

総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針
(案)

令和元(2019)年 11 月

川 崎 市

目 次

1	方針策定の目的	1
2	対象区域	1
3	方針策定の背景	
(1)	上位計画等	2
(2)	跡地等に関するこれまでの経過	4
(3)	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	4
4	現状と課題	
(1)	本市及び中原区の将来人口推計	5
(2)	小杉駅周辺の開発動向	5
(3)	総合自治会館及び周辺の状況等	6
(4)	課題等	7
5	当該地における民間活用の可能性	9
6	土地利用方針	
(1)	基本的な考え方	10
(2)	導入機能	10
(3)	事業スキーム	11

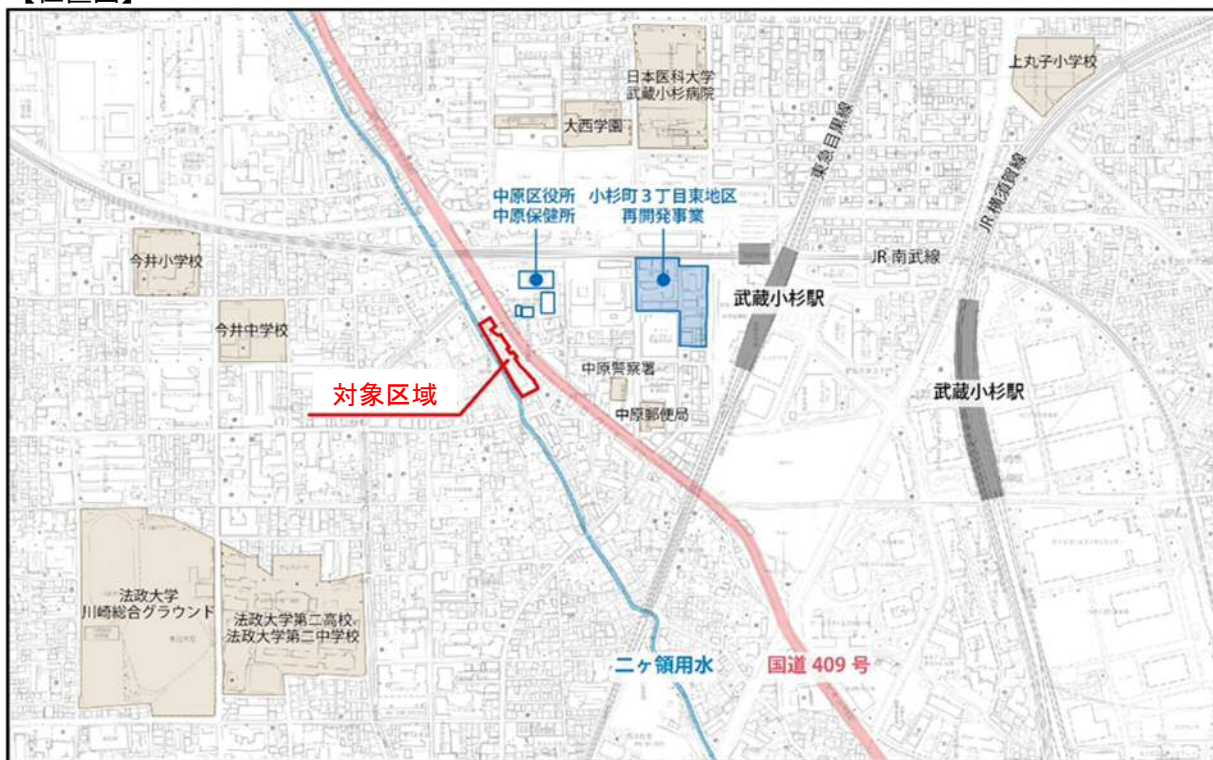
1 方針策定の目的

小杉町3丁目東地区再開発事業（以下「3東事業」という。）により建設される建物に川崎市総合自治会館が令和2(2020)年7月以降に移転することに伴い、移転後の旧総合自治会館の建物、土地及び中原消防署跡地の一部等（以下「跡地等」という。）について、周辺地域の抱える課題や地域ニーズ等への対応を図りながら有効に活用することを目的に土地利用の方針を定める。

2 対象区域

本方針の対象区域は次の総合自治会館跡地等現況図のとおり、総合自治会館敷地、中原消防署跡地の一部、水路等とその土地に接する道路予定地とする。

【位置図】



【総合自治会館跡地等現況図】



3 方針策定の背景（関係計画とこれまでの経過）

（1）上位計画等

① 総合計画における位置付け

○ 都市構造（広域拠点の形成）

小杉駅周辺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、市政運営の基本的な方針である「川崎市総合計画」では、川崎駅周辺地区及び新百合ヶ丘駅周辺地区とともに、首都圏の好位置に立地し、鉄道や道路などの恵まれた都市基盤を有する本市の強みを最大限に活かした拠点整備や、時代の変化に応じた都市機能の集積・更新を進めることで、都市の活力を高め持続可能なまちづくりを推進する広域拠点として位置付けている。

○ 第2期実施計画（平成30（2018）年3月）

施策3-3-2「魅力ある公園緑地等の整備」の河川環境整備事業において、河川や水路について、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、親水空間の整備を進めることを位置付けている。

施策4-5-1「魅力にあふれた広域拠点の形成」の小杉駅周辺地区整備事業において、国道409号拡幅事業にあわせた総合自治会館跡地等の活用や周辺まちづくりの取組を推進することを位置付けている。

② 都市計画マスタープランにおける位置付け

本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（平成21（2009）年3月）」において、跡地等周辺については、次のとおり方針等が定められている。

○ 将来都市整備方針

「まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざす」と定め、跡地等は「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）」に位置している。

○ 土地利用の方針

「豊かな自然的環境を活かすとともに、土地の計画的な高度利用を推進し、質の高い魅力ある都市空間の創造をめざす」と定め、道路整備等に合わせ、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をめざすこととしている。

○ 都市環境の方針

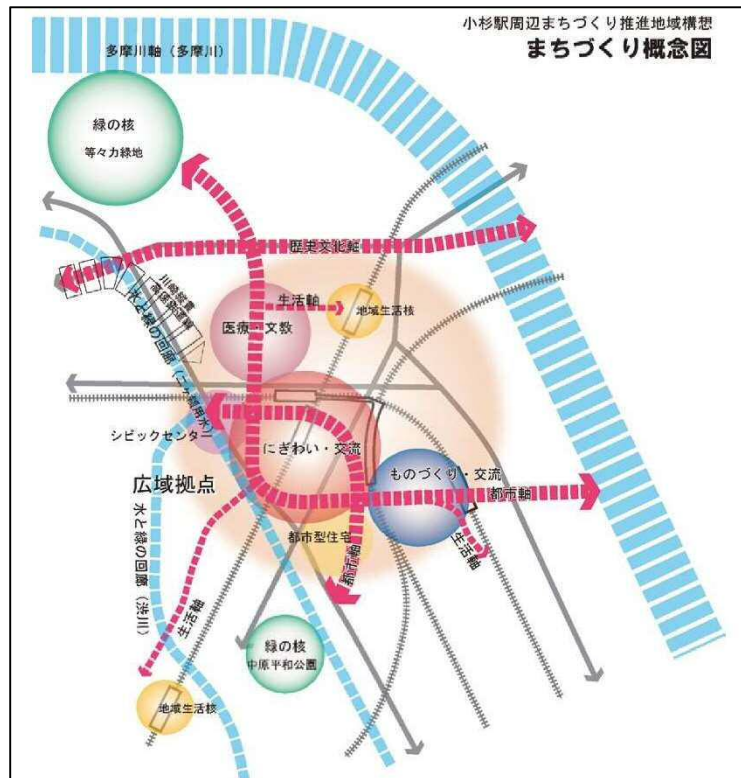
「周辺の自然環境資源との連続性に配慮し、にぎわいとうるおいのある都市環境の形成をめざす」と定め、公園・緑地などの整備や広場空間の整備を誘導し、二ヶ領用水等の歴史的文化的資源を活かしながら、公共空間の緑化を進めることとしている。

○ 都市防災の方針

「災害に強い都市構造の形成を図り、安全・安心なまちをめざす」と定め、公園・緑地は、震災時には、避難場所等のオープンスペースとして機能し、また、給水車等の緊急車両の配置、緊急医療などの救援活動や物資集積等の拠点としても重要な役割を果たすことから、公

園、緑地等のオープンスペースの確保に努めることとしている。

【小杉駅周辺まちづくり推進地域構想 まちづくり概念図】



出典：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）

③ 川崎市行財政改革第 2 期プログラム（平成 30（2018）年 3 月）

取組 2－（2）「市民サービス向上に向けた民間部門の活用」において、公共空間の整備・管理・運営における民間部門の活用について、民間事業者の有するノウハウを最大限に活用できるように、最適な仕組みづくりに向けた検討を進めると位置付けている。

また、取組 2－（6）「戦略的な資産マネジメント」においては、駅周辺等のにぎわいの創出や魅力的なまちづくりの推進に向けて、民間事業者等との連携などによる公共空間の有効活用の検討を進めると位置付けている。

④ かわさき資産マネジメントカルテ（第 2 期取組期間の実施方針）」（平成 26（2014）年 3 月）

「戦略 3 財産の有効活用」において、財政効果のみならず、本市のさまざまな施策推進や課題解決に寄与することを踏まえた多様な効果の創出に向け、民間事業者や地域住民と連携して、財産活用の手法や対象の拡大を図るとしている。

また、平成 31（2019）年 2 月に策定した「資産マネジメントの第 3 期取組期間の実施方針の策定に向けた考え方について」において、施設更新時等には、整備や維持管理に掛かるコストの縮減による財政負担抑制のため、民間活用も含めたより効果的・効率的な更新手法等の検討を行うこととしている。さらに、民間事業者の参入により周辺地域の活性化につながる手法についても検討を行うこととしている。

(2) 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 地域から次の内容の要望書が提出される

【主な要望内容】

- 国道 409 号の早期整備や沿道市街地の活性化のため、跡地等を含む沿道の公共用地について、共同化などの有効活用を検討すること
- 将来のまちづくりのために地域の自然環境資源である二ヶ領用水を有効活用し、憩いと潤いのある広場等の整備を行うよう検討すること など

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

- ④の要望等を踏まえ、民間活力を導入した共同化事業を視野に沿道権利者の移転先確保に資することなどを目的に跡地等の活用の具体的な検討を進めることとする基本的な考え方を示した。
- この基本的な考え方を踏まえ、「国道 409 号沿道まちづくり勉強会」を開催するなど、これまでに沿道権利者との協議を進めてきた。

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

(3) 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の実施

【主な意見】

- 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してほしい
- 周辺の住環境に配慮した建物規模にしてほしい
- 土地を民間へ売却せず、市で保有し続けてほしい

② 平成 30 (2018) 年 6 月 沿道権利者へ共同化の意向調査を実施

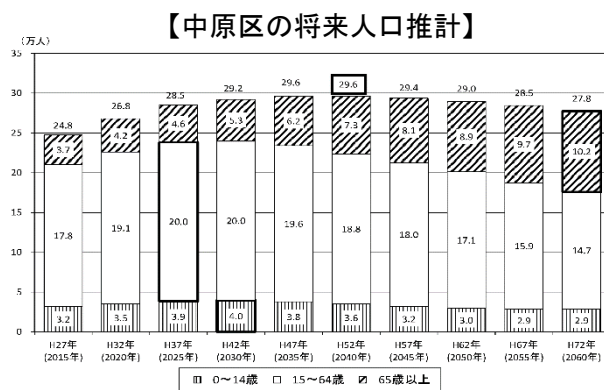
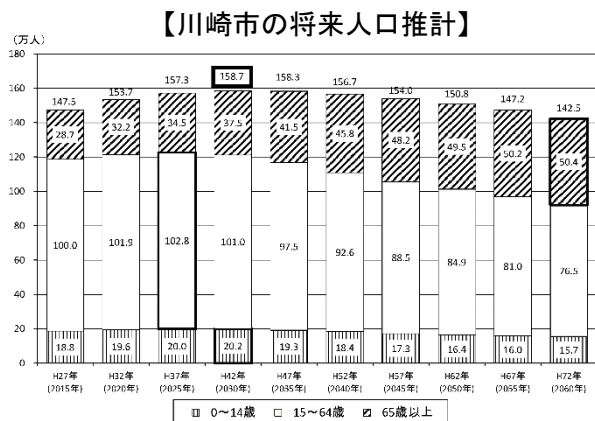
- 国道 409 号事業用地の買収が進み、残地再建や他の地域への移転などが行われたことにより、共同化事業による建物への移転を希望する権利者の割合が 10%程度と少なくなり、かつ、その移転の意向も強くないことが判明した。

③ 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

4 現状と課題

(1) 本市及び中原区の将来人口推計

駅周辺における民間開発の進捗等により、本市の人口は当面の間、増加傾向を示すものの、市全体では令和 12 (2030) 年に、中原区では令和 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。



出典：川崎市総合計画 第2期実施計画の策定に向けた将来人口推計について (平成 29 (2017) 年 6 月)

(2) 小杉駅周辺の開発動向

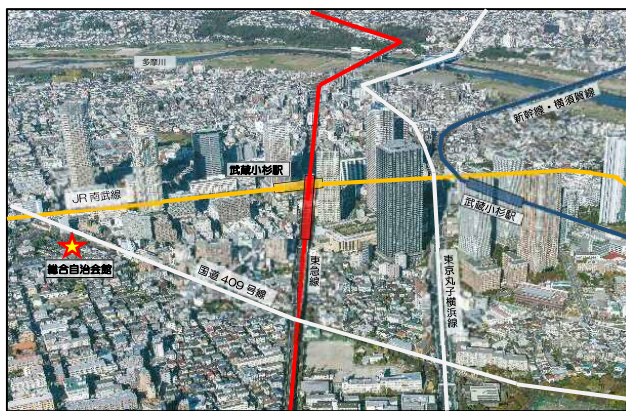
3 (1) 上位計画等に基づきながら、大規模工場跡地等の土地利用転換の機会に合わせて、一定のまとまった地区ごとに順次地区計画等を定め、新たな開発計画等を適切に誘導、支援することにより、駅前広場や道路等の公共施設、横須賀線武蔵小杉駅の整備、駅周辺への商業・業務・文化交流・医療・都市型居住等の機能の集積等、計画的にまちづくりを進めている。

また、国道 409 号線、東京丸子横浜線といった幹線道路等の都市基盤の整備を進めている。

【平成 15 (2003) 年の航空写真】



【平成 29 (2017) 年の航空写真】



(3) 総合自治会館及び周辺の状況等

① 総合自治会館の現状

- 総合自治会館は、本市における市民自治活動の全市的拠点として、昭和 58 (1983) 年 12 月に本市が建設し、以降、川崎市市民自治財団が管理運営を行っている。
- 駅周辺に利便性の高い公共施設の導入を図るため、平成 24 (2012) 年 12 月に、総合自治会館を 3 東事業により建設される建物へ移転することを決定した。

【総合自治会館の諸元】

構造	鉄筋コンクリート造 3 階建て
床面積	1,387.67 m ²
建築面積	817.83 m ²
建物高さ	12.915m
竣工	昭和 58 (1983) 年 11 月 30 日

② 総合自治会館の利用状況

- 町内会・自治会などの住民団体をはじめ、市民等の学習やふれあいの場として、広く利用されている。
- 館内には多目的ホールや大小の会議室等がある。多目的ホールでは式典、発表会、研修会等の利用されており、会議室では会議、講演会、サークル活動等に利用されている。また、「こすぎ名物花見市」といった地域イベントも開催されるなど、多世代が多様に活動する場としても活用されている。
- 多くの地域住民が徒歩等によって総合自治会館敷地内を日常的に通り返けており、地域住民の重要な動線となっている。

③ 総合自治会館周辺の状況

- 総合自治会館は駅周辺の商業・都市型住宅の集積地域と中低層住宅地の境に位置している。
- 跡地等の北側には中原区役所等の行政施設が立地し、西側では歴史的・文化的な価値を有する二ヶ領用水に接している。
- 東側に接する国道 409 号は、令和 7 (2025) 年度の事業完了を目標に平成 23 (2011) 年度より道路拡幅整備事業中であり、災害発生時に被災者の避難及び救急活動人員や物資等の緊急輸送を円滑に行うための第 1 次緊急輸送道路に指定されている。
- 東側に接する国道 409 号に沿って、区役所前通り商店街、南西側にはサライ通り商店会があり、跡地等の周囲には多様な店舗・事務所等が集積している。

【周辺状況図】



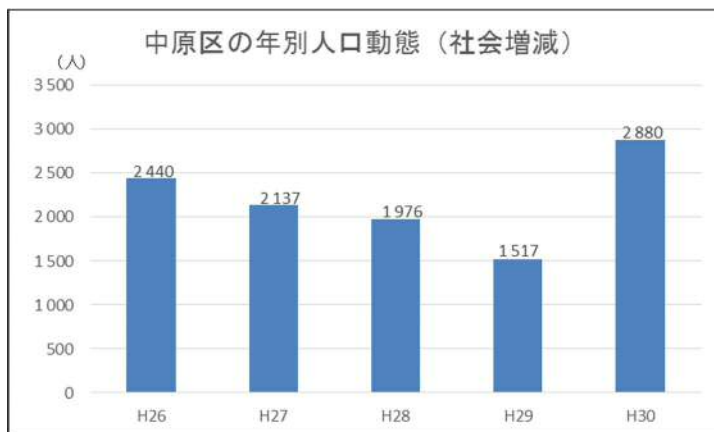
(4) 課題等

① 移転による周辺地域への影響

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。

② 駅周辺の社会状況の変化

直近5年で中原区では転入により1万人程度、人口が増加するなど、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。



資料：「川崎市統計書」、
「川崎市の人口動態」より作成

③ ニヶ領用水等の自然環境との調和

平成 30(2018)年度に実施した中原区区民アンケートの結果では、今後、特に力を入れてほしい業務で緑地や水辺の整備と回答した人が 2 割以上となるなど、緑豊かな都市環境を実現するため、ニヶ領用水等の歴史的文化的資源を活かしながら、公共空間の緑化を進めることが求められている。

④ 災害リスクへの対応

人口や来街者が増加する中、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。

⑤ 敷地整序の必要性

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、より効果的な活用を進めるために、中原消防署跡地等の隣接地を含めた敷地整序の取組の必要がある。

⑥ 国道 409 号からのアクセス

東側に接する国道 409 号は道路拡幅整備事業中であるため、整備終了までの間は接道部分が短く、跡地等内へのアクセスや視認性が悪いことから、整備までの間、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。

⑦ 共同化事業の見直し

国道 409 号事業用地の買収が進み、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した。

5 当該地における民間活用の可能性

跡地等の活用検討を進めるにあたり、民間活用の可能性等を把握するため、民間事業者等に対し、次のとおり、広くオープンな形でサウンディング調査を実施した。

(1) 事前説明会及び現地見学会：平成 30 (2018) 年 11 月 14 日 (水) 19 団体参加

(2) 対話の実施：平成 30 (2018) 年 12 月 13 日 (木) ～19 日 (水) 5 団体参加

(3) 前提条件

- ① 事業用地： 約 2,900 m²
- ② 事業方式： 10～20 年の事業用定期借地、官民費用負担の考え方
- ③ 事業内容： 賑わいや憩いに資する施設等の導入、うるおいと賑わいのある広場の整備・運営、地域住民が利用する多世代交流の場づくり、二ヶ領用水とのつながりを活かした空間づくり、災害時等に地域住民が活用できる防災機能
- ④ 諸条件： 建物の高さ制限は 10m 程度、広場空間は現状と同等以上

(4) 主な対話項目

- ① 事業用地： 立地に対する評価
- ② 事業方式： 法人等が営む事業として想定される跡地の活用方法
- ③ 施設の活用方法： 用途、規模、管理・運営方法、事業期間、
既存建物の活用及び取扱い (取得・賃貸)
- ④ 事業内容： 事業者負担の可能性、上記 (3) 前提条件③④の実現可能性について

(5) サウンディング結果概要

サウンディングにおいて、施設の用途等に係る次の 5 つの提案がなされた。

【提案内容】

- 既存施設を活用した低層の飲食施設
- 新設の低層の飲食施設
- 既存施設を活用した演劇の稽古場や劇場
- 新設の農業施設 (ビニルハウス) と既存施設を活用したデイサービス
- 新設の 6 層程度の病院

提案のあった 5 団体のうち 4 団体からは、市が提示した前提条件に沿う提案であり、一定の事業可能性を確認することができた。また、施設の活用方法については、既存施設を活用する計画と、既存施設を解体し新築する計画の両方の提案があり、事業期間についても 20 年程度で提案が可能であることを確認することができた。

6 土地利用方針

(1) 基本的な考え方

総合計画や都市マスタープランでの位置付けを踏まえつつ、地域の課題や本市における関連施策、地域ニーズ、サウンディング調査の結果などを踏まえ、跡地等の利用の基本的な考え方は、次のとおりとする。

土地利用の基本的な考え方

- 駅に近く、ニ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、状況に応じて物資集積等の拠点や一時的な待避所などの役割を果たせるよう、柔軟な活用が可能となるオープンスペースを確保する。
- 跡地等を含む小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点として、今後、様々な都市機能の集積や都市基盤の整備などにより拠点形成が進むことが見込まれ、当該地は駅周辺における数少ない公有地でもあることから、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・運営を行うこととし、民間ならではのアイデアやノウハウを最大限に活用して効率的・効果的な市民サービスの提供とサービスの質の向上の実現につなげる。
- 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ニ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uringおいのあるまちづくりの一環として、ニ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。

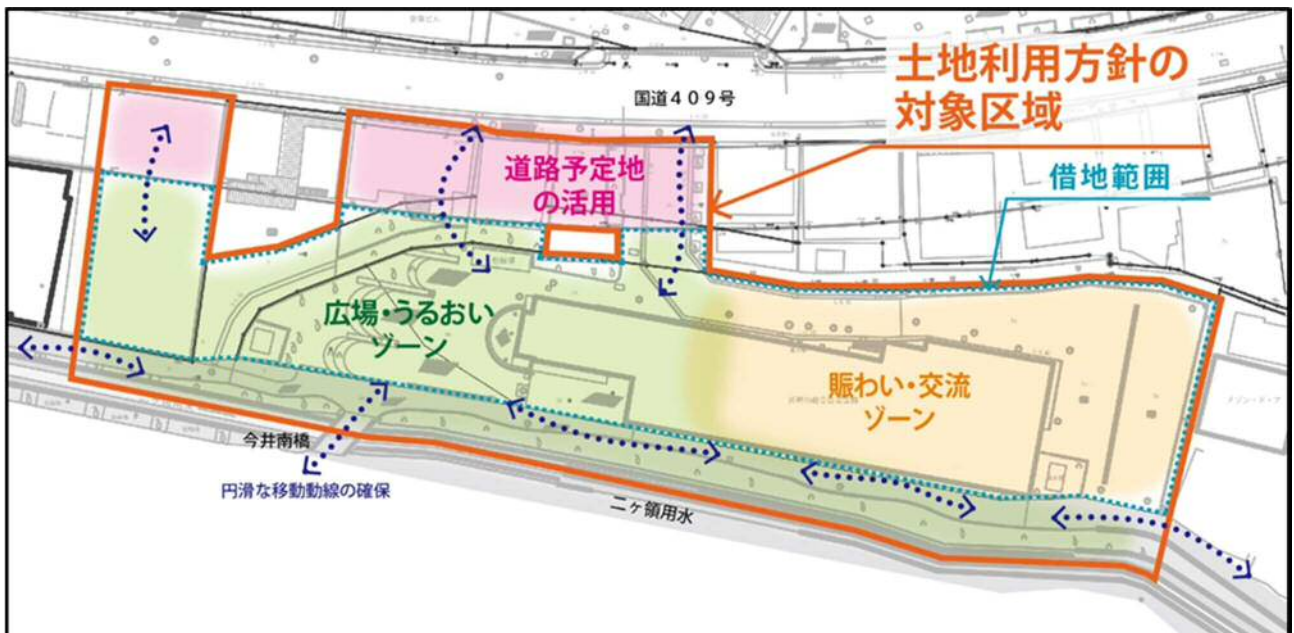
③ 円滑な移動動線の確保

- ニ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、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。

④ 道路予定地の活用

- 国道 409 号の道路予定地について、道路工事着手までの間、占用等の手法により通路や広場などとして跡地等と一体的に活用し、跡地等へのアクセス性や 409 号線からの視認性を高めることにより跡地等の魅力を高める。

【土地利用ゾーニング（イメージ図）】



(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。選定にあたっては、提案内容が単に借地料が高い、または内容が優れているだけのものではなく、4(4)に記載されている課題の解決に資するものを評価する。
- 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、市は民間事業者に対象地を貸付け、民間事業者が事業を行う。契約期間終了時の社会状況により事業継続の判断を行う。
- 整備工事・維持管理・運営の全てを事業者が担うこととする。ただし、既存建物の解体及び標準的な広場等の整備に係る費用について市が負担するものとし、その相当額を借地料から減価する等の手法をとることとする。

総合自治会館跡地等の活用に係る
土地利用方針（案）

令和元(2019)年11月

【問合せ】

川崎市 まちづくり局 拠点整備推進室

電話 044-200-3803

FAX 044-200-3967

Email 50kyoten@city.kawasaki.jp



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市