



UR 都市機構

## 平成 24 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 24 年 6 月 25 日に平成 24 年度第 1 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 24 年度第 1 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 24 年 6 月 25 日（月） 15:00～17:30
- 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（日本大学理工学部教授）
- ・黒川 洸（委員長代理）（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（財団法人東京都新都市建設公社理事長）
- ・巽 和夫（委員長）（京都大学名誉教授）
- ・奈良 道博（弁護士）

##### (3) 議事

- ① 本委員会の議事内容等について
- 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…【別紙 1】
- 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 本委員会の議事内容等について

今回の議事の概要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 7 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。

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、再評価実施事業の対応方針案について、【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 2 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。

#### 2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成 24 年 6 月 27 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 24 年 7 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 2 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

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	
いずみちゅうおうきゅうりょう 和泉中央丘陵地区 〔新住宅市街地開発事業〕	大阪府 和泉市	事業継続  〔理由〕 ・商業施設用地、研究開発施設用地及び住宅用地の販売が進んでおり、今後も一定の宅地需要が見込まれ、また、事業が着実に進捗していることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
さなだ きたかなめ 真田・北金目地区 〔特定土地区画整理事業〕	神奈川県 平塚市	事業継続  〔理由〕 ・センター用地の商業施設が平成 21 年度に開業した他、沿道商業施設立地も進んでいること、地区の一部が最寄駅の徒歩圏であり、今後も一定の宅地需要が見込まれ、また、事業が着実に進捗していることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
なるせだいに 成瀬第二地区 〔特定土地区画整理事業〕	神奈川県 伊勢原市	事業継続  〔理由〕 ・平成 19 年度から、本格的に宅地供給を開始し、住宅、商業共に立地が進んでいる。交通利便性に優れ、今後も一定の宅地需要が見込まれ、また、事業が着実に進捗していることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
しすいなんぶ 酒々井南部地区 〔土地区画整理事業〕	千葉県 印旛郡 酒々井町	事業継続  〔理由〕 ・大規模商業施設と高速ICの平成 25 年春の同時期開設に向け整備が進捗しており、今後も一定の宅地需要が見込まれ、また、事業が着実に進捗していることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
しもたかい 下高井地区 〔特定土地区画整理事業〕	茨城県 取手市	事業継続  〔理由〕 ・地区全域が平成 23 年 3 月に開業した関東鉄道常総線「ゆめみ野」駅の徒歩圏にあり、新駅開業効果により今後も一定の宅地需要が見込まれ、また、事業が着実に進捗していることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり

<p>こくさいぶんかこうえんとし 国際文化公園都市地区 〔特定土地区画整理事業〕</p>	<p>大阪府 茨木市 箕面市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <hr/> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西部地区については、平成 19 年度のモノレール新駅開業以降、順調に販売が進捗している。</li> <li>・中部地区については、前回の再評価結果に基づき、事業計画の大幅な見直しを行い企業立地に確実な見通しを立てて工事に着手している。</li> <li>・東部地区については、機構事業からの区域除外手続きを進めている。</li> </ul> <p>以上のことから東部地区を除外して「事業継続」。</p> <p>※なお、東部地区については、今後のまちづくりの具体化のために必要な技術的協力等を行うものとする。</p>	<p>対応方針案のとおり</p> <p>なお、除外する東部地区については、立地特性を踏まえた土地利用のあり方について、十分に検討が行われるよう、機構として引き続き積極的な技術支援に取り組むべきである。</p>
<p>やまがたしんとし 山形新都市地区 〔土地区画整理事業〕 〔一般宅地造成事業〕</p>	<p>山形県 山形市 上山市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <hr/> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内都市計画道路の全線開通、健康・福祉施設の進出、企業立地の進展等事業効果の発現が見込まれる段階に来ていること、さらなる宅地販売促進を含め県及び両市の事業協力が引き続き得られること、今後も一定の住宅・施設立地の需要が見込まれ、事業が着実に進捗していることから「事業継続」。</li> </ul>	<p>対応方針案のとおり</p>

## 都市再生事業の実施概要

地 区 名	所 在	茨木市岩倉町地区
	事 業 手 法	大阪府茨木市岩倉町
	地 区 面 積	防災公園街区整備事業
	採 択 年 度	約3.0ha(うち市街地部分:約1.5ha)
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	-
	従 前 の 状 況	JR 東海道線 茨木駅徒歩約7分 大阪モノレール 宇野辺駅徒歩約10分
	事 業 の 経 緯	【用途地域等】 準工業地域(60/200) 【権利者数】 1名(学校法人立命館) 【土地利用状況】 サッポロビール大阪工場跡地(更地)
	そ の 他	平成 20 年 3 月 サッポロビール大阪工場閉鎖 平成 22 年 11 月 茨木市から地区周辺整備計画及び防災公園の検討業務を受託 平成 22 年 11 月 学校法人立命館がサッポロHDから土地取得 平成 23 年 6 月 茨木市が国土交通省に防災公園街区整備事業の事業化要望を提出 平成 24 年 1 月 茨木市が機構に防災公園街区整備事業の事業要請を提出 平成 24 年 3 月 茨木市議会可決(直接施行同意、公園予定区域、債務負担) 茨木市及び機構間で基本協定締結(防災公園) 平成 24 年 7 月 土地取得契約締結(予定)
事業計画概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の一次避難地となる防災公園の整備及び市街地の整備改善を一体的に行うことにより、約53.8ha、約6,600人の避難困難区域が解消されるなど地域の防災性向上や環境改善を図り、安心・安全に暮らせるまちづくりを行う。</li> <li>・茨木市中心部における貴重な大規模用地の土地利用転換を図り、茨木市中心部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、隣接地に移転する大学と連携した市民のための防災拠点及び市民交流施設の敷地整備を行う。</li> </ul>	

地 区 名	所 在	高槻市八丁畷地区
	事 業 手 法	大阪府高槻市八丁畷町
	地 区 面 積	防災公園街区整備事業
	採 択 年 度	約8.9ha(うち市街地部分:約0.3ha)
	採 択 年 度	-
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR東海道線 高槻駅徒歩 20 分 阪急電鉄京都本線 高槻市駅徒歩 14 分
	従前の状況	【用途地域等】 第1種住居地域(60/200) 【権利者数】 1名(国立大学法人 京都大学) 【土地利用状況】 京都大学農学研究科附属高槻農場、職員宿舎
	事 業 の 緯 綫	平成 17 年 1 月 高槻市から農場移転に伴う防災公園化検討について協力要請 平成 20 年 8 月 高槻市が計画地一帯の埋蔵文化財試掘調査着手 平成 21 年 6 月 高槻市が国土交通省に防災公園街区整備事業の事業化要望を提出 平成 21 年 8 月 京都大学の木津中央地区への農場移転及び跡地の売却について文部科学省承認 平成 23 年 2 月 京都大学農場用地の一部について史跡追加指定 平成 23 年 8 月 高槻市が機構に防災公園街区整備事業の事業要請を提出 平成 24 年 3 月 市議会可決(直接施行同意、公園予定区域、債務負担) 平成 24 年 7 月 高槻市及び機構間で基本協定締結(防災公園)(予定) 平成 24 年 7 月 防災公園区域の土地取得契約締結(予定)
	そ の 他	-
事業計画概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の広域避難地となる防災公園の整備及び市街地の整備改善を一体的に行うことにより、約 462ha、約 21,400 人の避難困難区域が解消されるなど地域の防災性向上や環境改善を図り、安心・安全に暮らせるまちづくりを行う。</li> <li>・高槻市中心部における貴重な大規模用地の土地利用転換を図り、高槻市中心部の防災機能の強化を図るため、本事業により広域避難地となる防災公園の整備及び市街地整備として防災学習拠点等の敷地の整備を行う。</li> </ul>

【別紙 3】

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
和泉中央丘陵	新住宅市街地開発事業	事業継続
真田・北金目	特定土地区画整理事業	事業継続
成瀬第二	特定土地区画整理事業	事業継続
酒々井南部	土地区画整理事業	事業継続
下高井	特定土地区画整理事業	事業継続
国際文化公園都市	特定土地区画整理事業	事業継続
山形新都市	土地区画整理事業 一般宅地造成事業	事業継続

以上

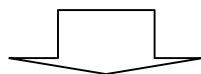
【別紙4】

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	城野駅北地区																																															
所在	福岡県北九州市小倉北区片野新町、東城野町、城野団地及び三郎丸																																															
事業手法	土地区画整理事業																																															
地区面積	18.8ha																																															
採択年度	平成22年度																																															
地区概要	位置・交通条件	JR日豊本線「城野駅」から徒歩1分																																														
	従前の状況	<p>【用途地域等】 第一種住居地域(60/200)、第一種中高層住居専用地域(60/200)、商業地域(80/400)</p> <p>【権利者数】 6名</p> <p>【既存家屋数】 37棟(うちUR賃貸住宅団地31棟)</p> <p>【土地利用状況】 未利用国有地、集合住宅(UR賃貸住宅、市営住宅)、戸建住宅等</p>																																														
	事業の経緯	<p>平成20年3月 陸上自衛隊城野分屯地の機能移転</p> <p>平成20年7月 地域活性化統合本部が北九州市を環境モデル都市として選定</p> <p>平成21年2月 財務省福岡財務支局、福岡県、北九州市が「城野分屯地跡地処理計画策定協議会」を設置</p> <p>平成21年3月 城野分屯地跡地が防衛省から財務省に所管換</p> <p>平成21年4月 北九州市が「北九州市環境モデル都市行動計画」を策定</p> <p>平成21年5月 北九州市が「城野地区低炭素先進モデル街区計画概要」を公表</p> <p>平成22年11月 国有財産九州地方審議会において城野分屯地跡地の基盤整備を土地区画整理事業により実施することを適当と認める答申</p> <p>平成23年6月 福岡県及び北九州市から機構に対し、土地区画整理事業の施行要請</p>																																														
	その他	UR賃貸住宅(城野団地)は、平成19年度公表の「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針について」において、団地再生(集約化)の方針となっている。																																														
計画諸元	<p>○事業計画概要</p> <p>・環境モデル都市北九州市のJR城野駅北側に位置する分屯地跡地を中心とした街区において、低炭素社会をテーマとした住宅中心のまちづくりを実現するための基盤整備等をUR城野団地の再生と一体的に行い、ゼロ・カーボン先進街区の形成を図る。</p> <p>○土地利用計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">従前</th> <th colspan="2">従後</th> </tr> <tr> <th>面積</th> <th>割合</th> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  道路</td> <td>0.2ha</td> <td>1.1%</td> <td>3.5ha</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>  公園</td> <td>0ha</td> <td>0%</td> <td>1.0ha</td> <td>5.3%</td> </tr> <tr> <td>  河川</td> <td>0.1ha</td> <td>0.5%</td> <td>0.1ha</td> <td>0.5%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>0.3ha</td> <td>1.6%</td> <td>4.6ha</td> <td>24.4%</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>18.5ha</td> <td>98.4%</td> <td>14.2ha</td> <td>75.6%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18.8ha</td> <td>100%</td> <td>18.8ha</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>					従前		従後		面積	割合	面積	割合	公共用地					道路	0.2ha	1.1%	3.5ha	18.6%	公園	0ha	0%	1.0ha	5.3%	河川	0.1ha	0.5%	0.1ha	0.5%	計	0.3ha	1.6%	4.6ha	24.4%	宅地	18.5ha	98.4%	14.2ha	75.6%	合計	18.8ha	100%	18.8ha	100%
	従前		従後																																													
	面積	割合	面積	割合																																												
公共用地																																																
道路	0.2ha	1.1%	3.5ha	18.6%																																												
公園	0ha	0%	1.0ha	5.3%																																												
河川	0.1ha	0.5%	0.1ha	0.5%																																												
計	0.3ha	1.6%	4.6ha	24.4%																																												
宅地	18.5ha	98.4%	14.2ha	75.6%																																												
合計	18.8ha	100%	18.8ha	100%																																												



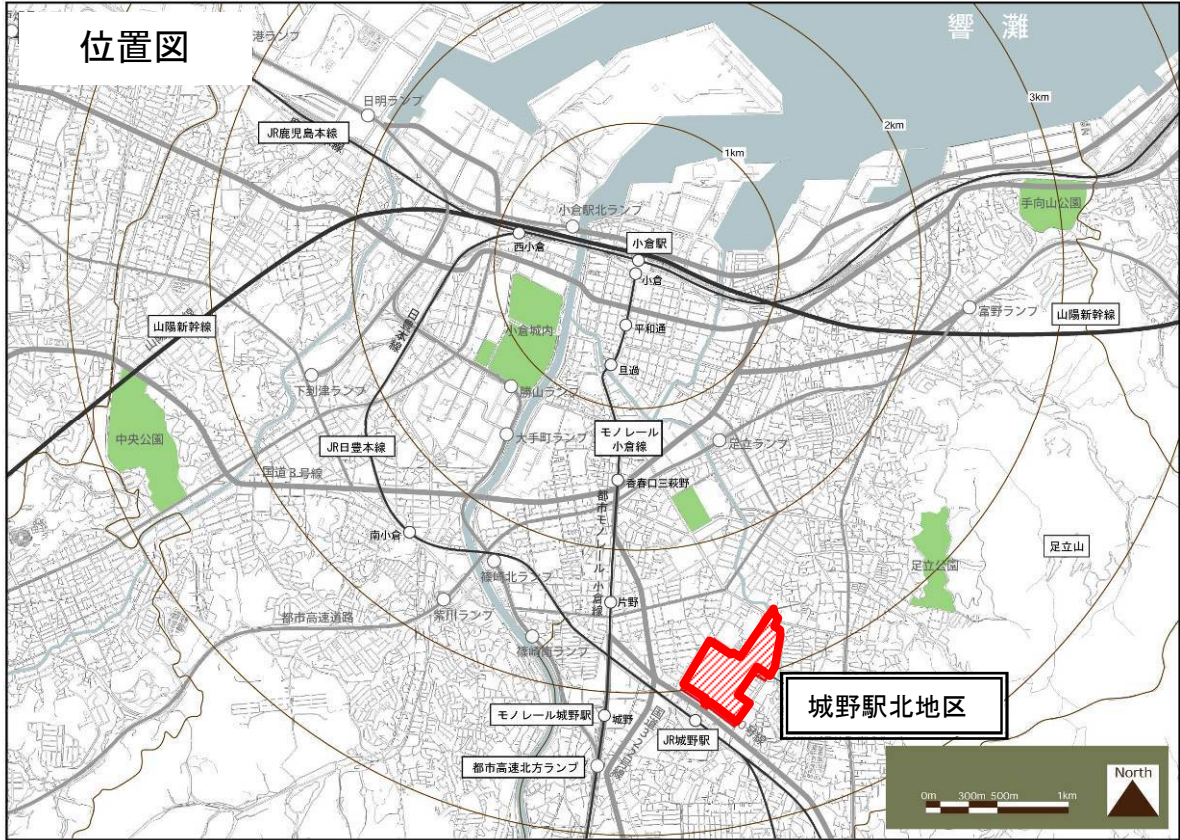
地 区 名		城野駅北地区			
事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	<p>まちづくり観点から機構実施が必要</p> <p>地公体自ら実施が困難・不適切</p> <p>事業地区の位置づけ又は議会承認</p>	<p>・先進の低炭素型のまちづくりを成功させるためには、都市基盤整備に併せて、多くの民間事業者と連携する必要があり、これまでの先進の低炭素型まちづくりや民間事業者と連携した都市機能導入等、多くのノウハウを有する機構による実施が必要</p> <p>・市施行の土地区画整理事業(学研北部、折尾)を実施中であり、事業完了を目指して注力していることから、本地区の土地区画整理事業を短期に事業完了させる体制づくりが難しい</p> <p>・北九州市都市計画マスタープラン小倉北区構想(H17.11)</p>	適合
		地公体との役割負担	<p>・市はJR城野駅の改築、駅前広場の再整備、駅と地区を結ぶペDESTリアンデッキ等、地区外関連事業を実施</p> <p>・市は地区内の近隣公園事業を実施</p> <p>・市は土地区画整理事業へ補助金導入</p>	適合	
		政策実現効果	<p>&lt;政策目的:低炭素型社会の促進&gt;</p> <p>・二酸化炭素排出量の削減 : 低炭素化の取組みを行わないまちづくりと比べ、入居完了段階で60%(2,500t-CO<sub>2</sub>/年)削減。 なお、将来的な理論上排出量ゼロを目標とする。</p> <p>・当地区をモデルとしたアジアに向けた情報発信等による低炭素街区の普及促進。</p> <p>&lt;政策目的 : 集約型都市構造への転換&gt;</p> <p>・居住人口の増加 : 1,800人増加</p> <p>・民間建設投資誘発 : 212億円</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>&lt;ハ:機構が有する施行権能が必要な事業であること&gt;</p> <p>・市は本地区のゼロ・カーボン先進街区について、平成23年度に整備着手し平成25年度から他地区へ普及拡大する計画を公表。計画を実現するには、個人を含む複数地権者が存する本地区において、環境機能を導入する民間事業者の誘導を早期に図ることが必要。</p> <p>については迅速に基盤整備を進めるとともに、市の施策を確実に支援するために、施行権能を持った公的主体による事業実施が求められ、従って機構による施行が必要。</p>	適合	
		民間事業者の参画機会	<p>・保留地を公募により民間事業者等へ譲渡</p>	適合	
		事業の採算性	<p>・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</p>	適合	
		確認結果	<p><b>適合</b>・適合見込(いずれかに○)</p>		



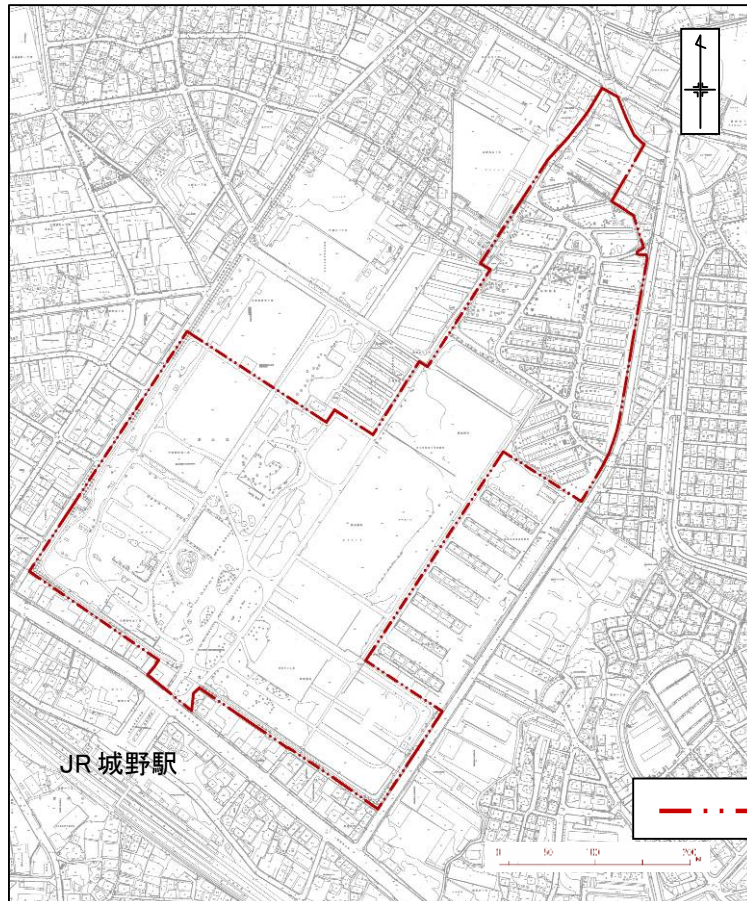
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。</p> <p>ただし、以下の2点について留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR城野団地の再生と連携しながら、効果的なまちづくりを強化しつつ事業を推進すること。</li> <li>・低炭素型の基盤整備技術を積極的に導入し、機構が先導的に上物の整備誘導を果たせる計画とすること。</li> </ul>
------------------------	--

# 城野駅北地区(土地区画整理事業)

## 位置図



## 区域図



平成23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

城野駅北地区

平成23年 7 月25日

独立行政法人都市再生機構



# ○位置図

## ■所在地

北九州市小倉北区

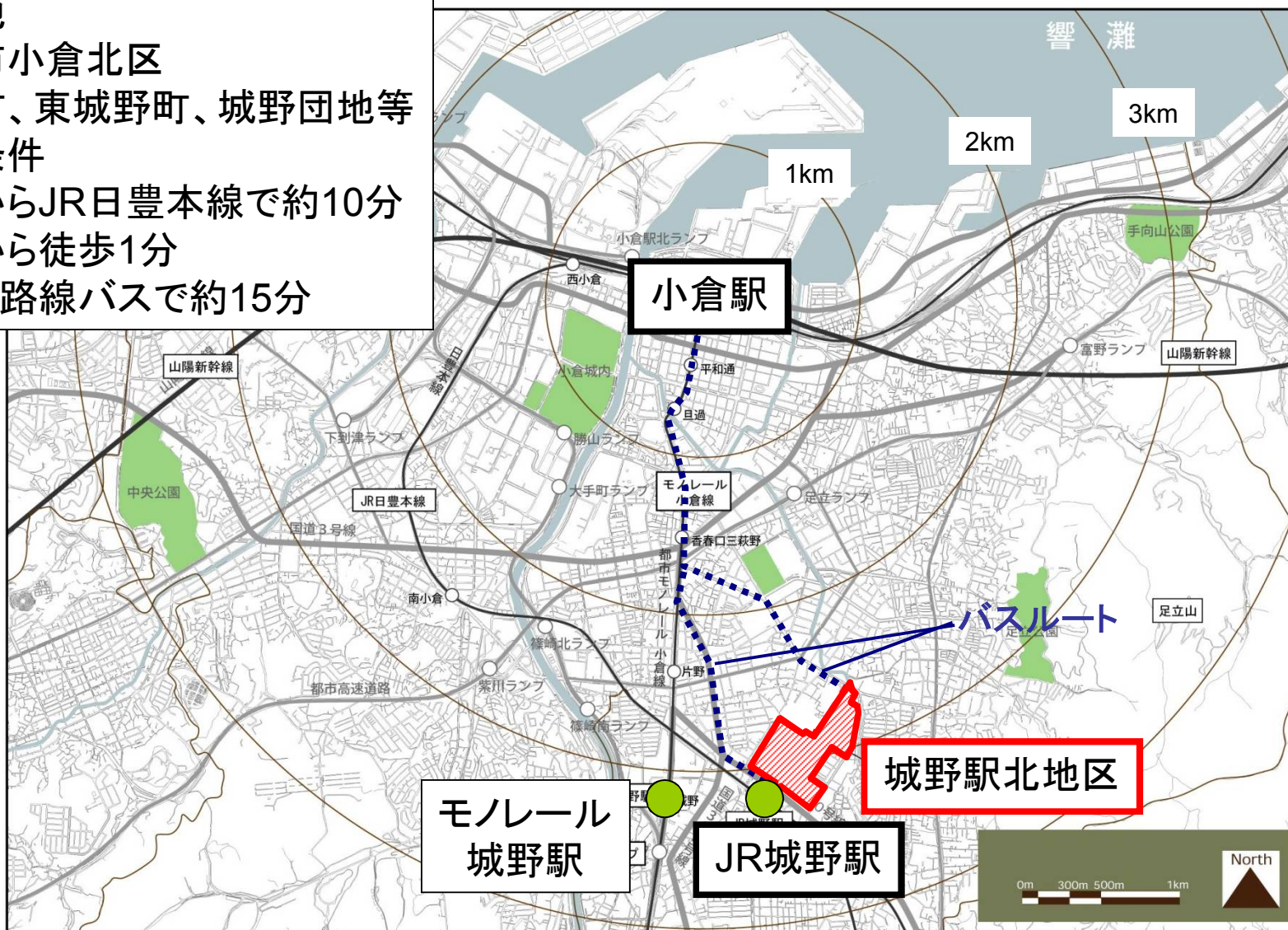
片野新町、東城野町、城野団地等

## ■交通条件

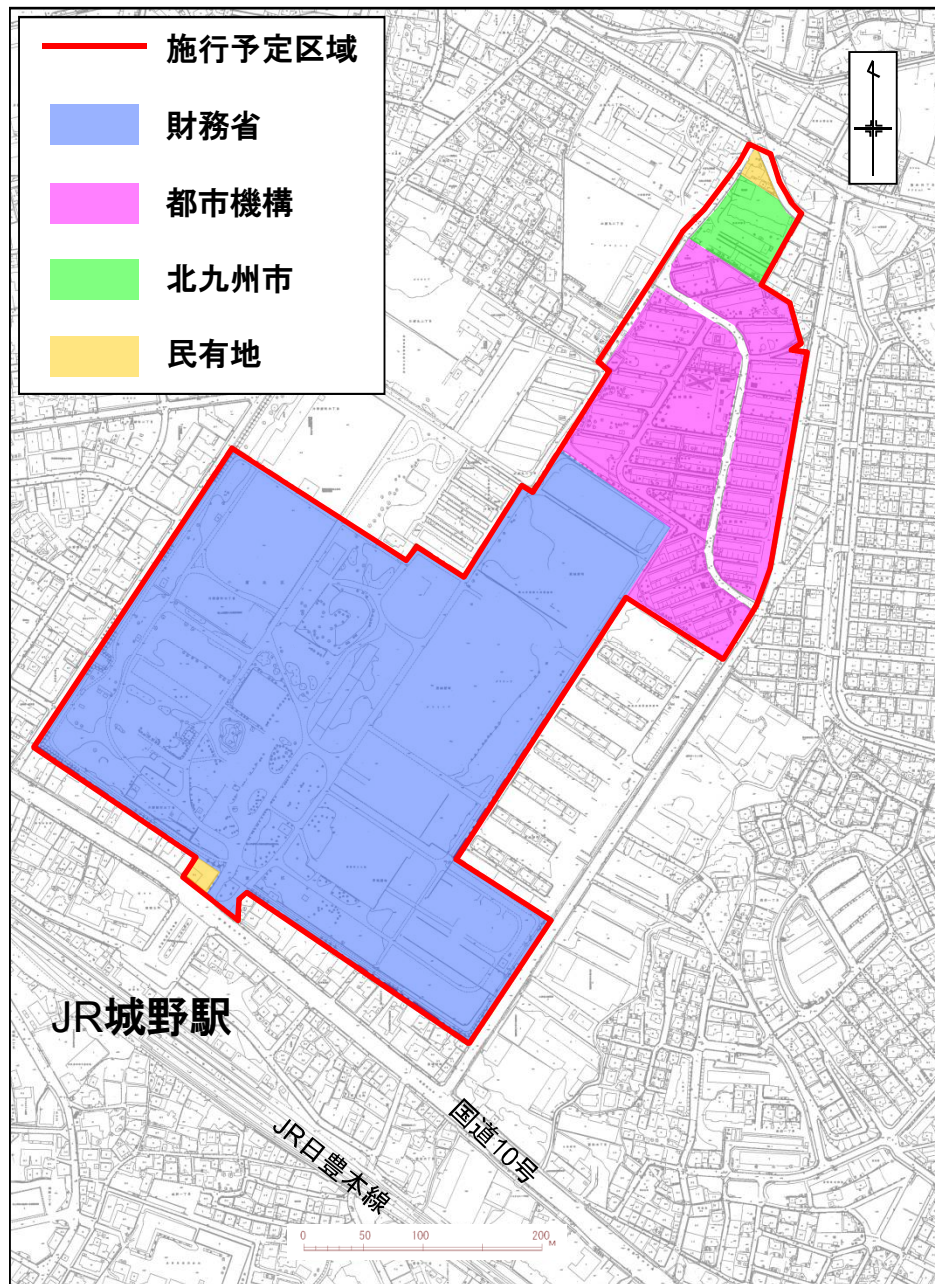
小倉駅からJR日豊本線で約10分

城野駅から徒歩1分

小倉から路線バスで約15分



# ○区域図



○面積： 18.8ha

○用途地域等：  
第一種住居地域(60/200)、  
第一種中高層住居専用地域(60/200)、  
商業地域(80/400)

○権利者数： 6名  
(財務省、都市機構、北九州市、  
民有地)

○既存家屋数等： 37棟

○土地利用状況：  
・未利用国有地  
・集合住宅(UR賃貸、市営住宅)  
・戸建住宅等



## ○主な経緯

平成20年3月	陸上自衛隊城野分屯地の機能移転
平成20年7月	地域活性化統合本部が北九州市を環境モデル都市として選定
平成21年2月	財務省福岡財務支局、福岡県、北九州市が「城野分屯地跡地処理計画策定協議会」を設置
平成21年3月	城野分屯地跡地が防衛省から財務省に所管換
平成21年4月	北九州市が「北九州市環境モデル都市行動計画」を策定
平成21年5月	北九州市が「城野地区低炭素先進モデル街区計画概要」を公表
平成22年11月	国有財産九州地方審議会において城野分屯地跡地の基盤整備を土地区画整理事業により実施することを適当と認める答申
平成23年6月	福岡県及び北九州市から機構へ土地区画整理事業の施行要請

# ○北九州市 環境モデル都市行動計画(H21.4)

## 取組み方針<5つの柱>

### ①環境が先進の街をつくる

低炭素社会を実現するストック型都市への転換

### ②環境が経済を拓く

低炭素化に貢献する産業クラスターの構築

### ③環境が人を育む

低炭素社会を学び行動する学習・活動システムの整備

### ④環境が豊かな生活を支える

低炭素社会づくりを通じての豊かな生活の創造

### ⑤環境がアジアの絆を深める

低炭素社会づくりのアジア地域への移転

## ▶ 短期的に実施するリーディング・プロジェクト

城野駅北地区において次世代の普及技術を取り入れた  
ゼロ・カーボン先進街区の形成に取り組む

# ○城野地区低炭素先進モデル街区計画概要(平成21年5月)



## 【土地利用の考え方】

○重点街区では、基盤整備段階から総合的な低炭素化技術・方策の導入を推進

○街区の中心を南北に抜ける快適でシンボリックな歩行者空間

○太刀洗池周辺に残る既存の自然環境を保全した、地域の住民が集い・憩ううるおいある公園



# 〇ゼロカーボンを実現した次世代アメニータウンの形成(イメージ)

## 城野地区低炭素先進モデル街区 計画概要(H21.5 北九州市) より抜粋

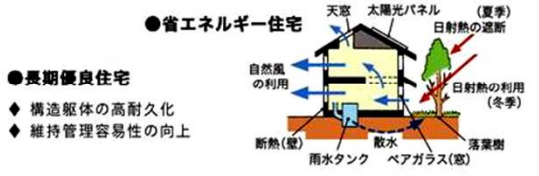


### 交通 公共交通の利用促進と自家用車保有の抑制

- 公共交通利用促進
- 歩行・自転車利用促進
- カーシェアリング・サイクルシェアリング



### エネルギー需要 省エネルギー・長期優良住宅の導入



- 省エネルギー住宅
- 長期優良住宅

### エネルギー供給 多様な再生可能エネルギーの活用によるエネルギー自給



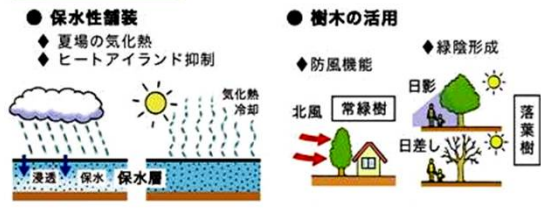
- 再生可能エネルギーの活用

### エネルギーマネジメント 見える化と省エネ診断によるエネルギーマネジメント



- エネルギーモニタリング
- 省エネルギー診断

### 緑化・自然利用 風を感じ緑と親しむパッシブ設計



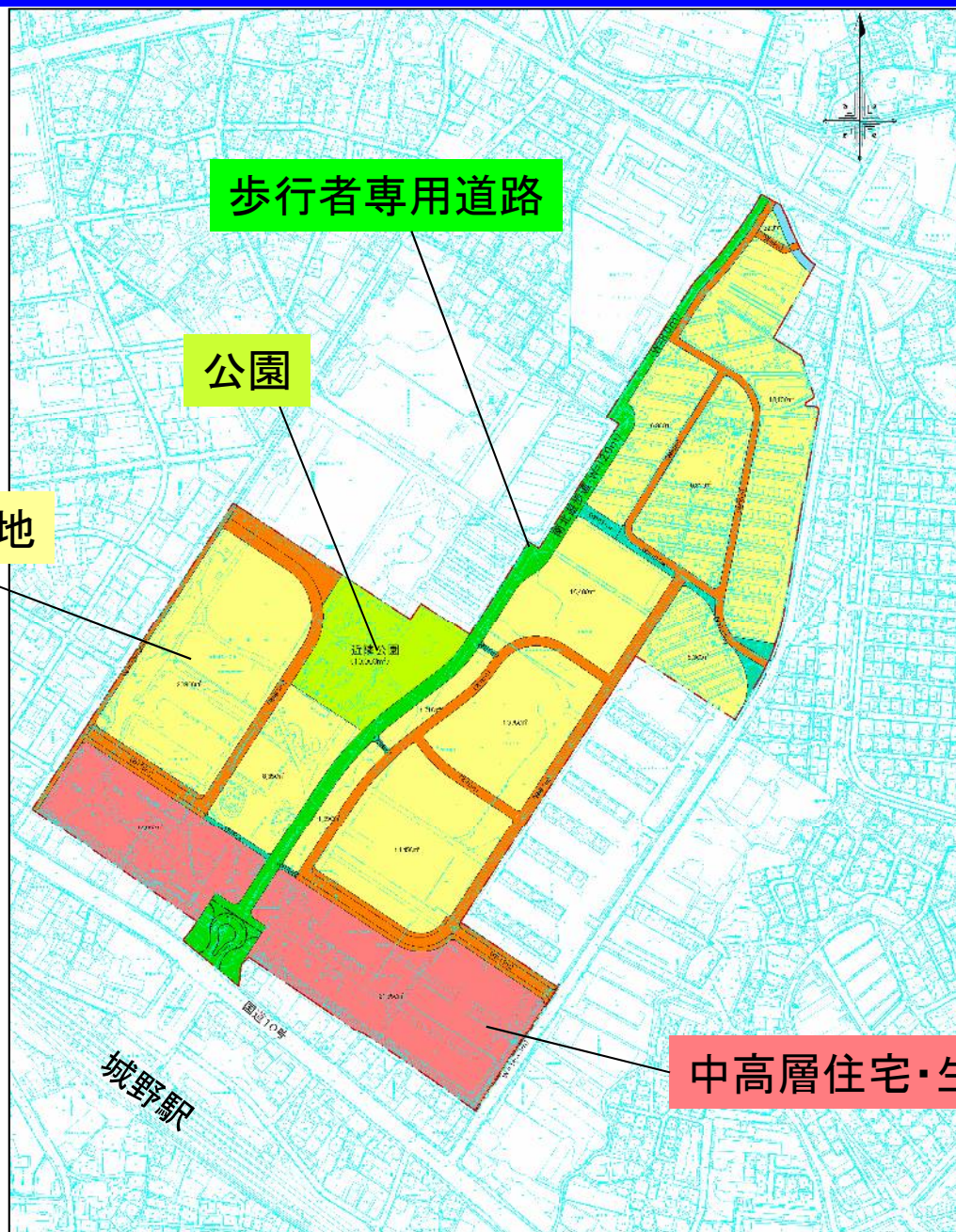
- 保水性舗装
- 樹木の活用



# ○土地区画整理事業の概要

※平成23年6月時点のものであり今後変更となる可能性があります

土地利用計画図



- 事業手法  
土地区画整理事業  
(機構施行、法3条の2)
- 地区面積  
18.8ha
- 事業期間  
平成23年度  
～平成28年度

中高層住宅・生活利便施設用地

# ○土地区画整理事業の概要

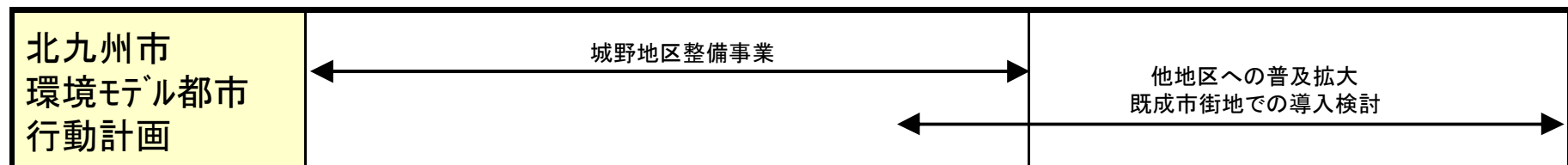
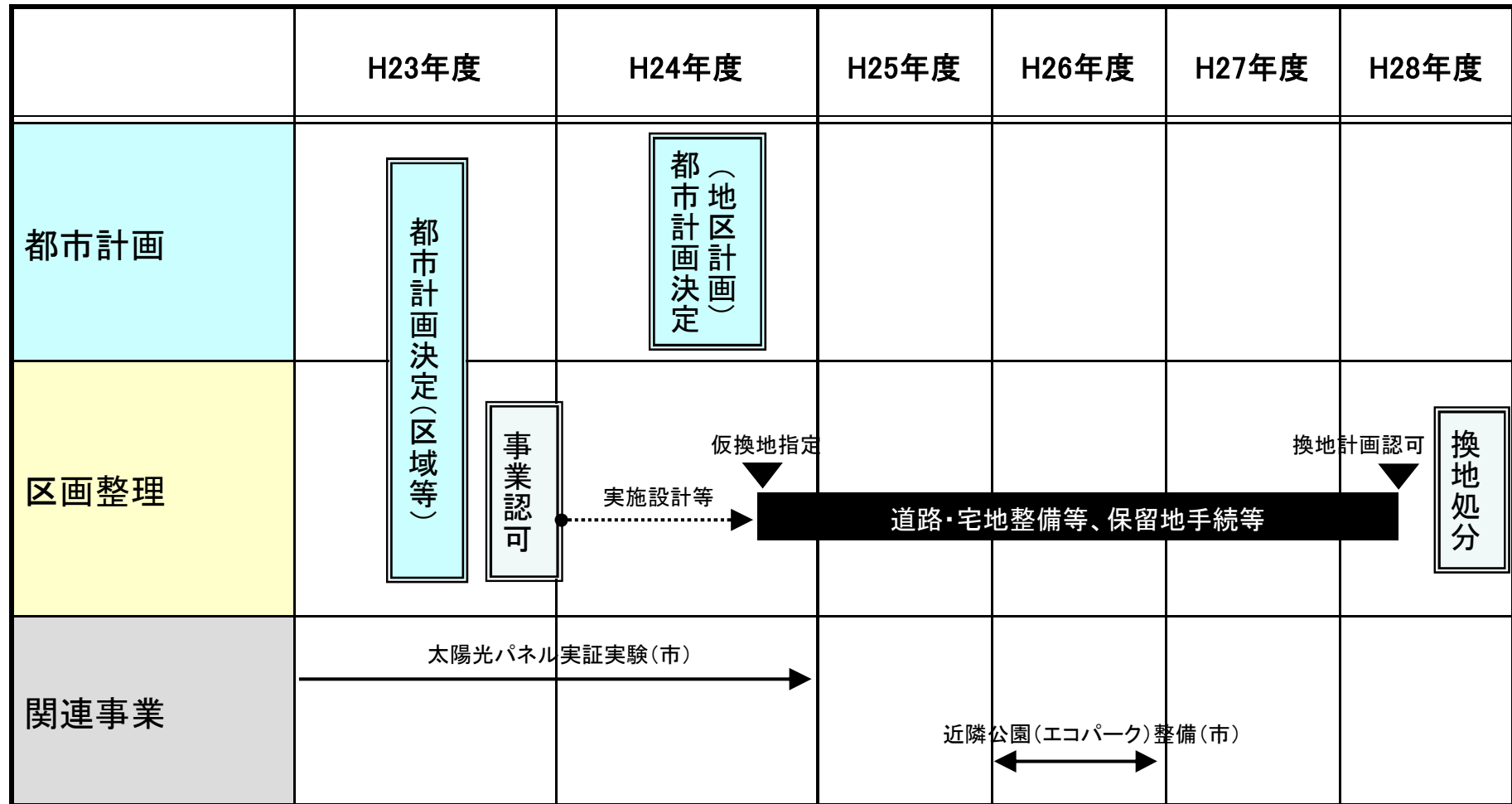
## ＜施行前後面積内訳＞

※平成23年6月時点のものであり今後変更となる可能性があります

施行前			施行後		
公共用地	道路	0. 2ha	公共用地	道路	3. 5ha
	公園	—		公園	1. 0ha
	河川	0. 1ha		河川	0. 1ha
	計	0. 3ha		計	4. 6ha
宅地		18. 5ha	宅地		14. 2ha うち保留地 2. 5ha
合計		18. 8ha	合計		18. 8ha

# ○予定スケジュール

※平成23年6月時点のものであり今後変更となる可能性があります



## 事業実施基準への適合

### 『地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完』としての検証

#### ○地方公共団体のまちづくり支援・補完①

地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"><li>先進の低炭素型のまちづくりを成功させるためには、都市基盤整備に併せて、多くの民間事業者と連携する必要があり、これまでの先進の低炭素型まちづくりや民間事業者と連携した都市機能導入等、多くのノウハウを有する機構による実施が最適と判断</li></ul>	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"><li>市施行の土地区画整理事業(学研北部、折尾)を実施中であり、事業完了を目指して注力していることから、本地区の土地区画整理事業を短期に事業完了させる体制づくりが難しい</li></ul>	適合
	事業地区の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"><li>北九州市都市計画マスタープラン小倉北区構想(H17.11)</li></ul>	適合

# 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>地公体との 役割分担</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市はJR城野駅の改築、駅前広場の再整備、駅と地区を結ぶペDESTリアンデッキ等、地区外関連事業を実施</li> <li>・ 市は地区内の近隣公園事業を実施</li> <li>・ 市は土地地区画整理事業へ補助金導入</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>政策実現効果</p>	<p>&lt;政策目的：低炭素型社会の促進&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 二酸化炭素排出量の削減：低炭素化の取組みを行わないまちづくりと比べ、入居完了段階で60%(2,500t-CO2/年)削減。なお、将来的な理論上排出量ゼロを目標とする</li> <li>・ 当地区をモデルとしたアジアに向けた情報発信等による低炭素街区の普及促進</li> </ul> <p>&lt;政策目的：集約型都市構造への転換&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住人口の増加：1,800人増加</li> <li>・ 民間建設投資誘発：212億円</li> </ul>	<p>適合</p>



## 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③

民間事業者が地公体を代替困難の理由	<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"><li>・市は本地区のゼロ・カーボン先進街区について平成23年度に整備着手し平成25年度から他地区へ普及拡大する計画を公表。計画を実現するには、個人を含む複数地権者が存する本地区において、環境機能を導入する民間事業者の誘導を早期に図ることが必要。</li><li>については迅速に基盤整備を進めるとともに、市の施策を確実に支援するために、施行権能を持った公的主体による事業実施が求められ、従って機構による施行が必要。</li></ul>	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"><li>・保留地を公募により民間事業者等へ譲渡</li></ul>	適合

# 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④

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。 ①キャッシュフロー(利払い前)								適合	
		H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28		計
	収入	公表対象外								
支出										
			▲	▲				▲		
			事業認可 仮換地指定					換地処分		
	②事業収支等									
	NPV			事業収支 (償還確実性)						
	3%	4%	5%							
	公表対象外									
確認結果	適合									