



UR 都市機構

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 26 年 2 月 28 日に平成 25 年度第 3 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 3 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 26 年 2 月 28 日（金） 15:00～16:40
- 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、黒川委員長は欠席。

(3) 議事

- ① 委員長欠席に係る職務の代理について
- ② 本委員会の審議内容等について
- ③ 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…【別紙 1】のとおり
- ④ 審議及び意見具申
- ⑤ 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…【別紙 2】のとおり

⑥ 審議及び評価

(4) 議事概要

① 委員長欠席に係る職務の代理について

黒川委員長が欠席のため、独立行政法人都市再生機構事業評価監視委員会規程第3条第6項の規定により、岸井委員長代理が委員長職務代理として本委員会の議事運営を行うこととなった。

② 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。

③ 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4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、都市機構から説明した。

④ 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。

⑤ 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2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。

⑥ 審議及び評価（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙3】のとおり検証結果に係る評価があった。

2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成26年3月12日 都市機構にて決定）…【別紙4】のとおり

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成26年3月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

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

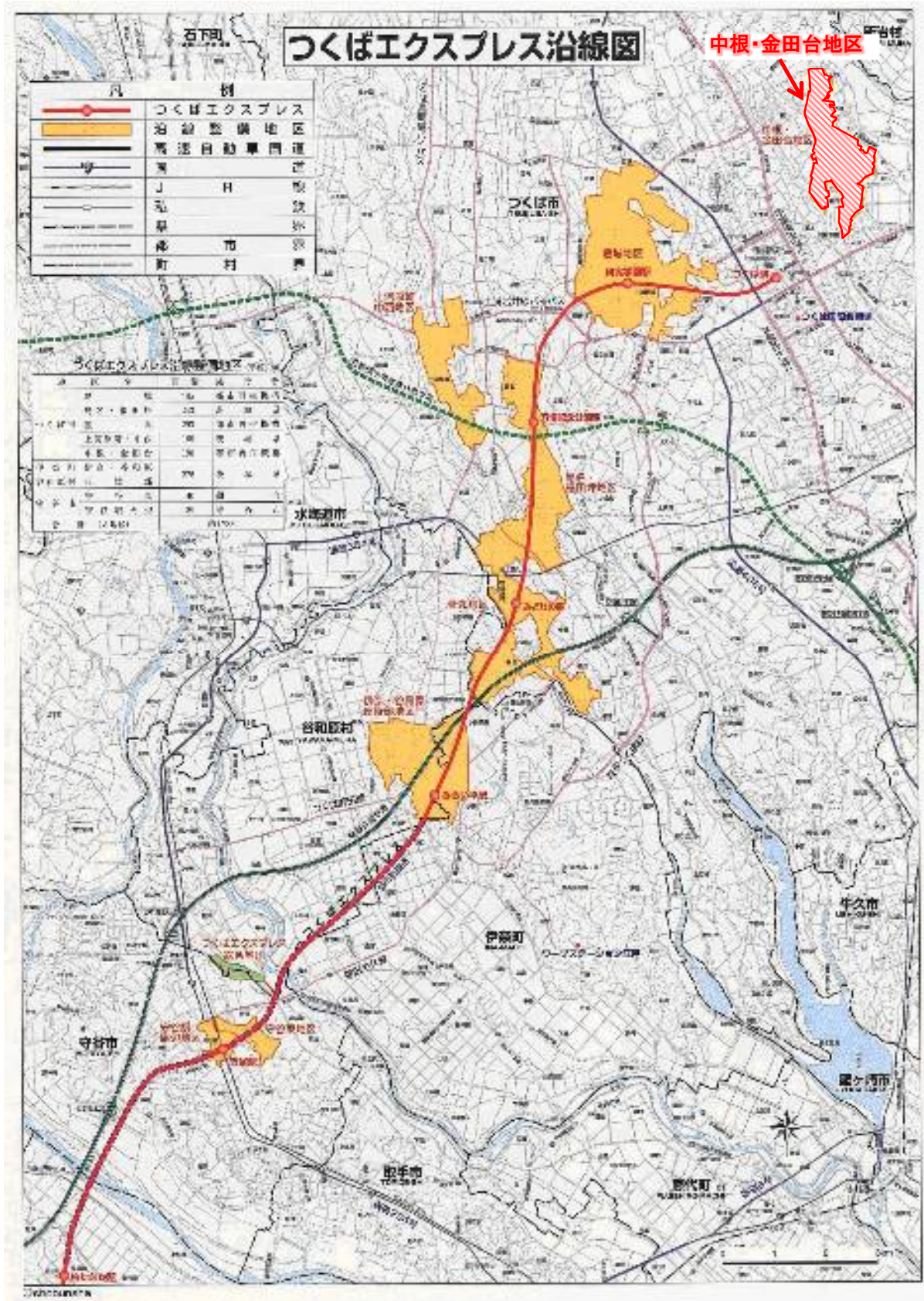
再評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

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	
<small>なかね こんだい</small> 中根・金田台地区 〔特定土地区画整理事業〕	茨城県 つくば市	計画を見直した上で事業継続 (南側の整備計画を見直し早期完了を図る)	対応方針案 のとおり
		〔理由〕 ・県道土浦大曾根線以北のエリアは、都市計画道路、区画道路や公園等の公共施設整備が順調に進捗。 ・県道土浦大曾根線以南のエリアは、オオタカの営業の影響により整備が遅れ、早期事業完了の見通しが立たない状況であることから、早期に土地利用を図るための整備エリアの集約化、大街区化等の土地利用計画の見直しについて、地方公共団体等と協議を進めているところ。 ・民有地では、市街化が進む隣接のテクノパーク桜と連担する形で、商業・サービス施設や住宅の立地が進んでいることから、一定の宅地需要が見込まれる。 ・以上のことから、県道土浦大曾根線以南のエリアの整備計画を見直し、早期事業完了を図るとともに、早期宅地完成により宅地の供給・処分等を推進するため、「計画を見直した上で事業継続」。	
<small>うらわとうぶだいに</small> 浦和東部第二地区 〔特定土地区画整理事業〕	埼玉県 さいたま市	事業継続	対応方針案 のとおり
		〔理由〕 ・綾瀬川沿いにおいて非常に特殊な性質の軟弱地盤層が存在したため、時間をかけて盛土をする必要があり工事に長時間を要したが、必要な対応が講じられており、宅地整備は着実に進捗している。 ・浦和美園駅(地区内)、浦和ICとの近接等、交通利便性が高いことから、民有地を含め商業施設・住宅の立地が進んでおり、今後も堅調な宅地需要が見込まれる。 ・以上のことから、「事業継続」。	

<p>いわつきなんぶにいわにし 岩槻南部新和西地区 〔特定土地区画整理事業〕</p>	<p>埼玉県 さいたま市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・綾瀬川沿いにおいて非常に特殊な性質の軟弱地盤層が存在したため、時間をかけて盛土をする必要があり工事に長時間を要したが、必要な対応が講じられており、宅地整備は着実に進捗している。 ・隣接する浦和東部第二地区において、交通利便性が高いことから民有地を含め商業施設・住宅の立地が進んでおり、浦和美園駅から徒歩圏域となる当該地区でも堅調な宅地需要が見込まれる。 ・以上のことから、「事業継続」。 	<p style="text-align: center;">対応方針案 のとおり</p>
<p>ものい 物井地区 〔特定土地区画整理事業〕</p>	<p>千葉県 四街道市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存集落や建物移転に係る地権者調整に時間を要したものの、事業が着実に進められており、早期事業完了が見込まれる。 ・JR物井駅と東関道四街道ICに近接する交通利便性を活かし、商業施設や戸建住宅が立地する等、今後も堅調な宅地需要が見込まれる。 ・以上のことから、「事業継続」。 	<p style="text-align: center;">対応方針案 のとおり</p>

中根・金田台地区〔特定土地区画整理事業〕

位置図



浦和東部第二地区・岩槻南部新和西部地区〔特定土地区画整理事業〕

位置図



物井地区〔特定土地区画整理事業〕

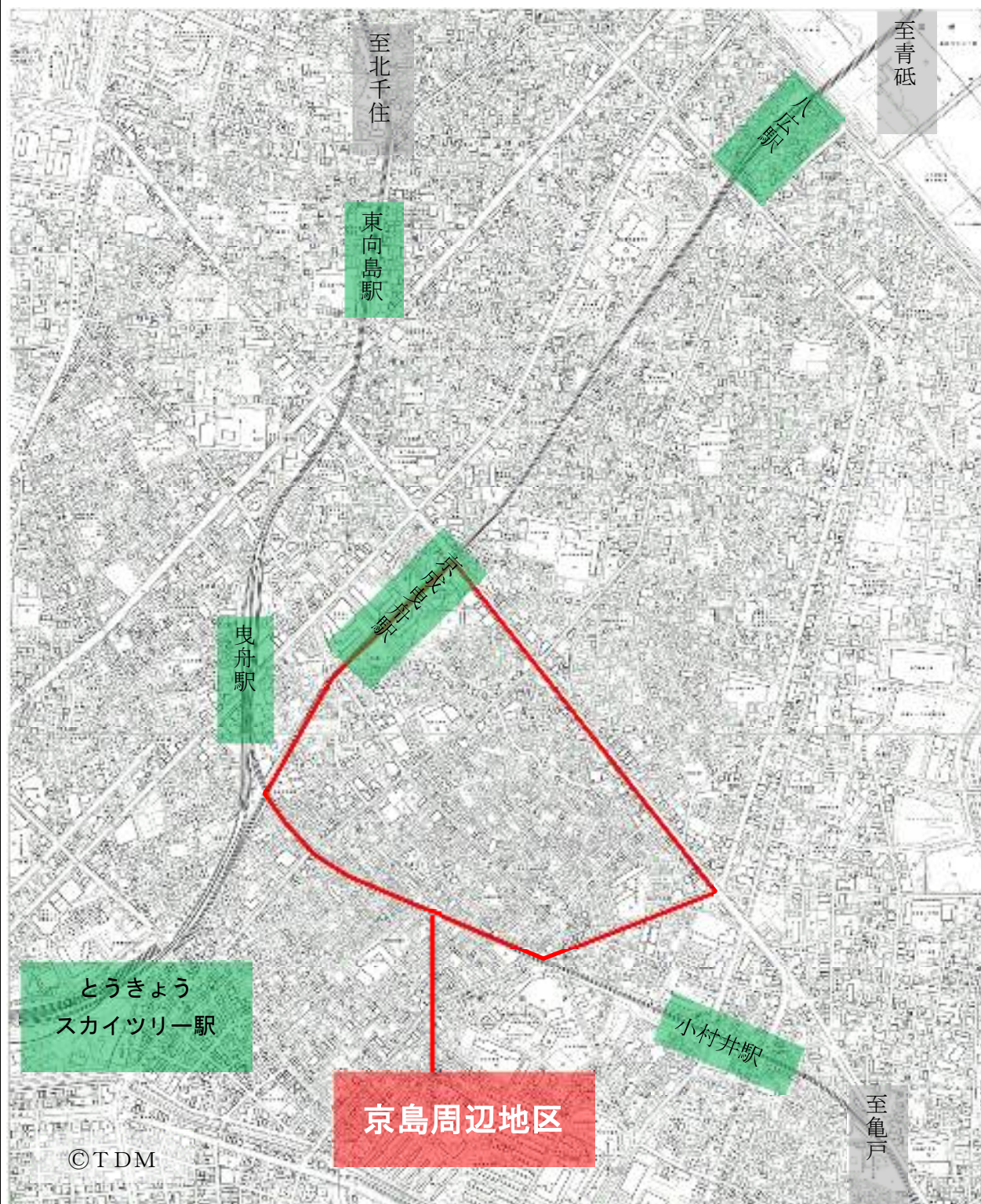
位置図



事業実施基準適合検証調書

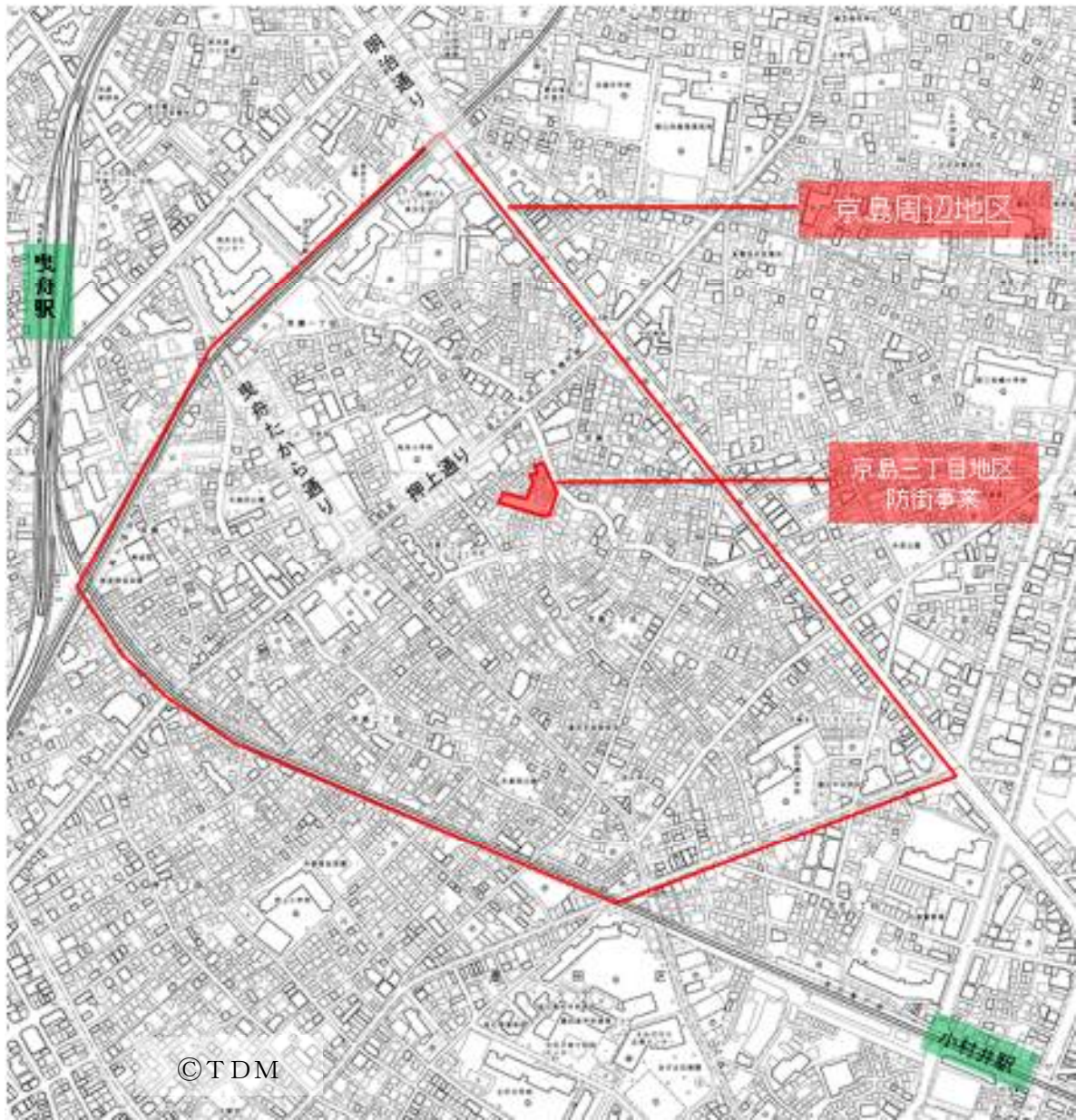
地 区 名	京島周辺地区(木密エリア不燃化促進事業)								
	所 在	墨田区京島一丁目6~37、44~53番、二・三丁目全域							
	事 業 手 法	密集市街地整備							
	地 区 面 積	約40ha							
採 択 年 度	-								
地 区 の 概 要	位 置 条 件	京成押上線「京成曳舟」駅 徒歩1分							
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 近隣商業地域(300/80)、商業地域(400/80)、準工業地域(200・300/80、200・300/60) 【不燃領域率】 52.5%(H23現在) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地							
	事 業 の 経 緯	平成13年9月 区から機構にまちづくり協力要請 平成13年12月 区と機構との間で「墨田区京島二丁目及び三丁目地区の市街地整備に関する基本協定書」を締結 平成22年8月 京島三丁目地区防災街区整備事業 事業認可 平成25年4月 不燃化推進特定整備地区整備プログラムの認定、不燃化推進特定整備地区の指定 平成25年7月 区まちづくり公社より業務受託							
	そ の 他	-							
	計 画 諸 元	<p>○事業計画概要</p> <p>・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び不燃化推進特定整備地区において、機構の土地取得による老朽木造建築物の除却、地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により個別建替えを促進することで、都及び区が進める木密地域不燃化10年プロジェクトを後押しする。</p> <table border="1" data-bbox="531 1561 1347 1935"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得面積</td> <td>約4,000㎡</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>個別建替え用地等</td> </tr> <tr> <td>事業期間</td> <td>平成25年度～平成32年度</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画	取得面積	約4,000㎡	用途	個別建替え用地等	事業期間
事 項	現行計画								
取得面積	約4,000㎡								
用途	個別建替え用地等								
事業期間	平成25年度～平成32年度								

地 区 名		京島周辺地区		
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	<p>まちづくり観点から機構実施が必要</p> <p>平成32年度までに不燃領域率を70%とする整備目標の達成に向けて、木密地域不燃化10年プロジェクトのコア事業、コア事業以外の事業を重点的・集中的に取り組むこととしており、URによる老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進に関する土地取得も含めた支援が必要。</p> <p>従来からの住宅市街地総合整備事業による防災性の向上や住環境の改善に加え、不燃化推進特定整備地区の整備目標の達成に向けて、不燃化建替えの促進に係る土地取得を含む個別権利者意向に合わせた多様な展開を図ることは、区単独では対応が困難。</p> <p>事業地区の位置づけ又は議会承認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型) 北部中央地区(昭和59年)・京島地区(昭和58年) ・防災都市づくり推進計画(平成7年)重点整備地域 ・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制度先行実施地区 京島周辺地区(平成25年4月) 	適合
		地公体との役割分担(地公体の担う役割)	<p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木密地域不燃化10年プロジェクトのコア事業等(曳舟たから通り拡幅整備事業、主要生活道路の拡幅整備、10年プロジェクト不燃化促進事業等)の実施 	適合
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都の長期ビジョン「2020年の東京」の第一目標である「高度な防災都市の実現」を支える「木密地域不燃化10年プロジェクト」を支援。 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <p><不燃領域率:約1.6ポイント改善></p>	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"> ・不燃化を促進するために、土地取得及び交換に係る地権者との調整等に時間を要する <p><ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得又は交換した土地の周辺で共同化等の面整備の意向がある場合、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要 	適合
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用。 	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○)	



500m

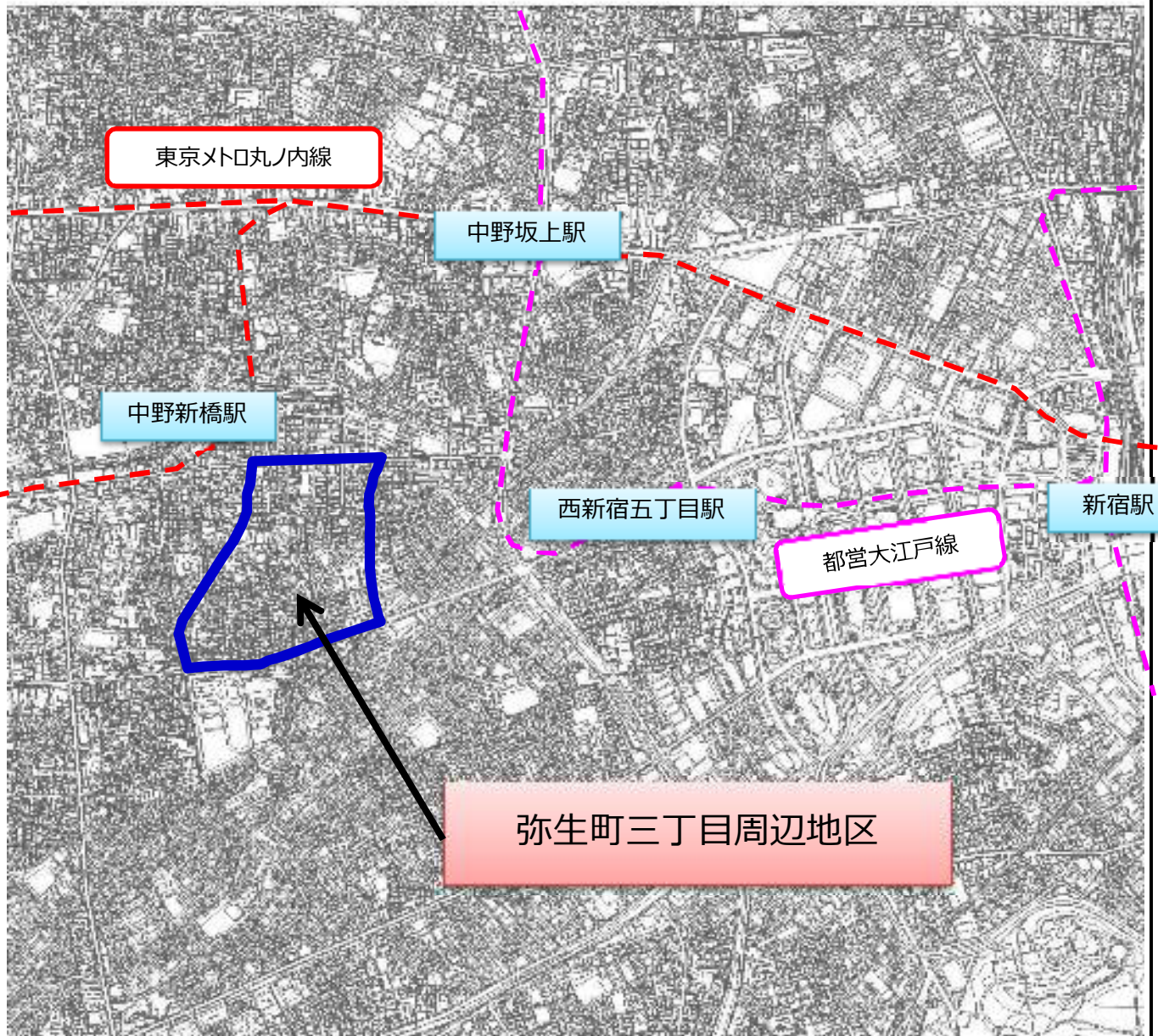




事業実施基準適合検証調書

地 区 名	弥生町三丁目周辺地区(木密エリア不燃化促進事業)									
	所 在	東京都中野区弥生町一丁目 38～54 番、弥生町二丁目 1～4 および 15～19 番、弥生町三丁目全域								
	事 業 手 法	密集市街地整備								
	地 区 面 積	約 21.3ha								
	採 択 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(200/60)、第一種住居地域(200/60)、近隣商業地域(300・400/80) 【不燃領域率】 59.5%(H24.8 現在) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地								
	事 業 の 経 緯	平成 21 年～23 年 東京都、中野区、機構にて勉強会を実施 平成 24 年 3 月 中野区と「弥生町地域におけるまちづくりの推進に関する協定書」締結 区より防災まちづくり検討業務受託 平成 24 年 12 月 区「弥生町一～四丁目地域防災まちづくりの基本的な考え方」策定 平成 25 年 4 月 不燃化推進特定整備地区整備プログラムの認定 平成 25 年 6 月 不燃化推進特定整備地区の指定								
	そ の 他	-								
	計 画 諸 元	<p>○事業計画概要</p> <p>・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び不燃化推進特定整備地区において、機構の土地取得による老朽木造建築物の除却、地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により個別建替えを促進することで、都及び区が進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトを後押しする。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">事 項</th> <th style="width: 70%;">現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得面積</td> <td style="text-align: center;">約 3,200 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td style="text-align: center;">個別建替え用地等</td> </tr> <tr> <td>事業期間</td> <td style="text-align: center;">平成 25 年度～平成 32 年度</td> </tr> </tbody> </table>		事 項	現行計画	取得面積	約 3,200 m ²	用途	個別建替え用地等	事業期間
事 項	現行計画									
取得面積	約 3,200 m ²									
用途	個別建替え用地等									
事業期間	平成 25 年度～平成 32 年度									

地 区 名		弥生町三丁目周辺地区		
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	<p>まちづくり観点から機構実施が必要</p> <p>東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)の先行実施地区として指定を受け、平成 32 年度までに地区内の不燃領域率 70%達成を目標にスピード感を持った事業の推進が必要</p>	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	<p>不燃化特区の整備目標の達成に向けて、老朽建築物の不燃化建替えの促進に係る土地の取得、接道不良宅地の解消、避難道路整備に伴う権利者交渉と生活再建、都営川島町アパート跡地の活用事業など、短期間での効果的な事業実施が不可欠であり、予算及び体制の面から区単独では十分な対応が困難</p>	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・弥生町三丁目周辺地区住宅市街地総合整備事業(平成 25 年 3 月) ・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) 	適合
	地公体との役割分担(地公体の担う役割)	<p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木密地域不燃化 10 年プロジェクトのコア事業(避難経路ネットワークの整備、都営川島町アパート跡地の活用) ・老朽建物除却費助成、設計費助成等 	適合	
	政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都の長期ビジョン「2020 年の東京」の第一目標である「高度な防災都市の実現」を支える「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」を支援。 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <p><不燃領域率:約 1.5 ポイント改善></p>	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"> ・不燃化を促進するために、土地取得及び交換に係る地権者との調整等に時間を要する <p><ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得又は交換した土地の周辺で共同化等の面整備の意向がある場合、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要 	適合	
	民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用。 	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○)		



この地図は、著作権法に基づく利用許諾及び測量法に基づく複製承認を受けたものである。
無断複製を禁ずる。（許諾番号及び承認番号）MMT 利許第 064 号-6、都市基交測第 197 号



平成25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

京島周辺地区
弥生町三丁目周辺地区
(木密エリア不燃化促進事業)

平成26年2月28日
独立行政法人都市再生機構

URの密集市街地整備

計画立案から事業実施まで、URの総合力を活かした多様な取組み方法により、密集市街地整備を実施

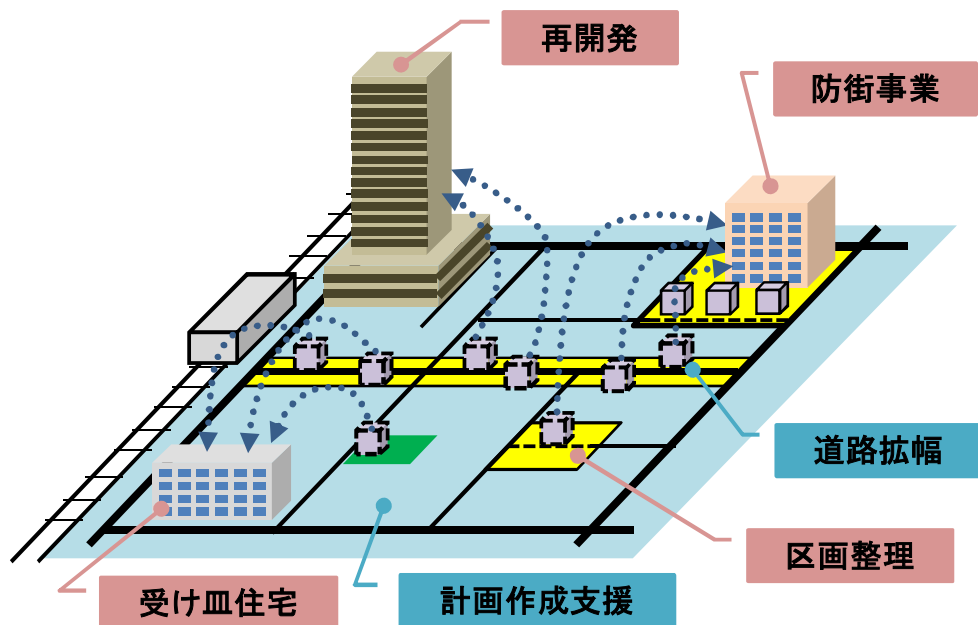
地公体支援
(受託等)

- ・計画作成支援(住市総整備計画、地区計画、事業推進計画など)
- ・主要生活道路整備(権利者調整、測量、建物調査、道路築造)

URによる
事業実施

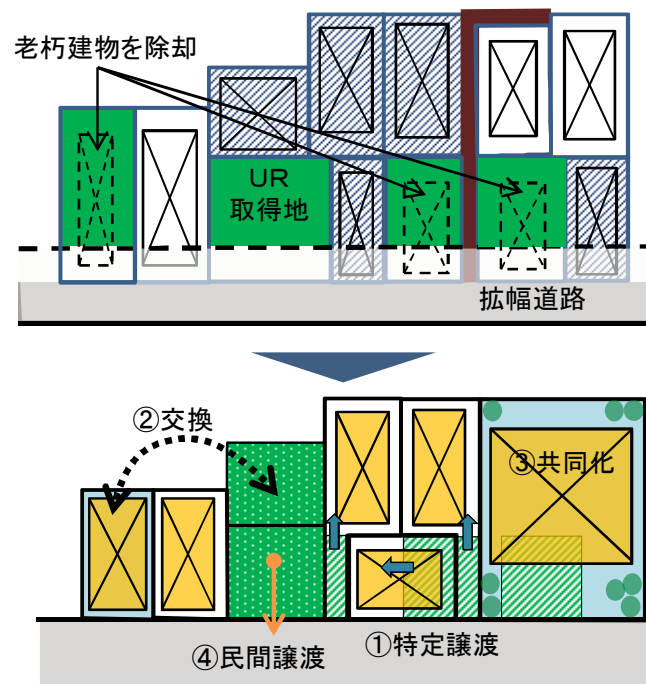
- ・受け皿住宅整備(土地取得、住宅建設、管理、既存UR賃貸の活用)
- ・面整備(再開発、防街事業、区画整理など)
- ・木密エリア不燃化促進事業(機動的な土地取得、老朽建物除却)

(取組み例)



木密エリア不燃化促進事業

- ・木造老朽建物除却、自力更新の促進



木密エリア不燃化促進事業の概要

URによる土地取得、更地化により老朽木造建物を除却

取得地の譲渡、交換により建替えを促進

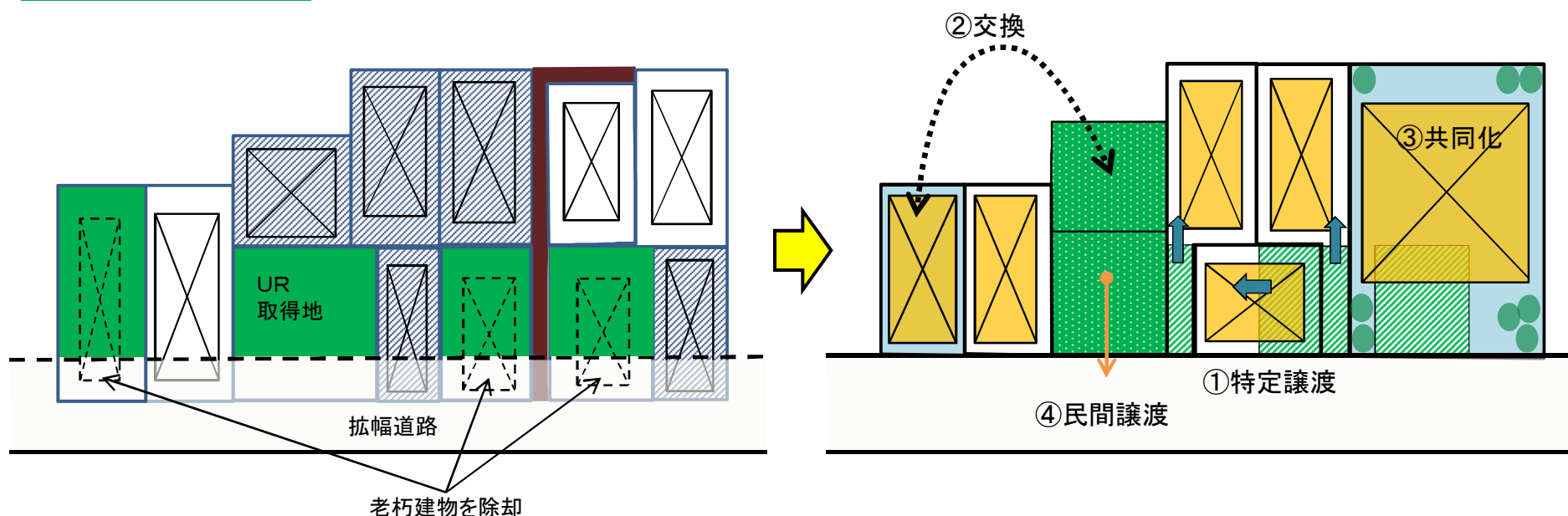
- ・取得地の交換分合、共同化等により、周辺宅地の未接道、狭小宅地解消
- ・権利者対応は、民間事業者の営業力を活用



老朽木造建物の除却、自力建替えを可能とすることにより不燃化を促進

事業モデル

凡例 未接道・狭小宅地 UR取得地 2項道路



位置図

東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく「不燃化特区」先行実施地区(12地区)

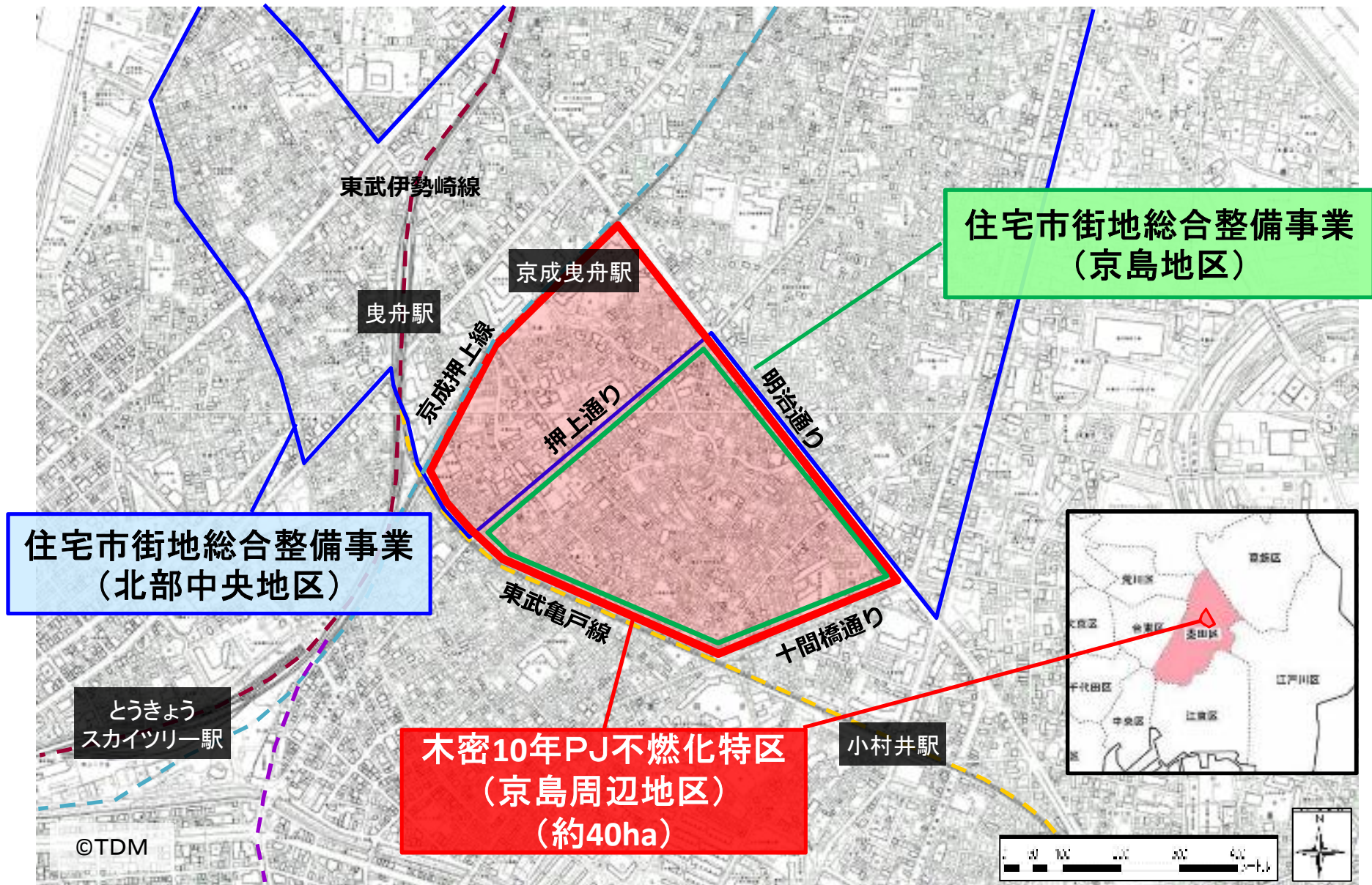
H25.6 事業着手



今回新たに事業着手

京島周辺地区 (墨田区)

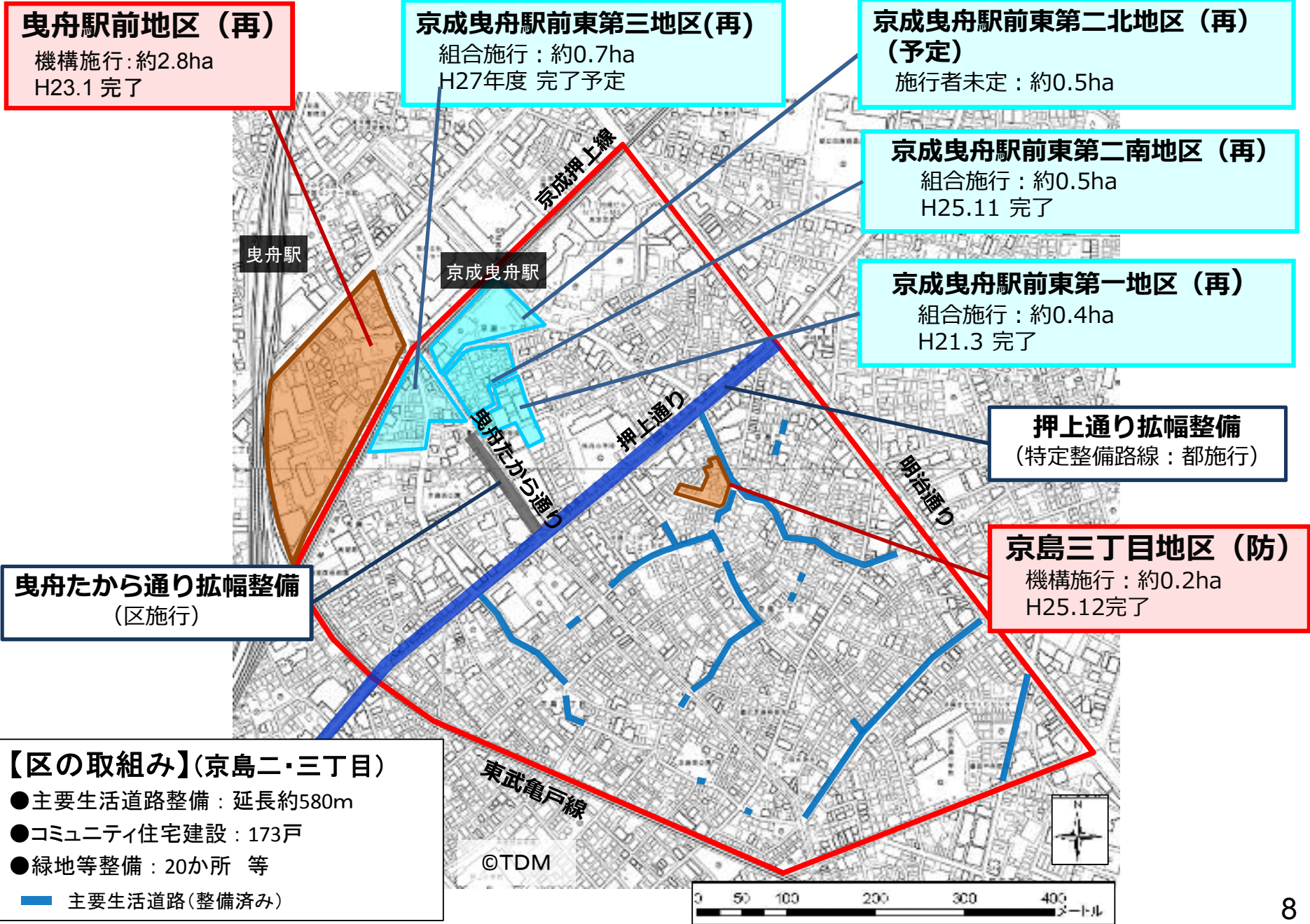
位置図・上位計画



経緯

平成13年9月	区からURにまちづくり協力要請
平成13年12月	区とURとの間で「墨田区京島二丁目及び三丁目地区の市街地整備に関する基本協定書」を締結
平成22年8月	京島三丁目地区防災街区整備事業 事業認可 ※平成23年1月権変認可、平成25年12月事業完了
平成25年4月	不燃化特区整備プログラムの認定、不燃化特区の指定
平成25年7月	区まちづくり公社より業務受託 整備方針策定、個別訪問、事業化検討等のコーディネート支援開始

これまでの取組み



曳舟駅前地区（再）
 機構施行：約2.8ha
 H23.1 完了

京成曳舟駅前東第三地区(再)
 組合施行：約0.7ha
 H27年度 完了予定

**京成曳舟駅前東第二北地区（再）
 (予定)**
 施行者未定：約0.5ha

京成曳舟駅前東第二南地区（再）
 組合施行：約0.5ha
 H25.11 完了

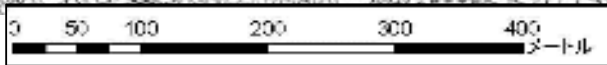
京成曳舟駅前東第一地区（再）
 組合施行：約0.4ha
 H21.3 完了

押上通り拡幅整備
 (特定整備路線：都施行)

曳舟たから通り拡幅整備
 (区施行)

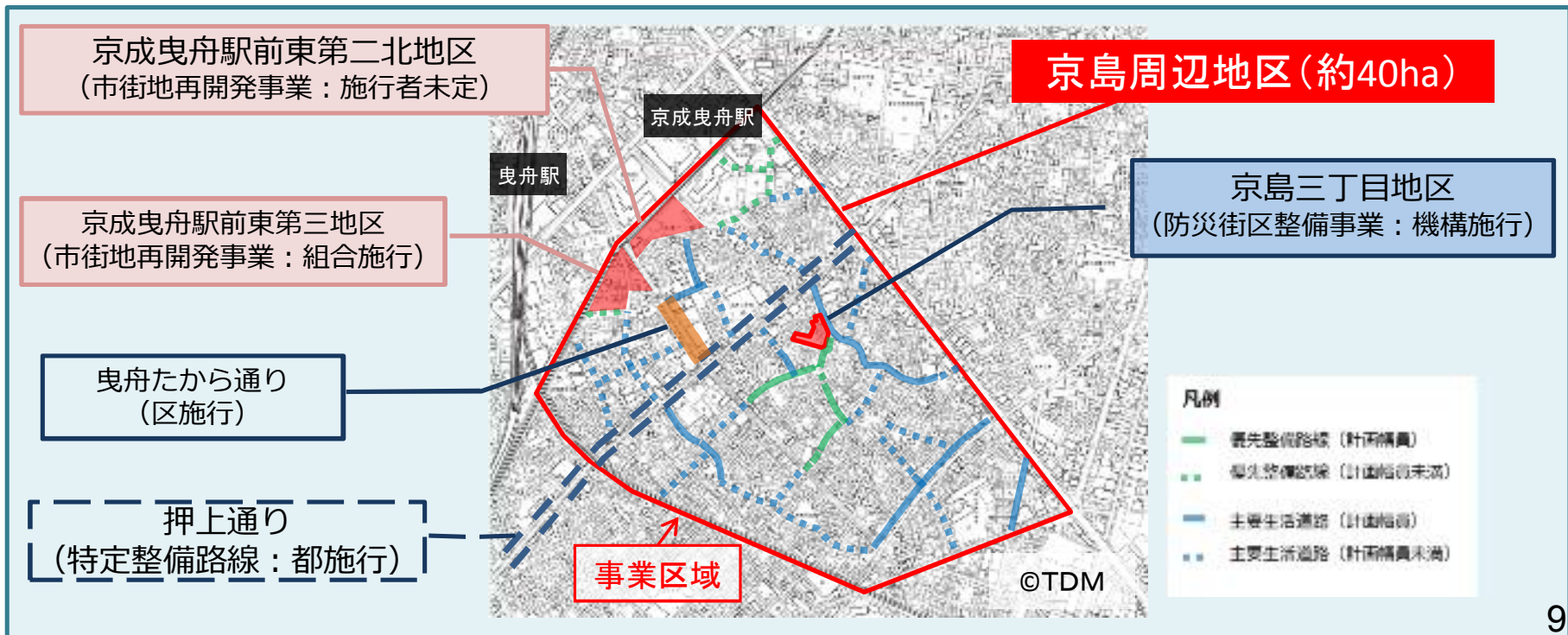
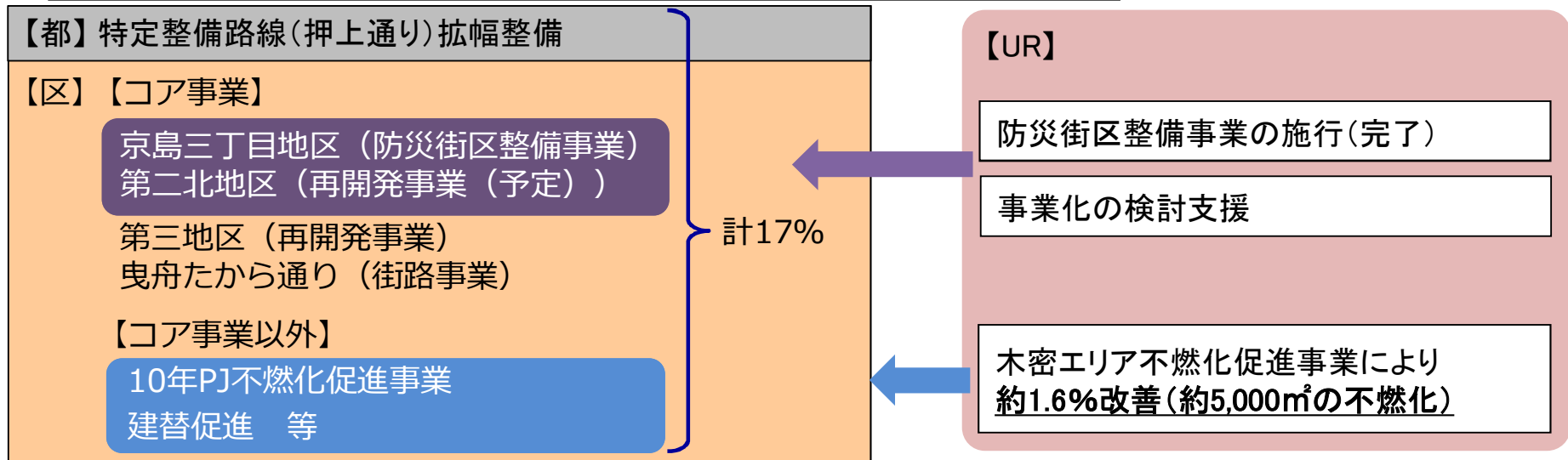
京島三丁目地区（防）
 機構施行：約0.2ha
 H25.12完了

- 【区の実施】(京島二・三丁目)**
- 主要生活道路整備：延長約580m
 - コミュニティ住宅建設：173戸
 - 緑地等整備：20か所 等
 - 主要生活道路(整備済み)



整備目標

不燃領域率改善（H23年度53%⇒H32年度70%）に向けた取組み



都市再生事業実施基準への適合

○地方公共団体のまちづくり支援・補完①

地公体からの要請	まちづくり観点から 機構実施が必要	平成32年度までに不燃領域率を70%とする整備目標の達成に向けて、木密地域不燃化10年プロジェクトのコア事業、コア事業以外の事業を重点的・集中的に取り組むこととしており、URによる老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進に関する土地取得も含めた支援が必要。	適合
	地公体自ら実施が 困難・不適切	従来からの住宅市街地総合整備事業による防災性の向上や住環境の改善に加え、不燃化推進特定整備地区の整備目標の達成に向けて、不燃化建替えの促進に係る土地取得を含む個別権利者意向に合わせた多様な展開を図ることは、区単独では対応が困難。	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（密集市街地整備型） 北部中央地区（昭和59年）・京島地区（昭和58年） 防災都市づくり推進計画（平成7年）重点整備地域 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制度先行実施地区 京島周辺地区（平成25年4月） 	適合
	地公体との 役割分担 (地公体の担う役割)	<p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 木密地域不燃化10年プロジェクトのコア事業等（曳舟たから通り拡幅整備事業、主要生活道路の拡幅整備、10年プロジェクト不燃化促進事業等）の実施 	適合

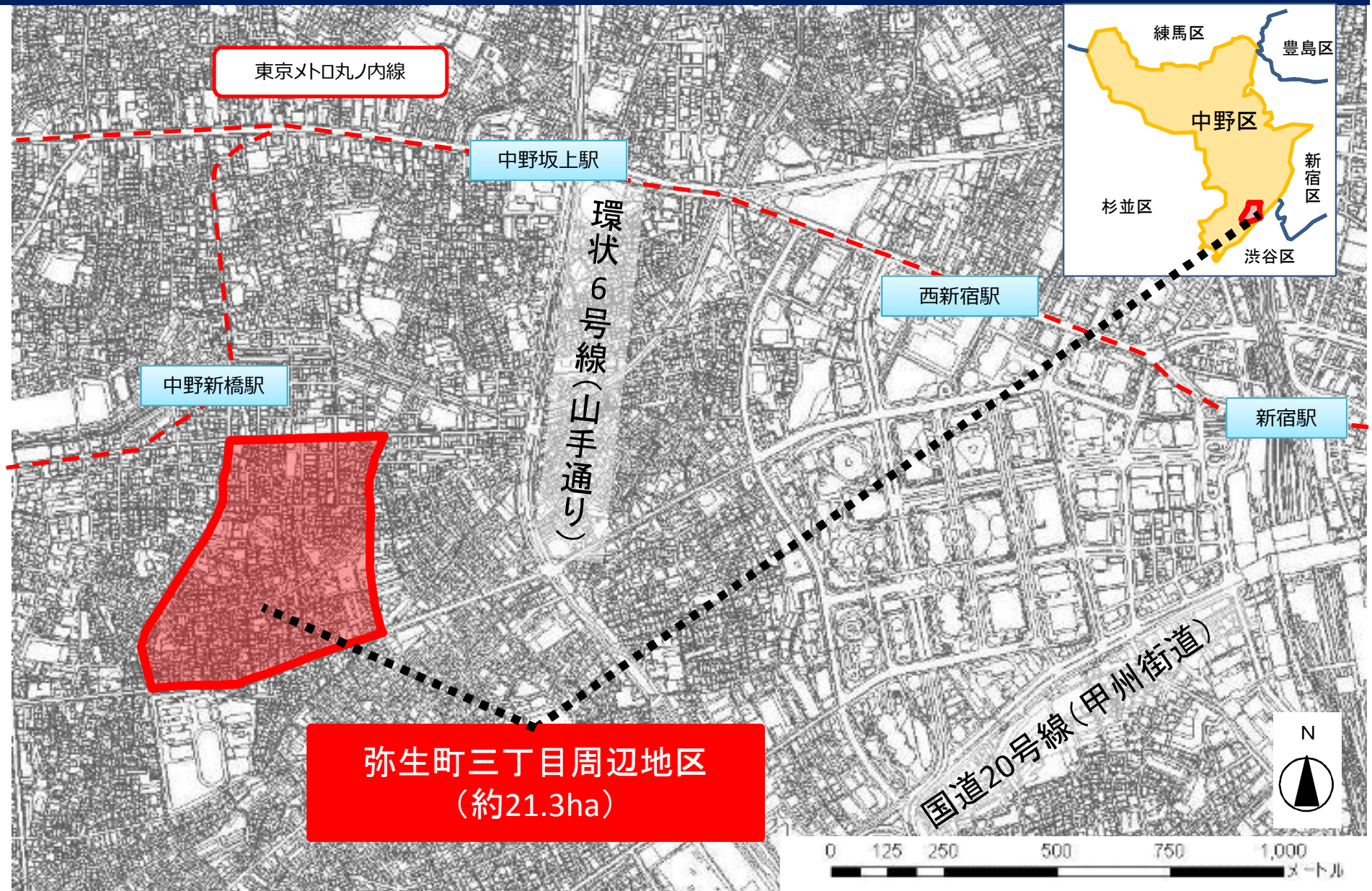
都市再生事業実施基準への適合

○地方公共団体のまちづくり支援・補完②

<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都の長期ビジョン「2020年の東京」の第一目標である「高度な防災都市の実現」を支える「木密地域不燃化10年プロジェクト」を支援。 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <不燃領域率：約1.6ポイント改善> 	<p>適合</p>
<p>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</p>	<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"> ・不燃化を促進するために、土地取得及び交換に係る地権者との調整等に時間を要する <p><ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得又は交換した土地の周辺で共同化等の面整備の意向がある場合、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要 	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用。 	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<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>適合</p>
<p>確認結果</p>	<p style="text-align: center;">適合</p>	

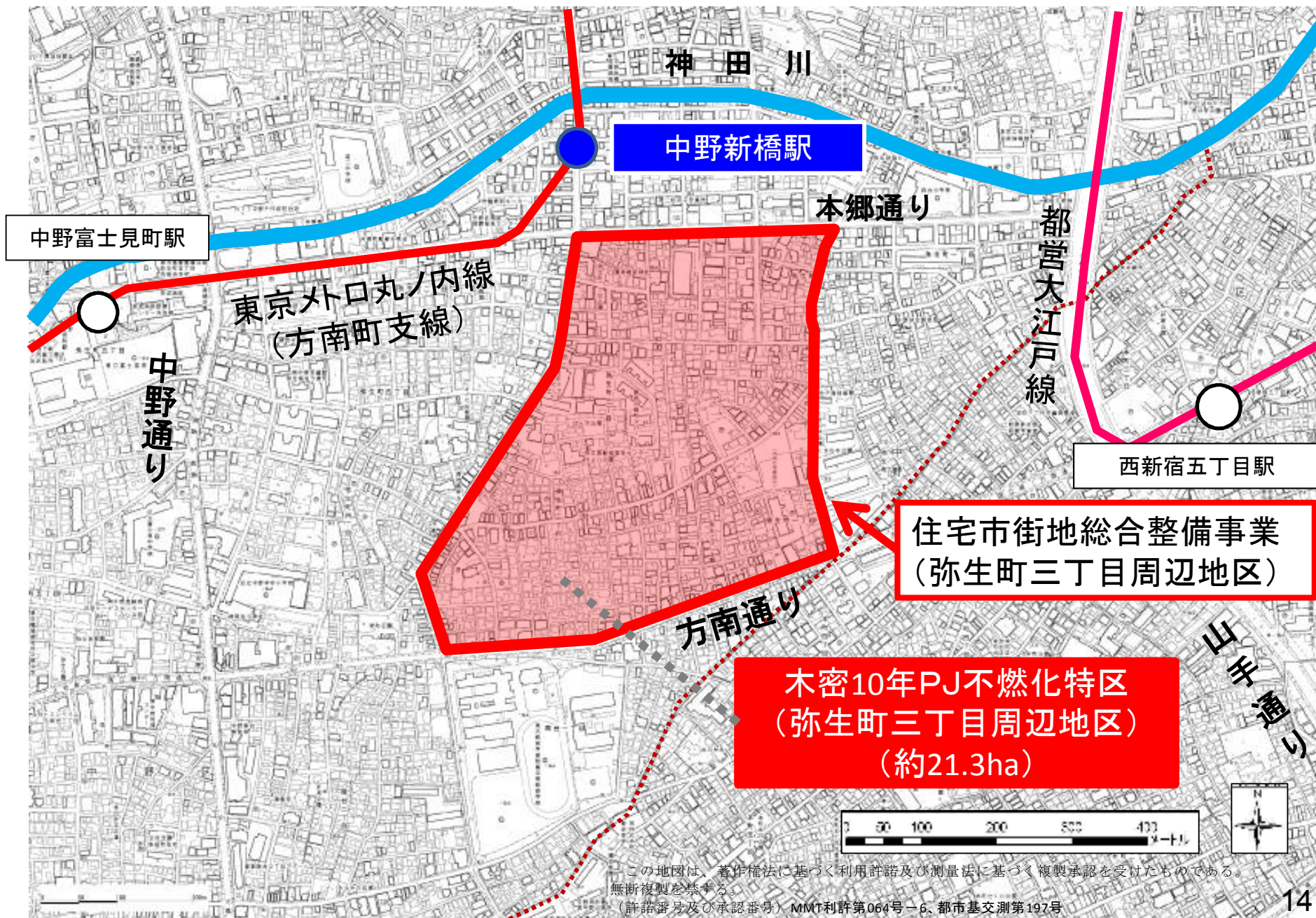
弥生町三丁目周辺地区 (中野区)

位置図



この地図は、著作権法に基づく利用許諾及び測量法に基づく複製承認を受けたものである。
無断複製を禁ずる。
(許諾番号及び承認番号) MMT利許第064号-6、都市基交測第197号

上位計画

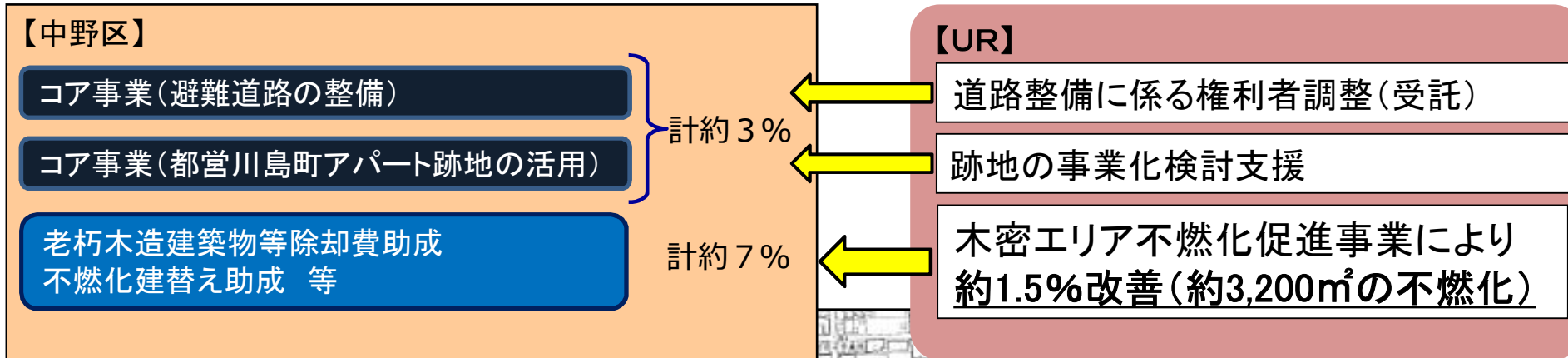


地区の経緯

平成21～23年度	東京都、中野区、URにて勉強会を実施
平成24年3月	区・UR「弥生町地域におけるまちづくりの推進に関する協定書」締結
	区より防災まちづくり検討業務受託 (計画策定、地元合意形成、事業化検討等のコーディネート支援開始)
平成24年12月	区「弥生町一～四丁目地域防災まちづくりの基本的な考え方」策定
平成25年4月 平成25年6月	不燃化特区 整備プログラム認定 不燃化特区 指定

整備目標

○不燃領域率改善 (H23年度59.5%⇒H32年度70%)に向けた取組み



都市再生事業実施基準への適合

○地方公共団体のまちづくり支援・補完①

地公体からの要請	まちづくり観点から機構実施が必要	東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)の先行実施地区として指定を受け、平成32年度までに地区内の不燃領域率70%達成を目標にスピード感を持った事業の推進が必要	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	不燃化特区の整備目標の達成に向けて、老朽建築物の不燃化建替えの促進に係る土地の取得、接道不良宅地の解消、避難道路整備に伴う権利者交渉と生活再建、都営川島町アパート跡地の活用事業など、短期間での効果的な事業実施が不可欠であり、予算及び体制の面から区単独では十分な対応が困難	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・弥生町三丁目周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)(平成25年3月) ・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先行実施地区(平成25年6月) 	適合
	地公体との役割分担(地公体の担う役割)	<p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木密地域不燃化10年プロジェクトのコア事業等(避難経路ネットワークの整備、都営川島町アパート跡地の活用) ・老朽建物除却費助成、設計費助成等 	適合

都市再生事業実施基準への適合

○地方公共団体のまちづくり支援・補完②

政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都の長期ビジョン「2020年の東京」の第一目標である「高度な防災都市の実現」を支える「木密地域不燃化10年プロジェクト」を支援。 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <不燃領域率:約1.5ポイント改善> 	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"> ・不燃化を促進するために、土地取得及び交換に係る地権者との調整等に時間を要する <p><ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得又は交換した土地の周辺で共同化等の面整備の意向がある場合、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要 	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用。 	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	

【別紙3】

都市再生事業実施基準の適合検証結果に対する委員会の評価

地区名	所在地	事業評価監視委員会の評価
京島周辺地区	東京都墨田区	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。
弥生町三丁目地区	東京都中野区	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。

【事業評価監視委員会共通意見】

地方公共団体との連携を図りつつ、密集市街地における多様な取組みを更に推進すべきである。

【別紙 4】

事業評価実施事業の対応方針

再評価実施事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針
中根・金田台	特定土地区画整理事業	計画を見直した上で事業継続 (南側の整備計画を見直し早期完了を図る)
浦和東部第二	特定土地区画整理事業	事業継続
岩槻南部新和西	特定土地区画整理事業	事業継続
物井	特定土地区画整理事業	事業継続

以上