

平成25年11月15日  
まちづくり委員会資料

## 請願・陳情の審査

**陳情第134号 小杉3丁目東地区第一種市街地再開発事業による将来不安を取り除くようお願いする陳情**

<添付資料>

**資料 1** 小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

**資料 2** 市街地再開発事業について

**参考資料** 小杉駅周辺地区の開発動向

# 小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

## (1) 位置図



## (2) 経緯

- 平成16年 9月：小杉町3丁目東地区地元勉強会設立
- 平成17年 8月：小杉町3丁目東地区再開発研究会設立
- 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20年11月：第1回権利者ヒアリングの実施
- 平成21年11月：基本計画素案策定  
第2回権利者ヒアリングの実施
- 平成23年10月：第3回権利者ヒアリングの実施
- 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：行政手続きの開始
- 平成25年 4月：第4回権利者ヒアリングの実施

----- 主な行政手続き経過 -----

- ・ 条例環境影響評価
  - 平成24年 8月：条例環境影響評価（アセス）方法書の提出
  - 平成25年 3月：条例環境影響評価（アセス）準備書の提出
  - 平成25年10月：条例環境影響評価（アセス）審査書の公告
- ・ 都市計画
  - 平成25年 4月：都市計画素案説明会
  - 平成25年 5月：都市計画素案の縦覧
  - 平成25年 6月：公聴会
  - 平成25年 7月：都市計画原案の縦覧（条例縦覧）
  - 平成25年 9月：都市計画案の縦覧（法定縦覧）

# 小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

## (3) 開発の目標

### <上位計画>

当地区は、「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、複合的な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。

### <当地区の課題>

- 都市基盤の整備  
⇒地区北側の線路沿いの道路の整備が課題
- 防災性の向上  
⇒築30年以上経過した建物棟数が85%  
⇒旧耐震基準の建物棟数が75%

築年数別現況図



### <実現手法>

権利者の権利保全を図りながら、建築物と公共施設等を一体的に整備し、拠点性向上を図るため、都市再開発法に基づく『市街地再開発事業』によるまちづくりを実施します。

### <目標>

- 道路やオープンスペースなどの都市基盤施設を整備するとともに、細分化された敷地を統合し、老朽化した建物の建替えを行うことにより、安全で安心な市街地の形成を図る。
- 土地の有効な高度利用を図りながら、商業・業務・住宅などの機能更新を進め、まちの中心地としてのにぎわいの形成を図る。
- 周辺市街地をつなぐ新たな道路整備を行い、地域の交通利便性の強化を図る。

## (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 84人 合計 109人 ※平成25年10月現在		容積率	約600%
本市従前資産	旧中原図書館 小杉こども文化センター		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) 小杉こども文化センター 総合自治会館

イメージパース (敷地南側より)



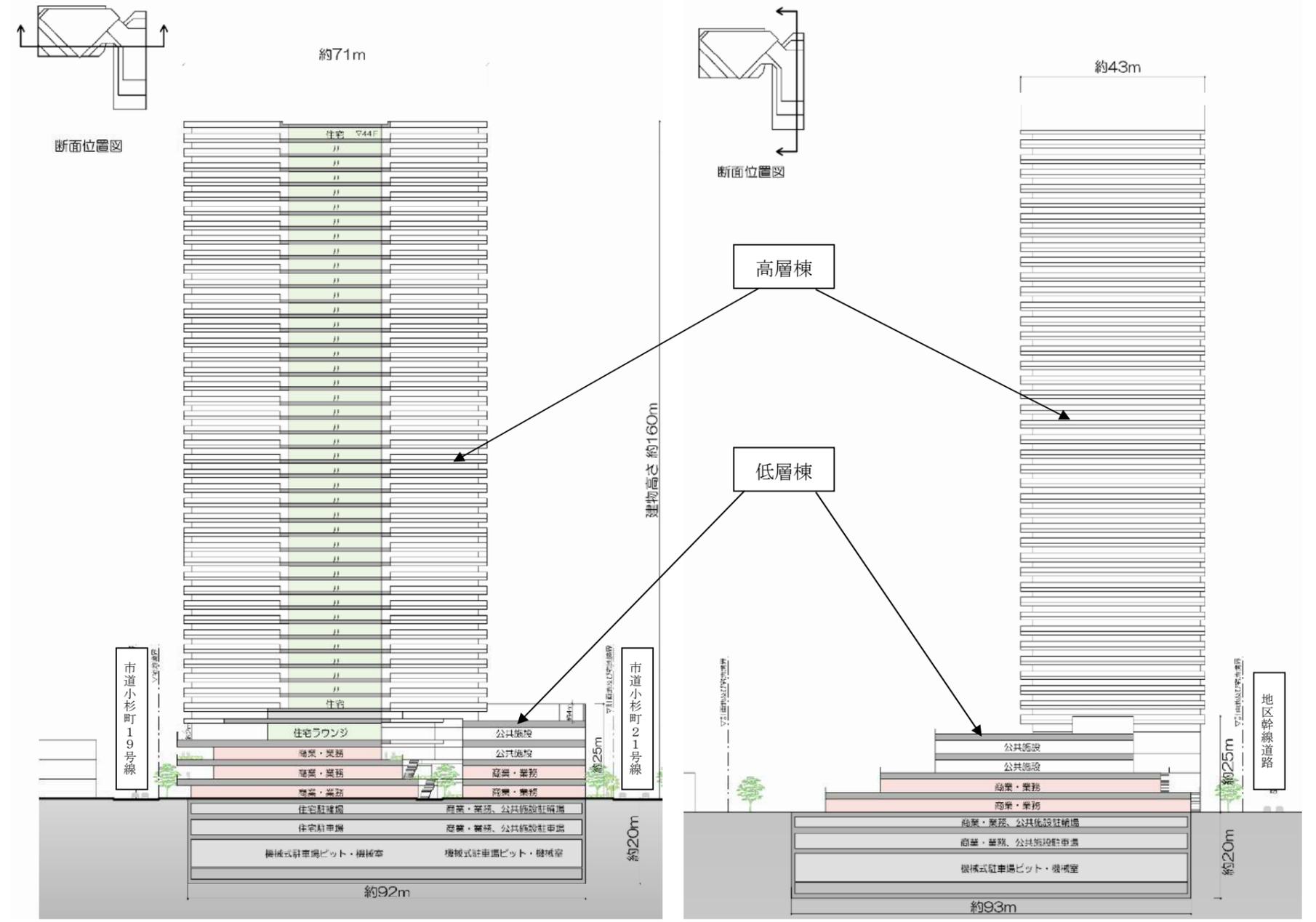
# 小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要について

(5) 配置図



- 凡例
- 施行予定区域 (Red dashed line)
  - 宅地 (Black dashed line)
  - 計画建物 (Blue area)
  - 緑化地 (Green area)
  - ▲ 駐車場出入口
  - 大景木
  - 通路・アプローチ (Light green)
  - 歩道状空地 (Yellow)
  - 整備される公共施設(道路) (Hatched)
  - 車路 (Dark grey)
  - 広場 (White with horizontal lines)
  - 歩道 (Brown)
  - 車道 (Grey)

(6) 断面図



東西断面

南北断面

(7) スケジュール

	平成24年度 2012年度	平成25年度 2013年度	平成26年度 2014年度	平成27年度 2015年度	平成28年度 2016年度	平成29年度 2017年度	平成30年度 2018年度
小杉町3丁目東地区	アセス方針書縦覧 ▼アセス準備書縦覧 アセス	アセス ▼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

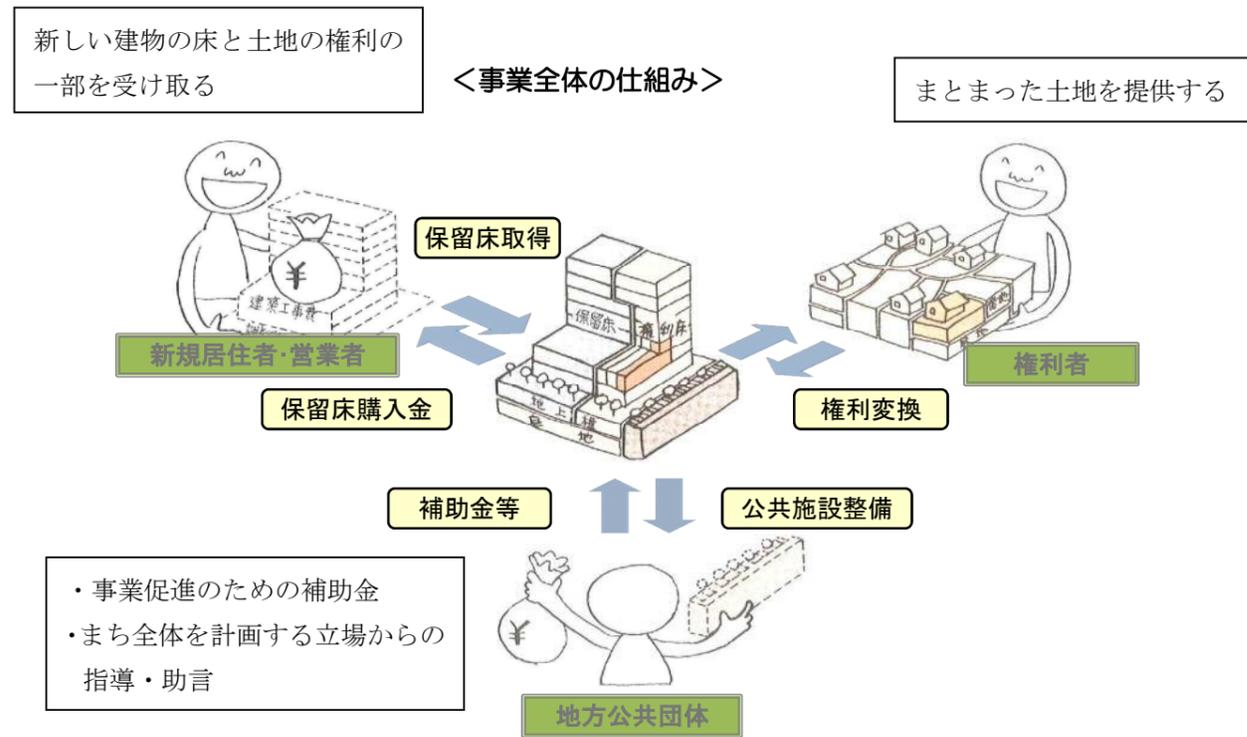
H25.11月現在

# 市街地再開発事業について

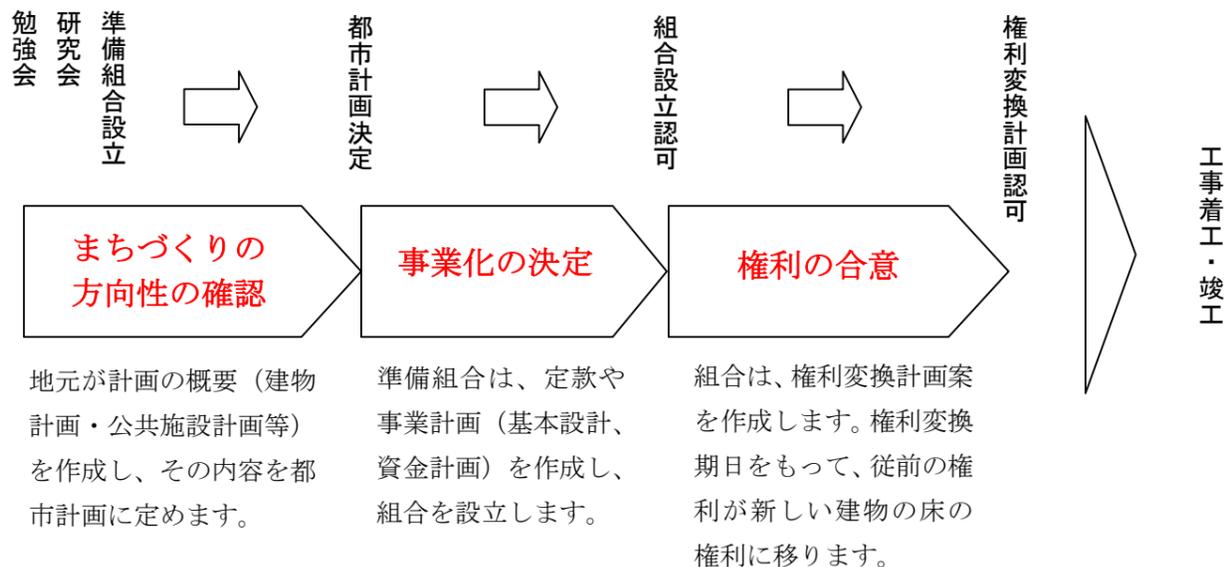
## 市街地再開発事業の目的

市街地再開発事業の目的は、老朽化した建物が密集する市街地等において、細分化された敷地を広く統合し、防災性向上や都市機能更新に寄与する建築物に共同で建替えるとともに、道路・公園等の公共施設や広場等のオープンスペースを確保することにより、権利者の権利保全を行いながら、快適で安全な都市環境を再生することです。

## 市街地再開発事業の仕組み

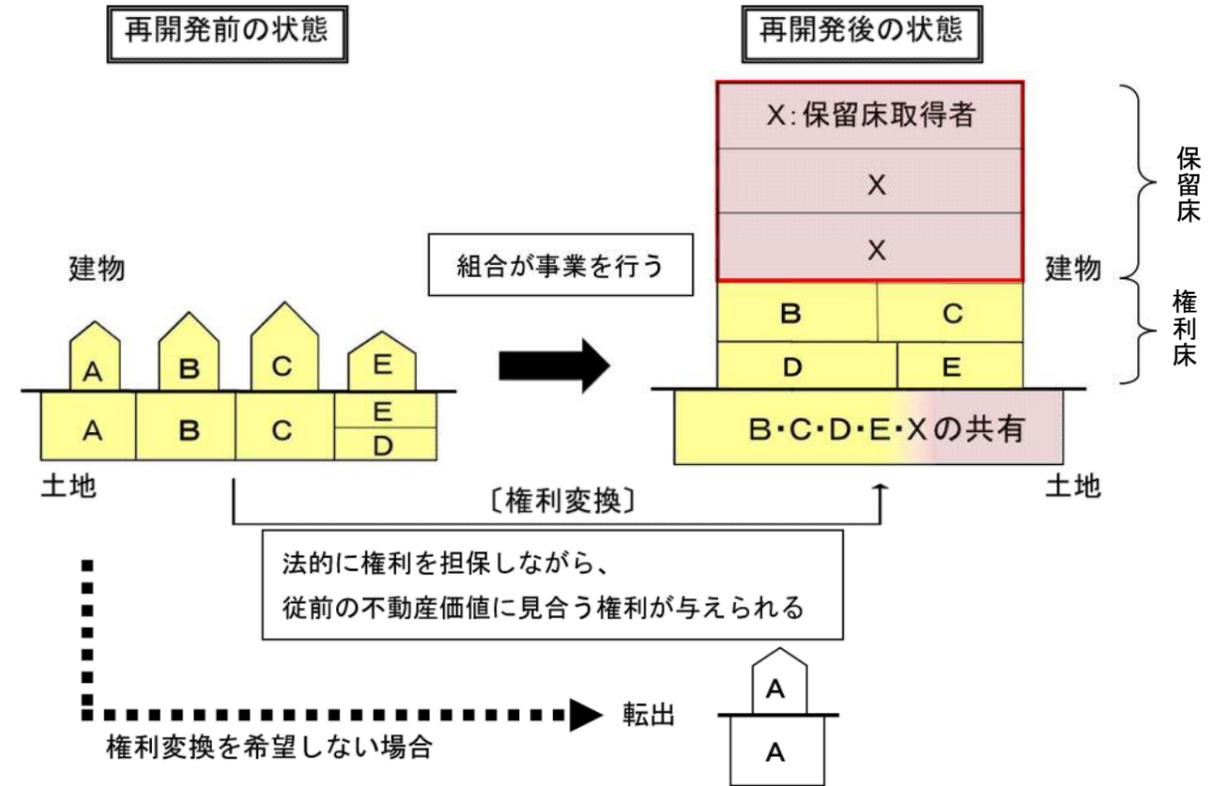


## 事業の流れ



## 権利変換の仕組み

組合が、所定の手続きを経て権利変換計画を定め、知事の認可を受けます。



※従前の資産の評価は、評価基準日における近傍類似の土地・建物等の取引価格を考慮して決定します。

従後の資産の評価は、評価基準日における近傍類似の土地・建物等の価格や事業に関する費用を考慮して決定します。

※権利変換計画の決定など関係権利者相互間の権利処理が必要な場合は、権利処理が公正妥当なものとなるように、組合には法律専門家や不動産鑑定士など特別の知識経験を有する3人以上の審査委員を置くこととなっています。

## 補償の種類と内容

- 権利変換を希望せずに地区外へ転出する人などへの補償（91条補償）
  - 普通の公共事業における土地・建物の買取又は移転補償に相当するもの
- 土地の明け渡しに伴う損失補償（97条補償）
  - 営業補償
  - 仮住居補償
  - 動産移転補償
  - 権利変換の対象とならない物件（土石竹木など）の補償など

# 小杉駅周辺地区の開発動向

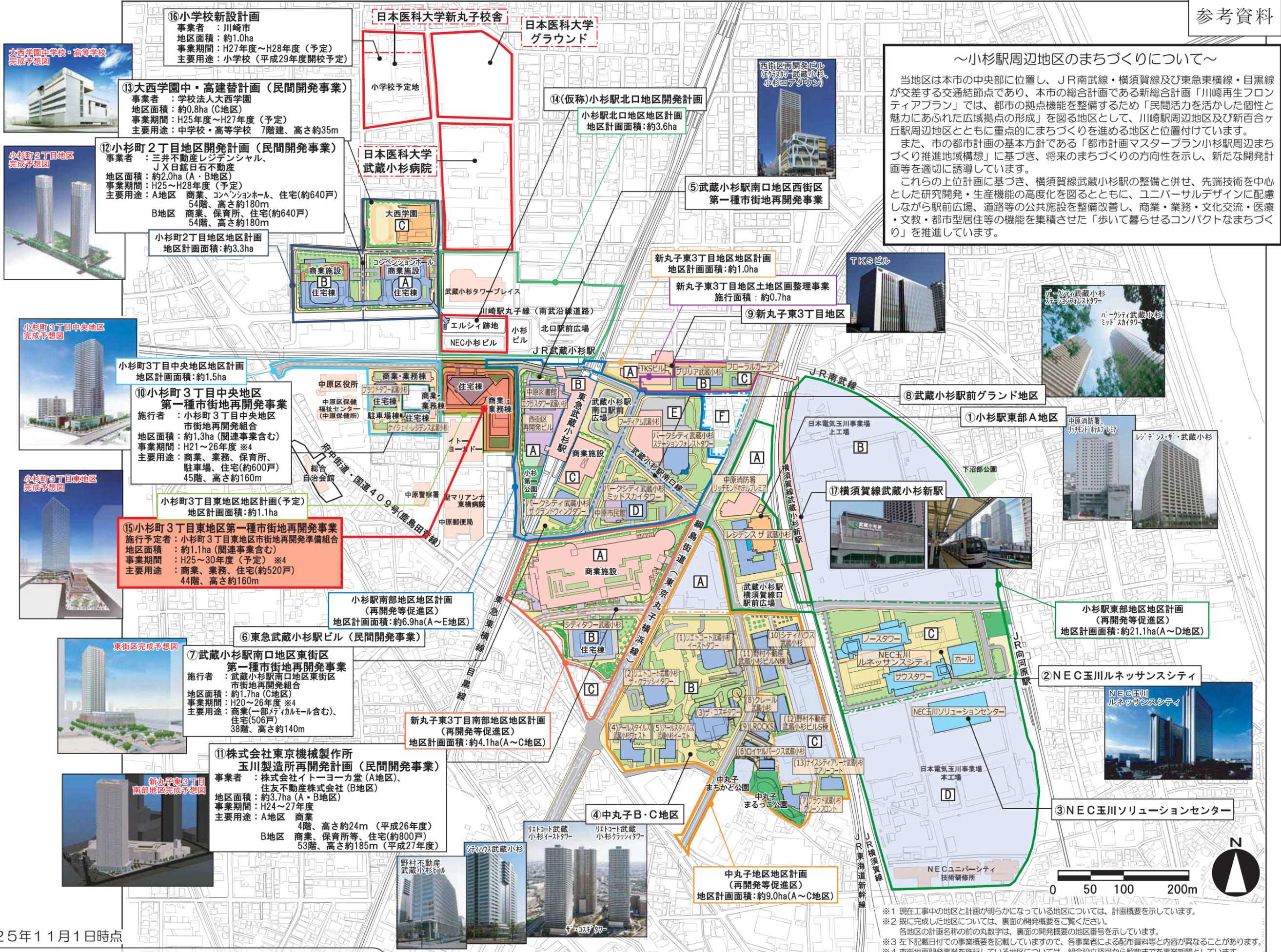
参考資料

## ～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、本市の総合計画である新総合計画「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個性と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、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」を推進しています。



**16 小学校新設計画**  
事業者：川崎市  
地区面積：約1.0ha  
事業期間：H27年度～H28年度（予定）  
主要用途：小学校（平成29年度開校予定）

**13 大西学園中・高建替計画（民間開発事業）**  
事業者：学校法人大西学園  
地区面積：約0.8ha（C地区）  
事業期間：H25年度～H27年度（予定）  
主要用途：中学校・高等学校 7階建、高さ約35m

**12 小杉町2丁目地区開発計画（民間開発事業）**  
事業者：三井不動産レジデンシャル、JX日鉱日石不動産  
地区面積：約2.0ha（A・B地区）  
事業期間：H25～H28年度（予定）  
主要用途：A地区 商業、コモンズホール、住宅（約640戸）54階、高さ約180m  
B地区 商業、保育所、住宅（約640戸）54階、高さ約180m

**小杉町2丁目地区地区計画**  
地区計画面積：約3.3ha

**10 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1.3ha（関連事業含む）  
事業期間：H21～26年度 ※4  
主要用途：商業、業務、保育所、駐車場、住宅（約600戸）45階、高さ約160m

**15 小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業**  
施行予定者：小杉町3丁目東地区市街地再開発準備組合  
地区面積：約1.1ha（関連事業含む）  
事業期間：H25～30年度（予定） ※4  
主要用途：商業、業務、住宅（約520戸）44階、高さ約160m

**7 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（C地区）  
事業期間：H20～26年度 ※4  
主要用途：商業（一部ディカモール含む）、住宅（506戸）38階、高さ約140m

**11 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**  
事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）  
地区面積：約3.7ha（A・B地区）  
事業期間：H24～27年度  
主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）  
B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

**日本医科大学新丸子校舎**  
日本医科大学グラウンド

**14（仮称）小杉駅北口地区開発計画**  
地区計画面積：約3.6ha

**日本医科大学 武蔵小杉病院**

**5 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業**

**9 新丸子東3丁目地区**  
地区計画面積：約1.0ha  
新丸子東3丁目地区土地区画整理事業 施行面積：約0.7ha

**1 小杉駅東部A地区**  
地区計画面積：約21.1ha（A～D地区）

**2 NEC玉川ルネッサンスシティ**  
NEC玉川ルネッサンスシティ

**3 NEC玉川ソリューションセンター**  
NEC玉川ソリューションセンター

**4 中丸子B・C地区**  
地区計画面積：約9.0ha（A～C地区）

**17 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**  
事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）  
地区面積：約3.7ha（A・B地区）  
事業期間：H24～27年度  
主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）  
B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

**18 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**  
事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）  
地区面積：約3.7ha（A・B地区）  
事業期間：H24～27年度  
主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）  
B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

**19 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**  
事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）  
地区面積：約3.7ha（A・B地区）  
事業期間：H24～27年度  
主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）  
B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

**20 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**  
事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）  
地区面積：約3.7ha（A・B地区）  
事業期間：H24～27年度  
主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）  
B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

**21 株式会社東京機械製作所 玉川製造所再開発計画（民間開発事業）**  
事業者：株式会社イトーヨーカ堂（A地区）、住友不動産株式会社（B地区）  
地区面積：約3.7ha（A・B地区）  
事業期間：H24～27年度  
主要用途：A地区 商業 4階、高さ約24m（平成26年度）  
B地区 商業、保育所等、住宅（約800戸）53階、高さ約185m（平成27年度）

※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。  
※4 市街地再開発事業を施行している地区については、組合設立認可から解散までを事業期間としています。

## 小杉駅周辺地区の開発概要等

平成 25 年 1 1 月 1 日現在

地区名 地区計画面積	地区面積	地区 番号	事業名等	主な建物名	事業者・施行者	主要用途	建物概要等	完成時期 事業期間	
小杉駅東部地区 (再開発等促進区) 約 21.1ha	約 0.2ha (A 地区の 一部)	①	小杉駅東部 A 地区 (公社・民間開発事 業)	新中原消防署・ リッチモンドホテル プレミア武蔵小杉	まちづくり公社、アー ルエヌティーホテルズ 株式会社	中原消防署(1~4 階)、 ホテル(5~20 階/305 室)	21 階建、高さ約 76m	平成 20 年 3 月	
	約 0.6ha (A 地区の 一部)		小杉駅東部 A 地区 (民間開発事業)	レジデンス ザ 武 蔵小杉	株式会社コスモスイニ シア、株式会社明豊エ ンタープライズ	住宅(389 戸)、店舗	24 階建、高さ約 80m	平成 19 年 9 月	
	約 4.0ha (C 地区)	②	NEC 玉川ルネッ クスシティ (民間開発事業)	サウスタワー ノースタワー ホール棟	日本電気株式会社 (NEC)	業務	(サウスタワー) 26 階建、高さ約 116m (ノースタワー) 37 階建、高さ約 156m (ホール棟) 2 階建、高さ約 15m	平成 17 年 1 月	
	約 0.5ha (D 地区の 一部)	③	NEC 玉川ソリュ ーションセンター (民間開発事業)	NEC 玉川ソリュ ーションセンター	日本電気株式会社 (NEC)	業務	12 階建、高さ約 54m	平成 22 年 5 月	
中丸子地区 (再開発等促進区) 約 9.0ha	約 5.8ha (B 地区)	④	中丸子 B 地区 (民間開発事業)	(1)リエトコート武 蔵小杉イースタ ワー	鹿島建設株式会社	住宅 2 棟(1,084 戸)、 生活関連施設	45 階建、高さ約 156m	平成 20 年 3 月	
				(2)リエトコート武 蔵小杉ザ・クラ シタワー					
				(3)ザ・コスギタ ワー	株式会社ジョイント コーポレーション、東京 建物株式会社、伊藤忠 都市開発株式会社	住宅(689 戸)	49 階建、高さ約 160m	平成 20 年 6 月	
				(4)アールスタイル ズ武蔵小杉ウェ スト	オリックス・リアル エース株式会社、株 式会社ハウスメイト パートナーズ	住宅 2 棟(261 戸)	12 階建、高さ約 38m	平成 18 年 9 月	
				(5)アールスタイル ズ武蔵小杉イ ースト					
				(6)ロイヤルパー クス武蔵小杉	大和ハウス工業株式 会社	住宅(55 戸)	6 階建、高さ約 19m	平成 21 年 10 月	
				(7)ブラウド武蔵 小杉グリーンフ ロント	野村不動産株式 会社、株式会社長谷工 コーポレーション	住宅(43 戸)	7 階建、高さ約 20m	平成 21 年 3 月	
				(8)クレール武蔵 小杉	個人施行	住宅(25 戸)	6 階建、高さ約 18m	平成 24 年 1 月	
				(9)LROCKS	個人施行	住宅(30 戸)	5 階建、高さ約 18m	平成 24 年 9 月	
	約 2.4ha (C 地区)			中丸子 C 地区 (民間開発事業)	(10)シティハ ウス武蔵小杉	住友不動産株式 会社	住宅(188 戸)、店舗	22 階建、高さ約 80m	平成 21 年 1 月
					(11)野村不動 産武蔵小杉ビル N 棟	野村不動産株式 会社、株式会社長谷工 コーポレーション	業務、店舗	14 階建、高さ約 72m	平成 22 年 3 月
					(12)野村不動 産武蔵小杉ビル S 棟	野村不動産、長谷工 コーポレーション	業務	6 階建、高さ約 34m	平成 22 年 3 月
					(13)ナイスシ ティアリーナ武蔵 小杉エアリーコ ート	ナイス株式会社	住宅(74 戸)	15 階建、高さ約 45m	平成 23 年 12 月

地区名 地区計画面積	地区面積	地区 番号	事業名等	主な建物名	事業者・施行者	主要用途	建物概要等	完成時期 事業期間
小杉駅南部地区 (再開発等促進区) 約 6.9ha	約 1.4ha (A 地区)	⑤	武蔵小杉駅南口 地区西街区第一種 市街地再開発事業	エクラスタワー武蔵 小杉	武蔵小杉駅南口地区 西街区市街地再開 発組合	商業、中原図書館、 住宅(326 戸)	39 階建、高さ約 150m	平成 17 年度～ 平成 25 年度
	約 0.9ha (B 地区)	⑥	東急武蔵小杉駅 ビル(民間開発事 業)	東急武蔵小杉駅ビ ル	東京急行電鉄株式 会社	駅舎、商業、保育 所	3 階建、高さ約 30m	平成 24 年 3 月
	約 1.7ha (C 地区)	⑦	武蔵小杉駅南口 地区東街区第一種 市街地再開発事業	パークシティ武蔵 小杉ザ・グランド ウィングタワー	武蔵小杉駅南口 地区東街区市街地 再開発組合	商業(一部メディ カルモール含む)、 住宅(506 戸)	38 階、高さ約 140m 駅前広場(約 4,500 ㎡) 地下駐輪場(約 2,200 台)	平成 20 年度～ 平成 26 年度
	約 2.9ha (D 地区 ・ E 地区)	⑧	武蔵小杉駅前 グラウンド地区 (民間開発事業)	(D 地区) パークシティ武蔵 小杉ミッドスカ イタワー	三井不動産レジ デンシャル株式 会社	中原市民館、住 宅(794 戸)	59 階、高さ約 198m	平成 21 年 3 月
(E 地区) パークシティ武蔵 小杉ステーション フォレストタ ワー	三井不動産レジ デンシャル株式 会社			商業、住宅(643 戸)	4 階建、高さ約 25m、 47 階建、高さ約 161m	平成 21 年 3 月		
新丸子東 3 丁目 地区 約 1.0ha	約 0.4ha (A 地区)	⑨	民間開発事業	T K S 武蔵小杉 ビル	株式会社東京機 械製作所	業務、商業	11 階建、高さ約 60m	平成 25 年 5 月
	約 0.4ha (B 地区)		民間開発事業	プリリア武蔵 小杉	東京建物株式 会社	住宅(130 戸)	20 階建、高さ約 70m	平成 23 年 10 月
	約 0.2ha (C 地区)		民間開発事業	フローラルガ ーデン	個人施行	住宅(30 戸)	8 階建、高さ約 25m	平成 21 年 2 月
小杉町 3 丁目 中央地区 約 1.5ha	約 1.3ha (関連事業 含む)	⑩	小杉町 3 丁目 中央地区第一種 市街地再開発事 業	ブラウドタワー 武蔵小杉	小杉町 3 丁目 中央地区市街地 再開発組合	商業、業務、保 育所、住宅(約 600 戸)、駐車場	45 階建、高さ約 160m	平成 21 年度～ 平成 26 年度
新丸子東 3 丁目 南部地区 (再開発等促進 区) 約 4.1ha	約 3.7ha (A 地区 ・ B 地区)	⑪	株式会社東京機 械製作所玉川製 造所再開発計画 (民間開発事業)	(A 地区) 商業施設 (B 地区) シティタワー武 蔵小杉	(A 地区) 株式会社イトー ヨーカ堂 (B 地区) 住友不動産株式 会社	(A 地区) 商業 (B 地区) 住宅(約 800 戸)、 商業、保育所等	(A 地区) 4 階建、高さ約 24m (B 地区) 53 階建、高さ約 185m	(A 地区) 平成 24 年度～ 平成 26 年度 (B 地区) 平成 24 年度～ 平成 27 年度
小杉町 2 丁目 地区 約 3.3ha	約 2.0ha (A 地区 ・ B 地区)	⑫	小杉町 2 丁目 地区開発計画 (民間開発事業)		三井不動産レジ デンシャル株式 会社、J X 日 鉱日石不動産株 式会社	(A 地区) 商業、コンベン ションホール、 住宅(約 640 戸) (B 地区) 商業、保育所、 住宅(約 640 戸)	(A 地区) 54 階建、高さ約 180m (B 地区) 54 階建、高さ約 180m	平成 25 年度～ 平成 28 年度 (予定)
	0.8ha (C 地区)			⑬	大西学園中・高 建替計画 (民間開発事業)	大西学園	学校法人大西学 園	中学校・高等学 校
小杉駅北口 地区 約 3.6ha	約 0.4ha (C 地区の 一部)	⑭	(仮称)小杉駅 北口地区開発計 画(民間開発事 業)					
小杉町 3 丁目 東地区 約 1.1ha	約 1.1ha	⑮	小杉町 3 丁目 東地区第一種市 街地再開発事業		(施行予定者) 小杉町 3 丁目 東地区市街地再 開発準備組合	商業、業務、住 宅(約 520 戸)、 小杉こども文 化センター、 総合自治会館	44 階建、約 160m	平成 25 年度～ 平成 30 年度 (予定)
小学校新設計 画 約 1.0ha	約 1.0ha	⑯	小学校新設計 画	小学校	川崎市	小学校		平成 27 年度～ 平成 28 年度 (予定) 平成 29 年度開 校(予定)
横須賀線 武蔵小杉新 駅		⑰	横須賀線 武蔵小杉新 駅	横須賀線 武蔵小杉新 駅	川崎市、JR 東 日本	駅舎	自動改札 6 通 路、自動券売 機 7 台、ホー ム：島式 1 面 2 線(15 両編 成対応)延長 311m 幅員 4 ～ 11m	平成 22 年 3 月 13 日(開 業)