

# まちづくり委員会資料

## 2 所管事務の調査（報告）

(1) 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」に基づく整備誘導の進め方について

資料 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」に基づく整備誘導の進め方について

参考資料1 「新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくり方針」リーフレット（抜粋）

参考資料2 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」リーフレット（抜粋）

参考資料3 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」【概要版】

まちづくり局

# 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」 に基づく整備誘導の進め方について

## 1 背景

## 2 新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくり方針の概要（令和7年3月策定）

## 3 新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方の概要（令和8年3月策定）

## 4 地権者協議会の検討内容

- (1) 地権者協議会の設立
- (2) 地権者協議会からの協力意向と情報共有
- (3) まちづくりのコンセプト

## 5 整備誘導の進め方

- (1) 整備誘導の基本的考え方
- (2) 戦略的誘導エリアの具体化の検討
- (3) 計画的なまちづくりの検討
- (4) 今後のスケジュール

# 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」に基づく整備誘導の進め方について

## 1 背景

### (1) 新百合ヶ丘駅周辺の現状

新百合ヶ丘駅周辺は、駅開業を契機として土地区画整理事業が実施されて以降、大きな施設・機能の更新がなく約40年が経過しており、特に駅北側は、駐車場等の低未利用地が点在し、土地の高度利用等による都市機能の集積が図られていない状況にある。

また、駅北側では、周辺部の住宅地開発による人口増加や、山坂が多いなどの地形上の特性から駅周辺の自動車利用が多く、駅周辺の歩行者や自動車等のより安全で円滑な交通環境の整備が求められているほか、区役所等の公共施設についても、建築後40年以上が経過し、高経年化等も課題となっている。

こうした状況や社会環境の変化に対応したまちづくりに向けて、これまで継続的に市民意見聴取を実施するとともに、まちづくりの方針や考え方を示すなど、計画的なまちづくりに向けて取組を推進してきた。

### (2) これまでのまちづくり等の経過

- ・ 令和3（2021）年～ 様々な機会を捉えて、積極的な市民意見聴取を実施
- ・ 令和7（2025）年3月 「新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくり方針（以下「まちづくり方針」という。）を策定
- ・ 令和7（2025）年4月 駅北側の一部の私有地の地権者による勉強会が発足
- ・ 令和8（2026）年3月 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方（以下「基本的考え方」という。）」を策定
- ・ 令和8（2026）年4月 区役所等の周辺地権者を中心に「新百合ヶ丘駅北口地権者協議会（以下「地権者協議会」という。）」が設立

### (3) 整備誘導の進め方について

地権者協議会からは、駅周辺のまちづくりに関する協力意向が示されており、まちづくりの機運がより一層高まっていることから、こうした機会を的確に捉え、官民連携したまちづくりの計画的な推進に向けて、「整備誘導の進め方」を整理し、駅周辺の一体的なまちづくりを検討するため、将来的なまちづくりが想定される地権者等との意見交換を行うためのツールとして活用していく。

# 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」に基づく整備誘導の進め方について

## 2 新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくり方針の概要（令和7年3月策定）

### （1）まちの将来像

- ① 駅周辺の交通環境の改善及び交通結節機能の強化等
  - ② 多様な都市機能の拡充とにぎわいの創出
  - ③ 新百合ヶ丘の魅力（芸術・文化、緑、地域活動等）の継承と進化
- による『多様な人々が集うまち』をめざす

### （2）まちづくりの方針図

「多様な人々が集うまち」の実現に向けて、まちの骨格となる「にぎわい核」、「交通核」、「都市軸」の方針と概ねのエリアについて、次のとおり、方針図として整理。

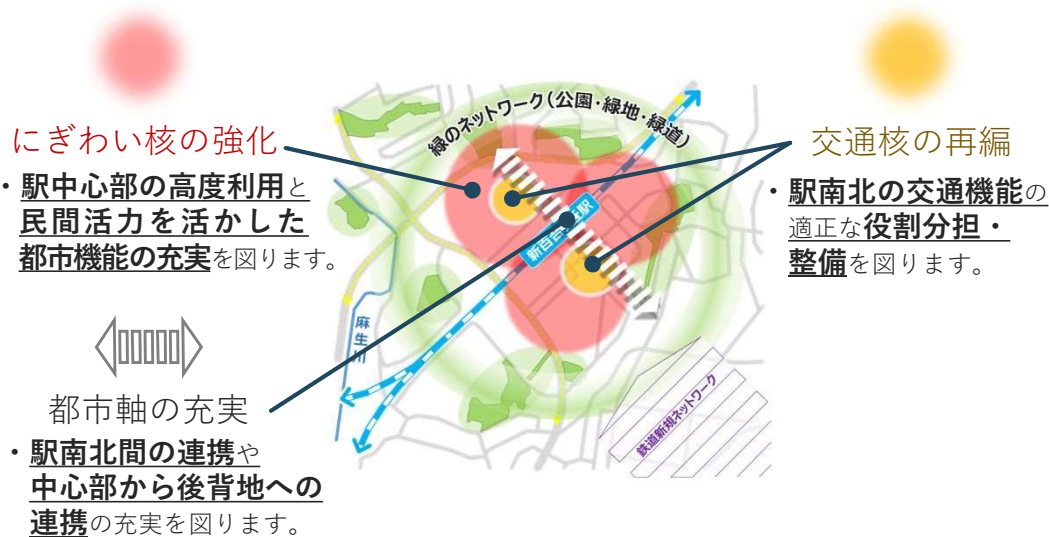


図1 まちづくりの方針図

### （3）計画的なまちづくりの推進

まちづくりを計画的に進めるために、戦略的誘導エリアの指定や、機動的な公共施設の検討について、次のとおり取組を進める。

#### ① 戦略的誘導エリアの指定

- ・ 「にぎわい核」の強化等に向けて、まちづくりをけん引する土地利用の誘導を図るべきエリアを『戦略的誘導エリア』（図2）に指定
- ・ 駅北側の戦略的誘導エリアについては、交通環境の改善に向けて、早急な対応が必要なことから、先行的に検討

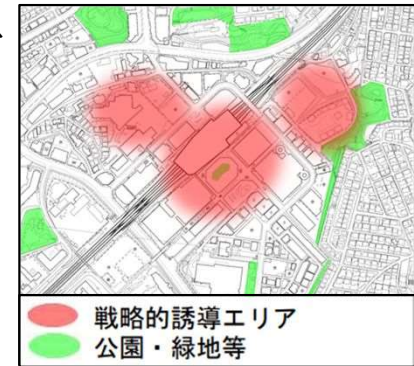


図2 戦略的誘導エリア位置図

#### ② 機動的な公共施設の検討

駅北側の戦略的誘導エリアでは、駅周辺の一体的かつ効果的なまちづくりに向けて、土地利用転換の機会を捉えて、区役所等の公共施設も含めた検討を次のとおり推進

- ・ 駅北側の公共施設について、区役所等の高経年化の状況や資産マネジメントの取組等を踏まえながら、公共施設の建替えの可能性も含め幅広く検討
- ・ 市民意見をきめ細やかに把握するため、様々な機会を捉え、多角的に市民意見聴取を実施

# 「新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方」に基づく整備誘導の進め方について

## 3 新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方の概要（令和8年3月策定）

### （1）官民敷地の一体的な活用

駅北側の交通課題等の改善について、区役所等の公共施設の敷地や道路・駅前広場等の「公有地」（図3）のみでは、交通広場や道路の整備などの抜本的な交通環境改善は困難な状況

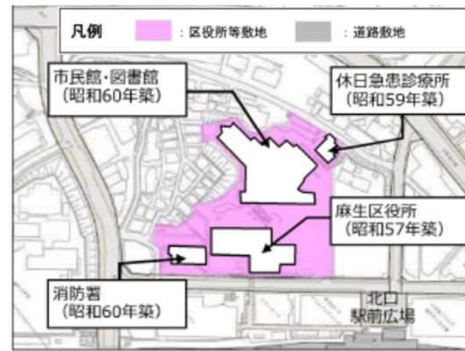


図3 駅周辺の公有地の位置

公有地だけでなく、民有地を含めた官民敷地の一体的な活用による大街区化により、官民連携して街区内の都市基盤の整備による抜本的な交通環境の改善とともに、多様な都市機能の集積等、将来を見据えたまちづくりをめざす。

### （2）麻生区役所等の公共施設の建替えについて

高経年化した公共施設について、「建替えする場合」と「継続使用する場合」について、「交通環境の改善」、「都市機能の集積」、「公共施設の機能更新」、「施工性」等の視点から比較検討し、次のとおり整理

駅北側の公共施設について、「継続使用」した場合、官民連携したまちづくりの可能性を狭め、交通環境の改善を困難にするなど、将来的により困難な課題を残すことから、官民敷地の一体的な活用による大街区化を図り、都市基盤整備と併せて、公共施設の建替えや駅前の都市機能誘導を同時に進める。

### （3）まちづくりの基本的考え方

#### ① 都市基盤の考え方

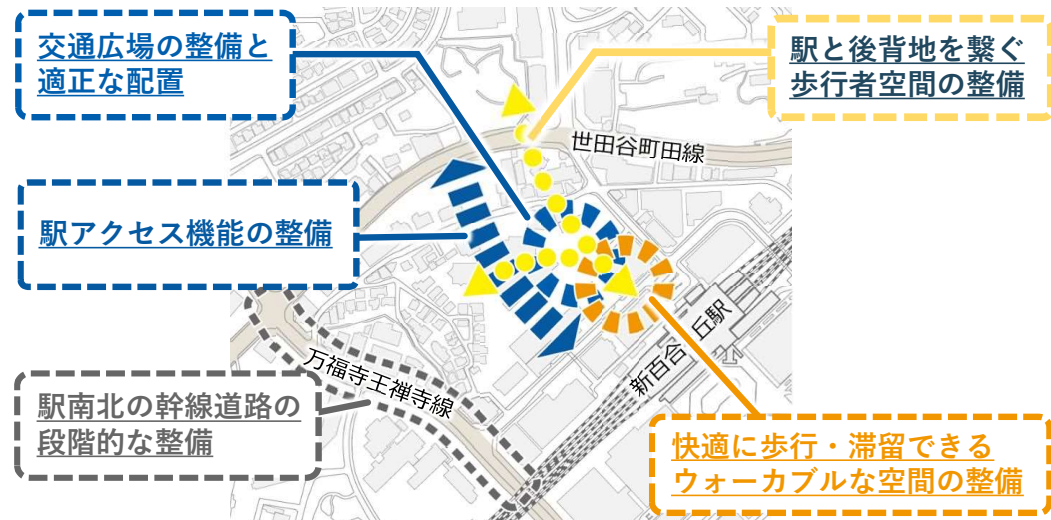


図4 都市基盤の方針図

#### ② 土地利用の考え方

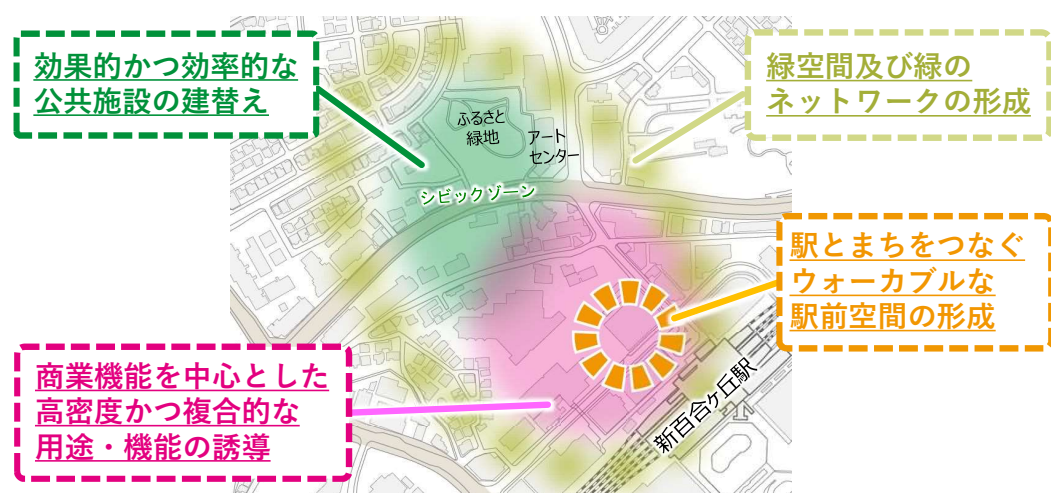


図5 土地利用の方針図

## 4 地権者協議会における検討内容

### (1) 地権者協議会の設立

- ① これまで、市として「まちづくり方針」を策定し、まちづくりの方向性を示しながら、戦略的誘導エリアの周辺地権者の有志により設立された「新百合ヶ丘駅北口地権者勉強会」と意見交換を実施
- ② 新百合ヶ丘駅北側の交通課題の抜本的解決や新百合ヶ丘にふさわしい都市機能の集積など、将来のまちづくりのより具体的な検討に向けて、本年4月に勉強会から地権者協議会に改組

### (2) 地権者協議会からの協力意向と情報共有

本年4月に地権者協議会から、本市が「基本的考え方」で掲げる官民一体となったまちづくりへの協力意向が示され、次の情報共有を受けた。

- ① 地権者協議会が検討しているまちづくりのコンセプト
- ② 官民一体のまちづくりに向けて協力意向を示す概ねの範囲
- ③ 上記を踏まえて、今後、地権者間の更なる合意形成を図りながら、協議会を継続する

### (3) 地権者協議会が検討するまちづくりのコンセプト

・コンセプト：『Shinyuri Green』～緑の中にまちを創る～

まちの重点課題を解決し、新百合ヶ丘らしい持続的に発展するまちづくりをめざす。

A.交通課題の解決とウォーカブルな駅前空間の実現

B.緑あふれる駅前の森の創造と快適な滞留空間の整備

C.新たな賑わいの創造とミクストユースのまちづくり

D.都市防災基盤の強化、官民連携による防災体制整備による地域全体の防災性の向上

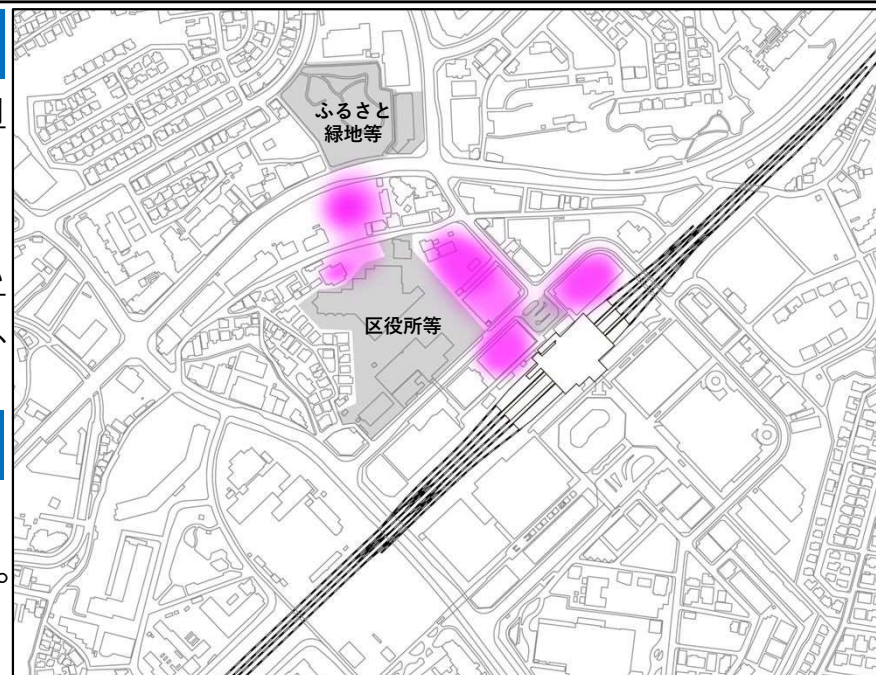



図6 協議会より協力意向が示された概ねの範囲（)  
(※今後、協議会により地権者等の更なる合意形成を予定)

## 5 整備誘導の進め方

### (1) 整備誘導の基本的な考え方

本年4月に地権者勉強会が協議会に改組され、協議会から官民一体となったまちづくりへの協力意向とともに、協議会が考えるまちづくりのコンセプトなどの情報共有がなされた。

こうした状況を踏まえ、本市として、次のとおり、駅北側地区のまちづくりに向けた整備誘導を戦略的かつ計画的に進める。

- ・ 戦略的誘導エリアの具体化の検討

「まちづくり方針」や「基本的考え方」で示したまちづくりを効率的に進め、その効果を広範囲に波及させていくため、「戦略的誘導エリア」を中心としたまちづくりの範囲について検討を行う。

- ・ 計画的なまちづくりの検討

「交通環境の改善」や「効果的かつ効率的な公共施設の建替え」、「多様な都市機能の誘導」等に向けた計画的なまちづくりを推進するため、具体的な検討を進める。

### (2) 戦略的誘導エリアの具体化の検討

まちづくりの効果を広範囲に波及させていくため、まちづくり方針で示した「戦略的誘導エリア」について、地権者協議会とも調整を進めながら、エリアの具体化に向けて、次のとおり取組を進める。

- ① 「まちづくり方針」の実現に向けて「基本的考え方」に掲げる「都市基盤の考え方」や「土地利用の考え方」などを示しながら、周辺地権者へのヒアリング等や建物の状況等の調査を行う。
- ② 交通環境改善の早急な対応や高経年化する公共施設に対応していくために、まちづくりを早期に進めていく必要があることから、①の取組等を踏まえた事業の実現性を意識した効果的な整備誘導の具体的な範囲を検討する。



図7 戦略的誘導エリアの拡大図

## 5 整備誘導の進め方

### (3) 計画的なまちづくりの検討

① 「交通環境の改善」や「効果的かつ効率的な公共施設の建替え」、「多様な都市機能の誘導」などに向けた計画的なまちづくりを推進するため、地権者協議会をはじめとする周辺地権者とも協議を行いながら、「基本的考え方」で示した次の(A)から(G)で示す都市基盤や土地利用の考え方について、具体的な検討を進める。

- (A) 交通広場の整備と適正な配置
- (B) 駅アクセス機能の整備
- (C) 緑空間及び緑のネットワークの形成
- (D) 高密度かつ複合的な用途・機能の誘導
- (E) 効果的・効率的な公共施設の建替え
- (F) 駅と後背地をつなぐ歩行者空間の整備
- (G) 駅とまちをつなぐウォーカブルな駅前空間の形成

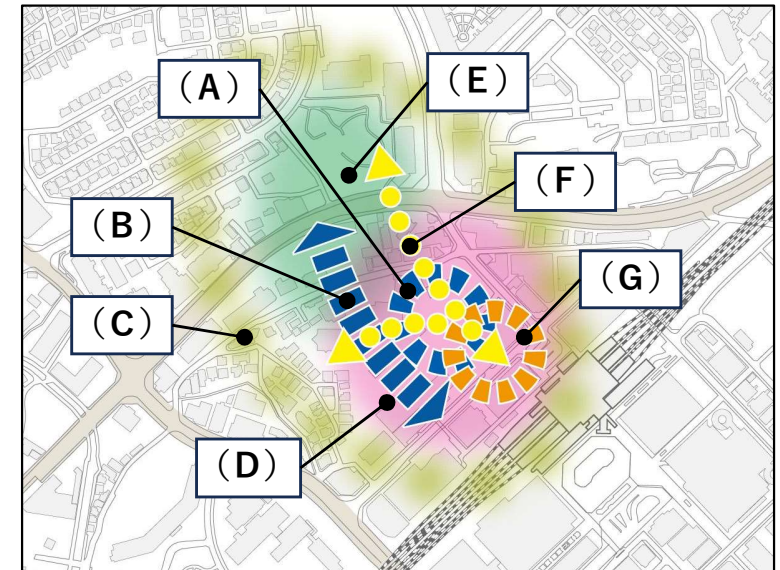
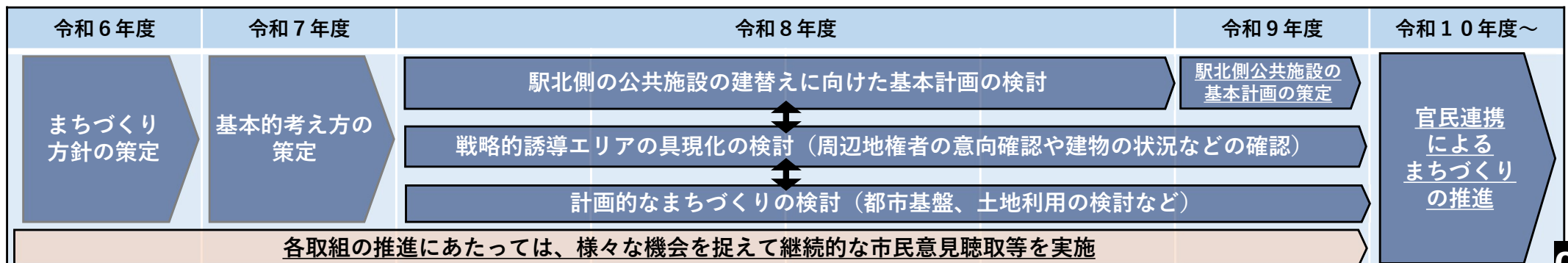


図8 都市基盤と土地利用の方針図

② なお、検討にあたっては、本整備誘導の進め方や「まちづくり方針リーフレット」、「基本的考え方リーフレット」等を意見交換のツールとして活用しながら、引き続き、様々な機会を捉えて市民意見聴取等を行う。

### (4) 今後のスケジュール

新百合ヶ丘駅北側のまちづくりの戦略的かつ計画的な推進に向けて、次のとおり取組を進める。



## (参考) これまでの市民意見聴取の概要

新百合ヶ丘駅周辺の課題の解消や、新百合ヶ丘駅の魅力を活かしたまちづくりに向けて、市民ニーズ等の把握のために様々な機会を捉え、令和3年度以降、市民意見聴取の取組を次のとおり実施してきた。

令和3年

令和4年

令和5年

令和6年

令和7年



### 1 新百合ヶ丘駅周辺学生を対象としたアンケート

実施時期：令和3年8月 / 回答：238件

### 2 しんゆりフェスティバル・マルシェ会場でのアンケート

実施時期：令和3年11月 / 回答：178件

### 3 駅周辺企業等へのヒアリング

実施時期：令和4年3月 / ヒアリング：イオン、OPA等の6社

### 4 駅周辺住民へのアンケート

実施時期：令和6年6月 / 回答：2,166件

### 5 麻生区民アンケート

実施時期：令和6年8月 / 回答：1,138件

### 6 麻生区車座集会における意見交換

実施期間：令和6年10月

参加者：市長、地域活動者、中学生など計16名（傍聴 多数）

主な意見：

- まずは駅北側からまちづくりが必要
- 駅前の駐車場や隣接する区役所等含めて、官民一体的なまちづくりが必要



### 7 麻生中学校での出前授業及び意見交換

実施時期：令和7年1月 / 参加者：9人

### 8 新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくり方針案の意見募集

実施時期：R7年1月 / 意見：732件（259通）

主な意見：

- 北側のまちづくりを早急に進め、抜本的な渋滞対策をすべき
- まちのランドマークとなる商業施設等の誘致
- 公共敷地を活用し、にぎわいや魅力あるスペースを整備

### 9 麻生区地域デザイン会議（ワークショップ）

実施時期：R7年2月、3月 / 参加者：延べ38人（傍聴 多数）

開催概要：まちづくり方針の内容を踏まえ、駅北側のまちづくり・公共施設のあり方について意見交換

主な意見：

- 駅から世田谷町田線まで高低差があるため、デッキやEV等が欲しい
- カフェ等との一体的な緑・オープンスペースなど、子供も親もくつろげる空間が欲しい
- しんゆりらしさ、緑・芸術文化の活用



### 10 川崎市アートセンター前を活用したイベント会場でのアンケート

実施時期：令和7年6月 / 回答：65件

### 11 市民提案型イベントでの講演及び意見交換

実施時期：令和7年7月 / 回答：26件

### 12 新百合ヶ丘駅南口駅前広場のイベント会場でのアンケート

実施時期：令和7年7月 / 回答：27件

### 13 市HP及び麻生区役所内への意見箱の設置、小田急沼線駅へのリーフレット設置による意見聴取

実施時期：令和7年8月 / 回答：20件

### 14 新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方の意見募集

実施時期：R8年1月 / 意見：399件（153通）

主な意見：

- 官民敷地の一体的な活用に賛同
- 人と車両の動線が立体的に分離されたデッキによるバリアフリーな動線
- 多様な機能導入など魅力的で使いやすい公共施設

### Ⅲ 新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくり方針

#### 1 まちの将来像について

地域の皆さんと、まちづくりにおいてめざしていく将来の姿を共有するため、「まちの将来像」として示しています。(本編 P17/概要版 P7)

##### 交通

- ・ 駅周辺の交通環境の改善
- ・ 交通結節機能の強化等

##### 都市機能

- ・ 多様な都市機能の拡充
- ・ にぎわいの創出

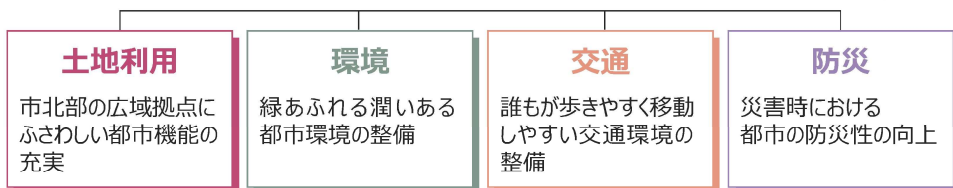
##### 新百合ヶ丘の魅力

- ・ 芸術・文化、緑、地域活動の継承と進化

これらにより「多様な人々が集うまち」をめざします。

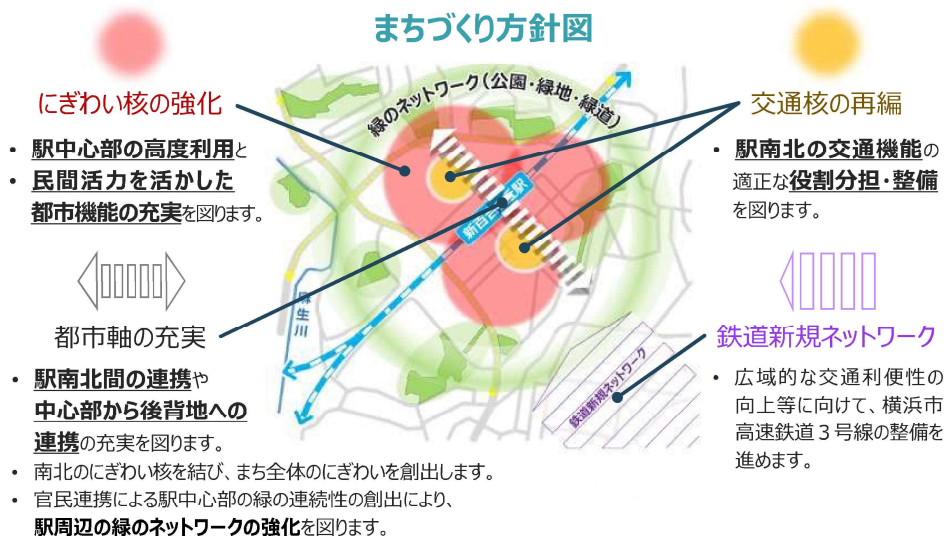
#### 2 分野別の方針について

まちの将来像の実現に向け、分野別の方針を示しています。分野別の具体的な取組の方向性は本編をご覧ください。(本編 P18~P20/概要版 P8~P13)



#### 3 まちづくりの方針図について

まちの将来像に掲げる「多様な人々が集うまち」の実現に向けて、まちの骨格となる「にぎわい核」、「交通核」、「都市軸」の方針と概ねのエリアを方針図として示しています。(本編 P21/概要版 P14)

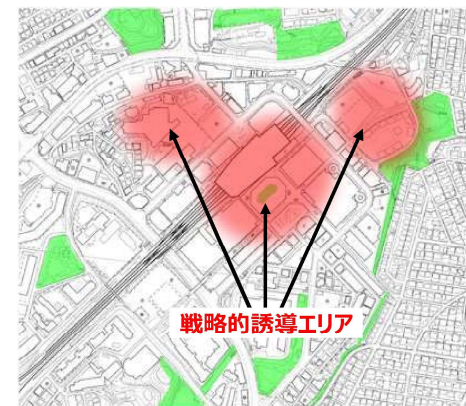


### Ⅳ 計画的なまちづくりの推進

#### 1 戦略的誘導エリアの指定について (本編 P23/概要版 P15)

まちづくりを計画的に進めるために、戦略的誘導エリアの指定や、機動的な公共施設の検討を行います。

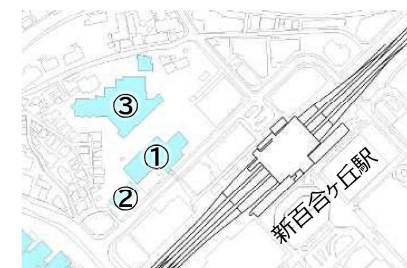
- ・ 「にぎわい核」の強化等に向けて、まちづくりを牽引する土地利用の誘導を図るべきエリアを『戦略的誘導エリア』として指定します。
- ・ 戦略的誘導エリアの指定にあたっては、駅至近のエリアのうち、公共施設の敷地に隣接する「高度利用されていない大規模な土地」、「大規模な商業施設等の敷地」を指定します。
- ・ 駅北側の戦略的誘導エリアについては、交通環境の改善に向けて早急な対応が必要なことから、**先行的に検討**します。



#### 2 機動的な公共施設の検討について (本編 P24/概要版 P16)

駅北側の戦略的誘導エリアでは、駅周辺の一体的かつ効果的なまちづくりに向けて、土地利用転換の機会を適切に捉えて、区役所等の公共施設も含めた検討を以下のとおり行います。

- **公共施設のあり方に関する幅広い検討**
  - ・ 駅北側の公共施設について、戦略的誘導エリアを中心とした土地利用の検討において、区役所等の高経年化の状況や資産マネジメントの取組等を踏まえながら、**公共施設の建替えの可能性も含めて幅広く検討**し、令和7(2025)年度に今後の取組の基本的な方向性を示す「**基本的な考え方**」の策定をめざします。
- **市民意見の把握**
  - ・ まちづくり及び公共施設の検討にあたっては、市民意見をきめ細やかに把握するため、様々な機会を捉え、多角的に市民等の意見を伺いながら検討を進めます。

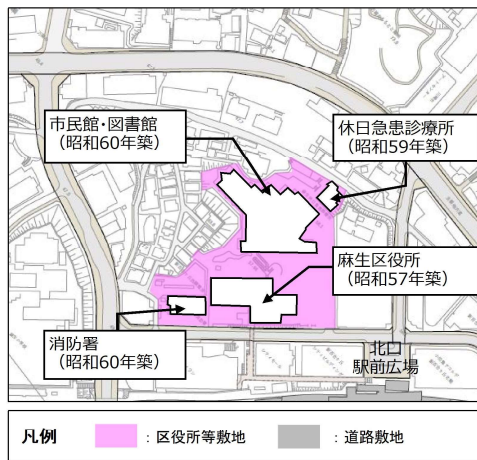


| 番号 | 公共施設      | 供用開始  |
|----|-----------|-------|
| ①  | 麻生区役所     | 1982年 |
| ②  | 麻生消防署     | 1985年 |
| ③  | 麻生市民館・図書館 | 1985年 |

第3章 まちづくりの検討に向けた諸条件の整理

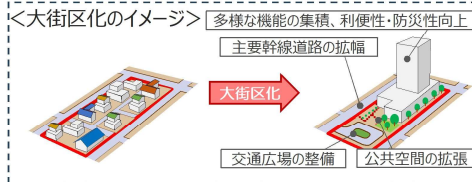
(1) 官民敷地の一体的な活用について

早急な対応が求められている駅北側の交通環境の抜本的な改善に向けて、官民敷地(民有地と区役所等の公有地)の一体的な活用について整理しています。(本編P22/概要版P6)



区役所等の公共施設の敷地( )や道路・駅前広場( )等の「公有地」のみでは、交通広場や道路の整備などの**抜本的な交通環境の改善は困難な状況**です。

公有地だけでなく民有地を含めた**官民敷地の一体的な活用による大街区化**により、官民連携して街区内の都市基盤の整備による抜本的な交通環境の改善とともに、多様な都市機能の集積等、将来を見据えたまちづくりをめざします。



(2) 麻生区役所等の公共施設の建替えについて

高齢化した公共施設(築40年以上が経過する区役所、市民館・図書館、消防署、休日急患診療所)について、「建替えする場合」と「継続使用する場合」とを比較検討しました。(本編P24/概要版P8)

| 検討の視点 | 建替え<br>(官民敷地の一体的な活用による大街区化で実施)        | 継続使用<br>(将来的な建替えは個々の敷地で実施)              |   |
|-------|---------------------------------------|---|---|
| 交通環境  | 大街区化による交通機能の再編・拡充等による交通環境の改善が可能       | 整備範囲が限定的となり、交通環境の改善に至らない                | × |
| 都市機能  | 大街区化による多様なニーズに対応した複合的な用途・機能の誘導が可能     | 敷地形状等の制約から官民連携した都市機能の整備が困難              | △ |
| 機能更新  | 大街区化による施設配置の自由度が増し、防災やにぎわいに資する機能更新が可能 | 現状の施設配置に留まるため、既存施設との連携強化やアクセス性向上には制約がある | △ |
| 施工性   | 大街区化による施設配置の自由度が増し、仮移転が伴わない建替えが可能     | 現地での建替えとなることから仮移転費用が必要となる               | △ |

検討結果

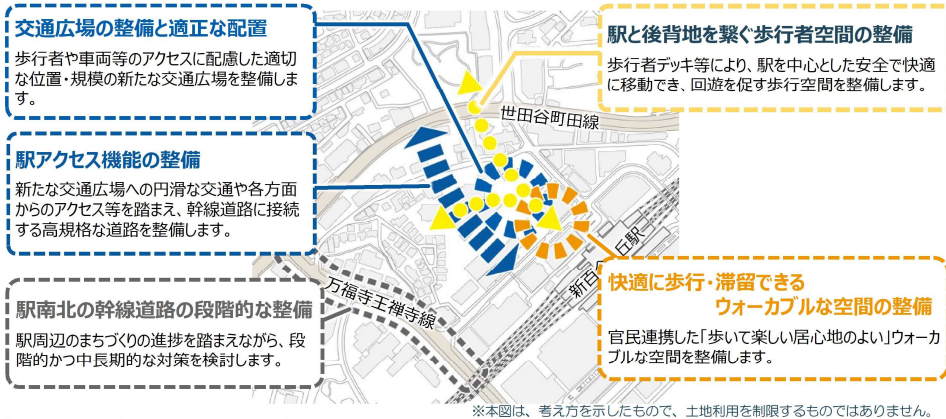
駅北側の公共施設について、「継続使用」した場合、官民連携したまちづくりの可能性を狭め、交通環境の改善を困難にするなど、将来的により困難な課題を残すこととなります。

**官民敷地の一体的な活用による大街区化を図り、都市基盤整備と併せて、公共施設の建替えや駅前の都市機能誘導を同時に進めることが妥当と考えられます。**

第7章 新百合ヶ丘駅北側地区まちづくりの基本的考え方

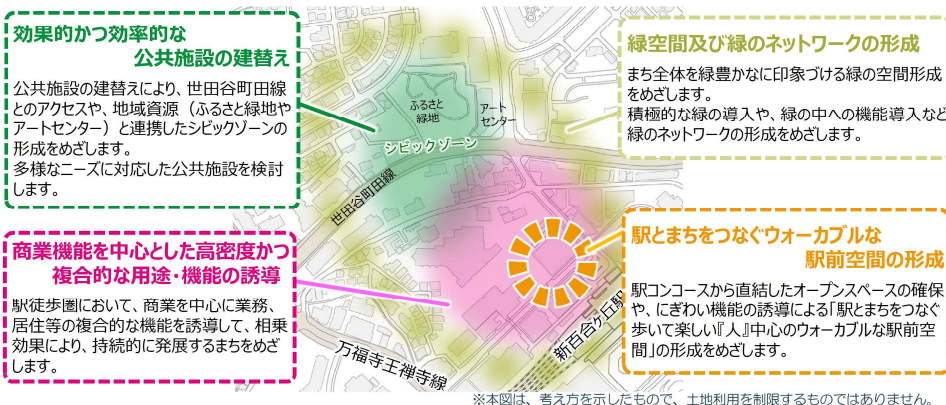
(1) 都市基盤の考え方

新百合ヶ丘駅北側地区の「都市基盤の考え方」について、方針と概ねのエリアを方針図として示しています。(本編P54/概要版P16)



(2) 土地利用の考え方

新百合ヶ丘駅北側地区の「土地利用の考え方」について、方針と概ねのエリアを方針図として示しています。(本編P55/概要版P17)



(3) 今後のまちづくりの進め方

