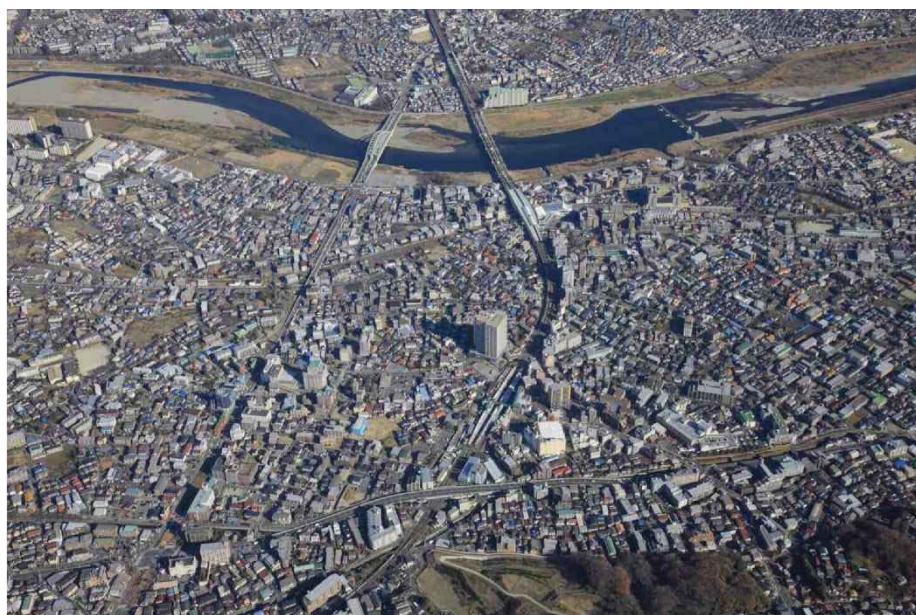


川崎都市計画事業 登戸土地区画整理事業 整備プログラム（案）



平成25年2月

目次

- 1 はじめに
- 2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区の位置づけ
- 3 事業の背景と概要
- 4 事業の進捗状況
- 5 地区の現状と課題
- 6 整備プログラム（案）の基本的な考え方
- 7 整備イメージ
- 8 整備目標
- 9 整備効果
- 10 土地利用誘導方針
- 11 事業施行期間・総事業費
- 12 具体的な整備スケジュール

1 はじめに

●整備プログラムの策定の背景と目的

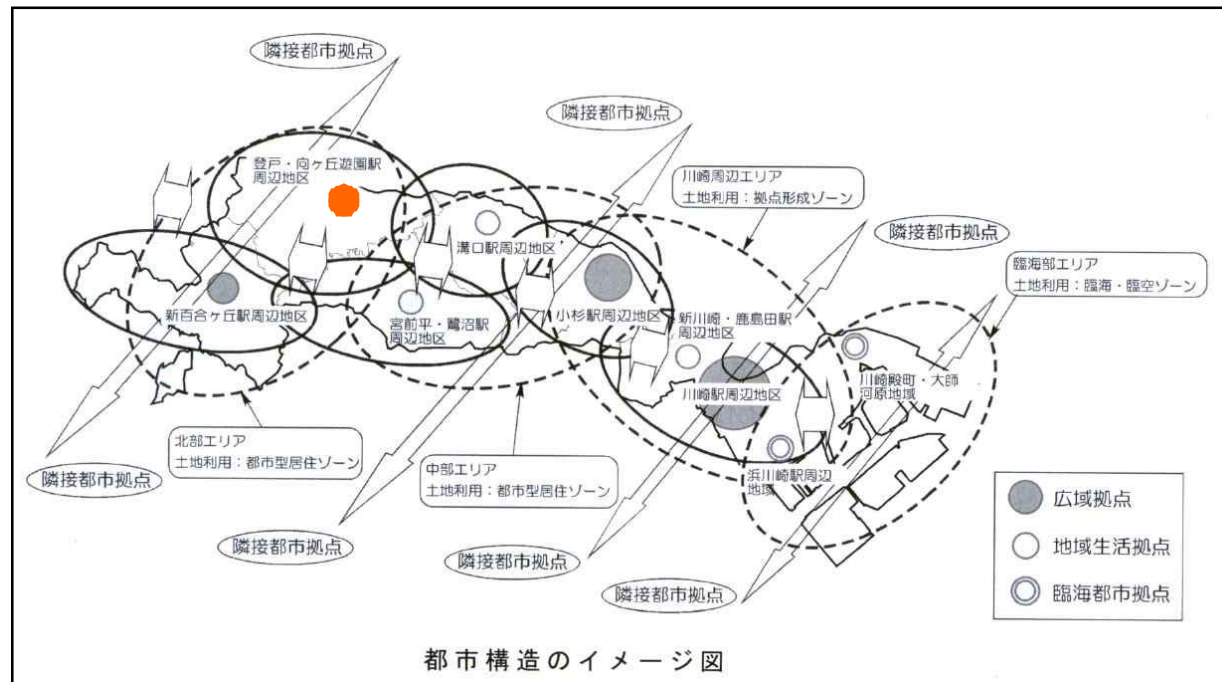
登戸土地区画整理事業は、公共施設の整備による防災性の向上や生活環境の改善を目的として、昭和63年より事業を進めております。しかしながら、既成市街地での土地区画整理事業特有の課題のため事業が長期化していることや、平成23年3月の東日本大震災により、安心・安全な市街地整備の必要性や、早急な防災性向上の重要性が再認識されたこともあり、さらに着実に事業を進めるため、事業計画の見直しを行う必要があります。

今後の事業を円滑に進めていくためには、地区内住民の皆さまと今後の事業の方向性などについて共通の認識をもつことが重要であり、施行者として今後の事業展開についての考え方を示し、権利者の生活再建計画の見通しを明確にすることで、「早く事業を進めて欲しい」・「あとどのくらいで事業が終わるのか」という、皆さまの抱えている不安や疑問を解消していくことが必要と考えております。また、その結果、皆さまからの事業に対する更なるご理解及びご協力をいただき、事業の早期完了を図ることを目的として、本プログラムを策定いたしました。

2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区の位置づけ

本市総合計画「川崎再生フロンティアプラン」では、まちづくりに関する基本政策として、魅力ある広域調和型の拠点（広域拠点）と市内主要ターミナル駅周辺を中心とした利便性の高い生活拠点（地域生活拠点）の形成と連携による、地域連携型のまちづくりを進めるとしています。そして、地域生活拠点の1つとして登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区が位置づけられており、地域拠点の強化と安全で快適な市街地の形成が望まれています。

そこで、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区では、地域生活拠点としてふさわしいまちとなるよう、各種まちづくり事業、施設整備を推進しておりますが、登戸土地区画整理事業は、当該地区のまちづくりの核的事業として、都市計画道路等の公共施設を中心とした総合的な基盤整備を推進し、災害に強い健全な市街地を形成するものです。



3 事業の背景と概要

事業の背景 当地区は都心部から至近距離にあるため、急激な人口集中が始まる中で、急速に市街化が進みました。その結果、低層の木造住宅が密集し、道路の幅員が狭く下水道も未整備であったことから、災害に弱く、衛生的にも大きな問題を抱えていました。これらの問題を解決するため、市施行の土地区画整理事業により、幹線道路(都市計画道路)や駅前広場といった基幹的基盤施設から、区画道路や公園など身近な基盤施設の整備と併せて土地の整形化や建物の更新などにより、防災性の向上等を推進し、災害に強い健全な市街地の形成を図ることを目指して本事業を進めています。

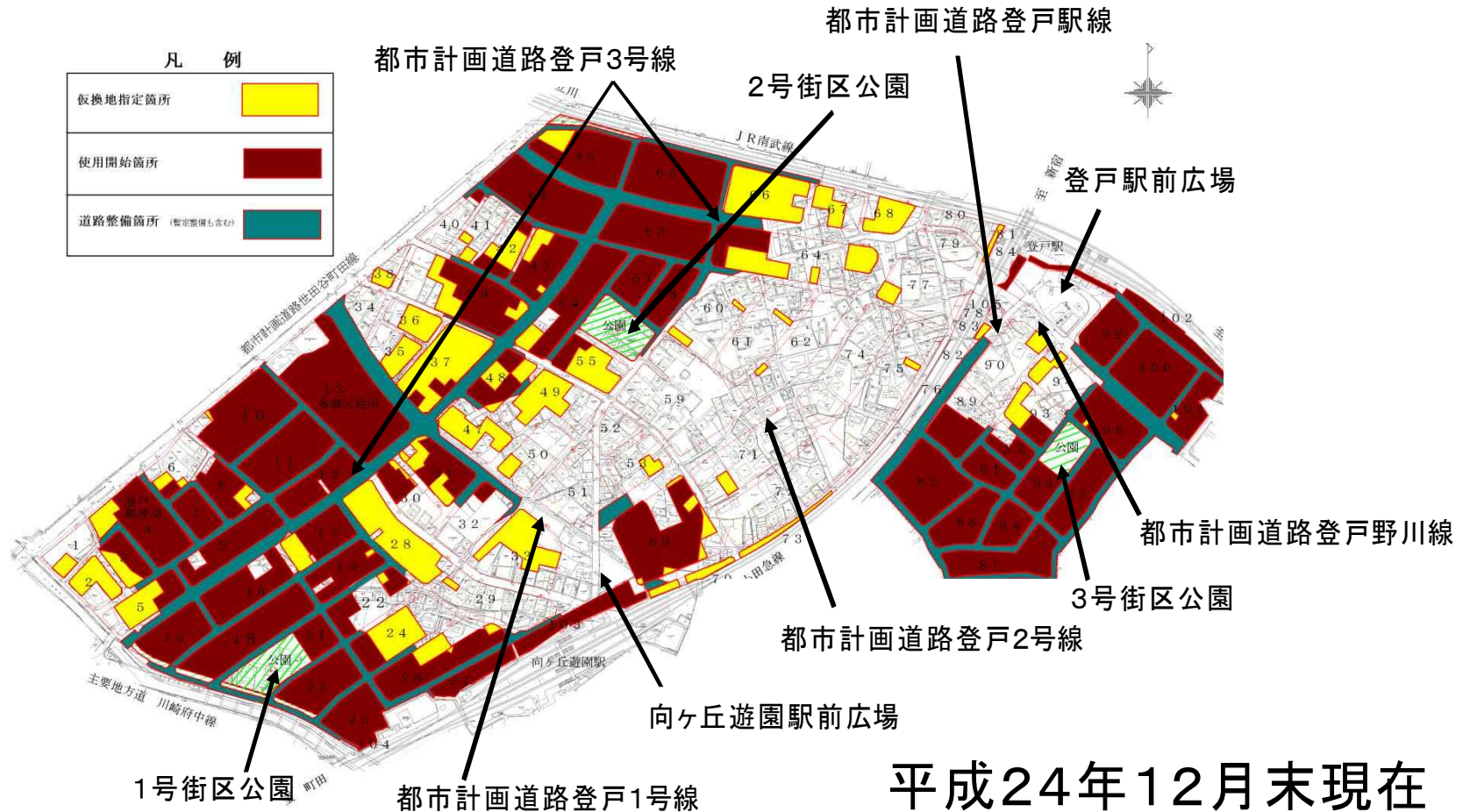
- 事業の概要**
- 土地区画整理事業施行地区面積 約37.2ha
 - 整備される主な公共施設
 - 都市計画道路 6路線 2,361.1m
 - 区画道路等 9,529m
 - 駅前広場 2箇所(登戸駅前、向ヶ丘遊園駅前)
 - 街区公園 3箇所 約6,500m²

- 事業計画決定日 昭和63年9月16日
- 事業施行期間 昭和63年9月16日
~平成28年3月31日
- 総事業費 770億円

土地の種目別施行前後対照表

種目	施行前		施行後		
	面積	割合	面積	割合	
公共用地	道路	35,065.20	9.43%	90,950.04	24.45%
	公園	0.00	0.00%	6,500.09	1.75%
	その他	15,225.77	4.09%	11,296.55	3.04%
	小計	50,290.97	13.52%	108,746.68	29.24%
宅地	民有地	278,575.34	74.91%	263,148.97	70.76%
	公有地	22,371.56	6.01%	-	-
	小計	300,946.90	80.92%	263,148.97	70.76%
測量増	20,657.78	5.56%	-	-	
合計	371,895.65	100.00%	371,895.65	100.00%	

4 事業の進捗状況



平成24年12月末現在

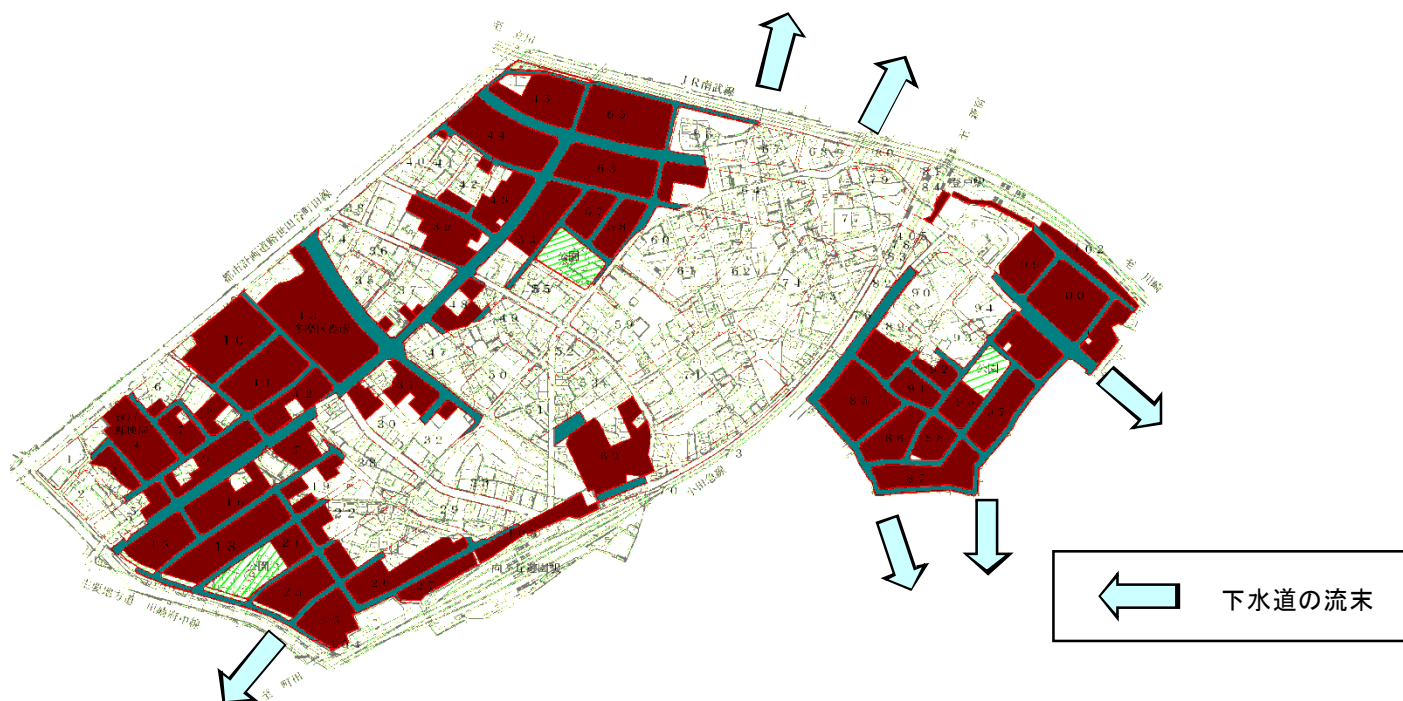
仮換地指定率	63.8%
使用開始率	49.1%
移転棟数	681棟 (1, 358棟のうち)
道路築造整備率	44.0%

5 地区の現状と課題

土地区画整理事業は公共施設の整備改善と宅地の利用増進が目的であり、建物の移転とともに、下水道や電気、ガスなどのライフライン(上下水道、ガス、電気等)整備や宅地整備をあわせて行うこととなります。

このような中、登戸地区ではこれまで、次のような現状及び課題の中、事業展開を図ってまいりました。

- 移転対象建築物が多く、玉突きで順次、建物を移転を行う必要がある。
- 宅地の引渡しを行うためには、道路整備及びライフライン整備(上下水道、ガス、電気等)を優先とした事業展開が必要である。
- 近年では、商店街を含む地区を中心に事業を進めていることから、借家店舗の移転に関する合意形成が難航するなど、新たな課題も発生しています。



6 整備プログラム(案)の基本的な考え方

建物の移転先や順序を考慮したこれまでと同様の考え方で事業を進めていきますが、さらに事業を効果的に進め、課題の解決を図るため、整備効果の高い箇所を優先的に推進し、宅地の早期使用開始により防災性や利便性の向上を図るとともに、事業の早期完了を目指してまいります。

- ① 公共基盤施設(幹線道路、駅前広場)の早期整備
- ② 宅地の早期使用開始が可能となるようなライフライン整備
- ③ 効果的な事業手法の活用

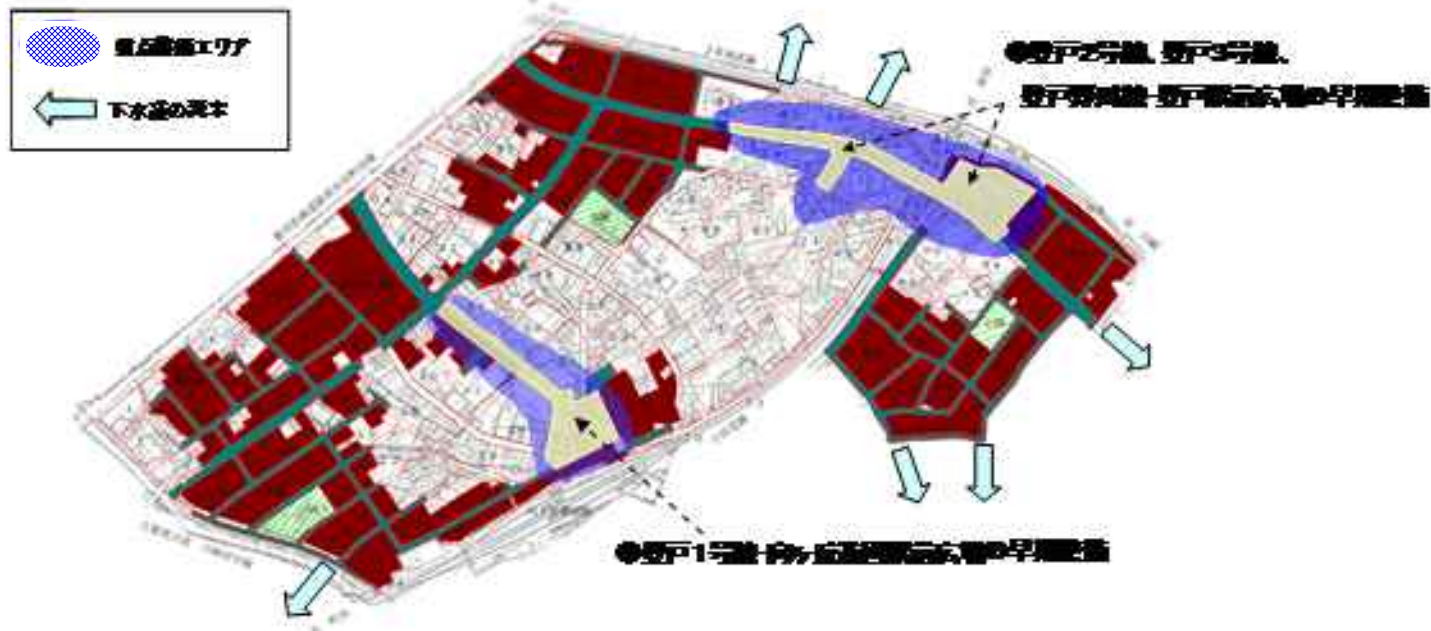
① 公共基盤施設(幹線道路、駅前広場)の早期整備

避難場所や避難路の確保、交通利便性の向上、まちの賑わいなどの事業効果を早期に発現するとともに、事業効果を目に見える形で進めることができるよう、骨格となる幹線道路や駅前広場の整備を優先的に進めます。

② 宅地の早期使用開始が可能となるようなライフライン整備

可能な限り早期に宅地の使用開始ができるよう、道路及び必要なライフライン(上下水道、ガス、電気等)を整備します。

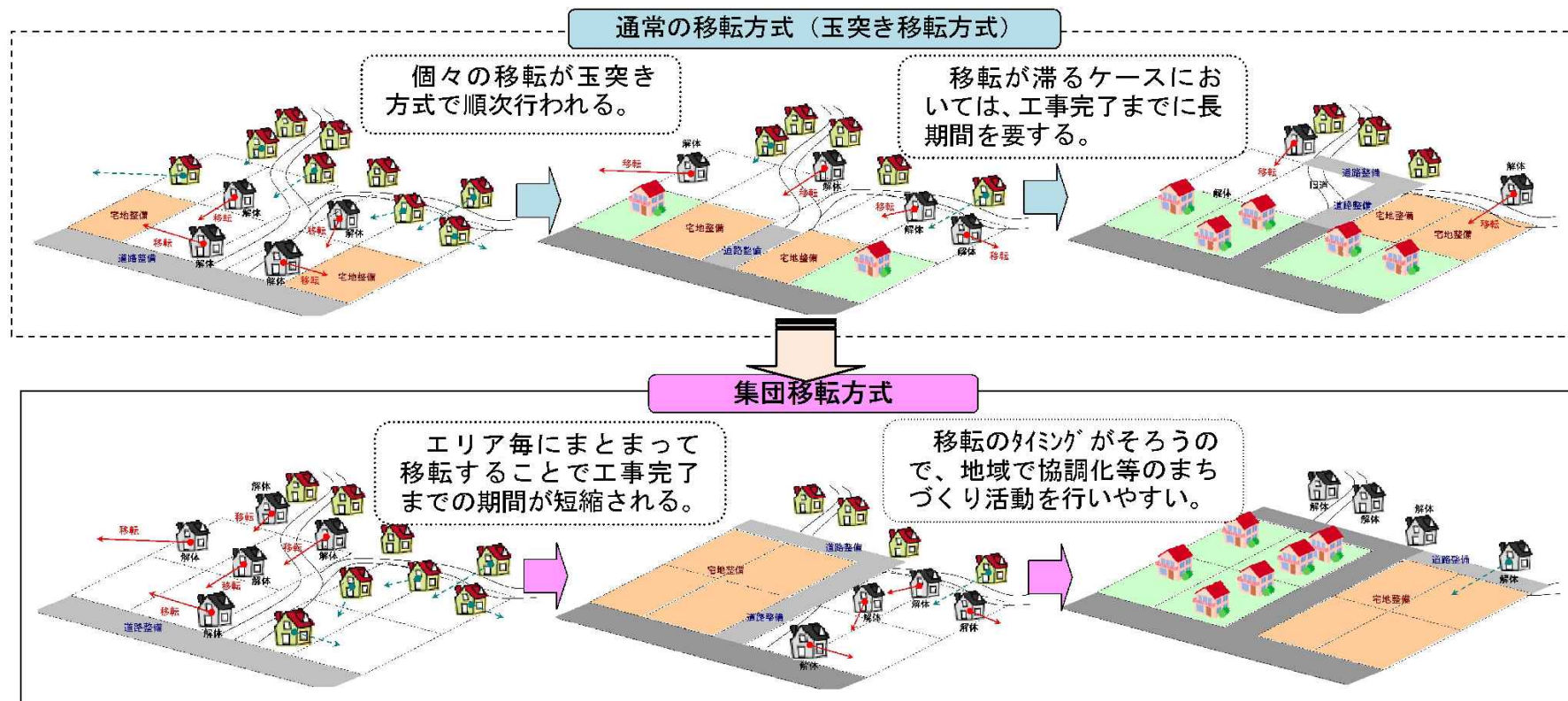
また、避難場所や避難路の確保、交通利便性の向上、まちの賑わいなど、特に事業の早期効果発現が期待できるエリアについては、既存施設との接続を考慮しつつ、暫定整備も含めて検討・調整を行い、事業を推進します。



③ 効果的な事業手法の活用

以前の生活や商業活動などが早期に再開できるよう、事業期間をなるべく短くし、必要なライフライン整備を効率的に行うため、まとまったエリアを対象とした集団移転等の手法により、建物移転計画における移転順序を工夫しながら整備を進めます。

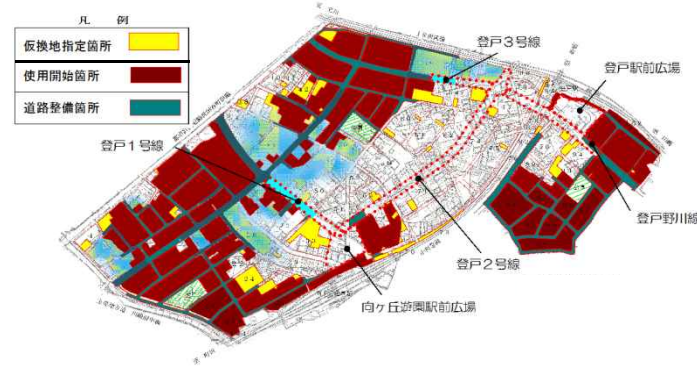
※ 一部、事業効果の早期発現を目指すため、仮住まい期間が長期となるような移転計画となる場合もあります。



7 整備イメージ

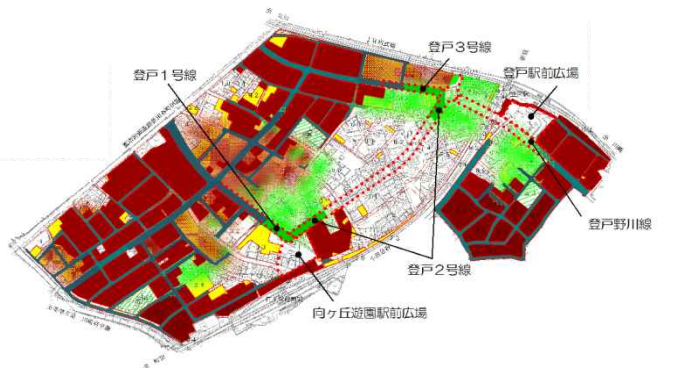
I 平成24～25年度施行予定範囲(第3期実行計画完了時)

【整備の考え方】
 ライフラインの整備を踏まえつつ、地区内の骨格となる幹線道路（登戸1号線、3号線）の整備を推進するなど、歩行者の安全性とまちの防災性向上を目指します。



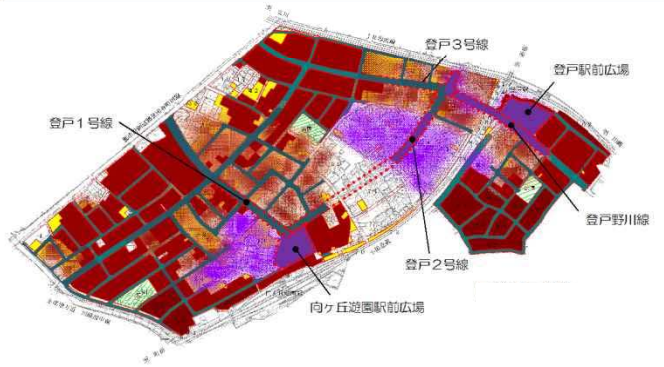
II 平成26～28年度施行予定範囲

【整備の考え方】
 駅前に至る地区内の骨格となる幹線道路（登戸1号線、2号線の一部、3号線）の整備を推進するなど、駅へのアクセス向上や地区内の交通の円滑化を図るとともに、駅前の賑わいの早期創出を目指します。



III 平成29～31年度施行予定範囲

【整備の考え方】
 駅前広場とその周辺の整備を推進するなど、交通アクセス環境の改善と防災性の向上、多摩区の玄関口にふさわしい駅周辺の賑わいの創出を目指します。
 駅間の幹線道路（登戸2号線）の整備を推進するなど、駅間のネットワークの構築や地区内の回遊性の向上を目指します。



IV 平成32～35年度施行予定範囲(工事概成時)

【整備の考え方】
 工事の概成に向けた整備を推進し、避難場所・避難路を確保することにより、安全・安心な市街地を形成するとともに、個性ある利便性の高い地域生活拠点の形成を目指します。



8 整備目標

整備プログラムの達成度を分かりやすくお知らせする指標として、以下の指標を選定し、それぞれ目標値を定めました。

(%)

成果指標	指標の内容	現況値	～平成25年度 (第3期実行計画期間内)	平成26年度～平成28年度	平成29年度～平成31年度	平成32年度～平成35年度
■仮換地指定率	計画面積263,148.97㎡に対する割合	63.8	70	80	85	100
■使用開始率	計画面積263,148.97㎡に対する割合	49.1	50	60	70	100
■移転棟数進捗率	計画棟数 1,358棟に対する割合	50.1	55	65	75	100
■道路延長進捗率						
全延長	計画延長11,890.1mに対する割合	44.0	50	60	70	100
登戸1号線	計画延長339.7mに対する割合	41.8	80	100	100	100
登戸2号線	計画延長469.8mに対する割合	0	0	25	25	100
登戸3号線	計画延長915mに対する割合	77.5	80	100	100	100
登戸野川線	計画延長336.8mに対する割合	31.5	32	32	100	100
その他区画道路等	計画延長9828.8mに対する割合	43.1	50	55	65	100
■街区公園整備進捗率						
1号街区公園	計画面積2,500㎡に対する割合	0	0	0	0	100
2号街区公園	計画面積2,500.07㎡に対する割合	0	0	0	0	100
3号街区公園	計画面積1,500.02㎡に対する割合	0	0	0	0	100
■4m道路接道率	4m道路に未接道の全家屋数(743棟)に対する、解消件数の割合	56.8	60	70	80	100
■下水道整備面積率	地区面積(37.2ha)に対する下水道接続可能面積の割合	55.0	60	70	80	100

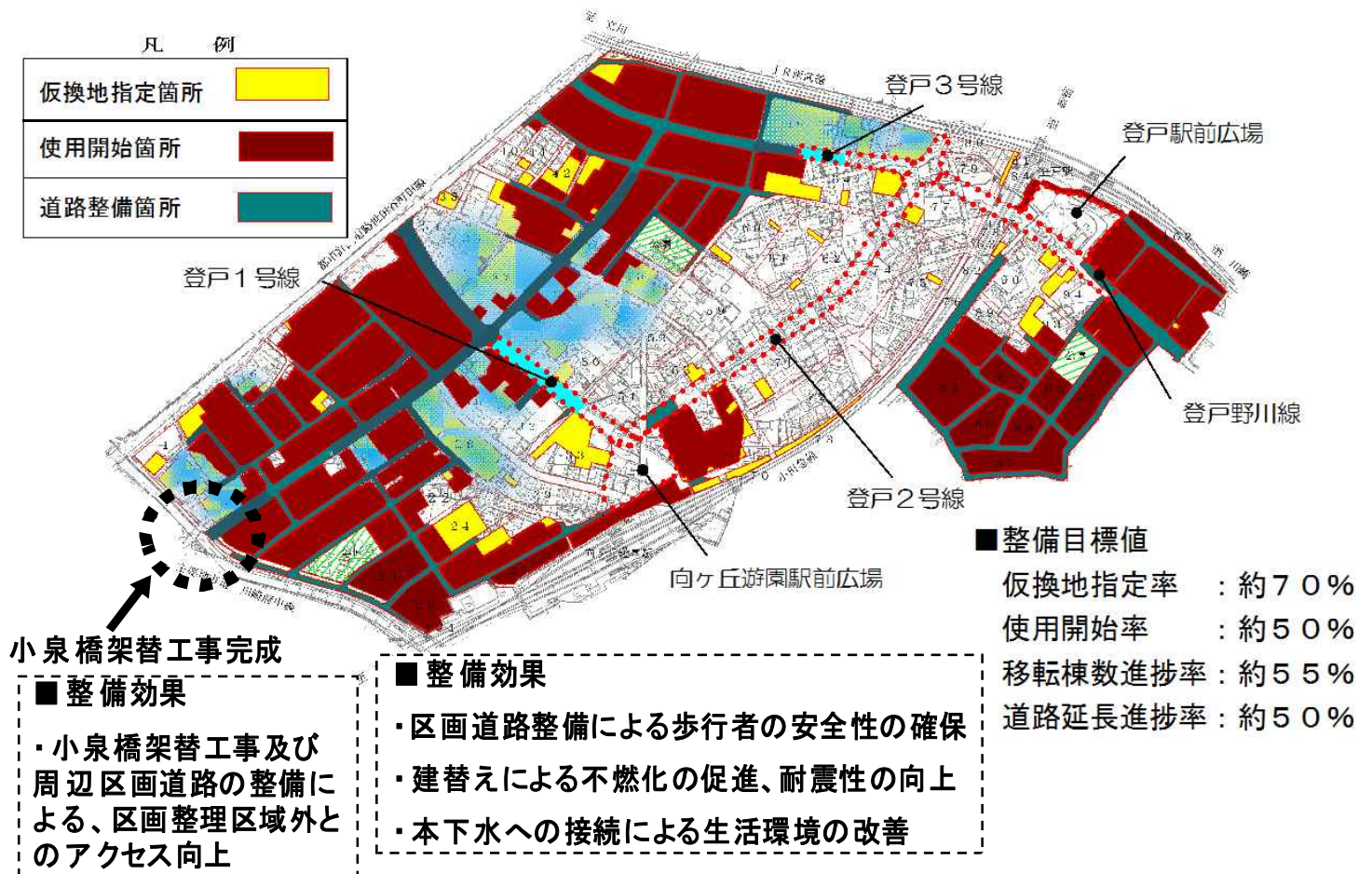
9-1 整備効果

I

平成24～25年度施行予定範囲(第3期実行計画完了時)

【整備の考え方】

ライフラインの整備を踏まえつつ、地区内の骨格となる幹線道路（登戸1号線、3号線）の整備を推進するなど、歩行者の安全性とまちの防災性向上を目指します。

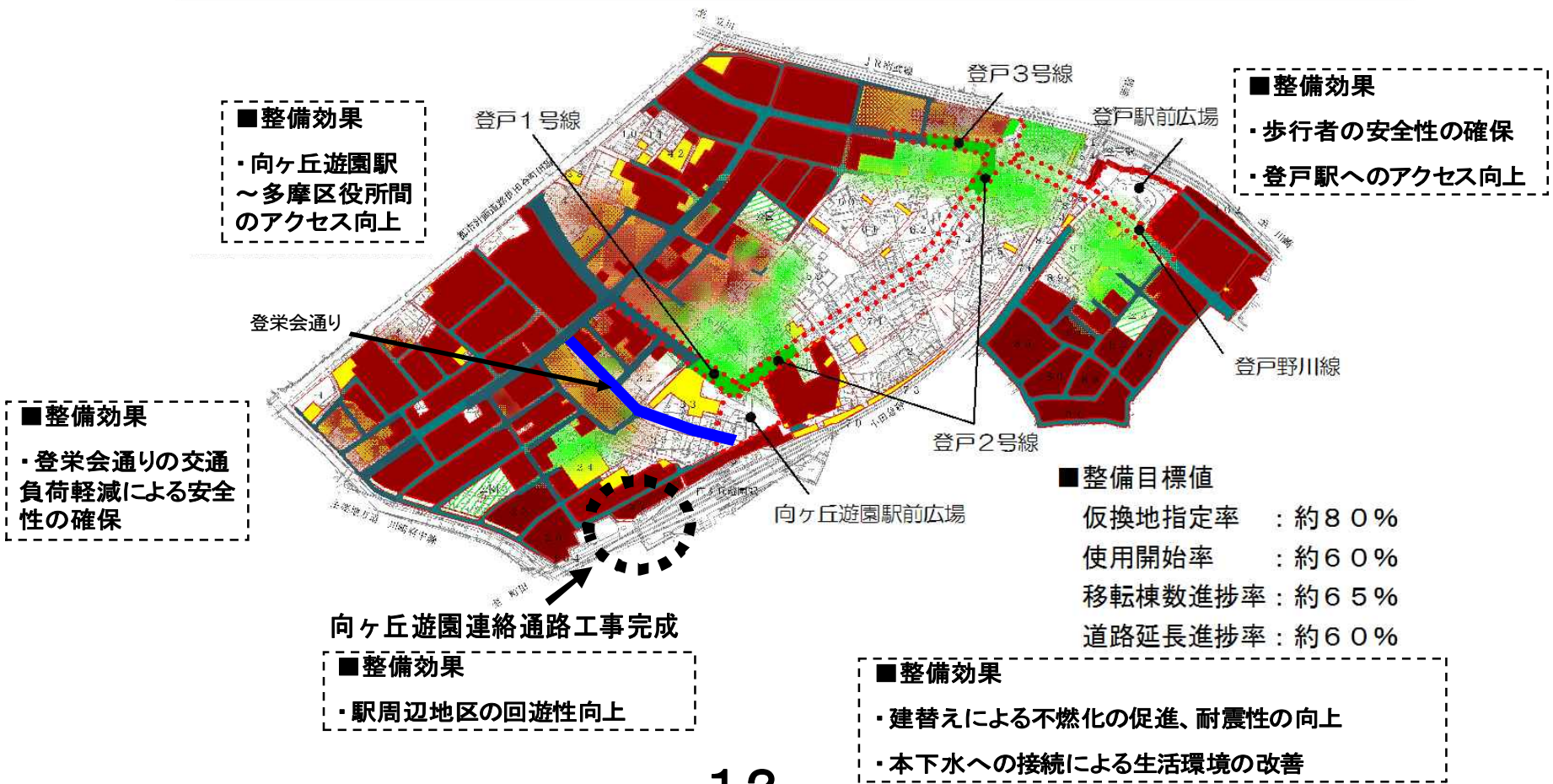


9-2 整備効果

II

平成26～28年度施行予定範囲

【整備の考え方】
 駅前に至る地区内の骨格となる幹線道路（登戸1号線、2号線の一部、3号線）の整備を推進するなど、駅へのアクセス向上や地区内の交通の円滑化を図るとともに、駅前の賑わいの早期創出を目指します。

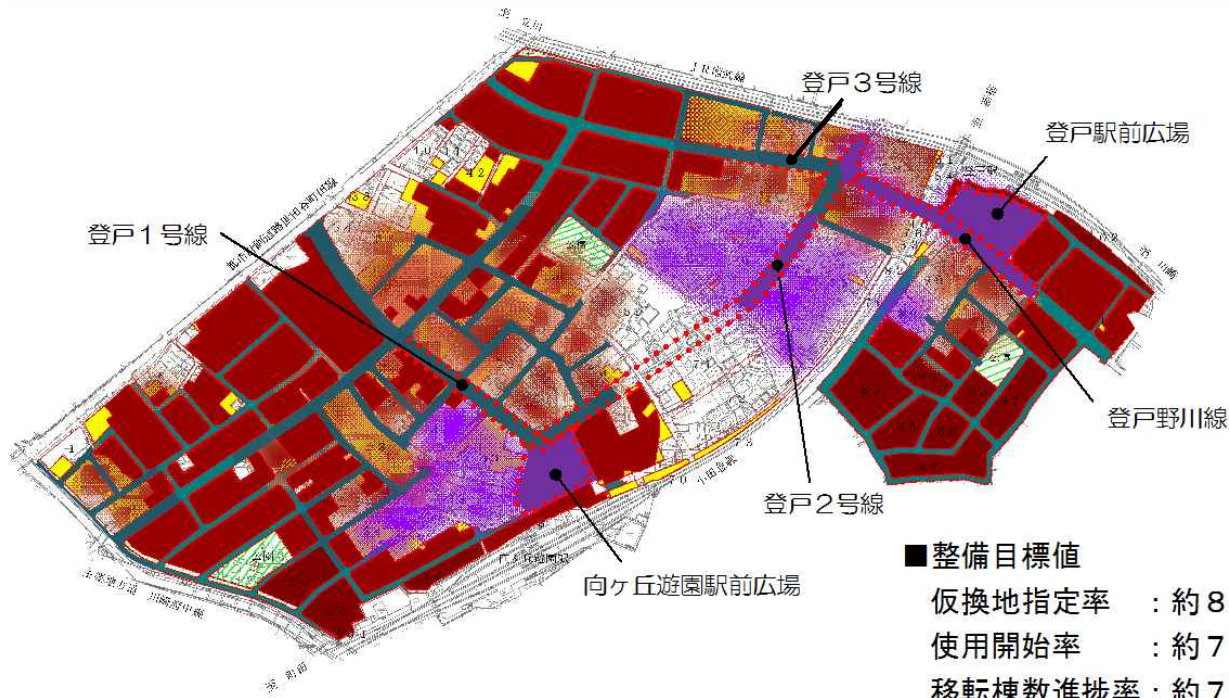


9-3 整備効果

III

平成29～31年度施行予定範囲

【整備の考え方】
駅前広場とその周辺の整備を推進するなど、交通アクセス環境の改善と防災性の向上、多摩区の玄関口にふさわしい駅周辺の賑わいの創出を目指します。
駅間の幹線道路（登戸2号線）の整備を推進するなど、駅間のネットワークの構築や地区内の回遊性の向上を目指します。



- 整備効果
- ・駅前広場整備による交通結節機能の強化、賑わいの創出
 - ・幹線道路の一部完成による交通利便性の向上、歩行者の安全性の確保
 - ・建替えによる不燃化の促進、耐震性の向上
 - ・本下水への接続による生活環境の改善

- 整備目標値
- 仮換地指定率 : 約85%
 - 使用開始率 : 約70%
 - 移転棟数進捗率 : 約75%
 - 道路延長進捗率 : 約70%

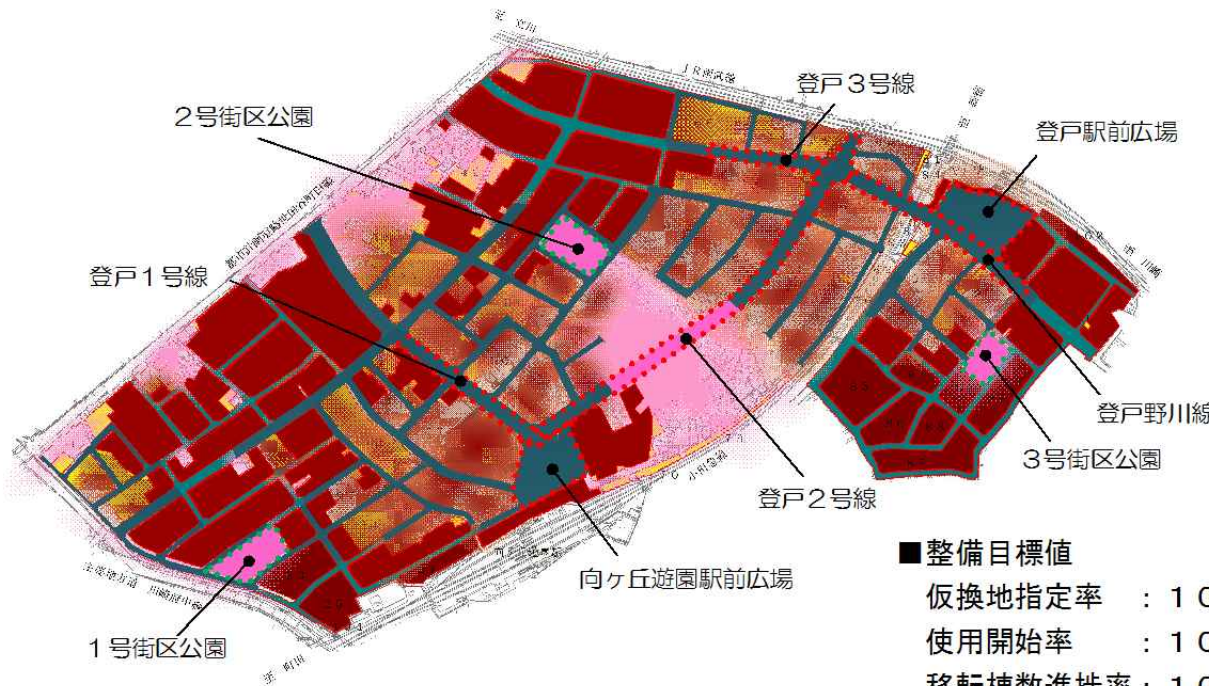
9-4 整備効果

IV

平成32～35年度施行予定範囲(工事概成時)

【整備の考え方】

工事の概成に向けた整備を推進し、避難場所・避難路を確保することにより、安全・安心な市街地を形成するとともに、個性ある利便性の高い地域生活拠点の形成を目指します。



- 整備効果
- ・幹線道路整備による交通利便性の向上、歩行者の安全性の確保
 - ・公園整備による防災性の向上、良好な生活環境の創出
 - ・建替えによる不燃化の促進、耐震性の向上
 - ・本下水への接続による生活環境の改善

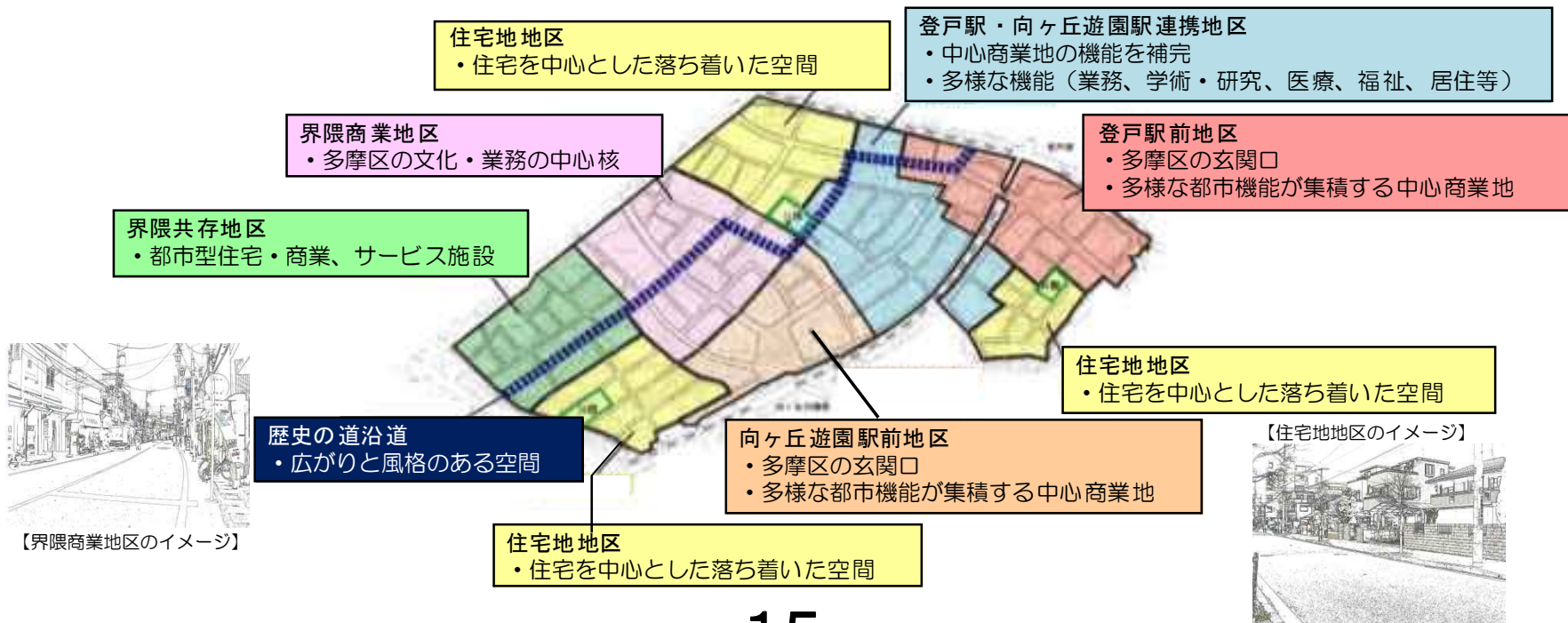
- 整備目標値
- 仮換地指定率 : 100%
 - 使用開始率 : 100%
 - 移転棟数進捗率 : 100%
 - 道路延長進捗率 : 100%

10 土地利用誘導方針

登戸土地区画整理事業については、事業を行うにあたり、住宅地や商業地、また公園・緑地などを適切に配置・誘導することを目的として、施行後の土地利用の計画を示す「土地利用計画図」を作成しています。これまで、この「土地利用計画図」に基づき事業を進めるとともに、平成19年度には、事業区域全域を対象に「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画」を指定し、また適宜用途地域等の変更を行うなど、事業の進捗にあわせ、当地区にふさわしいまちづくりを目指した取組を進めてまいりました。

このような中、平成20年3月に区画整理区域内の各町内会で推薦された方々で構成される「まちづくり推進協議会」において、区域内の街並みづくりの方針等についての検討が進められ、「街並み景観形成に向けたルール(案)」として、川崎市に対し提言をいただいております。

平成23年度に、いただいた提言を参考にしながら、これまでの「土地利用計画図」をもとに、地区ごとの特色をふまえた「地区別方針図」を示しており、事業の進捗にあわせて策定している地区計画等についても、この地区別方針図に基づいています。

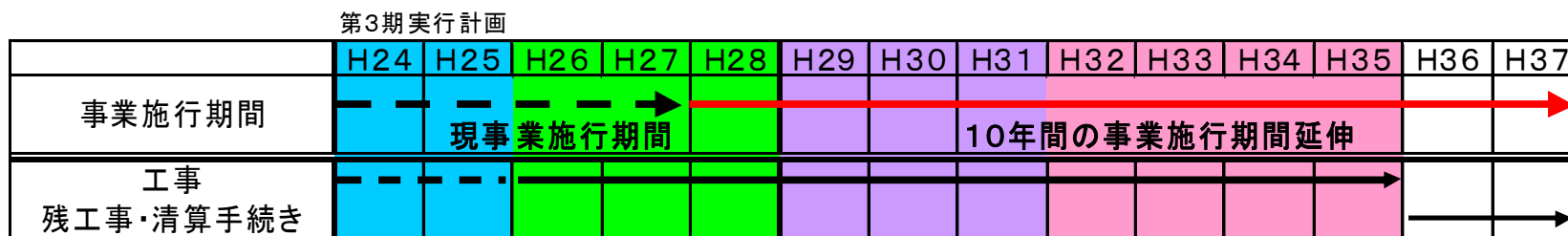


11 事業施行期間・総事業費

整備プログラム(案)の基本的な考え方(①公共基盤施設の早期整備、②宅地の早期使用開始が可能となるようなライフライン整備、③効果的な事業手法の活用)を踏まえ、現在までの進捗状況や、工事工程などの事業展開上の観点、権利者の協力、残事業量を考慮した必要な予算の配分、残事業の執行に必要な体制の確保を前提として総合的に見直した結果、本市第3期実行計画終了(平成25年度末)後から10年で工事が概成し、その後の2年間で残工事及び清算手続の完了となります。

これにより、計画変更後の事業施行期間は10年延伸して、平成38年3月31日までとなります。

また、総事業費についても、これまでの事業の実績や建物移転計画の見直し等を踏まえて検証した結果、現事業計画と同額の770億円(残事業費:約340億円)となります。

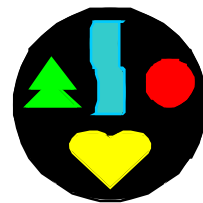


12 具体的な整備スケジュール

- I** 第3期実行計画完了時点(平成25年度末)で仮換地指定率約70%を目指します。
- II** 平成26年度から平成28年度で、登戸1号線や登戸3号線の工事完成、登戸2号線の一部工事完成を目指します。
- III** 平成29年度から平成31年度で、登戸駅前広場や登戸野川線の工事完成、向ヶ丘遊園駅前広場の工事完成を目指します。
- IV** 平成32年度からの4カ年で、登戸2号線、世田谷町田線沿線、街区公園の工事完成を目指します。

第3期実行計画

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
都市計画道路														
登戸1号線														
登戸2号線														
登戸3号線														
登戸野川線														
駅前広場														
登戸駅前広場														
向ヶ丘遊園駅前広場														
街区公園														
1号・2号・3号公園														
その他														
清算手続き														



KAWASAKI CITY

川崎市まちづくり局登戸区画整理事務所

〒214-0014 川崎市多摩区登戸2202-1
TEL(044)933-8511 FAX(044)934-3881