

蕨駅西口地区整備計画 社会資本総合整備計画 事後評価

説明資料

目次

1. 事業概要	1
(1) 事業の目的	
(2) 計画内容	
(3) これまでの経緯	
(4) 計画図・パース	
2. 社会資本総合整備計画	2
(1) 計画の変遷	
(2) 事後評価対象の整備計画の内容	
(3) 評価指標の実現状況	
3. 今後の方針	8
参考－1 蕨駅西口地区整備計画（重点計画）第1回変更	9
参考－2 蕨駅西口地区整備計画（第2期）	15

令和5年11月

蕨市 都市整備部 まちづくり課

1. 事業概要

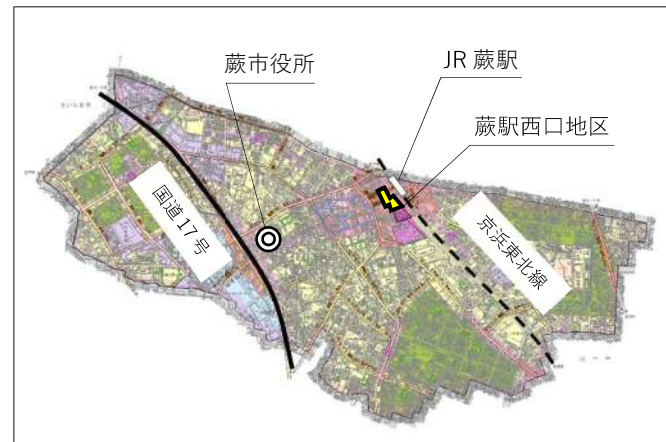
(1) 事業の目的

市の玄関口にふさわしい駅前とするため、市街地再開発事業により、駅前広場の再整備と先行工区である7番街区に連続するプロムナード、公共公益施設、商業業務施設及び都市型住宅の調和により、魅力ある空間づくりを一体的に進め、にぎわいの創出を図ります。

(2) 計画内容

事業名称：蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業
 施行者：蕨駅西口地区市街地再開発組合
 所在地：蕨市中央1丁目地内
 面積：約1.3ha

▼位置図



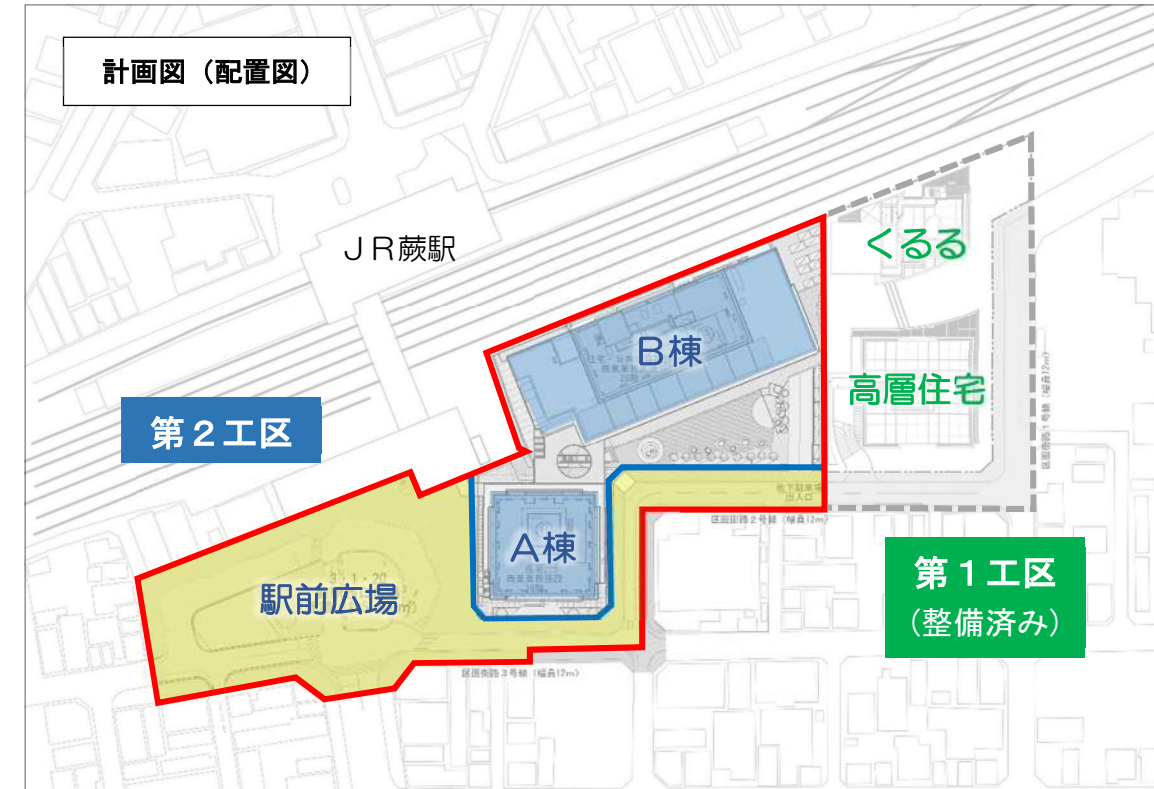
施設建築物の概要 (R4.3変更 事業計画による)：

敷地面積	約7,300㎡
建築面積	約4,300㎡
延べ面積	約55,300㎡
建ぺい率	約59%
容積率	約499%
規模	地上28階 地下1階
構造	RC造(一部S造)
最高高さ	約99m
主要用途	共同住宅、商業業務、公共公益(図書館/行政センター)、駐車場
住宅戸数	415戸

事業費内訳 (R4.3変更 事業計画による) (単位:百万円)

収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
補助金	4,582	本工事費	22,826
公共施設管理者負担金	145	附帯工事費	1,065
保留床処分金	23,154	測量設計費	132
		用地費及び補償費	1,957
		権利変換諸費	711
		事務費	1,172
		借入金利子	18
合計	27,881	合計	27,881

(4) 計画図・パース

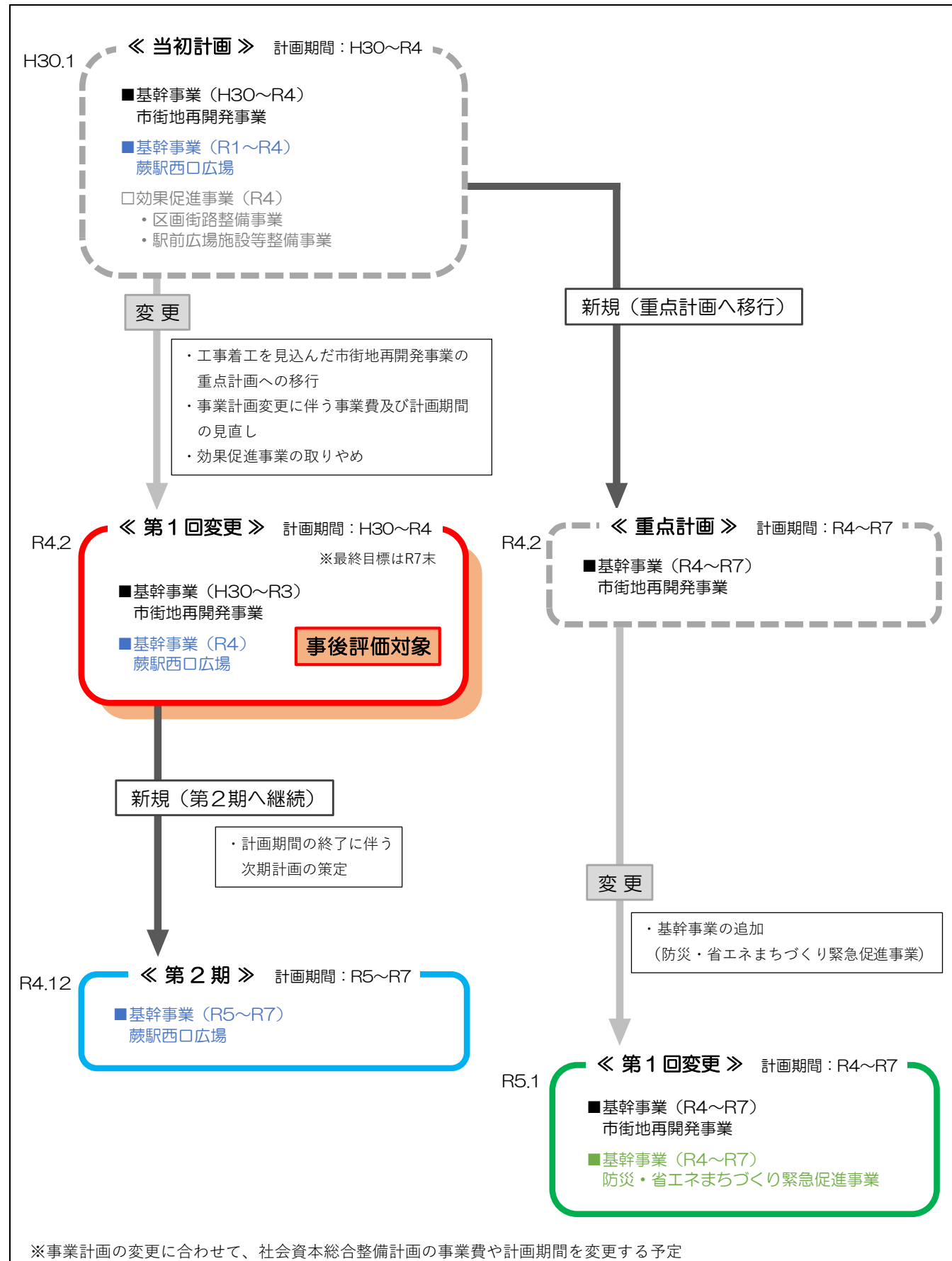


(3) これまでの経緯

- 平成 7年2月：都市計画決定
- 平成17年3月：都市計画変更(区域を縮小し、3つの工区に分割)
- 平成22年8月：第1工区(7番街区)竣工
- 平成31年2月：都市計画変更(駅前広場の拡幅の縮小、2つの工区をひとつに)
- 令和 2年8月：事業計画認可(組合設立認可)
- 令和 4年8月：権利変換計画認可
- 令和 6年2月：施設建築物工事着工【予定】
- 令和 9年8月：工事完了【予定】

2. 社会資本総合整備計画

(1) 計画の変遷



(2) 事後評価対象の整備計画の内容

(次ページ以降)

計画の名称	蕨駅西口地区整備計画												
計画の期間	平成30年度～令和04年度(5年間)												
交付対象	蕨市												
計画の目標	駅前広場、区画街路の拡幅に合わせ、シェルター等の設置を含めた歩行者空間の充実など、ユニバーサルデザインに配慮した整備により、安全性や利便性、快適性の向上を図るとともに、先行工区である蕨駅西口地区7番街区に連続するプロムナードを中心に、公共公益施設、商業施設及び都市型住宅が調和した魅力ある空間を形成し、居住人口の定着を図り、にぎわいの創出、新たなコミュニティの形成につなげ、蕨の玄関口の再生と魅力づくりを目指す。												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	1,003	A	1,003	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	0	%

番号	計画の成果目標(定量的指標)			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値 (H30当初)	中間目標値	最終目標値 (R7末)
1	居住人口を4283人から5043人に増加 事業地区を含む周辺(中央1丁目)に居住する人口の統計により算定する。	4283人	人	5043人
2	市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する満足率を20.8%から30.0%に増加 市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する「満足している」及び「どちらかといえば満足している」の割合により算定する。	208%	%	300%

備考等	個別施設計画を含む	—	国土強靱化を含む	—	定住自立圏を含む	—	連携中枢都市圏を含む	—	流域水循環計画を含む	—	地域再生計画を含む	—	避難確保計画の策定	避難行動要支援者名簿の提供
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---	-----------	---------------

A 基幹事業																				
基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												H30	H31	R02	R03	R04				
		一体的に実施することにより期待される効果																		
		備考																		
市街地整備事業	A13-001	市街地	一般	蕨市	間接	市街地再開発組合	—	—	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業	商業、公益施設、住宅等 約1.3ha	蕨市	■	■	■	■		858	1.30	—	
												小計						858		
道路事業	A01-002	街路	一般	蕨市	間接	市街地再開発組合	市町村道	改築	蕨駅西口地区（蕨駅西口広場）	駅前広場整備 約5,100㎡	蕨市					■	145	1.30	—	
												小計						145		
											合計						1,003			

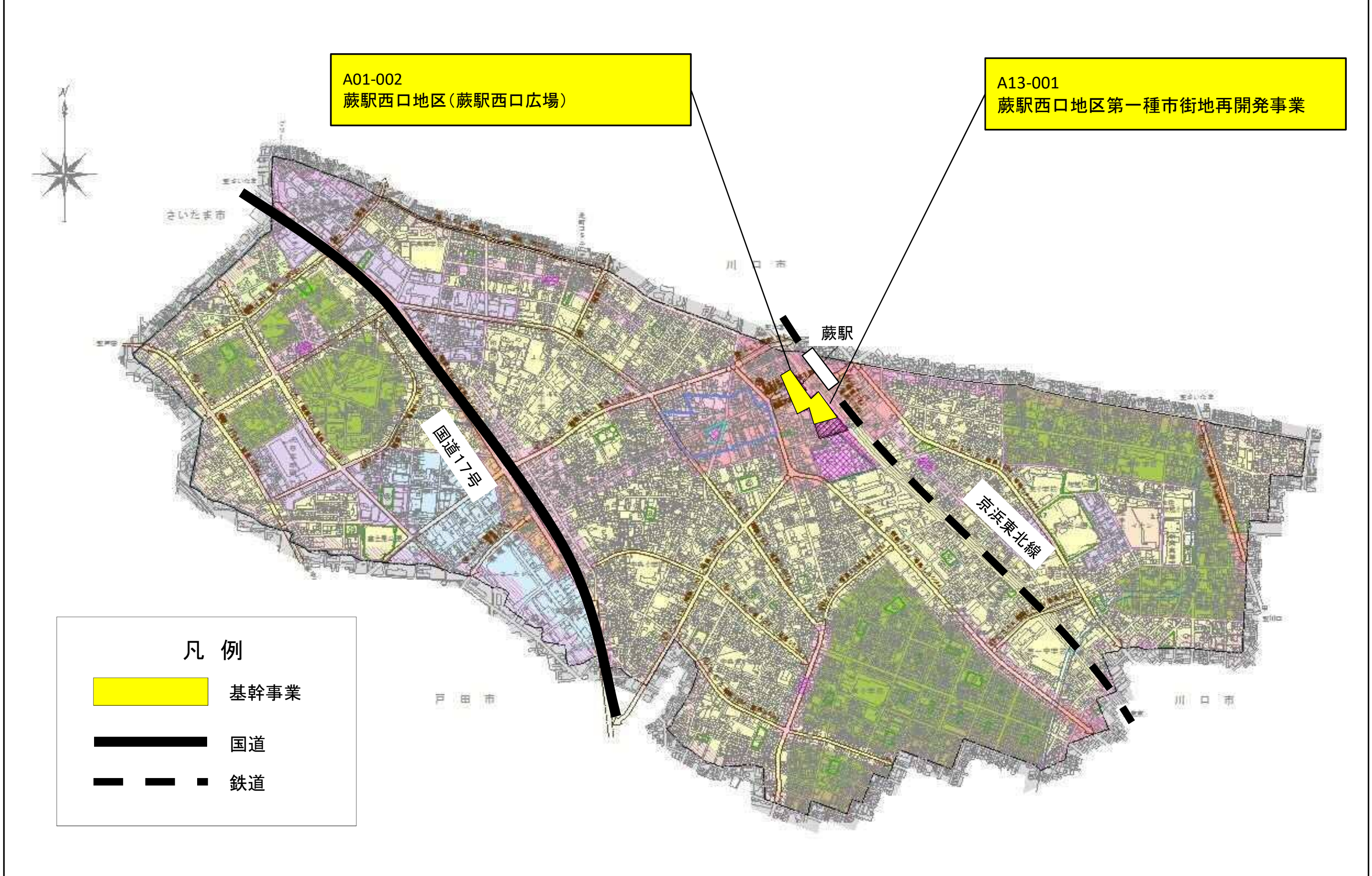
交付金の執行状況

(単位：百万円)

	H30	H31	R02	R03	R04
配分額 (a)	41	61	184	8	19
計画別流用増△減額 (b)	0	0	0	0	0
交付額 (c=a+b)	41	61	184	8	19
前年度からの繰越額 (d)	0	0	61	245	192
支払済額 (e)	41	0	0	61	211
翌年度繰越額 (f)	0	61	245	192	0
うち未契約繰越額(g)	0	61	184	8	0
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0	0	0
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	0	100	75.1	3.16	0
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由		事業計画の策定及び組合設立の同意取得に不測の日数を要したため。	新型コロナウイルスの影響により、説明会開催時期の調整について、不測の日数を要したため。		

参考図面（社会資本整備総合交付金）

計画の名称	蕨駅西口地区整備計画		
計画の期間	平成30年度 ～ 令和4年度（5年間）	交付対象	蕨市



凡 例

- 基幹事業
- 国道
- 鉄道

事前評価チェックシート

計画の名称： 蕨駅西口地区整備計画

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性	
①上位計画等との整合性 1) 上位計画等と整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性	
②地域の課題への対応 1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
I. 目標の妥当性	
②地域の課題への対応 2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 4) 指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
④事業の効果 1) 十分な事業効果が確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
④事業の効果 2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 1) まちづくりに向けた機運がある。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
III. 計画の実現可能性	
⑥円滑な事業執行の環境 1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○

3. 今後の方針

再開発事業を円滑に進めるために、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業等を基幹事業とする蕨駅西口地区整備計画（重点計画）と、道路事業（蕨駅西口広場の再整備）を基幹事業とする蕨駅西口地区整備計画（第2期計画）について、必要により修正を加えながら、継続的かつ一体的に推進することにより、定量的指標の目標値の達成など事業による効果の発現につなげて、蕨の玄関口の再生と魅力づくりを目指します。



《参考》

年度	補助対象事業費	うち国費	補助事業の内容	完了年度
H30	123,501千円	41,167千円	・ 資金計画作成 ・ 基本設計作成 ・ 現況土地測量	H30
H31 (R1)	181,932千円	60,644千円	・ 実施設計作成 ・ 権利変換計画作成	R03
R2	552,348千円	184,116千円	・ 権利者の土地明け渡しに伴う補償費	R04
R3	23,850千円	7,950千円	・ 施設建築物等の解体費 ※当初は本工事費に充当予定	R04
R4	38,312千円	19,156千円	・ 駅前広場拡幅に伴う用地取得費	R04
合計	919,943千円	313,033千円	※H30～R03は市街地整備事業 ※R04は道路事業	-

※市街地再開発事業の補助対象事業費（H30～R3）の内訳は、組合 1/3、国 1/3、県 1/9、市 2/9

※道路事業の補助対象事業費（R4）の内訳は、国 1/2、市 1/2

（3）評価指標の実現状況

指標	当初 (H30)	目標※1 (R7 末)	現状※2 (R5.10)
居住人口を 4283 人から 5043 人に増加	4283 人	5043 人	4205 人
市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する満足度を 20.8%から 30.0%に増加	20.8%	30.0%	20.3%

※1 目標値の時期は事業完了後としている。

※2 現時点では事業が未了のため、事業による効果が得られていない。

参考- 1
蕨駅西口地区整備計画（重点計画）第 1 回変更

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和05年01月26日

計画の名称	蕨駅西口地区整備計画（重点計画）第1回変更												
計画の期間	令和04年度～令和07年度（4年間）								重点配分対象の該当	○			
交付対象	蕨市												
計画の目標	駅前広場、区画街路の拡幅に合わせ、シェルター等の設置を含めた歩行者空間の充実など、ユニバーサルデザインに配慮した整備により、安全性や利便性、快適性の向上を図るとともに、先行工区である蕨駅西口地区7番街区に連続するプロムナードを中心に、公共公益施設、商業施設及び都市型住宅が調和した魅力ある空間を形成し、居住人口の定着を図り、にぎわいの創出、新たなコミュニティの形成につなげ、蕨の玄関口の再生と魅力づくりを目指す。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	24,369	A	24,369	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合C／（A+B+C+D）	0	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値 (H30当初)	中間目標値	最終目標値 (R7末)
1	居住人口を4283人から5043人に増加 事業地区を含む周辺（中央1丁目）に居住する人口の統計により算定する。	4283人	人	5043人
2	市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する満足率を20.8%から30.0%に増加 市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する「満足している」及び「どちらかといえば満足している」の割合により算定する。	208‰	‰	300‰

備考等	個別施設計画を含む	—	国土強靱化を含む	—	定住自立圏を含む	—	連携中枢都市圏を含む	—	流域水循環計画を含む	—	地域再生計画を含む	—	避難確保計画の策定	避難行動要支援者名簿の提供
「蕨駅西口地区整備計画」（計画期間：H30年度～R4年度）から「蕨駅西口地区整備計画（重点計画）」（計画期間：R4年度～R7年度）にR4年度から移行した。														

A 基幹事業																			
基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
												R04	R05	R06	R07	R08			
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
市街地整備事業	A13-001	市街地	一般	蕨市	間接	市街地再開 発組合	—	—	蕨駅西口地区第一種市街 地再開発事業	商業、公益施設、住宅等 約 1.3ha	蕨市	■	■	■	■		6,015	1.30	—
		「蕨駅西口地区整備計画」（計画期間：H30年度～R4年度）から「蕨駅西口地区整備計画（重点計画）」（計画期間：R4年度～R7年度）にR4年度から移行した。																	
	A13-002	市街地	一般	蕨市	間接	市街地再開 発組合	—	—	蕨駅西口地区（防災・省 エネまちづくり緊急促進 事業）	商業、公益施設、住宅等 約 1.3ha	蕨市	■	■	■	■		18,354		—
		A13-002の事業費は一般分のA13-001と重複あり																	
												小計						24,369	
											合計						24,369		

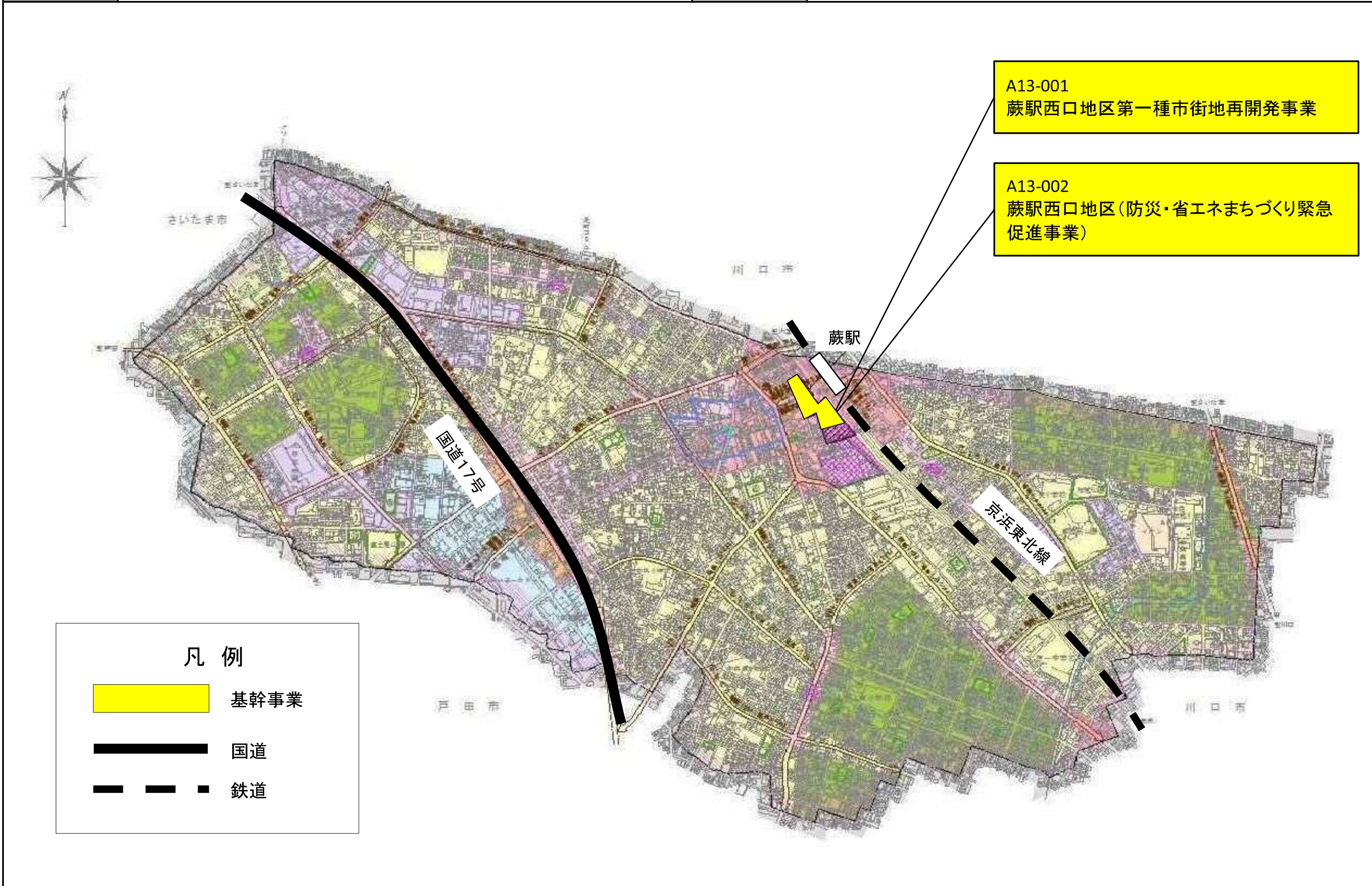
交付金の執行状況

(単位：百万円)

	R04				
配分額 (a)	75				
計画別流用増△減額 (b)	0				
交付額 (c=a+b)	75				
前年度からの繰越額 (d)	0				
支払済額 (e)	0				
翌年度繰越額 (f)	75				
うち未契約繰越額 (g)	75				
不用額 (h = c+d-e-f)	0				
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	100				
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由	権利者との合意により建築 工事着工時期を見直したた め。				

参考図面（社会資本整備総合交付金）

計画の名称	蕨駅西口地区整備計画（重点計画）		
計画の期間	令和4年度～7年度（4年間）	交付対象	蕨市



事前評価チェックシート

計画の名称： 蕨駅西口地区整備計画（重点計画）第1回変更

事前評価	チェック欄
I. 目標の妥当性	
①上位計画等との整合性 1) 上位計画等と整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性	
②地域の課題への対応 1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
I. 目標の妥当性	
②地域の課題への対応 2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 4) 指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
④事業の効果 1) 十分な事業効果が確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
④事業の効果 2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 1) まちづくりに向けた機運がある。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
III. 計画の実現可能性	
⑥円滑な事業執行の環境 1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○

参考-2
蕨駅西口地区整備計画（第2期）

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和04年12月13日

計画の名称	蕨駅西口地区整備計画（第2期）												
計画の期間	令和05年度～令和07年度（3年間）										重点配分対象の該当		
交付対象	蕨市												
計画の目標	駅前広場、区画街路の拡幅に合わせ、シェルター等の設置を含めた歩行者空間の充実など、ユニバーサルデザインに配慮した整備により、安全性や利便性、快適性の向上を図るとともに、先行工区である蕨駅西口地区7番街区に連続するプロムナードを中心に、公共公益施設、商業施設及び都市型住宅が調和した魅力ある空間を形成し、居住人口の定着を図り、にぎわいの創出、新たなコミュニティの形成につなげ、蕨の玄関口の再生と魅力づくりを目指す。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	107	A	107	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合C／（A+B+C+D）	0	%

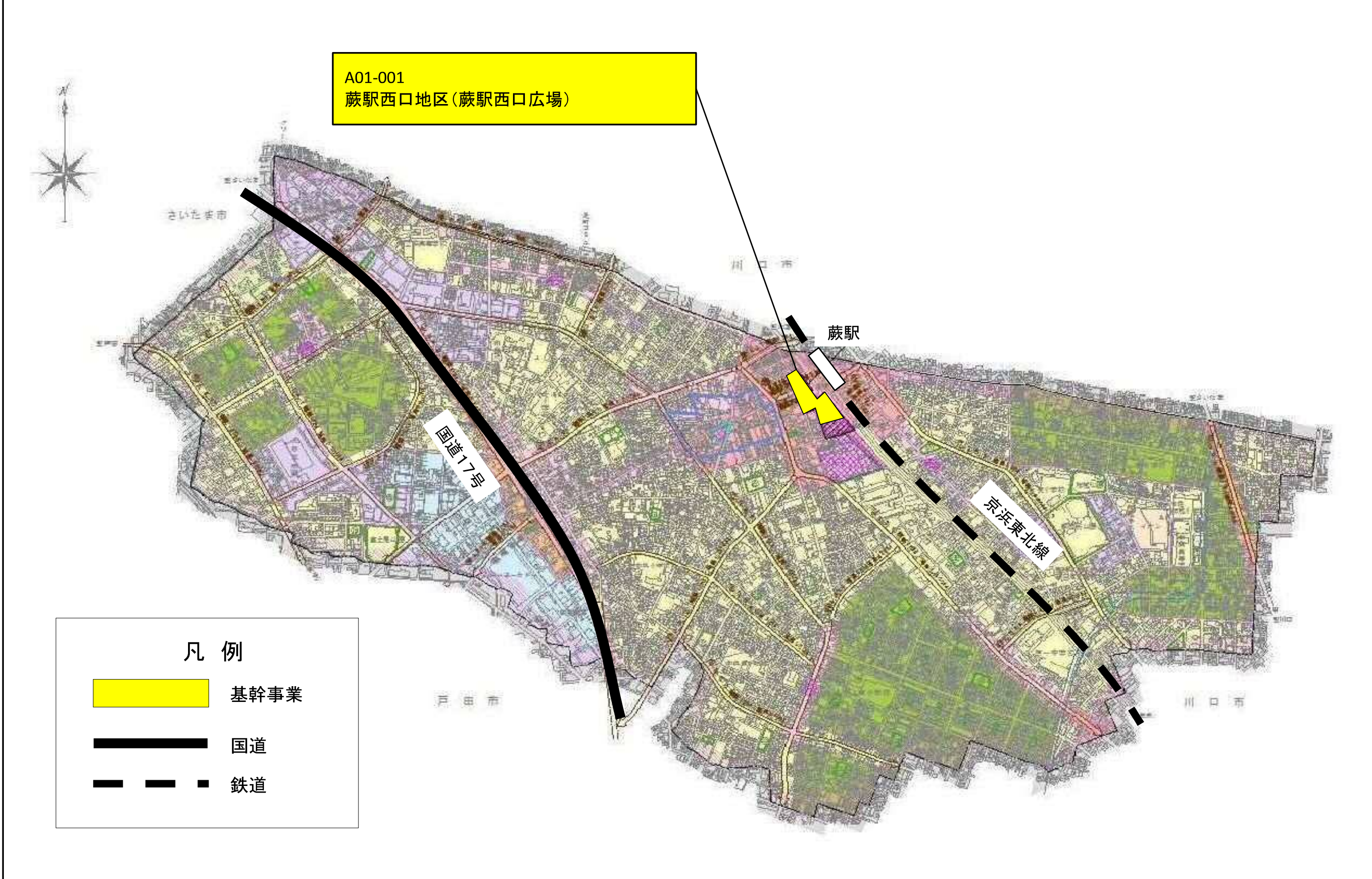
番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値 (H30当初)	中間目標値	最終目標値 (R7末)
1	居住人口を4283人から5043人に増加 事業地区を含む周辺（中央1丁目）に居住する人口の統計により算定する。	4283人	人	5043人
2	市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する満足率を20.8%から30.0%に増加 市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する「満足している」及び「どちらかといえば満足している」の割合により算定する。	208‰	‰	300‰

備考等	個別施設計画を含む	—	国土強靱化を含む	—	定住自立圏を含む	—	連携中枢都市圏を含む	—	流域水循環計画を含む	—	地域再生計画を含む	—	避難確保計画の策定	避難行動要支援者名簿の提供
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---	-----------	---------------

A 基幹事業																			
基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
												R05	R06	R07	R08	R09			
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
道路事業	A01-001	街路	一般	蕨市	間接	市街地再開 発組合	市町村 道	改築	蕨駅西口地区（蕨駅西口 広場）	駅前広場整備 約5,100㎡	蕨市	■	■	■			107	1.30	—
											小計						107		
											合計						107		

参考図面（社会資本整備総合交付金）

計画の名称	蕨駅西口地区整備計画（第2期）		
計画の期間	令和5年度 ～ 令和7年度（3年間）	交付対象	蕨市



事前評価チェックシート

計画の名称： 蕨駅西口地区整備計画（第2期）

事前評価	チェック欄
I. 目標の妥当性	
①上位計画等との整合性 1) 上位計画等と整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性	
②地域の課題への対応 1) 地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
I. 目標の妥当性	
②地域の課題への対応 2) まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 1) 目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 2) 指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 3) 目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等 4) 指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
④事業の効果 1) 十分な事業効果が確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性	
④事業の効果 2) 事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 1) まちづくりに向けた機運がある。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 2) 住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意 3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
III. 計画の実現可能性	
⑥円滑な事業執行の環境 1) 計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○