



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 11 月 26 日に平成 24 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 24 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 24 年 11 月 26 日（月） 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）

なお、岸井委員長代理は欠席。

(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
 - ・再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 報告事項

(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 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」は【別紙 1】のとおり、意見具申があった。

④ 報告事項

- ・ 機構における震災復興支援の取組み状況について

機構における震災復興支援の取組みについて、これまでの実施状況、現在の取組み内容等について委員会に説明した。

2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成 24 年 12 月 11 日 都市機構にて決定）…【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 24 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 24 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 3】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 | |
| <small>すいたそうしやじょうあとち</small> 吹田操車場跡地地区 〔土地区画整理事業〕 (都市機能更新) | 大阪府 吹田市 ・摂津市 | 事業継続 〔理由〕 ・地域の都市拠点の形成に向けて、着実な進捗が見込まれることから「事業継続」 | 対応方針案のとおり なお、今後とも関連事業と十分連携しながら、事業を進めていくこと。 |
| <small>おおてまち</small> 大手町地区 〔土地区画整理事業〕 (都市機能更新) | 東京都 千代田区 | 計画を変更し、事業継続 〔理由〕 ・現行区域については、当初計画のとおり着実に事業が進捗中。 ・新たに常盤橋街区を含めて連鎖型再開発を継続することで、国際競争力強化のための拠点整備や都心機能を支える重要インフラ施設の更新が図られる。 以上のことから、「計画を変更し、事業継続」 | 対応方針案のとおり なお、事業実施にあたっては、歴史的・文化的な要素にも配慮していくこと。 |

【別紙 2】

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 |
|---------|----------|-----------------|
| 吹田操車場跡地 | 土地区画整理事業 | 事業継続 |
| 大手町 | 土地区画整理事業 | 計画を変更し、 事業継続 |

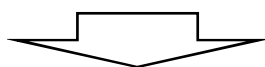
以上

【別紙 3】

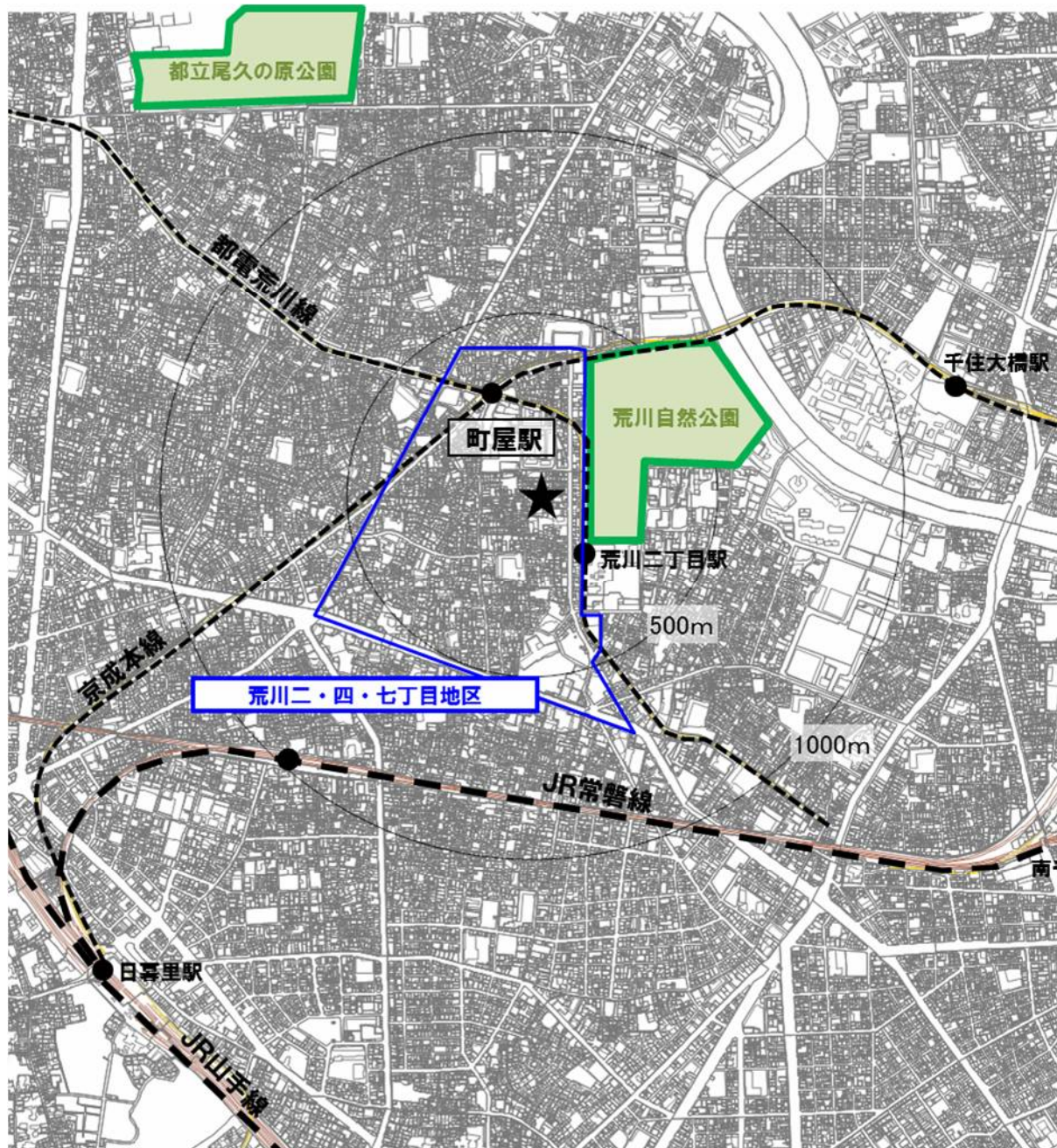
都市再生事業実施基準の適合検証結果とそれに対する委員会の評価

| 地 | 区名 | 荒川二丁目地区 | | | | | | |
|---|---|---|---|------|------|-------|----|------------|
| | 所在 | 東京都荒川区荒川二丁目 | | | | | | |
| | 事業手法 | 従前居住者用賃貸住宅建設事業 (機構法11条第2項2号、附則第12条第1項第6号) | | | | | | |
| | 地区面積 | 約0.1ha | | | | | | |
| | 採択年度 | - | | | | | | |
| 地区の概要 | 位置・交通条件 | 京成本線、東京メトロ「町屋」駅 徒歩約5分 都電荒川線「荒川二丁目」駅 徒歩約3分 | | | | | | |
| | 従前の状況 | 【用途地域等】 準工業地域(80/300) 【権利者数】 1名(東京都) 【土地利用状況】 更地(都営荒川二丁目アパート跡地) | | | | | | |
| | 事業の経緯 | 平成19年5月 | 区と「まちづくりに関する協定」締結 荒川二丁目地区のまちづくりの検討開始 | | | | | |
| | | 平成21年10月 | 隣接する工場跡地を荒川区が取得 | | | | | |
| | | 平成22年3月 | 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)整備計画の変更 | | | | | |
| 平成24年8月 | | 東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」不燃化特区制度先行実施地区に選定 | | | | | | |
| | 平成24年10月 | 荒川二・四・七丁目地区地区計画都市計画決定 | | | | | | |
| | その他 | - | | | | | | |
| 計画諸元 | ○事業計画概要 | | | | | | | |
| | ・当地区を含む住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)4地区における、主要生活道路(計9路線)整備等に伴う事業協力者の受皿となる従前居住者用賃貸住宅を、区の要請に基づき機構が整備することで、区が進める密集市街地整備の推進を後押しする。 | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>事項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>約900㎡</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>従前居住者用賃貸住宅</td> </tr> </tbody> </table> | | 事項 | 現行計画 | 整備面積 | 約900㎡ | 用途 | 従前居住者用賃貸住宅 |
| | 事項 | 現行計画 | | | | | | |
| 整備面積 | 約900㎡ | | | | | | | |
| 用途 | 従前居住者用賃貸住宅 | | | | | | | |
| <p>なお、区は隣接地において主要生活道路4号線、複合公益施設、公園及び事業用代替地等を整備する。</p> | | | | | | | | |

| | | | | | |
|------------------|-------------------|------------------------|---|---|----|
| 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 | まちづくり観点から機構実施が必要 | 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主要生活道路の整備が急務であるが、その事業促進に当たり、移転を余儀なくされる借家人等事業協力者の受皿として、機構が有する要請型従前居住者用賃貸住宅制度の活用が必要。 | 適合 |
| | | 地公体自ら実施が困難・不適切 | 公営住宅に空家がなく、民間賃貸住宅についても事業進捗にあわせた住宅の確保は、難しい状況であり、既存ストックの活用は困難。 または、従来からの住宅市街地総合整備事業に加え、東京都による「木密集地域不燃化 10 年プロジェクト」において新たに創設された不燃化特区を活用した市街地の不燃化の促進等、防災まちづくりにおける取組み強化を進めているため、区単独で従前居住者用賃貸住宅を整備するのは予算及び執行体制確保の点からも困難。 以上から、区自ら実施することが困難。 | | |
| | | 事業地区の位置づけ又は議会承認 | | ・荒川二・四・七丁目地区住宅市街地総合整備事業(平成 17 年 12 月) ・荒川二・四・七丁目地区地区計画(平成 24 年 10 月) | 適合 |
| | | 地公体の役割・負担 | | ・区は、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 の要請対象となる住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)4 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む。 〈以下当地区におけるの取組み事項〉 ・区は従前居住者の家賃対策を実施。 ・区は周辺区画道路及び公園を整備。 ・区は、地域の活性化を図るため、隣接地にて複合公益施設(図書館等)を整備。 | 適合 |
| | | 政策実現効果 | | 〈政策目的:安全・安心まちづくりの推進〉 ・密集市街地改善への継続的な取組みにおいて、主要生活道路の整備促進を図るため、移転が必要となる借家人等事業協力者のための従前居住者用賃貸住宅として整備するもの。 ・その効果として、道路拡幅整備が推進。 ・避難路の拡幅整備〈幅員 6m 以上の道路延長:約 3.7km⇒約 6.7km〉 ・消防活動困難区域の解消〈約 17.0ha⇒約 1.5ha〉 | 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 | | ・設計及び建設工事において民間事業者を活用する予定。 | 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 | <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>木造密集市街地の整備改善は、民間だけでは困難である。また、様々な主体が総力をあげて協力しないと解決できない。</p> <p>したがって、機構は単発の事業にとどまることなく、より柔軟に全体をコーディネートする等により、地方公共団体を積極的に支援することで、木造密集市街地の整備改善に取り組むこと。</p> |
|------------------------|---|



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。無断複写を禁ずる。
(利用許諾及び承認番号) MMT 利許第 064 号-3、24 都市基交測第 163 号

凡例

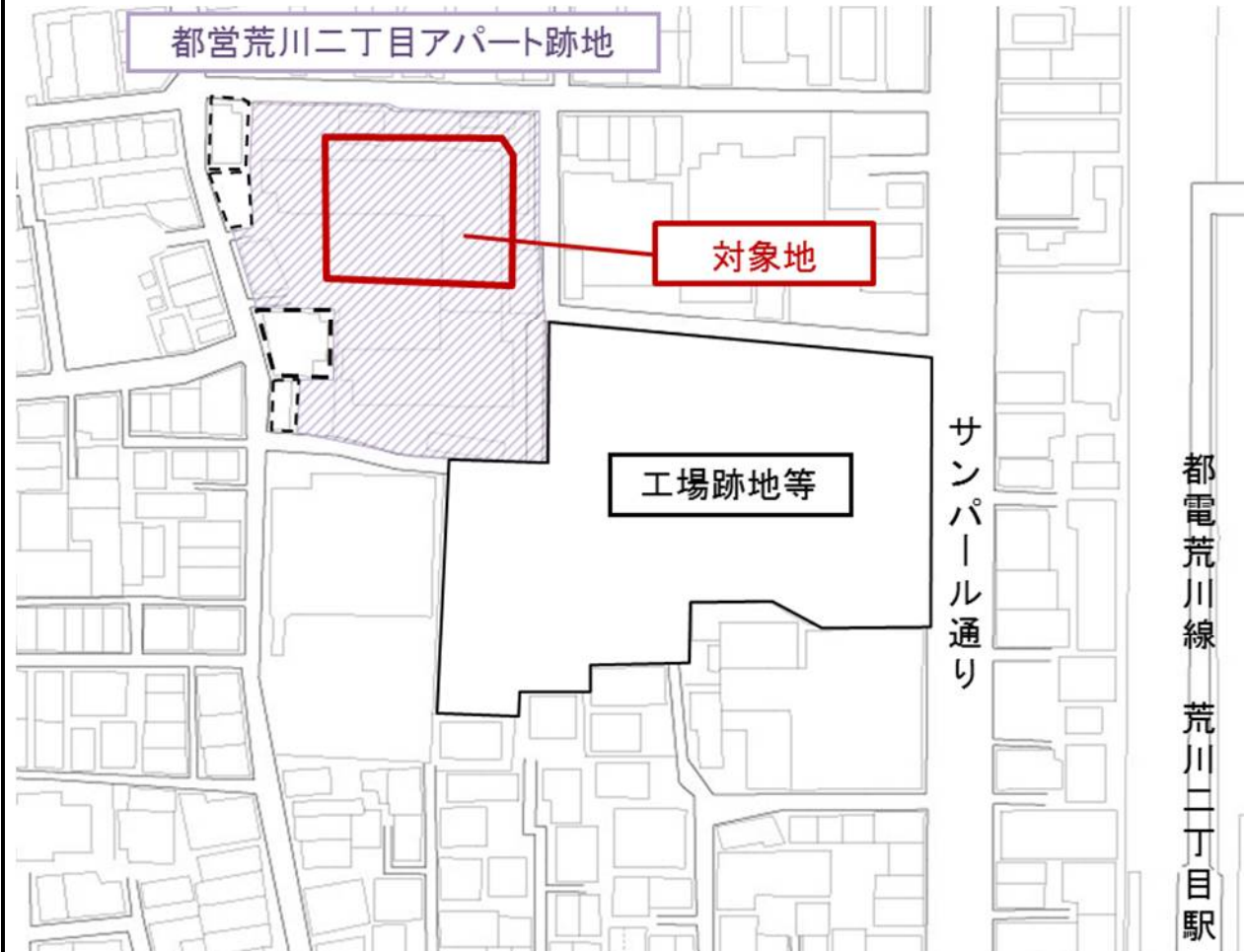
 住市総(密集型)施行中地区

 対象地



0m 500m





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。無断複写を禁ずる。
(利用許諾及び承認番号) MMT 利許第 064 号-3、24 都市基交測第 163 号

平成24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

荒川二丁目地区

平成24年10月2日
独立行政法人都市再生機構

23区内の密集市街地整備に係る機構の取組み

■コーディネーター【19地区】

■主要生活道路【6路線】

■都市計画道路【1路線】

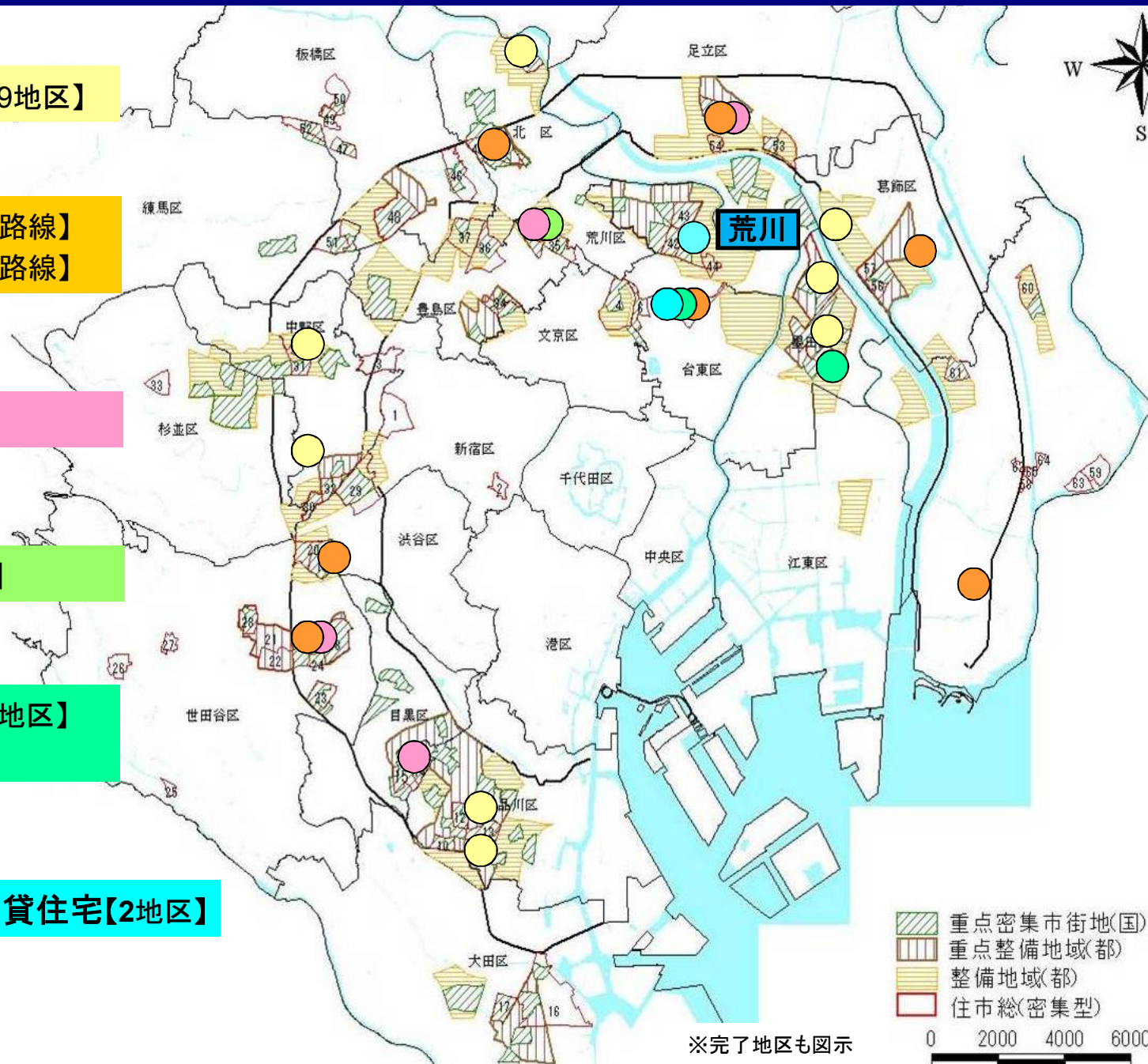
■拠点整備【2地区】





■防災公園【1地区】

■防災街区整備【1地区】

■区画整理【1地区】

■従前居住者用賃貸住宅【2地区】



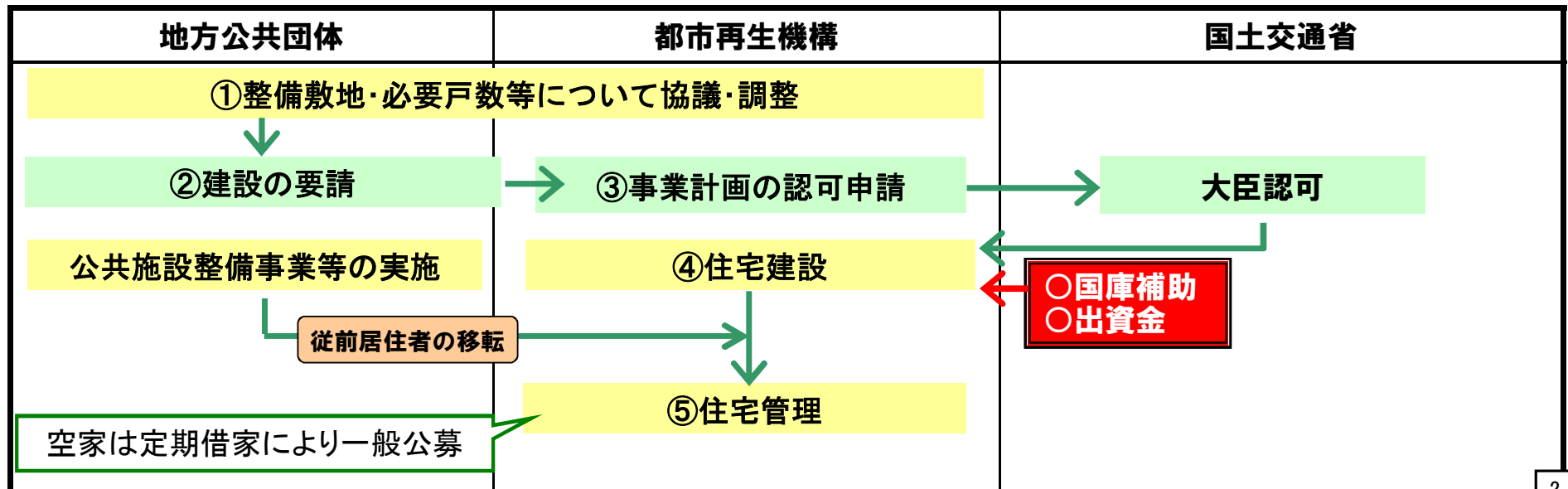
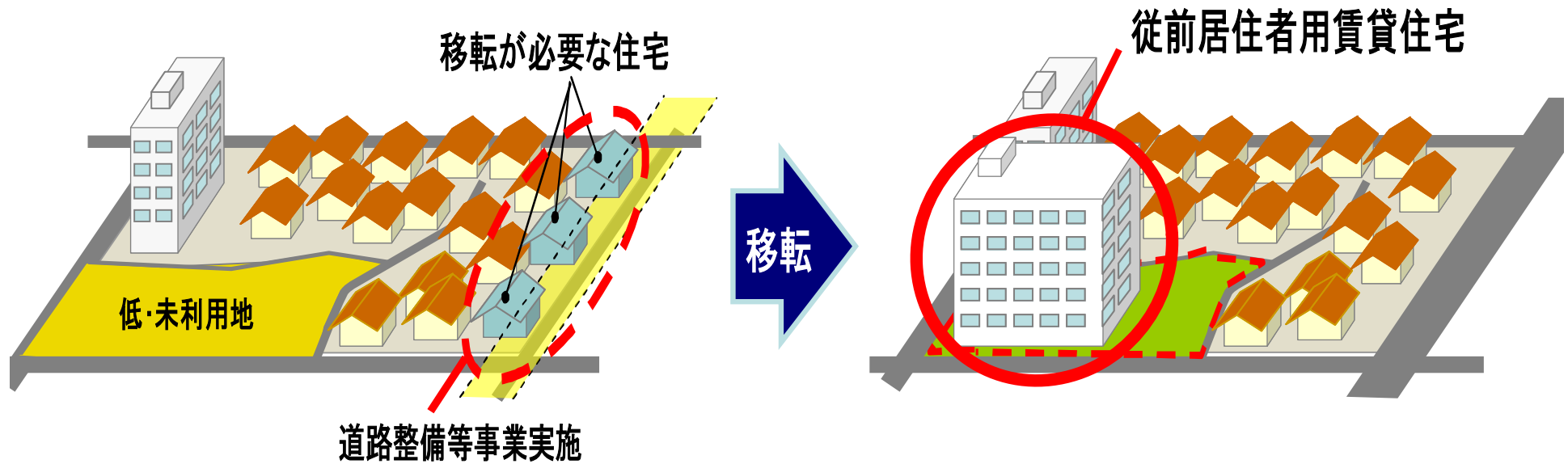
-  重点密集市街地(国)
-  重点整備地域(都)
-  整備地域(都)
-  住市総(密集型)

※完了地区も図示



制度の概要

根拠法：密集法



国の取組み

住生活基本計画（根拠法：住生活基本法）

H18. 9閣議決定

- 都市再生プロジェクト(H13.12)において選定された、**延焼危険性**が特に高い重点密集市街地(約8,000ha)について
- H23年度までに**最低限の安全性を概ね確保

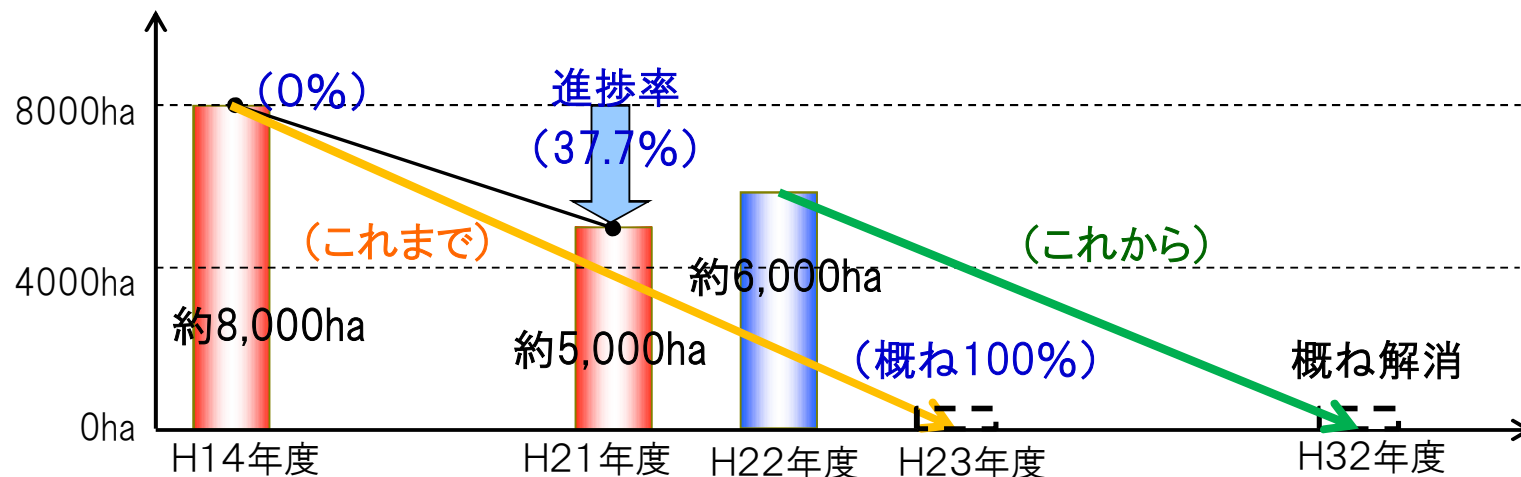


整備基準の見直し

全面変更(H23. 3閣議決定)

- 従来の**延焼危険性**だけでなく、**避難の困難さ(閉塞危険性)**等を考慮して、新たに重点密集市街地(約6,000ha)を選定
- H32年度までに**最低限の安全性を概ね確保

■目標設定のイメージ



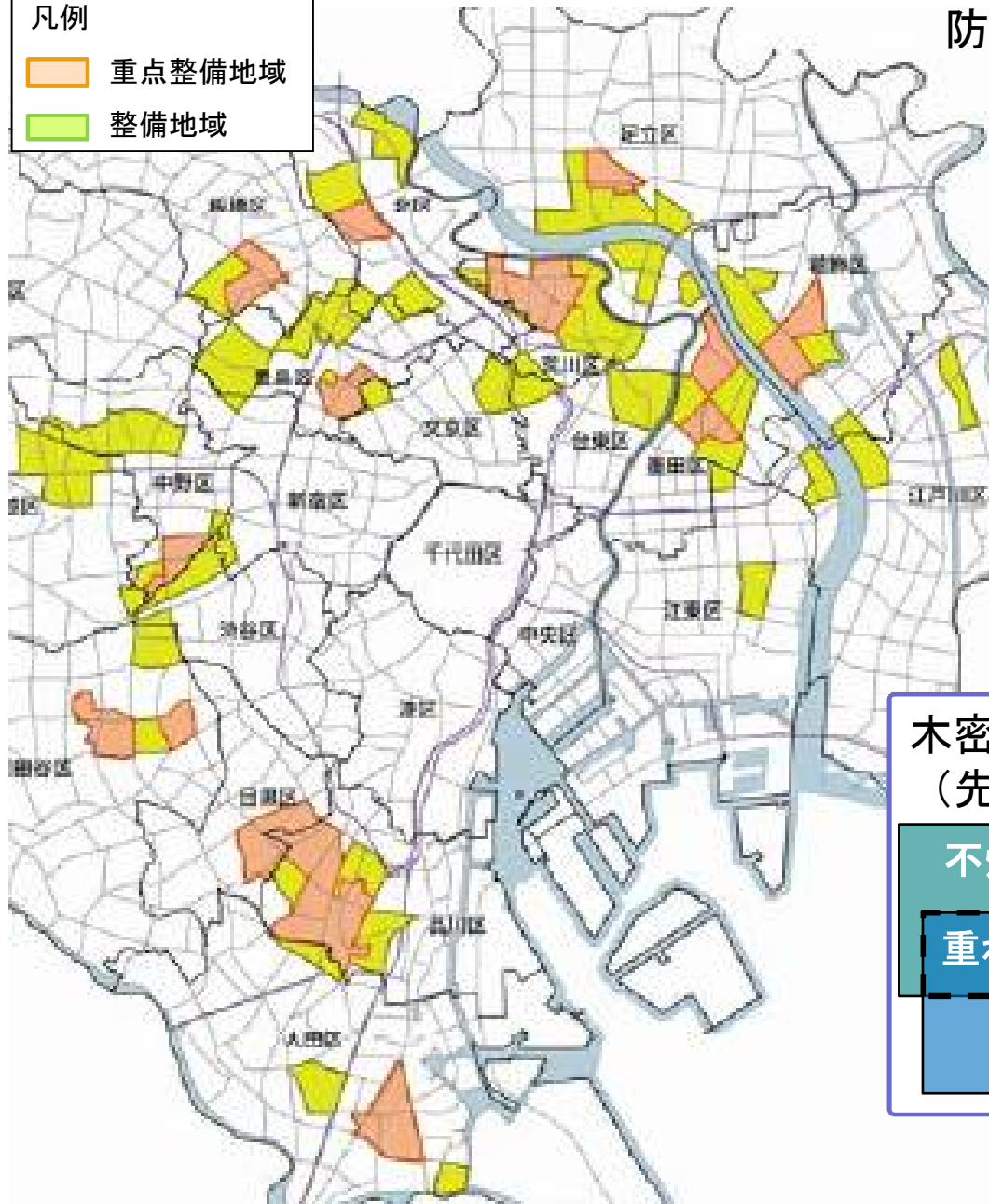
東京都の取組み

防災都市づくり推進計画（H22.1改定）

凡例

重点整備地域

整備地域



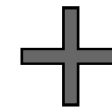
【整備目標】

○不燃領域率

整備地域内 70% (H37まで)

○延焼遮断帯整備率

重点整備地域内 65% (H27まで)



東日本大震災を踏まえ
整備促進が必要

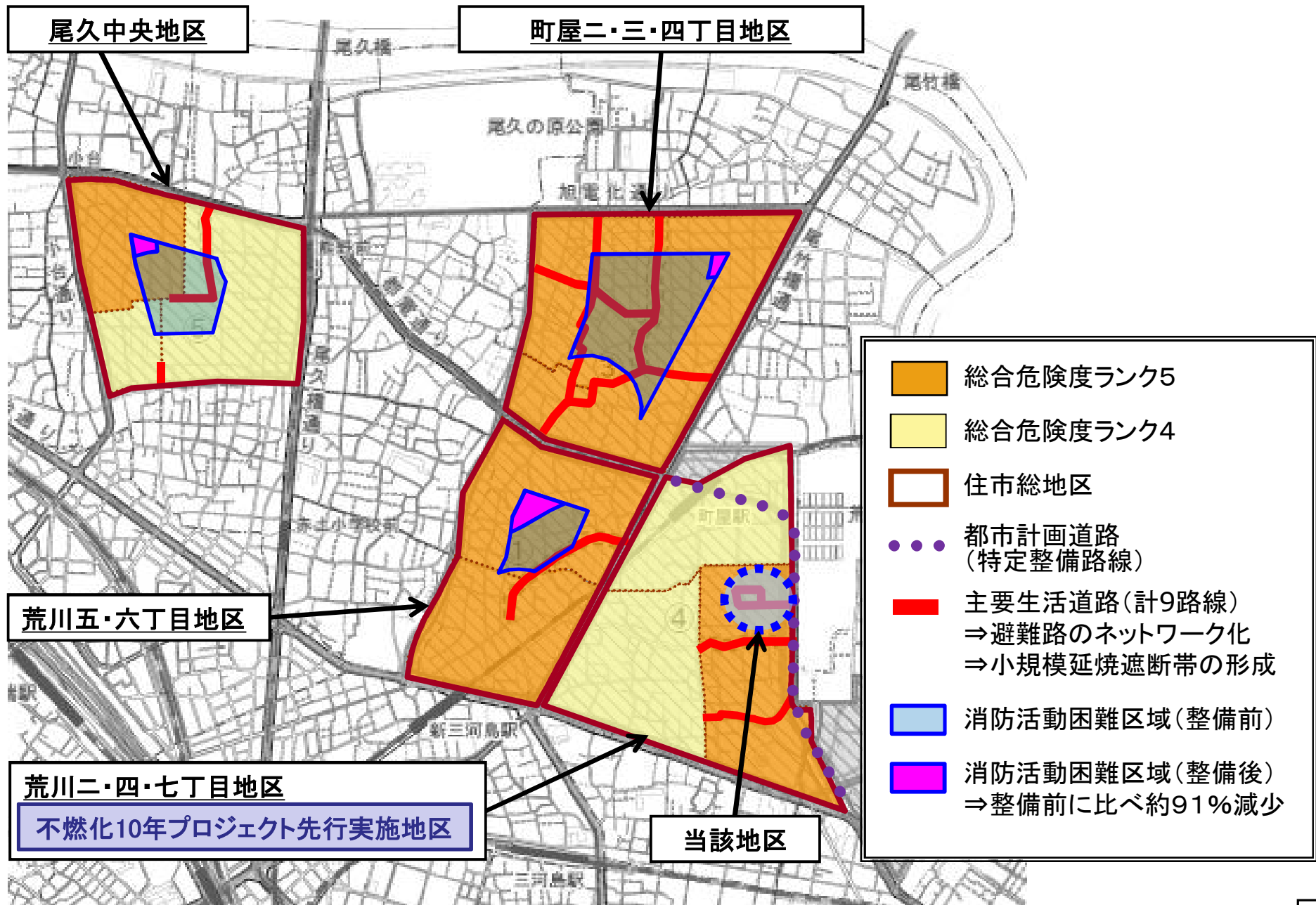
木密地域不燃化10年プロジェクト
(先行実施地区12地区)

不燃化特区

重ね合わせることで、より高い整備効果が発現

特定整備路線

荒川区の取組み



荒川二丁目地区における従前居住者用賃貸住宅の必要性

荒川区の密集市街地整備における課題

防災まちづくりの緊急性が高まるなか、主要生活道路整備を加速する必要

要請対象4地区から借家人等の事業協力者の移転先確保が必要

区の意向

・事業協力者の受皿となる従前居住者用賃貸住宅が必要

事業協力者の受入に係る区の状況

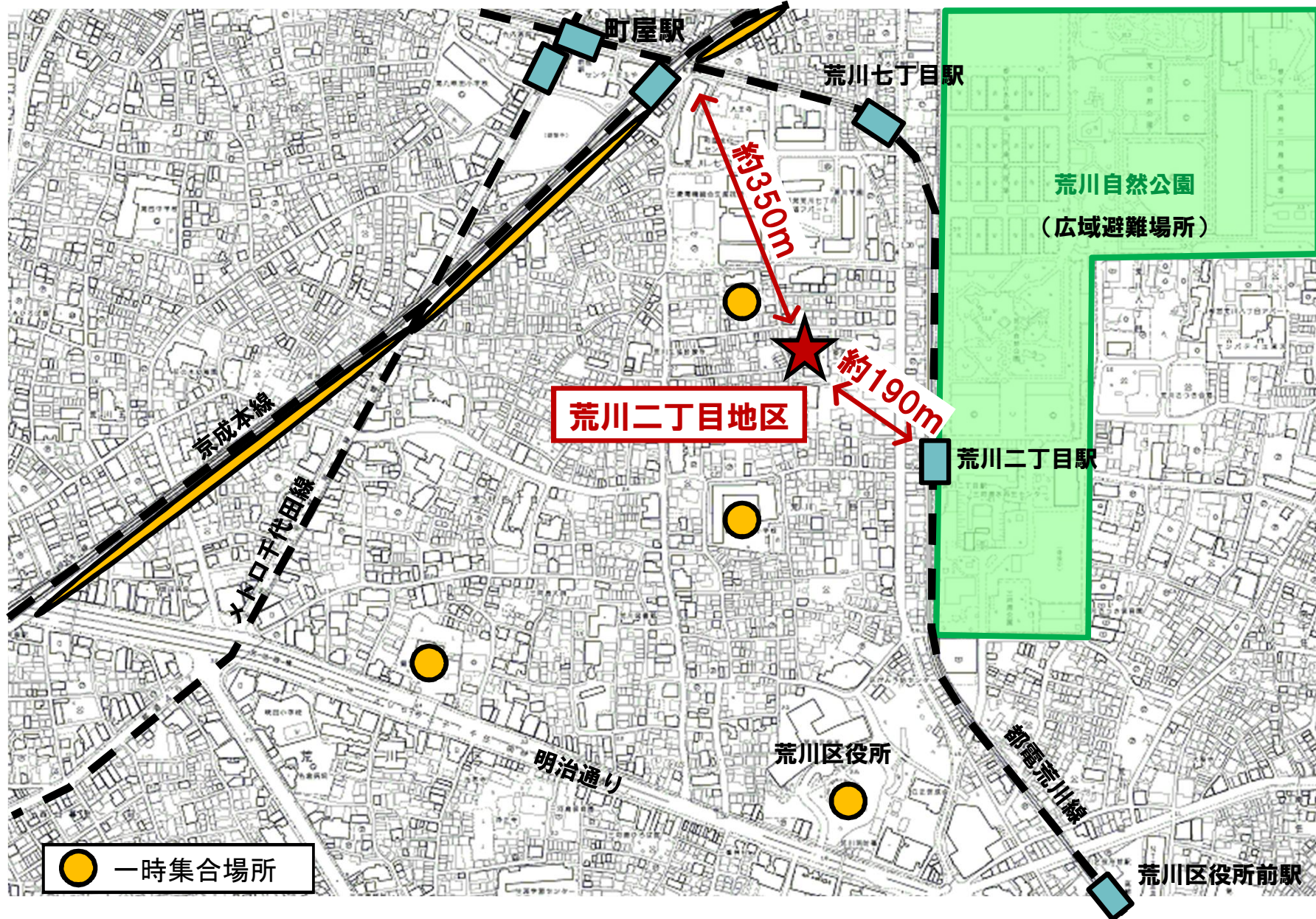
- ・既存の公営住宅に空家は無く、民間賃貸住宅を事業進捗に併せて活用することは困難
- ・区による新規建設は、予算の確保及び管理・運営体制等の体制を整えることが困難

機構に27戸の従前居住者住宅の建設を要請

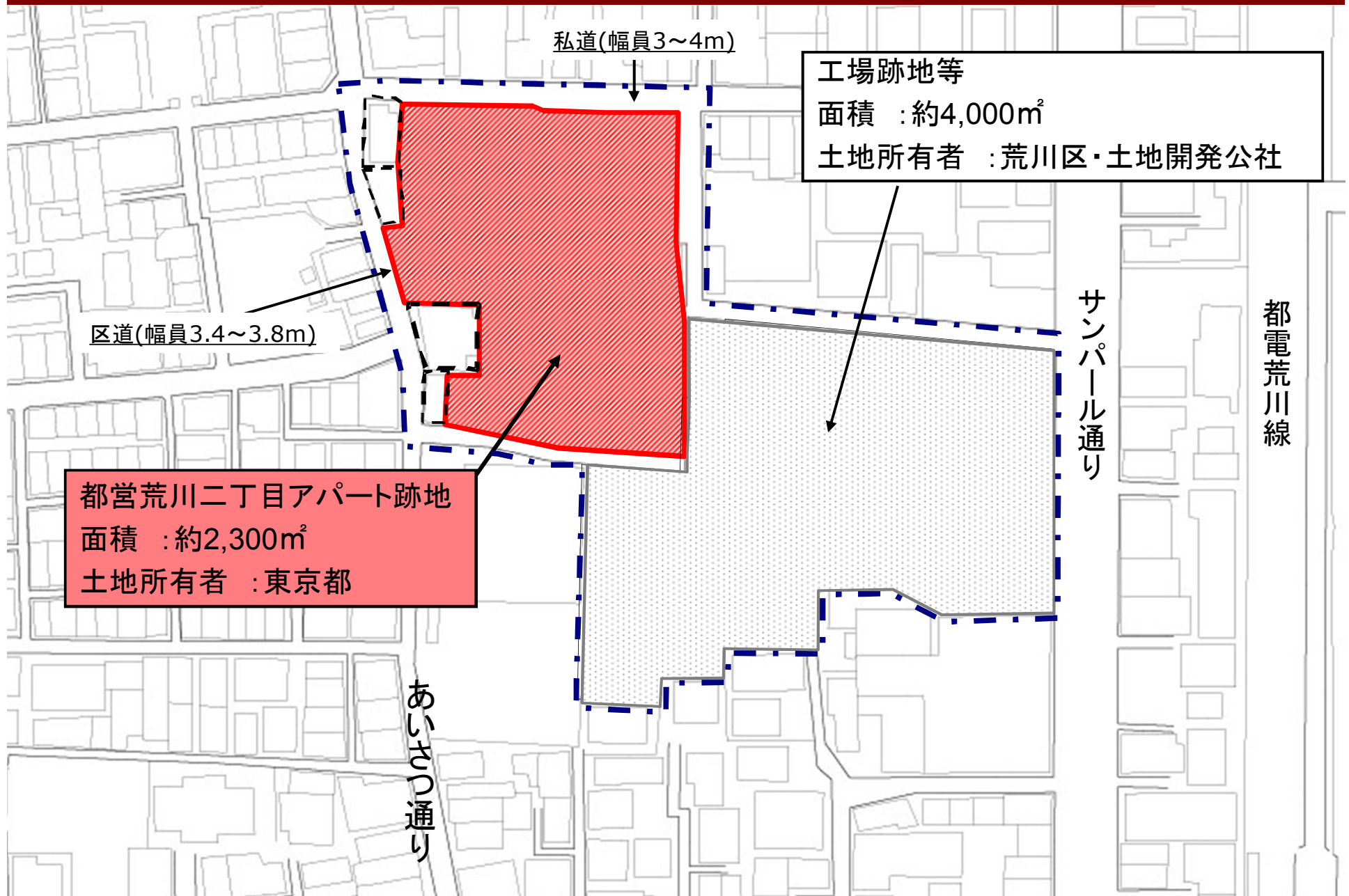
機構関与の意義

機構は区の要請に基づき、事業協力者のための従前居住者用賃貸住宅を整備することで、要請対象4地区の密集市街地整備の促進を後押しする

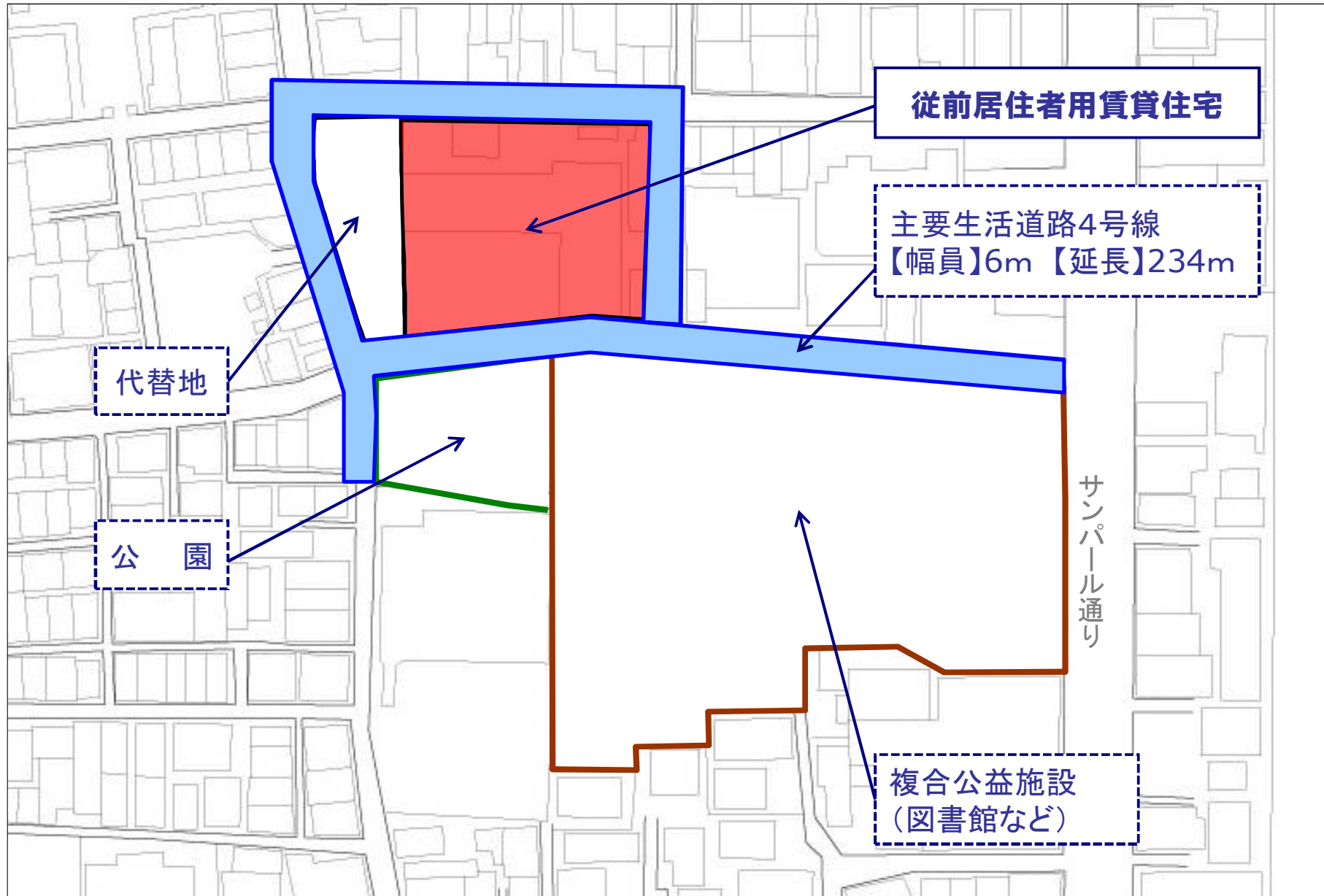
荒川二丁目地区位置図



区域図



整備計画図



建築計画の概要(案)

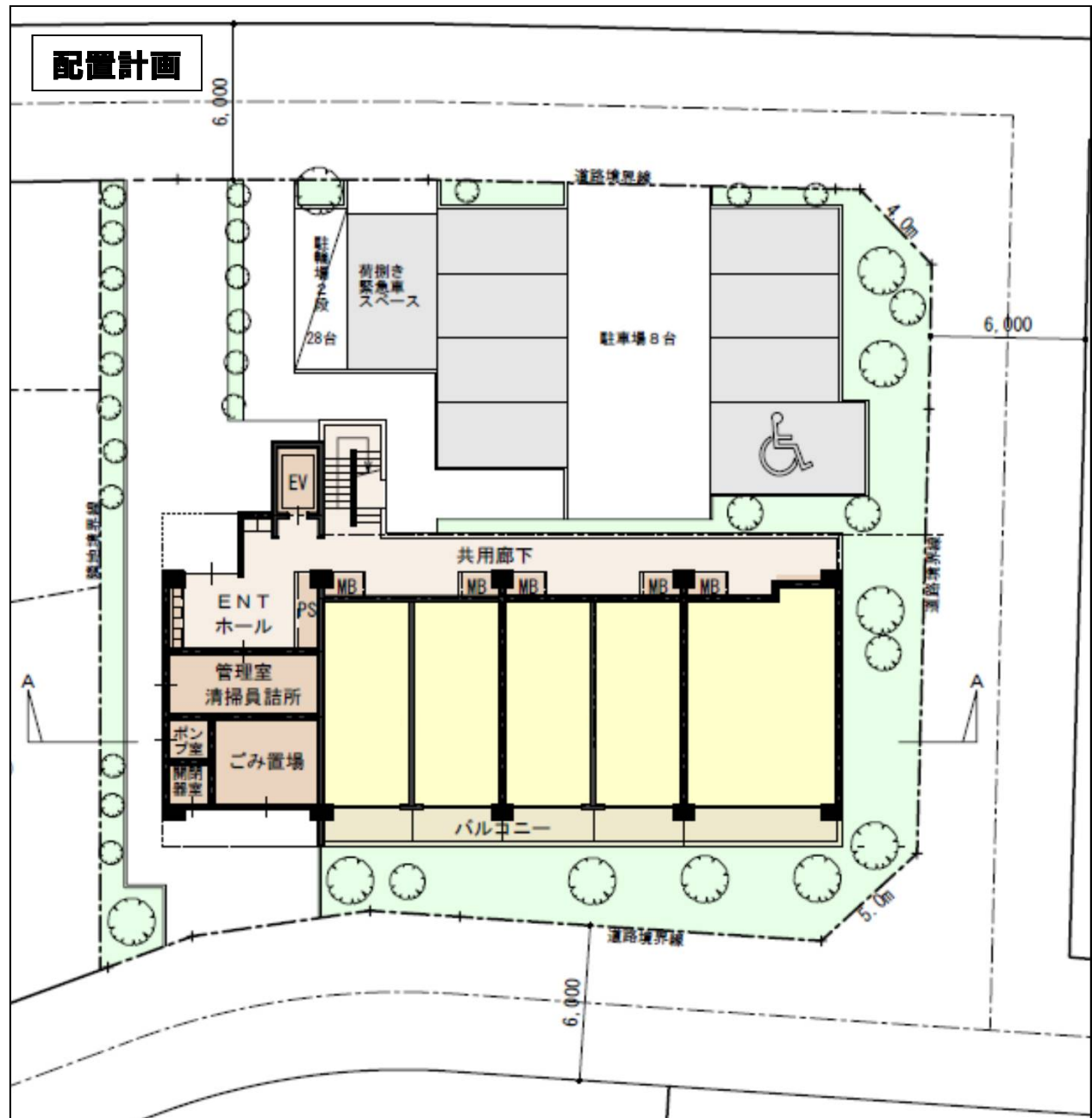
敷地概要

| | |
|---------|--------------------|
| 敷地面積 | 約900m ² |
| 用途地域 | 準工業地域 |
| 建蔽率・容積率 | 80%・300% |

建物概要

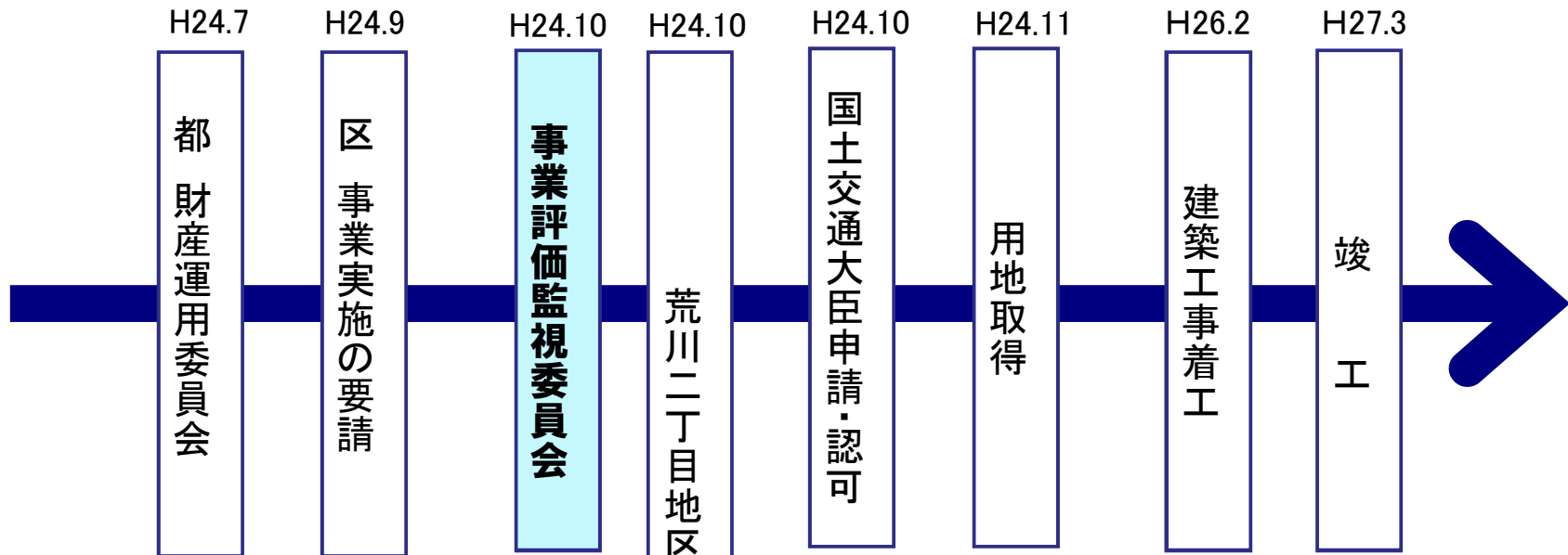
| | |
|-------|----------------------|
| 構造・階数 | RC造・5階 |
| 専有面積 | 約1,000m ² |
| 住戸数 | 27戸 |

| タイプ | 戸数 |
|-----|----|
| 単身用 | 16 |
| 世帯用 | 11 |
| 合計 | 27 |

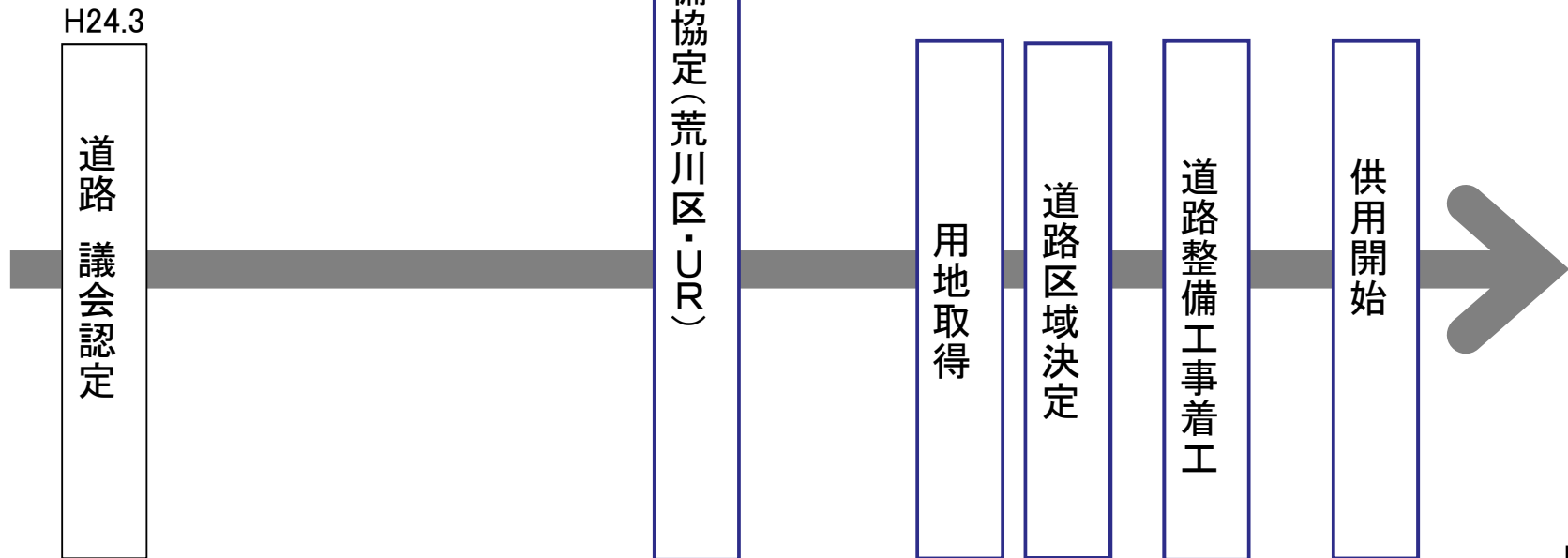


事業スケジュール

UR
従前居住者住宅



荒川区
主要生活道路4号線



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 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅整備促進のため、移転が必要となる借家人等事業協力者の受皿として、機構が有する要請型従前居住者用賃貸住宅制度の活用が必要。 | 適合 |
| | 地公体自ら実施が困難・不適切 | <p>以下の理由から、区自ら実施することが困難</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の公営住宅や民間賃貸住宅は、事業進捗に併せた従前居住者用住宅の確保が困難。 ・区による新規建設は、予算の確保や管理・運営等の体制を整えることが困難。 | 適合 |
| | 事業地区の位置づけ又は議会承認 | <ul style="list-style-type: none"> ・荒川二・四・七丁目地区住宅市街地総合整備事業 (H17.12) ・荒川二・四・七丁目地区地区計画 (H24.10) | 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>地公体との 役割分担</p> | <p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従前居住者の家賃対策を実施 ・周辺区画道路と公園を整備 ・地域の活性化を図るため隣接地にて複合公益施設(図書館等)を整備 | <p>適合</p> |
| <p>政策実現効果</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・避難路の拡幅整備 <幅員6m以上の道路延長: 約3.7km ⇒ 約6.7km 約81%増 > ・消防活動困難区域の解消 < 約17.0ha ⇒ 約1.5ha 約91%減 > | <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><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"> ・密集法の規定に基づき、地方公共団体が機構に要請する事業であるため。 | <p>適合</p> |
| <p>民間事業者の 参画機会</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・設計及び建設工事において民間事業者を活用する予定。 | <p>適合</p> |

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③

| | | |
|--------|---|----|
| 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及び事業収支はともに適正に確保されている。</p> <p>○事業収支等(賃貸系事業)</p> <ul style="list-style-type: none">・事業収支 公表対象外・機構版NPV 公表対象外・CF 公表対象外 | 適合 |
|--------|---|----|

| | |
|------|----|
| 確認結果 | 適合 |
|------|----|