

令和3年5月20日

まちづくり委員会資料

陳情の審査（現地視察）

陳情第81号 鷺沼駅前再開発・タワマンの見直しと今の宮前区役所の
存続と二つの図書館・市民館の設置を求める陳情

資料1 宮前区のミライづくりプロジェクトの取組について

資料2 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の概要

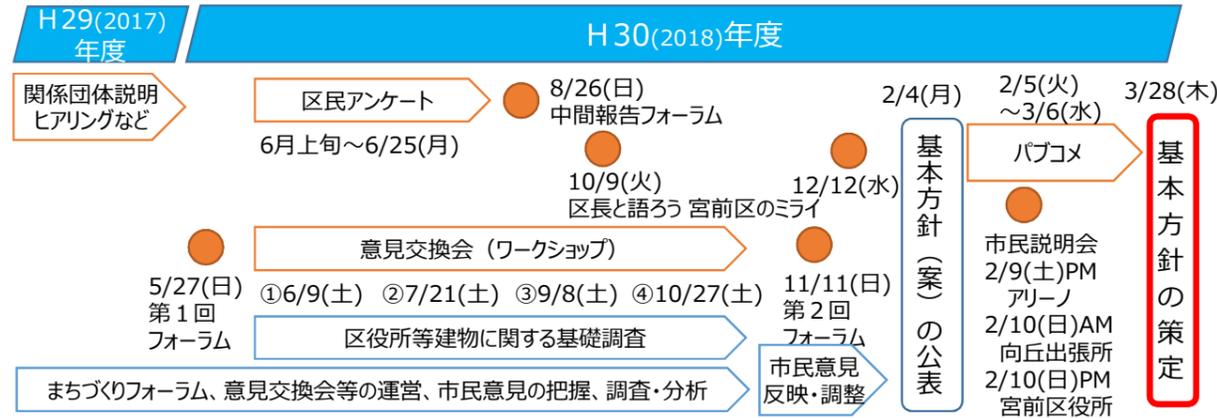
まちづくり局

1 ミライづくりプロジェクトの概要

- 鷺沼駅周辺では、現在、再開発準備組合による再開発事業の検討が進められている。
- 本市では、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
- 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」等について、検討部会を設置し、調査検討を進めている。

2 これまでの経過

本市では、平成30(2018)年2月に「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能の検討に関する考え方について」を公表してから、意見交換会やフォーラムをはじめ、多角的な区民意見の把握に取り組んできた。平成31(2019)年2月には、こうした様々な場面でいただいた区民意見を踏まえ、区民意見アンケート、基礎調査の結果などを総合的に整理・検討し、「鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針（案）」を公表、パブリックコメント手続や市民説明会での意見交換を経て、同年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」を策定した。



鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本方針（一部抜粋）

第5章 鷺沼駅周辺再編整備に伴う公共機能に関する基本的な考え方

■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。



■基本的な考え方

- ① 鷺沼駅の交通結節機能の強化を踏まえた宮前区の核となる地域生活拠点の形成
- ② 建物・設備の更新と的確な機能分担による災害に強いまちづくり
- ③ 民間施設等との連携による文化・交流拠点の形成と新たなコミュニティの創出
- ④ 現区役所等施設・用地の活用に向けた市民参加による検討
- ⑤ 地域バランスを考慮した区全体の機能向上（向丘出張所の機能の検討）

3 再開発事業に関する取組

(1) これまでの取組

- 平成29(2017)年 8月 鷺沼駅前地区再開発準備組合 設立
- 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
- 令和 元(2019)年 8月 環境アセスメント手続き着手（準備組合）
- 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）

再開発計画の検証に関する申入れ（骨子）（令和2(2020)年11月 準備組合）

- 基本方針を踏まえつつ、引き続き、再開発事業を推進
- 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
- 早期着手に向けた取組を推進

「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）

| | | | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| ①広場 環境共生型の開放的なオープンスペース | ②開放 密閉空間から開放する縁側的な半外部空間 | ③境界 商業・公共を融合するボーダレスな機能構成 | ④職住 職住近接を実現する新たなワークプレイス | ⑤流動 内外からの人の流れを促す流動・動線計画 |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|

● 新型コロナ危機を契機とした再開発事業の検証

「準備組合からの申入れ」や国が公表した「まちづくりの方向性」を踏まえ、再開発事業の施設計画や機能について、社会ニーズ等の変化に対応し、将来にわたり、市民の方々が、安心・快適に利用できる施設計画となるよう準備組合との協議・調整を行い、新しい日常となるニューノーマルに対応したまちづくりを推進。

■ 整備イメージ（案）



※写真は参考イメージであり、実際のものとは異なります。

(2) 今後の取組

- 令和3(2021)年中に、環境アセス・都市計画手続きを再開
- 令和4(2022)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)を経て、インフラ工事に着手

4 今後のスケジュール（予定）

現在行われている再開発計画の検証を踏まえて、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。

- 令和8(2026)～9(2027)年度 駅前街区供用開始
- 令和11(2029)～13(2031)年度 北街区供用開始

| 年度 | H30(2018) | R1(2019) | R2(2020) | R3(2021) | R4(2022)～R9(2027) | R10(2028)～R13(2031) |
|-----------|-----------|----------------|--------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| ミライプロジェクト | 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 | 整備工事 | R8～R9 新宮前市民館・図書館OPEN | R11～R13 新宮前区役所OPEN |
| | 2 区役所 | 施設全体の設計との調整 | 基本計画策定・設計 | 整備工事 | | |
| | 3 向丘出張所 | 基礎調査・市民参加による検討 | 活用基本方針策定(R5) | 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 | 実施設計 | 駅前街区工事 R8～R9 供用開始 | 北街区工事 R11～R13 供用開始 | |

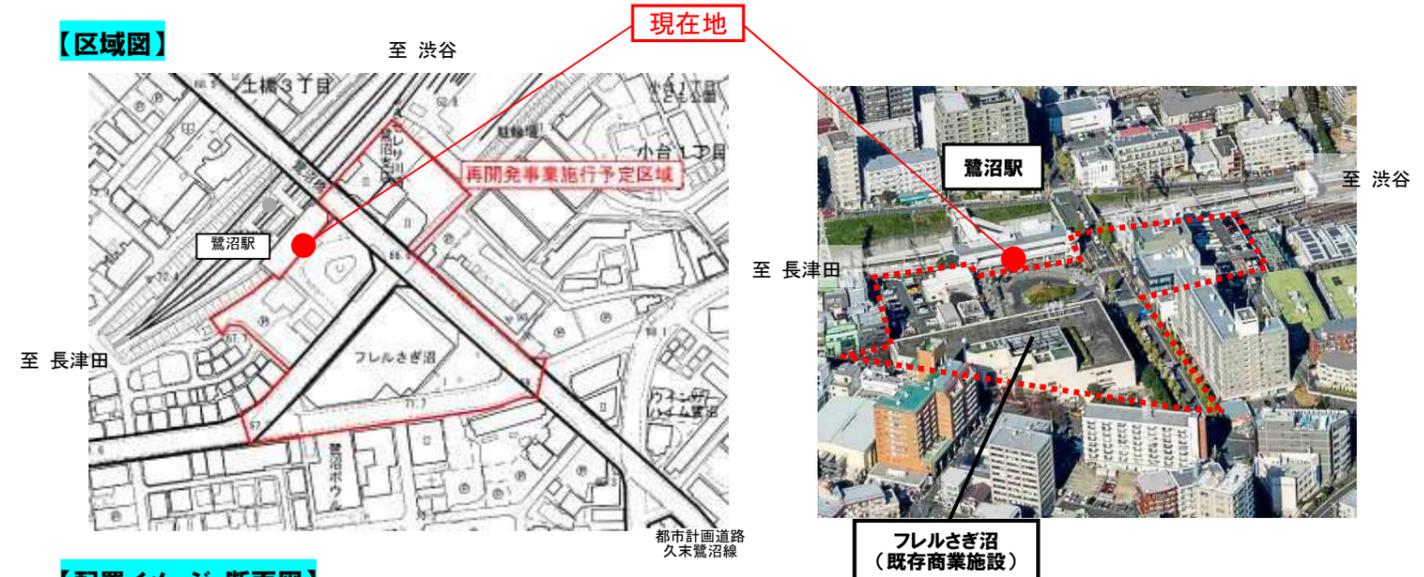
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の概要

【地区概要】

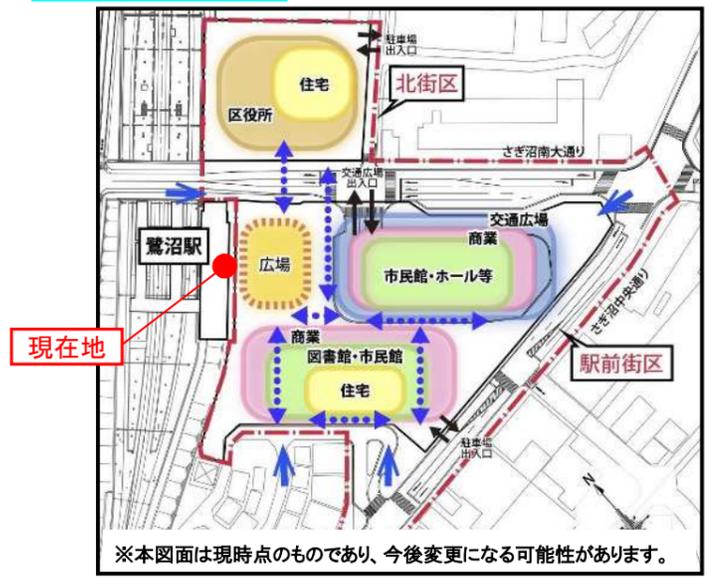
当地区は、東急田園都市線の急行停車駅である鷺沼駅至近に位置しているが、狭小な交通広場や駅周辺の低未利用地の点在等によるまちの賑わいの喪失などの課題があり、本市の地域生活拠点にふさわしい整備が求められている。このため、再開発事業により、駅を中心に商業、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能集積及び交通広場整備など交通結節機能の強化を図る。

所在地：川崎市宮前区鷺沼1、3丁目、小台1丁目 地内
 面積：約2.3ha
 施行者：（仮称）鷺沼駅前地区市街地再開発組合
 事業費（想定）：約400～500億円（うち再開発補助約80～100億円）
 施行期間：令和2年度～令和12年度

【区域図】



【配置イメージ・断面図】



【施設建築物の概要】

| | 駅前街区 | 北街区 |
|------------|----------------------------|-------------------------|
| 敷地面積 | 約 11,170 m ² | 約 3,680 m ² |
| 建築面積 | 約 9,150 m ² | 約 3,150 m ² |
| 建ぺい率 | 約 82% | 約 86% |
| 延べ面積 | 約 86,000 m ² | 約 29,000 m ² |
| 容積対象床面積 | 約 55,850 m ² | 約 18,400 m ² |
| 容積率 | 約 500% | 約 500% |
| 階数 | 地上 37 階・地下 2 階 | 地上 20 階・地下 2 階 |
| 構造 | RC 造（一部 SRC 造） | RC 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（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 |
| 住宅戸数 | 約 390 戸 | 約 140 戸 |

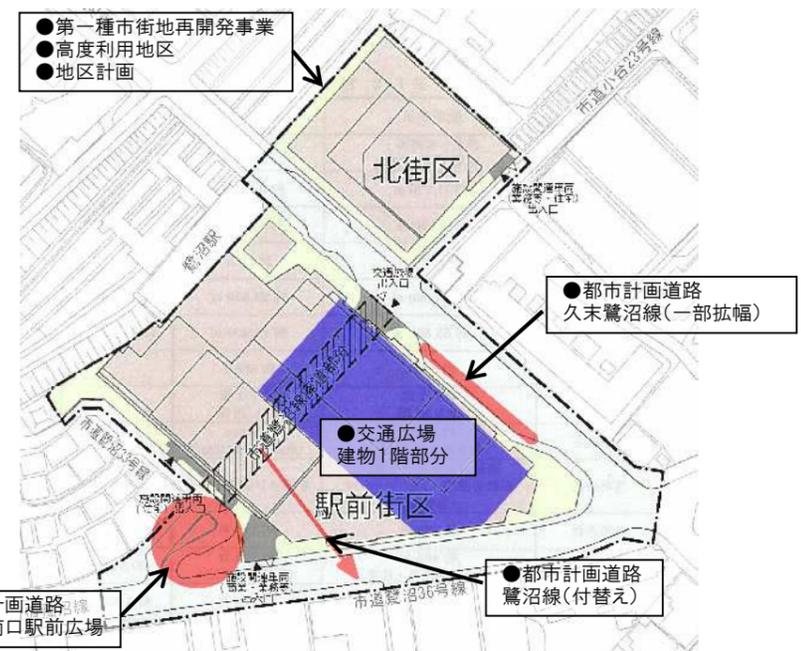
【完成予想パース】



【都市計画の概要】

| | |
|---------|--|
| 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* |
| 市街地開発事業 | 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業* |
| 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)* |

(※) 都市計画決定又は変更を行う内容



【経緯および今後のスケジュール】

平成29年8月 鷺沼駅前再開発準備組合設立
 令和元年8月 環境アセスメント手続き着手
 令和2年度 都市計画決定（予定）

令和3年度 組合設立認可・権利変換計画認可（予定）
 令和3年度 工事着工（予定）
 令和7～8年頃 駅前街区竣工（予定）
 令和11～12年頃 北街区竣工（予定）