



**平成 27 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 27 年 9 月 30 日に平成 27 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27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27年9月30日（水） 15:00～17:10
- 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）
 - ・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
 - ・再評価実施事業の対応方針案について
- ③ 審議
- 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5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 審議及び審議結果
上記の説明が行われたのち、【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 1 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こととする。

2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成 27 年 10 月 16 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 27 年 10 月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

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 26 年度第 3 回の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。

【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	
おおてまちにちようめ 大手町二丁目地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 千代田区	事業継続 〔理由〕 ・ 既に施設建築物工事に着手し、平成 30 年度の工事完了に向け、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
たちかわ き ち あとちあきしま 立川基地跡地昭島地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 昭島市 立川市	事業継続 〔理由〕 ・ 平成 28 年度換地処分に向け、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
じょうのえききた 城野駅北地区 〔土地区画整理事業〕	福岡県 北九州市	事業継続 〔理由〕 ・ 平成 28 年度換地処分に向け、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
おおみやせいぶ 大宮西部地区 〔土地区画整理事業〕	埼玉県 さいたま市	事業継続 〔理由〕 ・ 地区内に多くの既存家屋が存し、一部区域では貴重種に配慮した工事実施等により工事に時間を要したが、現在は地権者交渉も進み、平成 28 年度換地処分に向けて事業が着実に進捗している。 ・ また、地区のほぼ全域が最寄駅の徒歩圏であり、順調に施設立地が進んでおり、今後も住宅需要が見込まれる。 以上のことから、「事業継続」。	対応方針案のとおり
つるまいひがし 鶴舞東地区 〔住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)〕	奈良県 奈良市	事業継続 〔理由〕 ・ UR賃貸住宅の建替事業を前提とした道路及び緑地の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による居住環境整備が図られている。 ・ また、地域医療福祉拠点の形成に向けた取り組みを通じ、地区周辺を含めたまちづくりの実現が期待される。 以上のことから、「事業継続」。	対応方針案のとおり

【再評価実施事業に関する事業評価監視委員会共通意見】

UR の基本的な役割等に関わる変更が生じる場合には、事業評価監視委員会に意見を聞く等の手続きについて検討すること。

【別紙2】

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	羽田空港跡地地区	
	所在地	東京都大田区羽田空港一丁目、二丁目の各一部
	事業手法	土地区画整理事業
	地区面積	約 16.5ha
採択年度	平成 27 年度	
地区の概要	位置・交通条件	京浜急行・東京モノレール「天空橋駅」を包含
	従前の状況	【用途地域等】 準工業地域(60%/200%) 【土地利用状況】 空港用地として国土交通省が管理。地区の大部分は、一般の立ち入りが制限された遊休地となっている。
	その他	—
事業計画概要	・本事業は、国内外の広域ネットワークを有する国際空港の隣接地において、世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点」の形成に向け、土地の再編、公共施設の整備等を図る。	

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
大手町二丁目	市街地再開発事業	事業継続
立川基地跡地昭島	土地区画整理事業	事業継続
城野駅北	土地区画整理事業	事業継続
大宮西部	土地区画整理事業	事業継続
鶴舞東	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	事業継続

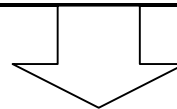
以 上

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	中野三丁目地区																																									
	事 業 手 法	東京都中野区中野三丁目																																									
	地 区 面 積	土地有効利用事業・土地区画整理事業																																									
	採 択 年 度	約 1.0ha																																									
	探 択 年 度	平成 26 年度																																									
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・東京メトロ中野駅徒歩1分																																									
	従 前 の 状 況	<p>【用途地域等】 商業地域(80%/600%・400%) 第1種中高層住居専用地域(60%/200%)</p> <p>【権利者数】 20名</p> <p>【既存家屋数等】 18棟</p> <p>【土地利用状況】 商業、業務、住宅が混在する市街地が形成。地区の西側には桃丘小学校跡地がある。</p>																																									
	事 業 の 経 緯	平成 18 年 12 月	中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.1 策定(中野区)																																								
		平成 19 年度	中野駅周辺地区における機構によるコーディネート開始																																								
計 画 諸 元	そ の 他	平成 21 年 10 月	中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.2 策定(中野区)																																								
		平成 22 年 3 月	中野駅地区整備構想 策定(中野区)																																								
		平成 24 年 3 月	中野駅地区整備基本計画 策定(中野区)																																								
		平成 24 年 6 月	『中野駅地区の整備及びその周辺まちづくりに関する覚書』締結(中野区・機構)																																								
		平成 24 年 6 月	中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 策定(中野区)																																								
		平成 26 年 4 月	『中野三丁目駅直近地区の事業化推進等に関する覚書』締結(中野区・機構)																																								
		平成 26 年 11 月	中野区から機構へ事業要請																																								
		—																																									
		<p>○事業計画概要</p> <p>新たに整備する中野駅西側南北通路における南側の受け口として中野駅西口広場を整備するとともに、街区の再編や道路を整備する面的まちづくりを行い、防災性や利便性を高め、生活環境の向上を図る。</p> <p>○土地利用計画</p> <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="3">公共用地</td> <td>道路</td> <td>0.15ha</td> <td>15%</td> <td>0.38ha</td> <td>38%</td> </tr> <tr> <td>広場</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>0.09ha</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>0.15ha</td> <td>15%</td> <td>0.47ha</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>宅地</td> <td>0.86ha</td> <td>85%</td> <td>0.54ha</td> <td>54%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td>1.01ha</td> <td>100%</td> <td>1.01ha</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	道路	0.15ha	15%	0.38ha	38%	広場	—	—	0.09ha	8%	計	0.15ha	15%	0.47ha	46%		宅地	0.86ha	85%	0.54ha	54%		合計	1.01ha	100%	1.01ha	100%
		整理前		整理後																																							
		面積	割合	面積	割合																																						
公共用地	道路	0.15ha	15%	0.38ha	38%																																						
	広場	—	—	0.09ha	8%																																						
	計	0.15ha	15%	0.47ha	46%																																						
	宅地	0.86ha	85%	0.54ha	54%																																						
	合計	1.01ha	100%	1.01ha	100%																																						

地 区 名		中野三丁目地区		
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	まちづくり観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・西側南北通路と合わせた西口駅前広場の同時完成が必要であり、駅直近の密集した既成市街地の複雑な権利関係の中で、限られた時間で事業を実施することは、土地区画整理事業について豊富な実績があり、経験と知見を有する機構が事業を実施することが必要。 ・桃丘小学校跡地は、にぎわいの創出のための拠点施設整備や公共用地の創出など、土地区画整理事業との計画調整や事業進捗に応じた桃丘小学校跡地の活用が重要であり、機構による土地区画整理事業と桃丘小学校跡地の保有・活用を行う土地有効利用事業を一体的に実施することが必要。 	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・中野駅周辺まちづくりにおいて、すでに数多くの事業に取り組んでおり、限られた時間内で、他地区においても都市計画や関連する調整が予定されていることから、中野三丁目の土地区画整理事業の事業実施のための専門的な体制の確保が困難。 ・区は土地区画整理事業の実施経験がなく、当地区における密集した既成市街地における土地区画整理事業を自ら実施することは困難。 ・土地区画整理事業と密接に関連した拠点施設整備の具体的実現手法や権利者に対する敷地規模の適正化など機動的かつ柔軟な事業用地の活用についても実施経験がないことからこれを自ら行うことは困難。 	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・中野区都市計画マスタープラン(平成21年4月) ・中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3(平成24年6月) 	適合
		地公体との役割負担	<ul style="list-style-type: none"> ・区は都市計画等に係る地元合意形成を主体的に実施 ・区は中野駅西側南北通路及び北口駅前広場の整備を実施 ・区は土地区画整理事業実施に対する補助金を導入 	適合
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・民間建設投資誘発額 約70億円 ・公共施設等の整備 約3,100㎡ ・駅周辺の回遊性の向上 	適合

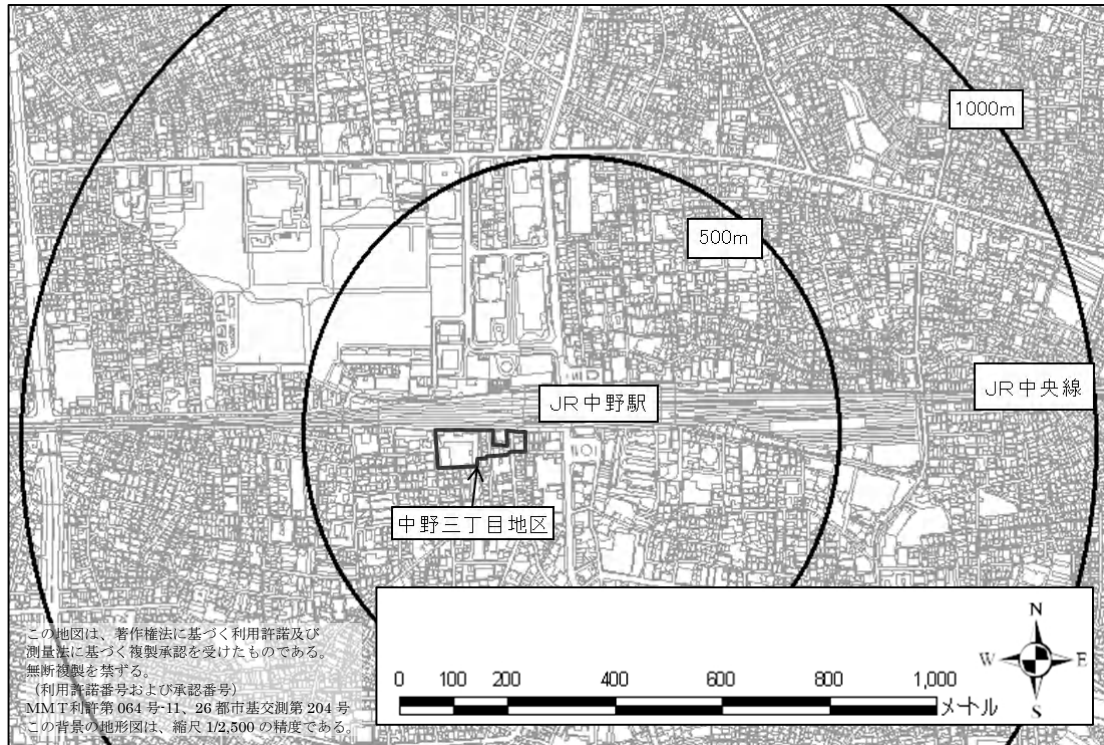
地 区 名		中野三丁目地区	
事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	<p>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</p> <p>〔ハ：機構が有する施行権能が必要な事業であること。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西口駅前広場を区による西側南北通路整備と一体的に整備する必要があり、かつ事業実施に伴い多数の一般地権者への調整が必要であることから、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要。 <p>〔ロ：関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区有地の取得、処分等を通じ、基盤施設用地の確保、地権者への個別分譲による新たな賑わい軸の創出や拠点機能の誘導を図る事業であり、中立性・公平性を有する機構による実施が求められている。 	適合
		<p>民間事業者の参画機会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点施設用地を民間事業者へ譲渡することで、拠点機能導入を実現する民間事業を誘発。 	適合
		<p>事業の採算性</p> <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		<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 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。
------------------------	-----------------------------

中野三丁目地区〔土地有効利用事業・土地区画整理事業〕

位置図



区域図



平成26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

中野三丁目地区

平成26年11月27日
独立行政法人都市再生機構

中野三丁目(位置図・区域図)

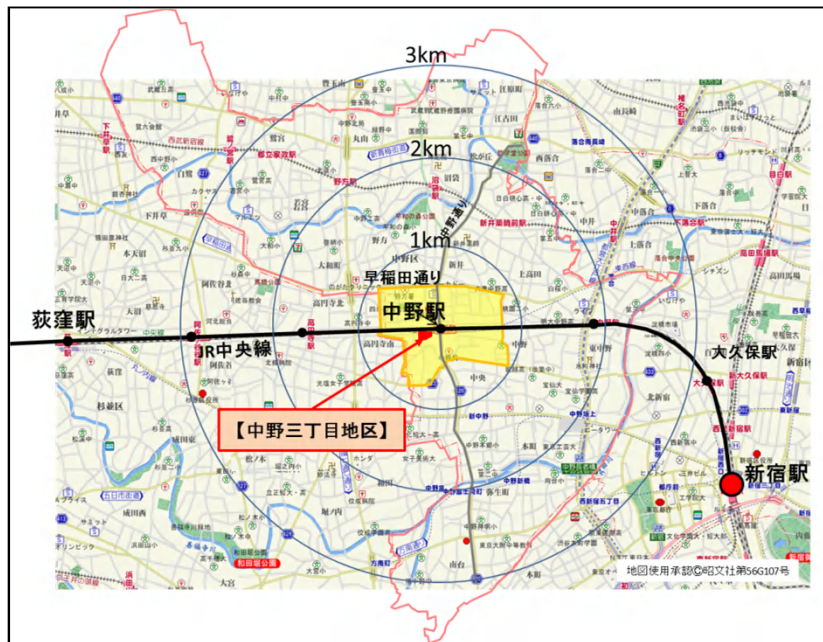
○当事業の取組み

土地有効利用事業と土地区画整理事業を一体的に実施し、「西側南北通路の受け皿となる歩行者専用広場等の面的な基盤整備」、「桃丘小学校跡地を活用した賑わい拠点整備」等を実現

【位置図】

中野駅周辺

- ◆ 新宿の至近、駅至近の業務環境
- ◆ 中央線沿線等、地域と都心をつなぐ拠点
- ◆ サブカルチャーのまち

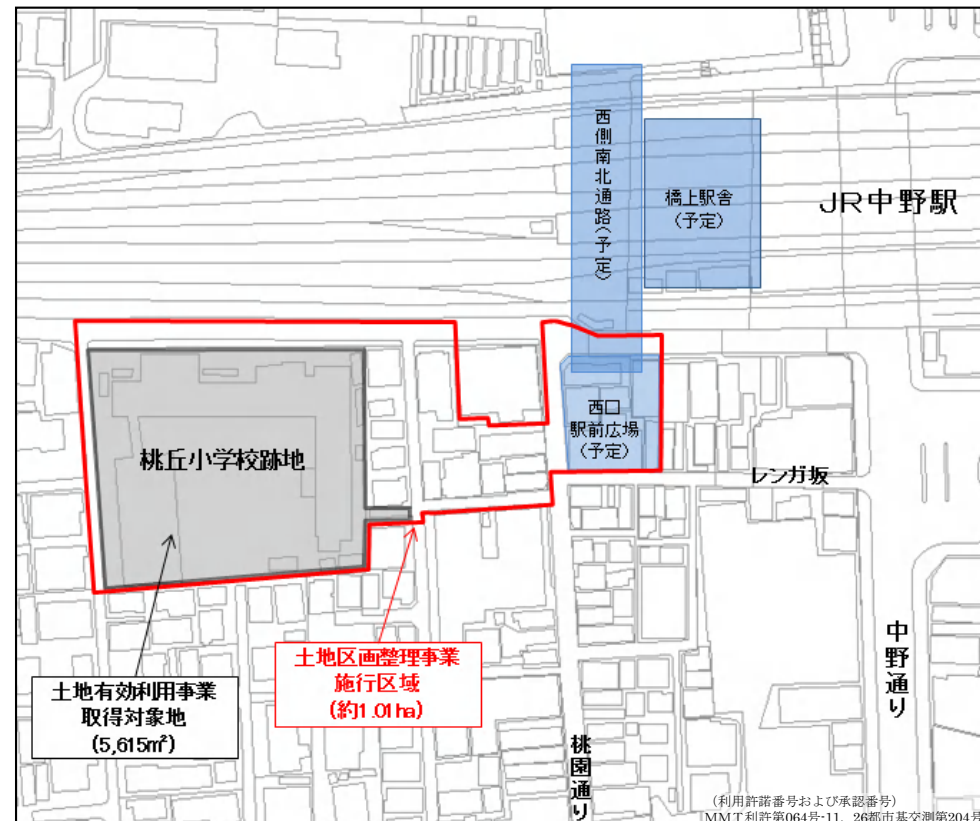


【区域図】

【所在地】 中野区中野三丁目

【現況】 商業業務ビル、アパート、戸建て住宅

【用途地域】 商業(400%・600%)、一中高(200%)



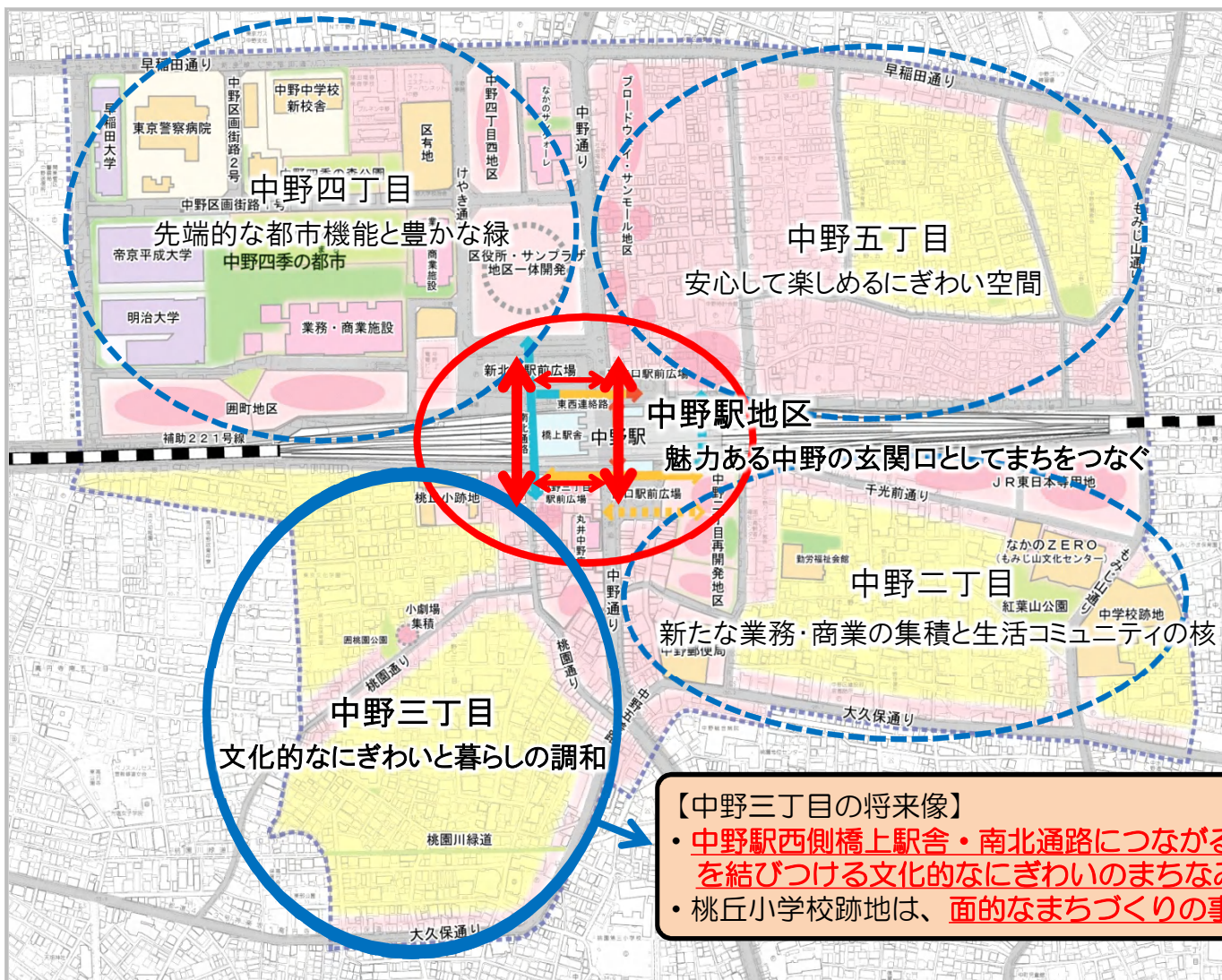
主な経緯

平成18年12月	中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.1 策定
平成19年度	中野駅周辺地区における都市機構によるコーディネート開始
平成21年10月	中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.2 策定 中野駅地区整備構想 策定
平成22年 3月	中野駅地区整備基本計画 策定
平成24年 3月	『中野駅地区の整備及びその周辺まちづくりに関する覚書』締結
平成24年 6月	中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3 策定
平成26年 4月	『中野三丁目駅直近地区の事業化推進等に関する覚書』締結
平成26年11月	中野区から都市機構へ事業要請

上位計画等(中野駅周辺まちづくりグランドデザインver.3(平成24年6月))

【中野駅地区の将来像】

- 東西南北の動線整備により中野駅地区の回遊ネットワークの向上を図ることで、駅周辺まちづくりが相乗的に発展。



【中野三丁目の将来像】

- 中野駅西側橋上駅舎・南北通路につながる駅前広場と住宅地を結びつける文化的なにぎわいのまちなみを整備・誘導。
- 桃丘小学校跡地は、面的なまちづくりの事業用地として活用。

関係者の意向と役割分担

【区の意向】

- 区は、災害時の避難経路の確保、中野駅北口の通勤時の混雑解消を図るため、西側南北通路をH32年度までに整備する意向。
- また、ランドデザインで定めた「文化的な賑わいと暮らしの調和」を実現するために、桃丘小学校跡地を新たな賑わい拠点とし、基盤整備と一体的なまちづくりを推進したいとの意向。
- 上記を実現するために、URによる土地有効利用事業と土地区画整理事業の一体的な施行を要請。
(区は、中野駅周辺で数多くの事業に取り組んでおり、体制の確保が困難、区画整理の実績もなし。)

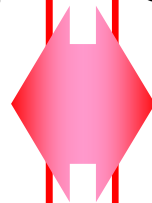


【区の役割】

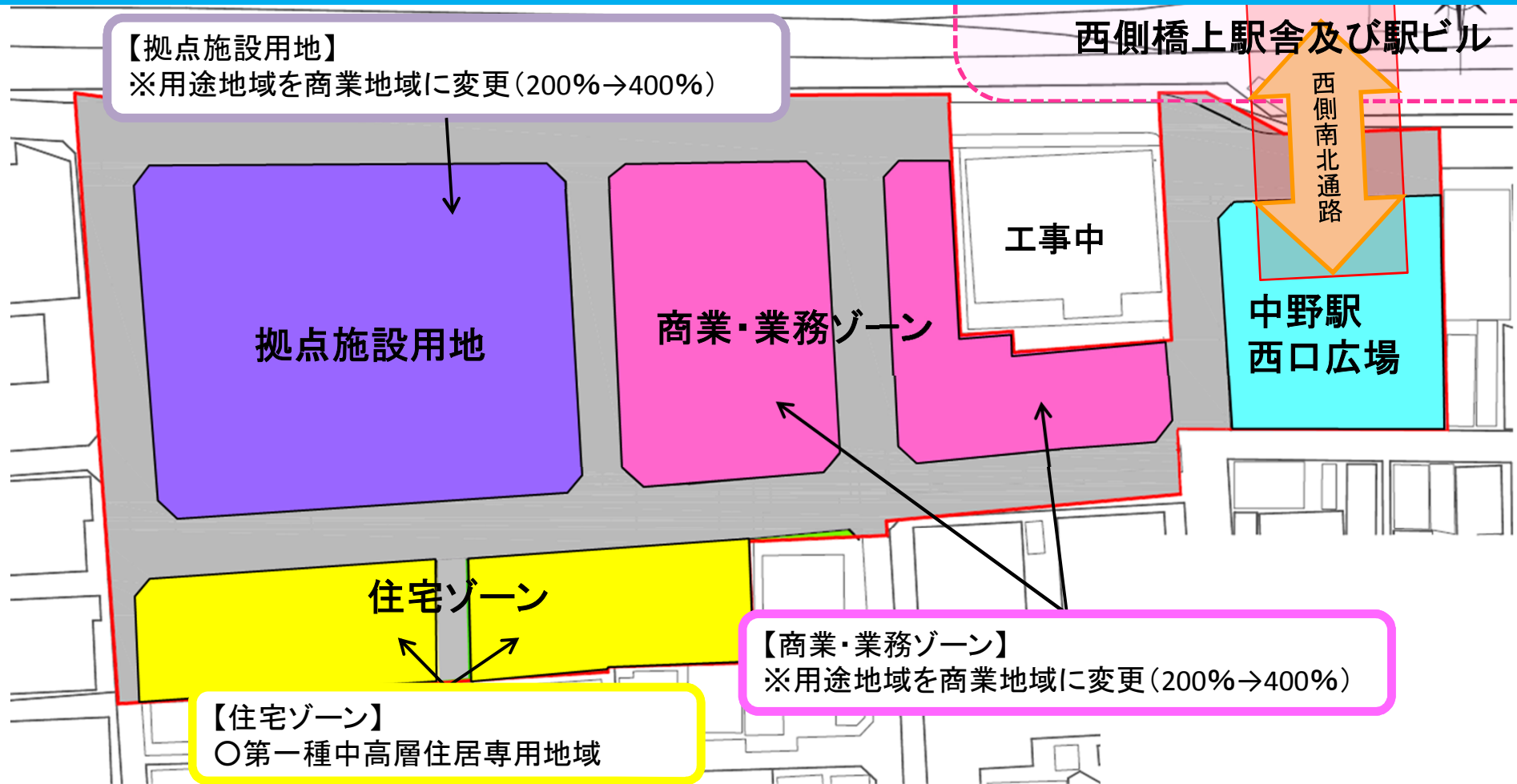
- ◎中野駅周辺の全体構想の実現
- 中野三丁目地区に係る手続き・地元調整等
 - ・都市計画手続き
 - ・西側南北通路の整備
 - ・基盤整備に係る費用負担
 - ・拠点施設の誘導に係る条件整理
 - ・地区計画等による街並み誘導

【URの役割】

- 全体構想の実現に向けた支援
- ◎中野三丁目地区における土地有効利用事業と土地区画整理事業の実施を通じて下記を実現
 - ・西側南北通路と接続する西口駅前広場の整備
 - ・基盤整備と街区再編
 - ・UR取得地(保留地とセット)の譲渡による拠点施設の誘導

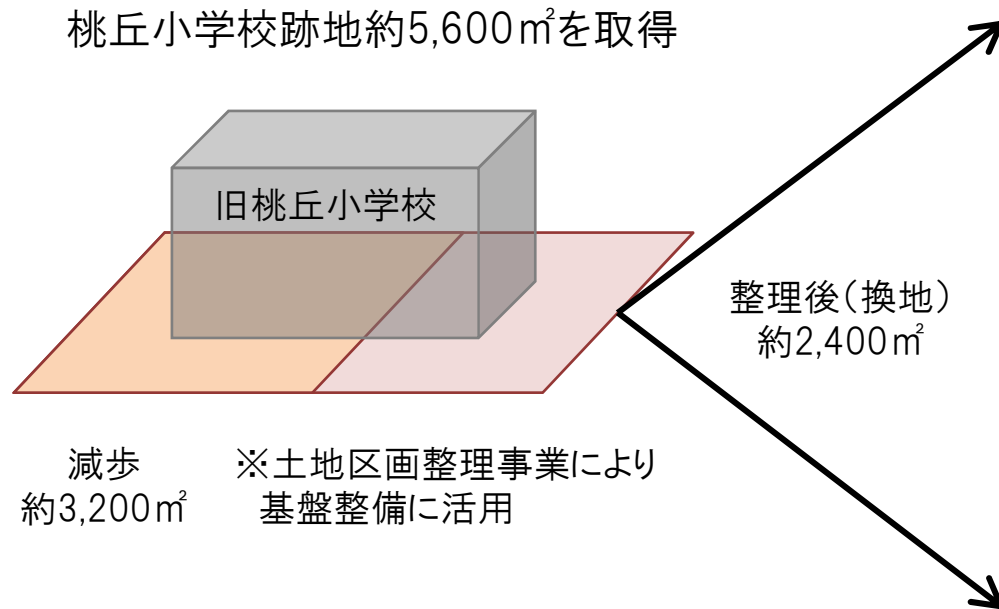


土地区画整理事業の概要

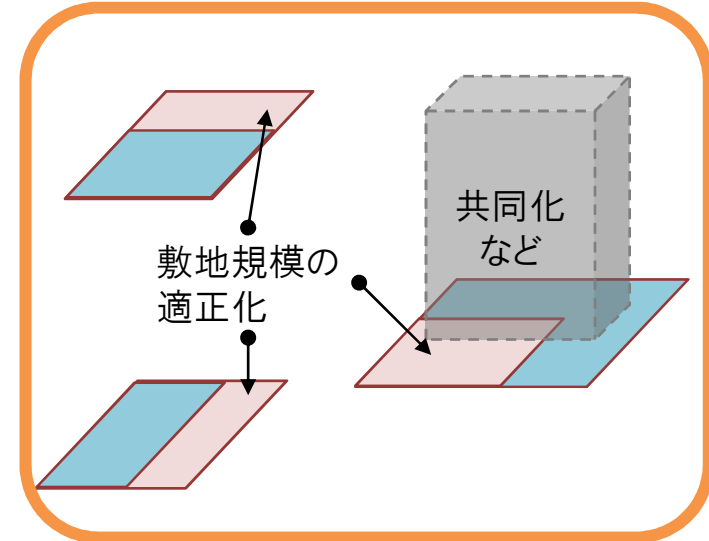


○事業手法	土地区画整理事業(機構施行)	区分	面積
○地区面積	約1.01ha	道路	0.38ha
○地権者数	20名(うち私道のみ2名)	広場	0.09ha
○事業期間	H27~H35年度(予定)(清算期間3年含む)	公共用地	0.47ha
○減歩率	約43%	宅地	0.54ha
		合計	1.01ha

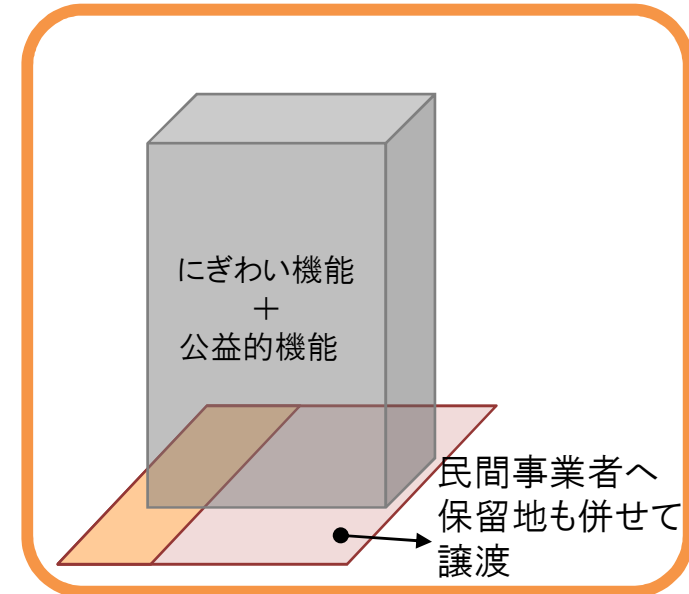
土地有効利用事業の概要



【地権者合意形成への活用(付換地)】



【三丁目地区における賑わい拠点形成】

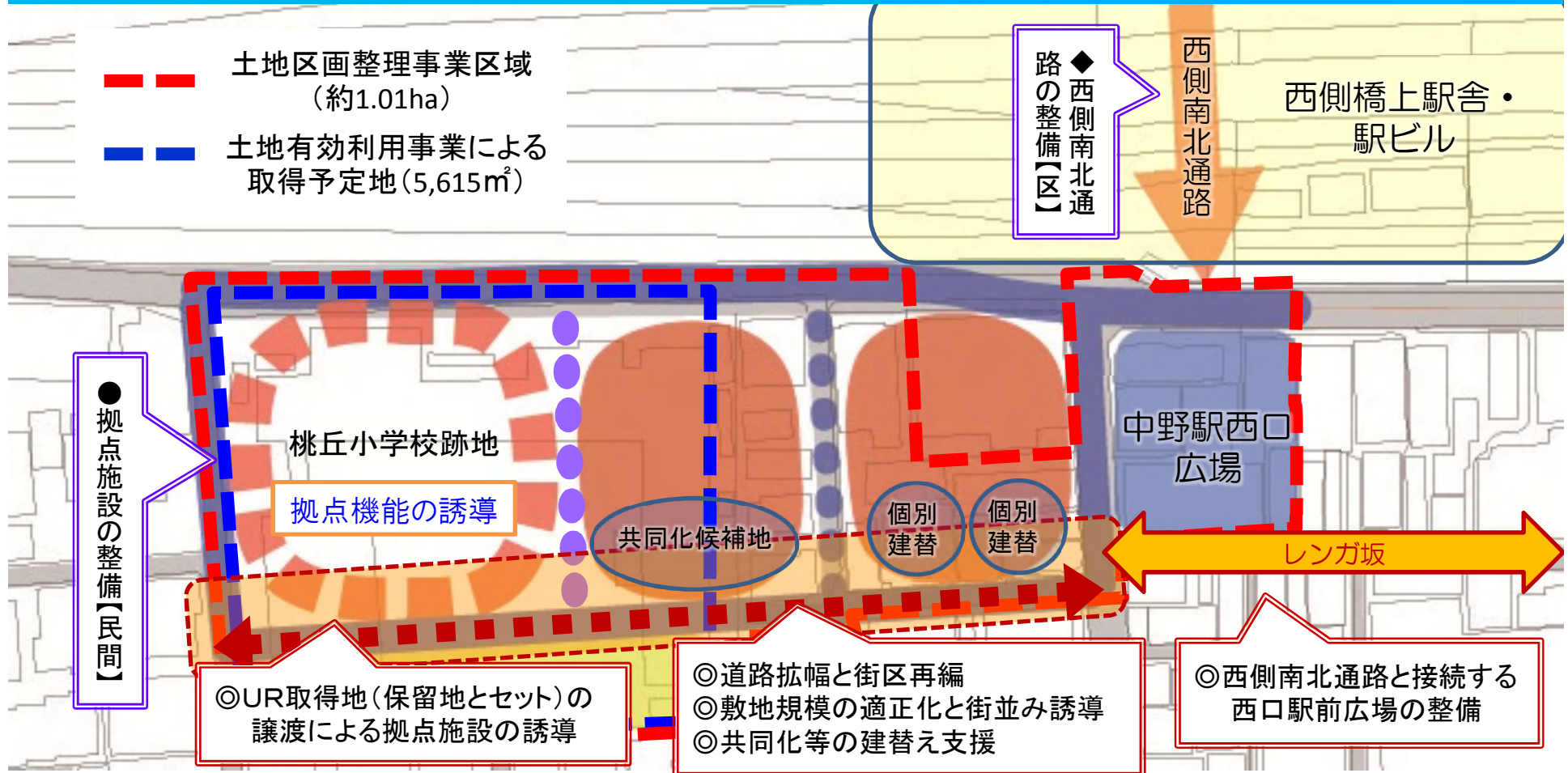


中野区が策定する桃丘小学校跡地活用方針(案)

[活用内容]

- (1) 中野三丁目地区土地区画整理事業の円滑な事業執行
- (2) 中野三丁目及び周辺地域における利便性の向上とにぎわい創出のための拠点施設整備

整備イメージ(土地有効利用事業+土地区画整理事業)



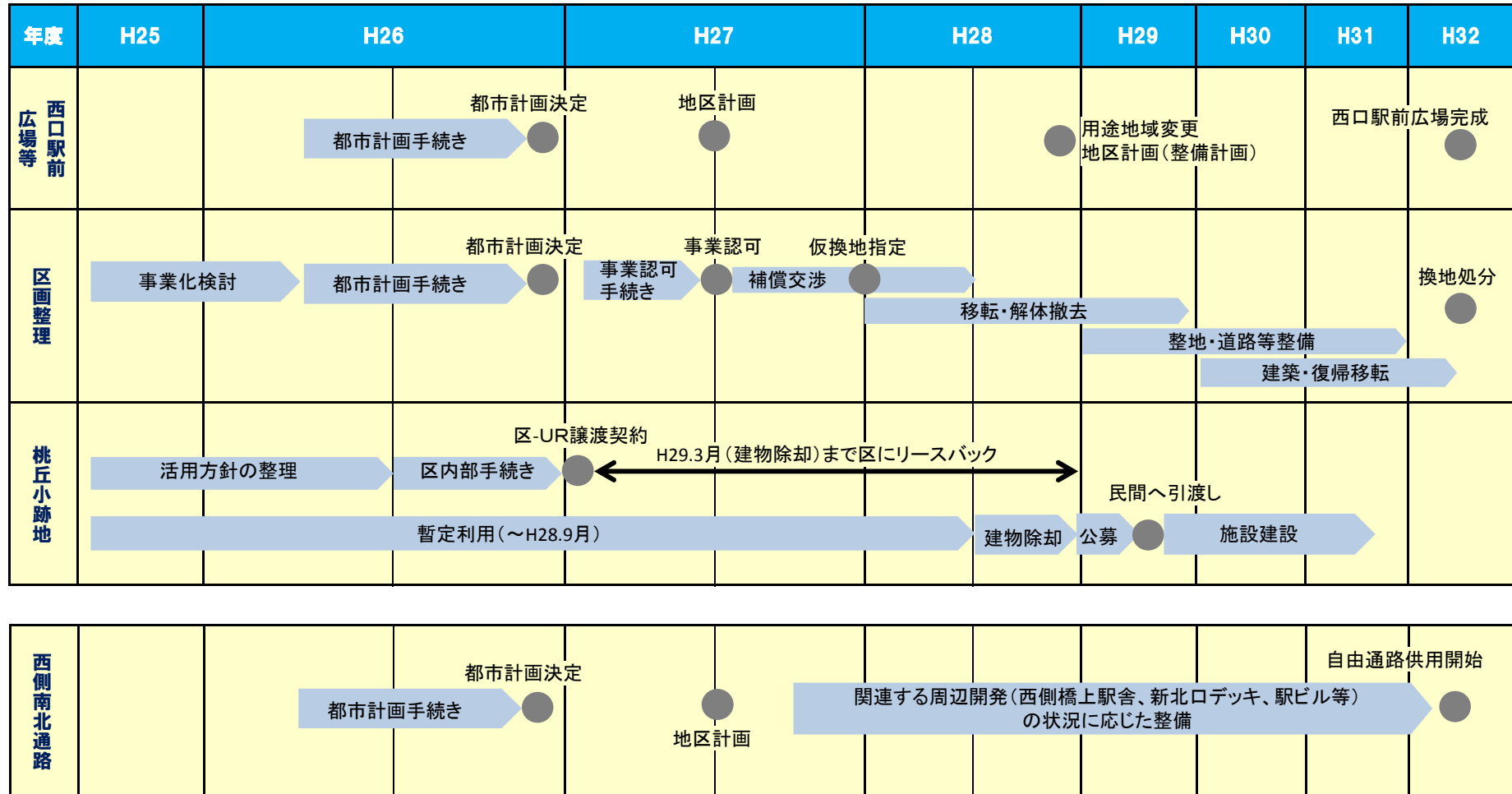
拠点施設と新たな「賑わい軸」沿いの建物イメージ

レンガ坂と連なる新たな「賑わい軸」を創出



西口駅前広場イメージ

事業スケジュール



都市再生事業実施基準への適合① (地方公共団体のまちづくり支援・補完)

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"> ・西側南北通路と合わせた西口駅前広場の同時完成が必要であり、駅直近の密集した既成市街地の複雑な権利関係の中で、限られた時間で事業を実施することは、土地区画整理事業について豊富な実績があり、経験と知見を有する機構が事業を実施することが必要。 ・桃丘小学校跡地は、にぎわいの創出のための拠点施設整備や公共用地の創出など、土地区画整理事業との計画調整や事業進捗に応じた桃丘小学校跡地の活用が重要であり、機構による土地区画整理事業と桃丘小学校跡地の保有・活用を行う土地有効利用事業を一体的に実施することが必要。 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・中野駅周辺まちづくりにおいて、すでに数多くの事業に取り組んでおり、限られた時間内で、他地区においても都市計画や関連する調整が予定されていることから、中野三丁目の土地区画整理事業の事業実施のための専門的な体制の確保が困難。 ・区は土地区画整理事業の実施経験がなく、当地区における密集した既成市街地における土地区画整理事業を自ら実施することは困難。 ・土地区画整理事業と密接に関連した拠点施設整備の具体的実現手法や権利者に対する敷地規模の適正化など機動的かつ柔軟な事業用地の活用についても実施経験がないことからこれを自ら行うことは困難。 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中野区都市計画マスタープラン(平成21年4月) ・ 中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3(平成24年6月) 	適合

都市再生事業実施基準への適合②(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"> 区は都市計画等に係る地元合意形成を主体的に実施。 区は中野駅西側南北通路及び北口駅前広場の整備を実施。 区は土地区画整理事業実施に対する補助金を導入。 	適合
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> 民間建設投資誘発額 約70億円 公共施設等の整備 約3,100㎡ 駅周辺の回遊性の向上 	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>[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"> 西口駅前広場を区による西側南北通路整備と一体的に整備する必要があり、かつ事業実施に伴い多数の一般地権者への調整が必要であることから、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要。 <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"> 区有地の取得、処分等を通じ、基盤施設用地の確保、地権者への個別分譲による新たな賑わい軸の創出や拠点機能の誘導を図る事業であり、中立性・公平性を有する機構による実施が求められている。 	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 拠点施設用地を民間事業者へ譲渡することで、拠点機能導入を実現する民間事業を誘発。 	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