

都市再生整備計画 フォローアップ報告書
戸塚南部地区

平成26年3月

埼玉県 川口市

1. 数値目標の達成状況の確認(確定値)

様式4-① 都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標の確定

指標	単位	従前値	目標値	事後評価				フォローアップによる確定値	計測時期	フォローアップ時点での達成度	確定値が評価値と比較して大きな差異がある場合や改善が見られない場合等		総合所見
				評価値	見込み・確定の別	目標達成度	1年以内の達成見込み				理由	改善策の方向性	
指標1	地区人口	人	15,885	17,169	17,945	確定 見込み ●	○	あり なし	18,123	H23年5月	○	<input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	区画整理事業の進捗により、まちの魅力が向上し、保留地販売や集合住宅の立地が進んだ。その結果、事後評価時に算出した見込み値とほぼ同一の人口増となり、目標値を達成している。
指標2	宅地課税面積	m	891,146	1,047,364	964,791	確定 見込み ●	△	あり なし ●	1,152,394	H26年1月	○	経済対策や消費税増税前の建築着工増等の影響により、地区内の土地利用転換が活発になったため。 <input checked="" type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	事後評価実施以降、国の経済対策や消費税増税前の建築着工増等の影響を受け、土地利用転換が進んだことで目標値を達成することとなった。今後は、地区がもつ歴史と文化という特性をまちづくりに活かし、市街地としての魅力を向上させることにより、引き続き土地利用転換が推進されるよう努める。
指標3	地下鉄乗降客数(1日)	人	3,800	4,764	6,000	確定 見込み ●	○	あり なし	5,908	H24年4月	○	<input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	指標1. で取り上げた地区人口増のほかに、周辺道路の整備が進んだ結果、地区外からの利便性も向上したと考えられる。その結果、事後評価時に算出した見込み値とほぼ同一の利用者数があり、目標値を達成している。
指標4	浸水面積	m	30,014	1,900	1,900	確定 ● 見込み	○	あり なし				<input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	地域生活基盤施設の調節池・調整池整備が完了したことと、前提条件となる戸塚南部地区の区画整理事業が計画通りに進捗したことにより、目標値を達成している。
指標5						確定 見込み		あり なし				<input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	

事後評価シート 様式2-1及び添付様式2-①から転記 ※全ての指標について記入

※フォローアップの必要のある指標について記入

※全ての指標について記入

様式4-② その他の数値指標の確定

指標	単位	従前値	目標値	事後評価				フォローアップによる確定値	計測時期	フォローアップ時点での達成度	確定値が評価値と比較して大きな差異がある場合や改善が見られない場合等		総合所見
				評価値	見込み・確定の別	達成度	1年以内の達成見込み				理由	改善策の方向性	
その他の数値指標1	市内建築着工増減比に対する地区内建築着工倍率	倍	1	/	1.24	確定 見込み ●	/	/	1.15	H24年5月	/	市内全域の建築着工が増加し、H17を基準とした際の市内全域の着工増減率と地区内着工増減率の差分が縮まったため。 <input checked="" type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	土地区画整理事業により、保留地販売や地権者の土地利用が増進したことが地区内建築着工割合を引き上げた直接的な要因である。事後評価実施時よりも市全域との差は若干縮まったものの、住宅地としての魅力が高いことが改めて確認された。
その他の数値指標2				/	/	確定 見込み	/	/	/	/	/	<input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	
その他の数値指標3				/	/	確定 見込み	/	/	/	/	/	<input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる	

2. 今後のまちづくり方策の検証

様式4-③ 「今後のまちづくり方策」の進捗状況

事後評価シート 添付様式5-③に記載した今後のまちづくり方策(事項)	実施した具体的な内容	実施した結果	今後の課題 その他特記事項	
・成果を持続させるために行う方策	継続的な都市基盤整備の推進	社会資本整備総合交付金を活用し、引き続き整備を継続している。	地区内の戸塚南部土地区画整理事業は順調に進み、街区形成が概ね完成することから、H26年3月に同事業地内の住居表示整備事業が実施された。	
改善策 ・まちづくりの目標を達成するための改善策 ・残された課題・新たな課題への対応策 ・その他 必要な改善策	魅力と活力を育む土地利用の推進	社会資本整備総合交付金を活用し、引き続き整備を継続している。	地区内の戸塚南部土地区画整理事業は順調に進み、街区形成が概ね完成することから、H26年3月に同事業地内の住居表示整備事業が実施された。	
	コミュニティ活動の支援と協働の推進	市全体で、町会・自治会などの自主的な活動や地域における各種団体の活動を町会相談員制度事業や町会広報活動事業などを通じ支援を行っている。又、マンション住人に関して、コミュニティ不足から様々な問題が生じていることから、マンションコミュニティ支援事業を実施している。	市全体では自治会加入者数が増加している。	
		地区を対象に、歴史と文化のまちづくりについての勉強会を開催した。	勉強会結果を基に、公園内の歴史案内板整備に結びつけることができた。	引き続き、まちづくりへの住民参加を推進する。
		スポーツ交流センターについては指定管理者制度をとっており、民間ノウハウの活用で施設の有意義な管理運営に努めている。	戸塚スポーツセンターにおいては、市の指定管理者制度評価委員会で「概ね良好である」との評価を受けており、結果、地域のスポーツ・コミュニティ団体のスポーツ施設・会議室の利用者数も増加しているなど、指定管理者制度導入による成果があったと考えられる。	引き続き、適切な管理運営に努める。
	災害に強いまちづくりの推進			

事後評価シート 添付様式5-③から転記

様式4-④ フォローアップにより新たに追加が考えられる今後のまちづくり方策

追加が考えられる今後のまちづくり方策	具体的内容	実施時期	実施にあたっての課題 その他特記事項

2. 今後のまちづくり方策の検証

様式4-③ 「今後のまちづくり方策」の進捗状況

事後評価シート 添付様式5-③に記載した今後のまちづくり方策(事項)	実施した具体的な内容	実施した結果	今後の課題 その他特記事項	
・成果を持続させるために行う方策	継続的な都市基盤整備の推進	社会資本整備総合交付金を活用し、引き続き整備を継続している。	地区内の戸塚南部土地区画整理事業は順調に進み、街区形成が概ね完成することからH25年度末を目途に住居表示の整備を行う準備を進めている。	引き続き残整備箇所の整備を推進し、事業の早期完了に努める。
改善策 ・まちづくりの目標を達成するための改善策 ・残された課題・新たな課題への対応策 ・その他 必要な改善策	魅力と活力を育む土地利用の推進	社会資本整備総合交付金を活用し、引き続き整備を継続している。	地区内の戸塚南部土地区画整理事業は順調に進み、街区形成が概ね完成することからH25年度末を目途に住居表示の整備を行う準備を進めている。	引き続き残整備箇所の整備を推進し、事業の早期完了に努める。
	コミュニティ活動の支援と協働の推進	市全体で、町会・自治会などの自主的な活動や地域における各種団体の活動を町会相談員制度事業や町会広報活動事業などを通じ支援を行っている。又、マンション住人に関して、コミュニティ不足から様々な問題が生じていることから、マンションコミュニティ支援事業を実施している。	市全体では自治会加入者数が増加している。	今後もより地域に根ざしたコミュニティを形成していくため、その時々状況に見合った支援を実施していく。
		地区を対象に、歴史と文化のまちづくりについての勉強会を開催した。	勉強会結果を基に、公園内の歴史案内板整備に結びつけることができた。	引き続き、まちづくりへの住民参加を推進する。
		スポーツ交流センターについては指定管理者制度をとっており、民間/ハウの活用で施設の有意義な管理運営に努めている。	戸塚スポーツセンターにおいては、市の指定管理者制度評価委員会で「概ね良好である」との評価を受けており、結果、地域のスポーツ・コミュニティ団体のスポーツ施設・会議室の利用者数も増加しているなど、指定管理者制度導入による成果があったと考えられる。	引き続き、適切な管理運営に努める。
	災害に強いまちづくりの推進			

事後評価シート 添付様式5-③から転記

様式4-④ フォローアップにより新たに追加が考えられる今後のまちづくり方策

追加が考えられる今後のまちづくり方策	具体的内容	実施時期	実施にあたっての課題 その他特記事項

都市再生整備計画(精算報告)

とつかなんぶ
戸塚南部地区

さいたま かわぐちし
埼玉県 川口市

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	埼玉県	市町村名	かわぐち市 川口市	地区名	とつかんぶちく 戸塚南部地区	面積	331.6 ha	
計画期間	平成	18 年度 ~	平成	22 年度	交付期間	平成	18 年度 ~ 平成	22 年度

目標

大目標:教育や文化とスポーツ・活気とゆとりある緑あふれる安全安心快適なまちづくり~

- 目標1:市民の生活拠点として区画整理によるアメニティの向上を図り、市北部の中心市街地としてのにぎわいを再生する。
- 目標2:戸塚南部・石神西立野地区の緑豊かな地域特性を生かし、健康志向の住民を誘導することにより、一層の地域振興を図る。
- 目標3:施設周辺街路等の整備改善により、JR及び埼玉高速鉄道線のアクセス条件、交通安全性、歩行者の快適性の向上を図る。
- 目標4:調節池の整備により、浸水被害のない安全安心快適なまちづくりを実現する。

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

・当地区は戸塚東部及び安行藤八地区のエリアを新たに加え、これら2地区と石神西立野地区の土地区画整理事業を基幹事業として戸塚南部土地区画整理事業との広域事業地区を形成することにより、まちづくり事業の一体整備を図ることができることと、広域幹線道路である都市計画道路南浦和越谷線の整備と周辺の土地区画整理施行済み地区の波及効果として、町並み形成意識の高揚と取り組みに対する住民意欲を促すことができ、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、良好な居住環境の形成を本事業の目的とする。

・戸塚南部地区並びに石神西立野地区及び安行藤八地区は川口市北部の戸塚・安行地区の中央に位置しており、現在施行中の区画整理事業の進捗とJR・埼玉高速鉄道「東川口駅」及び埼玉高速鉄道線「戸塚安行駅」に近接していることから、近年において急激に人口が増加している。この区域において、住民の健康志向に応えるスポーツを中心とした地域交流センターが建設されることから、この進捗にあわせた区画整理による周辺整備が課題である。

・石神西立野地区(平成6年)並びに安行藤八地区(平成9年)及び戸塚東部地区(平成5年)はそれぞれ事業開始以来12年目と10年目並びに13年目を迎えているにもかかわらず、進捗率はいまだ25%と16%・50%に留まっており、今後工事や委託並びに移転等の作業工程の執りあい等がエリアの一体化により事業の効率的な運用を図ることが見込める。

・川口市総合計画において、当地区は埼玉高速鉄道線の駅周辺地区の整備地区として位置づけられていることから、早急な住環境の整備、改善が求められている。

・当地区は戸塚南部特定土地区画整理事業として区画整理を施行しているが、同事業は昭和63年の事業開始以来17年目を迎えて進捗率は76%であるが、17年度末で国庫補助事業がすべて終了することから、事業資金として保留地収入と市補助金のみとなって今後の事業推進に支障をきたしている。

・本地区は「植木の安行」として著名な地区で地区内の土地利用が多くが植木生産を目的とした農地や山林であったが、区画整理の進捗により宅地化が顕在してきた。これらと平行して、近年集中豪雨や台風等による浸水被害が強まっていることから、現在整備中の西立野調節池の早期完了が安全安心快適なまちづくりの面からも急務である。

・戸塚東部地区は広域幹線道路である都市計画道路南浦和越谷線の整備と周辺の土地区画整理施行済み地区の波及効果により急速に都市化が進み、スプロール化が進行しつつある地域である。よって無秩序な市街化を抑制し公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、居住環境の形成を本事業の目的とする。

課題

人口減少・高齢化時代のなか埼玉高速鉄道に近接した当区域において、都市経営のにぎわいの創出には、区画整理によるまちづくりが都市整備上の最大かつ緊急の課題である。

- ・市の北部地区は区画整理事業の進捗と埼玉高速鉄道線の開始により、住環境と交通網が整備されたことから人口が急増しており、市街地における地域生活の活性化を果たす役割を確立する必要がある。
- ・埼玉高速鉄道の乗降客を確保するためにも、市民の訪れる魅力的なビルドアップの方策が必要である。

将来ビジョン(中長期)

・区画整理により形成された市街地の中で、児童センター及びスポーツを媒介とした健康・保健・福祉のコミュニティ施設を核として、緑あふれる公園並びに四季を感じる街並みにより、市民が愛着を持って集い訪れるとともに、JR・埼玉高速鉄道「東川口駅」及び埼玉高速鉄道「戸塚安行駅」の周辺商業地区の活性化を促進し、当地区が戸塚地区と安行地区の地域交流の中心としての役割を果たす市街地を形成する。

・川口市総合計画のなかでは戸塚安行駅及び土地区画整理事業による新市街地の整備を図るとともに、地域の将来像においては【緑を生かし親しみと潤いのある住環境を育むまち】を掲げて、快適で潤いのある生活空間の創出においてはスポーツセンターなどの、必要な公共施設の整備に努め、緑と水のネットワークづくりにおいては緑の保全と活用を推進する。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
地区人口	人	住宅の増加に伴う居住者の増加	市街地整備と高次都市施設の整備により居住者の増を目指す	15,885人	平成17年度	17,169人	平成22年度
宅地課税面積	m ²	区画整理地内における固定資産税宅地課税面積の増加	住宅地の増進に伴う宅地面積の増を目指す	891,146m ²	平成17年度	1,047,364m ²	平成22年度
地下鉄乗降客数(1日)	人	通勤・通学等による利用者数	ビルドアップにより戸塚安行駅の乗降客の増を目指す	3,800人	平成17年度	4,764人	平成22年度
浸水面積	m ²	浸水被害の減少	調節池・調整池の整備により浸水のない安全安心快適なまちづくりを目指す	30,014m ²	平成17年度	1,900m ²	平成21年度

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1(区画整理事業の早期完了により、にぎわいを創生する)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成17年度末の各地区の区画整理進捗率は16%~80%とまちまちであるが、それぞれの事業区における街づくりにはまちづくり交付金制度の導入を進めることにより地域の一体整備とバランスの取れた町並み等の良好な住環境整備が進み、住宅地の供給が促進される。 ・当地区はJR及び埼玉高速鉄道に近接することから、区画整理事業により良好な市街地が整備され、人口が増えるとともに賑わいが創出される。 	<p>方針に合致する主要な事業 基幹事業:土地区画整理事業</p>
<p>整備方針2(地域の特性を活かした公園の整備)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は大宮台地の南端部に位置し、高低差のある複雑な地形であり、郷土斜面林が広がっていることから、地形を活かした自然とのふれあいの場を提供する。 ・少子高齢化のなか、当地区に新設するスポーツ施設等により、親子のふれあい・子供の遊び場・散策の場を提供する。 	<p>基幹事業:公園</p>
<p>整備方針3(安全安心快適なまちづくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区の低地部である赤堀・根井堀水路付近一帯は毎年集中豪雨や台風による浸水被害がある。これらの被害を解消するため調節池・調整池を整備し、安全・安心・快適なまちの形成を目指す。 ・当地区において防災上の避難場所となる公園に耐震性貯水槽(60t)を設置することにより、被災者の生活用水を確保するとともに火災時における消防用水として活用することにより、被害を最小限にして安心・安全なまちの形成を目指す。 	<p>基幹事業:地域生活基盤施設(地域防災施設)</p>
<p>整備方針4(歴史と文化のまちづくりの推進)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区及び周辺の歴史的埋蔵文化財の遺跡・寺院等の案内板を設置する。また、歴史と文化のまち案内パンフを作成し、勉強会等を行い、歴史と文化のまちづくりの推進をする。 	<p>提案事業:まちづくり活動推進事業(歴史と文化のまちづくり推進事業)</p>

