

令和 8 年 1 月 2 2 日

まちづくり委員会資料

1 所管事務の調査（報告）

（１）鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

資料 鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

参考資料 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

まちづくり局

1 鷺沼駅前地区再開発事業の概要

(1) 地区の概要

所在地

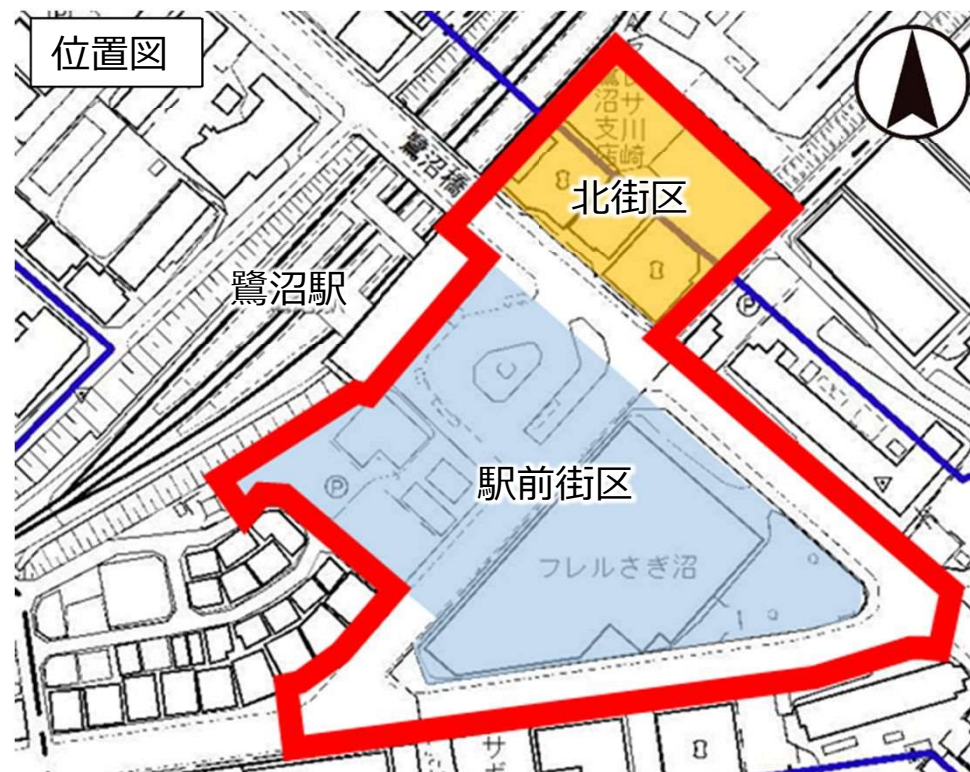
川崎市宮前区鷺沼一、三丁目、小台一丁目地内（約2.3ha）

施行者

鷺沼駅前地区市街地再開発組合

事業概要

当事業は、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す。



1 鷺沼駅前地区再開発事業の概要

(2) 経過

- 平成29年 8 月 鷺沼駅前地区再開発準備組合設立
- 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(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(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)
- 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 「再開発事業の検討状況について」報告(組合⇒市)
⇒ まちづくり委員会に報告(令和6年7月25日)
- 令和 6 年 9 月 鷺沼駅前地区市街地再開発組合設立認可申請(組合⇒市)
- 令和 6 年11月 鷺沼駅前地区市街地再開発組合設立認可
⇒ まちづくり委員会に報告(令和6年11月21日)
- 令和 7 年 5 月 土木工事等に着手

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

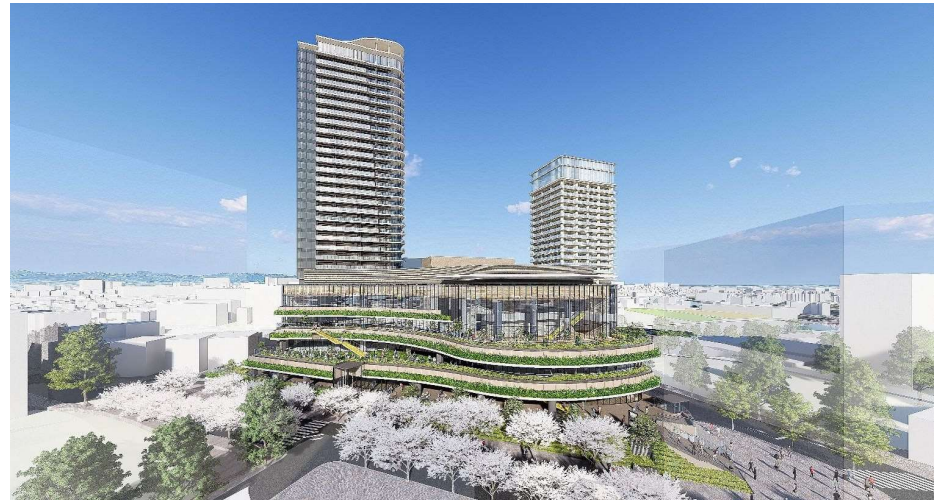
1 鷺沼駅前地区再開発事業の概要

(3) 計画概要（令和6年11月組合設立認可時点）

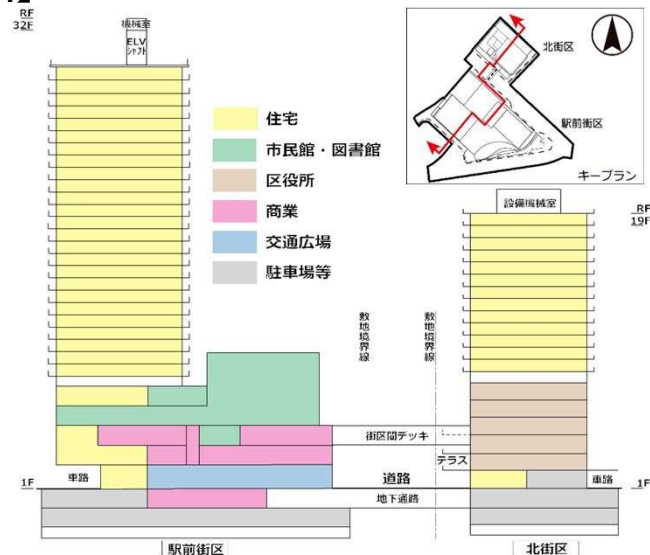
【建物諸元】

	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

【イメージパース】



【断面図】



※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。

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

1 鷺沼駅前地区再開発事業の概要

(4) 資金計画（令和6年11月組合設立認可時点）

収入項目	
項目	金額(百万)
保留床処分金	65,180
補助金	21,877
市街地再開発事業補助金 19,057百万 防災・省エネ緊急促進事業補助金 2,820百万 ：事業計画書「補助金算出根拠」より	
公共施設管理者負担金	943
合計	88,000

支出項目	
項目	金額(百万)
調査設計計画費	4,280
土地整備費	1,573
補償費	1,813
工事費	77,058
事務費	612
借入金利子等	1,164
その他	1,500
合計	88,000

- 総事業費約880億円のうち、工事費が約770億円と約9割を占めています。
- 市街地再開発事業補助金の補助対象は、共同施設整備費（工事費の一部）、調査設計計画費、土地整備費です。
- 市街地再開発事業補助金 約190億円のうち、国負担分を除いた、約95億円を市と県が負担することを想定しています。（約95億円のうち、一部は政令市市街地再開発臨時補助金として県が負担）
- なお、防災・省エネ緊急促進事業補助金は、国による直接支援のため、市の負担はありません。

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

2 再開発組合からの進捗状況の報告について（令和8年1月）

再開発組合による設計の深度化と工事費高騰への対応

令和6年11月の組合設立認可を受け、組合において実施設計が進められており、市はより効率的・効果的な事業となるよう検討を求めてきたところです。設計の深度化と併せて、現在の工事費高騰の状況を踏まえた今後の対応について、組合により検討が進められ、今回の進捗状況の報告に至ったものです。

(1) 実施設計における検討の進捗状況等

※再開発組合報告資料から抜粋

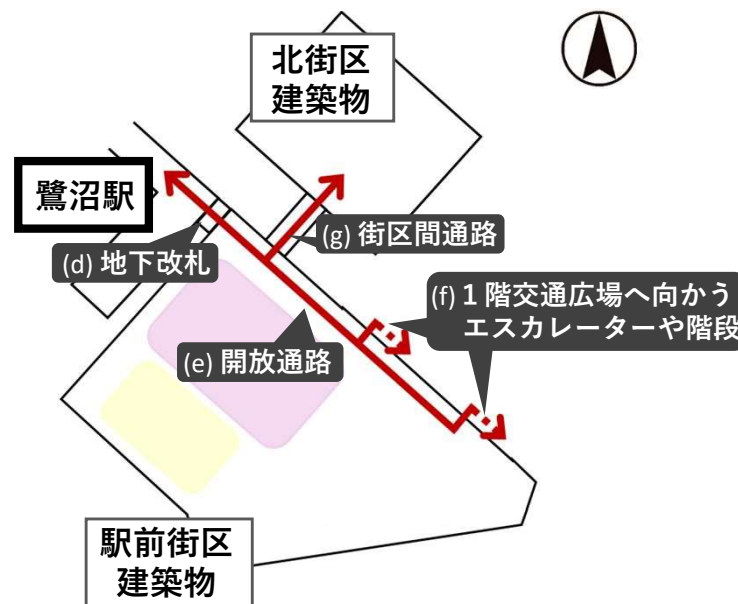
① 駅まち一体の歩行者ネットワーク形成

【再開発事業と駅改良工事により創出される主な歩行者ネットワーク】



【1階】

駅改良工事により新設される「(a)南北自由通路」に加えて、「(b)駅前広場」や、「(c)地域の生活動線へつながる開放通路」等を整備することで、駅前からまちへ広がる多様な歩行空間を創出し、駅周辺の回遊性向上を図ります。



【地下1階】

駅改良工事により新設される「(d)地下改札」に直結する「(e)開放通路」や、「(f)1階の交通広場へ向かうエスカレーターや階段」等を整備することで、駅利用者が車両動線と交錯することなく、スムーズに移動できる動線を確保し、利便性の向上等を図ります。

凡例：

- 交通広場
- 商業
- 住宅
- 広場
- 公共
- 歩行者動線

※エレベーターやスロープの配置など、バリアフリー動線にも留意しながら検討を進めています。

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

2 再開発組合からの進捗状況の報告について（令和8年1月）

再開発組合による設計の深度化と工事費高騰への対応

（1）実施設計における検討の進捗状況等

②賑わいと憩いの場となる駅前広場の創出

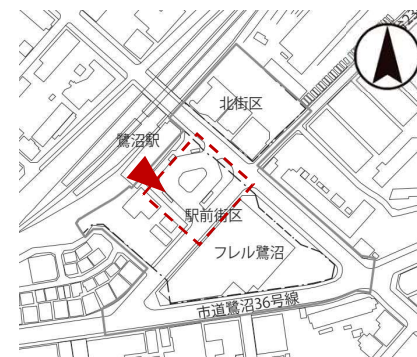
- 鷺沼駅からつながる駅前広場は、①で示した通り街へ向けた利用者の快適な歩行者動線を確保したうえで、緑豊かで市民が過ごしやすい憩いの場となるよう計画いたします。
- 令和6年度に報告したイメージの実現に向けて、イベントや市民活動で使用する事ができる滞留空間の配置や、平面だけでなく立体的な緑化計画を検討しております。

イメージ_2024.7 報告書再掲



③温かみを感じられるデザインの導入

- 外装や内部仕上げは、自然素材や緑を取り入れ、温かみを感じられるデザインを重視し、設計を進めております。
- 落ち着きを感じられる外壁面や緑と、周囲への圧迫感の軽減等を図るガラス面とをバランスよく組み合わせることで、周辺の景観との調和を図ってまいります。



※左記のイラストは 赤矢印 の示す方向からのイメージです

※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あります。

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

2 再開発組合からの進捗状況の報告について（令和8年1月）

再開発組合による設計の深度化と工事費高騰への対応

（1）実施設計における検討の進捗状況等

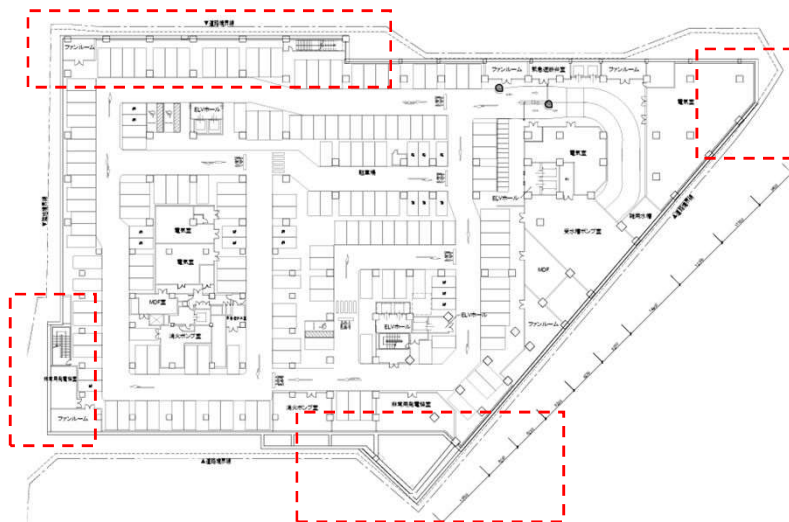
※再開発組合報告資料から抜粋

④コスト削減に向けた内部レイアウトの合理化等

- 実施設計を進める中でより経済的な設計となるように、施設計画を見直しております。令和6年度に作成した事業計画時点から内部レイアウトの計画を深度化し、必要な機能は維持しつつ床面積の圧縮等を検討しております。
- 地下階においては、駐車場のレイアウトや設備室の配置を検討し内部の面積を縮小しました。更に外形を整形化することで地下掘削量及び躯体量等を削減し、施工性の向上を図っております。
- そのほか、地上部においても商業エリアや住宅エリアのレイアウト見直しを含め、検討しております。

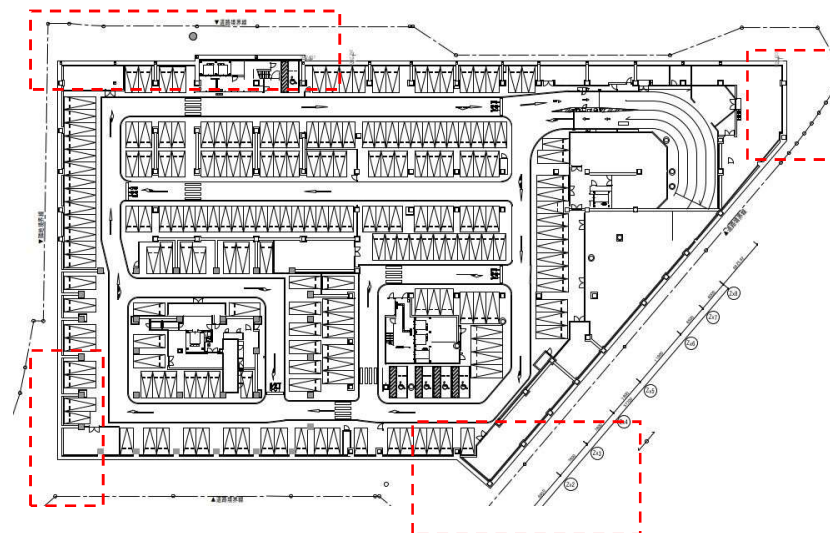
【令和6年7月（事業計画作成）時点】

・駅前街区 地下2階



【令和7年12月時点】

・駅前街区 地下2階



※ は面積の縮小や形状の整形化を行った箇所を示す

※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あります。

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

2 再開発組合からの進捗状況の報告について（令和8年1月）

再開発組合による設計の深度化と工事費高騰への対応

※再開発組合報告資料から抜粋

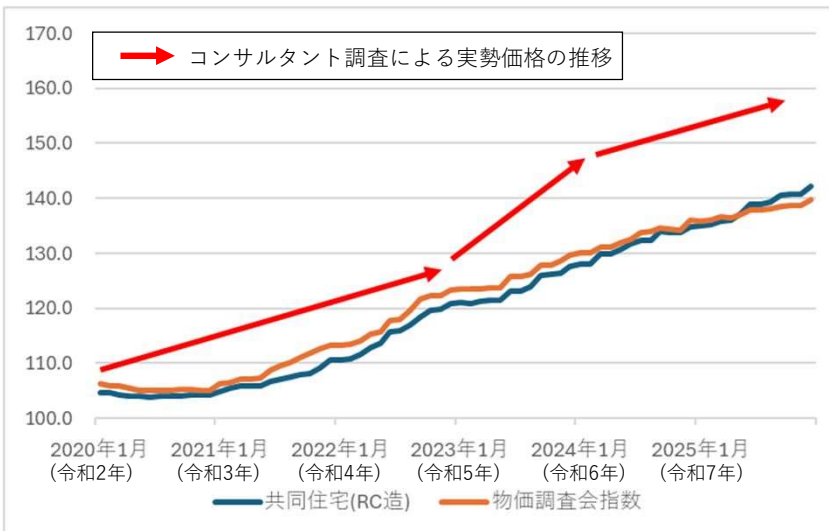
（2）工事費高騰の傾向と要因

建築コストの増加や人手不足による工期遅延見通しなどに伴い、全国で事業費の増加などが報告され始めています。現在の物価高騰等の傾向については以下の通り情報収集をしており、当事業に関しても今後影響を受ける可能性があると考えております。

建設物価調査会及びコンサルタント（建設コストに特化したコンストラクションマネジメント会社）により以下の通り、工事費の増加傾向が公表されています。

①近年の工事費高騰の傾向等

■建設物価調査会による「建築費指数」とコンサルタント調査による実勢価格の推移



※2015(平成27)年平均を100とした場合の価格の推移

【参考文献】

一般社団法人 建設物価調査会「建築費指数」
株式会社AQA「アクアングル 建設市場動向レポート-月次特集レポート- (25-10号、25-7号、25-01号)」
株式会社AQA「250128_発注者は“昨今の建設市況”にどう向き合うべきか ～ゼネコン依存体質からの脱却～_rev2」
株式会社AQA「25-3Qアクアングル 建設市場動向レポート」

- 建設物価調査会が報告する、**鉄筋コンクリート造（共同住宅）、鉄骨造（事務所）における「建築費指数」の推移はグラフの青色とオレンジの折れ線のとおり**となっております。
- **資材価格や労務価格の上昇を受けて、右肩上がりで上昇している状況**です。
- 令和6年7月(事業計画作成)時点から令和7年10月時点において以下のとおりです。
RC造：約6.4%上昇、S造：約3.8%上昇
- **コンサルタントの調査によると、建設物価調査会の指数に加えて、令和5～6年にかけて、施工業者の受注姿勢などのその他の要因も重なったことで、実勢価格(契約ベース)では鉄筋コンクリート造・鉄骨造ともに建築費指数と比較して、より大きな高騰が生じたものとされております。**
- しかしその後、令和7年現在は上昇率が落ち着き、建築費指数と同等の上昇傾向がみられております。

2 再開発組合からの進捗状況の報告について（令和8年1月）

再開発組合による設計の深度化と工事費高騰への対応

※再開発組合報告資料から抜粋

(2) 工事費高騰の傾向と要因

②工事費高騰要因と今後の見通し

【資材価格】

令和6年度まで建設物価調査会の指標を上回り大幅に高騰していたが、現在は高止まりしており、今後も横ばいが続くと考えられます。

【労務価格】

令和5年度より上昇しており、今後も同等割合で上昇することが想定されます。

【その他の上昇要因】

1) サブコン・専門工事業者の調達難航

労務ひっ迫や物価高騰など経営環境は厳しく、各社とも引き続き慎重な受注姿勢を継続する見込みです。

2) ゼネコンの採算性重視の受注方針、選別受注

急激な物価高騰の影響を受け、一時各社営業利益が落ち込んだため、受注時採算や選別受注をより徹底し、利益確保を優先する傾向にあり、特に大型案件の受注者が大手ゼネコンに集中していることから新規の大型案件の受注に消極的な姿勢に転じることも懸念されています。

3) 令和6年度時間外労働上限規制による生産性の低下

時間外労働規制等による工期の長期化に伴う現場管理費や仮設費が上昇が懸念されています。

【参考文献】

一般社団法人 建設物価調査会「建設物価指数」

株式会社AQA「アクアングル 建設市場動向レポート-月次特集レポート-（25-10号、25-7号、25-01号）」

株式会社AQA「250128_発注者は“昨今の建設市況”にどう向き合うべきか ～ゼネコン依存体質からの脱却～_rev2」

株式会社AQA「25-3Qアクアングル 建設市場動向レポート」

2 再開発組合からの進捗状況の報告について（令和8年1月）

再開発組合による設計の深度化と工事費高騰への対応

※再開発組合報告資料から抜粋

（3）今後の事業に関する見通しについて

① 社会情勢を鑑みた今後の本事業への影響

当組合では公表情報を踏まえ、現在の傾向を以下の通り捉えております。

- 1) 令和6年7月 事業計画書作成時点では物価調査会の指標を上回り、工事費が急上昇している状況であった。そのため工事費上昇率を正確に見込むことが困難であり、過剰な上昇率を見込むことは事業費の増大にもつながるため、当事業費に物価上昇分をすべて網羅しているとは必ずしも言えない状況です。
- 2) 令和5年度以降、物価調査会の指標を上回る実勢価格となり、工事費上昇率が高まっている。大型案件においては中小案件よりも受注可能な業者が限られ、選別受注による工事費へ影響する要因となるため、本事業の工事費に対しても影響を受ける可能性が高いと考えられます。
- 3) 1) 2) を踏まえると今後も過年度と同等の工事費の上昇を受ける可能性があります。
実施設計によりコスト縮減を図っているものの、継続的な工事費の上昇が本事業の工事費に影響を与える可能性があると考えられます。

このため、より精度の高い事業計画で関係権利者の合意を形成した上で着実に事業推進を行うため、特定業務代行者および関係者と工事費の精査を行うことが必要と考えております。

3 今後の取組等について

(1) 工事費高騰への本市の対応

- 事業費、スケジュールの精査等により効率的・効果的な事業となるよう、継続して再開発組合へ指導、要望してまいります。
- さらに、実施設計の成果を踏まえ、物価高騰等による工事費の変動の妥当性を検証する体制等についても検討してまいります。
- 妥当性の具体的な検証方法については、専門家等の助言を受けながら事業や建物の特性等を踏まえ、検討してまいります。

※他の再開発事業等における工種別の資材費や施工費の変動との比較等を想定しています。



- 物価高騰等による工事費への影響について、市において妥当性の検証を行った結果については、権利変換計画認可に先立ち、令和8年秋頃を目途に検証結果を議会等へ報告してまいります。

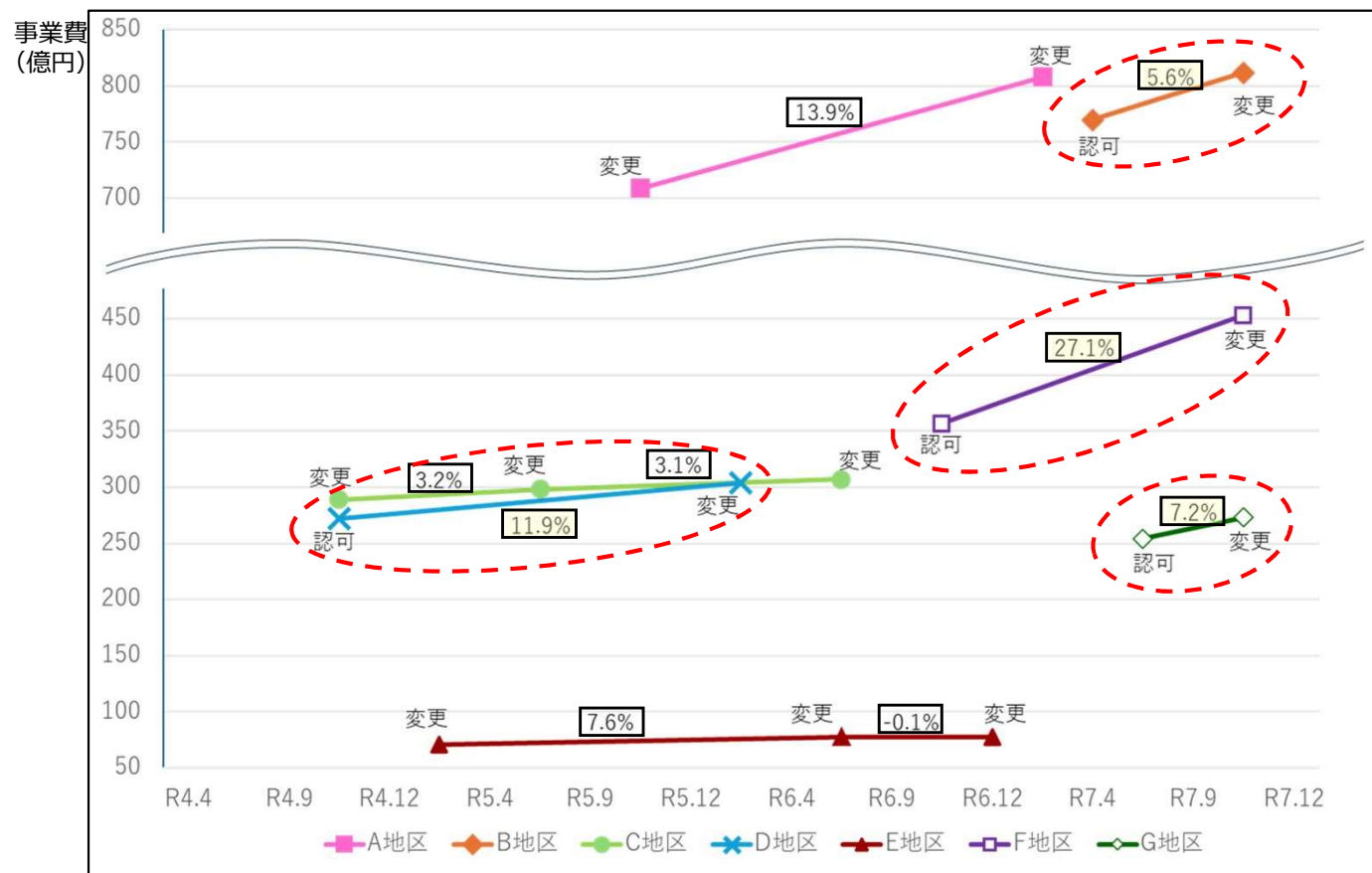
鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

3 今後の取組等について

(1) 工事費高騰への本市の対応 (参考) 近年の首都圏近郊の再開発事業の工事費の変動状況

- 工事費が高騰する中、令和4年度以降に工事費の増額を行っている再開発事業は、首都圏近郊でも多く見られます。
- なお、事業計画認可時点から変更認可時点までの上昇率をみると、計画認可から変更認可までの期間等により差があるものの、いずれも上昇しています。

【近年の首都圏近郊の政令市等における再開発事業の工事費の変動状況(※)】



鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

3 今後の取組等について

(2) 安全かつ円滑な交通の確保や周辺環境に配慮した工事の推進

- 令和8年1月現在、仮設バスロータリー整備工事やインフラ切り回し工事等を駅前で進めているところです。
- 公共交通機能等を維持しながら工事を進めていくため、歩行者動線や車両動線の切替えや夜間工事を伴うことから、本市としては、安全対策や周辺への配慮を適切に講じるよう組合や関係事業者に対して指導、要望してまいります。

今後の主な工事と歩行者動線や車両動線への影響 (令和8年1月～3月頃)

- A 仮設バスロータリー整備工事**
既設バス乗車場撤去等、仮設バス乗車場設置等
(フレルさぎ沼跡地内に歩道に移設し、バス専用レーンを設置)
- B インフラ切り回し工事**
送水管切り回しのための立坑工事等

歩行者動線への影響

車両動線への影響

(図上に内容を記載)

【①番バス乗り場行き先】 (東急バス)

- ・梶が谷駅
- ・野川台公園前

【②番バス乗り場行き先】 (東急バス・小田急バス・市バス)

- ・宮崎台駅
- ・聖マリアンナ医科大学 等

【③番バス乗り場行き先】 (東急バス・市バス)

- ・小杉駅前
- ・中原駅前 等

【④番バス乗り場行き先】 (東急バス)

- ・センター北駅
- ・センター南駅 等



※最新の状況は、現地の掲示もしくは組合HPをご覧ください

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

3 今後の取組等について

(2) 安全かつ円滑な交通の確保や周辺環境に配慮した工事の推進

(工事着手前の様子)



【バスロータリー】

(令和8年1月現在の様子)



【久末鷺沼線沿いの歩道】



3 今後の取組等について

(2) 安全かつ円滑な交通の確保や周辺環境に配慮した工事の推進

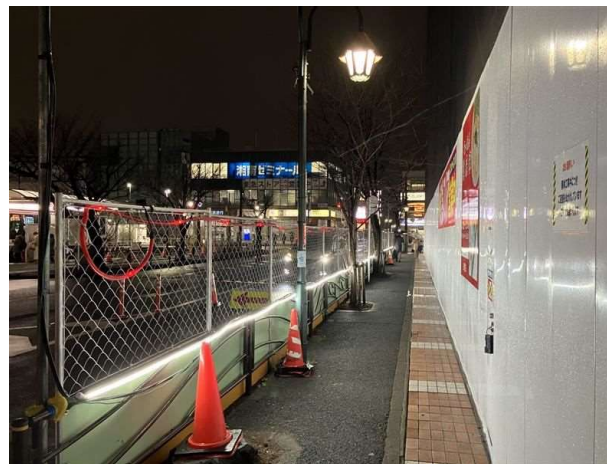
(組合における安全確保や周辺環境配慮に向けた取組状況)

- 歩行者動線や車両動線の切替等について現場掲示や周辺へのチラシ配布等を行いながら、バリケードや照明などの保安施設の設置により安全な歩行者通路を確保するとともに、交通誘導員を適切に配置し、丁寧な誘導や声掛けを行うなど、歩行者の安全や円滑な交通の確保に取り組んでおります。(写真①②)
- 工事範囲には近接する小学校の通学路が含まれていることも考慮し、定期的に小学校と意見交換の場を設け、安全上の留意点について相互に確認するなど、児童の安全確保の徹底に向けて取り組んでおります。(写真③)
- 夜間工事について、交通への影響が避けられない工事に限定するとともに、近隣住民の方々へ事前の周知を行いながら、低振動・低騒音型の機械の使用、丁寧な運転や作業を徹底するなど、周辺環境対策に取り組んでおります。

【① バリケード設置や現場掲示】



【② 夜間の歩行者用通路】



【③ 小学校PTA等との現場確認】



鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

3 今後の取組等について

(2) 安全かつ円滑な交通の確保や周辺環境に配慮した工事の推進 (本市における工事周知等の取組状況)

- 工事に伴う車両や歩行者の動線変更等について、**鷺沼駅前まちづくりニュースレター**を作成し、**ホームページに掲載**するとともに、**現地や地域イベント等で配布するなど様々な機会を捉えて周知**を行っております。

【今年度の取組】

令和7年

- 5月 鷺沼駅前ニュースレター配布
宮前市民館イベントでのニュースレター配布
宮前区長連総会にて周知
- 6月 鷺沼駅前まちづくりニュースレター配布
- 7月 市政だよりにて今後の工事スケジュール等を周知
- 10月 近隣小学校やPTA等による道路パトロールにて周知
- 11月 宮前区民祭にてニュースレター等配布
地元のまち歩きイベントにて周知

令和8年（予定）

- 2月 オープンハウス型説明会で周知
(鷺沼駅前、市民館、向丘出張所、アリーナ)
- 3月 鷺沼駅前まちづくりニュースレター配布

- **今後も、再開発組合と市で連携しながら、工事の進捗や工事による駅周辺の交通等への影響について、周知の方法を工夫するなど、より効果的な周知を実施してまいります。**

【まちづくりニュースレター】

鷺沼駅前地区まちづくりニュースレター

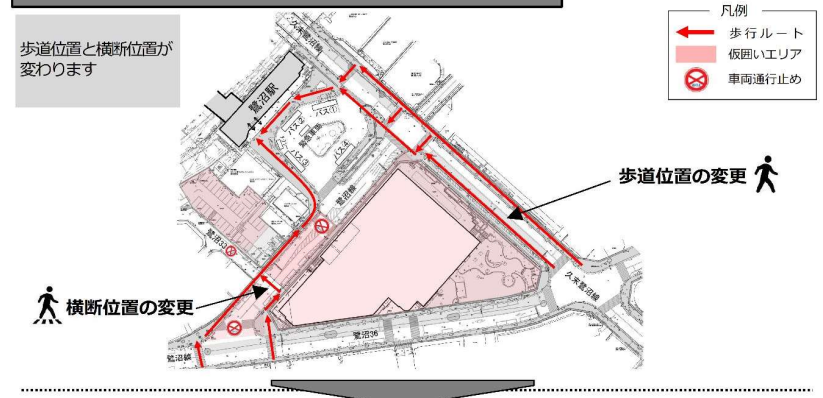
再開発組合による工事が始まります！
第1号 2025年5月～2027年3月まで「仮設バスロータリー整備工事」、「既存インフラ切り直し工事」、「駅前既存建物解体工事」を行います

発行日：令和7年5月(11月) 発行所：川崎市まちづくり局 地域整備推進課

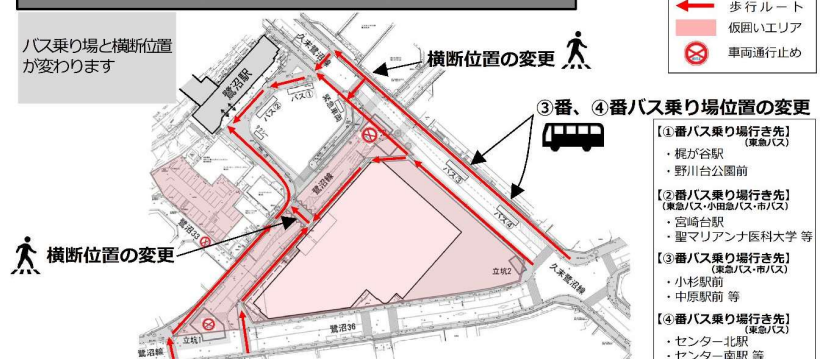
- 工事の進捗に伴い歩行ルートの変更やバス乗り場の位置が変わります
- 併せて車両の交通規制も行われます

歩行ルート・バス乗り場

STEP1 <2025年7月頃～2026年1月頃>



STEP2 <2026年2月頃～2027年3月頃>



※今後の協議により、歩行者動線、仮囲いエリア等に変更が生じる可能性があります。
※再開発組合の工事説明会資料を基に作成しています。

裏面 → 車両の交通規制STEP

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

3 今後の取組等について

(3) 鷺沼駅周辺のまちづくりについて

(地域生活拠点の形成に向けた取組)

- **鷺沼駅前再開発事業の推進**：商業、業務、文化交流、住宅など、多様で魅力的な都市機能の集積や交通結節機能の強化
- (A) **駅まち一体の都市空間創出**：駅や駅前広場、周辺市街地を一体的に捉えた歩行者ネットワークの形成
- (B) **昭和医科大学との連携**：鷺沼キャンパス開設による若い世代の流入による地域活性化と大学と地域の交流等
- (C) **エリアの魅力・価値向上**：地域資源を活かしたまちの賑わい創出、まちづくり等の機運醸成等

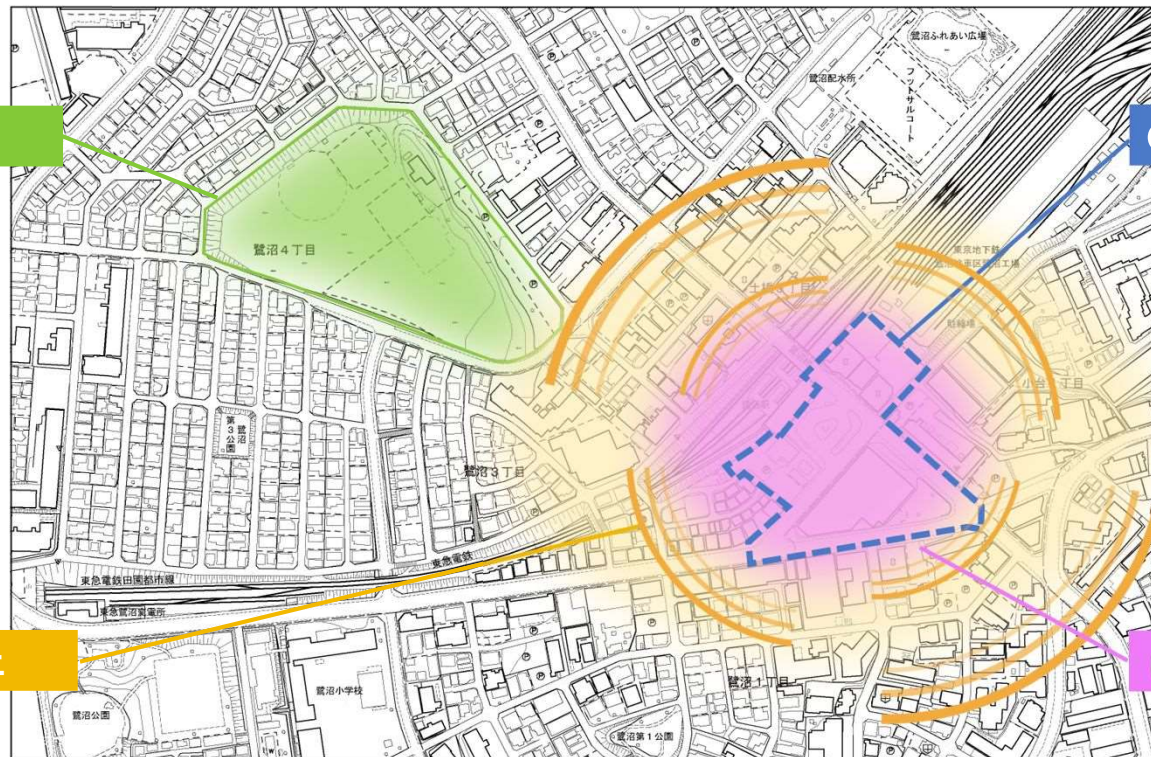
ハード・ソフト両面からの様々な取組により、宮前区全体の活性化を促す核としての地域生活拠点の形成を推進

(B) 昭和医科大学との連携

● 鷺沼駅前再開発事業の推進

(C) エリアの魅力・価値向上

(A) 駅まち一体の都市空間創出



鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況等について

3 今後の取組等について

(3) 鷺沼駅周辺のまちづくりについて

(A) 駅まち一体の都市空間創出

- 魅力的な「駅まち空間」の実現に向けて、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整備等について、市は再開発組合等と協議してきました。令和7年7月には、再開発事業と連携した駅改良工事の実施等について、東急株式会社・東急電鉄株式会社・再開発組合が、プレスリリースしたところです。
- 駅前街区が完成する令和13年度の完成をめざして、再開発ビルの地下1階に直結する改札口や、再開発ビル側と駅北口側をつなぐ南北自由通路の整備が進められる予定です。

令和7年7月東急等のプレスリリースより抜粋

- ・ 再開発ビルの地下1階に直結する改札口を新設し、交通広場と駅をつなぐ動線を整備することで、鉄道とバス・タクシーなどの乗り換えをスムーズにします。さらに、再開発ビル側と駅北口側をつなぐ南北自由通路を新設することで、駅を挟んだ南北の分断を解消します。南北自由通路に面した商業施設の新設や駅・再開発ビルが一体となった駅前広場空間の創出によって、賑わいあふれる「鷺沼駅前地区」を実現。



【 駅まち一体の都市空間整備のイメージ 】

3 今後の取組等について

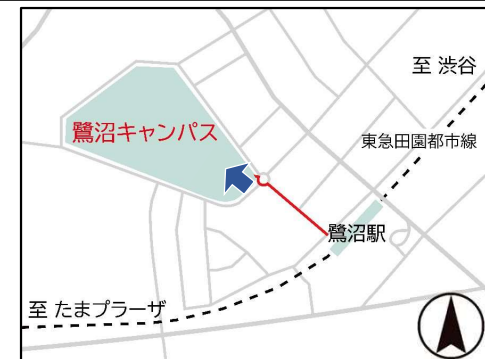
(3) 鷺沼駅周辺のまちづくりについて

(B) 昭和医科大学との連携

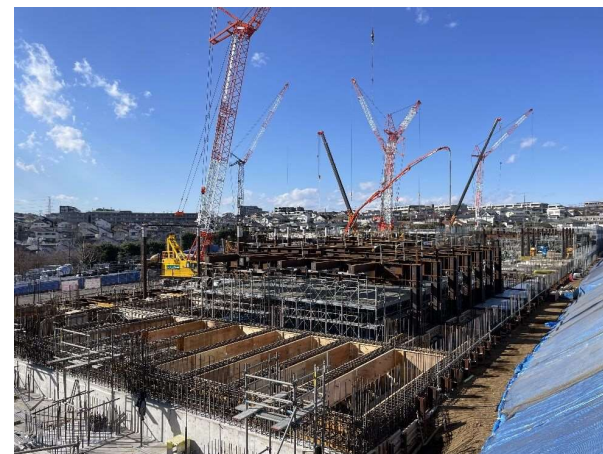
○学校法人**昭和医科大学**により、**令和9年4月に**、医学部等の**学生約2000人が学ぶ「鷺沼キャンパス」**が宮前区鷺沼四丁目に**開設される予定です**。令和6年10月に工事に着手し、開校に向けて現在、建設工事を進めているところです。また、**地域課題の解決や魅力向上に大学と本市が連携・協力して取り組むことについて**、**令和7年9月に、昭和医科大学と本市で「地域と共生するキャンパスづくり」というコンセプトに基づき協定を締結しました**。**今後、協定に基づく具体的な取組について、大学と協議を進めてまいります**。

(協定書における今後の主な連携・協力事項)


- ・医療系大学の特性を生かした市民の多様な学びを支援する生涯学習及び健康増進の推進に関すること。
- ・生物多様性に富んだ屋外空間等を生かした**地域の日常的な憩い・交流の場や市民の利便性向上を図る大学施設の市民利用**に関すること。
- ・学びと地域とのつながりを育む等、地域活動との連携による地域社会の振興に関すること。
- ・**災害時における地域と連携した大学施設利用等**に関すること。等



【 パース 施設全景イメージ 】



【 写真 令和8年1月時点の工事の様子 】

※写真は上図の  の方向から撮影されたものです

3 今後の取組等について

(3) 鷺沼駅周辺のまちづくりについて

(C)エリアの魅力・価値向上

- これまで駅周辺の公共空間等を活用したイベントを開催するなど、商店街を含めた地域の方々と連携した取組を進めてきたところです。
- 今後は、事業が長期に渡り続く中でまちづくりの機運が失われないよう、工事中だからこそできるまちの活気や新たな価値の創出に取り組んでまいります。 限られたスペースや工事に伴い変化する余白等を、機動的かつ効果的に活用し、 短期的なイベントだけでなく、一定期間の展示や居場所づくりなども検討してまいります。

工事着手前

- ・大通りでのお祭り
- ・駐車場でのイベント 等



工事中

- ・路地でのまちバル
(R7年10月に実施)
- ・工事エリアや駅ナカなどの余白スペース等を活用した小さな賑わいや新たな価値創出につながる仕掛けづくり



A: R6年10月さぎ沼まつり B: R7年2月ぶくぶく(BOOK BOOK) C: R7年4月フレルさぎ沼お別れ会 D: R7年10月さぎ沼まつり E: 那須塩原市図書館『みるる』

※A～Dについては、鷺沼駅周辺でのイベントの様子

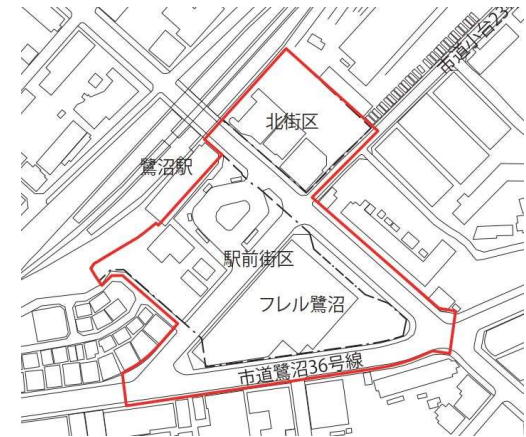
1. 実施設計における検討の進捗状況について

当事業では令和6年11月に事業認可を受け、鷺沼駅前地区市街地再開発組合を設立し、現在は駅前街区の実施設計や土木工事等を推進しています。当事業の特性や周辺市街地の整備状況等を踏まえ、地域生活拠点としてふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図りつつ、昨今の工事費高騰に対して工事を削減し、経済設計となるよう計画を深度化しております。

当事業の経緯と関連する周辺事業については、以下の通りとなります。

■当事業の経緯

平成29年 8月	鷺沼駅前地区再開発準備組合設立	令和 6 年11月	組合設立認可
令和元年 8月	川崎市環境影響評価方法書を公告	令和 7 年 5月	土木工事等着工
令和 5 年 9月	都市計画決定		



■当事業に関連する周辺事業について

令和7年7月に鷺沼駅改良工事を実施することを東急(株)、東急電鉄(株)、当組合の連名で発表いたしました。鷺沼駅改良工事では駅から商業施設、公共施設、周辺地域をシームレスにつなぐ歩行者動線を整備いたします。当事業とは具体的に以下二点を中心とした連携を行う予定です。

①南北自由通路を新設：

駅を挟んだ南北の分断を解消を目的に自由通路を整備します。

②地下改札口を新設：

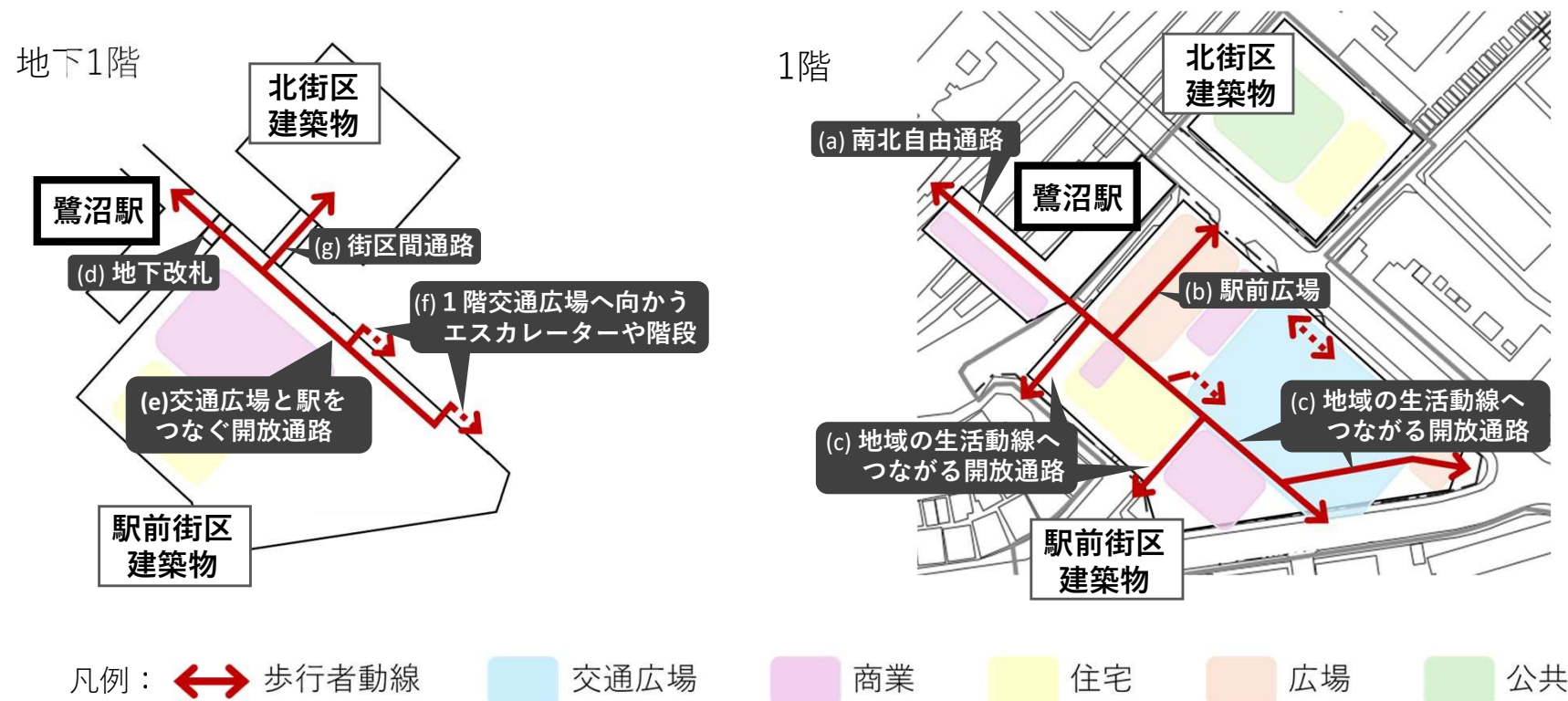
当事業 施設建築物の地下1階に直結する改札口を新設し、交通広場と駅をつなぐ動線を整備します。



1. 実施設計における検討の進捗状況について

①駅まち一体の歩行者ネットワーク形成

- ・地下1階：駅改良工事により新設される「(d)地下改札」に直結する「(e)交通広場と駅をつなぐ開放通路」や、「(f)1階の交通広場へ向かうエスカレーターや階段」等を整備することで、駅利用者が車両動線と交錯することなく、スムーズに移動できる動線を確保し、利便性の向上等を図ります。
- ・1階：駅改良工事により新設される南北自由通路に加えて、駅前広場や、地域の生活動線へとつながる開放通路等を整備することで、駅前からまちへ広がる多様な歩行空間を創出し、駅周辺の回遊性向上を図ります。
- ・エレベーターやスロープの配置など、バリアフリー動線にも留意しながら検討を進めております。



※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あります。


1. 実施設計における検討の進捗状況について

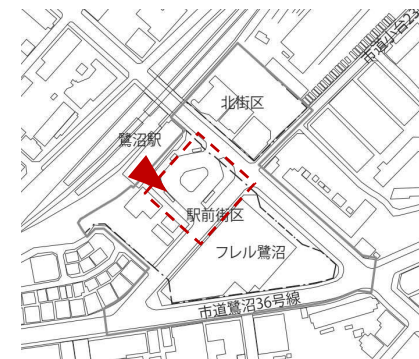
②賑わい・憩いのある駅前広場の創出

鷺沼駅からつながる駅前広場は、①で示した通り街へ向けた利用者の快適な歩行者動線を確保したうえで、緑豊かで市民が過ごしやすい憩いの場となるよう計画いたします。

令和6年度に報告したイメージの実現に向けて、イベントや市民活動で 사용할 ことができる滞留空間の配置や、平面だけでなく立体的な緑化計画を検討しております。



※左記のイラストは  の示す方向からのイメージです

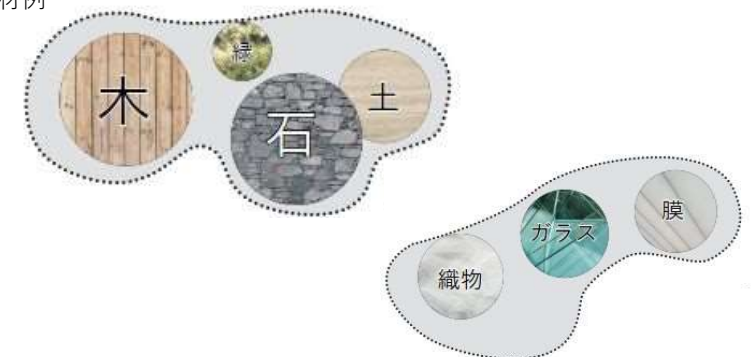


③温かみを感じられるデザインの導入

外装や内部仕上げは、自然素材や緑を取り入れ、温かみを感じられるデザインを重視した設計を行っております。

落ち着きを感じられる外壁面や緑と、周囲への圧迫感の軽減等を図るガラス面とをバランスよく組み合わせることで、周辺の景観との調和を図ってまいります。

素材例



1. 実施設計における検討の進捗状況について

④コスト縮減に向けた内部レイアウトの合理化

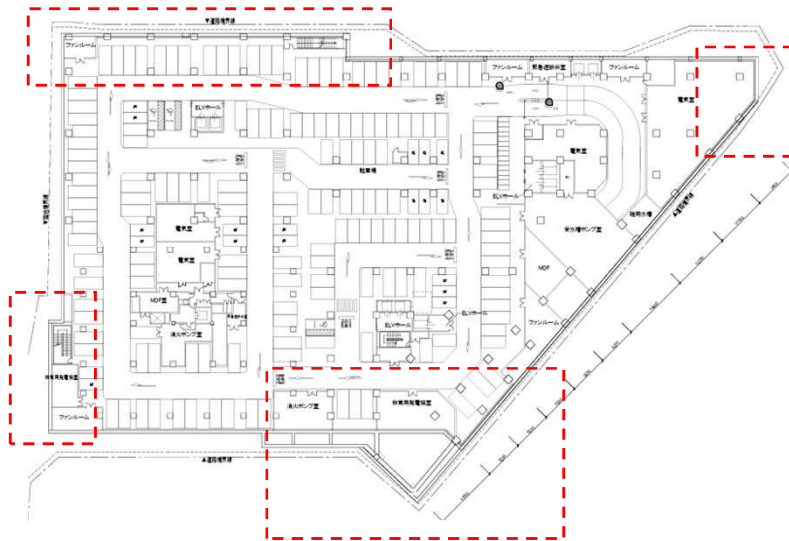
実施設計を進めるにあたり経済的な設計となるように、施設計画を見直しております。令和6年度に作成した事業計画時点から内部レイアウトの計画を深度化し、必要な機能は維持しつつ施工面積の縮小検討しております。

地下階においては、駐車場のレイアウトや設備室の配置を検討し内部の面積を縮小しました。更に外形を整形化することで地下掘削量及び躯体量等を削減し、施工性の向上を図っております。

そのほか、地上部においても商業エリアや住宅エリアのレイアウト見直しを検討しております。

■令和6年7月（事業計画作成）時点

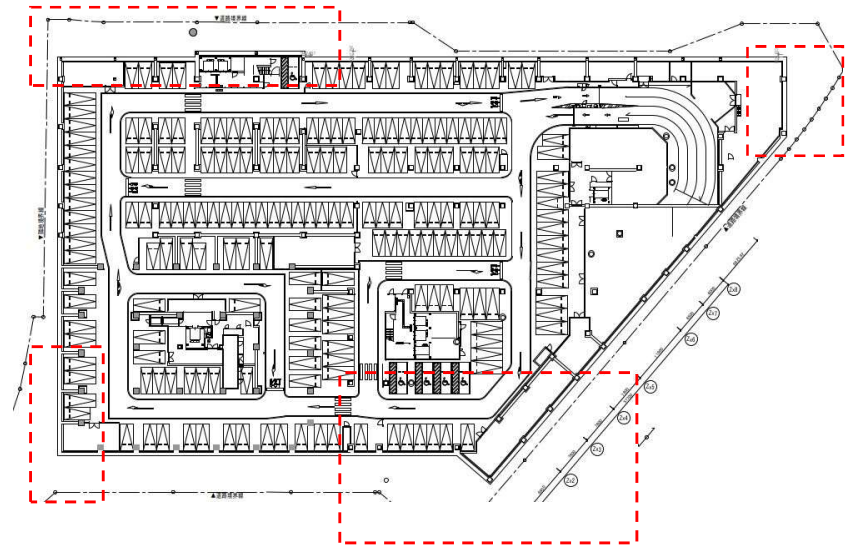
・駅前街区 地下2階



※ は面積の縮小や形状の整形化を行った箇所を示す

■令和7年12月時点

・駅前街区 地下2階



※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。

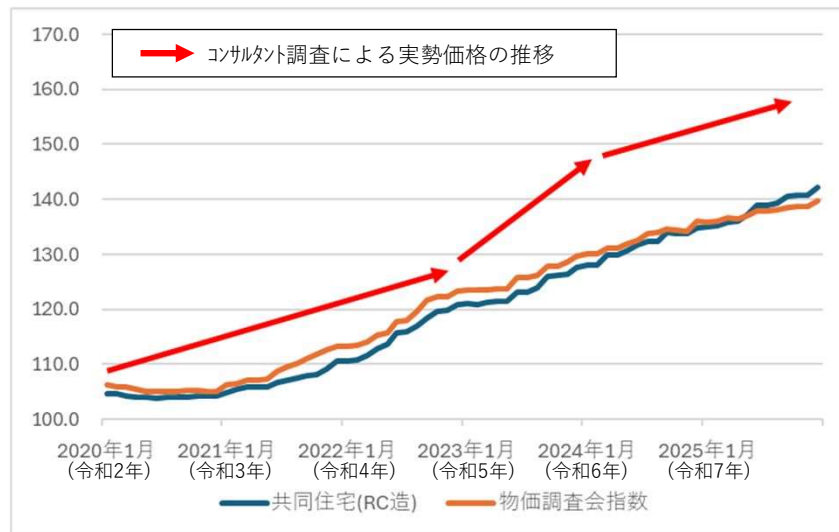
2. 工事費高騰の傾向と要因

建築コストの増加や人手不足による工期遅延見通しなどに伴い、全国で事業費の増加などが報告され始めています。現在の物価高騰等の傾向については以下の通り情報収集をしており、当事業に関しても今後影響を受ける可能性があると考えております。

建設物価調査会及びコンサルタント（建設コストに特化したコンストラクションマネジメント会社）により以下の通り、工事費の増加傾向が公表されています。

①近年の工事費高騰の傾向等

■建設物価調査会による「建築費指数」とコンサルタント調査による実勢価格の推移



※2015(平成27)年平均を100とした場合の価格の推移

【参考文献】

一般社団法人 建設物価調査会「建築費指数」

株式会社AQA「25-3Qアクアングル 建設市場動向レポート」

株式会社AQA「アクアングル 建設市場動向レポート-月次特集レポート- (25-10号、25-7号、25-01号)」

株式会社AQA「250128_発注者は“昨今の建設市況”にどう向き合うべきか ～ゼネコン依存体質からの脱却～_rev2」

- ・建設物価調査会が報告する、鉄筋コンクリート造（共同住宅）、鉄骨造（事務所）における「建築費指数」はグラフの青色とオレンジの折れ線のとおりとなっております。

- ・資材価格や労務価格の上昇を受けて右肩上がりで上昇している状況です。

- ・令和6年7月(事業計画作成)時点から令和7年10月時点において以下のとおりです。

RC造：約6.4%上昇、S造：約3.8%上昇

- ・CMコンサルタントの調査によると、建設物価調査会の指数に加えて、令和5～6年にかけて、施工業者の受注姿勢などのその他の要因も重なったことで実勢価格(契約ベース)では鉄筋コンクリート造・鉄骨造ともに建築費指数と比較して、より大きな高騰が生じたものとされております。

- ・しかし令和7年現在は上昇率が落ち着き、建築費指数と同等の上昇傾向がみられております。

2. 工事費高騰の傾向と要因

②工事費高騰要因それぞれの今後の見通し

A.資材価格：

令和6年度まで建設物価調査会の指標を上回り大幅に高騰していたが、現在は高止まりしており、今後も横ばいが続くと考えられます。

B.労務価格：

令和5年度より上昇しており、今後も同等割合で上昇することが想定されます。

C.その他の上昇要因：

1) サブコン・専門工事業者の調達難航

労務ひっ迫や物価高騰など経営環境は厳しく、各社とも引き続き慎重な受注姿勢を継続する見込みです。

2) ゼネコンの採算性重視の受注方針、選別受注

急激な物価高騰の影響を受け、一時各社営業利益が落ち込んだため、受注時採算や選別受注をより徹底し、利益確保を優先する傾向にあり、特に大型案件の受注者が大手ゼネコンに集中していることから新規の大型案件の受注に消極的な姿勢に転じることも懸念されています。

3) 2024年度時間外労働上限規制による生産性の低下

時間外労働規制等による工期の長期化に伴う現場管理費や仮設費が上昇が懸念されています。

【参考文献】

一般社団法人 建設物価調査会「建設物価指数」

株式会社AQA「25-3Qアクアングル 建設市場動向レポート」

株式会社AQA「アクアングル 建設市場動向レポート-月次特集レポート-（25-10号、25-7号、25-01号）」

株式会社AQA「250128_発注者は“昨今の建設市況”にどう向き合うべきか ～ゼネコン依存体質からの脱却～_rev2」

3. 今後の事業に関する見通しについて

①社会情勢を鑑みた今後の本事業への影響

当組合では公表情報を踏まえ、現在の傾向を以下の通り捉えております。

- 1) 令和6年7月 事業計画書作成時点では物価調査会の指標を上回り、工事費が急上昇している状況であった。そのため工事費上昇率を正確に見込むことが困難であり、過剰な上昇率を見込むことは事業費の増大にもつながるため、当事業費に物価上昇分をすべて網羅しているとは必ずしも言えない状況です。
- 2) 令和5年度以降、物価調査会の指標を上回る実勢価格となり、工事費上昇率が高まっている。大型案件においては中小案件よりも受注可能な業者が限られ、選別受注による工事費へ影響する要因となるため、本事業の工事費に対しても影響を受ける可能性が高いと考えられます。
- 3) 1) 2) を踏まえると今後も過年度と同等の工事費の上昇を受ける可能性がある。実施設計によりコスト縮減を図っているものの、継続的な工事費の上昇が本事業の工事費に影響を与える可能性があると考えられます。

このため、より精度の高い事業計画で関係権利者の合意を形成した上で着実に事業推進を行うため、特定業務代行者および関係者と工事費の精査を行うことが必要と考えております。

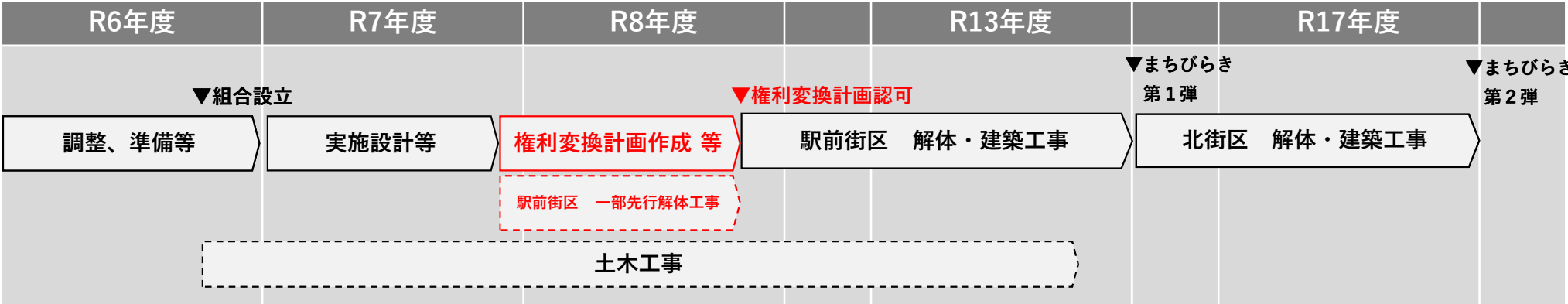
3. 今後の事業に関する見通しについて

②今後のスケジュールについて

令和6年7月の事業計画作成時点では、令和7年度に権利変換計画認可を受け、令和7年度末に既存建物解体工事に着手するスケジュールを計画しておりました。しかし、工事費高騰の影響を受け、再開発組合では令和7年度に行う実施設計の成果物を踏まえて、特定業務代行者と工事費の精査を行ったのち、必要に応じて事業計画も精査し、権利変換計画の認可申請を行うこととします。そのため令和7年度に予定していた権利変換計画認可については、令和8年度に変更いたします。

なお、権利変換計画認可前に関係者の協力のうえで、土木工事を含む先行可能な工事に着手することで、建築工事が遅れないよう事業を推進してまいります。

■令和6年報告スケジュールをベースとした今回の変更点（今回更新箇所を赤字にて示す）



※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。