

# 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく評価書

1 建物概要							
名称	柿生駅前南地区第一種市街地再開発事業	建物用途	商業施設、子育て支援施設、都市型住宅等	延床面積	約 37,500 m <sup>2</sup>	着工日	2021年4月 予定
建築主	柿生駅前南地区市街地再開発準備組合 理事長 鈴木澄夫	敷地面積	約 5,170 m <sup>2</sup>	階数	地下1階 地上30階	竣工日	2024年10月 予定
建設地	川崎市麻生区上麻生五丁目 480 番地 1 他	建築面積	約 2,700 m <sup>2</sup>	構造	RC造・S造	評価日	平成30年12月6日

2 評価				補助的要素	
評価項目	基本要素			都市空間	
	環境配慮	都市機能	都市防災		
評価対象 (目標値等)	<p>■ 年間一次エネルギー消費量の削減 :「CO2 排出量抑制」</p> <p>住宅部分：専有部においては、高効率ガス給湯器、タッチスイッチ水栓や節湯型シャワーヘッド、高断熱浴槽、LED照明、複層ガラスを採用し、共用部においては、省エネルギー型の昇降機、省エネルギー型の立体駐車場、LED照明、低公害車カーシェアリングを導入する。</p> <p>非住宅施設：LED照明、高効率ビル用マルチエアコンなどを積極的に採用する。</p> <p>建築物全体：住宅、非住宅各々でエネルギー消費性能基準を満たし、複合建築物全体として、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）☆☆☆相当（建築物省エネ法の誘導基準）とする。そのためにテナント等の開発事業者以外が工事を行なう場合においても、施設全体で省エネルギー性能を満たすよう、配慮することを条件とし誘致する。</p> <p>■ CASBEE 川崎における高ランクの取得 :「評価Aランクの取得」</p> <p>建築物の環境品質の確保と環境負荷の低減を図り、評価Aランクを取得する計画である。</p> <p>(1) 建築物の環境品質の確保について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日射遮蔽性能や断熱性能を確保し、温熱環境の向上を図る。 等</li> </ul> <p>(2) 建築物の環境負荷の低減について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住居において水栓への節水コマや節水型便器等を採用することにより、上水使用量の削減を図る。 等</li> </ul> <p>■ その他 :「再生可能エネルギーの導入」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電システム（10KW相当）やハイブリッド電源街路灯（太陽光発電+小型風力発電）を導入する。</li> </ul>	<p>■ 利便性の高い商業及び駐輪機能の導入</p> <p>地域住民の生活を支えるための、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、金融機関を整備する。また、既存商店街の個店の再入居を促し、既存の商店街を継承する。また、駐輪施設について、商業施設の附置義務で求められる台数に対して、倍以上の台数を整備し、駅利用者の駐輪施設としても活用する。</p> <p>■ 多様な子育て支援機能の導入</p> <p>園庭を完備した認可保育所を整備する。また、“子育て支援機能付きシェアオフィス”を整備する。なお、キッズスペースは、夕方は学童のような利用も可能とする。</p> <p>■ 良質な居住機能の導入</p> <p>「川崎市子育て等あんしんマンション認定制度」の認定を受け、子育て世帯、子育てへの理解及び関心のある世帯等が安心して暮らせる住戸を整備し、「川崎市住宅性能評価推奨等級」を備えた、良質な住宅を整備する。</p> <p>■ 宅配ロッカー機能の導入</p> <p>地域住民が利用可能な宅配ロッカーを不特定多数の人が活用しやすい回遊動線となる通路付近等に設置する。</p> <p>■ 回遊・広場機能の導入</p> <p>(1) 1階レベルでの回遊性のある賑わいの創出</p> <p>歩行者の回遊動線となる部分には、賑わいに寄与するような商業施設を配置するとともに、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。建物周辺部は、段差を無くするとともに、歩行者が雨天時にも雨に濡れることなく、安全で快適に通行できるよう、建物の外周部に幅約3mの庇を整備する。にぎわいプラザには、『柿生の里散歩道』のスタートに相応しい空間を創出する。また、駅への近道にもなる線路脇の通路を整備する。</p> <p>(2) 2階レベルでの広場を中心とした賑わいの創出</p> <p>建物2階の駅前広場を望む位置に、商業施設を周りに配置したテラス広場を整備する。また、雨に濡れずに安全に周辺地域へ回遊することが可能となるよう、テラス広場の外周部には幅3m以上の庇を整備する。</p>	<p>■ 震災対策機能</p> <p>(1) 建物の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅棟を制震構造または免震構造とする。</li> </ul> <p>(2) 防災備蓄倉庫</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住者用の防災備蓄倉庫を各階に整備する。</li> </ul> <p>(3) 防災広場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時に地域住民や帰宅困難者等に開放するマンホールトイレやかまどベンチを備えた防災広場を整備する。</li> </ul> <p>(4) 災害時にも利用可能なトイレの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>給水システムを単独システムとし、自立電源を備えることで災害時にも受水槽から給水可能であり、排水管継手に耐震フレキシブルジョイントを採用した災害時に帰宅困難者が利用可能なトイレを、共用部2階に整備する。</li> </ul> <p>(5) 緊急救助用スペース</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>緊急用ヘリコプターがホバリング可能な緊急救助用スペースを整備する。</li> </ul> <p>(6) 災害時における滞留者や帰宅中の帰宅困難者への対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物外周部に災害時に利用可能な電源を確保し、建物外周部と近接する広場を一時避難が可能な空間とし、災害時に利用できる共用部2階トイレに近接した位置にテラス広場を配置する。</li> <li>建物外周部及びテラス広場の外周部に庇を設け、雨に濡れずに退避できる空間を確保する。</li> <li>帰宅困難者向けの防災備蓄倉庫を整備する。</li> <li>災害時に帰宅困難者が使用できる共用部や2階トイレ、携帯電話の充電に利用可能な非常用発電機や太陽光発電機、自立電源型照明等を整備する。</li> </ul> <p>■ 風水害対策機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>防災センターを建物2階に整備する。</li> <li>地下の浸水防止策として建物の入口部に止水板等を設置する。</li> </ul> <p>■ 防災力向上に向けた機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の顧客、従業員等の安全確保に重点を置いた防災訓練を近隣町会や自治会と合同で実施し、その際は、資機材を活用する。</li> </ul>	<p>■ 快適な歩道状空地の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>幅員4mの歩道状空地には、樹木やベンチを適切に配置することで、快適な歩行者空間と溜まり空間を創出する。また、隣接する歩道とデザインをあわせ、広がりゆとりが感じられる歩行者空間を創出する。</li> <li>駅前広場に面した位置の歩道状空地は、駅前広場と一体的な空間となるような設えとし、地域の祭り等のイベントを一つの会場で開催することが可能となる、駅前広場を含めた大きな空間を創出する。</li> </ul> <p>■ 快適な広場の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広場及び防災広場には植栽帯やベンチを配置し、居心地が良く、地域コミュニティの醸成が図れるよう、人々が集いたくなるような快適な空間を創出する。さらに、防災広場においては、踏切待ちの人が安全で快適に滞留できる空間を創出する。</li> </ul> <p>■ コミュニティを生むテラス広場の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>テラス広場には、人々が集い語りやすくなるような良質な椅子やテーブルを配置し、人々が集い、コミュニティを生み出す空間を創出する。</li> </ul>	

導入根拠など	<p><b>■ 上位計画等</b></p> <p>計画地は、「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」において、「低炭素等、環境に配慮したまちづくりの推進」を方針としており、具体的には、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光などの再生エネルギーの導入</li> <li>・効率的なエネルギー利用に関する取組</li> </ul> <p>を誘導し、低炭素社会に対応したやさしい地区の形成に努めることが求められている。</p> <p><b>■ 上位計画等</b></p> <p>計画地は、「川崎市都市計画マスタープラン全体構想」において、身近な駅周辺においても日常生活を支える商業や生活支援関連サービス機能等の集積を図り、沿線全体の一体性を高め、更なる都市機能の向上が求められている。</p> <p>「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」においても、地区の拠点性を高める身近な商業施設等の生活利便施設の集積を誘導し、駅南口地区の活気や賑わいの創出を目指すこととされている。</p> <p>気軽に立ち寄り落ち着いた時間を過ごせる施設や趣味や学習など様々な活動の支援施設、子育て支援施設等、多様なニーズに応じた生活利便・活動を支える機能の誘導が求められており、また、良質な住居環境等の整備、適切な位置への自転車等駐輪施設の設置の誘導等が求められている。</p> <p><b>■ 周辺住民からの要望</b></p> <p>事業者による地元説明会において、生鮮三品や日用品を扱うスーパーマーケットや商店街機能の継続、個店の立地等が求められている。また、現在の線路脇にある側道機能の存続や駅利用者用の駐輪場の整備を求める声が挙がっている。</p> <p><b>■ 上位計画等</b></p> <p>計画地は、「川崎市地域防災計画（震災対策編）」において、防災的整備を図る市街地開発事業の「柿生駅南口地区」として位置付けられており、木造密集住宅を中心とした住宅地の防災性や住環境の向上を推進していく必要があるとされている。「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」においても、建物の不燃化、オープンスペースの整備等による災害に強いまちづくりの推進が求められている。</p> <p>また、川崎市洪水ハザードマップでは、計画地周辺は鶴見川氾濫時に浸水深0.5m未満が想定されている。</p> <p><b>■ 周辺住民からの要望</b></p> <p>地元町内会等への説明において、東日本大震災当時、柿生駅で緊急停車した列車の乗客や、帰宅途中の人々を商店街の店舗等が中心となって受け入れた経緯があることから、本計画においても、住民だけではなく、帰宅困難者への対策も求められている。</p>			
維持管理方法、運用方法など	誓約書	<p>評価依頼書に基づいて整備した建築物の導入機能及び取り組み内容等については確実に実現させるとともに、適切な維持管理及び運用を行う旨を記載した誓約書を、川崎市へ提出する。</p>		
特筆事項及び取組みの有効性など	その他	<p>評価を受けた環境配慮事項については、確実に実現させるとともに、着工時期における最新の環境配慮技術や関連する法改正の動向についても考慮して検討を進める。</p>	<p>建築物、広場については、管理組合が管理規約等を定めて適切に運用することとする。</p> <p>■広場や歩行者の動線に面して飲食店等の商業施設を配置することで賑わいを創出するとともに、夜間でも明るい空間とすることで、防犯に寄与する計画である。</p> <p>■再入居により、地域の記憶が継承される計画である。</p>	<p>広場、建築物、防災備蓄倉庫については、管理組合が管理規約等を定めて適切に運用することとし、詳細については、今後、近隣の町会や自治会等との協議を行いながら検討を進めていく。防災訓練についても、今後、近隣の町会や自治会等との協議を行いながら防災訓練等の取り組みが実施できるよう検討を進めていく。</p> <p>なお、居住者の理解を得るため、売買契約の際の重要事項説明書においても明記することで担保を図る。</p> <p>■計画地周辺の不足している一時退避スペースとなる広場を整備し、災害時における滞留者や帰宅困難者に対する設備を整備することで、地域の防災性の向上に資する計画である。</p>

+

<p><b>上位計画等</b></p> <p>計画地は、「川崎都市計画都市再開発の方針」や「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」において、道路等の公共施設の整備改善、安全で快適な歩行者通行環境の整備が求められている。</p> <p>また、オープンスペース等の整備を誘導し、来訪者の交流を醸成するイベントや柿生駅周辺で開催される季節ごとのお祭りなどとの連携を図り、地区の賑わいや魅力向上が求められている。</p> <p><b>■ 周辺住民からの要望</b></p> <p>地元町内会等への説明において、上麻生 216 号線・上麻生 155 号線は地域の主要な交通動線であり、通学路に指定されているにも関わらず、幅員が狭く、かつ歩道整備されていないことから、以前より危険性が指摘されており、安全性の確保が求められている。</p> <p>また、イベントなどが開催できるまとまった空間が不足しているため、現在のイベントの際は、会場を分散して開催しており、地域の祭りやイベントを 1 つの会場で開催できる空間の整備が求められている。</p>	同左
<p>■地域の不足している溜り空間、憩い空間や地域のイベント開催時に活用可能な空間を創出することで、地域コミュニティの醸成が期待される計画である。</p>	

<p><b>評価</b></p>	<p>「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」に示した、太陽光などの再生エネルギーの導入、効率的なエネルギー利用に関する取組等がある中で、建築物の環境性能を総合的に評価するCASBEE川崎においてAランクを取得し、住宅部分の断熱性能は断熱等性能等級の最高ランクである4取得相当の計画であり、年間一次エネルギー消費量においては、複合建築物全体として建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）☆☆☆評価相当であることなど、計画建物全体において、高い水準での省エネルギーに資する取組みが認められる。</p> <p>また、再生可能エネルギーとして「太陽光発電システム」や「太陽光発電と小型風力発電を組み合わせたハイブリッド電源街路灯」を導入するなど、優れた環境配慮が行なわれている計画である。</p>	<p>「川崎市都市計画マスタープラン全体構想」や「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」で求められている、地区の拠点性を高める身近な商業施設等の生活利便施設の集積を誘導し、駅南口地区の活気や賑わいの創出や継承を目指す計画となっている。</p> <p>子育て支援機能として、待機児童対策や女性活躍に資する働き方の推進を図るため、園庭を完備した保育所、キッズスペースを備えたシェアオフィスを整備する。</p> <p>広場や回遊機能として、歩道状空地や広場、テラス広場に面して商業施設を配置することで賑わい創出を図り、建物外周部は段差を無くすよう配慮した庇のある回遊動線を整備、さらに『柿生の里散歩道』の起点となる本計画地の広場に散歩道の案内看板を設置するなど、周辺地域への回遊性の向上を図っている。</p> <p>また、スーパーマーケットの設置、線路脇の通路機能、駅利用者が活用できる駐輪場を整備するなど、地域の要望に応えている。</p> <p>これらの機能導入により、上位計画や地域の要望、周辺地域への回遊性に配慮した優れた計画であると認められる。</p>	<p>「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」で、オープンスペースの整備等による災害に強いまちづくりの推進が求められている中で、災害時に地域住民や帰宅困難者等に開放する「マンホールトイレ」や「かまどベンチ」を備えた防災広場を整備し、帰宅困難者向けの防災備蓄倉庫や停電時でも使用できる自立電源型照明等を整備、また、庇を設けた空間に雨天時にも雨に濡れずに退避できる空間を確保する等、一時的な避難が可能となっており、地元町内会等から求められている、帰宅困難者等への対応に配慮している。</p> <p>地区内に整備される建築物については、耐震性が高く、居住者用の備蓄倉庫や災害時に使用できるトイレを敷地内に備えるなど、川崎市が定める高層集合住宅の震災対策の基準を満たしている。</p> <p>これらの機能導入により、上位計画や地域に必要な防災機能に配慮した優れた計画であると認められる。</p>	<p>「柿生駅周辺地区まちづくりビジョン」や地元町内会等で、安全で快適な歩行者通行環境の整備やまとまった空間の整備等が求められている中で、歩道状空地は、樹木やベンチを適切に配置し、隣接する歩道と舗装を合わせることで一体となった快適な歩行者空間と溜まり空間を創出する。</p> <p>広場及び防災広場に植栽帯やベンチを配置することで集いやすい空間を創出し、地域コミュニティの醸成を図るとともに、防災広場については、踏切待ちの人が安全に滞留できる空間としている。</p> <p>さらに、駅前広場に面した歩道状空地は、駅前広場と一体的な空間となるような設えとすることで、駅前広場を含む大きな空間を創出し、会場を分散していたイベントを一つの会場で開催することが可能となる空間を創出するなど、総合設計制度の空地評価と比較した上で、より高く評価されるべき空間が計画されている。</p>
	評価 a・(b)・c	評価 a・(b)・c	評価 a・(b)・c	評価 a・(b)・c

<p><b>総合評価</b></p>	<p>身近な駅である柿生駅前の再開発の機会を活かし、低炭素化に資する優れた取組みや、地区の拠点性を高める取組み、災害に強いまちづくりの促進に資する取組みが計画されており、環境配慮、都市機能、都市防災において、高い水準での評価が得られる計画である。各評価項目における導入機能等を適切に維持管理する旨を記載した誓約書を川崎市と取り交わすことから、永続的に維持管理される見通しがあると判断できる。また、上位計画や周辺地域の要望にも配慮していることから、計画全体として標準以上の優良性が認められる計画である。</p>
	総合評価 S・A・(B)・C