



平成 22 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 22 年 9 月 27 日に平成 22 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。

記

1 . 平成 22 年度第 2 回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

日 時：平成 22 年 9 月 27 日（月） 15:00～17:30

開催場所：独立行政法人都市再生機構 新宿アイランドタワー 15 階大会議室

(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長）
- ・岩沙 弘道 （三井不動産株式会社社長）
- ・金安 岩男（新任） （慶應義塾大学環境情報学部教授）
- ・岸井 隆幸 （日本大学理工学部教授）
- ・黒川 洸 （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（新任） （財団法人東京都新都市建設公社理事長）
- ・巽 和夫 （京都大学名誉教授）
- ・奈良 道博 （弁護士）

(3) 議事

本委員会の審議内容等について

委員長選任

審議事項の説明

- ・再評価実施事業の対応方針案について...【別紙 1】のとおり
- ・事後評価対象地区の抽出について

審議

都市再生事業実施基準の適合検証結果について...【別紙 2】のとおり

- ・ 審議
- ・ 意見具申

(4) 議事概要

本委員会の審議内容等について

今回の審議事項の概要について説明を行った。

委員長選任

平成 22 年 7 月 1 日付けの事業評価監視委員会委員の改選に伴い、独立行政法人都市再生機構事業評価監視委員会規程第 3 条第 4 項の規定に基づき、委員の互選により、巽委員を今期の委員長として選任した。また、巽委員長から黒川委員を委員長代理とする指名があった。

審議事項の説明

- ・ 再評価実施事業の対応方針案について
再評価実施事業 7 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。
- ・ 事後評価実施事業の抽出について
事後評価実施対象地区から以下の地区を抽出し、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
薬院大通り西	市街地再開発事業	福岡市中央区
港北第一	土地区画整理事業	横浜市都筑区
港北第二	土地区画整理事業	横浜市都筑区

審議及び意見具申（審議結果）

上記の説明が行われたのち、「再評価実施事業の対応方針案について」は【別紙 1】のとおり、意見具申があった。

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に係る審議及び意見具申（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙 2】のとおり、検証結果に係る意見具申があった。

2. 再評価実施事業の対応方針

(平成 22 年 10 月 12 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 22 年 10 月中旬を目途に都市機構支社等にて閲覧に付す。

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 経営企画部 投資管理室

(電話) 045 - 650 - 0384

【事業実施基準適合検証について】

本社 都市再生企画部 企画第 2 チーム

(電話) 045 - 650 - 0465

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 】

平成 2 2 年度第 2 回事業評価監視委員会の審議の概要

(1) 再評価実施事業の対応方針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>やしおなんぶちゅうおう</small> 八潮南部中央地区 [一体型特定土地区画整理事業]	埼玉県 八潮市	事業継続 [理由] ・平成25年度換地処分に向けて事業が着実に進捗していること、また、地区全域が駅徒歩圏であり、商業・公益施設や住宅の立地等、良好な市街地形成が進んでいることから「事業継続」。	対応方針案のとおり 土地の廃棄物対策に係る事業費の見積もりが適正でなく遺憾。今後、同様の事業においては、事前調査を徹底し、より精度の高い事業の運営に努めること。
<small>みさとちゅうおう</small> 三郷中央地区 [一体型特定土地区画整理事業]	埼玉県 三郷市	事業継続 [理由] ・平成25年度換地処分に向けて事業が着実に進捗していること、また、地区全域が駅徒歩圏であり、商業・業務施設や住宅の立地等、良好な市街地形成が進んでいることから「事業継続」。	対応方針案のとおり
<small>こしがや</small> 越谷レイクタウン地区 [特定土地区画整理事業]	埼玉県 越谷市	事業継続 [理由] ・地域の治水安全性の向上に寄与する河川調整池と一体的に整備されるものであり、平成25年度換地処分に向け、着実に事業が進捗している。また、地区のほぼ全域が駅徒歩圏で、平成20年3月のまちびらき以降、商業施設・住宅の立地が進んでおり、更に来春には新たな商業施設も立地するなど、今後も一定の宅地需要が見込まれることから「事業継続」。	対応方針案のとおり

<small>しょうぶほくぶ</small> 菖蒲北部地区 〔土地区画整理事業〕	埼玉県 久喜市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕 ・今年度に事業期間の1年延伸を予定しているが、平成23年度換地処分に向けて事業は着実に進捗している。また、宅地販売も順調に進み、早期に販売完了の見込みであることから「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり
<small>とこなめにし</small> 常滑西地区 〔特定土地区画整理事業〕	愛知県 常滑市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕 ・平成23年度換地処分に向けて事業が着実に進捗していること、また、市民病院・消防本部の立地が決定している等、良好な市街地形成が進んでいることから「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり
<small>はまきたしんとし</small> 浜北新都市地区 〔土地区画整理事業〕	静岡県 浜松市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕 ・平成23年度の換地処分に向けて、既に、9割以上の事業が進捗していること、地区内の住宅建設、誘致施設等の立地により整備効果が発現していること、宅地販売促進を含めて、地元公共団体の事業協力が引き続き得られることから「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり
<small>ほんじょうしんとしん</small> 本庄新都心地区 〔土地区画整理事業〕	埼玉県 本庄市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕 ・ほぼ全区域にわたり事業展開し、家屋移転も8割を了しており、平成25年度には工事完了が確実に見込まれること、早稲田リサーチパークと連携し、上越新幹線「本庄早稲田」駅を中心とした新都心形成に先導的役割を果たすとともに、今後も、施設立地が見込まれること、宅地の取得及び販売促進を含めて地元公共団体の事業協力が引き続き得られることから「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり

(2) 共通意見として事業評価監視委員会の意見

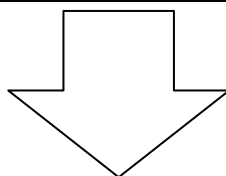
- ・ 宅地販売の推進にいっそう努めること。

【別紙 2】

都市再生事業実施基準の適合検証結果とそれに対する委員会の評価

地 区 名	所 在	渋谷駅街区地区													
	事 業 手 法	東京都渋谷区渋谷二丁目ほか													
	地 区 面 積	土地区画整理事業													
	採 択 年 度	約 5.5 ha													
	採 択 年 度														
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	・ 渋谷駅に位置し、JR、東急、京王、東京メトロの6駅8線の鉄道路線が結節するとともに、都内最大級のバスターミナルをもつ。													
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(900・700・600/80)、準工業地域(400/60) 【権利者数】 権利者数:3名 【土地利用状況】 道 路:約 3.5ha(駅前広場を含む) 河 川:約 0.3ha 宅 地:約 1.7ha													
	事 業 の 経 緯	平成17年12月 都市再生緊急整備地域指定(渋谷駅周辺地域) 平成19年 9月 渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン 2007(渋谷区策定) 平成20年 6月 渋谷駅街区基盤整備方針公表 平成21年 6月 都市計画決定及び変更 (区画整理、東西駅前広場、銀座線、渋谷川等) 平成22年 3月 地権者から事業参画要請 平成22年 9月 土地区画整理事業の施行認可申請													
	そ の 他														
計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <p>本事業は、東急東横線の相互直通運転を契機として渋谷駅周辺の交通結節点機能の強化を図るため、渋谷駅の機能更新と再編、駅ビルの再開発と一体的に都市基盤と街区の再編を行う。</p> <p>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>駅前広場・道路</td> <td>約 3.5 ha</td> <td>約 3.7 ha</td> </tr> <tr> <td>河川用地</td> <td>約 0.3 ha</td> <td>約 0.3 ha</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>約 1.7 ha</td> <td>約 1.5 ha</td> </tr> </tbody> </table>				従前	従後	駅前広場・道路	約 3.5 ha	約 3.7 ha	河川用地	約 0.3 ha	約 0.3 ha	宅地	約 1.7 ha	約 1.5 ha
	従前	従後													
駅前広場・道路	約 3.5 ha	約 3.7 ha													
河川用地	約 0.3 ha	約 0.3 ha													
宅地	約 1.7 ha	約 1.5 ha													

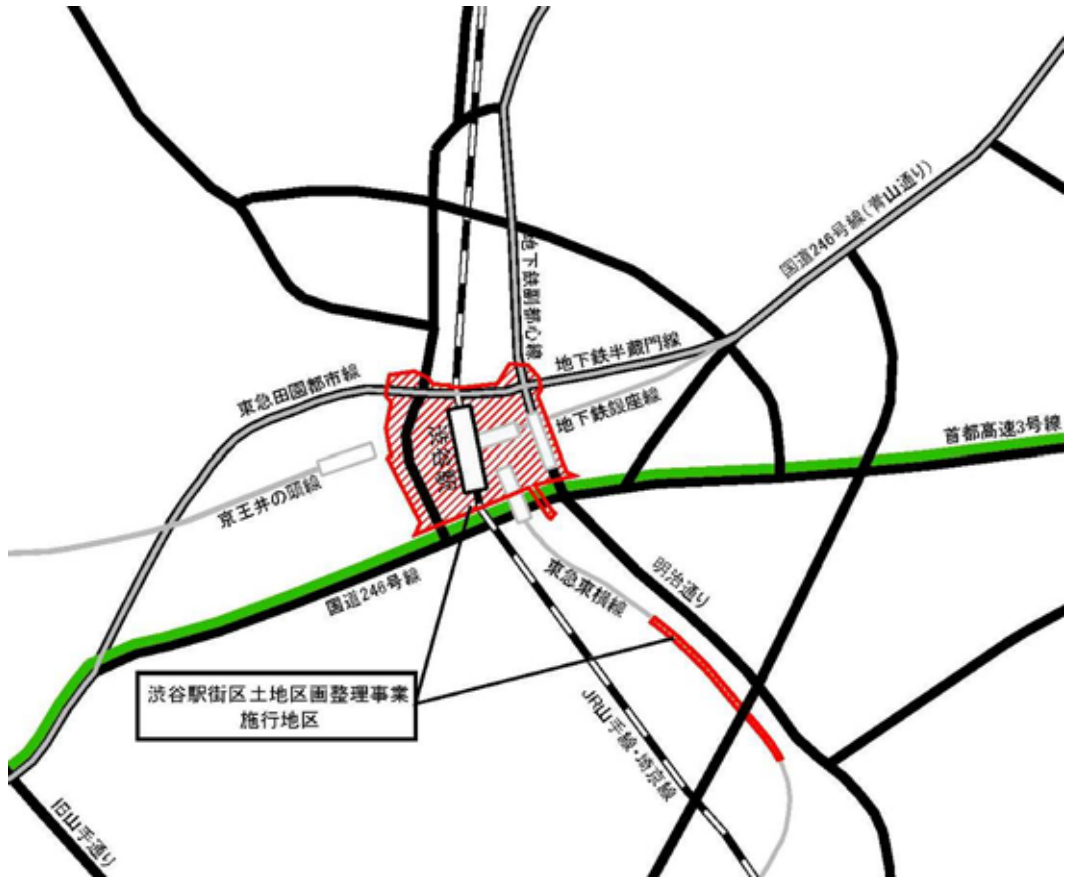
事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号口(拠点形成)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」(H17.12)内に位置し、「渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン2007」(H19.9 渋谷区)及び「渋谷駅街区基盤整備方針」(H20.6 渋谷駅街区基盤整備検討委員会(行政、鉄道事業者及び学識経験者により構成))に基づいてまちづくりが推進されることとなっている。 ・本事業は、渋谷駅の機能更新と再編、駅ビルの再開発と一体的に、駅前広場や道路などの公共施設の再編・拡充を行うことにより交通結節機能の強化を図り、限られた空間に多様な機能を集積し、安全で快適な都市空間を創出するものである。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号八(中立性・公平性)、二(公共性)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、民間主体で行う鉄道改良事業や駅ビル開発事業と一体的に行うものであり、国道等の輻輳する都市基盤との調整や土地所有者間の権利調整等が必要となる。このため、中立性・公平性を有する機構の参画を要請。 ・本事業は、都市再生緊急整備地域の「整備の目標」の実現に向け、「渋谷駅街区基盤整備方針」に基づき、駅前広場や道路などの公共施設の再編・拡充を行う公共性の高い事業であり、地権者は公的機関である機構の参画を要請。 	適合
	地方公共団体の意向	<p>施行認可の公告の確認による。 (施行認可の公告予定年月:平成22年10月)</p>	適合
	地権者等の意向	<p>地権者から平成22年3月に事業参画要請を受領。 併せて、地権者から施行同意を平成22年9月受領。</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は適正に確保されている。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>本事業は民間主体で行う鉄道改良事業や駅ビル開発事業と一体的に行うものである。また、本事業により、多くの民間事業が誘発されることが予想される。</p>	適合
	検証結果	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">適合</div> ・ 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	<p>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。 なお今後、事業の推進に際しては、環境に配慮したまちづくりが行われるよう期待する。</p>
------------------------	---

渋谷駅街区地区〔土地区画整理事業〕

位置図



区域図



平成22年度 第2回事業評価監視委員会

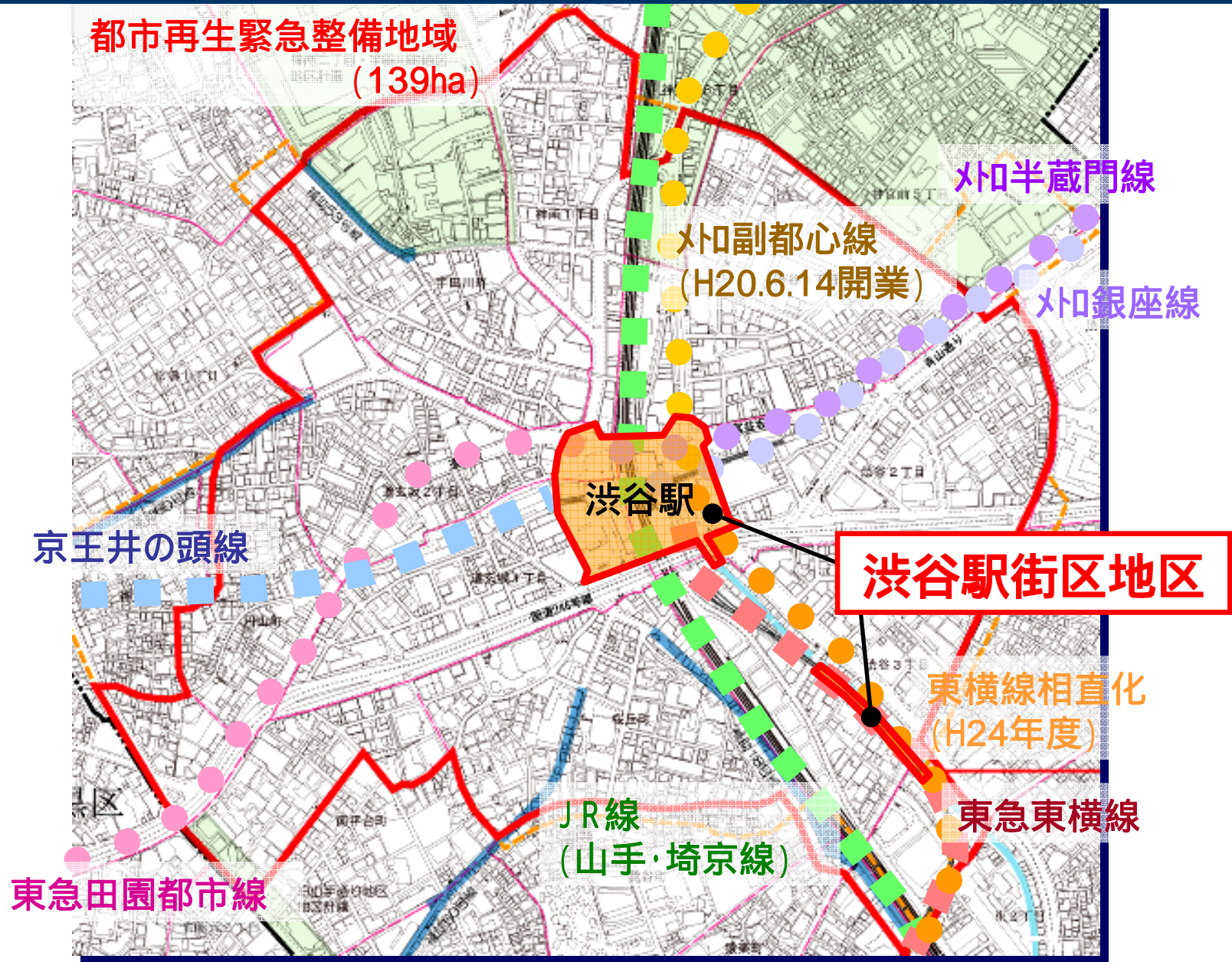
都市再生事業実施基準
検証結果

渋谷駅街区地区

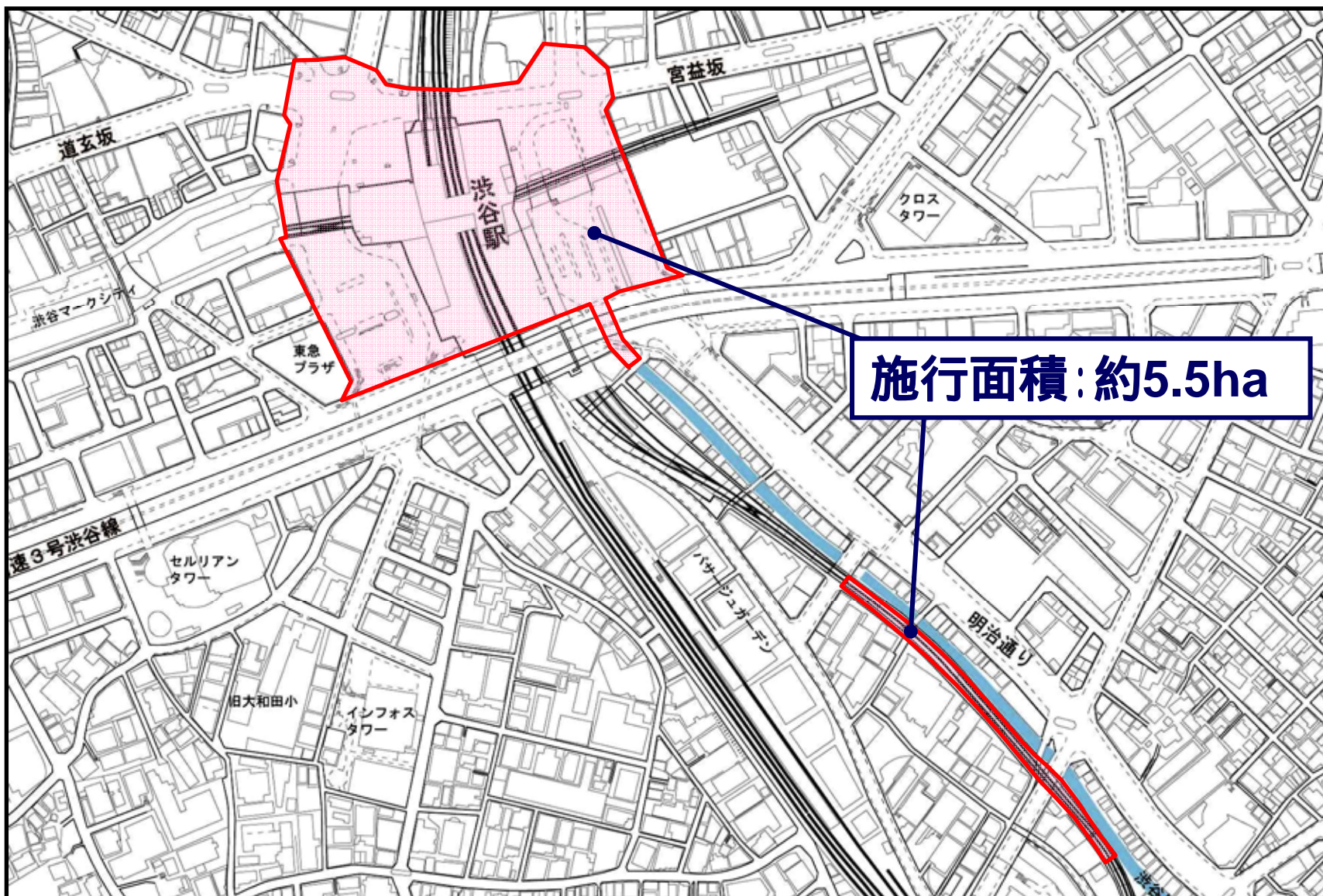
平成22年9月27日

独立行政法人都市再生機構

位置図



土地区画整理事業(区域)



これまでの経緯

平成17年12月	都市再生緊急整備地域指定(渋谷駅周辺地域)
平成18年度～	・渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン検討会 ・渋谷駅周辺基盤整備検討会 ・渋谷駅周辺地域の整備に関する調整協議会
平成19年9月	渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン2007公表
平成20年6月	渋谷駅街区基盤整備方針公表
平成21年6月	都市計画決定及び変更 (区画整理、東西駅前広場、銀座線、渋谷川等)
平成22年3月	地権者から事業参画要請
平成22年9月	渋谷駅街区土地区画整理事業 施行認可申請

渋谷駅街区基盤整備方針(事業の構成)

鉄道施設の整備

- 埼京線ホームの並列化
- 銀座線ホームの島式化
- 乗換えコンコースの拡充

公共施設の整備

- 駅前広場の再編・拡充
- 地下広場の整備
- 国道246号の拡幅等

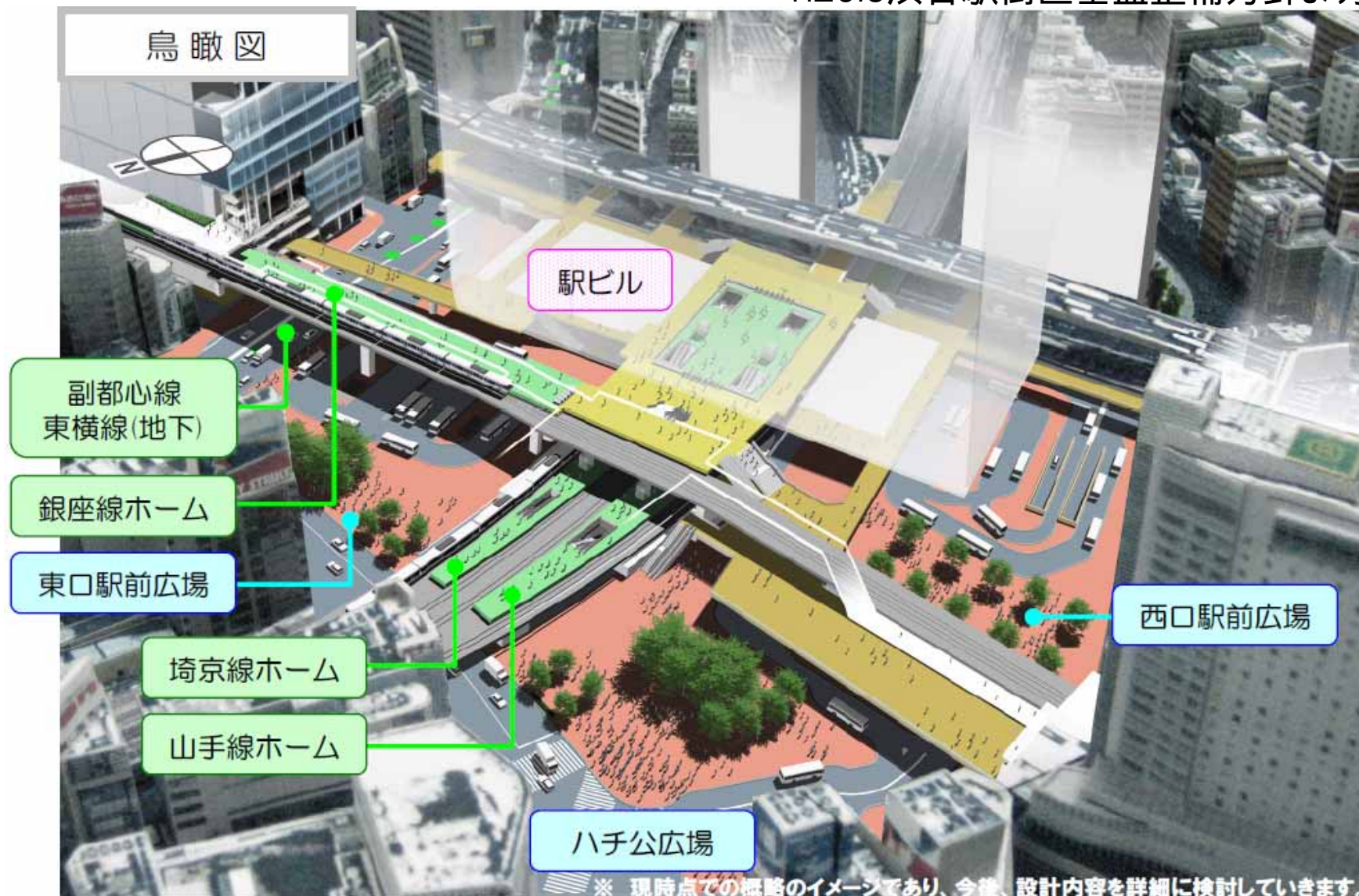
区画整理

駅ビル開発

- アーバン・コアの整備
- 敷地内通路・広場の整備

都市基盤整備方針(整備イメージ)

H20.6渋谷駅街区基盤整備方針より抜粋



土地区画整理事業(施行者等)

渋谷駅街区土地区画整理事業共同施行者

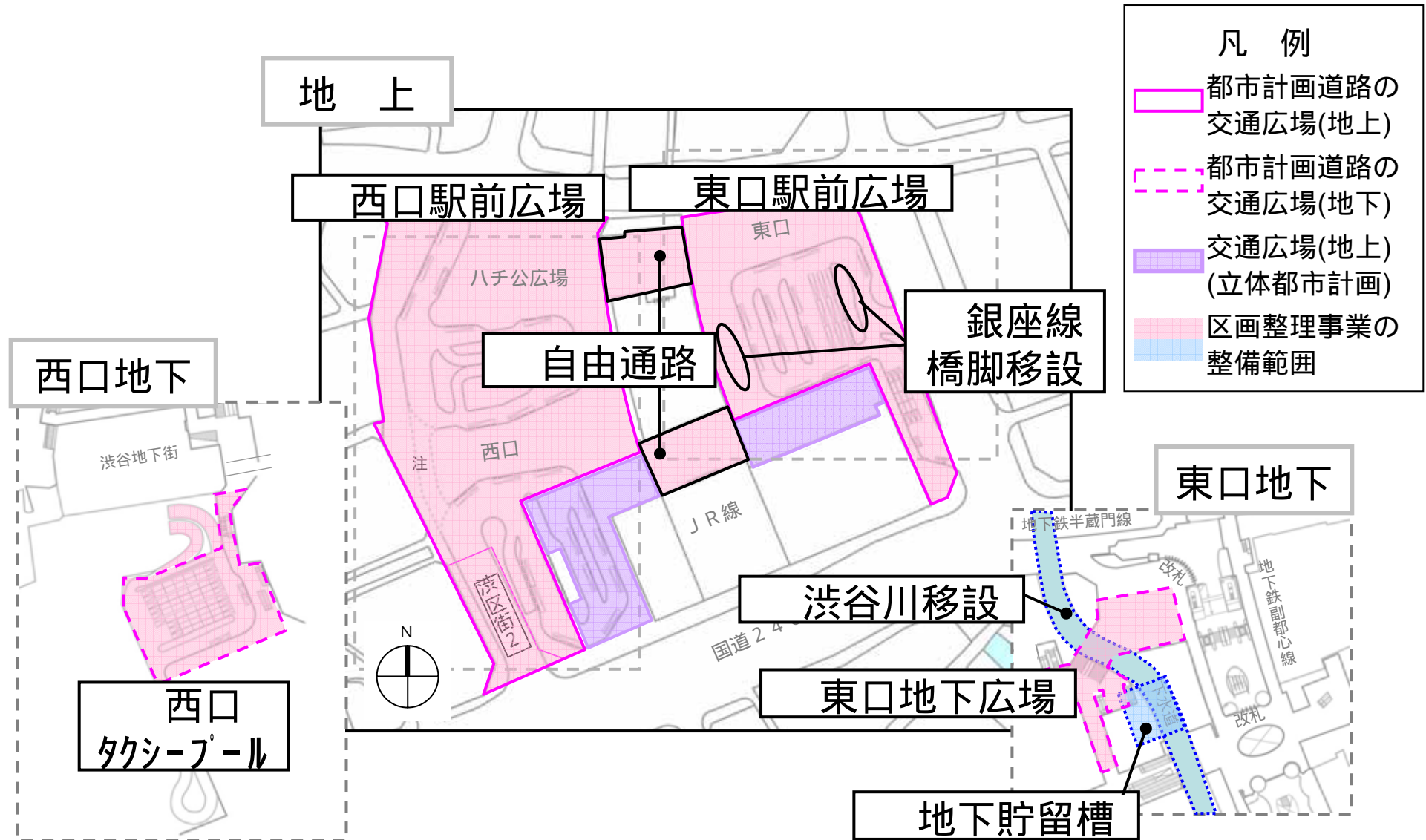
(土地区画整理法第3条第1項による個人共同施行)

【代表者】	【同意施行者】
東京急行電鉄株式会社 ・代表者として事業の施行を担当	独立行政法人都市再生機構 ・土地区画整理事業の技術的事項 を担当

権利者数：3名

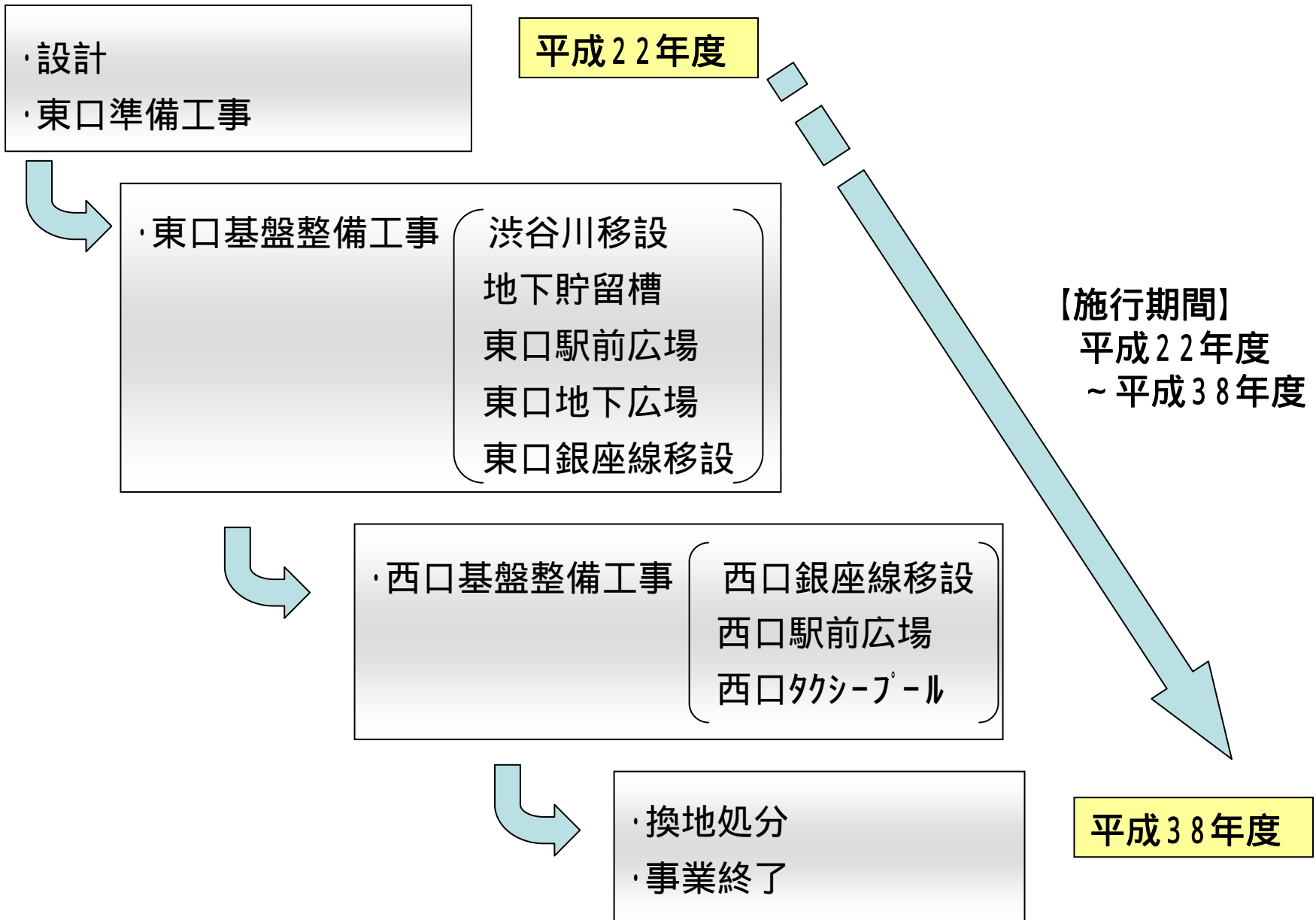
(東京急行電鉄(株)、東日本旅客鉄道(株)、東京地下鉄(株))

土地区画整理事業(整備の内容)



「渋谷駅街区基盤整備都市計画変更のあらまし」を修正

土地区画整理事業(予定スケジュール)



事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号口（拠点形成）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">• 当地区は、都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」（H17.12）内に位置し、「渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン2007」（H19.9 渋谷区）及び「渋谷駅街区基盤整備方針」（H20.6 渋谷駅街区基盤整備検討委員会（行政、鉄道事業者及び学識経験者により構成））に基づいてまちづくりが推進されることとなっている。• 本事業は、渋谷駅の機能更新と再編、駅ビルの再開発と一体的に、駅前広場や道路などの公共施設の再編・拡充を行うことにより交通結節機能の強化を図り、限られた空間に多様な機能を集積し、安全で快適な都市空間を創出するものである。	適合
-------	--	----

事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>民間のみでは実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号八（中立性・公平性） 二（公共性）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 本事業は、民間主体で行う鉄道改良事業や駅ビル開発事業と一体的に行うものであり、国道等の輻輳する都市基盤との調整や土地所有者間の権利調整等が必要となる。このため、中立性・公平性を有する機構の参画を要請。・ 本事業は、都市再生緊急整備地域の「整備の目標」の実現に向け、「渋谷駅街区基盤整備方針」に基づき、駅前広場や道路などの公共施設の再編・拡充を行う公共性の高い事業であり、地権者は公的機関である機構の参画を要請。	<p>適合</p>
----------------------	--	-----------

事業実施基準との適合

民間のみでは実施困難な要因及び事業の採算性

の共地方 意向団体公	施行認可の公告の確認による。 (施行認可の公告予定年月：平成22年10月)	適合				
等地方 の権者 意向	地権者から平成22年3月に事業参画要請を受領。 併せて、地権者から施行同意を平成22年9月受領。	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は、適正に確保されている。 キャッシュフロー（利払い前） (百万円) <table border="1" data-bbox="696 1129 1608 1305"><tr><td></td><td rowspan="3">公表対象外</td></tr><tr><td>収入</td></tr><tr><td>支出</td></tr></table> 機構版NPV 公表対象外		公表対象外	収入	支出	適合
	公表対象外					
収入						
支出						

事業実施基準との適合

適切な民間誘導

適切な民間誘導	本事業は民間主体で行う鉄道改良事業や駅ビル開発事業と一体的に行うものである。また、本事業により、多くの民間事業が誘発されることが予想される。	適合
---------	--	----

検証結果	適合	
------	----	--

【 別 紙 3 】

地 区 名	事業手法等	対応方針
八潮南部中央	一体型土地区画整理事業	事業継続
三郷中央	一体型土地区画整理事業	事業継続
越谷レイクタウン	特定土地区画整理事業	事業継続
菫蒲北部	土地区画整理事業	事業継続
常滑西	特定土地区画整理事業	事業継続
浜北新都市	土地区画整理事業	事業継続
本庄新都心	土地区画整理事業	事業継続

以 上