

## 第4部 分野別の基本方針 【1 土地利用の方針】

豊かな自然的環境を活かすとともに、  
土地の計画的な高度利用を推進し、  
質の高い魅力ある都市空間の創造をめざします

### ■1 にぎわいのあるまちをめざします

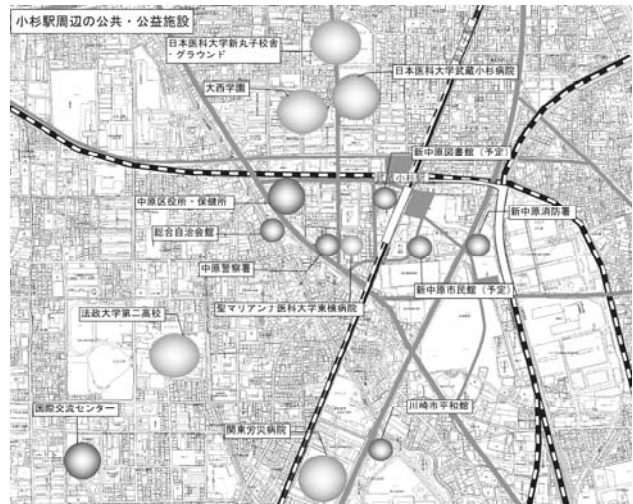
(1) 本市の広域拠点として、商業・業務市街地や複合市街地などにおいて、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育、研究開発等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざします。



小杉駅南部地区の完成イメージ

(2) 特に商業・業務市街地の中心となる街区では、市街地再開発事業や地区計画等を活用し、市街地の環境改善や道路、交通広場、公園、オープンスペース等の基盤整備に資する計画的な土地利用を誘導します。

(3) 交通結節点の機能強化や土地利用誘導にあわせて、市民館・図書館等の公共施設の再配置を行うとともに、にぎわいの核の形成に努め、市民の文化・交流の拠点としての機能向上を図ります。



(4) 駅周辺の商店街を活性化し、人々の交流や情報交換の場、コミュニティの核とするために、商業振興施策と連携して、地元商店街が策定した「小杉地区広域商業ビジョン」の推進など、新旧の街なみが融合したにぎわいのある商業拠点の形成に向けた、住民や商店街組織の発意による地域の個性を活かした主体的なまちづくり活動を支援します。

(5) 大規模店舗の立地にあたっては、周辺環境への配慮を求めるとともに、出店後も、にぎわいや交流の場、地域のコミュニティの形成、防犯・環境美化等の地域活動への参加等、住民や商業者と連携したまちづくり活動を促進します。

### ■2 研究開発とものづくりのまちを育みます

(1) 地域環境と調和した生産機能の高度化、研究開発機能の集積及び新産業の創出等の産業の育成・誘導を図ります。

(2) 研究開発市街地では、生産機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の集積を図るとともに、大規模な工場等の土地利用転換による都市機能強化など、商業・業務市街地や複合市街地との連携を促進していきます。



(3) 住工共存市街地では、研究開発型都市を支えるものづくりの基盤技術を保有する中小工場群が集積していることから、工場の操業環境の維持向上と住環境が調和した市街地の形成をめざします。

(4) 研究開発市街地や住工共存市街地に隣接する複合市街地では、研究開発・ものづくり機能や、商業・業務機能等の環境を保全しつつ、活力にあふれた市街地を形成するため、生産機能の高度化に加え、商業・業務・居住機能等の計画的な誘導を図ります。

### ■3 良好な住宅市街地の形成をめざします

(1) まちの良好な街なみ景観や住環境を形成するため、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

(2) 都市型住宅市街地では、良好な環境を備えた都市型の住宅市街地の形成をめざします。

(3) 中密度住宅市街地では、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持するとともに、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。



### ■4 沿道利用型の複合市街地の形成をめざします

(1) 道路整備等に合わせ、沿道利用型の商業・業務や居住機能が複合する市街地の形成をめざします。

(2) 特に幹線道路の沿道地区では、地域の状況に応じて用途地域等により沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみ景観の形成を促進します。

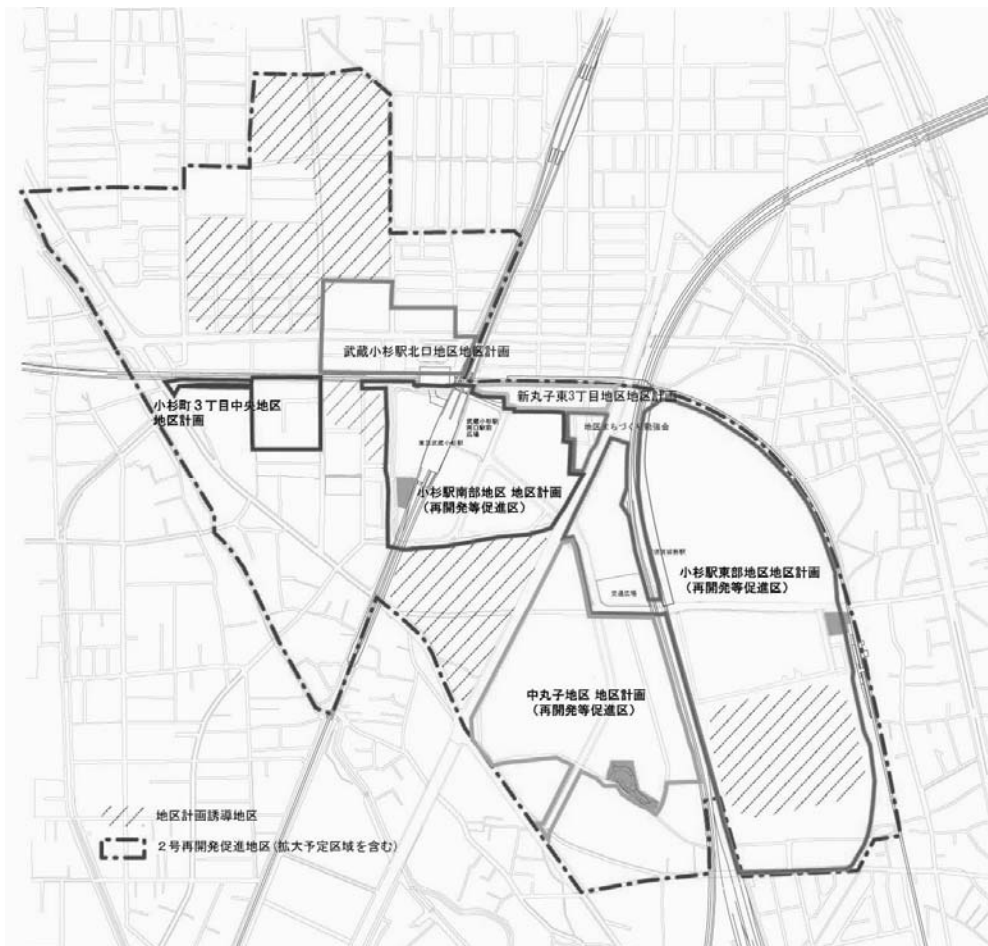


### ■5 地区計画等を活用した計画的な土地利用の誘導に努めます

(1) 研究開発市街地、商業・業務市街地、複合市街地において大規模な土地利用転換や機能更新

が明らかになった場合には、道路・公園等の都市基盤施設の改善や周辺市街地の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用の誘導に努めます。

- (2) 商業・業務市街地や複合市街地で高層の住宅を建築する場合は、商業・業務施設の立地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めます。
- (3) 小杉駅南部地区等の再開発等促進区を定める地区計画の区域内において、おおむね土地利用転換が完了した地区は、その土地利用にふさわしい用途地域である商業地域へと変更するなど、都市計画の変更を適切に行っていきます。
- (4) JR 武蔵小杉駅北側の地区においては、大学病院を中心に医療・福祉・教育等の機能が集積しており、高度医療福祉拠点の形成など、高齢者などにやさしい福祉のまちづくりを促進します。



小杉駅周辺の地区計画区域

**土地利用方針図**

**【商業・業務市街地】**

武蔵小杉駅駅前や大規模工場跡地など、商業・業務等の諸機能が集積した市街地の形成

**【複合市街地】**

商業・業務市街地と連携しながら、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育、居住機能等が複合する市街地の形成

**【都市型住宅市街地】**

良好な環境を備えた都市型の住宅市街地形成

**【研究開発市街地】**

研究開発やものづくり機能に特化した市街地の形成

**【住工共存市街地】**

研究開発型都市を支える工場の操業環境等の維持向上と住環境が調和した市街地の形成

**【中密度住宅市街地】**

戸建住宅と共同住宅等とが調和した市街地の形成

**【沿道複合市街地】**

道路整備等に合わせ、沿道利用型の商業・業務や居住機能が複合する市街地の形成