

平成25年度 再評価実施事業（社会資本総合整備計画要素事業）調書		事業所管部局(国)	国土交通省都市局市街地整備課
計 画 名	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区都市再生整備計画	事業担当局(市)	まちづくり局
要素事業名	川崎市計画事業登戸土地区画整理事業		
場 所	川崎市多摩区登戸地内		
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	25年	該 当 条 項	「川崎市事業評価検討委員会設置要綱第2条第1項第3号に基づき評価を実施する事業」（再評価実施後5年間経過）
完了予定年度	平成27年度（平成37年度まで延伸予定）	関 連 事 業 名	小田急小田原線向ヶ丘遊園駅連絡通路等整備事業 都市計画道路世田谷町田線道路事業など
事業の目的	①事業の目的 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、健全な市街地の形成を図る。		
	②事業内容 土地区画整理事業施行地区面積 37.2ha 都市計画道路 6路線 2,361.1m 区画道路等 9,529m 駅前広場 2箇所（登戸駅前、向ヶ丘遊園駅前） 街区公園 3箇所 約6,500㎡ <進捗状況>（平成25年7月末現在） 仮換地指定率 : 65.1% (171,210㎡/263,148㎡) 宅地使用開始率 : 50.7% (133,301㎡/263,148㎡) 移転棟数進捗率 : 51.7% (702棟/1,358棟) 道路延長進捗率 : 46.2% (5,494m/11,890m)		
	③事業費規模（単位：百万円） 総事業費 77,000（財源内訳 国 23,711 川崎市 52,489 鉄道事業者 800） 執行金額 42,871（財源内訳 国 13,781 川崎市 29,090 鉄道事業者 0） 残事業費 34,129（財源内訳 国 9,930 川崎市 23,399 鉄道事業者 800）		
	④事業採択時の背景及び契機 ・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た。 ・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、防災性の向上や生活環境の改善を推進し、健全な市街地の形成を図るため、昭和63年に都市計画決定及び事業決定を行い、事業に着手した。		
	⑤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 ・移転対象建築物が多く、玉突きで順次、建物の移転を行う必要があるため。 →既成市街地であることから、権利者数が多く権利関係が複雑しており、商店街を含む地域など、一部地域で交渉が難航している。 ・宅地の引渡しを行うためには、道路整備及びライフライン整備（上下水道、ガス、電気等）を優先とした事業展開が必要であるため。 →特に、下水道については自然流下方式であるため、下水の流末方向から事業を進めることが必要であり、事業展開に制約がある。		
	⑥現状の課題 近年では、商店街を含む地区を中心に事業を進めていることから、借家店舗の移転に関する合意形成が難航している。		
再評価の視点	○事業の必要性 ・本事業は、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区の基幹的な事業であり、防災性の向上や生活環境の改善による健全な市街地の形成を図るために不可欠な事業である。		
	○代替案の可能性 ・当地区の現状や目的を踏まえると面的整備が必要となる。代替案として、道路事業や再開発事業などの個別事業を組み合わせることも考えられるが、地区内を効率的に整備することができないため、整備手法としては土地区画整理事業が最も効果的である。		
	○費用対効果 B/C の説明（事業の効果）等 土地区画整理事業 1.29（事業全体） 1.39（残事業） 街路事業 2.03（事業全体） 11.02（残事業） 費用便益の算定結果は便益額が費用を上回っており、投資効果は認められることから、本事業を継続して進めることが必要である。		
対応方針	①対応方針案 継続（見直しの上）・中止・休止		
	②対応方針案の考え方 ・事業の必要性や費用対効果などの算定結果などからも、事業継続が必要であり、下記の3つの考え方で事業を進める。 (1) 骨格となる幹線道路や駅前広場の整備を優先的に進める。 (2) 可能な限り早期に宅地の使用開始ができるよう、道路及び必要なライフラインを整備する。 (3) まとまったエリアを対象とした集団移転等の手法により、建物移転計画における移転順序を工夫しながら整備を進める。		