

# 事務事業評価表

平成14年度	主要事業計画対象の有無	有	電話	042 ( 749 ) 2260
担当部課名	都市部	市街地整備	課	小田急相模原駅周辺整備班
事務事業名	小田急相模原駅前地区市街地再開発促進事業		事業コード	34110

1 総合計画における位置づけ

政策名	第4章	広域交流都市を形成します	事業開始年度
基本施策名	第1節	魅力ある広域交流拠点の整備	5年度
施策名	第1施策	活気ある中心市街地の整備	

2 実施根拠及び関連法令等

都市再開発法、都市計画法、建築基準法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、その他
---

3 事業概要

(1) 事業の目的		(2) 対象(誰、何)	
小田急相模原地区の拠点的な機能を担う駅北口地区において、商業・業務、住宅などの複合的な機能を有する施設建築物や駅前広場、都市計画道路などの都市基盤施設の一体的な整備を図るため、市街地再開発事業を推進し、本市の地区中心市街地に相応しい、快適でにぎわいのあるまちづくりを進める。		商業棟への市内外からの利用客、住宅等の居住者、借家人	
		対象数	
(3) 平成13年度事業の内容		(4) 総合計画・実施計画における概要	
準備組合からの要請を受け、以下に掲げる都市計画決定の手続きを行なった。  ・小田急相模原駅北口A地区市街地再開発事業 ・小田急相模原駅北口地区高度利用地区 ・小田急相模原駅北口地区地区計画 ・都市計画道路 小田急相模原駅北口通り線  いずれも告示は平成14年3月15日		実施計画(平成11年度～平成14年度) 小田急相模原駅北口地区の市街地再開発事業の促進 ・小田急相模原駅北口地区市街地再開発事業の促進 ・都市計画道路相模原二ツ塚線の整備促進 ・県道51号(町田厚木線)の整備要請 ・優良建築物等整備事業(B地区)の促進	
		(5) 個別計画の概要	
		計画名	
		計画年次	年度～年度

4 評価指標

指標名	施行区域内建物耐火率の向上率	施行区域内建物容積率の向上率	北口駅前広場の整備率 (整備面積5300㎡を100%とする)
指標式	$(\text{当該年度の耐火率}) - (\text{前年度の耐火率} : 11\%) / (\text{初年度の非耐火率} : 89\%) \times 100$	$(\text{当該年度の容積率}) - (\text{前年度容積率} : 67\%) / (\text{目標容積率} : 500\%) - (\text{初年度の容積率} : 67\%) \times 100$	$(\text{当該年度の駅前広場面積}) - (\text{前年度駅前広場面積} : 1100\text{㎡}) / (\text{駅前広場整備面積} : 5300\text{㎡}) - \text{事業前駅前広場面積} : 1100\text{㎡})$
指標設定の意図	防災性を高めるため、耐火建築物の割合を高くする。 事業前11% 事業後100%	土地の合理的、健全な高度利用を図るため容積率を上げる。 事業前使用容積率67% 事業後使用容積率500%	都市機能の向上を図るため原単位法に基づく駅前広場面積を整備する。 事業前面積1100㎡ 事業後面積

5 目標と実績

[金額単位：千円]

	平成11年度	平成12年度	平成13年度(評価対象年度)		平成14年度	
	実績	実績	実績	目標	目標	
指標	0	0	a	b	0	
指標	0	0	c	d	0	
指標			e	f		
事業費	決算(予算)額	7,590	20,434	3,285	3,350	95,900
	人員・時間数	(3人)	(3人)	(4人)	(4人)	(5人)
	人件費	25,260	25,260	33,680	33,680	42,100
	その他経費					
	合計	32,850	45,694	36,965	37,030	138,000
特定財源						

6 個別評価

(1)達成度…目標をどれだけ達成したか		
評価 C ▼	A : 達成している ( 100%)	= 、 、 の平均値 =
	B : 一部達成していない(100%> 80%)	
	C : 達成していない (80%> )	
$\frac{a}{b} \times 100 =$	$\frac{c}{d} \times 100 =$	$\frac{e}{f} \times 100 =$
理由 :	防災性能の向上、土地の合理的・健全な高度利用を目的とし、施設建築物の建築及び公共施設(駅前広場、道路)を整備するもので、耐火建築物率、容積率の利用率が経年的に変化するものではない。よって事業完了時に目標が達成されることになる。	

(2)必要性…時代変化に適応した事業内容か		
評価 A ▼	A : 適応している	理由 : 現在駅前の好立地を活かしきれない街を道路等の都市基盤整備や土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、高次な都市機能を集積した街にするための再開発準備組合支援事業、将来の本組合設立への支援事業を押し進めている。
	B : 一部適応していない	
	C : 適応していない	

(3)経済性・効率性…費用対効果は妥当か		
評価 A ▼	A : 妥当である	理由 : 本年3月に市街地再開発事業に国庫補助金を導入する際に必要となる費用対効果の調査を実施し、効率性の高い事業であるという結果を得ている。
	B : 一部妥当でない	
	C : 妥当でない	

(4)事業の代替性…県、民間との役割分担のあり方から見て、市が実施していくことが適切か		
評価 A ▼	A : 代替の可能性ない	理由 : 土地所有者等の権利者による組合施行であり、主体は民間である。また、小田急相模原駅北口地区は市総合計画の実施計画にも施策として位置づけられている。
	B : 代替の可能性低い	
	C : 代替の可能性高い	

(5)市民満足度…対象市民の満足は得られているか		
評価 A ▼	A : 満足できる	理由 : 幹線道路における交通渋滞の発生、駅北口駅前広場における交通動線の輻輳による駅利用者等の安全性、利便性の欠如等が問題となっており、当事業による都市基盤施設の一体的整備に対する期待は高いものである。
	B : 一部満足できない	
	C : 満足できない	

(6)有効性…当該事業は上位の施策を実現する上で有効か		
評価 A ▼	A : 有効である	理由 : 市総合計画の実施計画において、重点施策として位置付けられている。都市計画マスタープランにおいて、地域まちづくりの方向として市街地再開発事業が位置付けられている。
	B : 一部有効である	
	C : 有効でない	

<p>評価バランスチャート</p>	<p>成果向上の余地</p> <p><input type="checkbox"/> ある</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ない</p> <p>説明 : 成果の指標となっている施行区域内の建物耐火率及び容積率については、施設工事着手前までは目に見える向上はないが、着工に向けてのスケジュールは順調に進んでいる。</p>
	<p>コスト改善余地</p> <p><input type="checkbox"/> ある</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ない</p> <p>説明 : 当事業は単に商業・業務施設の建設に留まらず、道路等の都市基盤整備や防災性の向上などによって、地区の課題を根本的に解決する極めて公共性の強い事業である。</p>

7 総合評価

評価	AAA ▼	他自治体の類似事業との比較	町田市においても近年、複数の市街地再開発事業が進められ、着実に地域の活性化が図られてきている。
	今後の進め方		
<input checked="" type="checkbox"/>	継続	説明	平成13年度には都市計画決定の手続きが順調に進み(平成14年3月15日 告示)、ようやく法的な位置付けを得るところとなった。今後はさらに事業計画の精査を進める一方、本組合設立、権利変換計画の認可等が控えており、権利者が協調しながら一丸となって事業に取り組むことがますます必要となってくる。市は支援業務を通じてそうした環境を整え、再開発事業を完成させることによって事業目標の達成を図りたい。
<input type="checkbox"/>	見直し		
<input type="checkbox"/>	廃止		
<input type="checkbox"/>	完了		

8 二次評価における変更点

--