

## 鷺沼駅前地区再開発事業の検証結果 及び 今後の市の取組方針等についてお知らせします

鷺沼駅周辺では再開発準備組合による再開発事業の検討が行われる中、新型コロナ危機を契機とした社会ニーズの変化などに対応するため、都市計画手続き等を中断し、再開発計画（施設計画や機能）の検証が進められてきました。

この度、準備組合から市に対し、その検証結果が提出されましたので、その内容を踏まえ、市の見解と取組方針を取りまとめるとともに、「宮前区のミライづくりプロジェクト」に関する各取組スケジュールの見直しを行いました。

なお、これらの内容につきましては、再開発事業概要説明会を開催し、令和5年2月以降、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により、市民周知や意見聴取を行ってまいります。

詳細については、以下の資料（川崎市ホームページに掲載しています）を御確認ください。

» <https://www.city.kawasaki.jp/templates/press/500/0000145346.html>



### ○掲載資料

**資料1** 鷺沼駅前地区再開発事業の検証結果および今後の市の取組方針等について

**資料2** 現宮前区役所等施設・用地の活用に向けた検討スケジュールの見直しについて

**資料3** 鷺沼駅前地区 再開発事業概要説明会のお知らせ

**参考資料1** 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

#### 【問合せ先】

- ・「資料1、3」及び「参考資料1」に関すること  
川崎市まちづくり局市街地整備部地域整備推進課 亀山  
電話 044-200-1727
- ・「資料2」に関すること  
川崎市総務企画局公共施設総合調整室 佐藤  
電話 044-200-0754

## 1 背景・経緯

○平成29(2017)年 8月 鷺沼駅前地区再開発準備組合（以下、「準備組合」） 設立

### 再開発事業における4つの開発コンセプト（準備組合）

- 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
- 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
- 高低差を活かし、駅前空間を楽しく快適な街歩きの変えます
- 「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

○平成31(2019)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）

### 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」）

#### ■方向性

- 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。
- 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。
- 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。

○令和2(2020)年 6月 環境アセスメント準備書公告

#### ■導入機能の配置イメージ（準備組合提供資料）



	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㎡
延べ面積	約86,000㎡	約29,000㎡
階数	37階/地下2階	20階/地下2階
建物高さ	約140m	約86m
主要用途	商業・市民館（ホール） 図書館、都市型住宅、駐車場等	区役所、都市型住宅、駐車場等

○令和2(2020)年 7月 都市計画素案説明会 開催（川崎市）

（令和2(2020)年 8月 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(論点整理)公表(国)）

○令和2(2020)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(2021)年 9月 「駅まちデザインの手引き」公表(国)）

○令和3(2021)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(2022)年11月 「再開発計画の検証結果報告」提出（準備組合⇒市）

## 2 準備組合からの検証に関する申入れの内容

### (1) 再開発計画の検証に関する申入れ（令和2(2020)年11月）

「新型コロナ危機を契機とした社会ニーズの変化」や「国による新しいまちづくりの方針」に対応するため、準備組合から市に対して「再開発計画の検証」に関する申入れが提出され、1年から1年半程度、スケジュールが先送りされた。

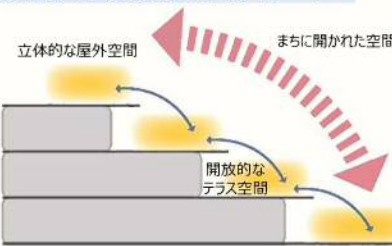
※準備組合報告資料から抜粋

- 「基本方針」を踏まえつつ、引き続き、再開発事業を推進
- 新型コロナ危機を契機として高まったオープンスペースの重要性や職住近接ニーズに対応し、将来にわたり、市民が、安心・快適に利用できる施設として施設計画や機能について再度検討
- 再開発計画の関連手続きについて再調整した上で、早期着手に向けた取組推進

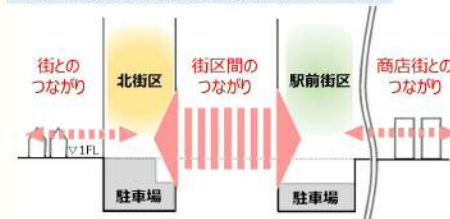
### 「ニューノーマル」となるまちづくりを実現するための検証視点（例）



#### ■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）



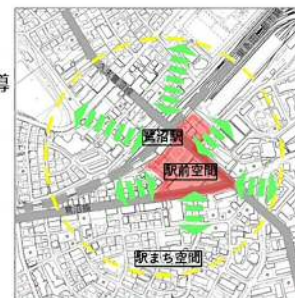
### (2) 再開発計画の検証について（令和3(2021)年12月）

これまでの視点等を基本としつつ、状況変化を捉え、国が公表した「駅まちデザインの手引き」等を参考に、半年から1年程度の期間をかけて更なる検討の深度化を図ることが報告された。

※準備組合報告資料から抜粋

#### ■事業着手に向けた具体的な検討内容

- にぎわい・ウォーカブル
  - ・線路を挟んだ南北のまちの一体感の醸成や駅・施設へのスムーズな誘導
- 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
  - ・商業施設や公共施設、商店街等との連携による、常に人が訪れる駅まち空間の実現
- オープンスペースの拡充・利活用
- 緑化・脱炭素化
- 防災



■駅まち空間の回遊性向上  
・機能連携イメージ







# 鷺沼駅前地区再開発事業の検証結果および今後の市の取組方針等について

## 4 市の見解及び取組方針

### (1) 検証結果に対する市の見解

#### ①地域生活拠点の形成について

- 交通結節機能などの都市機能の向上や機能集積、従来の開発コンセプトが踏襲されている。
- さらに、まちに開かれたステップテラスやホワイエ、まちと連続性のある貫通通路の整備など、エリア全体の一体感の醸成や周辺地域への波及効果も期待できる。

#### ②施設計画や機能について

- 検証視点が具体化され、ニューノーマルに対応した施設整備やまちづくりの推進が期待できる。
- 駅前街区に新たな機能や空間の創出が図られ、より多様な市民ニーズに対応した施設計画となっている。
- 街区間デッキや貫通通路の設置により、施設内外の回遊性向上が図られるとともに、街区間の機能融合や連携も期待できる。
- 再検証による変更点に、これまでの市民意見・要望が一定反映されている。

#### 【新たな施設計画に反映された市民意見】

- 多様なコラボレーションが可能な場としてのワークプレイス、フリースペース
- 活動内容に応じて使い分けができる、規模の異なる複数のホール整備
- 憩いの空間となる広場
- 区役所、民間、広場機能との連携
- 新型コロナウイルス対応
- 街区間を連携するデッキ施設整備の検討

#### ③今後の事業推進について

- 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」や、環境・防災も含めた持続可能なまちづくりの実現については、継続的な検討の深度化が必要となる。
- 早期効果発現に向けて早急な事業再開が必要となる。

### (2) 取組方針

上記の見解を踏まえ、再開発事業の早期事業着手及び早期効果発現に向けて、関連手続きを再開し、次のとおり取組を推進する。

#### 【地域生活拠点の形成】

将来にわたり、市民が安心・快適に利用できる施設整備に向けて、引き続き、「基本方針」に基づく取組を推進し、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。

#### 【公共機能の施設計画・官民連携について】

北街区の小ホールや街区間デッキ等、新たに計画された内容を踏まえ、多様な市民ニーズへの対応や街区間連携の推進など、より魅力的な公共機能整備に向けて、今後の基本・実施設計にて検討を深度化するとともに、官民が連携した機能・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。

#### 【社会状況・社会ニーズの変化への対応】

ニューノーマルへの対応やウォークアブルな施設計画、緑化・脱炭素化・防災の取組推進など、社会状況・社会ニーズの変化に対応した持続可能なまちづくりに向けて、準備組合と協議・調整を図るとともに、鉄道施設の在り方も含めた、魅力的な駅まち空間の実現について、準備組合や鉄道事業者と働きかけを行う。

#### 【取組スケジュールの見直し】

検証後の再開発事業の全体スケジュールを踏まえ、公共機能に関する取組スケジュールの見直しを行う。

## 5 今後の想定スケジュール

今後、関連施策の進捗状況等も踏まえ、検討の深度化や計画策定など、本市としての取組を推進する。  
((1)から(3)の取組については、従前計画より2年程度の後ろ倒し)

### (1) 再開発事業に関する取組

- 令和4(2022)～5(2023)年度に、アセス・都市計画手続
- 令和5(2023)年度に、都市再開発法に基づく事業認可(再開発組合の設立認可)
- 令和6(2024)年度に工事着手(インフラ工事)

#### ■再開発事業全体スケジュール(予定)



### (2) 公共機能の導入に関する取組

#### ①駅前街区(市民館・図書館機能)

- 再開発事業のスケジュールを踏まえ、令和4(2022)～7(2025)年度に市民館・図書館の管理運営計画の策定作業、基本・実施設計を推進

#### ■駅前街区(市民館・図書館)スケジュール(予定)



#### ②北街区(区役所・市民館機能)

- 効果的な機能配置や空間構成も含めた仕様等について、市民意見をうかがいながら検討し、基本計画の策定に向けた取組を推進

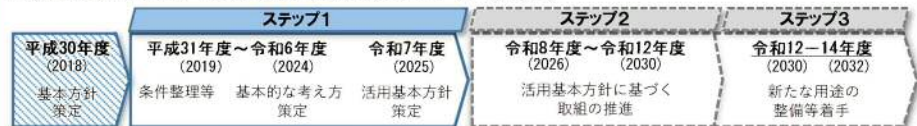
#### ■北街区(区役所・市民館(小ホール))スケジュール(予定)



### (3) 現区役所等施設・用地に関する取組

- 現区役所等施設・用地全体の新たな用途での活用は、区役所移転完了後の予定
- 段階的な検討ステップを想定し、地域課題や行政需要、地域ニーズ等との調和を勘案しつつ、市民参加手法の導入や民間事業者のノウハウの活用等を行いながら検討
- 令和6(2024)年度に、現区役所等施設・用地の活用に向けた基本的な考え方を、令和7(2025)年度に「(仮称)宮前区役所等施設・用地の活用に関する基本方針」を策定

#### ■現区役所等施設・用地に関する検討スケジュール(予定)



### (4) 向丘出張所の機能に関する取組

- 令和4(2022)年2月に策定した「宮前区役所向丘出張所の今後の活用に関する方針」に基づき、引き続き、取組を推進

## 6 今後の予定(周知等)

- 令和4(2022)年12月～ 事業説明会の開催、環境アセス・都市計画手続の再開
- 令和5(2023)年2月～ 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)

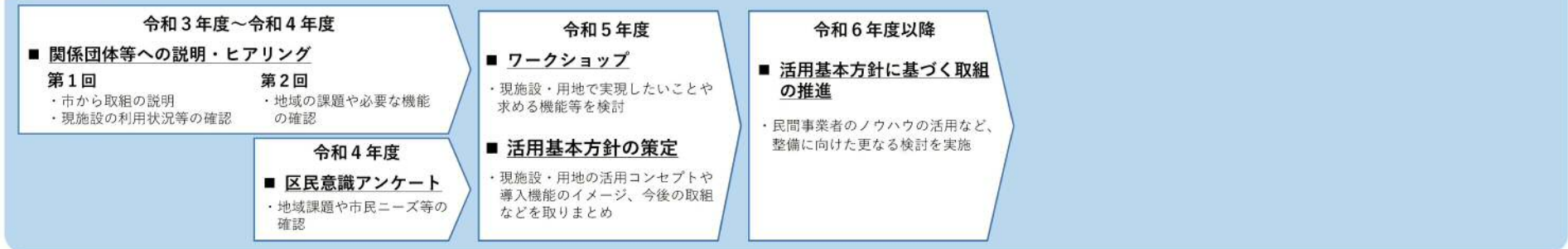


## 1 検討スケジュールの見直しについて

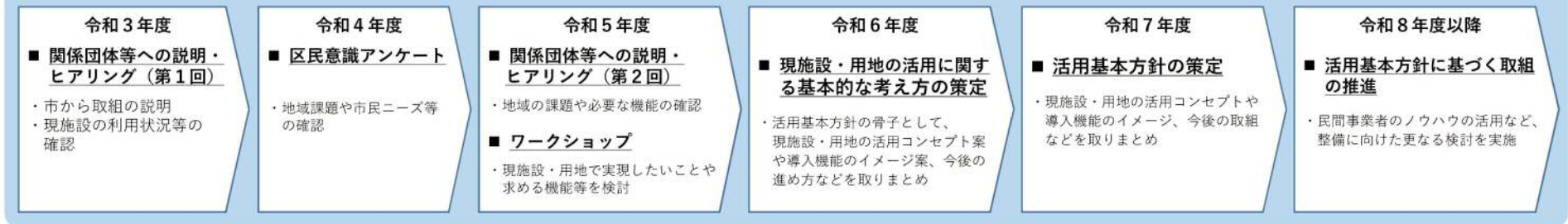
- 鷺沼駅地区再開発事業の検証結果を踏まえた再開発事業の全体スケジュールの変更を受け、現在の宮前区役所等施設・用地活用の考え方を定める「**（仮称）宮前区役所等施設・用地の活用に関する基本方針**」（以下「**活用基本方針**」という。）の策定に向けたスケジュールを見直します。
- 新たな用途での活用が可能となるまでに、より期間を要することとなったことから、**社会変容等の環境変化に対応**するとともに、地域の将来像等を共有しながら、**より一層丁寧に、市民参加による検討を進めます**。
- また、現施設・用地の**活用の方向性を段階的に示すために**、活用基本方針の策定前に、方針の骨子として**基本的な考え方を取りまとめます**。
- 引き続き、「市による施設・用地保有」「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」という考え方を基本とし、地域課題や行政需要、地域ニーズ等との調和を勘案しながら、市民参加手法の導入や必要に応じて民間事業者のノウハウの活用等を行い、検討を深めていきます。

## 2 見直し後のスケジュール（予定）

### 見直し前



### 見直し後



※ 活用基本方針の策定に向けては、宮前区内でのイベント開催時の機会を捉えるとともに、インターネット等を活用し、**市民意見聴取の取組を継続的に実施**します。また、ニュースレターやホームページ等で**市民参加による検討状況を共有**しながら、効率的・効果的に市民意見聴取を進めます。

※ 活用基本方針策定以降も、導入機能の具体化に向けた検討状況等を幅広く周知するため、継続的に情報発信を行います。

※ なお、本検討スケジュールについては、再開発事業や現区役所等施設の移転などの全体の取組スケジュールや、当該地区を取り巻く環境の変化等を踏まえて見直す可能性があります。

## 鷺沼駅前地区 再開発事業概要説明会のお知らせ

鷺沼駅前第一種市街地再開発事業の検証結果 及び 今後の川崎市の取組方針等

鷺沼駅周辺では、現在、再開発準備組合（以下、準備組合という）による再開発事業の検討が進められており、川崎市では、再開発の機会を捉えて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」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、様々な検討を進めています。



これまで、新型コロナ危機を契機として、社会ニーズの変化などに対応するため、都市計画手続き等を中断し、準備組合による再開発計画（施設計画や機能）の検証が進められてきましたが、このたび、その検証結果が市に提出されました。

そこで、その検証結果や今後のスケジュール、関連する公共機能に関する取組などについて、市による事業概要説明会を開催し、皆さまにお知らせいたします。

### 事業概要説明会 日時・場所など

#### ● 日 時

令和4（2022）年12月22日（木）  
午後6時30分から8時まで  
※開場 午後5時30分予定

#### ● 場 所

川崎市立鷺沼小学校 体育館  
（宮前区鷺沼2-1）  
※車でのお来場は御遠慮ください。



#### ● 注意事項など

事前申込み不要（当日 先着200人程度）  
※参加を希望される方は、直接、会場までお越しください。  
※会場内は土足禁止のため、上履き等を御持参ください。  
※新型コロナウイルス感染症対策を講じた上で開催します。

会場内の換気のため、窓や出入口を開閉させていただきますので、防寒対策等につきまして、各自、十分な御準備をお願いします。

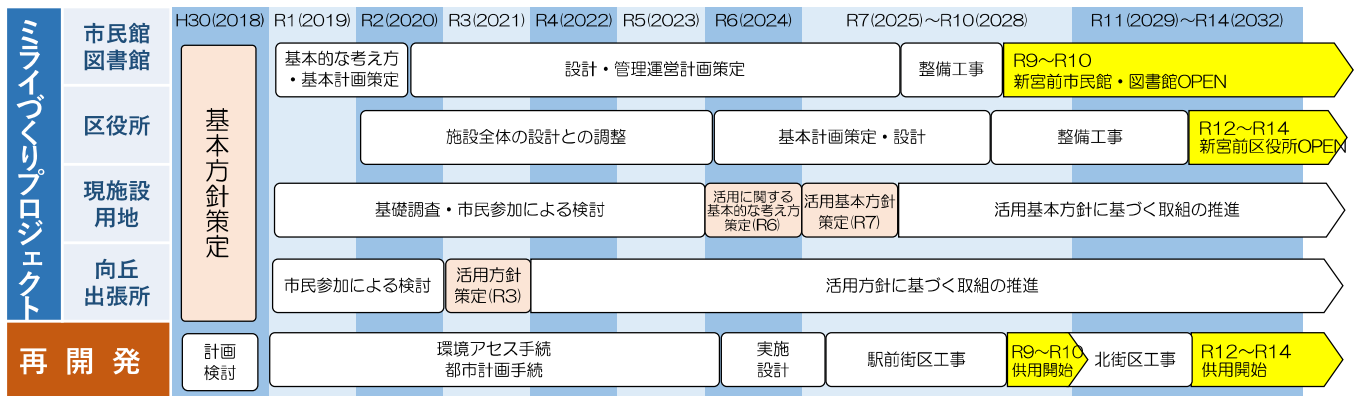
なお、今後の新型コロナウイルス感染症の拡大状況等によっては変更・延期・中止となる場合がございます（変更等の場合は、市ホームページにてお知らせします）。

## 《参考：説明会でお知らせする内容（予定）》

今回の事業概要説明会では、次の内容に関する説明を予定しています。

- これまでの背景・経過
- 準備組合による検証結果（変更点、イメージ図、今後の方向性など）
- 検証結果等に対する市の見解と取組方針
- 各取組の今後の想定スケジュール

※検証結果を踏まえて、現時点で想定する今後の取組スケジュールは次のとおりです。



⇒鷺沼駅前地区再開発事業の検証結果や、今後の川崎市の取組方針等に関する詳細をご覧になりたい方は、市ホームページ（下記のお問合せ先等）をご確認ください。

また、令和5（2023）年2月以降、宮前区内でオープンハウス型説明会を開催予定のほか、ニュースレターの発行（区内各戸配布予定）などでも、お知らせしていきます。

（お問合せ先等）

川崎市 まちづくり局 市街地整備部 地域整備推進課

電話 044-200-2730

宮前区 ミライづくり 検索





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>

- H 2 8 ( 2 0 1 7 ) 年 8 月 鷺沼駅前地区再開発準備組合設立
- H 3 0 ( 2 0 1 9 ) 年 8 月 川崎市環境影響評価方法書を公告
- R 2 ( 2 0 2 0 ) 年 1 1 月 再開発計画の検証に関する申し入れの提出
- R 3 ( 2 0 2 1 ) 年 1 2 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緑豊かな半外部空間	商業・公共を融合するポードレスな機能構成	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・ウォークアブル

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するまちなみ 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

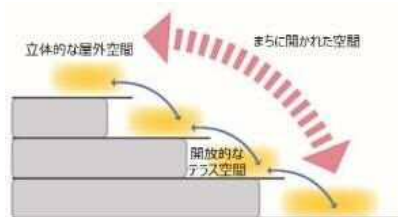
緑化・低炭素化

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

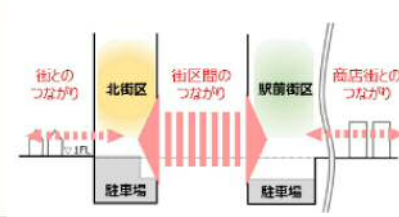
防災

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变えます
- 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



※検討中イメージのため、他図面資料等と異なる箇所があります。



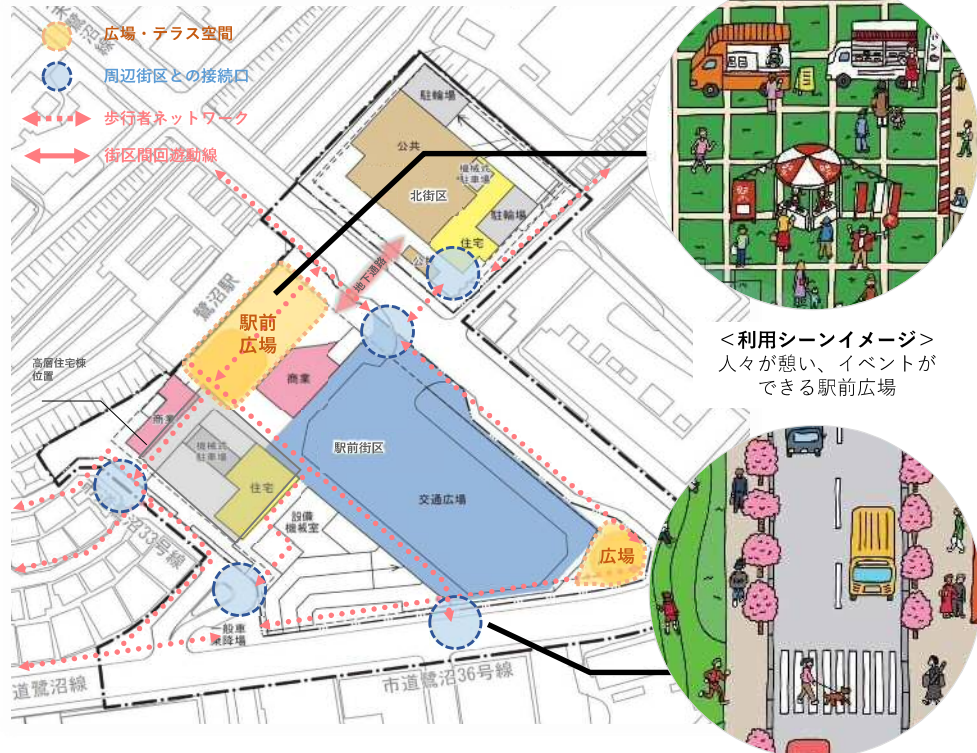




鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

■検証のポイント

【1階】



<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。

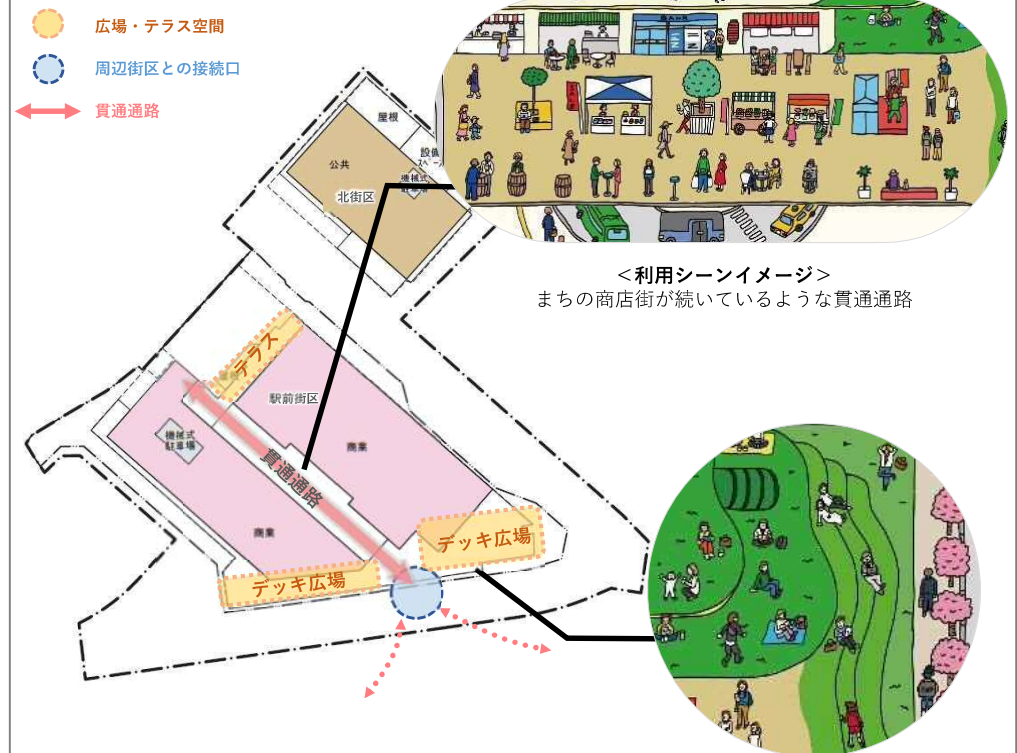
<検討深度化>

- ・ 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】



<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。



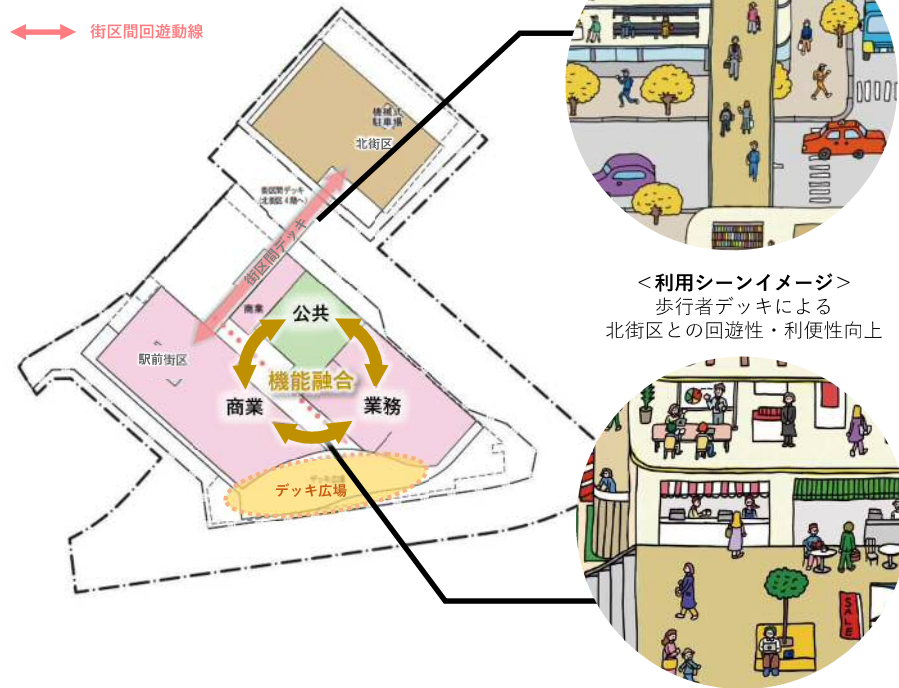
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

■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>  
歩行者デッキによる  
北街区との回遊性・利便性向上

<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。

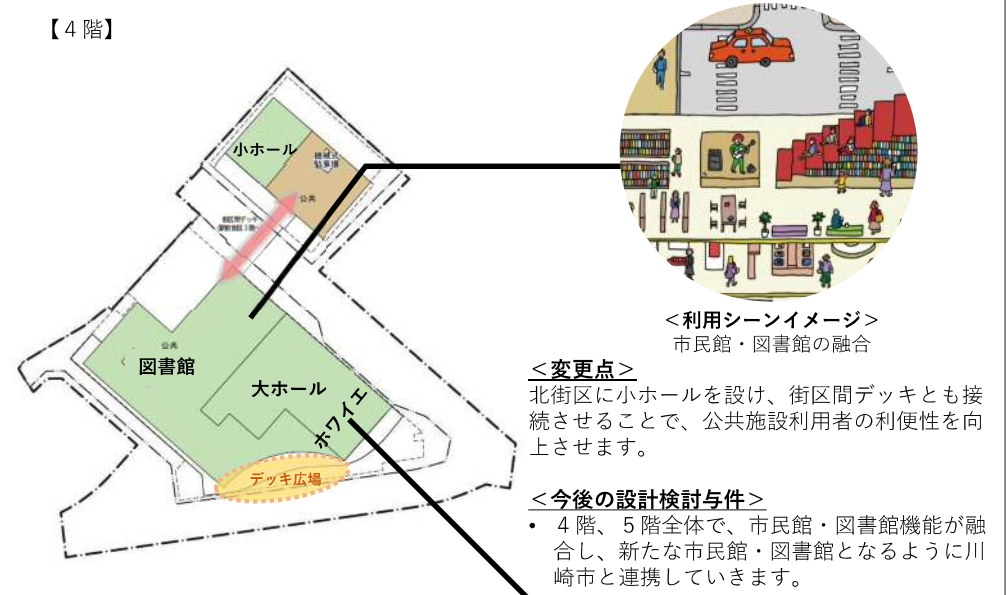
<検討深度化>

- 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、ポードレスな空間を整備します。

【4階】



<利用シーンイメージ>  
市民館・図書館の融合

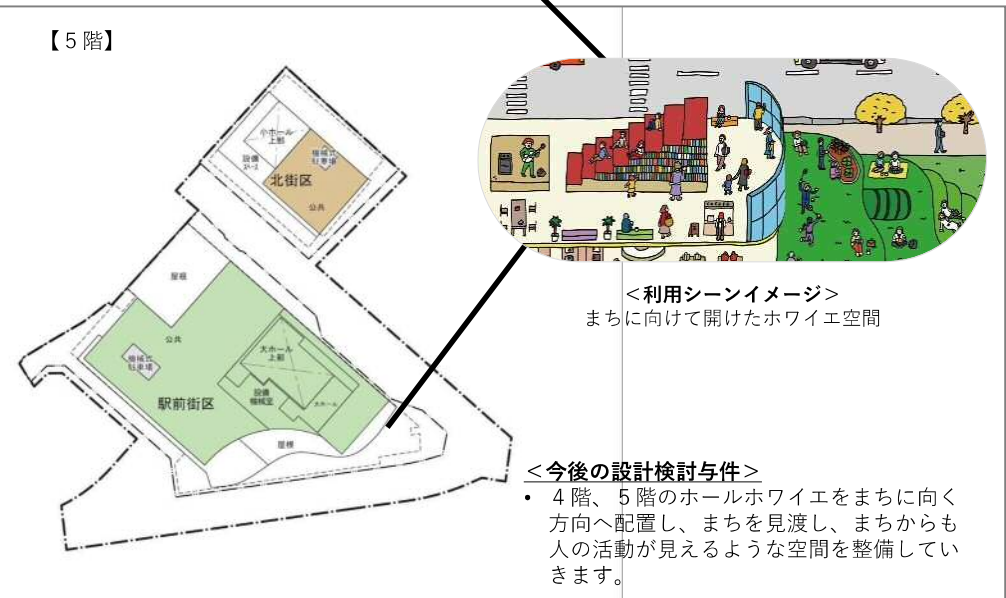
<変更点>

北街区に小ホールを設け、街区間デッキとも接続させることで、公共施設利用者の利便性を向上させます。

<今後の設計検討与件>

- 4階、5階全体で、市民館・図書館機能が融合し、新たな市民館・図書館となるように川崎市と連携していきます。

【5階】



<利用シーンイメージ>  
まちに向けて開けたホワイエ空間

<今後の設計検討与件>

- 4階、5階のホールホワイエをまちに向く方向へ配置し、まちを見渡し、まちからも人の活動が見えるような空間を整備していきます。



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

■利用シーンイメージ

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

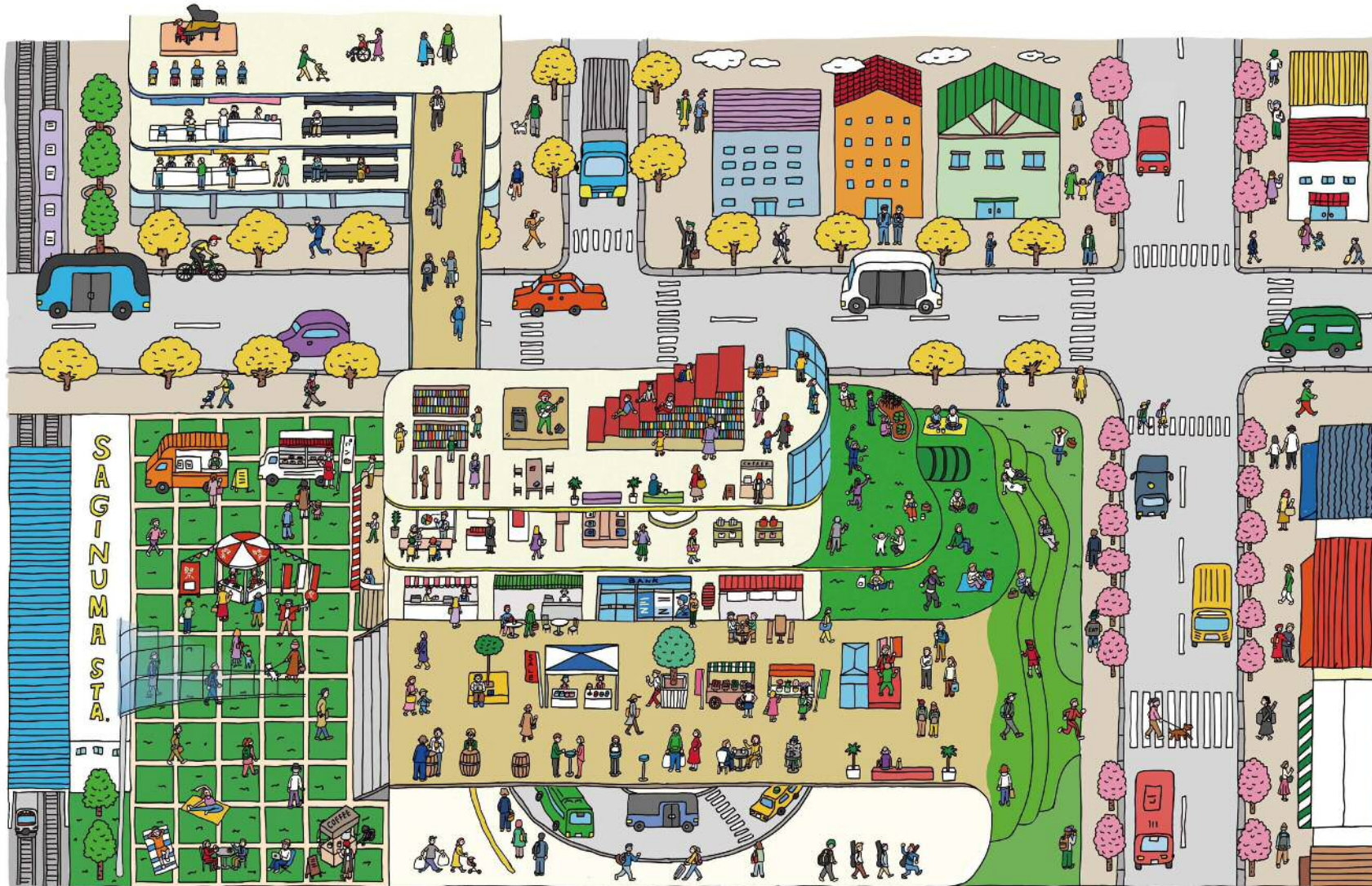
賑わいが  
まち全体に広がり  
周辺のみちも  
歩きたくなる

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



※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。



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

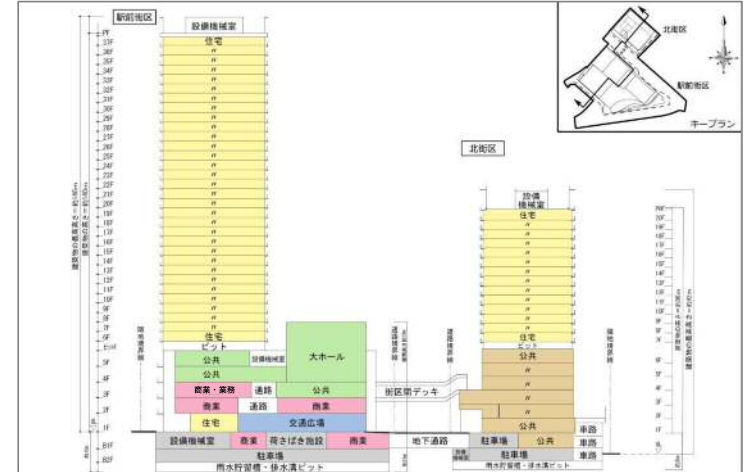
○面積表

	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	RC造 (一部S造、SRC造)	RC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

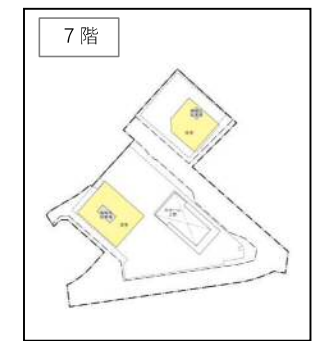
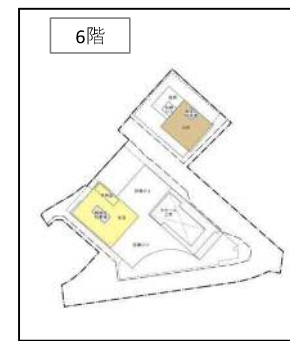
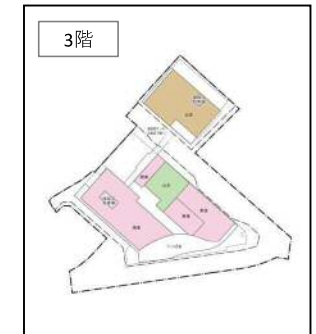
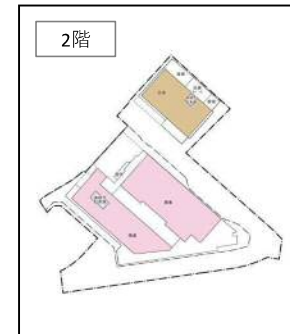
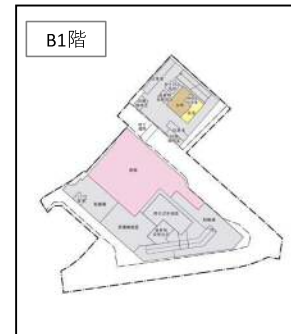
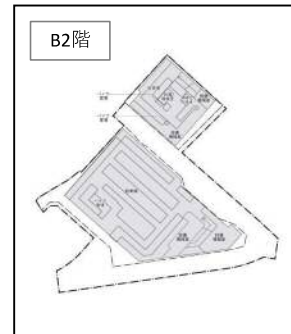
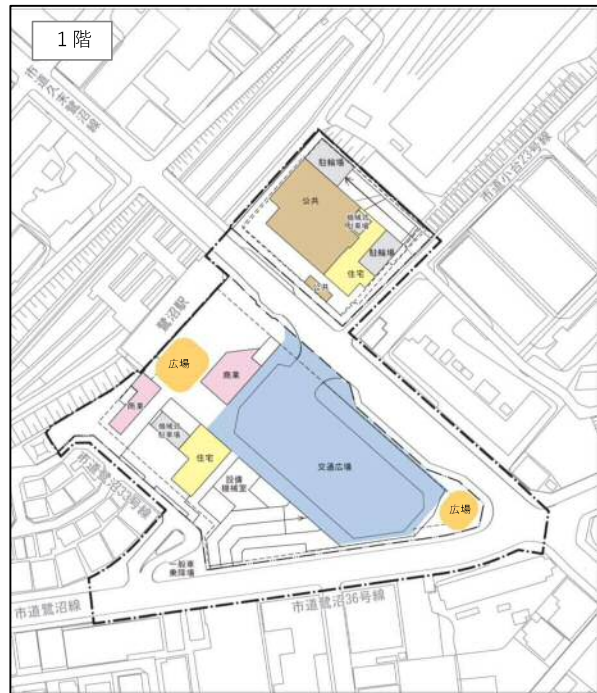
○鳥瞰パース



○断面構成図



○平面図



※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。