

平成30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	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	
事業の目的	<b>①事業の目的</b> 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。		
	<b>②事業内容</b> 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30年7月末現在） 仮換地指定率 : 85.0% (223,568㎡/263,159㎡) 宅地使用開始率 : 58.9% (155,103㎡/263,159㎡) 移転棟数進捗率 : 63.5% (863棟/1,358棟) 道路延長進捗率 : 54.1% (6,433m/11,890m)		
	<b>③事業費規模（単位：百万円）</b> 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 57,265（財源内訳 国 16,314 川崎市 40,951 鉄道事業者 0） 残事業費 19,735（財源内訳 国 6,768 川崎市 12,167 鉄道事業者 800）		
	<b>④事業採択時の背景及び契機</b> ・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。		
	<b>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</b> 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。		
	<b>⑥現状の課題</b> ・社会情勢の変化や駅周辺の様々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。		
再評価の視点	<b>○事業の必要性</b> ・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。		
	<b>○代替案の可能性</b> ・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。		
	<b>○費用対効果 B/C の説明（事業の効果）等</b> 土地区画整理事業 1.59（事業全体） 1.87（残事業） 街路事業 1.59（事業全体） 9.27（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	<b>①対応方針案</b> <b>継続</b> 継続（見直しの上）・中止・休止		
	<b>②対応方針案の考え方</b> ・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、建築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。		