

## 第15回 宮前区のまちづくりにおける公共機能検討会議

日 時:令和6年11月5日(火) 8:55 から

場 所:本庁舎7階 特別会議室

### 1 鷺沼駅前地区再開発事業及び宮前区のまちづくりにおける公共機能に係る検討について

### 2 現宮前区役所等施設・用地の活用検討に関する中間報告について

### 3 その他

(配布資料)

委員名簿

資 料 1 鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況及び公共機能に関する取組の検討について

資 料 2 現宮前区役所等施設・用地の活用検討に関する中間報告

宮前区のまちづくりにおける公共機能検討会議 名簿

令和6年11月5日

	委員
座長	藤倉 茂起 副市長
副座長	加藤 順一 副市長
副座長	三田村 有也 副市長
1	総務企画局長
2	財政局長
3	市民文化局長
4	経済労働局長
5	健康福祉局長
6	こども未来局長
7	まちづくり局長
8	建設緑政局長
9	宮前区長
10	交通局長
11	消防局長（代理出席 消防局総務部長）
12	教育次長

## 1 経過

### (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度化した事業計画・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1「令和6年7月25日まちづくり委員会報告資料」)

### 主な報告内容

#### 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竣工、北街区令和12～14竣工  
→駅前街区令和13竣工、北街区令和17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)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(以下、『法』という。)第11条第1項に基づき、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ました。

※組合設立認可申請書から抜粋  
(青字は前回報告からの追加・変更点)

#### 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
<b>合計</b>	<b>88,000</b>	<b>合計</b>	<b>88,000</b>

#### 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

### (3)今回の報告内容

特定業務代行者の決定

再開発事業に関する補助金額等の分析

組合設立認可公告

各取組の内容の検討結果

魅力的な駅まち空間の創出検討の進捗状況

## 2 再開発事業の進捗状況について

### 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および設計者と、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、正式に特定業務代行者を決定しました。

### 再開発事業に関する補助金額等の分析

- 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に一体的に整備し、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モデル的な取組であり、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。



### 各取組の内容の検討結果

#### (ア) 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・効果的な施行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います。

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から抜粋

### 全体配置図兼1階平面図



### 3 公共機能に関する取組の検討について

#### 各取組の内容の検討結果（続き）

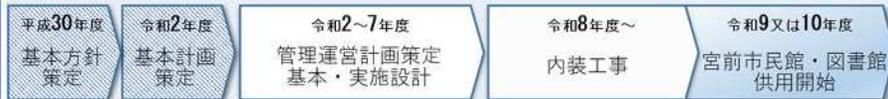
#### (1) 公共機能の導入に関する取組

##### a 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、再開発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、再開発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

#### 従前



#### 見直し

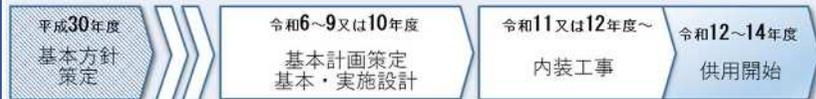


##### b 北街区（区役所機能（一部市民館機能あり））

- 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）年度に基本計画の策定  
令和12（2030）年度の基本設計、令和13（2031）年度以降 実施設計

#### 従前



#### 見直し



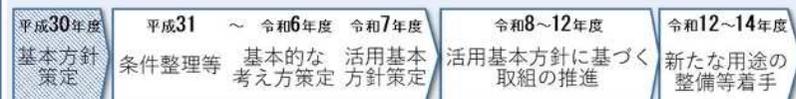
#### (ウ) 現区役所等施設・用地に関する取組

- 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）」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。

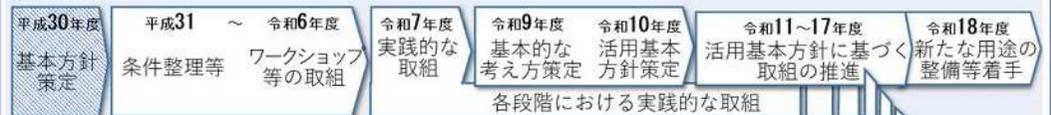
令和9（2027）年度 活用に向けた基本的な考え方の取りまとめ  
令和10（2028）年度 活用基本方針の策定

- 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。

#### 従前



#### 見直し



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、本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

### 魅力的な駅まち空間の創出検討の進捗状況

- 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）

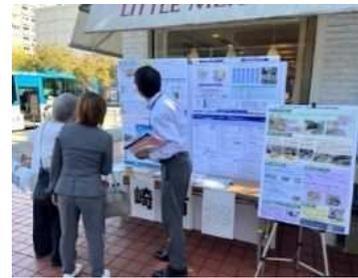
※本イメージは現時点での検討状況であり、今後の設計等により変更となる可能性があります。

## 5 再開発事業の手続きについて

- 鷺沼駅前、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。
- 具体的には、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がありますが、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、組合設立認可に向けた手続きを進めました。

## 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



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)		
ミライづくりプロジェクト	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)	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	環境アセス手続 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

## 1 経過及び計画概要

### (1) 地区概要

所在地：川崎市宮前区鷺沼一、三丁目、小台一丁目地内(約2.3ha)  
 施行者：鷺沼駅前地区市街地再開発組合

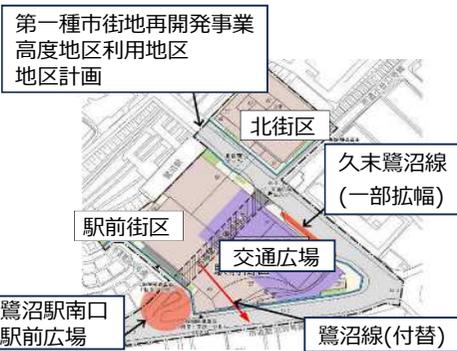


### (2) 経過

- 平成29年8月 鷺沼駅前地区再開発準備組合(以下「準備組合」という。)設立
- 平成31年3月 鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針 策定(川崎市)
- 令和2年6月 環境アセスメント準備書公告
- 令和2年7月 都市計画素案説明会 開催(川崎市)
- 令和2年11月 「再開発計画の検証に関する申入れ」提出(準備組合⇒市)
- 令和3年12月 「再開発計画の検証について」中間報告(準備組合⇒市)
- 令和4年11月 「再開発計画の再検証結果報告」提出(準備組合⇒市)  
⇒まちづくり委員会に報告(令和4年11月24日)
- 令和5年9月 都市計画決定・変更(川崎市)

新型コロナ  
などに起因  
した検証

地域地区等	商業地域(容積率500%) 防火地域、高度利用地区
地区計画	鷺沼地区地区計画
市街地再開発事業	鷺沼駅前地区 市街地再開発事業
都市施設	交通広場 都市計画道路 3・4・13号久末鷺沼線 3・4・14号鷺沼線 (鷺沼駅南口駅前広場)



- 令和6年4月 環境アセスメント評価書公告
- 令和6年7月 事業報告書 提出(準備組合⇒市)  
⇒昨今の社会経済情勢の変化を踏まえた計画の見直し等について、現時点での進捗状況の報告を受けたものです。

### (3) 計画概要(令和4年11月)

新型コロナ危機を契機とした社会ニーズの変化等に対応するため、「広場」・「開放」等の検証視点を基本としつつ、施設計画の見直しや機能の検証を実施

#### ■これまでの検討内容(令和4年11月まちづくり委員会資料から抜粋)

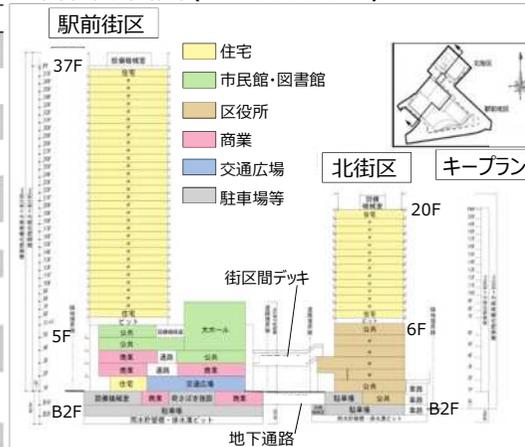
- 魅力的な「駅まち空間」の整備
- にぎわい・ウォーカブル等



#### ■建物計画(アセス評価書より)

	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㎡
建蔽率	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SRC造、一部S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、業務、公共、住宅、交通広場	住宅、公共
住宅戸数	約380戸	約130戸

#### ■計画断面図(アセス評価書より)



## 2 準備組合からの進捗状況の報告について（令和6年7月）

### 継続的な設計の深度化と社会経済情勢の変化への対応

当地区においては、令和4年11月の「鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証」以降、将来にわたり市民が安心・快適に利用できる施設となるよう、計画の検討・検証を継続して行っており、市は、準備組合に対して、計画の更なる深度化を図るに当たって、①鷺沼の自然や地形の変化を活かした建築計画や、②歩いて楽しく居心地のいい空間づくり、③連続的な賑わいが駅から周辺市街地にまで広がっていくウォカブルな駅前広場等の整備を求めてまいりました。

上記に加え、資材費・労務費の高騰など、昨今の社会経済情勢の変化への対応を図るため、準備組合で事業計画の見直しや設計の深度化を進め、今回の進捗状況の報告に至ったものです。

※準備組合報告資料から抜粋  
(赤字は川崎市補足)

### (1) 事業計画（令和6年7月）

#### ア 本市要望等を踏まえたイメージコンセプト

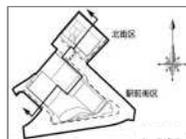
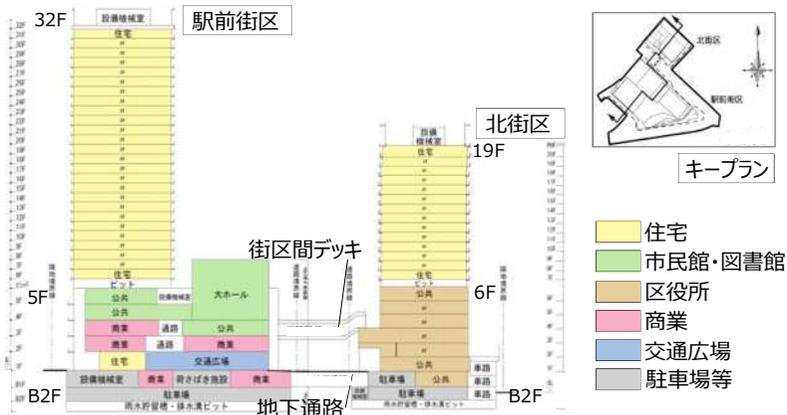
- ・緑や坂が多い鷺沼の風景との調和
- ・多様な人が賑わうウォカブルな駅前空間



#### イ 建物計画

	駅前街区	北街区	
敷地面積	約11,170㎡	約3,680㎡	<b>主な変更点</b> [階数(階)] 駅前37→32 北20→19
建築面積	約9,440㎡	約3,150㎡	
建蔽率	約85%	約86%	<b>[最高高さ(m)]</b> 駅前146→133 北92→89
延べ面積	約84,000㎡	約27,000㎡	
容積対象面積	約55,850㎡	約18,400㎡	<b>[住宅戸数(戸)]</b> 駅前380→340 北130→110
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	RC造 一部SRC造、一部S造	RC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340戸	約110戸	

#### ウ 計画断面図



キープラン

- 住宅
- 市民館・図書館
- 区役所
- 商業
- 交通広場
- 駐車場等

※プラン再検討に伴い、環境影響評価書で提出した高さよりも最高高さが低い計画となっております。

### (2) 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について

当組合は、令和4年11月以降、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、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、関係者との調整を実施してまいりました。

#### ア 駅まち空間の創出

駅前広場は利用者の快適なアクセスを確保するとともに、市民の憩いの場となり、イベント時にも使いやすい魅力的な公共スペースの創出に努めます。

また、地域とつながり、まちの一体感を醸成し、地域のシンボルとなるような駅まち空間の実現に向けて関係者と協議を進めてまいります。

#### イ 交通結節機能

来街者が、雨に濡れずに駅前街区と交通広場や地下駐車場等へアクセスすることができ、北街区とも往来できる地下通路等の移動ルートを検討しています。

これまでの検討に加え、**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、検討しているところです。**



駅前広場イメージ

※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ございます。

## 2 準備組合からの進捗状況の報告について

※準備組合報告資料から抜粋  
(赤字は川崎市補足)

### (3) 特定業務代行者制度の活用と事業費の算出

#### ア 資材費・労務費等の社会経済情勢の変化について

- ・ 資材費の上昇（鉄骨、生コン、ガラス、設備機器の定価改定、電線管等）
- ・ エネルギー価格高騰（電気料金、原油価格、輸送費等）
- ・ 大型物件の特注品設備機器などの大幅な高騰に伴う設備工事費の上昇
- ・ 人手不足による設備工事費の上昇  
(手持ち工事過多、受注抑制、超大型案件の集中による影響など)
- ・ 働き方改革による時間外労務上限規制に伴う労務時間減による労務費増

#### イ 特定業務代行制度の活用と事業費について

- ・ 建設会社の着工需要集中等により受注制約が予想されていることから、早い段階で特定業務代行者を選定し、工事費や工期の見極めを行うとともに、技術提案等を受けながら各種工事計画・調整をスムーズに行っていくことを目的に、令和5年度に特定業務代行者の公募を行いました。
- ・ 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報告を受けて、提案のあった2社のうち1社を候補予定者として選定し、協議を行ってきました。
- ・ 川崎市からの指導等により、これまでの検証における「広場」や「開放」等の視点や、「ウォークアブル」で魅力的な「駅まち空間」の実現といった、まちの魅力向上を図る機能を維持しながら、特定業務代行者候補者や設計者と、効率的なコストダウンにつながる設計の見直しを含め、工事費及び工程などについて協議を重ねてきました。
- ・ それらの協議状況や、昨今の資材費・労務費高騰の状況を踏まえ、事業に関する各項目の金額を調整し、準備組合として再開発事業に係る事業費を算出しました。

#### ※特定業務代行制度とは

民間事業者の専門的な知識・経験を活用して事業の円滑な推進を図るため、施行者からの委託に基づき、基盤・解体・建築の一連した施工や未処分保留床の責任を含めて、民間事業者が代行する制度

○事業費 (億円)

項目	金額
調査設計計画費	42.8
土地整備費	15.7
補償費	18.1
工事費	770.6
事務費	6.1
借入金利子	11.7
その他	15.0
合計	880.0

### (4) 事業スケジュール

#### ア 特定業務代行候補者との工程検討に伴う工期増の要因について

- ・ 働き方改革により4週8閉所となる等、労務環境の変化（建設業だけでなく、物流業の労働規制により1日当たりの資材搬入効率も減）
- ・ 都心近郊における大規模開発の増加による人手不足
- ・ 工事費削減のため、基盤工事手順の見直し
- ・ 資材不足、高層エレベーター等の受注逼迫による納期遅延
- ・ バス営業を継続しながら施工するための工事手順見直し

#### イ 特定業務代行候補者による検討と事業スケジュールについて

- ・ 特定業務代行候補者からの提案を受けたところ、組合の予定していた工事費と乖離が大きく、工事費の調整に時間を要したため、当初令和5年度中に予定していた組合設立認可申請の時期に遅れが生じました。
- ・ また、特定業務代行候補者による施工計画提案をもとに、設計者を含めて各街区の工事工程が合理的な施工計画となっているか精査した結果、駅前街区で約6.9か月、北街区で約4.7か月の工期を要する想定（既存建物等解体工事を含む。）です。

- 令和6年度 組合設立認可申請（予定）
- 令和7年度 権利変換計画認可申請（予定）
- 令和7年度 駅前街区着工（予定）
- 令和13年度 駅前街区竣工（予定）
- 令和14年度 北街区着工（予定）
- 令和17年度 北街区竣工（予定）

R6年度	R7年度	R13年度	R17年度
▼組合設立	▼権利変換計画認可申請の認可	▼まちびらき第1弾	▼まちびらき第2弾
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			

### 3 今後の取組について

#### (1) 再開発事業について

##### ア 宮前区全体の活性化を促す「核」としての拠点の形成

山坂が多く、駅勢圏に比べ市域の奥行きが広い宮前区においては、少子高齢化の進展を踏まえ、駅周辺に都市機能を集約していくコンパクトなまちづくりと、交通ネットワークの充実を図るなど、将来にわたり、市民が安心・快適に利用できる施設計画や機能を整備することが重要です。

鷺沼駅前再開発事業は、交通広場を拡充し交通結節機能の再編を図るとともに、官民連携により、商業・業務・公共など多様な都市機能の集積を図ることによって、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を推進し、駅前だけでなく、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ものであり、今回の準備組合の計画の見直しを踏まえながら、引き続き、関係局区で連携し、事業を推進してまいります。

##### イ 特定業務代行制度の活用による効率的・効果的なまちづくりの推進

当地区は、駅周辺に都市機能を集約していくコンパクトなまちづくりなどを進めていることから、鉄道に近接する工事、2街区に分かれた工事やバス営業を継続しながらの段階的な工事などの様々な施工条件に適切に対応することなどが求められております。

加えて、昨今の建設資材や労務費の高騰などの社会経済情勢の変化も踏まえながら円滑に工事を進めるため、事業の早期の段階から特定業務代行制度を活用することで、効率的・効果的なコストダウンにつながる設計の見直しや、建設業界の時間外労働規制などにも対応した、安全かつ効率的な施工計画を検討し、参考として、過去の市内類似事例などから約400から500億円としていた事業費については、様々な観点から、より実勢に即した検討を行っています。

今後につきましても、引き続き、準備組合に対して、特定業務代行候補者や設計者と連携して事業性の更なる改善や生産性向上に取り組み、公共施設として求められる機能を適切に確保しつつ、早期の着工及び早期の供用開始が実現できるよう指導・要望してまいります。

##### ウ 再開発事業と駅や周辺市街地を一体的に捉えた「駅まち空間」の検討

多様な人々が集まる駅や駅周辺においては、限りあるスペースの中で多様な機能や施設の柔軟な運用などが求められており、駅や駅前広場、周辺施設をそれぞれ個別にではなく一体的に捉えた駅まち空間として、そのポテンシャルを最大限に発揮できるような検討が必要となっています。

このような中、準備組合では、利用者の快適なアクセスを確保することや、市民の憩いの場でありイベント時にも使いやすい魅力的な公共スペースの創出など、魅力的な駅まち空間の実現に向けた回遊性・利便性の向上などを継続して検討しており、本市としては、再開発事業と駅や周辺市街地などが一体的で魅力ある駅まち空間となるよう、駅を挟んだ南北のまちの連携強化などを含め、更なる取組の検討を要望してまいります。

### 3 今後の取組について

#### (2) 公共機能の導入に関する取組

##### <新宮前市民館・図書館>

スケジュールの変更を踏まえ、引き続き、施設全体の計画・設計等との調整を行いつつ、「新しい宮前市民館・図書館基本計画」に基づき、実施設計や管理運営計画の策定に向けた取組を進めてまいります。

##### <新宮前区役所>

スケジュールの変更を踏まえ、引き続き、施設全体の計画・設計等との調整を行いつつ、新宮前区役所の基本計画の策定に向けて、デジタル化の状況等を踏まえた区役所サービスの取組検討と整合を図り、検討を進めてまいります。

#### (3) 現区役所等施設・用地に関する取組

スケジュールの変更により生じた時間を最大限活用するような取組と、こうした取組の結果を反映する「(仮称)宮前区役所等施設・用地の活用に関する基本方針」の適切な策定期間を検討してまいります。

活用基本方針の策定に当たっては、これまでに把握した市民ニーズや行政需要に加え、地域課題の整理や民間事業者の意見等も踏まえつつ、引き続き市民の声も聴きながら取組を進めてまいります。

### 4 今後のスケジュール

- ・ 令和6年10月頃まで 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、各取組における課題や対応について検討を推進してまいります。組合設立認可申請においては、資金計画の収支含め、都市再開発法に基づき適正に内容を確認し、認可手続きを行ってまいります。
- ・ 令和6年10月以降 検討結果の報告・公表、オープンハウス型説明会の開催等による市民周知を実施してまいります。

現宮前区役所等施設・用地の活用検討に関する

# 中間報告

令和6（2024）年11月

# 現宮前区役所等施設・用地の活用検討に関する中間報告

## 目次

### 1. 背景・経緯について

- 1-1 はじめに . . . . . P. 3
- 1-2 「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」における位置付け . . . . . P. 4
- 1-3 これまでの検討スケジュール . . . . . P. 5

### 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

- 2-1 宮前区全体と周辺エリアの立地特性等 . . . . . P. 7
- 2-2 近年の社会状況の変化 . . . . . P.12

### 3. これまでの市民参加による検討について

- 3-1 区民意識アンケート調査 . . . . . P.15
- 3-2 関係団体等ヒアリング . . . . . P.17
- 3-3 市民検討ワークショップ . . . . . P.19
- 3-4 その他の取組 . . . . . P.21
- 3-5 市民参加による検討で見えてきたこと . . . . . P.21

### 4. 活用検討の方向性について

- 4-1 これまでの検討状況の整理 . . . . . P.22
- 4-2 活用コンセプトの候補 . . . . . P.23
- 4-3 活用手法や検討の進め方 . . . . . P.24

### 5. 今後の取組について

- 5-1 検討スケジュールの見直し . . . . . P.25
- 5-2 新たな取組について . . . . . P.26

### 資料編

- 1 宮前区全体と周辺エリアの立地特性等 . . . . . P.29
- 2 これまでの市民参加による検討 . . . . . P.54

# 1. 背景・経緯について

## 1. 背景・経緯について

### 1-1 はじめに

- 本市では、民間事業者による鷺沼駅周辺の再開発の機会を捉え、宮前区全体の将来を見据えた取組を推進するため、平成31（2019）年3月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針（以下、「基本方針」）」を策定し、宮前区役所・市民館・図書館を鷺沼駅周辺へ移転・整備することとしました。
- また、基本方針に基づく取組を「宮前区のミライづくりプロジェクト」と名付け、「新宮前市民館・図書館・区役所の整備に向けた取組」、「現区役所等施設・用地の活用に向けた取組」、「向丘出張所の機能検討に関する取組」等を進めてきました。
- 基本方針の中で、現区役所等施設・用地については、「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」としており、これまで様々な形で市民の皆さまからご意見やアイデアをいただけてきました。
- こうした中、令和6（2024）年7月に、鷺沼駅前地区再開発準備組合から本市に対して、資材費・労務費の高騰など、昨今の社会経済情勢の変化への対応を図るため、事業計画の見直しや設計の深度化を進めた報告書の提出があり、再開発事業のスケジュール変更等が示されました。
- 再開発事業のスケジュールが変更されることに伴い、宮前区役所等の移転時期も変更することとなったため、現区役所等施設・用地の活用検討においても適切に対応する必要があります。このため、これまでの市民参加による検討状況とともに、今後の現区役所等施設・用地の活用に向けた検討の進め方について報告します。

# 1. 背景・経緯について

## 1-2 「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」における位置付け

- 基本方針において、現区役所等施設・用地の活用に向けては、①市による施設・用地保有、②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、③市民参加による検討、の3つの考えにより進めることとしています。
- この考えに基づき、現区役所等施設・用地の活用の考え方を定める「（仮称）現宮前区役所等施設・用地の活用に関する基本方針（以下、「活用基本方針」）」の策定に向けて、市民参加による検討を進めてきました。

### 鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の基本方針

#### 公共機能の方向性

①将来的な少子高齢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。

#### 現宮前区役所等施設・用地に関する考え

##### ①市による施設・用地保有

現区役所等施設・用地は、一定規模のまとまった公有地であること、また、防災上の活用を含め、地域課題の解決に資する活用可能性を検討する必要があること等から、市が保有し続けることを基本とし、その活用方策を検討することとします。

##### ②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

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、地域課題や行政需要、地域ニーズを整理し、宮前区全体の魅力や安全安心の暮らしの向上を目指し、効率的かつ効果的な活用ができるよう、検討を行います。

##### ③市民参加による検討

活用検討に当たっては、検討過程の透明性の確保に努めるとともに、地域課題や行政需要のほか、民間事業者のアイデアや手法など民間活力の活用可能性も含め、検討の前提となる条件を整理し、検討段階に応じて、適切な方法で市民参加の機会を確保していきます。

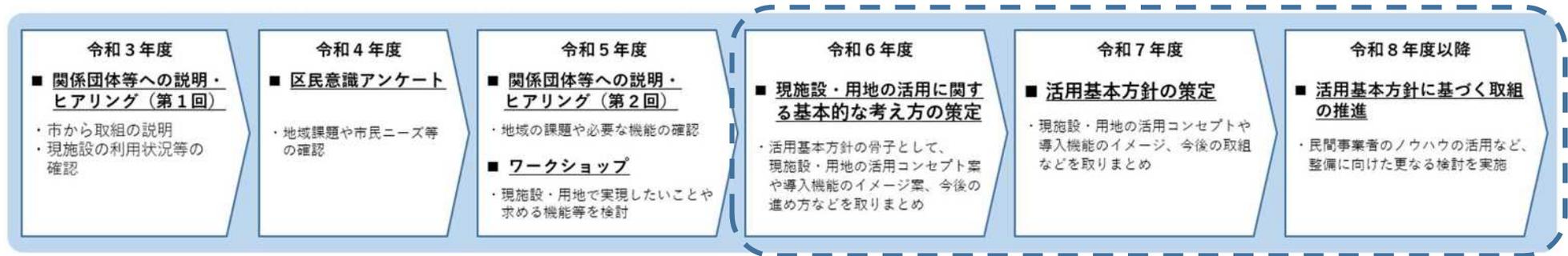


# 1. 背景・経緯について

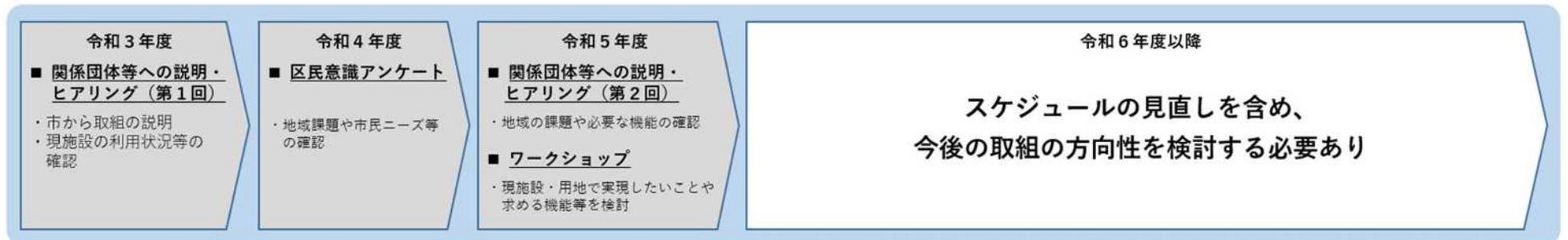
## (2) 現区役所等施設・用地の活用に向けた検討スケジュール

- **現区役所等施設・用地の活用に向けた検討については**、宮前区役所・市民館・図書館の移転時期を踏まえ、これまで**活用基本方針の策定時期を令和7（2025）年度**としていました。
- また、活用の方向性を段階的に示すために、**活用基本方針の策定前に、方針の骨子として基本的な考え方を取りまとめる**こととしていました。
- このたびの再開発事業のスケジュール変更（令和6（2024）年7月）を踏まえ、**宮前区役所・市民館・図書館の移転時期が概ね3年見直された**ことから、**現区役所等施設・用地の活用に向けても、スケジュールの見直しを含めた今後の取組の方向性について改めて検討をする必要**があります。

### ■ これまで



### ■ 見直しを受けた対応



## 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

### 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

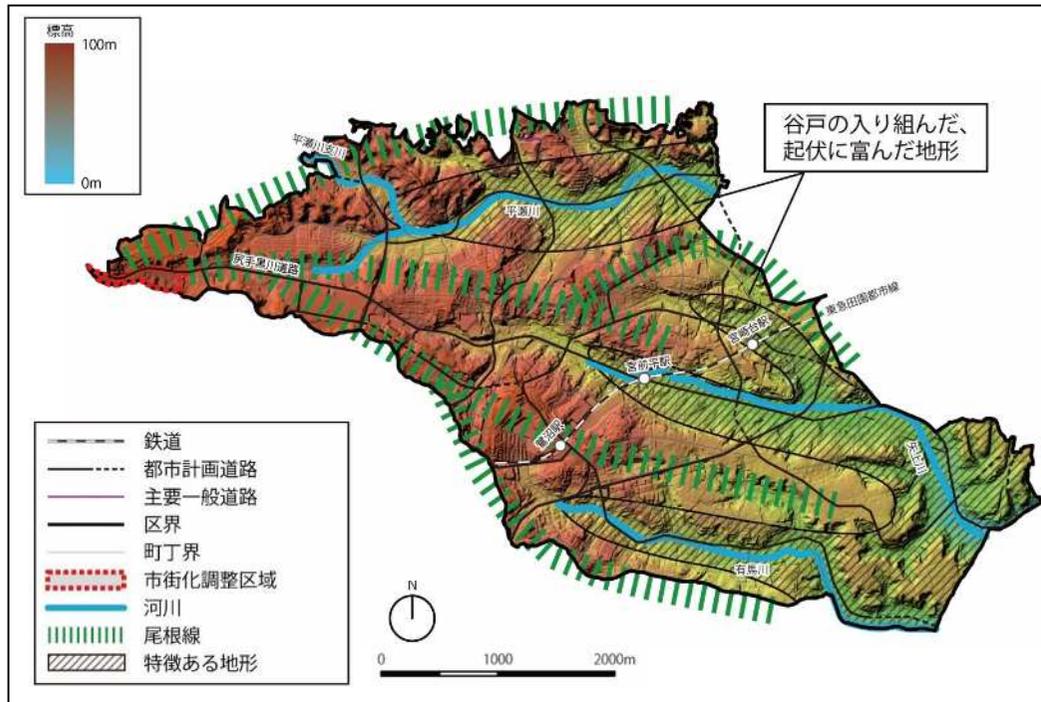
現区役所等施設・用地の活用に向けた検討にあたっては、基本方針の中で**宮前区全体と周辺エリアの将来を見据えて検討**することとしています。ここでは、宮前区全体と周辺エリアの将来を見据えた課題やニーズの整理を行うため、**現区役所等施設・用地のおかれた立地特性や、近年の社会状況の変化等**について取りまとめます。

#### 2-1 宮前区全体と周辺エリアの立地特性等

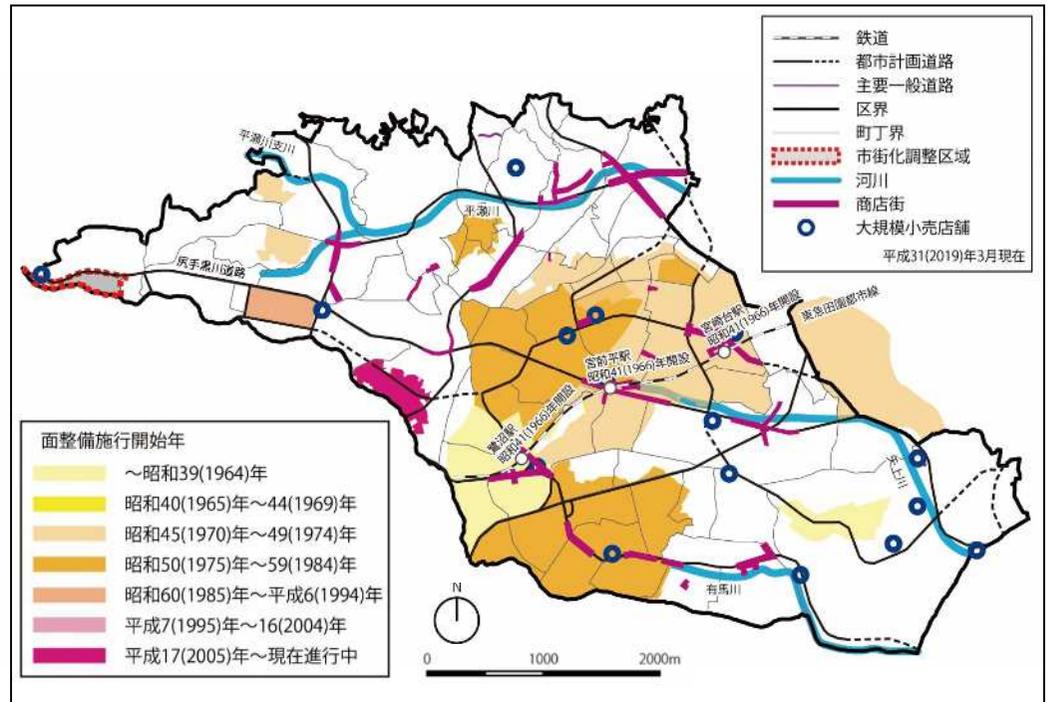
##### (1) 宮前区の概況

###### ①地勢、市街地の成り立ち

- 宮前区は本市の北西部、多摩丘陵の一角に位置し、区内には4つの河川が流れており、これらの川に挟まれて、**丘陵、坂、谷戸などで構成された起伏に富んだ地形**が特徴です。(図表2-1)
- 昭和30年代の高度成長期以降、東京圏の市街化の進展が宮前区にも広がり、**昭和41(1966)年には宮崎台、宮前平、鷺沼の3駅が誕生**しました。**鉄道の延伸などに併せて**、土地区画整理事業が開始され、居住環境の整備に伴い、**現在の住宅地が形成**されました。(図表2-2)



出典：川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想

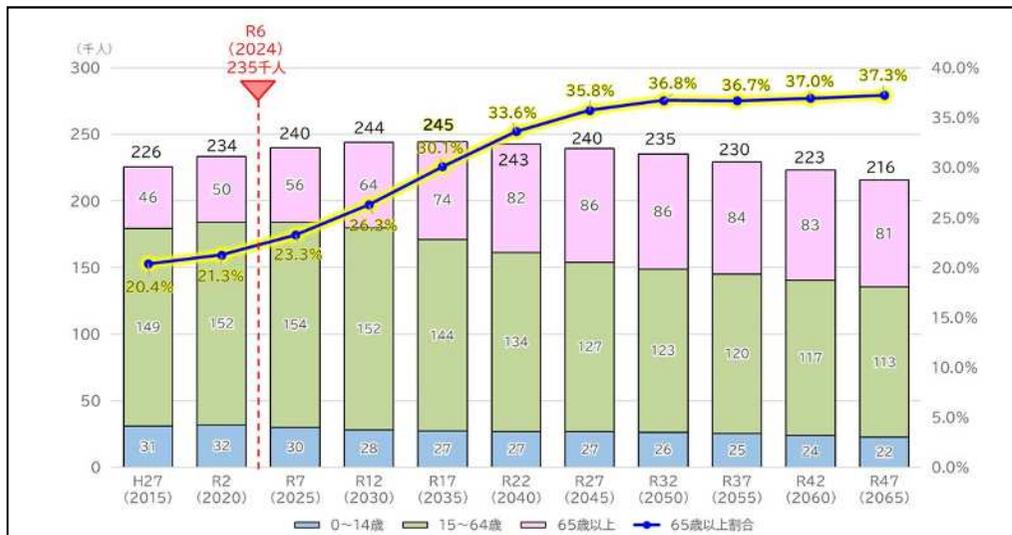


出典：川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想

## 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

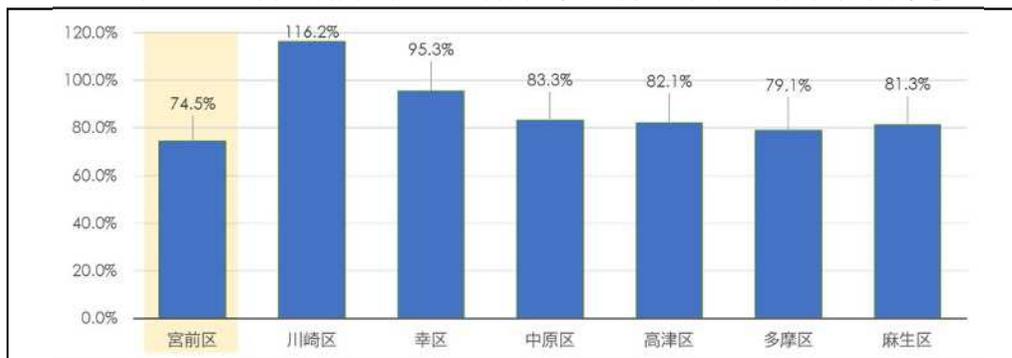
### ②人口特性

- 宮前区の人口は、**令和5（2023）年時点で約23.5万人**ですが、将来人口推計では、令和17（2035）年の約24.5万人をピークとして**人口減少へ転換**し、高齢化率の上昇も見込まれています。（図表2-3）
- また、宮前区は**昼夜間人口比率が7区のうち最も低い**ことが特徴で、これは日中は通勤・通学等で区外に移動する区民が多く、いわゆるベッドタウン的な性質があることを表しています。（図表2-4）
- 区内の各年齢層の分布を見ると、**年少人口（15歳未満）割合は現宮前区役所周辺や田園都市線沿線などで高く、高齢人口（65歳以上）割合は田園都市線沿線から離れた地域で比較的高い傾向**となっています。（図表2-5）



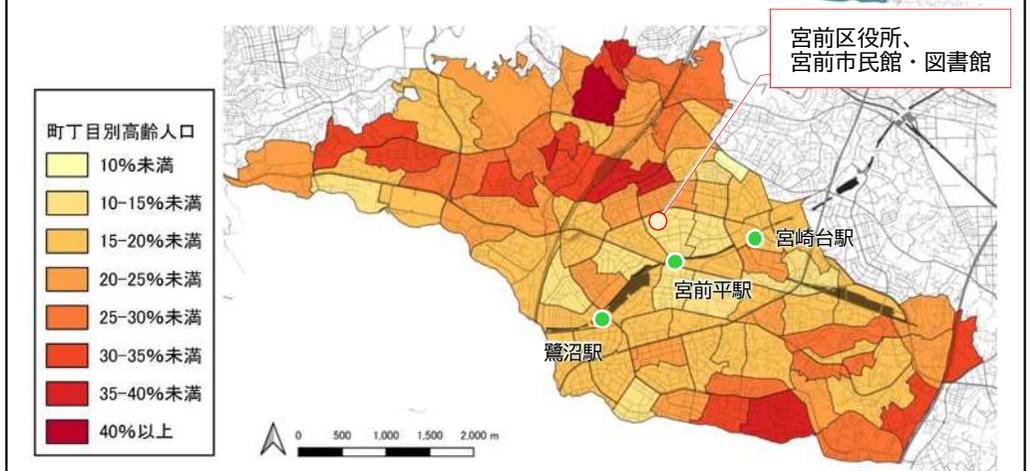
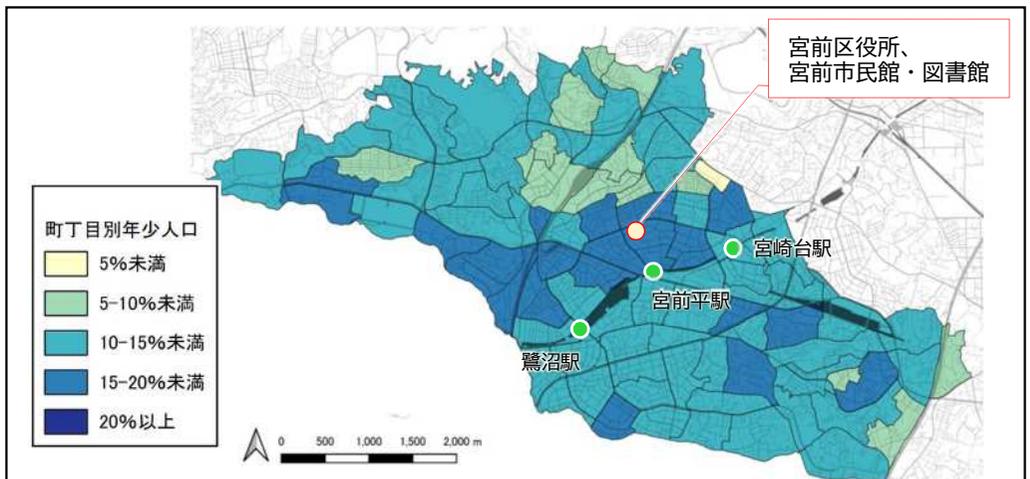
図表 2-3：宮前区の将来人口推計

資料：『川崎市総合計画 第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計（更新版）』を加工



図表 2-4：各区の昼夜間人口比率

資料：令和2（2020）年国勢調査をもとに作成



図表 2-5：年少人口（上）・高齢人口（下）の分布

資料：令和5（2023）川崎市統計をもとに作成

## 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

### (2) 周辺エリアの状況や当該地の立地特性

#### ① 周辺エリアの土地利用状況

- 現宮前区役所等周辺エリアは、宮前平駅周辺も含め、**主に住宅地によって形成**されているほか、幹線道路沿いにはスーパー・飲食店等の**地域住民の生活に密着した商業施設**が見られるなど、**身近な生活の場**となっています。
- また、市街地の成り立ちから、**小・中学校や消防署、警察署などの公共施設が計画的に配置**されています。



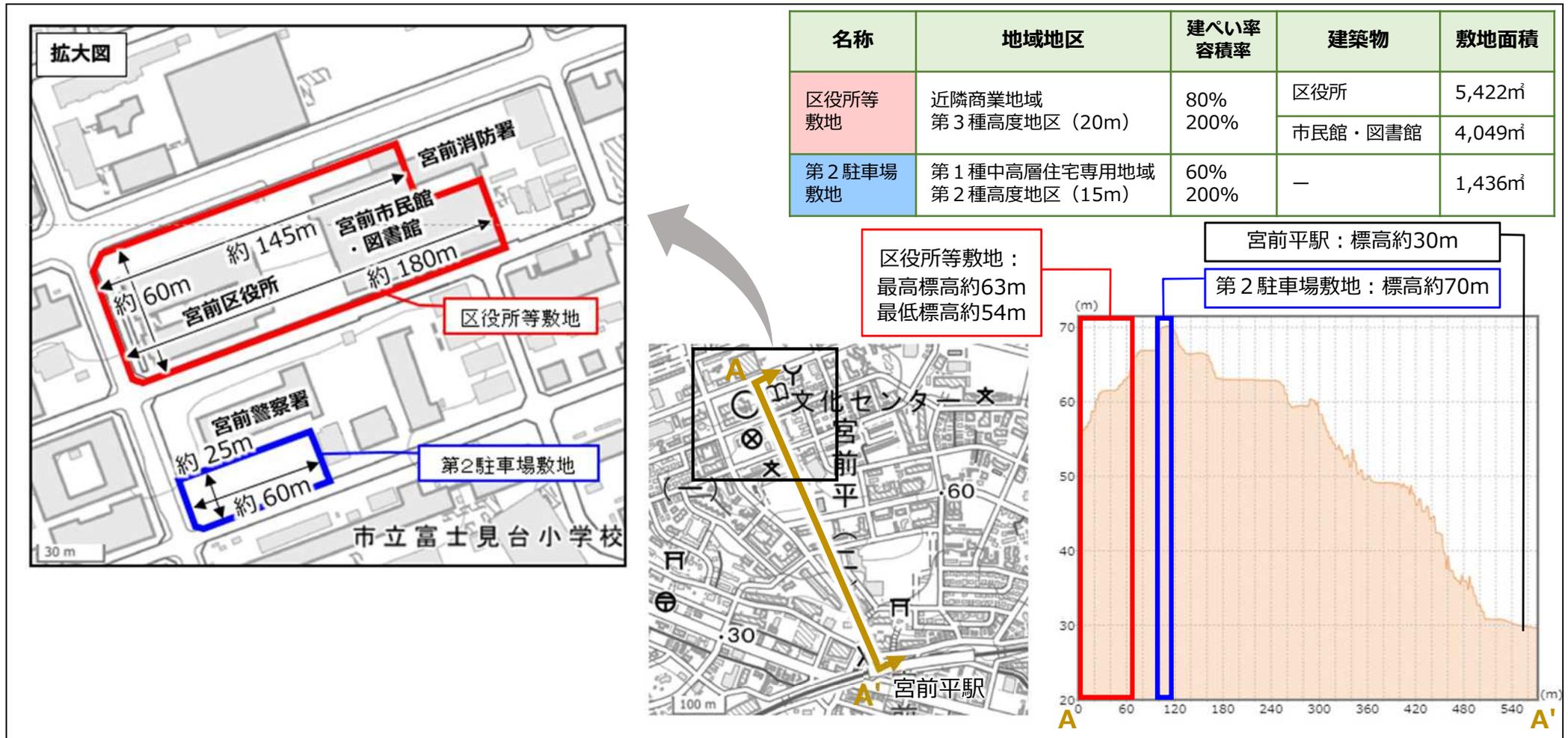
図表 2-6 : 周辺エリアの土地利用状況

資料：令和2（2020）年度『土地利用現況調査』をもとに作成

## 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

### ②現宮前区役所等の敷地の特性

- 敷地については、宮前区役所等の建物がある**区役所等敷地**と、区役所第2駐車場がある**第2駐車場敷地**の2つに分かれており、それぞれの用途地域は、区役所等敷地が近隣商業地域、第2駐車場敷地は第1種中高層住居専用地域となっています。
- **周辺は起伏があり**、第2駐車場敷地が頂点で標高約70mに位置し、**第2駐車場敷地と区役所等敷地には高低差があります**（最大約16m）。また、**区役所等敷地自体も約10mの高低差**があります。
- なお、**区役所等敷地は最寄駅である宮前平駅から徒歩10分程度、高低差は約30m**の場所に位置しています。



図表 2-7：敷地状況と駅からの標高断面図

資料：川崎市調べ、地理院タイルを加工して作成



## 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

### 2-2 近年の社会状況の変化

ここでは、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、地域課題や行政需要、地域ニーズを整理するための検討材料とするため、**特に近年著しい変動が起こっている事象を中心に、昨今の社会状況の変化について**考察します。

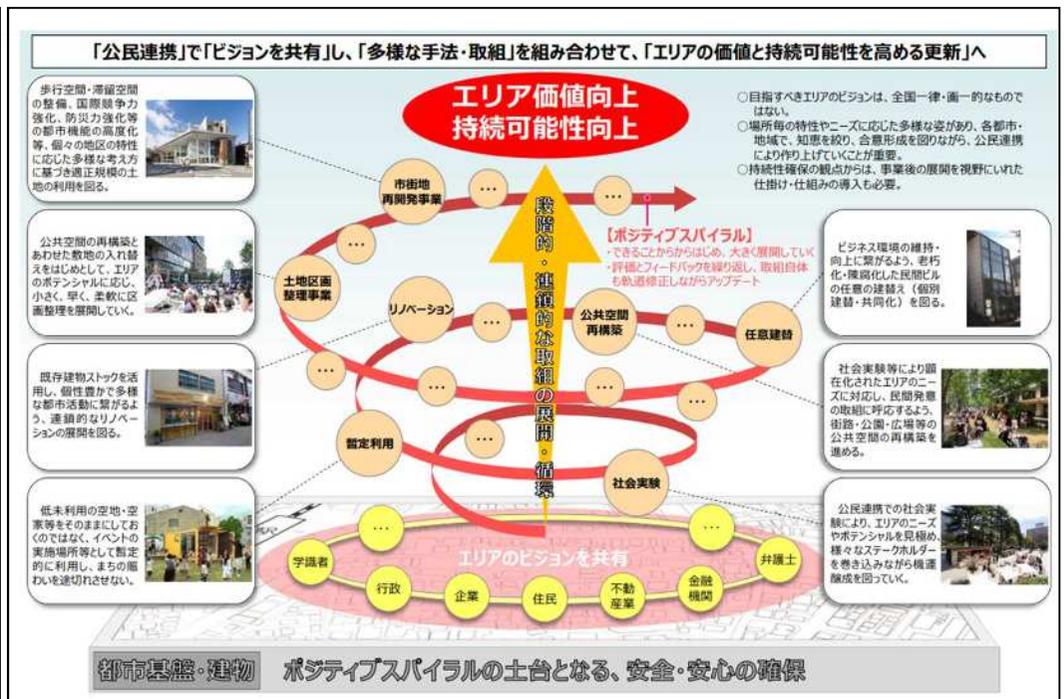
#### (1) 新型コロナウイルス感染症等を契機とした社会変容について

- 新型コロナウイルス感染症は、感染症法※上の位置づけが令和5（2023）年に5類感染症となりましたが、その影響は社会・経済の多方面に及び、コロナ禍を機に**柔軟な働き方が進む**など、**大きな社会変容**を起こしました。（図表2-11）（※感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律）
- コロナ禍以外にも、ウクライナ侵略等を背景に、依然として世界全体の不確実性が高まっており、引き続き、状況変化による**社会変容に対して、適切に対応**していく必要があります、国としても、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」といった**新しいまちづくりの取組**を進めています。（図表2-12）



図表 2-11：新型コロナウイルス感染症の影響  
「感染症の影響による働き方と人の動きの急速な変化」

出典：川崎市総合計画 第3期実施計画



図表 2-12：市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方

出典：国土交通省 今後の市街地整備のあり方に関する検討会資料

## 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

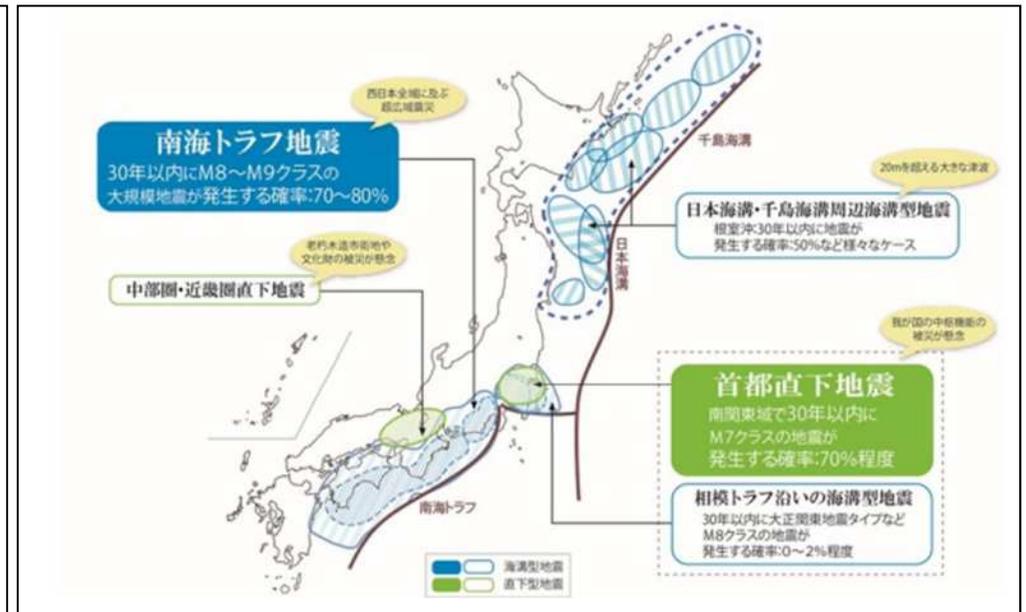
### (2) 気候変動や多発する自然災害について

- 近年、異常気象は激甚化・頻発化しており、1時間降水量が50mm以上の大雨の年間発生回数が増加傾向にあることなどの**大雨・短時間強雨の頻発化の背景**には、**自然変動の影響による異常気象に加え、地球温暖化の影響**があると考えられています。（図表2-13）
- また、今後30年以内に70%程度の確率で大規模地震の発生が想定されており、過去の震災等の教訓を踏まえた対策が求められていることなどもあって、国土交通省が実施した意識調査では、10年ほど前との比較において、自然災害の発生件数等は多くなっていると感じる人の割合が多いなど、**近年の災害の激甚化・頻発化あるいは切迫を背景に、市民の防災意識は高まっている**と考えられています。（図表2-14、15）



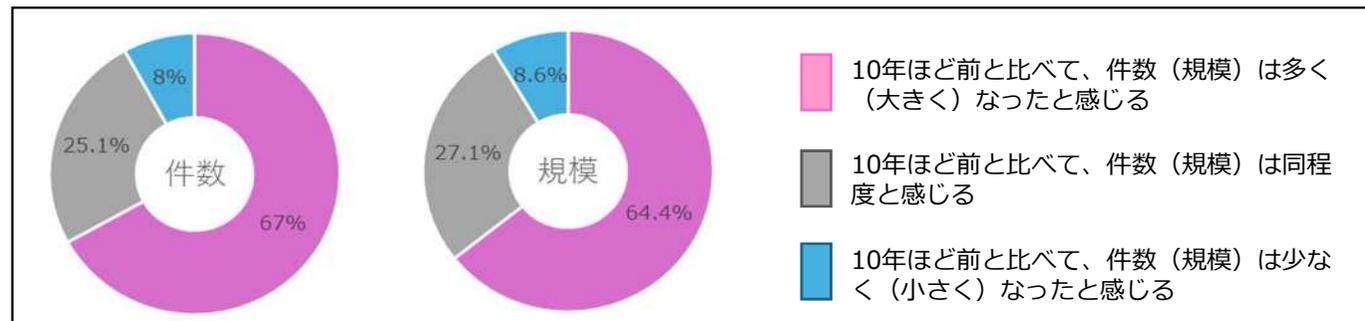
図表2-13：日本の降水量に関する状況（1時間降水量50mm以上の年間観測回数）

出典：川崎市総合計画 第3期実施計画



図表2-14：日本の今後30年以内に甚大な被害が想定される地震が発生する確率

出典：川崎市総合計画 第3期実施計画



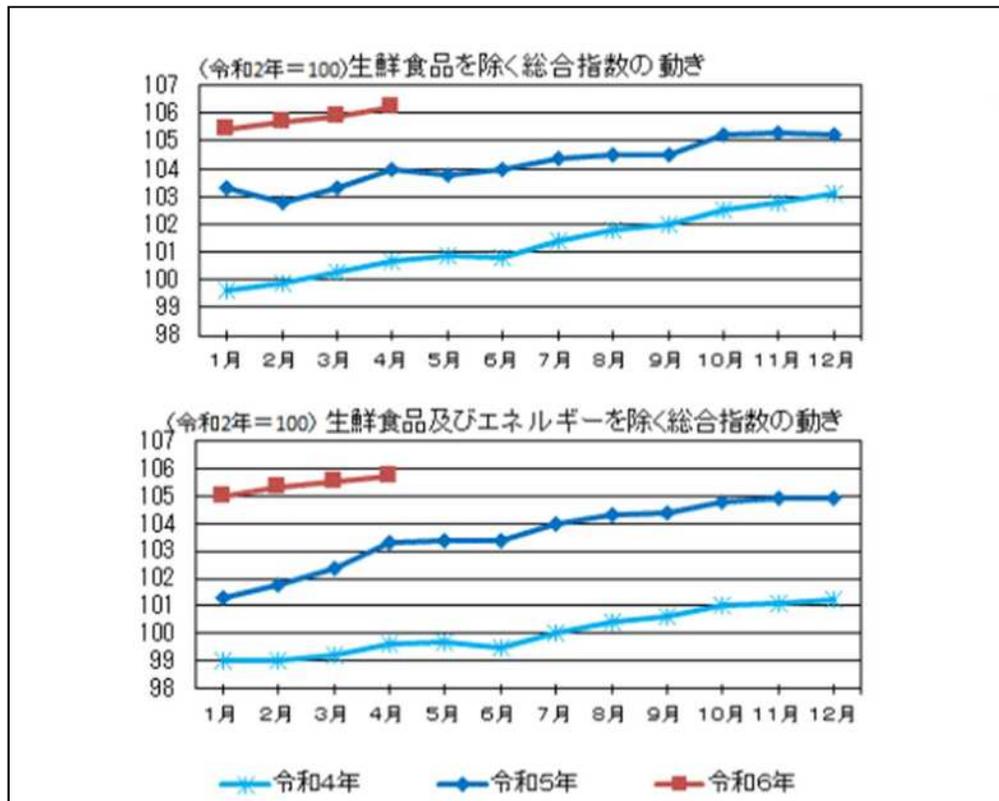
図表2-15：10年ほど前と比べた自然災害の感じ方（発生件数や規模）

資料：国土交通省 国民意識調査（令和3（2021）年実施）をもとに作成

## 2. 立地特性や社会状況の変化などについて

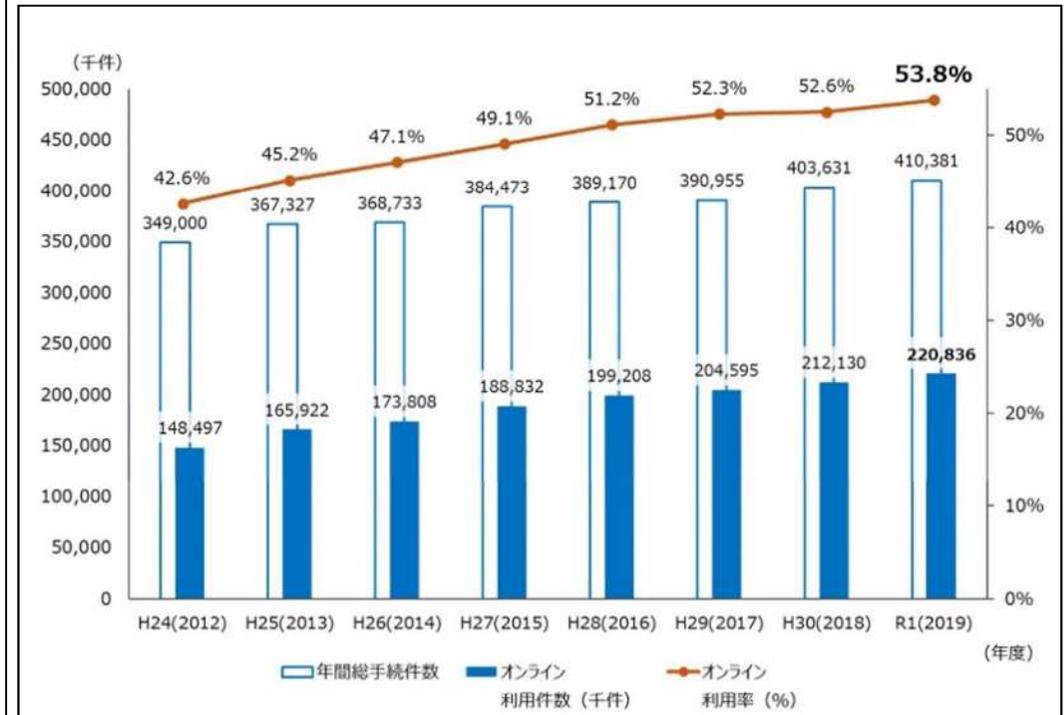
### (3) その他の社会状況の変化について

- 近年の急激な物価高騰は市民生活に影響しているだけでなく、**限られた財源で市民サービスを提供する本市の財政状況にも影響**を及ぼしています。今後の物価変動については予測が困難な側面はありますが、**持続可能な取組**のために、**現施設・用地の活用検討においても財源対策の視点を持つことは重要**となります。（図表2-16）
- また、国では、デジタル化・DX化により実現される未来型のライフスタイルとして、**AI等の活用による災害や事故の「リスクを最小化できる暮らし」**や、AI等により仕事や家事が効率化し、**「働きやすくより多くの人の社会参加が可能となる暮らし」**などへの期待が高まっていると考察されており、総務省において「自治体デジタル・トランスフォーメーション（DX）推進計画」が策定されるなど、**国をあげてのデジタル化・DX化への取組**が進んでいます。（図表2-17）
- さらに、本市では、市域への再生可能エネルギー普及拡大を目指して令和5（2023）年に「川崎未来エナジー株式会社」を設立するなど、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを進めています。



図表2-16：本市における消費者物価指数の推移

出典：川崎市統計情報HP



図表2-17：社会のデジタル化の進展

日本の「行政手続のオンライン利用率・オンライン利用件数」

出典：川崎市総合計画 第3期実施計画

# 3. これまでの市民参加による検討について

## 3. これまでの市民参加による検討について

現区役所等施設・用地の活用に向けては、基本方針の中で、市民参加で検討することとしています。ここでは、区民意識アンケート、関係団体等ヒアリング、市民検討ワークショップなど、これまでに行った様々な市民参加の取組の結果について報告します。

### 3-1 区民意識アンケート調査

令和4（2022）年6月から7月にかけて、区民の皆さまのご意見やニーズを幅広く把握するために、アンケートを実施しました。

#### （1）アンケート調査の実施

① 調査対象	満10歳以上の宮前区内在住者2,000人	
② 標本抽出方法	住民基本台帳から無作為抽出	
③ 調査方法	郵送によるアンケート調査（回答方法は、郵送回答とインターネット回答を併用）	
④ 調査期間	令和4（2022）年6月1日（水）～7月4日（月）	
⑤ 有効回収数	1,038件（有効回収率51.9%）	
⑥ 設問	問1 お住まいの地域の良いところ 問2 お住まいの地域が将来良くなってほしいこと 問3 宮前区役所・市民館・図書館の周辺地域に行く頻度 問4 宮前区役所・市民館・図書館の周辺地域で良く行く場所 問5 宮前区役所・市民館・図書館に行く目的と頻度 問6 宮前区役所・市民館・図書館の周辺地域に行く手段 問7 宮前区役所・市民館・図書館の周辺地域が将来良くなってほしいこと 問8 宮前区役所・市民館・図書館移転後の施設・用地の使い方 問9 宮前区役所・市民館・図書館移転後の施設・用地の使い方（自由記述） 問10「宮前区のミライづくりプロジェクト」の認知度	問11 性別 問12 年齢 問13 同居者の人数 問14 同居のお子さんの年代 問15 高齢者との同居の有無 問16 宮前区での居住年数 問17 お住いの地域 問18 お仕事 問19 ボランティアやサークル活動の有無 問20 ボランティアやサークル活動の内容 問21 宮前区役所・市民館・図書館移転後の施設・用地の活用（自由記述）

# 3. これまでの市民参加による検討について

## (2) アンケート調査の結果

アンケート調査の主な結果は以下のとおりです。（アンケート調査結果の詳細は、資料編に掲載）

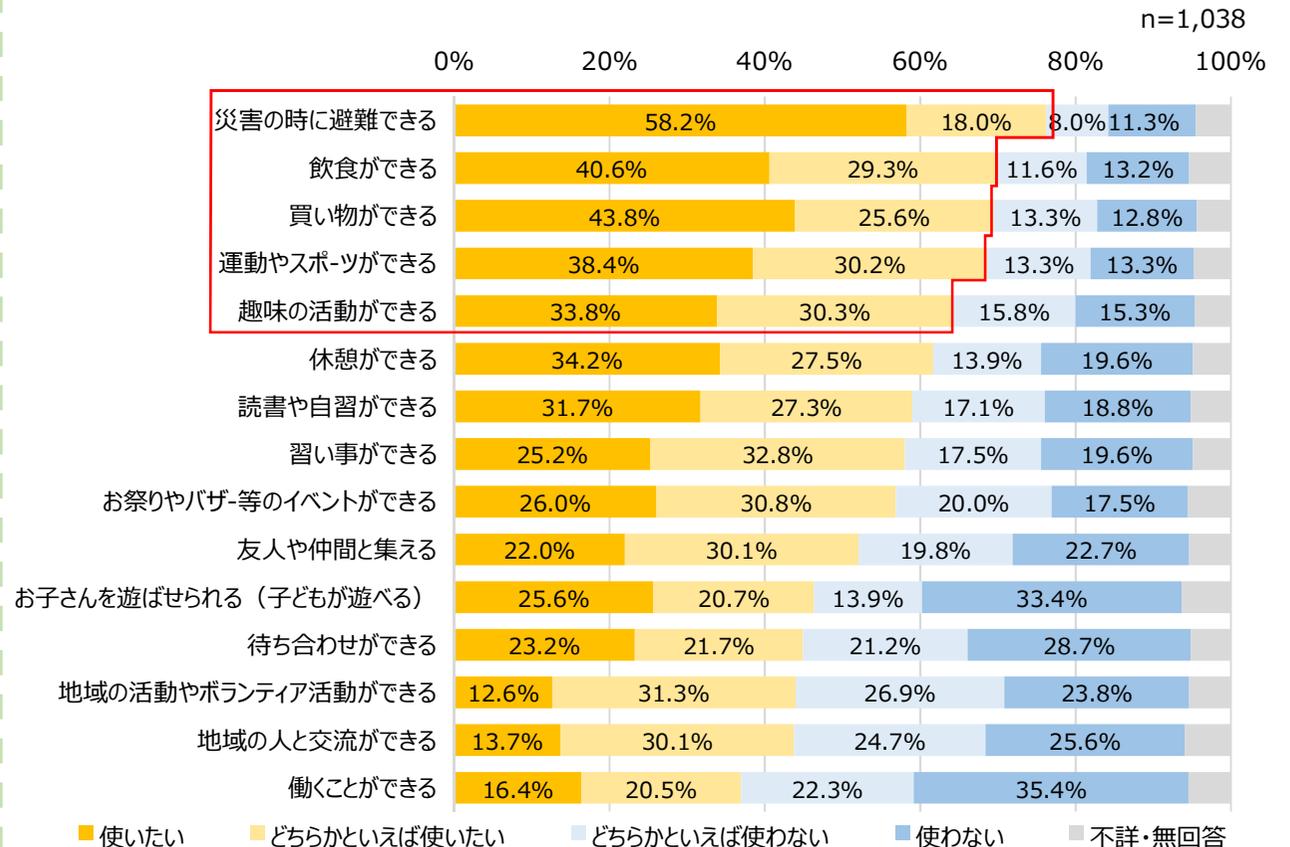
### 周辺地域が将来良くなってほしいこと【問7】

「魅力的なお店がある」や「公共交通機関で移動しやすい」、「公園や緑などの自然が豊か」などの意見が多くみられました。



### 移転後の施設・用地の使い方【問8】

「災害時に避難できる」を望む割合が1番高く、次いで「飲食ができる」、「買い物ができる」、「運動やスポーツができる」、「趣味の活動ができる」の順に、望む割合が高くなっています。



# 3. これまでの市民参加による検討について

## 3-2 関係団体等ヒアリング

令和4（2022）年から令和5（2023）年にかけて、宮前区で活動する団体等の皆さまに取組の説明やヒアリングを行い、日頃の活動や取組を踏まえて、現区役所等施設・用地にあったら望ましい機能等について伺いました。

### （1）ヒアリングの実施

#### 【第1回 ヒアリング】

① 実施時期	令和4（2022）年2月～3月
② 実施団体数	計27団体（50団体に資料を送付した上で、承諾いただいた団体にヒアリングを実施）
③ 内容	現区役所等施設・用地の活用に向けた取組について説明をするとともに、現在の活動状況や現区役所等の利用状況についてヒアリング

#### 【第2回 ヒアリング】

① 実施時期	令和5（2023）年2月～3月
② 実施団体数	計28団体（54団体に資料を送付した上で、承諾いただいた団体にヒアリングを実施）
③ 内容	現区役所等施設・用地に望ましい機能についてヒアリング

### （2）ヒアリングの結果

ヒアリングでは以下の主旨のご意見やニーズをいただきました。

#### 【望ましい機能】

- 災害時の一時避難場所や防災訓練ができる場所などの「災害対策」としての機能、スケボー・ダンスができる場所や悪天候でも遊べる屋内型の公園など「運動・スポーツ」としての機能、音楽活動ができる場所や自習室・図書の貸し出し機能など「文化活動・学習の場」としての機能といった意見等を多くいただきました。
- また、様々な人数で多目的に使える部屋など「団体の活動」ができる場としての機能、気軽に集まることができる場や休憩ができる場所など「交流ができる場」としての機能、その他、区の窓口機能や子育て等の相談が出来る場、カフェやコンビニなど利便施設を望む意見等をいただきました。

#### 【その他（活用手法や検討の進め方）】

- 若者が集まったり子どもがチャレンジできる場所といった若者・子育て世代にフォーカスした意見や、しばらくは更地として暫定的な活用をする、現区役所の文化を継承するといった意見等をいただきました。

# 3. これまでの市民参加による検討について

ヒアリングでいただいたご意見等の全体概要は以下のとおりです。

## ①『望ましい機能』についての意見

### 災害対策

- ・災害時の総合的な活動の拠点
- ・避難所には収まりきらない住民が一時避難できる場所
- ・避難者の緊急的な診療ができる場所
- ・救援物資が備蓄できる場所
- ・平常時は、屋外ならスポーツやレジャー、屋内なら体育館として活用し、災害時は避難場所に
- ・警察や消防が隣接している立地を活かす
- ・防災に関することを学ぶことができる場所
- ・防災訓練ができる場所

### 文化活動・学習の場

- ・音楽活動や公演ができる防音機能の備わった部屋や空間、ホール
- ・自習室や、貸し出し等の図書館機能
- ・色々な学校が特別学級で使える場所

### 交流ができる場

- ・色々な人が気軽に交流できる場所
- ・気軽に集まってお茶が飲める場所
- ・休憩できる場所

### 相談ができる場

- ・区の窓口機能や相談機能の一部
- ・子育て・妊婦相談ができる場所

### 様々な団体が活動できる場

- ・様々な人数・時間帯で多目的に使える部屋
- ・現在利用している団体が、継続して利用できる場所
- ・団体が自由に使える場所
- ・自由に使えるようにするよりも、目的は絞っていくべき
- ・イベントができる場所

### 運動・スポーツの場

- ・高低差を利用した公園
- ・悪天候でも遊べる屋内型の公園
- ・健康器具のある公園
- ・緑が豊かな場所
- ・遊歩道や噴水、屋上緑化等がある憩える場所
- ・プール、スケート場、体育館
- ・ボルダリング、スケボー、ダンスなど、若者を呼び込む施設
- ・市民館の体育室程度の小規模な運動施設

### その他

- ・区役所市民広場でのダンスを通じた交流の場の継承
- ・中小企業やベンチャー企業が集積する場所
- ・中規模の病院や大学の誘致
- ・カフェやコンビニ、ショッピングセンター
- ・関係団体の資材保管庫、町内会館

## ②その他の意見

### 活用手法

- ・若者が集まってくる場所に
- ・子どもが色々とチャレンジできる場所に
- ・子育て世代や若者が大いに活用できる場所に
- ・しばらくは更地として、暫定的な利用をする
- ・今の建物を活かして、現区役所の文化を継承してほしい
- ・夜間や土日でも使えるように
- ・PFIやクラウドファンディングを活用する
- ・民間店舗を誘致し、収益を入れる
- ・屋内空間・屋外空間は両方あった方がいい
- ・バリアフリーに配慮した建物に
- ・大規模な建築物よりは、簡易な建物というイメージ
- ・ターゲットを絞った特色ある施設
- ・商業施設やマンションは適さない

### 検討の進め方

- ・区全体のことを考えて、区民が本当に「必要としている」ものに
- ・生活スタイルの変化を考える必要がある
- ・宮前区独自の魅力をアピールできるように
- ・今回のような団体へのヒアリングを継続してほしい
- ・行政が一方向的に決めるのではなくて、情報は市民に丁寧に周知してほしい
- ・改修・改築などを含めた活用の方向性を早く明らかに

### 交通、アクセス面

- ・駅からのアクセスの改善が必要（循環バス、デマンドバス等）
- ・駐車場の確保が必要

### その他

- ・他の公共施設（学校、消防署、休日急患診療所）の移転

# 3. これまでの市民参加による検討について

## 3-3 市民検討ワークショップ

区民意識アンケート、関係団体等ヒアリングに続き、市民参加による検討を深めるため、令和5（2023）年11月から令和6（2024）年3月にかけて、「この場所でどんなことをしたいか、どんな機能があったらよいか」を区民の皆さまと一緒に考えるワークショップを開催しました。

### (1) ワークショップの実施

① 実施時期	令和5（2023）年11月12日（日）、12月16日（土）、令和6（2024）年2月3日（土）、3月2日（土）の全4回			
② 参加者	宮前区在住、在勤、在学の小学5年生以上の方 48名 ※無作為抽出と公募を併用して募集。			
③ 内容	<b>第1回</b> 宮前区全体と周辺エリアの将来を想像しよう！	<b>第2回</b> この場所の活用イメージを考えよう！	<b>第3回</b> この場所を活用するための方法を考えよう！	<b>第4回</b> みんなのアイデアを共有しよう！

### (2) ワークショップの結果

6班に分かれ、将来の宮前区を想像しながら4回にわたってワークショップを行った結果、概ね以下の主旨のアイデア・意見をいただきました。  
(各班の成果物等、ワークショップの結果の詳細は、資料編を参照)

- ・ 「運動・スポーツ」をキーワードとしたアイデア・意見が最も多く、次いで「子ども・子育て」、「災害対策・防災」、「広場」、「学習・教育」をキーワードとしたアイデア等を多くいただきました。
- ・ また、「チャレンジ・試してみる」、「市民参加」で持続的な活用、「文教地区としての風土の継承」などのアイデア等もいただいています。

#### アドバイザーをお願いした 東京都立大学 讃岐助教 による総評

- ・ 「敷地・特性を生かす」「段階的に、実験しながら」「必ずしも既存建物にこだわらない」という柔軟なアイデアが共通して出たことが特徴。
- ・ 社会状況・周辺状況が変化する中で、市民が積極的に提案・参画しながら、実践・実験的に作り上げていく視点が大切。



図表3：ワークショップの様子

# 3. これまでの市民参加による検討について

6班に分かれて意見交換をしていただきました。各班の結果は以下のとおりです。

各班のキャッチフレーズ

## A班 ここなら“だれでも”〇〇できる！！ ココナラ

### 推しポイント・こだわりポイント

- ・インクルーシブ、市民参加でつくり続ける
- ・高齢者も赤ちゃんも障がい児も大人も小学生も料理も音楽もゲームもボール遊びも集まりつながる
- ・鷺沼整備計画と整合！
- ・段階的に整備、流れが途絶えない

### 主な機能のアイデア

- ・たまり場、インクルーシブな屋内広場
- ・富士山の見える展望台
- ・図書館、郷土資料館
- ・屋内施設、ダンス、楽器を鳴らせる会議室
- ・屋外の広場、アスレチック遊具

### 主なキーワード

〇遊ぶ 〇運動 〇防災

## D班 昔も今も未来も宮前らしく ~子供が生まれ子供が育む町~

### 推しポイント・こだわりポイント

- ・スーパー防災拠点
- ・子供も大人も学べる場所
- ・子供がオンとオフの切り替えができる場所
- ・緑と共存した別荘地のような場所
- ・とにかく映えるオシャレ空間
- ・(子ども中心の) 宮前村

### 主な機能のアイデア

- ・食で交わるスペース、屋上には緑を楽しむエディブルガーデン
- ・防災公園 (通常：アウトドア・公園、災害時：避難・支援)
- ・防災センター (通常：病院、災害時：防災機能)
- ・雨でも楽しめる場所

### 主なキーワード

〇子ども(遊び) 〇宮前らしさ 〇文教・教育

## B班 MIYAMAE 共和国 (Republic)

### 推しポイント・こだわりポイント

- ・地域通貨(M)発行 (応援券) 皆で国を回す
- ・子どもから外国人まで 助け合いシェア♡

### 主な機能のアイデア

- ・子どもや障がい者が働けるレストラン
- ・イベントを通じて外国人と交流
- ・休日保育、発達支援ができるキッズルーム、子どもが室内で運動できる(遊ぶ)場所、避難場所、色々なスポーツや部活ができる場所

### 主なキーワード

〇子ども 〇多様性 〇文化・レジャー

## E班 宮前区民のお茶の間

### 推しポイント・こだわりポイント

- ・みんなで長持ち (市民参加でまちを長持ちさせる)
- ・ミヤマエは文教地区/サギヌマは商業地区
- ・みんなの広場
- ・行けば誰かがいる
- ・地域の賑わい

### 主な機能のアイデア

- ・情報交流の場 (屋外、屋内、ステージ、広場)
- ・仕事をしながら子どもを預けられる場所
- ・富士山の見えるキャンプ場

### 主なキーワード

〇子ども 〇学習 〇交流

## C班 やってみよう！試してみよう！来てみよう！

### 推しポイント・こだわりポイント

- ・誰でも自由に集まることできる！
- ・富士山が見えるビューポイントを楽しむ建物がある
- ・今の名残りがあがる場所
- ・体を動かす、運動ができる
- ・川崎市唯一のケーブルカー

### 主な機能のアイデア

- ・斜面を活かす、ロケットハウス等のユーモアのある遊具がある公園、芝生の公園
- ・ホール、広場 (映画、ライブ、発表会)
- ・景色を楽しめる場所

### 主なキーワード

〇やりたいことが集まる場 〇人と人が集まる場

## F班 一石三挑！～元気！安心！Enjoy！～

### 推しポイント・こだわりポイント

- ・三種の神器 「健康、防災、文化」
- ・既存施設のリノベーション、リニューアル
- ・継承と発展
- ・チャレンジできる場所

### 主な機能のアイデア

- ・気軽に使える屋内広場、現施設の活用
- ・子どもも大人もリラックスできる空間
- ・区民祭などの区のイベントができる場所
- ・かまどベンチがある広場、野外音楽ができる場所
- ・プール (学校の授業や区民が気軽に使える)

### 主なキーワード

〇人にやさしい 〇スポーツ・運動 〇文化・芸術 〇チャレンジ

## 3. これまでの市民参加による検討について

### 3-4 その他の取組

その他、オープンハウス型説明会の開催や、ニュースレターの発行など、市民の皆さまへの情報発信を随時行っています。

#### 【オープンハウス型説明会の実施】

宮前区のミライづくりプロジェクトで連携し、宮前区民祭や鷺沼駅前などで実施



宮前区民祭（令和4（2022）年10月）



鷺沼駅前（令和5（2023）年10月）

#### 【ニュースレターの発行】

令和4（2022）年10月から令和6（2024）年5月にかけて計4回発行



ニュースレターvol.4（令和6（2024）年5月発行）

### 3-5 市民参加による検討で見えてきたこと

これまでの市民参加による検討においていただいた、活用のコンセプトや活用手法、検討の進め方に関する意見・アイデアを次のようにまとめました。

#### （1）活用のコンセプトについて

- ・ 「災害対策」「運動・スポーツ」「広場・自然」をキーワードとした意見が、どの取組においても共通して上がりました。
- ・ 将来の宮前区や周辺エリアを見据えた検討の中で、こども・若者や子育て世代にフォーカスした意見が多く上がったほか、チャレンジができる場所という意見もいただきました。
- ・ また、現在の市民館・図書館で行っているような文化活動を継続したいという意見や、市民広場でのダンスの練習や今の名残りがあある場所、「宮前は文教地区」という声など、これまでに培った風土の継承を望む意見もいただきました。

#### （2）活用手法や検討の進め方について

- ・ 将来の予測が困難な中で段階的な整備、実践・実験しながら活用するという考え方や、将来的に持続可能な場所とするために市民参画で検討することが重要という考え方、敷地の高低差を活かすという考え方などをいただきました。
- ・ 広場としての活用や、実践・実験しながらの活用などの意見の共通点として、既存施設にこだわらない柔軟な発想が背景に見られます。

# 4. 活用検討の方向性について

## 4. 活用検討の方向性について

これまでの検討状況を踏まえ、現区役所等施設・用地の活用を検討する際にポイントとなり得る視点をいくつかのキーワードに整理した上で、現時点で候補となるコンセプトや活用手法、検討の進め方など、浮かび上がってくる内容をまとめます。

### 4-1 これまでの検討状況の整理

2. における立地条件や社会状況の変化、3. におけるこれまでの市民意見を踏まえ、次のとおり、いくつかのキーワードに整理します。

#### ●立地特性等

- 宮前区は丘陵、坂、谷戸などで構成された**起伏に富んだ地形**や、**昼夜間人口比率が7区で最も低い**といった特徴がある。また、現区役所周辺や田園都市線沿線などで**年少人口の割合が比較的高い**。
- 現区役所等の周辺エリアは主に住宅地によって形成され、生活に密着した商業施設や公共施設などが立地しているなど、**身近な生活の場**となっている。
- 現区役所等は宮前平駅から徒歩10分程度、高低差は約30mの場所に位置し、**最寄駅からの高低差が大きい**。また、移転時には区役所は築53年、市民館・図書館は築46年を迎え、**施設の老朽化やバリアフリー面の課題**がある。

#### ●社会状況の変化

- 新型コロナウイルス感染症を契機とした働き方やライフスタイルの変化、世界全体の不確実性の高まりなど、**今後の社会変容**に適切に対応していく必要がある。
- 多発する大規模風水害や、今後の発生が想定されている大規模地震などに対して、市民の**防災意識の高まり**が見られる。
- 未来型のライフスタイルの実現に向けて、国をあげての**デジタル化やDX化への取組**が進んでいる。

#### ●市民意見

- 災害対策、運動・スポーツ、広場・自然**をキーワードとした意見がどの取組でも共通して上がっている。
- 将来を見据えた検討の中で、**子ども・若者や子育て世代**にフォーカスした意見や、**チャレンジ**ができる場所、という意見が上がっている。
- 段階的な整備をしたり、お試しの場とするような、**実践・実験的**な取組で活用方法を検討するという意見も上がっている。
- 現在の市民館や図書館で行っているような**文化活動**を継続したいという意見や、市民広場でのダンスの練習や今の名残がある場所、「宮前区は文教地区」という声など、これまでに培った**風土の継承**を望む意見も多かった。

キーワードに整理

立地特性等	<b>宮前区</b>	起伏に富んだ地形	昼夜間人口比率が7区で最も低い
	<b>周辺エリア</b>	年少人口の割合が比較的高い	身近な生活の場
	<b>現施設・用地</b>	最寄駅からの高低差が大きい	施設の老朽化 バリアフリー面の課題
社会状況の変化		今後の社会変容	防災意識の高まり
		デジタル化やDX化への取組	
市民意見		災害対策	運動・スポーツ 広場・自然
		子ども・若者 子育て世代	チャレンジ
		実践・実験的	文化活動 風土の継承

# 4. 活用検討の方向性について

## 4-2 活用コンセプトの候補

4-1で整理したキーワードから、現区役所等施設・用地の活用コンセプトとして、次のような候補が浮かび上がってきました。

- 検討の軸となるコンセプトとして、「現施設が培った風土の継承」「災害に強いまちの実現」「子ども・若者が活躍できる場所」「チャレンジができる場所」といった候補が一例として考えられます。
- 上記のコンセプトについては、あくまで現時点で考えられる候補の一例であり、そのコンセプトや派生する導入機能が将来的に当該地に相応しいかどうかについては、引き続き市民参加の取組を行うとともに、民間事業者のノウハウ等も踏まえながら検討していきます。

※検討の主な要素となったキーワードを色塗りしています。

立地特性等	宮前区	起伏に富んだ地形	昼夜間人口比率が7区で最も低い
	周辺エリア	年少人口の割合が比較的高い	身近な生活の場
	現施設・用地	最寄駅からの高低差が大きい	施設の老朽化 バリアフリー面の課題
社会状況の変化		今後の社会変容	防災意識の高まり
		デジタル化やDX化への取組	
市民意見		災害対策	運動・スポーツ 広場・自然
		子ども・若者 子育て世代	チャレンジ
		実践・実験的	文化活動 風土の継承

### 宮前区全体と周辺エリアの将来を見据えた検討

- 宮前区は起伏に富んだ地形が特徴で、7区の中で昼夜間人口比率が最も低く、周辺エリアは身近な生活の場としてまちが形成されていること、現施設・用地は最寄駅からの高低差が大きいことなど、現在の地域特性を踏まえた視点が重要となる。
- 現施設が長年にわたり文化活動の場として親しまれてきたとともに、世代を問わず気軽に立ち寄り、集まることができる場所としての役割を果たしてきたということが、これまでに培った風土の継承を望む声の背景にあると考えられる。
- 近年の大規模災害の発生や防災意識の高まりから、災害対策機能を備えた活用方法が、区民から広く求められている。
- 全国的な少子高齢化が進む中、年少人口比率が比較的高い地域であり、子ども・若者世代が活躍できる場所や、子育て世代が大いに活用できる場所を求める声が多い。
- また、将来の宮前区や周辺エリアを想像する中で、将来的に飛躍する人材が育つまち、持続可能なまちとしたいという思いから、「チャレンジができる場所」という声も上がっている。

### 軸となる活用コンセプトの候補（一例）

現施設が培った風土の継承

災害に強いまちの実現

子ども・若者が活躍できる場所

チャレンジができる場所

# 4. 活用検討の方向性について

## 4-3 活用手法や検討の進め方

4-1で整理したキーワードから、現区役所等施設・用地の活用手法や検討の進め方として、次のような視点が重要と考えられます。

- 活用手法として、**フェーズフリー**（平常時や非常時などのフェーズに関わらず有効に利用できること）や**ミクストユース**（多様な用途）の概念を取り入れつつ、**可変性を持たせ実験的な活用・検証を行いながら、段階的に構築**していくことが有用と考えます。
- また、**時間軸のデザインを意識**しながら、**市民による提案・参画の機会**を積極的に設けることで、活用に向けた検討を深めて行くことが重要と考えます。

※検討の主な要素となったキーワードを色塗りしています。

立地特性等	宮前区	起伏に富んだ地形	昼夜間人口比率が7区で最も低い
	周辺エリア	年少人口の割合が比較的高い	身近な生活の場
	現施設・用地	最寄駅からの高低差が大きい	施設の老朽化 バリアフリー面の課題
社会状況の変化	今後の社会変容	防災意識の高まり	
	デジタル化やDX化への取組		
市民意見	災害対策	運動・スポーツ 広場・自然	
	子ども・若者 子育て世代	チャレンジ	
	実践・実験的	文化活動 風土の継承	

### 宮前区全体と周辺エリアの将来を見据えた検討

- 災害対策に資する機能を求める市民意見が多く、貴重な公有地を有効活用する観点から、平常時や非常時などのフェーズに関わらず有効に利用できる**フェーズフリーの概念**（平常時は運動広場、非常時は避難場所、等）を取り入れることが有用である。
- 今後の社会変容を見据え、将来的なニーズに柔軟に対応できる**可変性のある施設を、実験的な活用や検証を行いながら、段階的に構築**していくことが有用であり、そのためには**時間軸のデザインが重要**と考えられる。
- 多様な市民意見が出ていることや、一定の規模のある公有地であることから、現施設・用地の活用にあたっては、単一目的の機能よりも、**様々な市民ニーズや地域課題に対応できるミクストユース**（多様な用途）を前提とした活用検討が望ましい。
- 引き続き**市民による提案・参画**の機会を積極的に設けながら、活用に向けた検討を深めていくことが大切である。
- 現在の建物は移転時に概ね築50年を超え、大規模な改修に多額の費用が見込まれることから、上記の「フェーズフリー」「可変性・実験的」の考え方も踏まえ、**必ずしも現在の建物の活用にはこだわらない視点**を持って検討を続ける。

### 活用手法や検討の進め方の視点

フェーズフリー

可変性・実験的  
時間軸のデザイン

ミクストユース

市民による提案・  
参画

# 5. 今後の取組について

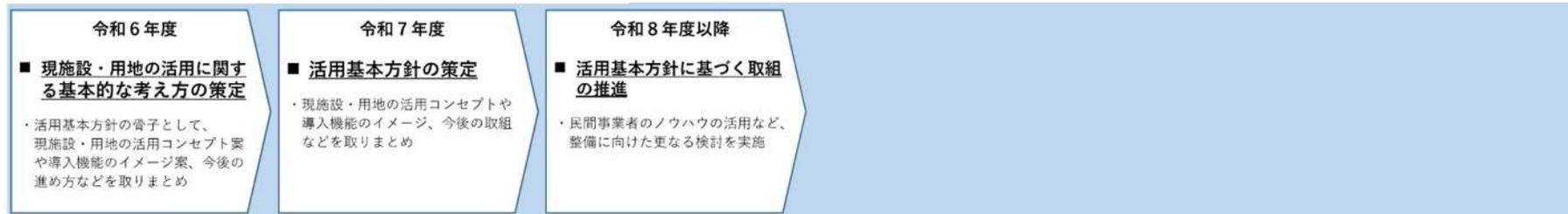
## 5. 今後の取組について

### 5-1 検討スケジュールの見直し

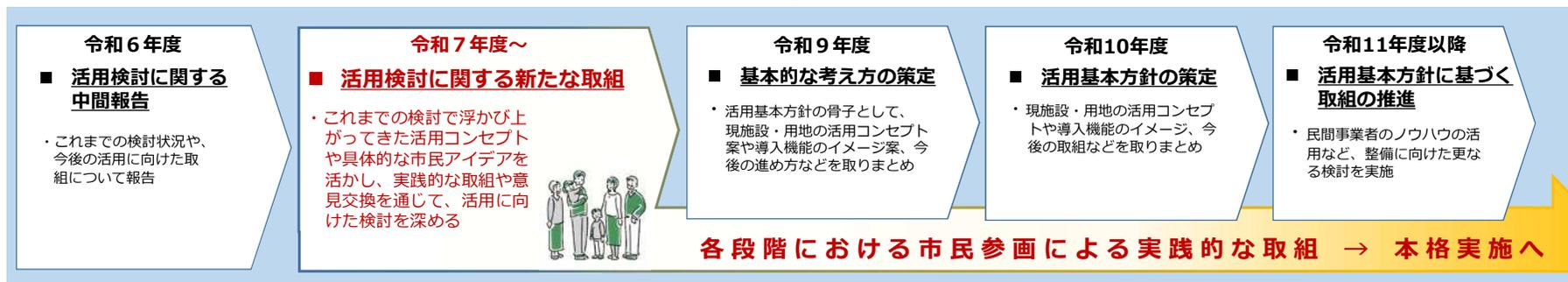
宮前区役所・市民館・図書館の移転のスケジュール変更や、4. 活用検討の方向性を踏まえ、**活用基本方針の策定に向けたスケジュールについて、以下のとおり見直す**こととします。

- **新たな用途での活用が可能となるまでに、さらに3年間の時間を要することになったことから、スケジュール変更によって生じた時間を最大限に活かすため、活用基本方針策定の前に新たな取組を実施**します。
- **新たな取組として**、これまでの検討で浮かび上がってきた活用コンセプトの候補や、具体的な市民アイデアを活かし、**実践的な取組や意見交換を通じて**活用に向けた検討を深め、活用コンセプトや導入機能のイメージを整理していきます。
- **スケジュールの見直しにあたっては、現施設・用地の活用の方向性を段階的に示すという考えは踏襲し**、活用基本方針策定前に、方針の骨子として**令和9（2027）年度に基本的な考え方**を取りまとめたのち、**令和10（2028）年度に活用基本方針**を策定することとします。
- 引き続き幅広く**市民の声を聴きながら、適時適切な情報周知**を行いつつ、**各段階に応じた市民参画による実践的な取組**を続け、現区役所等施設・用地の活用に向けた検討を深めていきます。

#### ■ これまで



#### ■ 見直し後



# 5. 今後の取組について

## 5-2 新たな取組について

- 宮前区全体と周辺エリアの「将来を想像」しながら、市民参加による検討を行ってきたことで、市民の皆さまからのたくさんのご意見や具体的なアイデアが集まり、活用コンセプトの候補が浮かび上がっていました。
- 今後は新たな取組として、市民の皆さまに参画いただきながら、活用コンセプトの候補や様々な具体的な市民アイデアを活かした取組を現地で実際に試してみるなど、この場所における実践的な取組や意見交換を実施します。併せて、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つつ、市民の皆さまと持続可能性を考慮した検討を深めることで、将来のこの場所に本当に求められるものを見極めながら、活用基本方針の策定につなげていきます。



図表5：新たな取組イメージ図

# 資料編

# 資料編について

## 2-1. および3. のとりまとめに係る各種データについて

ここでは「資料編」として、「2-1 宮前区全体と周辺エリアの立地特性等」及び「3. これまでの市民参加による検討について」をとりまとめる際に用いた各種資料について掲載します。

### 【資料編】の構成

#### 1 宮前区全体と周辺エリアの立地特性等

##### (1) 宮前区の概況

- ①宮前区の地勢
- ②市街地の成り立ち
- ③宮前区の人口（人口推移）
- ④宮前区の人口（将来人口推計）
- ⑤宮前区の人口（昼夜間人口比率）
- ⑥宮前区の人口（社会動態）
- ⑦宮前区の人口（年少人口と高齢者人口の分布）

##### (2) 周辺エリアの概況

- ①周辺エリアの地勢
- ②周辺エリアの土地利用状況
- ③周辺エリアの人口密度
- ④周辺エリアの人口構成（周辺の町の人口構成）
- ⑤周辺エリアの人口構成（隣接町丁目の人口構成）

##### (3) 当該地の概況

- ①敷地の状況
- ②敷地における地域地区等
- ③建築物の状況

#### 2 これまでの市民参加による検討

- (1) 区民意識アンケート調査
- (2) 市民検討ワークショップ

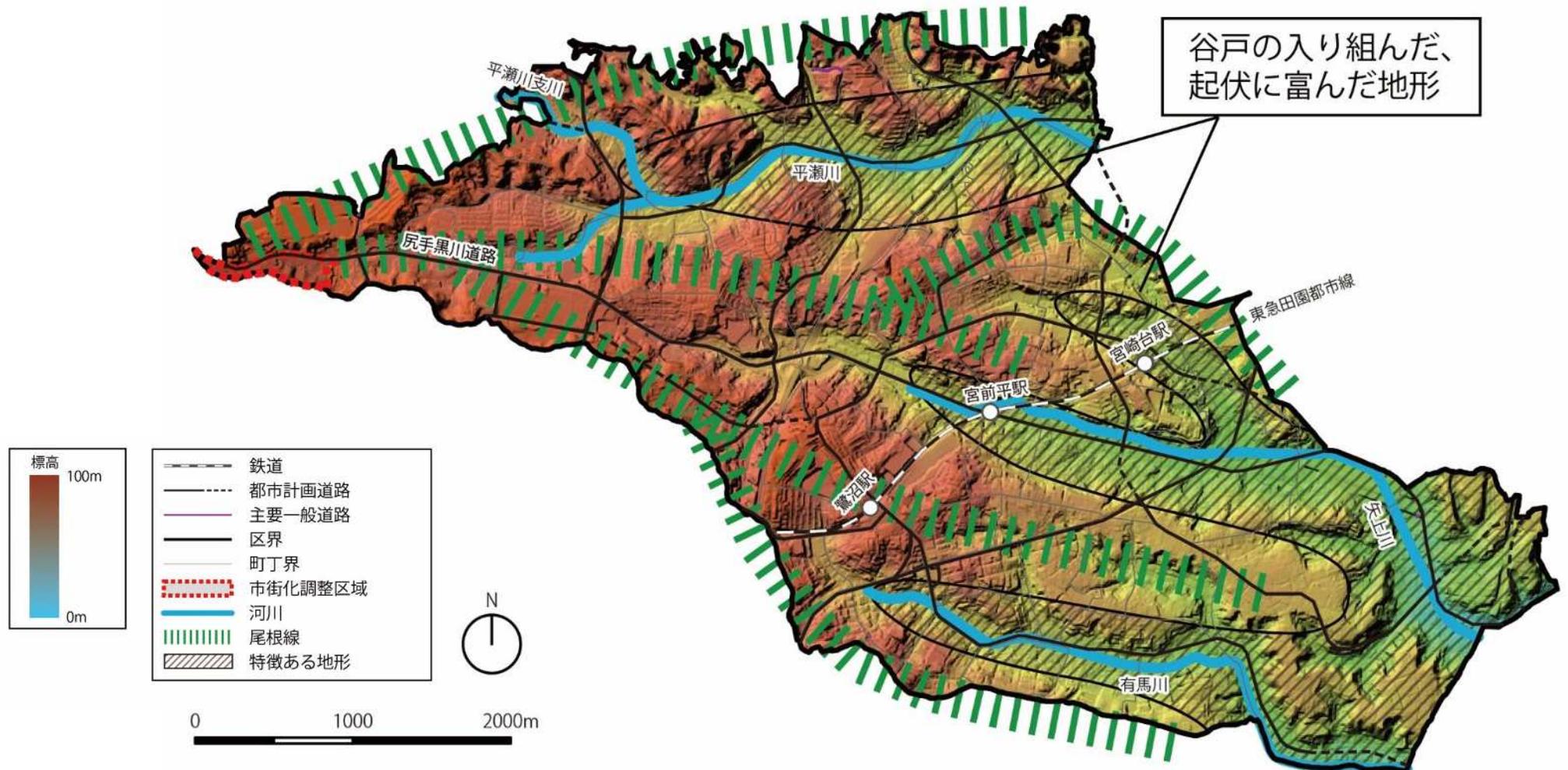
# 宮前区の概況

## 1 宮前区全体と周辺エリアの立地特性等

### (1) 宮前区の概況

#### ① 宮前区の地勢

- 宮前区は本市の北西部、多摩丘陵の一角に位置し、区内には平瀬川、平瀬川支川、矢上川、有馬川の4つの河川が流れています。これらの川に挟まれて、丘陵、坂、谷戸などで構成された起伏に富んだ地形が特徴です。



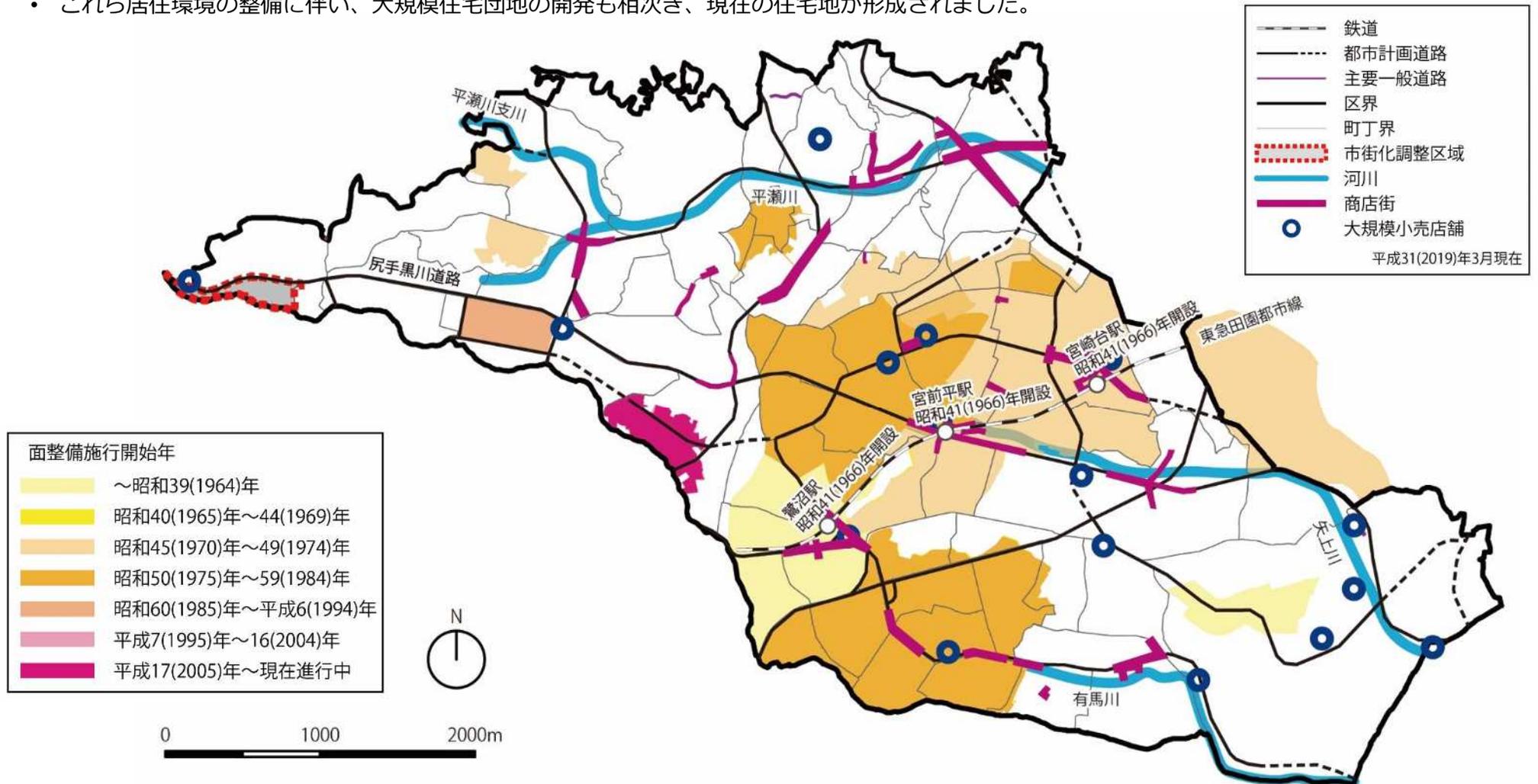
図表：標高図

出典：川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想

# 宮前区の概況

## ②市街地の成り立ち

- 昭和30年代の高度成長期以降、拡大を続ける東京圏の市街化の進展が宮前区にも広がり、昭和41（1966）年には大井町線（現在の東急田園都市線）が溝の口駅から長津田駅まで延伸し、区内に宮崎台、宮前平、鷺沼の3駅が誕生しました。
- 鉄道の延伸などに併せて、昭和30年代以降、野川地区、有馬、土橋地区、宮崎地区などで土地区画整理事業が開始され、本格的な都市化が進展しました。
- これら居住環境の整備に伴い、大規模住宅団地の開発も相次ぎ、現在の住宅地が形成されました。



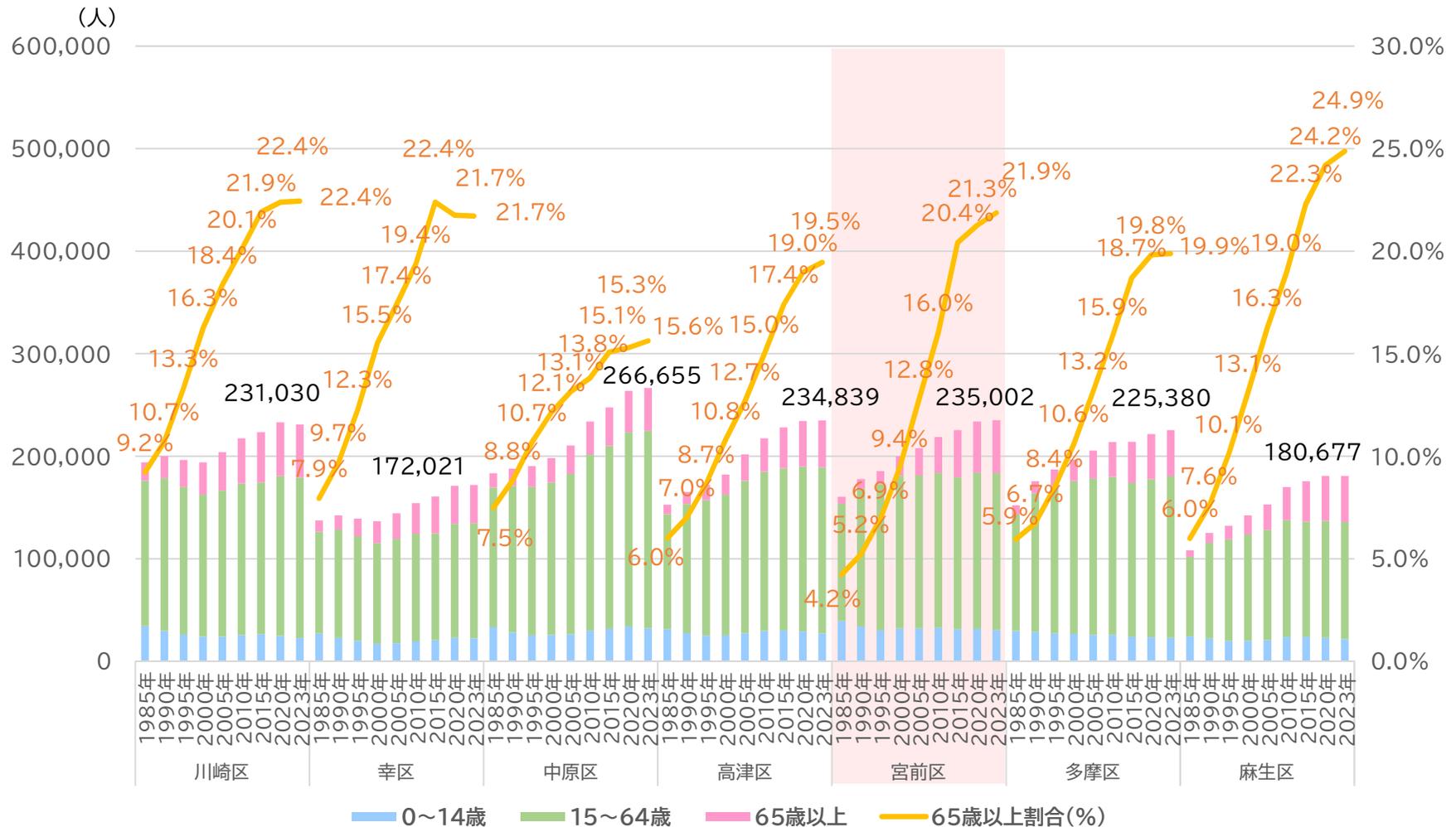
図表：市街地の変遷

出典：川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想

# 宮前区の概況

## ③宮前区の人口（人口推移）

- 宮前区の人口は、令和5（2023）年には約23.5万人となっており、高津区から分区した昭和57（1982）年の約15万人から約50%増加しています。これは、7区のうちでは中原区に次いで2番目に多い人口となっています。
- 65歳以上の割合である高齢化率は、令和5（2023）年には約21.9%となっており、7区のうちでは麻生区、川崎区に次いで3番目に高い割合であり、昭和60（1985）年の約4.2%から急激に増加していることがわかります。



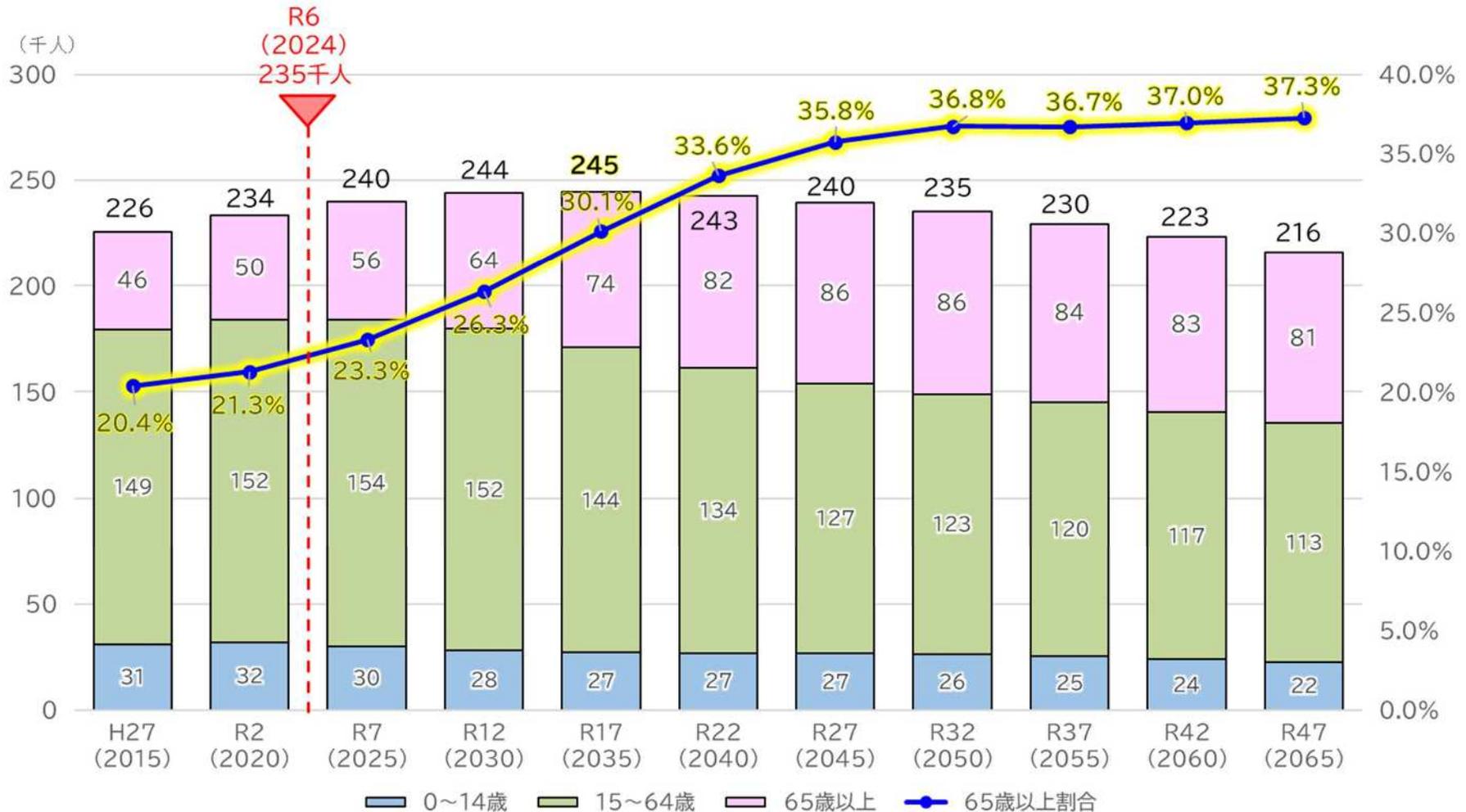
図表：区別年齢3区分別人口推移と高齢化率の推移（昭和60（1985）年～令和5（2023）年）

資料：各年10月1日現在 昭和60（1985）年～令和2（2020）年は『国勢調査』 令和5（2023）年は『市統計データ』による

# 宮前区の概況

## ④宮前区の人口（将来人口推計）

- 将来人口推計では、令和17（2035）年の約24.5万人をピークとして人口減少へ転換することが見込まれています。
- 約20年後の令和27（2045）年の人口は約24万人と、令和2（2020）年を上回る水準を維持しますが、年齢別の内訳を見ると、65歳以上の高齢人口が約5万人から約8.6万人へと増加することが予測されています。
- 15～64歳の生産年齢人口や15歳未満の年少人口は、現在、ピークを迎えており、今後は減少に転じると見込まれています。



図表：宮前区の将来人口推計

資料：『川崎市総合計画 第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計（更新版）』を加工 令和6（2024）年（10月1日時点）は『市統計データ』による

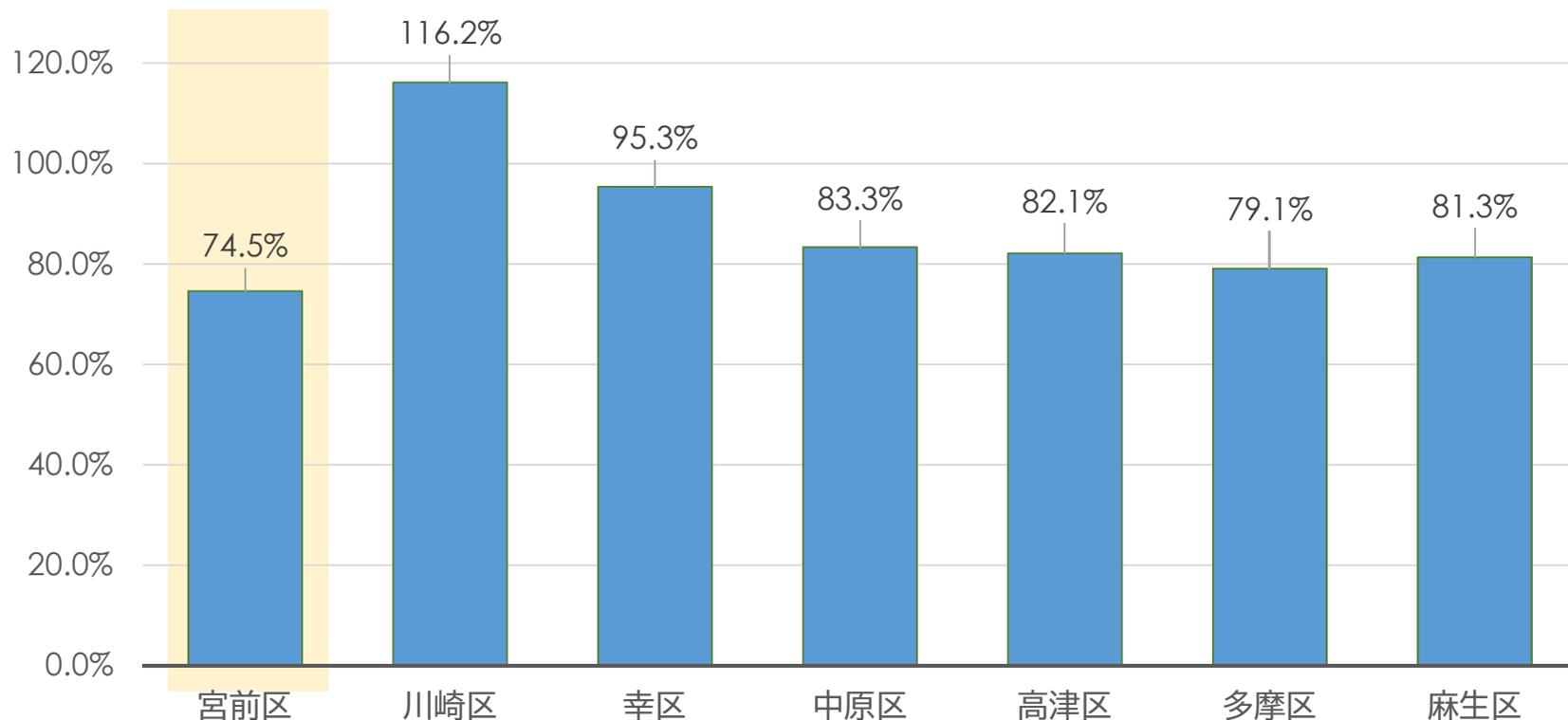
# 宮前区の概況

## ⑤宮前区の人口（昼夜間人口比率）

- 本市の昼夜間人口比率は川崎区に次いで幸区が高く、中原区・高津区・多摩区・麻生区は同水準となっており、宮前区は7区の中で最も低くなっています。
- これは日中は通勤・通学等で区外に移動する区民や、買い物などで区外に移動する区民が多く、夜間よりも昼間の方が人が少ない、いわゆるベッドタウン的な性質があることを表しています。

### 昼夜間人口比率とは

常住人口（その地域に住んでいる人の数）である夜間人口に対する、従業地・通学地等による人口を川崎市独自に推計した昼間人口の割合のこと。この割合が低いほど、日中の住民の流出が多く、ベッドタウン的な性質が強くなる。



図表：昼夜間人口比率

資料：令和2（2020）年「国勢調査」をもとに作成

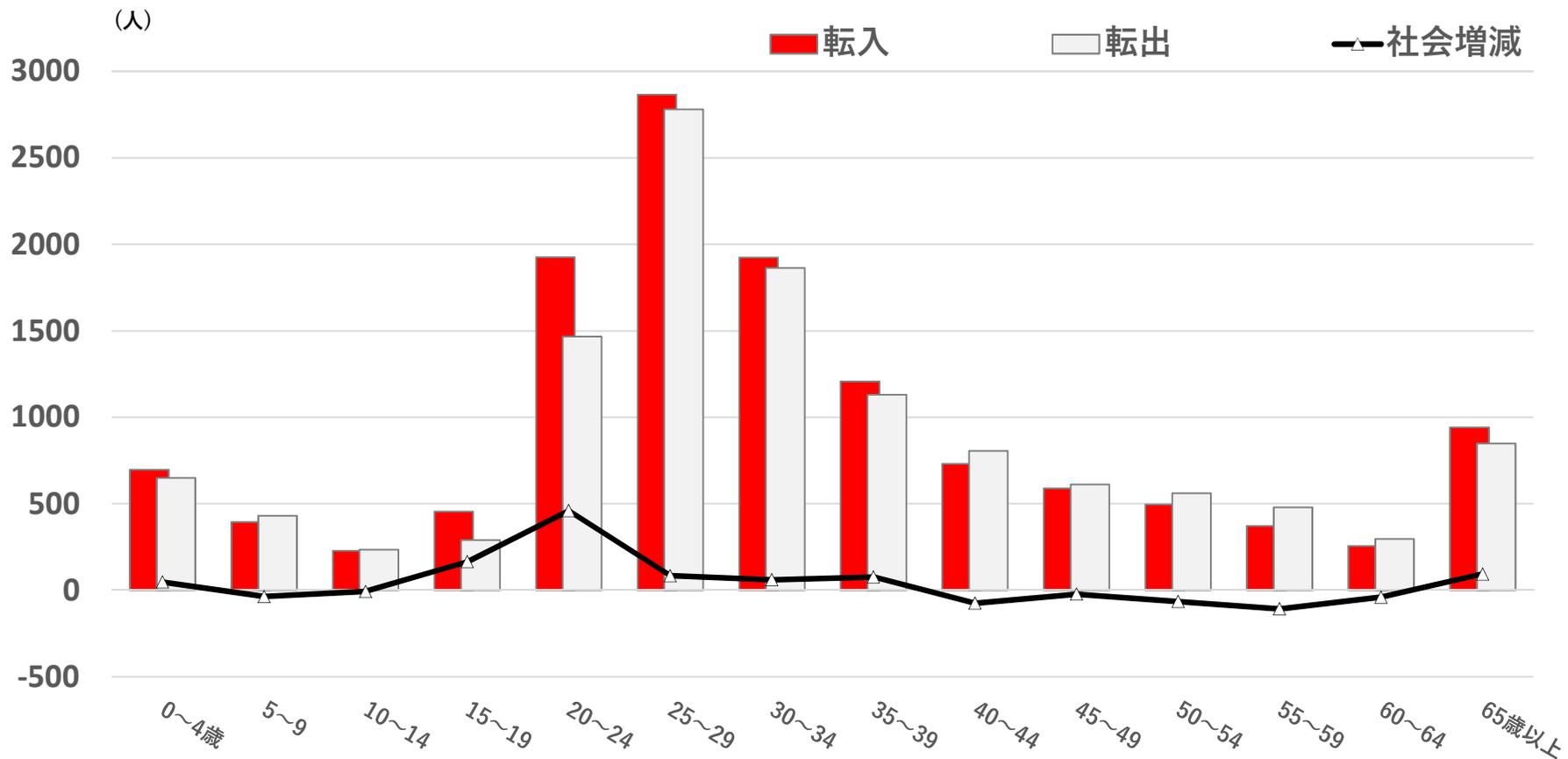
# 宮前区の概況

## ⑥宮前区の人口（社会動態）

- 5歳階級別の社会動態を見ると、転入転出ともに20～34歳の3階層が多く、特に25～29歳が最も多い階層となっています。
- 15～24歳の2階層で、転入が転出を比較的大きく上回っています。
- 15～39歳の5階層で転入が転出を上回っている一方で、40～64歳の5階層では転出が転入を上回り、65歳以上の階層では転入が転出を上回っています。

### 社会動態とは

転入と転出に伴う人口の動きのことで、転入数が転出数よりも大きいと転入超過となり「社会増」が起こり、その逆のときには転出超過となり「社会減」が起こる。



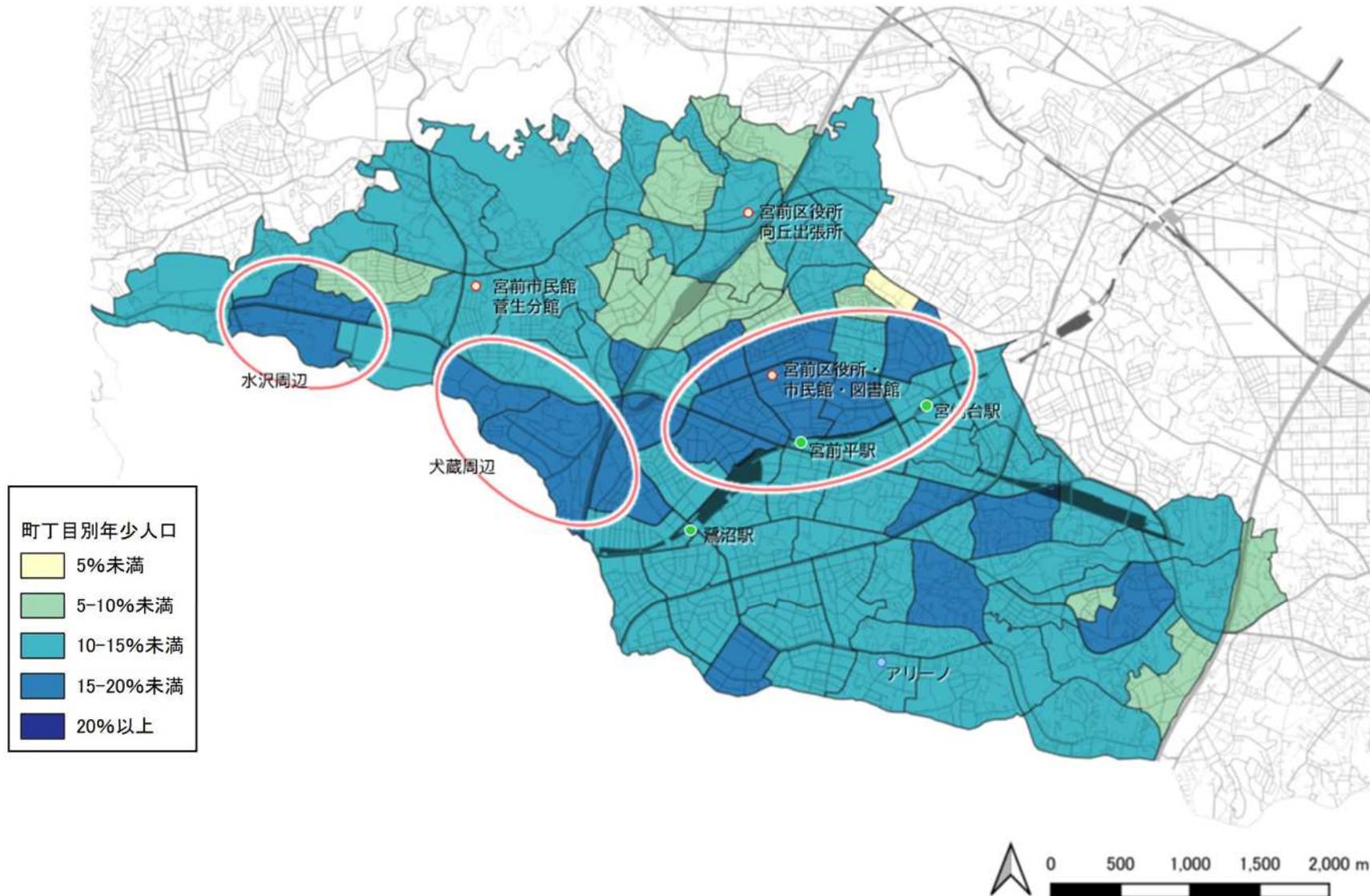
図表：年齢5歳階級別社会動態

資料：令和5（2023）年「川崎市統計」をもとに作成

# 宮前区の概況

## ⑦-1 宮前区の人口（年少人口分布）

- 町丁目別の人口分布を見ると、年少人口（15歳未満）については、主に田園都市線の北側のエリアにおいて割合が高くなっています。
- 現区役所等周辺エリアの他、犬蔵周辺や、水沢周辺でも年少人口割合が高いことが分かります。



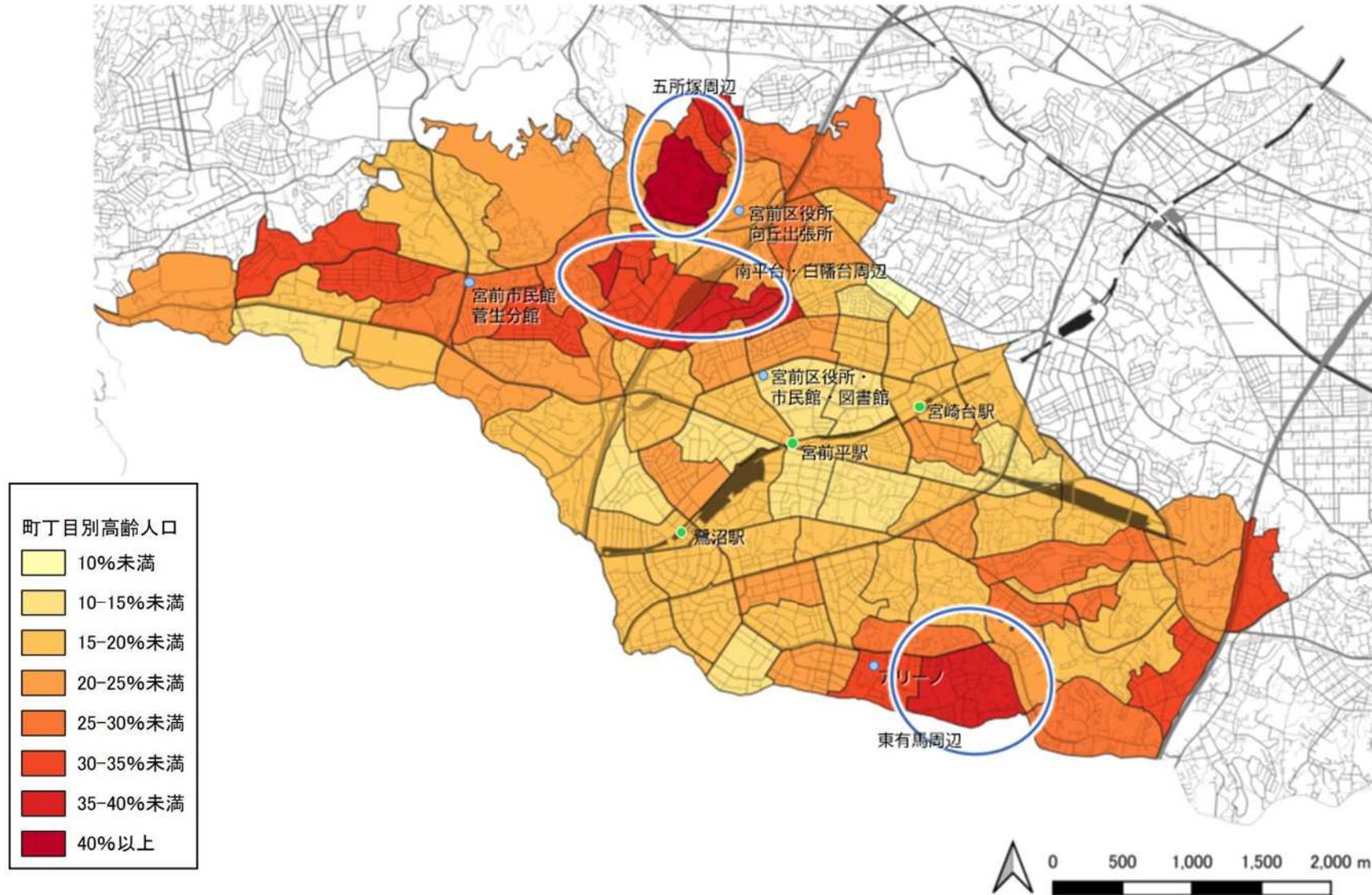
図表：町丁目別年少人口分布図

資料：令和5（2023）年「川崎市統計」をもとに作成

# 宮前区の概況

## ⑦-2 宮前区の人口（高齢人口分布）

- 高齢人口（65歳以上）比率については、田園都市線沿線から離れた地域において、その割合が高くなっています。
- 区の北部では南平台や白幡台、五所塚周辺の割合が高く、区の南部では東有馬周辺が高くなっています。



図表：町丁目別高齢人口分布図

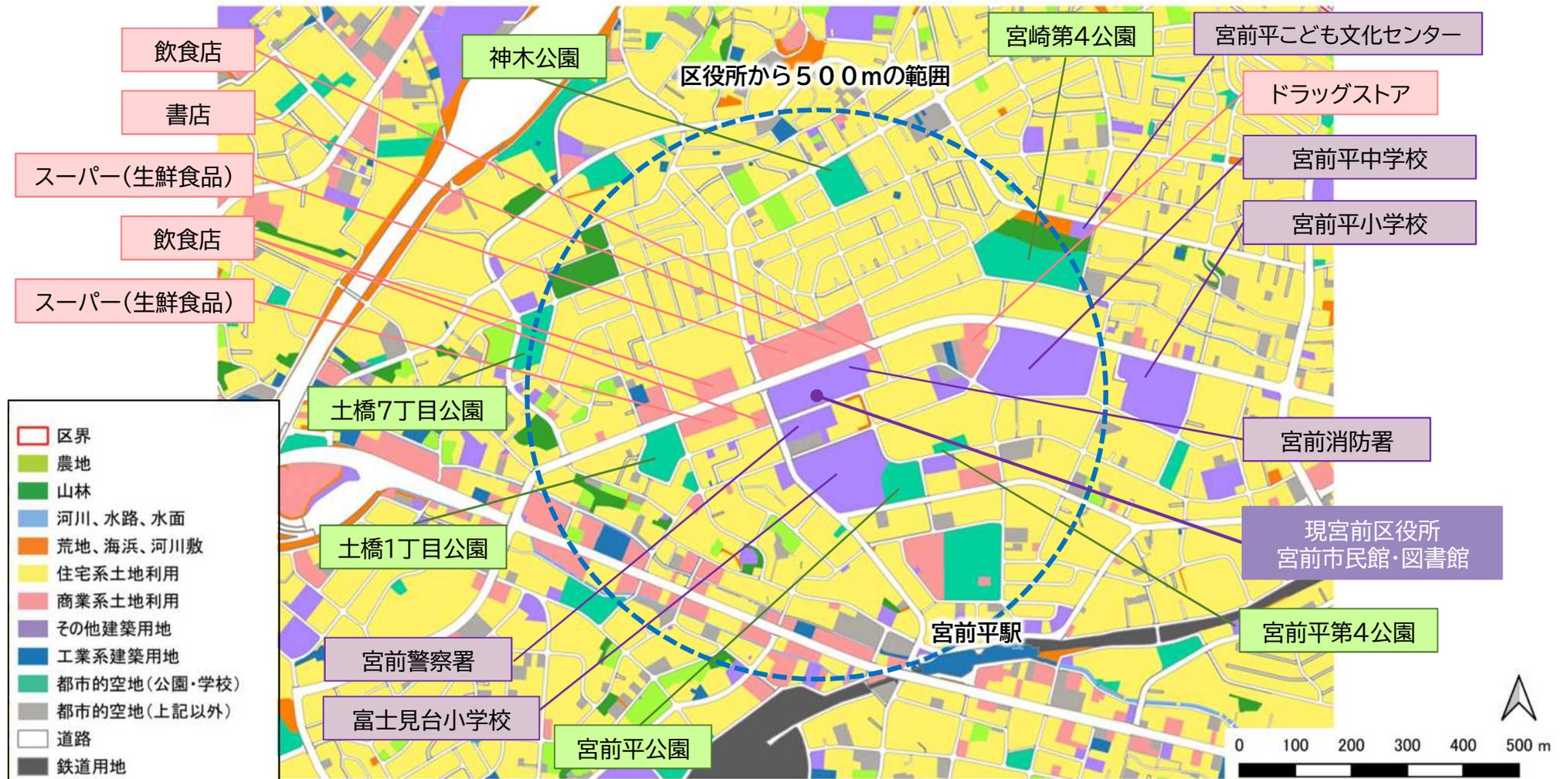
資料：令和5（2023）年「川崎市統計」をもとに作成



# 周辺エリアの概況

## ②周辺エリアの土地利用状況

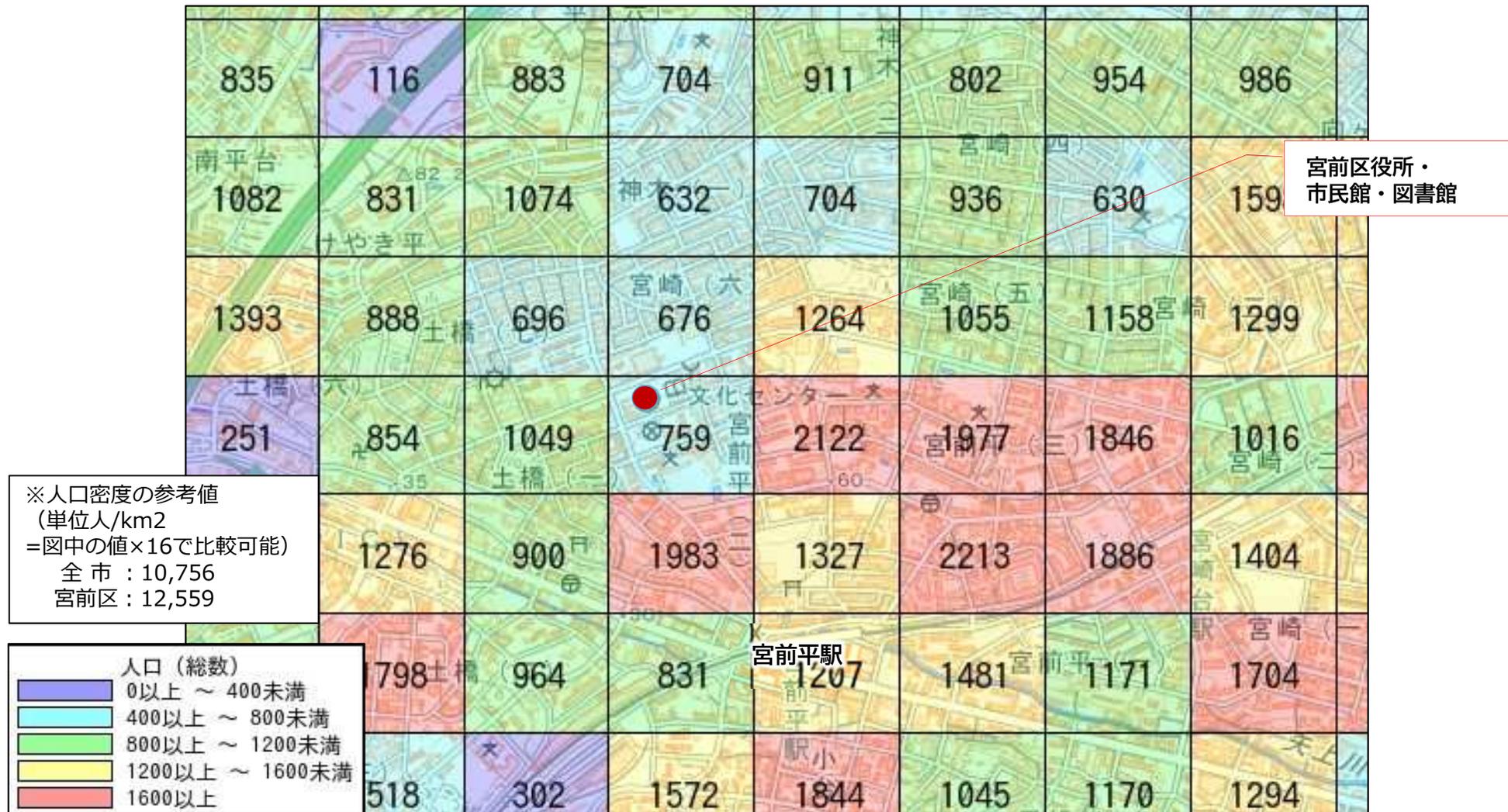
- ・ 現区役所周辺エリアは、主に住宅地によって形成されているほか、幹線道路沿いにはスーパー（生鮮食品）・飲食店・ドラッグストアなど、地域住民の生活に密着した商業施設が見られます。
- ・ また、市街地の成り立ちから、小・中学校や消防署、警察署などの公共施設が配置されています。
- ・ 周辺エリアには比較的規模の大きい宮崎第4公園を始めとした公園のほか、農地としての利用も確認できます。



# 周辺エリアの概況

## ③周辺エリアの人口密度

- 周辺エリアの人口密度（250mメッシュ）を見ると、現区役所等と宮前平駅間の地域は、現区役所等の北側の地域と比べて3倍程度の人口密度となっています。両地域とも主に住宅系土地利用となっています。



図表：250mメッシュの人口密度（令和2（2020）年「国勢調査」）

出典：政府統計の総合窓口(e-Stat) (<https://www.e-stat.go.jp/>)

# 周辺エリアの概況

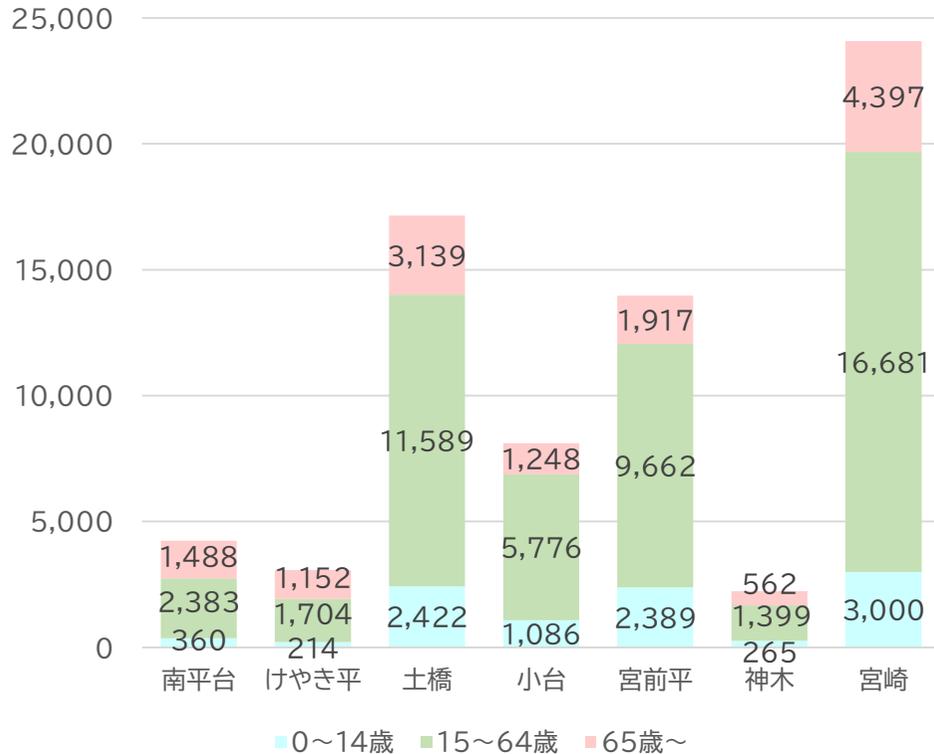
## ④周辺エリアの人口構成（周辺の町の人口構成）

- 現宮前区役所等の周辺の町の人口構成を見ると、年少人口（15歳未満）比率が高い順に宮前平、土橋、小台となっており、これらの町はすべて田園都市線沿線に接しています。
- 一方で、高齢人口（65歳以上）比率が高い順位にけやき平、南平台、神木となっており、これらの町は他の町に比べて、田園都市線沿線から比較的遠い場所にあることが分かります。

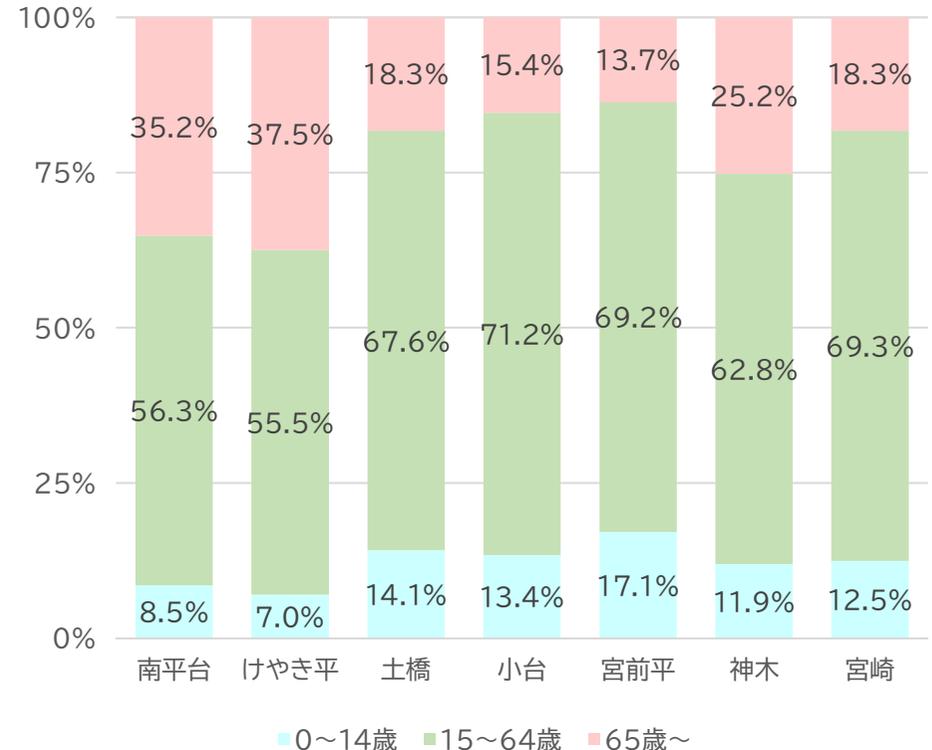


資料：現宮前区役所等施設・用地の活用に向けた区民意識アンケート調査結果を加工

各町の人口(年齢3区分)



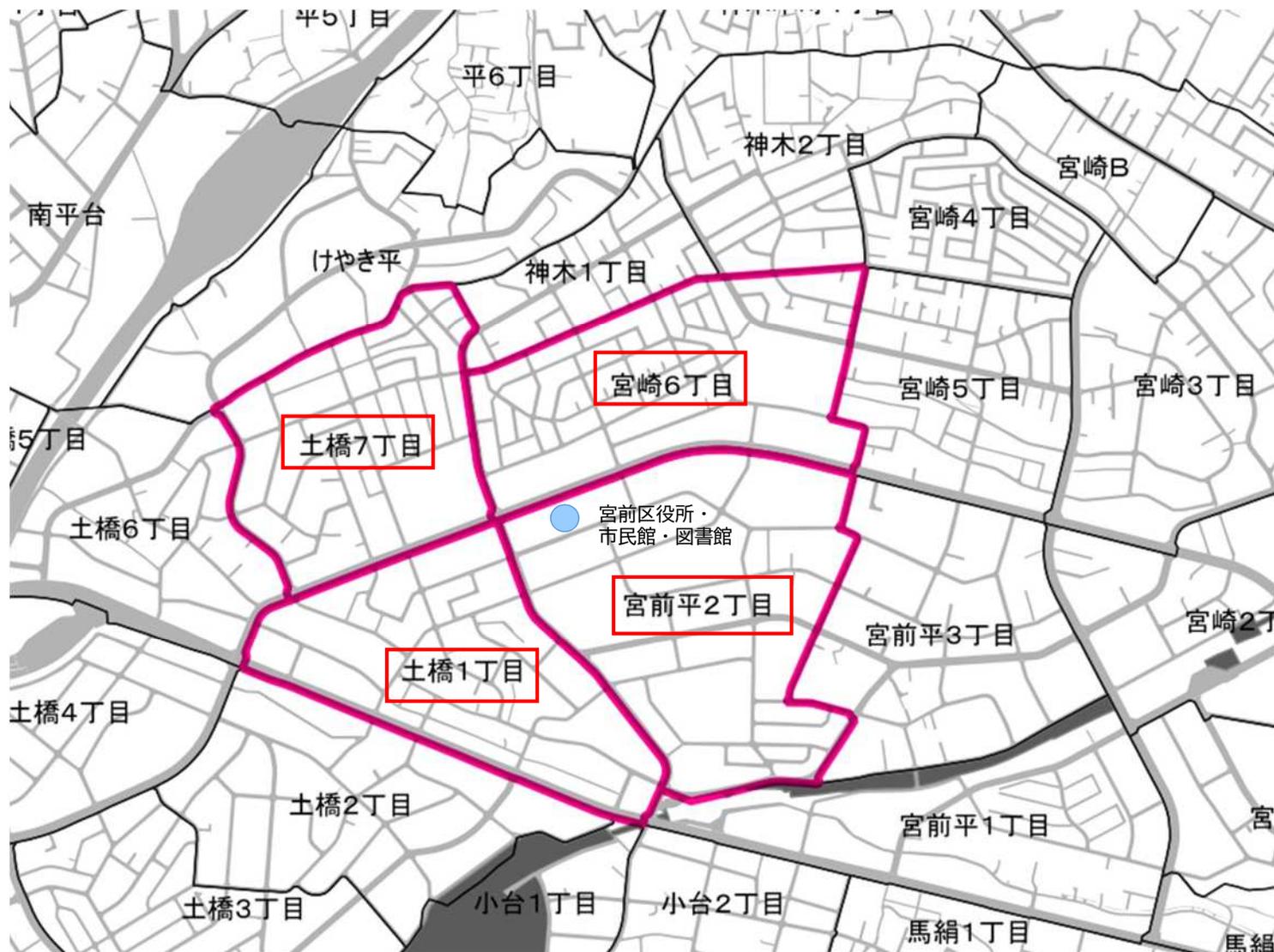
各町の人口構成(年齢3区分)



# 周辺エリアの概況

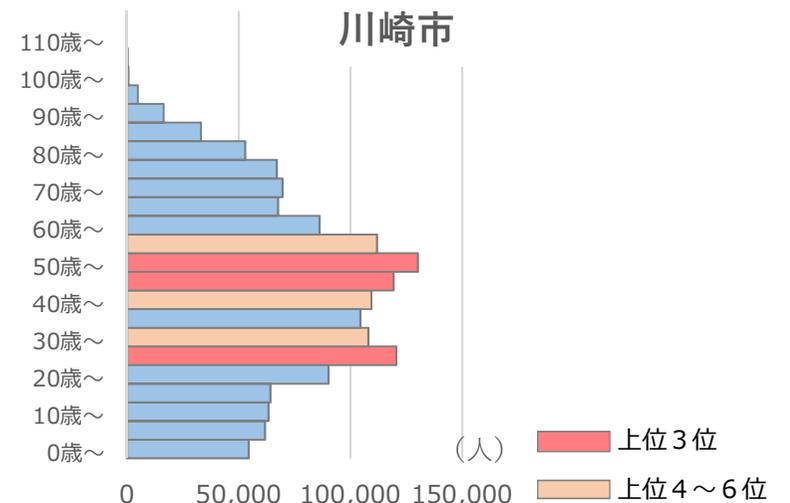
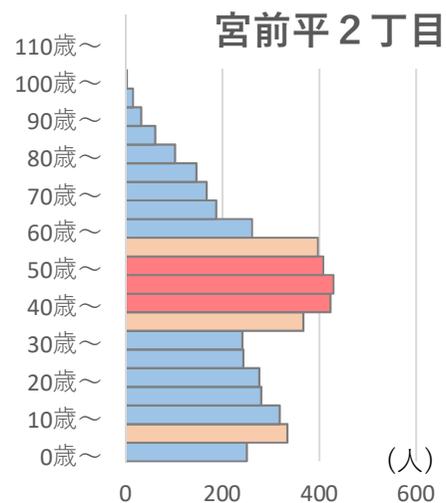
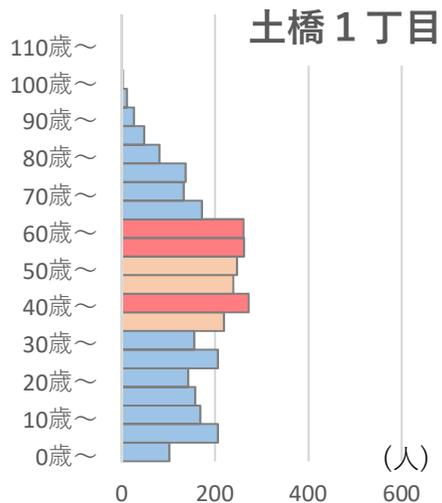
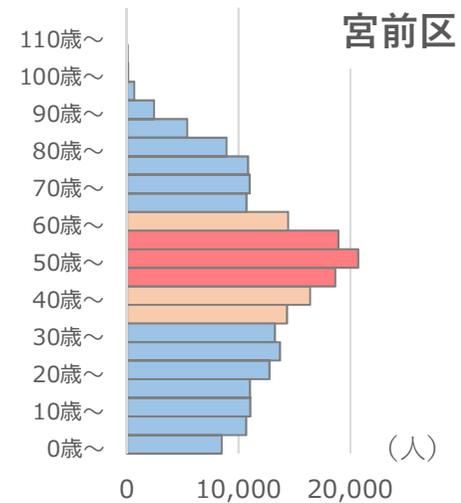
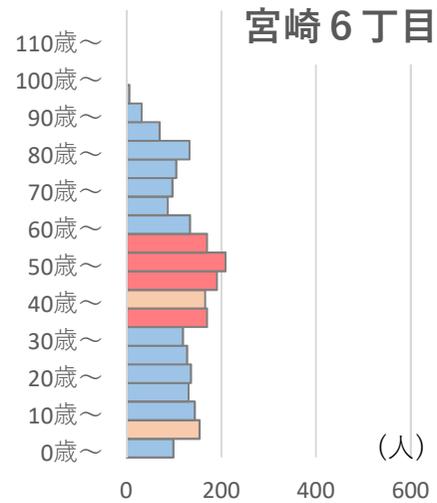
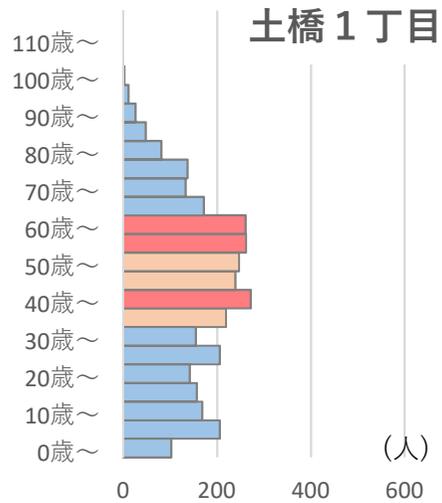
## ⑤周辺エリアの人口構成（隣接町丁目の人口構成）

- 現宮前区役所等に隣接する町丁目（宮前平2丁目、宮崎6丁目、土橋1丁目、7丁目）は次のとおりです。



# 周辺エリアの概況

- 周辺エリアのどの丁目でも、40歳台～50歳台の人口比率が高い傾向は川崎市及び宮前区全体と共通していますが、10歳代までの人口比率が20歳台～30歳台の人口比率よりも高い傾向に特徴があります。
- また、現区役所等の北側に位置する宮崎6丁目については、70歳台～80歳台の人口比率が60歳台と比べて高いという特徴があります。

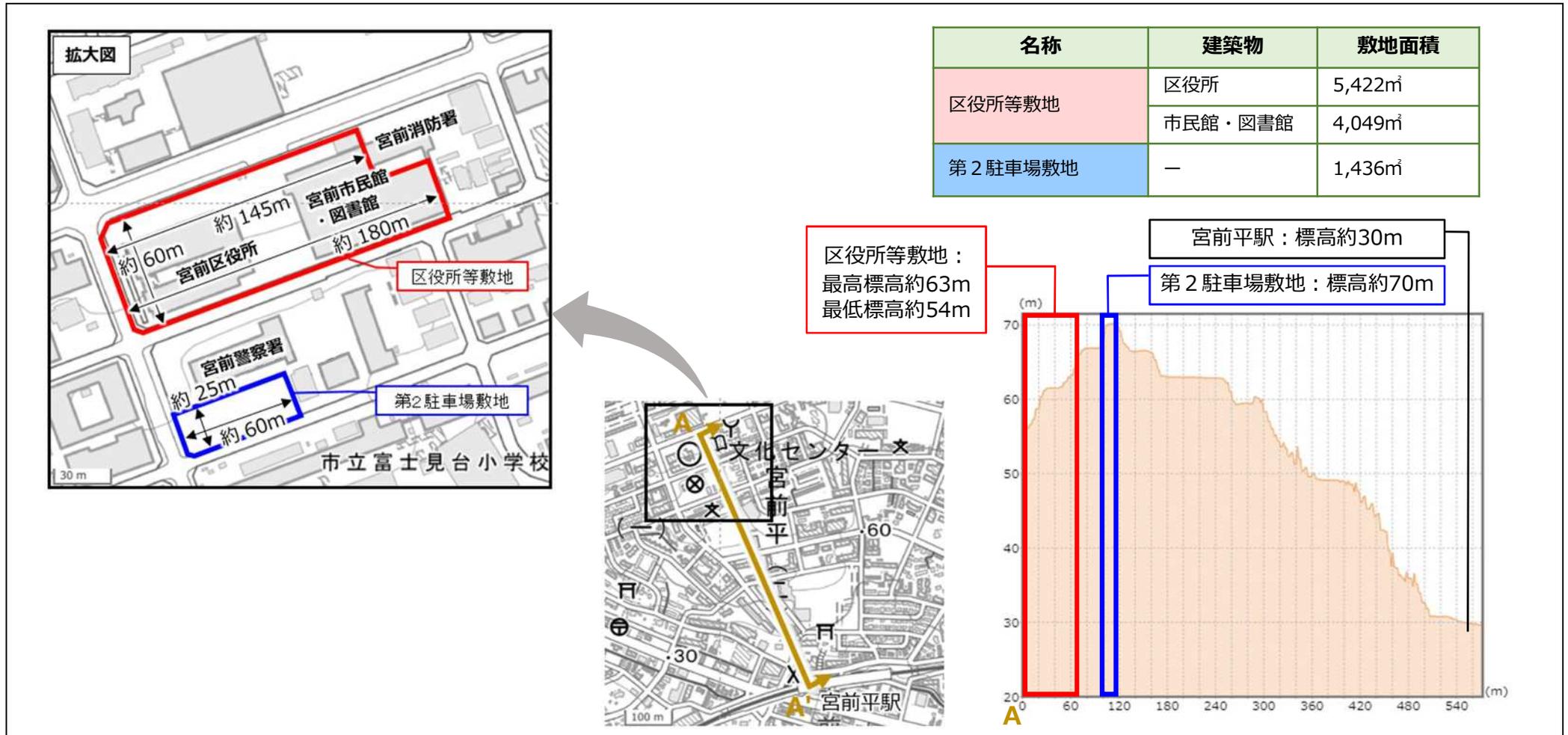


# 当該地の概況

## (3) 当該地の概況

### ① 敷地の状況

- ・ 当該敷地は2つに分かれており、各敷地の間には、区画道路（幅員6m）と宮前警察署が存在しています。
- ・ 周辺は起伏があり、第2駐車場敷地が頂点で標高約70mに位置し、第2駐車場敷地と区役所等敷地には高低差があります（最大約16m）。また、区役所等敷地自体も約10mの高低差があります。
- ・ 区役所等敷地は最寄駅である宮前平駅から徒歩10分程度、高低差は約30mの場所に位置しています。



図表：敷地状況と駅からの標高断面図

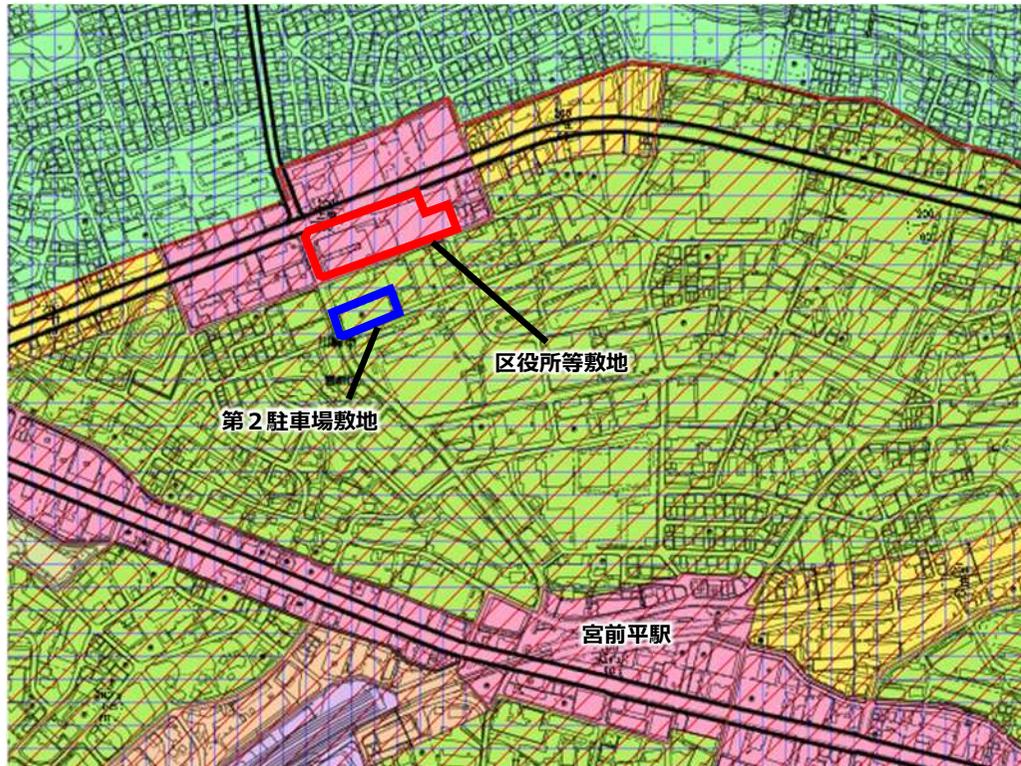
出典：地理院タイルを加工して作成

# 当該地の概況

## ②敷地における地域地区等

- 区役所等の建物がある敷地は近隣商業地域となっており、主に住宅や店舗など、住民が日常的な生活をするための地域として指定されています。
- 区役所第2駐車場は第1種中高層住居専用地域となっており、中高層住宅のための地域ですが、病院や大学のほか、一定の規模のお店を建てることは可能です。

名称	地域地区	建ぺい率 容積率
区役所等敷地	近隣商業地域 第3種高度地区（20m）	80% 200%
第2駐車場敷地	第1種中高層住居専用地域 第2種高度地区（15m）	60% 200%



用途地域	
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

資料：ガイドマップかわさきを加工

## 参考：地域地区等の主なルール

「用途地域」 土地の使い方のルール	「建ぺい率」 敷地の使い方	「容積率」 建物の大きさ	その他の 主なルール
<b>近隣商業地域</b>  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。	80%  敷地の8割まで建物が占めることが可能です。	200%  敷地の2倍までの大きさの建物（各階の床面積の合計）を建てられます。	<b>第3種高度地区</b> 最高高さ 20m 20m以下の高さの建物を建てることができる地区です。 概ね 住宅なら7階、事務所なら5階
<b>第一種中高層住居専用地域</b>  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m <sup>2</sup> までの一定のお店などが建てられます。	60%  敷地の6割まで建物が占めることが可能です。	200% 上記と同じ	<b>第2種高度地区</b> 最高高さ 15m 15m以下の高さの建物を建てることができる地区です。 概ね 住宅なら5階、事務所なら4階

出典：市民検討ワークショップ資料

# 当該地の概況

## ③建築物の状況

- 現在の区役所、市民館・図書館とも建物は現時点で築40年以上が経過しており、鷺沼駅周辺への移転時には区役所は築53年、市民館・図書館は築46年を迎える見込みとなっています。



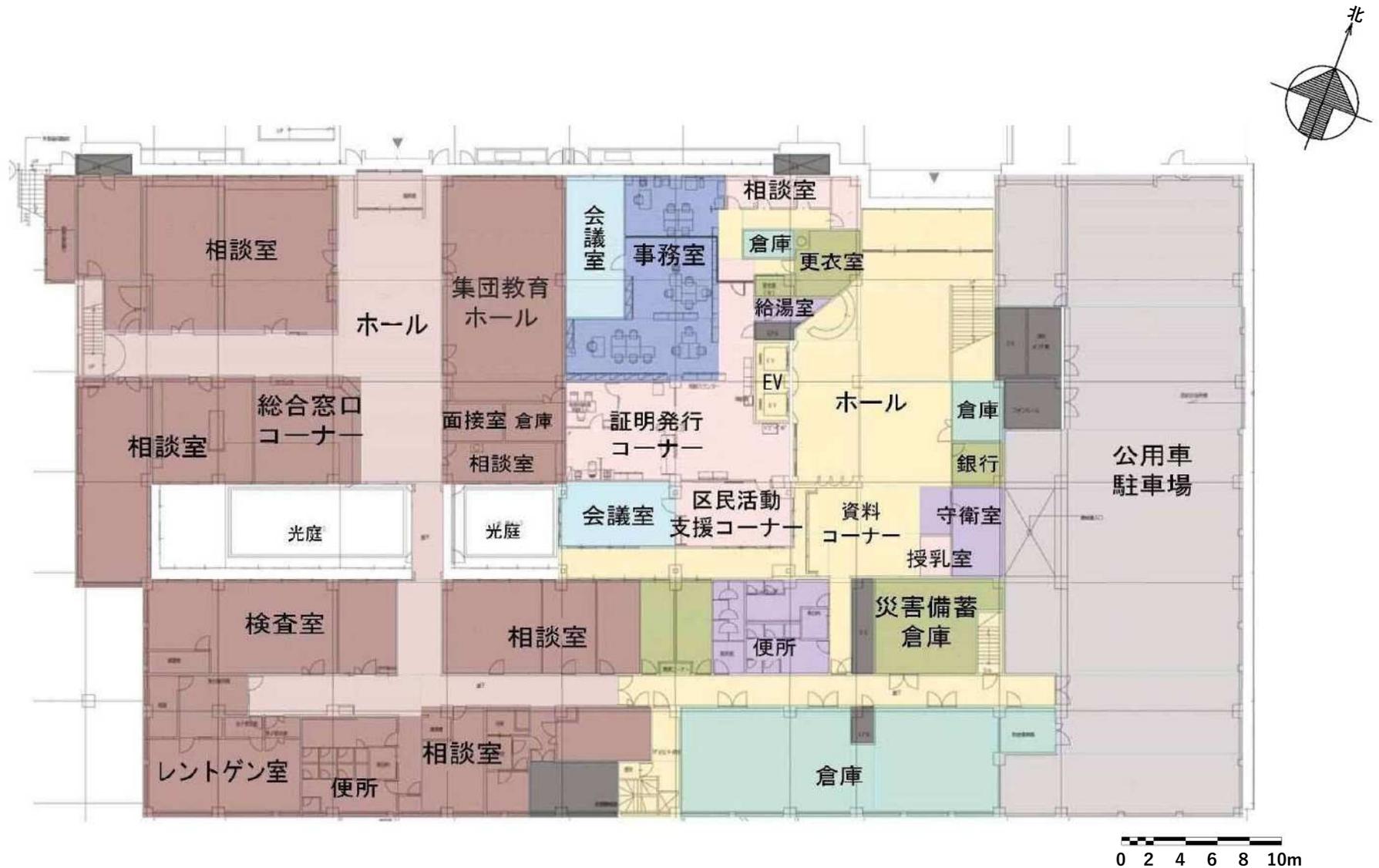
図表：各建物の状況

	宮前区役所	宮前市民館・図書館
建築年月	昭和57(1982)年6月	昭和59(1984)年11月
築年数	<b>築42年</b> (令和6年11月現在)	<b>築40年</b> (令和6年11月現在)
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地下1階、地上4階、 棟屋1階	地下1階、地上4階、 棟屋1階
敷地面積	5,433.32㎡	4,049.48㎡
延床面積	7,972.02㎡	8,863㎡ (地下駐車場含む) うち、市民館5,556㎡ 図書館1,908㎡
耐震性	<b>あり</b> (2012年3月に耐震補強済)	<b>あり</b> (新耐震基準で建築)
駐車台数	来客用：98台 (区役所18台、市民館・図書館38台、第2駐車場42台) 公務用：28台 (区役所23台、市民館・図書館5台)	
駐輪台数 (バイク)	来客用：80台 (区役所・市民館・図書館) 公務用：10台 (区役所)	
駐輪台数 (自転車)	来客用：100台 (区役所・市民館・図書館) 公務用：40台 (区役所)	

出典：鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針

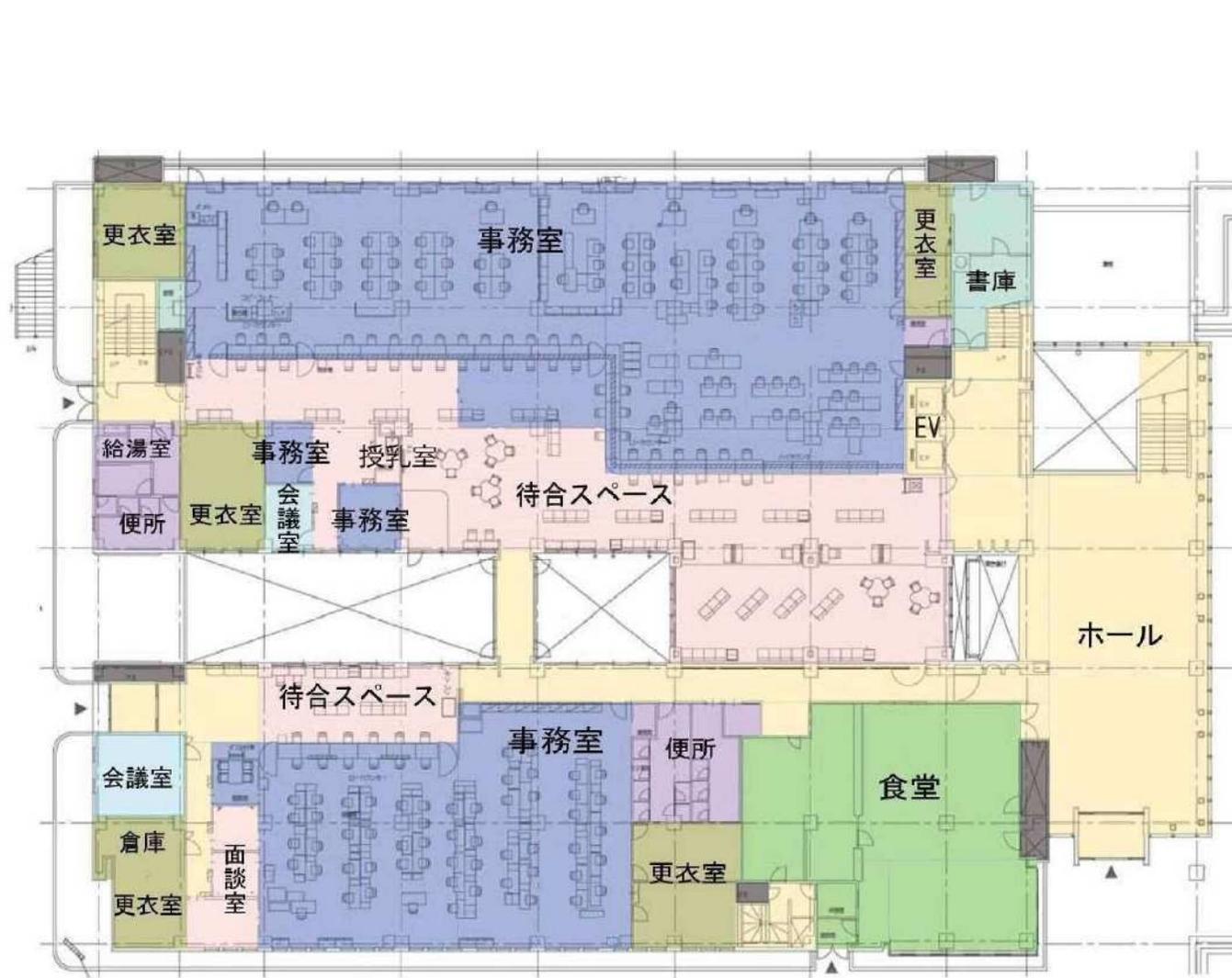
# 当該地の概況

## 区役所 1階平面図



# 当該地の概況

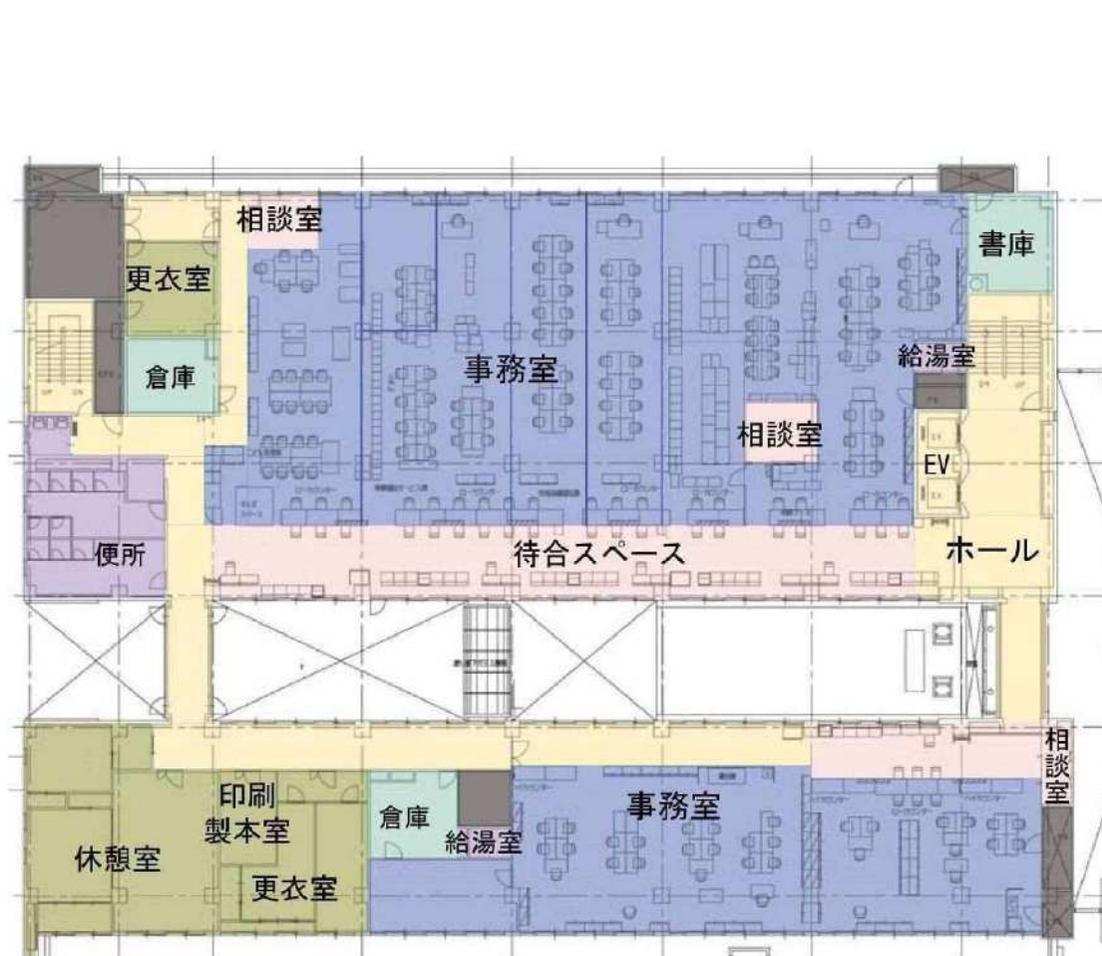
## 区役所 2階平面図



0 2 4 6 8 10m

# 当該地の概況

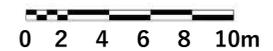
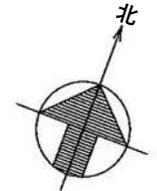
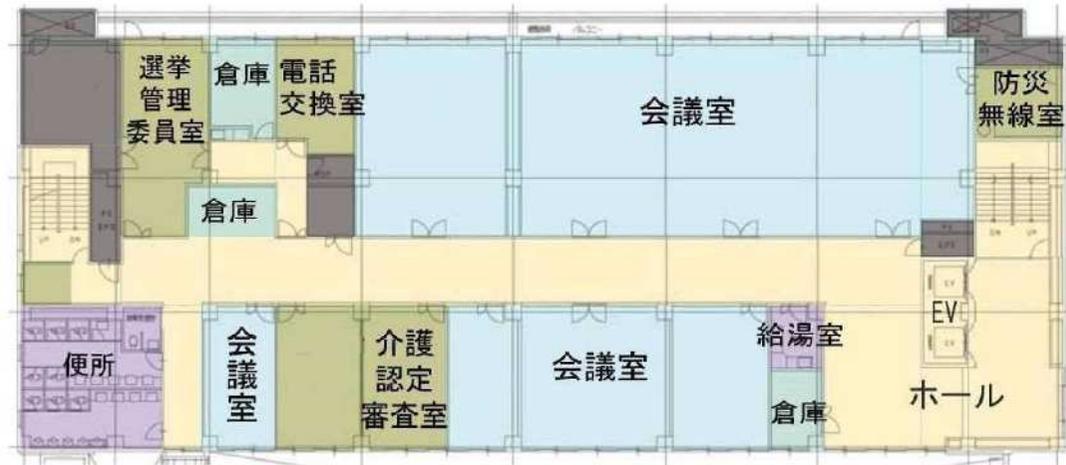
## 区役所 3階平面図



0 2 4 6 8 10m

# 当該地の概況

## 区役所 4 階平面図



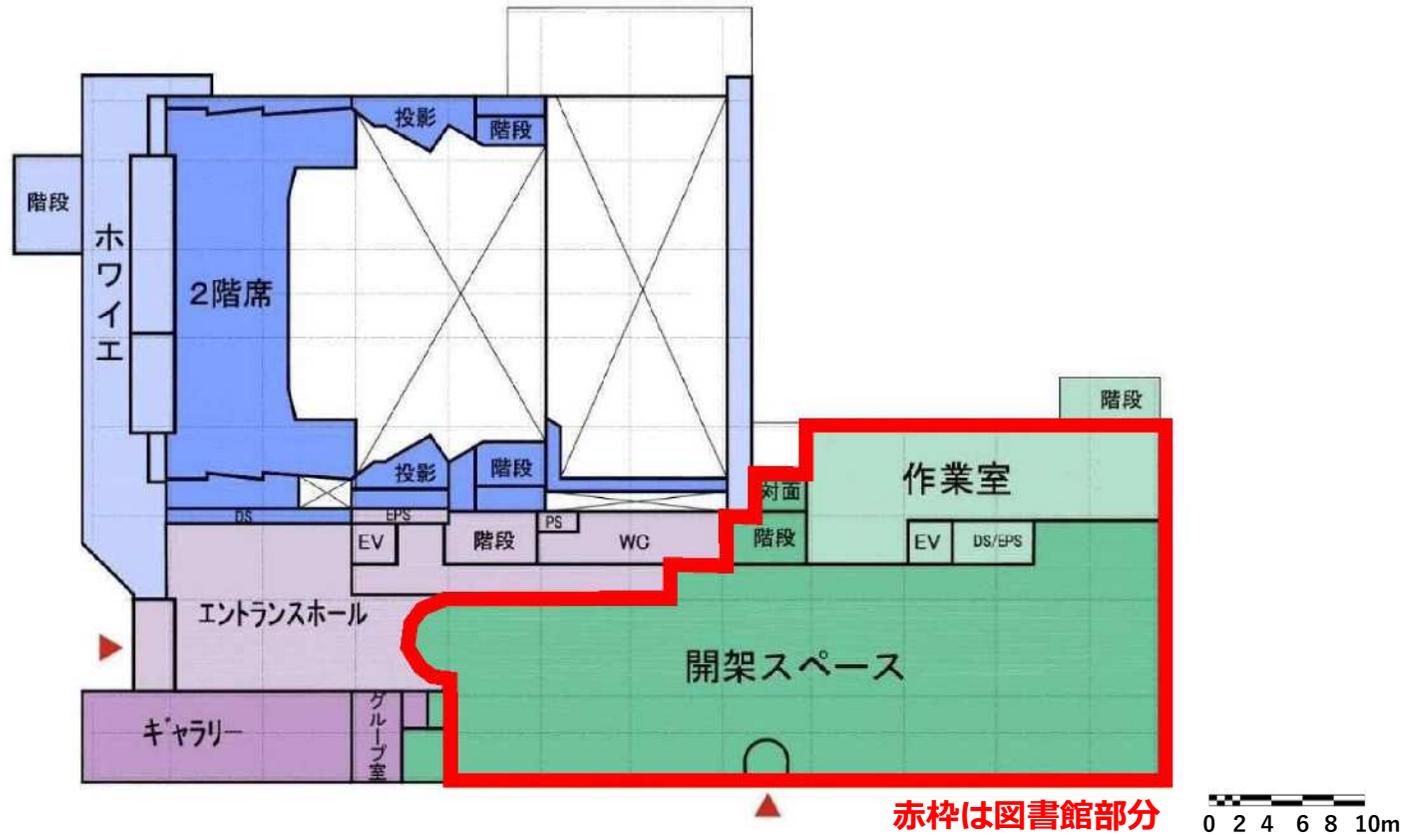
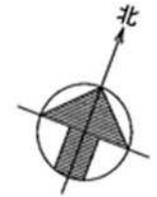
# 当該地の概況

## 市民館・図書館 1階平面図



# 当該地の概況

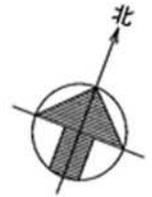
## 市民館・図書館 2階平面図





# 当該地の概況

## 市民館・図書館4階平面図



# 区民意識アンケート調査

## 1 調査の目的

- 宮前区役所・市民館・図書館については、民間事業者による再開発の機会を捉え、鷺沼駅周辺への移転を予定しています。
- 区役所等が鷺沼駅周辺へ移転した後、現在の施設や用地がある場所を地域課題の解決や魅力ある地域づくりに向けて活用するため、市民参加による検討の一つとして、区民の皆さまの御意見やニーズを幅広く把握することを目的に、アンケート調査を実施しました。この結果は、ワークショップや団体ヒアリングなど、今後の市民意見聴取等に活用していきます。

## 2 調査の概要

(1) 調査対象	満10歳以上の宮前区内在住者2,000人
(2) 標本抽出方法	住民基本台帳から無作為抽出
(3) 調査方法	郵送によるアンケート調査（回答方法は、郵送回答とインターネット回答を併用）
(4) 調査期間	令和4（2022）年6月1日（水）～7月4日（月）
(5) 有効回収数	1,038件（有効回収率51.9%）

## 3 主な調査結果

### (1) お住いの周辺地域の現在と将来について 【問1・問2】

- 自宅周辺の地域について、現在のよいところは、「公園や緑などの自然が豊か」、「治安が良い」、「公共交通機関で移動しやすい」が多い。
- 自宅周辺の地域について、将来よくなってほしいことは、「魅力的なお店がある」、「公共交通機関で移動しやすい」、「お年寄りが安心して暮らせる」が多い。



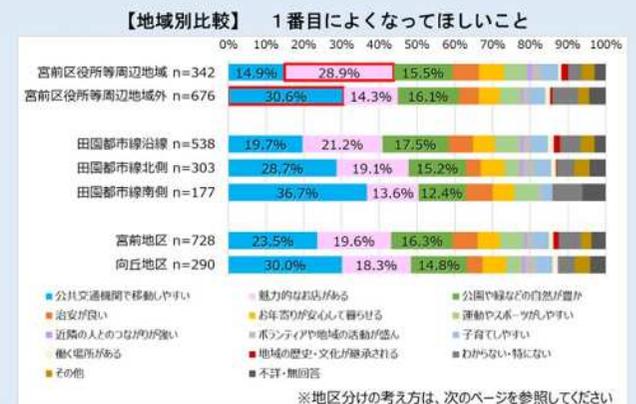
### (2) 現在の区役所等との関わりについて 【問4・問5】

- 現在の区役所等の周辺で行く場所については、「区役所・市民館・図書館」が最も多く、次いで「スーパー・コンビニなど」となっている。
- 区役所等に行く目的は、「手続きや届出」が多く、次いで「図書等を借りる」となっている。行く頻度は、「年に数回以下」が多い。



### (3) 将来、区役所等のある周辺地域がよくなってほしいこと 【問7】

- 区役所等の周辺が将来よくなってほしいと思うことについては、「魅力的なお店がある」や「公共交通機関で移動しやすい」、「公園や緑などの自然が豊か」を望む意見が多い。
- 年代別では、全ての年代で「公共交通機関で移動しやすい」を望む割合が1番目もしくは2番目に高い。10代から50代では「魅力的なお店がある」を望む割合が2番以内と高く、10代と20代、60代以上では「公園や緑などの自然が豊か」を望む割合が2番以内と高くなっている。
- 地域別では、現区役所等の周辺地域で「魅力的なお店がある」の割合が高く、周辺地域外で「公共交通機関で移動しやすい」が高い。



# 区民意識アンケート調査

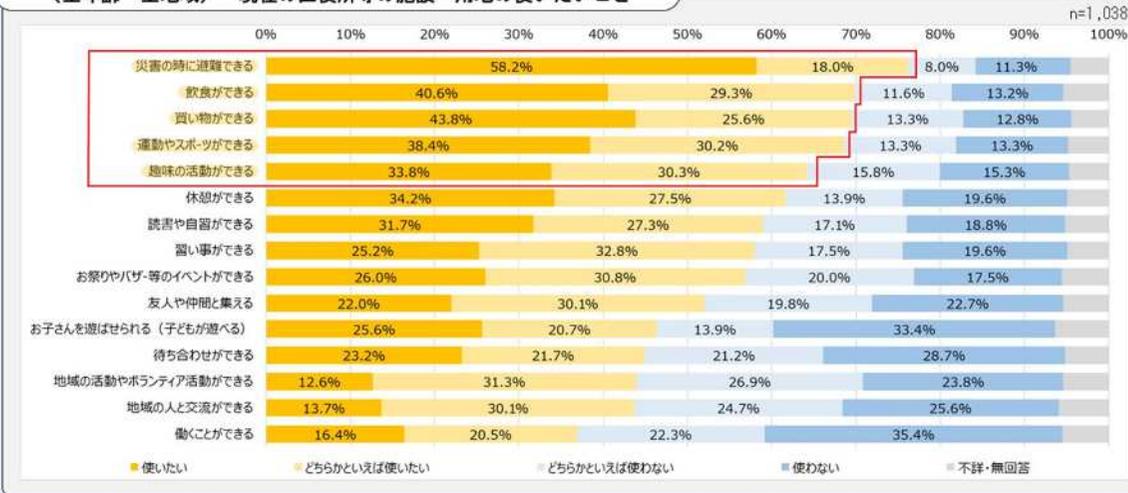
## (4) 移転後の現在の区役所等の施設・用地をどのように使いたいか

【問8】

※問8は、15項目（機能）それぞれに対して、「使いたい」から「使わない」までを選んでいたいただきました。

- 区役所等が移転した後の現在の施設・用地の使いたい・どちらかといえば使いたいことについては、「災害時に避難できる」を望む割合が1番高く、次いで「飲食ができる」、「買い物ができる」、「運動やスポーツができる」、「趣味の活動ができる」の順に、望む割合が高くなっている。
- 年代別では、「災害時に避難できる」が30代・40代を除き、1番高い割合となっている。また、「飲食ができる」も70代以下の世代全体で高い割合となっている。60代以下においては、「運動やスポーツができる」の割合も高く、特に、30代・40代では1番高い割合となっている。「買い物ができる」と「趣味の活動ができる」は、概ねどの世代においても3番目から5番目の割合となっている。
- 10代・20代では、「読書や自習ができる」が3、4番目の割合に、60代以上では、「休憩ができる」が2番目から4番目の割合となっている。
- 地域別では、傾向に大きな差はないが、区役所等の周辺地域に住む方のほうが、現施設・用地を使用したいと考える割合が高い。

### (全年齢・全地域) 現在の区役所等の施設・用地の使いたいこと



(※参考) クロス集計における地区分けについて

アンケート回答者の居住地を次の3つの地区分けをし、それぞれの区分において、アンケート結果の地域別の分析を行いました。

#### ① 区役所等の周辺と周辺外の比較

周辺地域：  
区役所等から概ね徒歩  
15分の範囲にある町



#### ② 田園都市線の沿線・北側・南側の比較

沿線地域：  
田園都市線の駅から概ね  
徒歩15分の範囲にある町



#### ③ 宮前地区・向丘地区の比較

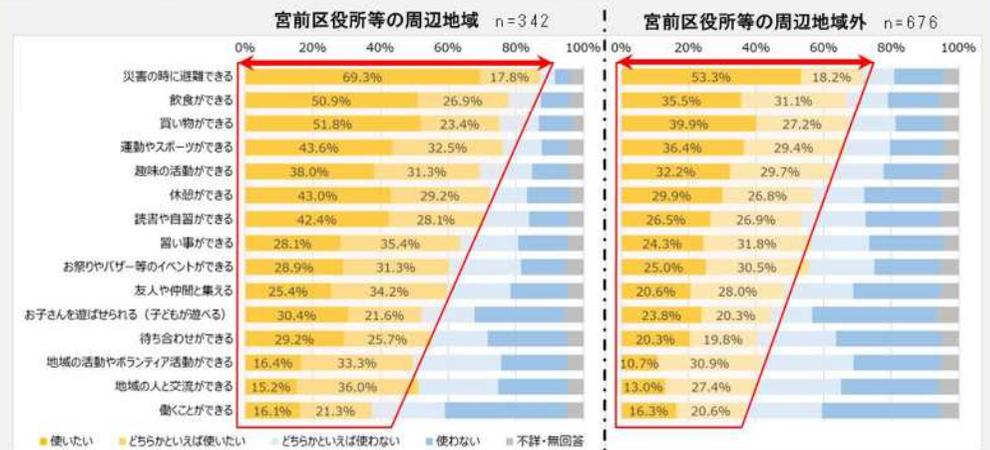


### (年代別比較) 現在の区役所等の施設・用地の使いたいこと

#### 【年代別TOP5】「使いたい」と「どちらかと言えば使いたい」の割合の高い項目

	10歳代 n=84	20歳代 n=67	30歳代 n=121	40歳代 n=180	50歳代 n=219	60歳代 n=146	70歳代 n=123	80歳以上 n=81
1位	災害時に避難できる 88.1%	災害時に避難できる 91.0%	運動やスポーツ 飲食ができる 84.3%	運動やスポーツ ができる 79.4%	災害時に避難 できる 77.6%	災害時に避難 できる 76.0%	災害時に避難 できる 67.5%	災害時に避難 できる 63.0%
2位	飲食できる 84.5%	運動やスポーツ ができる 74.6%	買い物ができる 79.4%	買い物ができる 77.2%	運動やスポーツ ができる 66.4%	飲食できる 60.2%	買い物ができる 60.2%	休憩ができる 45.7%
3位	運動やスポーツ 買物ができる 読書や自習 82.1%	趣味の活動 ができる 73.1%	災害時に避難 できる 81.8%	飲食できる 78.9%	飲食できる 73.1%	飲食できる 65.8%	趣味の活動 ができる 43.2%	趣味の活動 ができる 43.2%
4位	読書や自習 71.6%	読書や自習 休憩ができる 71.6%	買い物ができる 77.7%	災害時に避難 できる 75.6%	運動やスポーツ ができる 71.2%	休憩ができる 63.7%	お祭りやバザー等 のイベントができる 39.5%	お祭りやバザー等 のイベントができる 39.5%
5位	子どもが遊べる 71.9%	子どもが遊べる 71.9%	子どもが遊べる 71.9%	趣味の活動 ができる 70.6%	趣味の活動 ができる 68.5%	趣味の活動 ができる 62.3%	趣味の活動 ができる 54.5%	買い物ができる 38.3%

### (地域別比較) 現在の区役所等の施設・用地の使いたいこと



宮前区のミライづくりプロジェクト

みんなで考える

現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた  
**市民検討ワークショップ**  
について  
**(結果概要)**

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 市民検討ワークショップについて



### (1) ワークショップの概要

#### ●目的

様々な立場・年代の宮前区民の視点から、「宮前区全体と周辺エリアの将来を見据えた課題・ニーズの整理」を行い、「施設・用地の活用のアイデア」を出し合うことで、「（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）」の策定につなげる。

#### ●開催概要

日付：令和5年11月12日（日）、12月16日（土）、  
令和6年 2月 3日（土）、3月 2日（土） の全4回

時間：13:30～16:30（各回同じ）

場所：宮前区役所4階大会議室（各回同じ）

#### ●参加者の募集

・無作為抽出（20人程度）と公募（20人程度）を併用し、小学校5年生以上の宮前区民40人程度を募集。

#### ●募集結果・参加者概要

募集結果：48名

年齢構成：10歳代：11名、20～30歳代：9名、40～50歳代：15名、60歳～：13名

居住地：近隣の町内会のほか、区内各地区から参加

# 市民検討ワークショップ

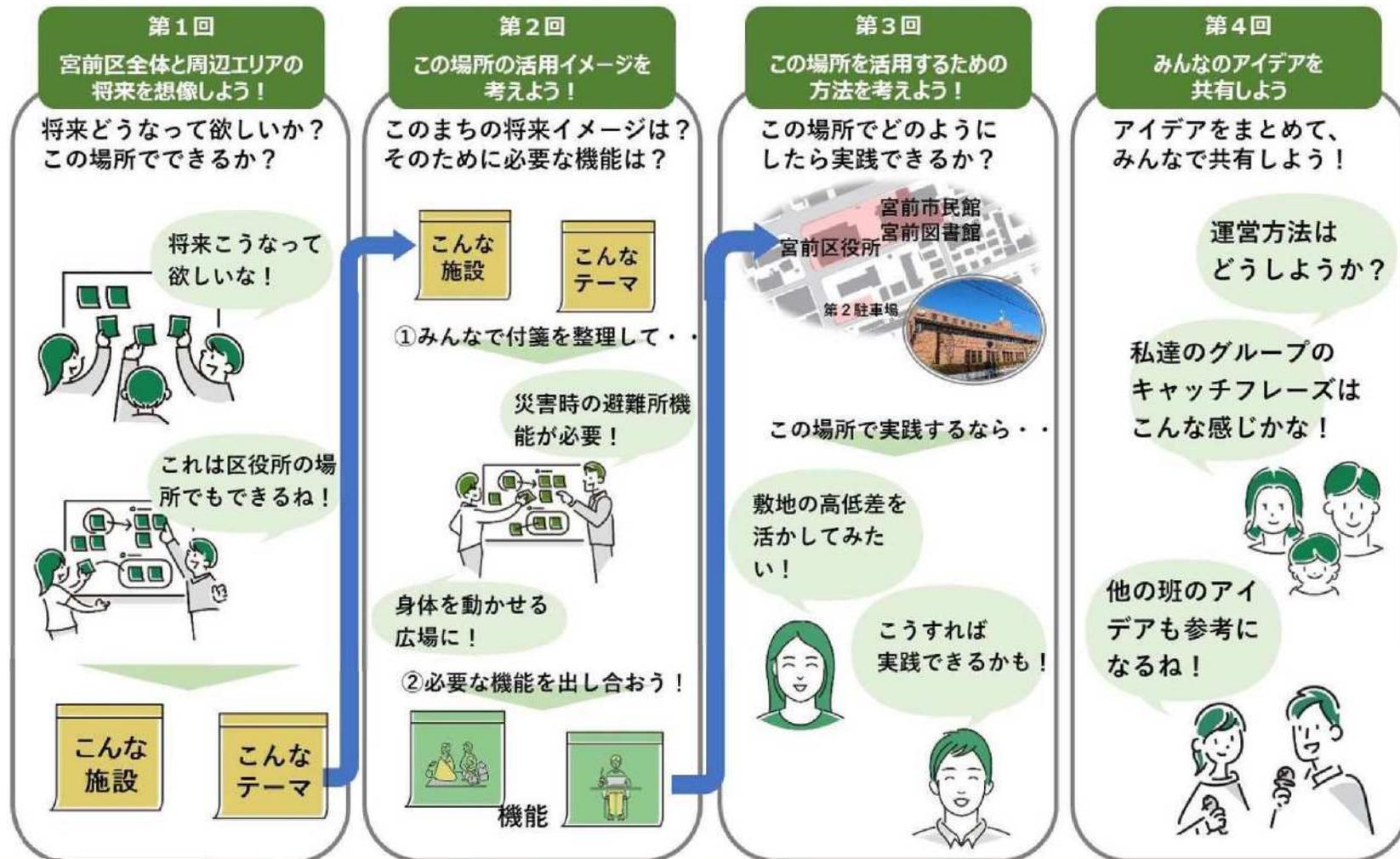
宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 市民検討ワークショップについて



### (2) ワークショップの流れ



みんなで考える 現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて（結果概要）

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 第4回の結果概要



### A班



#### キャッチフレーズ

ここなら“だれでも”〇〇できる!!  
ココナラ

#### こだわりポイント

- ・インクルーシブ、市民参加でつくり続ける
- ・高齢者も赤ちゃんも障がい児も大人も小学生も料理も音楽もゲームもボール遊びも集まりつながらる
- ・鷺沼整備計画と整合！
- ・段階的に整備、流れが途絶えない
- ・遊ぶ・運動・防災

#### 主なキーワード

#### 主な機能のアイデア

- ・たまり場、インクルーシブの屋内広場
- ・富士山が見える展望台
- ・図書館、郷土資料館
- ・屋内施設、ダンス、楽器を鳴らせる会議室
- ・屋外の広場、アスレチック遊具

#### 主な運営のアイデア

- ・民間企業が様々な企画、景丘の家（渋谷区の子どもと食をテーマにした地域の居場所）のイメージ



みんなで考える 現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて（結果概要）

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 第4回の結果概要



### B班



### キャッチフレーズ

MIYAMA E共和国 (Republic)

### こだわりポイント

- ・地域通貨(M)発行(応援券) 皆で国を回す
- ・子どもから外国人まで 助け合いシェア

### 主なキーワード

- ・子ども ・多様性 ・文化、レジャー

### 主な機能のアイデア

- ・子どもや障がい者が働けるレストラン
- ・イベントを通じて外国人と交流
- ・休日保育、発達支援ができるキッズルーム、子どもが室内で運動できる(遊べる)場所、避難場所、色々なスポーツや部活ができる場所

### 主な運営のアイデア

- ・子どもだけで売り買いするフリマ
- ・まちの人が寺子屋の先生に



みんなで考える 現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて (結果概要)

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 第4回の結果概要



### C班



#### キャッチフレーズ

やってみよう! 試してみよう!  
来よう!

#### こだわりポイント

- ・誰でも自由に集まることができる!
- ・富士山が見えるビューポイントを楽しめる建物がある
- ・今の名残がある場所
- ・体を動かす、運動ができる
- ・川崎市唯一のケーブルカー

#### 主なキーワード

- ・やりたいことが集まる場 ・人と人が集まる場

#### 主な機能のアイデア

- ・斜面を活かす、ロケットハウス等のユーモアのある遊具がある公園、芝生の公園
- ・ホール、広場 (映画、ライブ、発表会)
- ・景色を楽しめる場所

#### 主な運営のアイデア

- ・坂を上るケーブルカー
- ・宮前平駅からのミニバス、ライドシェア



みんなで考える 現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて (結果概要)

# 市民検討ワークショップ

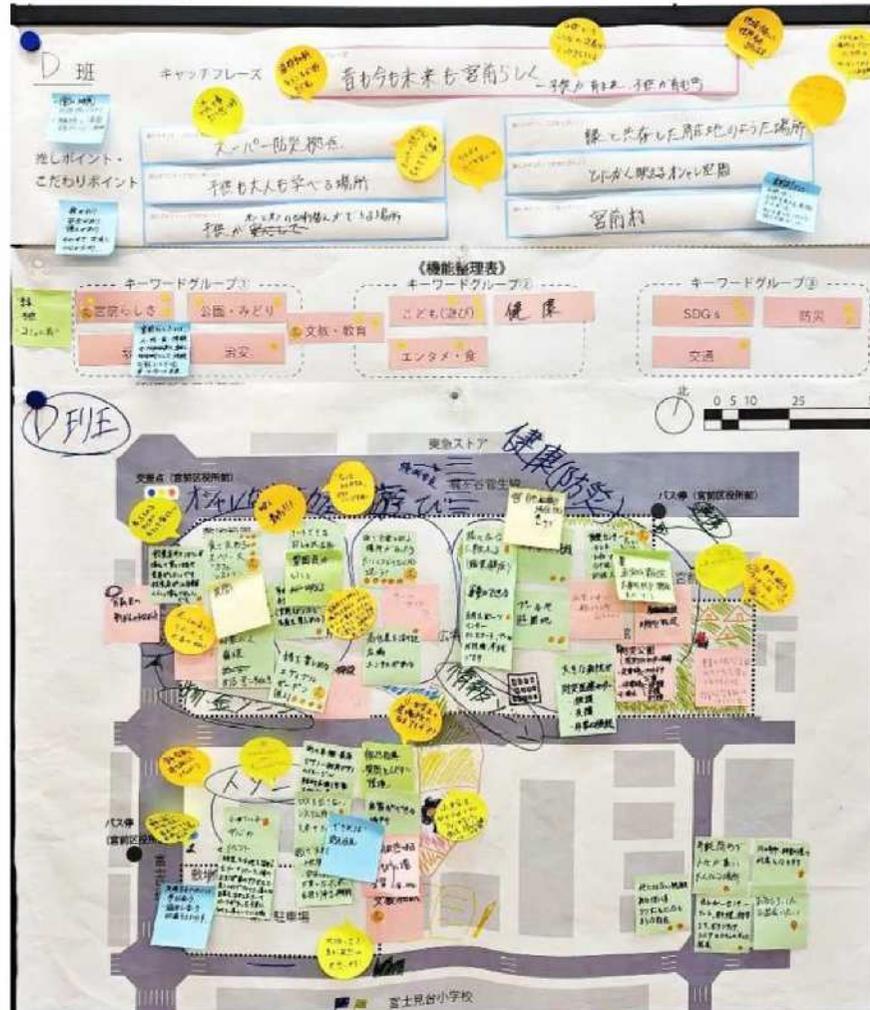
宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 第4回の結果概要



### D班



### キャッチフレーズ

昔も今も未来も宮前らしく  
～子供が生まれ、子どもが育む町～

### こだわりポイント

- ・スーパー防災拠点
- ・子どもも大人も学べる場所
- ・子どもがオンとオフの切り替えができる場所
- ・緑と共存した別荘地のような場所
- ・とにかく映えるオシャレ空間
- ・(子ども中心の) 宮前村

### 主なキーワード

・子ども(遊び) ・宮前らしさ ・文教、教育

### 主な機能のアイデア

- ・食で交わるスペース、屋上には緑を楽しめるエディブルガーデン
- ・防災公園 (通常: アウトドア・公園、災害時: 避難・支援)
- ・防災センター (通常: 病院、災害時: 防災機能)
- ・雨でも楽しめる場所

### 主な運営のアイデア

・地元住民と協力、ロスを出さないシステム作り



みんなで考える 現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて (結果概要)



# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 第4回の結果概要



### F班



#### キャッチフレーズ

#### 一石三挑!

～元気!安心! Enjoy!～

#### こだわりポイント

- ・三種の神器「健康、防災、文化」
- ・既存施設のリノベーション、リニューアル
- ・継承と発展
- ・チャレンジできる場所

#### 主なキーワード

- ・人にやさしい ・スポーツ、運動 ・文化、芸術
- ・チャレンジ

#### 主な機能のアイデア

- ・みんなが気軽に使える屋内広場、現施設の活用
- ・子どもも大人もリラックスできる空間
- ・区民祭などの区のイベントができる場所
- ・かまどベンチがある広場、野外音楽ができる場所
- ・プール（学校の授業や区民が気軽に使える）

#### 主な運営のアイデア

- ・既存施設を活かしながら市のシンボルに
- ・第2駐車場を駐車場兼イベントスペースとして活用



みんなで考える 現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて（結果概要）

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 総評



### 今回のワークショップのアドバイザーをお願いした 讃岐先生からの総評

このワークショップの特徴として、この場所の『敷地・特性を生かす』アイデアが出てきたこと、次に『段階的に、実験しながら』といったキーワードが出てきたこと、そしてこのまちにふさわしい機能を考えたときに『必ずしも既存建物にこだわらない』広場といった屋外空間のアイデアが共通して出てきたことが挙げられます。

社会状況・周辺状況が刻々と変化していく中で、その時点でこの場所をどう活用していくか、市民との対話を含めた『時間軸のデザイン』がこれから大切になります。

既に宮前区役所の広場で行われているイベントは、新しい対話の形の一つだと思います。こうした対話の場に市民の皆さんが積極的に提案・参画することも、新しい宮前区を『実践・実験』的に作り上げていく上で大切になると思います。



アドバイザー

讃岐 亮

東京都立大学都市環境学部  
建築学科助教



(第1回ワークショップの様子)



(第4回ワークショップの様子)

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 第4回の様子



### 参加者同士で意見交換を行う様子



みんなで考える 現 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて（結果概要）

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## 第4回の様子



### 集合写真



みんなで考える **現** 宮前区役所等施設・用地の活用に向けた市民検討ワークショップ

出典：市民検討ワークショップについて（結果概要）

# 市民検討ワークショップ

宮前区のミライづくりプロジェクト

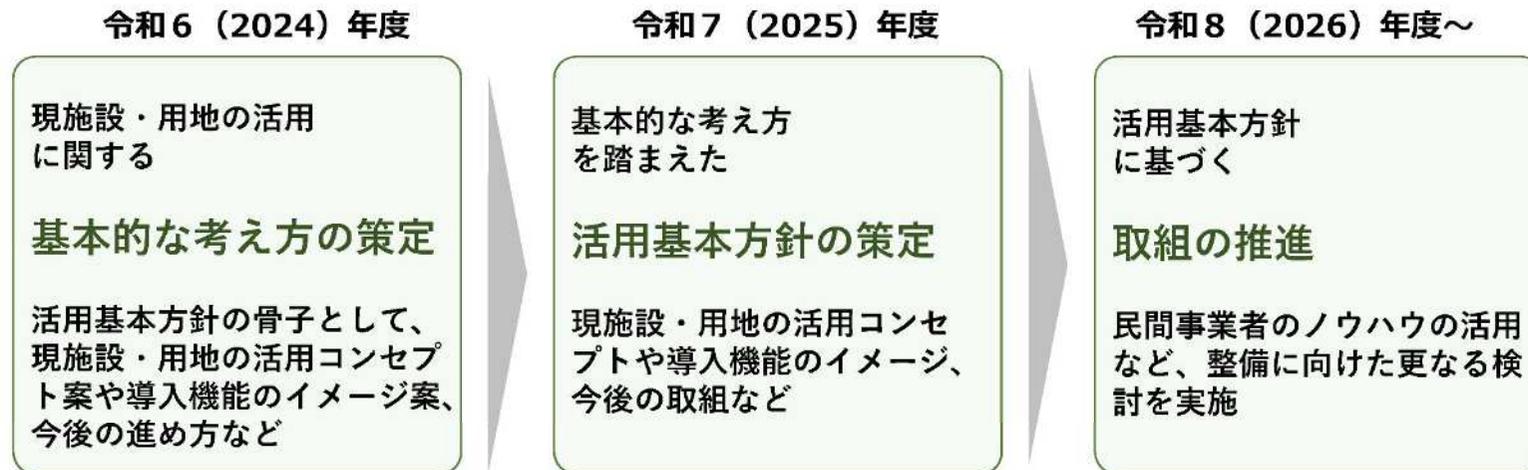
現宮前区役所・市民館・図書館の施設・用地の活用検討

## ワークショップ後の取組の主な流れ



活用基本方針の策定に向け、ワークショップの結果等を活かしながら、段階的に活用の考え方を取りまとめていきます。

令和6年度は、民間事業者へのヒアリング等を行いながら、この敷地の分析を深めることにより、地域課題やニーズを整理し、活用コンセプト案や導入機能のイメージ案など、活用に関する基本的な考え方を取りまとめる予定です。



※ 再開発事業や現区役所等の移転などの全体の取組スケジュールや、現宮前区役所等施設・用地を取り巻く環境の変化等を踏まえて、検討スケジュールを見直す可能性があります。