



平成 28 年度独立行政法人都市再生機構
事業評価監視委員会の開催等について

独立行政法人都市再生機構では、平成 29 年 3 月 7 日に平成 28 年度第 4 回事業評価監視委員会を開催しましたので、その開催概要等についてお知らせします。

お問い合わせは下記へお願いします。

【事業評価について】

本社 経営企画部 投資管理チーム

(電話) 045-650-0384

【事業実施基準適合検証について】

本社 都市再生部 事業戦略室

大都市戦略第 1 チーム

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 03-5323-2756

開催概要等

1. 平成 28 年度第 4 回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

- ① 日 時：平成 29 年 3 月 7 日（火） 15:00～18:05
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室
（新宿アイランドタワー13 階）

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・岩 沙 弘 道 （三井不動産株式会社代表取締役会長）
 - ・岡 絵 理 子 （関西大学環境都市工学部教授）
 - ・金 安 岩 男 （慶應義塾大学名誉教授）
 - ・河 島 均 （多摩都市モノレール株式会社代表取締役社長）
 - ・岸 井 隆 幸（委員長代理）（日本大学理工学部教授）
 - ・清 野 由 美 （ジャーナリスト）
 - ・黒 川 洸（委員長）（東京工業大学名誉教授）
 - ・奈 良 道 博 （弁護士）
 - ・深 尾 精 一 （首都大学東京名誉教授）
- （五十音順・敬称略。所属・役職は、開催当時のもの。）

(3) 議事

- ① 本委員会の審議内容等について
- ② 審議事項（事業評価）の説明
 - ・再評価実施事業の対応方針案について
 - ・事後評価実施事業の対応方針案について
- ③ 審議及び意見具申
- ④ 審議事項（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明
 - ・都市再生事業実施基準の適合検証結果について
- ⑤ 審議及び評価

(4) 議事概要

- ① 本委員会の審議内容等について
今回の審議事項について説明を行った。
- ② 審議事項（事業評価）の説明
 - ・再評価実施事業の対応方針案について
再評価実施事業 1 件に関して、事業目的、事業の実施環境等の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、独立行政法人都市再生機構から説明した。
 - ・事後評価実施事業の対応方針案について
平成 28 年度第 1 回事業評価監視委員会で抽出された事後評価実施事業 3 件に関し

て、事業目的、事業の実施環境等の概要、対応方針案（今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性の有無並びにその根拠）、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）について、機構から説明した。

③ 審議及び意見具申（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙 1】のとおり意見具申があった。

④ 審議事項（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明

・都市再生事業実施基準の適合検証結果について

都市再生事業実施基準の適合検証対象事業 2 件に関して、事業の実施概要及び適合検証結果を、機構から説明した。

⑤ 審議及び評価（審議結果）

上記の説明が行われたのち、検証結果に係る評価があった。

なお、都市再生事業実施基準の適合検証に係る④及び⑤の都市再生事業実施基準の適合検証結果並びに事業評価監視委員会の評価については、当該事業着手後に公表することとする。

2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成 29 年 3 月 17 日 機構にて決定）…【別紙 2】のとおり

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 29 年 3 月末を目途に機構の本部等にて閲覧に付す。

4. 都市再生事業に係る都市再生事業実施基準適合検証結果等及び事業評価監視委員会の評価について

平成 28 年度第 4 回事業評価監視委員会において審議のあった、1 (4)④の都市再生事業実施基準の適合検証結果及び 1 (4)⑤の事業評価監視委員会の評価のうち、事業に着手していないものの実施概要は【別紙 3】のとおりである。

また、平成 28 年度第 2 回事業評価監視委員会及び平成 28 年度第 3 回事業評価監視委員会において審議のあった、都市再生事業実施基準適合検証結果等について、今般、当該事業に着手したので、その結果等及び事業評価監視委員会の評価を【別紙 4】のとおり公表する。

事業評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

(1) 再評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
とよしまだい 豊四季台地区 〔住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）〕	千葉県 柏市	<p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ UR賃貸住宅の建替とあわせて、道路及び緑地の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による居住環境整備が図られている。 ・ 「地域医療福祉拠点」の形成に向けて、多様な世代の「生きがい」の創成や「ミクストコミュニティ」が深まるきっかけとなる施設の集積が期待される。 <p>以上のことから、「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり

(2) 事後評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する事業評価監視委員会の意見
<small>なるこだんち</small> 鳴子団地（第Ⅱ期）地区 〔建替事業〕	名古屋市 緑区	今後の事後評価の必要性	無 ・ 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。 ・ 利便施設（商業施設）の誘致により、地域の活性化や生活利便性向上が図られたこと。 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。	対応方針案のとおり
		改善措置の必要性	無 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。	
		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）	・ 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。	

	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
<small>かちどきえきまえ</small> 勝どき駅前地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 中央区	今後の事後 評価の必要性	無 ・ 民間事業者のみでは頓挫した事業を完遂し、良好な都市型住宅等を供給するとともに、公益施設を備えた地域のランドマークとなる施設建築物・公園を整備したこと。 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。	対応方針案のとおり タワーマンションの低層部の賑わいの創出について今後とも熟慮検討すること。
		改善措置 の必要性	無 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。	
		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）	・ 今後とも、完了後だけではなく、工事中も可能な限り周辺環境及び権利者生活再建に配慮することにより、事業への理解を得られるよう努める。 ・ また、事業の実施にあたっては、地域に必要な公益施設・公共施設を整備すること等により、都市の課題を解決し、地域の価値の向上を図る。	

	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
<small>わたなべどおりえききた</small> 渡辺 通駅 北 地区 〔土地区画整理事業〕	福岡市 中央区	今後の事後 評価の必要性	無 ・ 福岡都心部において、多様な権利者意向を丁寧に調整することで、都市計画道路の整備、共同化・高度利用化の実現、新たな都市機能を誘導し、防災性の高い複合市街地の形成を先導的に実施できた。 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。	対応方針案のとおり
		改善措置 の必要性	無 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。	
		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）	・ 今後とも、機構の持つ特性（公共性、中立性、信用力）、施行権能、事業遂行能力を最大限に活用し、必要に応じて地方公共団体の政策実現を支援するよう努める。 ・ 地方公共団体と連携するなどにより地権者意向を十分に把握し、事業組成に反映させるなど、円滑な事業実施に努める。	

【事後評価実施事業に関する事業評価監視委員会共通意見】

地元自治体等と十分な連携を図ること。

事業評価実施事業の対応方針

(1) 再評価実施事業の対応方針

地 区 名	事業手法等	対応方針
豊四季台	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	事業継続

(2) 事後評価実施事業の対応方針

地 区 名	事業手法等	対応方針	
		今後の事後評価の必要性	
鳴子団地（第Ⅱ期）	建替事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
勝どき駅前	市街地再開発事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
渡辺通駅北	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

以 上

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	橋本駅周辺地区	
	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	神奈川県相模原市緑区橋本一丁目、橋本二丁目の各一部
	地 区 面 積	約 14.3ha
検 証 年 度	平成 28 年度	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR横浜線・相模線橋本駅、京王相模原線橋本駅に隣接
	従 前 の 状 況	【用途地域等】第二種住居地域(60%/200%) 【土地利用状況】地区の大半を県立相原高校が立地し、その他は住宅等が立地
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 土地区画整理事業</p> <p>【計画概要】 橋本駅周辺地区において、公共施設整備と土地利用転換の一体的な推進により、賑わいや回遊性のある都市空間の形成を図り、「広域交流拠点」としての質の高いまちづくりを実現する。</p>	

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	長岡市大手通表町東地区	
	目的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	所在	新潟県長岡市大手通二丁目3番1号ほか
	地区面積	約 1.7ha
検証年度	平成 28 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	【用途地域等】 商業地域(80%/600%) 【土地利用状況】 公共用地及び宅地
	その他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 第一種市街地再開発事業</p> <p>【計画概要】 当地区は、長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画)の核事業として位置付けられており、郊外の市役所機能等を市の中心部に集中立地させる「まちなか型公共サービス」の実現のため、交流拠点施設等の整備等を行い、中心市街地活性化を図る。</p>	

【別紙4】

都市再生事業実施基準適合検証調書

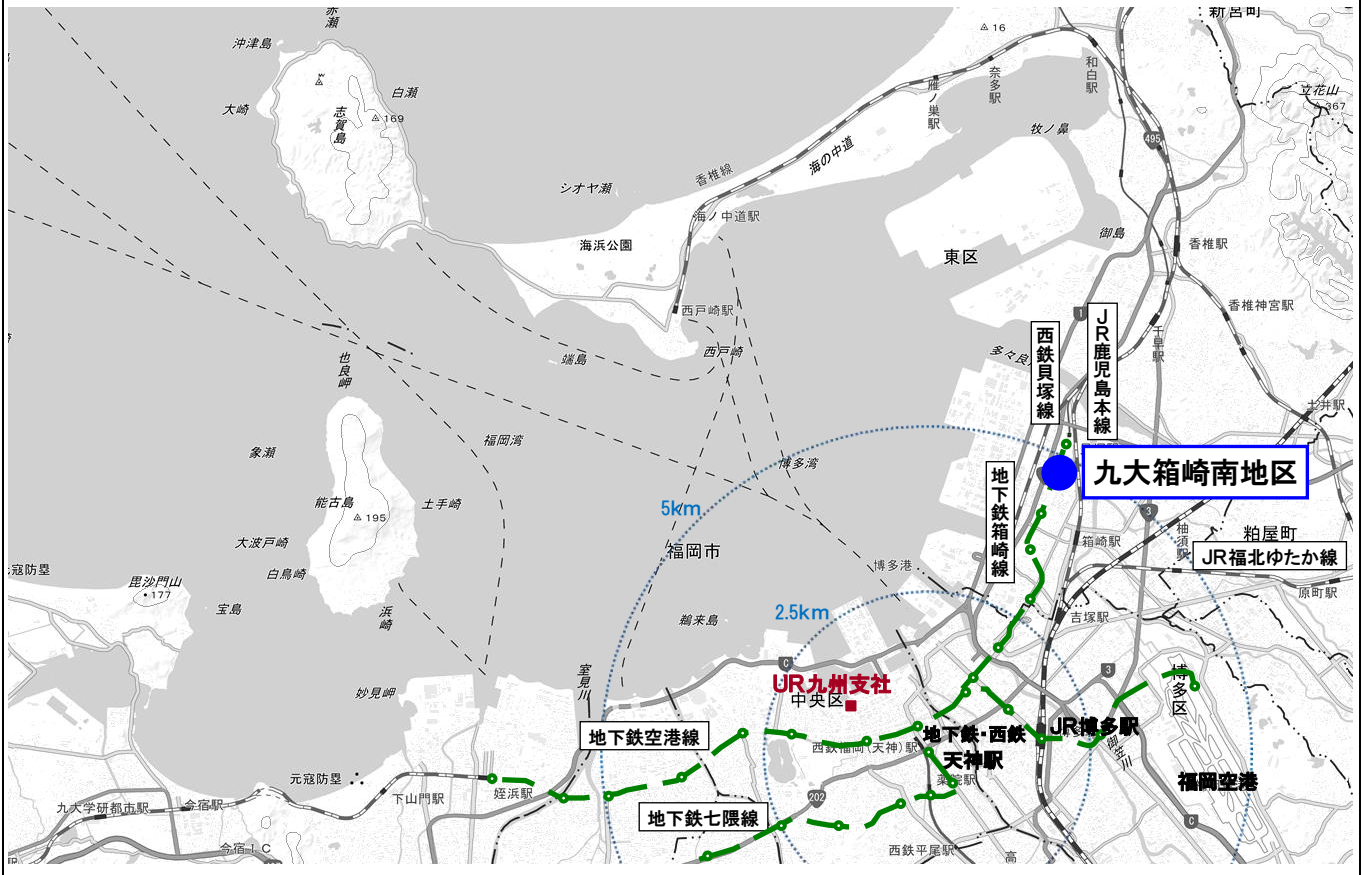
地 区 名	所 在	九大箱崎南地区
	事 業 手 法	福岡県福岡市東区箱崎六丁目ほか
	地 区 面 積	住宅市街地整備事業
	採 択 年 度	約 28ha
		平成 28 年度
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	地下鉄箱崎線「箱崎九大前」駅 徒歩 1 分 西鉄貝塚線・地下鉄箱崎線「貝塚」駅 徒歩 2 分 JR鹿児島本線「箱崎」駅 徒歩 5 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種、第二種住居地域 (60%/200%) 【土地利用状況】 九州大学箱崎キャンパス
	事 業 の 経 緯	平成 17 年 ~ 九州大学箱崎キャンパス移転開始
		平成 25 年 7 月 ~ (継続中) 市・九大「箱崎キャンパス跡地利用協議会」を開催 (機構は有識者として参加)
		平成 26 年 9 月 九大・機構「箱崎キャンパス跡地処分の検討に関する協力協定」締結
平成 27 年 3 月 市・九大「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」策定・公表		
	平成 28 年 9 月 市より機構へ南地区に係る事業要請	
そ の 他	—	
計 画 諸 元	【事業計画概要】 平成 17~30 年度で伊都新キャンパスへの移転が進む九州大学箱崎キャンパス跡地において、土地を取得し、九州大学および福岡市が策定した「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」に沿った一体的なまちづくりを推進する。	

地 区 名		九大箱崎南地区			
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの観点から機構実施が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 当地区は、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、大学の移転進捗を踏まえ、新たな都市機能を導入することや九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画を踏まえた一体的なまちづくりを実施する必要がある その推進に当たっては、豊富なまちづくりのノウハウや広大な開発を相当期間にわたって着実に実施した実績を有する機構による事業実施が必要 都市基盤の整備については、早期整備を図るため、機構による関連公共公益施設整備の直接施行制度の活用が必要 	適合
		地公体自らの実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> 市は、南エリアにおいて周辺地域が望む早期まちづくり(都市基盤整備等)の実施は困難 	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業の整備計画(平成29年1月) 	適合	
		地公体との役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 市は、都市計画手続き(道路、公園、用途変更、地区計画等)を実施 市は、都市計画道路等の関連公共施設の整備に必要な費用を負担 	適合	
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <九大箱崎周辺における賑わいの創出> 回遊性の向上、居住人口の増加 <防災機能の向上> 防災機能を有した都市計画公園や都市計画道路整備による災害時の防災性向上 	適合	
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<ul style="list-style-type: none"> <イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> 大規模で、かつ、大学移転にあわせた段階的な土地利用転換を行うため、長期間の土地保有を要し、都市計画手続きや基盤整備等に係る事業の長期化リスクが内在するため 	適合	
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設や住宅整備については、公募により土地を取得した民間事業者等が実施 	適合	
		事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている 	適合	
確認結果		適合・適合見込(いずれかに○)			

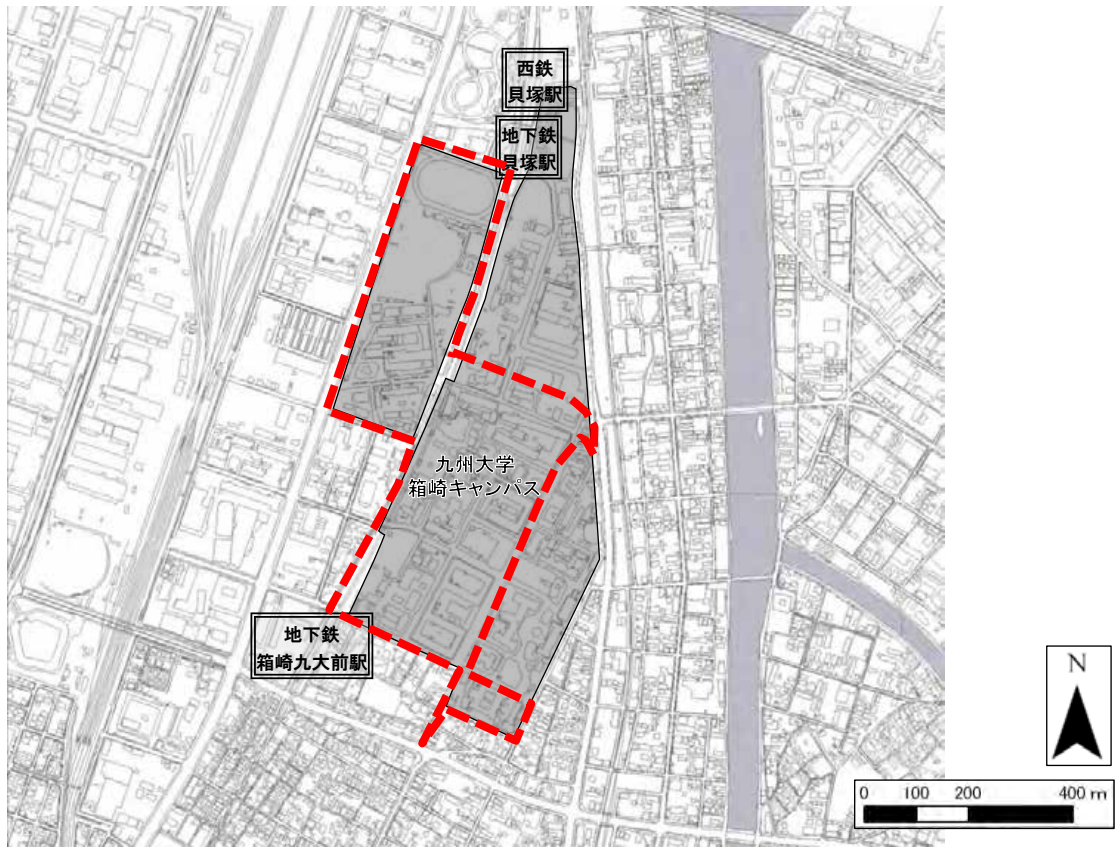
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 なお、今後は採算性の裏付けとなる数字の根拠の説明を丁寧に行うこと。
------------------------	--

九大箱崎南地区[住宅市街地整備事業]

位置図



区域図



この地図の作成に当たっては、国土地理院の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平 28 情使、第 144 号)

平成28年度 第2回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

九大箱崎南地区

平成28年9月26日
独立行政法人都市再生機構

位置図

【所在地】

福岡県福岡市東区箱崎六丁目ほか

【交通】

地下鉄 箱崎線

「箱崎九大前」駅(天神駅約10分)

「貝塚」駅(天神駅約13分)

西鉄 貝塚線 「貝塚」駅

JR鹿児島本線 「箱崎」駅(博多駅約6分)

九大箱崎地区 57.7ha
(うち九大キャンパス跡地 42.6ha)

九大箱崎南地区 28ha

◆地区周辺の駅位置図



福岡市の動向と箱崎の位置づけ

アイランドシティ整備
 ・環境共生、居住環境、新産業集積拠点形成
 ・アジア・世界とつながるコンテナターミナルと一体となった国際物流拠点形成

九州大学伊都キャンパス
 275ha(平成30年度移転完了)

セントラルパーク構想
 ・大濠公園、舞鶴公園、福岡城跡、裁判所跡地(六本松に移転)
 ・緑と歴史・文化が調和した魅力ある空間づくり、集客・交流を強化

箱崎(九大キャンパス跡地)
 ・地域拠点開発
 ・市街地内の大規模活用可能地として、新たな都市機能などを導入

福岡空港の機能強化
 ・滑走路増設、平行誘導路の二重化

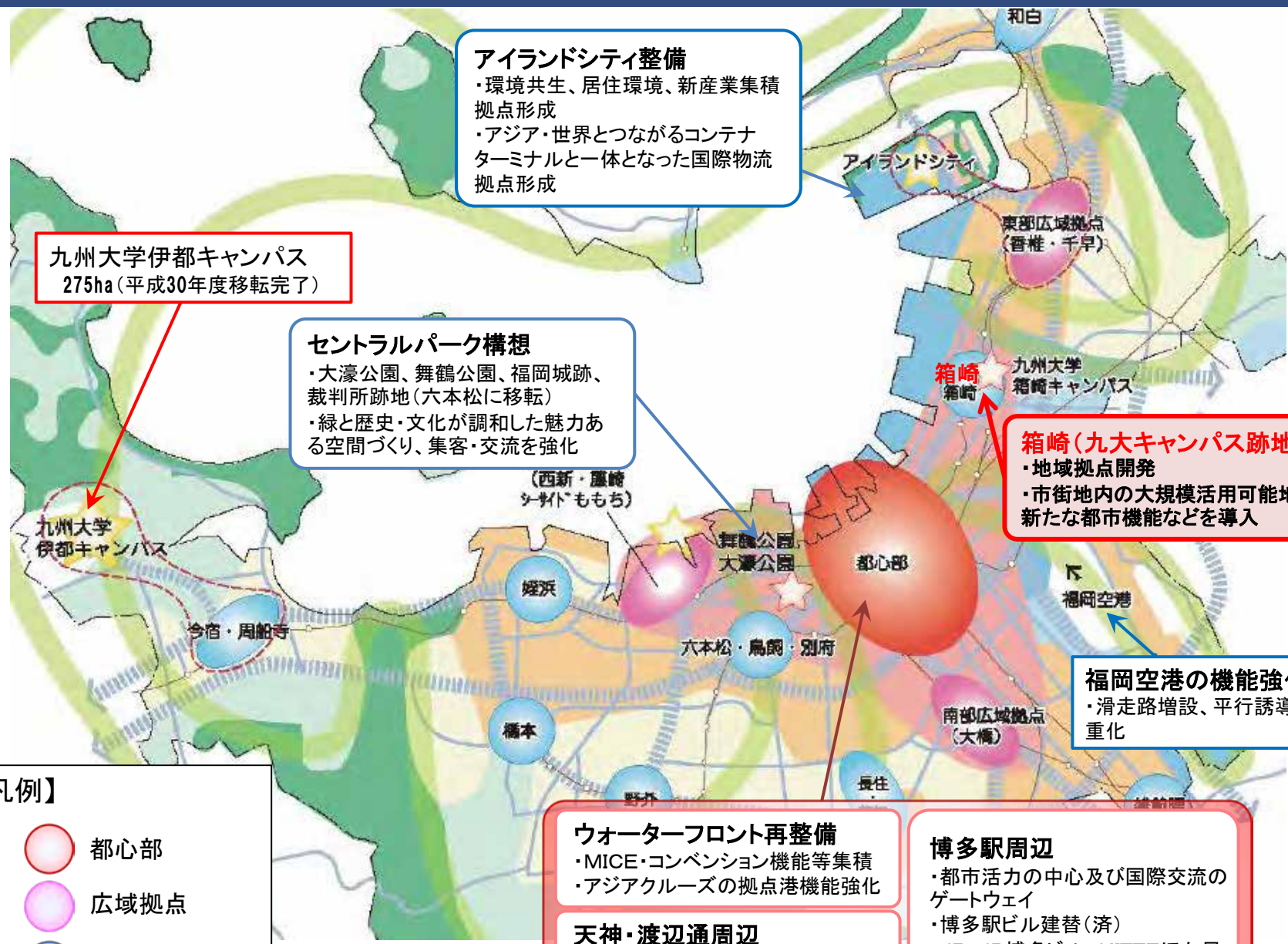
【凡例】

- 都心部
- 広域拠点
- 地域拠点

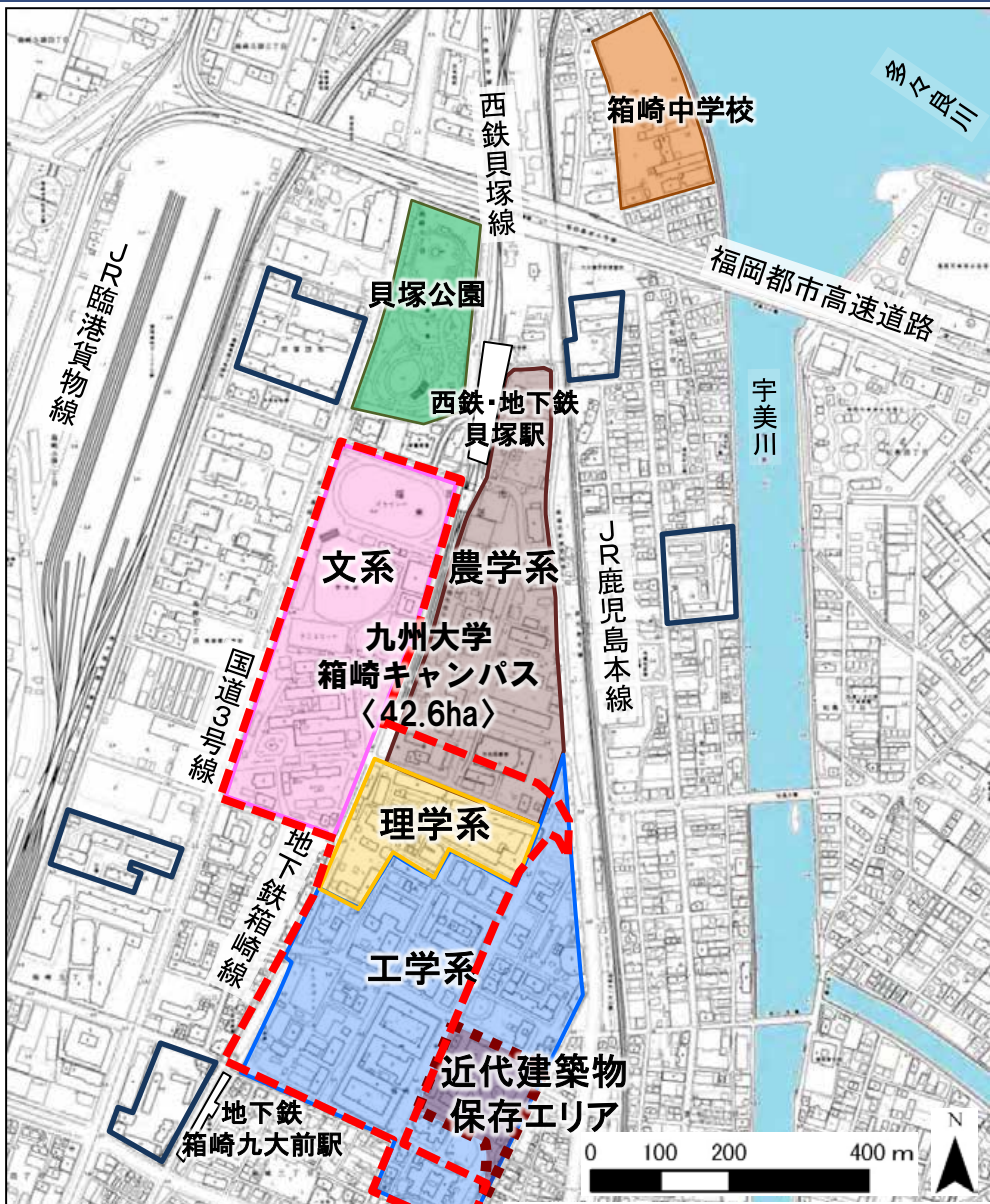
ウォーターフロント再整備
 ・MICE・コンベンション機能等集積
 ・アジアクルーズの拠点港機能強化

天神・渡辺通周辺
 ・都市活力中心、国際交流ゲートウェイ
 ・天神ビッグバン

博多駅周辺
 ・都市活力の中心及び国際交流のゲートウェイ
 ・博多駅ビル建替(済)
 ・JR・JP博多ビル、KITTEほか民間開発



地区の現況



【キャンパス移転計画】

工学系 (17.6ha)	移転済 (H17,18)
理学系 (3.7ha)	移転済 (H27)
文系 (10.4ha)	H30年度移転予定
農学系 (10.9ha)	H30年度移転予定

【近代建築物保存エリア】



工学部本館(昭和5年)



正門(大正3年)



正門 門衛所(大正3年)



本部第1庁舎(大正14年)

※箱崎キャンパス跡地利用協議会(市・九大事務局)にて、保存・活用を前提とする取扱いの方向性が示された建築物

出典：九州大学ホームページ

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平28情使、第144号)」

 共同事業区域
 UR賃貸住宅(箱崎エリア計1817戸)

主な経緯

H3.10	九州大学評議会において伊都への移転構想が承認
H17～	工学系より順次移転開始(工学系、理学系は既に移転済)
H24.3～ H25.2	<p>地元・有識者・経済界・国・県・九大・市及び関係者による「九州大学箱崎キャンパス跡地利用将来ビジョン検討委員会」を開催</p> <p>※URも有識者として参加(市、九大より依頼)</p> <p>H25.2「九州大学箱崎キャンパス跡地利用将来ビジョン」を取りまとめ、福岡市長と九大総長に提言</p>
H25.7～ (継続中)	<p>地元・有識者・経済界・県・九大・市による「箱崎キャンパス跡地利用協議会」を開催</p> <p>※URも有識者として参加(市、九大より依頼)</p>
H26.9	九大とURで「箱崎キャンパス跡地処分の検討に関する協力協定」締結
H27.3	市と九大が「九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画」策定・公表
H28.9	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区の2つの道路<small>かたかす</small>(堅粕箱崎線・原田箱崎線)について都市計画決定(市) ・市が事業手法(南地区:開発行為、北地区:区画整理)を決定 ・市よりURへ南地区に係る事業要請
H28.10	<ul style="list-style-type: none"> ・九大の経営協議会にてURへの一部土地譲渡決定(予定) ・住宅市街地総合整備事業の整備計画策定(市)(予定)

上位計画①

■第9次福岡市基本計画(H25-34) H24.11

● 地域拠点 区やそれに準ずる生活圏域の中心

☆ 機能を充実・転換する地区
市街地内の貴重な大規模活用可能地として、大学の移転進捗を踏まえ、新たな都市機能の導入などを検討する地区

【凡例】

- 都心部
- 広域拠点
- 地域拠点
- ☆ 活力創造拠点
- ☆ 機能を充実・転換する地区



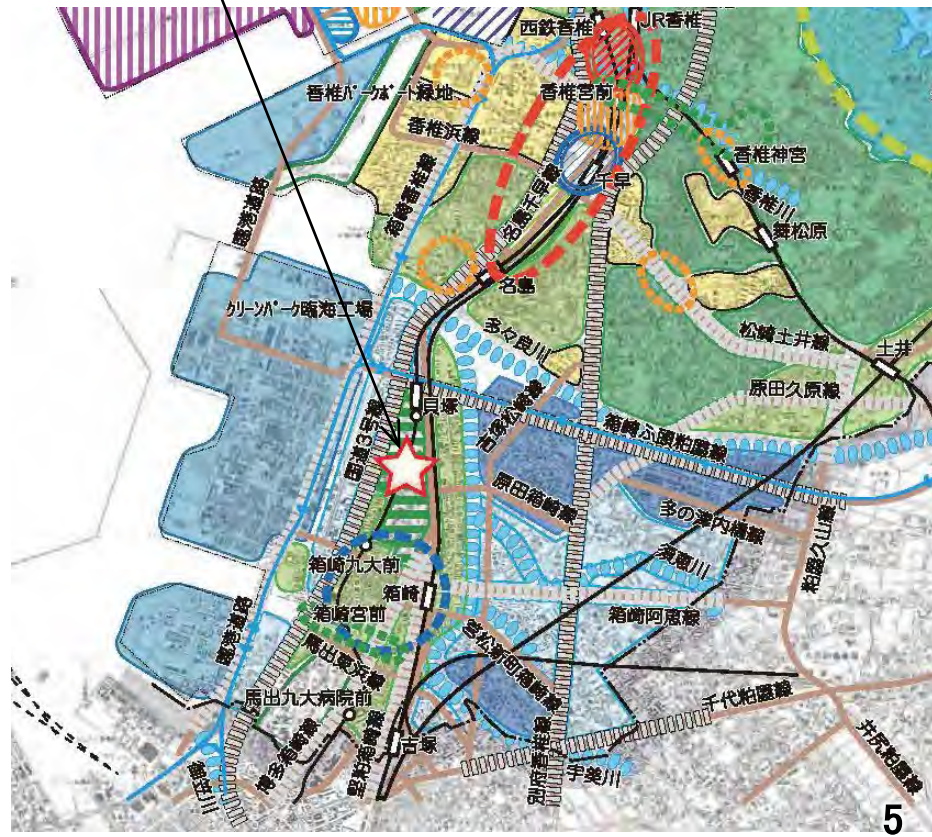
〈都市空間構想図〉

■福岡市都市計画マスタープラン H26.5

〈東区の将来像とまちづくりの視点〉

跡地活用検討ゾーン

- ・長期的な視点での跡地活用の検討
- ・まち全体の一体感の創出
- ・周辺地域との調和・連携
- ・鉄道駅との連携
- ・歴史文化資源や樹木などの利活用



上位計画②

■九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画 (H27.3 福岡市・九州大学)

URも有識者として跡地利用協議会に参加

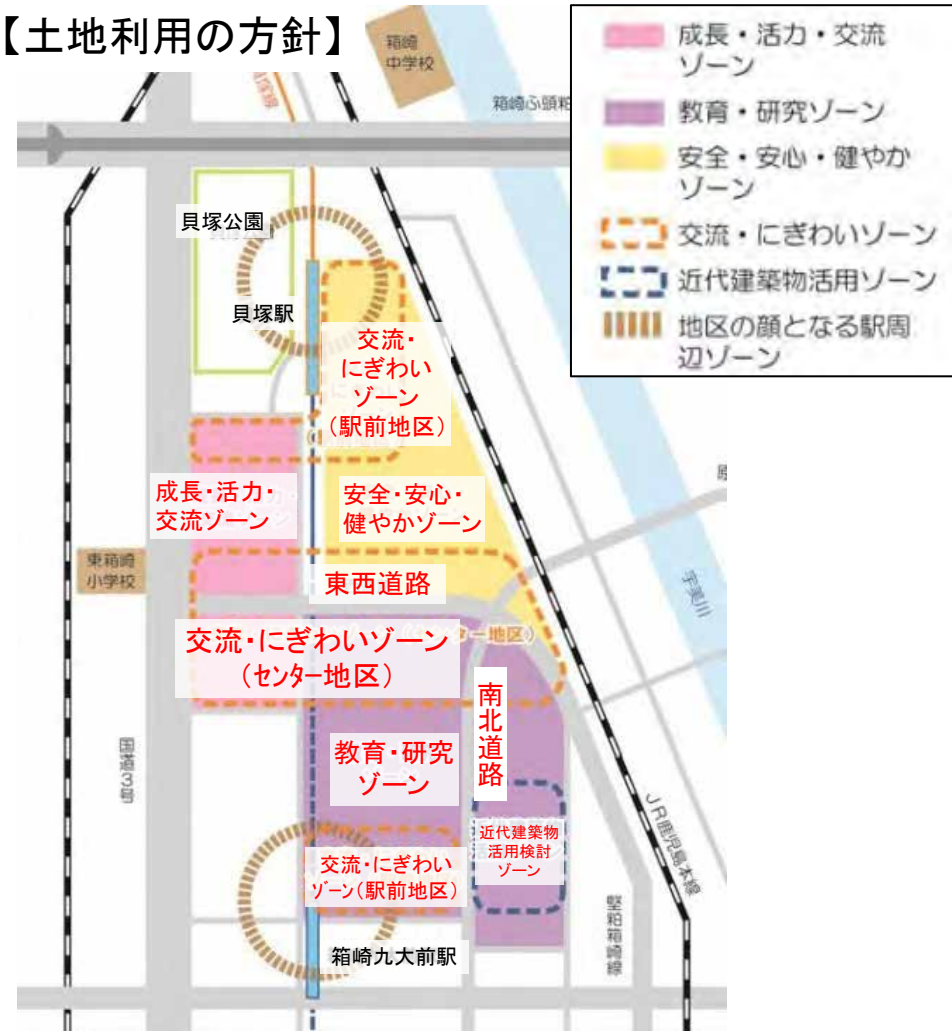
※本計画を元に、今後、基盤整備手法の検討、まちづくりのルールづくり等の検討を進めることを明記

【まちづくりの方針】

- 1 新たな活力・交流を生み出す
- 2 充実した教育・研究の環境を生み出し、人を育てる
- 3 安全・安心・快適で健やかに暮らす
- 4 歴史文化資源を大切にする
- 5 環境と共生し、持続可能なまちをつくる



【土地利用の方針】



関係者の意向

福岡市

- ①跡地利用計画に沿った一体的なまちづくりの実現と地域課題の解消
- ②URによる直接施行制度(都計道等)等の活用による、早期の土地利用転換の実現と市財政負担の平準化
- ③アジアのリーダー都市として先進的なチャレンジの実施

九大

- ①九大跡地として、文化・歴史を継承した一体的なまちづくりの実現
- ②平成28年度統合移転事業(解体・埋文・土壌汚染費用)に係る財源確保
- ③基盤整備等に係る関係機関調整等におけるURノウハウ活用

UR関与の意義・役割

- ・国際競争力強化への貢献と地域課題の解決
- ・URの大規模開発に係るノウハウ(基盤整備、長期リスクテイク等)を活用
- ・関連公共施設の直接施行により、早期の都市基盤整備の実現と市財政負担の軽減と平準化
- ・九大ブランドの活用等による付加価値の向上と、それを持続させる仕組みを構築

土地利用計画(案)と事業展開・事業手法

市・九大が進める一体的なまちづくりを支援

南地区〔約28ha〕(先行開発)

九大の意向：
可能な限り早期譲渡を希望

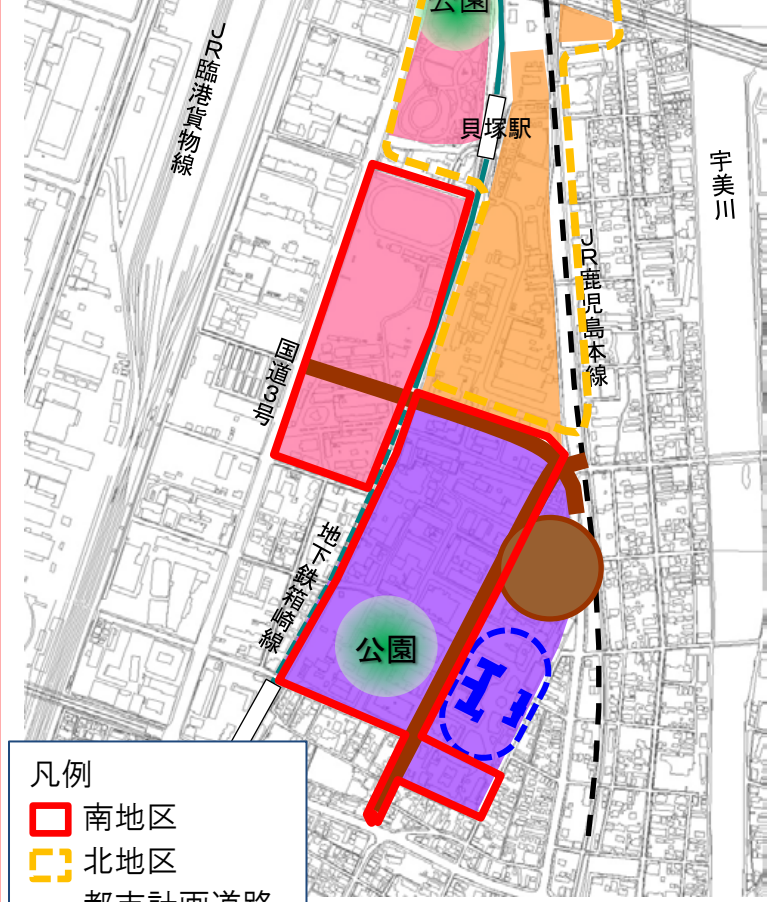
区域
 ・大学移転時期が早い工学系・理学系キャンパス
 ・移転時期は遅いが開発支障物件がない文系キャンパス

九大等以外に一般権利者がいないため、早期の事業着手及び供用開始が可能

住宅市街地整備事業 (URによる開発行為)
 ・住宅等の整備(民間誘導)
 ・基盤整備(関公直接施行含む)

<土地利用計画(案)>

- 凡例
- 成長・活力・交流ゾーン
 - 教育・研究ゾーン
 - 安全・安心・健やかゾーン
 - 近代建築物活用ゾーン



- 凡例
- 南地区
 - 北地区
 - 都市計画道路

「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平28情使、第144号)」

北地区〔約20ha〕(検討中)

福岡市の意向：
キャンパス周辺と合せて、一体的まちづくりを希望

区域
 ・移転時期が遅い農学系キャンパス
 ・キャンパス外の区域設定等に時間を要する

公共施設(駅前広場等)の整備が必要

土地区画整理事業 (市施行を予定)
 ・貝塚駅周辺の再整備(駅広)
 ・中学校の再配置

九大との共同事業の概要

- ・九大が存在した地として歴史・文化資源や、教育・研究環境の創出を目指したまちづくりに、九大も積極的に関与
- ・URのノウハウを活用して基盤整備等の実施



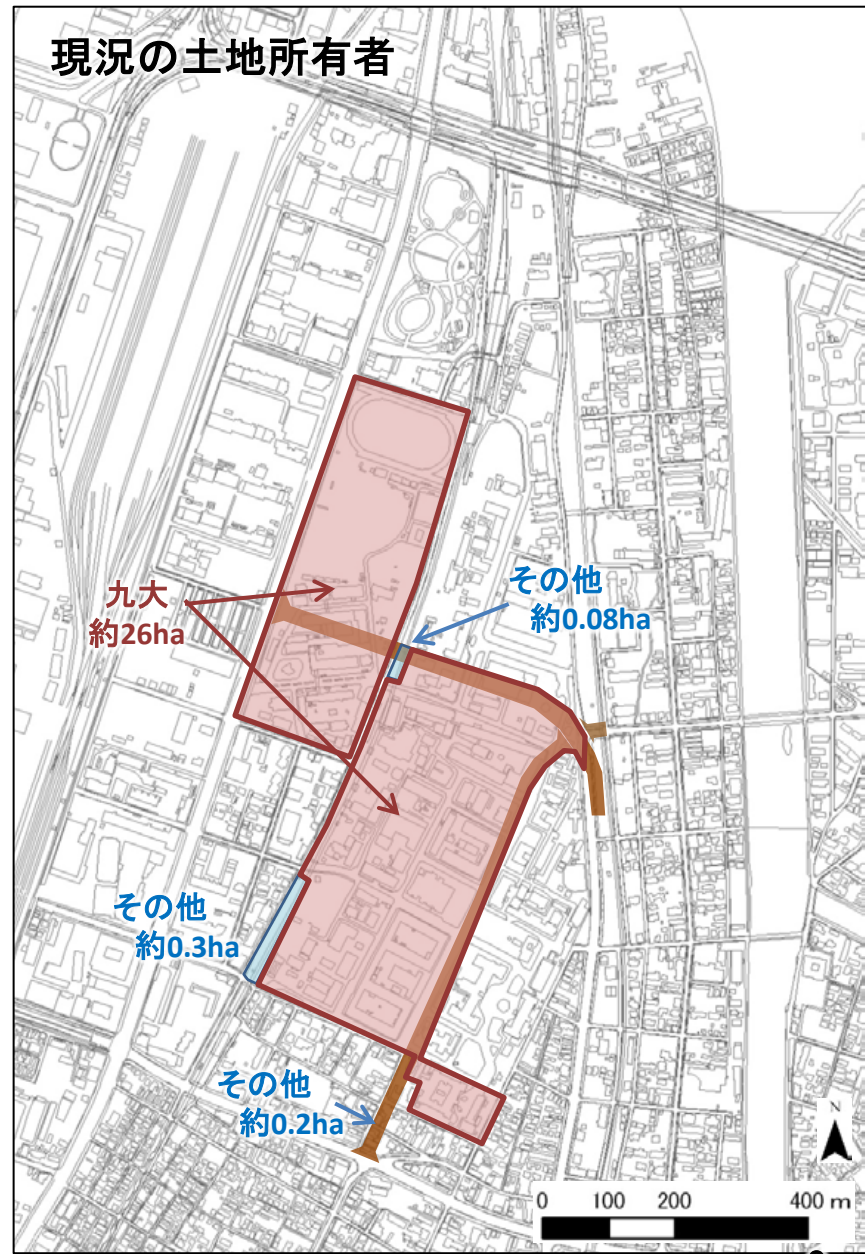
共同事業の実施により、九大ブランド、URノウハウを活用したまちづくりを実現

〔 九大とURで土地を共有化し、事業実施 〕

【参考】現況土地所有者と将来用途

将来用途		現況土地所有者	
		九大	その他※
宅地	九大との共有	約21ha	—
	UR単有	—	約0.34ha
関公	道路	約2.5ha	約0.24ha
	公園	約2.5ha	—
計		約26ha	約0.6ha

※道路整備に伴う一般権利者からの用地買収含む

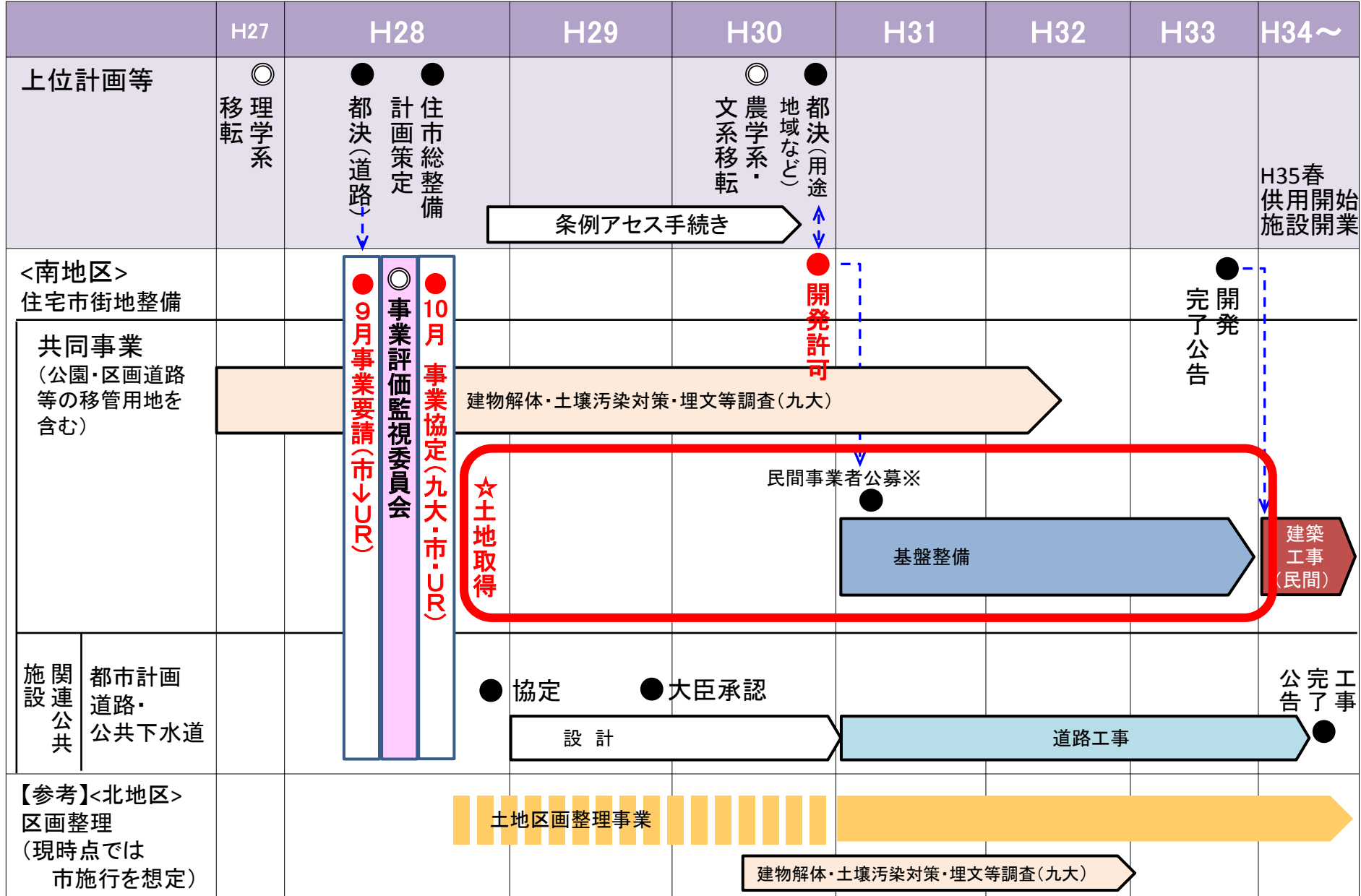


「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平28情使、第144号)」

役割分担(案)

	福岡市	九州大学	UR	備考
建物解体・土壌汚染・埋文調査	—	○	—	URは技術的助言を実施
まちづくりガイドライン等策定	○	○	○	3者協働で実施
都市計画素案検討	○	○	○	
都市計画手続き	○	—	—	用途地域変更・地区計画 都市計画道路 都市計画公園
環境アセス	○	応分の費用負担	○	北地区と一体で実施するため、市とURで協働
開発許可手続き	許可権者	—	○	
基盤整備	—	応分の費用負担	○	移管道路、開発公園、下水道等
関連公共施設	費用負担	—	○ (整備)	都市計画道路 公共下水道
エリアマネジメント組成	○	○	○	検討中

事業スケジュール(予定)



※民間事業者公募の時期は要検討

都市再生実施基準への適合

地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくりの観点からUR実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> • 当地区は、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、大学の移転進捗を踏まえ、新たな都市機能を導入することや九州大学箱崎キャンパス跡地利用計画を踏まえた一体的なまちづくりを実施する必要がある • その推進に当たっては、豊富なまちづくりのノウハウや広大な開発を相当期間にわたって着実に実施した実績を有する機構による事業実施が必要 • 都市基盤の整備については、早期整備を図るため、機構による関連公共公益施設整備の直接施行制度の活用が必要 	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> • 市は、南エリアにおいて周辺地域が望む早期まちづくり(都市基盤整備等)の実施は困難 	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅市街地総合整備事業の整備計画(H28.10予定) 	適合見込

都市再生実施基準への適合

地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体の役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 市は、都市計画手続き（道路、公園、用途変更、地区計画等）を実施 市は、都市計画道路等の関連公共施設の整備に必要な費用を負担 	適合
	政策実現効果	<p><九大箱崎周辺における賑わいの創出></p> <ul style="list-style-type: none"> 回遊性の向上、居住人口の増加 <p><防災機能の向上></p> <ul style="list-style-type: none"> 防災機能を有した都市計画公園や都市計画道路整備による災害時の防災性向上 	適合
	民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<p><イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模で、かつ、大学移転にあわせた段階的な土地利用転換を行うため、長期間の土地保有を要し、都市計画手続きや基盤整備等に係る事業の長期化リスクが内在するため 	適合
	民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設や住宅整備については、公募により土地を取得した民間事業者等が実施 	適合
	事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている 	適合

確認結果	<p>適合</p> <p>※ 上記のうち適合見込の項目について、 事業着手前に適合を確認することを前提として「適合」とする。</p>	<p>13</p>
-------------	---	-----------

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	弥生町三丁目周辺(従前居住者用賃貸住宅)地区							
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完						
	所 在	東京都中野区弥生町三丁目						
	地 区 面 積	約 0.1ha						
	検 証 年 度	平成 28 年度						
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	東京メトロ丸ノ内線方南町支線「中野新橋」駅 徒歩 5 分						
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種中高層住居専用地域(60%/200%) 【土地利用状況】 都営川島町アパート跡地						
	事 業 の 経 緯	平成 25 年 4 月 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(弥生町三丁目周辺地区) 平成 25 年 6 月 木密地域不燃化10年プロジェクト「不燃化特区」指定 平成 25 年 8 月 区「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりにおける都営川島町アパート跡地の活用方針」策定 平成 26 年 3 月 区「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」策定 平成 27 年 4 月 都営川島町アパート跡地取得 平成 28 年 10 月 区が従前居住者用賃貸住宅建設等業務の実施要請						
	そ の 他	—						
事 業 計 画 概 要	<p>【事業手法】 従前居住者用賃貸住宅建設事業</p> <p>【計画概要】 東京都の木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化特区の指定を受けている当該地区において、整備プログラムのコア事業に位置付けられている「都営川島町アパート跡地を活用した面整備」の一つとして、従前居住者用賃貸住宅を建設することにより、中野区が進めている防災まちづくりの推進に寄与する。</p> <table border="1"> <tr> <td>事項</td> <td>現行計画</td> </tr> <tr> <td>整備面積</td> <td>約 760 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>従前居住者用賃貸住宅建設</td> </tr> </table>		事項	現行計画	整備面積	約 760 m ²	用途	従前居住者用賃貸住宅建設
事項	現行計画							
整備面積	約 760 m ²							
用途	従前居住者用賃貸住宅建設							

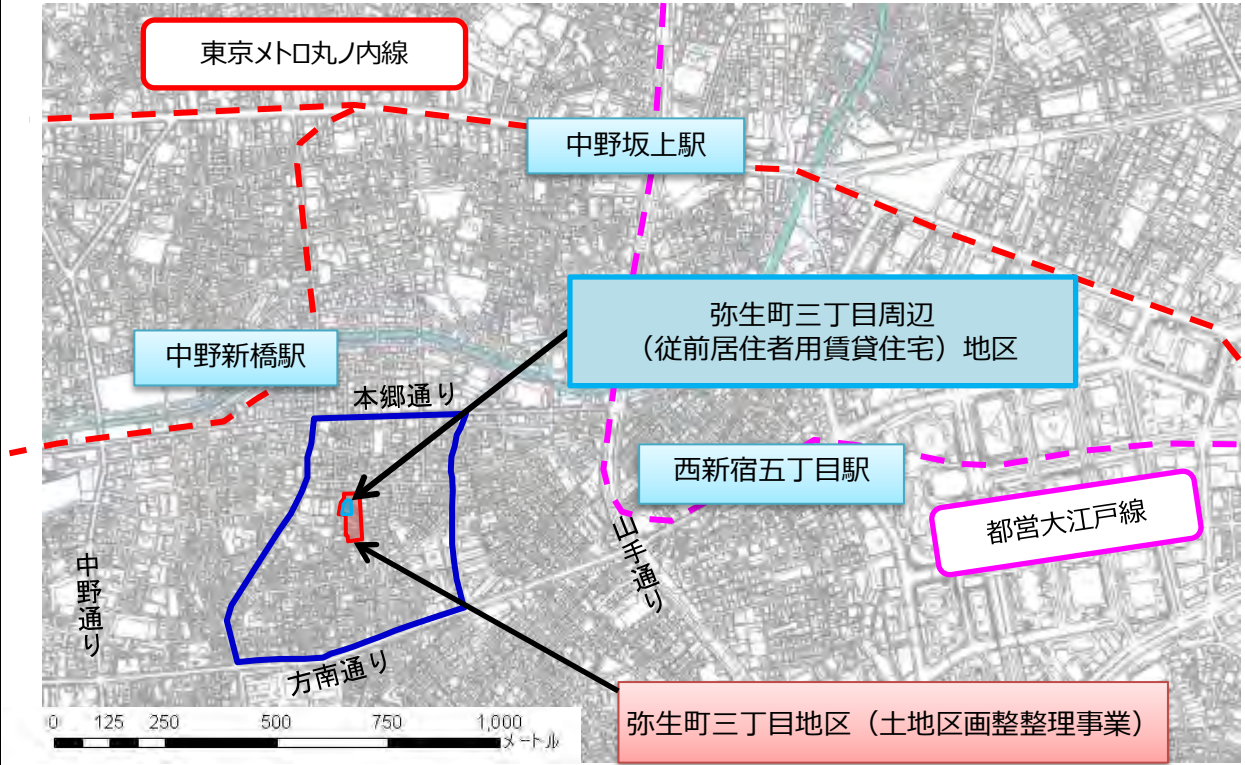
地 区 名		弥生町三丁目周辺(従前居住者用賃貸住宅)地区			
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	都内でも危険度の高い密集市街地において、避難路の確保及び消防活動困難区域の解消を目的とした道路拡幅整備の推進が急務であるが、その事業進捗を促進するには移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅として機構による密集法 30 条の2に規定する従前居住者用賃貸住宅の建設等が必要といった記載があり、妥当と判断。	適合
		地公体自らの実施が困難・不適切	以下のような記載があり、妥当と判断。 <ul style="list-style-type: none"> 区は、当地区の密集市街地整備のために、区営住宅、まちづくり事業住宅を活用しているところであるが、今後必要となる需要量に対して不足する状況であり、区単独での従前居住者用賃貸住宅の確保は困難。 新規建設については、住宅困窮者のための受け皿住宅整備に係る予算確保は難しく、管理・運営等ノウハウ及びマンパワーも不足していることから、自ら実施することは困難 	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の記載があり、加えて防災再開発促進地区にも位置付けられていることから妥当と判断。 <ul style="list-style-type: none"> 東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」不燃化推進特定整備地区（平成25年6月） 弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画（平成26年3月） 住宅市街地総合整備事業「弥生町三丁目周辺地区」(平成25年4月) 	適合	
		地公体との役割分担	以下の役割分担をもって、妥当と判断。 <ul style="list-style-type: none"> 近隣の民間賃貸住宅を、事業進捗に合わせて柔軟に活用することは困難であり、予算確保の難しさ、マンパワーの不足等により、区による新規建設も困難なため、従前居住者用賃貸住宅の建設、管理は機構が実施。 区は、密集法 30 条の2の要請対象となる住宅市街地総合整備事業2地区における主要生活道路整備、不燃化建替促進及び公園等整備に取り組み、各整備に伴う従前居住者用賃貸住宅への入居希望者については、原則、区が機構から住戸を借上げ、家賃対策を行った上で当該者に賃貸する。 	適合	
		政策実現効果	<政策目的:安全・安心まちづくりの推進> <ul style="list-style-type: none"> 密集市街地内の各整備に伴い移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅を整備することで、従前居住者の生活再建を可能とし、確実な密集市街地の整備促進が図られる。 結果、避難道路の拡幅整備が進み、消防活動困難区域の解消が図られる。 	適合	
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<ハ 機構が有する施行権能が必要な事業であること> 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 30 条の2第1項の規定に基づき、地方公共団体が、機構に要請型従前居住者用賃貸住宅の建設、管理等の実施を要請する事業であるため	適合	
		民間事業者の参画機会	機構は、設計及び建設工事において民間事業者を活用することから、妥当と判断	適合	
		事業の採算性	事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている	適合	
確認結果		適合 ・適合見込(いずれかに○)			

上記検証結果に対する事業
評価監視委員会の評価

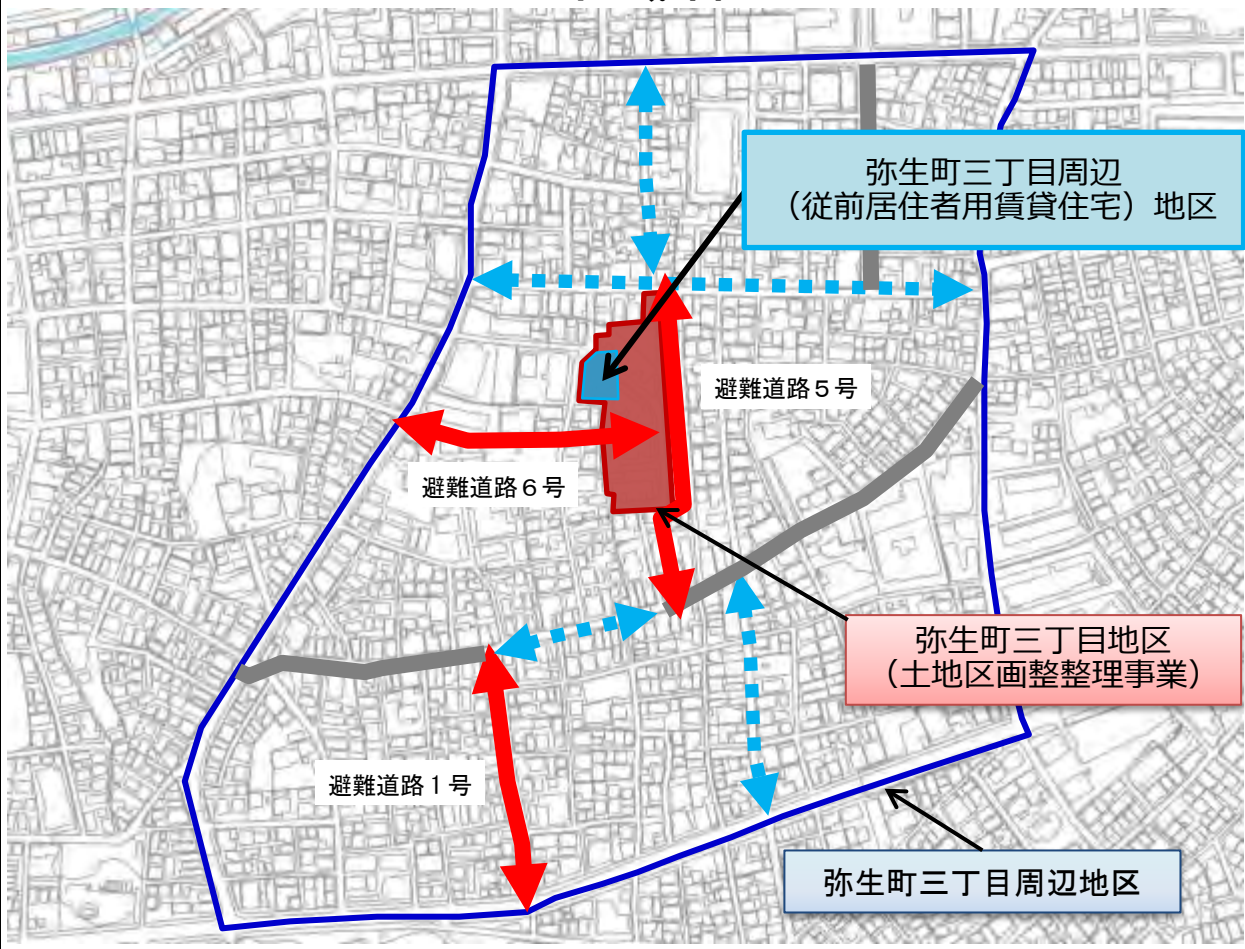
都市再生事業実施基準に基づく適合検証、都市再生事業の実施に伴う賃貸
住宅の新規供給の妥当性の判断は、適切に行われている。

弥生町三丁目周辺(従前居住者用賃貸住宅)地区

位置図



区域図



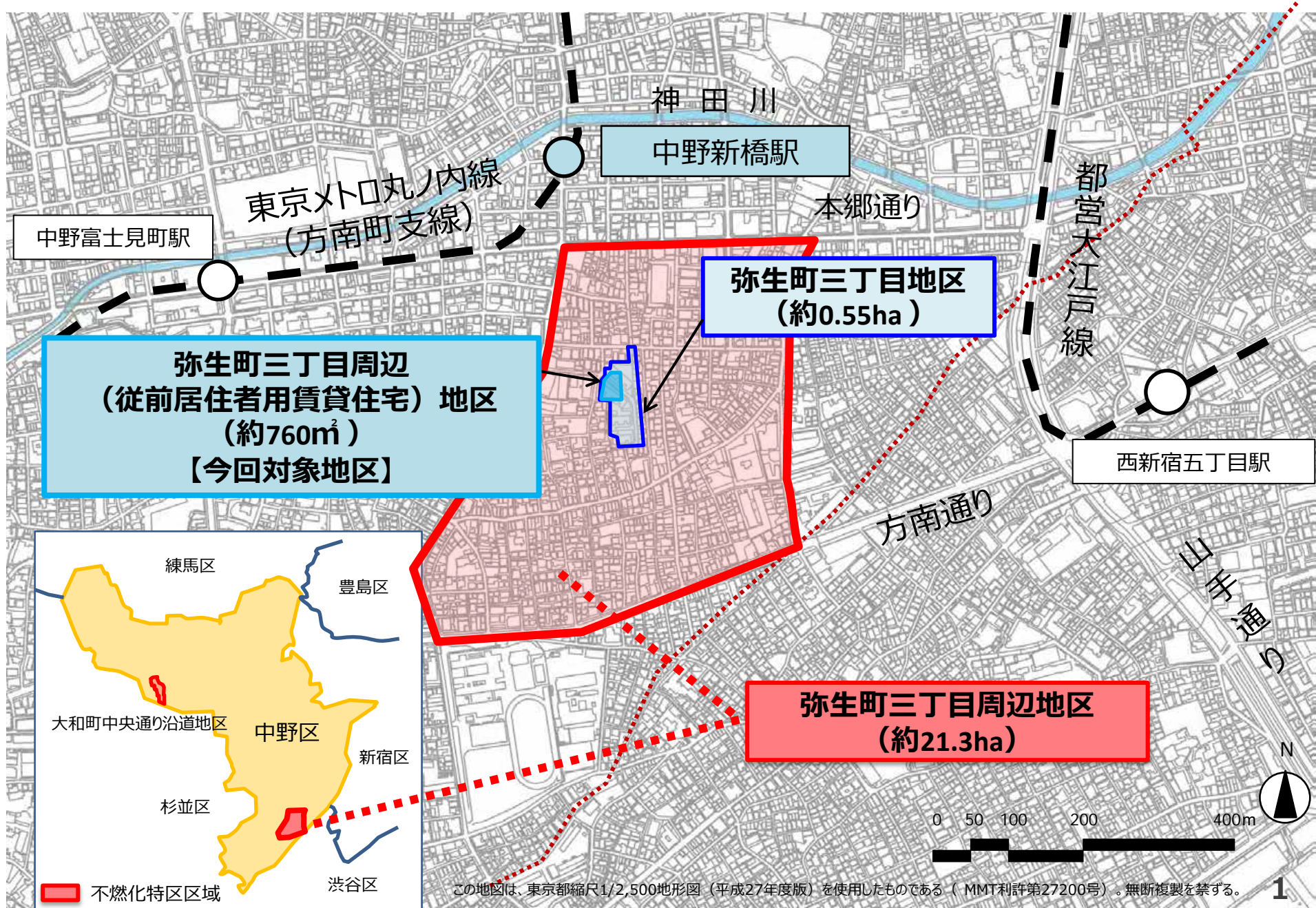
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである (MMT 利許第 27200 号)。無断複製を禁ずる。

平成28年度 第3回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

**弥生町三丁目周辺
(従前居住者用賃貸住宅) 地区**

平成28年12月5日
独立行政法人都市再生機構



土地区画整理事業
【弥生町三丁目地区 H28～】

不燃化特区

【弥生町三丁目周辺地区 H25～】

住宅市街地総合整備事業(密集型)
【弥生町三丁目周辺地区 H25～】

整備構想

- 被害を最小限にする防災まちづくり
- 日常生活の利便性も考慮した安全な避難経路づくり
- 不燃化の促進とともに消防活動の拠点としての商店街づくり
- 快適な住環境づくり

都市防災不燃化促進事業

【東大附属広域避難場所周辺地区 H21～】
○広域避難場所周辺の不燃化促進

住宅市街地総合整備事業(密集型)
【南台一・二丁目地区 H12～】

南台いちよう公園
(H28.2開園)

広域避難場所への
避難道路整備

広域避難場所

【東京大学教育学部附属中等教育学校】

- 重点整備地域 (都)
- 地震時等に著しく危険な密集市街地 (国)
- 防災再開発促進地区
- 避難道路



平成24年3月	・「弥生町地域におけるまちづくりの推進に関する協定」締結（区・UR） URによる初動期コーディネート開始
平成25年6月	・ <u>木密地域不燃化10年プロジェクト「不燃化特区」指定</u> （都）
平成25年8月	・「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりにおける都営川島町アパート跡地の活用方針」策定（区） （跡地は避難道路、権利者用代替地、公園を整備）
平成25年12月	・木密エリア不燃化促進事業の施行要請（区⇒UR）
平成26年2月	・ <u>木密エリア不燃化促進事業の適合検証</u> （H25年度第3回事業評価監視委員会）
平成26年3月	・「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」策定（区） ・「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくり及び都営川島町アパート跡地の活用に係る協定」締結（区・UR）
平成27年4月	・ <u>都営川島町アパート跡地取得</u> 中野区 避難道路5号、6号、公園整備部分 UR 権利者用代替地等整備部分
平成28年2月	・ <u>土地区画整理事業の適合検証</u> （H27年度第4回事業評価監視委員会）
平成28年4月	・ <u>弥生町三丁目地区土地区画整理事業施行認可</u> （UR個人施行）
平成28年10月	・ <u>従前居住者用賃貸住宅建設等業務の実施要請</u> （区⇒UR）

中野区の防災まちづくり事業計画（下図対応）

避難道路の整備（コア事業）

都営川島町アパート跡地の活用（コア事業）

老朽木造建築物等除却助成、不燃化建替え助成



URの役割

避難道路1号整備(権利者調整等受託)

土地区画整理事業の実施

木密エリア不燃化促進事業

都営川島町アパート跡地の取得

個別画地の取得

接道不良敷地の解消

代替地等の活用による、**解消検討エリア**における敷地整序、共同化等を検討支援

良好な居住環境形成に向けた提案

従前居住者用賃貸住宅整備：新規



避難道路1号線沿道、解消検討エリア等*の関係権利者の内、借家希望者に対し、**従前居住者用賃貸住宅を提供することで、事業を推進する。**

*当該地区の他、南台一・二丁目地区も対象事業とする。



「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」(中野区 H26.3策定)を元に作成

■ 要請型従前居住者用賃貸住宅の制度概要

- ・密集市街地改善に資する事業を推進するため、地方公共団体が、自ら従前居住者用賃貸住宅の建設等を行うことが困難な場合において、地方公共団体の要請に基づき、URが従前居住者用賃貸住宅を建設、管理等を行う。
〈密集市街地整備法第30条の2〉

■ 中野区の要請理由

- ・防災まちづくりの効果的、集中的な推進のため、権利者の生活再建を円滑に行うことが必要。
- ・今後見込まれる必要戸数に対し、既存の区営住宅では不足し、民間賃貸住宅の事業進捗に合わせた柔軟な活用は困難なため、従前居住者用賃貸住宅の新規整備を要す。
- ・中野区単独で、必要な時期に合わせた従前居住者用賃貸住宅の整備は困難なため、URに、従前居住者用賃貸住宅（30戸）の建設等業務を実施要請。

■ 中野区とURの役割分担（従前居住者用賃貸住宅）

- ・URが、中野区の要請に基づき、従前居住者用賃貸住宅を建設・管理。
- ・中野区は、事業の進捗状況に応じ、原則、必要戸数をURから借上げ、従前居住者に賃貸。
→地方公共団体の財政負担を必要最小限に抑えつつ、従前居住者対応が可能に
- ・従前居住者が入居しない間は、UR賃貸(定期借家)として公募。

➡ URによる賃貸住宅の新規供給について妥当と判断

事業スケジュール（弥生町三丁目周辺地区全体）

～H27

H28

H29

H30

H31

H32

避難道路1号

地権者合意形成※ → 用地取得

避難道路整備

※UR：地権者調整支援等受託

解消検討
エリア

共同化・敷地整序等の検討支援
権利者意向把握、勉強会等開催、事業化検討

面的整備（共同化等）

川島町アパート跡地周辺

土地区画整理
事業（UR）

施行認可

換地処分

代替地整備
（UR）

代替地整備工事

区画道路整備工事

代替地の活用

従前居住者用
賃貸住宅整備
（UR）

基本設計・実施設計
事業計画認可申請

建築工事

竣工

活用

避難道路整備
（区）

合意形成→用地取得

避難道路整備工事

消防機能の強化避難路の形成

公園整備
（区）

防火水槽工事

公園整備工事

地区全体

地元意見交換会
まちづくり協議会

良好な居住環境形成に向けた検討

地方公共団体のまちづくりの支援・補完

地公体からの要請文書の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・都内でも危険度の高い密集市街地において、避難路の確保及び消防活動困難区域の解消を目的とした道路拡幅整備の推進が急務であるが、その事業進捗を促進するには移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅として機構による密集法30条の2に規定する従前居住者用賃貸住宅の建設等が必要といった記載があり、妥当と判断。 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<p>以下のような記載があり、妥当と判断。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区は、当地区の密集市街地整備のために、区営住宅、まちづくり事業住宅を活用しているところであるが、今後必要となる需要量に対して不足する状況であり、区単独での従前居住者用賃貸住宅の確保は困難。 ・新規建設については、住宅困窮者のための受け皿住宅整備に係る予算確保は難しく、管理・運営等ノウハウ及びマンパワーも不足していることから、自ら実施することは困難 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<p>以下の記載があり、加えて防災再開発促進地区にも位置付けられていることから妥当と判断。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」不燃化推進特定整備地区（平成25年6月） ・弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画（平成26年3月） ・住宅市街地総合整備事業「弥生町三丁目周辺地区」（平成25年4月） 	適合

地公体との役割分担	<p>以下の役割分担をもって、妥当と判断。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の民間賃貸住宅を、事業進捗に合わせて柔軟に活用することは困難であり、予算確保の難しさ、マンパワーの不足等により、区による新規建設も困難なため、従前居住者用賃貸住宅の建設、管理は機構が実施。 ・区は、密集法30条の2の要請対象となる住市総2地区における主要生活道路整備、不燃化建替促進及び公園等整備に取り組み、各整備に伴う従前居住者用賃貸住宅への入居希望者については、原則、区が機構から住戸を借上げ、家賃対策を行った上で当該者に賃貸する。 	適合
政策実現効果	<p><政策目的：安全・安心まちづくりの推進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地内の各整備に伴い移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅を整備することで、従前居住者の生活再建を可能とし、確実な密集市街地の整備促進が図られる。 ・結果、避難道路の拡幅整備が進み、消防活動困難区域の解消が図られる。 	適合
民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<p><ハ 機構が有する施行権能が必要な事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第30条の2第1項の規定に基づき、地方公共団体が、機構に要請型従前居住者用賃貸住宅の建設、管理等の実施を要請する事業であるため 	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・機構は、設計及び建設工事において民間事業者を活用することから、妥当と判断 	適合
事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている。 	適合

確認結果

適合