

平成24年5月16日
まちづくり委員会資料

請願・陳情の審査（視察）

請願第40号 「(仮称)小杉町二丁目開発計画」に関する請願
陳情第63号 今の時点で武蔵小杉駅周辺再開発計画全体を検証することを求める陳情

<添付資料>

- 資料 1** (仮称)小杉町2丁目開発計画の概要
- 資料 2** 小杉駅北側地区開発計画(小杉町2丁目、小杉町3丁目東、小杉駅北口)に関する住民説明の状況
- 参考資料** 小杉駅周辺地区の開発動向

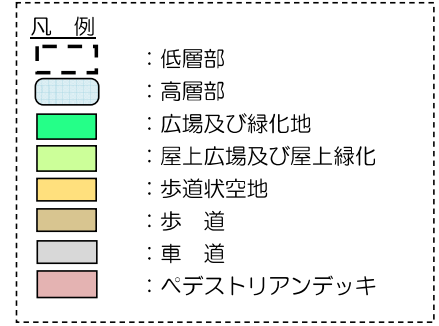
(仮称) 小杉町2丁目開発計画の概要 (1)

■ 位置図

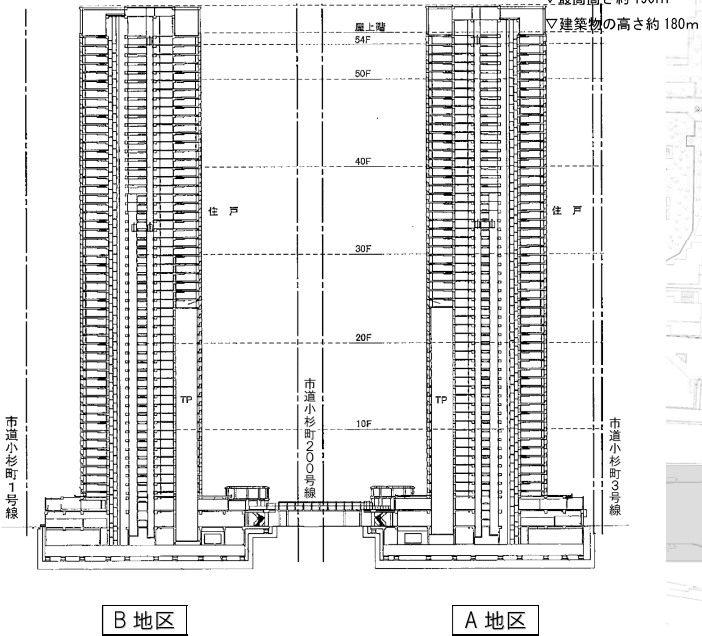


■ 導入機能

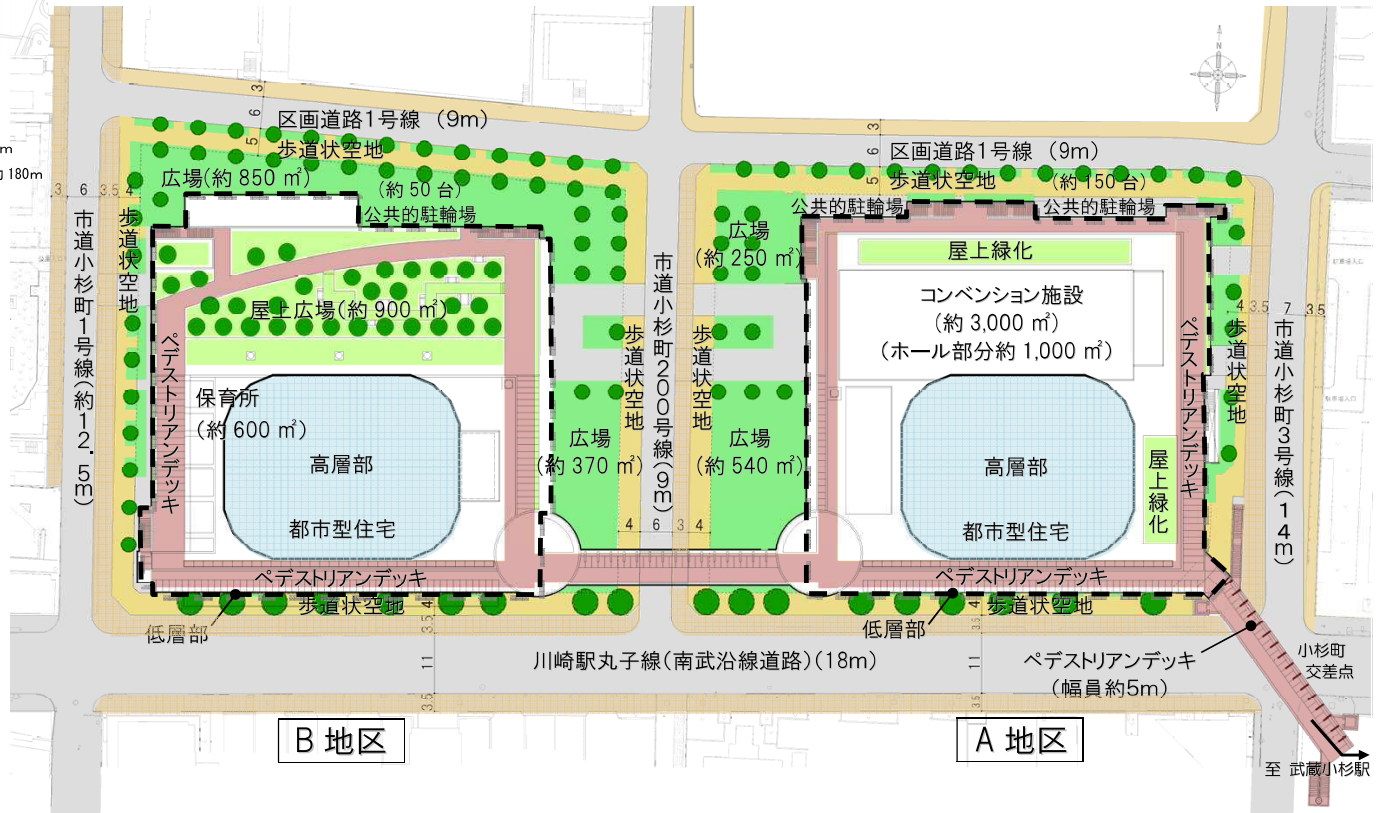
		B地区		A地区	
高層部	都市型住宅	約640戸	都市型住宅	約640戸	
	商業・業務施設	約400㎡	商業・業務施設	約160㎡	
低層部	2階	保育所	約600㎡	コンベンション施設 (ホール1000人規模)	約3000㎡
				教育施設(大西学園)	約140㎡
	1階	商業・業務施設	約600㎡	商業・業務施設	約600㎡
屋外	集会室	約50㎡	コンベンション施設		
屋外	公共の駐輪場	約50台	公共の駐輪場	約20㎡	約150台



■ 断面図



■ 土地利用計画図



(仮称) 小杉町2丁目開発計画の概要 (2)

- 事業者
三井不動産レジデンシャル株式会社、JX日鉱日石不動産株式会社

■ 建築計画の概要

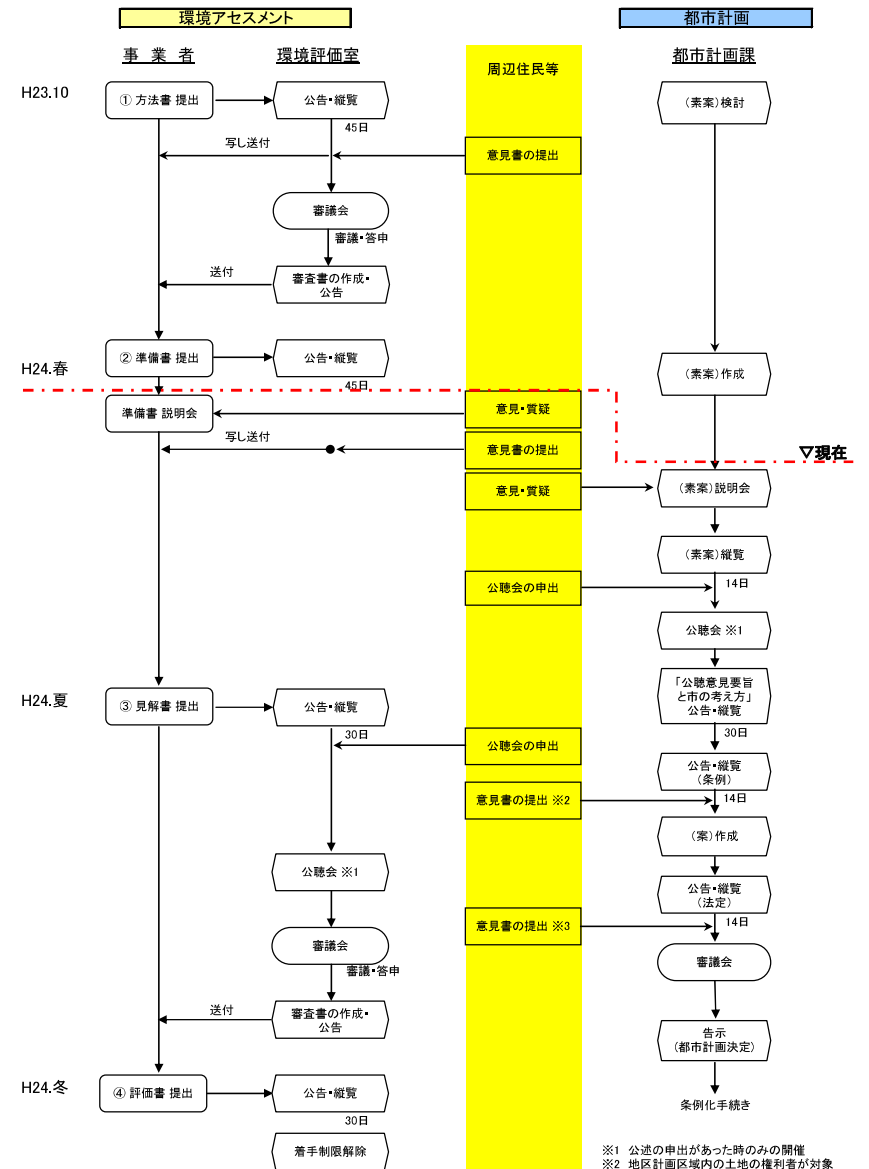
	A地区	B地区	計
建築敷地面積	約 8,480 m ²	約 8,650 m ²	約 17,130 m ²
建築面積	約 5,680 m ²	約 5,660 m ²	約 11,340 m ²
建ぺい率	約 67%	約 65%	—
述べ床面積	約 72,500 m ²	約 73,730 m ²	約 146,230 m ²
容積率	約 600%	約 600%	—
建物階数	地上 54 階/地下 1 階	地上 54 階/地下 1 階	—
建物高さ	約 180m (塔屋等を含む高さ約 190m)	約 180m (塔屋等を含む高さ約 190m)	—
建物構造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)	—
計画戸数	約 640 戸	約 640 戸	約 1,280 戸

※建築敷地面積は、道路用地帰属後の面積です。

■ 今後のスケジュール

年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
行政手続き等	環境アセスメント 都市計画				
工事	解体工事				
	新築工事				

■ 手続きの流れ (環境アセスメント、都市計画)



※1 公述の申出があった時のみの開催
 ※2 地区計画区域内の土地の権利者が対象
 ※3 提出された意見要旨を審議会に提出
 ※このスケジュールは現時点での想定であり、事業進捗状況により、変更となる場合があります

小杉駅北側地区開発計画(小杉町 2 丁目、小杉町 3 丁目東、小杉駅北口)に関する住民説明の状況

1 行政による近隣町内会説明会について (4月から実施 ※御殿団地は1月から実施) (役員への説明を含む) 各町会長に住民説明会の開催について説明。対象については町会長の意向を反映。

■説明内容

- ①小杉駅周辺の開発動向
- ②都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくりの推進地域構想
- ③小杉町 2 丁目開発計画の概要
- ④小杉町 3 丁目東地区及び小杉駅北口地区の計画概要

町内会	日時・人数等
小杉町 1 丁目	4月7日(土) 10:00~11:20 □出席者 町会理事 14名 □説明者 小杉駅周辺総合整備推進室、都市計画課
小杉町 2 丁目	4月28日(土) 15:00~17:00 □出席者 町会員 63名 □説明者 小杉駅周辺総合整備推進室、都市計画課
小杉町 3 丁目	5月1日(火) 19:00~19:40 □出席者 役員約 30名 □説明者 小杉駅周辺総合整備推進室
御殿町 2 丁目	4月9日(月) 19:30~19:45 □出席者 役員 14名 □説明 小杉駅周辺総合整備推進室
御殿団地	1月15日(日) 10:00~12:30 □出席者 団地住民等 約 50名 □説明 小杉駅周辺総合整備推進室
	4月8日(日) 10:00~12:30 □出席者 団地住民等 26名 □説明者 小杉駅周辺総合整備推進室、都市計画課
	5月2日(水) 20:00~22:30 □出席者 団地管理組合等 9名 □説明者 小杉駅周辺総合整備推進室

2 その他の町内会への説明について

対象町内会	対応
小杉御殿町 1 丁目 小杉陣屋町 1 丁目、2 丁目 丸子通 2 丁目 新丸子町	町会長に説明し、資料を配布(回覧)

3 今後のスケジュール

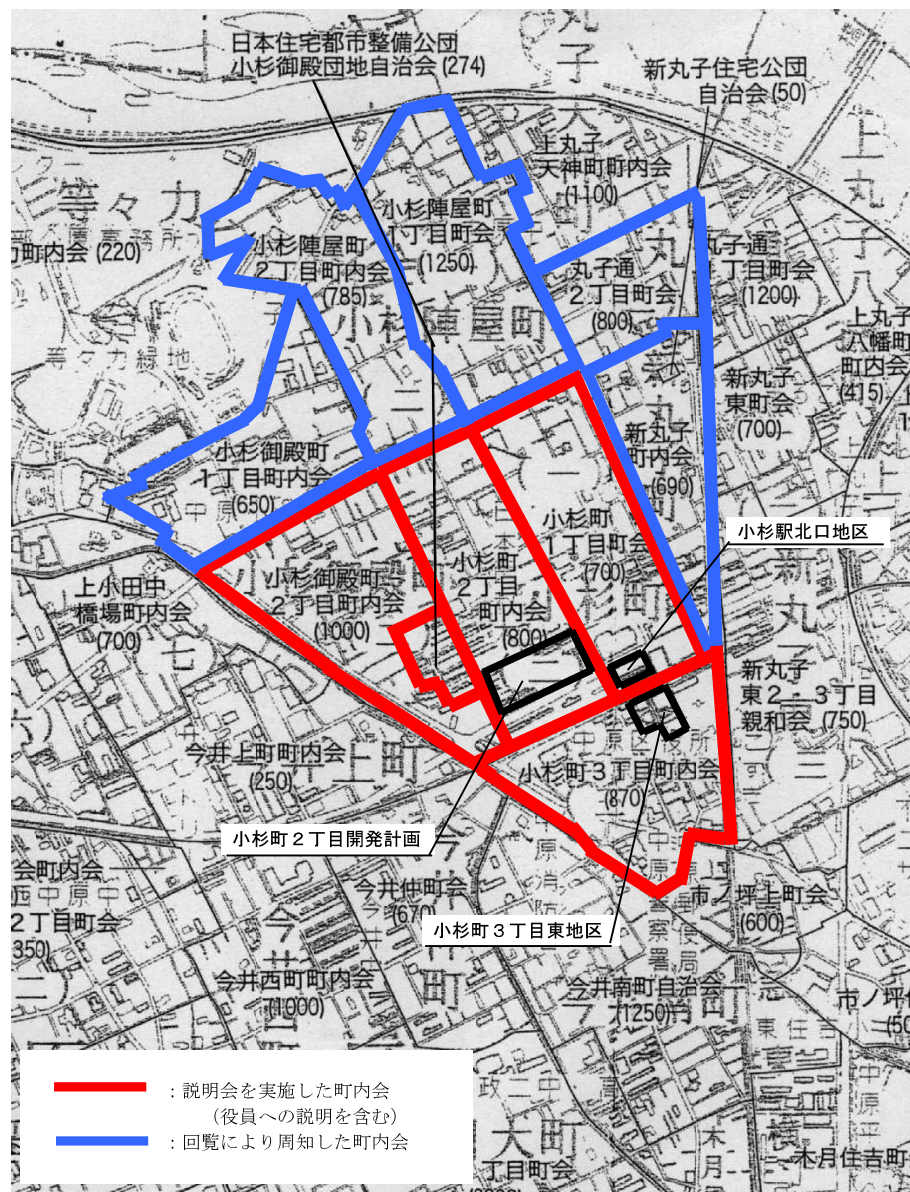
環境アセスメント

準備書の縦覧 4月25日(水) ~6月8日(金)
準備書説明会 第1回 5月17日(木)
第2回 5月20日(日)
見解書提出 H24 秋頃
評価書提出 H24 冬頃

都市計画

素案説明会 5月24日(木)
素案の縦覧 5月25日(金) ~6月8日(金)
※公述の申し出期間
公聴会 6月23日(土)
案の縦覧 H24 夏~秋頃
審議会 H24 秋~冬頃
都市計画決定 H24 冬頃

■町内会区域図



小杉駅周辺地区の開発動向

平成24年2月1日時点 ※1

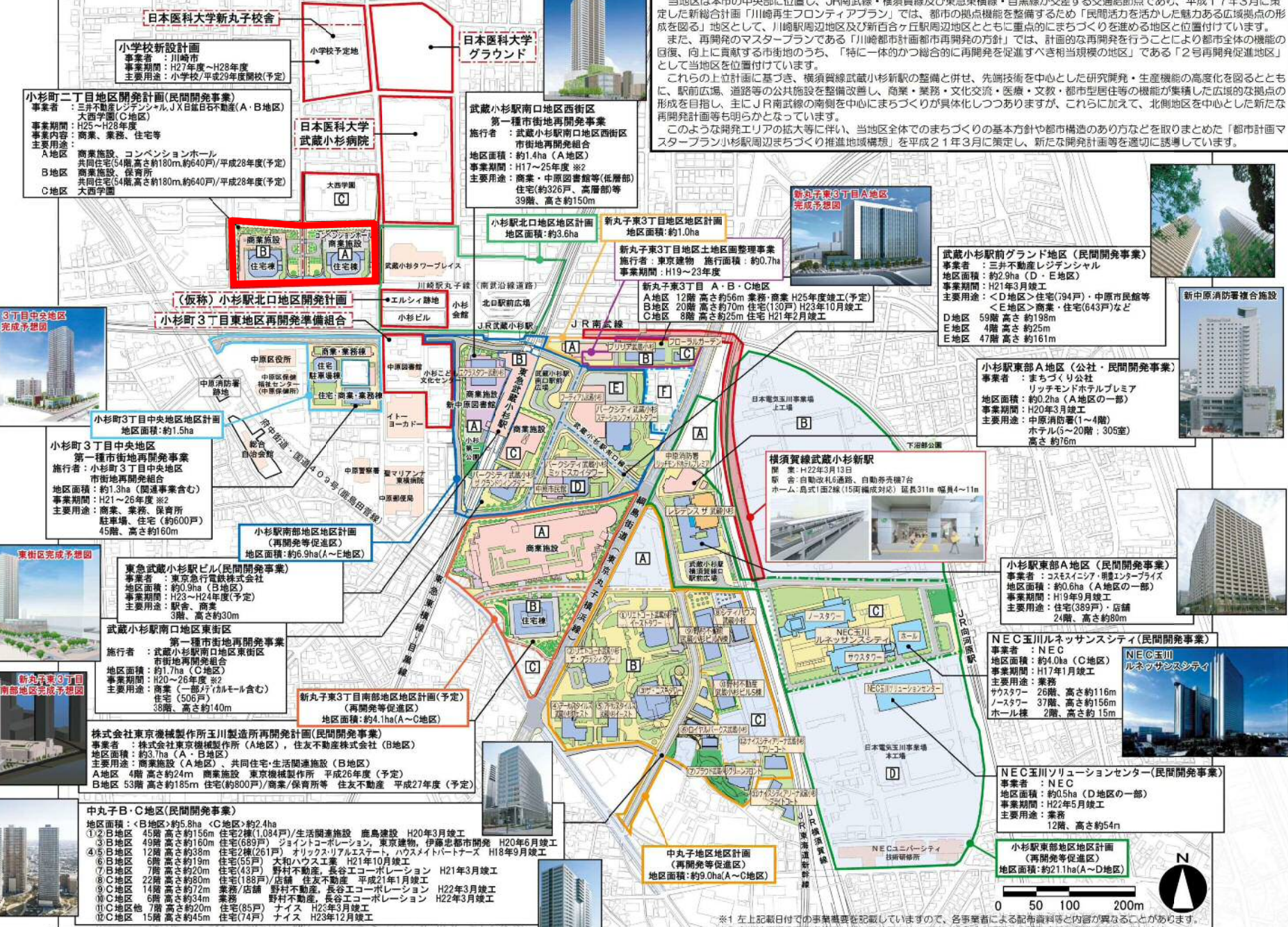
～小杉駅周辺地区の位置付けについて～

当地区は本市の中央部に位置し、JR南武線・横須賀線及び東急東横線・目黒線が交差する交通結節点であり、平成17年3月に策定した新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」では、都市の拠点機能を整備するため「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、川崎駅周辺地区及び新百合ヶ丘駅周辺地区とともに重点的にまちづくりを進める地区と位置付けられています。

また、再開発のマスタープランである「川崎都市計画都市再開発の方針」では、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献する市街地のうち、「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区」である「2号再開発促進地区」として当地区を位置付けています。

これらの上位計画に基づき、横須賀線武蔵小杉駅の整備と併せ、先端技術を中心とした研究開発・生産機能の高度化を図るとともに、駅前広場、道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務・文化交流・医療・文教・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、主にJR南武線の南側を中心にまちづくりが具体化しつつありますが、これらに加えて、北側地区を中心とした新たな再開発計画等も明らかとなっています。

このような開発エリアの拡大等に伴い、当地区全体でのまちづくりの基本方針や都市構造のあり方などを取りまとめた「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域権限」を平成21年3月に策定し、新たな開発計画等を適切に誘導しています。



日本医科大学新丸井校舎

小学校新設計画
事業者：川崎市
事業期間：H27年度～H28年度
主要用途：小学校/平成29年度開校(予定)

小杉町二丁目地区開発計画(民間開発事業)
事業者：三井不動産レジデンシャルJX日本不動産(A・B地区)
大西学園(C地区)
事業期間：H25～H28年度
事業内容：商業、業務、住宅等
主要用途：
A地区 商業施設、コンベンションホール
共同住宅(54階、高さ約180m、約640戸)/平成28年度(予定)
B地区 商業施設、保育所
共同住宅(54階、高さ約180m、約640戸)/平成28年度(予定)
C地区 大西学園

日本医科大学グラウンド

武蔵小杉駅南口地区西街区
第一種市街地再開発事業
施行者：武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発組合
地区面積：約1.4ha (A地区)
事業期間：H17～25年度 ※2
主要用途：商業・中原図書館等(低層部)
住宅(約326戸、高層部等)
39階、高さ約150m

武蔵小杉駅南口地区東街区
第一種市街地再開発事業
施行者：武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発組合
地区面積：約1.7ha (C地区)
事業期間：H20～26年度 ※2
主要用途：商業・業務、住宅等
約600戸、45階、高さ約60m

武蔵小杉駅前広場地区(民間開発事業)
事業者：三井不動産レジデンシャル
地区面積：約2.9ha (D・E地区)
事業期間：<D地区>住宅(794戸・中原市民館等)
<E地区>商業、住宅(643戸)など
D地区 59階 高さ 約198m
E地区 4階 高さ 約25m
E地区 47階 高さ 約161m

小杉駅東部A地区(民間開発事業)
事業者：まちづくり公社
リッチモンドホテルプレミア
地区面積：約0.2ha (A地区の一部)
事業期間：H20年3月竣工
主要用途：中原消防署(1～4階)
ホテル(5～20階；305室)
高さ 約76m

小杉町3丁目中央地区
第一種市街地再開発事業
施行者：小杉町3丁目中央地区市街地再開発組合
地区面積：約1.3ha (関連事業含む)
事業期間：H21～26年度 ※2
主要用途：商業、業務、保育所
駐車場、住宅(約600戸)
45階、高さ約60m

小杉町3丁目東地区再開発準備組合

小杉町3丁目東地区再開発準備組合
地区面積：約1.5ha

小杉町3丁目中央地区
第一種市街地再開発事業
施行者：小杉町3丁目中央地区市街地再開発組合
地区面積：約1.3ha (関連事業含む)
事業期間：H21～26年度 ※2
主要用途：商業、業務、保育所
駐車場、住宅(約600戸)
45階、高さ約60m

武蔵小杉駅南口地区東街区
第一種市街地再開発事業
施行者：武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発組合
地区面積：約1.7ha (C地区)
事業期間：H20～26年度 ※2
主要用途：商業・業務、住宅等
約600戸、45階、高さ約60m

小杉駅東部A地区(民間開発事業)
事業者：コスモシティ・明豊エンタープライズ
地区面積：約0.6ha (A地区の一部)
事業期間：H19年9月竣工
主要用途：住宅(389戸)・店舗
24階、高さ約80m

東急武蔵小杉ビル(民間開発事業)
事業者：東京急行電鉄株式会社
地区面積：約0.9ha (B地区)
事業期間：H23～H24年度(予定)
主要用途：駅舎、商業
3階、高さ約30m

武蔵小杉駅南口地区東街区
第一種市街地再開発事業
施行者：武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発組合
地区面積：約1.7ha (C地区)
事業期間：H20～26年度 ※2
主要用途：商業・業務、住宅等
約600戸、45階、高さ約60m

新丸井東3丁目南部地区
第一種市街地再開発事業
施行者：新丸井東3丁目南部地区再開発準備組合
地区面積：約4.1ha (A～C地区)

小杉駅東部A地区(民間開発事業)
事業者：NEC
地区面積：約4.0ha (C地区)
事業期間：H17年1月竣工
主要用途：業務
サウスター 26階、高さ約116m
ノースター 37階、高さ約156m
ホール棟 2階、高さ約15m

小杉駅東部A地区(民間開発事業)
事業者：NEC
地区面積：約0.5ha (D地区の一部)
事業期間：H22年5月竣工
主要用途：業務
12階、高さ約54m

株式会社東京機械製作所玉川製造所再開発計画(民間開発事業)
事業者：株式会社東京機械製作所(A地区)、住友不動産株式会社(B地区)
地区面積：約3.7ha (A・B地区)
主要用途：商業施設(A地区)、共同住宅・生活関連施設(B地区)
A地区 4階 高さ約24m 商業施設 東京機械製作所 平成26年度(予定)
B地区 53階 高さ約185m 住宅(約800戸)/商業/保育所等 住友不動産 平成27年度(予定)

中丸井B・C地区(民間開発事業)
地区面積：<B地区>約5.8ha <C地区>約2.4ha
①B地区 45階 高さ約156m 住宅(2,034戸)/生活関連施設 南島建設 H20年3月竣工
②B地区 49階 高さ約160m 住宅(689戸) ジョイントコーポレーション、東京建物、伊藤忠都市開発 H20年6月竣工
③B地区 12階 高さ約38m 住宅(2,261戸) オリックスリアルエステート、ハウスメイドパートナーズ H18年9月竣工
④B地区 6階 高さ約19m 住宅(55戸) 大和ハウス工業 H21年10月竣工
⑤B地区 7階 高さ約20m 住宅(43戸) 野村不動産、長谷工コーポレーション H21年3月竣工
⑥C地区 22階 高さ約98m 住宅(188戸)/店舗 住友不動産 平成21年1月竣工
⑦C地区 14階 高さ約72m 業務/店舗 野村不動産、長谷工コーポレーション H22年3月竣工
⑧C地区 6階 高さ約34m 業務/店舗 野村不動産、長谷工コーポレーション H22年3月竣工
⑨C地区 7階 高さ約20m 住宅(85戸) ナイス H22年3月竣工
⑩C地区 15階 高さ約45m 住宅(74戸) ナイス H23年12月竣工

NEC玉川ルネッサンスシティ(民間開発事業)
事業者：NEC
地区面積：約4.0ha (C地区)
事業期間：H17年1月竣工
主要用途：業務
サウスター 26階、高さ約116m
ノースター 37階、高さ約156m
ホール棟 2階、高さ約15m

NEC玉川ソリューションセンター(民間開発事業)
事業者：NEC
地区面積：約0.5ha (D地区の一部)
事業期間：H22年5月竣工
主要用途：業務
12階、高さ約54m

小杉駅東部A地区(民間開発事業)
事業者：NEC
地区面積：約0.5ha (D地区の一部)
事業期間：H22年5月竣工
主要用途：業務
12階、高さ約54m

川崎市まちづくり局小杉駅周辺総合整備推進室 Tel: 044-200-2741

※1 左上記載日付での事業概要を記載していますので、各事業者による配布資料等と内容が異なることがあります。
※2 市街地再開発事業を施行している地区については、組合設立認可から解散までを事業期間としています。