

平成27年11月19日

## まちづくり委員会資料

### 所管事務報告

学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画の取組について

**資料** 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画の取組

**参考資料1** 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画における老人福祉センター等の整備に係る覚書の締結について

**参考資料2** 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

**参考資料3** 武蔵小杉駅周辺地区の開発動向

まちづくり局

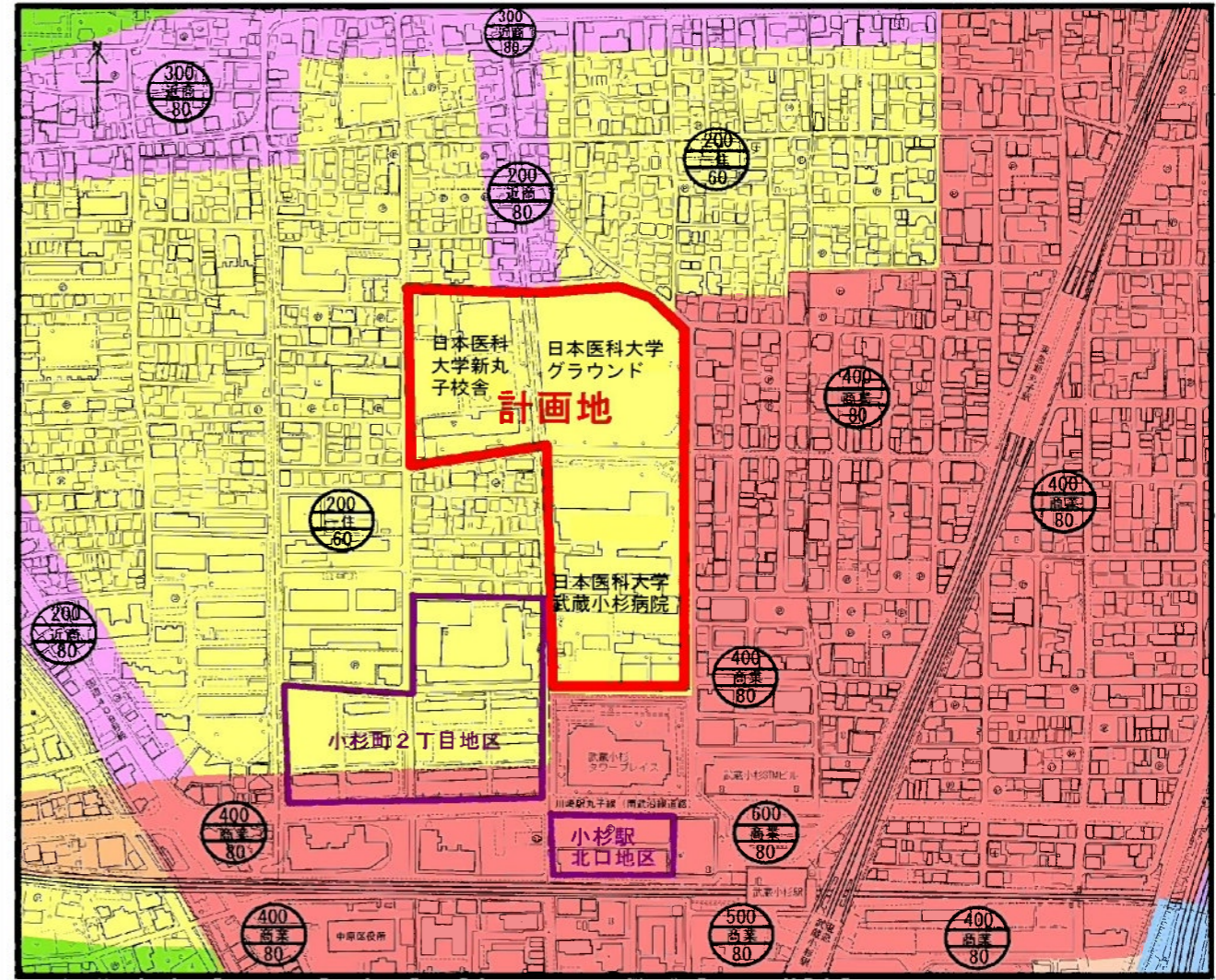
# 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画の取組

## 1 位置図及び用途地域図

(1) 位置図



(2) 用途地域図

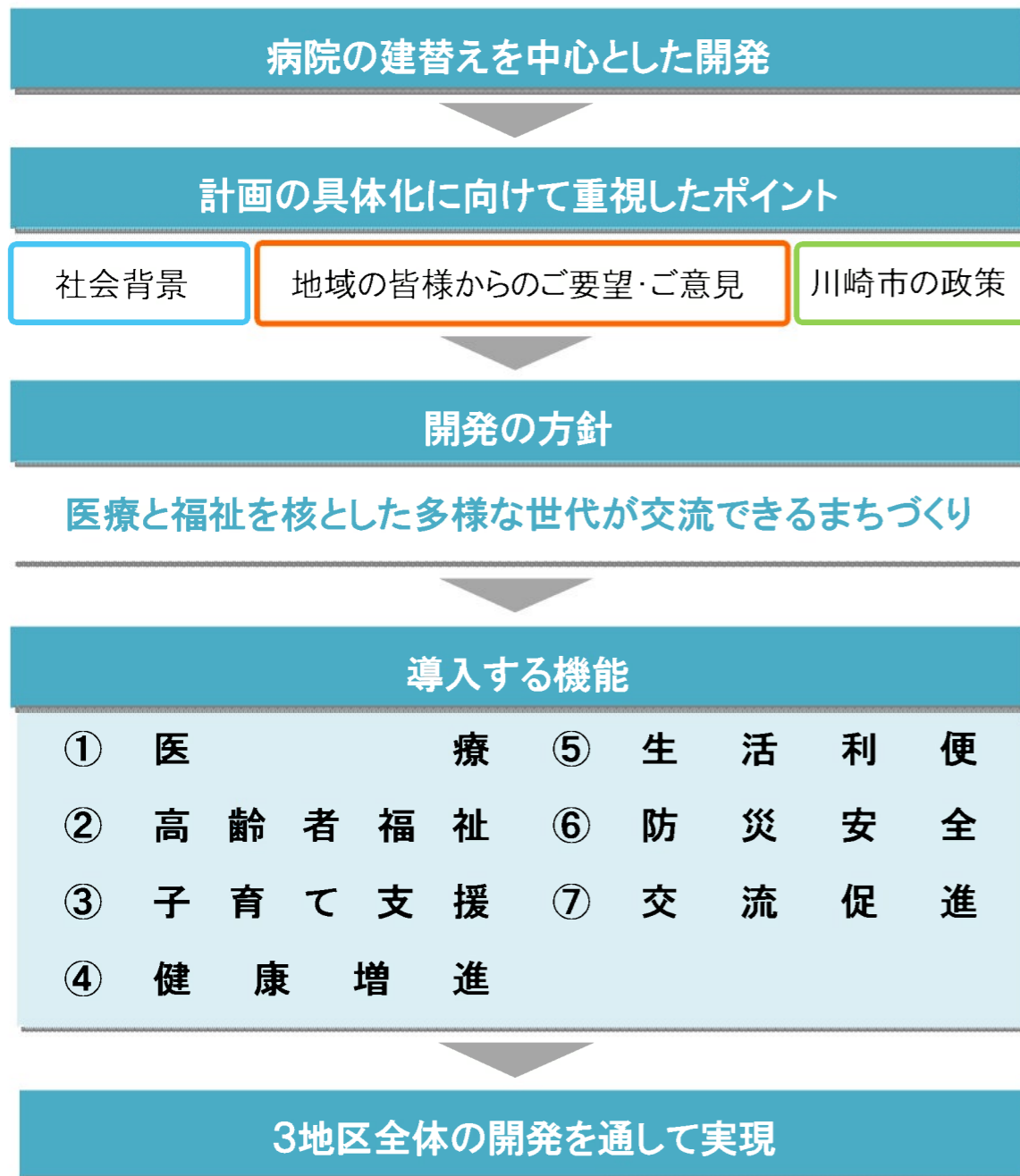


- : 商業地域
- : 近隣商業地域
- : 第一種住居地域
- : 工業地域
- : 第一種中高層地域

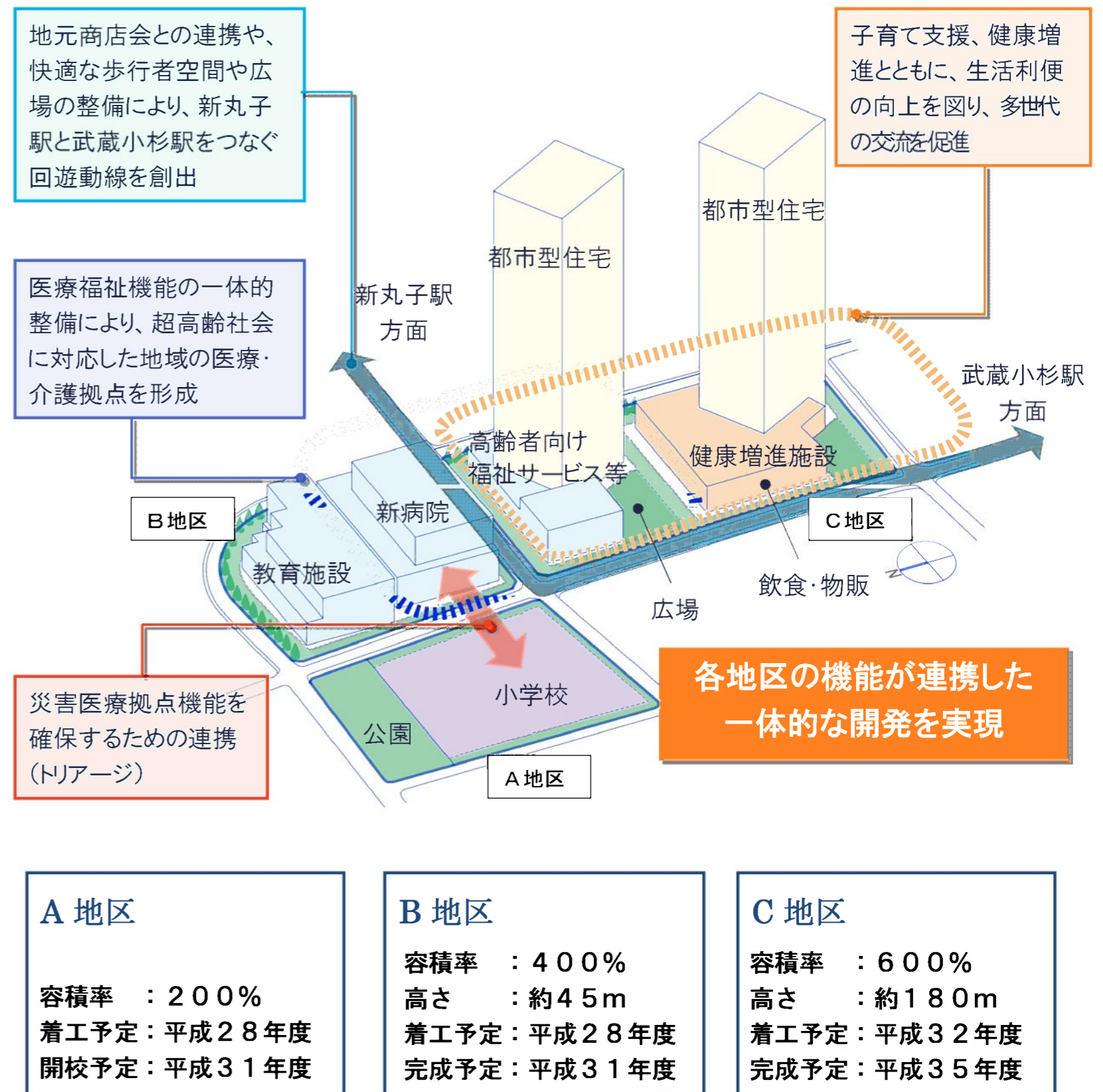
## 2 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画の概要

※事業者説明会資料をもとに作成

### (1) 開発の方針



### (2) 計画概要



### 3 これまでの経過

#### ■地元説明等の取組

##### 小杉駅北側のまちづくりに関する説明会市主催

- 時期：平成 25 年 12 月 26 日（木）
- 内容：・小杉駅北側のまちづくりの方針、日本医科大学地区の開発コンセプト等の説明  
・小杉駅北側地区のビル風対策に関する説明 等

##### 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画に関する説明会

###### 学校法人日本医科大学主催説明会（市：オブザーバー）

- 時期：平成 26 年 2 月 12 日（水）、15 日（土）
- 内容：・開発コンセプト、計画概要等の説明  
・導入機能を中心に、住民意見・要望の聴取

###### ○時期：平成 26 年 5 月 10 日（土）、13 日（火）

- 内容：頂いた意見・要望の内容報告及び、事業者の考え方の説明

##### アンケート調査市が実施

- 調査期間：平成 26 年 6 月 12 日～7 月 14 日
- 調査目的：武蔵小杉駅周辺の開発計画に関する地域住民意見の把握

##### 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画に関する説明会

###### 学校法人日本医科大学主催説明会（市：オブザーバー）

- 時期：平成 26 年 11 月 17 日（月）、27 日（木）、29 日（土）、12 月 3 日（月）
- 内容：住民意見・要望の反映状況、計画概要の説明

#### ■環境アセスメントに関する手続き

##### 条例方法書に関する手続き

- 平成 27 年 3 月 30 日 「条例方法書」公告及び縦覧開始
- 平成 27 年 6 月 12 日 川崎市環境影響評価審議会①
- 平成 27 年 7 月 10 日 川崎市環境影響評価審議会②
- 平成 27 年 7 月 13 日 川崎市環境影響評価審議会から川崎市長に審査結果について答申
- 平成 27 年 7 月 21 日 「条例方法審査書」公告、指定開発行為者あて送付

#### ■都市計画に関する手続き

##### 川崎市都市計画審議会第 2 回低炭素都市づくり等検討及び評価小委員会

- 時期：平成 27 年 10 月 13 日
- 内容：事業者の提案について環境配慮、都市機能、都市防災、都市空間の視点で評価  
総合評価 B 地区：B 評価 C 地区：A 評価

#### ■その他

##### 事業者と市とで老人福祉センター等の整備に係る覚書を締結

###### ◆学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画における老人福祉センター等の整備に係る覚書

- 締結日：平成 27 年 11 月 13 日
- 締結者：川崎市、学校法人日本医科大学、C 地区事業予定者代表企業三菱地所レジデンス(株)
- 内容：超高齢社会の到来を見据えた「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築」に資する取組を推進するため、本計画において、三菱地所レジデンスが日本医科大学から土地を取得後に建設する建築物の床の一部を市に寄贈し、市が老人福祉センター等の高齢者福祉施設等を整備することについて、協力する。

### 4 今後のスケジュール（現時点での想定）

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度
環境アセス ・都市計画 手続き	環境アセスメント手続き 準備書説明会開催 都市計画手続き 素案説明会								
A地区		既存施設解体 小学校	借地契約・借地・着工	竣工	開校				
B地区		病院	着工	竣工	移転		看護系教育施設 着工	竣工	
C地区					病院解体	都市型住宅 ※低層部に老人福祉センターを予定			竣工
			老セン等概略設計等 寄付申請				老セン等詳細設計	老セン等内装工事	

# 学校法人日本医科大学武蔵小杉キャンパス再開発計画における老人福祉センター等の整備に係る覚書の締結について

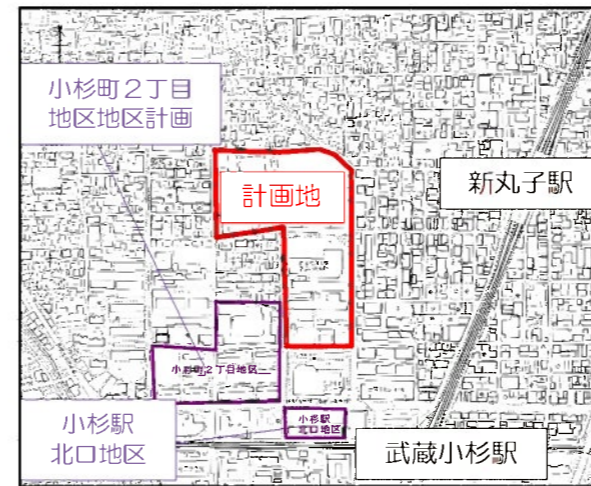
## 1 背景・目的

- 日本医科大学武蔵小杉病院は、昭和12年に開院以来、70年以上に渡り、地域の中核病院としての役割を担うとともに、救命救急センターや地域周産期母子医療センター、災害拠点病院の指定を受け、川崎市における拠点病院としての役割も担ってきました。
- 一方で、建物・設備の老朽化が進んでおり、医療の機能更新、高度化を図り、引き続き地域の中核病院として、また、本市の拠点病院としての役割を担っていくためには、建て替えが必要な状況になっています。
- 本市においては、平成21年3月に、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり地域構想」を定め、当地区をはじめとする小杉駅北側について「医療と文教の核」として位置づけております。
- また、平成27年3月に、川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築による誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域を実現するため、「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定しました。
- このような状況を踏まえ、川崎市と日本医科大学、三菱地所レジデンスは、医療と文教の核を形成する日本医科大学地区の開発計画について協議を進めた結果、当地区において超高齢社会の到来を見据えた「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築」に資する取組を推進し、広域拠点にふさわしい都市機能の集積を図るため、老人福祉センター等の高齢者福祉施設等の整備に向けて、協力することが確認されたため、平成27年11月13日付けで3者による覚書を締結いたしました。

## 2 覚書の内容

- (1) 日本医科大学及び三菱地所レジデンスは、三菱地所レジデンスが、日本医科大学より土地を取得後に建設する区分所有建物のうち、老人福祉センター等の高齢者福祉施設等の整備に必要な区分所有権（専有部分の床面積約1,700㎡）及びその敷地利用権（所有権）を市に無償で寄附することを予定する。
- (2) 市は、寄附を受けて高齢者福祉施設等を整備することを予定する。
- (3) 本覚書とは別に、適切な時期に寄附申請の手続きを行うことを予定する。
- (4) 高齢者福祉施設等を平成35年度内に開館できるよう互いに協力する。
- (5) 高齢者福祉施設等の整備に係る遵守事項等の詳細について、別途協議の上、細目協定を締結することを予定する。

### ■位置図



【C地区の低層棟に市への床の寄附を受けて整備予定の高齢者福祉施設等（覚書）】

- ① 中原老人福祉センターの移転整備
- ② 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
- ③ 交流・相談・情報提供スペース

※②、③の機能は、整備段階における社会状況を踏まえ、今後具体的な機能の詳細検討を進める。

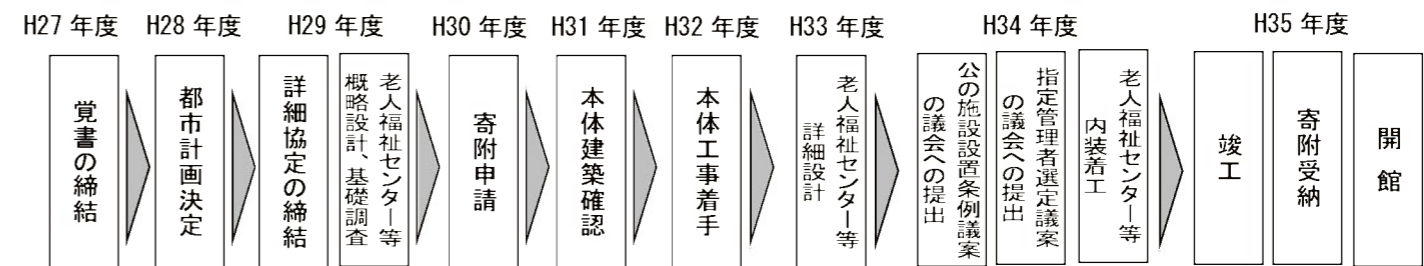
### ■全体配置図



## 3 今後の予定

- 市は、平成35年度の開館（予定）に向けて、寄附を受けた床に導入する機能の詳細検討及び事業性の検討を進める。
- 市、日本医科大学、三菱地所レジデンスは、寄附申請手続きに向けて、具体的な条件等について協議を進める。

### ■手続きフロー（指定管理の場合）



1 建物概要							
名称	(仮称) 小杉町 1・2 丁目地区開発 (B 地区)	建物用途	病院、教育施設	延床面積	約 61,000 m <sup>2</sup>	着工日	平成 29 年 3 月 予定
建築主	学校法人 日本医科大学 理事長 赫 彰郎	敷地面積	約 13,890 m <sup>2</sup>	階数	地下 2 階 地上 9 階	竣工日	平成 31 年 6 月 予定 (病院) 平成 34 年 7 月 予定 (教育施設)
建設地	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 9,000 m <sup>2</sup>	構造	RC 造・S 造	評価日	平成 27 年 10 月 13 日

2 評価				
評価項目	基本要素			補助的要素
	環境配慮	都市機能	都市防災	都市空間
評価対象 (目標値等)	<p>■ 年間一次エネルギー消費量の削減 (平成 25 年基準) : 「建物全体で平成 25 年基準に適合」 高度医療設備の導入等により給湯設備等の負荷が大きく一次エネルギー消費量の削減が困難であるが、コージェネレーションシステムによる効率的なエネルギー供給などにより削減を図ることで、平成 25 年の省エネ基準を満たした計画である。</p> <p>■ 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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>■ 医療機能の拡充・強化</p> <p>(1) 高度医療拠点病院の拡充・強化 ・「重症病床数の拡張」や「ハイブリッド手術室の新設」等の高度医療体制の強化 ・「救命救急センターの拡張」や「救急病床の増床」等の救命救急対応の強化</p> <p>(2) 看護系教育機能の整備 ・医療機能と連携する「看護系教育機能の導入」 ・地域に開放可能な「講堂の整備」</p> <p>(3) 高度医療機能と地域医療の連携強化 ・安心できる入院治療、退院後の療養生活のために、C 地区に導入する地域医療機能をはじめとした地域の医療機関との一層の強化が図られた「患者支援センターや医療連携室の導入」 ・認知症の早期発見・早期治療のための専門医療相談の窓口機能であり、C 地区の老人福祉センターにおいて講演活動等を行なうなどの連携が図られた、「街ぐるみ認知症相談センターの導入」</p>	<p>■ 災害時における医療拠点の形成</p> <p>(1) 災害拠点病院としての災害対応の強化 ・災害時に医療機器が維持できるように、「建築物の免震化」や「インフラ途絶時の対応の強化」を行う。 ・災害時の多数の患者受入れのためのホール等への「医ガス端末の設置」や「災害対応ヘリポートの整備」を新規に行う。</p> <p>(2) 災害時医療における連携 ・A 地区の避難所となる小学校と連携し、小学校のピロティ等を医療提供スペースとして活用し、効果的かつ効率的な災害医療のための「トリアージを行う」。</p>	<p>■ 質の高い緑化空間の一体的な整備</p> <p>・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 C 地区と連携して創出する。</p>
導入根拠など	<p>■ 上位計画等</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>■ 上位計画等</p> <p>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。</p> <p>■ 周辺住民からの要望</p> <p>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・福祉機能の整備、充実等が求められている。</p>	<p>■ 上位計画等</p> <p>「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、B 地区については、救急医療拠点の形成としており、武蔵小杉駅北口の防災機能の強化が求められている。</p>	<p>■ 上位計画等</p> <p>「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。</p> <p>■ 周辺住民からの要望</p> <p>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が求められている。</p>

+

維持管理方法 運用方法 など	誓約書等 その他	<p>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等を、適切に維持管理する旨を示した標示板を敷地内に設置する。</p> <p>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。</p>	<p>大学病院の導入機能については、日本医科大学が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。</p>	<p>A地区（小学校）との災害医療における連携については、小学校の避難所の管理者と大学病院を運営する日本医科大学が、運用方針等を定めて、災害医療で利用するスペースの適切な維持管理及び災害時の運用を行う。</p>	<p>同左</p> <p>緑道や歩道状空地、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、日本医科大学が適切に維持管理を行う。</p>
特筆事項及び 取り組みの有効 性など		<p>■広域対象の高度医療の拠点病院として多様な高度医療に対応した大型の設備を多数導入する計画であるため、エネルギーの消費量を削減することが困難な施設であるが、コージェネレーションシステムによる効率的なエネルギー供給や、その廃熱を利用した空調設備等の導入など、積極的なエネルギー節減設備の導入により、平成25年省エネ基準を満たす計画としている。</p>	<p>■高度医療の強化 重症患者の病床数の増床（現状24床の約1.4倍程度）や画像診断機器類の増設を図るとともに、ハイブリッド手術室の導入を新規に行い、手術の効率性、安全性の向上を図る。</p> <p>■救急医療の強化 救急病床の増床や救命救急センターの拡張等を行い、救急者搬送の受入れ数の増加を図ることにより、第三次救急医療を担う病院としての機能強化が図られる。</p> <p>■周産期医療の強化 NICU（新生児特定集中治療室）やGCU（継続保育室）の拡張・増床整備を行うことで、安心して子供が産める環境の整備を強化する。</p>	<p>■病院の災害時における医療行為の継続や多数の患者の受入れ対応などの強化として、インフラ途絶時の対応強化（72時間分のエネルギー備蓄、非常用自家発電装置等）、エントランスや待合ホールを活用したトリアージ空間の拡張、ホール等への医ガス端末の設置や災害対応ヘリポートの整備を新規に行うとともに、建築物の免震化を図り、医療機能を維持する計画である。</p>	<p>■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。</p>
評価		<p>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、平成25年の省エネ基準に適合する計画であり、一般的な水準を上回る環境配慮が行われていると認められる。</p> <p style="text-align: right;">評価 A・B・C</p>	<p>川崎市の高度医療拠点病院として重要な機能である高度医療や救命救急医療、周産期医療の拡充、強化が図られた計画である。また、高度医療、地域医療、高齢者福祉機能との連携を促進する施設が整備され、効果的かつ効率的な医療、福祉機能の充実に資する計画でもある。</p> <p>上位計画や地元要望等にも配慮され、計画地周辺をはじめ川崎市の医療、福祉サービスの向上に多大な効果が認められる。</p> <p style="text-align: right;">評価 A・B・C</p>	<p>災害医療拠点として、必要な対応が行えるように、建築物の免震化や、インフラ途絶時の対応強化が図られた計画である。また、災害時の多数の患者の受入れを可能とする設備や、効果的かつ効率的な災害医療のためのトリアージ空間等も計画されており、上位計画等に即した計画であることから、計画地周辺をはじめ川崎市の災害時医療の対応強化の向上に効果が認められる。</p> <p style="text-align: right;">評価 A・B・C</p>	<p>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、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。</p> <p>これらの取り組みから、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。</p> <p style="text-align: right;">評価 A・B・C</p>
総合評価		<p>環境配慮においては、一般的な水準を上回る取り組み内容である。都市機能においては、病院の建替えに伴い、医療機能等の更新、充実化が図られるなど、住民生活の質の確保と向上に資する取り組みが計画されており、高い水準での評価が得られる計画である。都市防災においては、災害に強いまちづくりの促進に資する取り組みが計画されている。したがって、計画全体としては標準以上の優良品性が認められる計画である。</p> <p style="text-align: right;">総合評価 S・A・B・C</p>			

《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。

# 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

1 建物概要							
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 176,000 m <sup>2</sup>	着工日	平成 32 年 9 月 予定
建築主	学校法人 日本医科大学 理事長 赫 彰郎	敷地面積	約 20,120 m <sup>2</sup>	階数	地下 1 階 地上 50 階	竣工日	平成 35 年 8 月 予定
建設地	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 11,000 m <sup>2</sup>	構造	RC造・S造	評価日	平成 27 年 10 月 13 日

2 評価				
評価項目	基本要素			補助的要素
	環境配慮	都市機能	都市防災	都市空間
評価対象 (目標値等)	<p>■ 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。</p> <p>■ 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</p> <p>■ 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)</p>	<p>■ 「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」</p> <p>■ 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」</p> <p>■ 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の整備) ・「物販、飲食、サービス等の商業施設の整備」</p>	<p>■ 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」や「かまどベンチ」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 ・広場に面した位置に災害時に必要となり、「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。</p> <p>■ 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」</p>	<p>■ 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デ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一体となった快適な空間を形成する。</p> <p>■ 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」</p>

+



<p>導入根拠など</p>	<p>■ 上位計画等</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>■ 上位計画等</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>■ 周辺住民からの要望</p> <p>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、飲食店などにぎわいを生み出す機能等が求められている。</p>	<p>■ 上位計画等</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>■ 周辺住民からの要望</p> <p>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。</p>	<p>■ 上位計画等</p> <p>「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求められている。</p> <p>■ 周辺住民からの要望</p> <p>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。</p>
<p>維持管理方法、運用方法など</p>	<p>誓約書</p> <p>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。</p> <p>その他</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>同左</p> <p>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。</p>
<p>特筆事項及び取り組みの有効性など</p>	<p>■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。</p>	<p>■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。</p> <p>■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。</p>	<p>■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。</p>	<p>■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。</p>

+

<p><b>評価</b></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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」や「かまどベンチ」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。</p> <p>また、広場に面する位置に、災害時に必要となる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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
	評価 A・(B)・C	評価 (A)・B・C	評価 (A)・B・C	評価 A・(B)・C

<p><b>総合評価</b></p>	<p>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。</p>
	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。

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の基本的な考え方  
(小杉町1・2丁目地区)

1 評価対象地区

小杉町1・2丁目地区は、A地区、B地区、C地区により構成され「再開発等促進区を定める地区計画」を活用した計画である。

次により、本ガイドラインに基づく評価の対象とするのは、B地区、C地区とする。

**A地区**：現況の指定容積率におさまる計画であり、方針のみを定める地区であることから、評価対象外とする。

**B地区**：計画容積率が基準容積率内であり、本ガイドラインの評価に基づく容積率の割増しを必要とする計画ではないが、再開発等促進区に位置づけ、地区整備計画を定めることにより、現況容積率を割増す計画であることから、評価の対象とする。

**C地区**：再開発等促進区に位置づけ、基準容積率から容積率を割り増す計画であることから、本ガイドラインの評価が必要な計画であるため、評価の対象とする。

	現況容積率	事業者要望			評価対象
		基準容積率	計画容積率	割増容積率	
A地区	200%	200%	200%	—	対象外
B地区	200%	400%	400%	—	対象
C地区	200%	400%	600%	200%	対象

2 評価方法

B、C地区の評価にあたっては、各地区内での個別の取組みの評価を基本とするが、地区全体の計画との整合や地区間で連携した取組み等についても考慮する。

評価の方法は、地球環境への配慮及び都市の成長に資する取組みの各項目についてA、B、Cの3段階で評価を行い、それらの総合評価をS、A、B、Cの4段階で評価する。評価要素としては、環境配慮、都市機能、都市防災の3項目を基本要素とし、都市空間については、基本要素を補完する補助的な要素とする。

3 各項目における評価の考え方

(1) 環境配慮

A：非常に高い水準での機能導入が認められ、同規模の開発計画と比較しても非常に優れた環境配慮が行われていると認められる計画。

B：高い水準での機能導入が認められ、優れた環境配慮が行われていると認められる計画。

C：一般的な水準を上回る環境配慮が行われていると認められる計画。

(2) 都市機能

A：導入すべき都市機能が十分あり、地域又は市の都市機能として多大な効果が期待できると認められる計画。

B：導入すべき都市機能が十分あり、上位計画や地域の要望等に配慮したと認められる計画。

C：上位計画等に即し、最低限必要な都市機能が計画されている。

(3) 都市防災

A：導入すべき防災機能が十分あり、地域又は市の防災機能として多大な効果が期待できると認められる計画。

B：導入すべき防災機能が十分あり、上位計画や地域の要望等に配慮したと認められる計画。

C：上位計画等に即し、最低限必要な防災機能が計画されている。

(4) 都市空間

A：他の開発計画では創出することが困難な優れた取組みが積極的に行われている。

B：総合設計制度における空地評価と比較した上で、より高く評価されるべき空間が配置されている。

C：各取組みについては、他の項目で適切に評価されている。

4 計画全体に対する総合評価の考え方

(1) 総合評価S

環境配慮、都市機能、都市防災のいずれにおいても非常に高い水準での評価が得られる計画である。または、それらのうち1つの項目において非常に高い水準には至らなくても、計画全体として高い水準での優良性が認められ、都市空間における評価が非常に高い計画である。

(2) 総合評価A

環境配慮、都市機能、都市防災のうち2以上の項目において非常に高い水準で評価が得られる計画であり、1つの項目において評価が低いものがある場合でも、それを補う秀でた評価が得られる項目があり、計画全体として優良性が認められる計画である。

(3) 総合評価B

環境配慮、都市機能、都市防災において高い水準での評価が得られる計画である。または一部の項目において評価が低いものがあるが、それを補う秀でた評価が得られる項目があり、計画全体としては標準以上の優良性が認められる計画である。

(4) 総合評価C

都市空間以外の項目において評価が低いものがあり、計画全体として優良性が認められない計画である。

■環境配慮における取組み内容

(1) CO<sub>2</sub>の排出量の抑制 (B地区及びC地区)

・省エネ法の平成 25 年の省エネ基準に比べて、B、C地区に建築される建築物については、建物全体で年間一次エネルギー消費量を削減し、B地区では基準に適合し、C地区では地区全体で10%以上削減する

① C地区からの排出量削減

①-1 住戸からの排出量の削減

・住宅全体で、年間一次エネルギー消費量を10%以上削減し、住宅性能表示制度における一次エネルギー消費量等級5相当(低炭素基準相当)とする

住宅専有部

・年間一次エネルギー消費量を10%以上削減(想定される設備)  
・給湯設備: 高効率ガス給湯機、節湯水栓、高断熱浴槽

・照明設備: 白熱灯を使用しない

住宅共用部

・高効率型の換気設備、LED照明等の照明設備、高効率給湯機等の省エネルギー対策を施すことにより、年間一次エネルギー消費量を10%以上削減

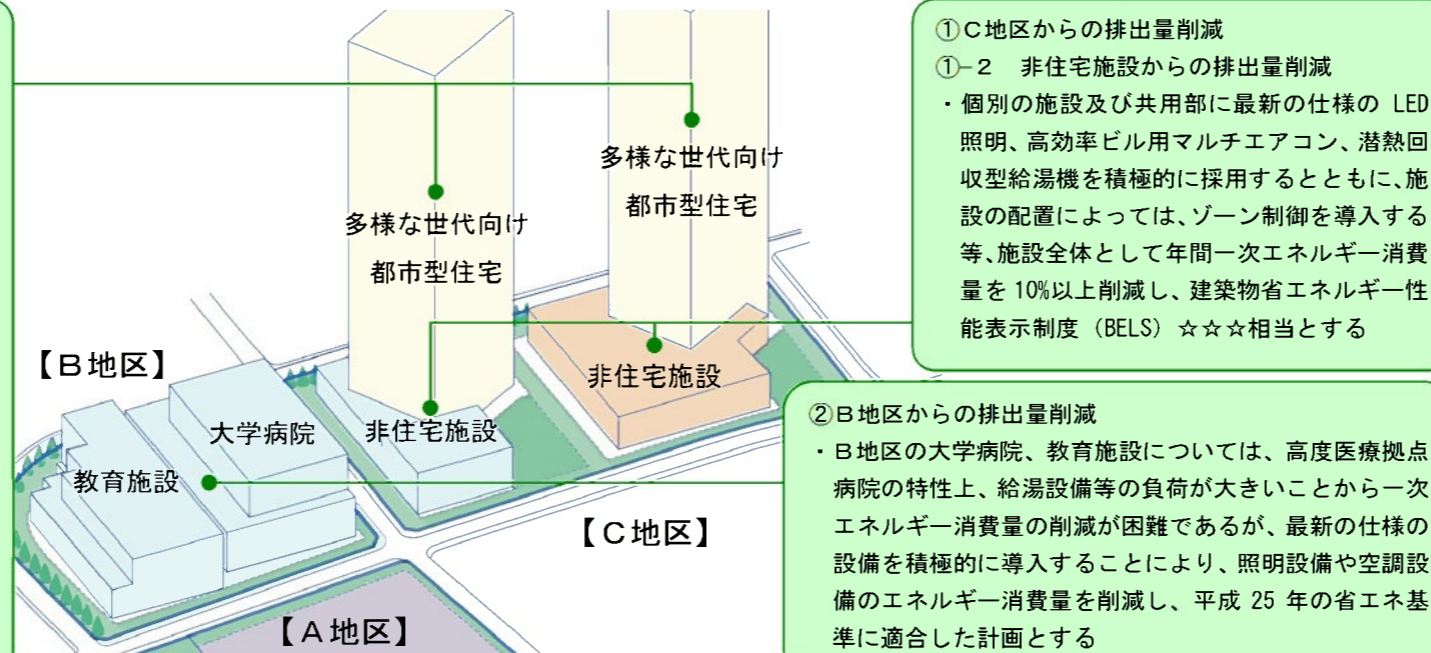
① C地区からの排出量削減

①-2 非住宅施設からの排出量削減

・個別の施設及び共用部に最新の仕様のLED照明、高効率ビル用マルチエアコン、潜熱回収型給湯機を積極的に採用するとともに、施設の配置によっては、ゾーン制御を導入する等、施設全体として年間一次エネルギー消費量を10%以上削減し、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)☆☆☆相当とする

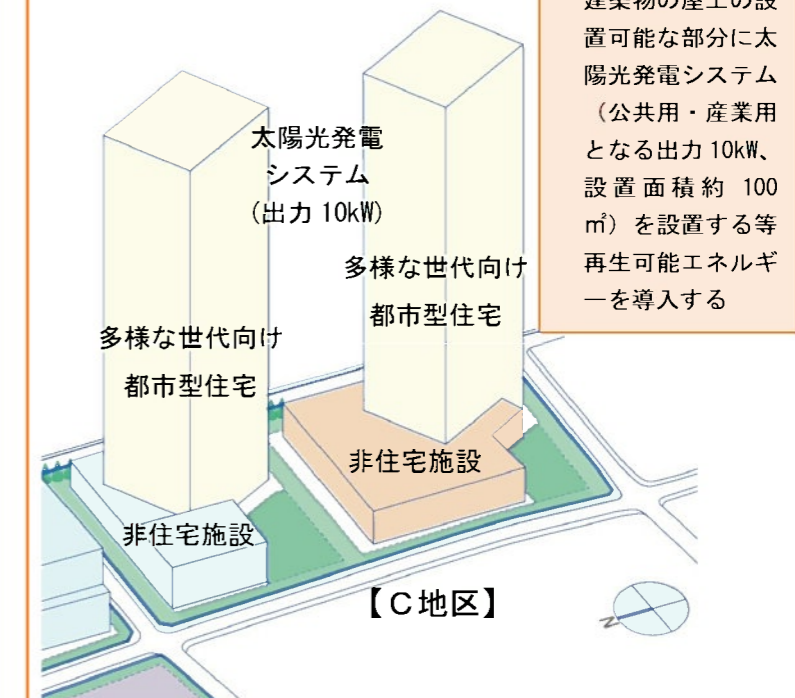
② B地区からの排出量削減

・B地区の大学病院、教育施設については、高度医療拠点病院の特性上、給湯設備等の負荷が大きいため一次エネルギー消費量の削減が困難であるが、最新の仕様の設備を積極的に導入することにより、照明設備や空調設備のエネルギー消費量を削減し、平成25年の省エネ基準に適合した計画とする



(3) 再生可能エネルギーの導入 (C地区)

・C地区に整備する建築物の屋上の設置可能な部分に太陽光発電システム(公共用・産業用となる出力10kW、設置面積約100m<sup>2</sup>)を設置する等再生可能エネルギーを導入する



(2) CASBEE 川崎 A ランク以上の獲得 (B地区及びC地区)

・B地区の非住宅施設及びC地区の住宅及び非住宅施設については、積極的かつ多面的に環境配慮に取り組むことにより、BEE値を1.5以上とすることにより、CASBEE 川崎のAランク以上の環境配慮とする

**建築物の環境品質 Q-1 室内環境**  
・室内環境に配慮し、長期に渡り優良な建築ストックとなるものとする  
(配慮項目)  
・音環境(遮音、吸音) ・温熱環境(室温制御、空調方式)  
・光・視環境(昼光利用、グレア対策、照度、照明制御)  
・空気質環境(発生源対策、換気)

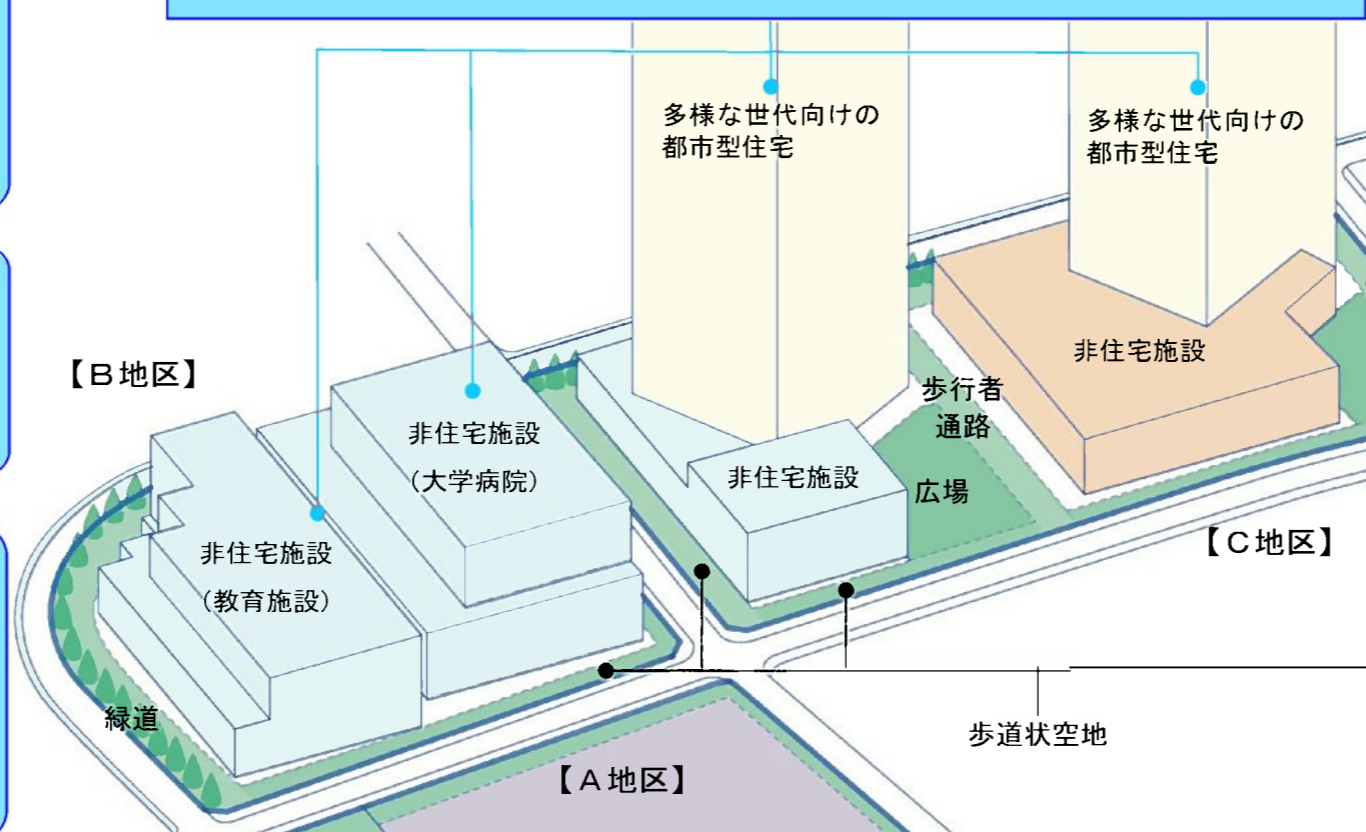
**建築物の環境品質 Q-2 サービス性能**  
・機能性に優れ、耐用性の高い建築物とする  
(配慮項目)  
・機能性(機能性・使いやすさ、心理性・快適性、維持管理)  
・耐用性・信頼性(耐震・免震、部品・部材の耐用年数、信頼性)  
・対応性・更新性(空間のゆとり、荷重のゆとり、設備の更新性)

**建築物の環境品質 Q-3 室外環境**  
・植栽を施すとともに、建築物及びオープンスペースを一体的に計画し、周辺との調和に配慮したまちなみ・景観の形成を目指す  
・地域の快適性の向上に資する整備を図る  
(配慮項目)  
・生物環境の保全と創出 ・まちなみ・景観への配慮  
・地域性・アメニティへの配慮  
(地域性への配慮、快適性の向上、敷地内温熱環境の向上)

**環境負荷低減性 LR-1 エネルギー**  
・省エネルギーに関する取り組みを行い、環境負荷の低減を図る(配慮項目)  
・建物外皮の熱負荷抑制 ・自然エネルギー利用  
・設備システムの高効率化 ・効率的運用

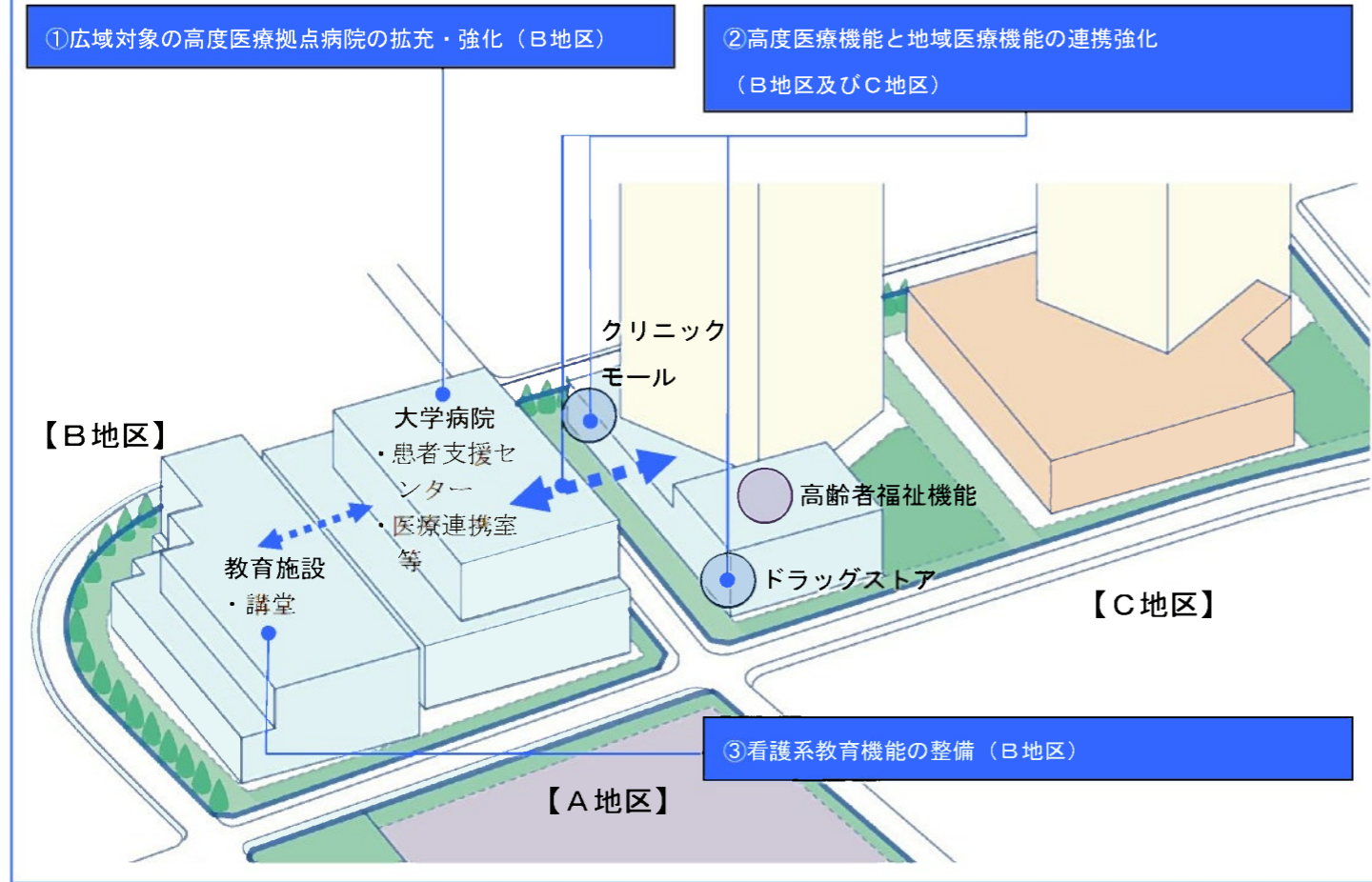
**環境負荷低減性 LR-2 資源・マテリアル**  
・省資源、リサイクルに十分配慮した建築物とする  
(配慮項目)  
・水資源保護 ・非再生性資源の使用量削減  
・汚染物質含有材料の使用回避

**環境負荷低減性 LR-3 敷地外環境**  
・LCCO<sub>2</sub>の削減、大気汚染の防止、騒音・振動・悪臭の防止に配慮した建築物とする  
(配慮項目)  
・地球温暖化への配慮  
・地域環境への配慮  
(大気汚染防止、温熱環境悪化の改善、地域インフラへの負荷抑制)  
・周辺環境への配慮(風塵、砂塵、日照障害の抑制)

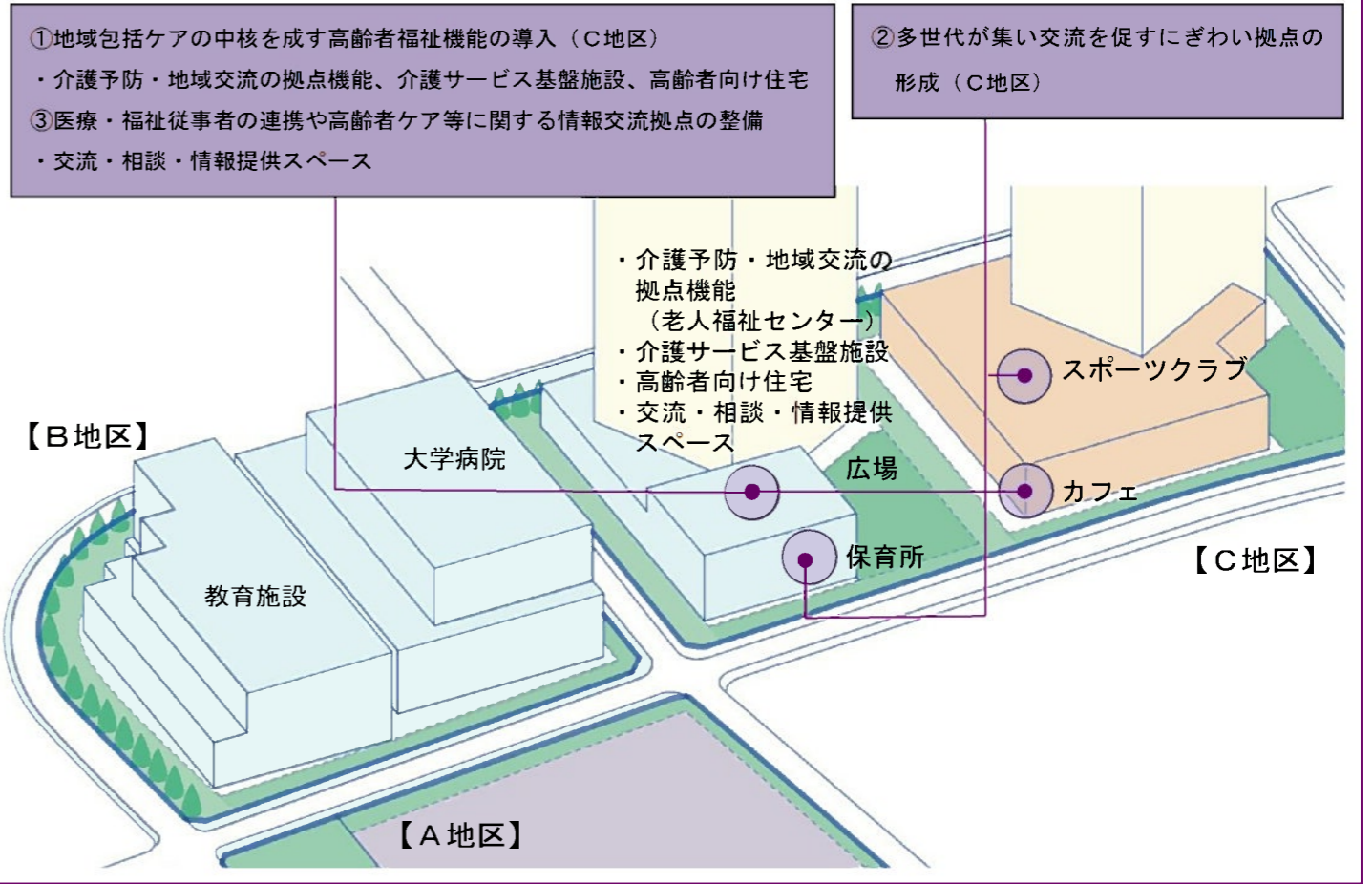


■都市機能における取組み内容

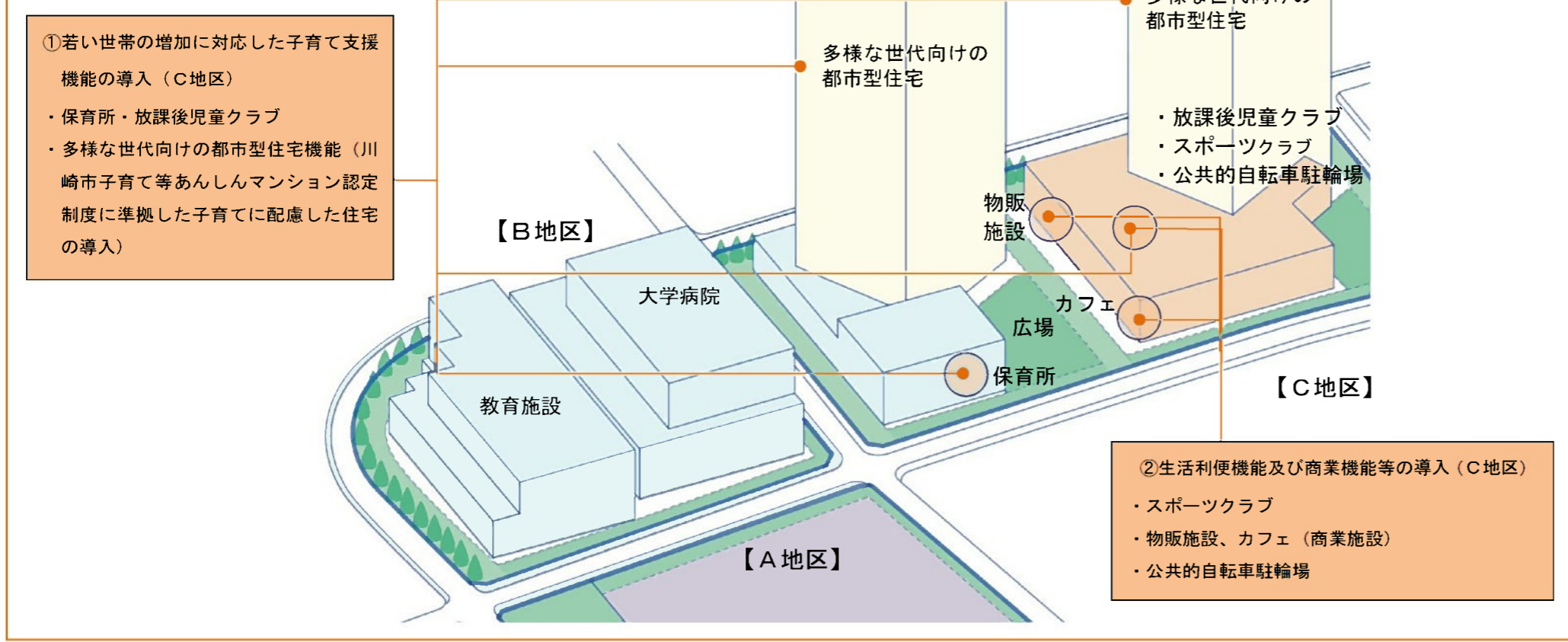
(1) 医療機能の拡充・強化



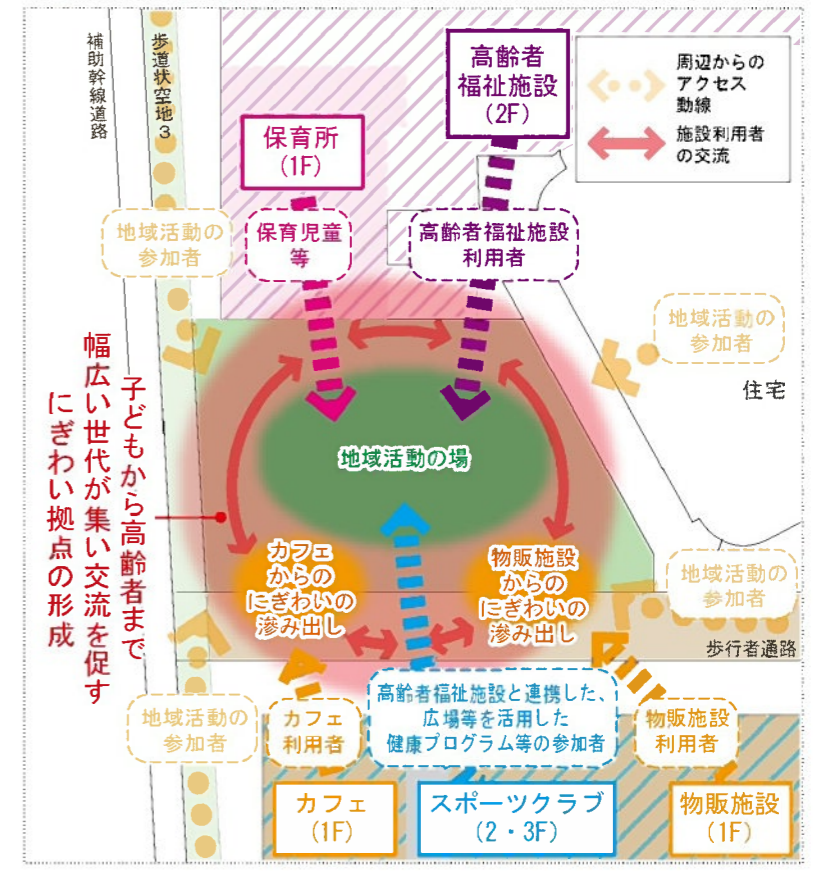
(2) 「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築」の推進モデルの実現



(3) 豊かな地域環境の形成



広場と導入機能の配置について



■都市防災における取組み内容

(1) 災害時における医療拠点の形成

(2) 地域の防災拠点の整備

(3) 災害に強い建築物の整備

(1) ①災害拠点病院としての災害対応の強化 (B地区)

- ・医療機能の拡充・強化に合わせて、災害対応の強化を図る
- ・建築物の免震化、コージェネレーションシステムの導入による非常時のエネルギー供給の継続により、医療機能を維持
- ・災害時に多数の患者を受け入れる必要がある際の対応として、ホール等への医ガス端末、災害対応ヘリポートを新規整備
- ・トリアージ空間 (エントランス、待合ホール等)、インフラ途絶時の対応強化 (72 時間分のエネルギー備蓄、非常用自家発電機の設置等) に資する拡張整備

(1) ②災害時医療における連携 (A地区及びB地区)

- ・A地区の避難所とB地区の災害拠点病院が災害時において、空間的な連携を図る
- ・A地区の避難所 (小学校のピロティ等) を医療提供スペースとして活用したトリアージ等を実施

(2) ①一時避難場所となる公園、避難所となる小学校の整備 (A地区)

- ・災害時に一時避難場所となる公園を整備
- ・災害時に家屋の被害を受けた地域の人々等が、一時的に生活する避難所となる小学校を川崎市が整備

(2) ②継続的な避難が可能な一時避難スペースとなる広場の整備 (C地区)

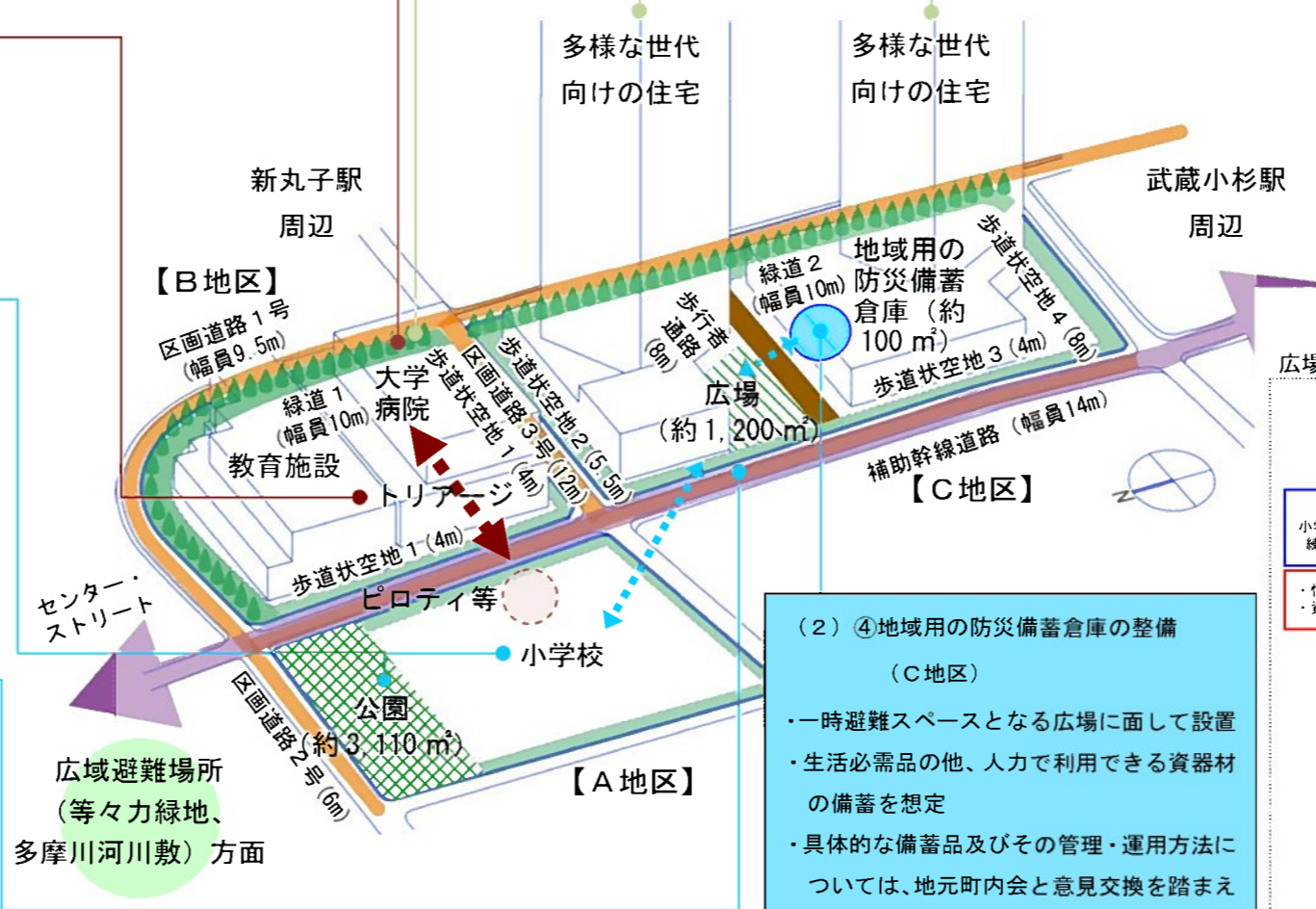
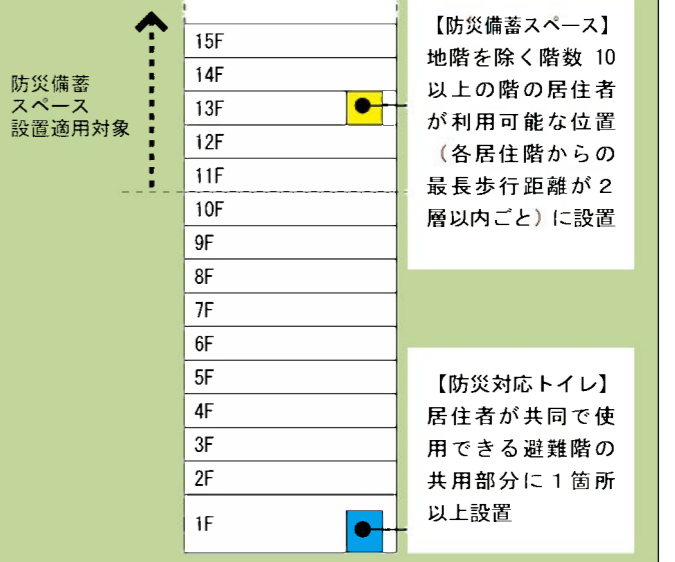
- ・広場は、地域用の避難活動を基本として、柔軟な運用ができるゾーンとし、インフラ途絶時の対応とともに、継続的な防災活動が行えるようにする
- ・帰宅困難者対策として確保されている一時滞在施設等からの徒歩帰宅者への支援も行う
- ・中原区役所等の防災関連部署と連携を図るとともに、地元町内会や商店会と連携し、設置設備の運用方法等の検討を実施

(2) ③定期的な防災訓練等の実施 (C地区)

- ・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

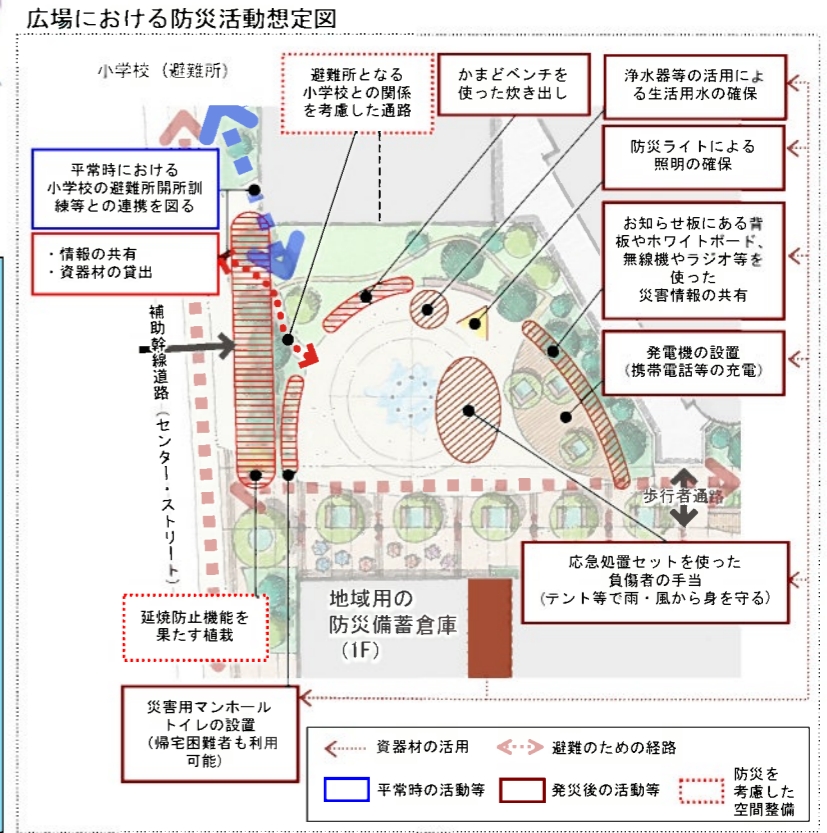
(3) 災害に強い建築物の整備 (B地区及びC地区)

- ・制震構造または免震構造の採用
- ・非常用自家発電装置、自立電源照明等の設置
- ・「川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱」に基づく防災備蓄スペースと防災対応トイレの整備



(2) ④地域用の防災備蓄倉庫の整備 (C地区)

- ・一時避難スペースとなる広場に面して設置
- ・生活必需品の他、人力で利用できる資器材の備蓄を想定
- ・具体的な備蓄品及びその管理・運用方法については、地元町内会と意見交換を踏まえ決定



■都市空間における取組み内容

(1) 質の高い、安全かつ快適な回遊空間の整備

(2) コミュニティの核としての広場の活用

(1) ①道路と沿道が一体となった安全で快適な歩行者空間の整備

- 補助幹線道路・歩道状空地1の一部(B地区西側)・歩道状空地3(B地区及びC地区)
- ・ゆとりある歩行者空間、緑豊かな都市空間を形成
- ・周辺開発と連携し、シンボリックな沿道景観を形成
- ・特にC地区では低層部の商業施設などと一体となった空間を形成し、武蔵小杉駅南側との回遊性の向上に寄与

(1) ①道路と沿道が一体となった安全で快適な歩行者空間の整備

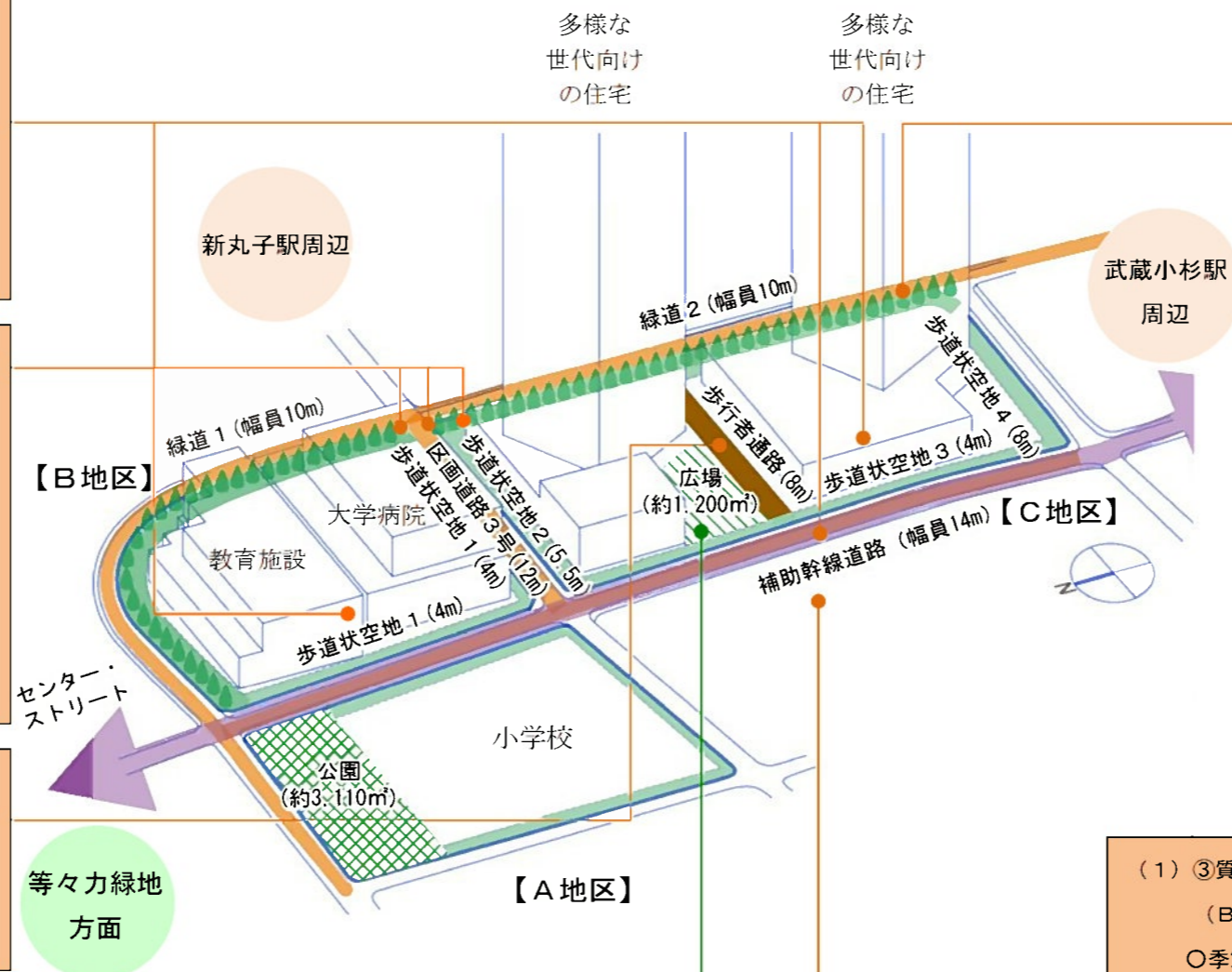
- 区画道路3号・歩道状空地1(B地区南側)・歩道状空地2(B地区及びC地区)
- ・新丸子駅周辺から続く商店街と計画地をつなぐ空間とし、回遊性の向上に寄与
- ・商店街との交差点部分において、本地区への顔となる空間を整備
- ・具体的な空間の整備計画は、地元商店会と意見交換を行う

(1) ②敷地内を貫通する安全で快適な歩行者空間の整備(歩行者通路)(C地区)

- ・緑豊かな空間にするとともに、ベンチ等を設置するなどし、C地区の広場や低層部の施設などと一体となった空間を形成し、にぎわいの創出に貢献

(2) コミュニティの核としての広場の活用(C地区)

- ・噴水などを配置し、子ども達のにぎわいの場にするとともに、地元要望の地域の祭りやイベント等の実施を考慮し、やぐら等が設置可能な開放的で広々とした空間にする
- ・広場で行うイベント等の鑑賞や休憩スペースとして利用できる芝生スペースやベンチ等も配置する
- ・広場外周の低層部に位置する子育て世代が利用する保育所、広場を活用して健康増進プログラム等を行うスポーツクラブ、広場に向けてオープンカフェを設置するカフェなどの商業施設に面して、芝生スペースやベンチ等を配置するなど、にぎわいの空間を創出に貢献する



(1) ③質の高い緑化空間の一体的な整備(B地区及びC地区)

- 武蔵小杉駅から等々力緑地の回遊性を向上させる緑道の整備(緑道1・2)
- ・周辺市街地との緩衝空間、地域のシンボルとなる緑の軸として、緑陰をつくり出すとともに、ファニチャー等休憩できる場所を設け、武蔵小杉駅から等々力緑地に続く緑地軸、大学病院をつなぐ、快適な歩行者空間を形成
- ・新丸子駅から伸びる商店街、歩行者通路との接続等も図り、地域の回遊性を高める空間とする



(1) ③質の高い緑化空間の一体的な整備

- (B地区及びC地区)
- 季節感が感じられる桜並木等の整備(補助幹線道路沿道)
- ・地元要望を踏まえ、桜並木を配置
- ・全体的に花や紅葉などが美しい樹木など季節感が感じられる植栽にするとともに、多様な緑の創出を図ることで、潤いのある快適でシンボリックな緑化空間を形成



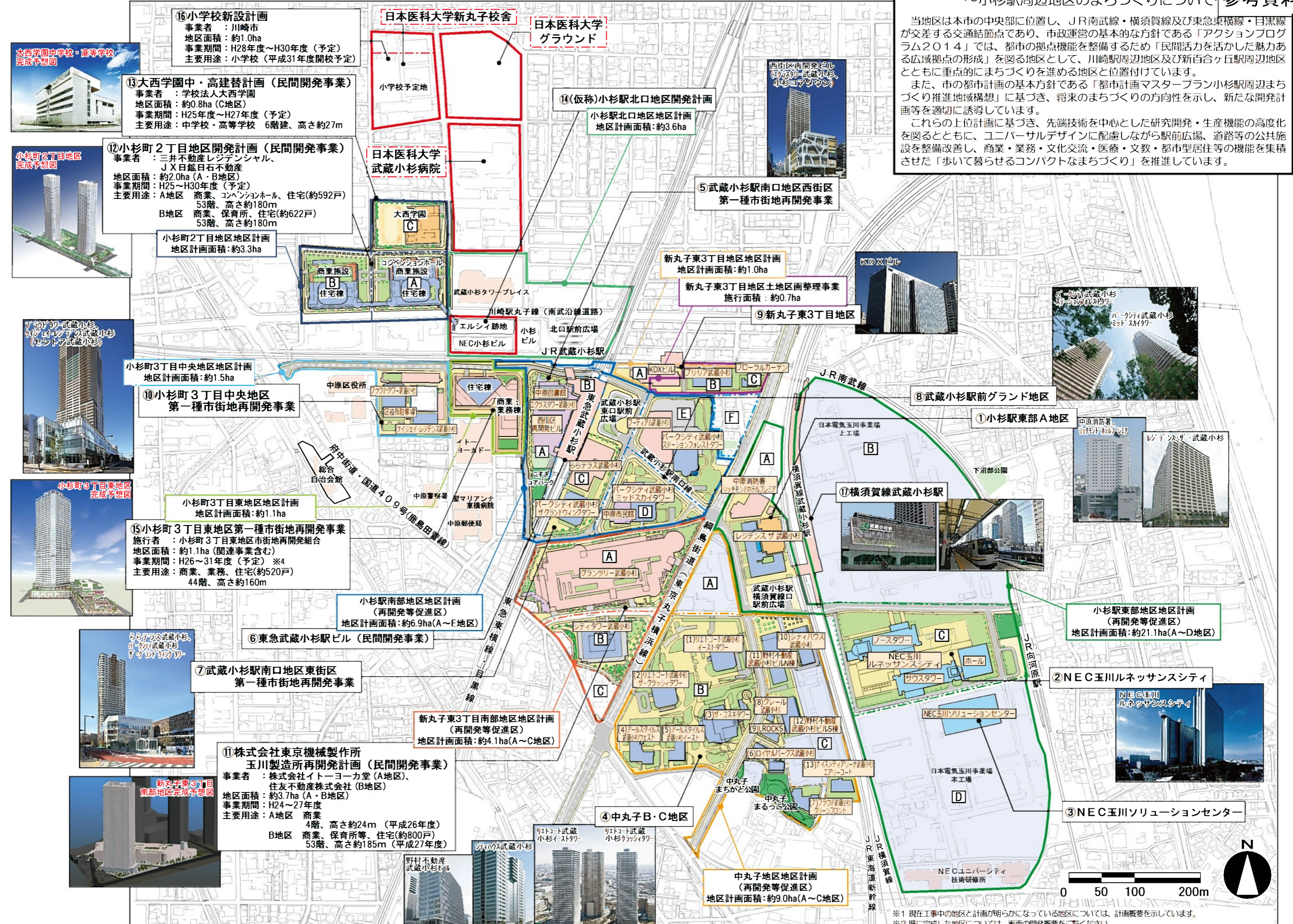
# 小杉駅周辺地区の開発動向

～小杉駅周辺地区のまちづくりについて

当地区は本市の中央部に位置し、JR南武線・横須賀線及び東急東横線・目黒線が交差する交通結節点であり、市政運営の基本的な方針である「アクションプログラム2014」では、都市の拠点機能を整備するため「民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成」を図る地区として、川崎駅周辺地区及び新百合ヶ丘駅周辺地区とともに重点的にまちづくりを進める地区と位置付けています。

また、市の都市計画の基本方針である「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」に基づき、将来のまちづくりの方向性を示し、新たな開発計画等を適切に誘導しています。

これらの上位計画に基づき、先端技術を中心とした研究開発・生産機能の高度化を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮しながら駅前広場、道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務・文化交流・医療・文教・都市型居住等の機能を集積させた「歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」を推進しています。



**16 小学校新設計画**  
 事業者：川崎市  
 地区面積：約1.0ha  
 事業期間：H28年度～H30年度（予定）  
 主要用途：小学校（平成31年度開校予定）

**13 大西学園中・高建替計画（民間開発事業）**  
 事業者：学校法人大西学園  
 地区面積：約0.8ha（C地区）  
 事業期間：H25年度～H27年度（予定）  
 主要用途：中学校・高等学校 6階建、高さ約27m

**12 小杉町2丁目地区開発計画（民間開発事業）**  
 事業者：三井不動産レジデンシャル、J X 日産不動産  
 地区面積：約2.0ha（A・B地区）  
 事業期間：H25～H30年度（予定）  
 主要用途：A地区 商業、コンベンションホール、住宅（約592戸）53階、高さ約180m  
 B地区 商業、保育所、住宅（約622戸）53階、高さ約180m

小杉町2丁目地区地区計画  
 地区計画面積：約3.3ha

**10 小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業**  
 地区計画面積：約1.5ha

**10 小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業**  
 地区計画面積：約1.1ha

**15 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業**  
 施行者：小杉町3丁目東地区市街地再開発組合  
 地区面積：約1.1ha（関連事業含む）  
 事業期間：H26～31年度（予定）※4  
 主要用途：商業、業務、住宅（約520戸）44階、高さ約160m

**15 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業**  
 地区計画面積：約6.9ha（A～E地区）

**6 東急武蔵小杉駅ビル（民間開発事業）**

**7 武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業**

**11 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**  
 事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）  
 地区面積：約3.7ha（A・B地区）  
 事業期間：H24～27年度  
 主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）  
 B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

**4 中丸子B・C地区**  
 地区計画面積：約9.0ha（A～C地区）

**10(仮称)小杉駅北口地区開発計画**  
 地区計画面積：約3.6ha

**5 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業**

**9 新丸子東3丁目地区**  
 地区計画面積：約1.0ha  
 施行面積：約0.7ha

日本医科大学新丸子校舎  
 日本医科大学グラウンド

日本医科大学武蔵小杉病院

新丸子東3丁目地区地区計画  
 地区計画面積：約1.0ha

新丸子東3丁目地区土地区画整理事業  
 施行面積：約0.7ha

**8 武蔵小杉駅前グランド地区**

**11 横須賀線武蔵小杉駅**

**2 NEC玉川ルネッサンスシティ**  
 地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

**3 NEC玉川ソリューションセンター**

中丸子地区地区計画（再開発等促進区）  
 地区計画面積：約9.0ha（A～C地区）

小杉駅東部A地区

小杉駅東部地区地区計画（再開発等促進区）  
 地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

小杉駅東部地区地区計画（再開発等促進区）  
 地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

小杉駅東部地区地区計画（再開発等促進区）  
 地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

小杉駅東部地区地区計画（再開発等促進区）  
 地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

小杉駅東部地区地区計画（再開発等促進区）  
 地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

※1 現在工事中の地区と計画が明らかになっている地区については、計画概要を示しています。  
 ※2 既に完成した地区については、裏面の開発概要をご覧ください。  
 ※3 各地区の計画名称の前の丸数字は、裏面の開発概要の地区番号を示しています。  
 ※4 市街地再開発事業を施行している地区については、組合設立認可から施設建築物完成までを事業期間としています。



## 小杉駅周辺地区の開発概要等

平成 27 年 4 月 1 日現在

地区名 地区計画面積	地区面積	地区 番号	事業名等	主な建物名	事業者・施行者	主要用途	建物概要等	完成時期 事業期間	
小杉駅東部地区 (再開発等促進区) 約 21.1ha	約 0.2ha (A 地区の 一部)	①	小杉駅東部 A 地区 (公社・民間開発事業)	新中原消防署・ リッチモンドホテル プレミア武蔵小杉	まちづくり公社、アー ルエヌティーホテルズ 株式会社	中原消防署(1~4 階)、 ホテル(5~20 階/305 室)	21 階建、高さ約 76m	平成 20 年 3 月	
	約 0.6ha (A 地区の 一部)		小杉駅東部 A 地区 (民間開発事業)	レジデンス ザ 武 蔵小杉	株式会社コスモスイ ニシア、株式会社明豊エ ンタープライズ	住宅(389 戸)、店舗	24 階建、高さ約 80m	平成 19 年 9 月	
	約 4.0ha (C 地区)	②	N E C 玉川ソリ ューションシティ (民間開発事業)	サウスタワー ノースタワー ホール棟	日本電気株式会社 (N E C)	業務	(サウスタワー) 26 階建、高さ約 116m (ノースタワー) 37 階建、高さ約 156m (ホール棟) 2 階建、高さ約 15m	平成 17 年 1 月	
	約 0.5ha (D 地区の 一部)	③	N E C 玉川ソリ ューションセンター (民間開発事業)	N E C 玉川ソリ ューションセンター	日本電気株式会社 (N E C)	業務	12 階建、高さ約 54m	平成 22 年 5 月	
中丸子地区 (再開発等促進区) 約 9.0ha	約 5.8ha (B 地区)	④	中丸子 B 地区 (民間開発事業)	(1)リエトコート武 蔵小杉イースタ ワー	鹿島建設株式会社	住宅 2 棟(1,084 戸)、 生活関連施設	45 階建、高さ約 156m	平成 20 年 3 月	
				(2)リエトコート武 蔵小杉ザ・クラ ッシタワー					
				(3)ザ・コスギタ ワー	株式会社ジョイント コーポレーション、東京 建物株式会社、伊藤忠 都市開発株式会社	住宅(689 戸)	49 階建、高さ約 160m	平成 20 年 6 月	
				(4)アールスタイル ズ武蔵小杉ウエ スト	オリックス・リアル エーステート株式会 社、株式会社ハウス メイトパートナーズ	住宅 2 棟(261 戸)	12 階建、高さ約 38m	平成 18 年 9 月	
				(5)アールスタイル ズ武蔵小杉イ ースト					
				(6)ロイヤルパー クス武蔵小杉	大和ハウス工業株式 会社	住宅(55 戸)	6 階建、高さ約 19m	平成 21 年 10 月	
				(7)ブラウド武蔵 小杉グリーンフ ロント	野村不動産株式会 社、株式会社長谷工 コーポレーション	住宅(43 戸)	7 階建、高さ約 20m	平成 21 年 3 月	
				(8)クレール武蔵 小杉	個人施行	住宅(25 戸)	6 階建、高さ約 18m	平成 24 年 1 月	
				(9)L R O C K S	個人施行	住宅(30 戸)	5 階建、高さ約 18m	平成 24 年 9 月	
	約 2.4ha (C 地区)			中丸子 C 地区 (民間開発事業)	(10)シティハウス 武蔵小杉	住友不動産株式会 社	住宅(188 戸)、店舗	22 階建、高さ約 80m	平成 21 年 1 月
					(11)野村不動産 武蔵小杉ビル N 棟	野村不動産株式会 社、株式会社長谷工 コーポレーション	業務、店舗	14 階建、高さ約 72m	平成 22 年 3 月
					(12)野村不動産 武蔵小杉ビル S 棟	野村不動産、長谷工 コーポレーション	業務	6 階建、高さ約 34m	平成 22 年 3 月
					(13)ナイスシティ アリーナ武蔵小 杉アリーコート	ナイス株式会社	住宅(74 戸)	15 階建、高さ約 45m	平成 23 年 12 月

地区名 地区計画面積	地区面積	地区 番号	事業名等	主な建物名	事業者・施行者	主要用途	建物概要等	完成時期 事業期間
小杉駅南部地区 (再開発等促進区) 約 6.9ha	約 1.4ha (A 地区)	⑤	武蔵小杉駅南口地 区西街区第一種市 街地再開発事業	エクラスタワー武蔵 小杉	武蔵小杉駅南口地区西 街区市街地再開発組合	商業、中原図書館、住 宅(326 戸)	39 階建、高さ約 150m	平成 17 年度～ 平成 25 年度
	約 0.9ha (B 地区)	⑥	東急武蔵小杉駅ビ ル(民間開発事業)	東急武蔵小杉駅ビル	東京急行電鉄株式会 社	駅舎、商業、保育所	3 階建、高さ約 30m	平成 24 年 3 月
	約 1.7ha (C 地区)	⑦	武蔵小杉駅南口地 区東街区第一種市 街地再開発事業	(商業棟) ららテラス武蔵小杉 (住宅棟) パークシティ武蔵小 杉ザ・グランドウィ ングタワー	武蔵小杉駅南口地区東 街区市街地再開発組合	商業(一部メディカル モール含む)、住宅 (506 戸)	38 階、高さ約 140m 駅前広場(約 4,500 m <sup>2</sup> ) 地下駐輪場(約 2,200 台)	平成 20 年度～ 平成 26 年度
	約 2.9ha (D 地区 ・E 地区)	⑧	武蔵小杉駅前グラ ンド地区 (民間開発事業)	(D 地区) パークシティ武蔵小 杉ミッドスカイタ ワー	三井不動産レジデン シャル株式会社	中原市民館、住宅(794 戸)	59 階、高さ約 198m	平成 21 年 3 月
(E 地区) パークシティ武蔵小 杉ステーションフ ォレストタワー	三井不動産レジデン シャル株式会社			商業、住宅(643 戸)	4 階建、高さ約 25m、 47 階建、高さ約 161m	平成 21 年 3 月		
新丸子東 3 丁目地 区 約 1.0ha	約 0.4ha (A 地区)	⑨	民間開発事業	KDX 武蔵小杉ビル	株式会社東京機械製 作所	業務、商業	11 階建、高さ約 60m	平成 25 年 5 月
	約 0.4ha (B 地区)		民間開発事業	プリリア武蔵小杉	東京建物株式会 社	住宅(130 戸)	20 階建、高さ約 70m	平成 23 年 10 月
	約 0.2ha (C 地区)		民間開発事業	フローラルガーデン	個人施行	住宅(30 戸)	8 階建、高さ約 25m	平成 21 年 2 月
小杉町 3 丁目中央 地区 約 1.5ha	約 1.3ha (関連事業 含む)	⑩	小杉町 3 丁目中央 地区第一種市街地 再開発事業	ブラウドタワー武蔵 小杉	小杉町 3 丁目中央地区 市街地再開発組合	商業、業務、保育所、 住宅(591 戸)、駐車場	45 階建、高さ約 160m	平成 21 年度～ 平成 26 年度
新丸子東 3 丁目南 部地区 (再開発等促進区) 約 4.1ha	約 3.7ha (A 地区 ・B 地区)	⑪	株式会社東京機械 製作所玉川製造所 再開発計画 (民間開発事業)	(A 地区) グランツリー武蔵小 杉 (B 地区) シティタワー武蔵小 杉	(A 地区) 株式会社イトーヨー カ堂 (B 地区) 住友不動産株式会 社	(A 地区) 商業 (B 地区) 住宅(約 800 戸)、商 業、保育所等	(A 地区) 4 階建、高さ約 24m (B 地区) 53 階建、高さ約 185m	(A 地区) 平成 24 年度～ 平成 26 年度 (B 地区) 平成 24 年度～ 平成 27 年度
	約 2.0ha (A 地区 ・B 地区)	⑫	小杉町 2 丁目地区 開発計画 (民間開発事業)		三井不動産レジデン シャル株式会社、J X 日 鉱石油不動産株式会 社	(A 地区) 商業、コンベンション ホール、住宅(約 592 戸) (B 地区) 商業、保育所、住宅(約 622 戸)	(A 地区) 53 階建、高さ約 180m (B 地区) 53 階建、高さ約 180m	平成 25 年度～ 平成 30 年度 (予定)
	0.8ha (C 地区)	⑬	大西学園中・高建替 計画 (民間開発事業)	大西学園	学校法人大西学園	中学校・高等学校	6 階建、高さ約 27m	平成 25 年度～ 平成 27 年度 (予定)
小杉駅北口地区 約 3.6ha	約 0.4ha (C 地区の 一部)	⑭	(仮称)小杉駅北口 地区開発計画 (民間開発事業)					
小杉町 3 丁目東地 区 約 1.1ha	約 1.1ha	⑮	小杉町 3 丁目東地 区第一種市街地再 開発事業		小杉町 3 丁目東地区市 街地再開発組合	商業、業務、住宅(約 520 戸)、小杉こども 文化センター、総合自 治会館	44 階建、約 160m	平成 26 年度～ 平成 31 年度 (予定)
小学校新設計画 約 1.0ha	約 1.0ha	⑯	小学校新設計画	小学校	川崎市	小学校		平成 28 年度～ 平成 30 年度 (予定) 平成 31 年度開校 (予定)
横須賀線 武蔵小杉駅		⑰	横須賀線 武蔵小杉駅	横須賀線 武蔵小杉駅	川崎市、J R 東日本	駅舎	自動改札 6 通路、自動券 売機 7 台、ホーム：島式 1 面 2 線(15 両編成対応) 延長 311m 幅員 4～ 11m	平成 22 年 3 月 13 日(開業)