

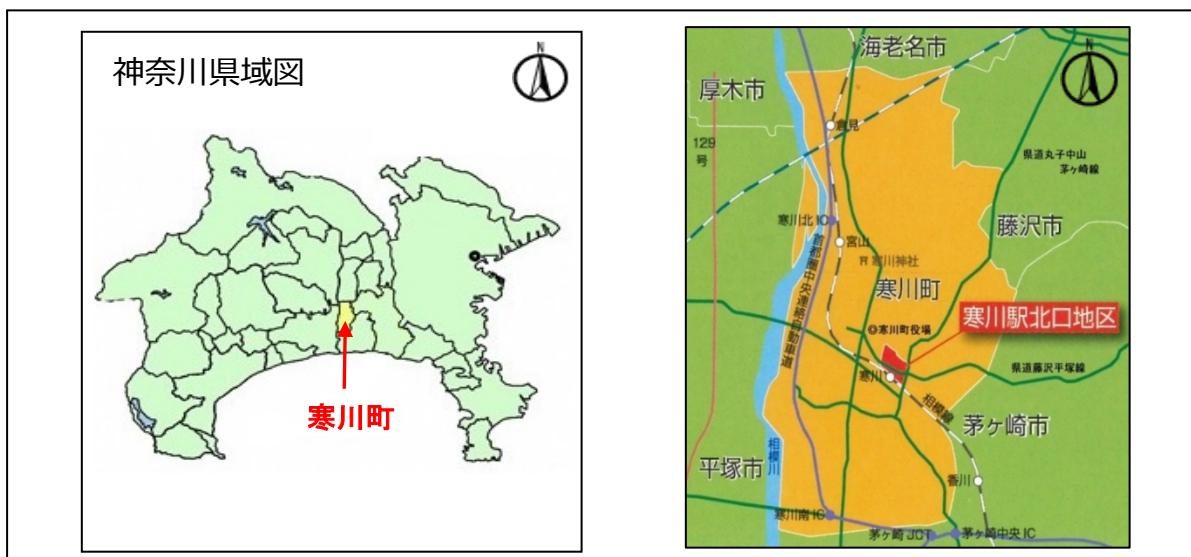
## No. 6 寒川駅北口地区 土地区画整理事業

## ◆ 事業概要

## 1. 概要

## 1) 全体の概要

- 寒川町は、神奈川県の中央部を流れる相模川の河口から上流約6kmの左岸に位置し、人口約48千人（令和7年4月1日）、町域面積は13.42km<sup>2</sup>のおおむね平坦な地形の町である。
- 寒川町は総合計画により3つの拠点（生活中心拠点、産業集積拠点、都市未来拠点）と1つのゾーンを位置づけており、生活中心拠点である寒川駅周辺の北口地区を土地区画整理事業により整備した。
- 今回の事後評価は、東西約400m、南北約250m、全体面積約9.9haで実施した寒川駅北口地区土地区画整理事業について行うものである。



## 2) 評価対象事業の概要

- 本地区は、県道丸子中山茅ヶ崎線と鉄道駅が近接した位置にあり、住宅や店舗の立地が進み、市街化率は8割程度に達し、町の中心商業地の一部を形成する重要な地区である。
- 公共施設の状況は、歩道や公園などが未整備であったことから、寒川町の中心市街地にふさわしい骨格的な都市基盤が不足していた。
- 地区的東西軸となっている駅前通り（幅員約7m）は、交通量に比して幅員が狭小であり、県道藤沢平塚線と踏切直近でT字交差（信号なし）していたため、交通流動が阻害されていた。
- 土地利用の状況は、県道丸子中山茅ヶ崎線及び駅前通りなど主要な道路沿道は商業地となっており、住宅地は西側及び東側に一団となっているほか、駅前を含め所々に点在し、住宅地と商業地が混在していた。
- これらの状況を改善するため、町の中心市街地に相応しい公共施設の整備と土地利用の適正化を同時に実現できる土地区画整理事業を実施した。
- 用途地域については、事業前は駅直近の地域を近隣商業地域としていたが、事業後は駅前広場等を中心に店舗、事務所の集積を高めるため、当町で初めてとなる商業地域を設定し、その周辺は店舗や住宅の共存環境に配慮して近隣商業地域とした。従来より住宅が密集していた地域は、従前の状況を考慮して第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域へ変更した。

同時に、店舗の連続性やにぎわいのある商業地の形成のため、商業地域では1階を住居利用を規制するなど街区の特性に応じた建築物を誘導すること等を目的に地区計画を定めた。

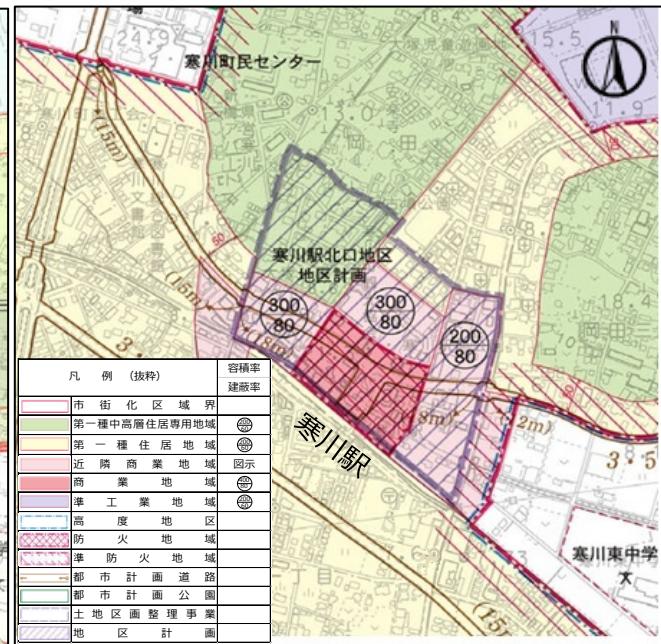
また、防災性の向上を図るため商業地域は防火地域、その他は準防火地域として定めた。

## 都市計画図

事業前（昭和48年変更）



事業後（平成12年変更）



### 3) 評価対象事業の位置づけ

#### ア) 県の計画

- かながわ都市マスタープラン
  - 第5章－3－(1)ア) 密集住宅市街地等の整備の促進による防災機能の強化
 

「防災上危険な密集住宅市街地等において、土地区画整理事業等の促進による良好な市街地の再整備を図る」方針を位置づけ



#### イ) 町の計画

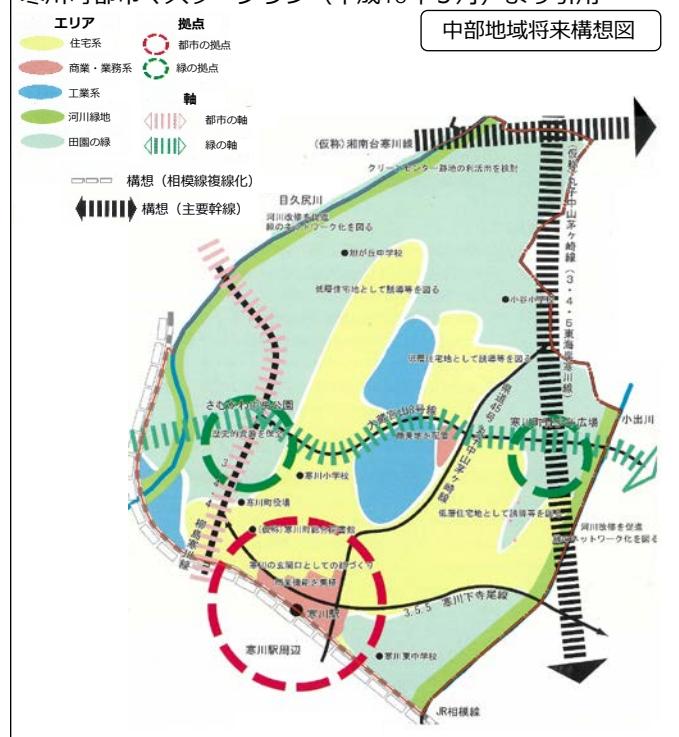
- さむかわ2020プラン寒川町総合計画
  - 第1章－3－1市街地環境の整備
 

「寒川駅周辺地区は、町の中心市街地にふさわしい基盤整備を進める」として位置づけ
- 寒川町都市マスタープラン
  - 第3章－I－2－(3)②土地利用の方針
 

「寒川駅北口地区は、町の中心地としてふさわしい商業機能の集積を図り、良好な住宅を形成することで寒川の玄関口としての整備を図る」として位置づけ
  - 第3章－I－2－(4)②都市施設の方針
 

「(都市計画道路) 寒川下寺尾線の整備を図る」として位置づけ

#### 寒川町都市マスタープラン (平成15年3月) より引用



## 2. 事業の経緯や必要性

### 1) 経緯

- ・平成 元年 3月 都市計画決定
- ・平成 4年 6月 事業計画決定
- ・平成 12年 11月 仮換地指定
- ・平成 20年 4月 都市計画道路寒川下寺線供用開始
- ・平成 23年 4月 寒川駅北口駅前広場供用開始
- ・平成 30年 3月 換地処分の公告
- ・令和 6年 3月 事業完了

### 2) 必要性

- ・本地区は中心商業地の一部ではあるものの、通過交通の流入、駅前広場の不足のほか歩道が未整備であり、安心して歩くことができない状況であったことから、これらを改善する必要があった。
- ・住宅街区は道路が狭隘で、緊急車両の進入が困難であるなど、防災上の課題を抱えており、改善する必要があった。

## 3. 事業の目的

- ・道路、公園等の公共施設の整備改善や、土地利用の適正化を図り、健全な町の中心市街地づくりを行うことにより寒川町の秩序ある発展に寄与することを目的とした。

## 4. 事業の内容

1) 施行地区面積 : 9. 94 h a

2) 施行前面積

　　公共用地 : 1. 84 h a

　　宅地 : 7. 80 h a

　　測量増 : 0. 30 h a

3) 施行後面積

　　公共用地 : 2. 90 h a

　　宅地 : 7. 04 h a

4) 減歩率 : 13. 1%

5) 公共施設整備 :

　　道路　　都市計画道路 : 3・5・5寒川下寺尾線 (幅員 : 18.0m 延長 : 366.6m)

　　寒川駅北口駅前広場 (面積 : 2,898.91m<sup>2</sup>)

　　区画道路等 : 幅員4.0m~8.0m (延長 : 2,762m)

　　公園　　寒川駅前公園 (面積 : 1,699.58m<sup>2</sup>)

　　大塚古墳公園 (面積 : 1,000.04m<sup>2</sup>)

　　大塚公園 (面積 : 300.06m<sup>2</sup>)

　　公共下水道 新堀雨水幹線 函渠 (□3,000mm×2,000mm 延長 : 461m)

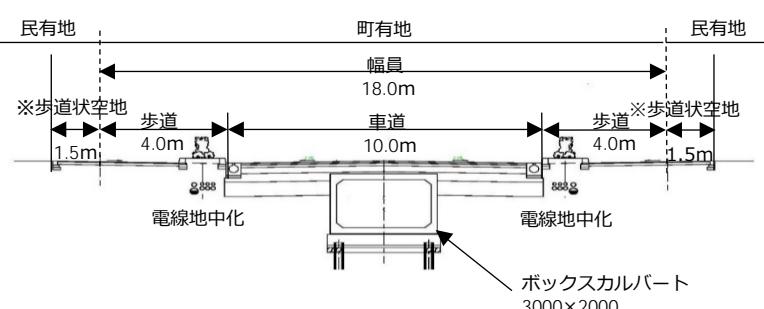
　　污水移設 (φ200mm 延長 : 1,182m)

　　污水新設 (φ200mm 延長 : 670m)

　　関連事業 上水道移設 (φ100mm~φ300mm 延長 : 1,469m)

　　上水道新設 (φ100mm~φ200mm 延長 : 2,919m)

## 都市計画道路 寒川下寺尾線 断面図



※歩道状空地

都市計画法の地区計画により「地区施設等の配置及び規模」として位置づけ、民有地を歩道として提供していただいている空地である。

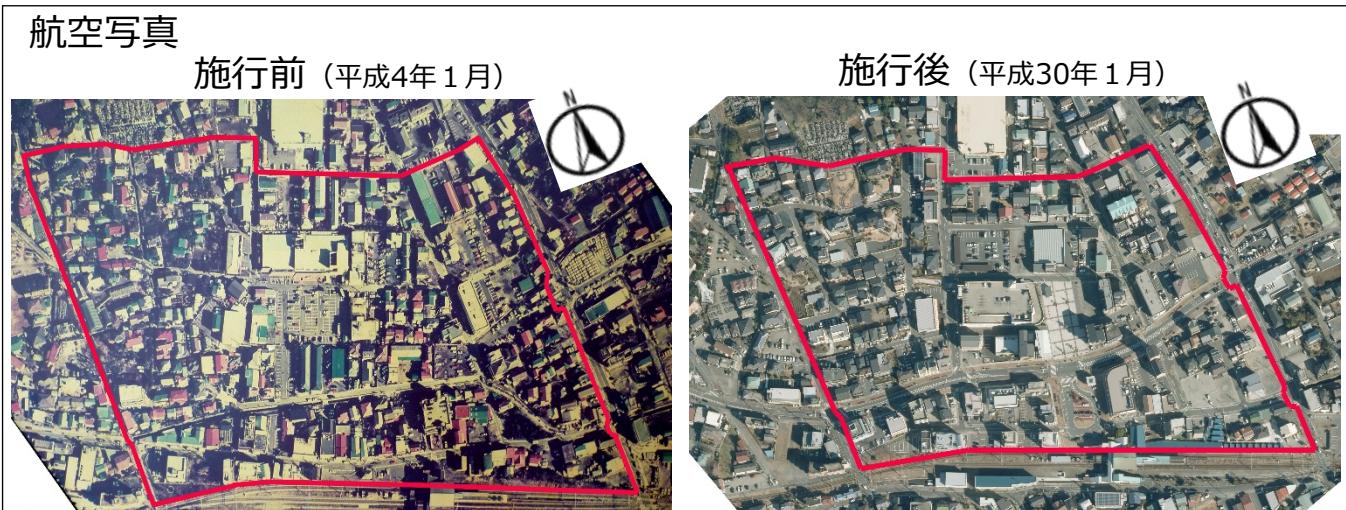
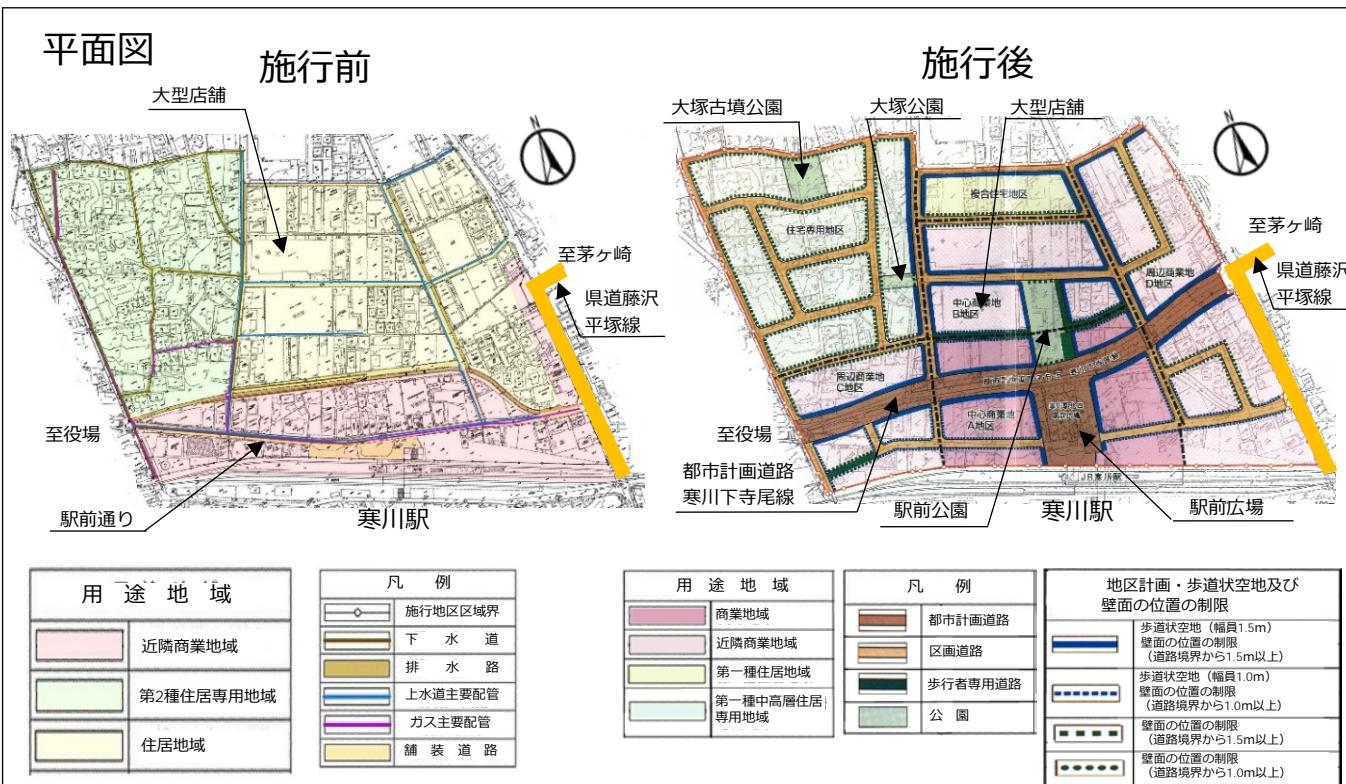
当地区内には1.5mと1.0mの箇所があり、町が維持管理をし、固定資産税と都市計画税を免除している。

#### 5. 事業実施にあたって配慮した項目

- ・ 早期に事業効果の発現を図るため、都市計画道路と駅前広場の整備を優先に取り組みを行った。
  - ・ 地区内の大型店舗（スーパー）は、営業が継続可能な直接移転となる換地設計とした。
  - ・ 減歩率を抑えつつも町の中心市街地に相応しい、買い物客や駅利用者が安心して通行できる歩道幅員を確保するため、民有地の一部を歩道として提供していただく歩道状空地を整備した。

歩道状空地は建築物の敷地として扱うことで、建蔽率、容積率算定上の敷地面積として計算できるため、減歩による土地提供の場合よりも規模が大きい建築物が建築可能となることから、土地所有者の理解が得られ易かった。

- ・ 地区北西部の住宅地は埋蔵文化財の包蔵地であり、発掘調査による掘り起こしにより、住宅の建築に適した地耐力が確保されるのかを心配される権利者が多かったため、権利者との調整の結果、掘削状況や宅地造成工事の写真、地盤調査報告書を共有し、調査に起因する不同沈下等について一定期間は町が責任を負うことを明確にすることで理解を得た。
  - ・ 駅前公園の設計にあたり、地元組織の「まちづくり協議会」が自ら事例調査をし、人の集まるイベントが開催できるような広場にすること、災害時にはトイレとなる機能を持ったベンチを設置することを提案いただき採用した。



## ◆ 評価の視点

### 1. 事業の投資効果

#### 1) 費用対効果

事業期間	事業化年度	H4年度	補償着手	H12年度	換地処分 年度	(再評価時) H22年度	事業期間変動率 1.37倍	
	都市計画決定	H元年度	工事着手	H11年度		(実績) H29年度		
事業費	再評価時	(名目値) 159.4億円		実績	(名目値) 185.4億円		事業費変動率 (実質値) - 倍	
		(実質値) - 億円			(実質値) 157.6億円			
事業期間・ 事業費変更理由		市街化が進行した地区のため、物件移転補償件数が多く権利者との協議や支障物件の除却、及び住宅街区での埋蔵文化財発掘調査に時間を要し、事業期間と事業費が変更となりました。						
(再評価時) 費用対効果分析結果 (社会的割引率4%)	B/C 1.2	総費用 内訳) 事業費 維持管理費 用地費	171.7億円 159.4億円 1.0億円 11.3億円	総便益 202.9億円		基準年 H20年		
		経済的内部収益率【IRR】6.5%						
(事後評価時) 費用対効果分析結果 (社会的割引率4%)	B/C 1.5	総費用 内訳) 事業費 維持管理費 用地費	272.2億円 234.6億円 0.7億円 36.9億円	総便益 407.0億円		基準年 R6年		
		経済的内部収益率【IRR】6.5%						
(事後評価時) 費用対効果分析結果 (社会的割引率1%)	B/C 3.2	総費用 内訳) 事業費 維持管理費 用地費	148.4億円 136.5億円 1.1億円 10.8億円	総便益 467.5億円		基準年 R6年		
		経済的内部収益率【IRR】6.5%						
事業遅延による費用・ 便益の変化と損失額		費用増加額	— 億円	便益増加額	— 億円	損失額 —		

#### 2) 総合的な効果

##### ア) 防災

- 道路、公園等の公共空間が整備され、防災性の向上が図られた。
- 旧耐震基準建築物が、再築により新耐震基準の建築物となったことから、多くが地震に強い建築物に更新された。
- 地区内にあった狭隘道路が解消され、緊急車両のアクセスが確保された。

##### イ) 安全・安心・利便性

- 都市計画道路の整備により、地区の東西を往来する交通の円滑化が図られ、利便性が向上した。
- 都市計画道路及び駅前広場の電線類地中化により、景観の向上及び電柱倒壊による通行不能の危険性が低減された。
- 歩道車道分離の道路が整備され、交差点の隅切りも確保されたことから、歩行者の安全性が向上した。
- 誘致距離に応じた公園の整備により、良好な生活環境が形成された。
- 道路や公園などの公共施設が整備されたことにより公共空間が増加し、通風・採光等が確保されるなど、良好な生活環境が形成された。

##### ウ) その他

- 歩道のある道路や公園が整備され、寒川町の中心市街地にふさわしい骨格的な都市基盤が形成された。
- 飛び地などが整理され、分かりやすい字名、地番に更新された。

### 3) 費用対効果の分析の算定根拠となつた要因の変化

- 平成20年度の再評価時において、事業期間を換地処分完了時の平成22年度と定めていたが、事業完了は、清算期間を含めて令和5年度とした。
- その要因は、本地区は市街化が進行していたため、物件移転の件数が多く、移転補償協議に時間を要したこと、また、住宅地区での埋蔵文化財発掘調査にも時間を要したことによるものである。
- それに伴い、道路築造、関連事業である上下水道整備等の都市基盤整備に係る工事着手に遅れが生じることとなった。

### 4) 事業の効果の発現状況

- 狭隘道路<sup>※1</sup>延長の割合

事業前は、29%であったが、事業後は、全て解消され、緊急車両のアクセスが確保された。

※1 幅員4m未満の道路

- 道路面積の割合<sup>※2</sup>

事業前は、7.6%であったが、事業後は23.2%となり、延焼遮断効果や避難機能が向上した。

(右図「道路幅員別道路延長の変化」参照)

※2 地区全体面積に対する道路面積の割合

- 歩道有道路延長の割合

事業前は、7%であったが、事業後は、69%となった。

事業前は、地区中心にある大型店舗への買い物客と通行車両の動線が錯綜していたが、事業後は歩行者と車両の通行は分離され、歩行者の安全性が確保できた。

なお、住居系の道路以外は、全て歩道を整備した。

(右図「地区内町道総延長に対する歩道有道路延長の割合」参照)

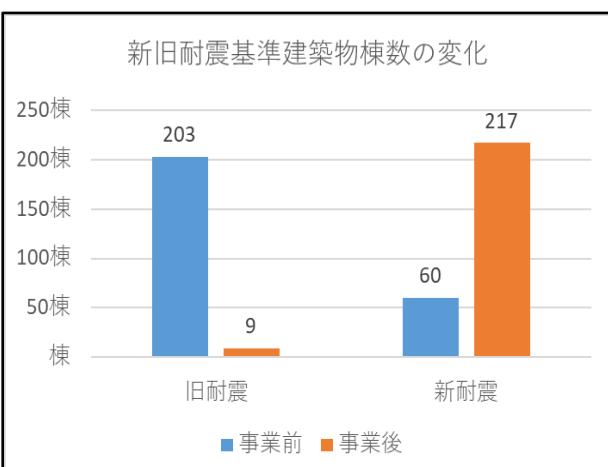
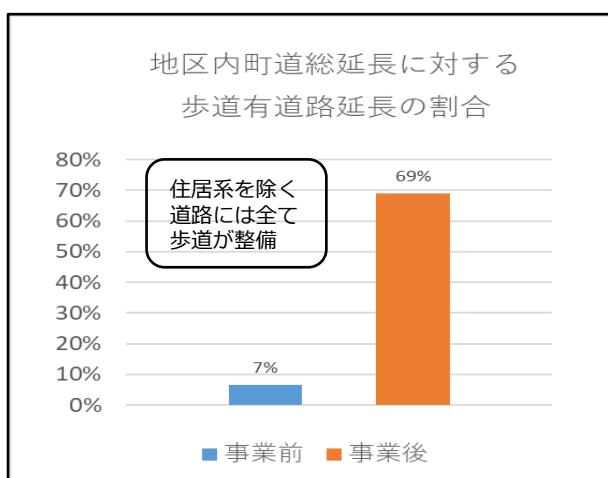
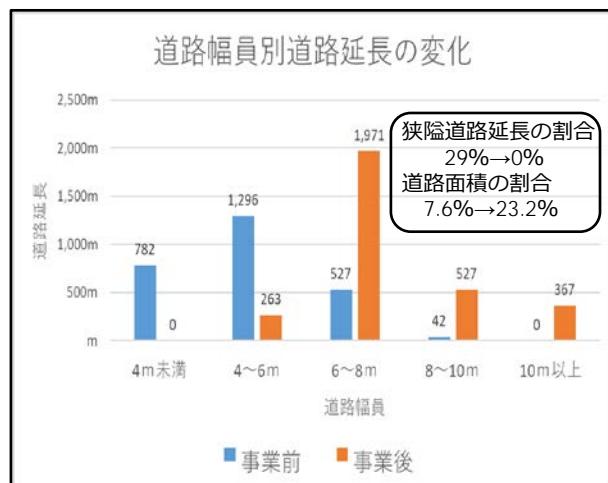
- 旧耐震基準建築物<sup>※3</sup>の更新

旧耐震基準建築物は、事業前には、203棟あつたが、事業による移転（再築）棟数が多く、建築物の更新が行われたため、事業後は、9棟に減少した。

地区全体の建築物のほとんどが新耐震基準を満たすこととなり、安全性が向上した。

(右図「新旧耐震基準建築物棟数の変化」参照)

※3 昭和56年建築基準法改正前の建築物



## 2. その他

### 1) 事業実施による環境の変化

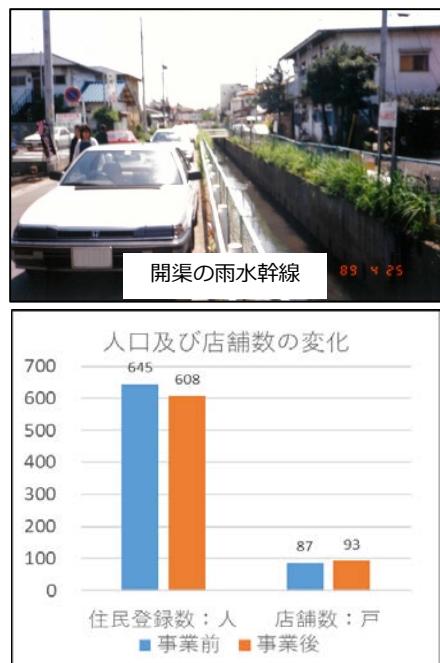
- 駅前広場にバスの待機場を整備したことにより、新たに寒川駅から海老名駅を結ぶ路線バスの運行が開始された。
- 事業により、開渠の雨水幹線を都市計画道路寒川下寺尾線の地下に暗渠として整備したことで、虫（ユスリカなど）の発生が抑えられた。
- 地区内の住民登録者数は、事業前（H4）と事業後（R6）を比較すると、事業後は単身用住宅の増加などにより、世帯当たりの住民登録者数が減少し、微減となっている。
- 店舗数は事業前（H12）と事業後（R6）で比較すると微増となっている。  
また、事業前は、物販が多い状況であったが、事業後は、物販が減少し、鍼灸院や美容室が増加している。

### 2) 関係する地方公共団体等の意見

#### ・茅ヶ崎消防署

緊急車両は普通車両よりも大きく、死角になる部分も多いため、狭隘な道路が広くなつたことで通行しやすくなり、緊急車両の現場到着時間の短縮（約1～2分）につながつた。

また、都市計画道路寒川下寺尾線が開通したことにより、救急車の病院到着時間の短縮（約1分）にも寄与している。



## ○ 対応方針（案）

- 本事業により、寒川駅北口地区の公共施設が整備され、駅前及び駅周辺の交通の円滑化や狭隘道路の解消及び土地利用の適正化が図られ、事業の効果は十分に発現していると判断できるため、改善措置及び再度事後評価を行う必要性は認められない。
- 寒川駅と宮山駅の間に位置するさむかわ中央公園周辺や寒川神社は、多くの人が訪問することから、その訪問者を本地区にも呼び込むことができるよう地区周辺の歴史的な資源を生かしながら、現在、駐車場となっている土地の活用を含め、地区周辺の「にぎわいの創出」に取り組んでいく。  
また、令和7年度に町の都市マスタークリーンの進捗管理等に向けた「町民満足度調査」を実施し、今後のまちづくりに活かしていく。
- 現在、国内の様々な地域で、大規模開発ではなく地域固有の資源を活かした「スローでスマートなまちづくり」が進みつつある。本地区においても、事業により整備した都市基盤を活かし、「スローでスマートなまちづくり」を誘導、支援していきたいと考えている。

## ○ 本事業により得られたレッスン

- 本事業は、多数の反対者がいる中で事業開始したことから、なかなか事業が進まない状況であった。そのため、事業開始後に関係者組織である「まちづくり協議会」を立ち上げて、商店や住居などの属性別に協議を重ねた。

このことにより、事業を身近に捉え理解される方が次第に増加し、最終的には直接施行や換地計画への意見書の提出は無く、事業が無事終了した。

また、事業実施前に権利者が主体的に事業に携わるよう自分事の意識を持っていただくことで、事業化後の移転協議等も円滑に進み、事業の長期化が回避できると考える。

- 当該地区には金融機関が4店舗あり、1店舗は移転不要、1店舗は直接移転であったが、残り2店舗は従前地と換地の位置関係から仮店舗経由での移転となった。

従前建築物等の補償に加え、仮店舗での補償や移転協議に多大な時間を要することから、事業計画の段階であらかじめ移転の方法について充分な検討が必要である。