



平成 26 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 26 年 11 月 27 日に平成 26 年度第 3 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) 045-650-0383

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

開催概要等

1. 平成 26 年度第 3 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 26 年 11 月 27 日（木） 15:00～18:30
- 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（常磐大学大学院コミュニティ振興学研究科客員教授）
- ・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、定行委員は欠席、井上委員は途中退席。

(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対応方針案について
- 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
- 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
 - ・事後評価実施事業の対応方針案について
第 1 回委員会で抽出された事後評価実施事業 3 件について、事業目的、事業の実施環境等の概要、対応方針案（今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性の有無並びにその根拠）、同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等（当該事業からの知見等）について、都市機構から説明した。
- ③ 審議及び意見具申（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4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26年12月8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26年12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24年度第4回及び平成26年度第1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。

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

事後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	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
つじどうかんだいいちちようめ 辻堂神台一丁目地区 〔土地区画整理事業〕	神奈川県 藤沢市	今後の事後 評価の必要性	<p>無</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 官民が一体的かつ短期間(事業認可から換地処分公告まで概ね3年間)に開発を推進したこと。 ・ 新たな都市機能導入等により、新しい都心核を形成し、良好なまちづくりを推進したこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>	対応方針案のとおり
		改善措置 の必要性	<p>無</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>	
		同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後とも、①土地有効利用事業による土地取得、②直接施行等の一体的な実施による関連公共施設事業の促進、③個人施行の土地区画整理事業による柔軟なスキーム構築など、機構の持つ制度の総合的な活用、効果的な組合せにより、ふさわしい事業スキームを構築し、都市再生事業を推進する。 ・ また、①「まちづくり基本協定」等に基づく官民一体の事業推進体制の構築、②専門家のコーディネートのもと、官民が適切に役割分担のうえ、地区の活性化、良好な街並み形成を実現できたことから、引き続き、パートナーシップによるまちづくりを推進する。 	

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
<small>ところざわもとまちきた</small> 所沢元町北地区 〔市街地再開発事業〕	埼玉県 所沢市	今後の事後 評価の必要性	無 ・ 市有地及び民有地を併せて土地の高度利用を図り、公益施設の建替、都市型住宅の供給、広場及び道路等の整備を総合的に行い、所沢市の中心市街地に相応しいコミュニティ拠点地区の形成を実現したこと。 ・ 東川溢水対策としての地下調節池の整備を実現したこと。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。	対応方針案のとおり
		改善措置 の必要性	無 上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。	
		同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 （当該事業からの知見等）	・ 今後とも、事業実施にあたっては、公共団体との適切な役割分担の下、多様な事業スキームを活用して様々な公共公益施設の整備に努める。 ・ また、事業実施にあたっては、経済変動リスクを的確に捉えた適切な計画見直しや、民間事業者の意向を踏まえた参画誘導方策の選択に努める。	

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する事業評価監視委員会の意見
<small>たかねだんだんち</small> 高根台団地（第Ⅱ期） 地区 〔建替事業〕	千葉県 船橋市	今後の事後評価の必要性	無 ・ ①敷地の有効高度利用、②居住性能、居住環境の向上などにより、良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・ 地域の中核病院、高齢者福祉施設など地域貢献に資する施設整備が図られたこと。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。	対応方針案のとおり 第Ⅱ期事業だけでなく、団地全体や周辺地域も含めた総合的なまちづくりに努めること
		改善措置の必要性	無 上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。	
		同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等（当該事業からの知見等）	・ 今後とも、移転計画や戻り入居など居住の安定に十分配慮を図りつつ建替事業を実施する。 ・ また、団地の建替事業等における医療、福祉等の施設整備にあたっては、運営事業者や地方公共団体との継続的な連携体制を構築し、地域医療福祉拠点の形成に貢献するよう努める。	

【事後評価実施事業に関する事業評価監視委員会共通意見】

周辺地域も含めた広域的な視点からの課題への対応や、事業の反省点も含めた評価に努めること

【別紙 2】

事業実施基準適合検証実施地区

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 土地有効利用事業・土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 1.0ha
	採 択 年 度	平成 26 年度
	位 置 条 件	JR・東京メトロ「中野」駅 徒歩1分
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(80/600・400)、 第一種中高層住居専用地域(60/200) 【土地利用状況】 商業、業務、住宅が混在する市街地が形成され、区域内に小学校跡地が存在
	そ の 他	—
	事 業 計 画 概 要	・本事業は、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ことを目的とする。

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	さいたま市北袋町一丁目地区	
	所 在	埼玉県さいたま市大宮区北袋町一丁目
	事 業 手 法	防災公園街区整備事業・土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 13ha
	採 択 年 度	平成 26 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 京浜東北線・高崎線・宇都宮線 「さいたま新都心」駅 徒歩4分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 工業地域(60/200) 【土地利用状況】 研究所跡地
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>・さいたま新都心周辺地区の大規模研究所跡地において、さいたま市が平成 26 年 3 月に策定した「さいたま新都心将来ビジョン」に基づき、適切な土地利用転換を行い、新たな賑わいの創出、交通結節機能、広域防災機能、緑のネットワークの強化を図り、良好な都市環境を形成する。</p>	

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	所在地	横浜市鶴見一丁目地区
	事業手法	居住環境整備事業・防災公園街区整備事業
	地区面積	約 10.5ha
	採択年度	平成 25 年度
	位置 ・交通条件	京急本線「花月園前」駅 徒歩 1 分 JR「鶴見」駅 徒歩 13 分
地 区 の 概 要	従前の状況	【用途地域等】 第一種住居地域(60/200)、 第二種中高層住居専用地域(60/150) 【土地利用状況】 競輪場跡地等
	その他	—
	事業計画概要	<p>・神奈川県が設置した「花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る検討会」の最終とりまとめを受け、神奈川県が所有する競輪場跡地と隣接する民間所有地の一体的整備を行う。一次避難地機能を有する防災公園の整備により地域の防災性向上につなげるとともに、地区計画による良好な住環境の整備を併せて行う。</p>

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	福岡市城内地区	
	所 在	福岡県福岡市中央区城内
	事 業 手 法	防災公園街区整備事業
	地 区 面 積	約 3.1ha
	採 択 年 度	平成 26 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	福岡市地下鉄空港線「赤坂」駅 徒歩4分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第二種住居地域(60/200) 【土地利用状況】 裁判所庁舎等
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>・九州大学六本松キャンパス跡地地区へ移転する裁判所等の跡地において、福岡県及び福岡市が策定した「セントラルパーク構想」を受け、隣接する舞鶴公園・大濠公園との一体的整備を行い、広域避難場所の拡張となる公園の整備により、地域の防災性の向上につなげるとともに、九州大学六本松キャンパス跡地地区の開発に伴う人口の増加に対応する避難場所を整備する。</p>	

【別紙 3】

事業評価実施事業の対応方針

事後評価実施事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針	
辻堂神台一丁目	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
所沢元町北	市街地再開発事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
高根台団地（第Ⅱ期）	建替事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

以上

事業実施基準適合検証調書

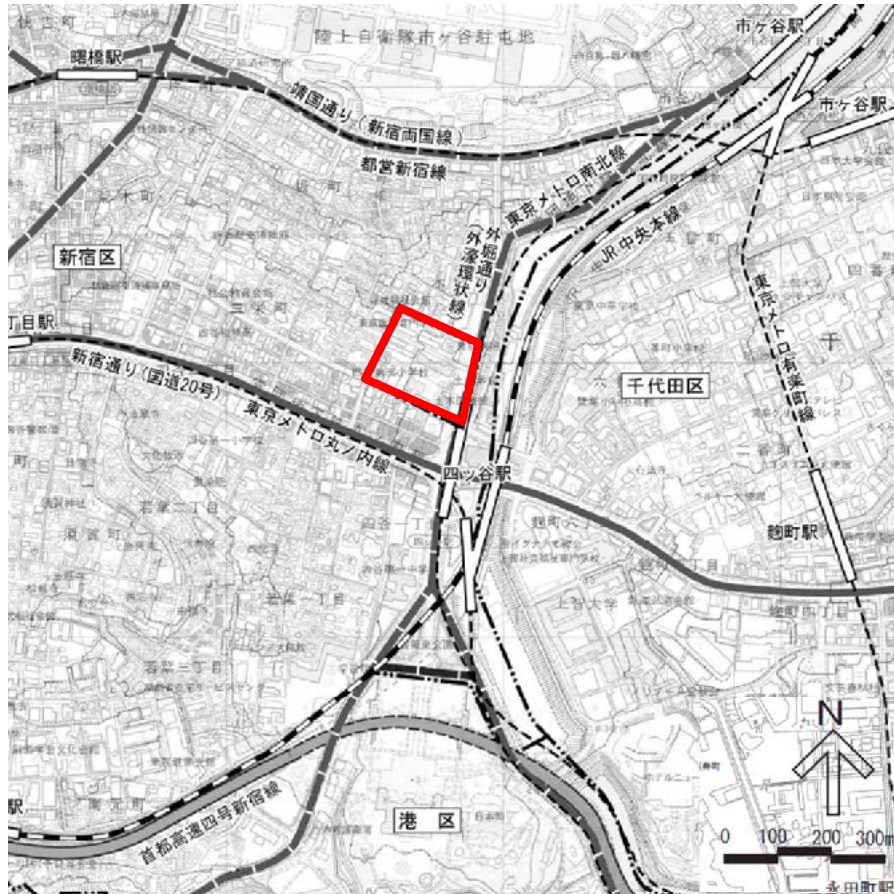
地 区 名	所 在	四谷駅前地区																		
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(機構施行)																		
	地 区 面 積	約 2.4ha																		
	採 択 年 度	平成 19 年度																		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR「四ツ谷」駅 徒歩 3 分																		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(80/600)、近隣商業地域(80/400)、第一種住居地域(80/300)、防火地域 【権利者数】 土地所有者 41名 借地権者等 27名 借家人約 120名 【土地利用状況】 低未利用国有地、小学校跡地、オフィス、商業施設																		
	事 業 の 経 緯	平成 14 年 4 月 新宿区から小学校跡地利用について検討依頼 平成 16 年 12 月 「四谷駅前まちづくり協議会」発足(機構は事務局に就任) 平成 18 年 4 月 「四谷駅前地区再開発協議会(以下、「再開発協議会」)」発足(機構は事務局に就任) 平成 18 年 8 月 新宿区から事業手法の検討及び事業の施行を要請 平成 19 年 12 月 新宿区都市マスタープラン策定 平成 22 年 3 月 新宿区が四谷地区施設活用方針を決定 平成 22 年 6 月 再開発協議会から機構施行の要請受領 平成 25 年 1 月 新宿区から機構施行の要請受領																		
	そ の 他	-																		
計 画 諸 元	<p>○事業計画概要</p> <p>当地区において、市街地再開発事業の施行により、国公有地跡地と周辺市街地の一体整備による土地の有効高度利用及び都市機能の集積を図り、業務機能・商業機能等を主とする賑わい交流拠点の形成及び区画道路や歩道状空地等の整備による快適な歩行者ネットワークの形成等を実現する。</p> <p>①土地利用計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>従前</th> <th>従後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td>約 6,100 m²</td> <td>約 6,100 m²</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>約 18,000 m²</td> <td>約 18,000 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>②建物計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>約 18,000 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約 139,000 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>業務、教育、商業、公益、住宅、駐車場</td> </tr> </tbody> </table>				従前	従後	公共用地	約 6,100 m ²	約 6,100 m ²	宅地	約 18,000 m ²	約 18,000 m ²	事 項	現行計画	建築敷地面積	約 18,000 m ²	延床面積	約 139,000 m ²	用途	業務、教育、商業、公益、住宅、駐車場
	従前	従後																		
公共用地	約 6,100 m ²	約 6,100 m ²																		
宅地	約 18,000 m ²	約 18,000 m ²																		
事 項	現行計画																			
建築敷地面積	約 18,000 m ²																			
延床面積	約 139,000 m ²																			
用途	業務、教育、商業、公益、住宅、駐車場																			

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	・新宿区は、機構を施行予定者として地元権利者の合意形成が進められてきたことから、中立、公平な機関である機構が施行者としてふさわしいと考えている	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	・新宿区は、権利者の立場も有しており、施行者となることは適切でないと考えている	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」(第十一次都市再生プロジェクト、H18.7) ・「大規模跡地の土地利用転換を契機とした周辺も含めた一体的高度利用及び駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導」(東京都都市再開発の方針、H21.3) ・「賑わい交流の心の形成」(新宿区都市マスタープラン、H19.12)	適合	
		地公体との役割分担	・区は、当地区を含む四谷駅周辺におけるまちづくりの将来像実現のための方針となる「まちづくり誘導方針」を策定 ・区は、市街地再開発事業に要する費用の一部を、事業年度ごとに負担 ・区は、再開発等促進区を定める地区計画及び市街地再開発事業の都市計画を決定 ・区は、市街地再開発事業推進にかかる地元合意形成及び関係機関との協議にあたって、全面的に機構に協力 ・区は文化国際交流拠点等の公益施設を取得し、賑わい交流を創出	適合	
		政策実現効果	〈政策目的:集約拠点の形成〉 ・商業機能、業務機能に加え、住宅機能、教育機能、子育て支援機能等の多様な都市機能を集積し、新宿区都市マスタープランに位置づける「賑わい交流の心」を形成 ・防災機能を有する広場の整備 約 5,200 m ² ・民間建設投資誘発効果 約 700 億円 ・居住人口の増加 約 70 人、就業人口の増加 約 4,400 人 ・歩行者通行量の増加 約 41,000 人/日	適合	
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	業務方法書第2条の5第2項四号ハ(機構が有する施行権能が必要な事業であること)に該当 多数(200名弱)の権利者が存在するとともに、「国」「公共団体」「民」と属性の異なる権利者が併存することから、権利者調整を含む事業完遂のため、機構の有する施行権能が必要である	適合	
		民間事業者の参画機会	・特定事業参加者制度、特定建築者制度等を活用し、公募により選定する民間事業者に保留床を譲渡する予定	適合	
		事業の採算性	・事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支はともに適正に確保されている	適合	
		確認結果	適合 ・不適合(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。
------------------------	-----------------------------

四谷駅前地区〔市街地再開発事業〕

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)22 都市基交第 275 号

区域図



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)22 都市基交第 275 号

平成24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

四谷駅前地区

平成25年2月25日

独立行政法人都市再生機構

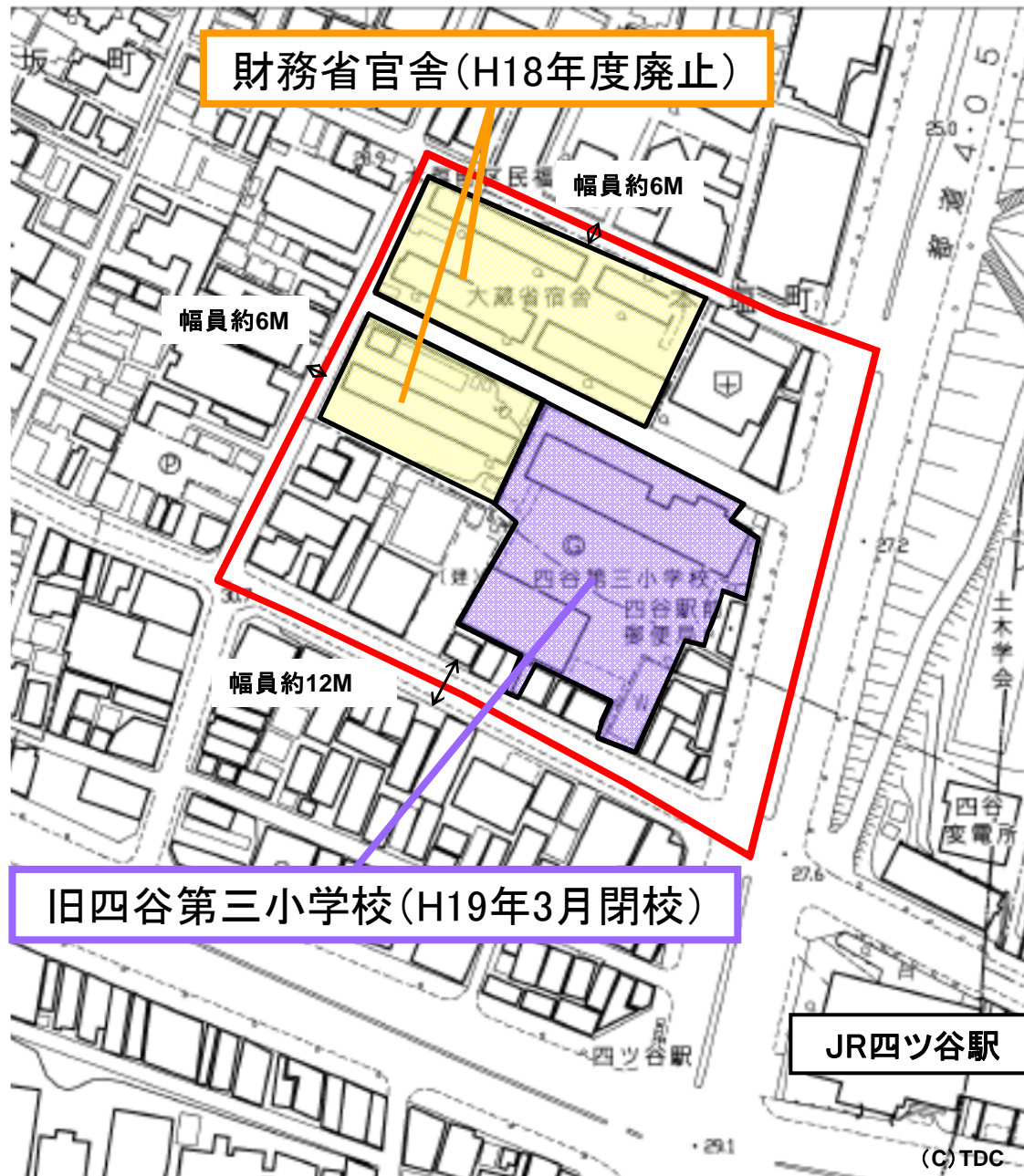
○位置図



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)22都市基交第275号

○区域図



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) 22都市基交第275号

○主な経緯

平成14年 4月	新宿区から、四谷第三小学校跡地利用について検討依頼
平成16年12月	地元でまちづくり協議会が発足（機構が協議会事務局となる）
平成17年 7月	地元でまちづくり勉強会*が発足（機構が勉強会事務局となる） * 平成18年4月に再開発協議会に移行
平成18年 8月	区から事業手法の検討及び事業の施行を要請
平成22年 6月	再開発協議会から機構施行を要請
平成25年 1月	新宿区から機構施行を要請

○上位計画

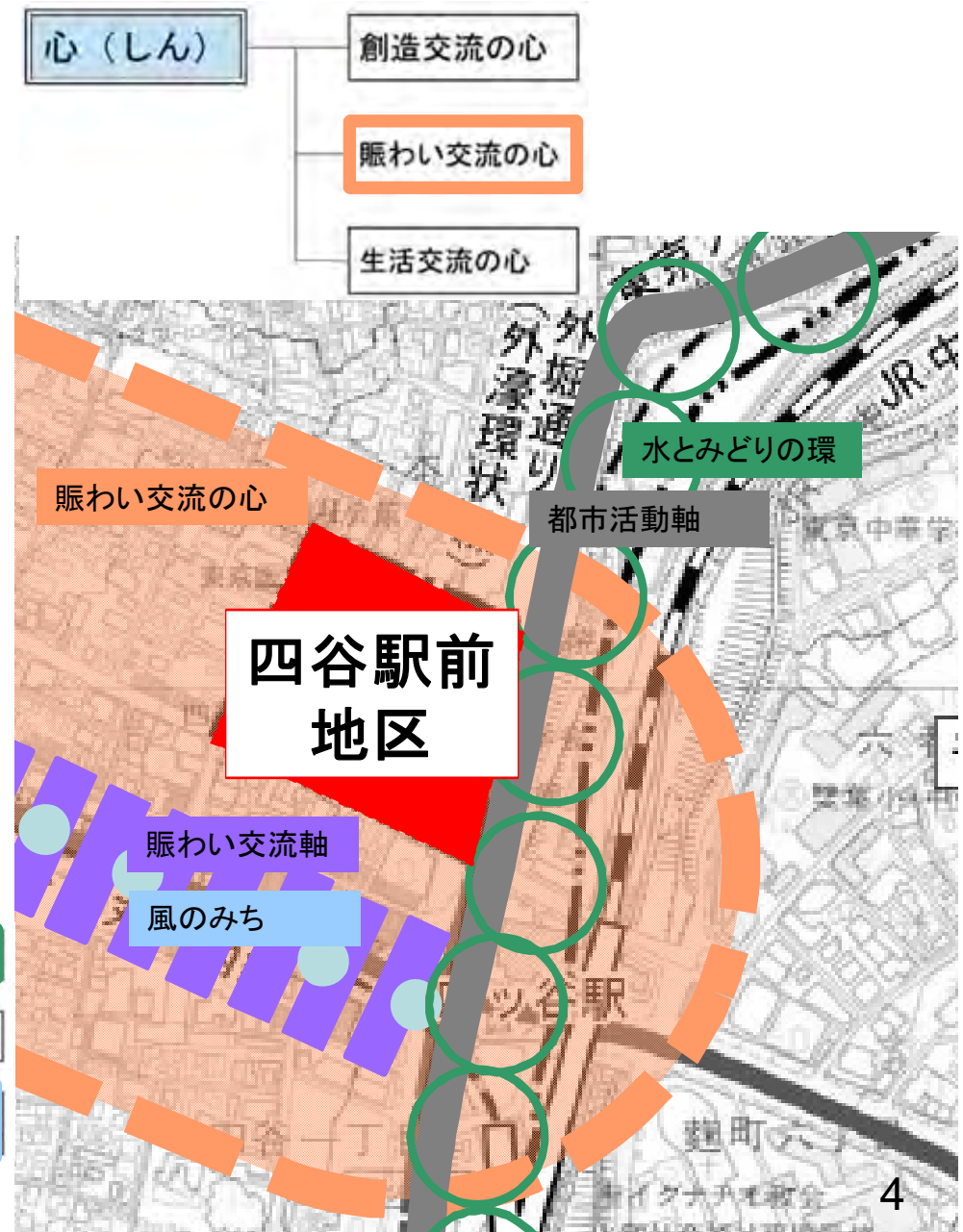
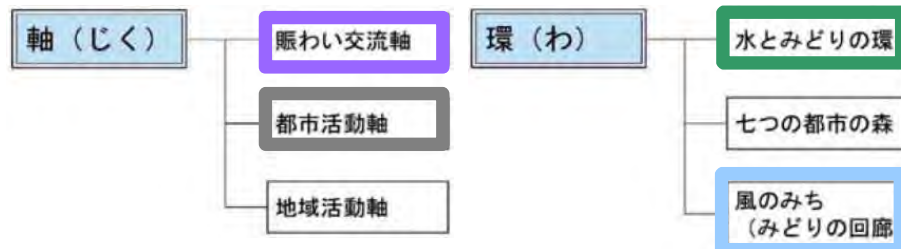
新宿区総合計画(都市マスタープラン)
平成19年12月策定

■都市の骨格に関するまちづくり方針

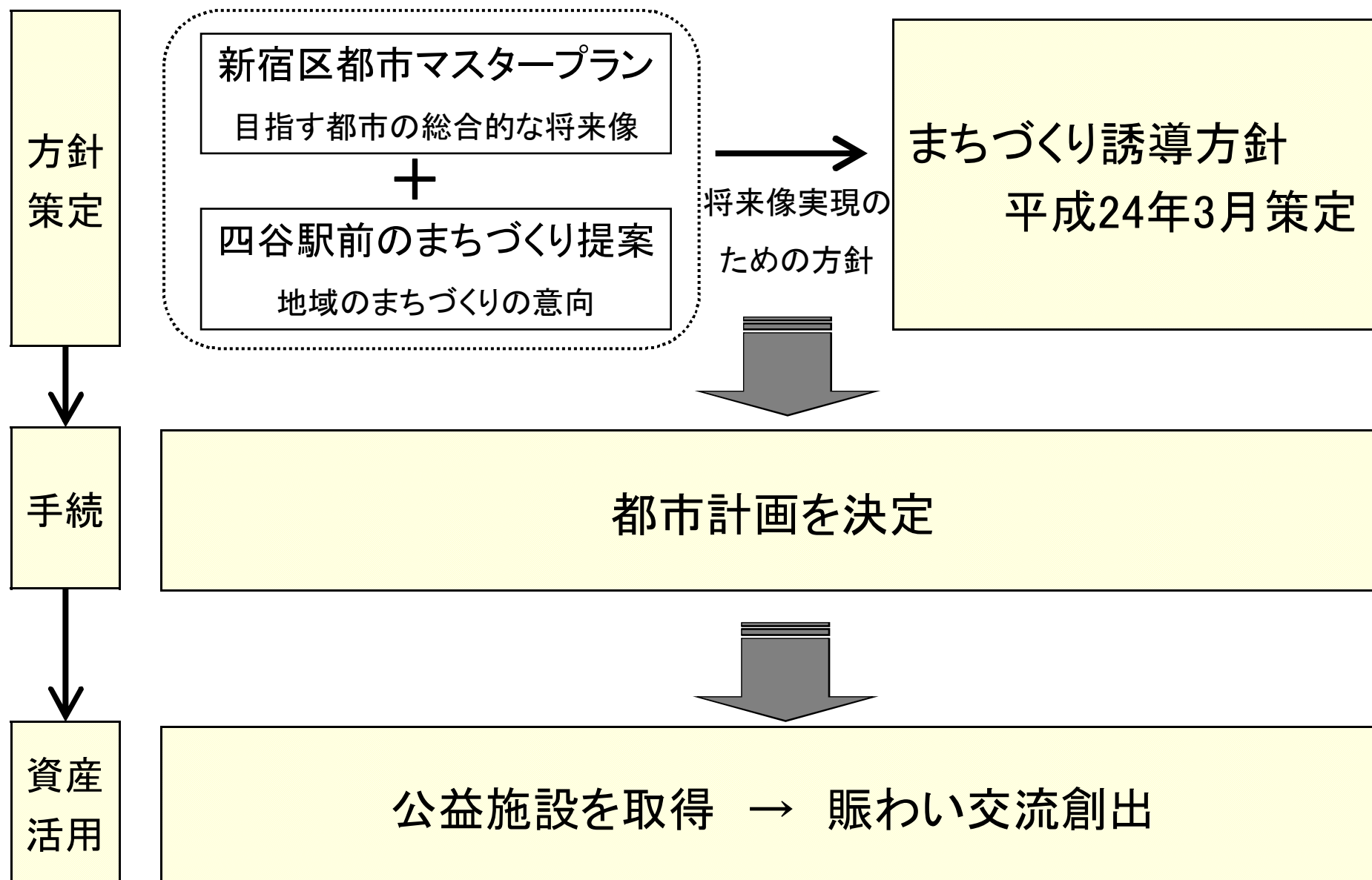
・「賑わい交流の心」

■地域のまちづくり方針

・遊休地活用し、市街地再開発事業等
による拠点の形成



○地公体との役割分担



○計画概要

コンセプト

「賑わい交流の心」にふさわしい四谷駅前の顔づくりの推進

計画内容

1)賑わい交流の 創出	・業務・商業を中心とした多様な機能導入
2)地域の防災性 向上	・土地の有効高度利用にともなう広場整備
3)緑化の推進	・外濠等周辺の豊かな緑との連鎖

○計画概要

1)賑わい交流の創出

- 就業者・来街者数の増加による地域への波及
- 多機能複合により多様な交流の創出
- 様々な利用者が交流するオープンスペースの整備



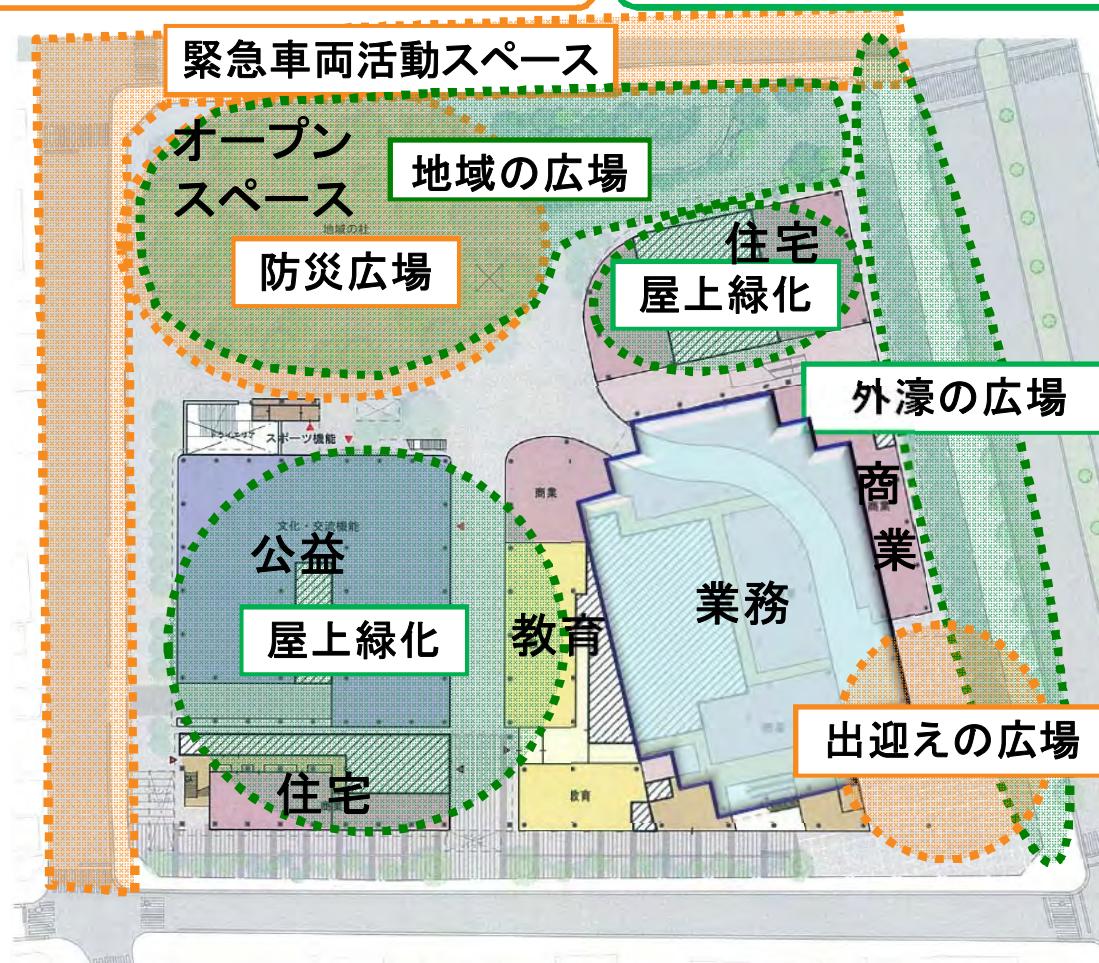
○計画概要

2) 地域の防災性向上

- 街区の全体共同化による耐震化、不燃化
- 防災機能を持つ大規模な広場の整備
- 災害時緊急車両活動スペース確保

3) 緑化の推進

- 外濠周辺のみどりにつながる緑化の推進

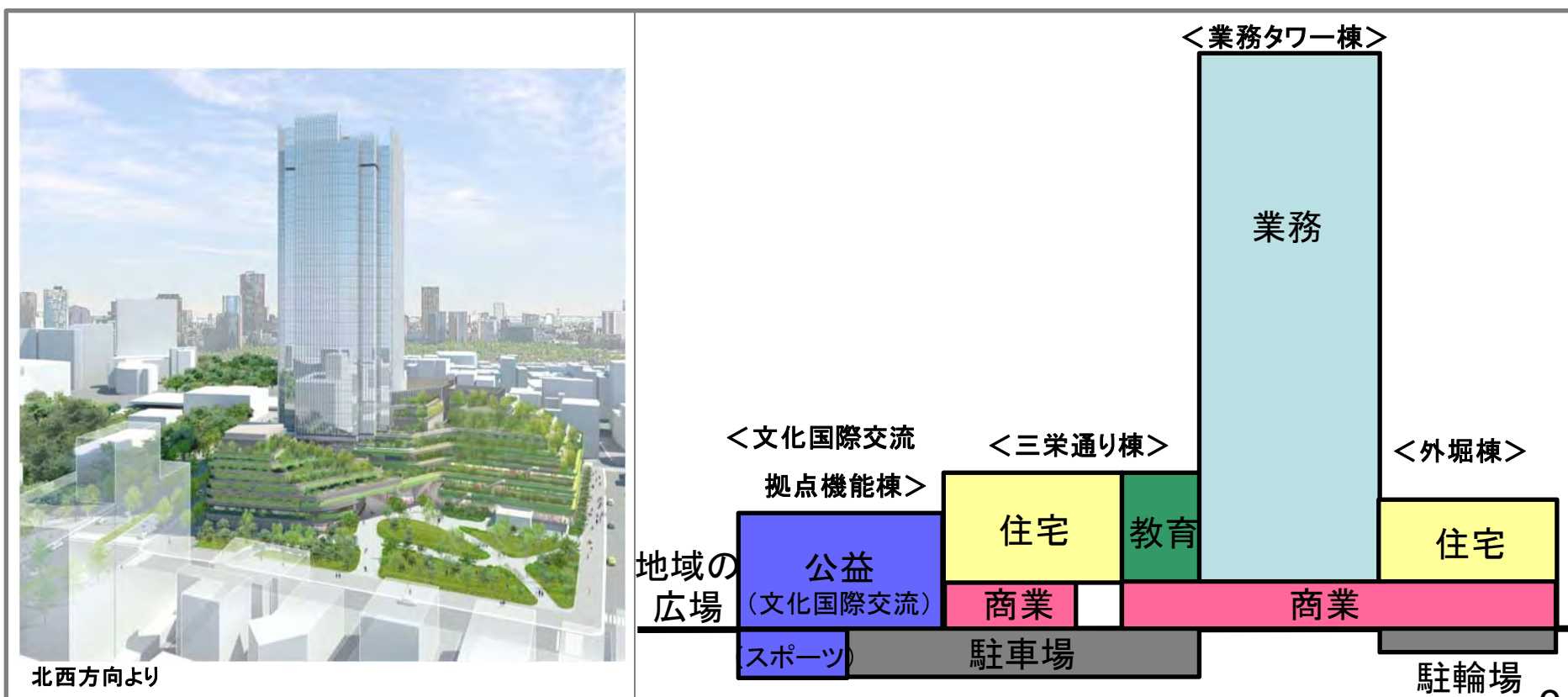


○計画概要

※平成25年2月時点の予定であり今後変更となる可能性があります

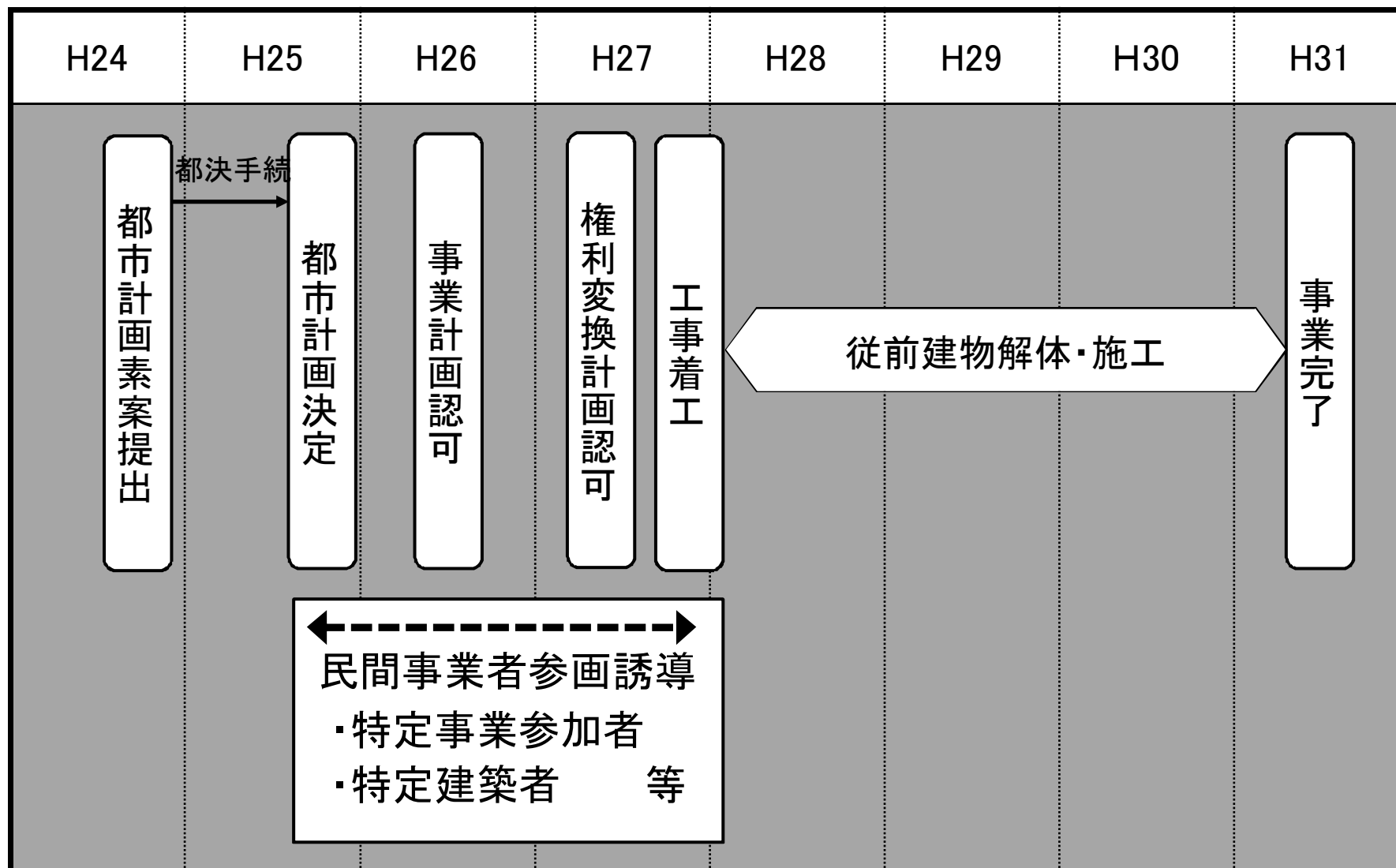
事業手法：機構施行第一種市街地再開発事業（予定）

敷地面積	約1.8ha
延床面積	約13.9万㎡
容積率	約670%
主用途	業務、教育、商業、公益、住宅



○予定スケジュール

※平成25年2月時点の予定であり今後変更となる可能性があります



○事業実施基準への適合(地方公共団体支援・補完①)

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	<ul style="list-style-type: none"> ・機構を施行予定者として地元権利者の合意形成が進められてきたことから、中立・公平な公的機関である機構が施行者としてふさわしい 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者の立場も有しており、施行者となることは適切でない 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・「賑わい交流の心の形成」 (新宿区都市マスタープラン、H19.12) 	適合
地公体との役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくり誘導方針」を策定 ・市街地再開発事業に要する費用の一部を、事業年度ごとに負担 ・地区計画及び市街地再開発事業の都市計画を決定 ・文化国際交流拠点等の公益施設を取得し、賑わい交流を創出 	適合	

○事業実施基準への適合(地方公共団体支援・補完②)

<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能を有する広場の整備 約5,200m² ・民間建設投資の誘発 約700億円 ・就労者数の増加 約4,400人 ・歩行者通行量の増加 約41,000人/日 	<p>適合</p>
<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"> ・多数(200名弱)の権利者、「国」「公共団体」「民」という属性の異なる権利者の調整に施行権能が必要であるため。 	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定事業参加者制度、特定建築者制度等を活用し、公募により選定する民間事業者に保留床を譲渡する予定 	<p>適合</p>

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	長岡市大手通二丁目地区						
	事 業 手 法	新潟県長岡市大手通二丁目						
	地 区 面 積	土地有効利用事業						
	採 択 年 度	約 0.9ha						
		-						
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 上越新幹線・上越線・信越本線「長岡」駅 徒歩6分						
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(80/600)、防火地域 【土地利用状況】 商業・業務集積を中心とし住宅も混在する、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。						
	事 業 の 経 緯	平成 22 年 6 月	長岡市から長岡市大手通表町東地区事業化検討調査業務を受託(以後、毎年度調査業務を受託)					
		平成 26 年 3 月	長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画)認定					
		平成 26 年 5 月	長岡市から土地取得及び機構施行再開発要請					
そ の 他	-							
計 画 諸 元	<p>○事業計画概要</p> <p>・人口、都市機能の郊外化に伴う中心市街地の衰退により「まち」の活力が低下していることから、市は、長岡市中心市街地活性化基本計画を策定し、郊外の市役所機能等を市中心部へ集中立地させる「まちなか型公共サービス」を中心市街地活性化の柱として展開している。</p> <p>・機構は中心市街地活性化に資する開発の実現可能性を高めるため、用地を取得の上、新たな拠点として整備し、中心市街地における回遊性を高めるとともに、まちに来る人やまちを使う人を増やすなど中心市街地の活性化を図る。</p> <p>取得土地</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">所在地</td> <td>新潟県長岡市大手通二丁目</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>1,317.28 m²</td> </tr> <tr> <td>現況</td> <td>建付地(建物は市が取得) 商業地域(80/600)、防火地域</td> </tr> </table>		所在地	新潟県長岡市大手通二丁目	面積	1,317.28 m ²	現況	建付地(建物は市が取得) 商業地域(80/600)、防火地域
所在地	新潟県長岡市大手通二丁目							
面積	1,317.28 m ²							
現況	建付地(建物は市が取得) 商業地域(80/600)、防火地域							

地 区 名		長岡市大手通二丁目地区			
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	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	・本事業は、市が展開する、市役所をはじめとする様々な公共サービス機能をまちなかに集中立地させる「まちなか型公共サービス」の集大成となる事業であり、早期かつ確実な事業完遂が求められることから、全国の地方都市再生及び再開発事業の知見・ノウハウを持つ機構による支援が必要。	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	・市としては、土地所有者が希望する契約時期に予算措置を講じ、土地を取得することは困難であるとともに、中心市街地において魅力ある都市機能の充実に資する政策の実現に傾注するため、本地区を市施行で実施することは困難。	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画) (認定:H26.3)	適合	
		地公体との役割分担	市は以下を実施 ・市は、機構が市街地再開発事業の成立のため、市に成り代わり取得した土地を譲り受ける。 ・地区計画、市街地再開発事業及び高度利用地区の都市計画を決定 ・市街地再開発事業推進に係る地元合意形成及び関係機関との協議にあたっては、全面的に機構に協力	適合	
		政策実現効果	・長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画)にて位置付ける新たな交流拠点施設等を整備することにより、中心市街地における回遊性を高め、まちに来る人やまちに住む人、まちを使う人を増やす 公共公益施設の整備(想定):約 7,300 m ²	適合	
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	[口:事業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] ・本事業は、商工会議所、個人商店、不在地主等の属性の異なる地権者の合意形成や市との調整が必要となるため、中立性・公平性を有する機構による土地取得及び市街地再開発事業組成を、市・権利者双方から求められている。	適合	
		民間事業者の参画機会	— (市に土地を譲渡予定であることから、業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きにより確認は不要)	適合	
		事業の採算性	・事業実施に伴う事業収支は適正に確保されている。 (原価譲渡事業であることから、業務方法書第2条の5第2項第6号ただし書きによりキャッシュフローの正味現在価値の確認は不要)	適合	
確認結果		適合 ・不適合(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。 機構の地方都市における土地取得のルールを明確にした上で、地方公共団体に発信し、地方都市のまちづくりを支援していくこと。 当地区における歴史的価値を継承した施設計画を市と連携して検討していくこと。
------------------------	---

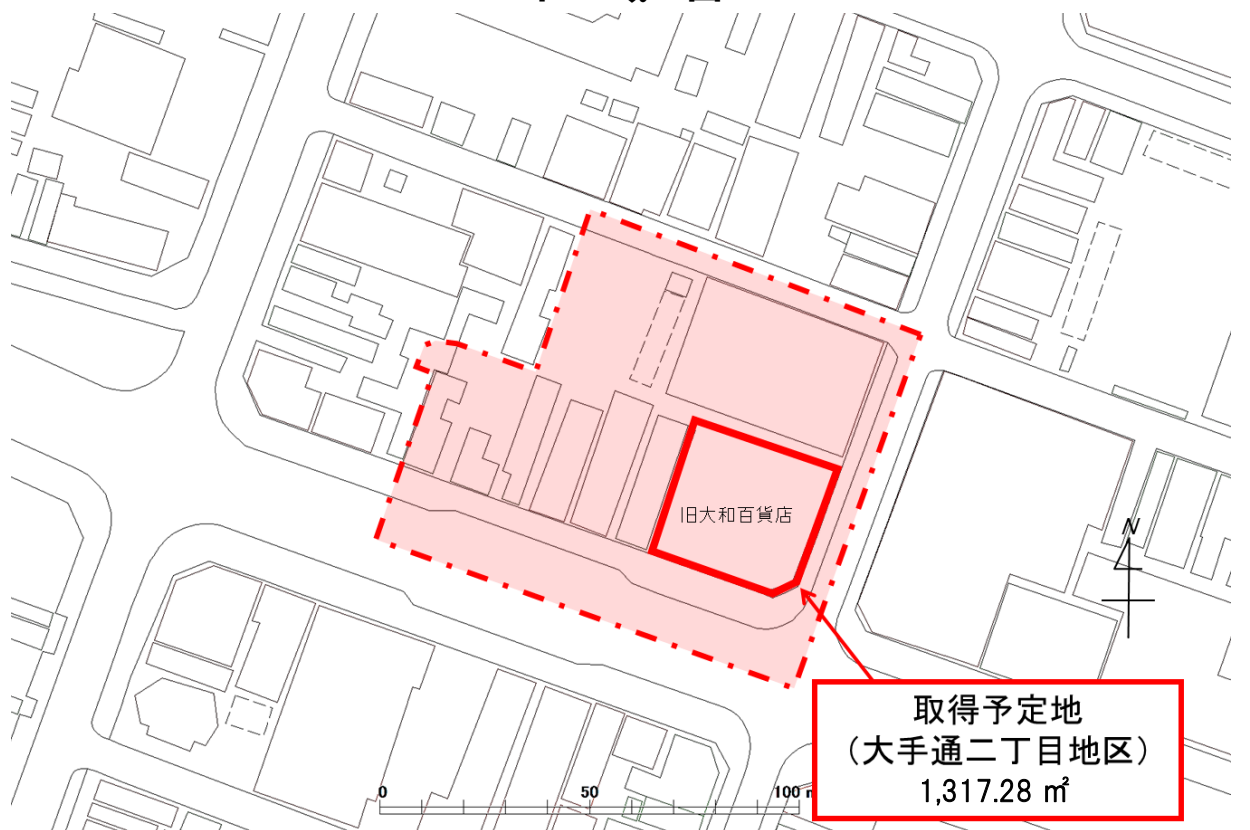
長岡市大手通二丁目地区〔土地有効利用事業〕

位置図



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。
(承認番号 平 26 情使、第 103 号)

区域図



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。
(承認番号 平 26 情使、第 103 号)

平成26年度 第1回事業評価監視委員会

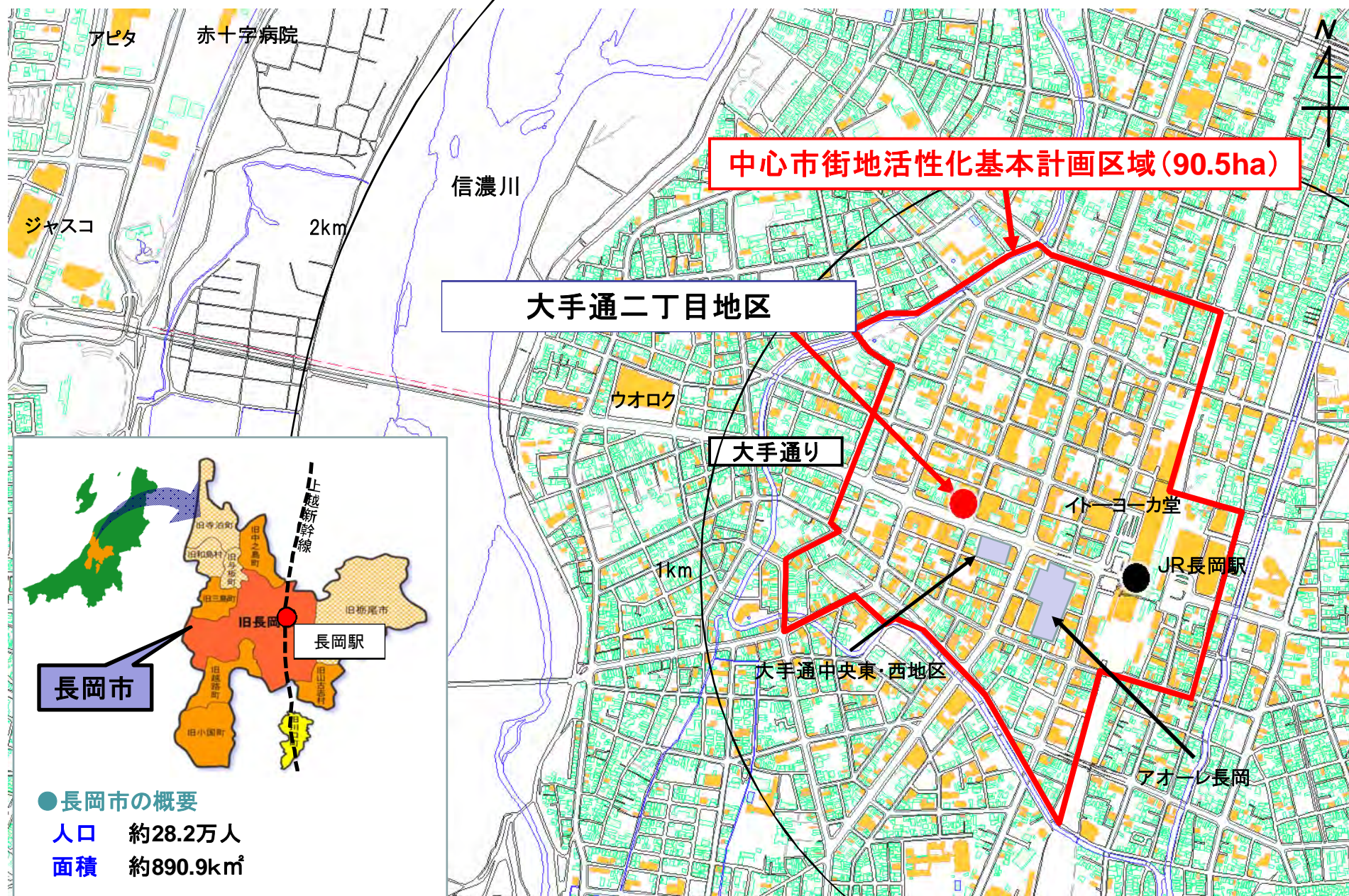
都市再生事業実施基準
検証結果

長岡市大手通二丁目地区

平成26年6月30日

独立行政法人都市再生機構

1. 地区概要(位置図)



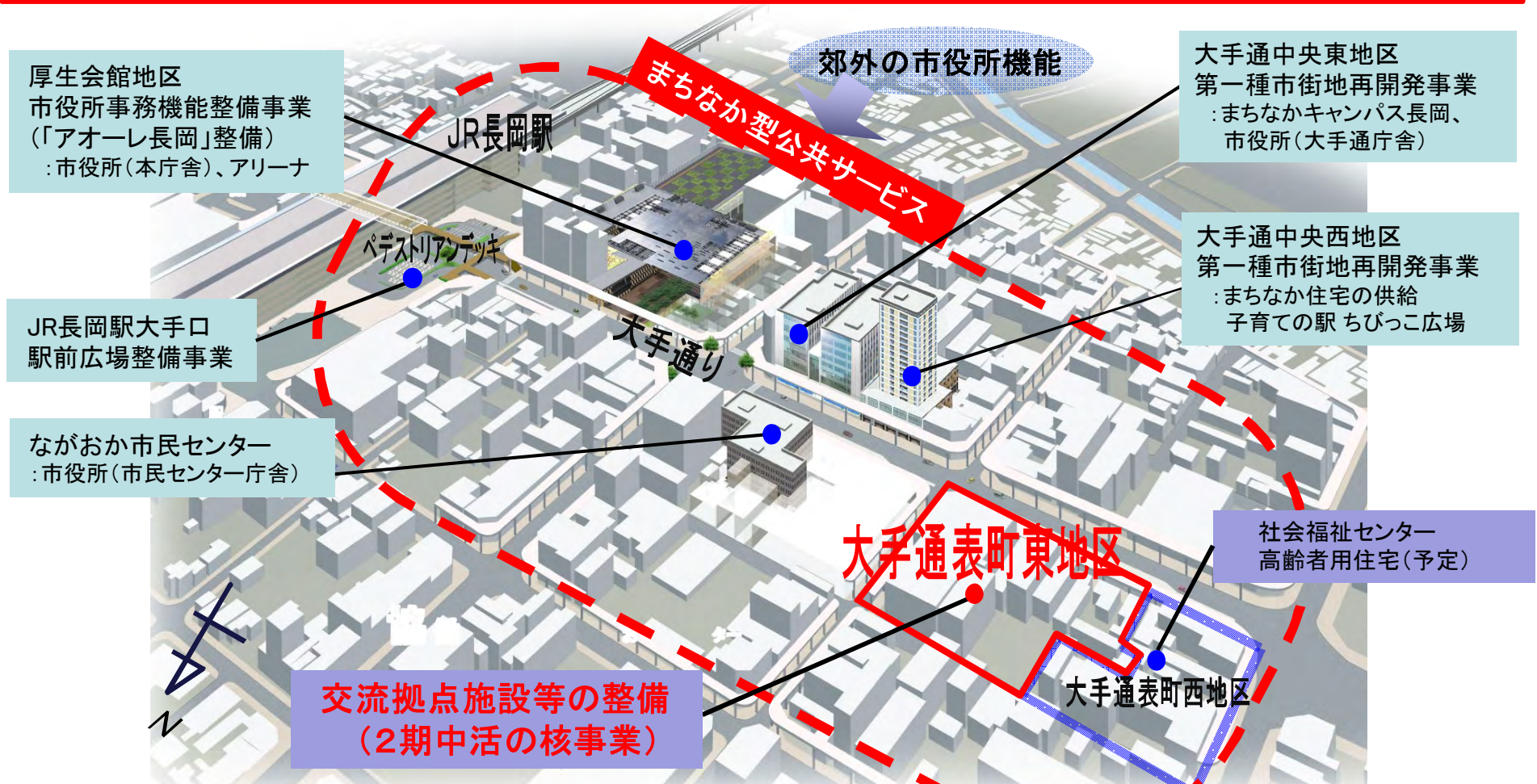
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平26情使、第103号)

2. 中心市街地活性化に係る課題と取り組み

市の(中心市街地活性化に係る)まちづくり課題

人口、都市機能の郊外化に伴う中心市街地の衰退による「まち」の活力の低下

・市中心部の拠点性を高め、再び賑わいを取り戻すため、郊外の市役所機能等を市中心部へ集中立地させる「まちなか型公共サービス」を中心市街地活性化の柱として展開

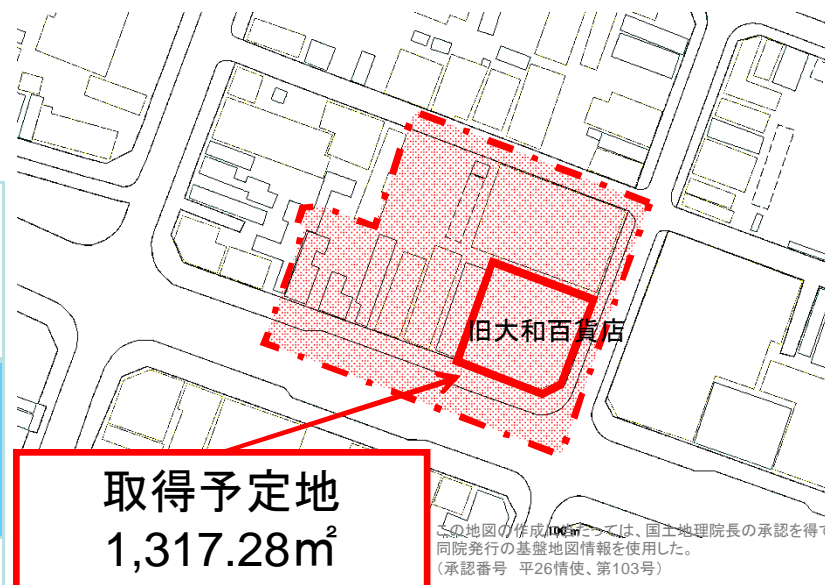


3. 地区内における土地取得について

- 大手通表町東地区の施行予定区域内にある「大和百貨店」から、市に土地・建物の売却意向が示された。

所在地	長岡市大手通二丁目3番1ほか 「長岡駅」駅徒歩6分
面積	1,317.28㎡
所有者	株式会社大和
現況	○建物付(旧大和百貨店長岡店) ○S33年築、地上8階地下1階、7,944㎡ ○商業(80/600)、防火地域 ○機構への土地譲渡と同時に、建物は市に無償譲渡 ○1階部分をカーネーションプラザとして商店街振興組合が利用中

■ 取得予定地の位置



■ 大和百貨店跡外観



4. URの土地取得の必要性

- 当該対象地は、第2期中活計画に位置付け、確実な実施が必要な再開発事業の検討区域内に位置する事業推進上かつ歴史的にも重要な土地（国漢学校跡地）
- 市は再開発事業推進のため当該地の取得を強く希望

○しかし、市は所有者の意向に沿った平成26年度の予算が確保できない



○市は当該地の取得をURに要請（平成26年5月26日付）



○URは長岡市に代わって、事業成立のために大和から土地を取得

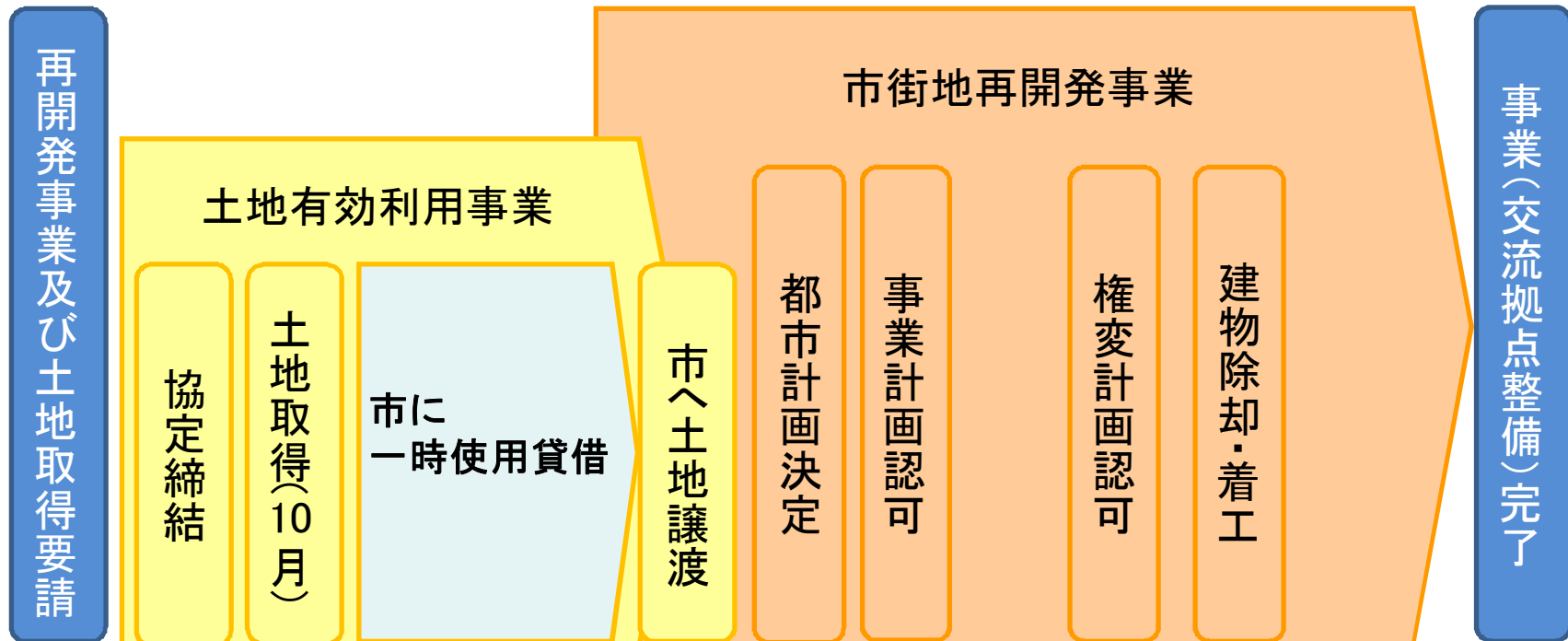
5. 取得対象地の事業概要(土地有効利用事業)

○事業概要

1. URと市との間で「土地取得に関する協定」を締結
2. URは(株)大和から百貨店跡地を取得
3. URは東地区における再開発事業を組成
4. URは市へ土地を原価譲渡

○スケジュール

H26



6. 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"> ・本事業は、市が展開する、市役所をはじめとする様々な公共サービス機能をまちなかに集中立地させる「まちなか型公共サービス」の集大成となる事業であり、早期かつ確実な事業完遂が求められることから、全国の地方都市再生及び再開発事業の知見・ノウハウを持つ機構による支援が必要。 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・市としては、土地所有者が希望する契約時期に予算措置を講じ土地を取得することは困難であるとともに、中心市街地において魅力ある都市機能の充実に資する政策の実現に傾注するため、本地区を市施行で実施することは困難。 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画) (認定:H26.3) 	適合

7. 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

地公体との役割分担	<p>市は以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none">・市は、機構が市街地再開発事業の成立のため、市に成り代わり取得した土地を譲り受ける。・地区計画、市街地再開発事業及び高度利用地区の都市計画を決定・市街地再開発事業推進に係る地元合意形成及び関係機関との協議にあたっては、全面的に機構に協力	適合
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none">・長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画)にて位置付ける新たな交流拠点施設等を整備することにより、中心市街地における回遊性を高め、まちに来る人やまちに住む人、まちを使う人を増やす <p>公共公益施設の整備(想定):約7,300㎡</p>	適合

8. 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③

<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>[ロ:事業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] ・本事業は、商工会議所、個人商店、不在地主等の属性の異なる地権者の合意形成や市との調整が必要となるため、中立性・公平性を有する機構による土地取得及び市街地再開発事業組成を、市・権利者双方から求められている。</p>	<p>適合</p>
<p>民間事業者の 参画機会</p>	<p>— (市に土地を譲渡予定であることから、業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きにより確認は不要)</p>	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<p>・事業実施に伴う事業収支は適正に確保されている。 (原価譲渡事業であることから、業務方法書第2条の5第2項第6号ただし書きによりキャッシュフローの正味現在価値の確認は不要)</p>	<p>適合</p>

確認結果

適合