

# 川崎駅東口周辺地区再生に向けて（試案）

---

平成 27 年 5 月  
川崎商工会議所

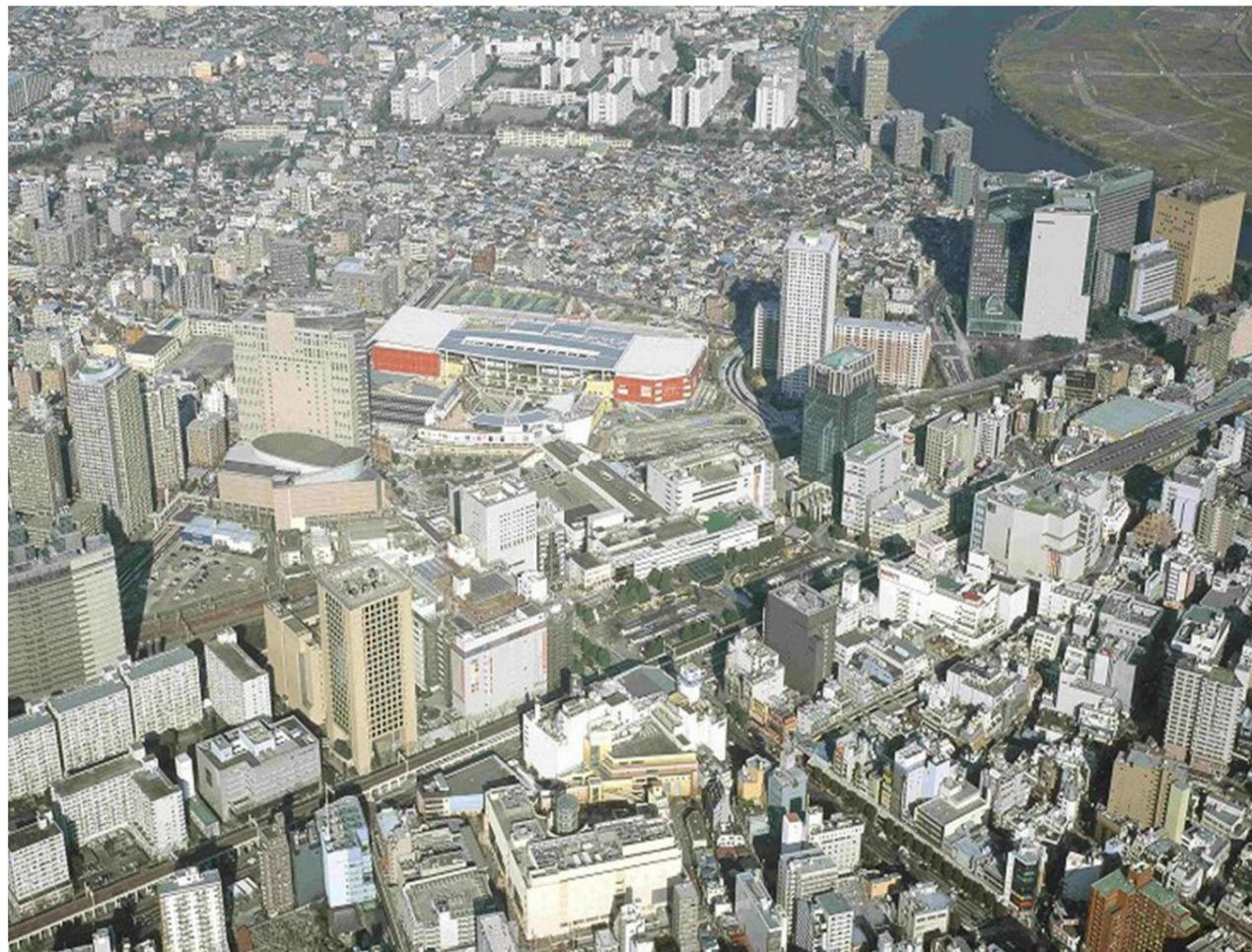
## 1. 背景

川崎駅東口周辺は、東海道の宿場町から東海道本線川崎駅の開業、第2次世界大戦での戦災とその後の復興などを経て、臨海部の発展を支えるまちとして成長してきた。

近年では、オフィスや大規模商業施設の立地、東京都心等に通勤通学する人々などの住宅の立地などが進み、周辺の製造業を中心とする就業者や居住者が集まるまちから、広域から様々な人が行き交うまちへと変貌してきた。

その間、西口では、ラゾーナ川崎プラザなど大規模な再開発により、まちの姿や人の往来も大きく変わってきたが、東口では、駅前広場の整備やダイスなどの再開発、かわさきTMOの活動などにより、まちの活性化に一定の成果をあげている一方、空地の増加や高度成長期を支えてきた建物の老朽化など、駅前の希少な空間が有効に利用されているとは言い難い状況も見受けられる。

このような状況の中、今後、羽田空港の国際化の進展など東口を取り巻く環境の変化や、少子高齢化などこれからの社会や経済が変化していく中で、これからのニーズに対するミスマッチを解消するとともに、東口周辺が有するポテンシャルや資源(リソース)を最大限に生かした固有の魅力を持ったまちづくりが求められる。



## 2. 東口の特性と課題

周辺動向やこれからの社会経済の変化を見据えつつ、東口のポテンシャルや既存の資源など特性を活かし、抱える課題を克服し、活力あるまちづくりを進めていく必要がある。

### <東口の特性と課題>

#### ◇ 高次都市機能サービスの集積

- ・ 工都川崎のサービス・拠点地区として工業集積都市サービスを提供してきた。
- ・ 最近では、工業の高次に向け、研究開発拠点などの機能が求められている。
- ・ 商店街、大規模商業施設、オフィス、歓楽街など様々な用途、施設の集積

#### ◇ 高い交通利便性

- ・ JR川崎駅、京急川崎駅、臨海部などと結ぶバスネットワーク
- ・ 羽田空港など国内外を結ぶネットワーク

#### ◇ 固有の歴史・文化・自然の存在

- ・ 東海道「川崎宿」を継承する「通り」の存在
- ・ コンサートホール、能楽堂など文化施設
- ・ ハロウィンパレード、「フェスティバルなかわさき」、市民まつりなどのイベント
- ・ 多摩川の自然

#### ◆ 急速な工場等跡地利用の転換

- ・ 老朽化した建物の存在、マンション増加による人口流入

#### ◆ これからのニーズに対応する起業、人材育成

- ・ 商店街などでの後継者問題、人口増加による工都以外への対応

### <周辺動向、社会経済情勢>

#### ○ 国際化

- ・ 羽田空港の再国際化、さらなる拡張
- ・ 外国人観光客の増加、来訪者取込みの東海道沿線都市間での競争激化

#### ○ 多様化と個性化

- ・ ライフスタイルや自己実現のために求める場所や環境の多様化
- ・ サブカルチャーなど特定の嗜好、ニーズに特化した市場の拡大

#### ○ ICTの進歩

- ・ インターネット通販を利用した消費の増大
- ・ ICTを活用した新しいコミュニケーション、モノづくりの増加

#### ○ 少子高齢社会

- ・ 人口減少による国内消費市場の縮小
- ・ シニア向け、「おひとりさま」市場の拡大

#### ○ 防災・減災

- ・ 東日本大震災を契機とした都市の安全性、防災意識の高まり
- ・ 高度経済成長を支えてきたインフラ、建物の老朽化

#### ○ 地球環境

- ・ 低炭素社会の実現に向けた取組みの増大
- ・ エネルギーコスト上昇に対応した省エネ化

3. まちづくりの目標と基本的視点

＜東口再生の目標＞

社会の高度化・多様化・国際化に対応する活力が溢れる街

工業都市集積サービス機能の集積した都市から、工業の高次化・研究開発機能都市への転換、土地利用転換に伴う住民の多様化、羽田空港国際化に伴う国際力強化などの新しい社会的要請を受けた活力ある街づくりをめざす。

＜まちづくりの基本的視点＞

新しい活力を生み出すまちづくり

- ・高次都市機能サービスの整備
- ・ビジネス拠点としての環境整備  
(インキュベート施設、スモールオフィス、店舗など)
- ・新しい価値を生み出す交流の場の創出 など

国際化都市に向かって

- ・羽田空港などを利用する外国人旅行者にとって快適で利便性の高い環境づくり  
(宿泊機能の充実、サインなどまちの案内機能の充実など)
- ・国内外からビジネスで集う人々へのアメニティ機能の充実
- ・市民などが安全・安心して楽しめる、交流できる機能の充実 など

環境に取り組む新しい都市づくり

- ・これからのニーズに対応したまちの魅力を高める拠点としての大規模再開発などによる機能更新、新たな機能の導入
- ・建物の改修や用途転換などによる既存ストックを活かした機能更新
- ・旧東海道や多摩川の自然を取り込んだ回遊ネットワーク
- ・景観や緑に配慮した施設の整備 など

文化を生み出すまちづくり

- ・駅の東西を結び歩行者ネットワーク強化
- ・街路空間の整備などエリア相互を結ぶ回遊ネットワークの強化
- ・店舗や事業所相互のタイアップ、イベント・コンサート開催などの連携 など

4. 東口再生の基本戦略

1) 戦略的な拠点開発の誘導

駅直近や大規模敷地などのポテンシャルを活かした大規模な再開発などにより、広域的な拠点としての魅力のパワーアップをはかる拠点を整備する。

- ・南口周辺地区の国際的・文化的・複合商業的拠点としての再開発
- ・京急川崎駅周辺地区のビジネス活動拠点及び高次業務機能としての拠点開発

2) 賑わいを結ぶ回遊動線の形成

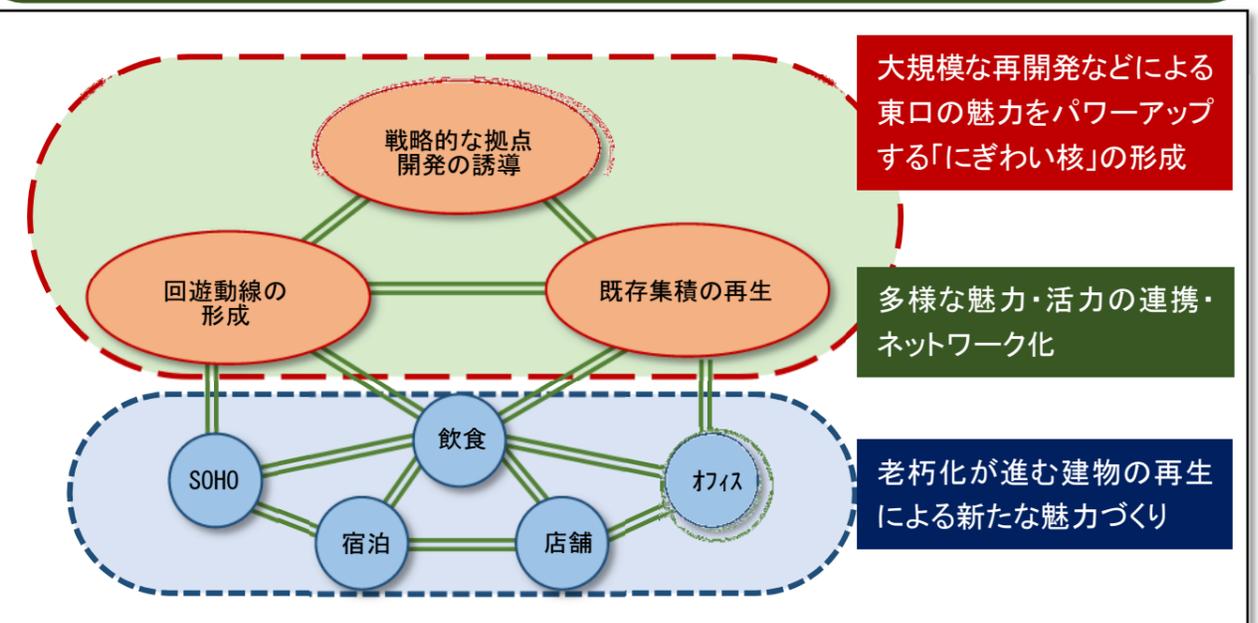
川崎の玄関口である東口市街地の賑わい・交流と西口市街地・多摩川・富士見地区・公共施設など周辺に集積する業務・商業・文化機能や自然との連携を図る回遊動線として、快適な歩行システム、歩行者支援システム等による回遊システムなどを導入して都市活力を与える。

- ・快適な歩行者システム（駅東西連絡自由通路の整備、南口・中央・北口）
- ・歩行者支援システム
- ・旧東海道を取り込んだ回遊ネットワークの形成
- ・多摩川河川敷の整備と市街地とのネットワークの形成

3) 既存集積の再生・商店街の再生と都市機能の集積

商店街や飲食店街などの集積、旧東海道や多摩川などの歴史・自然資源、ハロウィンパレード、川崎バスカーなどの取組みなどの連携、ネットワーク化をはかり、まち全体としての魅力や活力を高める。

- ・空き店舗のスタートアップ向けショップ・飲食店などへの改修
- ・ワンルームマンションなどの宿泊施設、SOHO\*などへの用途転換 など  
(※SOHO (Small Office/Home Office) : パソコンなどの情報通信機器を利用して、個人から数名程度でビジネスを行っている事業形態や事業環境のこと)



5. 東口再生に向けて

多様な個性が交わる賑わいが醸成する  
魅力と活力が溢れる街

まちに新たなインパクトを与える駅前などの拠点施設・エリア

- ・ JR川崎駅南口周辺エリア「国際化・文化・複合商業拠点（コンベンション機能のあるシティホテルや映画館等の文化的機能）」
- ・ 京急線川崎駅直近エリア「ビジネス活動拠点・高次業務拠点」

拠点を結びまちのにぎわいの骨格となる回遊軸

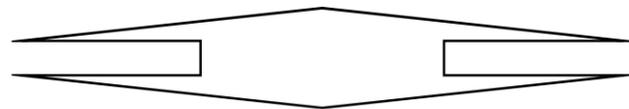
- ・ 駅東西、駅からまちを結ぶ結節点「駅東西自由通路、アゼリア」
- ・ 西口と南口を結ぶ「南口自由通路の充実」
- ・ 東口のシンボル道路（都市軸）「市役所通り、新川通り」
- ・ 東口の歴史を象徴する歴史軸「旧東海道」

既存ストックを活用し、新たな魅力・活力を生み出す再生エリア

- ・ 旧東海道沿いののにぎわいや街並みづくりとの連携ゾーン
- ・ 駅周辺の小売、飲食・娯楽などの集積活用ゾーン（東田町など）
- ・ 周辺の居住環境と融合した複合ゾーン

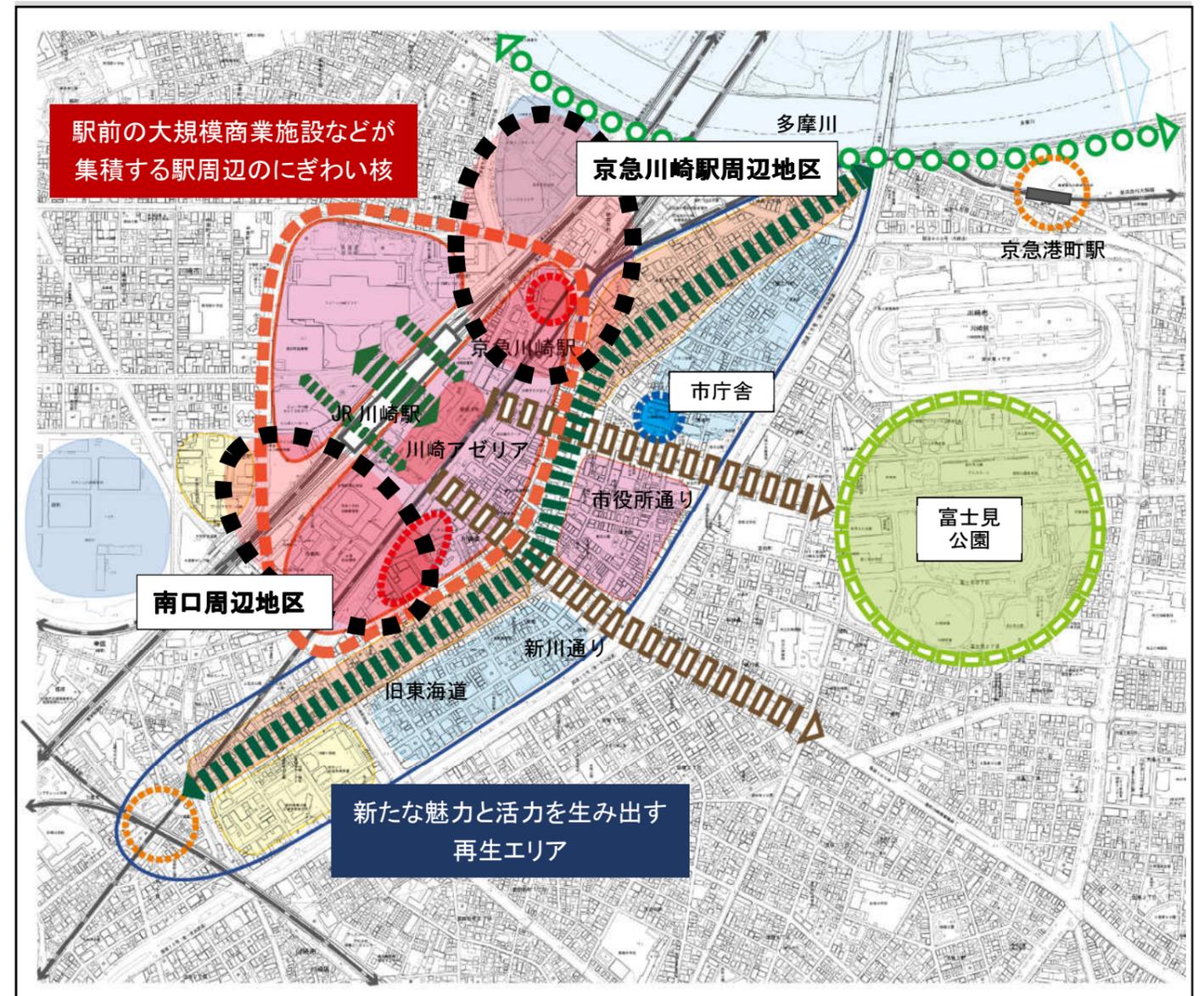
身近な自然、うるおいや開放感を感じる多摩川

- ・ 多摩川沿いの散策空間  
（旧東海道、京急港町駅などのネットワーク化）



国内外の人々を街にいざなうイベント、情報発信など

- ・ ハロウィンパレード、川崎バスカーなどの取組みなどの連携
- ・ 商店街や飲食店街などが連携したイベントなどの実施
- ・ イベントなどの開催を知らせる大型ディスプレイなど情報発信機能
- ・ 来訪者への観光案内などのコンシェルジュ機能



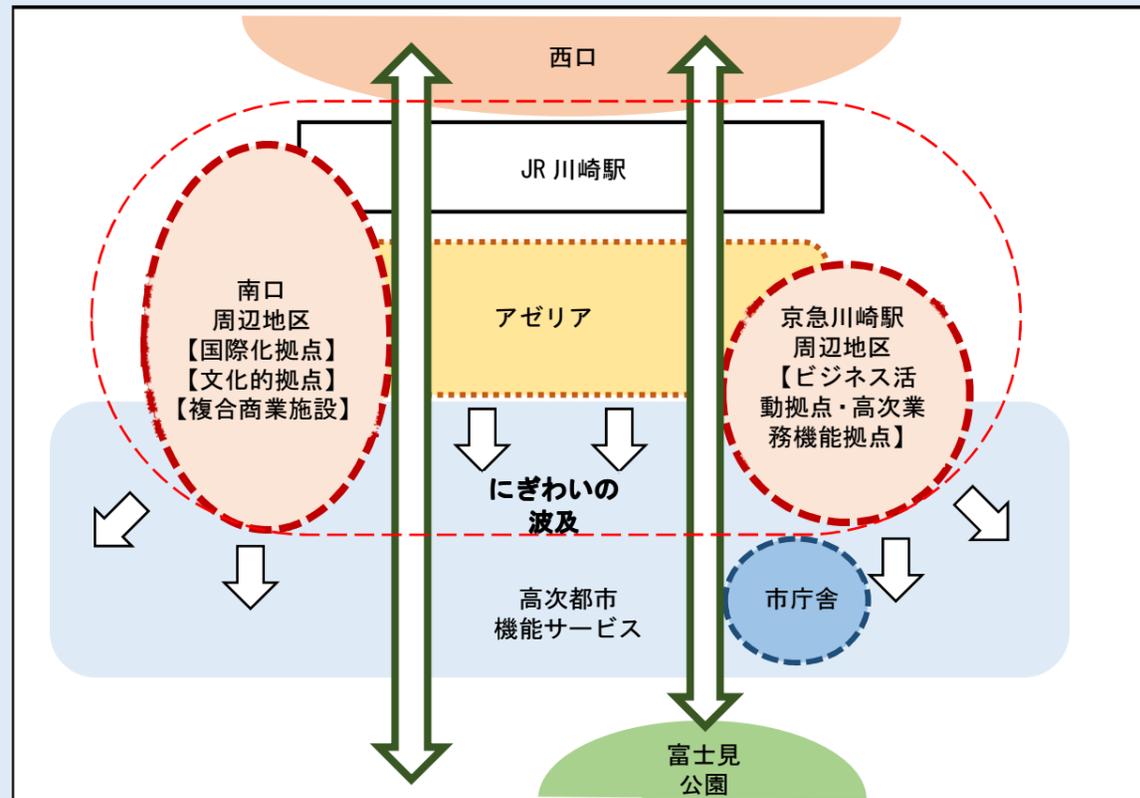
## 6. 東口再生に向けての拠点整備

### 1) 大規模な再開発などの推進

高い交通利便性を活かし、駅直近に集積する商業・業務機能などと連携し、さらなる魅力と活力のパワーアップをはかるとともに、人の流れを駅からまちなかへと導く、まちに新たなインパクトを与える大規模な再開発などを誘導する。

- ① 駅直近のポテンシャルを活かした大規模再開発の誘導
  - ・南口周辺地区の再開発
  - ・京急川崎駅周辺地区の再開発
- ② JR川崎駅の利便性向上と駅東西の連絡性強化
  - ・JR川崎駅南口東西連絡歩道橋と連携した南口改札の設置
- ③ バスターミナル機能の強化
  - ・中・長距離バスターミナル機能の強化(さいか屋再開発との連携など)
  - ・観光客等団体バスの駐車場
- ④ 商店街、通りが一体となったマネジメント
  - ・買物がしやすい歩行者動線
- ⑤ まちなかへの回遊を促進する公共施設の再整備
  - ・川崎市役所本庁舎等建替え
  - ・富士見公園再整備
- ⑥ 駅とまちなかを結ぶアゼリアの大規模リニューアル

(イメージ案)



### 2) 既存ストックの再生

ライフスタイルの多様化や少子高齢社会などに対応した新しいビジネス、都市型産業を創り出すまちとして、既存のストックを最大限に活かした新旧融合の魅力あるまちづくりを推進する。  
東口周辺の各エリアの特色を生かしつつ、新たなニーズを取り込めるよう、老朽化した建物の改修・用途変更などによるオフィスや店舗などの立地を再構築し、来訪者の増加に結びつける

(改修・用途変更のイメージ例)

- ① 商店街の再生
  - ・商業地区のマネージメント
  - ・テナントミックスの導入
  - ・商業地区のマーケティング
  - ・商店街街路の適正利用促進
- ② 旧東海道沿いのにぎわいや街並みづくりと連携した展開
  - ・空き店舗等の改修(カフェやショップなど)
  - ・ワンルームマンションの用途変更(ホテル、SOHOなど)
- ③ 駅周辺の小売、飲食・娯楽などの集積を活かした店舗展開
  - ・ファッション、クラフトワークなどのコンセプトショップ
  - ・音楽など各種コンテンツ、サブカルチャーショップ、飲食店
- ④ 周辺の居住環境と融合した建物改修・用途変更
  - ・デザイナーなど個人業向けのSOHO
  - ・外国人観光客向けの宿泊施設、短期滞在施設

(イメージ案)

