

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
	建築物等に関する事項		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
			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車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つては、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つては適用しない。	
		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		
	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5.0YR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 書

### 川崎都市計画地区計画の決定（小杉町2丁目地区地区計画）

小杉駅周辺地区は、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、本市の広域拠点として位置付けられており、駅を中心とした都市機能の集積とともに、地域資源と連携した魅力あふれる拠点づくりをめざし、医療・文教・商業・業務・都市型住宅等の新たな都市機能の誘導・支援を進め、誰もが利用しやすく快適で賑わいのあるまちづくりを推進することとしています。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、小杉駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、交通結節点としての都心機能の強化を図るため、商業・業務・研究開発・文化交流・医療・文教・都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成をめざすこととしております。

さらに、「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」では、まちづくりの基本方針として「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」、「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」、「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」、「協働のまちづくり」を掲げるとともに、将来都市整備方針では、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざすこととしております。

小杉町2丁目地区においては、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の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に位置するとともに、「医療と文教の核」の一翼を担っております。

こうした位置づけのある本地区においては、大規模な企業社宅用地の土地利用転換及び隣接する教育施設の機能更新を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成を図る必要があります。

本案は、小杉町2丁目地区約3.3haにおいて、周辺環境と調和した商業・業務施設、文化・交流施設、都市型住宅、教育施設等の立地を計画的に誘導するとともに、道路、広場等の都市基盤整備による安心・安全な歩行者空間や快適で賑わいのある都市空間を形成し、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画の決定をしようとするものです。