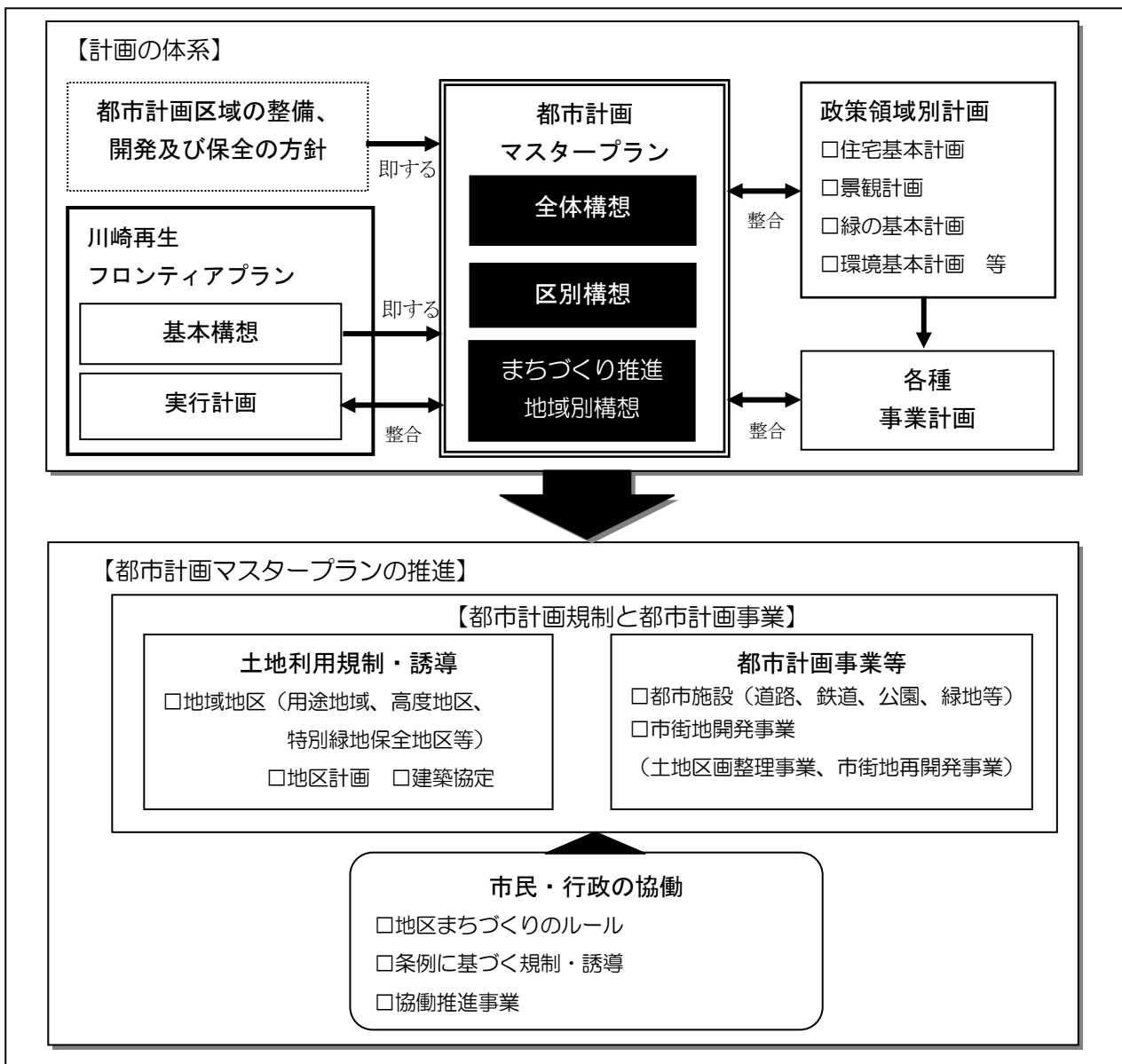


第1部 策定の趣旨等

■1 都市計画マスタープランとは

- 都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく「市の都市計画に関する基本的方針」として定めるものです。
- 議会の議決を経て定められた「基本構想」（地方自治法第2条第4項）と県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画法第6条の2）に即して定めます。
また、市の総合計画や政策領域別計画などとの整合を図って定めます。
- 個別の細かな計画事業の内容そのものを直接定めるものではありませんが、今後、市が定める都市計画は、この都市計画マスタープランに即して定めることになります。
なお、個別の開発行為や建築行為等を直接規制することはできません。規制するためには、都市計画マスタープランに即して定める「地区計画」等の都市計画手法などが必要になります。
- 本市の都市計画マスタープランは、3層構成としており、平成19年3月に全体構想と7区の区別構想を策定しました。



■2 都市計画マスタープランの目標期間

- おおむね 20 年後の将来の都市像（市街地像）を展望し、都市計画の基本的目標・基本的方向を定めます。
- 道路・公園等の都市施設の計画目標、市街地開発事業の計画目標については、優先的におおむね 10 年以内に取り組む事項を示します。
- 策定後の社会情勢の変化に対応するために、5 年ごとの都市計画基礎調査等を踏まえた定期的な見直し、又は、必要な時期における機動的見直しを行います。

■3 都市計画マスタープランの文章表現

- 本市の都市計画マスタープランの文章表現（語尾の記述）については、実施主体や計画熟度に従って、次のとおり整理しています。

表現方法	実施主体等	計画熟度
～めざします。 ～を図ります。	市が主体、市民と協働	・目標、方向性に関する事項
～育みます。	市民と協働	
～進めます。 ～推進します。 ～取り組みます。 ～整備します。	市が主体	・すでに事業着手されている事項 ・おおむね 10 年以内に優先的に取り組む事項 ・新総合計画に位置づけられている事項
～努めます。	市が主体	・目標達成に時間がかかるが、継続して取り組んでいく事項
～検討します。	主体が決定していない	・目標の実現に向けて、庁内・関係機関・市民との協議・調整・検討が必要な事項
～を誘導します。 ～を促進します。 ～を働きかけます。	市が事業者の取組を誘導・促進	
～を支援します。	市が市民の活動を支援	

■4 都市計画マスタープランの活用方法

- 市が定める個別・具体の土地利用の方針となります。
- 大規模な開発行為や建築行為、土地利用転換に対する誘導の指針となります。
- 市民と行政が協働して取り組むまちづくりの指針となります。

■5 本市におけるこれまでの取組

- 平成 10 年 7 月の「全体構想素案」の公表後、「区別構想」の取組を開始しました。
- 区別構想では、「つくる参加」の段階で、各区で区民提案を作成していただき、それを尊重しながら行政計画素案を作成しました。区民提案作成にあたっては、各区で各種団体組織推薦委員や公募委員によって構成される区民提案検討委員会等を設置し、概ね 1 年半から 2 年程度の間、活発な議論がなされました。
- 「決める参加」の段階では、平成 16 年 12 月の基本構想策定を踏まえ、新総合計画等との整合を図り、「全体構想素案」及び「区別構想素案」を策定しました。また都市計画審議会に都市計画マスタープラン小委員会を設置し、専門的助言を得て素案及び案の検討を行っています。
そして広く市民の意見を反映させたマスタープランとするために、素案説明会、素案パブリックコメント、案パブリックコメント等を経て、最終的に都市計画審議会の諮問・答申を経て、全体構想と 7 区の区別構想を平成 19 年 3 月に策定・告示しました。

■6 まちづくり推進地域別構想とは

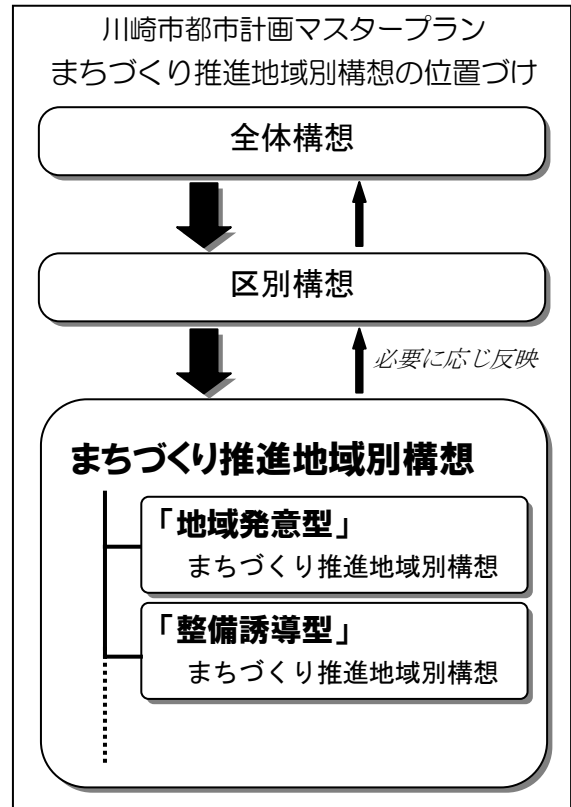
- 本市の都市計画マスタープランは、3層構成としており、「まちづくり推進地域別構想」は第3層目の、最も身近な地域における都市計画の基本方針として位置づけています。
- 本市のような大都市においては、市域全体の方針を定める「全体構想」や行政区毎の方針を定める「区別構想」という広域的な視点に加え、身近な地域のまちづくりを進める際に、地域の視点で将来の都市像を描き、共有しながらまちづくりを進めていく仕組みが求められています。
- まちづくり推進地域別構想では、地域特性等に応じ、いくつかのケースを想定しています。

<「地域発意型」まちづくり推進地域別構想>

- 「まちづくり推進地域別構想」のエリアは、概ね小学校区程度や複数の町内会・自治会などの一定の地域を単位として、地域の発意を契機に策定していくことを想定しています。
- ここでは、地域の発意を尊重し、地域のまちづくり活動の支援を行いながら、熟度が高まった地域ごとに順次策定を進めていく「地域発意型」の構想としての策定を想定しています。

<「整備誘導型」まちづくり推進地域別構想>

- 一方、拠点地区などにおいて、市として将来のまちづくりの方向性を示し、民間事業などを適切に誘導していく「整備誘導型」の構想としての活用も考えられます。
- 「整備誘導型」では、将来のまちづくりの方向性を、行政の側から、区別構想よりも詳細な地域の視点で決めていきます。区別構想では対応できない新たな土地利用上の課題等に適切に対応するために活用していくことも想定しています。



- また、区別構想の方針として記述していない事項、あるいは想定できなかった事項について、地域の合意形成を踏まえた上で、新たな将来都市像を示し、具体的な都市計画手法を活用したまちづくりへとつなげていくことが想定されます。
- このようにして定めたまちづくり推進地域別構想の内容のうち、区別構想等に反映すべきものは、次の区別構想の見直しの機会などを捉えて反映していく予定です。
- まちづくり推進地域別構想の策定手続きは、ケースに応じた適切な方法を実施していきます。

「地域発意型」まちづくり推進地域別構想

住民発意のまちづくり活動支援制度と連携した地域特性に応じた手続きを想定しています。地元協議会等での活動を支援し、関係機関との協議事項を随時調整した後、素案説明会、素案及び案のパブリックコメント等を実施、最終的に都市計画審議会の諮問・答申を経て策定します。策定後は必要に応じて、地区計画等のまちのルールづくり活動支援などへ展開していきます。

「整備誘導型」まちづくり推進地域別構想

学識経験者等の専門的助言や地域の意向を踏まえ、市の考え方として取りまとめた任意の計画や構想を、都市計画手続きに準じ、広く市民意向を反映して決めていく方法などがあり、素案説明会、素案及び案パブリックコメント、都市計画審議会の諮問・答申を経て策定します。

■7 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想の策定趣旨

- 「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」は、本市の都市計画マスタープランの体系における第3層目の構想として初めて策定する「整備誘導型」のまちづくり推進地域別構想です。
- 策定にあたっては、学識経験者や地域代表者などによる委員会での検討やパブリックコメント等を経て定めた、「小杉駅周辺地区将来構想」の内容を基本にしつつ、都市計画マスタープラン中原区構想で示された基本方針を反映させた上で素案作成作業を行いました。
- 「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」を定めることにより、「小杉駅周辺地区将来構想」で示された将来のまちづくりの方向性や、開発計画等に適切に対応するためのまちづくりの基本方針を、都市計画法上の上位計画として位置づけることになります。

- 小杉駅周辺地区では、JR 横須賀線武蔵小杉新駅設置をはじめ、民間開発事業を適切に誘導しながら、本市の広域拠点にふさわしいまちづくりを進めてきました。
- 平成17年3月に策定した新総合計画では、小杉駅周辺地区を「民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成を図る地区」として位置づけるとともに、平成19年3月に策定した都市計画マスタープラン全体構想及び中原区構想でも市の広域拠点として位置づけています。
- 特に、JR 南武線の南側における、商業・業務・都市型住宅を中心とする武蔵小杉南部地区及び中丸子地区、研究開発・業務施設を中心とする小杉駅東部地区などにおいて、地区計画などの都市計画手法を活用した計画的なまちづくりが進められてきました。
- 一方、先導的に再開発を進めてきたこれらのJR 南武線の南側地区に加えて、都市型住宅、高度医療施設、教育施設を含めたJR 南武線の北側地区の開発計画が浮上するとともに、JR 南武線南側の大規模工場移転後の大規模商業施設計画などの意向も明らかになってきました。
- 今回、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」を定める背景には、JR 南武線南側地区を中心としたまちづくりを踏まえつつ、北側地区を含めた小杉駅周辺全体のまちづくりの方向を示すことが求められており、さらに都市計画マスタープラン中原区構想策定時には想定していなかった大規模開発計画に対し、迅速かつ適切に都市計画的誘導を行う必要がある点があげられます。
- そこで都市計画法に基づき、市の都市計画の基本的な方針として「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」（区域面積約150ha※P29「土地利用方針図」参照）を策定するとともに、2号再開発促進地区の区域を拡大し、これらに即して地区計画策定を進めて計画的な土地利用を誘導していきます。

◇小杉駅周辺まちづくり推進地域構想の位置づけ

