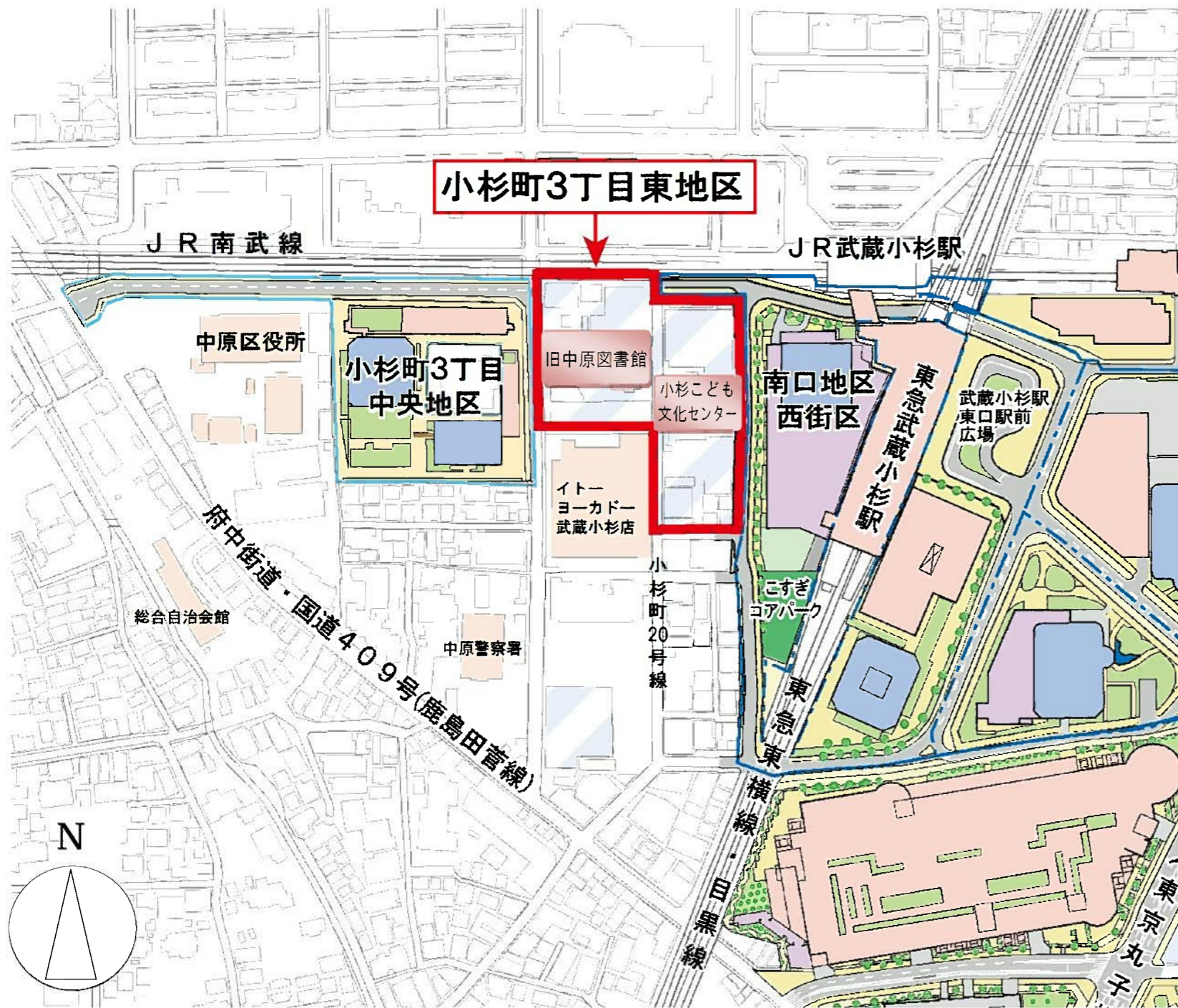


小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の概要

(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㈱）
- 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㈱、東急不動産㈱）
- 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
- 平成25年 9月：第1回勉強会の実施
- 平成25年11月：第2回勉強会の実施
- 平成26年 6月：権利者全体説明会の実施

----- 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）
- 平成26年 2月：都市計画審議会、都市計画決定告示

(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

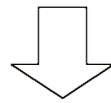
⇒地区北側の線路沿いの道路の整備が課題

●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。

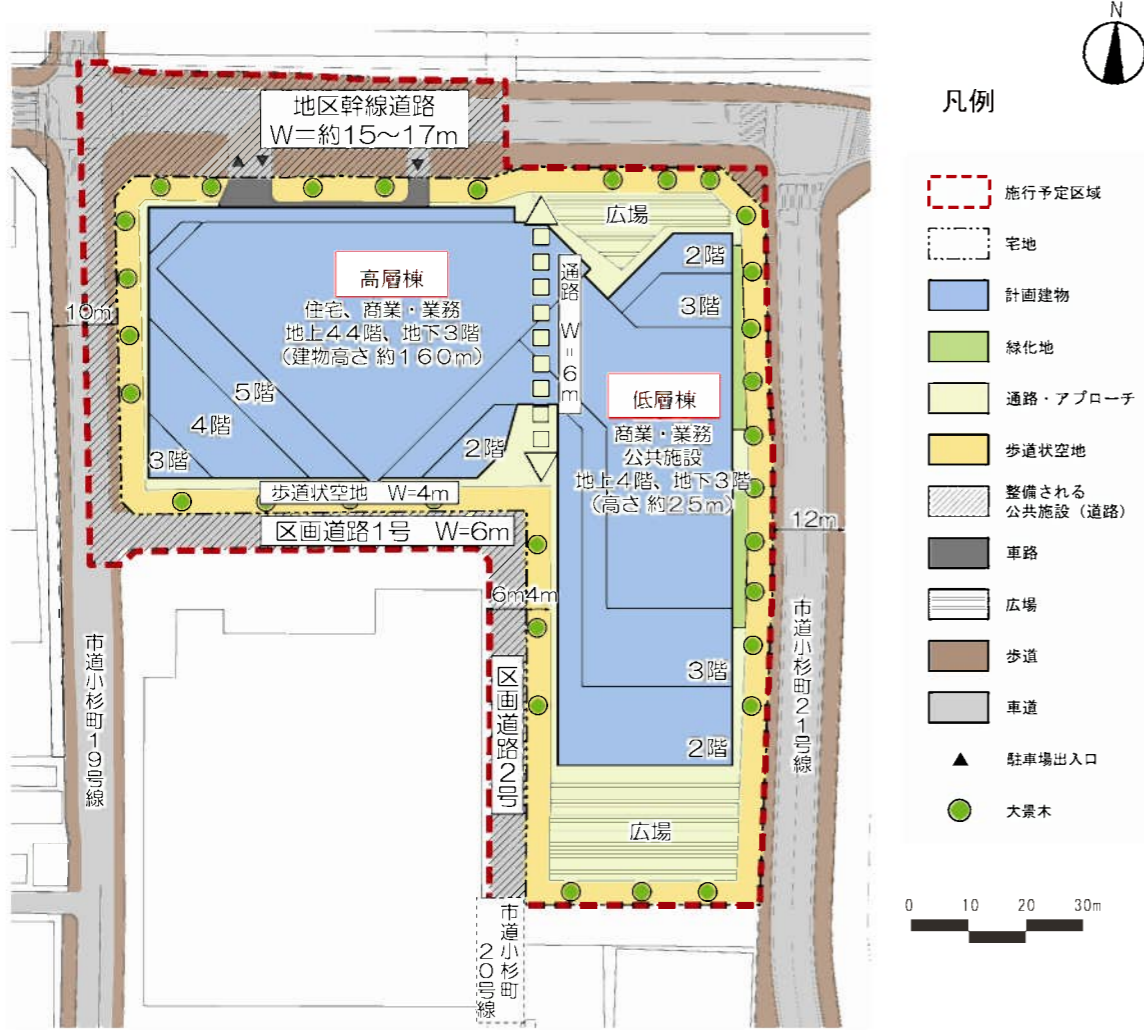
(4) 事業概要

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 99人 合計 124人 ※平成26年4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、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

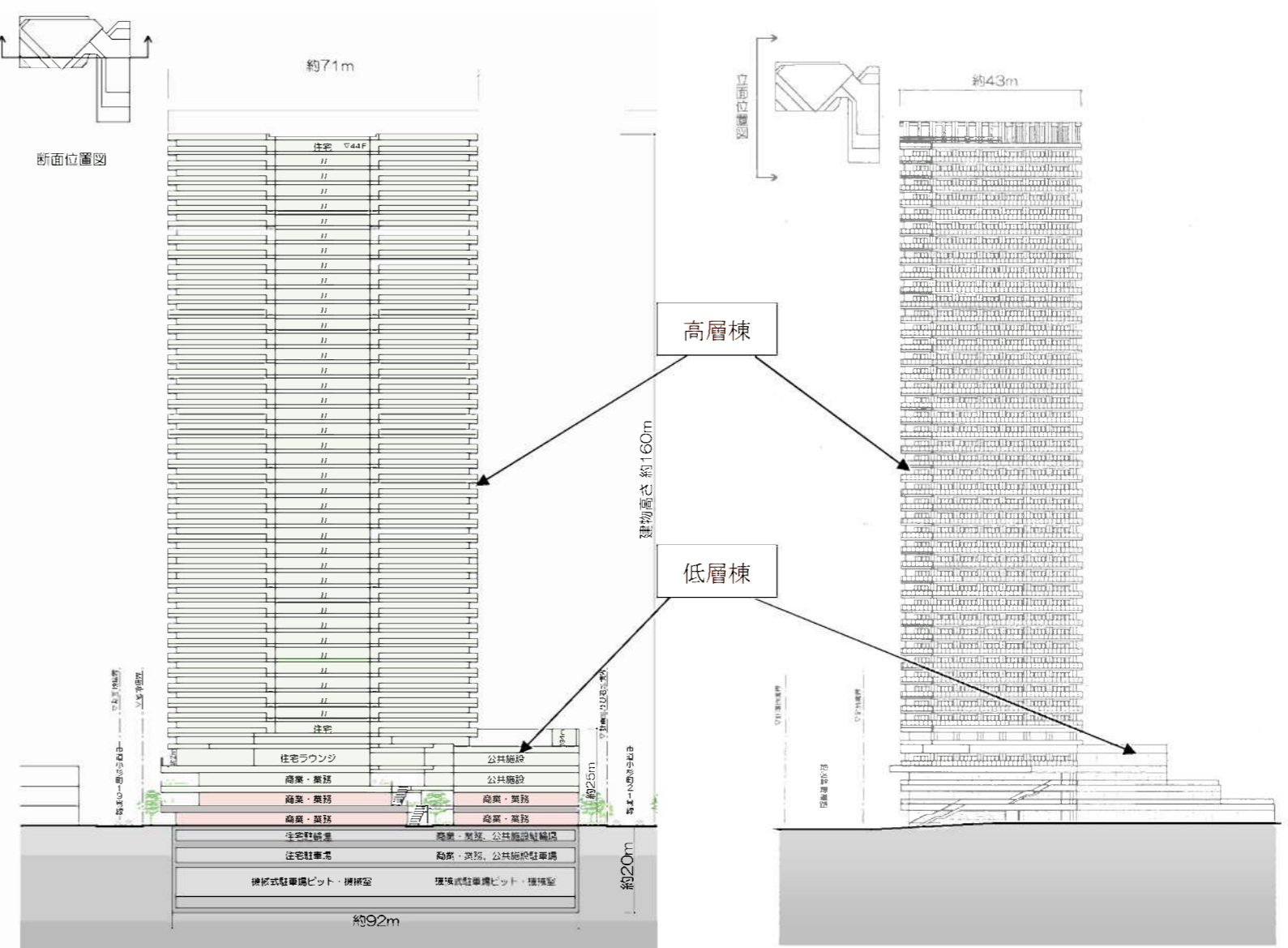
イメージパース (敷地南側より)



(5) 配置図



(6) 断面図、立面図



東西断面

西側立面

※図面は平成24年アセス協議時のものです。

(7) スケジュール

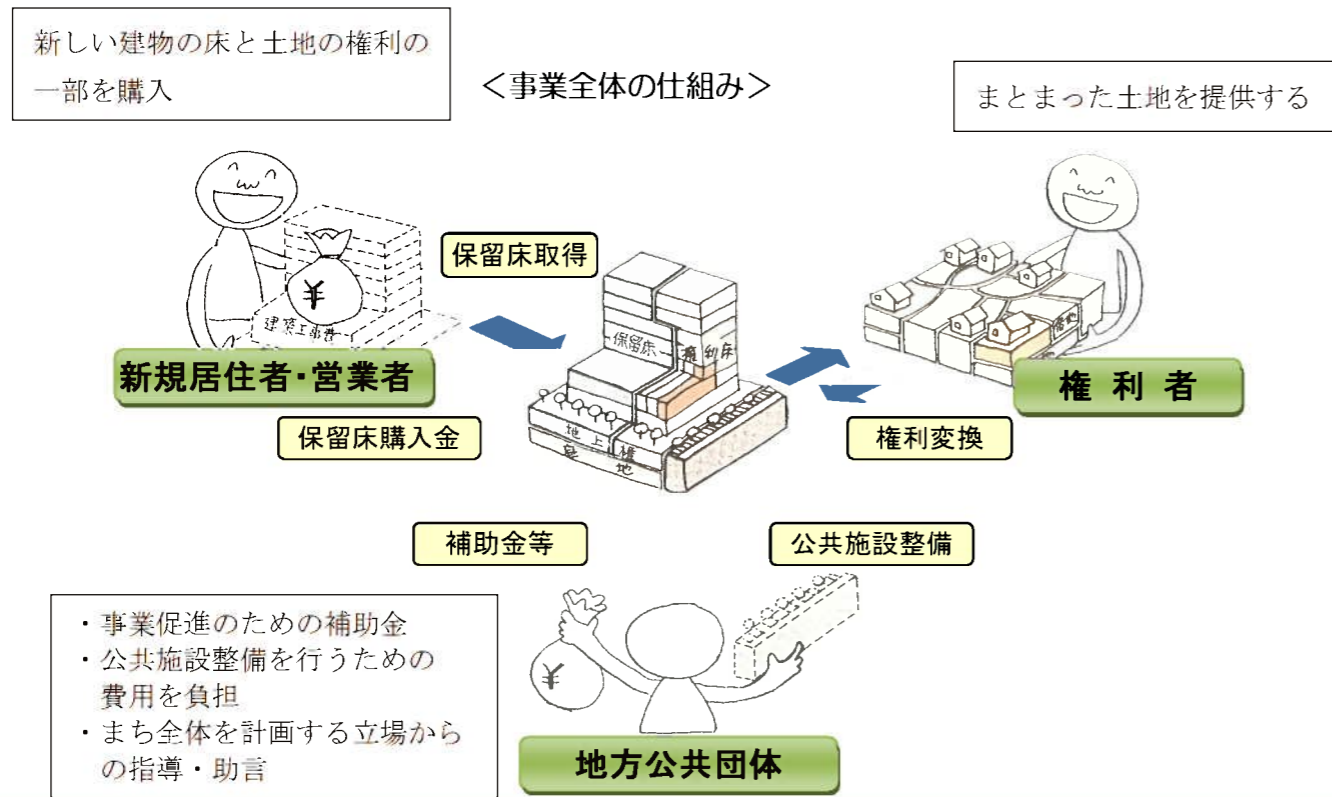
	平成24年度 2012年度	平成25年度 2013年度	平成26年度 2014年度	平成27年度 2015年度	平成28年度 2016年度	平成29年度 2017年度	平成30年度 2018年度	平成31年度 2019年度
小杉町3丁目 東地区	アセス方法書縦覧 ▼アセス準備書縦覧 アセス手続	都市計画手続	H26.2.12都市計画決	▼組合設立認可	▼権利変換計画認可	着工		竣工

市街地再開発事業について

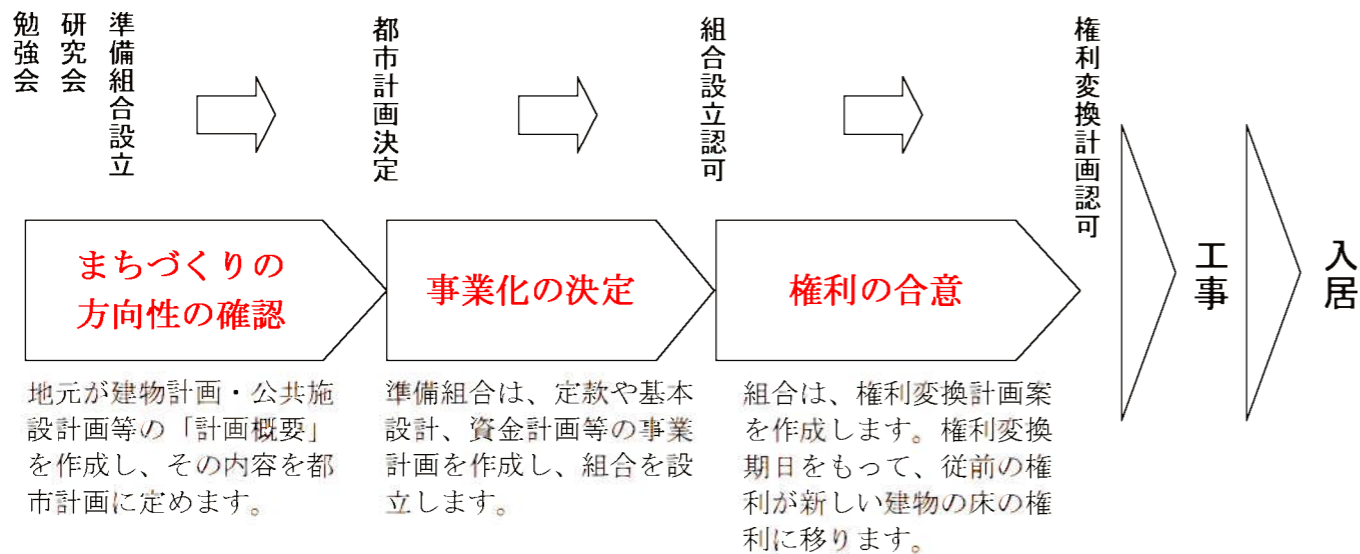
(1) 市街地再開発事業の目的

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。

(2) 市街地再開発事業の仕組み

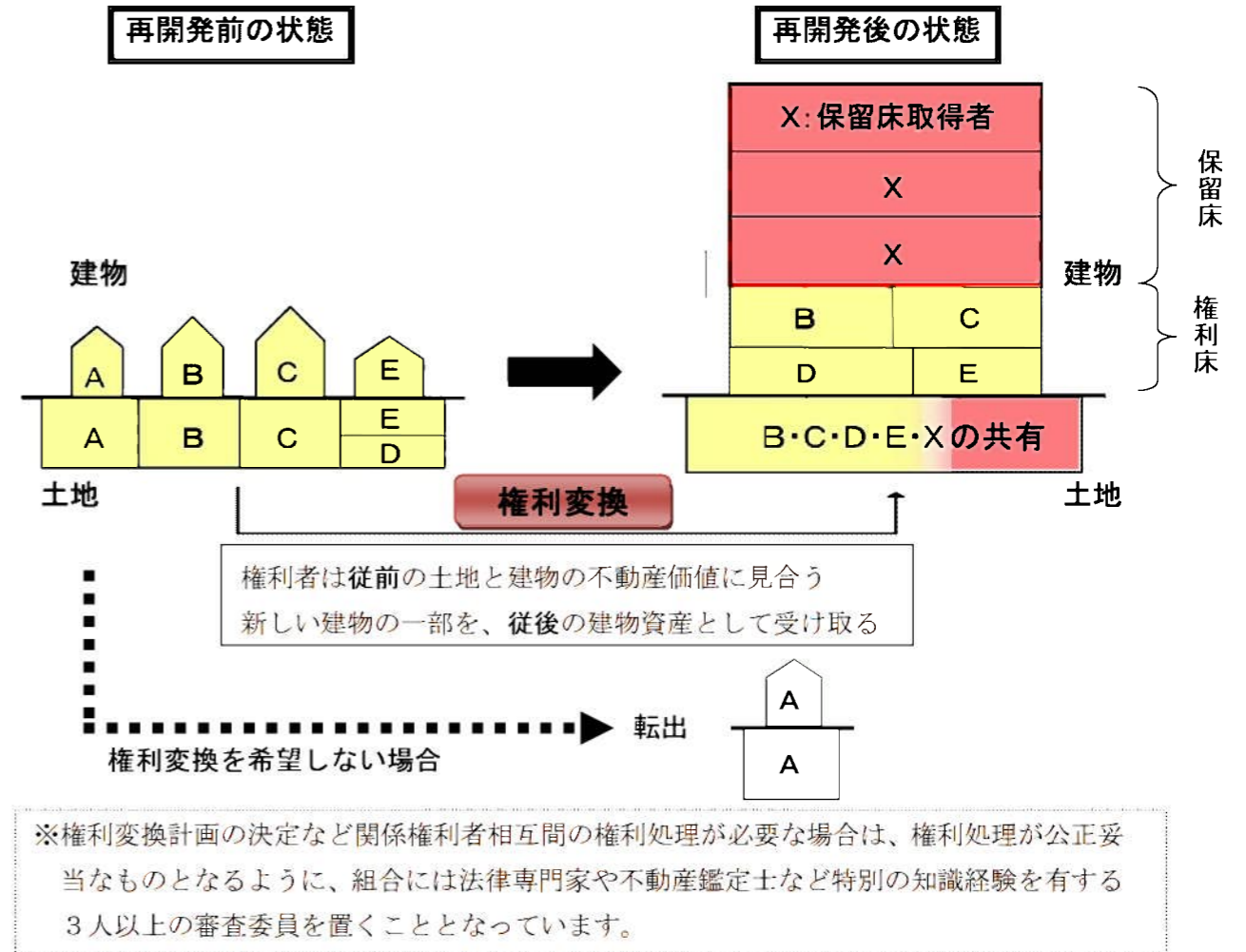


(3) 事業の流れ



(4) 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、市長の認可を受けます。



(5) 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）
 - ・一般的な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

項目	権利変換	転出
91条補償	—	対象
97条補償	対象	対象

小杉駅周辺地区の開発動向

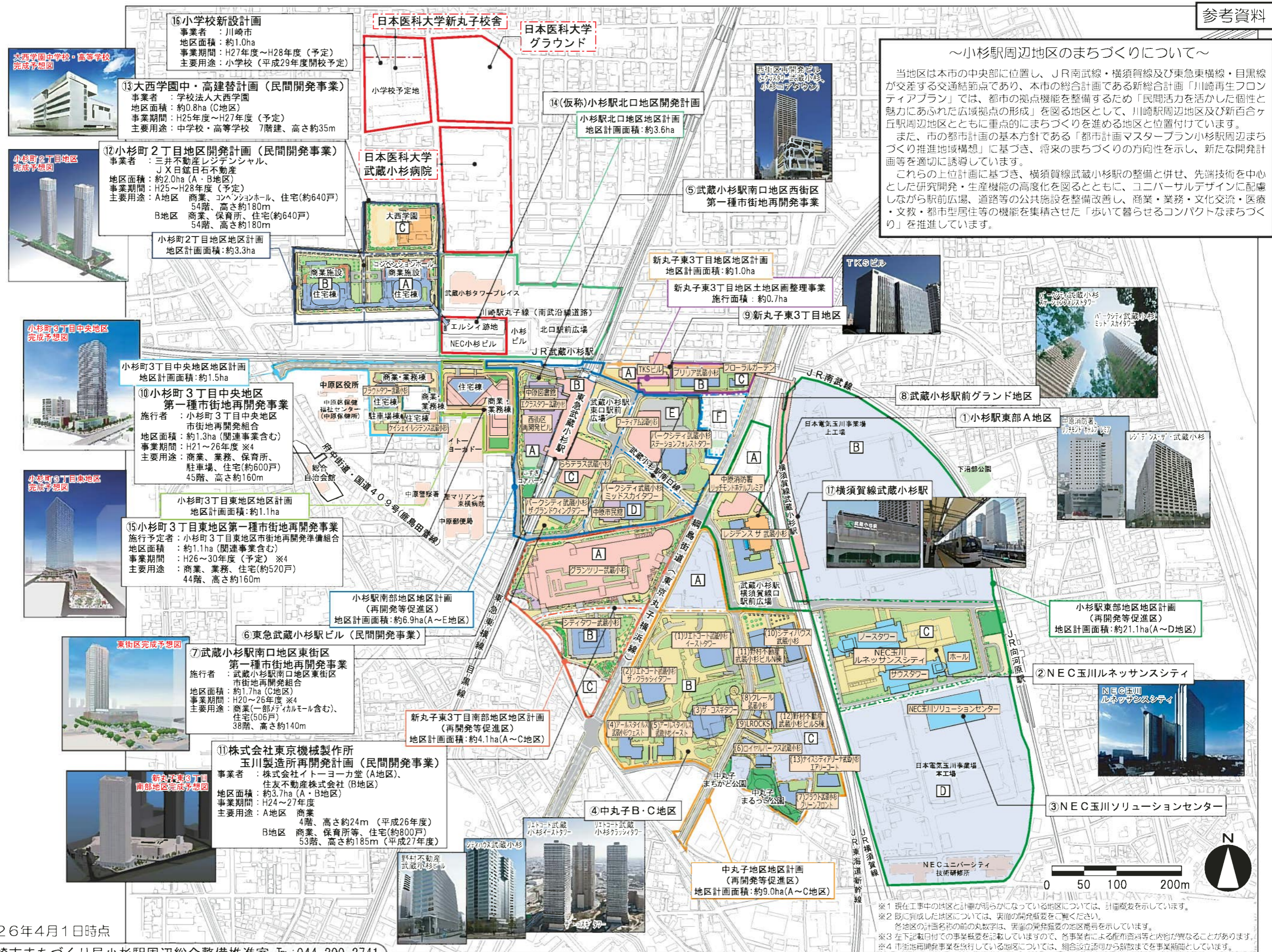
参考資料

～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

小杉町3丁目中央地区地区計画
 地区計画面積：約1.5ha

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

小杉町3丁目東地区地区計画
 地区計画面積：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
 地区面積：約1.1ha（関連事業含む）
 事業期間：H26～30年度（予定） ※4
 主要用途：商業、業務、住宅（約520戸）44階、高さ約160m

日本医科大学
 武蔵小杉病院

14 (仮称)小杉駅北口地区開発計画
 小杉駅北口地区地区計画
 地区計画面積：約3.6ha

5 武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業

新丸子東3丁目地区地区計画
 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

9 新丸子東3丁目地区

8 武蔵小杉駅前グランド地区

1 小杉駅東部A地区

17 横須賀線武蔵小杉駅

小杉駅東部地区地区計画（再開発等促進区）
 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

3 NEC玉川ソリューションセンター

新丸子東3丁目南部地区地区計画（再開発等促進区）
 地区計画面積：約4.1ha（A～C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）
 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）

4 中丸子B・C地区

中丸子地区地区計画（再開発等促進区）
 地区計画面積：約9.0ha（A～C地区）

※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、計画概略を示しています。
 ※2 既に完成した地区については、実際の開発概要をご覧ください。
 ※3 左下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。
 ※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。

平成26年4月1日時点

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