

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画小杉駅南部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小杉駅南部地区地区計画	
位 置	川崎市中原区小杉町3丁目、新丸子東3丁目及び新丸子町地内	
面 積	約 6.9 ha	
地区計画の目標	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路等の公共施設を整備改善し、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、都市基盤施設の整備水準が低く、土地の高度利用が図られていない状況にある。そこで、一体的かつ総合的な都市基盤施設の整備を行いながら、文化交流機能や商業・業務機能を集積し、広域拠点にふさわしい都市型住宅等を適切に配置することにより、魅力にあふれる複合市街地の形成を目指していく。このため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <p>新たに道路、駅前広場等の都市基盤施設を一体的かつ総合的に整備し、駅周辺の都市活動を支え、交通結節機能を強化する。</p> <p>都市基盤施設の整備により土地の高度利用を進め、商業・業務、文化交流、都市型居住等の多様な都市機能の集積を図り、広域拠点にふさわしい拠点性を高める。</p> <p>既存の文化交流機能を活用しつつ、公共公益施設を都心の整備や開発にあわせて再編し、新たな文化交流機能を中心に広域的な拠点性を強化することで、魅力ある都心を形成する。</p> <p>「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」における重点地区の位置づけを踏まえ、利便性が高く良好な居住環境を備えた都市型住宅を計画的に導入する。</p> <p>駅前広場周辺では、都市基盤施設の整備にあわせて広場や歩道状空地等を計画的に配置し、その周辺部では、住宅を高層化することにより広場等のオープンスペースを創出する。さらにそれらをネットワーク化することにより、緑豊かなオープンスペースと安全な歩行者空間が確保されたうるおいと活力のある都市空間を形成する。</p>	
土地利用に関する基本方針	<p>商業・業務、文化交流、都市型居住等の各機能を地区の特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>東急東横線武蔵小杉駅東側に新たに駅前広場を設置し、駅前広場を囲むゾーンは広域拠点性を高めるため、商業・業務機能を中心とした「商業・業務ゾーン」として整備を図る。</p> <p>「商業・業務ゾーン」の外周部は、商業・業務機能の他に広域拠点としてのにぎわいや交流を促進する文化交流機能、利便性が高く良好な居住環境を備えた居住機能を導入した複合的な土地利用を行う「商業・業務・文化交流・住宅複合ゾーン」として整備を図る。</p> <p>緑豊かなオープンスペースと安全な歩行者空間を適切に配置し、広場・緑地・歩行者空間等がネットワークされたうるおいと活力のある都心空間を形成する。</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>良好な市街地環境を形成するため、都市基盤施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>交通結節機能を強化し、広域拠点の交通を円滑に処理するため、都市施設として武蔵小杉駅南口駅前広場及び武蔵小杉駅南口線の整備を図るほか、東急東横線武蔵小杉駅を中心とする街区を形成する地区幹線道路及び区画道路を整備する。</p> <p>良好な居住環境を確保し、うるおいのある都市生活を実現するため、既存の公園を再整備するとともに、広場等のオープンスペースを歩行者動線に配慮して敷地内の適切な位置に確保する。</p> <p>回遊性のある広域拠点とするため、道路と一体となった歩道状空地等の確保により、安全で快適な歩行者空間を整備する。</p> <p>秩序ある自転車利用の促進を図るため、公共自転車駐車を適切な位置に整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>魅力ある都市空間を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>建築物の配置は、鉄道、駅前広場、地区幹線道路等の公共施設との一体性や周辺市街地に配慮し、調和のとれたものとする。</p> <p>住宅棟を中心に建物を高層化して緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、ランドマーク性や都市景観に配慮しながら配置・デザイン等を工夫する。</p> <p>敷地内に安全で快適な歩行者空間を確保し、緑豊かな広場等のオープンスペースとネットワークさせることにより、うるおいと活力のある都市空間を形成する。</p> <p>建築物の整備にあわせて適切に駐車場及び自転車駐車を整備する。</p>

再開発等促進区		約 6.9 ha						
主要な公共施設の配置及び規模		地区幹線道路1号 (幅員12m 延長約250m) 地区幹線道路2号 (幅員12m 延長約240m) 地区幹線道路3号 (幅員12~15m 延長約240m) 地区幹線道路4号 (幅員15m 延長約70m)						
地区施設の配置及び規模		区画道路 (幅員6m 延長約150m) 通路1 (幅員4m 延長約140m) 通路2 (幅員4m 延長約34m) 広場1 (面積約600㎡) 広場2 (面積約390㎡) 広場3 (面積約450㎡) 広場4 (面積約900㎡) 歩道状空地1 (幅員4m 延長約190m) 歩道状空地2 (幅員3~4m 延長約380m) 歩道状空地3 (幅員3~4m 延長約300m) 歩道状空地4 (幅員4m 延長約250m)						
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	D地区	E地区	
		地区の面積	約1.4ha	約0.9ha	約1.7ha	約1.3ha	E-1地区	E-2地区
	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。) 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 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。) 自動車教習所	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。) 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 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 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。) 自動車教習所	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 共同住宅 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類する施設 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 診療所 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 倉庫(倉庫業を営む倉庫を除く。) 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 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	次に掲げる建築物以外の建築物は、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 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類する施設 診療所 畜舎 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 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	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 共同住宅 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類する施設 保育所 診療所 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 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		

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66	10分の50	10分の60	10分の80	10分の47		
		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、電気事業の用に供する開閉所若しくは変電所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 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 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。）の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1） 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分							
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8	-	10分の8	10分の5	10分の5.5		
		建築物の敷地の面積の最低限度	1,000㎡	-	1,000㎡	450㎡	1,000㎡		
		ただし、巡査派出所、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越えてはならない。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 ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ、高さが6m以下であるもの						
		建築物等の高さの最高限度	150m	40m	150m	200m	30m	170m	
		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	建築物等の意匠は、広域拠点にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与するデザインとする。								

「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 小杉駅南部地区地区計画

小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点として位置付けられており、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すこととしております。

この小杉駅周辺地区の一部を構成する本地区は、区域内に東急東横線武蔵小杉駅を含み、従来、変電所や民間企業のグラウンド等として土地利用されてきました。しかし、外周の幹線道路と東急東横線武蔵小杉駅を結ぶ道路や駅前広場が整備されていないこと、東急東横線武蔵小杉駅を挟んだ駅東西を結ぶ道路が十分でないこと等、交通結節機能を果たす都市基盤の整備が課題となっており、本市の広域拠点にふさわしい複合市街地の形成を目指して、平成16年12月に再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定し、さらに、平成18年5月にはC地区の地区整備計画を定める変更を行っております。

本案は、C地区の一部を、隣接する新丸子東3丁目地区のA地区と一体の地区とするため、この敷地を新丸子東3丁目地区に編入することに伴い、地区計画の区域を変更しようとするものです。