

事後評価書

1. 曳舟駅前地区……………P 1-1～ 1-4
2. 大阪竜華都市拠点地区……………P 2-1～ 2-5
3. 花畑団地地区……………P 3-1～ 3-4

| | | | |
|---------|-------------|---|-------------------------|
| 地 区 名 | 曳舟駅前地区 | | |
| | 所 在 | 東京都 墨田区東向島二丁目・押上二丁目・京島一丁目各地内 | |
| | 事 業 手 法 | 第一種市街地再開発事業 | |
| | 地 区 面 積 | 約 2.8ha | |
| | 採 択 年 度 | 平成 13 年度(都市計画決定) | |
| | 評 価 の 区 分 | 事業完了後5年 | |
| 地区の概要 | 位 置・交 通 条 件 | 東武伊勢崎線・亀戸線「曳舟駅」徒歩1分 京成押上線「京成曳舟駅」徒歩1分 | |
| | 従 前 の 状 況 | 【用途地域等】 商業、近隣商業、準工業 【権利者数】 272名(土地建物所有者84名、土地所有者20名、借地権者74名、借家権者94名) 【既存家屋数等】 142棟 【土地利用状況】 宅地約2.5ha、公共用地(道路)約0.3ha | |
| | 事 業 の 経 緯 | 平成6年5月、10月 墨田区及び準備組合からコーディネート協力要請 平成7年7月、8月 墨田区・準備組合から市街地再開発事業(機構施行)の事業要請 平成8年4月 再開発地区新規採択承認(1.6ha) 平成10年4月 再開発地区拡大採択承認(2.8ha) 平成13年11月 都市計画決定 平成15年10月 事業計画認可 平成16年9月 権利変換計画認可 平成18年10月 I街区躯体工事着手 平成21年11月 I街区工事完了公告、II街区躯体工事着手 平成22年11月 II街区工事完了公告 平成23年3月 事業完了 | |
| | そ の 他 | — | |
| 計 画 諸 元 | 建物計画 | | |
| | | I 街区 | II 街区 |
| | 敷地面積 | 約 11,900 m ² | 約 9,600 m ² |
| | 規模、高さ | 地下1階から地上41階 約 142m | 地下1階から地上7階 約 39m |
| | 延床面積 | 約 87,500 m ² | 約 50,300 m ² |
| | 用途 | 共同住宅(830戸)、商業施設、駐車場・駐輪場 | 商業施設、駐車場・駐輪場 |

| <p>1. 事業目的等</p> | <p>事業の目的</p> <p>機構参画の意義</p> | <p>墨田区北部広域拠点の中心として、商業・都市型住宅等の集積を図るとともに、都市基盤の整備と併せた面整備により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。</p> <p>東京でも有数の木造密集市街地であり権利が輻輳しており、地元組織だけでは合意形成が困難であった。 墨田区及び地元組織から、市街地再開発事業の経験と実績が豊富な機構に対して施行要請があったため、当機構が事業を施行した。</p> | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|----|----|------|----------------------|----------------------|-----|-------|-------|
| <p>2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)</p> | | <p>事業費 実績: 約 432 億円</p> | | | | | | | | | |
| <p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p> | <p>災害に強い都市構造の形成</p> <p>安全で快適な都市生活の実現</p> | <p>○密集市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 大街区化 ▪ 道路の拡幅 【従前】約 3.8～4.0m 【従後】12～14m ▪ 歩道、歩道状空地の整備 <p><道路面積・道路率></p> <table border="1" data-bbox="555 954 1248 1093"> <thead> <tr> <th></th> <th>従前</th> <th>従後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路面積</td> <td>3,254 m²</td> <td>6,376 m²</td> </tr> <tr> <td>道路率</td> <td>11.6%</td> <td>22.8%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 各宅地の境界を確定させるとともに、未接道宅地や既存不適格建物等を解消し、輻輳する所有権・借地権・借家権(合計 272 人)を権利変換により整理。 ▪ 耐火建物の建築による防災性の向上 (不燃領域率 約 49% →100%) <p>○多様な住宅の供給、子育て支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 都市型住宅 830 戸 (UR 賃貸住宅 490 戸、分譲等 340 戸) 整備 ▪ 墨田区のコミュニティ住宅(36 戸)を整備し、組合施行再開発を含む他事業の進捗に寄与 ▪ I 街区(住宅棟低層部)に保育園整備(約 380 m²) <p>○多様な交流の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 曳舟駅側に広場(約 400 m²)を整備し、地区居住者及び周辺住民の憩いや交流の場として活用 例) 自治会や商店会主催によるイベント開催場所 <p>○買物利便性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 大型商業施設の整備(II 街区、売場面積約 17,000 m²)により、墨田区北部地域の買物客の利便性が向上 | | 従前 | 従後 | 道路面積 | 3,254 m ² | 6,376 m ² | 道路率 | 11.6% | 22.8% |
| | 従前 | 従後 | | | | | | | | | |
| 道路面積 | 3,254 m ² | 6,376 m ² | | | | | | | | | |
| 道路率 | 11.6% | 22.8% | | | | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p> | <p>都市機能の高度化</p> | <p>○多様な交流の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ I 街区(住宅棟)の竣工(平成 20 年度)以降、最寄駅の乗降客数が増加 曳舟駅:年+2~5% 京成曳舟駅:年+0~2% (平成 23 年度を除き、平成 20 年度から平成 25 年度まで) |
| <p>4. 実施環境</p> | <p>1) 事業の進捗</p> <p>2) 事業リスクへの対応</p> <p>3) コスト縮減や新技術・制度等の導入</p> | <p>当初事業計画:平成 21 年度事業完了 変更事業計画:平成 22 年度事業完了</p> <p>○保留床処分リスク I 街区においては特定業務代行方式、II 街区においては特定建築者方式を活用し、保留床の早期処分を行った。</p> <p>○権利者従後住宅への直接移転 工事を段階的に進めることで、一部の権利者については(仮移転なく)従前住宅から従後住宅への直接移転を実施し、権利者負担軽減を図った。</p> |
| <p>対応方針案</p> | <p>今後の事後評価の必要性</p> <p>改善措置の必要性</p> | <p>有・<input checked="" type="radio"/>無 (いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治体及び民間事業者との連携のもと、密集市街地の改善を図るとともに、商業・都市型住宅等の集積を実現し、墨田区北部広域拠点の形成を促進したこと。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。 <p>有・<input checked="" type="radio"/>無 (いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p> |
| <p>同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後とも、民間事業者の参画誘導方策を効果的に選択し、民間との協働を図る。 ・ また、密集市街地の整備にあたっては、市街地再開発事業をはじめとする多様な事業スキームを活用するとともに、周辺まちづくりへの波及効果の創出に努める。 | |

曳舟駅前地区（市街地再開発事業）

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

区域図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

| | | |
|-------|------------|--|
| 地 区 名 | 大阪竜華都市拠点地区 | |
| | 所 在 | 大阪府八尾市北亀井町二丁目・三丁目、龍華町一丁目・二丁目の各一部 |
| | 事 業 手 法 | 土地区画整理事業 |
| | 地 区 面 積 | 約 24.6ha |
| | 採 択 年 度 | 平成 8 年度(都市計画決定) |
| | 評 価 の 区 分 | 事業完了後 5 年 |
| 地区の概要 | 位置・交通条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・大阪駅から約 13km 圏 ・JR 関西本線久宝寺駅の南側に隣接 |
| | 従前の状況 | <p>【用途地域等】 工業地域、準工業地域、商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域</p> <p>【権利者数】 12 名</p> <p>【既存家屋数等】 41 棟</p> <p>【土地利用状況】 宅地(約 96%) 公共用地(約 4%)</p> |
| | 事業の経緯 | <p>昭和 59 年 2 月 竜華操車場ヤード機能停止</p> <p>平成 3 年 8 月 八尾市から土地区画整理事業の検討要請</p> <p>平成 4 年 1 月 竜華地区開発整備計画調査委員会の発足</p> <p>平成 6 年 3 月 大阪産業都市拠点(竜華地区)開発推進会議の発足(府)</p> <p>竜華地区都市拠点整備推進会議の発足(市)</p> <p>平成 7 年 12 月 「大阪竜華都市拠点地区の整備に関する覚書」締結(大阪府・八尾市・公団)</p> <p>平成 8 年 7 月 都市計画決定(土地区画整理事業・道路・流域下水道)</p> <p>平成 8 年 8 月 大阪府・八尾市より土地区画整理事業の事業要請</p> <p>平成 9 年 9 月 事業計画認可の公告</p> <p>平成 10 年 12 月 用途地域(変更)地区計画(当初)都市計画決定</p> <p>平成 16 年 4 月 都市計画道路等供用開始</p> <p>駅前広場暫定供用開始</p> <p>平成 16 年 5 月 八尾市立病院開院</p> <p>平成 16 年 8 月 用途地域(変更)都市計画決定</p> <p>平成 16 年 12 月 地区計画(変更)都市計画決定</p> <p>平成 17 年 7 月 第 4 回事業計画変更認可</p> <p>平成 18 年 1 月 換地処分公告</p> |
| そ の 他 | — | |

| 計 画 諸 元 | | 【事業計画概要】 | | | | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|---|-----------------|----------------------|--------------------------|---------|---------------|-----------|-----------------|------------|
| | | 事 項 | | 実 績 | 参考:当初計画 (H9.9 事業計画認可) | | | | | |
| | | 事業期間※ | | 平成 9 年度 ～平成 22 年度 | 平成 9 年度 ～平成 22 年度 | | | | | |
| | | 概算事業費 | | 約 239 億円 | 約 290 億円 | | | | | |
| | | 換地処分 | | 平成 17 年度 | 平成 17 年度 | | | | | |
| | | 土 地 利 用 計 画 | 公共用地 | 7.8ha (31.6%) | 7.8ha (31.6%) | | | | | |
| 宅地 | 16.8ha (68.4%) | | 16.8ha (68.4%) | | | | | | | |
| 計 | 24.6ha (100.0%) | | 24.6ha (100.0%) | | | | | | | |
| ※清算期間を含む | | | | | | | | | | |
| 1. 事業目的等 | 事業の目的 | 操車場跡地と隣接する大規模工場等を含む区域について、都市基盤となる駅前広場及びそれに接続する地区内幹線道路等の公共施設の整備と併せて、駅周辺の商業及び公益・文化施設の導入、都市型住宅地の整備による土地利用転換を図り、大阪府内陸部の新都市拠点を形成する。 | | | | | | | | |
| | 機構参画の意義 | <ul style="list-style-type: none"> 機構は、府市の要請に基づき、土地区画整理事業の施行者として、関連事業と連携した都市基盤の整備を推進 新都市拠点到にふさわしい都市の創出を図るため、関係者と調整を図りながら、多様な施設の立地誘導を行うとともに、補助事業や地区計画を活用して公民連携による質の高いまちづくりを実現 | | | | | | | | |
| 2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化) | | 事業費 実績:約 239 億円 | | | | | | | | |
| 3. 事業を実施することによる効果・影響 | 都市基盤の整備 | <p>○アクセス性の向上</p> <p>都市計画道路の整備による地区の骨格、広域的動線の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 竜華東西線(W=27m) の整備による広域幹線道路(大阪中央環状線)との接続 久宝寺線(W=22-34m) 等 道路率 従前 1.9%→従後 27.1% | | | | | | | | |
| | | <p>○駅利用の利便性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅南側に駅前広場(約 4,200 m²)を整備 駅前広場の整備に合わせてバス路線が開設 <p><参考>JR 久宝寺駅乗客数の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>平均乗客数/日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 7 年度 (事業前)</td> <td>約 5,400 名</td> </tr> <tr> <td>平成 18 年度 (換地処分)</td> <td>約 10,900 名</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年度</td> <td>約 16,000 名</td> </tr> </tbody> </table> <p>(出典)大阪府統計年鑑をもとに作成</p> | | | 年度 | 平均乗客数/日 | 平成 7 年度 (事業前) | 約 5,400 名 | 平成 18 年度 (換地処分) | 約 10,900 名 |
| 年度 | 平均乗客数/日 | | | | | | | | | |
| 平成 7 年度 (事業前) | 約 5,400 名 | | | | | | | | | |
| 平成 18 年度 (換地処分) | 約 10,900 名 | | | | | | | | | |
| 平成 25 年度 | 約 16,000 名 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|--|-------|----------------------------|--------|--------------|--------|--------------------------|
| 3. 事業を実施 することによ る効果・影響 | 都市基盤の 整備 | <p>○施設整備の工夫(公共用地の有効多層利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> 治水対策、急増する駅利用者への対応、歩行者デッキの連続を図るため、駅前広場に隣接して多目的広場等を整備 <table border="1"> <tr> <td>多目的広場</td> <td>広場面積約 2,700 m²</td> </tr> <tr> <td>自転車駐輪場</td> <td>整備台数 2,200 台</td> </tr> <tr> <td>雨水貯留施設</td> <td>貯留量 12,200m³</td> </tr> </table> | 多目的広場 | 広場面積約 2,700 m ² | 自転車駐輪場 | 整備台数 2,200 台 | 雨水貯留施設 | 貯留量 12,200m ³ |
| | 多目的広場 | 広場面積約 2,700 m ² | | | | | | |
| | 自転車駐輪場 | 整備台数 2,200 台 | | | | | | |
| 雨水貯留施設 | 貯留量 12,200m ³ | | | | | | | |
| 多様な都市 機能の導入 | <p>○八尾市立病院の移転・開院</p> <ul style="list-style-type: none"> 病床数 380 床(移転前と同)、診療科目数 16 科(移転前 12 科) 地域医療連携室の設置 近隣住民にも開かれた「まちなかステーション」※の設置 ※住民票や印鑑証明等の自動交付機など 大阪府指定地域医療支援病院 <p>○竜華水みらいセンター</p> <ul style="list-style-type: none"> 寝屋川南部流域下水道処理場の機能強化(処理能力 138,000m³/日) 上部は運動施設、商業施設等として活用 <p>○良好な都市型住宅の供給による地域活力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市型住宅の導入(2,058 戸) 地区内居住人口 約 4,300 名(平成 26 年度末時点) (出典)八尾市住民基本台帳人口 | | | | | | | |
| 公民連携に よる街並み 形成 | <p>○歩行者の安全性・利便性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 公民連携による一体的な歩行者動線の整備 久宝寺駅・自由通路に接続し、地区内の主要施設を結ぶ歩行者専用デッキを整備(L=690m) まちづくり総合支援事業を活用 <p>○質の高い公共空間</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩道舗装、街路樹植栽、照明灯具、ベンチ、横断防止策などに配慮した質の高い道路施設を整備 ふるさと顔づくりモデル土地区画整理事業を活用 <p>○せせらぎの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 竜華水みらいセンターで処理した高度処理水を、せせらぎ用水として活用 公共空間と宅地空間が一体となってせせらぎ空間を整備 (L=350m うち八尾市 L=100m 民有地 L=250m) まちなか総合支援事業を活用 | | | | | | | |

| | | |
|--|------------------------|--|
| 4. 実施環境 | 1) 事業の進捗 | 当初計画どおり |
| | 2) 事業リスクへの対応 | <p>○事業の継続性工場の移転補償に係るリスク 大規模工場の事業継続を前提とした移転を実施するために、関係者間で覚書・確認書を締結し、移転用地の確保、補償内容の概ねの合意を行うことにより、事業遅延リスクを回避。</p> <p>○保留地処分リスク 事業関係者との役割分担に基づき、確実かつ早期な保留地処分により処分リスクを軽減。</p> |
| | 3) コスト縮減や新技術・制度等の導入 | — |
| 対応方針案 | 今後の事後評価の必要性 | <p>有・<input checked="" type="radio"/>無（いずれかに○）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業関係者との連携のもと、適切な役割分担を行い、遅延なく事業を完遂したこと。 ・ さまざまな都市機能導入により新都市拠点を形成し、また公民の連携により、良好なまちづくりを実現したこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p> |
| | 改善措置の必要性 | <p>有・<input checked="" type="radio"/>無（いずれかに○）</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p> |
| 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等) | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後とも、事業の初期段階から、事業関係者と役割分担等を調整、明確化するとともに、保留地の安定的な処分により、事業実施の円滑化を図る。 ・ また、都市基盤の整備においては、事業関係者の意向をふまえ、公民が連携し、一体的なまちづくりが実現するよう努める。 |

大阪竜華都市拠点地区（土地区画整理事業）

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

区域図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

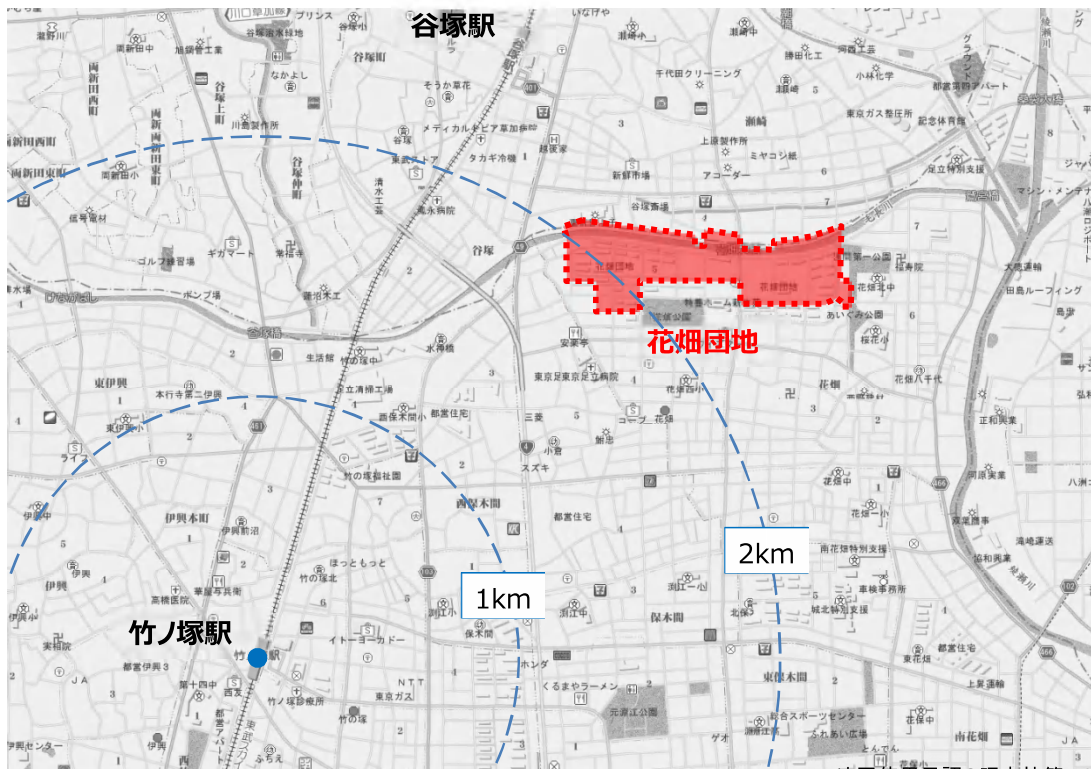
| | | | | |
|---------|---------------|---|---|-------------------------------------|
| 地 区 名 | 花畑団地 | | | |
| | 所 在 | 東京都足立区花畑 5-6 他 | | |
| | 事 業 手 法 | 建替事業 | | |
| | 地 区 面 積 | 約 7.8ha(団地全体約 19.0ha) | | |
| | 採 択 年 度 | 平成 21 年度 | | |
| | 評 価 の 区 分 | (最終)住棟完成後 1 年 | | |
| 地区の概要 | 位置・交通 条 件 | 東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅よりバス 15 分 | | |
| | 従前の状況 | UR 賃貸住宅： 昭和 38 年度管理開始 建替事業区域 1,157 戸（団地全体 2,725 戸） 2 階建 1 棟、5 階建 30 棟（団地全体 80 棟） 〈参考〉 団地全体平均専用床面積 37.82 m ² /戸 団地全体容積率約 65% | | |
| | 事業の経緯 | 平成 20 年 9 月 第1回居住者説明会(団地再生事業(一部建替)の着手と実施区域案の提示) 平成 21 年 7 月 第2回居住者説明会(計画条件の提示) 平成 23 年 9 月 移転期限 平成 23 年 11 月 用途廃止(事業区域) 平成 27 年 3 月 UR 賃貸住宅完成(事業完了) | | |
| | そ の 他 | — | | |
| 計 画 諸 元 | ○事業計画に基づく計画諸元 | | | |
| | 事 項 | 実 績 | 当初計画 (H21.7) | 変更理由等 |
| | 賃貸住宅 | 37 戸 (7 階建、1 棟) ※平均専床 57.66 m ² /戸 | 140 戸 (8 階建、1 棟) ※平均専床 63.55 m ² /戸 | 戻り入居希望者 変動に伴う変更 |
| | 土地賃貸 | 商業施設、保育 所、高齢・医療施 設 19,401 m ² | — | 市場動向を鑑 み、一部土地譲 渡から土地賃貸 に変更 |
| | 土地譲渡 | 大学用地、複合 施設 50,856 m ² | 分譲住宅等 65,225 m ² | 上記に伴う変更 |
| | 道路移管 | 2,844 m ² | 2,198 m ² | 足立区との協議 による変更 |
| | スケジュール | 実 績 | 当初計画 | 変更理由等 |
| | 用途廃止 | H23.11 | H23.10 | 戻り住宅戸数変 更による計画変 更 |
| | 工事着手 | H25.11 | H24. 4 | |
| | 管理開始 | H27. 3 | H26. 3 | |

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| 1. 事業目的等 | 事業の目的 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 建替事業により、新規 UR 賃貸住宅建設による居住環境の整備及び商業施設等の誘致による生活利便性の向上を図る。 ▪ 団地の再生と併せて、歩行者通路、広場の整備等を行い、良質な景観形成や快適な歩行者空間を形成することにより、団地周辺環境と調和した市街地の整備を図る。 |
| | 機構参画の意義 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 居住の安定に配慮した建替事業の実施。 ▪ 整備敷地を活用し、高齢者の安心居住、子育て支援、地域の生活利便性に資する施設の誘致。 ▪ 建替事業の実施に併せて、敷地内に歩道状空地等の整備・緑化の実施。 |
| 2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化) | | <p>事業費:概ね変更なし</p> <p>事業期間:管理開始時期 1 年遅延</p> |
| 3. 事業を実施することによる効果・影響 | 居住水準の向上等 | <p>○居住水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 規模の改善 約 1.5 倍 (平均専用床面積 建替前 37.82 m²⇒建替後 57.66 m²) <p>○住宅性能</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 設備(床暖房、浴室暖房乾燥機、エアコン、ビルトインコンロ、CATV、インターネット等) ▪ 性能(バリアフリー、EV、手すり設置等) <p>○安全性・防犯性</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 自動火災報知機、防犯カメラの設置 <p>○入居者等の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 応募倍率 1.8 倍 ▪ 住宅設備、間取り、日当たりが良い等の評価 <p><参考>管理開始以降の空家率 0%(H27.11 時点)</p> |
| | <p>少子高齢化への対応</p> <p>公共空間の整備</p> <p>景観・環境共生への取り組み</p> | <p>○高齢・医療施設等の誘致 1 施設(H28.8 開設予定) (施設内訳)</p> <p>サービス付き高齢者住宅 (定員 100 名)</p> <p>回復期リハビリ病院 (定員 180 名)</p> <p>○認可保育所の拡充(団地内保育園の建替)(H28.4 開設予定)</p> <p>土地賃貸面積 2,338 m² (0~5 歳児、定員 170 名)</p> <p>※既存定員 140 名</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 周辺道路及び歩道の拡幅、緑化等に配慮した屋外整備実施により、安全で快適な歩行者空間を実現 ▪ 景観行政団体である足立区との協議により、花畑地区景観ガイドラインを策定。 ▪ 民間事業者に対して、景観ガイドラインに基づく街並みや、環境に配慮した取り組み(雨水浸透施設設置、屋上緑化の実施)を誘導。 |

| | | |
|--|------------------------|--|
| 3. 事業を実施することによる効果・影響 | 生活利便性の向上 | <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設(店舗面積 約 4,580 m²)の誘致による生活利便性の向上、新たな賑わいの創出 |
| | 地域のまちづくりとの連携 | <ul style="list-style-type: none"> ・地元住民団体、足立区及び機構を会員とした「まちづくり協議会」をH22に立ち上げ、各者協働によるまちづくりを進めることを目的とした活動を実施 ・整備敷地の活用による大学誘致など、地方公共団体等と連携したまちづくり推進への寄与 大学用地:敷地面積約 4.7ha (H32 年度開設予定) |
| 4. 実施環境 | 1) 事業の進捗 | <ul style="list-style-type: none"> ・新規建設した UR 賃貸住宅については、戻り希望者数の変更に伴う計画見直しにより、入居が1年遅れた。 |
| | 2) 事業リスクへの対応状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設用地需要動向を鑑み、土地譲渡から土地賃貸(定期借地)に切り替えを行った。 ・商業施設や大学の誘致の際には、地区計画変更手続きが必要となり、スケジュールの遅延が懸念されたが、まちづくり協議会において関係者間の合意形成を図りながら手続きを進めたことにより、事業実施が円滑に進捗した。 |
| | 3) コスト縮減や新技術・制度等の導入 | <ul style="list-style-type: none"> ・団地再生(一部建替)事業の導入により、既存ストックの活用を併せた UR 賃貸住宅の建替え及び敷地の有効活用を実現し、多様な生活に対応したまちづくりに寄与。 |
| 対応方針案 | 今後の事後評価の必要性 | <p>有・無 (いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住性能、居住環境の向上などにより、良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・高齢・医療施設、子育て支援施設、商業施設、大学など、地域の活性化や生活利便性向上に資する施設の導入が図られたこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p> |
| | 改善措置の必要性 | <p>有・無 (いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p> |
| 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等) | | <ul style="list-style-type: none"> ・今後とも、移転計画や戻り入居など居住の安定に十分配慮を図りつつ建替事業を実施。 ・また、建替事業を通じた団地の活性化にあたっては、地域、事業者や地方公共団体との連携体制を構築し、地域の利便性を高める多様な機能の導入に努める。 |

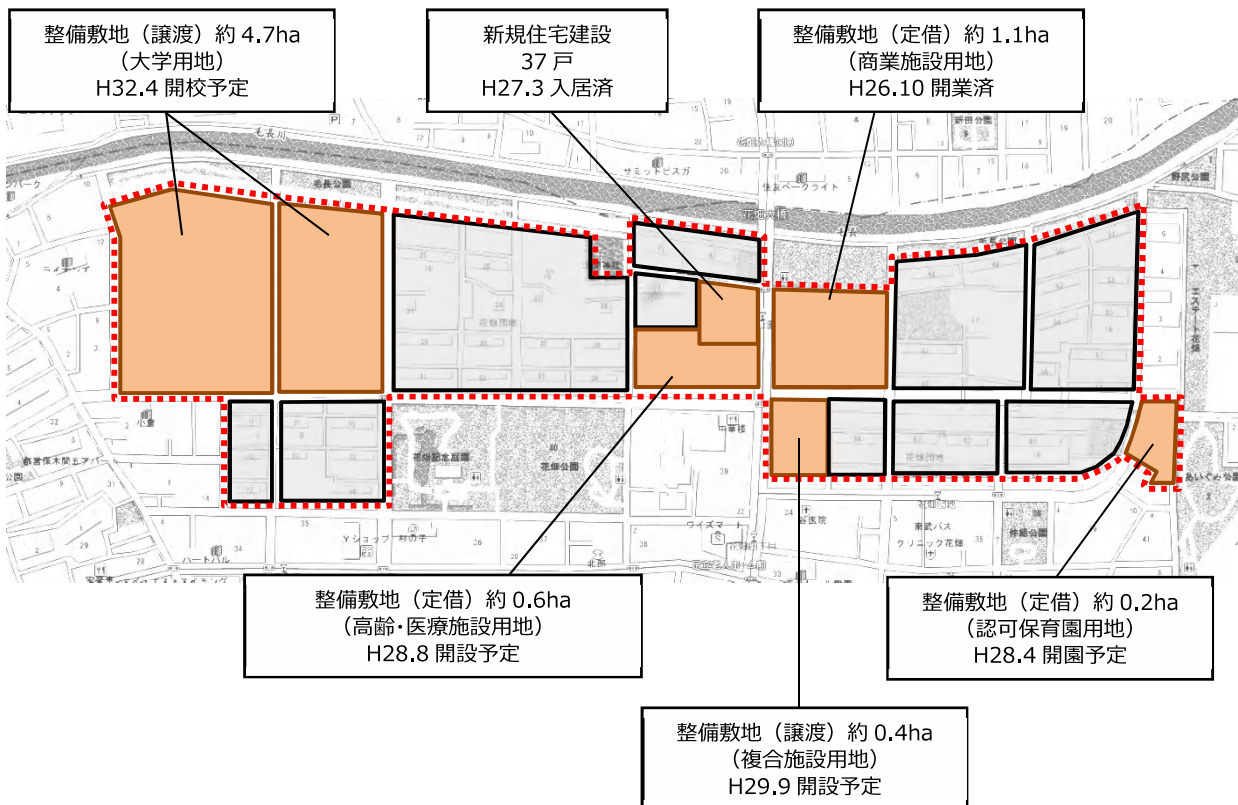
花畑団地〔建替事業〕

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

区域図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号