

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1・2丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小杉町1・2丁目地区地区計画
位 置	川崎市中原区小杉町1丁目及び小杉町2丁目地内
面 積	約 5.8 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づけられており、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の集積と等々力緑地や多摩川などの自然的文化資源と連携した交流拠点の形成をめざしている。</p> <p>また、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」の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」に位置し、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を形成するとしている。</p> <p>本地区は、超高齢化社会の進展を見据え、医療機能の高度化とともに、教育機能の強化、高齢者福祉機能の新たな展開や、より豊かな地域環境の形成等、様々な役割が求められている。このため、再開発による施設更新に併せて、更なる医療機能の充実とともに、新たな高齢者福祉機能や交流機能など、より地域に根ざした機能を導入し、「医療と文教の核」にふさわしい土地利用を推進する。併せて市街地環境の向上に資する都市基盤施設の整備を行い、地球環境にも配慮し、医療と福祉を中心とした誰もが利用しやすく多様な世代が交流できるまちづくりをめざす。以上より、以下の7点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①「医療と文教の核」を担う医療機能、教育機能の拡充・強化を図る。 ②医療機能と併せて本市がめざす地域包括ケアシステムにおける一つの推進モデルを実現するとともに、様々な機能の導入により豊かな地域環境を形成する。 ③安全で快適な歩行空間の整備とともに、広域拠点にふさわしい道路基盤施設等を充実させ、交通利便性の強化を図る。 ④災害拠点病院として広域の防災機能の強化を図るとともに、地域の防災広場を整備するなど防災機能の強化を図る。 ⑤等々力緑地へ連なる緑のネットワークの形成を図り、緑豊かな潤いのある市街地環境の向上を図る。 ⑥「医療と文教の核」として、暖かみや安らぎが感じられる潤いのある街なみ景観を形成する。 ⑦再生可能エネルギー機器及び効率的なエネルギー機器の導入等による省エネルギーの実現により、環境に配慮した市街地の形成をめざす。
土地利用に関する基本方針	<p>広域拠点として、医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能、防災安全機能、交流促進機能、優良な都市型住宅機能等の多様な機能が集積する複合市街地の形成を図るために、諸機能等を適切に配置し、土地の一体的かつ計画的な高度利用を推進するとともに、緑豊かな都市空間の実現と環境負荷の軽減に配慮した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> <ol style="list-style-type: none"> ①A地区は、周辺土地利用と連携できる機能を配置するとともに、教育機能などの他、周辺の住宅市街地の環境に配慮した土地利用とする。 ②B地区は、「医療と文教の核」にふさわしい質の高い医療と教育の実現に向け、高度化した医療機能及びそれと関連する教育機能等を配置するとともに、地域向けの講座などによる地域医療への貢献を図る。 ③C地区は、地域医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能、防災安全機能、交流促進機能、多世代向けの優良な都市型住宅機能等、多世代に向けた諸機能を配置する。 ④地域包括ケアシステムにおける一つの推進モデルを実現するために、B・C地区が一体となった複合的な土地利用を実現する。 ⑤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。

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、防災性の向上、にぎわいの創出、緑・歩行者ネットワークの形成、回遊性の向上に貢献するために、都市基盤施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>①武蔵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、地区周辺の道路ネットワークを構成する区画道路を整備する。</p> <p>②安全で快適な歩行者ネットワーク形成を図るため、周辺地区の既存の歩道や新たに整備される歩行空間との整合をとり、ユニバーサルデザインを取り入れた歩道状空地、歩行者通路を整備する。</p> <p>③快適な歩行空間及び緑豊かな景観を創出するとともに、武蔵小杉駅から等々力緑地につながる緑のネットワークの強化を図るため、既成市街地に接するB地区の北側及び東側外周道路沿い、C地区の東側外周道路沿いに緑道を整備する。</p> <p>④周辺を含めた地区の住環境及び防災性を向上させるため、A地区の北側に公園を整備する。</p> <p>⑤良好な居住環境を確保し、潤いのある都市生活と市民交流を実現する場を創出するとともに、一時避難スペースとして周辺地域の防災機能の向上等に寄与する広場をC地区に整備する。</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、建物の配置や形態、色彩の工夫等により、日照、風環境、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>②地上部の広場や屋上の緑化等により、多層化した緑の空間を形成し、潤いやゆとり、広がりを感じることのできる空間づくりを図る。</p> <p>③環境配慮・低炭素型の建築物の整備、敷地内の多様な緑の整備等により、地域環境の向上や地球環境への貢献を図る。B地区及びC地区の建築物については、CASBEE 川崎のAランク相当以上の環境配慮とともに、エネルギー消費量削減に努め、都市の低炭素化に資する取組みを行う。</p> <p>④建物の外観については、暖かみを感じさせるデザインとするとともに、緑豊かな都市空間と調和した修景に配慮することにより、良好な街並み景観を形成する。B地区の低層部に地域開放を想定するホール、C地区の低層部に商業施設や交流施設を配置し、公共空間と一体化したパブリックスペースを創出し、にぎわいのある街並みを形成する。</p> <p>⑤非常用自家発電装置、防災対策用備蓄倉庫の設置等を行い、防災性の高い建築物を整備する。C地区については、低層部に周辺住民も利用できる備蓄倉庫を整備する。</p> <p>⑥良好な居住性と高度な防災性を兼ね備えた都市型住宅の供給を行うとともに、医療と福祉を核として多様な世代が交流できるまちづくりの一環として、建築物等のユニバーサルデザイン化を図る。</p>
再開発等促進区	約 5.8 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	公園 面積 約3,110㎡	

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	6～14m	延長約	330m
			区画道路1号	幅員	9.5～14.5m	延長約	430m
			区画道路2号	幅員	12m	延長約	100m
			広場1	面積	約1,200㎡		
		広場2	面積	約200㎡			
		緑道1	幅員	10m		延長約	215m
		緑道2	幅員	10m		延長約	190m
		歩道状空地1	幅員	4m		延長約	205m
		歩道状空地2	幅員	5.5m		延長約	95m
		歩道状空地3	幅員	4m		延長約	175m
		歩道状空地4	幅員	8m		延長約	95m
		歩行者通路	幅員	8m		延長約	90m
地区 整備 計画	地区 の 区分	地区の 名称	B地区		C地区		
		地区の 面積	約1.9ha		約2.5ha		
	建築物等 に関する 事項	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 ②共同住宅 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倉庫業を営む倉庫 ⑨キャバレー、料理店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		

注：B地区及びC地区における⑩の記載については、既に公布され、平成28年6月23日から施行される建築基準法の別表第2に即した記載としています。

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40	10分の60
			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	45m	180m
	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	<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未満の面積で使用され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、この限りではない。</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</p> <p>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1以上2以下</p> <p>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1以上2以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上4以下</p> <p>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1以上4以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上6以下</p> <p>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1以上2以下</p> <p>(2) 建築物等の高さが20mを超える部分</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</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、B地区にあつては、建築物の主たる壁面の垂直線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、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1・2丁目地区地区計画）

小杉駅周辺地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、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。

また、「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1・2丁目地区においては、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の形成をめざす「医療と文教の核」及び、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」に位置しております。

こうした位置づけのある本地区においては、大学病院の建替えに伴う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1・2丁目地区約5.8haにおいて、更なる医療機能の充実や、高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能及び都市型居住機能等の集積を図るとともに、道路、公園、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。