

令和4年1月27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完了に向けた事業計画変更について

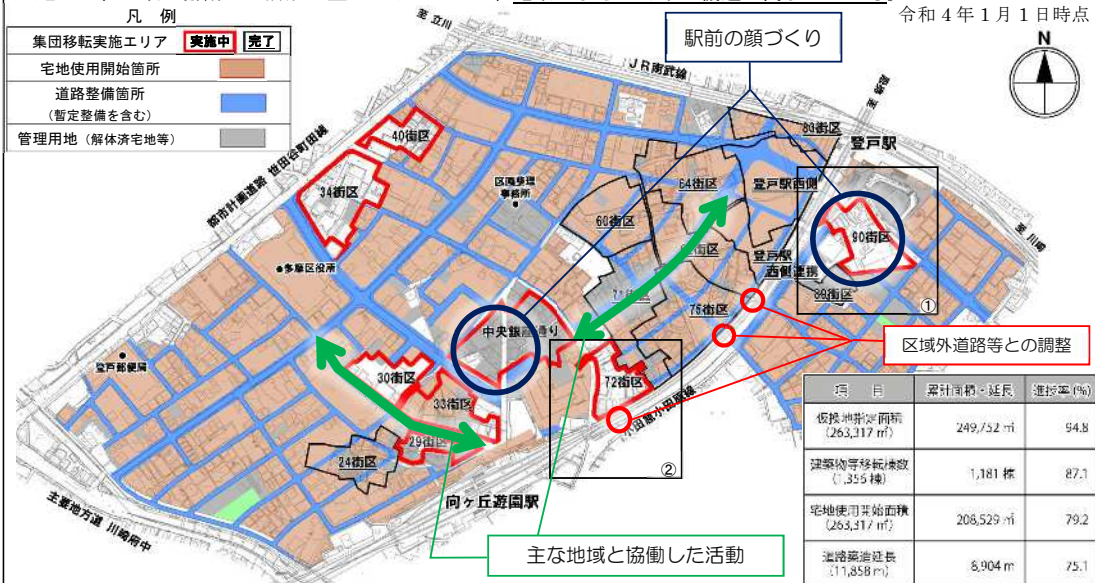
**資料1** 登戸土地区画整理事業の事業完了に向けた事業計画変更について

**資料2** 総事業費の見直しについて

まちづくり局

## 1 これまでの取組

- 登戸・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年に土地区画整理事業に着手した。
- 社会状況の変化や事業進捗を踏まえて、これまでに事業計画<sup>※1</sup>を5回変更しながら建物移転や道路等の都市基盤整備を推進してきた。
- 登戸地区は、移転建物が多いことや権利関係の複雑などの課題により、事業が長期化しているが、近年は「集団移転<sup>※2</sup>方式」を活用し、事業の加速化を図っている。この取組により、令和4年1月1日時点で仮換地指定率約94.8%、建築物等移転棟数の進捗率約87.1%となり、事業は終盤を迎えている。
- また、「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくりビジョン」(令和3年7月策定)に示した(以下、「まちづくりビジョン」という。)まちの将来像の実現のため、駅前の顔づくり、まちの魅力づくりに向けた、まちづくり検討会の実施など、地域と協働した活動が盛んになっており、地域のまちづくりの機運が高まっている。



※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取組の方向性

- 着実な事業推進を図り、令和4年1月1日時点で、移転棟数1,356棟のうち、約1,220棟が移転補償契約済となり、補償金の精査に必要な建物調査は、15棟を残すのみとなっている。事業進捗に伴い、残事業費の精査等を行ったところ、社会情勢の変化等により、現在の事業計画(総事業費)と乖離が生じている。
- 事業区域縁辺の工事が本格化するため、事業区域外の道路計画との整合を図るなどの調整を行う必要がある。
- まちづくりの機運の高まりや駅前の土地利用更新の機会を捉え、まちづくりビジョンの実現に向けて土地区画整理事業を契機とした魅力あるまちづくりを一層推進していく必要がある。

事業計画を変更し、着実な土地区画整理事業の推進を図り、事業を完了させるとともに、まちづくりビジョンの実現のために、更なるまちの魅力や賑わい創出に向けた取組を推進する。

## 3 事業計画変更の主な内容

### (1) 総事業費の見直し

補償基準単価・労務単価上昇等の社会情勢の変化や今後の見通し、地域による賑わいあるまちづくりと連携した基盤整備の拡充等を踏まえ、総事業費を増額する。

なお、事業施行期間は変更せず、着実な事業推進を図り、令和7年度までに建築物等の移転及び道路等の都市基盤整備の完了を目指す。

《変更内容》【総事業費】 約935.8億円 ⇒ 約993.8億円(約58億円増)

### (2) 土地利用計画や道路計画などの見直し

#### ① 登戸駅前の更なる魅力の創出に向けた街区の統合

登戸駅前においては、区画道路の廃止による街区の統合を行い、魅力ある多様な都市機能が集積した駅前空間の創出に取り組み、まちづくりビジョンに位置付けた「賑わいの核」の形成に向けた取組を推進する。

#### ② 小田急小田原線複々線化計画の動向を踏まえた区画道路等の変更

本事業は、小田急小田原線複々線化を前提とした計画となっている。当初計画では、複々線化に伴い線路を嵩上げし、その下を通り抜ける道路を整備する予定であったが、令和7年度までに複々線化が実現する可能性は極めて低いため、当該区画道路を廃止する。

なお、登戸1号踏切の廃止は当初計画通り実施し、暫定の代替歩行者動線の確保を検討する。

#### 《変更内容》

- 【土地利用計画】 街区の統合を行い、魅力ある多様な都市機能が集積した駅前空間の創出に取り組む
- 【道路計画】 街区の統合などを踏まえて区画道路の一部を廃止(右図①、②参照)



① : 統合する街区  
 : 廃止区画道路



② : 廃止区画道路

## 4 今後の進行管理

- 当地区は移転対象となる建物が数多くあり、建物調査結果により事業費への影響が生じやすいなどの課題を有している。事業が終盤を迎えていることから、令和7年度の移転等の完了に向けて、事業の執行状況とあわせて、より一層、残事業費を適切に管理しながら、着実に事業を推進する。
- また、まちづくりビジョンの実現のために、更なる魅力や賑わいの創出に向けた取組を推進する。

## 5 スケジュール(予定)

- 令和4年5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)
- 令和4年8月 国土交通省へ事業計画変更の認可申請
- 令和4年12月 事業計画変更の認可
- 令和7年度 建築物等の移転及び道路等の都市基盤整備の完了・清算業務の開始

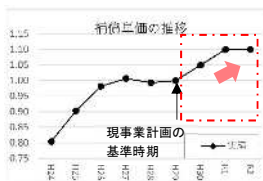
### 1 状況の変化と残事業費精査の考え方

現在の事業計画策定時から事業をとりまく状況が変化していることを踏まえ、事業費に影響を及ぼす要素と残事業費精査の考え方を整理する。また、事業が終盤を迎えていることから、今回の変更においては、より精度を高めて残事業費の精査を行う。

#### (1) 現在の事業計画策定時からの状況の変化

##### ① 基準単価の更なる上昇

○ 現在の事業計画は、明らかではなかった将来の補償基準単価等について、上昇を見込まないこととして整理をしたが、補償基準単価や調査設計費の基となる労務単価が上昇。



##### ② 建物調査で精査された補償金と計画額の乖離

○ 補償金を精査するためには、権利者の了承を得て建物調査を実施し、建物内部の設備や営業状況等の実態を把握する必要がある。事業進捗に伴い、建物調査を実施し、補償金を精査した。(平成29年度より令和2年度で全体の約3割にあたる約380棟の精査を実施)  
○ その中で、銀行などの特殊な店舗等の補償金と計画額との乖離が明らかとなった。

##### ③ まちづくり機運の高まり

○ 複数のエリアで行われている検討会等の進捗を受け、地域と協働したまちづくりを推進する機運が高まり、更なる魅力あるまちづくりへの対応として、基盤整備の拡充等が必要となっている。

#### (2) 残事業費精査の考え方

##### ① 今後の基準単価の上昇リスクを見込む

○ 過年度実績を踏まえ、今後の補償基準単価や労務単価の上昇を見込んで総事業費に計上。

##### ② 着実な事業推進のための今後の補償金計画額等の精査

○ 現時点で建物調査が未実施の15棟の補償金計画額について、現地で特殊な店舗等がないことを確認。  
○ 今後の移転建物など、残る移転補償関連費用全般について、円滑かつ着実に事業を執行するために、過年度の類似実績等を踏まえて精査。

##### ③ 基盤整備に係る費用の精査

○ まちづくり機運を捉えた基盤整備の拡充や過年度実績等を踏まえて精査。

### 2 科目別の主な増額要因

1を踏まえ、科目別の主な増額要因とそれを踏まえた増加額を整理する。

#### (1) 補償費

基準単価の更なる上昇や建物調査で精査された補償金の計上などによる増額

##### ① 補償基準単価の更なる上昇による乖離等【約17.7億円】

○ 現在の事業計画策定後に補償基準単価が上昇したことに加え、今後の更なる上昇リスクを見込み、約17.7億円を計上する。

##### ② 特殊な店舗等における建物調査実施に伴う計画額との乖離【約9.2億円】

○ 移転補償にかかる費用の計画額は、過年度の補償実績に基づき算出していたが、建物調査を行い、店舗内の機器・工作物の設置状況の確認や営業資料などを取得した結果、見込みと実態に乖離が生じた。  
○ 特に「銀行」「パチンコ店」などの特殊な店舗等では、監視システムなどの機械工作物等や営業補償費用において見込みとの乖離が生じ、約9.2億円の増となった。

##### ③ 着実な事業推進のための今後の補償金計画額等の精査【約12.6億円】

○ 残る移転補償関連費用全般について、過年度の複数の類似実績等を踏まえて精査し、約12.6億円を計上する。

#### (2) 調査設計費等

建物調査の実施による調査費の変更や権利変動などによる増額

##### ① 建物調査実施による補償に係る計画額との乖離【約1.7億円】

○ 建物調査の実施により、移転対象の営業規模や内容が特定され、想定していた営業調査単価の変更が必要となり、約1.7億円の増となった。

##### ② 事業進捗等による換地に係る計画額等との乖離【約4.4億円】

○ 換地調査費について権利変動が想定以上に生じたことなどに伴い約3.4億円の増となった。  
○ 道路等設計費用等について基盤整備の拡充等に伴い約1.0億円の増となった。

##### ③ 労務単価の上昇による精査【約0.3億円】

○ 今後の労務単価の上昇を見込み、約0.3億円を計上する。

#### (3) 工事費

基盤整備の拡充などによる増額

##### ① 電線共同溝の拡充等に係る費用の乖離等【約13.6億円】

○ 機運の高まりを受けた更なる魅力あるまちづくりへの対応として、駅周辺の商店街等において賑わい創出等の観点から、電線共同溝による無電柱化を新たに行うとともに、過年度の実績等を踏まえ、単価の見直しなどにより、約13.6億円を計上する。

##### ② 公園整備に係る費用の精査【約0.5億円】

○ まちづくり検討会等を踏まえ、環境、景観など公園機能の向上を図るために、約0.5億円を計上する。

### 3 総事業費の見直し

1、2を踏まえ、次のとおり総事業費を見直す。

(億円)		科目			計
		補償費	調査設計費等	工事費	
総事業費	現計画	717.5	78.1	140.2	935.8
	変更後	755.0	84.5	154.3	993.8
増減		37.5	6.4	14.1	
増減額内訳		<ul style="list-style-type: none"> <li>補償基準単価の上昇による増額 (+17.7)</li> <li>特殊な店舗等の実態把握による増額 (+9.2)</li> <li>着実な事業推進のための今後の補償金計画額等の精査による増額 (+12.6)</li> <li>仮移転中の損失補償に要する費用<sup>※1</sup>の減額 (-2.0)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物調査設計費用の増額 (+1.7)</li> <li>換地調査費用の増額 (+3.4)</li> <li>道路等設計費用等の増額 (+1.0)</li> <li>今後の労務単価上昇による増額 (+0.3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>電線共同溝の拡充等に係る増額 (+13.6)</li> <li>公園整備に係る増額 (+0.5)</li> </ul>	58.0

※1 建物解体後に仮換地の引き渡しができない場合、引き渡しまでの期間(中断期間)の仮住まいの費用などの補償費

#### ●総事業費の見直し

約 935.8 億円⇒約 993.8 億円 (約 58 億円増)

引き続き、円滑な事業推進を図り、仮移転中の損失補償に要する費用を削減するなど、事業費縮減に向けた取組を実施していく。