



平成 23 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 2 月 24 日に平成 23 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。

記

1. 平成 23 年度第 4 回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

日 時：平成 24 年 2 月 24 日（金） 15:00～17:45

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長）
- ・岩沙 弘道（三井不動産株式会社代表取締役会長）
- ・金安 岩男（慶應義塾大学環境情報学部教授）
- ・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）

なお、奈良委員は欠席。

(3) 議事

本委員会の議事内容等について

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】(1)のとおり
- ・事後評価実施事業の対応方針案について...【別紙 1】(2)のとおり

審議及び意見具申

報告事項

- ・ニュータウン事業の状況と対応について
- ・再開発事業予定地区における施行者の公募方法について
- ・東日本大震災に係る機構の取り組み状況について

(4) 議事概要

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。

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 13 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。
- ・事後評価実施事業の対応方針案について
第 2 回委員会で抽出された事後評価実施事業 3 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。

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】(1)のとおり、「事後評価実施事業の対応方針案等について」は【別紙 1】(2)のとおり、また、再評価実施事業、再評価実施事業並びに事後評価実施事業に関してそれぞれ共通意見として、【別紙 1】(3)のとおり意見具申があった。

報告事項

- ・ニュータウン事業の状況と対応について
ニュータウン事業については、中期目標で定められた平成 25 年度までの工事完了に向けて引き続き全力で取り組むが、一部区域においては相当の努力を要することから、並行して、まちづくりや事業の完遂のため、地方公共団体への事業引継ぎについて協議を開始し、その協議状況を踏まえ今後の対応を検討することを委員会に説明した。
また、本年度第 1 回事業評価監視委員会で審議継続とされた柏北部東地区については、大幅な見直しとして区域縮小の可能性について検討・調整を行うことを委員会に説明した。

- ・ 再開発事業予定地区における施行者の公募方法について
再開発事業予定地区（1地区）における施行者（事業実施者）の公募について、過去の約定を踏まえた方法となる旨を委員会に説明した。
- ・ 東日本大震災に係る機構の取り組み状況について
東日本大震災における機構の取り組みについて、これまでの実施状況、現在の取り組み内容及び今後の支援並びに組織体制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3月22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4月上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並びに事業評価監視委員会の評価について

本年度第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、その結果並びに事業評価監視委員会の評価を【別紙3】のとおり公表します。

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 経営企画室 投資管理室
（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】

平成23年度第4回事業評価監視委員会の審議の概要

(1) 再評価実施事業の対応方針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	
はるみさんちようめにし 晴海三丁目西地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 中央区	事業継続 〔理由〕 ・施設建築物のうち、A1棟、C1棟は既に竣工し、未着工の棟についても、特定建築者が既に決定しており、事業が進捗する見込みであることから「事業継続」。	対応方針案のとおり
よこはまやましたちよう 横浜山下町地区 〔市街地再開発事業〕	横浜市 中区	事業継続 〔理由〕 ・URの施行部分は完了しているが、今後、民間の共同施行者が、A街区及びB2街区の施設建築物を整備するため「事業継続」。	対応方針案のとおり
むさしうらわえきだい がいく 武蔵浦和駅第1街区 〔市街地再開発事業〕	埼玉県 さいたま市	事業継続 〔理由〕 ・現在、事業区域のうち先工区を整備中であり、後工区についても民間事業者の参画意向が示されており、事業が進捗する見込みであることから「事業継続」。	対応方針案のとおり
とくしまししんまちにし 徳島市新町西地区 〔市街地再開発事業〕	徳島県 徳島市	事業中止 〔理由〕 ・都市計画案に対して県知事の同意が得られなかったことから、今後、県から機構施行の要請を受ける見込みはないこと、また、市が組合施行を前提とした都市計画案にて関係機関等との協議を開始したことから、機構施行の可能性はなくなったと考えるため「事業中止」。	対応方針案のとおり
かしいふくとしん 香椎副都心地区 〔土地区画整理事業〕 (都市機能更新型)	福岡市 東区	事業継続 〔理由〕 ・商業、業務等の施設立地が進みつつあり、平成24年度事業完了の見通しも立っていることから「事業継続」。	対応方針案のとおり

<p>たまだいら 多摩平地区 〔住宅市街地総合整備事業〕 (建替事業)</p>	<p>東京都 日野市</p>	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 ・UR賃貸住宅建設は全て完了し、残事業は緑地・道路拡幅整備等であり、事業完了に向けて着実に事業が進捗していることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>おぎくぼさんちょうめ 荻窪三丁目地区 〔住宅市街地総合整備事業〕 (建替事業)</p>	<p>東京都 杉並区</p>	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 ・UR賃貸住宅建設は全て完了し、残事業は道路・公園整備等であり、事業完了に向けて着実に事業が進捗していることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>むれるくちょうめきた 牟礼六丁目北地区 〔住宅市街地総合整備事業〕 (建替事業)</p>	<p>東京都 三鷹市</p>	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 ・事業完了に向けて、来年度建設予定の分譲住宅が着実に進んでおり、また道路・公園整備等についても着実に事業が進捗していることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>たかねだい 高根台地区 〔建替事業〕 〔住宅市街地総合整備事業〕</p>	<p>千葉県 船橋市</p>	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 ・事業完了に向けて、残事業は、来年度建設予定の最終のUR賃貸住宅及び緑道、調整池整備であり、着実に事業が進捗していることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>おおはし 大橋地区 〔建替事業〕 〔優良建築物等整備事業〕</p>	<p>福岡市 南区</p>	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 ・現在建設中のUR賃貸住宅は、来年度の完成を予定し、事業完了に向け着実に事業が進捗していることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>ちばほくぶ 千葉北部地区 (千葉ニュータウン関連街路 3・3・44号和泉草深線) 〔特定公共施設整備事業〕</p>	<p>千葉県 印西市</p>	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 ・本路線は、千葉ニュータウン地区周辺の幹線道路とネットワークを形成し、交通の円滑化を図り、地区内の宅地供給の推進に寄与すること、また、平成25年度事業完了に向けて事業が着実に進捗していることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>

(2) 事後評価実施事業の対応方針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
<small>きただおおてまち</small> 北田大手町地区 [市街地再開発事業]	鹿児島県 鹿屋市	今後の事後 評価の必要性	無 ・今回の事後評価により、当事業の目的である、高次都市機能の充実を図り、安全で快適な都市空間の形成と賑わいの再創出を達成し、事業の効果を発現していることが十分に確認できるため、今後の事後評価は必要としない。	対応方針案のとおり
		改善措置 の必要性	無 ・事業により、多様な交流と憩いの場が形成されており、事業目的を達成していると認識できるため、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)	当地区は、社会経済情勢の変化に伴い民間での事業実施が困難な状況下において、市街地再開発事業の事業ノウハウを持つ機構が参画したものである。 本事業において機構は、地方都市の身の丈にあった低容積型の再開発事業とし、特定事業参加者制度や特定建築者制度を導入することで、事業リスクの低減を図った。 鹿屋市は、特定事業参加者として保留床を取得することで事業リスクを分担するとともに、他の公共事業を導入し相乗効果のある一体的なまちづくりを行った。 今後も、空洞化が進行している地方都市の中心部において、機構の事業ノウハウを活用し、公共団体や民間事業者と連携し、都市機能を集約する等によって、都市の再生を推進することとしたい。	

<p>みなとみらい21中央 地区 〔土地区画整理事業〕 (都市機能更新型)</p>	<p>横浜市 西区・中区</p>	<p>今後の事後 評価の必要性</p>	<p>無 ・今回の事後評価により、当事業の目的である、横浜駅周辺と関内・伊勢佐木地区に二分されている横浜の都心部を一体化しつつ新しい都心の形成を達成し、事業の効果を発現していることが十分に確認できたため、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 ・事業により、多くの民間施設、公益施設等の立地が促進され、横浜の都心部を一体化する新しい都心の形成が達成されていると認識できるため、改善措置は必要としない。</p>	
		<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>	<p>当地区の完成により、二分されていた横浜の都心部が一体化し、更に北仲通り地区の開発、横浜駅圏の将来像につながるエキサイト 21 計画の策定に波及したように、当該地区の開発が与えた影響は大きなものがある。その他、次のような知見が得られた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントの取組み 地方公共団体と地権者が連携して「街づくり基本協定」を締結。土地・建物所有者、施設管理運営者等により構成された団体(社団法人横浜みなとみらい 21)を中心として、街づくりや環境対策、文化・プロモーション活動などを通じて、地区の活性化、良好な景観の創出を実現。これらの取組みは今後、エリアマネジメントを実施する際の知見となった。 ・民間の活力を利用した公共空間の整備 土地区画整理法第 2 条第 2 項に基づく施設として、民間の施設建築物と一体的に整備されたクイーンズモール及びステーションコアにおいては、公共と民間の両者が分担し、従来の公共施設整備とは異なった空間づくりを実現。これらの官民共同の取り組みは、新たな公共空間整備について今後の知見となった。 ・埋立地における地盤改良 道路部(共同溝路線)で採用された深層混合処理工法(CDM工法等)及び、宅地部で採用されたサンドドレーン工法の施工実績により、大地震に耐える都市づくりに貢献。今後の軟弱地盤等における地盤改良の知見となる。 	

<small>しんでんさんちょうめ</small> 新田三丁目地区 〔住宅建設等事業〕	東京都 足立区	今後の事後 評価の必要性	無 ・今回の事業評価により、公共空間の整備のほか、良質で多様な賃貸住宅の供給、子育て支援、景観への取り組み、環境共生を図った住宅整備等により、良好な居住環境が形成されたことから、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現できていることが、十分に確認できたため事後評価は要しない。	対応方針案の とおり
		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識できるため、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)	・機構は国、東京都、足立区と協定書等の締結による適切な役割分担のもと、事業調整会議を定期的を開催することによる連携を図りながら、基盤整備(都市計画道路(架橋含む)、都市計画公園、小中学校の移転・拡張、スーパー堤防等)を推進した。 ・水辺空間を活かした良好な住宅市街地の形成を図ったほか、環境共生や子育て世代を中心とした多様な入居者層に対応した住宅供給については、UR賃貸住宅だけではなく、民間事業者に対しても積極的な誘導を行った。 ・今後、同様の都市再生事業の取組みにあたっては、行政との連携は必須であり、また民間事業者等の活力を誘導することが重要であることから、機構は当地区において、事業に係る総合的な調整を図り、円滑な事業実施に寄与し、良好なまちづくりの実現が達成されたことは、これからの事業実施にあたっての知見となった。	

(3) 共通意見として事業評価監視委員会の意見

再評価実施事業に関して

- ・ 今後の団地経営にあたっては、団地全体のマネジメントを強化していくことが望まれる。
- ・ 今後の都市再生事業の選定にあたっては、事業リスクを十分に考慮すること。

再評価実施事業並びに事後評価実施事業に関して

地区名称についてはわかりやすい表現を用いること。

【別紙 2】

(1) 再評価実施事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針
晴海三丁目西	市街地再開発事業	事業継続
横浜山下町	市街地市開発事業	事業継続
武蔵浦和駅第1街区	市街地再開発事業	事業継続
徳島市新町西	市街地再開発事業	事業中止
香椎副都心	土地区画整理事業	事業継続
多摩平	住宅市街地総合整備事業	事業継続
荻窪三丁目	住宅市街地総合整備事業	事業継続
牟礼六丁目北	住宅市街地総合整備事業	事業継続
高根台	建替事業 住宅市街地総合整備事業	事業継続
大橋	建替事業 優良建築物等整備事業	事業継続
千葉北部（街路）	特定公共施設整備事業	事業継続

(2) 事後評価実施事業の対応方針

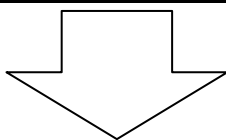
地区名	事業手法等	対応方針	
		今後の事後評価の必要性	
北田大手町	市街地再開発事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
みなとみらい21中央	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
新田三丁目	住宅建設等事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

【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	東武動物公園駅西口地区																																																				
	所 在	埼玉県南埼玉郡宮代町中央一丁目																																																			
	事 業 手 法	土地区画整理事業																																																			
	地 区 面 積	5.0ha																																																			
	採 択 年 度	平成22年度																																																			
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東武伊勢崎線「東武動物公園駅」から徒歩1分																																																			
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 一種住居(200%/60%)、近隣商業(200%/80%) 【権利者数】 2名(宮代町、東武鉄道株) 【既存家屋数等】 鉄道施設 37棟 【土地利用状況】 大半が更地で一部鉄道施設が存置																																																			
	事 業 の 経 緯	平成13年3月 中心市街地活性化基本計画策定(旧法) 平成16年3月 東武鉄道が杉戸工場機能を南栗橋工場に移転 平成21年5月 宮代町、東武鉄道、都市機構の三者による覚書交換 平成22年5月 宮代町から都市機構へ事業要請 平成22年12月 埼玉県から都市機構へ事業要請 平成23年1月 宮代町、東武鉄道、都市機構の三者による基本協定締結 平成23年3月 都市計画決定(土地区画整理事業、都市計画道路)																																																			
	そ の 他	-																																																			
計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業は、大規模工場跡地の適正な土地利用転換と宮代町中心市街地の都市拠点の形成を目標として、町の玄関口である東武動物公園駅西口の駅前整備の推進により、複合的な都市機能を誘導し、中心市街地の活性化を図ることを目的とする。 <p>土地利用計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" 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 rowspan="4">公共 用地</td> <td>道路</td> <td>0.2ha</td> <td>4.0%</td> <td>0.9ha</td> <td>18.0%</td> </tr> <tr> <td>駅前広場</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0.3ha</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0.2ha</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>0.2ha</td> <td>4.0%</td> <td>1.4ha</td> <td>28.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">宅 地</td> <td>宅地</td> <td>0.2ha</td> <td>4.0%</td> <td rowspan="2">3.6ha</td> <td rowspan="2">72.0%</td> </tr> <tr> <td>鉄道用地</td> <td>4.6ha</td> <td>92.0%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4.8ha</td> <td>96.0%</td> <td>3.6ha</td> <td>72.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計</td> <td>5.0ha</td> <td>100.0%</td> <td>5.0ha</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>				従前		従後		面積	割合	面積	割合	公共 用地	道路	0.2ha	4.0%	0.9ha	18.0%	駅前広場	-	-	0.3ha	6.0%	公園	-	-	0.2ha	4.0%	計	0.2ha	4.0%	1.4ha	28.0%	宅 地	宅地	0.2ha	4.0%	3.6ha	72.0%	鉄道用地	4.6ha	92.0%	計	4.8ha	96.0%	3.6ha	72.0%	合 計		5.0ha	100.0%	5.0ha	100.0%
		従前			従後																																																
		面積	割合	面積	割合																																																
公共 用地	道路	0.2ha	4.0%	0.9ha	18.0%																																																
	駅前広場	-	-	0.3ha	6.0%																																																
	公園	-	-	0.2ha	4.0%																																																
	計	0.2ha	4.0%	1.4ha	28.0%																																																
宅 地	宅地	0.2ha	4.0%	3.6ha	72.0%																																																
	鉄道用地	4.6ha	92.0%																																																		
	計	4.8ha	96.0%	3.6ha	72.0%																																																
合 計		5.0ha	100.0%	5.0ha	100.0%																																																

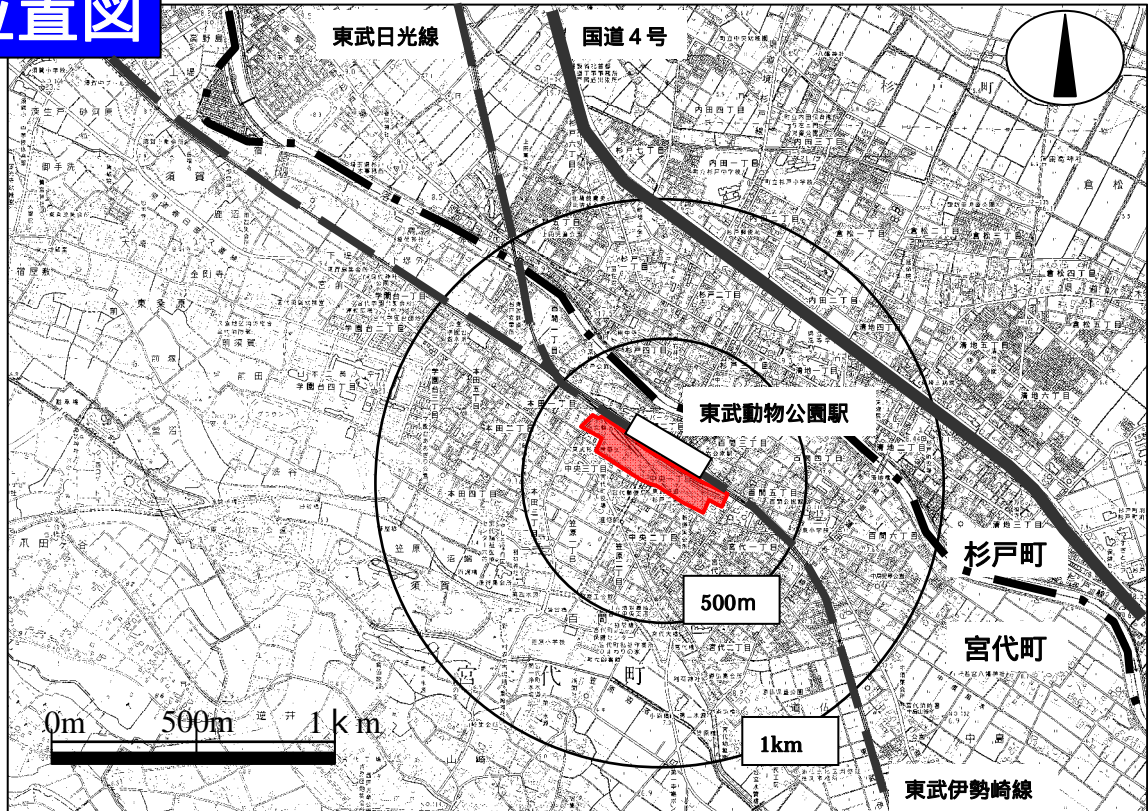
事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	・ 当事業については、町総合計画等において、出会いの交流拠点として位置づけ、交通結節点に必要な駅前広場や都市計画道路等都市基盤の整備、商業・業務・文化・レクリエーション等多様な機能を持つ施設の誘導といった町の玄関口に相応しい都市拠点の早期整備が必要。このため、関係者間の合意形成、事業推進に向けた調整等を行い、確実に事業を遂行する必要があることから、公的機関であり、中心市街地の活性化のため多数の事業経験を有するURの施行が必要。	適合
			地公体自ら実施が困難・不適切	・ 町としては、技術職員が5人しかおらず、既に道路、上下水道の維持管理や組合施行の区画整理等に従事していることから、新規事業までは手が回らない状況。また、土地区画整理事業については、事業実施の経験はないため、町が単独で施行することは非常に困難。	適合
			事業地区の位置づけ又は議会承認	・ 宮代町都市計画マスタープラン(H13.3) ・ 東武動物公園駅西口都市再生整備計画(H23.3) ・ 宮代町中心市街地活性化基本計画(H13.3) ・ 第3次宮代町総合計画(H13.3)	適合
			地公体との役割分担	・ 町は土地区画整理事業に対する補助金(交付金)を導入し、国庫負担分以外を負担 ・ 町は土地区画整理事業地区につながるアクセス道路整備を実施	適合
			政策実現効果	<政策目的:集約拠点の再生> 当地区は上位計画において出会いの交流拠点や中心商業地として位置づけられ、交通結節点に必要な都市基盤の整備、多様な機能を持つ施設誘導等を通じて、駅乗降客や駅前通りの歩行者の増加等により町の玄関口に相応しい都市拠点の形成を目指す。 ・ 駅乗降客数の増加: 600人/日増 ・ 駅前通りの歩行者交通量の増加: ピーク時交通量320人/時増 ・ 利便性改善、中心市街地の魅力向上による定住意向の増加	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> ・ 中心市街地の玄関口にふさわしい拠点づくりのために、重要な公共施設である駅前広場、都市計画道路を、町施行の地区外アクセス道路と並行して土地区画整理事業で整備する必要があることから、機構が有する施行権能に基づき都市計画事業を行うことが合理的である。	適合
			民間事業者の参画機会	・ 保留地は権利者である東武鉄道(株)へ譲渡する予定。東武鉄道(株)は保留地及び換地を利活用してテナント等を誘致する予定。	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(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)



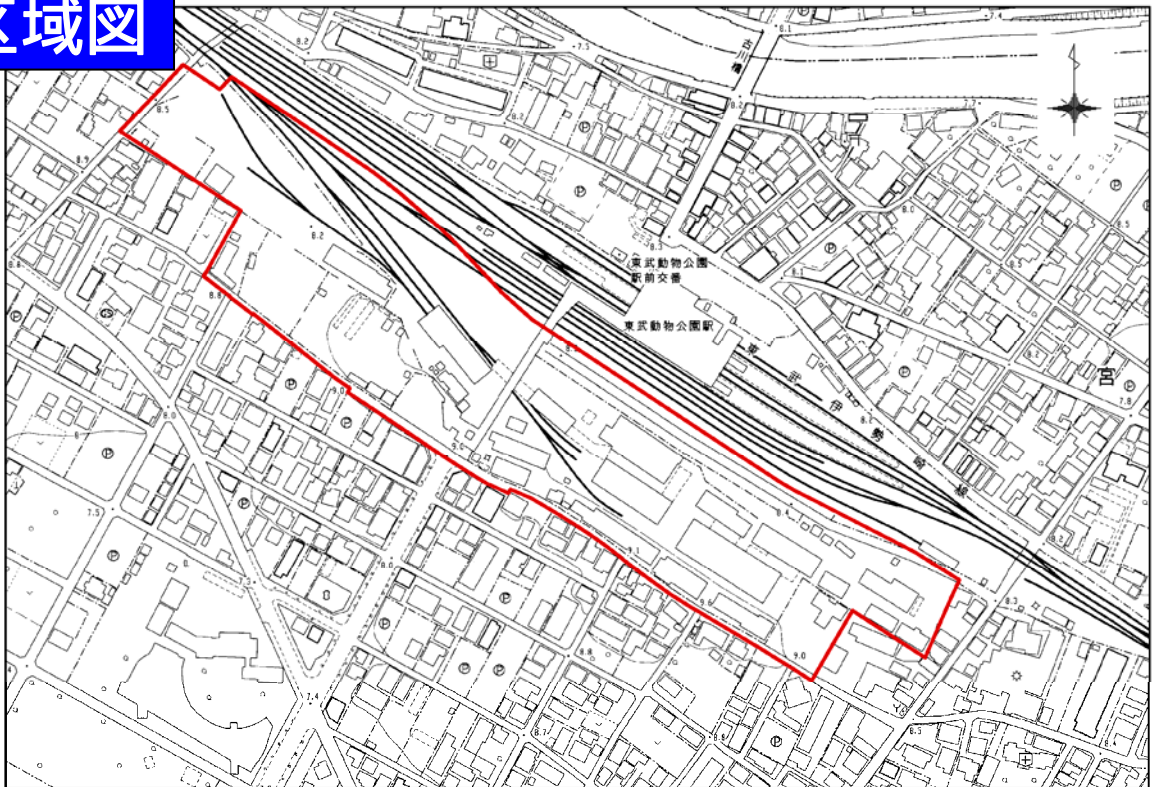
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 なお、事業規模を勘案し、より効率的な経費執行に努めること。
------------------------	--

東武動物公園駅西口地区

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

東武動物公園駅西口地区

平成23年11月14日
独立行政法人都市再生機構

位置図

【埼玉県南埼玉郡宮代町】
 人口 約3.3万人
 面積 15.95km²



埼玉県

伊勢崎線

日光線

東武動物公園駅

宮代町

春日部駅

大宮駅

新越谷駅
(南越谷駅)

武蔵野線

川口JCT

東武伊勢崎線

北千住

東京メトロ
日比谷線

上野

浅草

40 km

30 km

20 km

10 km

位置図

所在地
埼玉県南埼玉郡宮代町
中央1～3丁目

交通条件

上野駅

東京メトロ日比谷線

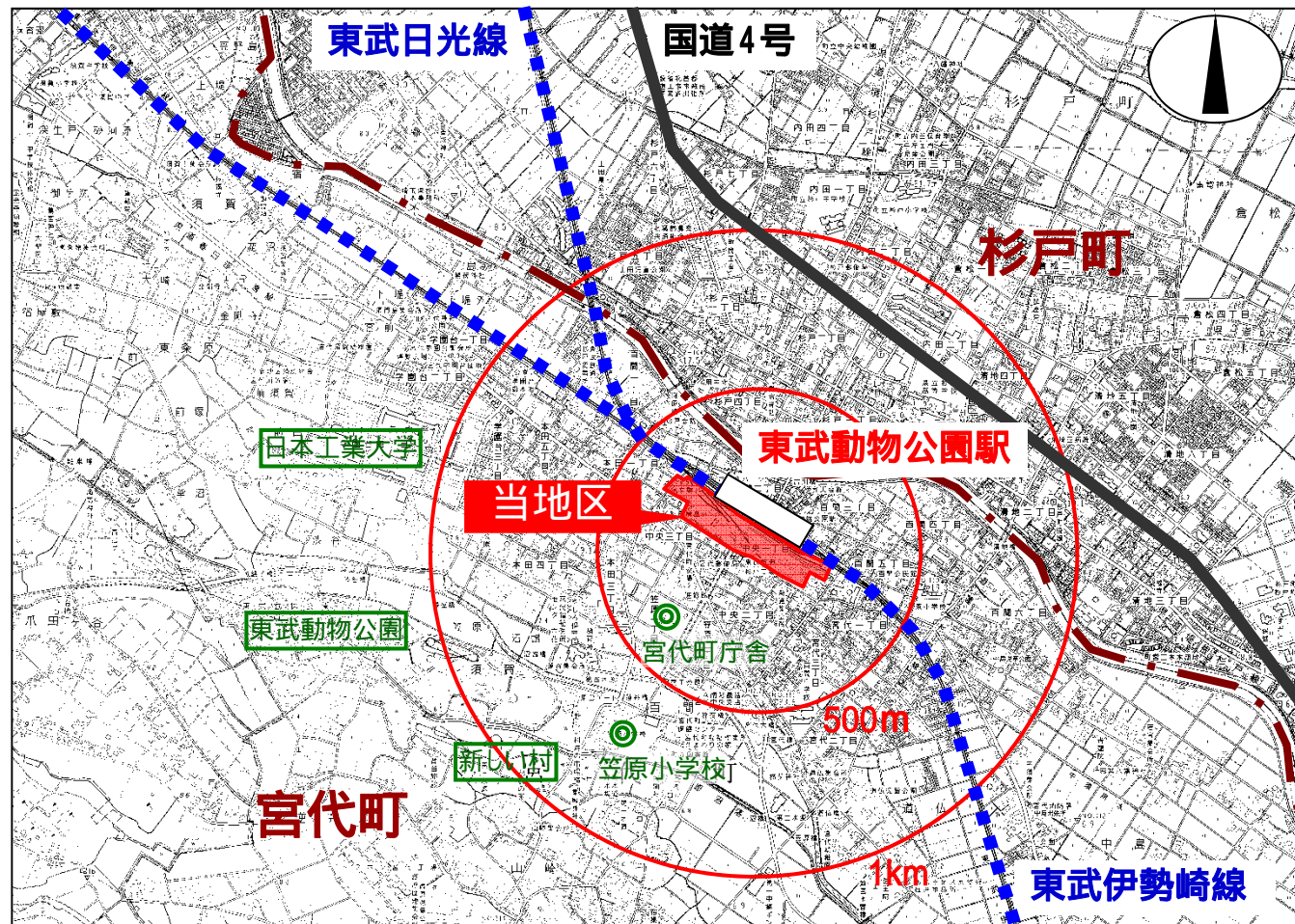
北千住駅

46分
(乗換時間等
は含まない)

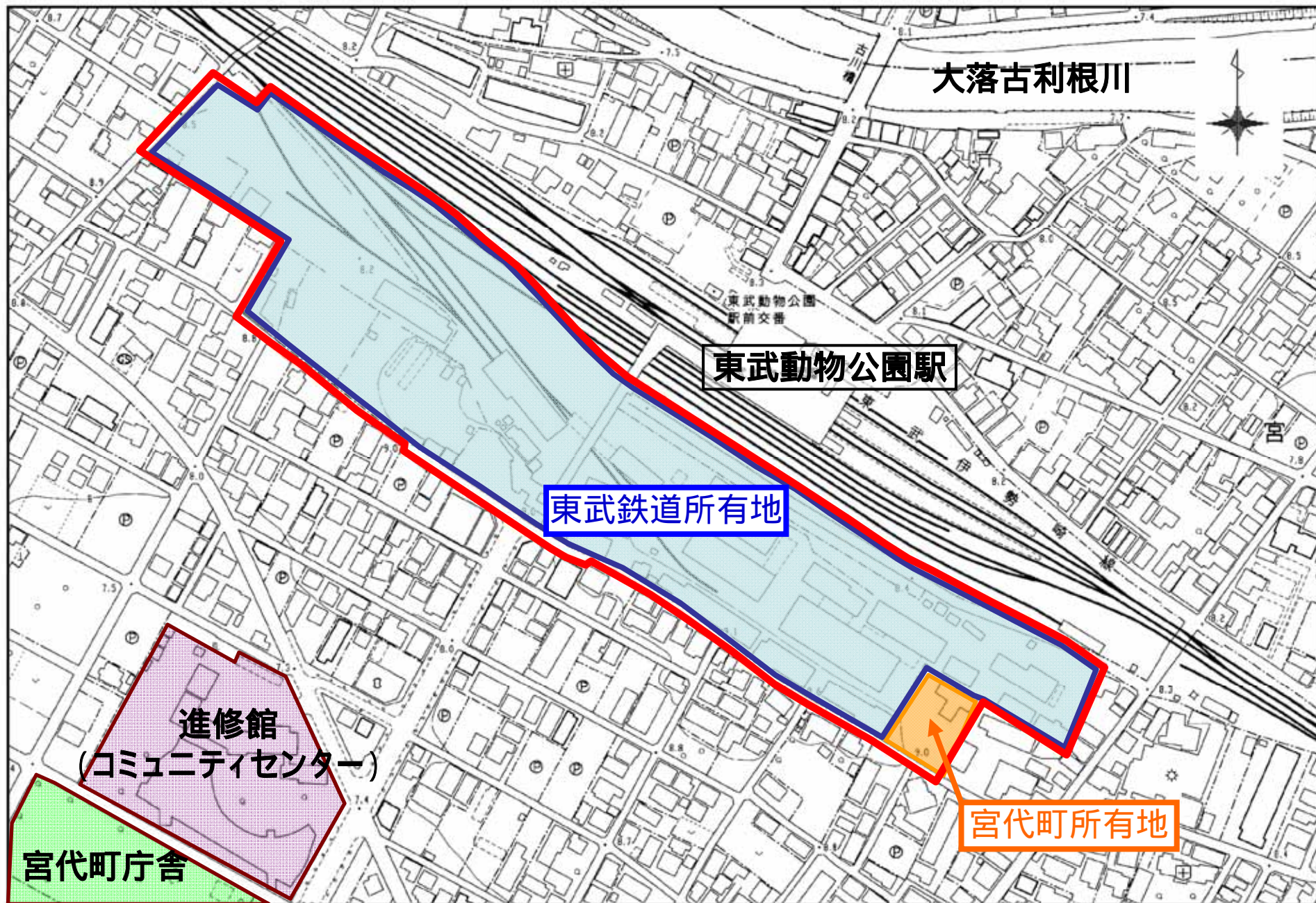
東武伊勢崎線

東武動物公園駅

東武動物公園駅
西口地区



地区の現況



事業の経緯

時 期	内 容
H 1 3 . 3	中心市街地活性化基本計画策定(旧法)
H 1 6 . 3	東武鉄道が杉戸工場機能を南栗橋工場に移転
H 2 1 . 5	宮代町、東武鉄道、都市機構の三者による覚書交換
H 2 2 . 5	宮代町から都市機構へ事業要請
H 2 2 . 1 2	埼玉県から都市機構へ事業要請
H 2 3 . 1	宮代町、東武鉄道、都市機構の三者による基本協定締結
H 2 3 . 3	都市計画決定(土地区画整理事業、都市計画道路)
H 2 3 下期	事業認可申請(予定)

【上位計画】宮代町都市計画マスタープラン：H13.3

- 西口周辺地区は**中心商業地**に位置付け
- ・杉戸工場の移転に併せて面的整備事業などにより駅前広場・道路整備、居住環境改善
- ・商業施設や都市型住宅等の誘致、土地の高度利用



既存住宅地	土地利用検討ゾーン	公園・緑地	街路樹のある幹線道路
新住宅地	集落環境保全ゾーン	計画公園・緑地	河川・水路
中心商業地	営農環境保全ゾーン	社寺境内地	
近隣商業地	鉄道・駅	散歩道(コース)	

広域幹線道路	既存道路	
	計画道路	
	構想道路	
地域幹線道路	既存道路	
	計画道路	
	構想道路	
主要生活道路	既存道路	
	計画道路	

(宮代町公表資料より必要事項を抽出)

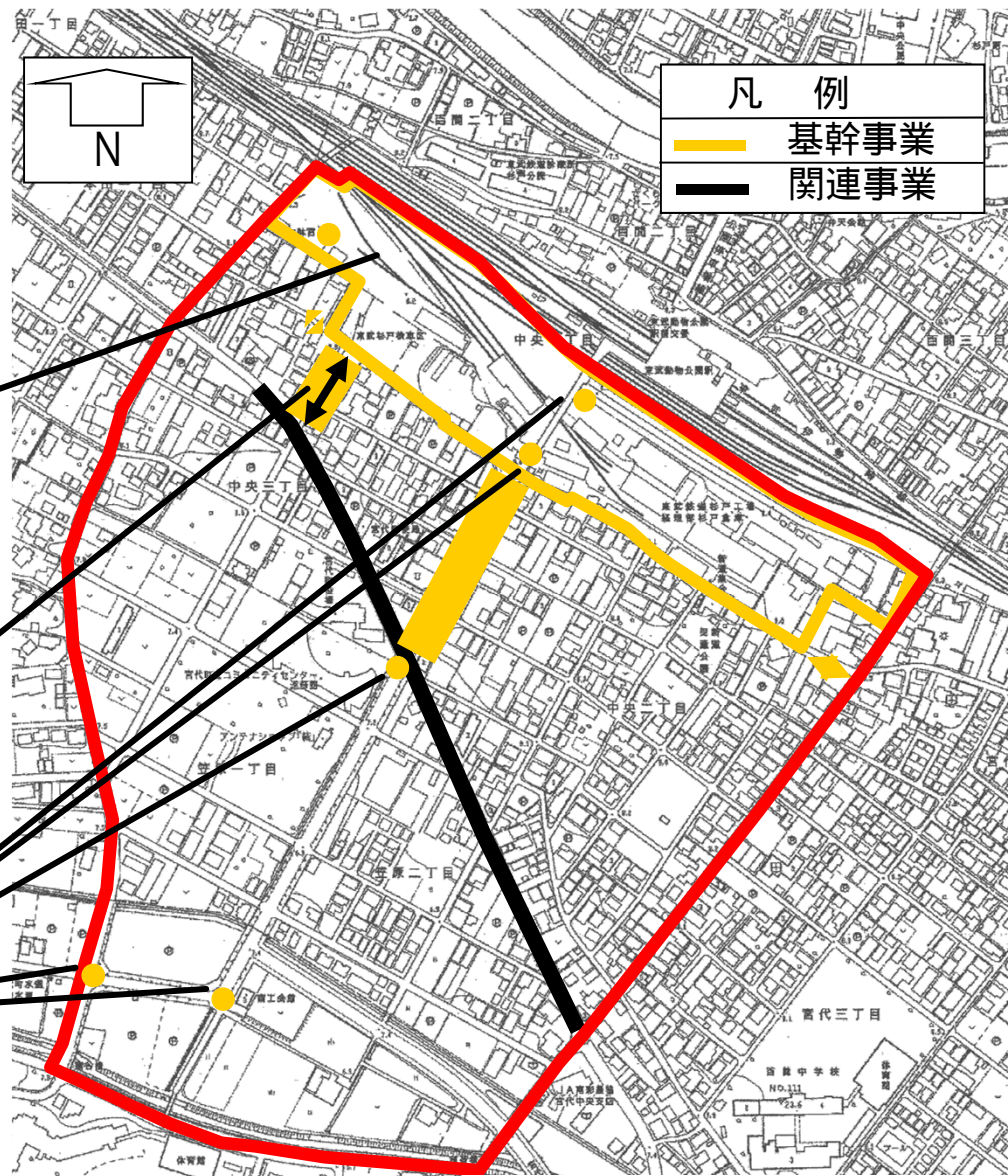
【上位計画】都市再生整備計画：H23.3

【大目標】利便性豊かな新たな交通拠点及び中心市街地の形成

駅西口の駅前広場と新設道路等の整備による結節機能の強化及び交通利便性の向上

車両工場跡地の計画的な土地利用転換による安心・安全・快適な中心市街地の形成

駅西口を拠点とした求心力のある中心市街地の創出



基幹事業

土地区画整理事業(都市再生)

面積:5.0ha

事業主体:都市再生機構

(主要区画道路・公園整備)

基幹事業

街路事業(町道91号線)

延長:約70m

事業主体:宮代町

基幹事業

高質空間形成施設

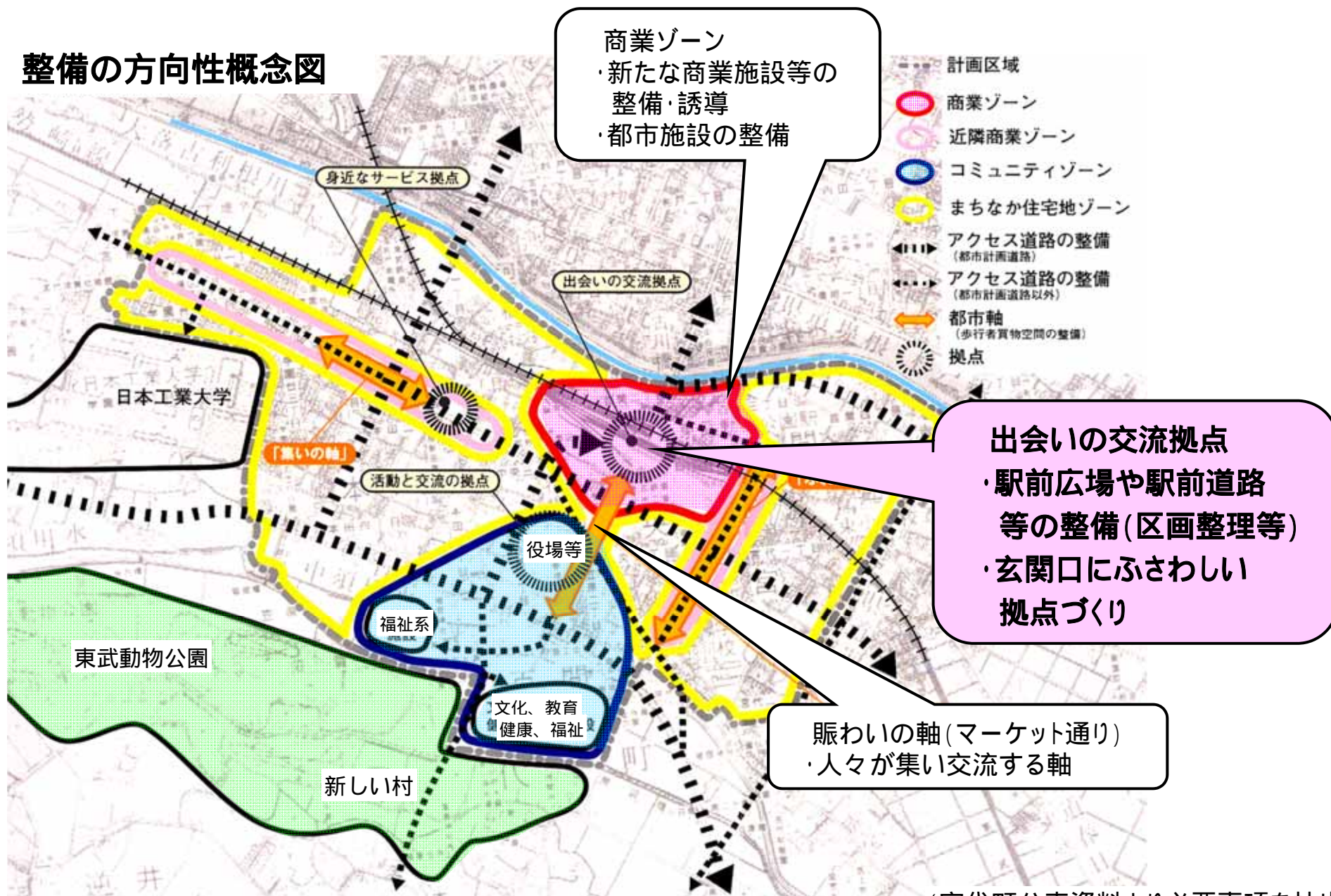
箇所数:5箇所

事業主体:宮代町

(宮代町公表資料より必要事項を抽出)

【上位計画】中心市街地活性化基本計画：H13.3

整備の方向性概念図



(宮代町公表資料より必要事項を抽出)

みやしろの顔づくりプロジェクト:H18~20

地域資源の活用を着眼点とした市民参加による魅力向上の取組みを町が実施

個性的な建築物



市民が町を好きになるような取組み



首都圏の「グリーンフロント」としての「農」のある環境

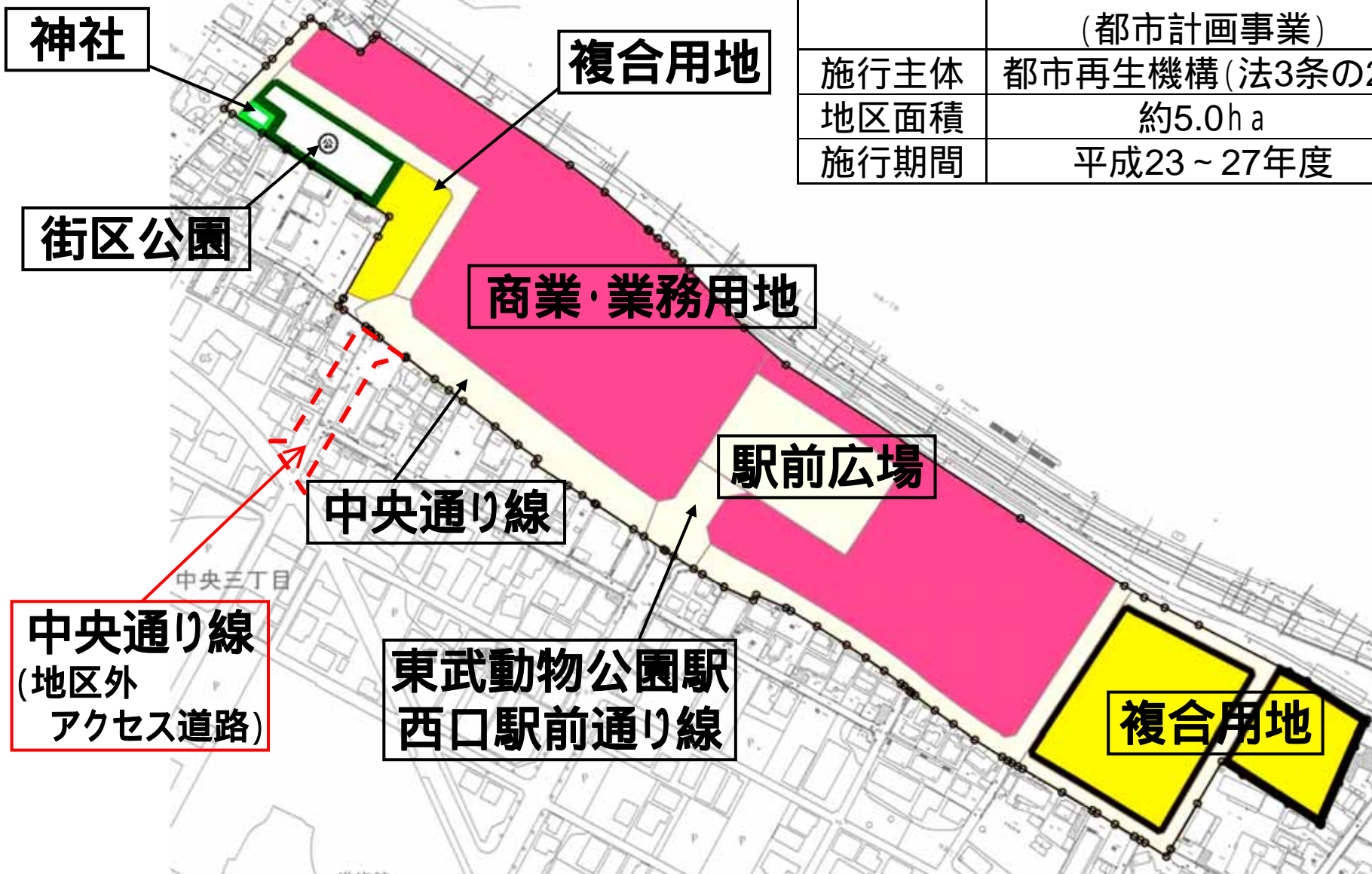


(宮代町公表資料より必要事項を抽出)

土地区画整理事業の概要

平成23年10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 (都市計画事業)
施行主体	都市再生機構(法3条の2)
地区面積	約5.0ha
施行期間	平成23~27年度

土地区画整理事業の概要

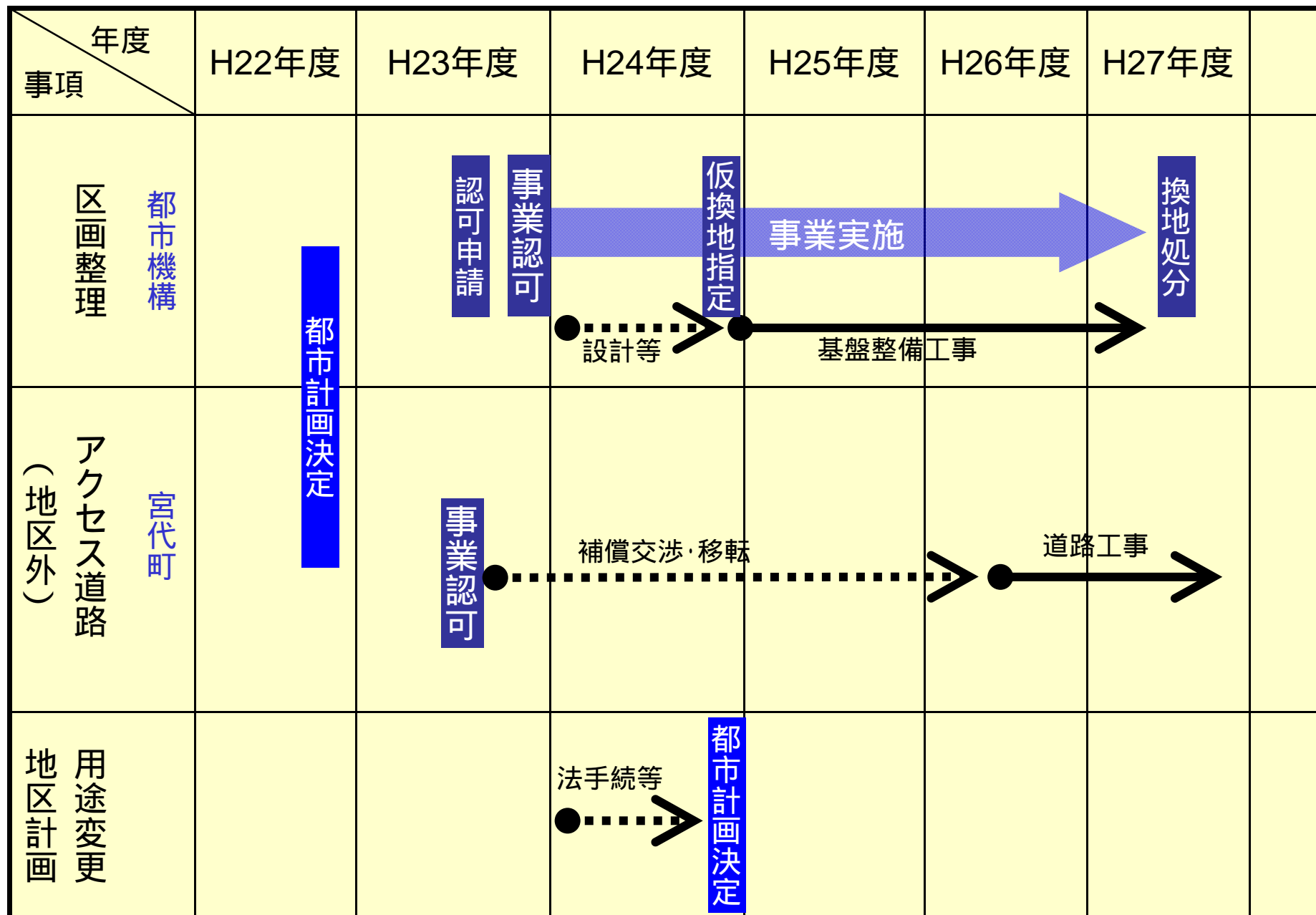
平成23年10月時点のものであり今後変更となる可能性があります

< 施行前後面積内訳 >

施 行 前			施 行 後		
公共用地	道路	0.2ha	公共用地	道路	0.9ha
				駅前広場	0.3ha
				公園	0.2ha
	計	0.2ha		計	1.4ha
宅地	宅地	0.2ha	宅地	宅地	3.6ha
	鉄道用地	4.6ha		(うち保留地)	(0.9ha)
	計	4.8ha		計	3.6ha
	合 計	5.0ha		合 計	5.0ha

予定スケジュール

平成23年10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

国が関与する地域内の区域ではないことから、
『地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完』として検証
地方公共団体のまちづくり支援・補完

地公体からの要請内容	まちづくり観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> 当事業については、町総合計画等において、出会いの交流拠点として位置づけ、交通結節点に必要な駅前広場や都市計画道路等都市基盤の整備、商業・業務・文化・レクリエーション等多様な機能を持つ施設の誘導といった町の玄関口に相応しい都市拠点の早期整備が必要。このため、関係者間の合意形成、事業推進に向けた調整等を行い、確実に事業を遂行する必要があることから、公的機関であり、中心市街地の活性化のため多数の事業経験を有するURの施行が必要 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> 町としては、技術職員が5人しかおらず、既に道路、上下水道の維持管理や組合施行の区画整理等に従事していることから、新規事業まで手が回らない状況であり、また、土地区画整理事業については、事業経験はないため、町が単独で施行するのは非常に困難 	適合
	事業地区の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 宮代町都市計画マスタープラン(H13.3) 東武動物公園駅西口都市再生整備計画(H23.3) 宮代町中心市街地活性化基本計画(H13.3) 第3次宮代町総合計画(H13.3) 	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

地公体との 役割分担	<ul style="list-style-type: none">宮代町は土地区画整理事業に対する補助金(交付金)を導入し、国庫負担分以外を負担宮代町は土地区画整理事業地区につながるアクセス道路整備を実施	適合
政策実現 効果	<p>< 政策目的: 集約拠点の再生 ></p> <p>当地区は上位計画において出会いの交流拠点や中心商業地として位置づけられ、交通結節点に必要な都市基盤の整備、多様な機能を持つ施設誘導等を通じて、駅乗降客や駅前通りの歩行者の増加等により町の玄関口に相応しい都市拠点の形成を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none">駅乗降客数の増加: 600人/日増駅前通りの歩行者交通量の増加: ピーク時320人/時増利便性改善、中心市街地の魅力向上による定住意向の増加	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

<p>民間事業者が 地公体を代替 困難の理由</p>	<p><八: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">• 中心市街地の玄関口にふさわしい拠点づくりのために、重要な公共施設である駅前広場、都市計画道路を、町施行の地区外アクセス道路と並行して土地区画整理事業で整備する必要があることから、機構が有する施行権能に基づき都市計画事業を行うことが合理的	<p>適合</p>
<p>民間事業者の 参画機会</p>	<ul style="list-style-type: none">• 保留地は権利者である東武鉄道(株)へ譲渡する予定。東武鉄道(株)は保留地及び換地を利活用してテナント等を誘致する予定。	<p>適合</p>

事業実施基準への適合

平成23年10月時点のものであり今後変更となる可能性があります

地方公共団体のまちづくり支援・補完

(単位：百万円)

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	
	キャッシュフロー(利払い前)								
		H22	H23	H24	H25	H26	H27		計
	収入	公表対象外							
支出									
		▲	▲		▲				
		事業認可	仮換地指定			換地処分			
	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
------	----