

令和8年4月23日

まちづくり委員会資料

1 所管事務の調査（報告）

（1）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) 管理用地の状況等**

1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

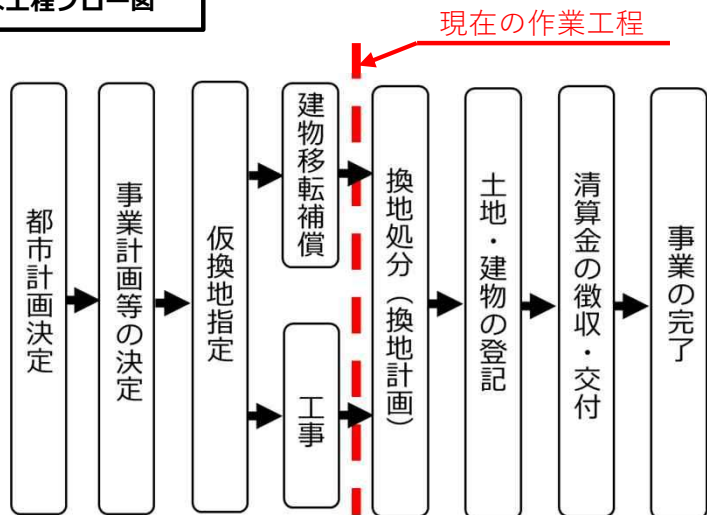
(1) 区画整理事業の概要・進捗状況

【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 約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



【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 100%
- ③道路築造延長進捗率 100%

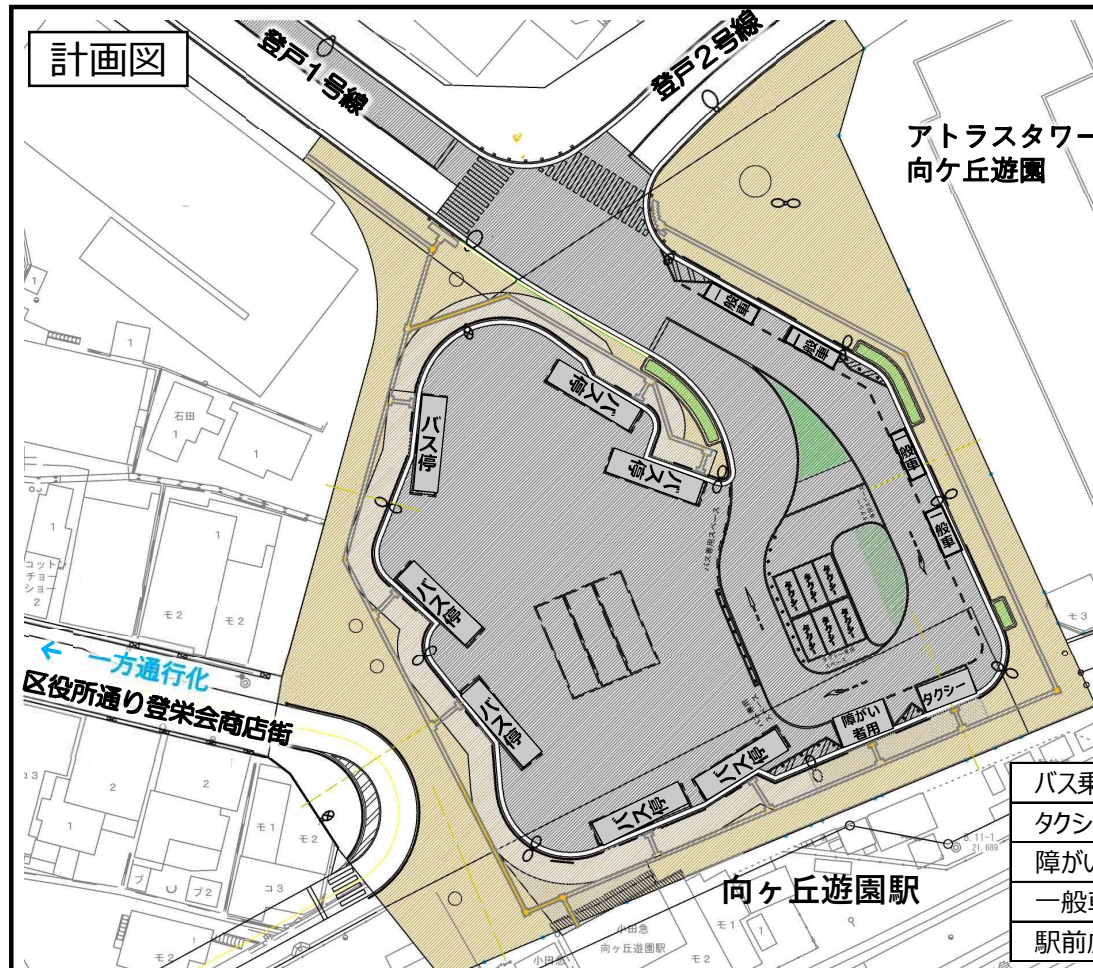
※仮換地指定とは、従前地についての使用収益を停止し、仮換地に使用収益を行わせるもので、仮換地指定進捗率は本事業の進捗状況を示す指標です。

1 登戸区画整理事業の進捗状況等

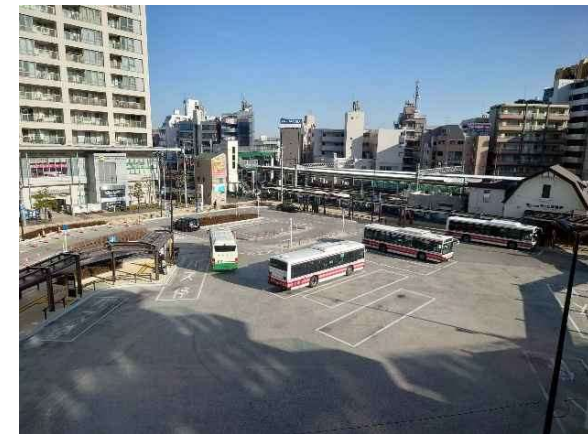
(2) 基盤整備関係の主な取組

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の創出に向けた整備を進め、令和8年2月24日に完成しました。



【現地写真】



【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

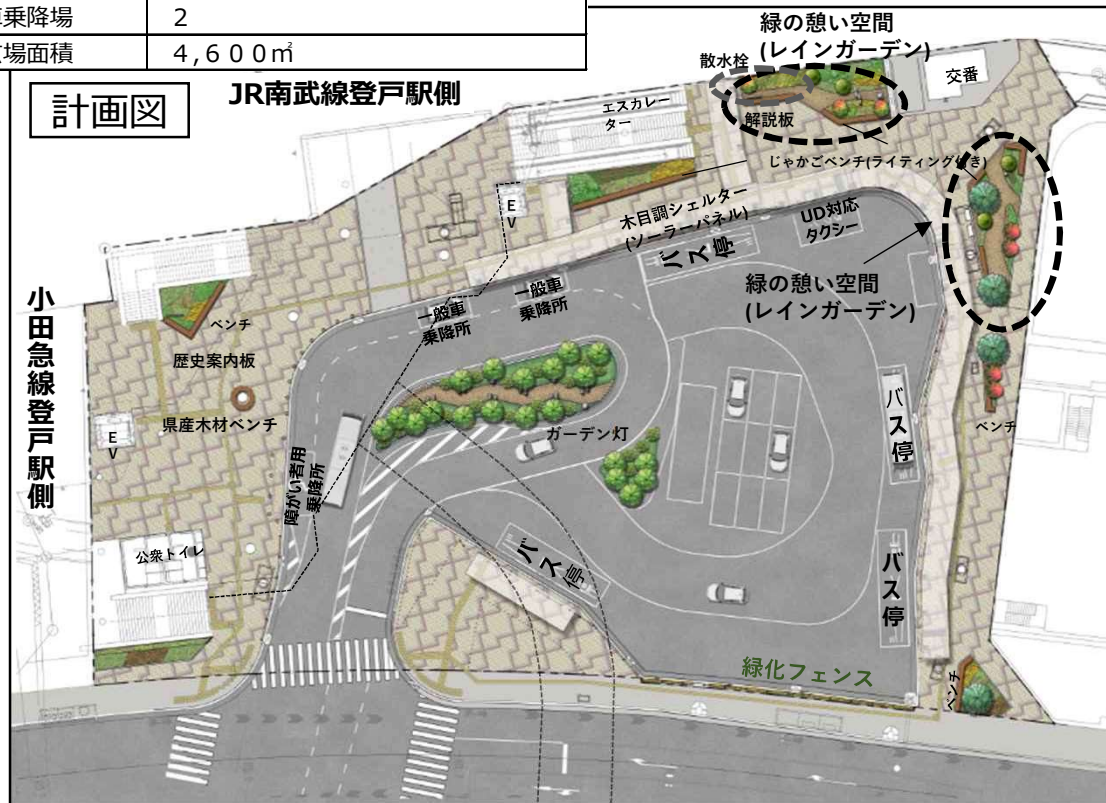
②登戸駅前広場整備

- 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おります。



【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】

全景（令和8年3月現在）



レインガーデン（令和8年4月現在）



【整備スケジュール】

	令和7年度						令和8年度			備考	
	10	11	12	1	2	3	4	5	6		
登戸駅前広場整備	シェルター(上屋)工事										電柱の抜柱は 令和9年度予定 (2本)
	構造物工(植樹柵・横断防止柵など)										
	歩道舗装・景観舗装										
									車道舗装		

- 令和8年3月にシェルター（上屋）工事を完成させ、現在は完成したシェルター（上屋）を使いながらバスバースを御利用いただき、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。

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業進捗図（令和8年4月1日時点）



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

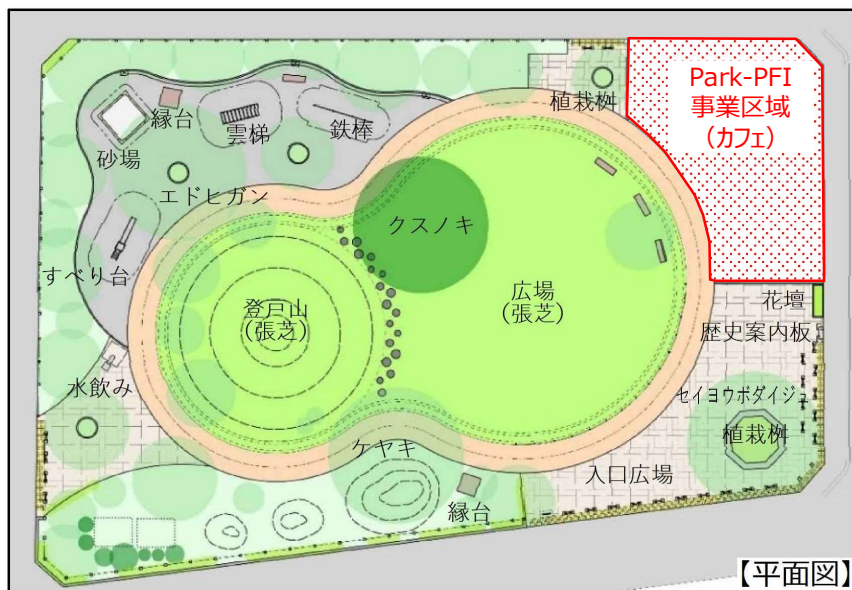
【Park-PFI事業】

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を実現するため、Park-PFI（公募設置管理者制度）を活用しています。

工事につきましては、令和7年9月に着手し、令和8年4月29日の完成を予定しています。また、収益施設であるカフェにつきましては令和8年5月12日のオープンを予定しているところです。

- ・事業者：代表企業 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）

※Park-PFIとは、都市公園において飲食店、売店等の公園施設の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続きで、事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元する制度。



収益施設（カフェ）

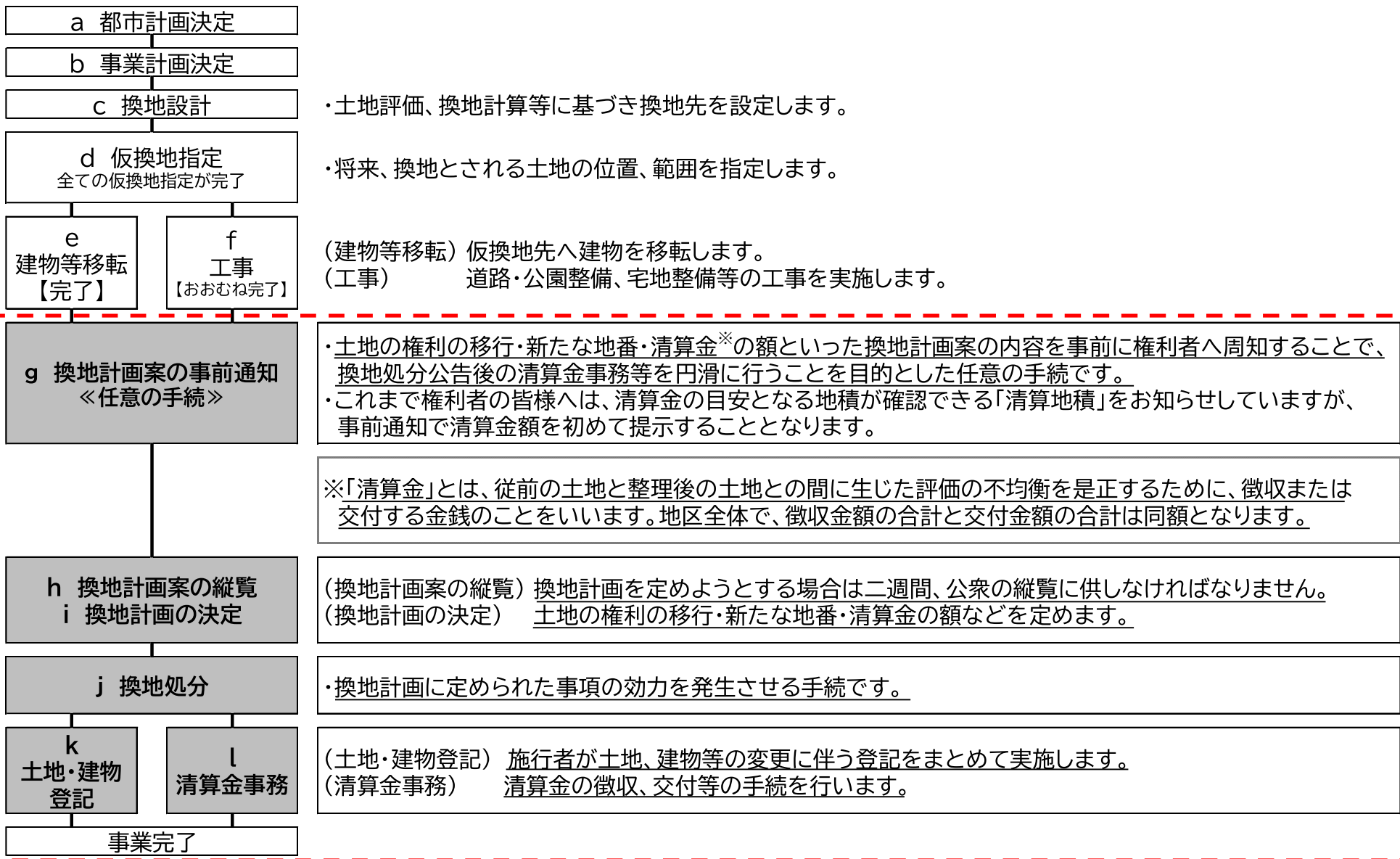


1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等

(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

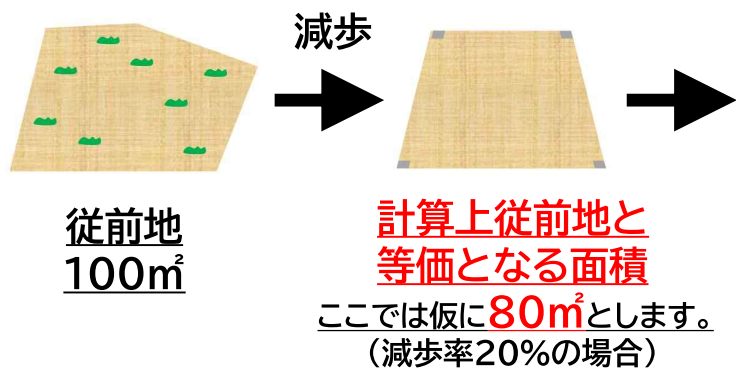


1 登戸土地区画整理事業の進捗状況等
(3) 事業完了に向けた取組

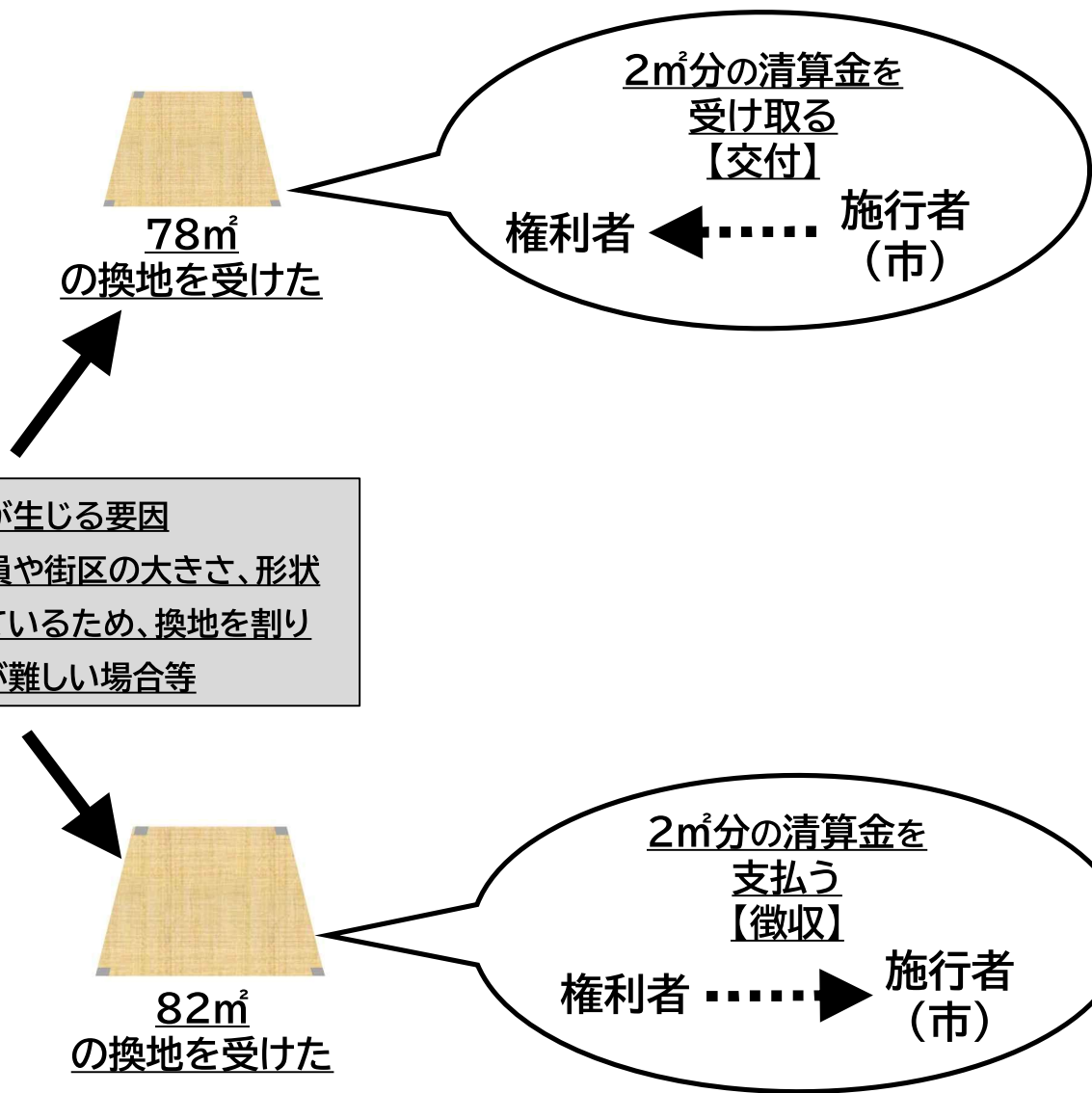
① 換地処分、清算金事務に向けた取組

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

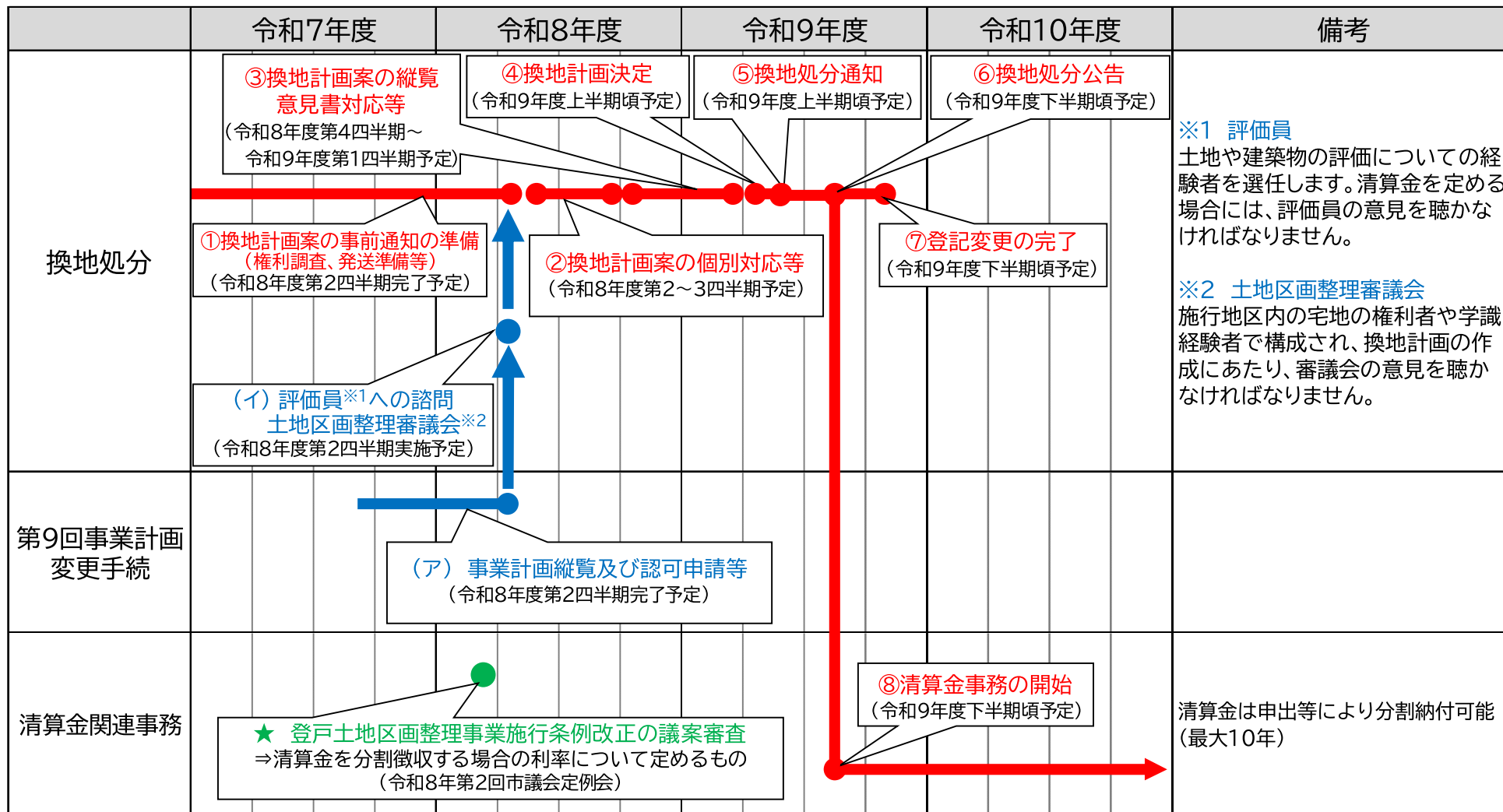


実際の清算金額は、面積の差で表すのではなく、整理前と整理後の土地の価値を同一の基準に基づき計算し、それぞれを指数(個)により表し、その差である清算指数(個)に対して、地区全体の工事概成時に指数1個当たりの単価を定めることで算定します。

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) 今後のスケジュール



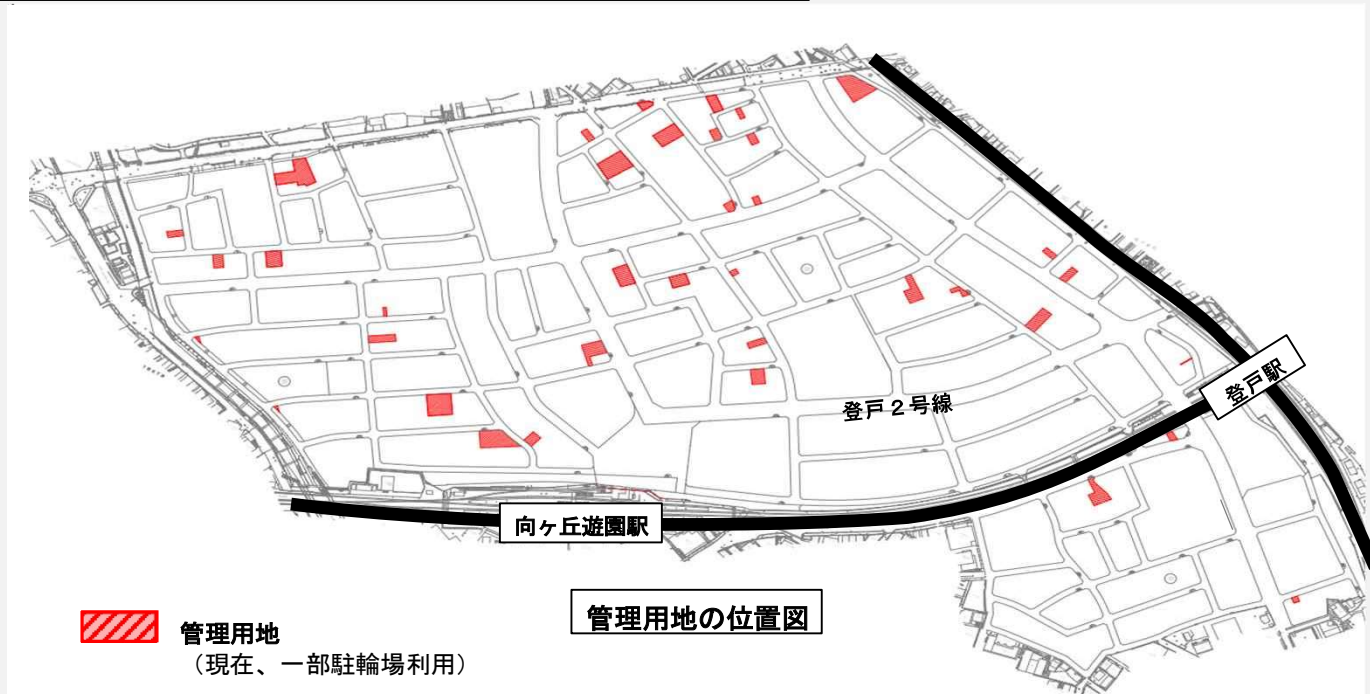
※⑥換地処分公告の翌日に、従前の土地の権利が、換地処分後の土地に移行し、新しい地番の使用が開始されるとともに、清算金の対象者や額が確定します。

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

①管理用地利活用方針の策定

- 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等になります。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。
- 今後の換地処分後を見据えて、管理用地の効果的な利活用の方針を検討する必要があります。
- 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「行政利用」「民活」、あるいは「売却」を整理し、「管理用地利活用方針」を策定します。



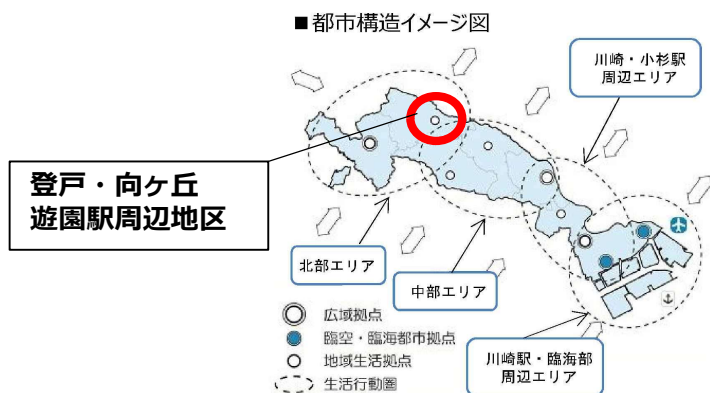
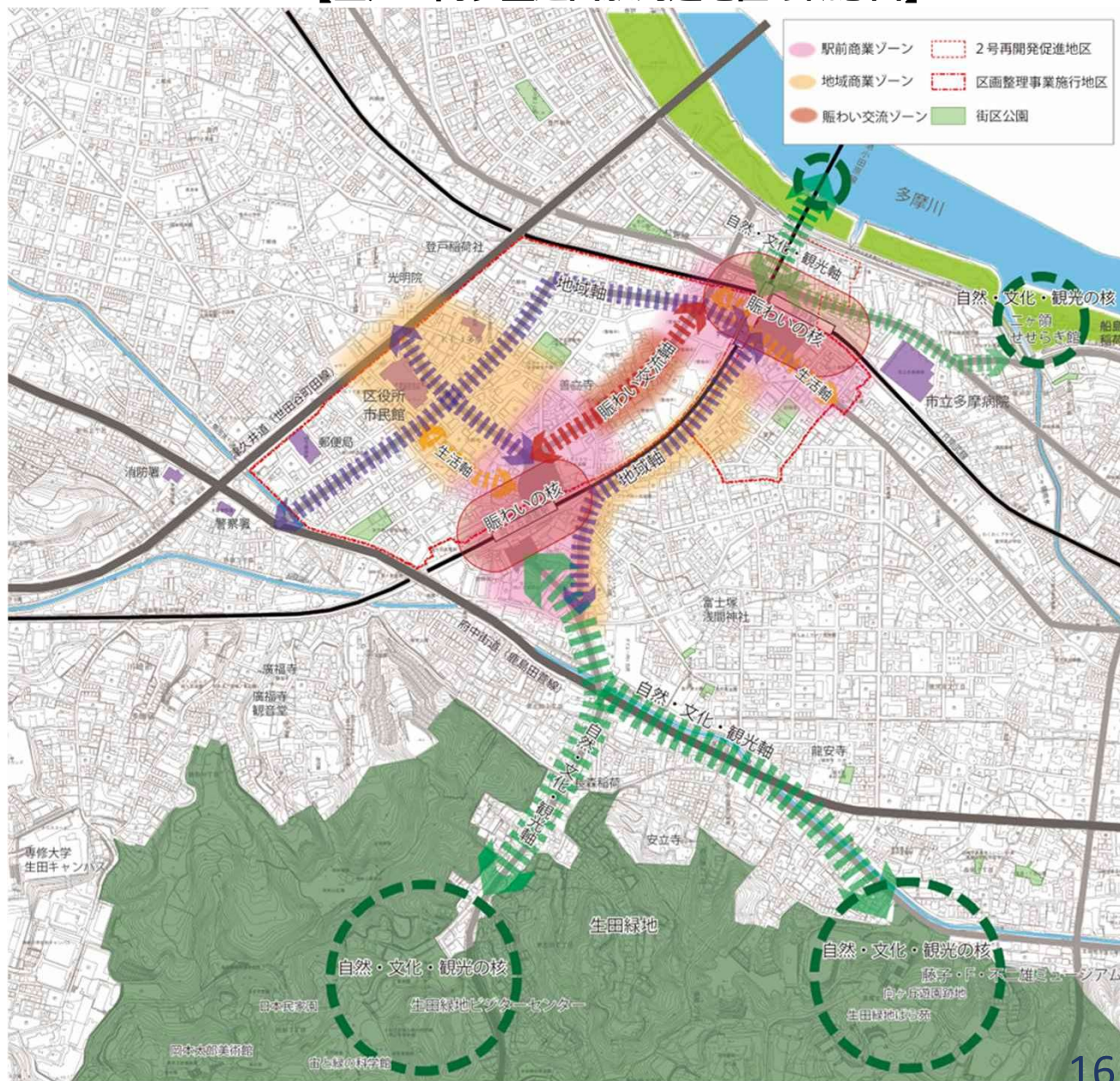
2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

- (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（次の所管事務の調査（報告）で説明）**

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】



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

① エリアプラットフォーム等の活動

【登戸・向ヶ丘遊園エリアプラットフォーム】

持続的な賑わいの創出、地域交流の促進、まちの魅力の発信を図るため、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】

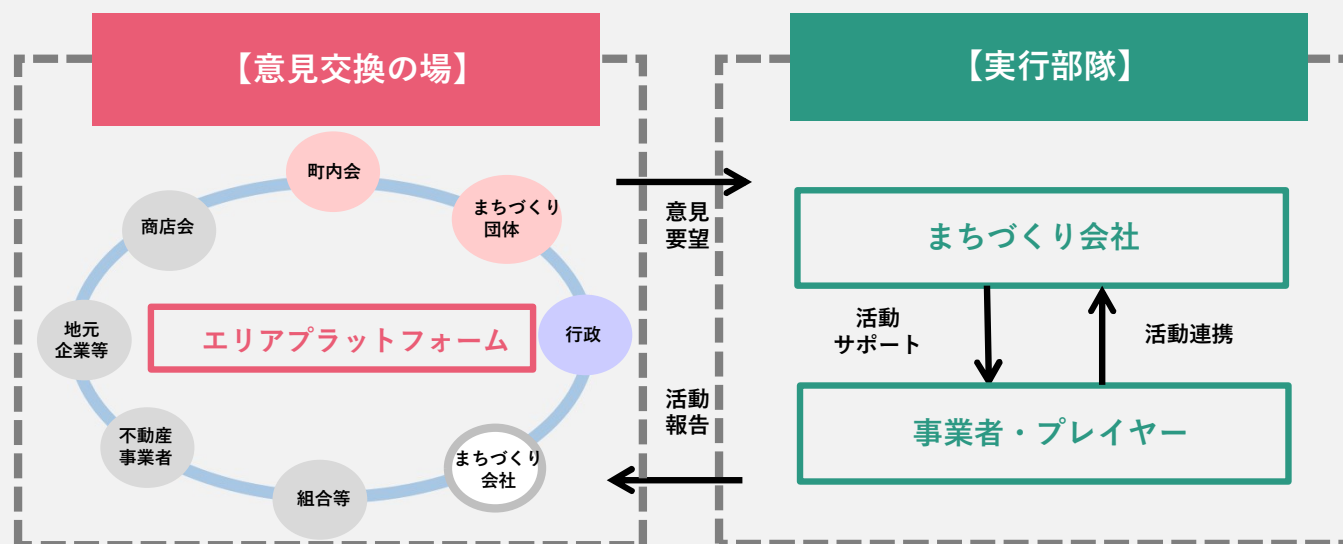
町内会：4団体 商店会：1団体 組合等：3団体

まちづくり団体：6団体 企業等：8団体

行政：1団体 計23団体



【まちづくり活動を推進する体制】



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

① エリアプラットフォーム等の活動

【登戸・向ヶ丘遊園未来ビジョンの策定】

エリアプラットフォームが中心となり、公募型ワークショップのオープンミーティングや地域住民アンケート等、多様な主体との対話を通じ、地域の将来像を共有し、具体的な取り組みへとつなげていく指針として「登戸・向ヶ丘遊園未来ビジョン」を令和8年3月末に策定しました。

【令和7年度 社会実験の実施】

■ 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)



「のぼりとチャレンジフリマ×登戸まちなか遊縁地」
エリアプラットフォーム初主催

■ 管理用地における取組



「のぼりと園芸部 (ワークショップ)」



「もったいないフリマ」

管理用地等の位置図



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、道路空間が賑わいの創出、憩い・交流の場となるような取組を進めています。

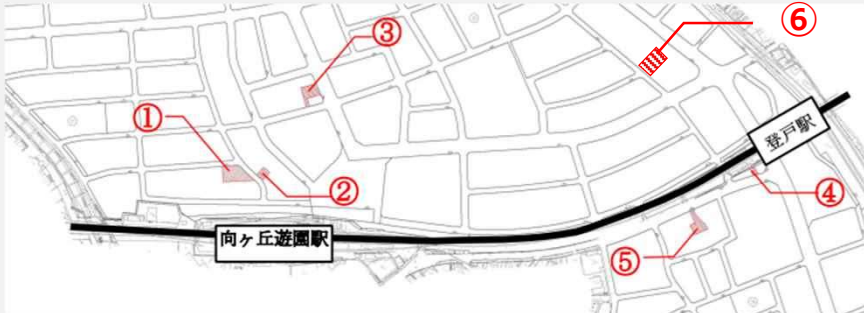
※歩行者利便増進道路とは、道路管理者が特定の道路を歩行者利便増進道路と指定することで、テーブルなどの什器の設置、オープンカフェやイベントなど多様な利用が促進され、歩行者が快適に滞在・回遊できる環境が整う。

管理用地の有効活用に向け、活用ルールの策定や地域プレーヤーへの支援等の窓口業務、情報発信のための看板の設置整備を実施するとともに、利活用の検証を「未来ビジョン」に反映するための取組を実施しました。

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

① エリアプラットフォーム等の活動

【令和8年度 社会実験の実施概要】

目的	本社会実験は、まちづくり会社が主体となり、エリアプラットフォームと連携して管理用地を活用し、賑わい創出と交流促進を図るとともに、収益事業で得た利益をまちづくり活動へ還元する仕組みの検証・構築を目的として市が実施するものです。あわせて、地域の将来像である「未来ビジョン」の実現に向けた具体的な利活用について検証します。
実施主体	合同会社 登戸そだて隊（公募にて選定）
実施期間	令和8年4月中旬～換地処分公告
実施範囲	<p>下図の管理用地6箇所（令和7年度の社会実験及びサウンディング調査を踏まえ選定）</p>  <ul style="list-style-type: none"> ① 26街区5画地 ② 29街区5-4画地 ③ 32街区4画地及び6画地 ④ 83街区3画地 ⑤ 89街区3画地 ⑥ 64街区16画地

① まちづくり活動

- ・管理用地の維持管理・整備
- ・利活用窓口・活用促進
- ・情報発信
- ・エリアプラの運営支援
- ・美化・清掃活動
- ・地域プレーヤー支援
- ・イベントの企画・運営



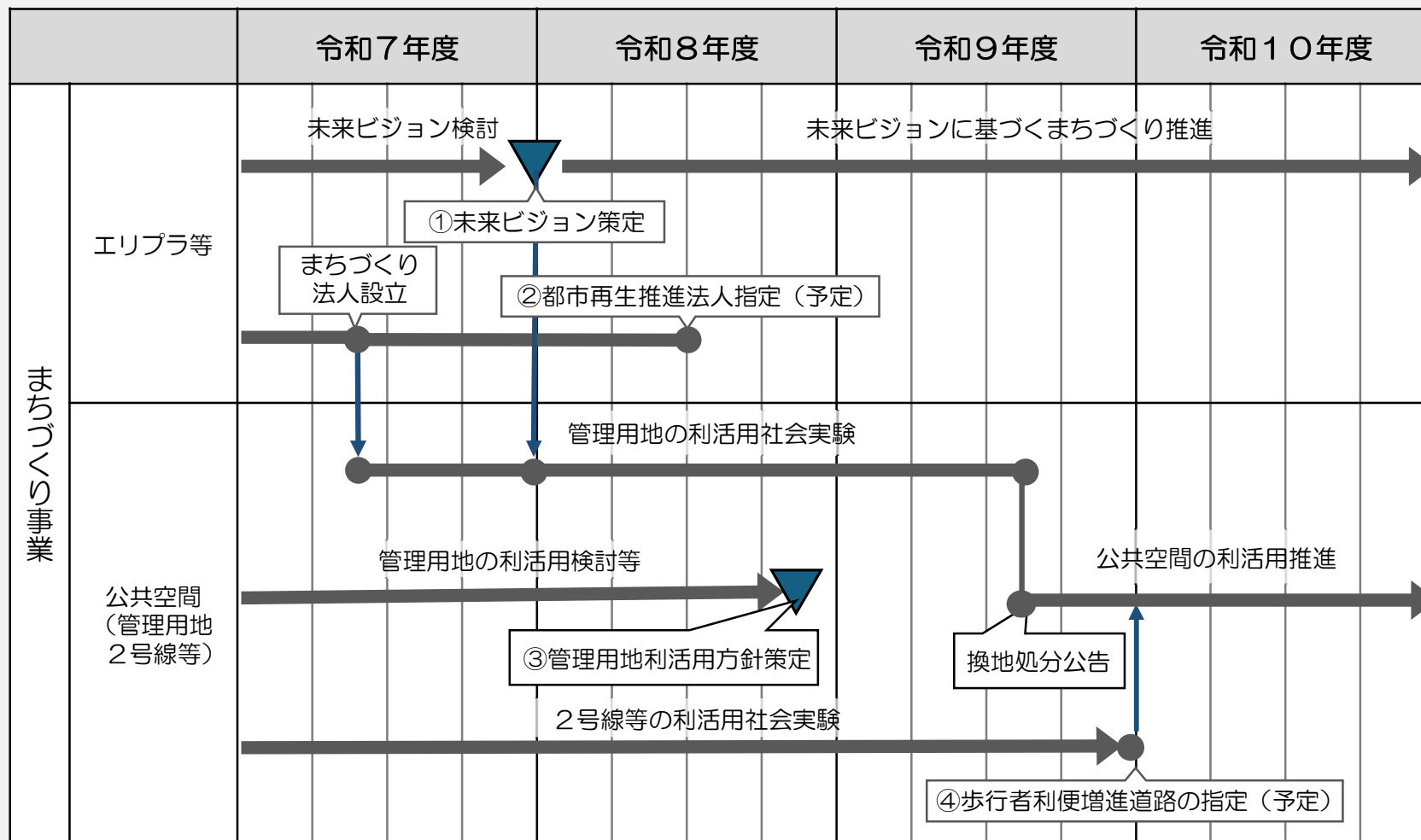
② 収益活動

- ・駐車場・シェアサイクル等
- ・キッチンカーの定期的な出店



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今後のスケジュール



- ・当地区では、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を進めており、本市としても、その取組を支援してまいります。

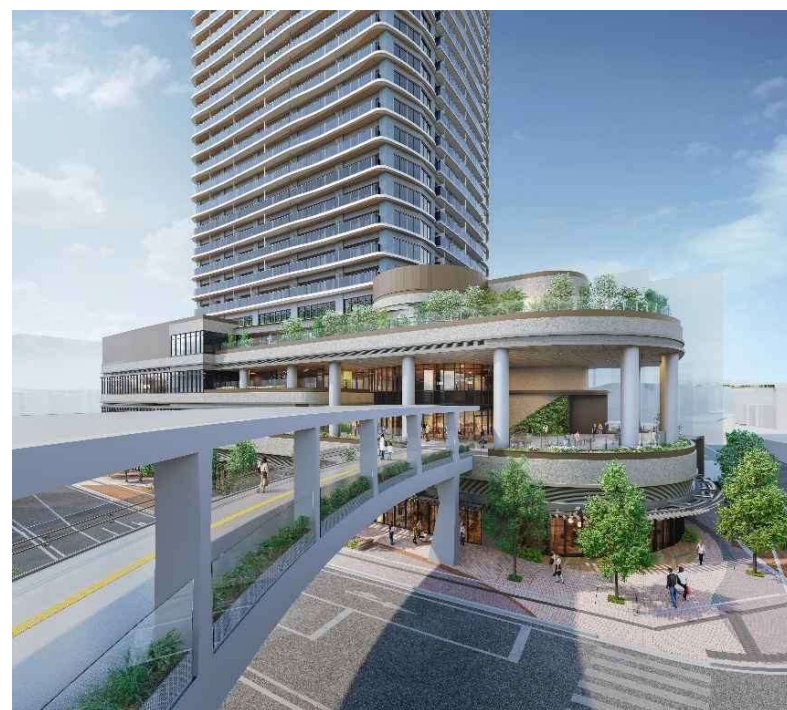
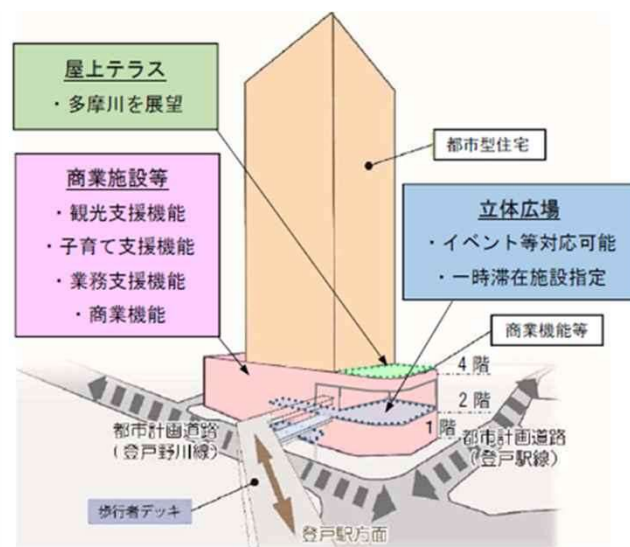
2 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちづくり

(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64,695㎡
- 容積率：約740%
- 建物階数：地上38階
地下1階
- 建築物の高さ：139.8m
- 住宅戸数：442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3月 |
| ・ 工事着手 | 令和8年3月 |
| ・ 建築工事完了 | 令和11年9月 (予定) |

外観パース