

社会資本総合整備計画 「鷺沼駅周辺地区市街地の活性化(第1期計画)」 事後評価について

令和6年11月22日
川崎市まちづくり局地域整備推進課

目次

- 1 川崎市を取り巻く社会状況
- 2 整備計画の概要
- 3 鷺沼駅周辺地区の概要
- 4 取り組んだ事業の概要と今後の取組
- 5 評価指標の達成状況
- 6 総合的な所見と今後の方針



1 川崎市を取り巻く社会状況

川崎市を取り巻く社会状況

自然災害の激甚化・頻発化

- 令和元年東日本台風では、本市においても、死者1名、停電被害約22,400件、全半壊約1,000件、床上・床下浸水約1,700件など、甚大な被害が発生しています。
- 激甚化・頻発化する風水害への対策や首都直下地震等への対策が必要とされている中、災害時の被害軽減や復旧・復興の早期実現に向け、市民等による自ら守るための平常時からの備えと地域社会での支え合いを高めるとともに、これを後押しするための行政による環境の整備等を進め、地域防災力の強化を図ることが必要です。



令和元年東日本台風の影響
(高津区)

脱炭素社会の実現に向けた取組

- 気候変動の影響は生活に大きな影響を与えており、台風による多大な被害が発生するなど差し迫った課題であり、気候変動の影響を抑えるには、2050年のCO2排出実質ゼロの達成が必要です。
- 本市では、脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ2050」に基づき、「あらゆる主体の参加と協働」「川崎市自らが率先して行動を示す」「川崎発のグリーンイノベーションの推進」の3つを柱とした取組を進めているところです。
- まちづくりにおいても、再エネ導入や施設緑化など環境に配慮した建築物の整備誘導や、効率的かつ効果的な公共交通ネットワークの構築等が重要となっています。

脱炭素アクションみぞのくち（脱炭素モデル地区）のイメージ図



川崎市を取り巻く社会状況

コロナ禍を契機とした社会変容

- コロナ禍を契機として、デジタル化の急速な進展、一人ひとりのライフスタイル、働き方や価値観などが大きく変化する中、日常行動を行う身近なエリアの重要性は高まっています。
- このような中で、まちづくりにおいては、様々な施設が充実し、歩きやすい回遊性、オープンスペースや緑地の整備等による滞在環境の向上など、魅力的な空間づくりが求められています。



登戸 2 号線における道路空間利活用



川崎市役所通りを活用した「みんなの川崎祭り」

人手不足等による公共事業への影響

- 物価と賃金の双方が上昇する好循環の一方、人件費の高騰や高齢化等も背景として、全国的に人手不足等による公共事業への影響も生じています。
- 特に、**市民の生活を担う公共交通**においては、運転手の労働時間に規制がかけられる「2024年問題」もあり、運転手が不足しており、本市においても、令和 6 年 6 月 10 日に、主に市内の中部～北部の運行を担う**鷺ヶ峰営業所管内において、平日 95 便、市バス全体の約 2% の減便**を行いました。

曜日	平日 Weekday	4 番のりば (宮前区役所前線)
5	52	
6	09 17 24 34 41 47 53	
7	00 06 17 21 26 31 37 42 48 54	58
8	13 28 43 51	19
9	01 11 29 40 52	
10	28 37 55	15
11	35 48 58	10
12	08 34 44	22 59
13	09 24 33 50	40
14	13 29 38 56	03 45
15	05 13 36 59	25 49
16	08 29 36 50 58	20 40
17	31 42 48	09 22 52
18	05 16 26 32 44	08 36 49
19	12 27 34 50 59	02 17 40
20	07 16 26 37	46
21	02 16 23 43	
22	02 20 46	
23		

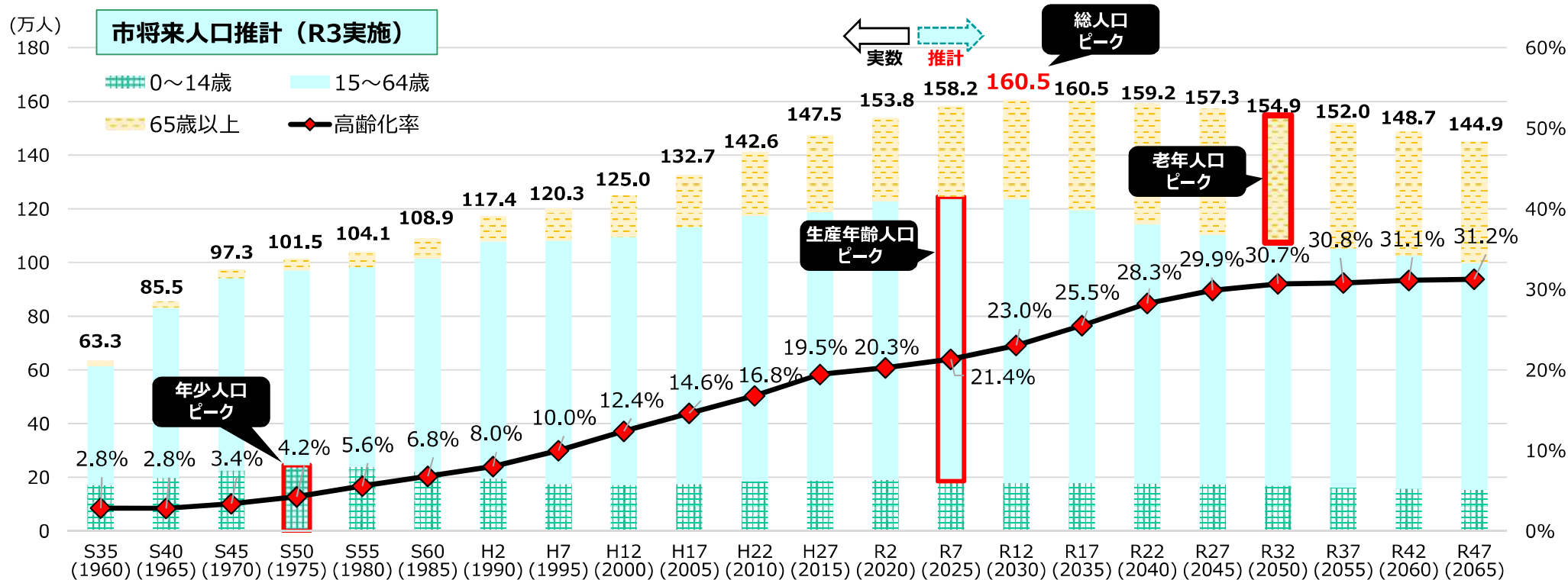
- ◎ 左図は宮前平駅前平日ダイヤで、白文字抜箇所が減便
- ◎ 4 番のりばが、宮前区役所前を経由する路線
- ◎ 駅から高低差がある宮前区役所へのアクセス手段として、本路線が担う役割は大きい



川崎市を取り巻く社会状況

少子高齢化の進展

- 令和3年度に行った本市の将来人口推計では、**令和12年頃まで人口が増加（160.5万人）した後、人口減少社会に転換する見込み**となっていますが、直近の人口は推計を下回っている状況にあります。
- 現状、全国的に人口が減少に転じる中、本市は人口の増加が続いていますが、**将来人口推計では、少子高齢化の進展、将来的な人口減少社会への転換、生産年齢人口の減少が予測**されることから、今後も、首都圏の中心に位置する立地優位性や交通利便性に加え、豊富な文化芸術資源や水と緑の豊かな自然環境等を活かしながら、魅力と活力にあふれる暮らしやすいまちづくりに向けた取組等が求められています。



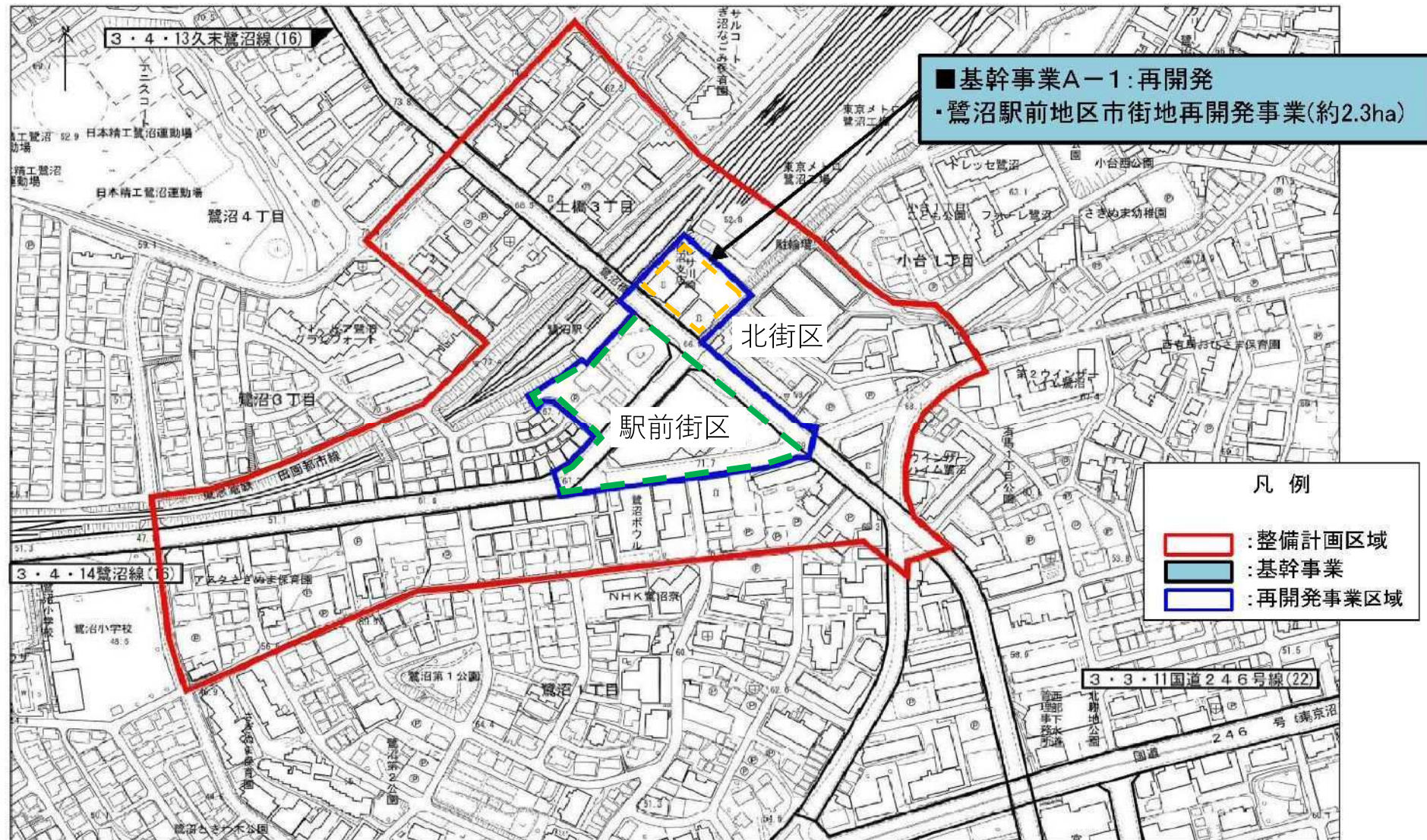


COLORS
FUTURE!
ACTIONS
KAWASAKI 100th



2 整備計画の概要（令和5年1月第3回変更時点）

社会資本総合整備計画「鷺沼駅周辺地区市街地の活性化」について



社会資本総合整備計画「鷺沼駅周辺地区市街地の活性化」について

目標

鷺沼駅を中心に、商業、都市型住宅、公共機能、交流、子育て支援などの多様なライフスタイルに対応した都市機能集積及び交通結節機能の強化とそれに伴う路線バスネットワークの強化による、都市機能がコンパクトに集約した効率的なまちづくりと低炭素化の促進を図ることで、誰もが利用しやすく快適で賑わいのある宮前区の核となる地域生活拠点の形成の実現を目指す。

事業の種別

市街地整備事業：鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業

計画期間

令和2年度～令和6年度

事業スケジュール	令和2年当初時点	駅前街区：R4工事着手/R08竣工	北街区：R08着手/R11竣工
	令和4年変更時点	駅前街区：R6工事着手/R10竣工	北街区：R11着手/R14竣工
	令和6年7月組合報告	駅前街区：R7工事着手/R13竣工	北街区：R14着手/R17竣工

評価指標

評価指標名	当初実績値（H30）	目標値（R14） ※R14からR17へ変更予定
2号地区内の商業地域における容積充足率	55%	75%
鷺沼駅の1日平均乗降人員の合計	63,500人/日	66,700人/日



鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の概要

1 事業規模

現整備計画（令和2年当初時点）

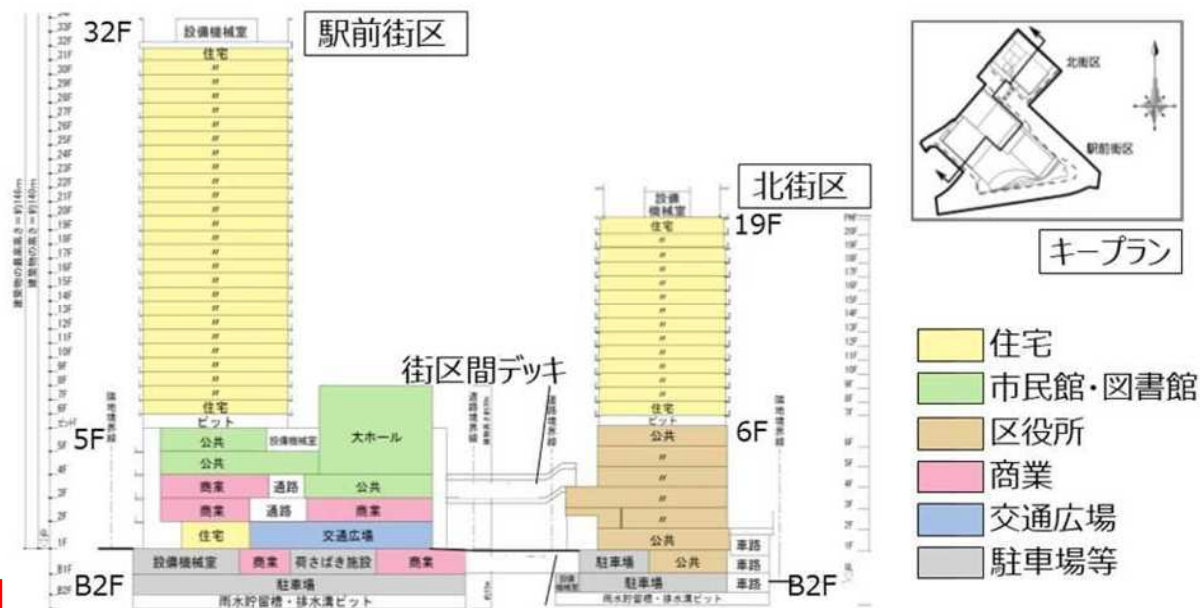
- ・駅前街区：地上37階／地下2階
- ・北街区：地上20階／地下2階

整備計画（令和4年時点）

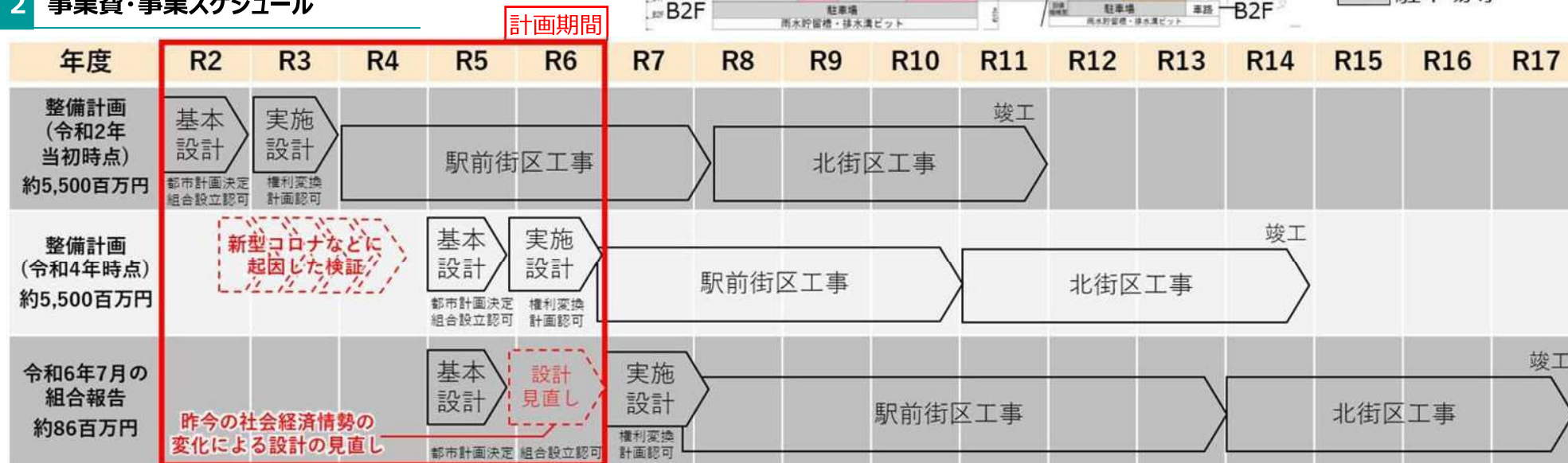
- ・駅前街区：地上37階／地下2階
- ・北街区：地上20階／地下2階

令和6年7月の組合報告

- ・駅前街区：地上32階／地下2階
- ・北街区：地上19階／地下2階



2 事業費・事業スケジュール



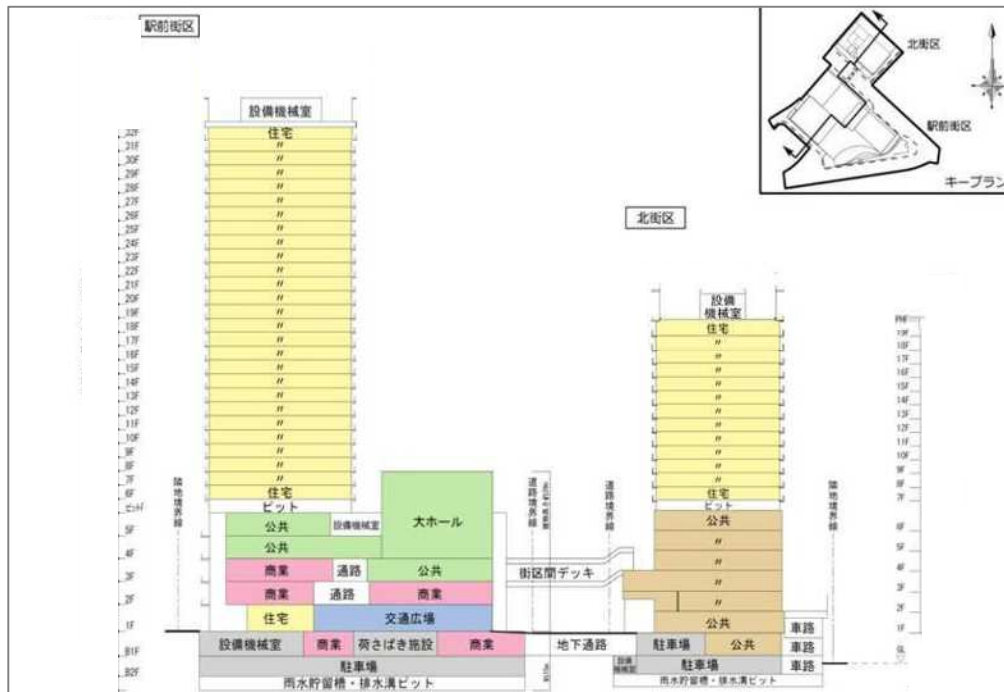
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の変更内容

	駅前街区			北街区		
	R6.7 組合報告	R2当初時点 現整備計画	増減理由	R6.7 組合報告	R2当初時点 現整備計画	増減理由
敷地面積	約 11,170 m ²	約 11,170 m ²		約 3,680 m ²	約 3,680 m ²	
建築面積	約 9,440 m ²	約 9,150 m ²	一部テラス・庇範囲、大屋根範囲の変更による	約 3,150 m ²	約 3,150 m ²	
建ぺい率	約 85 %	約 82 %	同上	約 86 %	約 86 %	
延べ面積	約 83,193 m ²	約 86,000 m ²	階数減に伴う延べ面積減	約 26,123 m ²	約 29,000 m ²	地下縮小、階数減に伴う延べ面積減
容積対象面積	約 55,850 m ²	約 55,850 m ²	事業性改善のため基準階の専有割合を増やしたものであり、容積対象面積は減少しない	約 18,400 m ²	約 18,400 m ²	事業性改善のため基準階の専有割合を増やしたものであり、容積対象面積は減少しない
容積率	約 500 %	約 500 %		約 500 %	約 500 %	
階数	地下2階 地上 32 階	地下2階 地上37階	基準階見直（レンタル向上）による、住宅階数の減	地下2階 地上 19 階	地下2階 地上20階	基準階見直（レンタル向上）による、住宅階数の減
構造	R C造 一部 S R C造、S造	R C造、一部 S R C造、一部 S造		R C造 一部 S造	R C造 一部 S造	
建物高さ (最高高さ)	約 133 m (約 133 m)	約 140 m (約 146 m)	各階および塔屋階の階高調整による	約 89 m (約 89 m)	約 86 m (約 92 m)	塔屋部分が建築面積の1/8を超えるため、ともに約89mとなる
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	商業、業務、公共、住宅、交通広場		区役所、市民館（小ホール）、都市型住宅、駐車場等	住宅、公共	
住宅戸数	約 342 戸	約 380 戸	階数減のため	約 110 戸	約 130 戸	階数減の為



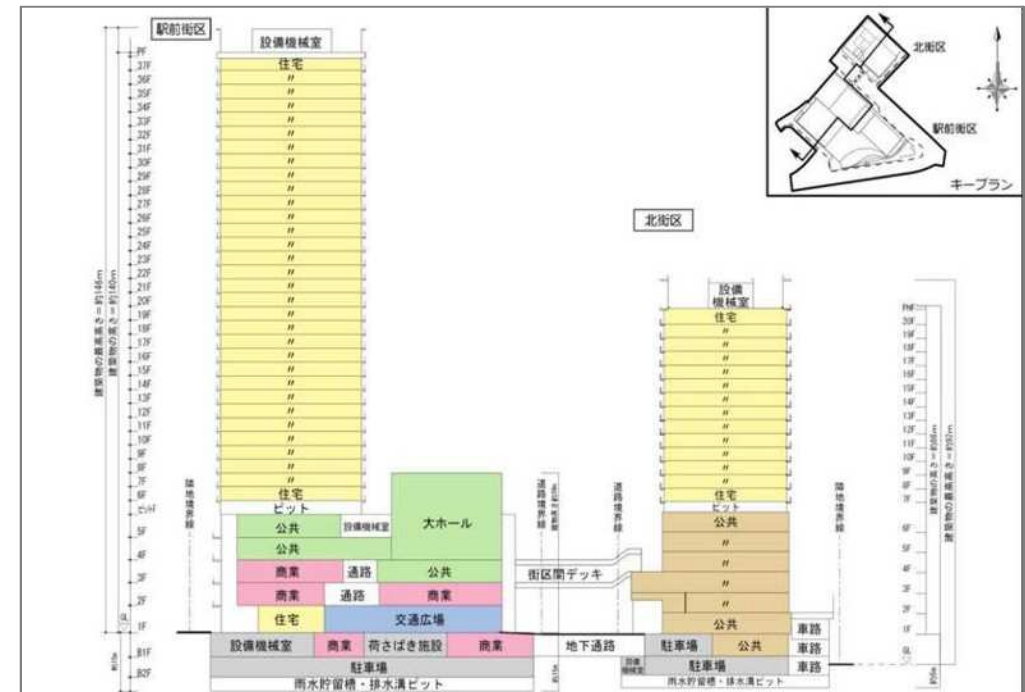
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の変更内容

R6.7 組合報告



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

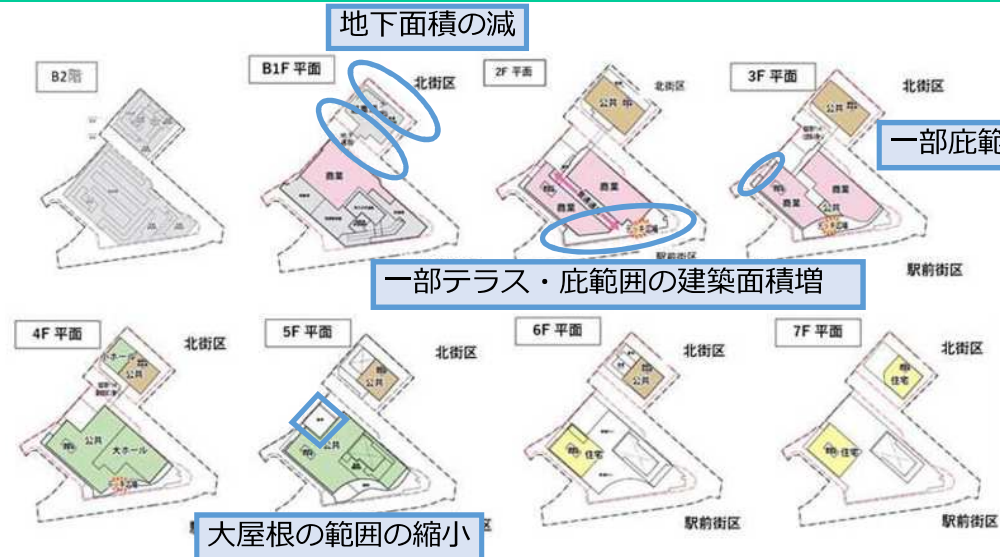
R2当初時点 現整備計画



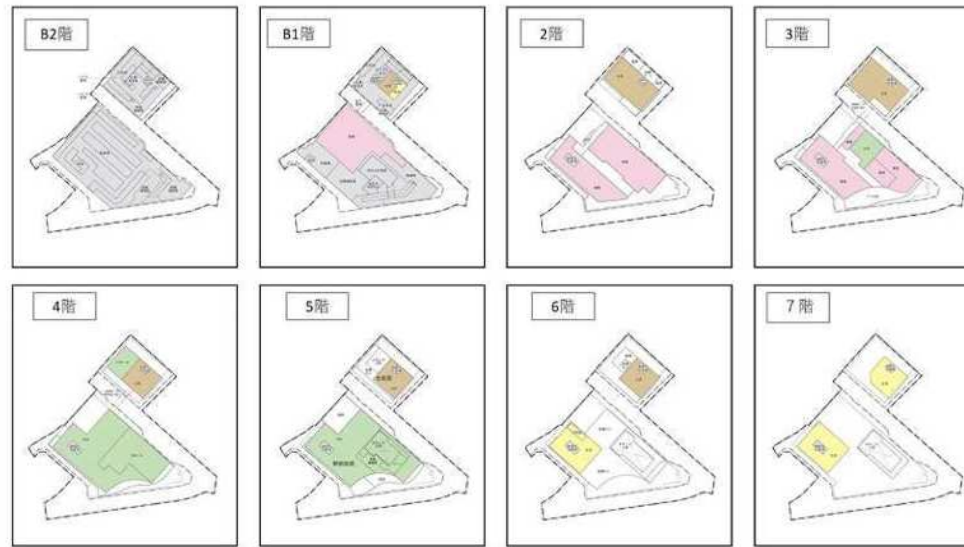
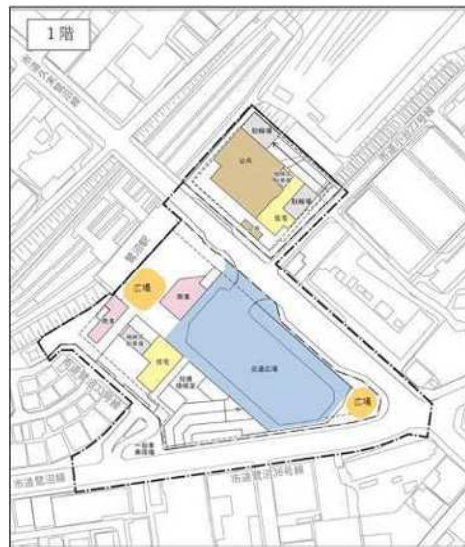
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の変更内容

R6.7 組合報告

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



R2当初時点 現整備計画





3 鷺沼駅周辺地区の概要

川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想（令和2年12月策定）

- 「川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想」は、区民提案の基本的考え方を尊重し、めざすべき都市像やまちづくりの基本的方向を示しています。

鷺沼・宮前平周辺地区のまちづくり

◆ 基本的な方針 ◆

・鷺沼・宮前平周辺地区は、宮前区の顔として、商業・業務、文化・交流などの諸機能の集積と、良質な都市型住宅の建設を誘導し、計画的に整備された良好な市街地と調和し、地域の特性を活かした市街地の形成を促進する

・鉄道駅を中心にした拠点地区などの計画的な土地利用転換を誘導すべき地区は、市街地再開発事業や地区計画を活用し、土地の高度利用を図ることにより、商業業務施設の立地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保など、民間活力を活かした市街地の環境改善や都市基盤整備に資する計画的な土地利用の誘導に努める

◆ 鷺沼駅周辺地区のまちづくり ◆

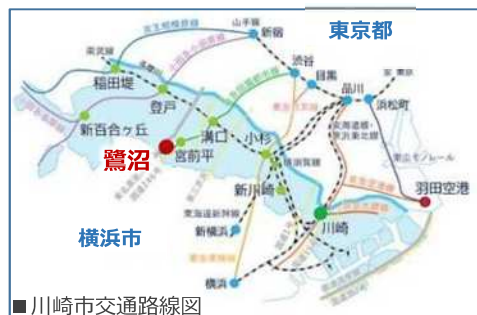
民間事業者による再開発事業を契機とした、商業、文化・交流、都市型住宅など多様で魅力的な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を促進し、宮前区の「核」としての拠点の形成を図る



鷺沼駅周辺地区の現状・課題及び取組内容

1 現状・課題

- 川崎市宮前区の地域生活拠点として位置づけ。
- 東急田園都市線の急行停車駅であり、東京方面からの最終電車の終着駅となっている。
- 田園都市線沿線は、駅勢圏に比べて市域の奥行きが深く、山坂が多いことから、各駅への路線バスによるアクセスが多い。
- 昭和40年代の鉄道延伸に併せて同時期にまちができたため、鉄道から離れたエリアを中心に、高齢化や建物の高経年化が同時期に急速に進行し、区全体のまちづくりの更新が必要。



- 宮前区内では、これまで市街地再開発事業などが実施されておらず、核となる駅が存在しない。
- 路線バスによるアクセスが多いが、そのバス需要に交通広場は対応しきれていない。
(鷺沼駅は、1停留所あたりのバス便数が市内の主要駅で最も大きい)
- 駅周辺は、駐車場等の低未利用地の点在などにより、まちの賑わいが喪失している。
- 宮前区内の区役所・図書館・市民館などの市民利用施設は、各駅停車駅である宮前平駅から急坂を登った位置に立地し、高齢化が進行する中、アクセスへの課題などが顕在化している。
(約400mの区間で、38.2mの標高差…平均勾配【9.5%】)

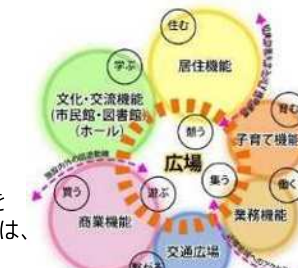


2 まちづくりの取組

市街地再開発事業により、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能集積及び交通結節機能の強化を図ることで宮前区の核となる地域生活拠点の形成を実現
⇒鷺沼駅を中心としたコンパクト+ネットワーク化による効率的なまちづくりと低炭素化の促進

(1) 多様なライフスタイルに対応した都市機能集積

- 商業、都市型住宅、業務、子育て支援などの複合的な都市機能の導入
- 将来を見据えたコンパクトなまちづくりを推進するため、区役所、市民館・図書館・ホールを一体的に移転・整備
- 民間施設と市民利用施設の連携、機能・空間の融合や多機能化を図ることによる相乗効果により、新たな賑わいや交流を促進し、さらには、新たなコミュニティの創出につなげる

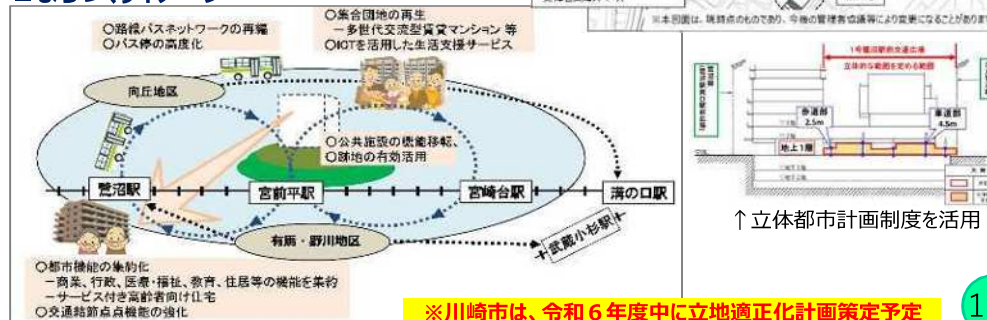


(2) 交通結節機能の強化

- 交通広場の拡充による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 (交通広場の面積を約2倍に拡充)
- 拡充されるバスバス等を活用し、市民の利便性向上と駅アクセス強化等に資する路線バスネットワークの再編



■まちづくりイメージ



※川崎市は、令和6年度中に立地適正化計画策定予定

- 平成30年度に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」を策定し、この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・区役所の移転・整備」、「現在の区役所などの施設や用地の活用」、「向丘出張所の機能のあり方」、「駅へのアクセス向上」**等について、検討を進めています。

宮前区のミライづくりプロジェクトの概要

1 新宮前市民館・図書館・区役所の整備に向けた取組

- ・市民館・図書館については、「新しい宮前市民館・図書館基本計画」（令和2(2020)年8月策定）に基づき、基本・実施設計を行うとともに、市民意見を伺いながら、事業・サービスの内容や効率的・効果的な提供手法等に関する「(仮称)新しい宮前市民館・図書館管理運営計画」の策定作業を行い、ハードとソフトの一体的な検討を進める。
- ・区役所については、来庁者にとって利用しやすい環境の構築や、将来にわたり市民ニーズに応じたきめ細やかなサービスを提供できるよう検討を進める。

2 現区役所等施設・用地の活用に向けた取組

- ・現在の宮前区役所等の施設・用地の活用については、「市による施設・用地の保有」、「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」、「市民参加による検討」の3つの考え方を基本として検討を進めており、これまでに、関係団体等へのヒアリングや区民意識アンケートを実施。
- ・「(仮称)宮前区役所等施設・用地の活用に関する基本方針(活用基本方針)」の策定に向けて、多様な意見聴取を実施するため、市民参加によるワークショップを行い、さらに検討を深めていく。

3 向丘出張所の機能の充実にに向けた取組

「宮前区役所向丘出張所の今後の活用に関する方針」（令和4(2022)年2月策定）に基づき、「多世代が気軽に立ち寄り、人や活動がつながる、向丘地区の核となる出張所」を目指し、出張所の一層の活用を図るための取組を進める。

4 駅アクセス向上に向けた取組

- ・再開発事業により、交通広場の拡充整備や交差点の集約化など、駅周辺の交通環境の改善を行う。
- ・路線バスネットワークの充実に向け、今後、交通広場の供用開始時期を見据え、バス事業者と連携した取組を進める。

5 当プロジェクトの情報発信

- ・一人一人の疑問や意見にきめ細やかに対応するため、パネル展示や説明員を配置する『オープンハウス型説明会』を、区民祭等の出展や、個別開催により実施。
- ・ニュースレター発行、ホームページ、区役所でのデジタルサイネージ、市政だより等、各媒体を通じて情報発信を行う。

オープンハウス型説明会の開催の様子



昭和大学鷺沼キャンパスの開校

- 令和9年4月1日より、医学部・歯学部・薬学部の2・3年次と4年次の一部、保健医療学部の2～4年次、助産学専攻科の学生約2,000人が学ぶキャンパスとして整備され、来訪者増加します。（教員は約200人）

鷺沼キャンパス計画位置図



鷺沼キャンパス計画イメージ図（昭和大学HPより）



新型コロナウイルス感染症を契機とした計画見直し

- 鷺沼駅周辺地区については、平成29年度に準備組合が設立して以降、令和2年度から都市計画や環境アセスメント手続等を進めてきました。
- その後、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、令和2年11月以降、準備組合において、**新型コロナウイルス感染症による社会変容や国が公表した「駅まちデザインの手引き」等を踏まえた計画の検証・見直し**を行いました。

令和2年6月 見直し前（環境アセスメント準備書）



令和4年11月 準備組合からの再検証・見直し結果

○事業完了年度
令和11年⇒令和14年に変更



継続的な計画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、令和5年9月に都市計画決定・変更を行うとともに、準備組合において、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ー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ました。

令和6年7月 準備組合からの報告内容の概要

1 事業計画の主な変更点

- ・事業費の増
- ・事業スケジュールの延伸（事業完了年度：令和14年度⇒令和17年度）
- ・建物計画の変更（階数・高さ・住宅戸数等）

2 資材費・労務費等の社会経済情勢の変化

- ・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
- ・働き方改革における時間外労務上限規制に伴う労務時間減により、労働者の賃金を引き上げる必要が生じることによる労務費増

3 特定業務代行者の活用

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。

4 特定業務代行候補者との工程検討に伴う工期増の要因

- ・働き方改革により4週8閉所となる等、労務環境の変化
- ・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

5 特定業務代行候補者による検討と事業スケジュール

- ・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。
- ・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69か月、北街区で約47か月（合計116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。

※アセス時（令和2年6月）の準備組合による想定工期98か月



4 取り組んだ事業の概要と今後の取組

取り組んだ事業の概要と今後の取組

- 令和2年度の整備計画策定時、令和11年度末の事業完了に向け取り組んでおりましたが、新型コロナウイルス感染症による社会変容や昨今の社会経済情勢の変化への対応のため、準備組合はその都度事業計画を見直してきました。
- 令和6年7月に組合から報告がありました、事業計画の見直しにより、計画建物の変更や事業完了予定が令和17年度末になったものの、現在は再開発事業の着工に向け取り組んでいるところです。

1 本計画期間内の取組

【令和2年度】

環境アセスメント準備書公告 / 都市計画素案説明会 / 新型コロナを契機とした計画の検証の申入れ

【令和3年度】

新型コロナを契機とした計画の検証の中間報告(組合⇒市)

(組合⇒市)

【令和4年度】

新型コロナを契機とした計画の検証の結果報告(組合⇒市) / 再開発事業概要説明会(市)

【令和5年度】

事業計画書作成のための基本設計への補助(実施主体：組合)...

都市計画決定・変更

【令和6年度】

昨今の社会経済情勢の変化への対応のための事業計画の見直しや設計の深度化の報告(組合⇒市)

組合設立認可

※毎年度オープンハウス型説明会を開催、ニュースレターを宮前区民全戸に配布

2 今後の取組

基本設計の成果を踏まえ、誰もが利用しやすく快適で賑わいのある宮前区の核となる地域生活拠点の形成の実現をするため、より効果的な事業の実現(民間再開発事業の誘導と都市基盤の再編整備)に向け検討。

また、事業スケジュール及び総事業費についても、組合設立認可の内容を踏まえて更新。

(次期計画へ位置付け)

3 目指す効果

- ・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
- ・民間施設と行政施設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



※検討中のイメージであり、今後、変更になる可能性があります。





5 評価指標の達成状況

指標 1 2号地区内の商業地域における容積充足率

目標達成状況

当初実績値(H30)	評価値(R5実績)	目標値(R14) ※R14からR17へ変更予定	目標達成状況
55%	55%	75%	R17年度に目標を達成する見込み

定義及び算定式

一体的かつ総合的に再開発をすべき地区（2号地区）のうち商業地域（容積率500%）における、宅地面積および建物床面積を整理し、指定容積率の充足率を算出。

その指標を設定した理由

土地利用促進と都市機能の拡充を評価するため。

目標値の設定方法

計画建物整備による容積消化率を算出し、設定。

目標達成状況に対する所見

事業スケジュールの遅れにより再開発事業が未着工であり、地区内の大きな開発等もないため、H30現況値から変更はありませんが、事業は進捗していることから、事業完了の令和17年度に目標は達成できるものと考えます。

将来の見込み

目標値は、再開発事業による建物整備完了に伴う数値で設定しています。事業スケジュールは遅れているものの、事業は進捗していることから、事業完了の令和17年度に目標は達成できるものと考えます。



指標 2 鷺沼駅の乗降客数

目標達成状況

当初実績値(H30)	評価値(R5実績)	目標値(R14) ※R14からR17へ変更予定	目標達成状況
63,500人/日	58,430人/日	66,700人/日	R17年度に目標を達成する見込み

定義及び算定式

東急田園都市線鷺沼駅の1日平均乗降人員の合計。

その指標を設定した理由

交通結節機能や駅周辺の魅力向上による賑わいの創出を評価するため。

目標値の設定方法

本事業により、都市機能集積が進み宮前区の核となる地域生活拠点が形成されることから、鷺沼駅の乗降客数は、今後も増加するものとして推計した乗降客数を目標として設定。

目標達成状況に対する所見

新型コロナの拡大を起因として、鉄道利用が大きく減少しましたが、近年回復傾向にあります。事業スケジュールは遅れているものの、事業は進捗していることから、事業完了の令和17年度に目標は達成できるものと考えます。

将来の見込み

目標値は、近年の鉄道利用者の伸び率を鑑み目標値を設定しております。川崎市の人口は2030年頃まで増加が見込まれており、再開発事業により都市機能集積が進むことで、宮前区の核となる地域生活拠点が形成されることから、事業完了の令和17年度に目標は達成できるものと考えます。



市民に対する意見募集の調査状況

市民意見の募集方法

- ・ 市のホームページに事業目的、事業概要、事後評価を掲載し、市民から意見を募集
- ・ 区役所等に冊子、意見書（紙）を設置
- ・ 周知方法：9月1日号「市政だより」に意見募集を告知、市ホームページに掲載
- ・ 実施期間：9月2日（月）～9月30日（月）
- ・ 意見書の提出方法：意見書の持参及び郵送、FAX、メール等により募集

主な意見（意見者6名）

- ・ 昨今の社会環境(コロナ流行による働き方)変化を鑑みると、定量的指標として鷺沼駅乗降客数を見るのはいかなものかと思う。
- ・ 従来から宮前区にはヘソが無いと考察していた。少子高齢化と人口減少が進む日本の中で、この宮前区はまだ人口増加が見込まれる。今回の計画により、人が集まる、人が憩う、まちに活力がでる、そしてその魅力によって投資が増え、更にまちに活力が増える好循環の新しいまちの姿が出来るのではないかと期待している。従って計画に全面的に賛成する。
- ・ 地域完結型の効率の良い働き方ができる可能性を秘める地域開発にすると良いと思う。渋谷新宿のような大都市ではなく、その周りをとりまく核都市のモデル作りにしてほしい。
- ・ 早期竣工、工事期間中のまちの盛り上げに期待したい。
- ・ 官民連携が目玉だと思うので、これまでにない新しいあり方をこの鷺沼で実現できるとよいと思う。
- ・ 開発を早期に進めること、工事中の賑わいや安全性、完成後の適切な運営、住民コミュニティの醸成が行われ、鷺沼の街に厚みが生まれることに期待する。

市民意見に対する対応方針

- ・ 定量指標については、駅乗降客数を設定しましたが、本事業の効果をより適切に把握できるよう指標の追加を検討します。
- ・ 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り、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ることから、引き続き、関係局区で連携し、事業を推進していくとともに、組合に対し早期の着工及び早期の供用開始が実現できるよう指導・要望をしていきます。併せて、工事期間中の安全性の確保やまちの賑わいの創出について、準備組合等と連携して取り組んでいきます。



市民への周知状況

これまで、宮前区全体の発展に資する取組であることをお示しするため、様々な機会や手法を活用し、より多くの市民の方々にその趣旨が伝わるよう、取り組んできました。

令和2年度以前

○平成30年度

鷺沼駅前に望まれる公共機能について、区民の生活実感としてのニーズや課題、多角的な意見を把握するため、以下取組みを実施。

- ・意見交換会(ワークショップ)を4回実施(累計参加者240名) / 区民意識アンケート(18歳以上の男女2000人を対象)
- ・まちづくりフォーラムを3回実施(累計来場者550名) / 区長と語る会を2回(区内8中学校+県立高校(34名))

⇒「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針」を策定

○平成31年・令和元年度

- ・宮前区ミライづくりプロジェクト発足(以降、毎年度オープンハウス型説明会を開催、ニュースレターを宮前区民全戸に配布)
- ・環境アセスメント方法書(意見者1,056名) / ホームページを作成 / 市政だより(宮前区版)でのコラム掲載



区長と語る会開催の様子

令和2年度～令和6年度(計画期間)

内容・目的	手法
取組や再開発の 進捗状況の周知	オープンハウス型説明会(パネル展示+個別説明) ⇒ 計23回、参加者3,960名
	ニュースレターの発行(宮前区内全戸配布)
	ポータルページ、市政だよりコラム、デジタルサイネージの活用 等
市民ニーズの把握	ネット質問フォーム(主な質問と市の考え方を公表)



[宮前市民館]



[鷺沼駅前]

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)

○その他の取組み

- ・環境アセスメント準備書説明会を3回実施(参加者83名)、意見書(330名)、公聴会(参加者15名)
- ・都市計画素案説明会(参加者200名) / 都市計画公聴会(参加者62名)
- ・事業概要説明会(参加者159名) / 環境影響評価審議会準備書(変更)説明会(参加者221名)



6 総合的な所見と今後の方針

総合的な所見

○計画の進捗状況と事業効果の発現状況

- 令和2年度の整備計画策定時、令和11年度末の事業完了に向け取り組んでおりましたが、新型コロナウイルス感染症による社会変容や昨今の社会経済情勢の変化への対応のため、準備組合はその都度事業計画を見直してきました。
- 事業計画の見直しにより、施設建築物の変更や事業完了予定が令和17年度末になったものの、**現在は再開発事業の着工に向け取り組んでいる**ところです。
- 事業スケジュールの遅れにより、事業効果は現れておりませんが、当調書による意見募集による意見に加え、過年度実施してきた複数の住民説明会等において、**市民から再開発事業を期待する意見、魅力的な駅前広場やオープンスペースの拡充等を求める意見**等があったため、事業効果の早期発現に向け、引き続き取り組む必要があると考えます。

○市民への周知

- 令和2年7月の都市計画素案説明会、令和4年2月の宮前区ミライづくりプロジェクトに関するオープンハウス型説明会、令和4年12月の再開発事業概要説明会など、**全区民を対象に住民説明会を開催**しました。
- 今後もオープンハウス型説明会の開催など様々な機会を捉えて、宮前区全体の発展に資する取組であることをお示しするなど、より多くの市民の方々にその趣旨が伝わるよう、取り組む必要があると考えます。



今後の方針

- 次期計画(第2期計画)として、令和7年度～令和11年度の5か年で整備計画を作成する予定です。
- 評価指標として「駅乗降客数」を設定しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大を起因として、駅乗降客数に影響が生じたため、**次期計画策定においては本事業の効果をより適切に把握できるよう指標の追加を検討**します。
- 新型コロナウイルス感染症による社会変容や昨今の社会経済情勢の変化への対応による事業計画の変更により、事業に遅れが生じておりますが、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、**引き続き、あらゆる機会において市民周知を行いながら、関係局区で連携し、事業を推進していきます。**また、当調書による意見募集による意見に加え、過年度実施してきた複数の住民説明会等において、**市民から再開発事業を期待する意見、魅力的な駅前広場やオープンスペースの拡充等を求める意見等があった**ため、組合に対して、早期の着工及び早期の供用開始が実現できるよう指導・要望していきます。併せて、工事期間中の安全性の確保やまちの賑わいの創出について、準備組合等と連携して取り組んでまいります。



令和 6 年度 社会資本総合整備計画 事後評価概要調書

計画とりまとめ課	まちづくり局市街地整備部地域整備推進課	要素事業所管課	まちづくり局市街地整備部地域整備推進課
----------	---------------------	---------	---------------------

1 計画の概要

計画の名称	鷺沼駅周辺地区市街地の活性化（第 1 期計画）	計画の期間	令和 2 年度～ 令和 6 年度
計画の目標	鷺沼駅を中心に、商業、都市型住宅、公共機能、交流、子育て支援などの多様なライフスタイルに対応した都市機能集積及び交通結節機能の強化とそれに伴う路線バスネットワークの強化による、都市機能がコンパクトに集約した効率的なまちづくりと低炭素化の促進を図ることで、誰もが利用しやすく快適で賑わいのある宮前区の核となる地域生活拠点の形成の実現を目指す。		
計画の成果目標（定量的指標）	- 一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区における、全建物の指定容積率の充足率を算出する。 - 鷺沼駅の 1 日平均乗降人員の合計を約 63,500 人／日（H30）から約 66,700 人／日（R14）に増加		
計画変更を行った場合、変更内容の概要	- 第 1 回～2 回変更（R 2～3）：執行状況（事業費）の更新のみ - 第 3 回（R 4）新型コロナウイルス感染症を契機とした計画の見直しによる事業期間の変更 - 第 4 回（R 6）社会経済情勢の変化を踏まえた計画の見直しによる事業費及び事業期間の変更（予定）		

2 社会資本整備総合交付金を充てた要素事業の進捗状況（概要）

事業の区分	主な事業名	計画事業費		執行額(千円) (評価時)	進捗率 (%)	事業進捗状況の概要
		当初(千円)	評価時(千円)			
A (基幹事業)	鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業	5,500,000	85,960	85,960	100	次期計画へ移行
B (関連社会資本整備事業)	—	—	—	—	—	—
C (効果促進事業)	—	—	—	—	—	—
全体事業費（A+B+C）		5,500,000	85,960	85,960 【財源内訳】 国：42,980 県：12,326 市：30,654		

3 計画に記載した評価指標の目標値の実現状況

評価指標の名称、内容	① 2 号地区内の商業地域における容積充足率 ② 鷺沼駅の乗降客数			
定義及び算定式	① 一体的かつ総合的に再開発をすべき地区（2 号地区）のうち商業地域（容積率 500%）における、宅地面積および建物床面積を整理し、指定容積率の充足率を算出 ② 東急田園都市線鷺沼駅の 1 日平均乗降人員の合計			
その指標を設定した理由	① 土地利用促進と都市機能の拡充を評価するため ② 交通結節点機能の強化や駅周辺の魅力向上による賑わいの創出を評価するため			
当初現況値 (H30)	中間目標値	最終目標値 (R14) ※R14 から R17 へ変更予定	実績値 (R5) (確定・見込)	目標達成状況
① 55% ② 約 63,500 人／日	① — ② —	① 75% ② 約 66,700 人／日	① 55% ② 約 58,430 人／日	① R17 年度に目標を達成する見込み ② R17 年度に目標を達成する見込み
目標達成状況に対する所見	① 再開発事業が未着工であり、地区内の大きな開発等もないため、H30 現況値から変更はありません。 ② 新型コロナウイルス感染症の拡大を起因として、鉄道利用が大きく減少しましたが、近年回復傾向にあります。 どちらの目標も事業は進捗していることから、事業完了の令和 17 年度に達成できるものと考えます。			
将来の見込み	① 目標値は、再開発事業による建物整備完了に伴う数値で設定しております。事業は進捗していることから、事業完了の令和 17 年度に目標は達成できるものと考えます。 ② 目標値は、近年の鉄道利用者の伸び率を鑑み目標値を設定しております。新型コロナウイルス感染症の拡大を起因として鉄道利用者は大きく減少したものの、近年回復傾向にあります。また、川崎市の人口は 2030 年頃までは増加が見込まれており、再開発事業により都市機能集積が進むことで、宮前区の核となる地域生活拠点が形成されることから、事業完了の令和 17 年度に目標は達成できるものと考えます。			

4 事業効果の発現状況（計画で設定した以外の数値的・定性的な評価指標によるもの）

評価指標の名称、内容	—
定義及び算定式	—
指標とする理由及び計画において設定した評価指標との関連性	—
評価指標の実績値を含む効果の発現状況	—

5 市民・事業者に対する意見募集・説明・調査の状況

意見募集・説明・調査の内容、手法、実施期間	・意見募集 内容：市のホームページに事業目的、事業概要、事後評価を掲載し、市民から意見を募集。 また、区役所等に冊子、意見書（紙）を設置。 手法：意見書の持参及びFAX、メールなどにより意見を募集。 実施期間：9月2日～9月30日
意見募集・説明・調査の結果及びそれを踏まえた対応方針	回答数：6通（意見の主な内容は次のとおり） ・昨今の社会環境（コロナ流行による働き方）変化を鑑みると、定量的指標として鷺沼駅乗降客数を見るのはいかがなものかと思う。 ・従来から宮前区にはヘソが無いと考察していた。少子高齢化と人口減少が進む日本の中で、この宮前区はまだ人口増加が見込まれる。今回の計画により、人が集まる、人が憩う、まちに活力がある、そしてその魅力によって投資が増え、更にまちに活力が増える好循環の新しいまちの姿が出来るのではないかと期待している。従って計画に全面的に賛成する。 ・地域完結型の効率の良い働き方ができる可能性を秘める地域開発にすると良いと思う。渋谷新宿のような大都市ではなく、その周りをとりまく核都市のモデル作りにしてほしい ・早期竣工、工事期間中のまちの盛り上げに期待したい。 ・官民連携が目玉だと思うので、これまでにない新しいあり方をこの鷺沼で実現できるとよいと思う。 ・開発を早期に進めること、工事中の賑わいや安全性、完成後の適切な運営、住民コミュニティの醸成が行われ、鷺沼の街に厚み生まれることに期待する。 市民意見に対する対応方針 ・定量指標については、駅乗降客数を設定しましたが、本事業の効果をより適切に把握できるよう指標の追加を検討します。 ・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り、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ることから、引き続き、関係局で連携し、事業を推進していくとともに、組合に対し早期の着工及び早期の供用開始が実現できるよう指導・要望をしていきます。併せて、工事期間中の安全性の確保やまちの賑わいの創出について、準備組合等と連携して取り組んでいきます。

6 今後の方針等

総合的な所見	○計画の進捗状況と事業効果の発現状況 ・令和2年度の整備計画策定時、令和11年度末の事業完了に向け取り組んでおりましたが、新型コロナウイルス感染症による社会変容や昨今の社会経済情勢の変化への対応のため、準備組合はその都度事業計画を見直ししてきました。 ・事業計画の見直しにより、施設建築物の変更や事業完了予定が令和17年度末になったものの、現在は再開事業の着工に向け取り組んでいるところです。 ・当調査による意見募集による意見に加え、過年度実施してきた複数の住民説明会等において、市民から再開事業を期待する意見、魅力的な駅前広場やオープンスペースの拡充等を求める意見等があったため、事業効果の早期発現に向け、引き続き取り組む必要があると考えます。 ○市民への周知 ・令和2年7月の都市計画素案説明会、令和4年2月の宮前区ミライづくりプロジェクト※に関するオープンハウス型説明会、令和4年12月の再開事業概要説明会など、全区民を対象に住民説明会を開催しました。 ・今後もオープンハウス型説明会の開催など様々な機会を捉えて、宮前区全体の発展に資する取組であることをお示しするなど、より多くの市民の方々にその趣旨が伝わるよう、取り組む必要があると考えます。
今後の方針	・次期計画（第2期計画）として、令和7年度～令和11年度の5か年で整備計画を作成する予定です。 ・評価指標として「駅乗降客数」を設定しましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大を起因として、駅乗降客数に影響が生じたため、次期計画策定においては、本事業の効果をより適切に把握できるよう指標の追加を検討します。
次期計画 あり・なし	

	・新型コロナウイルス感染症による社会変容や昨今の社会経済情勢の変化への対応による事業計画の変更により、事業に遅れが生じておりますが、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、引き続き、あらゆる機会において市民周知を行いながら、関係局区で連携し、事業を推進していきます。また、当調書による意見募集による意見に加え、過年度実施してきた複数の住民説明会等において、市民から再開発事業を期待する意見、魅力的な駅前広場やオープンスペースの拡充等を求める意見等があったため、組合に対して、早期の着工及び早期の供用開始が実現できるよう指導・要望していきます。併せて、工事期間中の安全性の確保やまちの賑わいの創出について、準備組合等と連携して取り組んでまいります。
--	--

※宮前区ミライづくりプロジェクト

「新宮前市民館・図書館・区役所の移転・整備」、「現在の区役所などの施設や用地の活用」、「向丘出張所の機能のあり方」、「駅へのアクセス向上」等について、検討を進める取組。

社会資本整備総合交付金を充てた全要素事業の進捗状況

交付対象事業

A 基幹事業

番号	事業名	事業箇所名	事業年度	当初計画		評価時計画			当初計画から の変更概要 (事業の削除・ 追加を含む)	資料(図面)	評価時の完成状況		
				事業費 (百万円)	事業内容 (延長・面積・箇所数等)	執行額 (百万円)	進捗率	事業内容 (延長・面積・箇所数等)			完成	完成 見込み	次期計画 へ移行
1	鷺沼駅前地区第一 種市街地再開発事 業	鷺沼駅前地 区	令和2年度 <										

B 関連社会資本整備事業

番号	事業名	事業箇所名	事業年度	当初計画		評価時計画			当初計画からの 変更概要 (事業の削除・ 追加を含む)	資料(図面)	評価時の完成状況		
				事業費 (百万円)	事業内容 (延長・面積・箇所数等)	執行額 (百万円) 事業費 (百万円)	進捗率	事業内容 (延長・面積・箇所数等)			完成	完成 見込み	次期計画 へ移行
							-						
							-						
							-						
事業費 計				0		0 0	-						

C 効果促進事業

番号	事業名	事業箇所名	事業年度	当初計画		評価時計画			当初計画からの 変更概要 (事業の削除・ 追加を含む)	資料(図面)	評価時の完成状況		
				事業費 (百万円)	事業内容 (延長・面積・箇所数等)	執行額 (百万円) 事業費 (百万円)	進捗率	事業内容 (延長・面積・箇所数等)			完成	完成 見込み	次期計画 へ移行
							-						
							-						
							-						
事業費 計				0		0 0	-						