

令和 2年11月18日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」に基づく
京急川崎駅西口地区の戦略的な整備誘導の考え方について

資 料

「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」に基づく
京急川崎駅西口地区の戦略的な整備誘導の考え方について

参考資料

京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針【概要版】
(平成27年3月策定)

まちづくり局

1 背景・目的

○京急川崎駅周辺では、本市の広域拠点として、羽田空港に直結するなどの地理的優位性を活かした川崎の玄関口にふさわしいまちづくりを計画的に推進するため、「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」を平成27年3月に策定しました。この方針において、商業・業務を主体とした多様な都市機能の集積やグローバル企業の活動拠点形成を促進し、道路や駅前空間等の都市基盤整備を行うことで、駅前にふさわしい活力と魅力あふれるまちづくりを効果的に推進することとしています。

○こうした中、駅前でありながら、低未利用な土地が残る西口駅前を中心とした地区（以下、「京急川崎駅西口地区」とする）において、土地の高度利用とあわせた活力や賑わいの創出を目的として、京浜急行電鉄株式会社等の関係権利者による再開発事業の検討が進められています。

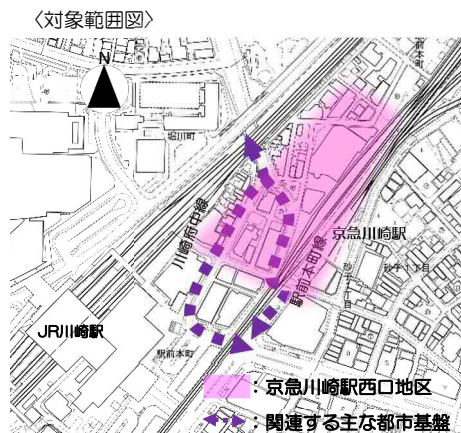
○また、川崎商工会議所などから、地区のポテンシャルを最大限に活かし、川崎エリア全体の魅力・価値の向上を図るために、京急川崎駅西口地区における再開発とそれを契機としたまちづくりを進めるよう要望があがるなど、駅周辺のまちづくりの推進を求める声が高まっています。

○このような状況を踏まえ、民間再開発事業の意向が示されている京急川崎駅周辺地区において、「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」を具体化するとともに、民間再開発事業によるまちづくりと官民が連携して進める都市基盤の整備について、戦略的な整備誘導の考え方を示すものです。

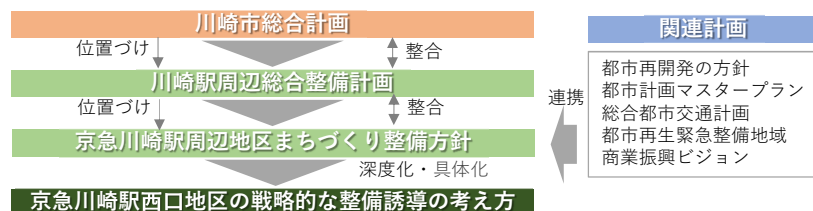
2 対象範囲と位置づけ

○対象範囲は、「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」で定めた京急川崎駅周辺地区のうち、今回、民間再開発事業の機運が高まっている京急川崎駅西口地区と、関連する都市基盤を併せた、右図に示す京急川崎駅前の範囲とします。

○「川崎市総合計画」を上位計画として、「川崎駅周辺総合整備計画」や「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」と整合を図るとともに、都市計画マスタープランや関連する様々な計画と連携を図ります。



＜戦略的な整備誘導の考え方の位置づけ＞



3 京急川崎駅西口地区の現状と課題

（１）土地利用誘導の必要性

【広域拠点にふさわしいまちづくり】

川崎駅周辺地区については、本市の中心的な広域拠点として、川崎駅周辺総合整備計画に基づき、中枢業務機能や広域的な商業機能、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積が進んでいます。その中で京急川崎駅周辺地区については、近隣拠点都市や羽田空港と近接している地理的優位性、世界的な成長が見込まれる殿町地区との交通アクセス性の良さなど、本市の玄関口としての高いポテンシャルを活かし、持続可能で活気にあふれたまちづくりが求められています。

【京急川崎駅西口地区における土地利用転換を促したまちづくり】

こうした中、京急川崎駅西口地区は、老朽化した建物や低未利用地が点在するとともに、敷地が細分化されているため、駅前のポテンシャルを活かしきれいていません。また、JR川崎駅を中心としたエリアと比較して、商業等の立地が乏しく、地区の賑わいが不足しているとともに、近接する殿町地区における国際的な企業や研究機関等の集積が進められる中、これらと連携した計画的な業務機能の更なる集積も求められています。

このような課題を抱える京急川崎駅西口地区においては、土地利用転換を促え、細分化した敷地の一体的な土地利用を誘導するとともに、羽田空港や殿町地区との交通アクセスの良さや、駅直近という利便性を活かし、商業施設や社会実装等に対応した高機能なオフィス環境など多様な都市機能の集積を図ることにより、地区全体の活性化につながる先導的な取組を進める必要があります。

（２）都市基盤再編の必要性

【駅間の乗り換え利便性・歩行者動線の更なる充実】

JR川崎駅の北口通路及び北改札が整備されたものの、JR・京急川崎駅間を移動するためには、国道409号からの通過交通が集まる川崎府中線と駅前本町線を横断する必要があるため、安全面の課題の解決や、駅間の乗り換え利便性の更なる向上を図る必要があります。

【駅前にふさわしい空間の確保】

京急川崎駅前に通過交通が流入する幹線道路があるため、朝夕のラッシュ時において、幹線道路の歩道に人々が滞留し、歩行者の輻輳がみられます。災害時等における駅前滞留者の一時避難にも影響することから、駅前空間の充実が求められています。

また、京急川崎駅西口地区の再編整備により、京急川崎駅周辺の利用需要の拡大が予測されることから、そうした状況の変化を見据え、駅利用者の利便性のさらなる向上や歩行者の円滑かつ安全な通行環境を確保する必要があります。

【広域拠点としての都市活動を支える基盤の整備】

歩行者・自転車・自動車の動線が輻輳しており、道路の整序が必要となっています。特に、川崎府中線において、その状況が顕著にみられます。また、周辺街区の今後の発展のためにも、地区内の交通を円滑に処理する機能を担う道路（地区内道路）等の整備も必要となっています。

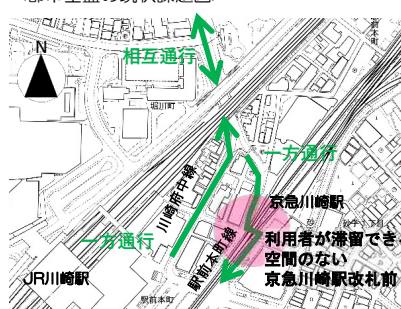
（３）社会実装等を踏まえたまちづくりの必要性

新型コロナウイルス感染症の影響は、見通しが困難な状況ではありますが、職住近接のニーズの高まりなどを踏まえた働く場所の選択肢を広げるオフィス環境や、ゆとりのある空間の整備など、「新たな日常」などの今後の社会実装をはじめとする社会経済動向や市民ニーズの変化を踏まえたまちづくりを進める必要があります。

＜京急川崎駅西口地区 俯瞰写真＞



＜都市基盤の現状課題図＞



＜京急川崎駅前の様子＞



「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」に基づく京急川崎駅西口地区の戦略的な整備誘導の考え方について

4 戦略的な整備誘導

京急川崎駅西口地区が抱える様々な課題を解決するため、京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針に基づく取組を進めるとともに、新型コロナウイルス感染症に伴う社会変容をはじめとする社会経済動向や市民ニーズの変化を的確に捉え、今後のまちづくりを先導するモデルとなる取組を官民が連携して戦略的に進めることで、本市の玄関口にふさわしい多様な賑わいや活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を目指します。

こうした方向性のもと、京急川崎駅西口地区において、(1)民間再開発事業によるまちづくり(2)官民が連携して進める都市基盤の整備の観点から、地区全体の効果的なまちづくりを推進します。

(1) 民間再開発事業によるまちづくり(戦略的な誘導)

再開発の検討が進められている京急川崎駅西口地区において、複数の街区をまとめた大街区化や高度利用化による防災性の向上、多様な都市機能の集積など、民間再開発事業の機会を的確に捉えて、適切に誘導を図ります。

①【グローバル企業の活動拠点の形成等】

- 「国際的な業務機能の集積」を牽引し、川崎エリア全体での国際競争力を強化するため、ゆとり空間等を備えた良質かつ大規模な業務床を有するオフィスの供給を誘導する等、新型コロナウイルス感染症に伴う社会変容下においても選ばれる環境を創り出すことにより、グローバル企業の活動拠点形成等を促進します。
- サテライトオフィスやテレワーク等、多様な働き方に対応する良質なオフィス環境を構築するなど、多様なビジネスシーンを生み出す機能の導入を促進します。
- 低層部に商業施設を誘導するなど、駅前魅力を高め、地域全体の活性化を推進します。

②【滞留空間の確保】

- 周辺の歩行者空間と連携し、オープンスペースを確保することなどにより、ゆとりと賑わいを生む広場空間の創出を誘導します。これにより、災害時には滞留空間として活用するとともに、イベントの開催やオープンカフェなどの設置を可能とすることなどにより、駅前にふさわしい交流拠点を形成します。

③【地区内道路の整備】

- 再開発において、多摩川方面への地域軸となる地区内道路の整備を誘導します。これにより地区内で発生集中する交通を円滑に処理し、京急川崎駅西口地区と周辺地区との回遊性・連続性を向上させます。

【災害に強い施設整備】

- 建築物の耐震性能確保、災害時の帰宅困難者のための一時滞在施設や備蓄倉庫の設置、情報発信機能を誘導します。これにより駅周辺の防災機能の強化を促進します。

【環境に配慮したまちづくりの推進】

- 脱炭素社会を目指した環境技術の導入や多様な緑化空間の創出など、地球環境に配慮したまちづくりを推進します。

(2) 官民が連携して進める都市基盤の整備(戦略的な整備)

民間再開発事業にあわせて、都市基盤の再編を行い、効率的、効果的に安全面の課題を解消するとともに、回遊性・利便性の向上を図ります。

④【京急川崎駅前歩行者空間の充実】

- 駅前本町線の歩行者専用道路化などによる安全で快適な歩行者空間整備や、駅前にゆとりと賑わいを生む滞留スペースを創出することなどにより「ウォーカブルなまちづくり」を推進します。

⑤【自動車交通の集約化】

- 駅前本町線の自動車交通を処理するために、その交通量等に配慮しつつ、川崎府中線の相互通行化等の検討を進め、自転車を含めた安全な通行環境を整えます。

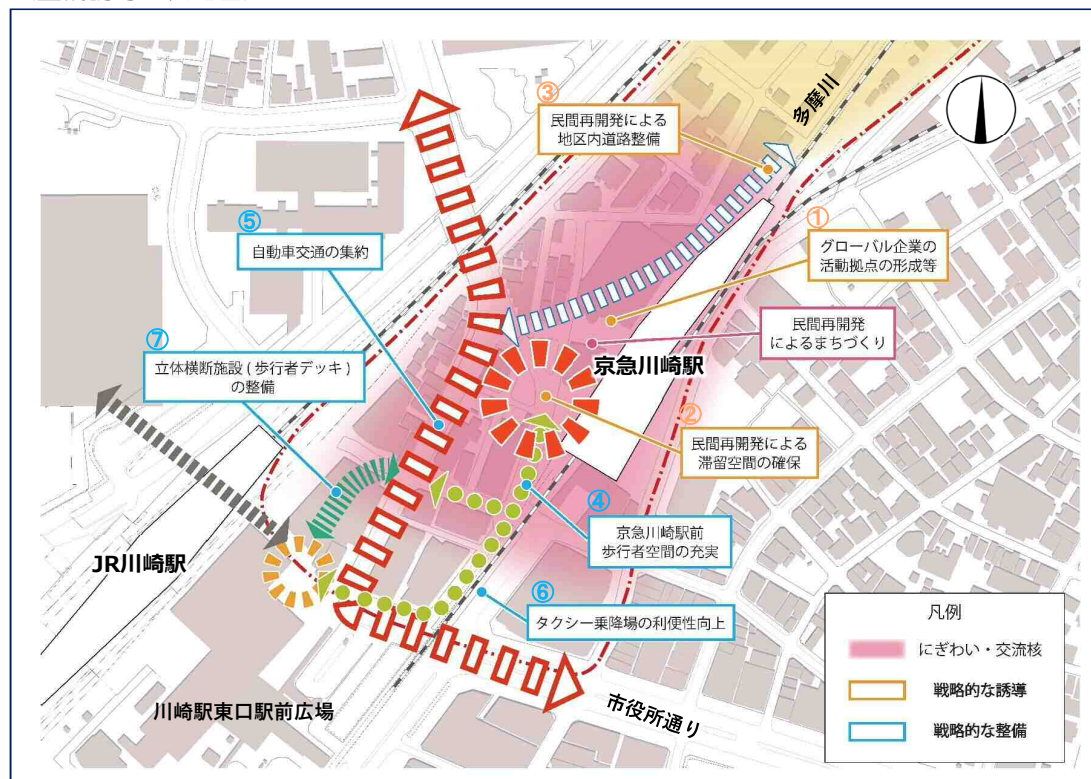
⑥【タクシー乗降場の利便性向上】

- 駅前のタクシー乗降場の利便性向上の検討を進め、駅周辺の交通環境の改善を図ります。

⑦【立体横断施設(歩行者デッキ)による駅間連携の強化】

- JR川崎駅と京急川崎駅方面を結ぶ立体横断施設の整備の検討を進め、駅間の連携強化を促進するとともに、歩いて移動しやすい歩行者空間の充実に努めます。

〈整備誘導の概略図〉

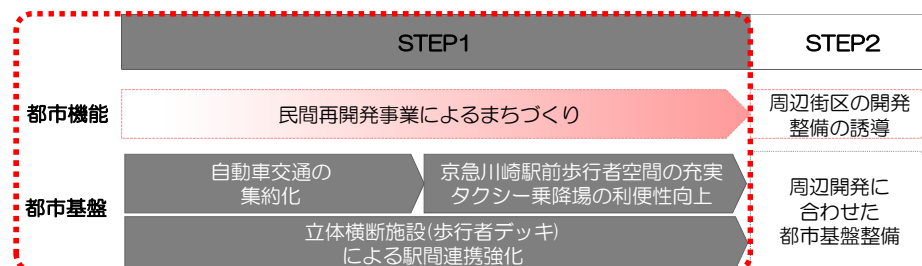


5 段階的なまちづくりの誘導

JR川崎駅・京急川崎駅間の乗り換え利便性向上など、地区全体における都市基盤再編の検討を計画的に行うことで、安全で快適な歩行者空間の段階的な整備を進めます。

また、これらの都市基盤再編の検討に合わせ、京急川崎駅西口地区の民間再開発事業を計画的に誘導するとともに、その効果を周辺街区の開発に波及させるなど、広域拠点にふさわしい多様な都市機能の集積を推進します。

※この戦略的な整備誘導の考え方に基づき、関係権利者及び関係機関と調整のうえ、事業を実施してまいります。



京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針【概要版】

平成27年3月 川崎市

目次

- 1 京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針策定の目的
- 2 京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針の位置付け
- 3 京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針
 - (1) 京急川崎駅周辺地区に求められている取組
 - (2) 京急川崎駅周辺地区における基本方針と目指すべき都市像
 - (3) 土地利用の考え方
 - (4) 都市基盤の考え方

京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針【概要版】

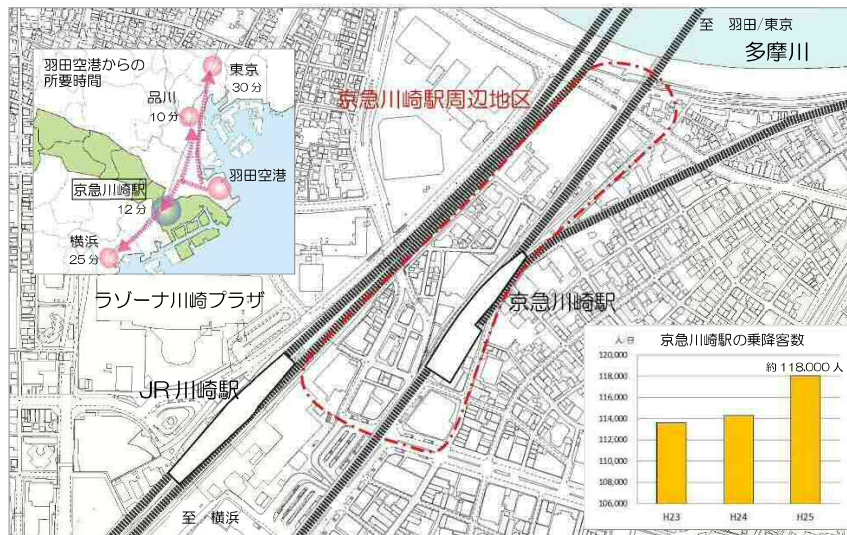
1 京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針策定の目的

京急川崎駅周辺地区は、近隣拠点都市に近接し、羽田空港と直結している京急川崎駅を中心とした地区でありながら、道路などの都市基盤が十分でないため、これまで建物の機能更新や土地の高度利用があまり進んで来ませんでした。

一方、羽田空港の国際化以降、京急川崎駅の乗降客が増加し、利用者の多様化が見込まれることから、地区のポテンシャルを活かした川崎の顔づくりが求められています。

そこで、羽田空港との直結などの地理的優位性や環境技術など川崎に培われた資源を活かし、川崎の玄関口にふさわしい商業・業務の集積による賑わいを民間主導で創出するために、「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」を策定することとしました。

京急川崎駅周辺地区の位置



京急川崎駅周辺地区（昭和30年代）
※京浜急行電鉄提供



京急川崎駅周辺地区（現在）

2 京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針の位置付け

○川崎駅周辺地区では、「川崎駅周辺総合整備計画策定協議会」を設置し、2006年4月に「川崎駅周辺総合整備計画」を策定しました。

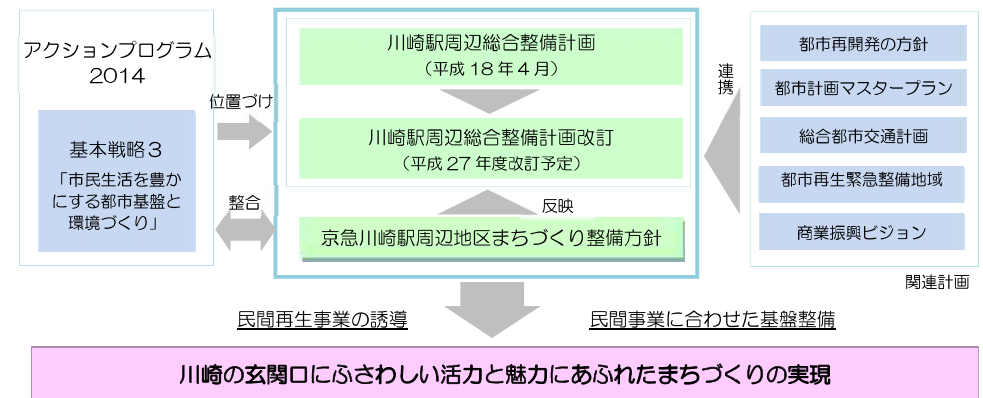
○「川崎駅周辺総合整備計画」では、川崎駅周辺地区の目指すべきまちづくりの方向性を示す5つの基本方針に基づき、これまで川崎駅東口駅前広場の再編整備などが実施されてきており、当地区についても、民間再開発事業の誘導等に取り組んできました。

○そのような現状を踏まえ、これまで以上に活力と魅力にあふれたまちづくりを当地区において実現するために「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」を定めることとし、川崎駅周辺地区の全体計画である「川崎駅周辺総合整備計画」や関連する上位計画などとの関係を下図のとおり整理します。また、「川崎駅周辺総合整備計画」の改訂の際に反映します。

【川崎駅周辺総合整備計画の基本方針】

- ①広域的拠点整備と地域連携のまちづくり
 - ・都市拠点としての整備と機能強化
 - ・羽田方面を含む臨海部地域との連携強化
- ②地区内を往来しやすいまちづくり
 - ・駅東西の一体化、回遊性強化
 - ・良好な交通結節点整備
- ③人と環境にやさしいまちづくり
 - ・人にやさしい、うるおいある都市空間づくり
 - ・人と環境に優しい交通環境整備
 - ・少子高齢社会に対応した環境づくり
- ④個性的で賑わいのあるまちづくり
 - ・川崎らしい街並み、景観形成
 - ・身近にある賑わいと活力に満ちた商店街の形成
- ⑤市民協働のまちづくり
 - ・エリアマネジメント導入によるまちづくり

〈上位計画と「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」の関係〉



京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針【概要版】

(3) 土地利用の考え方

京急川崎駅周辺地区に導入すべき都市機能

川崎の玄関口にふさわしい高次都市機能の充実

- 羽田空港への近接性を活かし、国内外から人々が集まり活動する広域拠点として商業・業務機能を主体とした高次都市機能の充実
- 川崎の玄関口にふさわしい景観の形成や土地利用の高度化

グローバル企業の活動拠点機能の充実

- 殷町国際戦略拠点などの市内に集積した企業・研究施設と連携するグローバル企業の活動拠点の形成
- ビジネス活動をサポートする貸会議室などの施設の充実や人材育成のための教育施設等の誘致
- 企業の成長や起業をサポートするインキュベーション産業の醸造や施設の充実

滞在機能や日常生活を支える機能の充実

- 誰もが安心して利用できる中長期型の滞在施設や外国人対応の高規格住宅などの充実
- 多様なニーズや言語に対応できる教育、医療、商業などの生活支援の充実
- 国内外の観光客などのニーズにマッチしたホテルや商業、飲食店などの誘致

多様な人々への情報発信機能

- 広域交通結節点に相応しい多様なニーズや言語に対応した情報発信機能の充実
- 歴史的な資産を活かしたまちづくりへの取組
- 災害情報や避難誘導など緊急時における来街者への情報発信機能の充実

(4) 都市基盤の考え方

誰もが歩きやすく利用しやすい都市基盤の整備

歩行環境の充実による交流拠点形成

- 民間再開発事業の進捗にあわせた既存歩行者専用道路の充実
- 駅間の乗り換え利便性向上や時間短縮への取組
- 川崎駅北口自由通路の整備による東西市街地の回遊性の向上
- 必要な機能に絞った交通結節機能の充実
- 歩道のバリアフリー化や多言語サイン計画の充実による快適性の向上

交通環境の整備推進

- 自転車通行環境の向上と駐輪場の効果的な設置の誘導
- 荷さばき対策基本計画に沿った荷さばき施設の設置誘導

災害時における防災関連施設の整備

災害に強いまちづくり

- 老朽建物の更新を契機とし、震災・水害などを考慮した避難経路の確保

災害時の帰宅困難者対策

- 民間再開発事業等と連携し、災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設等の確保

地球環境に配慮した潤いある都市環境の形成

良好な市街地景観の形成

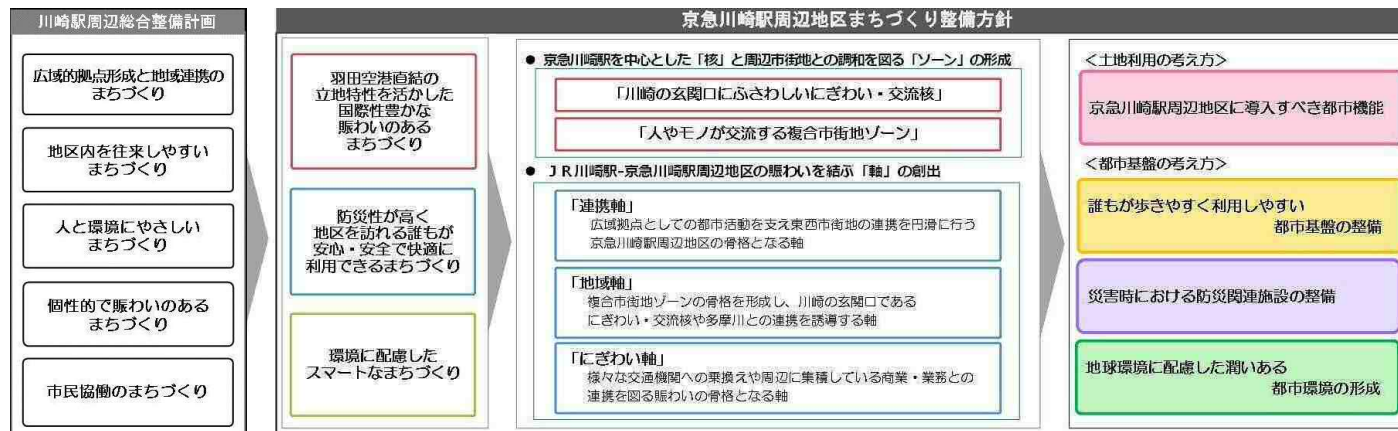
- 民間事業と高規格堤防整備事業の一体的な整備や多摩川沿いの市有地の活用などによる、潤いのある良好な市街地環境の形成

環境へ配慮したまちづくり

- 市民の利便性・快適性の向上、安全・安心の確保を目指したスマートコミュニティ構築に向けた誘導

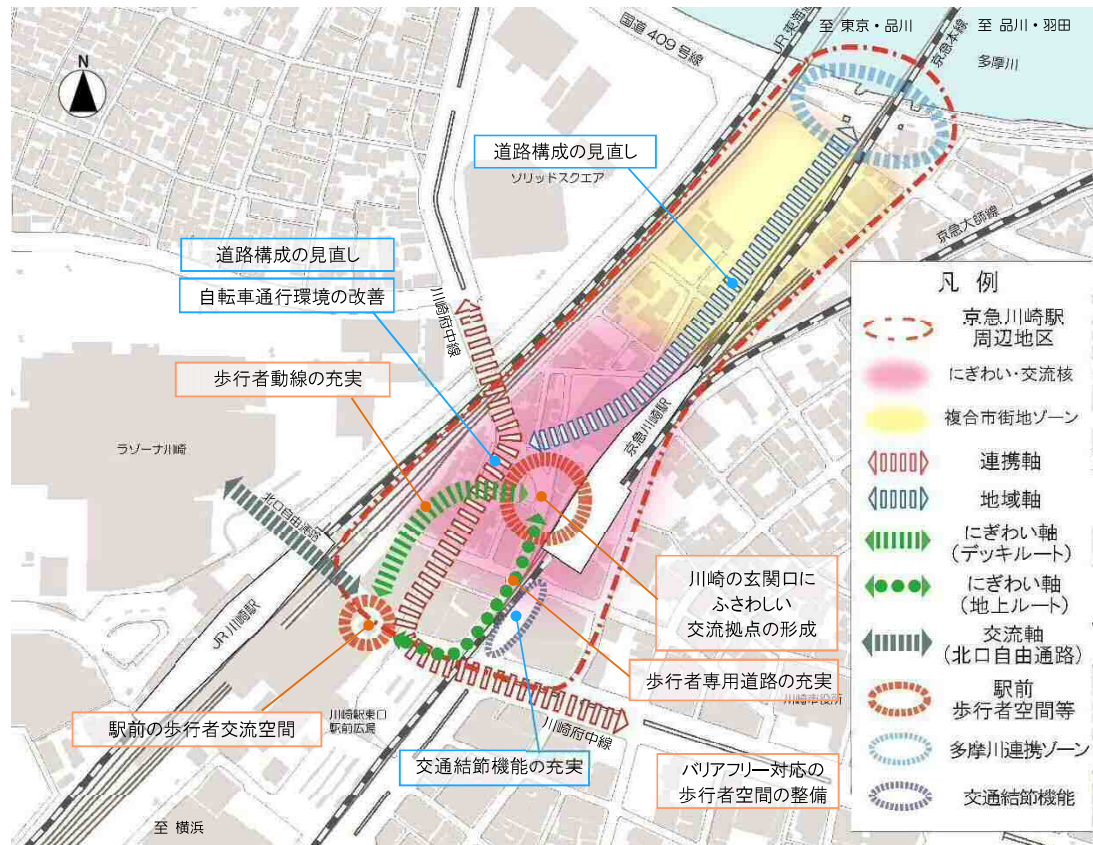
〈京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針の体系図〉

「京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針」は、川崎駅周辺総合整備計画の基本方針を踏まえ3つの基本方針を掲げ、下図に示すような体系に基づき整備誘導を図ります。



京急川崎駅周辺地区まちづくり整備方針【概要版】

＜まちづくりの概念図1：ゾーニング図＞



＜区域の考え方＞

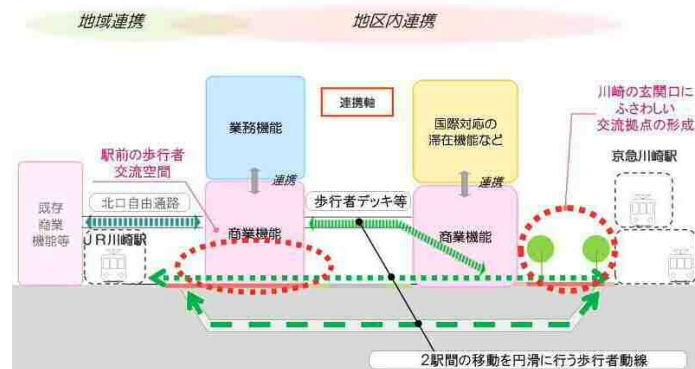
にぎわい・交流核 ～高度利用による広域拠点形成～

- 広域拠点にふさわしい商業・業務機能を主体とした高度で多様な都市機能の集積を促進します。
- 土地の高度利用を誘導し川崎の玄関口にふさわしい都市的な景観形成を誘導します。
- 殷町国際戦略拠点など市内に集積している企業や研究施設などと連携したグローバル企業の活動拠点の形成を促進します。
- 民間再開発事業に併せ、都市基盤の再編整備による広域交通結節機能の充実や乗換え利便性の向上を図ります。

複合市街地ゾーン ～土地利用転換の計画的誘導～

- 人やモノが集い・交流できる機能、居住機能、生活サポート機能を導入することで、新たな情報・文化交流の創出とアメニティの向上を促進します。
- 民間の土地利用転換時期に合わせ、多摩川の自然環境と調和した複合空間の形成を図ります。

＜まちづくりの概念図2：断面空間構成の考え方＞



※建物は個別の事業を示すものではなくイメージです。

＜整備スケジュール＞

民間再開発事業の誘導を図り、民間再開発事業の推進にあわせた都市基盤の整備に取り組みます。

