

令和6年7月25日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第62号 武蔵小杉駅北口駅前まちづくり方針に関する陳情

資料	小杉駅北口駅前まちづくり方針に基づく取組について
参考資料1	小杉駅北口駅前まちづくり方針
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」に基づく取組（事業者資料抜粋） と評価書（抜粋）
参考資料3	複合日影の影響（（仮称）小杉町一丁目計画に係る条例環境影響評価準備書資料編抜粋）
参考資料4	小杉駅周辺地区の開発動向

まちづくり局

小杉駅北口駅前まちづくり方針に基づく取組について

説明内容

- 1 小杉駅周辺地区の位置付け
- 2 エルシィ跡地等の区域における取組
(小杉町1丁目地区)
- 3 北口駅前広場を含む区域全体における取組
- 4 陳情に対する本市の見解

1 小杉駅周辺地区の位置付け

- (1) 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**
- (2) 小杉駅北口駅前まちづくり方針**

(1) 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（平成21年3月策定）

- ## 【川崎市の都市構造】



1 小杉駅周辺地区の位置付け

(2) 小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和2年9月策定）

① まちづくりの方向性

民間開発等の機会を捉え、駅前広場の再編整備と、駅前広場に面してにぎわい・交流等の多様な都市機能の誘導を一体的に行い、広域拠点にふさわしい魅力ある駅前空間を創出する。

② 取組方針

ア 土地利用：駅前にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、拠点性を高める商業・業務、文化、交流、宿泊、健康増進、子育て支援や都市型住宅等の多様な都市機能を適切に配置・誘導

イ 都市基盤：周辺道路の統合、民間整備の公開空地や立体制度等の活用により駅前広場を適正な規模、配置で拡充するとともに、駅前広場の歩車分離と民間開発等と連携したデッキの整備による歩行者ネットワークの強化を図る。

ウ 防 災：駅周辺屋外滞留者が滞留できるスペースの整備を誘導

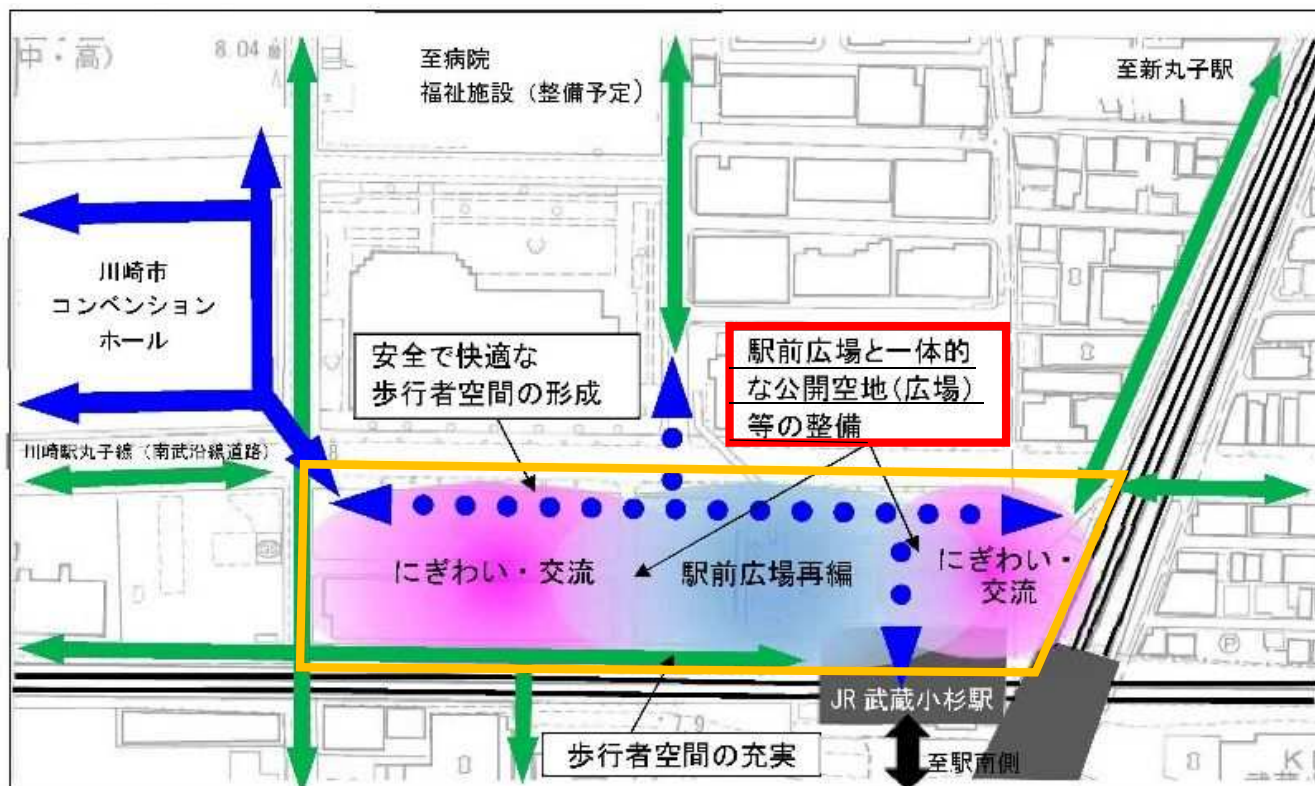
エ 環 境：建築物の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入

オ 景 観：周辺建物との調和、洗練されたデザインによる街並みの形成

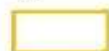
1 小杉駅周辺地区の位置付け

(2) 小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和2年9月策定）

【ゾーニング図】



凡 例



対象区域



にぎわい・交流ゾーン



駅前広場再編ゾーン



歩行者動線（デッキレベル）※完成済



将来歩行者動線（デッキレベル）



歩行者動線（地上レベル）

■ にぎわい・交流ゾーン

駅前広場に面してにぎわい・交流等の多様な都市機能を集積し、広域拠点にふさわしい駅前空間を創出

■ 駅前広場再編ゾーン

民間開発と連携して駅前広場の拡充を図り、バスや歩行者の円滑かつ安全な通行環境を確保

■ 将来歩行者動線（デッキレベル）

コンベンションホール等への円滑な移動を可能にするなど、歩行者ネットワークを強化

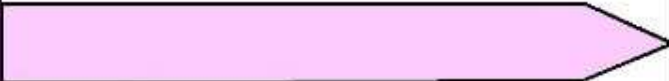
1 小杉駅周辺地区の位置付け

(2) 小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和2年9月策定）

取組スケジュール

今後の社会変容を踏まえ、民間開発の誘導を図るとともに、まちづくりの進捗にあわせた駅前広場再編などに取り組む。

【取組スケジュール】

	短期（概ね 5 年間）	中長期（概ね 5 年間）
賑わい・交流ゾーン		
駅前広場の再編ゾーン	民間再開発事業にあわせて整備	

2 エルシィ跡地等の区域における取組 (小杉町1丁目地区)

- (1) 現状**
- (2) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導
ガイドライン」の概要と手続状況**
- (3) 計画概要**
- (4) 環境影響評価に係る主な事項**
- (5) 今後のスケジュール**

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

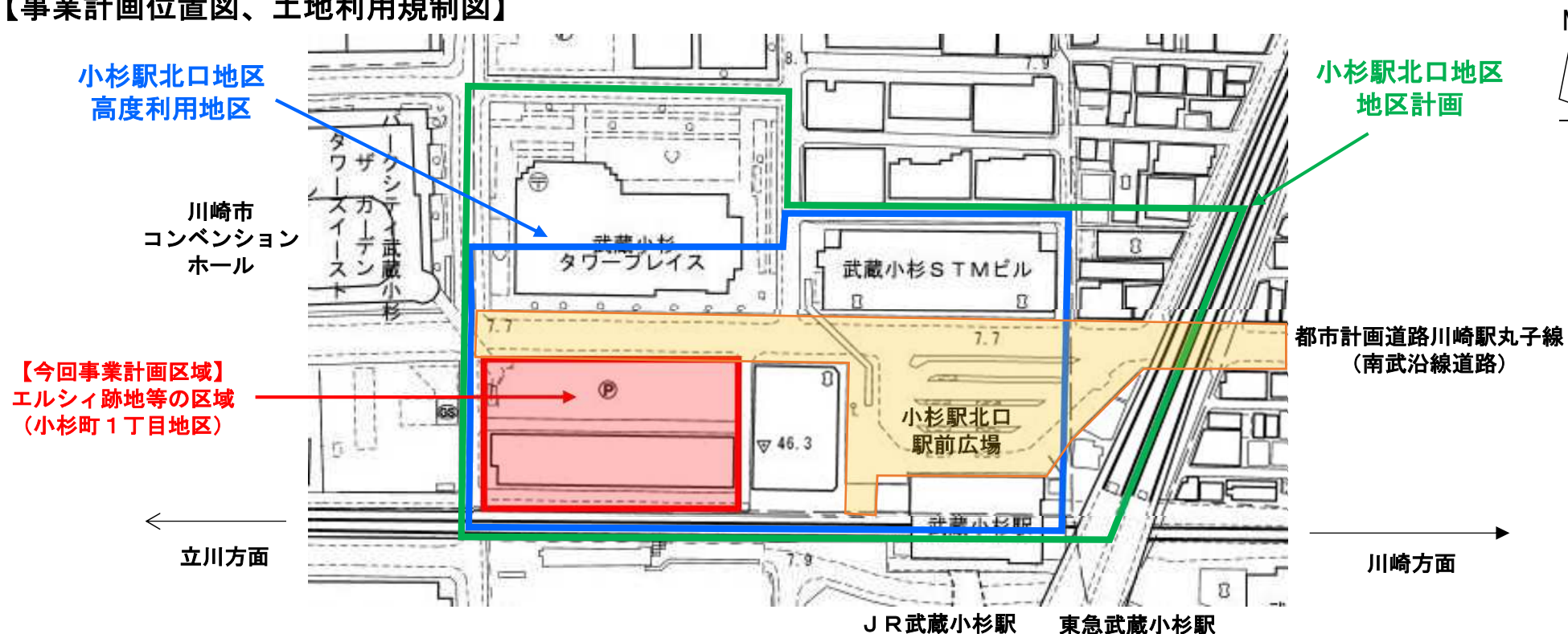
（1） 現状

① 事業計画の位置と土地利用規制

事業計画区域における用途地域等の規制としては、商業地域・容積率600%で、高度利用地区及び地区計画（小杉駅北口地区）が定められている（昭和62年9月）。

※小杉駅北口駅前広場は、都市計画道路川崎駅丸子線の一部として完成済み

【事業計画位置図、土地利用規制図】



2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（2） 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」の概要と手続状況 （平成27年3月策定（平成30年3月改定））

① 概要

本市のまちづくりにおける「地球環境への配慮」、「都市の成長に資する取組」等を適切に誘導するための運用基準

② 対象となる都市計画制度（容積率特例制度）

「高度利用地区」及び「再開発等促進区を定める地区計画」

③ 評価方法

学識者で構成する「低炭素都市づくり等検討及び評価小委員会」において、事業者による以下の4項目の取組についてそれぞれ a, b, c の評価を行い、それらを基に総合評価（ $S \cdot A \cdot B \cdot C$ ）を決定

環境配慮

地球環境に配慮した取組

都市機能

多彩な都市機能の向上を促進する取組

都市防災

災害に強いまちづくりを促進する取組

都市空間

都市の魅力や快適性等を高める空間創出の取組

総合評価（ $S \cdot A \cdot B \cdot C$ ）を決定

※ 住民との調整

上記の取組の検討にあたり、以下の条件を付している。

- ・ 周辺市街地の住民に計画の説明を行い、意見の聴取が行われていること。

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（2） 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」の概要と手続状況 （平成27年3月策定（平成30年3月改定））

④ 容積率割増の考え方

STEP1

【空地評価による割増容積率(α)を算出】

（※算出方法は従前と同一）

STEP2

【総合評価に基づく割増容積率を算出】

STEP1で算出した容積率(α)に、ガイドラインによる
総合評価に基づく係数(K)を乗じて割増容積率を算出

$$\text{割増容積率} = \alpha \times K \quad (K=0.8\sim1.6)$$

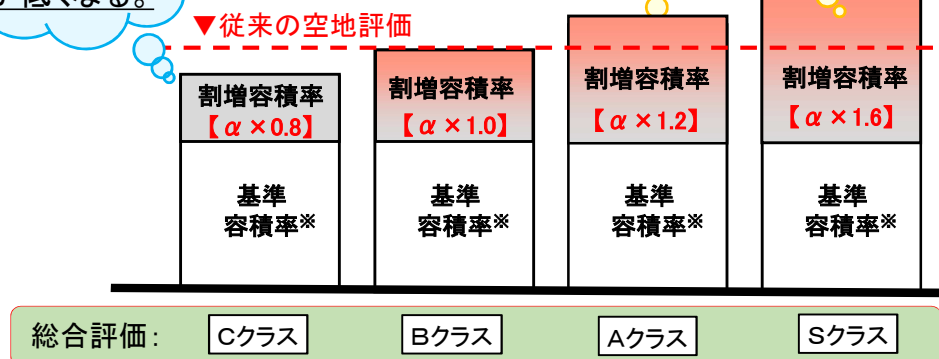
《※ 総合評価に基づく割増係数【K】》

【K】= Sクラス:1.6 Aクラス:1.2 Bクラス:1.0 Cクラス:0.8

【割増容積率のイメージ】

消極的な計画
は割増容積率
が低くなる。

積極的かつ優れた計画につ
いては、従来よりも高い割増
容積率を得ることができる。



※基準容積率:用途地域等により定められたベースとなる容積率

⑤ 同ガイドラインに基づく手続きの経過

- 事業者による同ガイドラインに基づく説明会開催（令和5年5月、8月）
 - ・計画地周辺の地域住民からの意見を聴取



- 小杉駅北口駅前まちづくり方針及び地域住民からの意見等を踏まえた事業計画を川崎市に評価依頼（令和6年1月）



- 「低炭素都市づくり等検討及び評価小委員会」による評価（令和6年3月）

⇒ 総合評価S取得

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

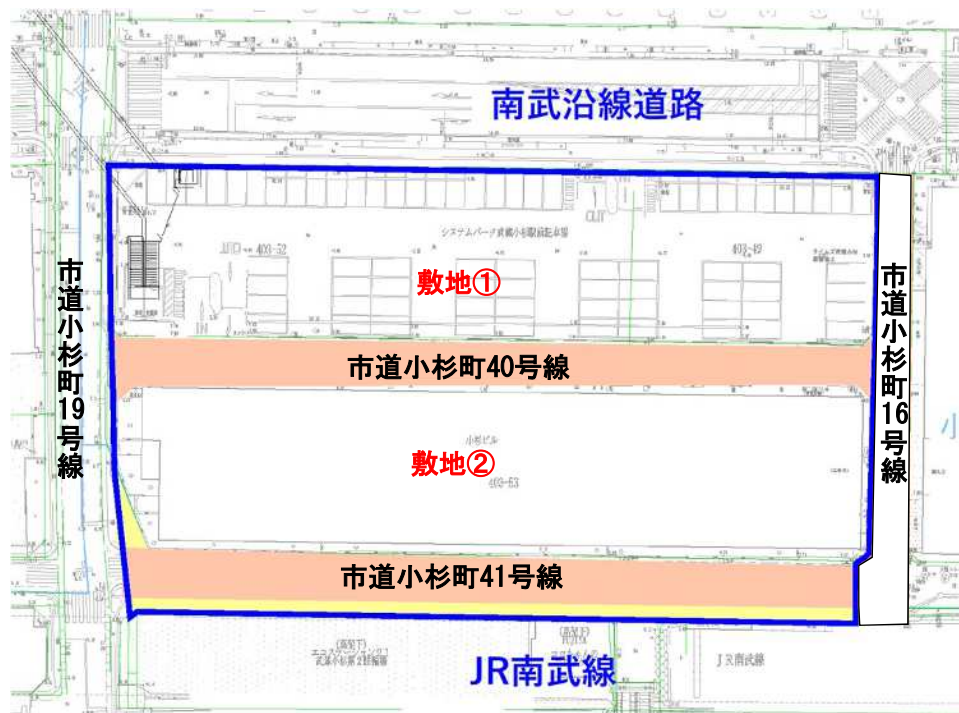
（3） 計画概要

※事業者の計画内容から一部抜粋

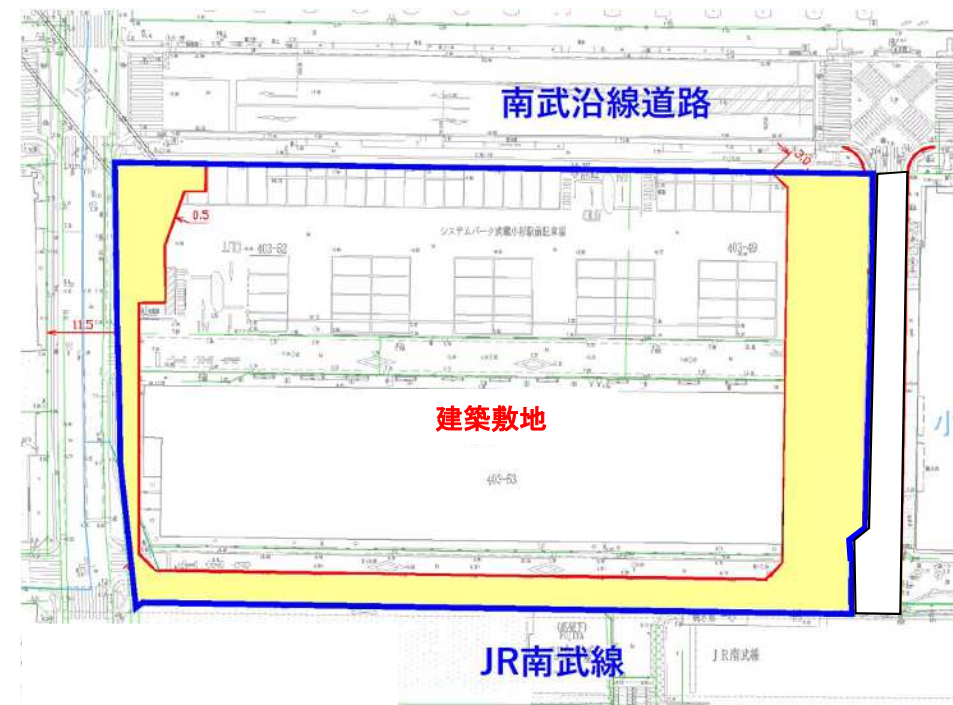
① 土地利用計画

- 土地の有効利用を図るため、土地区画整理事業により土地の入れ替えや集約を行う。
- 道路の付け替えにより、将来の駅前広場用地を確保する。
- 歩行者空間の拡充を図るため、道路の付け替えにあわせて車道から歩道に転換する。

【現況図】



【計画平面図】



2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（3） 計画概要

② 建物計画

【主な計画諸元】

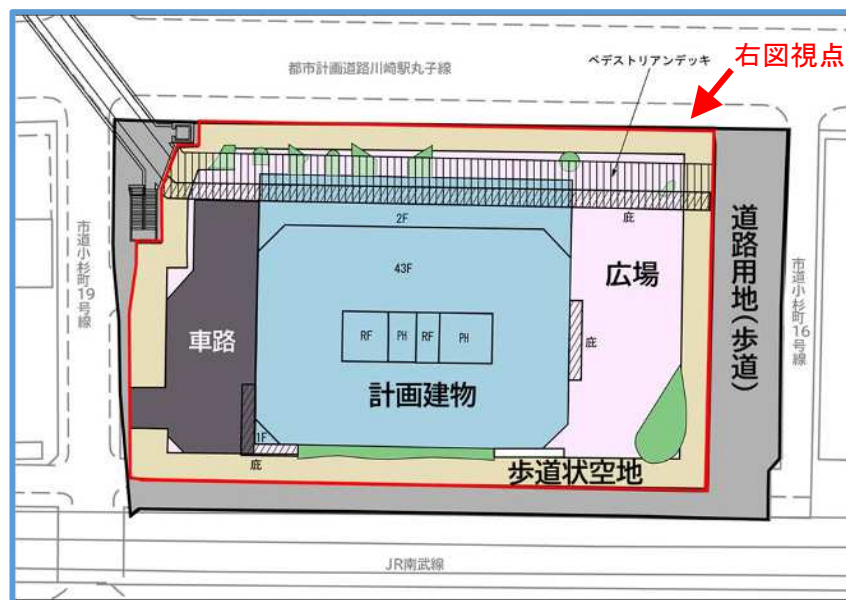
建物高さ	約155m
階数	地上43階、地下2階
延床面積	約53,000㎡
容積率	約900%

※低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイド
ライン総合評価S取得による容積率の割増

600% ⇒ 900%

建蔽率	約49%
-----	------

【計画平面図】



□ 計画地 □ 建築敷地 □ 道路用地

【完成予想図】



2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（3） 計画概要

② 建物計画

ア 歩行者ネットワークの強化

機能

安全でゆとりある歩行空間を創出するため、①既存道路を歩行者専用道路に転換、②狭隘歩道の一部拡幅、③歩道状空地による周囲道路と一体的な歩行者空間を創出する。

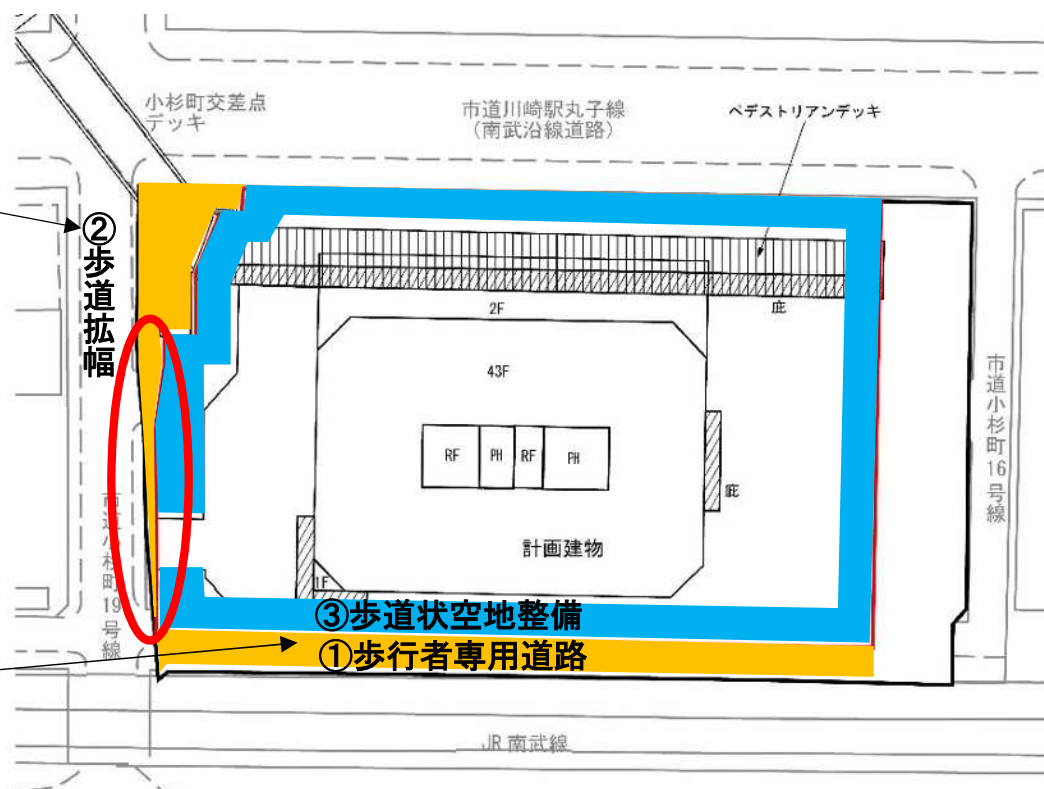


歩道の一部拡幅イメージ



歩道状空地の活用イメージ

【計画平面図】



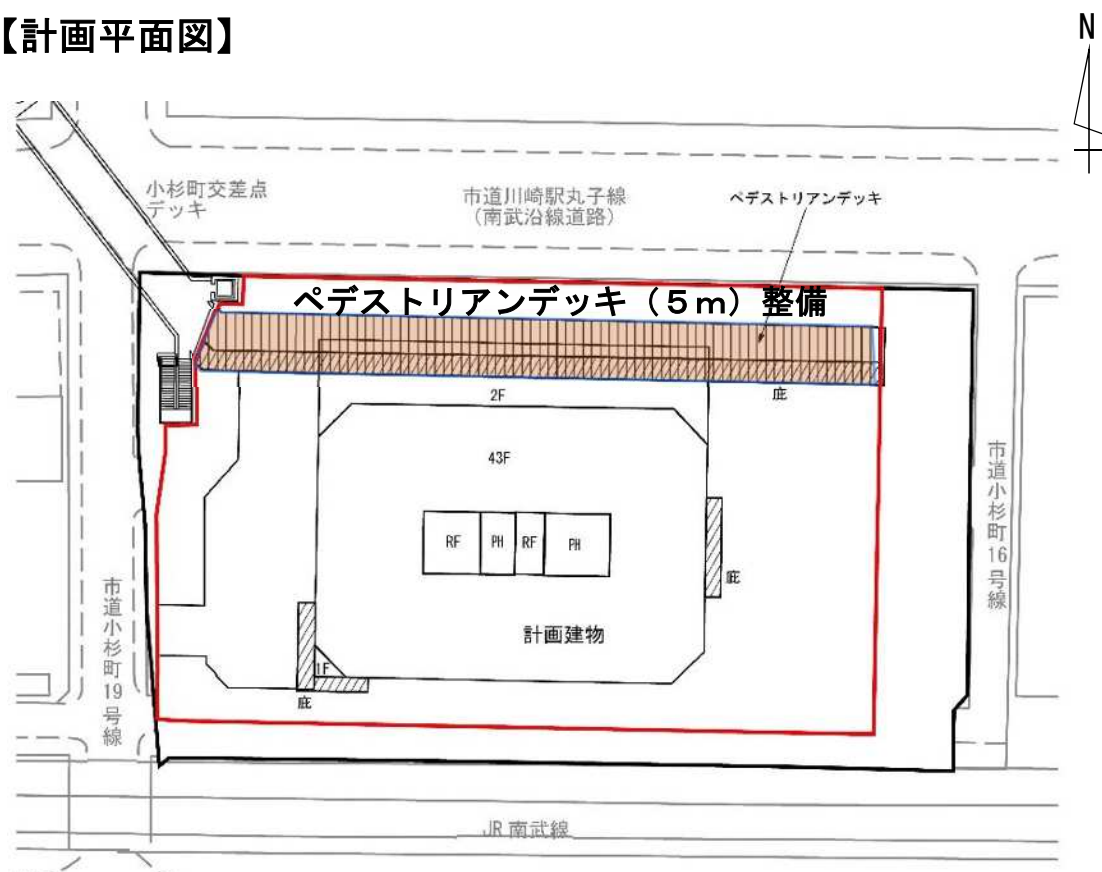
N

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（3） 計画概要

② 建物計画

【計画平面図】



機能

イ ペデストリアンデッキの整備

コンベンションホールから接続するペデストリアンデッキを計画敷地内に整備することにより、安全で快適な歩行者空間の形成を図るとともに、将来的には武蔵小杉駅に直結することで、さらなる回遊性・利便性の向上につなげる。



2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（3） 計画概要

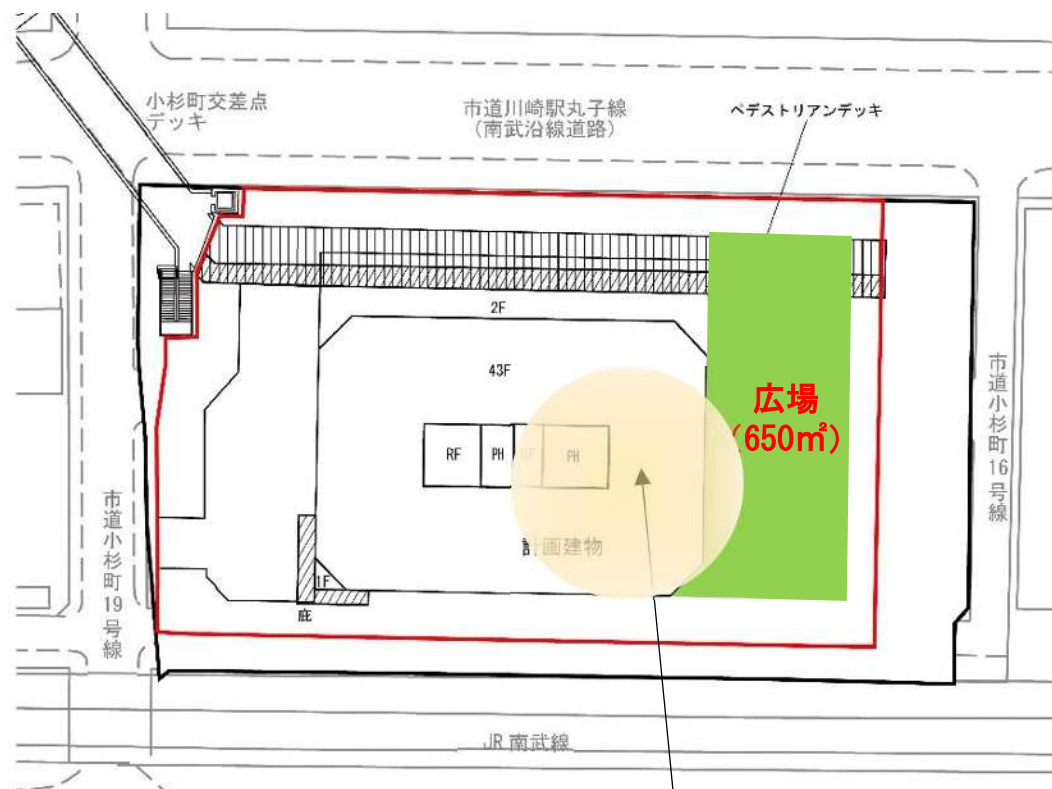
② 建物計画

ウ 緑豊かな広場の整備

空間

ベンチや植栽を適切に配置し、心地よい緑化空間として、誰もが交流し、憩える空間を創出するとともに、建物内のにぎわい・交流機能と一体となった広場空間を整備する。

【計画平面図】



建物内のにぎわい・交流機能



緑豊かな広場イメージ



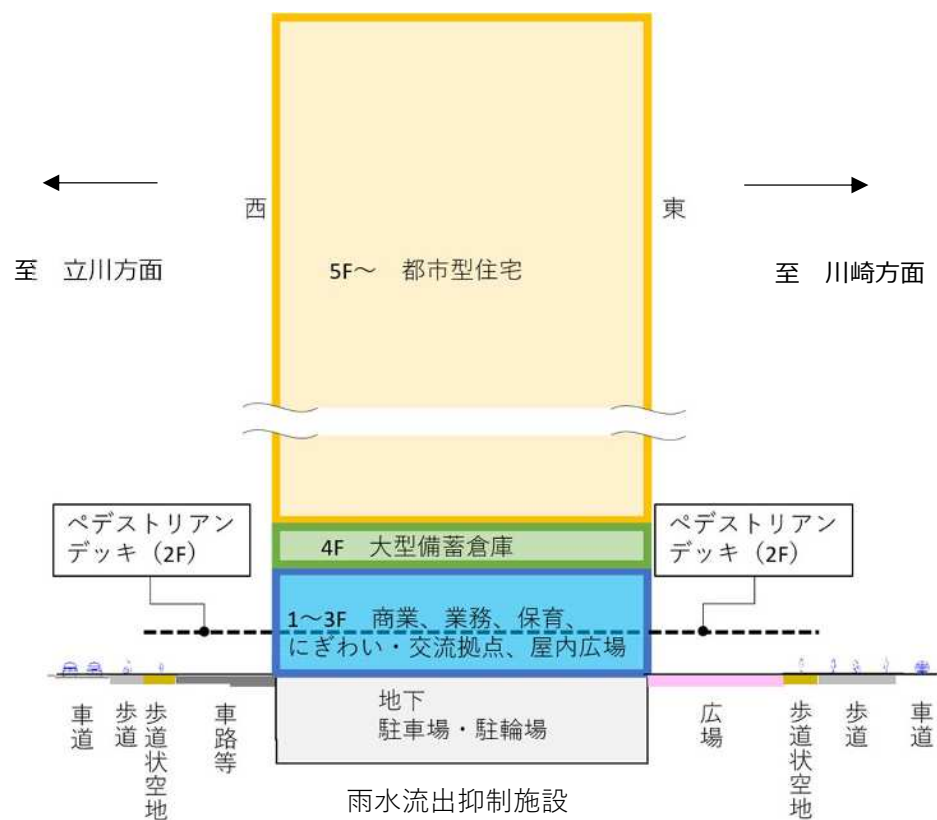
建物内のにぎわい・交流機能と一体となった広場イメージ

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（3） 計画概要

② 建物計画

【計画断面図】

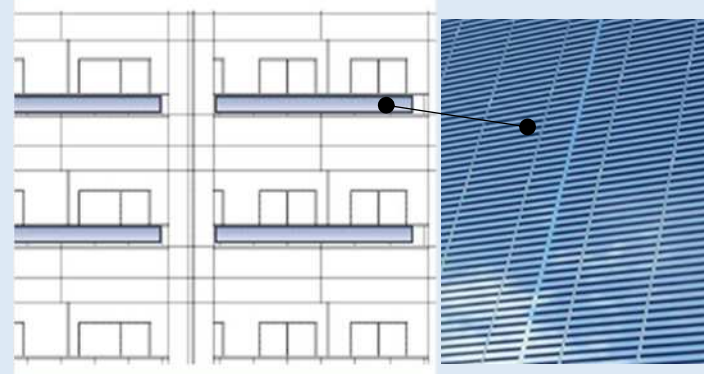


エ 環境への配慮

環境

温室効果ガス排出量の削減に向けて、計画建物の断熱性能を高めるほか、効率的な省エネルギー機器を選択し、エネルギー使用の合理化を図る。また、計画建物の屋上・壁面に太陽光発電・蓄電システムを設置するとともに、再生可能エネルギーを導入するなど、様々な取組を行うことで、総合的な環境配慮型の建物を実現する。

例）壁面へのガラス手すり等の太陽光発電の適用



BIPV（建材一体型太陽光発電）の例 出典：AGC硝子建材

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（3） 計画概要

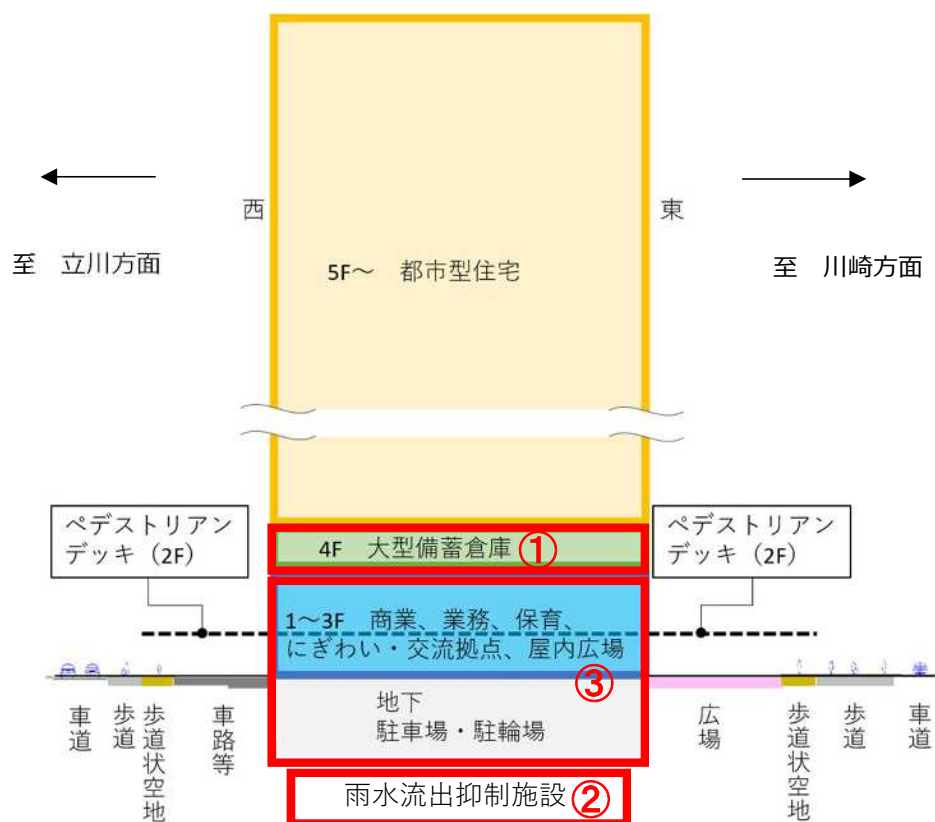
② 建物計画

オ 地域の防災力向上

防災

災害に強いまちづくりに寄与するため、地域防災機能を補完する施設として、災害時に地域への食料や備品提供に資する①大型防災備蓄倉庫の設置や、②規定の2倍の容積を持つ雨水流出抑制施設の設置等を行うとともに、③震災時の帰宅困難者の対応として建物共用部や商業施設等に一時滞留スペースを確保する。

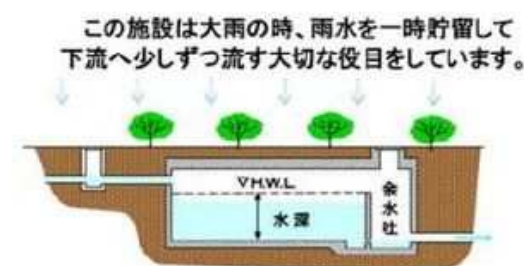
【計画断面図】



①大型防災備蓄倉庫
イメージ
(約600m²)



②雨水流出抑制施設
イメージ
(約330 m³)



③一時滞留スペース
(地下から地上3階に約2,500人分)

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（4） 環境影響評価に係る主な事項

① 取組経過

令和5年9月 条例環境影響評価方法書を公告

12月 第1回環境影響評価審議会（条例方法書）開催

令和6年1月 第2回環境影響評価審議会（条例方法書）開催・条例方法審査書公告

6月 条例環境影響評価準備書を公告

7月 条例環境影響評価準備書説明会を事業者が開催

② 日影について

日影時間の短縮を図るため、建物形状をスリムな塔状とすることや、敷地境界から建物壁面をセットバックさせることにより、日影規制に定める時間の範囲内の計画となっている。

なお、建築基準法では、計画敷地外の周辺建物を含めた複合的な日影に関する規制はなく、環境影響評価においても評価の対象となっていないが、環境影響評価審議会の答申を踏まえて、事業者が準備書において複合的な日影の影響について参考資料として示している。その上で、その影響が比較的大きいと考えられる地域の住民に対しては、事業者が必要に応じて、その影響の程度について丁寧に説明していく。

2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（4） 環境影響評価に係る主な事項

③ 風環境について

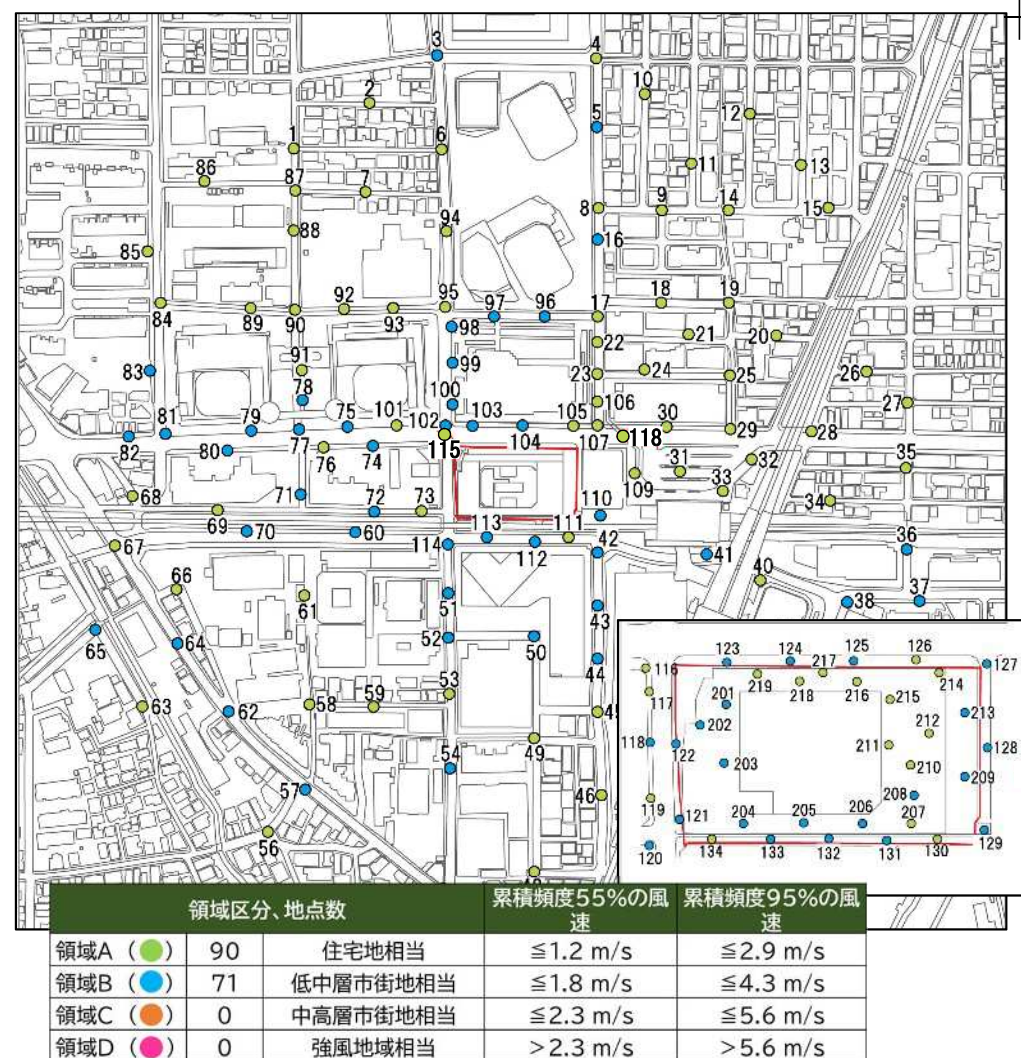
事業者が風洞実験において適切な防風対策（防風植栽（常緑樹）と防風フェンスの設置）を実施することにより、全観測地点で、領域A、Bに収まることを予測しており、今後、環境影響評価審議会で審議することになっている。

また、建物竣工後においても、事業者が事後調査を行い、市に報告することになっている。

領域区分		累積頻度 55%の風速	累積頻度 95%の風速
領域A	住宅地相当（住宅地で見られる風環境）	$\leq 1.2\text{m/s}$	$\leq 2.9\text{m/s}$
領域B	低中層市街地相当（領域Aと領域Cの中間的な街区で見られる風環境）	$\leq 1.8\text{m/s}$	$\leq 4.3\text{m/s}$
領域C	中高層市街地相当（オフィス街で見られる風環境）	$\leq 2.3\text{m/s}$	$\leq 5.6\text{m/s}$
領域D	強風地域相当（好ましくない風環境）	$> 2.3\text{m/s}$	$> 5.6\text{m/s}$

※出典：「ビル風の基礎知識」（平成17年12月、風工学研究所）

【風環境評価図（防風対策後）】



2 エルシィ跡地等の区域における取組（小杉町1丁目地区）

（5） 今後のスケジュール

令和6年度

環境影響評価手続き

都市計画手続き

※令和6年7月25日 都市計画素案説明会開催

環境影響評価書公告

都市計画決定（予定）

令和7年度

既存建物解体工事着手

令和8年度

本体工事着手

令和11年度

竣工（予定）

3 北口駅前広場を含む 区域全体における取組

3 北口駅前広場を含む区域全体における取組

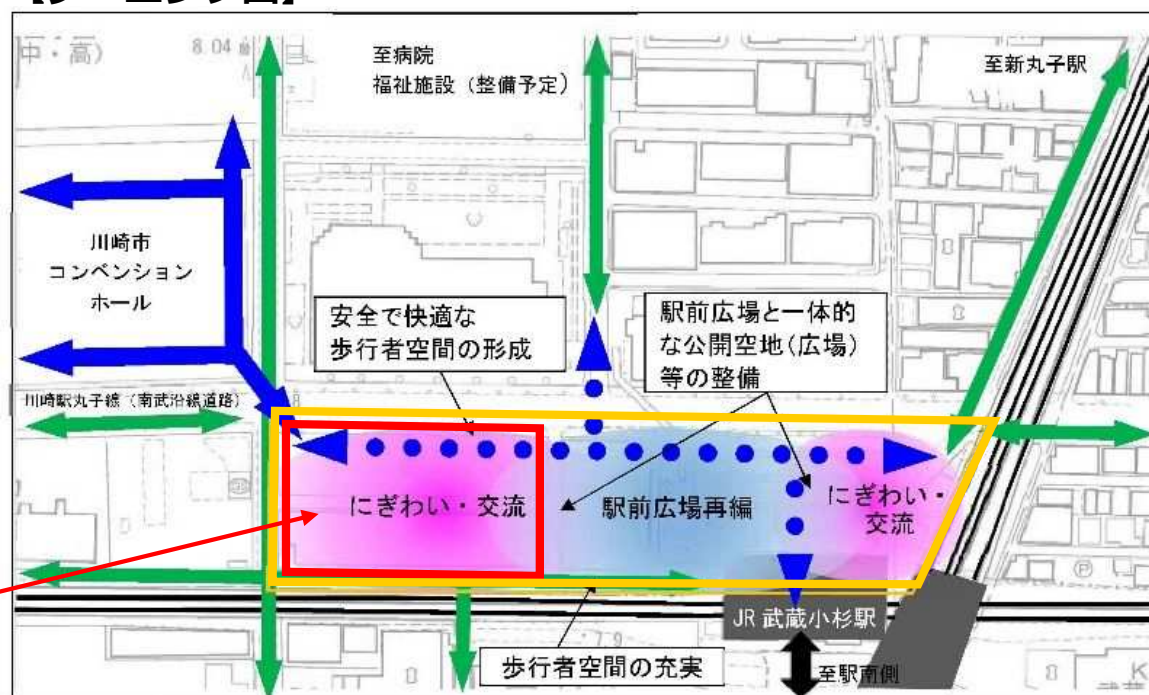
■小杉駅北口駅前まちづくり方針に基づく誘導の考え方

同まちづくり方針に掲げる各ゾーンの取組においては、周辺市街地との連携も意識しながら、駅、駅前広場、にぎわい・交流ゾーン及び周辺市街地が一体となった、居心地がよく、歩きたくなるウォーカブルな駅まち空間を創出

【ゾーニング図】



日本医科大学病院
公開空地



新丸子商店街



こすぎコアパーク

凡 例



対象区域



にぎわい・交流ゾーン



駅前広場再編ゾーン



歩行者動線（デッキレベル）※完成済



将来歩行者動線（デッキレベル）



歩行者動線（地上レベル）

■にぎわい・交流ゾーン

駅前広場に面してにぎわい・交流等の多様な都市機能を集積し、広域拠点にふさわしい駅前空間を創出

■駅前広場再編ゾーン

民間開発と連携して駅前広場の拡充を図り、バスや歩行者の円滑かつ安全な通行環境を確保

■将来歩行者動線（デッキレベル）

コンベンションホール等への円滑な移動を可能にするなど、歩行者ネットワークを強化

4 陳情に対する本市の見解

■ 陳情の要旨（１）

○ 広い駅前広場を確保し、市民が憩える豊かな緑、災害に備えた防災施設を一体的に整備することを求める

■ 陳情に係る取組状況

- ① 小杉駅北口駅前広場については、「小杉駅北口駅前まちづくり方針」において民間開発等の機会を捉えて再編整備することを位置付けており、将来的なゆとりある駅前広場の整備に向けて、市民が憩える豊かな緑や、駅前のにぎわいの向上に寄与するイベント等に利用可能な広場等の空間の創出をめざして取組を進めているところ。
- ② 周辺道路の統合や民間整備の公開空地等の活用により、駅前広場の拡充とあわせて安全で快適な歩行者空間の充実をめざしているところ。
- ③ この駅前広場については、安全で快適な歩行者ネットワークの強化等だけではなく、災害時に駅周辺の屋外滞留者が滞留できる空間の確保を図るものです。

■ 本市の見解

駅前広場の再編については、「小杉駅北口駅前まちづくり方針」に基づき、民間開発等の契機を捉えて段階的に整備を行うことにより、緑の潤いと憩いにあふれ、災害時の安全・安心の確保に加え、居心地がよく、歩きたくなるウォーカブルな駅まち空間の創出に向けた取組を進めてまいります。

4 陳情に対する本市の見解

■ 陳情の要旨（２）

○ビル風と複合日影で住環境をこれ以上悪化させる容積率の緩和を許可しないように要請する

■ 陳情に係る取組状況

- ① 本市のまちづくりについては、近隣都市と適切に役割を分担しながら、広域調和・地域連携型の都市構造をめざし、選択と集中により計画的にまちづくりを進めてきました。小杉駅北口駅前地区については、小杉駅北口駅前まちづくり方針等において、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、商業・業務、文化、交流、宿泊、健康増進、子育て支援や都市型住宅等の様々な都市機能を適切に配置することで、広域拠点の駅前にふさわしい質の高い魅力あるまちづくりを進めるとしています。
- ② この上位計画に基づくまちづくりを誘導する手法の一つである「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」は、従来からある容積率割増制度の活用の際に、「地球環境への配慮」、「都市の成長に資する取組」等について、積極的かつ優れた計画には従来よりも高い割増容積率を、消極的な計画には低い割増容積率とすることで優良な開発事業を誘導する制度です。同ガイドラインに基づく評価は、学識者で構成される小委員会により評価され、本計画における環境配慮、都市機能、都市防災等の取組の総合評価においてSクラスの評価を取得したことから、この評価を基に算定する割増容積率は妥当であると考えます。

■ 本市の見解

本計画は、同まちづくり方針が当該地に求めている都市機能、都市基盤等を整備するもので、本市がめざすまちづくりに寄与するものであることから、本市として誘導すべき計画であると考えており、本計画の実現に必要な都市計画の変更について法令に沿って手続きを進めてまいります。

なお、周辺住環境への影響につきましては、環境影響評価において評価が行われることとなります。