



UR都市機構

平成 28 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 28 年 6 月 17 日に平成 28 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。

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) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 03-5323-2756

## 開催概要等

### 1. 平成28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28年6月17日（金） 15:30～17:25
- 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

- ・井上 繁（日本経済新聞社社友）
  - ・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）
  - ・河島均（多摩都市モノレール株式会社代表取締役社長）
  - ・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）
  - ・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 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
  - ・事後評価実施事業の抽出について
- ③ 審議

#### (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
  - ・事後評価実施事業の抽出について  
平成28年度事後評価対象事業について、都市機構から説明した。
- ③ 審議及び審議結果
  - ・事後評価実施事業の抽出について  
事後評価実施対象事業から以下の事業を抽出し、次回以降の委員会において評価を実施することとした。

地区名	事業手法等	所在地
勝どき駅前	市街地再開発事業	東京都中央区
渡辺通駅北	土地区画整理事業	福岡県福岡市
鳴子団地（第Ⅱ期）	建替事業	愛知県名古屋市

2. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 28 年 7 月中旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

3. 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

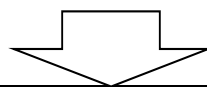
平成 27 年度第 4 回委員会において審議のあった、都市再生事業実施基準適合検証結果について、今般、当該事業に着手したので、その結果及び事業評価監視委員会の評価を【別紙】のとおり公表する。

【別紙】

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	弥生町三丁目地区																										
	事 業 手 法	東京都中野区弥生町三丁目																										
	地 区 面 積	土地区画整理事業																										
	採 択 年 度	0.55ha																										
	採 択 年 度	平成 28 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(60/200) 【土地利用状況】 都営川島町アパート跡地等																										
	事 業 の 経 緯	平成 25 年 4 月	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(弥生町三丁目周辺地区)																									
		平成 25 年 6 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 8 月	区「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりにおける都営川島町アパート跡地の活用方針」策定																									
平成 26 年 3 月		区「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」策定																										
	平成 27 年 4 月	都営川島町アパート跡地取得																										
そ の 他	-																											
計 画 諸 元	○事業計画概要																											
	<p>・東京都の木密地域不燃化10年プロジェクト「不燃化特区」の指定を受けている当該地区において、整備プログラムのコア事業に位置付けられている「都営川島町アパート跡地を活用した面整備」を実施することにより、中野区が進めている防災まちづくりの推進に寄与する。</p> <table border="1" data-bbox="517 1496 1362 1720"> <thead> <tr> <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>公共用地</td> <td>0.25ha</td> <td>46%</td> <td>0.30ha</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>0.30ha</td> <td>54%</td> <td>0.25ha</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>0.55ha</td> <td>100%</td> <td>0.55ha</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	0.25ha	46%	0.30ha	55%	宅地	0.30ha	54%	0.25ha	45%	合計	0.55ha	100%	0.55ha
	整理前		整理後																									
	面積	割合	面積	割合																								
公共用地	0.25ha	46%	0.30ha	55%																								
宅地	0.30ha	54%	0.25ha	45%																								
合計	0.55ha	100%	0.55ha	100%																								

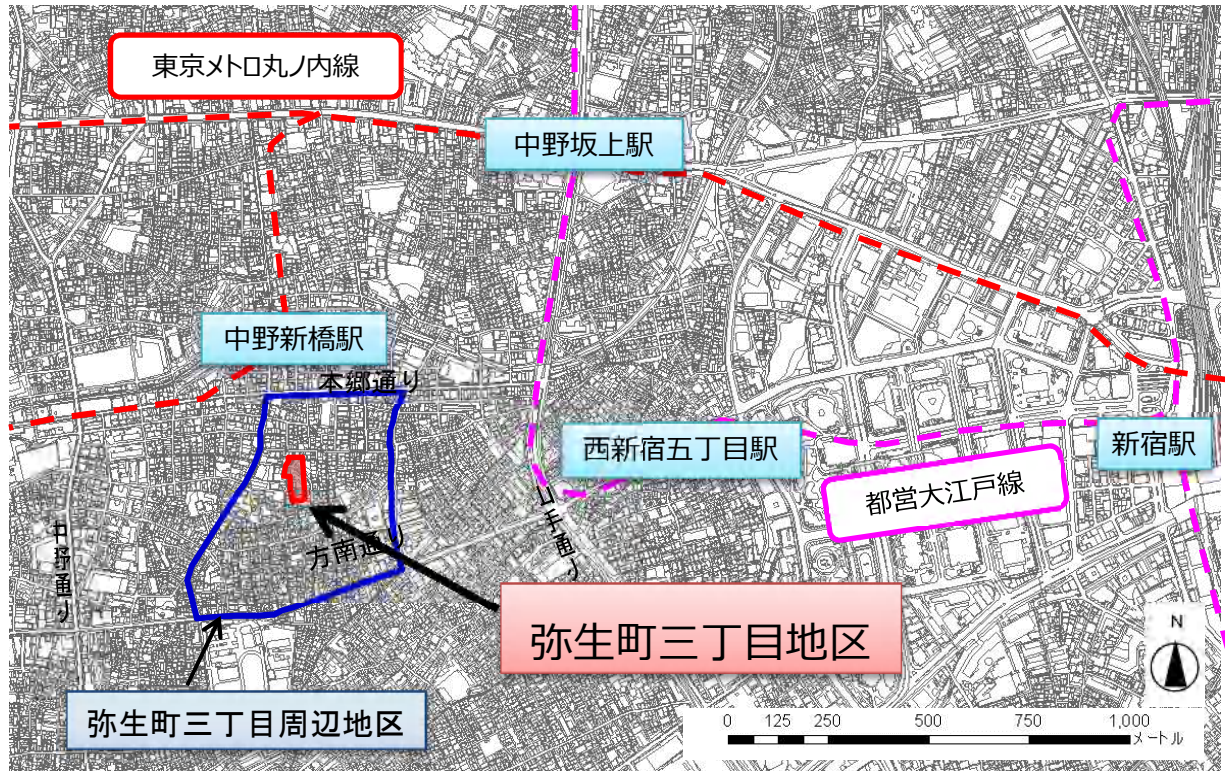
地 区 名		弥生町三丁目地区			
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	・都営川島町アパート跡地については、短期間での効果的な事業実施が求められ、官民連携のまちづくりに豊富な経験を有す機構による土地区画整理事業の施行が適切と判断	適合
		地公体からの要請文書の内容	地公体自ら実施が困難・不適切	・東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)の先行実施地区として指定を受け、平成 32 年度までの密集市街地の改善を目標にスピード感を持った事業の推進が必要だが、予算及び体制の面から区単独では迅速かつ十分な対応が困難	適合
		地公体からの要請文書の内容	事業地区の位置づけ又は議会承認	・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) ・弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画(平成 26 年 3 月) ・住宅市街地総合整備事業「弥生町三丁目周辺地区」(平成 25 年 4 月)	適合
		地公体との役割分担		区は以下を実施 ・避難道路の用地費及び補償費を負担 ・避難道路、公園を整備	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 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 ・道路、公園の整備	適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由		<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> ・中立的かつ公平な立場で、官民関係者間の利害調整を行う必要がある	適合
		民間事業者の参画機会		不燃化特区内の連鎖的な建替え等を促進し、民間投資を誘発	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		<b>適合</b> ・適合見込(いずれかに○)			



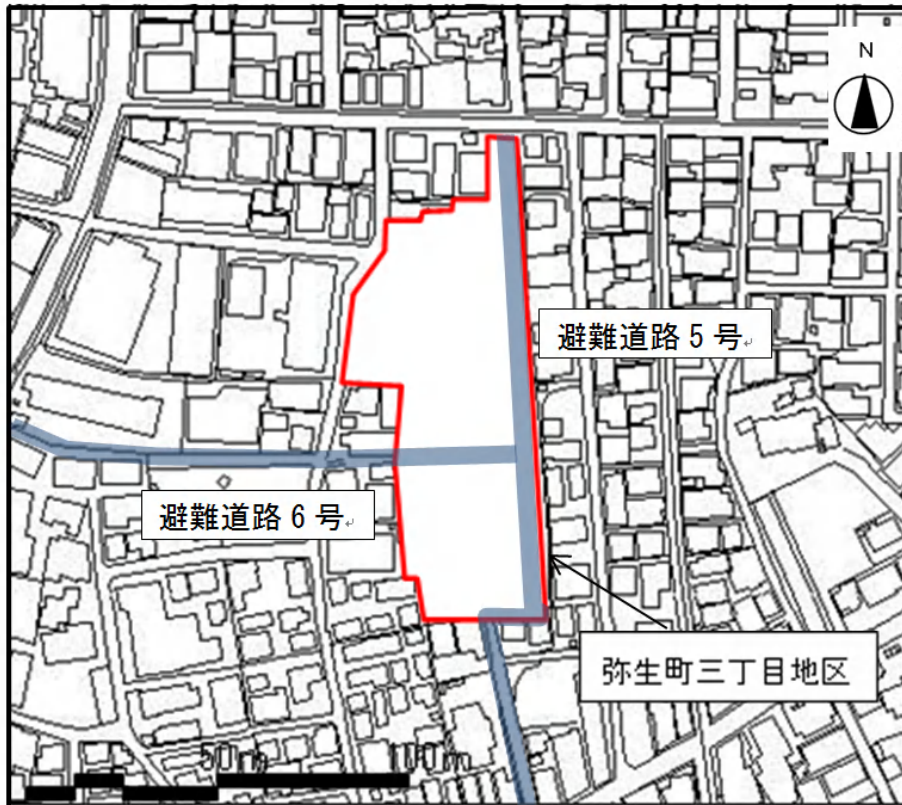
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

# 弥生町三丁目地区〔土地区画整理事業〕

## 位置図



## 区域図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 23 年度版）を使用したものである。  
(MMT 利許第 23181 号) 無断複製を禁ずる。

# 平成27年度 第4回事業評価監視委員会

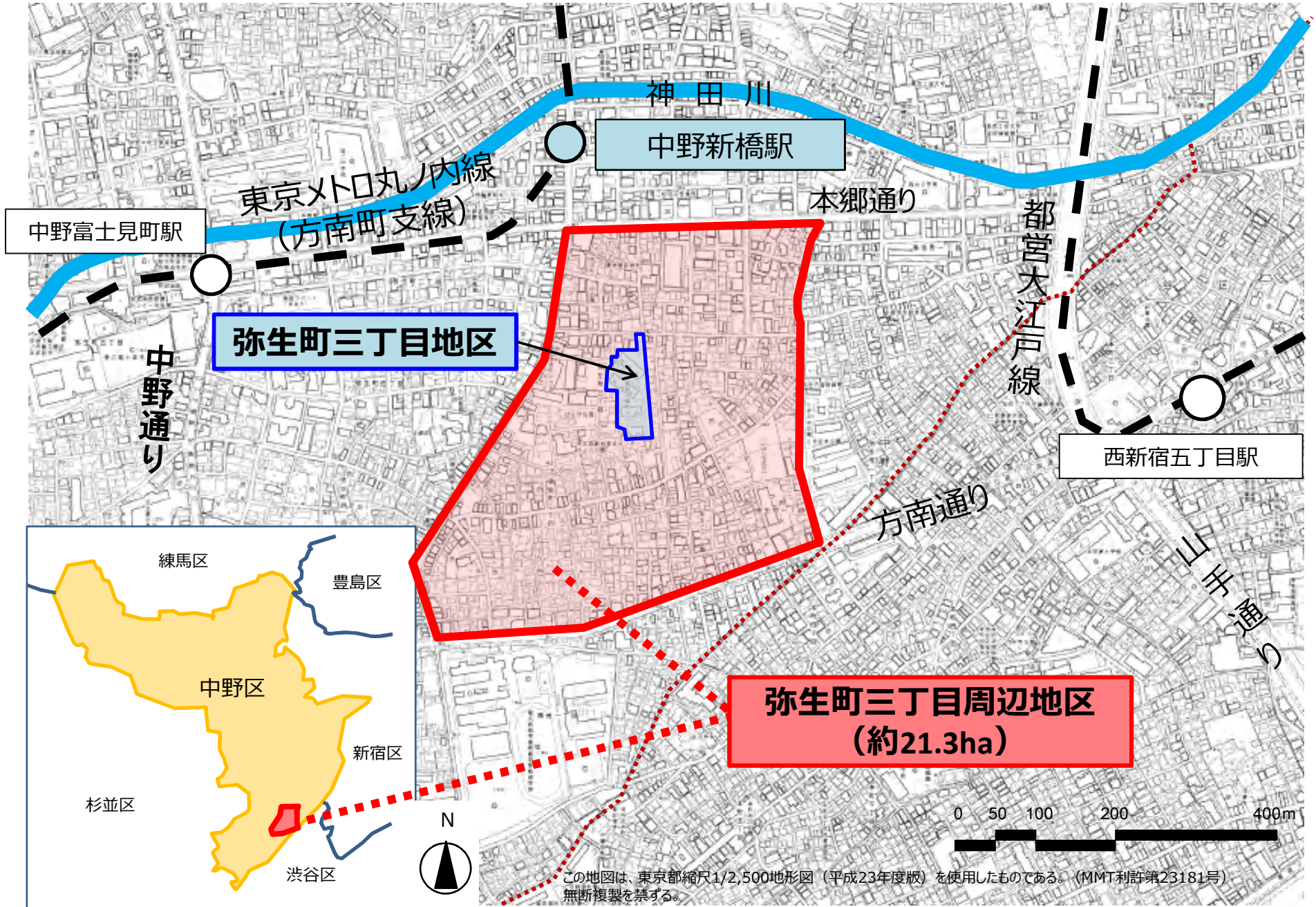
## 都市再生事業実施基準 検証結果

### 弥生町三丁目地区

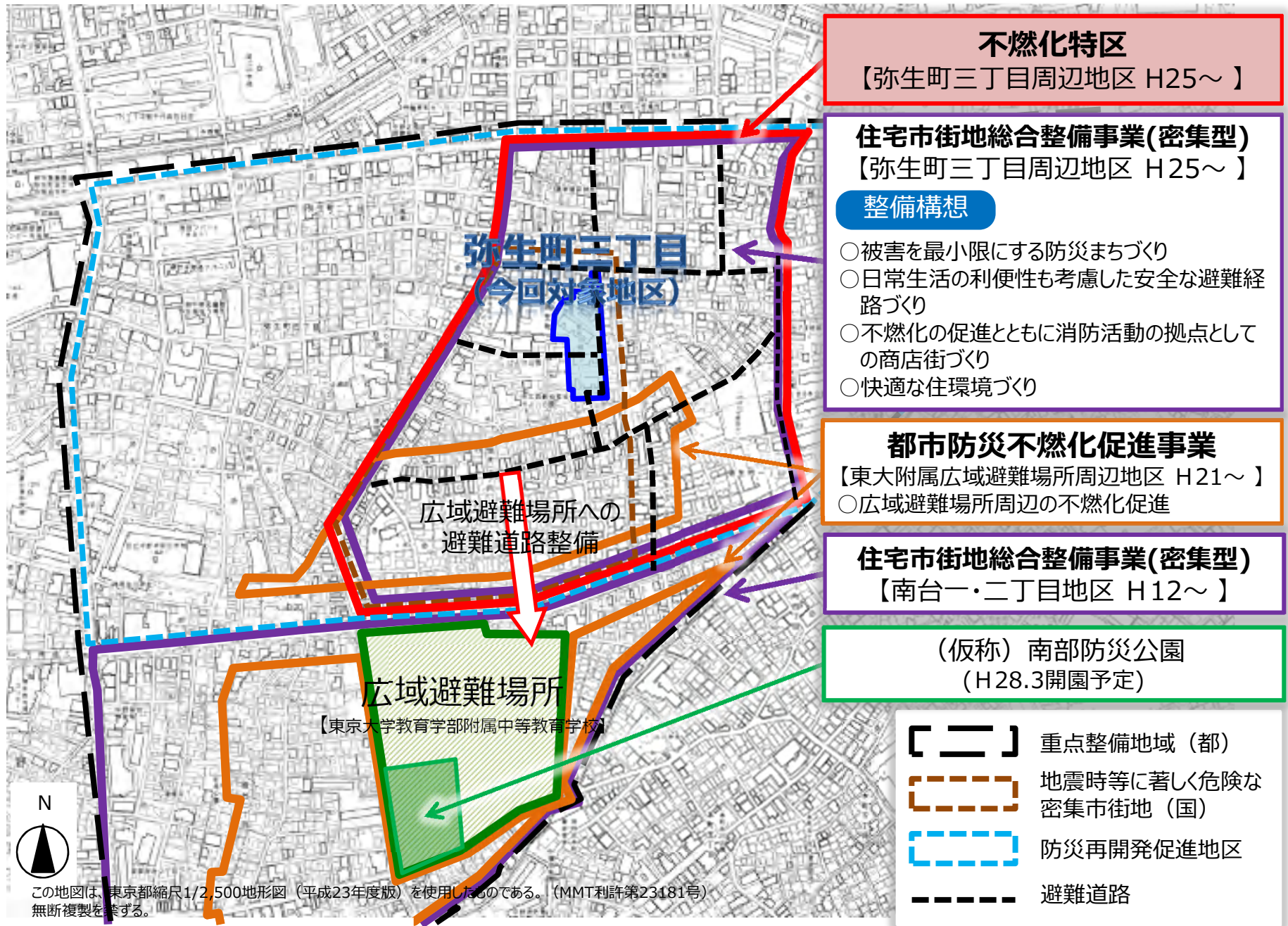
(土地区画整理事業)

平成28年2月29日

独立行政法人都市再生機構





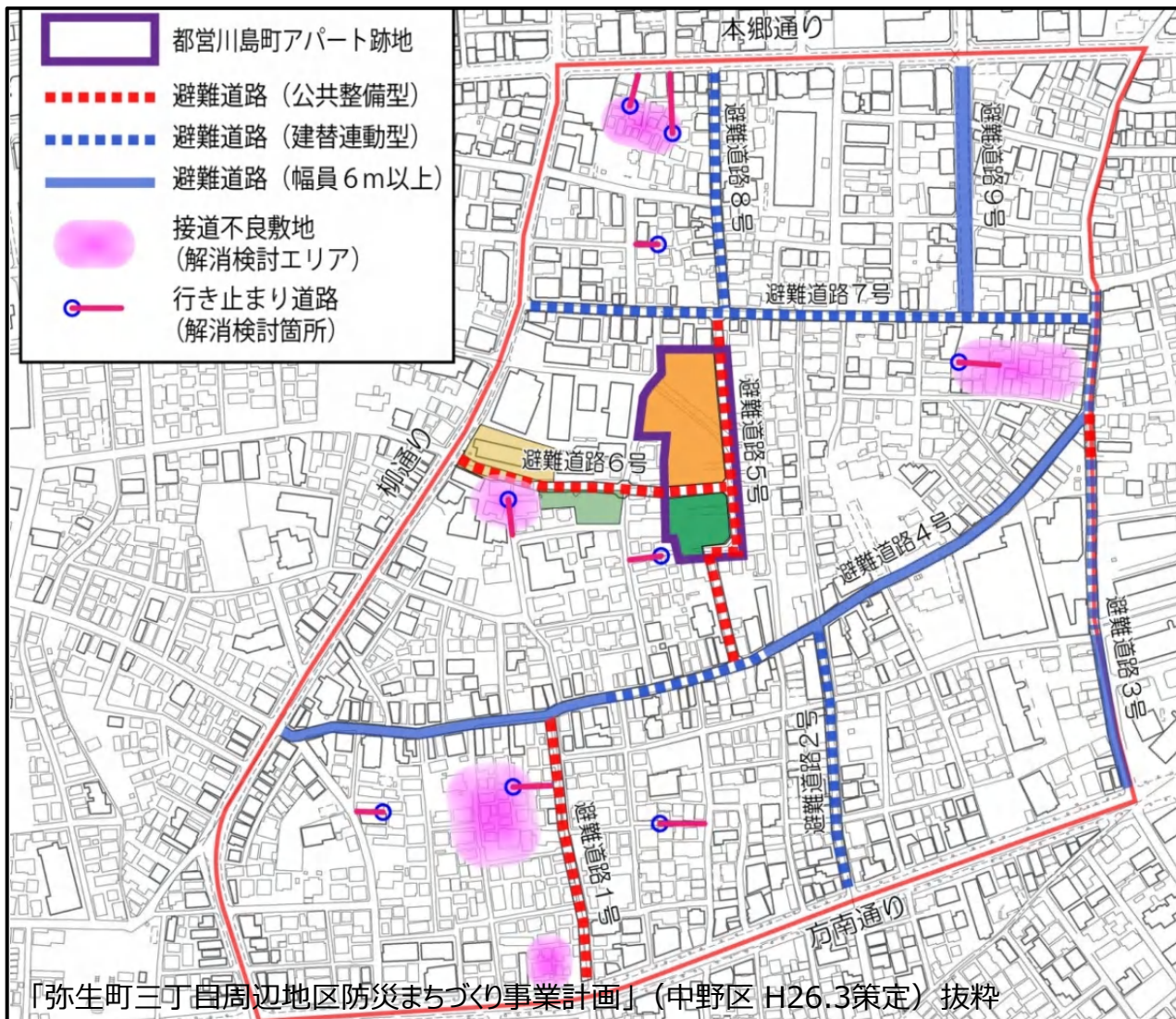


平成24年3月	・「弥生町地域におけるまちづくりの推進に関する協定」締結（区・UR） URによる初動期コーディネート開始
平成24年度	・「弥生町三丁目地区まちづくりの会」を延べ12回開催 （避難経路ネットワーク、まちづくりのルールを議論し、基本方針を策定）
平成25年6月	・ <u>木密地域不燃化10年プロジェクト「不燃化特区」指定</u> （都）
平成25年8月	・「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくりにおける都営川島町 アパート跡地の活用方針」策定（区） （跡地は避難道路、権利者用代替地、公園を整備）
平成25年12月	・木密エリア不燃化促進事業の施行要請（区⇒UR）
平成26年2月	・ <u>木密エリア不燃化促進事業の適合検証</u> （H25年度第3回事業評価監視委員会）
平成26年3月	・「弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画」策定（区） ・「弥生町三丁目周辺地区の防災まちづくり及び都営川島町アパート跡地 の活用に係る協定」締結（区・UR）
平成27年4月	・ <u>都営川島町アパート跡地取得</u> 中野区 避難道路5号、6号、公園整備部分 UR 権利者用代替地等整備部分

## 不燃化特区 内の取組み※

- ①避難道路ネットワーク等の整備(コア事業)
- ②都営川島町アパート跡地活用事業(コア事業)
- ③建物不燃化促進(接道不良敷地解消など) 等

※平成32年度までの不燃領域率70%を目指し、当該取組みを実施中。



## コア事業進捗状況等

### ①避難道路(1,5,6号) 整備スケジュール

H26～：道路区域決定※  
H27～：用地交渉着手  
H28～：整備着手

※道路区域決定の状況

避難道路1号【H27.12】

避難道路5号【H26.11、H27.3】

避難道路6号(一部)【H27.3】

### ②都営川島町アパート 跡地整備スケジュール

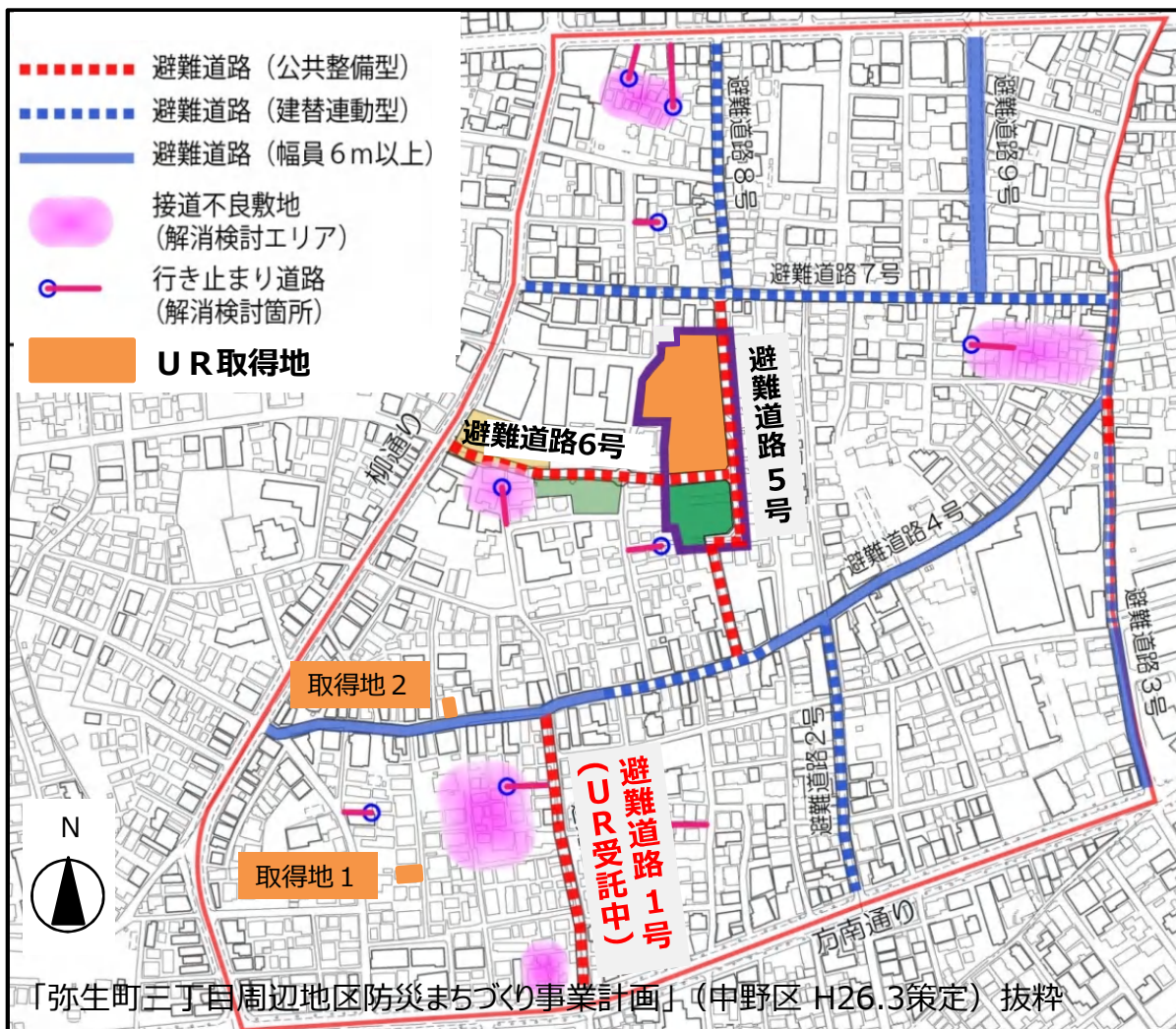
H27.4：用地取得  
H28～：整備着手※  
H30～：代替地活用

※整備内容

区：避難道路、公園等整備

UR：代替地等整備

不燃化特区全体の防災性の早期向上等を図るため、都営川島町アパート跡地における「代替地等整備」、コーディネートにより「避難道路整備」、「接道不良地解消」等を支援



## 代替地等整備

### 木密エリア不燃化促進事業

都営川島町アパート跡地の取得

個別画地の取得

### 土地区画整理事業の実施



## コーディネートの実施

### 避難道路1号整備促進

- 道路整備に伴う移転者への代替地提供により、生活再建支援
- H27年度よりU Rが地権者調整支援等受託

### 接道不良敷地の解消

代替地の活用による、解消検討エリアにおける敷地整序、共同化等を検討支援

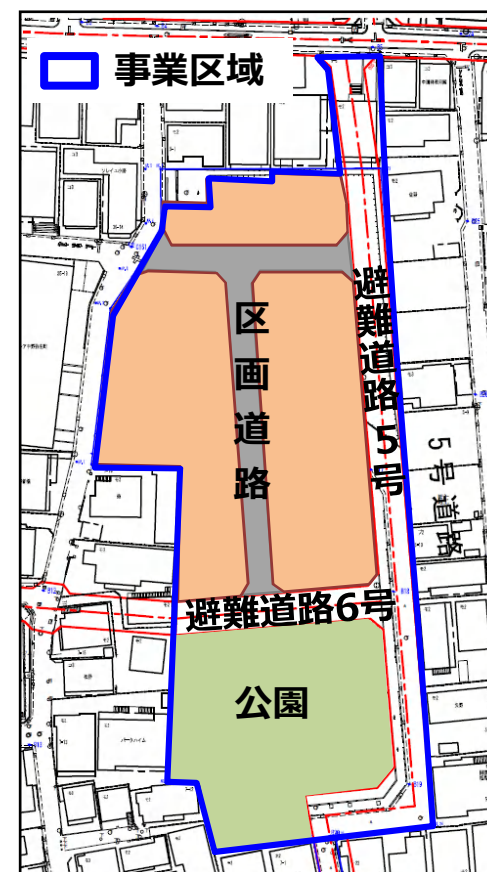
### 良好な居住環境形成に向けた提案

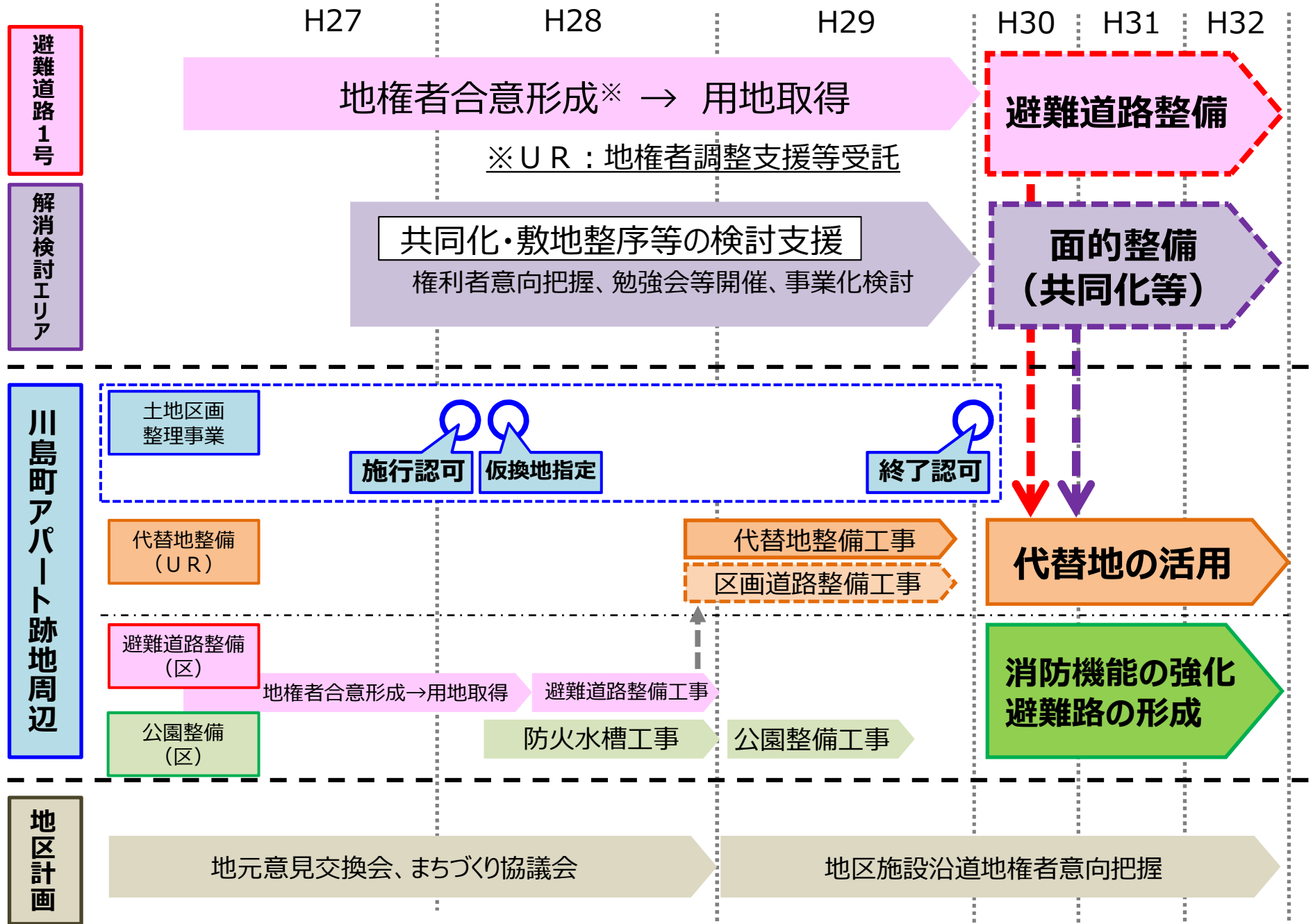
- まちづくりに係るガイドライン等の検討
- 住民等の合意形成等支援

事業手法	土地区画整理事業（個人同意施行：法3条の1）
地区面積	約0.55ha
地権者	2名（UR、個人）
事業期間	H28～H30年度（予定）
概算減歩率	約16%（公共減歩のみ）

## 土地利用計画

	整理前	整理後
公共用地	0.25ha	0.30ha
道路	0.12ha	0.17ha
公園・緑地	0.13ha	0.13ha
宅地	0.30ha	0.25ha
合計	0.55ha	0.55ha





取組内容	中野区	UR
避難道路ネットワーク等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路事業の施行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難道路1号 受託 (測量、権利者等調整業務)</li> <li>・代替地の活用</li> </ul>
都営川島町アパート跡地活用事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地の取得 (避難道路・公園)</li> <li>・<u>公共施設の整備・管理</u> (<u>避難道路・公園</u>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地の取得 (権利者用代替地等)</li> <li>・<u>土地区画整理事業の施行</u></li> <li>・<u>代替地等の整備</u></li> </ul>
建物不燃化促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係権利者の調査、機運醸成</li> <li>・老朽建物除却費助成</li> <li>・不燃建物設計費助成</li> <li>・固都税減免の認定</li> <li>・必要に応じたUR保有地の取得等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者意向把握支援</li> <li>・建替え相談、意向調査、共同化コーディネート等</li> <li>・木密エリア不燃化促進事業による用地取得</li> </ul>

※赤字下線部：土地区画整理事業区域内かつ事業期間内における役割分担

## ○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	都営川島町アパート跡地については、短期間での効果的な事業実施が求められ、官民連携のまちづくりに豊富な経験を有す機構による土地区画整理事業の施行が適切と判断	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> <li>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年度までの密集市街地の改善を目標にスピード感を持った事業の推進が必要だが、予算及び体制の面から区単独では迅速かつ十分な対応が困難</li> </ul>	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>弥生町三丁目周辺地区防災まちづくり事業計画（平成26年3月）</li> <li>住宅市街地総合整備事業「弥生町三丁目周辺地区」（平成25年4月）</li> </ul>	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"> <li>避難道路の用地費及び補償費を負担</li> <li>避難道路、公園を整備</li> </ul>	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"> <li>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。</li> <li>老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</li> <li>道路、公園の整備</li> </ul>	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;□ 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&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中立かつ公平な立場で、関係者間の利害調整を行う必要がある。</li> </ul>	適合
民間事業者の参画機会	不燃化特区内の連鎖的な建替え等を促進し、民間投資を誘発。	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