

## 1. 実施設計における検討の進捗状況について

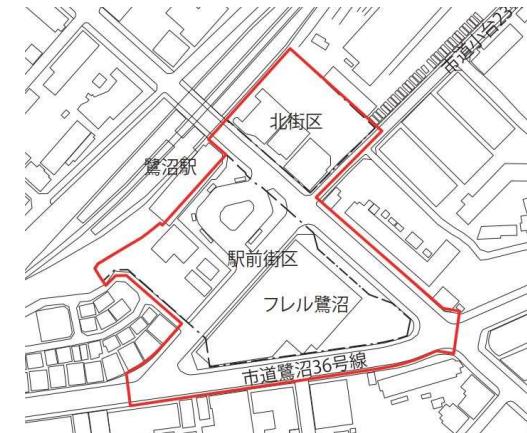
当事業では令和6年11月に事業認可を受け、鷺沼駅前地区市街地再開発組合を設立し、現在は駅前街区の実施設計や土木工事等を推進しています。当事業の特性や周辺市街地の整備状況等を踏まえ、地域生活拠点としてふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図りつつ、昨今の工事費高騰に対して工事量を削減し、経済設計となるよう計画を深度化しております。

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  
 令和元年 8月 川崎市環境影響評価方法書を公告  
 令和5年 9月 都市計画決定

令和6年11月 組合設立認可  
 令和7年 5月 土木工事等着工



### ■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：

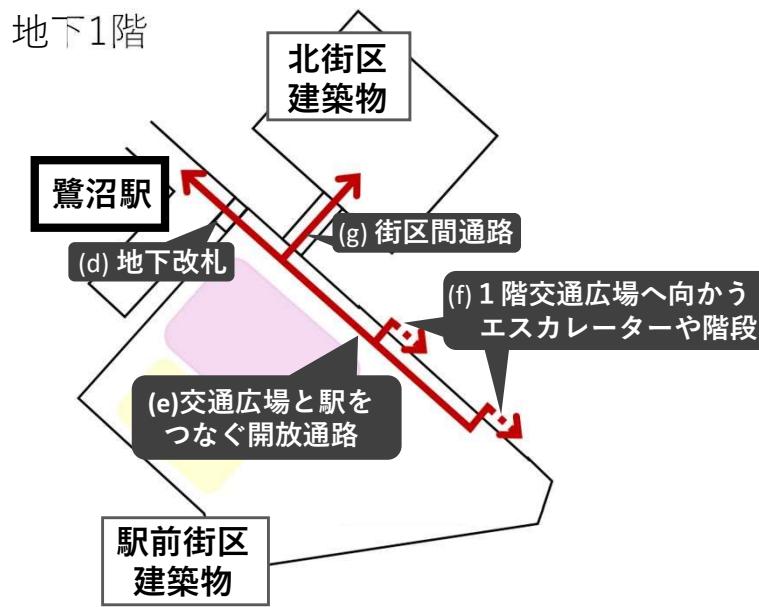
当事業施設建築物の地下1階に直結する改札口を新設し、交通広場と駅をつなぐ動線を整備します。



## 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います。



凡例： ←→ 歩行者動線

↑ 交通広場

↑ 商業

↑ 住宅

↑ 広場

↑ 公共

## 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

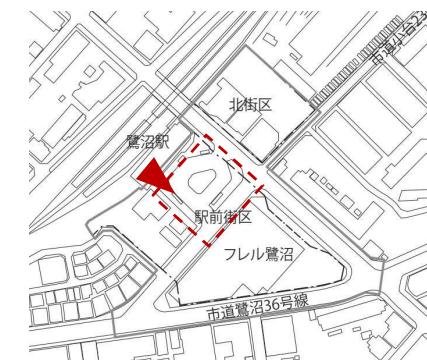
鷺沼駅からつながる駅前広場は、①で示した通り街へ向けた利用者の快適な歩行者動線を確保したうえで、緑豊かで市民が過ごしやすい憩いの場となるよう計画いたします。

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使用する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。



イメージ\_令和6年7月 報告書再掲

※左記のイラストは▶の示す方向からのイメージです

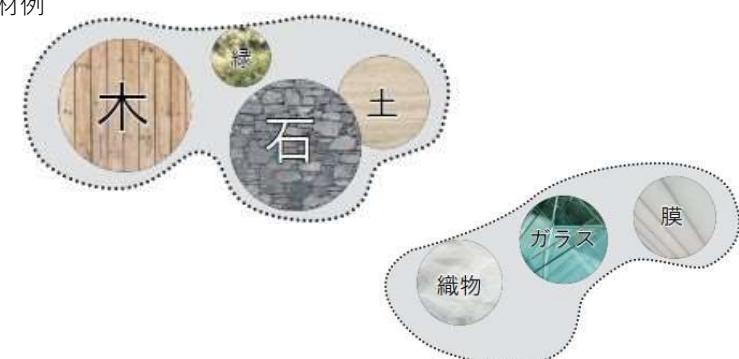


### ③温かみを感じられるデザインの導入

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



※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。

## 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

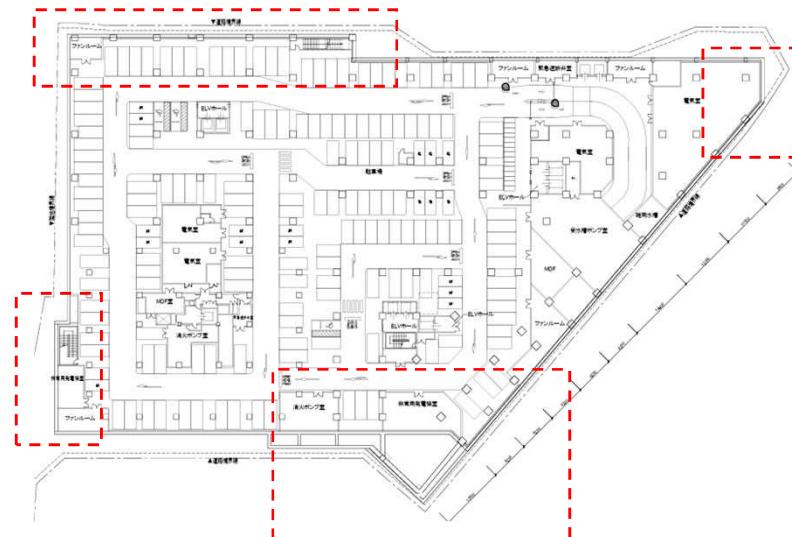
実施設計を進めるにあたり経済的な設計となるように、施設計画を見直しております。令和6年度に作成した事業計画時点から内部レイアウトの計画を深度化し、必要な機能は維持しつつ施工面積の縮小検討しております。

地下階においては、駐車場内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

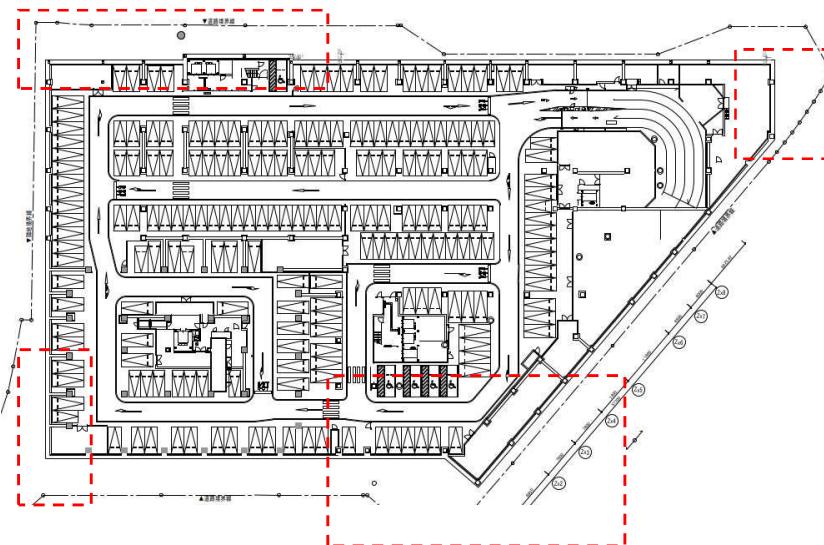
- 駅前街区 地下2階



※ 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ございます。

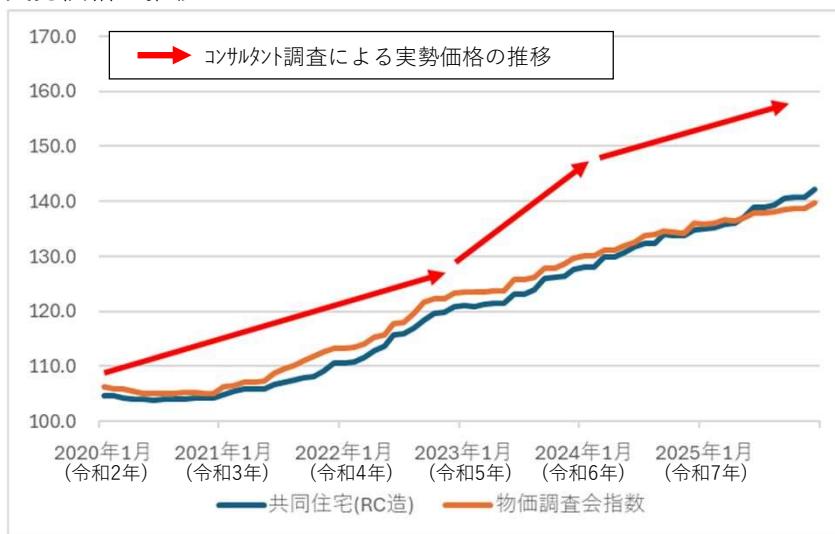
## 2. 工事費高騰の傾向と要因

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.そのほかの上昇要因：

##### 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アクアソル 建設市場動向レポート」

株式会社AQA「アクアソル 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。