

登戸駅前地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

登戸駅前地区市街地再開発組合

令和6年11月14日認可

令和7年11月14日変更認可

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 関連事業（ペDESTリアンデッキの整備）	
6) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	

5. 事業施行期間..... 6

(1) 事業施行期間（予定）

(2) 建築工事期間（予定）

6. 資金計画..... 7

(1) 資金計画

(2) 支出金明細

(3) 資金調達計画

添付書類

(1) 施行地区の位置図

(2) 施行地区の区域図

(3) 設計図

1) 施設建築物の設計図

2) 施設建築敷地の設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

登戸駅前地区

(2) 事業の名称

登戸駅前地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

登戸駅前地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本計画地は昭和63年より施行中の登戸土地区画整理事業の施行区域内に位置し、計画地周辺はおおむね宅地使用を開始しているが、本計画地内は仮換地指定がなされ、現在は建物も解体が済み、登戸駅駅前交通広場や本計画地に隣接する都市計画道路（3・6・3登戸駅線、3・5・8登戸野川線）などの道路基盤整備が進められている。

(2) 事業の目的

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は「地域生活拠点」に位置付けられており、『川崎市都市計画マスタープラン全体構想』（平成29年3月）において商業・業務、住宅等の様々な都市機能の集積を図ることが目指されている。また登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画における基本目標において水と緑を生かした潤いを感じられる街なみづくり等が求められており、地域資源を活かした魅力的な拠点の形成が目指されている。

登戸駅前に位置する本計画地は、商業等による賑わい空間の創出や生活利便性の向上、まちの魅力発信拠点の形成などの役割が求められている。

以上より、本計画地と「駅（登戸駅）」、「まち（地域住民・地域資源）」、「外（来街者）」をつなぐことで、駅前の拠点形成を強化するとともに、まちの魅力を高めていくことを目標とする。本計画においては、駅前拠点の創出を図る商業機能等や日常生活を支える生活支援機能の導入により、地域生活拠点にふさわしい土地利用を推進するとともに、駅との接続による交通利便性の向上や周辺エリアの玄関口にふさわしい駅前空間づくりや観光支援機能の導入により、来街者が訪れたいようなまちづくりを目指す。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本計画地は川崎市の北西部に位置し、川崎市が施行する「登戸土地区画整理事業区域（約37.2ha）」のうち、90街区（約0.6ha）の敷地である。

本計画地が近接する登戸駅は、JR 南武線と小田急小田原線が乗り入れている交通結節点としてのポテンシャルが高い駅であり、さらに本計画地は駅前広場（土地区画整理事業にて再整備予定）に近接している交通利便性の高い立地となっている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類(1)のとおり

(3) 施行地区の区域

【宅地】

神奈川県川崎市多摩区登戸
（定款別表1のとおりとする）

【公共施設】

なし

(4) 施行地区の区域図

添付書類(2)のとおり

(5) 施行地区の面積

約 0.6ha

4. 設計概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本計画地は上位計画において、交通結節機能の強化や周辺地域資源を活用したまちづくりを推進し、商業・業務・都市型住宅が調和した拠点形成が目指されている。

交通結節機能の強化としては、駅と本計画地をつなげる歩行者デッキを整備するとともに、利便性の高い昇降機能を整備することで、駅と周辺住宅地をつなぐ安全安心で利便性に資する歩行者ネットワークを形成する。

また、周辺地域資源を活用したまちづくりとしては、低層部に賑わいを創出する商業施設（店舗等、生活支援機能）および地域資源の発信拠点となる観光支援機能、高層部には多様なライフスタイルに対応した都市型住宅（居住機能）を配置するとともに、各機能が調和した拠点形成を図る。

併せて、広場、帰宅困難者対応施設、防災備蓄倉庫、自家発電設備などを整備し、居住者・施設利用者に限らず、地域住民、来訪者等の災害時対応を実施する地域防災活動拠点の形成を目指すものとする。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

本施設の配置は、低層部に商業施設等（店舗等、生活支援機能、観光支援機能）、高層部に都市型住宅を配置し、道路境界からの壁面後退を確保することで、高層部による周辺への圧迫感を軽減するとともに、低層部のゆとりある歩行者空間を創出する。

商業施設等の配置においては、周辺への賑わい創出や施設へのアクセス性に配慮して、外周道路沿道に顔向けする形とする。

また歩行者デッキについては、駅前交通広場の改良と合わせて、駅から駅前交通広場、駅前交通広場から本計画地へと繋ぐ歩行者デッキを整備することにより、川崎市の事業では確保することが困難な賑わいや地域交流空間となる広場と接続することを可能にするとともに、安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。

登戸駅からまちへと来街者を惹きつけるため、魅力的な歩行者空間となるよう計画する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等（容積率及び容積対象は建築基準法に基づく）

	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
90 街区	約 5,950 m ²	約 4,160 m ²	約 64,695 m ²	約 70%	約 740%

(ハ)各床面積等

階	用途	床面積	備考
PH2		約 108 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 38 階・地下 1 階 建築物の高さ：139.80m (G.L.=T.P.+20.7m から) 容積対象面積：約 44,000 m ² その他施設：駐車場 約 245 台(※1) 駐車ハ け場 約 9 台 駐輪場 約 950 台 ※1：荷捌き、公共的駐車場を含む
PH1		約 30 m ²	
38F	住宅（共用）	約 1,255 m ²	
37F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
36F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
35F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
34F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
33F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
32F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
31F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
30F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
29F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
28F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
27F	住宅（住戸）	約 1,326 m ²	
26F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
25F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
24F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
23F	住宅（住戸）	約 1,245 m ²	
22F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
21F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
20F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
19F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
18F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
17F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
16F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
15F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
14F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
13F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
12F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
11F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
10F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
9F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
8F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
7F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
6F	住宅（住戸）	約 1,244 m ²	
5F	住宅（共用）	約 1,597 m ²	
4F	店舗・駐輪場・設備室	約 2,574 m ²	
3F	店舗・子育て支援	約 3,029 m ²	
2F	店舗・防災センター	約 3,494 m ²	
1F	店舗	約 3,932 m ²	

B1F	駐輪場・駐車場・設備室	約 4,783 m ²	
ピット		約 280 m ²	
ピット 2		約 563 m ²	
パレット		約 3,146 m ²	
合計	—	約 64,695 m ²	

※端数処理の関係で各階の床面積を加算した面積は、全体（計）床面積と必ずしも一致しない。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

歩行者デッキと接続された立体広場（2階）、および、立体広場（2階）と昇降機能によりつながる立体広場（1階）、計画地西部の地上レベルに広場を整備する。

また計画地外周道路沿道にゆとりある歩行空間を確保するため歩道状空地（幅員 4 m）を整備。広場部分については歩道状空地を作らずに道路と広場に大きな段差が生じないように整備することで歩行者が歩きやすくなる設えとする。

(ロ) 有効空地率

当地区の敷地面積に対して、有効空地率は約 45.2%とする。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設の設計概要

なし

(ロ) 公共施設調書

種別	名称	幅員（m）	延長（m）	面積（m ² ）	公共施設管理者	備考
道路	—	—	—	—	—	—

5) 関連事業（ペDESTリアンデッキの整備）

本計画地と登戸駅をつなぐ歩行者デッキ（ペDESTリアンデッキ）の整備

6) 住宅建設の概要

住宅の種類		専有床面積	備考
住戸タイプ	戸数		
1 LDK	98 戸	約 35～50 m ²	区分所有
2 LDK	31 戸	約 55～65 m ²	
3 LDK	234 戸	約 65～145 m ²	
4 LDK	79 戸	約 85～90 m ²	
計	442 戸	平均 約 69 m ²	—

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)-1 のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(3)-2 のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告日 ～ 至 2030 年 3 月末

(2) 建築工事期間（予定）

自 2026 年 2 月 ～ 至 2029 年 9 月末

6. 資金計画

資金計画書

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収 入 金	補助金	5,000	支 出 金	調査設計計画費	2,190
	防災省エネ緊促	497		土地整備費	0
	ウォークابل補助金	270		補償費	2,084
	デッキ整備負担金(川崎市)	1,070		工事費	48,295
	消費税還付金	915		事務費	1,194
	保留床処分金等	485		借入金利子	538
	増床・特定分譲収入金	2,735			
	参加組合員負担金	43,329			
	合 計	54,301		合 計	54,301

(2) 支出金明細

		総 額	事業年度別計画								
			R 3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
調 査 設 計 計画費	事業計画作成費	873	16	131	313	131	150	17	19	91	5
	地盤調査費	2				2					
	建築設計費	1,159					723	141	150	145	
	権利変換計画作成費	156					103	1			52
	その他調査設計費										
	小 計	2,190	16	131	313	133	976	159	169	236	57
土 地 整備費	既存建築物除却費	0									
	整地費	0									
	小 計	0									
補償費	転出補償費	1,274					1,274				
	通損補償費	810				30	780				
	小 計	2,084				30	2,054				
工事費	建築物等工事費金	45,332					2,267	2,357	8,205	26,746	5,757
	デッキ整備費	1,700						314	628	758	
	その他工事費	1,263					52	98	255	725	133
	小 計	48,295					2,319	2,769	9,088	28,229	5,890
事務費		1,194	6	8	8	114	190	152	167	365	184
	小 計	1,194	6	8	8	114	190	152	167	365	184
借入金利子		538				1	22	16	39	162	298
合 計		54,301	22	139	321	278	5,561	3,096	9,463	28,992	6,429

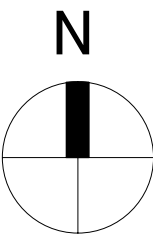
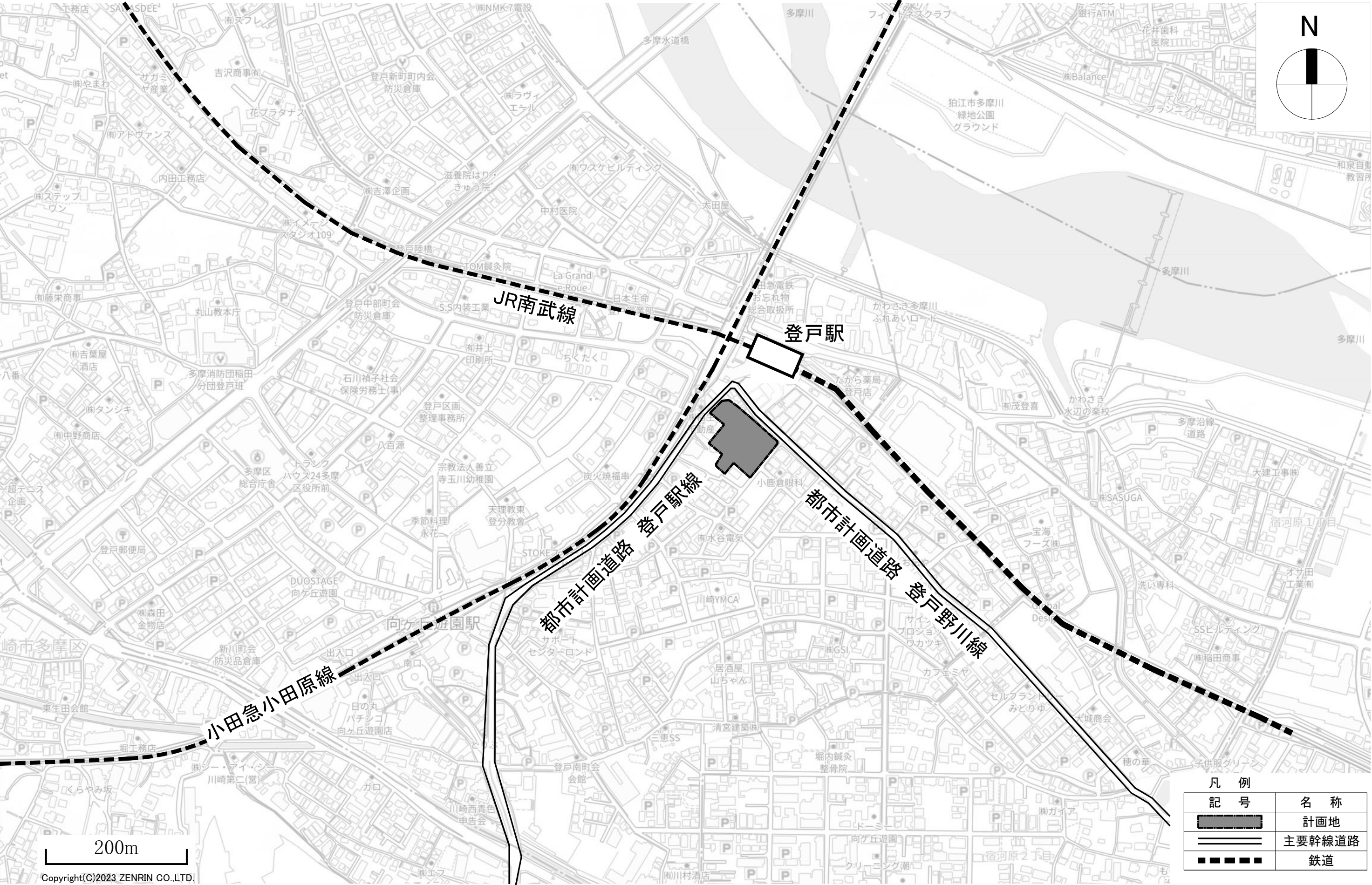
(3) 資金調達計画

費目		総額	事業年度別計画								
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
支出項目	総事業支出	53,763	22	139	321	277	5,539	3,080	9,424	28,830	6,131
	立替金返済	697				697					
	借入金返済	38,487									38,487
	借入金利子	538				1	22	16	39	162	298
支出金小計		93,485	22	139	321	975	5,561	3,096	9,463	28,992	41,915
収入項目	社会資本整備総合交付金	5,000				33	854	79	772	1,471	1,791
	防災省エネ緊急促進	497						12	111	75	299
	ペDESTリアンデッキ市負担	1,070					30	67	199	387	387
	ウォークブル補助金	270					8	10			252
	建物補償費分増床負担金	485					248				237
	消費税還付	915									915
	増床・特定分譲収入金	2,735					273			207	2,255
	参加組合員負担金	43,329					4,333			3,268	35,728
収入金小計		54,301				33	5,746	168	1,082	5,408	41,864
資金調達	事業協力者	697	22	139	392	144					
	立替金累計	697	22	161	553	697					
	金融機関	38,487				750	2,737	3,000	8,400	23,600	
	借入金累計	38,487				750	3,487	6,487	14,887	38,487	

※端数処理による調整を行っています。

添付書類

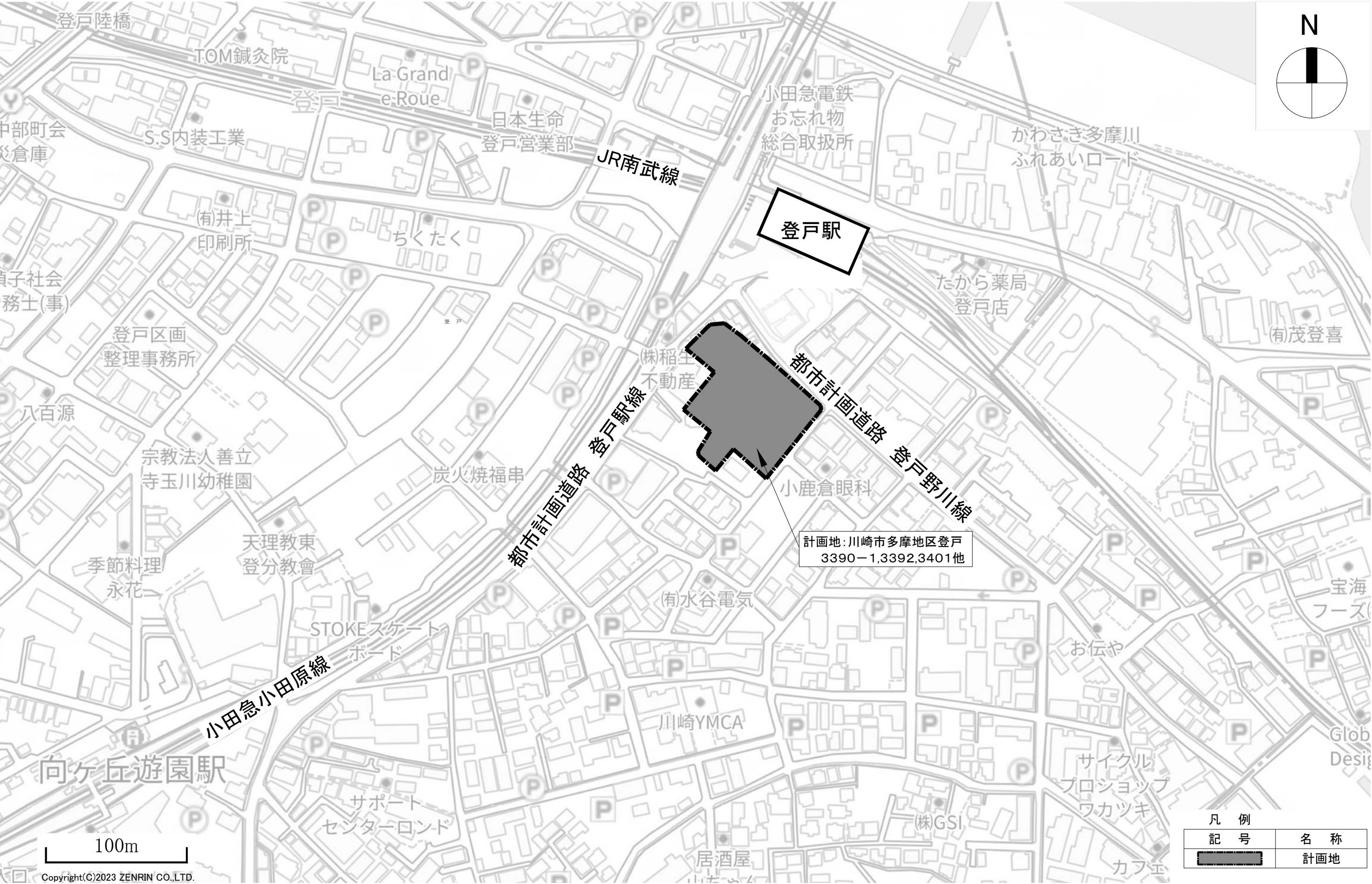
- (1) 施行地区の位置図
- (2) 施行地区の区域図
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
 - 2) 施設建築敷地の設計図

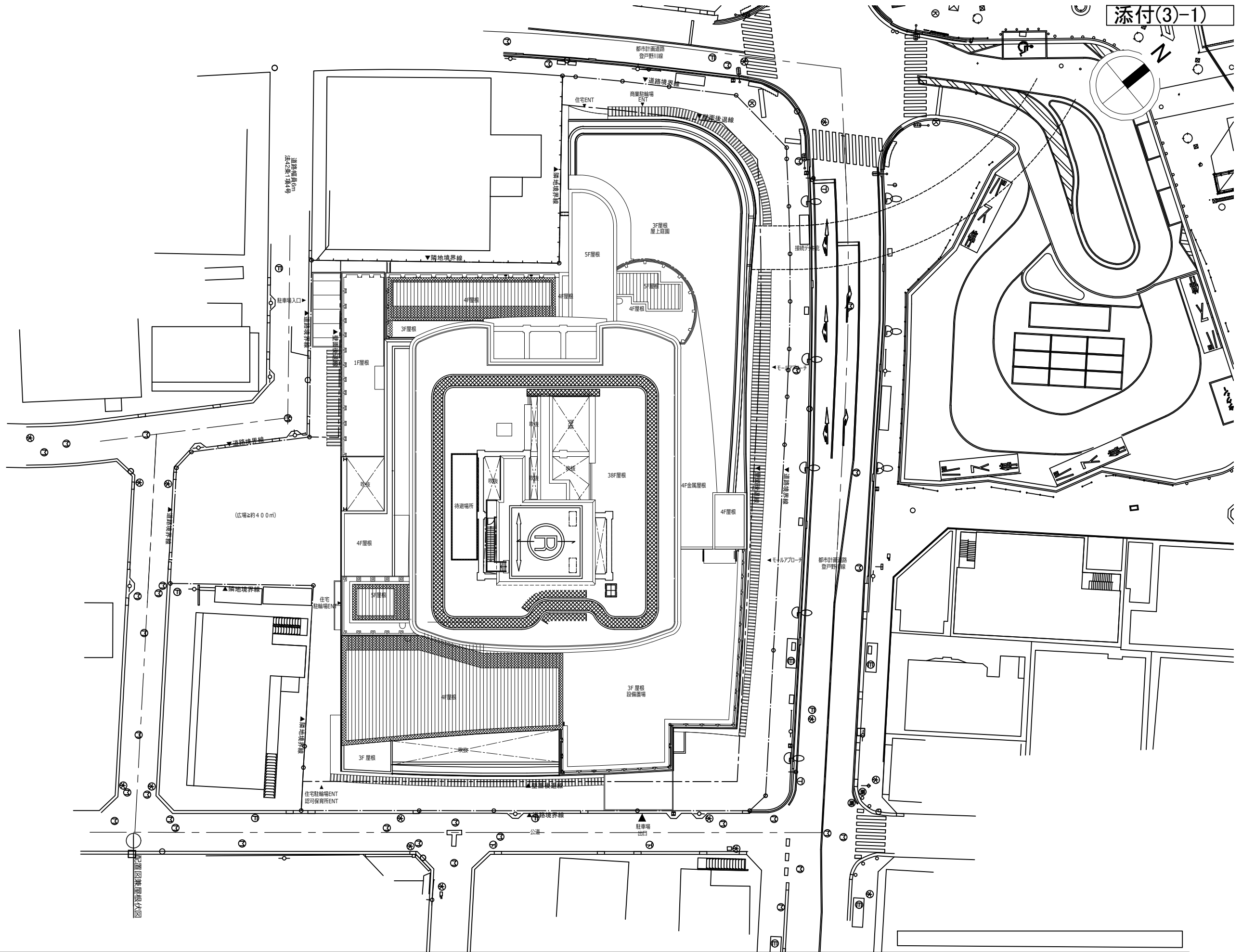


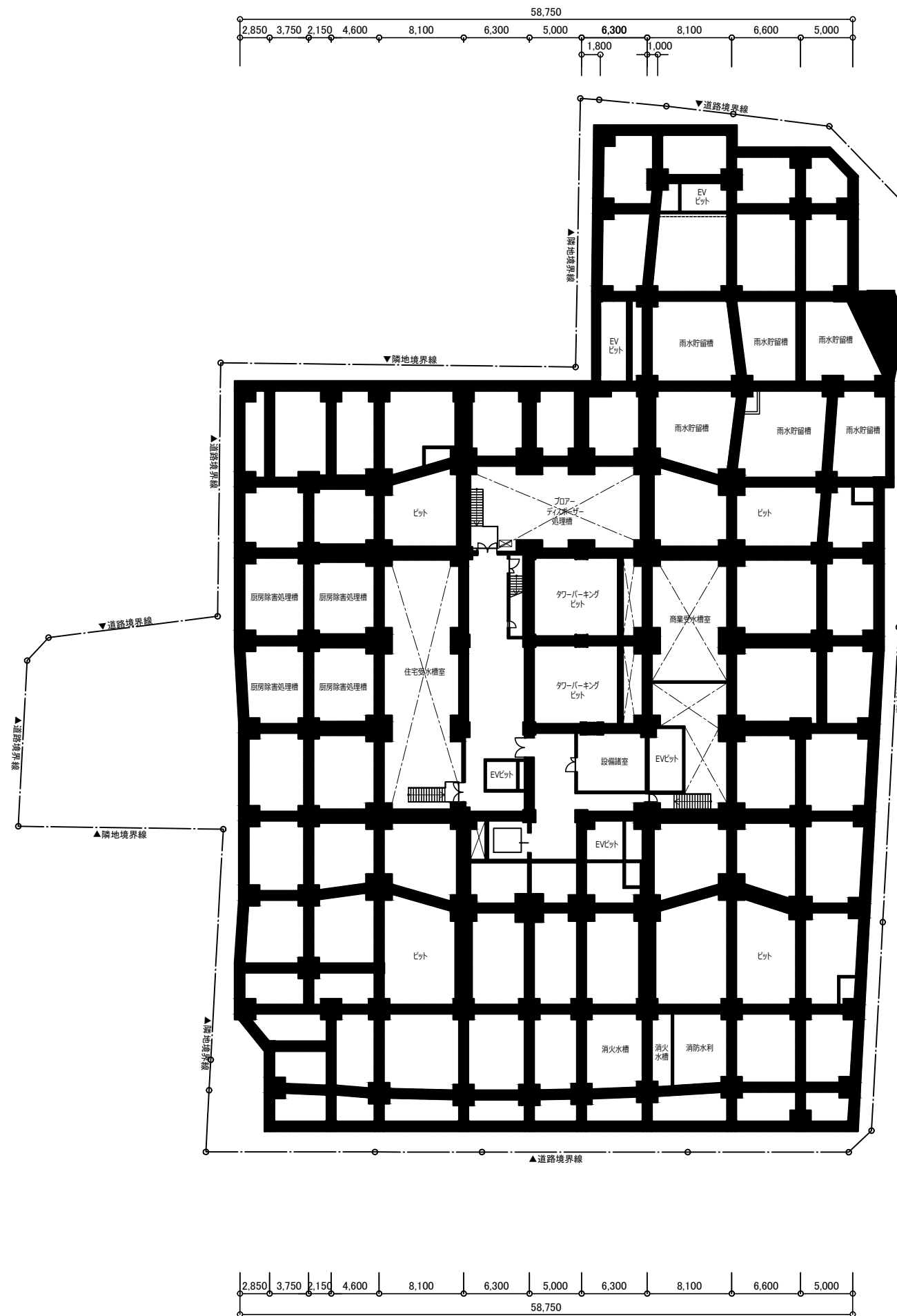
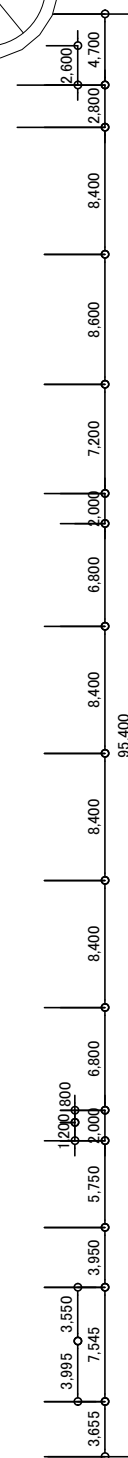
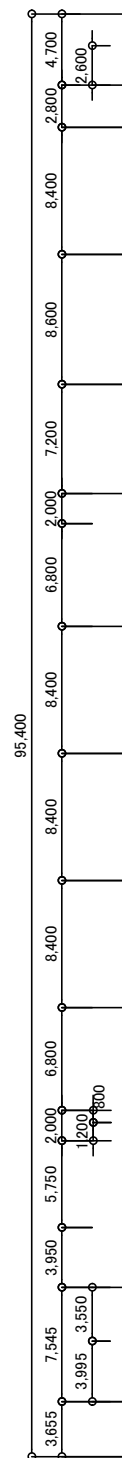
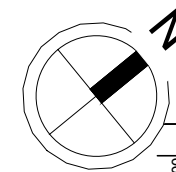
凡 例	
記 号	名 称
	計画地
	主要幹線道路
	鉄道

200m

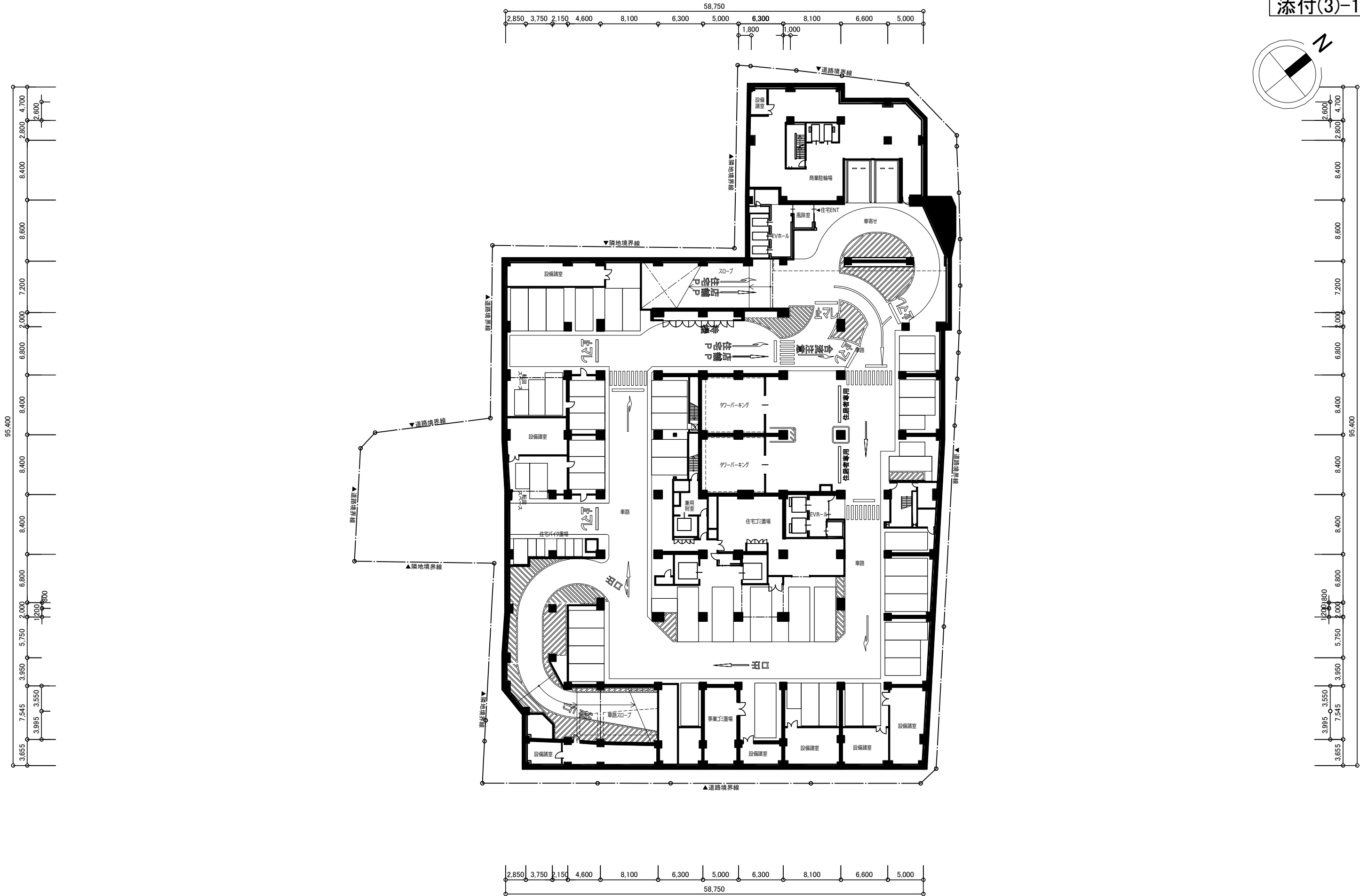
Copyright(C)2023 ZENRIN CO.,LTD.







※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



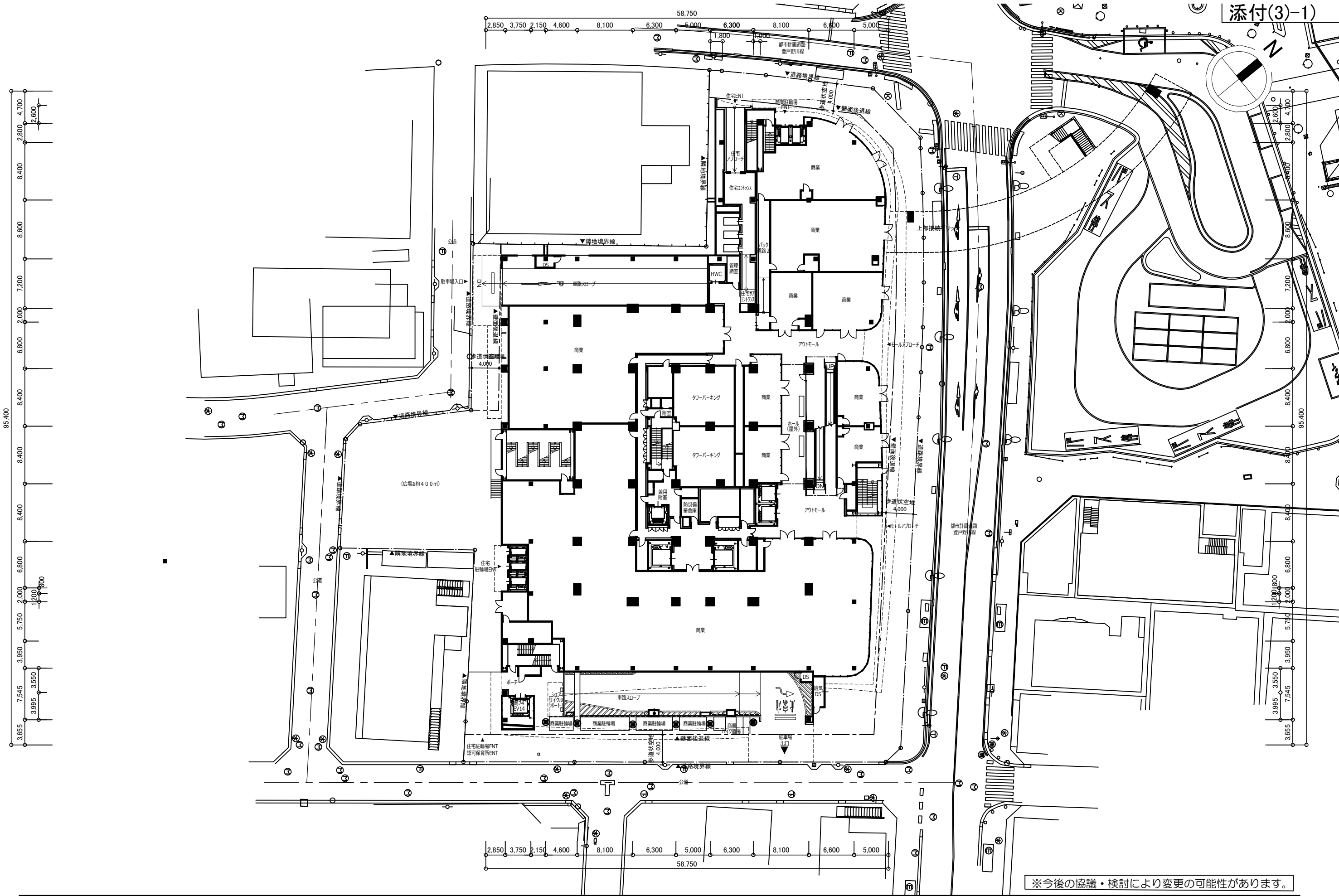
添付(3)-1

※今後の協議・検討により変更の可能性があります。

PROJECT 登戸駅前地区市街地再開発事業

TITLE 地下1階平面図

SCALE A3 : 1/ 500



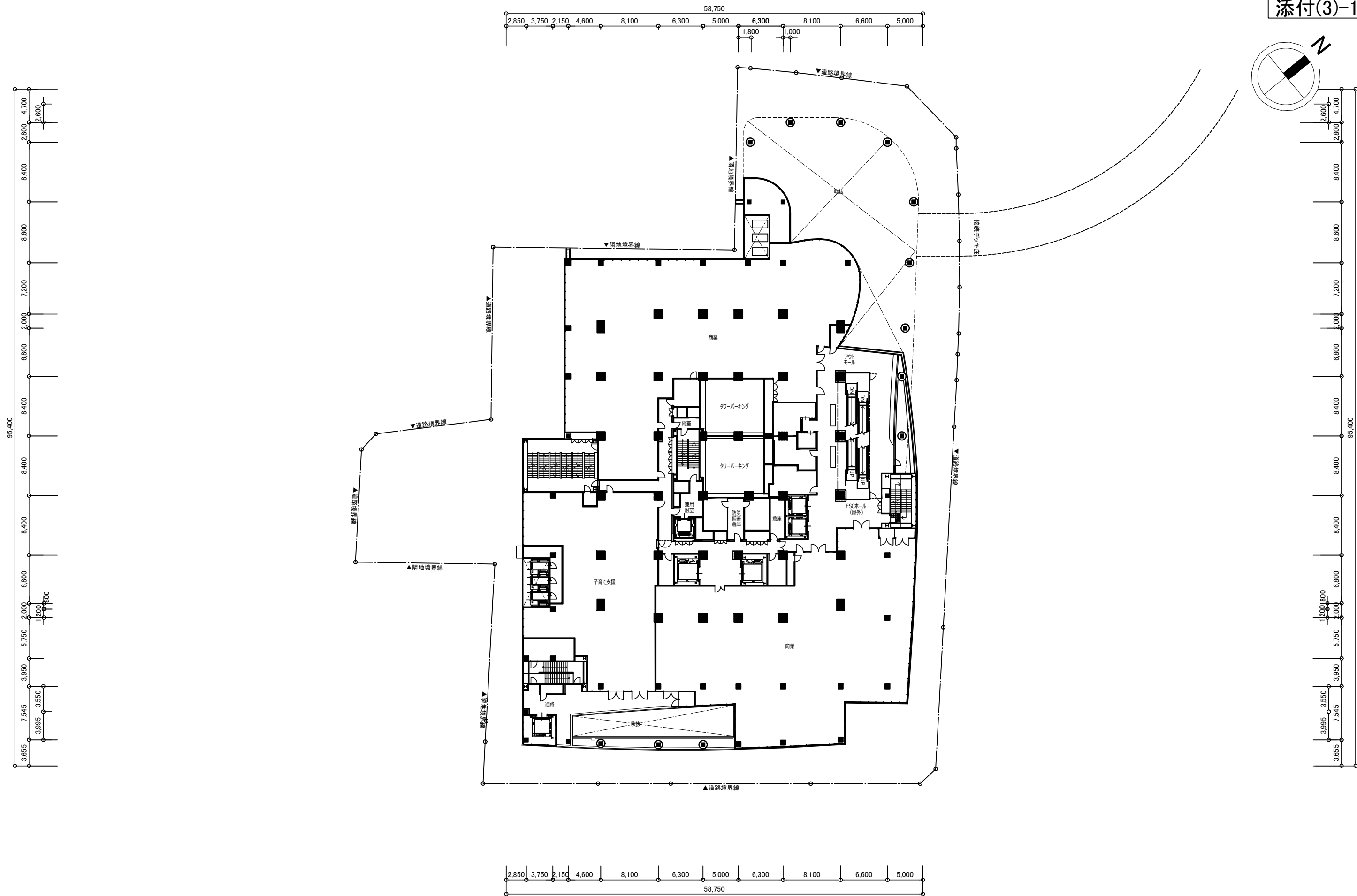
添付(3)-1

PROJECT 登戸駅前地区市街地再開発事業

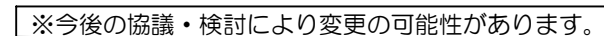
TITLE 1階平面図

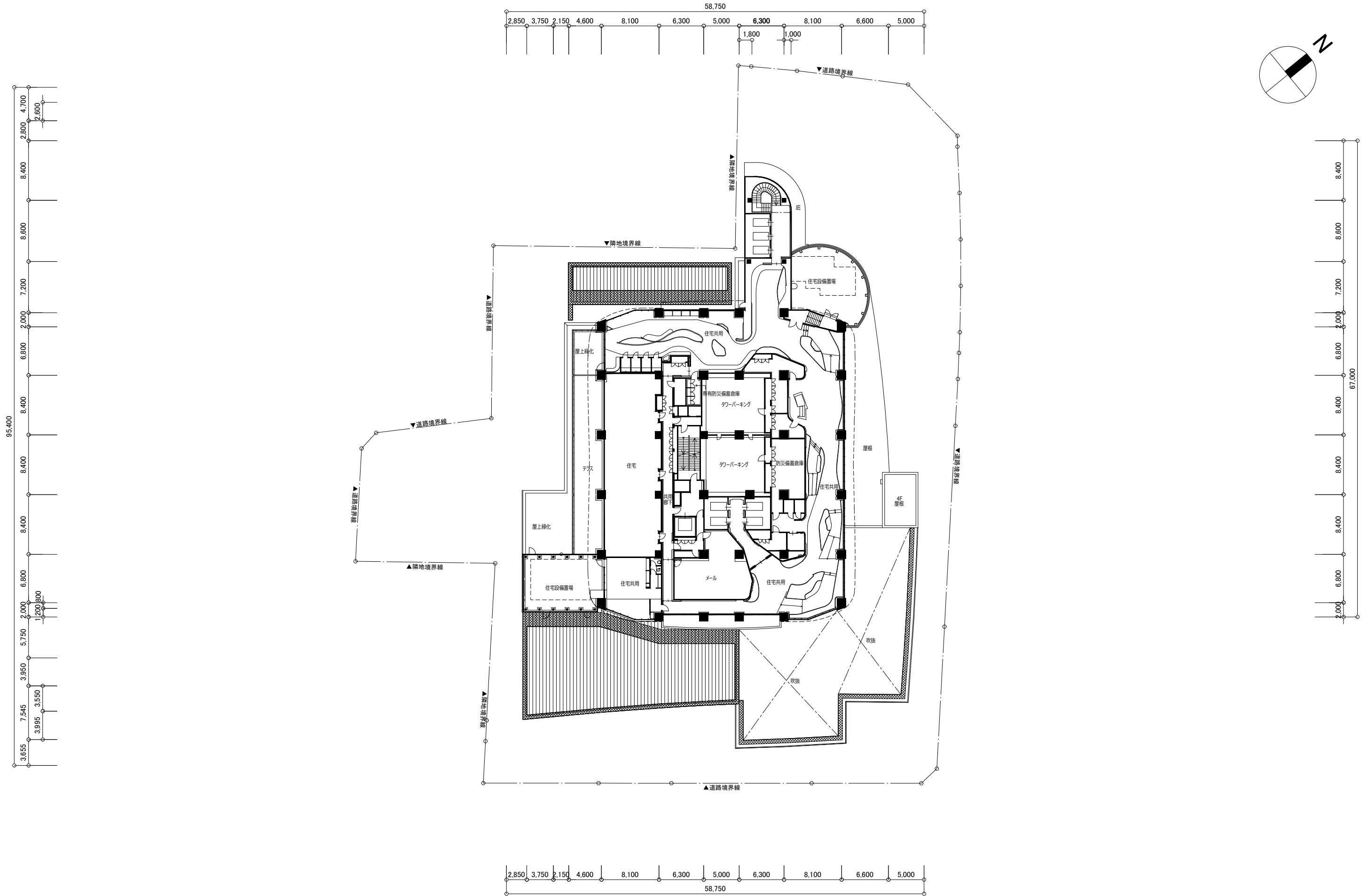
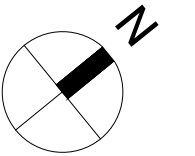
SCALE A3 : 1/ 500

※今後の協議・検討により変更の可能性があります。

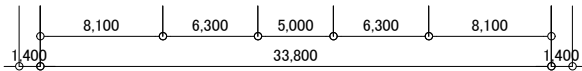
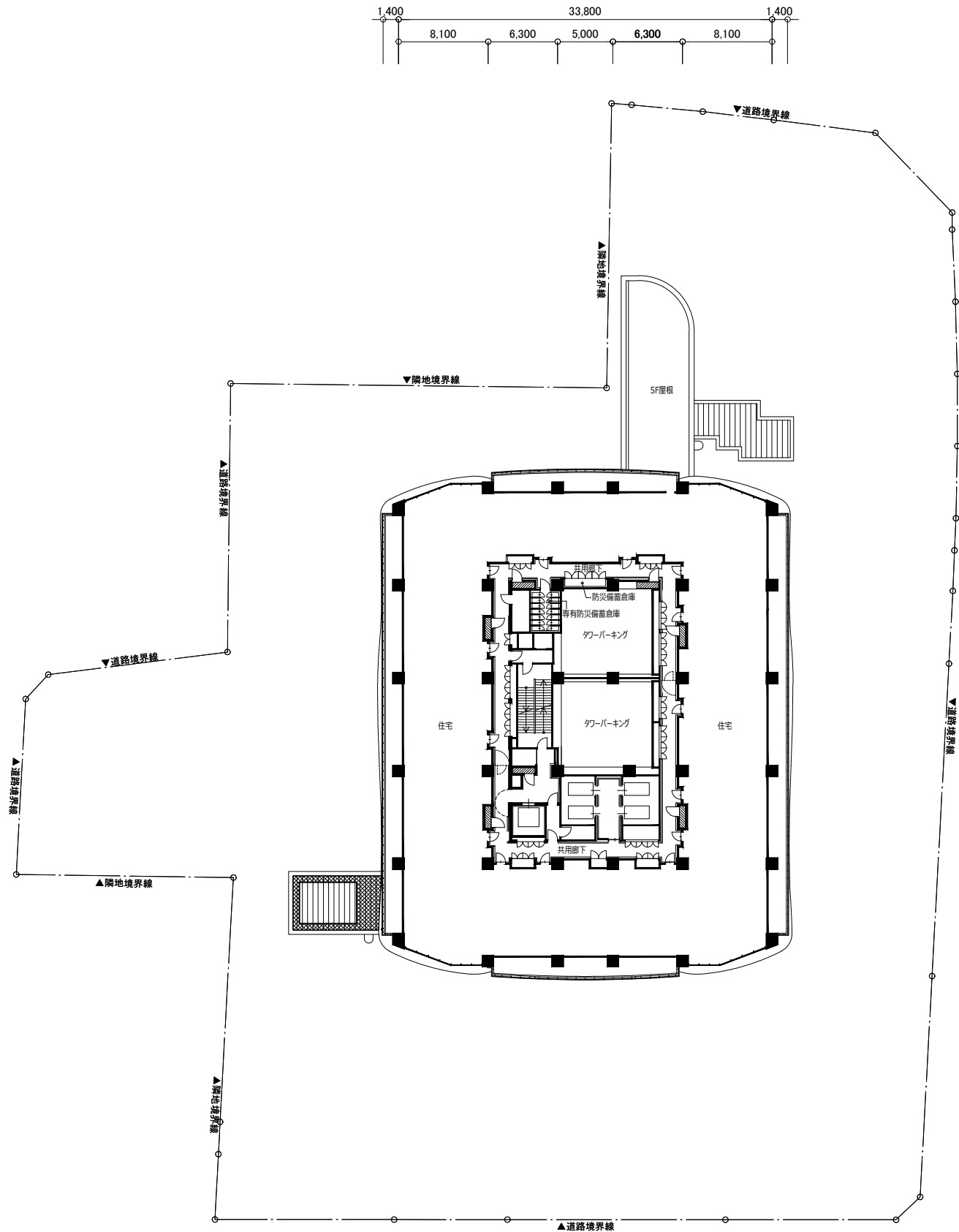
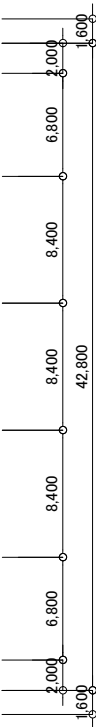
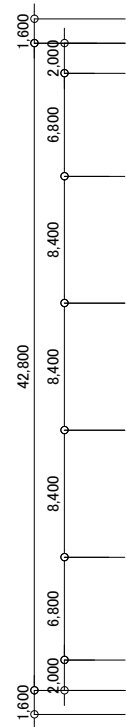
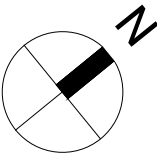


※今後の協議・検討により変更の可能性があります。

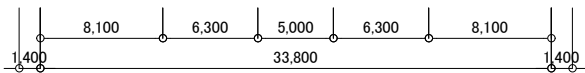
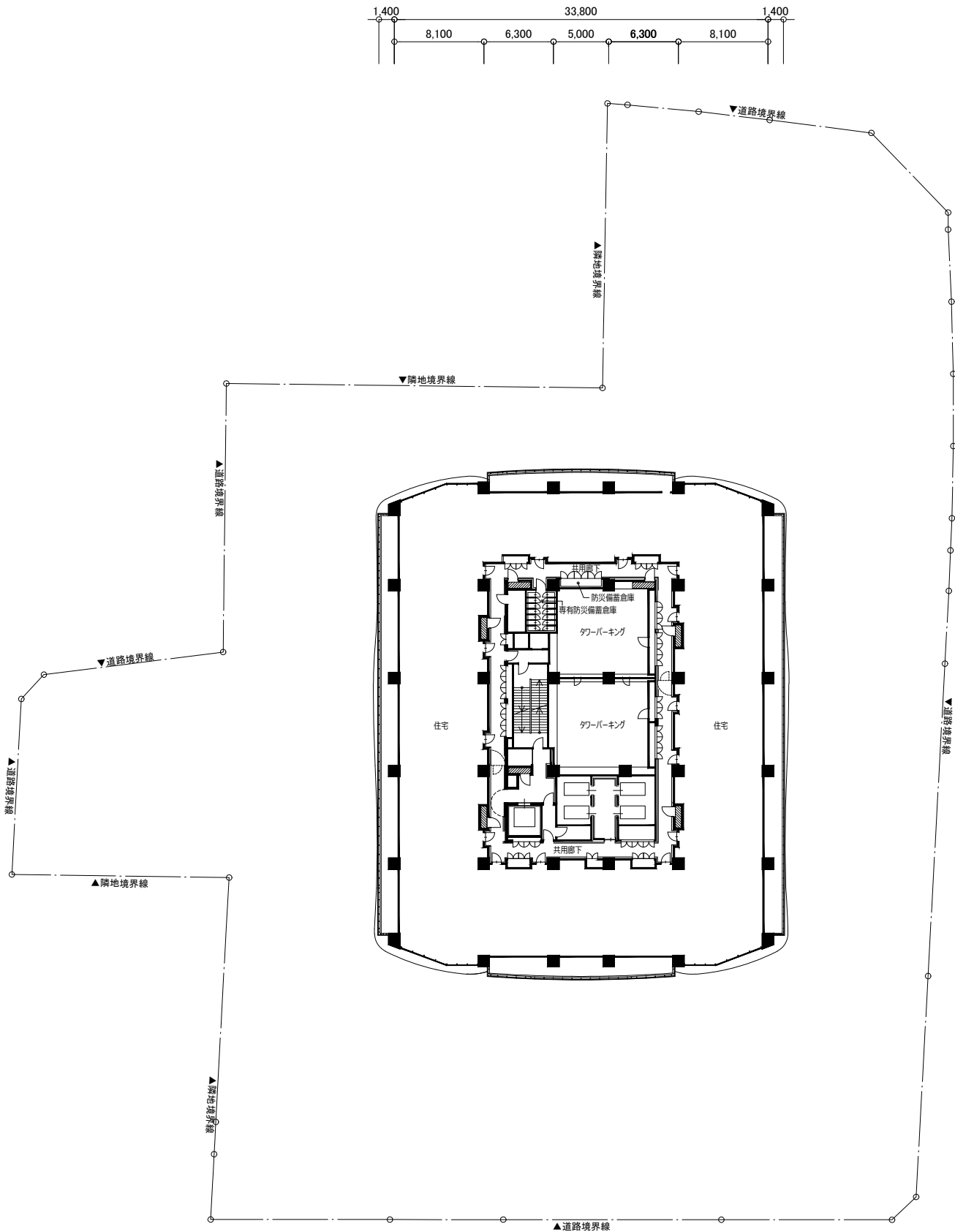
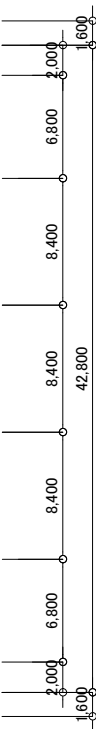
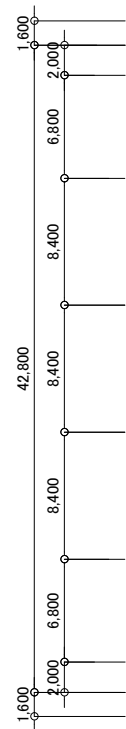
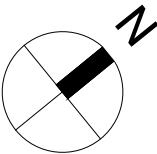




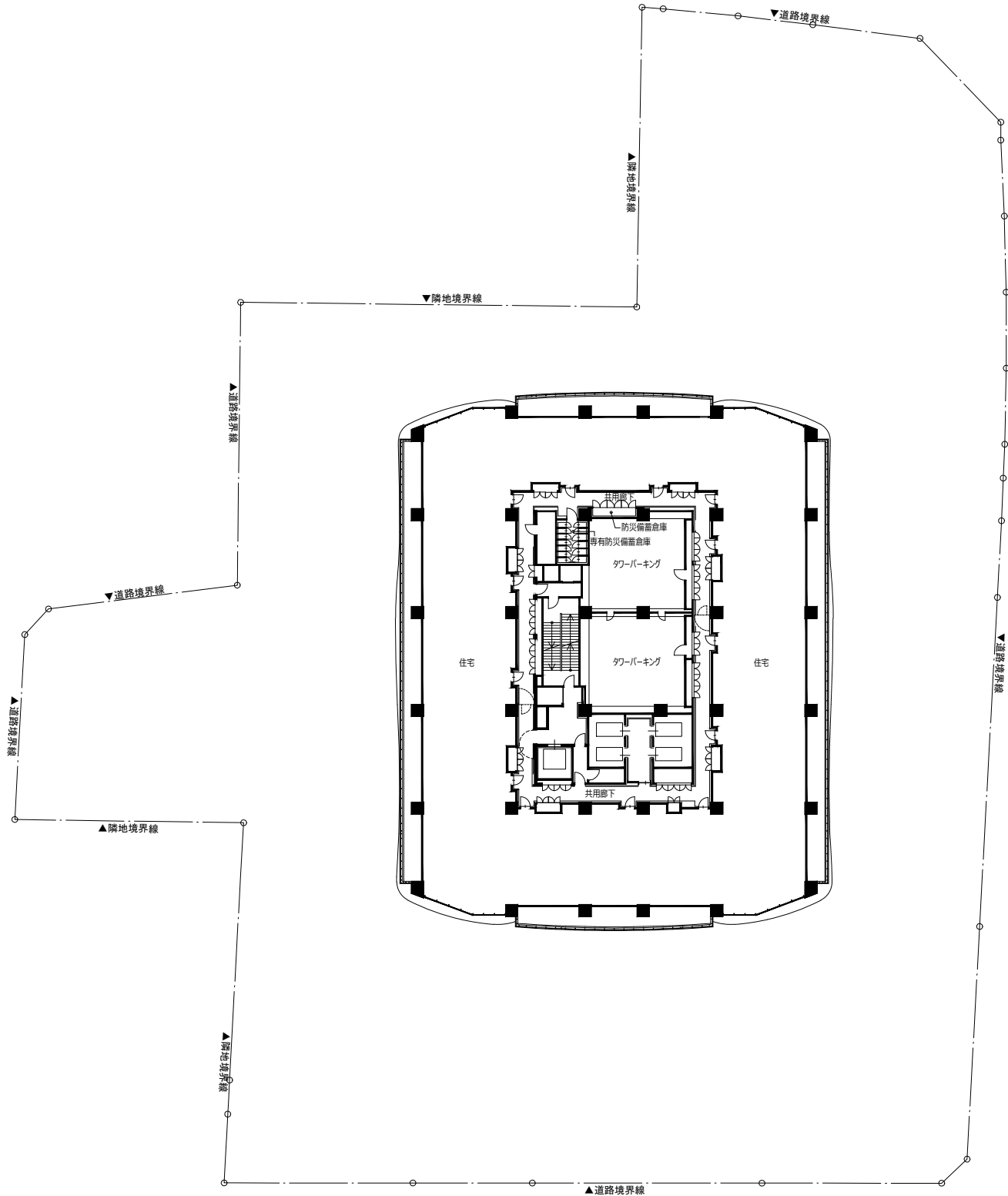
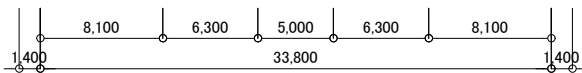
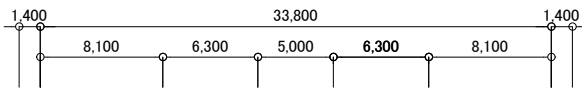
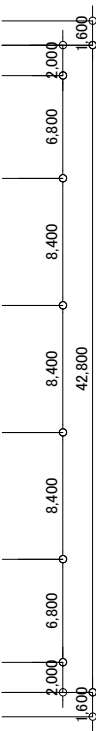
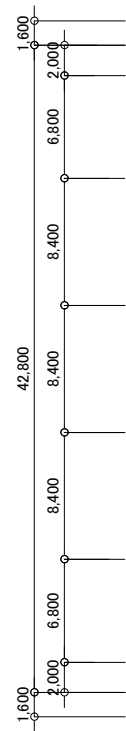
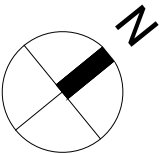
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



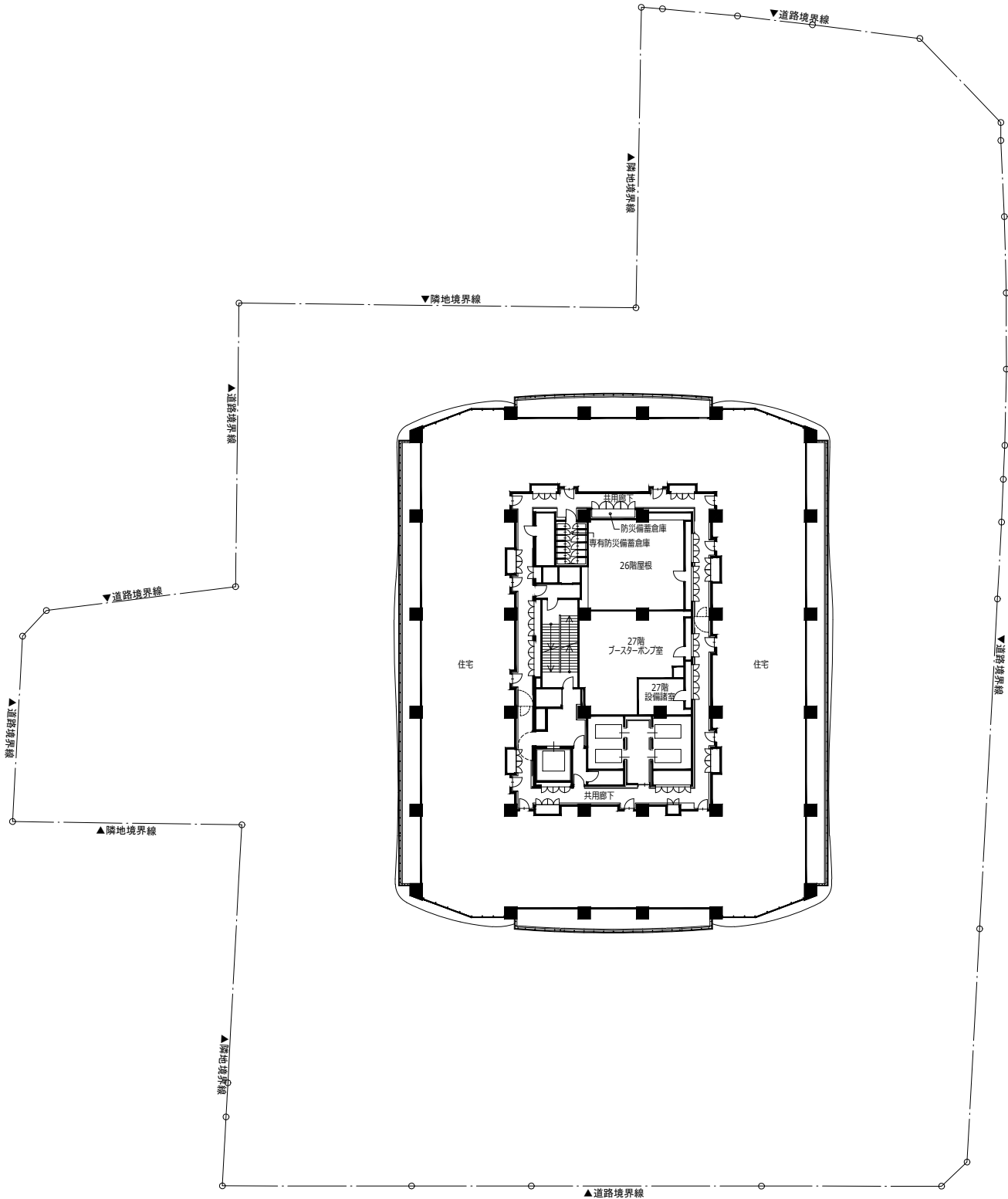
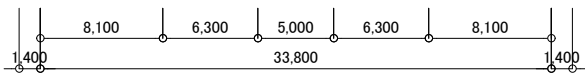
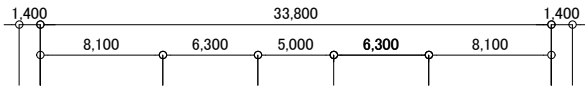
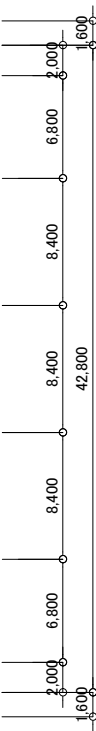
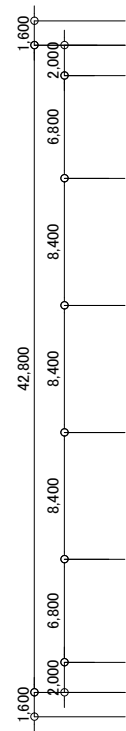
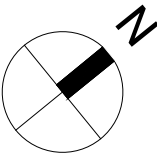
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



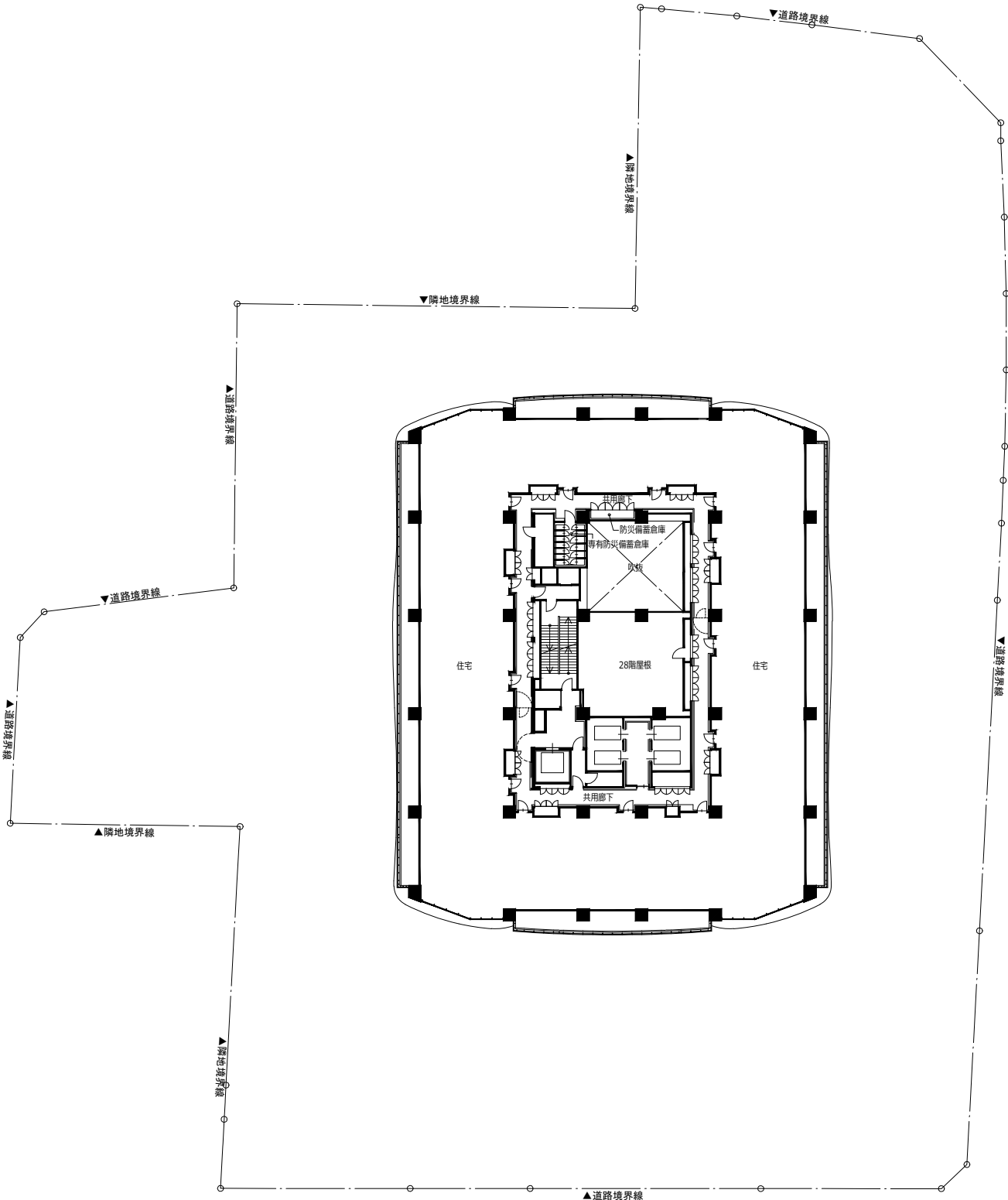
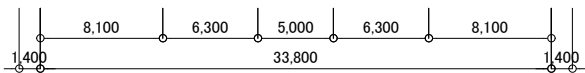
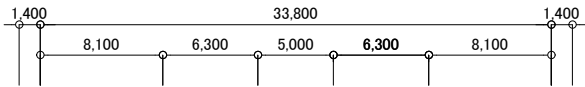
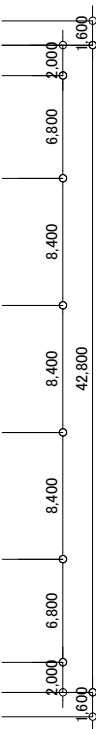
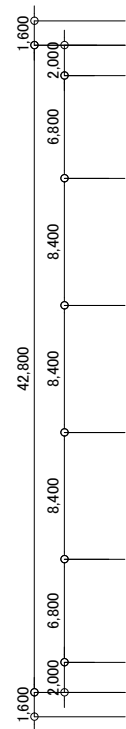
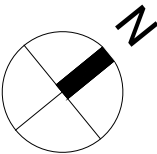
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



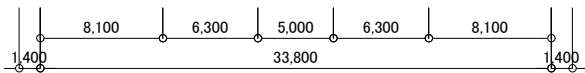
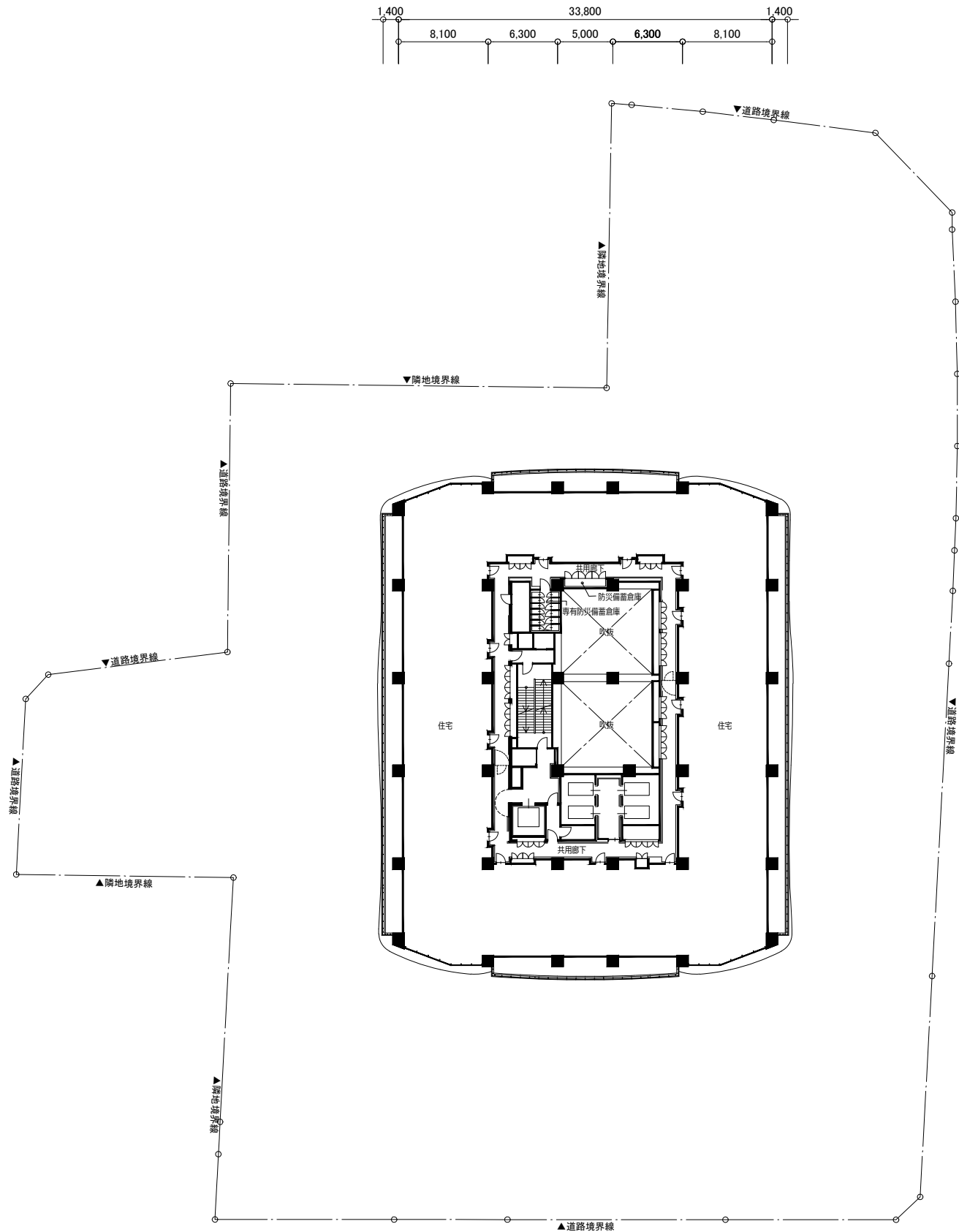
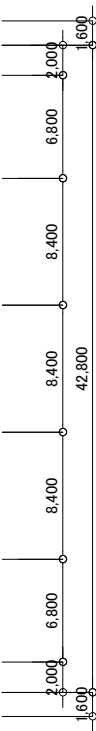
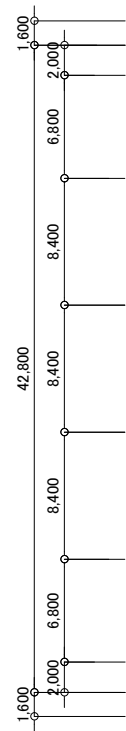
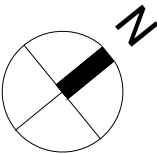
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



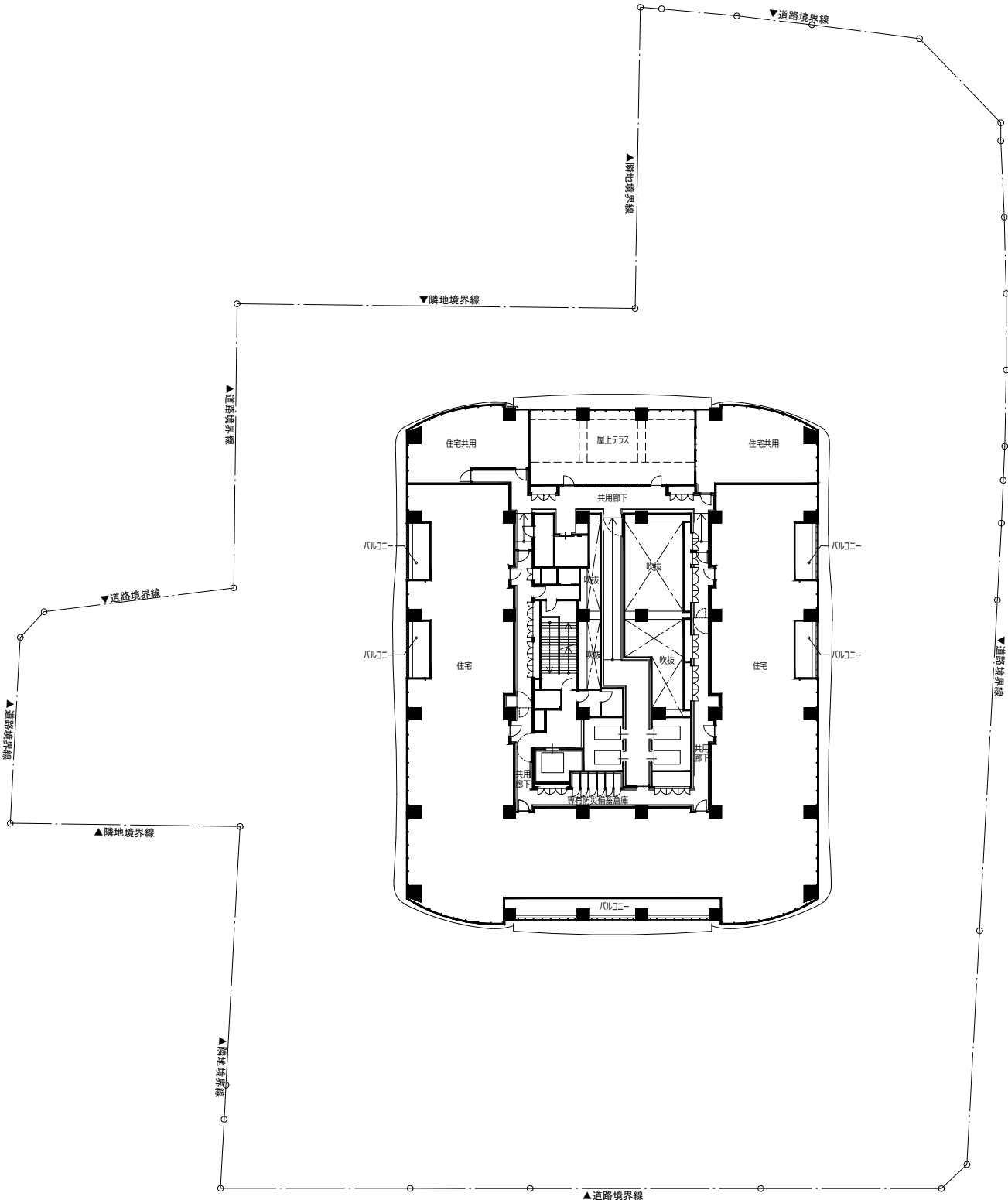
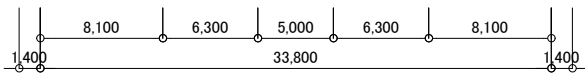
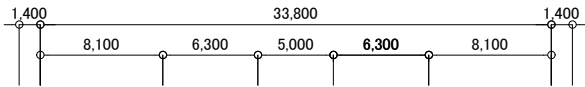
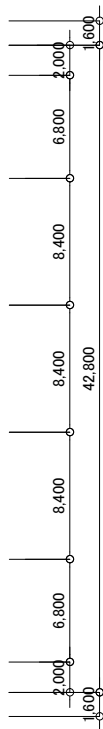
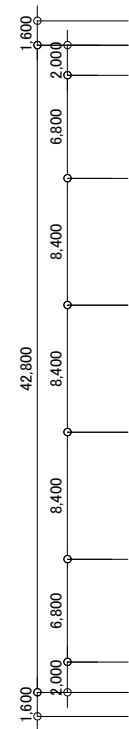
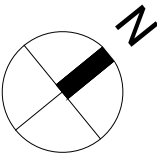
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



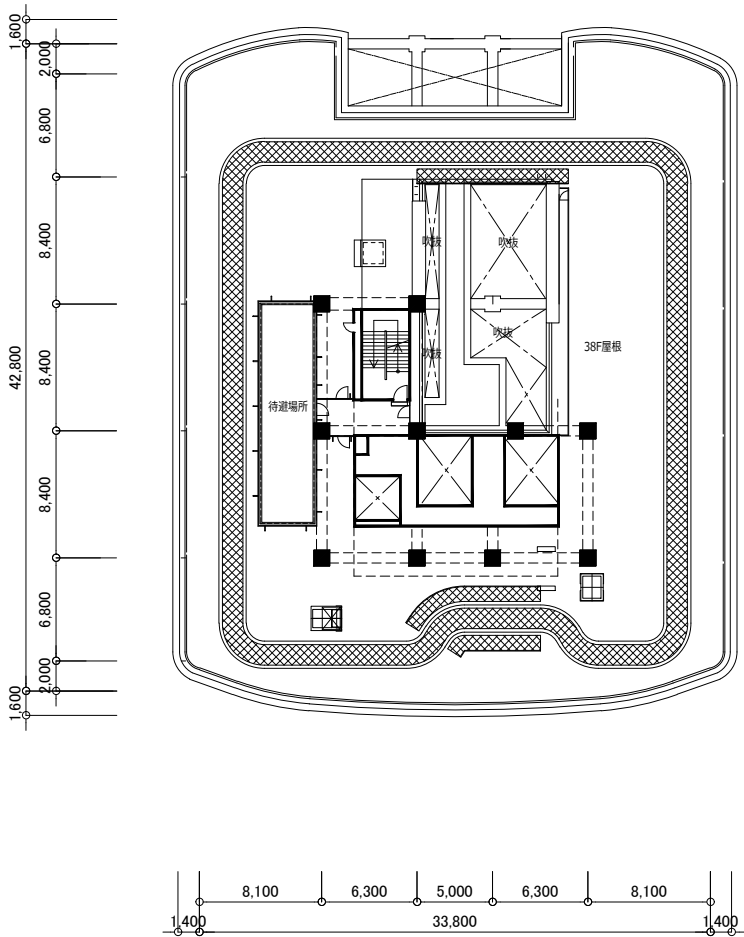
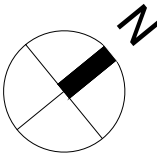
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



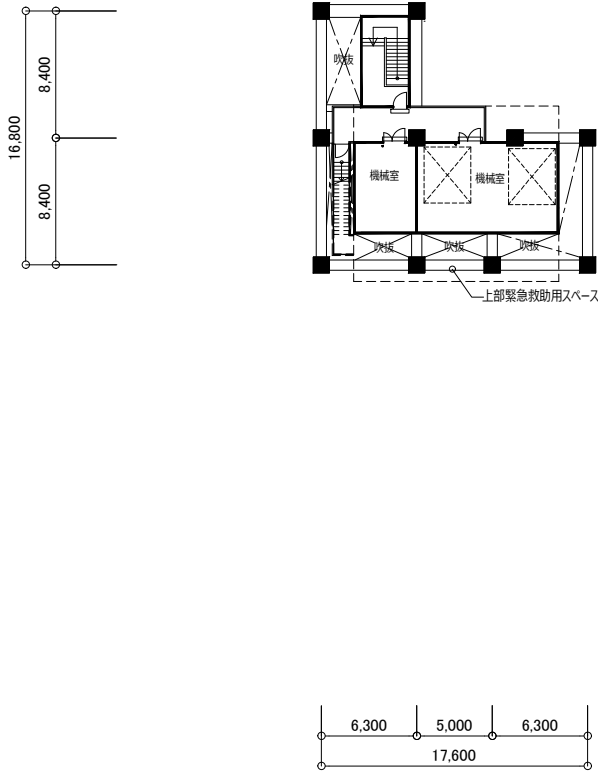
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



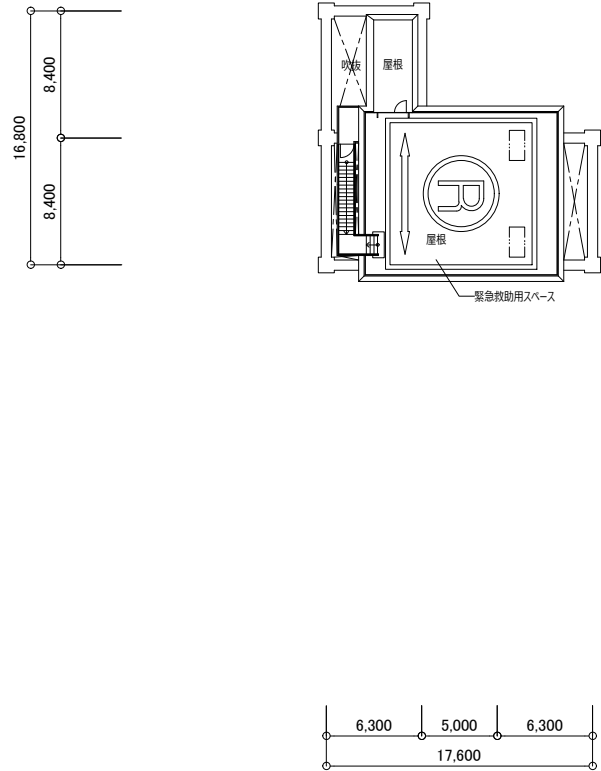
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。



PH1階

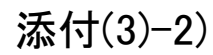


PH2階

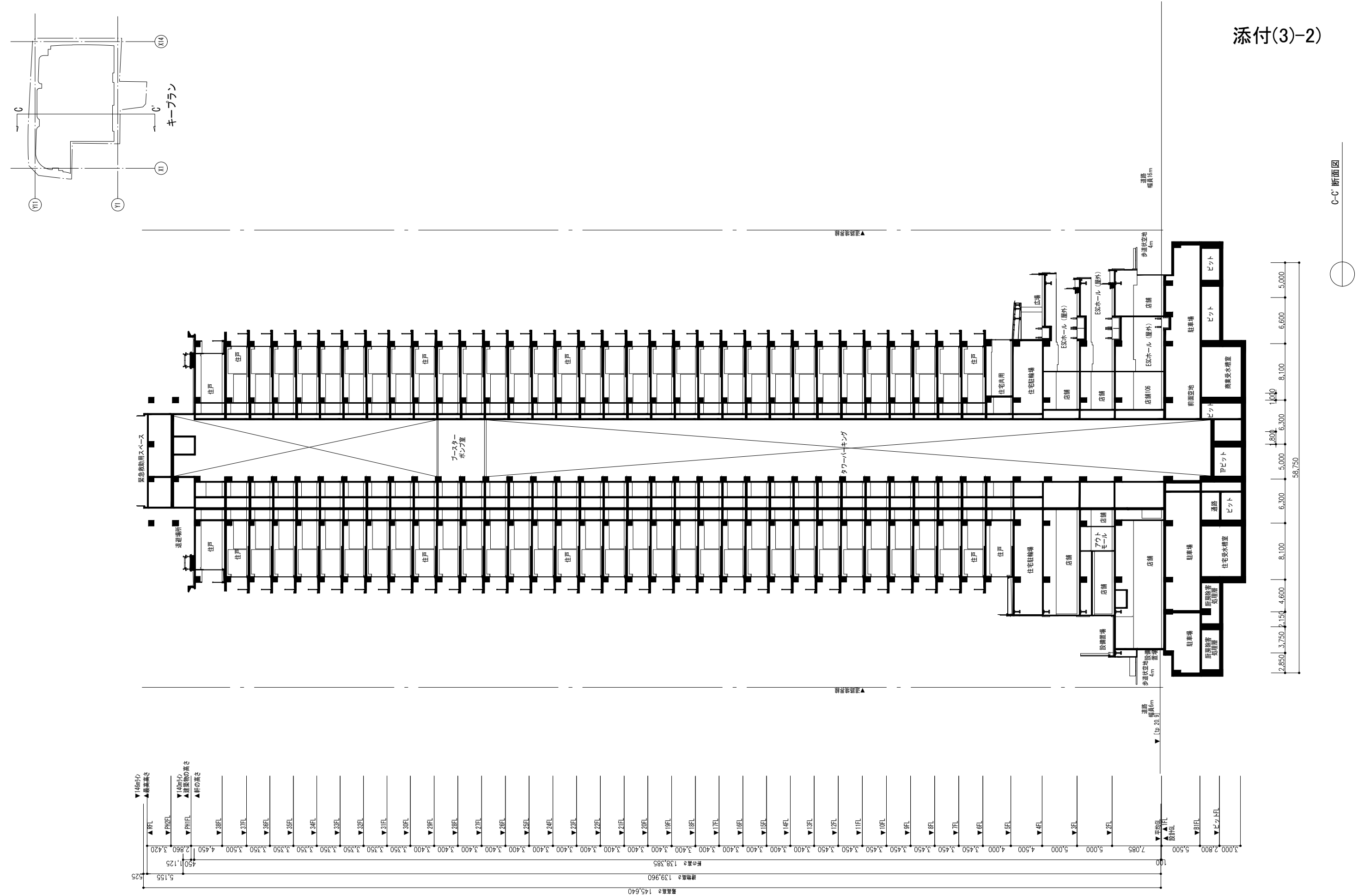


PHR階

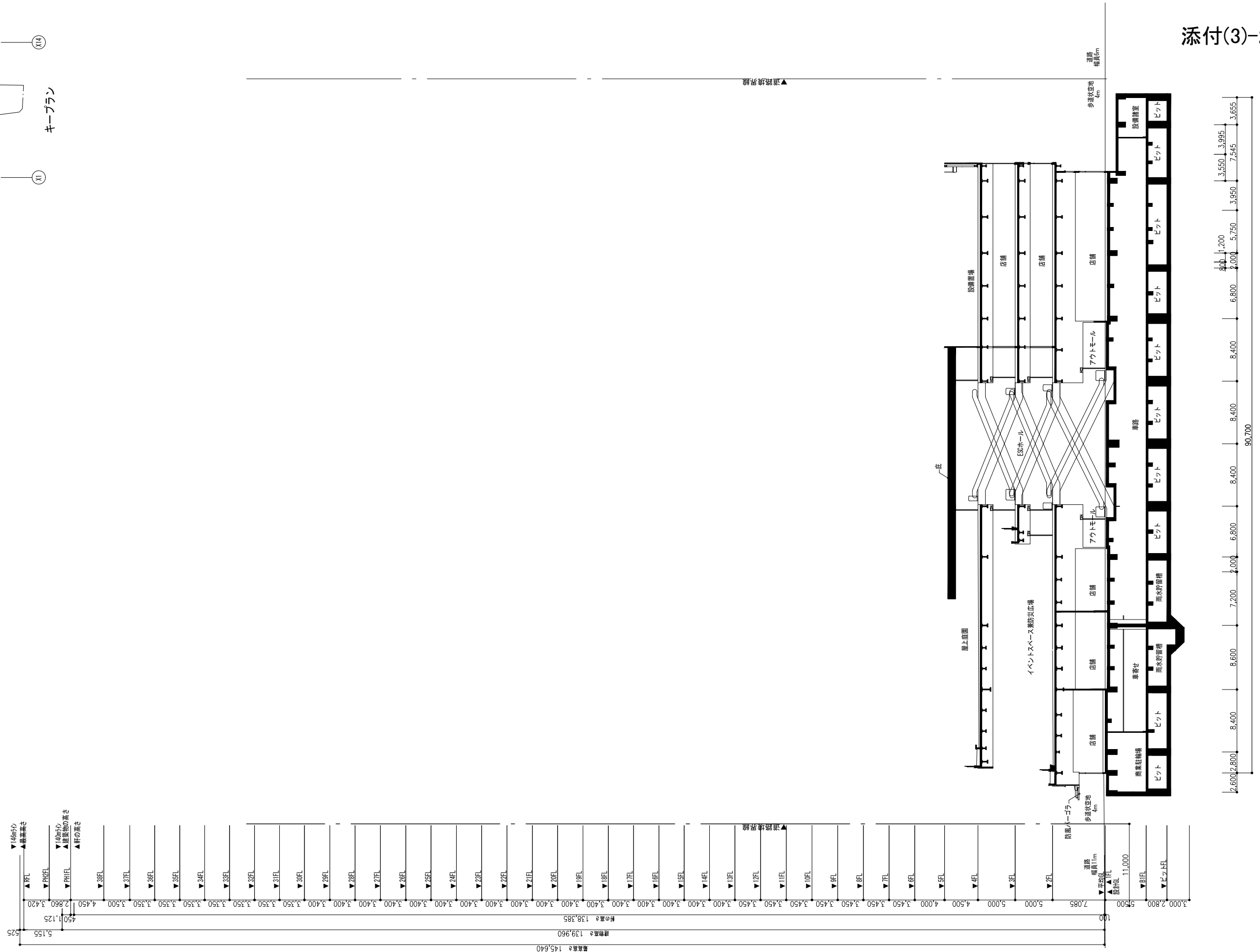
※今後の協議・検討により変更の可能性があります。

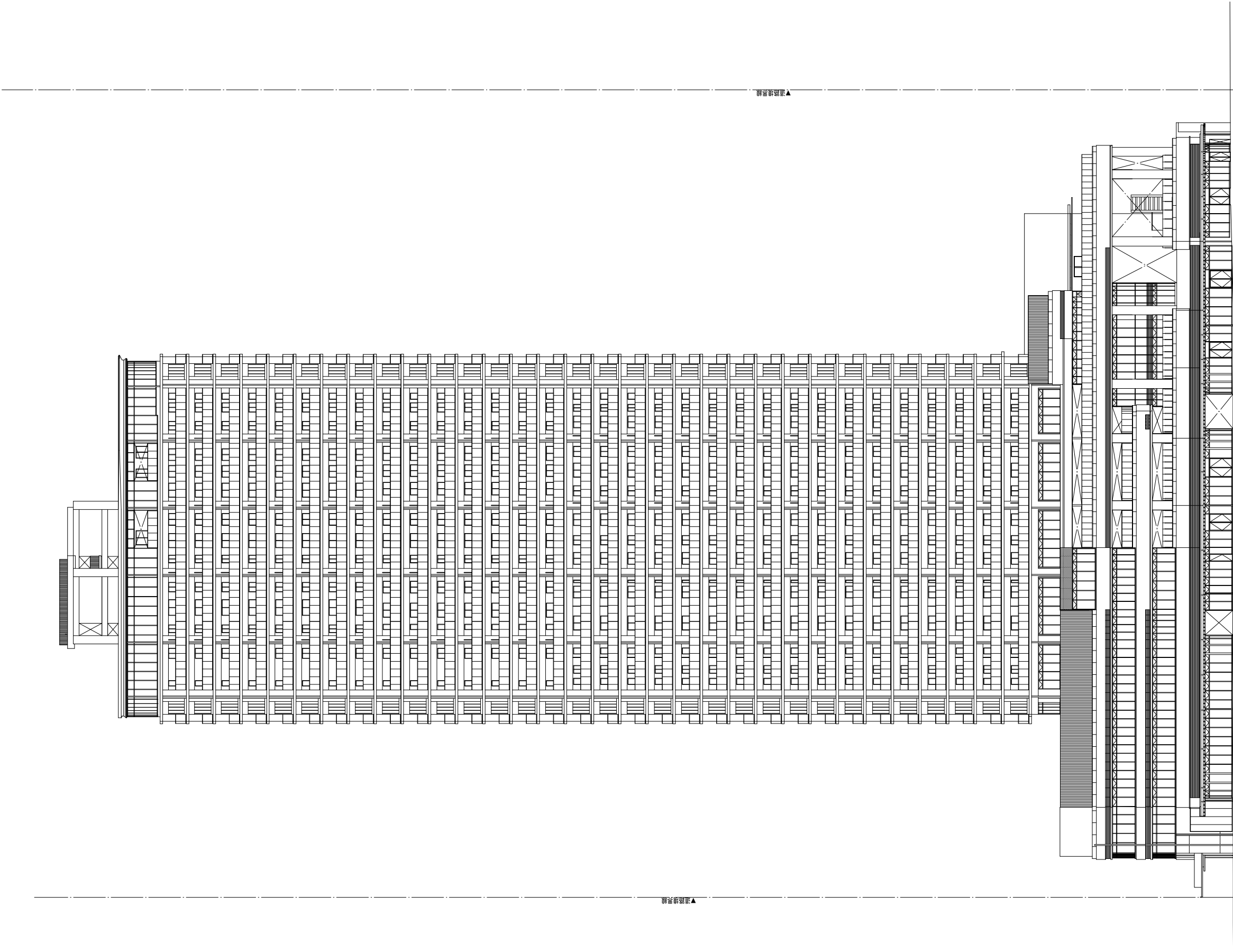


※今後の協議・検討により変更の可能性があります。

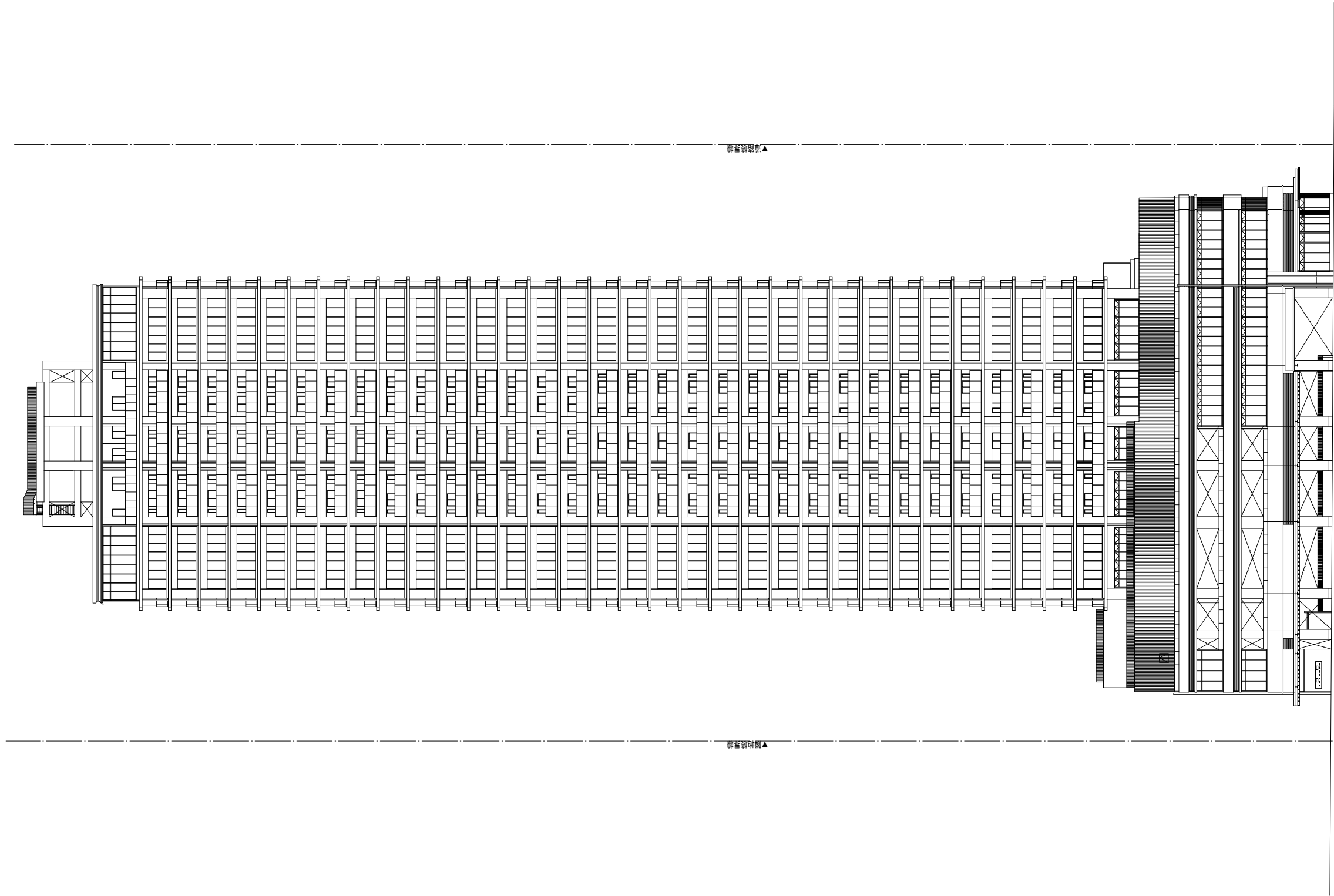


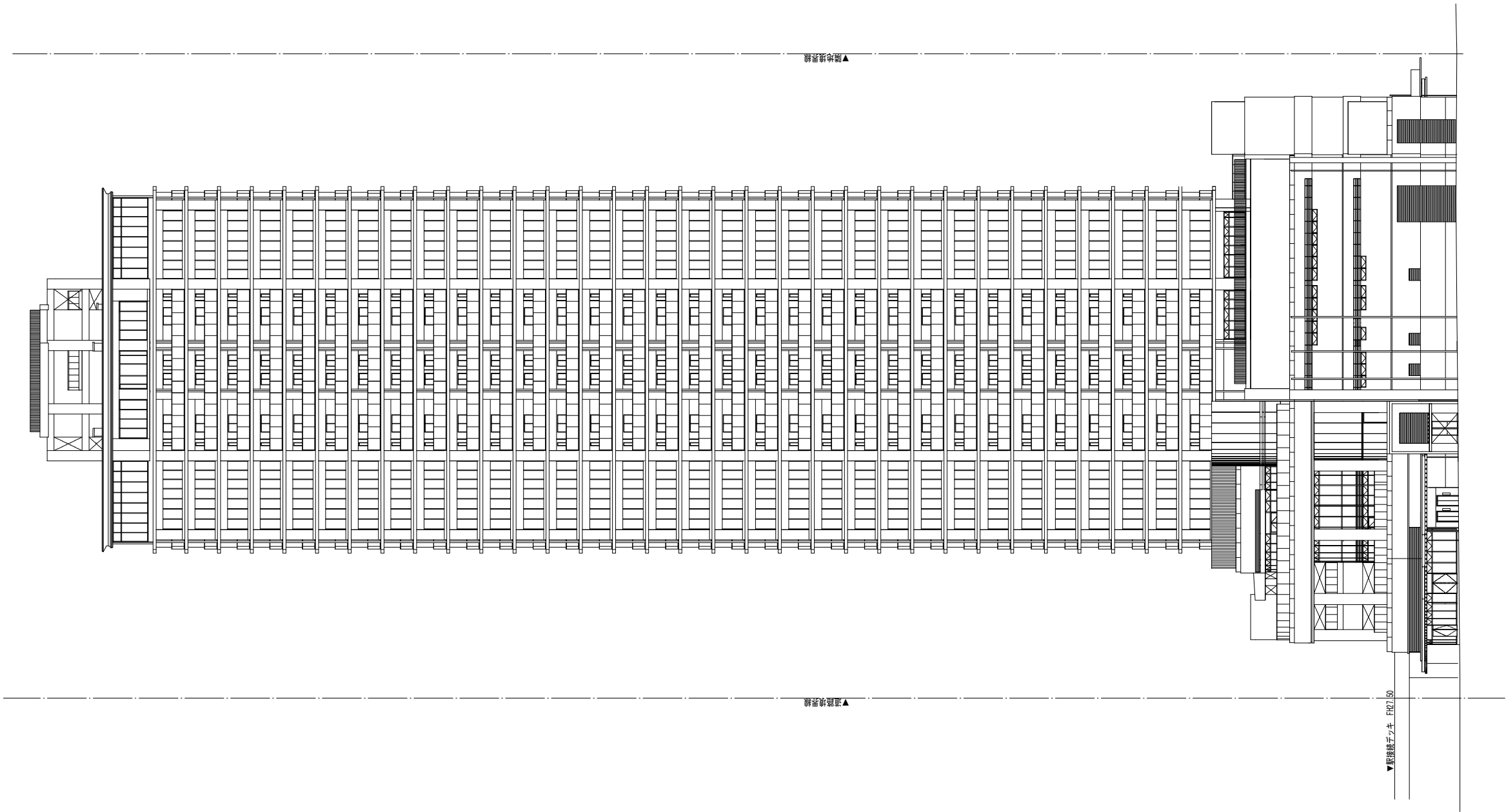
添付(3)-2)

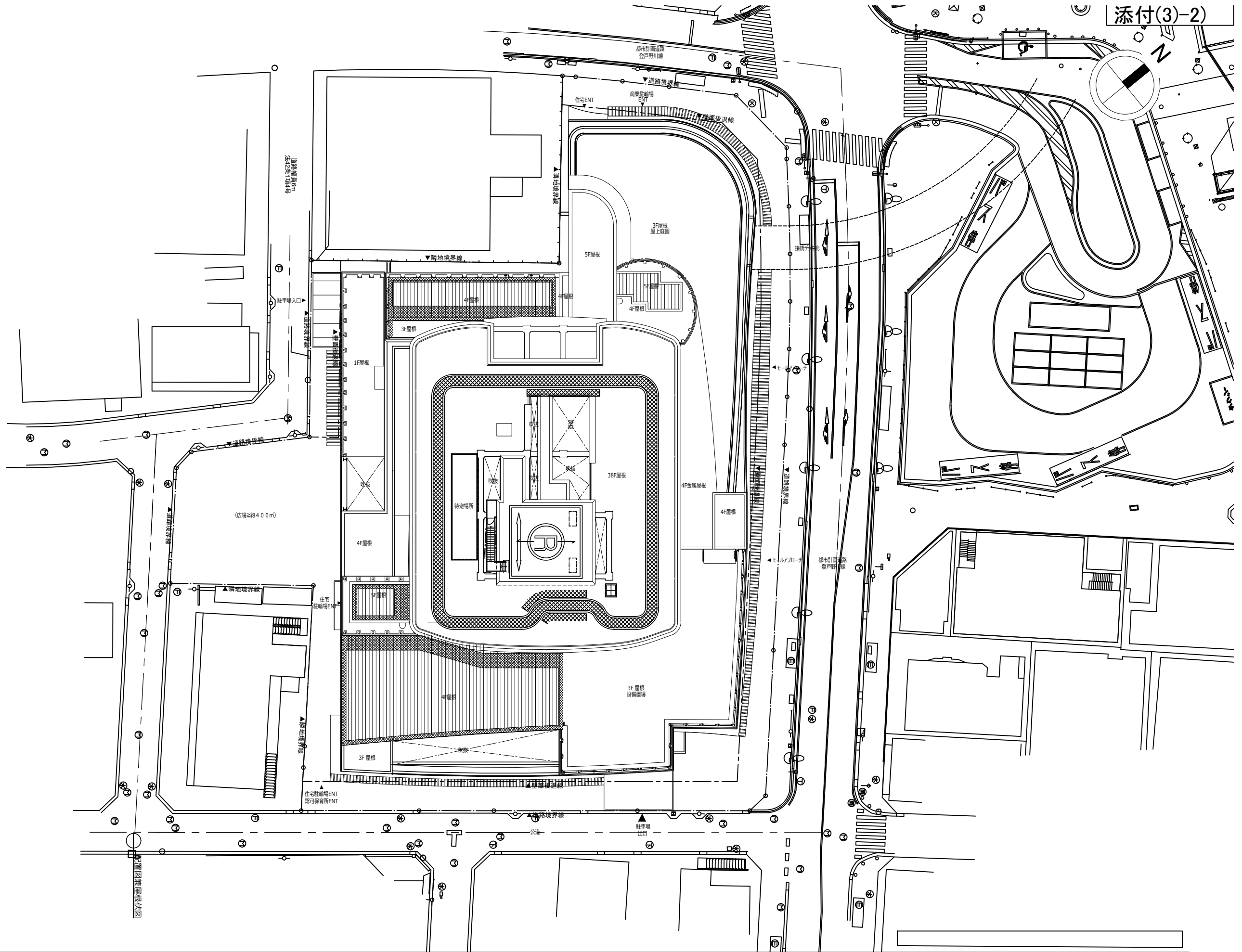


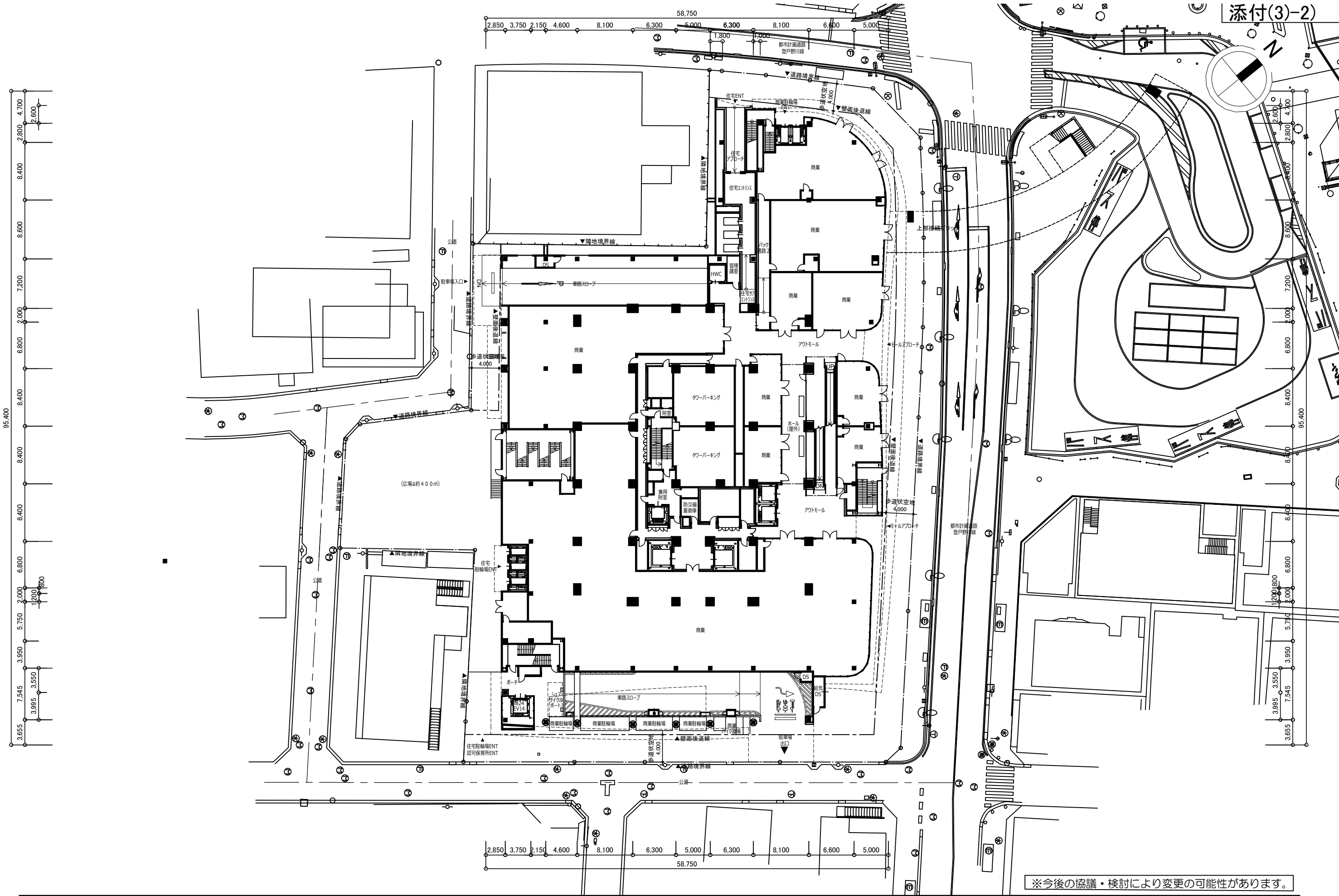


東面立面図







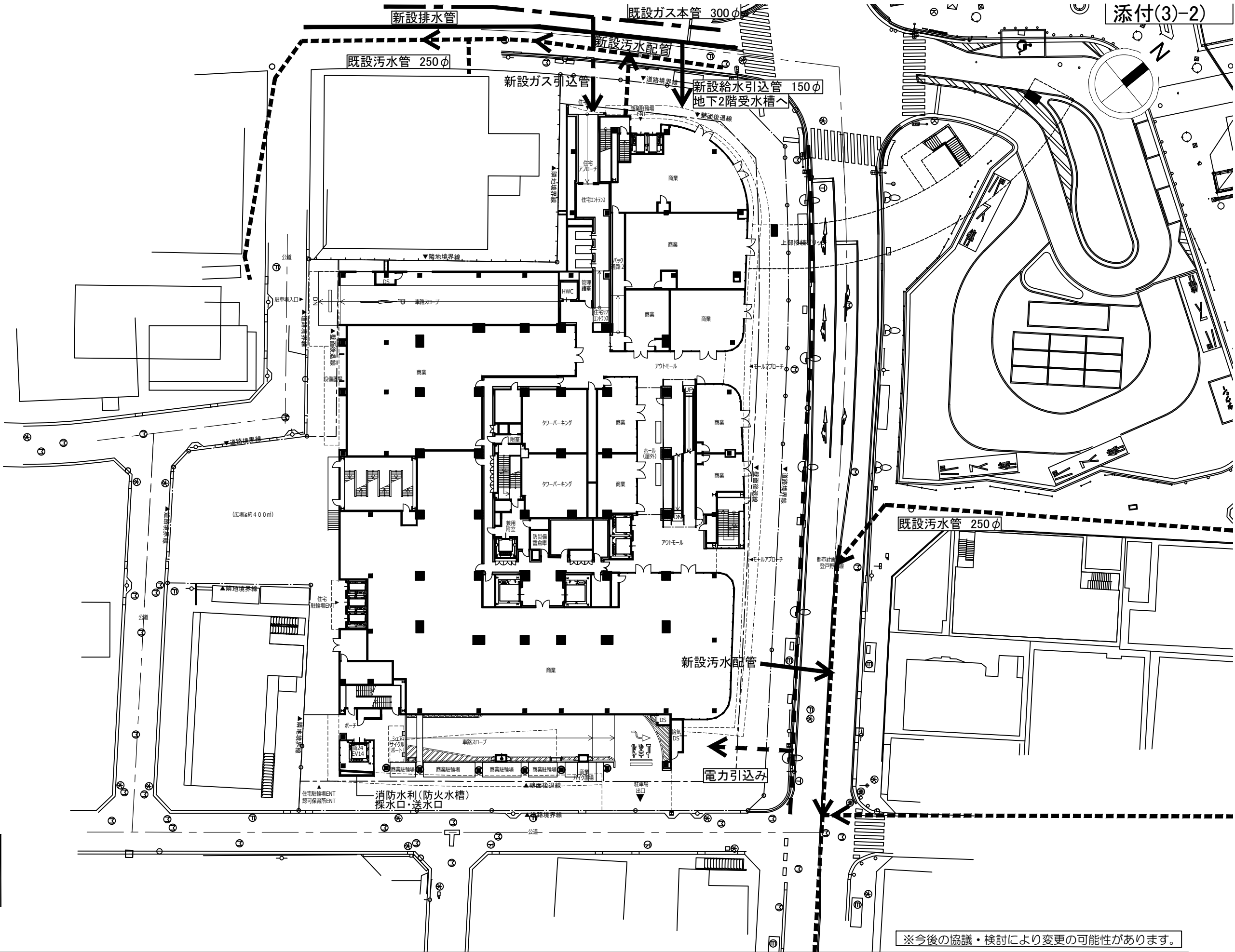


PROJECT 登戸駅前地区市街地再開発事業

TITLE 1階平面図

SCALE A3 : 1/ 500

凡例	
	給水管
	污水管
	ガス管
	電力引込



※今後の協議・検討により変更の可能性があります。