

1 経過等

(1) 令和6年7月25日まちづくり委員会報告について

令和6年7月に、鷺沼駅前地区市街地再開発事業について準備組合からの報告書提出を受け、準備組合が検討を深化した事業計画・事業費・スケジュールの内容等について、まちづくり委員会へ報告しました。（詳細：参考資料「令和6年7月25日まちづくり委員会報告資料」）



ア 準備組合からの進捗状況に関する報告

(ア) 建物計画の変更

駅前街区：37階建・380戸→32階建・340戸、
北街区：20階建・130戸→19階建・110戸

(イ) エリア価値向上に寄与する魅力的な駅まち空間の創出検討

（駅と再開発事業の連携による回遊性向上・利便性向上に向け、検討）

(ウ) 再開発に係る総事業費（組合支出総額）の算出

（約880億円）

(エ) スケジュールの変更

駅前街区令和9～10年度竣工、北街区令和12～14年度竣工
→駅前街区令和13年度竣工、北街区令和17年度竣工

令和6年度	令和7年度	令和13年度	令和17年度
▼組合設立	▼権利変換計画認可	竣工	竣工
調整、準備等	実施設計等	駅前街区・解体・建築工事	北街区・解体・建築工事
土木工事			

イ 本市の今後の取組に関する説明

10月頃までの間、今回の報告内容及び今後予定されている組合設立認可申請の内容を踏まえ、再開発事業、公共機能の導入、現区役所等施設・用地に関する各取組について、以下の検討を行うこととしました。

- 資金計画の収支を含め、適正に内容を確認し、組合設立認可を行う。
- 各取組における課題や対応について検討を推進する。

(2) 今回の報告内容

- 再開発事業の進捗状況について
- 再開発事業と公共機能に関する取組の検討について
- 魅力的な駅まち空間の創出について
- 再開発事業の手続きについて
- 今後のスケジュール

2 再開発事業の進捗状況について

(1) 特定業務代行者の決定

- 工事費の精査内容について、準備組合において特定業務代行候補者及び設計者と、内装の仕様変更、地下構造物と駅前広場の大屋根の一部削減等、必要な機能は残しながら、効率的なコストダウンにつながる設計の見直しを行いました。
- 第三者により構成される特定業務代行者選定委員会からの推薦を受け、準備組合により正式に特定業務代行者を決定しました。

(2) 再開発事業に関する補助金額等

- 本事業については、区民の日常生活を支え、防災拠点としての機能を有しながら、高低差等によるアクセス性や建物の老朽化などに課題のある区役所、市民館・図書館について、商業施設や都市型住宅等の民間施設とともに駅前一体的に整備し、拡充する交通広場を活用することで区内へのアクセス性向上に寄与することから、立地適正化計画の趣旨に合致した取組であり、長期的な視点から、計画的に、補助金嵩上げ適用額（※）にて資金計画が作成されているものです。

※ 立地適正化計画に基づき実施される市街地再開発事業に対し、土地整備費及び共同施設整備費について係数を1.35倍する制度

- 補助率は22.7%（補助金額／事業費）となっており、本市の平成19年度以降の直近の再開発事例4地区平均（28.8%）よりも低い数値になっています。

立地適正化計画について

- 立地適正化計画とは、都市全体の構造を見渡しなが、住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を図るもので、川崎市では、令和6年度中の策定を目指しています。



(3) 組合設立認可について

当地区においては、令和6年9月20日、都市再開発法第11条第1項の規定に基づき、第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権を有する者から組合設立認可の申請がなされ、令和6年11月11日、組合設立認可を行いました。

組合設立認可申請書から抜粋

ア 資金計画

収入項目 (※)		支出項目	
項目	金額(百万)	項目	金額(百万)
保留床処分金	65,180	調査設計計画費	4,280
補助金	21,877	土地整備費	1,573
(内訳)		補償費	1,813
市街地再開発事業補助金	19,057百万	工事費	77,058
防災・省エネ緊急促進事業補助金	2,820百万	事務費	612
：事業計画書「補助金算出根拠」より		借入金利子等	1,164
公共施設管理者負担金	943	その他	1,500
合計	88,000	合計	88,000

イ 建物計画

	駅前街区	北街区
敷地面積	約11,170㎡	約3,680㎡
建築面積	約9,440㎡	約3,150㎡
建蔽率	約85%	約86%
延べ面積	約83,193㎡ (※)	約26,123㎡ (※)
容積対象面積	約55,850㎡	約18,400㎡
容積率	約500%	約500%
階数	地下2階 地上32階	地下2階 地上19階
構造	R C造 一部S R C造、一部S造	R C造、一部S造
建物高さ(最高高さ)	約133m(約133m)	約89m(約89m)
主要用途	商業、市民館・図書館(大ホール含む)、都市型住宅、業務、駐車場等	区役所、市民館(小ホール)、都市型住宅、駐車場等
住宅戸数	約342戸 (※)	約110戸

※ 前回報告からの追加・変更点

3 再開発事業と公共機能に関する取組の検討について

(1) 再開発事業に関する取組

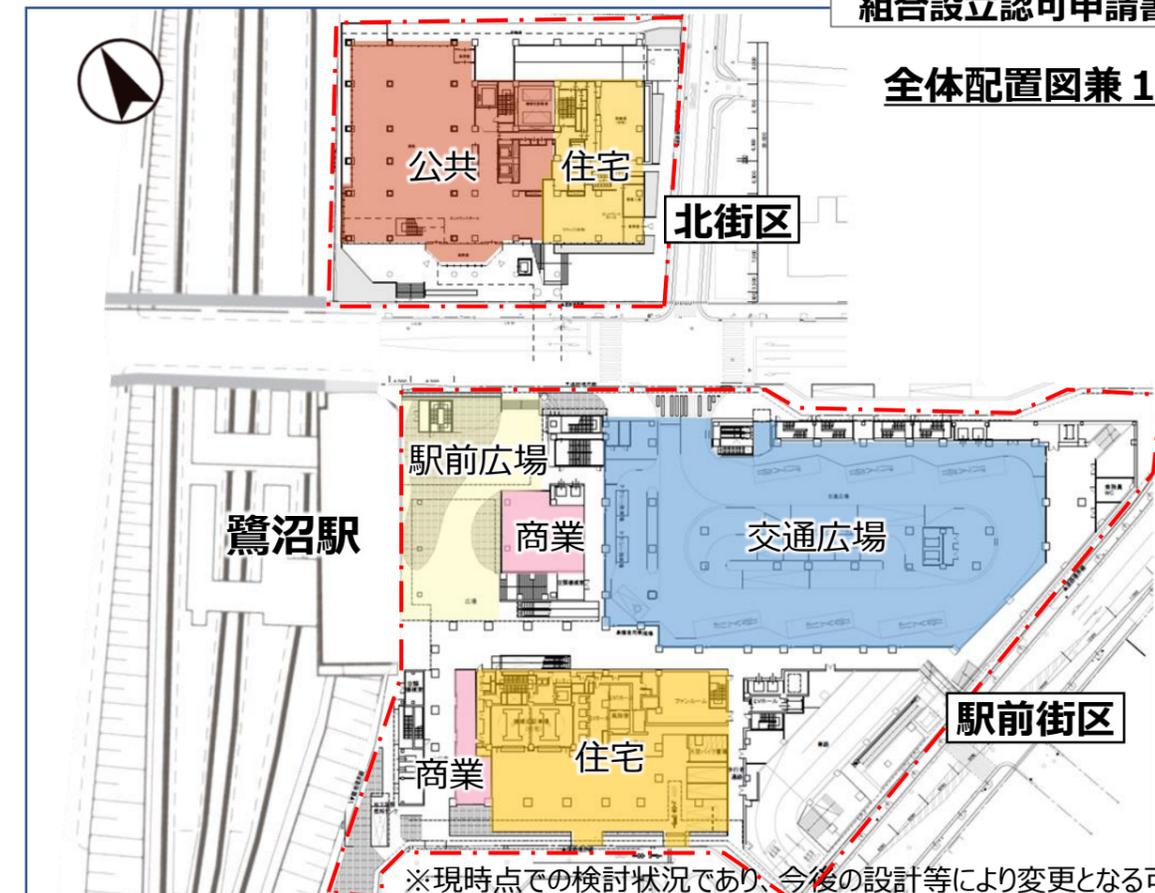
- 組合設立認可にあたり、費用便益含めて資金計画を確認しました。
- 引き続き、事業費、スケジュールの精査等により効率的・効果的な事業となるよう継続して組合と調整するとともに、補助金に係る嵩上げ制度の適用に関する検討も進めてまいります。

令和6(2024)年度 都市再開発法に基づく再開発組合の設立認可 (事業認可)
 令和7(2025)年度 工事着手(インフラ工事)
 令和13(2031)年度 駅前街区工事完了
 令和17(2035)年度 北街区工事完了



組合設立認可申請書を基に作成

全体配置図兼1階平面図



※現時点での検討状況であり、今後の設計等により変更となる可能性があります。

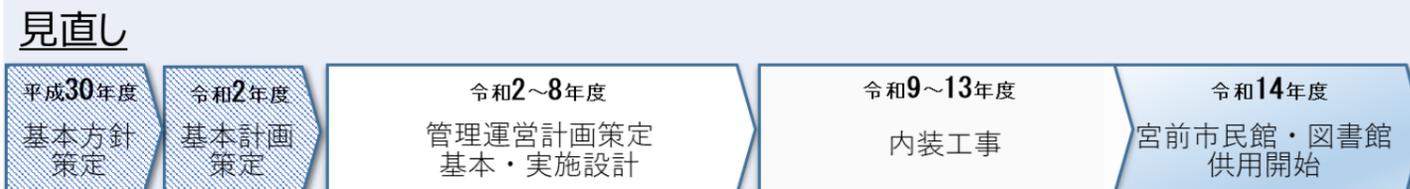
(2) 公共機能の導入に関する取組

ア 駅前街区（市民館・図書館機能）

- 再開発事業のスケジュール変更を踏まえ、市民館・図書館の設計・工事等のスケジュールを見直すとともに、建物計画変更による市民館・図書館の基本設計への影響について確認し、準備組合との調整を行いました。
- また、官民の垣根を超えたフレキシブルな施設利用や施設全体として一体感が感じられる運営等の工夫について、準備組合との協議を進めました。
- 今後は、建物計画変更による影響を踏まえて引き続き基本設計を行い、施設全体の計画や設計等と調整を図りながら、実施設計や管理運営計画の策定を進めてまいります。

令和 8（2026）年度 実施設計完了・管理運営計画策定

令和14（2032）年度 供用開始

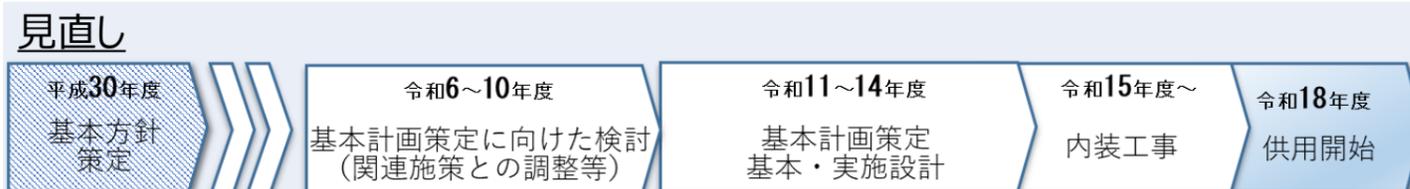
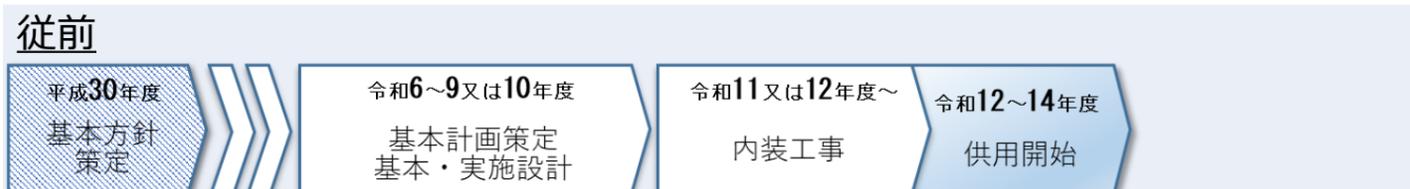


イ 北街区（区役所機能（一部市民館機能あり））

- 供用開始時期が令和18（2036）年度となったことから、区役所に係るデジタル化等の関係施策との連携を深度化していくことで、今後の区役所を取り巻く状況の変化などに対応した、必要な区役所機能の検討を各取組段階で進めてまいります。

令和11（2029）年度 基本計画の策定

令和12（2030）年度 基本設計、令和13（2031）年度以降 実施設計

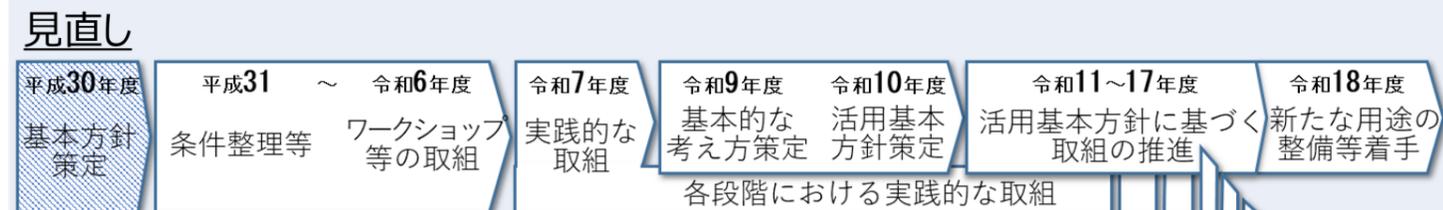
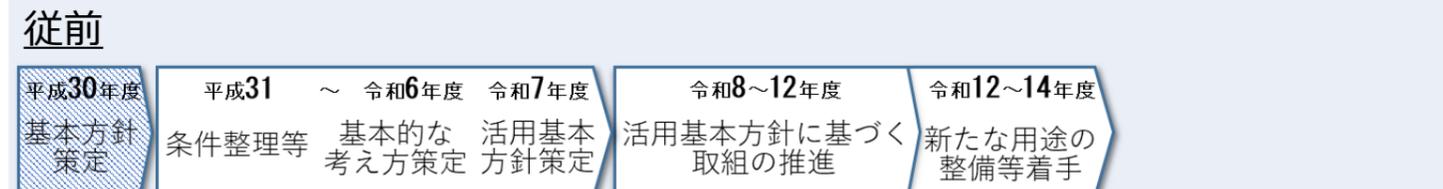


(3) 現区役所等施設・用地に関する取組

- 再開発事業のスケジュール変更により生じた時間を最大限に活用し、「（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」という。）」策定に向けた新たな取組として、これまでの市民アイデア等を活かした実践的な取組などを実施します。
- 行政需要との調和や、民間事業者からの事業性等の確認も行いながら、持続可能性を考慮した検討を深めつつ、活用の方向性を段階的に示すという考えは踏襲し、活用基本方針策定の前に、活用に向けた基本的な考え方を取りまとめます。
- なお、新たな取組を実施するとともに、引き続き幅広く市民の声も聴きながら、取組に関する情報周知を随時行ってまいります。また、活用基本方針策定後についても、本格実施へ向けて、検討の各段階において市民参画による実践的な取組を続けてまいります。

令和 9（2027）年度 活用に向けた基本的な考え方の取りまとめ

令和10（2028）年度 活用基本方針の策定



引き続き、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に向け、関係局区で連携し、取組毎に事業効果への影響も勘案しながら適切な費用負担等に向けた検討を行い、取組内容を適宜見直しつつ、事業を着実に推進してまいります。

4 魅力的な駅まち空間の創出について

- エリア価値向上に寄与する駅まち空間の創出検討の進捗状況については、線路を挟んだ南北のまちの一体感の醸成等を図るため、組合として駅と再開発事業の連携による回遊性向上・利便性向上に向け検討しており、再開発事業において建設する建物が、隣接する駅敷地の改札に接続することから、組合と鉄道事業者で令和6年11月に基本協定を締結し、協議を進めているところです。



駅前広場イメージ（再掲）

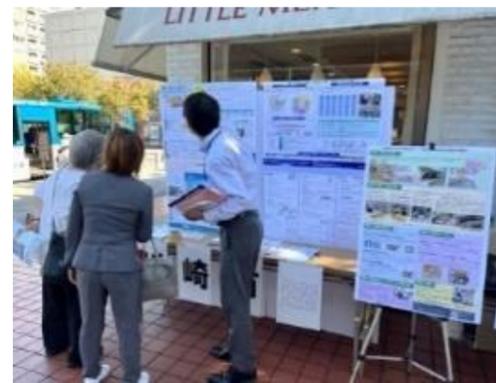
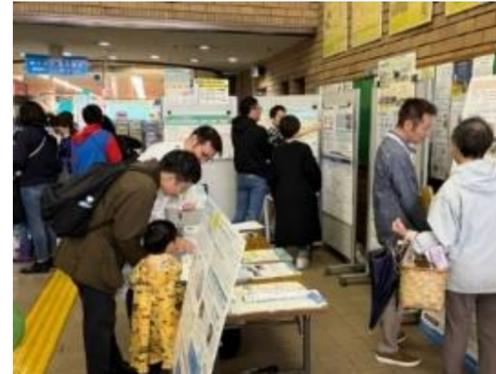
※本イメージは現時点での検討状況であり、今後の設計等により変更となる可能性があります。

5 再開発事業の手続きについて

- 鷺沼駅前には、昭和30年代以降に都市化が進んだまちの次の100年に向けて、災害に強く、多様なライフスタイルに対応したまちづくりの推進が求められています。
- 宮前区における都市機能誘導施設を拠点駅前に集約するとともに、地域交通ネットワークの再編を行う本事業は、社会情勢の変化を踏まえてますます効果発現のニーズが高まっており、宮前区全体の活性化を促す核として、本市の立地適正化計画における拠点整備のリーディングプロジェクトとなる事業です。
- 事業者に対しては、引き続き事業性の更なる改善や生産性向上に取り組み、早期の着工及び早期の供用開始が実現できるよう指導・要望していく一方で、市としても、事業効果への影響を勘案しつつ、竣工に至るまでのあらゆる局面でコスト削減の意識を持ちながら、適切に事業を進める必要があります。
- 各取組において、費用便益・費用対効果、関係者都合等による期限を踏まえながら、具体的な内容の精査や見直しを継続して実施していく必要はありますが、これらを着実に進めることで、市としても適正な事業となることを確認し、組合設立認可を行いました。

6 今後のスケジュール

- 令和6(2024)年12月 事業の進捗状況について市政だよりに掲載いたします。
- 令和7(2025)年2月～ オープンハウス型説明会の開催、ニュースレター等を活用した周知の取組（区内全戸配布を予定）等による市民周知を実施してまいります。



オープンハウス型説明会の開催の様子



【全体スケジュール（予定）について】

本事業の進捗状況は、6月30日現在で概ね進捗しています。今後の進捗状況は、本事業の進捗状況に応じて変更される可能性があります。

年度	H30(2018)	R1(2019)	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)~R13(2031)	R14(2032)~R18(2036)
基本方針策定									
設計・管理運営計画策定									
整備工事									
供用開始									

ニュースレターvol.5（令和5年10月発行）

事業スケジュール

※組合設立認可申請書より

建築工事期間（予定）	着工	竣工
駅前街区	令和9年10月	令和14年3月
北街区	令和15年8月	令和18年3月

全体スケジュール（予定）

年度	H30(2018)	R1(2019)	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)~R13(2031)	R14(2032)~R18(2036)	
① 市民館図書館		基本的な考え方・基本計画策定	設計・管理運営計画策定に向けた取組				管理運営計画策定(R8)	整備工事	R14 供用開始	
区役所		施設全体の設計との調整				基本計画策定に向けた取組	基本計画策定(R11)	設計	整備工事	R18 供用開始
② 現施設用地		基礎調査・市民参加による検討・実践的な取組				活用に関する基本的な考え方策定(R9)	活用基本方針策定(R10)	市民参加による実践的な取組の展開		R18 新用途整備等
③ 向丘出張所		市民参加による検討	活用方針策定(R3)	活用方針に基づく取組の推進						
再開発	計画検討	環境アセスメント・都市計画手続		基本設計	組合設立手続	実施設計	駅前街区工事	R13 竣工	北街区工事	R17 竣工