



平成 25 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 25 年 6 月 21 日に平成 25 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。

記

1. 平成 25 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 25 年 6 月 21 日（金） 15:00～17:40
- 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）
- ・深尾 精一（首都大学東京名誉教授）

なお、井上委員及び定行委員は欠席。

(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
 - ・事後評価実施事業の抽出について
 - ・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 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

審議及び評価

(4) 議事概要

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。

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 25 年度事後評価対象事業、抽出の視点及び事後評価抽出事業案について、都市機構から説明した。
- ・ 再評価実施事業の対応方針案について
再評価実施事業 1 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。

審議及び意見具申（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
霞が関三丁目南	市街地再開発事業	東京都千代田区
渋谷公会堂通り	建替事業	東京都渋谷区

- ・ 再評価実施事業の対応方針案について
【別紙 1】のとおり、意見具申があった。

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 4 件に関して、事業の実施概要等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。
都市再生事業実施基準の適合検証対象事業のうち、今般、事業に着手したものの適合検証結果は【別紙 2】のとおりである。
なお、事業に着手していないもの（実施概要は【別紙 3】）の適合検証結果については、当該事業着手後に公表することとする。

審議及び評価（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙 4】のとおり検証結果に係る評価があった。

2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成 25 年 7 月 19 日 都市機構にて決定）...【別紙 5】のとおり

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 25 年 7 月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

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

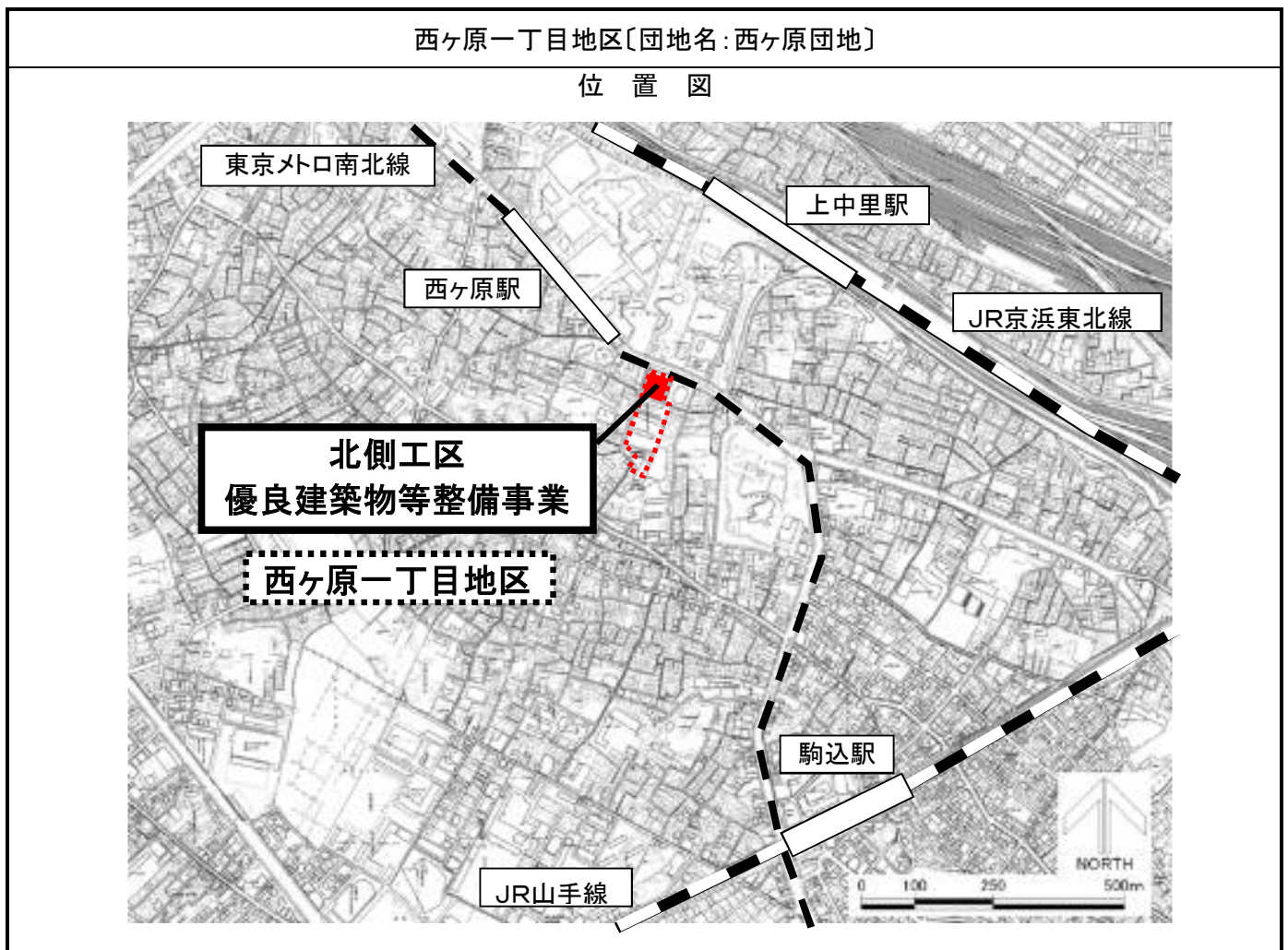
(電話) 045 - 650 - 0887

【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>にしがはらいっちょうめ</small> 西ヶ原一丁目地区 〔優良建築物等整備事業〕	東京都 北区	事業中止	対応方針案 のとおり
		〔理由〕 ・当該団地の戻り施設を機構が自ら建設することを想定していたが、建替事業着手後に、施設の従前居住者の戻り希望がなくなり、機構が自ら建設することが困難となったため、補助事業は「事業中止」。	



【別紙 2】

都市再生事業実施基準の適合検証結果

地 区 名	所 在	日本橋・東京駅前(中央区日本橋本石町)地区					
	事 業 手 法	土地有効利用事業					
	地 区 面 積	約 0.06ha					
	採 択 年 度	-					
	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ 銀座線 三越前駅徒歩 約4分					
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(900/80)、防火地域 【土地利用状況】 更地					
	事 業 の 緯 綫	平成 25 年 1 月	中央区から UR へまちづくり協力の要請 日本橋川の再生に向け、土地の先行取得を含め積極的な事業実施・民間事業への参画による支援を要請				
		平成 25 年 2 月	日本銀行との協議開始				
		平成 25 年 5 月	中央区・UR 間でまちづくり推進に向けた協力協定締結				
そ の 他	-						
計 画 諸 元	<p>事業概要</p> <p>中央区が重要な政策の一つとして進める「日本橋川の再生」を確実に推進することを目的に、区からのまちづくり協力要請に基づき、UR が当該土地を取得。</p> <p>当該土地は、日本橋川沿い及び東京駅前で検討されている民間再開発事業地区内の区有地等との交換を予定。</p> <p>交換により、当該土地は空地化・低層化が実現され、UR は交換先において権利変換等。</p>						
	<p>取得土地</p> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都中央区日本橋本石町三丁目</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>617.12 m²(登記)</td> </tr> <tr> <td>現況</td> <td>更地 商業(900/80)、防火地域 都市計画道路計画部分あり</td> </tr> </table>		所在地	東京都中央区日本橋本石町三丁目	面積	617.12 m ² (登記)	現況
所在地	東京都中央区日本橋本石町三丁目						
面積	617.12 m ² (登記)						
現況	更地 商業(900/80)、防火地域 都市計画道路計画部分あり						

地 区 名		日本橋・東京駅前(中央区日本橋本石町)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	・特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」内の区域 適合
		地方公共団体の意向	・日本橋川の再生、日本橋地域全体の魅力の向上に向けたまちづくりを推進。【中央区基本計画 2013】 ・URは、中央区から、日本橋川再生に係る調査を平成 17 年度より継続して受託し検討を支援。 ・当該地域のまちづくりに関する先行取得を含めた積極的な事業関与について、区からの要請文書を受領 ・当該地域のまちづくりの推進に向けた協力協定を区と締結 適合
		地権者等の意向	・国又は地方公共団体の所有地を機構へ譲渡することが妥当であると対象土地の管理者等が判断したことが客観的に確認できる場合に該当するため確認を要しない。 (地権者は、地方公共団体及び機構から、機構への土地の特定譲渡に係る公文書を受領しており、当該地の公的利用の目的に鑑み、機構に特定譲渡を行う予定) 適合
		政策実現効果	・当該地を機構が取得し、再開発区域の区有地等と交換することにより、着実な区の上位計画の実現に寄与。 (取得対象地において) 川沿いの空地低層化の実現 約 600 m ² (交換先において) 街区規模:0.7ha～3.0ha 程度の街区に再編し、民間再開発事業の推進を支援 適合
		民間事業者支援の内容	・業務方法書第2条の5第1項第5号イ(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)に該当。 ・当該地を機構が取得し長期保有することで、高層建築物の建築を抑制でき、日本橋川沿いを空地化 ・低層化しつつ大街区化を目指している民間再開発事業に内在する合意形成リスク等を軽減。 適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・国、地方公共団体又は法令等により財産の処分に当たり、原則として競争に付すことを義務付けられている法人が、法令等の定めにしたがって、その所有する土地を例外的に随意契約により機構に譲渡することとしているものに該当するため、公募を実施しない。 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(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)	

平成25年度 第1回事業評価監視委員会

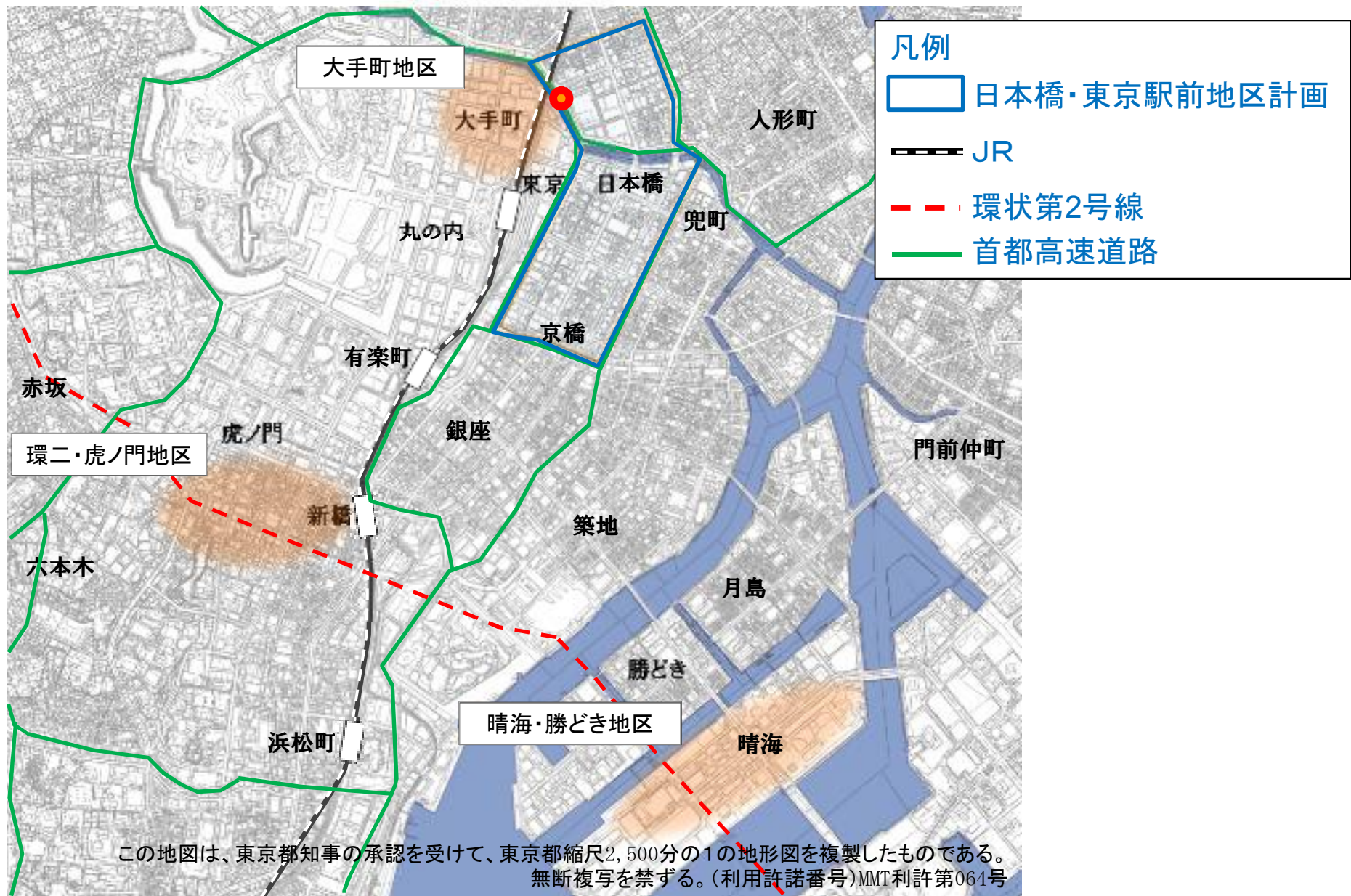
都市再生事業実施基準
検証結果

日本橋・東京駅前
(中央区日本橋本石町) 地区

平成25年6月21日

独立行政法人都市再生機構

1. 位置図



2. 区域図



取得予定地 617.12m²



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。

無断複写を禁ずる。(利用許諾番号)MMT利許第064号

3. 当該地の取得による関与意義及び事業イメージ

《当該地の事業イメージ》

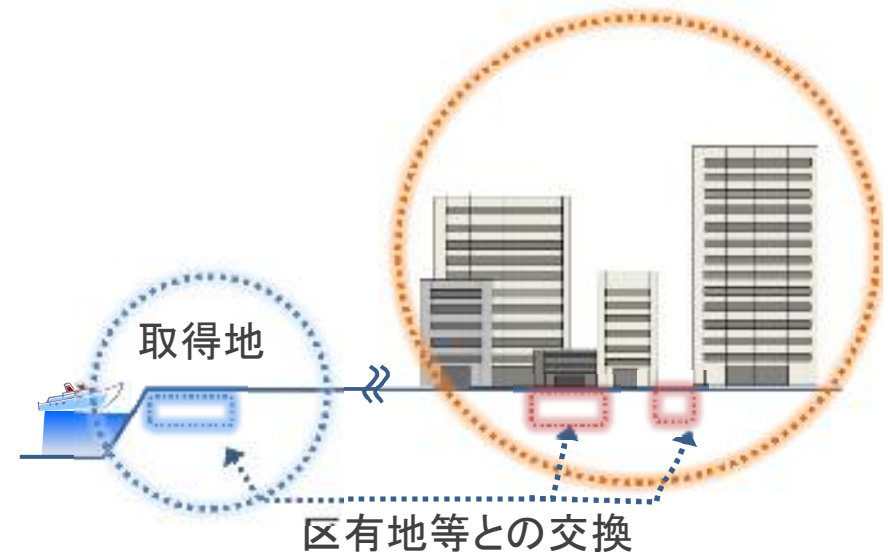
- ・取得地は再開発区域の区有地等と交換
- ・交換した川沿いの土地において、公園等を整備し、日本橋川沿いの空地・低層化を実現



出典：日本橋川に空を取り戻す会

【川沿い街区】

【再開発地区】



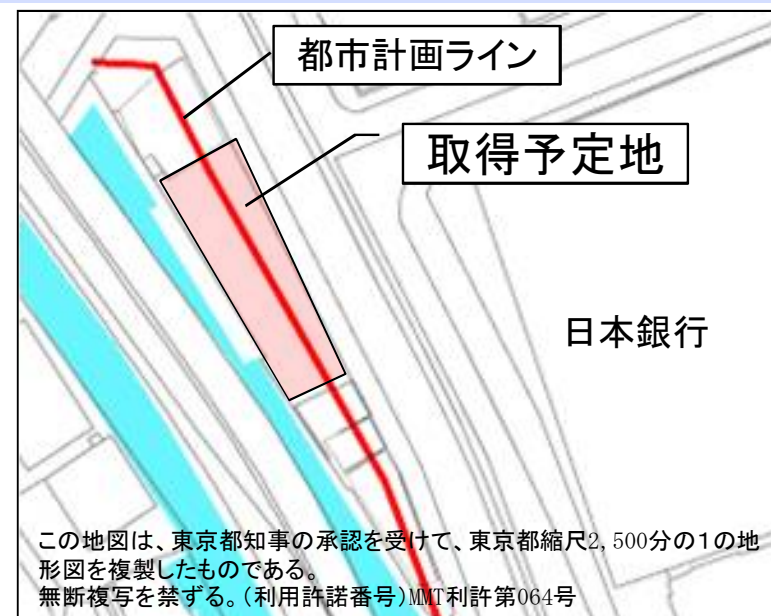
《UR関与意義》

中央区の重要なまちづくり施策である「日本橋川の再生」に寄与
～離れた街区の区有地等との再配置による川沿い整備の実現を目指す～

⇒川沿い用地の売却時期と周辺再開発地区の開発時期のズレを解消するため、
区からのまちづくり協力要請に基づき川沿い用地の買い支えを実施。

4. 取得予定地の概要

所在地	中央区日本橋本石町三丁目1番3 「三越前」駅徒歩4分
面積	617.12㎡(登記)
所有者	日本銀行
現況	更地 商業(80/900)、防火地域 都計道計画部分あり
所有者意向	主な経緯 参照



5. 主な経緯

平成25年 1月	中央区からURへまちづくり協力の要請 日本橋川の再生に向け、土地の先行取得を含め積極的な事業実施・民間事業への参画による支援を要請
平成25年 2月	日本銀行との協議開始
平成25年 5月	中央区・UR間でまちづくり推進に向けた協力協定締結

6. 都市再生事業実施基準への適合

民間都市再生事業の支援		
国の関与する計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」内の区域 	適合
地方公共団体の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本橋川の再生、日本橋地域全体の魅力の向上に向けたまちづくりを推進。【中央区基本計画2013】 ・ URは、中央区から、日本橋川再生に係る調査を平成17年度より継続して受託し検討を支援。 ・ 当該地域のまちづくりに関する先行取得を含めた積極的な事業関与について、区からの要請文書を受領 ・ 当該地域のまちづくりの推進に向けた協力協定を区と締結 	適合
地権者等の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務方法書第2条の5第3号ロ（国又は地方公共団体の所有地を機構へ譲渡することが妥当であると対象土地の管理者等が判断したことが客観的に確認できる場合）に該当するため確認を要しない。 <p>（地権者は、地方公共団体及び機構から、機構への土地の特定譲渡に係る公文書を受領しており、当該地の公的利用の目的に鑑み、機構に特定譲渡を行う予定）</p>	適合

6. 都市再生事業実施基準への適合

民間都市再生事業の支援

<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地を機構が取得し、再開発区域の区有地等と交換することにより、着実な区の上位計画の実現に寄与。 （取得対象地において） 川沿いの空地低層化の実現 約600m² （交換先において） 街区規模：0.7ha～3.0ha程度の街区に再編し、民間再開発事業の推進を支援 	<p>適合</p>
<p>民間事業者支援の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・業務方法書第2条の5第1項第5号イ（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）に該当。 ・当該地を機構が取得し長期保有することで、高層建築物の建築を抑制でき、日本橋川沿いを空地化 ・低層化しつつ大街区化を目指している民間再開発事業に内在する合意形成リスク等を軽減。 	<p>適合</p>
<p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体又は法令等により財産の処分にあたり、原則として競争に付すことを義務付けられている法人が、法令等の定めにしたがって、その所有する土地を例外的に随意契約により機構に譲渡することとしているものに該当するため、公募を実施しない。 	<p>適合</p>

6. 都市再生事業実施基準への適合

民間都市再生事業の支援

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	

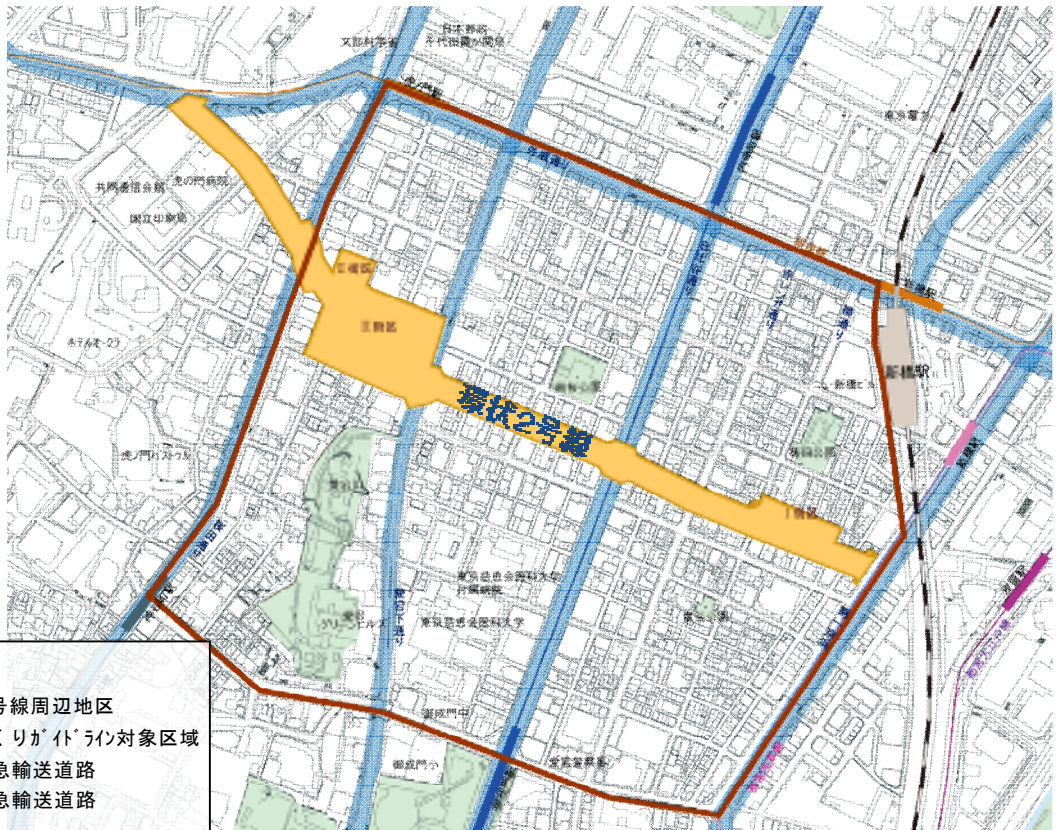
都市再生事業実施基準の適合検証結果

地 区 名	所 在	虎ノ門一丁目北地区
	事 業 手 法	東京都港区虎ノ門一丁目 土地有効利用事業
	地 区 面 積	約 0.02ha
	採 択 年 度	-
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩 1 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80/800) 【土地利用状況】 駅周辺の商業・業務集積を中心とした複合市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。街区規模が小さく道路率が高い状況にある。
	事 業 の 経 緯	平成 21 年 1 月 コーディネート開始 平成 21 年 2 月 「港区における住宅政策・まちづくりの推進に関する覚書」取交 平成 21 年 10 月 「環状 2 号線周辺の都市再生について」港区の意向確認 平成 24 年 3 月 港区「環状 2 号線周辺地区まちづくりガイドライン」策定（ ） 平成 24 年 12 月 「虎ノ門一丁目地区まちづくりを考える会」発足、事務局業務開始 平成 25 年 3 月 港区「環状 2 号線周辺地区都市再生整備計画」策定（ ） （ ）機構が港区から策定支援業務を受託
	そ の 他	-
計 画 諸 元	事業概要 ・ 環状 2 号線新橋～虎ノ門周辺エリアは、小規模な敷地、幅員の狭い道路が多く、建築物の老朽化も進んでおり、環状 2 号線の整備を契機に、魅力ある新しいまち並みの形成のため、港区は「環状 2 号線周辺地区まちづくりガイドライン」(平成 24 年 3 月)等を策定した。また、東京都指定の緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する必要も生じている。 ・ これら上位計画の実現に向けて、機構は、虎ノ門エリアにおいて、行政や地元と連携し、区画道路・歩行者ネットワークの再編・強化や防災機能の整備、環境負荷低減などを考慮し街区再編を誘導するためのまちづくりのルールの作成及びその共有化を図っていく。 ・ 機構は、当地区にかかる街区再編について民間による開発を具体化するため、用地を取得・保有し、地権者の合意形成等コーディネートを実施する。	




地 区 名		虎ノ門一丁目北地区		
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	<ul style="list-style-type: none"> ・特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」(H24.1) ・国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区(東京都)」(H23.12) 	適合
		地方公共団体の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・港区は「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」(H24.3)、「環状2号線周辺地区都市再生整備計画」(H25.3)を活用し、虎ノ門駅と周辺との一体的なまちづくりや街区のにぎわいを波及させるまちづくり(街区再編等)を誘導。 ・港区は、「上位計画等を踏まえ、地域の意向を尊重しながら環状2号線の整備と合わせた魅力あるまち並みの形成を行うとともに、業務基盤、生活基盤の整備等の積極的な取組みを推進」するよう機構に要請。 	適合
		地権者等の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・URは、地元まちづくり組織の事務局として、地域のまちづくり構想策定等の支援を実施。地元の意向を反映したまちづくりを誘導していくことを期待されている。 ・土地所有者(売主)は、中長期的に街区の整備等に取り組む意向であったが、自らあるいは民間のみで継続的に取り組むことが困難であるため、同様の考え方で事業を行う者への売却を希望し、機構に対し文書により要請 	適合
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・街区規模：適正な規模の街区に再編 ・大規模(Aクラス)ビルの供給 ・民間建設投資誘発 ・緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の解消 ・災害時の帰宅困難者向けの一時受入場所確保 	適合
		民間事業者支援の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・業務方法書第2条の5第1項第1号イ(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)及びロ(機構の有する中立性・公平性の活用が図られること)に該当。 ・機構が事業化段階まで街区再編に資する土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減。 ・また、街区再編という政策目的、そのための買い支えという業務目的に照らし、機構が持つ中立性・公平性を活用。 	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・売主から、不利益を被るため土地取得前の公募の実施については同意しない旨の文書を受領し、妥当であると認められることから公募を実施しない。 	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(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		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">適合</div> ・適合見込(いずれかに)		

虎ノ門一丁目北地区

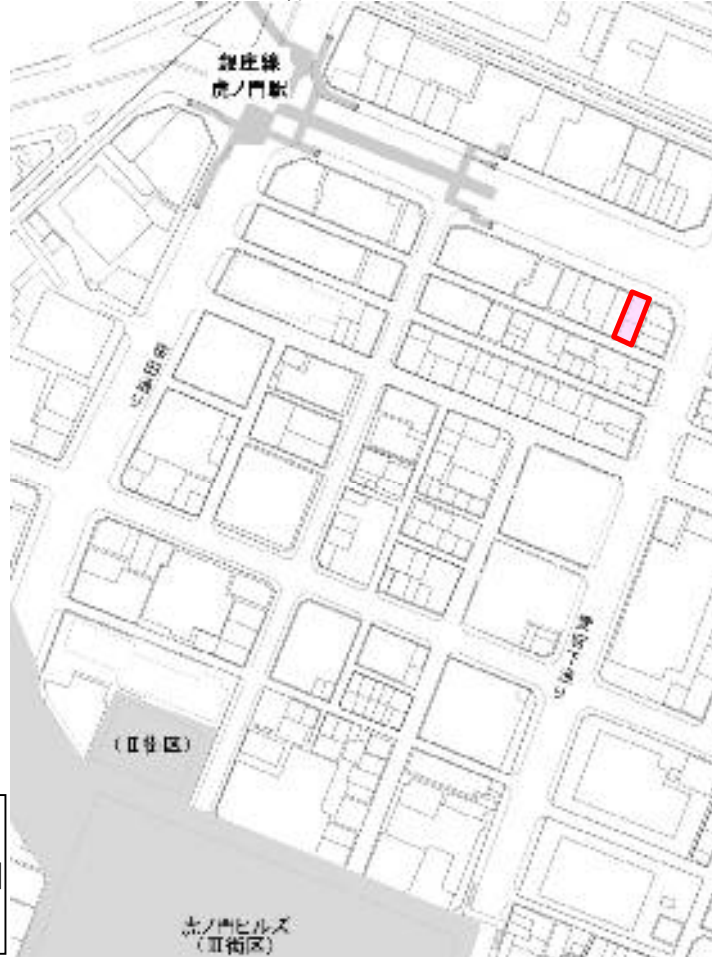
位置図




凡例

-  環状2号線周辺地区
-  まちづくりが'ライン'対象区域
-  特定緊急輸送道路
及び緊急輸送道路

区域図



凡例

-  土地取得位置図
(約 210 m²)

平成25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

環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリア
(都心エリア街区再編促進事業)

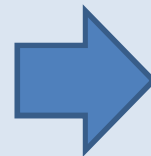
平成25年6月21日

独立行政法人都市再生機構

0 今回の取組み

■政策的意義・目的

- 国際競争力強化(ビジネス拠点の形成)
- 都市防災機能の強化



街区再編の推進

■URの果たす役割

- 重点的に取り組む必要があるエリアで土地等を先行取得・保有
⇒個別更新を抑制
- 街区再編を推進するため、コーディネートを実施
- 国際競争力・防災対応力強化に資する都市基盤の整備
(交通インフラ整備、帰宅困難者の一時受入等)



■民間支援

- 民間事業者が進出しやすい条件を整備し、民間事業者を誘導

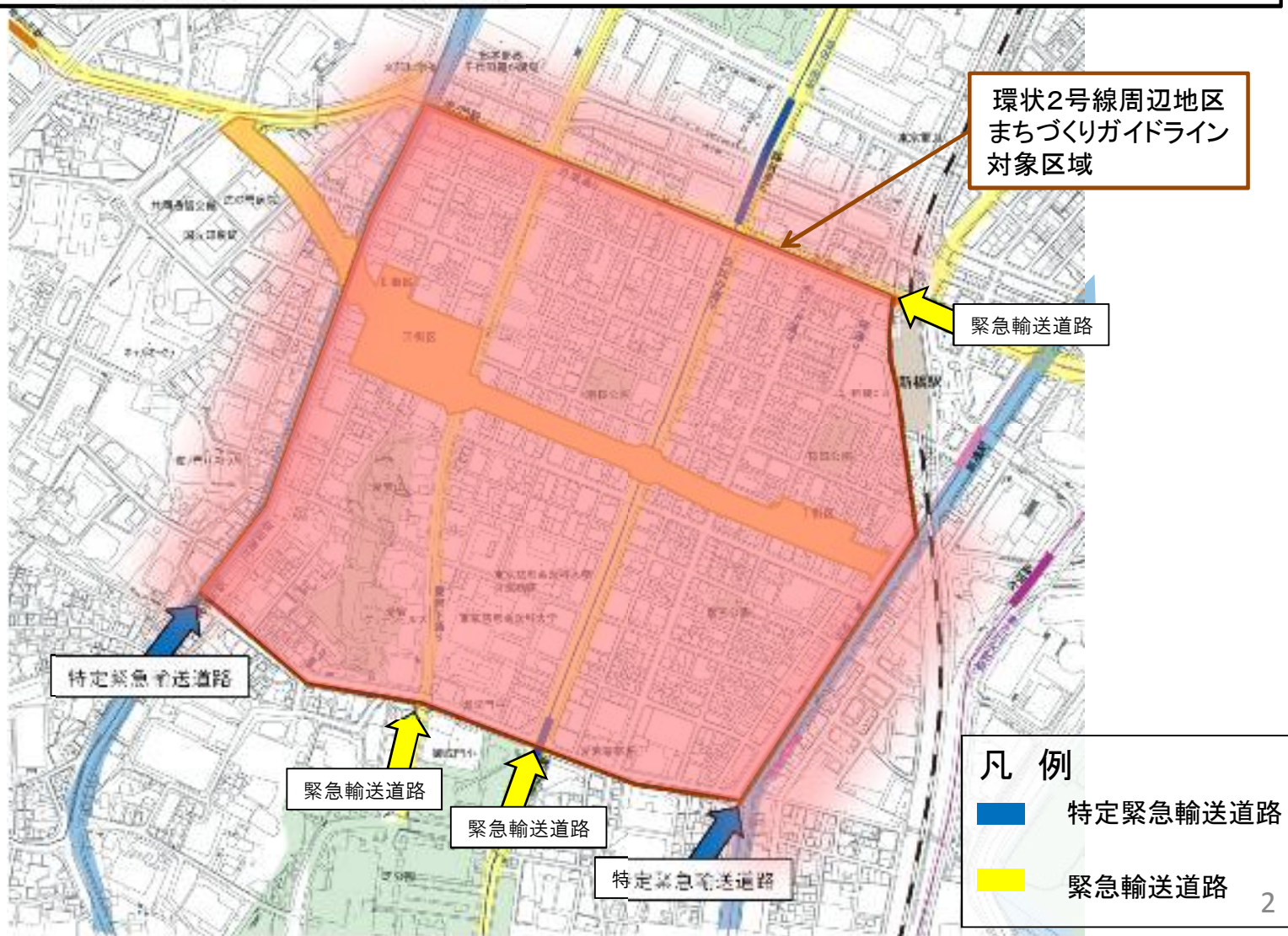
■執行手続き

- 進捗状況については定期的に委員会へ報告
- 個々の再開発事業等の事業化段階では、改めて適合検証を実施

1 環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリア

環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリア

⇒ 「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」(H24.3港区)対象区域内
及び緊急輸送道路沿道において適切な規模の街区を形成する範囲



2 環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリアにおける国や都等の施策

環状2号線周辺地区まちづくりガイドラインの概要

- 国際競争力強化に資する都市機能の充実・強化(質の高いビジネス環境)
- 都市基盤の強化(交通インフラ・歩行者ネットワークの整備等)
- 防災対応力の強化(災害時の輸送路確保、帰宅困難者の一時受入等)

国の施策における位置づけ

- H14 都市再生緊急整備地域「環状二号線周辺・赤坂・六本木地域」新橋
- H19 都市再生プロジェクト「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」
- H22 国交省成長戦略、東京の国際競争力強化に向けた「大街区化の推進」、「東京の新しいシンボル・ブルバールの形成」
- H23 国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区（東京都）」
- H24 特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」



東京都の施策における位置づけ

- H21.7 東京の都市づくりビジョン「センター・コア再生ゾーン」
- H23.11 東京の国際競争力の一層の強化に向けた都市再生の推進「東京都心・臨海地域」

3 政策実現のための課題

当該エリアは、下記の課題を抱えているため、民間による街区再編及び緊急輸送道路沿道の耐震化が思ったほど進んでいない

現状

- 業務・商業機能が集積し、住宅地も混在
- 小規模な敷地に老朽化した建物が立地
- 街区規模が小さいため道路率が高く、細街路が多い

新橋～虎ノ門地区



街区再編への課題

- 街区再編の事業化の蓋然性・整備計画区域が不透明な段階では、個別土地の自己更新を抑制できない
- 街区再編を目指す民間事業者も、出口が見えない段階では先行取得できない

ペンシルビルの個別更新が起ってしまうと街区再編が困難

丸の内地区



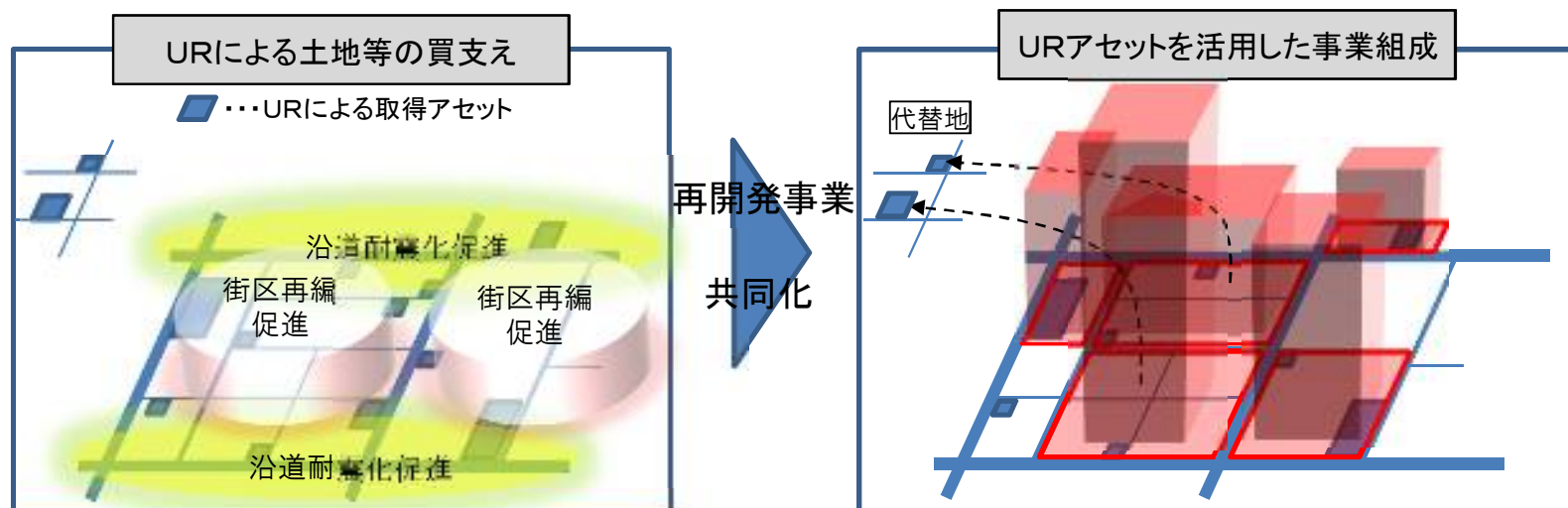
政策実現の促進のために、土地等の長期保有に耐える下支えが必要

4 URの取組み

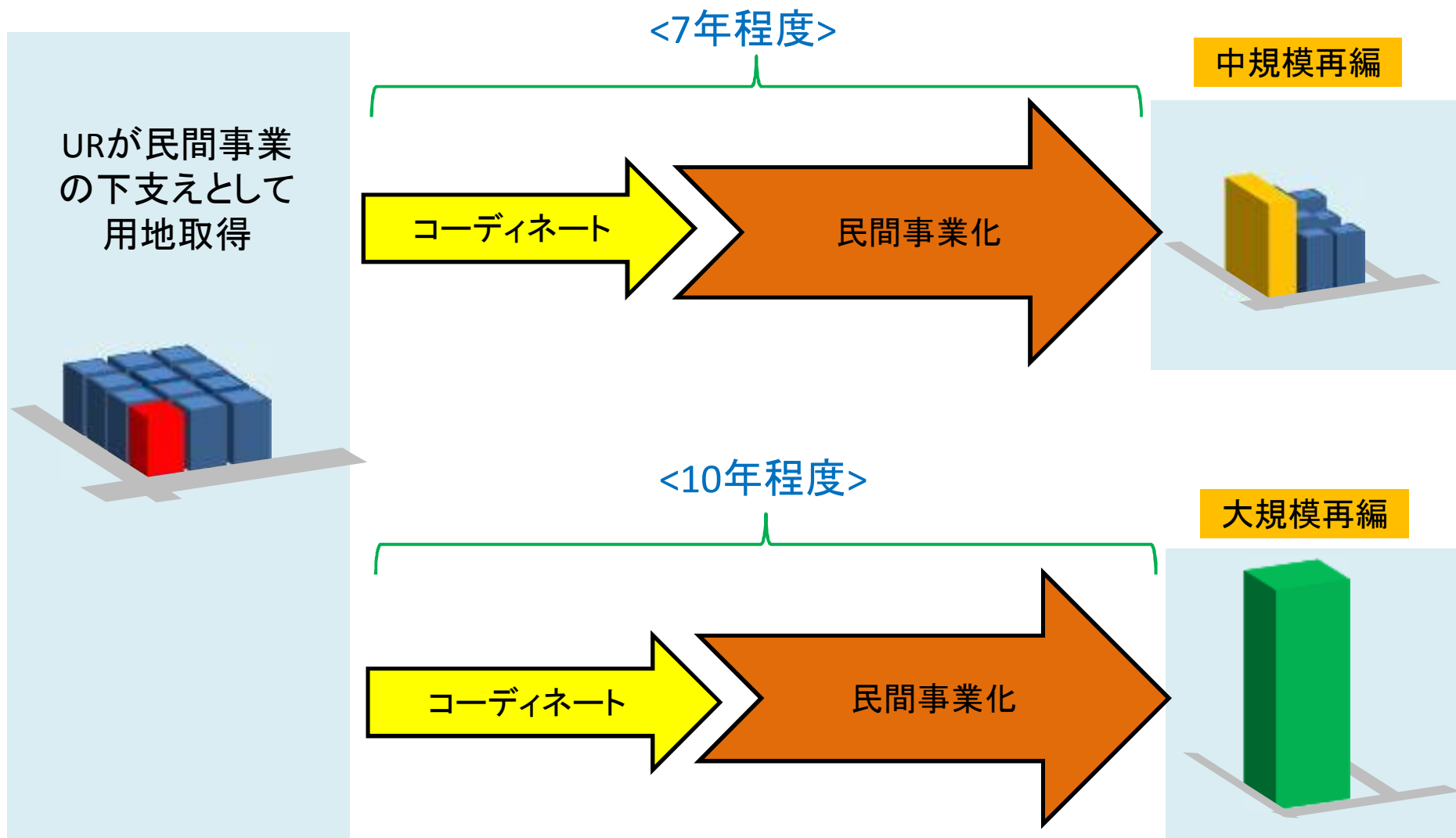
■ 都心エリア街区再編促進事業の概要

都市再生緊急整備地域内で、政策的に街区再編や共同化による緊急輸送道路の沿道耐震化を促進していくべきエリアにおいて、

- 個別事業の蓋然性が低い段階で、URが“エリア”の土地の買支えを実施
⇒個別の売却意向と事業化のタイミングの時間差を解消
- URが柔軟な事業化促進へ向け、各街区単位の事業組成コーディネート等により街区再編を推進すると共に沿道耐震化を加速
- 個別事業の蓋然性を高め、民間事業者の事業機会を創出



5 民間との役割分担



6 環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリアにおけるURのこれまでの取り組み

包括的な連携・協力関係の確認

港区における住宅政策・まちづくりの推進に関する覚書

環2エリアに係る事業等の要請

地域の方々の意向を十分尊重しながら、環状2号線の整備と合わせた魅力ある街並み形成を行うとともに、国際金融拠点機能を支える業務基盤、生活基盤の整備等の積極的な取組を推進していただきますようお願いいたします。

U R

① 行政や地元のまちづくり支援

② 個別プロジェクトの推進

港区のまちづくり 計画の策定支援

- ◆「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」(H24.3策定／H22～23年度受託)
- ◆「環状2号線周辺地区都市再生整備計画」(H25.3策定／H24年度受託)
- ◆「環状2号線沿道新橋地区街並み再生方針」(H25.3策定／H23～24年度受託)
- ◆環状2号線Ⅲ街区南北のまちづくり計画の策定支援(H24年度～受託)

地元のまちづくり 活動の支援

- ◆「環状2号線新橋地区環境・まちづくり協議会」
(事務局実施)
- ◆「虎ノ門一丁目地区まちづくりを考える会」
(事務局実施)

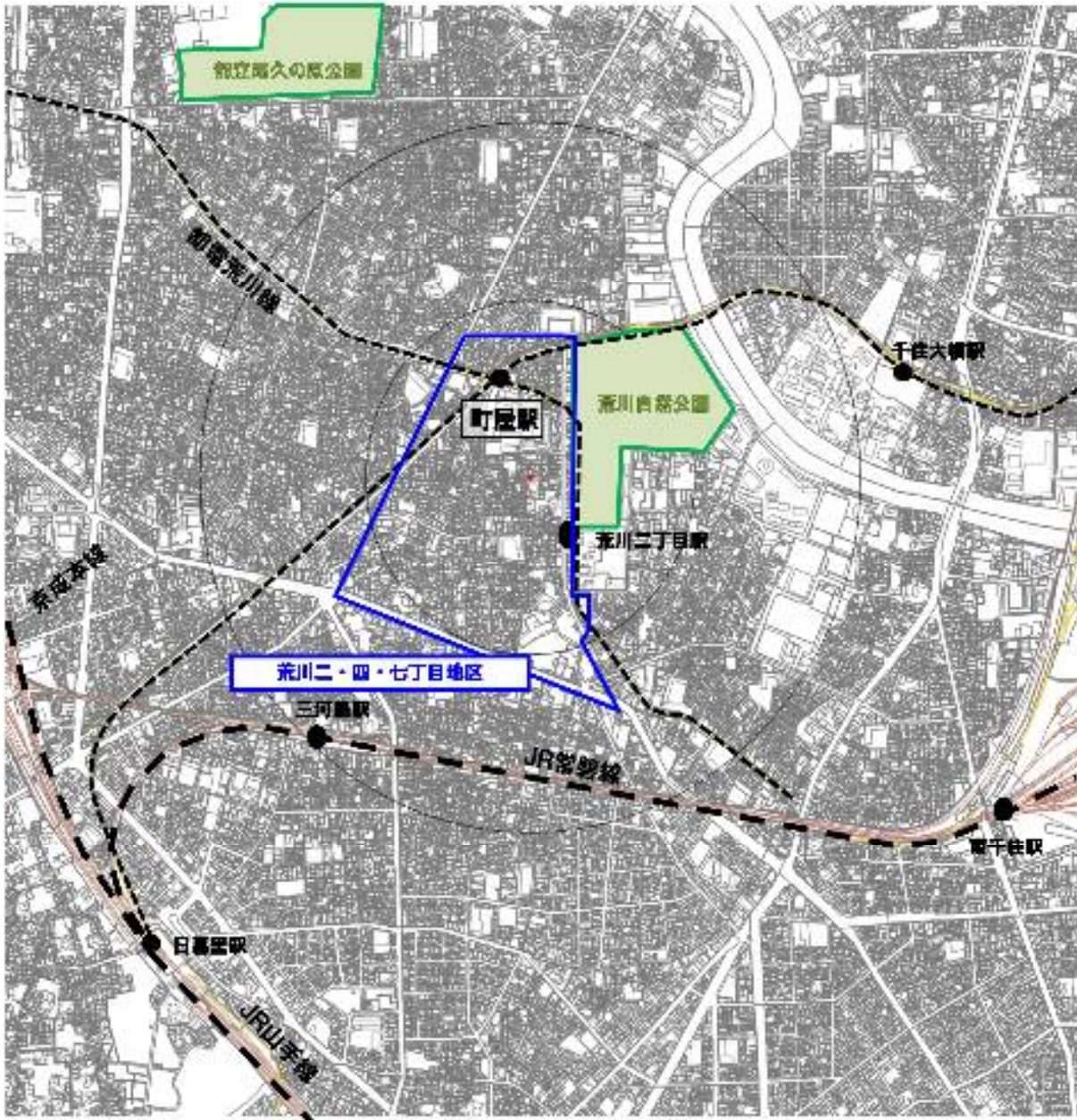
民間と連携・共同した 個別プロジェクトの推進

- ◆虎ノ門一丁目地区
(H21～22年度土地取得)
- ◆愛宕一丁目地区
(H21年度土地取得)
- ◆虎ノ門二丁目地区

都市再生事業実施基準の適合検証結果


地 区 名	荒川二・四・七丁目地区(木密エリア不燃化促進事業)		
	所 在	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	
	事 業 手 法	密集市街地整備	
	地 区 面 積	48.5ha	
	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(地区内) 都電荒川線「荒川二丁目」駅(地区内)	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(80/400・500・600) 準工業地域(80/300) 【不燃領域率】 58.4% 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地	
	事 業 の 緯 緯	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	
そ の 他	-		
計 画 諸 元	事業計画概要		
	・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。		
	事 項	現行計画	
	取得面積	約 3,300 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>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>	適合
		地公体自らの実施が困難・不適切	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。	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(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) 	適合
	地公体の役割・負担	<p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・老朽建物所有者の建物除却費を全額補助 	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。 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・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><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	<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)		



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-5、25都市基交測第42号

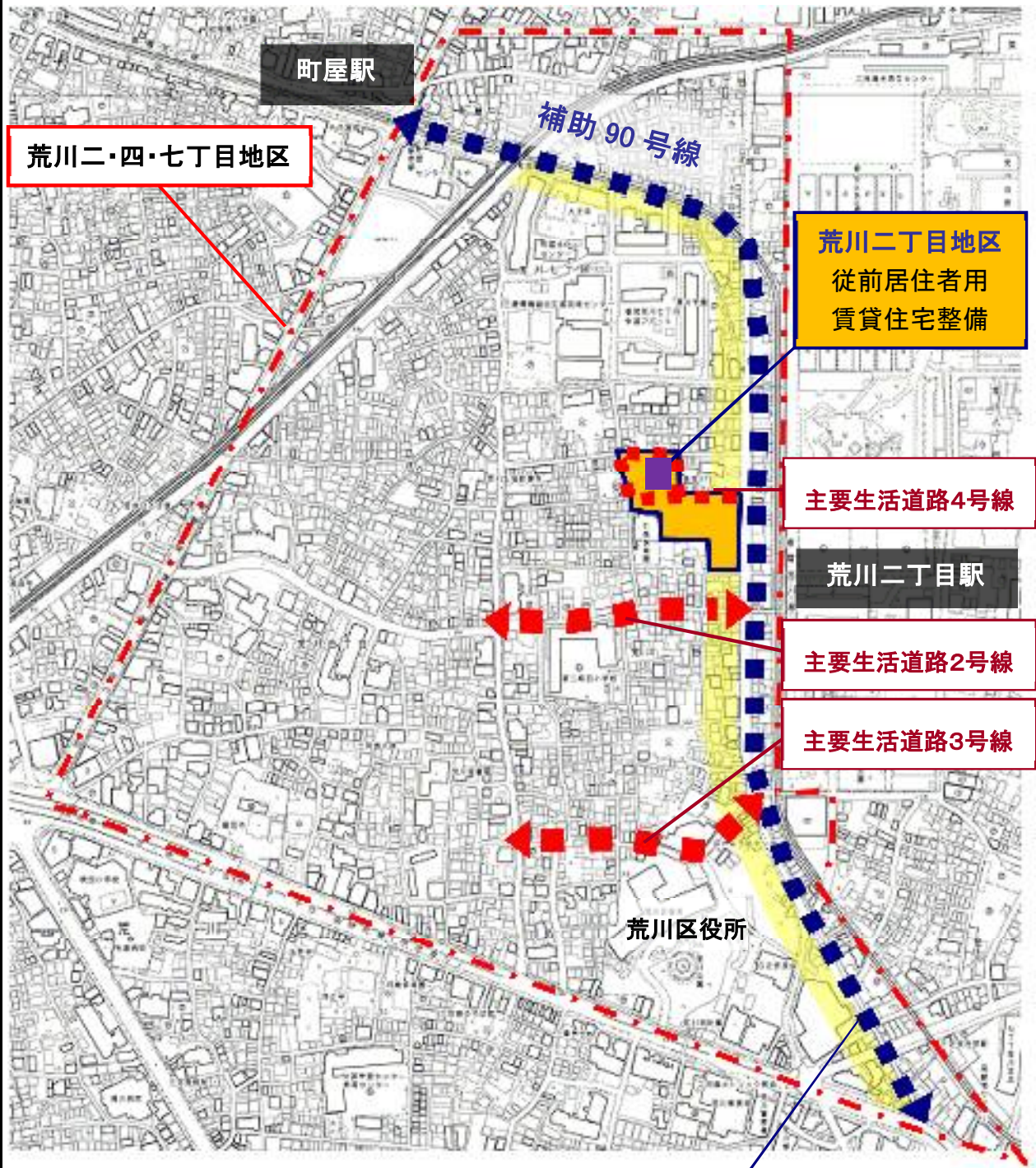
凡例

 住市総(密集型)施行中地区



0m 500m





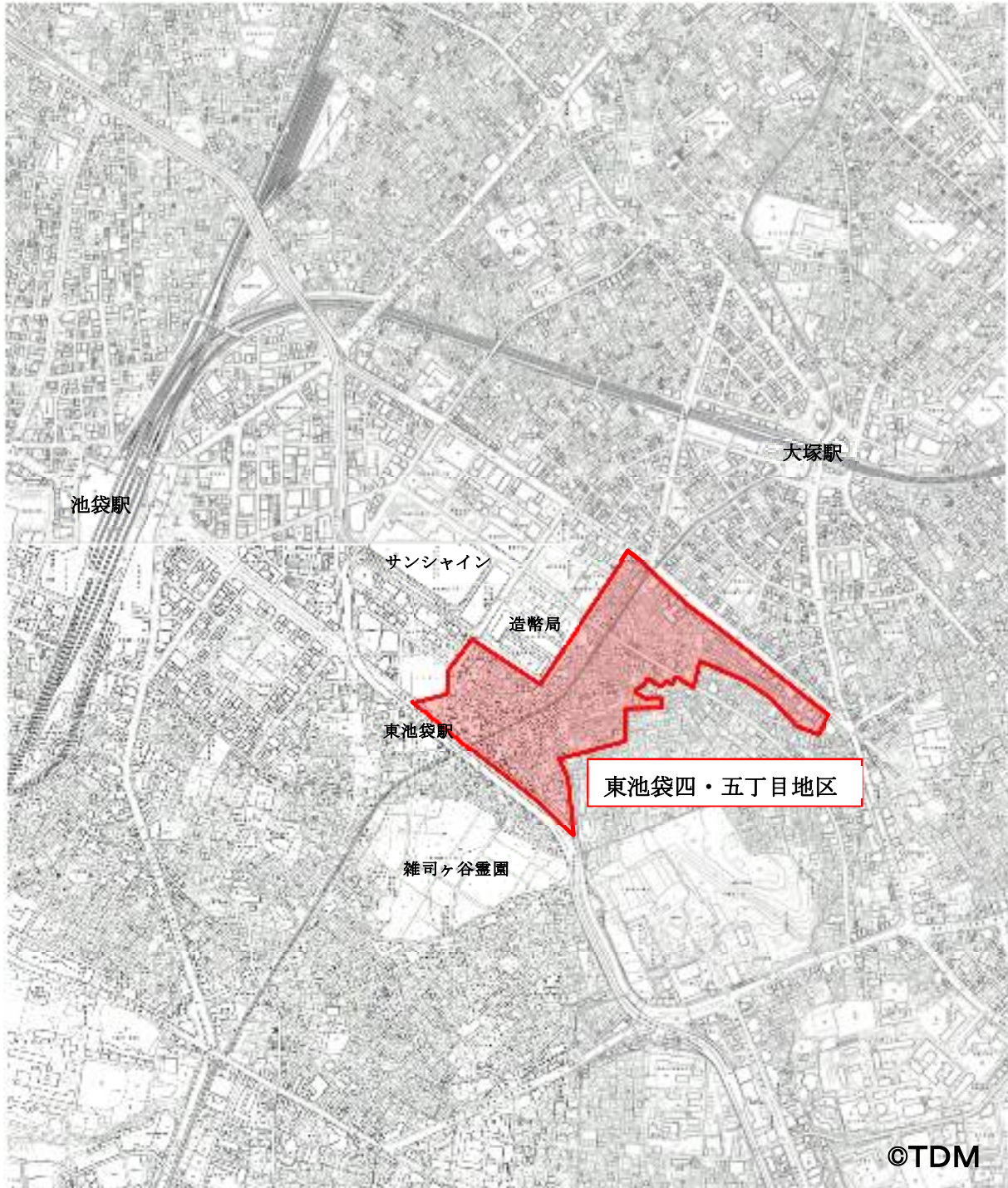
特定整備路線候補区間

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-5、25都市基交測第42号

都市再生事業実施基準の適合検証結果

地 区 名	所 在	東池袋四・五丁目地区(木密エリア不燃化促進事業)								
	事 業 手 法	東京都豊島区東池袋四丁目1～4番、14～18番及び29～38番、五丁目全域								
	地 区 面 積	密集市街地整備								
	採 択 年 度	約 19.2ha								
	位 置 ・ 交 通 条 件	-								
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	東京メトロ「東池袋」駅「新大塚」駅 徒歩約1分 都電荒川線「東池袋四丁目」駅、「向原」駅(地区内)								
	事 業 の 緯	【用途地域等】 商業地域(80/600)～第一種住居地域(60/300) 【不燃化領域率】 58.7% 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地								
	事 業 の 経	昭 和 5 8 年 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)着手 平成 17 年 11 月 補助 81 号線事業計画認可 平成 20 年 6 月 東池袋四・五丁目地区地区計画都市計画決定 平成 24 年 7 月 造幣局南地区でコーディネート業務を受託 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								
	そ の 他	-								
計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <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> <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 3,100 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 3,100 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 3,100 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		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>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>	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	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。	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 	適合
	地公体の役割・負担	<p>区は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・老朽建物所有者の建物除却費を全額補助 	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。 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・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><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	<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)		



「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」

平成25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

荒川二・四・七丁目地区
東池袋四・五丁目地区
(木密エリア不燃化促進事業)

平成25年6月21日
独立行政法人都市再生機構

国と東京都の取組み

○国の取組み:住生活基本計画 (根拠法:住生活基本法)

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

○東京都の取組み

木密地域不燃化10年プロジェクト

不燃化特区(H32までに不燃領域率70%)

- ・老朽建築物除却費助成
- ・固定資産税、都市計画税の減免
- ・建替えに係る設計費助成 など

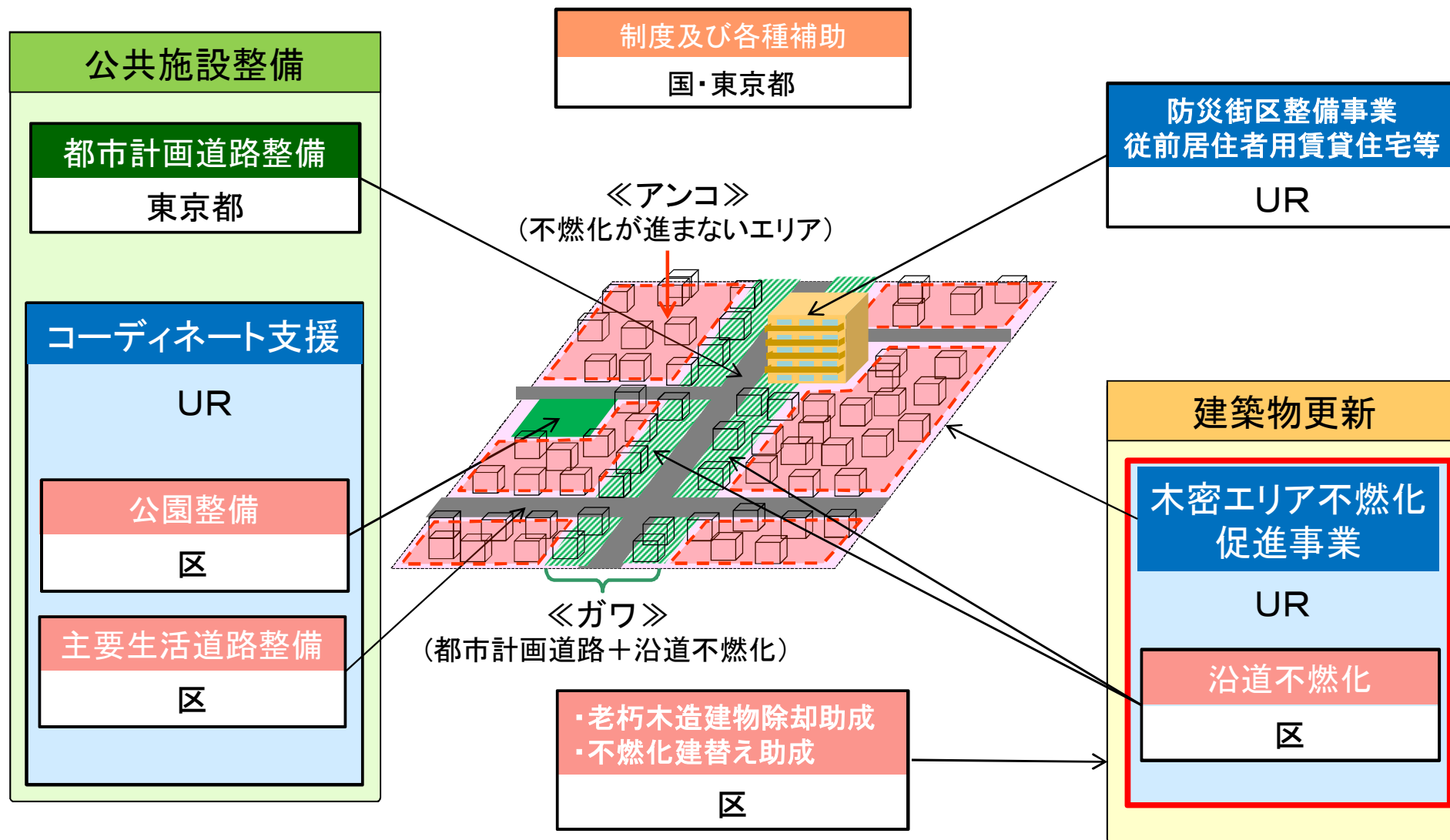
重ね合わせで、より高い整備効果発現

特定整備路線(H32までに整備率100%)

不燃化特区先行実施地区(12地区)



密集市街地整備の公的機関の取組みイメージ



国、東京都、区との協働により、URのプレゼンスを発揮

木密エリア不燃化促進事業の概要

URによる土地取得、更地化により老朽木造建物を除却

取得地の譲渡、交換により建替えを促進

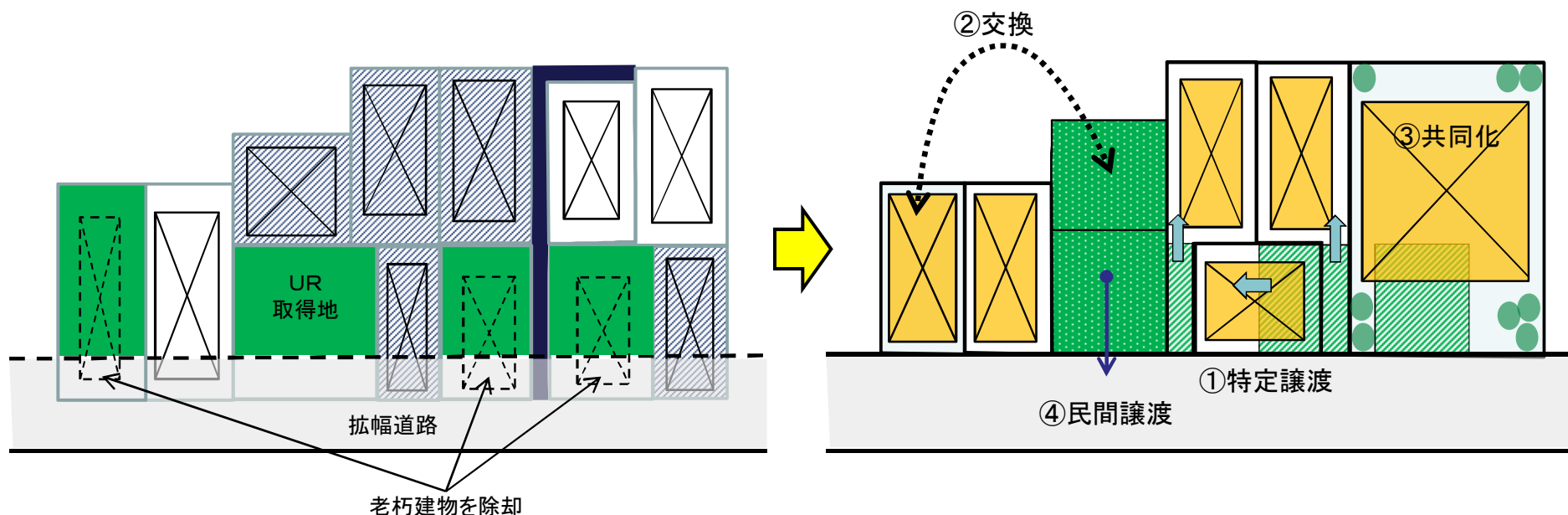
- ・取得地の交換分合、共同化等により、周辺宅地の未接道、狭小宅地解消
- ・権利者対応は、民間事業者の営業力を活用



老朽木造建物の除却、自力建替えを可能とすることにより不燃化を促進

事業モデル

凡例 未接道・狭小宅地 UR取得地 2項道路



木密エリア不燃化促進事業の概要

事業地区の基本的要件

1. 不燃化特区内(住宅市街地総合整備事業整備計画区域内)
2. 地方公共団体からの要請
3. URの事業採算性確保が見込める地域

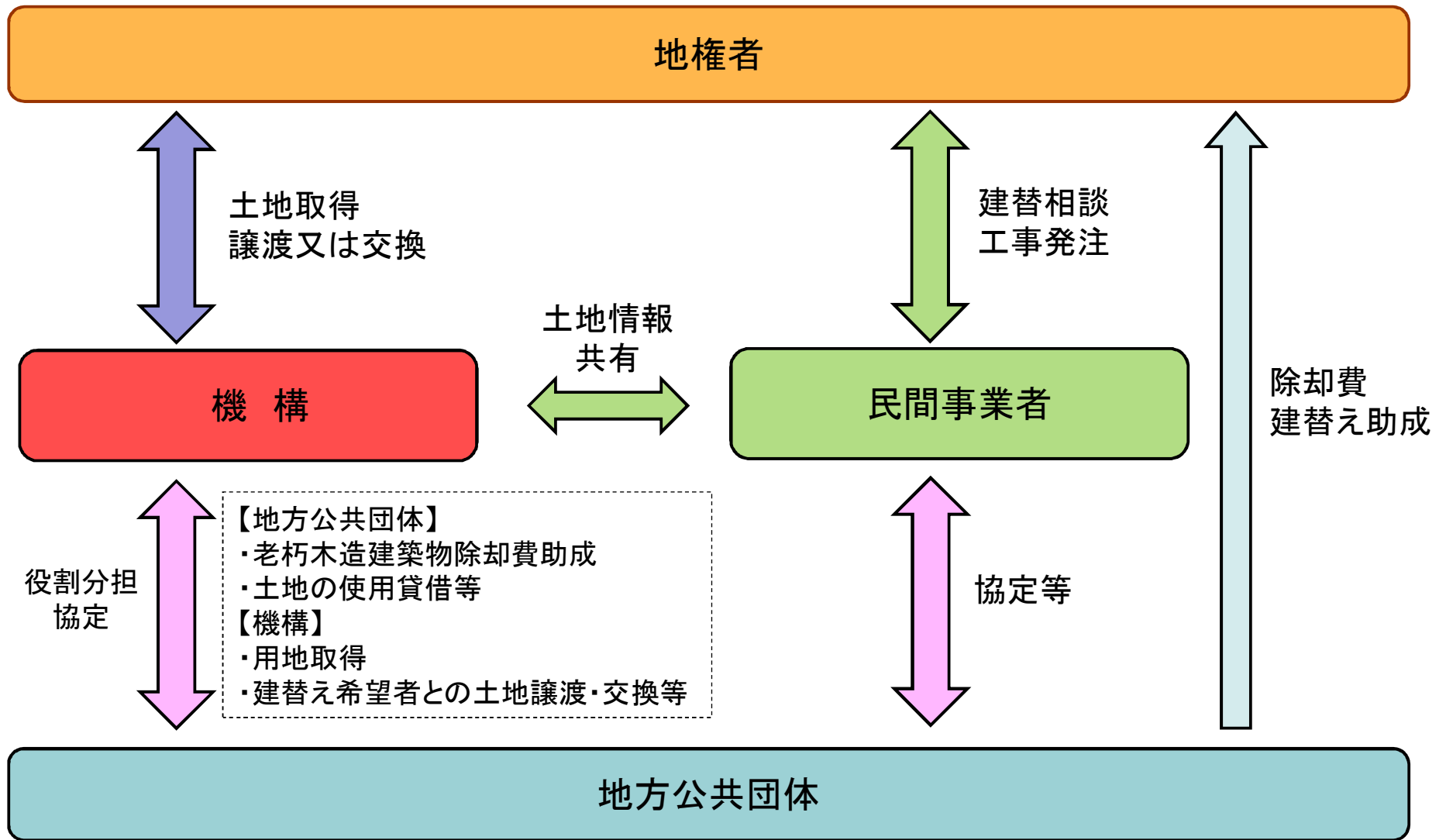
取得・交換用地に係る条件

- ①接道地
 - ・新規住宅が建設可能な宅地
 - ・隣接地等へ譲渡が見込める狭小地
- ②未接道地
 - ・公有地の隣接地(地公体への譲渡見込)
 - ・機構取得済地の隣接地
 - ・面整備事業につながる蓋然性が高い土地
- ③地公体による買取の確約が得られる土地

取得地の活用イメージ

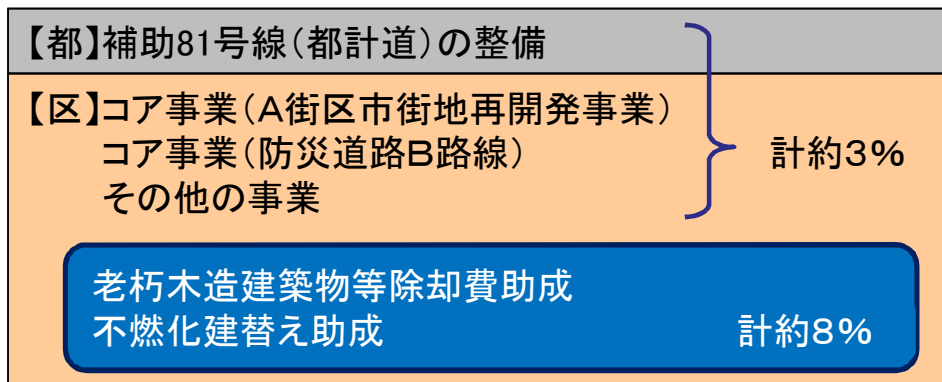
- ① 地区内地権者への特定譲渡
- ② 地方公共団体への譲渡(公園、広場等)
- ③ 面整備事業(共同化、再開発事業など)
- ④ 公募により民間事業者へ譲渡

民間事業者との連携イメージ



東池袋四・五丁目地区(19.2ha)

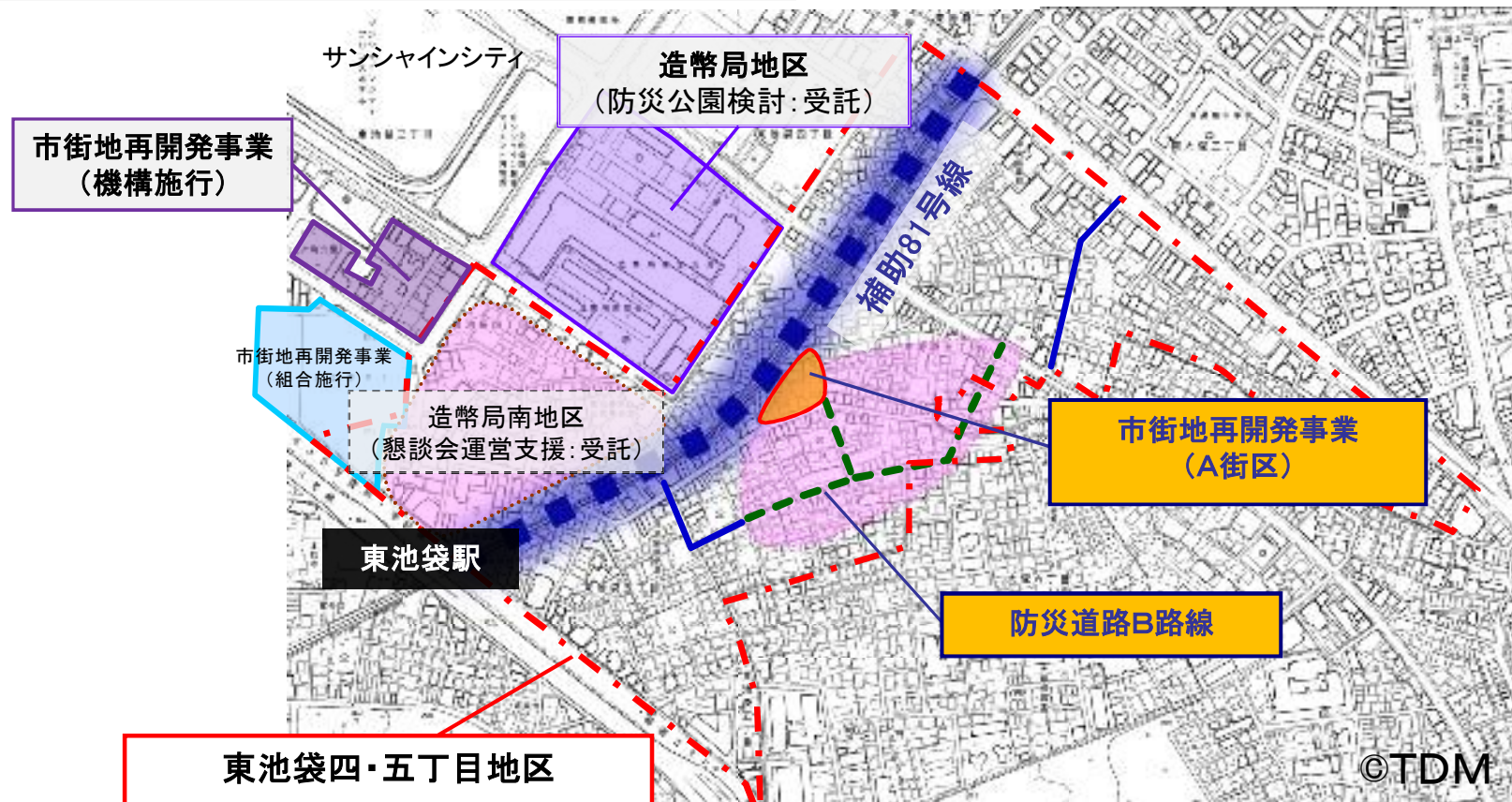
○不燃化特区における取組み ⇒ 不燃領域率従前59%から70%へ約11%の主な取組み内容



【機構】

まちづくり懇談会開催支援(受託)

木密エリア不燃化促進事業により
約2%改善(約4,200㎡の不燃化)



東池袋四・五丁目地区(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"> 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。 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	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、不燃化特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。	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> 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」不燃化特区制度先行実施地区(平成25年4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"> 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 老朽建物所有者の建物除却費を全額補助 	適合

東池袋四・五丁目地区(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。 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <不燃領域率:約2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><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	<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	

荒川二・四・七丁目地区 (48.5ha)

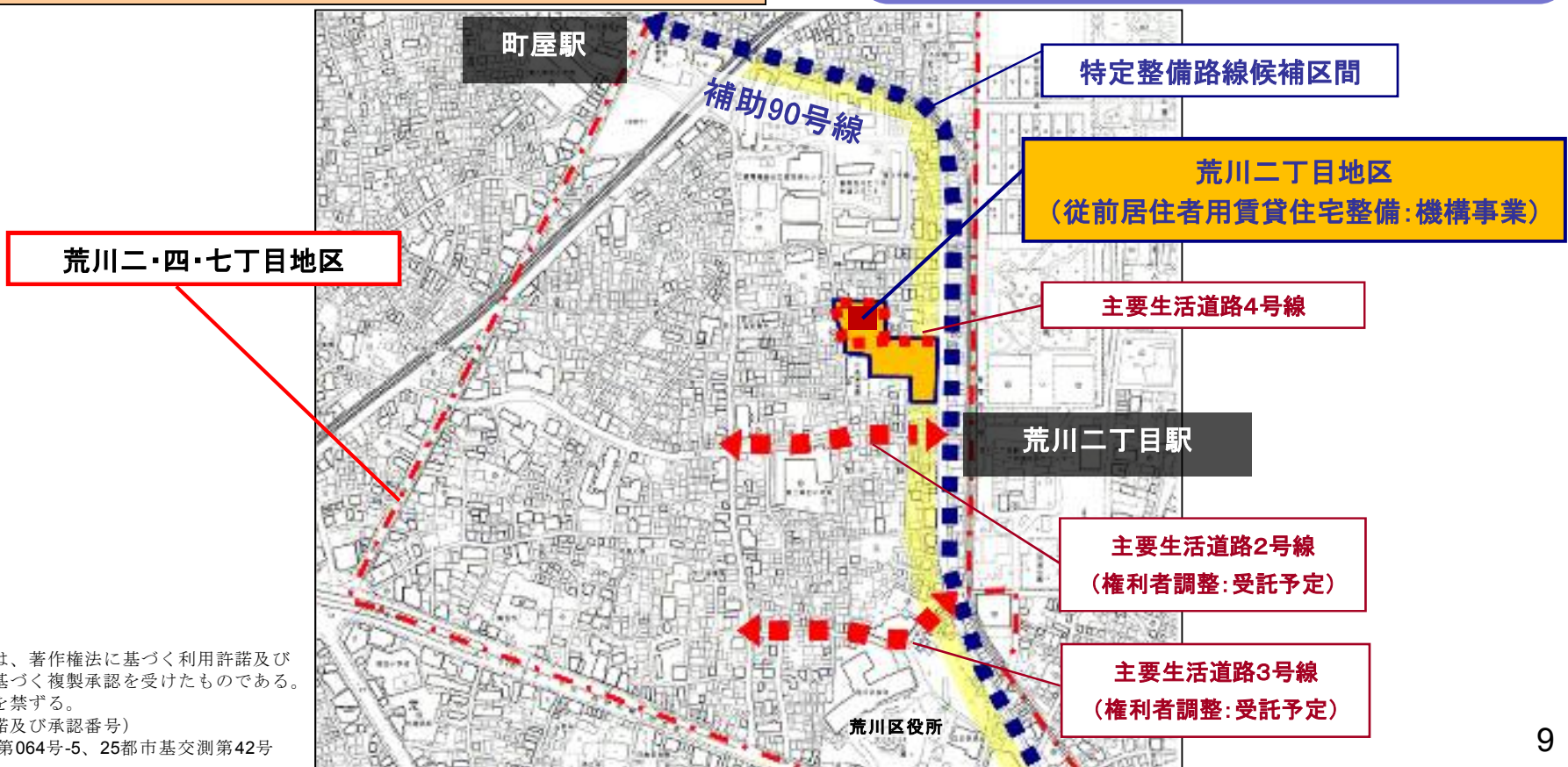
○不燃化特区における取組み ⇒ 不燃領域率従前58.4%から70%へ約11%の主な取組み内容

【都】特定整備路線(都計道)の整備	約3%
【区】コア事業の整備	約1%
主要生活道路整備2・3号線整備	約1%
特定整備路線(都計道)の沿道不燃化	約3%
老朽木造建築物等除却費助成 不燃化建替え助成	計約3%

【機構】

従前居住者用賃貸住宅の整備
道路整備に係る権利者調整(受託予定)

木密エリア不燃化促進事業により
約1%改善(約4,600㎡の不燃化)



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-5、25都市基交測第42号

荒川二・四・七丁目地区(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・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。	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	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、不燃化特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。	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(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」不燃化特区制度先行実施地区(平成25年4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"> ・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 ・老朽建物所有者の建物除却費を全額補助 	適合

荒川二・四・七丁目地区(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。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> <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	<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	

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	所 在	虎ノ門二丁目東地区
	事 業 手 法	東京都港区虎ノ門二丁目 土地有効利用事業
	地 区 面 積	約 2.3ha
	採 択 年 度	-
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩 5 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80/600～700) 【土地利用状況】 商業・業務集積を中心とし住宅地も混在する、複合市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。街区規模が小さく道路率が高い状況にある。
	そ の 他	-
事業計画概要	<p>事業概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリアは、小規模な敷地、幅員の狭い道路が多く、建築物の老朽化も進んでおり、環状2号線の整備を契機に、魅力ある新しいまち並みの形成のため、港区は「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」(平成24年3月)等を策定した。また、東京都指定の緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する必要も生じている。 ・これら上位計画の実現に向けて、機構は、虎ノ門エリアにおいて、行政や地元と連携し、区画道路・歩行者ネットワークの再編・強化や防災機能の整備、環境負荷低減などを考慮し街区再編を誘導するためのまちづくりのルールを作成及びその共有化を図っていく。 ・機構は、当地区にかかる街区再編について民間による開発を具体化するため、用地を取得・保有し、地権者の合意形成等コーディネートを実施する。 	

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	所 在	西新橋二丁目地区
	事 業 手 法	東京都港区西新橋二丁目 土地有効利用事業
	地 区 面 積	約 2.6ha
	採 択 年 度	-
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩 7 分 都営三田線「御成門駅」徒歩 7 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80/600～700) 【土地利用状況】 商業・業務集積を中心とし住宅地も混在する、複 合市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化し つつある建築物が立地。街区規模が小さく道路率 が高い状況にある。
	そ の 他	-
事業計画概要	<p style="text-align: center;">事業概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環状 2 号線新橋～虎ノ門周辺エリアは、小規模な敷地、幅員の狭い道路が多く、建築物の老朽化も進んでおり、環状 2 号線の整備を契機に、魅力ある新しいまち並みの形成のため、港区は「環状 2 号線周辺地区まちづくりガイドライン」(平成 24 年 3 月)等を策定した。また、東京都指定の緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する必要も生じている。 ・これら上位計画の実現に向けて、機構は、環状 2 号線沿道エリアにおいて、東京都の「環状第二号線沿道新橋地区街並み再生地区・街並み再生方針(しゃれ街条例)」(平成 25 年 3 月)に沿った、シンボルストリート沿道に相応しい風格ある景観とにぎわいのあるまち並みの形成のため、行政や地元と連携し、街区再編を誘導するためのまちづくりのルールを作成及びその共有化を図っていく。 ・機構は、当地区にかかる街区再編について民間による開発を具体化するため、用地を取得・保有し、地権者の合意形成等コーディネートを実施する。 	

【 別 紙 4 】

都市再生事業実施基準の適合検証結果に対する委員会の評価

地区名	所在地	事業評価監視委員会の評価
日本橋・東京駅前(中央区日本橋本石町)地区	東京都中央区	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。区との間でリスクコントロールをより明確にすること。
環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリア 虎ノ門一丁目北地区 虎ノ門二丁目東地区 西新橋二丁目地区	東京都港区	具体的な計画のある街区については、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。エリア内のその他の街区はその都度適合検証をすること。
荒川二・四・七丁目地区	東京都荒川区	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。
東池袋四・五丁目地区	東京都豊島区	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。

【 別 紙 5 】

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
西ヶ原一丁目	優良建築物等整備事業	事業中止

以 上