

令和4年8月26日

## まちづくり委員会資料

請願の審査

請願第35号 登戸土地区画整理事業における基盤整備に関する請願

資料1 登戸土地区画整理事業の概要について

資料2 道路計画の基本的な考え方について

参考資料1 川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業進捗図

参考資料2 登戸土地区画整理事業区域における主な現況交通規制について

参考資料3 向ヶ丘遊園駅北口駅前広場計画について

## 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た。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、本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。



航空写真（昭和63年）及び事業着手前の様子

### (2) 施行面積

約37.2ヘクタール

### (3) 事業施行期間

昭和63年9月16日から  
令和8年3月31日

### (4) 主な公共施設

都市計画道路、駅前広場、  
区画道路、公園、下水道

### (5) 建築物等移転棟数

1,356棟

### (6) 主な経緯

昭和50年 6月 登戸地区都市整備懇談会発足  
56年 4月 事業手法を土地区画整理事業とすることで懇談会と合意  
59年 7月 登戸地区土地区画整理事業推進協議会発足  
62年 9月 都市計画案縦覧、環境影響評価報告書縦覧  
63年 3月 都市計画決定  
63年 9月 事業計画決定  
令和 元年 9月 事業計画変更（第5回）  
※ 事業計画変更（第6回）手続き中

### (7) 事業進捗状況（令和4年7月1日時点）

- 仮換地指定面積 98.0%
- 建築物等移転棟数 92.5%（1,254棟）
- 宅地使用開始面積 81.8%
- 道路築造延長 75.6%

## 2 公共施設の整備計画

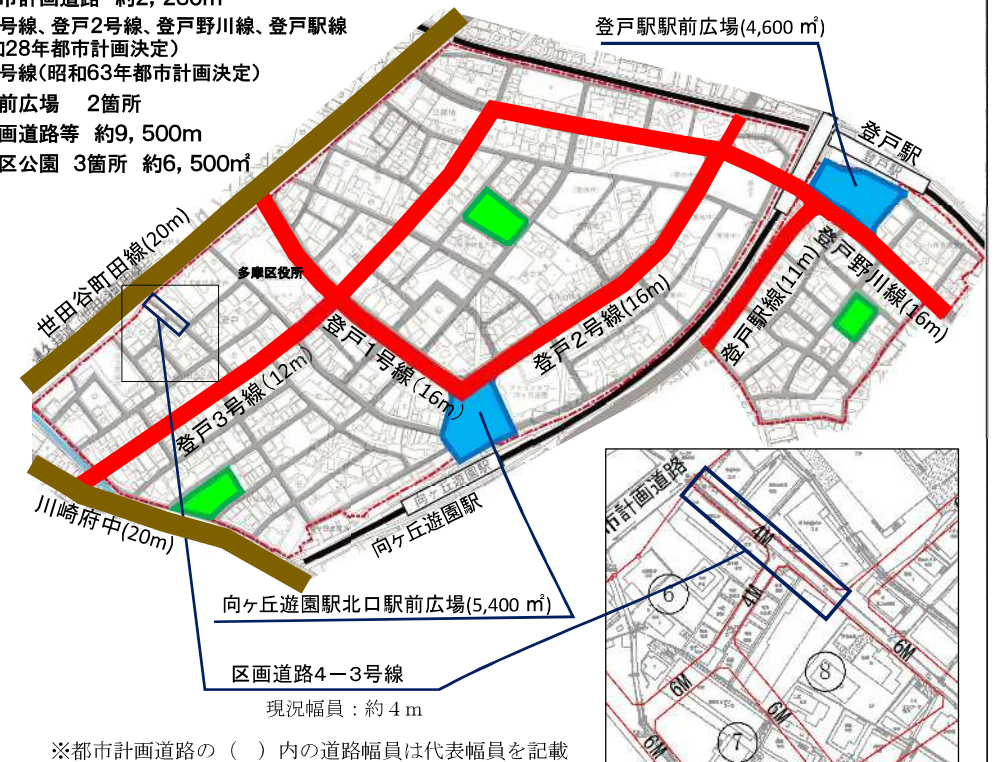
### 【施行前】

昭和63年当時の道路



### 【施行後】

- 都市計画道路 約2,280m
  - ・登戸1号線、登戸2号線、登戸野川線、登戸駅線（昭和28年都市計画決定）
  - ・登戸3号線（昭和63年都市計画決定）
- 駅前広場 2箇所
- 区画道路等 約9,500m
- 街区公園 3箇所 約6,500㎡



区分	施行前		施行後	
	面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)
公共用地	50,290.97	13.52	108,578.88	29.2
宅地	321,604.68	86.48	253,316.77	70.8

事業施行前後土地対照表

※都市計画道路の（ ）内の道路幅員は代表幅員を記載

区画道路4-3号線周辺設計図



## 1 地区内自動車交通処理の考え方

- 事業区域は、JR南武線や小田急小田原線、世田谷町田線や川崎府中、二ヶ領用水に囲まれた地形的特性上、地区外からの通過交通は比較的生じにくくなっている。
- 登戸駅及び向ヶ丘遊園駅に駅前広場を配置し、**駅周辺の交通結節機能を強化する計画**としている。
- また、事業区域内の**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、登戸駅線）を**補助幹線道路**として位置づけ、**地区に隣接する幹線道路**（川崎府中、世田谷町田線）と**接続**することで、**地区外の周辺市街地との交通動線を確保**するとともに、**地区内の区画道路からの交通を集め、幹線道路に誘導**するなど、**幹線道路から補助幹線道路、補助幹線道路から区画道路の順に段階的に接続**することで、**自動車交通を安全かつ円滑に処理する計画**としている。
- 区画道路は**不必要な通過交通を排除**するため、**幹線道路との接続をできるだけ避け、各宅地へのアプローチ道路として配置**している。
- なお、**従前の道路状況や、自動車交通処理の考え方に基づくとともに、交通管理者との計画協議を経て、事業計画を策定**している。



## 2 区画道路4-3号線の考え方

- 土地区画整理法施行規則第9条第3号では、区画道路の幅員は、特別の事情によりやむを得ないと認められる場合においては、**住宅地にあつては4m以上で足りるとされている。**
- 当該地周辺の用途地域は**昭和48年から近隣商業地域であるが、当該道路周辺の主な土地利用は住宅であることから、当該地を住宅地として計画**している。（6街区及び8街区現況土地利用：約8割の建物が住宅利用（店舗併用除く））
- また、**当該道路を拡幅した場合、当該住宅地に通過交通を呼び込むことになり、自動車交通量の増加を助長する可能性がある。**
- 同施行規則第9条第4号では、**住宅地においては、道路をできる限り通過交通の用に供され難いように配置しなければならないとされていることなどを踏まえ、幹線道路（世田谷町田線）からの自動車交通の流入抑制により当該住宅地の安全性を確保する観点から同施行規則第9条第3号の特別の事情にあたるものと判断して、現況道路の幅員を活かした4mで計画**している。

土地区画整理法施行規則抜粋（設計の概要の設定に関する基準）第9条

3 区画道路（幹線道路以外の道路をいい、裏口通路を除く。）の幅員は、住宅地にあつては6メートル以上、商業地又は工業地にあつては8メートル以上としなければならない。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあつては4メートル以上、商業地又は工業地にあつては6メートル以上であることをもって足りる。

4 住宅地においては、道路をできる限り通過交通の用に供され難いように配置しなければならない。

## 3 区画道路4-3号線の交通環境

- 当該道路は**登戸小学校の通学路の一部**となっている。
- 地域住民等からは、朝の通勤時間帯において、**人や車が擦れ違ふことが困難で、危険な道路であるなどの意見が出ている。**
- 当該道路の自動車交通については、周辺を含め**ゾーン30に指定され、速度の抑制が図られている。**
- **朝の通勤・通学時間帯における交通量は1時間当たり20台程度**となっている。

## 4 請願要旨に対する本市の見解

- 本事業による道路整備においては、**交通管理者との計画協議を経て策定した事業計画に基づき、道路設計を行うとともに、整備着手や道路供用にあたり、現状の交通規制や交通状況を踏まえた整備案を作成し、あらかじめ交通管理者協議を行い、道路の安全性、円滑性等を確認しながら、事業を推進**している。
- 土地区画整理事業区域内の道路や宅地は、**国の認可を受けた事業計画に基づき整備**を行っている。
- 当該地の用途地域は**近隣商業地域であるが、当該地は住宅地であると考えており、住宅地において幹線道路（世田谷町田線）からの自動車交通の流入抑制を図るなどの観点から土地区画整理法施行規則第9条第3号の特別の事情にあたるものと判断して、現況幅員を活かし4mで計画**しているものであり、この計画に問題は**ないと認識**している。
- 当該道路沿道も含め、**多くの権利者の御協力をいただき、事業計画に基づき、事業を推進**してきた。
- 以上のことから、当該道路の歩行者等の安全対策については、世田谷町田線からの**通過交通を助長する可能性がある現道の拡幅ではなく、「自転車及び歩行者専用とする」、「一方通行とする」、「車両通行を時間規制する」**などの方策が考えられるため、当該道路の交通規制等について、**町内会等の皆様と連携を図りながら、交通管理者と協議、調整**してまいります。



川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業進捗図 (令和4年7月1日時点)

参考資料 1

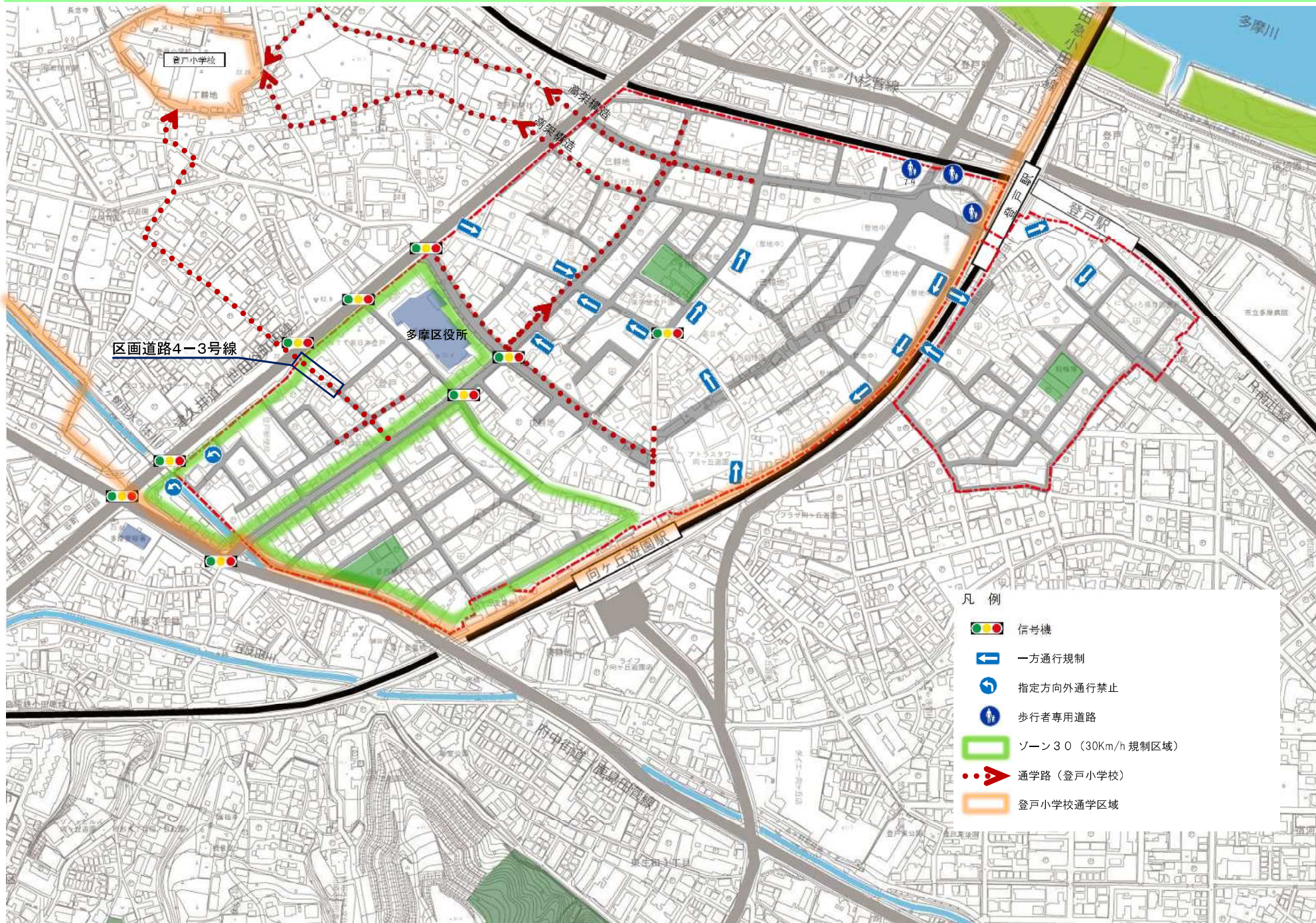
凡 例

仮換地指定箇所	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span>
宅地使用開始箇所	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightcoral;"></span>
道路整備箇所 (暫定整備も含む)	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>



項目	累計面積・延長	進捗率(%)
仮換地指定面積 (263,317 m <sup>2</sup> )	257,958 m <sup>2</sup>	98.0
建築物等移転棟数 (1,356 棟)	1,254 棟	92.5
宅地使用開始面積 (263,317 m <sup>2</sup> )	215,347 m <sup>2</sup>	81.8
道路築造延長 (11,858 m)	8,959 m	75.6





※信号機等の交通規制は、令和4年8月時点のものであり、標識設置位置を正確に示した図ではありません。

5 ※グレーで着色した道路は、登戸土地区画整理事業で概ね整備済の道路及び地区外の主要な道路を示しています。

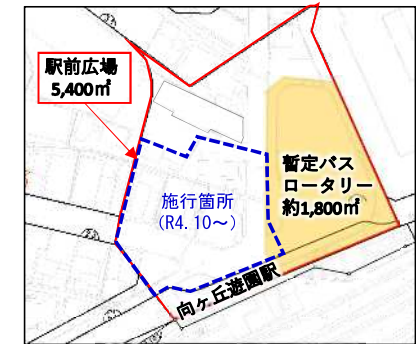


# 向ヶ丘遊園駅北口駅前広場計画について

参考資料 3

右図に示す既存の暫定バスロータリー (1,800㎡) の約3倍にあたる5,400㎡の駅前広場を整備し、バス・タクシー乗降場や一般車・障がい者乗降場を確保して交通結節機能の充実を図るほか、広場の無電柱化やシェルター (上屋) ・植栽・ベンチの設置など、誰もが安心して利用しやすい広場空間を創出する。本年10月頃から着手し、段階的に工事を行う。

- ① 現況のバス乗降場機能を確保 (乗車5降車2)
- ② 駅前広場及び接続する周辺の主要道路は無電柱化
- ③ 一般車乗降場を確保



暫定バスロータリー配置図

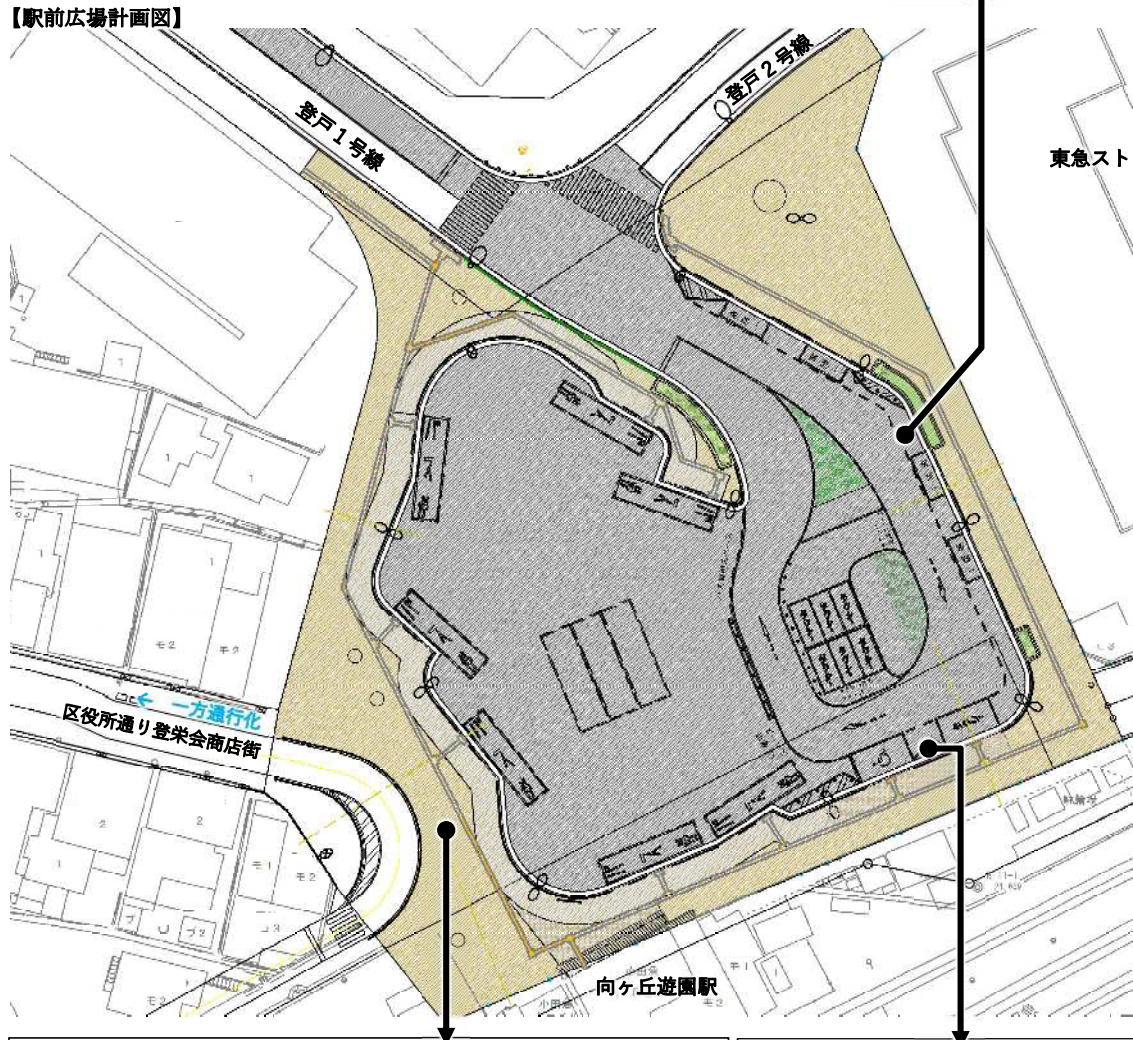
### 【駅前広場計画諸元】

バス乗降場	7 (乗車5、降車2)
タクシー乗降場	1 (ユニバーサルデザインタクシー対応)
障がい者乗降場	1
一般車乗降場	4
駅前広場面積	5,400㎡

### 【駅前広場計画鳥観図】



※計画図及び鳥観図は現在のイメージであり、今後の関係機関との協議等により変更する場合があります。



- ④ 駅前広場と商店街を連続した歩道で接続することで、歩行者にとって安全で居心地が良く歩きやすい (ウォークアブル) 通りを実現
- ⑤ 障がい者用、ユニバーサルデザインタクシー対応乗降場を確保