

川崎駅西口堀川町地区(11.5ha)

都市計画図
1972 (S47)

建ぺい／容積 : 60 / 200(従前)

都市計画図
2005 (H17)

→ 60 / 350、60 / 400、60 / 1000
(再開発促進区 H16)
→ 大宮中幸町線 幅員26m 340m
川崎駅西口線 幅員18m 175m
川崎駅西口第1駅前広場 4、600㎡

川崎駅西口堀川町地区(11.5ha)

■川崎駅西口堀川町地区地区計画 (再開発促進区)

- 都市計画決定 H16、2
- 区域面積 11.9ha
- 建ぺい、容積
 - A地区(商業ゾーン) 約3.5ha 60/400
 - B地区(住宅ゾーン) 約1.9ha 60/350
 - C地区(業務ゾーン) 約1.3ha 60/1000
- 公共施設

大宮中幸町線 W26m L約340m
公園1,000㎡、広場2,000㎡、緑地

■関連都市計画

川崎駅西口線 W18m L約175m
交通広場 約4,600㎡

川崎都市計画地区計画の決定
川崎駅西口堀川町地区地区計画(面積 約11.7ha)

広場2,000㎡

公園1,000㎡

大宮中幸町線
W26m, L340m

A地区(商業)
3.5ha, 60/400

B地区(住宅)
1.9ha, 60/350

C地区(業務)
1.3ha, 60/1000

川崎駅西口線
W18m, L175m
交通広場4,600㎡



川崎駅西口堀川町地区(11.5ha)



■事業概要

A地区 ラゾーナ川崎プラザ

敷地面積：約72,000m²
 延床面積：約174,000m²
 店舗面積：約76,000m²
 店舗数：約300店舗
 駐車場：約2,000台
 駐輪場：約3,200台【うち公共1,000台】
 地上6階、地下1階、高さ約37m
 うち地上4階まで店舗、他は駐車場等
 完成：2006【H18】

B地区 ラゾーナ川崎レジデンス

敷地面積：約17,000m²
 延床面積：約81,000
 住宅戸数：667戸
 駐車場：約820台
 地上4階、地下1階、高さ約124m
 完成：2007【H19】

C地区 業務ゾーン

敷地面積：約9,766m²
 建物高さ：71m (15階)
 建築面積：約7,777m²
 建ぺい率：約80%
 延べ面積：約106,233m²
 容積率：約1,000%
 用途：業務、駐車場
 完成：2013【H25】

川崎駅西口堀川町地区(11.5ha)

■事業スキーム

・商業ゾーン

事業者（三井不動産＋東芝不動産）が東芝から土地を定期借地（20年）し、商業施設を建設・運営・管理

・住宅ゾーン

事業者（三井不動産＋東芝不動産）が東芝から土地を取得し、マンションを建設・分譲

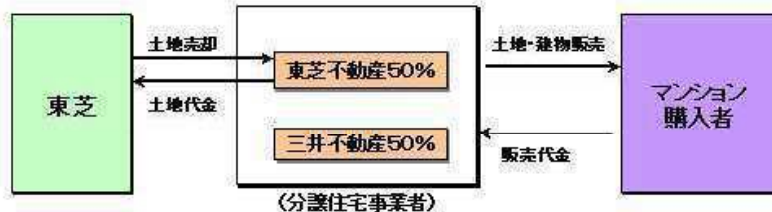
(1)商業ゾーン

東芝が、事業者(東芝不動産・三井不動産)に土地を貸与(20年間の定期借地契約)、事業者が共同出資で建物を建設。事業比率は、東芝不動産:60%、三井不動産:40%



(2)住宅ゾーン

東芝が、東芝不動産に土地を売却し、事業者(東芝不動産・三井不動産)で分譲マンションを建設・販売。事業比率は、土地 東芝不動産:100%、建物 東芝不動産・三井不動産各:50%



建築デザインの特徴 (デザイン監修はリカルド・ボフィル)

「都市のランドマークとしての大壁面」

建物を取り囲む大壁面にボフィルのルーツとなるカタルーニャ地方の赤土の色のような強い色彩を使うことにより、西口の賑わい拠点としてのシンボル性を表現。



「大屋根のデザイン」

外側に面した開放型の廊下と大屋根により、屋外空間に個店が並ぶ開放的な空間を演出し、気持ち良く滞在できる時間消費型の商業空間としている。



「パリの市営住宅」

ボフィルによる劇場的な空間の設計事例



「都市軸の延伸と円形広場」

東西自由通路の都市軸を敷地内に引き込み、円形広場の劇場的な空間を経て、周辺市街地と接続している。個人的には、ボフィルの作品のうちパリのモンパルナスの市営住宅や、モンペリエのアンティゴヌ等において、都市軸や劇場性を意識した都市デザインを感じるが、ラゾーナにおいても共通性を感じる。



川崎駅東口駅前広場再編整備....2010(H22)

「川崎駅東口駅前広場再編整備」

- 完成 2010(22)年度
- 面積 30,900m²
- バス停 23台
- タクシー 54台
- 障害者・一般車 6台
- 荷捌き場 2か所

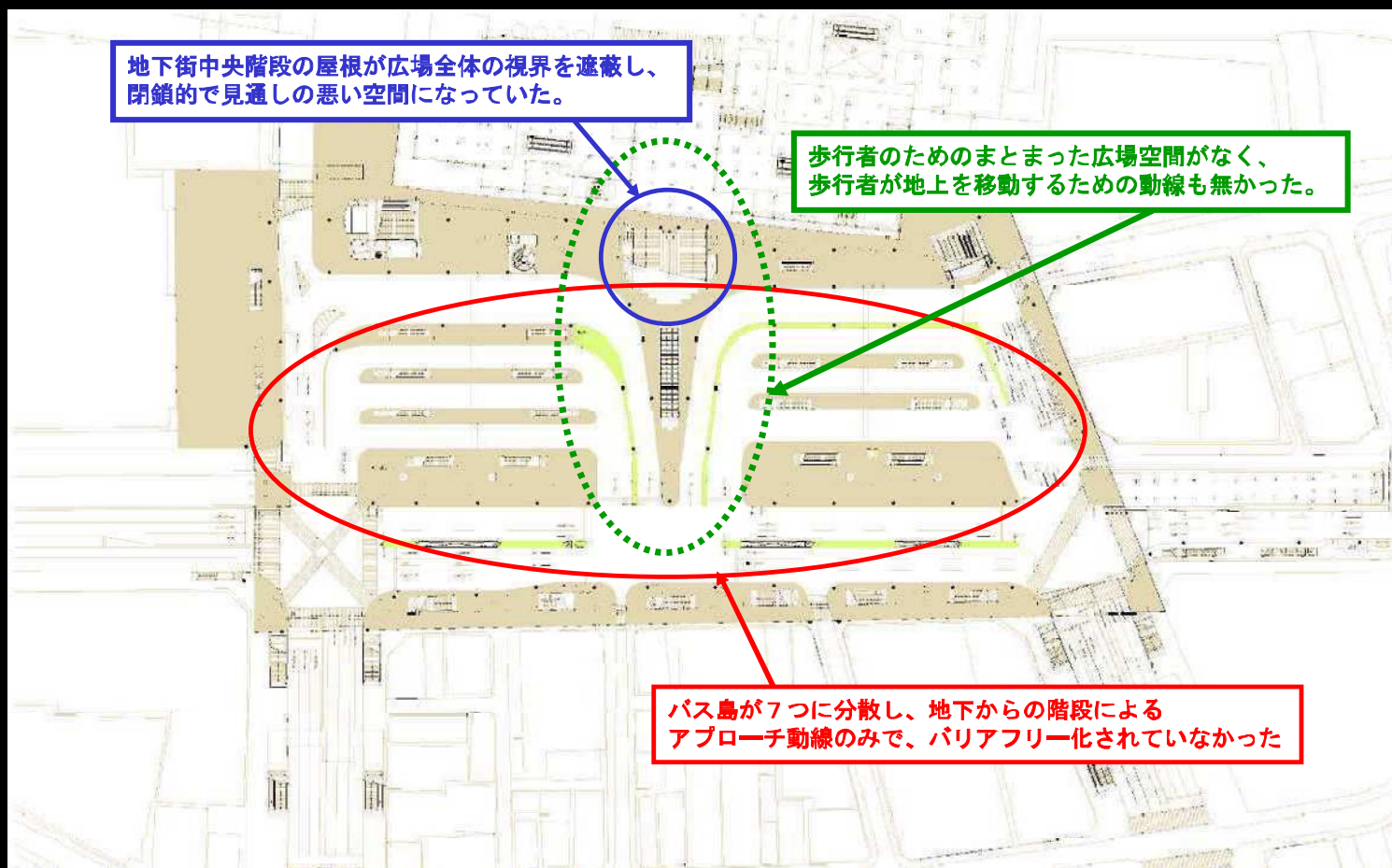


従前の川崎駅東口駅前広場

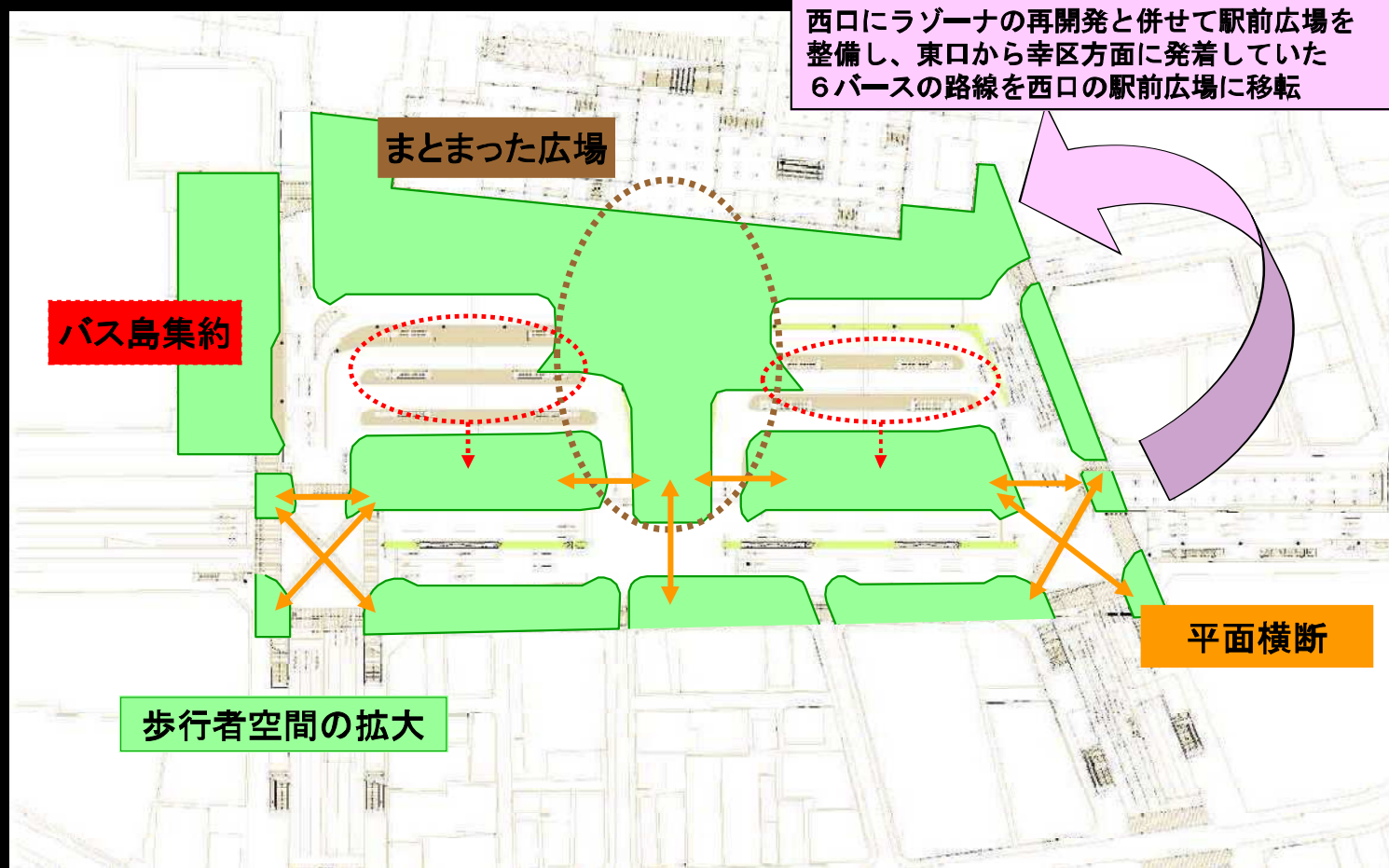
地下街中央階段の屋根が広場全体の視界を遮蔽し、閉鎖的で見通しの悪い空間になっていた。

歩行者のためのまとまった広場空間がなく、歩行者が地上を移動するための動線も無かった。

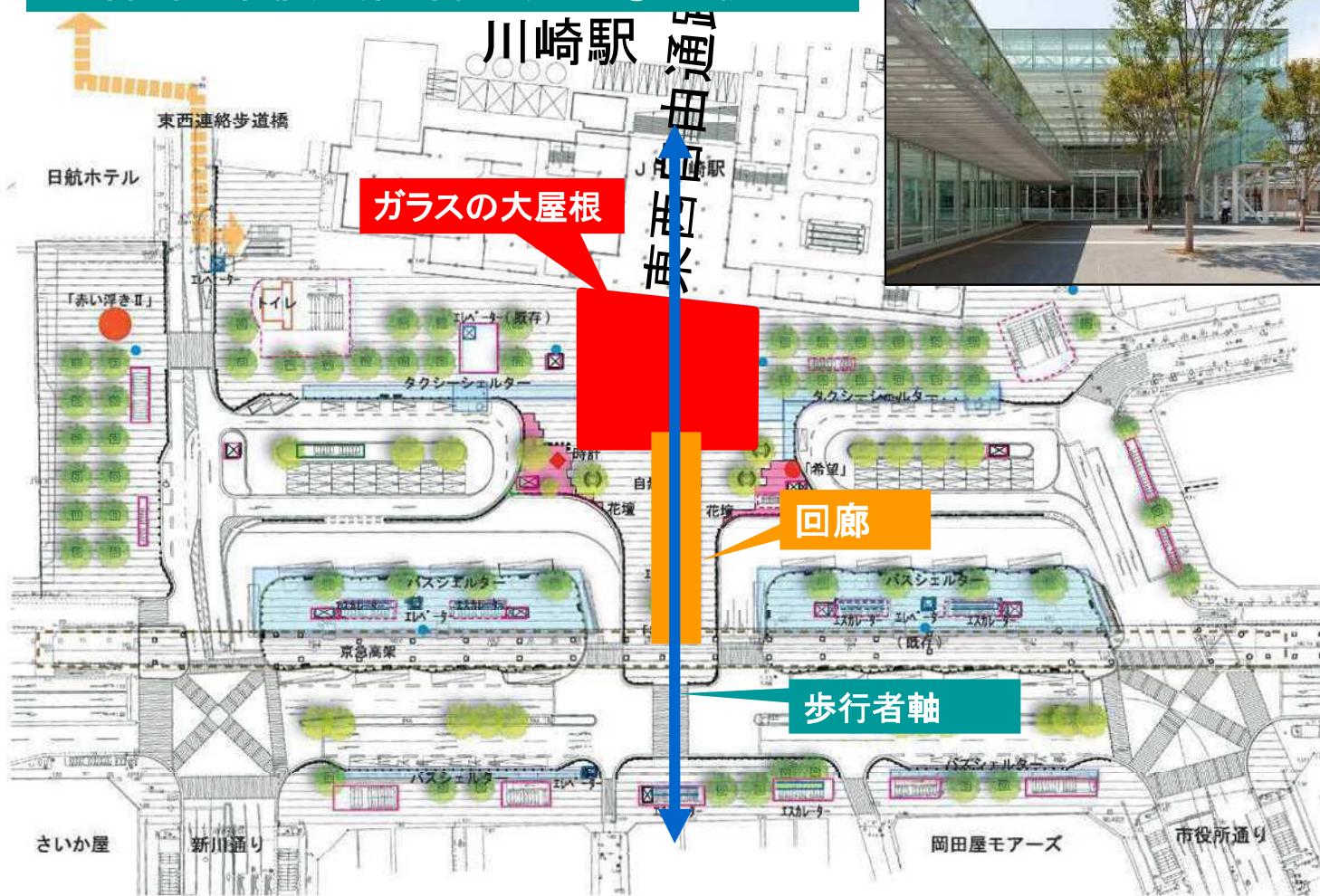
バス島が7つに分散し、地下からの階段によるアプローチ動線のみで、バリアフリー化されていなかった



川崎駅東口駅前広場再編の考え方① 平面計画

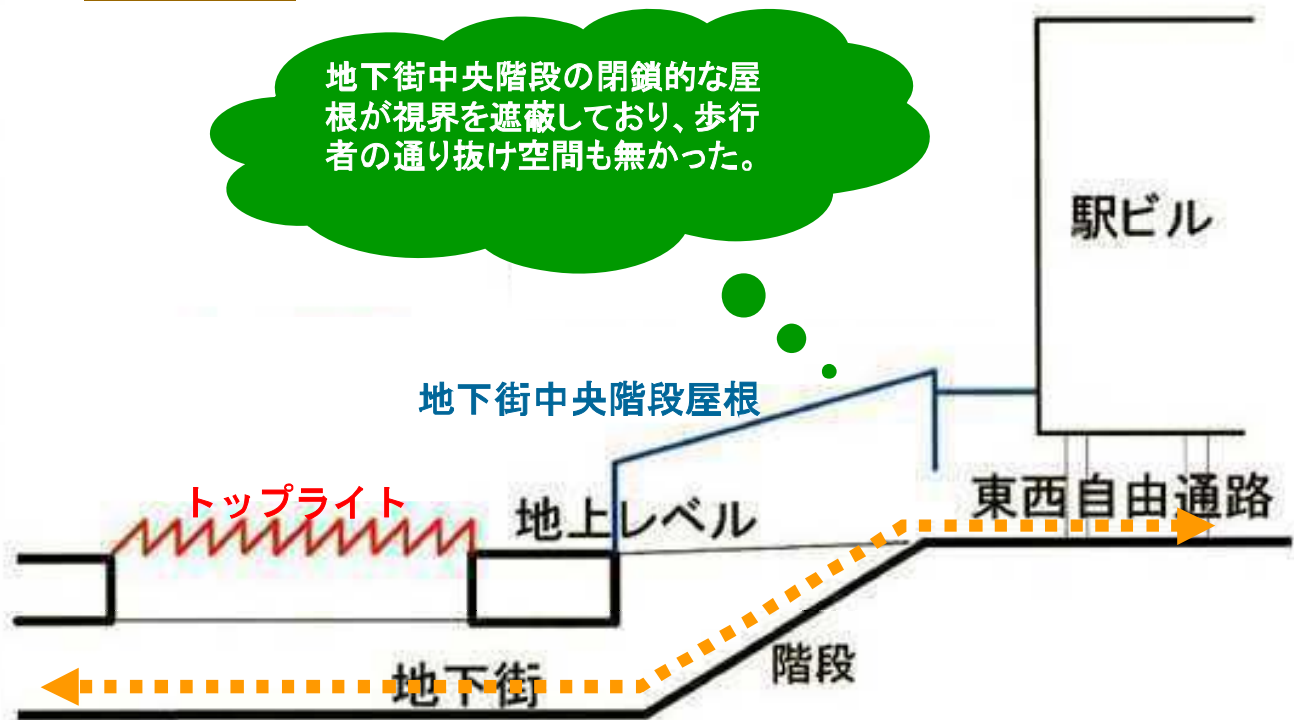


川崎駅東口駅前広場再編の考え方② 上物計画



整備前

地下街中央階段の閉鎖的な屋根が視界を遮蔽しており、歩行者の通り抜け空間も無かった。



整備後

ガラスの回廊とEV

- 歩行者の通りぬけとシェルター機能の確保
- 地下街への見通しと回遊性の確保

ガラスの大屋根の設置

- 歩行者の通りぬけとシェルター機能の確保
- 見通しの良い開放的な空間の創出
- 地下街階段の屋根機能の確保

駅ビル

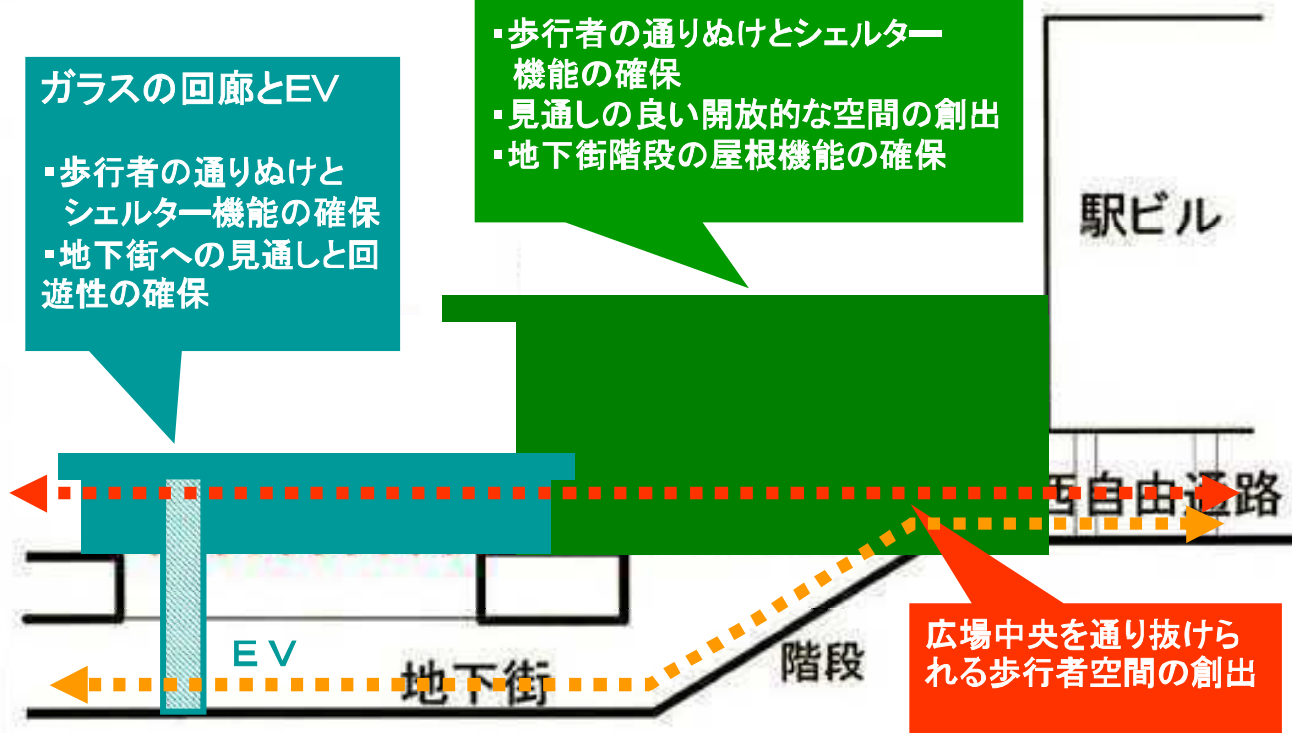
自由通路

EV

地下街

階段

広場中央を通り抜けられる歩行者空間の創出



整備前

地下街入り口の閉鎖的な屋根

歩行者の通り抜け不可

大屋根による通り抜け空間 ①

整備後

開放的なガラスの大屋根

ガラスの回廊

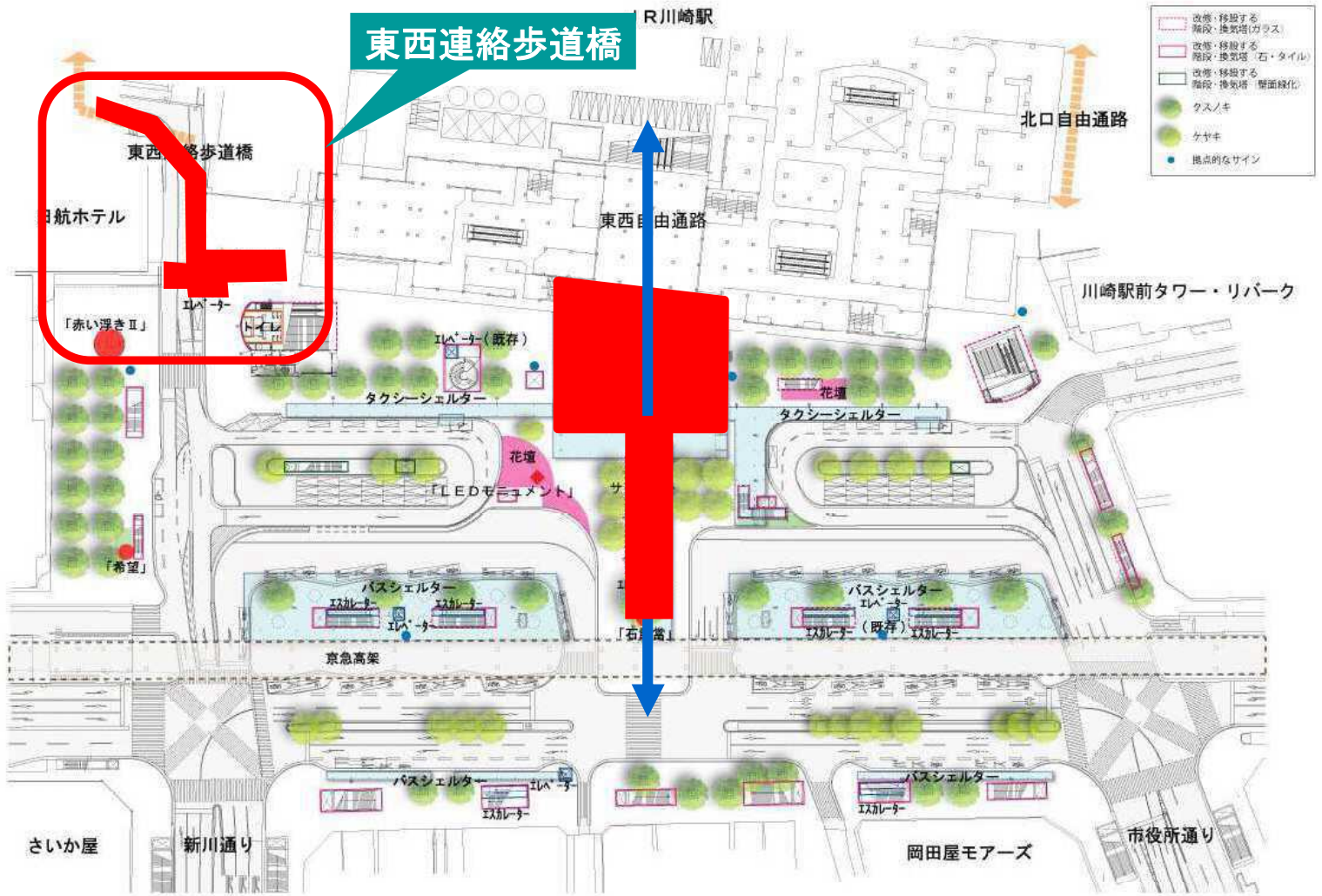
EV

歩行者軸

大屋根による通り抜け空間 ②



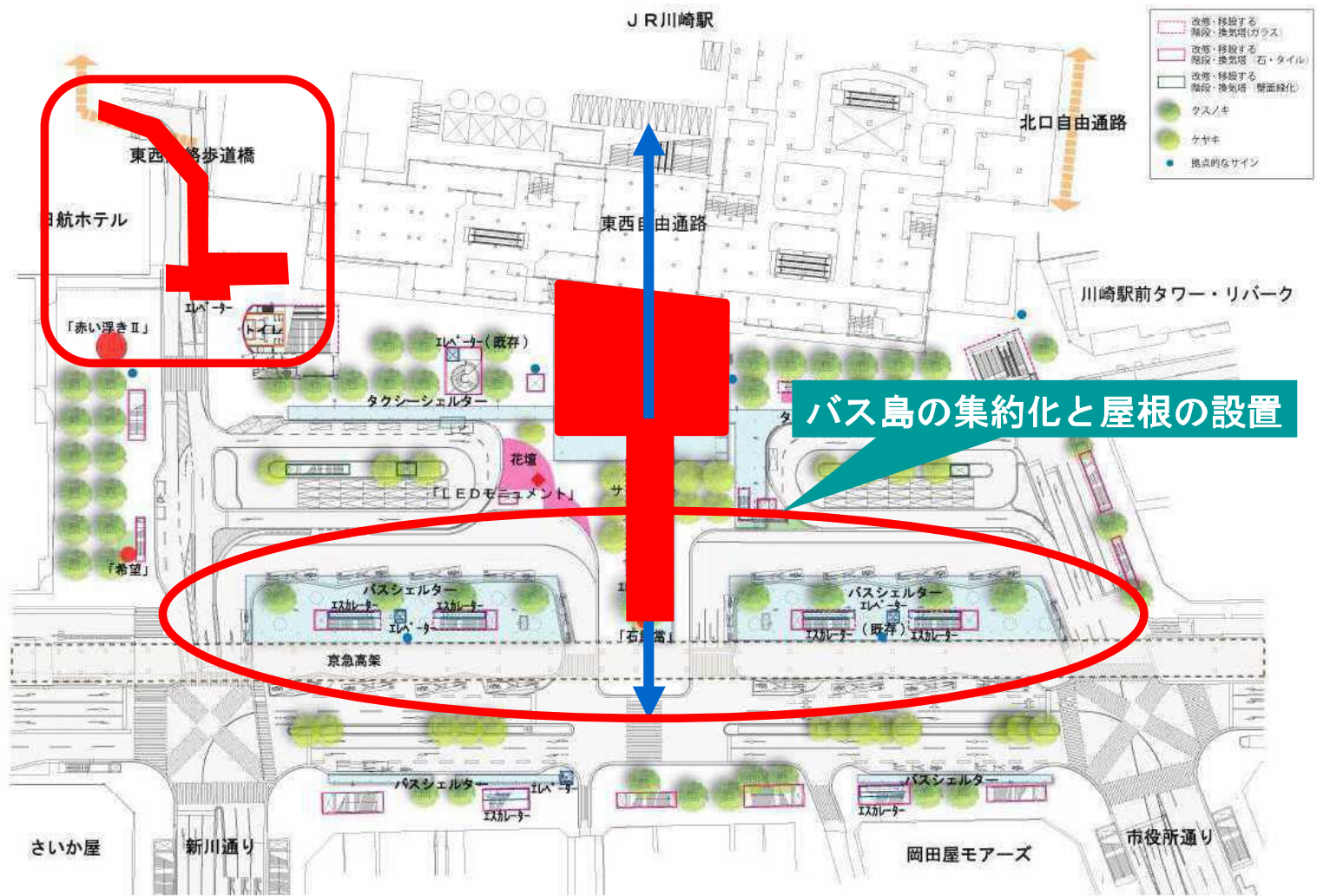
東西連絡歩道橋



東西連絡歩道橋の整備

- 東西の回遊性を強化







バス島の集約化と屋根設置

- バス島を集約し、フラットな屋根を高い位置に架けることにより、雨や日射を避けて、自由に移動できる空間を確保
- 階段の上屋を撤去し、ヌードの構造にすることによって、視認性と開放性を確保

環境技術の導入

LED照明
無電極放電灯



光触媒



モニュメント

高反射屋根材



透水性・保水性舗装

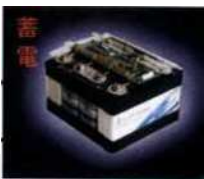
太陽光発電+リチウム電池



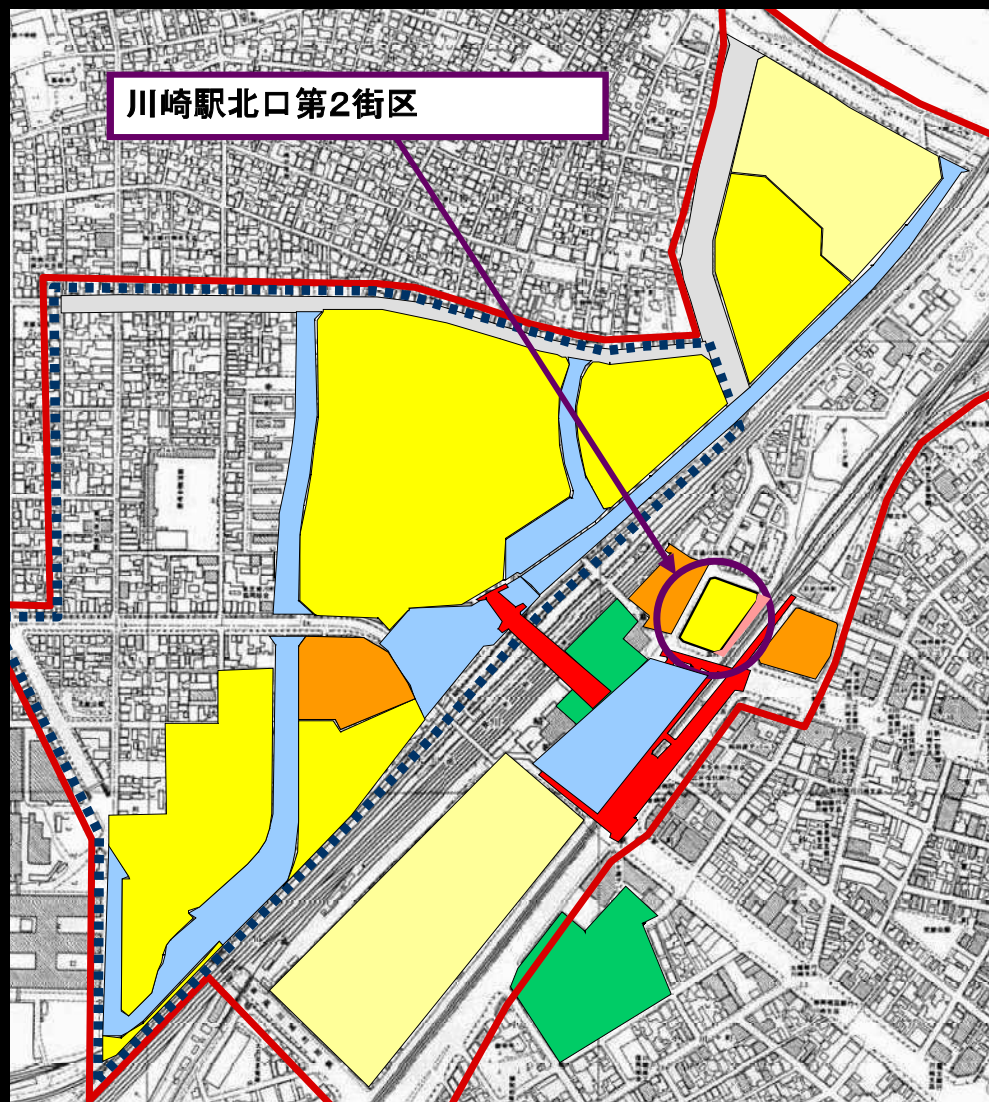
壁面緑化



自然採光



川崎駅北口第2街区

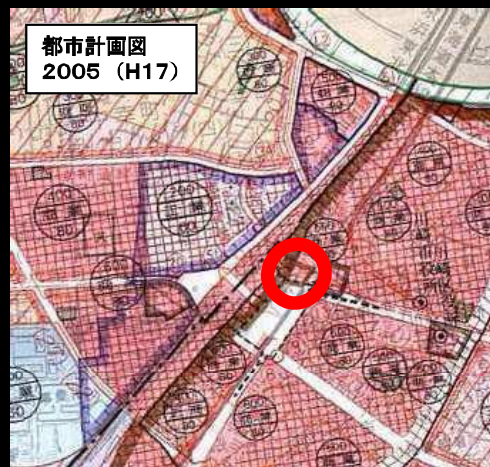


都市計画図
1972 (S47)



建ぺい／容積 : 80 / 800 (従前)

都市計画図
2005 (H17)



→ 70 / 900
(高度利用地区 + 地区計画 H20変更)

2012(H24)完成 ←フロンティアビル

2011(H23)完成←クリエ川崎

改修・移設する
階段・換気塔(ガラス)
改修・移設する
階段・換気塔(石・タイル)
改修・移設する
壁面緑化



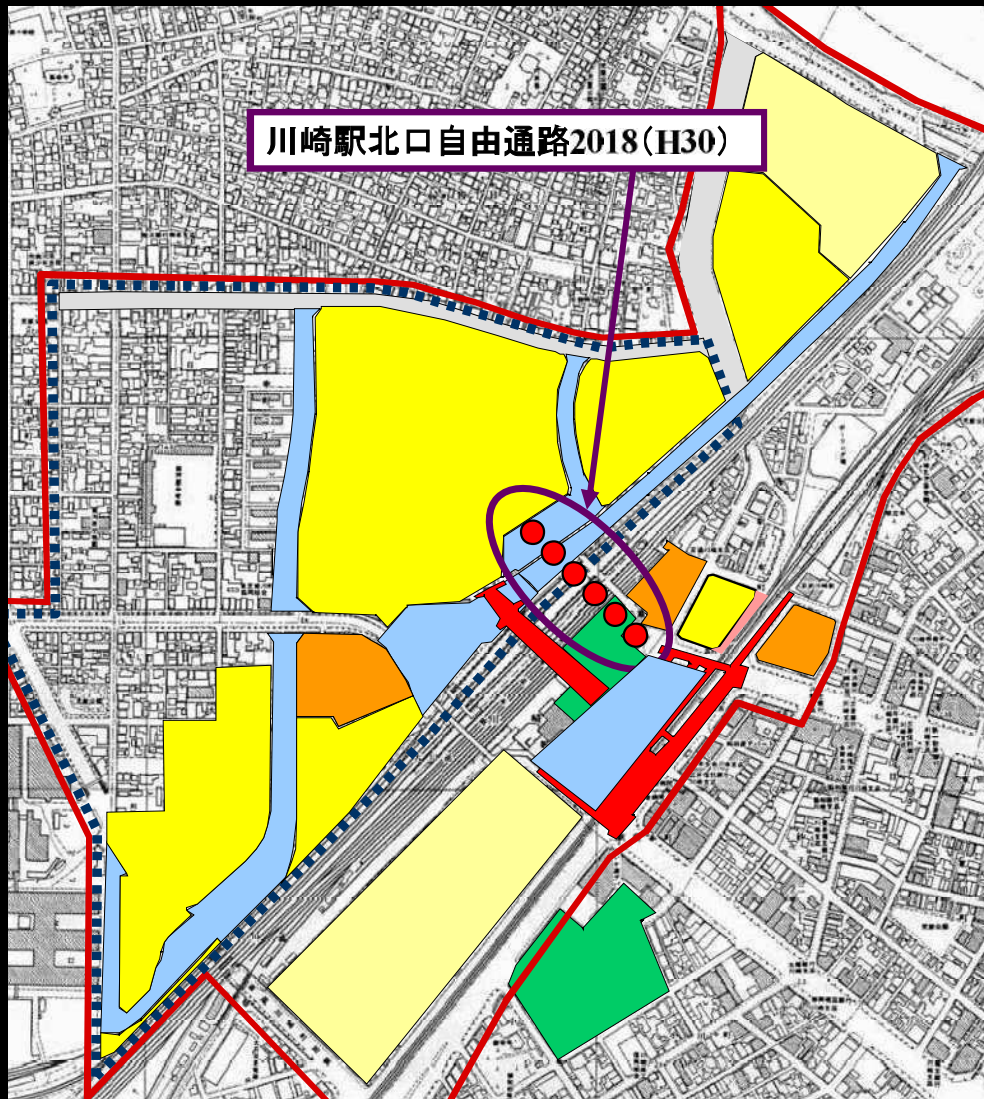
京急高架沿道路
この道路は従前は幸区
方面のバスの通行路
だったが、幸区方面の
バスの発着を西口に移
動したことに伴い、車
道としての機能が不要
になったため、歩行者
専用道として再編整備
した

京急高架下の駐輪場を移設し、
店舗（京急ストア）として活用
2012（H24）



市役所通り

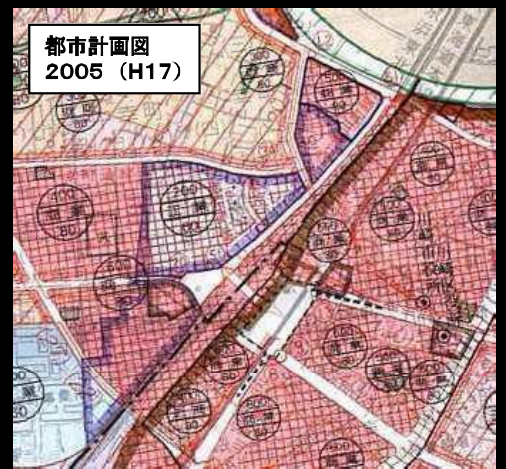
川崎駅北口自由通路2018(H30)



都市計画図
1972 (S47)



都市計画図
2005 (H17)



ラゾーナ川崎プラザ

西口バスプール

ホテルメッツ川崎

(仮称)中央
南改札

(仮称)中央
北改札

(仮称)北改札

東西自由通路

北口自由通路

新設コンコース

トイレ

駅関連施設

約25
m

約10
m

川崎BE

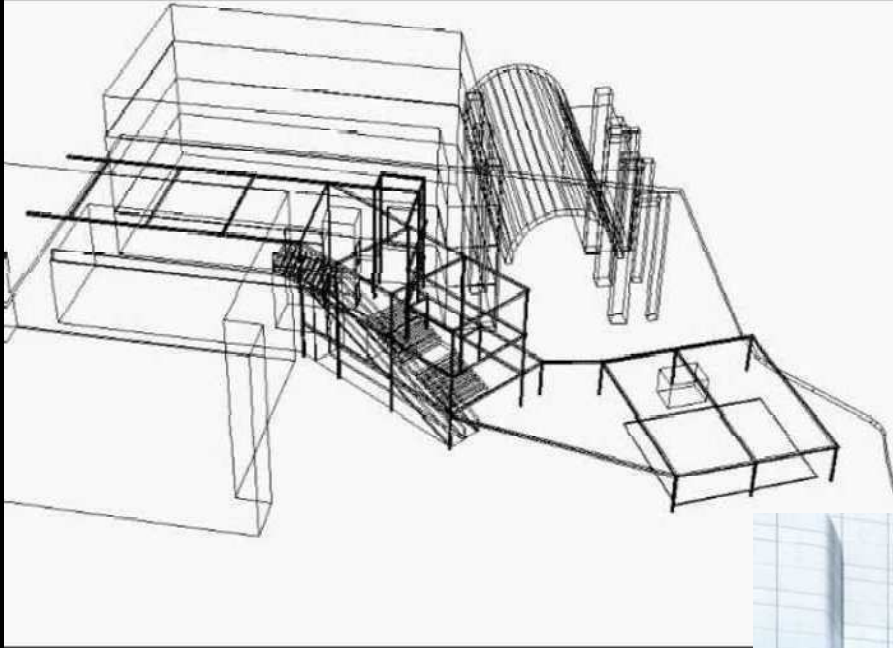
川崎駅前
タワーリパーク

<今後のスケジュール>

- H24年度: 詳細設計
- H25年度: 工事着手
- H29年度: 完成予定

<凡 例>

- 北口自由通路
- 駅施設・駅関連施設
- 店舗・店舗内通路・後方施設等
- エレベーター・エスカレーター
- 改札口





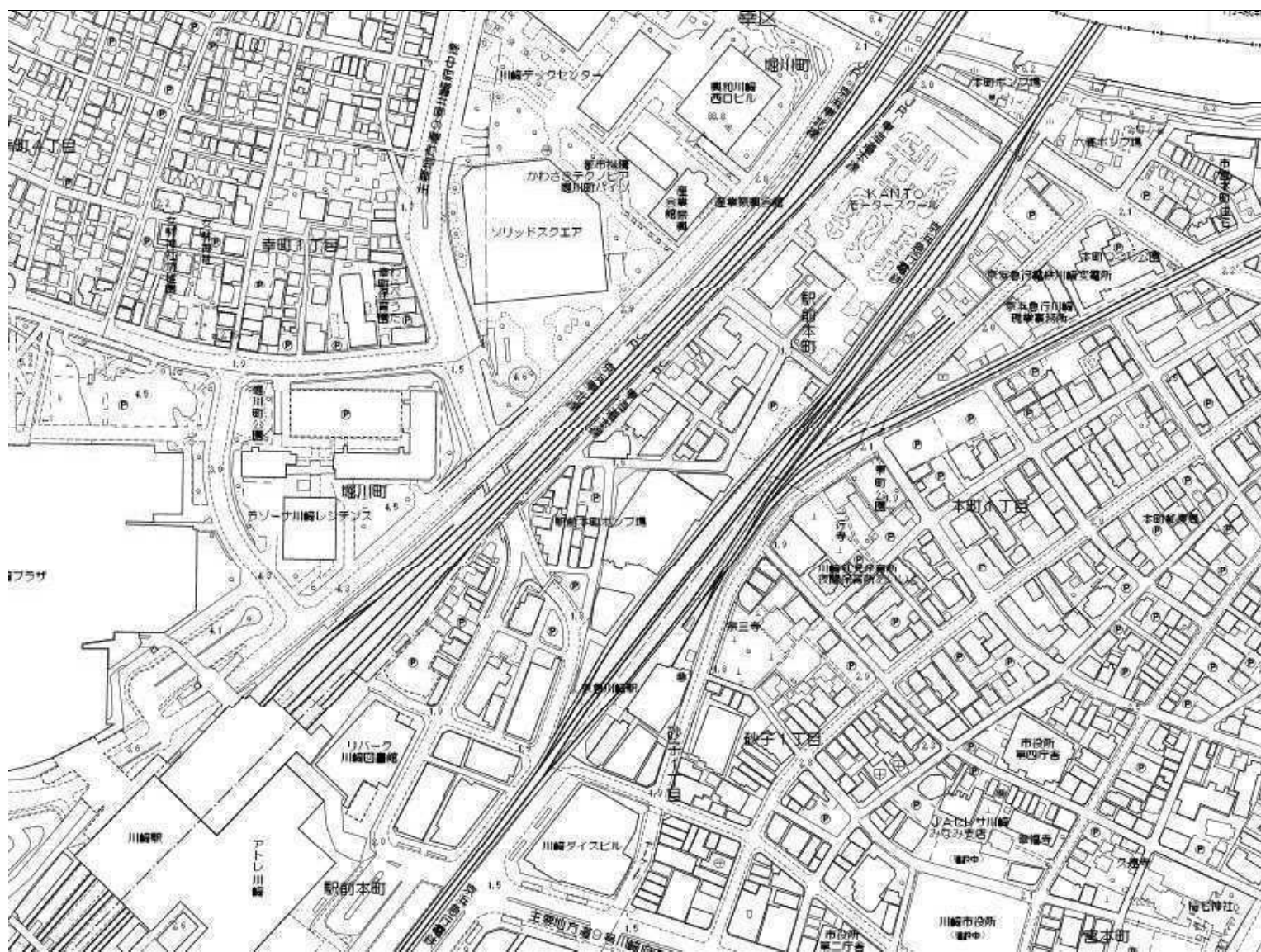
京急川崎駅東街区(2015完成)



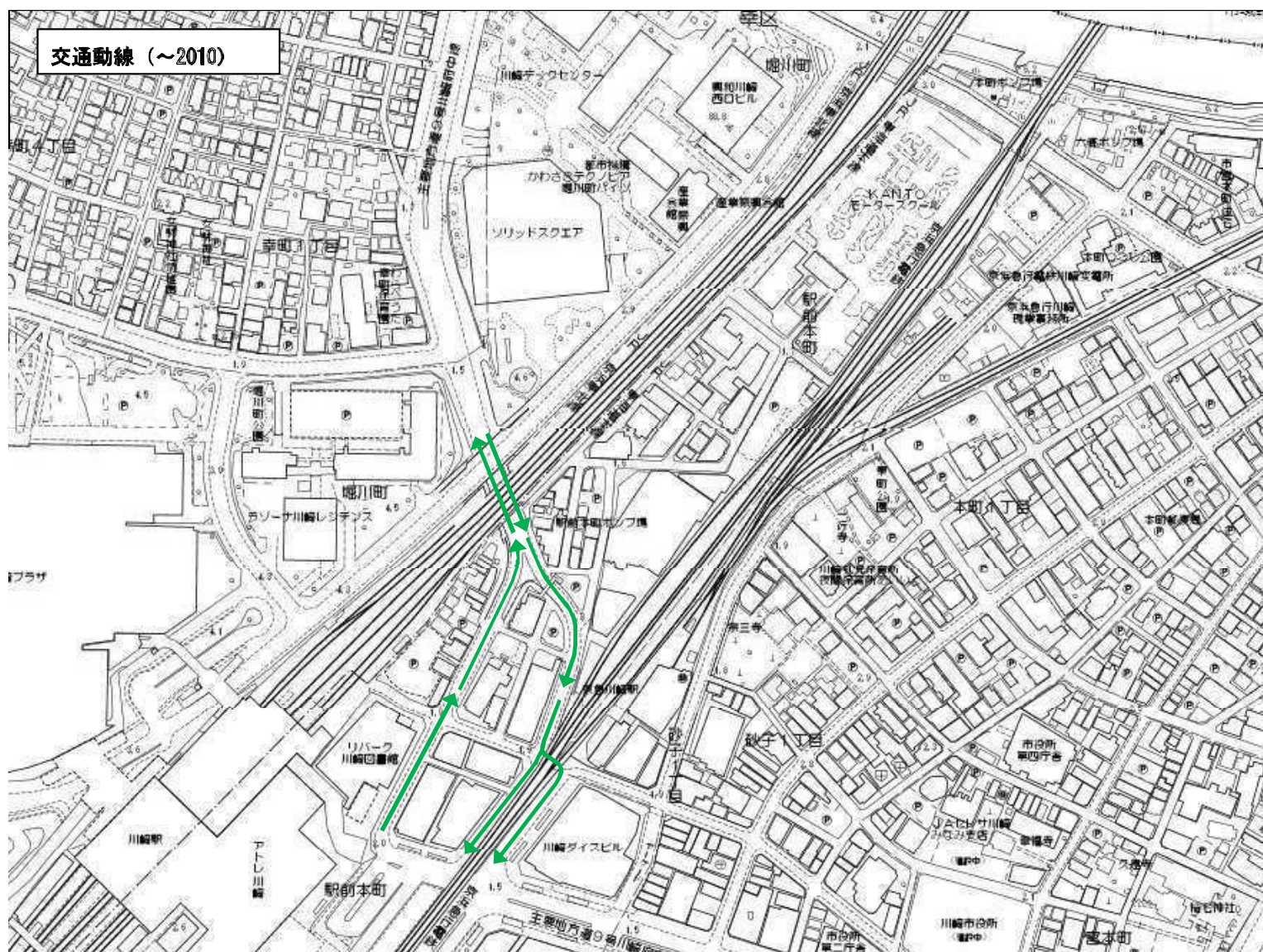
川崎府中線の相互通行化(2025年度予定)
京急駅前道路の歩行者用通路化(2026年度以後)
川崎新！アリーナシティプロジェクト(2030年度予定)
京急川崎駅西口地区再開発事業(2030年度予定)

都市計画図
1972 (S47)

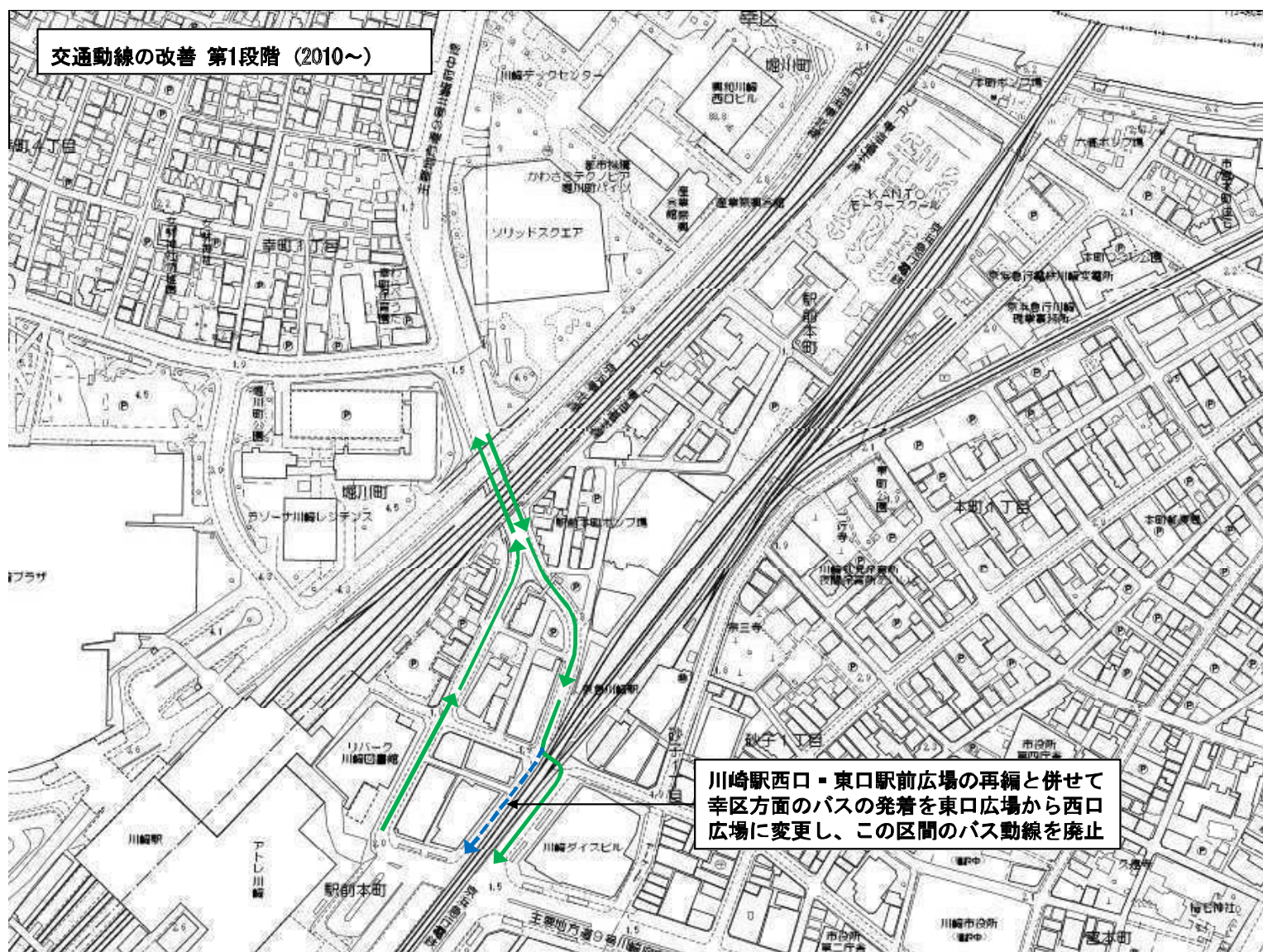
都市計画図
2005 (H17)



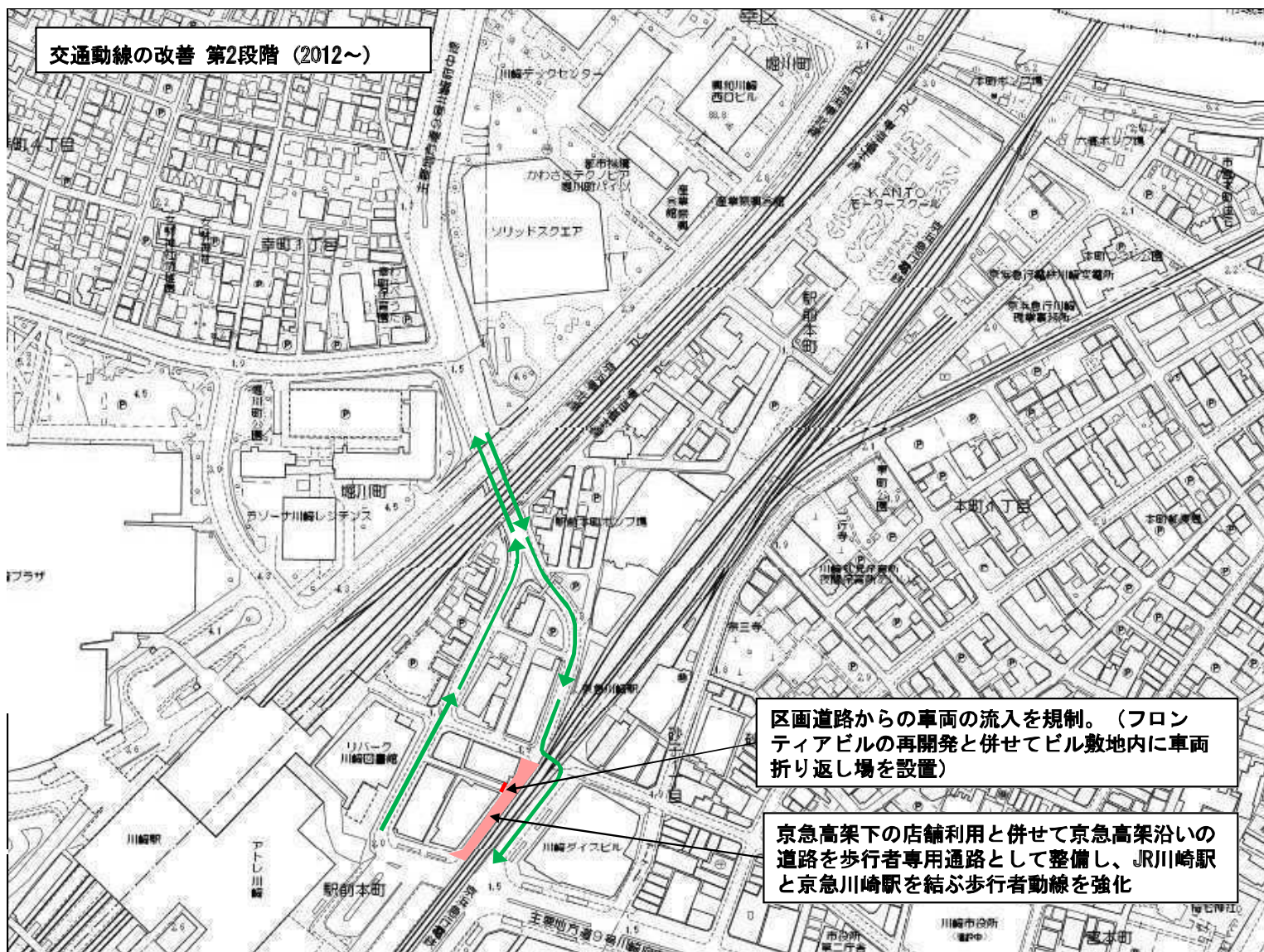
交通動線（～2010）



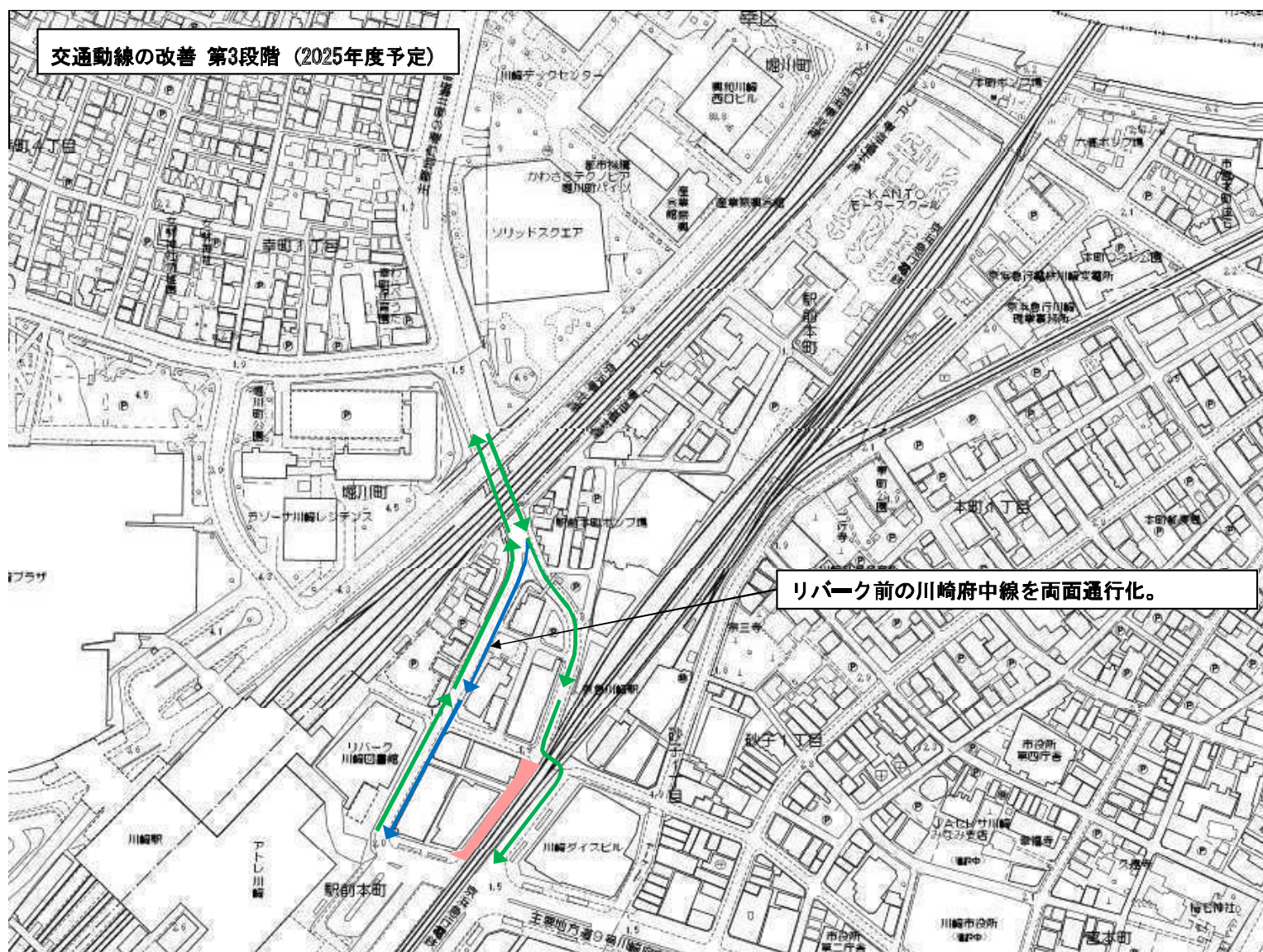
交通動線の改善 第1段階 (2010～)



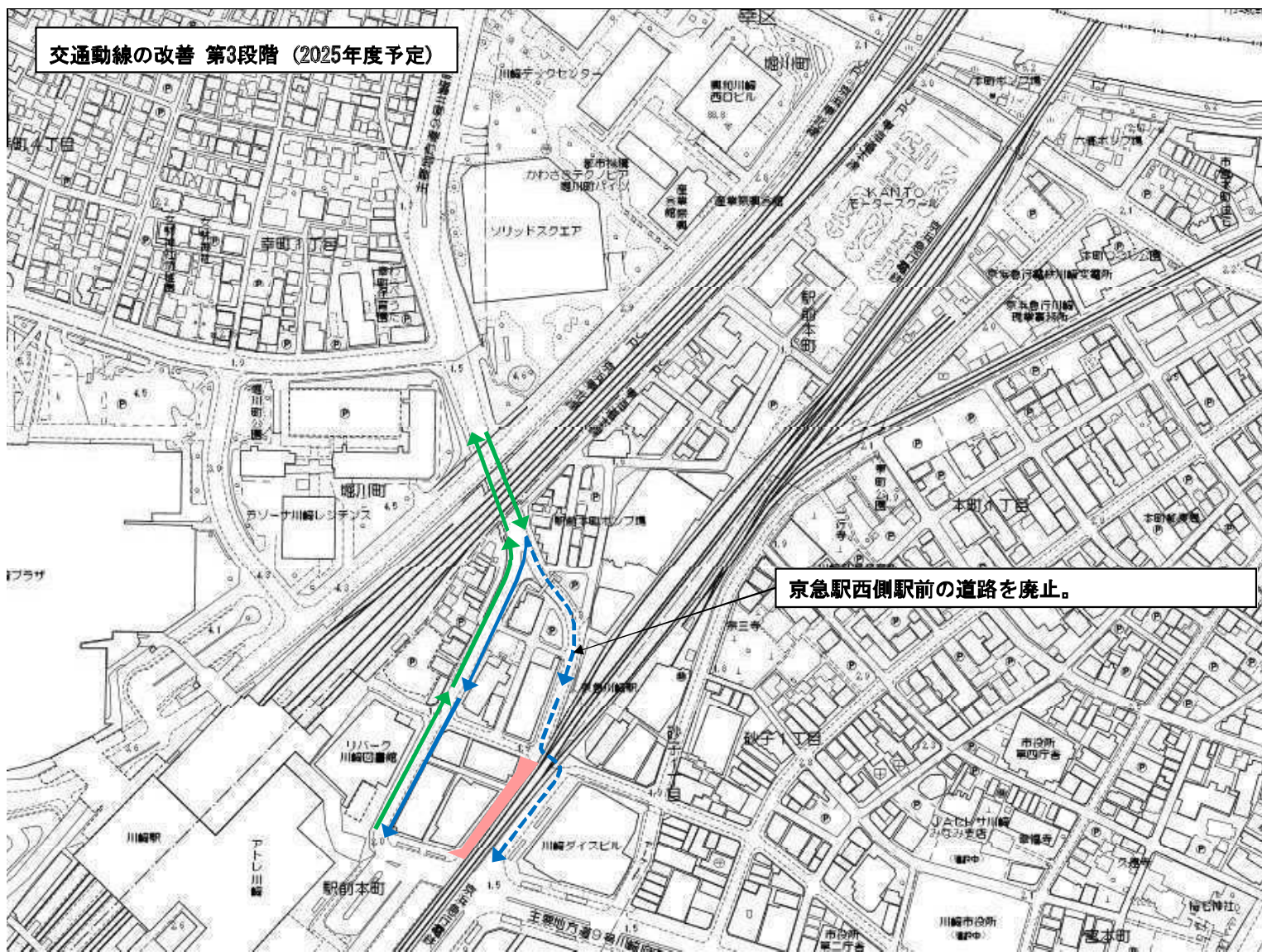
交通動線の改善 第2段階 (2012～)



交通動線の改善 第3段階（2025年度予定）

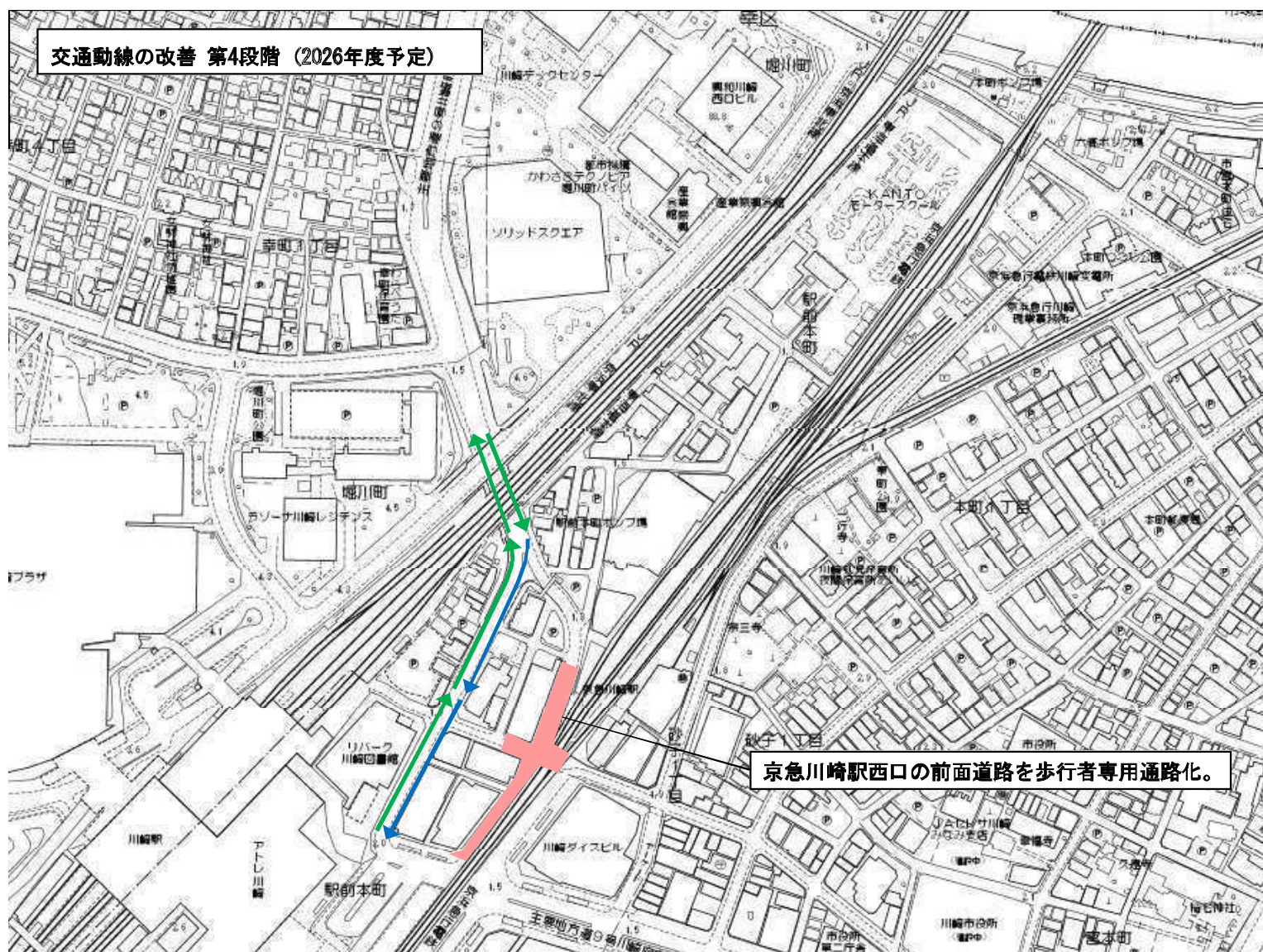


交通動線の改善 第3段階 (2025年度予定)



京急駅西側駅前の道路を廃止。

交通動線の改善 第4段階（2026年度予定）



交通動線の改善 第5段階 (2026以後予定)

京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業
2030年完成予定

京急川崎駅西口地区市街地再開発準備組合が基本設計を進めている。



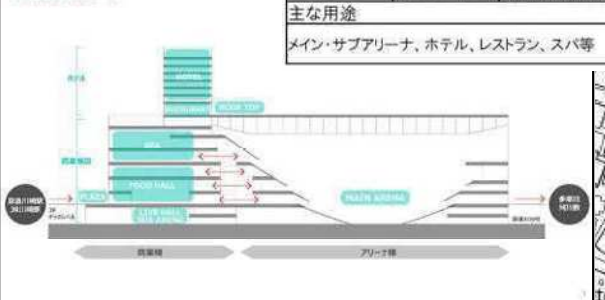
オフィス、商業施設等
地上23階、地下1階、高さ約119m
延べ面積約83,000㎡

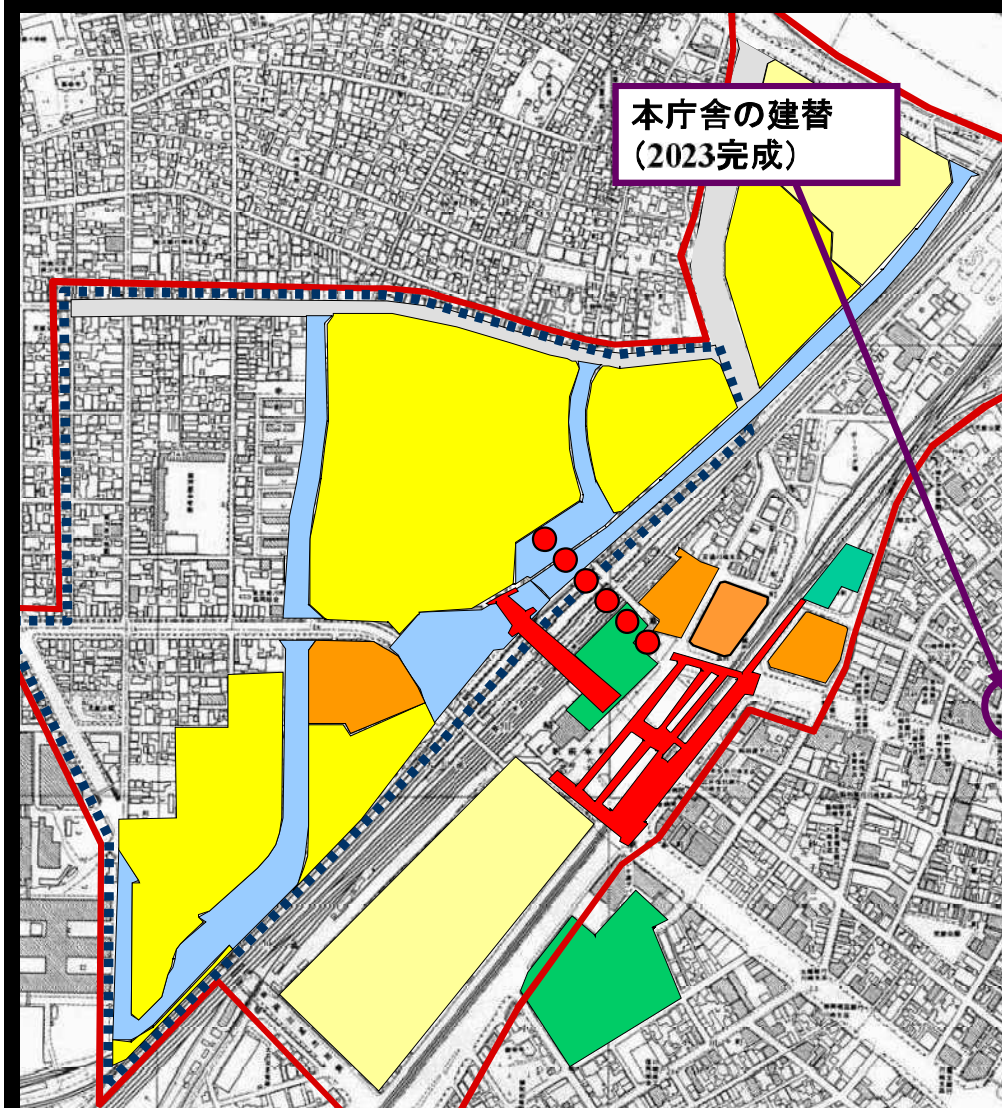
川崎新！アリーナシティ・プロジェクト
2030年完成予定

DeNAと京急電鉄の共同出資により15,000人規模のアリーナを含む複合エンターテインメント施設を整備

予定地	面積	約13,640㎡
メインアリーナ	最大想定収容人数	約15,000人規模
	総客席数	約12,000席規模
主な用途		
メイン・サブアリーナ、ホテル、レストラン、スパ等		

断面構成イメージ





旧本庁舎の歴史

〈設計者 元田稔氏〉



明治34年(1901)、東京都生まれ。父は、日本聖公会東京地区初代監督(主教)になった元田作之進氏。その影響で20歳の頃に洗礼を受けています。教会建築で有名な建築家です。

元田稔氏は、大正11年(1922)に旧東京帝国大学工学部建築学科に入学し、当時の日本の近代建築初期を担った伊東忠太、佐野利器塔に建築を学びました。卒業後は、東京市技手、川崎市技師建築課長(初代)、海軍技術少佐等を経て、昭和25年(1950)元田建築設計事務所を開設。多くの作品を手がけられました。



竣工時の本庁舎のスケッチ

■元田稔氏が影響を受けたと思われる建築



ストックホルム市庁舎



ヒルベルススム市庁舎

■元田稔氏が影響を受けたと思われる建築



左:高井戸教会
右:横浜アンデレ教会

本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
~30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖

本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖

工 事 報 告

本市庁舎ハ大正十二年ニ於ケル假設建物ニ數次ノ應急的増築ヲ試ミ來リシモノナルヲ以テ、萬般ニ亙リ不便多ク而モ本市ノ地域彌々擴大シ、人口倍々滋多トナリ從テ吏員ノ増加ニ伴ヒ甚シク狹隘ヲ告ゲ、又建物モ漸ク腐朽シテ危險ヲ感ズルニ至リシヲ以テ之ガ改新案ノ焦眉ノ急ナルヲ認メ、昭和八年十二月財政調査委員六名ヲ擧ゲ、理事者ト共ニ關西九州等五都市ヲ比較研究調査ノ結果、財源トシテ起債可能ナル確信ヲ得、昭和九年二月二十六日之ガ改築ノ實施豫算案ヲ市會ニ提出シ同年三月二十日可決セラレタリ。依テ直チニ起債ノ申請ヲ爲シ、昭和十三年五月十三日認可ヲ得タルヲ以テ、臨時建築課ニ於テ實施設計ヲ完了、昭和十一年五月二十一日財政委員會ニ諮リ建築工事執行方法ヲ協議決定シ、六月一日市内外十三名ノ請負業者ヲ指名競争入札ヲ執行セシ結果、豫算超過不調ニ終リシヲ以テ更ニ委員會ニ諮リ入札内容ヲ變更シ六月十八日再ビ入札ヲ行ヒシ處、三十七萬一千五百圓ヲ以テ、株式會社直喜鑄鋼鐵工所ニ落札決定セリ依テ六月二十二日請負契約ヲ締結シ七月一日着工ニ及ビ、更ニ電氣、暖房、衛生其他ノ附帶工事ヲ別途入札ニヨリ請負決定、昭和十三年七月三十一日上棟式ヲ舉行セリ。

時偶々非常時局ニ際會シ工事進行上幾多ノ困難アリシモ、請負者克ク之ニ耐ヘ且市民諸氏亦協賛ノ志念ヲ寄セ本日茲ニ落成ヲ見ルニ至リタリ。

本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖

工 事 報 告

本市庁舎ハ大正十二年ニ於ケル假設建物ニ數次ノ應急的増築ヲ試ミ來リシモノ

トシテ以テ、高層ニ至リテ更ニ多ク用モ本庁ノ也或聞々廣大シ、人口密々茲多トナ

敷地ハ舊敷地内ヲ貫通セル新設道路北側一、七二〇坪ニシテ本工事ハ耐震耐火

鐵筋コンクリート造一部鐵骨鐵筋コンクリート造三階建及二階建總地階付トシテ

上層二十尺ノ高塔ヲ設ケタルハ即チ一ハ廳舎ノ目標トシ一ハ防空警備ノ用ニ供ス

ルガ爲ナリ。

建築總延坪二、一一五坪ニシテ外觀及内部意匠等ハ我が躍進工都ヲ象徵スベキ

明快斬新ナル現代式ヲ採用シ各室ノ配置ハ市民ノ利便事務能率ノ増進ヲ主眼トシ

市民ト接觸多キ一般事務室ハ主トシテ一、二階ニ配シ市會關係諸室ハ事務室ヨリ

離レタル二階ノ一部ニ取纏メ其ノ他特別室ハ之ヲ二、三階ニ設ケタリ

本工事ニ要シタル總工費ハ五十六萬八千六百七十圓ニシテ之ヲ大別スレバ建築

費三十七萬六千圓、附帶工費十三萬一千圓、裝飾家具購入費三萬六千圓、設計

監督及雜費二萬五千六百七十圓ナリ。

而シテ本工事ニ要シタル延日數五百九十日、主體工事ニ要セシ主要材料ハセメ

ント三萬六千袋、鐵筋及鐵骨六百噸、諸職人延人員三萬九千八百人ナリ。

以上ヲ工事報告トス。

昭和十三年二月十日

臨時建築課長 元 田 稔

ル 員 テ 提 年 年 外 テ 負 途

本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖



基礎 主体

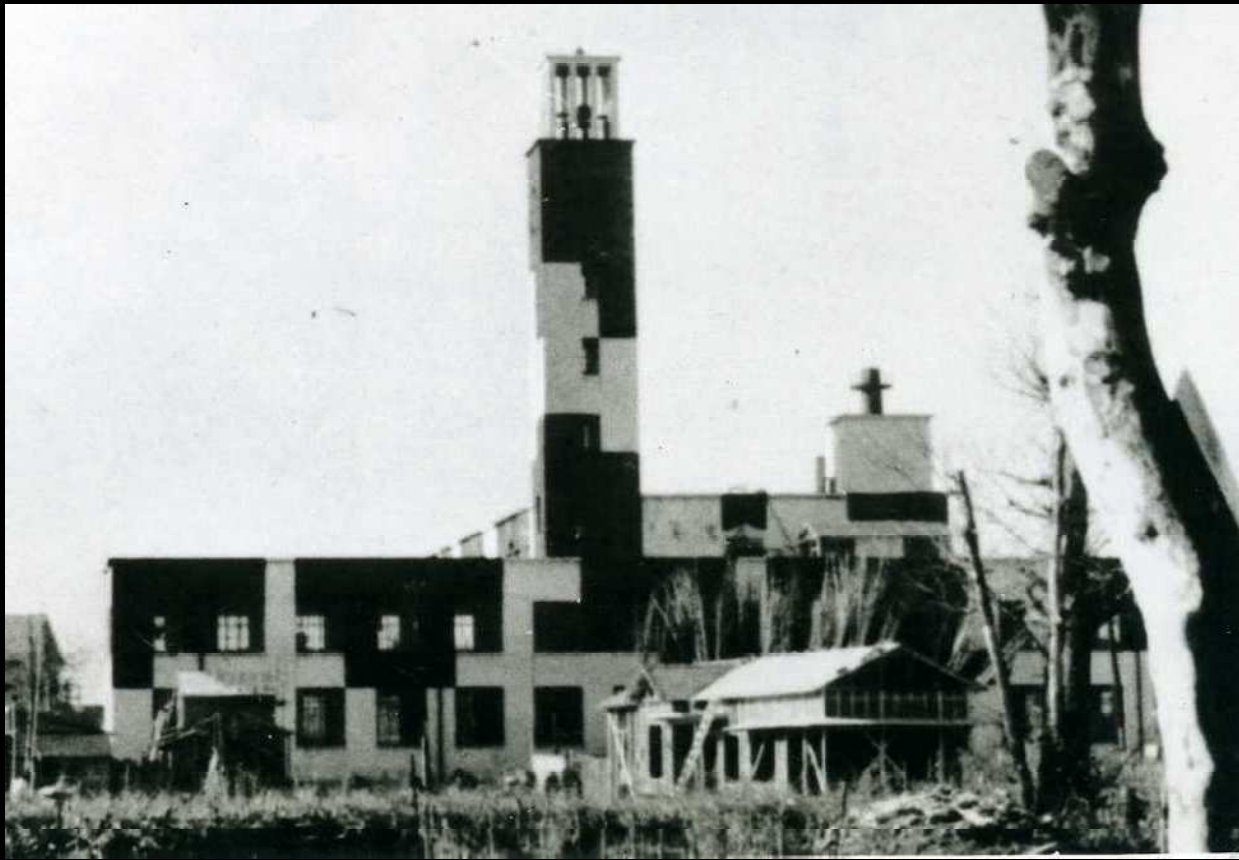
地表ヨリ四・二五米（十三尺）掘下ゲ松杭地形トス
鉄筋コンクリート造、塔屋及議場正廳鐵骨鐵筋コンクリ
ート造

一、外 装

車寄せ部分黒御影石 他ハ白色系磁器タイル貼り、背面一
部ガン吹付ケ、空壕擁壁外部見エ掛リ部分ハ、シマンタル
C塗り仕上ゲトス

一、警 報 設 備

防空其他警報用トシテ、二〇馬力モーターサイレンヲ塔上
ニ設備ス



本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖



本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖



本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖



本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖



本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖



本庁舎の経緯

昭和11年
着工

昭和13年
竣工
本館3階
東館2階

戦中
防空偽装される

昭和25年
東館2階建から
3階建に増築

昭和20年代後半
～30年代前半
区画整理により
市役所通りを整備

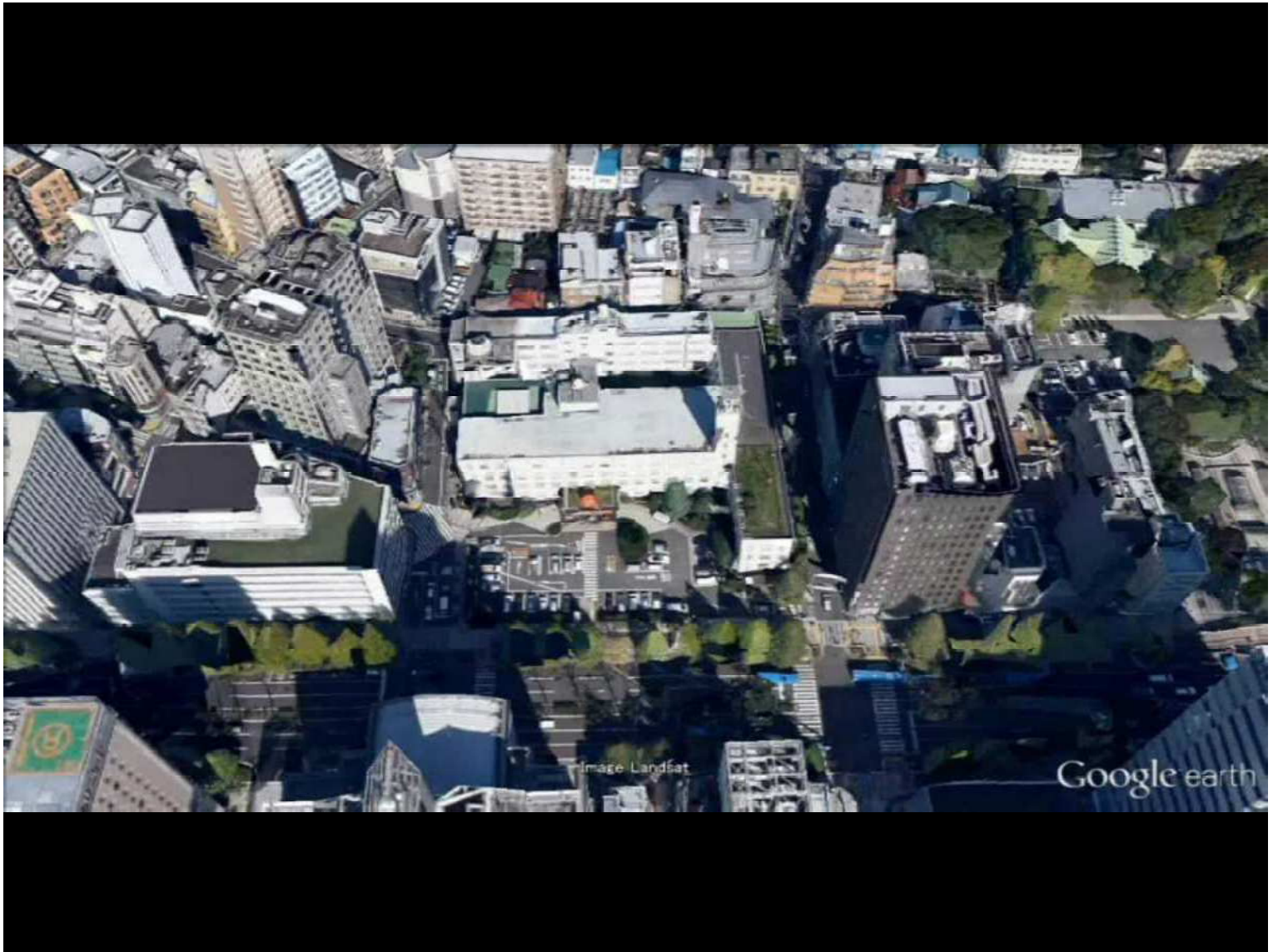
昭和34年
本館3階建から
4階建に増築
北館を増築

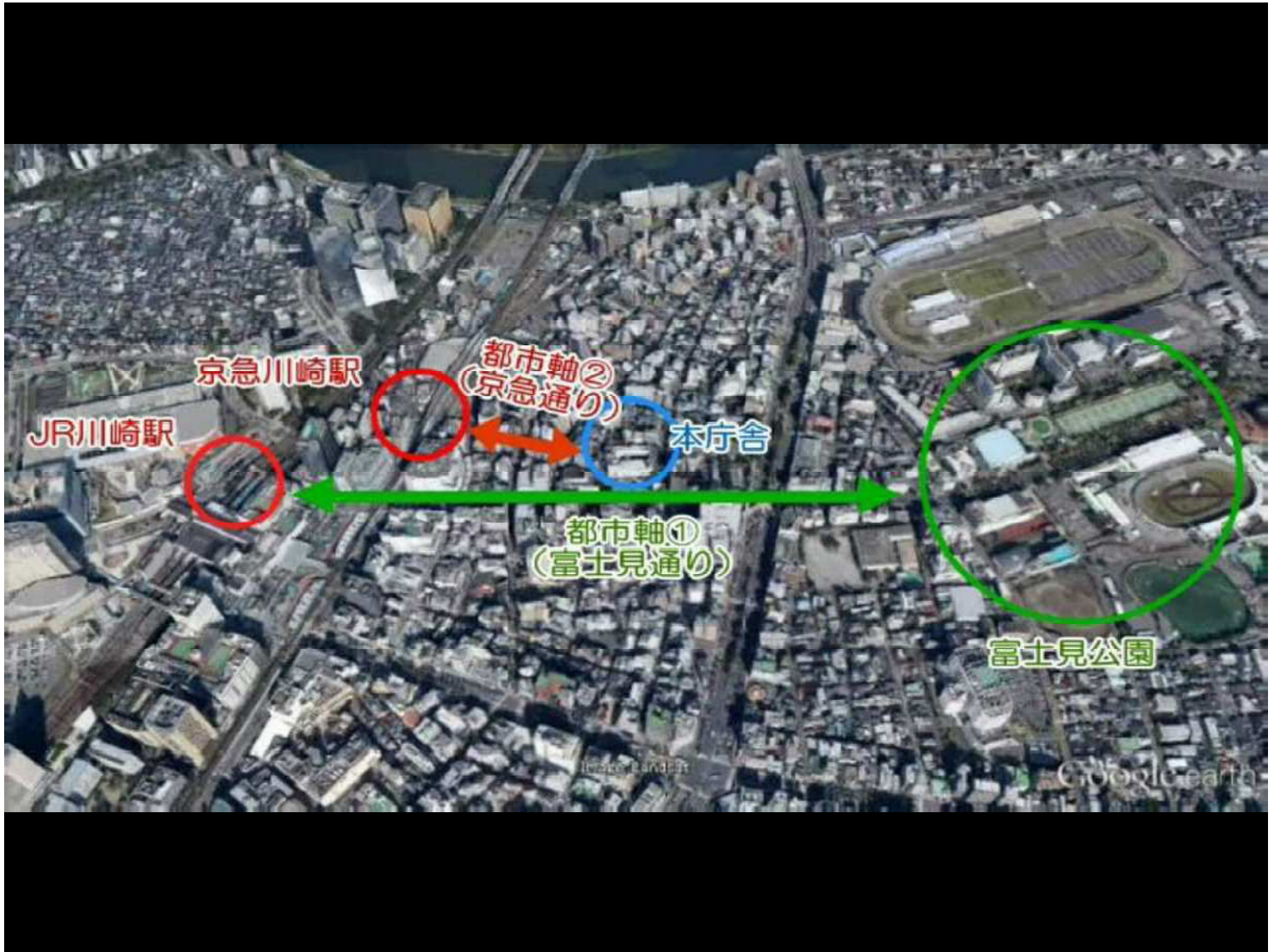
昭和40年代以後
スチールサッシを
アルミサッシに
取り換え

昭和50年代後半
外壁全面改修
(タイル貼替え)

平成28年
耐震性能の不足
のため使用を
停止し、閉鎖

新本庁舎の考え方







京急川崎駅からの軸線上の
アイストップとなる
賑わい空間の形成

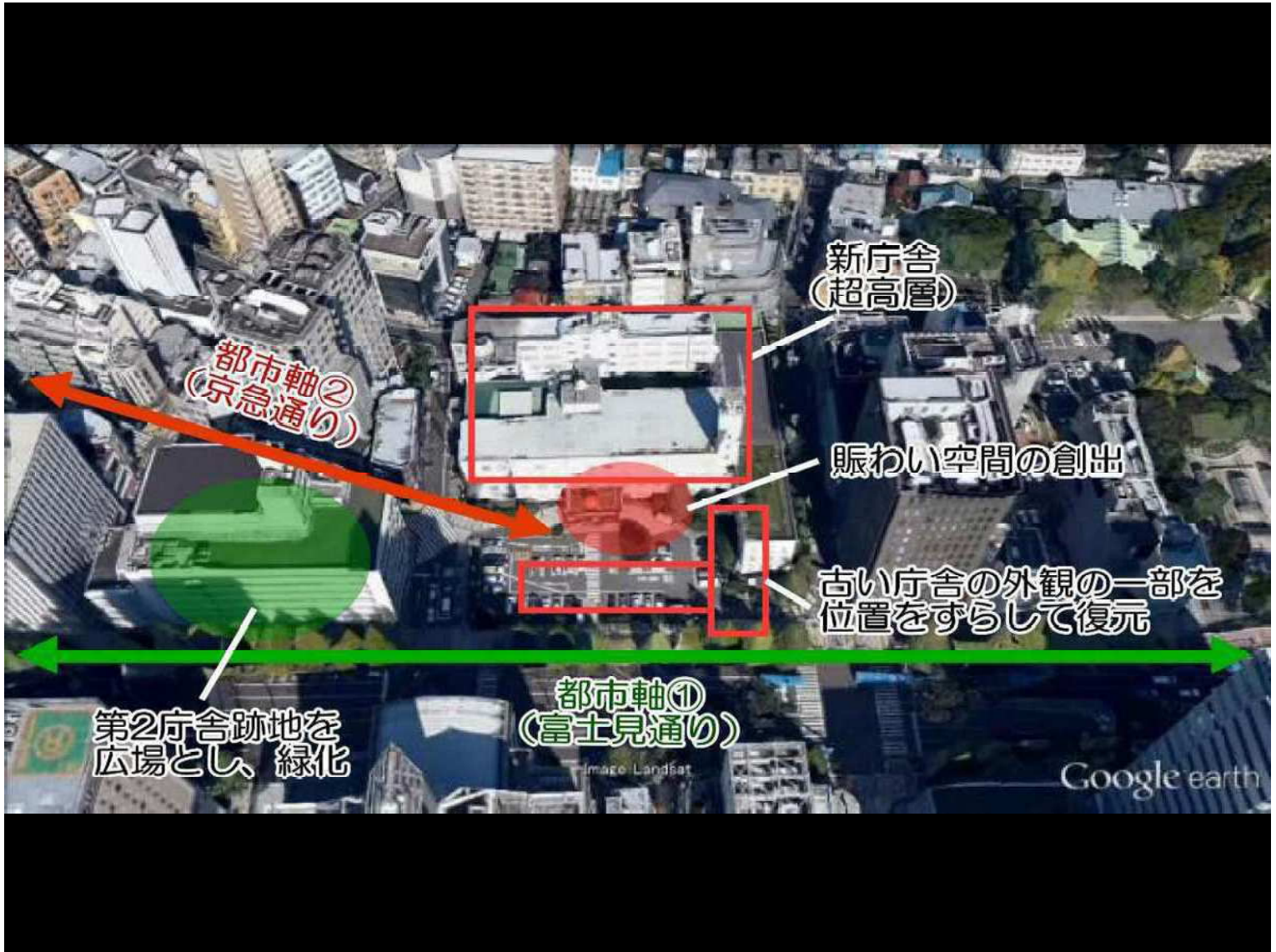
This is an aerial photograph of a city, likely Kawasaki, Japan. A red circle highlights a specific urban area. A red arrow points from the bottom left towards this circled area, and a green arrow points from the circled area towards the top right. The text is overlaid on the image in red and green colors.

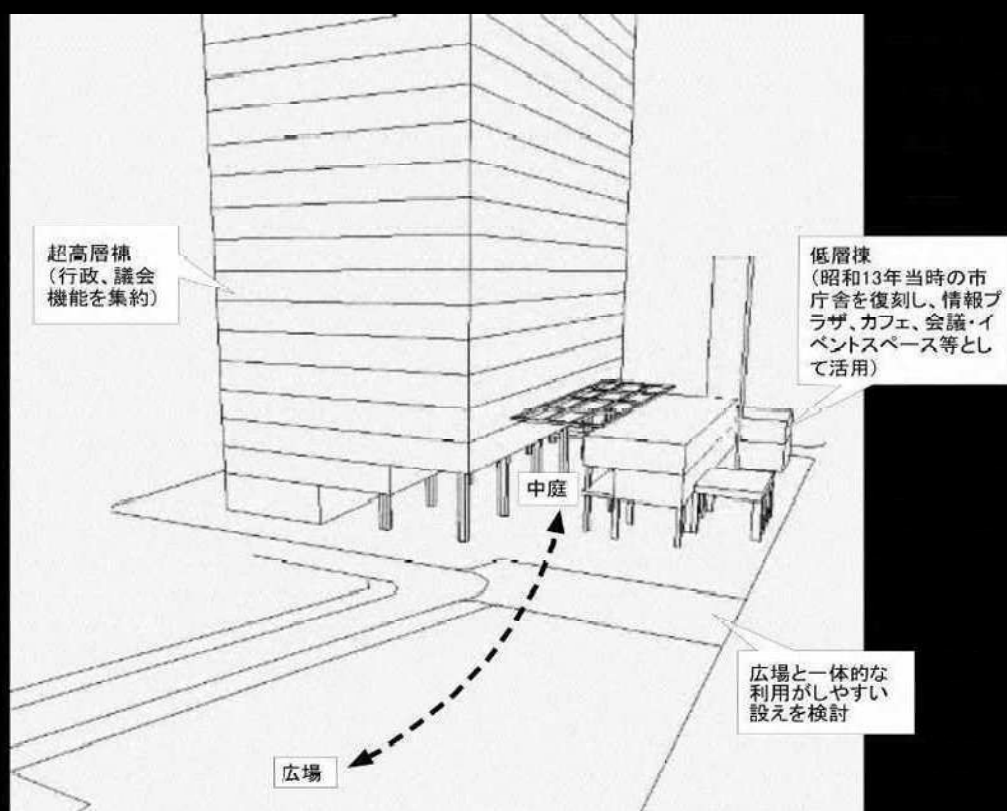
川崎駅と富士見公園を
結ぶ都市軸の中継地点
となる滞留空間の形成

This text is overlaid on the right side of the image in green color. It describes the formation of a滞留空間 (滞留空間) as a relay point on the urban axis connecting Kawasaki Station and Fujisawa Park.

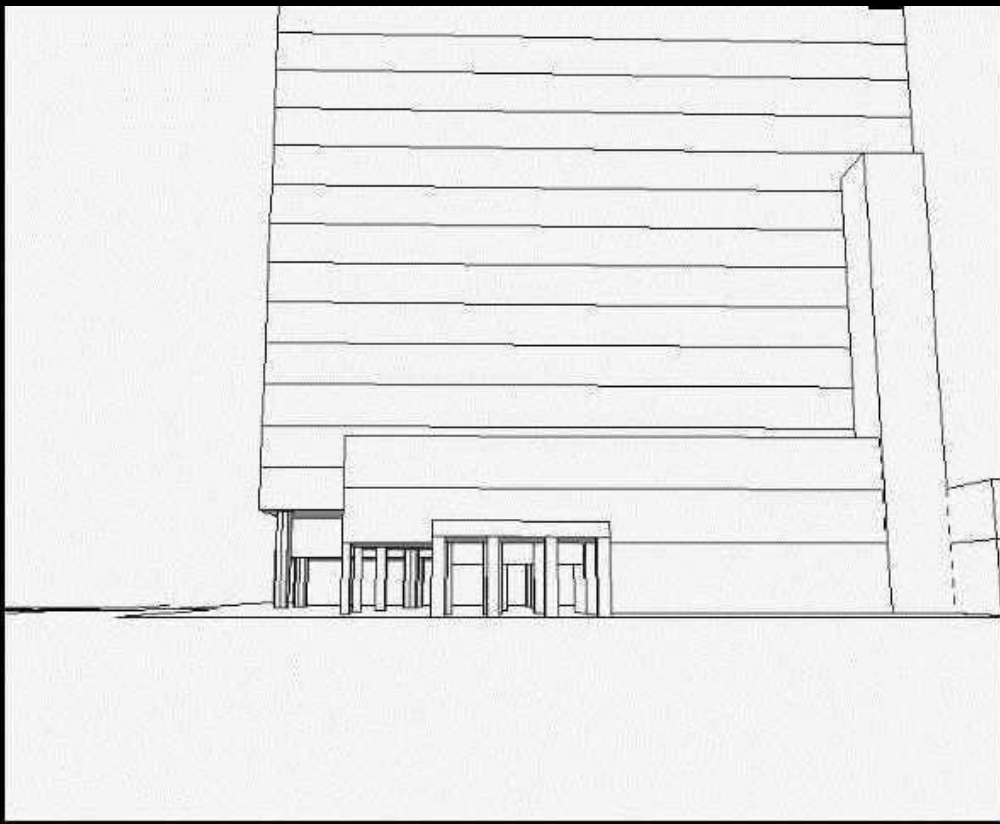
Image Uardist

Google earth











事業効果の検証

■ 川崎駅周辺の都市プロジェクトの事業効果 ①

★ 東京・横浜への商業流出の現状

・川崎市は東京と横浜の間に挟まれた立地となっているため、これまでは、消費者が市外に流出する傾向が強かった。

東京都＋３県の年間小売販売額（Ｈ１４）：３３兆，８４１２億円（１０９万円／人）
川崎市の年間小売販売額（Ｈ１４）：１兆１，４００億円（８９万円／人）

→ 小売吸引率０．８１、市外流出額：約２，６００億円
うち、南部４区の流出額は約５８０億円

★ 商業ポテンシャル

・川崎駅周辺は乗降客数が４５万人規模の交通ターミナルであり、また、川崎区２０万人、幸区１５万人の生活中心拠点であり、さらに、半径１０キロメートルの商圈人口は２４４万人（川崎区、幸区、中原区、高津区、鶴見区、大田区、品川区、神奈川区、港北区）で、東海道線等を利用して東京や横浜からの買い物客もターゲットにできるポテンシャルがある。

・市外に流出している小売額が、逆に、川崎市内の本来の購買需要のパイと考えられるため、駅周辺の再開発を進めることによって、まず、市外に流出している消費者を呼び戻し、さらに東京、横浜などの市外からも集客していくことによって、購買需要のパイを確保できるのではないかといった逆転の発想がポイント。

■ 川崎駅周辺の都市プロジェクトの事業効果 ②

年間商品販売額（億円）

	H14	H19	H19-H14
東口 駅前本町	573	380	-193
小川町	557	808	251
Be	218	214	-4
アゼリア	92	92	0
小計	1,440	1,494	54
西口 ラゾーナ	0	384	384
合計	1,440	1,878	438 → 130%

* 西口は増加、東口は横ばい、合計130%増

* 西口はラゾーナによる純増、東口は大店の増加と西口への客の流出が相殺？

売り場面積（㎡）

	H14	H19	H19-H14
東口 駅前本町	26,072	35,226	9,154
小川町	62,543	68,611	6,068
Be	14,895	14,483	-412
アゼリア	5,717	6,650	933
小計	109,227	124,970	15,743
西口 ラゾーナ	0	48,681	48,681
合計	109,227	173,651	64,424 → 159%

* H14年時点での川崎駅周辺の売り場面積合計（商業統計データ） 10.9万㎡

* 再開発による商業床面積の増加＝ダイス2.8万＋チッタ1.5万＋ミューザ0.6万＋ラゾーナ7.9万＝12.8万㎡

* H19年時点での川崎駅周辺の売り場面積合計（商業統計データ） 17.4万㎡（159%増加）

■ 川崎駅周辺の都市プロジェクトの事業効果 ③

★ 集客力、人気

■ 大規模店舗の年間来客数（H19）

ラゾーナ	3、600万人
チッタデッラ	1、000万人
ダイス	1、000万人

■ ラゾーナの人気

年間売り上げ額 700億円／ビックカメラ除く（H21）
日経リサーチ「首都圏人気スポットランキング」1位（H21）

■ チネチッタチッタは観客動員数（200万／年）と売り上げが、H15からH18まで、4年連続で全国一位

■ ミューザ川崎シンフォニーホール（H21）

稼働率 98%（年間の利用可能日210日に対して）
入場者率70%

■ シネマコンプレックス（駅周辺500m圏内）

ダイス＋ラゾーナ＋チネチッタ ⇒ スクリーン：32、客席：7、000席以上

END