

令和7年8月21日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

登戸土地区画整理事業等について

資料 登戸土地区画整理事業等について

まちづくり局

登戸土地区画整理事業等について

1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

- (1) 区画整理事業の概要・進捗状況
- (2) 基盤整備関係の主な取組
- (3) 事業完了に向けた取組
- (4) 管理用地の状況

2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

- (1) 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン
- (2) 地域主体の取組
- (3) 登戸駅前地区第一種市街地再開発事業
- (4) 向ヶ丘遊園駅南側の取組

1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

- (1) 区画整理事業の概要・進捗状況**
- (2) 基盤整備関係の主な取組**
- (3) 事業完了に向けた取組**
- (4) 管理用地の状況**

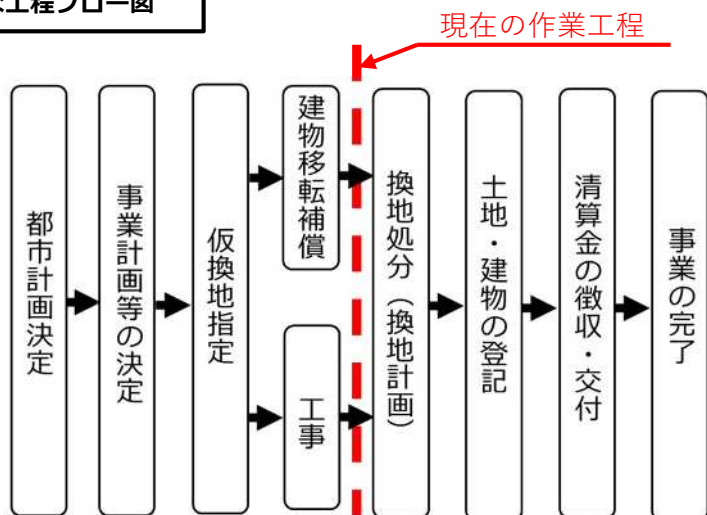
1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

(1) 区画整理事業の概要・進捗状況

【事業概要】

- 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
- ③施行面積 約37.2ヘクタール
- ④総事業費 994億円
- ⑤事業施行期間 昭和63年9月16日
～令和19年3月31日

土地区画整理事業 主な工程フロー図



凡例

■宅地使用・管理用地箇所	■
■道路整備箇所	■
■町界	■



【仮換地指定※等の進捗状況】

- ①仮換地指定進捗率 100%
- ②宅地使用開始箇所及び
管理用地面積進捗率 100%
- ③道路築造延長進捗率 100%

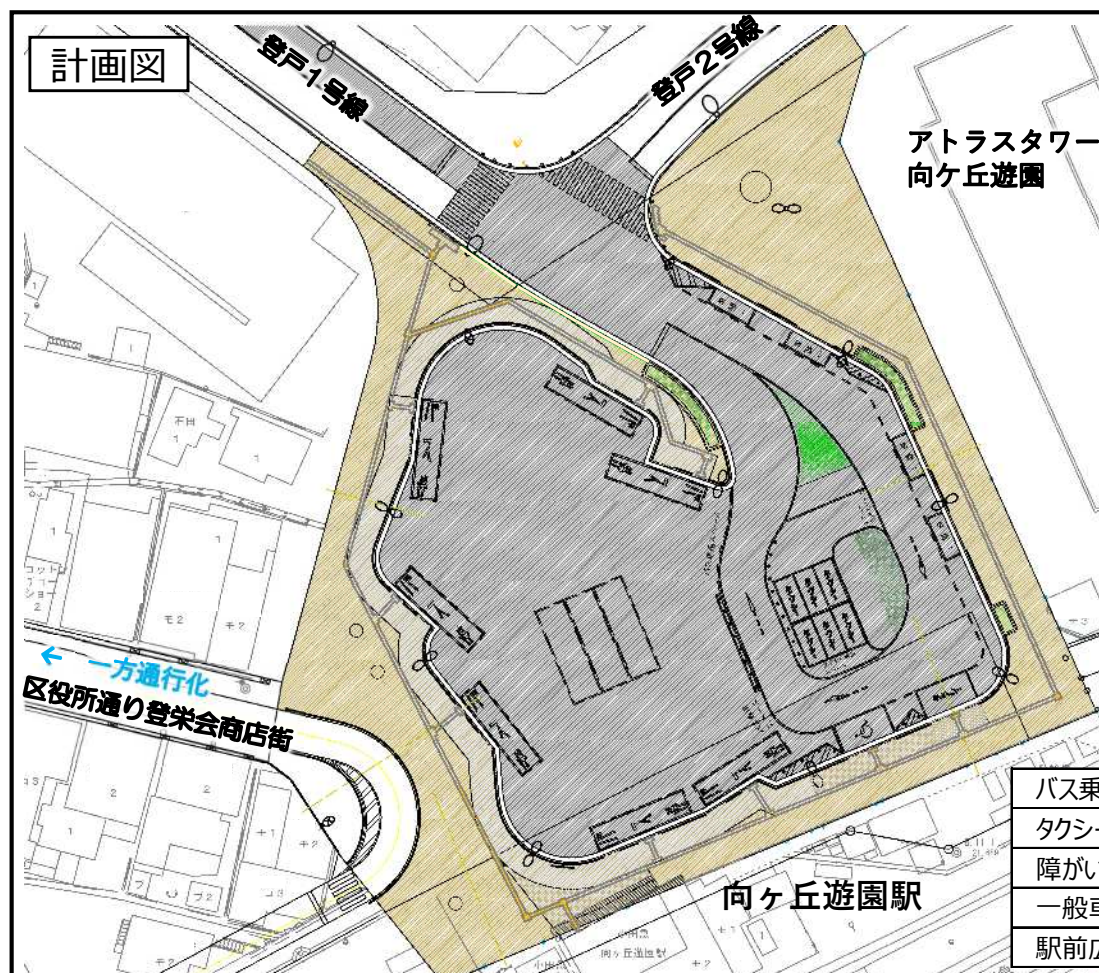
※仮換地指定とは、従前地についての使用収益を停止し、仮換地に使用収益を行わせるもので、仮換地指定進捗率は本事業の進捗状況を示す指標です。

1 登戸区画整理事業の進捗状況等

(2) 基盤整備関係の主な取組

① 向ヶ丘遊園駅北口駅前広場整備

- 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します。



【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。

【駅前広場計画概要】

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㎡

1 登戸区画整理事業の進捗状況等

(2) 基盤整備関係の主な取組

【現地写真】 (令和7年7月現在)



景観舗装
(吹付式カラー塗装)

【整備スケジュール】

	令和7年度												備考
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
向ヶ丘遊園駅 北口前広場整備	シェルター工事												電柱の抜柱は 令和8年度予定 (4本)
	構造物工事(植栽・ベンチ・横断防止柵など)												
	歩道舗装(景観舗装)												
					車道舗装								

・植栽整備や歩道、車道の舗装を進め、令和8年3月の完成を予定しています。

1 登戸区画整理事業の進捗状況等

(2) 基盤整備関係の主な取組

②登戸駅前広場整備

- 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空間を形成
- 持続可能な循環型社会に向け、グリーンインフラとしてレインガーデンや貯留型ブロック舗装の取組を進めてまいります。

【駅前広場計画概要】

バス乗降場	4	(乗車3、降車1)
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	2	
駅前広場面積	4,600㎡	



レインガーデン

降雨時に雨水を一時的に貯留し、時間をかけて地下へ浸透させる機能を持たせた緑地



貯留型ブロック舗装

集中豪雨等の流域対策に資する雨水の地下貯留機能を備える。緩やかに地下浸透させて循環を図るブロックを、本市で初めて導入します(一部)。

1 登戸区画整理事業の進捗状況等

(2) 基盤整備関係の主な取組

【現地写真】（令和7年7月現在）



【整備スケジュール】

	令和7年度												令和8年度			備考
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
登戸駅前広場整備																

- 令和8年3月にシェルター工事を完成させ、4月以降は完成したシェルターを使いながらバスバースやタクシー乗降場を御利用いただき、植栽やレインガーデンの整備、歩道景観舗装、車道舗装を進め、令和8年6月の完成を予定しています。

1 登戸区画整理事業の進捗状況等

(2) 基盤整備関係の主な取組

③電線共同溝（無電柱化）整備

- 本市では、安全で快適な歩行空間の確保や都市防災機能の向上、良好な都市景観の向上などの基本的考え方に基づき無電柱化を推進しており、登戸区画整理事業地内では、登戸駅前広場や向ヶ丘遊園駅北口駅前広場のほか8路線で整備を進めています。



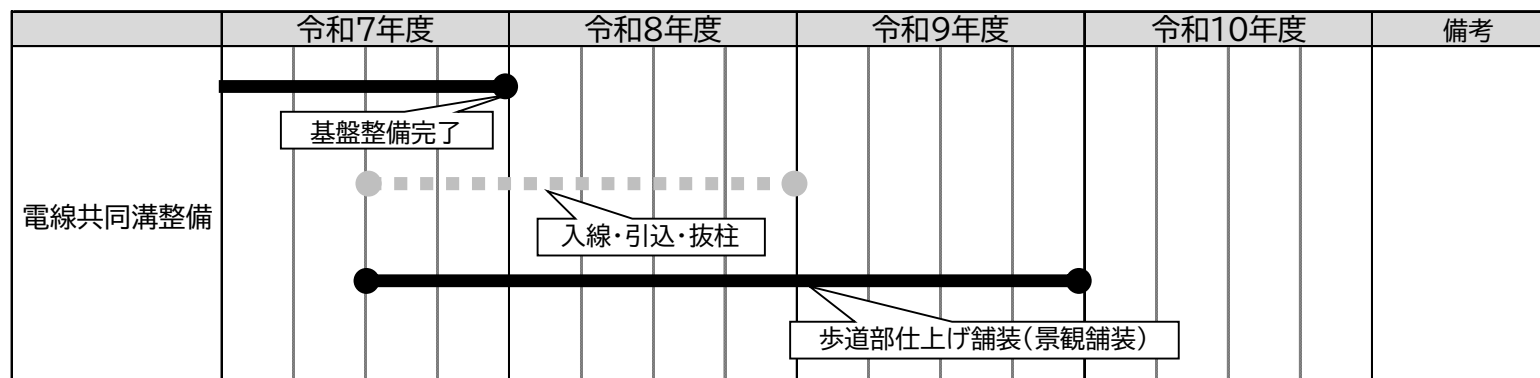
1 登戸区画整理事業の進捗状況等

(2) 基盤整備関係の主な取組

【現地写真】（令和7年7月現在）



【整備スケジュール】



- ・令和7年度までに、街渠や地下の電線共同溝本体などの基盤整備を完了します。
- ・基盤整備状況を踏まえ、電線事業者による地中入線や引込みを行い、引き続き仮電柱の抜柱を実施します。（令和8年度完了予定）
- ・併せて、入線や引込み、抜柱に影響のない範囲から歩道部などの仕上げ舗装を進め、工事を完了する予定です。（令和9年度完了予定）

1 登戸区画整理事業の進捗状況等 (2) 基盤整備関係の主な取組

④登戸つくりと公園（登戸2号街区公園）

○公園は令和7年3月に一部を先行オープンしていましたが、芝をしっかりと根付かせるため養生していたエリアを7月28日から一般開放いたしました。

○Park-PFI事業区域については、令和6年11月に事業者と基本協定を締結し、取組を進めています。



【公園概要】

所在地	川崎市多摩区登戸2205-1
名称	登戸つくりと公園
面積	約2,500㎡
公園種別	街区公園

【現地写真】（令和7年7月現在）



1 登戸区画整理事業の進捗状況等

(2) 基盤整備関係の主な取組

【Park-PFI事業】

当初、令和7年1月の着手を予定しておりましたが、地域からの要望を受け、より一層の魅力向上を図るために事業者と協議・調整を進め、国産木材の活用とコミュニティ菜園の設置に伴う計画変更を行い、令和7年9月に着手することが決まりました。

- ・事業者：株式会社井出コーポレーション
- ・収益施設：カフェ
- ・事業期間：収益施設の供用（営業）開始から10年
（申請により最長10年の更新が可能）

工事着手：令和7年9月
完 成：令和8年4月頃



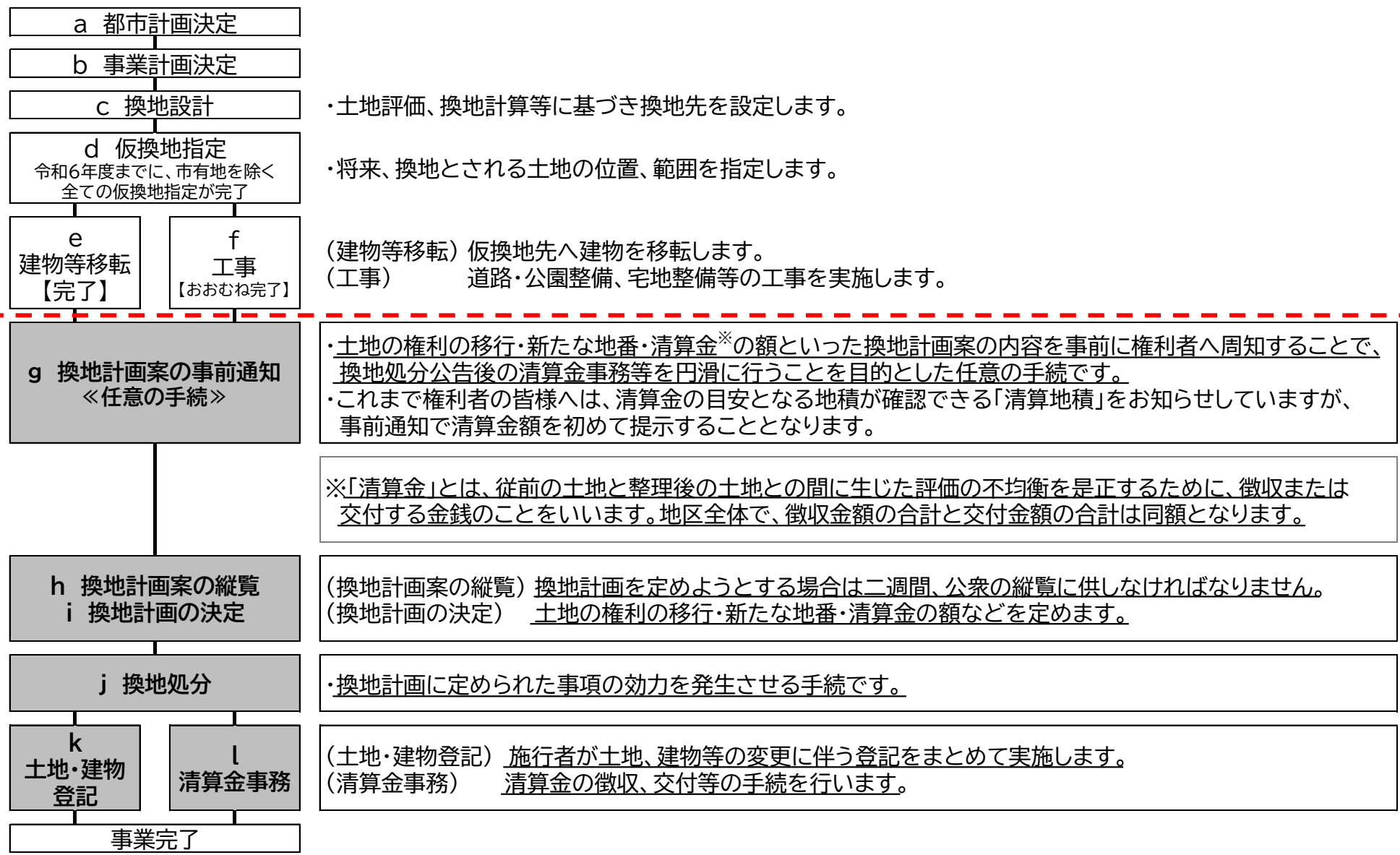
※ イメージパースのため、今後の協議等により変更する場合があります。

1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

(3) 事業完了に向けた取組

①換地処分、清算金事務に向けた取組

1) 土地区画整理事業の流れ ※「土地区画整理の手引き（一般社団法人全日本土地区画整理士会）」を基に作成



1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

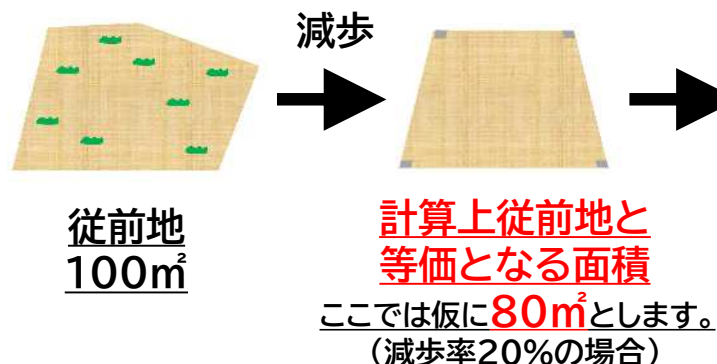
(3) 事業完了に向けた取組

① 換地処分、清算金事務に向けた取組

2) 清算金のイメージ

■減歩とは

道路や公園などの公共用地を創出するための用地を、土地権利者等から提供してもらうこと。



■清算金が生じる要因
道路の幅員や街区の大きさ、形状が決まっているため、換地を割り込むことが難しい場合等

82m²
の換地を受けた

78m²
の換地を受けた

権利者 ← 施行者
(市)

2m²分の清算金を
受け取る
【交付】

権利者 施行者
(市)

2m²分の清算金を
支払う
【徴収】

実際の清算金額は、面積の差で表すのではなく、整理前と整理後の土地の価値を同一の基準に基づき計算し、それぞれを指数(個)により表し、その差である清算指数(個)に対して、地区全体の工事概成時に指数1個当たりの単価を定めることで算定します。

1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

(3) 事業完了に向けた取組

①換地処分、清算金事務に向けた取組

3) 換地計画案の事前通知に向けた準備

- 令和6年度に、土地の権利の移行・新たな地番・清算金の額などを定めた換地計画案を作成し、現在、権利者に対する事前通知に向けた準備を進めています。
- 権利者約2,000人について、ア 換地計画案の精査や、イ 換地計画案を踏まえた過去の経過に関する資料作成が必要であることから、事前通知に向けた準備に想定以上の時間を要しています。

ア 換地計画案の精査

	①換地設計(換地図)	②各筆換地明細	③各筆各権利別清算金明細
換地計画の内容	土地の位置、形状 施行後の町界、地番	所有者の住所、氏名	
		従前地の所在、地目、地積等	
		換地処分後の土地の街区番号、所在、地目、地積、権利種別等	
			権利価額、清算金額

イ 換地計画案を踏まえた過去の経過に関する資料作成

- ・分筆、合筆の経過
- ・換地変更の経過、変更内容

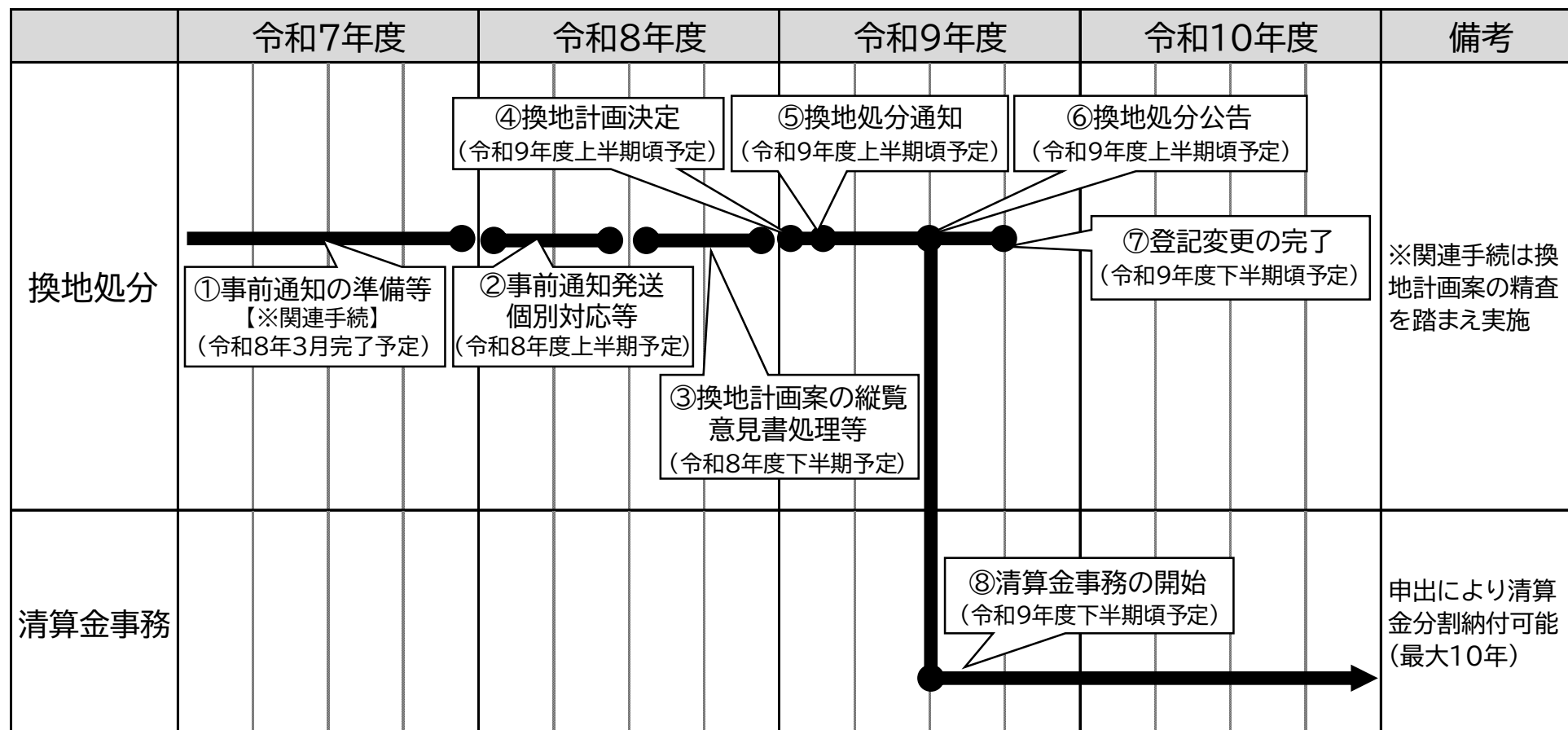
4) 今後の進め方

- 換地計画は権利者の財産に関する重要な資料であり、厳格な精査や確認が必要であることから、令和7年度は、引き続き、事前通知に向けた準備を進め、権利者への事前通知を令和8年度上半期に実施することとします。

1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

(3) 事業完了に向けた取組

②今後のスケジュール



※⑥換地処分公告の翌日に、従前の土地の権利が、換地処分後の土地に移行し、新しい地番の使用が開始されるとともに、清算金の対象者や額が確定します。

1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

(4) 管理用地の状況等

○管理用地とは、本事業の効率的な展開を図るための仮換地の調整や工事期間中の仮設店舗や仮設住宅の設置などの用地として、事業の初期段階において取得した土地になります。これらの用地を有効に活用しながら事業を進めてきました。

○現時点で、市が所有する管理用地は全部で37か所、約6,500㎡になります。

○換地処分後を見据え、管理用地の効果的な利活用の実現のため、サウンディング調査、庁内調整を経て、各管理用地の特性に応じ地域還元となる「行政利用」、「民活」又は「売却」を検討し、「管理用地利活用方針」を策定します。



2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

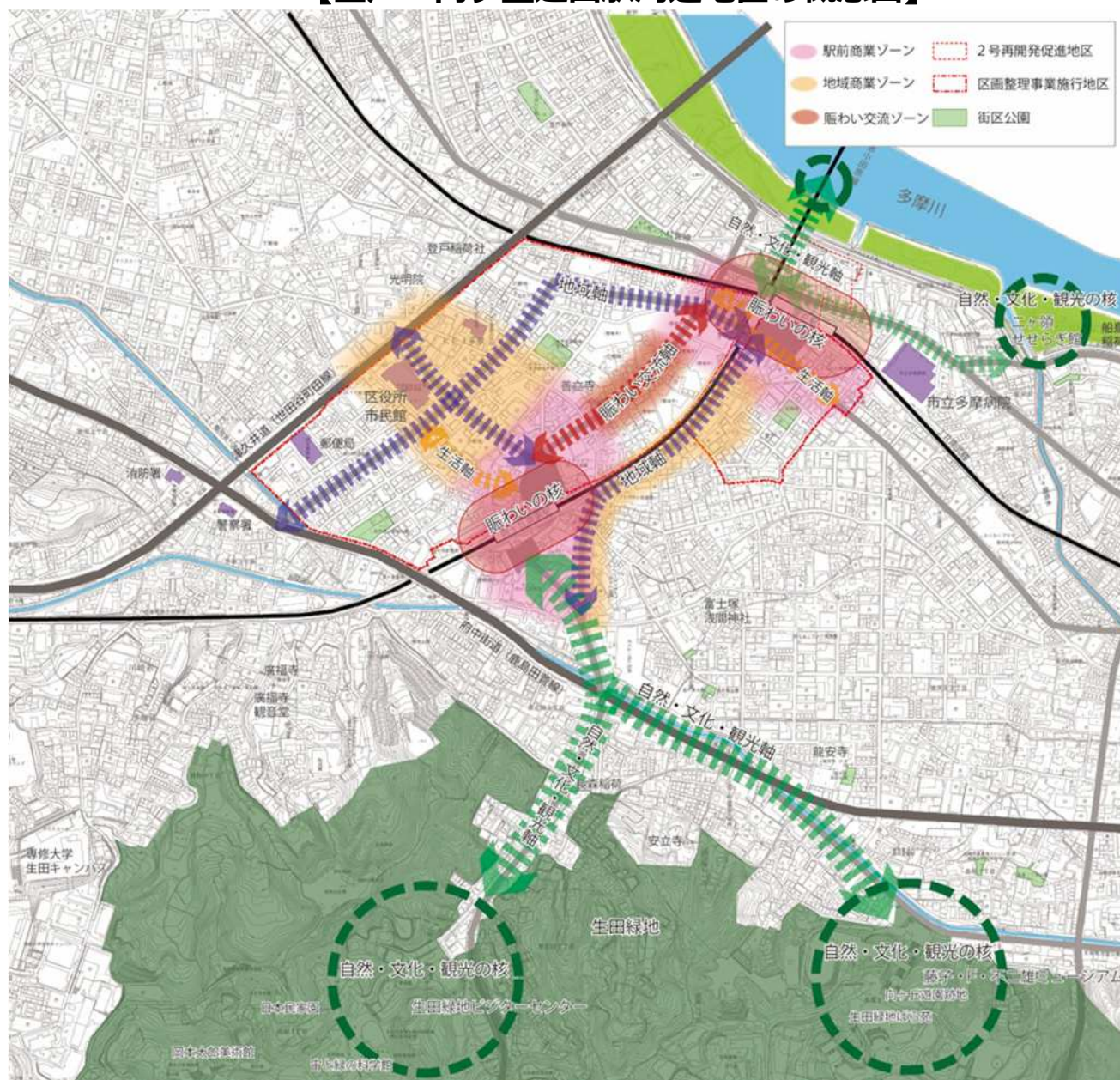
- (1) 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン**
- (2) 地域主体の取組**
- (3) 登戸駅前地区第一種市街地再開発事業**
- (4) 向ヶ丘遊園駅南側の取組**

2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

(1) 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン

- ① 地域住民、民間事業者及び行政等のまちづくりに関わる多様なステークホルダーが、目指すべきまちの将来像を共有し、それぞれが連携してまちの将来像の実現に向けた取組を推進することにより、まちの価値向上につなげていく基本的な指針として令和3年7月に策定
- ② 多摩川や生田緑地の豊かな自然環境や様々な文化施設、大学などのまちの地域資源（ポテンシャル）を最大限活かし、居心地がよく、水、緑、まちが一体となったまちづくりを進めます。

【登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区の概念図】



■都市構造イメージ図



2 登戸・向ヶ丘遊園周辺地区のまちづくり (2) 地域主体の取組

① 公共空間等を活用したこれまでのにぎわいづくり

【管理用地等における取組】

■ 登戸・遊園ミライノバ



イツモの日の取組：のぼりと園芸部



ハレの日の取組：90BLイベント



管理用地の位置図

令和3年7月に「管理用地を活用したまちづくりへの連携・協力（ミライノバ）に関する覚書」を小田急電鉄と市が締結し、それぞれが所有する用地をにぎわい創出のために活用していく「登戸・遊園ミライノバ」の取組を開始しました。

■ 道路空間における取組



歩行者利便増進道路に向けた取組
(登戸2号線)



「ハロウィンだよ！登栄会！！×登戸まちなか遊縁地」

登戸2号線などが「居心地が良く歩きたくなるウォーカブルな通り」になることを目指し、歩行者利便増進道路の指定も視野に入れながら、道路空間がにぎわいの創出、憩い・交流の場となるような取組を進めています。

※歩行者利便増進道路とは、道路管理者が特定の道路を歩行者利便増進道路と指定することで、テーブルなどの什器の設置、オープンカフェやイベントなど多様な利用が促進され、歩行者が快適に滞在・回遊できる環境が整う。

地域のまちづくり組織等と連携した管理用地等や道路空間を活かしたにぎわいづくりや交流促進の取組が、地域に徐々に定着してきています。

2 登戸・向ヶ丘遊園周辺地区のまちづくりについて

(2) 地域主体の取組

② エリアプラットフォームの設立等

【登戸・向ヶ丘遊園エリアプラットフォーム】

地域主体のまちづくり推進のため、地域発意で令和7年1月に設立された。

【構成員】

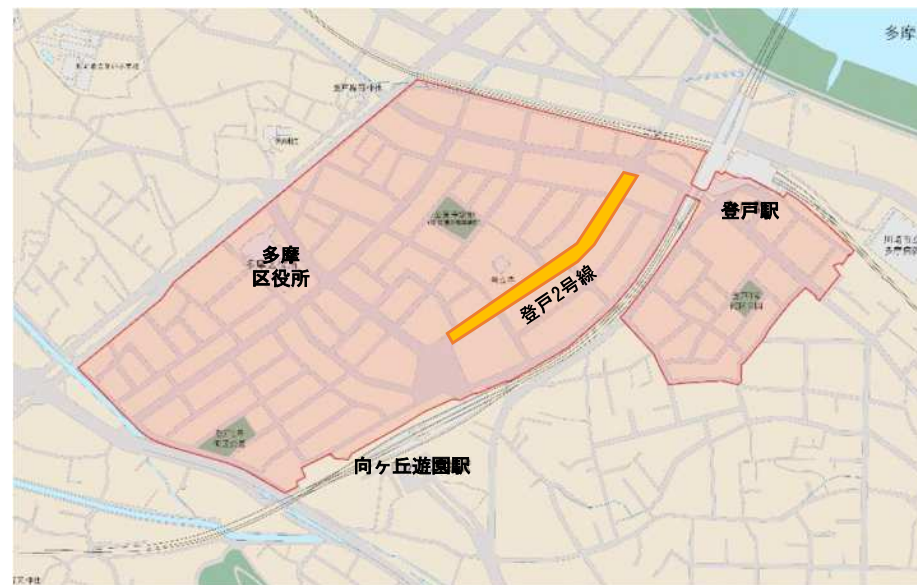
町内会：4団体 商店街：1団体 組合等：3団体
まちづくり団体：5団体 企業等：8団体
行政：1団体 計22団体

【役割】

持続的ににぎわいの創出、地域交流の促進、まちの魅力の発信を図るため、以下の主な活動を進める。

- ・ 地域の将来像やまちづくり活動の指針である『未来ビジョン』の策定
- ・ 地域の課題やニーズの議論・共有
- ・ まちづくりに関する協議・調整
- ・ まちづくり活動や公共空間利活用のルールづくり等

【活動範囲】



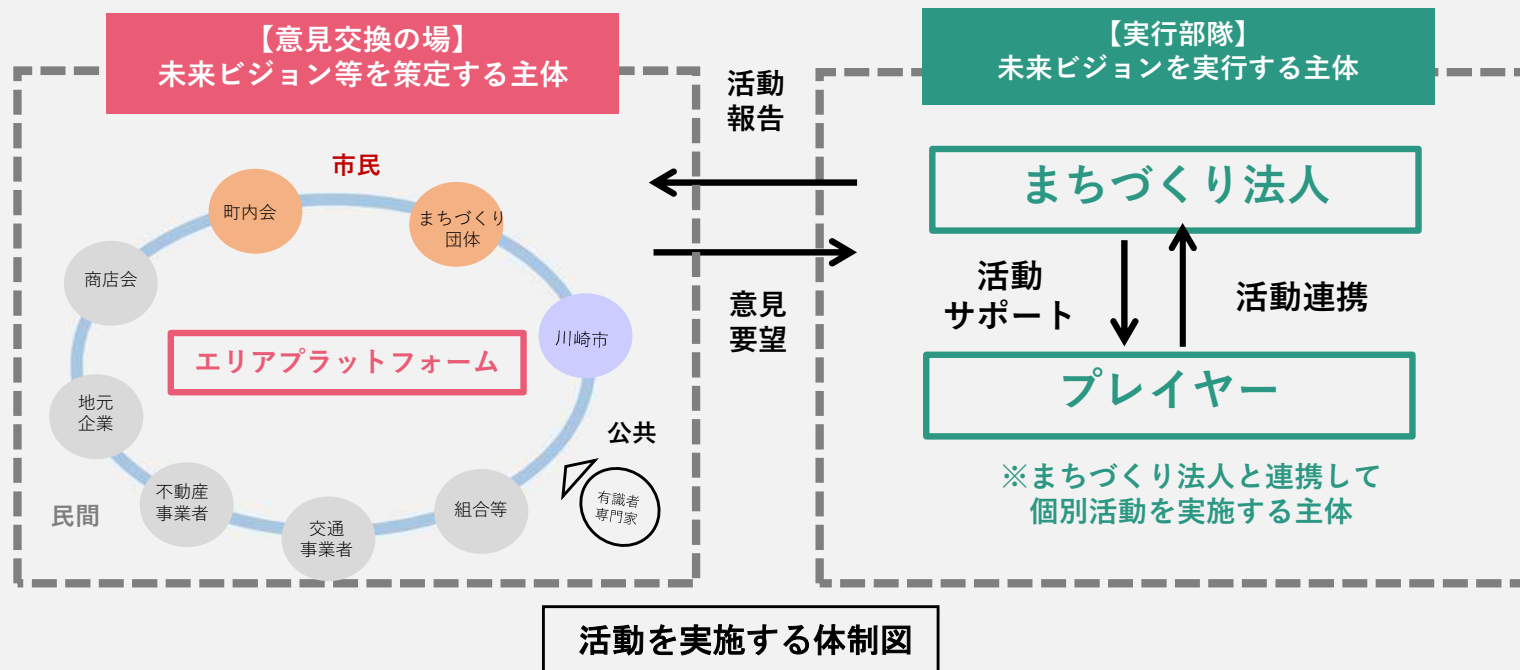
【設立総会の様子】

2 登戸・向ヶ丘遊園周辺地区のまちづくりについて

(2) 地域主体の取組

③まちづくり活動を実施する体制づくり等

『未来ビジョン』に基づくまちづくり活動を主体的・持続的に実施する体制の構築や利活用ルールづくりを支援します。



【体制づくり】

○地域のまちづくり活動を担う主体となる『まちづくり法人』を設立

○将来的に、まちづくり法人は、公的な位置づけを持つ『都市再生推進法人』を目指します。

※都市再生推進法人とは、市町村長が指定する地域のまちづくりを担う法人で、行政の補完的機能を担います。

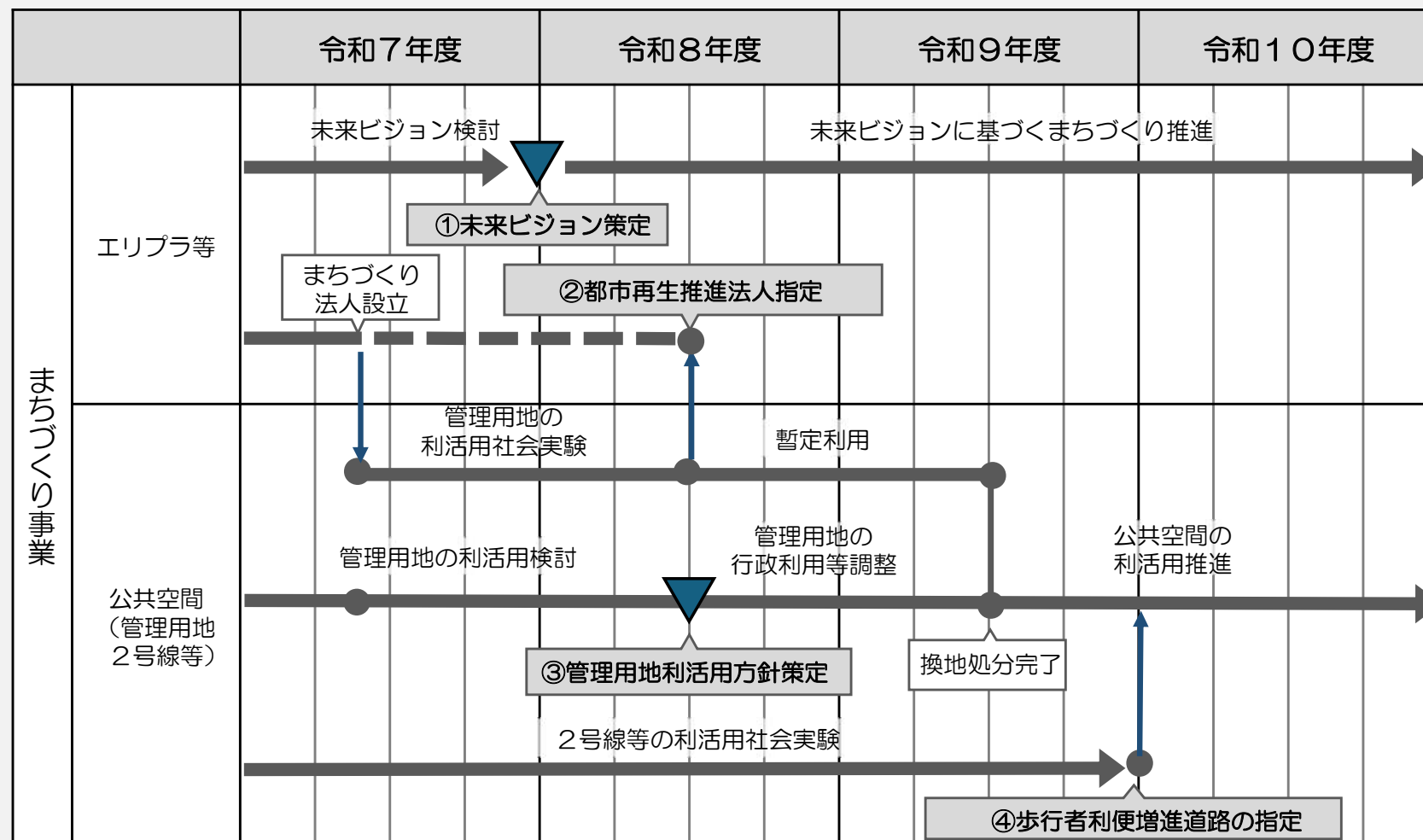
【管理用地利活用方針の策定を見据えた社会実験】

○換地処分後を見据えた『管理用地利活用方針』の策定に向け、今年度、管理用地での社会実験（広場利用、マルシェ、キッチンカーの出店等）を行い、その効果や課題を把握・分析し、より良い活用方法やルール等を検討します。

2 登戸・向ヶ丘遊園周辺地区のまちづくりについて

(2) 地域主体の取組

④今後のスケジュール



- ・当該地区では、地域が主体となった持続可能なまちづくりの実現に向けた取組が進んでおり、本市としてもその取組を支援してまいります。

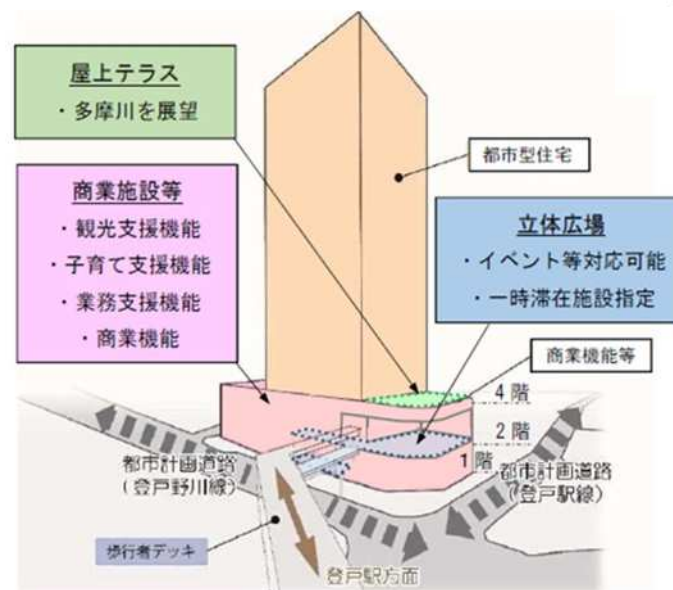
2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

(3) 登戸駅前地区第一種市街地再開発事業

登戸駅前地区においては、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、区画整理事業の推進と併せ、魅力ある多様な都市機能の集積を図るなど、「まちの顔」となる駅前空間を官民が一体となって創出する取組を進めています。

【計画概要】

- 敷地面積：約5,950㎡
- 延床面積：約63,500㎡
- 容積率：約740%
- 建物階数：地上38階
地下2階
- 建物高さ：約140m
- 住宅戸数：427戸



【スケジュール】

- ・ 組合設立（事業計画認可） 令和6年11月
- ・ 権利変換計画認可 令和8年2月（予定）
- ・ 工事着手 令和8年2月（予定）
- ・ 建築工事完了 令和11年度（予定）



商業施設等外観パース



立体広場内観パース

2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

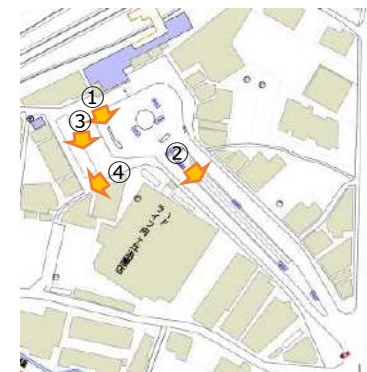
(4) 向ヶ丘遊園駅南側の取組

【現状・課題】

- 生田緑地の玄関口であるが、駅前の緑視率が低く、生田緑地の緑や文化施設等が感じられない。
- 駐車場等の低未利用地や更新時期の建物が多く、駅前の景観形成や歩行者動線等の分断が生じている。
- 狭い民地のビル間の通路が地域住民の主要動線となっているため、自転車との交錯があるなど、安心・安全に歩きやすい歩行者動線の確保が必要となっている。



①向ヶ丘遊園駅南側の様子



【撮影位置図】

Copyright (C) 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25JE第263号)



②駅前主要部に位置する駐輪場



③駅前主要部に位置する駐輪場



④民地ビル間の通路

2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

(4) 向ヶ丘遊園駅南側の取組

【現在の取組状況について】

①駅前広場利活用実験「えきまえ遊園パーク」の実施

- ・昨年度末、駅前の再編の検討を進めていく上で必要な市民意見の聴取等を目的とした利活用実験を実施しました。
- ・来訪者の7割以上の方が御家族で訪れ、過半数の方が30分以上滞在するなど活気、にぎわいが生まれました。
- ・アンケートでは、「皆さんが集まれる場が駅前にあれば、活気生まれる。」など様々な御意見を伺いました。

①えきまえ遊園パークの様子



②大学と連携した取組について

地域資源である大学生からの意見やアイデアを聴取することなどを目的として、大学生が、向ヶ丘遊園のまちづくりをテーマとしたワークショップや授業等で、半年間取り組んできた成果について、発表会などを行いました。

②発表会の様子



【今後の取組方針・スケジュールについて】

今後については、駅前の土地利用更新等の動向を注視しつつ、駅前広場利活用実験や市民参加型ワークショップ等の取組を通じて、地域の方の御意見を伺いながら、向ヶ丘遊園駅南側まちづくりについて検討を進め、令和8年度の上半期を目途にまちづくり方針の策定を目指します。