

令和7年11月13日

まちづくり委員会資料

1 所管事務の調査（報告）

（4）登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

資料 登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

まちづくり局

登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

- 1 事業概要**
- 2 事業費の検証**
- 3 今後のスケジュール**

1 事業概要

- 登戸駅前地区は、「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」において、人々をまちに惹きつける、駅前にふさわしいウェルカムゾーンとなる都市活動拠点として、賑わいの核に位置付けています。
- 従前の登戸駅前は、地主から土地を借り、営業を行っている小規模の飲食店等が立ち並ぶ状況であり、区画整理後も引き続き、狭小宅地のままの土地利用が想定され、駅前にふさわしい賑わいと魅力の創出を誘導することが困難な状況でした。
- これらを踏まえ、狭小宅地等の権利者と合意形成を図りながら、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、駅前にふさわしい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。



個々に土地利用した場合のイメージ



区画整理事業着手前（令和2年9月）



現在

1 事業概要

■ 建築計画概要

建築計画概要	
①敷地面積	約5,950㎡
②建築面積	約4,160㎡
③建ぺい率	約70%
④延べ面積	約64,695㎡
⑤容積率	約740%
⑥規模	地上38階・地下1階
⑦構造	RC
⑧建築物の高さ	139.8m
⑨主要用途	商業、観光支援施設、都市型住宅、子育て支援施設
⑩住戸数	442戸



1 事業概要

掲載写真、パースはイメージです

(1) 商業・子育て支援施設の導入機能

【商業施設】

○施設全体は、地域資源である自然豊かな多摩川や生田緑地を感じる設えとするとともに、賑わいや魅力発信のため、駅からデッキで直結する2階歩行者ネットワーク沿いや都市計画道路沿道に、地域住民から求められている日用品等の物販、飲食等の商業機能を導入します。



【子育て支援施設】

○駅近の利便性の高さを活かし、子育て支援機能を導入します。



1 事業概要

取組内容・写真はイメージです

(2) 観光支援機能の導入

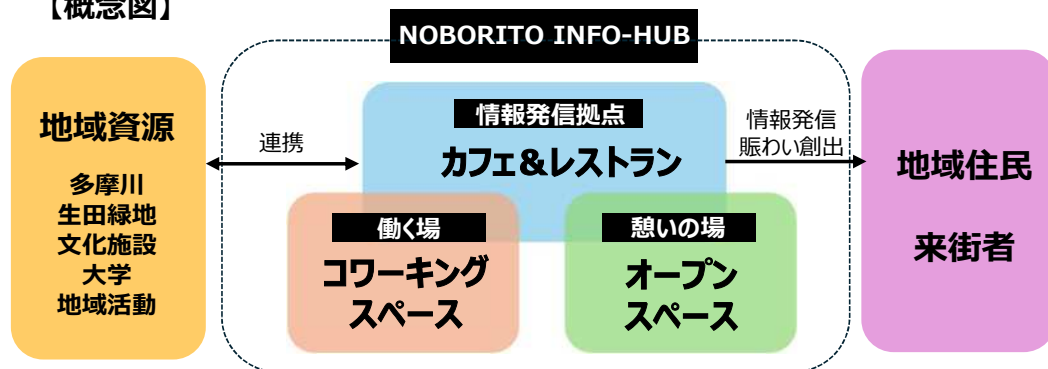
民間整備・運営により、地域の文化・観光資源の情報・魅力発信による来街者の呼び込みや立体広場と連携した地域交流を促進する観光支援機能（NOBORITO INFO-HUB）を導入します。

イメージ



- ・地域の観光情報を集約・発信し、情報と人と空間を一体的に運営・コーディネート
- ・内装には木材を活用し、施設全体のデザインと調和した、居心地の良い空間

【概念図】



情報発信拠点 カフェ&レストラン

飲食機能のほかに地域に関連した展示や地域商品を扱う等、地域情報の発信や交流のきっかけづくりを行います。



地元アーティストの
作品展示



地域で生産されている農産
物や、ゆかりのあるメニュー

働く場 コワーキングスペース



区画内のスペースを活用した、
ワークショップ等の開催



地域商品を扱う
特設コーナー

憩いの場 オープンスペース

併設する立体広場と連携し地域で活躍する多様なプレイヤーがイベントを開催



ōiōi (オイオイ)
NOBORITOのマルシェ



登戸まちなか
遊縁地

1 事業概要

掲載写真・パースはイメージです

(3) 地域の人々が集う広場機能等の導入

多摩川や生田緑地の玄関口として、来街者を惹きつけるような緑が感じられる駅前空間の形成を図るため、自然豊かな緑を感じる立体広場や屋上テラス等を導入します。

【立体広場】

○イベント等の開催が可能な立体広場は親和性の高いINFO-HUBと隣接して整備し、相互間の機能向上を図ります。



壁面緑化イメージ

【屋上テラス】

○屋上テラスからは多摩川が展望でき、登戸の魅力を感じながら、滞在、交流を促します。



多摩川眺望イメージ



【歩道状空地】

樹木等の植栽を配置、生田緑地・多摩川の自然と呼应するような緑が溢れた心地よい歩行者空間を創出します。



歩道状空地

【歩行者デッキ】

訪れた瞬間から自然を感じさせるような、駅とまちを繋ぐ緑豊かなウェルカムアプローチを整備します。



歩行者デッキ

1 事業概要

掲載写真はイメージです

(4) 災害対策機能の導入

立体広場（一時滞在施設）

○災害時における帰宅困難者や地域住民等が利用できる、一時滞在施設として活用するため、約260人の受け入れ可能なスペースを確保します。

○浸水想定レベル（最大5m）より高い位置に整備します。

地上広場・屋上テラス（一時滞在スペース）

○一時滞在施設が定員を超える場合など、帰宅困難者や地域住民等が利用できる一時滞在スペースとして活用します。

○マンホールトイレやかまどベンチ等の防災設備を利用できる防災広場として活用します。

※地上広場

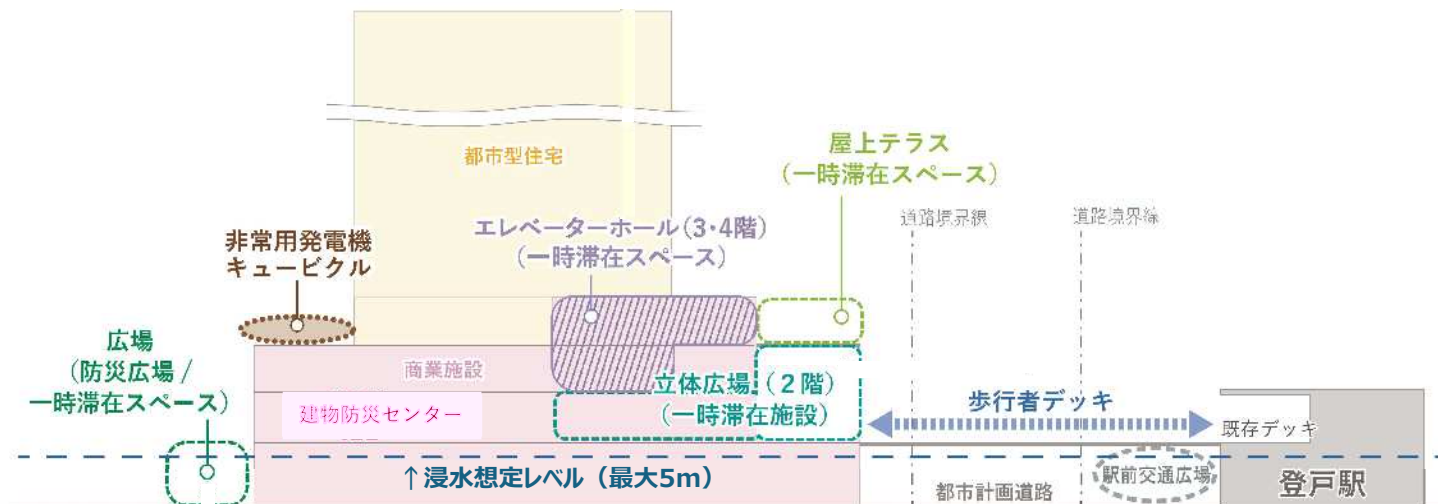
○災害時に適切な行動がとれるよう防災看板を設置します。※地上広場



マンホールトイレ



かまどベンチ



浸水対策等

○建物の防災センターは浸水想定レベルより高い2階に設置します。

○非常用発電機・キュービクルは浸水想定レベルより高い3階屋上に設置します。

○周辺の浸水リスク軽減や下水管への負荷低減を図るため、雨水貯留槽を設置します。

○帰宅困難者や地域住民等の受け入れ可能人数、居住人数等に応じた防災備蓄倉庫を確保します。

○施設全体の浸水対策として、建築物入口部への止水版や高所への換気口の設置を行います。



防災備蓄倉庫



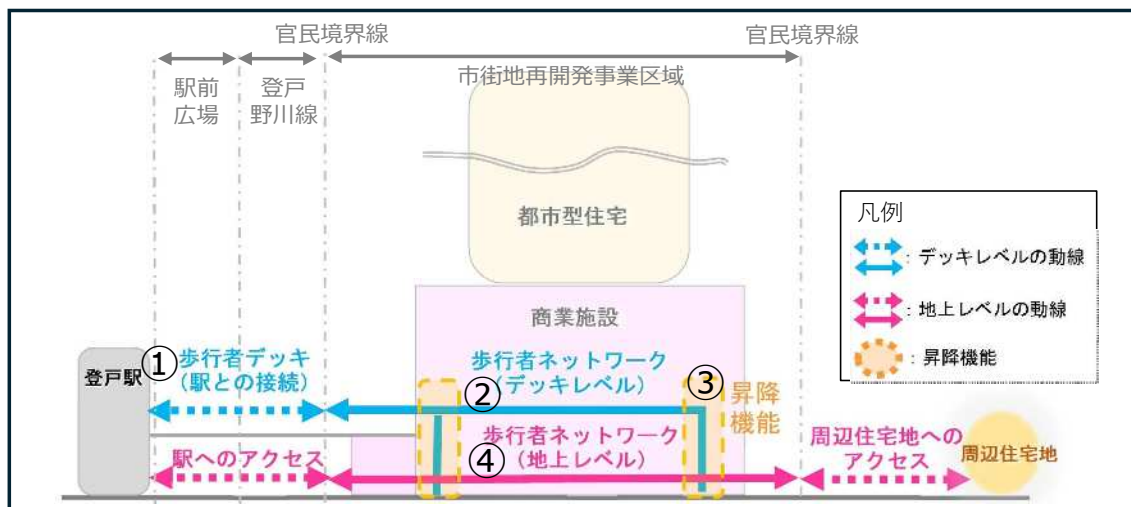
止水版

1 事業概要

掲載写真・パースはイメージです

(5) 安心で快適な歩行者ネットワークの形成

地上レベル及びデッキレベルで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、安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、駅とまちをつなぐ拠点を創出します。



歩行者ネットワークの断面イメージ



歩行者ネットワークの平面イメージ

【主な歩行者ネットワークの整備内容】

- ①歩行者が安全に都市計画道路（登戸野川線）を横断することが可能となる歩行者デッキ
- ②駅から周辺住宅地へ向かう安全で快適な敷地内通路
- ③周辺住宅地へバリアフリー等に配慮した昇降機能（エレベーター・エスカレーター）
- ④快適な歩行者空間となる道路と一体的な歩道状空地（幅員 4 m）



駅とまちをつなぐ歩行者デッキ



施設内通路イメージ

2 事業費の検証

■ 資金計画の変更

【支出計画】

(百万円)

項目（支出）	R6.11 事業計画決定時 （基本設計）	R7.11 事業計画変更時 （実施設計）
調査設計計画費	2,079	2,190
補償費	1,897	2,084
建築工事費	35,668	45,332
デッキ整備費	1,398	1,700
その他工事費	1,196	1,263
事務費等	1,564	1,732
合計	43,802	54,301

+約27%

○物価高騰等を背景に建築工事費が約27%増額となります。

※保留床処分金等

土地を高度利用すること等によって生まれる保留床を処分して、計上される資金をいいます。

【収入計画】

(百万円)

項目（収入）	R6.11 事業計画決定時 （基本設計）	R7.11 事業計画変更時 （実施設計）
再開発補助金(国)	2,000	2,500
再開発補助金(県・市)	4,000	5,000
防災省エネ補助金（国）	1,226	497
ウォークブル補助金（国）	260	270
デッキ整備負担金（市）	893	1,070
消費税還付金	750	915
保留床処分金等※	36,673	46,549
合計	43,802	54,301

+25%

+約27%

○保留床処分金を約27%増額するとともに、補助金を25%増額し、事業費の採算性を確保します。

○再開発補助金50億円の内訳は、国が25億円、県・市が25億円となります。

2 事業費の検証

■ 工事費の工種ごとの比較検証

工種	R6.11 事業計画決定時 (基本設計)	R7.11 事業計画変更時 (実施設計)	公共積算※ (公共単価等採用)
建築工事	19,201	23,389 (+21.8%)	26,191
電気設備工事	3,302	4,783 (+44.9%)	4,707
機械設備工事	6,222	8,139 (+30.8%)	7,186
経費率	3,684	4,900 (+33.0%)	5,596
消費税	3,259	4,121 (+26.4%)	4,368
合計(工事費)	35,668	45,332 (+27.1%)	48,048

※公共積算は、公共工事にかかる費用を算出するために、積算に関わる単価や経費率等について公共建築工事積算基準等に基づき、実施するものとなります。

【資材費・労務費等の社会経済情勢の変化について】

- 全国的な物価高騰による資材費の上昇
- エネルギー価格高騰（電気料金、輸送費等）
- 人手不足や働き方改革による労務費増

○工事費については、全国的な物価高騰や人手不足など社会経済情勢の変化が影響していると考えています。

○事業計画変更前後の工種ごとの工事費を比較すると、建築工事より、電気・機械設備工事の上昇が顕著となっているなど、工種ごとの工事費上昇等にはバラツキがみられ、全体の工事費は上昇していますが、公共積算を採用した工事費と同程度のため、適正と判断しています。

2 事業費の検証

■ 他地区類似事業との工事費の比較

物件名	登戸	A	B	C
構造	RC造	RC造	RC造	RC造
規模	地上38階地下1階	地上32階地下1階	地上29階地下2階	地上30階地下3階
延べ面積	64,695㎡	20,000㎡	83,000㎡	110,000㎡
用途	共同住宅を含む複合	共同住宅を含む複合	共同住宅を含む複合	共同住宅を含む複合
見積時期	2025年9月	2025年5月	2024年1月	2024年2月
戸数	442戸	200戸程度	330戸程度	390戸程度
坪単価（参考）	211万円/坪	240万円/坪程度	220万円/坪程度	260万円/坪程度

登戸再開発事業の工事費（坪単価）を同規模事業と比較した結果、単価については相場と大きく乖離は見られません。

2 事業費の検証

- 当該事業は、多摩川や生田緑地の玄関口の立地を生かし、多くの来街者を迎え入れることのできる駅前空間の創出や魅力ある地域生活拠点の形成に寄与するとともに、防災機能の向上にも大きく貢献するもので、公共性の高い事業となります。
- 工事費の増加は、全国的な物価高、人材不足を背景に生じていると認識していますが、令和6年11月の事業計画認可時の工事費は、基本設計に基づく積算となり、不確定要素が多くある中で積算となったため、今回の事業計画変更時の工事費と乖離が生じたと考えております。
- 事業計画変更の工事費は、実施設計に基づく積算を実施し、物価高騰、公共積算や他事業との比較などについて検証を行い、工事費は適正と判断しています。



事業の安定性を図るため、今後、必要な予算について計上してまいります。

3 今後のスケジュール

○令和7年	<u>11月</u>	<u>事業計画変更認可（予定）</u>
	11月	権利変更計画縦覧（2週間）（予定）
	12月	権利変換計画申請（予定）
○令和8年	<u>2月</u>	<u>権利変換計画認可（予定）</u>
	<u>2月</u>	<u>工事着手（予定）</u>
○令和11年	9月	竣工（予定）