

令和2年1月30日

まちづくり委員会資料

陳情の審査

陳情第36号 川崎市総合自治会館跡地利用に関する陳情

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活用に係る土地利用方針（案）及び

陳情要旨に対する本市の見解について

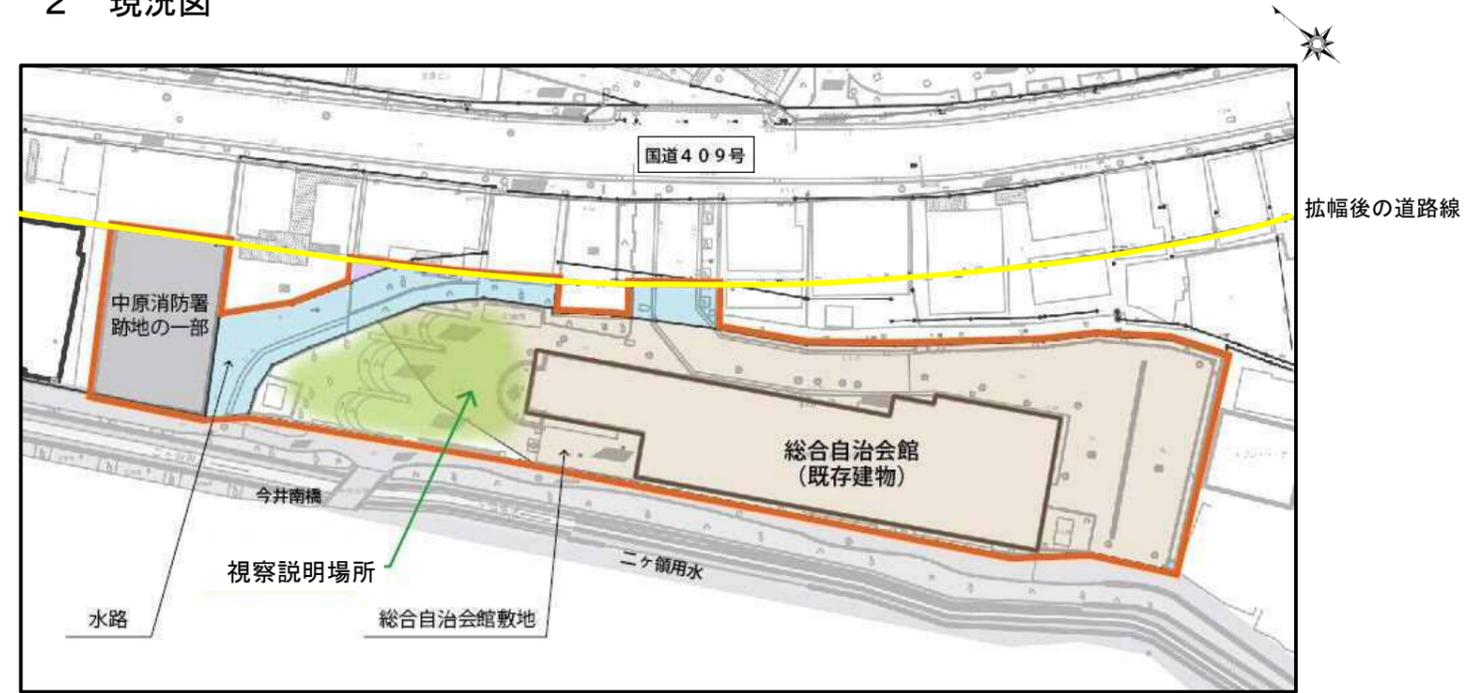
資料3 総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針（案）

まちづくり局

1 位置図



2 現況図



3 跡地等の概要

- (1) 位置 : 中原区小杉町3丁目1番地ほか
- (2) 敷地面積 : 約2,960㎡
- (3) 用途地域等 : 商業地域 (容積率400%、建ぺい率80%)
- (4) 高度地区 : 指定なし
- (5) 防火指定 : 防火地域

(参考) 建物の概要

- (1) 構造 : 鉄筋コンクリート造
- (2) 床面積 : 1387.67㎡
- (3) 建築面積 : 817.83㎡
- (4) 建物高さ : 12.915m
- (5) 竣工年月日 : 昭和58年11月30日

1 背景・経過

(1) 跡地等に関するこれまでの経過

- ① 昭和 58(1983)年12月 総合自治会館の建設・運営開始
- ② 平成 23(2011)年 8月 国道 409号（小杉工区）の事業着手
- ③ 平成 24(2012)年12月 総合自治会館の移転決定
- ④ 平成 25(2013)年 5月 地域から要望書の提出
 - 共同化などの有効活用を検討 ○憩いと潤いのある広場等の整備の検討 等
- ⑤ 平成 26(2014)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」を示す
 - 共同化事業を視野に具体的な検討を進めることとする。以降、地域と「409号沿道まちづくり勉強会」を開催
- ⑥ 平成 30(2018)年 6月 跡地等を緑豊かな広場といこいの家等の建設候補地とする旨の請願が提出

(2) 跡地等の活用に向けた地元ヒアリング・サウンディング調査

- ① 平成 29(2017)年以降 地元商店街や町内会などの地域との意見交換会等を開催
 - 地域交流機能・防災機能・いこいの家機能の導入や子どもが遊べる広場等を整備
 - 周辺の住環境に配慮した建物規模 ○土地を民間へ売却せず、市で保有し続ける 等の要望
- ② 平成 30（2018）年 12月 民間活用の可能性等を把握するため、事業者等に対しサウンディング調査を実施
 - 市が提示した前提条件に沿った提案が複数あり、一定の事業可能性を確認することができた。

(3) 上位計画等

「川崎市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（平成 21（2009）年 3月）」において、跡地等周辺については、「シビックセンター核（区役所を中心とした市民生活・文化活動拠点）」に位置しており、沿道利用型の商業・業務や居住機能が複合する市街地の形成、公共空間の緑化を目指すこととしている。また、震災時には、救援活動や物資集積等の拠点としてオープンスペースの確保に努めることとしている。

【総合自治会館跡地等現況図】



2 現状と課題

(1) 現状

- 現在の総合自治会館は、市民等の学習やふれあいの場や地域イベントが開催されるなど**多世代が多様に活動する場として活用されている。**
- 多くの地域住民が敷地内を日常的に通抜けしており、**地域住民の重要な動線となっている。**
- 中原区の人口は当面の間、増加傾向を示すものの、令和 22（2040）年にピークを迎え、以降、人口減少への転換が想定されており、**将来において行政需要等の変化が見込まれる。**

(2) 課題等

- 移転後は、駅に近く、二ヶ領用水に接するといった**立地や敷地の価値を踏まえた、有効な活用が求められる。**また、地域の交流や活動の拠点として活用されてきたことから、**引続き、地域住民の身近な交流がなされる機能についても考慮する必要がある。**
- 駅周辺では近年、転入による人口の増加の割合が多いことから、**地域住民間の交流や地域コミュニティの形成が求められており、誰もが気軽に集い、活動する場の需要が高まっている。**
- 災害時において、避難地や避難路としての機能、復旧・復興支援機能、帰宅困難者が一時的に待避・滞在できる機能を持つ**公園、緑地等のオープンスペースの必要性が高まっている。**
- 総合自治会館敷地は、国道 409号への接道部分が短く不整形であることから、**敷地整序の取組の必要がある。**
- 東側に接する国道 409号は道路拡幅整備事業中であり、跡地等内へのアクセスや視認性が悪いことから、**敷地に接する道路予定地を有効に活用し、跡地等の魅力を高める必要がある。**
- 沿道地権者の移転や再建などが進んだ結果、沿道地権者の共同化事業への移転の意向が少ないことが判明。

3 土地利用方針

(1) 基本的な考え方

- 駅に近く、二ヶ領用水に接する立地を活かし、**緑豊かな居心地のよい空間の創出や、多世代が集い、交流し、多様なアクティビティ（活動）を促す空間として活用し、地域の課題解決や賑わいの創出・魅力の向上を図る。**また、災害時のリスクに対応するため、**柔軟な活用が可能となるオープンスペースを確保する。**
- 将来的な行政需要の変化等に伴う周辺の公共施設等の整備・再編状況や、社会動向の変化などによる**別用途での利用を見据え、売却せずに当面の間、貸付けることとする。**
- 跡地等の立地条件や価値を十分に活かすために、活用にあたっては**民間活力により整備・運営を行うこととする。**
- これまで検討を進めてきた国道 409号沿道権利者の移転先地としての活用については、**沿道権利者の意向等を踏まえ、共同化事業は実施しないこととする。**また、当該地は、現状では不整形で活用にあたり制約があることから、**中原消防署跡地等の隣接地と敷地整序し、より効果的な活用が図れる敷地形状となるよう目指す。**

(2) 導入機能

① 賑わい・交流ゾーン

- 跡地の立地条件や価値を活かす民間事業者のアイデアやノウハウを最大限に活用して、地域の住民をはじめとして、誰もが集い活動することができ、賑わいを創出する施設を整備する。
- これまで地域イベントが開催される等、地域の交流や活動の拠点として活用されてきたことや少子高齢化の進展による社会構造の変化・多様化するライフスタイルなどを踏まえ、多世代交流、多様なつながり、居場所づくりに資する機能の導入を図る。
- 施設整備にあたっては、周辺の景観や住環境に配慮した規模（現施設の高さ、面積以内）とする。

② 広場・うるおいゾーン

- 歴史的・文化的な価値を有する二ヶ領用水を身近に感じられる芝生広場など、緑豊かで居心地がよい空間とし、週末などは地域イベントやマルシェ等に活用できる広場を整備する。
- 災害時において、避難地や避難路としての機能、緊急医療などの救援活動や物資集積等の拠点になるなどの復旧・復興支援機能、帰宅困難者が一時的に待避・滞在できる機能を果たす防災上有効なオープンスペースを確保する。
- 広場空間はこれまでの利用に配慮し、現状の広場と同等以上の広さとする。
- 環境に配慮した都市景観の形成や賑わいとうるおいのあるまちづくりの一環として、二ヶ領用水が身近に感じられ、市民がより水辺に親しめるような多自然な空間づくりを行う。

③ 円滑な移動動線の確保

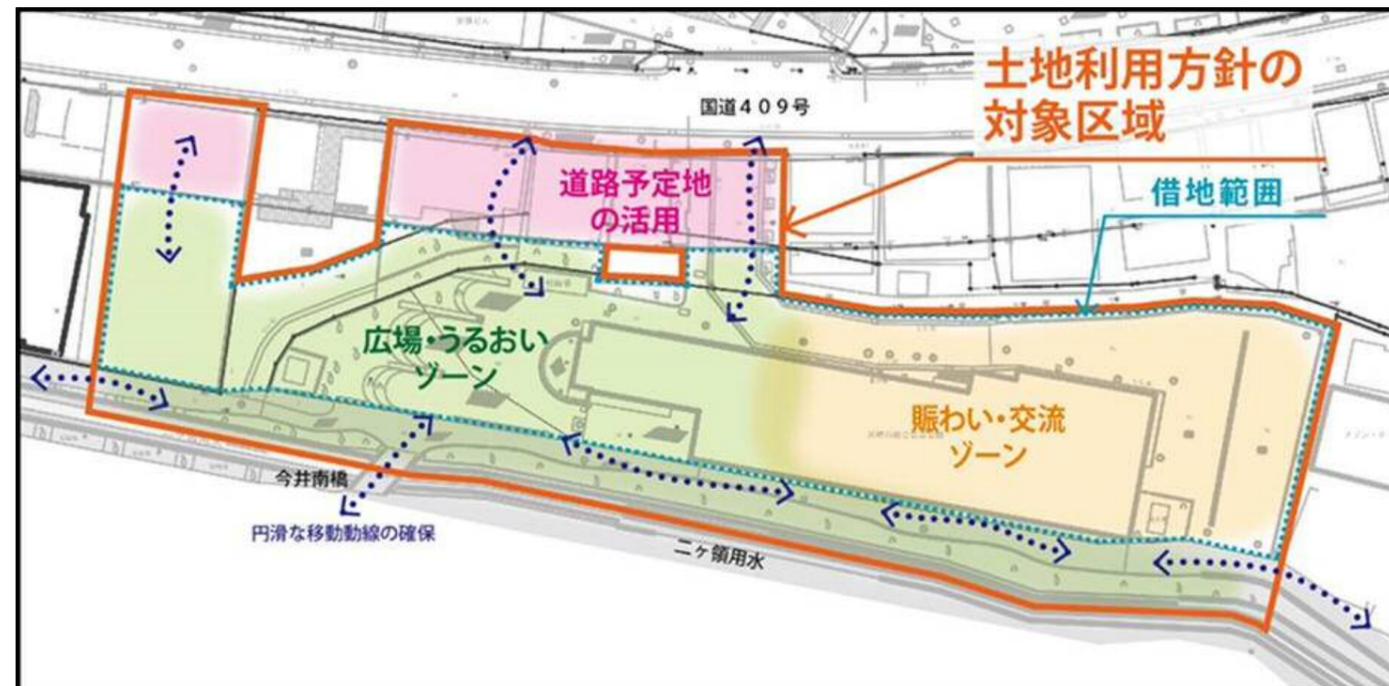
- 二ヶ領用水沿いの河川管理用通路や今井南橋から国道409号に抜けるルートは、地域住民の重要な動線となっていることから、整備後も広場ゾーンを確保しつつ、道路予定地の活用も併せて、安全で円滑な通行環境も確保する。
- 跡地等の周囲には多様な店舗・事務所等が集積していることから、周辺地域との回遊性の強化を図れるような通路等の整備を目指す。

(3) 事業スキーム

事業スキームについては、以下をベースに検討を進める。

- 土地利用方針に沿った事業提案をプロポーザル方式によって募り事業者を選定する。
- 既存施設については、使用か解体かのどちらの提案も可能とする。
- 市と民間事業者が20年程度の借地契約を締結し、民間事業者が事業を行う。

【土地利用ゾーニング（イメージ図）】



※今後の主なスケジュール（予定）

令和2年	2月	土地利用方針策定
	5月	事業者公募開始
	7月～	総合自治会館の移転
	9月	事業者選定
	9月～	設計・工事
令和4年度中		跡地等における運用開始

4 陳情要旨に対する本市の見解

- 跡地等は歴史的・文化的な価値を有する二ヶ領用水に接するとともに、これまで地域の交流や活動の拠点として活用されてきたことから、緑豊かで居心地がよい空間とし、週末などは地域イベント等に活用できる広場として整備するよう取組を進めてまいります。
- 少子高齢化の進展による社会構造の変化・多様化するライフスタイルなどを踏まえ、特定の世代に限定しない多世代交流、多様なつながり、居場所づくりに資する機能の導入を図るとともに、近年の地震や台風などの大規模災害等の経験を踏まえ、災害時のリスクに対する取組を進めてまいります。