

登戸土地区画整理事業



平成30年11月26日

川崎市公共事業評価審査委員会

① 事業目的

急激な人口集中により急速な市街化が進行



【密集した木造住宅】



【狭隘道路に
流入する交通】



【改善が必要な生活環境】



【登戸駅】

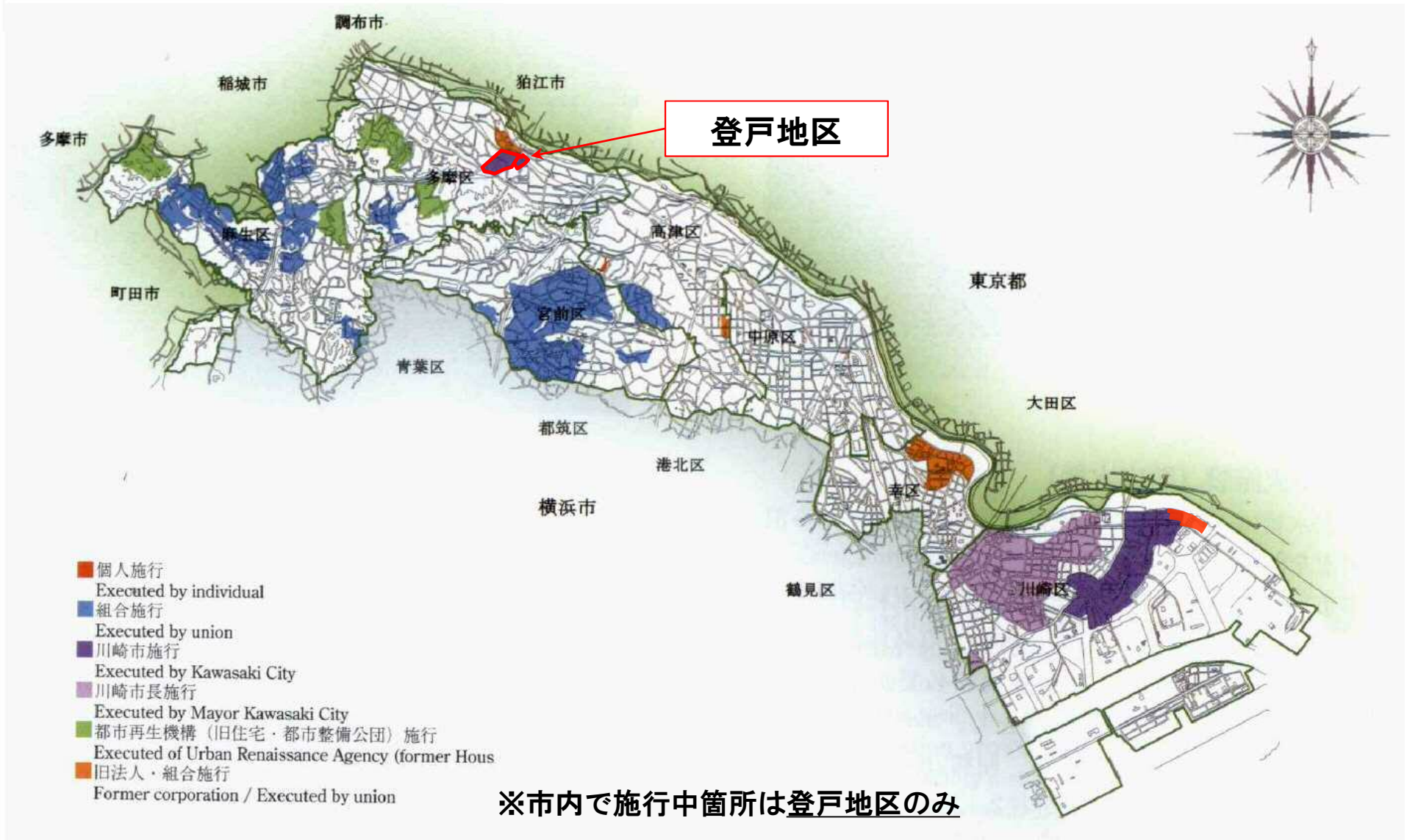
【空間が狭く、交通結節点の機能が
不十分な駅前広場】

土地区画整理事業の実施

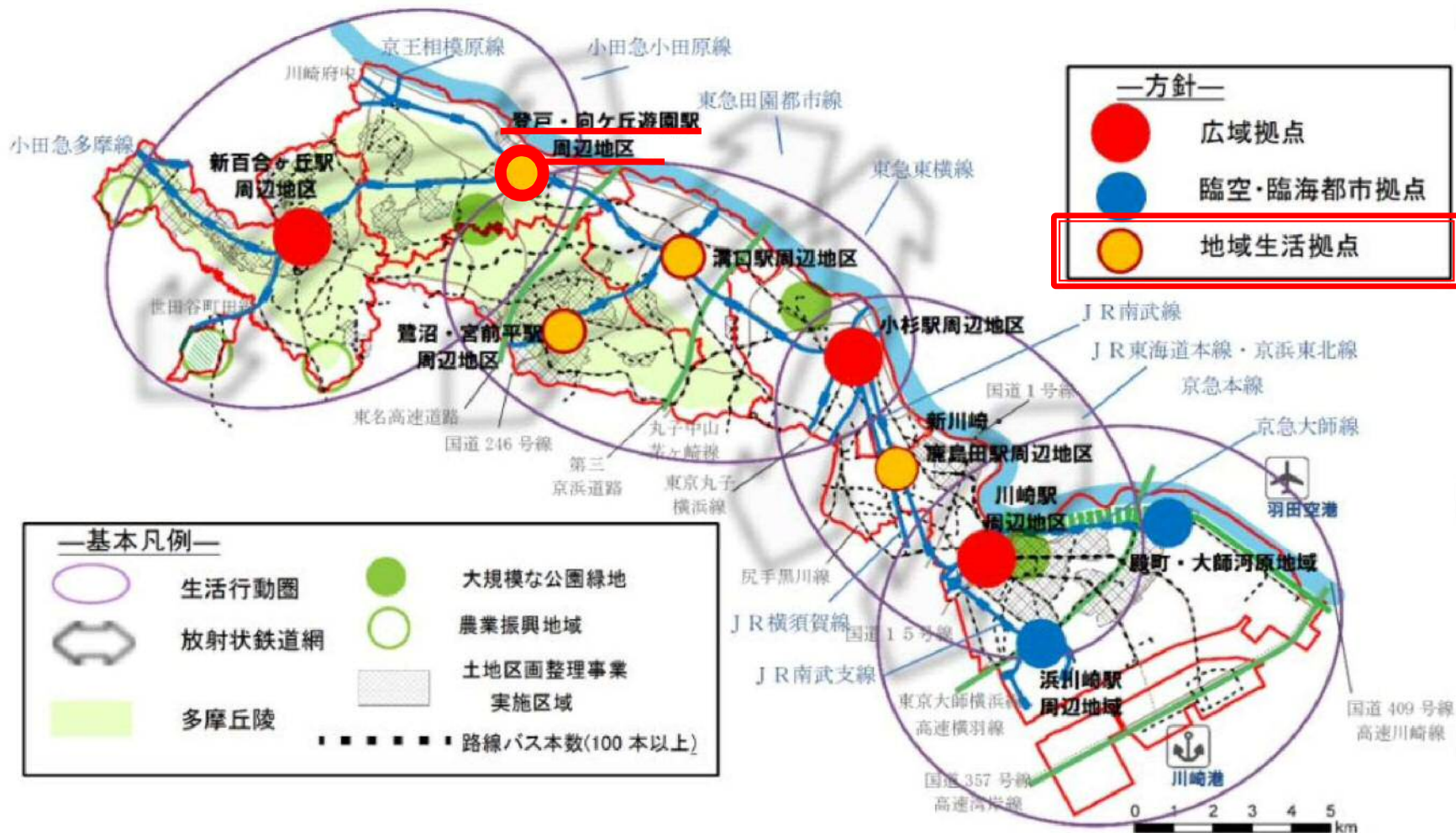
- ★幹線道路(都市計画道路)や駅前広場、区画道路や公園などの整備
- ★土地の整形化や建物の更新

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 事業内容等



② 事業内容等



登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤整備とあわせて、都市機能の強化を促進するとともに、多摩川、生田緑地及びその周辺の地域資源を活かした魅力的な拠点の形成を推進する『**地域生活拠点**』の1つに位置付けられている。

登戸土地区画整理事業の概要

計 画 名	都市再生区画整理事業	事業担当局(市)	まちづくり局
要素事業名	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	30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37年度	関 連 事 業 名	

② 事業内容

- 土地区画整理事業施行地区面積

約37.2ヘクタール

- 整備される主な公共施設

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㎡

- 事業計画決定

昭和63年9月16日

- 事業施行期間

昭和63年9月16日

～平成38年3月31日

- 総事業費

770億円

施行地区の現況 (事業開始当時)

地区内人口：5,398人

権利者数：758人

要移転建物：1,358棟

(地区内建物の9割以上)



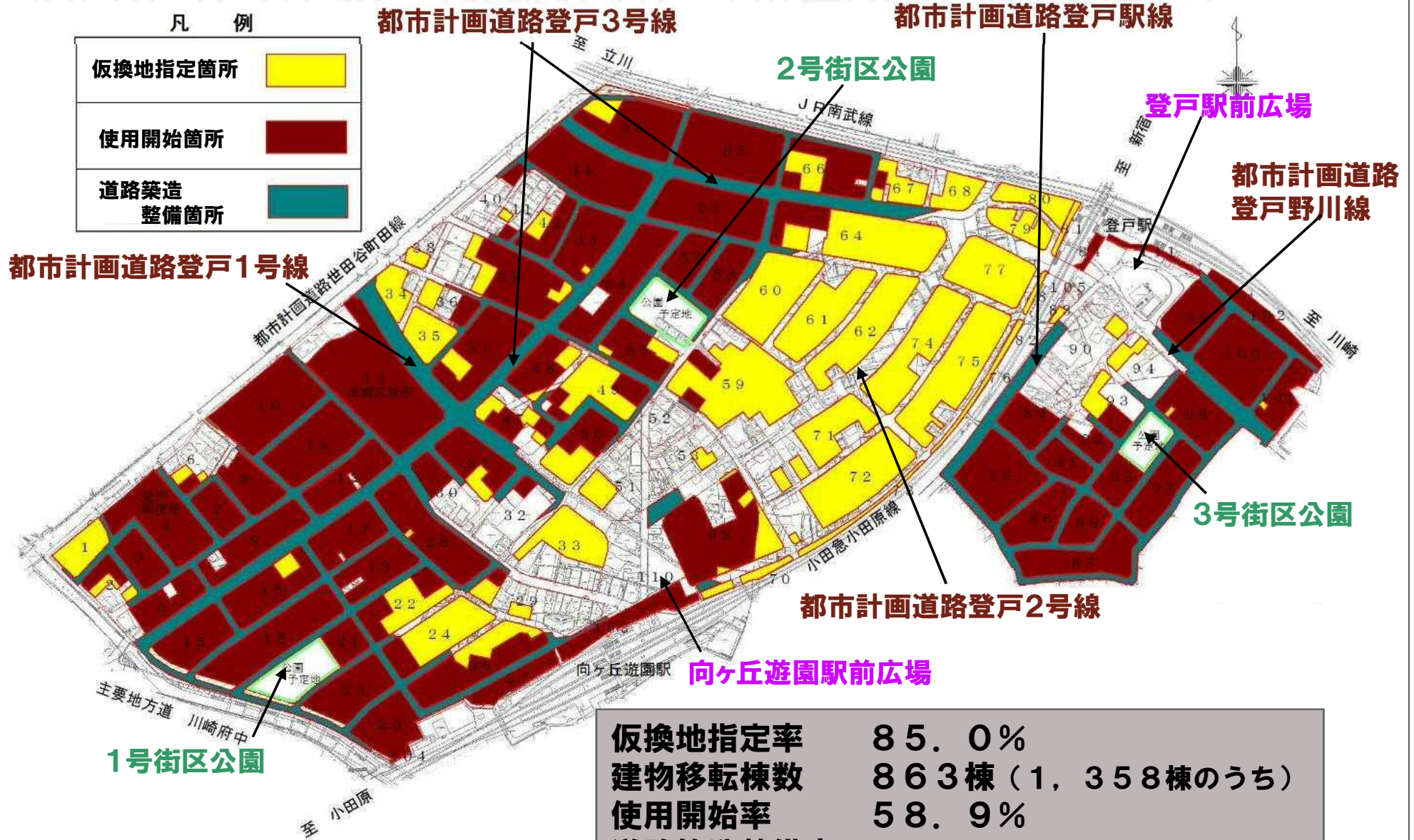
② 事業内容



② 事業内容 〈進捗状況〉 (平成30年7月末現在)

凡 例

仮換地指定箇所	
使用開始箇所	
道路築造整備箇所	



仮換地指定率	85.0%
建物移転棟数	863棟 (1,358棟のうち)
使用開始率	58.9%
道路築造整備率	54.1%

③ 事業費規模 (単位：百万円)

	計	財源内訳		
		国	川崎市	鉄道事業者
総事業費	77,000	23,082	53,118	800
執行金額	57,265	16,314	40,951	0
残事業費	19,735	6,768	12,167	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。



【密集した木造住宅】



【狭隘道路に
流入する交通】



【改善が必要な生活環境】



【登戸駅】
【空間が狭く、交通結節点の機能が
不十分な駅前広場】

- 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。

④ 事業採択時の背景及び契機

昭和38年



④ 事業採択時の背景及び契機

昭和47年

密集市街地の形成が進む



④ 事業採択時の背景及び契機

昭和63年(事業着手時)



⑤ 事業採択から基準年を経過している主な理由

- 古い木造住宅が多く密集している既成市街地における区画整理事業であり、移転対象建物が1,358棟存在し、道路などの公共施設及び新たな宅地の整備には既存建物を玉突きのように順次移転させる必要があるとともに、権利者との合意形成には、仮換地や減歩の理解、借地等の権利問題、将来設計に係る不安など、これらを総合的に調整し、解決していかなければならないことから、多くの期間を要している。



⑥ 現状の課題

- 社会情勢の変化や駅周辺の多様な業態の店舗に対する想定以上の移転補償により、既存の事業計画(資金計画)に乖離が生じており、事業を遅滞なく進めるためには事業計画を見直す必要がある。
- 事業の進捗と共に、魅力あるまちづくりに向け、用途地域の変更や地区計画の策定等を順次行う必要があることから、これらを含めた権利者との合意形成に時間を要している。



登戸駅周辺の夜の様子



土地利用方針に係る説明会の様子

⑥ 現状の課題（事業費の見直し）

背景

駅周辺の商業集積エリアへの事業進展により、住宅を中心とした、これまでの移転対象エリアの実績に基づき算出した想定事業費と、**実際の移転補償にかかる費用との乖離が明らかとなった**ことから、その**要因分析**を行い、事業費を精査するとともに、これまで検討を進めてきた事業費縮減に効果的である**道路計画の変更等**を踏まえ、事業完了に向け、**総事業費の見直し**を行う必要が生じた。

増額要因

- (1) 店舗の移転に係る移転補償費
- (2) 仮移転（中断期間）中の損失補償費
- (3) 社会情勢の変化
- (4) 駅前広場（登戸駅・向ヶ丘遊園駅）整備の見直し

計画の見直しによる事業費の主な縮減方策

- (1) 道路計画の見直しによる移転補償費の縮減
- (2) 効率的な事業展開による仮移転（中断期間）中の損失補償費の縮減

⑥ 現状の課題 (事業費の見直し)

増額要因 (1) 店舗の移転に係る移転補償費 【約 53 億円増】

移転補償にかかる費用の見込み額は、過年度の住宅を中心としたエリアの店舗に対する補償実績に基づき算出していたが、**駅周辺の様々な業態の店舗において実施した「建物調査」の結果**、店舗内の機器・工作物の設置状況の確認や営業資料などの取得ができたことより、**見込みと実態に乖離が生じた**。特に「スーパー」「クリニック」「パチンコ店」「ドラッグストア」等（以下、「特殊用途」という。）では、見込み額を大きく上回った。



事例) スーパー
【陳列棚及び調理場】



事例) クリニック
【医療機器】



事例) パチンコ店
【遊技台及び玉貸し機】

再精査の内容

特殊用途を含めた商業集積エリアの実績を踏まえ、今後移転を要する店舗等の業態分類を整理することにより、より精度を高めた移転補償費を算出

《過年度実績》

業態に関係なく
一律で算定

細分化

《実態を踏まえた分類》

医療等	: 耳鼻科、美容室等
サービス	: クリーニング、パブ等
飲食	: 飲み屋、ラーメン屋等
物販	: 酒屋、花屋等
事務所	: 不動産屋、工務店等
特殊用途	: パチンコ店、銀行等

⑥ 現状の課題（事業費の見直し）

増額要因 (2) 仮移転(中断期間※1)中の損失補償費【約54億円増】

仮移転中の損失補償費の見込み額は、移転補償費と同様に過年度の住宅中心エリアにおける実績に基づき算出していたが、駅周辺は建物密度が高く、かつ共同住宅や店舗が多いことと併せ、その家賃等は建物の構造や築年数など様々な条件で設定されており、事前にその実態を正確に把握しきれなかったことから、**駅周辺の建物所有者に対する損失補償費が見込み額を大きく上回った**。また、近隣での移転先の確保が困難な一部店舗においては、一定期間の休業が生じ、その営業休止補償が必要となった。

(※1) 中断期間のイメージ



(中断期間中) 損失補償の主な内容

- 仮住居補償
⇒ 仮住まいに必要な費用
- 家賃減収補償
⇒ 貸家の建物所有者等に対する家賃減収の補填
- 営業休止補償
⇒ 店舗等に対する営業収益減の補填

再精査の内容

今後、移転を必要とする建物の利用状況等の再精査を行い、移転先の確保が困難な用途への営業休止補償を想定するなど、実態に即した、より精度を高めた費用を算出

⑥ 現状の課題 (事業費の見直し)

増額要因

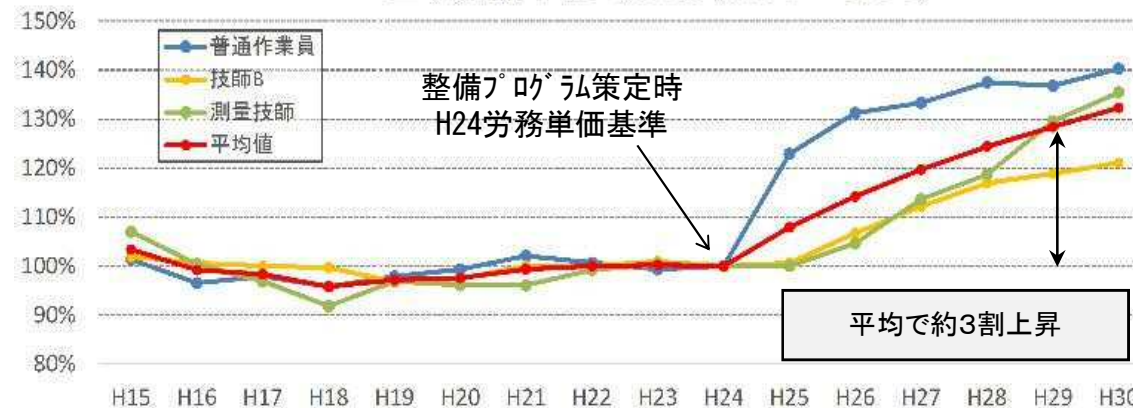
(3) 社会情勢の変化

【約 51億円増】

① 労務費単価の上昇

- ・平成24年から平成29年までの5箇年で約3割上昇

主な労務単価の推移(H15~H30)



② 消費税の増税 (平成26年及び平成31年)

- ・5%から8% (+3%) に増税
- ・H31年10月には更なる増税の予定 (8%から10%)

③ 積算基準の改定 (平成27年)

- ・公共工事の品質確保に対応した各種経費率の改定

再精査の内容

整備プログラム策定以降の影響を反映

⑥ 現状の課題 (事業費の見直し)

増額要因 (4) 駅前広場(登戸駅・向ヶ丘遊園駅)整備の見直し 【約8億円増】

他の地域生活拠点(新川崎・溝ノ口)の駅前広場整備の実績を踏まえ、整備計画を見直し



登戸駅の現在の状況
(暫定整備)



向ヶ丘遊園駅の現在の状況
(暫定整備)

再精査の内容

- ・ 駅利用者の利便性及び快適性の確保のため、バスシェルターやベンチ等を適正に配置する。
- ・ 駅周辺にふさわしい景観に配慮した公共空間整備を行う。

⑥ 現状の課題 (事業費の見直し)

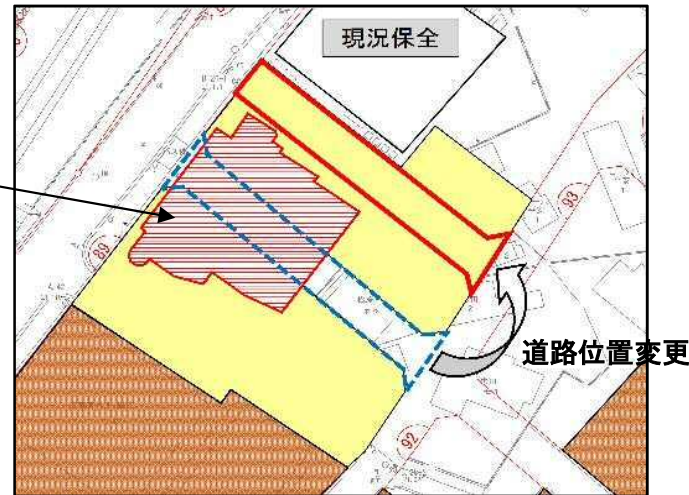
計画の見直しによる事業費の主な縮減方策

(1) 道路計画の見直しによる移転補償費の縮減

区画整理事業の目的を維持することを前提としつつ、道路位置を変更し、既存建物を存置することで移転補償費を縮減する。



大規模建物
RC造
地上7階(地下1階)



(2) 効率的な事業展開による仮移転(中断期間)中の損失補償費の縮減

道路工事等の早期発注やインフラ整備に係る関係者との綿密な工事調整等、集団移転の実施による工期の短縮と更なる効率的な施工監理を徹底することにより、中断期間を平均3ヵ月短縮し、損失補償費を縮減する。

⑥ 現状の課題（事業費の見直し）

●事業計画書に定める総事業費を執行科目から整理

科目	総事業費（既存）			(1) 店舗の移転に 係る移転補償費		(2) 中断期間中の 損失補償費		(3) 社会情勢の変化				(4) 駅前広場 整備の見 直し	増額計	総事業費 (変更)
	～H29 執行額	残事業費	総事業費 (既存)	移転 補償 費	建物 調査費	損失 補償費	仮設 店舗	労務費 の上昇	消費税 の増税	積算基準 の改定	移設費 見直し			
工事費	道路等築造費	31.1	28.8	59.9				5.3	1.3	2.5		8.1	17.2	77.1
	工事雑費	19.2	1.4	20.6				0.9	0.3	0.4			1.6	22.2
	宅地整地費	0.8	2.6	3.4				0.5	0.1	0.2			0.8	4.2
補償費	建物等移転費	398.5	161.3	559.8	41.7			13.3	10.5				65.5	625.3
	支障移設費	9.1	4.6	13.7					0.7		7.2		7.9	21.6
	損失補償費	23.7	▲4.3	19.4			45.5		1.9				47.4	66.8
	宮繕費	14.1	0.6	14.7				8.8	0.9	0.6	0.4		10.7	25.4
	減価補償金	27.4	0	27.4										27.4
調査設計費	35.5	0.4	35.9		11.1			1.5	0.8	0.7			14.1	50.0
事務費	13.2	2.0	15.2						0.6				0.6	15.8
小計				41.7	11.1	45.5	8.8	22.4	16.8	4.2	7.2	8.1		
合計	572.6	197.4	770.0		52.8		54.3				50.6	8.1	165.8	935.8

	計 (単位:百万円)	財源内訳(単位:百万円)		
		国	川崎市	鉄道事業者
変更(*)総事業費	93,580	*27,700	65,080	800
【増額】	16,580	4,618	11,962	—

※国費の配分等を考慮せず、最大限に活用した場合の金額

登戸土地区画整理事業整備プログラム

●整備プログラム策定の背景と目的

参考資料①

登戸土地区画整理事業 整備プログラムの概要

1 登戸土地区画整理事業の概要（現況）

- ・施行地区面積 約37.2ha
- ・事業計画決定日 昭和63年9月16日
- ・事業施行期間 昭和63年9月16日～平成28年3月31日
- ・総事業費 770億円
- ・主な公共施設施設 都市計画道路（6路線）、区画道路、駅前広場（2箇所）、街区公園（3箇所）

2 策定の背景と目的

策定の背景

- 既成市街地での土地区画整理事業特有の問題により、事業が遅延しています。

【地区の現状と課題】

- ・移転対象建築物が多く、玉突き方式で順次、建物移転を行う必要がある。
- ・道路の引き直しを行うためには、道路整備及びファイファイ（上下水道、ガス、電気等）整備を優先とした事業展開が必要である。
- ・近年は、商店街を含む地区を中心に事業を進めていることから、借家に関する合意形成が継続しているなど、権利者との合意形成に関して新たな課題も発生している。

- 東日本大震災により、安全・安心な市街地整備の必要性や、防災・防犯上の重要性が認識されています。
- さらに音楽に事業を進めるため、事業計画の見直しが必要となっています。

策定の目的

★事業を円滑に進めていくためには、地区内住民の皆さまと今後の事業の方向性などについて共通の認識をもつことが重要であると考えています。施行者として今後の事業展開についての考え方を示すことにより、「あとどれくらいで事業が終わるのか」など、皆さまの抱えている不安や疑問を解消するとともに、事業に対する更なるご理解及びご協力を得て、事業の早期完了を図ることを目的として、本プログラムを策定いたしました。

今後の事業を円滑に進めていくためには・・・

● 地区内権利者や住民の方と今後の事業の方向性などについて共通の認識をもつことが重要。

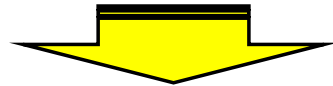
● 施行者として今後の事業展開についての考え方を示し、地区内権利者や住民の方との抱えている不安や疑問を解消していくことが必要。

地区内権利者や住民の方からの事業に対する更なるご理解及びご協力をいただき、事業の早期完了を図ることを目的として、整備プログラムを策定

登戸土地区画整理事業整備プログラム

●基本的な考え方

事業を効果的に進め、課題の解決を図る。



整備効果の高い箇所を優先的に推進し、宅地の早期使用開始により防災性や利便性の向上を図るとともに、事業の早期完了を目指す。

① 公共基盤施設(幹線道路、駅前広場)の早期整備

- 避難場所や避難路の確保、交通利便性の向上、まちの賑わいなどの事業効果を早期に発現
- 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 宅地の早期使用開始が可能となるようなライフライン整備

- 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。
- 特に事業の早期効果発現が期待できるエリアについては、暫定整備も含めて検討・調整を行う。

③ 効果的な事業手法の活用

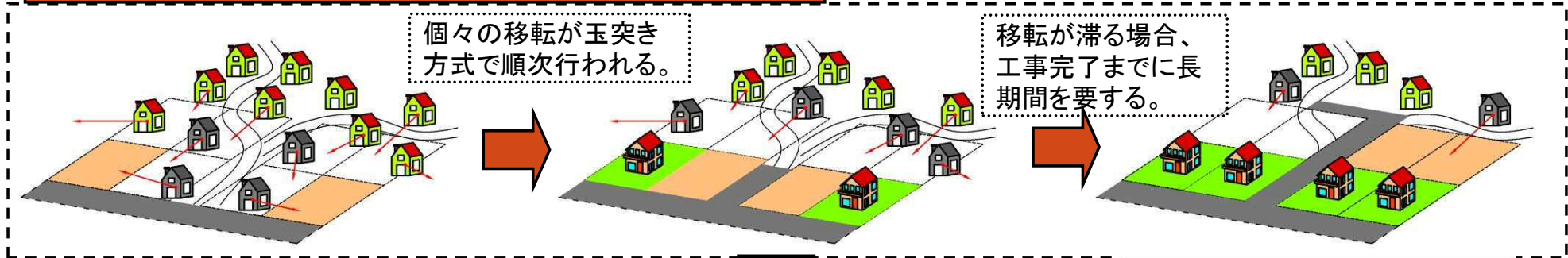
- まとまったエリアを対象とした**集団移転**等の手法により、建物移転計画における移転順序を工夫しながら整備を進める。

登戸土地区画整理事業整備プログラム

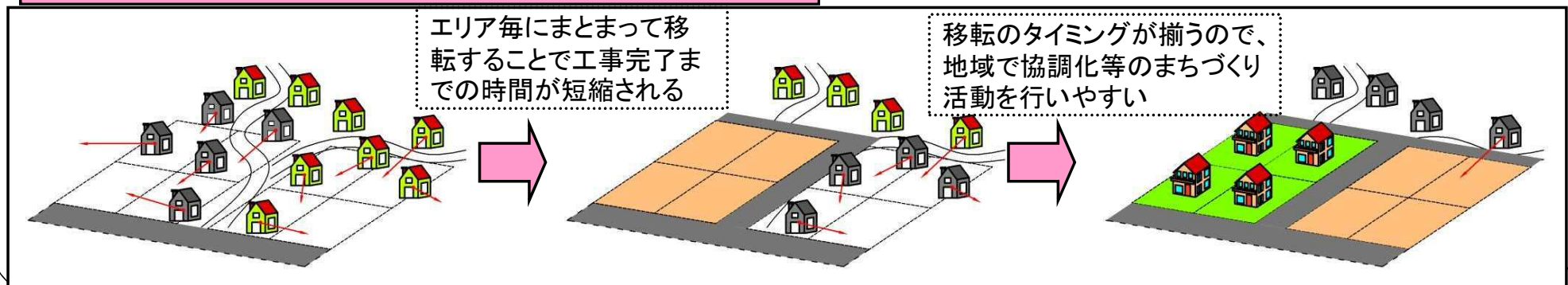
● 集団移転

- 一定のエリアを定め、エリア内建物等の移転・解体時期を揃えて、事業を推進する手法
- ・ エリアごとにまとめて移転することで、道路や宅地の整備工事期間が短縮される。
- ・ 移転のタイミングが揃うので、地域で協調化などのまちづくり活動を行いやすい。

通常の移転方式(玉突き移転方式)



集団移転方式

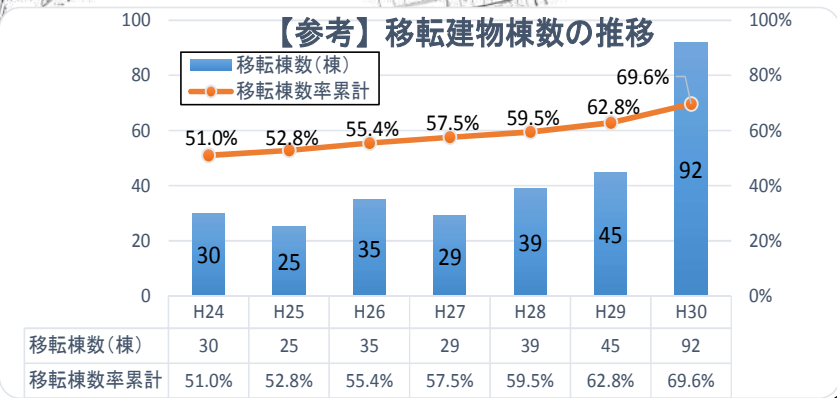
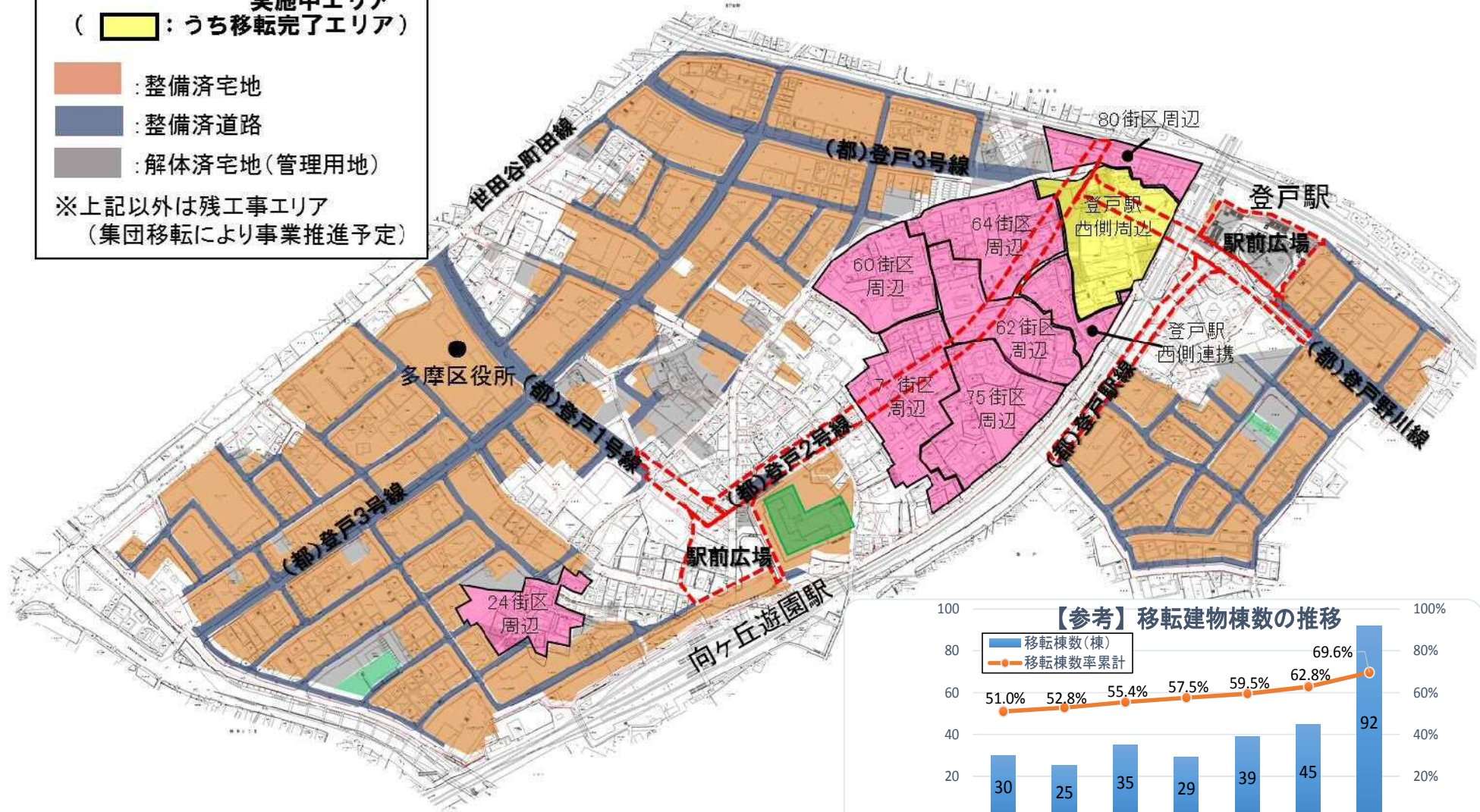


集団移転の実施状況

: 集団移転着手済又は実施中エリア
 (: うち移転完了エリア)

: 整備済宅地
 : 整備済道路
 : 解体済宅地(管理用地)

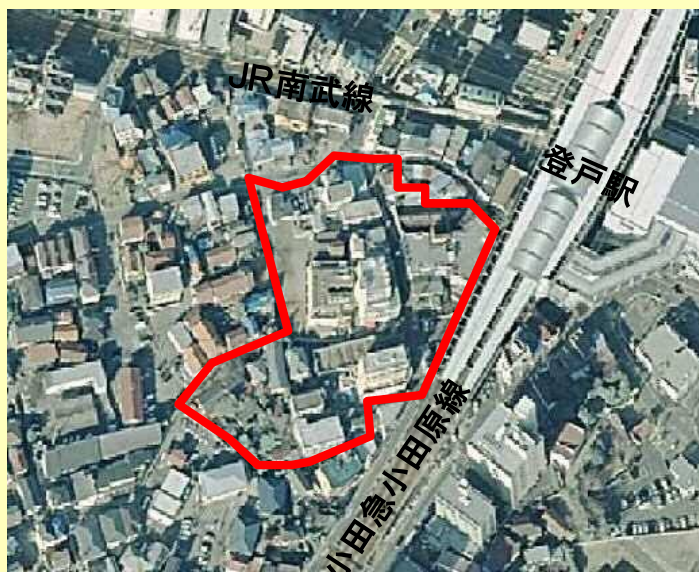
※上記以外は残工事エリア (集団移転により事業推進予定)



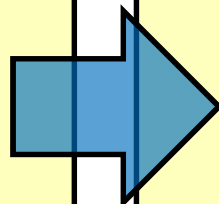
移転棟数(棟)	30	25	35	29	39	45	92
移転棟数率累計	51.0%	52.8%	55.4%	57.5%	59.5%	62.8%	69.6%

集団移転前後の状況

平成28年11月



平成29年11月



登戸土地区画整理事業整備プログラム

●整備イメージ

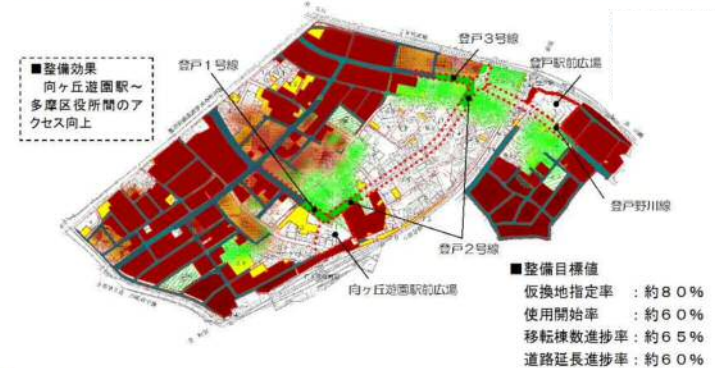
I 平成24～25年度施行予定範囲(第3期実行計画完了時)

【整備の考え方】
ライフラインの整備を踏まえつつ、地区内の骨格となる幹線道路(登戸1号線、3号線)の整備を推進するなど、歩行者の安全性とまちの防災性向上を目指します。



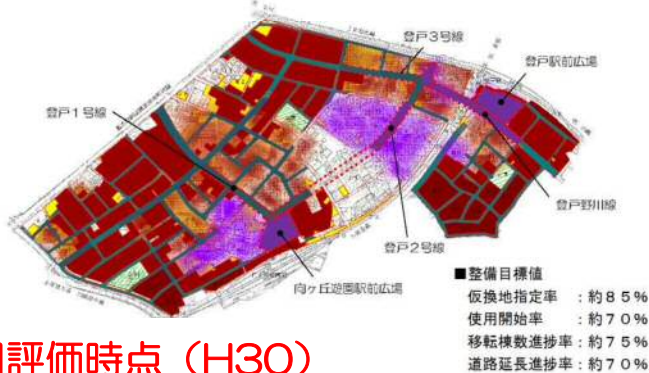
II 平成26～28年度施行予定範囲

【整備の考え方】
駅前に至る地区内の骨格となる幹線道路(登戸1号線、2号線の一部、3号線)の整備を推進するなど、駅へのアクセス向上や地区内の交通の円滑化を図るとともに、駅前の賑わいの早期創出を目指します。



III 平成29～31年度施行予定範囲

【整備の考え方】
駅前広場とその周辺の整備を推進するなど、交通アクセス環境の改善と防災性の向上、多摩区の玄関口にふさわしい駅周辺の賑わいの創出を目指します。
駅間の幹線道路(登戸2号線)の整備を推進するなど、駅間のネットワークの構築や地区内の回遊性の向上を目指します。



IV 平成32～35年度施行予定範囲(工事概成時)

【整備の考え方】
工事の概成に向けた整備を推進し、避難場所・避難路を確保することにより、安全・安心な市街地を形成するとともに、個性ある利便性の高い地域生活拠点の形成を目指します。



今回評価時点 (H30)

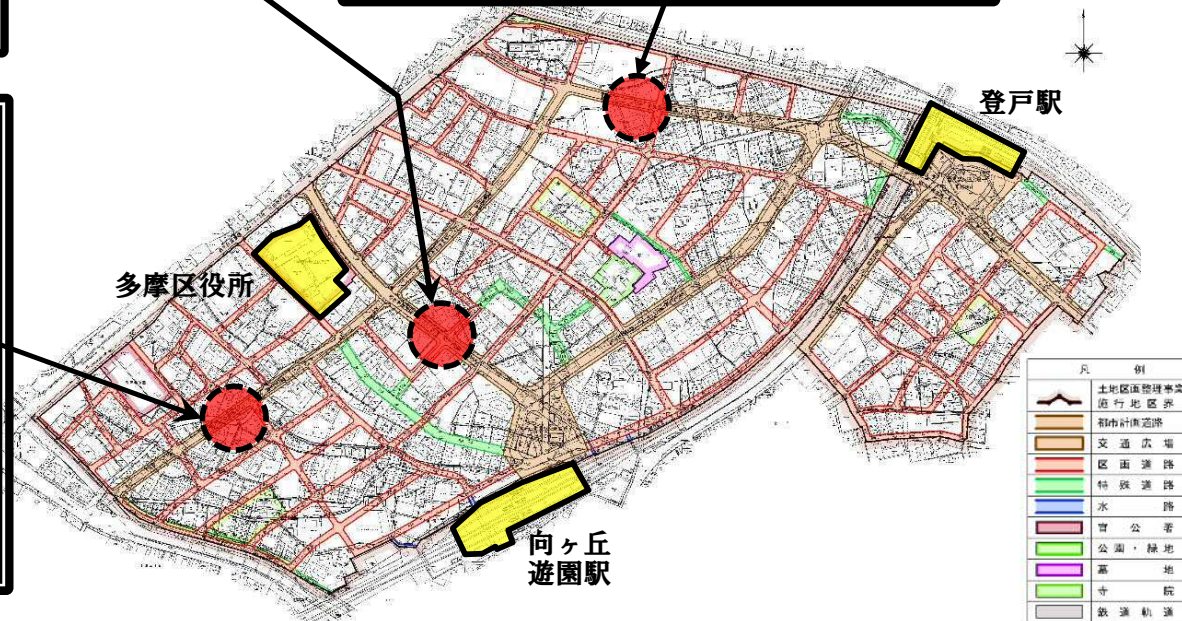
登戸土地区画整理事業整備プログラム

●整備目標値（～H31）と見込み

指 標	～H31 目標値	H30.7時点	H31年度末 想定値	評価時点での 達成見込み
仮換地指定率	約85%	85.0%	約89%	○
宅地使用開始率	約70%	58.9%	約70%	○
建物移転棟数 進捗率	約75%	63.5%	約75%	○
道路整備進捗率	約70%	54.1%	約67%	×

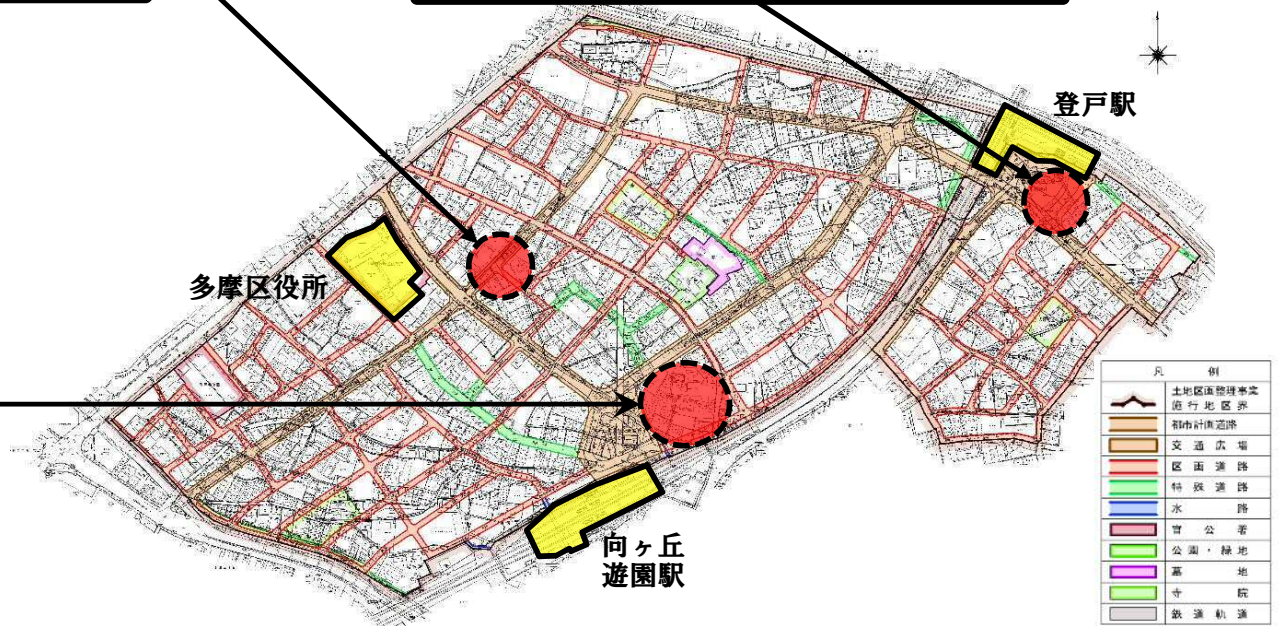
道路整備進捗率について、H31までの目標値に達しない見込みであるが、
H32（2020）.12末には目標値（70%）を達成する見込み

①幹線道路から区画道路まで効率的な道路網の整備による 利便性の向上、歩車分離による歩行者安全性の向上



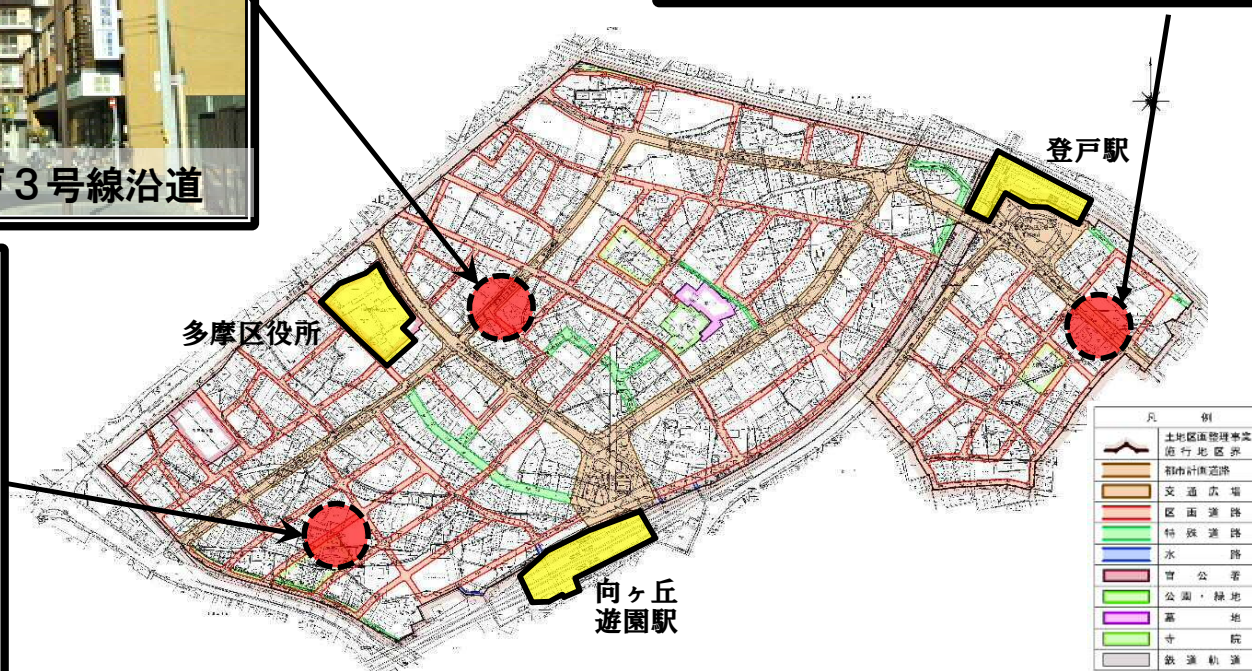
②土地の整形化や共同化、建物の高層化等による土地利用の高度化

- 地域生活拠点にふさわしい賑わいとまちの魅力の創出



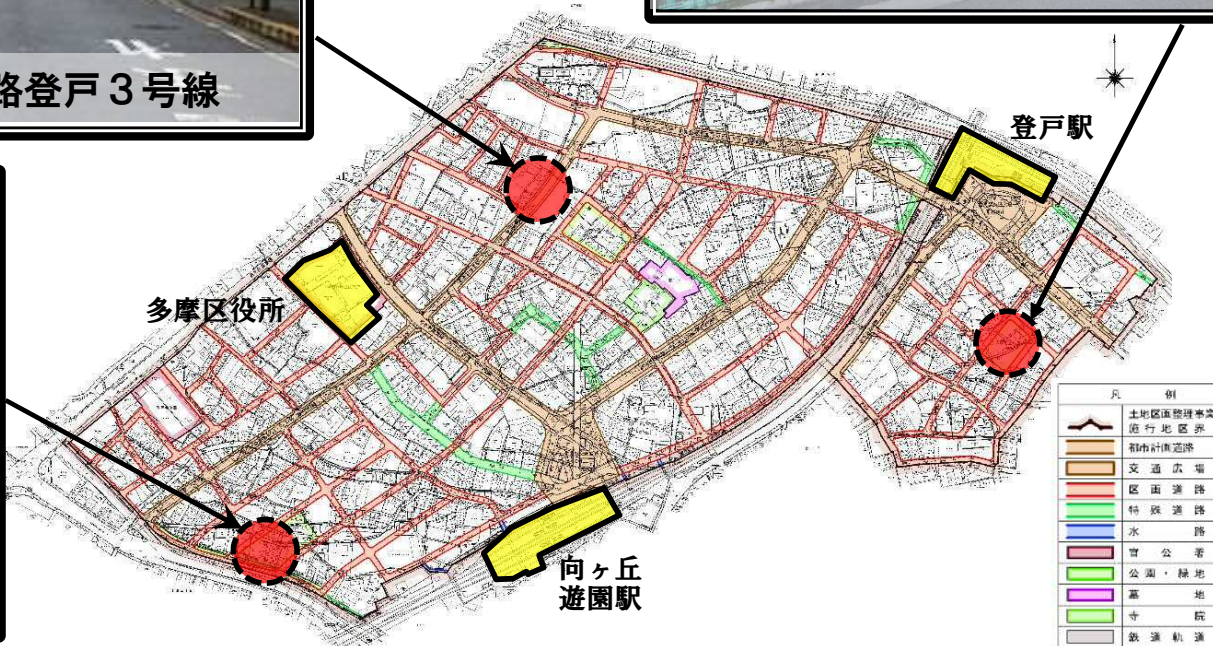
③道路整備による延焼防止帯、避難路の確保、 建物の不燃化促進等による地区の防災性の向上

- 木造密集市街地の解消
- 都市計画道路の早期整備による避難経路等の確保、
建物不燃化の促進



④道路植栽、公園の整備による地区内の緑化、 オープンスペースの確保等による市街地環境の向上

- 地区内の緑化による潤いのある景観の形成
- 公園整備による地域コミュニティの維持及び形成



⑤ 駅の交通広場整備による交通結節機能の強化、 公共交通機関の利便性向上

登戸駅（暫定）交通広場



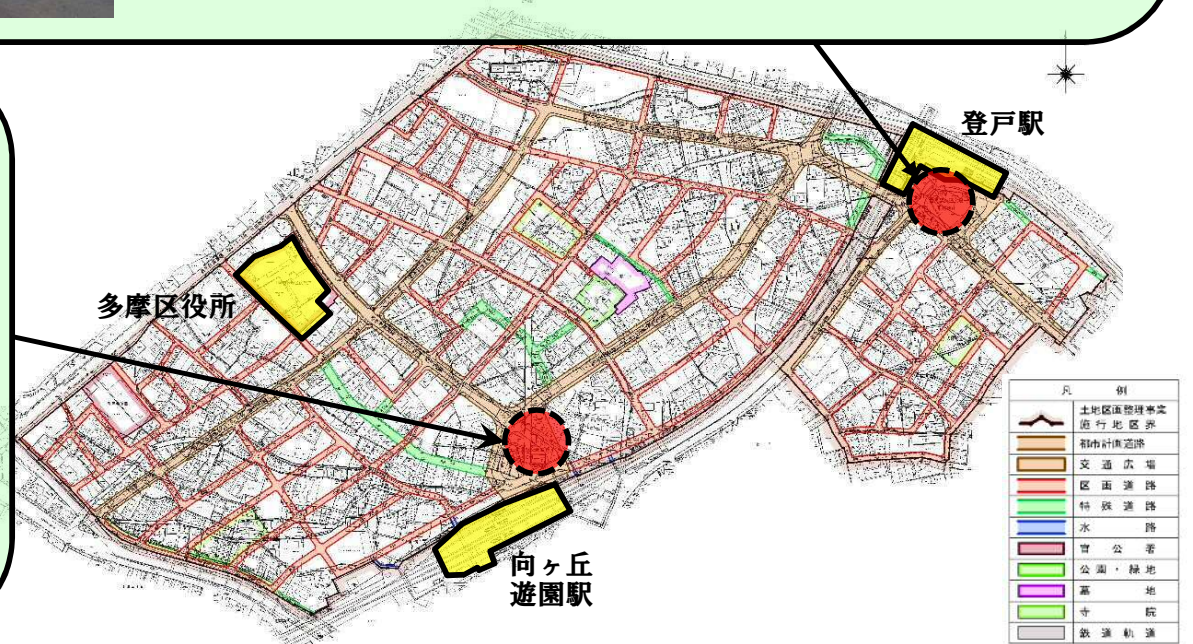
藤子・F・不二雄ミュージアム
シャトルバス



コミュニティバス
「あじさい号」



向ヶ丘遊園駅（暫定）交通広場

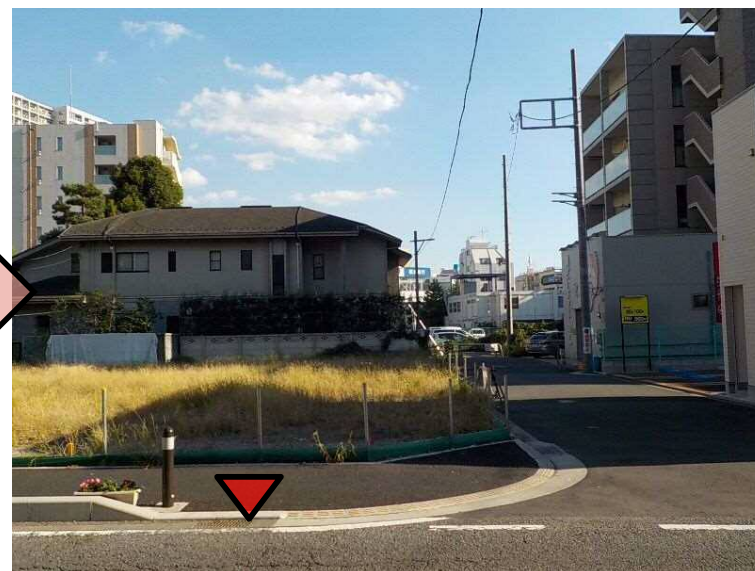


⑦地区内の整備状況

(▼ : 定点)

整備前

現在



○ 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、施行地区内の防災性の向上や生活環境の改善を図り、健全な市街地を形成するためには不可欠な事業である。



施行前



施行後

- 近年の事業進捗の加速化で、事業に対する権利者の理解が醸成されるとともに、まちづくりへの機運も高まっている。



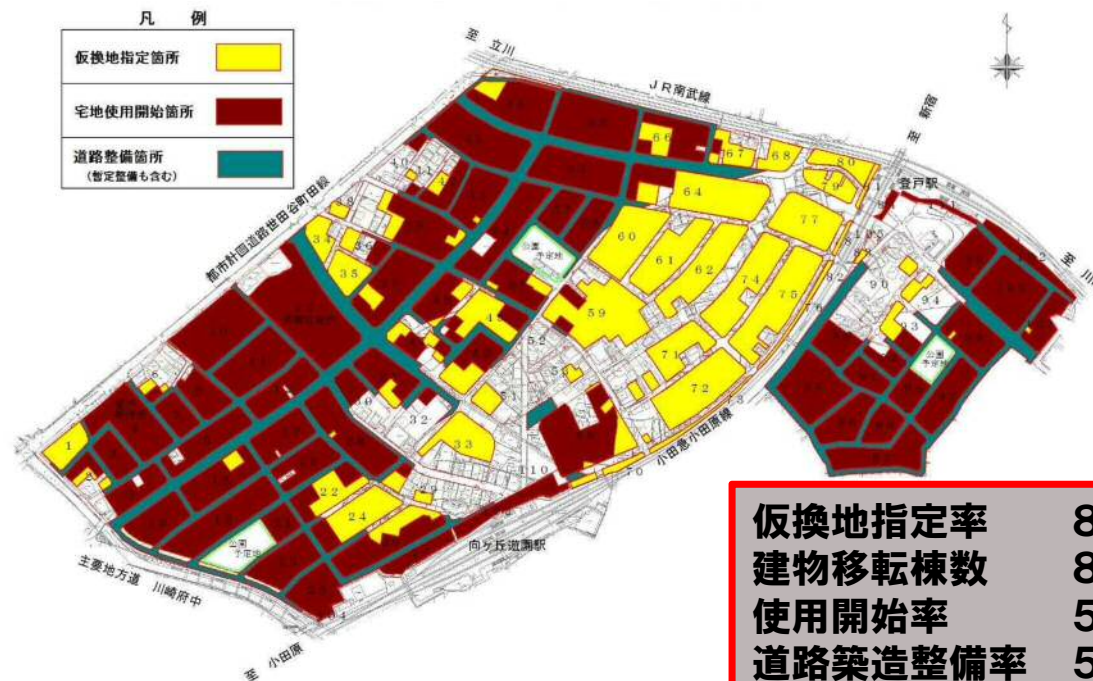
登戸駅西側
まちづくり検討会の様子



登戸駅・向ヶ丘遊園駅
連携(B)地区
まちづくり検討会の様子

○ 代替案の可能性

- 当該地区内の現状及び事業の目的を踏まえると、面的整備が必要となる。また、事業への協力を前提とした仮換地指定率も約85%となっているとともに、区画整理事業と合わせた住民主体のまちづくり活動も積極的に行われていることから、現段階での代替案の設定は困難である。

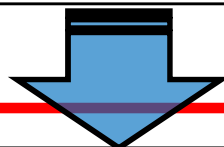


○費用対効果 B/Cの説明（事業の効果）等

●費用便益比の算出にあたって

今後予定している事業計画（資金計画等）の変更を踏まえ、変更後の事業費を基に費用便益比の算出を行う。

	計	財源内訳		
		国	川崎市	鉄道事業者
総事業費	77,000	23,082	53,118	800
執行金額	57,265	16,314	40,951	0
残事業費	19,735	6,768	12,167	800



	計 (単位:百万円)	財源内訳(単位:百万円)		
		国	川崎市	鉄道事業者
変更総事業費	93,580	*27,700	65,080	800
【増額】	16,580	4,618	11,962	—

※国費の配分等を考慮せず、最大限に活用した場合の金額

○費用対効果 B/Cの説明（事業の効果）等

●事業の効果－評価の手法－

当地区土地区画整理事業で実施する再評価は、土地区画整理事業効果及び街路整備効果（旧道路特別会計による事業に該当）とする。

国土交通省では、再評価の手法として費用便益分析マニュアルを策定しており、土地区画整理事業効果は、土地の利用増進等土地区画整理事業効果に係るヘドニック分析による費用便益分析、街路整備効果は、交通機能向上等街路整備効果に係る費用便益分析をすることにより、総合的な評価を行うものとしている。

土地区画整理
事業効果

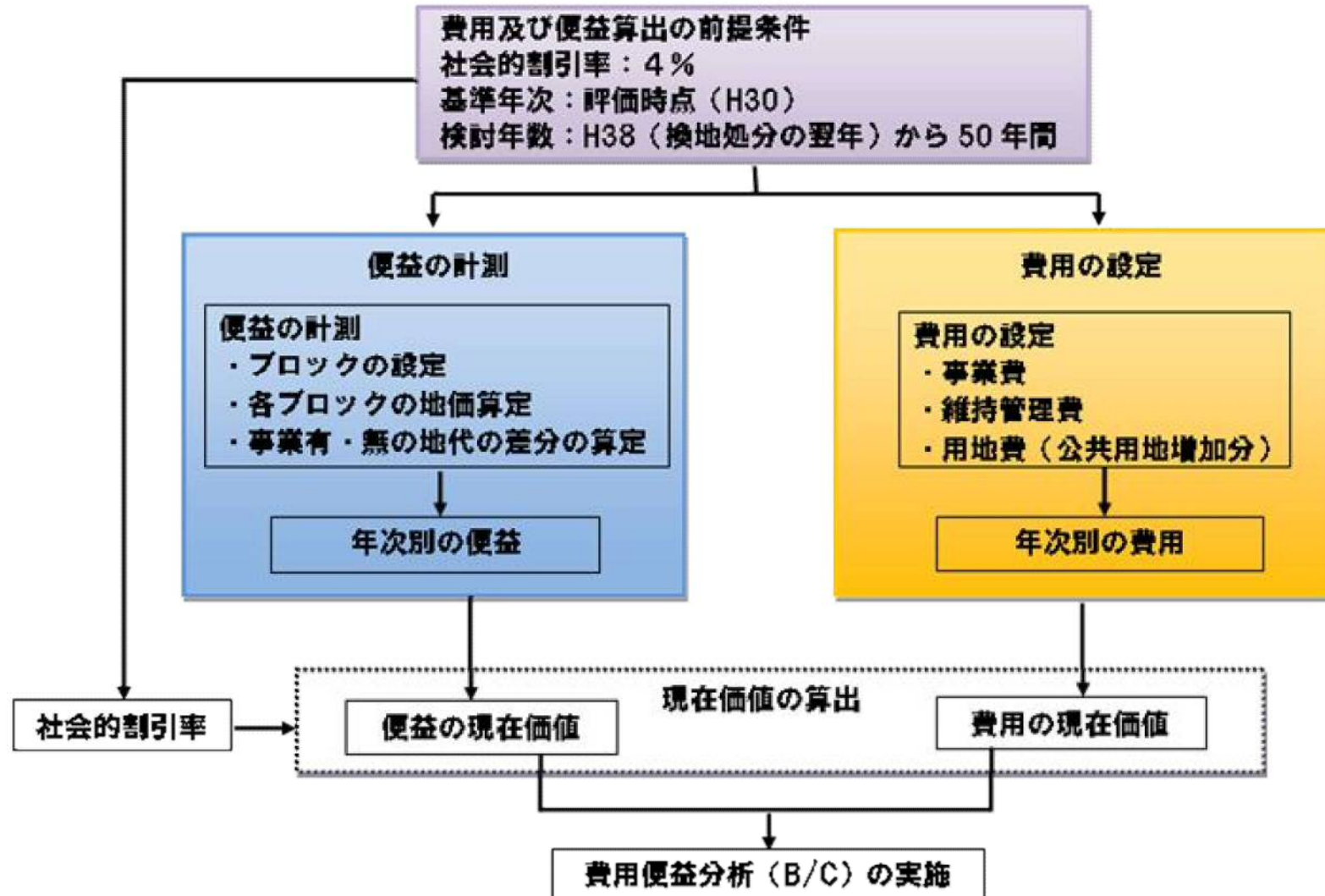
：土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル

街路整備効果

：費用便益分析マニュアル

○費用対効果 B/Cの説明(事業の効果)等【区画整理】

●費用対効果分析(B/C)の流れ(土地区画整理事業)



「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案) 平成21年7月」を基に実施

○費用対効果 B/Cの説明(事業の効果)等【区画整理】

●費用対効果分析(B/C)の前提条件(区画整理)

- ・費用対効果分析(B/C)は、平成30年度を基準年に供用開始年度から50年間を検討期間として検討を行った。

表 主な検討条件

	項目	今回(平成30年度)	前回(平成25年度)
1	便益マニュアル	土地区画整理事業における 費用便益分析マニュアル(案) 平成21年7月 国土交通省 都市・地域整備局	土地区画整理事業における 費用便益分析マニュアル(案) 平成21年7月 国土交通省 都市・地域整備局
2	事業期間	昭和63年度～平成37年度	昭和63年度～平成37年度
3	基準年次	評価時点(平成30年度)	評価時点(平成25年度)
4	検討期間	換地処分の翌年次から50年間	換地処分の翌年次から50年間
5	社会的割引率	4%	4%
6	地価公示年次	平成29年1月1日地価公示	平成24年1月1日地価公示
7	総事業費 (現在価値)	139,054百万円(936億円ベース)	97,736百万円(770億円ベース)

○費用対効果 B/Cの説明(事業の効果)等【区画整理】

●便益の算定

(1)算定の考え方

仮換地使用収益の開始に応じて段階的に発生する便益を算定

(2)算出方法

公示地価データに基づき推定した地価関数を用いて、事業有、事業無の地価を算出し、その差を便益として算出する。

●算定結果

事業全体 1.59(便益 2,216.94億、費用1,390.54億円)

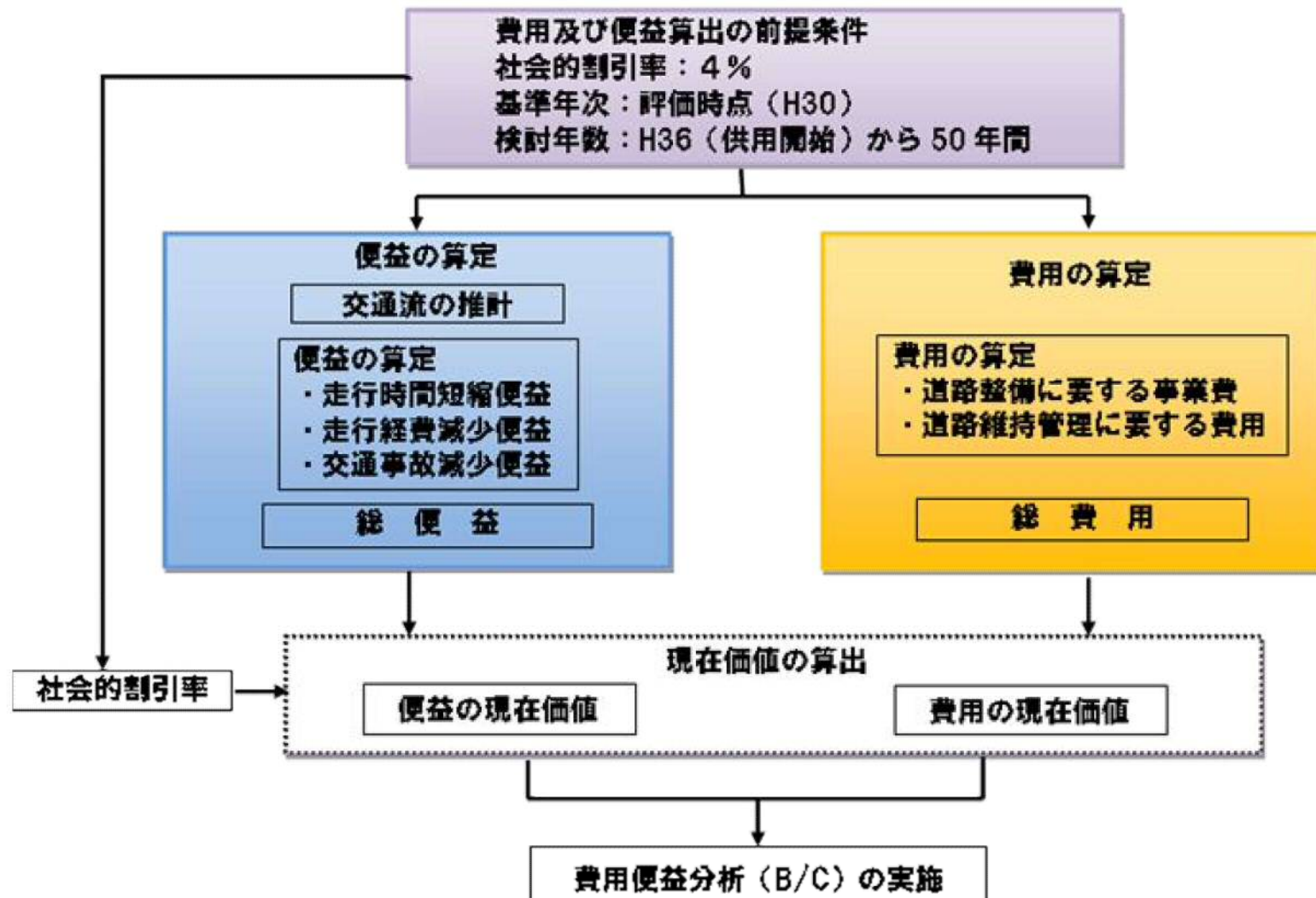
残事業^(※) 1.87(便益 522.33億、費用 279.49億円)

(※)残事業の費用便益は、事業を継続した場合の費用・便益と、事業を中止した場合の費用・便益の比較により算出する。

●土地区画整理事業により、道路、公園等公共施設や宅地整備を行うことで、生活環境の改善、交通利便性の向上が図られるため、便益が発生する。

○費用対効果 B/Cの説明(事業の効果)等【街路事業】

●費用対効果分析(B/C)の流れ



「費用便益分析マニュアル 平成30年2月」を基に実施

○費用対効果 B/Cの説明(事業の効果)等【街路事業】

●費用対効果分析(B/C)の前提条件(街路)

- ・費用対効果分析(B/C)は、平成30年度を基準年に供用開始年度から50年間を検討期間として検討を行った。

表 主な検討条件

	項目	今回(平成30年度)	前回(平成25年度)
1	便益マニュアル	費用便益分析マニュアル 平成30年2月 国土交通省 道路局 都市局	費用便益分析マニュアル 平成20年11月 国土交通省 道路局 都市・地域整備局
2	事業期間	昭和63年度～平成35年度(工事完了時)	昭和63年度～平成35年度(工事完了時)
3	基準年次	評価時点(平成30年度)	評価時点(平成25年度)
4	検討期間	供用開始年次から50年間	供用開始年次から50年間
5	社会的割引率	4%	4%
6	道路交通センサス	平成27年道路交通センサス	平成22年道路交通センサス
7	総事業費 (現在価値)	16,667百万円(936億円ベース)	13,028百万円

○費用対効果 B/Cの説明(事業の効果)等【街路事業】

●便益の算定

(1)算定の考え方

平成35年度に対象路線が工事概成、平成36年度から全線供用

(2)算出方法

供用年(平成36年度)の将来交通量(交通量・旅行速度)を推計

①走行時間短縮便益《264.3億円》

道路整備により旅行速度が上昇することから便益が発生している。

②走行経費減少便益《2.1億円》

道路整備により地区の交通の円滑化が図られることから便益が発生している。

③交通事故減少便益《-0.6億円》

道路延長、主要交差点数が増加し減益となっている。

●算定結果

事業全体 1.59(便益 265.82億、費用166.76億円)

残事業^(※) 9.27(便益 265.82億、費用 28.67億円)

(※)残事業の費用便益は、再評価時点までに発生した費用・便益を考慮せず、追加的に発生する費用・便益で算定する。

●土地区画整理事業地区内の幹線道路が整備されることにより、交通の円滑化が図られ、走行時間の短縮及び走行経費が減少することで、便益が発生している。

対応方針案

① 対応方針案

継続・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る。

総事業費を見直し、事業計画（資金計画等）を変更したうえで、平成37年度の事業完了に向け、引き続き、平成25年度に策定した登戸土地区画整理事業整備プログラムに基づき、次の（1）から（3）の考え方で、事業を推進する。

- (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。

Colors, Future!

いろいろって、未来。

多様性は、あたたかさ。多様性は、可能性。

川崎は、1色ではありません。

あかるく。あざやかに。重なり合う。

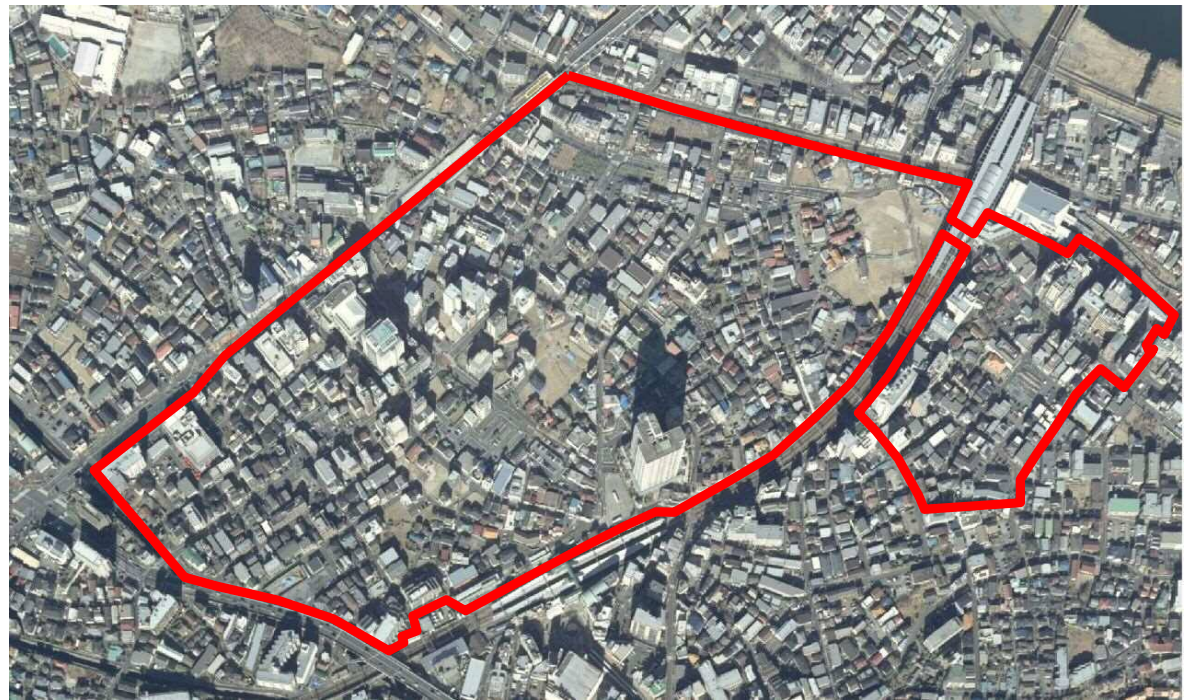
明日は、何色の川崎と出会おう。

次の100年へ向けて。

あたらしい川崎を生み出していこう。



川崎市



川崎市まちづくり局登戸区画整理事務所