

平成25年2月12日
まちづくり委員会資料

登戸土地区画整理事業整備プログラム（案）について

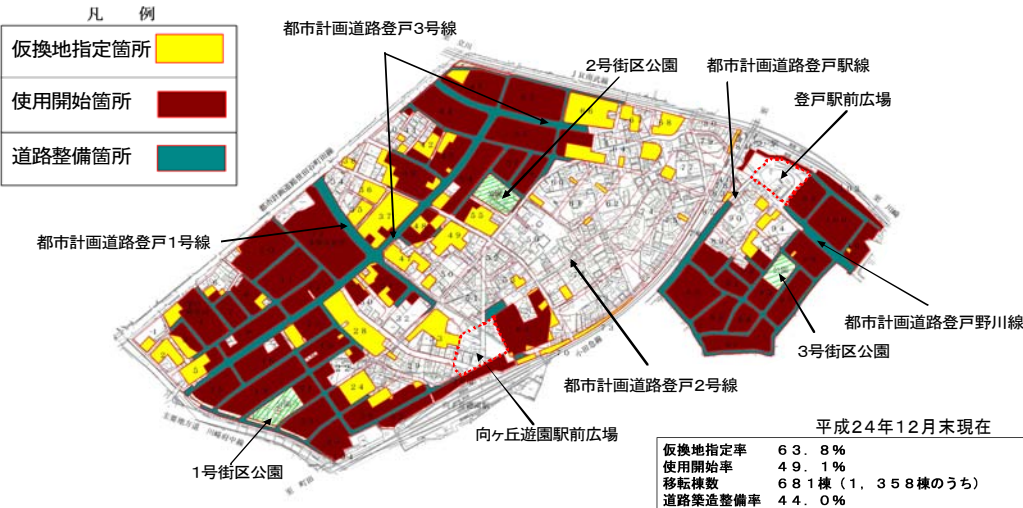
<添付資料>

資料1 登戸土地区画整理事業 整備プログラム（案）の概要

資料2 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）

1 登戸土地区画整理事業の概要(現況)

・施行地区面積	約37.2ha
・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
・主な公共基盤施設	都市計画道路(6路線)、区画道路、駅前広場(2箇所)、街区公園(3箇所)



2 策定の背景と目的

策定の背景

- 既成市街地での土地区画整理事業特有の課題により、事業が長期化している。
- 【地区の現状と課題】**

 - ・ 移転対象建築物が多く、玉突き方式で順次、建物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(上下水道、ガス、電気等)整備を優先とした事業展開が必要である。
 - ・ 近年は、商店街を含む地区を中心に事業を進めていることから、借家店舗に関する合意形成が難航しているなど、権利者との合意形成に関して新たな課題も発生している。
- 東日本大震災により、安全・安心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ている。
 - さらに着実に事業を進めるため、事業計画の見直しが必要である。

策定の目的

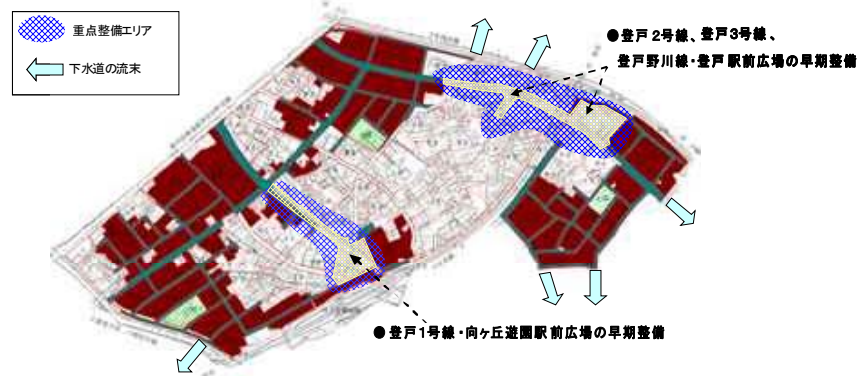
★ 事業を円滑に進めていくためには、地区内住民の方と今後の事業の方向性などについて共通の認識をもつことが重要であり、施行者として今後の事業展開についての考え方を示し、「あとどれくらいで事業が終わるのか」など、権利者の抱えている不安や疑問を解消するため、整備プログラムを策定し、事業に対する理解及び協力を得て、事業の早期完了を図るため。

3 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くが、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す。

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る。



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

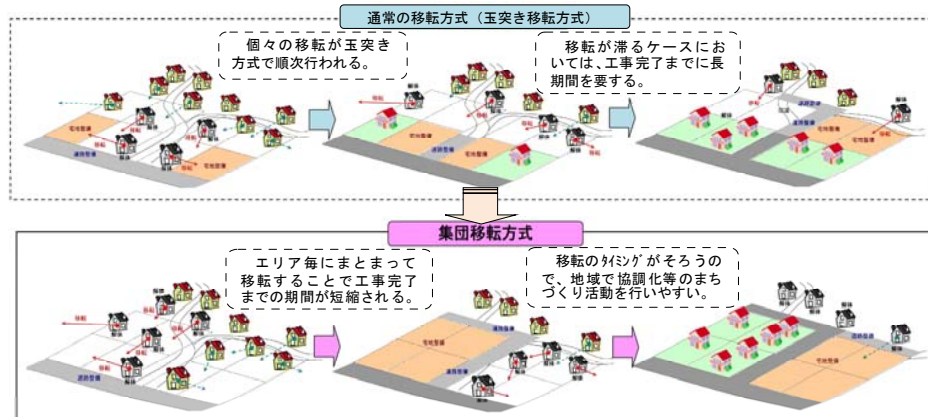
可能な限り早期に宅地の使用開始ができるよう、道路及び必要なライフライン(上下水道、ガス、電気等)を整備する。

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、特に事業効果の早期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、事業を推進する。

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、必要なインフラ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る。

※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る。



4 事業完了に向けた整備イメージと目標・効果

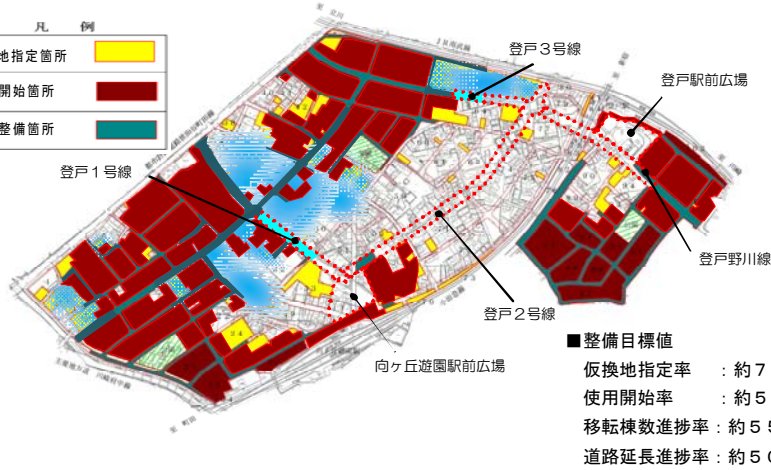
I 平成24～25年度施行予定範囲(第3期実行計画完了時)

【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す。

凡 例

仮換地指定箇所	黄色
使用開始箇所	赤色
道路整備箇所	青色

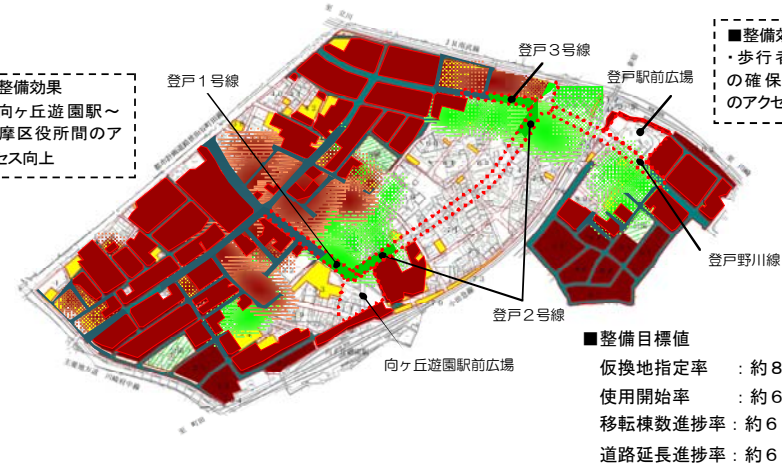


II 平成26～28年度施行予定範囲

【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す。

■整備効果
向ヶ丘遊園駅～多摩区役所間のアクセス向上

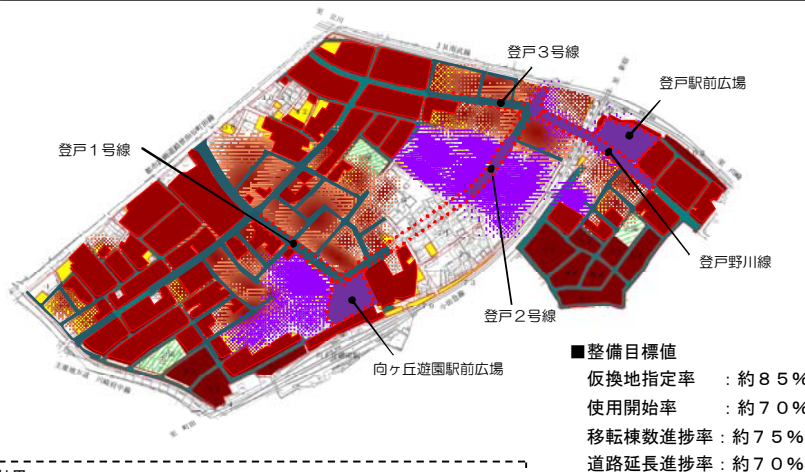


III 平成29～31年度施行予定範囲

【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。

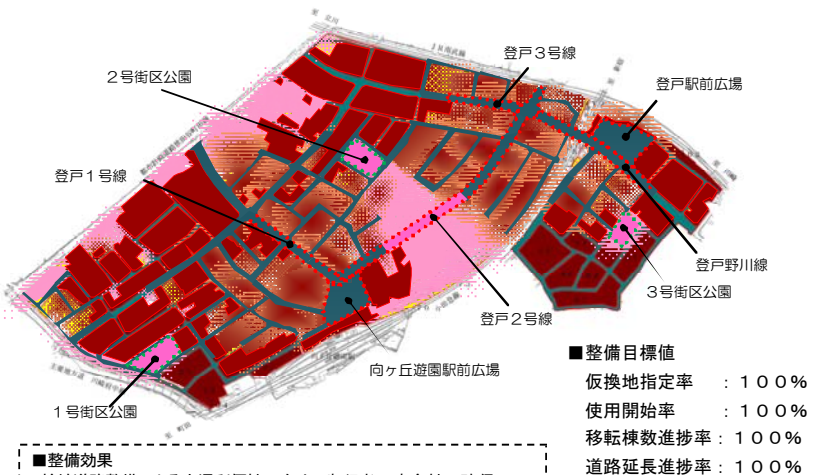
■整備効果
・駅前広場整備による交通結節機能の強化、賑わいの創出
・幹線道路の一部完成による交通利便性の向上、歩行者の安全性の確保



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す。



5 土地利用誘導方針

事業の実施により、多くの建築物が移転・再築されることから、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境を計画的に形成するため、地区の特性に応じた土地利用計画図（地区別方針図）を作成しており、これに基づき、施行地区内の新たな街づくりを推進・誘導する。

土地利用計画図

土地地区画整理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市が作成したもの。

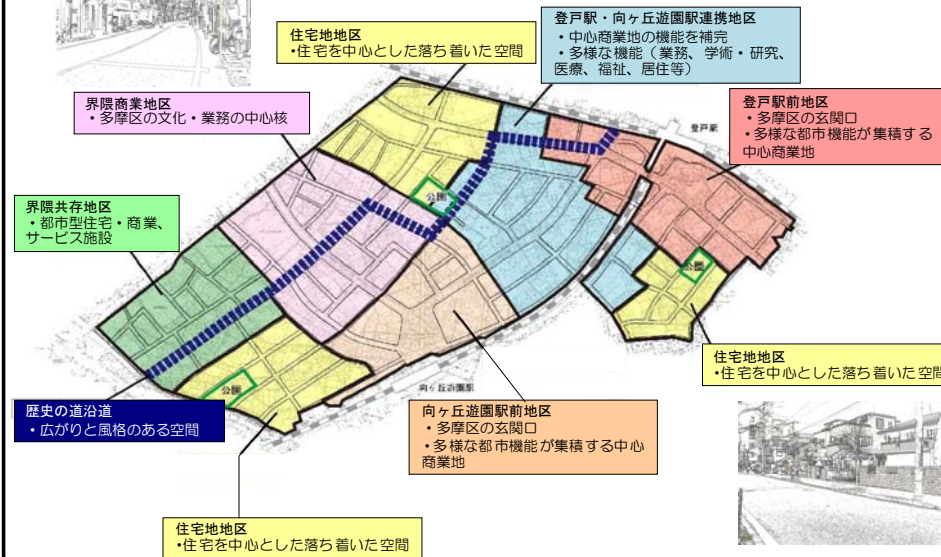
街並み景観形成に向けたルール（案）

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、「街並み景観形成に向けたルール（案）」を、川崎市に対し提言。

土地利用計画図（地区別方針図）

これまでの「土地利用計画図」をもとに、いただいた提言を参考にしながら、地区ごとの特色をふまえた新たな「地区別方針図」を示している。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る。

【界隈商業地区のイメージ】



【住宅地地区のイメージ】

6 事業施行期間・総事業費

(1) 事業施行期間

基本的な考え方を踏まえ、次の前提条件を基に、事業施行期間の見直しについて検討。

【前提条件】

- ・現在までの進捗状況
- ・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

総合的に見直し

●本市第3期実行計画終了（平成25年度末）後から10年で工事概成。
●工事概成後の2年間で残工事及び清算手続の完了。

第3期実行計画		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
事業施行期間		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
工事		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
残工事・清算手続															

※ 現事業施行期間はH24～H28まで。10年間の事業施行期間延伸はH29～H38まで。

(2) 総事業費

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。

- ・事業実績の精査
- ・建物移転計画の精査 等

検証

●現事業計画（770億）と同額

事業計画変更後の事業施行期間 → 10年延伸

(平成38年3月31日まで)

事業計画変更後の総事業費 → 770億円

(現事業計画と同額 残事業費約340億円)

7 事業計画変更に向けたスケジュール

項目	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
整備プログラム	検討調整等 政策調整会議 (案)策定	政策調整会議 策定		
事業再評価	行内関係部署事前協議	関係課との調整 (行内会議・現地視察) → 資料作成	事業再評価	
事業計画の変更	国土交通省事前相談	変更原案作成	関係機関との協議	事業計画の変更 計画変更の手続き 国土交通大臣の 事業計画変更認可
議会等	●まちづくり委員会報告（H25年2月） ●多摩区選出議員報告（H25年2月）			
地元周知	●土地地区画整理協議会（H25年3月） ●まちづくり推進協議会報告（H25年3月）	●関係権利者に対し説明会などを実施（H25年5月） ●関係権利者などへの周知（インフラネット配布）（H25年5月）		