

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画小杉駅東部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小杉駅東部地区地区計画
位 置	川崎市中原区下沼部、新丸子東3丁目、上丸子及び中丸子地内
面 積	約 21.1 ha
地区計画の目標	<p>小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路等の都市基盤施設を整備改善し、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の形成を目指している。</p> <p>この一部を構成する本地区は、段階的な工場の土地利用転換により、「研究開発・業務・交流核」を形成するとともに、隣接する中丸子地区等の計画を踏まえ、商業、都市型住宅等の導入も目指していく。このため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <p>研究開発、商業・業務、交流、都市型居住等の機能の導入や生産機能の高度化を図り、これらの機能が高度に複合した拠点を形成する。</p> <p>都市型生産拠点の機能をサポートする都市的サービスを担う機能を導入する。</p> <p>隣接する小杉駅南部地区等と連携し、先端技術を通して、人・物・知識・情報等の交流と新たな情報を創出する広域拠点を形成する。</p> <p>周辺市街地環境との調和に配慮し、土地の高度利用を図り、緑化を推進することにより、新しい拠点にふさわしい魅力的な都市空間を形成する。</p> <p>広域拠点にふさわしい都市基盤施設の整備改善を図り、交通結節機能の向上を図るとともに、周辺地域と連携した交通ネットワークを形成する。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>広域拠点にふさわしい新しい市街地形成を図るため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>土地を高度利用するとともに、安全で快適な歩行者空間を創出することにより、過度に自動車交通によらない街づくりの推進を図る。</p> <p>広域拠点にふさわしい交流施設や地域社会開放型施設の整備を図る。</p> <p>道路、広場等の公共施設と連続性のある地区施設及び公開空地を整備し、広がりのある空間で市民が憩える環境を実現する。</p> <p>A地区には、商業・サービス、業務、宿泊・交流、都市型居住等の機能や防災拠点機能を導入する。</p> <p>B地区には、研究開発・業務機能と一体となった試作生産機能及びこれらの機能を支援する利便サービス機能を導入する。</p> <p>C地区には、研究開発、業務、交流機能（ホール等）及びこれらの機能を支援する利便サービス機能（ショールーム等）を導入する。</p> <p>D地区には、研究開発機能及びこれらの機能を支援する研修・宿泊、試作生産、業務・利便サービス、居住機能等を導入する。</p>

区域の整備 開発及び保全に関する方針	都市基盤施設等の整備の方針	<p>土地利用転換にあたり、良好な市街地の形成を図るため、都市基盤施設等の整備方針を次のように定める。</p> <p>J R南武線向河原駅前及び（仮称）J R横須賀線武蔵小杉駅前に交通広場を整備する。</p> <p>都市計画道路東京丸子横浜線から向河原駅を結ぶ道路を整備し、東急武蔵小杉駅南口と（仮称）J R横須賀線武蔵小杉駅、向河原駅を結ぶ都市軸の形成を図る。</p> <p>小杉駅周辺地区の補助幹線道路として、J R南武線沿いに地区南北を結ぶ動線を確保する。</p> <p>地区内に地区周辺の居住者や就業者などが利用できる有効（公開）空地を整備する。</p> <p>自動車交通と立体分離した人工地盤上に大規模な歩行者空間を創出し、地上レベルの公開空地と連結させた円滑かつ安全な歩行者ネットワークを形成する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <p>建築物の整備にあたっては、日照、風、景観など周辺環境への影響に配慮しつつ土地の高度利用を図る。</p> <p>都市景観に配慮し周辺環境との調和を図るため、建築物の配置、高さ、壁面の位置などについて必要な制限を行う。</p> <p>地区内に大規模なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間を形成する。</p> <p>オープンスペースは都市景観に配慮した計画とし、地域に開放される施設を適切に配置し、連続性をもたせる。</p> <p>地区内に適切な駐車場を整備する。</p> <p>地区内に都市的サービス機能を整備する。</p>
再開発等促進区	約 21.1 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	<p>地区幹線道路1号 幅員16m、延長約520m</p> <p>地区幹線道路2号 幅員12m、延長約860m</p> <p>交通広場1 面積約1,900㎡</p> <p>交通広場2 面積約3,400㎡</p> <p>公園 面積約1,100㎡</p>	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		広場1 面積約7,000㎡ 広場2 面積約 900㎡ 歩道状空地1 面積約3,000㎡ 歩道状空地2 面積約 400㎡(幅員4m 延長約100m)	
	地区の区分	地区の名称	A地区	C地区
		地区の面積	約2.0ha	約4.0ha
	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。 住宅(共同住宅を除く。) カラオケボックスその他これに類するもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 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 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 倉庫業を営む倉庫 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの 自動車教習所		次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 事務所 店舗、飲食店その他これらに類するもの 博物館、展示場その他これらに類するもの 自動車車庫 歩廊、渡り廊下その他これらに類するもの 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高限度			10分の60 ただし、次の各号のいずれかに該当する部分の床面積は延べ面積に算入しない。 同一敷地内の建築物の中水道施設、コージェネレーション施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設又は都市高速鉄道の用に供する変電所(以下「中水道施設等」という。)の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における、当該中水道施設等の部分(床面積の合計の敷地面積に対する割合は10分の5を限度とする。) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所、乗降場及び機械室(ダクトを含む。))を含む。)の用途に供する部分	

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	5,000㎡
		ただし、巡查派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物にあってはこの限りでない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 道路の上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 巡查派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分	
	建築物等の高さの最高制限	80m	160m
		ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mを限度として算入しない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	地区の都心軸の結節点であることから、にぎわいの演出に配慮した建築形態とする。また、建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺の街並みに調和した色彩とする。	広域拠点地区のランドマークにふさわしい良好な景観形成に資する建築形態とする。また、建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺の街並みに調和した色彩とする。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等を主体とした開放性の高いものとする。	-	

「区域、再開発等促進区区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書による。

理 由 書

川崎都市計画地区計画の変更 小杉駅東部地区地区計画

小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路等の都市基盤施設を整備改善し、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の形成を目指しております。

この小杉駅周辺地区の一部を構成する本地区は、段階的な工場の土地利用転換により、特に「研究開発・業務・交流核」を形成することを目標として、平成8年12月に小杉駅東部地区再開発地区計画として都市計画決定し、さらに、平成17年1月には隣接地区の開発動向を勘案した計画の見直しを行っております。

一方、本地区においては、平成17年4月に（仮称）JR横須賀線武蔵小杉駅の設置が正式に発表されるなど、地区の交通拠点機能の向上が見込まれることから、交通広場等の都市基盤施設を整備し交通結節機能を強化するとともに、駅前にふさわしい商業・業務、宿泊等の機能を誘導し、小杉駅周辺地区全体の総合的整備を推進していくことが課題となっております。

以上のことから本案は、小杉駅東部地区約21.1haについて、新たに増強される交通拠点機能に対応するよう、交通広場等の都市基盤整備を図るとともに、駅前にふさわしい複合市街地を形成するため、地区計画を変更しようとするものです。