

東田町8番地 (完了)

川崎市

1 地区の概要

事業名	東田町8番地地区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市川崎区東田町8番地
施行者	都市基盤整備公団 (現:都市再生機構)	地区面積	約1.1ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、JR東海道線川崎駅より東に500m、川崎市役所斜め前という比較的駅に近接したところに位置しながらも駅前商業地と比べ商業水準が著しく低く、衰退の傾向にあり、さらに老朽化した低層木造建物が密集しており土地利用も不健全なものになっていた。

また、市庁舎、金融機関等の業務施設があり、夜間人口の減少による社会的問題もあることから商業・住宅再開発として計画が進められた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	8	290 (5.2)	
	店舗併用住宅	13	1,267 (22.6)	
	店舗	10	2,015 (36.0)	
	業務	5	1,770 (31.6)	
	その他	9	257 (4.6)	
計	45	2,778 (100.0)	5,599 (100.0)	
構造別	耐火造	1	628 (22.6)	1,312 (23.4)
	非耐火造	44	2,151 (77.4)	4,287 (76.6)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	6人	6人	1人
土地建物所有者	35	30	5
借地権者	5	5	
借家権者	18	11	7
計	64人	52人	13人

2 事業の概要

計画の特徴

当開発計画は、

- (1) 商業の活性化
- (2) 都市施設の整備
- (3) 業務施設の整備
- (4) 都市型住宅の供給

を整備方針として、商業・業務・住宅・駐車場といった用途から構成されている。

これらの用途の調和が地区内に、いろいろな人が集まり出会う空間を生みコミュニティ溢れる川崎の“新ふれあいの場”の形成を図った。

地域地区

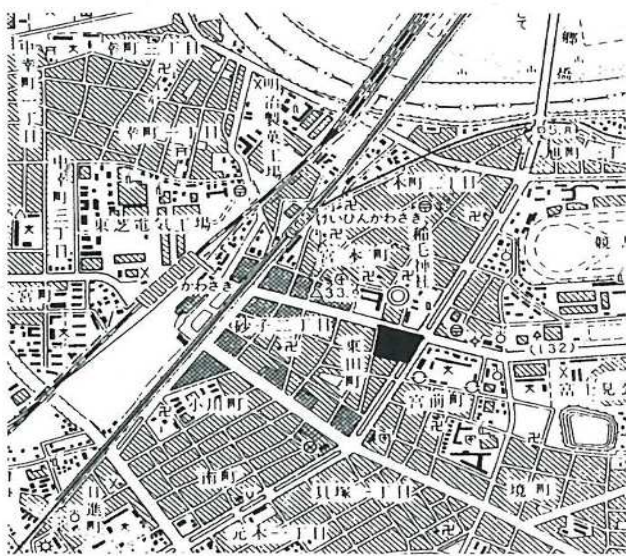
用途地域	指定年月日	種別
商業地域	昭和48年12月25日	商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 800%
防火・準防火地域	昭和36年8月21日	防火地域
高度利用地区	昭和51年8月26日	指定年月日
	東田町8番地地区	地区名称
	約1.1ha	面積
	300~800%	容積率
	90%	建ぺい率最高
	200m ²	建築面積最低
有	壁面位置の制限	
その他		

土地利用の変化

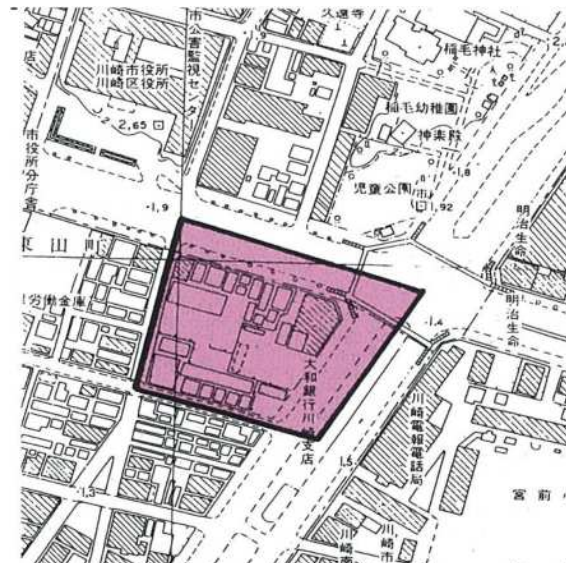
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	10,727m ² 100.0%	10,727m ² 100.0%	1.00	駐車台数 231台
道路	5,054m ² 47.1%	5,054m ² 47.1%		
公園				
広場				
水路				うち付置義務 116台
その他				
計	5,054m ² 47.1%	5,054m ² 47.1%	1.00	
公有地				うち付置義務 116台
建築敷地	5,673m ² 52.9%	5,673m ² 52.9%		
その他				
計	5,673m ² 52.9%	5,673m ² 52.9%	1.00	

建築物概要	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
建築面積 (建ぺい率)	2,778m ² (49%)	4,727m ² (78%)	1.7	有効空地率 56%
延べ面積 (容積率)	5,599m ² (99%)	54,600m ² (46,200) (815%)	9.75	

居住世帯・人口	22戸52人	100戸	(うち保留床47戸)
---------	--------	------	------------



位置図



区域図

事業経過

昭和			
61. 8. 26		都市計画決定告示	
62. 3. 30		事業計画認可公告	
(元. 5. 9)			
62. 12. 26		権利変換計画認可	
63. 1. 9		権利変換期日	
63. 5. 31		工事着工	
平成			
2. 11. 2		建築工事完了公告	

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

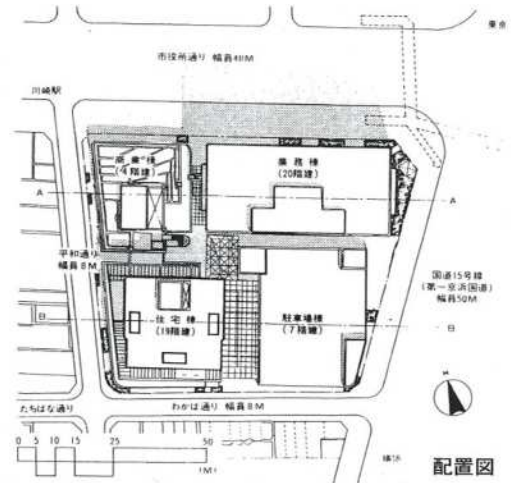
収入		支出	
一般会計補助金	3,497,500	調査設計計画費	1,106,000
国	1,748,750	土地整備費	1,625,000
県	833,450	補償費	6,737,000
市	915,300	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	
国		工事費	15,438,000
県		建築施設本工事費	
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	25,910,500	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	1,792,000
参加組員負担金		借入金利子	2,710,000
その他		借入金償還金	
合計	29,408,000	合計	29,408,000
借入金		借入金償還金	
総計	29,408,000	総計	29,408,000

施設建築物の計画

棟名	パレール
敷地面積	5,673㎡
建築面積	4,727㎡
延面積	54,600㎡
(容積対象)	(46,200㎡)
建ぺい率	83%
容積率	815%
構造	SRC造
規模	地上20階/地下1階
高さ	85.3m
用途	床面積
住宅	10,400㎡ (100戸)
商業	10,700㎡
行政・業務	24,100㎡
駐車場	6,800㎡
その他	2,600㎡
合計	54,600㎡

都市計画決定の内容

名称	東田町8番地地区第一種市街地再開発事業							
面積	約1.1ha							
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考		
		幹線街路	3・3・1号国道15号線	50m	約100m	都市計画道路(整備済)		
		幹線街路	3・3・2号川崎駅東扇島線	40m	約105m	都市計画道路(整備済)		
		区画街路	市道東田町3号線	8m	約75m	(整備済)		
		区画街路	市道東山町5号線	8m	約70m	(整備済)		
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考				
下水道	川崎都市計画下水道第一号公共下水道(新川排水区)で処理する。							
その他の公共施設	-							
建築物の整備	街区番号	建築物	敷地面積に対する		主要用途	高度利用地区の制限内容	備考	
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合				延べ面積の割合
		約4,400㎡	約51,000㎡ 約45,300㎡	約8/10	約80/10	住宅 店舗 行政 サービス 事務所	最高限度規制 容積率 80/10以下 建ぺい率 9/10以下 最低限度規制 容積率 30/10以下 建築面積 200㎡以上	駐車台数 約250台
建築敷地の整備	街区番号	整備計画						
		建築敷地面積	敷地内に、オープンスペースを確保し、歩道との一体利用を図る。					
住宅建設の目標	街区番号	戸数	面積	備考				
		約120戸	約10,500㎡	一戸当たりの標準規模 約70㎡/戸(専有面積)				



1 地区の概要

事業名	溝口駅北口地区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市高津区溝口1丁目
施行者	川崎市	地区面積	約2.6ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、川崎市のほぼ中央に位置する高津区の中心地であり、JR南武線と東急田園都市線とが交差し、バス路線も集中する交通の結節点である。

しかしながら、駅前広場や道路等の公共施設が未整備のため、交通混雑が甚だしく、商業面でも魅力に乏しくかなりの区外流出が認められ、さらに土地利用上からも防災上危険な状況にある。

これらの問題点を解消し、市の副都心として拠点機能の強化・充実を図ることが要求されている。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	7	540 (6.3)	1,080 (6.7)
	店舗併用住宅	16	1,740 (20.4)	3,230 (20.0)
	店舗	26	4,210 (49.4)	7,970 (49.3)
	業務	6	1,060 (12.5)	2,920 (18.0)
	その他	9	970 (11.4)	970 (6.0)
計	64	8,520 (100.0)	16,170 (100.0)	
構造別	耐火造	4	620 (7.3)	1,840 (11.4)
	非耐火造	60	7,900 (92.7)	14,330 (88.6)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	48人	28人	20人
土地建物所有者	35	21	14
借地権者	35	17	18
借家権者	49		49
計	167人	66人	101人

2 事業の概要

計画の特徴

駅前広場の補完、歩行者の安全性と施設ビル及び後背地への動線確保のためペDESTリアンデッキを計画。

公共施設用地及び建築敷地にできる限りの緑化を図り、潤いのある計画とした。

施設ビルに、地区の新しい魅力づくりとしてのコミュニティ施設を、また、本来の中心性・拠点性を取り戻し、商業の再生を図るための都市型百貨店の導入を図った。

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和63年8月16日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和63年8月16日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	昭和63年8月16日
	地区名称	溝口北口地区
	面積	約2.6ha
	容積率	200~700%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

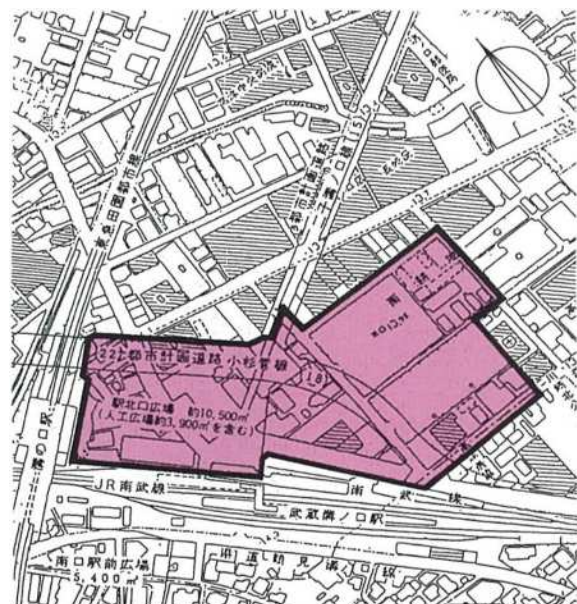
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	26,000m ²	100.0%	26,100m ²	100.0%	1.00
道路	5,700m ²	21.9%	7,300m ²	28.0%	駐車台数 574台
公園					
広場			6,600m ²	25.3%	
水路					
公共施設用地					うち付置義務 417台
その他					
計	5,700m ²	21.9%	13,900m ²	53.3%	2.44
住宅	公有地	6,500m ²	25.0%		
	建築敷地	13,000m ²	50.0%	12,200m ²	46.7%
	その他	800m ²	3.1%		
計	20,300m ²	78.1%	12,200m ²	46.7%	0.60

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	8,520m ² (42%)	8,570m ² (69%)	1.01	有効空地率 31%
	延べ面積(容積率)	16,170m ² (80%)	103,400m ² (699%)	6.39	

居住世帯・人口	38戸76人		
---------	--------	--	--



位置図



区域図

事業経過

昭和		
63. 8. 16	(4. 9. 22)	都市計画決定告示
平成		
3. 11. 28	(4. 12. 18)	事業計画決定告示
(8. 11. 22)		
5. 10. 19	(5. 12. 1)	権利変換計画認可
5. 12. 3		権利変換期日
6. 3.		工事着工
9. 9. 12		建築工事完了公告

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	ノクティプラザ1	ノクティプラザ2 マルイファミリー溝口
敷地面積	2,415㎡	9,846㎡
建築面積	1,675㎡	6,888㎡
延面積 (容積対象)	17,563㎡ (16,843㎡)	85,986㎡ (68,811㎡)
建ぺい率	69%	70%
容積率	697%	700%
構造	SRC造	SRC造
規模	地上11階/地下2階	地上13階/地下2階
高さ	60m	60m
用途	床面積	床面積
商業	15,517㎡	58,492㎡
業務	1,326㎡	
集会施設		10,319㎡
駐車場	720㎡	17,175㎡
合計	17,563㎡	85,986㎡

資金計画

(単位:千円)

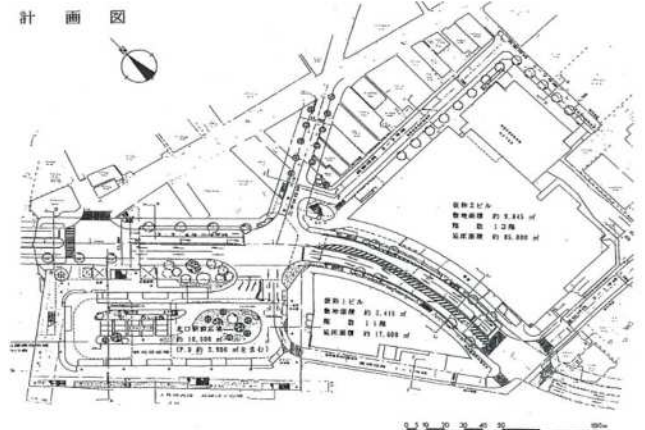
収 入		支 出	
一般会計補助金	9,951,000	工 事 費	91,823,000
国	3,317,000	本工事費	44,610,000
県		公共施設工事	7,558,000
市	6,634,000	施設建築物工事	37,052,000
公共施設管理者負担金	59,673,000	付帯工事費	232,000
国庫補助	15,284,000	測量及び試験費	503,000
市負担金	39,294,000	補償費	43,709,000
鉄道事業者負担金	5,095,000	営繕費	1,446,000
保留床処分金	28,669,000	権利変換諸費	1,323,000
市単独負担金			
参加組合員負担金		事務費等	1,611,000
その他	1,446,000	借入金利子	6,305,000
合計	99,739,000	合計	99,739,000
借入金		借入金償還金	
総計	99,739,000	総計	99,739,000

都市計画決定の内容

名称	溝口駅北口地区第一種市街地再開発事業							
施行区域面積	約2.6a							
公共施設の 道 路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考		
	幹線街路	3・5・6号 小杉管線	18-22m	約240m	駅北口広場 約10,500㎡ (人工広場約 3,900㎡を含む)	都市計画道路		
	幹線街路	3・5・7号 二子溝ノ口線	15m	約30m		都市計画道路		
	区画街路	区画街路1-1号線	6.0m	約80m				
	区画街路	区画街路2-1号線	7.5m	約70m				
	区画街路	区画街路2-2号線	4.5m	約60m				
区画街路	区画街路2-3号線	7.5m	約120m					
	駅前広場を整備し、あわせて広場に接続する幅員18-22m及び15mの都市計画道路を整備する。また、街区は2街区とし、宅地への利用に供する区画街路を適宜配置する。 なお、歩行者安全施設としての立体横断施設を整備する。							
公園及び 緑 地	種別	名称	面積	備考				
下水道	川崎都市計画第一号公共下水道(等々力処理区)で処理する。							
建 築 物 の 整 備	街区番号	建築物	敷地面積に対する	延べ面積 ()内は容積 対象面積	建築物の延べ 面積の割合	主要用途	高度利用地区の制限内容	備考
	1	約1,600㎡	約17,500㎡ (約16,800㎡)	約7/10	約70/10	商 業 業 務	容積率の最高限度 70/10以下 容積率の最低限度 20/10以上 建ぺい率の最高限度 5/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上 ただし、建ぺい率 の最高限度は、建築 基準法53条3項第2 号に該当する建築物 にあっては1/10、同 条第4項第1号に該 当する建築物に於 ては2/10を加えた数 値とする。	
	2	約6,800㎡	約85,700㎡ (約68,800㎡)	約7/10	約70/10	商 業 集 会 施 設		
建築敷地 の整備	街区番号	1	約2,400㎡	都市計画小杉管線沿いに敷地内歩道(幅員2m)を整備する。				
	2	約9,800㎡	都市計画道路小杉管線沿い及び区画街路に接続する敷地内歩道(幅員25m及び2.5m)を整備する。					
	計		約12,200㎡					
住宅建設の目標	戸 数	面 積		備 考				
備 考	自転車駐車場(約1,240台)を2街区内に整備する。							



計 画 図



1 地区の概要

事業名	川崎駅北口地区第1街区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市川崎区駅前本町
施行者	川崎駅北口地区第1街区市街地再開発組合	地区面積	約0.5ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、市の中心地並びにJR川崎駅と京浜急行川崎駅とに挟まれた交通の結節点に位置し、商業・業務地として極めて有利な立地条件にありながら、土地利用状況は、施設の老朽化と雑居ビル等により、煩雑な街並みを形成していた。

川崎駅周辺の整備により、100万(当時)都市の表玄関としてふさわしい展開を見る中で、本地区は都市機能の遅れや地盤沈下が懸念され、早急な整備が望まれていた。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅			
	店舗併用住宅			
	店舗	2	1,607 (54.4)	
	業務			
	その他	9	1,348 (45.6)	
計	11	1,027 (100.0)	2,955 (100.0)	
構造別	耐火造	4	486 (47.3)	1,912 (64.7)
	非耐火造	7	541 (52.7)	1,043 (35.3)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	2人	2人	0人
土地建物所有者	2	2	0
借地権者	18	18	0
借家権者	5	0	5
計	27人	22人	5人

2 事業の概要

計画の特徴

- 川崎駅周辺地区との連担機能を確保し、都心機能を強化するため、商業、業務及び市民サービス向上のための図書館、ギャラリーからなる再開発ビルを計画した。
- 業務施設部分の高層化と低層部にガレリア空間を設けることにより、川崎の表玄関としての象徴性を高めた。

地域地区

用途地域	指定年月日	種別
商業地域	昭和48年12月25日	商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 800%
防火・準防火地域	昭和48年12月25日	防火地域
		種別 防火地域
高度利用地区	平成元年5月30日	指定年月日
	川崎駅北口地区第1街区	地区名称
	約0.5ha	面積
	300~900%	容積率
	80%	建ぺい率最高
	200m ²	建築面積最低
有	壁面位置の制限	
その他		

土地利用の変化

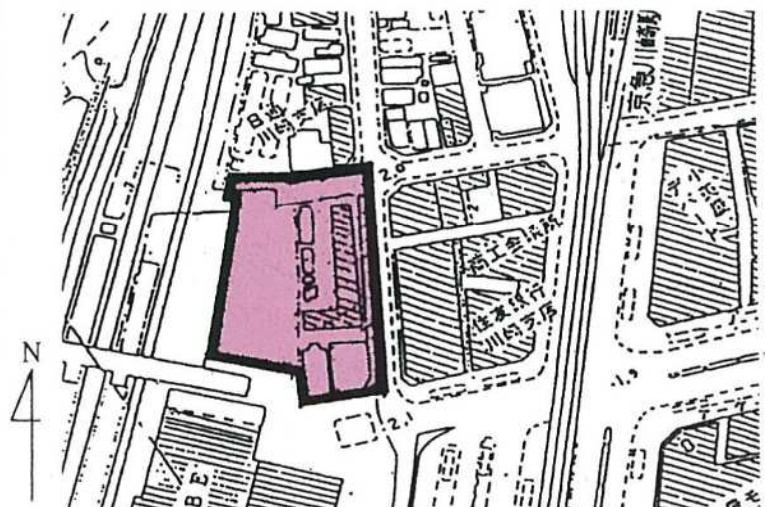
区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	4,826m ²	100.0%	4,826m ²	100.0%	1.00	駐車台数 97台
道路	1,150m ²	23.8%	1,150m ²	23.8%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 63台
その他						
計	1,150m ²	23.8%	1,150m ²	23.8%	1.00	
公有地	1,208m ²	25.0%				
民有地	2,468m ²	51.2%	3,676m ²	76.2%		
計	3,676m ²	76.2%	3,676m ²	76.2%	1.00	

建築物概要	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
建築面積(建ぺい率)	1,027m ² (28%)	2,938m ² (80%)	2.86	有効空地率 49%
延べ面積(容積率)	2,995m ² (80%)	34,769m ² (899%)	11.61	

居住世帯・人口		
---------	--	--



位置図



区域図

事業経過

平成			
元	5	30	都市計画決定告示
	2	13	組合設立認可公告
(	6	10	25)
(	7	4	7)
	3	8	6
	3	8	27
	4	4	2
	7	4	17
	7	11	17

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

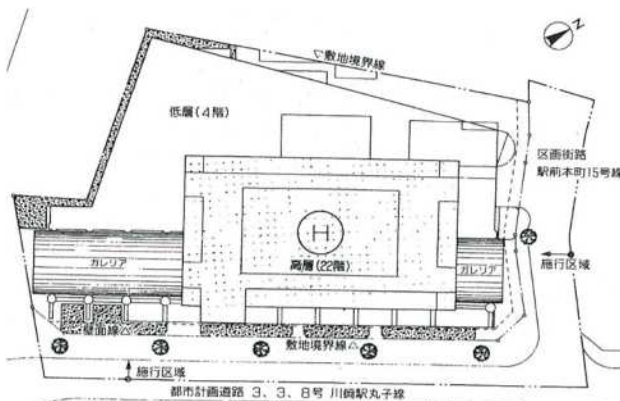
収入		支出	
一般会計補助金	2,376,600	調査設計計画費	781,837
国	1,176,300	土地整備費	99,126
県	588,150	補償費	1,342,265
市	612,150	用地補償費	
道路整備特別会計補助金	0	建物等補償費	
国		工事費	18,486,674
県		建築施設本工事費	18,486,674
市		公共施設本工事費	
		その他付帯工事費	
保留床処分金	3,636,756	営繕費	116,598
鉄道事業者負担金		事務費等	975,336
市単独負担金		借入金利子	81,601
参加組員負担金	15,487,676	借入金利息計	21,883,437
その他	382,405	借入金償還金	
合計	21,883,437	合計	21,883,437
借入金		借入金償還金	
総計	21,883,437	総計	21,883,437

施設建築物の計画

棟名	川崎駅前タワー・リパーク
敷地面積	3,676㎡
建築面積	2,938㎡
延面積 (容積対象)	34,769㎡ (33,060㎡)
建ぺい率	80%
容積率	899%
構造	SRC造
規模	地上22階/地下2階
高さ	97m
用途	床面積
商業	8,360㎡
業務	19,370㎡
公益施設	2,990㎡
駐車場	1,709㎡
その他	2,340㎡
合計	34,769㎡

都市計画決定の内容

名称	川崎駅北口地区第1街区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積	約0.5ha					
配置及び規模 の 公共施設	道路	整備済の駅前広場に連結する幅員13mの都市計画道路3・3・8号川崎駅丸子線沿いに、歩道を拡幅整備し歩行者の安全を図る。				
	下水道	川崎都市計画下水道第一号公共下水道(入江崎処理区)で処理する。				
	その他の公共施設	—				
建築物の概要	街区番号	建築物 建築面積	敷地面積に対する 延べ面積の割合	延べ面積の割合	主要用途	高度利用地区の制限内容
	1	約2,900㎡ (約33,100㎡)	約8/10	約90/10	商業業務	容積率の最高限度 90/10以下 容積率の最低限度 30/10以上 建ぺい率の最高限度 6/10以下 建ぺい率の最低限度 200㎡以上 ただし、建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1/10、同条第4項第2号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。
建築敷地 の 整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約3,700㎡	都市計画道路3・3・8号川崎駅丸子線沿いに敷地内歩道(幅員2m)を整備する。			
決定年月日	平成元年5月30日					



配置図



川崎駅北口地区第3西街区 (完了)

川崎市

1 地区の概要

事業名	川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市川崎区駅前本町
施行者	川崎駅北口地区第3西街区市街地再開発組合	地区面積	約0.8ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、京浜急行川崎駅前に位置しており、120万(当時)都市川崎の駅前中心商業地であり、また北口地区の顔というべき地区となっている。

また、当地区の一部は、先に事業認可済みとなっている京浜急行大師線連続立体交差事業の区域ともなっており、連立事業の施行に際して地元の再開発の機運が高まり、平成9年10月に再開発事業の都市計画決定、県知事より平成10年3月に認可を受けた再開発組合が、連立事業との調整を図りながら、再開発事業の推進活動を行った。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅		
	店舗	8	1,072 (8.7)
	業務	6	329 (2.6)
	その他		10,972 (88.7)
計	※9		12,373 (100.0)
構造別	耐火造		
	非耐火造		

※実棟数

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	2人		
土地建物所有者	7		
借地権者	2		
借家権者			
計	11人		

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和21年8月26日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和36年9月10日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成9年10月6日
	地区名称	川崎駅北口地区第3西街区
	面積	約0.8ha
	容積率	900%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	7,719m ²	100.0%	7,719m ²	100.0%	1.00	駐車台数 180台
道路	3,244m ²	42.0%	3,244m ²	42.0%		
公園						
広場						
水路						
その他						
計	3,244m ²	42.0%	3,244m ²	42.0%	1.00	うち付置義務 176台
公有地						
民有地	4,475m ²	58.0%	4,475m ²	58.0%		
計	4,475m ²	58.0%	4,475m ²	58.0%	1.00	

建築物概要	建築面積(建ぺい率)		3,970m ² (89%)	2.86	有効空地率 48.6%
	延べ面積	12,373m ²	38,615m ² (38,414)	3.12	
	(容積率)	(381%)	(858%)		

居住世帯・人口			
---------	--	--	--

2 事業の概要

計画の特徴

当地区においては、第一種市街地再開発事業であるが、確実に事業が実施できるよう、保留床の処分を行わず、個々の権利者が自ら所有する土地の大きさに応じて建替費用を負担する方式を採用した。



位置図



区域図

事業経過

平成		
9. 10. 6		都市計画決定告示
(13. 3. 30)		
10. 3. 10		組合設立認可公告
(13. 5. 25)		
(15. 8. 26)		
11. 2. 12		権利変換計画認可
11. 2. 22		権利変換期日
13. 6. 22		工事着工
15. 8. 28		建築工事完了公告
16. 3. 5		組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	2,027,400	調査設計計画費	894,458
国	1,013,700	土地整備費	1,123,008
県	506,850	補償費	417,160
市	506,850	用地補償費	
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	417,160
国		工事費	7,360,425
県		建築施設本工事費	7,360,425
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	1,086,095	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	547,811
参加組合員負担金	7,264,372	借入金利子	144,490
その他	109,485	借入金計	10,487,352
合 計	10,487,352	借入金償還金	
借入金計		総 計	10,487,352
総 計	10,487,352	総 計	10,487,352

施設建築物の計画

棟 名	川崎ダイスビル
敷地面積	4,475㎡
建築面積	3,970㎡
延面積 (容積対象)	38,615㎡ (38,414㎡)
建ぺい率	89%
容積率	858%
構 造	S造、一部SRC造
規 模	地上11階/地下2階
高 さ	約54m
用 途	床面積
商 業	38,077㎡
その他	538㎡
合 計	38,615㎡

都市計画決定の内容

名 称	川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.8ha					
配置及び規模 の 公共施設	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3・2・2号駅前本町線	37m	約90m	都市計画道路(整備済)
		幹線街路	3・3・2号川崎駅東扇島線	40m	約90m	都市計画道路(整備済)
		区画街路	市道砂子8号線	11m	約60m	(整備済)
			市道駅前本町19号線	11m	約80m	(整備済)
下水道	川崎市都市計画下水道第1号公共下水道(入江崎処理区)で処理する。					
建築物の整備に関する計画	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	備 考
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約4,000㎡	約36,500㎡ (約36,400㎡)	約9/10	約90/10	店舗・ 娯楽施設	高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 90/10以下 容積率の最低限度 30/10以下 建ぺい率の最高限度 7/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上 壁面線の位置の制限 計画図表示のとおり ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、第1号及び第2号に該当する建築物並びに同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。 必要な 駐車台数 約180台 (附置義務 台数 176台)
建築物敷地の整備	建築敷地面積		整 備 計 画			
	約4,500㎡		道路境界線から2mの壁面の位置の制限を設け、道路と一体となった歩行者空間を整備する。			



1 地区の概要

事業名	川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市幸区大宮町
施行者	都市基盤整備公団(現:都市再生機構)	地区面積	約1.3ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、JR川崎駅西口駅前広場に面した位置にありながら、旧国鉄変電所跡地、老朽化した市営住宅及び密集・老朽化した木造飲食店街からなり、130万(当時)都市川崎の玄関口にふさわしい土地利用がなされていなかったため、駅前の顔にふさわしい賑わいのある都心づくりを行なうことが期待されていた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	5 769 (30.9)	3,853 (53.7)
	店舗併用住宅	8 581 (23.3)	1,399 (19.5)
	店舗	20 626 (25.2)	1,417 (19.7)
	業務		
	その他	3 512 (20.6)	512 (7.1)
計	36 2,488 (100.0)	7,181 (100.0)	
構造別	耐火造	8 1,789 (71.9)	5,842 (81.4)
	非耐火造	28 699 (28.1)	1,339 (18.6)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	0人		
土地建物所有者	33		
借地権者	6		
借家権者	31		
計	70人		

2 事業の概要

計画の特徴

- ① 新しい都市環境の創造
地域の人々に開かれた街とするため、都市基盤の整備と併せて駅前の顔にふさわしい賑わいのある「川崎の業務と生活文化の核」を創造した。
- ② アメニティ豊かなオフィス空間の創造
業務市街地のリーディングプロジェクトとなるよう、業務施設の高度な集積を図るとともに、アメニティ豊かなインテリジェントビルを創造した。
- ③ 情報・文化・交流拠点の創造
川崎の新しいタウンイメージの発信地として、業務・商業・サービス施設、文化施設等が融合した複合空間を形成した。

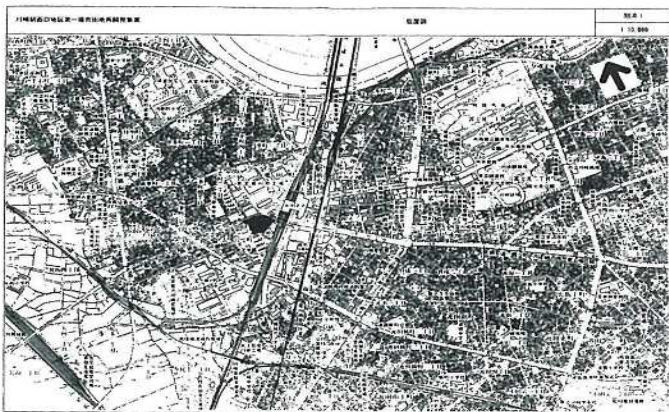
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和21年8月26日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	400%・600%
	指定年月日	昭和62年9月29日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	平成11年12月24日
	地区名称	川崎駅西口地区第1地区
	面積	約1.3ha
	容積率	400%・600%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他	再開発地区計画区域(容積率の最高限度950%)	

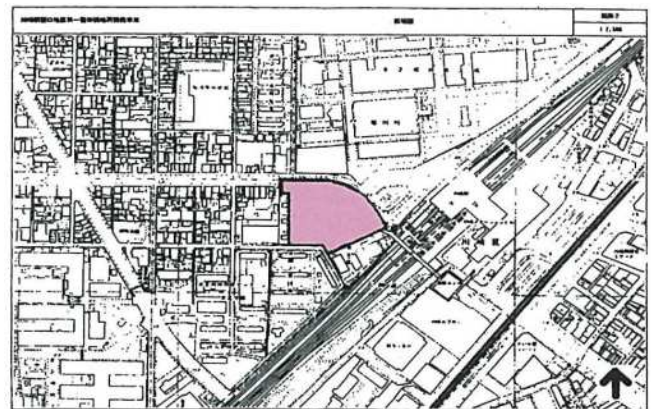
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	13,258m ² 100.0%	13,258m ² 100.0%	1.00	駐車台数 385台	
道路	2,542m ² 19.2%	2,266m ² 17.1%			
公園					
広場					
水路					
公共施設用地				うち付置義務 385台	
その他		323m ² 2.4%			
計	2,542m ² 19.2%	2,589m ² 19.5%	1.02		
宅地	公有地	3,206m ² 24.2%		うち付置義務 385台	
	建築敷地	7,510m ² 56.6%	10,669m ² 80.5%		
	その他				
計	10,716m ² 80.8%	10,669m ² 80.5%	1.00		
建築物概要	建築面積	2,488m ²	9,602m ²	3.86	有効空地率 47%
	(建ぺい率)	(23%)	(90%)		
	延べ面積	7,181m ²	114,322m ²	15.92	
(容積率)	(67%)	(943%)			

居住世帯・人口	13戸	
---------	-----	--



位置図



区域図

事業経過

平成			
11.	12.	24	都市計画決定告示
12.	8.	31	事業計画認可公告
13.	2.	1	権利変換計画認可
13.	2.	21	権利変換期日
13.	4.	27	工事着工
15.	12.	18	建築工事完了公告

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	7,864,000	調査設計計画費	3,792,000
国	3,932,000	土地整備費	4,116,000
県	1,966,000	補償費	7,878,000
市	1,966,000	用地補償費	
道路整備特別会計補助金	0	建物等補償費	
国		工事費	50,396,000
県		建築施設本工事費 公共施設本工事費 その他付帯工事費	50,396,000
市			
保留床処分金	64,594,000		
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	1,718,000
参加組員負担金		借入金利息	4,558,000
その他		借入金償還金	
合計	72,458,000	合計	72,458,000
借入金		借入金償還金	
総計	72,458,000	総計	72,458,000

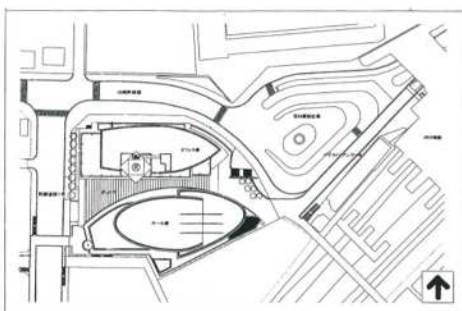
施設建築物の計画

棟名	ミュージア川崎
敷地面積	10,699㎡
建築面積	9,602㎡
延面積 (容積対象)	114,322㎡ (100,630㎡)
建ぺい率	90%
容積率	943%
構造	S造、一部SRC造
規模	地上27階・地下2階
高さ	128m
用途	床面積
商業	6,191㎡
業務	58,408㎡
公益施設	17,243㎡
駐車場	10,378㎡
その他	22,102㎡
合計	114,322㎡

都市計画決定の内容

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
				川崎駅西口駅前広場	面積 約880㎡ (約11,400㎡)		
	幹線道路1号	12m (26m)	約12m	()は全幅員			
下水道	川崎都市計画下水道第1号公共下水道(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320㎡)を整備する。						
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する			主要用途	
	建築面積	延べ面積 (容積対象床面積)	高さ	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約9,600㎡	約113,800㎡ (約101,300㎡)	約130m	約9/10	約95/10	店舗・事務所・公益施設(ホール等)	
	備考	(注1) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、第1号及び第2号に該当する建築物並びに同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。					
		高度利用地区の制限内容	容積率の最高限度 60/10、40/10以下 容積率の最低限度 30/10以上 建ぺい率の最高限度 7/10以下 建築面積の最低限度 (注2) 建築基準法第68条の5第1項の規定により特定行政庁が認定した建築物においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に関する制限を適用しない。 200㎡以上 壁面の位置の指定 あり				
		再開発地区計画の制限内容	容積率の最高限度 95/10以下 敷地面積の最低限度 3,000㎡以上 建築物の高さの最高限度 131m以下 壁面の位置の制限 あり				
概ねの駐車台数	約350台						
建築物整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画					
	約10,700㎡	歩行者デッキを設け、デッキレベル以上で壁面の後退を行い、安全で快適な歩行者空間を整備する。					

配置図



1 地区の概要

事業名	鹿島田駅東部地区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市幸区新塚越
施行者	神奈川県住宅供給公社	地区面積	約1.2ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、JR南武線鹿島田駅の南東側駅前、JR横須賀線新川崎駅から東へ約300mの距離にある。
 また、市の総合計画「2010プラン」において川崎駅周辺とともに市の都心として集積整備をすべき地区として位置づけられた新川崎・鹿島田駅周辺地区の一面をなしている。
 しかし、駅前という交通利便性の良い立地にもかかわらず、工場跡地が地区の大部分を占め、また周辺商店街の衰退も懸念されていることから、早急な整備が望まれている。

2 事業の概要

計画の特徴

本地区(A街区)では、効果的に地域生活環境・居住環境の向上を図るために、地区に接して広がる工場跡地(B街区)を含めて再開発地区計画を指定し、公共施設(親水緑道)・地区施設(通路・広場)を両街区一体で整備した。
 施設建築物には都市型住宅・商業・業務の複合ビルを計画し、良質な都市型住宅を供給するとともに、併せて周辺商店街と調和した商業・業務機能の集積を図った。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅	2	239 (26.5) 654 (21.8)
	店舗	2	522 (57.8) 1,699 (56.7)
	業務	1	121 (13.4) 603 (20.1)
	その他	1	21 (2.3) 42 (1.4)
計	6	903 (100.0) 2,998 (100.0)	
構造別	耐火造	4	653 (72.3) 2,554 (85.2)
	非耐火造	2	250 (27.7) 444 (14.8)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人		
土地建物所有者	2		
借地権者	3		
借家権者	12		
計	22人		

地域地区

用途地域	指定年月日	種別
用途地域	昭和21年8月26日	商業地域・工業地域
		建ぺい率 60%・80%
		容積率 200%・400%
防火・準防火地域	平成11年12月24日	種別 防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成11年12月24日
	地区名称	鹿島田駅東部地区(A街区)
	面積	約1.2ha
	容積率	200~400%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	道路及び公共空地に接する2m	
その他	再開発地区計画区域(容積率の最大限度950%)	

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	11,992m ² 100.0%	11,992m ² 100.0%	1.00	駐車台数 209台	
道路	1,785m ² 14.9%	1,787m ² 14.9%			
公園					
広場					
水路	1,059m ² 8.8%	1,527m ² 12.7%			
公共施設用地				うち付置義務 151台	
その他	71m ² 0.6%	71m ² 0.6%			
計	2,915m ² 24.3%	3,385m ² 28.2%	1.16		
宅地	公有地	135m ² 1.1%			
	建築敷地	1,405m ² 11.7%	8,607m ² 71.8%		
	その他	7,537m ² 62.9%			
計	9,077m ² 75.7%	8,607m ² 71.8%	0.95		
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	903m ² (10%)	6,019m ² (70%)	6.67	有効空地率 50%
	延べ面積 (容積率)	2,998m ² (33%)	44,757m ² (33,325) (387%)	14.93	

居住世帯・人口	8戸	225戸	(うち保留床200戸)
---------	----	------	-------------



位置図



区域図

事業経過

平成			
12.	3.	24	都市計画決定告示
13.	1.	9	事業計画認可
13.	8.	1	権利変換計画認可
13.	8.	8	権利変換期日
13.	10.		工事着工
16.	3.	31	建築工事完了公告

資金計画

(単位:千円)

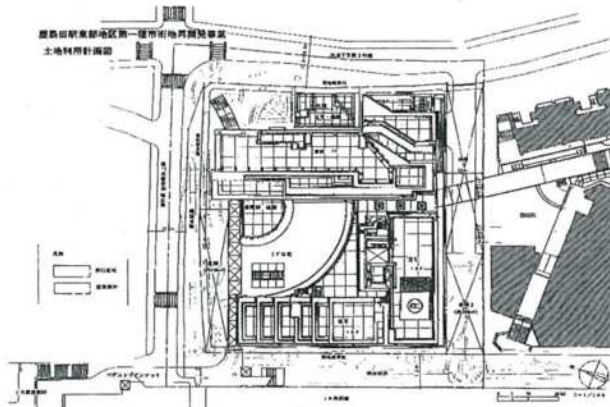
収入		支出	
一般会計補助金	2,813,625	調査設計計画費	568,708
国	1,634,825	土地整備費	87,696
県	589,400	補償費	567,754
市	589,400	用地補償費	137,328
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	430,426
国			
県		工事費	8,079,508
市		建築施設本工事費	7,884,362
保留床処分金	7,068,084	公共施設本工事費	154,230
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	40,916
市単独負担金		営繕費	
参加組合員負担金		事務費等	397,216
その他		借入金利子	180,827
合計	9,881,709	合計	9,881,709
借入金		借入金償還金	
総計	9,881,709	総計	9,881,709

施設建築物の計画

棟名	ルリエ新川崎公社棟	ルリエ新川崎
敷地面積	8,316㎡	291㎡
建築面積	5,819㎡	200㎡
延面積 (容積対象)	43,350㎡ (32,160㎡)	1,407㎡ (1,165㎡)
建ぺい率	70%	69%
容積率	387%	400%
構造	SRC造、RC造	SRC造、RC造
規模	地上18階/地下2階	地上8階/地下1階
高さ	58m	26m
用途	床面積	床面積
住宅	18,693㎡ (200戸)	810㎡ (25戸)
商業	10,229㎡	597㎡
駐車場	9,180㎡	0㎡
その他	5,248㎡	0㎡
合計	43,350㎡	1,407㎡

都市計画決定の内容

名称	鹿島田駅東部地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.2ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別、名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路 3-5-9号 古市場矢上線	6m (12m)	約118m	都市計画道路整備済()は全幅員	
	区画街路 下平間2号線	約7.5-10m (約15-20m)	約96m	()は全幅員		
下水道	川崎市計画下水道第1号公共下水道(入江崎処理区)で処理する。					
その他の公共施設	水路(親水緑道) 幅員 約5~12m、延長 約190m					
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要用途	
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	高さ	建築面積の割合		延べ面積の割合
備考	約6,000㎡	約41,600㎡ (約33,900㎡)	約60m	約7/10	約40/10	共同住宅、店舗、事務所、駐車場
	再開発地区計画の制限内容	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度
	40/10以下	20/10以上	6/10以下	200㎡以上	あり	60m以下
	注1) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物並びに同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。					
	概ねの駐車台数	約190台				
建築物の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約8,600㎡	道路及び水路に面する部分は壁面後退を行う。				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約190戸	1戸当たりの標準規模 約55~85㎡				



配置図



1 地区の概要

事業名	武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市中原区小杉町3丁目ほか
施行者	武蔵小杉駅南口地区西街区市街地再開発組合	地区面積	約1.4ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、川崎市の広域拠点に位置付けられている小杉駅周辺地区内にあり、JR南武線・東急東横線の武蔵小杉駅前に位置する約1.4haの地区である。

当地区は、交通結節点として利便性の高い立地であるにもかかわらず、駅前には、幅員4m前後の一方通行道路や低未利用地が多く、十分な都市基盤整備や広域拠点にふさわしい土地利用が図られていない状況にあった。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅			
	店舗併用住宅			
	店舗	3	1,786 (85.6)	6,793 (95.8)
	業務			
	その他	2	301 (14.4)	301 (4.2)
計	5	2,087 (100.0)	7,094 (100.0)	
構造別	耐火造	3	1,167 (55.9)	4,852 (68.4)
	非耐火造	2	920 (44.1)	2,242 (31.6)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	3人	3人	人
土地建物所有者	4	4	
建物所有者	1	1	
借地権者	1	1	
借家権者	20	6	14
計	29人	15人	14人

2 事業の概要

計画の特徴

既存変電所の地下化などによる土地の高度利用を図り、賑わいや活気ある商業施設や、文化・交流を高める公共公益施設、駅前立地を活かした都市型住宅等の導入を図り、魅力ある駅前市街地を形成した。

また、道路の拡幅や公園の再整備等を図るとともに、広場や歩道状空地进行を創出し、安全かつ快適な市街地環境を整備した。

更に、周辺開発等との相互連携・協調により、市の広域拠点としての強化を図った。

地域地区

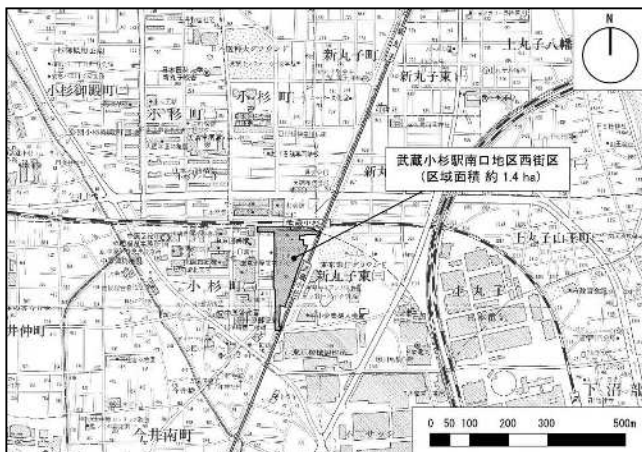
用途地域	指定年月日	平成16年12月20日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年9月29日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成16年12月20日
	地区名称	武蔵小杉駅南口地区西街区
	面積	約1.4ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他	地区計画(再開発促進区)区域	

土地利用の変化

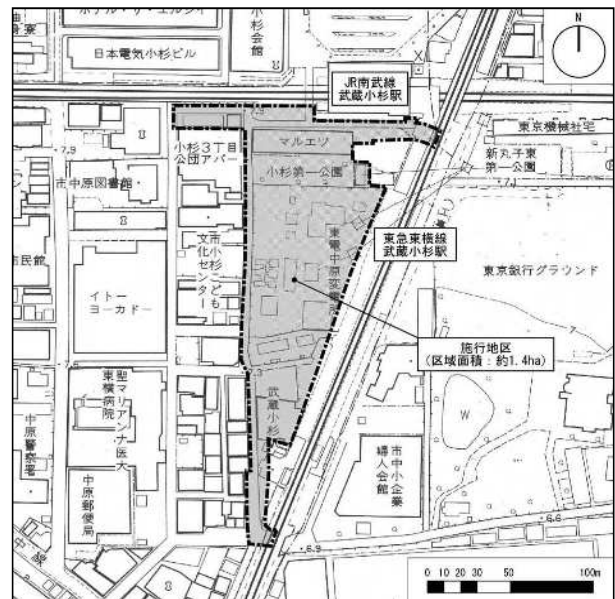
区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	14,206m ²	100.0%	14,206m ²	100.0%	1.00	駐車台数 219台
道路	2,545m ²	17.9%	5,584m ²	39.3%		
公園	1,031m ²	7.3%	1,100m ²	7.7%		
広場						
水路	100m ²	0.7%				
公共施設用地						うち付置義務 192台
その他						
計	3,676m ²	25.9%	6,684m ²	47.1%	1.82	
公有地						うち付置義務 192台
住宅						
公有地						
公有地	10,403m ²	73.2%	7,522m ²	53.0%		
住宅	127m ²	0.9%				
計	10,530m ²	74.1%	7,522m ²	53.0%	0.71	

建築物概要	建築面積	1,952m ²	5,656m ²	2.9	有効空地率 61%
	(建ぺい率)	(14%)	(40%)		
	延べ面積	7,094m ²	67,720m ²	9.55	
	(容積率)	(50%)	(477%)		

居住世帯・人口	0戸	326戸
---------	----	------



位置図



区域図

事業経過

平成		
16. 12. 20	都市計画決定告示	
17. 11. 29	組合設立認可公告	
(22. 1. 5)		
(24. 11. 20)		
(26. 12. 22)		
18. 8. 10	権利変換計画認可	
(22. 2. 18)		
(25. 1. 22)		
18. 8. 17	権利変換期日	
19. 4. 1	第一期施設建築物工事着工	
20. 8. 29	第一期施設建築物工事完了	
22. 3. 11	第二期施設建築物工事着工	
25. 2. 20	工事完了公告	
28. 1. 6	組合解散認可公告	

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

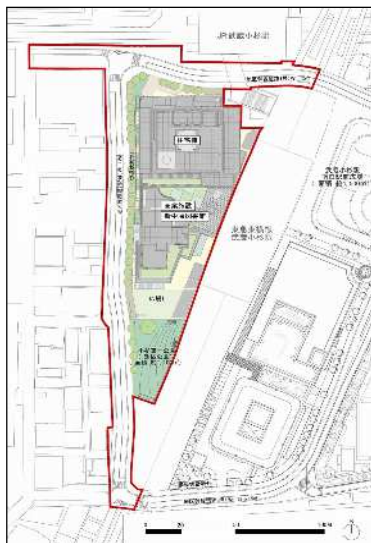
収 入		支 出	
一般会計補助金	9,330,000	調査設計計画費	963,000
国	4,929,500	土地整備費	305,000
県	2,078,800	補償費	8,360,000
市	2,321,700	用地補償費	8,360,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	8,360,000
国		工事費	20,271,000
県		建築施設本工事費	18,938,000
市		公共施設本工事費	1,333,000
保留床処分金	5,984,000	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	13,000
市単独負担金	3,204,000	事務費等	2,061,000
参加組合員負担金	13,740,000	借入金利子	285,000
その他		借入金償還金	
合 計	32,258,000	合 計	32,258,000
借 入 金		借入金償還金	
総 計	32,258,000	総 計	32,258,000

施設建築物の計画

棟 名	エクスタワー武蔵小杉(住宅棟)
敷地面積	7,522㎡
建築面積	5,656㎡
延面積 (容積対象)	67,720㎡ (49,496㎡)
建ぺい率	75.2%
容積率	658.0%
構造	RC造、SRC造、一部S造
規模	地上39階/地下2階
高さ	約150m
用途	床面積
住宅	35,730㎡ (326戸)
商業	17,530㎡
公益施設	5,660㎡
駐車場	7,810㎡ (222台)
その他	990㎡
合 計	67,720㎡

都市計画決定の内容

名称	武蔵小杉駅南口地区西街第一種市街地再開発事業				
面積	約1.4ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長
		地区幹線道路	地区幹線道路1号	12m	約160m
		地区幹線道路	地区幹線道路2号	12m	約240m
		地区幹線道路	地区幹線道路3号	12m	約30m
公園	種 別	名 称	面 積	備 考	
	街区公園	2・2・302号 小杉第一公園	約0.11ha	都市計画公園を再整備し、半地下状の公共自転車駐車を設置する。	
下水道	川崎都市計画下水道第1号公共下水道(加瀬処理区)で処理する。				
建築物の整備に関する計画	建 築 物				
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	容積率	建ぺい率	高さ
	約5,390㎡	約71,800㎡ (約49,500㎡)	約10分の66	約10分の8	約150m
	地区計画 (再開発等 促進区)の 制限内容	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	敷地面積の 最低限度	高さの 最高限度
		10分の66	10分の8	1,000㎡	150m
	壁面の位置 の制限	あり			
考	高度利用地区 の制限内 容の概要	容積率の 最高限度(注1)	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度
		10分の50	10分の20	10分の8	200㎡
(注1) ただし、建築基準法第68条の3第1項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。					
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約7,500㎡	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、敷地境界線から4m後退させ、併せて敷地内に約600㎡の広場を整備することにより、良好な歩行者空間を確保するとともに、駅前になぎさしい魅力ある都市空間を形成する。			
住宅建設の目標	戸 数	面 積			
	約310戸	約34,900㎡			



配置図



武蔵小杉駅南口地区東街区 (完了)

川崎市

1 地区の概要

事業名	武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市中原区新丸子東3丁目ほか
施行者	武蔵小杉駅南口地区東街区市街地再開発組合	地区面積	約1.7ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、川崎市の広域拠点に位置付けられている小杉駅周辺地区内にあり、JR南武線・東急東横線の武蔵小杉駅前に位置する約1.7haの地区である。

当地区は、駐車場等が立地するとともに、狭幅員道路が多く、駅前にふさわしい都市基盤整備や土地の有効かつ高度利用が図られていない状況にあった。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅		
	店舗	1	40 (1.6)
	業務		
	その他	2	2,410 (98.4)
計	3	2,450 (100.0)	9,933 (100.0)
構造別	耐火造	2	2,410 (98.4)
	非耐火造	1	40 (1.6)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	3人	2人	1人
土地建物所有者	2	1	1
建物所有者			
借地権者			
借家権者			
計	5人	3人	2人

2 事業の概要

計画の特徴

武蔵小杉の広域的拠点性向上に寄与すべく、駅前立地にふさわしい土地の高度利用を図り、商業（一部医療施設）等の都市機能と都市型住宅が複合した魅力ある市街地形成を図った。

また、駅前広場、道路等の都市基盤施設の整備による交通結節機能の充実を図るとともに、建築物整備と併せて、歩道状空地等の安全で快適な歩行者空間を確保した。

地域地区

用途地域	指定年月日	平成18年5月24日
	種別	商業地域
	建ぺい率	50%
防火・準防火地域	指定年月日	平成18年5月24日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成18年5月24日
高度利用地区	地区名称	武蔵小杉駅南口地区東街区
	面積	約1.7ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m ²
	壁面位置の制限	有
その他	地区計画(再開発等促進区)区域	

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	17,123m ²	100.0%	17,123m ²	100.0%	駐車台数 284台
道路	837m ²	4.9%	8,214m ²	48.0%	
公園					
広場					
水路	968m ²	5.6%			
公共施設用地					うち付置義務 232台
その他					
計	1,805m ²	10.5%	8,214m ²	48.0%	4.55
公有地					うち付置義務 232台
民有地					
計	15,318m ²	89.5%	8,909m ²	52.0%		0.58
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	2,450m ² (14%)	5,521m ² (32%)	2.25	有効空地率 66.5%
	延べ面積 (容積率)	9,933m ² (58%)	75,416m ² (440%)	7.59	

居住世帯・人口	0戸	506戸
---------	----	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
18.	5.	24	都市計画決定告示
21.	1.	13	組合設立認可公告
(22.)	3.	30	
(23.)	9.	20	
22.	7.	23	権利変換計画認可
22.	8.	13	権利変換期日
23.	1.	20	工事着工
26.	3.	17	工事完了公告
27.	6.	2	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	3,998,000	調査設計計画費	1,072,000
国	2,082,000	土地整備費	163,000
県	766,000	補償費	3,400,000
市	1,150,000	用地補償費	2,192,000
道路整備特別会計補助金	5,090,000	建物等補償費	1,208,000
国	2,314,000	工事費	20,954,000
県	0	建築施設本工事費	18,938,000
市	2,776,000	公共施設本工事費	2,016,000
保留床処分金	17,463,000	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金		事務費等	1,052,000
参加組員負担金		借入金利子	60,000
その他	150,000	その他	
合計	26,701,000	合計	26,701,000
借入金		借入金償還金	
総計	26,701,000	総計	26,701,000

施設建築物の計画

棟名	住宅棟:パークシティ武蔵小杉ザグランドウイングタワー 商業棟:ららテラス武蔵小杉
敷地面積	8,909㎡
建築面積	5,521㎡
延面積 (容積対象)	75,416㎡ (53,436㎡)
建ぺい率	約62%
容積率	約600%
構造	住宅棟 RC造 商業棟 S造
規模	地上38階・地下2階
高さ	約143m
用途	床面積
住宅等	57,926㎡ (506戸)
商業	17,490㎡
合計	75,416㎡

都市計画決定の内容

名称	武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.7ha					
道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
	幹線街路	3-4-28号武蔵小杉駅南口線	17m	約9m	都市計画道路	
		武蔵小杉駅南口駅前広場	面積 約4,500㎡			
	地区幹線道路	地区幹線道路1号	12m	約80m		
		地区幹線道路3号	6~12m (12~15m)	約200m	()は全幅員	
地区幹線道路4号		7.5m (15m)	約70m	()は全幅員		
下水道	川崎市都市計画下水道第1号公共下水道(加精処理区)で処理する。					
建築物の整備に関する計画	建築物					
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	容積率	建ぺい率	高さ	
	約6,250㎡	約82,900㎡ (約53,400㎡)	約10分の60	約10分の8	約140m	
	地区計画 (再開発等 促進区)の 制限内容	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	敷地面積の 最低限度	高さの 最高限度	壁面の位置 の制限
		10分の60	10分の8	1,000㎡	150m	あり
高度利用地区 の制限の 概要	容積率の 最高限度(注)	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の最低 限度	壁面の位置 の制限	
	10分の50	10分の20	10分の8	200㎡	あり	
(注)ただし、建築基準法第68条の3第1項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。						
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約8,900㎡	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、敷地境界線から4m後退させ、良好な歩行者空間を確保するとともに、駅前にもぎわい・魅力ある都市空間を形成する。				
住宅建設の目標	戸数	面積	備考			
	約460戸	約39,000㎡				



1 地区の概要

事業名	鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市幸区鹿島田
施行者	鹿島田駅西部地区再開発株式会社	地区面積	約2.3ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、幸区の地域生活拠点に位置付けられ、JR南武線鹿島田駅と横須賀線新川崎駅の2駅が利用可能な高い利便性にもかかわらず、交通広場や道路が未整備であり、鹿島田駅前には木造住宅等も密集している。

このため、都市計画道路などの都市基盤を整備するとともに、都市型住宅、市民生活を支える商業を中心とする生活利便施設の導入を図る。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	9 389 (32.7)	628 (29.2)
	店舗併用住宅	9 623 (52.5)	1,173 (54.6)
	店舗	1 55 (4.6)	109 (5.1)
	業務	1 119 (10.0)	235 (11.0)
	その他	1 2 (0.2)	2 (0.1)
計	21	1,188 (100.0)	2,148 (100.0)
構造別	耐火造	1 119 (10.0)	235 (11.0)
	非耐火造	20 1,069 (90.0)	1,913 (89.1)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人	4人	1人
土地建物所有者	6	1	5
借地権者	13	9	4
借家権者	17	5	12
計	41人	19人	22人

2 事業の概要

計画の特徴

地区内権利者の出資による再開発会社施行地区である。

適正な土地利用を促進するため、敷地を二つに分け、商業を中心とした生活利便施設棟と都市型住宅を主体とした住宅棟の2棟を計画した。

2つの駅を連絡する歩行者ネットワークの一端を担うため、公共デッキのほか、施設5階デッキ部分に歩行者専用の公共通路を計画した。

地域地区

用途地域	指定年月日	平成19年4月9日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	500%
	指定年月日	平成7年10月26日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	平成19年4月9日
	地区名称	鹿島田駅西部地区
	面積	約2.3ha
	容積率	280%・900%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	22,818m ² 100.0%	22,818m ² 100.0%	1.00	駐車台数 338台
道路	7,714m ² 33.8%	9,921m ² 43.5%		
公園				
広場		1,002m ² 4.4%		
水路				
公共施設用地				うち付置義務 336台
その他				
計	7,714m ² 33.8%	10,923m ² 47.9%	1.42	
宅地	公有地	3,646m ² 16.0%		うち付置義務 336台
	建築敷地	11,458m ² 50.2%	11,895m ² 52.1%	
	その他			
計	15,104m ² 66.2%	11,895m ² 52.1%	0.79	

建築面積	1,188m ²	9,384m ²	7.9	有効空地率 44%
(建ぺい率)	(8%)	(79)%		
延べ面積	2,148m ²	93,722m ²	43.63	
(容積率)	(14%)	(788)%		

居住世帯・人口	18戸	670戸
---------	-----	------



位置図



区域図

事業経過

平成		
19. 4. 9	都市計画決定告示	
20. 2. 1	施行認可公告	
(22. 12. 21)		
(27. 2. 9)		
(28. 9. 16)		
23. 4. 14	権利変換計画認可	
(27. 2. 25)		
23. 4. 30	権利変換期日	
24. 3. 1	工事着工	
27. 2. 27	生活利便施設棟工事完了公告	
28. 10. 21	住宅棟工事完了公告	

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	生活利便施設棟	住宅棟
敷地面積	約5,760㎡	約6,130㎡
建築面積	約4,570㎡	約4,810㎡
延面積 (容積対象)	約17,660㎡ (約14,130㎡)	約75,060㎡ (約53,620㎡)
建ぺい率	約79%	約79%
容積率	約245%	約875%
構造	S造	RC造、一部S造
規模	地上5階/地下1階	地上47階/地下2階
高さ	約30m	約165m
用途	床面積	床面積
住宅		67,700㎡ (670戸)
商業	約13,580㎡	2,140㎡
その他	約4,080㎡	6,220㎡
合計	約17,660㎡	約76,060㎡

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	5,577,456	調査設計計画費	1,197,508
国	2,788,728	土地整備費	202,990
県	0	補償費	4,154,358
市	2,788,728	用地補償費	2,358,045
道路整備特別会計補助金	2,926,941	建物等補償費	1,796,313
国	1,463,471	工事費	25,210,121
県	0	建築施設本工事費	23,885,055
市	1,463,471	公共施設本工事費	1,325,066
保留床処分金	0	その他付帯工事費	0
鉄道事業者負担金	0	営繕費	0
市単独負担金	0	事務費等	1,171,306
特定事業参加者負担金	22,205,966	借入金金利子	9,217
その他	2,428,022	その他	1,192,886
合計	33,138,385	合計	33,138,385
借入金	0	借入金償還金	0
総計	33,138,385	総計	33,138,385

都市計画決定の内容

名称	鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業						
面積	約2.3ha						
道路	種別	名称	幅員	延長	備考		
	幹線街路	3・5・9号市街地上線	15~30m	約420m	都市計画道路		
		鹿島田駅西口交通広場	面積 約1,000㎡				
	区画街路	市道鹿島田3号線	10~12.5m	約80m			
下水道	川崎都市計画下水道第1号公共下水道(入江崎処理区)で処理する。						
建築物							
建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	容積率	建ぺい率	高さ	主要用途		
約9,200㎡	約98,000㎡ (約71,500㎡)	約10分の80	約10分の8	約160m	住宅、商業、業務、医療、駐車場等		
建築物の整備に関する計画	地区(画)・地区(画)の制限内容	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	敷地面積の最低限度	高さの最高限度	壁面の位置の制限
		約1.1ha	10分の28	10分の15	1,000㎡	40m	あり
	約1.2ha	10分の20	10分の30	1,000㎡	160m	あり	
	高度利用地区の制限内容	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
約1.1ha		10分の28	10分の15	10分の8 ^{※1}	200㎡	あり	
約1.2ha	10分の20 ^{※2}	10分の30	10分の8 ^{※1}	200㎡	あり		
		^{※1} 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては、10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。 ^{※2} 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。					
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画					
	約11,850㎡	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、敷地境界線から2m以上後退させ、良好な歩行者空間を確保するとともに、駅前にあざわしい魅力ある都市空間を形成する。					
住宅建設の目標	戸数	面積	備考				
	約620戸	約45,000㎡					



配置図

小杉町3丁目中央地区 (完了)

川崎市

1 地区の概要

事業名	小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市中原区小杉町3丁目
施行者	小杉町3丁目中央地区市街地再開発組合	地区面積	約1.1ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

川崎市の広域拠点である小杉駅周辺地区内にあり、JR南武線・東急東横線の武蔵小杉駅から至近にある当地区は、老朽化した中層賃貸住宅の他、築30年以上経過した小規模な木造店舗併用住宅などが道路に面して密集しているなど、中心商業地としての有効な利用がなされていない状況にあった。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	4, 1,508 (29.9)	7,926 (40.0)
	店舗併用住宅	5, 393 (7.8)	1,072 (5.4)
	店舗	11, 199 (4.0)	3,298 (16.7)
	業務	2, 1,047 (20.8)	604 (3.1)
	その他	9, 1,891 (37.5)	6,895 (34.8)
	計	31, 5,038 (100.0)	19,796 (100.0)
構造別	耐火造	27, 4,830 (95.9)	19,054 (96.3)
	非耐火造	4, 207 (4.1)	741 (3.7)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	4人	4人	0人
土地建物所有者	13	13	0
建物所有者	2	1	1
借地権者	8	7	1
借家権者	128	66	62
計	155人	91人	64人

2 事業の概要

計画の特徴

敷地の一体化による市街地環境の改善を行い、敷地内通路や広場空間の整備とともに、道路整備を行い、地域への交通利便性、歩行者及び自動車等利用者への交通利便性、回遊性及び安全性の向上を図った。

住宅、商業、業務のほか、関連事業(道路拡幅)により支障となる区役所駐車場や保育所を設置した。

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和41年9月14日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年9月29日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成20年9月24日
	地区名称	小杉町3丁目中央地区
	面積	約1.3ha
	容積率	200~550%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

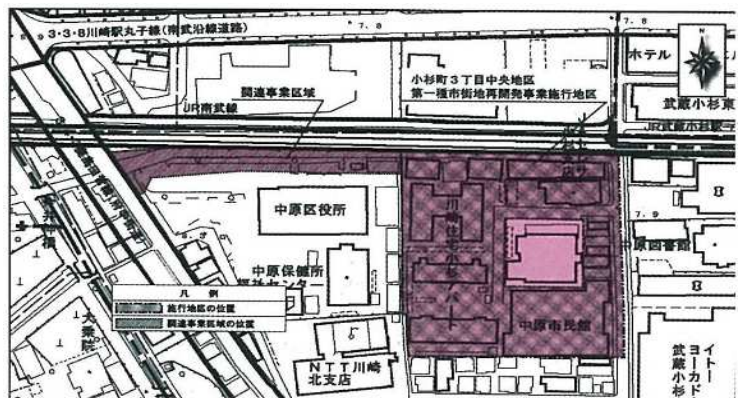
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	11,068m ² 100.0%	11,068m ² 100.0%	1.00	駐車台数 411台
道路	740m ² 6.7%	1,998m ² 18.0%		
公園				
広場				
水路	414m ² 3.7%			
公共施設用地				うち付置義務 206台
その他				
計	1,154m ² 10.4%	1,998m ² 18.0%	1.73	
宅地	公有地	2,133m ² 19.3%		
	建築敷地	7,781m ² 70.3%	9,070m ² 82.0%	
	その他			
計	9,914m ² 89.6%	9,070m ² 82.0%	0.91	

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	5,641m ² (62%)	有効空地率	37.8%
	延べ面積(容積率)	19,796m ² (179%)	3.96	

居住世帯・人口	156戸	591戸	
---------	------	------	--



位置図



区域図

事業経過

平成			
20.	9.	24	都市計画決定告示
21.	10.	9	組合設立認可公告
(22.	10.	22)	
(26.	7.	7)	
23.	2.	4	権利変換計画認可
23.	2.	22	権利変換期日
23.	5.	30	工事着工
27.	2.	13	工事完了公告
28.	3.	30	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	7,438,400	調査設計画費	1,365,000
国	3,793,424	土地整備費	569,000
県	1,658,422	補償費	3,554,100
市	1,986,554	用地補償費	671,600
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	2,882,500
国			
県		工事費	19,948,900
市		建築施設本工事費	19,459,500
保留床処分金	18,281,300	公共施設本工事費	204,400
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	285,000
市単独負担金		営繕費	20,000
参加組合員負担金		事務費等	608,200
その他	455,000	借入金利子	109,500
合計	26,174,700	合計	26,174,700
借入金		借入金償還金	
総計	26,174,700	総計	26,174,700

施設建築物の計画

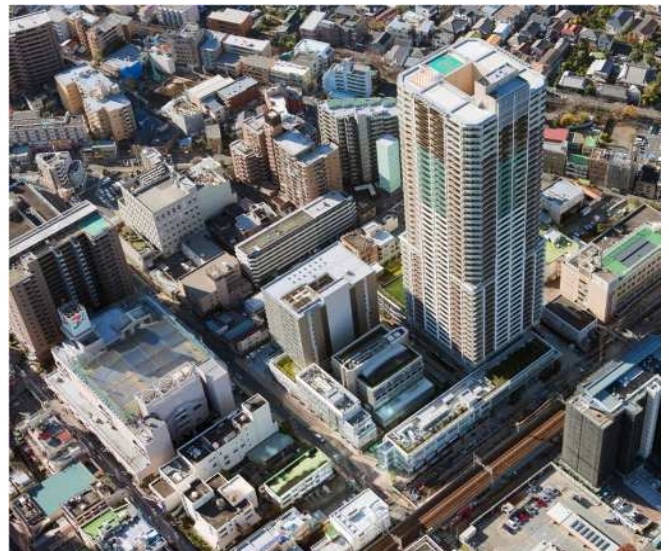
棟名	セントア武蔵小杉(商業棟) プラウドタワー武蔵小杉(分譲棟) ケイジェイ・レジデンス武蔵小杉(賃貸棟)
敷地面積	9,070㎡
建築面積	5,641㎡
延面積 (容積対象)	78,344㎡ (49,859㎡)
建ぺい率	62%
容積率	550%
構造	S造、RC造、SRC造
規模	地上45階/地下2階
高さ	約160m
用途	床面積
住宅等	75,929㎡ (590戸)
商業	2,415㎡
合計	78,344㎡

都市計画決定の内容

名称	小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業					
面積	約 1.1 ha					
公共施設等の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		地区幹線道路	市道小杉町42号線	13m	約105m	拡幅
		区画街路	市道小杉町19号線	5m (10m)	約113m	整備済 ()は全幅員
下水道	川崎市都市計画下水道第1号公共下水道(加瀬処理区)で処理する。					
建築物の整備に関する計画	建築物					
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	容積率	建ぺい率	高さ	主要用途
	約5,500㎡	約77,000㎡ (約50,000㎡)	約10分の55	約10分の6	約160m	商業、住宅、保育所、駐車場等
	備考	高度利用地区の制限の概要	容積率の最高限度 10分の55	容積率の最低限度 10分の20	建ぺい率の最高限度 10分の5	建築面積の最低限度 200㎡	壁面の位置の制限 あり
建築物の敷地面積		整備計画				
約9,100㎡		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、北側道路境界線から3m、東側道路境界線から2m後退させ、良好な歩行者空間を確保するとともに、駅周辺にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。				
住宅建設の目標	戸数	面積	備考			
	約530戸	約40,000㎡				



配置図



1 地区の概要

事業名	小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業	所在地	川崎市中原区小杉町3丁目
施行者	小杉町3丁目東地区市街地再開発組合	地区面積	約1.1ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、川崎市の広域拠点に位置付けられている小杉駅周辺地区内にあり、JR南武線・東急東横線の武蔵小杉駅至近に位置する約1.1haの地区である。

当地区は、古くから地域の商業エリアとなっているが、生活道路等の整備の遅れや細分化された宅地に老朽化した小規模な店舗併用住宅などが密集するなど、中心商業地として適正な土地の高度利用がなされていない状況にある。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)
用途別内訳	住宅	3 約187 (3.3)	約426 (2.4)
	店舗併用住宅	9 約2,165 (38.5)	約8,196 (46.4)
	店舗	10 約2,454 (43.7)	約6,556 (37.1)
	業務		
	その他	3 約811 (14.4)	約2,487 (14.1)
計	25	約5,617 (100.0)	約17,665 (100.0)
構造別	耐火造	22 約5,461 (97.2)	約17,389 (98.4)
	非耐火造	3 約156 (2.8)	約276 (1.6)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	23人	19人	4人
借地権者	2	0	2
借家権者	73	10	63
計	98人	29人	69人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和33年11月28日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年9月29日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成26年2月12日
	地区名称	小杉町3丁目東地区
	面積	約1.1ha
	容積率	600%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200㎡
壁面位置の制限	4m	
その他	地区計画区域	

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	10,600㎡ 100.0%	10,598㎡ 100.0%	1.00	駐車台数 265台
道路	1,155㎡ 10.9%	2,251㎡ 21.2%		
公園				
広場				
水路				
公共施設用地				うち付置義務 243台
その他				
計	1,155㎡ 10.9%	2,251㎡ 21.2%	1.95	
公有地	2,121㎡ 20.0%			
民有地	7,218㎡ 68.1%	8,347㎡ 78.8%	0.88	
建築敷地	7,218㎡	8,347㎡		
その他	106㎡ 1.0%			
計	9,445㎡ 89.1%	8,347㎡ 78.8%		

2 事業の概要

計画の特徴

敷地の一体化による市街地環境の改善を行い、賑わいや活気ある商業施設、文化・交流を高める公共施設、駅前立地を活かした都市型住宅等を導入するとともに、道路や広場空間や歩道状空地の整備を行い、歩行者及び自動車等利用者への交通便利性、回遊性及び安全性の向上を図り、魅力ある駅前市街地を形成する。

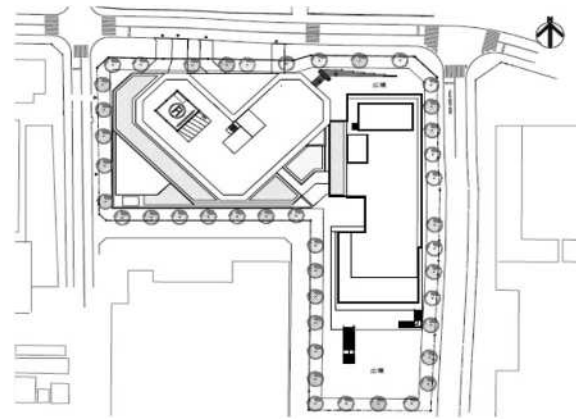
また、周辺開発等との相互連携・協調により、市の広域拠点としての強化を図る。

建築面積 (建ぺい率)	5,617㎡ (60%)	約5,000㎡ (60%)	0.89	有効空地率 50%
延べ面積 (容積率)	17,665㎡ (189%)	約68,800㎡ (容積対象:50,000) (600%)	3.92	

居住世帯・人口	82戸	519戸	(うち保留床475戸)
---------	-----	------	-------------



区域図



配置図

事業経過

平成	26. 2. 12	都市計画決定告示
	27. 2. 16	組合設立認可公告
(28. 7. 21)		
(28. 8. 16)		
	28. 9. 23	権利変換計画認可
	28. 10. 1	権利変換期日
	29. 3. 19	建築工事着手
令和		
	2. 10. 15	工事完了公告
	3. 7. 15	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	10,423,734	調査設計画費	1,526,450
国	5,211,867	土地整備費	1,245,695
県	2,511,492	補償費	8,614,582
市	2,700,375	用地補償費	3,110,651
道路整備特別会計補助金	1,127,280	建物等補償費	615,325
国	397,732	その他補償費	4,888,606
県		工事費	30,957,531
市	729,548	建築施設本工事費	29,812,260
防災・省エネまちづくり緊促	743,000	公共施設本工事費	737,332
都市・地域再生緊促	2,147,000	その他付帯工事費	407,939
保留床処分金	2,221,000	営繕費	0
参加組員負担金	25,024,327	事務費等	1,472,071
その他	2,216,775	借入金利子	86,787
合計	43,903,116	合計	43,903,116
保証金戻り収入	1,155	保証金差入	1,155
総計	43,904,271	総計	43,904,271

施設建築物の計画

棟名	コスギサードアヴェニュー・レジデンス(住宅棟) コスギサードアヴェニュー(商業棟)
敷地面積	8,347㎡
建築面積	約5,000㎡
延面積(容積対象)	約68,800㎡ (約50,000㎡)
建ぺい率	60%
容積率	600%
構造	S造、RC造
規模	地上38F(法39F)/地下2F
高さ	約140m
用途	床面積
住宅	約48,500㎡ (519戸)
商業	約4,100㎡
業務	約5,900㎡
公益施設	約2,500㎡
駐車場	約7,800㎡
合計	約68,800㎡

都市計画決定の内容

名称	小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業						
面積	約1.1ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
			地区幹線道路	地区幹線道路	15~17m	約64m	拡幅
			区画街路	市道小杉町19号線	5m(10m)	約82m	()は全幅員
			区画道路	区画道路1	6m	約60m	
			区画道路	区画道路2	6m	約64m	
	下水道	川崎市都市計画下水道第1号公共下水道(加瀬処理区)で処理する。					
建築物の整備に関する計画	建築物						
	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	容積率	建ぺい率	高さ	主要用途	
	約5,120㎡	約76,000㎡ (約50,000㎡)	約10分の60	約10分の6	約160m	商業・業務、住宅、公共公益施設、駐車場等	
	備考	高度利用地区の制限の概要	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
		10分の60	10分の20	10分の5	200㎡	あり	
		※1 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第5項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。					
		※2 建築物の敷地面積の最低限度は1,000㎡とする。					
		※3 建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく本市許可基準(平成19年3月20日 18川ま指第1014号)に適合する建築物の部分は、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。					
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画					
	約8,350㎡	建築物の外壁またはこれに代わる柱は、敷地境界線から4m後退させ、併せて敷地内北側に約200㎡、敷地内南側に約550㎡の広場を整備することにより、良好な歩行者空間を確保するとともに、駅周辺にふさわしい魅力ある都市空間を形成する。					
住宅建設の目標	戸数	面積		備考			
	約520戸	約53,000㎡					

外観



1 地区の概要

事業名	橋本駅北口地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市緑区橋本6丁目
施行者	橋本駅北口地区市街地再開発組合	地区面積	約2.3ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、市の北の玄関口にあたり、JR横浜線、相模線、更に京王相模原線の乗り入れによる鉄道3線が結節する交通の要衝であり、経済、文化の中心地として発展が期待される地区である。

しかし、当地区は老朽化した木造建物が密集し、土地利用も細分化され、また交通広場などの公共施設も未整備であり、中心商業地としてはまとまりに欠け、魅力に乏しいものとなっていた。

このため、施設建築物及び公共施設の整備を行い、都市機能の更新を図ることが急務となっていた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	29	1,427 (18.9)	1,857 (13.6)
	店舗併用住宅	36	3,112 (41.3)	5,553 (40.7)
	店舗	23	1,848 (24.5)	4,000 (29.4)
	業務	8	863 (11.4)	1,763 (12.9)
	その他	3	292 (3.9)	466 (3.4)
計	99	7,542 (100.0)	13,639 (100.1)	
構造別	耐火造	30	3,046 (40.4)	
	非耐火造	69	4,496 (59.6)	

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者			
土地建物所有者	54		
借地権者	23		
借家権者	51		
計	128人		

2 事業の概要

計画の特徴

橋本商業地の中心拠点にふさわしい商業施設を配置するとともに、住宅や公共駐車場を配置した複合建築物として整備した。

また、京王相模原線乗り入れに伴い、駅利用者が増加しているため、これに見合った駅前広場機能の充実、地区内幹線道路の整備を一体的に行なった。

地域地区

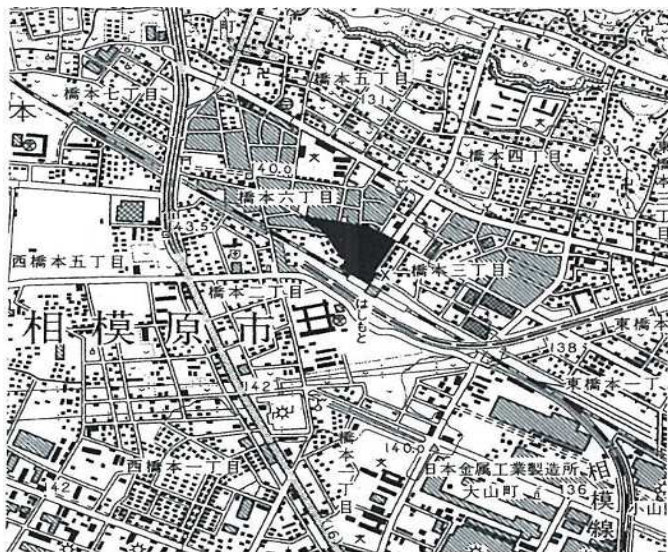
用途地域	指定年月日	平成3年3月1日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成3年3月1日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成3年2月28日
	地区名称	橋本駅北口地区
	面積	約2.3ha
	容積率	200~650%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200m ² 以上
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

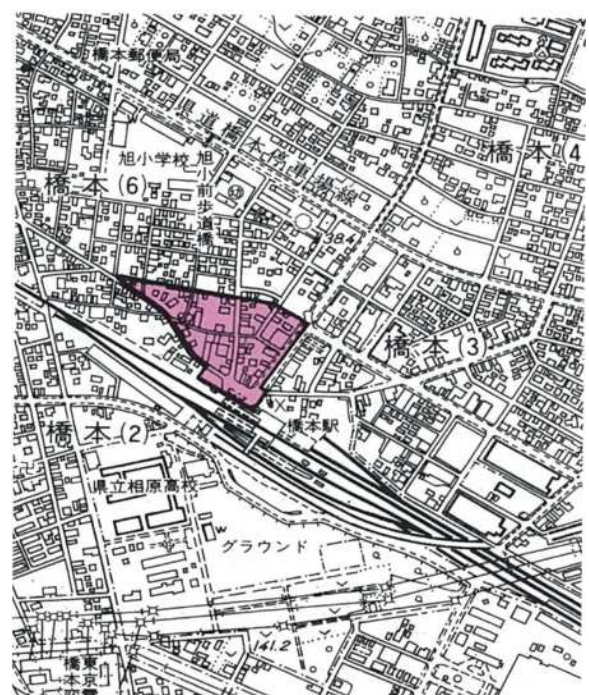
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	22,754m ² 100.0%	22,754m ² 100.0%	1.00	駐車台数 1000台
道路	5,249m ² 23.1%	5,833m ² 25.6%		
公園				
広場	2,033m ² 8.9%	4,266m ² 18.8%		
水路				
公共施設用地				うち付置義務 236台
その他				
計	7,282m ² 32.0%	10,099m ² 44.4%	1.39	
宅				うち付置義務 236台
公有地				
民有地				
建築敷地	15,472m ² 68.0%	12,655m ² 55.6%	0.82	
その他				
計	15,472m ² 68.0%	12,655m ² 55.6%	0.82	

建築面積(建ぺい率)	7,542m ² (49%)	8,850m ² (70%)	1.17	有効空地率 61%
延べ面積(容積率)	13,639m ² (88%)	105,624m ² (80,196) (634%)	7.74	

居住世帯・人口	60戸 173人	273戸
---------	----------	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
3.	3.	1	都市計画決定告示
(	9.	1.	10)
4.	1.	21	組合設立認可公告
(	8.	8.	9)
(	9.	9.	26)
(	10.	3.	3)
(	11.	8.	24)
10.	3.	10	権利変換計画認可
10.	3.	19	権利変換期日
10.	8.	6	工事着工
12.	11.	2	建築工事完了公告
13.	11.	6	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

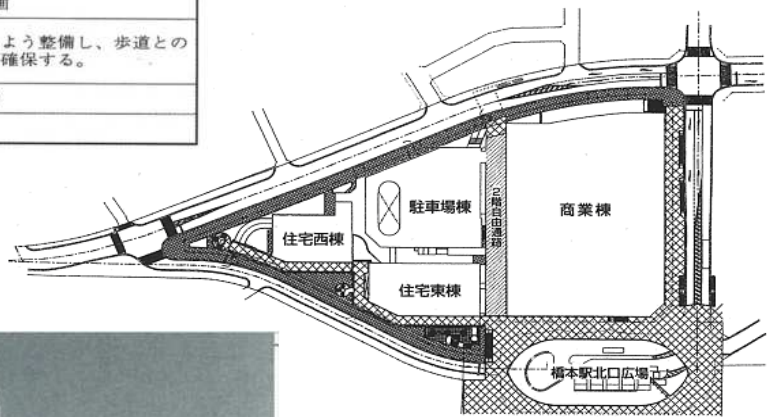
収入		支出	
一般会計補助金	9,195,000	調査設計計画費	2,038,000
国	4,597,000	土地整備費	442,000
県	2,299,000	補償費	12,185,000
市	2,299,000	用地補償費	12,185,000
道路整備特別会計補助金	3,441,000	建物等補償費	
国	1,725,000	工事費	20,694,000
県		建築施設本工事費	20,694,000
市	1,716,000	公共施設本工事費	
保留床処分金	11,427,000	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	
市単独負担金	3,000,000	事務費等	3,134,000
参加組合員負担金	9,691,000	借入金利子	558,000
その他	2,297,000	借入金償還金	
合計	39,051,000	合計	39,051,000
借入金		借入金償還金	
総計	39,051,000	総計	39,051,000

施設建築物の計画

棟名	B'sタワー橋本、橋本サテイ・橋本駅北口第1駐車場
敷地面積	12,655㎡
建築面積	8,850㎡
延面積 (容積対象)	105,624㎡ (80,196㎡)
建ぺい率	70%
容積率	634%
構造	SRC造、S造
規模	地上28階/地下2階
高さ	93m
用途	床面積
商業	33,684㎡
住宅	26,079㎡ (273戸)
駐車場	31,983㎡
その他	13,878㎡
合計	105,624㎡

都市計画決定の内容

名称 橋本駅北口地区第一種市街地再開発事業						
面積 約2.3ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
			3・5・9 橋本駅前通り線	20m	約120m	約4,300㎡の交通広場を設ける。(都市施設)
			3・5・8 橋本小山線	15m	約250m	(都市施設)
			3・6・3 橋本駅北口線	11m	約180m	(都市施設)
	下水道	相模原市公共下水道計画に併せ別途整備する。				
建築物の整備	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約8,800㎡	約104,000㎡ (約82,000㎡)	約7/10	約65/10	商業、業務、住宅、駐車場	駐車台数 約1,100台
	(備考) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度65/10以下(敷地面積500㎡未満は60/10以下)、容積率の最低限度20/10以上、建ぺい率の最高限度5/10以下、建築面積の最低限度200㎡以上、ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする。					
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画				
	約12,700㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一体化を図り、安全で快適な歩行者空間を確保する。				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約290戸	一戸当たりの標準規模 約75㎡				



配置図



1 地区の概要

事業名	橋本駅北口C地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市緑区橋本3丁目
施行者	橋本駅北口C地区市街地再開発組合	地区面積	約1.3ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

県北の玄関口並びに相模原市の中心市街地として位置づけられている当地区は、鉄道3線、国道3路線が結節し、商業施設や工業団地に隣接するなどの立地条件に恵まれ、経済・文化の中心地としての発展が期待されている。

しかしながら、土地利用は細分化され、個別店舗、住宅、平面駐車場等が混在し、また、交通広場などの公共施設も未整備であり、駅前を中心商業地としては魅力の乏しいものとなっているのが現状である。

このため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、公共施設整備及び建築物の不燃化を促進し、都市の防災化、商業の近代化等、都市機能の更新が求められていた。

2 事業の概要

計画の特徴

当地区では、駅前広場に面した商業地の中心拠点にふさわしい専門店を中心とした商業施設と併せて、ホール、図書館等の公益施設を配置するとともに、駅前地区の駐車利便性の拡充、区画街路並びに歩道上空地の整備を一体的に行い、都市環境の向上を図った。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)		延べ面積(m ²)		
用途別内訳	住宅	3	296	(26.0)	459	(25.3)
	店舗併用住宅	2	226	(19.9)	316	(17.4)
	店舗	5	336	(29.5)	745	(41.1)
	業務	1	178	(15.6)	171	(9.4)
	その他	3	102	(9.0)	123	(6.8)
計	14	1,138	(100.0)	1,814	(100.0)	
構造別	耐火造					
	非耐火造	14	1,138	(100.0)	1,814	(100.0)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	9人	6人	3人
土地建物所有者	5	5	
借地権者	5	2	3
借家権者	6	3	3
計	25人	16人	9人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年3月31日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成10年3月6日(変更)
高度利用地区	地区名称	橋本駅北口C地区 高度利用地区
	面積	約1.3ha
	容積率	550%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m ²
その他	壁面位置の制限	2m以上

土地利用の変化

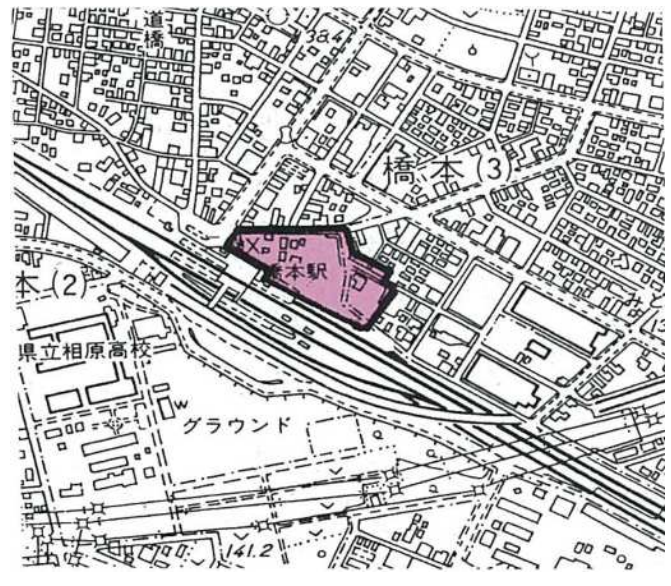
区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	12,947m ²	100.0%	12,947m ²	100.0%	1.00	駐車台数 434台
道路	1,612m ²	12.4%	3,122m ²	24.1%		
公園						
広場			740m ²	5.7%		
水路						
公共施設用地						うち付置義務 104台
その他						
計	1,612m ²	12.4%	3,862m ²	29.8%	2.40	
宅地	公有地	2,250m ²	17.4%	459m ²	3.6%	
	建築敷地	9,085m ²	70.2%	8,626m ²	66.6%	
	その他					
計	11,335m ²	87.6%	9,085m ²	70.2%	0.80	

建築面積	1,138m ²	6,515m ²	5.72	有効空地率 49.6%
(建ぺい率)	(11%)	(76%)		
延べ面積	1,814m ²	59,043m ² (47,234)	32.55	
(容積率)	(16%)	(548%)		

居住世帯・人口	3戸 7人	1戸	(うち保留床1戸)
---------	-------	----	-----------



位置図



区域図

事業経過

平成			
10.	3.	6	都市計画決定告示
10.	10.	20	組合設立認可公告
(	11.	2.	9)
(	11.	7.	16)
(	13.	1.	30)
(	13.	12.	28)
11.	3.	16	権利変換計画認可
11.	3.	25	権利変換期日
11.	9.	7	工事着工
13.	8.	1	建築工事完了公告
14.	8.	9	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

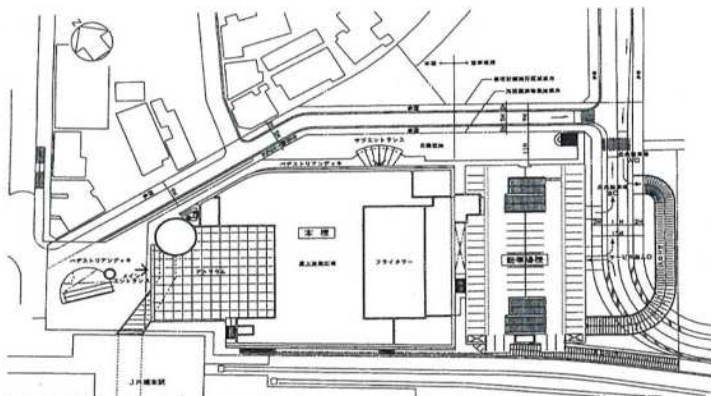
収入		支出	
一般会計補助金	3,078,796	調査設計計画費	779,626
国	1,623,146	土地整備費	334,078
県	727,825	補償費	1,188,365
市	727,825	用地補償費	1,188,365
道路整備特別会計補助金	518,388	建物等補償費	
国	259,194	工事費	12,591,326
県	-	建築施設本工事費	12,591,326
市	259,194	公共施設本工事費	
保留床処分金	2,271,552	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金		営繕費	-
市単独負担金	2,146,741	事務費等	1,809,371
参加組員負担金	8,544,075	借入金利子	88,881
その他	232,095	借入金利息	88,881
合計	16,791,647	合計	16,791,647
借入金		借入金償還金	
総計	16,791,647	総計	16,791,647

施設建築物の計画

棟名	ミウイ橋本
敷地面積	8,626㎡
建築面積	6,515㎡
延面積	59,043㎡
(容積対象)	(47,234㎡)
建ぺい率	76%
容積率	548%
構造	SRC造、S造
規模	地上9階/地下2階
高さ	54.9m
用途	床面積
商業	28,894㎡
公益施設	13,590㎡
駐車場	13,925㎡
その他	2,634㎡
合計	59,043㎡

都市計画決定の内容

名称	橋本駅北口C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
		区画街路	7・5・2号橋本新町通り線	15m	約80m	都市計画施設
	その他の公共施設	市道橋本59号	9m	約170m		
	都市計画駐車場を約370台整備するとともに、北口駅前広場に接して約700㎡の広場を整備する。					
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要用途	
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	約6,900㎡	約59,300㎡ 〔内容積対象〕 約47,400㎡	約8/10	約55/10	商業 業務 公益施設 駐車場	
	<p>〔備考〕</p> <p>1 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 敷地面積500㎡以上は55/10以下 敷地面積500㎡未満は50/10以下</p> <p>容積率の最低限度 20/10以上 建ぺい率の最高限度 6/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上</p> <p>ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建物にあっては、1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする。</p> <p>壁面の位置の制限 2m以上 ただし、歩行者用デッキ等についてはこの限りではない。</p> <p>2 駐車台数 約480台(内、約370台が都市計画駐車場)</p>					
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約8,600㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するように整備し、歩道との一体化を図り、安全で快適な歩行者空間を確保する。				



配置図



1 地区の概要

事業名	相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市南区相模大野3丁目
施行者	相模大野駅西側地区市街地再開発組合	地区面積	約3.1ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

相模大野駅周辺地区は相模原市の南の玄関口として、土地区画整理事業等により、都市基盤整備や商業集積が進められた地区である。

その中で駅北口の西側地区は、道路等の都市基盤整備が遅れ、低未利用地が多く存在する状況であった。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	16, 1,403 (11.3)	3,049 (7.7)
	店舗併用住宅	36, 3,627 (29.3)	9,524 (24.0)
	店舗	49, 7,198 (58.1)	27,021 (68.0)
	業務		
	その他	3, 152 (1.2)	172 (0.4)
計	104	12,380 (100.0)	39,766 (100.0)
構造別	耐火造	5, 1,901 (15.4)	8,844 (22.2)
	非耐火造	99, 10,482 (84.7)	30,922 (77.8)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	130人	92人	
土地建物所有者			
借地権者	3	3	
借家権者	197	39	
計	330人		

2 事業の概要

計画の特徴

大型商業施設に、地元商業施設、公共公益施設、住宅、駐車場、駐輪場等の都市機能を集積し、集客性や回遊性の向上を図った。

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和45年6月23日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年3月31日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成13年4月27日 (平成18年4月18日)
	地区名称	相模大野駅西側地区
	面積	約3.1ha
	容積率	550%
	建ぺい率最高	90%
	建築面積最低	200m ² 以上
	壁面位置の制限	道路境界線から2m以上
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	31,415m ²	100.0%	31,415m ²	100.0%	1.00	駐車台数 700台
道路	2,829m ²	9.0%	10,119m ²	32.2%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 200台
その他						
計	2,829m ²	9.0%	10,119m ²	32.2%	3.58	
公有地						うち付置義務 200台
建築敷地	28,586m ²	91.0%	21,296m ²	67.8%		
その他						
計	28,586m ²	91.0%	21,296m ²	67.8%	0.74	

建築面積		17,835m ²		
(建ぺい率)		(84)%		有効空地率
延べ面積	39,766m ²	136,070m ² (108,545)	3.42	42%
(容積率)	(139)%	(509)%		

居住世帯・人口	183人 110世帯	428戸	
---------	------------	------	--



位置図



区域図

事業経過

平成		
13. 4. 27	都市計画決定告示 (18. 4. 18)	組合設立認可公告 (21. 2. 10) (22. 10. 1)
(18. 4. 18)		
18. 12. 5		
(21. 2. 10)		
(22. 10. 1)	権利変換計画認可 (22. 10. 1)	工事着工 21. 12. 6 工事完了公告 25. 2. 28 組合解散認可公告 26. 7. 8
21. 2. 10		
(22. 10. 1)		
21. 12. 6		
25. 2. 28		
26. 7. 8		

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	16,444,580	調査設計計画費	2,387,276
国	9,581,190	土地整備費	1,549,302
県	3,370,270	補償費	15,140,000
市	3,493,120	用地補償費	5,049,856
道路整備特別会計補助金	6,872,890	建物等補償費	10,090,144
国	3,780,000		
県	0	工事費	33,523,024
市	3,092,890	建築施設本工事費	33,097,544
保留床処分金	1,675,505	公共施設本工事費	425,480
鉄道事業者負担金	0	その他付帯工事費	0
市単独負担金	3,592,073	営繕費	1,240,038
参加組合員負担金	29,350,882	自由通路整備費	2,136,994
その他(先導型再開発緊急促進事業補助金)	577,690	事務費等	2,627,327
その他	878,077	借入金利子	632,880
合計	59,391,697	固都税	154,856
借入金	0	合計	59,391,697
総計	59,391,697	借入金償還金	0
		総計	59,391,697

施設建築物の計画

棟名	bono(ボノ)相模大野	
	北棟	南棟
敷地面積	11,600㎡	9,700㎡
建築面積	9,915㎡	7,920㎡
延面積 (容積対象)	68,450㎡ (54,760㎡)	67,620㎡ (53,785㎡)
建ぺい率	86%	81%
容積率	476%	549%
構造	S造、RC造(一部SRC造)	RC造(一部S造)
規模	地上11階/地下1階	地上26階/地下1階
高さ	37m	96m
用途	床面積	
住宅	40,910㎡(428戸)	
商業	36,630㎡	
駐車場	5,310㎡	
公益施設	8,370㎡	
合計	68,450㎡	67,620㎡

都市計画決定の内容

名称	相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業					
面積	約3.1ha					
公及び 規 模 の 配 置	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画街路	7.4・1 相模大野西通り線	16m	約520m	都市計画施設
	区画街路1号	13m	約130m			
下水道	相模原都市計画下水道第1号公共下水道(相模川流域下水道左岸処理地区)で処理する。					
建築物の 整備に 関する 計画	建築物			主要用途		
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	高さ	商業公住 業務益 住宅 施設等		
	約16,800㎡	約132,000㎡ (約105,900㎡)	約90m			
建築敷地の 整備に 関する 計画	建築敷地面積		整備計画			
	約21,000㎡		敷地内空地を歩行者の通行の用に供するように整備し、歩道と一体化を図り、安全で快適な歩行空間を確保する。			
住宅建設の目標		戸数	備考			
		約290戸				



配置図



1 地区の概要

事業名	小田急相模原駅北口A地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市南区南台3丁目地区内
施行者	小田急相模原駅北口A地区市街地再開発組合	地区面積	約1.4ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、幹線道路における交通渋滞の発生、駅前広場における自動車・歩行者動線等の輻輳による安全性・利便性の欠如、近隣駅における大型商業の充実等による当地区の既存商業の沈滞化、土地の未利用による空洞化などの問題が生じていた。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅			
	店舗併用住宅	1	1,610 (15.6)	
	店舗	9	7,000 (67.8)	
	業務	3	1,720 (16.6)	
	その他			
計	13	3,650 (100.0)	10,330 (100.0)	
構造別	耐火造	6	2,660 (72.9)	8,610 (83.3)
	非耐火造	6	990 (27.1)	1,720 (16.7)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	30人	14人	16人
土地建物所有者	2	0	2
借地権者	3	1	2
借家権者	27	3	24
計	62人	18人	44人

2 事業の概要

計画の特徴

建築物の共同化を促進し、防災性の向上、土地の合理的かつ健全な高度利用に努め、商業・業務・住宅等多様な機能の集積によるまちづくりの核づくりを進めるほか、併せて駅前広場、都市計画道路などの都市基盤施設の整備を図った。

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和45年6月23日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年3月31日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成14年3月15日
	地区名称	小田急相模原駅北口地区
	面積	約1.4ha
	容積率	500%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	14,230m ²	100.0%	14,230m ²	100.0%	1.00	駐車台数 193台
道路	1,714m ²	12.0%	3,015m ²	21.2%		
公園			601m ²	4.2%		
広場	772m ²	5.4%	5,339m ²	5.5%		
水路						
公共施設用地						うち付置義務 92台
その他						
計	2,486m ²	17.5%	8,955m ²	30.9%	3.60	
公有地						うち付置義務 92台
民有地						
計	11,744m ²	82.5%	5,275m ²	37.1%	0.45	

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	3,650m ² (32%)	4,200m ² (79%)	有効空地率	70%
	延べ面積(容積率)	10,330m ² (91%)	36,000m ² (490%)		

居住世帯・人口	134戸
---------	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
14.	3.	15	都市計画決定告示
15.	6.	27	組合設立認可公告
(	16.	10. 29)	
(	19.	10. 9)	
16.	10.	29	権利変換計画認可
16.	11.	5	権利変換期日
(	19.	6. 26)	
16.	11.	1	工事着工
19.	11.	16	建築工事完了公告
21.	3.	10	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

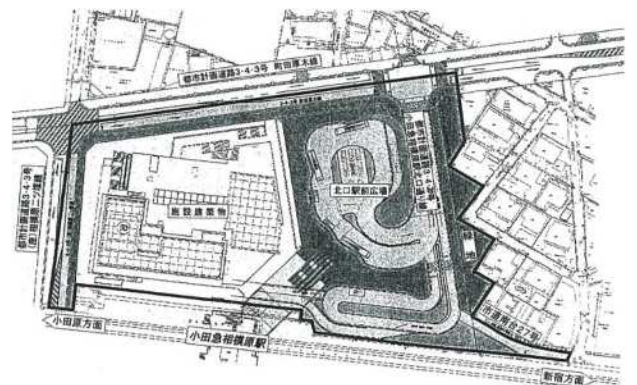
収 入		支 出	
一般会計補助金	3,908,356	調査設計計画費	657,449
国	1,921,570	土地整備費	231,255
県	927,985	補償費	2,957,220
市	1,058,801	用地補償費	567,144
道路整備特別会計補助金	5,567,259	建物等補償費	2,390,076
国	2,563,700	工 事 費	9,584,110
県	91,407	建築施設本工事費	8,075,225
市	2,912,152	公共施設本工事費	1,357,428
保留床処分金	353,155	その他付帯工事費	151,457
鉄道事業者負担金		営 繕 費	166,098
市単独負担金		事 務 費 等	772,093
参加組員負担金	4,401,319	借入金利子	31,529
そ の 他	169,665	借入金利息	14,399,754
合 計	14,399,754	合 計	14,399,754
借 入 金		借入金償還金	
総 計	14,399,754	総 計	14,399,754

施設建築物の計画

棟 名	ラクアル・オダサガ
敷地面積	5,275㎡
建築面積	4,219㎡
延面積 (容積対象)	36,071㎡ (26,304㎡)
建ぺい率	80%
容積率	500%
構 造	RC造
規 模	地上20階/地下4階
高 さ	約70m
用 途	床面積
住 宅	14,521㎡ (134戸)
商 業	9,293㎡
公益施設	515㎡
駐 車 場	7,586㎡
そ の 他	4,156㎡
合 計	36,071㎡

都市計画決定の内容

名 称	小田急相模原駅北口A地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約1.4ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名称	幅員	延長	備 考
		幹線街路	3・4・3 町田厚木線	18m	約150m	都市計画施設
			3・4・3 (座)相模原二ツ塚線	15m	約70m	都市計画施設
			3・4・20 小田急相模原駅 北口通り線	13m	約50m	約5,300㎡の 駅前広場の新設
下 水 道	相模原都市計画下水道第1号公共下水道(相模川流域下水道左岸処理区域)で処理する。					
その他の 公共施設	建築物の敷地内に地区施設として、歩行者専用通路と小広場を整備する。また、駅前広場に隣接して緑地を整備する。					
建築物の整備 に関する計画	建 築 物		敷地面積に対する割合		主要用途	
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	高 さ	建ぺい率		容積率
	約4,200㎡	約33,000㎡ (約26,400㎡)	約70m	約8/10	約50/10	店 舗・ 事務所 住宅等
<p>《備考》</p> <p>1 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 50/10以下 容積率の最低限度 20/10以上 建ぺい率の最高限度 6/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上</p> <p>ただし、建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては、1/10を、各項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあっては、2/10を加えた数値とする。</p> <p>壁面の位置の制限 都市計画道路境界線から2m以上後退 ただし、歩行者用デッキ等についてはこの限りではない。</p> <p>2 駐車台数 約 220台</p>						
建築敷地の整備 に関する計画	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約5,300㎡	道路境界より壁面後退を行い、歩行者空間を確保する。2階部分の建物外周に歩行者専用通路を設け、駅前広場と接続し、駅前地区の円滑な歩行者動線の確保を図る。				
住宅建設の目標	戸 数	備 考				
	約130戸	一戸当たりの標準規模 約80㎡				



配置図



1 地区の概要

事業名	小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市南区南台5丁目地内
施行者	小田急相模原駅北口B地区市街地再開発組合	地区面積	約0.7ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、相模原市南部の小田急相模原駅北口に位置し、都市計画道路3・4・3町田厚木線に隣接する人口集積の高い商業地であり、主に商業、業務などの土地利用がされていたが、近年では、空き店舗等が増加するとともに、簡易な自動車駐車場などの低未利用地が混在しており、土地利用の細分化などが懸念される状況となっていた。

従前建築物状況

区分	棟数	面積(㎡)	
		建築面積	延べ面積
用途別内訳	住宅	3	292 (5.1)
	店舗併用住宅	4	1,656 (29.1)
	店舗・業務	13	3,045 (53.5)
	その他	2	701 (12.3)
	計	22	5,694 (100.0)
構造別	耐火造	5	910 (16.0)
	非耐火造	17	4,783 (84.0)

(注)㎡は約㎡

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	28人	22人	6人
土地建物所有者			
借地権者	8※	2	6
借家権者	40		40
計	76人	24人	52人

※使用貸借の建物所有者等を含む

2 事業の概要

計画の特徴

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築敷地の共同化や不燃化による商業・業務・住宅等の建築物の集積を図るとともに、道路などの公共施設等の基盤整備を図った。

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年3月31日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成19年12月12日
高度利用地区	地区名称	小田急相模原駅北口B地区
	面積	約0.7ha
	容積率	200%~500%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200㎡
	壁面位置の制限	有
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	7,630㎡	100.0%	7,630㎡	100.0%	1.00	駐車台数 110台
道路	1,602㎡	21.0%	2,883㎡	37.8%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 110台
その他						
計	1,602㎡	21.0%	2,883㎡	37.8%	1.80	
公有地						うち付置義務 110台
住宅						
計	6,028㎡	79.0%	4,747㎡	62.2%	0.79	

※面積は約

建築物概要	建築面積	2,414㎡	3,597㎡	1.49	有効空地率 53%
	(建ぺい率)	(39%)	(75%)		
	延べ面積	5,694㎡	33,201㎡	5.83	
	(容積率)	(93%)	※ (496%)		

※面積は約 ※容積対象約23,570㎡

居住世帯・人口	210戸
---------	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
19.	12.	12	都市計画決定告示
22.	2.	26	組合設立認可公告
(	23.	1.	7)
(	24.	5.	25)
23.	2.	25	権利変換計画認可
23.	3.	7	権利変換期日
23.	8.	1	工事着工
25.	9.	27	工事完了公告
26.	8.	22	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	3,546,000	調査設計計画費	630,000
国	2,108,000	土地整備費	143,000
県	719,000	補償費	1,627,000
市	719,000	用地補償費	278,000
道路整備特別会計補助金	1,461,000	建物等補償費	1,349,000
国	803,000		
県	5,000	工事費	7,793,000
市	653,000	建築施設本工事費	6,772,000
保留床処分金	133,000	公共施設本工事費	460,000
鉄道事業者負担金	0	その他付帯工事費	561,000
市単独負担金	0	営繕費	0
参加組員負担金	5,506,000	事務費等	443,000
その他	0	借入金利子	10,000
合 計	10,646,000	借入金計	10,646,000
借入金	315,000	借入金償還金	315,000
総 計	10,961,000	総 計	10,961,000

施設建築物の計画

棟 名	ペアナード オダサガ
敷地面積	4,746㎡
建築面積	3,597㎡
延面積 (容積対象)	33,201㎡ (23,570㎡)
建ぺい率	75%
容積率	496%
構造	RC造(一部S造)
規模	地上29階/地下1階
高さ	約104m
用途	床面積
住宅	22,166㎡ (210戸)
商業・業務	6,035㎡
駐輪場	1,313㎡
駐車場	3,687㎡
合 計	33,201㎡

※規模以外の数字は約

都市計画決定の内容

名 称	小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.7ha					
及公 び共 規施 模設 の配 置	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3・4・3号 町田厚木線	18m	約170m	都市計画施設
	区画街路	市道 南台30号	8m	約120m		
	下水道	相模原都市計画下水道第1号公共下水道(相模川流域下水道左岸処理区域)で処理する。				
建築物の整備に関する計画	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	高さ	主要用途		
	約3,500㎡	約33,500㎡ (約23,400㎡)	約105m	商業施設 業務施設 住宅		
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約4,700㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するように整備し、歩道と一体化を図り、安全で快適な歩行空間を確保する。				
住宅建設の目標	戸数	備 考				
	約190戸					



配置図