

川崎都市計画地区計画の決定

都市計画小杉町3丁目中央地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>小杉町3丁目中央地区地区計画</p>						
<p>位 置</p>	<p>川崎市中原区小杉町3丁目地内</p>						
<p>面 積</p>	<p>約 1.5 ha</p>						
<p>地区計画の目標</p>	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路、JR横須賀線武蔵小杉駅新駅等の公共施設等を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、土地の高度利用を図りつつ、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型居住等の機能が集積した広域的な拠点形成を目指している。</p> <p>この一部を構成する本地区は、都市基盤施設の整備水準が低く、老朽化した共同住宅や商業施設が建ち並び、土地の高度利用が図られていない状況にある。</p> <p>そこで、市街地再開発事業により都市基盤施設の整備を行いながら土地の高度利用を図り、商業・居住等の機能更新を行い、広域拠点にふさわしい魅力あふれる良好な複合市街地を形成するため、次の3点を目標に地区計画を定める。</p> <p>周辺の道路、駅前広場等の都市基盤施設と整合した道路を新たに整備し、駅周辺の都市活動を支えるとともに、安全で快適な交通環境の形成を図る。</p> <p>都市基盤施設を整備するとともに、建築物の敷地の共同化を促進することにより、土地の高度利用を進め、商業・業務、都市型居住等の多様な都市機能の集積を図り、広域拠点にふさわしい拠点性を高める。</p> <p>「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」における重点地区の位置づけを踏まえ、良好な居住環境を備えた都市型住宅を計画的に導入する。</p>						
<p>区域の整備 開発及び保全に関する方針</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="199 1115 523 1462"> <p>土地利用の方針</p> </td> <td data-bbox="523 1115 1457 1462"> <p>本地区を2つの地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた適切かつ合理的な土地利用を実現するため、土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <p>A地区は、良好な都市型住宅を整備するとともに、街並みに賑わいをもたらす商業・業務施設と地域住民の保育需要に対応するため保育施設の導入を図る。</p> <p>B地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、商業・業務機能を主体とした複合的な土地利用を図る。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="199 1462 523 1675"> <p>地区施設の整備の方針</p> </td> <td data-bbox="523 1462 1457 1675"> <p>小杉駅周辺の交通を円滑に処理するため、周辺の開発で整備される基盤施設と整合する地区幹線道路及び歩道と一体となった歩道状空地を整備するとともに、その機能が損なわれないよう適切に維持保全を図る。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="199 1675 523 1872"> <p>建築物等の整備の方針</p> </td> <td data-bbox="523 1675 1457 1872"> <p>広域拠点にふさわしい土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限について、必要な基準を定める。</p> </td> </tr> </table>	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区を2つの地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた適切かつ合理的な土地利用を実現するため、土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <p>A地区は、良好な都市型住宅を整備するとともに、街並みに賑わいをもたらす商業・業務施設と地域住民の保育需要に対応するため保育施設の導入を図る。</p> <p>B地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、商業・業務機能を主体とした複合的な土地利用を図る。</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>小杉駅周辺の交通を円滑に処理するため、周辺の開発で整備される基盤施設と整合する地区幹線道路及び歩道と一体となった歩道状空地を整備するとともに、その機能が損なわれないよう適切に維持保全を図る。</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>広域拠点にふさわしい土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限について、必要な基準を定める。</p>
<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区を2つの地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた適切かつ合理的な土地利用を実現するため、土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <p>A地区は、良好な都市型住宅を整備するとともに、街並みに賑わいをもたらす商業・業務施設と地域住民の保育需要に対応するため保育施設の導入を図る。</p> <p>B地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、商業・業務機能を主体とした複合的な土地利用を図る。</p>						
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>小杉駅周辺の交通を円滑に処理するため、周辺の開発で整備される基盤施設と整合する地区幹線道路及び歩道と一体となった歩道状空地を整備するとともに、その機能が損なわれないよう適切に維持保全を図る。</p>						
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>広域拠点にふさわしい土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限について、必要な基準を定める。</p>						

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		地区幹線道路 幅員 13 m 延長 約 250 m 通路 幅員 4 m 延長 約 200 m 歩道状空地 幅員 1 m 延長 約 340 m
	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約 1.3 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (5) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²
ただし、巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地にあつては適用しない。			
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠は、周辺環境に配慮するとともに、広域拠点にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与するデザインとする。		

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

小杉駅周辺地区は、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、本市の広域拠点として位置付け、市民や事業者、行政の連携・協働による民間活力を活かしたまちづくりを適切に調整・誘導するとともに、都市基盤の整備や公共公益施設の再配置などを推進するとしております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、小杉駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、交通結節点としての機能強化、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型居住等の機能が集積した広域的拠点の形成を目指す地区としております。

さらに、「都市計画マスタープラン」では、中原区の拠点の「商業業務エリア」として、商業・業務・文化・交流・研究開発等の諸機能集積と良好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、質の高い複合市街地の形成をめざすとしております。

こうした広域的な位置付けのある小杉駅周辺地区の一部を構成する本地区は、都市基盤施設の整備水準が低い状況にあるとともに、老朽化した複数の共同住宅や低層木造店舗等が建ち並んでおります。

こうしたことから、本案は、小杉町3丁目中央地区約1.5haにおいて、市街地再開発事業とあわせて、周辺の道路、駅前広場等の都市基盤施設と整合した道路を整備するとともに、敷地の共同化を促進して土地の高度利用を進め、老朽化した建築物の機能更新を行い、本市の広域拠点にふさわしい複合的な都市機能の集積と良好な市街地環境の形成を目指して、地区計画を決定しようとするものです。