

# 社会資本総合整備計画 事後評価説明資料

所沢駅西口区画整理事務所

令和4年1月

## 本日の流れ

1. 事業効果の発現状況・目標値の達成状況
2. 特記事項(今後の方針等)
3. 事後評価書 概要説明書について

# 1. 事業効果の発現状況・ 目標値の達成状況

---

## 1) 定量的指標(居住人口)

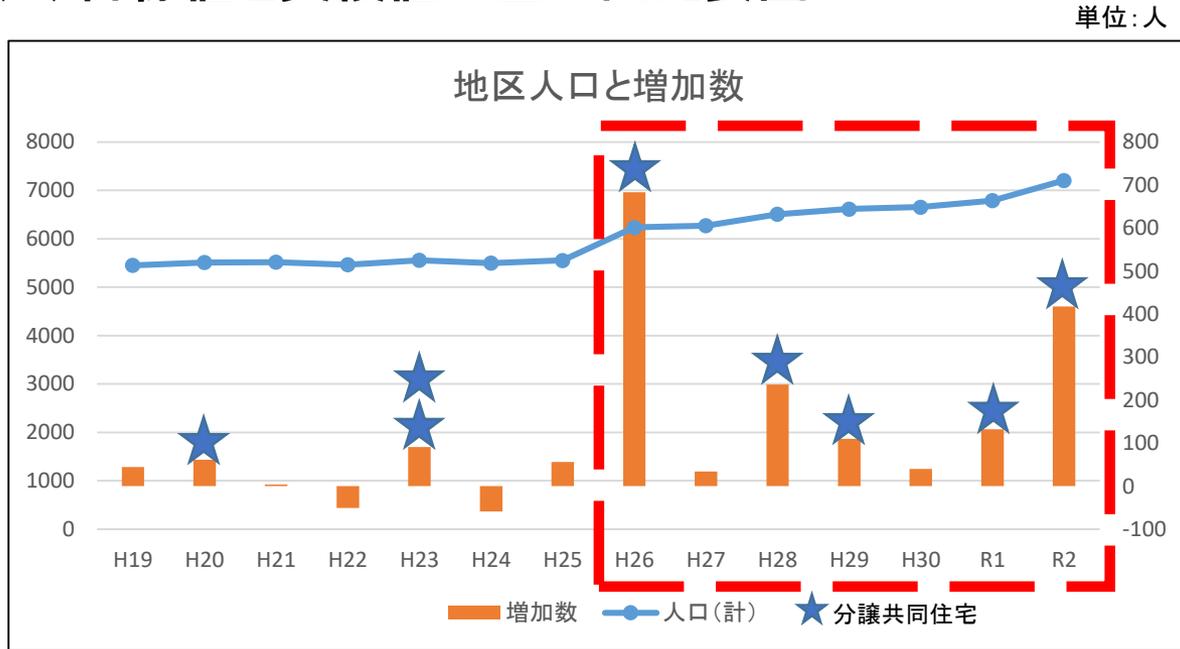
### (1) 達成状況

<b>計画の成果目標 (定量的指標)</b>	居住人口を6,594人(H29.12)から7,400人(H32)に増加			
<b>定義及び算定式</b>	事業地区を含む周辺に居住する人口(御幸町+東町+日吉町+東住吉)の統計により算定する。			
<b>指標の進捗</b>	当初現況値 (平成29年12月)	最終目標値 (令和2年度末)	実績値 (令和2年度末)	目標達成 状況
	6,594人	7,400人	7,207人	未達成
<b>目標値と実績値 に差が出た要因</b>	計画期間以前より、関連計画策定と前後して、分譲共同住宅(民間開発)の建設が進み、地区人口は増加の傾向を示していたが、施設建築物への新規入居の開始から目標の期日までの期間が短かったため、当該建築物において見込んでいた入居者数が積みあがらなかったことが、主な要因と考えられる。			

※関連計画＝所沢駅周辺地区整備計画

## 1) 定量的指標(居住人口)

### (2) 目標値と実績値に差が出た要因



※「住民基本台帳」より

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
人口(計)	5452	5513	5517	5466	5557	5,498	5,554	6,237	6,271	6,507	6,617	6,657	6,789	7,207
増加数	44	61	4	-51	91	-59	56	683	34	236	110	40	132	418
分譲共同住宅棟数	0	1	0	0	2	0	0	1	0	1	1	0	1	1
住宅戸数	0	44	0	0	57	0	0	312	0	86	94	0	55	311

※「資産税課提供資料」より

所沢駅周辺地区整備計画  
(H26~H30)策定以降の動向

【分譲共同住宅建設動向】  
計画前7年間との比  
《建設棟数》

H19~H25: 3棟  
H26~ R2: 5棟  
⇒ **約1.7倍**

《住宅戸数》

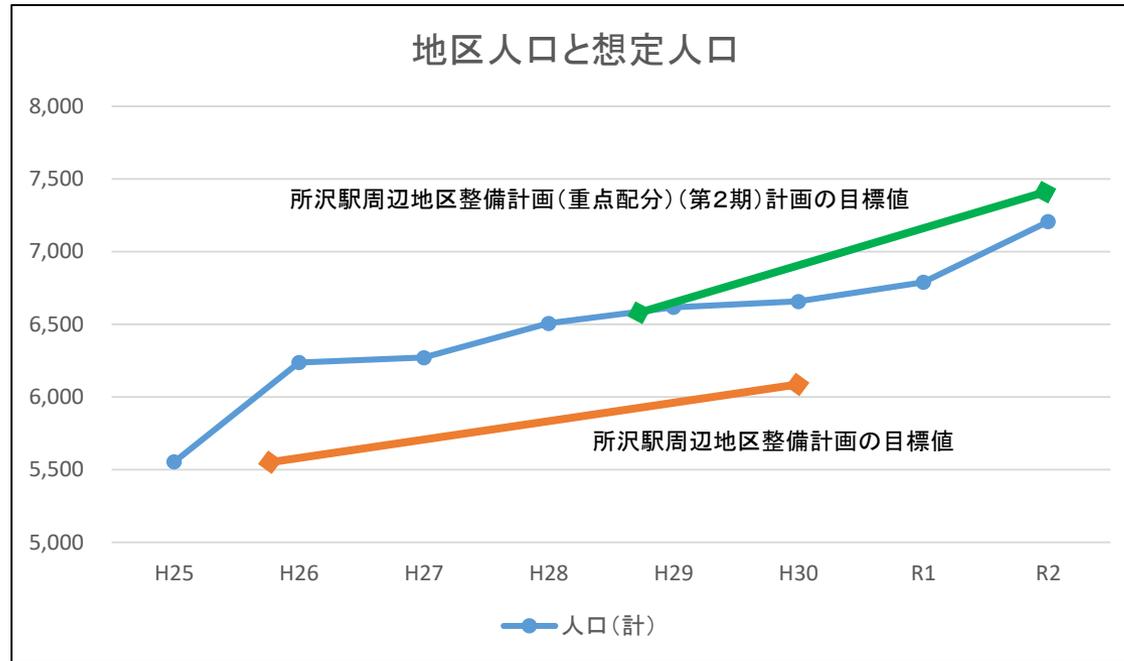
H19~H25: 101戸  
H26~ R2: 858戸  
⇒ **約8.5倍**

所沢駅周辺地区整備計画策定と前後して、分譲共同住宅(民間開発)の開発が活発になり、地区住民が増加傾向を示した。

## 1) 定量的指標(居住人口)

### (2) 目標値と実績値に差が出た要因

単位:人



※「住民基本台帳」より

所沢駅周辺地区整備計画の目標値と比較し、民間開発が活発となった結果、想定をはるかに上回る結果となった。このため、第2次計画では平成29年12月の人数に、令和2年度末までに完成予定の分譲マンション戸数(2棟、366戸)に基づき人数(市の平均世帯数:2.3人/戸)を積んだ数値を目標とした。このため、当該事業の戸数311戸分が積上がらなかったことが大きく影響したものと考えられる。

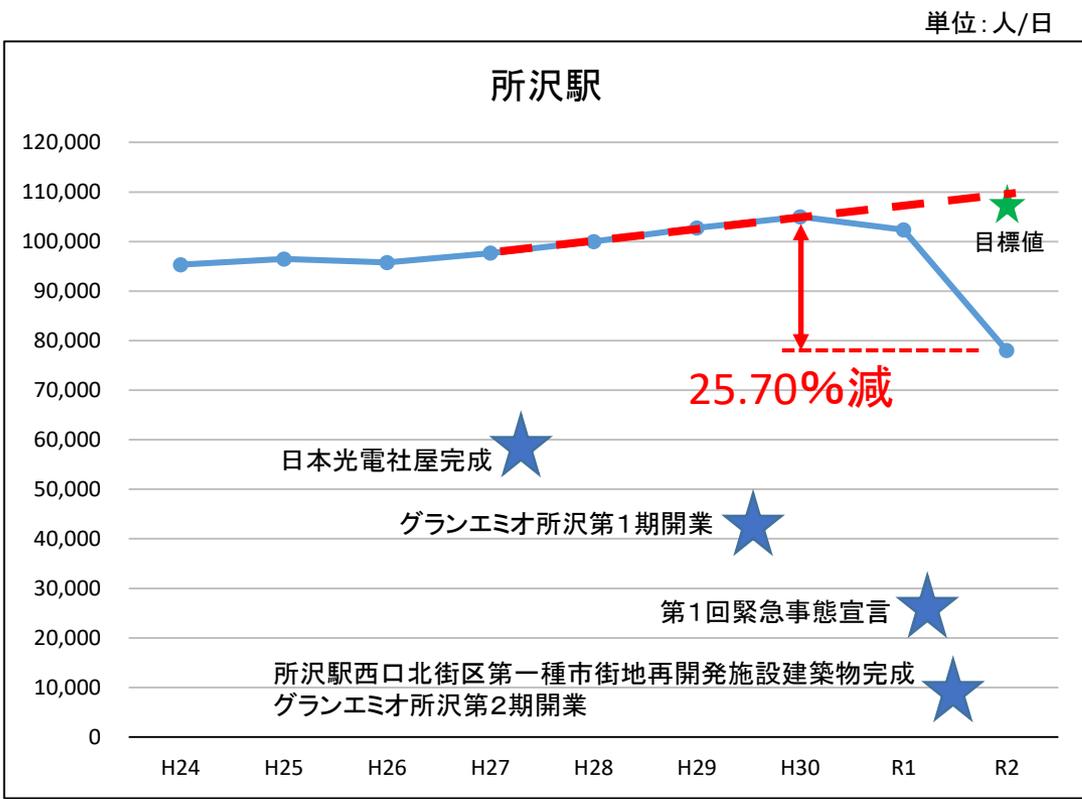
## 2) 定量的指標(駅乗降人員)

### (1) 達成状況

<p>計画の成果目標 (定量的指標)</p>	<p>所沢駅の乗降人員を102,732人(H29)から107,000人(H32)に増加</p>			
<p>定義及び算定式</p>	<p>所沢駅の乗降人員(年度内の一日平均)により算定する。</p>			
<p>指標の進捗</p>	<p>当初現況値 (平成29年)</p>	<p>最終目標値 (令和2年度末)</p>	<p>実績値 (令和2年度末)</p>	<p>目標達成 状況</p>
	<p>102,732人</p>	<p>107,000人</p>	<p>78,002人</p>	<p>未達成</p>
<p>目標値と実績値 に差が出た要因</p>	<p>民間開発による人口増加や駅商業施設のリニューアルによる規模拡大、所沢駅東口への新たな企業の誘致など、駅周辺の動向が影響し、乗降人員が増加傾向にあったことから、目標の達成が期待されたが、新型コロナウイルス(COVID-19)の流行により人の流動に制限が加えられ、人の行動変容により大幅に乗降人員が減少し目標値に遠く及ばなかったことから、本来期待された事業による効果が確認できなかった。</p>			

## 2) 定量的指標(駅乗降人員)

### (2) 目標値と実績値に差が出た要因



※西武鉄道HP「駅別乗降人員」より

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
所沢駅	95,309	96,485	95,772	97,662	99,994	102,732	104,984	102,368	78,002

- H28.7 日本光電社屋完成
- H30.3 グランエミオ所沢第1期開業
- R2.4 第1回緊急事態宣言
- R2.8 所沢駅西口北街区第一種市街地再開発施設建築物完成
- R2.9 グランエミオ所沢第2期開業

所沢駅周辺における人口増加、新店舗開業による賑わい創出などを受け、乗降人員は増加傾向にあったが、コロナによる移動制限を受け大幅減

## 3) 定量的指標(市民満足度)

### (1) 達成状況

<p>計画の成果目標 (定量的指標)</p>	<p>都市景観や街並に対する市民の満足度の向上</p>			
<p>定義及び算定式</p>	<p>市民意識調査における項目『都市景観や街並の満足度』に対する「満足」+「まあまあ満足」している割合(%)で算定する。</p>			
<p>指標の進捗</p>	<p>当初現況値 (平成29年)</p>	<p>最終目標値 (令和2年度末)</p>	<p>実績値 (令和2年度末)</p>	<p>目標達成 状況</p>
	<p>62.6%</p>	<p>64.0%</p>	<p>66.9%</p>	<p>達成</p>
<p>目標値と実績値 に差が出た要因</p>	<p>令和3年度市民意識調査の調査項目において、狭山丘陵などの森林の景観に続き、駅前や商業施設などにぎわいのある景観についても市民からの評価を得ていることから、令和2年に所沢駅の駅舎がリニューアルし、物販店や飲食店が新規出店したことと併せて、所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業による施設建築物が完成するなど、市の表玄関となる所沢駅西口駅前の景観が変化(更新)したことも、市民満足度を押し上げることに貢献したものと考えられる。</p>			

## 3) 定量的指標(市民満足度)

### (2) 目標値と実績値に差が出た要因

#### ◆令和3年度 市民意識調査より◆

問7 あなたは、所沢市の景観や街並みに満足していますか。(○は1つ)

＝これまでも設定されてきた設問＝

	全体	満足	まあまあ満足	やや不満足	不満足	わからない	満足(計)	不満足(計)	無回答
全体	100.0% (2437)	9.7% (236)	57.2% (1395)	19.9% (484)	6.9% (168)	5.1% (125)	66.9% (1631)	26.8% (652)	1.2% (29)
所沢地区	100.0% (223)	8.5% (19)	52.0% (116)	24.7% (55)	9.9% (22)	4.5% (10)	60.5% (135)	34.5% (77)	0.4% (1)
吾妻地区	100.0% (258)	8.9% (23)	55.8% (144)	24.0% (62)	5.8% (15)	4.7% (12)	64.7% (167)	29.8% (77)	0.8% (2)

問12 次のうち、あなたが魅力的だと思う所沢市の景観に○をつけてください。

(○は3つまで) ＝本年度設定された設問＝

	全体	狭山丘陵などの森林の景観	茶畑等の田園景観	河川沿いの景観	自然と調和した住宅地景観	駅前や商業施設などにぎわいのある景観	公園・広場などまちなかの景観	寺社などの歴史的景観	その他	無回答
全体	100.0% (2437)	56.2% (1370)	31.9% (777)	16.5% (402)	23.1% (563)	33.2% (810)	27.6% (672)	12.2% (297)	3.8% (92)	4.1% (100)
順位	-	1	3	6	5	2	4	7	8	-

「狭山丘陵などの森林の景観」に続き、「駅前や商業施設などにぎわいのある景観」も市民から高い評価を得ていることから、所沢を形成するその他の景観と併せて、市の表玄関となる所沢駅西口の景観が変化(更新)したことも、市民満足度を押し上げることに貢献したものと考えられる。

## 4) 交付対象事業の効果の発現状況

### (1) 発現状況のまとめ

#### 定量的指標に関連する交付対象事業の効果の発現状況

- ・市街地再開発事業の施設建築物が完成し、新規入居が開始したことにより、居住人口が増加した。
- ・市街地再開発事業の施設建築物が完成することで、駅舎リニューアルと併せて、所沢駅西口駅前の景観が変化(更新)した。

#### 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況

- ・市街地再開発事業区域内に広場空間を整備し、一般に開放した。また、当該広場を市主催等のイベントで活用できるようにしたことから、駅周辺の他の広場・空地と連携し、街全体へ広がりをもった賑わいの創出に貢献するものである。
- ・歩行者デッキと接続する2階部分の廊下及びエレベーター・階段を公共用歩廊として一般に開放することにより、歩行者の安全性及び利便性の向上に貢献した。
- ・区画整理事業との一体施行を行ったことで、地区内から狭隘道路をなくすことで防災性が向上したことや、木造建築の区域を再開発ビルに集約したことにより、西口地区の土地の高度利用及び建物の不燃化、耐震化に貢献した。
- ・時間貸しの駐車場、駐輪場を整備したことから、地区の駐車対策、駐輪対策に貢献した。

## 4) 交付対象事業の効果の発現状況

### (2) 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況

#### 「シティタワー所沢クラッシィ広場使用細則」

(イベント貸切使用)

所沢市が主催(共催を含む。)する、所沢市の活性化等に寄与するイベントを行う場合、イベント貸切使用させることができるものと規定した。

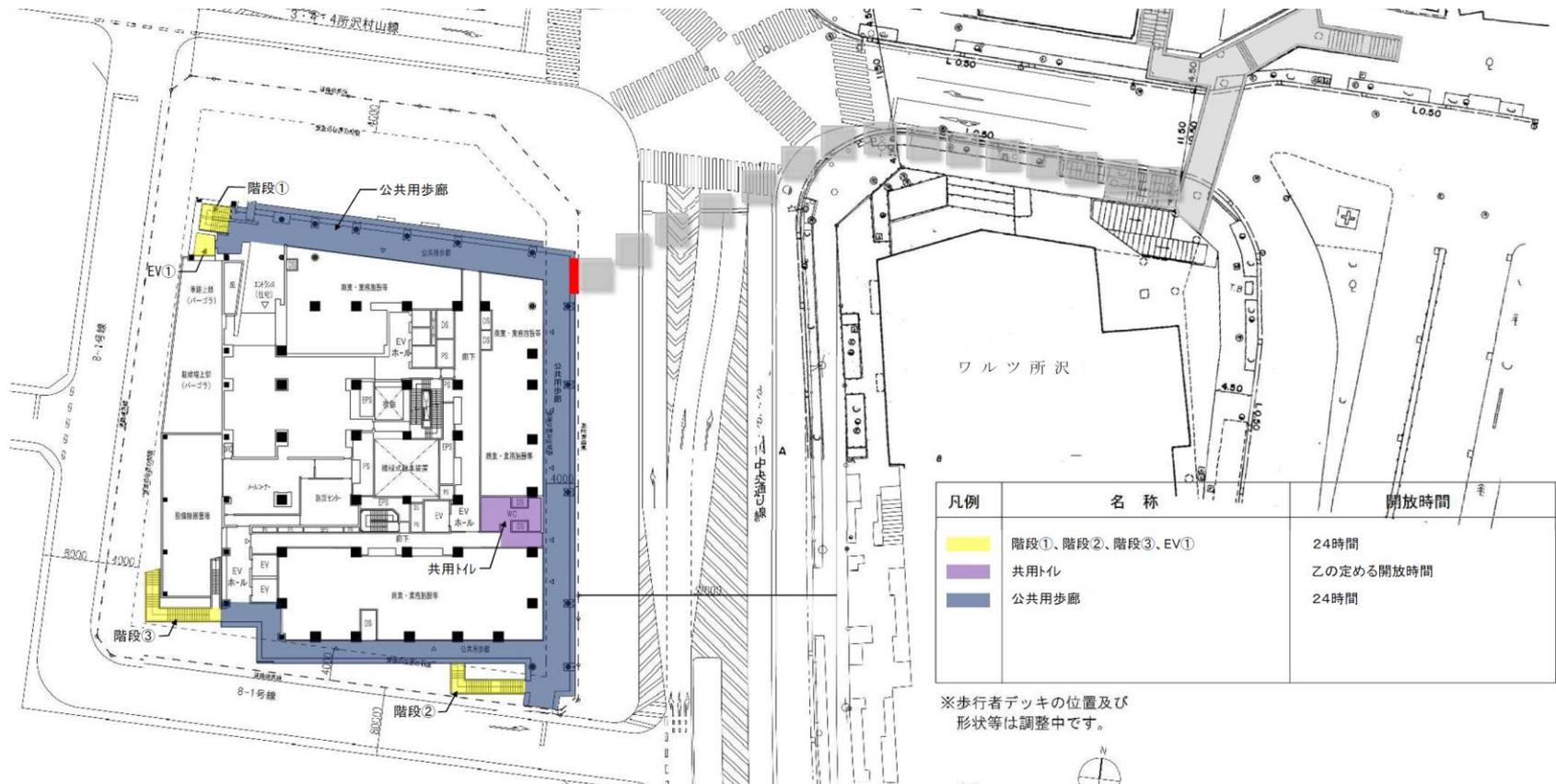


元町広場や所沢東町第一種市街地再開発事業地前に整備予定の広場等、駅周辺の他の広場・空地と連携することで、街全体を対象とする、面的広がりをもったにぎわいの創出に貢献するものである。

## 4) 交付対象事業の効果の発現状況

### (2) 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況

「所沢駅西口駅前ペDESTリアンデッキ接続に関する協定書」  
⇒外周歩廊、外部エレベーター、階段を一般に開放



## 4) 交付対象事業の効果の発現状況

### (2) 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況

区画整理との一体的に施行

- 木造建築のエリアを取り込むことで、土地の高度利用、建物の不燃化、耐震化
- 狭隘道路をなくすことで緊急車両の通行が可能となり防災性向上



## 4) 交付対象事業の効果の発現状況

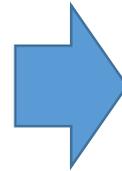
### (2) 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況

#### 時間貸し駐車場、駐輪場の整備

自動車: 35台(地下)

自動二輪: 5台(地上)

自転車: 71台(地上)



地区の駐車対策、駐輪対策に貢献



駐車場入口



駐車場(バイク)



駐輪場

## 2. 特記事項（今後の方針等）

---

### 1)今後の方針

所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業の施設建築物が完成し、所沢駅周辺地区整備計画(重点配分)(第2期)は本年度をもって計画期間の終了を迎えるが、所沢駅周辺地区のまちづくりを対象とし、当該計画と関連する所沢駅周辺地区整備計画(以下「関連計画」という。)(第2期)については、計画期間の途中である。関連計画(第2期)では、区画整理事業により広域集客型商業施設予定地を整備するため、駅商業施設のリニューアルによる指標への効果を勘案すると、今後も街のにぎわいが増加することが見込まれることから、引き続き、関連計画(第2期)に基づき所沢駅周辺地区のまちづくりを進めることとする。

### 3. 事後評価書 概要説明書について

# 社会資本総合整備計画 事後評価書

## 概要説明資料

### 社会資本総合整備計画とは？

国土交通省所管の社会資本整備総合交付金を受けて、西口街づくりに係る事業を実施するにあたり、必要な計画です。今回、事後評価を行った計画は、平成31年度～令和2年度の「所沢駅周辺地区整備計画（重点配分）（第2期）」という計画です。本計画では「居住人口を7,400人に増加させる」、「所沢駅の乗降人員を107,000人に増加させる」、「都市景観や街並みに対する市民の満足度を向上させる」を目標としていました。

### 事後評価について

計画期間終了後に、事業の進捗状況・効果の発現状況・評価指標の最終目標値の実現状況・今後の方針を事後評価書としてまとめ、国土交通大臣に報告し、市民に公表する必要があります。事後評価の実施に当たっては、第三者の意見を求めるよう規定されており、所沢市では、公共事業評価委員会に意見を求めました。

# 所沢駅周辺地区整備計画（重点配分）（第2期）

## 事後評価書への記載事項

### 計画の成果目標（定量的指標）

居住人口を6,594人(H29.12)から7,400人(H32)に増加	定量的指標の定義及び算定式	事業地区を含む周辺に居住する人口（御幸町+東町+日吉町+東住吉）の統計により算定する。			
	交付対象事業の効果の発現状況	市街地再開発事業の施設建築物が完成し、新規入居が開始したことにより、居住人口が増加した。			
	指標の達成状況	目標値	7,400人	実績値	7,207人
	目標値と実績値に差が出た要因	計画期間以前より、関連計画策定と前後して、分譲共同住宅（民間開発）の建設が進み、地区人口は増加の傾向を示していたが、施設建築物への新規入居の開始から目標の期日までの期間が短かったため、当該建築物において見込んでいた入居者数が積みあがらなかったことが、主な要因と考えられる。			
所沢駅の乗降人員を102,732人(H29)から107,000人(H32)に増加	定量的指標の定義及び算定式	所沢駅の乗降人員（年度内の一日平均）により算定する。			
	交付対象事業の効果の発現状況	—			
	指標の達成状況	目標値	107,000人	実績値	78,002人
	目標値と実績値に差が出た要因	民間開発による人口増加や駅商業施設のリニューアルによる規模拡大、所沢駅東口への新たな企業の誘致など、駅周辺の動向が影響し、乗降人員が増加傾向にあったことから、目標の達成が期待されたが、新型コロナウイルス（COVID-19）の流行により人の流動に制限が加えられ、人の行動変容により大幅に乗降人員が減少し目標値に遠く及ばなかったことから、本来期待された事業による効果が確認できなかった。			
都市景観や街並に対する市民の満足度の向上	定量的指標の定義及び算定式	市民意識調査における項目『都市景観や街並の満足度』に対する「満足」+「まあまあ満足」している割合（%）で算定する。			
	交付対象事業の効果の発現状況	市街地再開発事業の施設建築物が完成することで、駅舎リニューアルと併せて、所沢駅西口駅前前の景観が変化（更新）した。			
	指標の達成状況	目標値	64.0%	実績値	66.9%
	目標値と実績値に差が出た要因	令和3年度市民意識調査の調査項目において、狭山丘陵などの森林の景観に続き、駅前や商業施設などにぎわいのある景観についても市民からの評価を得ていることから、令和2年に所沢駅の駅舎がリニューアルし、物販店や飲食店が新規出店したことと併せて、所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業による施設建築物が完成するなど、市の表玄関となる所沢駅西口駅前前の景観が変化（更新）したことも、市民満足度を押し上げることに貢献したものと考えられる。			

# 所沢駅周辺地区整備計画（重点配分）（第2期）

## 補足説明

### 1. 事業の概要

所沢市では、所沢駅周辺を『市の表玄関にふさわしい魅力と活力あふれる新生活拠点』とするため、本事業を含め複数の事業を進めております。本事業は市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るもので、地上29階、地下2階の高層建築物に、311戸の住居と商業・業務スペース（1、2階）を整備するものです。

### 2. 指標の説明

『市の表玄関にふさわしい魅力と活力あふれる新生活拠点』として、にぎわいがあり、安心して住めるまちを実現することで、多くの来街者が訪れ、定住場所として選んでいただき、魅力的になった表玄関に市民が満足するものと考え、3つの指標を定めました。

### 3. 事業の進捗

所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業の工事は終了しました。今後は、所沢駅西口土地区画整理事業、所沢東町第一種市街地再開発事業と関連する道路整備、所沢駅周辺都市再生整備計画事業を要素事業とする「所沢駅周辺地区整備計画（第2期）」に基づき、まちづくりを進めていきます。

---

---

ご清聴  
ありがとうございます  
ございました

---

---

---