

平成30年8月23日

# まちづくり委員会資料

## 請願の審査

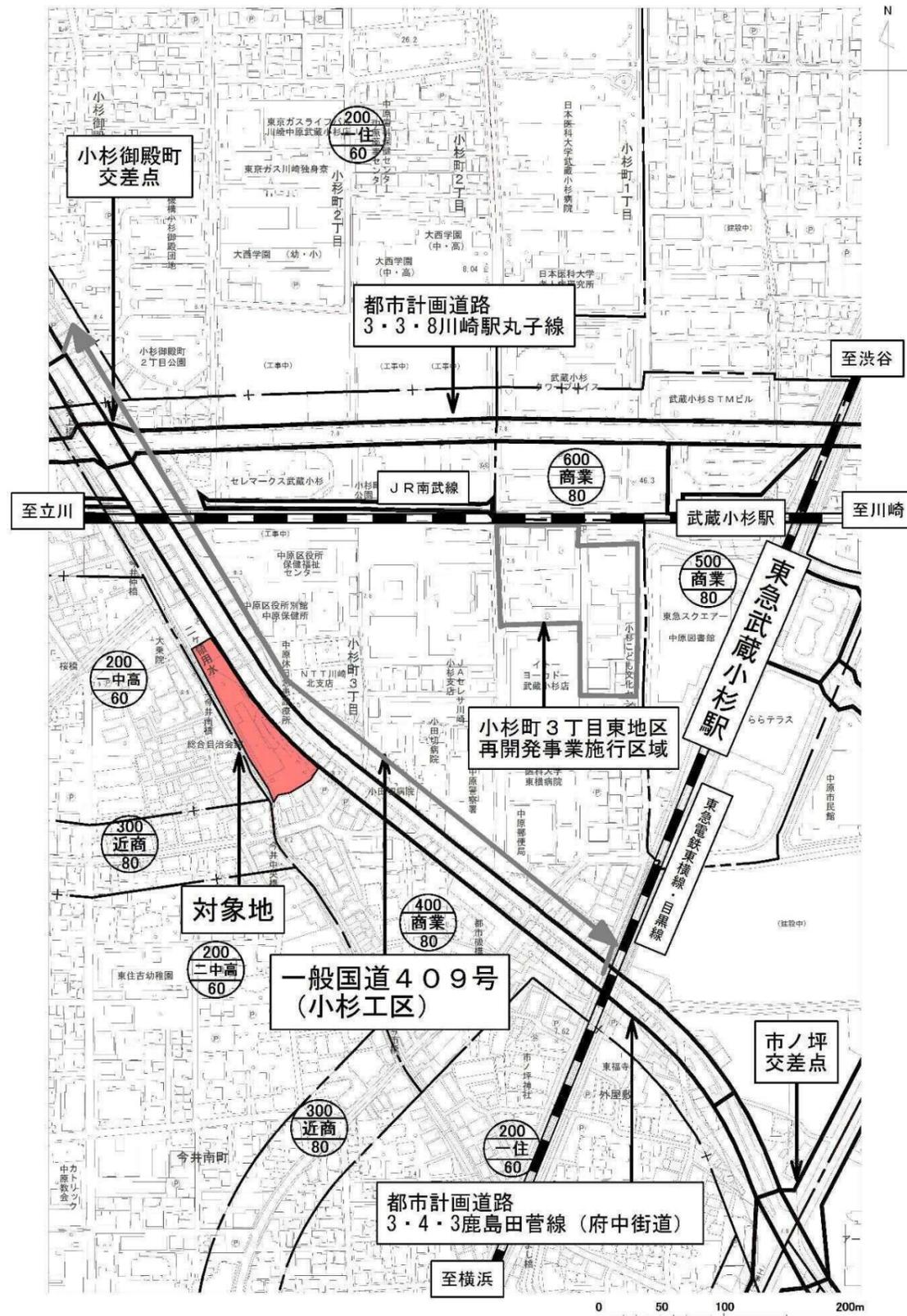
請願第44号 川崎市総合自治会館跡地利用に関する請願

資料1 総合自治会館等の概要

資料2 総合自治会館跡地等の利用について

まちづくり局

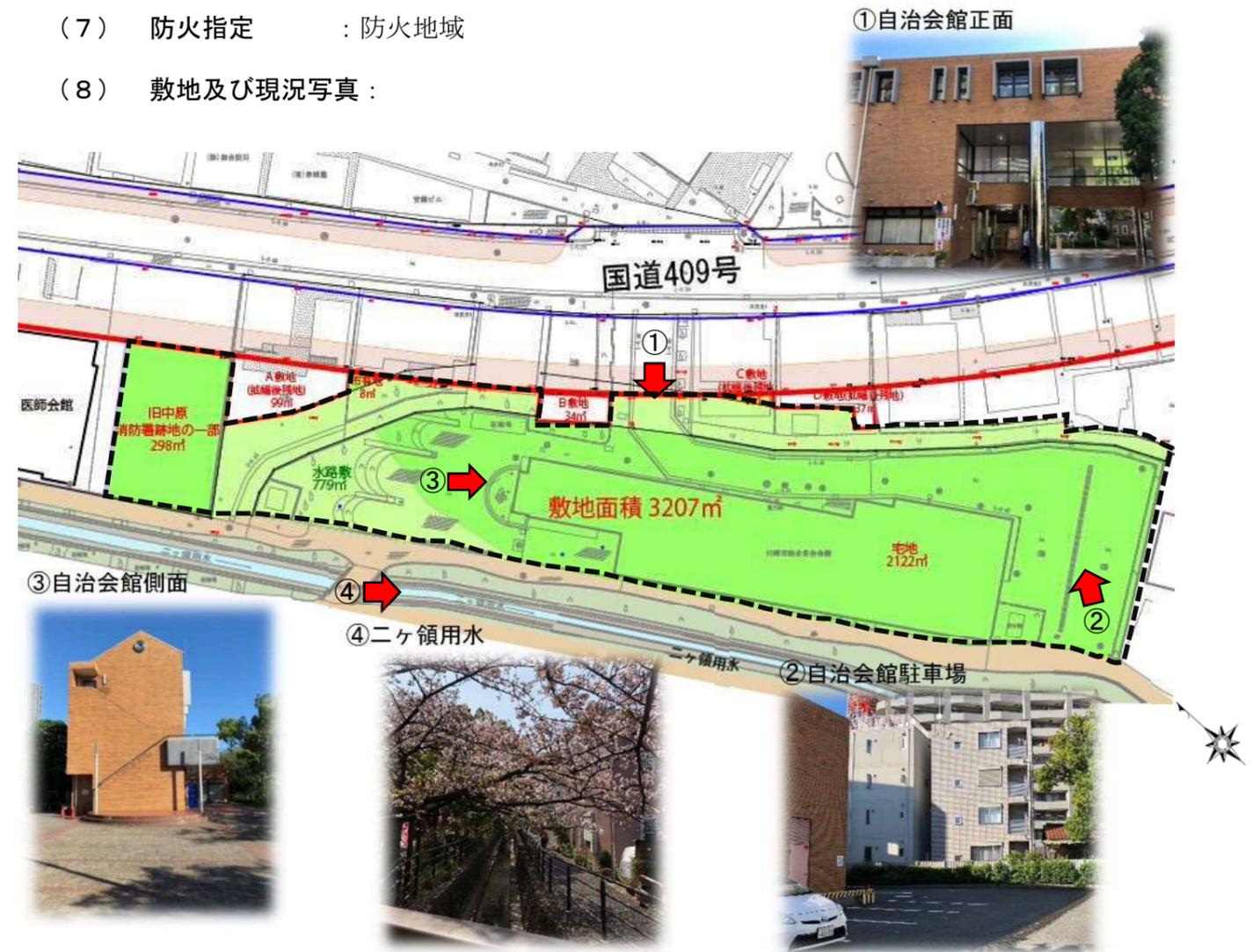
1 位置図



2 現況敷地の概要

- (1) 位置 : 中原区小杉町3丁目1番地ほか
- (2) 敷地面積 :
 

総合自治会館敷地	2, 122 m <sup>2</sup>
旧中原消防署跡地の一部	298 m <sup>2</sup>
水路	779 m <sup>2</sup>
取得済み残地	8 m <sup>2</sup>
合計	3, 207 m <sup>2</sup>
- (3) 用途地域 : 商業地域
- (4) 容積率 : 400%
- (5) 建ぺい率 : 80%
- (6) 高度地区 : 指定なし
- (7) 防火指定 : 防火地域
- (8) 敷地及び現況写真 :



1 これまでの経過

平成 24 年 12 月 総合自治会館の小杉町 3 丁目東地区再開発ビルへの移転について、市の方針決定

平成 25 年 5 月 協同組合武蔵小杉商店街・409 号拡幅委員会が市へ要望書を提出

- 1 国道の早期整備や沿道市街地活性化のため、公共用地について、共同化など(高度利用等)の有効活用を検討すること。
- 2 ニヶ領用水の有効活用や憩いと潤いある広場等の整備を行うよう検討すること。
- 3 地元との情報共有化・事前協議を行うよう努めること。

平成 25 年 11 月 国道 409 号沿道まちづくり勉強会 (第 1 回・第 2 回)  
 ・平成 26 年 1 月 市が沿道権利者や地元商店街を対象に、共同化事業などをテーマに勉強会を開催

平成 26 年 8 月 「国道 409 号(小杉工区)沿道まちづくりの基本的な考え方」について、市の方針決定

- 1 拡幅整備事業の先導的役割を担うため、民間活力を導入した共同化事業を視野に、沿道のにぎわい存続や沿道権利者の移転先確保に資することを目的とした具体的な土地活用の検討を進める。
- 2 JR 武蔵小杉新駅代替地(旧中原消防署跡地の一部)については、沿道複合利用ゾーンとしての活用を視野に、買戻しの検討を進める。

平成 28 年 8 月 国道 409 号沿道まちづくり勉強会 (第 3 回)  
 ・市が沿道権利者や地元商店街に対し、土地利用イメージ案(16 階建ての店舗及び住宅共同ビル)などを提示

平成 29 年 3 月 平成 29 年第 1 回定例会において、総合自治会館の移転に係る保留床の取得議案が可決

平成 29 年度以降 地元商店街や町内会等との協議、意見・要望の聴取  
 ・主な意見等は、防災機能、広場、地域交流の場、福祉施設、周辺の住環境に配慮した建物規模など

拡幅整備事業の進捗に伴う、移転先に係る沿道権利者の意向の変化などを踏まえ、土地利用のあり方について改めて検討を進めている。

2 総合自治会館跡地等の土地利用のあり方について(現在検討中)

(1) 基本的な考え方(案)

① 整備方針

総合自治会館跡地等の一部については、引き続き民間事業者による共同化事業の検討を行うとともに、それ以外の土地については、当面の間、人口動向や将来の行政需要等の様々な環境変化に柔軟に対応できるよう活用を図るものとし、ニヶ領用水とのつながりを活かしながら、うるおいと賑わいのある広場や親水空間としての活用を図る。

② 整備手法

- ・「かわさき資産マネジメントカルテ」を踏まえながら検討を進め、魅力的な企画、効率的な運営や、財政負担(維持管理費等)の軽減を図るため、民間事業者を活用する。
- ・上記の基本的考え方に基づき事業検討を進めるにあたり、まずは市場性の有無や民間のアイデアを把握することが重要であることから、民間事業者に対して、広くオープンな形でサウンディング調査を実施する。

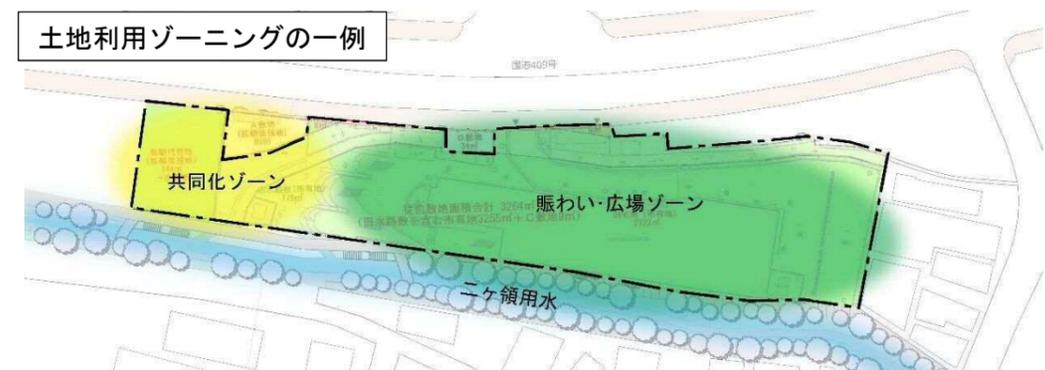
(2) 土地利用ゾーニング(案)

① 共同化ゾーン

沿道権利者の移転先に係る意向等を踏まえつつ、跡地の一部に権利者の受入れ先となる共同化事業を検討する。

② 賑わい・広場ゾーン

沿道の賑わい存続や、憩い・地域交流に資する広場空間やニヶ領用水を活かした親水空間としての活用を図る。



(3) 今後のスケジュール

- |              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| 平成 30 年 8 月～ | 沿道権利者の移転先に係る意向確認の継続                |
| 10 月～        | サウンディング調査の実施                       |
| 平成 30 年度内    | 地元商店街や町内会等への情報提供や意見聴取<br>土地利用方針の策定 |
| 平成 32 年 6 月～ | 自治会館の小杉町 3 丁目東地区市街地再開発ビルへの移転       |