

案内図



主要地点までの所要時間

- JR川崎駅から
    - ・東京駅まで17分
    - ・新宿駅まで28分
    - ・横浜駅まで8分
    - ・成田空港まで85分  
(東京駅から成田エクスプレス利用)
  - 京急川崎駅から
    - ・羽田空港まで13分
- ※乗り継ぎ、待ち時間は含まれていません。  
また、時間帯により異なります。



事業関係者

再開発 施行者

都市基盤整備公団

特定業務代行者

早稲田大学・大成建設(株)

コンサルタント

- (株)澤田計画事務所
- (株)コーエーコンサルタント
- (株)ジオ・アカマツ
- (株)日本再開発マネジメント
- (株)駐車場総合研究所
- (株)汎建築研究所
- 高千穂技研(株)
- 一級建築士事務所 設計ハンズ
- (財)日本不動産研究所
- 千代田都市鑑定(株)
- 不動産調査(株)
- 総合都市鑑定(株)
- 藤浪会計事務所
- 弁護士 上野 健二郎

- 弁護士 野村 宏治
- 土地家屋調査士 武田 昇
- 司法書士 北川 博司
- (株)住宅共栄
- 都市生活施設(株)

設計

- (株)松田平田設計
- 大成建設(株)
- (株)桜井システム
- (株)永田音響設計
- (株)ACT環境計画
- 東京電力(株)
- (株)GLAC
- (株)日本設計
- (有)空間創造研究所
- (株)近田玲子デザイン事務所

工事監理

- (株)集研設計
- (株)窓建コンサルタント

- (株)日東設計事務所
- (株)三衛建築設計事務所
- (株)都市整備プランニング
- (株)東神設計事務所
- (株)アジア技研
- (有)緑園企画
- (株)原山設計事務所
- (株)近代設備エンジニアリング社
- まち環境エンジニアリング(株)
- (株)都市開発

工事施工者

- 大成建設(株)
- 清水建設(株)
- 安藤建設(株)
- (株)きんでん
- 北陸電気工事(株)
- 沖ウインテック(株)
- (株)大氣社
- (株)朝日工業社

- 新日本空調(株)
- JFEエンジニアリング(株)
- 東芝エレベータ(株)
- (株)東芝
- 東京瓦斯(株)
- 松下電器産業(株)
- 岩倉建設(株)
- ダイコー(株)
- (株)重田組
- かたばみ興業(株)
- 坪井工業(株)
- 日舗建設(株)
- (株)加藤組
- (順不同)

都市基盤整備公団

神奈川県支社 川崎市街地整備事務所

※上記事務所は事業終了に伴い閉鎖されています。

MUZA  
KAWASAKI

川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業



— 美しく安全で快適なまちをつくります —



都市公団





# MUZA KAWASAKI

ミュージア川崎

音楽のMUSICと古来より  
人が集まる場所を表す座=ZAの合成語です。  
川崎の新しい情報発信の場をめざす  
願いを込めています。



川崎市長 阿部孝夫

川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業の完成を心からお祝い申し上げます。

私たちを取り巻く社会経済情勢は依然として厳しく、景気の低迷が長期化しております。このような状況の中で、長期にわたりご尽力いただいた関係

各位、各方面の方々に心から敬意を表し、感謝と御礼を申し上げます。

ご存じのとおり、本地区は129万都市川崎を代表する駅前に立地しており、本地区を含む川崎駅周辺は川崎市全体の中核的機能を担う地域として、各種の中核業務機能、広域的な商業・生活・文化等の諸機能の集積を図り、高次な都市機能拠点の形成をめざす地域となっております。

このたび竣工を迎える「ミュージア川崎」は、商業、業務施設と併せて文化施設の整備を図り、都市機能拠点の一翼を担う施設として期待されています。また、この文化施設「ミュージア川崎シンフォニーホール」は、首都圏の幅広い地域から多くの人々を集客できる魅力ある施設をめざしており、「音楽の街・川崎」という新しい都市イメージを創造・発信する拠点として、さらには、賑わいの場、さまざまな市民の交流・交歓の場となる国際的な文化施設として、本市のイメージアップや新しい魅力づくりに貢献するものと確信しております。

川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業の竣工により、新たな川崎のまちの魅力が発信され、市民に誇れる川崎の創造につながることを願うとともに、当地区の限りないご繁栄を祈念いたします。



川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業は、おかげさまで無事竣工を迎えることができました。施行者として、関係各位に対し厚く御礼申し上げます。

JR川崎駅は、1日の乗降客数が約15万人にのぼる首都圏有数の交通拠点であり、とくに駅西口地区は川崎市の中核的拠点として期待されながら、都市機能や防災面での立遅れが著しい商業地で、129万都市川崎にふさわしい土地の高度利用と都心業務機能を有する新たな顔づくりが求められていました。

当再開発事業は、そうした課題を解決するため、「新しい都市環境の創造」と「アメニティ豊かなオフィス空間の創造」並びに「情報・文化・交流拠点の創造」をテーマとした都市再生事業です。平成元年、関係権利者の皆様による「川崎西口駅前共同ビル建設準備組合」が発足し、神奈川県及び川崎市より当公団に市街地再開発事業の施行要請があつてから約15年。関係権利者、川崎市、公団の三者が一体となって検討、協議を重ね、本年ようやく竣工を迎えることができました。

これも、ひとえに関係権利者の皆様をはじめ、地元の皆様のご理解とご協力、並びに国土交通省、神奈川県、川崎市、関係各機関のご指導、ご支援の賜物であり、心から感謝いたします。また「音楽の街・川崎」を世界へ発信する「ミュージア川崎シンフォニーホール」をはじめ、新たに生まれ変わった街「ミュージア川崎」のご繁栄を祈念いたします。

なお、当公団は来年、都市再生に資する総合的なまちづくり機関として独立行政法人都市再生機構に生まれ変わります。引き続き関係各位のより一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



都市基盤整備公団  
神奈川地域支社長 嶋田征次



## 施設建築物の概要

# 情報と文化が集まる。発信されていく。

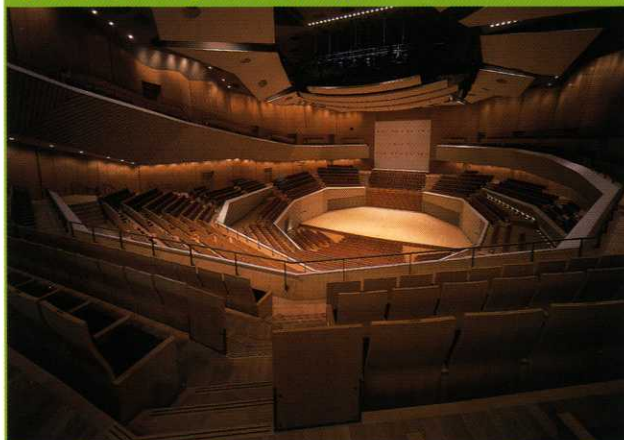
最先端のオフィス、にぎわいとくつろぎのショップ&レストラン、そして「音楽の街・川崎」を象徴する音楽ホール。  
これからの川崎を担っていく、すべてが新しい街「ミューザ川崎」の誕生です。

### メインエントランス 2F



ビジネスと文化・商業の融合施設にふさわしい、広々としたエントランスホール。駅前デッキにより、JR川崎駅から直接アクセスすることができます。

### シンフォニーホール 4~8F



約2,000席の客席が舞台を取り囲むワインヤード形式の、優れた音響特性を備えた音楽ホール。クラシック音楽を中心に多彩なジャンルの音楽を楽しむことができます。「音楽の街」を象徴する川崎の文化の中心地として、都市生活にうおいをもたらします。  
平成16年7月オープン予定

### ガレリア 1・2F



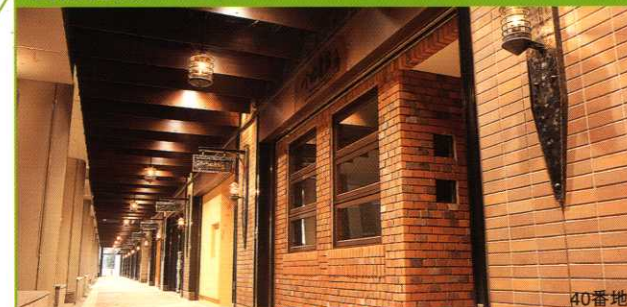
オフィス棟とホール棟を結ぶゆったりとした吹き抜け空間が、ガレリア。ミューザ川崎全体の玄関として、心地よい開放感で人々を迎えます。

### オフィス 5~27F



高度な耐震構造、先進の空調と照明、そしてOAの進化を先取りしたインテリジェント機能。さらに、働くすべての人の快適さを見つめたアメニティと地球環境への配慮も徹底させています。まさに次代のビジネスにふさわしいヒューマンスケールのオフィスです。

### 商業施設 1・2F



オフィスに働く人やホールを訪れた人を中心に、地域の人々の暮らしと利便性、ゆとりとくつろぎをサポートする商業施設。都市生活に欠かせないショップや多彩な飲食店が揃い、目的やシチュエーションに合わせて利用することができます。



エントランスやロビーは、内外の国際的アーティストによる作品が息づく空間です。



### 施設建築物の概要

敷地面積	10,669m <sup>2</sup>
延床面積	114,322m <sup>2</sup>
容積率	943%
建蔽率	89.9%
構造	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)
階数	オフィス棟地上27階・地下2階、ホール棟地上8階・地下2階
高さ	128m
駐車場・駐輪場	駐車場:357台 駐輪場:324台

### 用途別概要

	事務所	文化施設	店舗
規模	5階~27階 約2,000m <sup>2</sup> /フロア	4階~8階 約2,000席の音楽ホール 市民交流室等	1階、2階 47区画
専有面積	約46,300m <sup>2</sup>	約17,000m <sup>2</sup>	約6,100m <sup>2</sup>
所有者	WKC特定目的会社	川崎市	権利者(26名)及び都市基盤整備公団(飲食・サービス物販)



## 再開発事業の目標

# 新しい川崎のシンボルとなる施設をめざして。

JR川崎駅西口地域は住宅・商業・工業系の土地利用が混在しており、商業・業務施設が高度に集積している駅東口地域に比べ、特に道路等の都市基盤整備の立ち後れが目立っていました。

そのため再開発事業は、駅前の立地をいかした合理的な土地利用と周辺の都市基盤整備をはかるとともに「新しい都市環境の創造」「アメニティ豊かなオフィス空間の創造」「情報・文化・交流拠点の創造」をテーマに進めました。

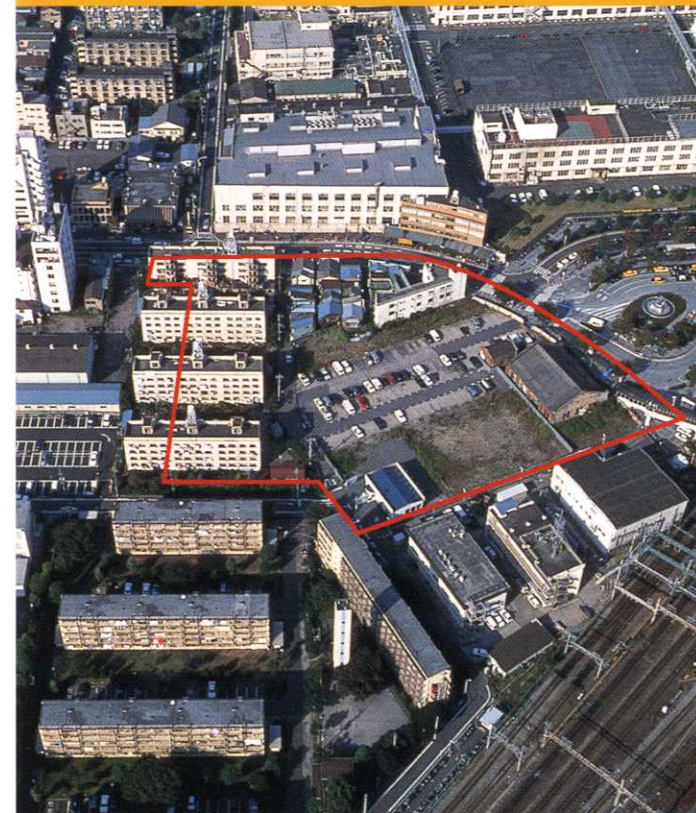
## まちづくりの課題

川崎駅周辺は、首都圏整備法における業務核都市の中心地。川崎市の都市再開発方針2号地区にも指定され、総合計画「川崎新時代2010プラン」においても、市の都心地区として、各種の中核業務機能や広域的な商業・生活・文化等の諸機能の集積をはかり、高次の都市機能拠点を狙うため、再開発すべき地区に位置づけられています。

そのうち川崎駅西口地区（約1.3ha）は、JR川崎駅の西口駅前広場に面しており、129万都市・川崎の駅前にふさわしい土地の高度利用と川崎の顔づくりが求められていました。



## 従前全景



## 川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業の歩み

- 1989（平成元年） 4月 権利者組合「川崎駅西口駅前共同ビル建設準備組合」発足
- 10月 神奈川県・川崎市より公団に川崎駅西口地区再開発事業の施行要請
- 1990（平成2年） 4月 地区採択
- 1991（平成3年） 2月 権利者との交渉開始
- 1992（平成4年） 7月 「川崎駅西口地区大宮町地区街づくり推進協議会」発足
- 1999（平成11年） 1月 環境アセスメントの縦覧
- 9月 都市計画縦覧
- 12月 都市計画決定  
環境アセスメントの公表、告示
- 2000（平成12年） 8月 施行規程及び事業計画認可
- 12月 特定業務代行契約締結
- 2001（平成13年） 2月 権利変換計画認可
- 4月 施設建築物工事着工
- 2002（平成14年） 7月 管理組合設立
- 2003（平成15年）12月 施設建築物・竣工、工事完了公告

## 再開発地区計画によるまちづくり

川崎駅西口地区（約1.3ha）を含む川崎駅西口大宮町地区（約8.2ha）は、「再開発地区計画区域」の指定を受け、

- 1) 地区中央部を貫く道路の東側を業務・商業ゾーン、西側を都市型住宅ゾーンとする計画的な街づくり。
- 2) 川崎の玄関口としてふさわしい都市景観の創出。
- 3) 川崎市、公団、民間事業者による道路・公園・歩行者デッキなどの都市基盤の整備が進められることとなりました。

そのうち、商業・業務ゾーンに位置する川崎駅西口地区は、情報、文化、交流の拠点として、業務、商業、文化施設（音楽ホール）からなる複合空間を形成するとともに、シンボリックな駅前景観の創出を目指すこととなりました。



## 再開発の整備方針

- 新しい都市環境の創造  
地域の人々に開かれた街をめざす。そのために、都市基盤の整備とあわせて、川崎の新しいランドマークたるにふさわしい「川崎の業務と生活文化の核」を創造する。
- 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。同時に、快適で機能的なインテリジェントビルを整備する。
- 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・ビジネス施設、文化施設等を融合させた複合空間を形成する。



# 再開発事業の概要

## 権利者のまちづくりの思いが、再開発事業のエネルギーに。

権利者の方々のまちづくりへの熱意、そして積極的な事業参加により、困難な問題をひとつずつ克服。  
川崎市と連携のもと、都市基盤整備公団施行の第一種市街地再開発事業が完成しました。

### 開発前の状況

川崎駅西口地区(約1ha)は、JR川崎駅西口広場に面し、昭和25~27年建築の老朽化した市営大宮住宅団地や旧国鉄変電施設跡地、さらに細分化された土地に木造の飲食店が密集し、防災面での立ち後れが指摘されていました。

また、権利者のほとんどは飲食店街に集まっており、さまざまな権利関係が複雑に入り組んでいる土地でした。

#### ●地区の現況

所在地：川崎市幸区大宮町

地区面積：約1.3ha

都市計画：商業地域、防火地域、建ぺい率80%、  
容積率400%(一部600%)平均約460%

#### 土地利用状況

	地積
公共施設用地	2,541m <sup>2</sup>
宅地	10,716m <sup>2</sup>
合計	13,257m <sup>2</sup>

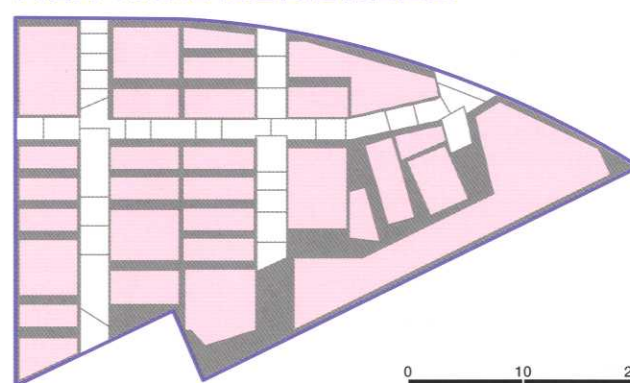
#### 建物現況

	棟数	延床面積	建築面積
耐火造	8棟	5,842m <sup>2</sup>	1,789m <sup>2</sup>
非耐火造	28棟	1,339m <sup>2</sup>	699m <sup>2</sup>
合計	36棟	7,181m <sup>2</sup>	2,488m <sup>2</sup>
備考	・現況容積率 67% ・法による耐火割合 0.0%		

#### 権利者数

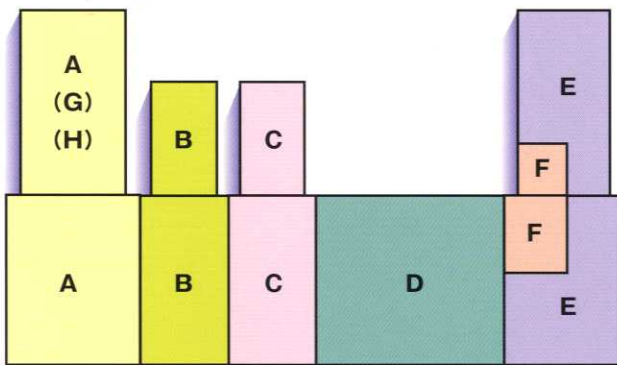
土地所有者	借地権者	借家権者	合計
33人	6人	31人	70人

#### 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)

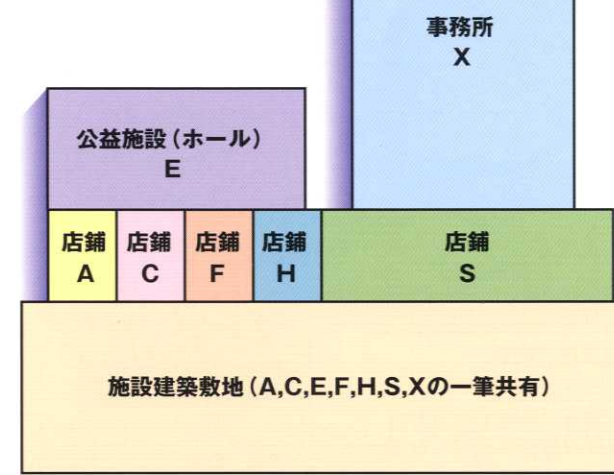


### 従前の用途別配置図

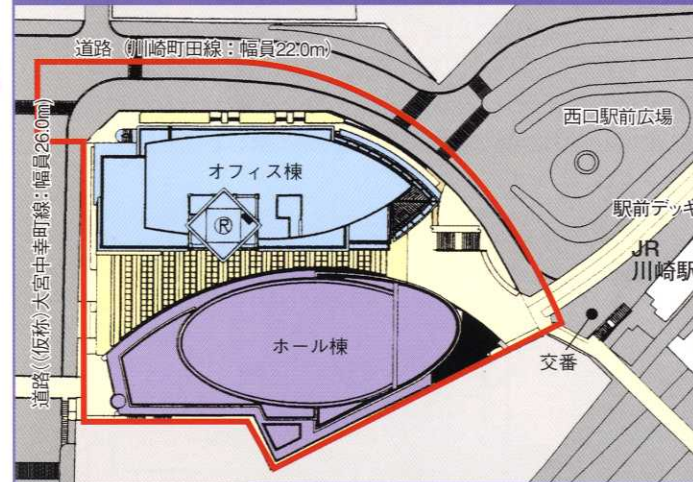


### 従後の模式図 権利変換方式(法111条 地上権非設定型)

施行者: S  
特定業務代行者: X



### 従後の配置図



### 事業の実現に向けて

公団は、再開発事業の施行者として川崎市と連携し、再開発事業の都市計画、権利変換計画等を立案、権利者の方々と十分協議を重ね、事業を進めてきました。

権利者の方々がまちづくりに熱意を傾けられたことで、さまざまな困難を克服し、円滑に権利変換を行うことができました。

#### 都市計画決定の内容(平成11年12月24日)

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				
<b>公共施設の配置及び規模</b>					
道路	種別	名称	幅員	延長	備考
幹線道路	幹線	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 <sup>2</sup> (約11,400m <sup>2</sup> )	( )は全幅員又は全面積	
	幹線	幹線道路1号	12m(26m)	12m	( )は全幅員
下水道	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。				
<b>その他の公共施設</b>					
川崎町田線に沿って公共空地(面積約320m <sup>2</sup> )を整備する。					

#### 建築物の整備に関する計画

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)	
<b>備考</b>		
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 3,000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上	壁面の位置の制限 あり
壁面の位置の制限	あり	
<small>(注1) 建物内の建築予定面積の敷地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ならびに同条第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。 (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。</small>		

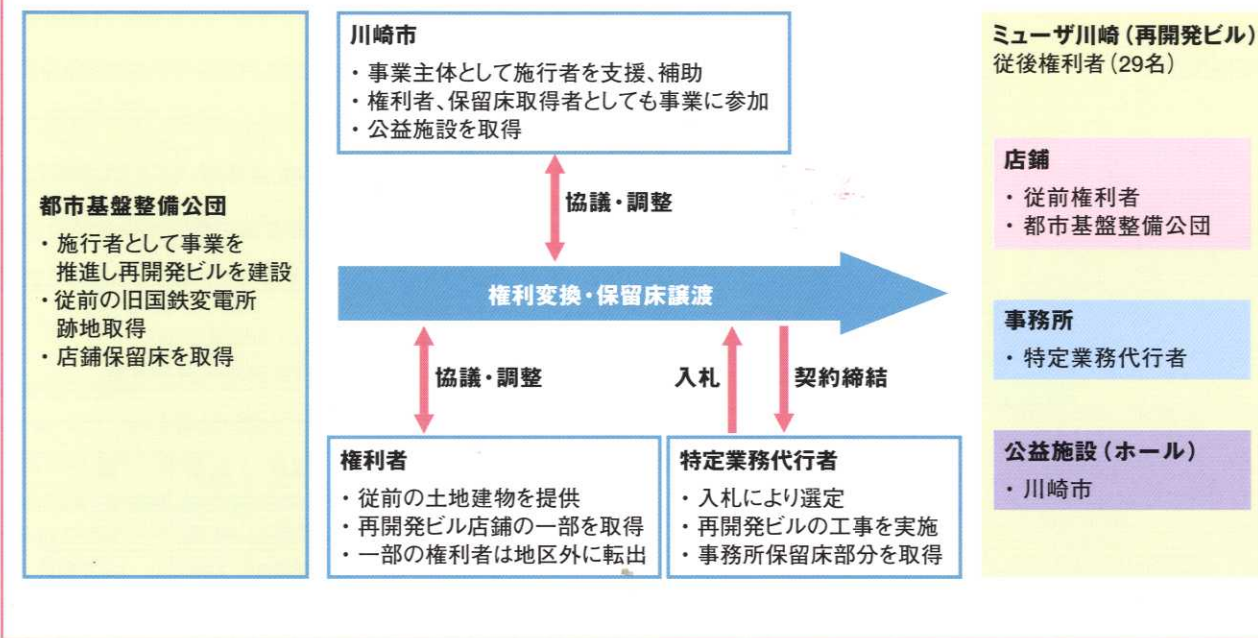
#### 建築敷地の整備に関する計画

建築敷地面積	約10,700m <sup>2</sup>
整備計画	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。



ミュージア川崎の開発事業は、権利者、川崎市、特定業務代行者、都市基盤整備公団の協力により進められてきました。今後もお互いに力を合わせながら、しっかりとした管理体制により、この街を守り、育てていきたいと考えています。

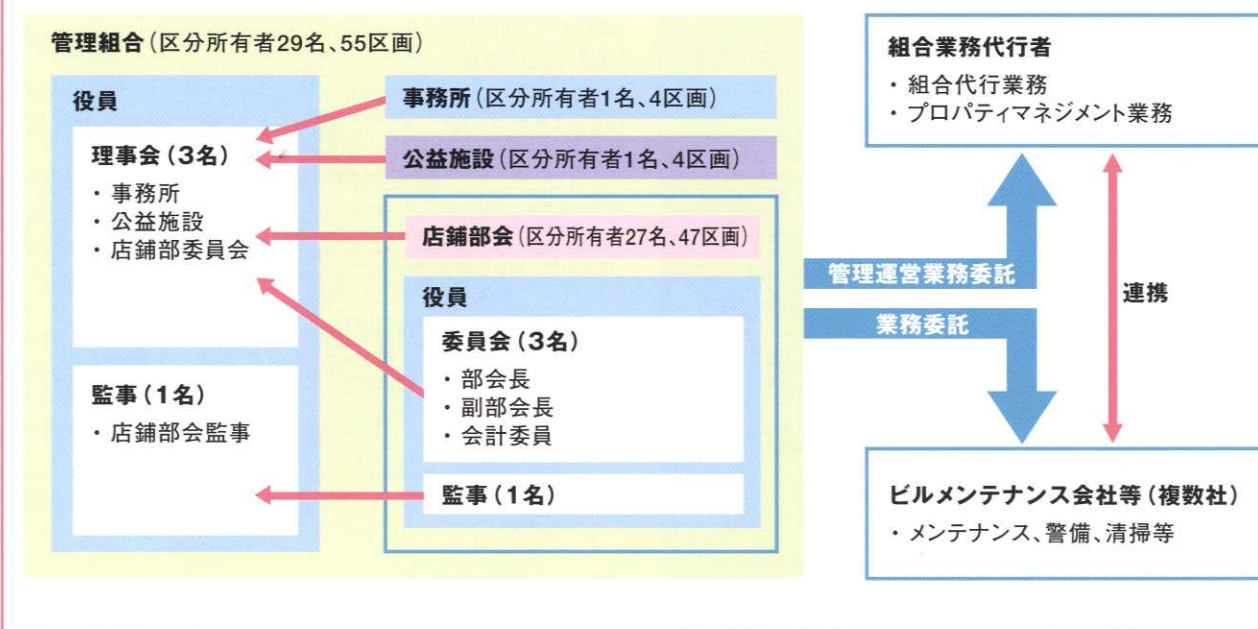
事業スキーム&推進体制模式図



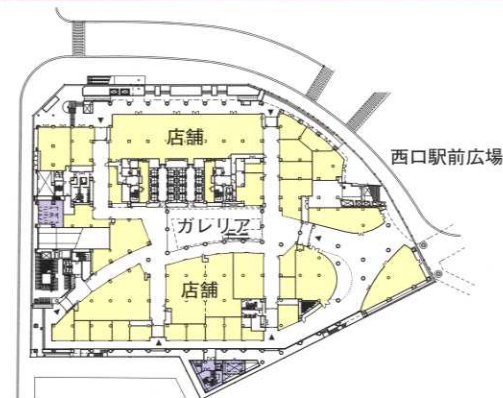
特定業務代行方式

特定業務代行方式は、公団の市街地再開発事業において民間能力を活用する事業手法のひとつです。保留床を取得、利用しようとする民間事業者の持つノウハウを実施設計、建築工事に採り入れることにより、最終ニーズに合った保留床を建設することを目的としています。本プロジェクトにおいても、業務床について特定業務代行方式を用い、早稲田大学と大成建設(株)の事業協力を得て進めました。

管理体制模式図



1F



1F

● 飲食店を中心とした商業施設は、この建物及び施設を利用する人々に、快適な飲食サービスを提供します。

2F

● 駅前デッキの完成によりJR川崎駅から直接アクセスできます。  
● 生活のスタイルや質にこだわる専門店の集積を図りました。

4F

● ホールのエントランスには2階ガレリアより直接アプローチできます。  
● 斬新でハイクォリティーなホールと各種文化施設により、市民の音楽活動をサポートします。

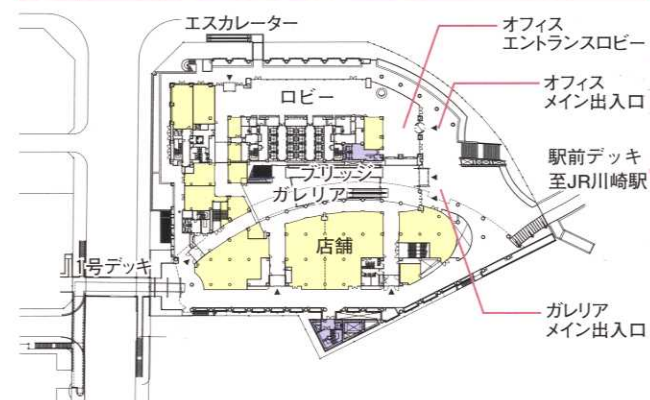
基準階(6F)

● オフィスフロアはシンプルでフレキシブルな執務空間となっています。  
● 高度なセキュリティシステムにより、安全で安心なオフィスを実現しました。

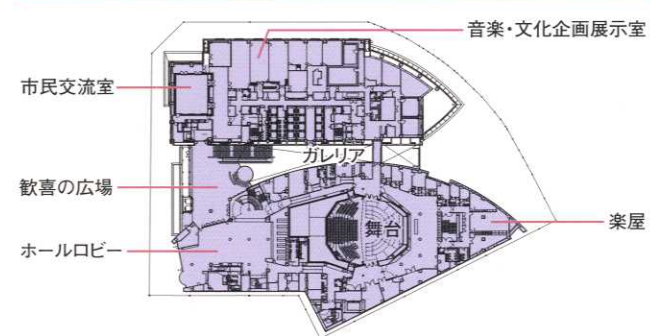
凡例

■ 事務所 ■ ホール ■ 店舗

2F



4F



基準階(6F)

