

本年6月の都市再開発法50周年記念事業の一環として、地方公共団体の方々よりそれぞれの都市における再開発50年の記録をご寄稿いただいております。

各地における再開発50年の貴重な経験を振り返り、それを関係者の方々と共有することは、人口減少に立ち向かう地域再生・まちづくりとしての今後の再開発事業の推進にも資するものと思われます。

川崎市における再開発事業のあゆみ

川崎市 まちづくり局 市街地整備部
地域整備推進課

はじめに

川崎市は首都圏の中央部に位置し、北は多摩川を境に東京都に、南は横浜市にそれぞれ隣接し、多摩川に沿って細長く市域が広がり、南部は海に接し、北部は多摩丘陵や生田緑地をはじめとする豊かな自然に囲まれています。また、首都圏でも地理的利便性が高く、全国的に人口減少局面に入中에서도、居住人口が増加しており、平成29年4月には、150万人を突破しました。更に、現在、国際化が進む羽田空港に隣接し、京浜港の一画をなす川崎港を擁するなど国内はもとより世界に開かれ、利便性の優れた立地条件を活かし、ものづくり機能や研究開発機能の集積、臨海部における工場や物流拠点機能など、地域それぞれが多様な個性を持つ国際的な先端技術産業都市へと大きく

変貌しています。

これらの特性を活かし、本市では、魅力と活力にあふれた広域調和型まちづくりの更なる推進と身近な地域が連携した住みやすく暮らしやすいまちづくりに取り組んでいます。

1 川崎市の再開発事業のあゆみ

市街地再開発事業は、公共施設（駅前広場・道路等）の整備を目的とする「市街地改造法」と、不燃防災建築物の建築促進を目的とする「防災建築街区造成法」の二つの法律を統合し、昭和44年に制定した「都市再開発法」に基づき実施されています。

本市では、昭和36年12月に「川崎市防災建築街区造成条例」を制定し、本市の玄関口である川崎駅東口周辺の21地区の街区指定を行い、そのうち、13の組合認可がなされ、防災建築街区の造成による災害の防止と併せた土地の合理的利用の増進及び環境の整備改善が図られました。

（竣工した防災建築街区ビルは老朽化が進み、設備等の老朽化をきっかけに、優良建築物等整備事業を活用した再開発ビルの再整備を行った事例があります。）

また、市北部地域では、昭和45年6月の市街化区域及び市街化調整区域の最初の線引きの決定と前後して、鉄道延伸に併せた土地区画整理事業による計画的な市街地整備が進められました。

・昭和41年には、東急田園都市線の溝の口駅～長津田駅間が開通し、渋谷副都心へ直結するのと前後して、有馬第一、土橋、宮崎、梶ヶ谷第一、小台等の組合施行による土地区画整理事業を実施



図1 川崎市域の位置及び鉄道網

・昭和49年には、小田急多摩線の新百合ヶ丘駅～小田急永山駅間が開通し、新宿副都心へ直結するのと前後して、新百合ヶ丘駅周辺、栗木第一、黒川第一等の組合施行による土地区画整理事業が実施され、東急沿線と併せて、多摩丘陵の急速な市街地が進展

その後、昭和59年の第2回線引き見直し時（市街化区域及び市街化調整区域の変更）に初めて都市再開発方針を定め、昭和61年8月に東田町8番地地区第一種市街地再開発事業（約1.1ha）を決定して以来、12事業、約20.1haを決定（全て第一種市街地再開発事業【権利変換方式】）し、そのうち、1事業を廃止しました。

現在は、10事業が完了し、施行中の事業としては、小杉町3丁目東地区があります。今後は、柿生駅前南地区、鷺沼駅前地区等が予定されています。

また、本市では、民間活力を最大限に活かしたまちづくりを推進するため、空地等の整備による良好な市街地環境の形成と良質な市街地住宅の供給を目的とし、都市計画決定等を要さず、民間事業への柔軟な対応が可能な「優良建築物等整備事業」を積極的に活用しており、現在、20事業が完了し、2事業が事業中となっています。

なお、平成26年4月の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法令の整備に関する法律（第3次一括法）」の一部施行に伴い、市街地再開発事業における事業認可権限等が都道府県から指定都市に移譲されたことにより、再開発事業の事業調整から許認可に至るまで、一括して、本市で行っています。

2 川崎市の都市再開発の方針

本市における都市再開発方針は、昭和59年の第2回線引き見直し時（市街化区域及び市街化調整区域の変更）に初めて都市再開発方針を定め、平成2年の第3回線引き見直し時において、2号再開発促進地区を拡大するなど都市再開発方針の見直しを行っており、直近では、平成29年3月に都市計画変更を行っております。

1) 基本方針

本区域は、首都圏南部の業務核都市としての発展を目指し、広域拠点、地域生活拠点及び臨空・臨海都市拠点の育成を図るとともに、多摩川沿川においては、河川改修と一体的に面的整備を行うなど、既成市街地での商業地・住宅地の再開発の促進や、住工混在の改善、工業地の再編成などを進め、快適な居住環境に配慮しつつ、良好な都市環境を有する市街地の整備を図るものとする。

また、拠点整備による波及効果を効率的かつ効果的に活用するため、各鉄道沿線の特性を活かしたまちづくりを進め、鉄道駅周辺を中心とした駅アクセスの向上や交通結節機能の改善とともに、地域資源などの特性を活かした都市機能の向上を図り、都市基盤整備などと合わせた沿線の土地利用転換について適時・適切な機会を捉えて、戦略的、機動的に誘導する。

既成市街地の周辺部については、自然環境との調和に配慮しつつ、計画的な市街地の整備を推進するものとする。

2) 都市再開発方針の概要

計画決定（変更）	平成29年3月30日
（当初）	昭和59年12月25日
1号市街地	14地区 約3,245ha
整備促進地区	8地区 約612ha
2号再開発促進地区	13地区 約563ha

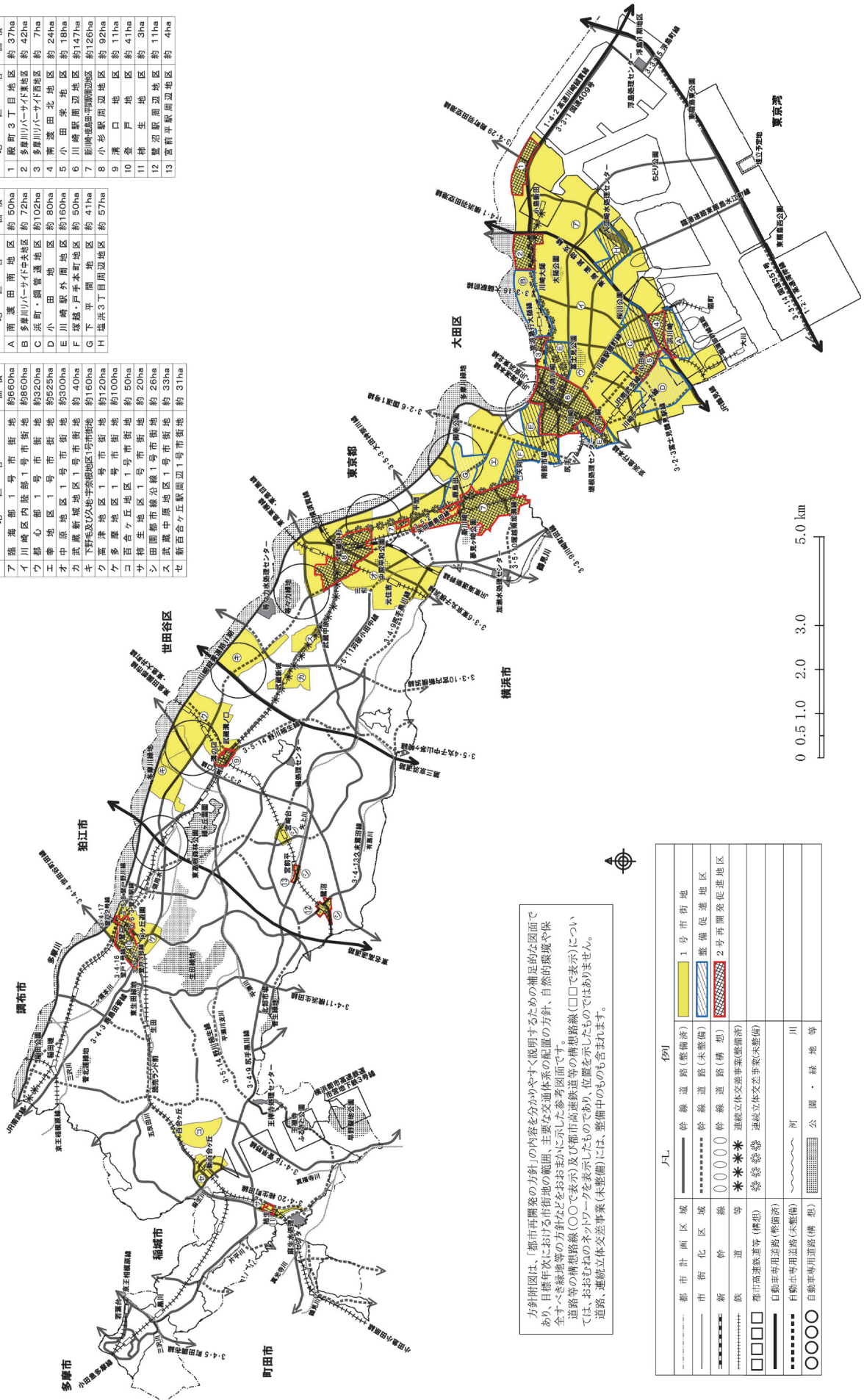
都市再開発法第二条の三第1項一号に規定する「計画的な再開発が必要な市街地」を「1号市街地」、昭和57年5月27日建設省通達「都市再開発方針基準（案）」に規定する「戦略的地区」及び「要整備地区」を「整備促進地区」、また、同条第1項二号に規定する「1号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」を「2号再開発促進地区」と定めております。

川崎都市計画 都市再開発の方針附图

1号市街地		
地区名	面積	
ア 臨海部1号市街地	約660ha	
イ 川崎区内陸部1号市街地	約860ha	
ウ 都心部1号市街地	約220ha	
エ 幸地区1号市街地	約325ha	
オ 武蔵新城地区1号市街地	約300ha	
カ 武蔵新城地区1号市街地	約40ha	
キ 下野毛及び地字幸地区1号市街地	約160ha	
ク 高津地区1号市街地	約120ha	
ケ 多摩地区1号市街地	約100ha	
コ 百合ヶ丘地区1号市街地	約50ha	
サ 楠生地区1号市街地	約20ha	
シ 田園都市緑地帯1号市街地	約26ha	
ス 武蔵中原地区1号市街地	約33ha	
セ 新百合ヶ丘駅周辺1号市街地	約31ha	

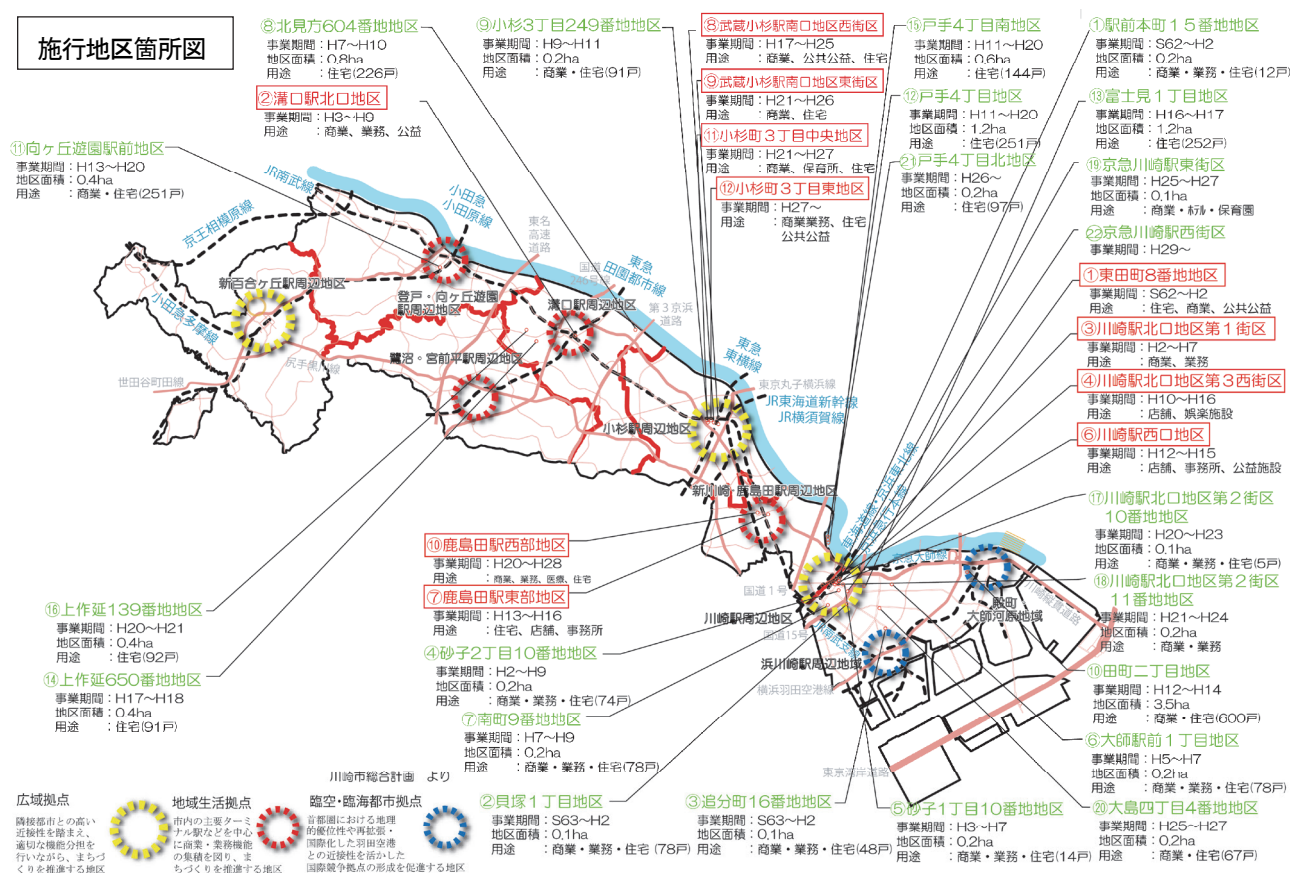
整備促進地区		
地区名	面積	
A 南瀬田南地区	約50ha	
B 多摩川バスターミナル地区	約72ha	
C 浜町・鶴巻地区	約102ha	
D 小田地区	約80ha	
E 川崎駅外周地区	約160ha	
F 塚越・戸手本地区	約50ha	
G 下平間地区	約41ha	
H 堤浜3丁目周辺地区	約57ha	

2号再開発促進地区		
地区名	面積	
1 殿町3丁目地区	約37ha	
2 多摩川バスターミナル地区	約42ha	
3 多摩川バスターミナル地区	約7ha	
4 南瀬田北地区	約24ha	
5 小田地区	約18ha	
6 川崎駅周辺地区	約147ha	
7 新崎地区	約126ha	
8 小杉駅周辺地区	約92ha	
9 溝口地区	約11ha	
10 登戸地区	約41ha	
11 楠生地区	約3ha	
12 瀬田駅周辺地区	約11ha	
13 宮前平駅周辺地区	約4ha	



凡	例
都市計画区域	幹線道路(整備済)
市街化区域	幹線道路(未整備)
新幹線	〇〇〇〇〇〇 幹線道路(構想)
鉄道等	*** 連絡立体交差事業(整備済)
自動車専用道路(構想)	*** 連絡立体交差事業(未整備)
自動車専用道路(整備済)	*** 連絡立体交差事業(未整備)
自動車専用道路(構想)	*** 連絡立体交差事業(未整備)
自動車専用道路(整備済)	*** 連絡立体交差事業(未整備)
自動車専用道路(構想)	*** 連絡立体交差事業(未整備)

(※)「鹿島田駅西地区」は、事業廃止



【施行地区一覽】

□市街地再開発事業（全て第一種市街地再開発事業）

番号	事業名	区域面積	都計年月	施行者
		[ha]		
【完了地区】				
1	東田町8番地地区	約1.1	S61.8	U
2	溝口駅北口地区	約2.6	S63.8	市
3	川崎駅北口地区第1街区	約0.5	H1.5	組
4	川崎駅北口地区第3西街区	約0.8	H9.10	組
5	鹿島田駅西地区	約5.0	H10.9	市
6	川崎駅西口地区	約1.3	H11.12	U
7	鹿島田駅東部地区	約1.2	H12.3	公
8	武蔵小杉駅南口地区西街区	約1.4	H16.12	組
9	武蔵小杉駅南口地区東街区	約1.7	H18.5	組
10	鹿島田駅西部地区	約2.3	H19.4	会
11	小杉町3丁目中央地区	約1.1	H20.9	組
【事業中】				
12	小杉町3丁目東地区	約1.1	H26.2	組

(※) 組…組合施行、市…市施行、U…UR施行、
会…会社施行、公…公社施行

□優良建築物等整備事業

番号	地区名	タイプ	番号	地区名	タイプ
【完了地区】			12	戸手 4 丁目	共
1	駅前本町 15 番地	共	13	富士見 1 丁目	マ
2	貝塚 1 丁目	共	14	上作延 650 番地	マ
3	追分町 16 番地	他	15	戸手 4 丁目南	共
4	砂子 2 丁目 10 番地	共	16	上作延 139 番地	マ
5	砂子 1 丁目 10 番地	共	17	第 2 街区 10 番地	共
6	大師駅前 1 丁目	共	18	第 2 街区 11 番地	市
7	南町 9 番地	共	19	京急川崎駅東街区	市
8	北見方 604 番地	マ	20	大島四丁目 4 番地	市
9	小杉 3 丁目 249 番地	共	【事業中】		
10	田町二丁目	市	21	戸手 4 丁目北	共
11	向ヶ丘遊園駅前	共	22	京急川崎駅西街区	市

(※) 共…共同化タイプ、マ…マンション建替えタイプ、
市…市街地環境形成タイプ、他…その他

4 これまでの再開発事業の主な事例

これまで本市で実施された市街地再開発事業のうち、川崎市施行の地区、本市の広域拠点であり、J R及び東急武蔵小杉駅周辺に隣接する小杉駅周辺地区、会社施行の地区の3地区の事例をご紹介します。

1) 溝口駅北口地区

① 地区の紹介

当地区は、本市のほぼ中央に位置する高津区の中心地であり、J R南武線と東急田園都市線とが交差し、多くのバス路線も集中する交通の結節点です。

当時、溝口駅は、乗降客数が28万人ほどの駅でしたが、駅前広場が無く、周辺の道路が狭隘なため、慢性的な交通渋滞が課題であり、駅周辺の交通渋滞の緩和や歩行者の安全確保の観点からも早急な基盤整備が求められていました。

また、駅周辺の地域経済の活性化に向け、新たな客層を呼び込むことが期待できる買い回り性の高い商業施設の誘致も求められていました。

そこで、本市では、自立性のある生活中心拠点（副都心）としての溝口の都市基盤整備と商業の活性化を一体的な推進に向け、駅前広場及び都市計画道路等の公共施設整備と併せて、商業、業務及びコミュニティ機能を導入した拠点にふさわしいまちづくりを推進するため、市施行による第一種市街地再開発事業を実施することとしました。



写真：溝口駅北口地区（ノクティプラザ1・2）

② 事業概要

□計画の特徴

- ・駅前広場の補完、歩行者の安全性と施設ビル及び後背地への動線確保のためペデストリアンデッキを計画。
- ・公共施設用地及び建築敷地にできる限りの緑化を図り、潤いのある計画とした。
- ・施設ビルに、地区の新しい魅力づくりとしてのコミュニティ施設（市民館）を、また、本来の中心性・拠点性を取り戻し、商業の再生を図るための都市型百貨店（丸井）の導入を図った。

□概要

- ・事業名称 溝口駅北口地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者 川崎市
- ・地区面積 約2.6ha

棟 名	ノクティプラザ1	ノクティプラザ2 マルイファミリー溝口
敷地面積	2,415㎡	9,846㎡
建築面積	1,675㎡	6,888㎡
延床面積 (容積対象)	17,563㎡ (16,843㎡)	85,986㎡ (68,811㎡)
建ぺい率	69%	70%
容積率	697%	700%
構造規模	SRC造 地上11F/地下2F	SRC造 地上13F/地下2F
高さ	60m	60m

③ 主な経過

- ・昭和37年 区画整理事業での駅周辺整備を表明
- ・昭和43年 再開発事業での整備に事業を切り替え
- ・昭和46年 溝口駅周辺再開発事務所を開設
- ・昭和63年8月 都市計画決定（市街地再開発事業等）
- ・平成3年11月 事業計画決定
- ・平成5年10月 権利変換計画認可
- ・平成6年3月 施設建築物工事 着工
- ・平成9年9月 建築工事完了公告

2) 小杉駅周辺地区

① 地区の紹介

当地区は川崎駅周辺地区、新百合丘周辺地区に並ぶ市の広域拠点のひとつです。

再開発以前の武蔵小杉駅周辺は、J R 南武線、東急東横線が乗り入れるなど鉄道の利便性が高く、他都市との連携が図りやすい立地として、これまでの川崎市の産業を支えてきた工場等の施設の集積により発展してきました。

しかし、このように交通利便性が高い地区にもかかわらず、駅直近の西側には変電所、東側には民間のグラウンド施設、南側の大部分は大規模な工場地、北側は民間企業の社宅があるなど、広域拠点の駅前としての有効な土地利用がなされていなかったことから、マンション等の開発圧力が高い状況であり、幹線道路から駅に至るアプローチ道路や駅前広場などの基盤が未整備のまま乱開発が進まないよう、行政としてもまちづくりの誘導が必要とされる地区でありました。

こうした背景を踏まえ、「川崎市都市計画マス



写真：平成15年の武蔵小杉駅周辺航空写真



写真：平成30年の武蔵小杉駅周辺航空写真

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、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、研究開発・生産機能の高度化を図るとともに、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。

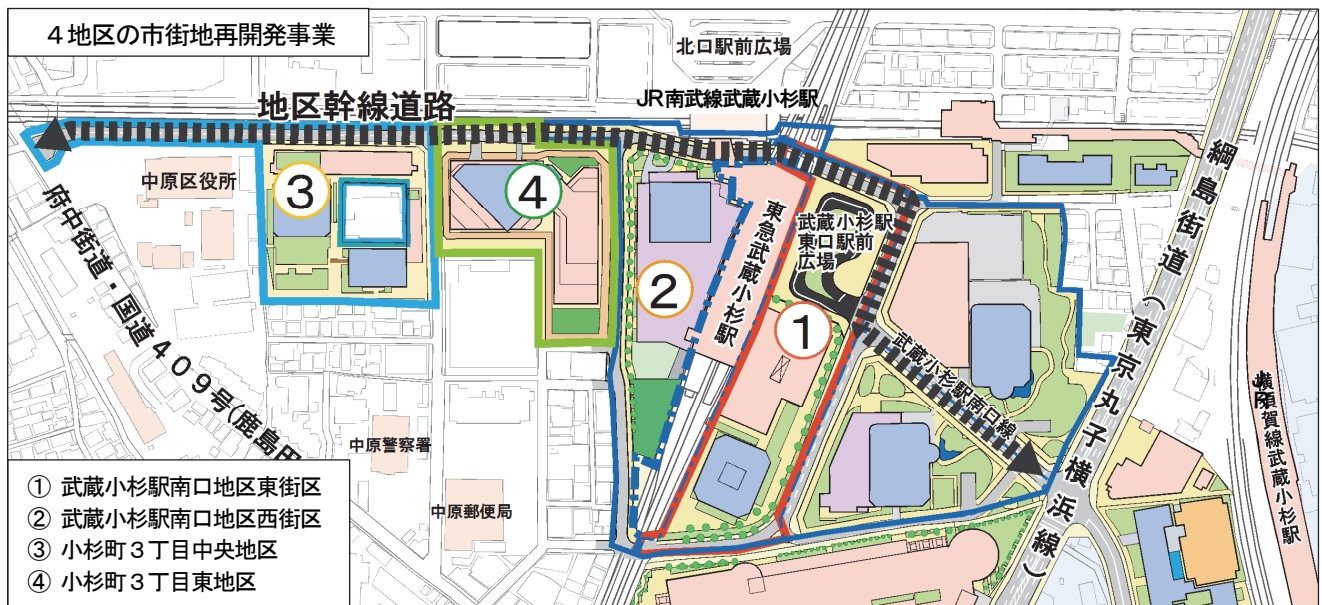
現在の駅周辺は従前と比べて大きく変わり、道路や駅前広場等の基盤整備とともに、駅の南東側には業務・研究ビル、大規模工場跡地には、大型商業施設やタワーマンション等が建設されるなど、広域拠点の玄関口にふさわしい賑わいが創出されました。

② 4 地区の市街地再開発事業

小杉駅周辺地区の市街地再開発事業は、地権者有志による「コアゾーン研究会」の発足(昭和63年)に始まります。その後、平成5年4月「武蔵小杉駅南口地区再開発推進協議会」が設立され、再開発に向けた具体的な検討が開始されました。当初は、東急線武蔵小杉駅を介した東西約3haの区域を対象として、商業・業務施設や宿泊施設等の機能導入について検討が進められました。しかし、その後の社会経済状況の変化による床需要の落ち込みや事業リスクの回避・分散化等を踏まえ、計画の見直しを重ねてまいりました。その結果、東急線を境に東西街区を2つに区分し、平成11年5月「武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発準備組合」及び「武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発準備組合」を設立し、地区としては一体的な計画を図りながらも、別事業として進めることとなりました。

また、平成12年頃には隣接する「小杉町3丁目中央地区」においても地権者によるなど勉強会が開始され、また、「小杉町3丁目東地区」においては後に勉強会発足につながる調査が開始されており、再開発事業への機運が高まっており、それぞれの事業を推進してきました。

この4地区における市街地再開発事業は、駅に直結した商業施設・都市型住宅の整備や図書館等の公共公益施設の再整備を行うとともに、駅へのアクセス性を高める道路や駅前広場を整備することで、都市の活力や駅周辺の利便性を高めてきて



おります。

4 地区で一体的に整備している地区幹線道路については、小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業の道路整備が完了することにより、武蔵小杉駅から国道409号線や綱島街道をつなげることで、交通アクセス性の改善と利便性、回遊性の向上が図られ、広域拠点にふさわしいまちづくりに大きく寄与するものと考えています。

③ 武蔵小杉駅南口地区西街区事業概要

武蔵小杉駅南口地区西街区につきましては、従前は店舗や娯楽施設が数件立地する他は変電所、駐車場等が大部分を占めており、また、道路幅員も狭く、車両の交通利便性の低い状況にありました。この様な背景のもと、広域拠点の形成を目指し、川崎市が中心となり、地元権利者との勉強会や研究会等が重ねられ、市街地再開発事業への機運が高まりました。

平成3年のバブル崩壊のあおりをうけ、都市基盤整備や導入機能等に関する話し合いに長期間を要しましたが、平成11年準備組合設立以降、平成17年に市街地再開発組合が設立されるなど、着実に事業を推進してまいりました。事業推進においても、リーマンショック（H20）による景気後退、そして東日本大震災（H23）などの度重なる厳しい社会情勢の変化の中にありましたが、地権者のまちづくりへの熱い思いと期待のもと、これらを乗り越え、無事に竣工に至りました。

□計画の特徴

- ・ 東急武蔵小杉駅の東側の駅前広場から接続する地区幹線道路の整備
- ・ 従前から立地していた都市公園（約1,100㎡）の再整備とともに、公園と一体的な広場（約600㎡）の整備
- ・ 建物低層部には地域の核としての商業施設（東急スクエア）及び、川崎市の中央図書館機能を有する駅直結の中原図書館（約4,500㎡、45万冊収蔵可能）の整備



写真：施設建築物外観（武蔵小杉駅南口地区西街区）

□概要

- ・事業名称 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業
- ・施行者 武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発組合
- ・地区面積 約1.4ha

棟 名	エクラストワー武蔵小杉（住宅棟） 東急スクエア（低層商業）
敷地面積	7,522m ²
建築面積	5,656m ²
延床面積 （容積対象）	67,720m ² 49,496m ²
建ぺい率	約75%
容積率	約658%
構造 規模	RC造、SRC造、一部S造 地上39F/地下2F
高さ	約150m

□主な経過

- ・昭和63年 7 月 コアゾーン研究会発足
- ・平成11年 5 月 市街地再開発準備組合設立
- ・平成16年12月 都市計画決定（市街地再開発事業等）
- ・平成17年11月 市街地再開発組合設立
- ・平成18年 8 月 権利変換計画認可
- ・平成22年 3 月 施設建築物工事 着工
- ・平成25年 2 月 建築工事完了公告

④ 武蔵小杉駅南口地区東街区事業概要

武蔵小杉駅南口地区東街区につきましては、従前は、民間企業のグラウンド、宿舍や駐車場等が立地するとともに、駅前広場等の基盤も脆弱であり、広域拠点の駅前に相応しい土地利用が図られていない状況でありました。

平成3年に三井不動産株式会社が東急東横線武蔵小杉駅の駅前周辺の3.6ヘクタールの開発用地を購入し、武蔵小杉南口地区開発事業の中心を担いました。こうして、平成16年12月に当地区、西街区、グラウンド地区（三井不動産を核とした民間開発）を含めた約6.9haの区域で、小杉駅南部地区地区計画（再開発等促進区）が定められ、大規模な土地利用転換が進められました。

そして、平成11年に準備組合が設立し、地区内権利者の合意形成に時間を要したものの、平成21年1月に市街地再開発組合が設立されました。

□計画の特徴

- ・駅前広場（約4,500m²）の整備とともに、その地下に放置駐輪対策として公共駐輪場（約2,200台）の整備
- ・駅前から綱島街道までをつなぐ地区幹線道路の一部の整備
- ・建物低層部には、賑わいのある駅前環境を創出する魅力ある商業施設（ららテラス）の整備



写真：施設建築物外観（武蔵小杉駅南口地区東街区）

□概要

- ・事業名称 武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業
- ・施行者 武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発組合
- ・地区面積 約1.7ha

棟 名	パークシティ武蔵小杉 ザ・グランドウイングタワー（住宅棟） ららテラス武蔵小杉（商業棟）
敷地面積	8,909m ²
建築面積	5,521m ²
延床面積 （容積対象）	75,416m ² (53,436m ²)
建ぺい率	約62%
容積率	約600%
構造 規模	住宅棟RC造、商業棟S造 地上38F/地下2F
高さ	約143m

□主な経過

- ・昭和63年 7 月 コアゾーン研究会発足
- ・平成11年 5 月 市街地再開発準備組合設立
- ・平成18年 5 月 都市計画決定（市街地再開発事業等）
- ・平成21年 1 月 市街地再開発組合設立
- ・平成22年 7 月 権利変換計画認可
- ・平成23年 7 月 施設建築物工事 着工
- ・平成26年 3 月 建築工事完了公告

⑤ 小杉町 3 丁目中央地区事業概要

小杉町 3 丁目中央地区につきましては、従前は、武蔵小杉駅近傍にあるものの、老朽化した中層賃貸住宅や、築30年以上経過した小規模な木造の店舗併用住宅等が密集しており、中心商業地としてのポテンシャルが有効活用されていませんでした。また、周辺の道路は狭く、幹線道路からの交通アクセスや、駅へ至る交通動線が脆弱となっていました。

こうした中、周辺の武蔵小杉駅南口地区西街区及び東街区の影響を受け、平成12年に地元の権利者を中心に勉強会を行い、その後平成13年に再開発研究会を発足し、市街地再開発事業の機運が高まりました。これにより、平成15年に準備組合が設立し、平成21年に市街地再開発組合が設立されました。

□計画の特徴

- ・駅前から国道409号までをつなぐ地区幹線道路の一部の整備
- ・市街地環境の改善を図る敷地内通路の整備
- ・地区の賑わいと活気を生み出す商業施設（セントア武蔵小杉）及び、中原区役所駐車場（約50台）と、認可保育所（120名定員）の整備



写真：施設建築物外観（小杉町 3 丁目中央地区）

□概要

- ・事業名称 小杉町 3 丁目中央地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者 小杉町 3 丁目中央地区市街地再開発組合
- ・地区面積 約1.1ha

棟 名	プラウドタワー武蔵小杉（分譲棟） ケイジェイ・レジデンス武蔵小杉（賃貸棟） セントア武蔵小杉（商業棟）
敷地面積	9,070m ²
建築面積	5,641m ²
延床面積 （容積対象）	78,344m ² (49,859m ²)
建ぺい率	約62%
容積率	約550%
構造 規模	S造、RC造、SRC造 地上45F/地下1F
高さ	約160m

□主な経過

- ・平成12年 7 月 地権者による勉強会の開始
- ・平成15年 4 月 市街地再開発準備組合設立
- ・平成20年 9 月 都市計画決定（市街地再開発事業等）
- ・平成21年10月 市街地再開発組合設立
- ・平成23年 2 月 権利変換計画認可
- ・平成23年 5 月 施設建築物工事 着工
- ・平成27年 2 月 建築工事完了公告

⑥ 小杉町 3 丁目東地区事業概要

小杉町 3 丁目東地区につきましては、古くから地域の商業エリアとなっていますが、生活道路等の整備の遅れや細分化された宅地に老朽化した小規模な店舗併用住宅などが密集するなど、中心商業地として適正な土地の高度利用がなされておられませんでした。

また、当地区は、武蔵小杉駅から中原区役所の間に位置していますが、それぞれを結ぶ道路が地区内にないため、南武線北側へ迂回するか、建物間の民地を通行するなど、長年、不便な状況が続いておりました。

こうした課題を解決するため、交通の利便性・回遊性さらには防災性の向上を図ることを目的に地元勉強会が発足し、検討を重ね、平成19年には準備組合が設立し、平成27年には市街地再開発組合が設立されました。

□計画の特徴

- ・駅前から国道409号までをつなぐ地区幹線道路の一部の整備
- ・賑わいを創出するとともに、防災面にも寄与する広場（約750m²）の整備
- ・低層部に賑わいを創出する商業施設（コスギサードアヴェニュー）の整備及び、文化・交流の活動に貢献する、総合自治会館（約1,500m²）、こども文化センター（約500m²）、認可保育所の整備



写真：外観予想パース（小杉町 3 丁目東地区）

□概要

- ・事業名称 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

棟 名	コスギサードアヴェニューザ・レジデンス(住宅棟) コスギサードアヴェニュー（商業棟）
敷地面積	8,347m ²
建築面積	5,007m ²
延床面積 (容積対象)	68,871m ² 49,996m ²
建ぺい率	約60%
容積率	約600%
構造 規模	RC造、S造 地上38F/地下2F
高さ	約142m

□主な経過

- ・平成16年 9 月 地権者による勉強会の開始
- ・平成19年 7 月 市街地再開発準備組合設立
- ・平成26年 2 月 都市計画決定（市街地再開発事業等）

- ・平成27年 2月 市街地再開発組合設立
- ・平成28年 9月 権利変換計画認可
- ・平成29年 3月 施設建築物工事 着工
- ・2020年 6月 建築工事完了（予定）

3) 鹿島田駅西部地区

① 地区の紹介

当地区は、J R南武線鹿島田駅とJ R横須賀線新川崎駅との間に位置し、川崎市内、東京都心や横浜などへのアクセス性に優れた非常に利便性の高い地区であり、現在、本市の地域生活拠点として位置付けられています。

当時、当地区は、都市基盤施設の未整備な状況、大規模な低未利用地の存在、幅員4mに満たない道路に家屋が密集するなどの課題が多くあり、地区の立地特性を活かした土地利用がなされていなかったことから、都市基盤施設の整備、市街地環境の改善を目的として、約5.0haの区域において、市施行による第一種市街地再開発事業の実施を計画しました。

しかしながら、その後の社会経済状況の急激な変化により、事業実施が困難な状況になり、さらに、地域の関係権利者からも、まちづくりのあり方の再検討を求められたことから、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る必要のある地区に区域を約2.3haに縮小し、施行主体も迅速な事業推進の観点から、これまでの行政主体から民間主体（会社施行）に切り替え、安全で魅力ある利便性の高い複合市街地の形成を目的とした市街地再開発事業を実施しました。



図：市街地再開発事業事業区域

② 事業概要

□計画の特徴

- ・地域住民の利便性向上に資する商業施設・健康施設・保育所等の都市機能の誘導、鉄道による利便性の高い立地特性を活かした都市型住宅の整備
- ・都市計画道路の拡幅や交通広場の整備による交通結節機能の強化、J R南武線鹿島田駅とJ R横須賀線新川崎駅をつなぐペデストリアンデッキ等の整備による快適な歩行環境の整備

□概要

- ・事業名称 鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者 鹿島田駅西部地区再開発株式会社
- ・地区面積 約2.3ha

棟 名	生活利便施設棟 (新川崎スクエア)	住宅棟 (パークタワー新川崎)
敷地面積	5,763.50㎡	6,131.20㎡
建築面積	4,571.15㎡	4,813.52㎡
延床面積 (容積対象)	17,657.34㎡ (14,125.88㎡)	76,064.73㎡ (53,621.10㎡)
建ぺい率	79%	78%
容積率	245%	874%
構造 規模	S造 地上5F/地下1F	RC造 地上47F/地下2F
戸数	—	670戸
高さ	29.6m	165m

③ 主な経過

- ・昭和56年 3月 鹿島田駅周辺地区整備構想策定
- ・昭和60年 5月 地元協議会の発足
- ・平成10年 9月 都市計画決定(市街地再開発事業)
- ・平成14年 9月 市行財政改革プランによる事業見直し判断
- ・平成15年11月 地元協議会から再開発事業の見直し要望
- ・平成17年 9月 都市計画変更（市街地再開発事業の廃止）
- ・平成17年 9月 都市計画決定（市街地再開発促進区域）
- ・平成18年 6月 鹿島田駅西部地区再開発会社の設立
- ・平成19年 4月 都市計画決定(市街地再開発事業)
- ・平成20年 2月 施行認可

- ・平成23年4月 権利変換計画認可
- ・平成24年8月 施設建築物工事 着工
- ・平成27年2月 生活利便施設棟 建築工事完了
公告
- ・平成28年10月 住宅棟 建築工事完了公告
- ・平成29年11月 終了認可



写真：鹿島田駅西部地区

5. これからの川崎市の再開発事業

本市では、これまで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」都市構造をめざしてまちづくりを推進してきました。特に、厳しい財政状況を踏まえ、選択と集中により、広域拠点を中心に都市拠点整備を推進しており、民間活力を活かした市街地再開発事業等の推進により、さまざまな都市機能の集積が図られています。

今後も、変化する社会環境や様々な課題への対応、首都圏における立地性や鉄道・道路などの恵

まれた都市基盤などの本市の強みを最大限に活かした拠点整備、時代の変化に応じた都市機能の集積・更新を計画的に進めることで、都市の活力を高め、持続可能なまちづくりを推進していく必要があると考えており、それらを実現するため、民間活力を最大限に活かした再開発事業手法を活用した取組を検討していく予定です。

おわりに

本市のまちづくり、その中でも、市街地再開発事業の概要を中心にご紹介させていただきましたが、本市においても、今後予定されている東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催、2024年度に迎える市制百周年という大きな節目を見据えながら、今後見込まれる人口減少や超高齢社会の到来、集中的に訪れる都市インフラの老朽化などの課題に的確に対応していくためには、今後とも市街地整備手法として、国や県の協力を得ながら、再開発事業を積極的に推進していく必要があると考えており、再開発事業の実現により、「コンパクトで効率的な都市の形成」を図っていく必要があるものと考えています。

最後になりましたが、これまでの本市のまちづくり、特に市街地再開発事業の推進に対してご理解ご協力を頂いた方々に感謝申し上げますとともに、今後とも皆様方のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げまして、川崎市の再開発事業の紹介を終わらせていただきます。