

■事業の歩み

昭和		
47年	11月	準備組合設立
52年	5月	第5回定時総会〔積極的に推進してゆくことで全員同意〕
55年	5月	全体会議〔共同化事業にて推進する事を基本方針とする〕
59年	7月	準備組合、川崎市、住・都公団、3者会議 〔正式に公団施行を要請、受諾〕
	11月	公団東田事務所開設
61年	6月～7月	都市計画決定案の縦覧
	7月～	権利変換素案の個別提示
	8月	都市計画決定の告示
62年	1月	施行規程及び事業計画決定の認可申請（法第58条第1項）
	3月	施行規程及び事業計画の決定
	4月	権利変換手続開始の登記（法第70条）
	4月	評価基準日—4月29日（法第80条）
	7月	権利変換原案の個別提示
	8月	第1回再開発審査会（法第59条）
	10月～11月	権利変換計画の縦覧及び意見書の提出（法第83条）
	12月	権利変換計画の認可（法第84条）
63年	1月	権利変換期日—1月9日及び権利変換の登記（法第90条）
	2月	土地、建物明け渡し
	5月	建築工事着工
	10月	東田町8番地地区再開発権利者協議会発足
	12月	キーテナント決定
平成		
1年	7月	第1回管理規約検討委員会
	12月	大規模小売店舗法第3条申請
2年	4月	地区の愛称「パレール」に決定
	5月	大規模小売店舗法第5条申請
	7月	正式「商調協」結審
	8月	公団保留床住宅公募
	10月	管理規約建設大臣承認
	10月	管理組合設立総会
	10月	竣工・工事完了公告（法第100条）
3年	2月	施設建築物の登記（法第101条）
	3月	清算（法第104条）

■位置図



この地区の愛称「パレール」は、一般公募により630件の中から選ばれました。再開発ビルの外壁がパール（真珠色）であることと、新しく誕生した「街」の真珠のような輝きをイメージしています。

制作協力 (株) 都市計画同人

kawasaki
PARALE
パレール

平成3年3月

川崎市 建築局

住宅・都市整備公団 関東支社

kawasaki
PARALE
パレール



川崎東田町8番地地区
第一種市街地再開発事業

川崎の新しい顔、パレール誕生!

ここ数年、変貌の著しい川崎駅周辺地域、その東口から約 500 m の距離に位置し、第一京浜と市役所通りの 2 本の幹線街路に接する駅前商業地域の一角に、オフィスと住宅の高層ツインビルとプラザ、モールをもつアーバンゾーン、「川崎の新しい顔」、パレールが誕生しました。

変貌する川崎駅周辺

川崎駅周辺地域は、川崎市の21世紀に向けての街づくりの方向を示す「2001かわさきプラン」により、川崎市の玄関、都心地区として位置づけられ、市の作成したガイドプランに基づいたプロジェクトが昭和50年代後半から次々と具体化しています。

商業の活性化を図るアゼリア（地下街）、ルフロン（菱星ショッピングセンター）の整備、駅ビルBEの増改築などや、業務機能の充実を図る、かわさきテクノピアの他、ミスネッチャの映画街や日航ホテル、サンスクエア川崎（集合住宅）等バラエティーに富んだ街づくりが展開されつつあります。

その中で、当地区の整備は川崎駅周辺のより広い範囲での街づくりの見地から、地域の活性化や歩行者動線の回遊性の強化を図り、新しい川崎のイメージと都市機能の創造の一端を担うものとして位置づけられ、市役所通りのモール化と共に完成が待たれていました。

再開発の動き

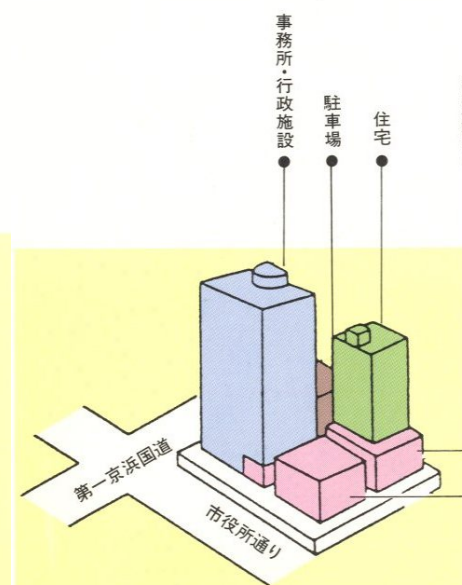
当地区は、戦後市内有数の商業地として栄えてきましたが、商業の中心が駅周辺部に集約されるに従い、次第に活力を失い始め、地区内で地域の活性化を願う動きが起こりました。

昭和47年に組合施行を前提とした再開発準備組合が結成され、続いて昭和50年には「再開発基本計画」が作成されました。

しかし、その後、地元と行政との努力にもかかわらず、オイルショックなどを挟み、計画の検討や意見調整等に約10年の歳月を要しました。

その結果、組合では困難ということになり、昭和59年、実現に向け住宅・都市整備公団に施行を要請すると共に、準備組合は再開発促進協議会へと移行し、地権者、公団、川崎市の協力体制が確立されました。

以来、再開発事業として本格的な動きが始まり、公団参画6年目にして川崎市における再開発事業の第1号として平成2年10月の竣工に至りました。



計画概要

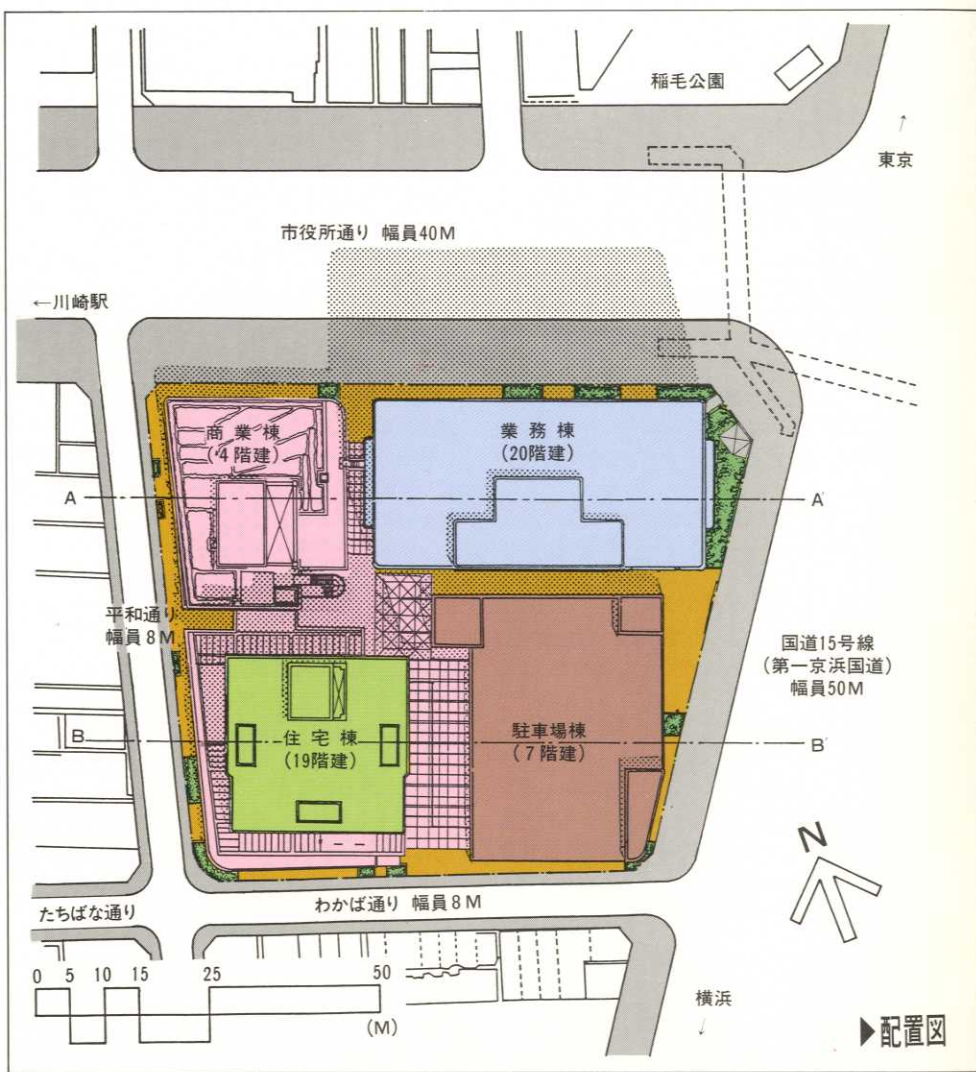
〔所在地〕	神奈川県川崎市川崎区東田町8番地	〔棟別階数・構造〕	業務棟：地下1階、地上20階（S造） 商業棟：地下1階、地上4階（SRC造） 住宅棟：地下1階、地上19階（SRC造） 駐車場棟：地下1階、地上7階（SRC造）
〔地域・地区〕	商業地域、防火地域、高度利用地区	〔最高高さ〕	85.3m
〔施行区域面積〕	10,727㎡	〔着工〕	昭和63年5月
〔建築敷地面積〕	5,673㎡	〔竣工〕	平成2年10月
	* 従前と従後の土地利用の変化なし	〔事業手法〕	第一種市街地再開発事業 施行者：住宅・都市整備公団
〔建築面積〕	4,700㎡	〔管理組織〕	パレール管理組合
〔延床面積〕	54,600㎡		
	* 容積対象面積46,200㎡		
〔建ぺい率〕	84%		
〔容積率〕	815%		
〔駐車場面積〕	6,800㎡（231台）		

■計画コンセプト 複合機能が生み出す新しい魅力

パレールは、商業施設、行政施設、オフィス、住宅など都市に不可欠な機能を集約した施設です。複合のメリットを最大限に活かすために、個々の機能に高いクオリティを追求。

駐車場の充実や、コージェネレーションシステムの導入により、各機能のバックアップも充分です。しかも、高層化によるオープンスペース（壁面後退、中庭等）の確保で、人と機能の調和したアメニティも考慮した計画。川崎駅周辺の新しいシンボルとなる高層ビルです。

研ぎ澄まされた高度な土地利用が地域の活性化とより豊かな都市空間の創造を実現しました。



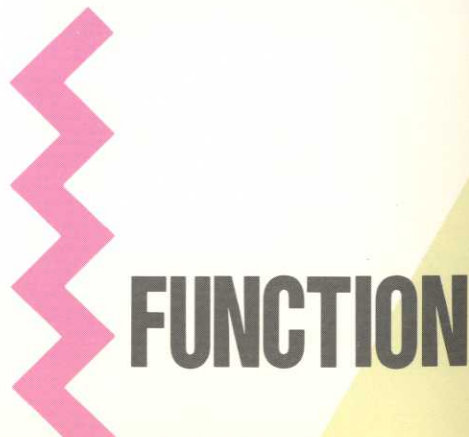
■商業施設

さまざまな人々が行き交う都市には、多種多様なニーズに応えられるバラエティ豊富な商品が必要です。オフィスに勤める人のビジネスニーズや、周辺及び当地区に住む人のデイリーニーズ、行政サービスを訪れる人へのコミュニティニーズとそのニーズはさまざま。

また一方では、駅前地区とは一味ちがう独自の

人にやさしいアメニティ
スペース

個性も語りた。当プロジェクトでは、店舗のテナントミックス方式を採用し、商業施設の多様化とアイデンティティを両立させました。ストリート感覚のショッピングロード、吹抜け空間を囲む回廊と憩いの中庭。各通りの性格を活かした路面店舗。充実感とやすらぎのあるショッピングゾーンです。



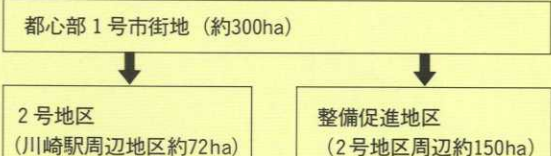
●商業ゾーンの構成 (延床面積 約10,700㎡)

階	規模 (専有面積)	ゾーニング	構成
4階	約 900㎡	サービスゾーン	スタジオ、オフィスなど
3階	約1,500㎡	サービス、クリニックゾーン	歯医者、指圧全体のクリニックなど
2階	約1,600㎡	サービス、レストランゾーン	中華、日本そばなどの飲食 8店 サービス 1店
1階	約2,200㎡	トータルバラエティゾーン、ナイトタウンゾーン	ファッション、菓子、眼鏡などの物販サービス 16店 喫茶、スナックなどの飲食 12店
地下1階	約2,400㎡	デリカ&スーパーマーケットゾーン	スーパーマーケット(生鮮食品・日用品等) ドラッグストアなど 3店

事業フレーム

▶当地区の整備目的

■市域における都市整備上の位置づけ (都市再開発方針)



■広域的な川崎駅周辺地区の位置づけ
「川崎市の都心として、また核都市としての機能」

■当地区整備の目的

1. 快適な都市空間の形成
2. 都市防災性能の強化
3. 土地の高度利用による、川崎駅周辺地域の都市機能を強化する商業・業務施設の整備
4. 商業の活性化を図ることによる川崎駅周辺の歩行者動線の回遊性の強化
5. 定着人口の増加により地域の活性化を図るための都市型住宅の供給

■東田町8番地区の現況上の問題点

1. 土地の細分化や権利関係の錯綜のため、自力での環境改善を図りにくい権利者が多い。また土地の高度利用が未消化である。
2. 老朽化した木造建築物が多い。
3. 戦後は商業の隆盛をほこったが、現在の商業の中心は駅周辺に集約され、当地区の商業は地盤沈下を起こしはじめている。
4. 現状地区内に空地はあるが、あくまでも私有地であり、環境改善のためには、計画的に有効なオープンスペースをつくる必要がある。

■従前の状況

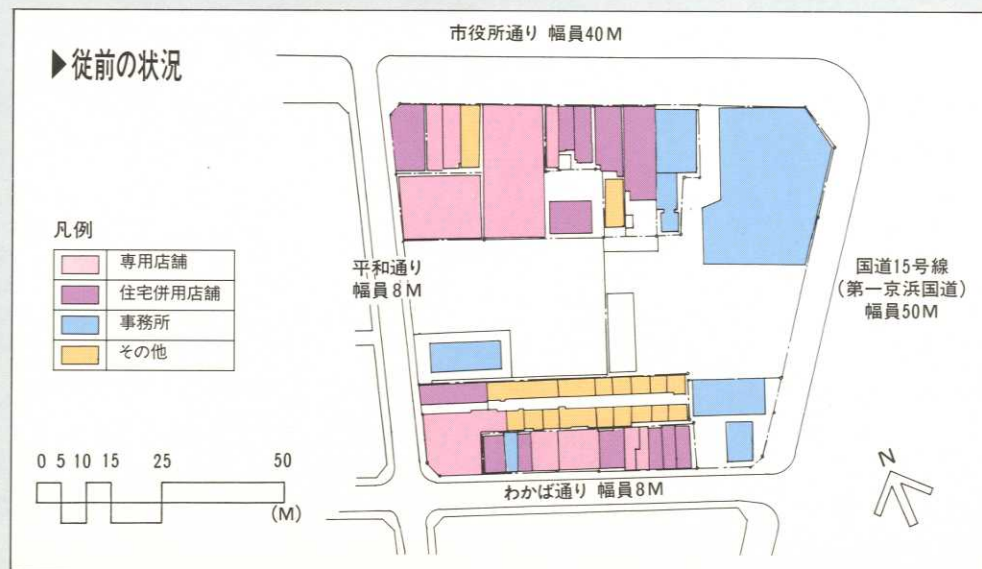
建物の用途は専用店舗に住宅併用店舗を加えた商業系が全体の5割を超えていました。また、木造で築後既に30年以上を経ている老朽化したものが多く、地区全体の容積率は103%と低容積利用となっていました。



▶従前の状況

凡例

- 専用店舗
- 住宅併用店舗
- 事務所
- その他



■権利変換計画

●権利変換方式：
都市再開発法第111条に規定する権利変換 (土地は一筆共有化、再開発ビルを区分所有し) (区分所有者全員が土地を共有する)

●権利変換計画の状況

権利種別	従前	権利変換	転出
土地所有者	6名*1	6名	1名
土地建物所有者	35名	30名	5名
借地権者	5名	5名	0名
借家権者	18名	11名	7名*2
合計	64名*1	52名	13名

*1 権利変換と転出の計が従前と一致しないのは一部転出者を複数カウントしているため。

*2 借家権者の転出者のうち、4名は再開発ビル内に優先分譲床を設けた。

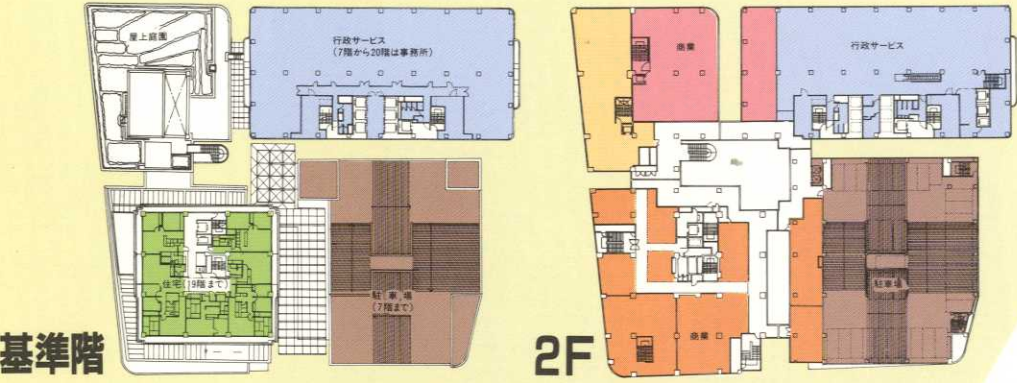
■ 駐車場 車によるアクセスも便利

- 規模 地上1階～7階
- 延床面積 約6,800㎡
- 収容台数 231台(自走式)
 - 商業施設用 138台
 - 業務施設用 59台
 - 住宅用 34台
- 管理・管制 半自動(有人)

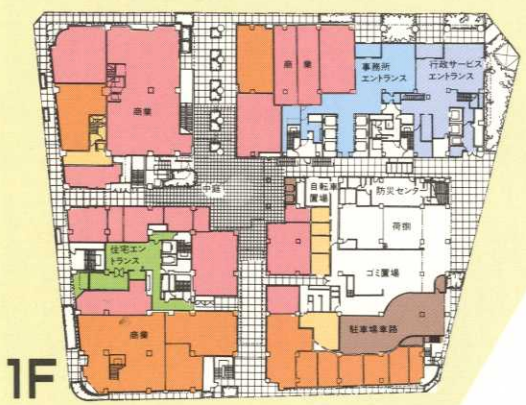
■ コージェネレーションシステム 効率的な熱供給

コージェネレーションシステムは、ビルで自家発電機を持ちガスの動力を発電に、廃熱を給湯冷暖房等の熱源への複合利用を行う熱供給システムのことです。
市街地再開発事業においては、当地区が全国で初めて採用しました。

- 凡例
- 商業 物販・サービス
 - 飲食 スーパー その他
 - 業務 行政サービス 事務所
 - 住宅 駐車場



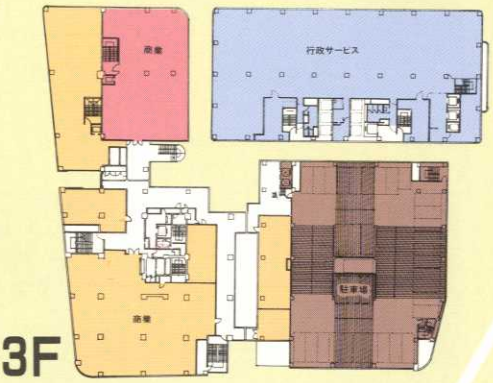
基準階



B1F



PLANNING



3F



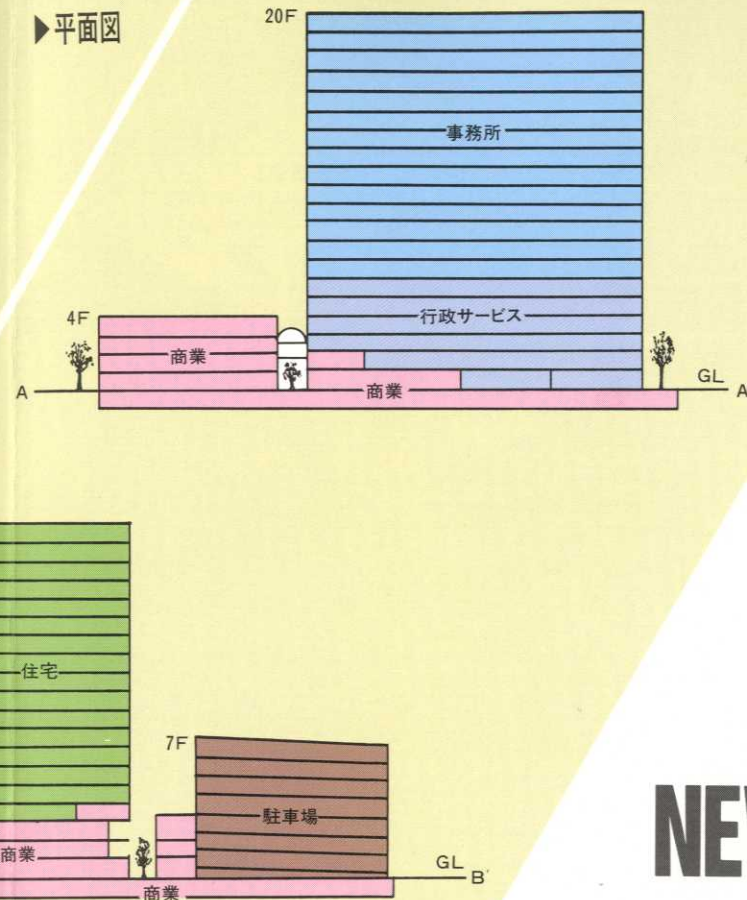
4F

■ 業務施設 未来をとらえたハイテク設計

OA機器を設置するための重荷重ゾーンの設定や、配線のためのフロアダクトなどを設置し、絶えず進化するビジネスシステムに充分対応できるキャパシティを備えました。一方で、目にやさしい照明システムや、万が一のための防災システムも完備し、アメニティの追及もなされています。また、1～6Fには、市民サービスの拠点として快適な都市生活をバックアップする行政施設が設けられています。

- 規模……地上1階～20階 延床面積 約24,100㎡
- 基準階の規模…床面積 約1,200㎡ 階高 3.75m 天井高 2.55m
- 用途構成……1～6F 約6,200㎡ 行政サービス施設 (1～4F 川崎区役所・5～6F 川崎保健所) 6F 川崎福祉事務所 7～20F 約17,900㎡ 事務所施設(賃貸オフィス)
- 主な設備……(B.A.S)ビル内の諸条件をコンピューターによって集中管理するシステム (OAバックアップ)
 - ① 重荷重ゾーン(想定500kg/㎡)
 - ② 3ウェイフロアダクト使用

▶ 平面図



▶ 断面図

■ 住宅施設 アーバンライフを華麗に演出

都市生活を存分にエンジョイするためには、ここちよい住空間が必要です。商業ゾーンと住宅ゾーンを明確に分離し、個々の住戸も、隣接住戸との遮音性を高めたプライバシーを守る設計です。さらに、快適に暮らしていくためのセキュリティ機能を備えた高機能住宅。1DKから4LDKまで多様なタイプを高層(19階)のシャープなシルエットに満載しました。

- 規模……住宅棟 4階～19階 延床面積 約10,400㎡(専有面積 約6,800㎡)
- 総戸数……100戸

1DK、1LDK	28戸
2LDK、2LDK+S	38戸
3LDK	32戸
4LDK+S	2戸
- 主な設備…(ホームBUS) VHF、UHF、BS、有線放送などの受信システム、オートロック、TV監視などの防災システム(住宅共用スペース) 下部の商業施設からの独立性を高めるために4階部分に集会室・プレールームなどの中間階を設置



NEW CITY



■ 整備の目的と方針 都市環境を再生するまちづくり

急激な都市化に伴う、交通渋滞、日照時間の欠如、公園の不足、居住空間の狭小などのさまざまな問題を解消するため、川崎市は昭和60年に「都市再開発方針」を定めました。その中で当地区は、「早急に再開発を行うことが望ましい。」とされる「整備促進地区」内にあり、川崎駅周辺の都市整備上の重要な拠点といえます。
このような位置づけを背景に、当地区は都市計画の一環として、第一種市街地再開発事業を施行し、地区整備を実現しました。

- (市街地再開発事業における都市計画決定)
- 高度利用地区の決定 (川崎市決定) 川崎市告示第296号 昭61. 8.26
 - 第一種市街地再開発事業の決定 (神奈川県事決定) 神奈川県告示第706号 昭61. 8. 26

