



UR 都市機構

60年 まちと一緒にこれからも。

**平成 27 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 28 年 2 月 29 日に平成 27 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 27 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 28 年 2 月 29 日（月） 16:25～17:05
- 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

- ・井上 繁（日本経済新聞社社友）
 - ・岩沙 弘道（三井不動産株式会社代表取締役会長）
 - ・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）
 - ・黒川 洸（委員長）（東京工業大学名誉教授）
 - ・定行 まり子（日本女子大学家政学部教授）
 - ・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（都市再生事業実施基準適合検証）の説明
 - ・都市再生事業実施基準の適合検証結果について
- ③ 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（都市再生事業実施基準適合検証）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 1 件に関して、事業の実施概要等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。
- ③ 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適合検証に係る②及び③の都市再生事業実施基準への適合検証結果並びに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. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 28 年 3 月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

3. 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及び事業評価監視委員会の評価について

1 (4)②の都市再生事業実施基準への適合検証結果及び 1 (4)③の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 1】のとおりである。

また、平成 27 年度第 3 回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について、今般、当該事業に着手したので、その結果及び事業評価監視委員会の評価を【別紙 2】のとおり公表する。

【別紙 1】

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	弥生町三丁目地区	
	所在地	東京都中野区弥生町三丁目
	事業手法	土地区画整理事業
	地区面積	0.55ha
	採択年度	平成 28 年度
地区の概要	位置・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等
	その他	—
事業計画概要	<ul style="list-style-type: none"> ・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」を実施することにより、中野区が進めている防災まちづくりの推進に寄与する。 	

【別紙2】

事業実施基準適合検証調書

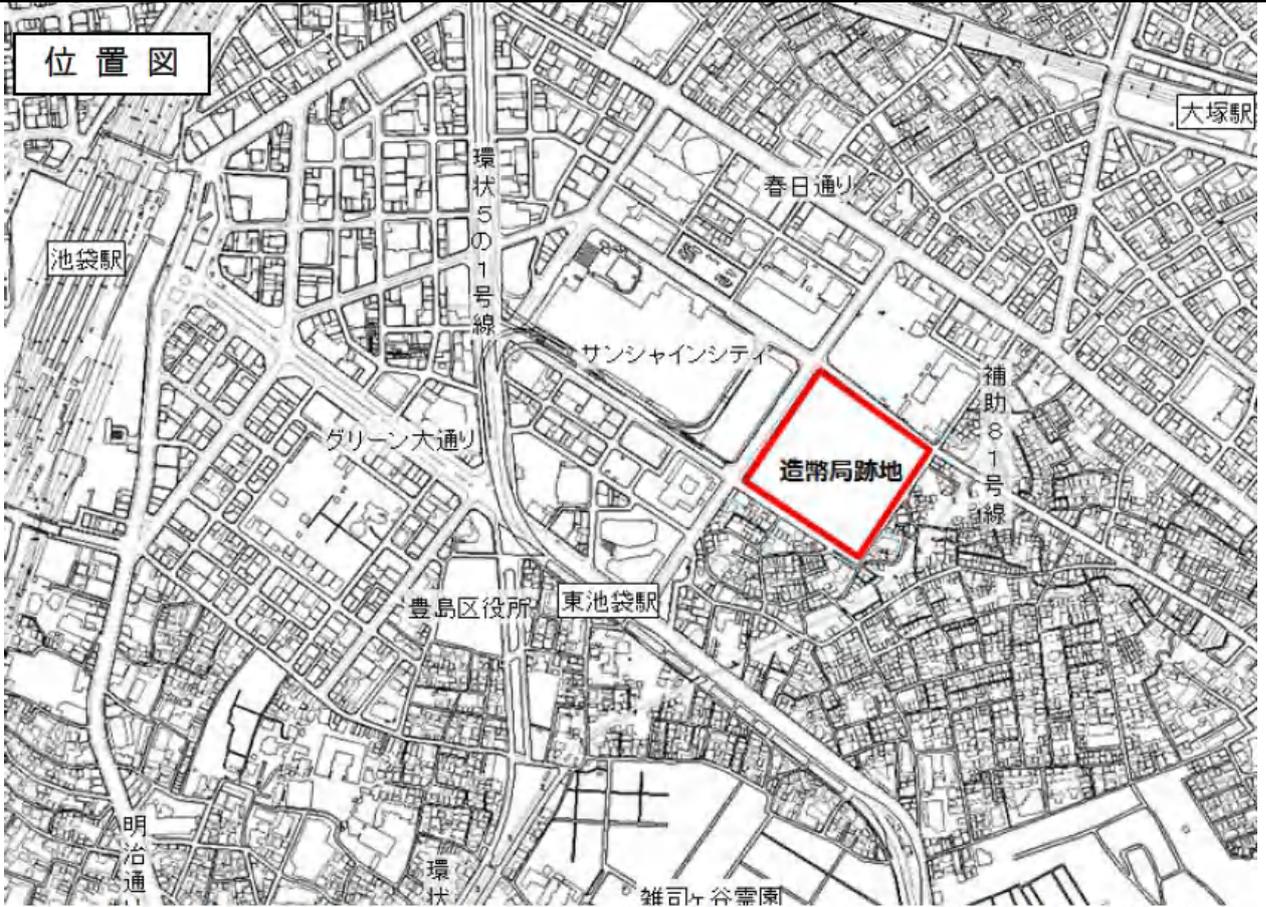
地 区 名	豊島区造幣局地区											
	所 在	東京都豊島区東池袋四丁目										
	事業手法	防災公園街区整備事業・密集市街地整備事業										
	地区面積	約 3.2ha										
	採択年度	平成 26 年度										
地区の概要	位 置 ・ 交通条件	東京メトロ東池袋駅徒歩 5 分										
	従前の状況	【用途地域等】 第一種住居地域(60%/400%)、防火地域 【権利者数】 1名(独立行政法人造幣局) 【既存家屋数等】 建物23棟(工場、博物館、庁舎、職員宿舎等) 【土地利用状況】 造幣局東京支局										
	事業の経緯	平成20年 5月	池袋駅周辺地域の都市再生に関する基本協定書締結(豊島区-機構)									
		平成26年10月	「造幣局地区街づくり計画」「(仮)造幣局地区防災公園基本計画」策定									
		平成27年 1月	豊島区から事業要請									
平成27年 7月		都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域指定(池袋駅周辺地域)										
	平成27年10月	豊島区議会議決(直接施行同意、債務負担行為)										
そ の 他	—											
計 画 諸 元	<p>○ 事業計画概要</p> <p>大規模土地利用転換にあわせて、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮し、災害に強く、文化とにぎわいを創出する活力ある都市機能の誘導により市街地と防災公園を一体的に形成する。</p> <table border="1" data-bbox="534 1760 1391 2042"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="2">現行計画</th> </tr> <tr> <th>市街地</th> <th>公園</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>約 15,000 m²</td> <td>約 17,000 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>文化交流機能 賑わい機能</td> <td>防災公園</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画		市街地	公園	整備面積	約 15,000 m ²	約 17,000 m ²	用途	文化交流機能 賑わい機能	防災公園
事 項	現行計画											
	市街地	公園										
整備面積	約 15,000 m ²	約 17,000 m ²										
用途	文化交流機能 賑わい機能	防災公園										

地 区 名		豊島区造幣局地区		
事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「池袋駅周辺地域」(平成27年7月)	適合
		地方公共団体の意向	・豊島区は、造幣局移転後の街づくりについて、長年に亘る関係者との協議・検討等を進め、平成26年10月、災害に強い安全・安心の街づくり、環境にやさしく文化と賑わいを創出する活力ある街づくりの実現に向けた方針として造幣局地区街づくり計画を策定 ・豊島区は「首都直下地震対策計画」に対応した木造住宅密集地域の広域的解消への取り組みなど、造幣局地区街づくり計画に基づいた防災公園整備と市街地整備区域の事業を着実に推進する」ために機構に土地取得を含む事業実施を要請	適合
		地権者等の意向	・独立行政法人造幣局は、豊島区からの協力依頼(平成27年1月)を受けて、機構が防災公園街区整備事業により防災公園と市街地の一体的整備を行うことを前提に、「独立行政法人造幣局平成27年度事業計画」に機構への土地譲渡を位置付け(平成27年に財務大臣認可を受け公表)	適合
		政策実現効果	・「造幣局地区まちづくり計画」に基づく災害地強く文化と賑わいを創出する活力ある街づくりを実現することにより、都市の防災性の向上、木造密集市街地の連鎖的解消、新たな賑わい拠点の形成を図る。 ○ 有効避難面積(整備前)5.6ha ⇒(整備後)6.5ha ○ 民間建設投資誘発:約200億円	適合
		民間事業者支援の内容	<イ. 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること> ・造幣局の早期処分意向がある中、防災公園整備や密集市街地の改善等の実現までの長期間、土地の保有及び段階的な処分をすることにより、事業に内在するリスクを低減	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・防災公園の整備に当たり、機構が有する防災公園整備の直接施行権能が必要であり、公募は実施しない。 ・都市再生事業実施基準の適合検証等に関する規程第8条第1項第四号(国、地方公共団体又は法令等により財産の処分に当たり、原則として競争に付すことを義務付けられている法人が、法令等の定めにしたがって、その所有する土地を例外的に随意契約により機構に譲渡することとしているもの)に該当するため、公募を実施しない。	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。 (防災公園部分は原価譲渡事業であり、業務方法書第2条の5第1項第七号ただし書きによりキャッシュフローの正味現在価値の確認は不要)	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。
------------------------	-----------------------------

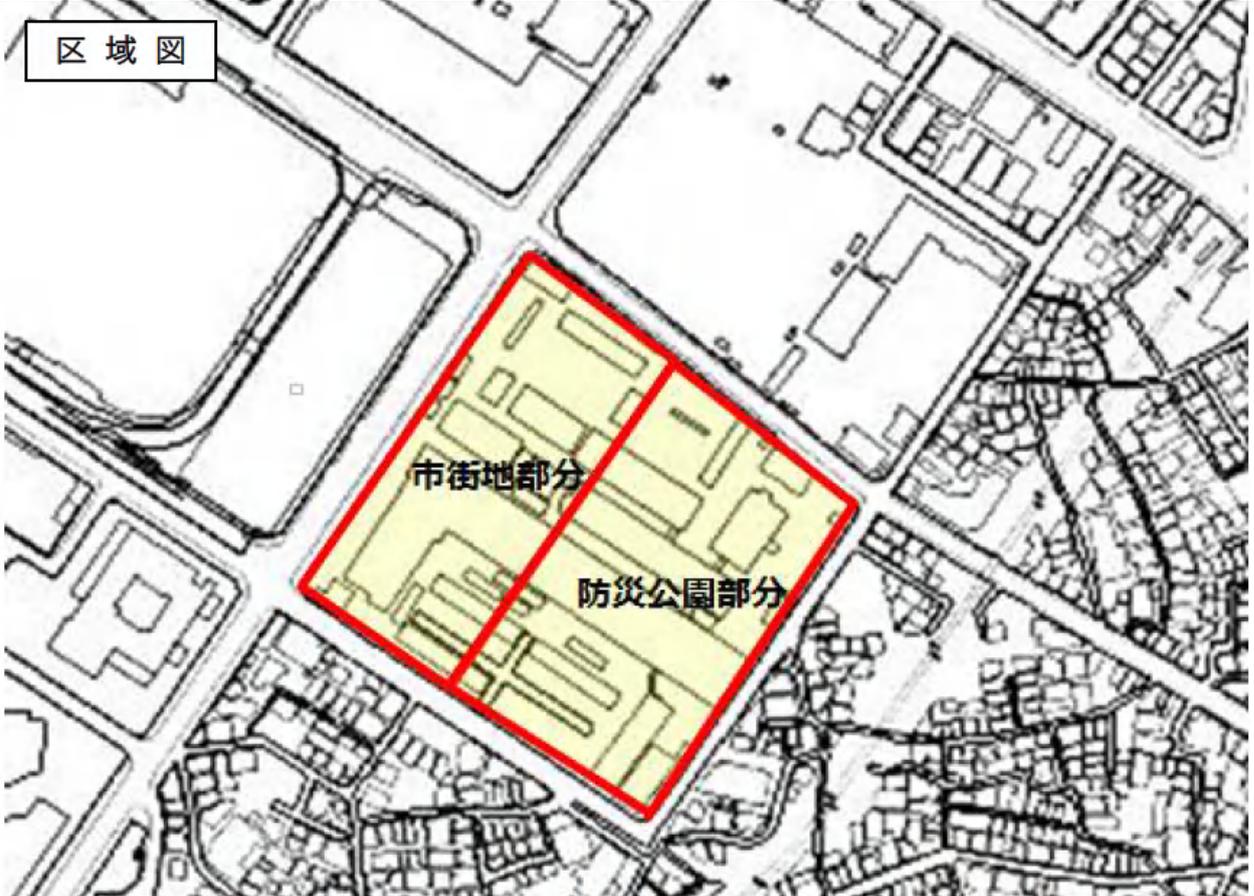
豊島区造幣局地区〔防災公園街区整備事業・密集市街地整備事業〕

位置図



※この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23170号)無断複製を禁ずる。

区域図



※この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23170号)無断複製を禁ずる。

平成27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

豊島区造幣局地区

(防災公園街区整備事業・密集市街地整備事業)

平成27年12月2日

独立行政法人都市再生機構

位置図

都市再生緊急整備地域及び
特定都市再生緊急整備地域
「池袋駅周辺地域」
(平成27年7月指定)



木密地域不燃化10年プロジェクト
不燃化特区「東池袋四・五丁目地区」
(平成25年4月東京都指定)

木密エリア不燃化促進事業(平成25年6月～)
「東池袋四・五丁目地区」(UR)

造幣局南地区
(まちづくり協議会)

豊島区造幣局地区	
所在地	豊島区東池袋四丁目42-1
敷地面積	約3.2ha
現況	独立行政法人造幣局東京支局 (工場、庁舎、博物館、宿舍)
用途地域	第一種住居地域
容積率	400% 建ぺい率 60%

※この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。
(MMT利許第23170号)無断複製を禁ずる。

航空写真



■ 主な経緯

S40年代～	豊島区議会・豊島区長⇒大蔵大臣:「大蔵省造幣局東京支局を移転し、その跡地に防災公園設置を求める要望書(H2)」等、造幣局移転と跡地への公園整備の地元要望
H20年5月	区⇔UR:「池袋駅周辺地域の都市再生に関する基本協定書」締結
H25年4月	都による東池袋四・五丁目地区の不燃化特区指定 ⇒H25年6月より木密エリア不燃化促進事業(UR)開始
H26年4月	国土交通省:首都直下地震対策計画を公表 「公的不動産を種地として活用した連鎖型の再開発事業等を推進・展開」
H26年10月	「造幣局地区街づくり計画」「(仮)造幣局地区防災公園基本計画」策定 (※URが受託)
H27年1月	区⇒UR:防災公園街区整備事業について要請文
H27年4月	区⇔造幣局⇔UR:造幣局地区におけるまちづくりに係る基本協定書締結
H27年7月	都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域指定(池袋駅周辺地域)

■ 池袋副都心エリアの上位計画

■ 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域 「池袋駅周辺地域」（H27年7月指定）

〔地域整備方針における整備の目標〕

- 都市計画道路の整備や駅施設及び周辺市街地の再編を契機に、駅前広場、東西連絡通路の整備により、回遊性・利便性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換するとともに、商業・業務・芸術・文化・交流・情報発信機能等の集積する拠点を形成
- 駅周辺においては、老朽建築物や細分化した敷地の統合など、街区再編の推進と併せて、歩行者ネットワークや緑の創出を図るとともに、**造幣局跡地を活用して、防災公園の整備と併せた連鎖的な開発により、木造密集市街地の改善を図るなど、駅周辺の防災性向上と連動して、地域全体の防災対応力を強化**
- 池袋駅及び周辺市街地の都市基盤の再編と併せて、**文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図る**とともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アートカルチャー都市を形成

池袋副都心エリアの上位計画

■ 豊島区都市づくりビジョン（H27年3月） ～地域別まちづくり方針「東池袋地域」～

地域像

「多彩な魅力があふれる池袋副都心」

まちづくり方針

- 1 高度な防災機能を備えた都市の実現
- 2 人に優しい交通環境の構築
- 3 ライフステージに応じた良好な住環境の整備
- 4 エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換
- 5 みどりの回廊に包まれた憩いの創出
- 6 個性ある美しい都市空間の形成
- 7 文化を軸としたにぎわいと活力の強化
- 8 健康を支える快適な都市づくりの展開

主要な都市整備プロジェクト図（池袋東地域）



※豊島区都市づくりビジョン（平成27年3月）より

主要プロジェクト

⑧ 造幣局東京支局移転後の跡地整備

- ・池袋副都心と木密地域に隣接する立地特性に配慮し、災害に強く、文化とにぎわいを創出する活力ある都市機能の誘導により市街地と防災公園を一体的に形成する
- ・区の防災活動の拠点となる防災公園と帰宅困難者の受け入れなど災害時利用を加味した市街地の整備により、区全体の防災機能の向上を図る
- ・市街地部分は、池袋副都心と連携した文化・交流機能を誘導し、公園と一体となったにぎわい空間を形成する
- ・大塚と池袋副都心、雑司が谷をつなぐ新たな人の流れと回遊性を生み出す
- ・造幣局跡地を活用した密集市街地の広域的解消を図る手法について検討する

⑪ 造幣局南地区まちづくりの推進

- ・造幣局跡地整備にあわせて、木密地域の解消による防災性と住環境の向上をめざす

造幣局地区街づくり計画

造幣局地区街づくり計画（H26年10月）

※URが受託により策定を支援

街づくりの理念・目標

土地利用の方針

■ 安全・安心

- 池袋副都心と木密地域に隣接する立地特性に配慮した災害に強い街

「防災」

防災公園と中心とした防災拠点の形成

- 防災公園の整備
- 地域との防災連携
- 木造住宅密集地域の解消

■ 文化・交流、賑わい、環境

- 環境にやさしく文化と賑わいを創出する活力ある街

「文化・交流、賑わい」

文化と賑わいによる池袋の新たな魅力づくり

- 文化の創造と地域交流・地域活性化の促進

「環境」

環境に配慮したまちづくり

- 低炭素型のまちづくりの推進
- ヒートアイランド現象の緩和

- 災害時の避難等を考慮し、木造住宅密集地域に面した地区の東側に「**防災公園**」を配置（約1.7ha）
- 池袋副都心に面した地区の西側に、面積1.5haの市街地を形成
 - ・「**文化交流機能（教育・研究機関）**」を隣接する小学校等との親和性を考慮し**北側に配置**（約1.0ha）
 - ・「**木造密集地域の解消にも資する居住機能を有する賑わい機能**」を木造住宅密集地域との連携を考慮し**南側に配置**（約0.5ha）

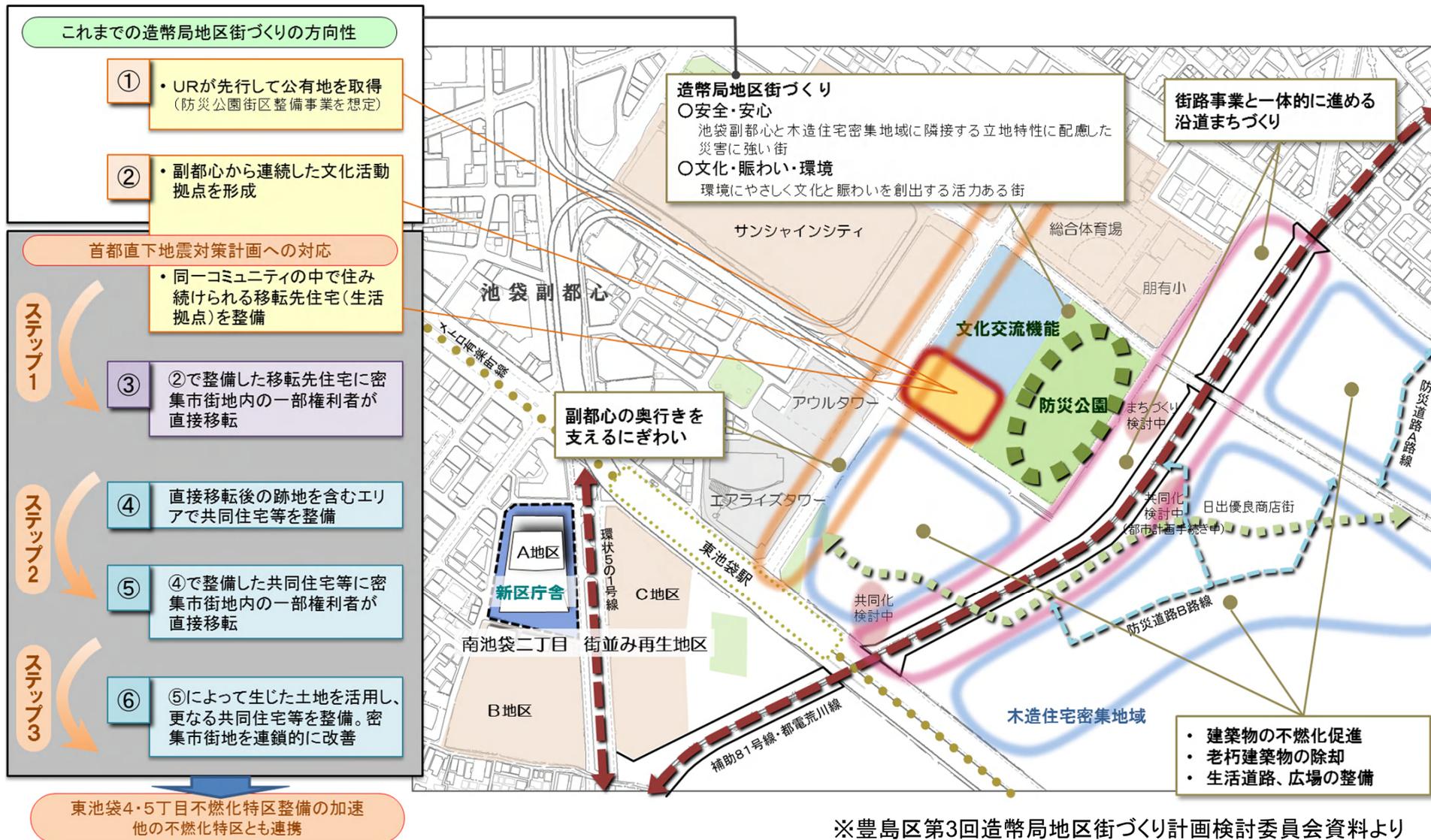


※造幣局地区街づくり計画(平成26年10月)より

首都直下地震対策計画をふまえた街づくりのイメージ

国土交通省首都直下地震対策計画[第1版] (H26.4.1) (抜粋)

- ・ 大規模な火災の発生が懸念される木造住宅密集市街地において、市街地や公園緑地等の整備、延焼遮断帯として機能する幹線道路等の整備、老朽建築物の除却と合わせた耐火建築物等への共同建替え、避難や消火活動の向上を図る狭隘道路の拡幅等、きめ細やかな対策を推進する
- ・ 特に、都内を中心に連担している密集市街地の広域的解消を図るため、公的不動産等を種地として活用した連鎖型の再開発事業等を推進・展開する。



造幣局地区における事業概要

事業手法

- 防災公園街区整備事業
- 密集市街地整備事業

● 防災公園機能 1.7ha

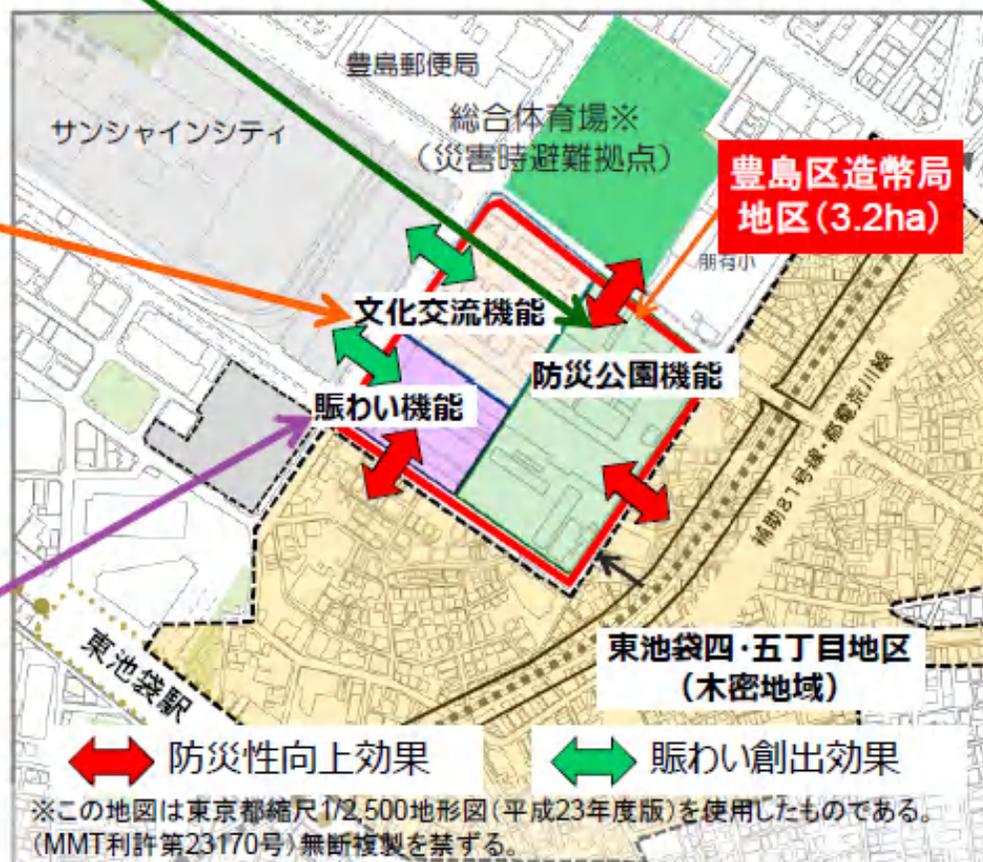
- ・直接施行により機構が防災公園を整備

● 文化交流機能（教育・研究機関）1.0ha

- ・機構が条件（文化交流機能、防災公園との災害時機能連携、賑わい空間形成等）を付して公募

● 木密解消にも資する住宅・生活支援施設等からなる賑わい機能 0.5ha

- ・取得地の一部を種地として活用し、連鎖型の再開発事業等による木密地域の広域的解消を検討（木密エリア不燃化促進事業とも連携）



※都市計画変更

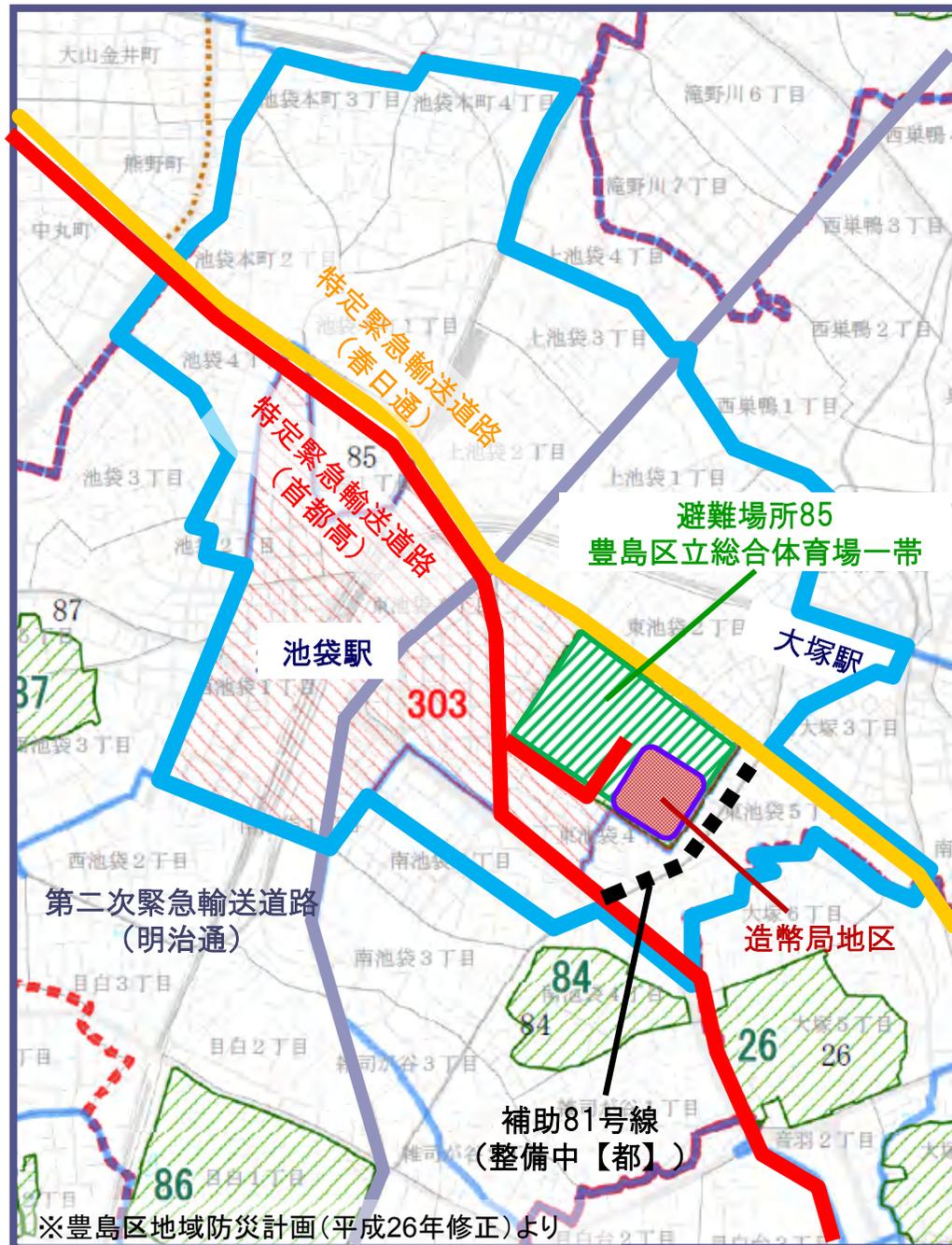
現在、区立総合体育場に定められている都市計画公園(西巣鴨公園)決定を、H27年度造幣局地区に変更指定を行う予定。

■ 平常時の利用を想定した整備イメージ



※この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23170号)無断複製を禁ずる。

地区整備効果



※豊島区地域防災計画(平成26年修正)より

整備効果

当地区は、地域防災計画において、避難場所「豊島区立総合体育場一带」の一部を構成

避難圏域人口 約53,500人

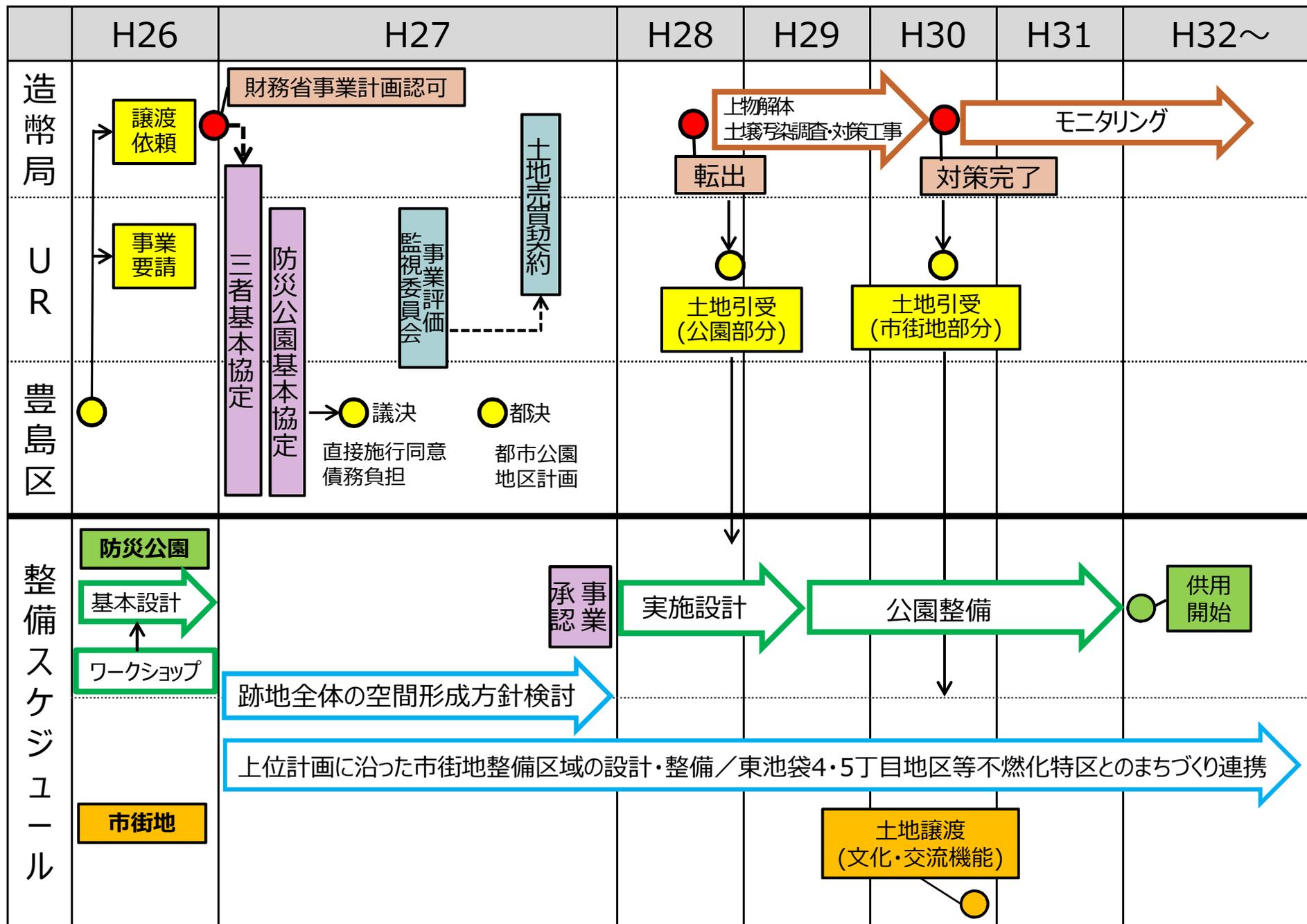
	整備前	整備後
有効避難面積	約5.6ha	約6.5ha※
一人当たり有効避難面積	1.06㎡/人	1.21㎡/人

※ 密集市街地に隣接していることから、都の基準に準じて整備面積の一部について一定の割合を乗じて有効避難面積を算出している。

凡例

-  避難場所
-  地区内残留地区
-  避難対象区域

事業スケジュール



■事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援①）

民間都市再生事業に対する支援	国の関与する計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「池袋駅周辺地域」（平成27年7月） 	適合
	地方公共団体の要請	<ul style="list-style-type: none"> ・豊島区は、造幣局移転後の街づくりについて、長年に亘る関係者との協議・検討等を進め、平成26年10月、災害に強い安全・安心の街づくり、環境にやさしく文化と賑わいを創出する活力ある街づくりの実現に向けた方針として造幣局地区街づくり計画を策定 ・豊島区は「首都直下地震対策計画に対応した木造住宅密集地域の広域的解消への取り組みなど、造幣局地区街づくり計画に基づいた防災公園整備と市街地整備区域の事業を着実に推進する」ために機構に土地取得を含む事業実施を要請 	適合
	地権者等の要請	<ul style="list-style-type: none"> ・独立行政法人造幣局は、豊島区からの協力依頼（平成27年1月）を受けて、URが防災公園街区整備事業により防災公園と市街地の一体的整備を行うことを前提に、「独立行政法人造幣局平成27年度事業計画」にURへの土地譲渡を位置付け（平成27年に財務大臣認可を受け公表） 	適合
	政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・「造幣局地区まちづくり計画」に基づく災害地強く文化と賑わいを創出する活力ある街づくりを実現することにより、都市の防災性の向上、木造密集市街地の連鎖的解消、新たな賑わい拠点の形成を図る。 ○ 有効避難面積（整備前）5.6ha ⇒（整備後）6.5ha ○ 民間建設投資誘発：約200億円 	適合

■事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援②）

民間都市再生事業に対する支援	民間事業者支援の内容	<p><イ. 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・造幣局の早期処分の意向がある中、防災公園整備や密集市街地の改善等の実現までの長期間、土地の保有及び段階的な処分をすることにより、事業に内在するリスクを低減 	適合
	機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・防災公園の整備に当たり、機構が有する防災公園整備の直接施行権能が必要であり、公募は実施しない。 ・都市再生事業実施基準の適合検証等に関する規程第8条第1項第四号（国、地方公共団体又は法令等により財産の処分に当たり、原則として競争に付すことを義務付けられている法人が、法令等の定めにしたがって、その所有する土地を例外的に随意契約により機構に譲渡することとしているもの）に該当するため、公募を実施しない。 	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。 <p>（防災公園部分は原価譲渡事業であり、業務方法書第2条の5第1項第七号ただし書きによりキャッシュフローの正味現在価値の確認は不要）</p>	適合
確認結果	適合		