



平成 25 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 25 年 11 月 28 日に平成 25 年度第 2 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。

記

1. 平成 25 年度第 2 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 25 年 11 月 28 日（木） 15:00～17:00
- 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（五十音順・敬称略）

- ・井上 繁（常磐大学コミュニティ振興学部教授）
- ・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）
- ・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）
- ・只腰 憲久（首都高速道路株式会社取締役常務執行役員）
- ・奈良 道博（弁護士）
- ・深尾 精一（首都大学東京名誉教授）

なお、定行委員は欠席。

(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
 - ・事後評価実施事業の対応方針案について…【別紙 1】のとおり
- ③ 審議及び意見具申
- ④ 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
- 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

・ 事後評価実施事業の対応方針案について

第1回委員会で抽出された事後評価実施事業2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、都市機構から説明した。

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（【別紙2】）等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

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適合検証に係る④及び⑤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. 事業評価実施事業の対応方針

（平成25年12月13日 都市機構にて決定）…【別紙3】のとおり

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成25年12月下旬を目途に都市機構支社等にて閲覧に付す。

4. 新規に事業着手した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

平成23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4】のとおり公表する。

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 経営企画室 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）045-650-0383

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当

（電話）045-650-0887

【別紙 1】

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

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
<p>かずみがせきさんちようめみなみ 霞が関三丁目南地区 [市街地再開発事業]</p>	<p>東京都 千代田区</p>	<p>今後の事後評価の必要性</p>	<p>無</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生プロジェクト(「中央官庁のPFIによる整備」、「国有地の戦略的活用による都市拠点の形成」)を実現したこと。 ・新たな都市機能導入等により新しい都心核を形成すると共に、広場空間の創出や地区の歴史継承等官民が融合した個性あるまちづくりを達成したこと。 ・地権者及び共同事業者から、スケジュール管理や官民合意形成等 当地区の取組みに対する評価が得られたこと。 <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>	<p>対応方針案のとおり</p>
		<p>改善措置の必要性</p>	<p>無</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・早期事業化や柔軟なスキーム構築のノウハウ(個人施行の特徴を活かした自由度の高い市街地再開発事業の実施)や、市街地再開発事業にPFI事業手法を組み込んだスキーム構築と実施に係るノウハウをもとに、国、地方公共団体の公益施設の建替等のニーズと民間の創意工夫とをつなぐプロジェクトの組成を図っていく。 ・事業完了後においても、URに対し円滑な管理運営に対する継続的な関与が求められる場合があることを踏まえ、資産処分時期のあり方やコーディネート業務のあり方等のURの関与方策について、今後、検討したい。 	

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
しぶやこうかいどうどおり 渋谷公会堂通り地区 〔建替事業〕	東京都 渋谷区	今後の事後 評価の必要性	無 ・①敷地の有効高度利用 ②居住性能、居住環境の向上 ③区施設の更新 など、良好な住宅市街地の整備が 図られたこと ・行政かつ共同事業者である渋谷区 から、共同事業のスケジュール管理 や総合調整に対する評価とともに、 子育て支援施設やコミュニティ施設 の更新に対する評価が得られたこと ・入居者から良質な建替え後住宅と の評価が得られたこと 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 今後とも、行 政との共同建 替えにあたっ ては、行政の ニーズとURの 経営との調和 に配慮して、ま ちづくりに貢献 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）	居住の安定に十分配慮を図りつ つ、地方公共団体等の意向を踏ま えて、公共施設等の更新に寄与す る場合には、区分所有建物の共同 建替事業に関するノウハウを活用 して、今後の団地再生事業等への 展開を図っていく。 また、共同事業の経験の少ない 者と事業を行う場合は、個別事情 に応じた設計や管理区分等を立案 し、UR が総合的かつ主導的に協 議・調整を行うことで、円滑な事 業進捗に努める。	

霞が関三丁目南地区〔第一種市街地再開発事業〕

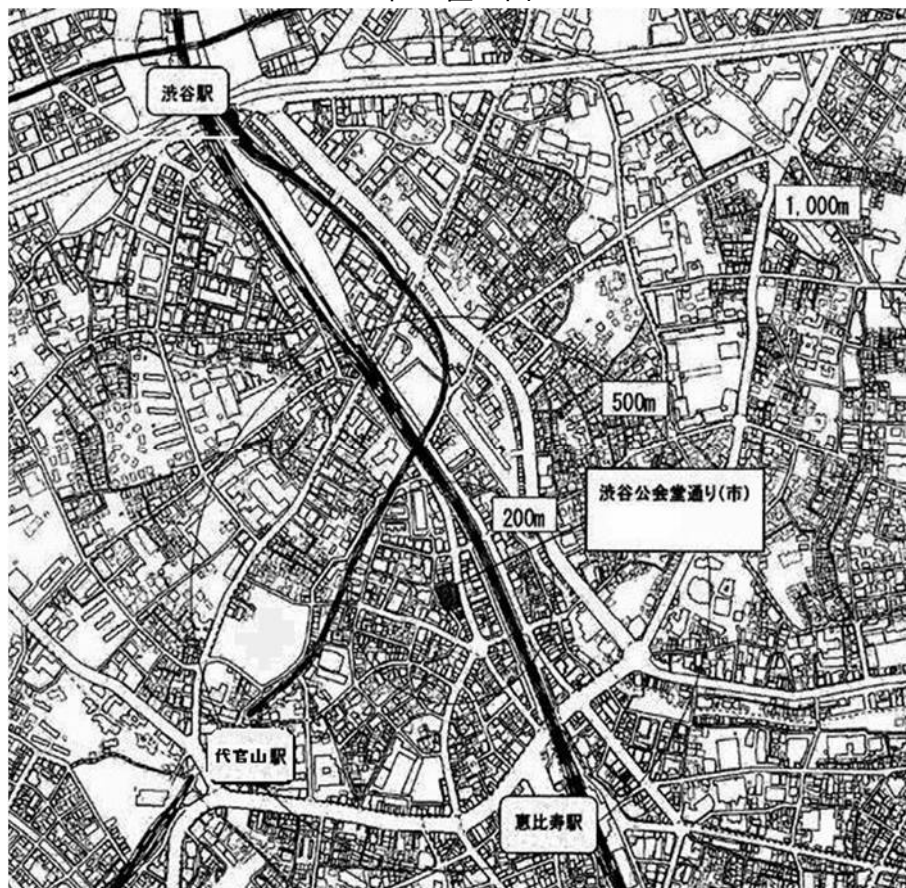
位置図



地図使用承認©昭文社第53G125号

渋谷公会堂通り地区〔建替後団地名：シャレール恵比寿〕

位置図



【別 紙 2】

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	所 在	犬山城下町地区
	事 業 手 法	愛知県犬山市大字犬山字三反田他 防災公園街区整備事業
	地 区 面 積	約4.1ha(うち、市街地部分:約2.0ha)
	採 択 年 度	-
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	名鉄犬山線、小牧線 犬山駅徒歩約8分、犬山遊園徒歩約7分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第1種住居地域(60/200) 【土地利用状況】 名証取引参加者協会福利厚生施設 市がH26.3まで運動場として借地し、一般開放
	そ の 他	-
事業計画概要	<p>犬山城下町地区における唯一の大規模空間地である名証グラウンドを取得し、城下町の防災機能の強化を図るため、本事業により一次避難地となる防災公園の整備及び市街地整備として、城下町エリア全体の安心安全・歴史まちづくり等に資する観光駐車場及び消防署の敷地整備を行う。</p>	

【別紙 3】

事業評価実施事業の対応方針

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	
霞が関三丁目南	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
渋谷公会堂通り	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

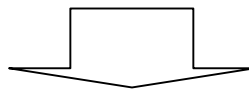
以上

【別紙 4】

都市再生事業実施基準の適合検証結果とそれに対する委員会の評価

地 区 名	所 在	大手町二丁目地区										
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(個人施行)										
	地 区 面 積	約 2.0ha										
	採 択 年 度	平成 23 年度										
	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ丸ノ内線大手町駅徒歩0分										
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域 防火地域 【権利者数】 5者 【既存家屋数等】 2棟 【土地利用状況】 宅地										
	事 業 の 緯 経	平成 19 年 7 月	大手町まちづくり推進会議において、当地区と周辺街区との一体的な再開発への参加を呼びかけ									
		平成 20 年 1 月	大手町まちづくり推進会議より、結果として当地区単独での再開発事業の検討を開始することについて報告									
		平成 20 年 10 月	機構を個人施行市街地再開発事業の施行予定者とするについて地権者と約定。地権者と事業スキームの検討開始									
		平成 23 年 9 月	市街地再開発事業の実施について地権者と約定									
そ の 他	-											
計 画 諸 元	○事業計画概要	<p>上位計画において当地区がその一角として位置づけられている拠点交通結節点広場を形成するべく、地上と地下を結節するサンクンガーデンの整備、賑わいや交流機能の導入、みどりの安らぎ空間の形成を図る。</p> <p>また、ハイパーブロックを貫通する宅地内歩行者ネットワークの強化に資する動線空間を整備するとともに、神田などの周辺地区との有機的・空間的連携を図る。</p> <p>これらを通じ、国際金融、情報通信、メディア産業等が集積した大手町における就労環境の一層の充実を図り、国際ビジネス戦略拠点としてのポテンシャルの向上に貢献する。</p>										
	○土地利用計画	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>従 前</th> <th>従 後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>宅 地</td> <td>約 19,898 m²</td> <td>約 19,898 m²</td> </tr> </tbody> </table>			従 前	従 後	公共用地	-	-	宅 地	約 19,898 m ²	約 19,898 m ²
		従 前	従 後									
公共用地	-	-										
宅 地	約 19,898 m ²	約 19,898 m ²										
○建物計画	<table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>約 19,898 m²</td> </tr> <tr> <td>用 途</td> <td>事務所、店舗、駐車場等</td> </tr> </tbody> </table>		事 項	現行計画	建築敷地面積	約 19,898 m ²	用 途	事務所、店舗、駐車場等				
事 項	現行計画											
建築敷地面積	約 19,898 m ²											
用 途	事務所、店舗、駐車場等											

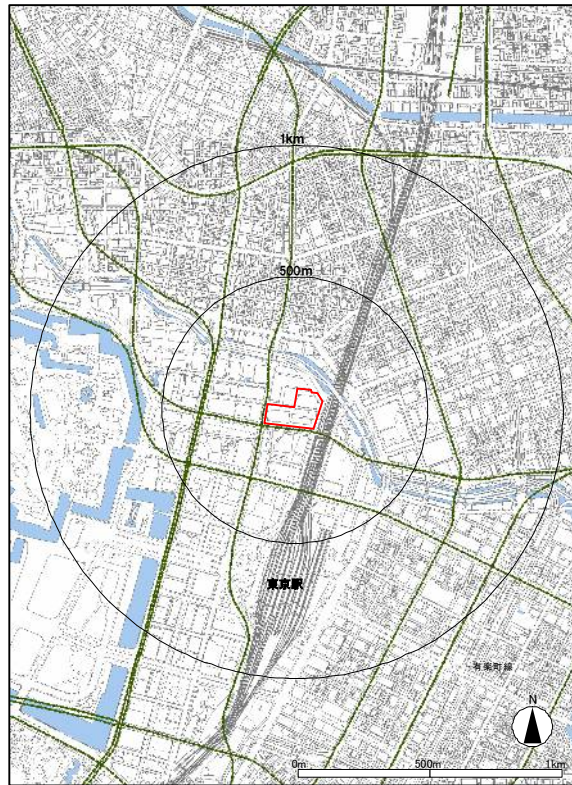
地 区 名		大手町二丁目地区		
事業 実施 基準 への 適合 状況	民間 都市 再生 事業 の 支援	国の関与する計画	都市再生緊急整備地域【東京駅・有楽町駅周辺地域】内の区域 ・ 東京都心において、我が国の顔として、歴史と文化を活かしたうるおいと風格ある街並みを備えた国際的な中枢業務・交流拠点を形成するとともに、商業・文化・交流などの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成することが、整備目標として位置づけられている。	適合
		地方公共団体の意向	千代田区は、大手町地区のまちづくりを継続的に推進するため、民間主体のまちづくりを下支えする役割として、より広域的・安定的な事業展開を行うための事業参画を機構に要請。	適合
		地権者等の意向	地権者は、事業実施手続きの透明性・中立性・公平性を確保したいことから、機構による再開発事業の施行を要請。	適合
		政策実現効果	整備目標に沿い、高次の中枢業務拠点を形成するとともに、就業者増による賑わいの創出を目指す。 ・Aクラスビル面積増：約 300,000 m ² ・就労者数の増加：約 10,000 人 ・民間建設投資誘発：約 1,000 億円	適合
		民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第5号ロ（関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること）に該当。 ・ 官民の地権者の合意形成を図る上で、機構の有するノウハウを活用して市街地再開発事業を適切に立ち上げ、保留床公募等により民間事業者参画を支援する。	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	独立行政法人都市再生機構業務方法書の一部改定（平成23年4月21日）以前に締結された地権者等との約定により機構の事業上の役割分担が明示されており、その役割を履行するよう求められているため、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（割引率4%）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、公募保留床の処分計画については、市場性を十分勘案すること。
------------------------	---

大手町二丁目地区〔第一種市街地再開発事業〕

位置図



区域図



平成23年度 第3回事業評価監視委員会

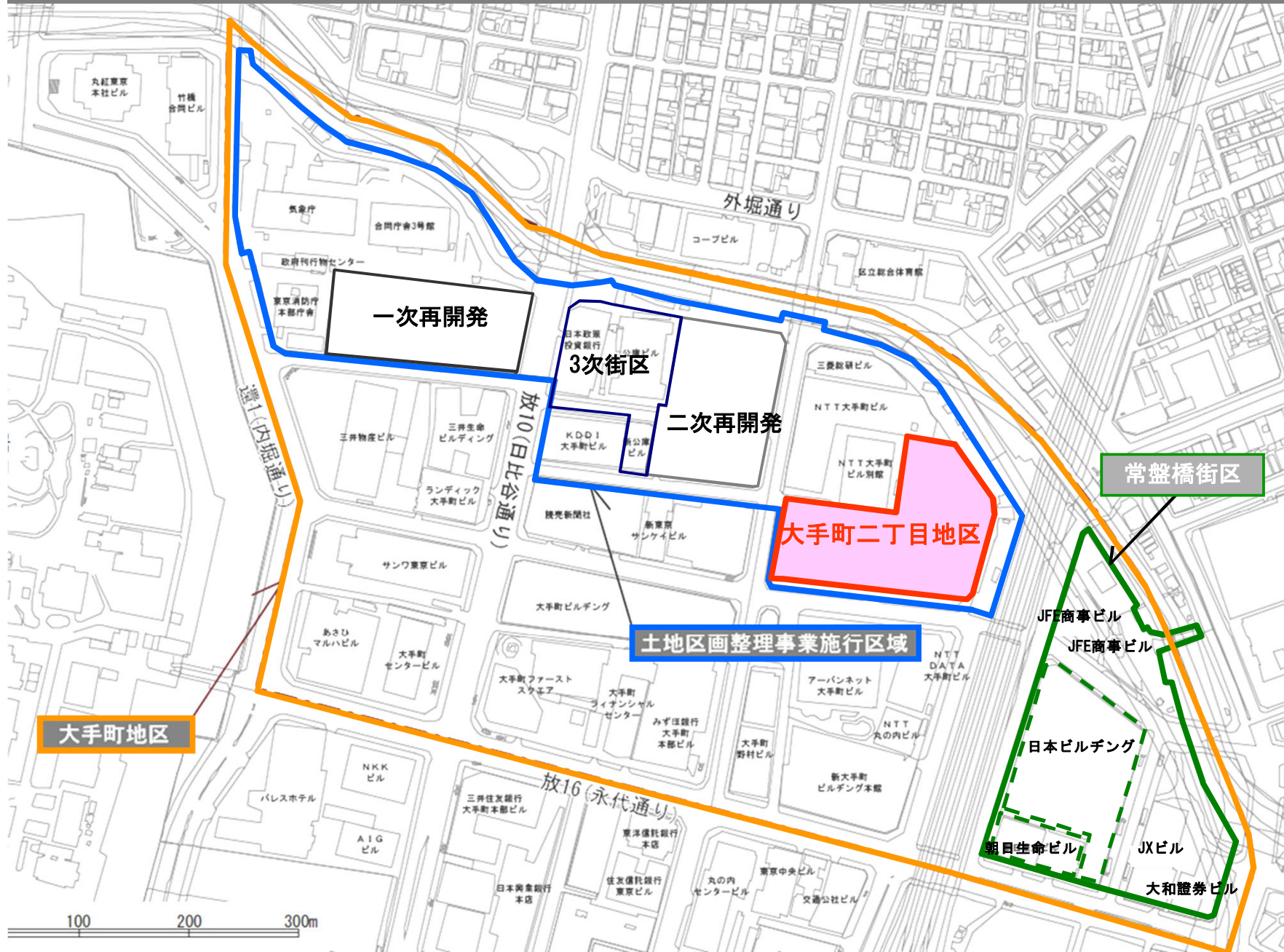
都市再生事業実施基準
検証結果

大手町二丁目地区

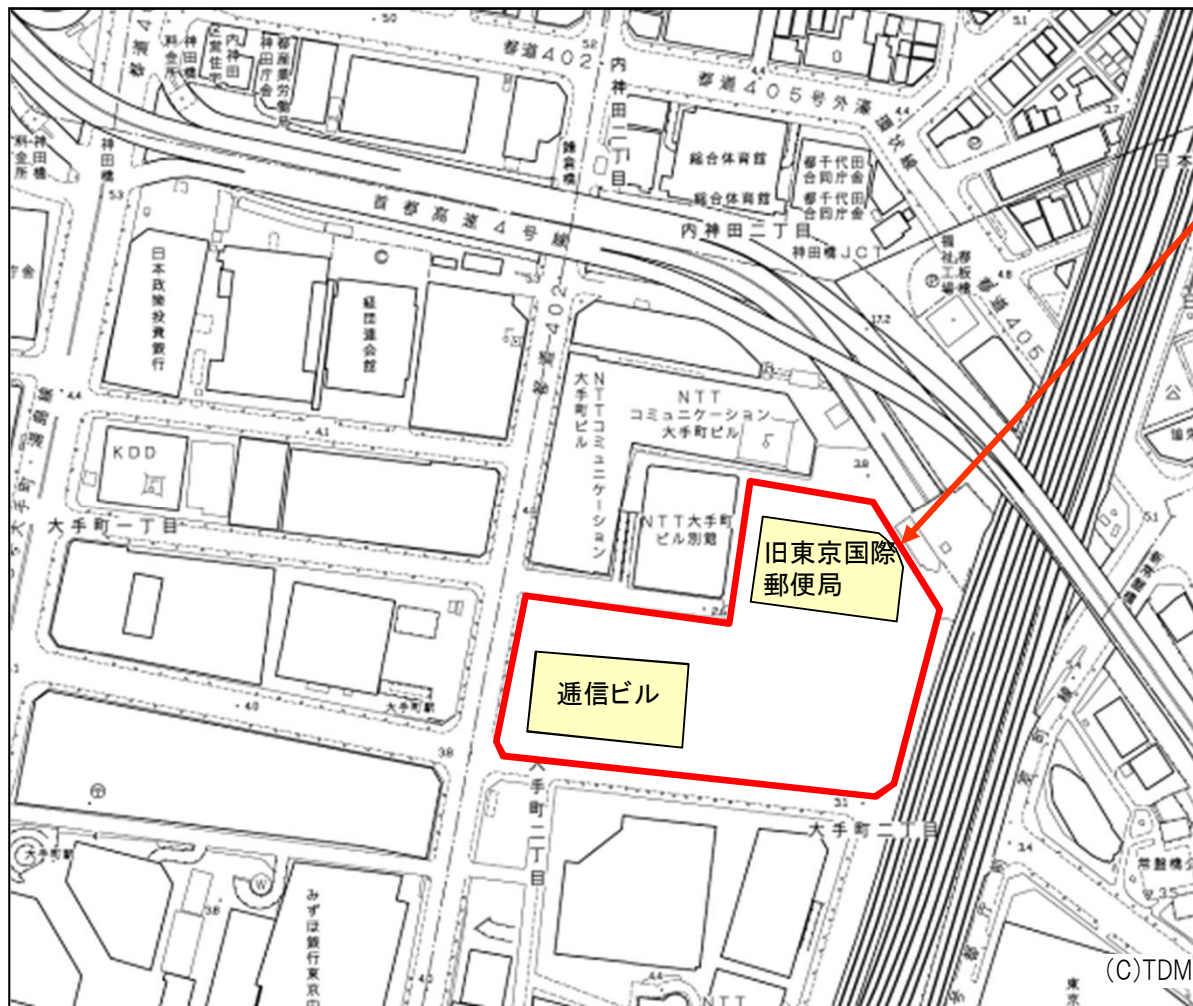
平成23年11月14日

独立行政法人都市再生機構

○位置図



○区域図

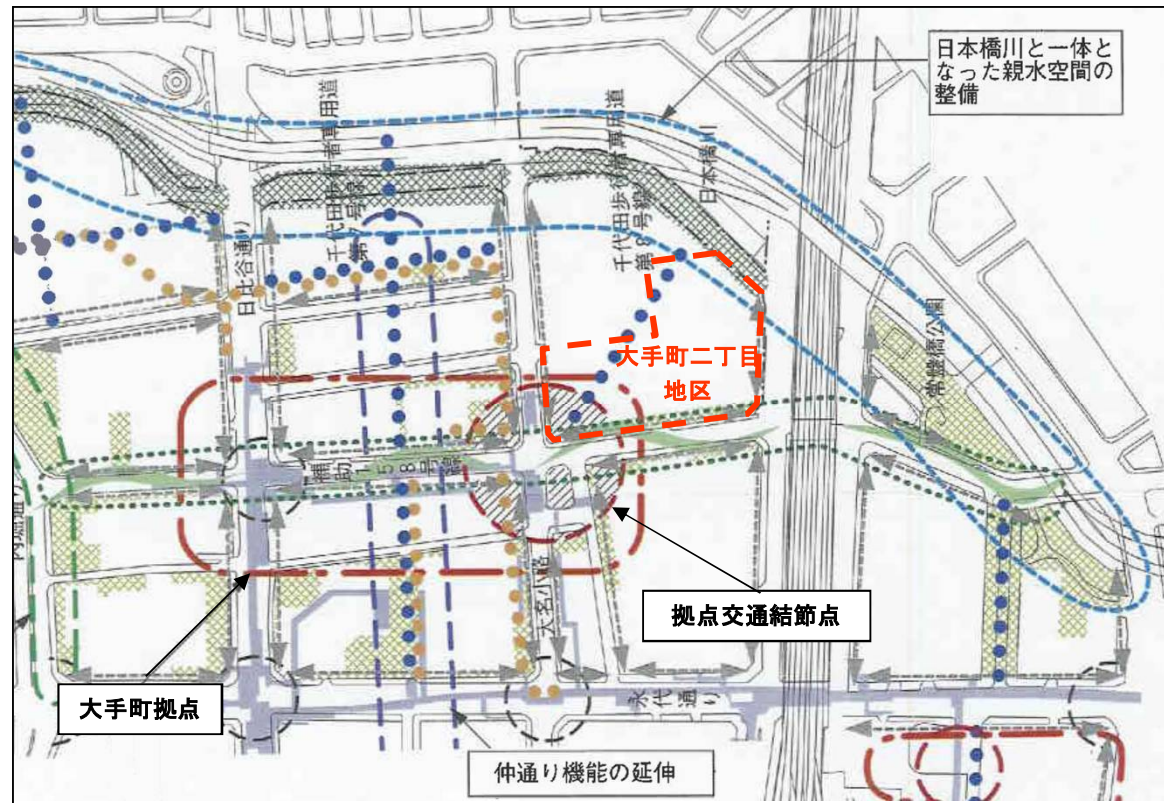


所在地	千代田区大手町二丁目
交通条件	東京メトロ丸の内線 大手町駅から徒歩0分
区域面積	約2.0ha
用途地域等	商業(1470/70) 防火地域、 都市再生特別地区(大手町地区)
地権者	財務省、日本郵政グループ、NTT、 NHK

○主な経緯

平成19年7月	大手町まちづくり推進会議において、当地区と周辺街区との一体的な再開発への参加を呼びかけ。
平成20年1月	大手町まちづくり推進会議より、結果として当地区単独での再開発事業の検討を開始することについて報告。
平成20年10月	機構を個人施行市街地再開発事業の施行予定者として地権者と約定。地権者と事業スキームの検討開始。
平成23年 9月	市街地再開発事業の実施について地権者と約定。

○上位計画 【大手町・丸の内・有楽町まちづくりガイドライン2008(H20.9)】



○拠点交通結節点広場の形成

- ・地上と地下の結節点としてサンクンガーデンを整備
- ・賑わいや交流機能の導入
- ・みどりの安らぎ空間の形成

○ハイパーブロックを貫通する宅地内歩行者ネットワークの強化

○上位計画 【大手町まちづくりのグランドデザイン(H21.8)】



○神田などの周辺地区との有機的、空間的連携

○計画概要

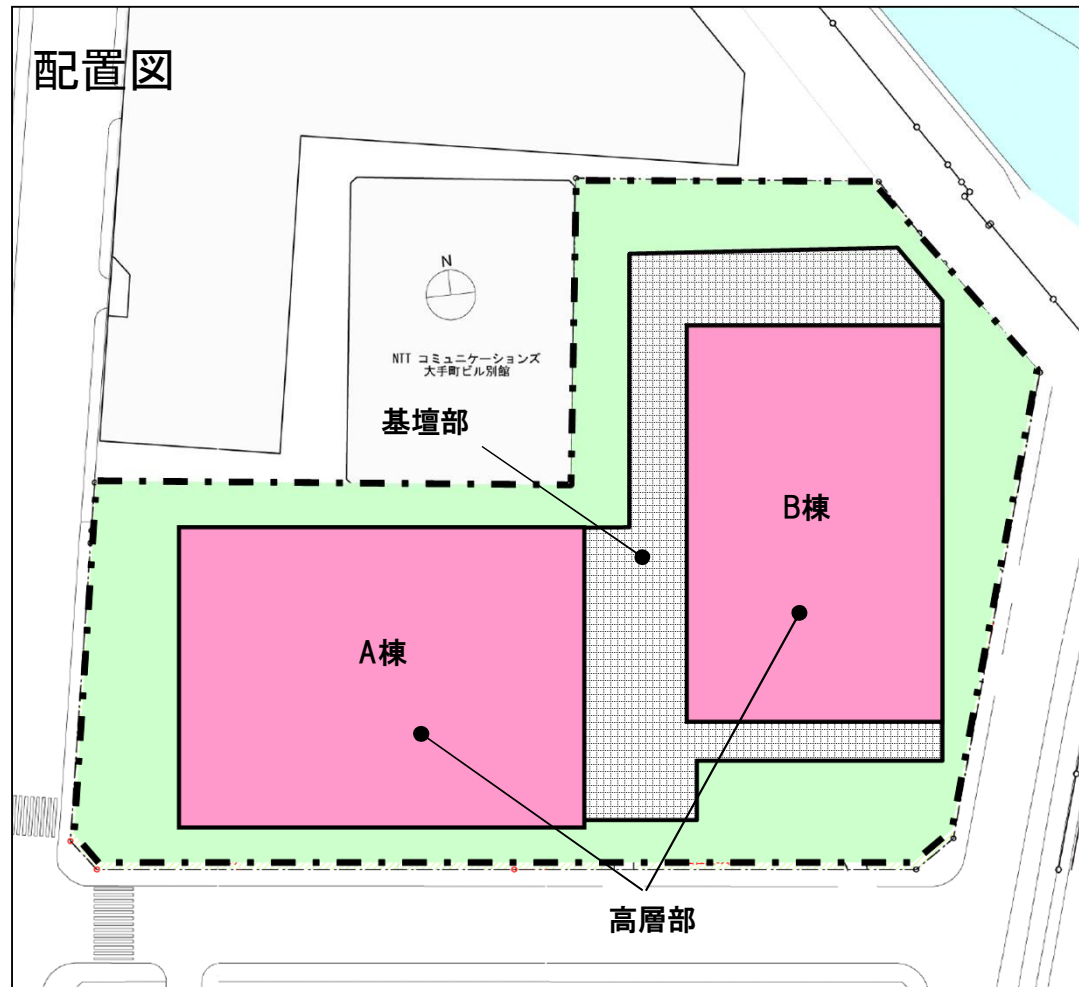
区域面積

約2.0ha

事業手法

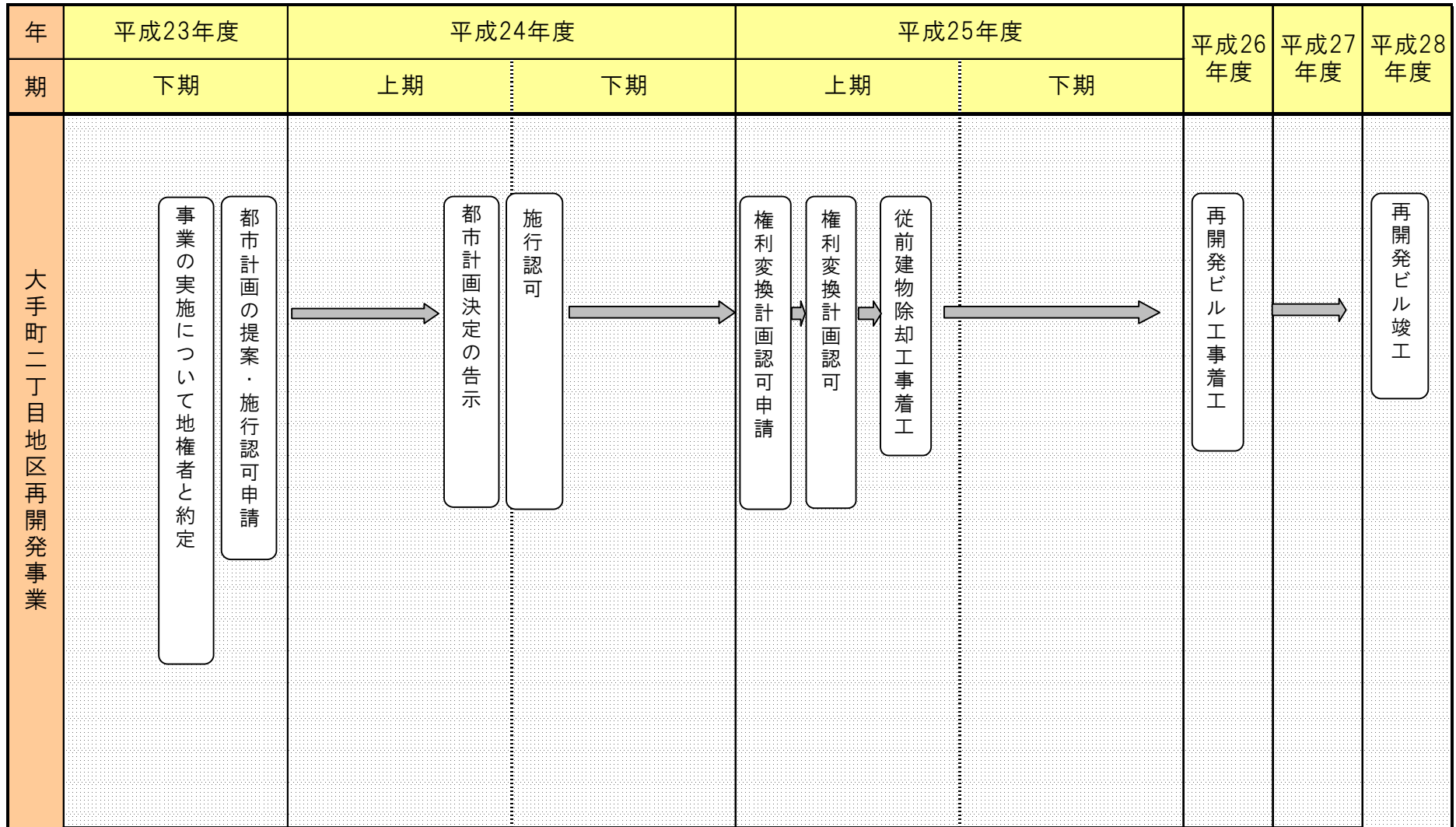
個人施行第一種市街地

再開発事業



○予定スケジュール

※平成23年11月時点の予定であり、現時点のものとは異なります



○事業実施基準への適合

○民間都市再生事業の支援①

国の関与する計画	都市再生緊急整備地域【東京駅・有楽町駅周辺地域】 ・東京都心において、我が国の顔として、歴史と文化を活かしたうるおいと風格ある街並みを備えた国際的な中枢業務・交流拠点を形成するとともに、商業・文化・交流などの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成することが、整備目標として位置づけ	適合
地方公共団体の意向	千代田区は、大手町地区のまちづくりを継続的に推進するため、民間主体のまちづくりを下支えする役割として、より広域的・安定的な事業展開を行うための事業参画を機構に要請している	適合
地権者等の意向	地権者は、事業実施手続きの透明性・中立性・公平性を確保したいことから、機構による再開発事業の施行を要請している	適合
政策実現効果	整備目標に沿い、高次の中枢業務拠点を形成するとともに、就業者増による賑わいの創出を目指す ・Aクラスビル面積増：約300,000㎡ ・就労者数の増加：約10,000人 ・民間建設投資誘発：約1,000億円	適合

○事業実施基準への適合

○民間都市再生事業の支援②

民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第5号ロ(関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること)に該当 ・官民の地権者の合意形成を図る上で、機構の有するノウハウを活用して市街地再開発事業を適切に立ち上げ、保留床公募等により民間事業者参画を支援する。	適合
機構に代わる民間事業者公募の実施	独立行政法人都市再生機構業務方法書の一部改定(平成23年4月21日)以前に締結された地権者等との約定により機構の事業上の役割分担が明示されており、その役割を履行するよう求められているため、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(割引率4%)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	