

事業再評価書

1	長岡市大手通坂之上町地区	2～4
2	北青山三丁目第二地区	5～7
3	泉北ニュータウン地区	8～11

事業再評価書

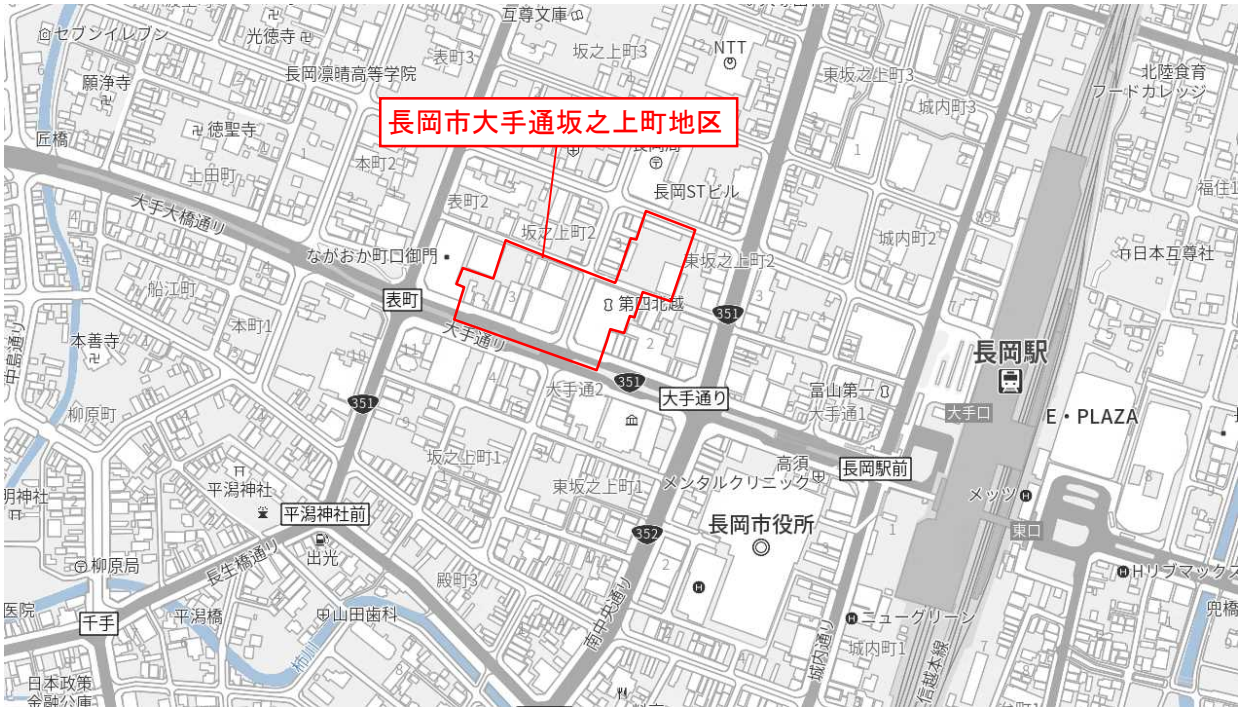
独立行政法人都市再生機構

地 区 名	所 在	長岡市大手通坂之上町地区
	事 業 手 法	新潟県長岡市大手通二丁目3番1号ほか
	地 区 面 積	第一種市街地再開発事業(UR 施行)
	採 択 年 度	約 1.7ha
	再 評 価 の 区 分	平成 30 年度
地 区 の 概 要	位置・交通条件	上越新幹線及び信越本線長岡駅から徒歩5分
	従前の状況	・権 利 者 数 ： 土地所有者3名、土地建物所有者4名、借地権者5名、借家権者 10 名 ・建 物 棟 数 : 13 棟 ・従前土地利用 : 公共用地及び宅地
	事業の経緯	平成 22 年 4 月 大和百貨店閉店 平成 22 年 6 月 UR が市から事業化検討調査業務を受託 平成 26 年 5 月 市から UR へ土地取得及び UR 施行の要請 平成 26 年 6 月 土地有効利用事業の実施に係る適合検証 (平成 26 年度第 1 回事業評価監視委員会) 平成 26 年 10 月 UR が旧大和百貨店の土地を取得 平成 29 年 3 月 UR 施行市街地再開発事業の実施に係る適合検証 (平成 28 年度 第 4 回事業評価監視委員会) 平成 30 年 7 月 都市計画決定(市街地再開発事業等) 平成 31 年 3 月 事業計画認可 令和元年 12 月 権利変換計画認可 令和 3 年 4 月 建築工事着工
計 画 諸 元		事業期間 平成 30 年度から令和 7 年度 事業費 約 263 億円 土地利用計画 建築敷地 約 13,300 m ² 公共用地 約 3,700 m ² 施設計画 A-1 街区 延床面積約 11,200 m ² (住宅・店舗) A-2 街区 延床面積約 18,600 m ² (公益施設・銀行) B 街区 延床面積約 14,000 m ² (公益施設・事務所) C 街区 延床面積約 12,600 m ² (駐車場・店舗)
1. 事業目的等	事業の目的	・長岡市中心市街地活性化基本計画(第 2 期計画)の核事業としての位置付けに基づき、交流拠点施設等を整備し、中心市街地全体への波及効果を生み出す。
	機構参画の意義	・主導者不在のために権利者による組合施行が困難であり、機構が有する施行権能に基づく事業実施が必要。
2. 政策効果分析		費用便益比 B/C=1.18

3. 事業を実施することによる効果・影響	まちなかの 通行量増加	・まちなか図書館・産学連携施設等の整備により、多様な人を、季節を問わず、受け入れる居場所をまちなかに提供
	中心市街地内の 起業数増加	・産業振興施設の整備により、学生や若者が起業しやすい場を提供することで産業人を育成
	若者のまちなか 居住人口増加	・A-1 街区における住宅供給のほか、大学や産業界との交流・連携を促進する施設(若者ラボ・イノベーションサロン等)の整備により貢献
4. 実施環境	1) 事業の進捗	・A-1、A-2、C街区については施設建築物工事着手済みであり、順調に進捗。
	2) 事業リスクの見込み	・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト削減や新技術・制度の導入	—
対応方針案		事業継続
対応方針案決定の理由		・施設計画の見直しにより、目標スケジュールから8か月程度遅延しているものの、事業目的等に変更はなく、事業は順調に進捗している。また、今後の事業進捗を妨げる要因は見られない。 以上のことから「事業継続」

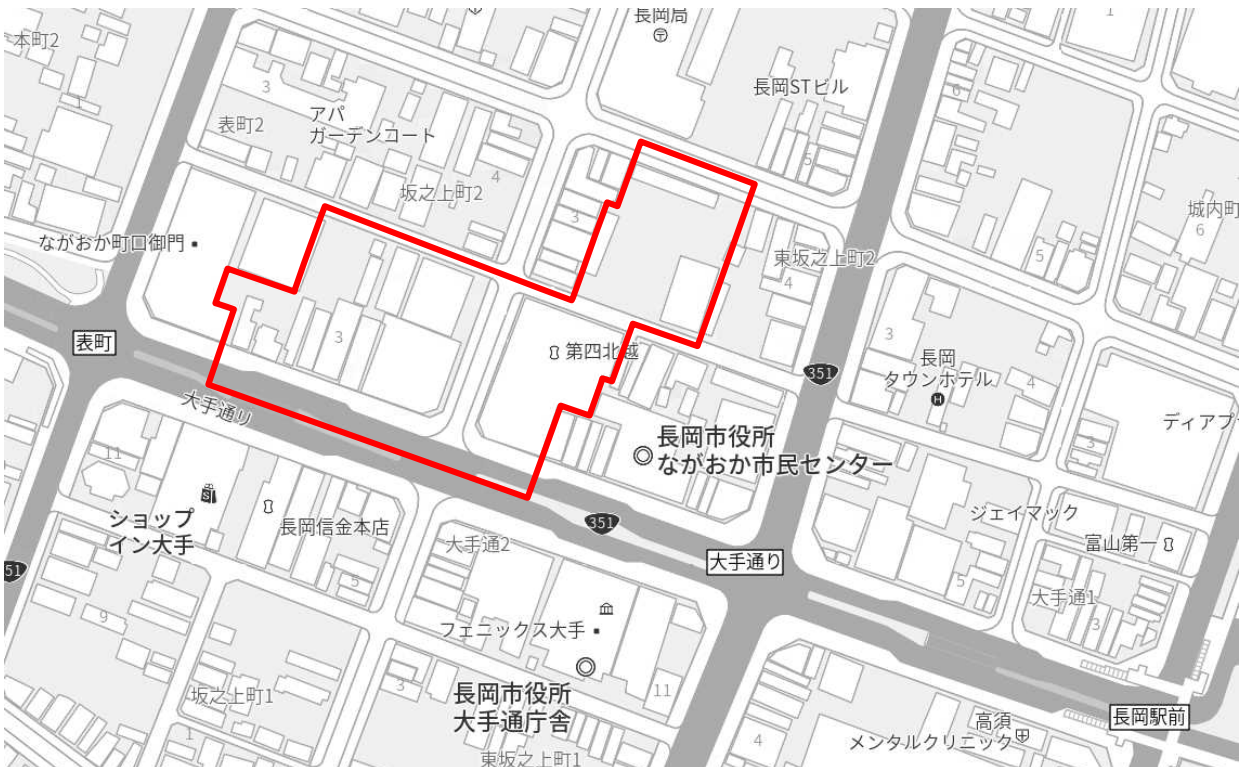
長岡市大手通坂之上町地区（市街地再開発事業）

位置図



©GeoTechnologies Inc. 「PL21001」

区域図



©GeoTechnologies Inc. 「PL21001」

地	区名	北青山三丁目第二地区	
	所在	東京都港区北青山三丁目 108 番外	
	事業手法	住宅市街地総合整備事業(都心共同住宅供給事業)	
	地区面積	約 0.2ha	
	採択年度	平成 30 年度(予算化)	
	評価の区分	補助事業費の予算化から5年間経過した時点で継続中の事業	
地区の概要	位置・交通条件	東京メトロ銀座線 表参道駅 徒歩約5分	
	従前の状況	<p>特定緊急輸送道路に指定されている国道 246 号(青山通り)に面した立地にあり、建物の耐震性能が不足(H18(2006)年度耐震診断の結果、Is 値 0.3 未満の箇所あり)し、対応が必要であった。</p> <p>○北青山三丁目第二市街地住宅(青朋ビル) 管理開始年度:昭和 42(1967)年度 敷地面積:約 0.2ha 建物用途:店舗・事務所・診療等(地下2~地上4階) UR賃貸住宅(5~11階) 従前管理戸数:129 戸(11 階建)</p> <p>○第2青朋ビル 建築年度:昭和 46(1971)年度 敷地面積:約 0.01ha 建物用途:店舗・事務所等(地下1~地上5階)</p>	
	事業の経緯	平成 18 年 11 月	耐震診断を実施 (耐震診断の結果、Is 値 0.3 未満の箇所あり)
		平成 24 年 7 月	オーナーと共同建替に係る勉強会を開始
平成 26 年 5 月		オーナーと共同建替に係る基本協定を締結	
平成 30 年 3 月		補助事業採択(国交省・住宅市街地総合整備事業(都心共同住宅供給事業))	
令和 2 年 8 月		従前建物 除却工事着工(~令和 3 年 8 月)	
令和 3 年 9 月		建築工事着工(~令和 6 年 4 月予定)	
その他			

計 画 諸 元		○建物計画	
		計画建物	地上 13 階・地下 1 階 鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)
		建築面積	1,647 m ²
		容積率	666%
		主要用途	店舗、事務所、住宅
		延床面積	17,937 m ²
		○事業費	
		全体事業費 (国費)	約 1 億円 (約 0.3 億円)
1.事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は特定緊急輸送道路である国道 246 号(青山通り)に面している。 ・区分所有建物の区分所有者の意向等を踏まえ、耐震性に問題のある現建物を除却、隣接地と一体で共同建替えを実施することにより、 <ul style="list-style-type: none"> ◆災害時の被害低減を図る緊急輸送機能を確保 ◆青山の地域特性を踏まえた最先端の文化・流行の発信拠点となる複合市街地の形成 に寄与することを目的とする。	
2.政策効果分析		B/C=1.76、残事業B/C=7.78	
3.事業を実施することによる効果・影響	安心・安全な都市環境整備の推進 青山の地域特性を踏まえた複合市街地の形成	東京都が指定する耐震化の努力義務建物を更新(建替え)することで、早期の安心・安全な都市環境整備に寄与する。 隣接する北青山三丁目地区再開発とともに、青山通り周辺の気品とにぎわいのある複合市街地の形成に寄与する。	
4.実施環境	1)事業の進捗	令和6(2024)年4月の竣工にむけて建設工事中	
	2)事業リスクの見込み	現時点で想定される大きなリスクはない	
	3)コスト削減や新技術・制度の導入	—	
対応方針案		事業継続	
対応方針案決定の理由		<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的等に変更はなく、今後の事業進捗を妨げる要因は見られない。 ・引き続き、区分所有建物の権利者との共同建替事業を実施することで緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進するとともに、青山エリアに相応しい都市機能の更新を進める予定 	

北青山三丁目第二地区(住宅市街地総合整備事業)

位置図



区域図



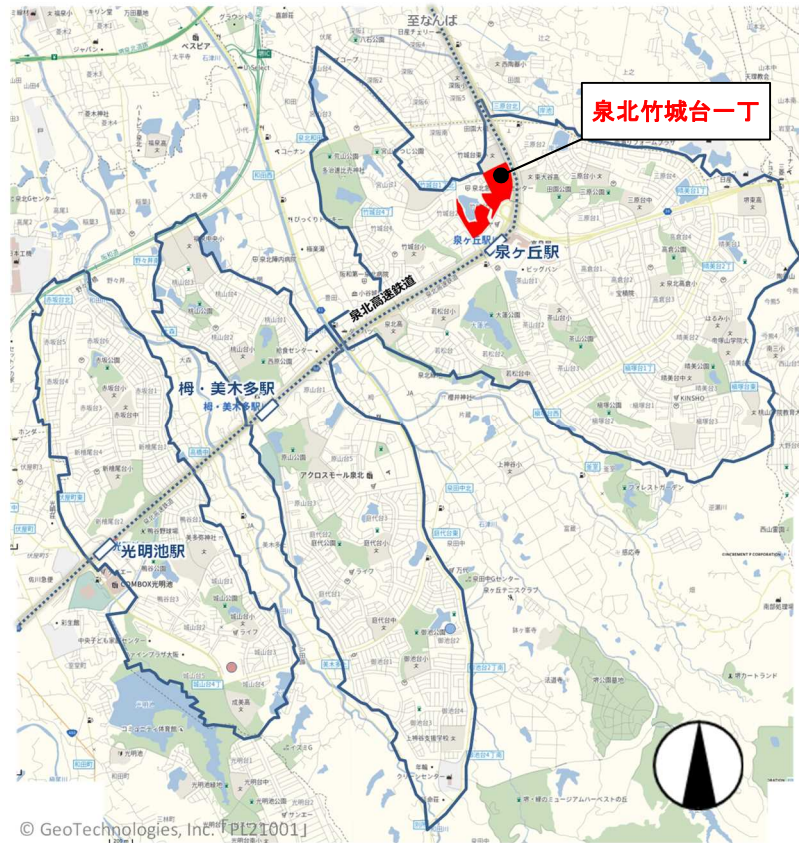
地 区 名	所 在	泉北ニュータウン地区
	事 業 手 法	大阪府堺市南区
	地 区 面 積	地域居住機能再生推進事業 〔住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)〕
	採 択 年 度	約 1,585ha
	評 価 の 区 分	平成 26 年度(予算化)
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」から徒歩約4分
	従 前 の 状 況	<p>地区内のUR泉北竹城台一丁団地は、建物老朽化のため、居住水準向上や土地有効利用の観点から建替時街区を迎える。</p> <p>○泉北竹城台一丁団地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理開始年度:昭和 46 年度 ・面積:約 10.6ha ・従前管理戸数:1,502 戸(5 階建:33 棟、11 階建:8 棟)
	事 業 の 経 緯	<p>平成 25 年 6 月 地域居住機能再生計画策定</p> <p>平成 26 年 3 月 地域居住機能再生推進事業 新規採択</p> <p>平成 29 年 3 月 建替事業着手</p> <p>平成 29 年 3 月 地域居住機能再生計画変更</p> <p>平成 30 年 3 月 地域居住機能再生推進建替事業 再評価</p> <p>令和元年 7 月 除却・基盤整備工事着工</p> <p>令和3年 2 月 建設工事着工</p>
	そ の 他	—

計 画 諸 元	○主要街区における UR 賃貸住宅等の建設																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>従前戸数</th> <th>建設戸数</th> <th>整備敷地[※]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1街区</td> <td>732 戸</td> <td>885 戸</td> <td>0.8ha</td> </tr> <tr> <td>2街区</td> <td>770 戸</td> <td>553 戸</td> <td>4.3ha</td> </tr> <tr> <td>全体</td> <td>1,502 戸</td> <td>1,438 戸</td> <td>5.1ha</td> </tr> </tbody> </table>		従前戸数	建設戸数	整備敷地 [※]	1街区	732 戸	885 戸	0.8ha	2街区	770 戸	553 戸	4.3ha	全体	1,502 戸	1,438 戸	5.1ha
		従前戸数	建設戸数	整備敷地 [※]														
	1街区	732 戸	885 戸	0.8ha														
2街区	770 戸	553 戸	4.3ha															
全体	1,502 戸	1,438 戸	5.1ha															
※移管道路等を除く賃貸または分譲敷地																		
○公益施設の整備 無し																		
○道路・公園の整備 移管道路：約 56m																		
○事業費（住宅市街地総合整備事業に係る事業費）																		
<table border="1"> <tr> <td>事業費 (国費)</td> <td>約 132 億円 (約 44 億円)</td> </tr> </table>		事業費 (国費)	約 132 億円 (約 44 億円)															
事業費 (国費)	約 132 億円 (約 44 億円)																	
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・持続発展可能な住宅地の再生に向けて、ニュータウンの貴重な資産である公的賃貸住宅を最大限に活用し、若年・子育て世代の居住促進、健康かつ幸せな暮らしに資する機能の導入、多彩な地域魅力の創造の3つの重点テーマの方向性に基づき、取組を進める。 ・堺市の上位計画による、ニュータウンとしての環境の保全と良好な住宅地の維持向上を目的に、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅から徒歩圏の郊外の大規模団地として建替を促進し、地域の特性に応じた新たな機能導入を図る。 ・駅から徒歩圏にある立地や環境を活かした敷地の有効利用・設備性能等居住水準の向上を図ることにより、都心に交通至便な立地に良質なストックを形成する。 																

2. 政策効果分析		B/C=1.08、残事業B/C=1.31
3. 事業を実施することによる効果・影響	周辺環境の向上	<p>【周辺のまちづくりとの連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・泉ヶ丘駅へのアクセスが良好な立地と、丑池等の周辺の自然を活かした住棟配置により駅前の都市的景観と丑池の自然景観をつなぐ魅力的な屋外空間を創出 ・堺市の緑道等と連続した団地内通路の整備により、既存の歩行者空間とネットワーク化し利用者の利便性と周辺の緑空間・丑池の親水性を両立 ・整備敷地は、地区の魅力向上に向け、用途地域に応じた商業施設等の誘致を検討中 ・団地内コミュニティ促進のため、キッチン設備や丑池側にウッドデッキを配し交流の図りやすい集会所を再整備
	居住水準の向上等 (UR賃貸住宅)	<p>【建替事業による居住水準の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多世代に対応した多様な型式を供給 ・設備の改善、バリアフリー化により安全性を向上
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> ・1街区先工区においては、現時点で遅延なく行政手続き及び工事が進捗しており、事業計画どおり令和5(2023)年3月の完成を予定している。 ・1街区後工区においては、事業計画どおり令和8(2026)年度中の完成を予定している。 ・2街区においては、移管道路整備や土地の引き渡しにおいても、事業計画どおり令和13(2031)年度末までの完了を予定している。
	2) 事業リスクの見込み	現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・1街区先工区の建設工事と併せ屋外空間の整備等を行うことで、居住水準の向上や歩行者動線の創出による居住環境整備が図られている。 ・集会所の整備や、今後創出される整備敷地への生活利便施設の誘致により、生活利便性の向上やミクストコミュニティの形成が期待される。 <p>以上のことから、「事業継続」</p>

泉北ニュータウン地区〔地域居住機能再生推進事業(住宅市街地総合整備事業)〕

位置図



区域図

