



平成 29 年度第 2 回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 29 年 10 月 5 日に平成 29 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。

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 経営企画部 投資管理課

(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 課

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

開催概要等

1 平成 29 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 29 年 10 月 5 日（木） 15:00～18:00
- 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

- ・岩沙 弘道 （三井不動産株式会社代表取締役会長）
 - ・岡 絵理子 （関西大学環境都市工学部教授）
 - ・金安 岩男 （慶應義塾大学名誉教授）
 - ・河島 均 （元東京都技監）
 - ・岸井 隆幸 （委員長代理）（日本大学理工学部教授）
 - ・清野 由美 （ジャーナリスト）
 - ・黒川 洸 （委員長）（東京工業大学名誉教授）
 - ・奈良 道博 （弁護士）
 - ・深尾 精一 （首都大学東京名誉教授）
- （五十音順・敬称略。所属・役職は開催当時のもの。）

(3) 議事

① 審議内容（事業評価）の説明

平成 29 年度事業再評価実施対象事業 2 件について、事業目的、事業の実施環境の概要、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。

② 審議（事業評価）

【別紙 1】のとおり意見があった。

③ 審議内容（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明

都市再生事業実施基準の適合検証対象事業 8 件に関して、事業の実施概要及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

④ 審議（都市再生事業実施基準の適合検証）

検証結果に係る評価があった。

2 再評価実施対象事業の対応方針について

【別紙 2】のとおり。（平成 29 年 10 月 20 日 都市機構にて決定）

3 都市再生事業の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

- (1) 今回の委員会において審議した都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価については以下の通り。

①今般、詳細を公開する事業

地区名	所在地	検証結果等	ページ
東池袋四・五丁目地区 (木密エリア不燃化促進事業)	東京都 豊島区	【別紙3】のとおり。 (再検証)	6～9 26～31
荒川二・四・七丁目地区 (木密エリア不燃化促進事業)	東京都 荒川区	【別紙3】のとおり。 (再検証)	10～13 26～31
弥生町三丁目周辺地区 (木密エリア不燃化促進事業)	東京都 中野区	【別紙3】のとおり。 (再検証)	14～17 26～31
京島周辺地区 (木密エリア不燃化促進事業)	東京都 墨田区	【別紙3】のとおり。 (再検証)	18～21 26～31
豊町・二葉・西大井地区 (木密エリア不燃化促進事業)	東京都 品川区	【別紙3】のとおり。 (再検証)	22～25 26～31
北砂三・四・五丁目地区 (木密エリア不燃化促進事業)	東京都 江東区	【別紙3】のとおり。	32～43
池袋本町・上池袋地区 (木密エリア不燃化促進事業)	東京都 豊島区	【別紙3】のとおり。	44～56

②今般、概要を公開し、事業着手後に詳細を公開する事業

南池袋二丁目C地区	東京都 豊島区	【別紙4】のとおり。	57
-----------	------------	------------	----

(2) これまでの委員会において審議した都市再生事業のうち、事業に着手したことにより今般新たに公開する都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価は以下のとおり。

地区名	所在地	審議年月及び検証結果等	ページ
大和川左岸(三宝)地区	大阪府 堺市	審議年月：平成28年12月 【別紙5】のとおり。	58～73
東池袋四・五丁目 (従前居住者用賃貸住宅)地区	東京都 豊島区	審議年月：平成29年6月 【別紙5】のとおり。	74～85

4 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成29年10月末を目途に都市機構宮城・福島震災復興支援本部、岩手震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

事業再評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

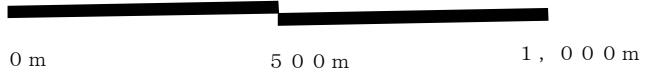
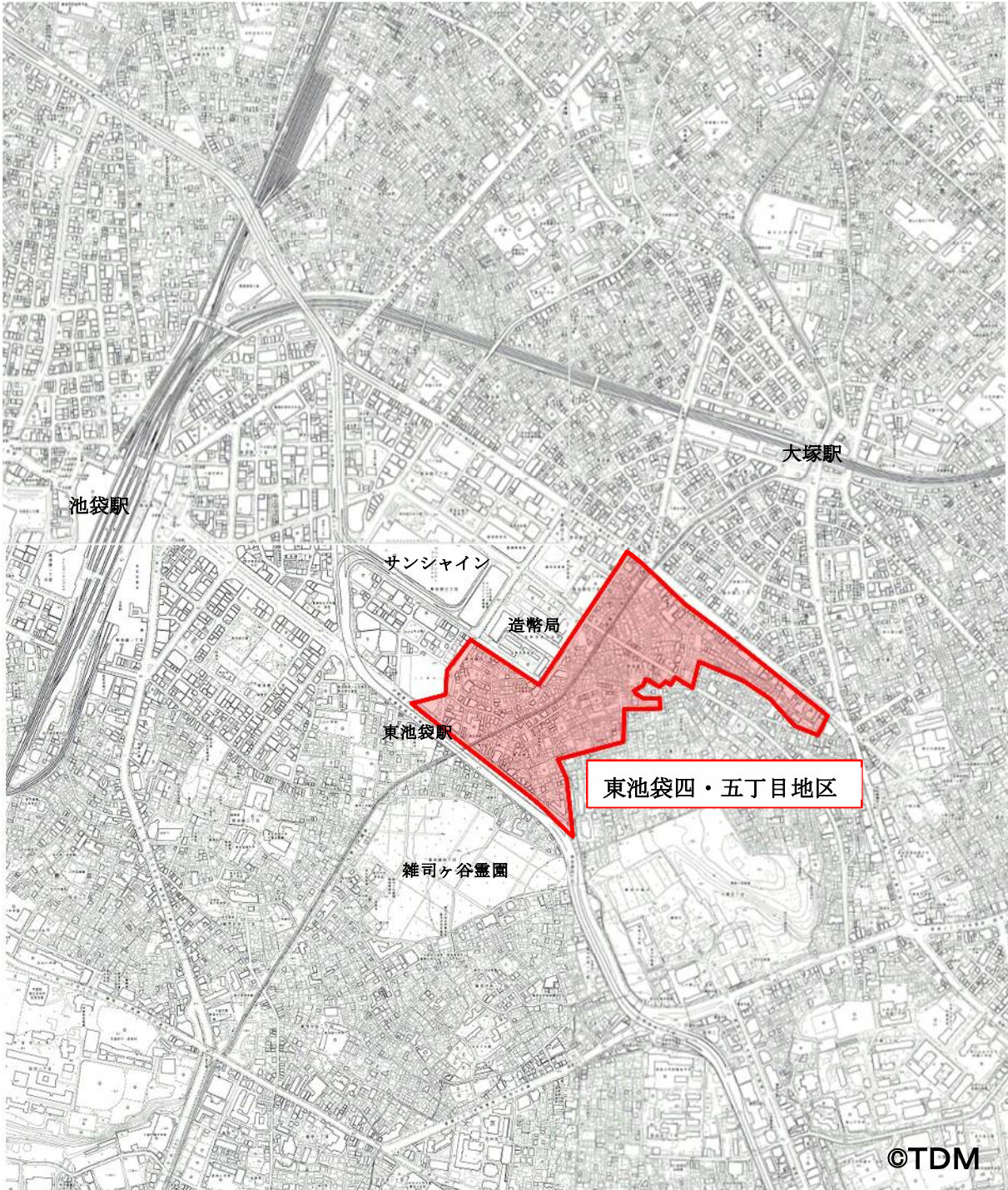
地区名	所在地	対応方針案		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容		
四谷駅前地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 新宿区	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設建築物工事に着手し、概ね予定通り事業が進捗しており、国公有地と周辺市街地の一体整備による土地の高度利用・都市基盤の整備や多様な都市機能の集積等が見込まれる。 		・対応方針案のとおり。
大手町地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 千代田区	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の当初区域については、公共施設整備等は概ね完了。常盤橋街区についても、再開発事業の進捗に合わせ着実に基盤整備等を行っていく予定。 ・土地区画整理事業により誘発された再開発事業については、第1次～第3次が竣工するとともに、第4次(常盤橋街区)についても着工済みであり、国際競争力強化のための拠点整備が着実に図られている。 		<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり。 ・エリアマネジメント活動を活性化させるような働き掛けを行うこと。

事業再評価実施対象事業の対応方針

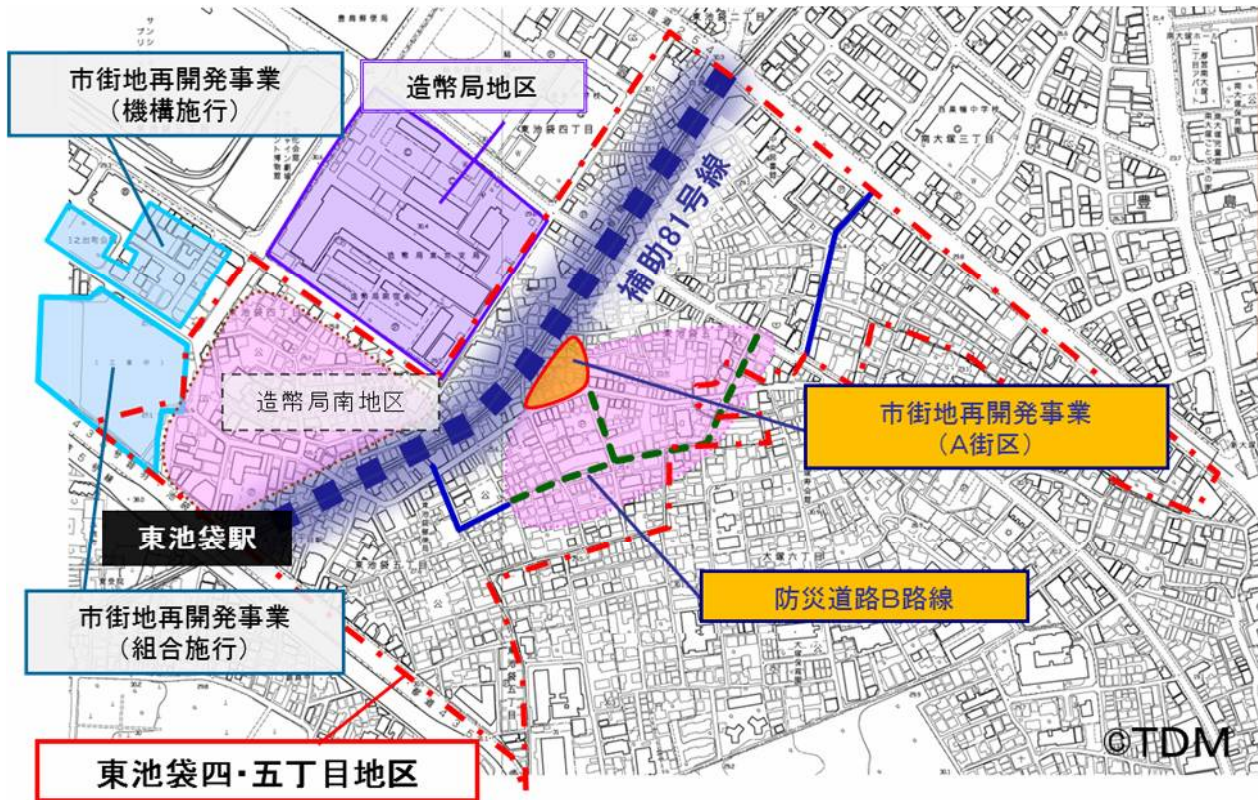
地区名	事業手法等	対応方針
四谷駅前地区	市街地再開発事業	事業継続
大手町地区	土地区画整理事業	事業継続

地 区 名		東池袋四・五丁目地区			
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>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>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>・東池袋四・五丁目地区住宅市街地総合整備事業(昭和 58 年) ・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(平成 25 年 4 月)</p>	適合
		地公体との役割分担	<p>区は以下を実施</p> <p>・木密地域不燃化 10 年プロジェクトのコア事業等(主要生活道路の拡幅整備等)の実施</p> <p>・老朽建物所有者の建物除却費を全額補助</p>	適合	
		政策実現効果	<p>・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。</p> <p>・道路・公園等の公共施設整備の促進・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</p> <p>・不燃領域率:約2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> <p>・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> <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> <p>・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		
	民間事業者の参画機会	<p>・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用。</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及び事業収支は適正に確保されている。</p>	適合		
	確認結果	<p>適合・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	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。
------------------------	-----------------------------



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29 都市基交著第 45 号」



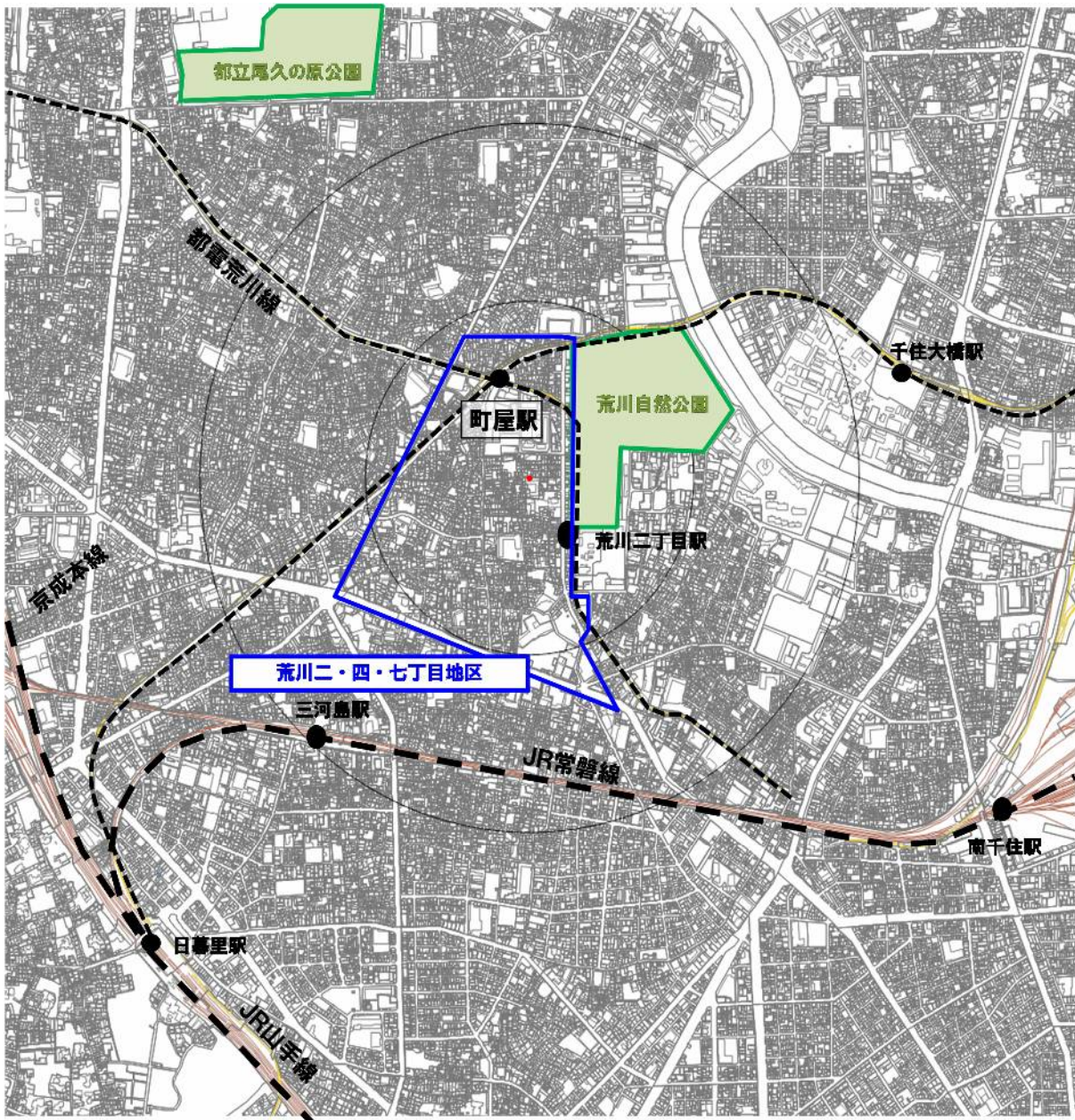
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)29 都市基交著第 45 号」

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	荒川二・四・七丁目地区(木密エリア不燃化促進事業)		
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完		
	地 区 面 積	東京都荒川区荒川一丁目 1,6,32 番、荒川二・四・七丁目全域、町屋一丁目 1,2,19~21 番		
	検 証 年 度	48.5ha		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	平成 25 年度 (再度検証 平成 29 年度)		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】	京成本線、東京メトロ「町屋」駅(地区内) 都電荒川線「荒川二丁目」駅(地区内)	
		【不燃領域率】	商業地域(80/400・500・600) 準工業地域(80/300)	
		【土地利用状況】	58.4% 木造住宅密集市街地	
	事 業 の 緯 経	平成 17 年 12 月	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)着手	
		平成 19 年 5 月	区と「荒川二・四・七丁目のまちづくりに関する協定」締結	
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		
平成 25 年 4 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制度先行実施地区に指定		
平成 25 年 6 月	木密エリア不燃化促進事業開始			
そ の 他	-			
計 画 諸 元	【事業手法】	密集市街地整備		
	【計画概要】	<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>		
		事 項	現行計画	
		取得面積	約 4,600 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		荒川二・四・七丁目地区			
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>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>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、機構との相互協力なしには対応が困難。</p> <p>・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) ・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(平成 25 年 4 月)</p>	適合
		地公体との役割分担	<p>区は以下を実施</p> <p>・木密地域不燃化 10 年プロジェクトのコア事業等(主要生活道路の拡幅整備等)の実施</p> <p>・老朽建物所有者の建物除却費を全額補助</p>	適合	
		政策実現効果	<p>・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。</p> <p>・道路・公園等の公共施設整備の促進</p> <p>・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</p> <p>・不燃領域率:約1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> <p>・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> <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> <p>・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	
		民間事業者の参画機会	<p>・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用</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及び事業収支は適正に確保されている。</p>	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。
------------------------	-----------------------------



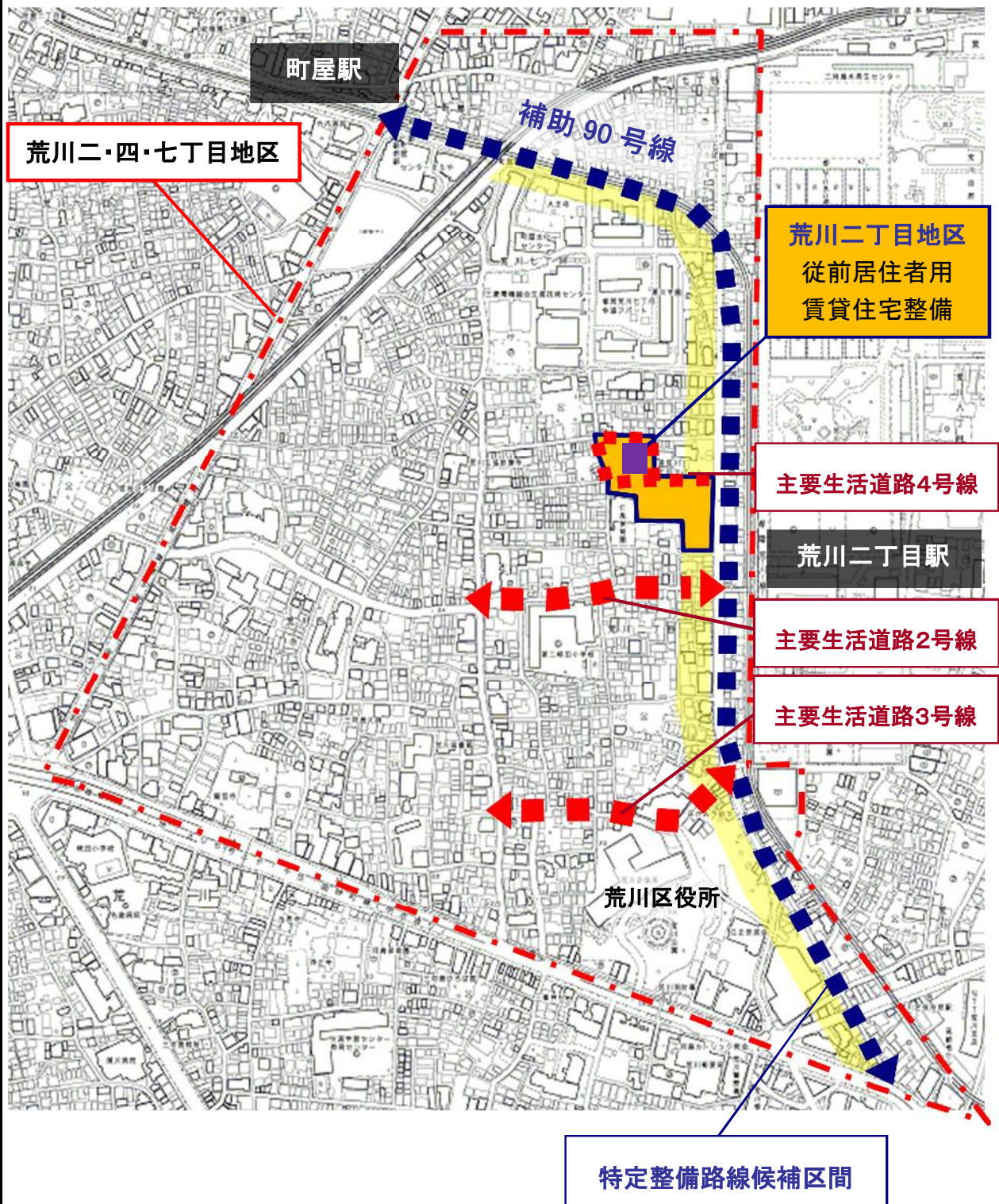
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29都市基交著第156号

凡例

 住市総(密集型)施行中地区



0m 500m



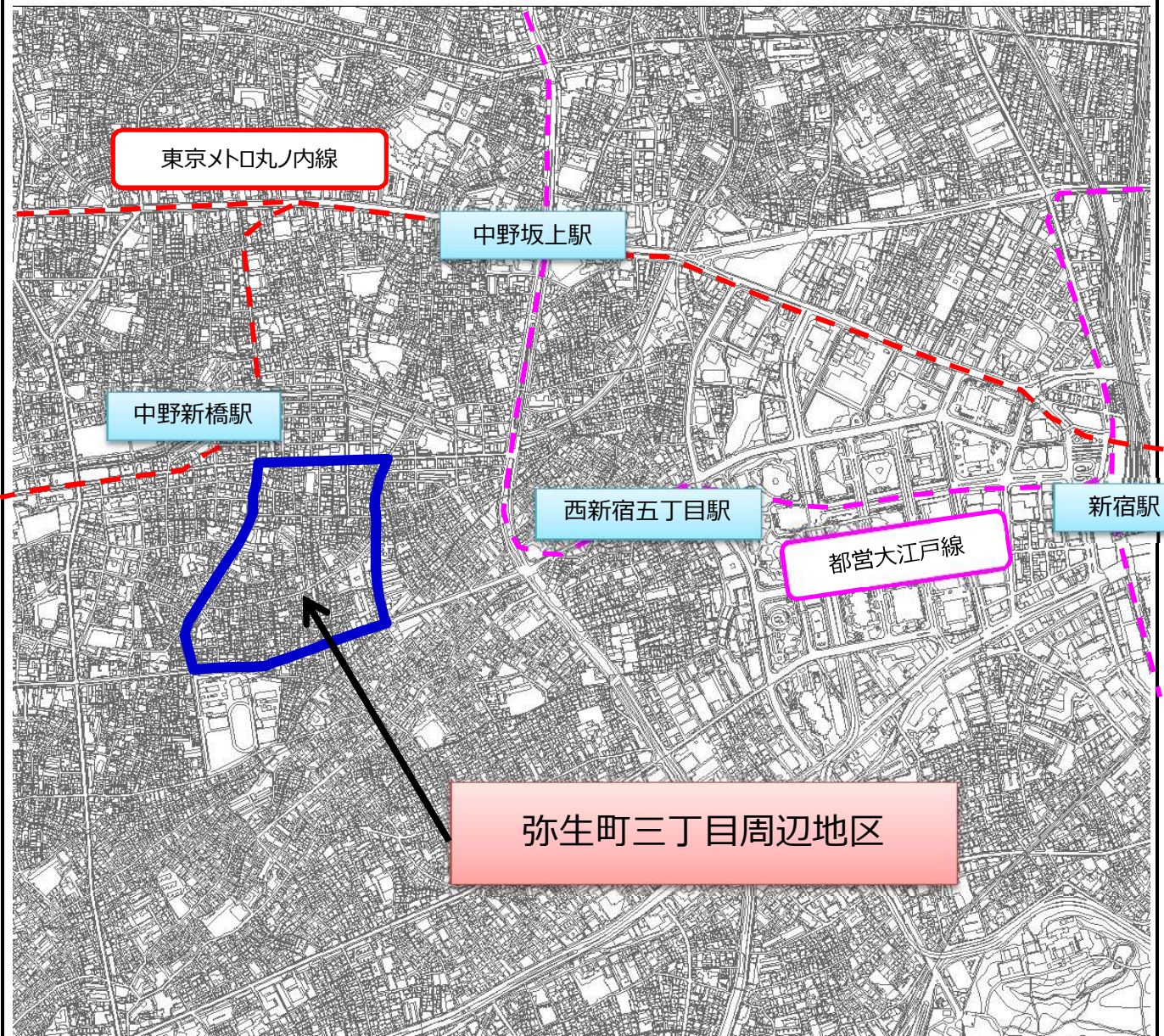
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29都市基交著第156号

都市再生事業実施基準適合検証調書

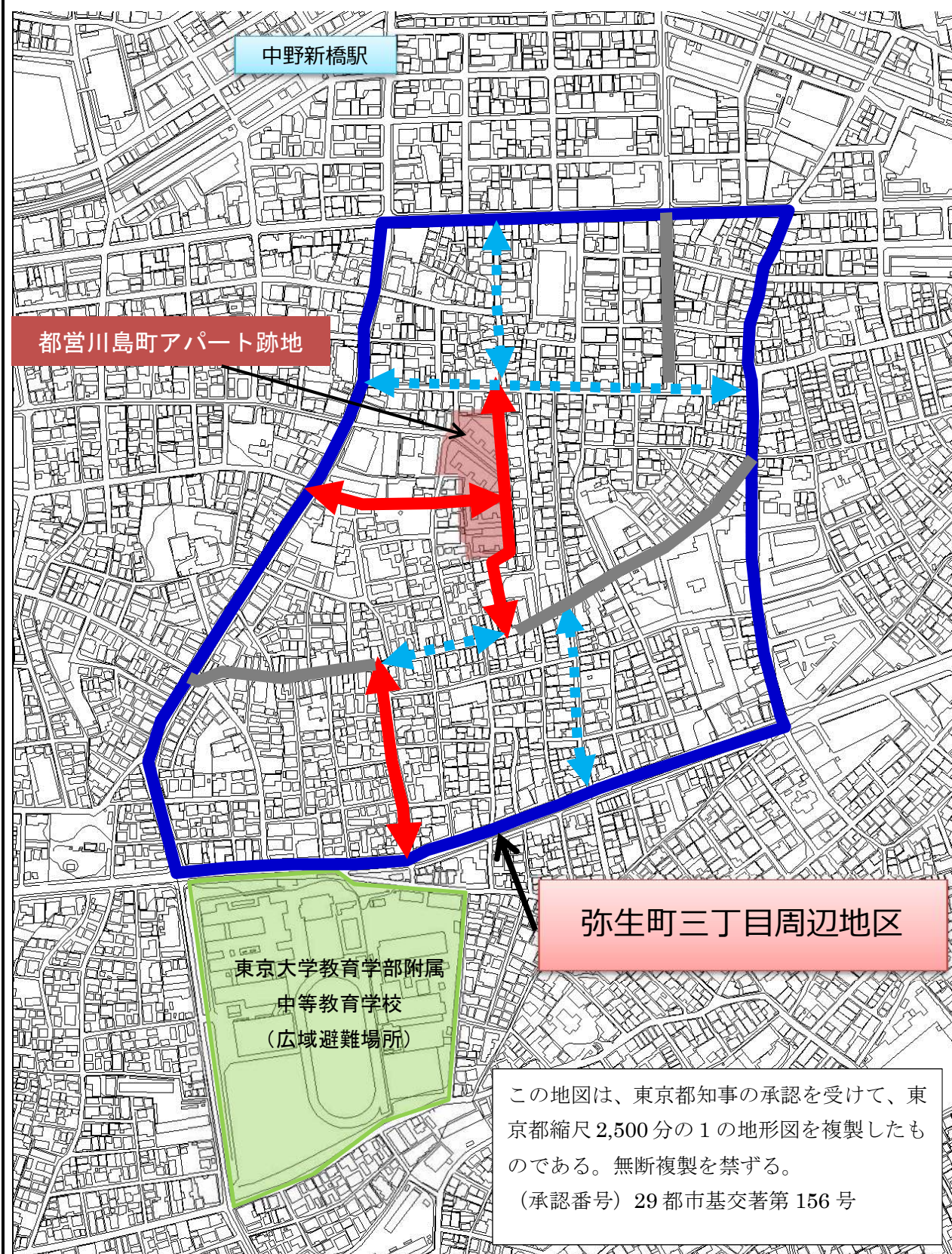
地 区 名	目 的	弥生町三丁目周辺地区(木密エリア不燃化促進事業)							
	所 在	東京都中野区弥生町一丁目 38～54 番、弥生町二丁目 1～4 および 15～19 番、弥生町三丁目全域							
	地 区 面 積	約 21.3ha							
	検 証 年 度	平成 25 年度 (再度検証 平成 29 年度)							
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	東京メトロ丸ノ内線方南町支線「中野新橋」駅 徒歩 5 分							
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種中高層住居専用地域(200/60)、第一種住居地域(200/60)、近隣商業地域(300・400/80) 【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 平成 26 年 2 月 木密エリア不燃化促進事業開始							
	そ の 他	—							
	計 画 諸 元	<p>【事業手法】 密集市街地整備</p> <p>【計画概要】 ・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"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得面積</td> <td>約 3,200 m²</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 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	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	・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	区は以下を実施 ・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	・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。 ・道路・公園等の公共施設整備の促進・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	<イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・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 <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> ・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	・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	・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○)			

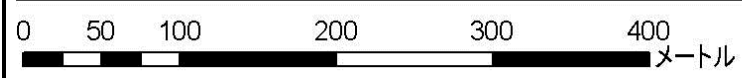
上記検証結果に対する事業評価 監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
----------------------------	-----------------------------



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 29 都市基交著第 156 号



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29都市基交著第156号

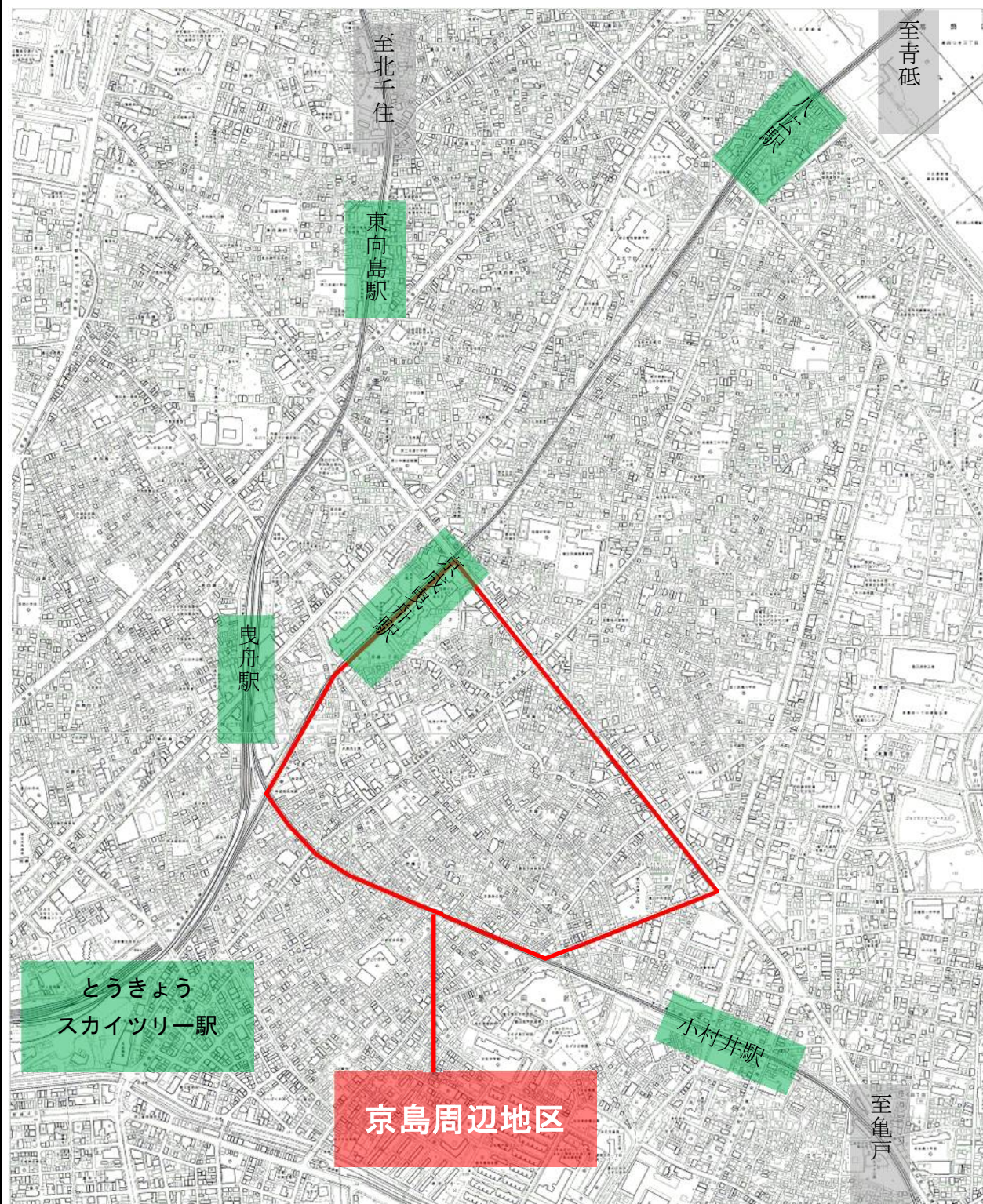


都市再生事業実施基準適合検証調書

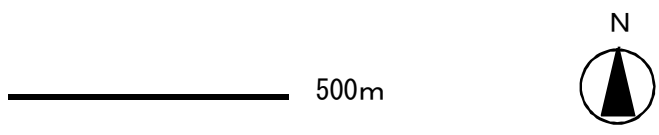
地 区 名	京島周辺地区(木密エリア不燃化促進事業)									
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完								
	所 在	墨田区京島一丁目 6~37、44~53 番、二・三丁目全域								
	地 区 面 積	約 40ha								
検 証 年 度	平成 25 年度 (再度検証 平成 29 年度)									
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	京成押上線「京成曳舟」駅 徒歩 1 分								
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 近隣商業地域(300/80)、商業地域(400/80)、準工業地域(200・300/80、200・300/60) 【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 緯 経	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 平成 26 年 2 月 木密エリア不燃化促進事業開始								
	そ の 他	—								
	計 画 諸 元	【事業手法】 密集市街地整備 【計画概要】 ・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。								
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 5,000 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 5,000 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
事 項	現 行 計 画									
取得面積	約 5,000 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									

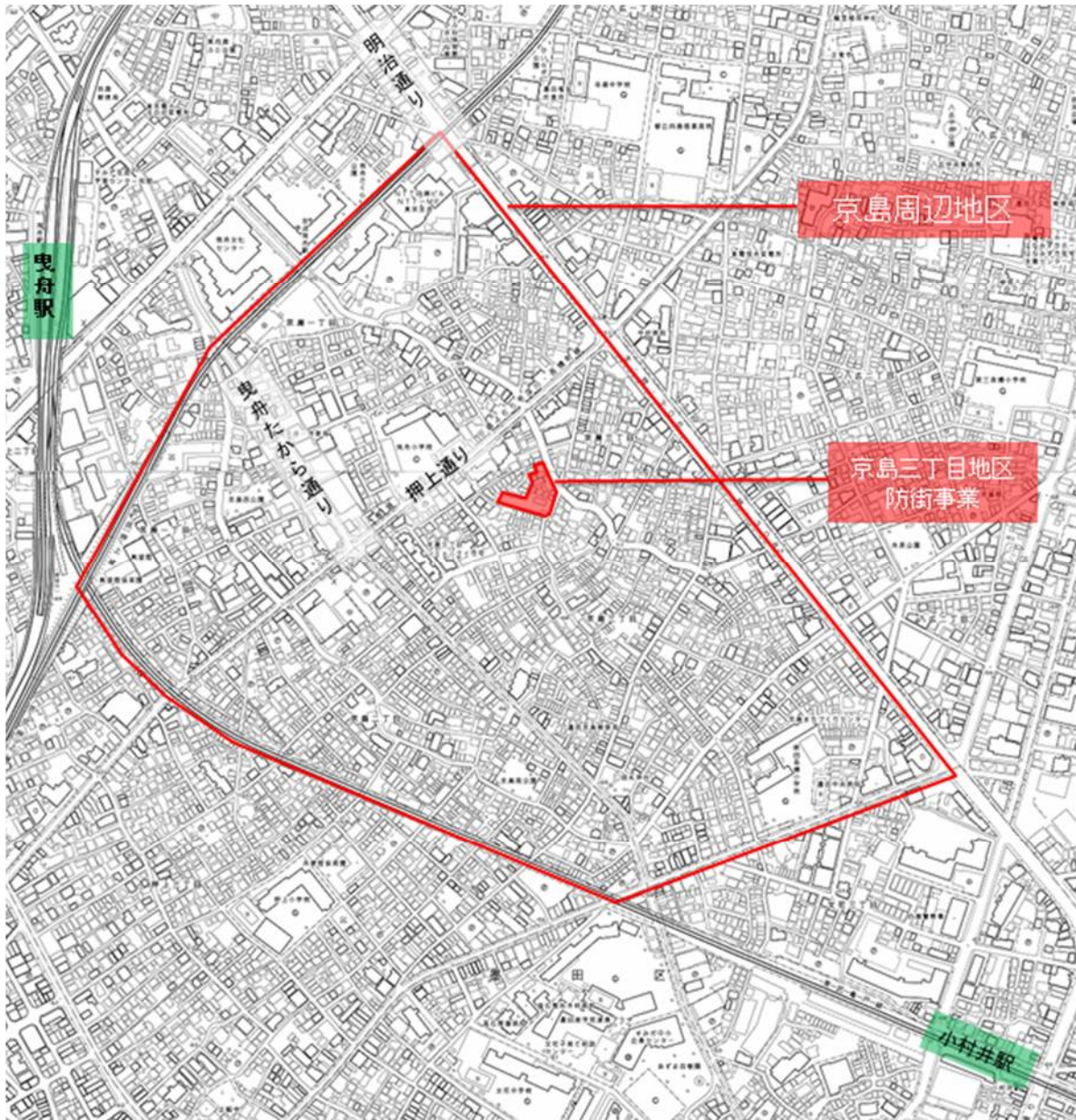
地 区 名		京島周辺地区			
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	<p>まちづくり観点から機構実施が必要</p> <p>地公体自ら実施が困難・不適切</p> <p>事業地区の位置づけ又は議会承認</p>	<p>平成 32 年度までに不燃領域率を 70%とする整備目標の達成に向けて、木密地域不燃化 10 年プロジェクトのコア事業、コア事業以外の事業を重点的・集中的に取り組むこととしており、UR による老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進に関する土地取得も含めた支援が必要。</p> <p>従来からの住宅市街地総合整備事業による防災性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>・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)</p>	適合
		地公体との役割分担	<p>区は以下を実施</p> <p>・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</p>	適合	
		政策実現効果	<p>・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。</p> <p>・道路・公園等の公共施設整備の促進</p> <p>・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</p> <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> <p>・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> <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> <p>・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		
	民間事業者の参画機会	<p>・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用。</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	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。
------------------------	-----------------------------



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29都市基交著第156号





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29都市基交著第156号

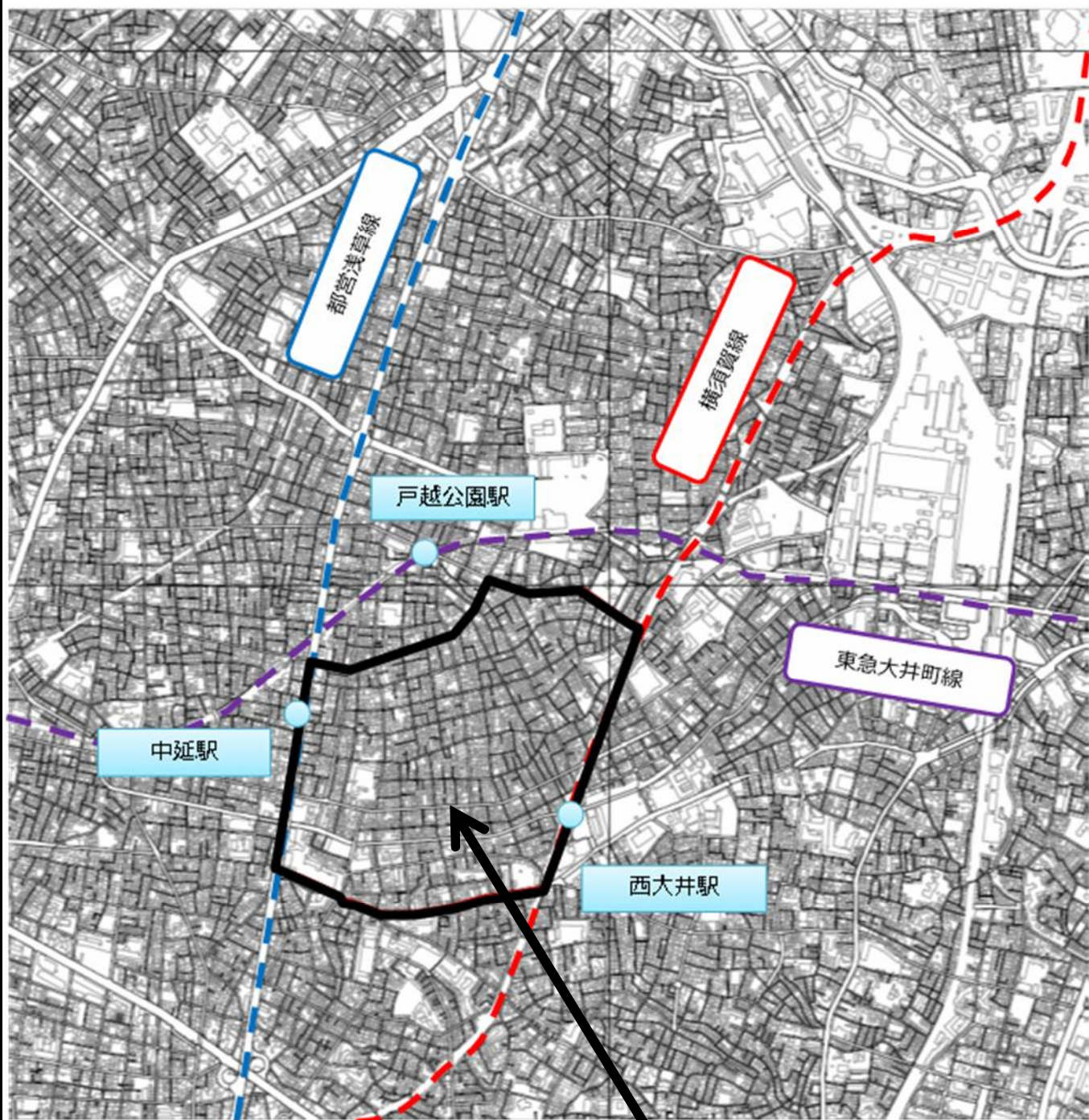


都市再生事業実施基準適合検証調書

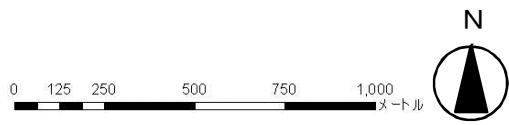
地 区 名	豊町・二葉・西大井地区(木密エリア不燃化促進事業)								
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完							
	所 在	東京都品川区豊町4～6丁目、二葉3・4丁目、西大井6丁目							
	地 区 面 積	63.6ha							
検 証 年 度	平成 27 年度 (再度検証 平成 29 年度)								
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR横須賀線「西大井」駅、都営浅草線「中延」駅、大井町線「戸越公園」駅							
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種住居地域(60%/200%)、近隣商業地域(80%/300%)、準工業地域(60%/200%)、商業地域(80%/400%) 【不燃領域率】 44.3%(平成 25 年3月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地							
	事 業 の 緯 度	平成 15 年 6 月 品川区と「二葉3・4丁目地域周辺地区のまちづくりに関する協定書」締結 平成 18 年 4 月 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(二葉3・4丁目、西大井6丁目地区) 平成 19 年 4 月 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(豊町4・5・6丁目地区) 平成 25 年 12 月 東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区に指定 平成 27 年 12 月 木密エリア不燃化促進事業開始							
	そ の 他	—							
	計 画 諸 元	<p>【事業手法】 密集市街地整備</p> <p>【計画概要】 ・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、機構の土地取得や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、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び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"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得面積</td> <td>約 6,000 m²</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 27 年度～平成 32 年度</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画	取得面積	約 6,000 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 6,000 m ²								
用途	個別建替え用地等								
事業期間	平成 27 年度～平成 32 年度								

地 区 名		豊町・二葉・西大井地区		
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)に指定されており、公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え促進等を通じた、地区内の防災性向上や住環境改善に係る取組みを推進するためには、機構による不燃化促進に資する土地取得も含めた支援が必要</p>	適合
		地公体自らが実施が困難・不適切	<p>不燃化特区の整備目標の達成に向け、公共施設用地の確保、老朽木造建築物の集中する区域の整備改善、無接道地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、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"> ・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型) (二葉・西大井:平成 18 年度、豊町:平成 19 年度) ・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 12 月) 	適合
	地公体との役割分担	<p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園等の公共施設整備 ・補助 29 号線沿道における建替え助成(都市防災不燃化促進事業) ・コア事業(周辺整備)への区有地の提供 ・老朽建物除却費助成、専門家派遣 	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 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 ・不燃領域率:約 1.0 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"> ・不燃化促進のための土地取得や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活用方法について、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○)		

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。
------------------------	-----------------------------

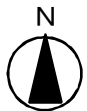
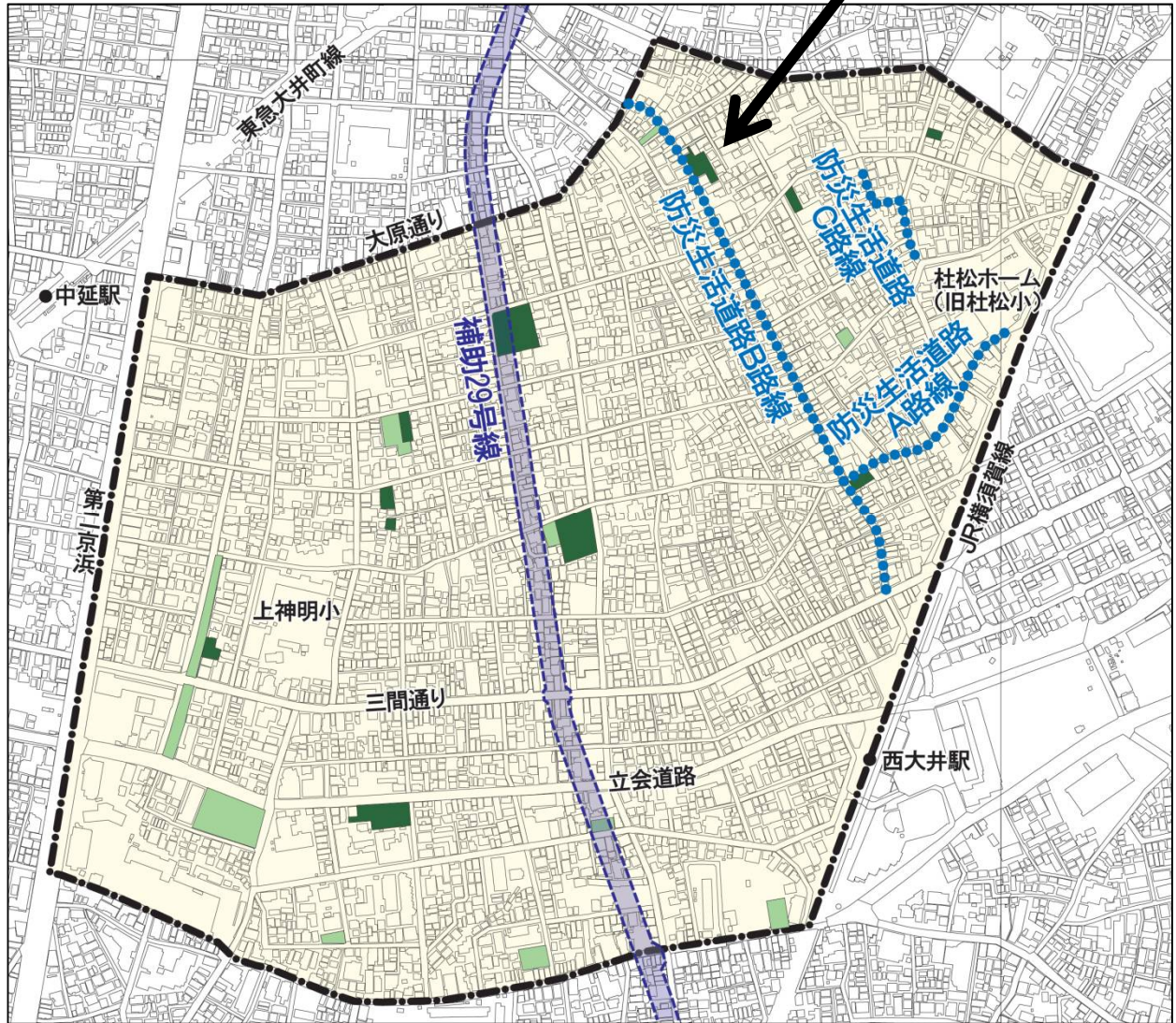


豊町・二葉・西大井地区



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交著第156号

豊町・二葉・西大井地区



凡 例	
	地区境界
	防災生活道路
	補助29号線
	公園(密集事業開始時点)
	公園(密集事業により整備) ※予定のものを含む

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交著第156号

平成29年度 第2回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 再度検証結果

木密エリア不燃化促進事業の見直し

実施中地区

東池袋四・五丁目地区

荒川二・四・七丁目地区

弥生町三丁目周辺地区

京島周辺地区

豊町・二葉・西大井地区

平成29年10月5日

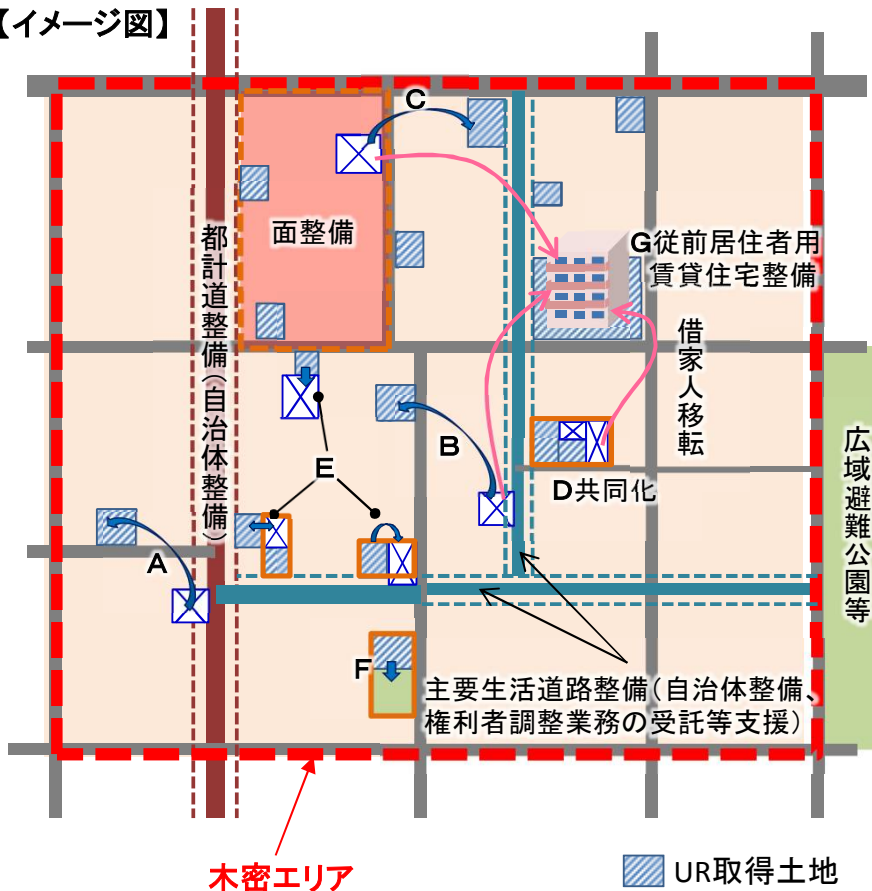
独立行政法人都市再生機構

木密エリア不燃化促進事業の概要

多様な手法で重層的に展開することにより、早期に密集市街地の改善を図る。

- 密集市街地改善のため、機動的に土地を取得。
- 取得した土地の交換分合、代替地活用等により密集市街地の改善を促進。

【イメージ図】



【取組例】

A 自治体実施する都市計画道路整備に係る生活再建のための代替地として活用

B 主要生活道路整備（UR権利者調整等受託）に係る生活再建のための代替地として活用

C 面整備（防災街区整備事業、共同化等）にあたっての転出者用の代替地として活用

D 面整備（防災街区整備事業、共同化等）の種地として活用

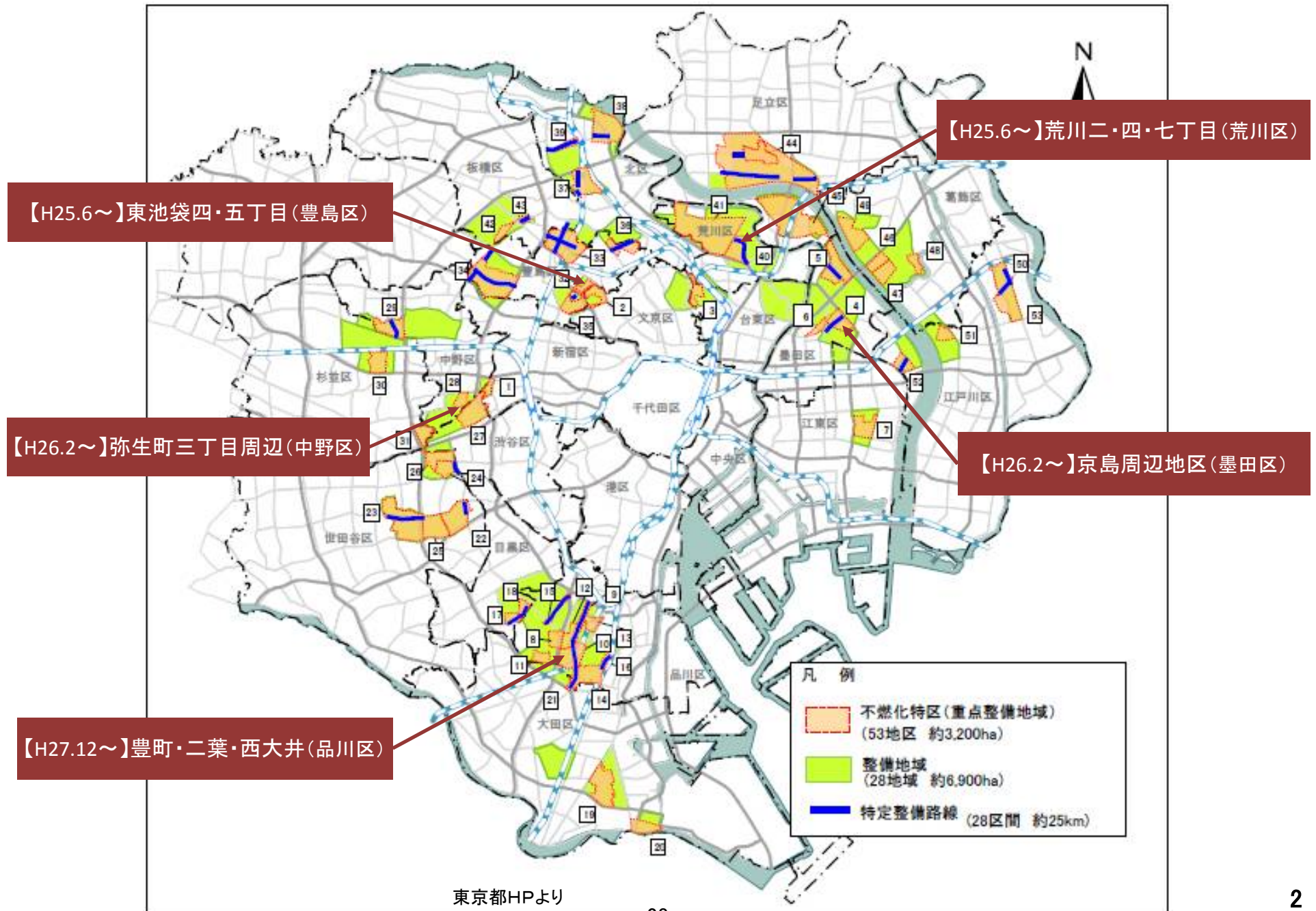
E 土地の交換分合等による敷地整除、未接道敷地の解消

F 公共施設整備（公園等整備）のために活用

G 従前居住者用賃貸住宅を整備し、借家人の生活再建のために活用

これまで「不燃領域率」の向上という視点で効果を捉えていたが、地区に応じた改善効果を捉えて取組みを推進。

木密エリア不燃化促進事業の取組み状況及び新規地区



木密エリア不燃化促進事業 見直しの考え方

【前提】URの密集市街地整備の支援

地区内で緊急度が高く整備効果が大い事業を先導的事業として実施（又は自治体を実施する先導的事業を支援）し、短期間で集中的に成果を出し、地区全体整備へ連鎖・波及する取組へと繋げていくこと。



木密エリア不燃化促進事業は、この先導的事業を促進させる手法として有効
(当事業自体で、老朽建築物の除却や不燃化建替えにより不燃領域率向上にも寄与)



【課題】 本事業でのURの土地取得は、
不燃領域率の改善値をメルクマールとした、「取得上限額」の範囲内にとどめている



現在設定している「取得上限額」を「保有上限額」へ見直し、土地取得・活用を推進することで、

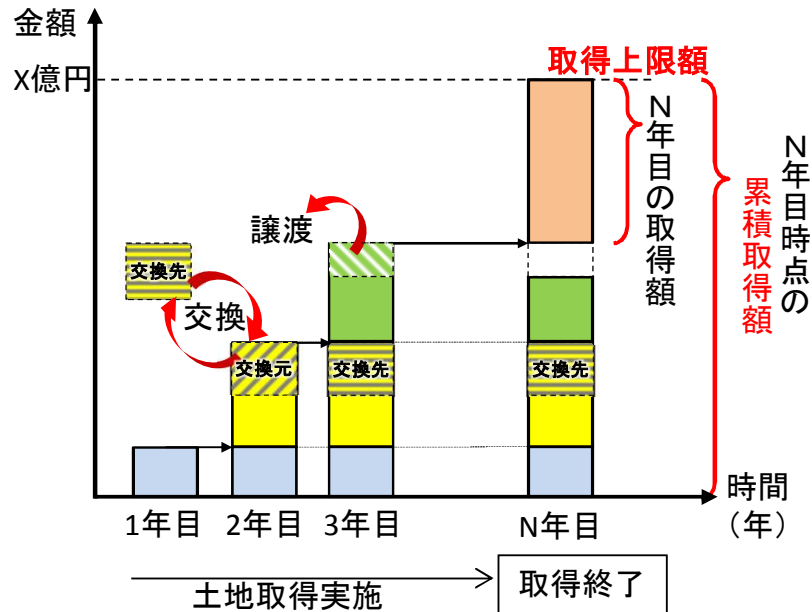
- ・公共団体による公共施設整備の促進を図る
- ・不燃領域率70%達成への更なる寄与

木密エリア不燃化促進事業 見直しの内容

これまでURの担う不燃領域率改善値を目標とした「取得上限額（累積取得額）」を設定していたが、これを「保有上限額（保有する土地取得額の上限）」（※）に見直し、今後も継続的に土地取得による公共団体支援を可能とする。

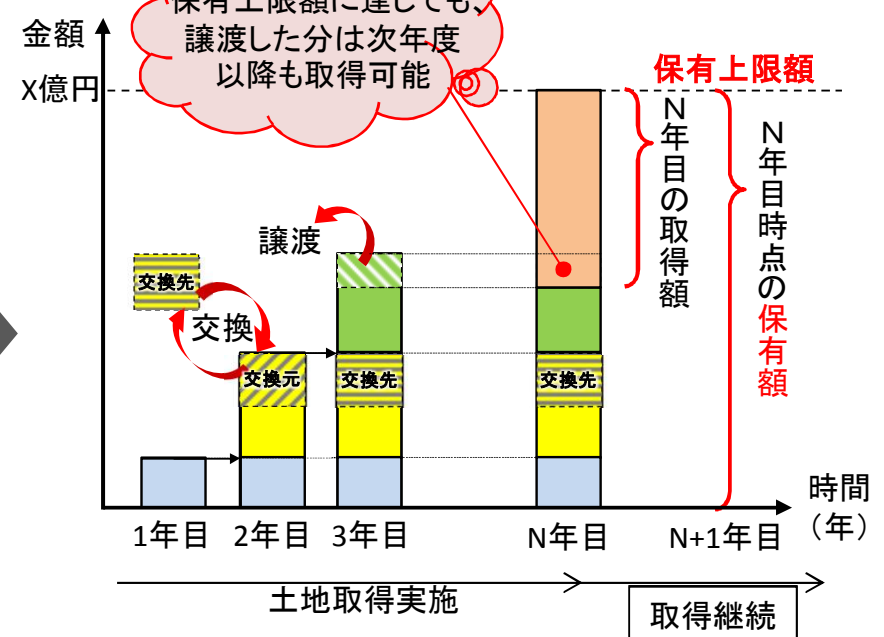
（※）国からの密集型出資金の充当方法と同様の措置（譲渡した土地に充当していた出資金は他の土地取得に再充当可）

【現行】



取得地を譲渡し（保有額が減少しても）、取得上限額に達してしまった場合は、その後の土地取得は不可
 （なお、土地交換(CF上取得額支出が発生しない)は取得上限額内で対応可）

【変更】



公共団体が積極的に密集市街地整備に取り組む間は、保有上限額内で土地取得を継続
 （土地交換だけではなく、土地の入替え(譲渡先と取得先が異なる場合)にも、保有上限額内で対応可）

都市再生実施基準の再検証について

これまで、**不燃領域率の改善目標から取得上限額を定めて土地取得・活用を進めてきたが、**今回、**不燃領域率改善だけでなく、地区に応じた整備を促進させるために当事業による土地取得・活用を推進するという役割の見直しに伴い再度検証を実施。**

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 ・<u>道路・公園等の公共施設整備の促進</u> ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 ・不燃領域率：○ポイント改善 	適合	URの役割を見直し、「不燃領域率の改善」に「公共施設等の整備促進」を加えたことに伴い、政策実現効果を追加。
--------	---	----	---

確認結果	適合
------	----

赤字下線部が再度検証に伴う追記内容

都市再生事業実施基準適合検証調書

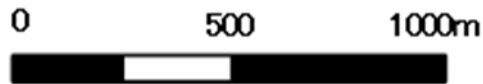
地 区 名	目 的	北砂三・四・五丁目地区(木密エリア不燃化促進事業)								
	所 在	地方公共団体が行うまちづくりに対する支援および補完								
	地 区 面 積	東京都江東区北砂三丁目の一部、四丁目、五丁目の一部								
	検 証 年 度	48.6ha								
地 区 の 概 要	位 置 条 件	平成 29 年度								
	従 前 の 状 況	都営新宿線「西大島」駅、「大島」駅								
	事 業 の 緯 度	【用途地域等】 第一種住居地域(60%/300%)、近隣商業地域(80%/300%)、準工業地域(60%/300%)、商業(80%/400%) 【不燃領域率】 53.3%(平成 26 年 3 月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地								
	そ の 他	平成 26 年 4 月 東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区に指定 平成 26 年 4 月 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(北砂三・四・五丁目地区) 平成 28 年 1 月 江東区と「北砂三・四・五丁目地区のまちづくりの推進に関する基本協定」締結 平成 29 年 3 月 江東区が従前居住者用賃貸住宅建設を要請								
計 画 諸 元	【事業手法】	密集市街地整備								
	【計画概要】	・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、機構の土地取得や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、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び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。								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現 行 計 画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得面積</td> <td>約 4,700 m²</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 29 年度～平成 32 年度</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現 行 計 画	取得面積	約 4,700 m ²	用途	個別建替え用地等	事業期間	平成 29 年度～平成 32 年度
事 項	現 行 計 画									
取得面積	約 4,700 m ²									
用途	個別建替え用地等									
事業期間	平成 29 年度～平成 32 年度									

地 区 名		北砂三・四・五丁目地区			
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	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)に指定されており、平成 32 年度までに地区内の不燃領域率 70%達成を目標に、スピード感を持って防災性向上や住環境改善に係る取組みを推進するためには、UR による不燃化促進に資する土地取得・活用も含めた支援が必要、との記載があり、妥当と判断	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早期達成に向け、公共施設用地の確保、老朽建築物の集中する区域の整備改善、接道不良地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めて行くためには、区のみでは対応が困難、との記載があり、妥当と判断	適合
			事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の計画が定められていることから、妥当と判断 ・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型) (北砂三・四・五丁目:平成 26 年 4 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 26 年 4 月)	適合
			地公体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 ・不燃化建替え・老朽建築物除却費助成 ・道路、公園等の公共施設整備	適合
			政策実現効果	・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 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・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 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	<イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <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> ・取得又は交換した土地の活用方法について、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	機構は土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断	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○)			

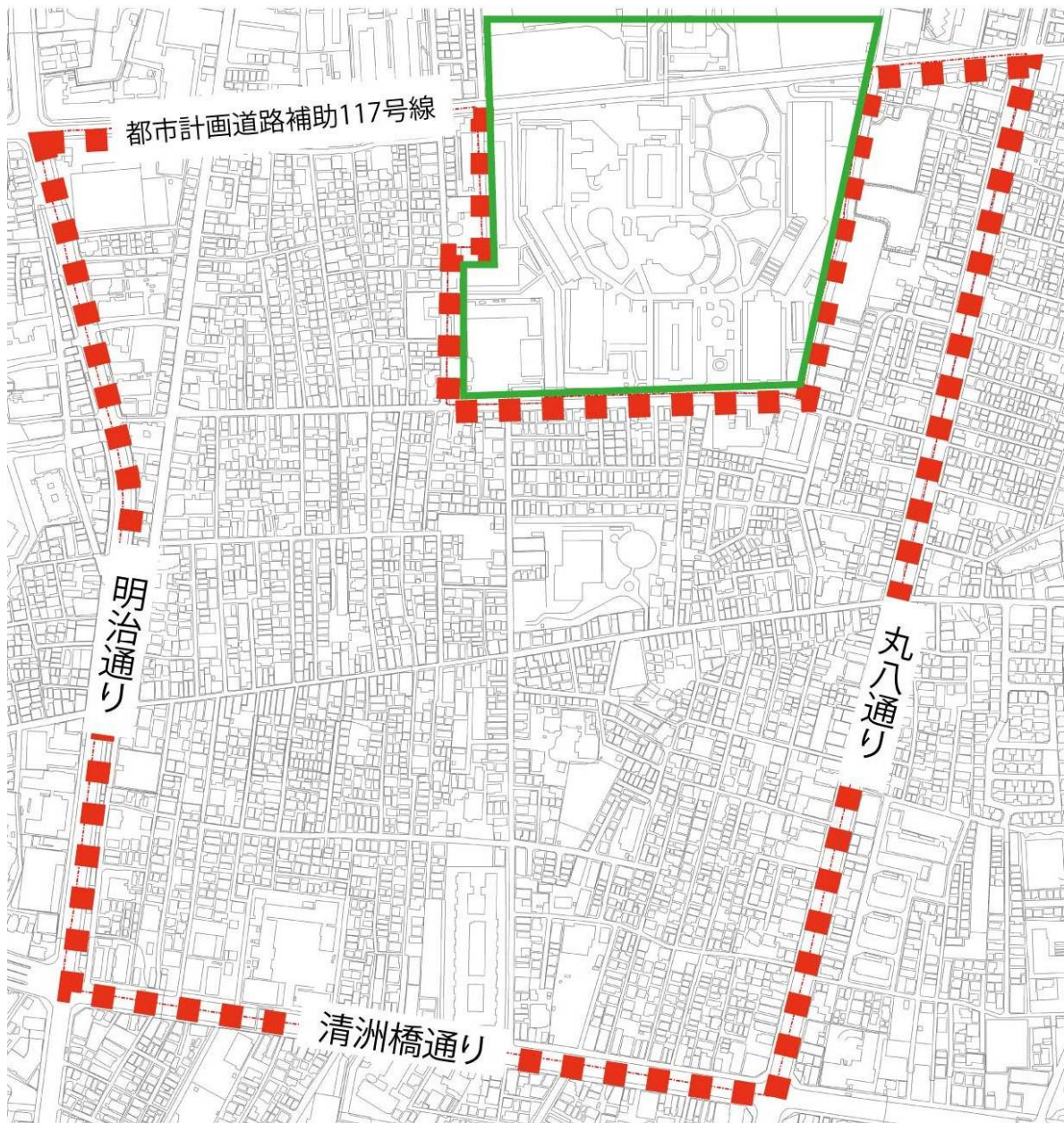
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

【都市再生事業の実施基準適合検証のうち木密エリア不燃化促進事業に関する事業評価監視委員会共通意見】

木密エリア不燃化促進事業について取組み範囲の重点化を検討するとともに、周辺のUR賃貸住宅の活用について自治体と協議を進めること。
--



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29 都市基交著第 124 号



【凡例】

■ ■ ■ ■ ■ 地区境界



0 50 100 200m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29 都市基交著第 124 号

平成29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

北砂三・四・五丁目地区 (木密エリア不燃化促進事業)

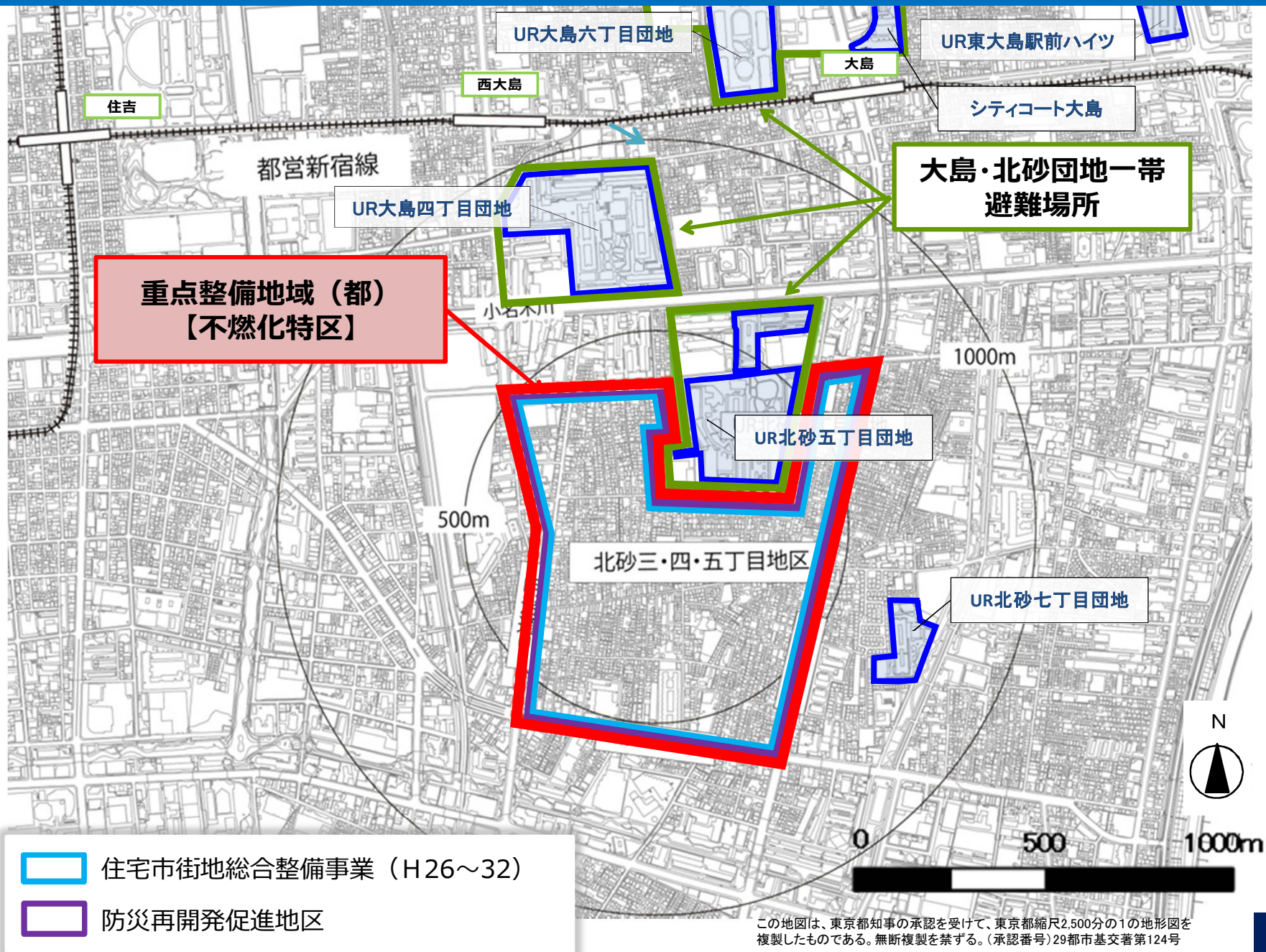
平成29年10月5日
独立行政法人都市再生機構

位置図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交著第124号

上位計画



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交著第124号

これまでの経緯

平成26年4月	・不燃化特区指定
平成26年度～	・住宅市街地総合整備事業（密集型）開始 ・区は不燃化特区の取組み（建替え・除却費助成、戸別訪問、防災まちづくり懇談会開催、不燃化相談ステーション運営等）を推進
平成28年1月	・「まちづくりの推進に関する基本協定」締結（江東区・UR）
平成28年4月～	・平成28年度計画策定・調整等業務の受託契約締結（江東区→UR） ⇒協議会設立準備、まちづくり方針検討、面整備検討等推進のコーディネート支援開始
平成28年10月	・北砂三・四・五丁目地区まちづくり協議会発足（※）
平成29年3月	・従前居住者用賃貸住宅の建設の要請（江東区→UR）
平成29年7月	・木密エリア不燃化促進事業の要請（江東区→UR）
平成29年10月(予定)	・「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（江東区・UR）
平成30年3月（予定）	・まちづくり方針策定（江東区）

※平成29年9月にまちづくり提案を江東区へ提出予定

整備目標とURの取組み

【江東区の取組み】

(コア事業)

全戸訪問による不燃建替え等の積極的働きかけ

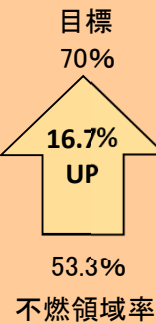
(コア事業以外)

不燃化建替え助成

老朽木造建築物等除却費助成

小規模公園の整備

行き止まり道路・未接道敷地の解消 等



【URの取組み】

○コーディネートによる支援

- ・協議会運営・合意形成、地区計画等策定の支援
- ・防災生活道路整備の支援
- ・共同化等の支援

○木密エリア不燃化促進事業による支援

- ・地区内の建築物の不燃化及び道路、公園等の公共施設整備を促進

【取得予定面積】約4,700㎡（交換等含む）

【不燃領域率】約1ポイント改善

○防災生活道路整備、沿道不燃化

UR

- ・沿道の不燃化に係る共同化等検討
- ・代替地の提供

UR

- ・従前居住者の受け皿としてUR賃貸住宅を活用

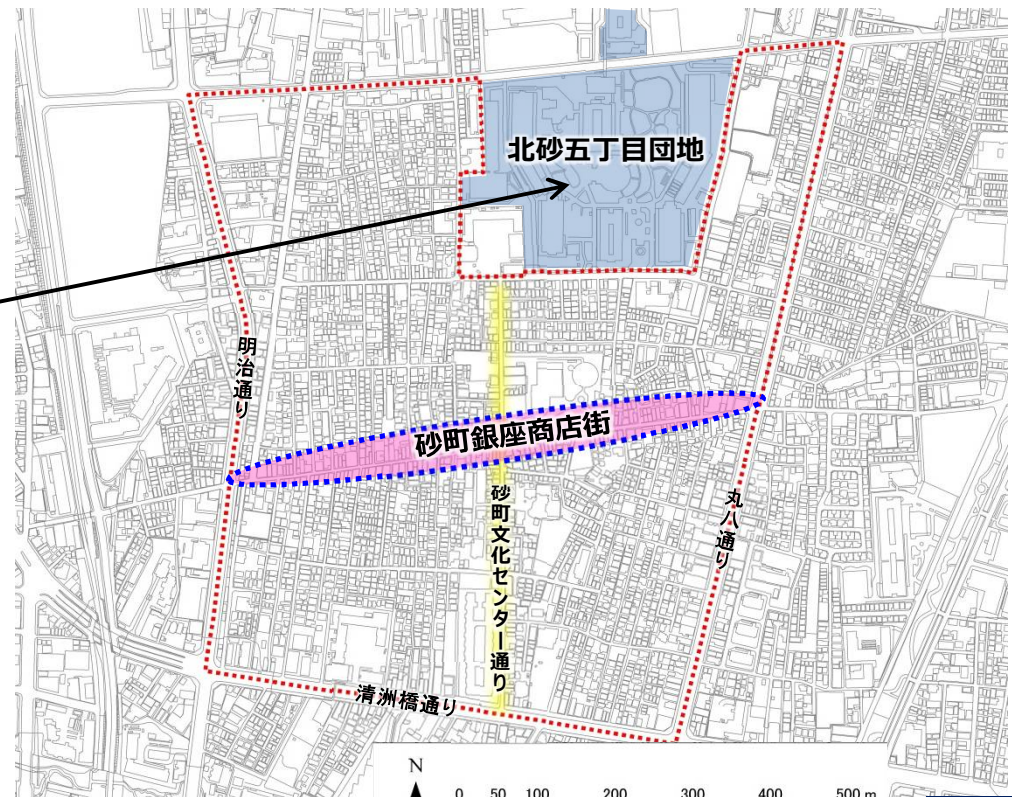
(全域)

- 老朽建築物除却
- 行き止まり道路の解消



UR

- ・公共施設用地の取得
- ・除却跡地の取得による不燃化建替促進
- ・未接道敷地の解消



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交著第124号

北砂三・四・五丁目地区における主な取組みと役割分担

主な業務内容	東京都	江東区	UR
不燃化建替え促進	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃化特区に係る補助 ・固都税減免 	<ul style="list-style-type: none"> ・全戸訪問 ・候補地情報の提供 ・老朽木造建物の除却費助成 ・専門家派遣 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同化等検討 ・地権者の意向の調査 ・無接道地の表地の取得 ・除却跡地の取得 ・代替地の提供
公園・広場、防災生活道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・住市総(密集事業)及び不燃化特区に係る補助 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場、防災生活道路整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備方策検討、権利者調整等の支援(受託) ・残地、種地の取得 ・代替地の提供
規制誘導手法	—	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画(細分化規制、壁面制限等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画案検討、地元合意形成支援(受託)

※赤字:木密エリア不燃化促進事業による取組み内容

都市再生事業実施基準への適合について

○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)に指定されており、平成32年度までに地区内の不燃領域率70%達成を目標に、スピード感を持って防災性向上や住環境改善に係る取組みを推進するためには、URによる不燃化促進に資する土地取得・活用も含めた支援が必要、との記載があり、妥当と判断	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早期達成に向け、公共施設用地の確保、老朽建築物の集中する区域の整備改善、接道不良地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めて行くためには、区のみでは対応が困難、との記載があり、妥当と判断	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の計画が定められていることから、妥当と判断 <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) (北砂三・四・五丁目:平成26年度) ・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26年4月) 	適合
	地公体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化建替え・老朽建物除却費助成 ・道路、公園等の公共施設整備 	適合

都市再生事業実施基準への適合について

○地方公共団体のまちづくり支援・補完②

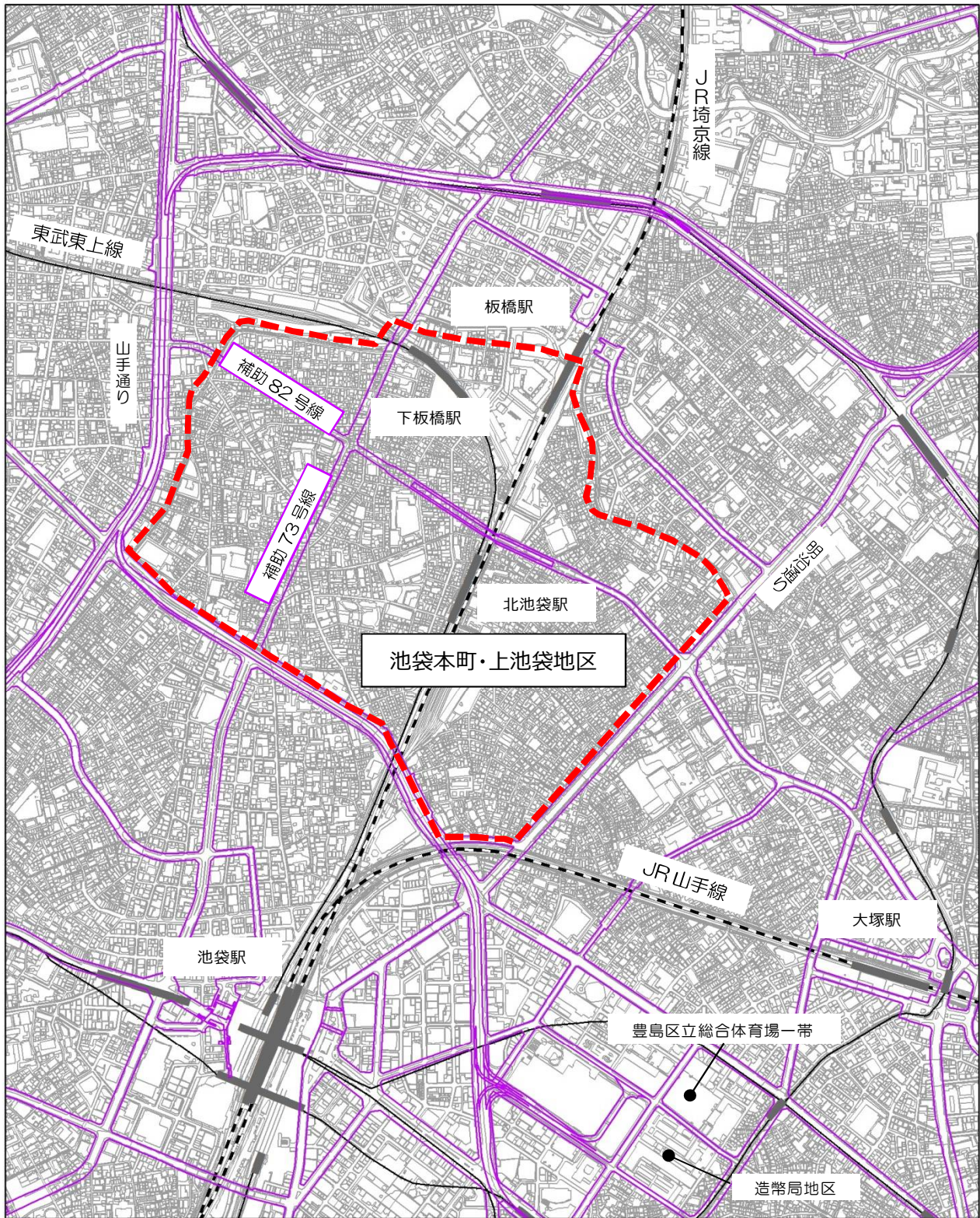
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都の長期ビジョン「2020年の東京」の第一目標である「高度な防災都市の実現」を支える「木密地域不燃化10年プロジェクト」を支援 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 ・不燃領域率：約1ポイント改善 	適合
民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<p><イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <p><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活用方法について、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	機構は土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断	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ともに適正に確保されている。	適合
確認結果	適合	

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	池袋本町・上池袋地区(木密エリア不燃化促進事業)		
	目 的	地方公共団体が行うまちづくりに対する支援および補完	
	所 在	東京都豊島区池袋本町一丁目・二丁目・三丁目・四丁目、上池袋二丁目(一部)・三丁目・四丁目	
	地 区 面 積	108.8ha	
	検 証 年 度	平成 29 年度	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東武東上線「北池袋」駅、「下板橋」駅 (2駅共に地区内) JR 埼京線「板橋駅」	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種中高層住居専用地域(60%/300%)、第一種住居地域(60%/300%、80%/400%)、近隣商業地域(80%/300%、80%/400%)、準工業地域(60%/300%、60%/400%)、商業(80%/500%) 【不燃領域率】 61.8%(平成 26 年2月時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地	
	事 業 の 経 緯	平 成 3 年	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(上池袋地区)
		平 成 1 7 年	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(池袋本町地区)
		平 成 2 5 年 4 月	豊島区と「豊島区におけるまちづくりの推進に関する基本協定書」締結
平 成 2 6 年 2 月		東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区に指定(池袋本町・上池袋地区)	
平 成 2 9 年 2 月		豊島区が池袋本町地区での従前居住者用賃貸住宅建設を要請	
そ の 他	—		
計 画 諸 元	【事業手法】 密集市街地整備		
	【計画概要】 ・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、機構の土地取得や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、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び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。		
	事 項	現行計画	
	取得面積	約 5,500 m ²	
	用途	個別建替え用地等	
事業期間	平成 29 年度～平成 32 年度		

地 区 名		池袋本町・上池袋地区			
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	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に取り組むこととしており、整備目標の早期達成に向けて、機構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を要請、との記載があり妥当と判断	適合
		地公体自らの実施が困難・不適切	不燃化特区整備プログラムに基づき、区は所要の予算及び人員確保等取組強化を進めているが、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、との記載があり妥当と判断	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の計画が定められていることから、妥当と判断 ・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型) (H3年度～上池袋、H17年度～池袋本町) ・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 26 年2月)	適合	
	地公体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 ・道路、公園等の公共施設整備 ・共同化促進支援 ・老朽建築物の除却・不燃化建替えに対する助成	適合		
	政策実現効果	・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 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 ・不燃領域率:約 0.5 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	<イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <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> ・取得又は交換した土地の活用方法について、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	・機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断	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。
------------------------	-----------------------------



凡例

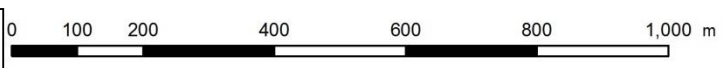
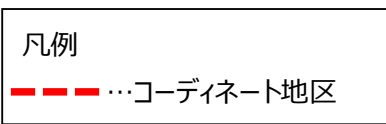
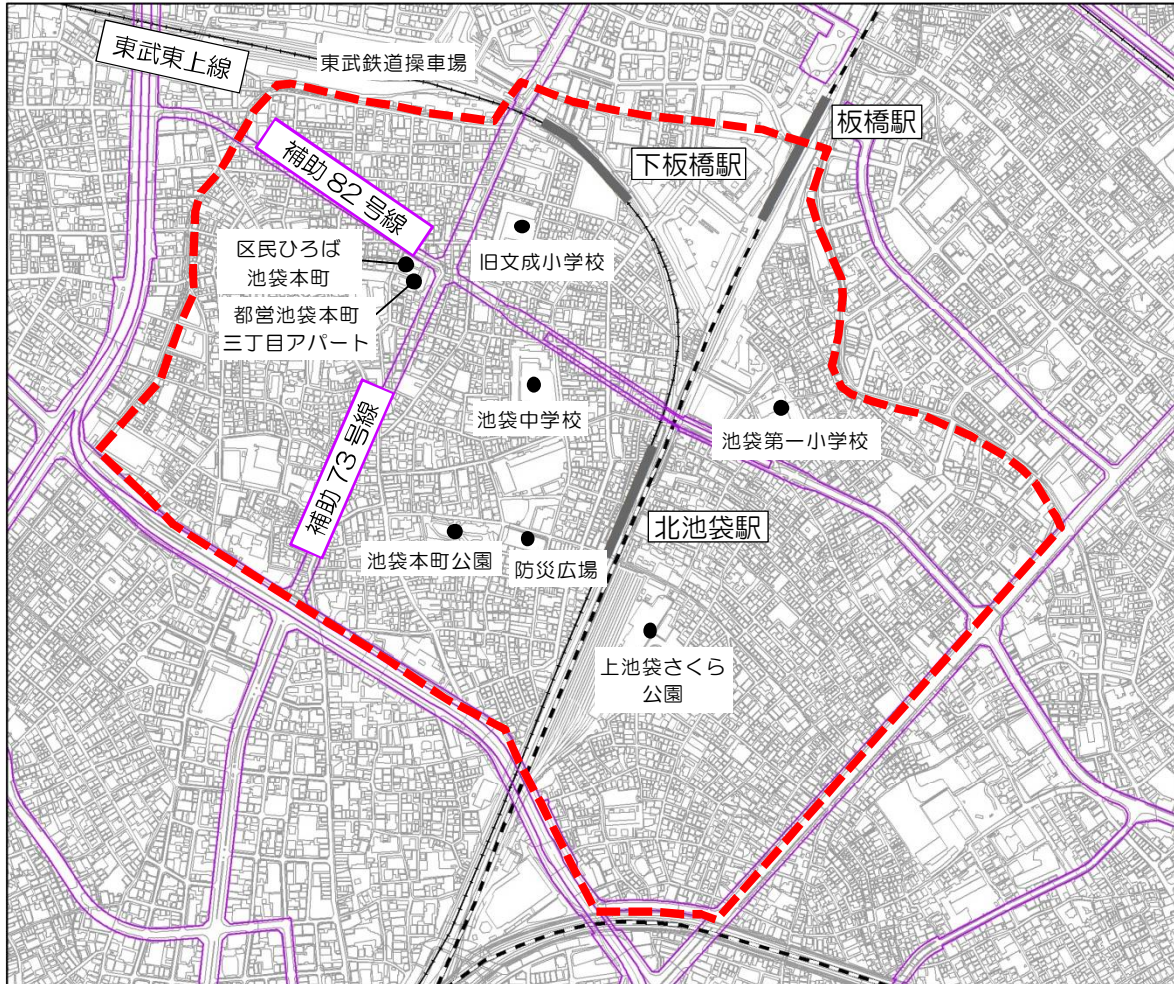
--- コーディネート地区

0 120 240 480 720 960 1,200 m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 29 都市基交著第 124 号



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 29 都市基交著第 124 号

平成29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

いけぶくろほんちょう・かみいけぶくろちく

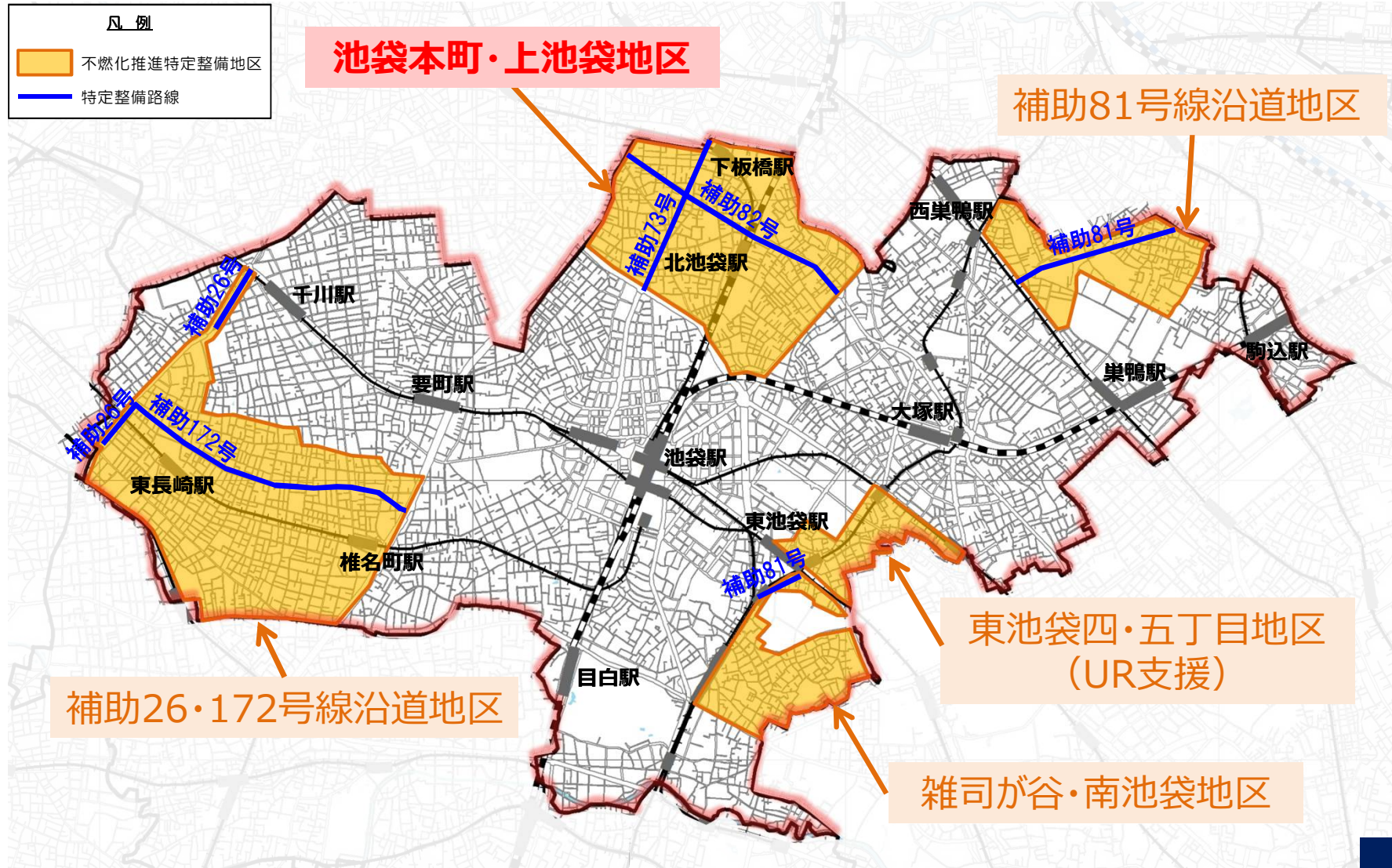
池袋本町・上池袋地区

(木密エリア不燃化促進事業)

平成29年10月5日
独立行政法人都市再生機構

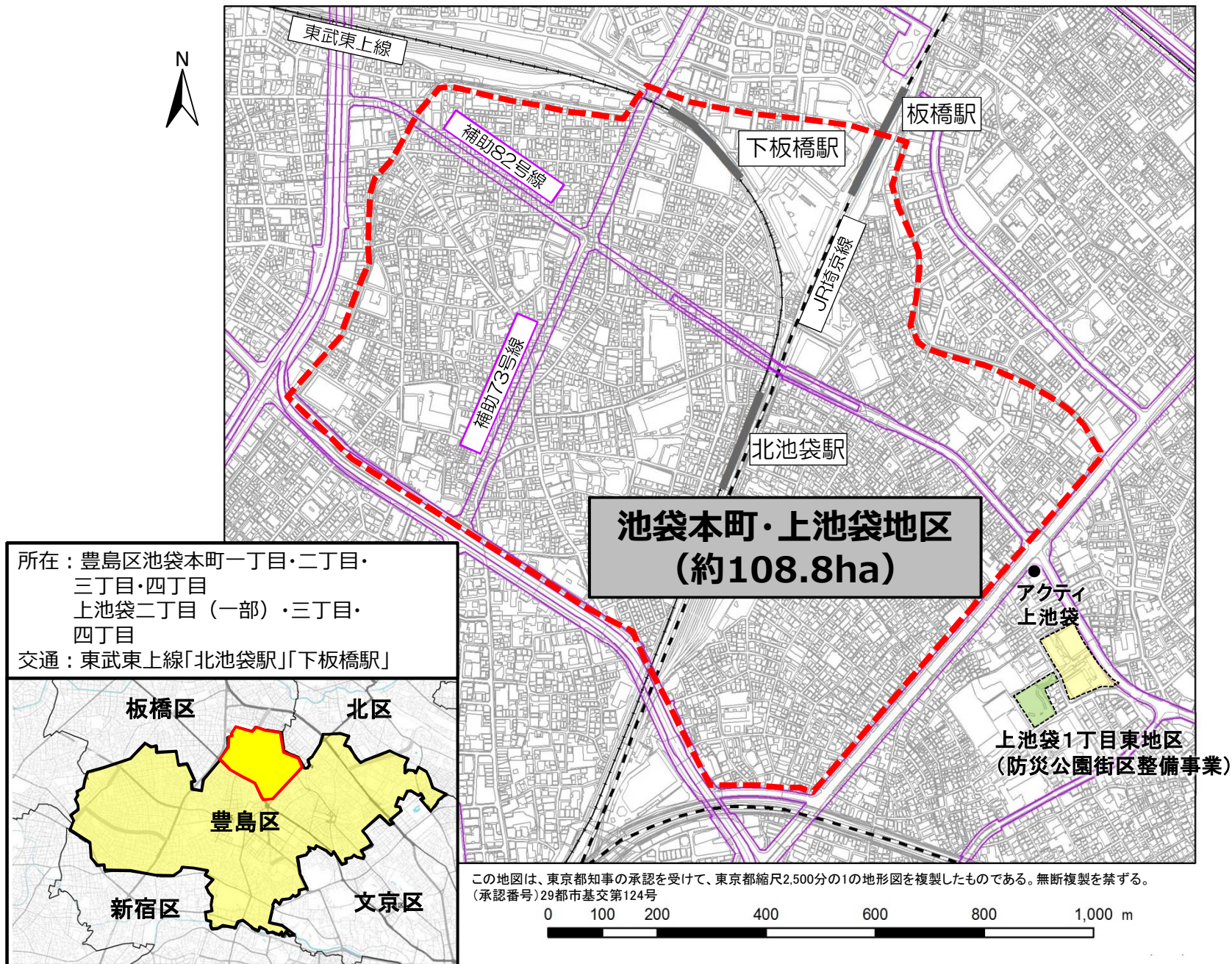
豊島区の密集市街地の状況

- 豊島区では、5地区が不燃化特区に、5路線7区間が特定整備路線に指定
(そのうち、東池袋四・五丁目地区は、URが密集市街地整備支援を実施中)

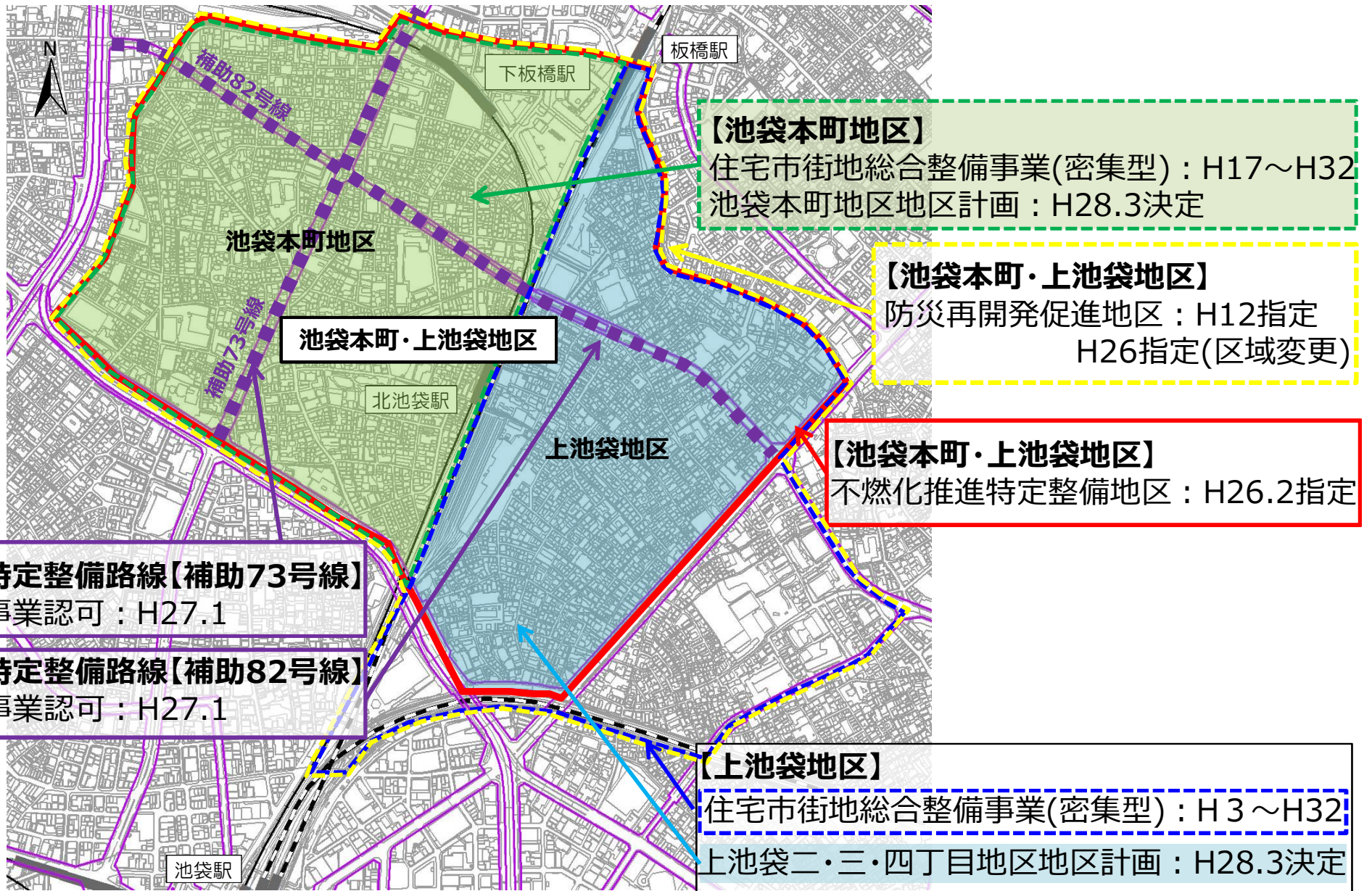


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交第124号

位置図



上位計画



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交第124号

経緯

平成3年度 平成17年度	<ul style="list-style-type: none"> ・豊島区が密集市街地整備事業を開始（上池袋地区） ・豊島区が密集市街地整備事業を開始（池袋本町地区）
平成24年6月	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都が特定整備路線の候補区間を選定（補助73号線、補助82号線）
平成25年4月	<ul style="list-style-type: none"> ・「豊島区におけるまちづくりの推進に関する基本協定書」締結（豊島区・UR）
平成26年2月	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃化推進特定整備地区指定（池袋本町・上池袋地区）
平成27年1月	<ul style="list-style-type: none"> ・特定整備路線補助73号線^{※1}、補助82号線^{※2} 事業認可 <p style="text-align: right;"> <small>※1 豊島区池袋本町二丁目～板橋区板橋一丁目区間 <small>※2 豊島区上池袋三丁目～板橋区大山金井町区間</small></small> </p>
平成28年3月	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の決定（池袋本町地区、上池袋地区）
平成29年2月	<ul style="list-style-type: none"> ・従前居住者用賃貸住宅建設の要請（豊島区⇒UR）
平成29年6月	<ul style="list-style-type: none"> ・豊島区より池袋本町・上池袋地区の業務受託 まちづくり推進計画検討、勉強会開催支援等のコーディネート支援開始
平成29年7月	<ul style="list-style-type: none"> ・木密エリア不燃化促進事業の要請（豊島区⇒UR）
平成29年10月 （予定）	<ul style="list-style-type: none"> ・「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（豊島区・UR）

整備目標とURの取組

【東京都の取組】

補助73号線、補助82号線整備

【豊島区の取組】

補助73号線、82号線整備と併せ、沿道建物の不燃化促進、延焼遮断帯の形成

不燃化建替え助成、老朽木造建築物の除却

公園の整備、防災活動拠点の形成

主要生活道路（防災道路）の拡幅整備、行き止まり道路の解消 等

目標
70.0%
8.2%
UP
61.8%
不燃領域率

【URの取組】

○木密エリア不燃化促進事業

地区内の建築物の不燃化および道路、公園等の公共施設整備を促進

【取得予定面積】約5,500㎡(交換等含む)
【不燃領域率】約0.5ポイント改善

○従前居住者用賃貸住宅建設（検討中）

密集事業協力者の生活再建を支援

○まちづくりコーディネート（受託）

沿道まちづくり計画の策定支援等の区の事業支援

○補助73号線、補助82号線の整備（～H32年度）

○特定整備路線沿道不燃化【コア事業】

UR・代替地提供
・沿道不燃化に資する共同化等面整備の検討

○駅周辺地域及び沿道整備に合わせた商店街の再生

UR・共同化等面整備の検討

○主要生活道路（防災道路）の拡幅整備

UR・代替地提供

UR 都・区の取組を促進させる生活再建策としての従前居住者用賃貸住宅建設検討

（全域）

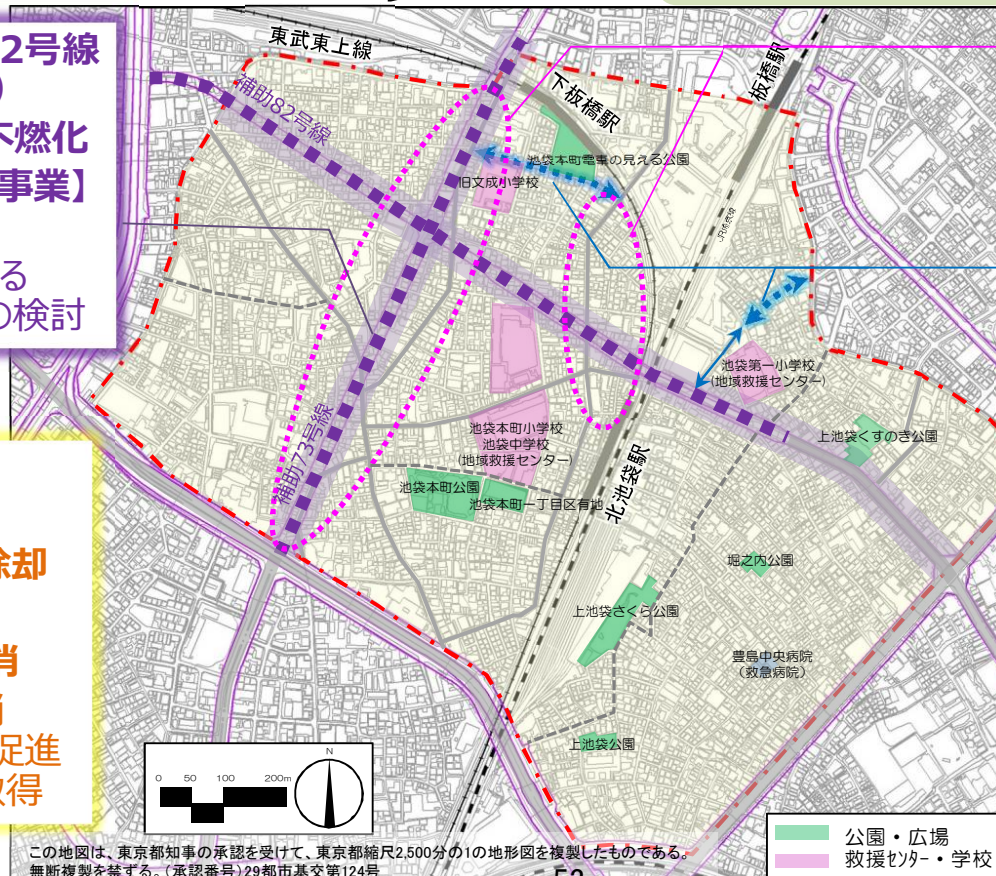
○不燃化建替え促進

○老朽木造建築物の除却

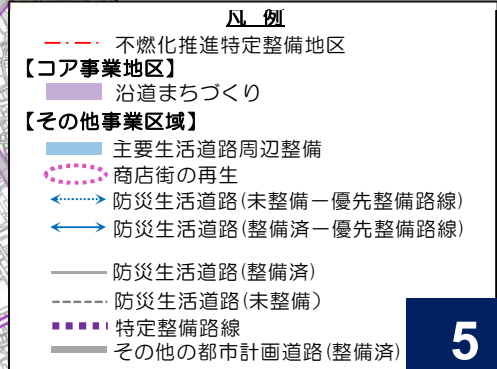
○公園整備

○行き止まり道路の解消

UR・未接道敷地の解消
・取得による不燃化促進
・公共施設用地の取得



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交第124号



池袋本町・上池袋地区における主な取組みと役割分担

主な業務内容	東京都	豊島区	UR
補助73・82号線 (特定整備路線) 整備及び沿道まちづくり (コア事業)	・街路事業	・沿道のまちづくり計画策定 ・沿道における建替え助成 ・専門家派遣	・沿道まちづくり計画検討支援(受託) ・沿道の土地の取得 ・代替地の提供
不燃化建替え促進	・不燃化特区に係る補助 ・固定資産税、都市計画税減免	・老朽木造建物の除却費助成 ・建替え助成 ・専門家派遣	・共同化等検討(受託) ・無接道地の表地の取得 ・除却跡地の取得 ・代替地の提供
公園・広場、防災生活道路の整備	・住市総(密集事業)及び不燃化特区に係る補助	・公園・広場、防災生活道路整備	・種地、残地の取得 ・代替地の提供

※赤字：木密エリア不燃化促進事業による取組み内容

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に取組むこととしており、整備目標の早期達成に向けて、機構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を要請、との記載があり妥当と判断	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	不燃化特区整備プログラムに基づき、区は所要の予算及び人員確保等取組強化を進めているが、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、との記載があり妥当と判断	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の計画が定められていることから、妥当と判断 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） （池袋本町地区：平成17年度、上池袋地区：平成3年度） ・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26年2月） 	適合
	地公体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 <ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園等の公共施設整備 ・共同化促進支援 ・老朽建物の除却・不燃化建替えに対する助成 	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 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 ・不燃領域率：約0.5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"> ・不燃化促進のための土地取得や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活用方法について、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"> ・機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断 	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

8

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	南池袋二丁目C地区
	所 在	民間都市再生事業に対する支援
	地 区 面 積	東京都豊島区南池袋二丁目
	検 証 年 度	約 1.7ha
地 区 の 概 要	位 置 条 件	平成 29 年度
	・ 交 通 条 件	東京メトロ有楽町線「東池袋」駅 徒歩4分 都電荒川線「雑司ヶ谷」駅 徒歩4分 JR山手線等「池袋」駅徒歩 11 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種住居地域・商業地域(300%/600%) 【土地利用状況】 住宅用途
そ の 他	—	
事業計画概要	<p>【事業手法】 市街地再開発事業(参加組合員)</p> <p>【計画概要】 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生地区」や「都市再生緊急整備地域」に指定されている当該地区において、土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、商業・業務・住宅が一体となった計画的複合市街地を形成するとともに、副都心と連携した安全で優れた都市環境と防災性の強化を実現するため、参加組合員として参画し、民間都市再生事業を支援する。</p>	

都市再生事業実施基準適合検証調書

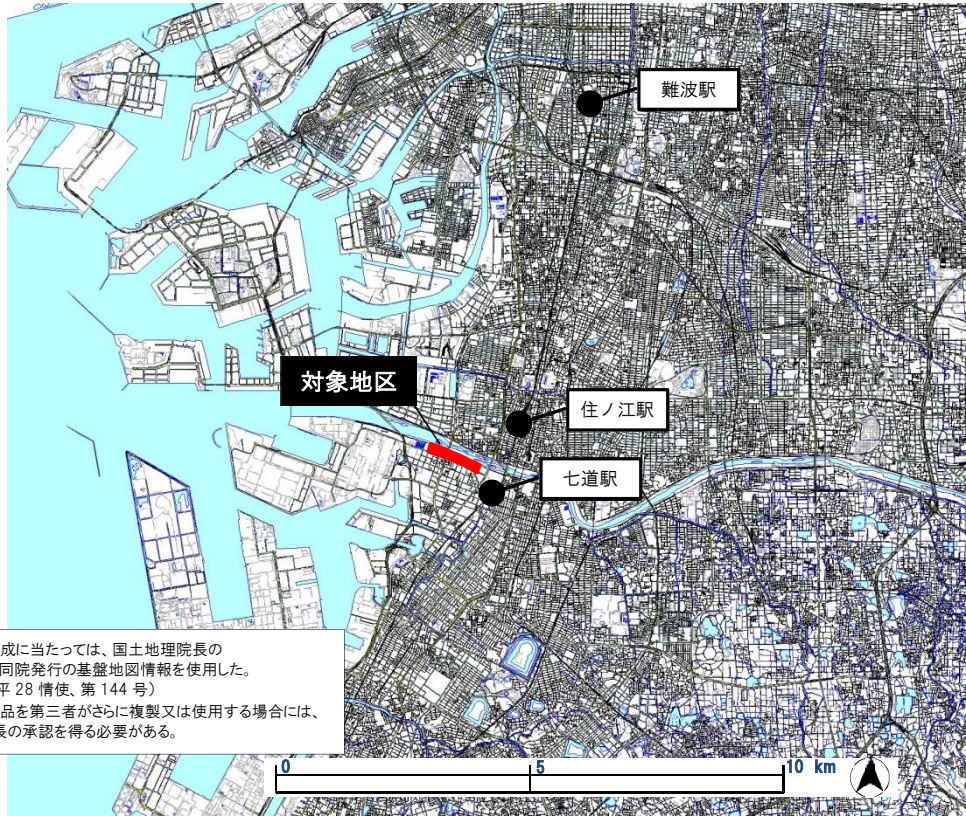
地 区 名	目 的	大和川左岸(三宝)地区																																														
	所 在	公共団体まちづくりの支援・補完																																														
	地 区 面 積	大阪府堺市堺区																																														
	検 証 年 度	約 13.0ha																																														
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	平成 28 年度																																														
	従 前 の 状 況	・大阪都心南方約 10km、堺市の北端 ・南海本線「七道駅」徒歩約 16 分																																														
	事 業 の 緯	【用途地域等】 第1種住居地域(60%/200%)、工業地域(60%/200%) 【権利者数】 312名(堺市、阪高、他一般地権者) 【既存家屋数等】 約 250 棟 【土地利用状況】 商業、業務、住宅が混在する市街地																																														
	そ の 他	平成 13 年 8 月 都市再生プロジェクト(第2次決定)「都市圏環状道路、スーパー堤防との一体整備」 平成 14 年 2 月 『高規格堤防整備事業及び大阪府道高速大和川線事業並びにまちづくりとの一体整備に関する基本協定』の締結(国・府・市・阪高) 平成 22 年 10 月 事業仕分け(高規格堤防整備事業は一旦廃止) 平成 23 年 12 月 国交省は大和川約 3.1km を重点整備区間に指定、事業再開 平成 25 年 3 月 大和川左岸(三宝)地区の堤防工事着手 平成 27 年 12 月 都市計画決定(土地区画整理事業、都市公園) 平成 28 年 11 月 堺市から機構へ事業要請																																														
計 画 諸 元	【事業手法】	土地地区画整理事業																																														
	【計画概要】	現在、本地区及びその周辺地域では、阪神高速道路大和川線及び一級河川大和川高規格堤防の整備が進められており、こうした事業と連携したまちづくりが求められている。 このため、大和川線上部を活用し、高規格堤防整備事業と一体となったまちづくりを進め、良好な市街地形成を図るとともに地域全体の防災性を高めることを目的として、土地地区画整理事業を行う。																																														
	土地利用計画	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">整理前</th> <th colspan="2">整理後</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>河川</td> <td>1.2ha</td> <td>9%</td> <td>1.2ha</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>道路</td> <td>2.3ha</td> <td>18%</td> <td>3.2ha</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>公園等</td> <td>0.9ha</td> <td>7%</td> <td>0.0ha</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4.4ha</td> <td>34%</td> <td>4.4ha</td> <td>34%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>宅地</td> <td>8.6ha</td> <td>66%</td> <td>8.6ha</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td>13.0ha</td> <td>100%</td> <td>13.0ha</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>						整理前		整理後		面積	割合	面積	割合	公共 用地	河川	1.2ha	9%	1.2ha	9%	道路	2.3ha	18%	3.2ha	25%	公園等	0.9ha	7%	0.0ha	0%	計	4.4ha	34%	4.4ha	34%		宅地	8.6ha	66%	8.6ha	66%		合計	13.0ha	100%	13.0ha	100%
		整理前		整理後																																												
		面積	割合	面積	割合																																											
公共 用地	河川	1.2ha	9%	1.2ha	9%																																											
	道路	2.3ha	18%	3.2ha	25%																																											
	公園等	0.9ha	7%	0.0ha	0%																																											
	計	4.4ha	34%	4.4ha	34%																																											
	宅地	8.6ha	66%	8.6ha	66%																																											
	合計	13.0ha	100%	13.0ha	100%																																											
		※河川用地 0.3ha、阪高宅地 0.7ha 上部に公園を整備																																														

地 区 名		大和川左岸(三宝)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	まちづくりの観点から機構実施が必要	・多数の地権者が居住する上、高齢化が進んでいるため、地権者の早期生活再建を図りつつ事業を円滑に実施するには、豊富な実績・知見や、中立性及び公平性を有する立場での利害調整が必要の記載があり、妥当と判断。	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	・国の大和川高規格堤防事業と一体的な土地区画整理事業を行うためには、複雑な工事展開や換地計画を調整しながら事業を推進する技術的・専門的な知見が必要になり、市自ら実施することは困難であると判断の記載があり、妥当と判断。	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・堺市マスタープラン(平成23年3月)及び堺市都市計画マスタープラン(平成24年12月)において、災害に強いまちづくりの推進を掲げている。特に、国の都市再生プロジェクト(第二次決定)に定めた、阪神高速道路大和川線の整備と併せ、これと一体的に整備する大和川高規格堤防等の関連事業を積極的に推進するため、大和川左岸三宝地区において平成27年12月に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、大和川高規格堤防整備事業と土地区画整理事業の一体的整備を進め、大和川の治水安全度の向上と良好な市街地の早期実現をめざしているの記載があり、妥当と判断。	適合
		地公体との役割分担	堺市は ・事業に係る生活再建を市の役割として実施 ・土地区画整理事業費に対する負担金を支出(国河川との負担ルールに基づく応分の負担) することから、妥当と判断。	適合
		政策実現効果	・高規格堤防整備実現による壊滅的な氾濫被害の解消	適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	[イ:事業の長期化等のリスクが内在する事業であること。] ・権利者が多く、権利調整に時間を要すること、高規格堤防整備事業者との工事調整を要するなど、事業の長期化のリスクが内在する事業である。 [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。] ・国(河川)・阪高との利害調整や300名を超える地権者との合意形成を要し、中立性及び公平性が必要な事業である。	適合
		民間事業者の参画機会	・地権者の移転建替えにあたり、民間住宅建設事業等を誘発	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○)		

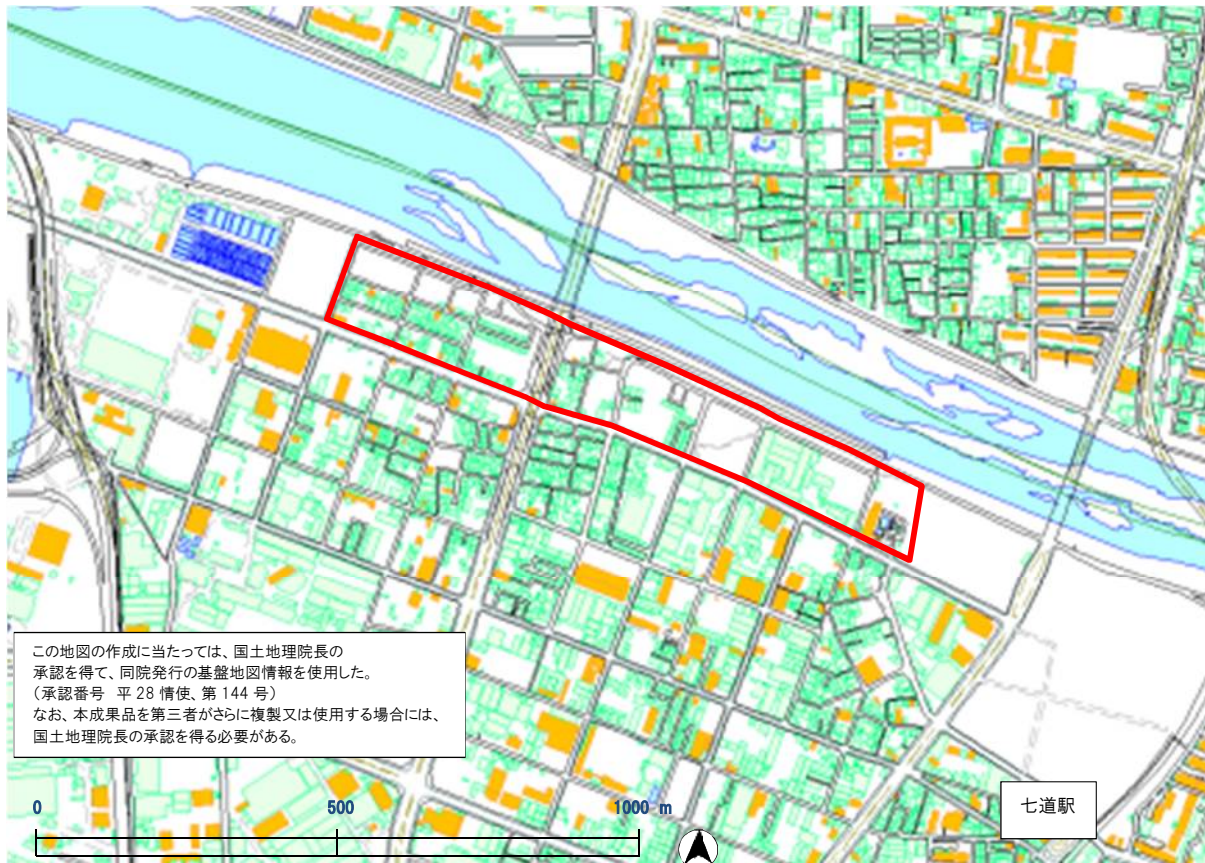
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 ・事業前後のコミュニティ形成に配慮すること。 ・事業後のまちなみ形成に配慮すること。 ・河川事業との一体整備について、適切に調整すること。
------------------------	---

大和川左岸（三宝）地区

位置図



区域図



平成28年度 第3回事業評価監視委員会

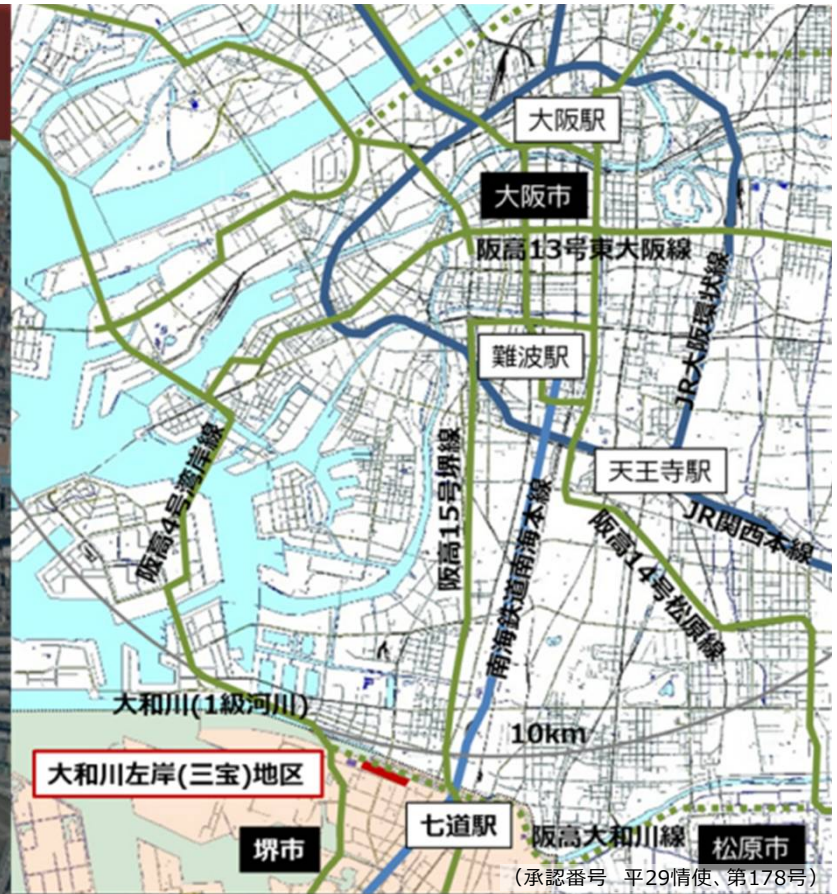
都市再生事業実施基準 検証結果

やま と が わ さ が ん さ ん ぼ う

大和川左岸(三宝)地区

平成28年12月5日
独立行政法人都市再生機構

位置図・区域図



<位置>
 ○大阪都心南方約10km
 ○堺市堺区
 <交通条件>
 難波駅～七道駅 約13分
 七道駅から徒歩 約16分

事業の契機

■ 都市再生プロジェクト「大都市圏における環状道路の整備」（平成13年8月第2次決定）

- ・大阪都心部の新たな環状道路の形成を図る。
- ・阪高大和川線と一体的に整備する高規格堤防等の関連事業を積極的に推進する。

阪神高速大和川線事業

（整備区間：L=9.7km）

- 渋滞緩和・沿道環境改善
- ・ミッシングリンクの解消
 - ・拠点間所要時間の短縮

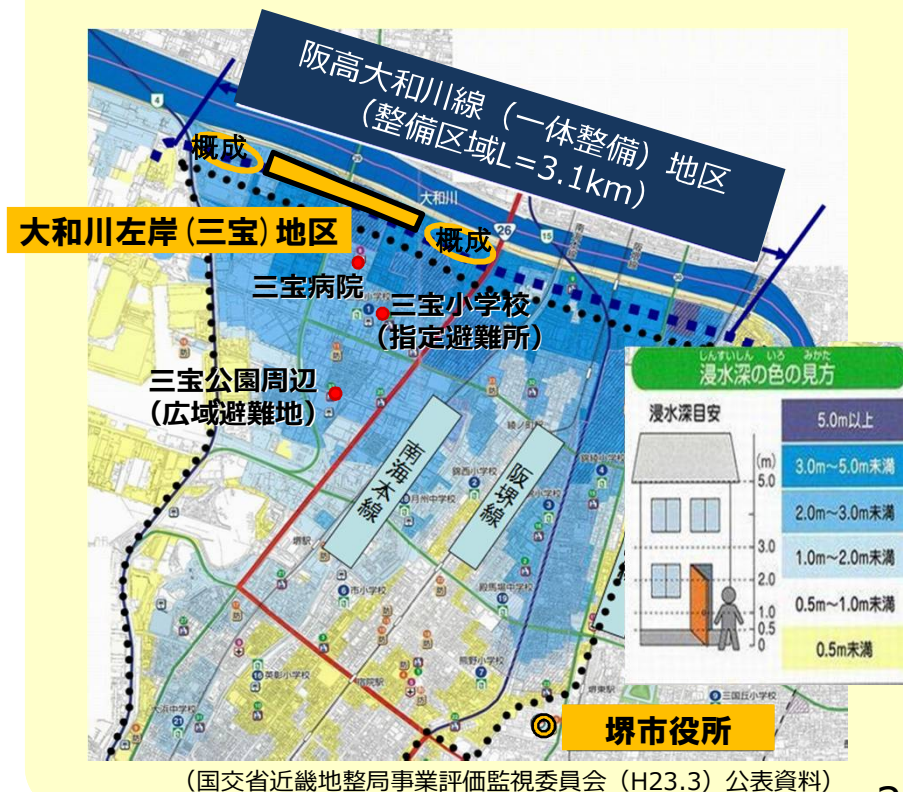


※当該区間は、H29.2供用開始予定(全線開通はH31年度末予定)
 (阪神高速道路(株)公表資料)

大和川高規格堤防整備事業

（整備区域 L=3.1km）

- 壊滅的な氾濫被害の解消
- ・浸水面積：770ha
 - ・被災人口：6.4万人
 - ・被害想定額：7,300億円



(国交省近畿地整局事業評価監視委員会 (H23.3) 公表資料)

上位計画

都市・居住環境整備重点地域「堺市臨海・中心部地域」基本計画（H16年6月）

特定地区「堺臨海・大和川左岸地区」整備計画（H20年5月）

- 阪高大和川線の整備と大和川高規格堤防の一体的整備とあわせた、居住環境整備、産業機能と居住機能が調和・融合したまちづくりを図る

堺市マスタープラン さかい未来・夢コンパス（H23年3月）

- 大和川高規格堤防と一体となったまちづくりの対象区域（三宝～南海高野線約3.1km）において、土地区画整理事業を活用し、まちづくりを推進する

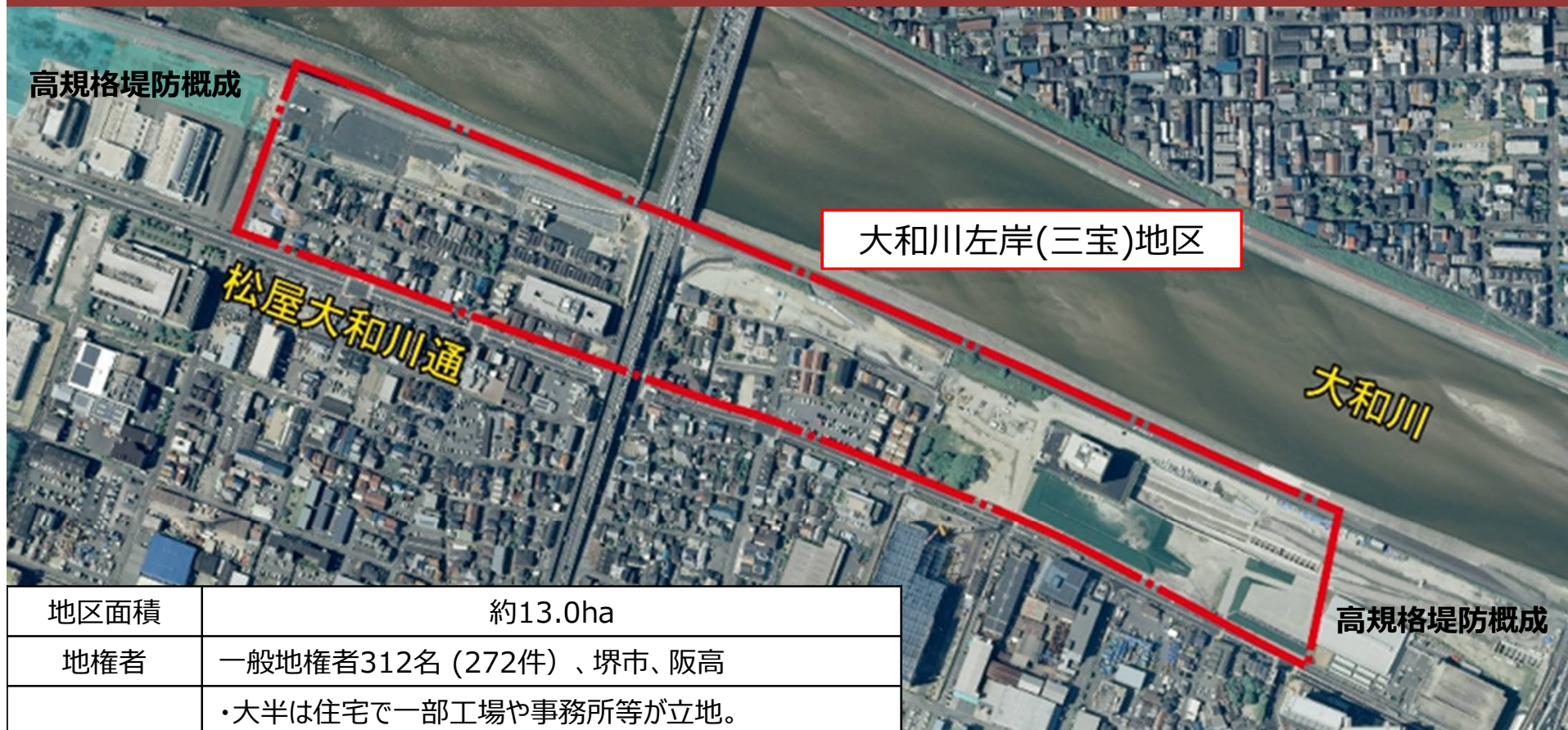
堺市都市計画マスタープラン（H24.12）

- 三宝・大和川周辺の内陸産業地では、阪神高速道路大和川線の整備、高規格堤防の整備を契機に、産業基盤再編の促進を図る



イメージパース（堺市地元説明会資料）

大和川左岸（三宝）地区



地区面積	約13.0ha
地権者	一般地権者312名 (272件) 、堺市、阪高
現 状	<ul style="list-style-type: none"> ・大半は住宅で一部工場や事務所等が立地。 ・築30年超8割。100㎡未満の狭小宅地が7割。 ・住居地権者60歳以上7割。
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ・高規格堤防事業を実施するためには、全エリアを盛土するため、全地権者の移転が必要。 ・工事工程に応じた、工区単位での同時移転。
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・高規格堤防事業単独では、地権者全員が中断移転補償となるが、区画整理事業の換地手法を用いて直接移転等を行うことにより、地権者負担を軽減し、合意形成を高めることが可能。

【H28.5 地区現況】



主な経緯

- H13年8月 都市再生プロジェクト(第2次決定)
 - H14年2月 国(河川)・大阪府・堺市・阪高で基本協定締結、一体整備の事業化検討を開始
 - H18年度～ 高規格堤防工事着手(地区外)
 - H20年度～ 阪神高速道路工事着手、市は土地区画整理事業に向けた地元説明会を開始
 - H22年10月 事業仕分けにより高規格堤防事業が一旦中止
 - H23年12月 「高規格堤防の見直しに係る検討会」(学識)での検討をふまえ、国(河川)は大和川3.1kmを重点整備区間(人口が集中した区域で、堤防が決壊すると甚大な人的被害が発生する可能性が高い区間)に指定し、事業再開
 - H25年3月 国(河川)・市が地元説明会で下流側の三宝地区から堤防工事着手を説明
 - H27年度～ 地区内の非居住地(工場跡地、市所有地等)で堤防工事開始
 - H27年12月 堺市による三宝地区の土地区画整理事業、都市公園の都市計画決定
 - H29年2月 阪神高速道路(地区内)概成予定
- ※供用開始後は土地所有権が阪神高速道路から独立行政法人 日本高速道路保有・債務返済機構に移管される。



関係者の意向

関係者	意向
<p>堺市</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高規格堤防と区画整理事業の一体的整備により、<u>大和川の治水安全度の向上と良好な市街地の早期実現をめざしている。</u> ・一体的整備は工事展開等の複雑な調整を行いながら事業を推進する技術的・専門的な知見が必要であり、市自ら実施困難なため、URに施行して欲しい。
<p>国土交通省 (近畿地整局)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の高規格堤防事業は、一定区間が連続し、<u>大きな治水効果が得られるとともに、大和川水系河川整備計画に位置付けている左岸側（阪高大和川線三宝地区）の高規格堤防整備が完了する事業</u>であり、積極的に推進したい。 ・区画整理事業との連携及び一体整備により、早期整備完了や事業費の軽減を期待。
<p>阪神高速道路(株) 保有・債務返済機構</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大和川は先行的に整備が進んでいるところ。まちづくりとの一体的整備を前提に事業を進めており、供用開始後もまちづくり事業が円滑に進むよう引き続き協力する。
	<p>URの参画意義</p>
<p>UR</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業の申出換地による直接移転の実施、複雑な工事展開の調整を行い、地権者負担の軽減や工期短縮を図ることにより、高規格堤防事業を円滑に推進し、<u>氾濫被害の低減効果を早期に発現する。</u>

土地区画整理事業の概要

■事業概要


- (1) 施行者 独立行政法人都市再生機構
- (2) 区域面積 約13.0ha(H27.12都市計画決定)
- (3) 地権者数 一般312名(217件)、堺市、阪高・保有機構
- (4) 事業期間 H29～H41年度(換地処分年度)
- (5) 事業費 203億円 (億円)

支出		収入	
直接建設費	180	河川分担金	189
事務費	23	市分担金	14
計	203	計	203

(6)土地利用計画

平均減歩率：0%(保留地なし)

面積	整理前	整理後
公共用地	4.4ha	4.4ha
宅地	8.6ha	8.6ha※
合計	13.0ha	13.0ha

※阪高宅地の約0.7ha(土地利用計画 ) を公園用地として活用

【土地所有図】



凡 例	
	施行地区区域界
	個人
	共有地
	神社
	法人
	関西電力㈱
	阪神高速㈱
	(独)日本高速道路保有・債務返済機構
	国交省(地目:宅地)
	地方公共団体(地目:宅地)

【土地利用計画】



凡 例	
	土地区画整理事業施行地区界
	宅地
	河川
	公園・緑地
	神社・寺院
	都市計画道路

関係者との役割分担

■ 国土交通省（河川）

- 高規格堤防事業(1次盛土)は河川が全額負担
区画整理事業は河川と市がルールに基づき応分負担

	高規格堤防事業	区画整理事業
工事	1次盛土	2次整地・基盤整備・補償等
費用	国(河川)が負担	定められた負担ルールに基づき、 事業費を国(河川)と市が負担

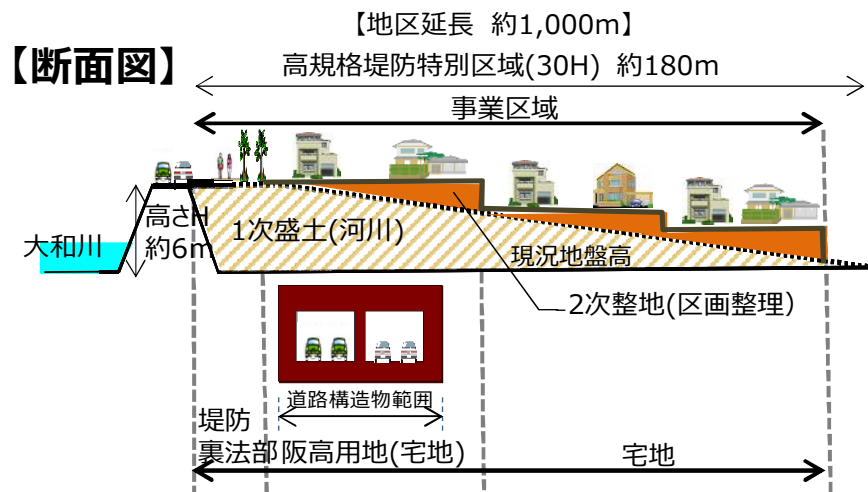
- 河川用地を一部公園利用

■ 阪高(株) ※供用開始後は保有・債務返済機構

- 阪高上部を公園、宅地利用とすることで減歩負担緩和や地権者の移転先確保に寄与
- 阪高上部以外の所有地を先行移転街区として活用することに協力

■ 堺市

- 市有地を先行移転街区として活用
- 事業外の地権者生活再建(地区外移転希望者土地の買収、公営住宅のあっせん等)を支援

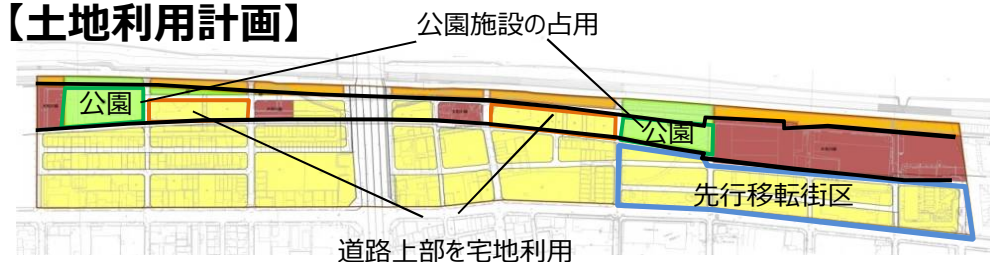


- 全エリアの盛土が必要
- 工事工程に応じて、工区単位での同時移転が必要

【土地所有図】



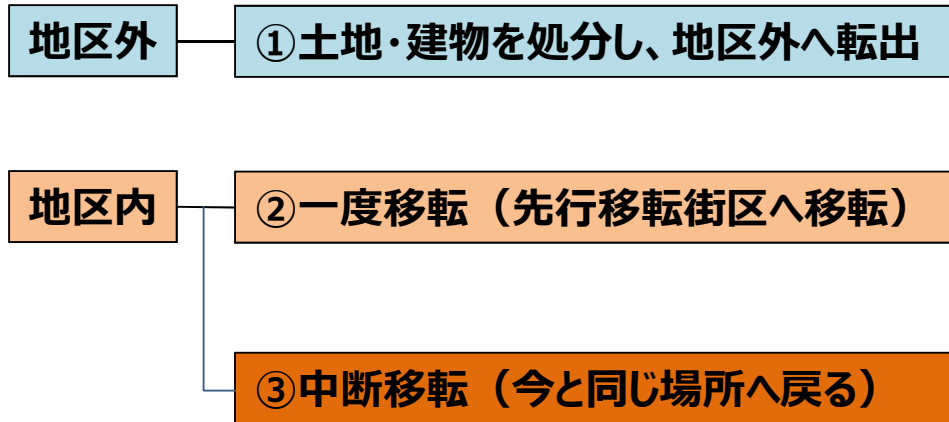
【土地利用計画】



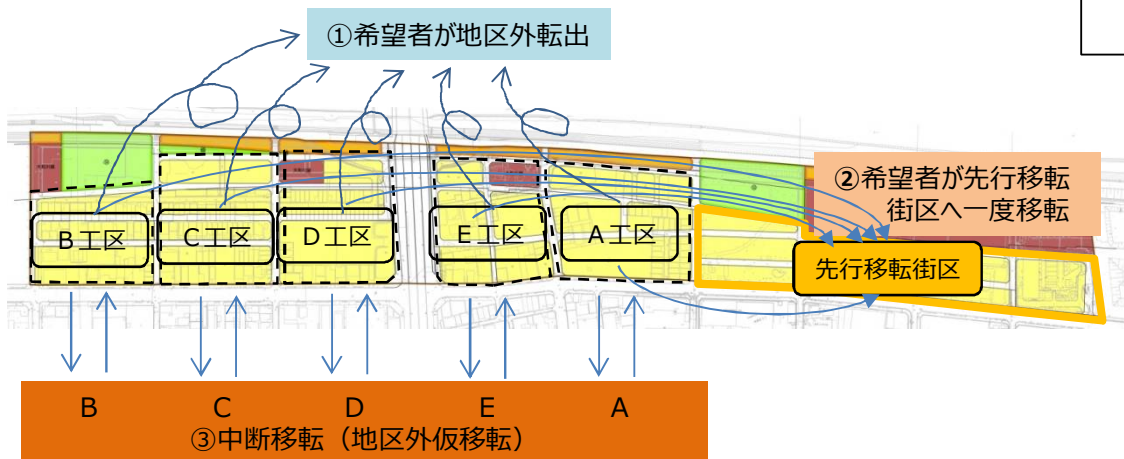
地権者の移転パターン・移転の流れ

■ 地権者の移転パターン

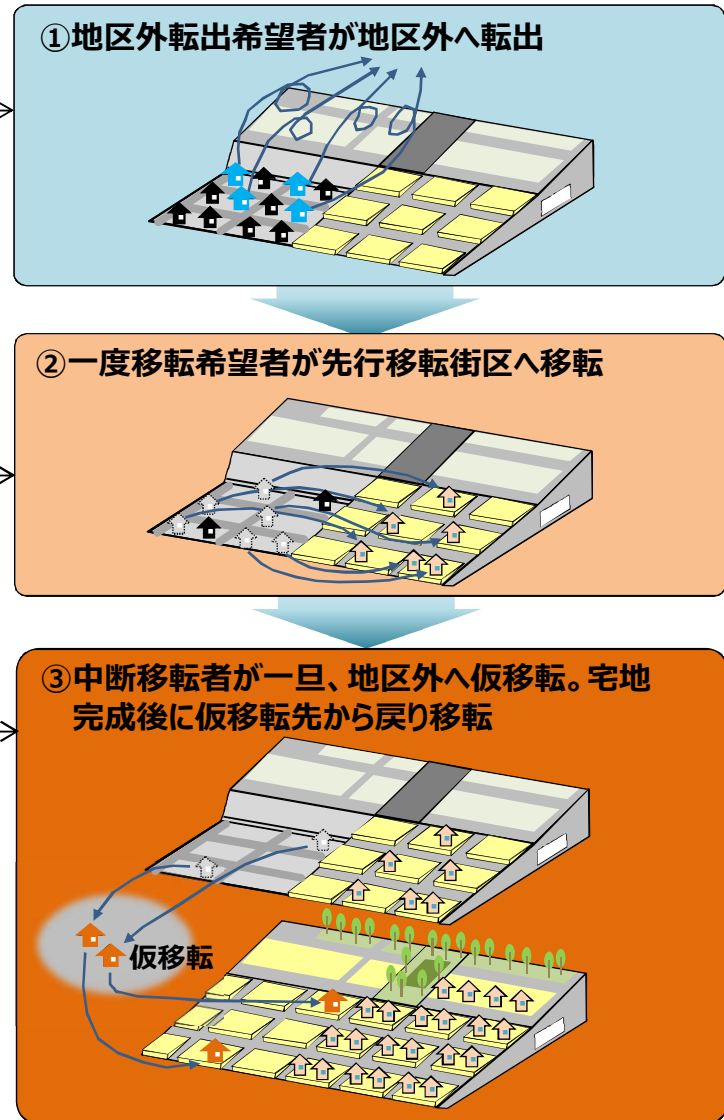
移転先



《参考：移転工区割図》

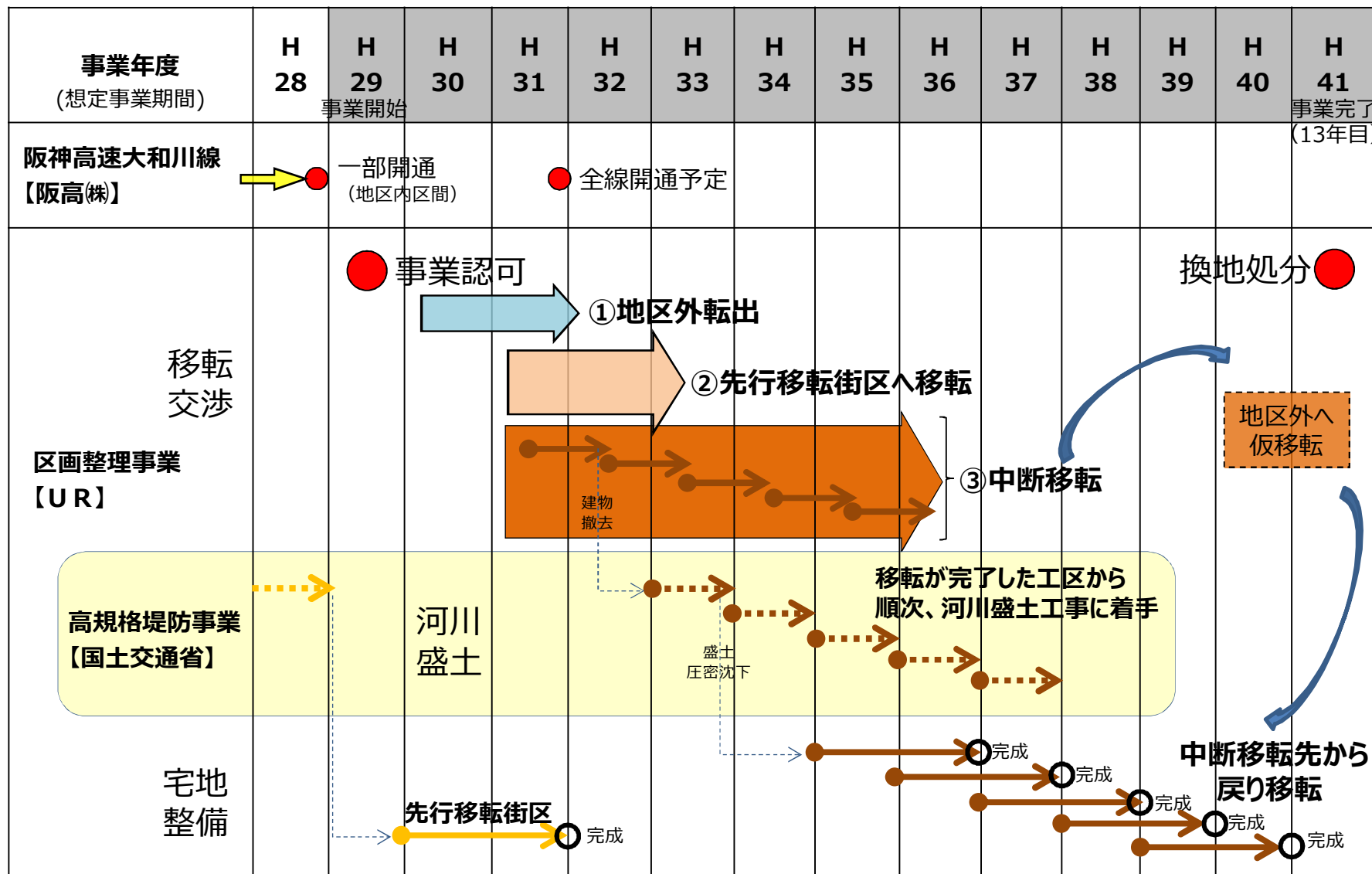


■ 移転の基本的な流れ



今後のスケジュール

■事業全体のスケジュール



都市再生事業実施基準適合検証（地方公共団体支援）①

地公体からの要請	まちづくりの観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> 多数の地権者が居住する上、高齢化が進んでいるため、地権者の早期生活再建を図りつつ事業を円滑に実施するには、豊富な実績・知見や、中立性及び公平性を有する立場での利害調整が必要の記載があり、妥当と判断 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> 国の大和川高規格堤防事業と一体的な土地区画整理事業を行うためには、複雑な工事展開や換地計画を調整しながら事業を推進する技術的・専門的な知見が必要になり、市自ら実施することは困難であると判断 の記載があり、妥当と判断 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> 堺市マスタープラン(平成23年3月)及び堺市都市計画マスタープラン(平成24年12月)において、災害に強いまちづくりの推進を掲げている。特に、国の都市再生プロジェクト(第二次決定)に定めた、阪神高速道路大和川線の整備と併せ、これと一体的に整備する大和川高規格堤防等の関連事業を積極的に推進するため、大和川左岸三宝地区において平成27年12月に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、大和川高規格堤防整備事業と土地区画整理事業の一体的整備を進め、大和川の治水安全度の向上と良好な市街地の早期実現をめざしている の記載があり、妥当と判断 	適合

都市再生事業実施基準適合検証（地方公共団体支援）②

地公体との役割分担	<p>堺市は</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業に係る生活再建を市の役割として実施 土地区画整理事業費に対する負担金を支出（国河川との負担ルールに基づく応分の負担） ことから、妥当と判断 	適合
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> 高規格堤防整備実現による壊滅的な氾濫被害の解消 	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"> 権利者が多く、権利調整に時間を要すること、高規格堤防整備事業者との工事調整を要するなど、事業の長期化のリスクが内在する事業である。 <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"> 国（河川）・阪高との利害調整や300名を超える地権者との合意形成を要し、中立性及び公平性が必要な事業である。 	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の移転建替えにあたり、民間住宅建設事業等を誘発 	適合
事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> 収支はともに適正に確保されている。 	適合

確認結果

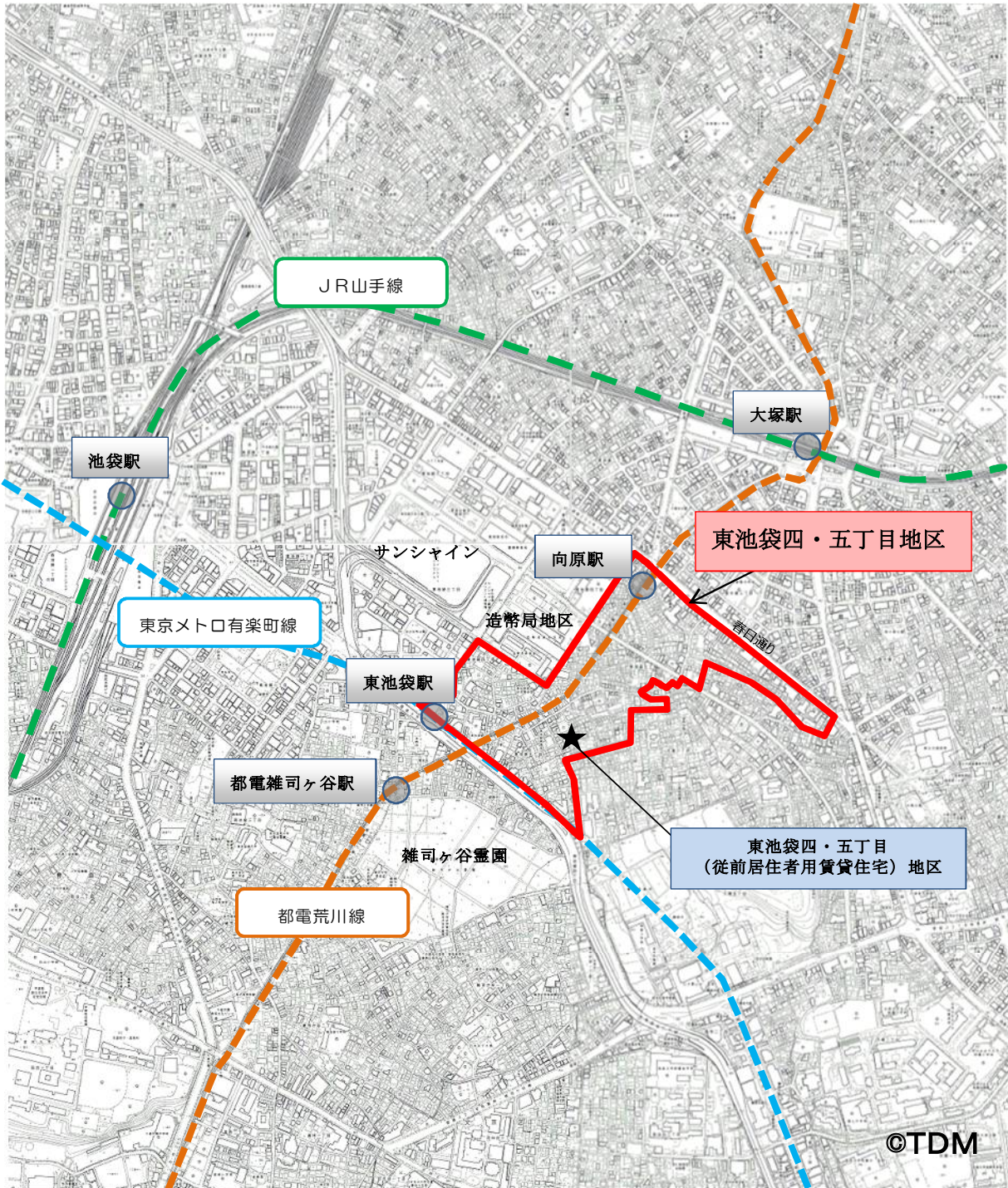
適合

都市再生事業実施基準適合検証調書

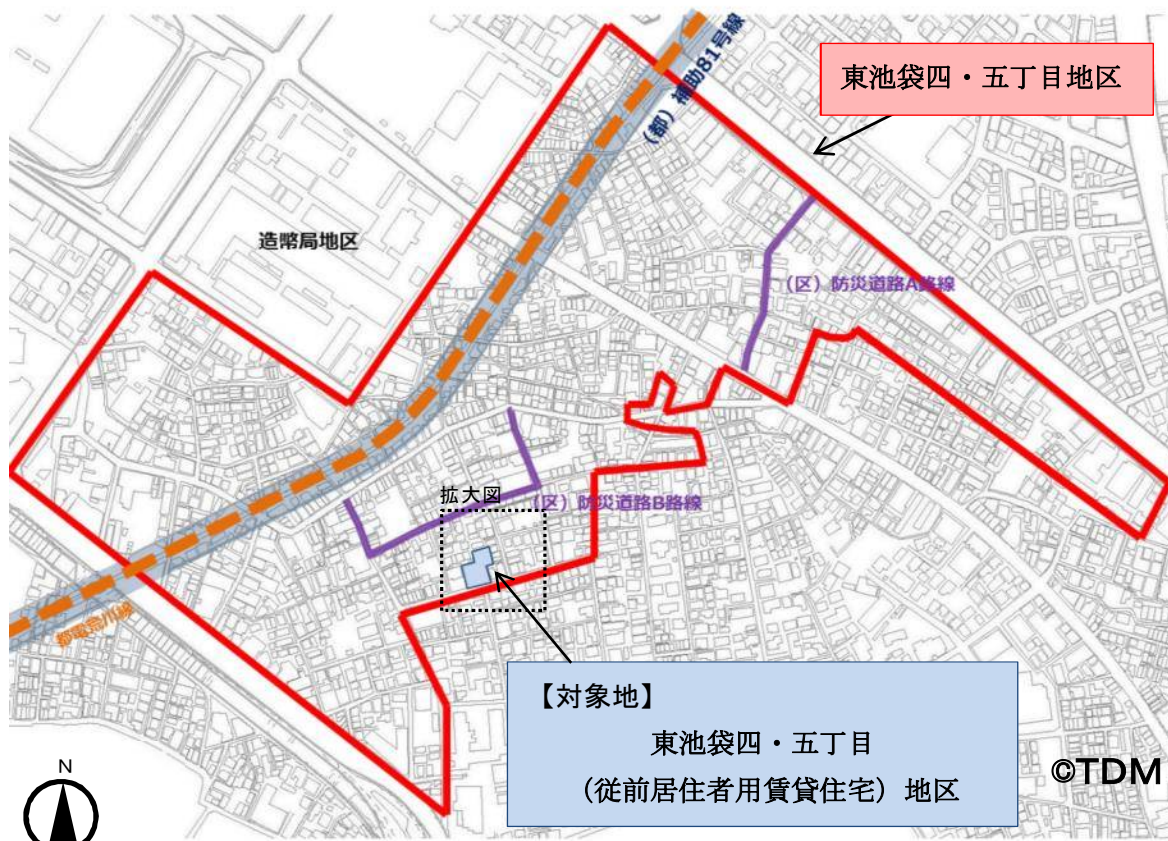
地 区 名	東池袋四・五丁目(従前居住者用賃貸住宅)地区						
	目 的	民間都市再生事業に対する支援					
	所 在	東京都豊島区東池袋五丁目					
	地 区 面 積	約 0.1ha					
検 証 年 度	平成 29 年度						
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	東京メトロ有楽町線「東池袋」駅 徒歩 5 分					
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種住居地域・第3種高度地区(60%/300%) 【土地利用状況】 住宅用途					
	事 業 の 緯 経	昭 和 5 8 年	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)開始(東池袋四・五丁目地区)				
		平 成 25 年 4 月	木密地域不燃化 10 年プロジェクト「不燃化特区」指定				
		平 成 25 年 6 月	木密エリア不燃化促進事業の適合検証(平成 25 年第 1 回事業評価監視委員会)				
平 成 27 年 7 月		都市再生緊急整備地域指定(池袋駅周辺地域)					
	平 成 29 年 2 月	区が従前居住者用賃貸住宅建設等業務の実施要請					
そ の 他	—						
事 業 計 画 概 要	<p>【事業手法】 従前居住者用賃貸住宅建設事業</p> <p>【計画概要】 東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化特区」や「都市再生緊急整備地域」に指定されている当該地区において、豊島区が進めている公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え等による地区の防災性向上や住環境の改善による防災まちづくりの推進に向けた従前居住者対策として、従前居住者用賃貸住宅を建設する。</p> <table border="1"> <tr> <td>事項</td> <td>現行計画</td> </tr> <tr> <td>整備面積</td> <td>約 550 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>従前居住者用賃貸住宅</td> </tr> </table>	事項	現行計画	整備面積	約 550 m ²	用途	従前居住者用賃貸住宅
事項	現行計画						
整備面積	約 550 m ²						
用途	従前居住者用賃貸住宅						

地 区 名		東池袋四・五丁目(従前居住者用賃貸住宅)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及び特定都市再生緊急整備地域「池袋駅周辺地域」(平成27年7月)	適合
		地方公共団体の意向	機構に対する豊島区からの要請文に、 ・木造密集市街地における公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え等による地区の防災性向上や住環境の改善に向けた防災まちづくりを進めていくことが急務であるが、その事業進捗を促進するには移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅として機構による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に規定する従前居住者用賃貸住宅の建設等が必要。 ・事業進捗に合わせた民間賃貸住宅の活用では必要な戸数の確保が困難であり、予算及び執行体制確保の点から区自らの実施も困難。との記載があり妥当と判断。	適合
		地権者等の意向	<イ. 法第14条に規定する関係地方公共団体からの要請がある場合> 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に規定する要請を確認することで準用する。	—
		政策実現効果	<政策目的:安全・安心まちづくりの推進> ・密集市街地内の各整備に伴い移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅を整備することで、従前居住者の生活再建を可能とし、確実な密集市街地の整備促進に寄与する。 ・要請対象地区において、避難道路の拡幅整備が進み、消防活動困難区域の解消等が図られる。	適合
		民間事業者支援の内容	<イ. 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること> 整備される従前居住者用賃貸住宅で借家人等を受け入れることにより、輻輳した権利関係が整理されることで、土地の流動化が図られ、民間権利者および事業者の建替えが促進される。	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・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、公募は実施しない。	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	<p>都市再生事業実施基準に基づき、適切に検証が行われており、賃貸住宅の新規供給は妥当である。</p> <p>原則として従前居住者用住宅として区に借上げてもらうよう、区と調整を行うこと。</p> <p>今後の密集市街地整備における従前居住者用住宅のモデルとなるよう努めること。</p>
------------------------	--



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号)23都市基交第29号



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号)23都市基交第29号

【対象地拡大図】



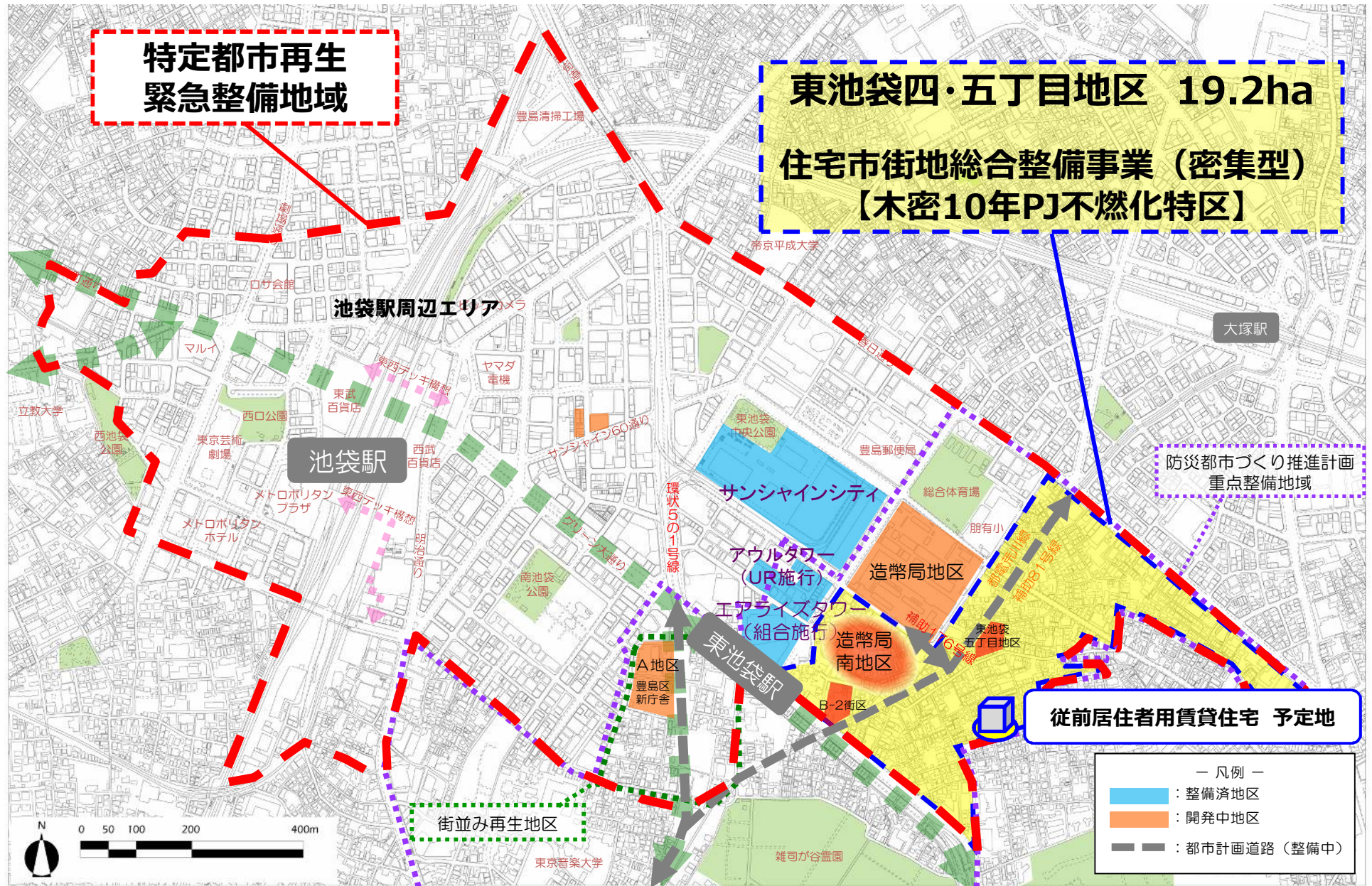
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第45号

平成29年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

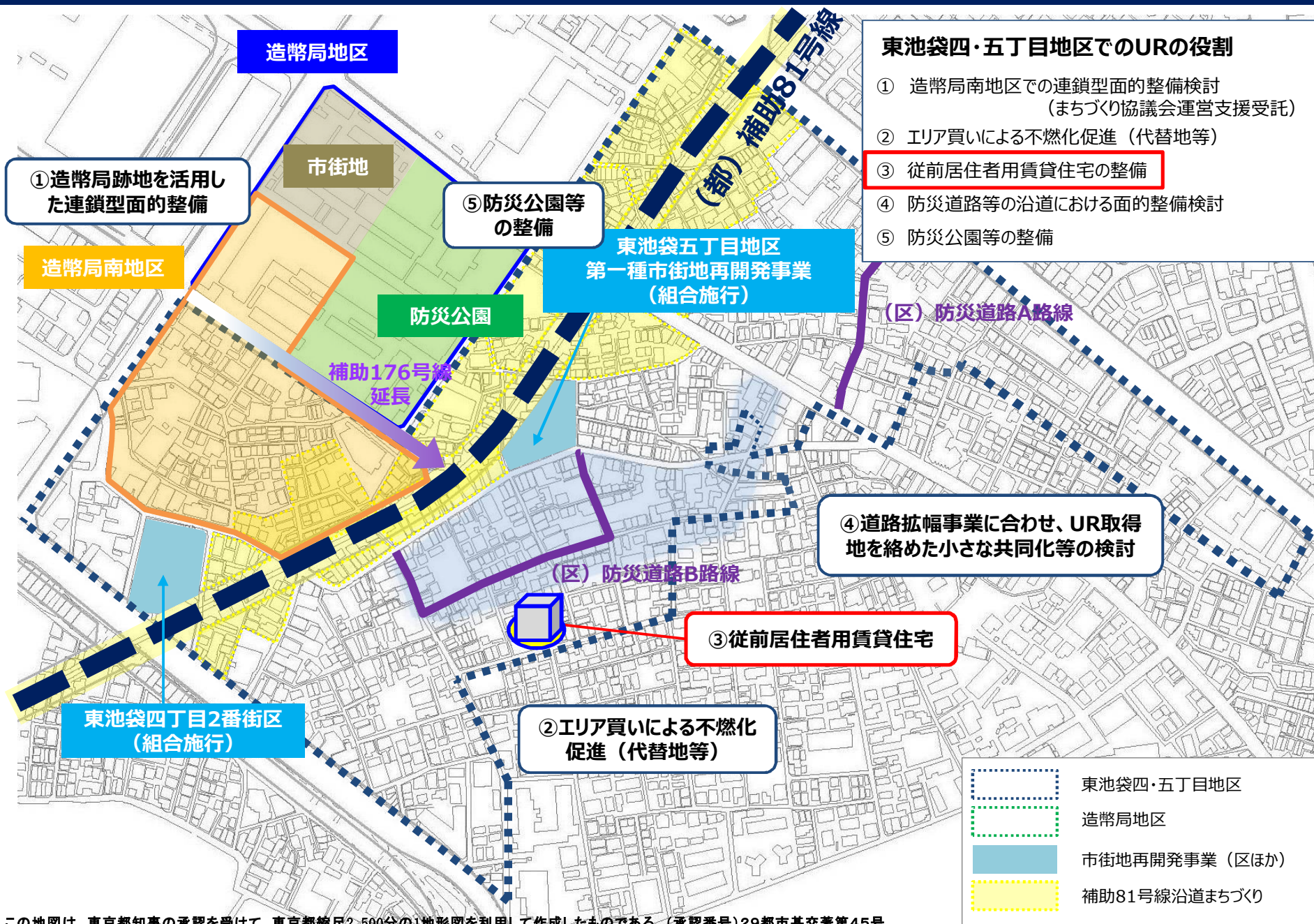
東池袋四・五丁目 (従前居住者用賃貸住宅) 地区

平成29年6月7日
独立行政法人都市再生機構



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第45号

昭和58年	・住宅市街地総合整備事業
平成20年6月	・都市計画決定（東池袋四・五丁目地区 地区計画）
平成24年度～	・造幣局南地区まちづくり懇談会開催
平成25年4月	・不燃化特区先行実施地区に指定
平成25年6月	・豊島区から協力要請
平成25年6月	・ <u>木密エリア不燃化促進事業の適合検証（平成25年第1回事業評価監視委員会）</u>
平成25年12月	・豊島区と不燃化促進に関する協定締結
平成25年12月	・木密エリア不燃化促進事業 第1号案件契約
平成26年6月	・造幣局南地区まちづくり協議会 発足
平成27年7月	・都市再生緊急整備地域指定（池袋駅周辺地域）
平成29年2月	・ <u>豊島区から従前居住者用賃貸住宅の建設等業務の実施要請</u>
平成29年3月	・造幣局南地区 まちづくり構想策定・区長提言



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第45号

■ 要請型従前居住者用賃貸住宅の制度概要

- ・密集市街地改善に資する事業を推進するため、
地方公共団体が、自ら従前居住者用賃貸住宅の建設等を行うことが困難な場合において、
地方公共団体の要請に基づき、URが従前居住者用賃貸住宅を建設、管理等を行う。
〈密集市街地整備法第30条の2〉

■ 豊島区の要請理由

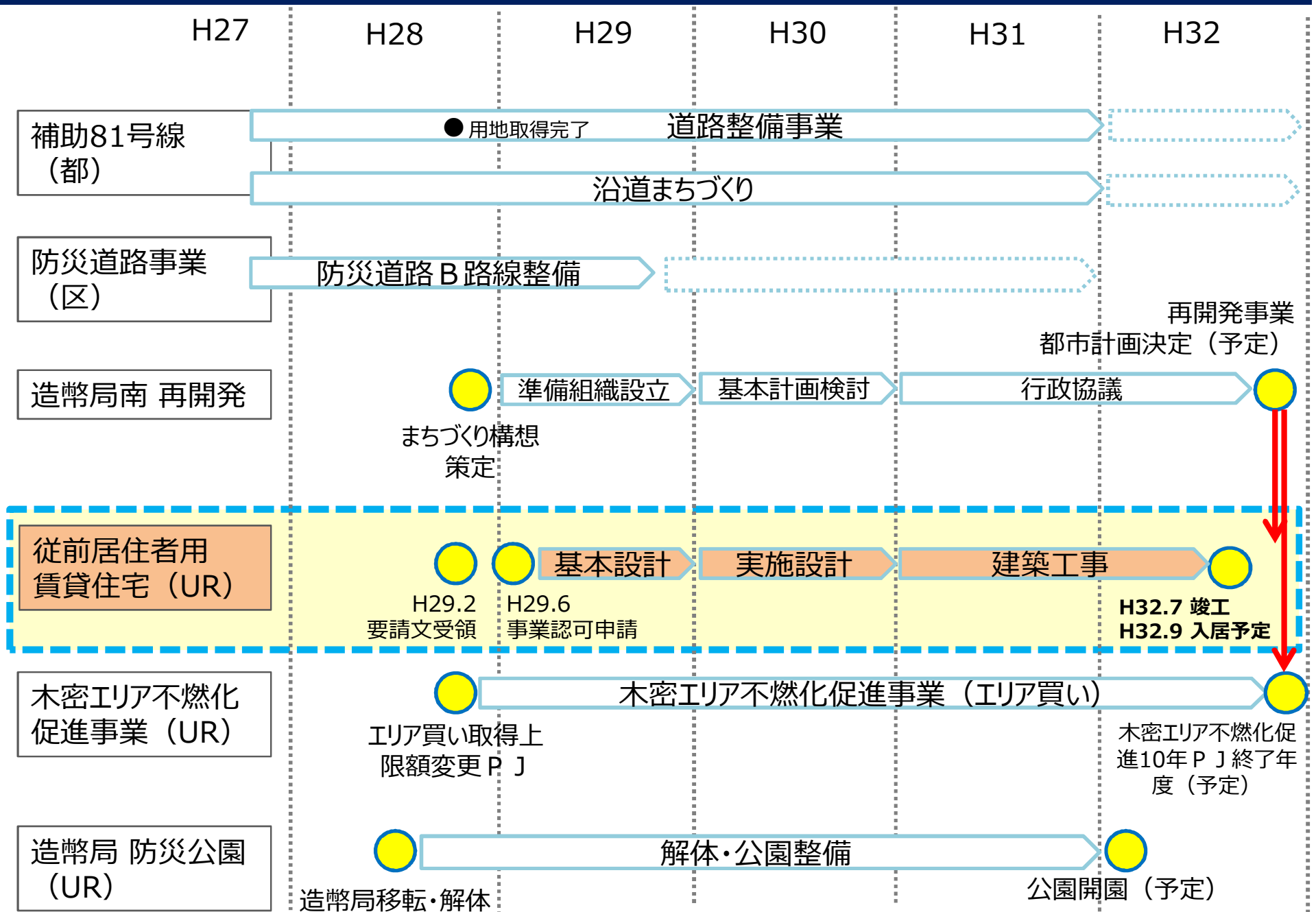
- ・公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え等による地区の防災性向上や住環境の改善に向けた防災まちづくりを進めていくことが急務であり、事業進捗に応じた従前居住者対策が必要
- ・民間賃貸住宅の活用では、必要な戸数の確保が困難であることを背景に、防災まちづくりの効果的、集中的な推進のため、従前居住者用賃貸住宅の新規整備を要す。
- ・予算及び執行体制確保の点から豊島区自らの従前居住者用賃貸住宅の整備は困難なため、URに、従前居住者用賃貸住宅（96戸）の建設等業務を実施要請。

■ 豊島区とURの役割分担（従前居住者用賃貸住宅）

- ・URが、豊島区の要請に基づき、従前居住者用賃貸住宅を建設・管理。
- ・豊島区は、事業の進捗状況に応じ、原則、必要戸数をURから借上げ、従前居住者に賃貸。
→地方公共団体の財政負担を必要最小限に抑えつつ、従前居住者対応が可能に
- ・従前居住者が入居しない間は、UR賃貸(定期借家)として公募。

 URによる賃貸住宅の新規供給について妥当と判断

事業スケジュール（東池袋四・五丁目地区全体）



民間都市再生事業に対する支援	国の関与する計画	・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域 「池袋駅周辺地域」(平成27年7月)	適合
	地方公共団体の要請	<p>機構に対する豊島区からの要請文に、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造密集市街地における公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え等による地区の防災性向上や住環境の改善に向けた防災まちづくりを進めていくことが急務であるが、その事業進捗を促進するには移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅として機構による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に規定する従前居住者用賃貸住宅の建設等が必要。 ・事業進捗に合わせた民間賃貸住宅の活用では必要な戸数の確保が困難であり、予算及び執行体制確保の点から区自らの実施も困難。 <p>との記載があり、妥当と判断。</p>	適合
	地権者等の要請	<p><イ. 法第14条に規定する関係地方公共団体からの要請がある場合></p> <p>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に規定する要請を確認することで準用する。</p>	—
	政策実現効果	<p><政策目的：安全・安心まちづくりの推進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地内の各整備に伴い移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅を整備することで、従前居住者の生活再建を可能とし、確実な密集市街地の整備促進に寄与する。 ・要請対象地区において、避難道路の拡幅整備が進み、消防活動困難区域の解消等が図られる。 	適合

民間都市再生事業に対する支援	民間事業者支援の内容	<p><イ. 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること> 整備される従前居住者用賃貸住宅で借家人等を受け入れることにより、輻輳した権利関係が整理されることで、土地の流動化が図られ、民間権利者および事業者の建替えが促進される。</p>	適合
	機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・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、公募は実施しない。 	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
------	----