

都市再生整備計画(第8回変更)

小杉駅周辺地区

神奈川県 川崎市

平成22年3月

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	奈川	市町村名	かわさき 川崎市	地区名	こすぎえきしゅうへんちく 小杉駅周辺地区	面積	214.0	ha						
計画期間	平成	年度	～	平成	21	年度	交付期間	平成	17	年度	～	平成	21	年度

### 目標

大目標：広域的な交通利便性が高く、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型居住の機能が集積した広域的拠点の形成

目標1：交通結節機能を強化し、広域的な交通利便性を向上させる

目標2：都市基盤施設を整備し、土地の高度利用を図りつつ安全・安心・快適な回遊空間をつくる

目標3：商業・業務、研究開発、文化交流の3つの地域特性を活かしながら機能集積を図りつつ、都市型居住機能を導入する。

### 目標設定の根拠

#### まちづくりの経緯及び現況

- 川崎市域のほぼ中央にある当地区の現況は、JR南武線と東急東横線・目黒線のターミナル駅である武蔵小杉駅周辺に位置し、東京都心及び横浜方面の鉄道複数路線へ連絡可能な、利便性の高い交通結節点である。
- 一方、駅前には基盤未整備で、変電所や民間企業遊休地等の大規模な低未利用地が存在し、駅周辺では工場跡地の土地利用転換が進められ、更に地区内をJR横須賀線・湘南新宿ラインが通過している。
- まちづくりの経緯は、昭和55年に武蔵小杉駅周辺再開発協議会が設立され、昭和63年に武蔵小杉駅を中心としたコアゾーン研究会が発足、地権者による市街地再開発事業を核とした開発計画が先導的に進められてきた。平成11年には駅前の2地区において再開発準備組合が設立され、南口駅前広場や都市計画道路等の都市基盤施設整備と合わせた再開発が進められている。更に駅周辺では、民間の開発行為や土地利用転換などが進められている。
- そこで民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成を誘導するため、都市型居住の機能を導入しつつ文化交流機能や商業・業務機能を集積する「小杉駅南部地区」、既存の産業機能の維持保全を図りながら工場跡地の土地利用転換を図る「中丸子地区」、研究開発・業務・交流核を形成する「小杉駅東部地区」の3地区において「再開発等促進区を定める地区計画」によるまちづくりを進めてきた。
- また、公共公益施設の再編整備や街路事業等を積極的に進めるとともに、広域拠点としての交通結節機能を強化する重要な施策として、JR横須賀線・湘南新宿ラインの新駅を設置する構想を進めてきた。
- 最近では平成15年に小杉町3丁目中央地区で市街地再開発事業準備組合が、平成16年に小杉町3丁目東地区及び小杉駅南部地区F地区で地権者主体のまちづくり勉強会が新たに設置されるなど、拠点形成への地元の期待は大きい。
- 住民・事業者・行政による協働の取り組みでは、快適性や回遊性向上のための「サイン検討委員会」によるサイン計画整備、放置自転車対策を中心とする「自転車と共生するまちづくり委員会」の継続的な活動、まちづくりピ

#### 課題

- 駅周辺で合計4,000戸を超える複数の都市型超高層住宅の供給や、研究開発機能の集積が進む一方で、鉄道ターミナル付近をJR横須賀線が通過しており、当地区の潜在力を活用しきれていない状況にある。そこで当地区の交通利便性を最大限活用し、広域的拠点性を強化するため、JR横須賀線新駅設置を実現させながら重点的な拠点整備を行う必要がある。
- 本地区は交通結節点にありながら基盤整備が遅れている。そこで拠点形成と連動し、都市計画道路等の都市基盤施設整備を重点的に実施する必要がある。
- 平坦な地形に位置し、基盤が未整備で駐輪場が不足している当地区では、駅周辺や商店街等における放置自転車が極めて多く、まちづくりに関する住民意見においても、まちなかを回遊するには危険が伴うとの意見が極めて多い。そこで開発計画に合わせた効率的かつ段階的な駐輪場の整備を行うと共に、まちづくり活動において自転車利用の適正化をはかり、誰もが安心して歩いて暮らせる空間を確保していく必要がある。
- 当地区周辺には老朽化した公共公益施設が点在し、文化交流の拠点としての役割を十分果たせていない状況にある。そこで民間活力を活用しながら段階的に公共公益施設を再編整備する必要がある。
- 広域的な拠点を形成するにあたり、当地区内の各エリアの特性を踏まえ、商業・業務、研究開発、文化交流等の都市機能を戦略的に誘導していく必要がある。
- 地区の消防署の老朽化により、災害時の対応機能が低下している。また、本市の地理的な中心地として広域的な防災拠点機能の向上が求められていることから、多機能な防災施設の整備が必要である。
- 新たな都市基盤施設整備と将来の地域特性を見据えながら、将来都市像にふさわしいサイン計画等を検討し、市民が交流できる拠点地区として快適性や回遊性を高める必要がある。

#### 将来ビジョン(中長期)

- 「民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成」(川崎市基本構想H16.12.16議決、H16.12.22告示)
- 川崎市新総合計画(H17.3策定予定)において、小杉駅周辺地区は広域拠点の形成を図る地区として位置づける予定となっており、東京及び横浜方面への優れたアクセス性や都市基盤の集積などから、民間活力の適切な誘導により良好な居住機能と都市基盤の整備を行い、本市の新たな玄関口として、利便性や快適性、景観など都市の魅力にあふれた広域的なまちづくりを推進する。
- 現行の総合計画では第3都心として位置づけられ、駅前広場や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、土地の高度利用を図りつつ、広域的な拠点の形成を目指している。

### 目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
駅乗降客数	人／日	武蔵小杉駅(新駅を含む)の駅乗降客数の合計	土地の高度利用の効果と新駅設置等による広域的な利便性の向上度合いを、駅乗降客数の増加で評価し、約15%の増加を目標とする。	197,000人／日	平成13年度	227,000人／日	平成21年度
道路の混雑度	—	都市計画道路東京丸子横浜線の混雑度	道路拡幅整備による交通円滑化の効果を、混雑度の変化で評価する。	1.60	平成16年度	1.25以下	平成21年度
武蔵小杉駅南口駅周辺の駐輪需要対応率	%	駐輪場需要率=(駐輪場整備台数)／(自転車利用者数)	駐輪場等の基盤施設整備による回遊空間確保の効果を、駐輪需要に対する整備(収容)台数の割合で評価。区域設定や段階的整備等を考慮して圏内の区分を想定し、従前の約10%増を目指す。	約65%	平成15年度	約80%	平成21年度
住宅供給戸数	戸	住宅市街地総合整備事業の区域内における住戸数	都市型居住機能の導入と広域的利便性向上による流入効果を住戸数で評価し、約4,000戸の増加を目標とする。	約1,000戸	平成16年度	約5,000戸	平成21年度
市民館施設の稼働率	%	利用可能なコマ総数に対する使用コマ件数の割合(コマ:利用の単位となる時間区分)	文化交流の機能集積効果として、市民活動施設の連携や利便性の向上によって新たな利用者の開拓を図られると想定し、施設稼働率の増加で評価する。10ポイント弱の増加を目指す。	約62%	平成15年度	約70%	平成21年度

## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>(交通結節機能の強化)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR横須賀線武蔵小杉駅を新たに設置し、鉄道駅としてのターミナル性を高めて交通結節機能を強化し、広域的な交通利便性を高める。</li> <li>・新駅設置や駅前の再開発に合わせて、駅前広場、道路等を整備し、交通結節機能を強化する。</li> <li>・広域的ネットワークを形成する都市計画道路を整備し、交通結節点としての利便性を高める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○道路(街路事業)…東京丸子横浜線(市ノ坪工区)、丸子中山茅ヶ崎線(小杉御殿工区)</li> <li>○道路(道路事業)…地区幹線道路1・2・3号(武蔵小杉駅南口地区西街区)、下沼部30号線</li> <li>○地域生活基盤施設(広場整備)…新丸子東3丁目(新駅)</li> <li>○都市再生交通拠点整備事業…人道地下通路整備、JR横須賀線武蔵小杉駅接続通路</li> <li>○市街地再開発事業…南口地区西街区</li> <li>○住宅市街地総合整備事業(拠点開発型公共空間等整備)…JR横須賀線武蔵小杉駅設置</li> <li>○地域創造支援事業(交通基盤整備事業)…JR横須賀線武蔵小杉駅設置</li> <li>○まちづくり活動推進事業(快適回遊空間形成推進事業)…小杉駅周辺地区</li> <li>○地域生活基盤施設(サイン設置)…小杉駅周辺地区</li> </ul>
<p>(都市基盤施設の整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路の整備や交差点改良、市街地再開発事業による公共施設整備、民間活力を活力を活かした開発計画における道路整備等により、都市基盤施設の整備を集中的に行う。</li> <li>・広場等の都市基盤として不可欠な施設の整備を、事業間の連携を図りながら適切に実施し、都市機能の向上を図る。</li> <li>・道路、駅前広場、人道地下通路、歩行支援施設等を地区全体の回遊性に配慮しながら連携させ、拠点到らふさわしい都市基盤整備を図る。</li> <li>・違法駐輪の実態を踏まえ、開発計画に合わせて駐輪場を効率的に配置し、商店街や駅周辺の快適な回遊空間の形成を実現する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○道路(街路事業)…東京丸子横浜線(市ノ坪工区)、丸子中山茅ヶ崎線(小杉御殿工区)</li> <li>○道路(道路事業)…地区幹線道路1・2・3号(武蔵小杉駅南口地区西街区)、下沼部30号線</li> <li>○都市再生交通拠点整備事業…人道地下通路整備、JR横須賀線武蔵小杉駅接続通路</li> <li>○地域生活基盤施設(広場整備)…新丸子東3丁目(新駅)</li> <li>○地域生活基盤施設(駐輪場整備)…新丸子東3丁目(新駅)、南口地区東街区</li> <li>○高質空間形成施設(電線類地下埋設施設)…新丸子東37号線</li> <li>○高質空間形成施設(歩行支援施設)…小杉町1丁目</li> <li>○市街地再開発事業…南口地区西街区</li> <li>○公園(小杉第1公園)…武蔵小杉駅南口地区西街区</li> </ul>
<p>(地域特性を活かした機能集積)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務、研究開発、文化交流等の都市機能を戦略的に誘導し、各エリアで役割分担を果たしながら都市機能を集積させる。</li> <li>・優れた都市機能を維持するため、住民・企業・行政の協働により、エリア内を戦略的にマネジメントしていく。</li> <li>・公共公益施設の再編整備においては、民間活力を活かしながら効率的に都市機能として集積させていく。</li> <li>・広域的拠点としての特性を活かし、震災時に住民の避難場所及び応急救護所などに活用するための整備を行うとともに、民間施設との複合的な機能集積を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高次都市施設(地域交流センター)…新丸子東3丁目(中原市民館)</li> <li>○市街地再開発事業…南口地区西街区</li> <li>○地域生活基盤施設(防災拠点整備事業)…震災時避難・救護施設</li> </ul>
<p>(安全・安心・快適回遊空間の形成)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場、人道地下通路、歩行支援施設、緑化施設等を連携させるとともに、民間開発における歩道状空地や広場等を連携させながら安全・安心・快適な回遊空間を実現する。</li> <li>・なお、駅前広場は駅周辺の再開発の中心に位置することから、災害時における避難空間と位置付け、防災拠点整備事業と連携して都市機能の向上を図る。</li> <li>・安全な自転車利用を促進し、まちなかを安心して歩いて暮らせるようにするため、自転車利用の適正化を推進する。</li> <li>・新たな都市基盤施設整備と将来の地域特性を見据え、まちづくり活動と連動しながらサイン計画や景観に配慮し、市民が交流できる拠点地区としての快適性や回遊性を高める。</li> <li>・交通安全対策やバリアフリー化を進め、安全で安心して利用できる道路空間の形成を推進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○道路(街路事業)…東京丸子横浜線(市ノ坪工区)、丸子中山茅ヶ崎線(小杉御殿工区)</li> <li>○道路(道路事業)…地区幹線道路1・2・3号(武蔵小杉駅南口地区西街区)、下沼部30号線</li> <li>○地域生活基盤施設(広場整備)…新丸子東3丁目(新駅)</li> <li>○高質空間形成施設(緑化施設等)…新丸子東3丁目(水路舗装)</li> <li>○高質空間形成施設(歩行支援施設)…小杉町1丁目</li> <li>○都市再生交通拠点整備事業…人道地下通路整備、JR横須賀線武蔵小杉駅接続通路</li> <li>○市街地再開発事業…南口地区西街区</li> <li>○公園(小杉第1公園)…武蔵小杉駅南口地区西街区</li> <li>○まちづくり活動推進事業(自転車利用適正化事業)…小杉駅周辺地区</li> <li>○まちづくり活動推進事業(快適回遊空間形成推進事業)…小杉駅周辺地区</li> <li>○地域生活基盤施設(サイン設置)…小杉駅周辺地区</li> </ul>
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>【地区計画による規制誘導】 民間活力を活かしながら広域拠点としてのまちづくりを進めるため、引き続き複数の地区で地区計画制度を活用しながら計画誘導を行っていく。</li> <li>【すぐれた都市景観の形成】 川崎市都市景観条例に基づく都市景観形成地区の指定を視野に入れ、各事業者の協調のもと、すぐれた都市景観を形成させていく。</li> <li>【継続的なまちづくりの活動】 専門家・事業者・地元組織・行政による「小杉駅周辺地区まちづくり戦略会議」の実績を活かし、継続的なまちづくり活動を推進する。 短期的にはワークショップの開催や人材育成を行いつつ、長期的にはエリアマネジメント組織を目指した「まちづくり協議会」等の設立を目指して協働のまちづくりを推進する。</li> </ul>	

交付対象事業等一覧表

交付対象事業費	27,262	交付限度額	10,849	国費率	0.398
---------	--------	-------	--------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	
細項目						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路	東京丸子横浜線(市/坪工区)	川崎市	直	L=1080m W=25m	H17	H21	H17	H21	3,570	3,570	3,570	3,570		
道路	丸子中山茅ヶ崎線(小杉御殿工区)	川崎市	直	L=654m W=15m	H16	H25	H18	H21	3,469	1,532	1,532	1,532		
道路	地区幹線道路1・2・3号(武蔵小杉駅南口地区西街区)	川崎市	直	L=430m W=12m	H18	H23	H18	H21	1,622	686	686	686		
道路	下沼部30号線	川崎市	直	L=33m W=16m	H20	H20	H20	H20	23	23	23	23		
公園	小杉第1公園(武蔵小杉駅南口地区西街区)	川崎市	直	約0.1ha	H18	H23	H18	H18	594	446	446	446		
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤広場	新丸子東3丁目(新駅)	川崎市	直	A≒3400㎡	H17	H21	H17	H21	567	567	567	567		
地域生活基盤広場	新丸子東3丁目(新駅)	川崎市	直	A≒3400㎡	H17	H21	H17	H21	1,614	1,614	1,614	1,614		
地域生活基盤駐輪場	新丸子東3丁目(新駅)	川崎市	直	約1500台	H19	H21	H19	H21	410	410	410	410		
地域生活基盤駐輪場	武蔵小杉駅南口地区東街区	川崎市	直	約1000台	H19	H21	H19	H20	16	16	16	16		
地域生活基盤情報板	小杉駅周辺地区	川崎市	直	7箇所	H21	H21	H21	H21	12	12	12	12		
高質空間形成緑化施設等	新丸子東3丁目(水路舗装)	川崎市	直	L≒150m W≒3m	H19	H21	H19	H21	116	116	116	116		
高質空間形成電線類地下埋設施設	新丸子東37号線	川崎市	直	L≒140m	H20	H21	H20	H21	45	45	44	1	44	
高質空間形成歩行支援施設	小杉町1丁目	川崎市	直	EV1基(自通北口)	H19	H20	H19	H20	65	65	65	65		
高次都市施設地域交流センター	新丸子東3丁目	川崎市	直	市民館	H18	H20	H18	H20	2,400	2,400	2,400	2,100		
既存建造物活用事業														
都市再生交通拠点整備事業	人道地下通路	川崎市	直	L≒100m W=3.0m EV2基	H18	H21	H18	H21	789	789	789	789		
都市再生交通拠点整備事業	JR横須賀線武蔵小杉駅接続通路	川崎市	直	L≒30m W=7.5m	H19	H21	H19	H21	192	192	192	192		
土地区画整理事業														
市街地再開発事業	武蔵小杉駅南口地区西街区	武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発準備組合	間	約1.4ha	H17	H23	H17	H21	35,026	4,384	2,923	1,461	1,099	
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
人にやさしいまちづくり事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業	公共空間等整備	JR横須賀線武蔵小杉駅設置	民間住宅事業者	間	ホーム延長約310m	H18	H21	H18	H21	6,006	6,006	4,006	2,000	4,006
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計									56,536	22,873	19,411	3,462	17,287	

...A

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費
細項目						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業	交通基盤整備事業	JR横須賀線武蔵小杉駅設置	川崎市	直	ホーム延長約310m	H17	H21	H17	H21	8,902	8,902	8,902	8,902
事業活用調査	防災拠点整備事業	中原消防署・震災対策施設	川崎市	直	床面積約3,000㎡	H18	H19	H18	H19	1,042	1,042	1,042	1,042
まちづくり活動推進事業	自転車利用適正	小杉駅周辺地区	川崎市	直		H17	H19	H17	H19	28	28	28	28
	快適回遊空間形成	小杉駅周辺地区	川崎市	直		H18	H19	H18	H19	3	3	3	3
合計									9,975	9,975	9,975	0	9,975

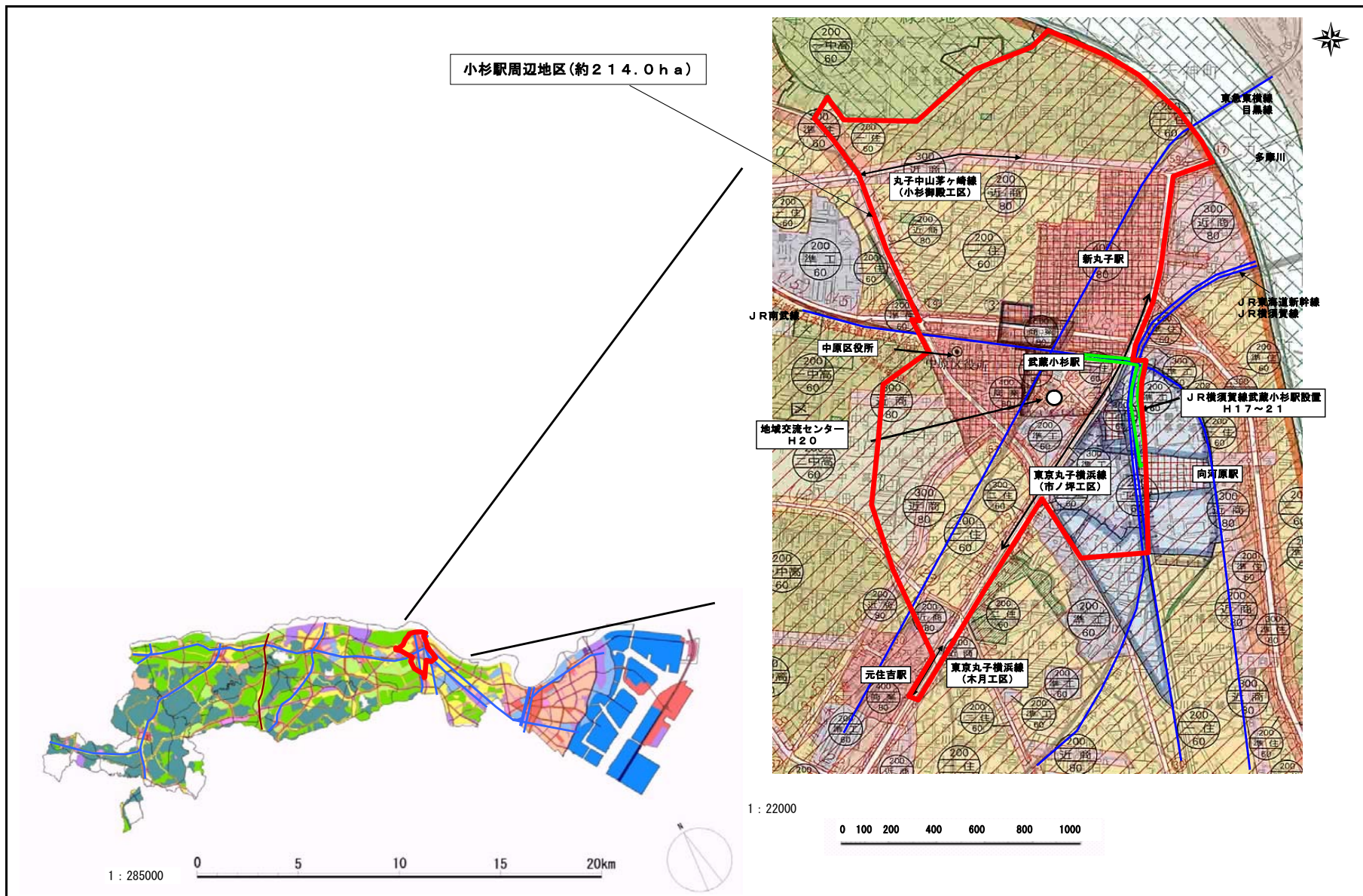
...B

合計(A+B) 27,262



都市再生整備計画の区域

<p>こすぎえきしゅうへんちくかながわけんかわさきし                  小杉駅周辺地区(神奈川県川崎市)</p>	<p>面積 約214.0 ha</p>	<p>区域 川崎市中原区新丸子東3丁目、小杉町1・2・3丁目、今井南町、新丸子町、丸子通2丁目、小杉陣屋町1丁目の全部、市ノ坪、中丸子、木月住吉町、木月1・2丁目、木月祇園町、木月大町、今井仲町、今井上町、下沼部、上丸子、上丸子山王町2丁目、上丸子天神町、上丸子八幡町、新丸子東1・2丁目、丸子通1丁目、小杉陣屋町2丁目、小杉御殿町1・2丁目、等々力、宮内4丁目の各一部</p>
--	---------------------	---



# 小杉駅周辺地区(神奈川県川崎市) 整備方針概要図

目標	広域的な交通利便性が高く、商業・業務、研究開発、都市型居住の機能が集積した広域的拠点の形成	代表的な指標	駅乗降客数 (人/日)	197,000 (平成13年度) → 227,000 (平成21年度)
			道路の混雑度	— 1.60 (平成16年度) 1.25以下 (平成21年度)
			市民館施設の稼働率 (%)	約62 (平成15年度) → 約70 (平成21年度)

