

平成 24 年 7 月 20 日
まちづくり委員会資料

請願・陳情の審査

- 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
陳情第 79 号 「(仮称)小杉町二丁目開発計画」に関する陳情
陳情第 83 号 「(仮称)小杉町二丁目開発計画」に関する陳情
陳情第 84 号 「(仮称)小杉町二丁目開発計画」に関する陳情

<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 小杉駅周辺地区の開発状況
- 参考資料 1 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構想
- 参考資料 2 都市計画図
- 参考資料 3 小杉町 2 丁目地区地区計画(素案)
- 参考資料 4 日影に関する地元説明資料

(仮称) 小杉町2丁目開発計画の概要

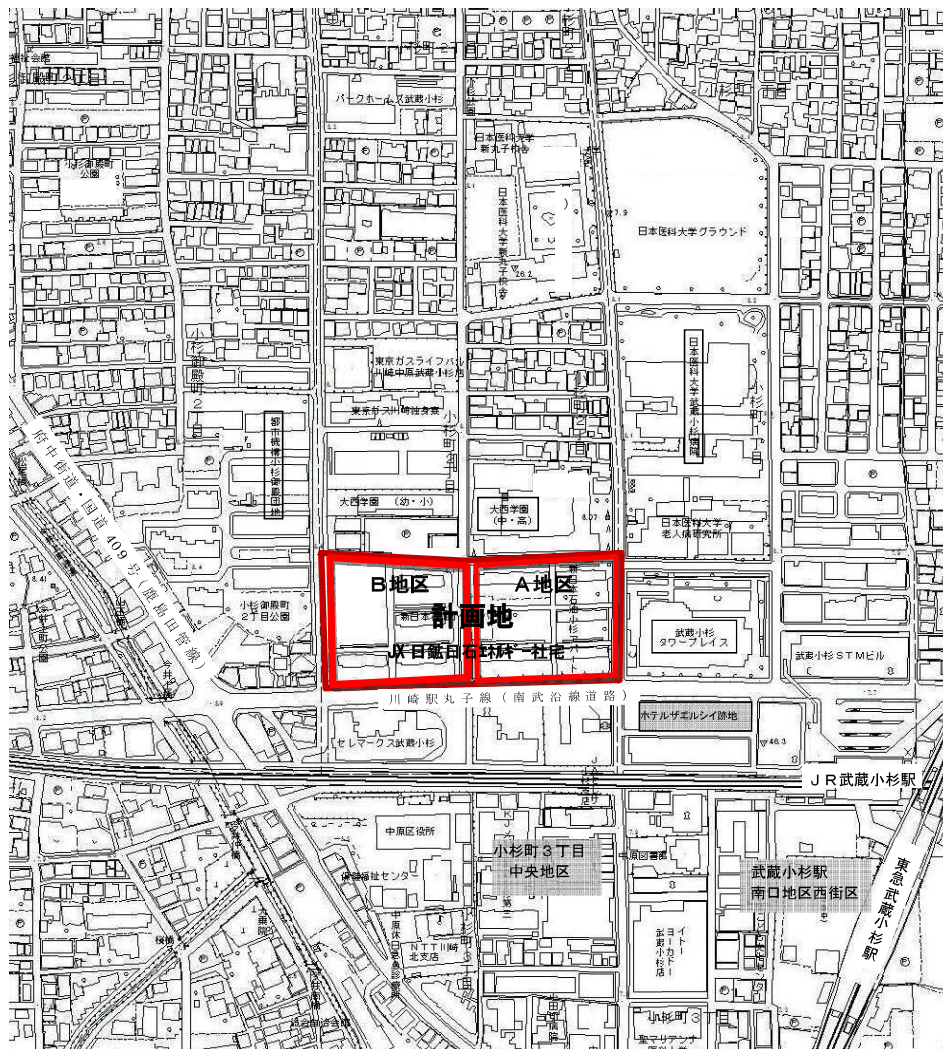
- 事業者
 - 三井不動産レジデンシャル株式会社
 - J X日鉱日石不動産株式会社

- 計画地
 - 川崎市中原区小杉町2丁目228番1 他

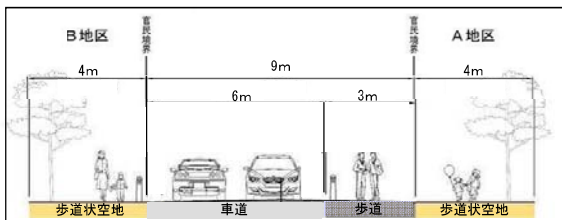
■ 建築計画の概要

	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%	—
延べ面積 (容積対象床面積)	約 72,500 m ² (約 50,800 m ²)	約 73,730 m ² (約 51,640 m ²)	約 146,230 m ² (約 102,440 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

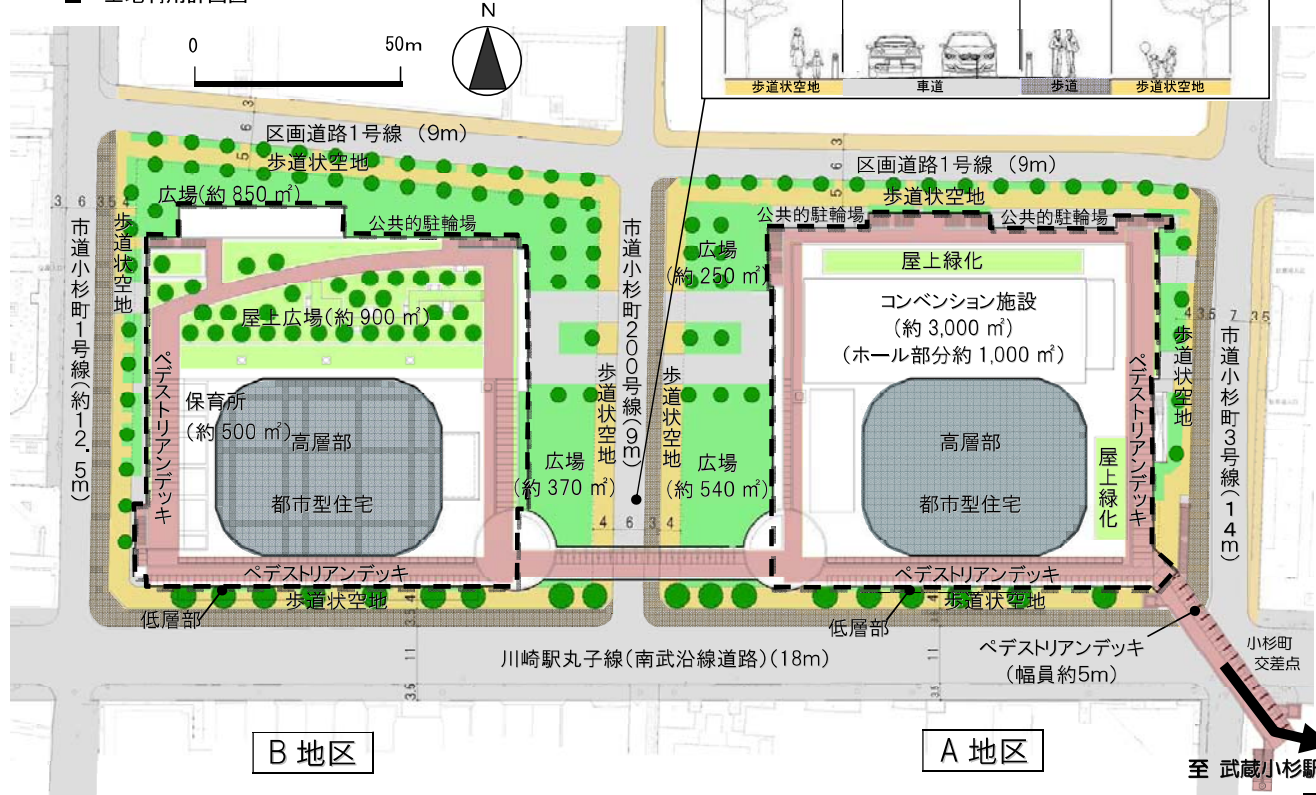
■ 位置図



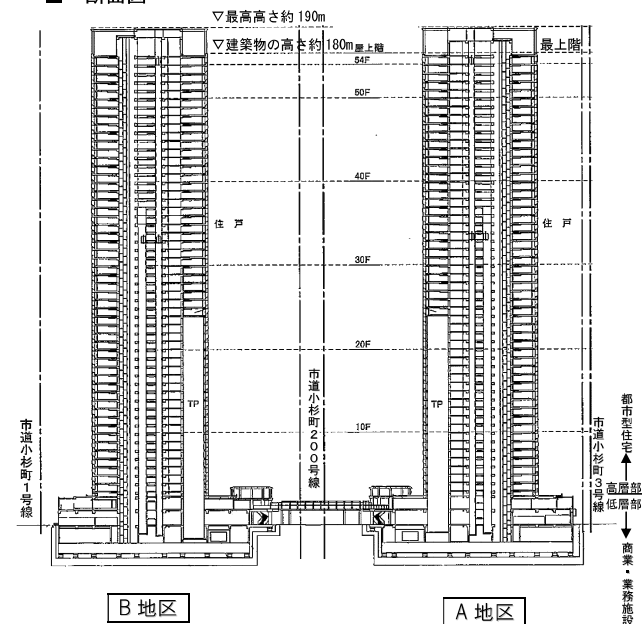
■ 市道小杉町 200 号線計画断面



■ 土地利用計画図



■ 断面図



■ 敷地中央部の広場のイメージ



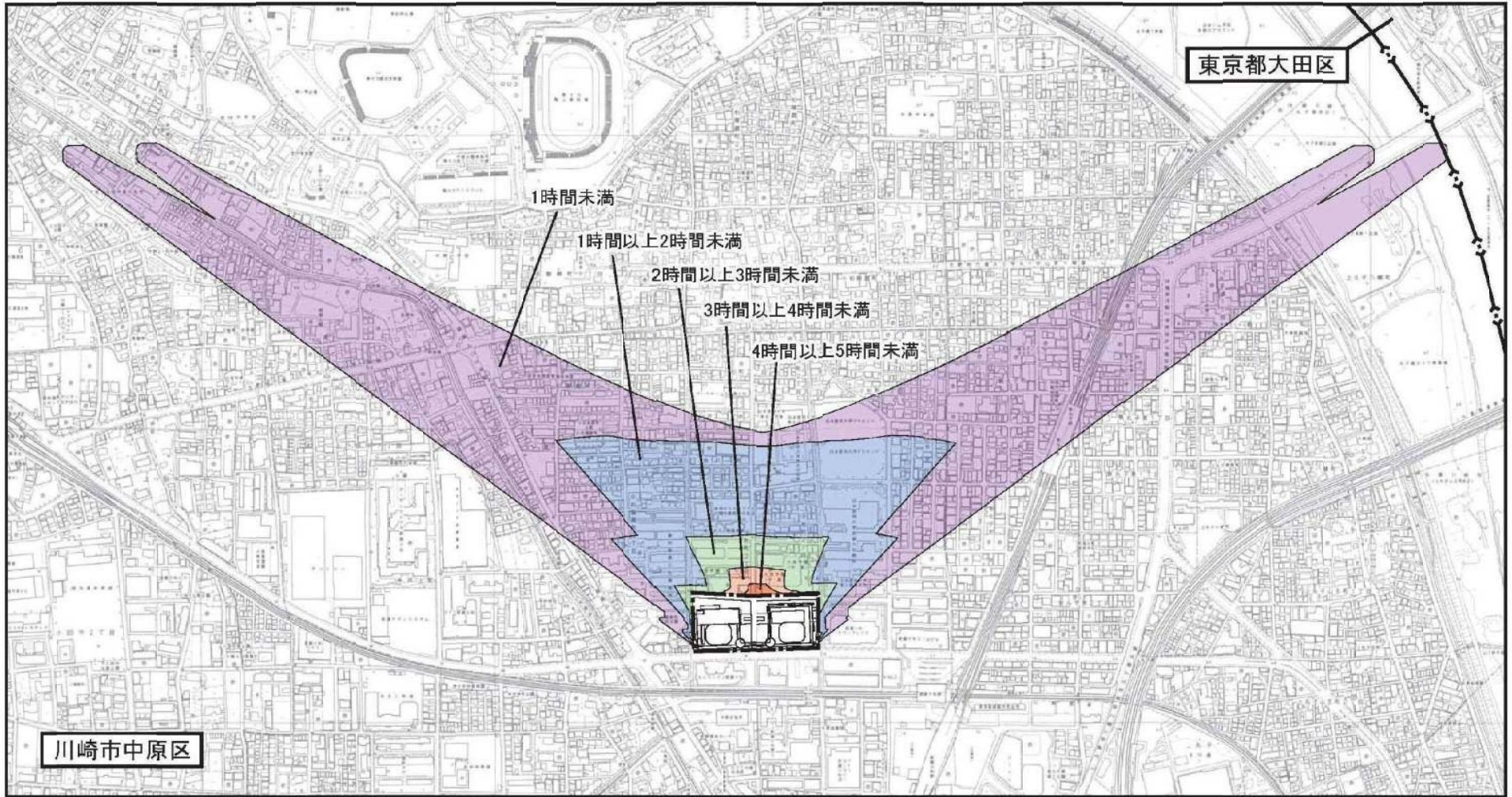
■ 導入機能

		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
低層部	2 階	商業・業務施設	約 400 m ²	商業・業務施設	約 160 m ²
		保育所	約 500 m ²	コンベンション施設 (ホール 1000 人規模)	約 3,000 m ²
	1 階			教育施設(大西学園)	約 140 m ²
		商業・業務施設	約 600 m ²	商業・業務施設	約 600 m ²
屋外		集会室	約 50 m ²	備蓄倉庫	約 20 m ²
		公共の駐輪場	約 50 台	公共の駐輪場	約 150 台
		広場・屋上広場	約 2,120 m ²	広場	約 790 m ²

凡 例

- : 低層部
- : 高層部
- : 広場及び緑化地
- : 屋上広場及び屋上緑化
- : 歩道伏空地
- : 歩道
- : 車道
- : ペDESTリアンデッキ

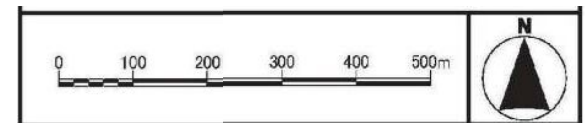
等時間日影図



凡例

—	計画地		
↔	都県界		
	1時間未満	1,156棟	} 3棟
	1時間以上2時間未満	266棟	
	2時間以上3時間未満	28棟	
	3時間以上4時間未満		
	4時間以上5時間未満		
			合計 1,453棟

※日影条件：冬至日・真太陽時・平均地盤面±0m



※本資料は環境影響評価準備書を基に作成

小杉町2丁目地区地区計画（素案）

参考資料3

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

素案

都市計画小杉町2丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	小杉町2丁目地区地区計画
位置	川崎市中原区小杉町2丁目内
面積	約 3.3 ha
地区計画の目標	<p>小杉駅周辺地区は本市の広域拠点に位置付けられており、小杉駅の北側については、駅前を中心としたさまざまな都市機能の集積とともに、多摩川などの周辺環境資源との連携した広がりのある都市空間づくりをめざし、誰もが利用しやすく快適でにぎわいのあるまちづくりを推進することとしている。</p> <p>また、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では将来都市整備方針において、本地区はまちの骨格の一つである「医療と文教の核」の一翼を担うとともに、「商業・にぎわい軸」に位置づけられており、広域拠点にふさわしい商業・業務機能、文化・交流機能、都市型住宅機能等の集積とあわせ、教育施設の更新と教育環境の充実を図り、環境負荷の軽減に配慮した環境共生型のまちづくりをめざしていくものとする。このため、以下の6点を目標に地区計画を定める。</p> <p>①広域的な拠点性の高い商業・業務や文化・交流、教育等の諸機能の集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅機能を導入し、計画的な土地の高度利用を図るとともに、建物と一体となった広場の整備等、多様な交流の創出と生活利便性が調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>②安全で快適な歩行者空間を形成し、歩行者の回遊性を高めるとともに、にぎわいと潤いのある都市空間を構築する。また地区内の骨格となる補助幹線道路や生活道路の整備に取り組み、安全性と利便性の向上を図る。</p> <p>③広場や敷地内空地の緑化に加え、屋上緑化や壁面緑化等、多層化する緑地を整備し、緑豊かな潤いのある市街地環境の形成を図る。</p> <p>④エネルギーの有効利用等、環境に対する負荷の少ない循環型のまちづくりをめざした複合市街地の形成を図る。</p> <p>⑤広がりのある都市空間の形成や洗練されたデザインにより、潤いのある街なみ景観を形成する。</p> <p>⑥避難場所や避難経路としても機能するオープンスペース等の確保により、災害に強い都市機能の充実を図る。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>商業・業務機能、文化・交流機能、都市型住宅機能、教育機能等、各機能を適切に配置し、土地の計画的な高度利用を推進し、広域拠点としての機能集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和した緑豊かな都市空間の実現と環境負荷の軽減に配慮した環境共生型のまちづくりを進めるため、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>①A地区は、広域拠点にふさわしいにぎわいや交流を促進するため、近隣住民の利便に供する商業機能、業務機能、コンベンション施設等の文化・交流機能、優良な都市型住宅等を導入した複合施設を整備する。</p> <p>②B地区は、優良な都市型住宅、商業・業務機能、子育て支援施設等の地域住民等をサポートする生活支援に関連する機能等を導入した施設を整備する。</p> <p>③C地区は、「医療と文教の核」にふさわしい質の高い教育環境の実現に向け、教育施設の適切な更新を図るとともに、講堂（音楽ホール）の地域開放による地域との交流の促進等、教育環境の充実を図る。</p> <p>④歩行者の利便性を高める安全で快適な歩行者空間の形成や緑豊かな広場やオープンスペースを確保し、潤いとにぎわいのある都市空間を創出する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	都市基盤施設の整備の方針	<p>広域拠点の一翼を担う地区として、交通環境の向上を図るとともに、緑豊かな潤いのある交流拠点を形成するために、都市基盤施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>①小杉駅北側周辺の円滑な交通処理を図るため、補助幹線道路を整備するとともに、生活道路となる区画道路を整備する。</p> <p>②安全で快適な歩行者空間の形成とバリアフリーに配慮した回遊性の高い拠点形成を図るため、ペDESTリアンデッキを整備するとともに、道路沿いに歩道状空地进行を整備する。</p> <p>③緑豊かなにぎわい空間の創出を図るため、低層部の商業施設と一体的かつ緑化された広場や歩道状空地等の敷地内のオープンスペースを整備する。</p> <p>④地域と連携した防災機能の向上を図るため、広場やグラウンドの一時的な避難所としての活用や備蓄倉庫等を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境に配慮した市街地整備と広域拠点にふさわしい都市空間の実現をめざすため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>①建築物の整備にあたっては、屋上緑化等も含めた敷地内の計画的な緑化を図るなど、環境負荷の低減に努めるとともに、日照、通風、景観等、周辺市街地の環境に配慮し、調和のとれたものとする。</p> <p>②A・B地区の低層部には近隣住民の利便に供する商業施設やコンベンション施設等の文化・交流施設を配置し、公共空間と一体化したパブリックスペースの創出を図り、にぎわいのある街なみを形成する。また、高齢者や障害者等が安全かつ快適に利用できるよう、建築物等のバリアフリー化を図る。</p> <p>③バランスのとれた建築物の配置や洗練されたデザインや交流を誘発するデザインにより、潤いのある街なみ景観を形成する。</p> <p>④住宅については、優良で質の高い住宅の供給を行うとともに、自家発電による非常電源の確保や複数階に防災対策用備蓄倉庫を設置する等、高層住宅における防災機能の向上を図る。</p>
再開発等促進区	約 3.3 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	<p>広場1 面積 約540㎡</p> <p>広場2 面積 約250㎡</p> <p>広場3 面積 約370㎡</p> <p>広場4 面積 約850㎡</p>	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	補助幹線道路	幅員	5～9m (10～14m) 延長約160m 〔()内の数値は地区外も含む全体幅員〕
		区画道路1号	幅員	9m 延長約210m
		区画道路2号	幅員	9m 延長約80m
		歩道状空地1	幅員	4m 延長約240m
		歩道状空地2	幅員	5m 延長約100m
		歩道状空地3	幅員	4m 延長約250m
		歩道状空地4	幅員	5m 延長約90m
		歩道状空地5	幅員	2～4m 延長約65m
		歩道状空地6	幅員	2m 延長約70m
		歩道状空地7	幅員	1m 延長約100m
		ペDESTリアンデッキ1	幅員	5m 延長約20m (約40m) 〔()内の数値は地区外も含む全体延長〕
		ペDESTリアンデッキ2	幅員	5m 延長約360m
		ペDESTリアンデッキ3	幅員	3m 延長約125m
		ペDESTリアンデッキ4	幅員	3m 延長約70m
		屋上広場	面積	約900㎡
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区
			地区の面積	約1.3ha
				B地区
				約1.2ha
				C地区
				約0.8ha
		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住宅(共同住宅を除く。) ②神社、寺院、教会その他これらに類するもの ③店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの ④工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。))を営むバン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。 ⑤自動車教習所 ⑥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 ⑦カラオケボックスその他これに類するもの ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨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 ⑩個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の60	10分の25
			ただし、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は算入しない。 ①建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく本市許可基準に適合する建築物の部分の床面積 ②当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に二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庫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、操車場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積	
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	
			ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の1を加えた数値とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
			ただし、公衆便所、巡査派出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っては適用しない。	
		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。 ①地盤面に設けられる建築物又は建築物の部分 ②道路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 ③巡査派出所、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限度	180m	35m
			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色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系(日本工業規格に定める色の表示方法)で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用される色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。 (1) 建築物等の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)が20m(C地区にあっては、10m)以下の部分 ア 色相ORから9.9Rの範囲であり、明度3以上8未満かつ彩度2以下 イ 色相OYRから4.9YRの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下又は明度3以上5未満かつ彩度4以下 ウ 色相5.0Yから4.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下又は明度3以上5未満かつ彩度6以下 エ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度3以上8未満かつ彩度2以下 (2) 建築物等の高さが20m(C地区にあっては、10m)を超える部分 ア 色相ORから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下 イ 色相OYRから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下 ウ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下 2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。	

「区域、再開発等促進区域、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」

各開発による日影の影響

1号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区	■							
武蔵小杉駅南口地区西街区	■							
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区		■						
小杉町2丁目A敷地	■							
小杉町2丁目B敷地		■						
小杉町3丁目東地区	■							
小杉駅北口地区	■							

2号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区	■							
中丸子B地区								
グランド地区	■							
武蔵小杉駅南口地区西街区	■							
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区			■					
小杉町2丁目A敷地	■							
小杉町2丁目B敷地		■						
小杉町3丁目東地区	■							
小杉駅北口地区	■							

3号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区	■							
武蔵小杉駅南口地区西街区	■							
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区		■						
小杉町2丁目A敷地		■						
小杉町2丁目B敷地		■						
小杉町3丁目東地区	■							
小杉駅北口地区	■							

4号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区	■							
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区	■							
小杉町3丁目中央地区		■						
小杉町2丁目A敷地		■						
小杉町2丁目B敷地	■							
小杉町3丁目東地区	■							
小杉駅北口地区								

5号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区	■							
小杉町3丁目中央地区		■						
小杉町2丁目A敷地		■						
小杉町2丁目B敷地	■							
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								

6号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区	■							
小杉町3丁目中央地区	■							
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								

7号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区	■							
小杉町3丁目中央地区	■							
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								

8号棟	8	9	10	11	12	13	14	15
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区	■							
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区	■							
小杉町3丁目中央地区		■						
小杉町2丁目A敷地		■						
小杉町2丁目B敷地	■							
小杉町3丁目東地区	■							
小杉駅北口地区								

※日影条件: 冬至日、平均地盤面±0m ※アセス評価書、事業者作成日影図を基に、概ねの日影時間を算出しています
 ※各住棟の日影時刻は住棟南側中央位置としています ※団地への日影の影響が無い地区は省略しています

小杉町二丁目 各開発による日影の影響

街区1	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区2	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区3	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区4(東京ガス)	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区5(大西学園幼稚園)	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								

街区6(日産大技産北側)	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区7(日産大技産)	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区8(大西学園北側)	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区9(セレマークス)	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								
街区10(レリアス)	8	9	10	11	12	13	14	15
タワープレイス								
小杉駅東部C地区								
中丸子B地区								
グランド地区								
武蔵小杉駅南口地区西街区								
武蔵小杉駅南口地区東街区								
小杉町3丁目中央地区								
新丸子3丁目南部地区								
小杉町2丁目A敷地								
小杉町2丁目B敷地								
小杉町3丁目東地区								
小杉駅北口地区								

※日影条件:冬至日、平均地盤面±0m ※アセス評価書、事業者作成日影図を基に、概ねの日影時間を算出しています
 ※各街区の日影時刻は概ね街区中央位置としています ※小杉町二丁目への日影の影響が無い地区は省略しています