

鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

鷺沼駅前地区市街地再開発組合

鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

目次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 事業施行期間	6
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	7
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
(5) 公共施設管理者負担金	
7. 添付書類	10

1. 地区、事業及び施行者の名称

- (1) 地区の名称
鷺沼駅前地区
- (2) 事業の名称
川崎都市計画 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称
鷺沼駅前地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

鷺沼駅前地区（以下、「当地区」）は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に、宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区である。市道久末鷺沼線を挟み、南側には商業施設、駅前広場及び駐車場が、北側には業務施設及び駐車場がそれぞれ立地している。

鷺沼駅周辺は、大きな施設・機能の更新等が無いまま 40～50 年が経過しており、土地の高度利用が図られていない状況にある。また、鷺沼駅前は、バス交通の需要増への対応が求められている。

今後は、隣接する宮前平駅周辺地区とともに地域生活拠点として一層の発展が求められる地区であり、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した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している。

(2) 事業の目的

当地区では、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持すること、また、廃道等による大街区化及び市街地開発事業により、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能を導入し、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約したまちづくりを進めることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、宮前区の中央南部、東急田園都市線鷺沼駅の東側に隣接して位置している。一般国道 246 号（厚木街道）が南側約 400m に、東名高速道路が西側約 800m に、市道尻手黒川線が北東側約 800m に位置している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

(3) 施行地区の区域

- 1) 都市再開発法第 2 条第 5 号に規定する宅地
川崎市宮前区鷺沼一丁目
1 番

川崎市宮前区鷺沼三丁目
1 番 2、1 番 19、1 番 44、1 番 51、1 番 53、
1 番 55

川崎市宮前区小台一丁目
18番4、18番5、18番6、18番7、18番8、18番106

- 2) 前号に示す宅地以外の土地
川崎市宮前区鷺沼一丁目
26番1の一部

川崎市宮前区鷺沼三丁目
1番3の一部、15番1の一部

川崎市宮前区小台一丁目
18番9、21番1の一部、21番2の一部

- (4) 施行地区の区域図
添付書類(2)の通り

- (5) 施行地区の面積
約2.3ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区の特性や周辺市街地の整備状況等を踏まえ、道路の廃道、付替え拡幅等による街区の再編を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、地域生活拠点としてふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図る。

施設建築物では、バリアフリーに配慮した交通広場や地区施設等と一体となった商業、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能が集積した施設を複合的に整備し、駅前にふさわしい市街地環境を形成する。

また、駅を中心とした交通結節機能の強化に向けて、鷺沼駅前の再整備等と連携した交通広場の改善や交通アクセス環境の改善を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

<駅前街区>

鷺沼駅に隣接する駅前街区では、バスバース数の増加などの交通広場の拡充により、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。また、当地区及び周辺住民の利便性に配慮し、多世代のライフスタイルに対応する商業機能や子育て支援機能、業務機能等を配置するとともに、敷地の高度利用により、駅直結の利便性を活かした都市型住宅を導入する。さらに、宮前市民館・図書館を移転・整備し、商業機能等との相乗効果による文化・交流拠点の形成と新たなコミュニティの創出を図る。

施設建築物は制振構造建築物として、災害時にも被害を受けにくい計画とする。災害時においても、最低限の施設機能が維持できるよう、非常用エレベーターや非常用発電機、非常用照明設備等の防災設備の設置を計画する。

施設建築物の設計にあたっては、建築物の熱負荷を低減するための措置や省エネルギーシステムを導入し、屋上緑化等の計画と合わせて、地球温暖化の抑制に努める。

敷地外周部については、道路沿いに歩道状空地を確保するとともに、建物の壁面位置と道路との離隔を可能な限り確保し、圧迫感の低減に努める。

<北街区>

北街区では、鷺沼駅の交通結節機能の強化を踏まえ、市民サービス施設として宮前区役所を移転・整備する。駅前街区と北街区との連携を高め、区役所とも連携して機能する小ホールを整備する。また、駅近接の利便性を活かした都市型住宅を導入する。

施設建築物は制振構造建築物として、災害時にも被害を受けにくい計画とする。災害時においても、最低限の施設機能が維持できるよう、非常用エレベーターや非常用発電機、非常用照明設備等の防災設備の設置を計画する。

施設建築物の設計にあたっては、建築物の熱負荷を低減するための措置や省エネルギーシステムを導入し、屋上緑化等の計画と合わせて、地球温暖化の抑制に努める。

敷地外周部については、道路沿いに歩道状空地を確保するとともに、建物の壁面位置と道路との離隔を可能な限り確保し、圧迫感の低減に努める。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積(注) (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
駅前街区	約 11,170 m ²	約 9,440 m ²	約 83,193 m ² (約 55,850 m ²)	約 85%	約 500%
北街区	約 3,680 m ²	約 3,150 m ²	約 26,123 m ² (約 18,400 m ²)	約 86%	約 500%

(注) 駐車場面積を含む。

(ハ) 各階床面積等

<駅前街区>

階	主要用途	床面積	備考
3 2	塔屋	162 m ²	構造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨 鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 規模：地下 2 階 地上 32 階建て 高さ：約 133m (建物最高高さ) その他施設 (1) 駐車台数 約 328 台 (2) 駐輪台数 約 996 台 (3) バイク駐車台数 約 32 台
3 1	〃	222 m ²	
3 0	住宅	1,330 m ²	
2 9	〃	1,336 m ²	
2 8	〃	1,336 m ²	
2 7	〃	1,336 m ²	
2 6	〃	1,336 m ²	
2 5	〃	1,336 m ²	
2 4	〃	1,336 m ²	
2 3	〃	1,335 m ²	
2 2	〃	1,335 m ²	
2 1	〃	1,381 m ²	
2 0	〃	1,335 m ²	
1 9	〃	1,335 m ²	
1 8	〃	1,335 m ²	
1 7	〃	1,335 m ²	
1 6	〃	1,335 m ²	
1 5	〃	1,335 m ²	
1 4	〃	1,335 m ²	

13	〃	1,335 m ²	
12	〃	1,335 m ²	
11	〃	1,335 m ²	
10	〃	1,335 m ²	
9	〃	1,335 m ²	
8	〃	1,335 m ²	
7	〃	1,335 m ²	
6	〃	1,332 m ²	
中間 ピット	ピット	168 m ²	
5	文化・交流施設	4,018 m ²	
4	〃	5,633 m ²	
3	商業、文化・交流施設、業務	5,710 m ²	
2	商業、駐車場（住宅）	9,018 m ²	
1	商業、交通広場、駐車場	6,105 m ²	
B1	商業、駐車場、駐輪場	9,403 m ²	
B2	駐車場	9,335 m ²	
合計		83,193 m ²	

<北街区>

階	主要用途	床面積	備考
PH	塔屋	62 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地下2階 地上19階建て 高さ：約89m（建物最高高さ） その他施設 (1) 駐車台数 約82台 (2) 駐輪台数 約255台 (3) バイク駐車台数 約10台
19	住宅	874 m ²	
18	〃	874 m ²	
17	〃	874 m ²	
16	〃	874 m ²	
15	〃	874 m ²	
14	〃	874 m ²	
13	〃	875 m ²	
12	〃	875 m ²	
11	〃	814 m ²	
10	〃	814 m ²	
9	〃	814 m ²	
8	〃	814 m ²	
7	〃	814 m ²	
6	業務	969 m ²	
5	〃	1,046 m ²	
4	業務、文化・交流施設	1,745 m ²	
3	業務	1,863 m ²	
2	業務、駐車場（住宅）	2,658 m ²	
1	住宅、業務、 駐車場、駐輪場	2,418 m ²	
B1	住宅、業務、駐車場	2,113 m ²	
B2	〃	2,215 m ²	
合計		26,123 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

当地区では、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、鷺沼駅改札や交通広場、周辺街路と連携した通路（通路1～3号）を駅前街区に整備する。

また、駅前街区と北街区をつなぐ通路（通路4号）を地下レベルに整備することで、歩行者の安全性と利便性に配慮するとともに、ゆとりある都市空間の形成を図るため、駅前街区及び北街区の幅員1mの歩道状空地を道路境界に沿って整備する。

駅前街区において、鷺沼駅改札と鷺沼駅前交通広場をつなぎ、歩行者の安全で快適な歩行空間となる広場（広場1号・面積約500㎡）を整備する。また、鷺沼駅前交通広場と鷺沼交番前交差点をつなぎ、歩行者の安全で快適な歩行空間となる広場（広場2号・面積約200㎡）を整備する。

(ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約44%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

都市計画道路3・4・13久末鷺沼線及び3・4・14鷺沼線について、交通広場（鷺沼駅前交通広場）や駅前広場（鷺沼駅南口駅前広場）の配置、交差点の集約化及び付加車線の設置等を行うことで、鷺沼駅前の交通結節機能の強化及び交通流の円滑化を図る。

鷺沼駅前の交通結節機能の強化及び交通流の円滑化及び駅利用者の安全性や利便性等を確保するため、「鷺沼駅前交通広場」を整備する。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。

(ロ) 公共施設調査

種別	名称	幅員	延長	備考
幹線道路	3・4・13号久末鷺沼線	16m～22m	約190m	都市計画道路 (一部拡幅)
幹線道路	3・4・14号鷺沼線	16m	約190m	都市計画道路 (付替え及び駅前広場の設置)
	鷺沼駅南口駅前広場	面積 約800㎡		
区画街路	市道鷺沼33号線	2.5～3.25m (5.0～6.5m)	約60m	整備済み ()は全幅員
区画街路	市道小台23号線	4.25m (8.5m)	約60m	整備済み ()は全幅員
交通広場	1号鷺沼駅前交通広場	面積 約4,500㎡		立体的な範囲を定める。 3・4・13号久末鷺沼線と一体的に整備。

5) 住宅建設の概要

<駅前街区>

住宅の種類		戸当たり床面積 (専有面積)	所有形態
型	戸数		
1LDK	約 18 戸	約 35 m ²	区分所有
2LDK	約 85 戸	約 47~61 m ²	
3LDK・4LDK	約 239 戸	約 67 m ² ~	
計	約 342 戸		

<北街区>

住宅の種類		戸当たり床面積 (専有面積)	所有形態
型	戸数		
2LDK	約 13 戸	約 55~60 m ²	区分所有
3LDK・4LDK	約 97 戸	約 65 m ² ~	
計	約 110 戸		

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図
添付資料 (3) の通り

2) 施設建築敷地の設計図
添付資料 (4) の通り

3) 公共施設の設計図
添付資料 (5) の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定)

自 組合設立認可公告の日
至 2039年(令和21年) 3月末日

(2) 建築工事期間 (予定)

<駅前街区>

着工 2027年(令和9年) 10月
竣工 2032年(令和14年) 3月

<北街区>

着工 2033年(令和15年) 8月
竣工 2036年(令和18年) 3月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位 百万円)

収 入		支 出	
項 目	金 額	項 目	金 額
補 助 金	21,877	調 査 設 計 計 画 費	4,280
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	943	土 地 整 備 費	1,573
保 留 床 処 分 金 等	65,180	補 償 費	1,813
		工 事 費	77,058
		借 入 金 利 子	1,164
		事 務 費	612
		そ の 他	1,500
合 計	88,000	合 計	88,000

(2) 支出金明細

(単位 百万円)

	事業年度別計画 (準備組合)	総額	事業年度別計画 (準備組合)																
			令和6年10月まで		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度
			数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数
調査設計費	事業計画作成費	1,469	1,226	166	0	0	4	0	0	46	0	0	0	0	22	0	5	0	
	地盤調査費	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	建築設計費	2,457	0	167	1,044	20	85	144	144	144	466	0	68	91	84	0	0		
	権利変換計画作成費	132	1	14	53	0	0	0	0	0	34	9	0	0	12	0	9		
	その他	211	107	99	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0		
小計	4,280	1,345	446	1,097	20	89	144	144	190	505	9	68	91	118	0	14			
土地整備費	除却費	1,573	0	0	0	179	800	0	0	0	0	436	158	0	0	0	0		
	整地費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	小計	1,573	0	0	0	179	800	0	0	0	0	436	158	0	0	0			
補償費	用地補償費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	建物補償費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	その他補償費	1,813	0	0	1,112	0	0	0	0	701	0	0	0	0	0	0			
	小計	1,813	0	0	1,112	0	0	0	0	701	0	0	0	0	0	0			
工事費	公共施設工事費	2,882	0	223	735	203	244	768	237	236	236	0	0	0	0	0			
	建築工事費	71,000	0	0	0	0	2,700	8,100	21,600	16,200	5,400	0	4,779	9,814	2,407	0			
	その他工事費	3,176	104	240	960	1,149	623	0	0	80	0	0	0	20	0				
	小計	77,058	104	463	1,695	1,352	3,567	8,868	21,837	16,436	5,716	0	4,779	9,814	2,427	0			
営繕費	仮設店舗建設費																		
	その他営繕費																		
小計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
借入金利子	市銀等借入利子	1,164	0	0	7	47	59	91	153	276	361	20	25	50	73	2	0		
事務費	事務諸費	612	96	23	40	40	46	36	37	37	39	31	37	36	38	25	25		
その他		1,500	40	17	67	28	76	155	376	285	119	8	86	170	44	27	1		
合計		88,000	1,585	949	4,018	1,666	4,637	9,294	22,547	17,224	7,441	504	5,153	10,161	2,700	54	40		
		88,000	1,586	2,052	2,928	1,644	4,607	9,277	22,540	17,173	7,381	510	5,172	10,184	2,717	114	70		

(3) 資金調達計画

(単位 百万円)

	事業年度別計画 (準備組合)	総額	事業年度別計画 (準備組合)																
			令和6年10月まで		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度
			数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数	金額	数
借入金	市中銀行等	0			5,802	▲893	3,051	5,422	12,594	9,710	▲33,988	142	2,484	2,907	▲7,341	48	35	27	
	事業協力者	0	1,499	949	▲2,448														
	その他	0																	
	小計	0	1,499	949	3,354	▲893	3,051	5,422	12,594	9,710	▲33,988	142	2,484	2,907	▲7,341	48	35	27	
取入金	補助金	21,877	86		664	79	919	2,247	5,932	4,451	1,969	362	1,220	3,776	161	6	5		
	公共施設管理者負担金	943					188	188	189	189	189								
	保留床処分金	65,180			2,480	479	1,437	3,832	2,874	39,271		1,449	3,478	9,880					
	その他	0																	
	小計	88,000	86	0	664	2,559	1,586	3,872	9,953	7,514	41,429	362	2,669	7,254	10,041	6	5	0	
合計		88,000	1,585	949	4,018	1,666	4,637	9,294	22,547	17,224	7,441	504	5,153	10,161	2,700	54	40	27	

