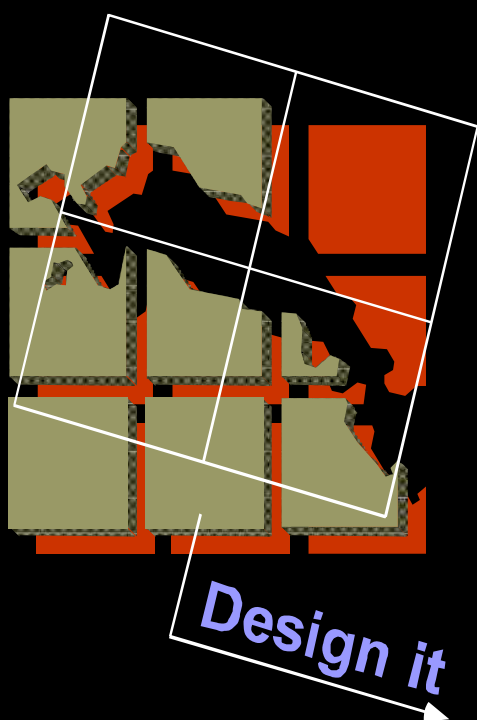
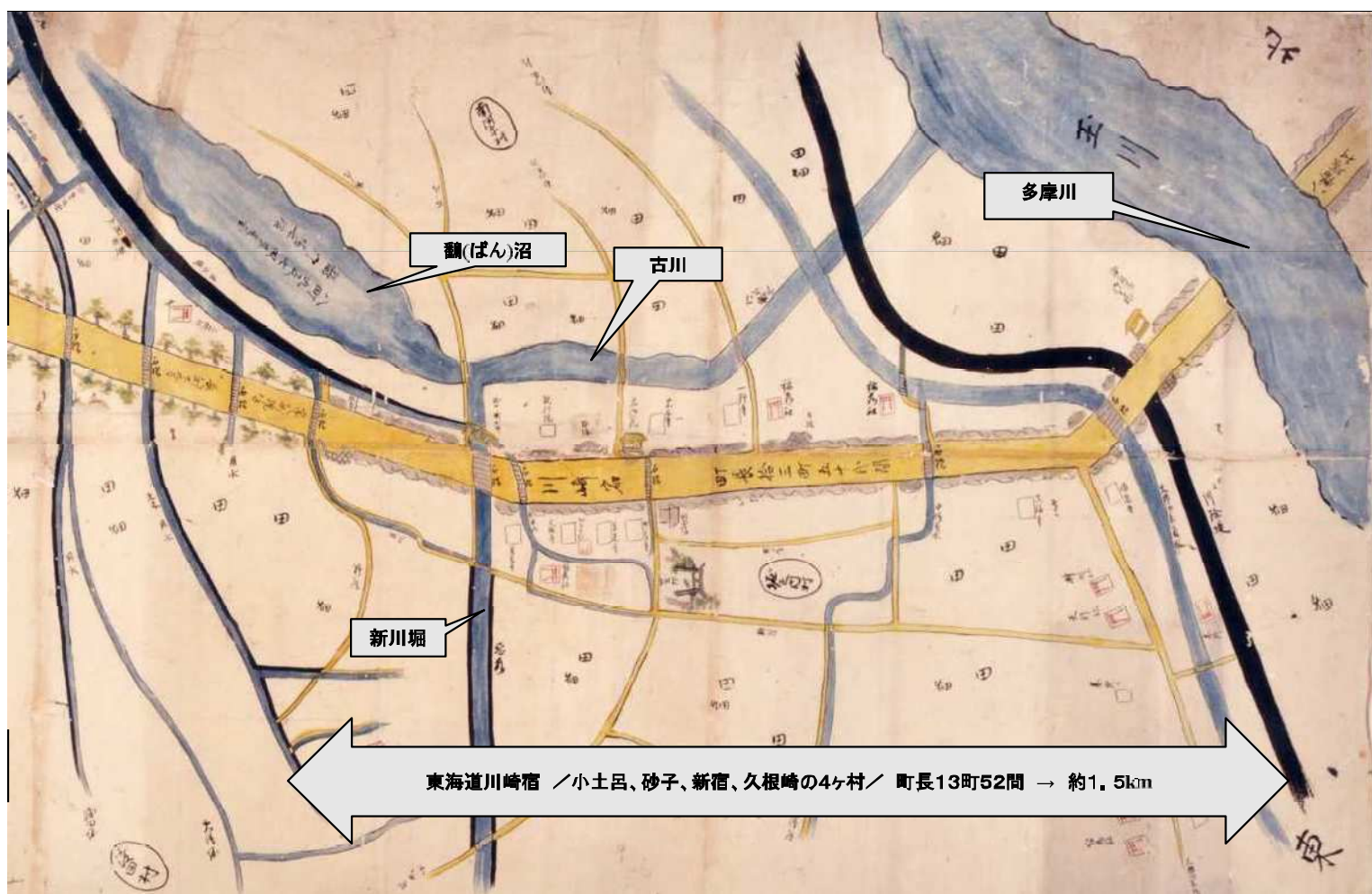




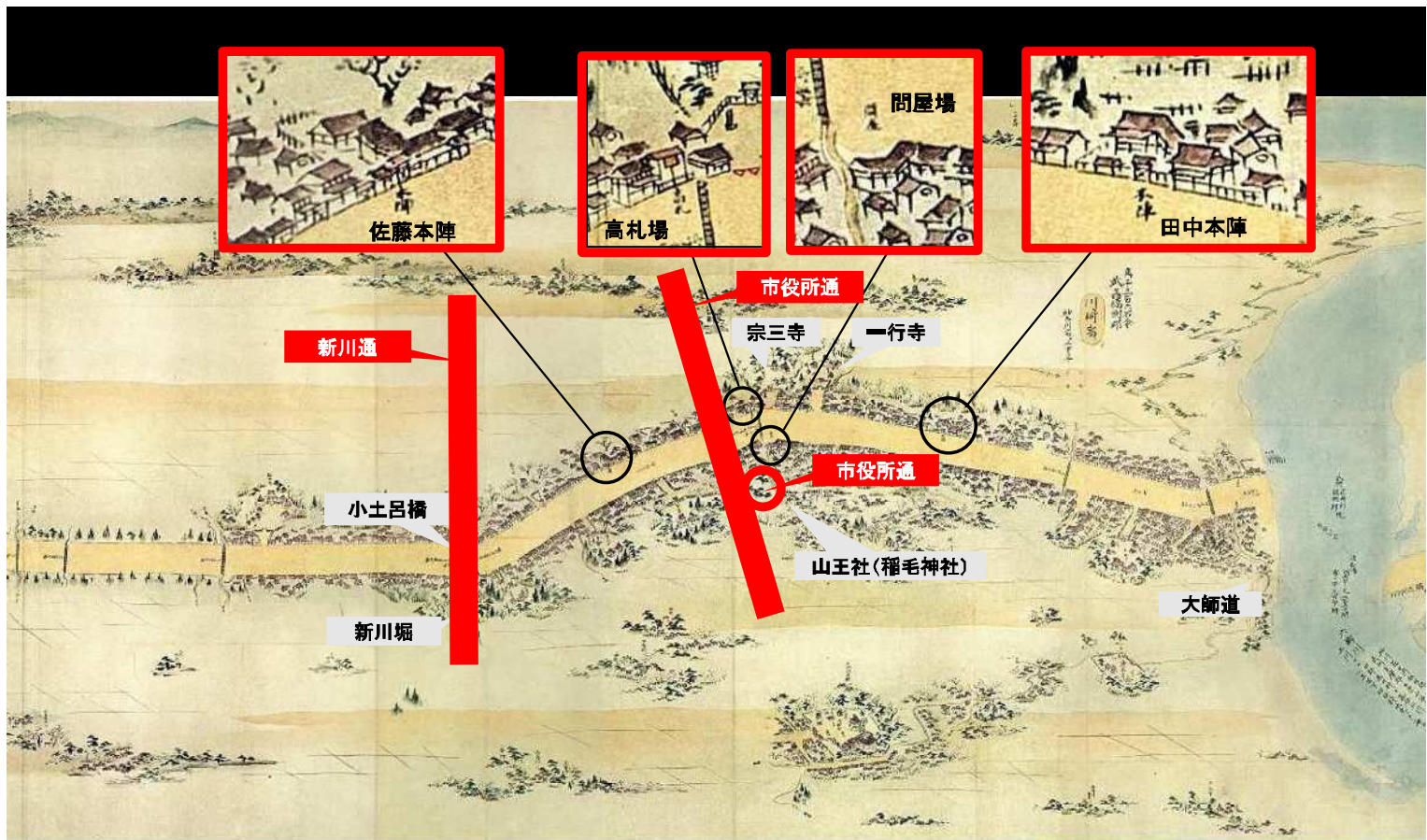
川崎駅周辺市街地の変遷

Design it

江戸時代の東海道川崎宿



川崎宿絵図 享和2年(1802)3月 横浜開港資料館蔵



東海道分間延絵図 文化3年(1806)

- 「五街道分間延絵図」は江戸幕府が五街道の状況を把握するために、道中奉行に命じて作成した詳細な絵地図。
- 「東海道分間延絵図」は、その一部だが、東海道だけでも全13巻に及ぶ。
- 尺は、実際の1里を7尺2寸に縮尺して描かれている。
- 曲がりの急な部分は、図面に収まる角度に変形させ、「北に何分」といったような注釈で、本来の曲がりを示している。

系列	屋号	名前	極別	等級	間口	奥行	畳数	板敷数	総坪数	その他施設
A1	小川屋	卯兵衛		下々	2.5	3.5	8	3	8.75	
B1	会津屋	五兵衛	平旅籠屋	上	11	10	65	80	76	表二階有り(総坪数34)・裏中二階有り(総坪数16)
A2	新田屋	平三郎	平旅籠屋	上	12	8	45	71	76	表二階有り(総坪数53)・裏中二階有り(総坪数24.25)
A3	柏屋	伊左衛門	平旅籠屋	上	5.5	12.5	34	40	60	表二階有り(総坪数19.5)・裏中二階有り(総坪数11.5)
B3	玉川屋	釜次郎	平旅籠屋	下	4.5	5	16	7	14.5	表二階有り(総坪数22.5)
A4	藤屋	藤次郎	平旅籠屋	上	5.5	15.5	49	42	100	表二階有り(総坪数57)・裏中二階有り(総坪数15)
B4	越後屋	吉兵衛	飯荒旅籠屋	上	5	19.5	46	42	79	表二階有り(総坪数41)
A5	京屋	源助		下々	5	4	12	8	18	
B5	山田屋	卯之吉	平旅籠屋	上	5	14	28	30	54.5	表二階有り(総坪数24)・裏中二階有り(総坪数9)
A6	大津屋	金次郎		中	2.5	9	30	13	22	
B6	山城屋	五右衛門		下	3	4.5	15.5	3	13.5	表二階有り(総坪数50)
A7	吹田屋	又右衛門		下々	2	4.5	4.5	0	9	
B7	太田屋	新三郎		下々	2	4	5	2	9	
A8	立花屋	重蔵	飯荒旅籠屋	上	5	11	44	26	51	表二階有り(総坪数29)
B8	梅屋	源太郎	飯荒旅籠屋	上	5	14	28	30	56	表二階有り(総坪数30.5)・裏中二階有り(総坪数19.5)
A9	会津屋	寅松		下々	1.5	5.5	7.5	6	8.25	
B9	(真福寺入口)		寺院		7	3.5	20	10	24.5	
A10	仙屋	長右衛門		下々	2	4.5	8	8	9	表二階有り(総坪数4)
B10	立花屋	福太郎		下々	4.5	5.5	22	30	22	
A11	国枝屋	松五郎		下々	2	6	13	6	12	
A12	田丸屋	幸右衛門	飯荒旅籠屋	中	5.5	10	20	27	41	表二階有り(総坪数13.5)・裏中二階有り(総坪数10)
B12	三河屋	小兵衛	平旅籠屋	下	4	9	24	17	32	表二階有り(総坪数10)
A13	藤田屋	平八	平旅籠屋	上	5.5	12	25.5	17.5	41	表二階有り(総坪数19.5)・裏中二階有り(総坪数12)
B13	茶屋	卯兵衛		下々	2	6	19	5	14	
A14	橘屋	又助		下	4	8	9	14	24	表二階有り(総坪数7)
B14	金崎屋	市兵衛		下々	2	3	4.5	6	7	
A15	藤林屋	源次郎		下々	2	6	6	10	12	
B15	立花屋	半兵衛		下	2	9	30	6	18	



すくみかきあげよう
川崎宿並書上帳 一冊
文久3年(1863)
市民ミュージアム所蔵

文久3年、14代将軍家茂が上洛する際に製作された、川崎宿の宿並書上帳

川崎宿並書上帳
文久3年(1863)



家屋再現模型

川崎宿 宿並 書上帖の記録に基づき、家屋を模型で再現
以前は市民ミュージアムに展示されていたが、現在は、東海道かわさき宿交流館に移設されている。
上から見下ろす展示なので、屋根しか見えず、印象が薄い。

かわさき宿交流館の展示用の 街並み画像の撮影風景

模型の中に小型カメラを入れ、小人になって街並みの中を歩いているような画像を撮影。

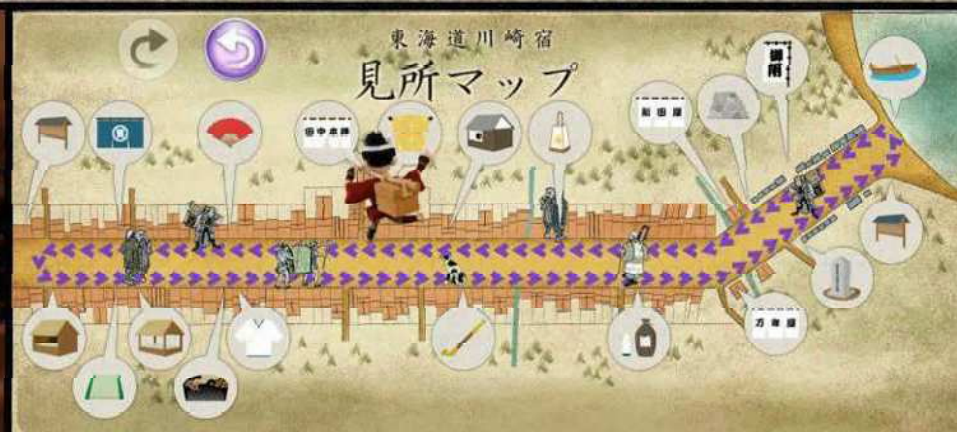




『東海道川崎宿』

「再現・川崎宿の街並み」 東海道かわさき宿交流館

待機画面に戻る

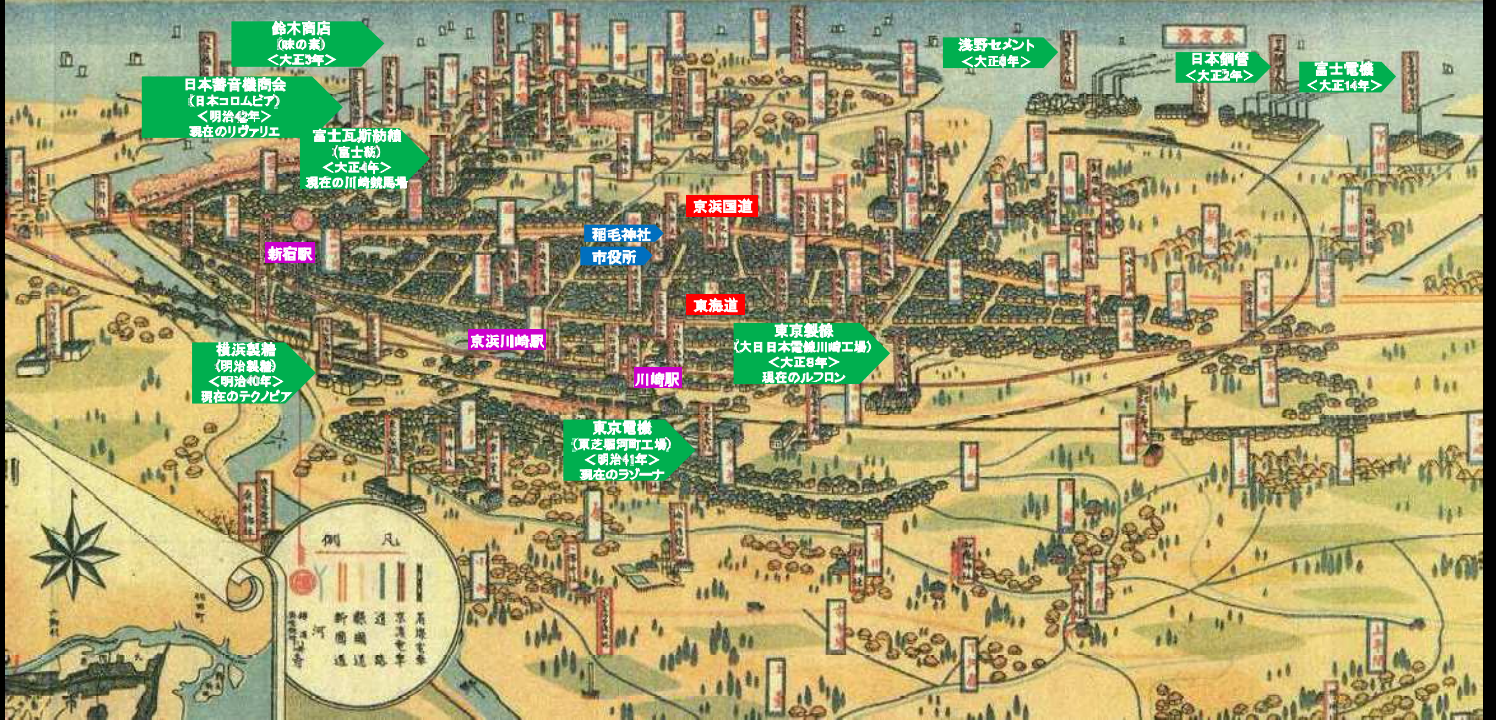


「再現・川崎宿の街並み」 東海道かわさき宿交流館

明治時代以後の 川崎駅周辺の市街地の変遷

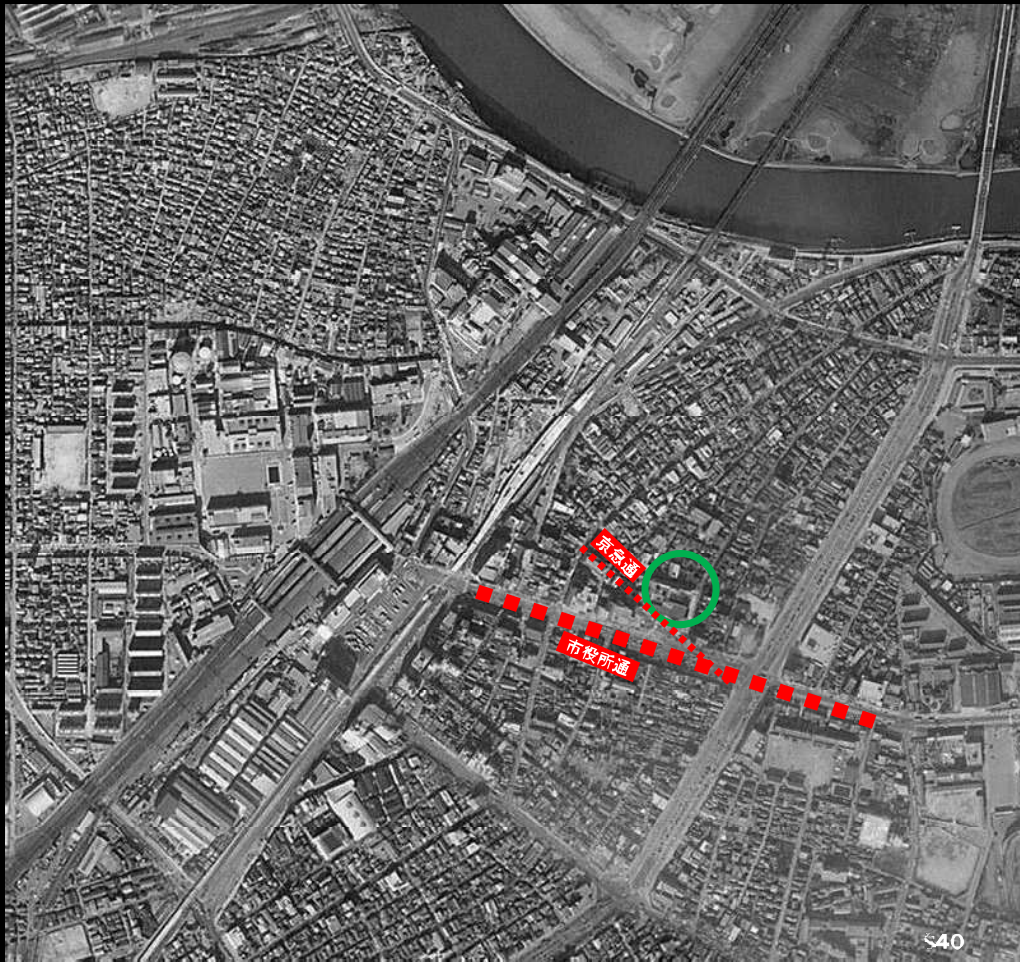
川崎市鳥瞰圖

第一版一町中五五九年 刊行 大正四年四月廿五日 刊行 大正六年四月廿五日 刊行





昭和13年本庁舎落成

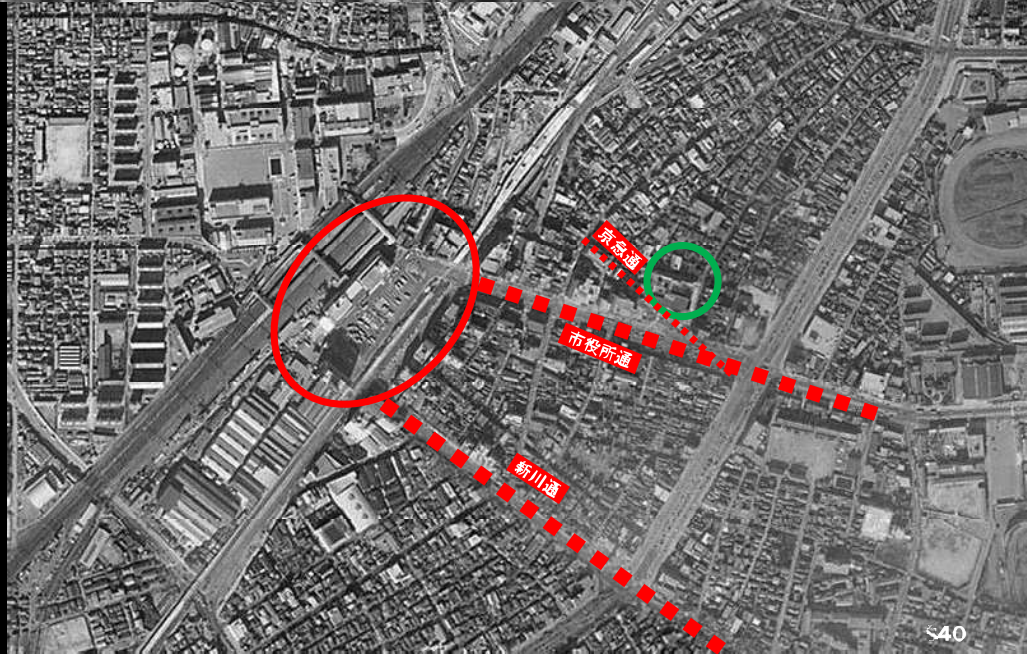


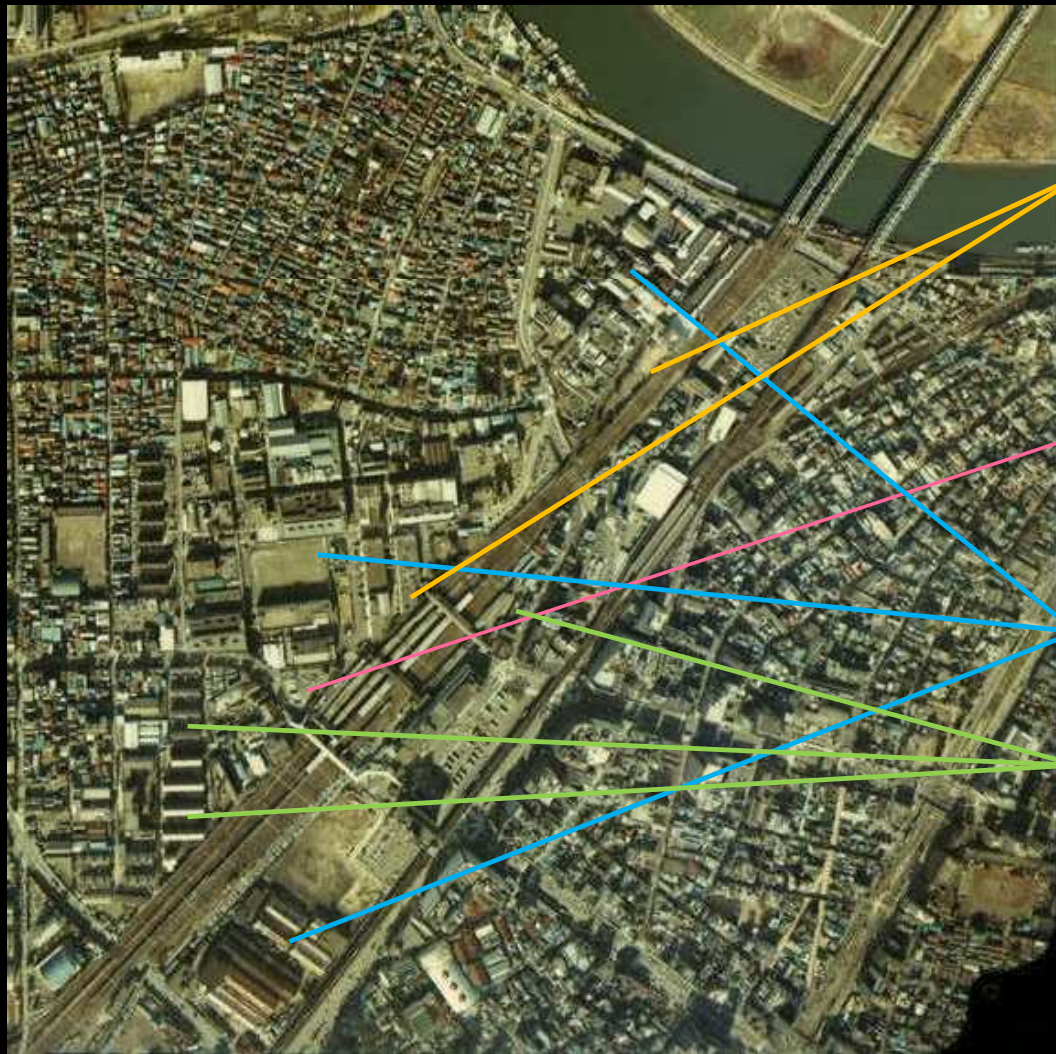


東口駅前広場



京急高架(昭和41年完成)





1950年当時の川崎駅周辺

■道路

■東口は戦災復興区画整理による道路が整備されていたが、西口は骨格となる道路が不足していた。
(川崎町田線が川崎駅西口駅前で途絶。→現在の堀河町線や大宮町線にあたる道路の不在)

■都市施設

■東口は駅前広場が整備済みだが、西口は小さな駅前広場しかなく、東口から幸区方面のバスが発着していた。

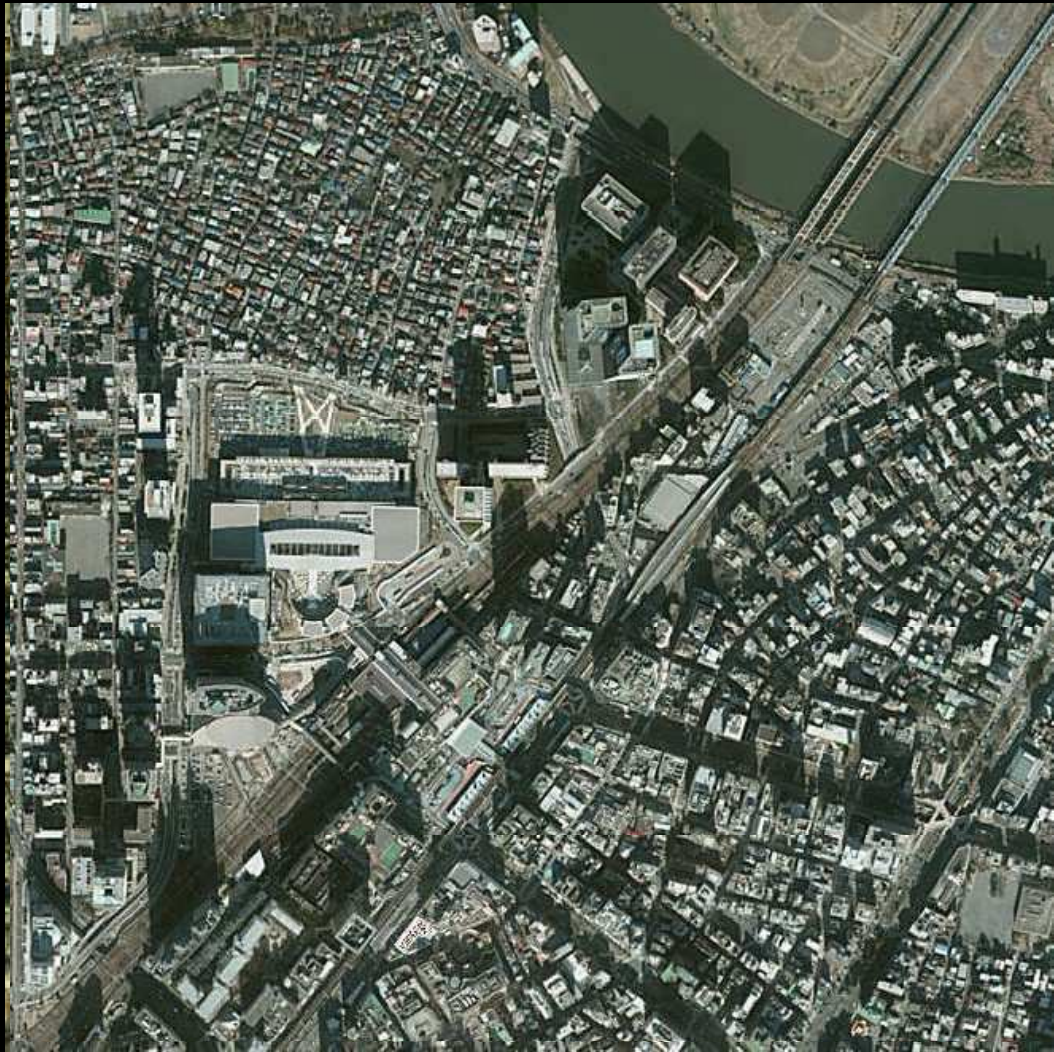
■大規模工場

■大日本電線
■東芝堀河町工場
■明治製糖、明治製菓

■公的団地

■市営駅前鉄筋住宅
■市営大宮町住宅
■公団川崎大宮団地

1950年(昭和25)



2012 年(II24)

1980年当時の川崎駅周辺



現在の川崎駅周辺



川崎駅周辺のまちづくりの考え方

1980年当時の川崎駅周辺

駅前の大規模工場

基幹的な
道路のネット
ワークが
未整備

老朽化したし
公的団地など

駅前広場、
駅施設等の
都市機能が
不十分

都市機能の再編に向けた 戦略的な考え方

駅前広場の再編、地下
街とデッキの整備、駅ビ
ルの改築と併せた東西
自由通路の確保

大規模工場の土地利用
転換のニーズと併せた複
合的な再開発による都市
的な土地利用の誘導

老朽化した公的団地や民
間建築物等が連担する
区域における更新ニーズ
と併せた土地の共同化

民間再開発による開発負
担協力と併せた柔軟な都
市基盤整備

まちづくりの羅針盤

大きな作戦図を羅針盤としながら、
街区ごとのパッチワークで進めるまちづくり

まちづくりの進め方 ①

行政計画事前固定型 ←市施行の市街地再開発や土地区画整理など

あるべき計画論に基づいて、あらかじめ、行政が地域全体の計画を策定し、都市計画決定などによって法的な制約を加えた上で、市施行の区画整理事業や市施行の再開発事業などによって、強制的に事業を進める方法。

あるべき計画論に基づいて事業を進めるので、行政としての意志が明確になり、ぶれることが無い。

しかしながら、あらかじめ策定した行政計画に基づいて事業を進めるが、個々の土地所有者の意向にかかわらず、行政計画に沿った土地利用を行っていただくことが必要なので、合意形成に長期間が必要となる。また、行政側の意志によって事業を行うためには、建物の移転や土地の収用についての補償費を支払わなければならないので、多額の事業費と交渉に要する人件費が必要になる。

また、行政側の意志によって定めた、土地や建物の用途や規模が、実際の民間の需要と合わない場合は、事業が停滞するか、もしくは、事業が実施されても、十分な民間投資が引き出せない可能性がある。

さらに、事業が長期化するうちに、行政が当初書いた絵が時代に合わなくなってくることもあり得るが、最初に全て決めて都市計画決定してるので、柔軟な修正が難しい。

まちづくりの進め方 ②

まちづくりの羅針盤を踏まえたパッチワーク型 ←川崎駅西口、小杉等

あらかじめ、行政内部で、街区ごとの民間再開発のポテンシャルを予測しつつ、民間再開発に合わせた道路整備や駅前広場整備の作戦図を用意しておく。この大きな作戦図を羅針盤としながら、個々の敷地で建替えや用地売却などの土地利用転換が起きるタイミングに併せて、複数の敷地を取りまとめた街区ごとの再開発のモデルプランを作り、土地所有者に提案する。再開発についての合意形成が図られた時点で、街区ごとに都市計画を決定し、道路や駅前広場などの位置を確定する。再開発の動きのある街区ごとに、このプロセスを繰り返し、道路整備と併せた業務・商業・住宅などの整備を地域全体でパッチワークのようにつないでいく。

再開発のモデルプランは、民間事業の先手を打つ必要があるが、かといって、相手にまったく事業の意向が無い時期に提案しても、実行性が低いものになる。このため、土地所有者や事業者の意向を探りながら、土地利用の転換が起こりそうな地区を結びつけるような形で、計画を提案することが効果的。

街も、事業者も行政も生き物であり、刻々と変化する社会情勢の中で、当初書いたシナリオどおりには動かないことが必然。したがって、個々の計画ごとに柔軟に修正を加えながら、パッチワークをつないでいくが、大きな作戦図を羅針盤としつつ大きな方向性はぶれないようにする。

民間の事業動向に合わせて、まちづくりを進めるので、土地所有者の反対によって事業が停滞することはなく、スピーディーにまちづくりを進められる。また、民間事業を適正に誘導するために容積率の緩和などのインセンティブを与えながら、そのパートナーとして、道路用地の提供、建物用途の制限などの協力をいただくので、行政の支出を最小に抑えられる。さらに、民間の創意工夫も生かされるため、街の個性化が図られる。

昭和50年代に作成された行政内部でのメモ。（行政内部資料）

当資料は過去の検討資料として書庫の片隅に残っていたものであるが、川崎駅西口周辺について、大規模事業所の土地利用転換と併せて、骨格的な道路整備や業務、商業等の土地利用を誘導することを想定している。この時点では行政内部の意思統一、予算措置、土地所有者との調整等を行われていないと考えられるが、道路や駅前広場等の基盤整備と民間再開発事業をリンクさせながら、川崎の都心にふさわしい業務・商業・住宅機能を誘導しようとする強い意志が感じられる。この作戦図がそのままオーソライズされることはなかったが、骨格となる道路の整備方針等は、その後の担当職員に共通認識として受け継がれており、その後、土地所有者の事業動向に併せて修正を繰り返しながら、同様の絵が何回も書き直されることによって、現在までに大規模事業所の再開発や骨格となる道路・交通広場の整備等は、当時の案に使い形で実現されつつある。

川崎駅周辺都市総合再開発計画調査(2)年次別整備計画



図4-15 II期の整備内容

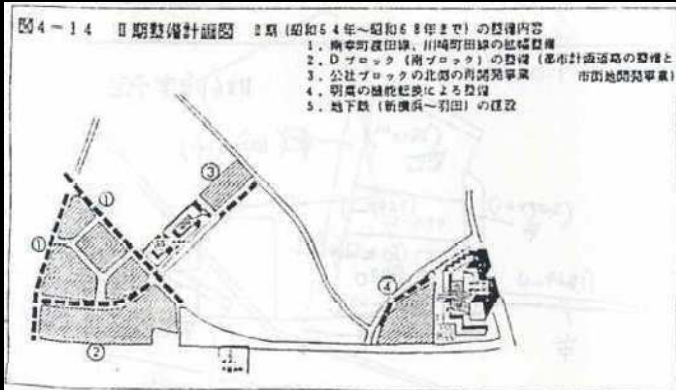
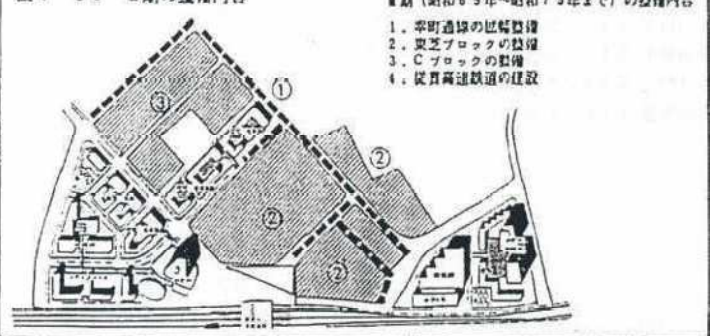
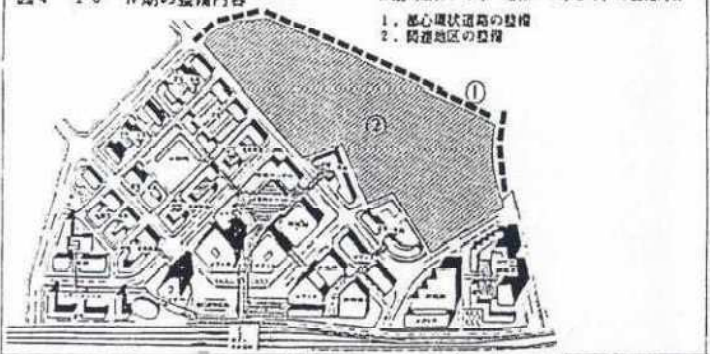


図4-16 IV期の整備内容



川崎駅周辺の再開発プロジェクトの経緯

(1980年代～現在まで)

都市再開発方針2号地区(78ha)・・・1984(S59)

都市計画図
1972 (S47)

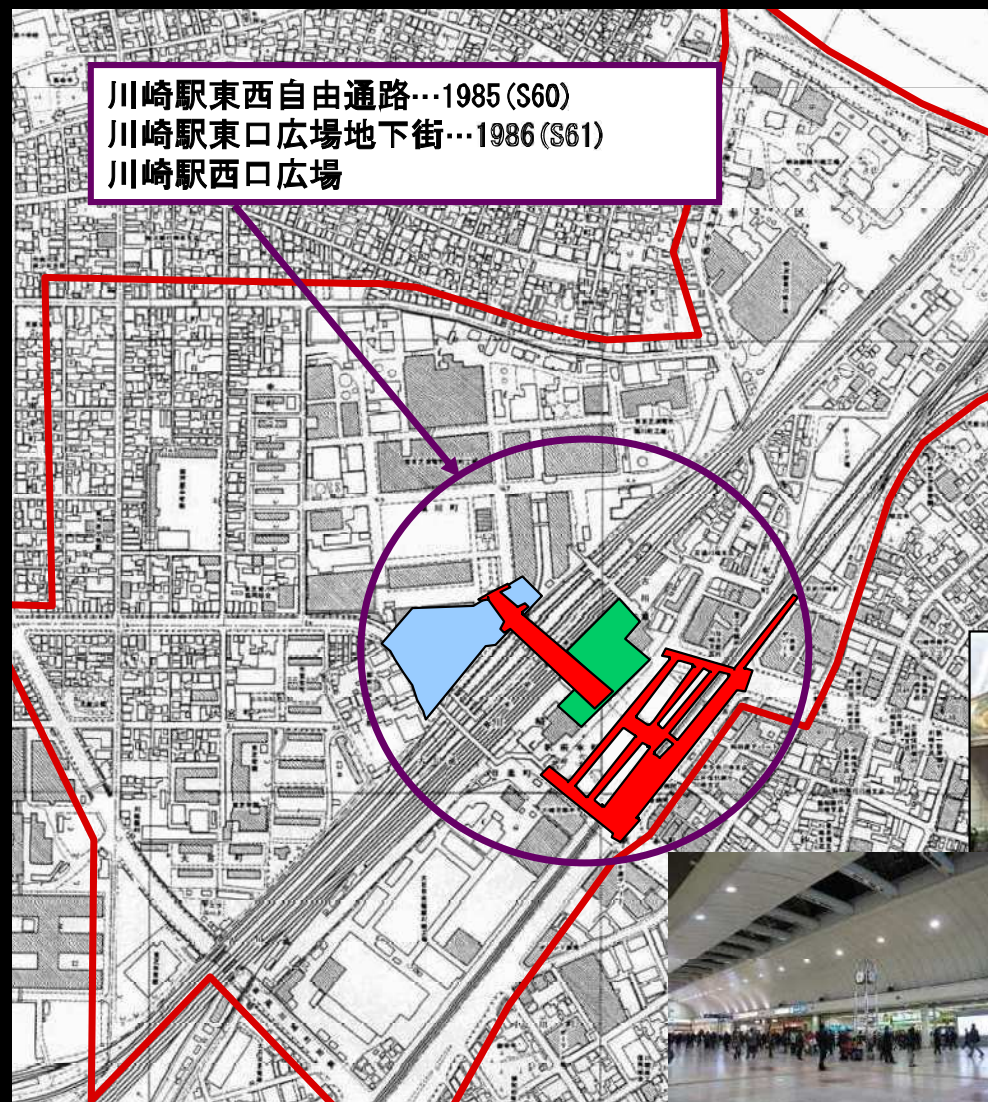
都市計画図
2005 (H17)

川崎駅東西自由通路…1985(S60)
川崎駅東口広場地下街…1986(S61)
川崎駅西口広場

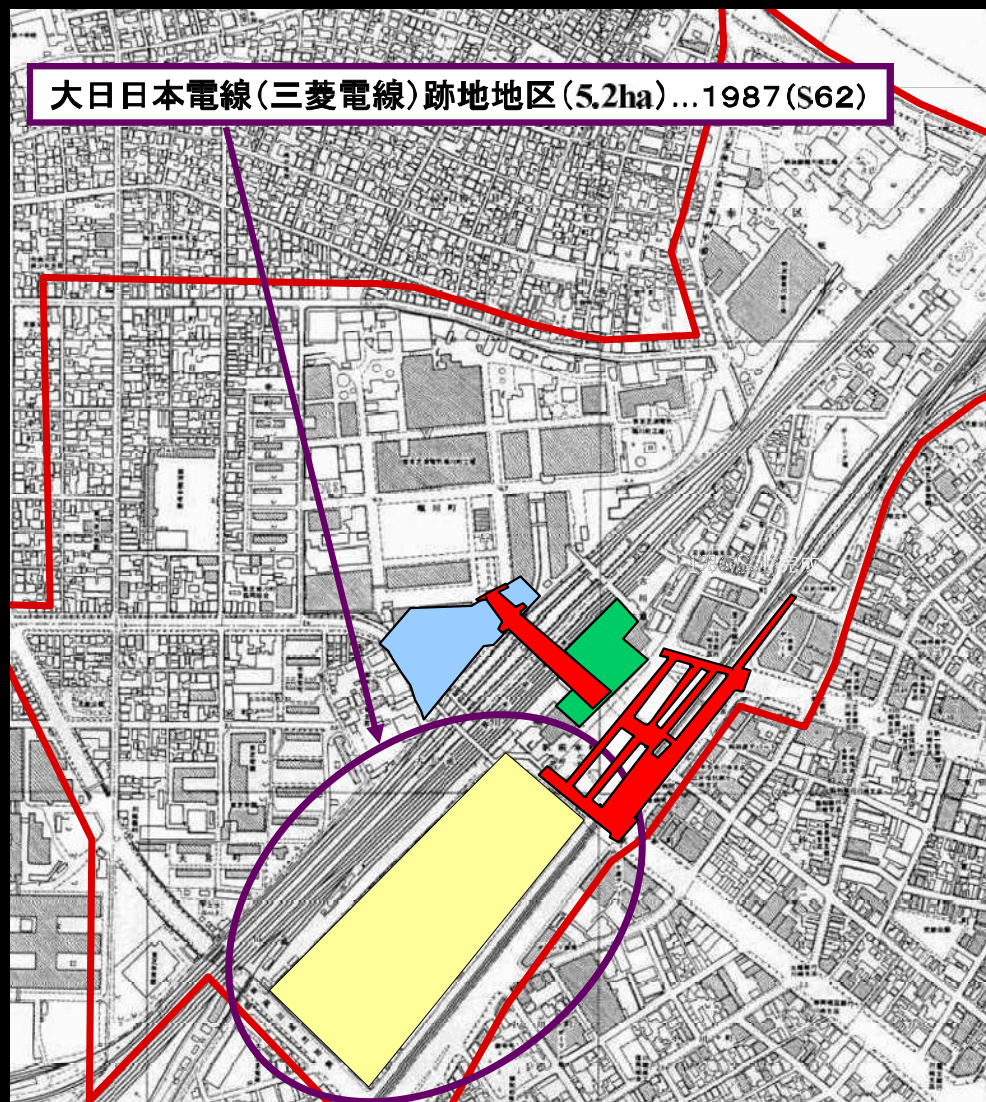
「川崎駅東西自由通路」
①都市計画決定 S61/2/25
②W25*L170m
③橋上式

「川崎駅東口広場地下街」
①都市計画決定 S56/7 S59/5
②特殊街路
③W6-22, 総延長L1,140m
④30,900m²
⑤都市計画駐車場
⑥380台, 26,400m²

「川崎駅西口広場」
①都市計画決定 S60/5
②11,400m²



大日日本電線(三菱電線)跡地地区(5.2ha)...1987(S62)

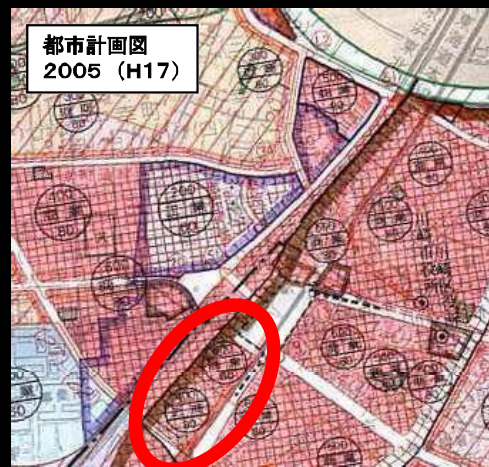


都市計画図
1972 (S47)



建ぺい/容積 : 60 / 200

都市計画図
2005 (H17)



→ 80/800、80/400 (指定変更S54)

大日日本電線(三菱電線)跡地地区(5.2ha)...1987(S62)



「民間複合開発(大日日本電線跡地)」

商業(ルフロン) 89,800m²
ホテル 21,800m² 250ベッド
業務 2棟 74,200m²
住宅 64,000m² 678戸
病院 12,000m²
川崎能楽堂

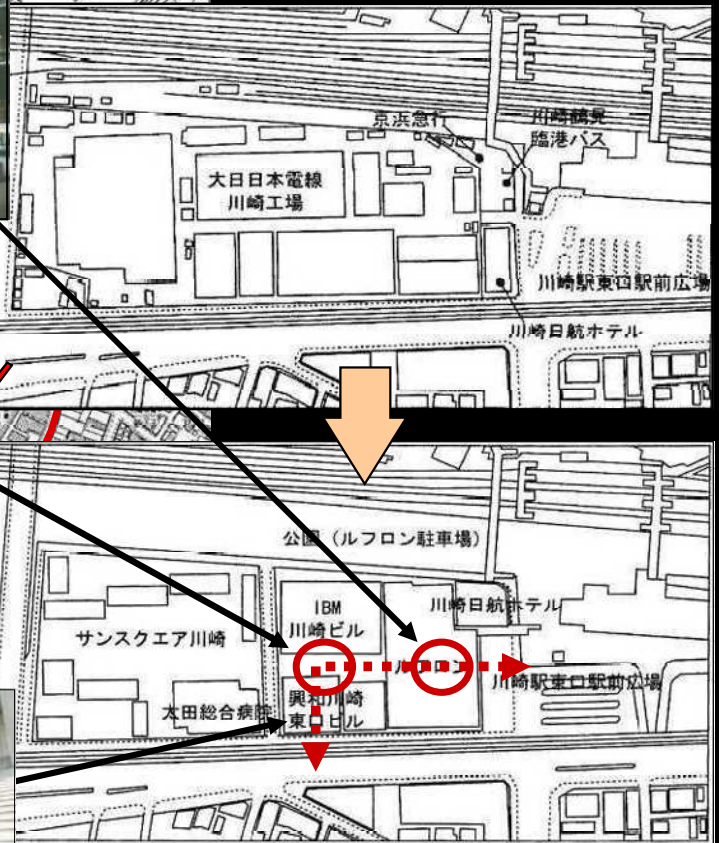
→1987(62)完成



大日日本電線(三菱電線)跡地地区(5.2ha)...1987(S62)

「民間複合開発(大日日本電線跡地)」

- まちづくりの誘導
- 建築基準法86条(一団地の認定)
- 容積移転
- 通り抜け空地の確保



川崎市都心アーバンデザイン事業(1980年代)

・駅前広場などの公共事業と、民間建築物の色やデザインを調整し、統一感のある一体的な街並みを作ること
ことを目的とした。

■事業手法

- ・川崎都心アーバンデザイン基本計画の策定（1981年）
- ・公共事業等のリーディングプロジェクトの先行
- ・要綱、条例によらない個別調整

■アーバンデザイン推進組織

- ・アーバンデザイン委員会の設置
- ・市中枢部直属のアーバンデザイン担当ポストの設置
- ・各部局横断のプロジェクト体制

■「明るさ、優しさ、清潔さ」がテーマ

- ・雑然とした街のイメージの転換

■白を基調とし、ステンレス素材を多用

- ・明るさ、清潔感、洗練された都会的な雰囲気
- ・メカトロポリスをイメージさせるハイテク感

■大量の高木(ケヤキとクス)

- ・白い街なみを背景とし、緑の高木が街なみの主役



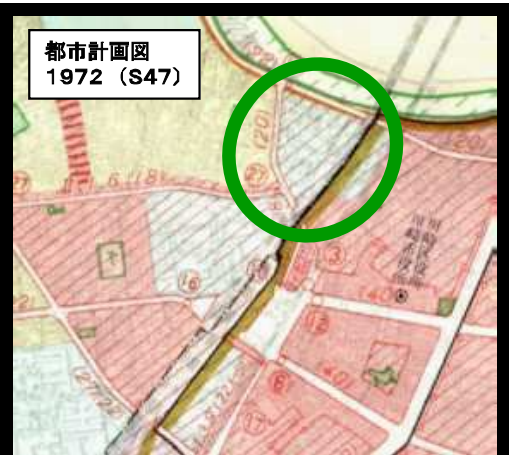
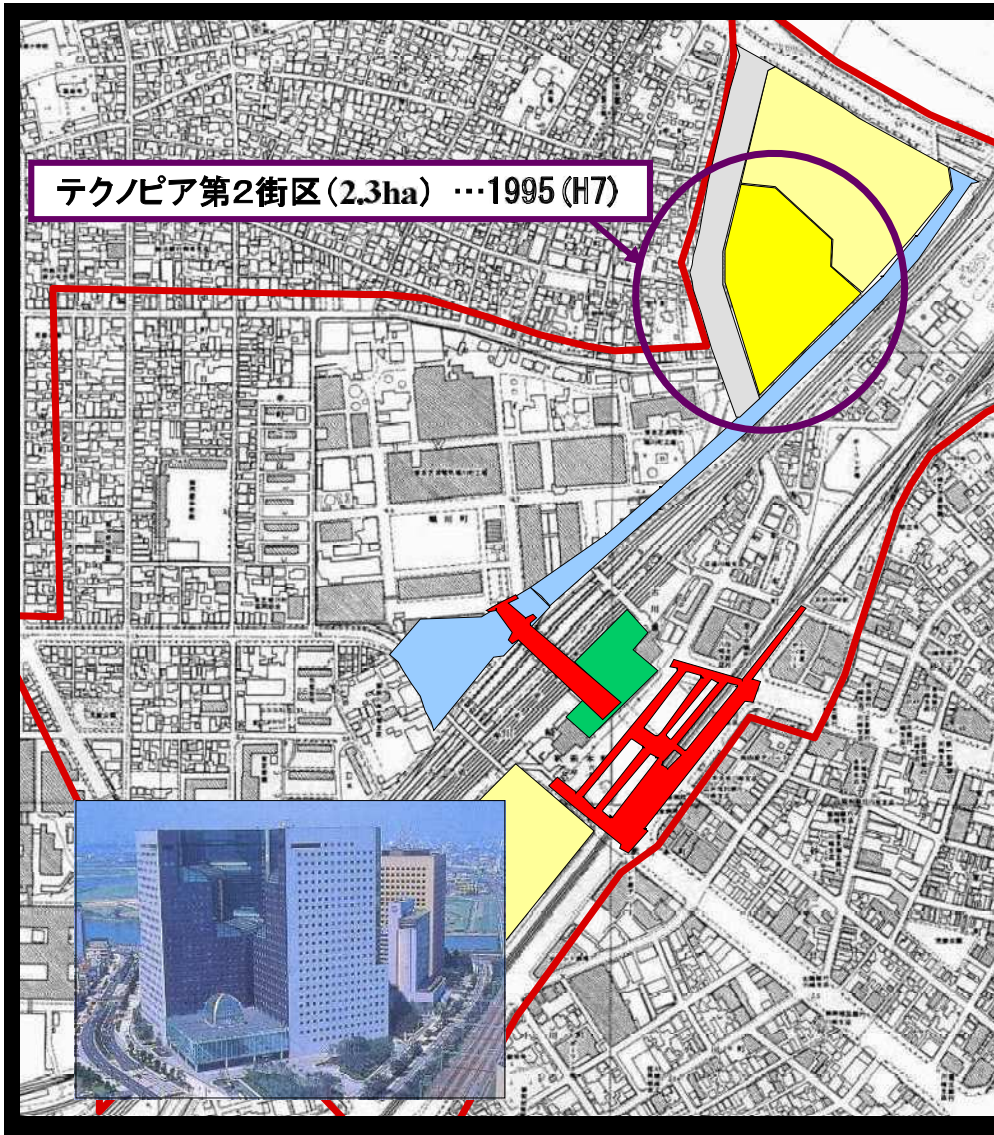
テクノピア第1街区(3.3ha)・・・1988 (S63)

都市計画図
1972 (S47)

建ぺい／容積 : 60 / 200

都市計画図
2005 (H17)

- 80 / 500 (指定変更)
- 80 / 640 (特定街区 S60)
- 堀川町線(S60) 幅員20m、延長650m



建ぺい／容積 : 60／200 (従前)



→ 60／750 (再開発促進区 H2)

都市計画道路川崎府中線拡幅

テクノピア第1街区(3.3ha)・・・1988 (S63)

テクノピア第2街区(2.3ha)・・・1995 (H7)

「テクノピア第1街区特定街区」

- ①都市計画決定 S60
- ②区域面積 3.3ha
- ③用途
業務 約137,935m²
住宅 約8,100m² 143戸
- ④建ぺい／容積
従前:60/200
指定変更:80/500
特定街区80/640

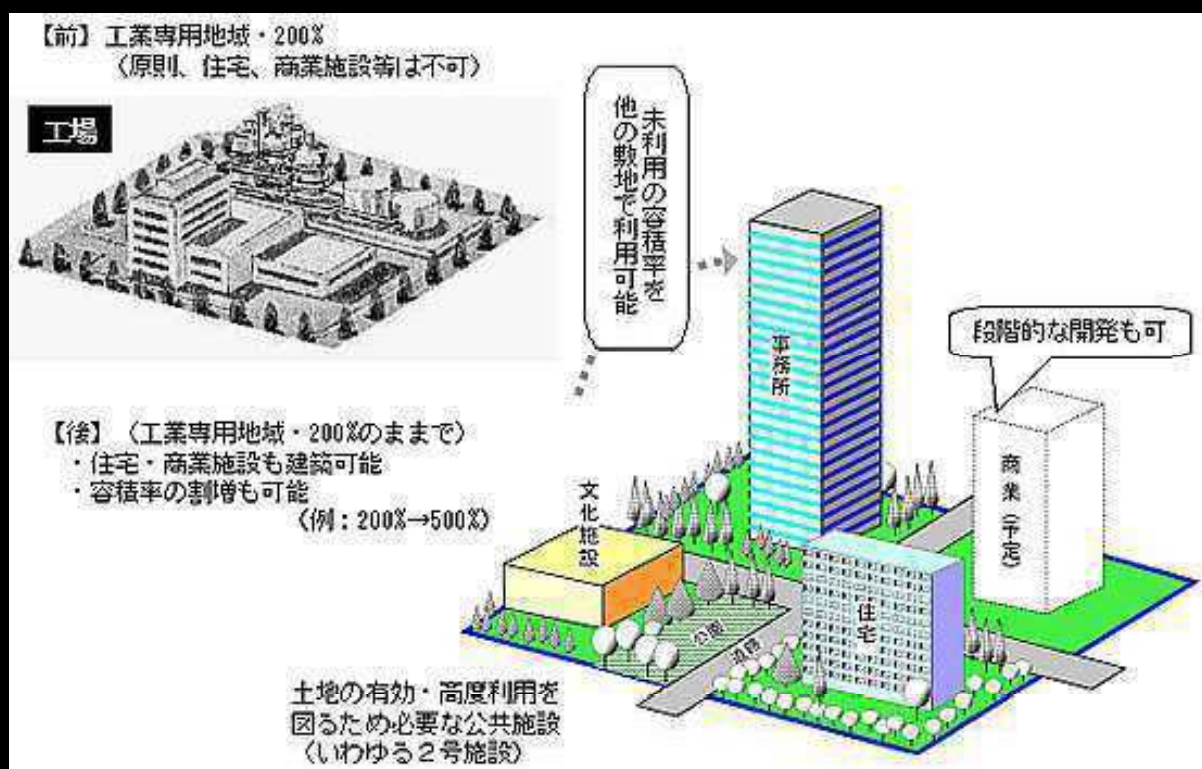
「テクノピア第2街区再開発地区計画」

- ①都市計画決定 H2/H1
- ②区域面積 2.3ha
- ③用途
業務 170,000m²
- ④建ぺい／容積
従前:60/200
再開発地区計画:60/750



再開発促進区

道路等の公共施設の指定と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。(駅前に工場が立地している場合など、本来は商業地域の指定がされるべき立地であるにもかかわらず、必要な道路基盤が無いために工業地域等に指定されている場合などに適用)



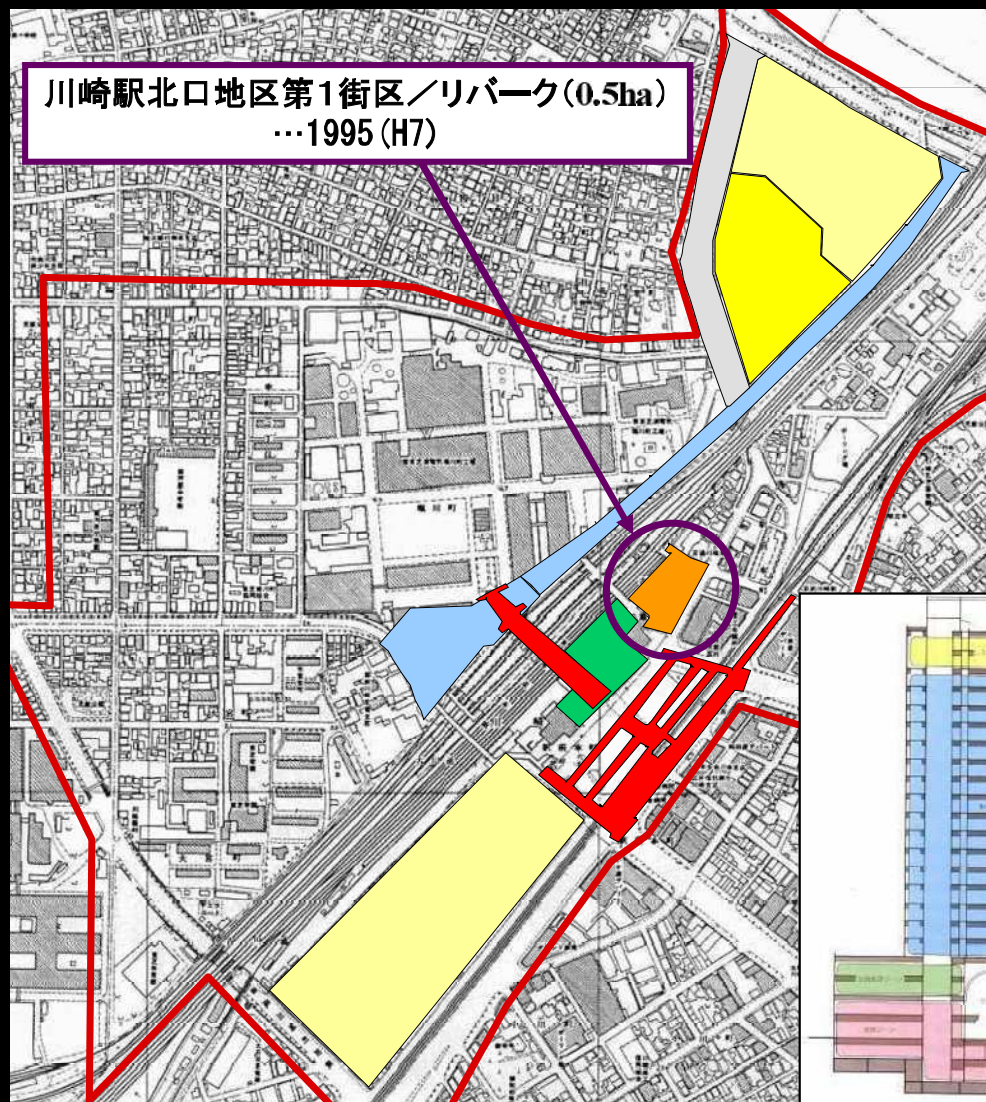
川崎駅北口地区第1街区／リパーク(0.5ha)
…1995 (H7)

都市計画図
1972 (S47)

都市計画図
2005 (H17)

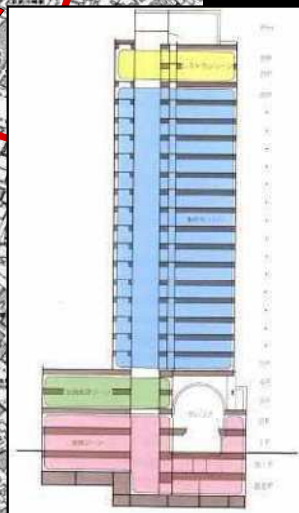
市街地再開発事業 (0.5ha) H1 都決

川崎駅北口地区第1街区／リパーク(0.5ha)
…1995 (H7)



■ 計画概要

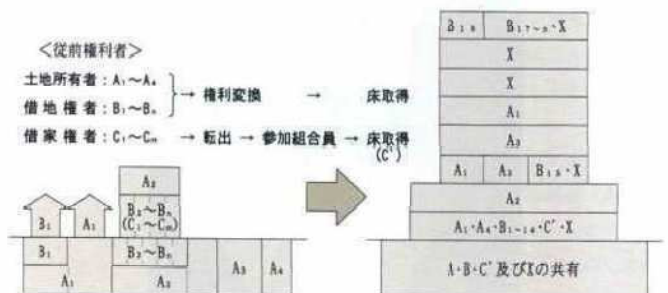
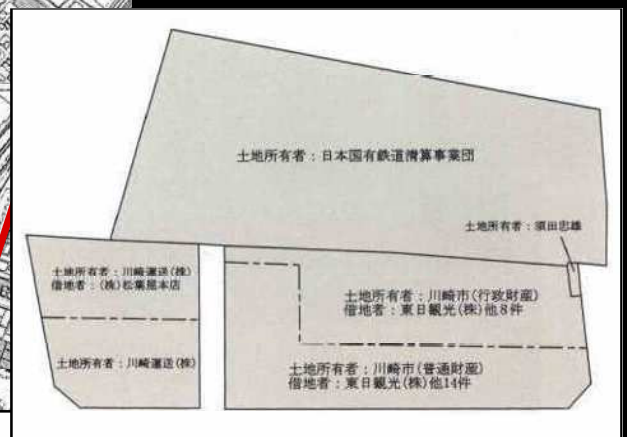
- 敷地面積 約3,700m²
- 延床面積 約35,000m²
- 建ぺい率 79.9%
- 容積率 899.3%
- 地上22階、地下3階、高さ97.2m
- 主要用途
店舗、事務所、図書館、ギャラリー
- 駐車場 97台(タワーパーキング3基)
- 事業費 228億円



川崎駅北口地区第1街区／リパーク(0.5ha)
…1995 (H7)

事業概要

- 川崎駅北口地区第1街区
第一種市街地再開発事業
- 組合施行
- 都市計画決定 H元/5/30
- 完成 H7/1/30
- 区域面積 0.5ha
- 権利者数 27名
(うち土地所有者 4人)



市街地再開事業

地権者は、「権利変換」という方法で現在の土地や建物の価値に見合う分のビルの床を取得します。これを「権利床」といいます。権利床以外に、土地を高度利用することにより産み出された床を「保留床」といい、これをデベロッパー等に売却することにより、事業に必要な資金を賄います。

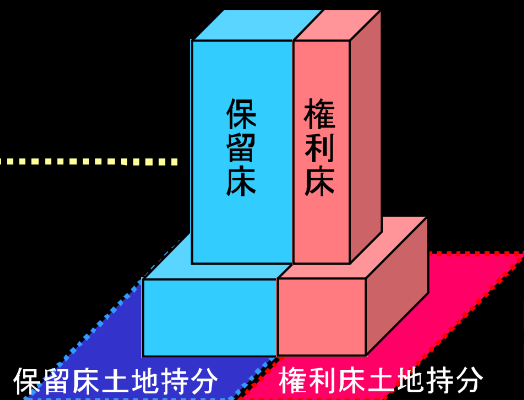
総支出事業費



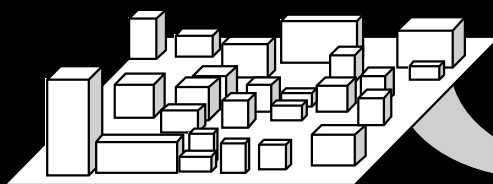
総収入



再開発ビル

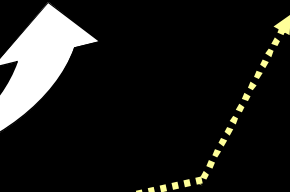


【従後の資産】
区分所有建物
＋土地共有持分

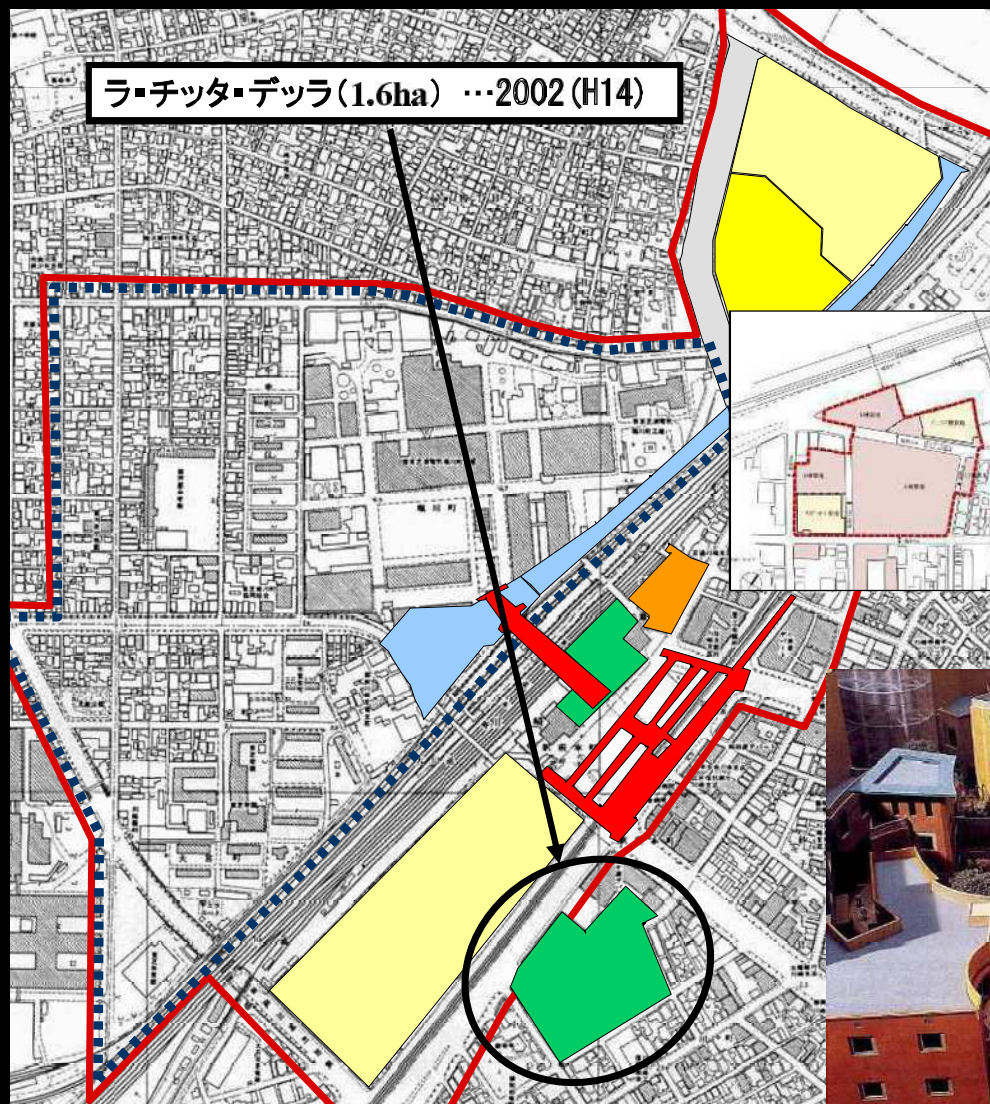


【従前の資産】
土地＋従前建物

【権利変換】



ラ・チッタ・デッラ(1.6ha) ...2002 (H14)



「ラ・チッタ・デッラ
(LA CITTA DELLA)」

- ①敷地面積 約16,100m²
- ②延床面積 約40,500m²
- ③主要用途 シネコン、物販、飲食
- ④設計者 ジョン・ジャーディー
- ⑤2002 (H14) オープン

- チッタエンターテイメント(旧・美須興行)の民間単独の再開発
- イタリアのヒルタウンの集落の街なみをテーマとした、デザイン
- 2004 (H16) 米「ショッピングワールド」誌オープンエアセンター部門最優秀賞
- シネコンの観客動員と興行収入が2003 (H15) から4年連続全国1位
- 建築物の道路上の占用許可
- 公道部分の舗装について、経済局が補助し、建設局が維持管理上の運用。



ラ・チッタ・デッラ(1.6ha) ...2002 (H14)

■ 計画の特色

■ 複雑で変化のある街並み

- イタリアのトスカーナ地方に見られる中世のヒルタウンの集落がモチーフ
- 道路上空の建物占用を許可して、複数街区を一体化し、様々なデザインの建物を立体的な歩行者動線で結ぶことで、複雑で変化のある街並みを創出



ラ・チッタ・デッラ(1.6ha) ...2002(H14)



■ 計画の特色

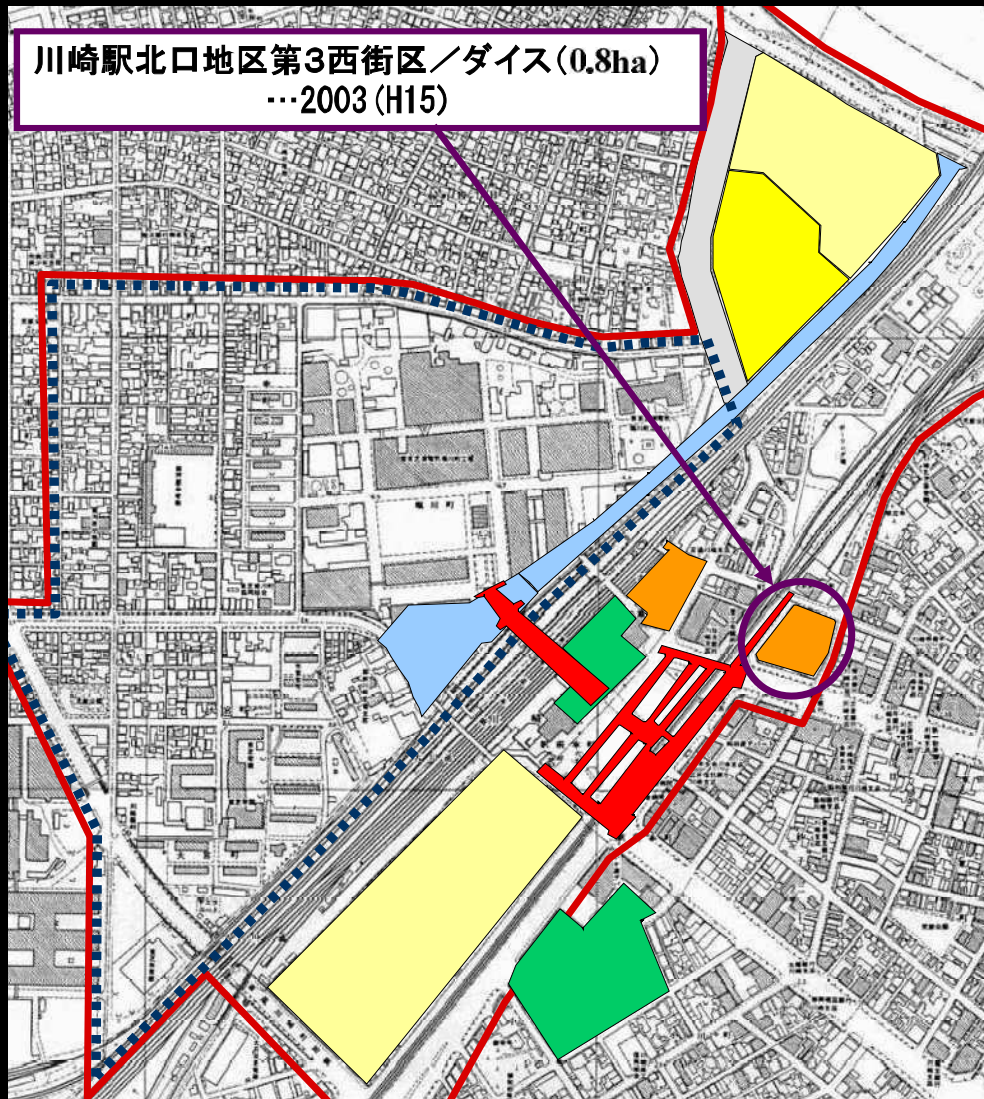
・スロープシステムによる動線計画

■ 敷地内を貫通する螺旋状の屋外スロープがあり、すべての店は、スロープに沿うように建設されていて、ひとつの街を形成している。

■ スロープに沿って歩くと、すべての店を見ながら、最上階まで登っていくことができる。また、スロープの段差をバイパスして階段状の路地が通っており、丘の斜面に沿って建設された中世のヒルタウンのような変化のある空間を体験できる。



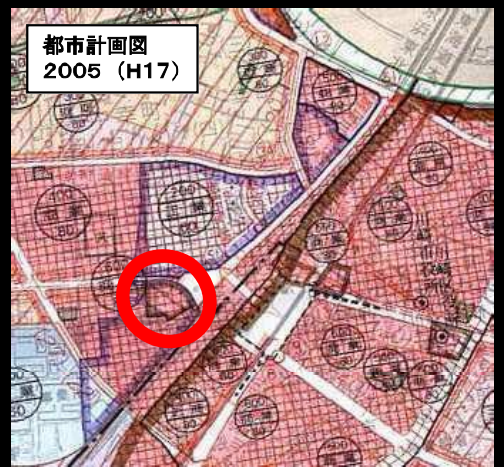
川崎駅北口地区第3西街区／ダイス(0.8ha)
---2003 (H15)



都市計画図
1972 (S47)

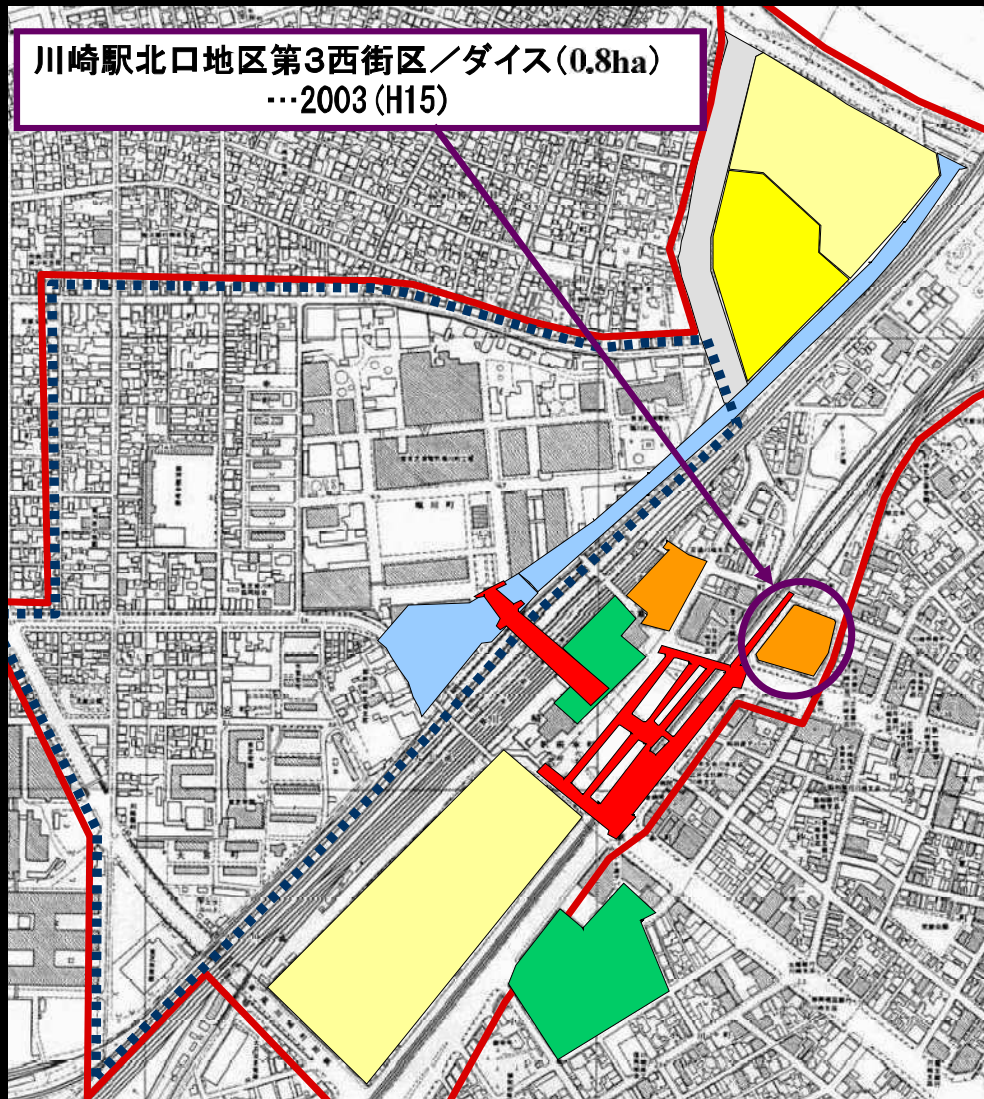


都市計画図
2005 (H17)



市街地再開発事業 (0.8ha) H9 都決
→ H13 都決変更

川崎駅北口地区第3西街区／ダイス(0.8ha)
---2003 (H15)



「川崎駅北口地区第3西街区
第一種市街地再開発事業
(ダイス)」

■ 計画概要

- (1) 敷地面積...約 4,475㎡
- (2) 延床面積...約38,615㎡
- (3) 規模構造...地下2階、地上11階、
鉄骨造一部SRC造及びRC造
- (4) 主要用途
 - 商業施設...約21,509㎡
(シネマコンプレックス含む)
 - 娯楽施設...約16,367㎡
 - 駐車場(隔地)...約180台
(附置義務台数176台)
 - 総事業費...約105億円



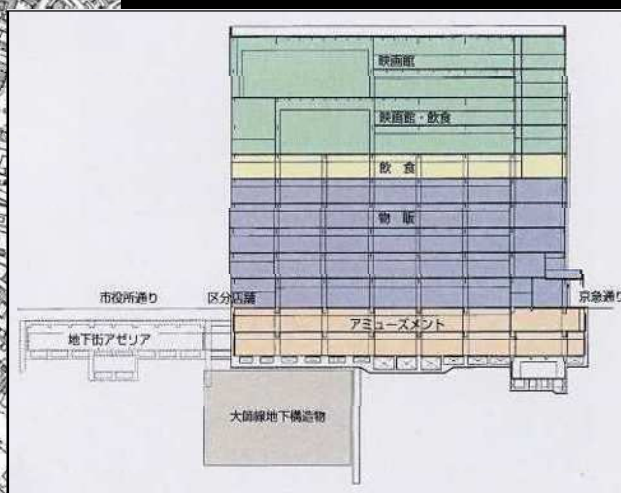
川崎駅北口地区第3西街区／ダイス(0.8ha)
---2003 (H15)

「川崎駅北口地区第3西街区
第一種市街地再開発事業
(ダイス)」

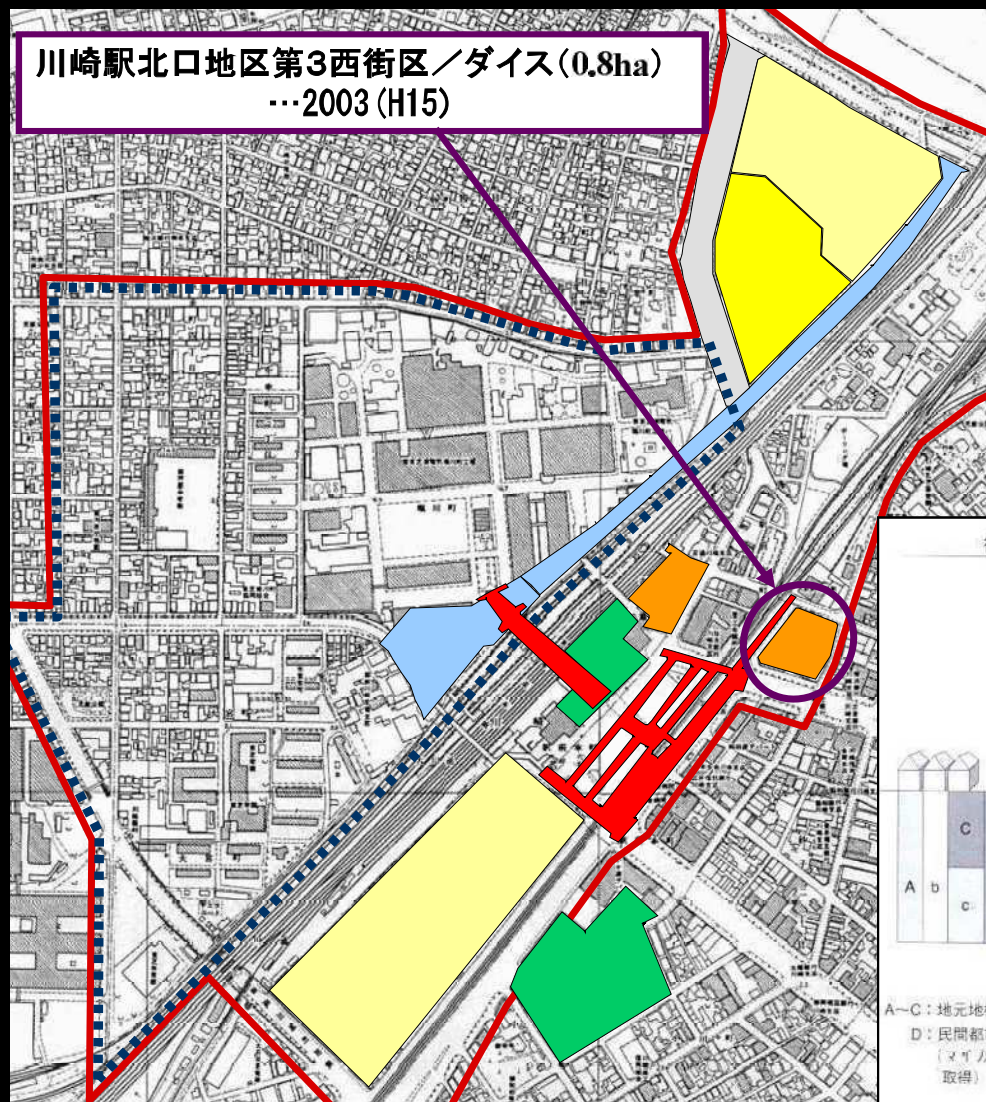
■ 計画概要

- (1)敷地面積...約 4,475㎡
- (2)延床面積...約38,615㎡
- (3)規模構造...地下2階、地上11階、
鉄骨造一部SRC造及びRC造
- (4)主要用途
 - 商業施設...約21,509㎡
(シネマコンプレックス含む)
 - 娯楽施設...約16,367㎡
 - 駐車場(隔地)...約180台
(附置義務台数176台)
 - 総事業費...約105億円

シネマコンプレックスの内部

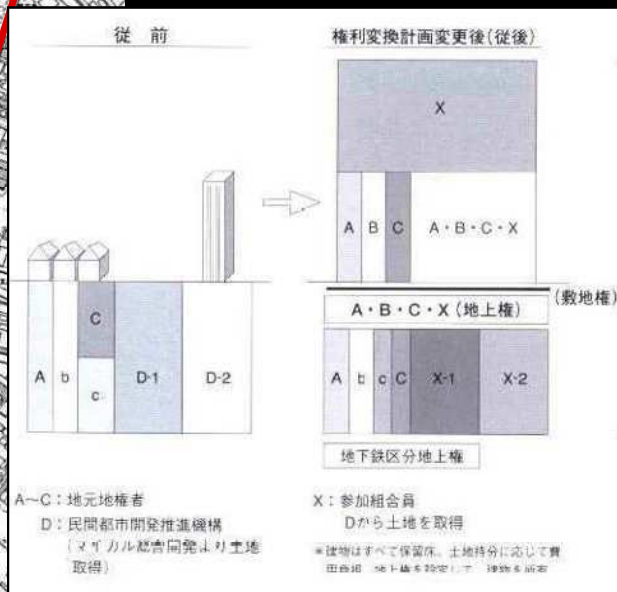


川崎駅北口地区第3西街区／ダイス(0.8ha)
---2003 (H15)

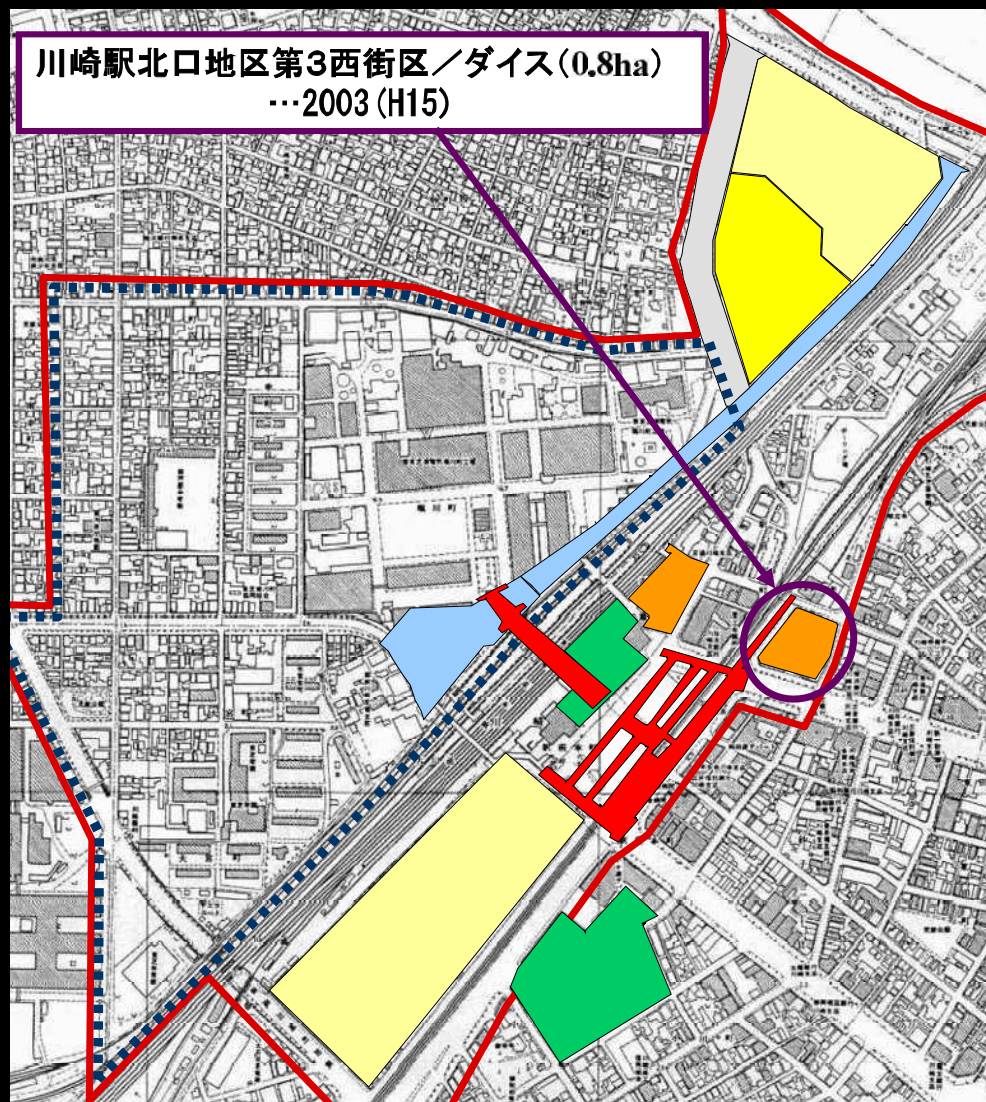


■ 事業概要

- (1) 第1種市街地再開発事業(組合施行)
- (2) 地区面積---約 0.8 ha (7,719 m²)
- (3) 権利者数-----総数9名
 - ・ 土地所有者 8名
 - ・ 借地権者 1名
 - ・ 借家権者 0名
- (4) 参加組合員-----マイカル総合開発
 - 東京建物(株)
 - 川崎ダイス特定目的会社(SPC)



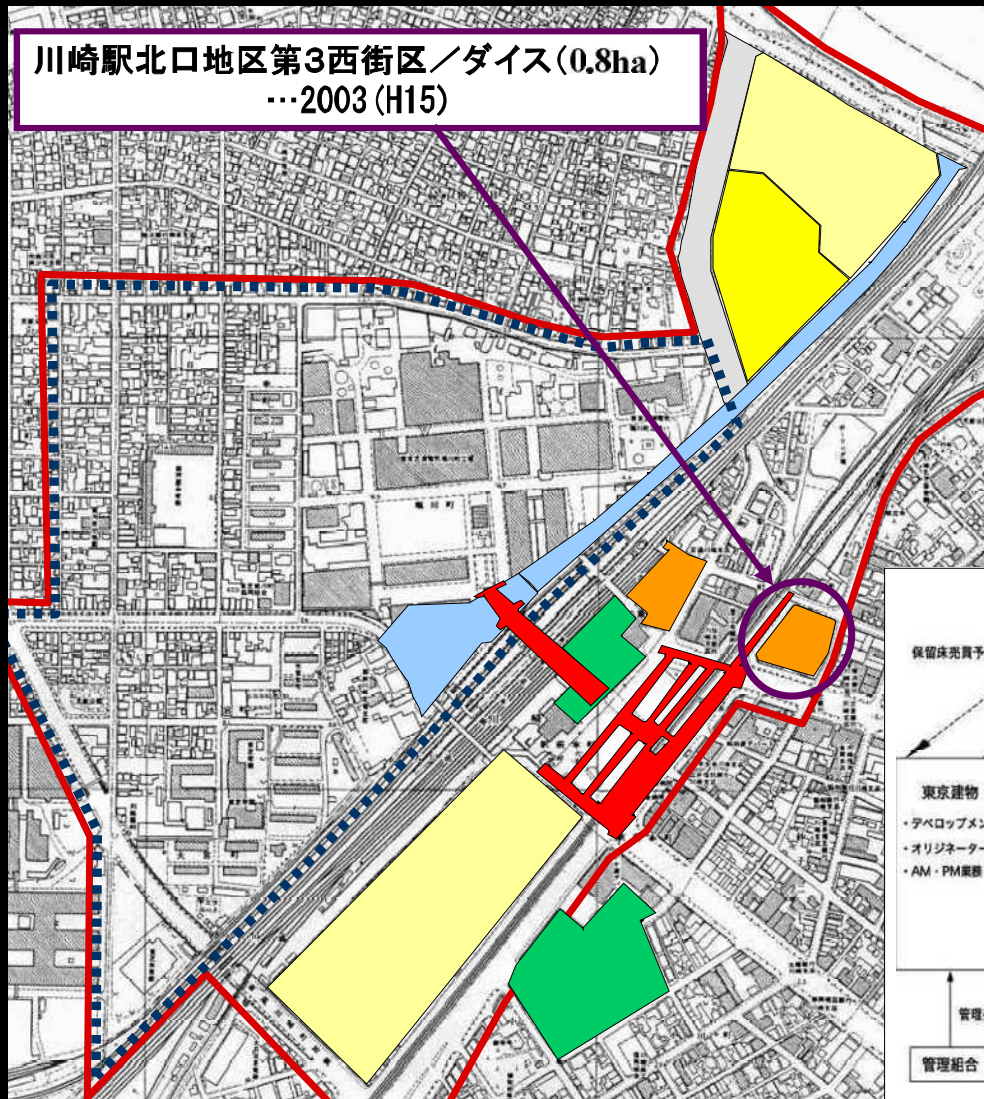
川崎駅北口地区第3西街区ノダイス(0.8ha)
 ...2003 (H15)



■ 事業の経緯

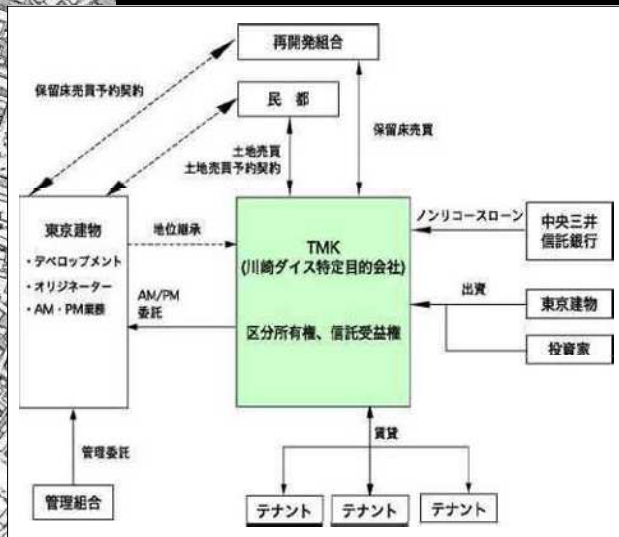
- ・1995 (H7) 3月.....準備組合設立
- ・1997 (H9) 10月.....都市計画決定
- ・1998 (H10) 3月.....再開発組合設立認可
- ・1999 (H11) 2月.....権利変換計画認可
- ・2001 (H13) 3月.....都市計画変更決定
- ・2001 (H13) 5月.....事業計画及び定款の変更認可
- ・2001 (H13) 6月.....施設建築物工事着手
- ・2001 (H13) 9月.....マイカル総合開発㈱ 民事再生法の申立
- ・2001 (H13) 10～12月 ...工事中断
- ・2001 (H13) 12月.....東京建物㈱が新たな参加組合員に決定。定款変更認可
- ・2003 (H15) 5月.....権利変換計画変更
- ・2003 (H15) 8月.....事業計画及び定款の再変更認可
- ・2003 (H15) 8月.....参加組合員の変更 (東京建物→SPC)
- ・2003 (H15) 8月.....施設建築物竣工 建築物売買契約 101条登記
- ・2003 (H15) 9月.....商業施設オープン

川崎駅北口地区第3西街区／ダイス(0.8ha)
---2003 (H15)



■ 事業の特色

- (1) 権利床を発生させない土地から土地への権利変換方式
- (2) 保留床のすべてを組合員が取得する共同建替方式
- (3) 施設建築物の共用床を信託
- (4) SPCを参加組合員として認可
- (5) 連続立体交差事業との合併施行



川崎駅西口大宮町地区(8.2ha)

都市計画図
1972 (S47)

建ぺい/容積
: 60/200 ~ 80/400 (従前)

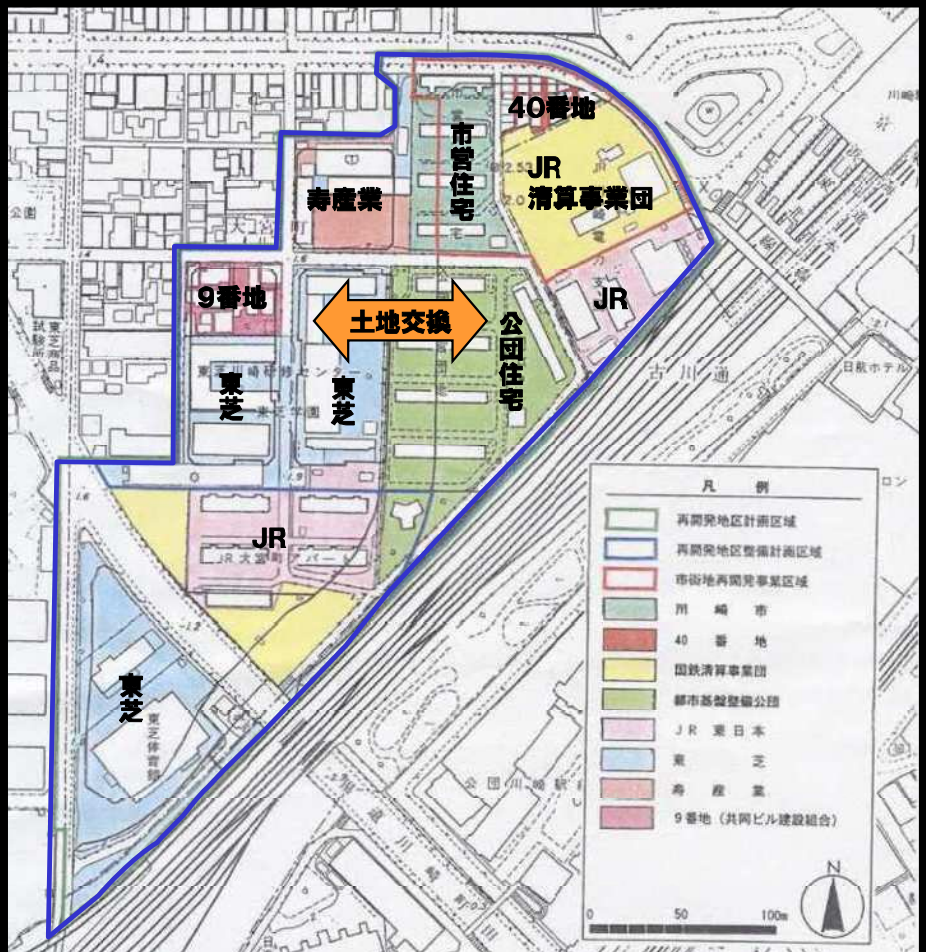
都市計画図
2005 (H17)

→ 80/500 ~ 80/950
(再開発促進区 H11)
→ 大宮中幸町線
: 幅員26m、延長640m

川崎駅西口大宮町地区

■ 事業のシナリオ

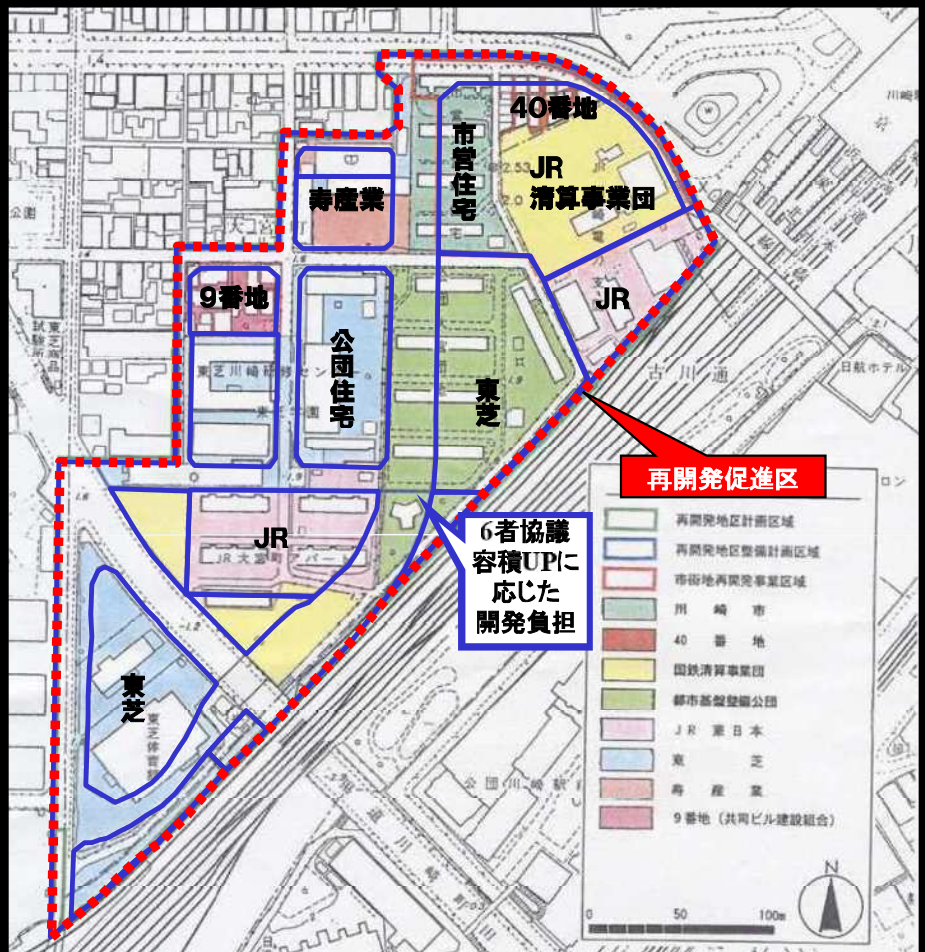
- ① 都市機構と東芝の土地交換
- ② 6者協定
容積率UPに応じた開発負担
 - ・大宮中幸町線の用地提供
 - ・区画道路、デッキ、広場の整備
- ③ 地区計画（再開発促進区）
⇒ 容積UP
- ④ 各街区ごとの事業
 - 市街地開発事業、その他



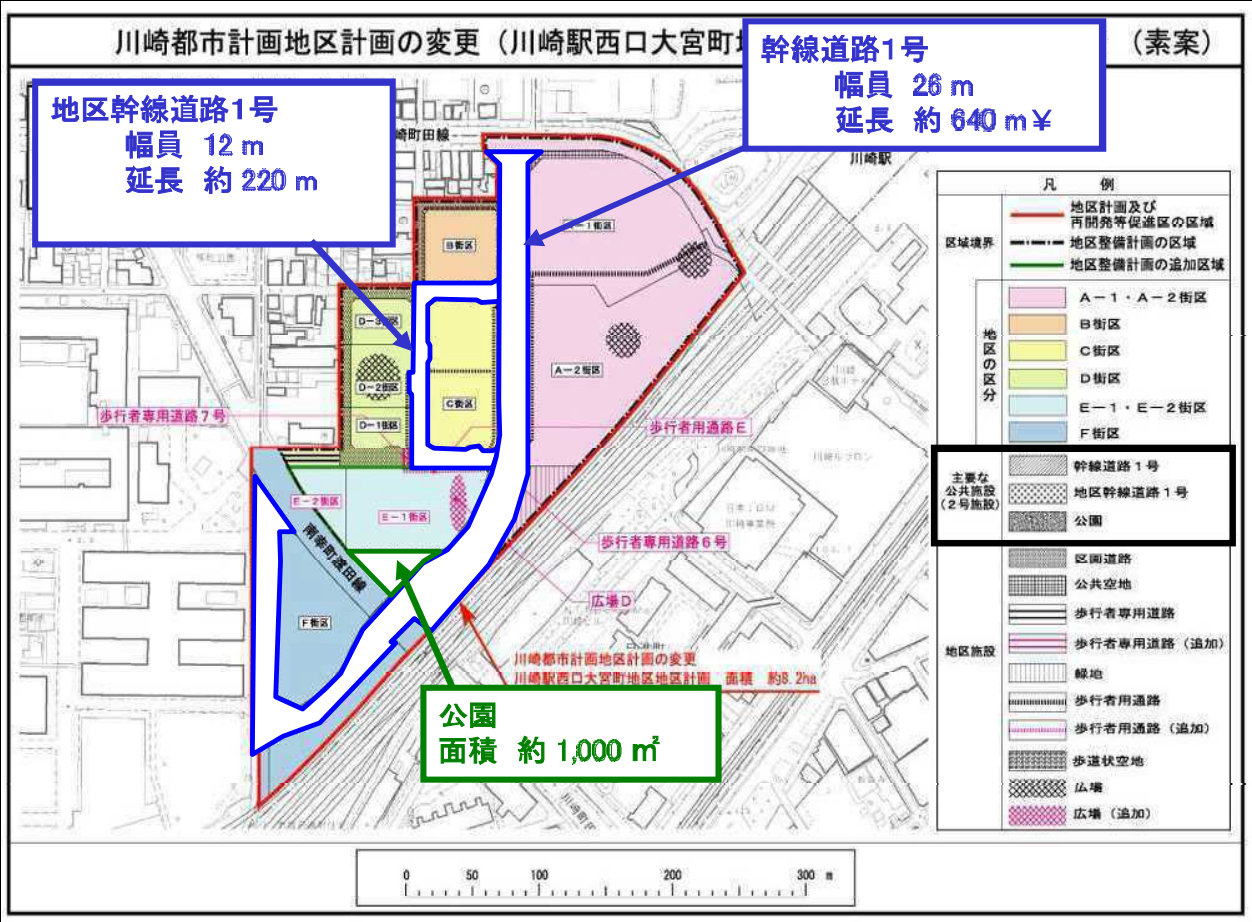
川崎駅西口大宮町地区

■ 事業のシナリオ

- ① 都市機構と東芝の土地交換
- ② 6者協定
容積率UPに応じた開発負担
 - ・大宮中幸町線の用地提供
 - ・区画道路、デッキ、広場の整備
- ③ 地区計画（再開発促進区）
⇒ 容積UP
- ④ 各街区ごとの事業
 - 市街地開発事業、その他



川崎駅西口大宮町地区

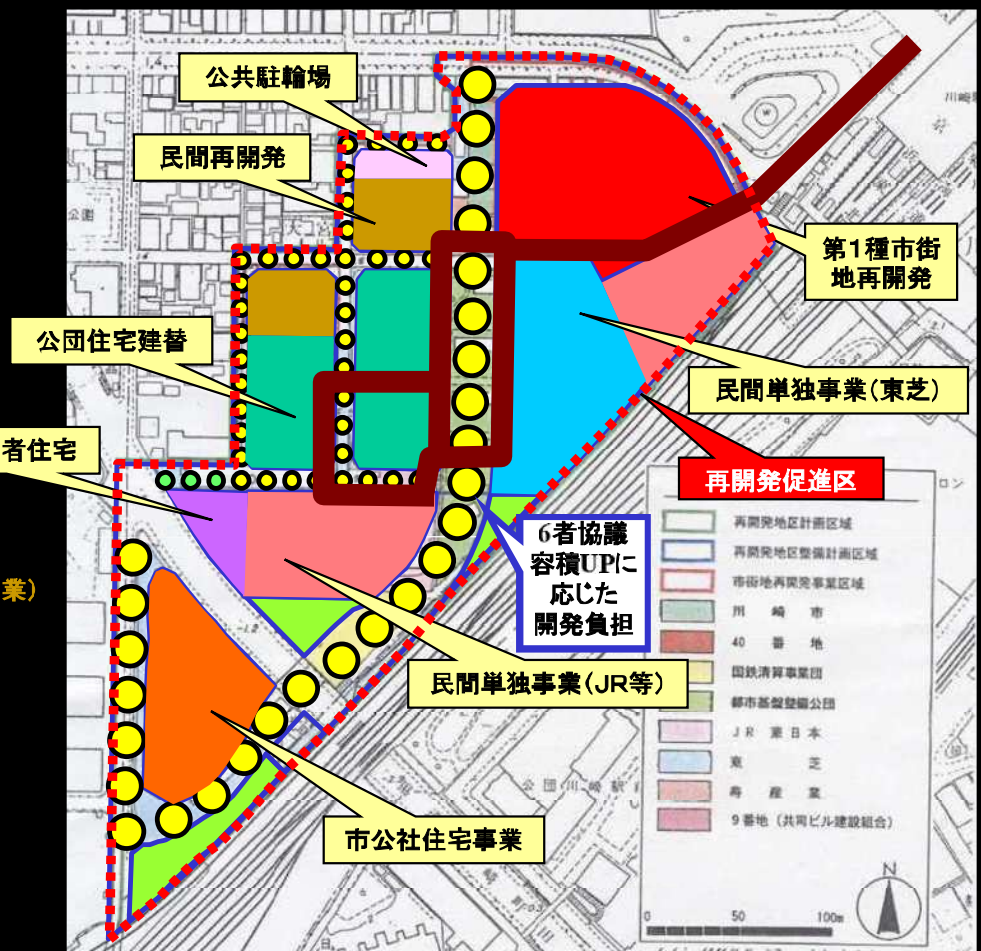


川崎駅西口大宮町地区

■ 事業のシナリオ

- ① 都市機構と東芝の土地交換
- ② 6者協定
容積率UPに応じた開発負担
・大宮中幸町線の用地提供
・区画道路、デッキ、広場の整備
- ③ 地区計画（再開発促進区）
⇒ 容積UP
- ④ 各街区ごとの事業
・市街地開発事業、その他

- 第1種市街地再開発事業
- 民間再開発事業(9番地組合、寿産業)
- 公団住宅建替事業(都市機構)
- 従前居住者用住宅(川崎市)
- 公的住宅建設事業(市公社)
- 民間単独事業(JR東日本)
- 民間単独事業(東芝)
- 緑地
- 公共駐輪場
- 道路（大宮中幸町線、区画道路）
- ペDESTリアンデッキ



街区ごとの建築物等の概要

A-1街区
ミューザ川崎
2003(H15)、業務・文化等

■ 計画概要

- (1) 敷地面積・・・10,699㎡
- (2) 延床面積・・・114,322㎡
- (3) 規模構造
地下2階、地上27階、高さ128m
鉄骨造 一部 鉄骨鉄筋コンクリート造
- (4) 主要用途
 - 事務所・・・約46,300㎡
 - ホール・・・約17,000㎡
 - 店舗・・・約6,100㎡
 - 駐車場・・・357台
 - 駐輪場・・・324台
 - 総事業費・・・約725億円



街区ごとの建築物等の概要

A-1街区
ミューザ川崎
2003 (H15)、業務・文化等



クラシック音楽
専用ホール
ワインヤード型
2,000席

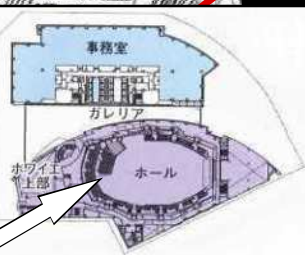


ホール内部

ギャラリー



ギャラリー2階

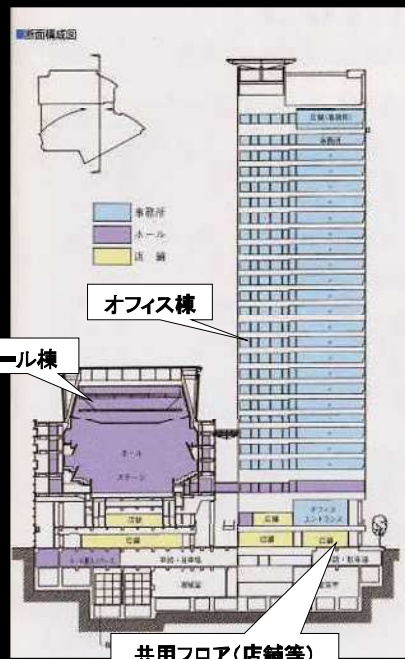


ホワイ
上部

ホール

ギャラリー

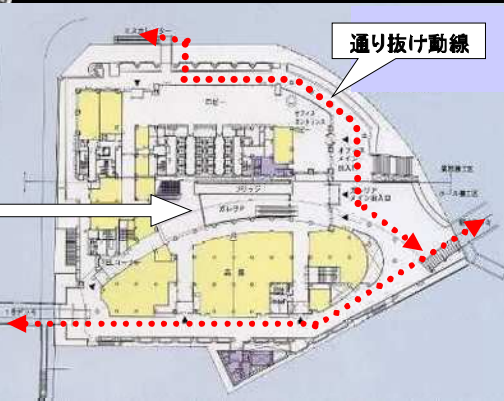
事務室



オフィス棟

ホール棟

共用フロア(店舗等)

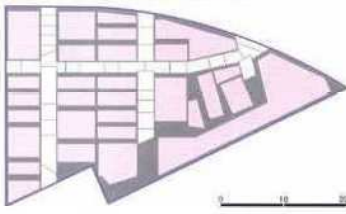


通り抜け動線

街区ごとの建築物等の概要

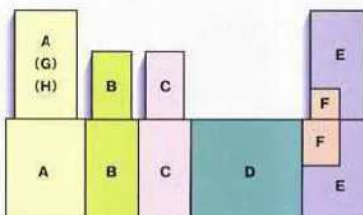
A-1街区
ミューザ川崎
2003(H15)、業務・文化等

大宮町40番地 地区内建物位置図



従前の模式図

土地所有者: A,B,C,D,E
借地権者: F
借家権者: (G),(H)



事業概要

- 第1種市街地再開発事業(都市機構施行)
- 地区面積...約 1.3 ha (13,257㎡)
- 権利者数...総数70名

うち 土地所有者 33名
借地権者 6名
借家権者 31名

従前の用途別配置図



従後の模式図 権利変換方式(法111条 地上権非設定型)

施行者: S
特定業務代行者: X



街区ごとの建築物等の概要

A-1街区
ミューザ川崎
2003(H15)、業務・文化等

■ 事業の経緯

- ・H 元年 4月 準備組合設立
- ・H 元年10月 県・市から住都公団に施行要請
- ・H4年 7月 大宮町地区街づくり推進協議会発足
- ・H11年12月 再開発事業都市計画決定
- ・H12年 8月 施行規程・事業計画認可
- ・H12年12月 特定業務代行契約締結
- ・H13年 2月 権利変換計画認可
- ・H13年 4月 施設建築物工事着工
- ・H14年 7月 管理組合設立
- ・H15年12月 施設建築物竣工
工事完了公告

敷地面積に対する	建築面積の割合	約9/10
	延べ面積の割合	約95/10
主要用途	店舗・事務所・公益施設(ホール等)	
備 考		
高度利用地区の制限内容	再開発地区計画の制限内容	
容積率の最高限度 60/10,40/10 以下	容積率の最高限度	95/10 以下
容積率の最低限度 30/10 以上	敷地面積	3,300m ² 以上
建ぺい率の最高限度 7/10 以下	建築物の高さの最高限度	131m 以下
建築面積の最低限度 200m ² 以上	壁面の位置の制限	あり
壁面の位置の制限	あり	

名 称	川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業				
面 積	約1.3ha				
公共施設の配置及び規模					
道路	種別	名称	幅員	延長	備考
	幹線道路	3・3・9号川崎町田線	11m(22m)	約110m	都市計画道路整備済
		川崎駅西口駅前広場	面積 約880m ² (約1,400m ²)	()は全幅員又は全面積	
		幹線道路1号	12m(26m)	12m	()は全幅員
T水道	川崎都市計画下水道第1公共下水道(入江崎処理区)で処理する。				
その他の公共施設					
川崎町田線に沿って公共空地(面積約320m ²)を整備する。					

街区ごとの建築物等の概要

A-1街区
ミューザ川崎
2003(H15)、業務・文化等

事業スキーム

・施行者(都市機構)が大成建設・早稲田大学の共同事業体と特定業務代行契約を締結

大成建設 → 設計・施工

早稲田大学 → 保留床取得

・業務棟の保留床は早稲田大学が取得し、自らが出資・設立したSPCに売却

都市基盤整備公団
・施行者として事業を推進し再開発ビルを建設
・従前の旧国鉄変電所跡地取得
・店舗保留床を取得

川崎市
・事業主体として施行者を支援、補助
・権利者、保留床取得者としても事業に参加
・公益施設を取得

ミューザ川崎(再開発ビル)
従後権利者(29名)

店舗
・従前権利者
・都市基盤整備公団

事務所
・特定業務代行者

公益施設(ホール)
・川崎市

権利者
・従前の土地建物を提供
・再開発ビル店舗の一部を取得
・一部の権利者は地区外に転出

特定業務代行者
・入札により選定
・再開発ビルの工事を実施
・事務所保留床部分を取得

協議・調整

協議・調整

入札

契約締結

権利変換・保留床譲渡

街区ごとの建築物等の概要

A-1街区
ミュージア川崎
2003 (H15)、業務・文化等

E-2街区
従前居住者住宅
1997 (H9) 54戸

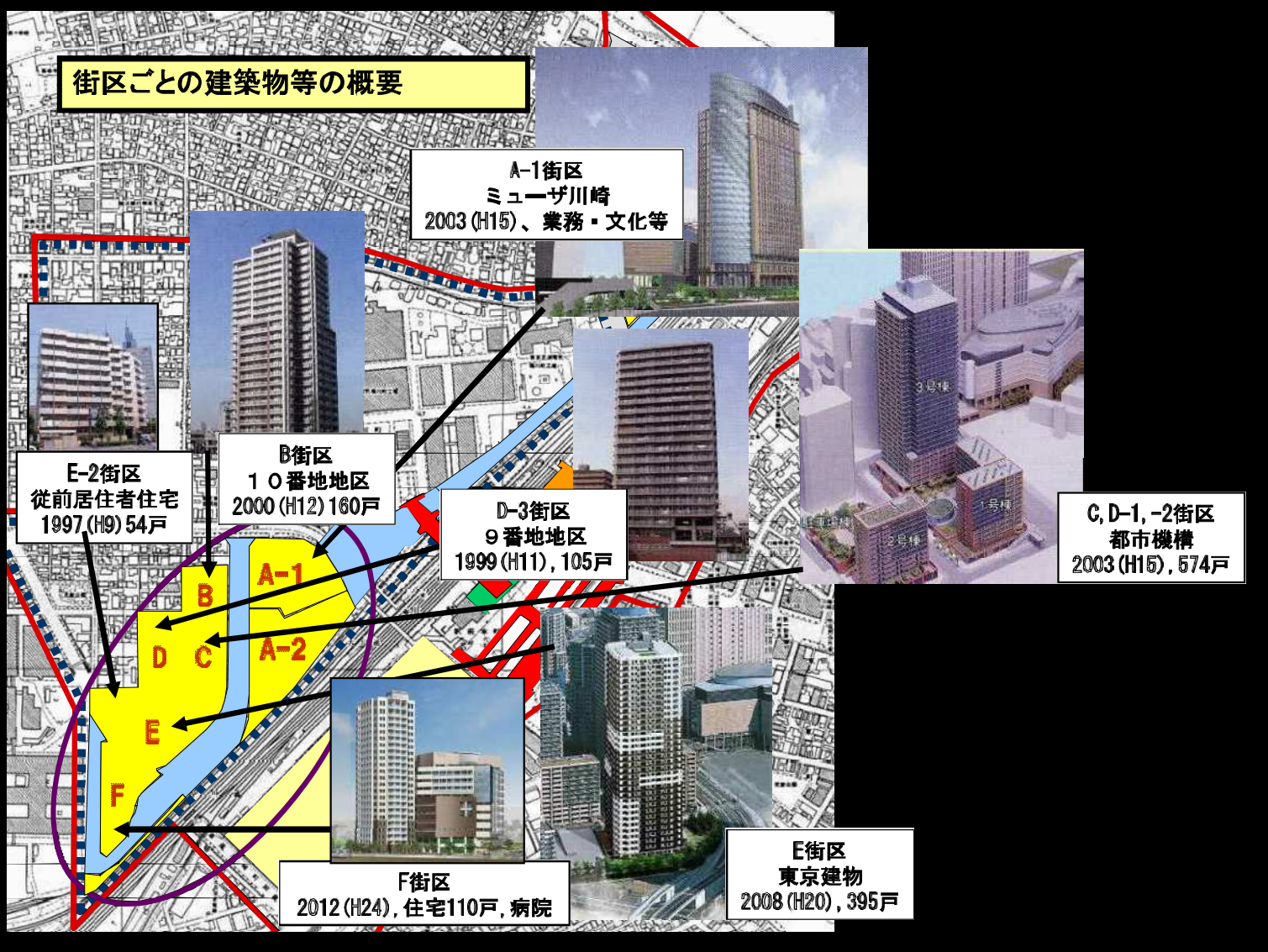
B街区
10番地地区
2000 (H12) 160戸

D-3街区
9番地地区
1999 (H11), 105戸

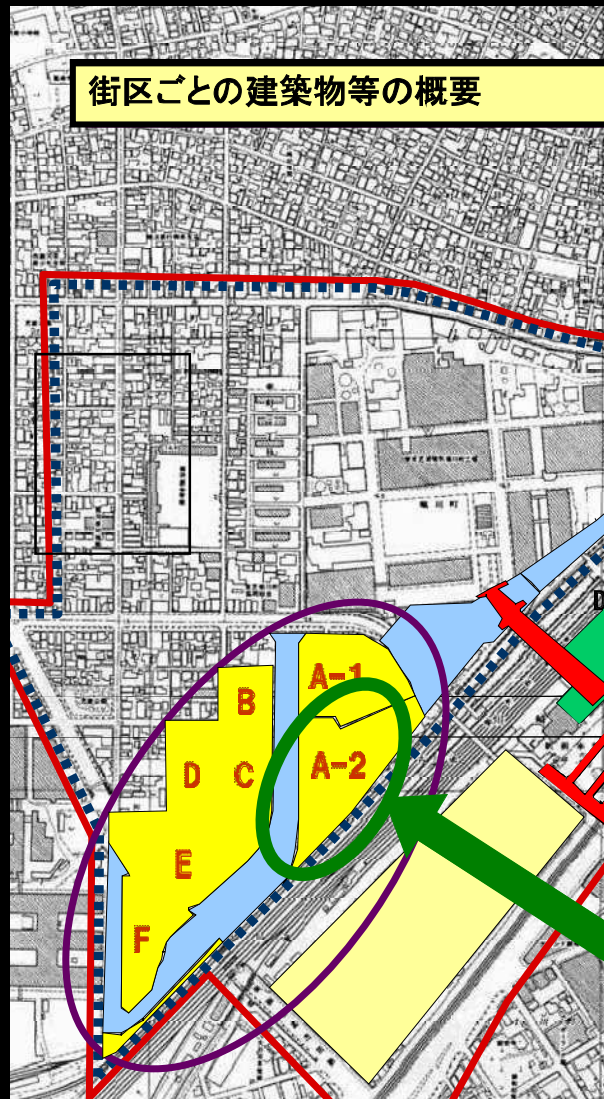
C, D-1, -2街区
都市機構
2003 (H15), 574戸

F街区
2012 (H24), 住宅110戸, 病院

E街区
東京建物
2008 (H20), 395戸



街区ごとの建築物等の概要



川崎駅西口大宮町A-2街区 現況土地所有状況



■ A-2街区は地区計画（再開発促進区）により、非住居系の用途規制、容積の最高限度（950%）、地区施設（大宮町緑地）が定められているが、市、JR東日本、東芝の3者が土地を持ち合っていたため、川崎市の所有する廃道敷の土地を東芝に売却するとともに、その売却益を財源として市が東芝から大宮町緑地予定地を取得した。

■ その後、東芝からJRが土地を取得し、JRが一体的な再開発を行うこととなったが、当時、川崎駅周辺にはシティホテルとコンベンションホールが無かったためJRと交渉した結果、JRによってホテルメトロポリタン及びJR川崎タワー（ステーションコンファレンスを併設するオフィスビル）の2棟が「KAWASAKI DELTA」として整備された。

■ 大宮町緑地については、都市公園の指定は行わず、緑地機能と賑わい・交流機能の両方の機能を併設する施設を整備するための事業者募集を行い、地上部を緑地、地下をライブハウスとする一体的な施設として、2023年にスベルノーヴァカワサキが完成した。

街区ごとの建築物等の概要

A-1街区
ミュージア川崎
2003 (H15)、業務・文化等

E-2街区
従前居住者住宅
1997 (H9) 54戸

B街区
10番地地区
2000 (H12) 160戸

D-3街区
9番地地区
1999 (H11)、105戸

C, D-1, -2街区
都市機構
2003 (H15)、574戸

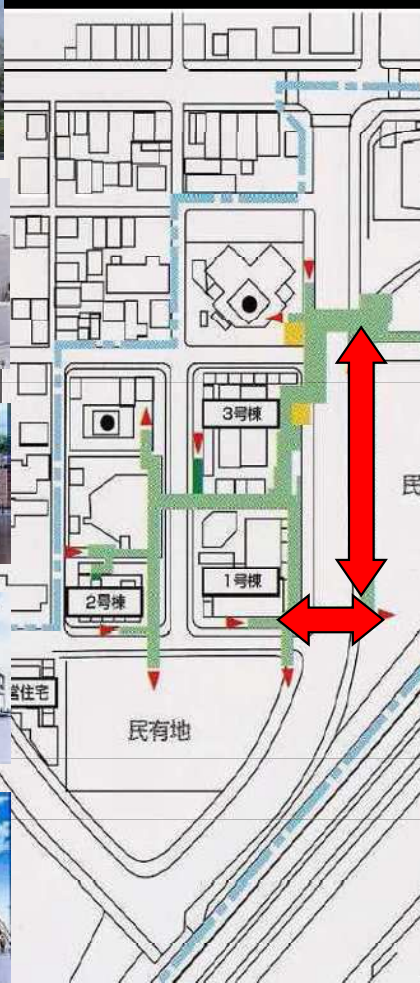
A2街区
カワサキデルタ
ホテル棟. 2020
業務棟. 2021

F街区
2012 (H24)、住宅110戸、病院

E街区
東京建物
2008 (H20)、395戸

A2街区
大宮町緑地
スパルノーア. 2023

ペデストリアンデッキと歩行者動線



第2段階整備前 2015年



第2段階工事中 2020年



第2段階完成 2023年



川崎駅西口大宮町都市景観形成地区

再開発地区計画都市計画決定後の平成12年1月、都心地区にふさわしい良好な街なみ景観の形成を図るため、川崎駅西口大宮町地区を川崎市都市景観条例に基づく都市景観地区に指定し、整備を進めています。

景観形成基準として景観形成要素を7つに分類し、それぞれのデザイン基準を定めています。エリアの特性によって景観形成の方向性が異なる場合には、各々のエリアごとに基準を定めています。

建築物のデザイン

建築物は街なみを構成する主要な要素として、壁面構成、色彩・素材などのルールを定め、魅力ある街なみをつくります。

広場のデザイン

歩行者デッキによる立体的で回遊性の高い歩行者空間を活かし、多様な滞留空間や新たな都市活動の場をつくれます。

ブリッジのデザイン

建築物基底部の連続的な街なみと調和したシンプルなデザインとし、回遊性の高い歩行者空間をつくれます。

道路のデザイン

景観のベースとなる道路空間は洗練された風格のあるデザインとし、歩行者にやさしい道路空間をつくれます。

広告物のデザイン

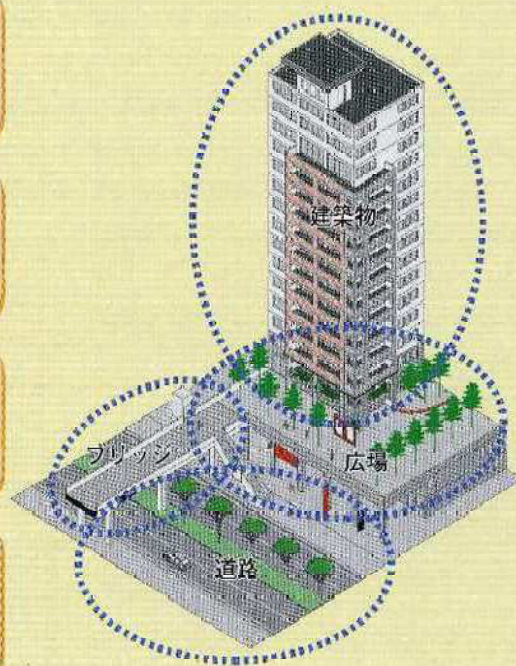
駅前の賑わいを演出する広告物により、街の個性をつくります。

あかりのデザイン

光の強さ、色、位置などに配慮し、街区に合わせたあかり景観をつくります。

みどりのデザイン

再開発によるオープンスペースを活かし、緑の感じられる、まとまりのあるみどり景観をつくります。

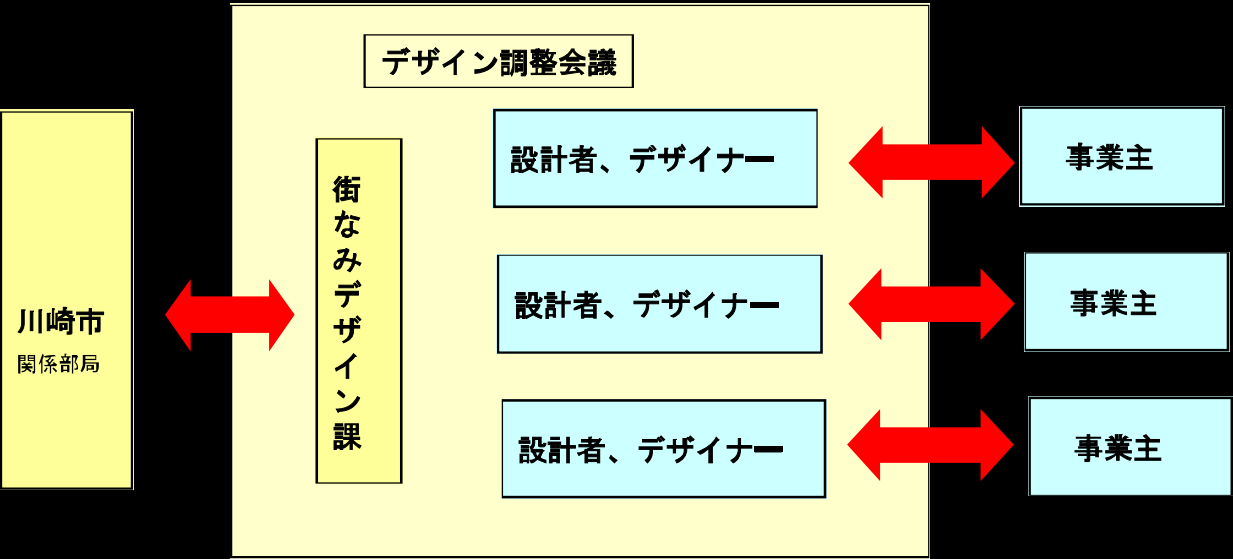


『川崎駅西口大宮町都市景観形成地区 景観形成方針・基準』パンフレットより抜粋

川崎駅西口大宮町都市景観形成地区

事業手法

- 事業の初期段階での地権者調整と川崎市都市景観条例による担保
 - 事業の初期段階で、各街区の地権者から選定された設計者と市によるデザイン会議を設置し、デザインを調整。各街区に共通するデザインの案は、市職員が提案し調整。
 - 各街区のデザインの調整が図れた時点で、川崎市都市景観条例の景観形成地区に指定し、デザインを担保



都市デザインの考え方

デザインのキーワード

■「落ちつきと知性」「風格と象徴性」「暖かさと深み」を感じさせる「重厚感のある街なみ」

川崎駅東口

- かつての川崎市における公害や風俗などの猥雑で暗いイメージを打ち消すための、明るく、清潔感のある街並みのイメージ。
- 駅に対して正面を向いた街並みと、正方形の広々とした駅前広場による、端正で開放的な空間にふさわしい街並みのイメージ

⇒ デザインのキーワード

「明るさ」「優しさ」「清潔さ」

川崎駅西口大宮町地区

- 文化、業務、都市型住宅等にふさわしい落ち着きと風格のあるイメージ
- 駅に対して45度の角度の敷地を2階部分の歩行者デッキでつなげる複雑で奥行きのある街並みのイメージ
- 地区のシンボルだった旧国鉄の煉瓦倉庫の歴史を感じさせるイメージ

⇒ デザインのキーワード

「落ちつきと知性」「風格と象徴性」「暖かさと深み」

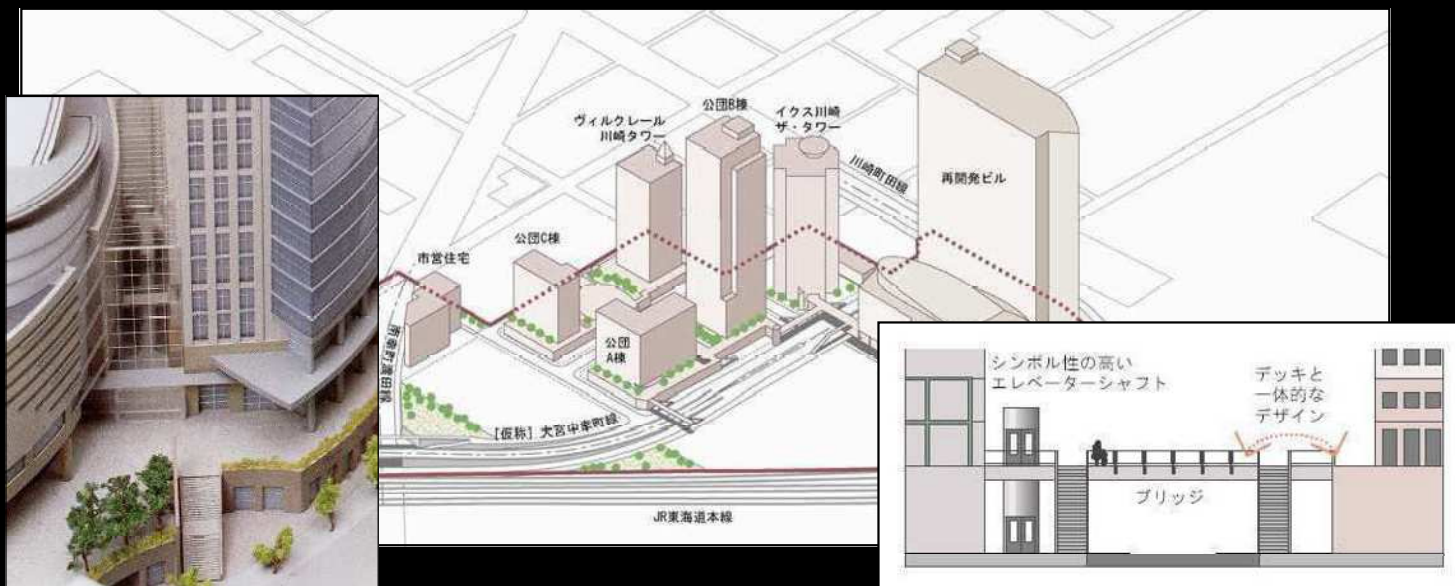
川崎駅西口大宮町の都市デザインを考えるにあたり、川崎駅東口の街並みとの違いを比較し、東口と対比的なデザインのキーワードを導き出した。

川崎駅西口大宮町都市景観形成地区

デザインの考え方 ①

■奥行きを感じさせる街並み

- 線路に対して45度に振れ、線路から斜めに見えるため、奥行きを感じさせる空間を意識
- 2階レベルを歩行者用の人工地盤とし、地上レベルに基壇部を設け、起伏のある丘のような地形を形成
- 基壇部の高さを段階的に変化させたり、基壇部と一体となった階段を設けることによって、地上レベルと2階レベルの間に景観の連続性を持たせるとともに、奥行きのある景観を作る。

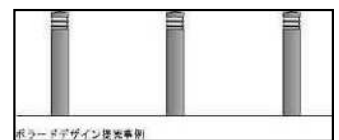
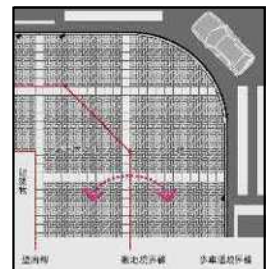
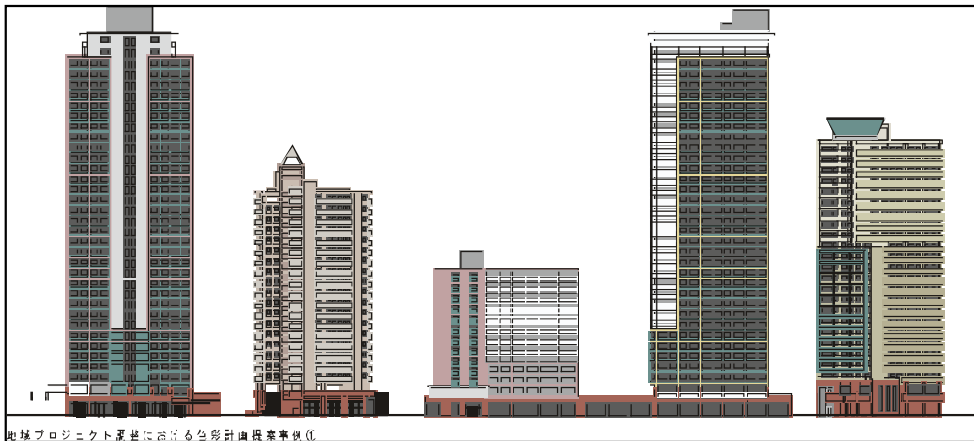


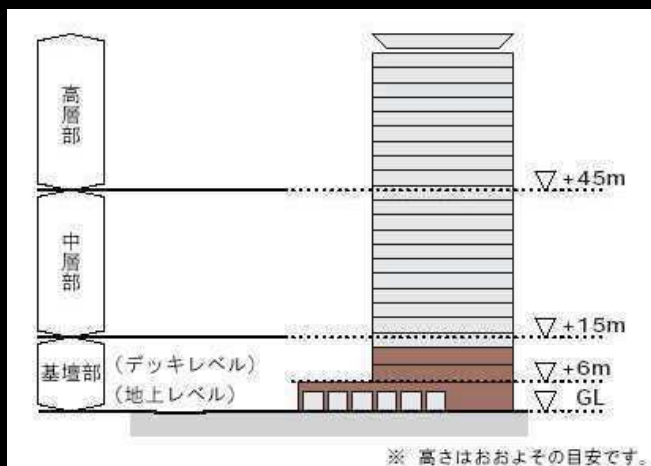
川崎駅西口大宮町都市景観形成地区

デザインの考え方 ②

■ 落ち着きや、暖かさを感じさせる重厚感のある街並み

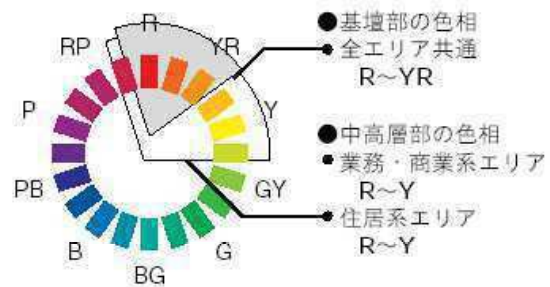
- 建物の壁面を基壇部、中層部、高層部に分節化し、表情を変化させて圧迫感を軽減。
- 外壁の色彩は、落ち着きと暖かみのある暖色とする。基壇部には、再開発で取り壊された煉瓦倉庫の記憶を継承する煉瓦タイルを使用し、重厚で安定感のある色彩とする。中層部から高層部にかけて段階的に明度を上げ、高層部は軽快感を感じさせる色彩とする。（マンセル値で規定）
- 住宅のバルコニーを柱や壁などで構成したグリッドで囲い、街区に対して、整然とした表情を見せる重厚感のある景観を形成。
- 広告物はできるだけ基壇部に集約し、街なみと調和する大きさ、色彩とする。（面積等で規定）
- 道路の舗装は建物を引き立てるために無彩色に近い明るめのシンプルなパターンとし、ボラードや街灯などは、引き締まった印象となるよう、明度、彩度を落としたダークな色とする。



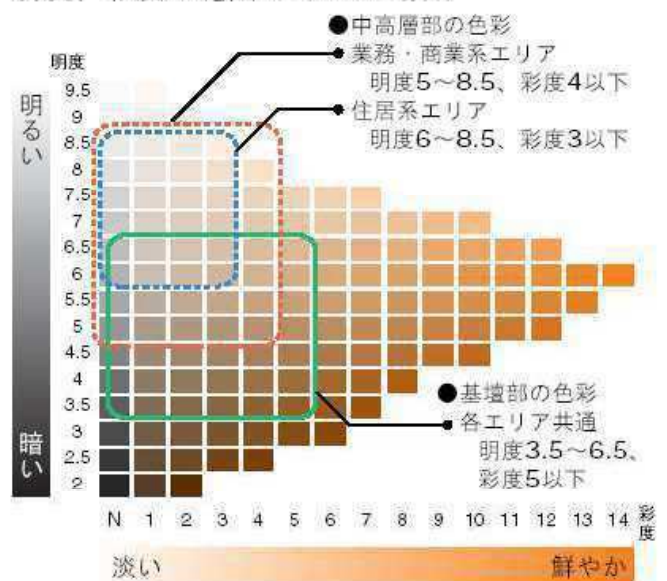


旧レンガ倉庫

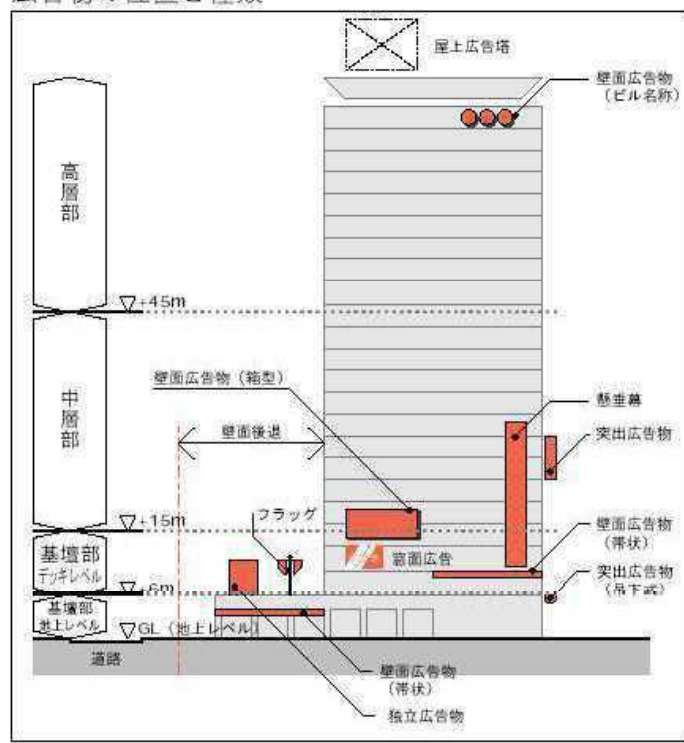
色相の範囲



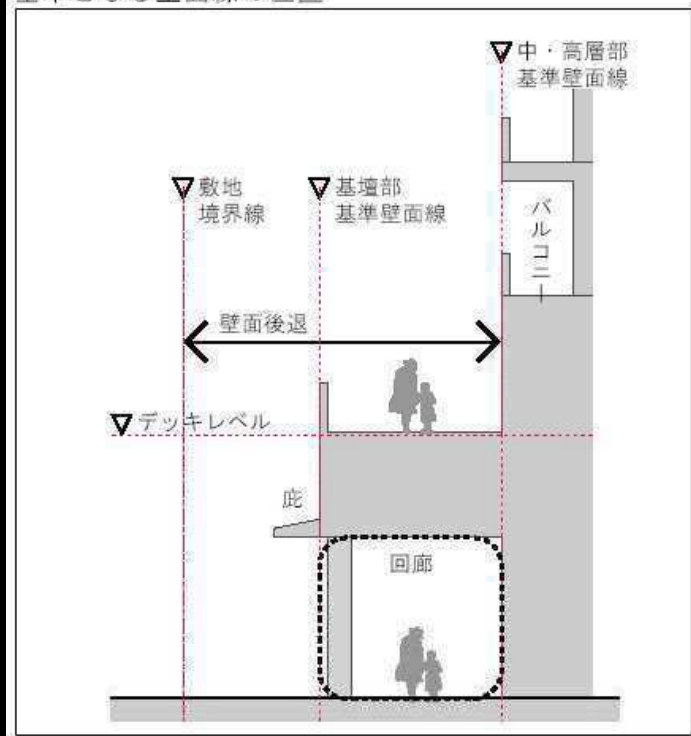
明度、彩度の範囲 (2.5YRの場合)



広告物の位置と種類



基準となる壁面線の位置



川崎駅西口大宮町地区

「落ち着き、風格、温かさ」をテーマにした重厚感のある街なみ



ミュージア川崎

地区のランドマークを構成するファサード



旧国鉄煉瓦倉庫をテーマにしたオブジェ



施設内に復刻された40番地の横丁



ミュージア川崎
シンフォニーホール



川崎駅西口大宮町地区

基壇部、中層部、高層部の
3層構造の街なみ





基壇部のデザイン

レンガ倉庫をモチーフにした共通の素材で統一

基壇部を階段状にセットバックし、緑化を行うことにより、圧迫感を軽減し、丘の様な空間を創出

歩道と一体化した 公開空地

公道の歩道と民有地の間に境界を無くし、
素材及びグリッドのパターンを統一



みどり

- 人工地盤や屋上の効果的な緑化

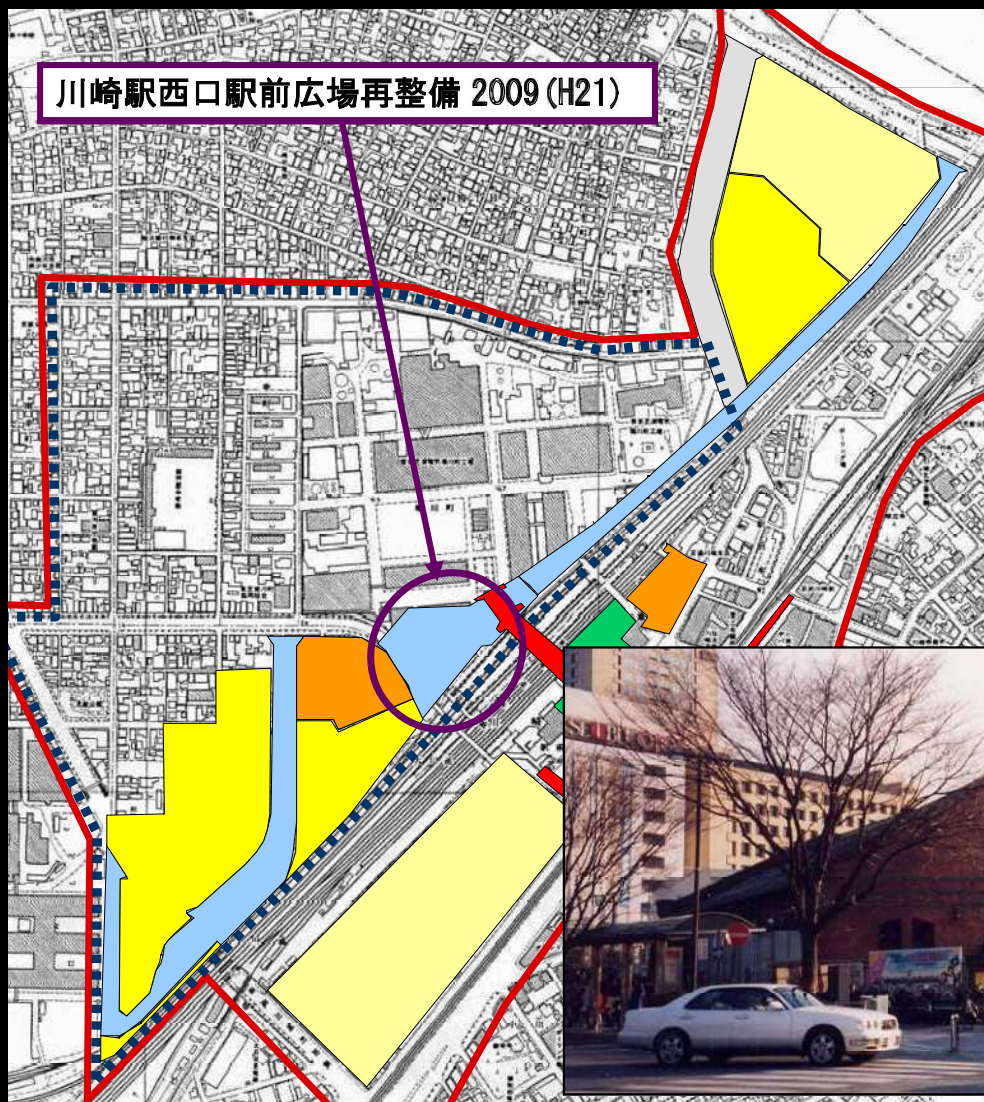




あかり

- 温かみのある外構照明と建築物のライトアップ

川崎駅西口駅前広場再整備 2009 (H21)



■ 川崎駅西口駅前広場再生備の概要

① 川崎駅西口駅前広場の線形改良

・H21年度【2009】完成

② 旧国鉄煉瓦倉庫壁面の再生

・ミュージア川崎再開発地区内のJR東日本敷地に大正時代のレンガ倉庫があった。

・一部市民から保存の声が上がったが、再開発地区内に移転スペースが無かったため、H12年に壁の一部を解体して新川崎の市有地に運搬し、市内で移築用地が見つかるまで保管することとした。

・その後、川崎駅周辺の移転候補地の計画が白紙になったため、新川崎内に移築することを検討していたが、川崎駅西口駅前広場の線形改良に伴い、道路内にスペースが生じたため、そこに移設することとした。



