

まちづくり委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

（1）小杉駅北口駅前まちづくり方針に基づく取組について

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 小杉駅周辺地区の開発動向

参考資料2 小杉駅北口駅前まちづくり方針

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と開発動向
- 2 小杉駅北側まちづくりの進捗状況
- 3 小杉駅北口駅前地区について

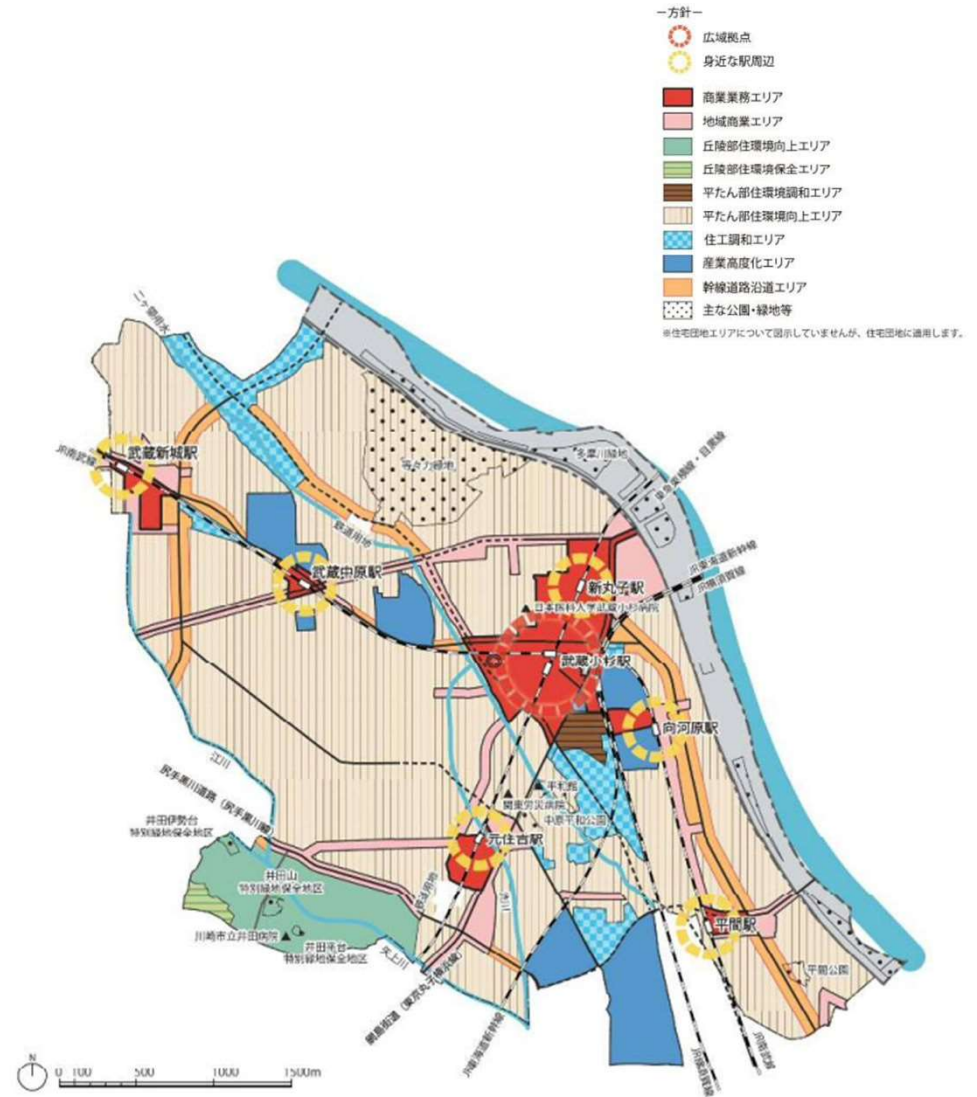
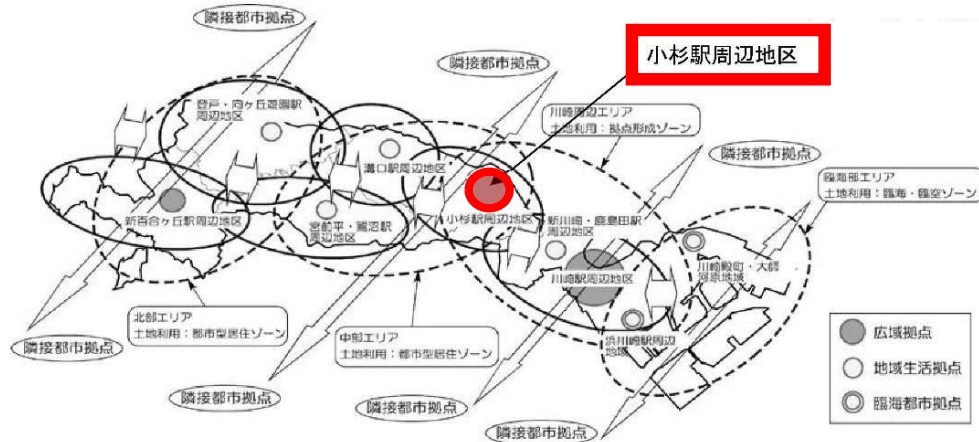
1 小杉駅周辺地区の位置付けと開発動向

- (1) 川崎市都市計画マスタープラン中原区構想**
- (2) 川崎市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**
- (3) 小杉駅周辺地区の開発動向**

1 小杉駅周辺地区の位置付けと開発動向

(1) 川崎市都市計画マスタープラン中原区構想 (令和3年8月策定)

ア 小杉駅周辺地区の位置付け



- ・小杉駅周辺地区は、本市中部の「広域拠点」として、武蔵小杉駅を中心に多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちをめざします。
- ・商業、業務、文化・交流、医療・福祉、教育、子育て支援、防災・安全などの諸機能の集積を図るとともに、良質な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図ります。
- ・また、拠点駅周辺の街なかの緑や等々力緑地、多摩川崖線の斜面緑地、多摩川、街なかの生産緑地、屋敷林や社寺林、事業所の緑、住宅地の緑を緑道や街路樹、河川・水路などでつなぐことにより、「水と緑のネットワーク」の形成をめざします。

土地利用方針図

1 小杉駅周辺地区の位置付けと開発動向

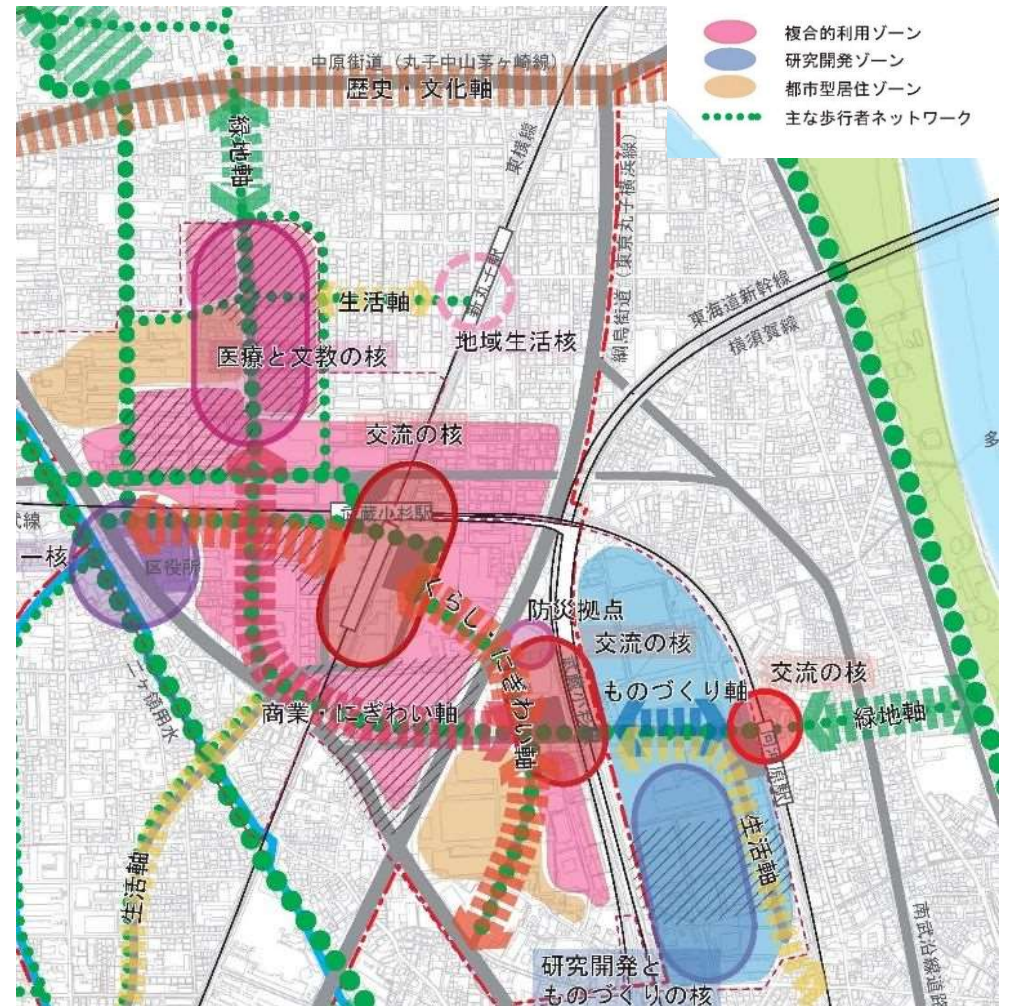
(2) 川崎市都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想 (平成21年3月策定)

ア 将来都市整備方針

小杉駅北側地区については、都市活動の拠点となる核の形成を図り、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として「交流の核」と、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として「医療と文教の核」を位置付けます。

イ 交通体系の方針

円滑な歩行者動線を確保するため、小杉駅北側地区の再開発に合わせてペDESTリアンデッキ等を整備し、安全で快適な歩行者空間を形成します。



小杉駅周辺の将来都市構想

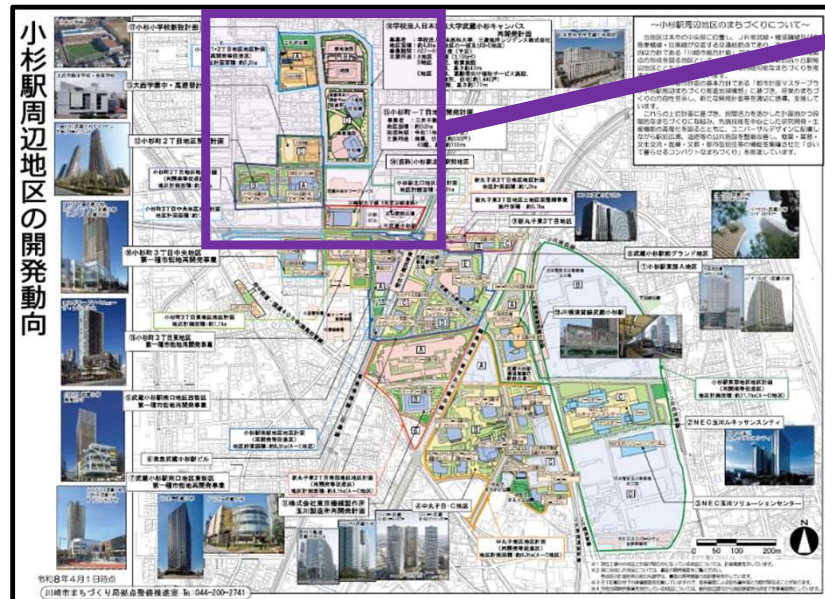
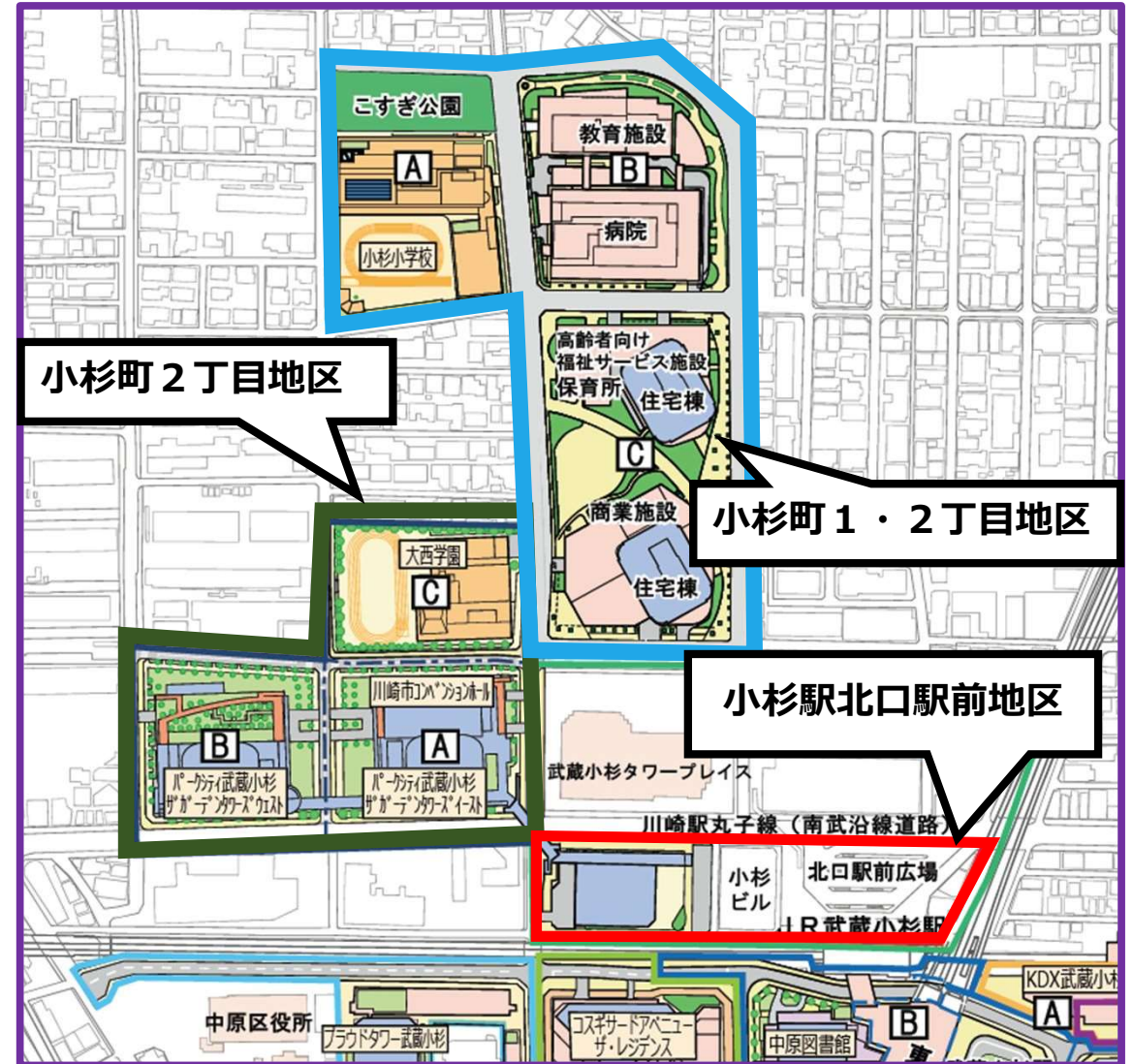
1 小杉駅周辺地区の位置付けと開発動向

(3) 小杉駅周辺地区の開発動向

小杉駅周辺では、大規模な工場等の郊外移転等の際に、その跡地において計画的に公園や広場、歩行者デッキなどの基盤整備と合わせ、多様な都市機能を誘導し、駅を中心に歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めてきました。

現在、小杉駅北側において、複数の開発事業が進められています。

小杉駅北側のまちづくり



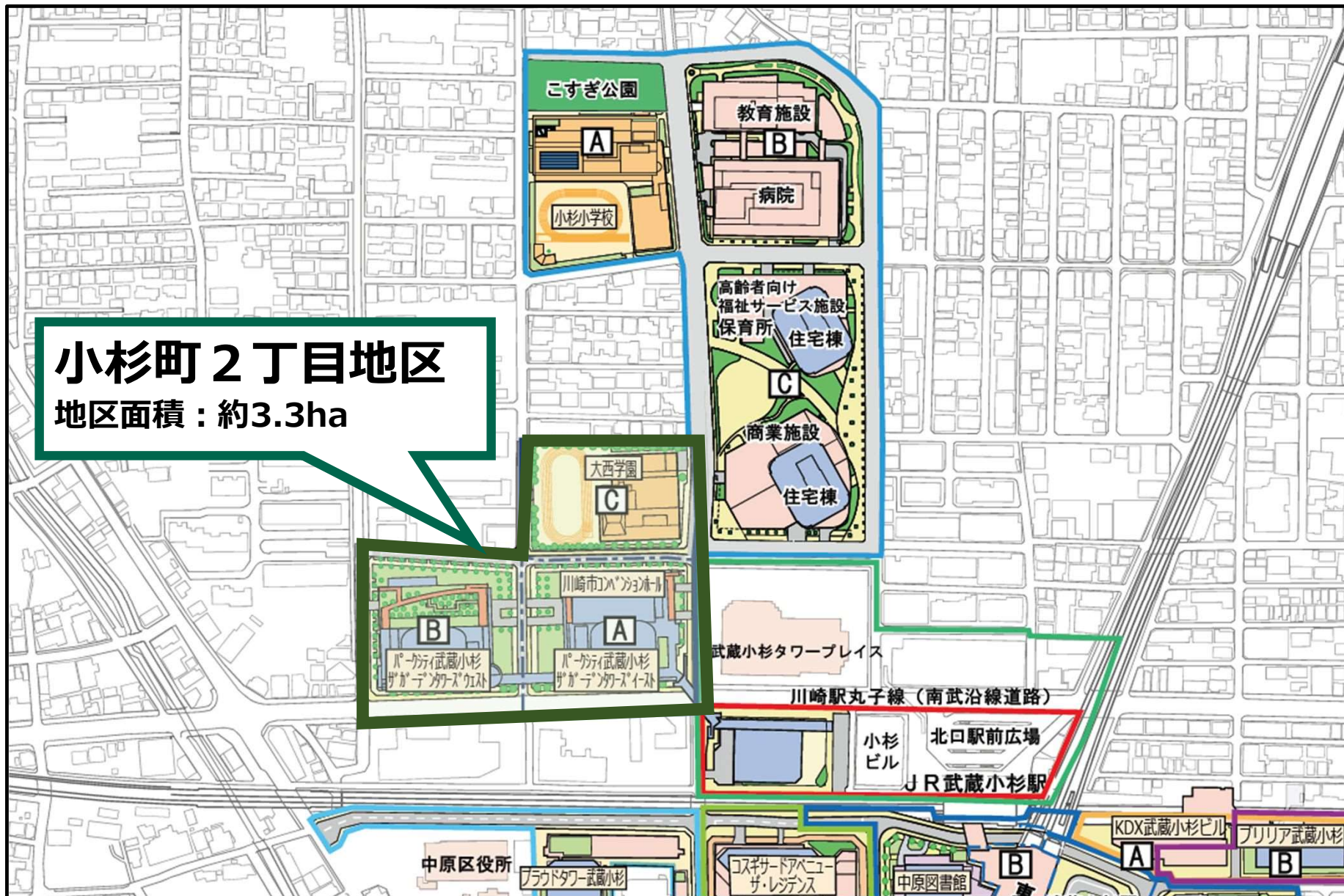
小杉駅周辺地区の開発動向

2 小杉駅北側のまちづくりの進捗状況

(1) 小杉町2丁目地区について

(2) 小杉町1・2丁目地区について

2 小杉駅北側のまちづくりの進捗状況
(1) 小杉町2丁目地区について



小杉町2丁目地区 位置図

2 小杉駅北側のまちづくりの進捗状況 (1) 小杉町2丁目地区について

ア 事業概要

当地区は、道路、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にぎ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とともに、商業・業務施設、文化・交流施設、都市型住宅、教育施設等の計画的な誘導を行いました。

イ 建物概要

- ・パークシティ武蔵小杉ザガーデンタワーズウエスト

：商業、認可保育園、都市型住宅

建物高さ：約180m

階数：地上53階、地下1階

完成：平成30年12月

- ・パークシティ武蔵小杉ザガーデンタワーズイースト

：商業、コンベンションホール、都市型住宅

建物高さ：約180m

階数：地上53階、地下1階

完成：平成29年11月

- ・大西学園

建替完成：平成28年4月



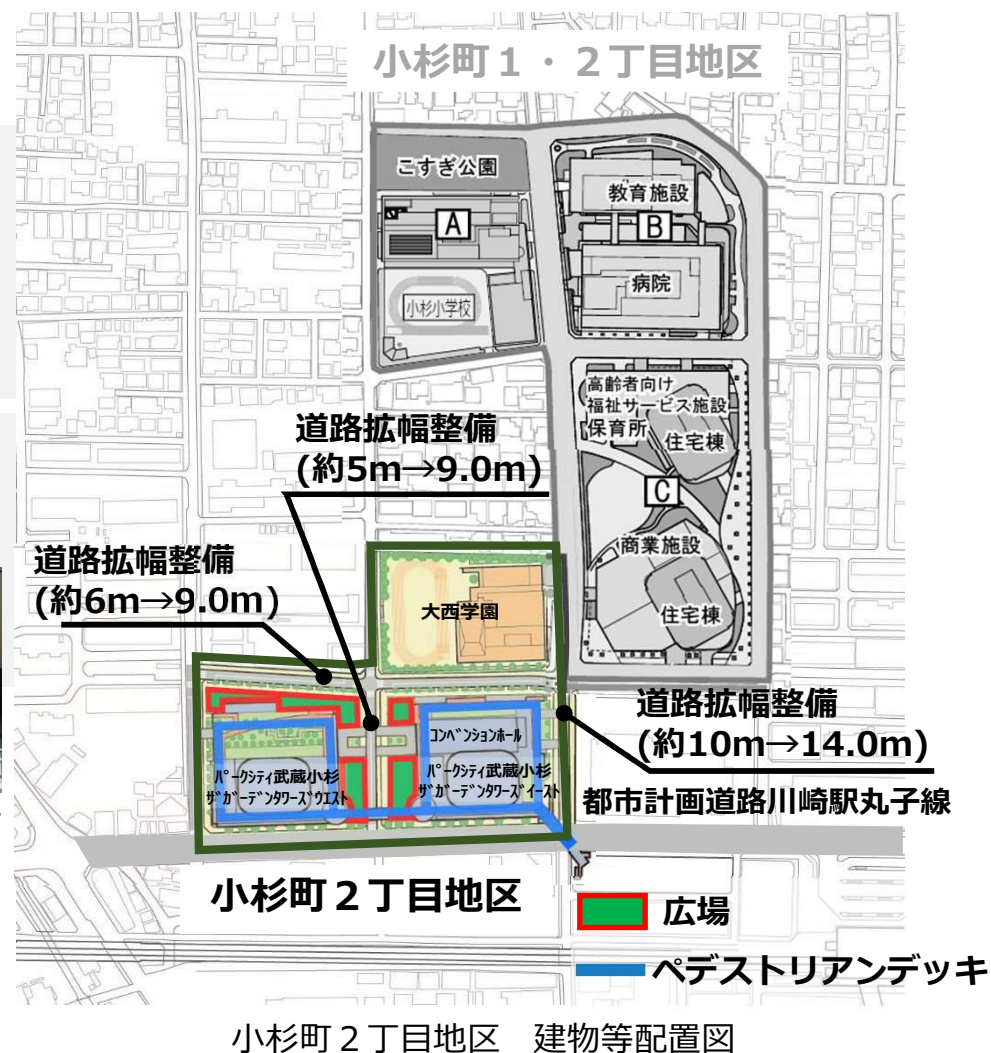
ペDESTリアンデッキ



コンベンションホール

ウ 基盤整備の概要

- ・道路拡幅整備
- ・広場整備 (約2,010 m²)
- ・ペDESTリアンデッキ整備



2 小杉駅北側のまちづくりの進捗状況 (2) 小杉町1・2丁目地区について

ア 事業概要

当地区は、A、B、Cの3つの地区から構成されており、医療機能の充実と新たな高齢者福祉機能や交流機能など地域に根差した「医療と文教の核」を目指し、整備を進めています。

イ 建物概要

A地区

- ・市立小杉小学校
開校：平成31年4月

B地区

- ・日本医科大学武蔵小杉病院
建物高さ：約43m
階数：地上9階
開院：令和3年9月

- ・日本医科大学 医療健康科学部、
大学院看護学研究科
開学：令和8年4月

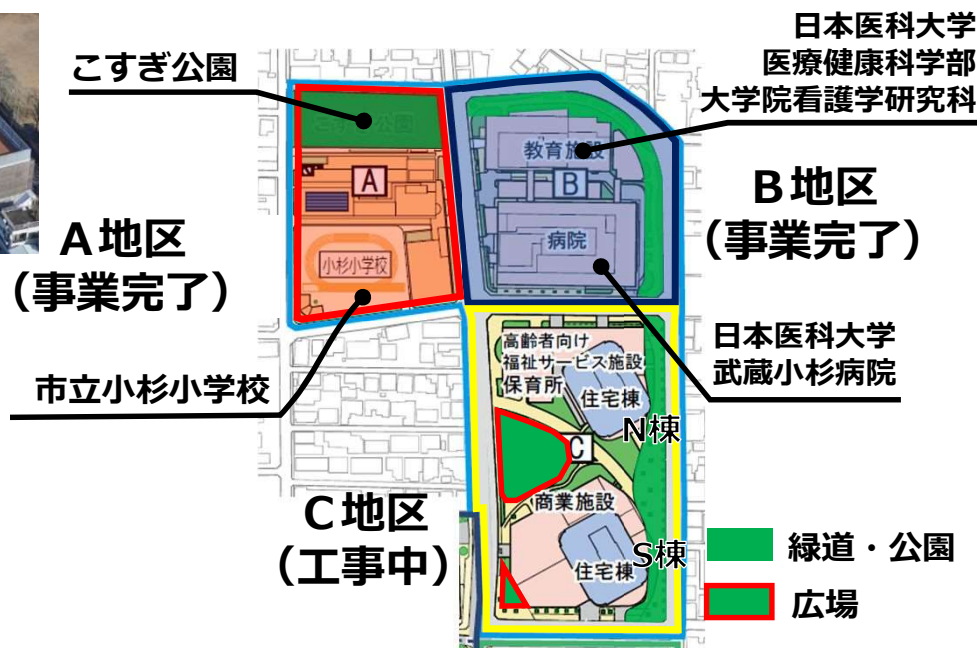
C地区

- ・S棟：商業、都市型住宅
建物高さ：約177m
階数：地上50階
完成：令和9年9月（予定）

- ・N棟：都市型住宅、中原老人福祉センター、地域密着型介護サービス基盤施設、地域包括支援センター & 障害者相談支援センター
建物高さ：約177m
階数：地上50階
完成：令和10年5月（予定）



市立小杉小学校



小杉町1・2丁目地区 計画図



日本医科大学武蔵小杉病院



日本医科大学
医療健康科学部、大学院看護学研究科

2 小杉駅北側のまちづくりの進捗状況 (2) 小杉町1・2丁目地区について

ウ 基盤整備の概要

A地区

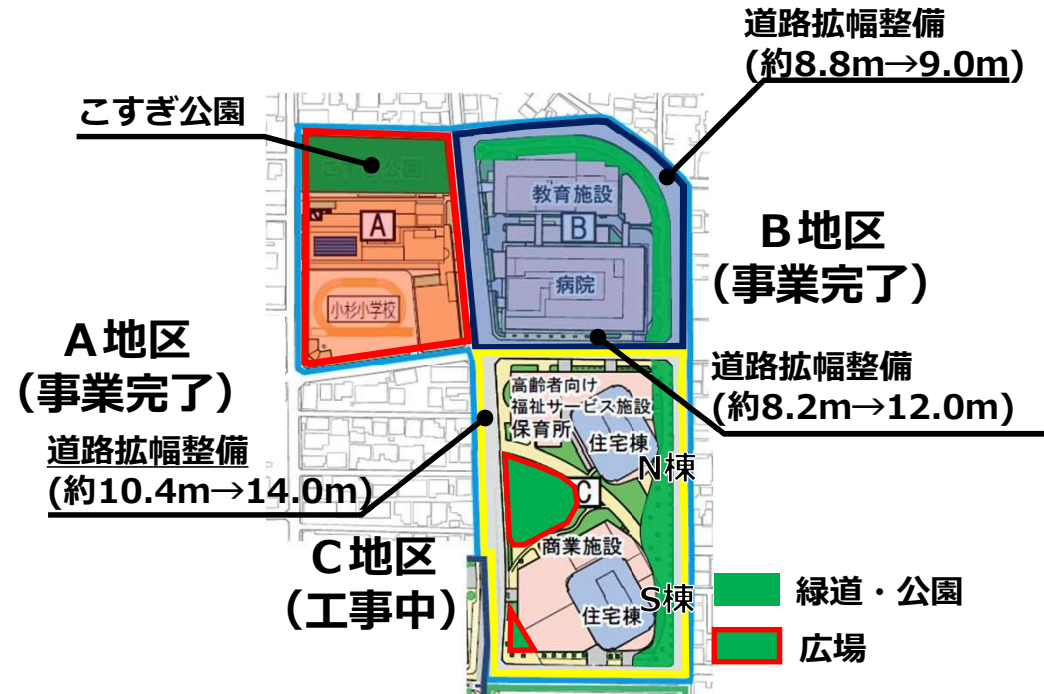
- ・ こすぎ公園 (3,105㎡)
供用開始：平成31年1月

B地区

- ・ 道路拡幅整備
- ・ 緑道整備 (幅員10m)

C地区

- ・ 道路拡幅整備
- ・ 緑道整備 (幅員10m)
- ・ 広場整備 (約1,400㎡)



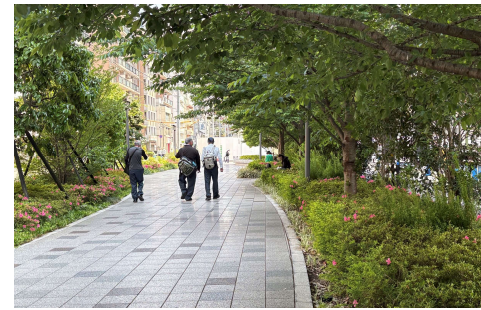
小杉町1・2丁目地区 計画図



こすぎ公園



拡幅道路



緑道



広場 (イメージ)

3 小杉駅北口駅前地区について

- (1) 小杉駅北口駅前まちづくり方針について**
- (2) 小杉駅北口駅前地区の現状と課題について**
- (3) 今後の取組の方向性について**

3 小杉駅北口駅前地区について
(1) 小杉駅北口駅前まちづくり方針について



小杉駅北口駅前地区 位置図

3 小杉駅北口駅前地区について

(1) 小杉駅北口駅前まちづくり方針について

ア 小杉駅北口駅前まちづくり方針（令和2年9月策定）

(ア) 小杉駅北口駅前のまちづくりの方向性

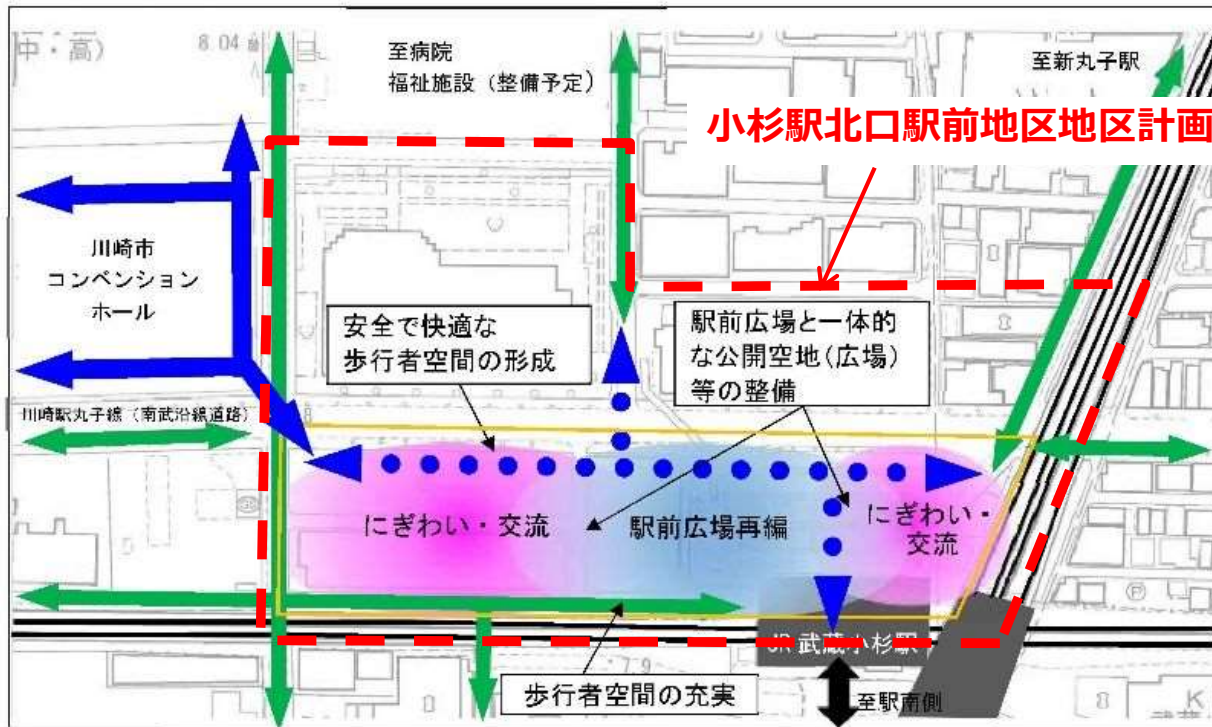
民間開発等の機会を捉え、駅前広場の再編整備と、駅前広場に面してにぎわい・交流等の多様な都市機能の誘導を一体的に行い、広域拠点にふさわしい魅力ある駅前空間を創出します。

基本的な考え方	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、駅周辺の既存都市機能と連携した相乗効果の期待できる都市機能を適切に配置し、魅力あるまちづくりを目指します。
	都市基盤	駅前広場を適正な規模、配置で拡充し、快適なバス等の乗降空間の整備や、歩行者の安全性を確保するとともに、駅北側の回遊性の向上を図るため歩行者ネットワークの強化を目指します。
	防災	災害時の駅前滞留者の安全確保、耐震化や電気設備等の浸水対策が図られた建築物の誘導等、災害に強いまちづくりを目指します。
	環境	環境負荷低減の取組を進め、地球環境に配慮したまちづくりを目指します。
	景観	活気とにぎわいが感じられる駅前の顔となる広域拠点にふさわしい街並みの形成を目指します。







3 小杉駅北口駅前地区について

(1) 小杉駅北口駅前まちづくり方針について

(イ) ゾーニング図



凡 例

- | | | | |
|---|------------|---|---------------------|
|  | 対象区域 |  | 歩行者動線 (デッキレベル) ※完成済 |
|  | にぎわい・交流ゾーン |  | 将来歩行者動線 (デッキレベル) |
|  | 駅前広場再編ゾーン |  | 歩行者動線 (地上レベル) |

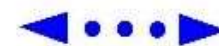
■ にぎわい・交流ゾーン

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

3 小杉駅北口駅前地区について

(2) 小杉駅北口駅前地区の現状と課題について

ア 土地利用

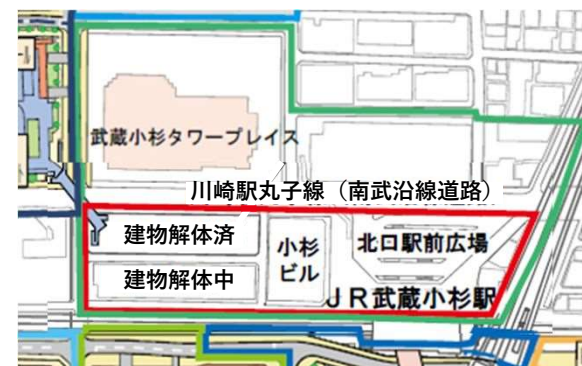
- ・ 駅北側でコンベンションホール・新病院・福祉施設の整備が進んでいる一方、北口駅前には老朽建物等の低未利用地が残っています。
- ・ 民間開発の機運を捉え、広域拠点にふさわしい高度利用による魅力あるまちづくりを誘導する必要があります。

イ 都市基盤

- ・ 駅前広場内では、歩行者の交錯や、憩い・にぎわいが創出されるような交流機能の不足がみられることから、駅前広場周辺及びデッキ部分も含めて滞留スペースを確保するとともに、バスや歩行者の円滑かつ安全な通行環境を確保する必要があります。
- ・ また、等々力緑地のイベント時においては、駅周辺に歩行者の一時的な混雑が発生していることから、滞留空間の確保や歩行者動線の分散を図る必要があります。

ウ 防災

- ・ 「武蔵小杉駅周辺地域エリア防災計画（令和8年3月）」において、大規模な地震等が発生して公共交通機関の運行が停止した場合の予想屋外滞留者数に対して、滞留スペースが不足していることが示されているため、拡充を図る必要があります。



小杉駅北口駅前地区



バス停直前・直後の横断歩道



イベント時の一時的な混雑



ベンチ等の不足



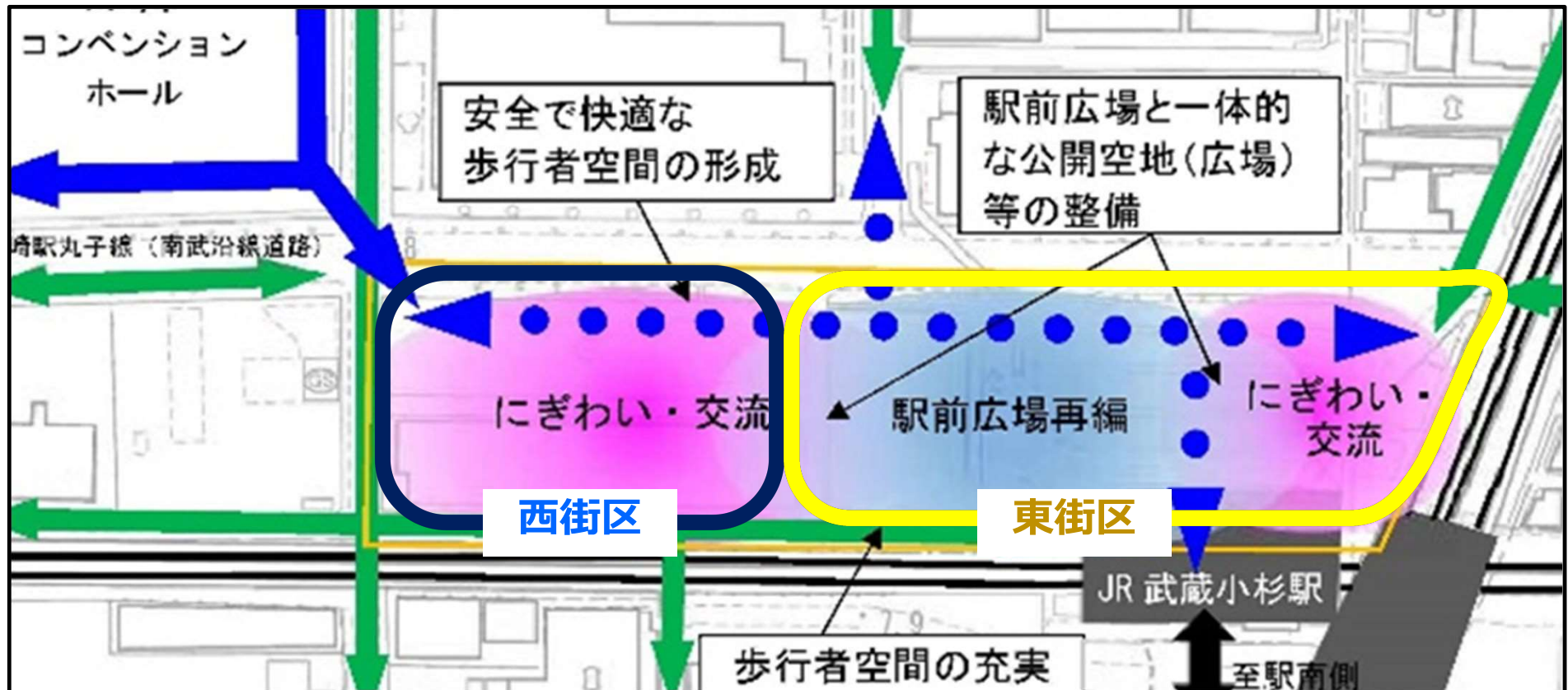
バス待ちと歩行者の交錯

3 小杉駅北口駅前地区について (3) 今後の取組の方向性について

ア 取組の方向性

まちづくり方針の実現に向けては、西街区と東街区の民間開発等を適切に誘導し、駅前広場の再編整備ゾーンと、駅前広場に面してにぎわい・交流ゾーンの形成を一体的に行い、広域拠点にふさわしい魅力ある駅前空間の創出に向けた取組を推進します。

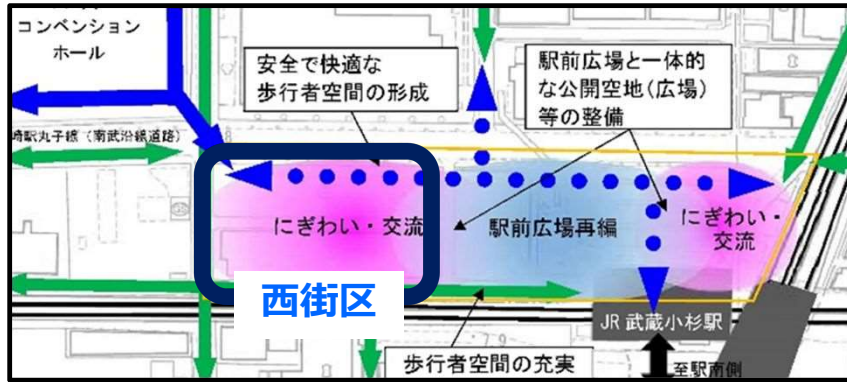
なお、西街区については、先行して令和7年3月に都市計画変更を行い、既存建物の解体工事に着手しています。



小杉駅北口駅前地区 ゾーニング図

3 小杉駅北口駅前地区について (3) 今後の取組の方向性について

イ 西街区



小杉駅北口駅前地区ゾーニング図

(ア) 建物概要

- ・商業、都市型住宅
広場 (約650 m²)
地域交流拠点
大型防災備蓄倉庫(約600 m²)
雨水流出抑制施設(規定量の2倍)
- ・建物高さ：約155m
- ・階数：地上43階、地下2階
- ・容積率：約900%



(イ) 基盤整備の概要

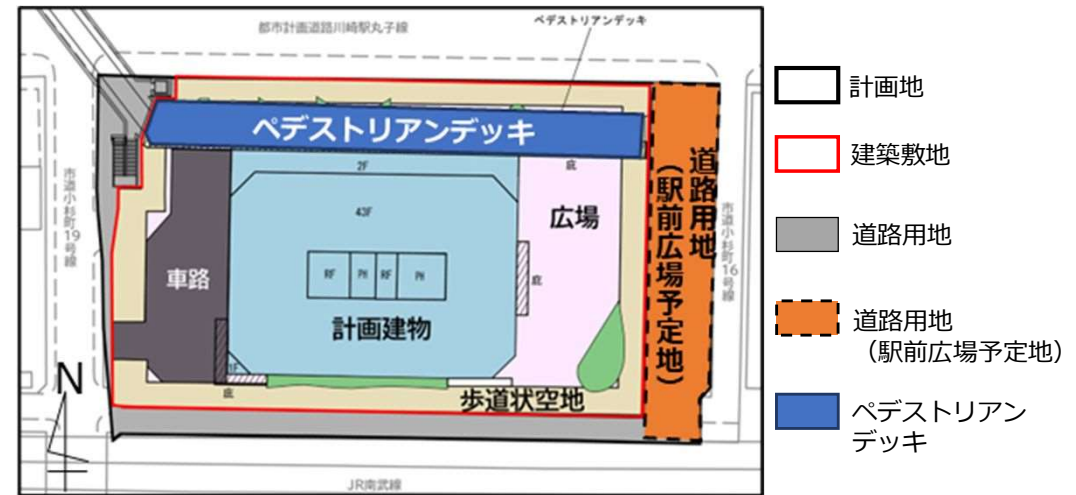
- ・ペDESTリアンデッキ等の整備
- ・敷地内道路を統廃合、敷地東側に道路用地 (駅前広場予定地) の創出
- ・歩道拡幅

(ウ) スケジュール

令和7年3月 都市計画決定 (地区計画、高度利用地区)
令和7年8月～令和8年6月 既存建物地上部の解体工事

令和9年度 既存建物地下部の解体工事 (予定)
令和10年度 本体工事着工 (予定)
令和14年度末
～令和15年度上期 完成 (予定)

※人手不足の影響等により、施工業者の選定に時間を要したことなどから、令和11年度に予定していた完成時期を、令和14年度末～令和15年度上期に変更



計画平面図

3 小杉駅北口駅前地区について

(3) 今後の取組の方向性について

ウ 東街区

- 東街区内の関係権利者との調整が進展したことから、土地利用についての協議に着手しています。
- 小杉駅北口駅前まちづくり方針の5つの基本的な考え方に基づき、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します。

(ア) 具体的な取組の方向性

a 事業スキーム・事業手法

土地利用

都市基盤

- 川崎市と関係権利者が土地の整理を行うとともに、西街区で創出した駅前広場予定地と集約することで、駅前広場の拡充を図り、東側のにぎわい・交流空間ゾーンに都市機能を集積させ、魅力ある駅前空間を創出します。
- 中央の駅前広場再編ゾーンにおいて川崎市が駅前広場整備事業を行い、東側のにぎわい・交流ゾーンで関係権利者が駅ビル開発事業を行います。

b 駅前広場整備事業

都市基盤

防災

景観

- 民間開発等の機会を捉え、適正な規模、配置となる駅前広場を整備するとともに、歩車分離された安全で快適な歩行空間を確保します。
- 周辺開発で整備を進めているペDESTリアンデッキを駅まで延伸し、朝夕の通勤時や等々力緑地のイベント開催時の混雑緩和等、安全で円滑な歩行者動線を確保するとともに、回遊性向上や滞留空間の確保等の多様な役割に資するものとします。

c 駅ビル開発事業

土地利用

都市基盤

防災

環境

景観

- 広域拠点の駅前にふさわしい魅力ある様々な都市機能を適切に誘導します。
- 災害時の駅前滞留者の安全確保、不燃化や耐震化等が図られた建築物の誘導を行います。
- 立体制度等を活用し、駅ビルと駅前広場を重複利用することにより、駅前のにぎわい・交流空間の創出を図ります。

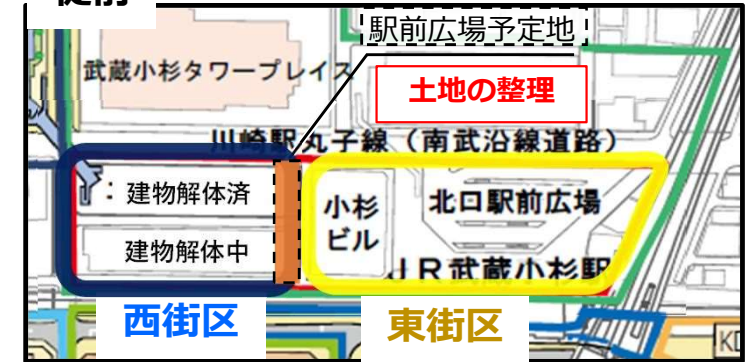
d 官民連携によるみどりとにぎわいの創出

環境

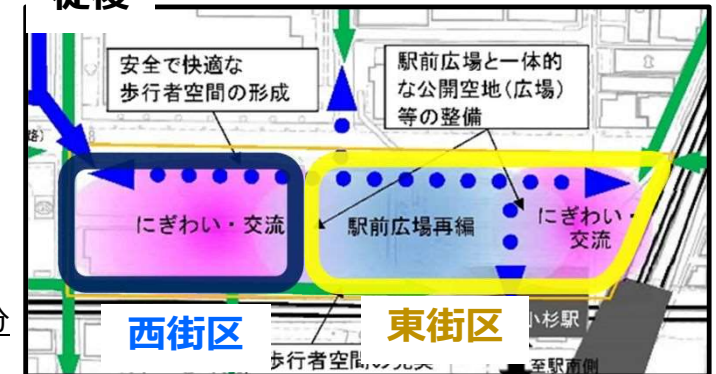
景観

- 官民連携により、みどりの将来像の実現に向けた緑豊かな駅前空間の形成を図るとともに、広域拠点の駅前にふさわしいにぎわいと人々の交流の創出につながる取組を検討します。

従前



従後



3 小杉駅北口駅前地区について

(3) 今後の取組の方向性について

(イ) 今後のスケジュール（予定）

まちづくり方針実現に向け、土地の整理等を含めた駅前広場整備事業及び駅ビル開発事業に関する覚書を関係権利者と締結し、工事着手に向けた取組を推進します。

<u>令和8年度</u>	<u>関係権利者との覚書締結</u>
<u>令和9年度</u>	<u>駅前広場基本設計</u>
<u>令和12年度以降</u>	<u>都市計画決定、駅前広場整備・駅ビル開発事業着手</u>
<u>令和17年度以降</u>	<u>事業完成</u>