

平成30年11月 1日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

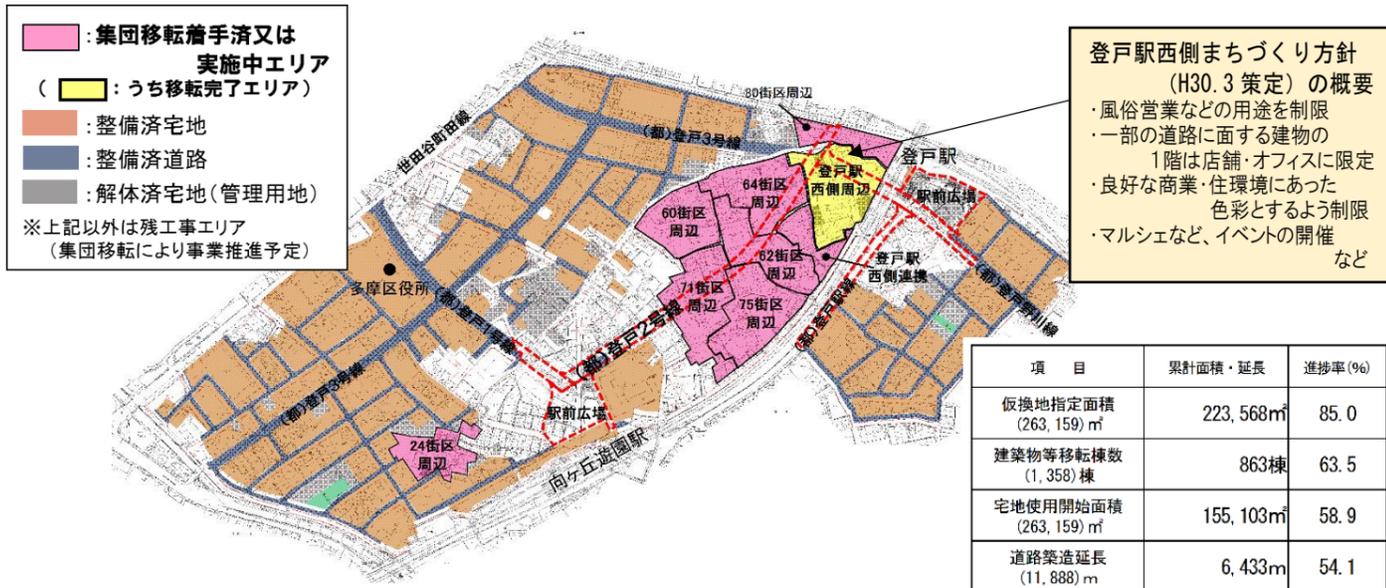
登戸土地区画整理事業の事業進捗に伴う事業計画変更について

- 資料1 登戸土地区画整理事業の事業進捗に伴う事業計画変更について
- 資料2 総事業費及び公共施設設計（道路計画）の見直しの概要
- 資料3 事業費の再精査の概要等

まちづくり局

1 これまでの取組

- 登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺地区において、木造密集市街地の生活環境の改善、防災性の向上等を図ることを目的に昭和63年に区画整理事業に着手した。
- 移転建物が多く、権利関係が複雑しているなどの課題が多く、事業が長期化している。(これまでに施行期間の延伸等の事業計画^{※1}変更を計4回実施)
- こうしたなか、事業の加速化を図るため、これまでの「玉突き移転方式」から「集団移転^{※2}方式」への事業手法の転換など、平成37年度の事業完了に向けた整備イメージや土地利用誘導方針を取りまとめた「整備プログラム」を平成25年に策定
- 整備プログラム策定以降、着実に事業が進展しているとともに、移転が完了した登戸駅西側周辺において、「まちづくり方針」を住民が主体となりとりまとめるなど、区画整理を契機としたまちづくり活動が進んでいる。



※1 「事業計画」…土地区画整理法第6条の規定により、事業の基本的事項（施行地区、公共施設設計、土地利用計画、事業施行期間、総事業費等）についての方針を示し、国土交通大臣認可を必要とするもの
 ※2 「集団移転」…まとまったエリアを対象に建物等の移転及び解体時期を合わせることで、インフラ整備を効率的に実施し、事業期間の短縮を図る手法

2 事業完了に向けた課題と今後の進め方

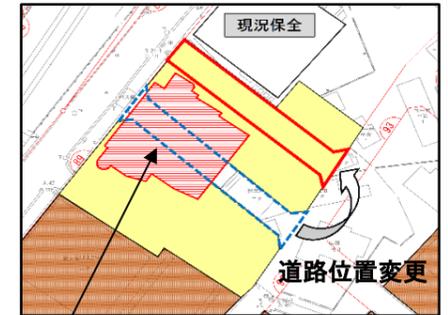
- 整備プログラムの策定以降、集団移転を活用し、着実に事業が進んでいる中、駅周辺の商業集積エリアにおける実態の把握が困難なスーパーやクリニックなどの特殊な機器が設置されていた様々な業態の店舗への移転補償対応において、想定を上回る事業費を要しているとともに、近年の労務費単価上昇等の影響もあり、既存の事業計画（総事業費）との乖離が生じている。
- 多摩川や生田緑地などの豊富な観光資源の玄関口として、多くの来訪者を迎える駅周辺の“まちの顔づくり”など、区画整理を契機としたまちづくりがより一層求められる。

事業計画を変更し、“事業完了に向けた着実な事業推進”を図るとともに
 “地域生活拠点にふさわしいまちづくり”を進める。

3 事業計画変更の主な内容

- (1) 総事業費及び公共施設設計（道路計画）の見直し
 移転補償費の増加や社会情勢の変化の影響なども踏まえ、総事業費を増額する。併せて、道路計画の見直しなどを図る。
 なお、事業施行期間の変更はせず、引き続き平成37年度事業完了を目指す。

《変更内容》
 【総事業費】 770億円 ⇒ 936億円（166億円増）
 【道路計画】 道路計画の一部変更（右図参照）



- (2) 共同化の推進を位置付けるなど土地利用計画の見直し
 地域生活拠点及び多摩区の玄関口としてふさわしい賑わいと魅力を創出するため、多様な都市機能が集積する中心市街地の形成に向けたまちづくりの取組を推進する。

《変更内容》
 【土地利用計画】 “多様な都市機能が集積する中心市街地の形成” “民間主導による共同化に向けた取組の推進”等を計画に新たに位置付ける。

土地利用計画の見直しを踏まえた今後の主な取組内容

- 登戸2号線沿線等におけるまちづくりのルール化を図る。
 (取組の方向性)
 - 地域が主体となったまちづくりルールを策定
 - 沿道型の商業集積地の形成に向けた地区計画の変更 (地区整備計画の追加)
- 駅周辺における共同化等の土地の有効活用に向けた取組を推進する
 (取組の方向性)
 - 民間主導による建物共同化等（総合設計制度、優良建築物等整備事業等の導入）の検討

まちづくりイメージ

共同化により賑わい創出に寄与している事例
 【アトラスタワー向ヶ丘遊園 (H20 竣工)】

4 スケジュール（予定）

- 平成30年11月 公共事業評価審査委員会（再評価）の実施
- 平成31年 2月 事業計画変更の縦覧及び意見募集（土地区画整理法に基づく）
- 平成31年 3月 国土交通省へ事業計画変更の認可申請
- 平成31年度 事業計画変更の認可
- 平成37年度 事業完了

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。また、過年度より検討を進めていた事業費縮減に効果的である道路計画の変更の取組等を踏まえた総事業費の見直しを行う。

●増額要因の分析

(1) 店舗の移転に係る移転補償費*1

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。



(2) 仮移転（中断期間）中の損失補償費*1 *2

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。

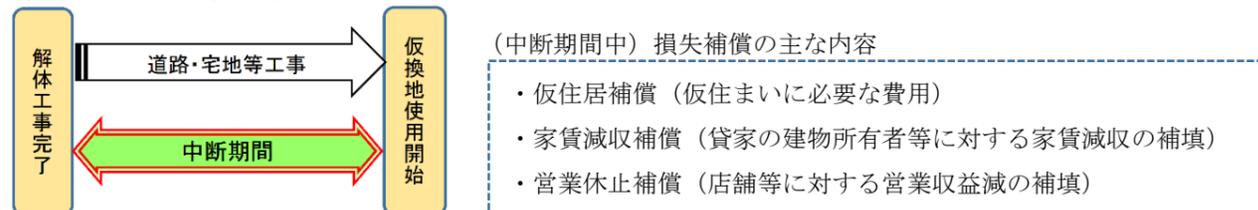
(3) 社会情勢の変化

労務費単価の上昇や消費税の増税等による影響。

(4) 駅前広場（登戸駅・向ヶ丘遊園駅）整備の見直し

他の地域生活拠点の駅前広場整備の実績を踏まえ、整備計画の見直しを検討。

※1 「土地区画整理事業損失補償基準（川崎市）」に基づき算出
 ※2 中断期間イメージと損失補償の主な内容

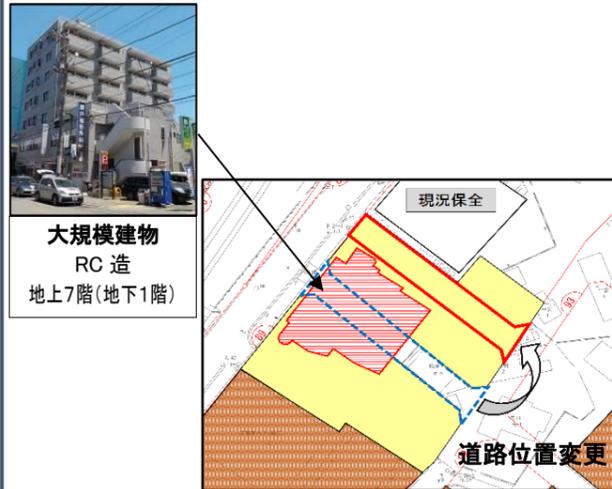


分析を踏まえた精査

●事業費縮減に向けた取組

(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て、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。



(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、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。

事業計画への反映

●事業完了までの事業費の再精査

(1) 店舗の移転に係る移転補償費

【約 53億円*3】

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

(2) 仮移転（中断期間）中の損失補償費

【約 54億円*3】

今後移転を要する建物の利用状況等の再精査や立地特性を踏まえた家賃の反映を行うとともに、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、より精度を高めた損失補償費を算出

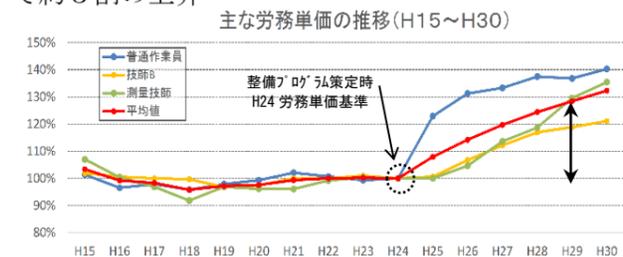
(3) 社会情勢の変化

【約 51億円*3】

整備プログラム策定以降の影響を反映

① 労務費単価の上昇（平成24年から平成29年まで）

・5箇年で約3割の上昇



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

(4) 駅前広場（登戸駅・向ヶ丘遊園駅）整備の見直し

【約 8億円】

- 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。

※3 過年度実績における影響+今後の見込み額

●総事業費の見直し

770億円 ⇒ 936億円（166億円 増額）

●事業計画書に定める総事業費を執行科目から整理

(億円)

科目	内容	総事業費(既存)			(1) 店舗の移転に係る移転補償費 53億円		(2) 仮移転(中断期間)中の損失補償費 54億円		(3) 社会情勢の変化 51億円				(4) 駅前広場整備の見直し 8億円	増額計 166億円	総事業費(変更)
		これまでの執行額	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	労務費単価の上昇	消費税の増税	積算基準の改定	移設費の見直し			
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	
	営繕費	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	建物調査、設計等に要する費用	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	

●設計図と事業進捗図

