

令和元年7月25日

## まちづくり委員会資料

請願の審査（視察）

請願第3号 都市計画用途地域の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺  
地区）案に対する意見と修正要請に関する請願

資料1 登戸土地区画整理事業の概要及び進捗状況について

資料2 登戸土地区画整理事業 土地利用計画図（地区別方針図）

資料3 請願に係る用途地域の変更について

まちづくり局

## 1 登戸土地区画整理事業の概要

### (1) 事業の名称

川崎市計画事業登戸土地区画整理事業

### (2) 施行者

川崎市

### (3) 事業の目的

本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、急速に市街化が進行した。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、防災性や生活環境について大きな課題を抱えている。これらの課題を解決するため、市施行の土地区画整理事業により、都市計画道路や駅前広場といった主要な基盤施設とともに、区画道路や公園など、身近な基盤施設の整備とあわせて、土地の整形化を図ることで、防災性の向上や生活環境の改善を推進し、川崎市の地域生活拠点にふさわしい健全な市街地の形成を図ることを目的とする。

### (4) 施行面積

約 37.2ヘクタール

### (5) 事業施行期間

昭和63年9月16日から令和8年3月31日

### (6) 主な公共施設

都市計画道路、駅前広場、区画道路、公園、緑地、下水道

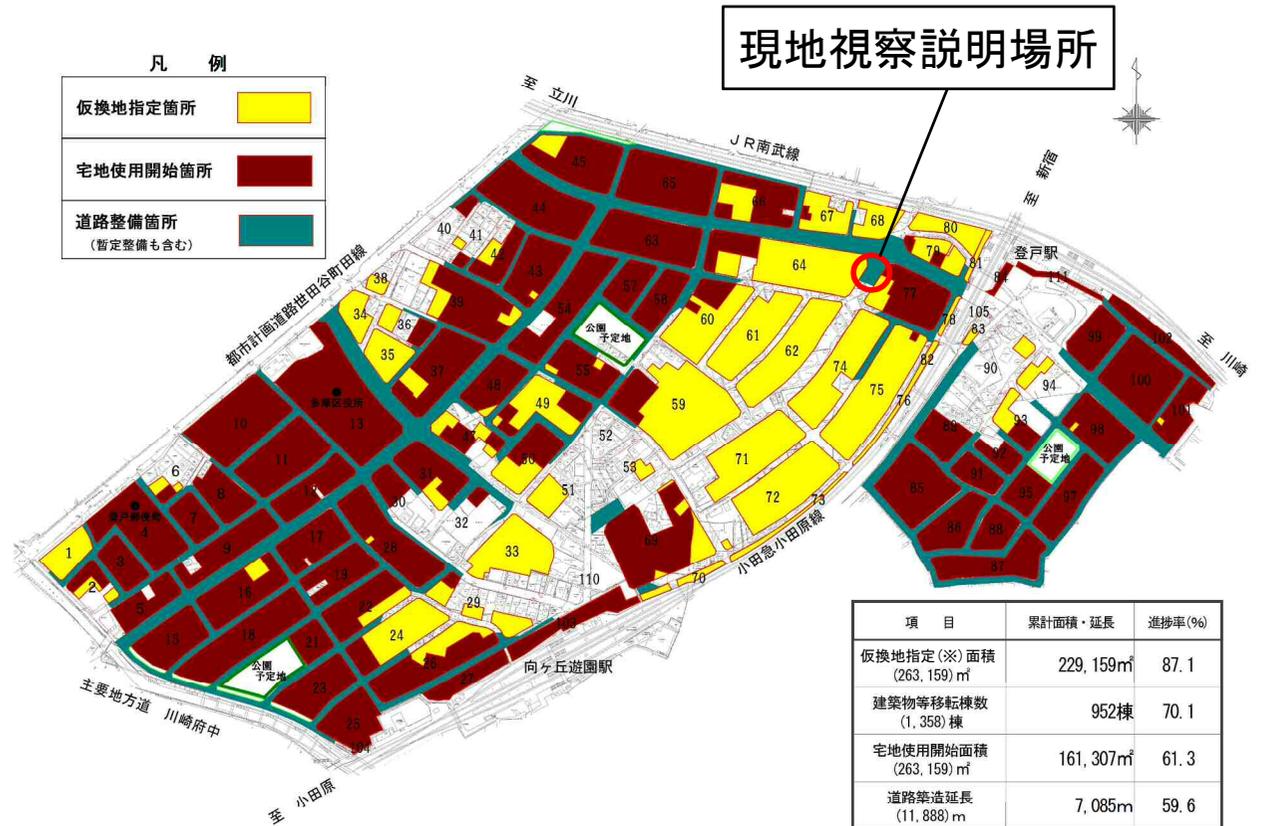
### (7) 主な経緯

- 昭和50年度 登戸地区都市整備懇談会発足
- 59年度 登戸地区土地区画整理事業推進協議会発足
- 62年度 都市計画決定
- 63年度 事業計画決定
- 平成19年度 街並み景観形成にむけたルール（案）提言
- 23年度 土地利用計画図（地区別方針図）作成
- 25年度 整備プログラム策定
- 令和7年度 事業完了（予定）

## 2 進捗状況

### 凡 例

仮換地指定箇所	
宅地使用開始箇所	
道路整備箇所 (暫定整備も含む)	



※仮換地指定とは・・・土地区画整理事業により従前の土地に対し、新たに権利が移る土地（仮換地）の位置を指定すること

## 3 土地区画整理事業の進展に併せたまちづくりの動き

土地区画整理事業の進展に併せ、民間の建築活動を活性化させるには、より積極的な権利者等のまちづくり参加を促す仕組みが必要

### 課題

- ・事業の長期化
- ・将来の不透明感による不満
- ・権利者の動機の低下
- ・まちの活力の低下

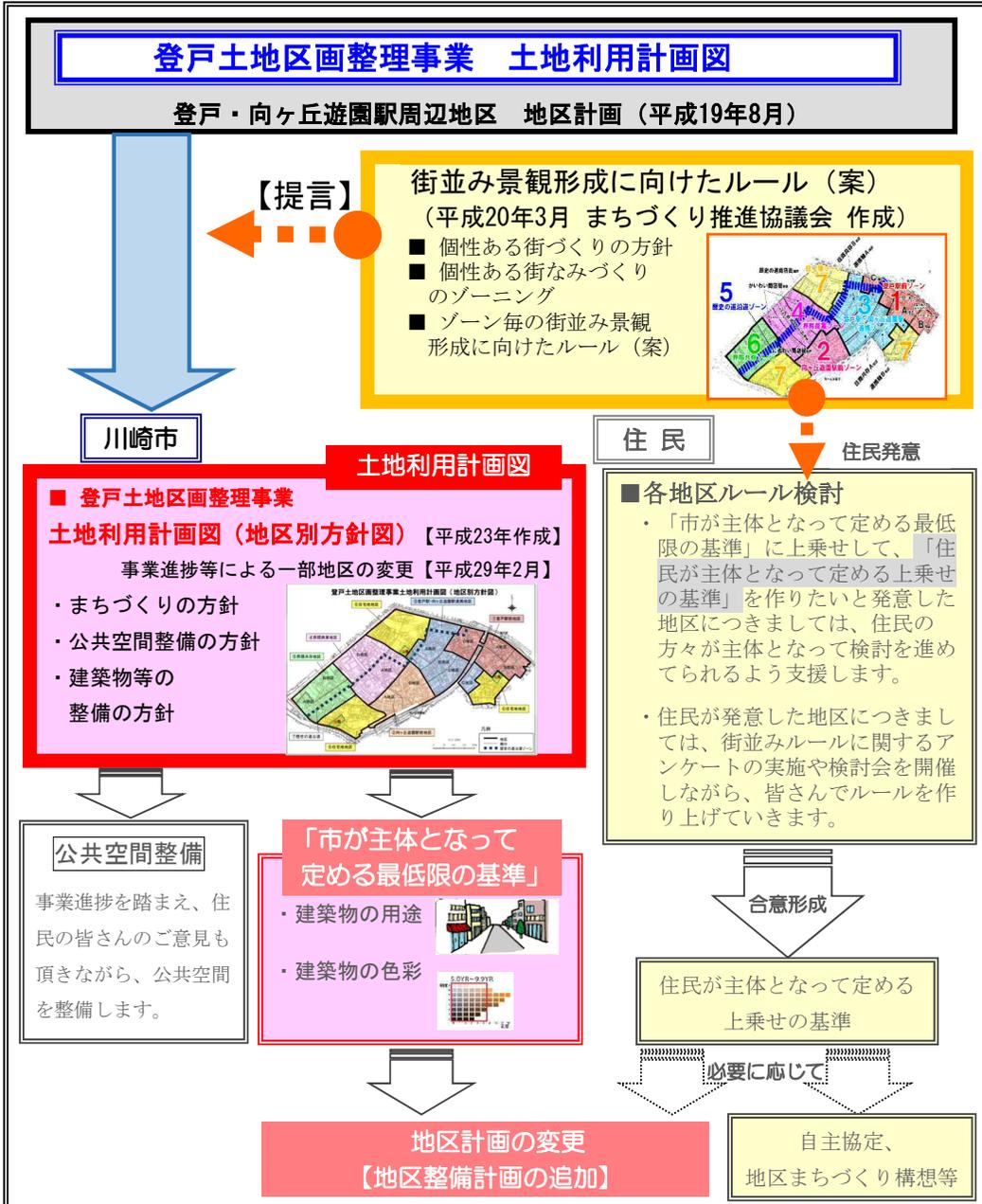
### 個性あるまちづくり部会（まちづくり推進協議会）と明治大学科学技術研究所の協働

- ・問題点の把握
- ・権利者や住民ニーズの調査
- ・地域発意の計画へ反映する方策の検討

### 住民発意のまちづくり

- 地域発意の計画の具現化
- 住民参加によるまちづくり
- 「登戸らしさ」を活かしたまちの実現

## 1 土地利用計画図(地区別方針図)のこれまでの経緯

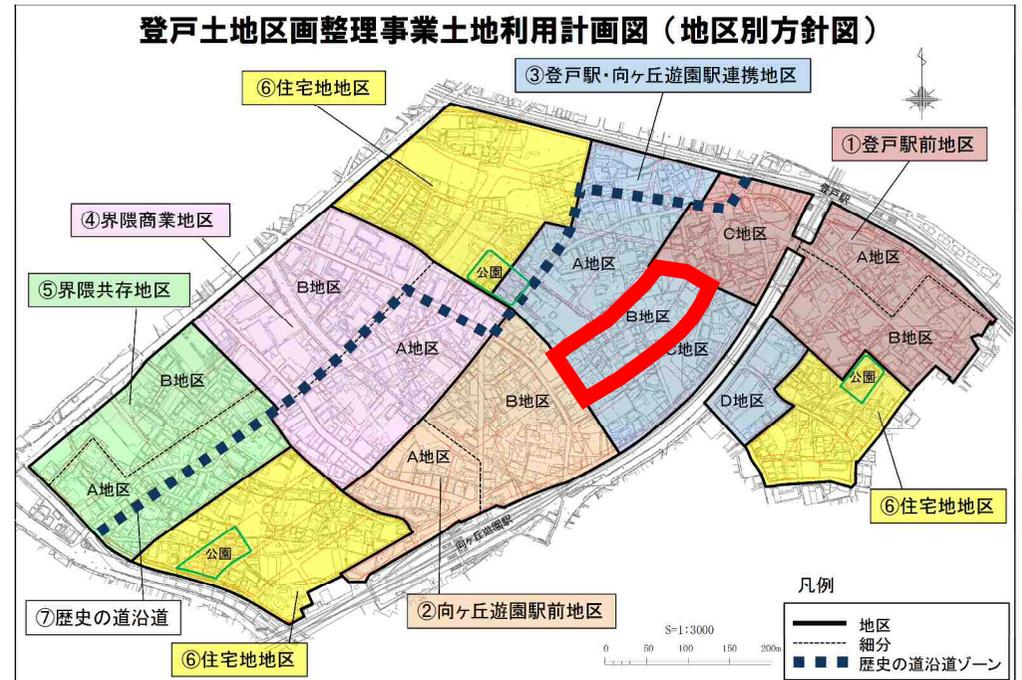


## 2 土地利用計画図(地区別方針図)

### 1) 地区共通の方針

項目	方針の内容
まちづくりの方針	○本地区は、地域生活拠点及び多摩区を中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図る。
公共空間整備の方針	○本地区では、土地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。また、周辺地区住民及び区内居住者の利便に供する公園、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行うとともに、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	○個性ある街なみを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他について必要な基準を設ける。

### 2) 地区別方針



地区区分	項目	方針の内容
① 登戸駅前地区	まちづくりの方針	○多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図る。 ○多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。
	公共空間整備の方針	○多摩区の玄関口にふさわしいシンボル性の高い道路空間及び魅力と特色ある拠点として空間づくりを目指す。
	建築物等の整備の方針	○登戸駅前の顔づくりをめざした健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
② 向ヶ丘遊園駅前地区	まちづくりの方針	○多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図る。 ○多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。
	公共空間整備の方針	○多摩区の玄関口にふさわしいシンボル性の高い道路空間及び魅力と特色ある拠点として空間づくりを目指す。
	建築物等の整備の方針	○向ヶ丘遊園駅前の顔づくりをめざした健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
③ 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区	まちづくりの方針	○登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心商業地の機能を補完すべく多様な機能(業務・学術・研究、医療・福祉、居住等)を立地できるようにするとともに、歩行者に安全な空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○登戸駅と向ヶ丘遊園駅を結ぶシンボル性の高い道路空間づくりを目指す。
	建築物等の整備の方針	○登戸駅と向ヶ丘遊園駅を結ぶ新たな都市の軸としての顔づくりをめざした健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。

地区区分	項目	方針の内容
④ 界隈商業地区	まちづくりの方針	○多摩区の文化・業務の中心核にふさわしい、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○多摩区の文化・業務の中心核にふさわしいシンボル性の高い道路空間を目指す。 ○商店街周辺については、歩行者に安全で、回遊性、界限性をもった賑わいの感じられる道路空間づくりをすすめる。 ○多様な店舗が連続する地区は、回遊性が高く、賑わいの感じられる歩行者優先の空間形成を図る。
	建築物等の整備の方針	○歴史の道界限における個性ある街づくりの中心的地区として、健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
⑤ 界隈共存地区	まちづくりの方針	○都市型住宅と生活に必要な商業・サービス施設等が適切に立地した空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○幹線道路に近い、住環境として安全な道路空間の創出に努める。
	建築物等の整備の方針	○健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
⑥ 住宅地地区	まちづくりの方針	○住宅を中心とした落ち着いた空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○地区の特性(自然・歴史・文化施設等)を活かし、地域住民の利便に供する公園をつくる。(住民意見をもとに計画作成)
⑦ 歴史の道沿道	建築物等の整備の方針	○緑のある落ち着いた住宅地空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
	まちづくりの方針	○シンボリックな都市軸となる道路及び沿道空間については、一体となった広がりや風格のある空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○歴史の道と位置づけ、登戸の歴史的象徴である津久井道の旧街道としての歴史的な雰囲気やイメージさせる統一したデザインとする。
	建築物等の整備の方針	○歴史の道の個性ある街づくりの中心的地帯として、良質な都市空間を創出する。

### 3 市が主体となって定める最低限の基準

#### 1) 建築物の用途の制限

用途地域の指定による制限と併せて、地区計画（建築物のルール）で「建築物の用途の制限」を定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じた基準となるよう取り組んでいます。

○地区毎の建築物のルールについては、事業の進捗にあわせて、地区別方針図で区分した①～⑦の地区（地区によっては、さらにA～D地区で細分化）毎に、地区整備計画を定めてまいります。

○今後、事業の進捗及び地域の土地利用等を考慮し、用途地域の変更も検討してまいります。なお、表中の「想定される用途地域」は現時点でのまちづくり方針に基づき想定しているものです。

#### ① 登戸駅前地区

地区の名称		① 登戸駅前地区		
細分		A地区	B地区	C地区
想定される用途地域		商業地域	商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(1階又は2階を店舗、事務所その他これらに類する部分を有するものを除く。)		

#### ② 向ヶ丘遊園駅前地区

地区の名称		② 向ヶ丘遊園駅前地区	
細分		A地区	B地区
想定される用途地域		商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(マージャン屋、ばちんこ屋を除く)	

#### ③ 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区

地区の名称		③ 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区			
細分		A地区	B地区	C地区	D地区
想定される用途地域		近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(マージャン屋、ばちんこ屋を除く)	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む)

#### ④ 界限商業地区

地区の名称		④ 界限商業地区	
細分		A地区	B地区
想定される用途地域		商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(マージャン屋、ばちんこ屋を除く)	

#### ⑤ 界限共存地区

地区の名称		⑤ 界限共存地区	
細分		A地区	B地区
想定される用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの	

#### ⑥ 住宅地区

地区の名称		⑥ 住宅地区	
細分		第一種住居地域の区域	第二種住居地域、準住居地域の区域
想定される用途地域		—	—
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの	

#### ⑦ 歴史の道沿道

※登戸土地画整理事業 土地利用計画図(地区別方針図)に基づき、事業進捗を踏まえ、住民の皆さんのご意見も頂きながら、公共空間を整備します。

#### 2) 建築物の色彩に関する基準

地区全体に、市内全域に定められている景観に関する方針である「川崎市景観計画」に準拠した基準を定め、調和のとれた良質な街並みの形成を誘導いたします。

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区

建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、マンセル表色系(日本工業規格に定める色の表示方法)で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用される色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。

(1) 彩度2以下  
(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下  
(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下  
(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下  
(5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下

※「マンセル表色系」は、ひとつの色彩を色相、明度、彩度の3つの属性の組み合わせによって表します。

【例】   $\frac{5R}{5}$   $\frac{6}{6}$   $\frac{4}{4}$

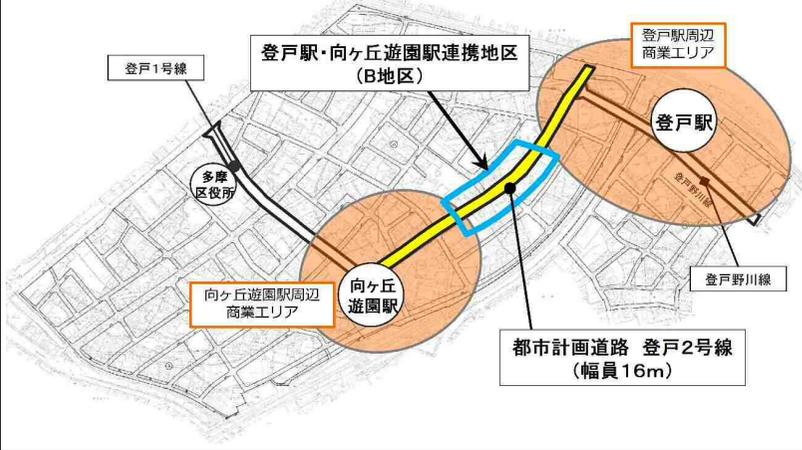
色相=色合い 5 R アル 明度=明るさ 6 の 彩度=鮮やかさ 4

【川崎市景観計画 行為の制限】

建築物の色彩について

### 1 用途地域の変更の目的

用途地域を変更する区域の、都市計画道路登戸2号線沿線（登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区B地区）は、地域生活拠点の核となる登戸駅と、向ヶ丘遊園駅を結び、地区別方針図において、登戸駅前地区及び向ヶ丘遊園駅前地区の市街地の機能を補完する位置付けとしている。このことから、登戸2号線に接する土地については、商業・業務機能や、観光・文化機能等の都市機能の集積による沿道の賑わいを育む等の土地利用を図ることで、登戸2号線の整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進するため、路線的に商業地域に変更を行う。



### 2 川崎市用途地域等指定基準（抜粋）

#### 路線型用途地域の取扱基準

幹線道路の沿線及び鉄道沿線等、路線的に用途地域を指定する場合には、次により指定します。また、用途地域の指定区域境界は、原則として、道路、鉄道、河川等の明確な地形地物によるものとします。

ア. (略)

イ. その他の幹線道路の沿道、又は日用品店舗等が立地する生活道路沿道にあっては、原則として**道路端から概ね25mの区域**

#### 防火地域及び準防火地域の取扱基準

ア. 防火地域

原則として、容積率400%以上の区域及び密集市街地内の主要幹線道路沿いの容積率300%以上の区域で特に防災性の向上を図るべき区域を指定します。

ただし、路線的に定める場合は、**道路端より奥行き11mまでの区域**を指定します。

### 3 用途地域の変更内容

