

川崎都市計画地区計画の決定

都市計画小杉町3丁目東地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>小杉町3丁目東地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>川崎市中原区小杉町3丁目地内</p>
<p>面 積</p>	<p>約 1.1 ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、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、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育、研究開発等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、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目指している。</p> <p>この一部を構成する本地区は、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、土地の高度利用が図られていない状況にある。</p> <p>そこで、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、「くらし・にぎわい軸」及び「商業・にぎわい軸」の交わる地区として、商業・業務、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指す。このため、以下の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 周辺地区と連携した地区幹線道路を新たに整備することにより交通結節機能の強化を図るとともに、区画道路による交通ネットワークの再編や歩行者空間等の整備を計画的に行うことにより、歩行者の回遊性を高め、安全で快適な都市空間を創出する。 ② 敷地の統合及び建築物の共同化による都市環境の改善を行うとともに、避難場所や避難経路としても機能する敷地内のオープンスペース、施設共用部分での帰宅困難者対応スペース、適切な位置に周辺住民の使用に向けた災害対策用備蓄倉庫等の確保により、災害に強い市街地の形成を図る。 ③ 計画的な土地の高度利用により、商業・業務機能、文化・交流機能等の再編・集積を促進するとともに、都心にふさわしい優良な都市型住宅機能を導入し、既存市街地の都市機能の更新、充実を図る。 ④ 環境への負荷の軽減に配慮した建築物との一体的な計画のもと、屋上や敷地内のオープンスペースの計画的な緑化など、多層化する緑地を整備し、緑豊かなうらおいのある市街地環境の形成を図る。 ⑤ 商業機能などによる低層部のにぎわいとらおいの演出、超高層建築物の配置のバランスと洗練されたデザインにより、にぎわいと快適さ、親しみを感じることができ、街なみ景観を形成する。
<p>区域の整備</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>土地の計画的な高度利用を推進することにより、地域の利便に供する商業・業務機能や生活支援機能、文化・交流等の活動に貢献する公共公益機能、及び優良な都市型住宅を導入した複合施設を整備し、広域拠点にふさわしい適切な都市機能の更新を図る。</p> <p>また、建築物の共同化によりオープンスペースを創出し、地域の歩行者動線に配慮した歩行者空間や緑豊かな広場を適正に配置することで、うらおいとにぎわいのある安全・安心な都市空間を形成する。</p>
<p>開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>広域拠点にふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 武蔵小杉駅南側の円滑な交通処理を図り、土地の高度利用に伴う新たな都市活動を支えるため、幹線道路を補完する地区幹線道路を新設するとともに、地域の歩行者動線に配慮した区画道路の付け替え整備を行う。 ② 歩行者の回遊性を高め、安心・安全な歩行者空間を形成するため、バリアフリーに配慮した歩道状空地や通路を整備する。 ③ 地域の交流の場となる快適で潤いのある空間の創出及び一時的な避難所としての活用による防災機能の向上を図るため、広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。 ④ 景観に配慮したデザインとする。

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>周辺環境や防災性に配慮した市街地整備と、基盤整備と連携した広域拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、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、環境への負荷の低減に努めるとともに、日照や通風、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。特に風環境については、地区周辺における事業と連携して適切な対策を講じることにより、良好な環境の形成に努める。</p> <p>②複数階に災害対策用備蓄倉庫を設置する等、高層住宅における防災対策を適切に講じるとともに、広場や通路及び公共公益施設を一時的な避難スペースとして活用できるよう整備し、あわせて周辺住民の使用に向けた備蓄倉庫等を整備することにより、地域の防災機能の向上を図る。</p> <p>③低層部における商業施設や文化・交流施設等の配置、地域の回遊性を高める建築物と一体的な通路の整備、及び地域の交流の場となるオープンスペース等の創出により、にぎわい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、バリアフリー化を図る。</p> <p>④隣接する都市景観形成地区と連携したデザインにより、連続したうらおいのある街なみ景観を創出する。</p>										
<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="181 680 459 904"> <p>地区施設の配置及び規模</p> </td> <td data-bbox="459 680 1481 904"> <p>地区幹線道路 幅員15～17m 延長約60m 区画道路 幅員6m 延長約120m 歩道状空地 幅員4m 延長約430m 通路 幅員6m 延長約45m 広場1 面積約200㎡ 広場2 面積約550㎡</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 904 459 1308"> <p>建築物等の用途の制限</p> </td> <td data-bbox="459 904 1481 1308"> <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（共同住宅を除く。） ② 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。） ③ 自動車教習所 ④ 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 ⑤ 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ 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 ⑧ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1308 459 1464"> <p>建築物の敷地面積の最低限度</p> </td> <td data-bbox="459 1308 1481 1464"> <p>1,000㎡</p> <p>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。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1464 459 1644"> <p>建築物等の高さの最高限度</p> </td> <td data-bbox="459 1464 1481 1644"> <p>160m</p> <p>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。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1644 459 2103"> <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> </td> <td data-bbox="459 1644 1481 2103"> <p>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。</p> <p>(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以下の部分は、色相5YRから2.4Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下、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</p> <p>(2) 建築物等の高さが20mを超える部分は、色相5YRから2.4Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>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。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上の上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。</p> </td> </tr> </table>	<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p>地区幹線道路 幅員15～17m 延長約60m 区画道路 幅員6m 延長約120m 歩道状空地 幅員4m 延長約430m 通路 幅員6m 延長約45m 広場1 面積約200㎡ 広場2 面積約550㎡</p>	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（共同住宅を除く。） ② 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。） ③ 自動車教習所 ④ 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 ⑤ 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ 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 ⑧ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1,000㎡</p> <p>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。</p>	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>160m</p> <p>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。</p>	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>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。</p> <p>(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以下の部分は、色相5YRから2.4Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下、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</p> <p>(2) 建築物等の高さが20mを超える部分は、色相5YRから2.4Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>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。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上の上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。</p>
<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p>地区幹線道路 幅員15～17m 延長約60m 区画道路 幅員6m 延長約120m 歩道状空地 幅員4m 延長約430m 通路 幅員6m 延長約45m 広場1 面積約200㎡ 広場2 面積約550㎡</p>											
<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（共同住宅を除く。） ② 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。） ③ 自動車教習所 ④ 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 ⑤ 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ 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 ⑧ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>											
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1,000㎡</p> <p>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。</p>											
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>160m</p> <p>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。</p>											
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>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。</p> <p>(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以下の部分は、色相5YRから2.4Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下、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</p> <p>(2) 建築物等の高さが20mを超える部分は、色相5YRから2.4Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>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。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上の上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。</p>											

「区域、地区整備計画区域、及び地区施設の配置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3丁目東地区地区計画）

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3丁目東地区においては、道路などの都市基盤施設等の整備水準が低く、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設等が建ち並び、土地の高度利用が図られていない状況にあります。

こうしたことから、本案は、小杉町3丁目東地区約1.1haにおいて、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、商業・業務機能、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものです。