

川崎都市計画事業 登戸土地区画整理事業 設計図



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(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	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
	国 有 地	3,165.29	0.85			J R、N T T
	準 国 有 地	6,324.40	1.70			多摩区役所他
	市 有 地	12,881.87	3.46			
合 計		300,946.90	80.92	264,088.40	71.01	
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与合意
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与合意
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	5 年	1 月	仮換地指定(第 85 回)
	5 年	2 月	仮換地指定(第 86 回)
	5 年	4 月	仮換地指定(第 87 回)
	5 年	11 月	仮換地指定(第 88 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

○基盤整備関係について

向ヶ丘遊園駅北口駅前広場計画について

参考資料 2

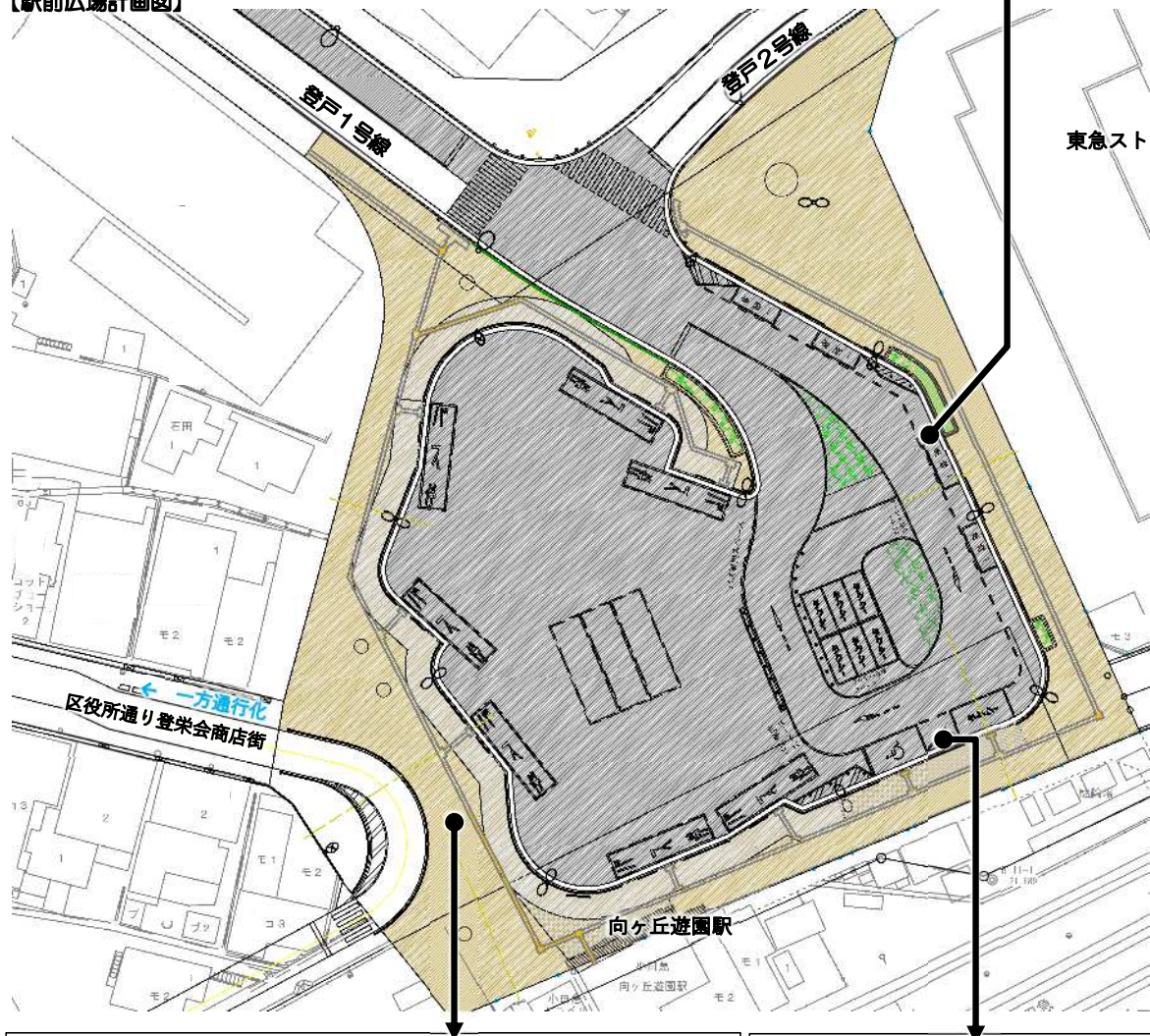
右図に示す既存の暫定バスロータリー（1,800㎡）の約3倍にあたる5,400㎡の駅前広場を整備し、バス・タクシー乗降場や一般車・障がい者用乗降場を確保して交通結節機能の充実を図るほか、広場の無電柱化やシェルター（上屋）・植栽・ベンチの設置など、誰もが安心して利用しやすい広場空間を創出する。令和4年10月頃から1期工事を着手し、バス乗車場を適宜移動させながら段階的に工事を進めており、現在完成に向け、3期工事が令和6年7月から令和8年3月にかけて行われている。

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

【駅前広場計画図】



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



暫定バスロータリー配置図



R6.8現在の現場写真

【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）
障がい者用乗降場	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。

登戸駅前広場の整備について

- 生田緑地の玄関口にふさわしい駅前の「おもてなし空間」の創出に向け、豊かな植栽やファニチャーなど憩いを感じる景観計画を作成。
- 交通結節点となる駅前広場において、持続可能な循環型社会に向け、グリーンインフラなど社会課題の解決に資する先進的な取組を行う。
- 電線共同溝や排水構造物等の基盤整備を行うⅠ期工事を施工中（R5.10～R6.9(予定)）。シェルターや植栽等の表面整備工事をR6.10～R8.3で実施予定。

駅前広場整備のコンセプト

- ・生田緑地の玄関口としてのおもてなし空間
- ・社会変容による屋外のオープンスペースの重要性を踏まえた配置計画
- ・緑化フェア開催後の、レガシーの形成を受け止める空間
- ・交通結節点として脱炭素やグリーンインフラ等、社会課題の解決に資する取組



ペDESTリアンデッキからの眺めも意識した中央植栽帯



R6.8時点の現況写真



雨水が集まり地下への浸透を促す枯山水のようなレインガーデン（雨庭）



木目調シェルター・太陽光パネル



緑の憩い空間



石材を活用したじゃこベンチ



都市計画道路の整備状況について



登戸野川線（登戸駅付近）（9月頃開通予定）



登戸1号線（向ヶ丘遊園駅付近）



登戸2号線（憩い空間）



登戸3号線（多摩区役所付近）



3 号街区公園

- 少し面積の小さい3号街区公園は、いろいろと詰め込みすぎず、あえて大きく広場を確保
- 中央には3連土管やモニュメントを配置し、幼児用複合遊具や砂場、パーゴラ（日よけ）など、幼児用スペースの充実を図った。
- 令和5年6月24日に公園をオープンし、管理運営協議会及び地域が主体となってオープニングイベントも開催した。

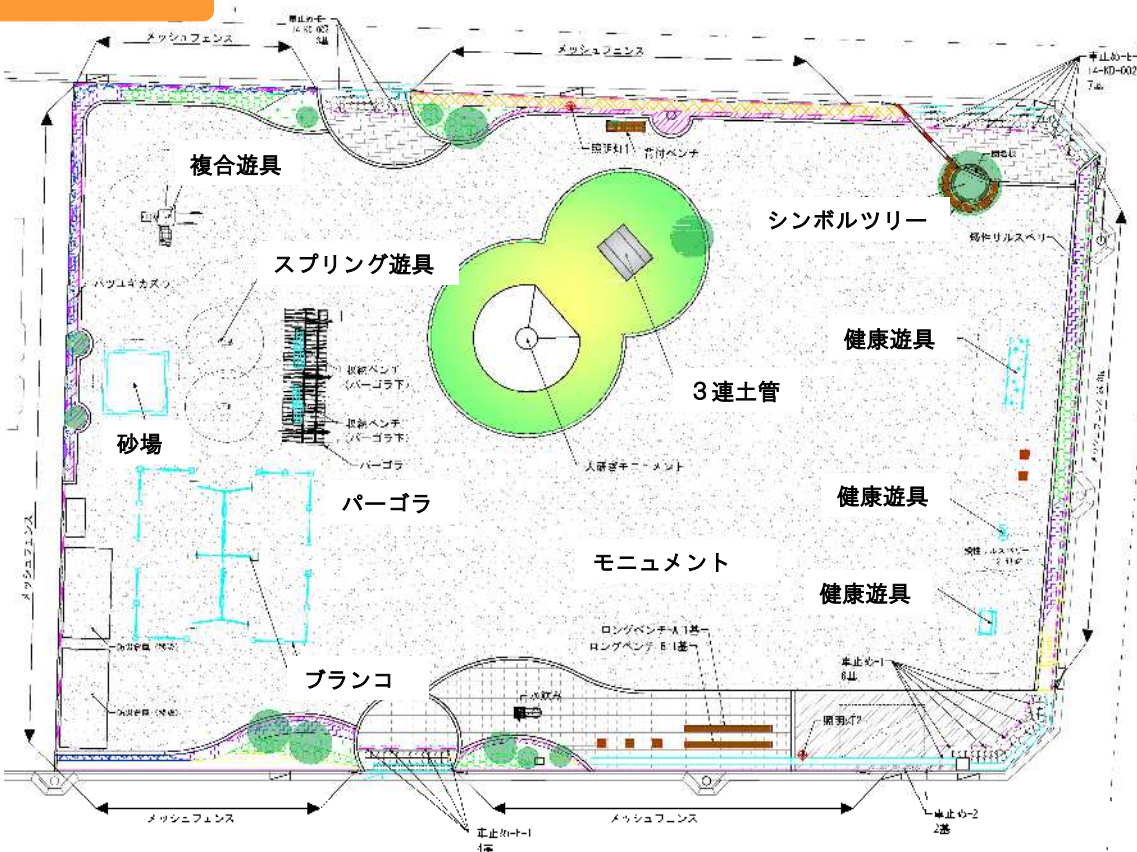
公園ワークショップで決めたキャッチフレーズ

登戸の顔となる公園をみんなで育てよう

公園ワークショップの意見で出た大事にしたいポイント

- ✓ 多世代から愛され、人が集まる登戸の顔
 - ⇒ 遊具以外にも多様な利活用ができる広場を駅側に大きく確保し、緑やベンチ等を配置
- ✓ 安心して子供が遊べる
 - ⇒ 幼児用遊具ゾーンを配置
- ✓ 持続可能な管理運営
 - ⇒ 多様な主体が活用できると同時に、担い手が広がる仕組みづくり

公園レイアウト



オープニングイベント



3連土管とモニュメント



1号街区公園

○盆踊りなど多目的な利用ができるよう直径約30mの広場を設けた。

○ブランコは、障害に障害の有無や年齢に関係なく、みんなが一緒に遊べるインクルーシブ遊具を設置した。

※インクルーシブ：包括的、仲間外れにしない、みんな一緒に、という意味で使われます。

○南側の入口には、天保15年（1844）二ヶ領本川に架けられた小泉橋の桁石や親柱の展示スペースや案内板を設置した。

○公園のオープンとは本年6月28日。

公園ワークショップで決めたキャッチフレーズ

緑豊かなみんなの公園

公園ワークショップの意見で出た大事にしたいポイント

- ✓自然を感じられる ⇒ 季節を感じられる樹木や草地などの豊かな緑を配置
- ✓安心して子供が遊べる ⇒ 幼児用遊具ゾーンを配置
- ✓多世代が利用できる ⇒ 遊具以外にも多目的に使用できる広場や、健康器具、歴史モニュメントの配置
- ✓持続可能な管理運営 ⇒ ボール遊びなど地域も利用者が安心のルール作り



広 場



旧小泉橋の桁石・親柱（川崎市地域文化財）
と歴史展示板



ブランコ
(インクルーシブ遊具)

※一部レイアウトを変更しています。



2号街区公園

○令和3年3月から毎月定例で令和6年7月までで計37回、地域が主体となつてレイアウト検討や事例研究、組織体制、ルールづくりなどの話し合いを重ねています。

○公園のオープンは令和7年7月頃を予定しています。

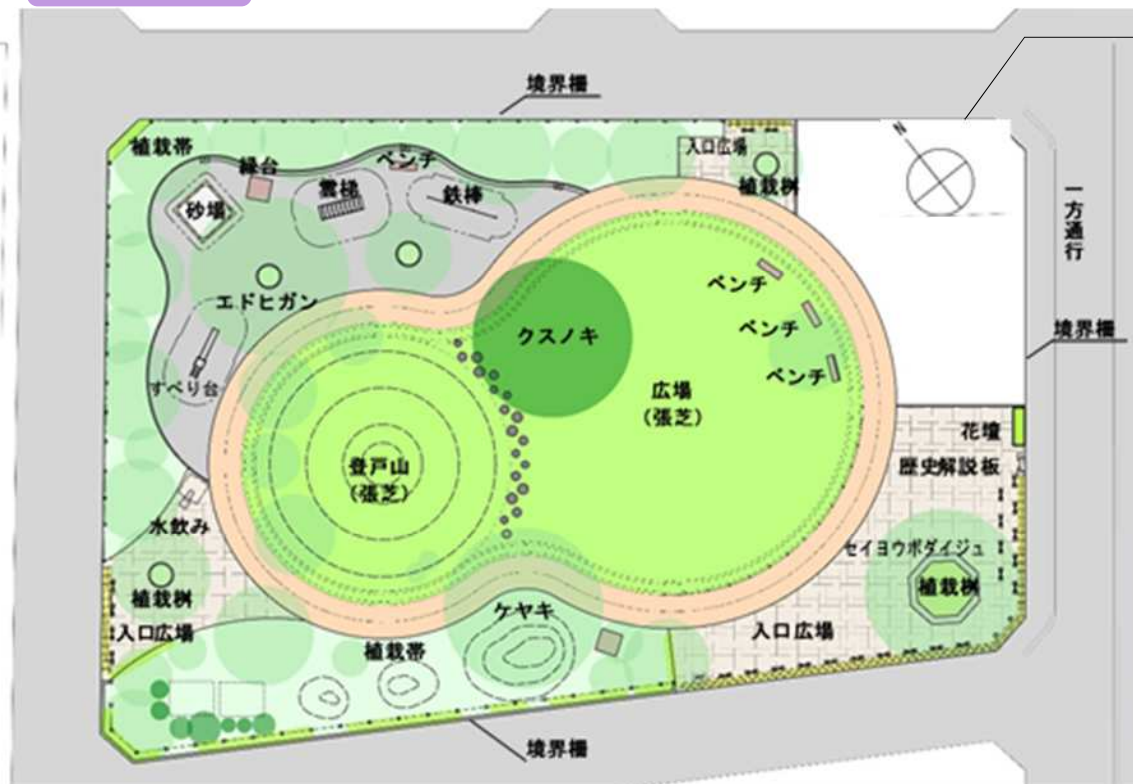


地域主体のワークショップ



公園予定地の清掃活動

公園レイアウト



民間活力を生かした施設導入検討

白抜きエリアでは、カフェや集会所設置等の地域要望を踏まえ、公園の維持管理水準や利便性を高め、公園の更なる魅力向上に向け、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用しています。

鳥観図（イメージパース）



※今後の設計・協議により変更する場合があります。

キャッチフレーズ

みんなの木陰

～地域の特徴を活かした多世代の笑顔あふれる公園～

大事にしたいポイント

- ✓子どもからお年寄りまで多様に使える ⇒ 「居場所」が点在していて、大人もくつろげる場がある積極的に使いたくなる広場を配置
- ✓木陰でくつろげる ⇒ シンボルツリーや緑の広場、季節を感じさせる樹木など豊かな緑、軒下も含め多くの座れる場所を配置
- ✓安心して子供が遊べる⇒ 幼児の道路飛び出しを防ぐ配置計画、見守りやすい大人の居場所を配置すると共に起伏・築山など自由な遊び場をつくる
- ✓地域の特徴を活かす ⇒ 津久井道や小泉橋など地域の歴史を感じることができる工夫

登戸2号街区公園の魅力向上に向けたPark-PFI事業に関する設置等予定者（優先交渉権者）の決定について

本市では、登戸土地区画整理事業で新たに整備する川崎市多摩区登戸2号街区公園において、市と地域が協働して公園のレイアウト検討及び管理運営協議会設立等に向けた取組を進める中、公園のより一層の魅力向上につながるようなカフェや集会所を求める地域からの意見を踏まえた施設整備等を実施するため、都市公園法に基づく公募設置管理（Park-PFI）制度による公募を行いました。

このたび、本事業の設置等予定者（優先交渉権者）について、学識経験者で構成する「川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会」（以下、「委員会」という。）の審査・選定を経て、次のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

今後は、令和7年7月（予定）の供用開始に向け、当該事業予定者と基本協定の締結等の手続きを進めていきます。

1 事業対象地の概要

- (1) 所在地 川崎市多摩区登戸2205-2
- (2) 面積 約2,500㎡
- (3) 公園種別 街区公園

2 応募・選定結果

- (1) 応募者数 1事業者
- (2) 設置等予定者 株式会社 井出コーポレーション
(所在地：多摩区登戸1891 第3井出ビル2F2号)



3 設置等予定者（優先交渉権者）の提案概要

【コンセプト・機能】

- ・「日常の暮らしがちょっとでも豊かになる公園」を目指し、地域の愛着を育む「みんなのまちに開かれた」カフェをつくります。
- ・地域住民による多様な活動を支えるため、カフェには地域コミュニティの集会や地域イベント等に利用できるレンタルスペース機能を導入します。カフェの営業時間は、平日10:00～18:00、土日祝日8:00～18:00（月曜日は定休日）とします。
- ・トイレは、ベビーチェア等を設置した車いすでの利用が可能な個室トイレを整備し、安全性を確保するため視認性の高い位置へ配置します。また、自動施錠装置を導入することで、カフェの定休日・閉店時でも10:00～18:00に利用可能とします。

【整備・運営内容】

- ・特定公園施設として、多様な使い方を可能とするベンチテーブルや、カフェと公園をつなぐウッドデッキ・植栽帯を整備します。
- ・「まちのセレクトカフェ」をコンセプトとして、登戸・向ヶ丘遊園エリアに誘致実績のある店舗を中心にセレクトを行うとともに、登戸ならではのメニューを提供することで、地域固有の魅力を発信します。
- ・登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区で営む地元企業として、管理運営協議会の一員となり、美化・清掃やイベント運営をはじめとした公園活動に積極的に参加していきます。
- ・大きな軒下を持つ施設は、災害時には地域の防災活動を支える場所となります。



※ イメージパースのため、設置等予定者（優先交渉権者）との協議等により変更する場合があります。

4 事業期間

収益施設の供用（営業）開始日から10年（申請により最長10年の更新が可能）

5 選定方法

本市による資格確認を実施し、委員会において提案内容の評価を行いました。本市は委員会からの審議結果の報告を受け、設置等予定者（優先交渉権者）を決定しました。委員会における審議結果詳細及び講評は、の本市ホームページにて後日公開いたします。（8月下旬公開予定）

6 今後のスケジュール（予定）

令和6年 8月（予定）	公募設置等計画の認定、基本協定の締結
令和7年 1月（予定）	公園内施設工事着手
令和7年 7月（予定）	公園・施設の供用開始

町名 案が決定しました!!

令和6年1月15日～2月5日まで実施した町名アンケートの結果を踏まえ、登戸土地区画整理事業地区住所変更検討委員会で検討した結果、町名案が「**登戸〇丁目**」（登戸1～3丁目）に決定いたしました。

▽アンケートの結果は次のとおりです。アンケートへのご協力ありがとうございました。

〔結果〕(有効回答数 1,480 件)

のぼりと
登戸〇丁目

1,162 件(約 78.5%)

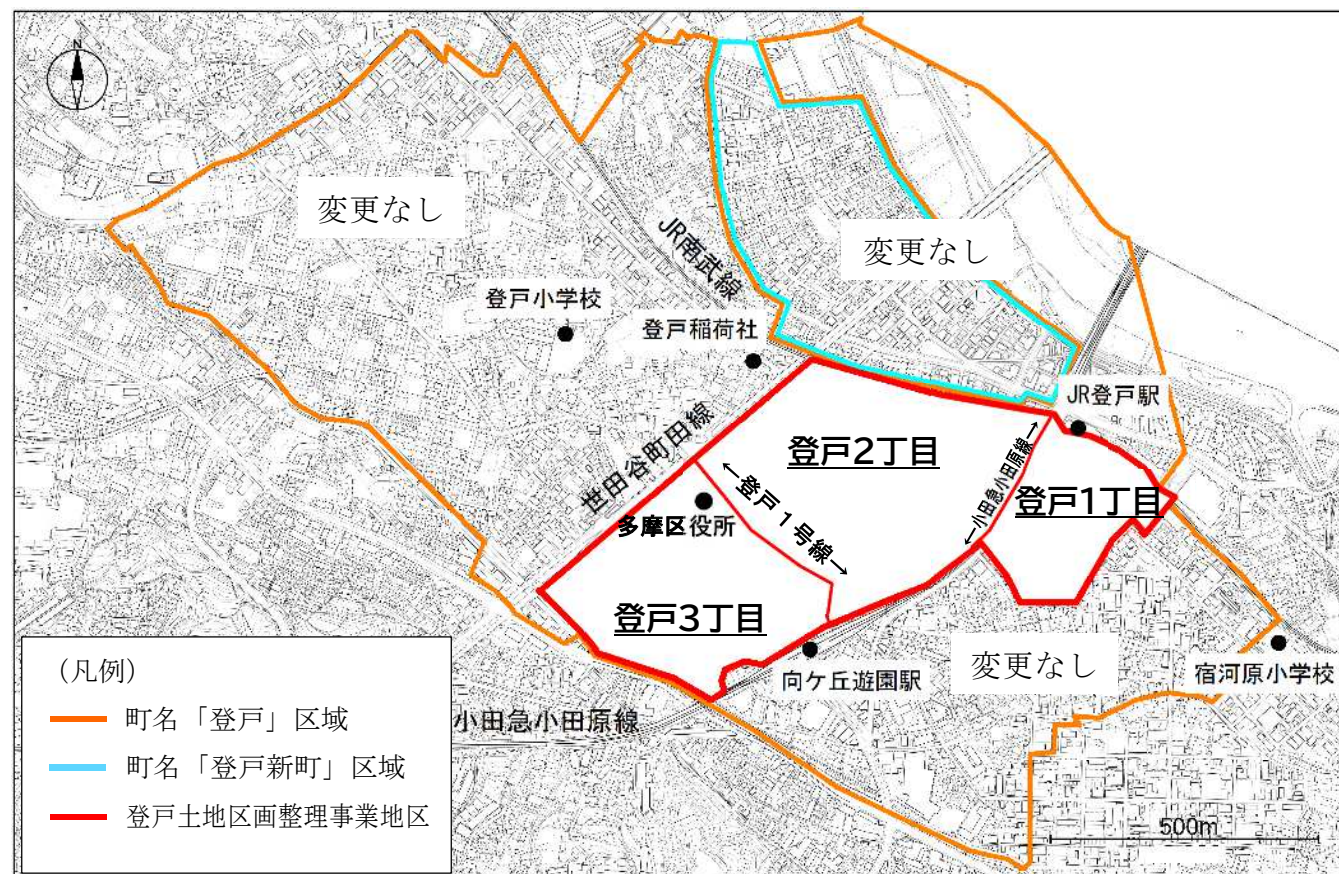
のぼりとちゅうおう
登戸中央〇丁目

244 件(約 16.5%)

のぼりとなかまち
登戸中町〇丁目

74 件(5.0%)

町名及び町界の位置図



○登戸土地区画整理事業地区外は変更なし。

○今後のスケジュール

令和6年秋以降	市議会の議決を経て町名を決定
令和7年	換地計画（案）の中で新町名地番を策定
令和8年以降	換地処分公告の翌日から、新町名地番の利用開始



住所変更に関する取組ページ
<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000150854.html>

△こちらの HP で今までの経過を
ご確認いただけます。

登戸駅前地区市街地再開発事業について

(1) 概要

登戸地区では、市が施行する区画整理事業によるインフラ整備と併せて、登戸駅前の90街区の一部にて、権利者による組合施行の市街地再開発事業が進められています。



(2) 計画概要

- 施行者：(仮称) 登戸駅前地区市街地再開発組合
- 敷地面積：約 5,950 m²
- 延床面積：約 63,500 m²
- 建物階数：地上 38 階 地下 1 階
- 高さ：約 140m
- 主な用途：商業、都市型住宅、
ペデストリアンデッキ等
- 計画戸数：約 450 戸



登戸駅前市街地再開発イメージ

(3) ペデストリアンデッキ

登戸駅の既存のペデストリアンデッキと再開発区域を接続する新たなペデストリアンデッキを整備し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成することで地域へ人々を呼び込みます。



再開発により創出される広場空間



快適な歩行者ネットワークの構築

(4) 主な経過及び予定

- ・ 令和元年10月：共同化に関する勉強会
- ・ 令和3年 4月：準備組合設立
- ・ 令和5年11月：都市計画決定
- ・ 令和6年 7月：特定管理換地指定
- ・ 令和6年12月：組合設立（事業計画認可）（予定）
- ・ 令和7年10月：権利変換計画認可（予定）
- ・ 令和7年11月～令和10年度末：施設建築物工事（予定）