

平成 25 年 1 月 30 日  
まちづくり委員会資料

## **小杉町 3 丁目東地区市街地再開発事業の概要について**

### ＜添付資料＞

小杉町 3 丁目東地区市街地再開発事業の概要について

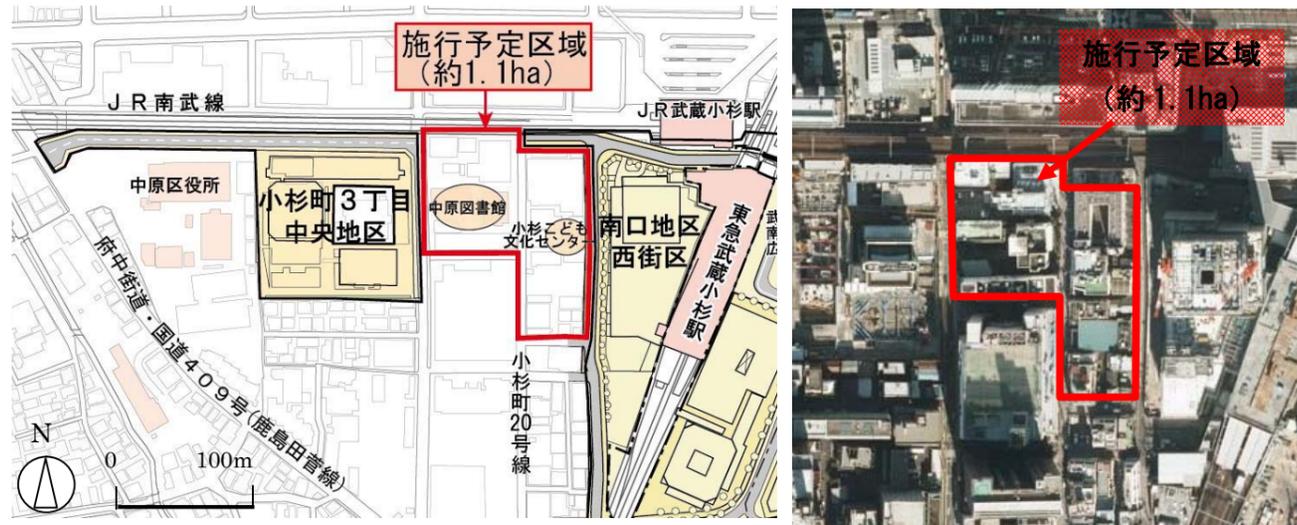
### ＜参考資料 1＞

川崎市総合自治会館の移転について

### ＜参考資料 2＞

小杉こども文化センターの整備について

(1) 市街地再開発事業の施行予定区域



(2) 経緯

- 平成12年度～ : 再開発事業の施行予定区域内にて調査を開始
- 平成16年 9月: 小杉町3丁目東地区勉強会を設立
- 平成17年 8月: 小杉町3丁目東地区研究会を設立
- 平成19年 7月: 小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合を設立
- 平成19年11月: 公募により事業協力者を選定 (大成建設株)
- 平成23年 8月: 公募により参加組合員予定者を選定  
(三井不動産レジデンシャル株、東急不動産株)
- 平成24年 8月: 条例環境影響評価 (アセス) 方法書の提出

(3) 開発の目標

- ・計画地は、「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」において、複合的利用ゾーンとして位置づけられており、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、居住等の機能が複合した市街地の形成を図ることとしている。
- ・本事業は、市街地再開発事業により防災性の向上や都市基盤施設の整備・再編を行いながら、商業・業務・都市型居住等の機能更新により拠点性を高める都市機能の集積を行い、魅力とにぎわいにあふれる複合市街地の形成を目的としている。

- ①準備組合からは、上位計画に沿ったまちづくりを実現するため、本市の従前資産を活用し、文化・交流に資する公共施設の強い導入要望がある。
- ②準備組合は公共施設が担う地域交流等の場の創出を前提に施設計画を行っている。
- ③広場に面した階段状の施設計画により、オープンスペースと一体となった市民利用が可能な形態となっている。



小杉のまちの中心にふさわしいにぎわいや地域交流などの場の創出  
 ・小杉子ども文化センター  
 ・総合自治会館

(4) 事業概要

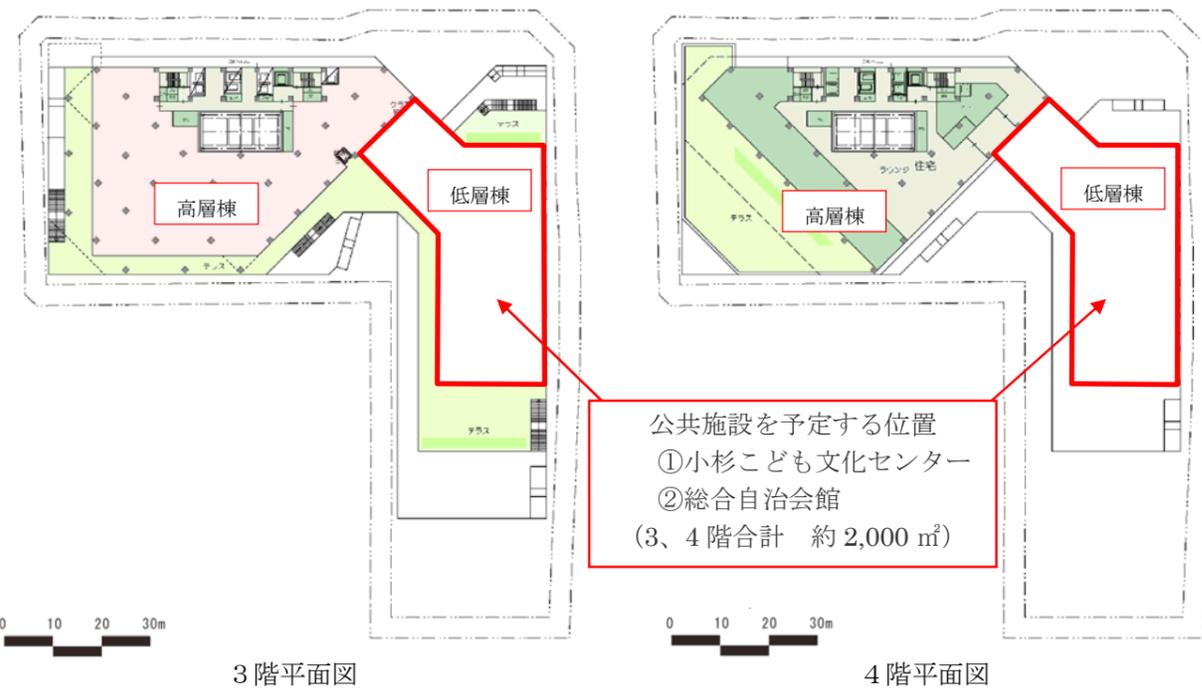
事業名称	(仮称) 小杉町3丁目東地区 第一種市街地再開発事業	施設 設計 画 案	敷地面積	約8,300㎡
施行予定者	小杉町3丁目東地区 市街地再開発組合 (現在は準備組合)		建築面積	約5,100㎡
所在地	中原区小杉町3丁目地内		建ぺい率	約60%
施行地区面積	約1.1ha		延面積	約76,000㎡
関係権利者数	土地建物所有者 23人 借地権者 2人 借家権者 99人 合計 124人 ※平成24年7月現在		容積率	約600%
本市従前資産	中原図書館 小杉子ども文化センター		最高高さ	約160m
			規模	地下3階、地上44階
			構造	RC造、SRC造 S造
			主要用途	商業・業務施設 都市型住宅(約520戸) 小杉子ども文化センター 総合自治会館

(5) 配置図

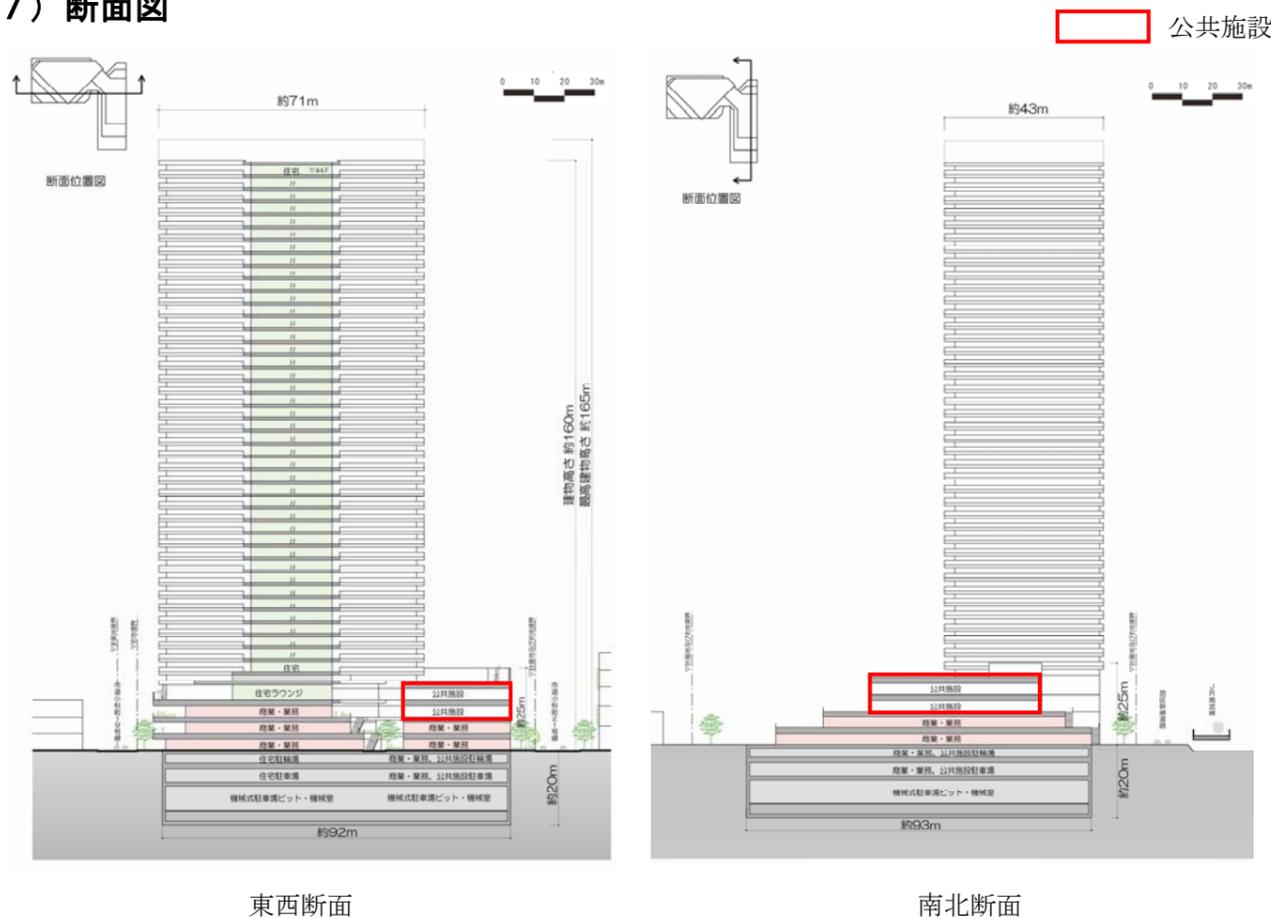


# 小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

## (6) 平面図



## (7) 断面図



## (8) パース (南側)



## (8) スケジュール

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
小杉町3丁目東地区	アセス方法書縦覧 ▼	アセス準備書縦覧 ▼	アセス手続 ●	都市計画手続 ●	都市計画決定 ▼	組合設立認可 ▼	権利変換計画認可 ▼
				着工	施設建築物工事		竣工

## ～総合自治会館の現状～

- ・昭和58年12月に開館
- ・全市的な「市民自治活動の拠点」として機能
- ・(公財)川崎市市民自治財団(※)が管理運営

### 【施設概要】

所在地:川崎市中原区小杉町3丁目1番地  
敷地面積:2,305.26㎡ 延床面積:1,387.67㎡  
構造:鉄筋コンクリート造3階建

### ※公益財団法人 川崎市市民自治財団 (昭和54年設立)

- 事業 ①地域自治施設(町内会・自治会会館)の寄付受入及び貸付  
②市民自治活動振興のための研修会等の開催及び調査研究  
③市民自治活動に関する情報及び資料の提供並びに相談  
④川崎市総合自治会館の管理運営

## ●施設の老朽化

- 築29年が経過
- 開館当初からの機器も多く、今後修繕費の増加が見込まれている

(老朽化が顕著な箇所)

- ・エレベーター
- ・ホール用空調機器
- ・外壁、屋根等



老朽化の状況を踏まえ、  
⇒建替え・移転等を視野に  
入れた整備を検討

## ●全市的な市民自治活動の拠点としての機能

### 【町内会・自治会を取り巻く状況】

- 価値観・ライフスタイルの多様化
  - 大規模集合住宅の開発等に伴う転入世帯の増加
  - 地域課題の多様化・複雑化
  - (震災を契機とした)地域の繋がりの重要性の再認識
- ⇒町内会・自治会活動の支援を強化

### 【市民自治財団の状況】

- 平成24年4月から公益財団法人化
- ⇒公益目的事業の拡大・強化

### 【今後、市民自治財団に求められる事業展開イメージ】

- ・地域に係る情報発信の強化(→幅広い層の地域活動参加)
- ・地域の人と人とのつながり醸成(→地域活動の活発化)
- ・地域課題解決に向けたノウハウの提供(→地域の担い手育成)

引き続き、市民自治活動の振興を図るため、  
⇒市民自治財団の効果的な事業展開を  
可能とする施設機能を検討

## ●周辺の開発動向等

- 小杉駅周辺地区まちづくりとの連携  
再開発事業が進む小杉駅周辺地区において、さまざまな都市機能を駅周辺に効率的に集約・整備していく公共施設の再編整備の考え方に合わせた整備の推進
- 国道409号沿道のまちづくりと道路整備事業との連携

周辺の開発動向に合わせた  
整備方針の検討が必要

## ～今後の方向性～

老朽化の状況、市民自治財団の事業展開、周辺の開発動向等を総合的に勘案した結果、

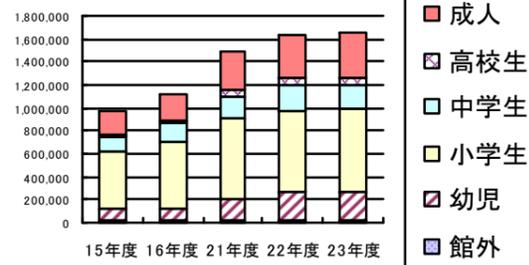
総合自治会館を **小杉町3丁目東地区の再開発ビルへ移転し、**

市民自治活動の振興を促進するための施設整備を図る。(平成30年度移転予定)

## 1. こども文化センター（児童館）の現状と課題

施設の機能	施設を活用した具体的な活動
1 子どもの成長・発達支援	卓球、将棋、カードゲーム大会、異年齢の子ども間の交流、ボランティアへの参加等
2 地域の子育て支援	保育園・幼稚園連携の子育てイベント、地域子育て支援センター等
3 市民活動の地域拠点	町内会活動・ボランティア活動等

◎利用状況推移



<利用状況の推移からの傾向>

- 平成15年度から平日の開館時間を18時～21時まで延長したことにより、中高校生の利用が増加
- 小学生からの継続した利用が多く今後も増加見込み
- 子育て世代の情報共有等、交流の場として利用が増加

### ★こども文化センターの課題

中高校生の利用者が増加しているが、遊びを中心とした小学生向けの機能に比べて、中高校生の自主的な活動を支える機能が不足。そのため、**中高校生のニーズを捉えた魅力ある機能の付加が必要**となっている。

- 自己表現の場(ダンス等)、仲間づくりの活動(バンド活動等)を支える場が不足。
- 活動範囲の広い高校生にとって、学校を越えて活動できる場が少ない。
- 中高校生の社会参加を促す機会が不足。自主的な活動を支援できる仕組みが必要。

## 3. 小杉こども文化センターの目指す方向性

### ★小杉こども文化センターに求められる機能

- 今後、増加が想定されている中高校生のニーズに対応するため、現在の施設機能に加えて**中高校生にとって魅力ある機能**が望まれている。
- 交通の至便性から中学校区域を越え、**中高校生が活動する拠点**としての機能を備えた整備をすることが望ましい。
- 市街地再開発事業により建替えが必要となっている小杉こども文化センターは、周辺地区の人口増加に伴い、今後ますます幅広い世代の利用増が見込まれているため、**多機能な施設の整備及び市民活動等の支援の場**としての整備が望まれている。
- 住吉こども文化センターは、従前どおり小学生の利用を中心とした施設とし、小杉こども文化センターは、中高校生を中心とした施設として機能分担していく。

#### <小杉こども文化センター整備の方向性>

- 従来の機能に加えて**中高校生の自己形成・社会参加を促す機能を強化**
- 中学校区域を越えて、**中高校生が集い活動する拠点としての機能を強化**

#### <今後検討すべき新たな機能>

機能	想定されるハード・ソフトの例
1 中高校生が安全に安心して利用可能な、音楽、ダンスなどができる機能	多目的室、防音スタジオ、ミキシングルームなど
2 イベント企画・実施、研修・養成講座の計画・実施ができる機能	ホール、会議室、研修室、学習室など
3 気軽に立ち寄り、談話・飲食ができる機能	ミーティングルームなど
4 中高校生の自主的活動の支援や社会参加に向けた事業展開を可能とする機能	青少年をサポートするスタッフの配置、ボランティア等の協力など

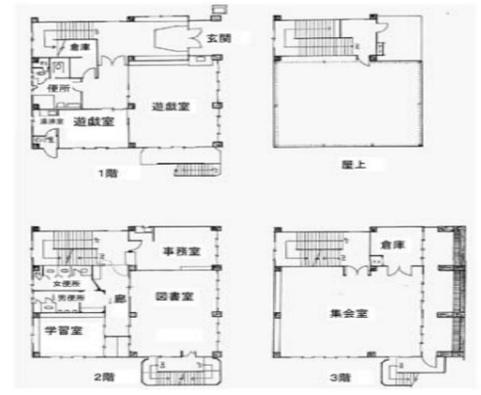
☆新たな機能については、利用者の意見を聴く仕組みを検討する。

## 2. 小杉こども文化センター概要

### ★小杉こども文化センター

- ◎住所: 中原区小杉町3-417 (JR武蔵小杉駅徒歩2分)
- ◎敷地: 292.42㎡
- ◎延べ床: 484.7㎡
- ◎建物: 鉄筋コンクリート造3階建て
- ◎竣工: 昭和52年5月(築35年)
- ◎運営: 公設民営 (公財)かわさき市民活動センター
- ◎施設: 学習室・遊戯室・集会室・図書室・事務室
- ◎来館者数 30,088名(平成23年度実績)

建物見取り図



### ★小杉こども文化センターを取り巻く状況等

- 今井中学校区には、旧青少年会館がこども文化センターへと移行したことから、こども文化センターが2か所ある。平成23年度実績の来館者数は、住吉28,807名、小杉30,088名となっており、両館ともに非常に利用が多くなっている。特に、小杉こども文化センターは、駅に近いことから、市民活動等の団体利用者数も多く、幅広い世代に利用されている。
- 再開発に伴う子育て世帯の転入増加により子ども人口が伸びており、周辺地区では保育所整備や小学校新設などの動きが進んでいる。**5年、10年後には中高校生の人数増加**が想定されている。

## 4. 再開発に伴うこども文化センターの整備の方向性

小杉の拠点特性を活かし、中高校生を中心とした幅広い世代の利用が可能な施設として、小杉町3丁目東地区にこども文化センターを整備する  
 ※中高校生の活動に必要な具体的な機能については今後の検討とする

### <整備スケジュール>

