

平成31年2月4日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

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）について

- 資料1 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）の概要
- 資料2 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）
- 資料3 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）について ～市民の皆様から意見を募集します～

まちづくり局

第1章 総論

1 基本方針の目的

- 多角的な取組により把握してきた区民意見や、専門業者への委託により進めてきた基礎調査の結果等を総合的に整理・検討した結果として、宮前区役所・市民館・図書館の移転の有無も含めた公共機能の方向性を明らかにし、引き続き、より良い宮前区のミライに繋がる取組を推進していく。

2 基本方針の位置付け

- 鷺沼駅周辺再編整備に導入する公共機能や、公共交通による駅アクセスの向上に向けた取組、現在の区役所等施設・用地に関する考え方など、今後の取組に関する基本的な方向性を定めるもの
- 今後、基本方針（案）で示した基本的な方向性に基づき、平成31(2019)年度以降の取組を推進

3 鷺沼駅周辺再編整備の経過

- 鷺沼駅周辺は、大きな施設・機能の更新等がないまま40～50年が経過。土地の高度利用が図られておらず、バス交通の需要増への対応も必要。こうした状況を踏まえて市街地再開発事業に向けた取組を推進

(1) 総合計画における地域生活拠点としての位置付け

- 鷺沼駅周辺を中心に、多様なライフスタイルに対応できるよう、「民間活力を活かした駅前広場の再整備等による、商業、都市型住宅、文化・交流などの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」

(2) 都市計画マスタープランの位置付け

- 安全で快適な利便性の高い都市機能をコンパクトに集約。地域特性や個性を活かす地域生活拠点の形成

(3) 鷺沼駅前再開発の経過

- 平成27(2015)年6月に東急電鉄（株）と包括連携協定を締結
- 平成29(2017)年8月に鷺沼駅前地区再開発準備組合(以下「準備組合」)設立。計画区域は約1.9ha
- 再開発事業により、民間活力を活かして、「交通広場の拡充や拡充に併せたバス路線の充実などの公共交通の利便性の向上」、「駅・生活機能・地域をつなぐ広場機能の導入による多世代が訪れ、交流し、多様なコミュニティ形成に寄与する空間づくり」、「駅前に住む・駅前で働く・1日過ごすなど多世代の多様なライフスタイルに対応する機能集積」など地域生活拠点にふさわしいまちづくりを期待
- 平成31(2019)年度に市街地再開発事業等に関する都市計画決定、平成33(2021)年度に工事着手を目指して事業計画の検討

(4) 議会各会派、市民等からの意見・要望（H30年2月まで）

- 市全町内会連合会、再開発推進協議会から要望書提出
- 宮前区議団から平成30(2018)年度予算への緊急要望

(5) 検討に関する考え方（H30年2月公表）

- 準備組合が進めている計画検討の中で議論が可能となるよう、平成30(2018)年度内の基本方針策定を目指して検討



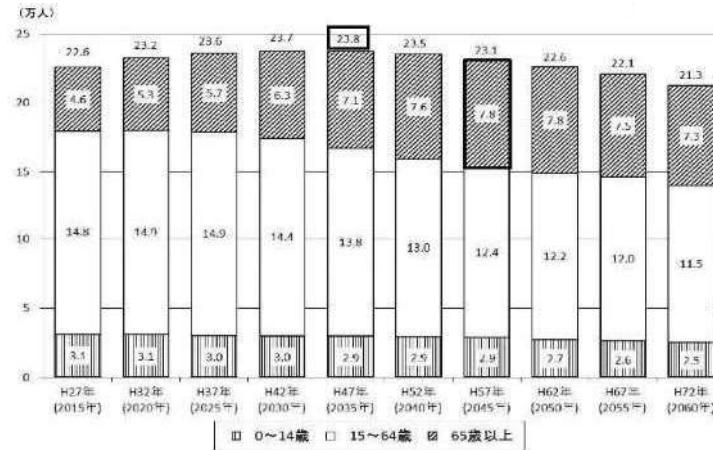
第2章 宮前区の概況

1 区の成り立ち、概要

- 宮前区は、多摩丘陵の一角に位置し、丘陵、坂、谷戸などで構成された起伏に富んだ地形が特徴

2 人口構成、将来人口推計

- 人口は、分区当時の約15万人から急速に増加し、平成30(2018)年1月現在で約23万人
- 東急田園都市線沿線を中心に人口が分布
- 区内の年少人口の割合は13.6%（7区中最高）、「夫婦と子」のみからなる世帯の比率は34.4%（7区中最高）、昼夜間人口比率は73.4%（7区中最低）
- 区内の総人口のピークは平成47(2035)年で23.8万人、老年人口のピークは平成57(2045)年で7.8万人



資料：平成27(2015)年 川崎市総合計画第2期実施計画の策定に向けた将来人口推計について

3 これまでのまちづくりの取組、公共施設の概況

(1) これまでの区民参加によるまちづくりの取組

- 宮前区区づくりプラン ガーデン区構想(平成9(1997)年3月策定)...当時の総合計画を受け、区民参加により宮前区の将来像を明らかにしていこうとしたもの
- 宮前区まちづくり協議会...区づくりプランの理念に基づき、魅力あるまちづくりをめざす活動を継続
- 都市計画マスタープラン宮前区構想区民提案(平成13(2001)年作成)...ガーデン区構想を踏まえた区民提案
- 区民会議...参加及び協働による区における課題の解決を目的として調査審議を実施

(2) 区役所、市民館・図書館の現状と課題

- 施設配置の経過...昭和57(1982)年に高津区から分区した際、土地の有効利用や機能の向上といった観点から総合庁舎として区役所と市民館、図書館等を同じ場所に設置。必要面積や当時の交通計画等を考慮
- 区役所...区役所、向丘出張所、鷺沼行政サービスコーナーの3か所で行政サービスを提供
- 市民館・図書館...市民館、図書館、菅生分館(市民館分館)、有馬・野川生涯学習支援施設(アリーノ)

<現施設の課題>

- バリアフリー面...南側道路と北側道路は建物1層分の高低差があり、出入口は1階(北側)と2階(南

側)に分かれているため、総合案内等の位置や動線が分かりにくい構造。また、通路や出入口の幅が狭い。

- 建物の維持管理面...雨漏りや設備機器の経年劣化が生じており、適切な施設点検・効果的な修繕等の保全を実施し、施設利用の安全確保、施設の長寿命化、環境の向上に向けた取組を行う必要がある。
- アクセス面...区役所等施設へのアクセスは、古くは分区当初から課題として指摘されており、区役所駐車場部分の改修によるバスターミナルの設置やシャトルバス等の運行など、近年に至るまで検討を重ねてきたものの、物理的な課題や採算性、ランニングコストなどの課題があり、実現していない。

4 公共交通による駅アクセスの現状と課題

(1) 宮前区内の交通の現状

- 鉄道から離れた地域でバスの利用が多い。
- 自動車による移動の割合は減少傾向
- 高齢者は年齢とともにバスの分担率が高まる。

(2) 宮前区内の路線バスの現状

- 野川柿生線沿線は溝口駅、尻手黒川線沿線は宮前平駅、東急田園都市線東側は鷺沼駅への接続
- 小田急線沿線方面へのアクセスは、宮前平駅からはあるものの、鷺沼駅からはない。

(3) 再開発を見据えた鷺沼駅発のアクセスの現状と課題

- 区内3駅の中で最も鉄道乗降客数が多い。
- 路線バスによる駅へのアクセスが多い中でバスバース*が4バースしかなく、1バースあたりのバス便数は市内主要駅の中で最大。バス需要に応える増便等の対応が難しい。
- 交通広場に関する課題...バス、タクシー、一般車が無秩序に混在
- 周辺交通に関する課題...交通広場の出入口周辺に3つの信号が近接するため交通処理能力が低下、右左折レーン未整備による交通混雑が発生
- 機能に関する課題...都市の広場として憩える場所や待合スペースなどの交流機能が不足

*バスバース...バスに乗降するための所定の停留場所のこと



宮前区を通過する路線バスの現状(線の幅は本数に比例)



鷺沼駅周辺図

第3章 市民意見の把握

1 「宮前区のミライを考える さぎぬまプロジェクト」の全体像、取組の概要、市民意見の整理

- 鷺沼駅前に望まれる公共機能について、区役所・市民館・図書館という区民が利用する施設の移転可能性を含めて検討していくため、区民の生活実感としてのニーズや課題の把握を重視し、様々な取組を通して、多角的な意見の把握を実施
- 区民とともに検討するプロジェクトとして「宮前区のミライを考える さぎぬまプロジェクト」という名称を付けて周知

(1) 意見交換会

- 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進

回数	実施日	会場	出席者数	傍聴者数
第1回	平成30(2018)年6月9日(土)	宮前区役所	45人	14人
第2回	平成30(2018)年7月21日(土)	宮前区役所	46人	13人
第3回	平成30(2018)年9月8日(土)	宮前区役所	44人	9人
第4回	平成30(2018)年10月27日(土)	宮前区役所	43人	26人

- 意見交換会の「成果」は、各グループが話し合いながら作り上げた「模造紙」そのものだが、ここでは検討テーマと各グループのキャッチフレーズを紹介

<テーマ、キャッチフレーズ>	
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。） 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
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 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
③交通・アクセス	Eグループ：人にやさしく、まるく、近くなる さぎぬま
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

- また、寄せられた意見のうち、鷺沼駅周辺再編整備におけるコンセプトや機能・サービスという観点から整理可能な意見を本市として抽出

コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 子どもから高齢者まで多世代が安心して集い、活用し、交流でき、豊かな時間が過ごせる多様性や創造性のあるまちづくり 災害に強いまちづくり ひとにやさしく機能的で安全な交通広場から様々な場所へ繋がる、生活に便利なまち
機能・サービス	<ul style="list-style-type: none"> 子育て中の方や高齢者、障害者、外国人等、必要とする方への相談や申請等の行政サービス機能 区役所は防災拠点として機能する場所に配置 世代別のニーズに合わせたスペースを持つ図書館機能 音楽の発表や練習、市民活動のためのスペース 働く場所や保育・子育ての施設・機能 多様なコラボレーションが可能な場として、シェアワーキングスペースや広場等の空間 ユニバーサルデザインに配慮し、安全性や快適性を備えた交通広場 小田急やJR等の各路線につながるバス路線を新設し、様々な場所へ繋がる

(2) 区民意識アンケート

- 宮前区の今後のまちづくりに向けた区民の率直な意識を統計的に把握することを目的に実施

調査期間	調査対象/有効回収数
平成30(2018)年6月7日(木)～ 平成30(2018)年6月25日(月)	宮前区内在住の18歳以上の男女個人2,000人(外国人含む) /1,057件(52.85%)

- 区役所へのアクセス課題... 区役所・市民館・図書館への距離への満足度において、不満と答えた人の割合が6割近い結果
- 鷺沼駅周辺のまちづくりへの期待... 都市機能の集積による完結型のまち、憩いの空間や、災害発生時に避難場所としても使える空間
- 鷺沼駅周辺のまちづくりへの懸念... 鷺沼駅周辺の駐車・駐輪スペースの整備、区内各所から鷺沼駅に行きやすくなると良い

(3) まちづくりフォーラム

- 取組の概要や検討状況等について説明し、参加者から幅広く意見を伺うため、当初予定していた2回のフォーラムに、追加開催した中間報告まちづくりフォーラムを加え、計3回開催

回数	実施日	会場	来場者数
第1回	平成30(2018)年5月27日(日)	JAセレサ川崎本店 セレサホール飛翔	約200人
中間報告	平成30(2018)年8月26日(日)	宮前区役所4階大会議室	約150人
第2回	平成30(2018)年11月11日(日)	宮前区役所4階大会議室	約200人

(4) 関係団体等説明・ヒアリング

- 区役所の日常業務等で関わりのある団体等を対象として検討状況等について説明・ヒアリング

回数	実施期間	実施団体数(人数)
第1回	平成30(2018)年2月14日(水)～ 平成30(2018)年3月26日(月)	35団体(401人) 1団体当たり40分程度
第2回	平成30(2018)年10月4日(木)～ 平成30(2018)年11月8日(木)	20団体(240人) 1団体当たり60分程度

(5) 意見箱

- フォーラムや意見交換会での御意見を踏まえ、意見箱を設置(1月25日までの件数)

	設置期間	設置場所	件数
区内公共施設	平成30(2018)年10月22日(月)～ 平成31(2019)年1月31日(木)	区内7か所	75件
インターネット	平成30(2018)年11月16日(金)～ 平成31(2019)年1月31日(木)	—	70件

- 関係団体等説明・ヒアリング、まちづくりフォーラム、意見箱等で寄せられた主な意見は以下のとおり

期待する意見	<ul style="list-style-type: none"> 区全体が明るくなり、宮前・向丘両地区にとって便利さが感じられるといい。/ 公共機能を導入し、宮前区の核となる取組になるといい。/ 子育て機能等を充実し、今後も選ばれ、住み続けたいまちにしていけるといい。/ 図書館やホール等を設置してほしい。/ コンパクトシティを実現するために、駅前に必要な機能を導入してほしい。/ 子育て世代、高齢者にとって、現区役所等是不便なので、今後のことを考えると、バスネットワークが充実して便利になる鷺沼駅前に移転するのはいい。/ 区役所等が鷺沼駅前に移転しても宮前平には警察と消防が残るため、区内に防災拠点が2つできるなら区全体としては良い方向だと思う。/ 区民のコミュニティづくりに関わるイベントに適したスペースを整備してほしい。
懸念する意見	<ul style="list-style-type: none"> なぜ移転しなければならないのか。/ 移転ありきで検討が進められているのではないか。 一部機能の移転で良いのではないか(全てを移転する必要はない)。/ 現区役所等のアクセスが課題ならば、シャトルバスやコミュニティバスを検討すればよい。/ 鷺沼駅周辺は土砂災害警戒区域に指定されていて危険ではないか。/ 防災上、区役所・警察署・消防署が隣接している現在の場所が理想的ではないか。/ 時間を掛けて検討すべき。/ 鷺沼駅周辺の道路整備、駐車場の確保が必要。/ 多くの区民が取組について知らないまま基本方針を決定すべきではない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 区内全域から鷺沼へのバス網の整備が必要。/ 子どもを含め多くの意見を聞いてほしい。 仮に区役所等を移転した場合の跡地の活用の検討が重要。/ 向丘出張所の機能充実が重要。 これまで市民参加、市民と行政との協働で施設整備を検討してきた歴史がある。今後についても市民参加で検討していくことが必要。

(6) 区長と語る会

- 宮前区長が中学生・高校生と、宮前区のまちづくりや自分の将来のことなどについて意見交換

回数	実施日	対象/人数
第1回	平成30(2018)年10月9日(火)	宮前区内8中学校/20人
第2回	平成30(2018)年12月12日(水)	県立川崎北高等学校/14人

2 市民意見のまとめ

- 鷺沼駅周辺再編整備に求められる機能・サービス... 図書館機能やホール、市民活動のスペース、相談や申請等の行政サービス機能、保育・子育て機能、多様なコラボレーションが可能な場としてのシェアワーキングスペース、憩いの空間となる広場など
- 交通・アクセス... 現在の区役所・市民館・図書館への距離やアクセス向上、鷺沼駅周辺に十分な駐車・駐輪スペースの整備、安全性や快適性を備えた交通広場の設置、小田急やJR等の各路線に繋がる路線バスネットワークの充実
- 防災... 区役所は防災拠点として機能する場所に設置、現在の区役所・警察署・消防署が隣接している立地が理想的、鷺沼駅周辺の一部が土砂災害警戒区域に指定されて危険、災害に強いまちづくり

第4章 現在の区役所等施設の継続利用と移転の比較 ①

1 検討対象とする公共機能の考え方

- 移転も含めた検討の対象とする大規模な公共機能の考え方について整理

(1) 基本的な考え方

ア 駅を中心とした多様なライフスタイルに対応したまちづくりを推進するものであること

- 商業、都市型住宅、文化・交流、子育て支援等の都市機能が調和した市街地形成の誘導との整合

イ 主として市民利用における利便性の向上を図るものであること（市民が利用する施設であること）

- 市民の利便性向上を図るため、市民利用という観点から整理

(2) 基礎調査の実施

- 移転可能性を検討する大規模な施設は、区役所、市民館、図書館の3施設として検討に必要な次の項目について、外部専門家による基礎調査を実施
 - 立地特性の比較・・・現区役所等施設のある宮前平周辺と鷺沼駅周辺の立地特性の比較を、アクセス性、防災性、周辺の土地利用の観点から比較・評価
 - 施設設置パターンの検討と比較・・・区役所、市民館、図書館を、宮前平周辺と鷺沼駅周辺のどちらに設置するか、3パターンを設定した上で、建物の維持管理・運営面やコスト面について比較・評価

2 立地特性の比較

- 各詳細項目における評価の記号は、各観点から優位性を相対的に評価したもの。対策や対応が可能なものについても現状のみで評価

(1) アクセス性（公共交通機関）

- 現区役所等施設は区域のほぼ中心であり、最寄駅（宮前平駅）から坂道で徒歩10分、アクセスするバスは平日では一日に約280本（宮前平駅発は約140本）
- 鷺沼駅周辺は、区域のやや南寄りに位置しているが、アクセスするバスは平日では一日に約560本であり、再開発に合わせて路線バスネットワークの充実が図られる点は優位性あり

	宮前平（現区役所等施設）周辺	評価	鷺沼駅（再開発区域）周辺	評価
位置	・区域のほぼ中心	○	・区域のやや南寄り	△
鉄道駅との関係	・各駅停車の停車駅から徒歩10分（坂道）	△	・急行の停車駅から至近	○
区内からのアクセス（公共交通）	・区役所にアクセスするバスは、平日約280本／日（約140本／日） （カッコ内は宮前平駅発の内数）	△	・駅にアクセスするバスは、平日約560本／日 交通広場の拡充により、拡充に併せた路線バスネットワークの充実が図られる。	○

(2) 防災性（地震等の影響）

- 川崎市地震被害想定調査報告書（平成25(2013)年3月）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、両区域で差異は見られない。

ア 地形・地質

- 両立地とも、宅地造成工事規制区域内であり、区域の一部が大規模盛土造成地に含まれている。
- 現区役所等用地から尻手黒川線にアクセスする道路の一部、鷺沼駅周辺の法面上部（一部）が土砂災害警戒区域に指定。地質調査の結果に応じた杭基礎構造による頑強な地盤（支持層）への支持が検討されるため、建物への影響は生じないと想定



土砂災害警戒区域の指定図

	宮前平（現区役所等施設）周辺	評価	鷺沼駅（再開発区域）周辺	評価
大規模盛土造成地	区域の一部が大規模盛土造成地に該当	△	区域の一部が大規模盛土造成地に該当	△
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	△

イ 災害時のアクセス

- 緊急輸送道路について、宮前区内の第一次緊急輸送道路（尻手黒川線・国道246号線）からのアクセスについては、大きな差異は見られない。
- 駅前においては、災害時の交通混雑が懸念されるため、災害時のアクセスについては、宮前平周辺に優位性あり

	宮前平（現区役所等施設）周辺	評価	鷺沼駅（再開発区域）周辺	評価
道路網等	・都市計画道路(幅員18m)に接続（片側一車線）	○	・都市計画道路(幅員16m)に接続（片側一車線） ・駅周辺に橋梁（鷺沼橋）があるが耐震対策済 ・駅前は、災害時の交通混雑が懸念	△
緊急輸送道路	・第一次緊急輸送道路へのアクセス（尻手黒川線から約0.5km、国道246号線から約2km） ・第二次緊急輸送道路に接続	○	・第一次緊急輸送道路へのアクセス（尻手黒川線から約1.25km、国道246号線から約0.5km） ・第二次緊急輸送道路に接続無し（※）	○
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）	○

（※）緊急輸送道路とは、発災時の救助人員や物資等の緊急輸送を円滑かつ確実に行うための道路で、市町村庁舎をはじめ、主要な防災拠点の移転や変更、新たな道路の供用等があった場合には、適宜見直しを行うこととしている。

ウ 建物整備環境等

- 長寿命化した後に現地で建て替える場合より早期に新設整備され、十分な機能確保が図られる鷺沼駅前再開発区域内の方が、業務継続等の観点から優位性あり
- 警察署や消防署と隣接して立地していることは現区役所等施設に優位性あり
- 区の災害対策本部機能を有する区役所が鷺沼駅周辺に移転する場合、鷺沼（区役所）、宮前平（消防署・警察署）の2拠点体制として被災リスクを分散させることが可能

	宮前平（現区役所等施設）周辺	評価	鷺沼駅（再開発区域）周辺	評価
整備手法	単独施設	○	複合施設	△
施設の耐震性能※（区役所）	現在：耐震補強により「人命の安全確保に加えて機能確保が図られている」（耐震安全性Ⅱ類：重要度係数1.25、Is値0.75相当） 建替え後：「人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる」（重要度係数1.5、Is値0.9相当）	△	「人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる」（耐震安全性Ⅰ類：重要度係数1.5）	○
設備・機能等	既存建物への新たな設備・機能等の導入は、設置スペースや施工上の制限がある	△	最新の設備・機能等の導入が可能	○
周辺の公共施設	宮前警察署 宮前消防署	○	—	△
周辺環境（避難所・オープンスペース等）	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） 鷺沼ふれあい広場 ヘリコプターの指定臨時離着陸場	○

(3) 周辺の土地利用

- 商店会や金融機関の施設が立地・整備され、再開発事業により商業機能の拡充が図られる、鷺沼駅周辺に優位性あり

	宮前平（現区役所等施設）周辺	評価	鷺沼駅（再開発区域）周辺	評価
官公署	消防署、警察署が隣接	○	—	△
大規模商業施設	東急宮前平ショッピングパーク （店舗面積：約2,052㎡）	○	フレルさぎ沼 （店舗面積：約9,492㎡）	○
商店会	—	△	さぎぬま商店会（会員数 108団体）	○
金融（銀行窓口）	川崎信用金庫 ※宮前平駅前...みずほ銀行、横浜銀行、JAセレサ	△	三菱UFJ銀行、横浜銀行、JAセレサ みずほ銀行、城南信用金庫、さわやか信用金庫	○

第4章 現在の区役所等施設の継続利用と移転の比較 ②

3 施設設置パターンの検討と比較

- 施設の「維持管理・運営面」、「コスト面」について比較を行うため、区役所、市民館、図書館の設置位置について次の3つのパターンをモデルケースとして想定し、比較

パターン①：区役所、市民館・図書館を長寿命化し、現地で建て替える場合
 パターン②：区役所、市民館・図書館を鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合
 パターン③：区役所は長寿命化して現地で建て替え、市民館・図書館は鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合

(1) 維持管理・運営面

- 現区役所等用地は高低差があり、大規模修繕を行っても建物の造りを大幅に変更することはできず、築60年まで長寿命化し、現地で建て替える場合は、建替えまでの期間、バリアフリー対応に課題
- 鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合は、他の施設との合築になるため、管理組合の一員として建物を適切に維持していく必要があり、施設の維持管理に関する自由度が低いなどの課題
- 一方、鷺沼駅周辺では、商業施設や広場機能等の民間施設と区役所、市民館・図書館等の行政施設の連携、機能・空間の融合や多機能化を図ることによる相乗効果を見込む。

パターン名	パターン①	パターン②	パターン③
項目	区役所、市民館・図書館を長寿命化し、現地で建て替える場合	区役所、市民館・図書館を鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合	区役所は長寿命化して現地で建て替え、市民館・図書館は鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合
建物整備時の機能・サービス	・通常の整備方法では少なくとも区役所の仮移転が必要となり、その位置や建物構造などによっては、一定期間区民の利用に支障が出ることが想定される。	・期間を空けることなく再開発ビルに必要機能・床面積を確保することが可能である。	・区役所を現地で建て替える場合は仮移転が必要であるが、市民館・図書館の跡地に整備する場合は仮移転は不要となる。その場合、区役所建替えまでの間、市民館・図書館施設・用地の活用に制約が出る。
評価	△	○	△
施設の維持管理	・市の方針に基づく維持保全が可能である。	・他の施設との合築になるため、管理組合の一員として建物を適切に維持していく必要があり、自由度は低い。	・区役所は、パターン①と同じ ・市民館・図書館は、パターン②と同じ
評価	○	△	区役所○ 市民館、図書館△
利用のしやすさ 使い勝手	・当面（少なくとも約25年間）は、大規模修繕を行っても建物の造りを大幅に変更することはできず、現在の建物を継続利用する。 ・建替えまでは、現在の敷地の高低差等により、バリアフリー対応に課題がある。	・他の施設との合築になるため、一定の制約はあるものの、区民意見を踏まえ、設計上の工夫により、使い勝手や機能の向上に向けた建物整備が可能である。 ・バリアフリー・ユニバーサルデザイン対応が可能である。	・区役所は、パターン①と同じ ・市民館・図書館は、パターン②と同じ
評価	△	○	区役所△ 市民館、図書館○
運営	・建替え後は、区役所、市民館、図書館の連携、機能・空間の融合や多機能化を図ることによる相乗効果が見込まれるが、建替えまでは、一定程度の連携、場の共有等にとどまる。	・区役所、市民館、図書館及び民間施設との連携、機能・空間の融合や多機能化を図ることによる相乗効果が見込まれる。	・市民館・図書館と民間施設との連携、機能・空間の融合や多機能化を図ることによる相乗効果が見込まれる。 ・区役所は単一機能での運営となる。
評価	△	○	△

(2) コスト面

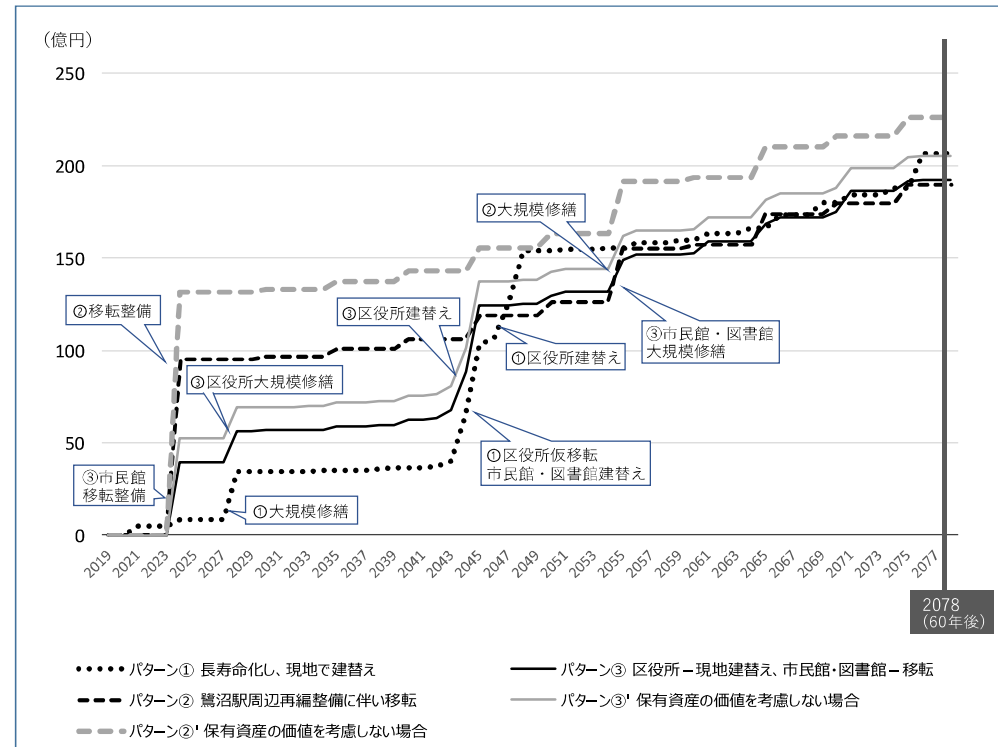
- パターンごとに現施設の想定修繕費、新施設の想定整備費、新施設の想定修繕費を累計
- 算出する期間の設定により累計費用が大きく変わることから、端的に想定累計費用でコスト面の優位性を判断することは困難

■今後60年間（※1）にかかる想定累計費用比較（2019～2078年）

（※）表内の注釈は本編参照

		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	修繕費			保全期間
①長寿命化し、現地で建替え	区役所	約 17億円	24年間 (築60年まで)	約 42億円	約 16億円 ^{※4}	2049年度	約 117億円	約 16億円	29年間	-	約 202～212億円 ^{※2}
	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鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転	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 42億円	53年間	約 24億円	約 185～195億円 ^{※2} (222～232億円)
	市民館・図書館	約 0.02億円	6年間 (築39年まで)	約 53億円 ^{※3}	-	2025年度		約 53億円	53年間	約 13億円	
③区役所 - 現地建替え、 市民館・図書館 - 鷺沼に移転	区役所	約 17億円	24年間 (築60年まで)	約 42億円	約 13億円 ^{※5}	2046年度	約 108億円	約 27億円	32年間	-	約 187～197億円 ^{※2} (200～210億円)
	市民館・図書館	約 0.02億円	6年間 (築39年まで)	約 53億円 ^{※3}	-	2025年度		約 53億円	53年間	約 13億円	

■今後の施設整備にかかる想定累計費用



4 立地特性等の比較に関する整理

- アクセシビリティは、路線バスネットワークの充実等により鷺沼駅周辺に優位性
- 防災性は、大規模災害の被害想定は異なる見られず。
- 「地形・地質」... 両立地とも留意すべき点あり。杭基礎構造で対応可。
- 「災害時のアクセス」... 特に駅前で災害時の交通混雑が懸念されるため、宮前平周辺に優位性
- 「建物整備環境等」... 今後30年間の大規模地震の発生確率から、早期建替えとなる鷺沼駅周辺に優位性
- 警察署や消防署と隣接して立地していることは宮前平周辺に優位性
- 区役所が鷺沼駅周辺に移転する場合、鷺沼（区役所）、宮前平（消防署・警察署）の2拠点体制として被災リスクを分散させることが可能
- 維持管理・運営面は、現在の建物ではバリアフリー対応について建替えによらなければ解消できない課題があるが、単独施設として自由度が高い維持保全が可能。
- 鷺沼駅周辺再編整備に伴い移転する場合は、他の施設との複合施設として維持管理に関する自由度が低くなるが、行政施設と民間施設との連携、機能・空間の融合や多機能化による相乗効果を見込む

第5章 鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本的な考え方 ①

1 公共機能の方向性

(1) 諸条件及び将来展望を踏まえた総括

<現区役所等施設へのアクセス性の課題>

- ・ 将来人口推計では、現在の区役所等施設が築60年を越える2045年でも現在とほぼ同数の人口が想定される一方で、65歳以上の人口比率は33.9%と高齡化は着実に進行
- ・ 起伏に富んだ地形が特徴の宮前区では、現区役所等施設へのアクセス向上は今後も重要な検討課題

<多様な市民意見>

- ・ 関係団体等説明・ヒアリングやまちづくりフォーラムでは、今回の検討に対する期待や懸念、提案
- ・ 全4回の意見交換会では、まちづくりのコンセプトや機能・サービスという観点から整理可能な未来志向のアイデア、提案など、鷺沼駅周辺再編整備の今後の取組にもつながる意見

<継続利用と移転の比較>

- ・ 宮前平周辺と鷺沼駅周辺の地形・地質をはじめとした立地条件等を精査した結果、それぞれにメリット・デメリットがあるものの、両地域とも必要な災害対策が可能であり、大規模災害の被害想定では差異がない。
- ・ 一方、今後30年以内に首都直下地震の発生する確率が70%とされる中で、先んじて建物・設備を更新することによる更なる安全性や機能性の向上、再開発による交通広場の拡充等を契機とした交通結節機能の向上、多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積による利便性の向上は、立地特性として鷺沼駅周辺が持つ大きな優位性

<準備組合との調整>

- ・ 意見交換会等で寄せられた様々な市民意見等を踏まえ、準備組合に対し、現時点での再開発コンセプトや施設ゾーニング等について検討を依頼。その結果提示されたものについて、必要規模、利便性、安全性、まちづくりの方向性と効果、市民意見の反映状況等という観点から改めて検討・確認

本市では、こうした諸条件及び将来展望を総合的に整理・検討し、今回の再開発を、より良い宮前区のミライに繋がる契機と捉え、鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の方向性及び基本的な考え方を、次のとおり取りまとめた。

(2) 方向性

- ① 将来的な少子高齡化の一層の進行を見据え、災害に強く、しなやかで多様なコミュニティを創出する宮前区のミライを展望し、民間事業者による再開発によって交通結節機能をはじめ、都市としての機能が向上する鷺沼駅周辺に、宮前区役所・市民館・図書館を移転・整備し、宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成を図る。
- ② 民間事業者による再開発事業との連携により、民間施設と行政施設の相乗効果による機能・空間の実現を図り、文化・交流拠点の形成と新たなコミュニティの創出を図る。
- ③ 現区役所等施設・用地は、本市の貴重な財産として、地域課題の解決や魅力ある地域づくりに向けた活用のあり方について、宮前区全体と周辺エリアの将来を見据え、市民参加で検討する。

(3) 基本的な考え方

①鷺沼駅の交通結節機能の強化を踏まえた宮前区の核となる地域生活拠点の形成

- ・ これからの区役所（平常時）は、福祉や介護、生活支援に関する相談などの行政サービスを提供
- ・ 高齡化が進む中では、市民館・図書館も含め、公共交通によるアクセス性の確保がより重要
- ・ 鷺沼駅前再開発では、宮前区全体の発展に資する鷺沼駅へのアクセス性向上に向けた取組を推進
- ・ 多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積による利便性の向上
- ・ 将来を見据えたコンパクトなまちづくりを推進するため、区役所・市民館・図書館を一体的に移転・整備し、宮前区の核となる地域生活拠点の形成を図る。

②建物・設備の更新と的確な機能分担による災害に強いまちづくり

- ・ 再開発に合わせて建物・設備を更新することにより耐震性や運営面を考慮した機能性の向上を図るなど、既存建物以上の安全性と機能性で、区役所（災害時）の「機能」を確実に確保
- ・ 鷺沼（区役所）、宮前平（消防署・警察署）の2拠点体制として被災リスクを分散、新たに回復力（レジリエンス）と多重性（リダンダンシー）を確保

③民間施設等との連携による文化・交流拠点の形成と新たなコミュニティの創出

- ・ 再開発事業による施設整備として、これまでの区役所・市民館・図書館としての単一機能的な施設ではなく、民間施設との連携、機能・空間の融合や多機能化を図ることによる相乗効果により、多世代が訪れ、多様なコミュニティを創出する新たな文化・交流拠点を形成

- ・ 市民館・図書館に加えて区役所も含めた公共機能を一体的に移転・整備することで、地域人材の育成や市民活動支援など、これまでも相互に連携して進めてきた取組を継承、発展させ、コミュニティに関わる施策の総合化を図る。

④現区役所等施設・用地の活用に向けた市民参加による検討

- ・ 現区役所・市民館・図書館移転後の施設・用地（以下「現区役所等施設・用地」）は、本市の貴重な財産
- ・ 意見交換会やフォーラムでも、「現在の区役所でこれまでに培ってきた人や活動のつながりに配慮してほしい」、「文教地区としての魅力を落とさないでほしい」、「跡地は防災の拠点に」、「スポーツができる広場を整備してほしい」等の意見
- ・ 現区役所等施設・用地の活用については、今後、宮前区全体の将来のまちづくりや現区役所周辺エリアの活性化等の観点から課題やニーズを整理し、市民参加で検討

⑤地域バランスを考慮した区全体の機能向上（向丘出張所の機能の検討）

- ・ 向丘出張所については、地域バランスを考慮した区全体の機能向上という観点や、本市の関係施策の位置付け・検討状況を踏まえ、「身近な活動の場」や「地域の居場所」としての活用など、地域の皆様とともに地域ニーズや課題を把握・整理し、機能のあり方について検討

2 導入機能及び規模の方向性

(1) 区役所機能

<目指す方向性>

- ・ 区役所改革の基本方針における「めざすべき区役所像」に基づく取組を推進
- ・ 中長期的な展望を前提とした鷺沼駅周辺ならではの立地を活かした行政サービスの提供
- ・ 災害に強いまちづくりに向けた更なる地域防災機能の強化

<機能・サービス>

- ・ きめ細やかな相談支援、行政サービスの総合的な提供、コーディネート機能の強化
- ・ 「これからのコミュニティ施策の基本的考え方」に基づく取組の推進、地域包括ケアシステムの構築に向けた取組の推進、地域防災機能の強化

<規模>

- ・ 将来的な組織再編等への対応を想定しつつ、現庁舎と同程度の施設規模を基本

<整備位置、時期>

- ・ 区役所機能は、防災上の機能に配慮し、民間施設が集中する駅前街区ではなく北街区の低層部に整備
- ・ 整備時期の詳細は未定だが、概ね平成40（2028）～42（2030）年度頃の完成

(2) 市民館・図書館機能

<目指す方向性>

- ・ 再開発により建設される同じ建物内の店舗や駅前商店街など商業施設・民間施設との近接による相互連携の可能性が発生
- ・ 施設の更新による新たな施設・設備を活用したサービスの可能性の拡大
- ・ こうした機会を最大限に活かしながら、社会教育及び生涯学習にかかる環境を整備し、事業の充実やサービスの向上を目指す

<機能・サービス>

- ・ これまで実施してきた市民館事業や図書館事業の継続、区役所と連携した事業を実施
- ・ 民間事業者等と連携した、幅広い生涯学習事業や図書館サービス、イベント等の実施
- ・ 市民館・図書館に対する認知度や興味関心を高めるための取組を実施
- ・ 施設整備にあたっては、バリアフリーはもとより、市民館・図書館等の類似施設における他都市の先進事例も参考としながら、利用者のニーズに対応した環境整備、施設・設備を活用した新たなサービスの検討
- ・ 気軽に館内に立ち寄れる雰囲気、活動しやすい動線や諸室・機能配置などを検討

<規模>

- ・ 今後も生涯学習施設としての取組を推進していくため、現施設と同程度の施設規模を基本

<整備位置、時期>

- ・ 市民館・図書館機能は、民間施設との連携による相乗効果を活かすため、駅前街区の低層部に整備
- ・ 平成33(2021)年度工事着手予定。平成37(2025)又は38(2026)年度中の供用開始を目指す



■導入機能の配置イメージ（準備組合提供資料）

第5章 鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本的な考え方 ②

3 駅アクセス向上の方向性

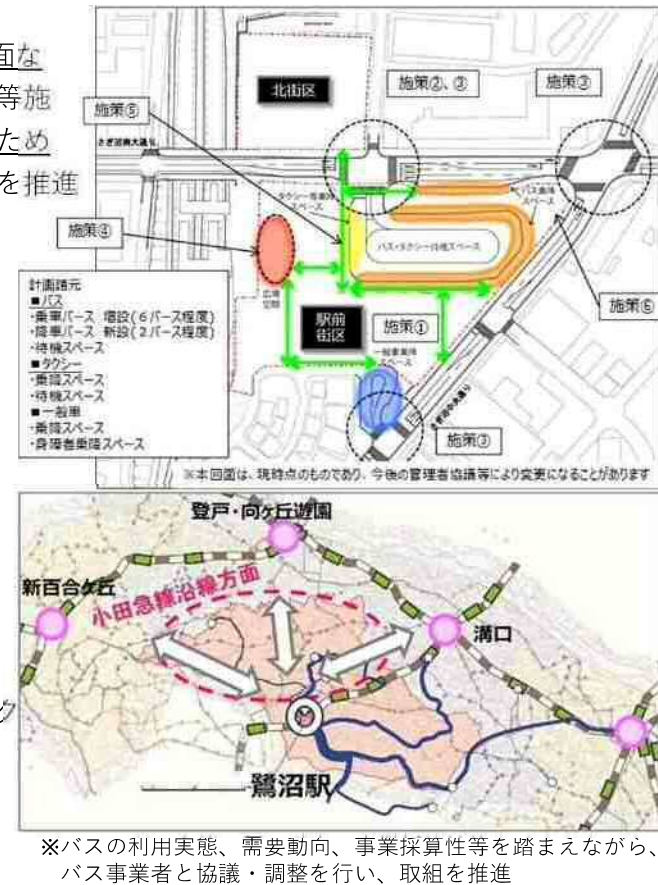
(1) 方向性

< 駅周辺交通環境の改善 >

- バスバス数の増加などの交通広場の拡充による安全性等の確保や通過交通等に配慮した、駅周辺の交通流の改善を図る。
- 限られた空間を立体的に活用し、乗り継ぎ利便性やユニバーサルデザインに配慮した、人にやさしく、機能的で、誰もが安全、安心、快適に移動できる交通広場や駐輪場などの交通環境の整備を図る。

< 路線バスネットワークの充実 >

- 路線バスネットワークの充実に向け、小田急沿線方面などの路線の新設や、鷺沼駅周辺に移転する区役所等施設へ向丘地区方面などからのアクセス強化を図るための既存路線の再編などバス事業者と連携した取組を推進



(2) 具体的な取組

< 駅周辺交通環境の改善 >

- 施策① 交通広場の拡充
- 施策② 交差点の集約化
- 施策③ 周辺道路への右左折レーンの設置
- 施策④ 交流機能の確保
- 施策⑤ ユニバーサルデザインへの配慮
- 施策⑥ 駐輪場等の確保

< 路線バスネットワークの充実 > (※)

- 広場再編整備前の先行的な取組
(「鷺沼駅～聖マリアンナ医科大学前」路線新設)
- 広場再編整備の機会を捉えた路線バスネットワークの充実に向けた取組
 - ①新たに鷺沼駅に接続する路線
 - ②既存路線の増便等によるアクセス強化

4 民間事業者と連携した取組の方向性

- 多角的な区民意見の把握を行う中でいただいた、公共機能の枠をこえた意見や公共機能と民間施設の連携や補完に関する様々な意見を踏まえ、利用者の多様なニーズに対応するため、目的や機能の補完、交流の創造等に着眼し、公共施設と民間施設の連携、機能・空間の融合や多機能化を図ることによる相乗効果により、乳幼児から高齢者まで多世代が豊かな時間を過ごせる場や官民の垣根を超えたフレキシブルに使える場、駅・交通広場・広場と連携した空間づくりなど、複合施設であることのメリットを最大限に活かし、新たな賑わいや交流の促進に向けた取組を推進



■機能連携イメージ (準備組合資料)

5 現区役所等施設・用地に関する考え方

- 市による施設・用地保有
- 宮前区全体と周辺エリアの将来を見据えた課題やニーズの整理
- 市民参加による検討

6 向丘出張所の機能のあり方の検討

- 「身近な活動の場」や「地域の居場所」としての活用策の検討、地域防災機能の検討、地域包括ケアシステムにおける今後の取組として、出張所での面接や相談など、場としての活用
- 「これからのコミュニティ施策の基本的考え方(素案)」に基づく検討、取組の推進
- いずれの取組も地域の皆様とともに、地域ニーズや課題を把握・整理し、機能のあり方について検討

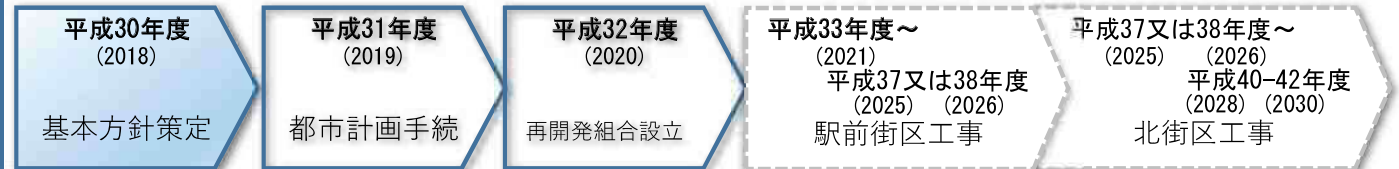
第6章 今後の取組

第5章の方向性を踏まえ、再開発に関連したスケジュール等を「今後の進め方」として示す。

1 再開発に関する取組

- 今後は、本基本方針(案)で示した各機能の規模等を踏まえ、準備組合において、より詳細な検討
- 平成31(2019)年度の都市計画手続きを経て、平成32(2020)年度には、都市再開発法に基づく事業認可(市街地再開発組合の設立認可)を行い、平成33(2021)年度の工事着手を目指して取組推進
- 平成33(2021)年度以降、街区ごとの段階的な施工を検討

■再開発事業全体スケジュール(想定)：



2 導入機能の詳細検討

(1) 駅前街区(市民館・図書館機能)

- 平成31年度、市民館・図書館の導入機能の具体的な市民意見を聞きながら基本計画の策定に向けた検討

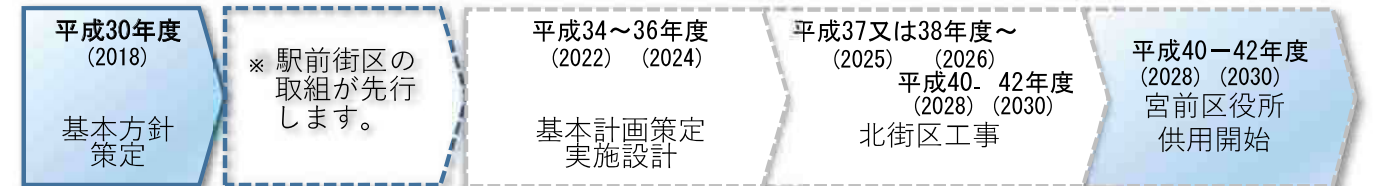
■駅前街区(市民館・図書館)スケジュール(想定)：



(2) 北街区(区役所機能)

- 導入機能の目指す方向性等を踏まえ、効果的な機能配置や空間構成も含めた仕様等について、市民意見を聞きながら検討し、基本計画の策定に向けた取組を推進

■北街区(区役所)スケジュール(想定)：



3 現区役所等施設・用地に関する検討

- 現区役所等施設・用地全体の新たな用途での活用は、区役所移転完了後(平成40(2028)～平成42(2030)年度以降)の予定
- 平成33(2021)年度、駅前街区の工事開始予定。市民館・図書館の移転に向けた取組が本格化
- 平成34(2022)年度を目途に、現区役所等施設・用地活用の基本的な考え方を定める「(仮称)宮前区役所等施設・用地の活用に関する基本方針(以下「活用基本方針」)」を策定
- 段階的な検討ステップを想定し、地域課題や行政需要、地域ニーズ等との調和を勘案しながら、市民参加手法の導入や必要に応じて民間事業者のノウハウの活用等を行いながら検討

【ステップ1】 前提条件の整理及び活用基本方針の策定

【ステップ2】 活用基本方針に基づく取組の推進(市民館・図書館移転後)

【ステップ3】 新たな用途のための整備等着手(区役所移転以降)

■現区役所等施設・用地に関する検討スケジュール(想定)：

