

## 1 概要

### (1) 総合計画上の位置付けとこれまでの経過

鷺沼・宮前平駅周辺地区は、本市総合計画において「地域生活拠点」の一つとして位置づけられ、「鷺沼駅周辺を中心に(中略)多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進」することとしている。今回の民間事業者による再開発は、この位置付けに即した取組である。

そこで市では、この機会を捉え、宮前区全体の利便性向上に寄与する取組を推進できるよう、平成30(2018)年2月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の検討に関する考え方(以下「検討の考え方」という。)」を公表し、関係団体等への説明・ヒアリングやまちづくりフォーラム、意見交換会、アンケート調査など、多角的な区民意見の把握に取り組み、現区役所等用地のあり方なども含め、鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する検討を進めている。

また、現在の建物を継続利用した場合と鷺沼駅前に移転した場合の必要概算経費の算出などについては、専門業者への委託による基礎調査を実施、公共交通による駅アクセスについては、現状や課題、取組の方向性等を整理し、再開発準備組合やバス事業者などと協議・調整を行いながら検討を進めることとしている。

### (2) 中間報告まちづくりフォーラム以後の取組

平成30(2018)年8月26日(日)に開催した「中間報告まちづくりフォーラム」では、それぞれの取組についての検討状況を報告するとともに、来場者(約150人)と意見票を用いた質疑・応答を行った(資料4参照)。

フォーラム以降、以下の取組を進めており、今回の「第2回まちづくりフォーラム」では、その一部を報告する。

- (ア) **区民意識アンケート**…6月に実施した無作為抽出による区民意識アンケートについて、結果をとりまとめた(資料3参照)。
- (イ) **関係団体等説明・ヒアリング(2回目)**…区役所の日常業務等で関わりのある団体等(20団体)を対象として、中間報告フォーラムの資料を説明、質疑・応答を行っている(10/4(木)~11/8(木))。
- (ウ) **意見交換会**(資料2参照)
- (エ) **基礎調査に関する条件整理・検討**
- (オ) **区長と語ろう「宮前区のミライ」(区内中学生との意見交換)**

当資料で概要報告

## 2 意見交換会(ワークショップ)での検討

### (1) 意見交換会の概要

4回連続のワークショップによる創造的な議論の場として、参加者同士の率直な意見交換を促し、鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の検討に関する区民の生活実感としてのニーズや課題の把握に取り組んだ。

意見交換会では、参加者から出された多岐にわたる意見を「鷺沼駅周辺のまちづくりと公共機能」、「宮前区全体のまちづくりと鷺沼駅周辺の再編整備」などの4つのテーマで整理し、それぞれ第3回から第4回にかけて、まとめの意見交換を行った。第4回では、グループごとの検討を経て全体で意見交換を行い、まとめとしての模造紙の内容を共有した。

### (2) 意見交換会の流れ

#### ■ 第1回 6月9日(土) : 「共有する」

・「宮前区のミライを考える さぎぬまプロジェクト」について、期待や関心・思い・懸念することなどについて意見を自由に出し合い、共有する。

#### ■ 第2回 7月21日(土) : 「意見を深める」

・第1回で出された意見を4つのテーマに分けて意見交換し、鷺沼駅周辺や宮前区のミライを探りながら意見を深めていく。

#### ■ 第3回 9月8日(土) : 「意見を深め、まとめる①」

・4つのテーマに分かれてこれまでの意見を整理しながら議論を深め、課題の明確化や解決のための「機能」、「空間」のイメージを重点化、具体化し、「まとめ」を作成していく。

#### ■ 第4回 10月27日(土) : 「意見を深め、まとめる②」

・第3回に引き続き、これまでに出された意見を整理・重点化し、意見交換会の結果として、参加者以外にも伝わるように「まとめ」を作成、全体で共有する。



※これまでの資料、意見はすべて市ホームページで公開中

さぎぬまプロジェクト

### (3) 各テーマのまとめ<一部抜粋>(資料2参照)

#### ① 鷺沼駅周辺のまちづくりと公共機能

##### ■ Aグループ : 多様性、多世代 (Colors, Future! いろいろって、未来。)

- ・【広場】多様性のある出会いのスペース / 多様性から創造性へ / つながるスペース / 有料・無料のフリースペース
- ・【ホール】音楽、芸術、交流できる場所 / 音楽などの発表や練習の場を利便性の高いところに ⇄ 市民活動の活性化
- ・【未来型図書館+ワーキングスペース】多様なコラボレーション可能なフリーワーキングスペース / 使い方でスペースを分ける
- ・【相談窓口】障害者や高齢者、外国の方が簡単に行ける場所(駅の近く)に行政サービス機能・相談機能を設置

##### ■ Bグループ : ベッドタウンから生活するまちへ 皆がずっと住みたい 毎日楽しいさぎぬま

- ・【働く場】多様な人々が使えるシェアワーキングスペース(空間・道具・コラボ) / 一日過ごせる
- ・【市民活動、多世代】安心感とクオリティが確保された駅前 / 生活を後押しする働く場・集う場・学ぶ場
- ・【図書館、集う場】調べる・読む・聴く・勉強する図書館 / 子どもが遊べて本がある / 音響完備のホール / 練習できる場
- ・【子ども、子育て】駅前に保育の送迎ステーション / 親の利便性、子どもの環境の確保

#### ② 宮前区全体のまちづくりと鷺沼駅周辺再編整備

##### ■ Cグループ : 子育てしたくなるまち 若い人が集まる 人を集める

- ・20、30年後のまちをイメージ / 適材適所で機能を考える(鷺沼、現区役所) ⇒ 働く場所(ITなどのベンチャー企業を誘致)と保育・子育て・介護の場所が近くにある、ゆったりとした時間を過ごせる、魅力発信(緑や農、文化が身近にある、歴史等)、情報収集できる、防災機能 / 相談窓口は駅近がよい / 交通アクセスの充実

##### ■ Dグループ : 防災、コミュニケーション、教育、緑を大事にしてブランド化につなげる

- ・【災害対策】災害に強いまちづくり / 災害時を考慮した拠点配置 / 区役所は防災拠点として機能を果たせる場所に置く
- ・【コミュニケーション】跡地の適切なあり方検討 / 世代を超えて働き交流できる場所 / 現在の場所にはコミュニティセンター
- ・【魅力向上】若い人たちに選ばれるまち / 鷺沼と宮前平の二つのヘソ / 活かそうみやまの人的資源 / 教育都市

#### ③ 交通・アクセス

##### ■ Eグループ : 人にやさしく、まろく、近くなる さぎぬま

- ・鷺沼駅立体化 / ユニバーサルデザイン&エコな街 / 人にやさしく機能的で安全な交通広場 / ロータリーの見直し / 障害者や高齢者の方に配慮、利用者にとって便利なタクシー乗り場 / 生活に便利な鷺沼
- ・小田急・JR・東急の各路線につながるバス路線の新設 / どこへも鷺沼(北部のハブ)

#### ④ 検討の進め方

##### ■ Fグループ : 限られた期間における効果的な情報発信と意見の吸い上げ、継続的な市民参加、その集約、結論のまとめに向けた努力

- ・市民参加の進め方の継続 / 事業者も一緒にワークショップをやってもらいたい / 行政として100%知らせることを目指すべき

### 3 現区役所等建物の継続利用と鷺沼移転の比較（基礎調査報告①）

中間報告まちづくりフォーラム（8/26）では、「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能検討のための基礎調査」のうち、現在の建物の劣化状況調査などを含めた「既存建物調査」の作業状況を報告した。今回は、中間報告まちづくりフォーラムで「検討・作業中」としていた「仮修繕計画」や「概算費用の算出」など、現区役所等建物の継続利用と鷺沼移転の比較モデルの検討状況を報告する。

**■ステップ1 健全度評価**（中間報告まちづくりフォーラムで報告済み）  
 ・過去に実施した劣化調査・診断報告書や保守点検報告書、施設管理者へのヒアリング、目視により、建物・設備の劣化状況を調査し、部位ごとにA～Dの4段階で健全度を評価

**■ステップ2 仮修繕計画の立案**  
 ・劣化調査を踏まえ、建物を資産マネジメントカルテに基づき築60年まで使用するための年度ごとの仮修繕計画を立て、概算修繕費を算出

【仮修繕計画立案の考え方】

- ★5年以内に実施する事後修繕（部位修繕）  
 ・健全度評価がDランクの部位は、緊急・早急に修繕が必要なものとして、概ね5年以内を目途に修繕を実施
- ★6年目以降に実施する計画修繕（部位修繕+大規模修繕）  
 ・部位ごとの劣化状況に応じ、「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省 監修）に示された修繕周期・単価等を基に修繕年度を設定し、費用を算出  
 ・大規模修繕は、耐用年数を60年程度とした場合、概ね30年以内に行うことが効率的であるが、現在の建物は未実施のため、長寿命化する場合には今後の実施を想定

	仮修繕計画に基づく事後修繕費				仮修繕計画に基づく計画修繕費			
	活用時期	部位修繕費	(部位)	(実施時期)	部位修繕費	(実施時期)	大規模修繕費	(実施時期)
区役所	2042年度まで	約 400万円	屋根屋上、外壁、内装、機械・電気設備	2021年度	約 1.2億円	2024年度～2041年度	約 16億円	2028年度(築46年)
市民館・図書館	2045年度まで	約 5.2億円	屋根屋上、外壁、内装、電気設備、(ホール舞台装置含む)	2019年度 2021年度	約 5.1億円	2024年度～2044年度	約 9.4億円	2028年度(築39年)

**■ステップ3 現区役所等建物の継続利用と移転の比較**  
 ・パターンごとに、仮修繕計画に基づく想定修繕費、新施設の想定整備費、新施設の想定修繕費を算出し、累計費用をグラフ化（→図表1）

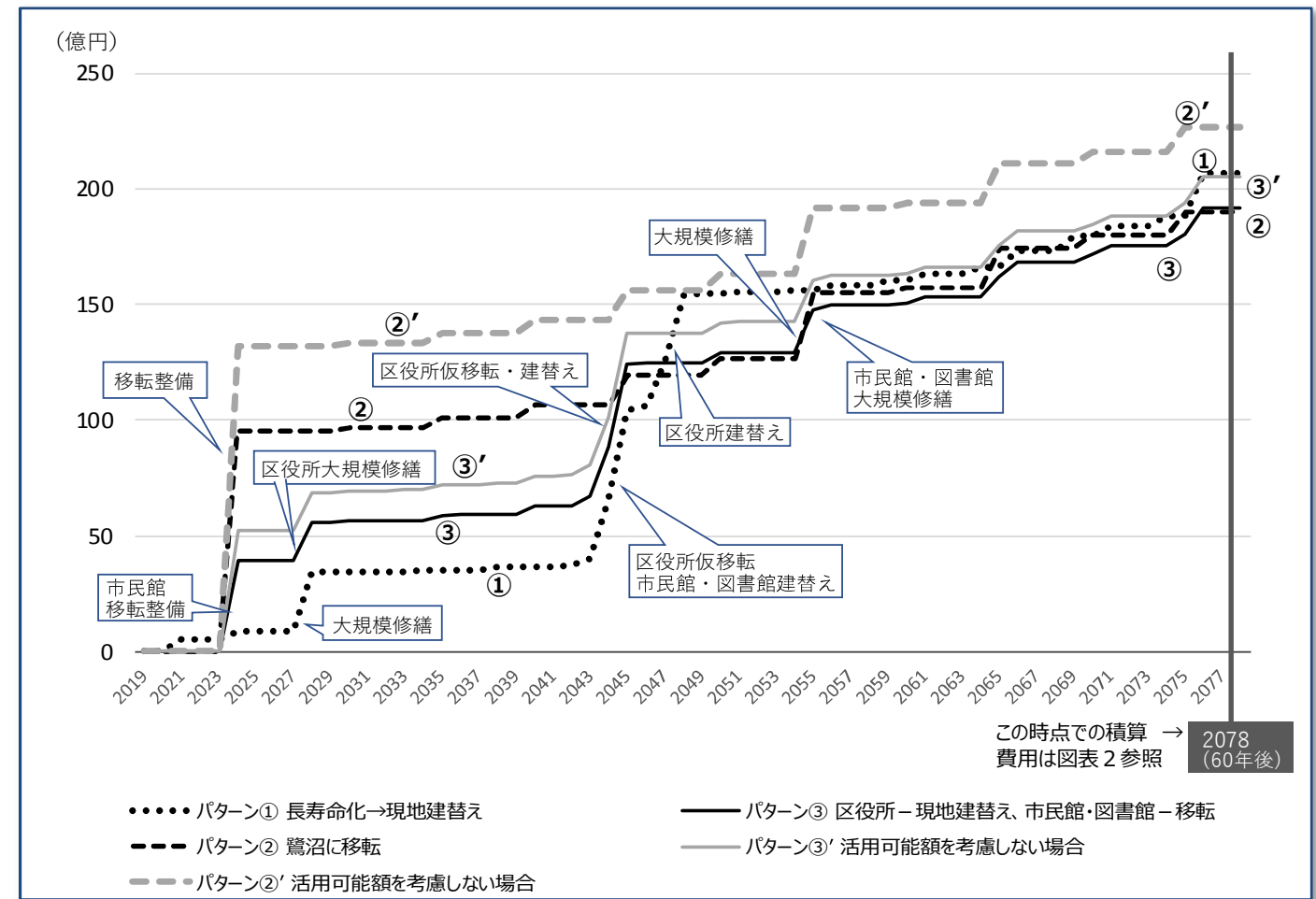
- ★パターン① 長寿命化し、現地で建て替える場合（現位置）
  - ★パターン② 鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合（鷺沼駅周辺）
  - ★パターン③ 区役所は長寿命化し、現地で建替え、市民館・図書館は鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転
- ※中間報告まちづくりフォーラムにおける比較モデルとしてのパターン①、②に加え、今回新たにパターン③を設定・算出  
 ※鷺沼への移転の場合は、床取得を仮定して新施設の想定整備費を算出した（土地に関する権利を含む）  
 ※②、③においては、跡地となる現区役所等用地の財産台帳価格を活用可能額として考慮（区役所約24億円、市民館・図書館約13億円）

**■図表2 今後60年間（※1）にかかる想定整備費用比較（2019～2078年）** ※1 算出期間は、かわさき資産マネジメントカルテで定める建築物の目標耐用年数である60年を適用 ※2 各項目の想定費用は設定条件によって変動するため、5%程度の幅で記載

		現施設の仮修繕計画に基づく想定修繕費 a		新施設の想定整備費 b			新施設の想定修繕費 c		現区役所等用地財産台帳価格 d	累計費用 e a+b+c-d (a+b+c)
		修繕費	保全期間	本体整備費	仮設関係費用	移転時期	小計 ＜中間報告まちづくりフォーラムでの公表額＞	修繕費		
①長寿命化→現地建替え	区役所	約 17億円	24年間(築60年まで)	約 42億円	※4 約 16億円	2049年度	約 117億円 ＜約110～120億円＞	約 16億円	29年間	- ※2 202～212億円
	市民館・図書館	約 20億円	27年間(築60年まで)	約 59億円	-	2046年度		約 36億円	32年間	
②鷺沼に移転	区役所	約 0.04億円	6年間(築42年まで)	約 79億円	-	2025年度	約 132億円 ＜約125～135億円＞	約 42億円	53年間	約 24億円 ※2 185～195億円 (222～232億円)
	市民館・図書館	約 0.02億円	6年間(築39年まで)	※3 約 53億円	-	2025年度		約 53億円	53年間	
③区役所-現地市・図-鷺沼移転	区役所	約 17億円	24年間(築60年まで)	約 42億円	※5 約 13億円	2046年度	約 108億円	約 27億円	32年間	- ※2 187～197億円 (200～210億円)
	市民館・図書館	約 0.02億円	6年間(築39年まで)	※3 約 53億円	-	2025年度		約 53億円	53年間	

※3 国庫補助3割（約23億円）を控除した額 ※4 仮設期間を6年間と想定した費用（仮設移転+市民館・図書館、区役所建替え期間） ※5 仮設期間を3年間と想定した費用（仮設移転+区役所建替え期間）

**■図表1 今後の施設整備にかかる想定累計費用**



<想定修繕費 a,c の算出条件>		<新施設の想定整備費 b の算出条件>	
・国土交通省「建築物のライフサイクルコスト」（平成17年版）を基とし、整備時期に応じた変動率を乗じて算出 ・現施設(図表2の項目a)については、実際の建物・設備等の仕様に応じた「精算システム」、新施設(図表2の項目b)は、仕様未定のときに用いる「概算システム」を採用		・整備面積（延床面積）は、現施設と同じとする ・全てに共通する解体費、移転費（1回分）は算出せず ・整備時期に応じ、変動率を考慮	
全パターン共通		幸区役所整備費（設計費、本体・外構工事費、工事監理費）（478千円/m <sup>2</sup> ）	
①長寿命化→現地建替え	区役所	仮設関係費用は、区役所仮移転費用（幸区役所実績）、仮設庁舎建設用地費（市算定基準）、仮設庁舎リース料（菅生小学校実績）を基に算出	
	市民館・図書館	最近の他都市類似事例(700～1200席のホールをもつ文化施設)の事業費(592千円/m <sup>2</sup> )を基に算出	
②鷺沼に移転	区役所	小杉駅南口地区西街区床取得単価（749千円/m <sup>2</sup> ）+幸区役所内装工事費（169千円/m <sup>2</sup> ）	
	市民館・図書館	中原市民館・図書館の整備費（内装を含む）（778千円/m <sup>2</sup> ） 市街地再開発事業に伴う国庫補助（3割）適用を想定し、控除した費用	

## 4 災害対策の観点からの拠点性比較（基礎調査報告②）

中間報告フォーラム（8/26）で、「a 長寿命化し、現地で建て替える場合（現位置）」と「b 鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合（鷺沼駅周辺）」の2パターンについて、「課題の整理・事業効率性の比較」として、「立地条件（位置、区内からのアクセス（公共交通）、地形、災害想定、周辺の土地利用）」、「コスト」、「維持管理・運営（建物整備時の機能・サービス、施設の維持管理、利用のしやすさ、使い勝手）」の必要な情報について整理を行ったところ、特に、災害対策に関する意見をいただいたことから、「災害対策の観点からの拠点性」に特化した比較を行う。

### 【参考：災害時における区本部の運営】

市内で大規模な災害が発生した場合、または発生する恐れがある場合、川崎市災害対策本部（市本部）が設置され、宮前区災害対策本部（区本部）は、市本部を構成する機関として宮前区役所に設置される。区本部は、災害時において情報収集・伝達、医療救護、避難所開設・運営及び連絡調整等の応急対策について審議・決定し、応急活動を実施することから、その庁舎には耐震、不燃化等、総合的な安全対策が必要となる。

	宮前平（現区役所等用地）	鷺沼駅周辺（再開発区域）	
地形・地質	地形	台地・丘陵地（多摩川地下水系）	台地・丘陵地（多摩川地下水系）
	宅地造成	宅地造成工事規制区域内	宅地造成工事規制区域内
	大規模盛土造成地	区域の一部が大規模盛土造成地（谷埋め型）に該当	区域の一部が大規模盛土造成地（谷埋め型）に該当
	急傾斜地	急傾斜地崩壊危険区域外	急傾斜地崩壊危険区域外
	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域外	法面上部（一部）が土砂災害警戒区域指定
災害時のアクセス（※）	建物支持が可能と想定される地盤までの深さ・地下水（近傍参考値）	標高 TP+60m／支持地盤 -14m以深／地下水位 -1.7m	標高 TP+67m／支持地盤 -28m以深／地下水位 -6.7m
	道路網	都市計画道路（幅員18m）に接続	都市計画道路（幅員16m）に接続
	緊急輸送路	第二次緊急輸送路に接続	第二次緊急輸送路に接続（前面道路は指定なし）
	耐震診断義務化路線	指定外（「その他の緊急輸送道路」に位置づけ）	指定外（前面道路は「その他の緊急輸送道路」の指定外）
建物整備環境等	無電柱化整備基本方針（重点エリア）	重点エリア内（一部無電柱化）	重点エリア内（一部無電柱化）
	整備手法	単独施設	複合施設
	周辺の公共施設	宮前警察署 宮前消防署	—
	周辺環境（避難所等）	富士見台小学校（避難所） 宮前平中学校（避難所、地域防災拠点） 宮前市民館（帰宅困難者滞在施設）	土橋小学校（避難所） 鷺沼小学校（避難所） アスリエ鷺沼（帰宅困難者滞在施設）
周辺環境（オープンスペース）	—	鷺沼ふれあい広場	

（※）川崎市地震被害想定調査報告書等に基づく、「大規模災害の被害想定（想定地震での震度分布、想定地震による液状化危険度、浸水被害予測、津波浸水被害予測）」については、両区域で差異が見られない。

今後、コスト面も含めた比較条件を精査するとともに、公共施設の再整備の際に新たな機能・用途・空間を付加または従来の機能を廃止・縮小した「他都市事例の調査」や、再開発を行う鷺沼駅周辺エリアの立地ならではの効果的な「機能・空間構成の検討」について、引き続き調査・検討を進めていく。

## 5 区長と語ろう 宮前区のミライ（宮前区内中学生との意見交換）

区民から「子どもたちの声も聞いてほしい」との意見が出されたことを踏まえ、10月9日（火）の「かわさき家庭と地域の日」に、中学生が自分自身と地域との関係を改めて見つめる一つの機会として開催。区役所会議室で、区内8中学校の生徒20名が区長と意見交換を行い、宮前区のみちづくりや自分の将来のことなどを語り合った。

### ★プログラム ～自分と地域との関係を考え、ミライを語ろう～

世界のミライ	日本のミライ	川崎のミライ	宮前区の現状	宮前区のミライ	自分のミライ
【STEP1】	【STEP2】	【STEP3】	【STEP4】	【STEP5】	【STEP6】

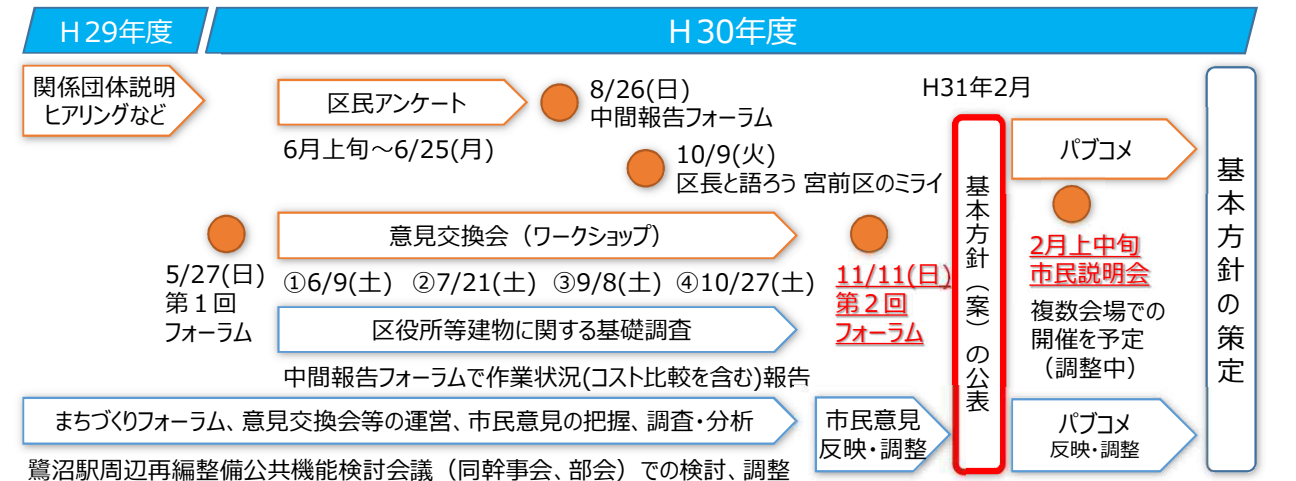
- ①世界の諸問題や日本や川崎市で近い将来起こりうることについて、中学校の教員だった区長から説明し、学習
- ②中学生に、自分にとっての地域の範囲を地図を見ながらイメージしてもらったうえで、区長から鷺沼駅周辺で計画されている再開発について説明し、今、大人たちが考えているので、皆と一緒に考えてほしいと呼びかけ
- ③区長から、5年後は高校生になり、10年後には仕事をし、20年後は子どもがいるかもしれないなど、次第に世界が広がると伝え、「将来、区外に出て、また戻って暮らしたいと思うようなまちにするにはどうしたらいいか」を議論

### ★中学生からの主な意見

- 考え方が違う人がたくさんいて、いろんな意見を聞けて楽しかったです。私の考え方も変わったり、「もっと良い方法があるはず」と思うこともありました。考え方が広がりました。これからできるのが楽しみです。（できるかわかりませんが……）
- 10年後、20年後の宮前区がより便利で誰もが使いやすいように話し合えたと思います。それを活かしていきい、実現するためにも、今の自分が考えられることはやっていきたいです。
- この会を通して、現状の知らないことなどを知ることができ、少し難しかったけれど新鮮でした。父が仕事へ行く時の話を聞くと、バスの本数は多いが、道路が混んでいると言われました。交通のところをもっと改善してほしいと改めて思いました。
- 日常生活で今後のことを考える機会はあまりなかったもので、少しでも考えることができたら良かった。具体的な提案も挙がっていて、様々な視点から考えられていて、より良い町になっていくのかなと思った。

## 6 今後の進め方

意見交換会やフォーラムをはじめ、様々な場面でいただいた区民意見や、区民意識アンケート、基礎調査の結果などを総合的に整理・検討し、平成31(2019)年2月に「（仮称）鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針（案）」を公表する（区内複数会場での市民説明会を開催予定（調整中））。



※ 準備組合では、平成31(2019)年度の都市計画決定手続きを経て、平成33(2021)年度からの街区ごとの段階的な施工が検討されている（今後の検討により変更になる可能性あり）。

※ なお、本市が行う都市計画決定手続きの中では、都市計画素案説明会や縦覧など、都市計画の内容について市民意見を伺う場がある。