

# 社会資本総合整備計画 「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」 事後評価について



令和2年12月10日  
川崎市まちづくり局拠点整備推進室

# 0. 目次

- 1 小杉駅周辺地区の位置付け
- 2 小杉駅周辺まちづくりの経過
- 3 社会資本総合整備計画  
「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」
- 4 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果
- 5 今後の方針等

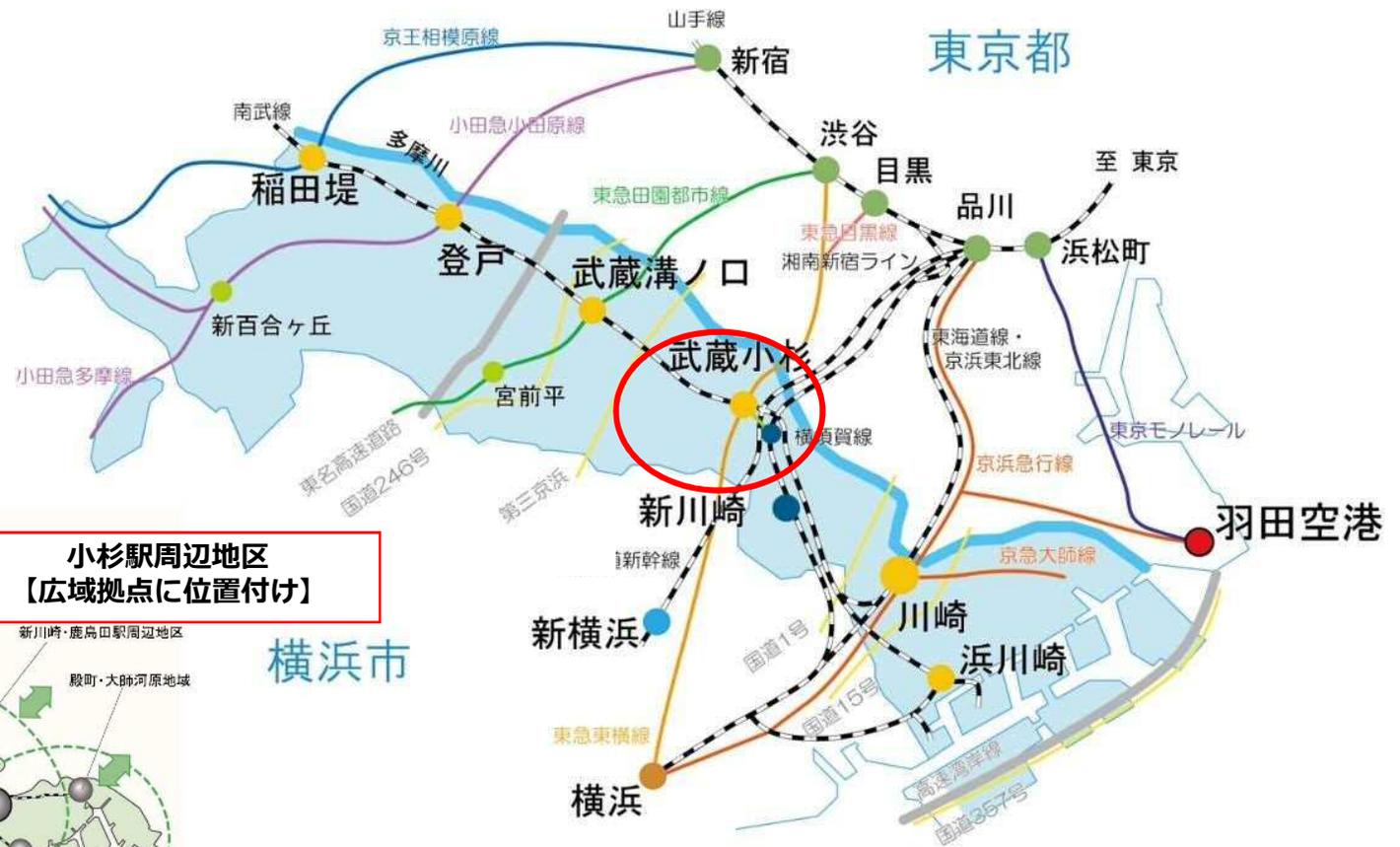
# 1. 小杉駅周辺地区の位置付け

- 1 小杉駅周辺地区の位置付け
- 2 小杉駅周辺まちづくりの経過
- 3 社会資本総合整備計画  
「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」
- 4 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果
- 5 今後の方針等

# 1. 小杉駅周辺地区の位置付け

## 小杉駅周辺地区

- 川崎市総合計画において、3つの広域拠点のうち1つとして、主要な地区の位置付け
- 充実した交通ネットワークが整っており、首都圏においても好立地



市総合計画：都市構造図



位置図・鉄道路線図

## 2. 小杉駅周辺まちづくりの経過

- 1 小杉駅周辺地区の位置付け
- 2 小杉駅周辺まちづくりの経過
- 3 社会資本総合整備計画  
「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」
- 4 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果
- 5 今後の方針等

## 2. 小杉駅周辺まちづくりの経過

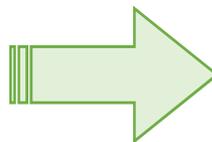
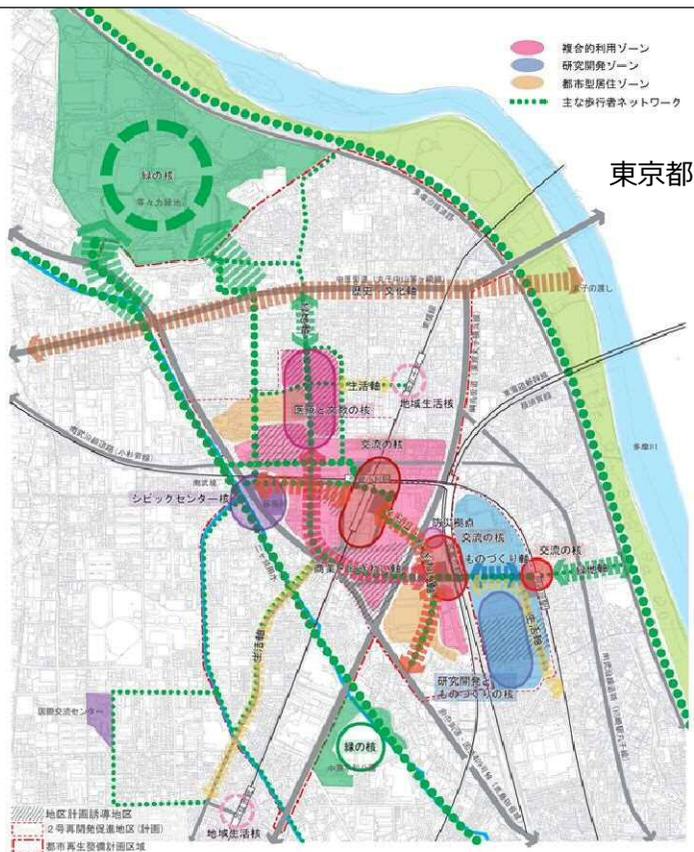
### まちづくりのコンセプト

- 大規模工場の移転などに伴う土地利用転換の機会を捉え、充実した鉄道網を活かし、駅を中心に多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを推進

### まちづくりの手法

- 地区計画や市街地再開発事業等による規制・誘導により、民間活力を活かして、都市機能の集積、基盤整備を進めるとともに、老朽化した公共施設の再編整備を段階的に推進

### 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想 (H21.3)



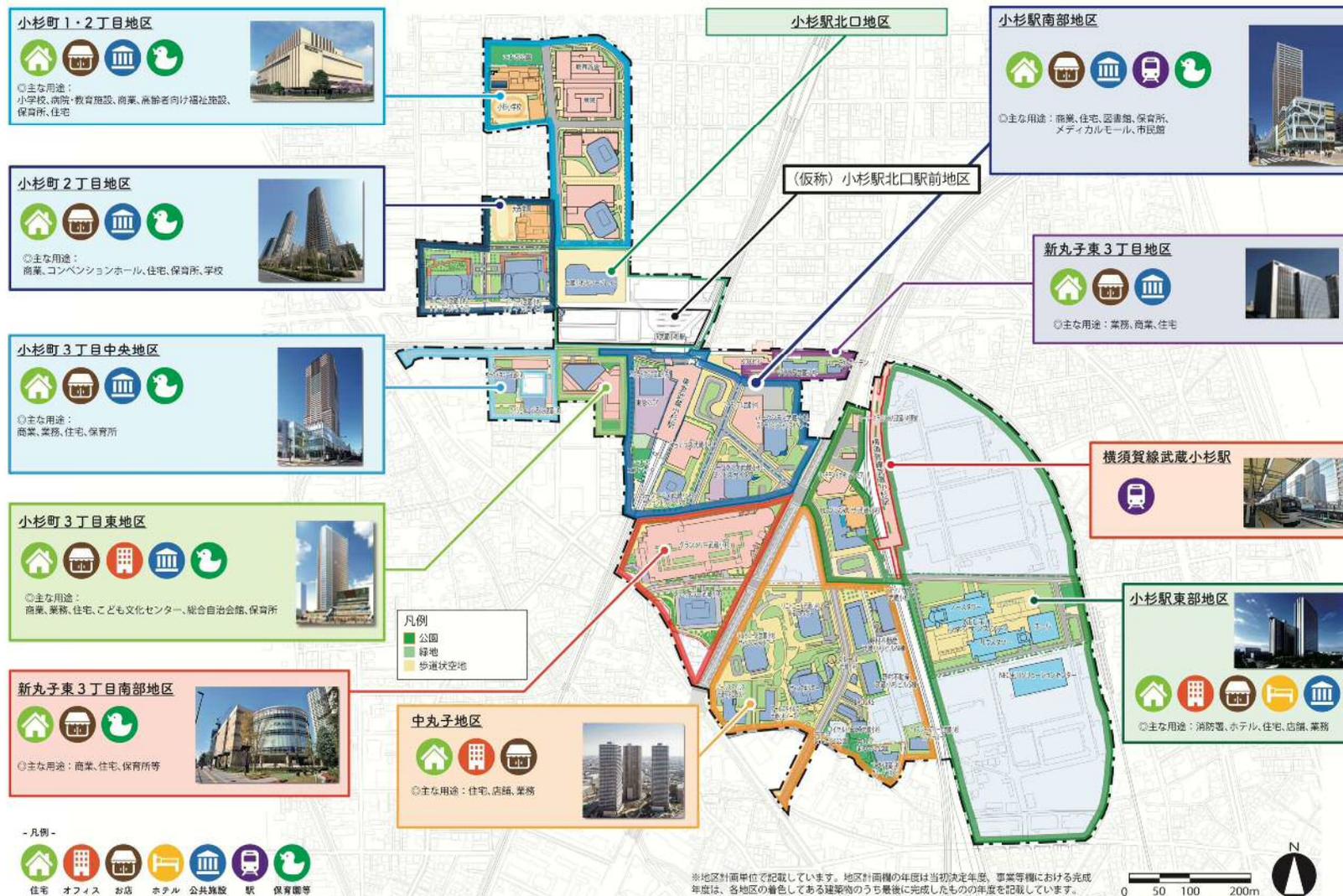
エリア全体の  
まちづくり構想に基づき  
民間開発を規制・誘導



## 2. 小杉駅周辺まちづくりの経過

### 整備状況

- 地区計画等面積：約58.1ha、市街地再開発事業：4地区、その他民間開発事業：8地区
- JR横須賀線新駅



## 2-1. 都市機能の集積

### 多様な都市機能が駅周辺に集積

- 広域拠点として、土地の高度利用を図るとともに、業務、商業、交流、都市型住宅など多様な都市機能が駅周辺に集積

(集積した都市機能の例)

#### 業務



NECルネッサンスシティ  
(H17完成)

#### 商業



グランツリー武蔵小杉  
(H26.11開業)

#### 交流



川崎市コンベンションホール  
(H30.4開設)

#### 都市型住宅



パークシティ武蔵小杉  
ステーションフォレストタワー  
ミッドスカイトワー  
(H20.10、H21.4竣工)

## 2-2. 公共公益施設の充実

### 民間開発事業を進める中で、公共公益施設を駅近くに(再)整備

- 老朽化していた消防署、図書館などの公共施設を民間開発事業に合わせ再整備
- 保育所も民間活力を活かして整備するとともに、児童の増加に対応し小学校を整備

((再)整備した公共公益施設の例)

#### 消防署



中原消防署  
(H19.4移転)  
※ホテルとの合築  
により整備

#### 図書館



中原図書館  
(H25.4開館)  
※小杉駅南部地区西街区  
市街地再開発事業ビル内  
(東急スクエア5・6階)

#### 保育所



まめの木保育園  
(H27.4開館)  
※小杉町3丁目中央地区市街地  
再開発事業ビル内、民設民営

#### 学校



市立小杉小学校  
(H31.4開校)  
※日本医科大学から  
定期借地により新設

## 2-3. 都市基盤の整備

### 社会経済活動や暮らしを支える安全で快適な都市基盤の整備、環境づくり

- 社会経済活動や暮らしを支える安全で快適な駅前広場や道路等の都市基盤整備を推進
- また、民間活力を活かして公園や公開空地などを整備し、緑とうるおいのある環境を創出

(整備した都市基盤の例)

#### 新駅



JR横須賀線武蔵小杉  
(H22.3開業)  
※混雑対策等として下り  
ホーム新設等を今後実施

#### 駅前広場



武蔵小杉駅東口駅前広場  
(H26.2供用開始)

#### 道路



都市計画道路  
武蔵小杉駅南口線  
(H20.5開通)

#### 公園



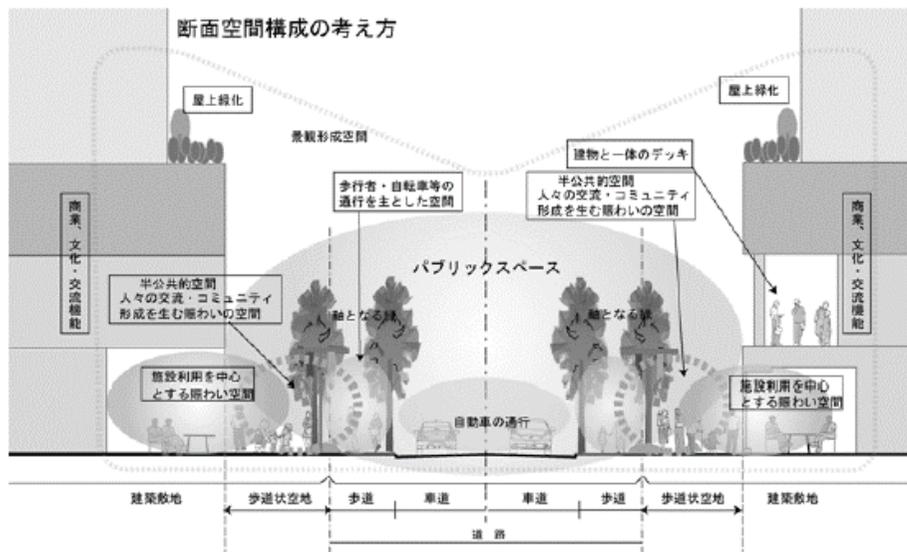
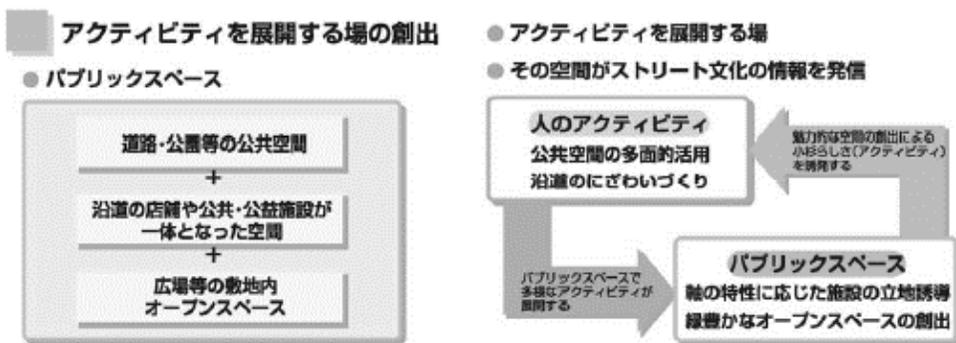
こすぎコアパーク  
(H26.4供用開始)  
※現在リニューアル工事中

# 2-4. 公共空間を活用した賑わい・コミュニティづくり

## 小杉駅周辺まちづくりの特徴・工夫

- 道路や公園、民間敷地の公開空地などをパブリックスペースと位置付け、地域の賑わいや人々の交流を促進する空間として活用
- 地域の市民・団体や企業が主催・参加するイベント等が実施されている

### 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想 (H21.3)



整備後



←例1: コスギんピック  
道路を使ったスポーツイベント

地域の市民・団体や企業が主催・参加  
賑わいやコミュニティの形成に活用されている



←例2: コスギフェスタ  
公園等を使った年間最大  
のハロウィンイベント

### 3. 社会資本総合整備計画「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」

- 1 小杉駅周辺地区の位置付け
- 2 小杉駅周辺まちづくりの経過
- 3 社会資本総合整備計画  
「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」
- 4 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果
- 5 今後の方針等

## 3-1. 社会資本総合整備計画の概要①

### ■ 整備計画の経過

平成17年度～平成21年度

小杉駅周辺地区都市再生整備計画（第1期）

主な完成施設：JR横須賀線武蔵小杉駅、横須賀線駅前広場など



平成22年度～平成26年度

社会資本総合整備計画「小杉駅周辺地区市街地の活性化」  
小杉駅周辺地区都市再生整備計画（第2期）

主な完成事業：武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発事業（東急スクエア、中原図書館など）  
武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発事業（ららテラス、東口駅前広場など）  
小杉町3丁目中央地区市街地再開発事業（セントア武蔵小杉、区役所駐車場など）



平成27年度～令和2年度

社会資本総合整備計画「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」  
小杉駅周辺地区都市再生整備計画（第3期）

## 3-1. 社会資本総合整備計画の概要②

### ■ 整備計画の名称、期間、目標

項目	内容
計画の名称	小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）
計画の期間	平成27年度 ～ 令和2年度
計画の目標	広域的な交通利便性が高く、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型居住の機能が集積した広域的拠点の形成を図るとともに、周辺環境資源と連携した広がりのある都市空間づくりをめざし、誰もが利用しやすく快適で賑わいのあるまちづくりを推進します。

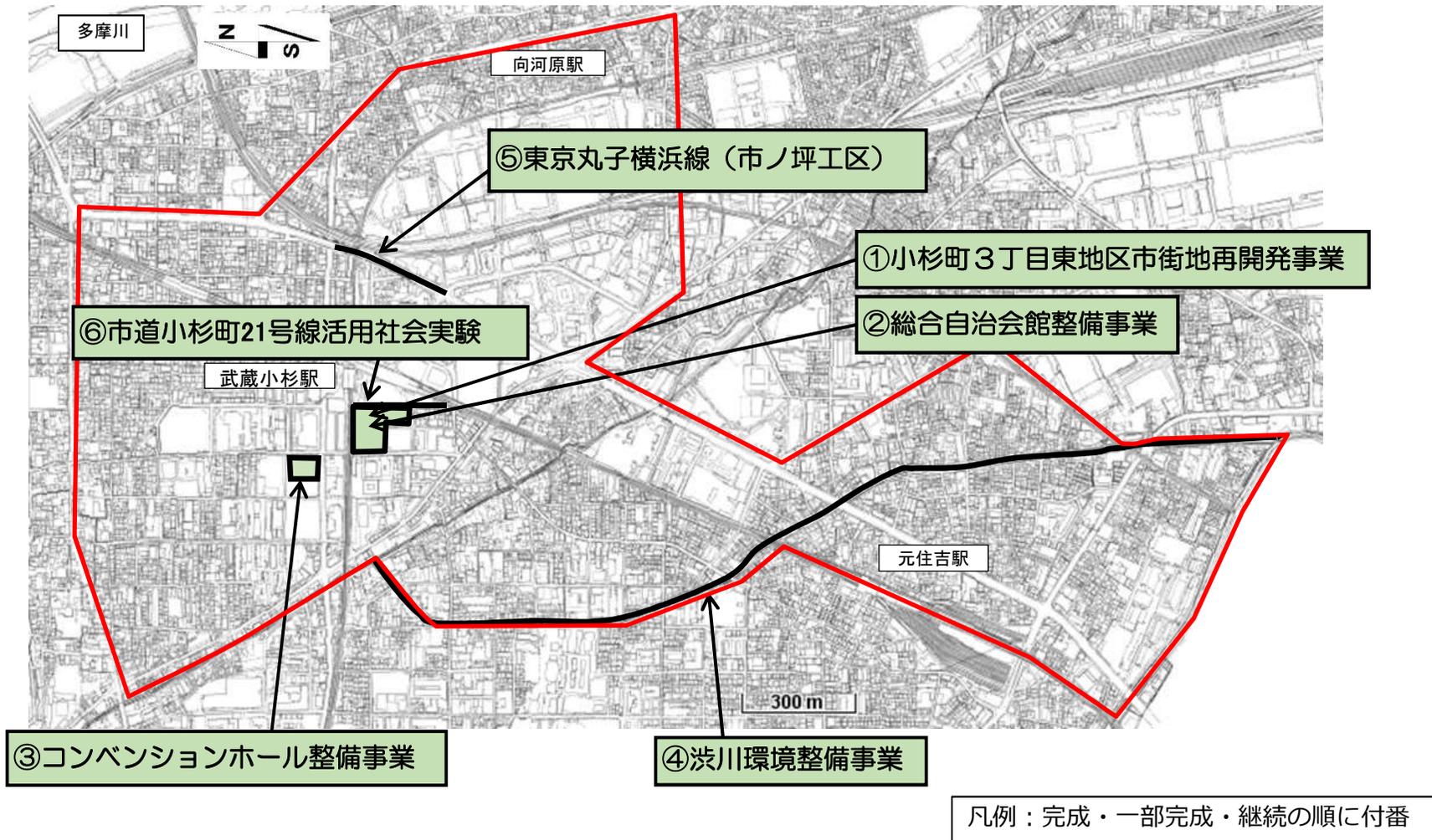
## 3-1. 社会資本総合整備計画の概要③

### ■ 整備計画の成果目標

成果目標		当初現況値 (H26)	最終目標値 (R2)
1	武蔵小杉駅の乗降客数 (JR武蔵小杉駅と東急武蔵小杉駅の1日平均乗降人員の合計)	432,383人/日	450,000人/日
2	総合自治会館満足度 (利用者アンケートの結果から、「大変満足」・「まあ満足」と回答した者の占める割合)	0% (※アンケート未実施)	60%
3	渋川整備事業満足度 (利用者アンケートの結果から、「大変満足」・「まあ満足」と回答した者の占める割合)	33%	55%
4	コンベンションホール稼働率 (利用日数÷全利用可能日数×100(%))	0% (※施設未整備)	45%

# 3-1. 社会資本総合整備計画の概要④

## ■ 事業実施箇所図



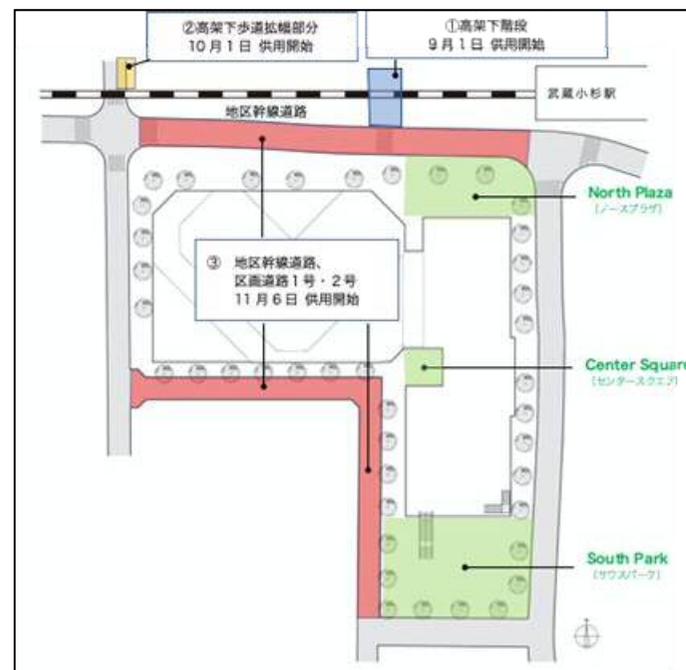
## 3-2. 実施した事業①

### ■ ①小杉町3丁目東地区市街地再開発事業（完成）

項目	内容
事業概要	敷地の一体化による市街地環境の改善を行い、業務・商業、都市型住宅、公共公益施設等を導入するとともに、地区幹線道路等を整備するもの
交付期間	平成27年度～令和2年度
事業費	7,051百万円 (市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業、都市・地域再生緊急整備事業の合計)
事業規模	施設建築物の整備：商業・業務、都市型住宅、公共公益施設（総合自治会館、小杉こども文化センター）、認可保育所 周辺道路の整備：地区幹線道路、区画道路1号、区画道路2号
実施状況	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="633 951 1055 1318">  <p>施行区域 (区域面積：約1.1ha)</p> </div> <div data-bbox="1055 1015 1514 1278">  </div> <div data-bbox="1621 943 1957 1278">  </div> </div> <p style="text-align: center;">地区の従前の状況</p> <p style="text-align: right;">完成した施設建築物 「Kosugi 3rd Avenue」</p>
備考	施行主体：小杉町3丁目東地区市街地再開発組合 (事業費は組合に対する補助)

## 3-2. 実施した事業①

### ■ ①小杉町3丁目東地区市街地再開発事業（完成）



#### 事業スケジュール

平成26年2月

平成27年2月

平成28年9月

平成29年3月～令和2年6月

令和2年7月9日～

令和2年11月6日

令和2年12月10日

都市計画決定

再開発組合設立（事業計画認可）

権利変換計画認可

施設建築物工事

一部施設オープン

周辺道路全体供用開始、街びらきイベント（～12月25日）

施設グランドオープンDAY

## 3-2. 実施した事業②

### ■ ②総合自治会館整備事業（完成）

項目	内容
事業概要	全市的な「市民活動の拠点」として広く利用されてきた総合自治会館について、施設が老朽化する中、引き続き市民自治活動の振興を図るため、小杉町3丁目東地区の再開発施設内に移転・再整備するもの
交付期間	平成28年度～令和2年度
事業費	1,994百万円
事業規模	面積：約1,500㎡
実施状況	 <ul style="list-style-type: none"><li>・小杉町3丁目東地区施設建築物「Kosugi 3rd Avenue」内4階に整備</li><li>・令和2年8月1日～ 開館、一部施設の貸出開始</li><li>・令和2年8月15日～ 全施設の貸出開始</li></ul> <p>新総合自治会館内のホール</p>
備考	土地・建物床は小杉町3丁目東地区市街地再開発組合から取得 市は内装工事を実施

## 3-2. 実施した事業③

### ■ ③コンベンションホール整備事業（完成）

項目	内容
事業概要	川崎市のオープンイノベーションの促進のための交流拠点として、コンベンションホールを整備するもの
交付期間	平成27年度～平成29年度
事業費	384百万円
事業規模	面積：約3,000m <sup>2</sup>
実施状況	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"><div style="text-align: center;"><p>小杉町2丁目地区 パークシティ武蔵小杉 ザガーデンタワーズ・イースト棟 2階に整備</p></div><div style="text-align: center;"><p>開館記念式典の様子 (平成30年4月開館)</p></div></div>
備考	建物床は開発事業者から無償寄附 市は内装工事を実施

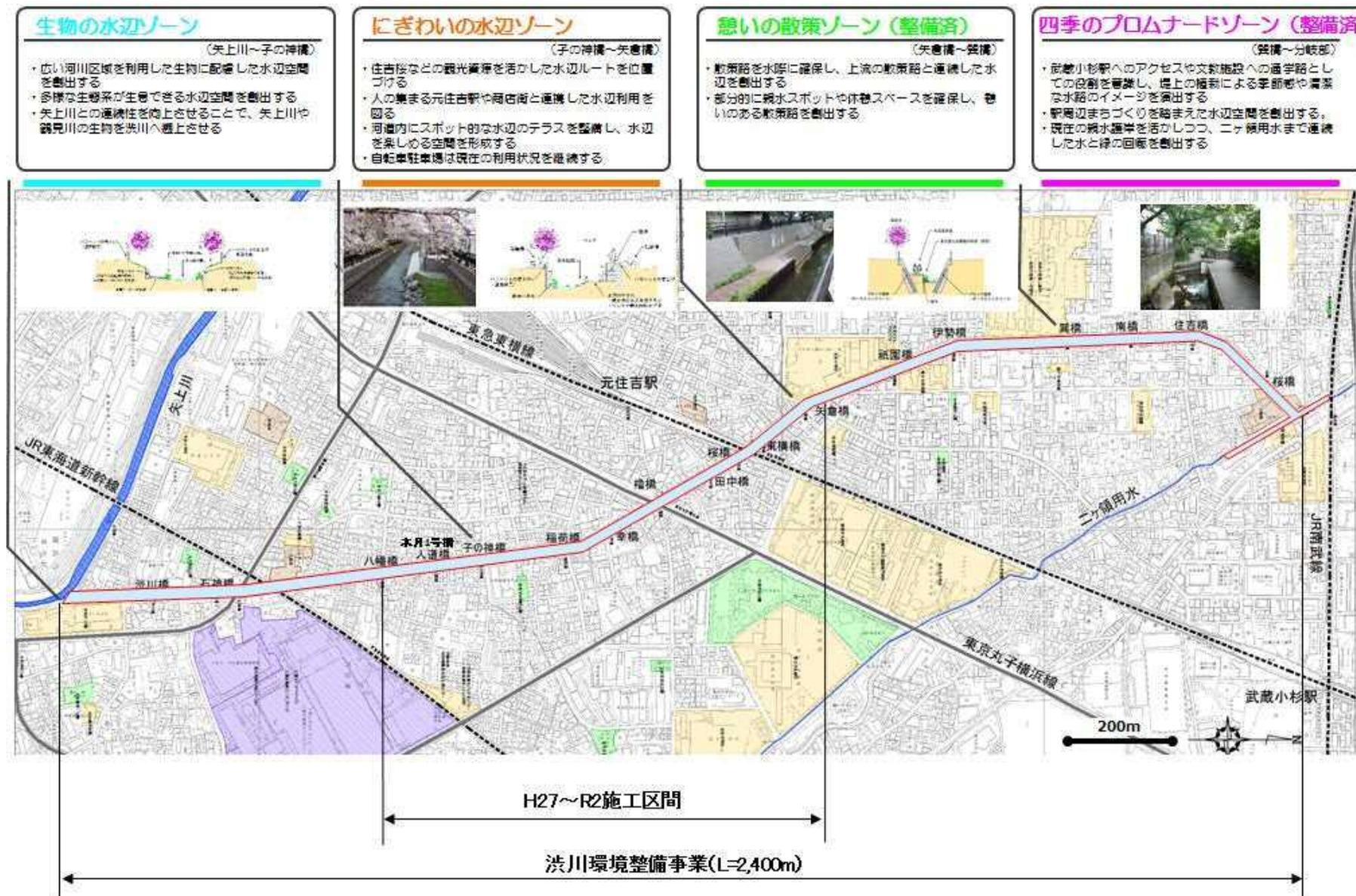
## 3-2. 実施した事業④

### ■ ④ 渋川環境整備事業（一部完成・継続）

項目	内容
事業概要	水と緑のネットワークを形成し、市民が交流できる拠点地区としての快適性や回遊性を高める渋川の護岸整備を行うもの
交付期間	平成27年度～令和2年度
事業費	343百万円
事業規模	護岸整備：約600m（計画期間における完成部分）
実施状況	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"><div style="text-align: center;"><p>施工前の様子</p></div><div style="text-align: center;"><p>施工後の様子 （水辺のテラスや修景パネル等を設置）</p></div></div>
備考	令和3年度以降継続（令和7年度完了予定）

## 3-2. 実施した事業④

### ■ ④ 渋川環境整備事業（一部完成・継続）



## 3-2. 実施した事業⑤

### ■ ⑤東京丸子横浜線（市ノ坪工区）（継続）

項目	内容
事業概要	東京丸子横浜線（市ノ坪工区）における道路の拡幅（2車線→4車線）及び歩道の設置を行うことで、小杉地区を利用する車両渋滞の軽減や、鉄道を跨ぐ歩行者回遊性の向上、さらには無電柱化による地域防災力の向上が図られるもの
交付期間	平成29年度～令和2年度
事業費	3,370百万円
事業規模	上丸子こ線橋架替工事
実施状況	 <p>計画図</p>
備考	令和3年度以降継続（令和4年度完了予定）

## 3-2. 実施した事業⑤

### ■ ⑤東京丸子横浜線（市ノ坪工区）（継続）

施工前（平成24年）



完成イメージ



JRこ線橋施工中（平成31年1月の状況）



## 3-2. 実施した事業⑥

### ■ ⑥市道小杉町21号線活用社会実験（継続）

項目	内容
事業概要	令和2年7月に開業した小杉町3丁目東地区と今後リニューアルを予定しているこすぎコアパークの間を通る市道小杉町21号線を活用した、居心地の良い滞在空間を創出する社会実験を実施し、今後の有効活用に向けた検討や課題整理を行うもの
交付期間	令和2年度
事業費	4百万円
事業規模	実施日：令和2年11月7日（土）、8日（日）11時～16時
実施状況	 <p style="text-align: right;">位置図</p>
備考	令和3年度以降継続

## 3-2. 実施した事業⑥

### ■ ⑥市道小杉町21号線活用社会実験（継続）

#### 実施概要

- 歩行者天国化
- 居心地の良い空間の創出
- 利用者アンケート
- 利用者アクティビティ調査
- 車両・歩行者量調査

#### 空間の創出

##### たべるエリア

- ・飲食スペース(周辺の飲食店と連携)

##### あそぶエリア

- ・人工芝 ・プラスチックパレット
- ・こたつ ・テープでお絵かきコーナー

##### まなぶエリア

- ・読書コーナー(中原図書館のリユース本を使用)
- ・武蔵小杉の歴史コーナー



#### 利用者アンケート結果(抜粋)

Q.今後、武蔵小杉駅周辺にどのようなオープンスペース(公共的空間)があると良いですか？(3つに○)

項目	回答数	割合
座ったりくつろぐ場所	100	80.0%
子どもが遊べる場所	76	60.8%
飲食するための場所	63	50.4%
たくさん人が訪れる場所	29	23.2%
他の人と交流する場所	24	19.2%
仕事に使える場所	19	15.2%
その他	19	15.2%
勉強する場所	14	11.2%
未回答	3	2.4%
計	347	277.6%

Q.このような取り組みを今後も続けて欲しいですか？

項目	回答数	割合
はい	110	88.0%
むしろ参加したい	7	5.6%
いいえ	4	3.2%
未回答	3	2.4%
その他	1	0.8%
計	125	100.0%

## 3-3. 成果目標の達成状況①

### ■ 成果目標 1

武蔵小杉駅の乗降客数

### ■ 定義・算定式

J R 武蔵小杉駅と東急武蔵小杉駅の1日平均乗降人員の合計

### ■ 達成状況

当初現況値 (H26)	最終目標値 (R2)	測定値 (R2見込)	達成状況
432,383人/日	450,000人/日	不明 ※R1実績：481,644人/日	不明 ※R1時点では達成

※JR、東急ともに翌年度に公表されるため、令和2年度の数値については、新型コロナウイルス感染症の影響による減少の度合いが読めず、推計困難なため不明としました。

### ■ 達成状況の所見

令和2年度については、新型コロナウイルス感染症の影響により、推計値の算出が困難な状況ですが、令和元年度時点では、コンベンションホールの完成等の効果もあり、令和2年度の目標値を達成することができています。

今後は、令和2年11月に街びらきを迎えた小杉町3丁目東地区市街地再開発事業の完了による、文化交流、商業・業務、公共公益、都市型住宅等の多様な都市機能の集積等により、更なる魅力向上が図られるものと考えています。

## 3-3. 成果目標の達成状況②

### ■ 成果目標 2

総合自治会館満足度

### ■ 定義・算定式

利用者アンケートの結果から、「大変満足」・「まあ満足」と回答した者の占める割合

### ■ 利用者アンケート

調査期間：令和2年8月1日～8月25日

調査方法：施設利用者へのアンケート調査（回答数48件）

### ■ 達成状況

当初現況値 (H26)	最終目標値 (R2)	測定値 (R2)	達成状況
0%	60%	94%	達成

### ■ 達成状況の所見

調査期間においては目標を達成し、移転・再整備による効果が一定程度確認できました。アンケートの自由記載欄から、新設施設の快適さや立地の良さが満足度の高さに寄与したと認識しているものの、従前の単独施設から複合ビルの区分所有施設となった影響で、駐車場の利便性や4階までのアクセス等を指摘する意見も一部見られたので、今後も調査を継続し運営に活用します。

## 3-3. 成果目標の達成状況③

### ■ 成果目標 3

渋川整備事業満足度

### ■ 定義・算定式

利用者アンケートの結果から、「大変満足」・「まあ満足」と回答した者の占める割合

### ■ 利用者アンケート

調査期間：令和2年8月21日、25日

調査方法：渋川沿い歩行者等へのアンケート調査（回答数110件）

### ■ 達成状況

当初現況値 (H26)	最終目標値 (R2)	測定値 (R2)	達成状況
33%	55%	86%	達成

### ■ 達成状況の所見

一定のまとまりのある延長の整備を行ったことで、水への親しみやすさなどの満足度が向上し、当初の目標を上回って達成しており、快適で賑わいのあるまちの実現に寄与していると考えています。

## 3-3. 成果目標の達成状況④

### ■ 成果目標 4

コンベンションホール稼働率

### ■ 定義・算定式

利用日数÷全利用可能日数×100 (%)

### ■ 達成状況

当初現況値 (H26)	最終目標値 (R2)	測定値 (R1)	達成状況
0%	45%	42%	未達成

### ■ 達成状況の所見

平成30年4月に開設し、指定管理者による民間のノウハウを活かした施設の管理運営や、全国規模の企業や団体とのネットワークを活用したコンベンション誘致などの業務を実施しています。

施設の稼働率は、初年度(平成30年度)の38%から42%(令和元年度)に上昇したものの、令和2年度については、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、稼働率の低下が見込まれ、最終目標値である45%を達成することはできない見込みです。

## 3-4. 市民に対する意見募集の調査状況

### ■意見の募集方法

- 市のホームページに事業目的、事業概要、事後評価を掲載し、市民から意見を募集  
区役所等に冊子、意見書（紙）を設置
- 周知方法：9月1日号「市政だより」に意見募集を告知。市ホームページに掲載
- 実施期間：9月1日（火）～9月30日（水）
- 意見書の提出方法：意見書の持参及び郵送、FAX、メール等により提出

### ■主な意見

- 意見者数：1人 ○件数：1件
- 意見の内容
  - ・この数年で買い物ができる場所が増え電車も便利になるなど、まちの風景が大きく変わってきた。より快適で居心地が良く、魅力あるまちになってほしい

## 4. 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果

- 1 小杉駅周辺地区の位置付け
- 2 小杉駅周辺まちづくりの経過
- 3 社会資本総合整備計画  
「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」
- 4 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果
- 5 今後の方針等

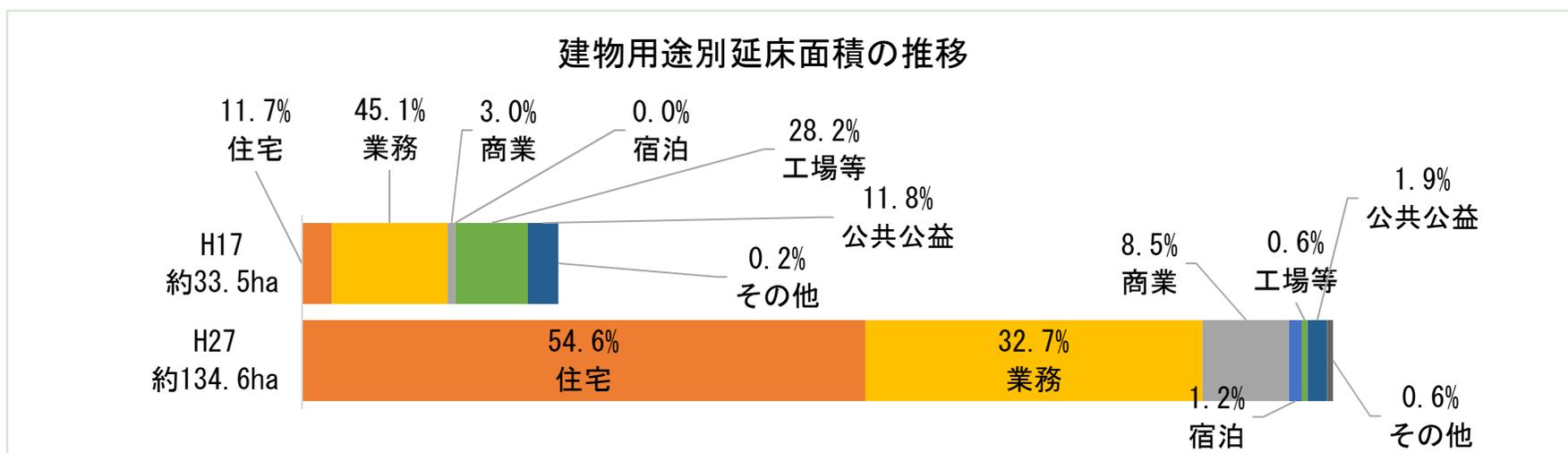
## 4. 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果①

### ■ 参考指標

建物用途別延床面積

### ■ 定義・算定式

地区計画区域内の建物用途別延べ床面積



※開発事業本格化前と最新の調査結果で比較

(出典) 都市計画基礎調査

### ■ 所見

土地の高度利用が進むとともに、業務・商業、サービス関連など、多様な都市機能の集積が進んでいます。

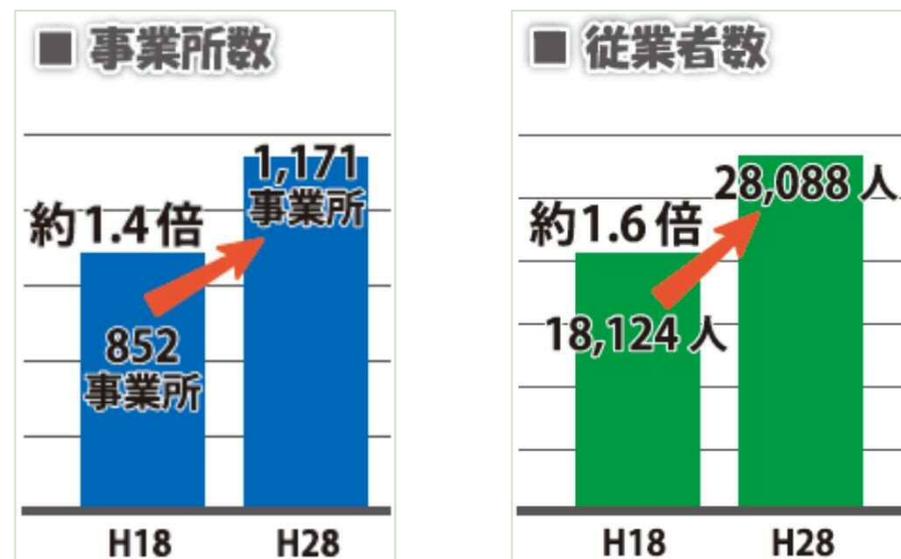
## 4. 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果②

### ■ 参考指標

事業所数、従業者数

### ■ 定義・算定式

事業所の数、従業者の数



(出典) H18事業所企業統計調査  
H28経済センサス活動調査

### ■ 所見

多様な都市機能の集積とともに、事業所数、従業者数が増加しており、働く場所や働き手が多く集まるまちに変化しています。

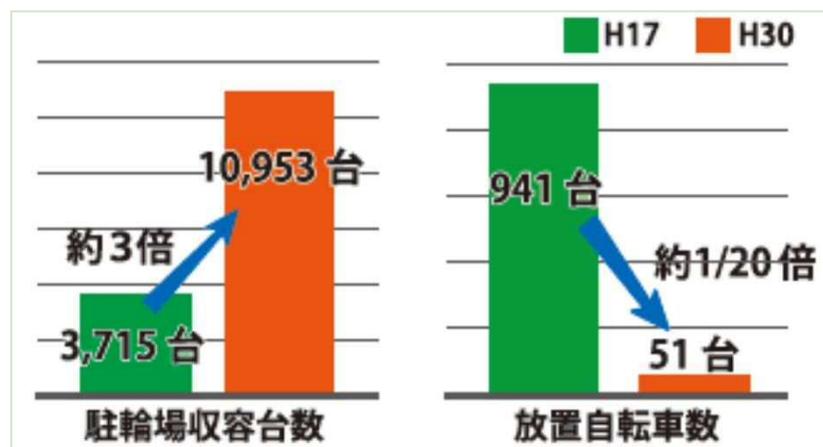
## 4. 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果③

### ■ 参考指標

駐輪場収容台数、放置自転車数

### ■ 定義・算定式

公共・民営駐輪場における駐輪収容台数、及び放置自転車数



(出典) 川崎市内鉄道駅周辺における放置自転車等実態調査

### ■ 所見

各開発事業において公共駐輪場の整備を行ったことで、再開発前に課題となっていた放置自転車が減少し、歩きやすい歩行空間を創出しました。

## 4. 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果④

### ■ 参考指標

公園・広場面積

### ■ 定義・算定式

公園及び公開空地のうち広場状空地の合計面積



(出典) 川崎の公園、各地区計画

### ■ 所見

各開発事業により、公園の新設や広場（公開空地）等の整備を行い、地域の市民や来街者等の憩いや交流の空間を創出しました。一部では地域の市民や団体・企業等による利活用が進んでいます。

## 5. 今後の方針等

- 1 小杉駅周辺地区の位置付け
- 2 小杉駅周辺まちづくりの経過
- 3 社会資本総合整備計画  
「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第2期計画）」
- 4 【参考】小杉駅周辺まちづくりの長期的な成果
- 5 今後の方針等

## 5. 今後の方針等

### ■総合的な所見

- ・社会資本総合整備計画の目標に掲げる「広域的な交通利便性が高く、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型居住の機能が集積した広域的拠点の形成を図るとともに、周辺環境資源と連携した広がりのある都市空間づくり」をめざし、計画に位置付けた事業の推進など取組を進めてきました。
- ・設定した成果指標等を振り返ると、駅の乗降客数や各事業の満足度など、設定した数値を概ね達成するとともに、その他の指標においても、多様な都市機能が集積してきている状況や快適な空間となるような環境整備の状況などが確認できます。
- ・こうしたことから、各事業を推進したことにより、一定の事業効果が発現しているものと考えています。
- ・なお、「駅乗降客数」については、今回、新型コロナウイルス感染症等の影響により、令和2年度の見込み値を算出することができなかったことを踏まえ、次期計画策定においては、外的要因に左右されずに事業効果を計測することができる新たな指標の設定について検討していきます。

## 5. 今後の方針等

### ■ 今後の方針

- ・ 前述のとおり、一定の事業効果の発現が見えますが、一方で、高齢化や自然災害の頻発・激甚化など社会環境の変化、駅や駅前広場等における混雑や安全対策等の課題に対応していく必要があります。
- ・ また、一定の土地利用や基盤整備が進んだことで、周辺人口や来街者が増加しており、今後は、住み続けたいくなる、または訪れたいくなるような環境整備を行うことが課題と考えています。
- ・ このため、「誰もが利用しやすく快適で賑わいのあるまちづくり」に向けて、引き続き都市基盤整備や拠点性を高める様々な都市機能の導入等を進めるとともに、居心地の良い都市空間形成の取組を推進していきます。