

様式B-1 市街地再開発事業 地区概要調書（現況編）

施行地区概要				
施行地区名	小杉町3丁目東地区			
地区所在地	神奈川県川崎市中原区小杉町3丁目			
施行者	<input checked="" type="checkbox"/> 組合 <input type="checkbox"/> 再開発会社 <input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 公社 <input type="checkbox"/> 機構			
施行者名	小杉町3丁目東地区市街地再開発組合（予定）			
総事業費	28,639 百万円			
補助金	国	3,855 百万円	県	1,872 百万円
	市	1,984 百万円	うち先導型緊促 百万円 うち21緊促 百万円	
補助金総額	（国費+地方費）の、総事業費に対する割合			26.92%
地方拠点都市地域の拠点地区の指定	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無・予定有			
調査実績	市街地 総合再生	基本計画	推進計画	特定商業 集積整備
作成の有無	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無
作成年度	年度	年度	年度	年度
面積 (ha)	ha	ha	ha	ha
大臣承認の有無	有(年度)・無	-	-	-
国庫補助額	有(千円)・無	有(千円)・無	有(千円)・無	有(千円)・無
委託の名称				

進捗状況（変更期日のある場合は2段階きとすること）		
市街地総合再生計画の承認（当該地区を含む計画の場合）	予・済	年月日
高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等の告示	<input checked="" type="checkbox"/> 予・済	平成26年2月
市街地再開発促進区域の都市計画決定の告示	予・済	年月日
市街地再開発事業の都市計画決定の告示	<input checked="" type="checkbox"/> 予・済	平成26年2月
施行認可の公告日（組合の場合は法第19条第1項に基づく公告日）	<input checked="" type="checkbox"/> 予・済	平成26年10月
公告された権利変換計画における権利変換期日	<input checked="" type="checkbox"/> 予・済	平成27年8月
権利変換型式	イ. 原則型 <input type="checkbox"/> (110条) 全員同意型 <input checked="" type="checkbox"/> (111条) 特則型	
工事完了公告	<input checked="" type="checkbox"/> 予・済	平成30年12月
建築工事期間	平成27年12月～平成30年12月	
新規採択時評価	平成24年3月(既・予定)	B/C=1.36 根拠資料提出(未・済)
再評価	平成 年 月(既・予定)	B/C= 根拠資料提出(未・済)

社会資本総合整備計画への位置付け				
（平成26年1月28日作成）				
権利者等の現状				
関係権利者数	総数	賛成者	反対者	その他
合計	124	20	3	101
内訳	土地所有者	23	18	3
	借地権者	2	2	0
	借家権者	99	0	0
主な反対理由				
公共施設以外の国有地の有無				
有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無				
参加組合員	名称	予定者： <input checked="" type="checkbox"/>		
	負担金	未定	百万円（建築費の %）	
	取得床の内容（用途・面積）	用途 住宅	面積 (専有)	未定 m ² (延べ) 未定 m ²
	交渉経緯	平成23年8月に参加組合員予定者として選定		

現況土地利用					
地区面積	10,600 m ²	建築敷地面積	9,452 m ²		
空地率	43.1 %	建築率	48.40%		
道路率	10.9 %	容積率	186.90%		
構造別	区分	建築面積	割合	延べ面積	割合
	耐火造	m ²	%	17,389 m ²	98.4 %
	非耐火	m ²	%	276 m ²	1.6 %
		合計	%	17,665 m ²	100.0 %
用途別	区分	延べ面積	割合	戸数	地区内建物の 総棟数
	専用店舗	6,556 m ²	37.1 %	戸	25 棟
	併用店舗	8,196 m ²	46.4 %	戸	
	専用住宅	426 m ²	2.4 %	戸	地区内建物の 総戸数
	その他	2,487 m ²	14.1 %	戸	
		合計	17,665 m ²	100.0 %	戸
地区の性格		<input checked="" type="checkbox"/> 駅前商業地 <input type="checkbox"/> 中心商業地 <input checked="" type="checkbox"/> 住商混合地 <input type="checkbox"/> 住宅地 <input type="checkbox"/> その他()			
35DID (昭和35年DID) 地区に該当		<input checked="" type="checkbox"/> (する) ・ <input type="checkbox"/> (しない) いずれかに○			
45DID (昭和45年DID) 地区に該当		<input checked="" type="checkbox"/> (する) ・ <input type="checkbox"/> (しない) いずれかに○			

採択要件等（該当するものすべてに○をつけること）	
<input checked="" type="checkbox"/> 1号・2項地区(注)	<input checked="" type="checkbox"/> 重点供給地域
<input type="checkbox"/> 防災再開発促進地区	<input type="checkbox"/> 拠点地区
<input type="checkbox"/> 市街地総合再生計画	<input type="checkbox"/> 被災市街地復興地域
<input type="checkbox"/> 防災地区整備地区計画	<input type="checkbox"/> 都市再生緊急整備地域(第2次指定)
	<input checked="" type="checkbox"/> 都市・居住環境整備重点地域
	<input type="checkbox"/> 地区再生計画
	<input type="checkbox"/> 緊急に改善すべき密集住宅市街地(重点密集市街地)

(注) 都市計画法第12条第5項第1号の道路、公園その他の政令で定める施設

都市名	川崎市	地区名	小杉町3丁目東地区	都道府県名	神奈川県	都道府県番号	14
社会資本総合整備計画の名称	神奈川県市街地再開発等整備計画			計画策定主体			

様式B-2 市街地再開発事業 地区概要調書(計画編)

(平成26年1月28日作成)

地 域 地 区 等	
従前用途地域等	(イ) 商業 □ 近隣商業 ハ. その他 () (イ) 防火 □ 準防火 ハ. その他 () 基準建蔽率 80% 基準容積率 400%
用途地域等の変更	イ. 商業 □ 近隣商業 ハ. その他 () イ. 防火 □ 準防火 ハ. その他 () 基準建蔽率 % 基準容積率 %
都市計画	(イ) 高度利用地区 □ 都市再生特別地区 ハ. 特定地区計画等区域
容積率	最高限度 600% 最低限度 200%
指定面積	1.1 ha 建蔽率の最高限度 50%
施行地区と壁面の位置制限	(同)・異 建築面積の最低限度 200㎡ (有)・無 境界線より 4m後退
容積率の割増し	(有)・無 ① 高度利用地区による ニ. 総合設計による □ 地区計画による ホ. 用途地域の変更による ハ. 再開発地区計画による ヘ. 都市再生特別地区
地区計画等の内容	2号施設 地区施設
① 地区計画	地区幹線道路、通路、歩道状空地
□ 再開発地区計画	
ハ. 改正前中活法基本計画策定	■未策定 □済 年 月 本事業が計画に □記載 □未記載
改正後中活法基本計画の総理大臣認定(□→■に)	□認定申請予定 → (申請予定 平成 年 月頃) □認定済 → (認定日 平成 年 月) ■認定申請予定なし □その他 ()
ニ. 都市再生整備計画【旧まち交】(計画名)	区域 □内・■外 亦 地域住宅計画 区域 □内・■外 地区 【旧地住交】(計画名) 地区
土地区画整理事業との一体的施行	□有(地区名) ■無
駐車場附置義務条例	(有)・無・予定(年度～)

事業に係るコンサルタント等			
計	名称	所在地	事業に係る主たる役割(氏名)
計	公的団体等		
画	民間コンサルタント等		
	設計事務所等		
	商業コンサルタント等		
	ディベロッパー		
	ゼネコン		

プロジェクトの区分	イ. 一般型 (○) 住宅型 ハ. 地域活性化型 ニ. 福祉空間形成型(交通結節点型事業に該当する・しない) ホ. 防災活動拠点型 ヘ. 住宅・社会福祉施設一体型(理由)
(注: 該当する全てに○印をつけること)	
公 名	総合自治会館、小杉子ども文化センター
益 施設の具体内容	
施 管 理 者	
設 購 入 床 有(無) 面積	2.060 m ² 価 格 百万円
設 関 連 する 補助 事業	
社会福祉施設等との一体整備費補助の適用	有(無)(用途)

保留床管理人 設立の有無	(無)	管理法人名	
資本金(千円)		定款に保留床管理以外の業務が記されているか	
うち地方公共団体出資額			

建 物 計 画 概 要 等					
地区面積	10,600 m ²	建築敷地面積	8,347 m ²		
建築面積	5,120 m ²	容積対象延床面積	50,055 m ²		
空地率	38.7%	建 蔽 率	61.3%		
道路率	21.3%	容 積 率	599.7%		
従前の容積率に対する従後の容積率の割合(従後/従前)				320.9%	
棟名	階 数	延べ面積(構造)	用途別(テナント名)	階数	床面積(m ²)
	地上/地下	(構造)			
	44F/B3F	75,890 m ² 容積対象 50,055 m ² (S造、RC造)	商業業務 公益施設 分譲住宅 駐車場・駐輪場	1~3 3~4 5~44 B2~B1	9,439 2,653 53,028 10,770
計 0棟	合計棟数を記載		うち、権利床面積(割合)		75,890 m ² (%)
			保留床面積(割合)		m ² (%)
住 宅 計 画		戸 数	延べ面積		
総 計		520 戸	53,028 m ²	公的住宅 延床面積 保留床面積	
内	権利床住宅	戸	m ²		
	保留床	戸	m ²		
取	住宅	戸	m ²	%	
	民間住宅	戸	m ²		
保留床住宅の内訳	公 営	公庫融資対象	公 社	機 構	その他
好分譲住宅	戸	戸	戸	戸	戸
好賃貸住宅	戸	戸	戸	戸	戸
平均規模	m ² /戸	m ² /戸	m ² /戸	m ² /戸	m ² /戸
平均価格(分譲)	万円/戸	万円/戸	万円/戸	万円/戸	万円/戸
平均価格(賃貸)	円/戸月	円/戸月	円/戸月	円/戸月	円/戸月
住宅販売時期	年 月～	未契約住戸	戸	%	
駐車場	207 台	うち附置義務(標準条例)	167 台	台	
駐車が公益的施設の場合の経営主体					
公益的施設	用 途(具体内容)			床 面 積 m ²	
小杉子ども文化センター	小杉子ども文化センター(権利床)			m ²	
総合自治会館	総合自治会館(権利床)			m ²	
				m ²	
				合計 0 m ²	
(公益的施設+公的住宅の延べ面積) / 保留床面積 %					

都道府県名	神奈川県	都道府県担当課	都市整備課	担当者	TEL
都道府県番号	14	市町村担当課	小杉駅周辺総合整備推進課	担当者	久保寺 TEL 044-200-2722
都市名	川崎市	地区名	小杉町3丁目東地区		

様式B-3 市街地再開発事業 全体事業スケジュール

(平成26年1月28日作成)

項 目	決定等の年月日	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	平成31年度
		4 7 10 1	4 7 10 1	4 7 10 1	4 7 10 1	4 7 10 1	4 7 10 1	4 7 10 1	4 7 10 1
調査	基本計画作成 推進計画作成								
事業	準備組合設立								
	都市計画決定			○					
	事業計画作成								
	組合設立(施行認可)			○					
	権利変換計画認可				○				
	権利変換期日				○				
	除却工事								
その他	建築工事								
	工事完了公告							○	
	関連公共事業								

- (注) 1. 決定日等の時点については○印、期間については、実績は実線(—)、予定は点線(---)を記入すること。
 2. 決定日等の年月日が予定の場合は、()書きとすること。
 3. 当資料作成時点を表中に赤縦線で記入して明示すること。

【参考】 概算事業費の全体内訳

(単位：百万円)

調査設計計画	土地整備	工事費	全体事業費		年度別交付対象事業							
			事業費	交付対象事業費	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	平成31年度
					対象事業費	対象事業費	対象事業費	対象事業費	対象事業費	対象事業費	対象事業費	対象事業費
(1)事業計画作成費	297	280	0	210	70	0	0	0	0	0	0	
(2)地盤調査費	10	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	
(3)建築設計費	681	355	0	0	243	17	35	35	23	0	0	
(4)権利変換計画作成費	137	129	0	0	107	7	0	0	16	0	0	
(1)建築物除却等費	585	503	0	0	0	503	0	0	0	0	0	
(2)仮設店舗等設置費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(3)補償費等	5,075	4,351	0	0	1,010	2,242	662	437	0	0	0	
施設建築物工事費総額	19,346	5,941	0	0	0	1,188	1,188	1,782	1,782	0	0	
㊦(1)空地整備費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
㊦(2)供給処理施設整備費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
㊦(3)その他の施設整備費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
㊦防災関連の施設整備費※	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
その他	2,509											
合計	28,639	11,566	0	210	1,439	3,957	1,885	2,254	1,821	0	0	

※防災性能強化工事費、防災関連施設整備費、集会所及び管理事務所整備費、避難設備設置費、消火設備及び警報設備設置費、監視装置設置費、避雷設備設置費、災害時に活用可能な集会所等の施設整備費

都 市 名	川崎市	地 区 名	小杉町3丁目東地区	都道府県名	神奈川県	都道府県番号	14
-------	-----	-------	-----------	-------	------	--------	----

(1)年度別収支

(単位:百万円)

	総額	年度別計画							合計
		平成24年度以前	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	
概算事業費	28,639	300	284	2,233	7,262	6,340	7,605	4,616	28,639
区									
施工者向け補助金合計 (地域住宅計画事業及び都市再生整備計画事業は除く)	7,711	0	140	959	2,638	1,257	1,503	1,214	7,711
国費合計	3,855		70	480	1,319	628	751	607	3,855
国費	0								0
うち、先導型緊促	0								0
うち、21世紀緊促	0								0
うち、都市・地域再生緊促	0								0
地方公共団体(都道府県負担分)	1,872		35	240	641	277	376	304	1,872
地方公共団体(区市町村負担分)	1,984		35	240	678	352	376	304	1,984
国費									0
ここをクリックして選択									0
地方公共団体(都道府県負担分)									0
地方公共団体(区市町村負担分)									0
参加組合員負担金	20,928							20,928	20,928
保留床処分金									0
組合員増床負担金									0
その他									0
短期借入金									0
分									
合計	28,639	0	140	959	2,638	1,257	1,503	22,143	28,639

保留床取得者等確定状況

保留床の種類	住宅	商業	業務	駐車場	その他
保留床取得者 (企業名・公共団体名等)		—	—	—	—
取得者の性格 (特建者・業務代行者・参組等)	参加組合員				
保留床取得形態					
取得者確定の根拠					
保留床面積 (㎡)					
保留床取得価格 (床単価)					
床利用者(テナント)					
テナント確定の根拠					

事業推進上の問題点等(現在の課題等を具体的に記入すること。)

早期の都市計画決定を目指す

都市名	川崎市	地区名	小杉町3丁目東地区
都道府県名	神奈川県	都道府県番号	14