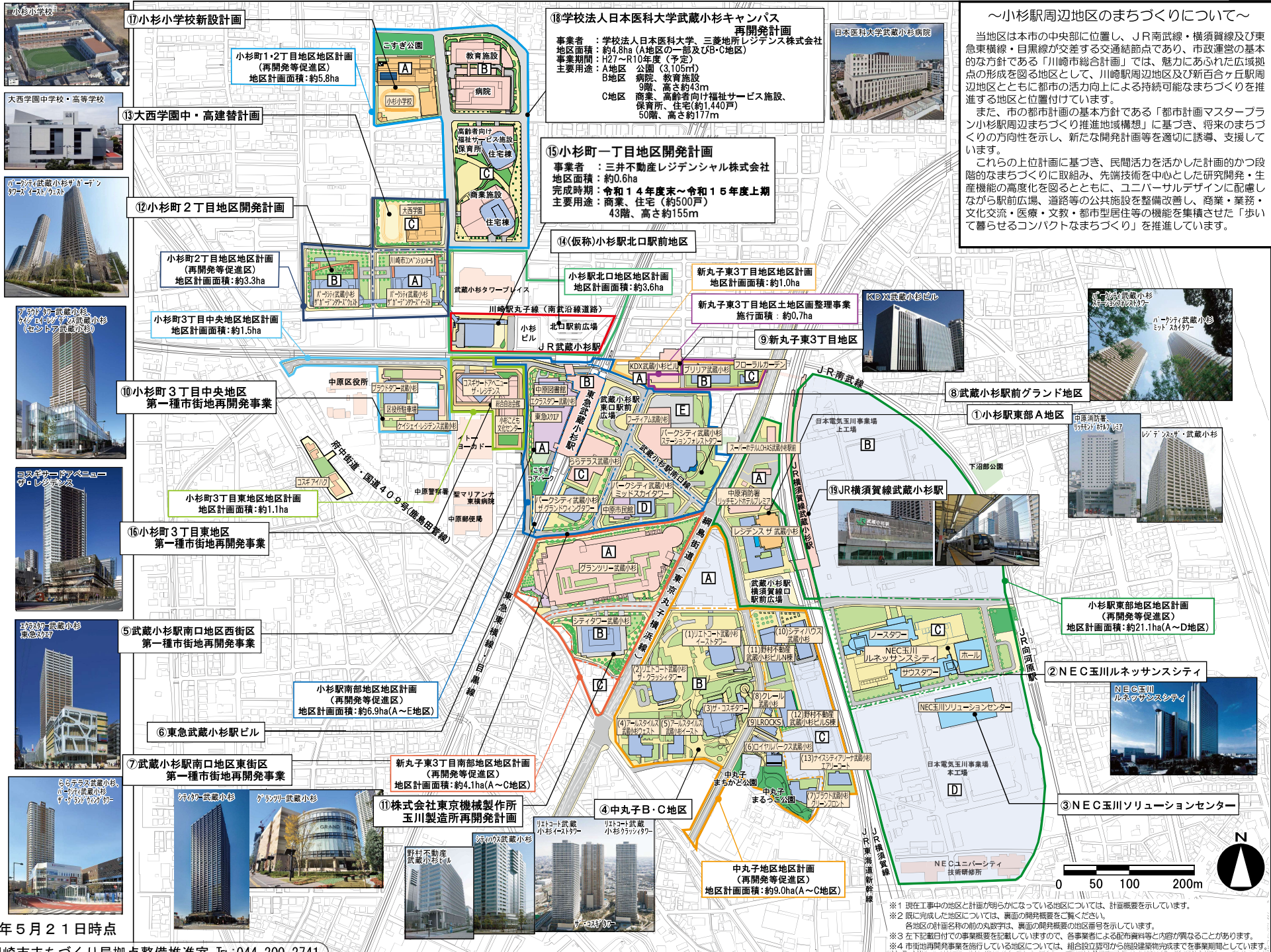


小杉駅周辺地区の開発動向



～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、市政運営の基本方針である「川崎市総合計画」では、魅力にあふれた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都市の活力向上による持続可能なまちづくりを推進す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通じた誘導、支援しています。

これらの上位計画に基づき、民間活力を活かした計画的かつ段階的なまちづくりに取組み、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まちづくり」を推進しています。

※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(仮称)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各事業期間としています。

小杉駅北口駅前まちづくり方針

令和2（2020）年9月 川崎市

目 次

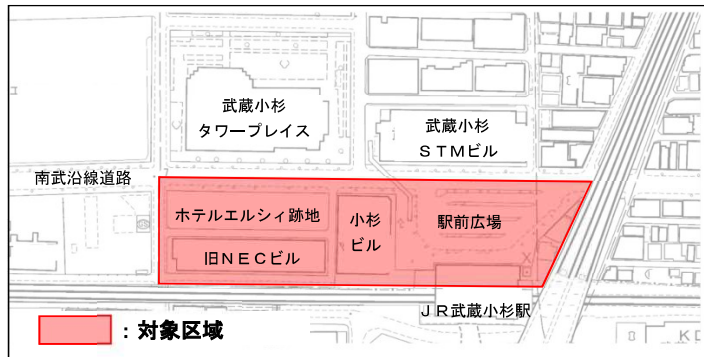
- 1 策定の目的
- 2 対象区域
- 3 方針の位置づけ
 - (1) 小杉駅北口駅前まちづくり方針と関連計画との関係
 - (2) 総合計画
 - (3) 都市計画マスタープラン
- 4 現状と課題
 - (1) 小杉駅周辺の現状と課題
 - (2) 小杉駅北口駅前の現状と課題
- 5 小杉駅北口駅前のまちづくりの方向性
 - (1) 基本的な考え方
 - (2) 取組方針
 - (3) ゾーニング図
 - (4) 取組スケジュール

1 策定の目的

- 小杉駅周辺では、本市の広域拠点としてこれまで民間活力を活かしながら、地区計画等を定め、計画的な土地の高度利用を図り、老朽化した公共施設の再編や様々な都市機能が集積する魅力あふれるまちを形成するとともに、道路や駅前広場等の都市基盤整備を行うことで、誰もが駅を中心に安全で快適に歩いて暮らせるコンパクトで持続可能なまちづくりを推進してきました。
- 小杉駅北側においても民間開発等の機会を捉え、国際会議にも対応可能な規模・設備を有する川崎市コンベンションホールや、高度医療施設等の高度な都市機能の集積、防災性の向上や賑わいの創出に資する広場や緑道等の整備を図るなど、持続可能なまちづくりを推進しています。
- 一方、小杉駅北口駅前では、駅前でありながら老朽化した建物、低未利用な土地が残っていると同時に、駅前広場において歩行者の安全性やバリアフリーなどの面で多くの課題がみられるなど、広域拠点の駅前にふさわしいまちづくりが進んでいません。
- このような状況を踏まえ、民間開発等の機会を的確に捉えた広域拠点の駅前にふさわしい魅力あるまちづくりの実現に向け、土地利用や都市基盤等に関する今後のまちづくりの方向性を定めるものです。

2 対象区域

本方針の対象区域は、駅前広場の再編と駅前のまちづくりを、一体的かつ効果的に進めていくため、駅前広場及び周辺の老朽化した建物や、低未利用な土地利用となっている下図に示すJR武蔵小杉駅前の範囲を対象とします。

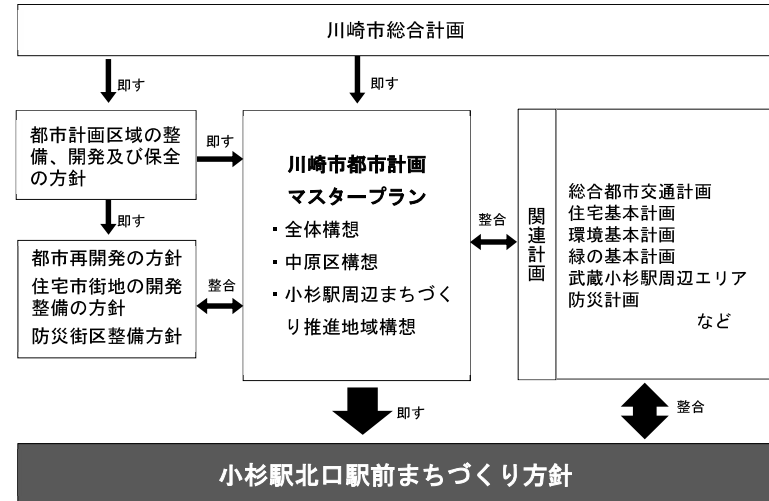


【対象区域図】

3 方針の位置づけ

(1)小杉駅北口駅前まちづくり方針と関連計画との関係

○本方針は、「川崎市総合計画」を上位計画として、都市計画マスタープランや関連する様々な計画との整合を図りながら小杉駅北口駅前のまちづくりを推進するための方針となります。



(2)総合計画

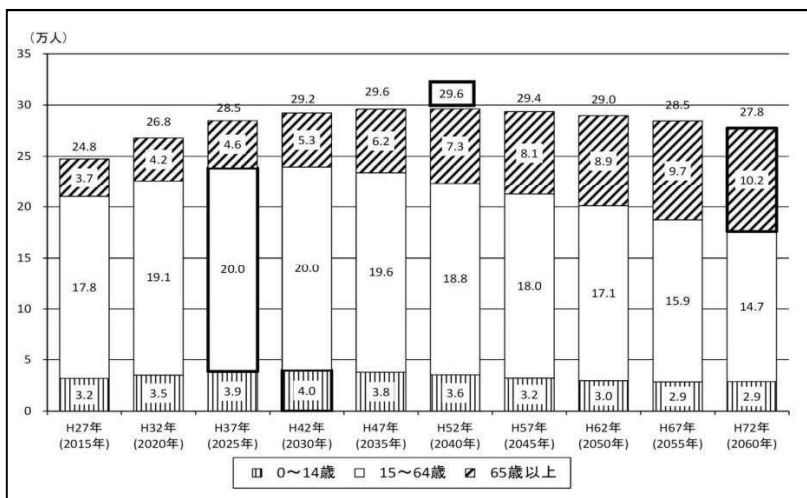
市政運営の基本的な方針である「川崎市総合計画」において、小杉駅北口駅前を含む、小杉駅周辺地区の形成方針及び将来人口推計が示されています。

○ 都市構造（広域拠点の形成）

小杉駅周辺地区は、川崎駅周辺地区及び新百合ヶ丘駅周辺地区とともに、首都圏の好位置に立地し、鉄道や道路などの恵まれた都市基盤を有する本市の強みを最大限に活かした拠点整備や、時代の変化に応じた都市機能の集積・更新を進めることで、都市の活力を高め持続可能なまちづくりを推進する広域拠点として位置付けています。

○ 中原区の将来人口推計

中原区の人口は、令和22（2010）年にピークを迎え、以降、人口減少とあわせ高齢化が進んでいくことが想定されています。



出典：川崎市総合計画 第2期実施計画の策定に向けた将来人口推計について（中原区）（平成29（2017）年6月）

(3) 都市計画マスタープラン

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（平成21（2009）年3月）」において、小杉駅北口駅前に関して、次のとおり方針等が示されています。

○ 将来都市整備方針

「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」と定め、小杉駅北口駅前は、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する「交流の核」に位置しています。

○ 土地利用の方針

「豊かな自然的環境を活かすとともに、土地の計画的な高度利用を推進し、質の高い魅力ある都市空間の創造をめざす」と定め、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育、研究開発等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざすこととしています。また、地区計画等を活用し、市街地の環境改善や道路、交通広場、公園、オープンスペース等の基盤整備に資する計画的な土地利用を誘導することとしています。

○ 交通体系の方針

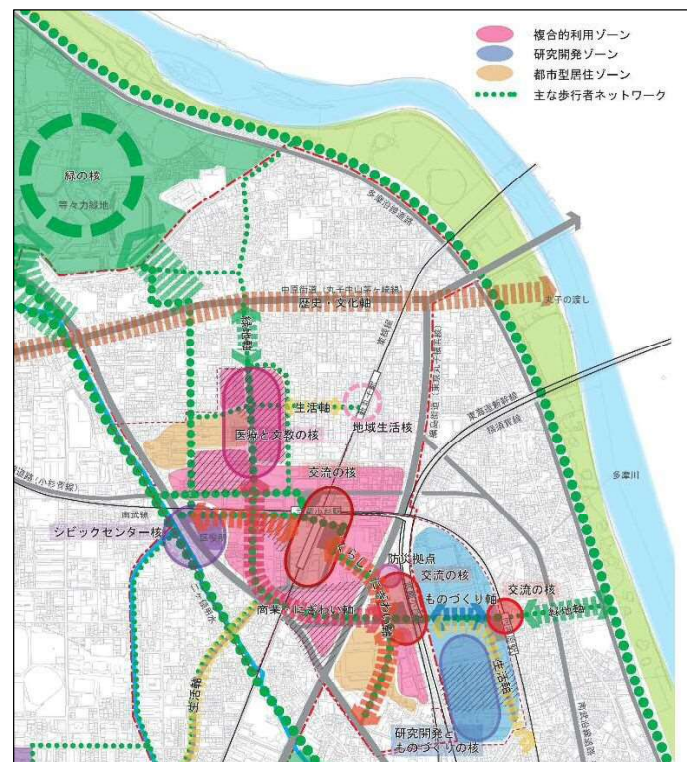
「充実した鉄道網や自転車利用など、地域特性に応じた交通施策の実現をめざす」と定め、市街地整備や土地利用転換と連携した交通広場の整備や交通アクセス環境の改善を図ることとしています。また、円滑な歩行者動線を確保するため、小杉駅北側地区の再開発にあわせたペDESTリアンデッキ等の整備を検討することとしています。

○ 都市環境の方針

「周辺の自然環境資源との連続性に配慮し、にぎわいとうるおいのある都市環境の形成をめざす」と定め、敷地内の緑化、デッキ上緑化、屋上緑化など、立体的な広場や緑地の整備等による連続性のある空間形成を誘導することとしています。

○ 都市防災の方針

「災害に強い都市構造の形成を図り、安全・安心なまちをめざす」と定め、交通広場等の都市基盤の整備を進めるとともに、市街地再開発事業の促進や地区計画等による土地利用の適切な誘導により、災害に強い都市づくりをめざすこととしています。



【小杉駅周辺まちづくり推進地域構想 将来都市構想図】

出典：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（2009）年3月）

4 現状と課題

(1) 小杉駅周辺の現状と課題

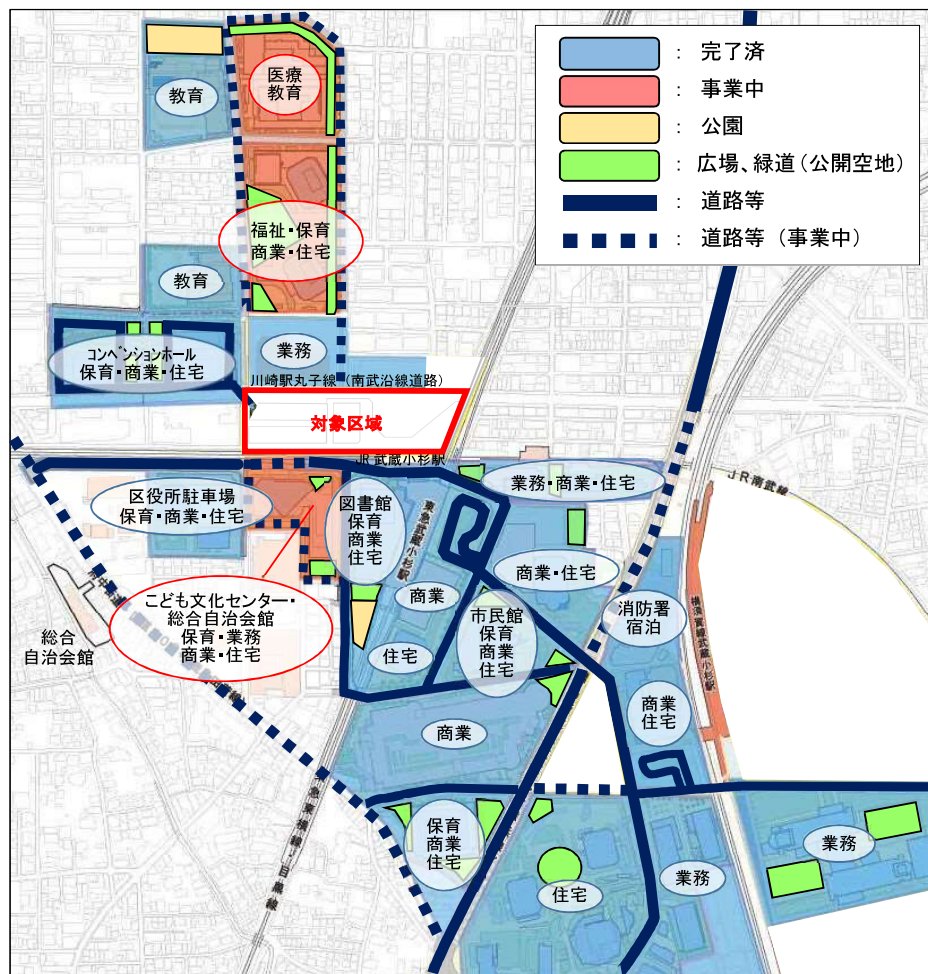
○小杉駅周辺では、商業施設、業務施設、医療施設、教育施設、図書館・市民館等の公共施設、都市型住宅等、様々な都市機能の集積と併せ、都市計画道路、駅前広場の整備、横須賀線新駅の整備等、都市基盤の充実に向けた取組みを進めてきました。

○また、駅周辺に集積した都市機能を道路等の都市基盤や、広場等の公開空地を活用した歩行者空間で結ぶことにより、人が集まり賑わいが生まれるなど、地域への波及効果の高いまちづくりを進めています。

○一方、こうしたまちづくりを進める中、人口や来街者の増加等に伴い、保育園の待機児童、駅の混雑が生じ、その改善が課題となっています。また、更なる魅力の向上に向け、道路や公園などの都市基盤の強化、地球環境や防災への配慮、交流施設等の都市機能の充実等が必要となっています。さらに、人々が集い、交流でき、イベント等が開催できる賑わいスペースの整備や、業務、宿泊機能等の充実を図ることで商業施設、医療施設、コンベンションホール等の既存都市機能との連携による相乗効果が期待できます。

○こうした新たな課題に対して、待機児童については、多様な手法を用いた保育受入枠の確保に取組み、駅混雑については、鉄道事業者と連携し、JR 横須賀線下りホームの新設や、新規改札口の設置に向けて取組むなど、課題への対応を進めています。

○また、令和元年東日本台風による排水樋管周辺地域で発生した浸水被害等を踏まえ、水害に強いまちづくりの実現に向けた取組みが求められています。



【小杉駅周辺開発状況】

(2)小杉駅北口駅前の現状と課題

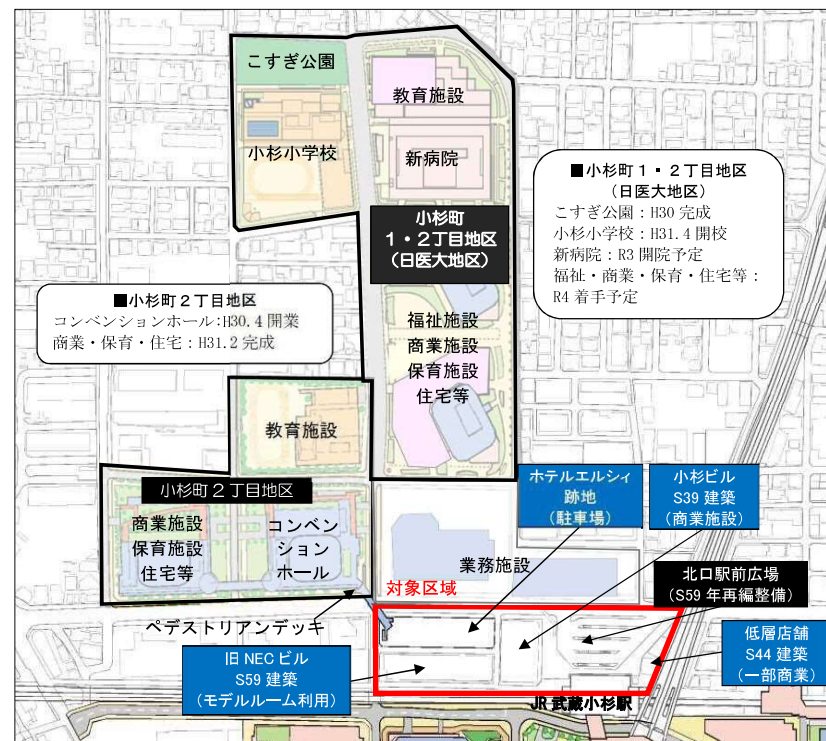
① 土地利用

○小杉駅北側では、コンベンションホールの開設、安全で快適な歩行者空間となるペDESTリアンデッキの整備を行うなど、小杉町2丁目地区のまちづくりが完成しています。また、日医大地区では、小学校、公園の整備が完成し、新病院、福祉施設等の整備が段階的に進められています。

○一方、駅北側の顔となる小杉駅北口駅前においては、駅前でありながら老朽化した建物、平面駐車場など低未利用な土地が残っています。

○こうした中、駅前において土地利用転換の動きが見られるなど、民間における開発の機運が高まっていることから、広域拠点の駅前にふさわしい土地の高度利用が図られた魅力あるまちづくりを誘導する必要があります。

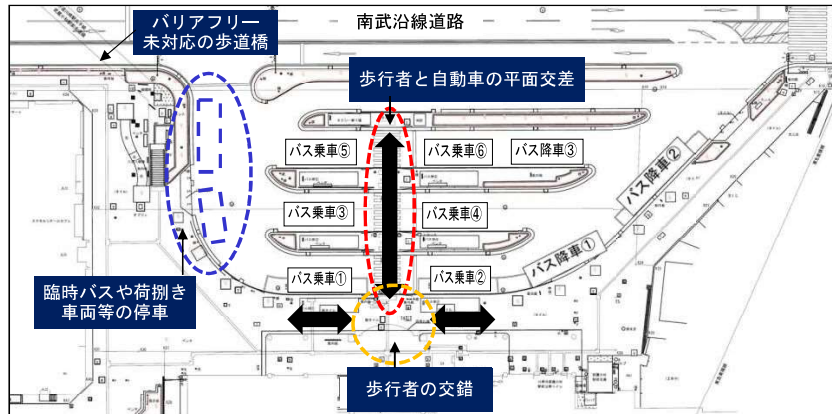
○本方針の対象区域は、小杉駅周辺の中心に位置していることから、民間開発の機会を的確に捉え、小杉駅周辺のまちの持続的な発展のために、これまで駅周辺で集積してきた既存都市機能や商店街等の周辺地域と連携し、広域拠点の駅前にふさわしい相乗効果が期待できる都市機能を誘導する必要があります。



【小杉駅北口駅前の現状】

② 都市基盤

- 駅前広場内においては、駅利用者の増加等に伴い、バス待ち滞留空間の不足や、バス等の車両の混雑、歩行者の交錯がみられます。また、歩行者と自動車の平面交差や、路上でのバスからの降車等による車両と歩行者の接触事故の危険性がみられるなど、駅前広場周辺を含めて、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、スポーツイベント等が多く開催される等々力緑地への臨時バスの運行時には、臨時バス乗場のスペースがなく、出口を塞いで停車していることや、荷捌き車両等の一時的な停車により、円滑なバスの運行に支障が生じています。
- 小杉駅北側で整備したコンベンションホールと駅とのアクセス性の向上を図るとともに、今後、日医大地区において予定されている医療施設や福祉施設等の整備により、高齢者を含めた利用需要の拡大が予測されることを踏まえ、駅前広場の歩車分離や、既設歩道橋のバリアフリー化を図るなど、高齢者等に配慮した歩行者ネットワークを強化していく必要があります。



【小杉駅北口駅前広場の現状】



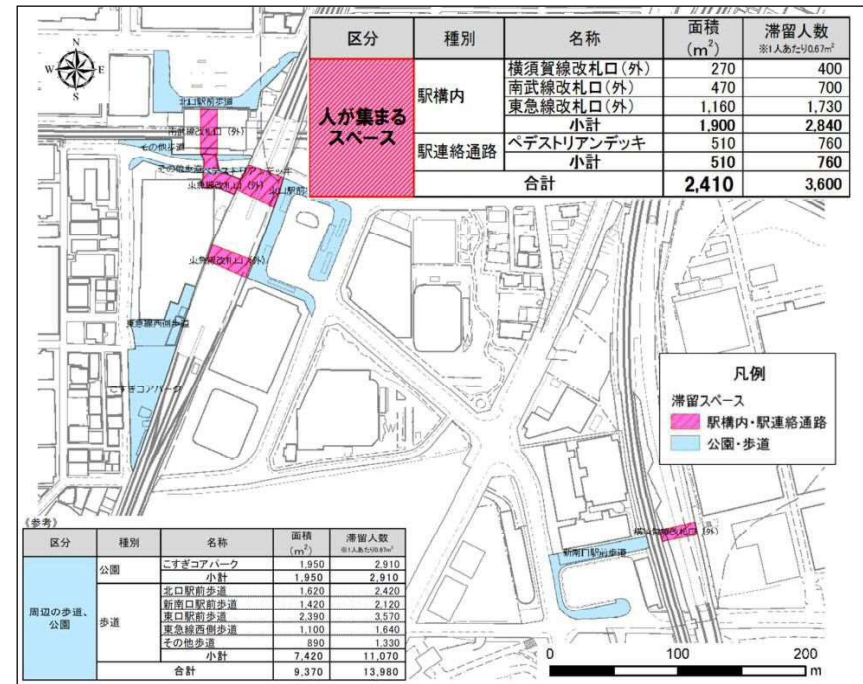
駅構内まで続くバス待ち利用者の列



歩行者と自動車の平面交差

③ 防災

- 近年の地震や台風などの大規模災害等の経験を踏まえ、広場等の一時避難スペースや、安全な避難経路の確保、災害に強い建築物の整備など、安全・安心なまちづくりが求められています。
- 「武蔵小杉駅周辺地域エリア防災計画（平成28（2016）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（平日15時想定）に、予想される屋外滞留者数約5,800人に対して、駅周辺の滞留可能人数は約3,600人と滞留スペースが不足しており、駅周辺では多くの滞留者で混乱が生じることが予想されています。災害時等の混乱を防ぐため、駅周辺に屋外滞留者の滞留スペースを拡充する必要があります。



【駅周辺の滞留スペース】

出典：武蔵小杉駅周辺地域エリア防災計画
（平成28（2016）年3月）

④ 環境・景観

- 温室効果ガスの削減や、緑地の整備など、地球環境への負荷の軽減を図るとともに、広域拠点の駅前にふさわしい賑わいある街並みを形成する必要があります。

5 小杉駅北口駅前のまちづくりの方向性

今後の社会変容などを踏まえながら、民間開発等の機会を捉え、駅前広場の再編整備と、駅前広場に面して賑わい・交流機能等の様々な都市機能の誘導を一体的に行い、課題の改善とともに広域拠点にふさわしい魅力ある駅前空間を創出します。分野別の基本的な考え方、取組方針は次のとおりとします。

(1) 基本的な考え方

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、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みを進め、地球環境に配慮したまちづくりを目指します。
	景観	活気と賑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。

(2) 取組方針

土地利用 - 広域拠点にふさわしい魅力あるまちづくりの推進 -

■「小杉駅北側の玄関口としての多様な都市機能の集積」

- 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、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ます。
- 業務、宿泊機能については、商業施設、医療施設、コンベンションホール等の既存都市機能と連携し、相互の利便性を高めることで、小杉駅周辺全体に効果が波及する魅力あるまちづくりを進めます。
- また、都心へのアクセス性の良さや、駅前の立地環境を活かし、業務機能とあわせ、ビジネス支援機能等を誘導し、活力ある働きやすい環境整備を進めます。

■「快適で居心地のよい賑わい・交流機能の充実」

- 駅前の賑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図るとともに、民有地内に歩道と一体的な歩道状空地の整備を誘導し、あわせて沿道建物の低層部にはオープンカフェ等の導入を誘導することで、人々の交流・コミュニティ形成を生む賑わい空間を創出します。

- 周辺住民等の多様なニーズに対応した職住近接を可能とするとともに、人々の交流を促すワークプレイス等の整備を誘導します。



公開空地の広場での賑わいイベント



職住近接を可能とするワークプレイス

都市基盤 - 駅とまちをつなぐ駅前空間の整備 -

■「周辺道路の統合や民間敷地の活用による駅前広場の拡充」

- 現状の駅前広場のスペースでは課題の改善を図ることが困難であることから、細分化していた周辺道路の統合や、民間整備の公開空地、立体制度等の活用により、駅前広場を適正な規模、配置で拡充し、駅や周辺建物との一体感に配慮した駅前広場空間を創出します。
- 駅前広場の拡充とあわせて、歩行者空間の拡充を図ります。また、バス、タクシーの快適な乗降空間や等々力緑地への臨時バス乗降空間の整備を行い、公共交通利用の利便性の向上を図るとともに、円滑なバスの運行確保に努めます。
- 駅前広場周辺の施設については、荷捌き施設、施設駐車場の適正な整備を誘導し、駅前広場内への荷捌き車両等の流入抑制に取組みます。



立体制度を活用した建物下部の駅前広場空間

■「歩車分離やペDESTリアンデッキによる歩行者空間の充実」

- 歩行者の安全性の向上のために、駅前広場内の歩車分離を図ります。
- 民間開発等と連携を図り、ペDESTリアンデッキ等を整備し、地上レベル及びペDESTリアンデッキレベルで、バリアフリーに対応した安全で快適な歩行者動線を形成するとともに、医療施設やコンベンションホール等のこれまでに誘導してきた導入機能の利便性や、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図ります。



歩車分離の図られた駅前広場



快適な歩行者空間となるペデストリアンデッキ

防災 - 安全・安心なまちづくりの推進 -

■「災害に強いまちづくりの推進」

- 災害時において、帰宅困難者や、公共交通機関の運行が停止した際に、駅周辺に屋外滞留者が滞留できるスペースの整備を誘導するなど、駅前の防災機能の強化を図ります。
- 大地震等における火災延焼や建物倒壊による被害を未然に防止するため、老朽化した建物の更新等を誘導し、新設建築物等の不燃化や耐震化の促進を図ります。また、歩行者空間の充実等を誘導し、一時滞在施設であるコンベンションホールまでの安全な避難路を確保します。
- 本市では、浸水被害の軽減を図る一つ的手段として、一定規模の新設建築物の開発において、降雨時に雨水が一気に下水や河川に流出しないように敷地内に雨水流出抑制施設の設置を誘導してきました。今後も引き続き同施設の設置を誘導するとともに、国の「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」も踏まえ、電気設備等の浸水対策が図られた建築物の整備を誘導します。

環境 - 地球環境に配慮したまちづくりの推進 -

■「温室効果ガスの削減及び緑化整備の推進」

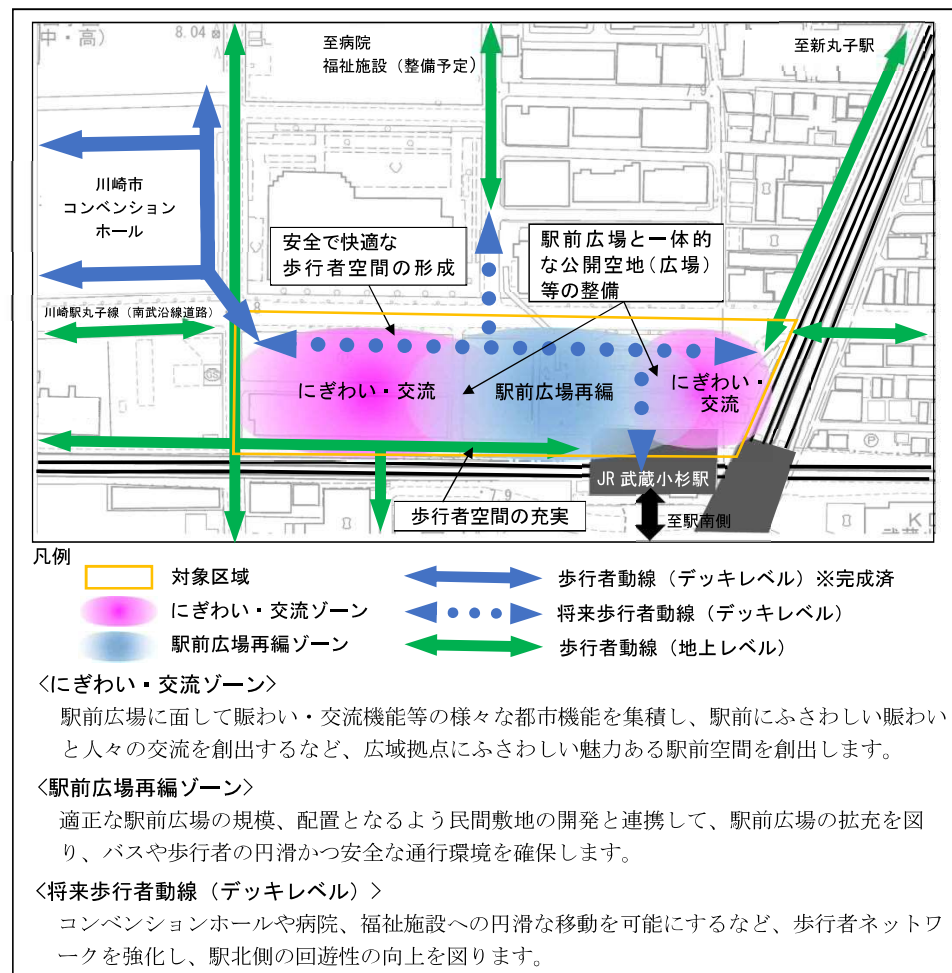
- まちづくりにあわせて、建築物の省エネルギー対策、再生可能エネルギーの導入、効率的なエネルギー利用、屋上緑化や壁面緑化等の取組みの誘導や木材利用の促進等、環境への負荷に配慮したやさしさが感じられる駅前空間の創出に努めます。

景観 - 活気と賑わいが感じられる駅前の顔の形成 -

■「駅前にふさわしい街並みの形成」

- 駅及び駅前広場とまちのつながりに配慮し、広域拠点にふさわしい景観形成を目指し、周辺建物と調和を図るとともに、洗練されたデザインによる街並みを形成します。
- ペデストリアンデッキレベルに面して店舗を配置し、周辺の賑わい空間とつながることで連続した景観形成を誘導します。

(3)ゾーニング図



(4)取組スケジュール

今後の社会変容などを踏まえながら、北口駅前の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の再編など都市基盤整備に取り組んでいきます。

	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	→