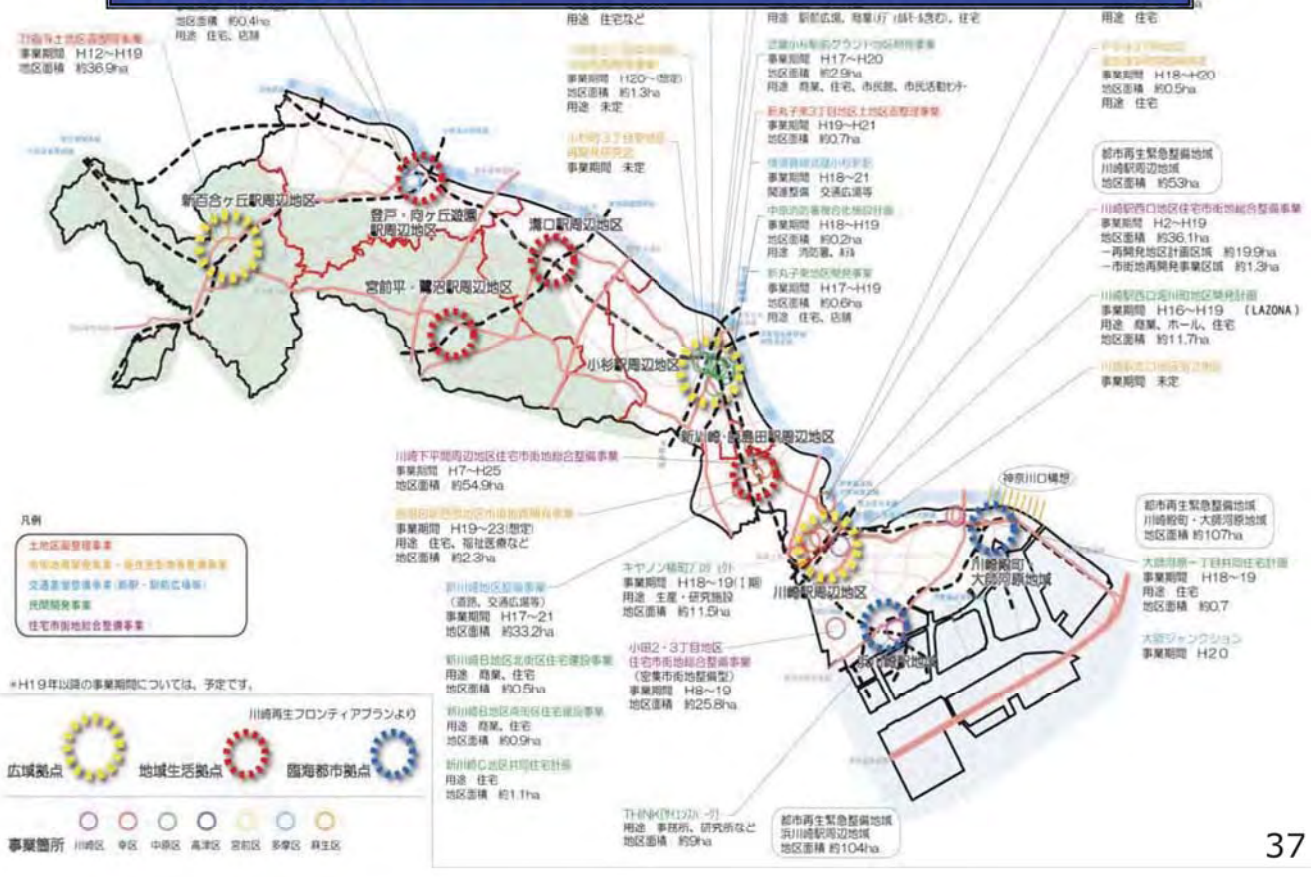
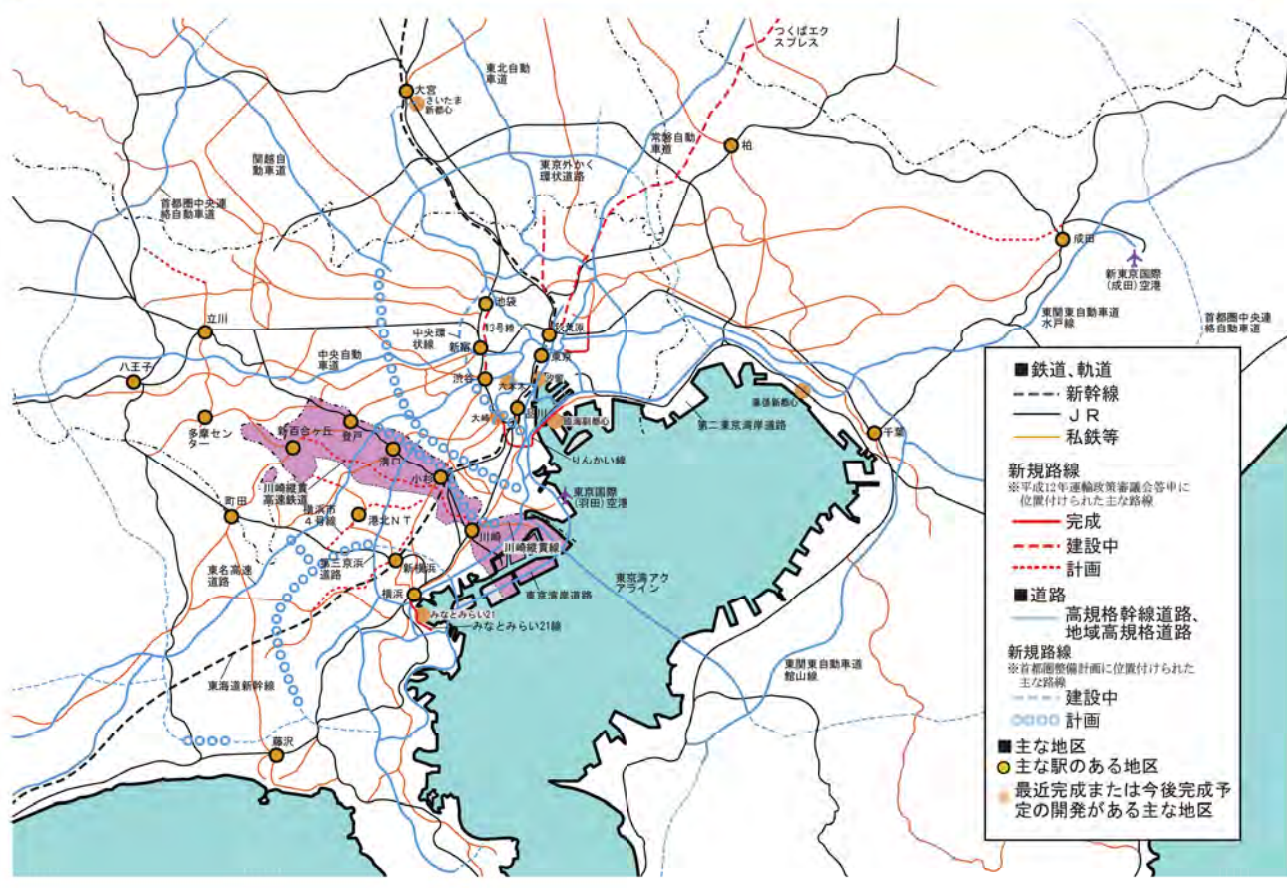


広域拠点を中心に大規模開発が順調に推移している全国的に稀なケース

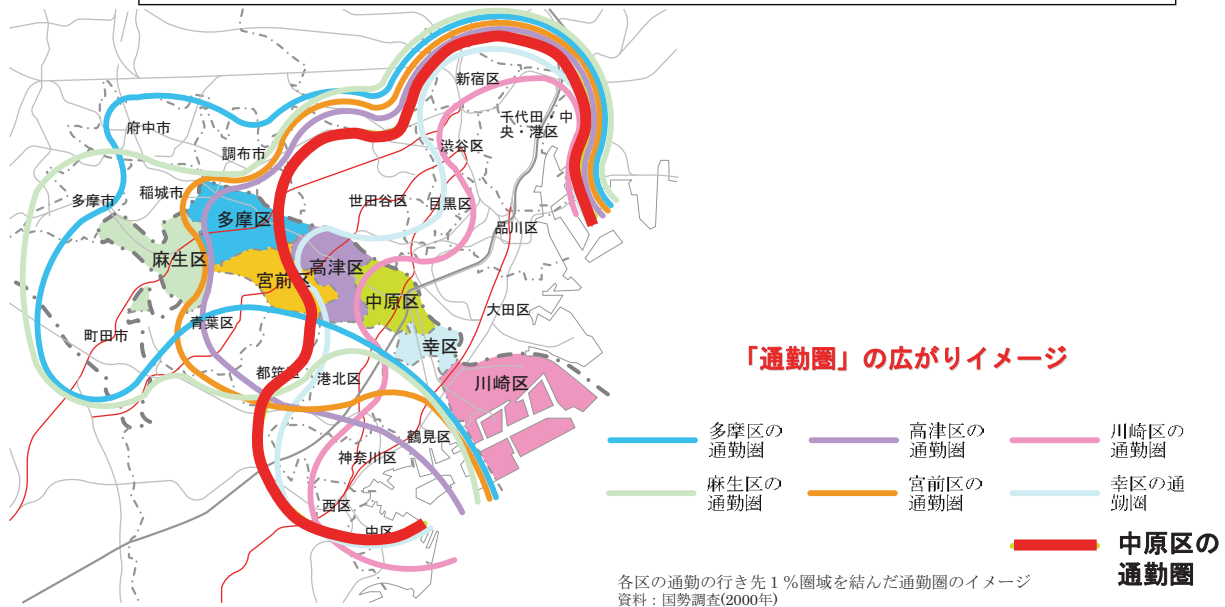


①進む交通インフラの整備と日常生活圏の広がり・時間短縮



通勤圏の広がり

- 千代田区など東京都心3区は全ての区の通勤圏となっている。
- 川崎区は、私事では主な行動圏となっていない宮前・多摩・麻生区も含めて、全ての区の通勤圏となっている
- 各区とも通勤圏が重なるとともに、各路線の鉄道沿線を中心に通勤圏が広がる



39

②行財政改革プランによる大規模事業の大胆な見直し

○ 国に先行する行財政改革プランの実施（2002年9月）

- ・政令指定都市移行以来の深刻な財政逼迫状況、歳入歳出の乖離が約2,660億、昭和60年の2倍。
- ・公債費、扶助費、人件費など義務的経費比率が高く、歳出構造が硬直化。
- ・平成13年度決算見込みで、「経常収支比率」85.5%、起債制限比率12.7%。
- ・早期に適切な手当てを実施しないと18年には財政再建団体に転落する公算大。

○ 公共公益施設・都市基盤施設整備の大胆な見直しを実施

【見直しの視点】

- ①計画の今日性、計画内容の妥当性、
- ②緊急性及び問題設定の適切性、
- ③事業対象及び手法の妥当性、
- ④公共関与の必要性等

○ 大規模事業等57事業を4分類に区分

- A → 計画通りに実施・推進 B → 計画内容見直しを前提に実施可
 C → 事業の抜本的見直しが必要 D → 事業は中止・休止・廃止の何れかに

- B → 小杉駅周辺地区再開発事業、登戸土地区画整理事業、
 C → 鹿島田駅西地区市街地再開発事業、新川崎地区土地区画整理事業、
 川崎駅北口第2街区市街地再開発事業、柿生駅周辺地区再開発等事業、
 D → 横須賀線新駅（新川崎）設置

40



行革C ランク 鹿島田駅西地区市街地再開発事業 事業見直しの経緯

昭和56年 3月 鹿島田駅周辺地区整備構想策定
 昭和60年 5月 地元組織「鹿島田駅周辺地区再開発
 研究対策協議会(協議会)」発足
 平成10年 9月 市街地再開発事業等の都市計画決定

平成14年 9月 行財政改革プランの公表【Cランク】

平成15年11月 地元協議会から再開発事業の中止に
 関する申し入れ書提出
 平成16年 3月 鹿島田駅西地区の整備に関する意向調査
 →回答者の約73%が都市計画の廃止など
 を要望(回収率約78%)

平成17年 9月 市街地再開発事業の廃止(5ha)、
 市街地再開発促進区域(2.3ha)の
 決定等の都市計画決定

平成18年 6月 地区内の権利者6名により、施行予定者
 となる「鹿島田駅西部地区再開発株式会
 社」を設立

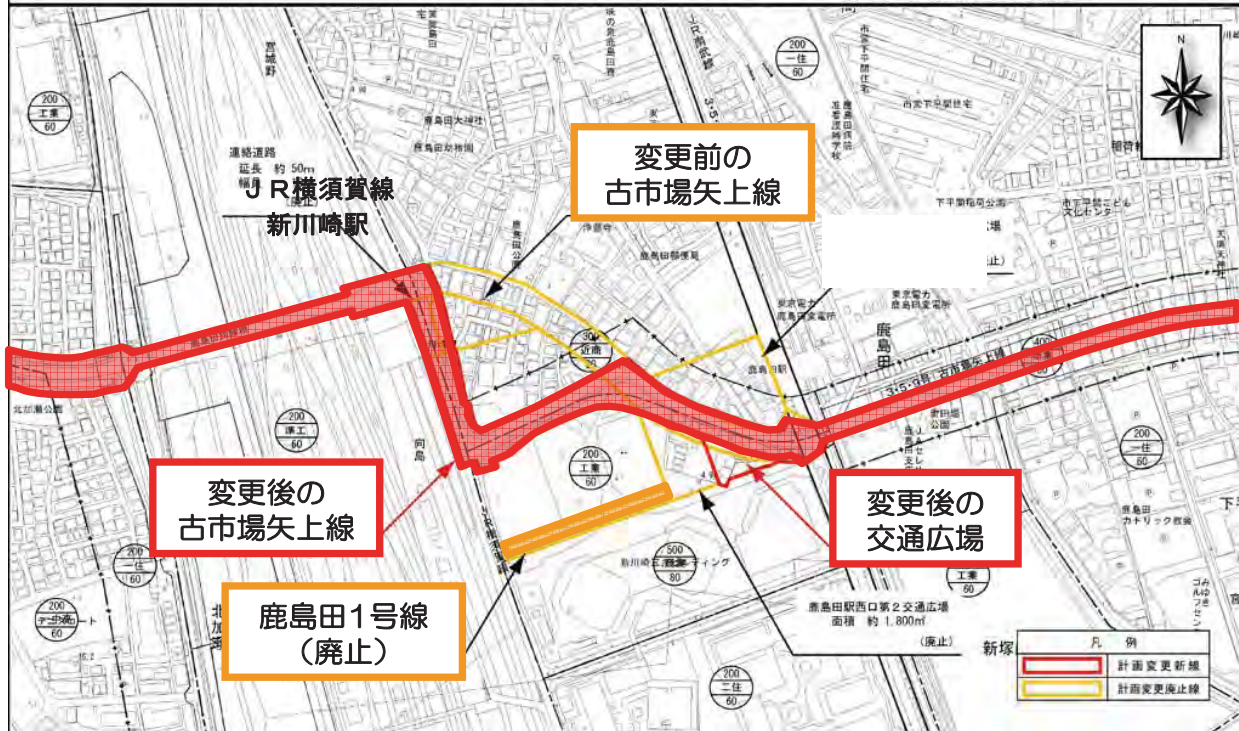
平成19年 4月 「鹿島田駅西部地区」第一種市街地再開発
 事業等の都市計画決定



従前計画のイメージパース



鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業区域(約2.3ha)



※新たな土地利用計画と併せて、都市計画道路の変更も実施 (h17)

行革プランに基づく

鹿島田駅西口地区市街地再開発事業、計画内容比較

公共団体施行 5ha → 株式会社施行 2.3ha

地区面積	従前計画	→	従後 (計画変更後)
地区面積	50,300㎡		22,820㎡
公共施設面積	24,700㎡		10,930㎡
駐車場	750台		435台
施設建築物	従前計画	→	従後 (計画変更後)
住宅	91,900㎡		66,480㎡
商業施設	8,000㎡		5,150㎡
公益施設	53,700㎡		-
医療・健康施設	-		12,360㎡
その他	32,200㎡		14,310㎡
延べ床計	185,800㎡	→	98,300㎡

行革プランに基づく

鹿島田駅西口地区市街地再開発事業、事業費比較

公共団体施行5ha		株式施行2.3ha
58,100,000千円 全体事業費	➔	31,400,000千円 全体事業費
33,300,000千円 (補助額)	➔	7,300,000千円 (補助額)

公共管理者負担金 183億

道路特別会計 161億

(市単独事業費22億)

一般会計補助金 150億

保留床処分金 248億

公共管理者負担金41億

道路特別会計41億

一般会計補助金 44億

保留床処分金 229億

新川崎地区整備事業

航空写真【H19／1撮影】



行革C及びDランク 新川崎地区整備事業 見直しの経緯

- ・昭和62年度 都市拠点整備事業新川崎地区推進協議会を設立(操車場跡地76ha)
- ・平成 3年度 都市拠点整備事業の建設大臣承認
- ・平成10年度 国の事業再評価で①旧国鉄新鶴見操車場跡地33haを先行整備、②既成市街地は次期整備とする事を決定
- ・平成12年度 政府与党三党による公共事業整備見直し、①操車場跡地の土地区画整理補助事業は継続、②東部市街地の土地区画整理補助事業は中止、③市は事業化方策の検討を行う等を決定
- ・平成14年9月 行革プラン公表 → 横須賀線新駅は【D】、土地区画整理事業は【C】
- ・平成15年3月 川崎市から公団あて、新駅を前提とした区画整理事業の中止を通知。
公団は事業評価監視委員会で事業中止を決定。
- ・平成14～15年度 「新川崎地区都市拠点整備土地活用方策検討委員会」(以下、委員会)にて土地利用計画及び都市基盤施設整備の検討を実施
- ・平成16年6月 政策調整会議付議、決定。(委員会報告を基にした土地利用方針、事業推進等)
- ・平成17年1月 事業対象地域約33haについて、地区計画の都市計画決定

都市計画決定を受け、地区内の鉄道運輸機構用地は約18haを全て売却、用地取得事業者は地区計画に沿った形で土地利用を始める。

47

行革プランに基づく 新川崎地区整備事業、事業費等の比較

	都市拠点整備事業	新川崎地区整備事業
総事業費	55,400,000	26,291,000
補助対象事業費	18,600,000	25,451,000
市一般財	29,550,000	16,182,000
関連事業費	14,000,000	20,000
合計(市負担額)	43,550,000	16,202,000

① 事業手法変更による財政削減効果 (土地区画整理事業→地区計画方式)

- 東西道路中止 → (-100億)
- 新駅廃止 → (-80億) (市負担分1/2)
- A地区4.3ha →本市用地売却益(+129億) (公共減歩27%のみ)

② 早期の事業化と小杉など拠点形成推進による波及効果(地価の上昇)

- ・B・C街区 70億→163億(推定) 20.9千円/㎡ →48.48千円/㎡ 2.32倍
- ・E街区 158億→250億(推定) 16.3千円/㎡ →25.7千円/㎡ 1.57倍

③ デベロッパーへの用地売却による直接効果

- ・B街区一部(5,300㎡) 11億→24.8億 (27.8千円/㎡ →46千円/㎡)

48