

鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

参考資料 1

■経緯および再検証要因

<経緯>
 H28(2017)年 8月 鷺沼駅前地区再開発準備組合設立
 H30(2019)年 8月 川崎市環境影響評価方法書を公告
 R2(2020)年11月 再開発計画の検証に関する申し入れの提出
 R3(2021)年12月 「鷺沼駅前地区再開発事業の検証について」提出

<再検証要因>
 ①新型コロナウイルスによるニューノーマルな生活へのシフト
 ②「駅まちデザインの手引き」等の国交省からのガイドライン公布

■再検証において追加した視点

□「ニューノーマル」となるまちづくりを実現するための検証視点(2020年11月)

広場	開放	境界	職住	流動
環境共生型の開放的なオープンスペース	密閉空間から解放する縁側の半外部空間	商業・公共を融合するボーダレスな機能構成	職住近接を実現する新たなワークプレイス	内外からの人の流れを促す流動・動線計画

□中間報告における検討内容(2021年12月)

にぎわい・ウォークブル

歩行者空間と広場空間を一体的に整備し、街に開かれた居心地が良く歩きたくなるまちなみ 等

魅力的な「駅まち」空間の整備

駅から周辺市街地につながる連続的な歩行者空間の創出による回遊性の向上 等

オープンスペースの拡充・利活用

地域住民の活動やイベントが積極的に開催できる広場の整備や仕掛けづくり

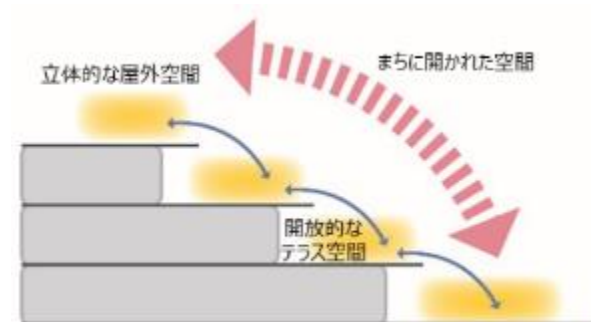
緑化・低炭素化

将来へ向け、脱炭素に向けた取り組みおよび環境性能の確保

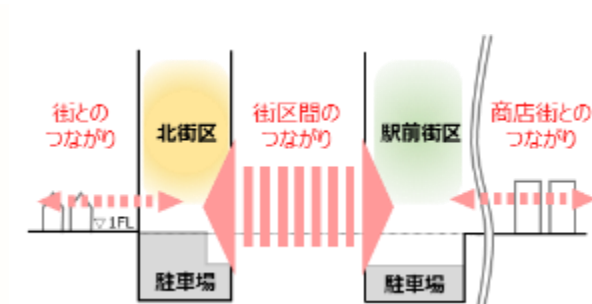
防災

災害時の広場、オープンスペースの活用等

■低層部の立体的な屋外空間イメージ



■街区と周辺地域の人の流れ(イメージ)



■開発コンセプト

- ① 交通広場の拡充により公共交通利便性の向上を目指します
- ② 鷺沼の新しい顔として駅・生活機能・地域をつなぐ広場・交流機能を目指します
- ③ 高低差を活かし、駅前空間を楽しく快適な街歩きの場所に変えます
- ④ 「駅前に住む」「駅前で働く」「1日過ごす」など、住む人も訪れる人も楽しく、快適な魅力あるライフスタイルを目指します

■イメージパース



鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

■ 2020年アセス準備書時点からの具体的な変更点

これまでの検討内容等を踏まえ、ニューノーマルに対応した施設となるよう、施設計画や機能を見直します。

< 主要な変更箇所 >

- ① 市民館のホールを大ホールと小ホールの2ホール構成とし、小ホールを北街区に配置することで生み出された余剰空間を使い、より開放的で街に開いたステップテラスを設置するとともに駅前広場を拡充します。

開放

広場

駅まち空間

オープンスペース

緑化

- ② 新たなライフスタイル・職住近接のニーズの実現、商業・公共用途との組み合わせたをボーダレスな利用を目指し、駅前街区に「働く機能」（ワークプレイス）を導入します。

職住

境界

- ③ 駅前街区と北街区の回遊性を高め、両街区の公共機能の更なる連携を図るために、街区間デッキを設置します。

流動

境界

ウォークアブル

防災

- ④ まちの顔となり、周辺地域や下層階のテラスと視線が繋がり人の活動が見える空間を目指して、駅前街区の大ホールのホワイエ位置を南側に変更します。

開放

境界

オープンスペース

- ⑤ 駅から周辺市街地や鷺沼36号線へ抜け、連続的な賑わいを形成する貫通通路を設置します。

流動

開放

ウォークアブル

駅まち空間

① 2ホール構成

③ 街区間デッキ設置による回遊性の向上

① 駅前広場を拡充

② 「働く機能」導入

① ステップテラスの設置

⑤ まちへ抜ける貫通通路による連続的な賑わいの形成



■ 駅まち空間の一部（駅前広場）イメージ

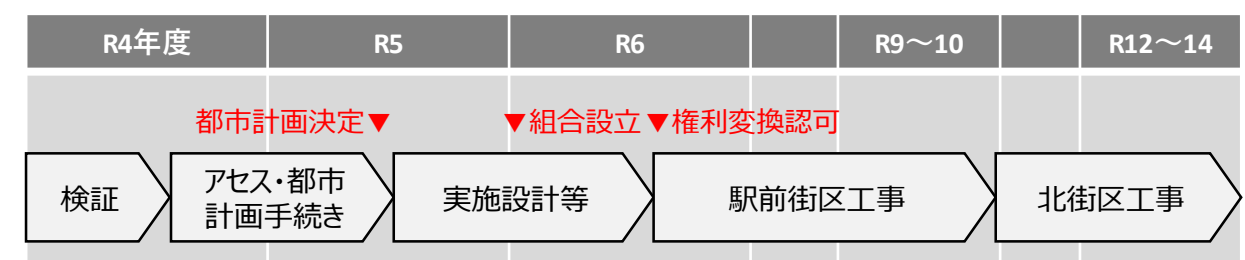


■ 今後の事業推進について

- ・ 従前の開発コンセプト等は踏まえつつ、施設計画に検証結果を反映させ、新たな社会ニーズ等にも対応した、市民が安心・快適に利用できる施設の実現を目指します。
- ・ 駅・駅前広場・周辺市街地を一体的に捉えた魅力的な「駅まち空間」の実現や、線路を挟んだ南北のまちの一体感の醸成、拡充した駅前広場の積極的な活用に向けて、引き続き、関係者との調整等を行います。
- ・ 災害時の広場活用等の防災への取組や、再生可能エネルギー導入等の環境負荷軽減の取組など、引き続き、持続可能なまちづくりに向けた検討を行います。
- ・ 社会状況の変化を踏まえつつ、組合設立認可に向けて事業計画全体の深度化を行います。

■ スケジュール（予定）

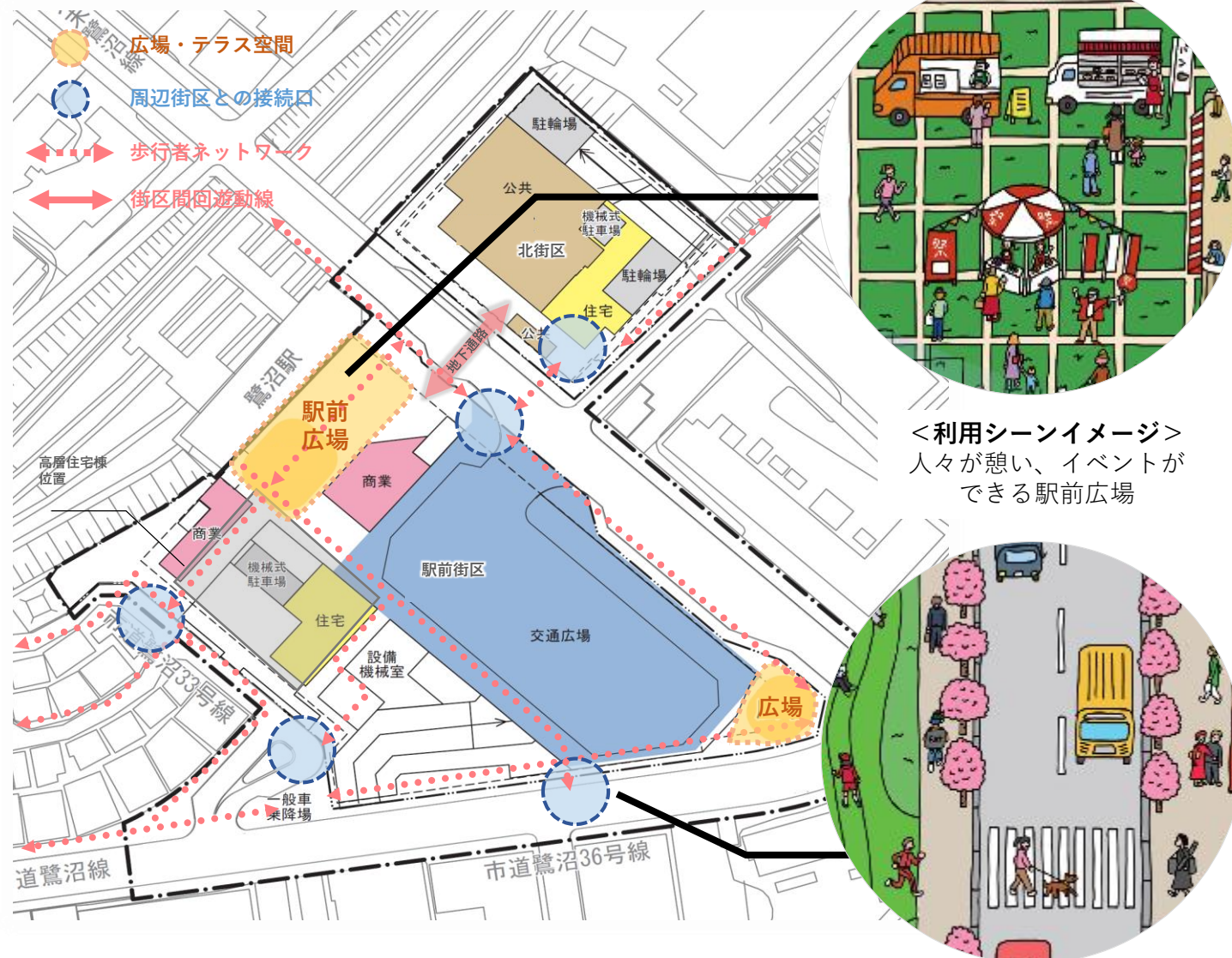
- ・ 再検証期間を踏まえて事業スケジュールを精査します。
- ・ 駅前街区R9～10年度、北街区R12～R14年度の供用開始に向け、関連手続きを再開していきます。
- ・ 引き続き、早期着手・早期効果発現に向けて、事業スケジュールの短縮化についても検討します。



鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

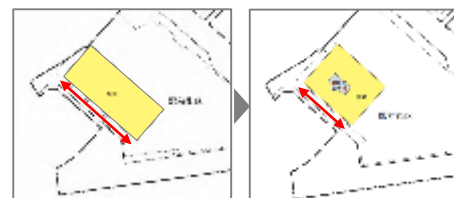
■検証のポイント

【1階】



＜利用シーンイメージ＞
人々が憩い、イベントが
できる駅前広場

＜利用シーンイメージ＞
季節を感じ歩きたくなる
歩行者空間



＜変更点＞

- 駅改札から交通広場への通行動線を確保しながら、市民の憩いの場となる駅前広場の機能の充実を図ります。
- 住宅棟形状変更を行い、位置を再調整（右図）することで、圧迫感軽減を図ります。

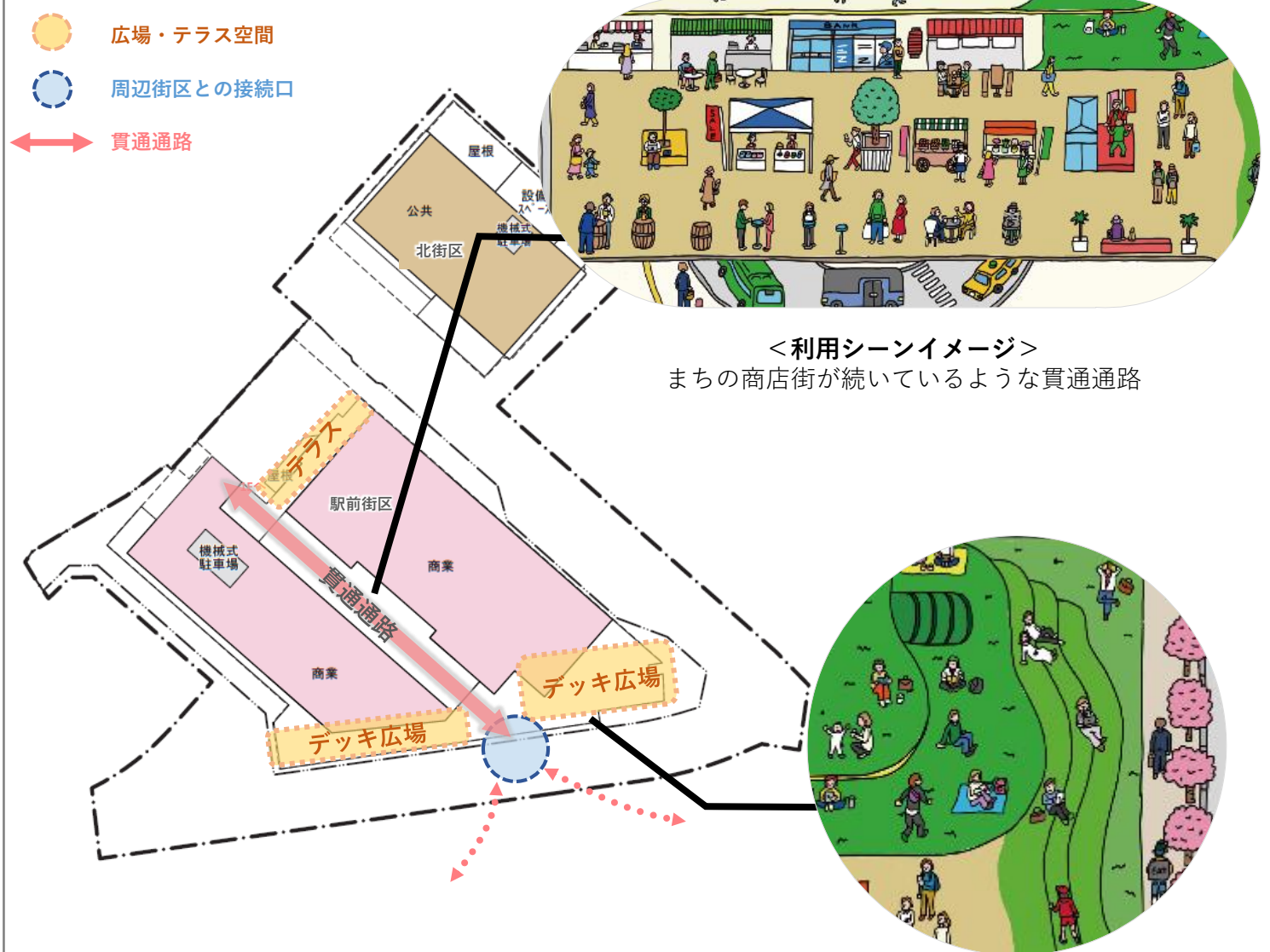
＜検討深度化＞

- 駅前街区と北街区を地下通路で接続し雨に濡れずに移動できる歩行者ネットワークを整備します。

＜今後の設計検討与件＞

- 周辺エリアからアクセスしやすく、居心地が良く歩きたくなる歩行者空間を整備します。

【2階】



＜利用シーンイメージ＞
まちの商店街が続いているような貫通通路

＜利用シーンイメージ＞
まちの方向へ開いたテラス空間

＜変更点＞

- 敷地周辺の高低差と桜並木を活かして、立体的なテラス空間を整備します。
- 建物中央に貫通通路を設け、改札からの人流を周辺街区と繋げることで、回遊性を向上させます。

＜検討深度化＞

- 駅前広場と春待坂側デッキ広場をつなぐ貫通通路は商業空間やゆとりある空間とすることで、賑わい空間を連続的に整備します。

＜今後の設計検討与件＞

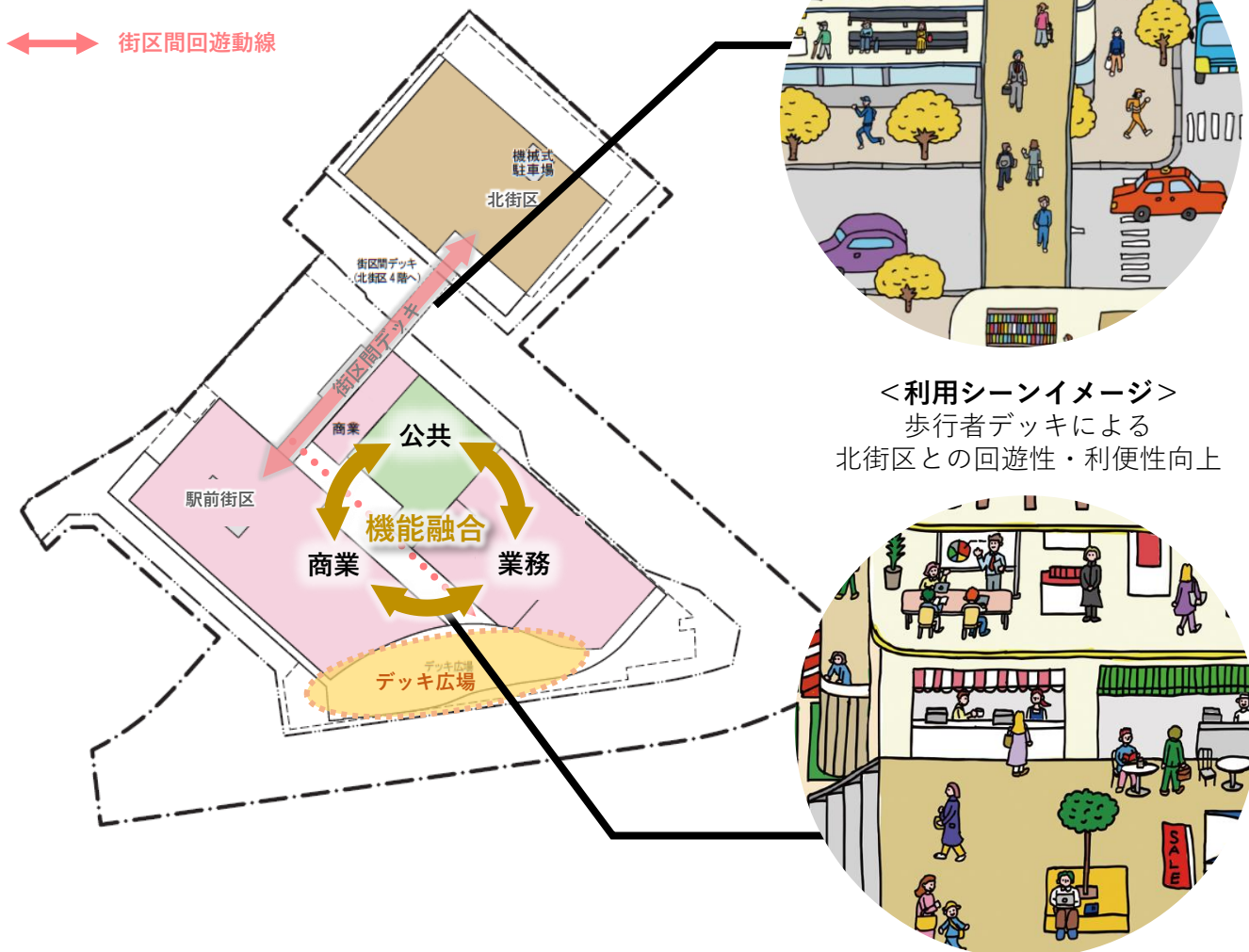
- 駅前広場を見下す2F部分にテラス空間を設け、イベント時等にも使いやすい広場空間とします。

鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

■具体的な変更点について

【3階】

● 広場・テラス空間
 ⇄ 街区間回遊動線



＜利用シーンイメージ＞
 いろいろな場所で働くことが出来る

＜変更点＞

- 働く機能（業務）を導入し、職住近接のライフスタイル実現をサポートします。
- 北街区と接続する街区間デッキを設置し、利用者の回遊性と利便性を向上させる動線を整備します。

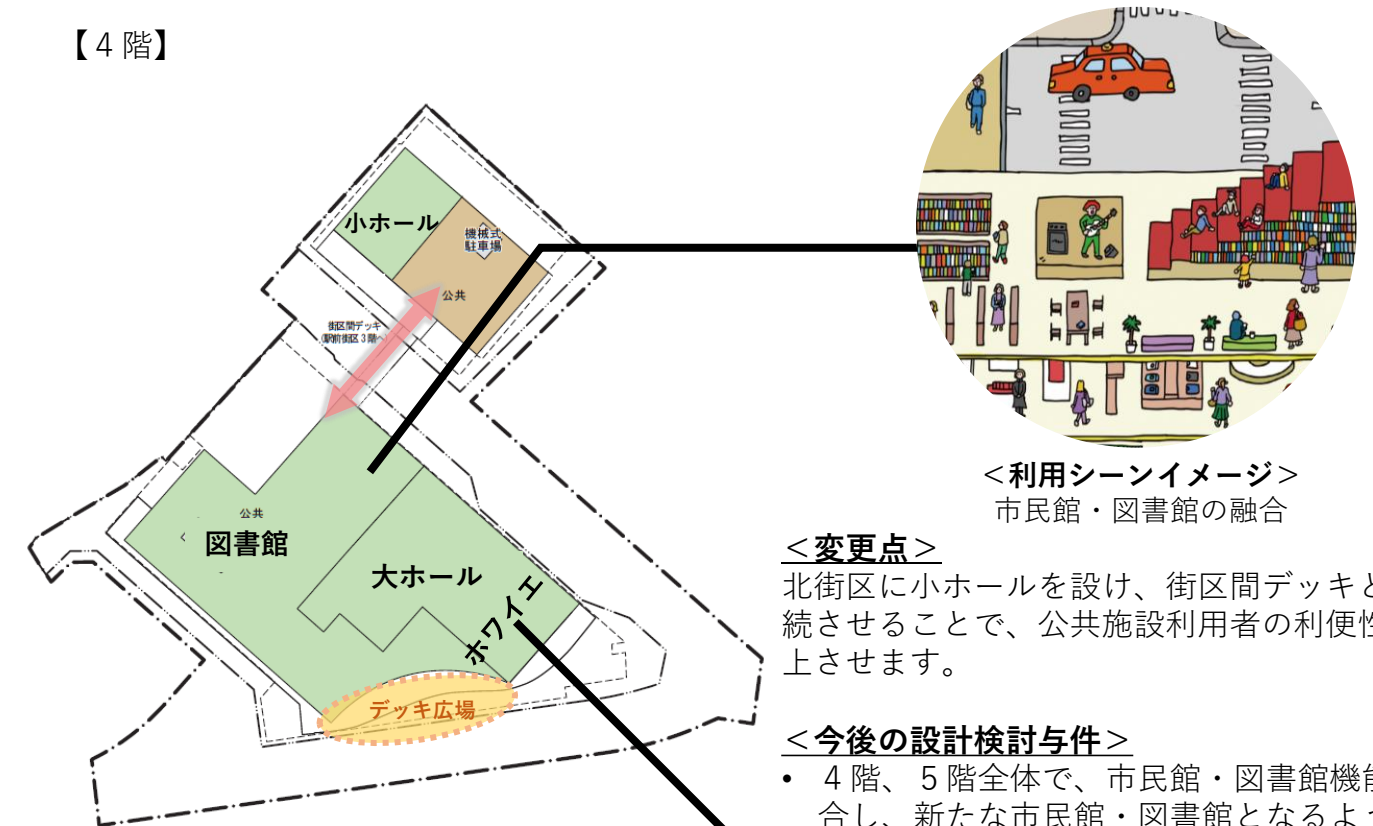
＜検討深度化＞

- 2階から続く連続的なテラス空間の創出と、屋内空間と連携しながら開放的な階段状の広場空間を整備します。

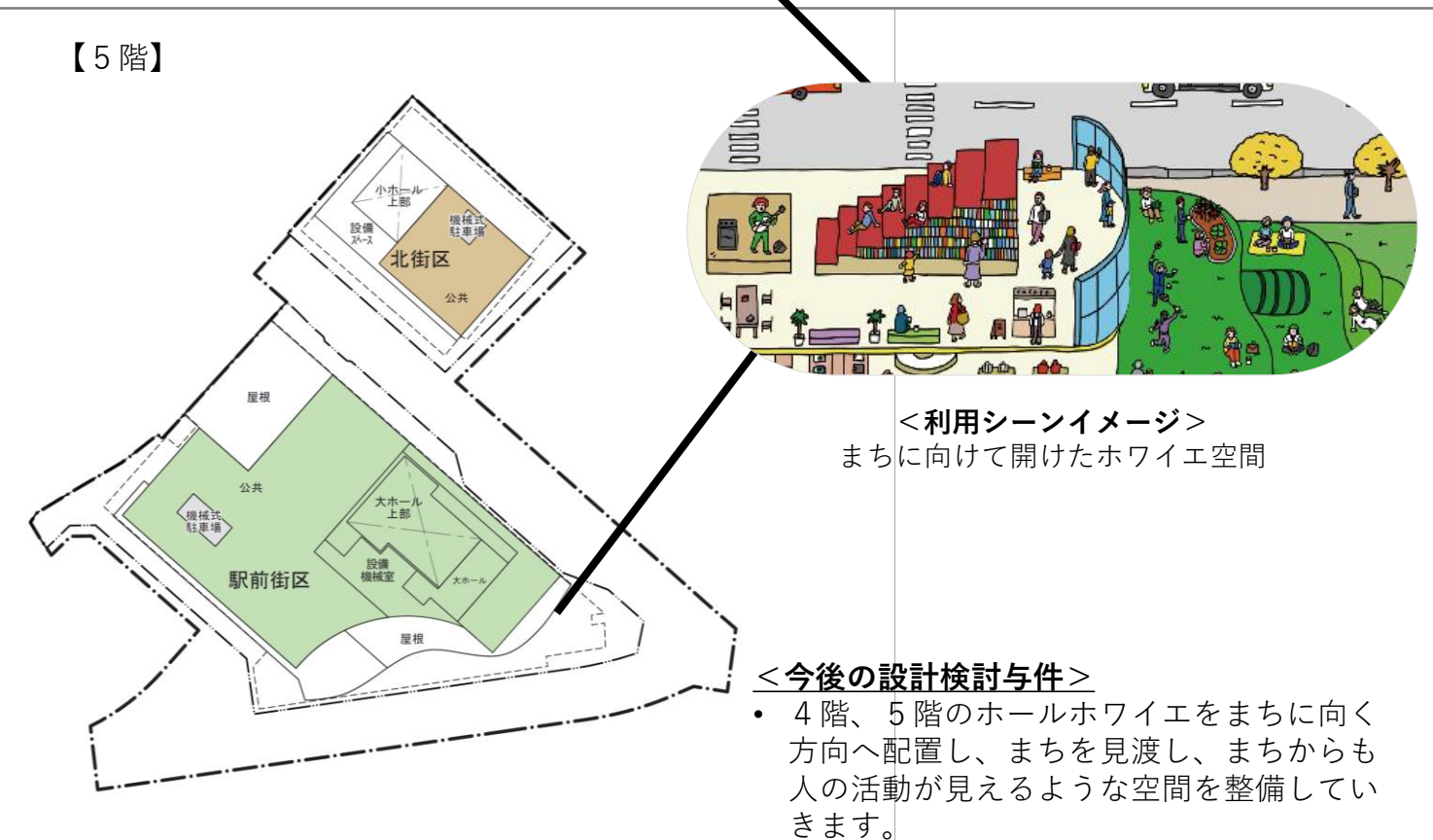
＜今後の設計検討与件＞

- 公共、商業、業務機能を横断的に利用できるような官民連携を目指して川崎市と調整し、ボーダレスな空間を整備します。

【4階】



【5階】



開放的な
駅前広場で
憩い、くつろげる

雨の日も
楽しく・便利に
使える

家族でお買い物
1人で静かに勉強
お友達とおしゃべり
みんなの居場所がある

多様な
ライフスタイルの
住民が集まり
交流が生まれる

コーヒーを飲みながら
本を読んだり
資料を使って仕事が
できる

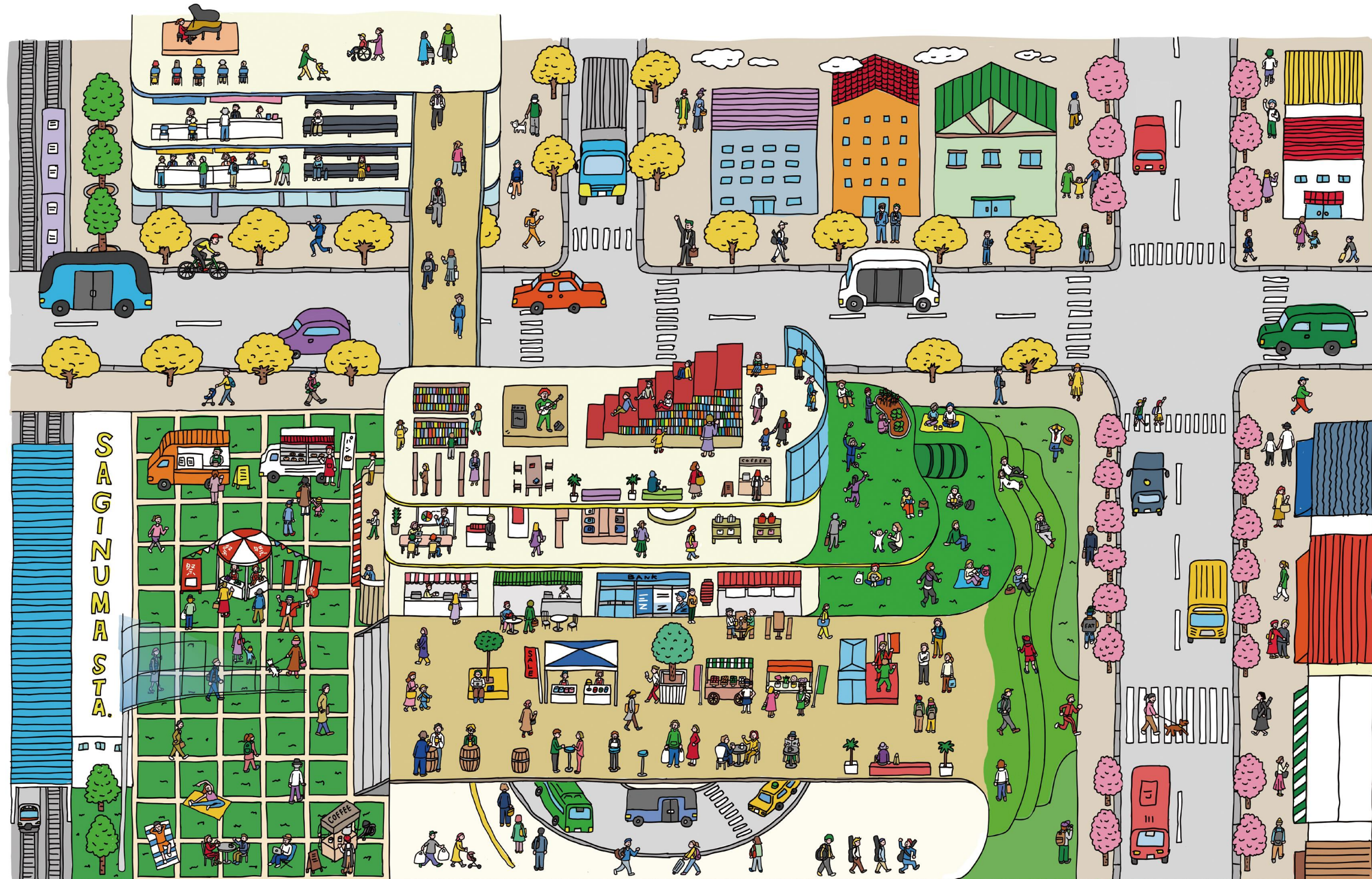
賑わいが
まち全体に広がり
周辺のみちも
歩きたくなる

駅からバスの
乗り換えが
便利で安全に
使える

テラス広場で
子供たちが
寝ころび
安全に遊べる

桜並木や
イチョウ並木を
眺め歩き、
お花見が出来る

ホールで
芸術鑑賞
ギャラリーで
作品発表



5

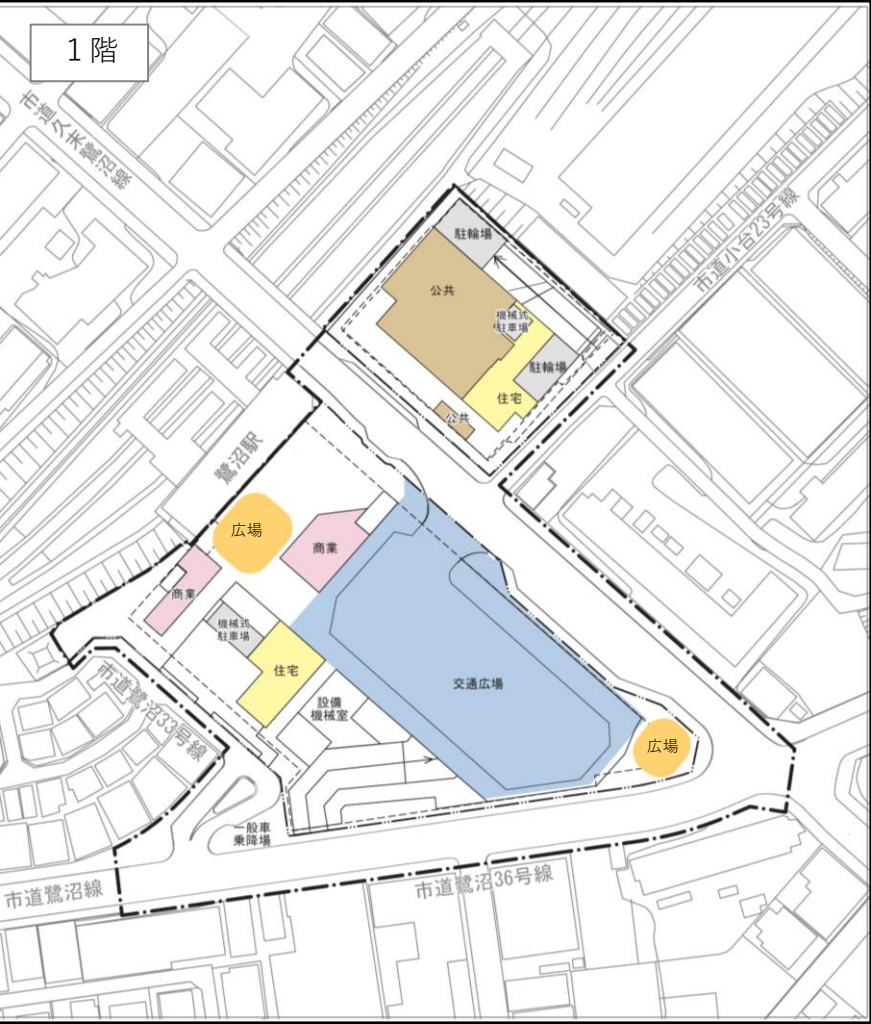
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

■計画概要

○面積表

	駅前街区	北街区
敷地面積	約11,170㎡	約3,680㎡
建築面積	約9,150㎡	約3,150㎡
建ぺい率	約82%	約86%
延べ面積	約86,000㎡	約29,000㎡
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37階	地下2階 地上20階
構造	R C造 (一部S造、SRC造)	R C造 (一部S造)
建物高さ (最高高さ)	約140m (約146m)	約86m (約92m)
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380戸	約130戸

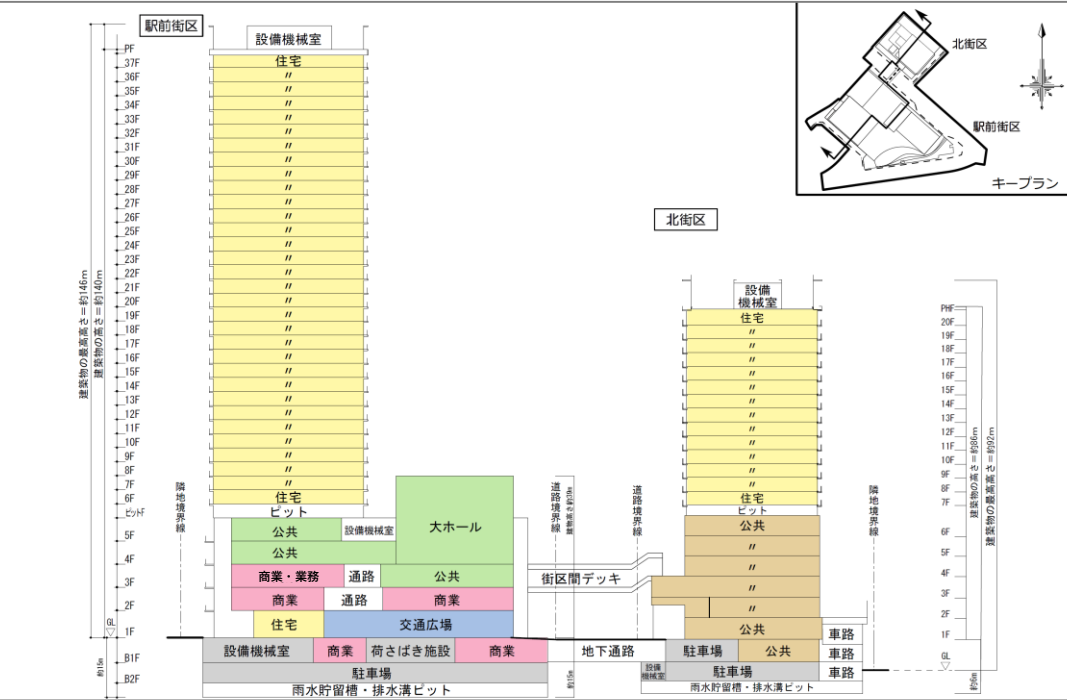
○平面図



○鳥瞰パース



○断面構成図



※本資料に掲載の図面、イラスト・内容等は現時点での検討状況であり、今後の設計により変更となる可能性があります。