

令和5年10月10日

## まちづくり委員会資料

請願の審査（視察）

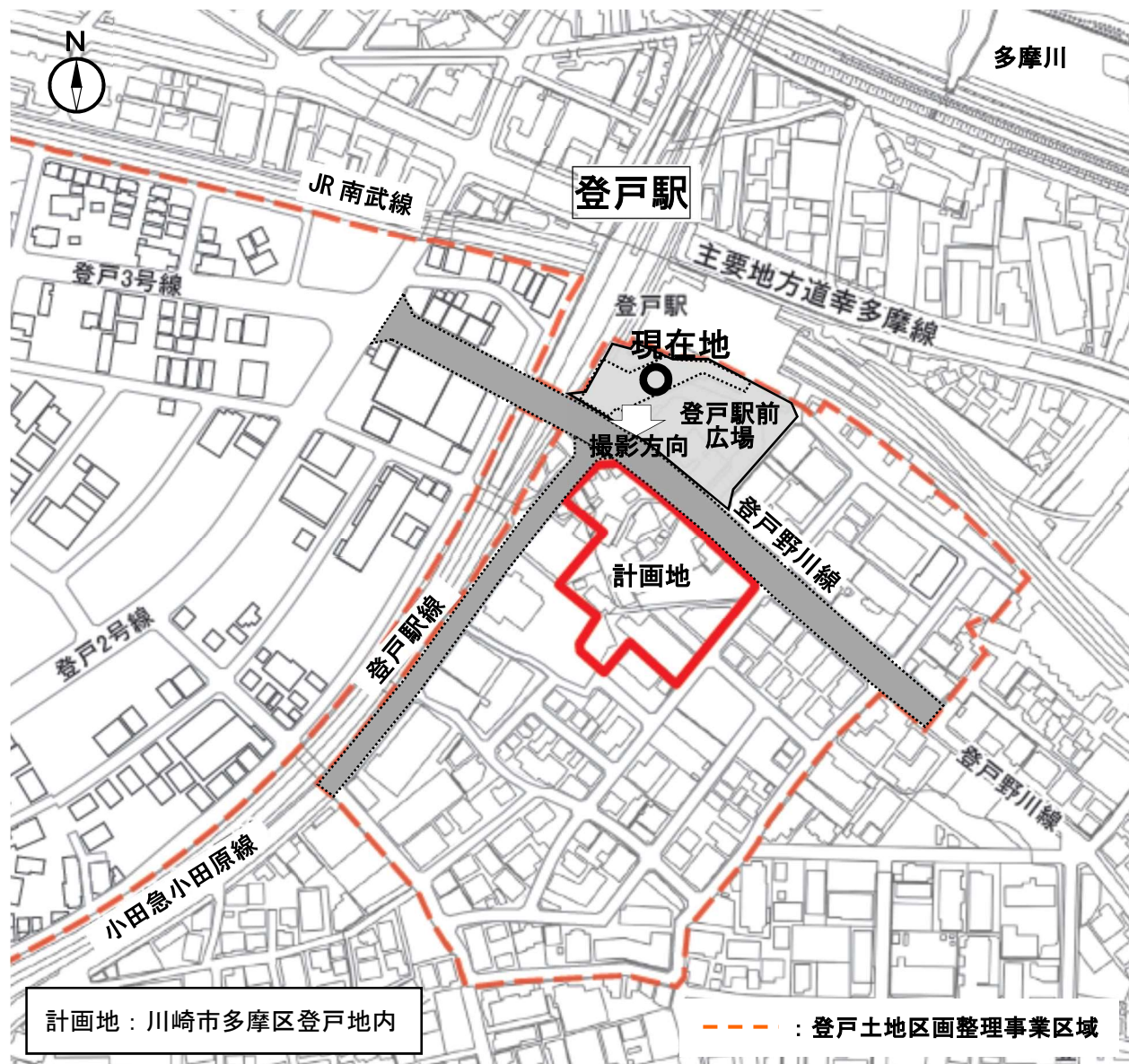
請願第8号 登戸駅前地区第一種市街地再開発事業に関する請願

資料 登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

参考資料 登戸土地区画整理事業 設計図

まちづくり局

## 1 位置図等



区画整理事業工事着手前（令和2年9月）



現状（令和5年9月）

### 【計画地の現行都市計画概要】

- ・用途地域：商業地域
- ・容積率：400%
- ・建ぺい率：80%
- ・高度地区：指定なし

# 登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

## 2 背景

- 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、「総合計画」において地域生活拠点に位置付けられており、土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成を推進することとしています。
- 「都市計画マスタープラン多摩区構想」において、土地区画整理事業による建替更新の機会を捉えて、建物の共同化などにより駅前の魅力づくりと賑わいの向上を目指すこと、また、多摩川や生田緑地の玄関口の立地を活かし、多くの来街者を迎え入れることのできる魅力ある拠点の形成を目指すことなどとしています。
- これらを踏まえ、本市では本計画地において、魅力ある多様な都市機能が集積した駅前空間の創出に向けて、民間主導による建物の共同化を推進しているところです。
- 令和元年10月から権利者の皆様の意識醸成に向けて、駅前まちづくりに関する意見交換を開始し、共同化に関する勉強会等が行われてきました。その後、令和3年4月に登戸駅前の権利者の皆様により市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」）が設立され、計画の深度化が図られ、本計画が進められてきたところです。

## 3 これまでの経過

| 年 月       | 内 容   |
|-----------|---|
| 令和3年4月    | ○準備組合の設立  |
| 令和4年2月    | ○ <u>環境影響評価方法書の縦覧</u> （準備組合）  |
| 令和4年4月、6月 | ○ <u>第1回事業者説明会の開催</u> *（4月）<br>・まちづくりの方向性、開発のゾーニングイメージ等を説明、 <u>意見聴取を実施</u><br>○ <u>第2回事業者説明会の開催</u> *（6月）<br>・ <u>具体的な取組み</u> 、計画概要等を説明、意見聴取を実施 |
| 令和4年6月～7月 | ○ <u>計画地周辺の5つの町会長へ説明</u> （準備組合）   |
| 令和5年3月    | ○ <u>環境影響評価準備書の縦覧、条例準備書説明会の開催</u> （準備組合）<br>○ <u>都市計画素案説明会の開催</u> （川崎市）   |
| 令和5年4月    | ○ <u>公聴会の実施</u> （川崎市）   |
| 令和5年6月    | ○ <u>公述意見の要旨と市の考え方の縦覧</u> （川崎市）   |
| 令和5年9月    | ○ <u>都市計画案の縦覧</u> （川崎市）   |

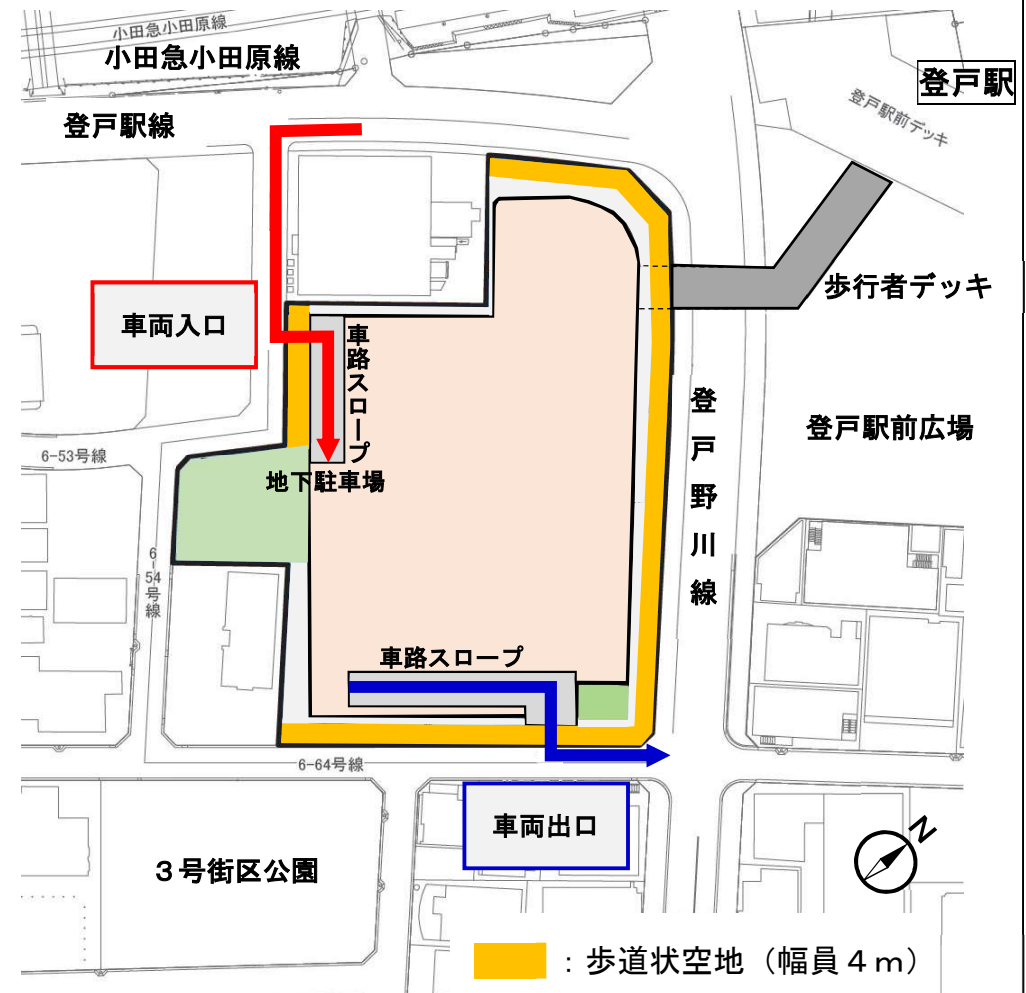
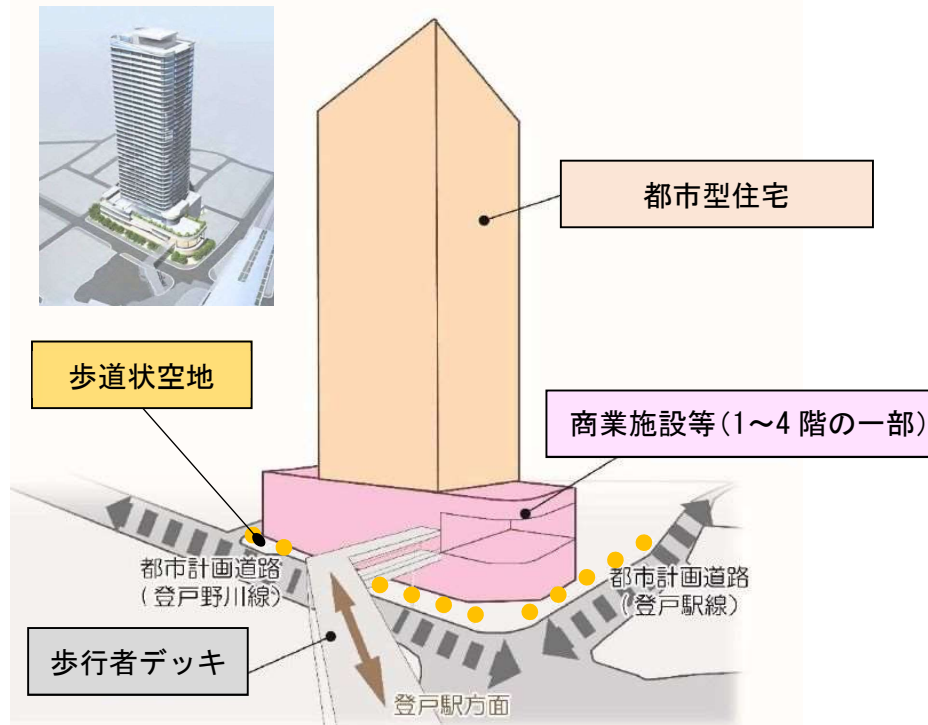
※ 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から動画配信で実施。但し、インターネット利用困難者に対して紙資料の配布等に対応

# 登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

## 4 計画概要

### (1) 建築計画概要

| 項目    | 概要                      |
|-------|-------------------------|
| 敷地面積  | 約 5,950 m <sup>2</sup>  |
| 建築面積  | 約 4,160 m <sup>2</sup>  |
| 延べ面積  | 約 63,500 m <sup>2</sup> |
| 階数    | 地上 38 階、地下 2 階          |
| 高さ    | 約 140m                  |
| 主要用途  | 商業施設、都市型住宅（約 450 戸）等    |
| 駐車場台数 | 約 250 台                 |



### (2) スケジュール(予定)

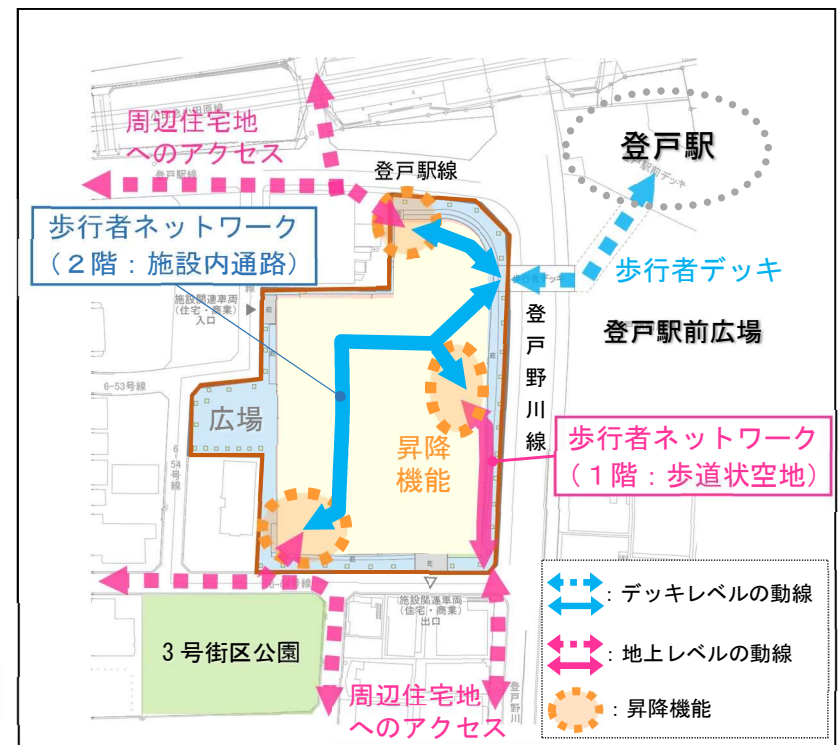
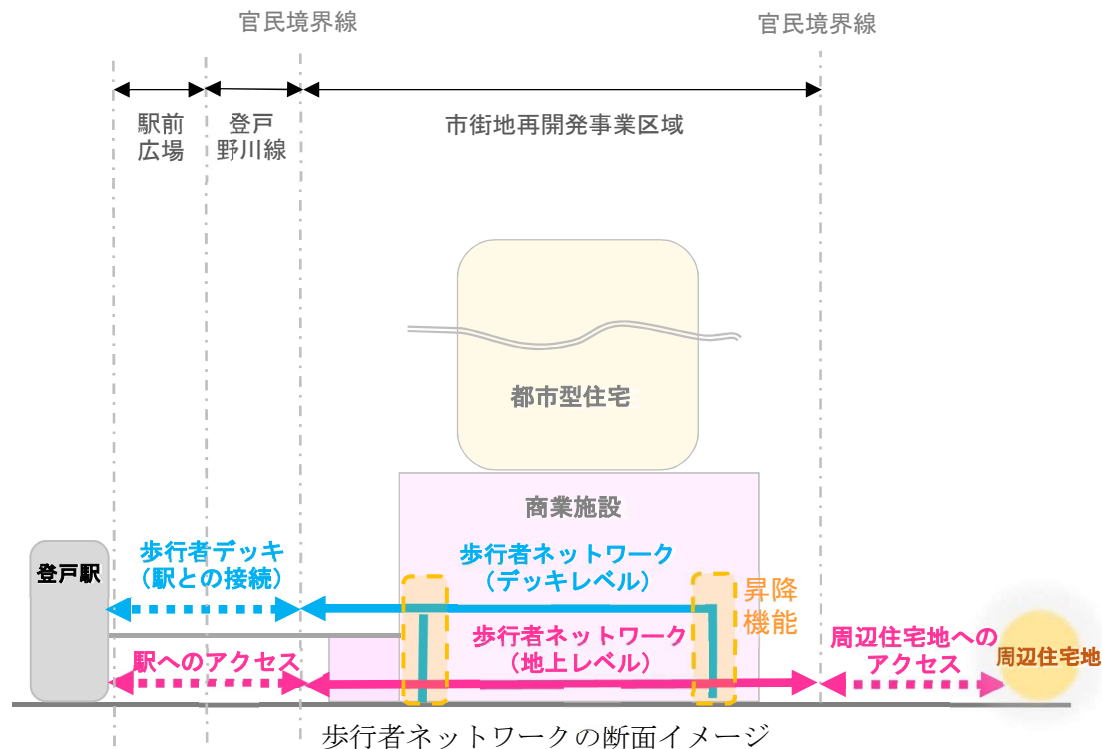
- 令和 5 年度 都市計画決定
- 令和 6 年度 市街地再開発組合設立
- 令和 7 年度 本体建物工事着工
- 令和 10 年度 建物竣工

# 登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

## (3) 本事業における取組内容

### ① 安全で快適な歩行者ネットワークの形成

- 都市計画道路沿道の歩道と一体的に整備する歩道状空地や、歩行者デッキ、施設内通路の整備により、地上レベル及びデッキレベルで歩行者ネットワークを形成する駅とまちをつなぐ起点を創出



# 登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

## (3) 本事業における取組内容

### ② 地域の人々が集う広場機能の導入

- イベント等の開催が可能な**立体広場**  
(2階：約 850 m<sup>2</sup> (通路・昇降機能含む)、1階：約 300 m<sup>2</sup>)
- **多摩川を展望**できる**屋上テラス** (約 400 m<sup>2</sup>)、
- **地域住民の憩い・交流の場**となる**地上広場** (約 400 m<sup>2</sup>)

### ③ 観光支援機能の導入

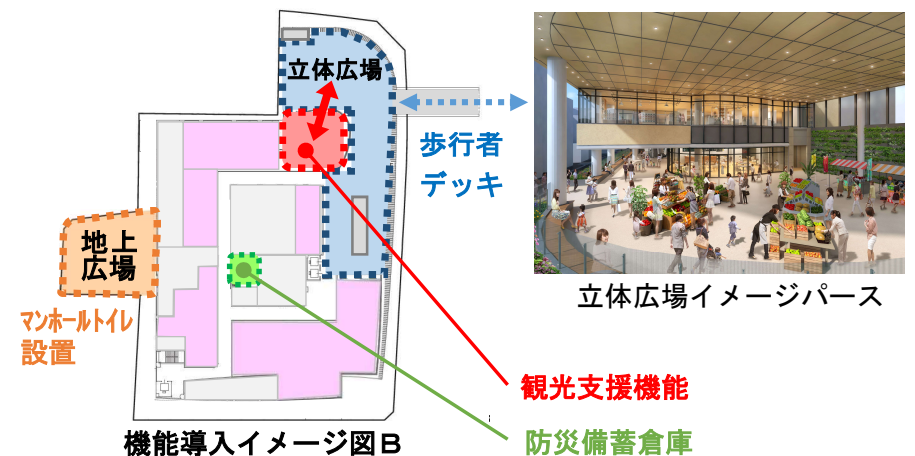
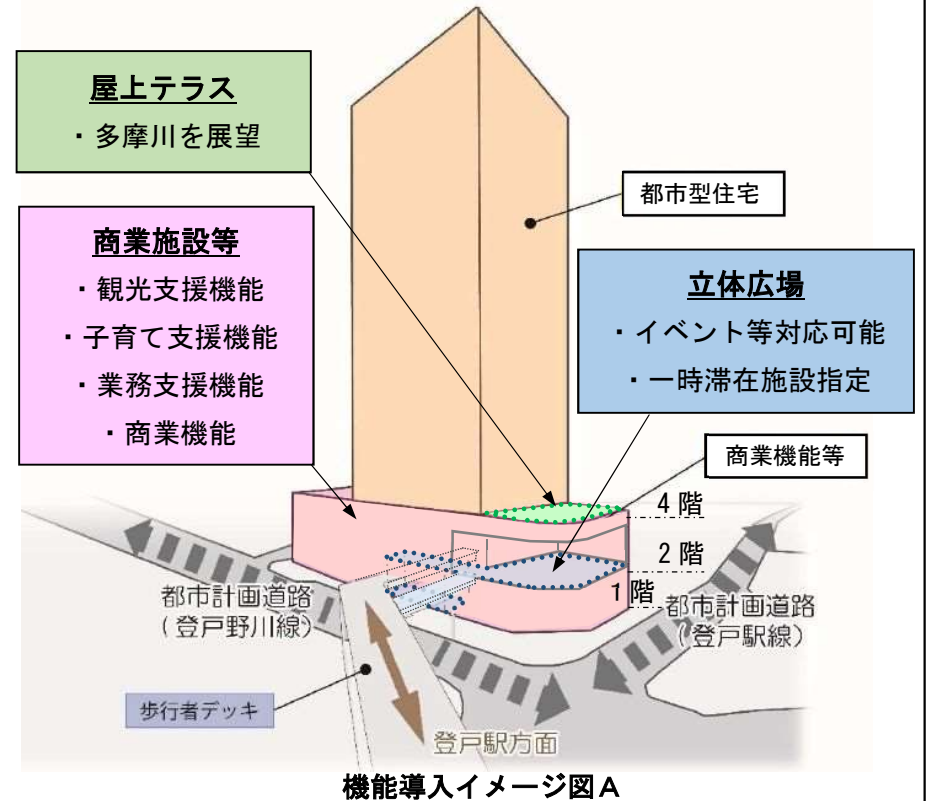
- 民間整備・運営による地域の文化・観光資源の情報などの**来街者を呼び込む地域の魅力発信や地域交流の促進**

### ④ 災害対策機能の導入

- 想定浸水深さ (3~5m) より高い位置に**立体広場を整備**
- 立体広場を、**一時滞在施設に指定** (約 260 人の受け入れ可能)
- 帰宅困難者や地域住民の受け入れに対応した**防災備蓄倉庫の確保**
- 防災広場として活用できるように、**マンホールトイレ等を設置** (地上広場)

### ⑤ その他の取組

- 駅直近の利便性を活かした**子育て支援機能**
- 地域住民や駅を利用するビジネスパーソンが利用できるワークスペース等の**業務支援機能**
- 地域住民から求められている日用品等の物販、飲食等の**商業機能**
- 地上、屋上、壁面等を緑化するとともに、木材等の自然素材を活用することにより、日常的に自然と触れ合う機会を増加させる**緑豊かな駅前空間の形成**



# 登戸土地区画整理事業 設計図

参考資料

