

鷺沼駅前地区再開発事業の進捗状況についてお知らせします

川崎市宮前区の鷺沼駅周辺地区では、市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）が、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、再開発事業に係る計画の検討・検証を継続して行っています。

川崎市では、この再開発事業を契機として、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進めるため、準備組合に対して、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要望してきたところです。

こうした中、準備組合において、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も図るなどし、令和6年7月3日付けで、準備組合から市に対して、深度化した設計、事業計画の内容、事業費やスケジュールなどを取りまとめた、再開発事業の進捗状況に関する報告書の提出がありましたので、その内容について、お知らせします。

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/prs/500/0000167992.html>



○掲載資料

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

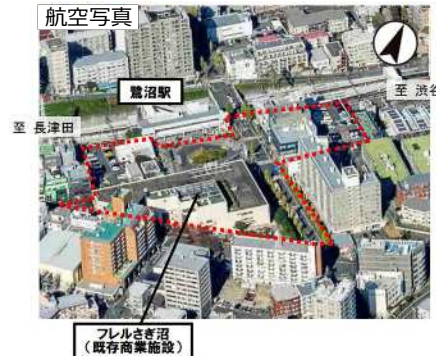
【問合せ先】

川崎市まちづくり局市街地整備部地域整備推進課 千田
電話 044-200-1727

1 経過及び計画概要

(1) 地区概要

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

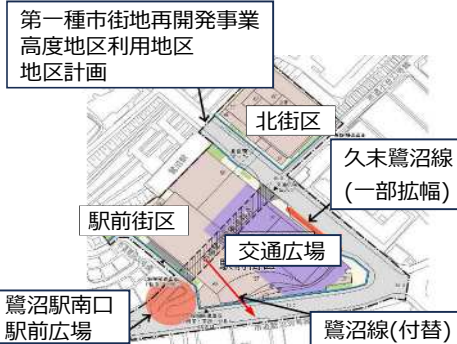


(2) 経過

- 平成29年 8 月 鷺沼駅前地区再開発準備組合(以下「準備組合」という。)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(準備組合⇒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(準備組合⇒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)

新型コロナ
などに起因
した検証

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
市街地再開発事業	鷺沼駅前地区 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)



- 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 事業報告書 提出(準備組合⇒市)
- ⇒ 昨今の社会経済情勢の変化を踏まえた計画の見直し等について、現時点での進捗状況の報告を受けたものです。

(3) 計画概要(令和4年11月)

新型コロナ危機を契機とした社会ニーズの変化等に対応するため、「広場」・「開放」等の検証視点を基本としつつ、施設計画の見直しや機能の検証を実施

■これまでの検討内容(令和4年11月まちづくり委員会資料から抜粋)

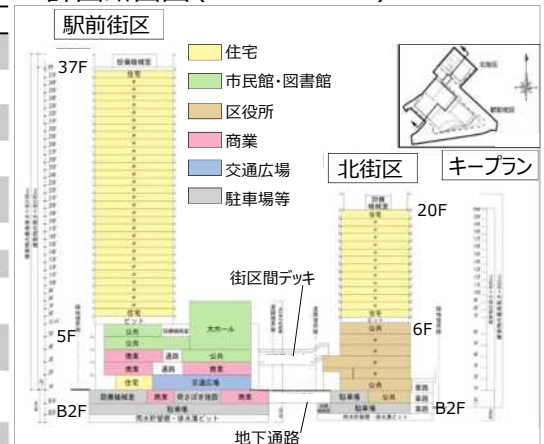
- 魅力的な「駅まち空間」の整備
- にぎわい・ウォーカブル 等



■建物計画(アセス評価書より)

	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㎡
建蔽率	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	R/C造一部SRC造、一部S造	R/C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、業務、公共、住宅、交通広場	住宅、公共
住宅戸数	約380戸	約130戸

■計画断面図(アセス評価書より)



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カブルな駅前空間



イ 建物計画

	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84,000㎡	約27,000㎡
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32階	地下2階 地上19階
構造	RC造 一部SRC造、一部S造	RC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340戸	約110戸

主な変更点

[階数(階)]

駅前37→32

北20→19

[最高高さ(m)]

駅前146→133

北92→89

[住宅戸数(戸)]

駅前380→340

北130→110

(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。

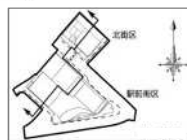
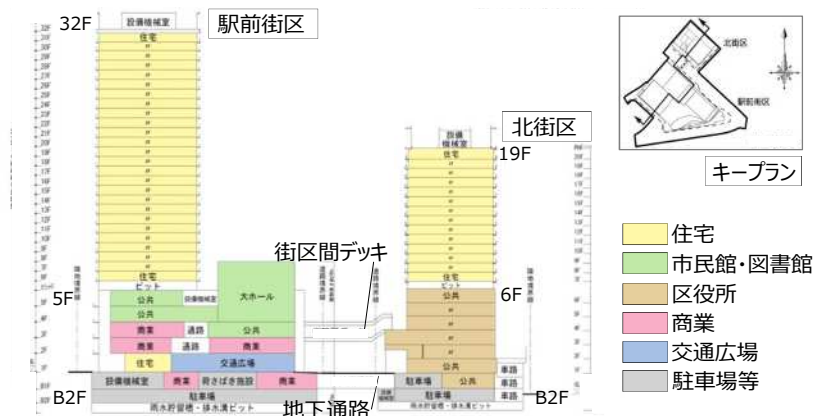
また、地域とつながり、まちの一体感を醸成し、地域のシンボルとなるような駅まち空間の実現に向けて関係者と協議を進めてまいります。

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。

ウ 計画断面図



キープラン

- 住宅
- 市民館・図書館
- 区役所
- 商業
- 交通広場
- 駐車場等



駅前広場イメージ

※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。

※プラン再検討に伴い、環境影響評価書で提出した高さよりも最高高さが低い計画となっております。

2 準備組合からの進捗状況の報告について

※準備組合報告資料から抜粋
(赤字は川崎市補足)

(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、「ウォークابل」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								

3 今後の取組について

(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」の適切な策定期限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。

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 1

1. 開発概要

【地区概要】

当地区では、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持すること、また、市街地開発事業により、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能を導入し、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約したまちづくりを進めることを目的とする。

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：（仮称）鷺沼駅前地区市街地再開発組合



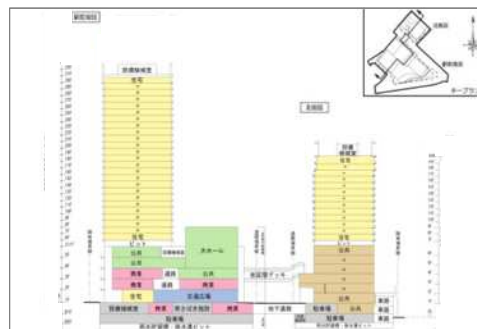
【都市計画の概要】

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)



【事業計画】

	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㎡
建ぺい率	約85%	約86%
延べ面積	約84,000㎡	約27,000㎡
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32階	地下2階 地上19階
構造	R C造 一部S R C造、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340戸	約110戸



・プラン再検討に伴い、環境影響評価書にて提出した高さよりも最高高さが低い計画となっております

2. 事業概要

【事業費】

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

□特定業務代行者の導入と事業費について

- 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社を特定業務代行者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、工事費および工期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作成しました。

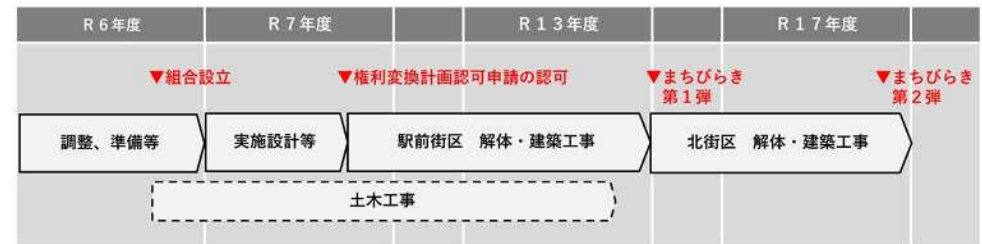
※特定業務代行：工事施工業務を必須の業務とし、最終的に未処分留床が発生した場合にはその処分について責任を負うものです。当地区では現時点で必要な業務が推進され事業進捗が図られていることから、基盤・解体・建築の一連した施工を主業務とします。

□資材費・労務費の高騰の要因について

- 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）
- 円安の影響（原材料輸入価格）
- 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

【経緯および事業スケジュール】

平成29年度 8月	鷺沼駅前地区再開発準備組合設立	令和7年度	駅前街区着工（予定）
令和元年度 8月	川崎市環境影響評価方法書を公告	令和13年度	駅前街区竣工（予定）
令和5年度 9月	都市計画決定	令和14年度	北街区着工（予定）
令和6年度	組合設立認可申請（予定）	令和17年度	北街区竣工（予定）
令和7年度	権利変換計画認可申請（予定）		



□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、組合の想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年度末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。

□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となる）
- 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

※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。

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

2. 事業概要

【全体の設計方針について】

当地区の特性や周辺市街地の整備状況等を踏まえ、道路の廃道、付替え拡幅等による街区の再編を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、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ます。

施設建築物では、バリアフリーに配慮した交通広場や地区施設等と一体となった商業、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能が集積した施設を複合的に整備し、駅前にふさわしい市街地環境を形成します。また、駅を中心とした交通結節機能の強化に向けて、鷺沼駅前の再整備等と連携した交通広場や交通アクセス環境の改善を図ります。

【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2日付「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」を提出以降、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。

現時点では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、検討に取り組んでいるところです。

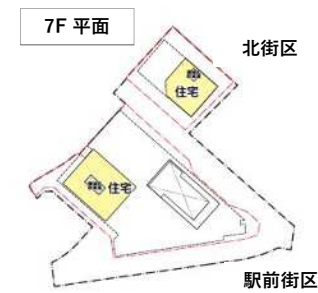
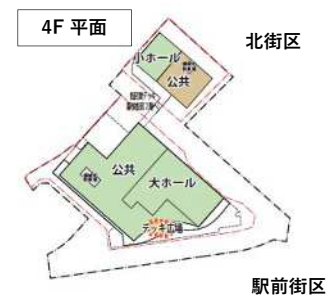
<駅まち空間>

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。

<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。



当初計画からの主な変更点について

参考資料 2

1 アセスからの建物計画の変更点

	駅前街区		北街区	
	R6.7報告書（今回）	R6.4アセス評価書	R6.7報告書（今回）	R6.4アセス評価書
敷地面積	約 11,170 m ²	約 11,170 m ²	約 3,680 m ²	約 3,680 m ²
建築面積	約 9,440 m²	約 9,150 m ²	約 3,150 m ²	約 3,150 m ²
建ぺい率	約 85%	約 82%	約 86%	約 86%
延べ面積	約 84,000 m²	約 86,000 m ²	約 27,000 m²	約 29,000 m ²
容積対象面積	約 55,850 m ²	約 55,850 m ²	約 18,400 m ²	約 18,400 m ²
容積率	約 500%	約 500%	約 500%	約 500%
階数	地下2階 地上 32 階	地下2階 地上37階	地下2階 地上 19 階	地下2階 地上20階
構造	R C造、一部S R C造、一部S造	R C造、一部S R C造、一部S造	R C造、一部S造	R C造、一部S造
建物高さ (最高高さ)	約 133 m (約 133 m)	約 140 m (約 146 m)	約 89 m (約 89 m)	約 86 m (約 92 m)
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	商業、業務、公共、住宅、交通広場	区役所、市民館（小ホール）、都市型住宅、駐車場等	住宅、公共
住宅戸数	約 340 戸	約 380 戸	約 110 戸	約 130 戸

2 スケジュールの変更点

年度	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
現時点公表	都市計画決定 組合設立認可	実施設計 権利変換計画認可	駅前街区工事				北街区工事						
変更後	都市計画決定	組合設立認可	実施設計 権利変換計画認可	駅前街区工事				北街区工事					

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）

- ① 交通広場の拡充により公共交通利便性の向上を目指す
- ② 鷺沼の新しい顔として駅・生活機能・地域をつなぐ広場・交流機能を目指す
- ③ 高低差を活かし、駅前空間を楽しく快適な街歩きの変えやすい
- 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

- 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方針について、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

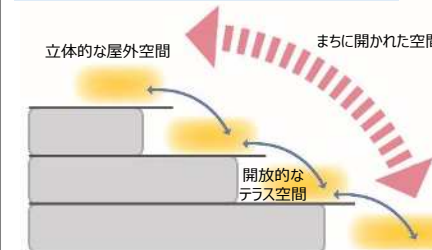
○ 新型コロナ危機を契機として高まったオープンスペースの重要性や職住近接ニーズに対応し、将来にわたり、市民が、安心・快適に利用できる施設として施設計画や機能について再度検討

○ 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

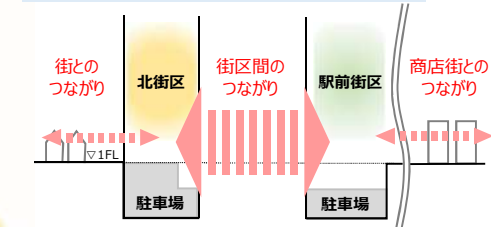
「ニューノーマル」となるまちづくりを実現するための検証視点（例）



■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

3 準備組合による検証結果 (令和4(2022)年11月)

(1) 2020年アセス準備書時点からの具体的な変更点

<主要な変更箇所>

- ① 市民館のホールを大ホールと小ホールの2ホール構成とし、小ホールを北街区に配置することで生み出された余剰空間を使い、より開放的で街に開いたステップテラスを設置するとともに駅前広場を拡充します。

開放

広場

駅まち空間

オープンスペース

緑化

- ② 新たなライフスタイル・職住近接のニーズの実現、商業・公共用途を組み合わせたボーダレスな利用を目指し、駅前街区に「働く機能」(ワークプレイス)を導入します。

職住

境界

- ③ 駅前街区と北街区の回遊性を高め、両街区の公共機能の更なる連携を図るために、街区間デッキを設置します。

流動

境界

ウォーカブル

防災

- ④ まちの顔となり、周辺地域や下層階のテラスと視線が繋がり人の活動が見える空間を目指して、駅前街区の大ホールのホワイエ位置を南側に変更します。

開放

境界

オープンスペース

- ⑤ 駅から周辺市街地や鷺沼36号線へ抜け、連続的な賑わいを形成する貫通通路を設置します。

流動

開放

ウォーカブル

駅まち空間

① 2ホール構成

③ 街区間デッキ設置による回遊性の向上

① 駅前広場を拡充

② 「働く機能」導入

① ステップテラスの設置

⑤ まちへ抜ける貫通通路による連続的な賑わいの形成



(2) イメージパース



鷺沼36号線側低層部イメージ

駅前空間イメージ

※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。

(3) 今後の事業推進について

- ・従前の開発コンセプト等は踏まえつつ、施設計画に検証結果を反映させ、新たな社会ニーズ等にも対応した、市民が安心・快適に利用できる施設の実現を目指します。
- ・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」の実現や、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、引き続き、関係者との調整等を行います。
- ・災害時の広場活用等の防災への取組や、再生可能エネルギー導入等の環境負荷軽減の取組など、引き続き、持続可能なまちづくりに向けた検討を行います。
- ・社会状況の変化を踏まえつつ、組合設立認可に向けて事業計画全体の深度化を行います。

(4) スケジュール (予定)

- ・再検証期間を踏まえて事業スケジュールを精査します。
- ・駅前街区R9～10年度、北街区R12～R14年度の供用開始に向け、関連手続きを再開していきます。
- ・引き続き、早期着手・早期効果発現に向けて、事業スケジュールの短縮化についても検討します。



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に働きかけを行う。

【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年程度の後ずれ)

(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）

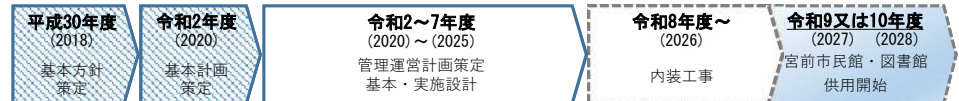


(2) 公共機能の導入に関する取組

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

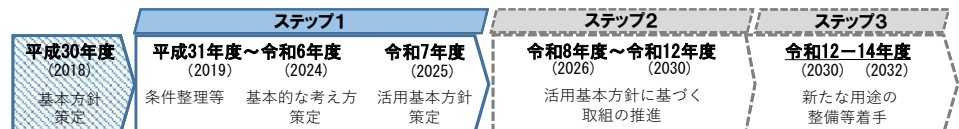
■北街区（区役所・市民館（小ホール））スケジュール（予定）



(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・都市計画手続きの再開
- 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）

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

■経緯および再検証要因

<経緯>

H28(2017)年 8月 鷺沼駅前地区再開発準備組合設立
 H30(2019)年 8月 川崎市環境影響評価方法書を公告
 R2(2020)年11月 再開発計画の検証に関する申し入れの提出
 R3(2021)年12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ボーダレスな半外部空間	商業・公共を融合するボーダレスな機能構成	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なるまちなみ 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行われる広場の整備や仕掛けづくり

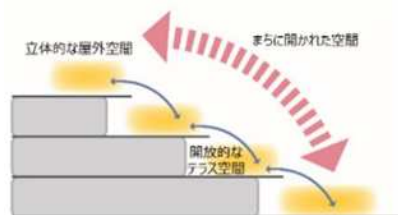
緑化・低炭素化

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

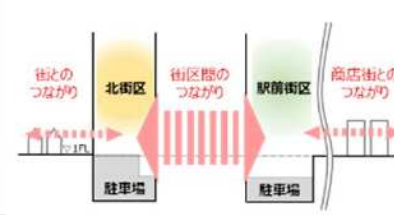
防災

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



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

■ 2020年アセス準備書時点からの具体的な変更点

これまでの検討内容等を踏まえ、ニューノーマルに対応した施設となるよう、施設計画や機能を見直します。

<主要な変更箇所>

- ① 市民館のホールを大ホールと小ホールの2ホール構成とし、小ホールを北街区に配置することで生み出された余剰空間を使い、より開放的で街に開いたステップテラスを設置するとともに駅前広場を拡充します。

開放

広場

駅まち空間

オープンスペース

緑化

- ② 新たなライフスタイル・職住近接のニーズの実現、商業・公共用途との組み合わせをボーダレスな利用を目指し、駅前街区に「働く機能」（ワークプレイス）を導入します。

職住

境界

- ③ 駅前街区と北街区の回遊性を高め、両街区の公共機能の更なる連携を図るために、街区間デッキを設置します。

流動

境界

ウォーカブル

防災

- ④ まちの顔となり、周辺地域や下層階のテラスと視線が繋がり人の活動が見える空間を目指して、駅前街区の大ホールのホワイエ位置を南側に変更します。

開放

境界

オープンスペース

- ⑤ 駅から周辺市街地や鷺沼36号線へ抜け、連続的な賑わいを形成する貫通通路を設置します。

流動

開放

ウォーカブル

駅まち空間



■ 駅まち空間の一部（駅前広場）イメージ



※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。

■ 今後の事業推進について

- ・ 従前の開発コンセプト等は踏まえつつ、施設計画に検証結果を反映させ、新たな社会ニーズ等にも対応した、市民が安心・快適に利用できる施設の実現を目指します。
- ・ 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」の実現や、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、引き続き、関係者との調整を行います。
- ・ 災害時の広場活用等の防災への取組や、再生可能エネルギー導入等の環境負荷軽減の取組など、引き続き、持続可能なまちづくりに向けた検討を行います。
- ・ 社会状況の変化を踏まえつつ、組合設立認可に向けて事業計画全体の深度化を行います。

■ スケジュール（予定）

- ・ 再検証期間を踏まえて事業スケジュールを精査します。
- ・ 駅前街区R9～10年度、北街区R12～R14年度の供用開始に向け、関連手続きを再開していきます。
- ・ 引き続き、早期着手・早期効果発現に向けて、事業スケジュールの短縮化についても検討します。



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

■検証のポイント

【1階】

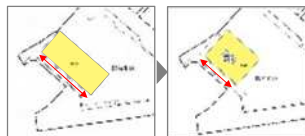


＜利用シーンイメージ＞
人々が憩い、イベントが
できる駅前広場

＜利用シーンイメージ＞
季節を感じ歩きたくなる
歩行者空間

＜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。



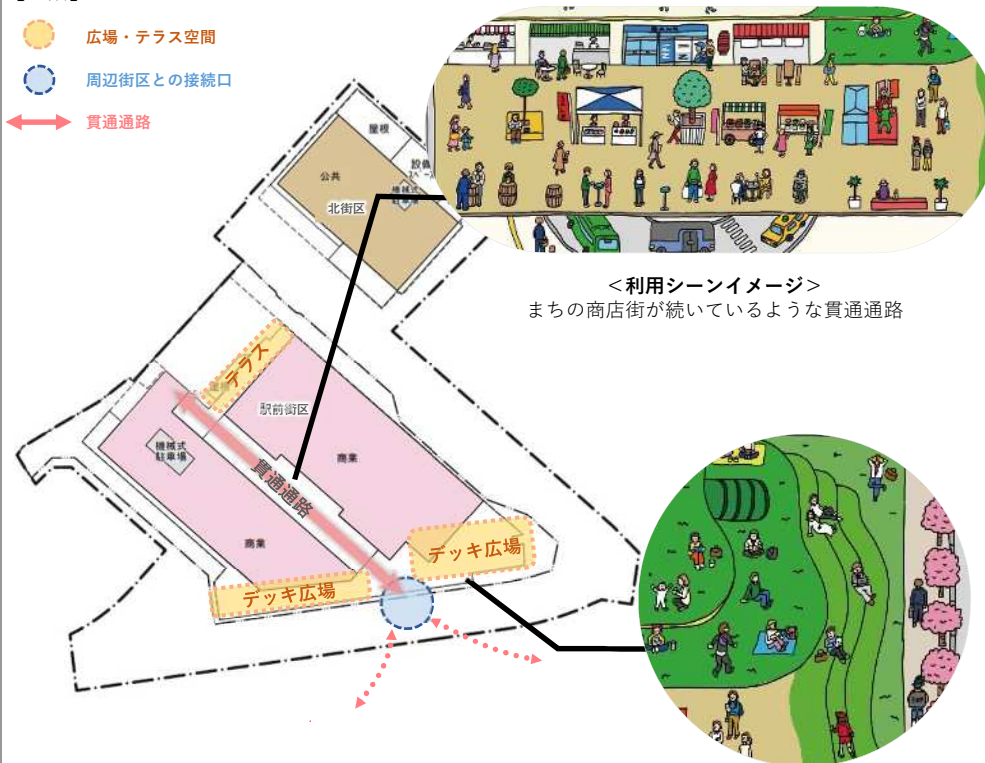
＜検討深度化＞

- ・ 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】



＜利用シーンイメージ＞
まちの商店街が続いているような貫通路

＜利用シーンイメージ＞
まちの方向へ開いたテラス空間

＜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。

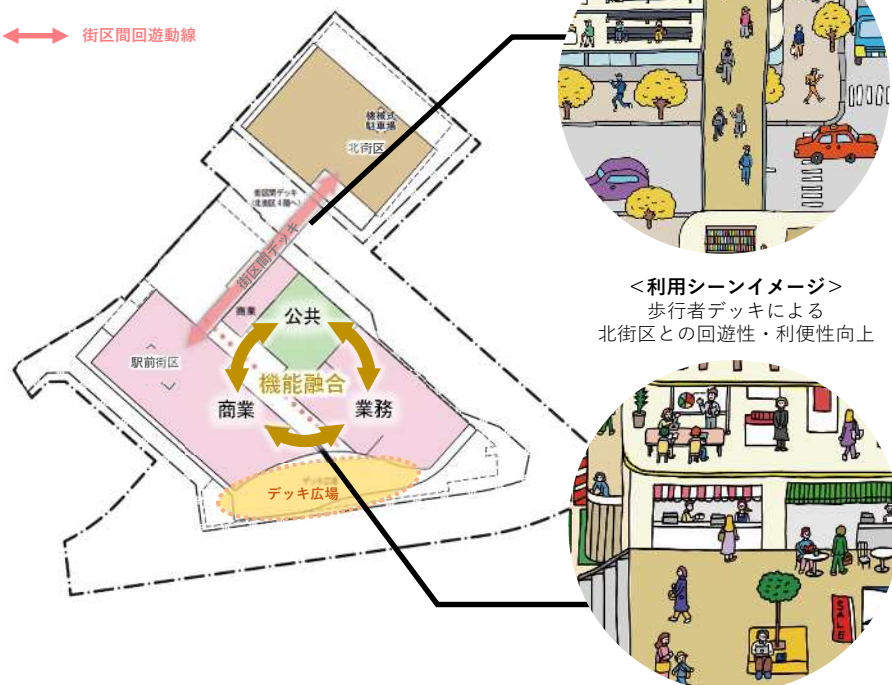
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の再検証結果報告

■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、ボーダ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

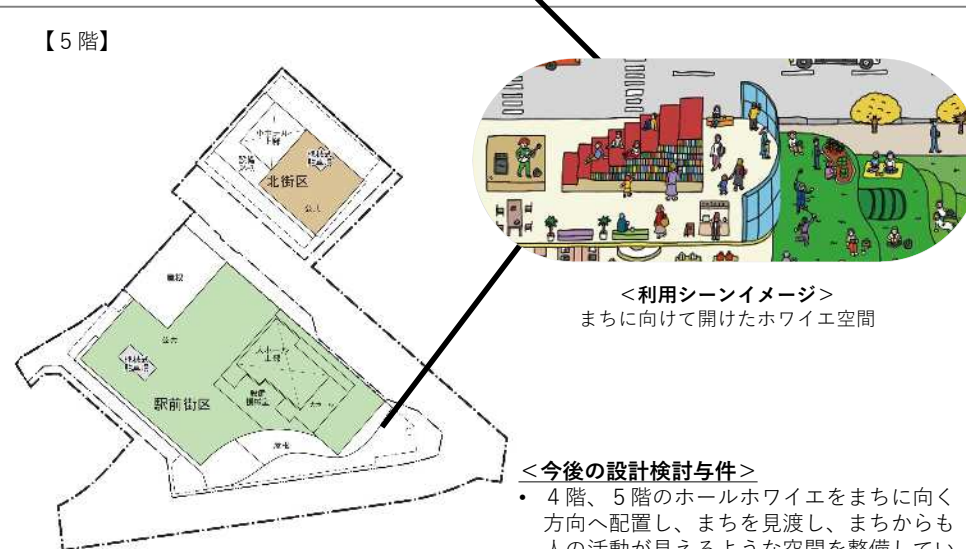
＜変更点＞

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

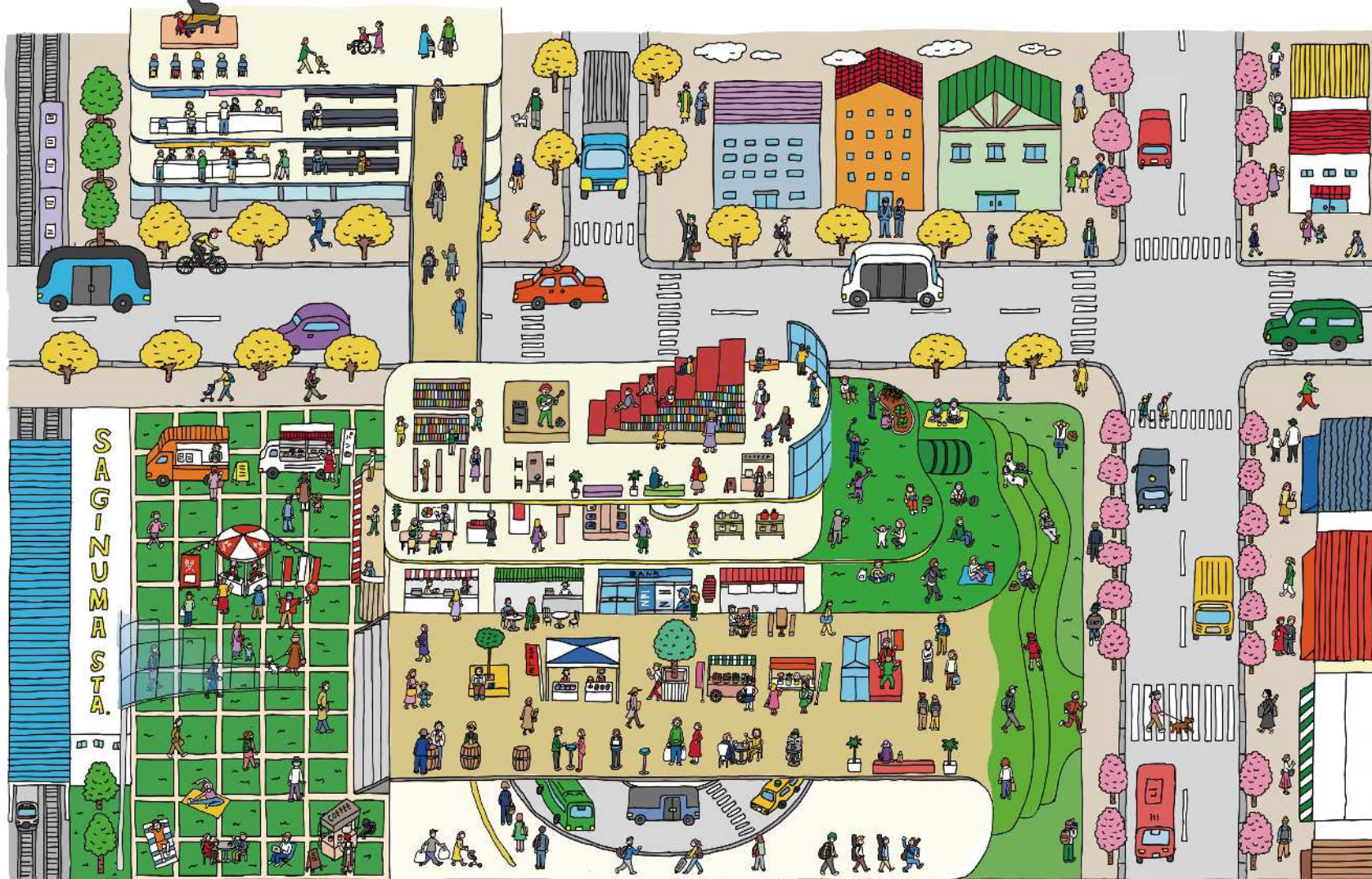
賑わいが
まち全体に広がり
周辺のみちも
歩きたくなる

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ございます。

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

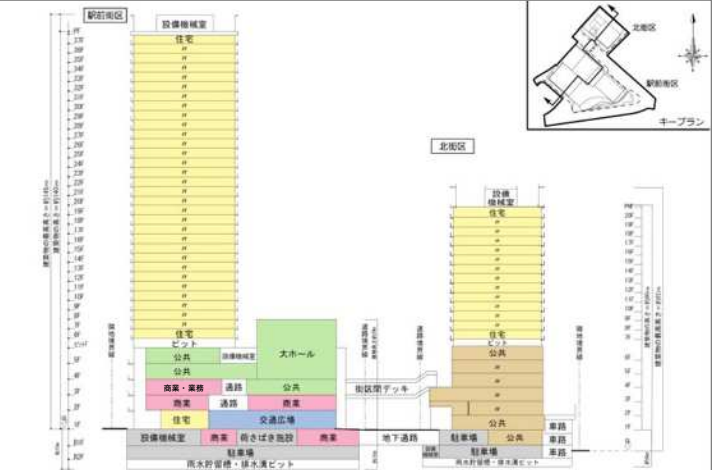
○面積表

	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

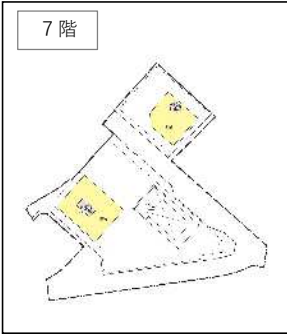
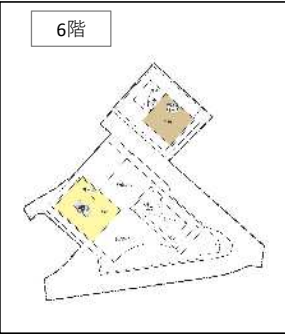
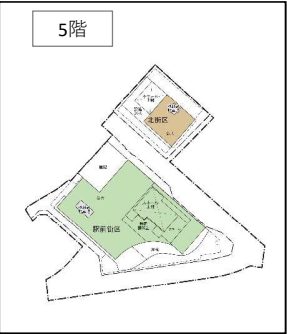
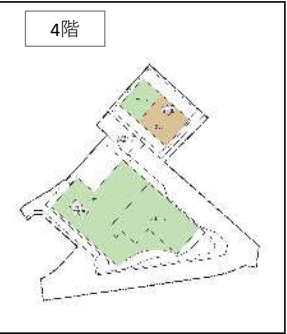
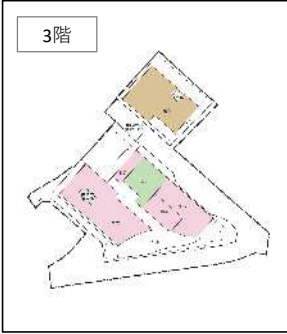
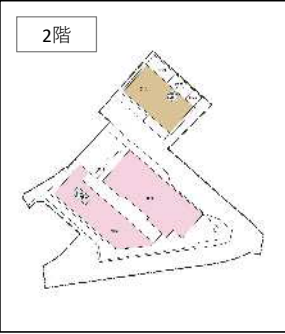
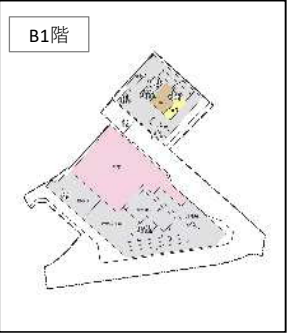
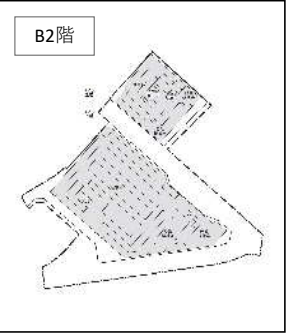
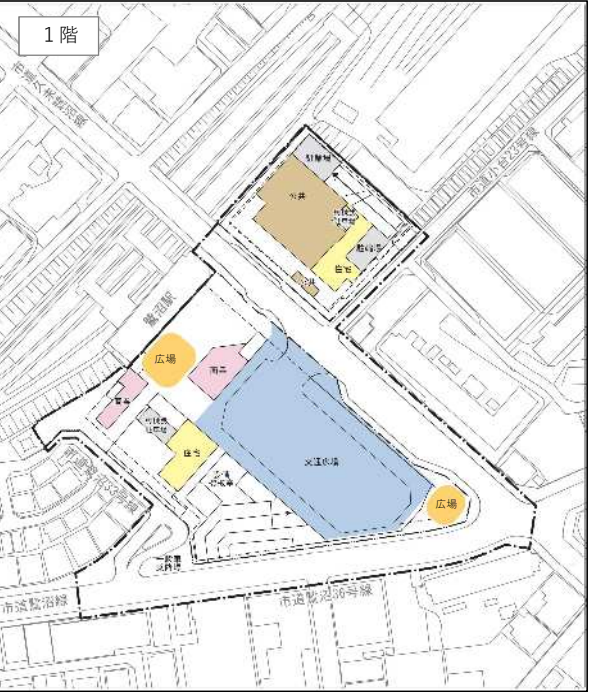
○鳥瞰パース



○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ございます。