

平成 25 年 6 月 17 日
まちづくり委員会資料

陳情の審査

- 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 | 小杉町 2 丁目地区開発計画の概要 | P1~P9 |
| 資料 2 | 小杉駅周辺地区の開発状況 | P10 |
| 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 | P11~P13 |
| 参考資料 2 | 都市計画図 | P14 |
| 参考資料 3 | 小杉町 2 丁目地区地区計画 | P15~P16 |
| 参考資料 4 | 日影に関する地元説明資料 | P17~P21 |

小杉町2丁目地区開発計画の概要

■ 事業者

三井不動産レジデンシャル株式会社

JX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 5,550 m ²	約 5,160 m ²	約 10,710 m ²
建ぺい率	約 65%	約 60%	—
延べ面積 (容積対象床面積)	約 69,130 m ² (約 50,800 m ²)	約 70,170 m ² (約 51,640 m ²)	約 139,300 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

■ 現況写真

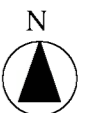
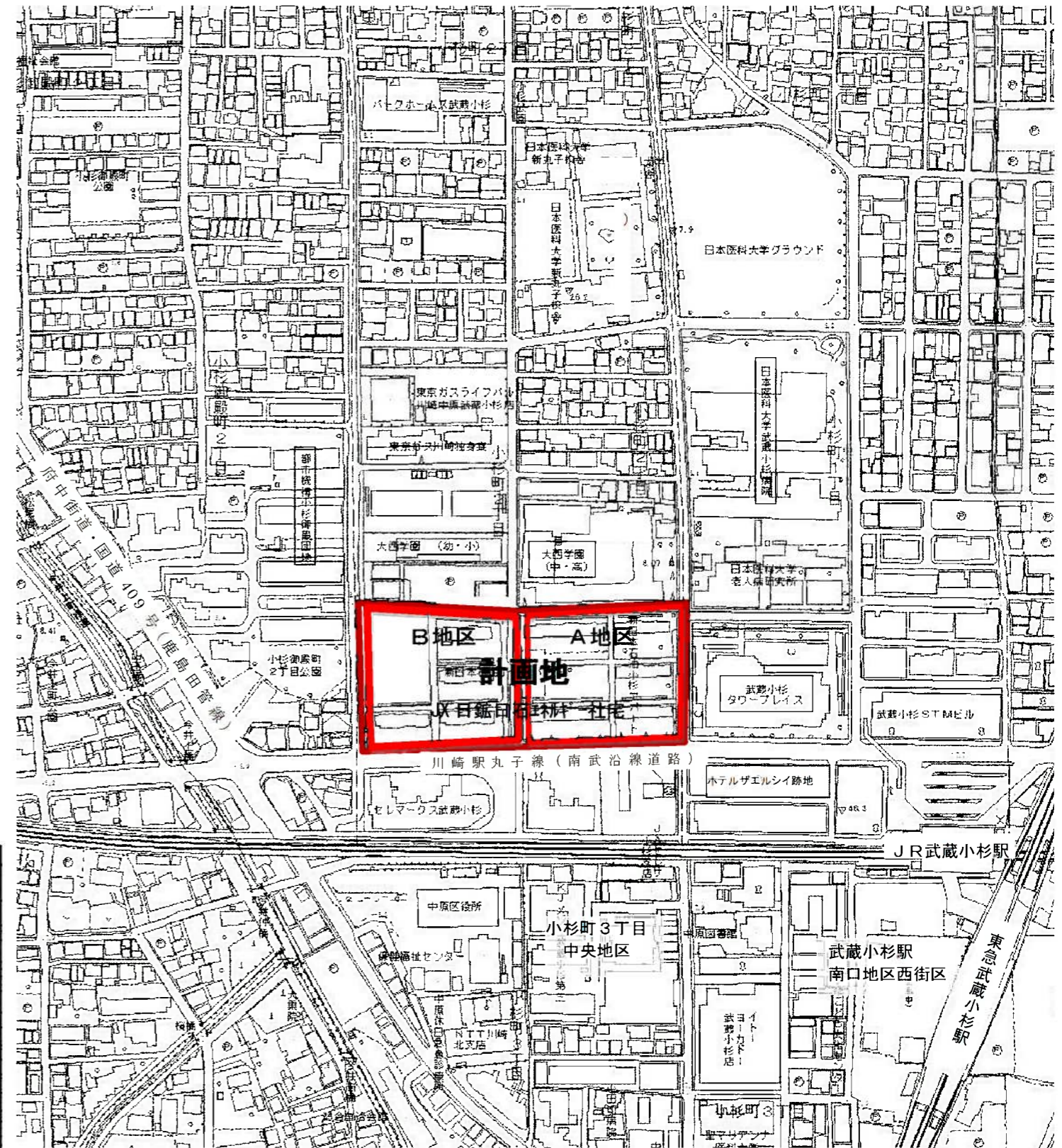


武蔵小杉タワープレイス屋上より撮影



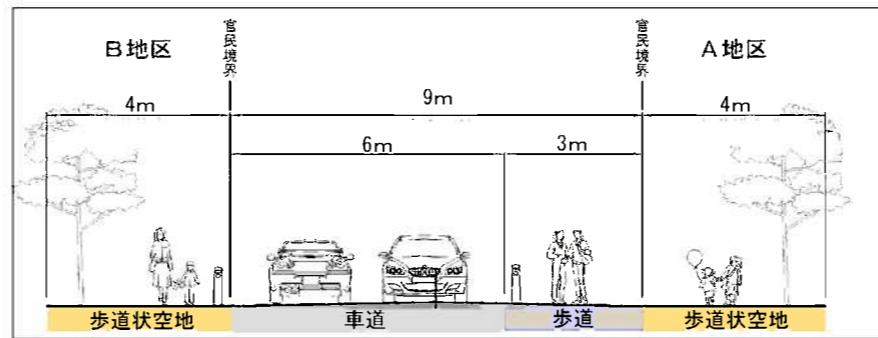
計画地北側の私道状況

■ 位置図

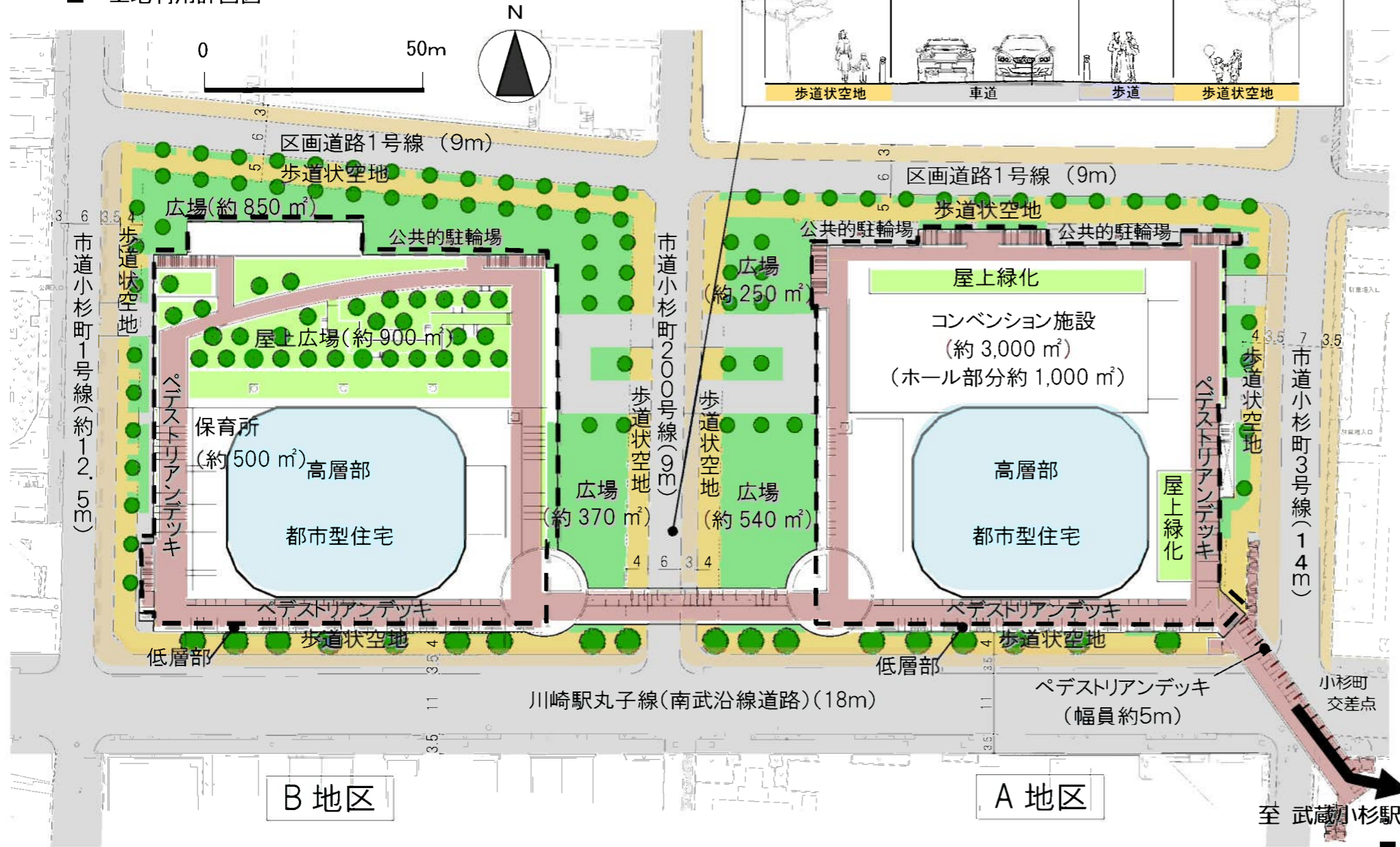


0 100m

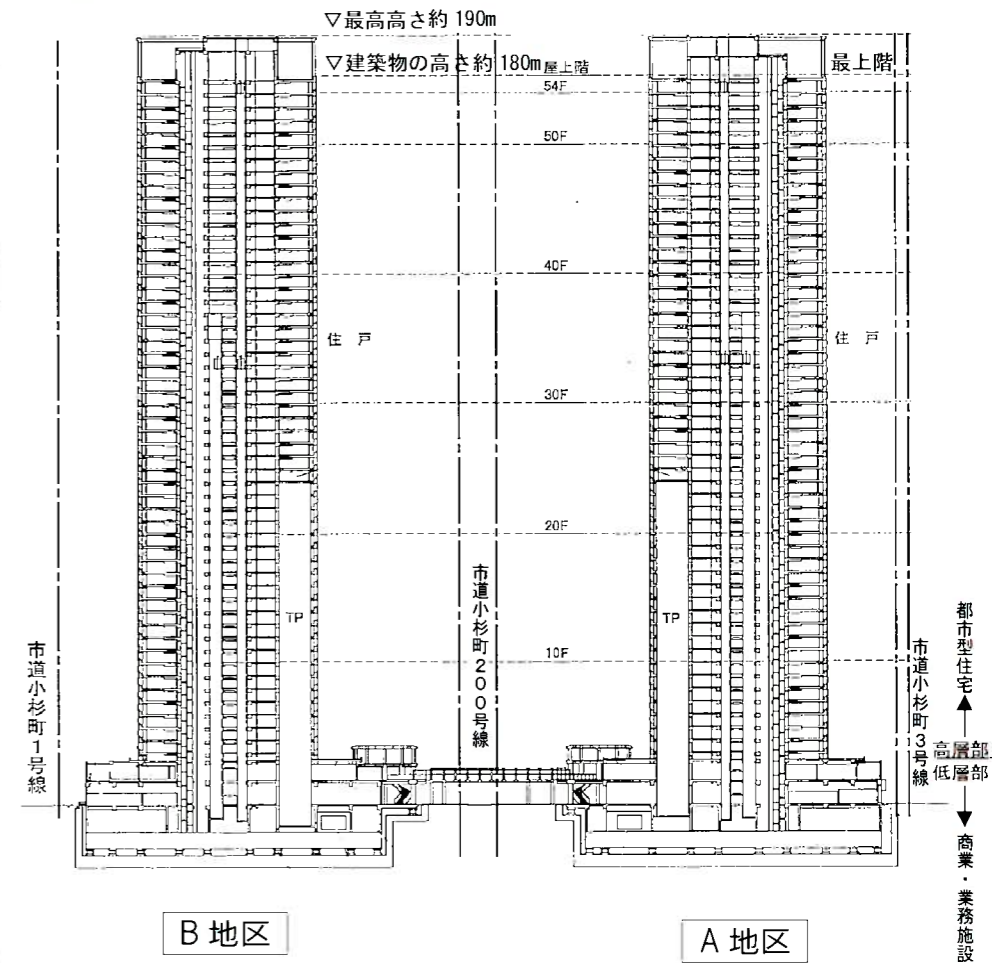
■ 市道小杉町 200 号線計画断面



■ 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 500 ㎡	コンベンション施設 (ホール 1000 人規模)	約 3,000 ㎡
	1 階	商業・業務施設	約 600 ㎡	教育施設 (大西学園)	約 140 ㎡
屋外	集会室	約 50 ㎡	商業・業務施設	約 600 ㎡	
	公共的駐輪場	約 50 台	備蓄倉庫	約 20 ㎡	
	広場・屋上広場	約 2,120 ㎡	公共的駐輪場	約 150 台	
			広場	約 790 ㎡	

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
- : 歩道状空地
- : 歩道
- : 車道
- : ペDESTリアンデッキ

1 周辺町内会への周知について

目的・経緯

後背地に住居系地域がひかえる北側地区の開発については、既成市街地の住環境に配慮しながら、今後の人口減少や超高齢化社会を見据えたコンパクトで歩いて暮らせるユニバーサルなまちづくりの必要性について、地元に必要な説明を行うため平成24年1月以降、以下の取組みを実施した。

(1) 行政による説明会を実施した町内会 (計7回)

対象町内会
・小杉町1丁目 ・小杉町2丁目・小杉町3丁目 ・御殿町2丁目・御殿団地

(2) 回覧により周知した町内会

対象町内会
・小杉御殿町1丁目・小杉陣屋町1・2丁目 ・丸子通2丁目 ・新丸子町

2 環境アセスメント手続きについて

項目	日時	項目	日時
方法書縦覧	平成23年10月21日～ 平成23年12月5日	見解書縦覧	平成24年8月1日～ 平成24年8月30日
準備書縦覧	平成24年4月25日～ 平成24年6月8日	公聴会	平成24年10月6日
準備書説明会	平成24年5月17日、20日	評価書縦覧 (着手制限解除)	平成25年1月30日～ 平成25年2月28日

3 都市計画手続き及び任意説明会の開催について

一般的な都市計画手続きで定める説明会に加え、任意で説明会を開催し、十分な説明を行った。

項目	日時	項目	日時
素案説明会	平成24年5月24日	条例縦覧	平成24年12月26日～ 平成25年1月15日
任意説明会	平成24年6月3日	法定縦覧	平成25年1月30日～ 平成25年2月13日
公聴会	平成24年6月23日	都市計画審議会	平成25年3月22日
任意説明会	平成24年12月1日	都市計画決定告示	平成25年4月10日

4 都市計画審議会について

●都市計画案に対して39,206通の意見を頂いた。(賛成433通、反対38,715通、その他58通)

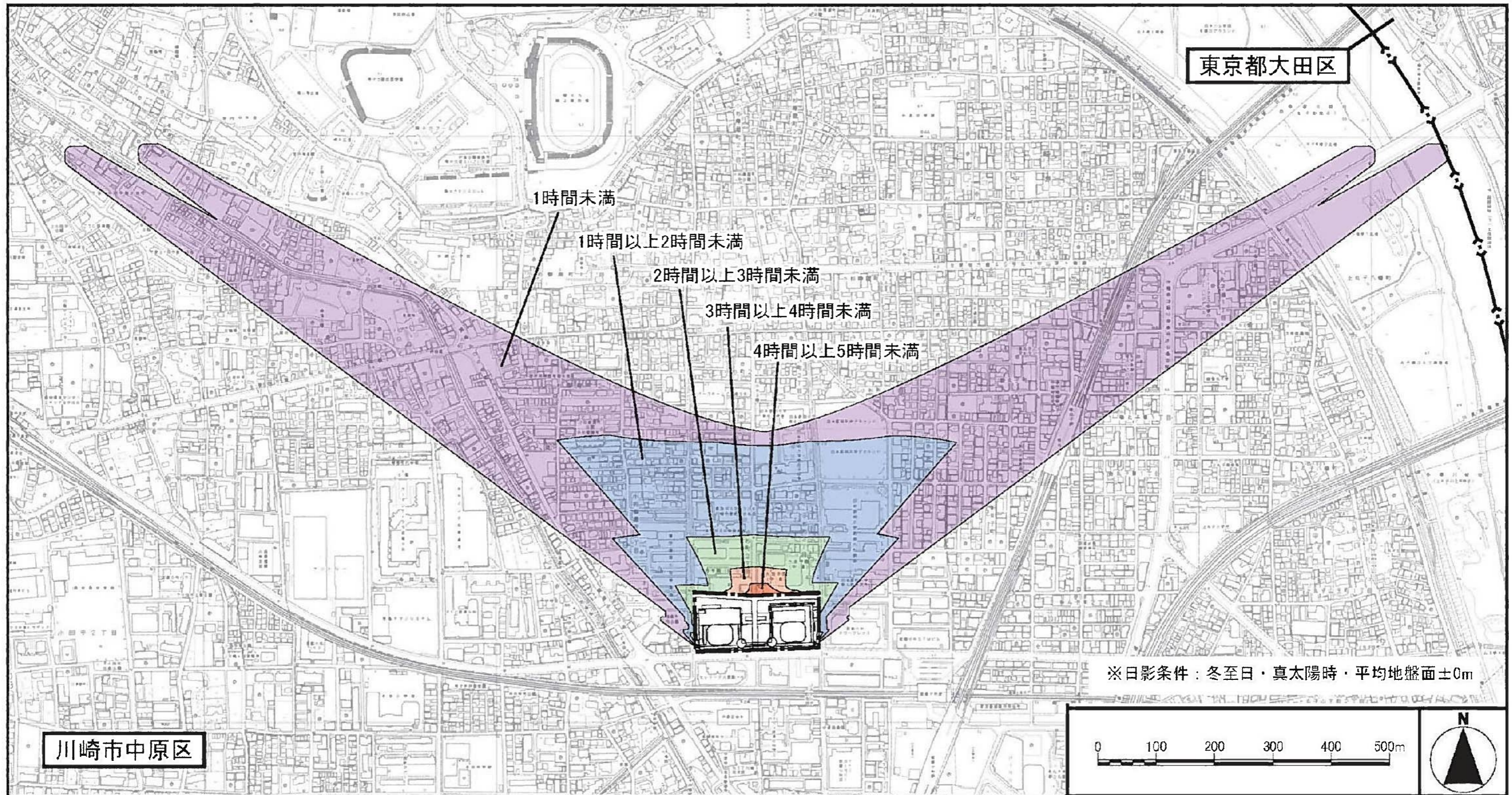
●審議結果について

・賛成13、反対4⇒原案の通り答申(平成25年4月10日告示)

5 都市計画案に対する主な意見

大分類	賛成	反対	その他	合計
① 都市計画マスタープランに関連する意見	9件	2,729件	6件	2,744件
② まちのあり方に関連する意見	171件	866件	4件	1,041件
③ 導入機能に関連する意見	44件	1,103件	2件	1,149件
④ 公共施設整備に関連する意見	23件	1,156件	2件	1,181件
⑤ 容積率・高さに関連する意見	0件	4,295件	8件	4,303件
⑥ 都市基盤施設の整備に関連する意見	104件	6,653件	8件	6,765件
⑦ 周辺環境に関連する意見	50件	16,663件	45件	16,758件
⑧ 防災対策に関連する意見	84件	1,793件	5件	1,882件
⑨ 人口増加、住宅過剰に関連する意見	29件	3,961件	3件	3,993件
⑩ 計画策定のプロセスや手続きに関連する意見	0件	14,002件	20件	14,022件
⑪ 行政の対応に関連する意見	0件	2,796件	3件	2,799件
⑫ 工事に関連する意見	1件	529件	0件	530件
⑬ その他の意見	27件	3,757件	5件	3,789件
合計	542件	60,303件	111件	60,956件

等時間日影図



凡例

- 計画地
- 都県界

1時間未満	
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	} 3棟
4時間以上5時間未満	

合計 1,453 棟

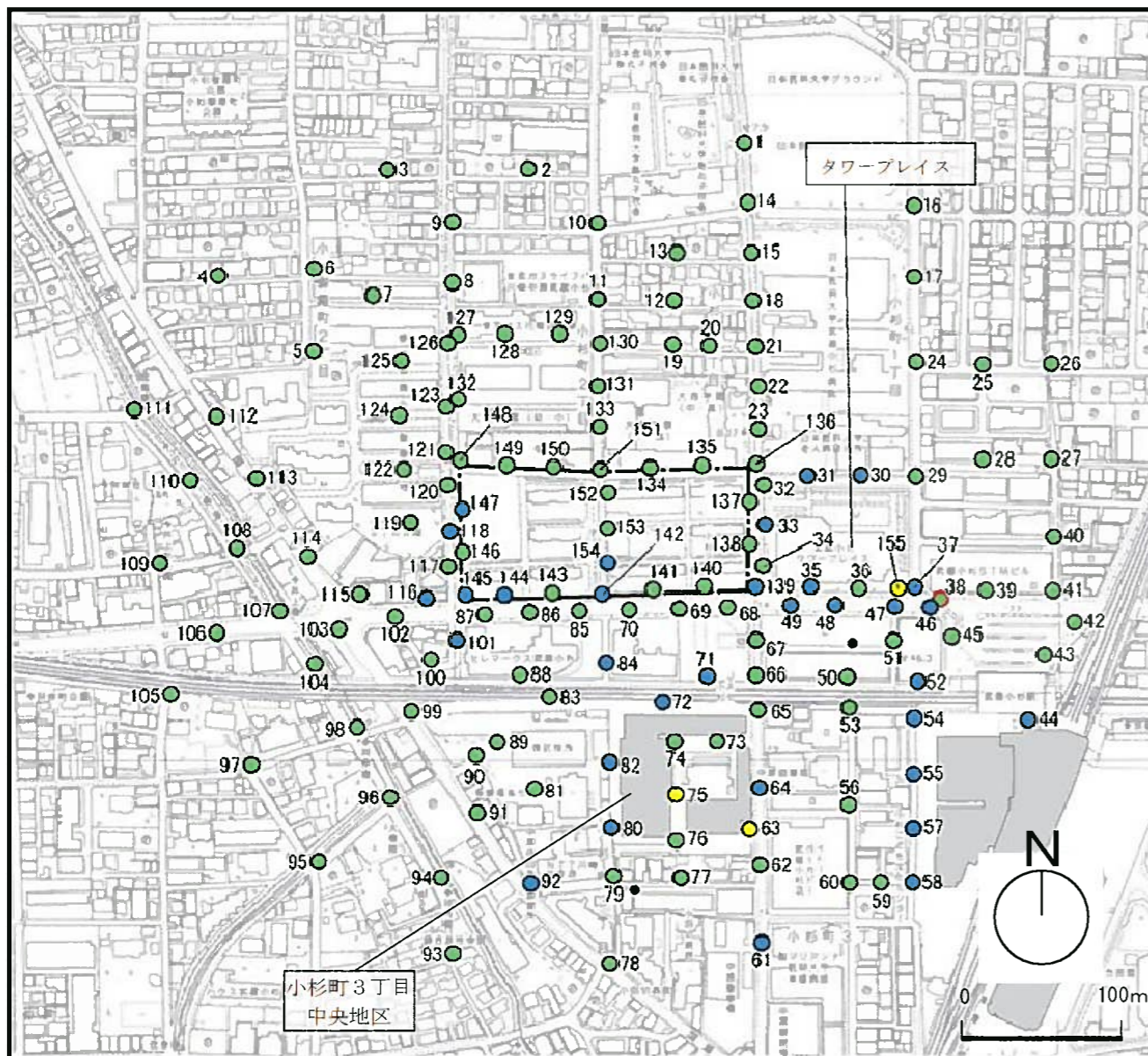
■条例環境影響評価準備書に対する審査結果

事業の実施に当たっては、日影の影響に配慮した建物配置及び形状とすることから、周辺地域の住環境に著しい影響を与えることはないとしているが、冬至日の平均地盤面において本計画建物による日影の影響が比較的大きくなる建物については、その影響の程度について住民等に説明すること。さらに計画地周辺は、複数の高層建築物が存在し、又は周辺開発事業者による計画が進められており、これらの建物による複合した日影の影響が懸念されている。このため、周辺開発事業者等の協力を得て、本計画建物が新たに加わることにより生ずる複合した日影の影響を比較的大きく受ける建物についても、その影響の程度について住民等に説明すること。

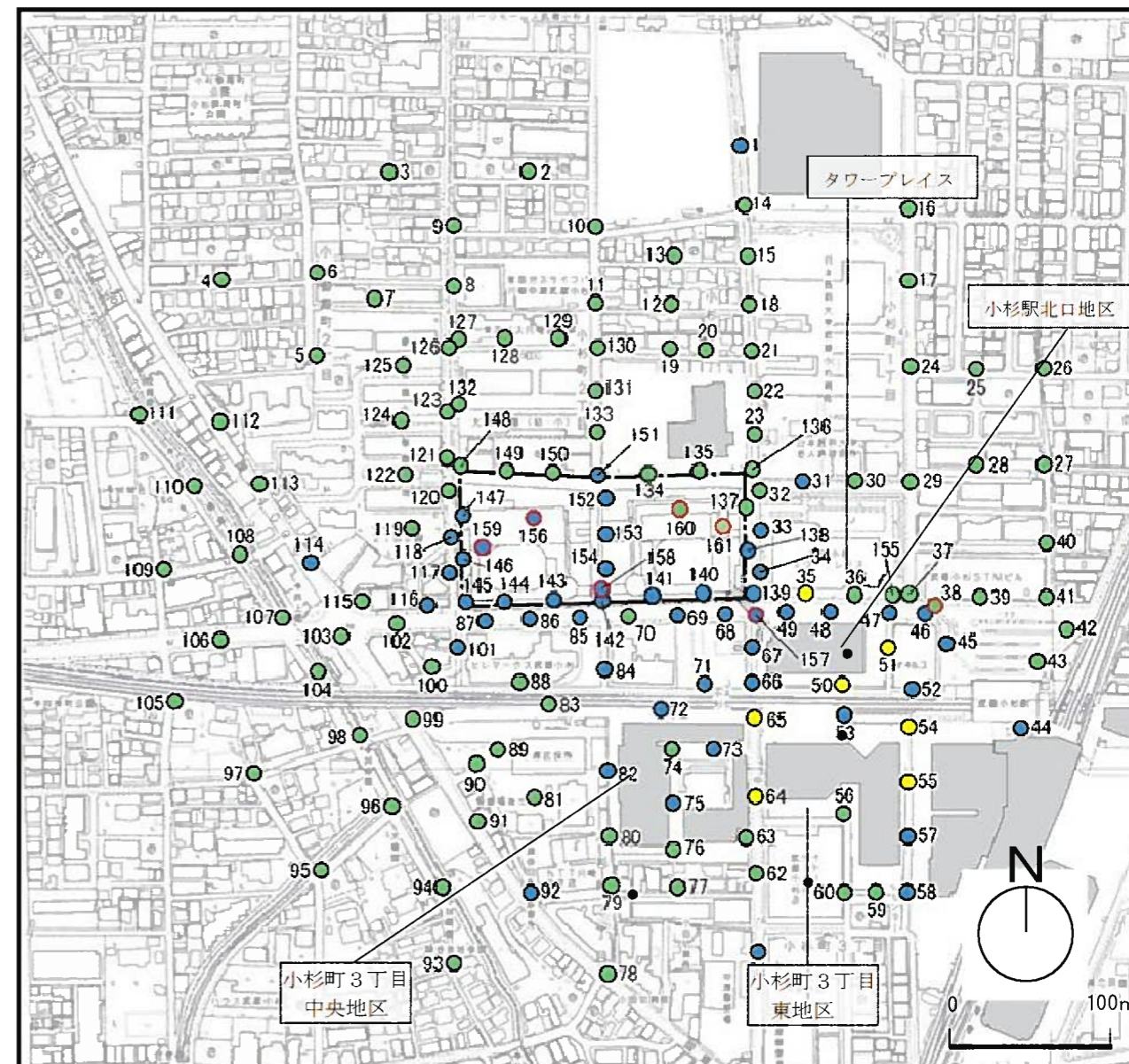
※本資料は環境影響評価書を基に作成

風環境

■風環境評価図：工事着手時点（現況）



■風環境評価図：建物完成後（防風対策後）



凡例

--- 計画地 ■ 周辺開発事業予定建築物

風工学研究所による風環境評価指標

領域区分※1		累積頻度 55%の風速※2	累積頻度 95%の風速※3
● 領域A	住宅地相当	≦1.2m/s	≦2.9m/s
● 領域B	低中層市街地相当	≦1.8m/s	≦4.3m/s
● 領域C	中高層市街地相当	≦2.3m/s	≦5.6m/s
● 領域D	強風地域相当	>2.3m/s	>5.6m/s

※1 領域A：住宅地で見られる風環境

領域B：領域Aと領域Cの中間的な街区で見られる風環境

領域C：オフィス街で見られる風環境

領域D：好ましくない風環境

※2 累積頻度 55%の風速：年間の平均風速に相当

※3 累積頻度 95%の風速：日最大平均風速の年間平均値に相当

※ ● ● ● はデッキ及び屋上広場上の測定点を示す

※周辺開発事業予定建築物は、事業の進捗により、今後、建物形状等に変更の可能性がある

■条例環境影響評価準備書に対する審査結果

本計画建物完成後の風環境は、B 地区において、計画建物南側及び2階レベルのペデストリアンデッキや屋上広場の予測地点の一部で領域C若しくは領域Dが出現するが、防風対策を施すことにより、領域B以下になると予測している。また、事業の実施に当たっては、防風植栽の効果が確保されるよう、適正な維持管理を行うなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障を及ぼさないとしている。

しかしながら、計画地周辺の既存建物に加えて本計画建物や周辺開発事業者による高層建築物の出現により、計画地近傍において、風環境が領域Cになると予測している地点があることから、周辺開発事業者等と協力して、風環境の改善に係る具体的な取り組み内容を条例評価書で明らかにすること。

※本資料は環境影響評価書を基に作成

武蔵小杉タワープレイス周辺の風対策について

1 背景・経過

○小杉町2丁目地区開発計画に関する地元説明会において、タワープレイス周辺のビル風について御意見を頂いた。

※特に、タワープレイス南東側のビル風について多くの御意見を頂いた。

○地元の意見を踏まえ、地元町内会の代表者と市で協力し、タワープレイス所有者、小杉町2丁目地区開発事業者に対して、タワープレイス周辺の風環境改善について協力を要請した。

○要請を受けて、平成24年6月から小杉町2丁目地区開発事業者、タワープレイス所有者、市の協力のもと、タワープレイス周辺の風環境の改善に向けた検討を進め、今年1月に風対策案を作成した。

○風対策案に基づき、植栽に適した4月から5月にかけて、防風植栽による風対策を実施した。

■ 計画地周辺写真



タワープレイス南東角の状況



タワープレイス南側の状況

2 風対策対象エリアについて

○タワープレイス周辺の現況の風環境については、小杉町2丁目地区開発計画に関する環境影響評価の風洞実験においても、地元から頂いたご意見と同様に、タワープレイスの南東側のエリアが特に風が強いという結果が得られた。

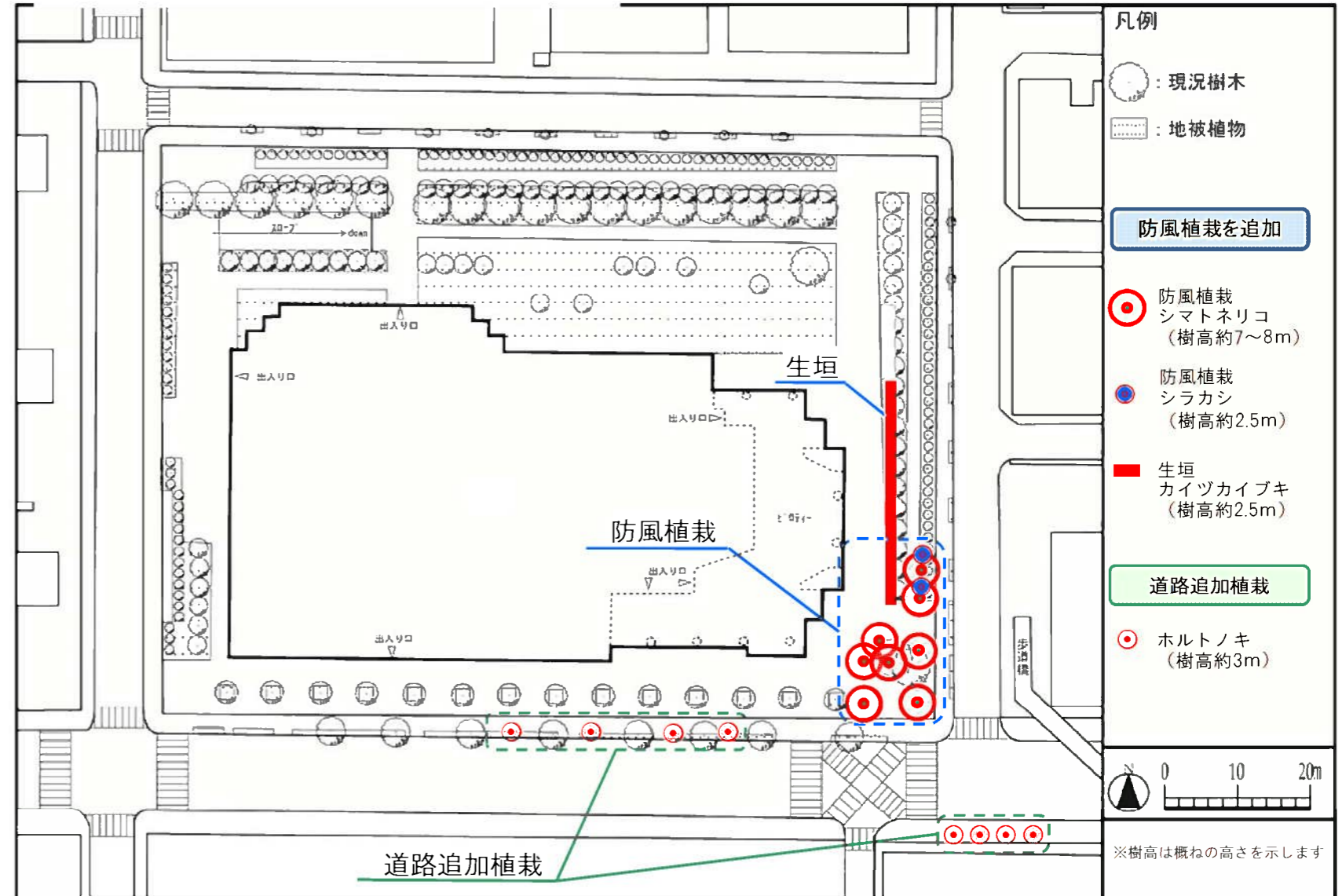
○原因としては、高層建物に吹き付ける強い風は、この地域では、南南西から南西の風が多く、この風向の時に対象となるエリアの風が強くなることに関係している。

○このため、タワープレイス南東側の交差点付近及び建物西側の主に歩道を歩く歩行者に対する風環境の改善を図ることを目的とした。

風環境評価の指標	
領域A ●	住宅地としての風環境
領域B ●	住宅地・市街地としての風環境
領域C ●	事務所街としての風環境
領域D ●	好ましくない風環境



3 タワープレイス周辺風対策案(計画図)



4 完成状況



南東側 シマトネリコ (樹高約7~8m)



東側 生垣 カイツカイブキ、シラカシ (樹高約2.5m)



道路追加植栽 ホルトノキ (樹高約3m)



道路追加植栽 ホルトノキ (樹高約3m)

眺望

■調査地点位置図

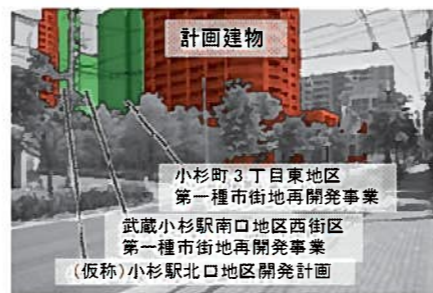


■撮影地点1：市道小杉町1号線沿い（計画地北西側）からの眺望

現況



計画



■撮影地点2：小杉陣屋町交差点（計画地北側）からの眺望

現況



計画



■条例環境影響評価準備書に対する審査結果

代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、計画地近傍においては、本計画建物の出現により眺望は変化するものの本事業と概ね同時期に開発が進む周辺開発事業の進捗とともに、南武沿線道路沿いに形成されている高層の業務・商業建物と連続・調和した新たな街並みが形成されると予測し、計画地遠方からは、本事業と概ね同時期に開発が進む周辺開発事業による高層建築物とともに、既成の武蔵小杉タワープレイスや小杉駅南部地区の高層建築物等と一体化し、連続した街並みが形成されていると予測している。

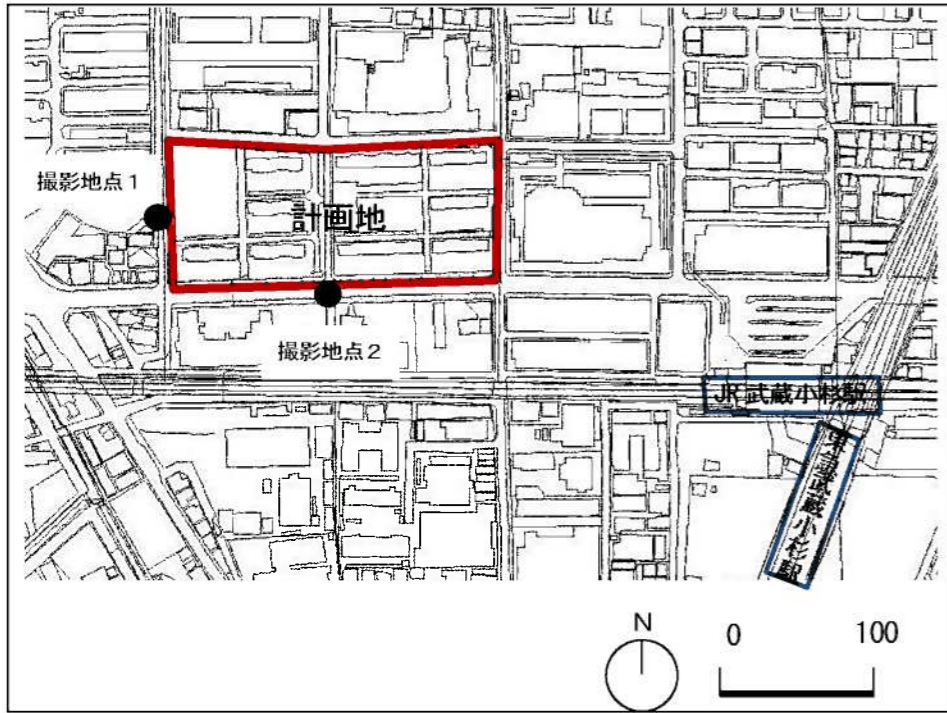
さらに、建物の形態デザインや外壁の色彩等については、景観形成方針等を踏まえ、周辺建物等との調和を図るなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺環境との調和が図られるとしている。

しかしながら、計画地は川崎市景観計画の都市拠点である小杉駅周辺地区にあることから、建物の形状、外壁の色彩などについては、市関係部署と十分協議すること。

※現況写真は平成23年8月10日撮影
※本資料は環境影響評価書を基に作成

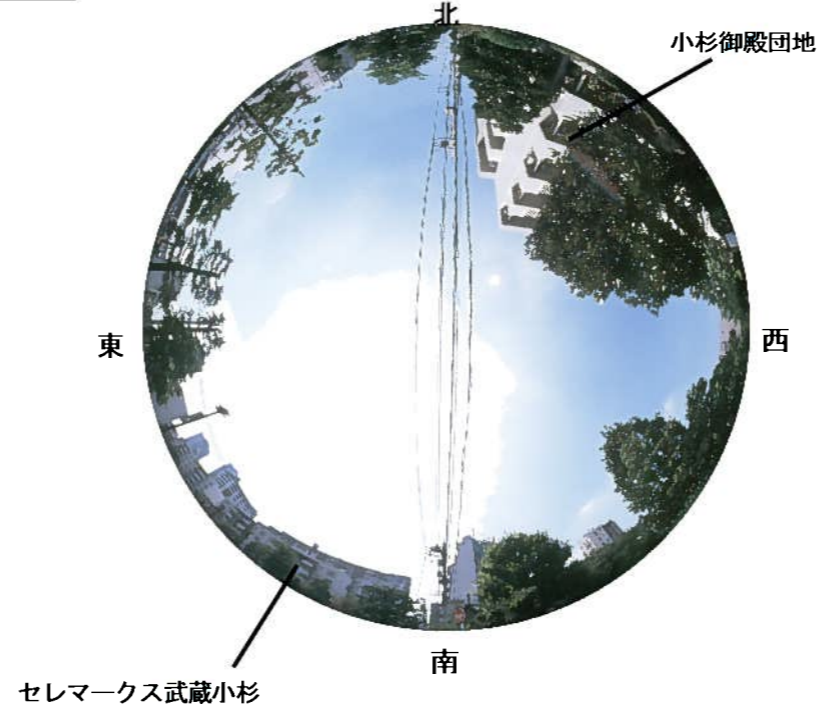
圧迫感

■調査地点位置図

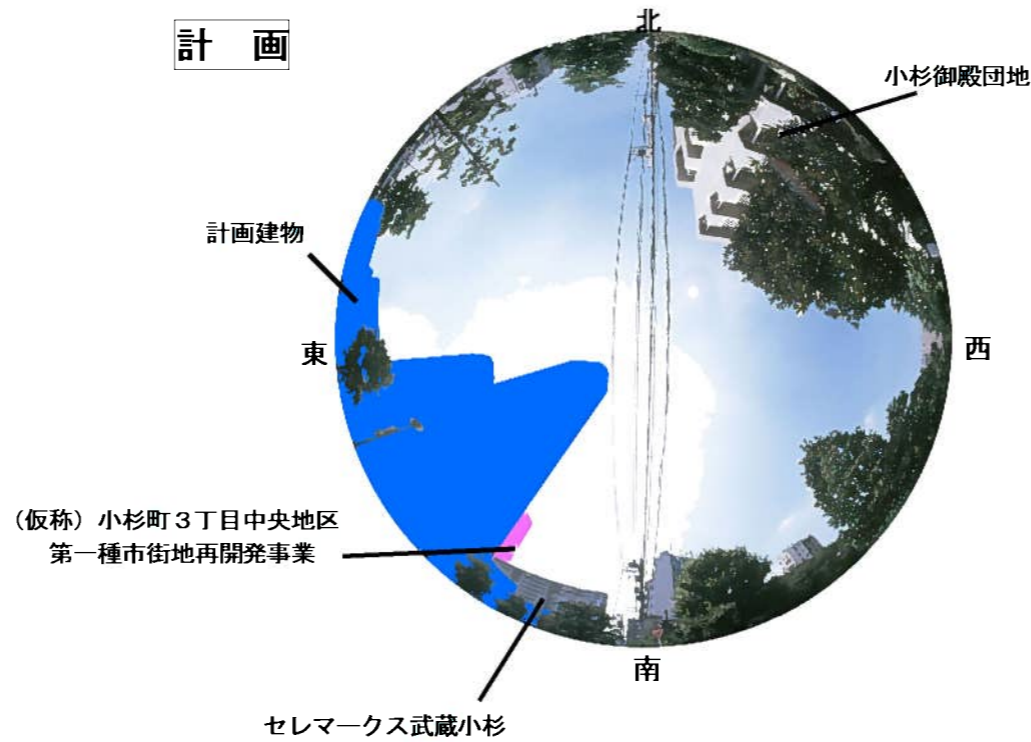


■撮影地点1：小杉御殿町2丁目公園前（計画地西側）

現況

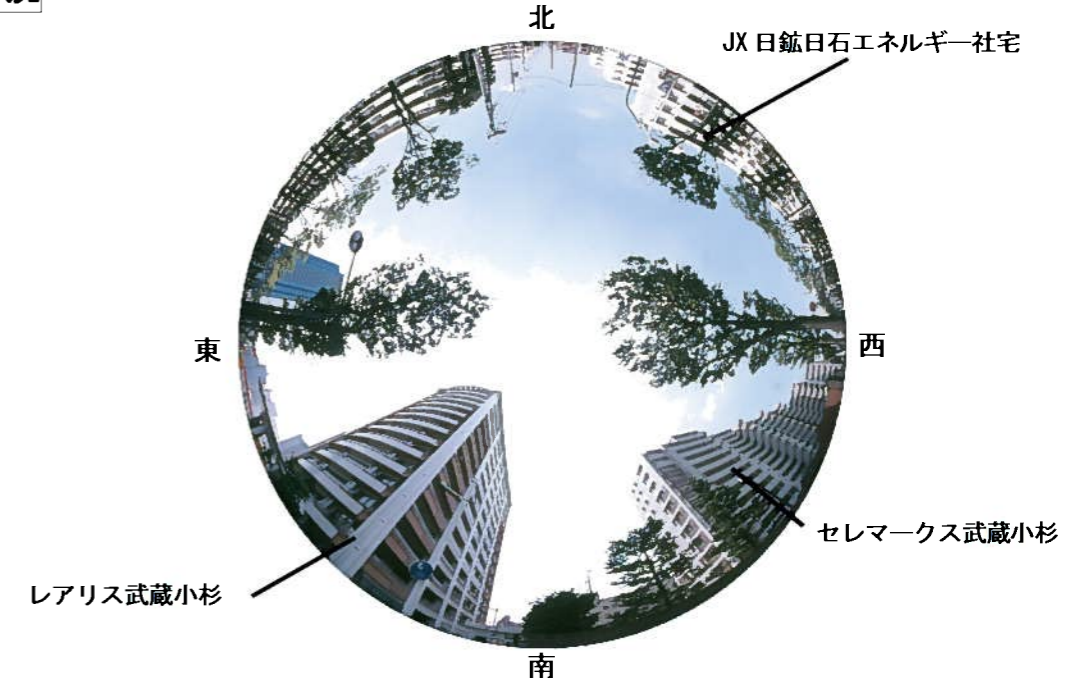


計画

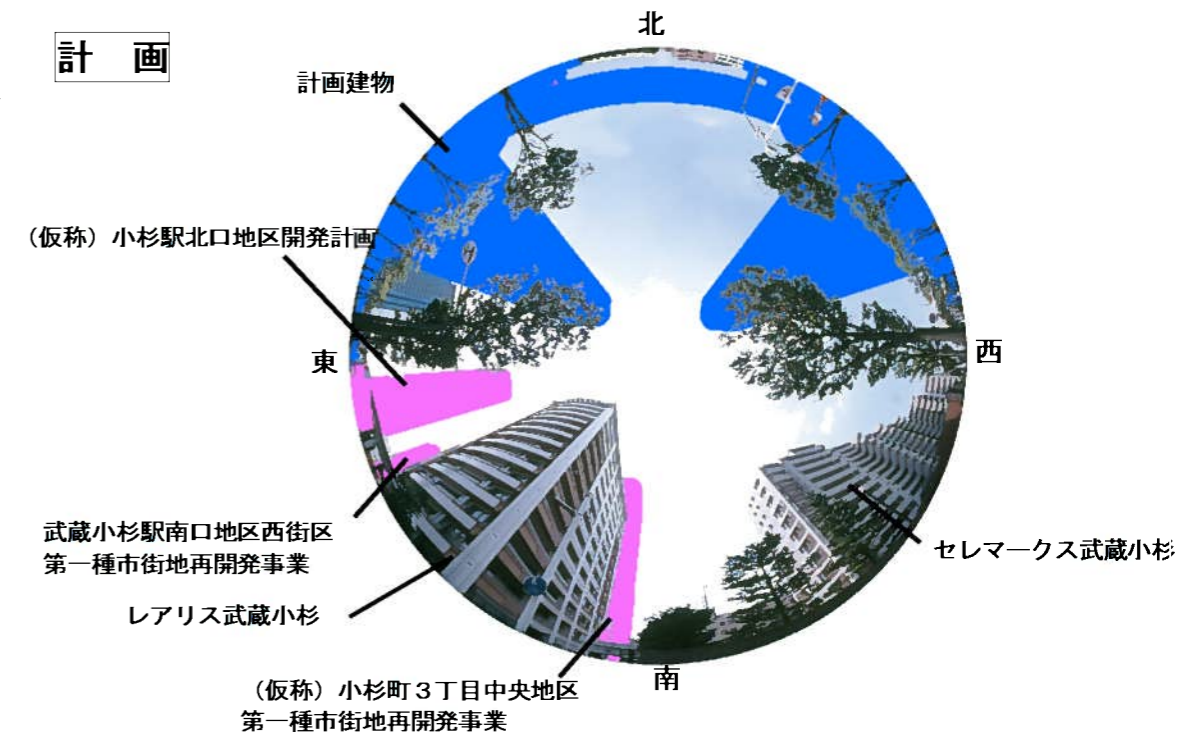


■撮影地点2：市道川崎駅丸子線（南武沿線道路）沿い（計画地南側）

現況



計画



■条例環境影響評価準備書に対する審査結果

圧迫感については、現況の形態率が約 11.3%~32.2%、供用時が約 22.7%~47.7%で、そのうち本計画建物の形態率は、約 13.9%~18.6%と予測し、いずれの地点も現況と比べ形態率が増加することから、圧迫感を感じやすくなると予測している。これに対し、壁面位置を道路境界から後退させるとともに、歩道状空地や広場等の緑化に当たっては、高木・中木・低木、地被類を適切に組み合わせ、奥行きのある緑化空間を形成していくなどの環境保全のための措置を講ずることから、周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしている。

しかしながら、計画地は川崎市景観計画の都市拠点である小杉駅周辺地区にあることから、建物の形状、外壁の色彩等については、市関係部署と十分協議すること。

※計画地周辺において計画されている建物については、計画の熟度に差があるため、一律に想定される建物ボリュームを表現した。これらは予定建築物であるため、今後、それぞれの事業の進捗に伴い、変化する可能性がある。

※本資料は環境影響評価書を基に作成

交通

■自動車交通量調査地点位置図



凡例

- 交差点需要率測定地点
 - No. 1: 小杉御殿町交差点
 - No. 2: 小杉二丁目交差点
 - No. 3: 小杉町交差点
- 住宅関連車輛動線 (Blue arrow)
- 商業業務関連車輛動線 (Red arrow)
- ▲ 住宅棟歩行者主出入口 (デッキレベル)
- △ コンベンション施設歩行者主出入口 (デッキレベル)
- ペDESTリアンデッキ (Brown line)
- 小杉駅北口地区再開発計画で整備予定のペDESTリアンデッキ (Dotted brown line)



※ペDESTリアンデッキを整備し、施設利用者の歩行者動線と車輛動線を分離することにより、安全安心な交通環境を確保する。

■ピーク時断面流入交通量の変化 (平日)

予測地点	現状交通量	将来交通量 () 内 交差点需要率	増加台数	伸び率
No. 1	2,157 台	2,939 台 (0.648)	782 台	1.36
No. 2	1,482 台	1,697 台 (0.619)	215 台	1.15
No. 3	1,552 台	1,919 台 (0.609)	367 台	1.24

■ピーク時断面流入交通量の変化 (休日)

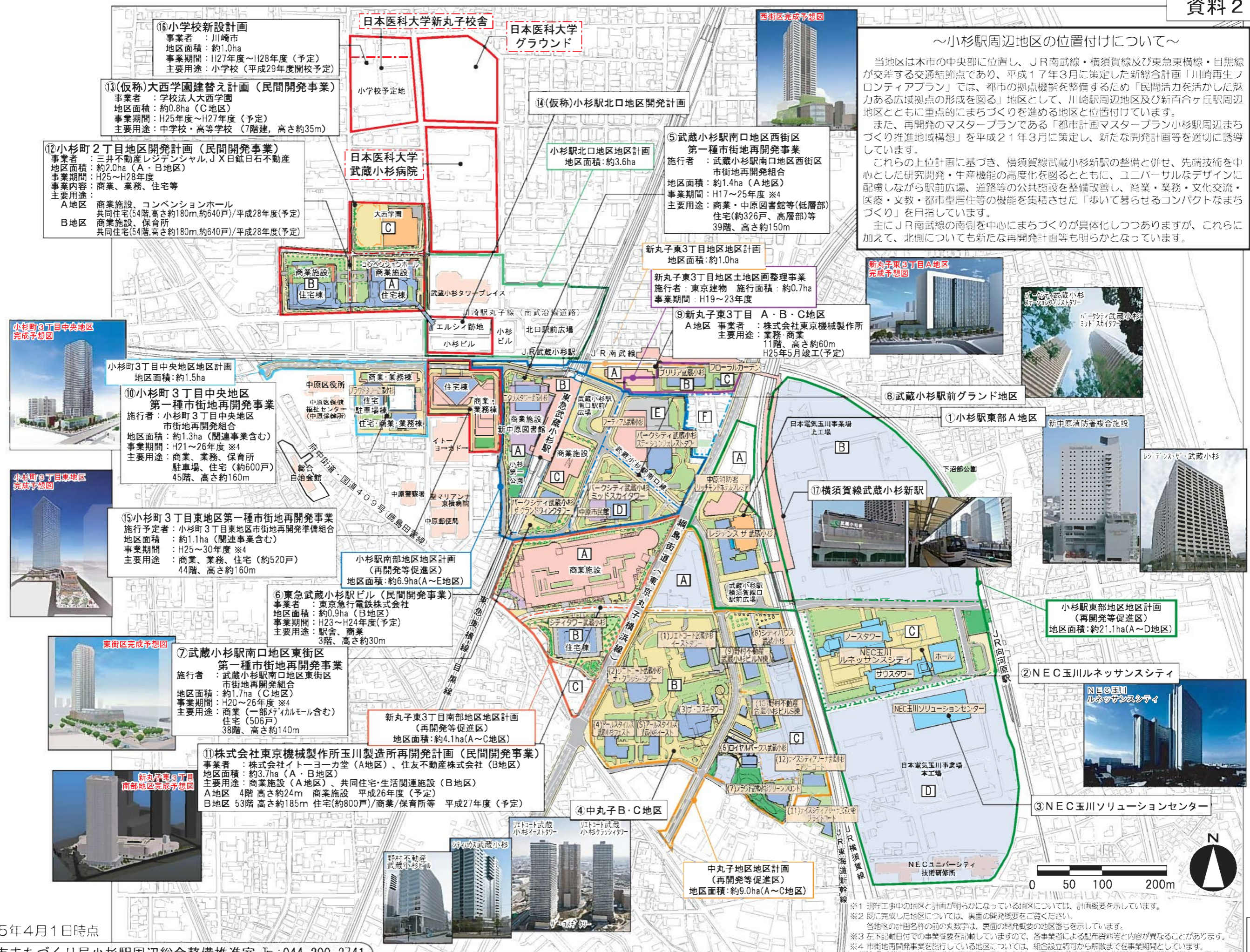
予測地点	現状交通量	将来交通量 () 内 交差点需要率	増加台数	伸び率
No. 1	2,128 台	2,682 台 (0.619)	554 台	1.26
No. 2	1,488 台	1,607 台 (0.473)	119 台	1.08
No. 3	1,551 台	1,796 台 (0.482)	245 台	1.16

■条例環境影響評価準備書に対する審査結果

交通量の処理が可能とされる交差点需要率0.9を下回る事等から周辺地域の生活環境の保全に支障はないとしているが、工事用車両が市道川崎駅丸子線(南武沿線道路)に集中すること、周辺開発事業者との輻輳する影響が想定されることから、条例準備書に記載した環境保全のための措置を組み合わせるとともに、計画地における工事用車両の出入りが左折イン、左折アウトとなるよう、広域的な視点に立って、交通流対策及び交通安全対策を検討すること。

※本資料は環境影響評価書を基に作成

小杉駅周辺地区の開発動向



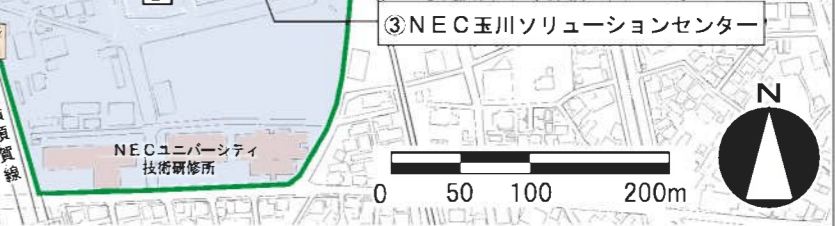
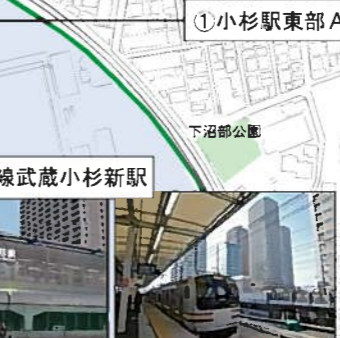
～小杉駅周辺地区の位置付けについて～

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ています。

また、再開発のマスタープランである「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」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。

これらの上位計画に基づき、横須賀線武蔵小杉新駅の整備と併せ、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、ユニバーサルなデザインに配慮しながら駅前広場、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を集積させた「歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」を目指しています。

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、北側についても新たな再開発計画等も明らかとなっています。

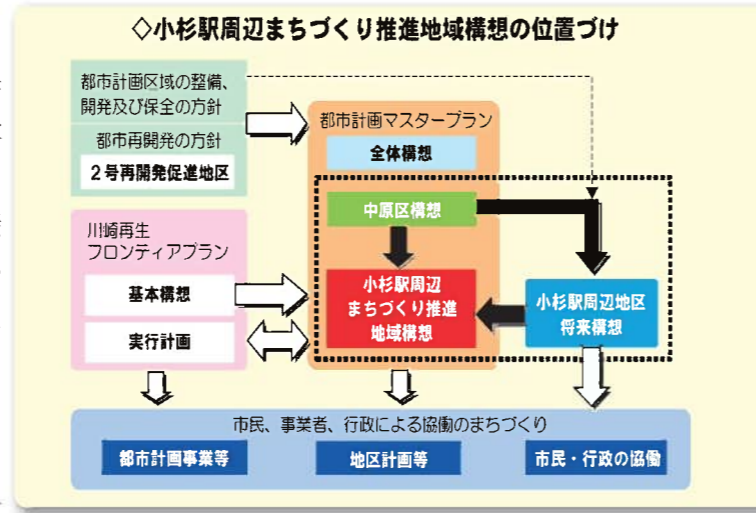


※1 現在工事中の地区と計画が明らかになっている地区については、計画概要を示しています。
 ※2 既に完成した地区については、裏面の開発概要をご覧ください。
 ※3 各地区の計画名称の前の丸数字は、裏面の開発概要の地区番号を示しています。
 ※4 左下記載日付での事業概要を記載していますので、各事業者による配布資料等と内容が異なることがあります。
 ※5 市街地再開発事業を施行している地区については、組合設立認可から解散まで在事業期間としています。

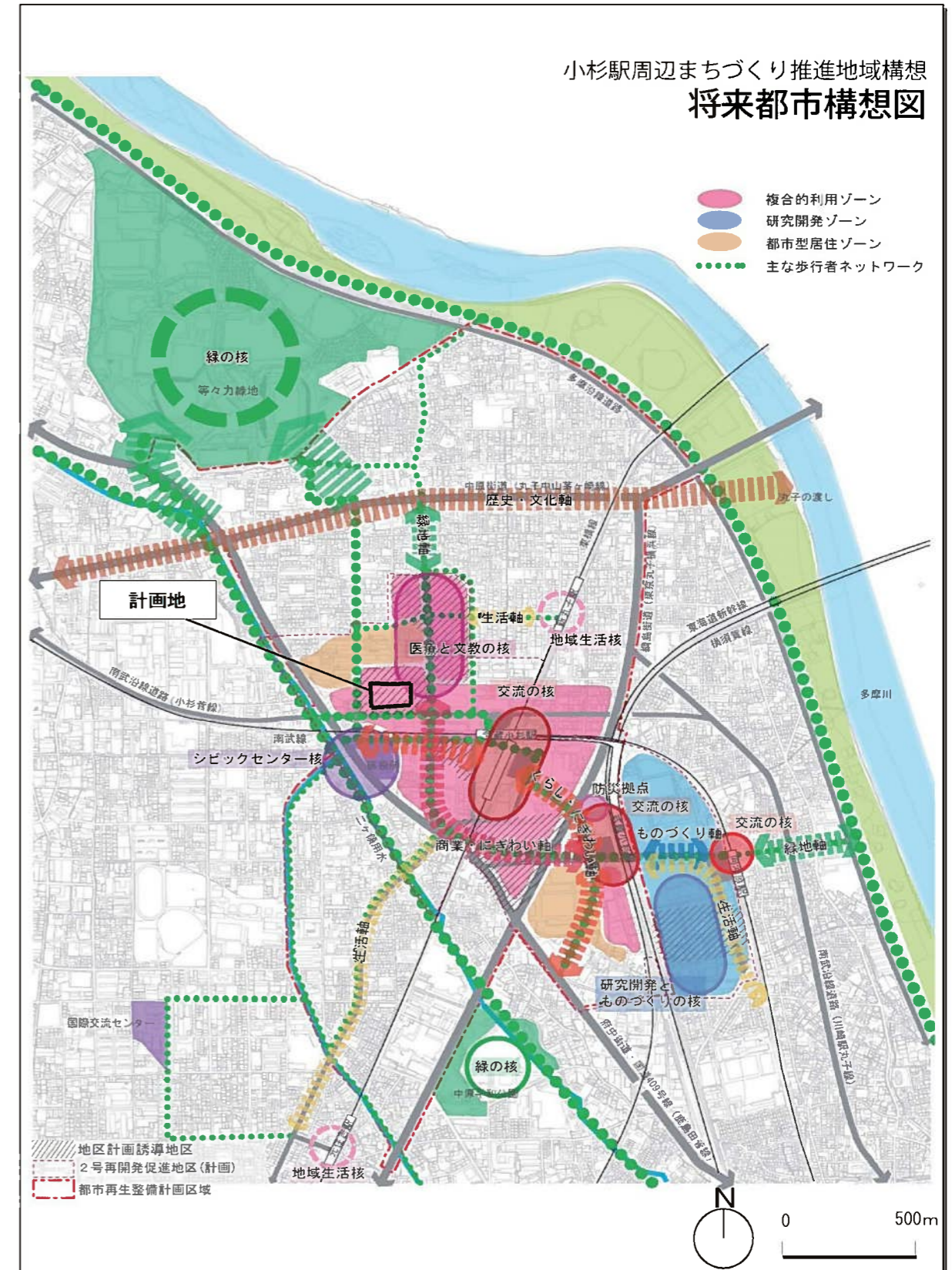
都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想

■ 都市計画マスタープランの位置付け

- 都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく「市の都市計画に関する基本的方針」として定めるものです。
- 議会の議決を経て定められた「基本構想」と県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」即して定めます。
- 個別な細かな計画事業の内容そのものを直接定めるものではありませんが、今後、市が定める都市計画は、この都市計画マスタープランに即して定めることになります。
- 本市の都市計画マスタープランは、3層構成としており、「まちづくり推進地域別構想」は、3層目にあたる、最も身近な地域における都市計画の基本方針として位置付けています。



■ 将来都市構想図



■ 策定の経緯

1 「都市計画マスタープラン（全体構想・区別構想）」（平成19年3月策定）

- ・各区の住民の代表者等によって構成される「都市計画マスタープラン検討委員会」を設置し、各区ともおおむね1年半から2年の検討を経て、「区民提案書」を作成。
- ・「区民提案書」をふまえ、都市計画審議会の下部組織である「都市計画マスタープラン小委員会（学識経験者、市民委員で構成）」から助言を得て素案を作成。
- ・素案説明会、素案縦覧、パブリックコメント、案の縦覧等を行い、市民意見を募集。
- ・都市計画審議会への諮問・答申を経て策定。

2 「小杉駅周辺地区将来構想」（平成20年2月策定）

- ・学識経験者（5名）及び町内会連絡協議会会長などの地域代表者（4名）で構成する「将来構想検討委員会」を設け、まちづくりの基本コンセプトや方針、さらには都市構造のあり方などを検討
- ・パブリックコメント手続き（平成19年12月）により市民意見を募集。
- ・川崎市議会まちづくり委員会への報告（平成19年11月及び平成20年2月）を経て策定。

3 「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」（平成21年3月策定）

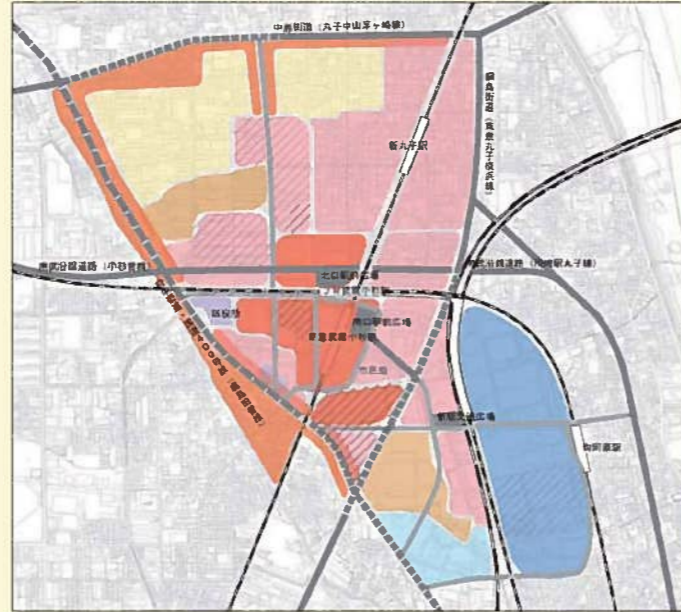
- ・「都市計画マスタープラン小委員会」の審議を経て素案を作成。
- ・素案説明会の開催及び素案縦覧とあわせた意見募集（平成20年9月）、案の縦覧とあわせた意見募集（平成20年12月）を実施。
- ・都市計画審議会への諮問・答申を経て、まちづくり委員会及び中原区民会議への報告（平成21年2月及び3月）を行った上で策定。

分野別の基本方針

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

- にぎわいのあるまちをめざします
- 研究開発とものづくりのまちを育みます
- 良好な住宅市街地の形成をめざします
- 沿道利用型の複合市街地の形成をめざします
- 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

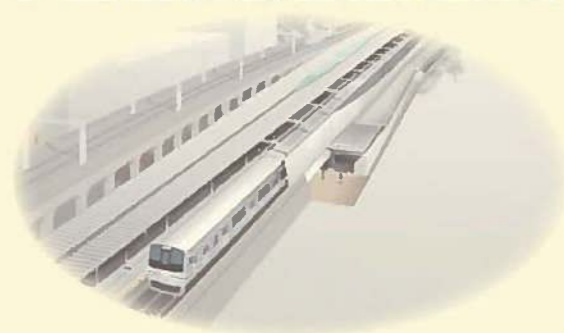


- | | |
|------------|--------------------|
| ● 商業・業務市街地 | ■ 地区計画誘導地区 |
| ● 複合市街地 | ■ 主要な幹線道路 (整備済み) |
| ● 都市型住宅市街地 | ■ 主要な幹線道路 (事業中) |
| ● 研究開発市街地 | ■ 主要な幹線道路 (整備予定区間) |
| ● 住工共存市街地 | ■ 補助幹線道路 |
| ● 中密度住宅市街地 | |
| ● 沿道複合市街地 | |
| ● 区役所等公共施設 | |

交通体系の方針

充実した鉄道網や自転車利用など、地域特性に応じた交通施策の実現をめざします

- 鉄道網の充実を図ります
- 交通広場の整備拡充や交通アクセス環境の改善を図ります
- 地域の道路整備を進めます
- 安全で快適な歩行者空間を形成します
- 安全で快適な自転車利用環境等を確保します



- | |
|------------------------|
| ■ 主要な幹線道路 (整備済み・駅前広場等) |
| ■ 主要な幹線道路 (事業中) |
| ■ 主要な幹線道路 (整備予定区間) |
| ■ 補助幹線道路 |
| ■ 主な生活道路 |
| ■ ペDESTリアンデッキ等 |
| ■ バリアフリー新法に基づく重点整備地区 |

都市環境の方針

周辺の自然環境資源との連続性に配慮し、にぎわいと潤いのある都市環境の形成をめざします

- 豊かな緑をつなぐ緑のネットワークの形成を図ります
- 地域の環境資源を活かした景観形成をめざします
- にぎわいのある街なみ形成をめざします
- 安全で快適な潤いのある空間の創出をめざします
- 環境への負荷の軽減と循環型のまちづくりをめざします

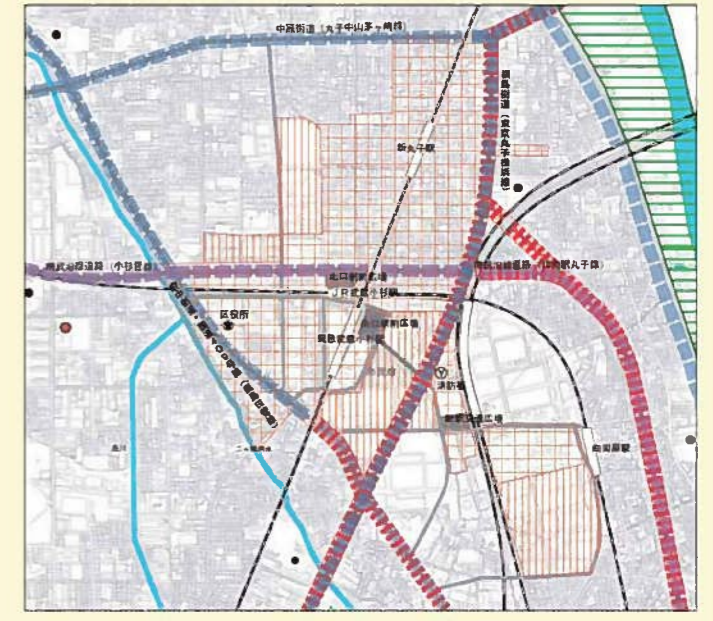
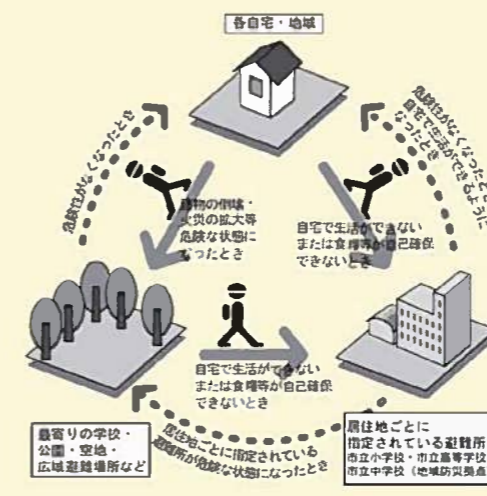


- | | |
|----------------------|--------------------|
| ■ 都市計画公園 (既決定) | ■ 小杉地区緑化推進重点地区 |
| ■ 広場 (既決定) | ■ 計画小杉周辺都市景観形成地区 |
| ■ 広場 (計画・構想) | ■ 都市景観形成地区 (計画・構想) |
| ■ 主要な緑のネットワーク | ■ 歴史・文化軸 |
| ■ 回遊空間 (敷地内を含む) | ■ 主要な幹線道路 (整備済み) |
| ■ 桜並木を活かした水と緑のネットワーク | ■ 主要な幹線道路 (事業中) |
| | ■ 主要な幹線道路 (整備予定区間) |
| | ■ 補助幹線道路 |

都市防災の方針

災害に強い都市構造の形成を図り、安全・安心なまちをめざします

- 災害に強い都市構造の形成をめざします
- 安全・安心なまちをめざします

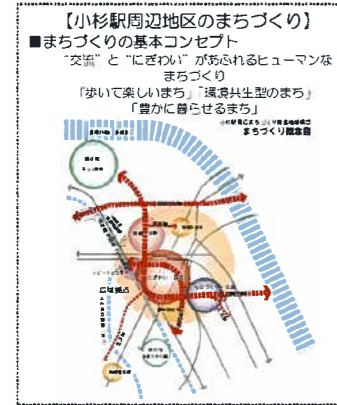


- | | |
|-------------------|--------------------------|
| ■ 緊急交通路指定区間、緊急輸送路 | ■ 地域防災拠点・震災時の避難所 (市立中学校) |
| ■ 緊急輸送路 | ■ 震災時の避難所 (市立小学校・高校) |
| ■ 防火区画を形成する道路 | ■ 主要な幹線道路 (整備済み) |
| ■ 防火地域 | ■ 主要な幹線道路 (事業中) |
| ■ 防火地域 (計画・構想) | ■ 主要な幹線道路 (整備予定区間) |
| ■ 広域避難場所 | ■ 補助幹線道路 |

小杉駅周辺地区 まちづくりの方針

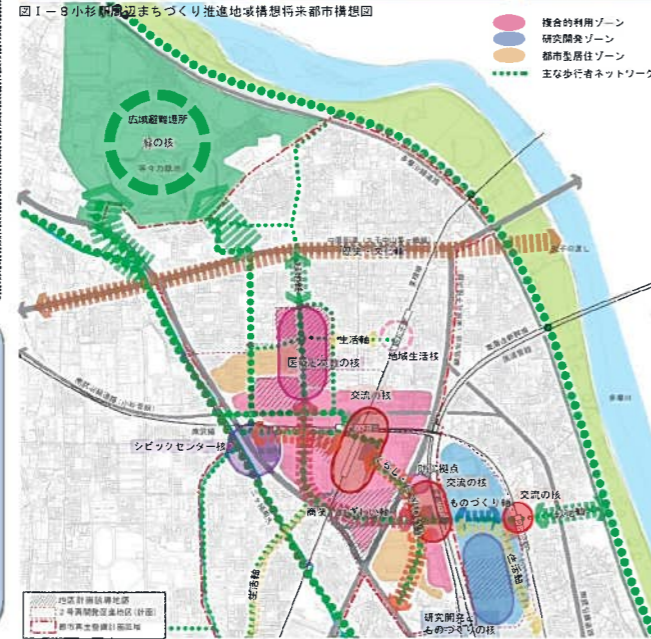
小杉駅周辺地区 まちづくりの方針

参考図



■まちづくりの基本方針

- 多様な核の集積とネットワーク化による魅力ある市街地形成
- 駅を中心に多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくり
- 等々力緑地や多摩川、二ヶ領用水とのネットワーク化・緑豊かな「リカバース」の実現
- エリアマネジメントの推進・地区計画等の活用による官民協働のまちづくり



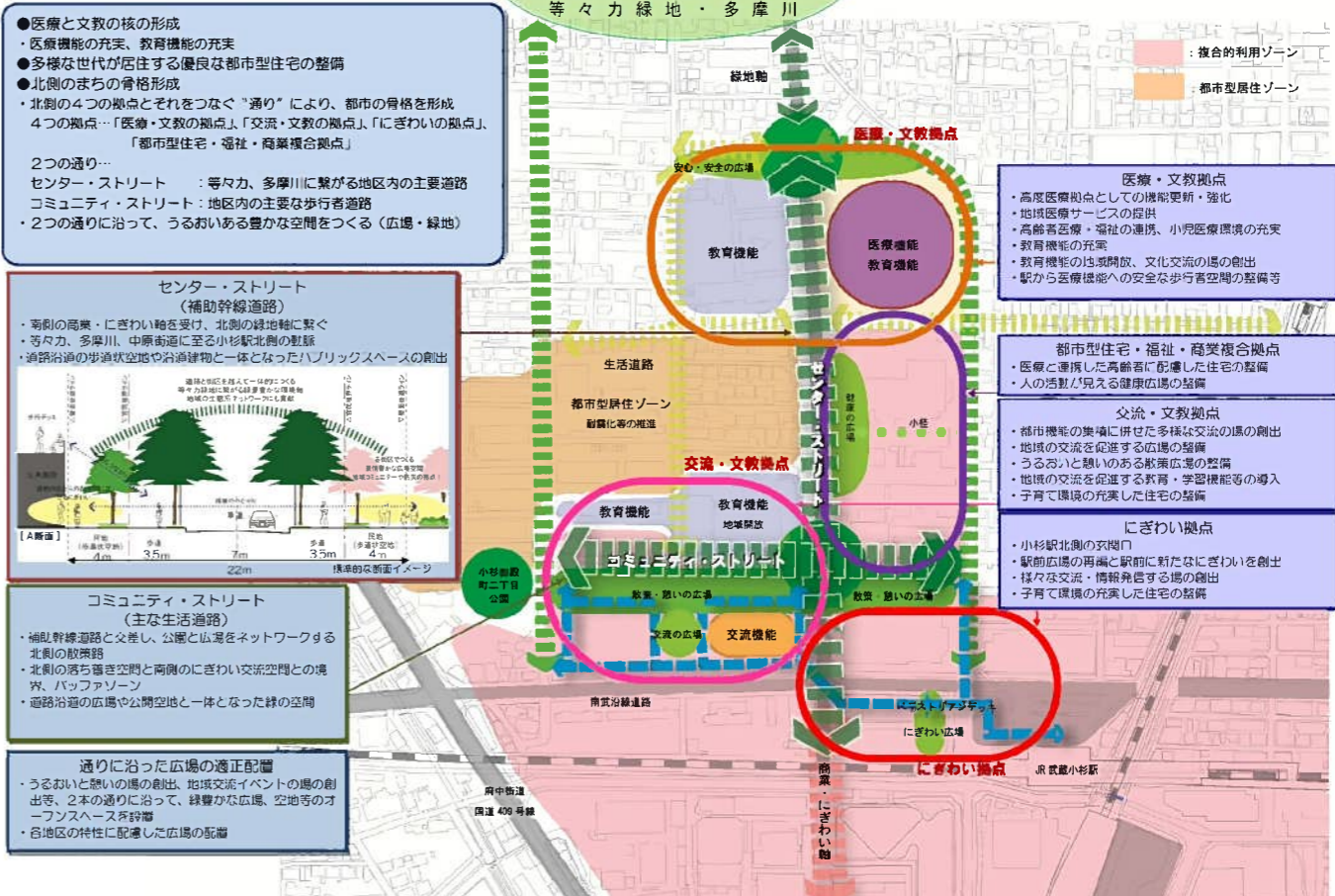
- 【土地利用の方針】**
 土地の計画的な高度利用を推進し、質の高い魅力あるまちづくりを創造
 ① 複合市街地の形成によるにぎわいのあるまち
 ② 市民の文化・交流の拠点としての機能向上
 ③ 多様な世帯が暮らしやすい良好な環境を備えた都市型の住宅街地の形成
 ④ 地区計画等を活用した計画的土地利用の誘導
- 【交通体系の方針】**
 誰もが使いやすい安全でユニバーサルなまちづくり
 ① 交通広場の整備と歩道・自転車・バス等の環境の改善
 ② 地区内の歩道となる補助幹線道路や生活道路の整備
 ③ 安全で快適な歩行者空間の形成
 ④ 安全で快適な自動車利用環境の確保
- 【都市環境の方針】**
 エコ化による持続可能なまちづくり
 ① 豊かな緑をつくる緑のネットワークの形成
 ② にぎわいのある街並み形成
 ③ 安全で快適な歩行者空間の創出
 ④ 環境負荷の軽減と循環型のまちづくり
- 【都市防災の方針】**
 災害に強いまちづくり
 ① 避難地や防災空間の確保
 ② 幹線道路等における防災機能の確保
 ③ 耐震化・不燃化の推進

- 複合的利用ゾーン**
 ・広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地
- 都市型居住ゾーン**
 ・幅広い都市型住宅と生活サービス、交通・交流機能などが立地する地区
- 医療と文教の核**
 ・大学病院を中心に医療、教育、都市型住宅、商業が複合した高度医療福祉拠点
- 商業・にぎわい軸**
 ・通りに面して開放性の高い店舗や人が交流できる施設を連続的に配置したにぎわいのある街並み形成
 ・沿道の店舗等と一体化した歩行者空間の形成
 ・高層部の後面後退による上笠の開放感の創出

新たなまちづくり課題への対応 超高齢化、人口減少が進化する中でも誰もが暮らしやすい生活環境の確保

<p>コンパクトな都市構造の確立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療住近接化による、高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現 	<p>総合的な防災力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災の教訓を踏まえた新たな防災まちづくりの推進 	<p>スマートシティに向けたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低炭素化、省エネルギー等、環境配慮型施設の導入、促進 ・ICTを活用した暮らしやすいまちづくり
---	---	--

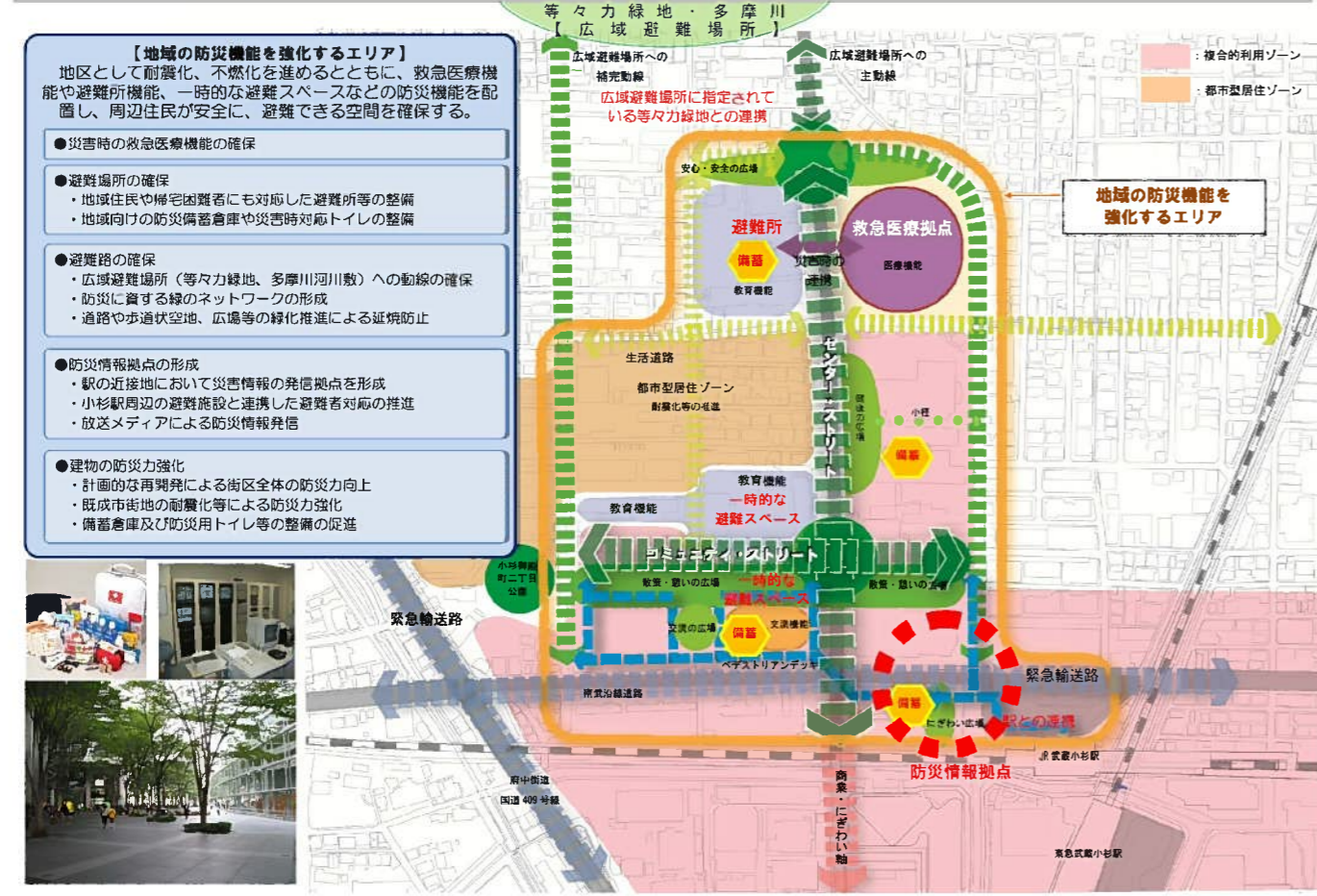
小杉駅北側地区 まちづくりの方針

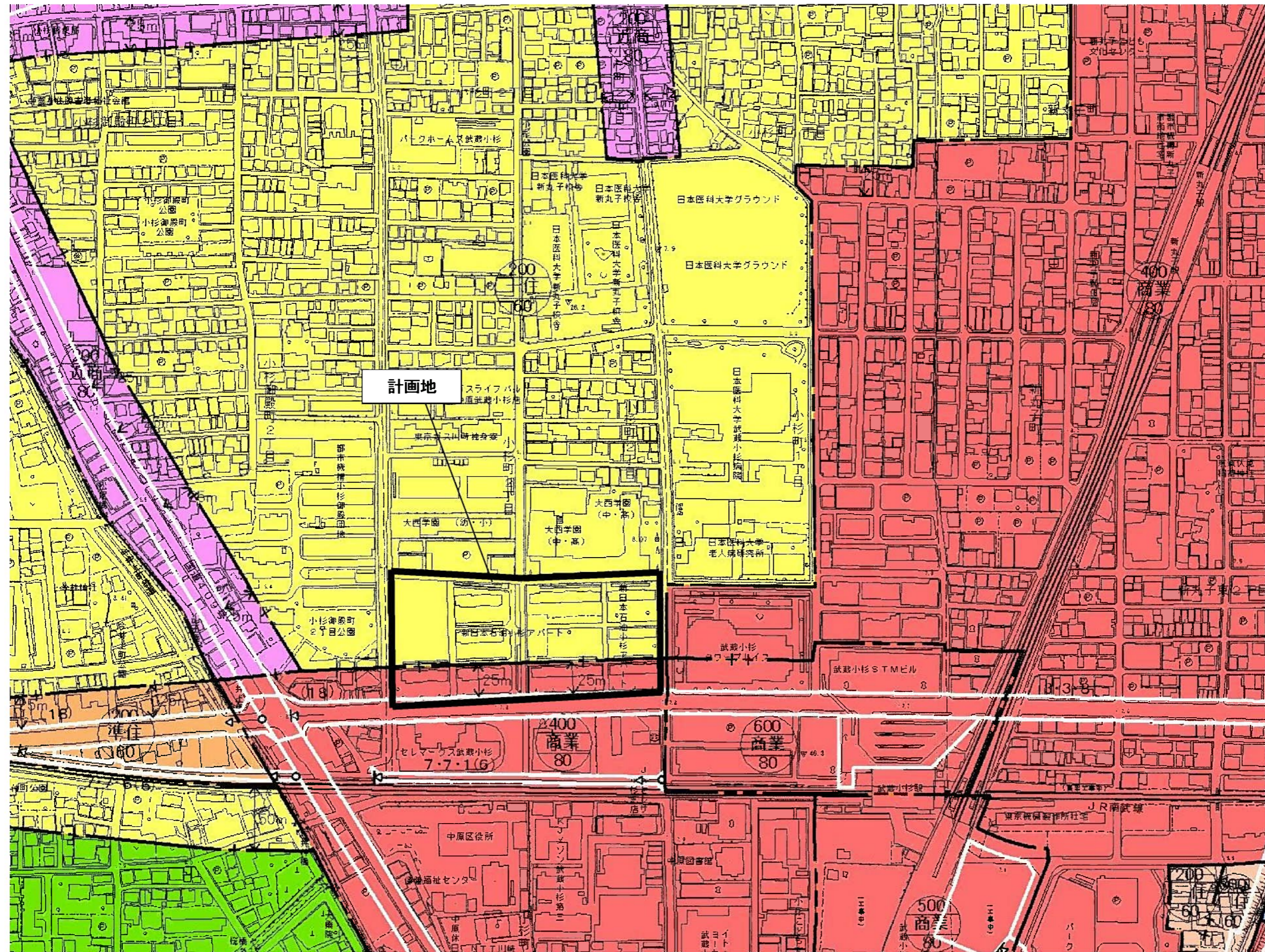


小杉駅北側地区 整備方針

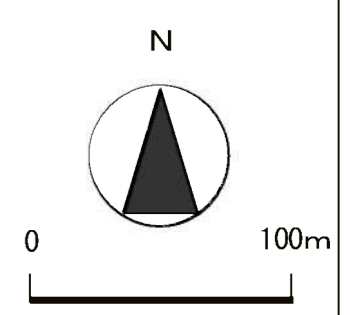


小杉駅北側地区 防災まちづくりの方針





- 凡例
- 商業地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 準住居地域
 - 第一種中高層住居専用地域



小杉町2丁目地区地区計画

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

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丁目地内
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」に位置付けられており、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	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約1.3ha	約1.2ha	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。） 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	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。） 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劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ⑨倉庫業を営む倉庫 ⑩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 ⑪個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②共同住宅 ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④公衆浴場 ⑤店舗、飲食店その他これらに類するもの ⑥自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） ⑦事務所 ⑧工場 ⑨ホテル又は旅館 ⑩自動車教習所 ⑪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 ⑫カラオケボックスその他これに類するもの ⑬倉庫業を営む倉庫 ⑭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 ⑮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
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
		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地盤面下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
		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未満の面積で使用す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地区にあつては、10m）以下の部分 ア 色相0R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0YR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地区にあつては、10m）を超える部分 ア 色相0R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0YR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」

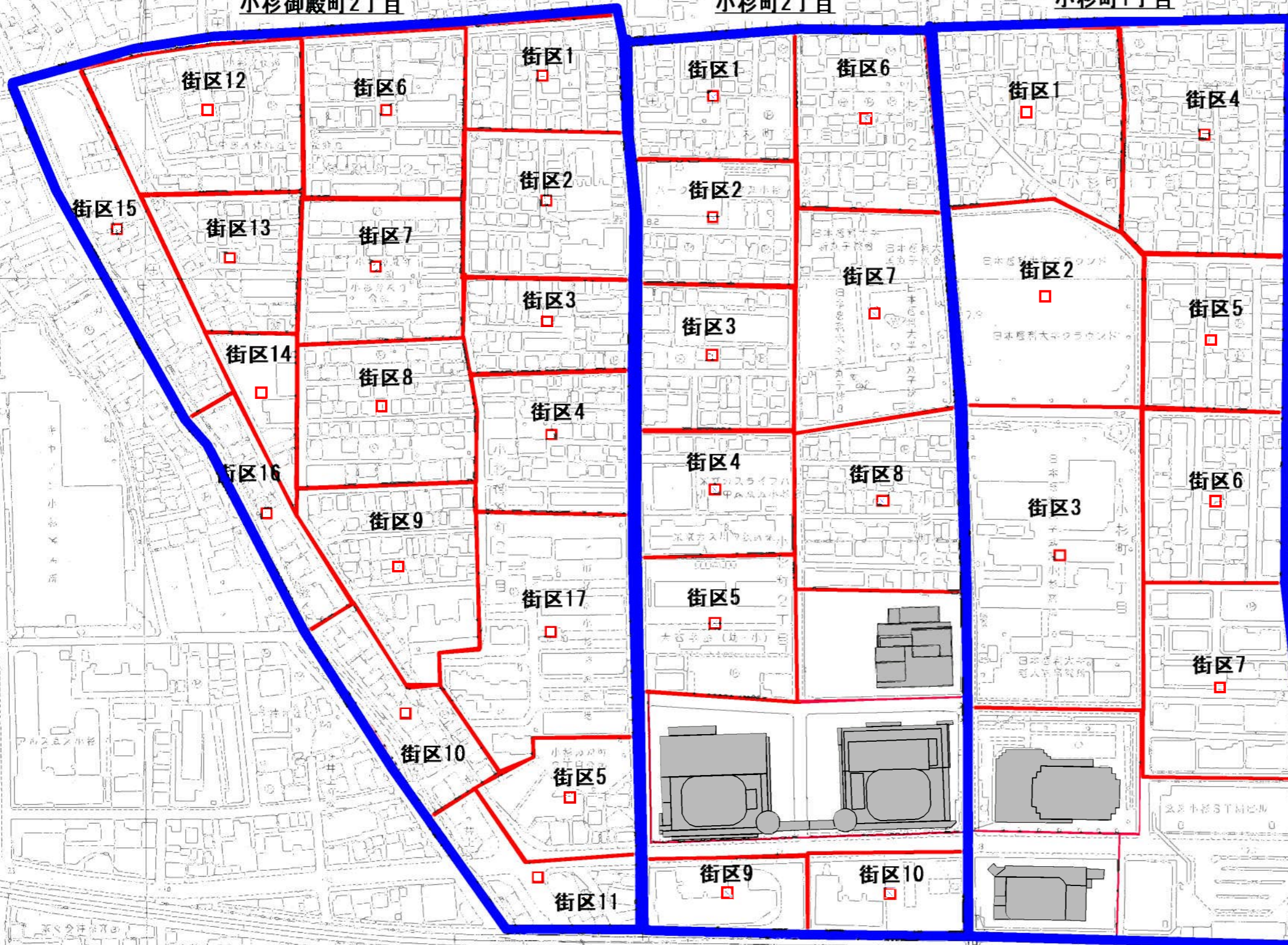
日影に関する地元説明資料

小杉御殿町2丁目

小杉町2丁目

小杉町1丁目

参考資料 4



小杉駅周辺開発

街区範囲図

S=1:3,000(A3)

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								
大西学園								
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								
大西学園								
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								
大西学園								
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								
大西学園								
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								
大西学園								

※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

小杉町二丁目 各開発による日影の影響

街区6 (日医大校舎北側)	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								
大西学園								
街区7 (日医大校舎)	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								
大西学園								
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								
大西学園								
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								
大西学園								
街区10 (レアリス)	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								
大西学園								

※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

小杉町一丁目 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								
大西学園								
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								
大西学園								
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								
大西学園								
街区4	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								
大西学園								
街区5	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								
大西学園								

※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
※小杉町一丁目への日影の影響が無い地区は省略しています

小杉町一丁目 各開発による日影の影響

街区6	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								
大西学園								
街区7	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								
大西学園								

※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
※小杉町一丁目への日影の影響が無い地区は省略しています

小杉御殿町二丁目 各開発による日影の影響

街区	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								
大西学園								
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								
大西学園								
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		■						
大西学園								
街区4	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	■	■						
大西学園								
街区5	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								
大西学園								

※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
 ※小杉御殿町二丁目への日影の影響が無い地区は省略しています

小杉御殿町二丁目 各開発による日影の影響

街区	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								
大西学園								
街区6	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								
大西学園								
街区7	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	■							
大西学園								
街区8	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	■							
大西学園								
街区9	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	■							
大西学園								
街区10	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								
大西学園								

※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
 ※小杉御殿町二丁目への日影の影響が無い地区は省略しています

小杉御殿町二丁目 各開発による日影の影響

街区11	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								
大西学園								
街区12	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	■							
大西学園								
街区13	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	■							
大西学園								
街区14	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								
大西学園								
街区15	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	■							
大西学園								

※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
 ※小杉御殿町二丁目への日影の影響が無い地区は省略しています

小杉御殿町二丁目 各開発による日影の影響

街区16	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								
大西学園								
街区17	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								
大西学園								

※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
 ※小杉御殿町二丁目への日影の影響が無い地区は省略しています