

令和5年10月10日

まちづくり委員会資料

請願の審査

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1 登戸土地区画整理事業 設計図

参考資料2 登戸土地区画整理事業の概要

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	○環境影響評価方法書の縦覧（準備組合）
令和4年4月、6月	○第1回事業者説明会の開催※（4月） ・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、意見聴取を実施 ○第2回事業者説明会の開催※（6月） ・具体的な取組み、計画概要等を説明、意見聴取を実施
令和4年6月～7月	○計画地周辺の5つの町会長へ説明（準備組合）
令和5年3月	○環境影響評価準備書の縦覧、条例準備書説明会の開催（準備組合） ○都市計画素案説明会の開催（川崎市）
令和5年4月	○公聴会の実施（川崎市）
令和5年6月	○公述意見の要旨と市の考え方の縦覧（川崎市）
令和5年9月	○都市計画案の縦覧（川崎市）

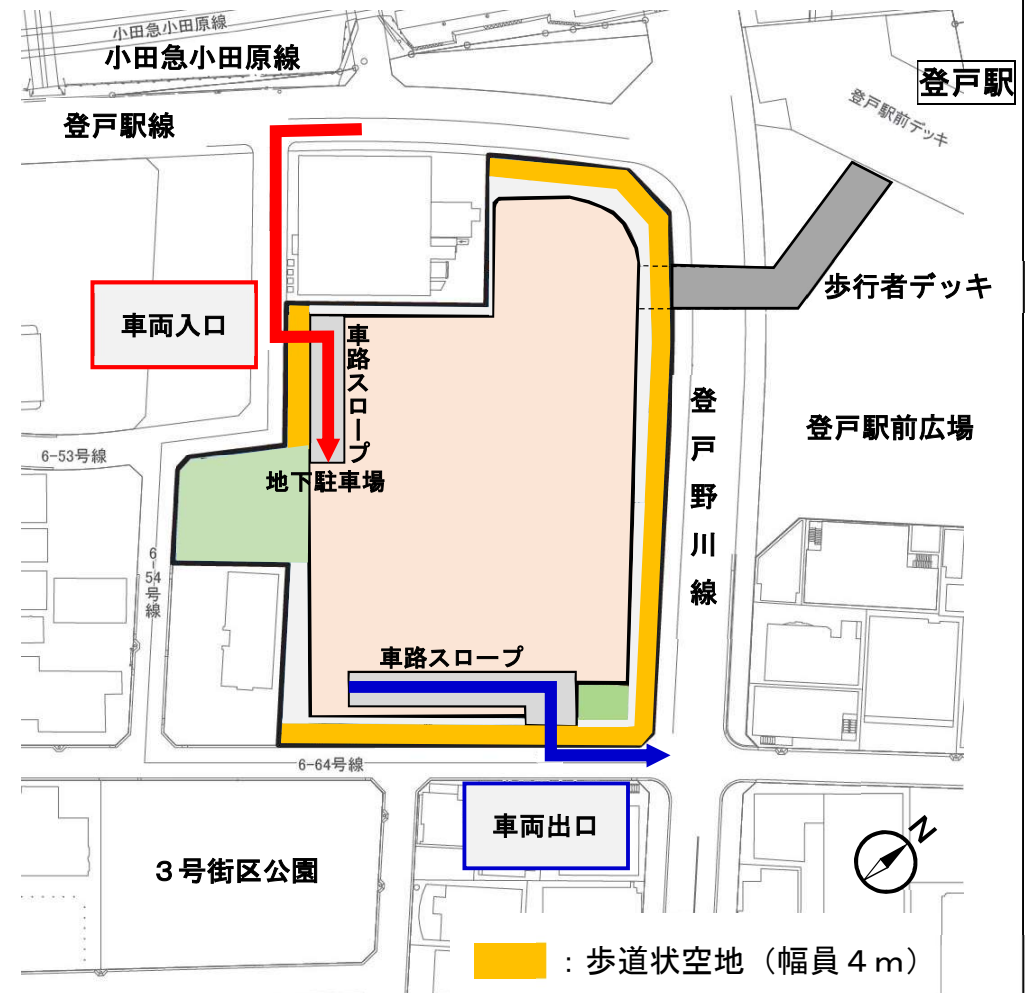
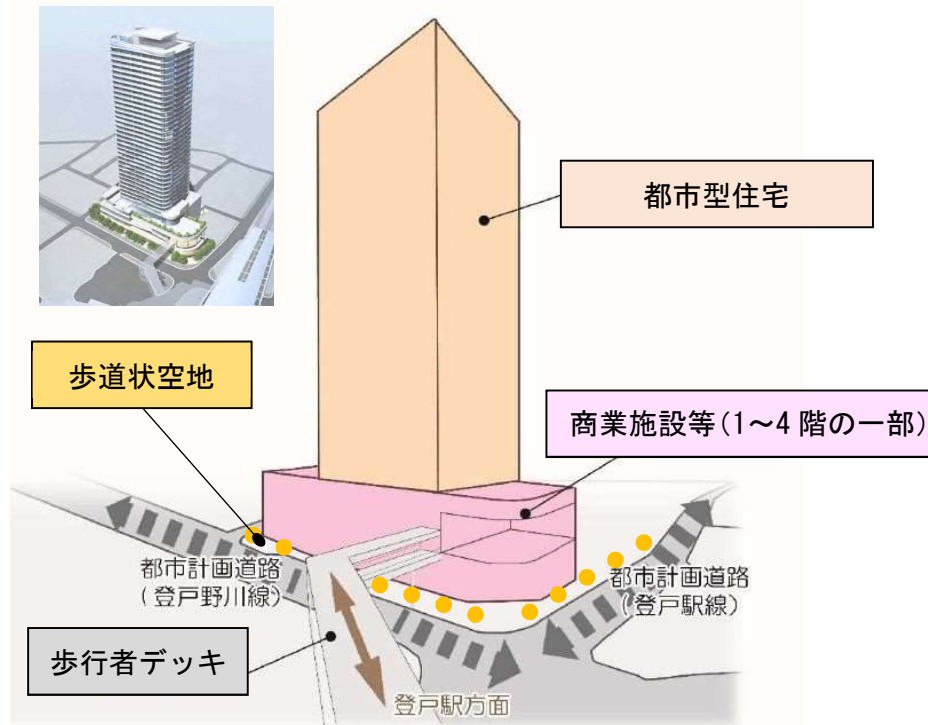
※ 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から動画配信で実施。但し、インターネット利用困難者に対して紙資料の配布等に対応

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 ²
建築面積	約 4,160 m ²
延べ面積	約 63,500 m ²
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)

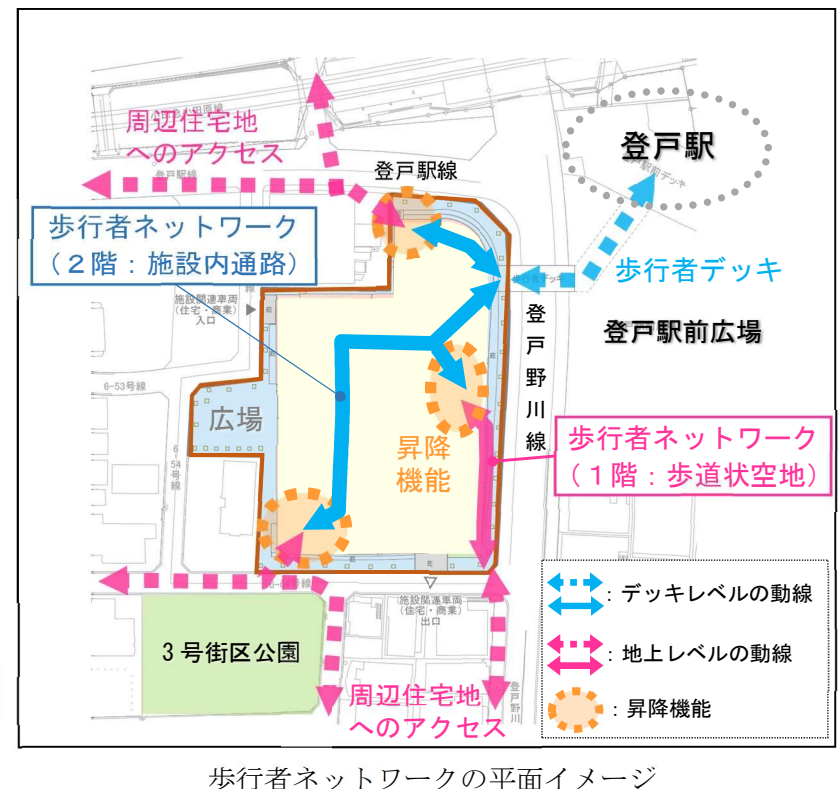
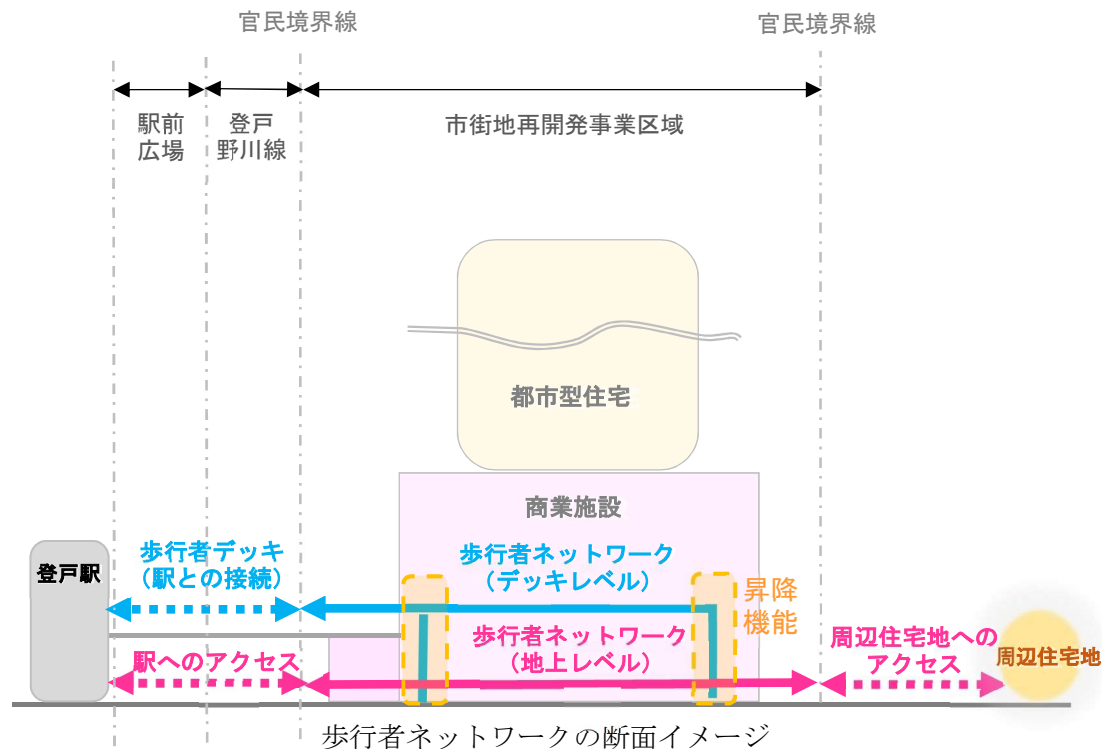
- 令和 5 年度 都市計画決定
- 令和 6 年度 市街地再開発組合設立
- 令和 7 年度 本体建物工事着工
- 令和 10 年度 建物竣工

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 m² (通路・昇降機能含む)、1階：約 300 m²)
- 多摩川を展望できる屋上テラス (約 400 m²)、
- 地域住民の憩い・交流の場となる地上広場 (約 400 m²)

③ 観光支援機能の導入

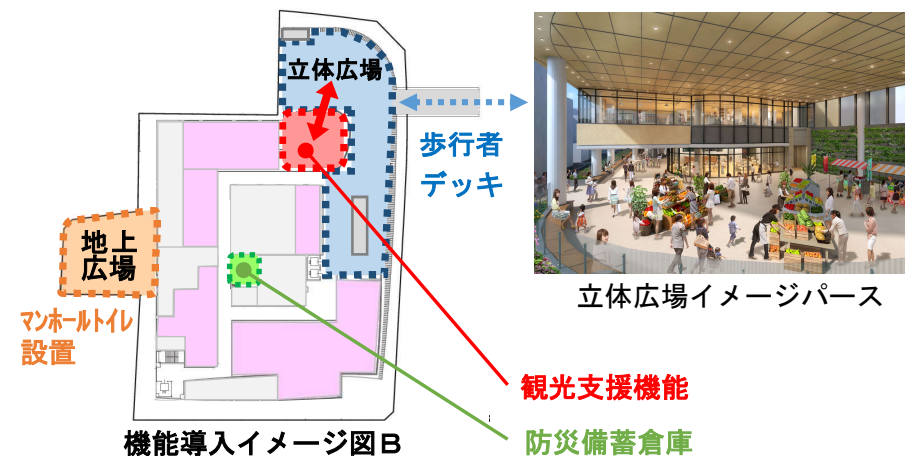
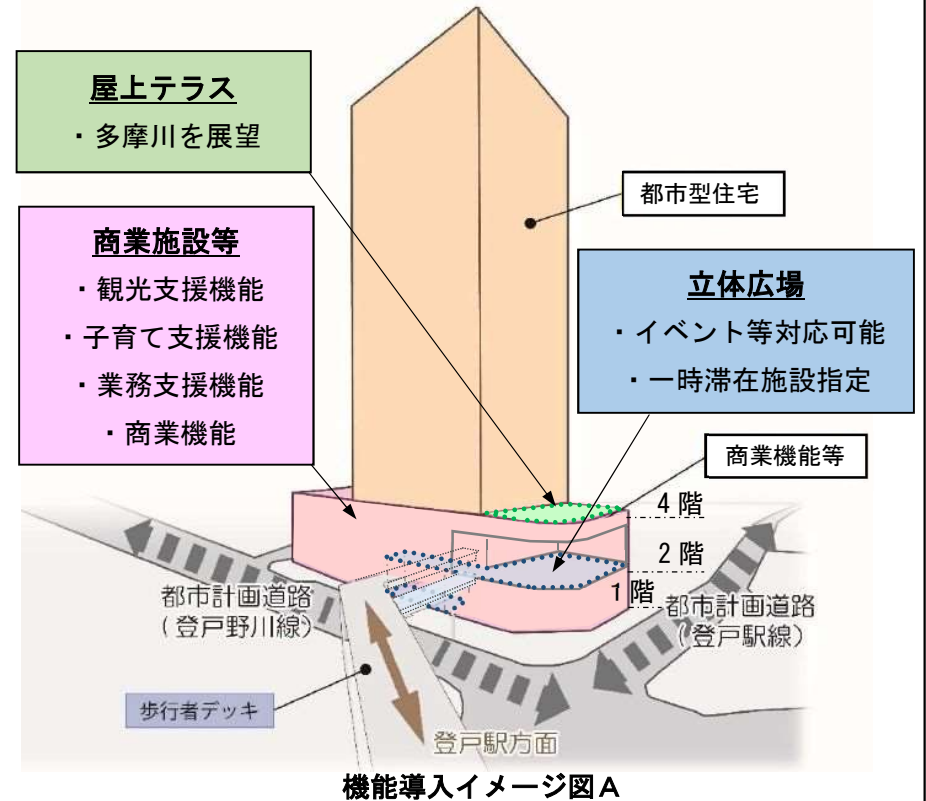
- 民間整備・運営による地域の文化・観光資源の情報などの来街者を呼び込む地域の魅力発信や地域交流の促進

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



登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

5 請願第8号に対する本市の見解

(1) 請願第8号の要旨

登戸駅前地区第一種市街地再開発事業において計画されている地下2階地上38階建のタワーマンションについて、以下の項目のとおり建設計画を見直されるよう、請願します。

(2) 建設計画の見直しを求めている項目（要旨）と本市の見解

	請願項目	本市の見解
①	<p>本件タワーマンションは、38階建て、地上146mもの高さのため、登戸駅のデッキから見える生田緑地の景観が破壊され、また、周辺に、風害や日照被害、電波障害等が生じない高さとするよう求める。</p>	<p><u>本計画地は商業地域に位置していることから高さの制限はありませんが、本計画では、地域生活拠点の駅前にふさわしい土地の高度利用を図りつつ、日照の確保、風の影響や圧迫感の低減など、周辺環境への影響に配慮した建物の形状や配置などを協議、誘導しています。</u></p> <p>また、<u>地上部や建物低層部において基準以上の緑化による緑豊かな空間を創出し、まちの玄関口となる駅前の景観にも配慮した計画となっています。</u></p> <p><u>本計画における日照や風環境等の周辺市街地に与える影響は、環境影響評価の手続きの中で、適正な配慮が検討されるとともに、事業実施にあたっては、環境影響に必要な措置が確実に守られるよう準備組合に求めてまいります。</u></p>
②	<p>計画されている災害時帰宅困難者の一時避難所を、地震、風水害のいずれの災害にも十分に対応可能な立地・規格にし、市の責任で管理してほしい。</p>	<p><u>立体広場を活用した災害時帰宅困難者の一時滞在施設や一時滞在者のための防災備蓄倉庫等は、多くの人が集まる駅前であることや多摩川の氾濫時の垂直避難などを考慮して計画されたものであり、本計画地の特性を踏まえた防災機能の強化が期待できるものと考えています。</u></p> <p>また、<u>一時滞在施設については、協定の締結により適切な管理、運営等が確保されるものと考えています。引き続き、準備組合や関係部署と連携し、導入される防災機能が災害時に十分発揮されるよう検討してまいります。</u></p>

登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

(2) 建設計画の見直しを求めている項目(要旨)と本市の見解

③	<p>登戸駅から直結する利便性をいかして、市民が利用しやすい集会室等の公共施設を設置してほしい。</p>	<p><u>本計画では、地域住民や来街者が集える空間を生み出すため、登戸駅からペデストリアンデッキで接続する位置に立体広場を整備するとともに、住宅地側にも地上広場を整備する計画としています。また、地域資源の情報発信などを行う観光支援機能なども計画されており、これらの機能は、地域の賑わい創出、交流促進などに貢献し、公共的な役割も有しているものと考えています。</u></p>
④	<p>タワーマンション関係車両がタワーマンションに出入りする区画道路は僅か幅員6メートルにすぎず、近くには街区公園もあり、市民の通行の安全を確保するためにも、隣接する区画道路を拡幅してほしい。</p>	<p><u>本計画の施設関連車両の主要な走行ルートは、奥の住宅地や登戸3号街区公園付近を通らないルートとすることや、商業施設の搬出入車両が特定の時間帯に集中することがないように運行管理を行うこととしています。</u></p> <p><u>今後も、事業実施にあたり交通管理者等と協議し、車両通行の安全対策について適切に対応するとともに、施設関連車両の適切な運行管理を徹底するよう準備組合に求めてまいります。</u></p>
⑤	<p>450戸は子育て世帯を中心とした多世代に対応する計画とされていますが、多くの子供の入居が見込まれることを踏まえた保育園・小中学校の充足シミュレーションを適切に行うとともに、それに基づく子育て教育環境の対策を示してほしい。</p>	<p><u>本計画において発生する児童、生徒数については、国勢調査結果より算出した多摩区の単身者を除く世帯数や児童・生徒別人口発生率を基に推測していますが、事業の実施にあたっては、予想される児童・生徒数について、川崎市教育委員会と事前の協議を行うとともに、住宅施設の入居状況を速やかに報告するなど適切に対応するよう準備組合に求めてまいります。また、本市としては、児童、生徒の良好な教育環境の確保に努めながら教室不足が生じないように適切に対応してまいります。</u></p> <p><u>なお、保育園等の子育て支援機能を、建物の供用開始時期の子育て需要に応じて導入する計画とされています。</u></p>

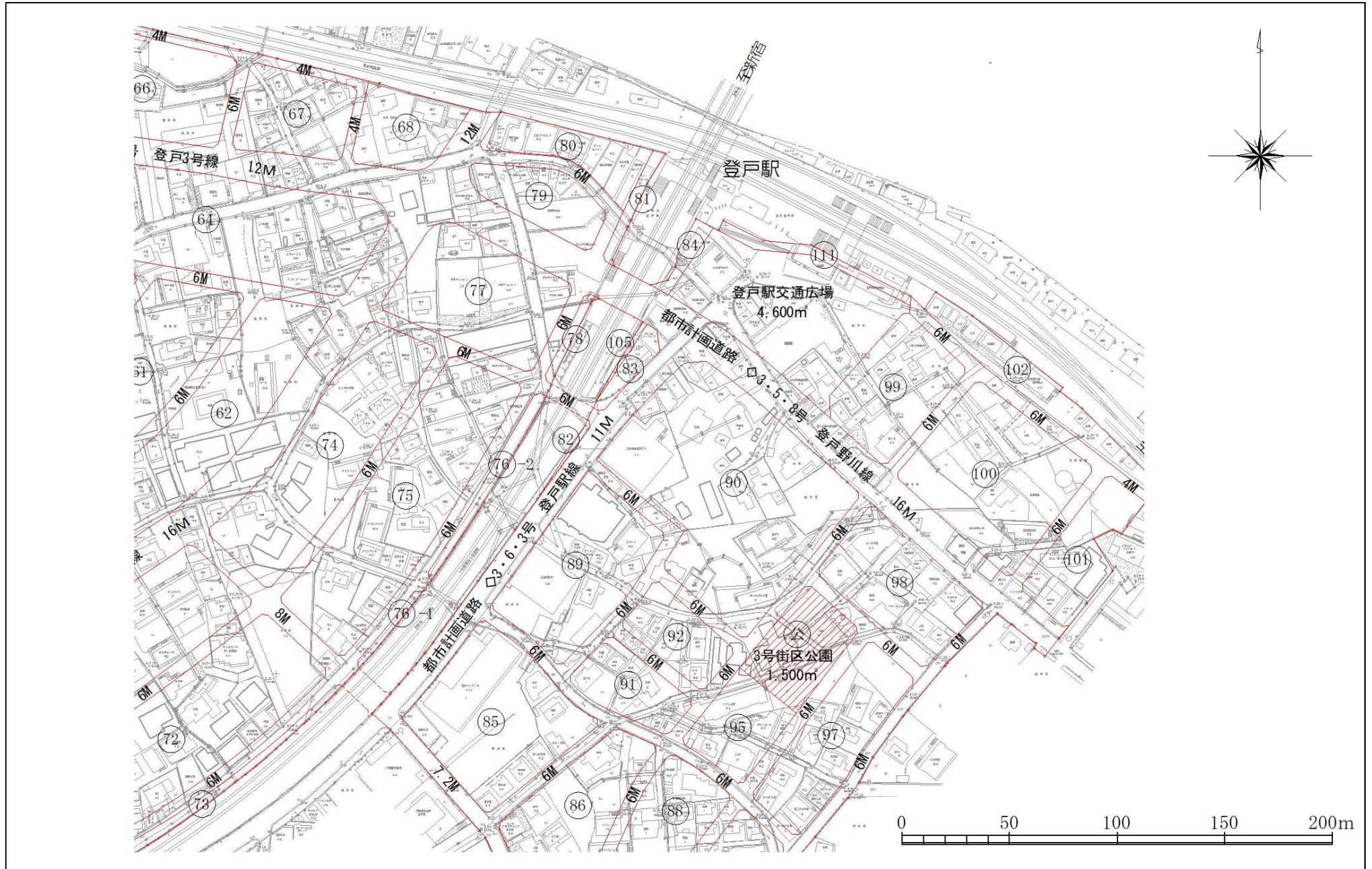
登戸駅前地区市街地再開発事業の概要について

(2) 建設計画の見直しを求めている項目(要旨)と本市の見解

<p>⑥</p>	<p>登戸駅は、市内でもバス路線が僅少で、バス路線の拡充を図るために、マンションの一部を駅前交通広場として活用するなど検討してほしい。</p>	<p><u>土地区画整理事業により整備する登戸駅前広場は、既存よりも多くバスバースを整備するなど交通機能を確保した計画としており、準備組合に対しては、駅周辺に人々が集う空間の確保や、周辺の観光資源とのアクセス性向上に貢献する機能の確保などを求めてまいりました。</u></p> <p><u>今後も、準備組合や交通事業者と連携し、地域の憩いや交流の場となる広場空間の設えや更なる交通利便性の向上が図られるよう検討してまいります。</u></p>
<p>⑦</p>	<p>市民は、開発業者に対し、説明会の開催を求めているが、応じていない。市民の疑念・不安に対し誠実かつ適切に答える説明会を実施するとともに、市民の意見・要望を取り入れたまちづくりとなるよう、市が主体となり開発業者に働きかけてほしい。</p>	<p><u>準備組合は、これまで事業計画の住民説明会、環境影響評価準備書説明会や個別の問合せなど、様々な機会を通じて地域住民等に誠実に対応しているものと認識しています。</u></p> <p><u>今後も、準備組合に対し、地域住民の意見を踏まえて計画した機能導入や周辺環境保全のための措置等を確実に実施すること、また、地域住民の意見等に対して、誠実に対応するよう求めてまいります。</u></p>

登戸土地区画整理事業 設計図

参考資料 1



登戸土地区画整理事業の概要

1 事業の名称

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業

2 施行者

川崎市（法第3条第4項）

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、幹線道路（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、土地の整形化や建物の更新を図ることで、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 施行地区

本地区は、多摩区役所、多摩市民館、多摩図書館、多摩保健福祉センター、NTT東日本、登戸郵便局等の公共公益施設が立地しており、登戸駅、向ヶ丘遊園駅周辺において商業地が形成されている多摩区の中心市街地である。

5 施行面積

約 37.2 ヘクタール

6 総事業費

約 994 億円

7 事業計画決定日

昭和 63 年 9 月 16 日

8 事業施行期間

昭和 63 年 9 月 16 日から令和 8 年 3 月 31 日

9 施行地区の現況（当初事業認可時）

地区内人口 5,368 人
 人口密度 約 144 人／ヘクタール
 権利者数 758 人
 土地利用状況 住宅地 約 50% 商業地 約 25% その他 約 25%

10 設計の方針

(1) 土地利用計画

本地区は、川崎市の地域生活拠点及び多摩区の中心として、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。

また、駅周辺の商業地では商業集積地としての賑わいを創出するため、民間主導による共同化等を誘導・推進するとともに、登戸駅前においては、街区の統合を行い、魅力ある都市機能が集積した駅前空間創出に向けた取組みを推進する。また、両駅を繋ぐ都市計画道路登戸 2 号線沿線では、多様な都市機能が集積する沿道型の中心市街地の形成に向けた取組を推進する。

(2) 計画人口

本地区は、川崎市の地域生活拠点として位置づけられており、今後、駅周辺などにおいては、事業の進捗に応じて商業・業務機能が集積すると見込まれ、建物の高度利用が想定される。しかし、その大部分は商業・業務機能と想定されるため、計画人口は、現況のままとする。

(3) 公共施設の整備計画

都市施設としては、都市計画道路及び登戸駅、向ヶ丘遊園駅の 2 箇所の交通広場が都市計画決定されている。

これらの都市計画道路を補助幹線道路として位置づけ、地区外の周辺市街地との交通導線を確保するとともに、地区内から発生する交通を円滑に処理する計画とする。また、各宅地へのアプローチ道路となる区画道路や、歩行者が安全かつ快適に通行できる専用空間を形成するため、歩行者専用道路等を適宜配置するほか、公園や緑地についても適切に配置する。

11 事業施行前後の土地の対照

区分	施行前		施行後		備考	
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)		
公共用地	道路	35,065.20	9.43	90,038.66	24.21	
	広場	1,284.00	0.35	10,000.00	2.69	
	公園	—	—	6,500.09	1.75	
	緑地	—	—	1,116.55	0.30	
	水路	13,941.77	3.74	151.95	0.04	
合計	50,290.97	13.52	107,807.25	28.99		
宅地	民有地	278,575.34	74.91	264,088.40	71.01	登戸郵便局他 JR、NTT 多摩区役所他
	国有地	3,165.29	0.85			
	準国有地	6,324.40	1.70			
	市有地	12,881.87	3.46			
	合計	300,946.90	80.92			
測量増	20,657.78	5.56	—	—		
総計	371,895.65	100.00	371,895.65	100.00		

12 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 1 月 緊急を要する区域約 37.6ha を区画整理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
 60 年 3 月 基本計画案作成
 61 年 7 月 登戸区画整理事務所開設
 62 年 9 月 都市計画案縦覧・環境影響評価報告書縦覧
 63 年 1 月 環境影響評価審議会
 63 年 2 月 都市計画地方審議会
 63 年 3 月 都市計画決定
 63 年 9 月 事業計画決定
 平成 3 年 2 月 仮換地個別説明
 3 年 11 月 事業計画変更(第 1 回)
 6 年 3 月 事業計画変更(第 2 回)
 15 年 8 月 事業計画変更(第 3 回)
 28 年 2 月 事業計画変更(第 4 回)
 令和 元年 9 月 事業計画変更(第 5 回)
 5 年 1 月 事業計画変更(第 6 回)

13 仮換地指定状況

平成 3 年 12 月 仮換地指定(第 1 回)
 令和 3 年 12 月 仮換地指定(第 82 回)
 4 年 4 月 仮換地指定(第 83 回)
 4 年 9 月 仮換地指定(第 84 回)
 5 年 1 月 仮換地指定(第 85 回)

問合せ先
川崎市まちづくり局
登戸区画整理事務所
 所在地 川崎市多摩区登戸 2202 番地 1
 電話 044-933-8511