

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画小杉駅北口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小杉駅北口地区地区計画
位 置	川崎市中原区小杉町1丁目、小杉町3丁目及び新丸子町
面 積	約3.6ha
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、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、民間開発等の適切な誘導と支援により、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療、文教、都市型住宅等の多様な機能をコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりや、社会変容を踏まえた持続可能な魅力にあふれる都市拠点の形成を推進している。</p> <p>この一部を構成する当地区は、「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」の将来都市整備方針において、まちの骨格の一つである「交流の核」及び「商業・にぎわい軸」の一翼を担っており、土地の計画的な高度利用を図ることにより、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点、商業・交流機能の集積によるうるおいと回遊性のある街並みを形成するとしている。</p> <p>また、「小杉駅北口駅前まちづくり方針」が定められている武蔵小杉駅北口に面したエリアについては、同方針のまちづくりの方向性において、駅前広場の再編整備と、駅前広場に面してにぎわい・交流機能等の多様な都市機能の誘導を一体的に行い、魅力ある駅前空間を創出するとともに、これまで駅周辺に集積してきた既存都市機能と連携した相乗効果が期待できる都市機能を適切に配置した魅力あるまちづくりをめざすとしている。</p> <p>このため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) これまでに集積してきた商業・業務機能等の既存都市機能の適正な維持、保全を行う。 (2) 既存施設の更新や土地利用転換の機会を捉え、土地の計画的な高度利用を図り、拠点性を高める多様な都市機能を適切に配置することで、活気とにぎわいが感じられる、広域拠点の駅前の顔にふさわしい魅力ある複合市街地を形成する。 (3) 土地利用転換の機会を捉えて駅前広場を適正な規模・配置で拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成し、これまでに集積してきた既存都市機能への円滑な移動を可能にするなど、歩行者の回遊性を向上させる。 (4) 災害時の駅前滞留者の安全確保に寄与する広場や歩道状空地等を駅周辺に確保し、災害に強い都市機能の充実を図るとともに、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出する。 (5) 建築物の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入、屋上緑化や壁面緑化の整備等、環境に対する負荷の少ない循環型の複合市街地の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>商業・業務機能や文化・交流機能、都市型住宅機能等の各機能を適切に配置し、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循環型のまちづくりを進めるため、本地区を4つの地区に区分し、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"> (1) A地区は商業・業務機能等の集積及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。 (2) B地区は商業・業務機能等の充実及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図るとともに、駅前にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。 (3) C地区は商業・業務機能等の集積及び土地の高度利用を促進するため、高度利用地区として規制誘導を図るとともに、駅及び駅前広場とまちのつながりに配慮した、広域拠点の玄関口にふさわしい空間形成を図る。 (4) D地区は商業・業務機能、文化・交流機能、優良な環境を備えた都市型住宅機能等を導入し、複合的な土地利用を図り、広域拠点にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。また、C地区の駅前空間機能を補完・連携し、当地区周辺との歩行者ネットワークを強化するための安全で快適な歩行空間や、緑豊かな広場やオープンスペースを確保し、うるおいのある都市空間の形成を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<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> <p>(1) 既存道路の歩車道機能再編や歩道拡幅を行うとともに、当地区内に既に整備済である都市計画道路と一体的な歩道状空地を整備し、安全でゆとりある歩行空間を創出する。</p> <p>(2) 武蔵小杉駅北口から等々力緑地方面につながるペDESTリアンデッキや歩道状空地を整備し、回遊性の高いにぎわいある歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(3) 歩行者ネットワークと連携し、災害時の一時避難場所にも資する広場・オープンスペースを配置し、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>商業・業務機能等の集積、土地の高度利用、必要に応じた敷地の共同化等を図り、広域拠点としてふさわしい魅力ある複合市街地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>D地区の建築物については、低層部に商業・業務機能、文化・交流機能を適切に配置するとともに、駅前広場との連続性に配慮した空間配置を行うなど、多様な都市機能の集積と土地の高度利用を図ることにより、広域拠点の駅前にふさわしいにぎわい・交流空間を創出する。都市防災に関しては、周辺地域住民や来街者向けの大型防災備蓄倉庫や住宅棟の共用部への非常用発電機の配置など、災害対応力を備えた建築物とすることで、地域防災機能を補完する施設を整備する。環境配慮に関しては、CO2 排出量や消費エネルギーの抑制といった省エネ、太陽光発電といった創エネの導入や、国産木材の積極的利用に取り組むとともに、CASBEE 川崎のAランク以上の配慮を行い、川崎市内の先進モデルとなる環境配慮・低炭素型の建築物とし、地域環境の向上や地球環境への貢献を図る。また、高齢者や障害者等が安全で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>

地区整備計画地区整備計画	地区施設の配置及び規模		補助幹線道路 幅員 5.6～6.1 m (全幅 10～11 m)、延長約 50 m 〔() 内の数値は地区外も含む全体幅員〕 区画道路 1 号 幅員 4 m、延長約 100 m 区画道路 2 号 幅員 6.3～11.3 m、延長約 50 m 歩道状空地 幅員 4 m 延長約 260 m 広場 面積約 650 m ² ペDESTリアンデッキ 幅員 5 m、延長約 90 m				
	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 1.1 ha	約 0.5 ha		約 1.4 ha	
	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。 建築物の 1 階及び 2 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。(入口ホール、階段等の部分は除く。)				
	建築物の容積率の最高限度		—	敷地面積 200 m ² 以上 60/10	敷地面積 200 m ² 未満 50/10	—	
	建築物の容積率の最低限度		20/10	20/10			
	建築物の建蔽率の最高限度		8/10	—			
	建築物の敷地面積の最低限度		200 m ²	100 m ²			
	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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	D地区	
			地区の面積	約0.6ha	
		建築物等の用途の制限	<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。）</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(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。）</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(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</p> <p>(7) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(9) 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>		
		建築物の敷地面積の最低限度	<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>		
		建築物等の高さの最高限度	<p>15.5m</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、1.2mを限度として算入しない。</p>		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び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変更（小杉駅北口地区地区計画）

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、2号再開発促進地区に位置付けられ、武蔵小杉駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、駅前広場及び道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務・研究開発・文化・交流・医療・福祉・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としています。

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。

本地区は、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目的に、「小杉駅北口地区地区計画（約3.6ha）」として、昭和62年9月に都市計画決定し、適正かつ合理的な土地利用を図ってまいりましたが、JR南武線武蔵小杉駅北口駅前の西側の一部については老朽化した建築物や駐車場等の低未利用地が存在し、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、駅前広場及び道路等の公共施設の整備改善による安心・安全な歩行者空間や快適でにぎわいのある都市空間を形成するとともに、多様な機能の集積により広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、「小杉駅北口地区地区計画（約3.6ha）」の変更をしようとするものです。

都市計画を定める土地の区域

1 追加する部分

川崎市 中原区 小杉町3丁目地内

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

川崎市 中原区 小杉町1丁目及び新丸子町地内

経緯書

都市計画決定（変更）の経緯

昭和62年 9月29日 川崎都市計画地区計画（小杉駅北口地区地区計画）の都市計画決定
（川崎市告示第297号）

平成 8年 5月10日 川崎都市計画地区計画（小杉駅北口地区地区計画）の都市計画変更
（川崎市告示第216号）

今回の都市計画変更の経緯

令和 6年 7月25日 都市計画素案説明会

令和 6年 7月26日～ 都市計画素案縦覧

令和 6年 8月 9日

令和 6年 9月13日 公聴会

令和 6年10月28日～ 公述意見の要旨と市の考え方縦覧

令和 6年11月25日

令和 6年11月14日～ 条例縦覧

令和 6年11月27日

令和 7年 1月15日～ 法定縦覧

令和 7年 1月29日

令和 7年 3月24日 都市計画審議会

令和 7年 3月27日 告示

新

名称	小杉駅北口地区地区計画
位置	川崎市中原区小杉町1丁目、小杉町3丁目及び新丸子町
面積	約3.6ha
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、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、民間開発等の適切な誘導と支援により、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療、文教、都市型住宅等の多様な機能をコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりや、社会変容を踏まえた持続可能な魅力にあふれる都市拠点の形成を推進している。</p> <p>この一部を構成する当地区は、「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」の将来都市整備方針において、まちの骨格の一つである「交流の核」及び「商業・にぎわい軸」の一翼を担っており、土地の計画的な高度利用を図ることにより、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点、商業・交流機能の集積によるうるおいと回遊性のある街並みを形成するとしている。</p> <p>また、「小杉駅北口駅前まちづくり方針」が定められている武蔵小杉駅北口に面したエリアについては、同方針のまちづくりの方向性において、駅前広場の再編整備と、駅前広場に面してにぎわい・交流機能等の多様な都市機能の誘導を一体的に行い、魅力ある駅前空間を創出するとともに、これまで駅周辺に集積してきた既存都市機能と連携した相乗効果が期待できる都市機能を適切に配置した魅力あるまちづくりをめざすとしている。</p> <p>このため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <p>(1) これまでに集積してきた商業・業務機能等の既存都市機能の適正な維持、保全を行う。</p> <p>(2) 既存施設の更新や土地利用転換の機会を捉え、土地の計画的な高度利用を図り、拠点性を高める多様な都市機能を適切に配置することで、活気とにぎわいが感じられる、広域拠点の駅前の顔にふさわしい魅力ある複合市街地を形成する。</p> <p>(3) 土地利用転換の機会を捉えて駅前広場を適正な規模・配置で拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成し、これまでに集積してきた既存都市機能への円滑な移動を可能にするなど、歩行者の回遊性を向上させる。</p> <p>(4) 災害時の駅前滞留者の安全確保に寄与する広場や歩道状空地等を駅周辺に確保し、災害に強い都市機能の充実を図るとともに、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出する。</p> <p>(5) 建築物の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入、屋上緑化や壁面緑化の整備等、環境に対する負荷の少ない循環型の複合市街地の形成を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>商業・業務機能や文化・交流機能、都市型住宅機能等の各機能を適切に配置し、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循環型のまちづくりを進めるため、本地区を4つの地区に区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>(1) A地区は商業・業務機能等の集積及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。</p> <p>(2) B地区は商業・業務機能等の充実及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図るとともに、駅前にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。</p> <p>(3) C地区は商業・業務機能等の集積及び土地の高度利用を促進するため、高度利用地区として規制誘導を図るとともに、駅及び駅前広場とまちのつながりに配慮した、広域拠点の玄関口にふさわしい空間形成を図る。</p> <p>(4) D地区は商業・業務機能、文化・交流機能、優良な環境を備えた都市型住宅機能等を導入し、複合的な土地利用を図り、広域拠点にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。また、C地区の駅前空間機能を補完・連携し、当地区周辺との歩行者ネットワークを強化するための安全で快適な歩行空間や、緑豊かな広場やオープンスペースを確保し、潤いのある都市空間の形成を図る。</p>

旧

名称	小杉駅北口地区地区計画
位置	川崎市中原区小杉町1丁目及び新丸子町
面積	約3.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 東日本南武線及び東急東横線武蔵小杉駅前に位置し、商業・業務施設が立地している。</p> <p>武蔵小杉駅周辺は、副都心として位置づけられており、副都心としてふさわしい魅力ある街づくりを進める地区である。</p> <p>このため、本計画により適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>A地区——街区単位の共同化により、より一層の商業・業務機能の集積及び土地の高度利用を図る。</p> <p>B地区——商業・業務機能の充実並びに適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。</p> <p>C地区——商業・業務機能の集積並びに土地の高度利用を促進するため、高度利用地区として規制誘導を図る。</p>

新

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<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> <p>(1) 既存道路の歩車道機能再編や歩道拡幅を行うとともに、当地区内に既に整備済である都市計画道路と一体的な歩道状空地を整備し、安全でゆとりある歩行空間を創出する。</p> <p>(2) 武蔵小杉駅北口から等々力緑地方面につながるペDESTリアンデッキや歩道状空地を整備し、回遊性の高いにぎわいある歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(3) 歩行者ネットワークと連携し、災害時の一時避難場所にも資する広場・オープンスペースを配置し、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出する</p>
	建築物等の整備の方針	<p>商業・業務機能等の集積、土地の高度利用、必要に応じた敷地の共同化等を図り、広域拠点としてふさわしい魅力ある複合市街地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>D地区の建築物については、低層部に商業・業務機能、文化・交流機能を適切に配置するとともに、駅前広場との連続性に配慮した空間配置を行うなど、多様な都市機能の集積と土地の高度利用を図ることにより、広域拠点の駅前にふさわしいにぎわい・交流空間を創出する。都市防災に関しては、周辺地域住民や来街者向けの大型防災備蓄倉庫や住宅棟の共用部への非常用発電機の配置など、災害対応力を備えた建築物とすることで、地域防災機能を補完する施設を整備する。環境配慮に関しては、CO2 排出量や消費エネルギーの抑制といった省エネ、太陽光発電といった創エネの導入や、国産木材の積極的利用に取り組むとともに、CASBEE 川崎のAランク以上の配慮を行い、川崎市内の先進モデルとなる環境配慮・低炭素型の建築物とし、地域環境の向上や地球環境への貢献を図る。また、高齢者や障害者等が安全で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>

旧

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	<p>本地区周辺は、都市計画道路、駅前広場等は既に整備済であるので、これらの機能が損なわれないように維持保全に努める。また、周辺道路については、二次開発に併せて整備に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>商業・業務施設の集積、土地の高度利用及び必要に応じて敷地の共同化を図り、副都心としてふさわしい商業地が形成されるよう規制誘導する。</p>

新

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5.6～6.1m (全幅10～11m)、延長約50m [()内の数値は地区外も含む全体幅員] 区画道路1号 幅員4m、延長約100m 区画道路2号 幅員6.3～11.3m、延長約50m 歩道状空地 幅員4m 延長約260m 広場 面積約650㎡ ペDESTリアンデッキ 幅員5m、延長約90m		
	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1.1ha	約0.5ha	約1.4ha
	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。 建築物の1階及び2階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。(入口ホール、階段等の部分は除く。)		
	建築物の容積率 の最高限度		—	敷地面積 200㎡以上 60/10	敷地面積 200㎡未満 50/10
	建築物の容積率 の最低限度		20/10	20/10	
	建築物の建蔽率 の最高限度		8/10	—	
	建築物の敷地面積 の最低限度		200㎡	100㎡	
	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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。		
	建築物等に関する事項		—		

旧

地区整備計画	地区の 区分		A地区	B地区	C地区
	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1.1ha	約0.5ha	約2.0ha
	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。 建築物の1階及び2階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの。(入口ホール、階段等の部分は除く。)		
	建築物の延べ面積 の敷地面積に対する 割合の最高限度		—	敷地面積 200㎡以上 60/10	敷地面積 200㎡未満 50/10
	建築物の延べ面積の 敷地面積に対する 割合の最低限度		20/10	20/10	
	建築物の建築面積の 敷地面積に対する 割合の最高限度		8/10	—	
	建築物の敷地面積の 最低限度		200㎡	100㎡	
	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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。		
	建築物等に関する事項		—		

新

旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	D地区	
		地区の区分	地区の面積	約0.6ha	
		建築物等の用途の制限	<u>次に掲げる建築物は建築してはならない。</u> (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) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (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) キャンパレー、料理店その他これらに類するもの (9) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ <u>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。</u>		
		建築物等の高さの最高限度	15.5m <u>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、1.2mを限度として算入しない。</u>		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

「区域、地区の区分_____及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」