

平成 20 年度 再評価実施事業（国庫補助事業）

事業所管部局		国土交通省関東地方整備局市街地整備課	
計画事業名	川崎市都市計画事業登戸土地区画整理事業	事業担当局	まちづくり局
事業採択年度	昭和 63 年度	認可・承認等年度	昭和 63 年度
経過年数	20 年	該当条項	再評価実施後 5 年間を経過
完了予定年度	平成 27 年度	関連事業名	1. JR 登戸駅南北自由通路設置事業（H18 完成） 2. 川崎市公共下水道事業 3. 都市計画道路世田谷・町田線拡幅事業 4. 優良建築物等整備事業（向ヶ丘遊園駅前地区） 5. 小田急小田原線複々線化事業 6. 小田急小田原線向ヶ丘遊園駅連絡通路等整備事業 7. 北部医療施設（市立多摩病院）の建設（H17 完成） 8. 多摩福祉館複合施設整備事業
事業の目的・概要・課題	<p>事業の目的</p> <p>市施行の土地区画整理事業により、都市計画道路等の公共施設の整備及び総合的な土地利用を図り、多摩区の地域生活拠点として商業・業務・住宅等の機能の集積を図るとともに、災害に強い健全な市街地を形成する。</p>	<p>事業採択時の背景及び契機</p> <p>当地区は、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、急速に市街化されてきたため、各種公共施設の立ち遅れをもたらし、下水道も未整備であったことから、災害に弱く、衛生的にも大きな問題を抱えていた。</p>	
	<p>事業内容</p> <p>土地区画整理事業施行地区面積 37.2ha</p> <p>都市計画道路 5 路線 2,361m</p> <p>区画道路等 9,444m</p> <p>駅前広場 2 箇所（登戸駅前、向ヶ丘遊園駅前）</p> <p>街区公園 3 箇所 6,500㎡</p> <p>昭和 63 年 3 月 都市計画決定</p> <p>昭和 63 年 9 月 事業計画決定</p> <p>平成 6 年 3 月 事業計画変更（第 2 回）</p> <p>平成 15 年 8 月 事業計画変更（第 3 回）</p> <p>平成 20 年 3 月 仮換地指定（第 39 回）</p> <p>&lt;進捗率&gt;（平成 20 年 3 月現在）</p> <p>仮換地指定 : 52%（138,009㎡ / 263,148㎡）</p> <p>使用収益開始 : 38%（101,903㎡ / 263,148㎡）</p> <p>移転棟数 : 38%（520 棟 / 1,358 棟）</p> <p>道路整備 : 32%（3,885m / 11,805m）</p>	<p>事業採択（着工、未着工）から基準年を経過している主な理由</p> <p>古い木造住宅が多く密集している既存市街地における区画整理事業であり、移転対象建築物等が 1,358 棟存在し、玉突きのように既存の建築物等を順次移転させながら道路などの公共施設を整備していく事業であること。</p> <p>また、権利者との合意形成については、大半の権利者は早く事業を進めて欲しいとの意見を持っているが、仮換地の位置や減歩率、使用開始までに要する期間に対する問題、土地所有者と借地人・借家人との問題、移転に伴う将来設計に対する不安など合意形成に至るには、これらを総合的に調整し解決しなければならないことから多くの日時を要している。</p> <p>なお、平成 15 年再評価時～平成 19 年度の進捗状況は、</p> <p>仮換地指定 : 37% 52%（97,365㎡ 138,009㎡）</p> <p>使用収益開始 : 21% 38%（57,302㎡ 101,903㎡）</p> <p>移転棟数 : 23% 38%（313 棟 520 棟）</p> <p>道路整備 : 28% 32%（3,350m 3,885m）</p>	
	<p>事業費規模（単位：百万円）</p> <p>77,000</p> <p>（うち国庫補助対象金 47,386）</p> <p>執行済み額 32,209</p> <p>残事業費 44,791</p>	<p>現状の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基盤整備において広範囲（街区毎等）に施行を進めることが極めて困難であり、また、権利者の合意形成に日時を要することから事業が長期化している点。</li> <li>・基盤整備進捗に伴い用途地域の変更、地区計画の策定等を事業完成までに複数回行う必要があることから、この手続きを進める上でも権利関係者との合意形成に時間を要する点。</li> </ul>	

再評価の視点	<p>社会状況等</p> <p>登戸の人口は過去十年一定して微増傾向にあり、地区周辺での大規模開発等も無いので、地区の人口や土地利用等に大きな変動は無い。</p> <p>市の目指す都市構造が「多核型」から「広域調和型・地域連携型」に変わったことにより、本市新総合計画等、上位関連計画における当該地区の位置づけは「副都心」から「地域生活拠点」へと変わっているが、多摩区の中心拠点地区という位置づけ（役割）に変わりはなく、登戸土地区画整理事業が拠点整備事業として位置づけられている。</p> <p>地元の理解・協力の状況</p> <p>事業の進捗がかなり目に見えるようになってきたため、事業に対する地元の理解も概ね得られている。さらに、まちづくりに関する住民の意識が高まっており、早急な事業展開が強く求められている。</p> <p>こうした中、平成 15 年度以降、地元権利者組織を中心に街並みづくりに関する協議、ワークショップ等が積極的に行われ、平成 19 年度には地区別のまちづくりルール基本方針が策定されるなど、地権者のまちづくりへの参加、協力が活発化している。</p> <p>事業の効果</p> <p>当地区は、JR 南武線及び小田急線との交通結節点であり、土地区画整理事業により、2 箇所（JR 登戸駅前及び小田急小田原線向ヶ丘遊園駅前）の駅前交通広場を整備する計画になっている。これらの交通広場の完成により、バス利用者の利便性が大幅に向上し、多摩区の地域生活拠点としての機能が一層強化されることになる。</p> <p>また、公共施設、供給処理施設、住宅の整備などにより地域の活性化、生活環境の向上、都市防災の向上など多様な効果が期待できる。</p> <p>街路事業については、安心して通行できる環境を整備し、歩車道を分離することで交通事故の減少が図られることや、走行時間の短縮、走行経路の短縮による効果が期待できる。</p> <table border="0" data-bbox="279 1209 1045 1288"> <tr> <td>費用便益分析</td> <td>街路事業</td> <td>3.31（事業全体）</td> <td>12.46（残事業）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>土地区画整理事業</td> <td>1.20（事業全体）</td> <td>2.29（残事業）</td> </tr> </table>	費用便益分析	街路事業	3.31（事業全体）	12.46（残事業）		土地区画整理事業	1.20（事業全体）	2.29（残事業）
費用便益分析	街路事業	3.31（事業全体）	12.46（残事業）						
	土地区画整理事業	1.20（事業全体）	2.29（残事業）						
対応方針案	<p>対応方針案</p> <p><b>継続</b>・継続（見直しの上）・中止</p> <p>対応方針案の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当事業は、本市の地域生活拠点を形成するための主要な拠点整備事業として、また、街の防災機能の強化を図る上で不可欠である。</li> <li>・事業効果の高い都市計画道路登戸 1 号線及び 3 号線、登戸駅交通広場周辺の整備を街路樹等の緑化を踏まえた良好な景観形成を図りつつ重点的に推進し、それらを軸に事業展開を図ることにより、事業効果の早期発現に努める。</li> <li>・地権者との協議や地権者のまちづくりへの参加を活発化し、地権者によるビルの共同化、集団的な建築物等の移転を促進することにより、事業の早期完成を図る。</li> <li>・下水道計画に沿った事業展開（従来）とともに、長期間事業展開できない地区については、下水道の暫定整備を検討するなど、早急な事業進捗を図る。</li> <li>・国庫補助金の導入拡大、事業財源の確保に努める。</li> </ul> <p>以上のことから、事業を継続し、早期に完了を図ることが必要であると判断できる。</p>								