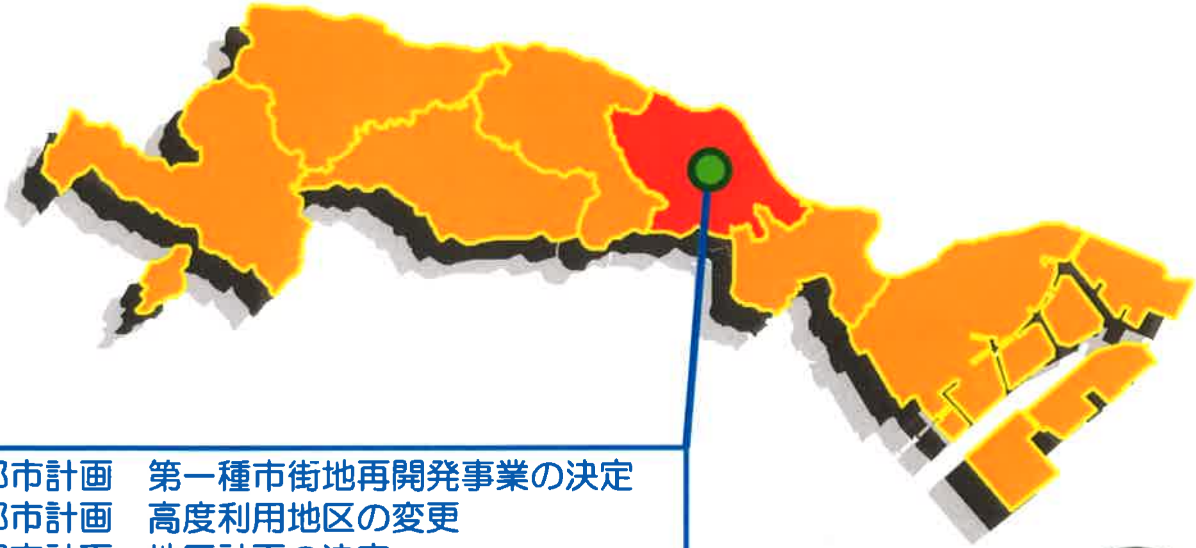
川崎都市計画素案説明会
（小杉町３丁目東地区）



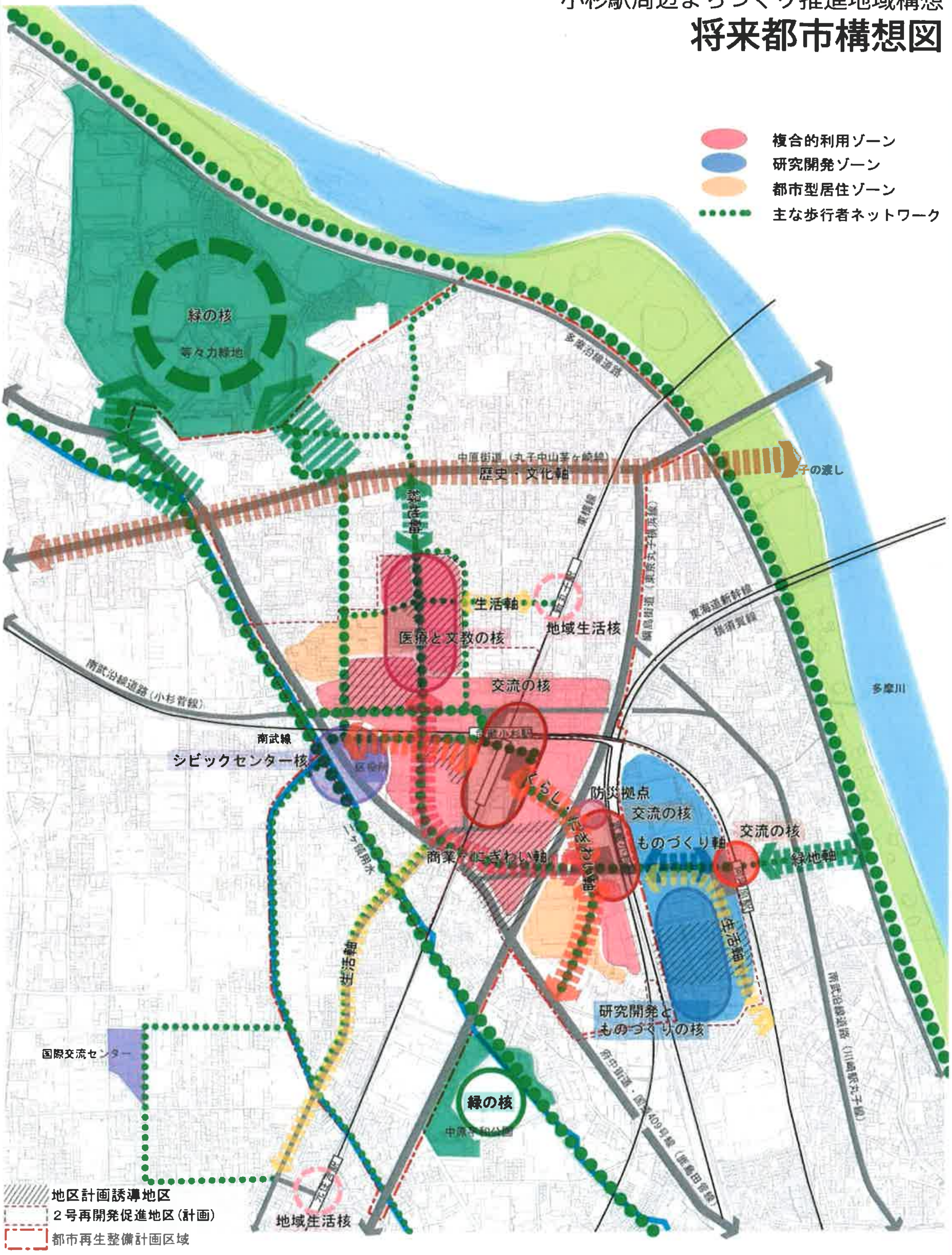
①川崎都市計画　第一種市街地再開発事業の決定
②川崎都市計画　高度利用地区の変更
③川崎都市計画　地区計画の決定

日時：平成２５年４月３０日（火）午後７時～午後８時３０分
場所：川崎市総合自治会館１階ホール

KAWASAKI CITY

計画地上空から見た周辺状況

小杉駅周辺まちづくり推進地域構想
将来都市構想図



小杉駅周辺地区の開発動向

～小杉駅周辺地区の位置付けについて～

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、平成１７年３月に策定した新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」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。

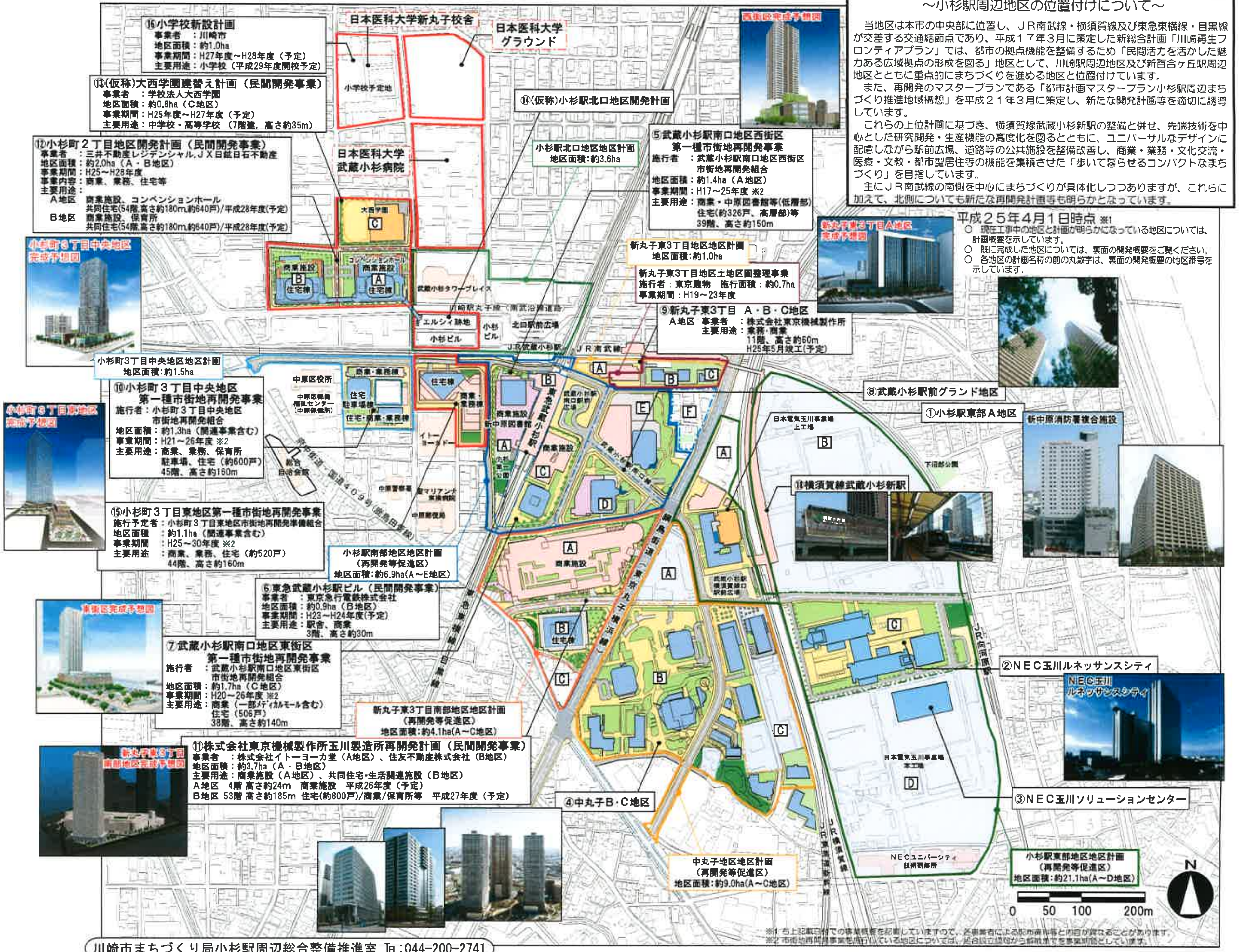
また、再開発のマスタープランである「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」を平成２１年３月に策定し、新たな開発計画等を適切に誘導しています。

これらの上位計画に基づき、横須賀線武蔵小杉新駅の整備と併せ、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、ユニバーサルな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」を目指しています。

主にＪＲ南武線の南側を中心にまちづくりが具体化しつつありますが、これらに加えて、北側についても新たな再開発計画等も明らかとなっています。

平成２５年４月１日時点 ※1

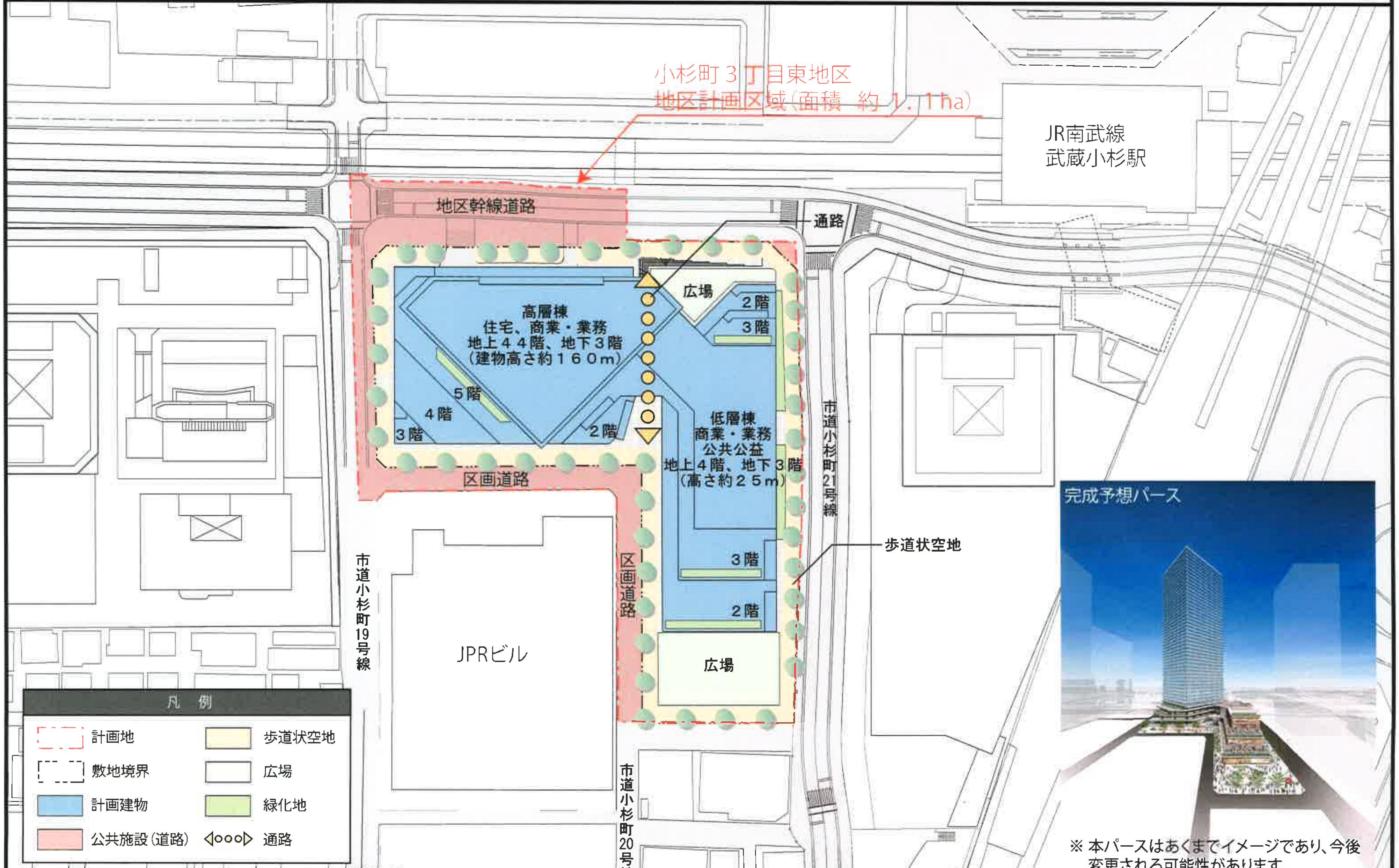
○ 現在工事中の地区と計画が明らかになっている地区については、計画概要を示しています。
○ 既に完成した地区については、裏面の開発概要をご覧ください。
○ 各地区の計画名称の前の丸数字は、裏面の開発概要の地区番号を示しています。



※1 右上記載日付での事業概要を記載していますので、各事業者による配布資料等と内容が異なることがあります。
※2 市街地再開発事業を施行している地区については、組合設立認可から解散までを事業期間としています。

川崎市まちづくり局小杉駅周辺総合整備推進室 TEL:044-200-2741

土地利用計画図（参考図）



※ 本パースはあくまでイメージであり、今後変更される可能性があります。

※ 建築物の配置、形状等は今後変更される可能性があります。

川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定

素案

都市計画小杉町３丁目東地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名　　称	小杉町３丁目東地区第一種市街地再開発事業
面　　積	約1．1ha

公共施設の配置及び規模		種　別	名　称	幅　員	延　長	備　考
	道　路	地区幹線道路	市道小杉町 42 号線	15～17m	約 60m	新設
		区画街路	市道小杉町 19 号線	5m (10m)	約 80m	整備済み ( )は全幅員
		区画道路	区画道路	6m	約 60m	新設
			区画道路 (市道小杉町 20 号線)	6m	約 60m	拡幅
	下 水 道	川崎市都市計画下水道第１号公共下水道(加瀬処理区)で処理する。				

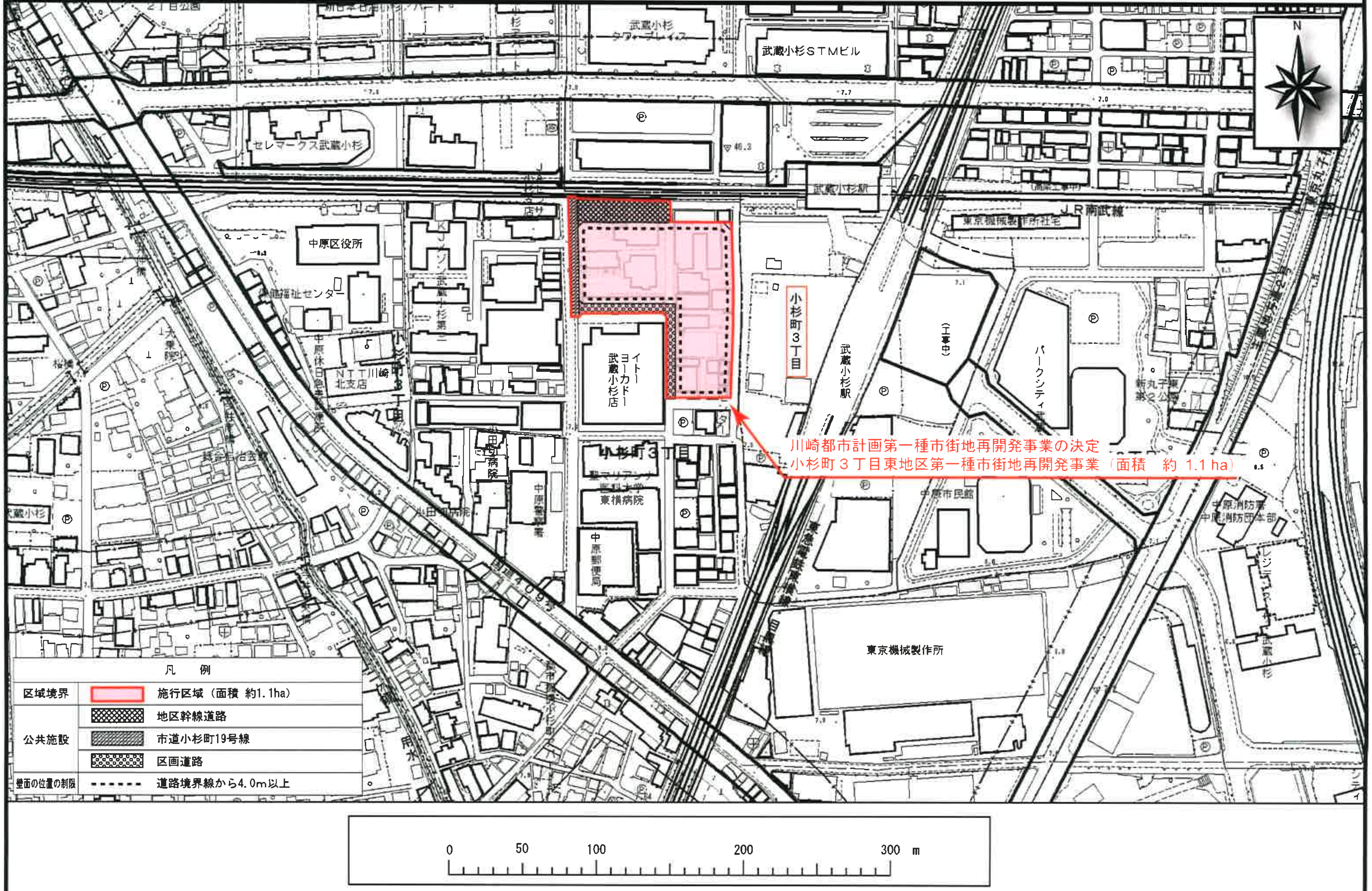
建築物の整備に関する計画	建築物					主要用途
	建築面積	延 べ 面 積 (容積対象面積)	容 積 率	建ぺい率	高　さ	
	約 5,000 ㎡	約 76,000 ㎡ (約 50,000 ㎡)	約 10 分 の 60	約 10 分 の 6	約 160m	商業業務、住宅、 公共公益、 駐車場等
	備考：高度利用地区の制限の概要	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置 の制限
		10 分の 60	10 分の 20	10 分の 5	200 ㎡	あり
		※１　建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号又は第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては、10 分の 2 を加えた数値とする。 ※２　建築物の敷地面積の最低限度は 1,000 ㎡とする。				

建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整 備 計 画
	約 8,350 ㎡	建築物の外壁またはこれに代わる柱は、道路境界線から 4m後退させ、併せて敷地内北側に約 200 ㎡、敷地内南側に約 550 ㎡の広場を整備し、地区内を南北方向に幅員 6mの敷地内通路を確保することにより、良好な歩行者空間を確保するとともに、駅周辺にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。

住宅建設の目標	戸　数	面　積	備　考
	約 520 戸	約 53,000 ㎡	

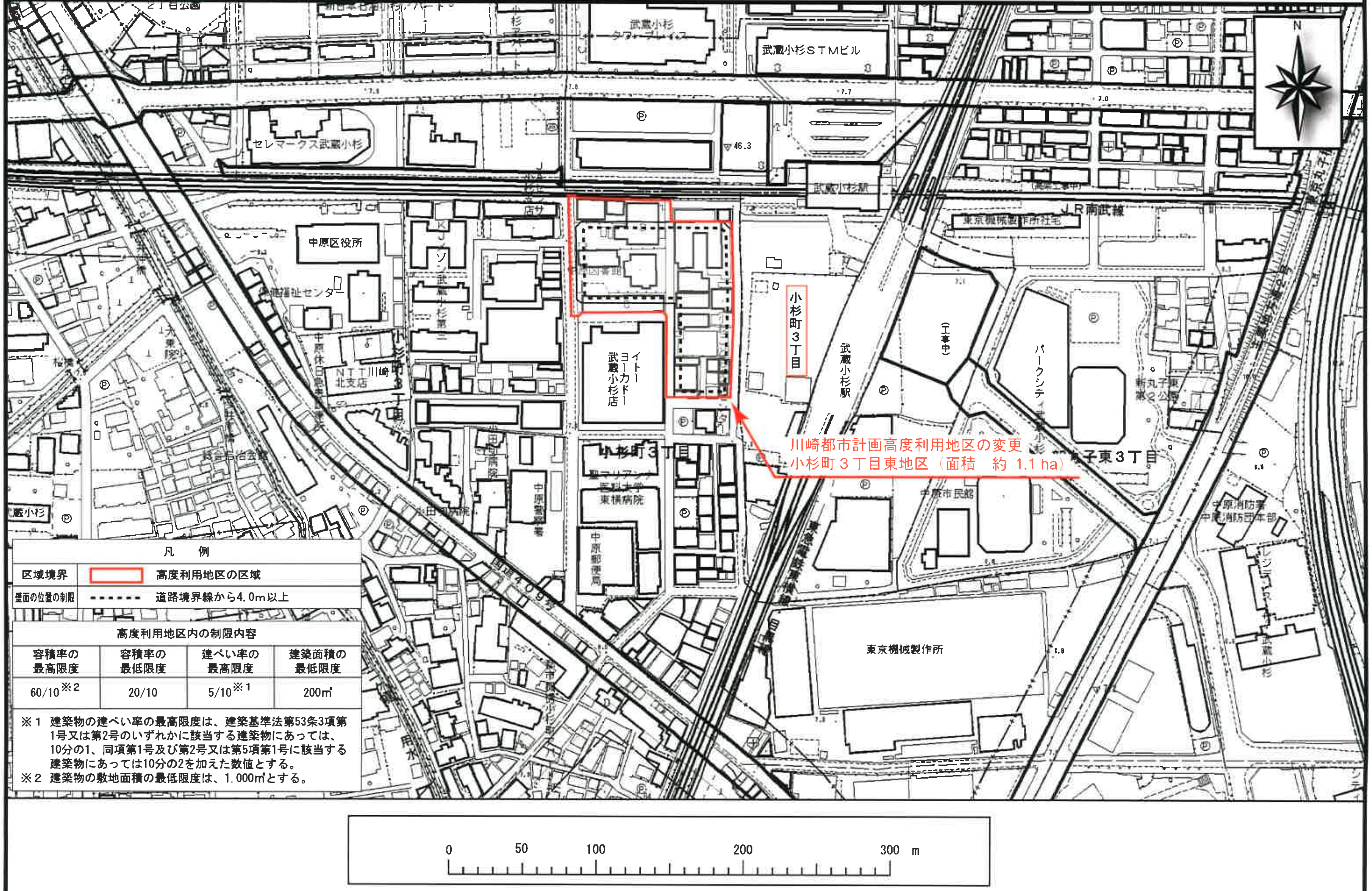
「施行区域、公共施設の配置および壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定 小杉町３丁目東地区第一種市街地再開発事業　素案



		凡　例
区域境界		施行区域（面積 約1.1ha）
公共施設		地区幹線道路
		市道小杉町19号線
		区画道路
壁面の位置の制限	------	道路境界線から4.0m以上

川崎都市計画高度利用地区の変更（小杉町３丁目東地区）　素案



凡　例

区域境界	高度利用地区の区域
壁面の位置の制限	道路境界線から4.0m以上

高度利用地区内の制限内容

容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度
60/10※2	20/10	5/10※1	200㎡

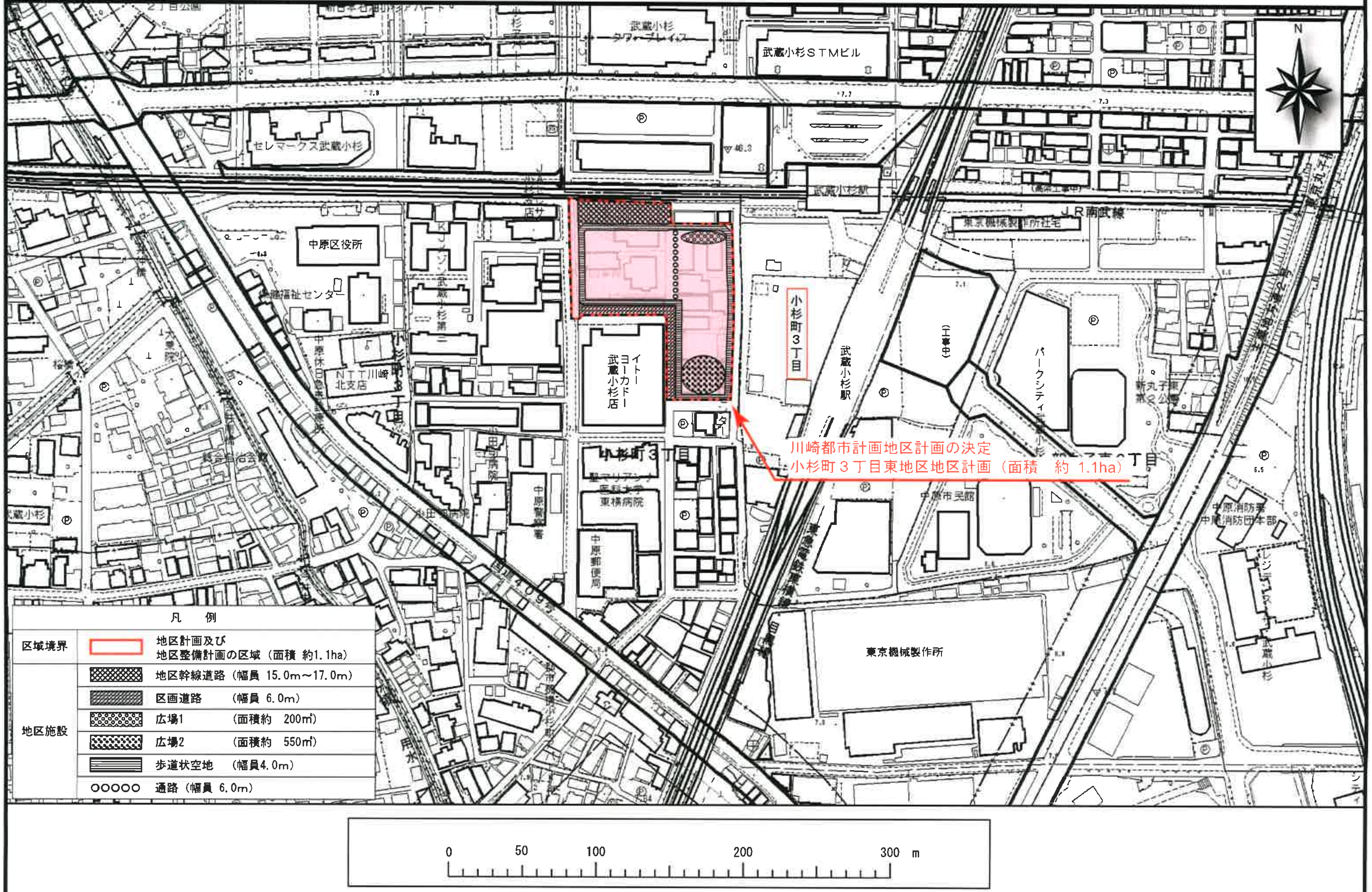
※１　建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては、10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。
※２　建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。

 素案

都市計画小杉町３丁目東地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>小杉町３丁目東地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>川崎市中原区小杉町３丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約　１．１　ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、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、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目指している。
この一部を構成する本地区は、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、土地の高度利用が図られていない状況にある。
そこで、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、「くらし・にぎわい軸」及び「商業・にぎわい軸」の交わる地区として、商業・業務、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指す。このため、以下の５点を目標に地区計画を定める。
①　周辺地区と連携した地区幹線道路を新たに整備することにより交通結節機能の強化を図るとともに、区画道路による交通ネットワークの再編や歩行者空間等の整備を計画的に行うことにより、歩行者の回遊性を高め、安全で快適な都市空間を創出する。
②　敷地の統合及び建築物の共同化による都市環境の改善を行うとともに、避難場所や避難経路としても機能する敷地内のオープンスペース、施設共用部分での帰宅困難者対応スペース、適切な位置に周辺住民の使用に向けた災害対策用備蓄倉庫等の確保により、災害に強い市街地の形成を図る。
③　計画的な土地の高度利用により、商業・業務機能、文化・交流機能等の再編・集積を促進するとともに、都心にふさわしい優良な都市型住宅機能を導入し、既成市街地の都市機能の更新、充実を図る。
④　環境への負荷の軽減に配慮した建築物との一体的な計画のもと、屋上や敷地内のオープンスペースの計画的な緑化など、多層化する緑地を整備し、緑豊なうるおいのある市街地環境の形成を図る。
⑤　商業機能などによる低層部のにぎわいとうるおいの演出、超高層建築物の配置のバランスと洗練されたデザインにより、にぎわいと快適さ、親しみを感じることができる街なみ景観を形成する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>土地の計画的な高度利用を推進することにより、地域の利便に供する商業・業務機能や生活支援機能、文化・交流等の活動に貢献する公共公益機能、及び優良な都市型住宅を導入した複合施設を整備し、広域拠点にふさわしい適切な都市機能の更新を図る。
また、建築物の共同化によりオープンスペースを創出し、地域の歩行者動線に配慮した歩行者空間や緑豊かな広場を適正に配置することで、うるおいとにぎわいのある安全・安心な都市空間を形成する。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>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。
①武蔵小杉駅南側の円滑な交通処理を図り、土地の高度利用に伴う新たな都市活動を支えるため、幹線道路を補完する地区幹線道路を新設するとともに、地域の歩行者動線に配慮した区画道路の付け替え整備を行う。
②歩行者の回遊性を高め、安心・安全な歩行者空間を形成するため、バリアフリーに配慮した歩道状空地や通路を整備する。
③地域の交流の場となる快適で潤いのある空間の創出及び一時的な避難所としての活用による防災機能の向上を図るため、広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。
④景観に配慮したデザインとする。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>建築物等の整備の方針</td><td>周辺環境や防災性に配慮した市街地整備と、基盤整備と連携した広域拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。
①建築物の整備にあたっては、屋上緑化等も含めた敷地内の計画的な緑化を図るなど、環境への負荷の低減に努めるとともに、日照や通風、景観等、周辺市街地の環境に配慮し、調和のとれたものとする。特に風環境については、地区周辺における事業と連携して適切な対策を講じることにより、良好な環境の形成に努める。
②複数階に災害対策用備蓄倉庫を設置する等、高層住宅における防災対策を適切に講じるとともに、広場や通路及び公共公益施設を一時的な避難スペースとして活用できるよう整備し、あわせて周辺住民の使用に向けた備蓄倉庫等を整備することにより、地域の防災機能の向上を図る。
③低層部における商業施設や文化・交流施設等の配置、地域の回遊性を高める建築物と一体的な通路の整備、及び地域の交流の場となるオープンスペース等の創出により、にぎわいある街なみを形成する。また、高齢者や障害者等が安全かつ快適に利用できるよう、バリアフリー化を図る。
④隣接する都市景観形成地区と連携したデザインにより、連続したうるおいのある街なみ景観を創出する。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>地区幹線道路　幅員１５～１７ｍ　延長約　６０ｍ
区画道路　幅員６ｍ　延長約１２０ｍ
歩道状空地　幅員４ｍ　延長約４３０ｍ
通路　幅員６ｍ　延長約　４５ｍ
広場１　面積約２００㎡
広場２　面積約５５０㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="7">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
①　住宅（共同住宅を除く。）
②　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。）
③　自動車教習所
④　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
⑤　自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）
⑥　倉庫業を営む倉庫
⑦　キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
⑧　個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１，０００㎡</td></tr>
<tr><td>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っては適用しない。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>１６０ｍ</td></tr>
<tr><td>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、１２ｍを限度として算入しない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td>①建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本工業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち５分の１未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。
(1)建築物等の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）が２０ｍ以下の部分は、色相５ＹＲから２．４Ｙの範囲であり、明度８以上かつ彩度２以下、明度５以上８未満かつ彩度４以下又は明度３以上５未満かつ彩度６以下
(2)建築物等の高さが２０ｍを超える部分は、色相５ＹＲから２．４Ｙの範囲であり、明度８以上かつ彩度１以下又は明度５以上８未満かつ彩度２以下
②建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上の上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。</td></tr>
</table>

「区域、地区整備計画区域、及び地区施設の配置は計画図表示のとおり

川崎都市計画地区計画の決定（小杉町３丁目東地区地区計画）　素案