

平成27年1月21日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第155号 日本医科大学跡地の超高層マンション建設計画に関する陳情

<添付資料>

- | | | |
|------|---|-----------------------------------------|
| 資料 | 1 | 位置図及び用途地域図 |
| 資料 | 2 | 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画の地元説明について |
| 資料 | 3 | 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画の概要 |
| 資料 | 4 | 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画説明会(ステップ3)の状況 |
| 資料 | 5 | 学校法人日本医科大学との風対策に関する覚書の締結について |
| 資料 | 6 | 「ビル風対策指針」及び「防風対策施設等の維持管理基準」の概要 |
| 参考資料 | 1 | 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画説明会資料 |
| 参考資料 | 2 | 小杉駅周辺地区 まちづくりの方針 |
| 参考資料 | 3 | 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画に関するアンケート結果について |
| 参考資料 | 4 | 小杉駅北側地区周辺環境対策部会におけるビル風対策指針 |
| 参考資料 | 5 | 防風対策施設等の維持管理基準 |
| 参考資料 | 6 | 小杉駅北側地区周辺環境対策部会の取組みと他事例の比較 |
| 参考資料 | 7 | 小杉駅周辺地区の開発動向図 |

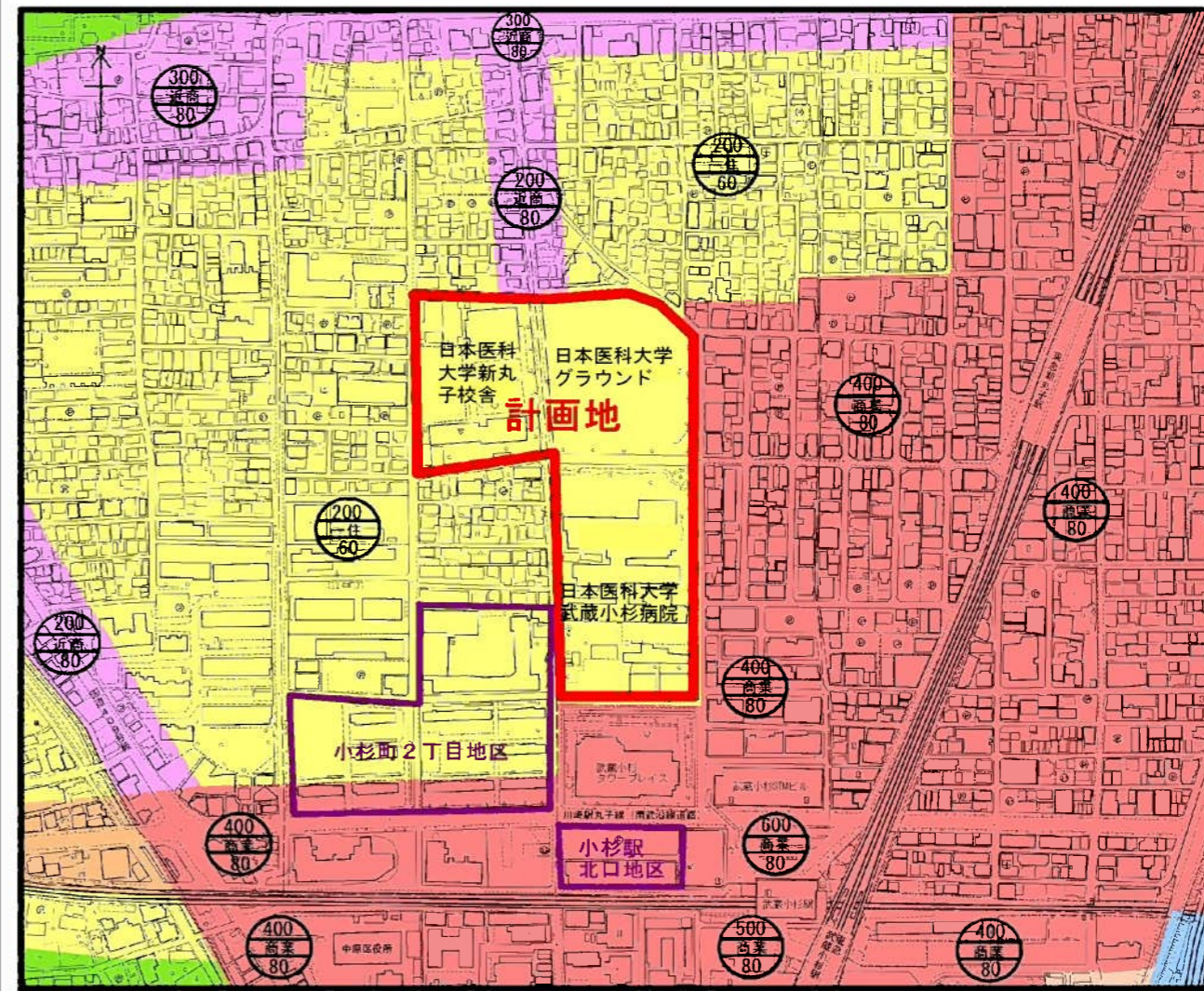
まちづくり局

位置図及び用途地域図

1 位置図



2 用途地域図



- 商業地域
- 近隣商業地域
- 第一種住居地域
- 工業地域
- 第一種中高層地域

学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画の地元説明について

1 目的

都市計画法に定める地区計画による開発が検討されている（仮称）日本医科大学地区開発計画について、周辺住民の理解を得ることを目的として、都市計画手続きに入る前の早い段階で開発計画について市と事業者による地元説明を行い、地元の意見・要望をできる限り反映した計画をめざす。

2 地元説明フロー

ステップ1

市主催説明会

「小杉駅北側のまちづくりに関する説明会」

日時：平成25年12月26日（木）

内容：・小杉駅北側のまちづくりの方針、各地区の開発状況等を説明
 ・日本医科大学地区の開発コンセプトの説明
 ※規模など具体的内容は、事業者説明会で説明。
 ・小杉駅北側地区のビル風対策に関する説明 など
 ※できる限り細かく意見を把握するため、アンケートを実施



ステップ2

学校法人日本医科大学主催説明会（市：オブザーバー）

「学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画に関する説明会」

時期：平成26年2月12日（水）、15日（土）

内容：・開発コンセプトの説明（病院建替え、機能強化の必要性、防災への貢献など）
 ・計画概要の説明（土地利用計画、規模など）
 ・導入機能を中心に、住民意見・要望の聴取

時期：平成26年5月10日（土）、13日（火）

内容：・頂いた意見・要望の内容報告及び、事業者の考え方の説明

「アンケート調査」（実施主体：川崎市役所）

調査期間：平成26年6月12日～7月14日

調査目的：武蔵小杉駅周辺の開発計画に関する地域住民意見の把握

調査対象：中原区在住で満20歳以上の男女2,000サンプル（無作為抽出）



ステップ3

学校法人日本医科大学主催説明会（市：オブザーバー）

「学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画に関する説明会」

時期：平成26年11月17日（月）、27日（木）、29日（土）、12月3日（月）

内容：住民意見・要望の反映状況、計画概要の説明

3 ステップ2（事業者説明会）までにいただいた主な意見・要望

■医療・福祉について

- ・医療機能の充実の要望
- ・通所介護施設などの高齢者福祉機能の導入の要望
- ・保育所、託児所等の子育て支援機能の導入の要望 など

■都市基盤整備について

- ・バリアフリーに配慮した歩道や歩行者空間の整備の要望
- ・駐輪場の整備の要望
- ・人口増に伴う道路や鉄道の混雑への懸念 など

■オープンスペースについて

- ・公園整備の要望
- ・豊富な緑化空間や、地域イベントに利用でき、災害発生時の避難場所となる広場の整備の要望 など

■生活利便施設について

- ・飲食店、書店、スーパーマーケットなどの生活利便施設の導入の要望

■防災について

- ・避難場所の確保とともに、地元で利用できる防災備蓄倉庫の整備の要望

■都市型住宅について

- ・超高層住宅建設への反対

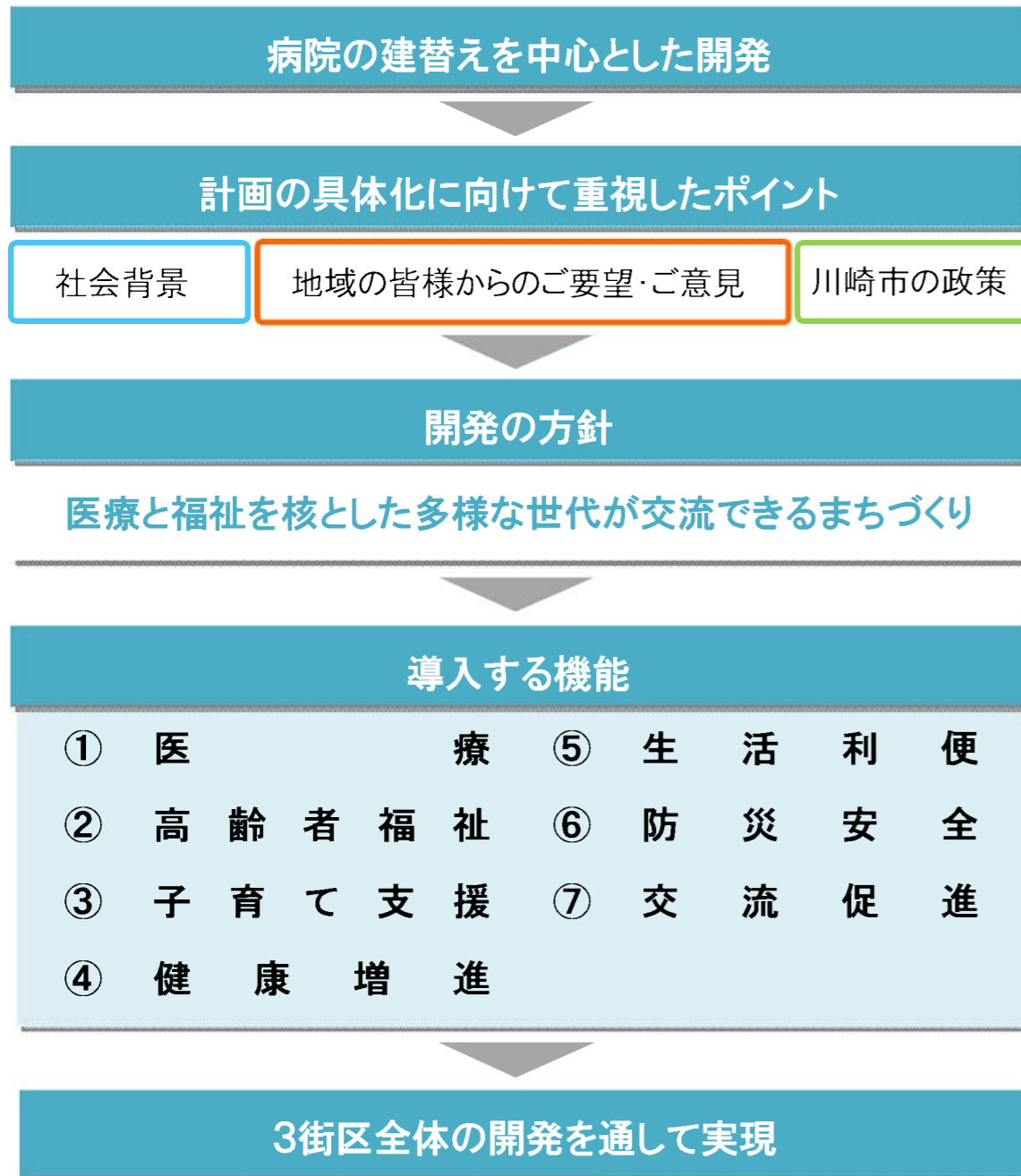
■環境影響について

- ・周辺開発を含めた複合的なビル風、日影への懸念、対策の要望
- ・人口増加に伴う交通混雑への懸念 など

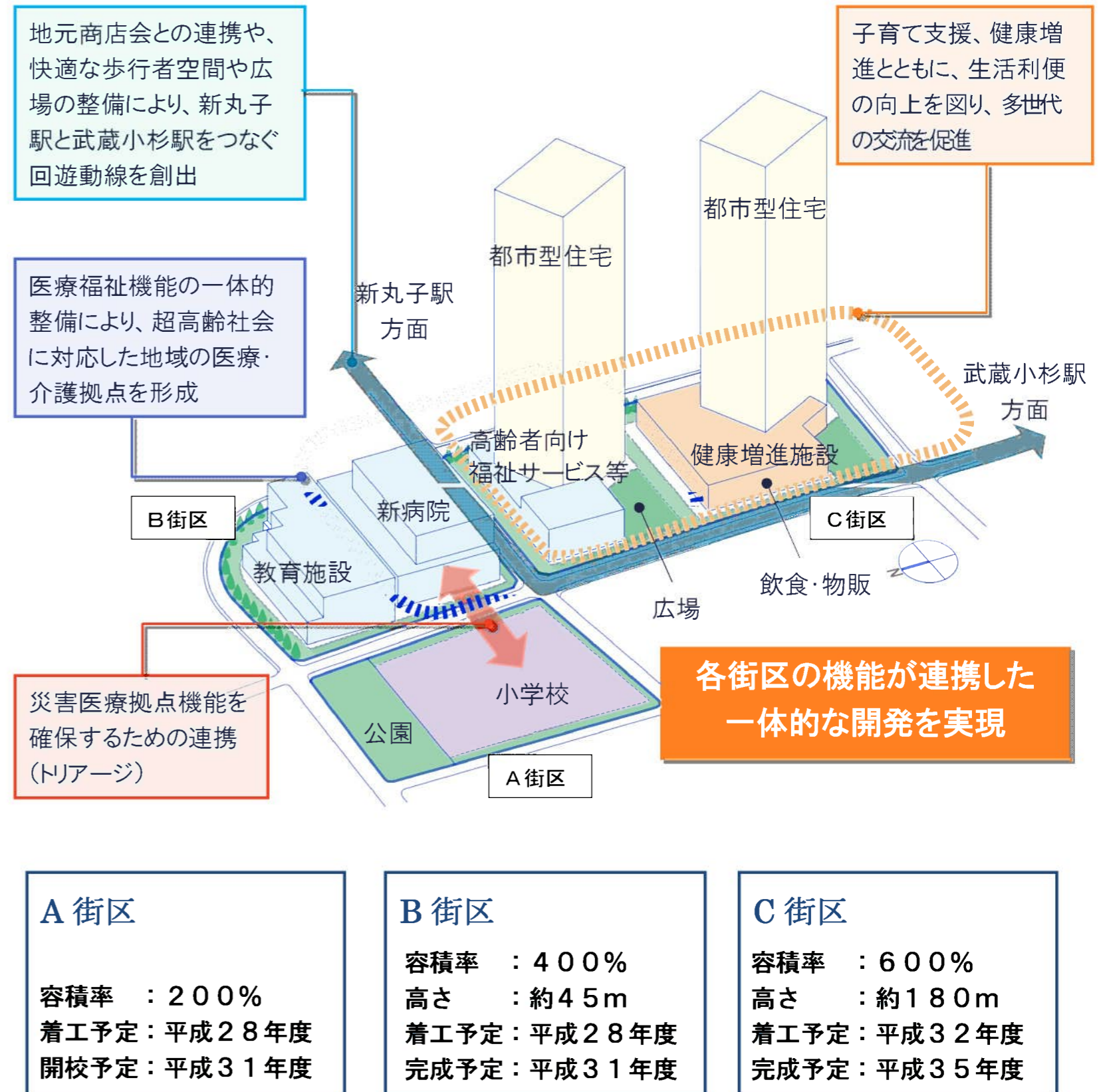
■計画検討の進め方について

- ・地元の意見反映の要望
- ・地元町会との連携の要望 など

1 開発の方針



2 計画概要



学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画説明会(ステップ3)の状況

1 説明会の結果

	日時・人数等	主な意見、要望等
小杉町一丁目説明会	<input type="checkbox"/> 日時 11月17日(月) 19:00~21:10 <input type="checkbox"/> 場所 日本医科大学武蔵小杉キャンパス南館講堂 <input type="checkbox"/> 人数 15名	<input type="checkbox"/> 地域の中心的な医療機関として期待する意見 <input type="checkbox"/> 都市型住宅に反対する意見 <input type="checkbox"/> ビル風対策を要望 <input type="checkbox"/> 日影について <ul style="list-style-type: none"> ・教育施設を階段状にして病院北側直近建物への影響に配慮を要望 ・影響の大きい住民との話し合いを要望 <input type="checkbox"/> 交通について <ul style="list-style-type: none"> ・病院への歩行者動線の整備の要望 ・周辺の中原街道等道路整備推進の要望 <input type="checkbox"/> 小学校規模等の質問
新丸子町説明会	<input type="checkbox"/> 日時 11月27日(木) 19:00~20:30 <input type="checkbox"/> 場所 丸子地区連合町会会館 <input type="checkbox"/> 人数 35名	<input type="checkbox"/> 計画全般(医療・福祉を中心とする計画)を評価する意見 <input type="checkbox"/> 病院が地域及び市全体で担う役割を評価する意見 <input type="checkbox"/> 商店街との連携について <ul style="list-style-type: none"> ・商店街としては歓迎 ・商店街に配慮した動線計画の要望 ・イベント時の協力を要望 <input type="checkbox"/> 日影の影響によるソーラーパネルの補償についての質問 <input type="checkbox"/> その他 <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備スケジュールや将来的な病院の建て替えに関する質問 ・桜の木の保存や映画館、スポーツジムの要望
小杉町二丁目説明会	<input type="checkbox"/> 日時 11月29日(土) 19:00~21:10 <input type="checkbox"/> 場所 日本医科大学武蔵小杉キャンパス南館講堂 <input type="checkbox"/> 人数 37名	<input type="checkbox"/> 都市型住宅に反対する意見 <input type="checkbox"/> ビル風や日影、駅混雑、渋滞など住環境を悪化させるため反対する意見 <input type="checkbox"/> ビル風対策を要望 <input type="checkbox"/> 日影について <ul style="list-style-type: none"> ・複合日影が問題 <input type="checkbox"/> 商店街との連携内容に関する質問 <input type="checkbox"/> 都市マスの見直しを要望 <input type="checkbox"/> 小学校の騒音(児童の声)を懸念する意見
全体説明会	<input type="checkbox"/> 日時 12月3日(月) 19:00~21:10 <input type="checkbox"/> 場所 日本医科大学武蔵小杉キャンパス南館講堂 <input type="checkbox"/> 人数 150名程度	<input type="checkbox"/> 計画全般を評価する意見 <ul style="list-style-type: none"> ・3街区一体の機能連携(教育、病院、福祉)を評価 ・充実した歩行者空間、空地を評価 <input type="checkbox"/> 病院、福祉機能について <ul style="list-style-type: none"> ・日影や風などリスクはあるが、医療・福祉の強化の方が重要 ・認知症対応が高齢者にとって重要 <input type="checkbox"/> 都市型住宅に反対する意見 <input type="checkbox"/> アセスについて <ul style="list-style-type: none"> ・複合的な風の検証、複合日影図作成の要望 <input type="checkbox"/> 説明会について <ul style="list-style-type: none"> ・超高層反対の意見が反映されていない。 ・説明会を継続することの要望 <input type="checkbox"/> JRとの協議(駅混雑対策)の要望 <input type="checkbox"/> 都市マスの見直しに関する市の見解に関する質問 <input type="checkbox"/> その他 <ul style="list-style-type: none"> ・小学校の学区や病院のヘリポートの有無、C街区テナントの入居条件、都市計画手続きにおける住民参加の機会に関する質問 ・容積率、高さの是非を問う住民投票の要望

2 主な意見・要望に対する市の考え方

1 医療機能の充実

- ・本市の拠点病院として、医療機能の強化を図るとともに、C街区に導入する福祉機能と連携を図り、超高齢社会を見据えた地域包括ケアシステムの先導的モデルとなる開発を誘導する。

2 容積率、高さ

- ・都市マスの「医療と文教の核」として、超高齢社会を見据えた医療、福祉機能の集積、充実を図るとともに、新丸子と小杉をつなぐ賑わいの創出等を図るため、現計画案をベースに計画的な土地の高度利用を図る。
- ・加えて、防災性の向上やコミュニティ形成に寄与する歩行者空間や広場の確保、周辺環境への配慮など総合的な観点から、空地を広く確保できる塔状の建物形状をベースに協議する。

3 事業者説明会を継続することの要望

- ・現計画案をベースに行政協議を進め、並行して、防災や広場活用、商店街連携、地域包括ケアなどのテーマごとに、市、事業者、地元で意見交換を行いながら、計画の詳細を作り上げる。

4 ビル風対策

- ・良好な風環境(領域 A,B)を維持保全するため、計画段階における総合的な対策、竣工後の調査・対応、防風対策施設の維持管理に関する自主的なルールを定め、遵守することについて、平成26年12月18日付けで事業者と市で覚書を締結した。
- ・覚書に沿って、風環境に配慮した計画となるよう事業者を指導する。

5 日影

- 病院、教育施設により生じる日影に関する配慮
 - ・階段状の形状にするなど、北側直近に配慮した計画とするよう事業者と協議する。
- 複合的な日影の影響
 - ・複合的な日影の状況を確認し、アセスの手続きに沿って、大きな影響を受ける住宅に対し、事業者が個別に説明する。

6 交通

- 病院への歩行者動線の整備の要望
 - ・駅からのペDESTリアンデッキ整備、歩道橋の付け替え、歩道の整備、歩道状空地、緑道の整備により安全、快適な歩行者空間の充実を図る。
- 鉄道駅の混雑
 - ・混雑緩和について、JRと協議調整を継続実施する。

3 想定スケジュール ※事業者説明会資料を基に作成。

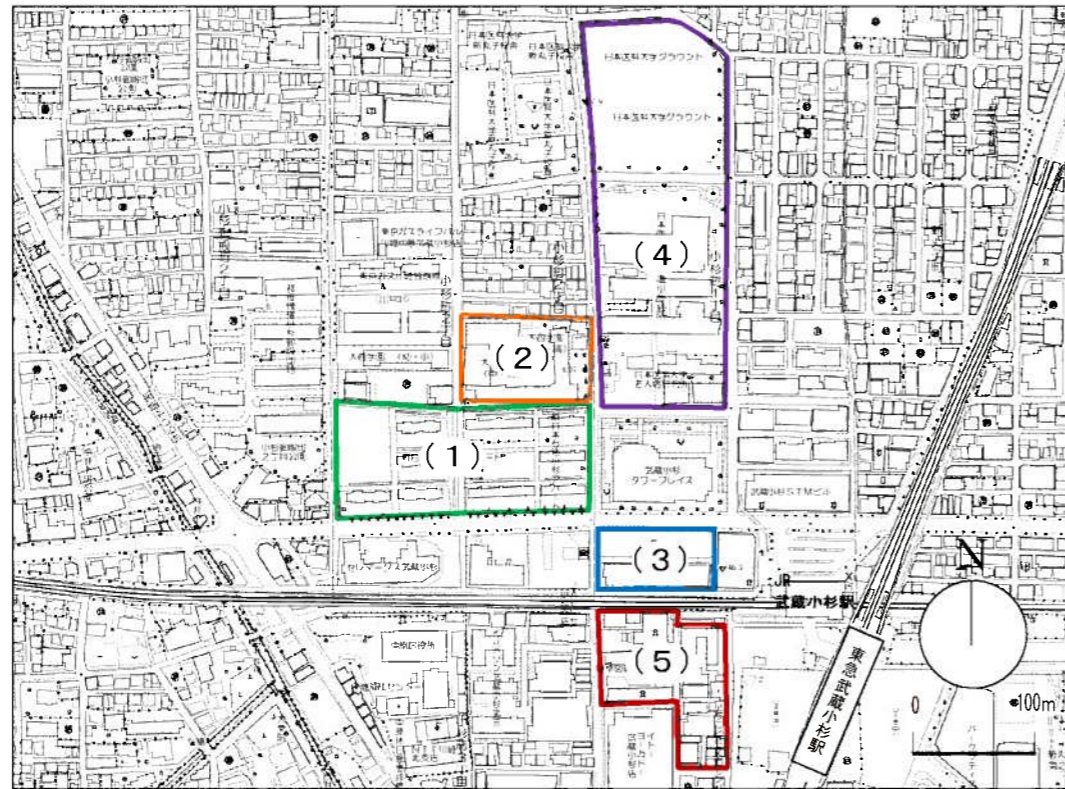
平成26年度	環境アセスメント手続き着手(予定)
平成27年度	都市計画手続き着手(予定)
平成28年度	B街区病院棟着工(予定) (A街区小学校着工(予定))
平成31年度	B街区病院完成(予定) (A街区小学校開校(予定))
平成32年度	C街区都市型住宅棟着工(予定)
平成35年度	C街区都市型住宅棟完成(予定)

1 経緯

当地区を含め、複数の開発事業が進められている小杉駅北側地区において、各事業者が調整、整合を図りながら、周辺市街地に与える影響に配慮したまちづくりを進めることを目的として、平成24年11月より環境対策部会を設置している。当部会において、風環境の維持保全について検討してきた。

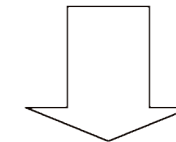
2 環境対策部会の対象事業地区

- (1) 小杉町2丁目地区
- (2) 大西学園地区
- (3) 小杉駅北口地区
- (4) 日本医科大学地区
- (5) 小杉町3丁目東地区



3 風環境に関する検討経過

- 第1回環境対策部会 (平成24年11月) ; ・環境対策部会の目的等の確認
・タワープレイスにおける風対策スケジュールの確認について
- 第2回環境対策部会 (平成25年2月) ; ・環境対策部会において取り組む風対策について
・タワープレイスにおける風対策案について
- 第3回環境対策部会 (平成25年10月) ; ・検討課題の整理
1 「各事業で調査・対策を実施する範囲」
2 「計画段階における対策」
3 「竣工後の調査、対策」
4 「維持管理」
5 「歩行者等の安全性の確保のための風対策」
- 第4回環境対策部会 (平成25年12月) ; ・検討課題に関する協議
※風工学の専門家の助言を受けた検討の実施
- 第5回環境対策部会 (平成26年3月) ; ・風対策案のルール化に向けた協議
※風工学の専門家の助言を受けた検討の実施
- 第6回環境対策部会 (平成26年4月) ; ・風対策案の骨子作成
- 第7回環境対策部会 (平成26年9月) ; ・風対策案の検討
- 第8回環境対策部会 (平成26年10月) ; ・風対策に関する覚書締結に向けた協議



平成26年12月18日 ; 「小杉駅北側地区周辺環境対策部会におけるビル風対策指針」及び「防風対策施設等の維持管理基準」の遵守に関する覚書の締結

1 ビル風対策指針の概要

◎環境アセスメントの対象事業かつ、風環境の調査を実施している事業を対象とし、アセス条例の手続きに加えて実施する独自の風対策の取組み

(1) 「各事業の計画段階における対策」

- ・計画段階で建物形状の工夫や常緑樹を植栽する等の総合的な風対策を行う。
- ・計画建物のビル風の影響範囲において、風環境評価指針による領域 A、B（ランク1、2）の範囲内に収めるよう努める。
- ・計画建物のビル風の影響範囲において、風環境評価指針による領域 C、D（ランク3、ランク外）が生じた場合は、その原因を調査し対策に努める。
- ・歩行者空間の安全性の確保に向け、風環境の保全に努める。

(2) 「各事業の事後調査・対策を実施する範囲」

- ・事業区域と対岸歩道を含む外周道路までの範囲（図1参照）を、各事業で調査を行う範囲とし、環境アセスメントに準じる事後調査と必要に応じ対策を実施する。
- ・事後調査地点の選定については、川崎市環境局環境評価室及び小杉駅北側地区周辺環境対策部会において協議調整を行う。

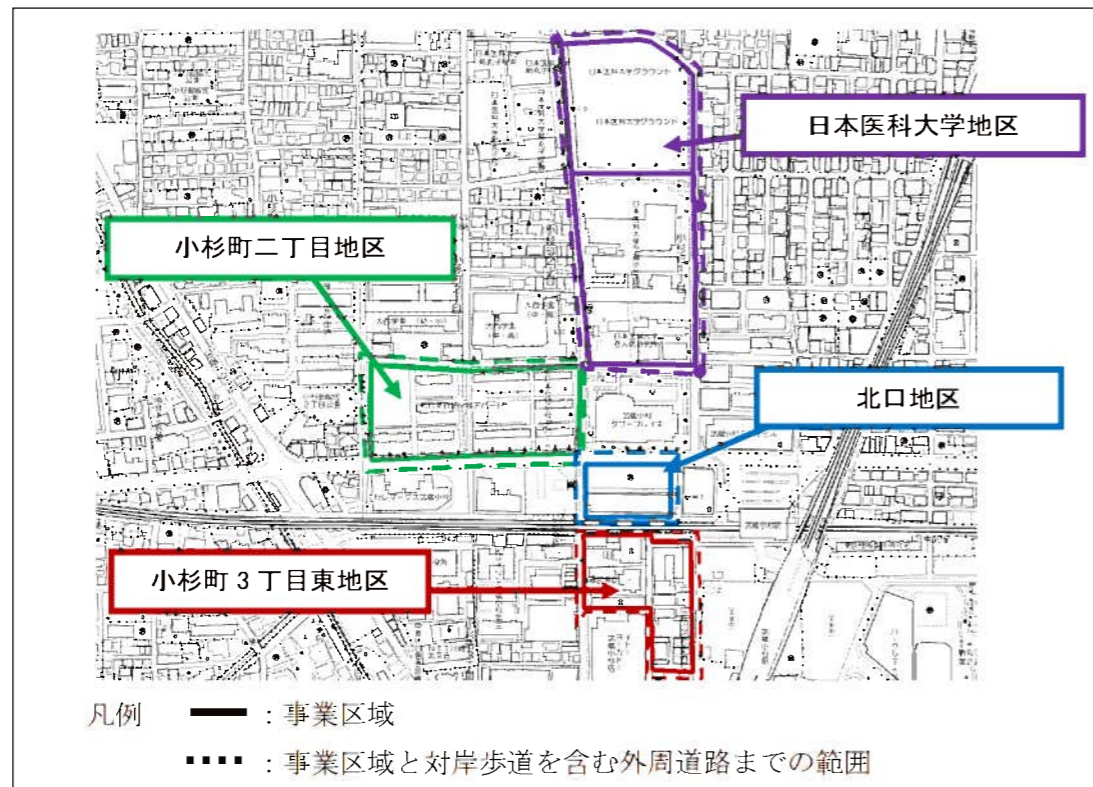


図1 事業区域と対岸歩道を含む外周道路までの範囲

(3) 「竣工後の調査・対策」

- ・竣工後1年目の環境アセスメントの事後調査（風調査）の際に、予測評価に比べ明らかに悪化した場合は、対策を施し、その後事後調査を再度行う。
- ・対策後の事後調査結果においても風環境が改善されていない場合は、対策方法等について川崎市と協議調整を行う。

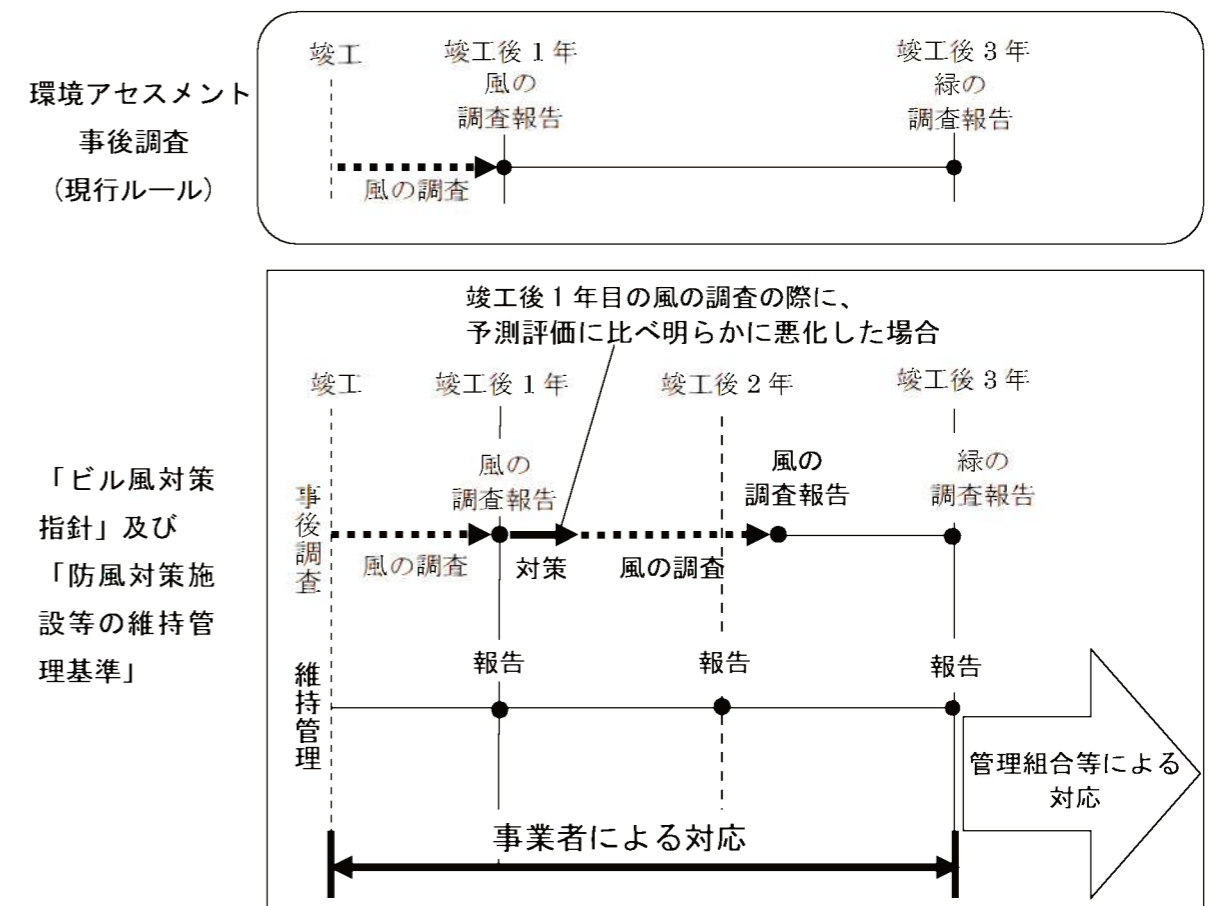
(4) 「維持管理」

- ・事業者は竣工後3年目まで、防風対策施設等の維持管理状況について、川崎市に毎年報告を行う。
- ・竣工後3年以降については、「防風対策施設等の維持管理基準」に基づき、管理組合等が防風対策施設等の維持管理に関する届出を川崎市に提出し、防風対策施設等を適切に維持管理する。

2 防風対策施設等の維持管理基準の概要

- ・防風対策施設等を適切に維持管理するため、防風対策施設等維持管理責任者の選任及び防風対策施設等維持管理責任者の誓約書を川崎市に届け出なければならない。
- ・防風対策施設等の維持管理状況等について報告を求められた際は、川崎市に報告しなければならない。

■竣工後の調査・対策、維持管理フロー



**学校法人日本医科大学
武蔵小杉キャンパス再開発計画
説明会**

2014年12月3日（水） 19:00～21:00

1-1. 日本医科大学武蔵小杉病院について

病院の歴史

昭和12年	開院
昭和40年	C館完成
昭和52年	B館完成
昭和63年	A館完成



病院の概要

- 担い手が少ないとされる救急医療、周産期医療、小児医療、災害時医療に注力
- 病床数:372床、
外来患者数:1000人/日以上
- 救命救急センター、災害拠点病院、
小児急病センター等に位置づけられる

地域と連携した取組み

- 地域の医療機関との連携
- 一般の方向けの公開講座の開催
- 認知症に関する相談窓口の設置
- 地域のイベント等へ敷地を開放

等

70年以上に渡り、地域の中核病院として地域の皆様と共に歩んできました

現状の課題

建物・設備の老朽化に伴い、機能の更新・高度化のためには建替えが必要

1-2. 日本医科大学の他の病院整備事例

①日本医科大学付属病院(千駄木)



②日本医科大学千葉北総病院



2-1. 計画の具体化に向けて重視したポイント

病院の建替えを中心とした開発

地域の皆様からのご要望・ご意見

説明会

アンケート

- 病院の建替えの必要性や医療体制の充実
 - デイサービス、相談窓口などの高齢者関連施設の導入
 - 保育所や託児所などの子育てをサポートする施設の導入
 - レストランやカフェなどの飲食店の導入
 - 地域イベントなどに使える緑豊かなオープンスペースの整備
 - 避難所や備蓄倉庫の設置などの防災対策
 - 住民の増加に伴う交通対策
 - 風環境や日影の影響への配慮
- 等

社会背景

- 医療技術の高度化
- 超高齢社会の到来
- 子育て支援ニーズの高まり

川崎市の政策

- 地域包括ケアシステムの構築
- 待機児童の解消
- 小杉駅北側地区まちづくりの方針

2-2. 開発の方針と導入する機能

病院の建替えを中心とした開発

計画の具体化に向けて重視したポイント

社会背景

地域の皆様からのご要望・ご意見

川崎市の政策

開発の方針

医療と福祉を核とした多様な世代が交流できるまちづくり

導入する機能

- | | |
|---------|--------|
| ① 医療 | ⑤ 生活利便 |
| ② 高齢者福祉 | ⑥ 防災安全 |
| ③ 子育て支援 | ⑦ 交流促進 |
| ④ 健康増進 | |

3街区全体の開発を通して実現

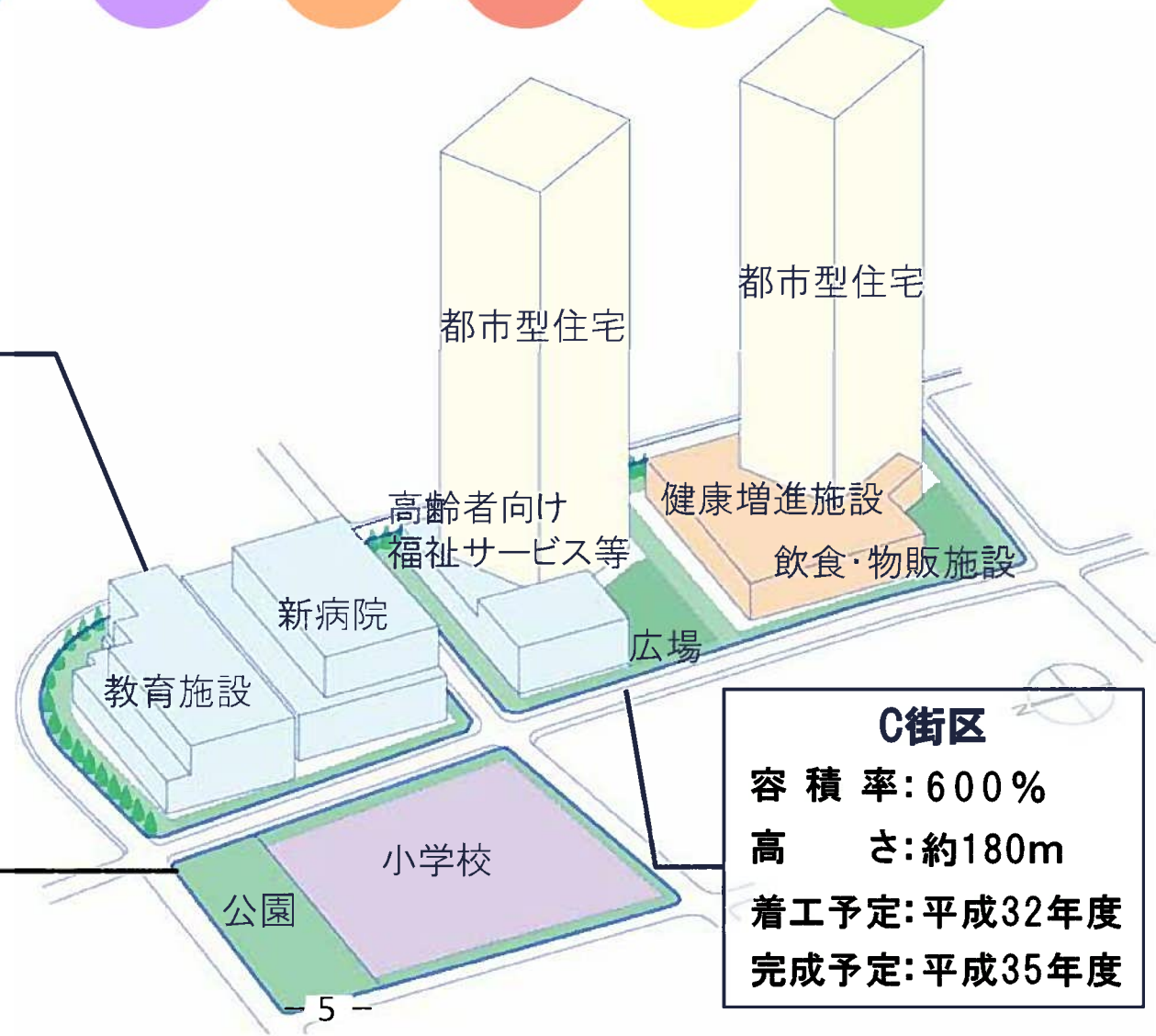
3. 導入機能と開発の枠組み



B街区
容積率: 400%
高さ: 約45m
着工予定: 平成28年度
完成予定: 平成31年度

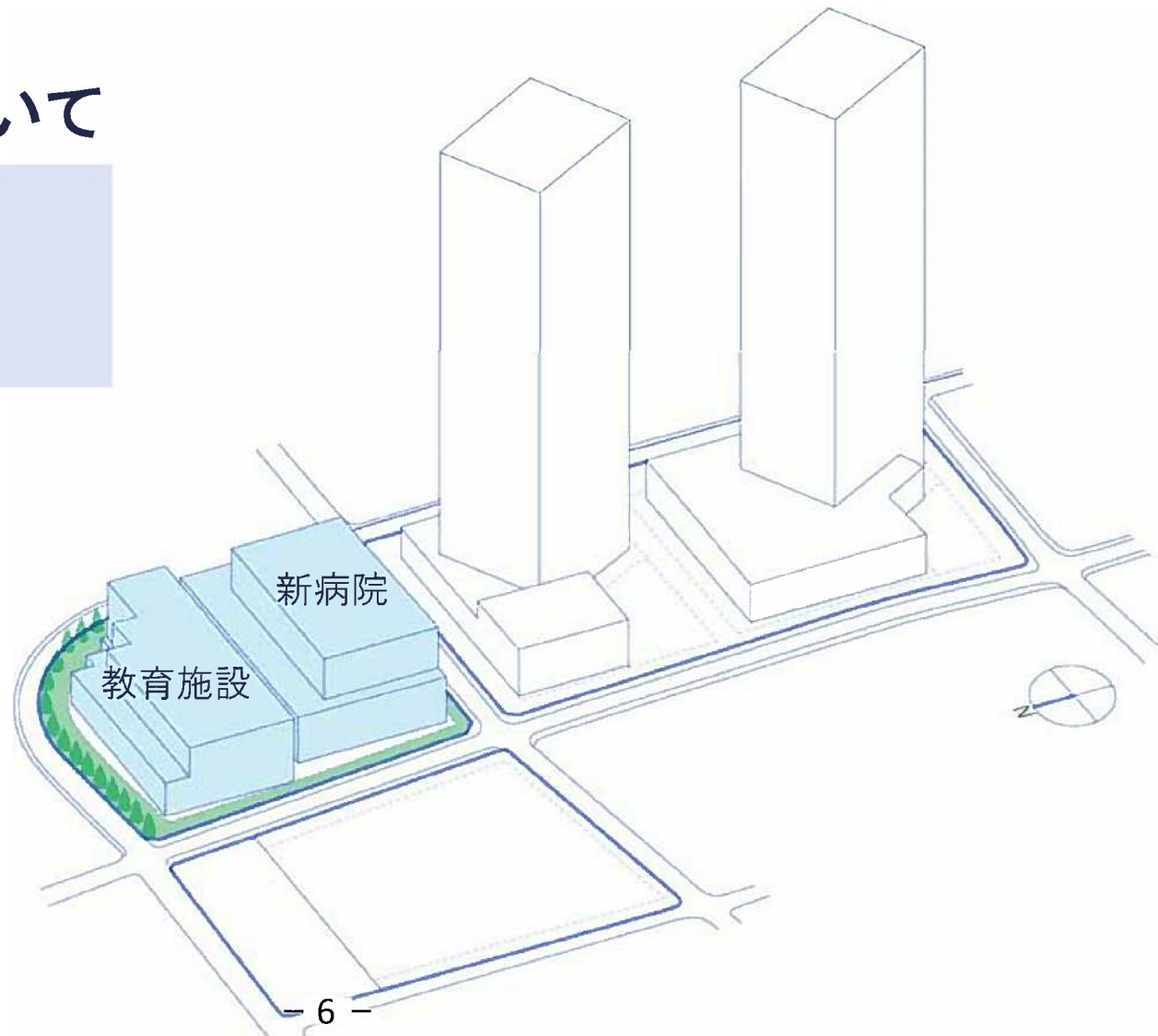
A街区
容積率: 200%
着工予定: 平成28年度
開校予定: 平成31年度

C街区
容積率: 600%
高さ: 約180m
着工予定: 平成32年度
完成予定: 平成35年度



B街区について

- 新病院
- 教育施設



4. B街区について

新病院

コンセプト

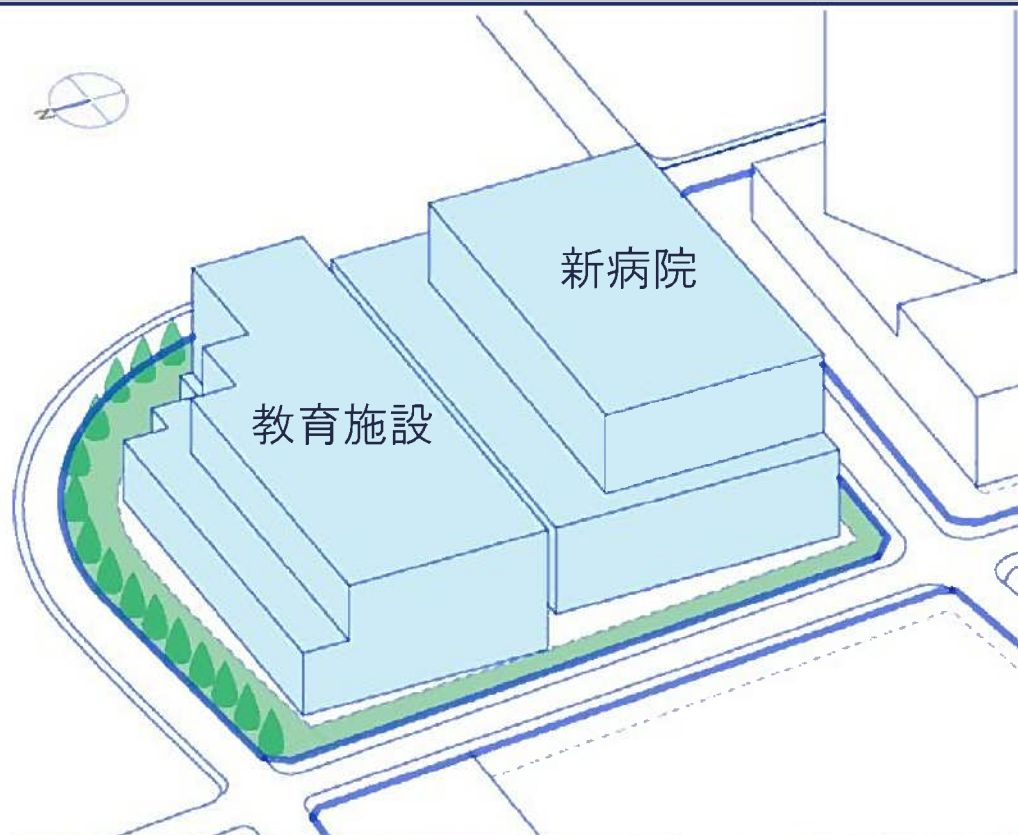
地域中核としての役割を担う
人に優しい病院

整備方針

1. 高度医療対応の強化
2. 救急医療の強化
3. 周産期と小児医療の強化
4. 災害医療の強化
5. 地域の医療機関との連携

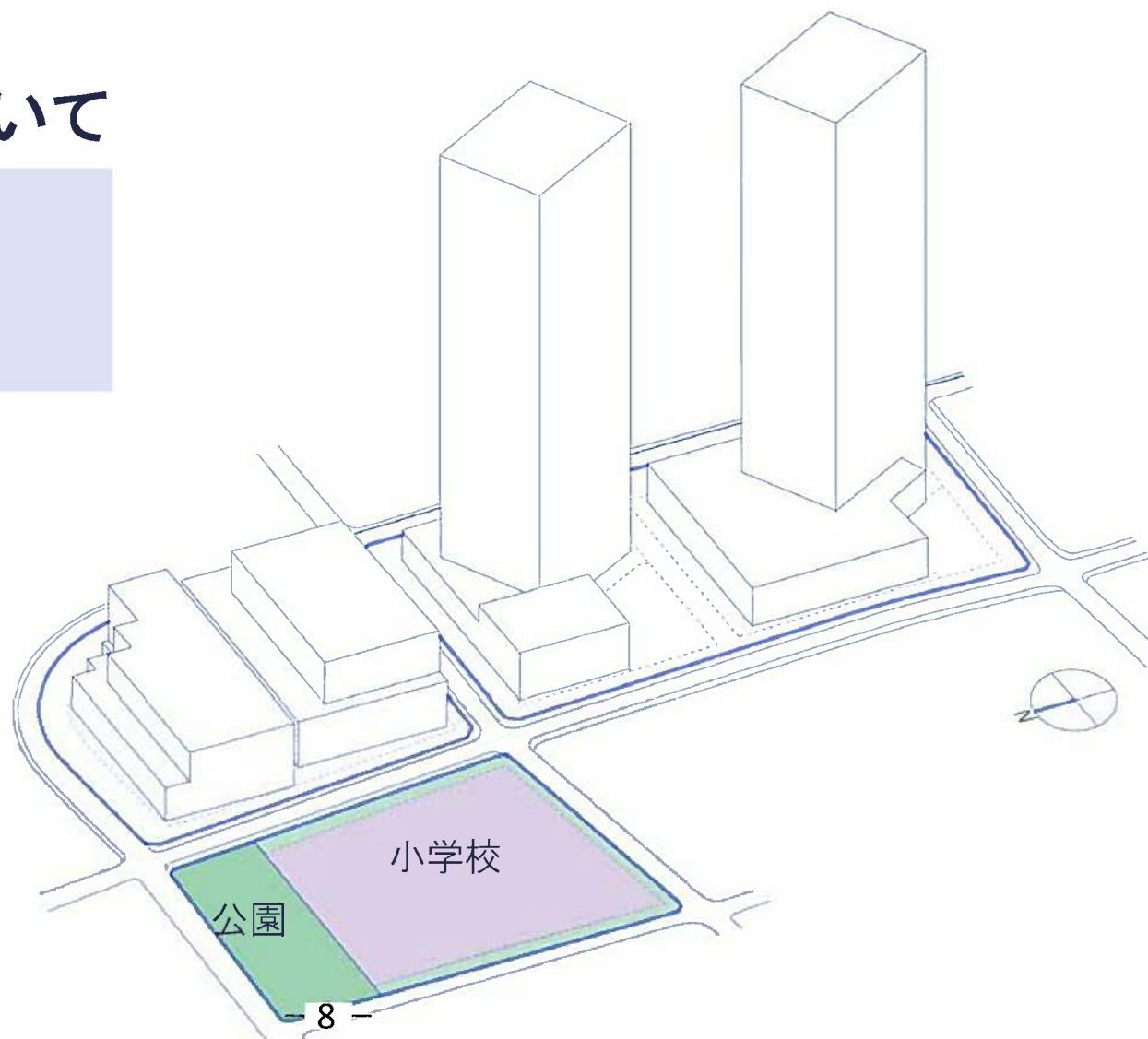
教育施設

- 病院と連携した教育施設



A街区について

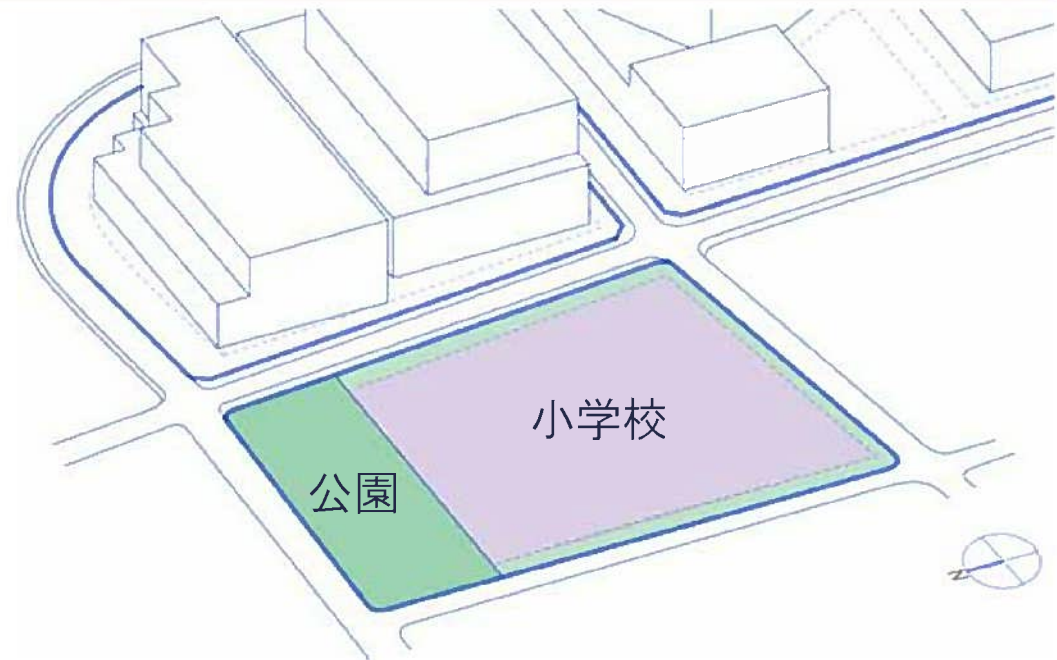
- 小学校
- 公園



5. A街区について

小学校

- 川崎市と貸地に関する協定を締結
- 地域の良好な教育環境づくりに貢献
- 川崎市が小学校を「避難所」に指定予定



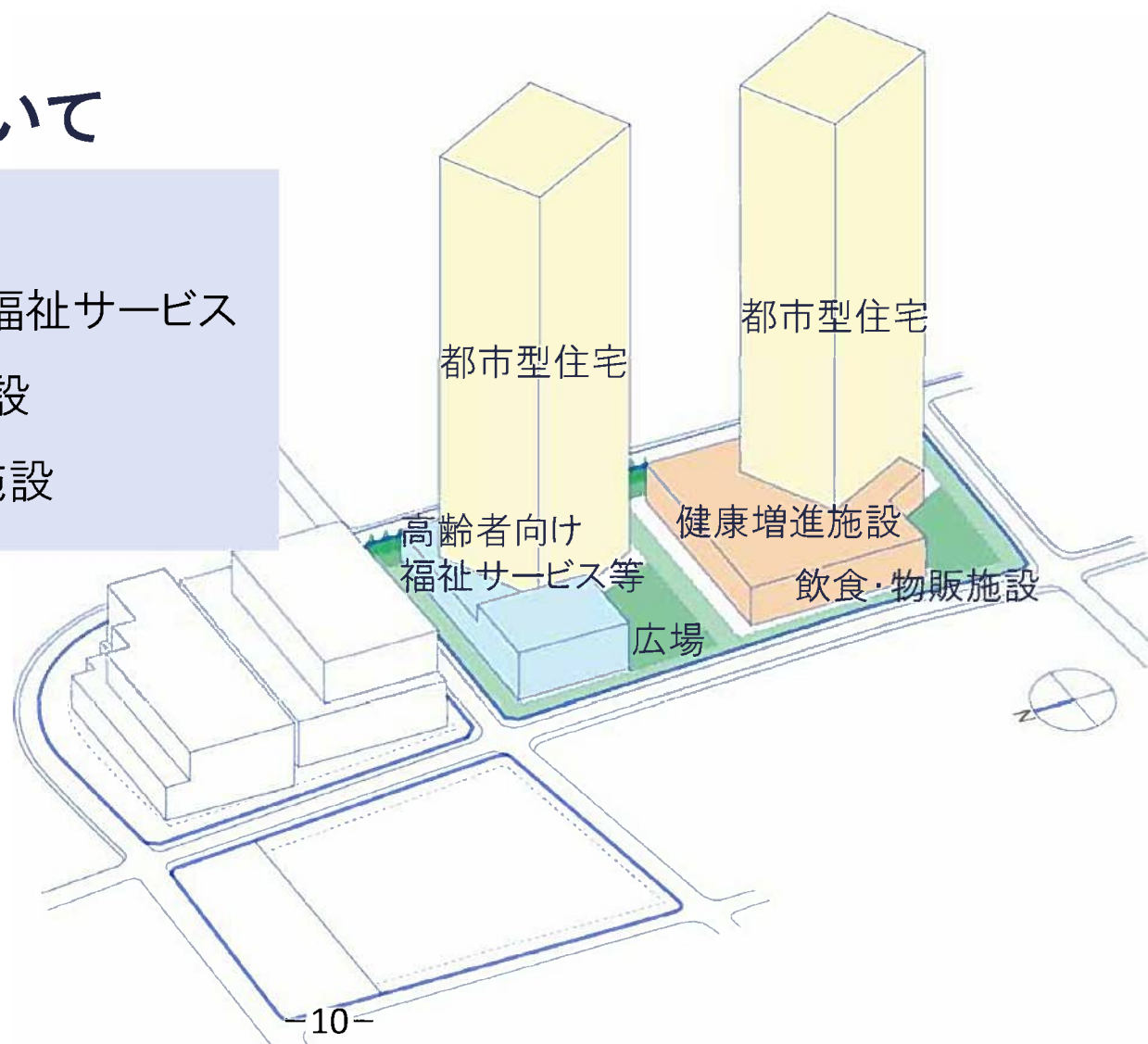
公園

- 約3,000㎡の公園を整備し、川崎市へ提供
- 誰もが自由に使え、憩える公園を整備



C街区について

- 都市型住宅
- 高齢者向け福祉サービス
- 健康増進施設
- 飲食・物販施設



6-1. C街区について

高齢者向け福祉サービス施設

- デイサービス等の高齢者の在宅療養を支援する施設
- 高齢者のための交流・相談・情報提供スペース

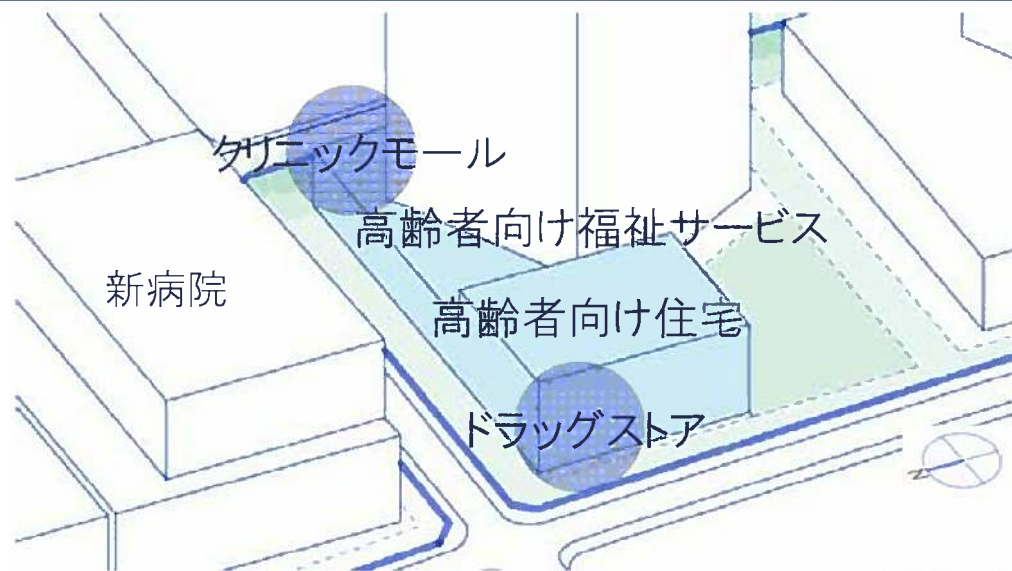
高齢者向け住宅

- サービス付高齢者住宅等の介護・医療と連携した居住施設

クリニックモール

- 身近な医療を提供するクリニック

ドラッグストア



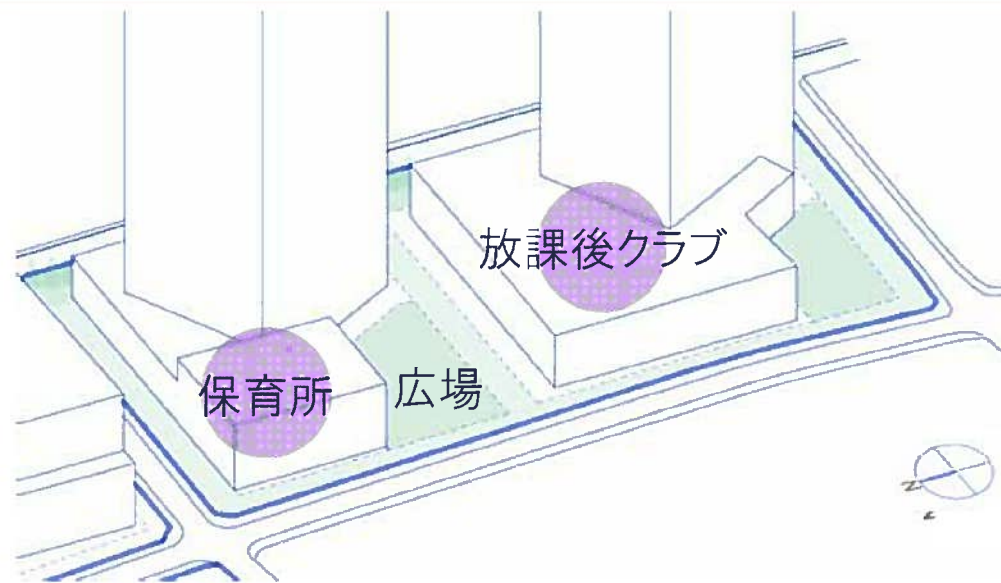
6-2. C街区について

保育所

- 待機児童解消に貢献する
保育所を設置

放課後クラブ

- 放課後の子どもに安全な居場
所を提供



6-3. C街区について

健康増進施設

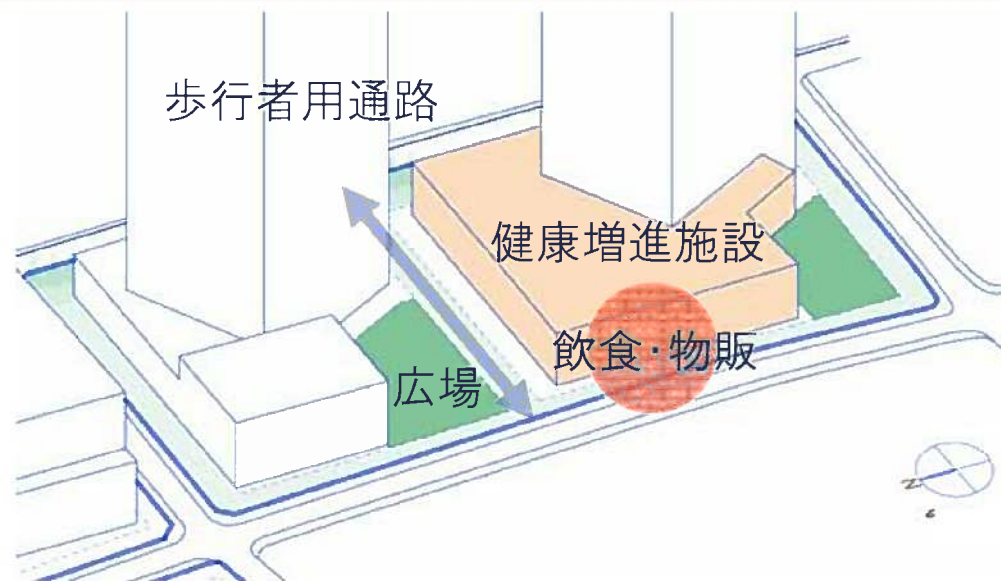
- 介護予防教室等のシニア向けメニューやキッズ向けプログラムを提供
- 広場、公園等のオープンスペースにて、地域の方が参加できる健康増進イベント等を開催

飲食・物販施設

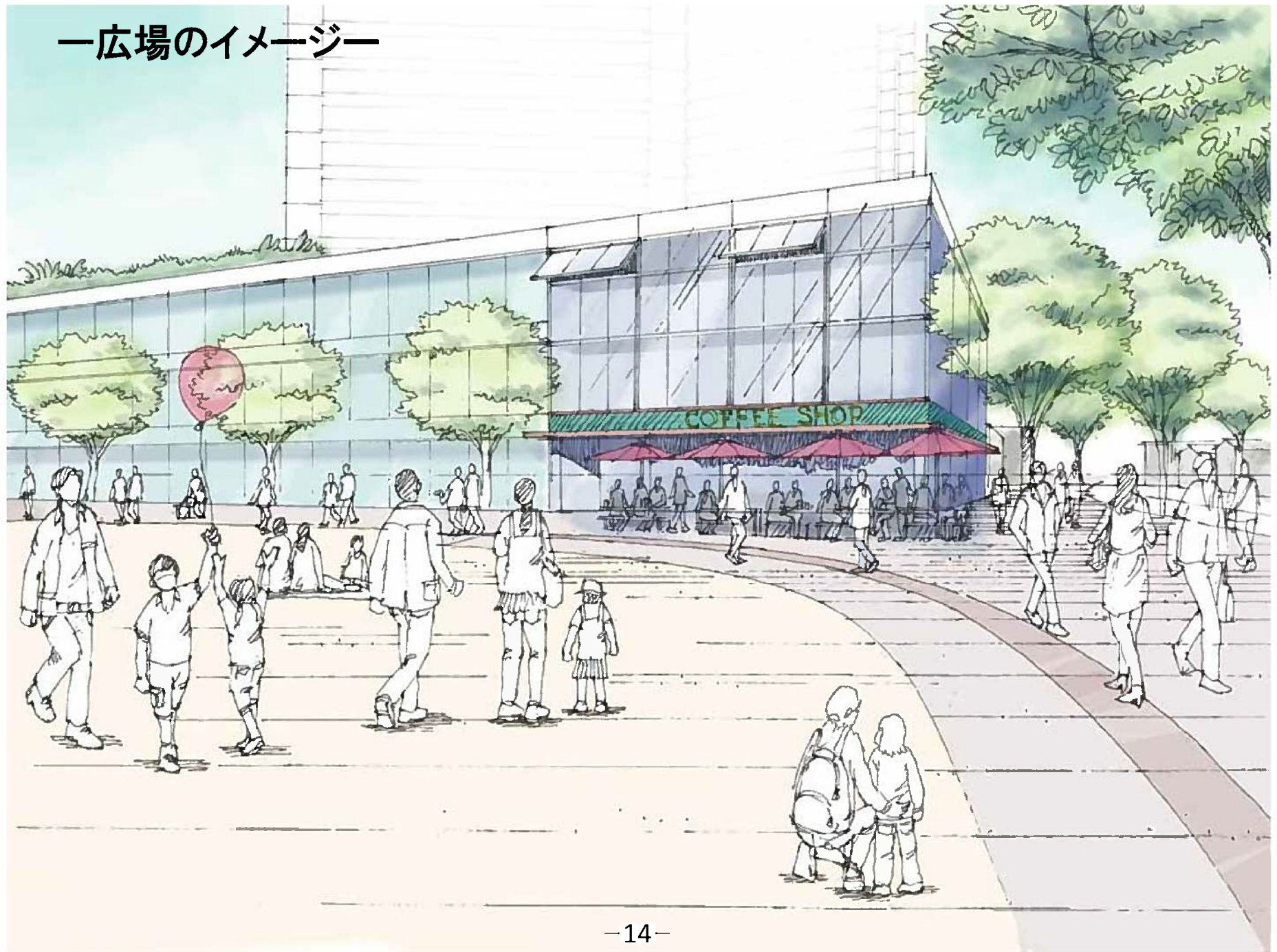
- 地域の生活利便性の向上とにぎわいの創出に寄与
- 周辺商店街との連携により新丸子駅と武蔵小杉駅を結ぶ新たな回遊動線を創出

広場

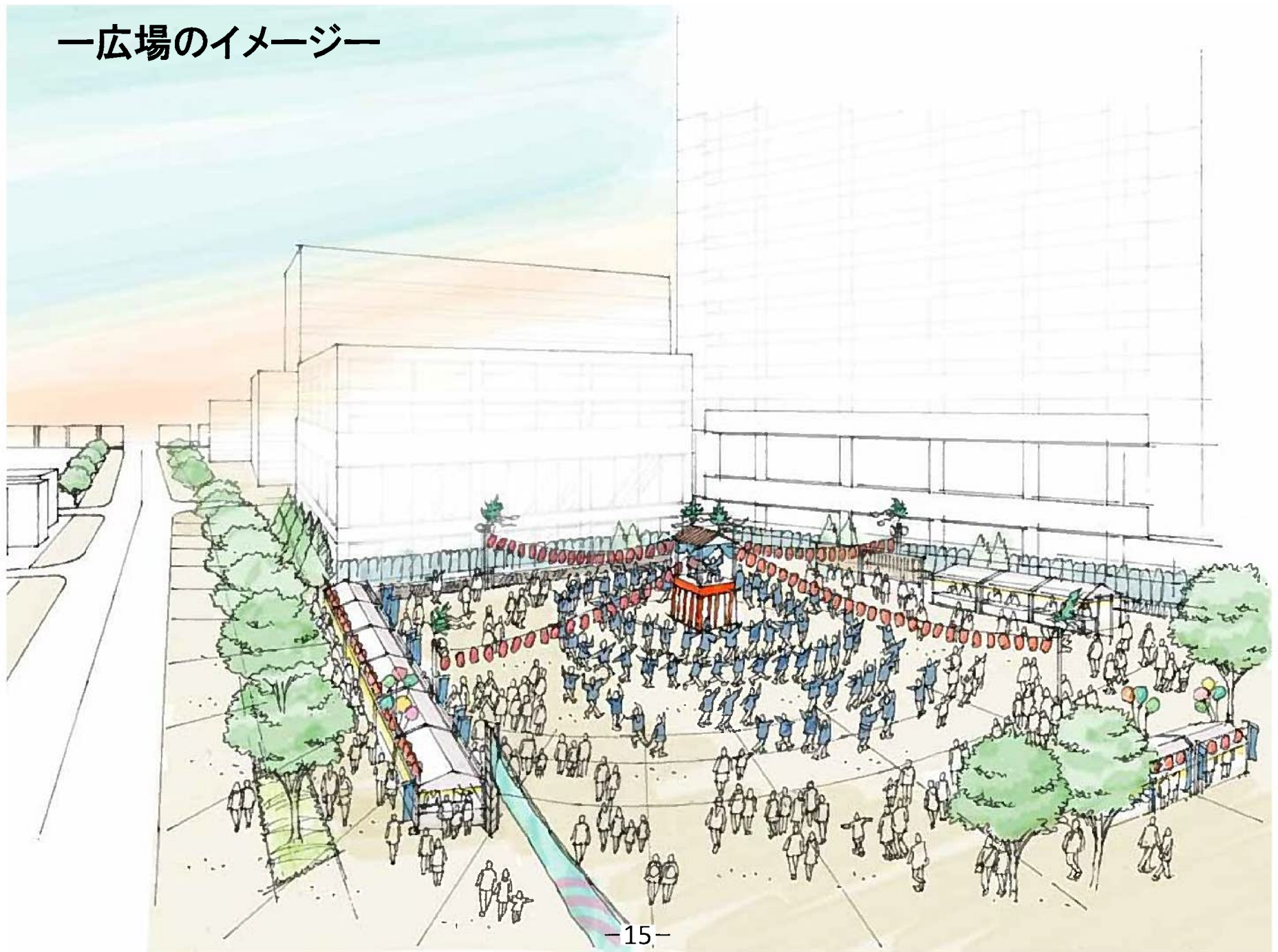
- 地域のイベントやお祭りに使える広場



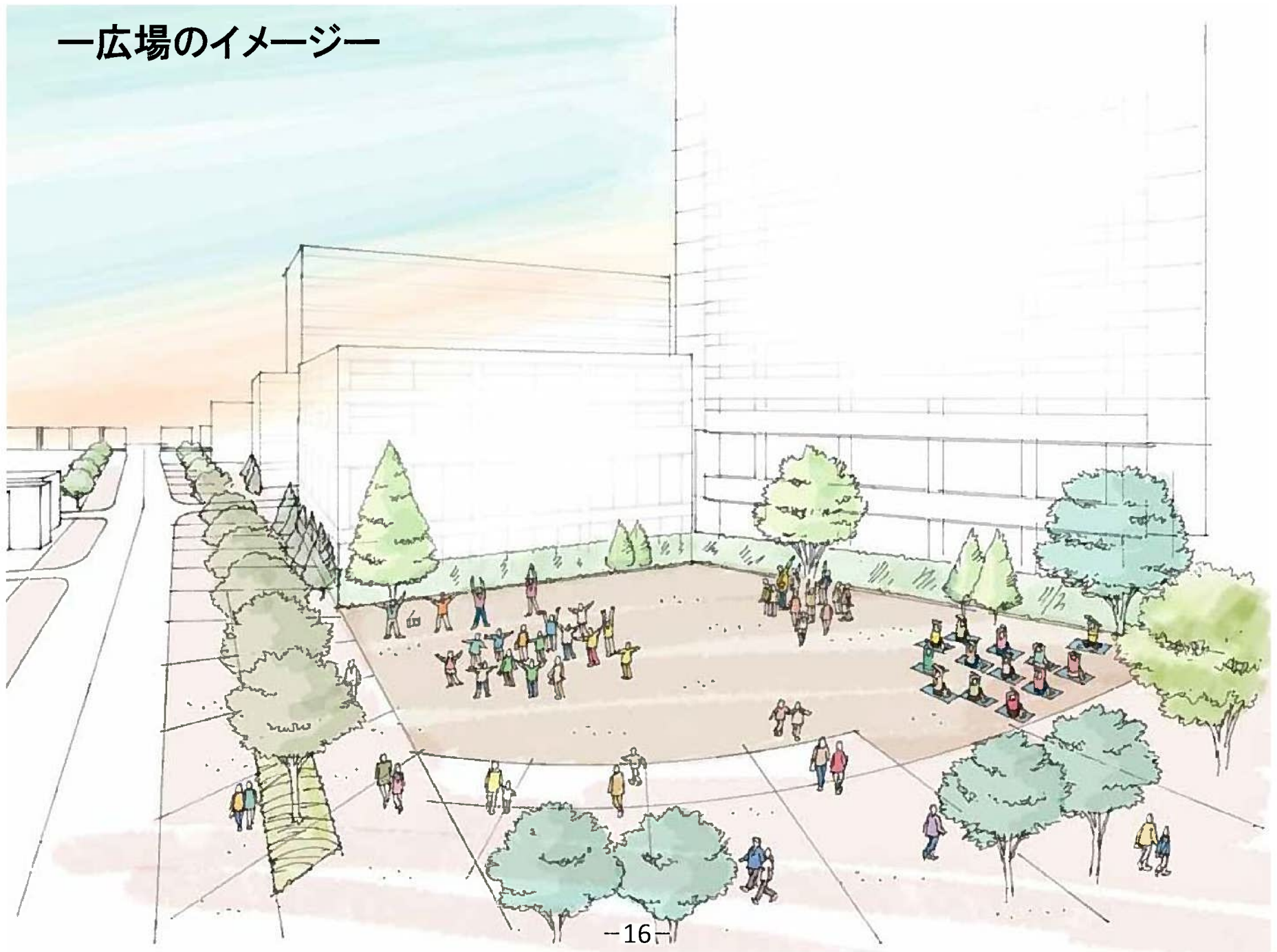
—広場のイメージ—



—広場のイメージ—



—広場のイメージ—



7. 風害対策について

環境アセスメントに関する条例に基づく予測評価を実施

- 風洞実験を行い、風の影響が予測される箇所に総合的な対策を実施し、「低中層市街地相当の風環境」以下程度に抑える。

風害対策例

建物形状の工夫・風の影響が予測される箇所へ庇・高木を設置 等

小杉駅北側周辺の各事業者で構成される環境対策部会の方針に基づき、川崎市と「ビル風対策に関する覚書」を締結予定

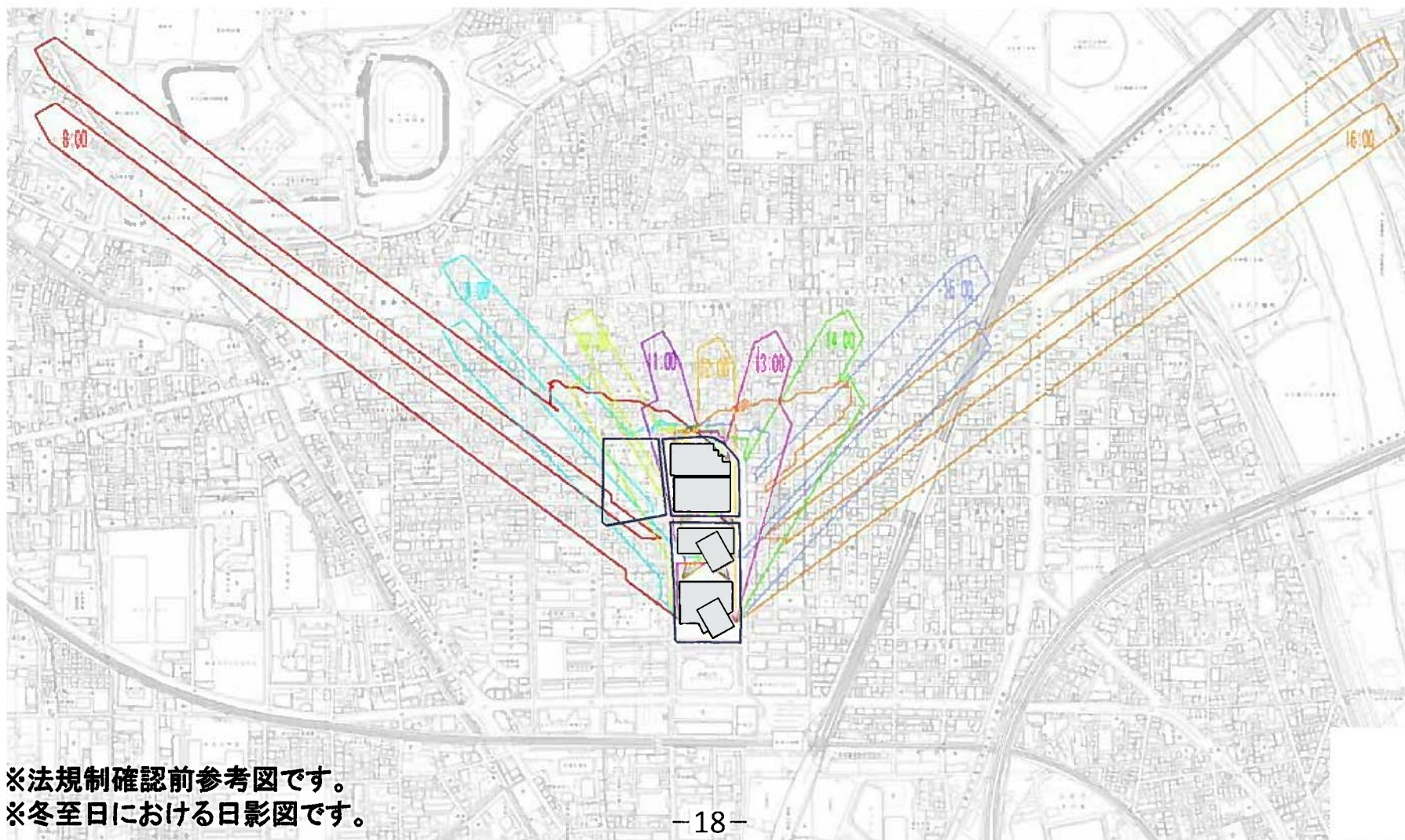
主な内容

- 建物完成後に事後調査を行い、風環境が予測評価に比べて明らかに悪化した場合は対策を実施
- 建物完成後3年間、防風対策施設の維持管理状況を川崎市へ毎年報告

8-1. 日影について

時刻別日影図

8時～16時

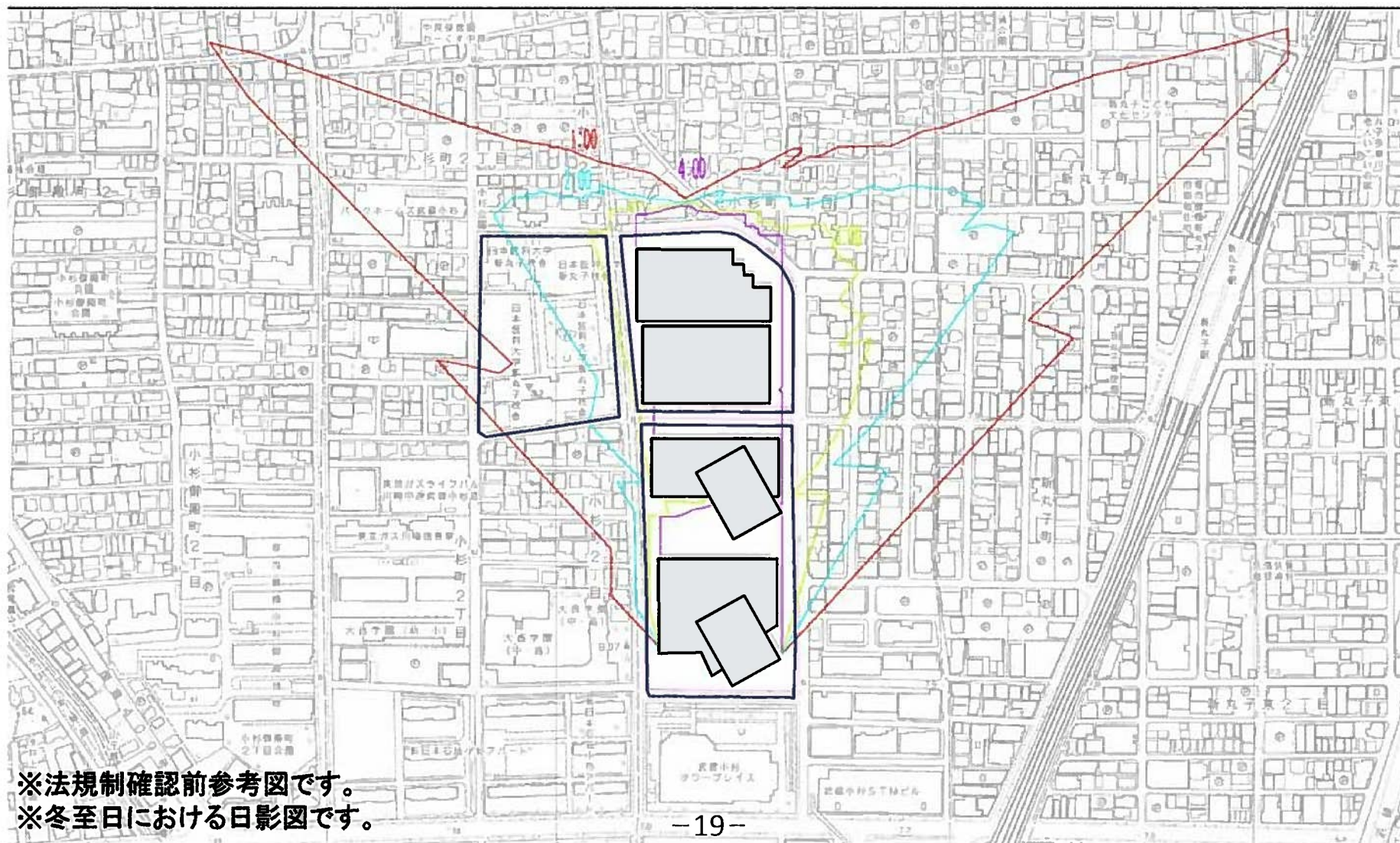


※法規制確認前参考図です。
※冬至日における日影図です。

8-2. 日影について

等時間日影図

1時間～4時間



9. 防災対策について

小学校

- 川崎市が小学校を「避難所」に指定予定

新病院

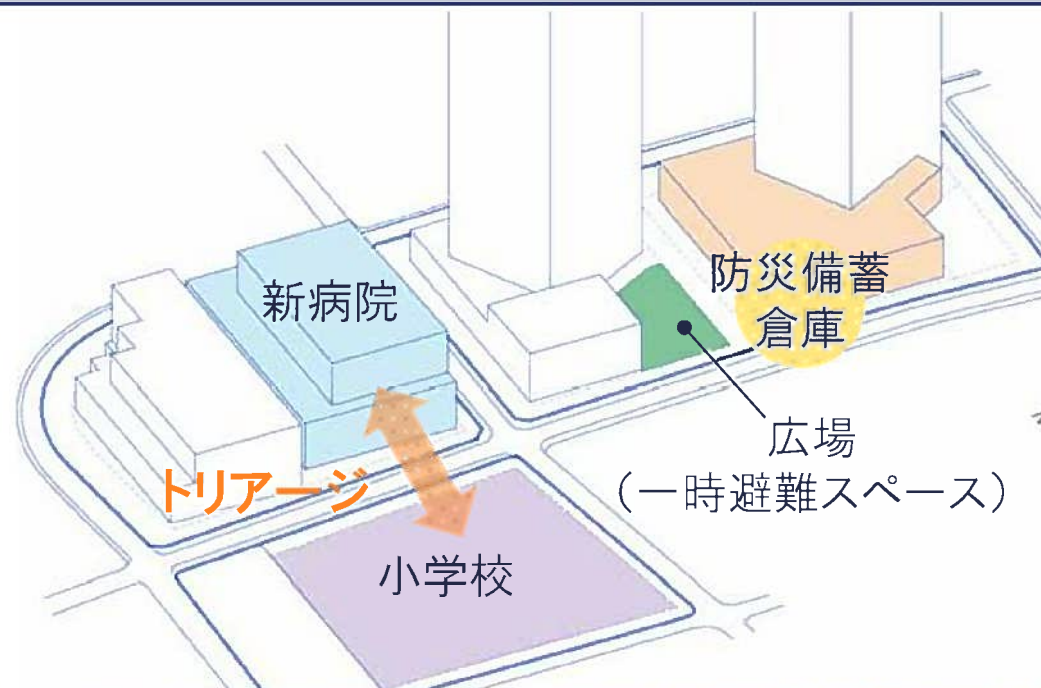
- 災害拠点病院、DMAT指定病院
- 小学校と連携したトリアージの実施

広場

- 災害トイレ対応マンホールの設置等により「一時避難スペース」として利用可能

防災備蓄倉庫

- 広場に面した場所に、地域用の防災備蓄倉庫を設置



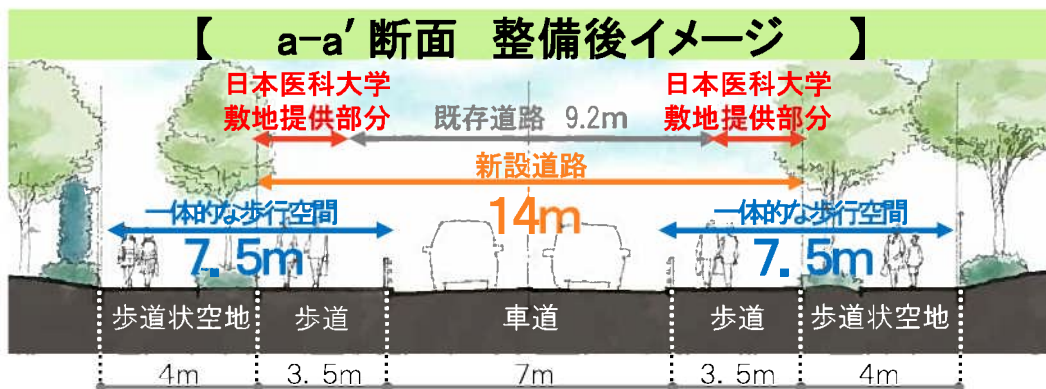
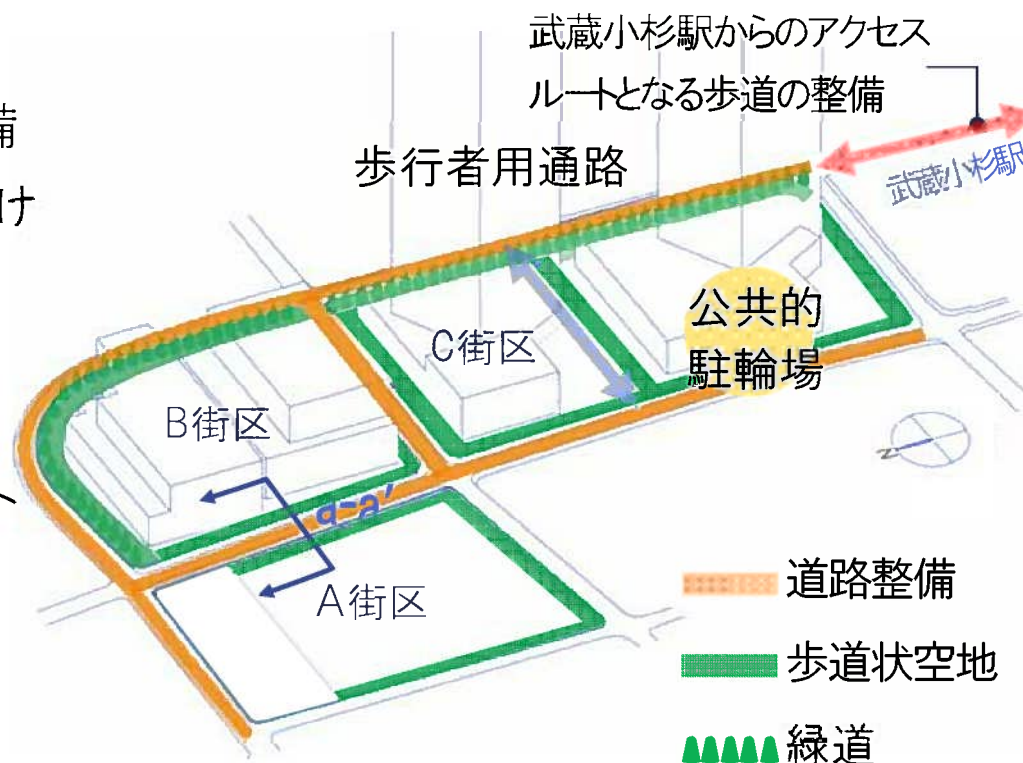
10. 交通対策について

安全で快適な歩行者空間

- 各街区の外周部を提供し道路整備
- 幅約4～8mの歩道状空地を設け豊かな歩行者空間を整備
- B街区北側、B・C街区東側にて幅約10mの緑道の整備
- 武蔵小杉駅からのアクセスルートとなる歩道の整備

公共的駐輪場

- 駅前放置自転車の解消等に貢献



11. 交流促進について

公園

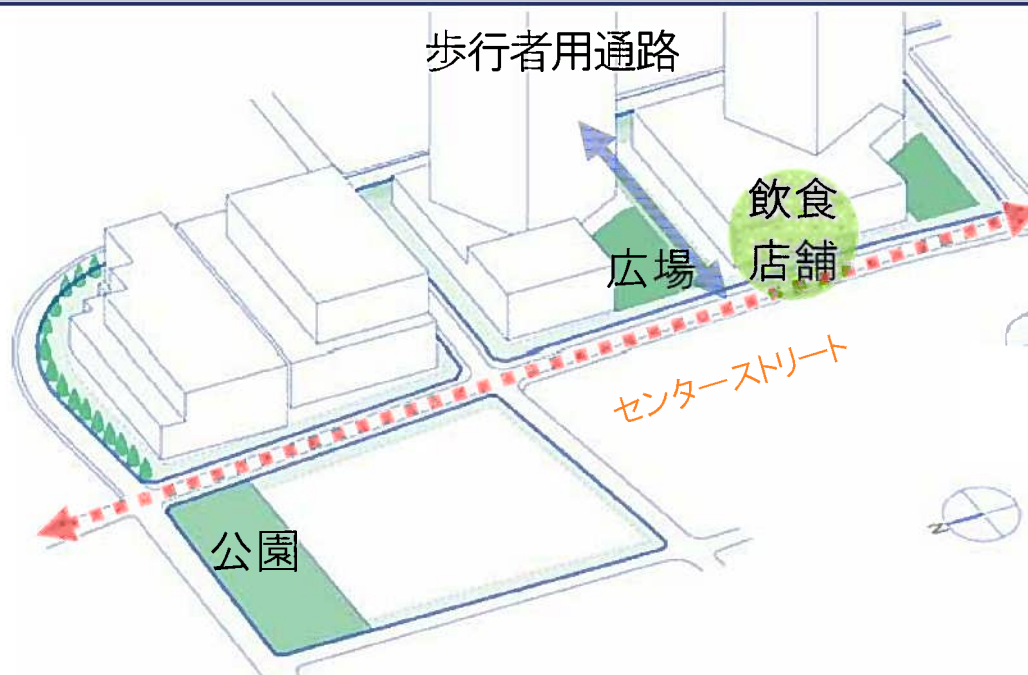
- 誰もが自由に使え、憩いの場となる公園を整備し、川崎市へ提供

広場

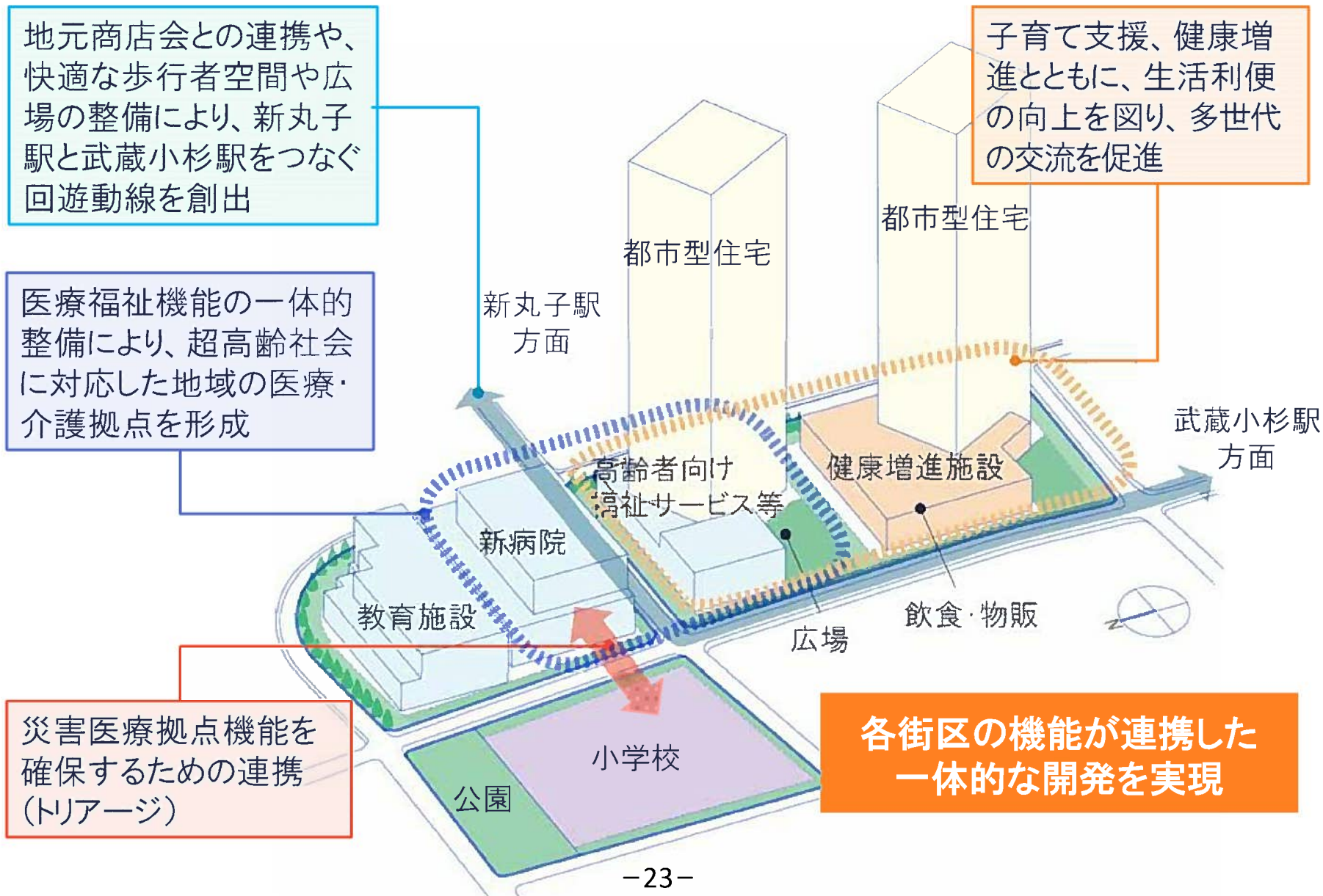
- 地域のイベントやお祭りに使える広場を設置
- 健康増進施設と連携した地域向けの健康増進プログラムを実施
- 広場に面して東西貫通通路を整備

飲食店舗

- 地域の方々が気軽に利用でき、多世代交流の場となるカフェ等を設置



12. 各街区の機能が連携した一体的な開発



お問い合わせ先

株式会社タイセイ総合研究所

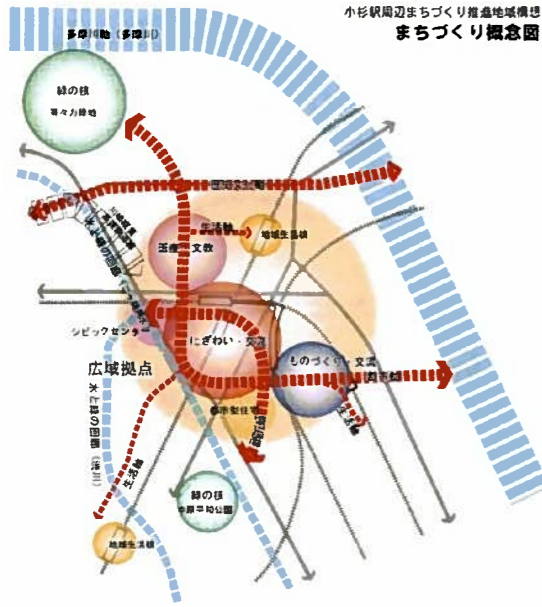
東京都新宿区西新宿1-25-1

03-5326-0133

月曜～金曜 9:00～17:30

【小杉駅周辺地区のまちづくり】

- まちづくりの基本コンセプト
 “交流”と“にぎわい”があふれるヒューマンなまちづくり
 「歩いて楽しいまち」「環境共生型のまち」
 「豊かに暮らせるまち」



■まちづくりの基本方針

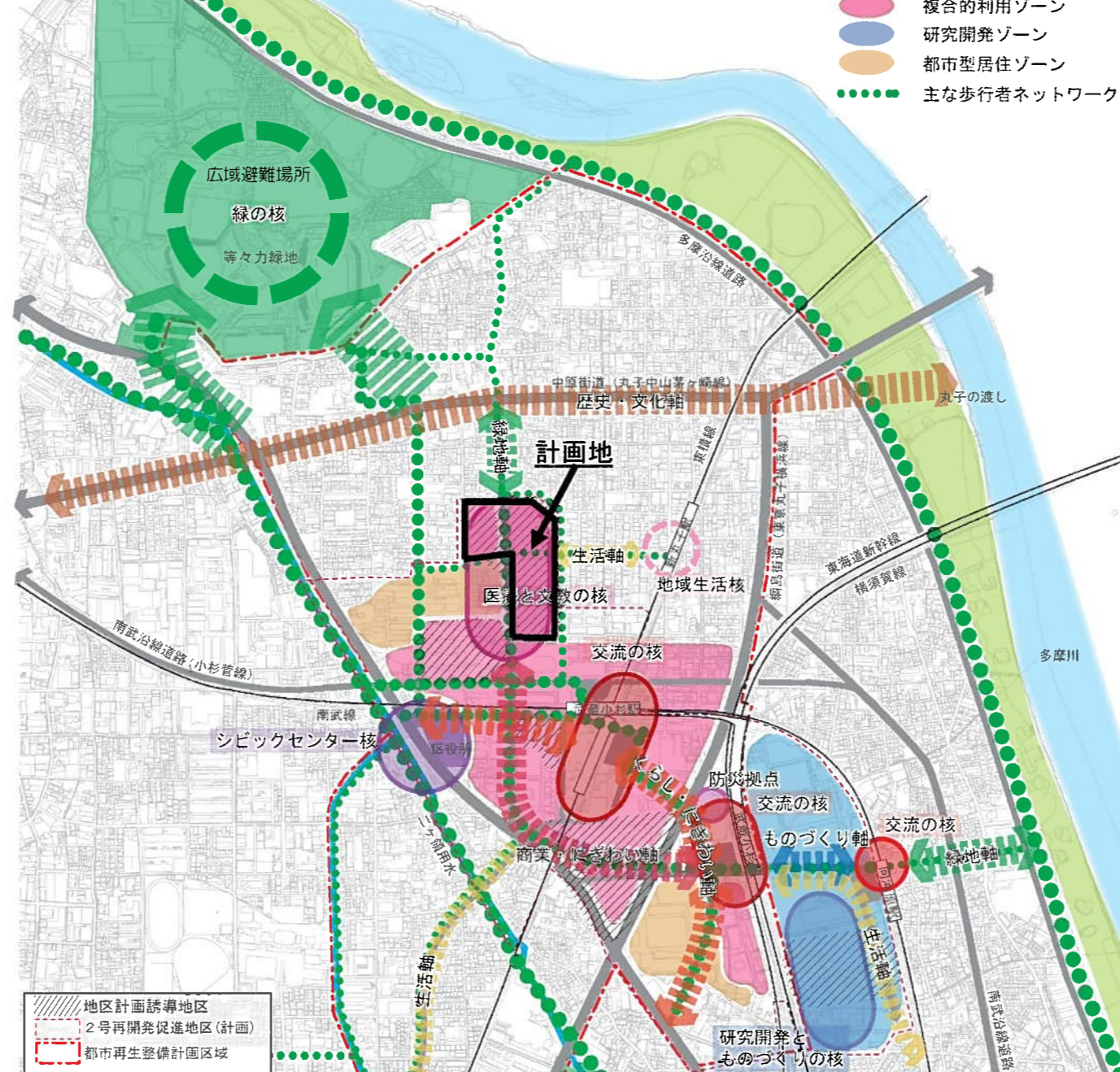
・多様な核の集積とネットワーク化による魅力ある市街地形成

・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、ニヶ領用水とのネットワーク化
 ・緑豊かなパブリックスペースの実現

・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

図 I - 8 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想将来都市構想図



【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市街地の形成
 ④地区計画等を活用した計画的な土地利用の誘導

【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交通広場の整備拡充や交通アクセス環境の改善
 ②地区内の骨格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安全で快適な自転車利用環境等の確保

【都市環境の方針】
 エコ化による持続可能なまちづくり
 ①豊かな緑をつなぐ緑のネットワークの形成
 ②にぎわいのある街なみ形成
 ③安全で快適なうるおいのある空間の創出
 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
 ・優良な都市型住宅と生活サービス、地域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、都市型居住、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々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
 ・高層部の壁面後退による上空の開放感の創出

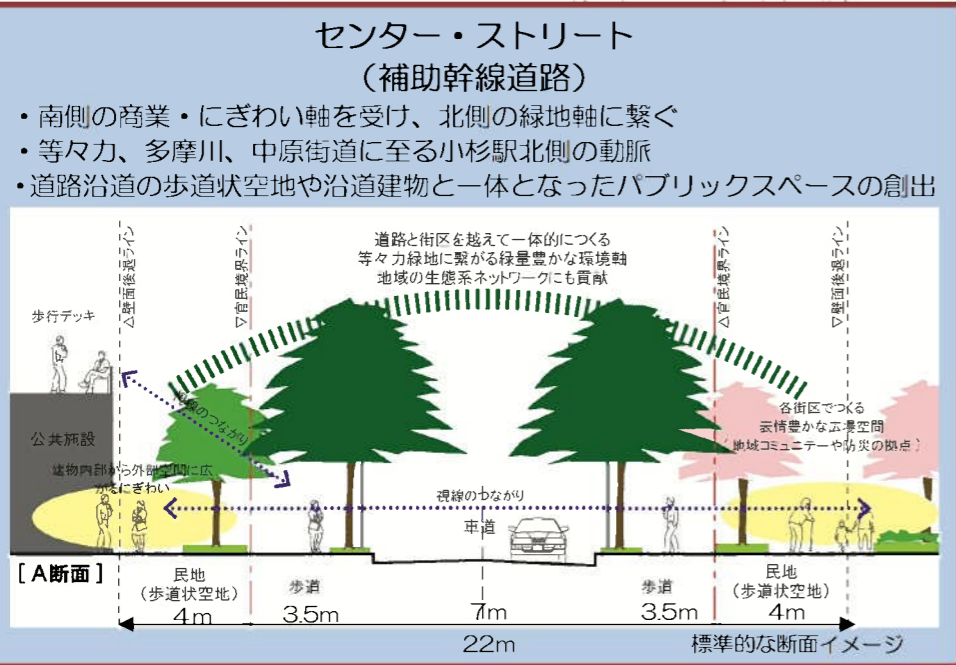
新たなまちづくり課題への対応 超高齢化、人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境の確保

コンパクトな都市構造の確立
 ・医職住近接化による、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

総合的な防災力の向上
 ・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

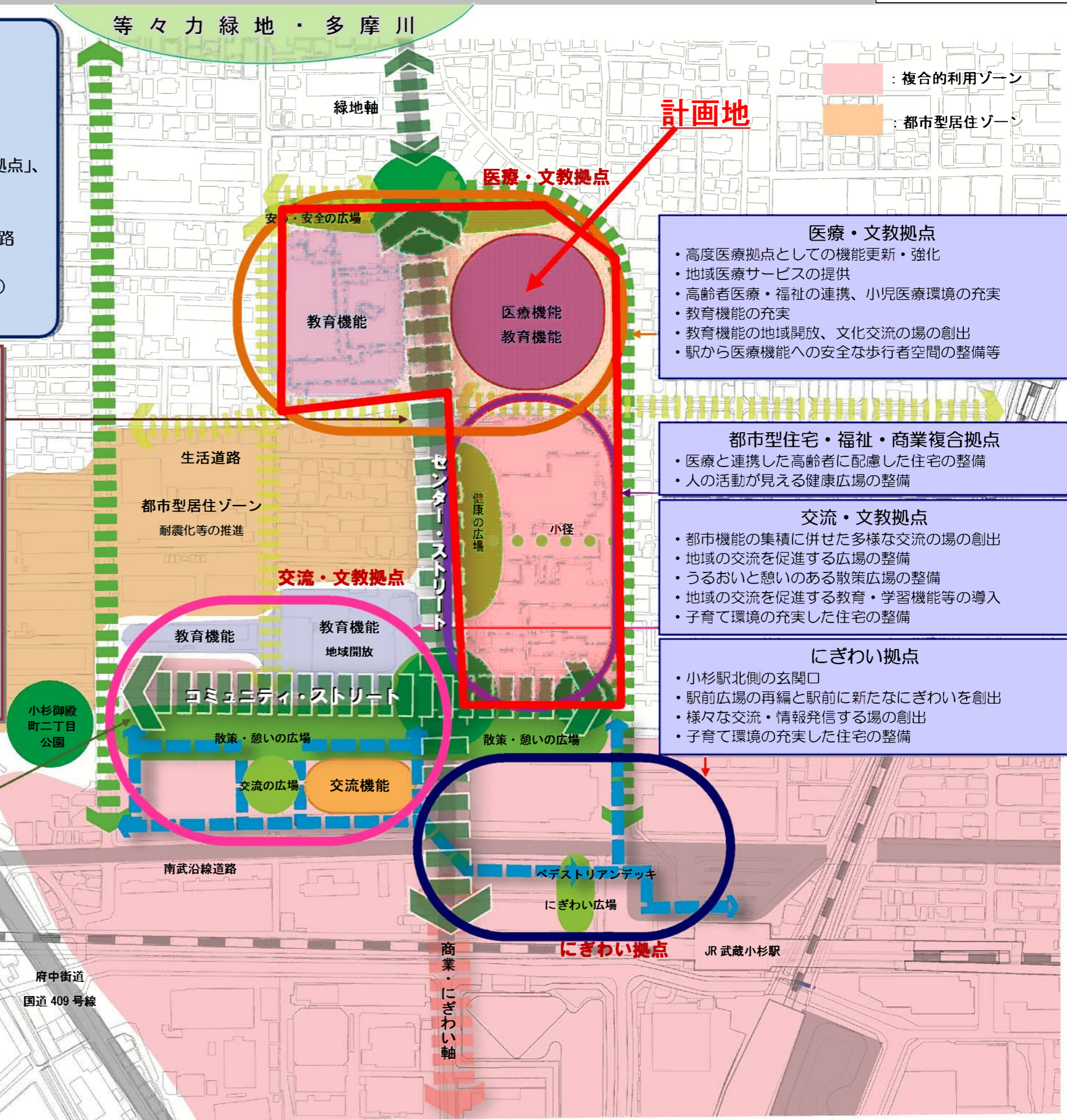
スマートシティに向けたまちづくり
 ・低炭素化、省エネルギー等、環境配慮型施設の導入、促進
 ・ICTを活用した暮らしやすいまちづくり

- 医療と文教の核の形成
 - ・医療機能の充実、教育機能の充実
- 多様な世代が居住する優良な都市型住宅の整備
- 北側のまちの骨格形成
 - ・北側の4つの拠点とそれをつなぐ“通り”により、都市の骨格を形成
 - 4つの拠点…「医療・文教の拠点」、「交流・文教の拠点」、「にぎわいの拠点」、「都市型住宅・福祉・商業複合拠点」
 - 2つの通り…
 - センター・ストリート：等々力、多摩川に繋がる地区内の主要道路
 - コミュニティ・ストリート：地区内の主要な歩行者道路
 - ・2つの通りに沿って、うるおいある豊かな空間をつくる（広場・緑地）



- ### コミュニティ・ストリート (主な生活道路)
- ・補助幹線道路と交差し、公園と広場をネットワークする北側の散策路
 - ・北側の落ち着き空間と南側のにぎわい交流空間との境界、バッファゾーン
 - ・道路沿道の広場や公開空地と一体となった緑の空間

- ### 通りに沿った広場の適正配置
- ・うるおいと憩いの場の創出、地域交流イベントの場の創出等、2本の通りに沿って、緑豊かな広場、空地等のオープンスペースを設置
 - ・各地区の特性に配慮した広場の配置



計画地

複合的利用ゾーン
都市型居住ゾーン

- ### 医療・文教拠点
- ・高度医療拠点としての機能更新・強化
 - ・地域医療サービスの提供
 - ・高齢者医療・福祉の連携、小児医療環境の充実
 - ・教育機能の充実
 - ・教育機能の地域開放、文化交流の場の創出
 - ・駅から医療機能への安全な歩行者空間の整備等

- ### 都市型住宅・福祉・商業複合拠点
- ・医療と連携した高齢者に配慮した住宅の整備
 - ・人の活動が見える健康広場の整備

- ### 交流・文教拠点
- ・都市機能の集積に併せた多様な交流の場の創出
 - ・地域の交流を促進する広場の整備
 - ・うるおいと憩いのある散策広場の整備
 - ・地域の交流を促進する教育・学習機能等の導入
 - ・子育て環境の充実した住宅の整備

- ### にぎわい拠点
- ・小杉駅北側の玄関口
 - ・駅前広場の再編と駅前に新たなにぎわいを創出
 - ・様々な交流・情報発信する場の創出
 - ・子育て環境の充実した住宅の整備

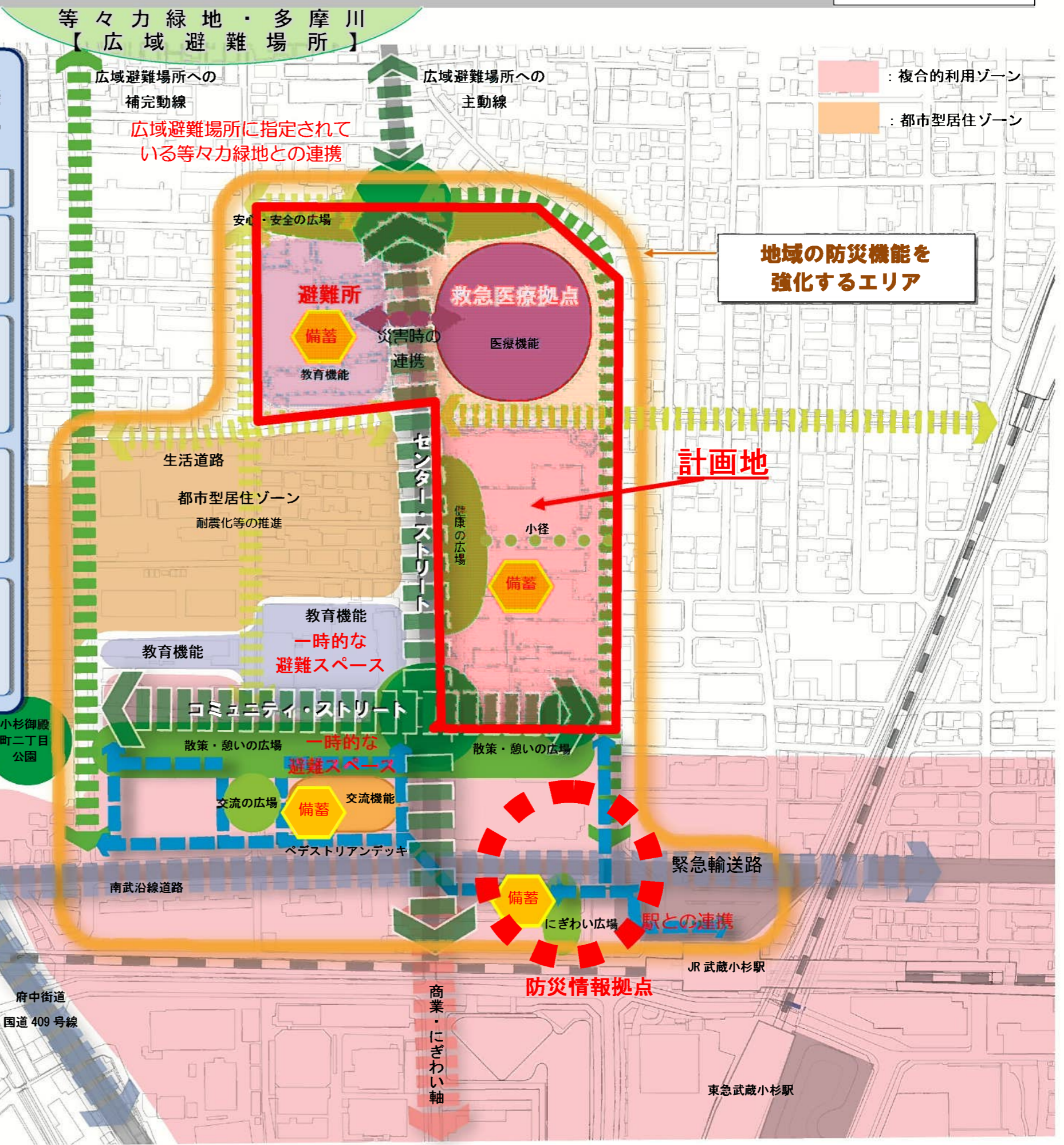
小杉御殿町二丁目公園

府中街道
国道 409 号線

商業・にぎわい軸

JR 武蔵小杉駅

- 【地域の防災機能を強化するエリア】**
 地区として耐震化、不燃化を進めるとともに、救急医療機能や避難所機能、一時的な避難スペースなどの防災機能を配置し、周辺住民が安全に、避難できる空間を確保する。
- 災害時の救急医療機能の確保
 - 避難所の確保
 - ・地域住民や帰宅困難者にも対応した避難所等の整備
 - ・地域向けの防災備蓄倉庫や災害時対応トイレの整備
 - 避難路の確保
 - ・広域避難場所（等々力緑地、多摩川河川敷）への動線の確保
 - ・防災に資する緑のネットワークの形成
 - ・道路や歩道状空地、広場等の緑化推進による延焼防止
 - 防災情報拠点の形成
 - ・駅の近接地において災害情報の発信拠点を形成
 - ・小杉駅周辺の避難施設と連携した避難者対応の推進
 - ・放送メディアによる防災情報発信
 - 建物の防災力強化
 - ・計画的な再開発による街区全体の防災力向上
 - ・既成市街地の耐震化等による防災力強化
 - ・備蓄倉庫及び防災用トイレ等の整備の促進



大西学園地区

医療と文教の街にふさわしい教育機能の更新と地域開放

- 教育環境の充実
 - ・校舎の建替えによる機能更新
 - ・講堂（音楽ホール）等地域に開かれた教育機能の整備
- 防災力の向上
 - ・グラウンド等の避難場所としての活用
- 環境への配慮
 - ・建物における省エネルギー等の配慮
- 都市基盤施設の整備
 - ・補助幹線道路の整備
 - ・歩道状空地の整備による歩行者空間の確保

コンパクトな都市構造の確立

- ・医職住近接化による、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

総合的な防災力の向上

- ・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

スマートシティに向けたまちづくり

- ・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

日医大地区

高度医療福祉拠点・医療連携施設

- 医療文教の核となる高度医療福祉機能の集積
 - ・高度医療、周産期医療、高齢者医療、救命救急などの対応の強化及び認知症診断・治療機能の充実
 - ・建替えによる医療機能の更新
 - ・医療と連携する教育機能、福祉機能等の導入
 - ・医療と連携した高齢者に配慮した優良な都市型住宅の整備
 - ・イダイ・モールと連携した商業施設の導入
- 防災力の向上
 - ・災害時の救急医療の中核となる医療施設
 - ・地域向け防災備蓄倉庫、防災用トイレの整備
 - ・建物の耐震化による防災力の向上
- 環境への配慮
 - ・等々力緑地、多摩川へ繋がる、うるおいのある緑化空間整備
 - ・建物における省エネルギー等の配慮
- 都市基盤施設の整備
 - ・地区内の道路整備
 - ・歩道状空地の整備等、歩行者空間の確保
 - ・人の活動が見える健康広場の整備

小杉町二丁目地区

多様な歩行者空間の形成による回遊性、交流拠点の形成

- 都市機能の集積した複合市街地の形成
 - ・駅とデッキで直結する文化交流の場の創出
 - ・コンベンション施設の導入による高度な交流機能の整備
 - ・沿道利用型の商業業務機能の導入
 - ・子育て支援に配慮した優良な都市型住宅の整備
 - ・地域交流を促進する教育・学習機能等の導入
 - ・認可保育所等の整備
 - ・地域向けの集会所の整備
- 防災力の向上
 - ・コンベンション施設や広場の避難スペースとしての活用
 - ・地域向け防災備蓄倉庫、防災用トイレの整備
 - ・建物の免震化による防災力の向上
 - ・建物の防災性の向上による、建物内自立生活の確保
- 環境への配慮
 - ・うるおいと憩いのある緑化空間整備
 - ・建物における省エネルギー等の配慮
 - ・スクルトンインフィル住宅による建物の長寿命化

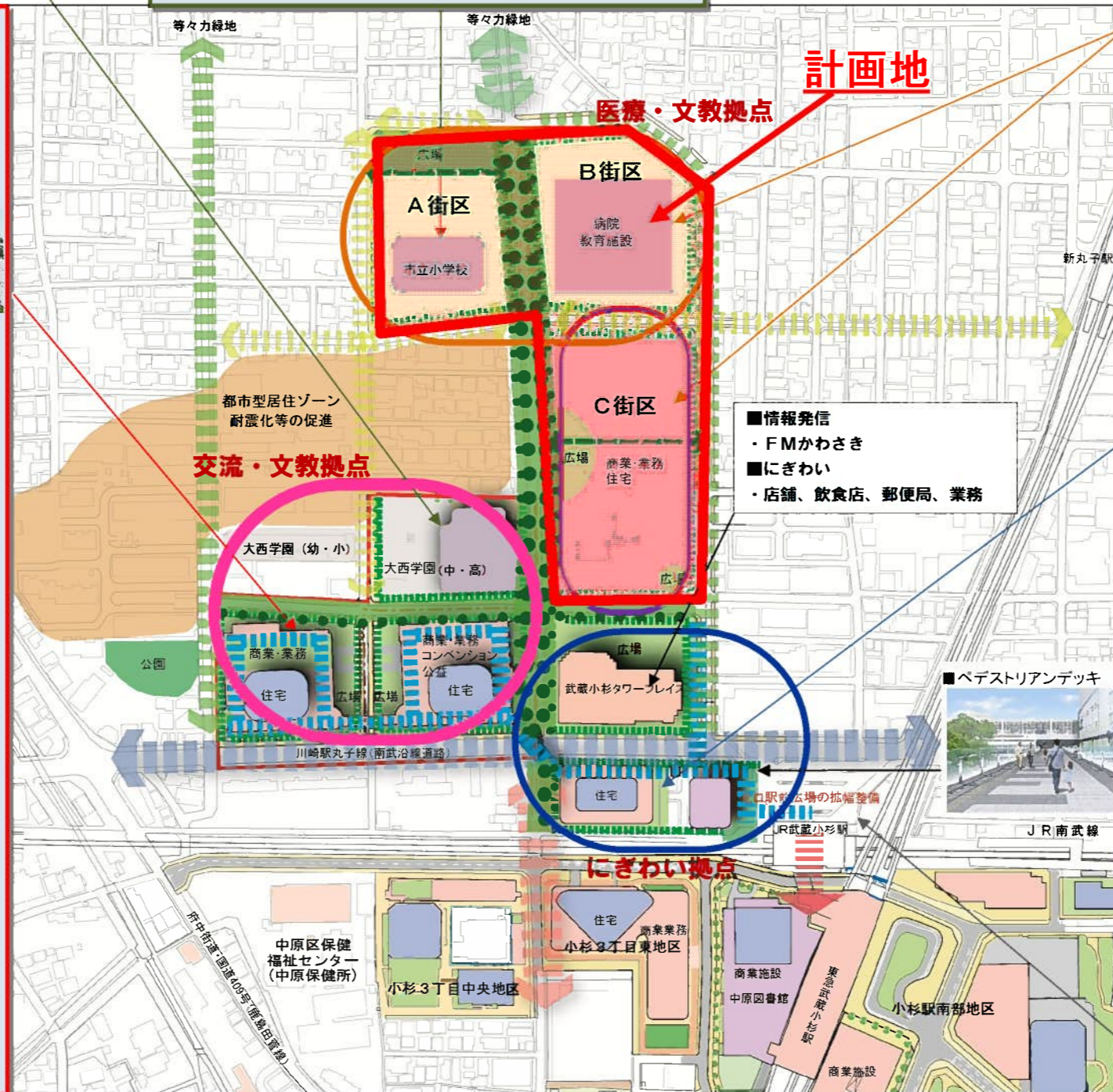


- 都市基盤施設の整備
 - ・地区内の道路整備
 - ・ペDESTリアンデッキの整備、歩道状空地の整備等、歩行者空間の確保
 - ・地域の交流を促進する広場の整備
 - ・うるおいと憩いのある散策広場の整備
 - ・公共的駐輪場の整備

市立小学校

医療と文教の街にふさわしい教育機能の充実

- 良好な教育環境の整備
- 災害時の避難所の確保（病院との連携）



小杉駅北口地区

小杉駅北側の玄関口としての都市機能強化

- 南側のまちづくりとの連携によるにぎわいの創出
 - ・商業・業務施設等の集積によるにぎわいの創出
 - ・子育て支援に配慮した優良な都市型住宅の整備
 - ・地域向け情報発信機能の導入
- 防災力の向上
 - ・災害情報等の提供
 - ・帰宅困難者対応スペースの確保
 - ・防災備蓄庫等の災害対応



- 環境への配慮
 - ・にぎわい景観に配慮した緑化空間整備
 - ・建物における省エネルギー等の配慮
- 都市基盤施設の整備
 - ・地区内の道路整備
 - ・駅前広場を補完する広場空間の整備（広場状空地、屋内型広場等の整備）
 - ・ペDESTリアンデッキの整備、歩道状空地の整備等、歩行者空間の確保
 - ・公共的駐輪場の整備

小杉駅北口駅前広場

小杉駅北側の玄関口

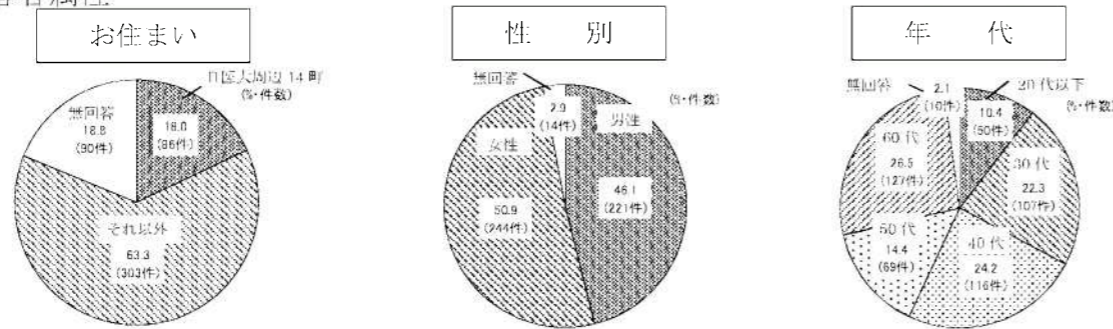
- 駅前広場機能の拡充
- ペDESTリアンデッキの整備

平成26年8月28日
まちづくり委員会委員配布資料

学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画に関するアンケート結果について

1 アンケートの実施について

- ◎アンケート実施主体：川崎市
- ◎調査目的：武蔵小杉駅周辺の開発計画に関して地域住民の意見を広く把握すること。
- ◎調査対象：川崎市中原区在住で満20歳以上の男女（外国人含む）
- ◎標本数：2,000 サンプル（外国人35人）
- ◎標本抽出方法：無作為抽出
- ◎調査方法：郵送配布、郵送回収
- ◎調査期間：平成26年6月12日～7月14日
- ◎回収数：479票（回収率24.0%）
- ◎回答者属性



※日医大周辺14町：小杉町1～3丁目、小杉御殿町1・2丁目、小杉陣屋町1・2丁目、新丸子町、丸子通1・2丁目、上丸子天神町、新丸子東1～3丁目（「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に基づく周辺住民の区域に該当する町名）

<望ましい施設用途に関する集計結果の概要>

- ① 医療・福祉・健康増進施設
保育所、託児所、学童保育施設等の子育て支援機能や、高齢者対応クリニック、通所介護施設、高齢者の総合相談窓口等の高齢者向け医療・福祉機能の導入に関する要望が多かった。
- ② 物販・飲食店舗・その他サービス施設
飲食店、書店、スーパーマーケット等の導入に関する要望が多かった。
- ③ オープンスペース
豊富な緑化空間や子供が遊べる広場等に対する要望、また災害発生時の避難場所や防災備蓄倉庫等、防災機能の強化に対する要望が多かった。

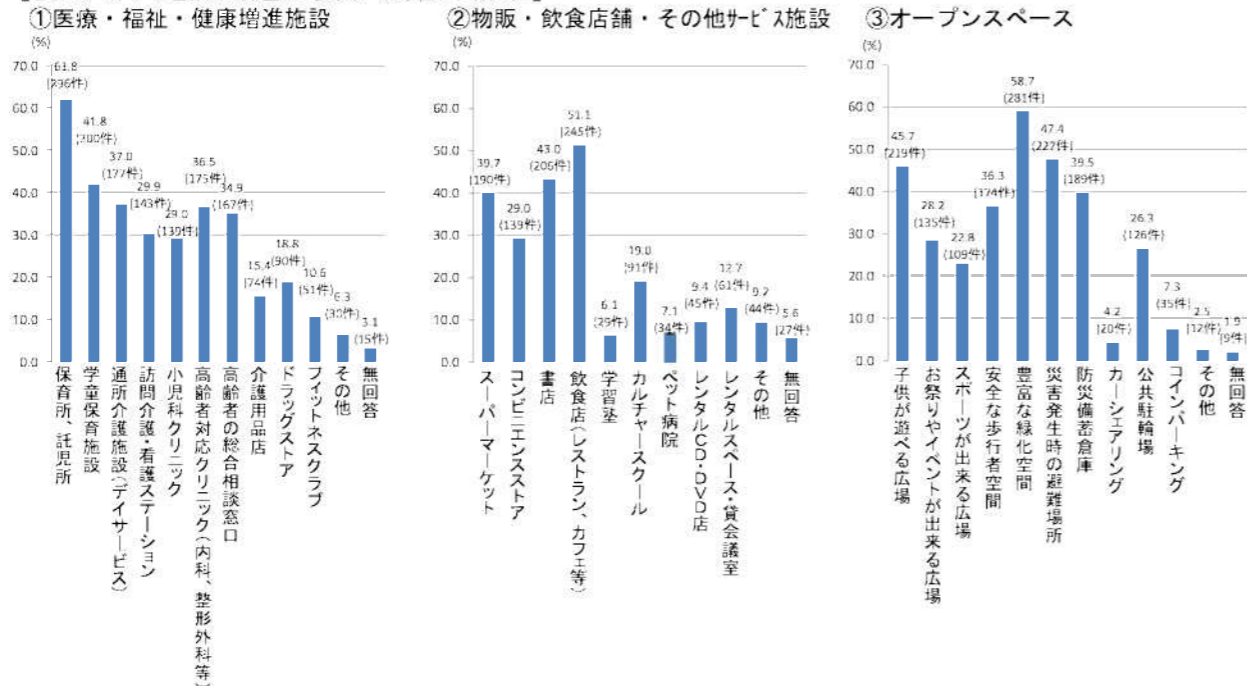
3 自由意見の主な回答

本アンケート全体の回答者479人のうち200人（41.8%）の方から回答があった。

カテゴリー	内容
医療・福祉・健康増進施設に関すること	・保育所の整備 ・医療機能の充実 等
オープンスペースに関すること	・緑地の整備 ・駐輪場の整備 等
開発計画全般に関すること	・高層住宅建設に反対 ・ビル風への懸念・対策の要望 ・高齢者に優しいまちづくり ・子育て環境の整備 ・歩道の整備、バリアフリー化 ・人口増が不安、鉄道等公共インフラのキャパシティ不足 等

2 C街区建物低層部で望ましい施設用途（複数回答あり）

【望ましい施設用途に関する集計結果】



4 アンケート結果を踏まえた開発計画策定の考え方

- ・子育て世帯が増加している小杉駅周辺地区の特徴に対応した「子育て支援機能の整備、充実」を図る。
- ・超高齢化社会に対応するための「医療・福祉施設の整備」を図る。
- ・「緑地・広場の創出」や「防災機能の強化」等を図る。
- ・物販・飲食店舗・その他サービス施設については、アンケート結果に加え、地元商店街等の意見、事業性を踏まえながら、機能導入を図る。
- ・自由意見の中でビル風などの開発に伴う懸念事項もあることから、周辺環境に配慮した計画とするとともに、事業者との調整を図る。

5 アンケートに関する問い合わせ先

まちづくり局小杉駅周辺総合整備推進室 044-200-2741

小杉駅北側地区周辺環境対策部会におけるビル風対策指針

1 目的

この指針は、武蔵小杉駅周辺の魅力あるまちづくりに寄与するとともに、小杉駅北側地区周辺等における良好な風環境の維持保全を図ることを目的とする。

2 用語の定義

- (1) 計画建物のビル風の影響範囲 計画建物等の高さの2倍程度の水平距離となる建物形状に応じた範囲
- (2) 風環境評価指針 川崎市環境影響評価等技術指針「第5章 調査、予測及び評価の手法並びに事後調査の方法 第18 建造物の影響（風害）3 環境保全目標の設定」に示す、平均風速の累積頻度に基づく風環境評価尺度または、日最大瞬間風速の超過頻度に基づく風環境評価尺度のことをいう。
- (3) 防風対策施設 植栽、庇、パネル、防風壁等

3 対象事業地区

- (1) 小杉町2丁目地区
- (2) 大西学園地区
- (3) 小杉町3丁目東地区
- (4) 小杉駅北口地区
- (5) 日本医科大学地区
- (6) その他、小杉駅北側地区周辺で一定規模の開発計画が明らかとなった地区（川崎市環境影響評価に関する条例の対象事業かつ、環境影響評価項目として建造物の影響（風害）を選定した事業地区）

4 対策

川崎市環境影響評価に関する条例の対象事業かつ、環境影響評価項目として建造物の影響（風害）を選定した事業地区の事業者が行う対策は、次のとおりとする。

4-1 各事業の計画段階における対策

- (1) 計画段階で建物形状の工夫や常緑樹の高木を植栽するなどの総合的な風対策の取り組みに向け、川崎市と協議・調整を行うこととする。
- (2) 計画建物のビル風の影響範囲は、風環境評価指針における、平均風速の累積頻度に基づく風環境評価尺度の領域 A、B または、日最大瞬間風速の超過頻度に基づく風環境評価尺度のランク 1、2 の範囲内に収めるよう努めることとする。
- (3) 計画建物のビル風の影響範囲において、川崎市環境影響評価に関する条例に準じる風環境予測評価時（防風対策後）に風環境評価指針における、平均風速の累積頻度に基づく風環境評価尺度が領域 C、D または、日最大瞬間風速の超過頻度に基づく風環境評価尺度がランク 3、ランク外の地点が生じた場合は、その原因を調査し対策に努めるとともに、原因者の特定が困難な場合、小杉駅北側地区周辺環境対策部会において協議調整し、風環境の改善に努めることとする。
ただし、工事着手前時点で風環境評価指針における、平均風速の累積頻度に基づく風環境評価尺度が領域 C、D または、日最大瞬間風速の超過頻度に基づく風環境評価尺度がランク 3、ランク外の地点については除く。
- (4) 歩行者空間の安全性の確保に向け、風環境の保全に努めることとする。

4-2 各事業の事後調査・対策を実施する範囲

- (1) 事業区域と対岸歩道を含む外周道路までの範囲（別図参照）を、各事業で調査を行う範囲とし、川崎市環境影響評価に関する条例に準じる事後調査と必要に応じ対策を実施するものとする。ただし、隣接地において本指針 3 で定めた対象事業やその他、開発事業が同時期に行われる場合は、対策範囲や対策方法等について川崎市と協議、調整を行うこととする。
- (2) 事後調査地点の選定については、川崎市環境局環境評価室との協議や小杉駅北側地区周辺環境対策部会において協議調整を行うものとする。

4-3 竣工後の調査・対策

- (1) 原則として、竣工後 1 年目の環境アセスメントの事後調査（風調査）の際に、予測評価と同等以上であることを確認する。
- (2) 竣工後 1 年目の環境アセスメントの事後調査（風調査）の際に、予測評価に比べ明らかに悪化した場合は、対策を施し、その後事後調査を行い、予測評価と同等以上であることを確認する。
- (3) 前項に定める対策後の事後調査結果においても風環境が改善されていない場合は、対策方法等について川崎市と協議調整を行わなければならない。

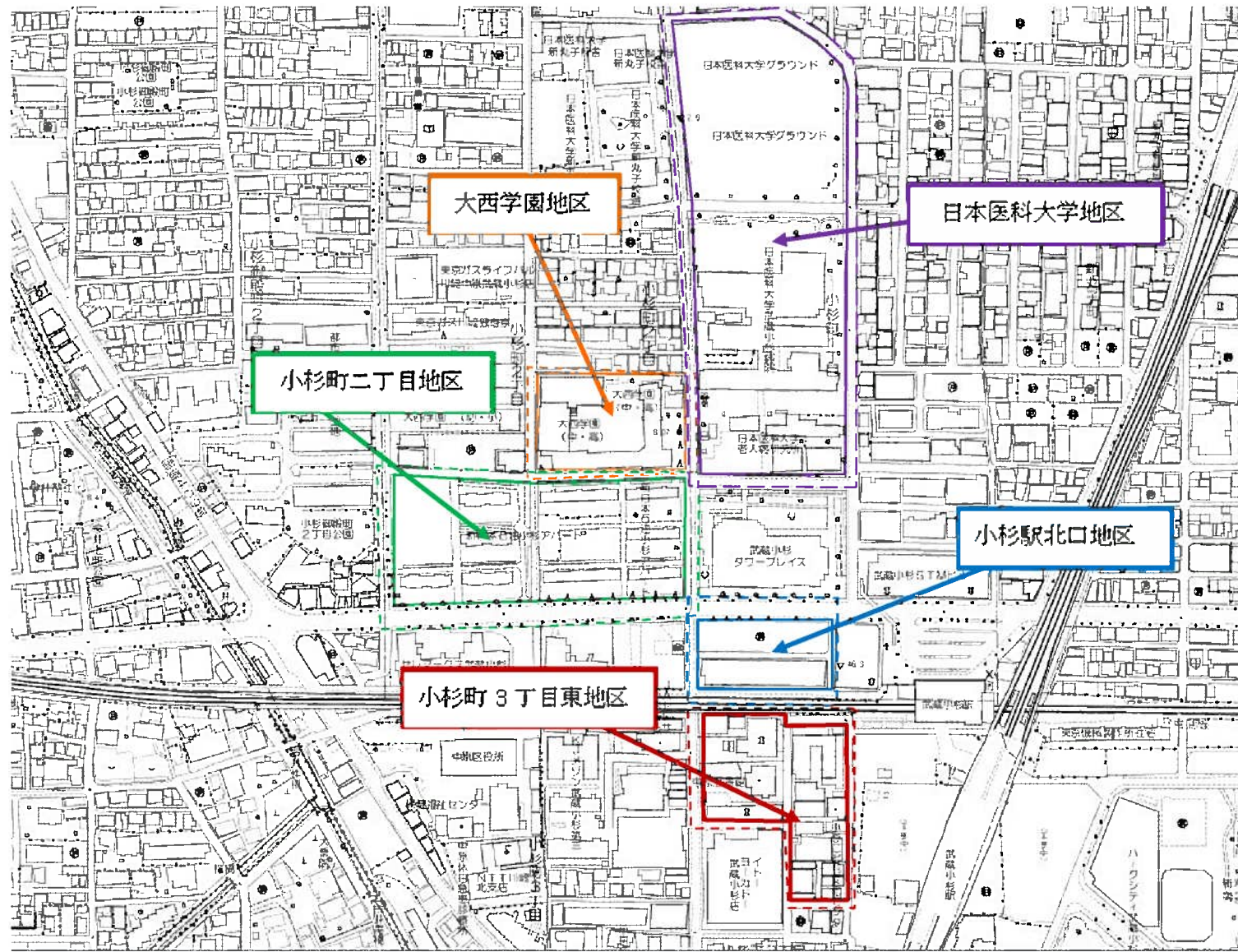
4-4 維持管理

- (1) 竣工後 3 年までの防風対策施設の維持管理について、事業者は、環境アセスメントの事後調査（緑の調査）とは別に、防風対策施設の維持管理状況について、川崎市に毎年報告を行わなければならない。
- (2) 竣工後 3 年以降の防風対策施設の維持管理について、事業者は、事業者から防風対策施設を引き継いだ管理組合等が、別途、小杉駅北側地区周辺環境対策部会で定めた「防風対策施設等の維持管理基準」（以下「維持管理基準」という。）に基づき、適切な維持管理を行うよう、維持管理基準を管理組合等に承継しなければならない。

5 その他

- (1) この指針に定めのない事項又はこの指針の内容に関する疑義が生じた場合には、小杉駅北側地区周辺環境対策部会において、その都度行う協議によりこの指針の見直しを行うこととする。

事業区域と対岸歩道を含む外周道路までの範囲について



凡例 ———— : 事業区域
..... : 事業区域と対岸歩道を含む外周道路までの範囲

防風対策施設等の維持管理基準

1 目的

この基準は、建築物の敷地内に設ける防風対策施設等を適切に維持管理するために必要な事項を定め、もって良好な風環境の維持保全を図ることを目的とする。

2 防風対策施設等の維持管理

(1) 維持管理に関する義務

管理者等は、次表に掲げる防風対策施設等の維持管理に関する義務を遵守し、維持管理を行わなければならない。

また、建築主及び建築主又は所有者の依頼を受けて当該建築物の販売等を行う宅地建物取引業者は、当該建築物を第三者に譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書（若しくは賃貸借契約書）、重要事項説明書、管理規約等に、次表に掲げる内容を明記し、買主、入居者等に十分周知しなければならない。

防風対策施設等の維持管理に関する義務（遵守事項）	
1 管理責任及び費用負担の義務	防風対策施設等は、管理者等がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。
2 防風対策施設等維持管理責任者の選任義務	管理者等は、防風対策施設等の維持管理について防風対策維持管理責任者を選任し、誓約書とともに川崎市長に届け出ること。また、維持管理を委託する場合は、管理委託契約書に防風対策施設等の維持管理に対する事項を明記すること。
3 計画図書の保管義務	管理者等は、防風対策施設等の内容を示した図書を保管すること。
4 管理責任継承の義務	上記 1～3 の事項は、当該建築物を第三者に譲渡又は賃貸する場合に、管理者等の責任において当該第三者に継承させること。

(2) 維持管理に関する手続き

管理者等は、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づき届出した建築物等の工事完了前までに、防風対策施設等を適正に維持管理するため、防風対策施設等維持管理責任者の選任及び防風対策施設等維持管理責任者の誓約書を、第 1 号様式により川崎市長に届け出なければならない。なお、管理者等は、防風対策施設等維持管理責任者を変更する場合は、すみやかに同様式により川崎市長に届出なければならない。

(3) 維持管理の報告

管理者等は川崎市長に防風対策施設等の維持管理状況等について報告を求められた際は、第2号様式により防風対策施設等の維持管理状況等について川崎市長に報告しなければならない。

(4) 維持管理の制限等

管理者等は、安全上、防犯上その他の理由により、防風対策施設等の機能が保持できる範囲内で、防風対策施設等の機能の変更等を行うことができる。その場合は、あらかじめ川崎市長と協議しなければならない。

(5) その他

この基準に定めのない事項又は基準に関する疑義が生じた場合には、その都度行う協議により定めるものとする。

附則

この基準は平成26年12月18日より施行する。

防風対策施設等維持管理責任者選任（変更）届

（あて先）川崎市長

年 月 日

管理者等 住 所

氏 名

連絡先

印

当該建物の敷地内に設けられた防風対策施設等の維持管理について、次のとおり防風対策施設等維持管理責任者を選任（変更）しましたので届け出ます。

- 1 防風対策施設等維持管理責任者 住 所
氏 名
連絡先

2 対象事業地区の概要

- （1）対象事業地区の名称
- （2）防風対策施設等の配置（別添参照）

誓 約 書

当該建築物の敷地内に設置した防風対策施設等を、適正に維持管理することを誓約いたします。

また、当該防風対策施設等を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に譲渡又は貸与する場合は、本誓約書に基づき遵守事項を承継いたします。

防風対策施設等維持管理責任者 住 所

氏 名

連絡先

印

注1 この届出は、正・副の2部を川崎市長に提出することとする。

（副本は川崎市長が後日返却し、写しとして保管することとする。）

2 防風対策施設の内容を示した図書を添付することとする。

3 法人にあっては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入することとする。

第2号様式 防風対策施設等管理報告書 第一面

防風対策施設等管理（変更）報告書

（あて先）川崎市長

平成 年 月 日

防風対策施設等維持管理者責任者 住所
氏名

印

当該建物の敷地内に設けられた防風対策施設等の維持管理状況について、次のとおり報告します。

建築物の名称		
所在地		
所有者 (代表者)	住所 氏名	
防風対策施設 等の維持管理 の状況	1 総括所見	
	2 防風対策 施設等の 管理状況	
	3 その他 管理上の 問題点	
受付 処理 欄		備考

注1 防風対策施設等の内容を示した図書を添付してください。

2 防風対策施設等の内容に変更がある場合は、変更内容が分かる図面等を添付してください。

第2号様式 防風対策施設等管理報告書 第二面

写真添付欄 (防風対策施設等の管理状況が分かる写真を数枚添付)

小杉駅北側地区周辺環境対策部会の取組みと他事例の比較

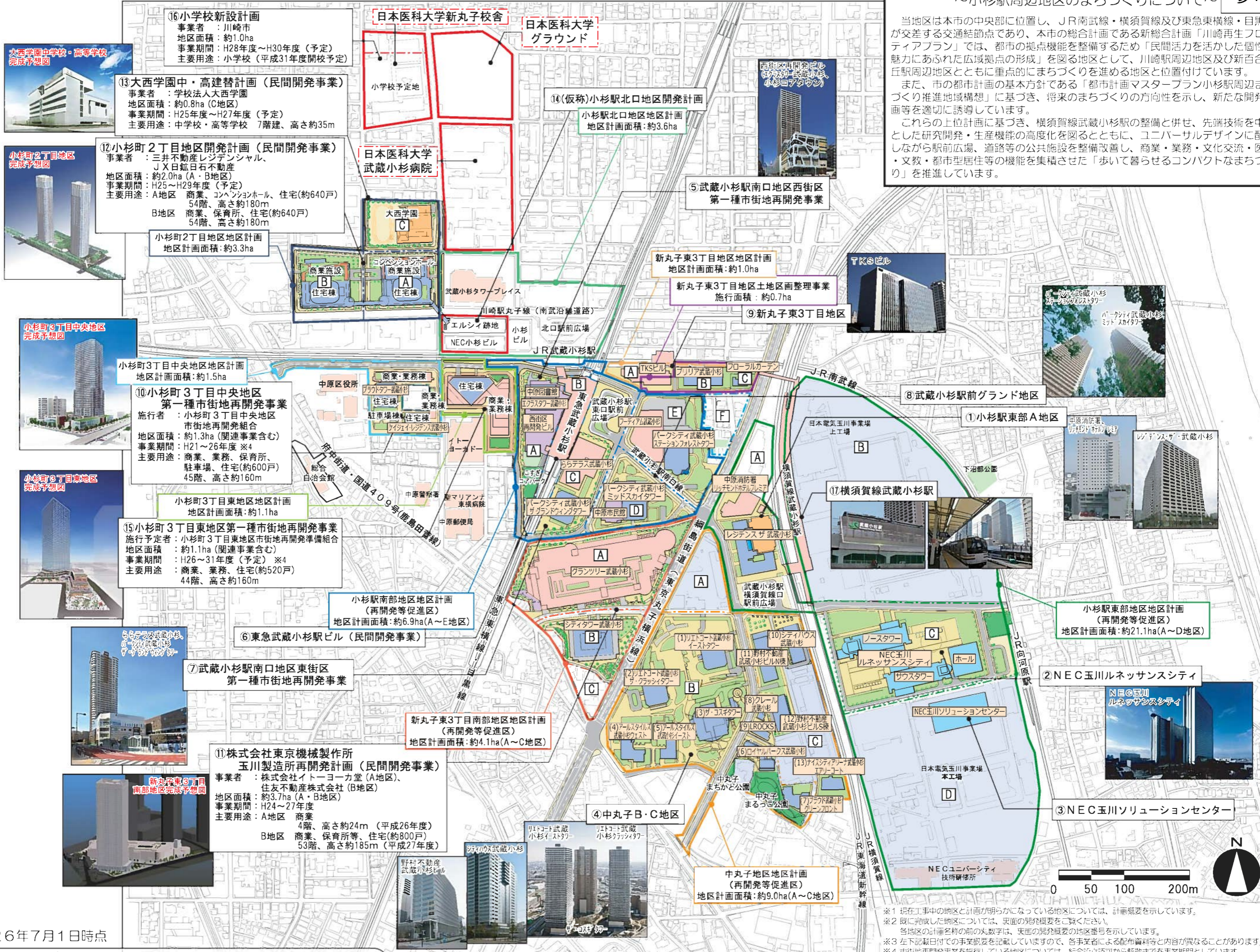
参考資料 6

	「小杉駅北側地区周辺環境対策部会におけるビル風対策指針」 及び 「防風対策施設等の維持管理基準」	「川崎市環境影響評価条例」	「港区ビル風対策要綱」
計画段階における対策	<ul style="list-style-type: none"> ・計画段階で建物形状の工夫や常緑樹を植栽する等の総合的な風対策を行う。 ・計画建物のビル風の影響範囲において、風環境評価指針による領域 A、B（ランク 1、2）の範囲内に収めるよう努める。 ・計画建物のビル風の影響範囲において、風環境評価指針による領域 C、D（ランク 3、ランク外）が生じた場合は、その原因を調査し対策に努める。 	<hr/>	<hr/>
竣工後の調査・対策	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工後 1 年目の環境アセスメントの事後調査（風調査）の際に、予測評価に比べ明らかに悪化した場合は、対策を施し、その後事後調査を再度行う。 ・対策後の事後調査結果においても風環境が改善されていない場合は、対策方法等について川崎市と協議調整を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事後調査実施計画に基づき、竣工後 1 年間、事業者が風環境調査を実施し、川崎市に報告を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「防風植栽の生育状況の届出」を竣工 1 年後に提出させ、風環境が予測通りに低減している場合、手続き終了。 ・予測通り低減していなかった場合、植栽の再施工等の対策実施を指導し、竣工 3 年後に「防風植栽の生育状況（再確認）の届出」を受け効果を確認し、手続き終了。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は竣工後 3 年目まで、防風対策施設等の維持管理状況について、川崎市に毎年報告を行う。 ・竣工後 3 年以降については、「防風対策施設等の維持管理基準」に基づき、管理組合等が防風対策施設等の維持管理に関する届出を川崎市に提出し、防風対策施設等を適切に維持管理する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事後調査実施計画に基づき、防風植栽を含めた樹木の生育状況等については、概ね 3 年が経過した時期に事業者が調査を実施し、川崎市に報告を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が造園施工管理技士や樹医等の資格を有する者を防風植栽管理技術者に選任し、防風植栽の生育について技術的支援を受けながら維持管理を行う。 ・建物竣工後の譲渡時に、建物所有者への防風対策引継ぎ手続きを設け、譲渡後の防風対策の実施者と内容を明確にする。

小杉駅周辺地区の開発動向

～小杉駅周辺地区のまちづくりについて～

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、本市の総合計画である新総合計画「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個性と魅力にあふれた広域拠点の形成」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、市の都市計画の基本方針である「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」に基づき、将来のまちづくりの方向性を示し、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」を推進しています。



16 小学校新設計画
 事業者：川崎市
 地区面積：約1.0ha
 事業期間：H28年度～H30年度（予定）
 主要用途：小学校（平成31年度開校予定）

13 大西学園中・高建替計画（民間開発事業）
 事業者：学校法人大西学園
 地区面積：約0.8ha（C地区）
 事業期間：H25年度～H27年度（予定）
 主要用途：中学校・高等学校 7階建、高さ約35m

12 小杉町2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、J X 日産不動産
 地区面積：約2.0ha（A・B地区）
 事業期間：H25～H29年度（予定）
 主要用途：A地区 商業、コンベンションホール、住宅（約640戸）54階、高さ約180m
 B地区 商業、保育所、住宅（約640戸）54階、高さ約180m

小杉町2丁目地区地区計画
 地区計画面積：約3.3ha

小杉町3丁目中央地区地区計画
 地区計画面積：約1.5ha

10 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※4
 主要用途：商業、業務、保育所、駐車場、住宅（約600戸）45階、高さ約160m

小杉町3丁目東地区地区計画
 地区計画面積：約1.1ha

15 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業
 施行予定者：小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合
 地区面積：約1.1ha（関連事業含む）
 事業期間：H26～31年度（予定）※4
 主要用途：商業、業務、住宅（約520戸）44階、高さ約160m

小杉駅南部地区地区計画（再開発等促進区）
 地区計画面積：約6.9ha（A～E地区）

7 武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業

11 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：株式会社イトーヨーカ堂（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）
 事業期間：H24～27年度
 主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）
 B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

14（仮称）小杉駅北口地区開発計画
 地区計画面積：約3.6ha

日本医科大学新丸子校舎
日本医科大学グラウンド

日本医科大学武蔵小杉病院

新丸子東3丁目地区地区計画
 地区計画面積：約1.0ha

新丸子東3丁目地区土地区画整理事業
 施行面積：約0.7ha

9 新丸子東3丁目地区

8 武蔵小杉駅前グランド地区

1 小杉駅東部A地区

17 横須賀線武蔵小杉駅

2 NEC玉川ルネッサンスシティ

3 NEC玉川ソリューションセンター

4 中丸子B・C地区

中丸子地区地区計画（再開発等促進区）
 地区計画面積：約9.0ha（A～C地区）

2 小杉駅東部地区地区計画（再開発等促進区）
 地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

17 横須賀線武蔵小杉駅

2 NEC玉川ルネッサンスシティ

3 NEC玉川ソリューションセンター

17 横須賀線武蔵小杉駅

2 NEC玉川ルネッサンスシティ

3 NEC玉川ソリューションセンター

17 横須賀線武蔵小杉駅

※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体までを事業期間としています。

小杉駅周辺地区の開発概要等

平成26年7月1日現在

地区名 地区計画面積	地区面積	地区 番号	事業名等	主な建物名	事業者・旅行者	主要用途	建物概要等	完成時期 事業期間
小杉駅東部地区 (再開発等促進区) 約 21.1ha	約 0.2ha (A地区の一部)	①	小杉駅東部 A 地区 (公社・民間開発事業)	新中原消防署・ リッチモンドホテル プレミア武蔵小杉	まちづくり公社、アー ルエヌティエーホテルズ 株式会社	中原消防署(1~4階)、 ホテル(5~20階/305 室)	21階建、高さ約 76m	平成 20 年 3 月
	約 0.6ha (A地区の一部)		小杉駅東部 A 地区 (民間開発事業)	レジデンス ザ 武 蔵小杉	株式会社コスモスイニ シア、株式会社明豊エ ンタープライズ	住宅(389戸)、店舗	24階建、高さ約 80m	平成 19 年 9 月
	約 4.0ha (C地区)	②	NEC玉川ルネッ ションシティ (民間開発事業)	サウスタワー ノースタワー ホール棟	日本電気株式会社 (NEC)	業務	(サウスタワー) 26階建、高さ約 116m (ノースタワー) 37階建、高さ約 156m (ホール棟) 2階建、高さ約 15m	平成 17 年 1 月
約 0.5ha (D地区の一部)	③	NEC玉川ソリュ ーションセンター (民間開発事業)	NEC玉川ソリュ ーションセンター	日本電気株式会社 (NEC)	業務	12階建、高さ約 54m	平成 22 年 5 月	
中丸子地区 (再開発等促進区) 約 9.0ha	約 5.8ha (B地区)	④	中丸子 B 地区 (民間開発事業)	(1)リエトコート武 蔵小杉イースタワ ー	鹿島建設株式会社	住宅 2 棟(1,084 戸)、 生活関連施設	45 階建、高さ約 156m	平成 20 年 3 月
				(2)リエトコート武 蔵小杉ザ・クラッ シタタワー				
				(3)ザ・コスギタワー	株式会社ジョイントコ ーポレーション、東京 建物株式会社、伊藤忠 都市開発株式会社	住宅(689戸)	49 階建、高さ約 160m	平成 20 年 6 月
				(4)アールスタイル 武蔵小杉ウエス ト	オリックス・リアルエ ステート株式会社、株 式会社ハウスメイトパ ートナース	住宅 2 棟(261 戸)	12 階建、高さ約 38m	平成 18 年 9 月
				(5)アールスタイル 武蔵小杉イース ト				
				(6)ロイヤルパーク ス武蔵小杉	大和ハウス工業株式会 社	住宅(55 戸)	6 階建、高さ約 19m	平成 21 年 10 月
				(7)ブラウド武蔵小 杉グリーンフロン ト	野村不動産株式会社、 株式会社長谷工コーポ レーション	住宅(43 戸)	7 階建、高さ約 20m	平成 21 年 3 月
				(8)クレール武蔵小 杉	個人施行	住宅(25 戸)	6 階建、高さ約 18m	平成 24 年 1 月
				(9)LROCKS	個人施行	住宅(30 戸)	5 階建、高さ約 18m	平成 24 年 9 月
	(10)シティハウス 武蔵小杉	住友不動産株式会社	住宅(188 戸)、店舗	22 階建、高さ約 80m	平成 21 年 1 月			
	(11)野村不動産武 蔵小杉ビル N 棟	野村不動産株式会社、 株式会社長谷工コーポ レーション	業務、店舗	14 階建、高さ約 72m	平成 22 年 3 月			
	(12)野村不動産武 蔵小杉ビル S 棟	野村不動産、長谷工コ ーポレーション	業務	6 階建、高さ約 34m	平成 22 年 3 月			
	(13)ナイスシティ アリーナ武蔵小杉 エアリーコート	ナイス株式会社	住宅(74 戸)	15 階建、高さ約 45m	平成 23 年 12 月			

地区名 地区計画面積	地区面積	地区 番号	事業名等	主な建物名	事業者・旅行者	主要用途	建物概要等	完成時期 事業期間
小杉駅南部地区 (再開発等促進区) 約 6.9ha	約 1.4ha (A地区)	⑤	武蔵小杉駅南口地 区西街区第一種市 街地再開発事業	エクラスタワー武蔵 小杉	武蔵小杉駅南口地区西 街区市街地再開発組合	商業、中原図書館、住 宅(326 戸)	39 階建、高さ約 150m	平成 17 年度~ 平成 25 年度
	約 0.9ha (B地区)	⑥	東急武蔵小杉駅ビ ル(民間開発事業)	東急武蔵小杉駅ビル	東京急行電鉄株式会社	駅舎、商業、保育所	3 階建、高さ約 30m	平成 24 年 3 月
	約 1.7ha (C地区)	⑦	武蔵小杉駅南口地 区東街区第一種市 街地再開発事業	(商業棟) ららテラス武蔵小杉 (住宅棟) パークシティ武蔵小 杉ザ・グランドウィ ングタワー	武蔵小杉駅南口地区東 街区市街地再開発組合	商業(一部メディカル モール含む)、住宅 (506 戸)	38 階、高さ約 140m 駅前広場(約 4,500 m ²) 地下駐輪場(約 2,200 台)	平成 20 年度~ 平成 26 年度
	約 2.9ha (D地区 ・E地区)		武蔵小杉駅前グラ ンド地区 (民間開発事業)	(D地区) パークシティ武蔵小 杉ミッドスカイタワ ー (E地区) パークシティ武蔵小 杉ステーションフォ レストタワー	三井不動産レジデンシ ャル株式会社	中京市民館、住宅(794 戸)	59 階、高さ約 198m	平成 21 年 3 月
新丸子東 3 丁目地 区 約 1.0ha	約 0.4ha (A地区)	⑨	民間開発事業	T K S 武蔵小杉ビル	株式会社東京機械製作 所	業務、商業	11 階建、高さ約 60m	平成 25 年 5 月
約 0.4ha (B地区)	民間開発事業		ブリリア武蔵小杉	東京建物株式会社	住宅(130 戸)	20 階建、高さ約 70m	平成 23 年 10 月	
約 0.2ha (C地区)	民間開発事業		フローラルガーデン	個人施行	住宅(30 戸)	8 階建、高さ約 25m	平成 21 年 2 月	
小杉町 3 丁目中央 地区 約 1.5ha	約 1.3ha (関連事業 含む)	⑩	小杉町 3 丁目中央 地区第一種市街地 再開発事業	ブラウドタワー武蔵 小杉	小杉町 3 丁目中央地区 市街地再開発組合	商業、業務、保育所、 住宅(約 600 戸)、駐車 場	45 階建、高さ約 160m	平成 21 年度~ 平成 26 年度
新丸子東 3 丁目南 部地区 (再開発等促進区) 約 4.1ha	約 3.7ha (A地区 ・B地区)	⑪	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)	(A地区) グランツリー武蔵小 杉 (B地区) シティタワー武蔵小 杉	(A地区) 株式会社イトーヨーカ 堂 (B地区) 住友不動産株式会社	(A地区) 商業 (B地区) 住宅(約 800 戸)、商 業、保育所等	(A地区) 4 階建、高さ約 24m (B地区) 53 階建、高さ約 185m	(A地区) 平成 24 年度~ 平成 26 年度 (B地区) 平成 24 年度~ 平成 27 年度
小杉町 2 丁目地区 約 3.3ha	約 2.0ha (A地区 ・B地区)	⑫	小杉町 2 丁目地区 開発計画 (民間開発事業)		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	(A地区) 商業、コンベンション ホール、住宅(約 640 戸) (B地区) 商業、保育所、住宅(約 640 戸)	(A地区) 54 階建、高さ約 180m (B地区) 54 階建、高さ約 180m	平成 25 年度~ 平成 29 年度 (予定)
0.8ha (C地区)	⑬		大西学園中・高建替 計画 (民間開発事業)	大西学園	学校法人大西学園	中学校・高等学校	7 階建、高さ約 35m	平成 25 年度~ 平成 27 年度 (予定)
小杉駅北口地区 約 3.6ha	約 0.4ha (C地区の 一部)	⑭	(仮称)小杉駅北口 地区開発計画 (民間開発事業)					
小杉町 3 丁目東地 区 約 1.1ha	約 1.1ha	⑮	小杉町 3 丁目東地 区第一種市街地再 開発事業		(施行予定者) 小杉町 3 丁目東地区市 街地再開発準備組合	商業、業務、住宅(約 520 戸)、小杉子ども 文化センター、総合自 治会館	44 階建、約 160m	平成 26 年度~ 平成 31 年度 (予定)
小学校新設計画 約 1.0ha	約 1.0ha	⑯	小学校新設計画	小学校	川崎市	小学校		平成 28 年度~ 平成 30 年度 (予定) 平成 31 年度開校 (予定)
横須賀線 武蔵小杉駅		⑰	横須賀線 武蔵小杉駅	横須賀線 武蔵小杉駅	川崎市、JR東日本	駅舎	自動改札 6 通路、自動券 売機 7 台、ホーム：島式 1 面 2 線(15 両編成対応) 延長 311m 幅員 4~ 11m	平成 22 年 3 月 13 日(開業)