

令和6年7月25日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況について

資料 鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況について

参考資料 1 鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の検討状況について

参考資料 2 当初計画からの主な変更点について

参考資料 3 令和4年11月まちづくり委員会資料

まちづくり局

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ーカブルな駅前広場等の整備を求めています。

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

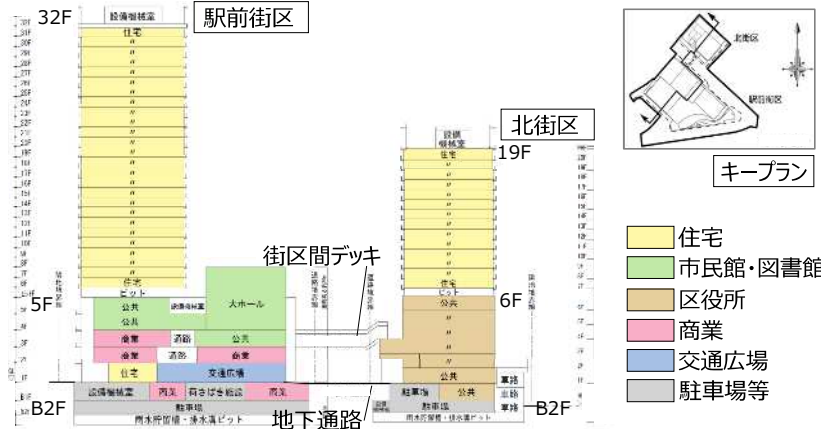
- ・緑や坂が多い鷺沼の風景との調和
- ・多様な人が賑わうウォーカブルな駅前空間



イ 建物計画

	駅前街区	北街区	主な変更点
敷地面積	約11,170㎡	約3,680㎡	[階数(階)]
建築面積	約9,440㎡	約3,150㎡	駅前37→32
建蔽率	約85%	約86%	北20→19
延べ面積	約84,000㎡	約27,000㎡	[最高高さ(m)]
容積対象面積	約55,850㎡	約18,400㎡	駅前146→133
容積率	約500%	約500%	北92→89
階数	地下2階 地上32階	地下2階 地上19階	[住宅戸数(戸)]
構造	R C造 一部SRC造、一部S造	R C造、一部S造	駅前380→340
建物高さ(最高高さ)	約133m(約133m)	約89m(約89m)	北130→110
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



(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。



※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。

(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、「ウォーカブル」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				

(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。