

低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく評価書(変更)

名 称	(仮称) 小杉町 1・2 丁目地区開発 (C 地区)	建物用途	高齢者向け福祉サービス施設、高齢者向け住宅、飲食・物販施設、共同住宅等	延床面積	約 174,300 m ²	着工日	2023 年 10 月 予定
申請者	学校法人 日本医科大学 理事長 坂本 篤裕 三菱地所レジデンス株式会社 街開発第二事業部長 亀田 正人	敷地面積	約 20,180 m ²	階数	地下 1 階 地上 50 階	竣工日	2026 年 2 月 予定
計画地	中原区小杉町 1 丁目 304-2、小杉町 2 丁目 298-1 の一部 他	建築面積	約 10,000 m ²	構造	RC 造	評価日	2015 年 10 月 13 日

環 境 配 慮	
評価対象 (目標値等)	■ 年間一次エネルギー消費量の削減 (平成 25 年基準) : 「建物全体で 10%以上の削減」 住宅部分 : 専有部、共用部において高効率の換気設備や省エネ型の照明設備などを導入した試算において、10%以上の削減結果となっている。 非住宅施設 : 建物全体の約 10%である非住宅施設においても、個別の施設及び共用部に高効率の換気設備や給湯設備、省エネ型の照明設備を積極的に採用することにより、10%以上の削減を図るとしている。 テナント等における開発事業者以外が工事を行なう場合においては、テナント事業者に対して 10%以上の削減が可能となる仕様とすることを条件とする。一部のテナント等で 10%の削減が困難な場合においては、エネルギー消費量が多いスポーツクラブ等において、高効率の設備等を積極的に導入することにより、建物全体として確実に 10%以上の削減が図れる計画である。 ■ CASBEE 川崎における高ランクの取得 : 「評価 A ランクの取得」 建築物の環境品質の確保と環境負荷の低減を図り、評価 A ランクを取得する計画である。 (1) 建築物の環境品質の確保について ・日射遮蔽性能や断熱性能を確保し、温熱環境の向上を図る。 等 (2) 建築物の環境負荷の低減について ・主要な水栓への節水コマや節水型便器等を採用することにより、上水使用量の削減を図る。 等 ■ その他 : 「再生可能エネルギーの導入」 (太陽光発電システム 10KW 相当)
導入根拠など	■ 上位計画等 計画地は、「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」において、「環境への負荷の軽減と循環型のまちづくりをめざす」としており、具体的には、以下の項目を掲げている。 ・屋上緑化や敷地内空地の緑化等の整備を誘導し、環境への負荷の軽減を図る。 ・資源・エネルギーの効率的な利用など環境負荷が少なく、循環型の社会システムの構築をめざす。 ・環境に配慮した建築物を促進するため、「建築物環境配慮制度」や自然エネルギーの利用など環境への負荷を配慮した建築物の建設の普及を図る。
維持管理方法、 運用方法など	【誓約書】 評価依頼書に基づいて整備した建築物の導入機能及び取り組み内容等について、適切な維持管理及び運用を行う旨を記載した誓約書を、川崎市へ提出し、「再開発等促進区を定める地区計画」による都市計画の緩和の条件である各評価項目における導入機能だけでなく、運用方法等も含めて、適切に維持管理、確実に実施する旨を示した標示板を敷地内に設置する。 【その他】 評価を受けた環境配慮事項については、確実に実現させるとともに、着工時期における最新の環境配慮技術や関連する法改正の動向についても考慮して検討を進める。
特筆事項及び 取組みの有効 性など	■住宅部分においては、住宅性能表示制度における一次エネルギー消費量等級の最高ランクである等級 5 相当の計画である。また、非住宅部分においても、建築物省エネルギー性能表示制度における☆☆☆相当の計画であり、計画建物全体が省エネルギー性能において高レベルの計画である。
評価	建築物の環境性能を総合的に評価する CASBEE 川崎において A ランクを取得し、年間一次エネルギー消費量においては、住宅性能表示制度等の評価指標における高ランクである 10%以上削減するなど、計画建物全体における高い水準での省エネルギー化に取り組むとともに、再生可能エネルギーとして「太陽光発電システム」も導入する計画としている。 これらの取組みから、計画全体として優れた環境配慮が行なわれていると認められる。
評 価 a ・ b ・ c	

低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく評価書(変更)

名 称	(仮称) 小杉町 1・2 丁目地区開発 (C 地区)	建物用途	高齢者向け福祉サービス施設、高齢者向け住宅、飲食・物販施設、共同住宅等	延床面積	約 174,300 m ²	着工日	2023 年 10 月 予定
申請者	学校法人 日本医科大学 理事長 坂本 篤裕 三菱地所レジデンス株式会社 街開発第二事業部長 亀田 正人	敷地面積	約 20,180 m ²	階数	地下 1 階 地上 50 階	竣工日	2026 年 2 月 予定
計画地	中原区小杉町 1 丁目 304-2、小杉町 2 丁目 298-1 の一部 他	建築面積	約 10,000 m ²	構造	RC 造	評価日(当初) 評価日(変更)	2015 年 10 月 13 日 2022 年 12 月 1 日

都 市 機 能	
評価対象 (目標値等)	■「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築」 推進モデルの実現 (1) 地域包括ケアの中核を成す高齢者福祉機能の導入 ・介護予防の拠点となる「老人福祉センターの整備」 ・在宅生活を支える地域に密着した「介護サービス基盤施設の整備」 ・介護が必要になっても、住み慣れた地域に住み続けられる「高齢者向け住宅の整備」 (2) 医療・福祉従事者の連携や高齢者ケア等に関する情報拠点の整備 ・医療・福祉従事者等の他職種連携の推進や能力向上を促進するとともに、地域包括ケアの推進のための交流の場等にもなる「交流、相談、情報提供拠点スペースの整備」 (3) 多世代が集い交流を促すにぎわい拠点の形成 ・保育所や、高齢者福祉機能、スポーツクラブ、カフェ等の多様な機能を導入し、それらの中心に位置する広場を介することにより、それぞれの機能が連携する計画とし、子どもから高齢者までの「多世代の交流を促すにぎわい拠点の形成」 ■ 医療機能の拡充・強化 高度医療機能と地域医療の連携強化 ・患者のサポートを目的として、B地区の病院内に設置する「患者支援センター」や「医療連携室」と連携強化が図られた「地域医療機能（クリニック等）の導入」 ■ 豊かな地域環境の形成 (1) 子育て支援機能の導入 ・「保育所や放課後児童クラブ等の整備」 (2) 生活利便機能や商業機能等の導入 ・「公共的自転車駐輪場の整備」 ・「スポーツクラブの整備」(地域のイベントにも利用可能なアリーナ(スタジオ)の整備) ・「物販、飲食、サービス等の商業施設の整備」
導入根拠など	■ 上位計画等 計画地は、「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」において、「医療と文教の核」に位置づけられており、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必要がある。 また、医療福祉の上位計画として、平成 26 年度に川崎市が「地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定しており、地域包括ケアシステムの構築に資する計画とすることが求められている。 ■ 周辺住民からの要望 事業者による地元説明会（アンケート含む）において、保育所や託児所等の子育て支援機能や、高度医療に対応した病院や高齢者向け住宅等の医療・福祉機能、飲食店などのにぎわいを生み出す機能等が求められている。
維持管理方法、 運用方法など	【誓約書】 評価依頼書に基づいて整備した建築物の導入機能及び取り組み内容等について、適切な維持管理及び運用を行う旨を記載した誓約書を、川崎市へ提出し、「再開発等促進区を定める地区計画」による都市計画の緩和の条件である各評価項目における導入機能だけでなく、運用方法等も含めて、適切に維持管理、確実に実施する旨を示した標示板を敷地内に設置する。 【その他】 管理組合による適切な維持管理及び運用を行い、地域住民のニーズ、川崎市の政策、社会情勢等の変化に対応して、必要に応じて機能を更新する。 地域包括ケアシステムのコアの形成にあたっては、川崎市、地元住民、医療福祉関係者等の関係者と運用方法を検討する。
特筆事項及び 取組みの有効 性など	■ B地区及びC地区に医療機能、福祉機能、交流促進機能等の導入があり、今後推進する「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築」モデルの実現に資する計画である。 ■ 物販、飲食、サービス等の商業施設は、地元の商店会と、にぎわい創出のためのイベント等の連携を図る計画である。
評価	川崎市が施策目標として掲げている「地域包括ケアシステムの構築」推進モデルの実現に資する「老人福祉センター」や「介護サービス基盤施設」等が整備される計画となっている。 また、川崎市の医療水準の向上に資する「高度医療と連携した地域医療の整備」や医療・福祉従事者の連携、地域住民に対する医療・福祉関係の情報の提供等を行う「交流・相談・情報提供スペース」の整備がされるなど、上位計画や周辺住民からの要望にも配慮された機能導入がなされている。さらに、それらの導入機能が相互に連携しやすい計画としており、地域のにぎわいに寄与する計画となっている。 これらの機能導入により計画地周辺をはじめ、川崎市の福祉・医療サービス等の向上に多大な効果があると認められる。
評価	

低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく評価書(変更)

名 称	(仮称) 小杉町 1・2 丁目地区開発 (C 地区)	建物用途	高齢者向け福祉サービス施設、高齢者向け住宅、飲食・物販施設、共同住宅等	延床面積	約 174,300 m ²	着工日	2023 年 10 月 予定
申請者	学校法人 日本医科大学 理事長 坂本 篤裕 三菱地所レジデンス株式会社 街開発第二事業部長 亀田 正人	敷地面積	約 20,180 m ²	階数	地下 1 階 地上 50 階	竣工日	2026 年 2 月 予定
計画地	中原区小杉町 1 丁目 304-2、小杉町 2 丁目 298-1 の一部 他	建築面積	約 10,000 m ²	構造	RC 造	評価日(当初) 評価日(変更)	2015 年 10 月 13 日 2022 年 12 月 1 日

都 市 防 災	
評価対象 (目標値等)	■ 地域の防災活動の拠点の整備 (1) 継続的な避難が可能となる一時避難スペースとなる広場の整備 ・「災害トイレ対応マンホール」を整備するとともに、「照明や生活用水が確保」された継続的に避難が可能な一時避難スペースとなる広場を整備する。 (2) 定期的な防災訓練等の実施 ・地域の自主防災組織等に広場を貸し出し、隣接する避難所の開所訓練等とも連携しながら、「定期的な防災訓練等」を実施する。 ・防災訓練時において、資器材等を活用する訓練も行う。 (3) 帰宅困難者への支援 ・ターミナル駅である武蔵小杉駅との近接性を活かし、「帰宅困難者への情報提供やマンホールトイレの開放を行う」などの支援が可能である。 (4) 地域用の防災備蓄倉庫の整備 ・広場に近接した位置に災害時に必要となり、<u>防災用かまど等の</u>「生活必需品や資器材等を備蓄」した地域用の防災備蓄倉庫を整備する。 ■ 災害に強い建築物の整備 (1) 耐震性の高い構造の採用 ・「制震構造または免震構造の採用」 (2) インフラ途絶時の対応 ・「非常用自家発電装置や自立電源照明等の設置」 (3) 川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱に基づく整備基準の適合 ・「居住者用防災備蓄倉庫の整備」 ・「防災対応トイレの整備」
導入根拠など	■ 上位計画等 計画地周辺は、公園等防災に資するオープンスペースが不足しており、地域の住民が避難できるオープンスペースが求められている。 さらに、「小杉駅北側地区まちづくりの方針」においては、各地区に必要な防災機能を導入するとし、C地区については、備蓄に関する機能と避難できる広場の整備が求められている。 ■ 周辺住民からの要望 事業者による地元説明会（アンケート含む）や地元町内会との意見交換において、地域用の防災備蓄倉庫の整備や、災害発生時の避難場所の整備等が求められている。
維持管理方法、 運用方法など	【誓約書】 評価依頼書に基づいて整備した建築物の導入機能及び取り組み内容等について、適切な維持管理及び運用を行う旨を記載した誓約書を、川崎市へ提出し、「再開発等促進区を定める地区計画」による都市計画の緩和の条件である各評価項目における導入機能だけでなく、運用方法等も含めて、適切に維持管理、確実に実施する旨を示した標示板を敷地内に設置する。 【その他】 広場については、管理組合が管理規約等を定めて適切に運用する。防災備蓄倉庫についても、今後管理者を決定し、適切に維持管理し、運用する。防災訓練については、町内会や商店街と意見交換等を行い、適切に運用する。 これらについては、中原区役所等の防災関連部署と連携を図り、詳細な検討を進める。
特筆事項及び 取り組みの有効 性など	■小杉駅周辺の不足している一時避難スペースとなる広場を整備し、小学校の避難所等と連携することで、小杉駅北口全体の防災性の向上に資する計画である。
評価	隣接地区に整備される避難所や災害拠点となる病院と連携し、地域の防災拠点となる「一時避難スペースとなる広場」が整備される計画となっている。広場には、「災害用マンホールトイレ」の設置とともに、インフラ途絶時の対応として、避難してきた人々の不安を払拭する照明などの防災設備も備えられ、継続的な避難が可能となっている。 また、広場に近接した位置に、<u>防災用かまど等の</u>生活必需品や資器材等を備蓄する倉庫が整備され、これらの備蓄品は防災訓練での活用も想定されており、地域住民の防災意識の向上が期待できる。さらに、この広場はターミナル駅至近にあり帰宅困難者の支援も可能である。 地区内に整備される建築物については、居住者用の防災対応トイレや備蓄倉庫の整備を行い、川崎市が定める高層集合住宅の震災対策の基準を満たすとともに、耐震性の高い構造の採用や非常用自家発電装置等の設置がされる等、災害時における居住者の自立生活に配慮された計画となっている。 これらの機能導入により、計画地周辺をはじめ川崎市の防災性の向上に多大な効果があると認められ、今後の大規模開発の地域防災の取組みモデルとして期待できる。
評 価	

低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく評価書(変更)

名 称	(仮称) 小杉町 1・2 丁目地区開発 (C 地区)	建物用途	高齢者向け福祉サービス施設、高齢者向け住宅、飲食・物販施設、共同住宅等	延床面積	約 174,300 m ²	着工日	2023 年 10 月 予定
申請者	学校法人 日本医科大学 理事長 坂本 篤裕 三菱地所レジデンス株式会社 街開発第二事業部長 亀田 正人	敷地面積	約 20,180 m ²	階数	地下 1 階 地上 50 階	竣工日	2026 年 2 月 予定
計画地	中原区小杉町 1 丁目 304-2、小杉町 2 丁目 298-1 の一部 他	建築面積	約 10,000 m ²	構造	RC 造	評価日(当初) 評価日(変更)	2015 年 10 月 13 日 2022 年 12 月 1 日

都 市 空 間	
評価対象 (目標値等)	■ 質の高い安全かつ快適な回遊空間の整備 (1) 質の高い緑化空間の一体的な整備 ・武蔵小杉駅から等々力緑地の回遊性を向上させる緑道については、「豊富な樹木の植栽」を施すとともに、「ファニチャー等の休憩できる場所」を設けることで快適な歩行者空間を形成し、B地区及びC地区とで一体的な緑化空間を整備する。また、隣接する商店街のイダイモールからの人の流れを受け、「たまりとなる快適な空間」をB地区と連携して創出する。 (2) 敷地内を貫通する安全で快適な歩行者空間の整備 ・「緑豊かな空間」とするとともに、「ベンチ等を設置」するなどし、隣接する広場や低層部の施設などと一体となった快適な空間を形成する。 ■ コミュニティの核としての広場の活用 ・地元のお祭りやイベントに対応した「やぐらやステージ等の設置スペースの確保」 ・イベント等の鑑賞スペースとして利用できる「ベンチや芝生スペースの整備」
導入根拠など	■ 上位計画等 「小杉駅北側地区まちづくりの方針」において、B地区・C地区の西側の道路は、センターストリートと位置づけられており、小杉駅南側の商業・にぎわい軸を受け、北側の緑地軸に繋ぎ、等々力、多摩川、中原街道に至る小杉駅周辺北側の動脈としての役割が求められている。また、センターストリートに沿って、うるおいのある広場等の豊かな空間をつくることが求められている。 ■ 周辺住民からの要望 事業者による地元説明会（アンケート含む）や地元町内会との意見交換において、豊富な緑化空間の創出や安全で快適な歩行者空間の創出、地元のお祭りやイベント等に活用できる広場の整備等が求められている。
維持管理方法、 運用方法など	【誓約書】 評価依頼書に基づいて整備した建築物の導入機能及び取り組み内容等について、適切な維持管理及び運用を行う旨を記載した誓約書を、川崎市へ提出し、「再開発等促進区を定める地区計画」による都市計画の緩和の条件である各評価項目における導入機能だけでなく、運用方法等も含めて、適切に維持管理、確実に実施する旨を示した標示板を敷地内に設置する。 【その他】 広場、歩行者通路、緑道や、それらに設置するファニチャー等については、周辺地域の人々が日常自由に通行又は利用できるものとし、管理組合が管理規約等を定めて、適切に維持管理を行う。イベントやお祭りを行う等の広場の運用方法については、地元町内会等と検討し、適切に活用する。
特筆事項及び 取組みの有効 性など	■ 豊富な樹木の植栽やファニチャー等が整備された 10mの高幅員の緑道は、周辺市街地との緩衝空間となるとともに、地域のシンボルとして期待できる。また、イダイモールからの人の流れを受け、たまりとなる空間には、本地区へのゲートとなるシンボルツリーの設置により、シンボリックな空間の設えを演出している。
評価	緑豊かな植栽の整備や、多世代の人が休憩できるファニチャー等が設置され、地区間で連携して一体的に計画されている緑道の整備により、周囲を含めた生活環境に、にぎわいと潤いを演出するとともに、イダイモールからの人の流れを受けるたまり空間については、シンボルツリーによるゲート性の演出などのシンボリックな設えにより、街並みに躍動感を創出している。また、広場においても、地元要望に応えたお祭りやイベント等の対応を考慮した空間が計画されている。 これらの取組みから、計画区域内に整備される空地は、より高く評価されるべき空間として配置されている。
評 価 a ・ b ・ c	

総 合 評 価
武蔵小杉駅の至近にある立地条件や、病院等による再開発の機会を活かした、多彩な都市機能の向上の促進に資する取組みや、災害に強いまちづくりの促進に資する取組みがされており、都市機能、都市防災において、非常に高い水準での評価が得られる計画である。環境配慮においても、低炭素化に資する優れた取組みが行なわれている。各評価項目における導入機能等を適切に維持管理する旨を記載した誓約書を川崎市と取り交わすことにより、永続的に維持管理される見通しがあると判断できる。また、上位計画や周辺地域の要望にも配慮していることから、計画全体として高い水準での優良性が認められる計画である。 変更後においても都市機能、都市防災については、同等の評価が得られる計画であるため、総合評価についても当初評価のとおりとする。
総合評価 S ・ A ・ B ・ C

《委員会から事業者への伝達事項》

本ガイドラインに基づく評価の対象となった導入機能及び取り組み内容等について、適切な維持管理、運用を行う旨を記載した誓約書を川崎市へ提出するとしているが、本件については、整備される施設の維持とともに、その運用が重要であることから、それらを明文化した誓約書を作成し、適切な維持管理、運用により確実に実行すること。特に都市防災における評価対象項目については、地元の町内会や川崎市の防災関連部署と意見交換等を行い、適切に進めていくことが重要になることから、連携を図り確実に実行すること。