

平成 22(2010)年 3 月 19 日

独立行政法人都市再生機構

平成 21 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 3 月 1 日に平成 21 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いたします。

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 業務企画部 事業監理室
(電話) 045 - 650 - 0384

【事業実施基準適合検証について】

本社 業務企画部 都市再生推進第 1 チーム
(電話) 045 - 650 - 0465

本社 加タマ-コミュニケーション室 報道担当
(電話) 045 - 650 - 0887

街に、ルネッサンス



UR 都市機構

平成 21 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

1 . 平成 21 年度第 3 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 3 月 1 日（月） 15:00～17:55

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

- ・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)
- ・岸井隆幸 (日本大学理工学部教授)
- ・黒川 洸 (委員長代理) (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)
- ・杉浦 浩 (首都圏新都市鉄道株式会社常務取締役)
- ・高橋 潤二郎 (委員長代理) (慶應義塾大学名誉教授)
- ・巽 和夫 (委員長) (京都大学名誉教授)
- ・奈良道博 (弁護士)

なお、井上委員、岩沙委員及び岸井委員は欠席。

(3) 議事

本委員会の審議内容等について

審議事項の説明

- ・事後評価実施事業の対応方針案について...【別紙 1】のとおり

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。

審議事項の説明

- ・事後評価実施事業の対応方針案について

第 1 回委員会抽出された事後評価実施事業 2 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（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。

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。

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 7 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. 事後評価実施事業の対応方針

（平成 22 年 3 月 18 日 都市機構にて決定）

地区名	事業手法等	対応方針	
千種駅南地区	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
二子玉川地区	住宅市街地総合整備事業 （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

3. 都市再生総合整備事業の対応方針

（平成 22 年 3 月 10 日 都市機構にて決定）

都市機構及び地方公共団体が事業主体となっている以下の都市再生総合整備事業について、都市機構と地方公共団体との事前の協議により、地方公共団体が事業評価に係る第三者委員会を開催、審議を行うこととなり、都市機構はその実施報告を受け、審議結果をもとに対応方針を決定。

地区名	対応方針
堺市臨海・中心部地域 堺市臨海・大和川左岸地区	事業継続
京浜臨海部地域 東神奈川臨海部周辺地区	事業継続
京浜臨海部地域 南渡田周辺地区及び塩浜周辺地区	事業継続

4. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 22 年 3 月下旬を目途に都市機構支社等にて閲覧に付す。

平成 2 1 年度第 3 回事業評価監視委員会の審議の概要

(1) 事後評価実施事業の対応方針案等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
ちくさえきみなみ 千種駅南地区 [市街地再開発事業]	名古屋市 中区 千種区	今後の事後 評価の必要性	<p>無</p> <p>・ 今回の事後評価により、当事業の目的である、都市型住宅供給等による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を達成し、事業の効果を発現していることが十分に確認できるため、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>・ 事業により、良好な複合市街地が形成されており、事業目的を達成していると認識できるため、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)	<p>当地区は、社会経済情勢の急激な変化に伴い頓挫した民間再開発プロジェクトを支援する形で、当時の公団が参画したものである。</p> <p>初動期段階では施設構成の大幅な見直しを行い、都市型住宅や子育て・高齢者施設を積極的に計画するなど、政策目的に合致し実現性の高い計画に改めた。また、事業実施段階では、機構施行再開発で第 1 号となる特定建築者制度を導入し適切に民間誘導を行った。</p> <p>これらは、現在の機構の都市再生の取り組みを先取りしたものであり、今後も、このような都市再生事業に積極的に取り組んでいきたい。</p>	

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>ふたこたまがわ</small> 二子玉川地区 [住宅市街地整備 総合支援事業] (建替事業)	東京都 世田谷区	今後の事後 評価の必要性	無 ・今回の事後評価により、当事業の目的である、敷地の有効利用、居住水準及び居住環境の向上等を達成し、事業の効果が発現していることが十分に確認できるため、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 ・事業により、良好な住宅市街地の整備が図られ、事業目的を達成していると認識できるため、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)	・今後団地再生事業(全面建替事業)を行うに当たっては、居住の安定に十分配慮を図りつつ、併せて、地方公共団体と連携しながら高齢者支援施設など、地域の生活向上に資する施設の整備を積極的に進めていく。 ・また、高度利用が難しい敷地においても、その環境価値の維持・発展を図り、より良いストックの形成に努めていく。	

(2) 共通意見として事業評価監視委員会の意見

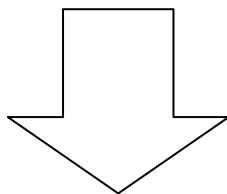
- ・ 今後も高齢者支援や子育て支援等社会的変化に積極的に対応し、それぞれの目的に応じた住宅や住環境のスタンダードを創り出すよう取り組むべきである
- ・ 取り組みにあたっては、地域の需要等を十分勘案すること。

【別紙 2】

(1) 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	港区南青山三丁目268番2地区		
	事 業 手 法	土地有効利用事業		
	地 区 面 積	約0.9ha (うち取得対象面積 2,390 m ²)		
	採 択 年 度	-		
	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線、半蔵門線、千代田線 表参道駅から徒歩3分		
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	<p>【用途地域等】 商業地域(700/80)、二種住居(400/60) 【権利者数】 50名程度 【既存家屋数等】 25棟程度 【土地利用状況】 店舗、事務所、住宅等 取得対象地内や周囲に細街路(2項道路)が存する。細分化された土地も多数存在。</p>		
	事 業 の 緯 緯	平成19年3月	港区街づくりマスタープラン策定	
		平成21年3月	地権者より土地の取得検討依頼	
		平成21年12月	土地売買契約締結	
	そ の 他	-		
計 画 概 要(想定)	<p>事業方針 地方公共団体及び地権者等の意見を確認の上、事業に係るコーディネートを実施し、敷地の一体利用や快適な歩行者空間の確保、共同建物など沿道に相応しい土地利用や機能の誘導を図る</p>			
	事 項	検 討 内 容		
	面 積	宅地	公共用地	計
		約 6,800 m ²	約 2,600 m ²	約 9,400 m ²
想 定 用 途	・店舗、事務所、住宅等			

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号ロ(都市構造転換)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、港区のまちづくりマスタープラン(『青山周辺地区』)において「沿道の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める」とともに、「青山通り沿道の魅力ある景観・まち並みづくり」「快適な歩行空間の形成」を行うことがまちづくり方針とされている。 ・本事業は、それらの政策課題を踏まえ、敷地の一体利用や快適な歩行者空間の確保、共同建物など沿道に相応しい土地利用や機能の誘導を図る事業。 	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号イ(リスク)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体や地権者等の意向等を確認の上、敷地の一体利用や快適な歩行者空間の確保、共同建物など沿道に相応しい土地利用や機能の誘導に向けたコーディネートを行う必要があることから、事業期間が長期化するおそれがあり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。 	適合
	地方公共団体の意向	<p>港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、沿道の魅力的な街並み形成等の機構の取組みについて同意。</p>	適合
	地権者等の意向	<p>対象地の売主は、当該地の長期保有が困難となったため、まちづくりの実績とノウハウがある機構による土地取得とまちづくりの推進について要望。</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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>敷地の一体利用、共同建物の計画誘導後、譲渡。</p>	-
	検証結果	適合 ・ 不適合(いずれかに)	



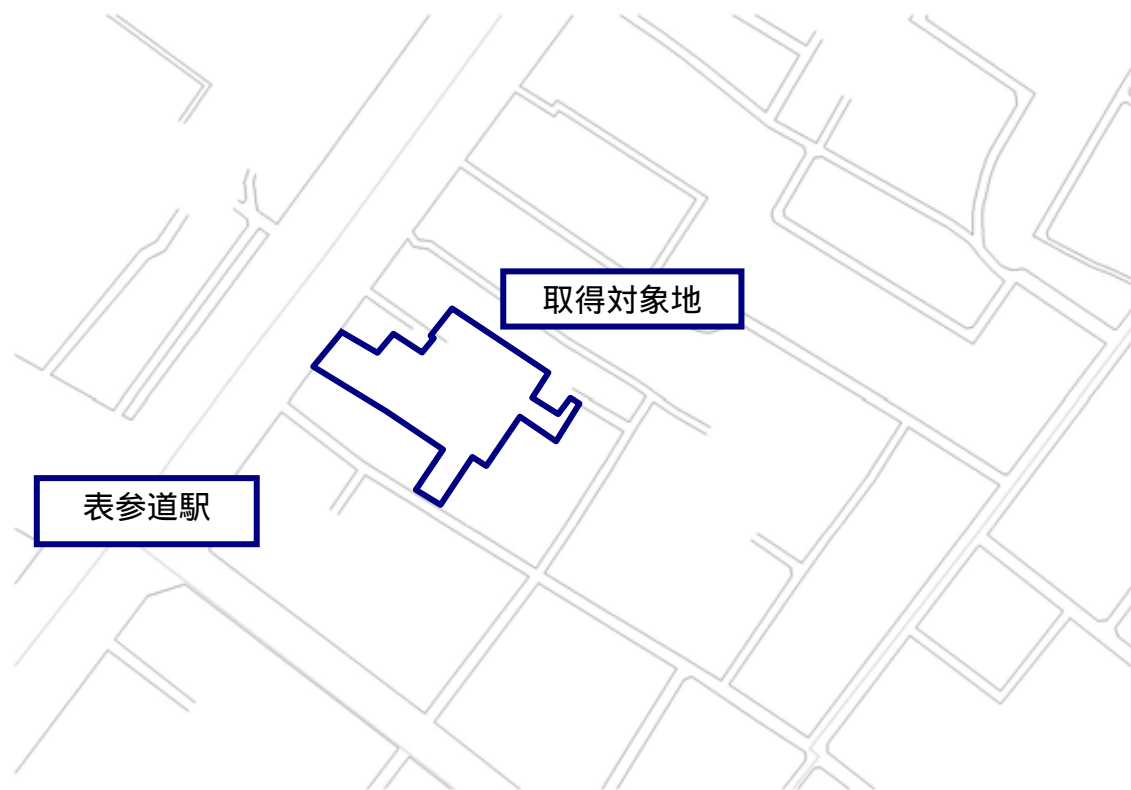
<p>上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価</p>	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。</p>
-------------------------------	------------------------------------

港区南青山三丁目 268 番 2 地区〔土地有効利用事業〕

位置図



区域図



平成21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

港区南青山三丁目268番2地区

平成22年3月1日
独立行政法人都市再生機構

位置図



青山通りの変遷

1960年代 オリンピック前後の青山通り



東京オリンピック以前の青山通り



青山通りの発展

出典: 建築画報1981年5月号 (株)建築画報社)

1959年 表参道交差点付近



出典: 増補 写された港区 四(赤坂地区編) (港区立港郷土資料館所蔵)

現在の青山通り当地区周辺

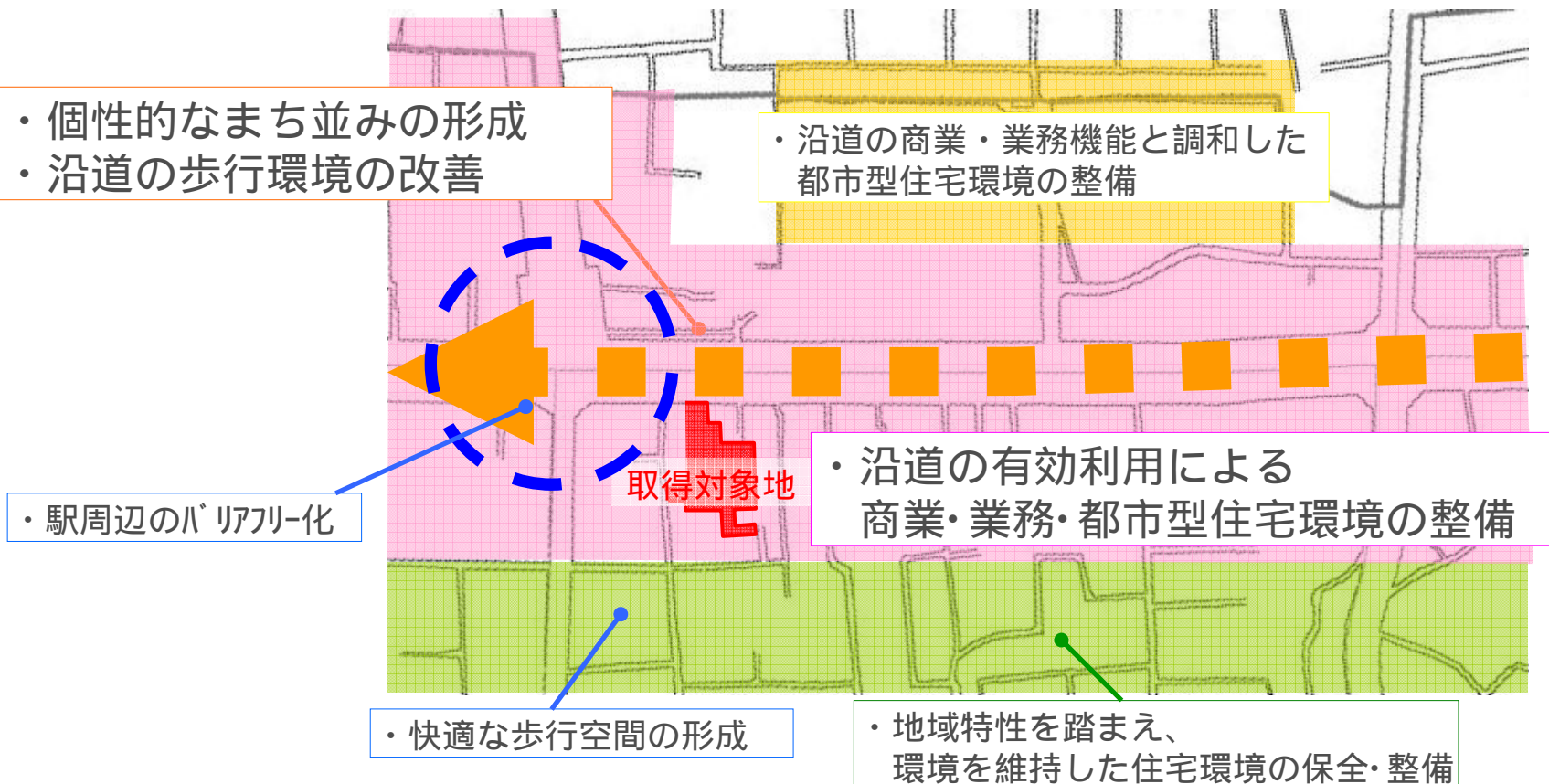


上位計画

港区まちづくりマスタープラン(H19.3)

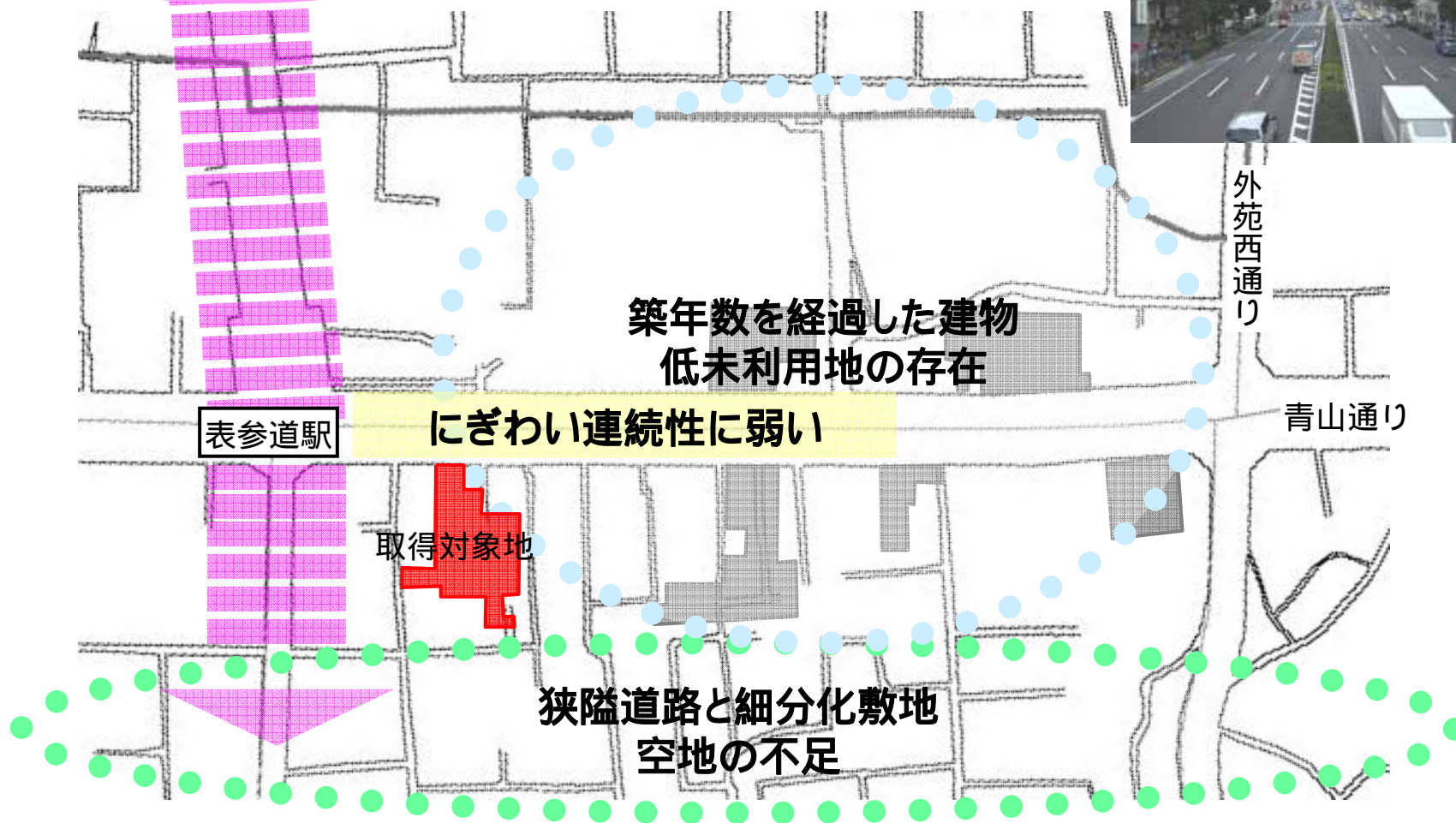
青山周辺地区

基本的な考え方：青山通りなど沿道の魅力が活かされ、にぎわいが感じられるまちの形成



青山通り沿道周辺の課題

表参道のにぎわい



地区の現況

所在地

東京都港区南青山三丁目268番2ほか

都市計画

商業地域 (80/700: 沿道30m内)

二種住居 (60/400: 日影規制無)

防火地域

地区の現況

土地利用状況: 店舗


交通




東京メトロ銀座線・半蔵門線・

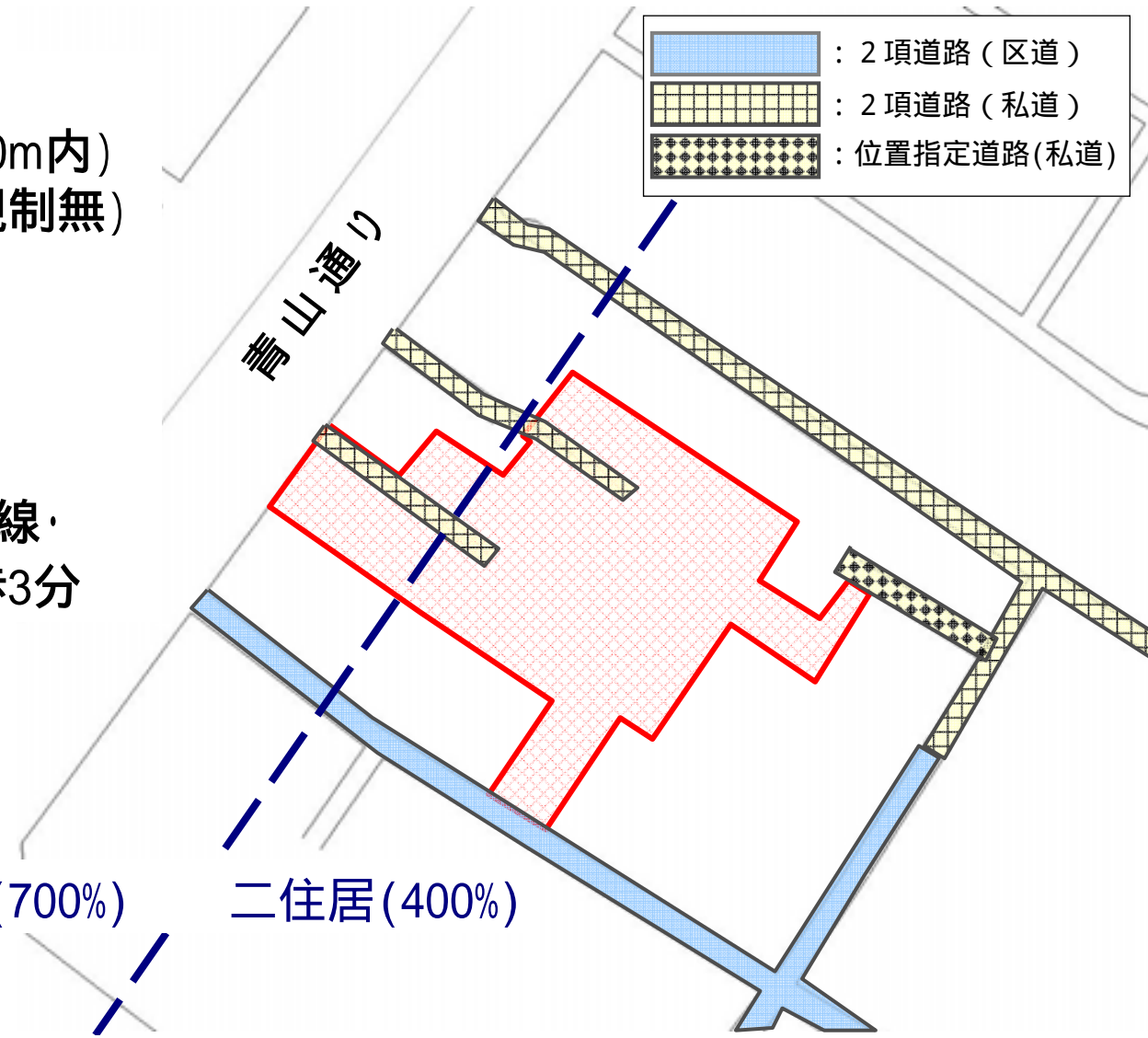
千代田線「表参道」駅徒歩3分

商業 (700%)

二住居 (400%)

 取得対象地 (2,390m²)

 : 2項道路 (区道)
 : 2項道路 (私道)
 : 位置指定道路 (私道)



現況写真



当地域での機構の取組み方針

青山通り周辺のエリアコーディネート

青山通り沿道の商業・業務・都市型住宅環境の形成を進め、魅力あるまち並みづくりを目指し、行政、地元等と将来ビジョンを共有、沿道まちづくりを支援。

沿道の土地の有効利用による拠点強化

敷地の一体利用や快適な歩行者空間の確保、共同建物など沿道に相応しい土地利用や機能の誘導を図る。

都市再生事業実施基準への適合について

<p>政策的意義について</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ（都市構造転換）に該当</p> <ul style="list-style-type: none">・当地区は、港区のまちづくりマスタープラン（『青山周辺地区』）において「<u>沿道の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める</u>」とともに、「青山通り沿道の魅力ある景観・まち並みづくり」「快適な歩行空間の形成」を行うことがまちづくり方針とされている。・本事業は、それらの政策課題を踏まえ、敷地の一体利用や快適な歩行者空間の確保、共同建物など<u>沿道に相応しい土地利用や機能の誘導を図る</u>事業。
<p>民間では実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号イ（リスク）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・地方公共団体や地権者等の意向を確認の上、敷地の一体利用や快適な歩行者空間の確保、共同建物など沿道に相応しい土地利用や機能の誘導に向けたコーディネートを行う必要があることから、<u>事業期間が長期化するおそれ</u>があり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。

都市再生実施基準への適合について

<p>地方公共団体の 意向</p>	<p>港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、沿道の魅力的な街並み形成等の機構の取組みについて同意。</p>
<p>地権者の意向</p>	<p>対象地の売主は、当該地の長期保有が困難となったため、まちづくりの実績とノウハウがある機構による土地取得とまちづくりの推進について要望。</p>

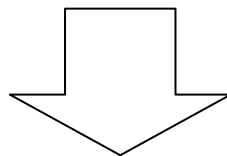
事業実施基準との適合

事業の採算性及び適切な民間誘導

<p>事業の採算性</p>	<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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p> <p>・キャッシュフロー(利払い前)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1" data-bbox="521 651 1803 850"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>・機構版NPV 公表対象外</p> <p>・事業収支</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						
<p>適切な民間誘導</p>	<p>敷地の一体利用、共同建物の計画誘導後、譲渡。</p>	<p>-</p>				
<p>検証結果</p>	<p>適 合</p>					

地 区 名	所 在	大津市春日町地区													
	事 業 手 法	滋賀県大津市春日町 28 番 1 号、51 番													
	地 区 面 積	土地有効利用事業(まちなか再生型)													
	採 択 年 度	約 3.2ha (うち取得計画面積 302 m ²)													
	採 択 年 度	平成 21 年度													
地 区 の 概 要	位 置 条 件	JR東海道線大津駅(徒歩3,4分)													
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(400/80)、準工(200/60)、市街地再開発事業区、高度利用地区、商業地域(650/80)、防火地域 【権利者数】 2名(うち土地所有者2名) 【既存家屋数等】 2棟 【土地利用状況】 既存家屋(木造2階建て、居宅等)													
	事 業 の 緯 緯	平成 17、18 年度 市から調査受託(町家利活用検討、中活計画策定) 平成 19 年 3 月 都市計画決定(土地区画整理事業:市施行) 平成 19 年 8 月 市街地再開発準備組合設立 平成 20 年 1 月 事業計画決定(土地区画整理事業:市施行) 平成 20 年 7 月 大津市中心市街地活性化基本計画認定 平成 21 年 4 月 都市計画決定(第一種市街地再開発事業:組合施行) 平成 21 年 6 月 大津市から機構へ土地取得要請 平成 21 年 8 月 市街地再開発準備組合から機構へ土地取得要請													
	そ の 他														
計 画 諸 元	事業計画概要 土地区画整理事業地区内の当該地を取得の上、取得土地を市街地再開発事業区へ換地申出し、土地区画整理事業の円滑な推進及び市街地再開発事業の立上げを支援。 取得土地は、市街地再開発事業の権利変換時に 91 条補償を受け転出。ただし、事業進捗状況等により市又は組合への特定譲渡を検討。														
	【土地区画整理事業】 <table border="1" data-bbox="509 1532 1394 1718"> <tr> <td>施行区域面積</td> <td>約 3.2ha</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>土地取得面積</td> <td>302 m²</td> <td>換地地積 (市街地再開発事業区へ換地申出)</td> <td>153 m²</td> </tr> </table> 【市街地再開発事業】 <table border="1" data-bbox="509 1787 1315 1854"> <tr> <td>計画面積</td> <td>約 0.26ha</td> <td>建物用途</td> <td>商業、住宅</td> </tr> </table>				施行区域面積	約 3.2ha			土地取得面積	302 m ²	換地地積 (市街地再開発事業区へ換地申出)	153 m ²	計画面積	約 0.26ha	建物用途
施行区域面積	約 3.2ha														
土地取得面積	302 m ²	換地地積 (市街地再開発事業区へ換地申出)	153 m ²												
計画面積	約 0.26ha	建物用途	商業、住宅												

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号八(地域活性化)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、平成20年7月に認定された中心市街地活性化基本計画において、「駅と港を結ぶ都市機能の再構築」を図ることとされているほか、地権者の合意形成が困難な密集エリアにも該当。 ・このため、市は、当地区の市街地整備を推進すべく、土地区画整理事業・市街地再開発事業の一体的施行など、多様な地権者要望にきめ細かく応えてきており、「大津駅西地区整備事業」(土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業)は中心市街地活性化基本計画における最重要事業として位置づけ。 ・本事業は、市では対応が難しい転出希望者の土地の取得及び市街地再開発事業への参画を通じて、駅前の拠点形成に資する市街地再開発事業の立ち上がりを支援し、市施行の土地区画整理事業を含む「大津駅西地区整備事業」の推進に寄与し、もってまちなか居住の推進等の中心市街地活性化に資する事業。 	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号二(公共性)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区においては、市の方針に沿って、市施行の土地区画整理事業と組合施行の市街地再開発事業を一体的に実施することが求められているが、市街地再開発事業が停滞していることから、市は、両事業に精通し、市の施策を理解し、その実現に協力する公的機関による土地の取得と市街地再開発事業への参画を強く要望。 	適合
	地方公共団体の意向	<p>市は、市が実施している土地区画整理事業及び支援している組合施行市街地再開発事業の円滑な推進のため、機構による事業の実施を要請。</p>	適合
	地権者等の意向	<p>市街地再開発準備組合は、事業の円滑な推進の観点から、中立性・公平性を有する機構による事業の実施を要請。</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及び事業収支はともに適正に確保。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>民間事業者による組合施行の市街地再開発事業に機構が地権者として参加し、権利変換手続きにより転出予定。</p>	-
検証結果	適合 ・ 不適合(いずれかに)		



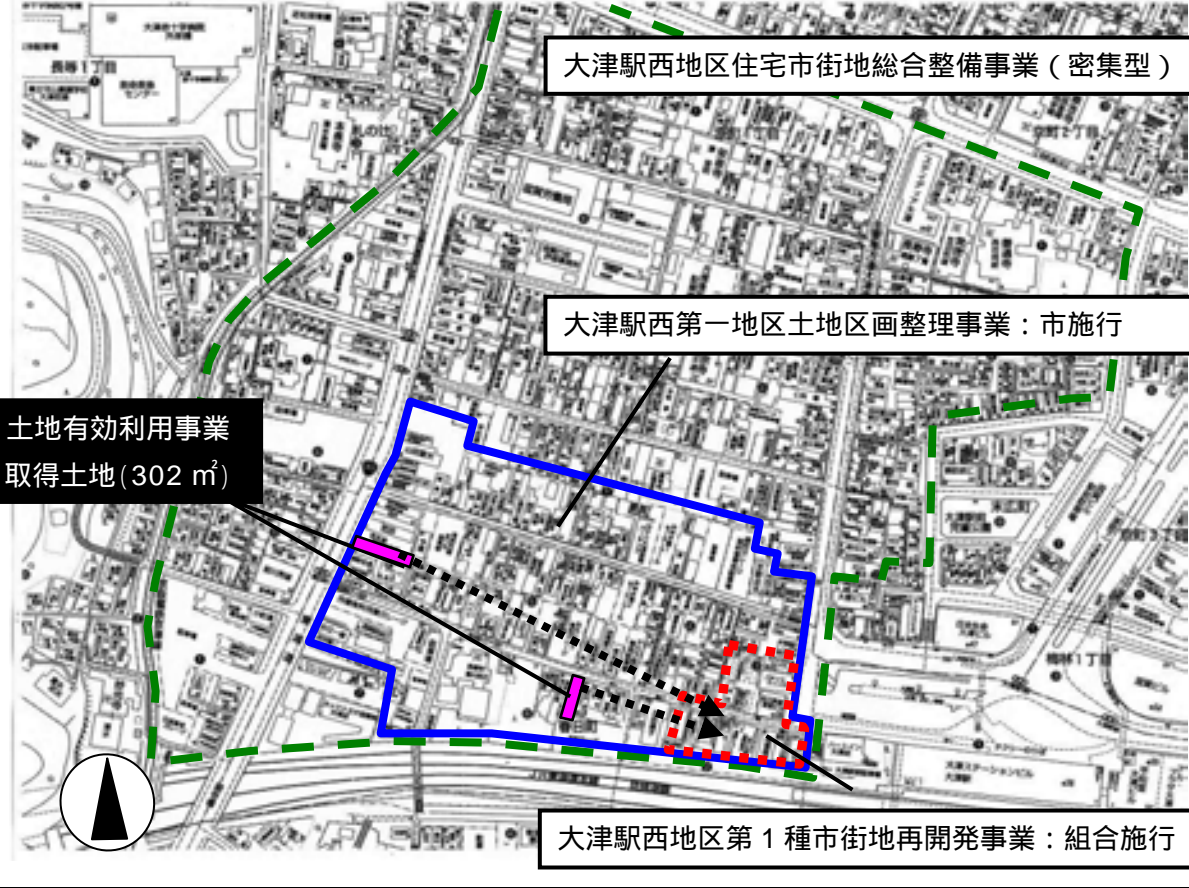
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

大津市春日町地区〔土地有効利用事業（まちなか再生型）〕

位置図



区域図



.....▶: 市街地再開発事業区へ換地申出

平成21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

大津市春日町地区

平成22年3月1日

独立行政法人都市再生機構

1. 位置図



人口

33.4万人

(H21住民基本台帳)

H21.4中核市に移行

位置

大阪から50km圏内

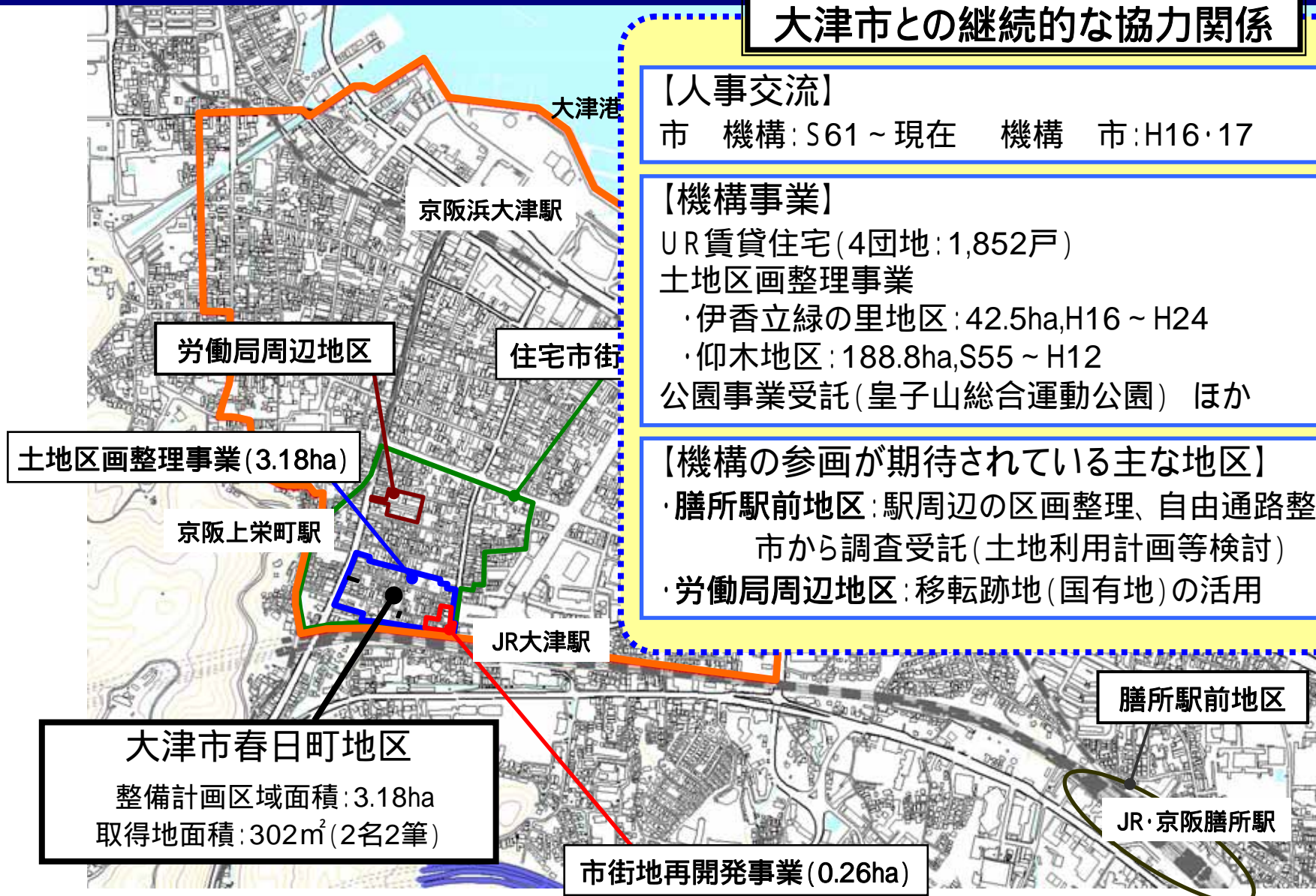
京都から10km圏内

交通

大阪駅から新快速で約40分

京都駅から新快速で約10分

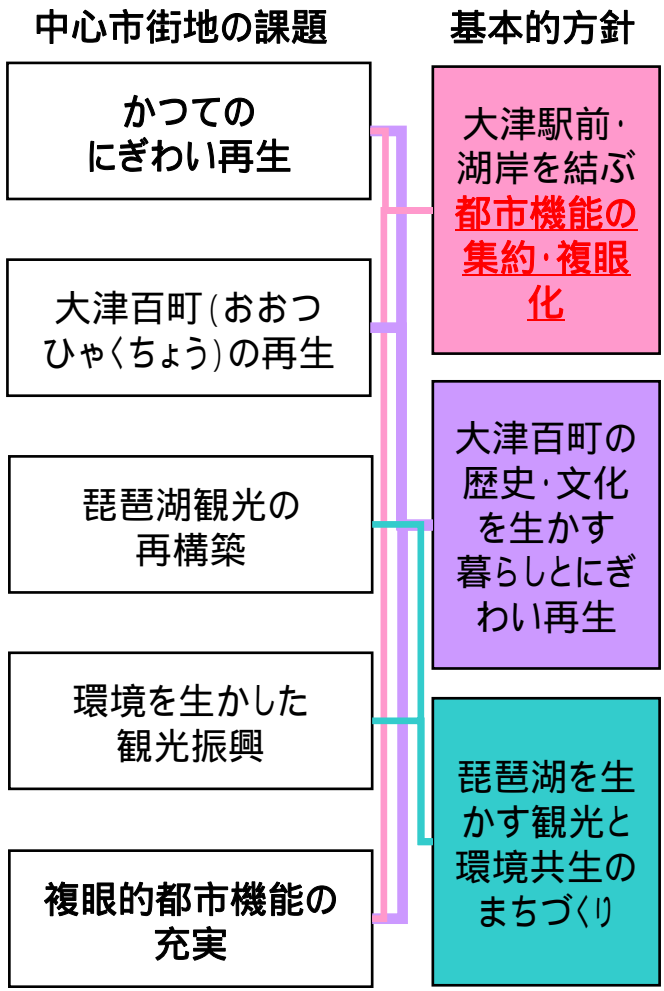
1. 位置図



2. 地区の概況 (中心市街地活性化基本計画)

古くから琵琶湖の水運と東海道、中山道及び北国海道が交差する交通の要衝として発展。江戸期には東海道最大の宿場町として栄え、その賑わいぶりから大津百町(おおつひゃくちょう)と称された。戦災等にはあっていないことから、JR大津駅前においても**道路が狭小で木造老朽家屋が密集して存在**している状況。

中心市街地活性化基本計画



2. 地区の概況 (都市計画マスタープラン)

広域拠点(都心市街地)の状況

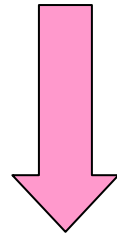
JR大津駅、京阪浜大津駅及び大津港旅客ターミナル、名神高速道路大津ICといった交通結節点機能に恵まれ、商業・業務あるいは県庁を中心とする行政施設などの立地が進むとともに、湖岸部においては各種都市機能の充実が図られ、大津市の中心部を形成。

広域拠点(都心市街地)の目標

- 大津市の玄関口に展開する賑わいのある都心空間の形成
- ・商業、観光の活性化、都心居住の推進
 - ・災害に強いまちづくりの推進
 - ・良好な景観形成

大津駅前の課題

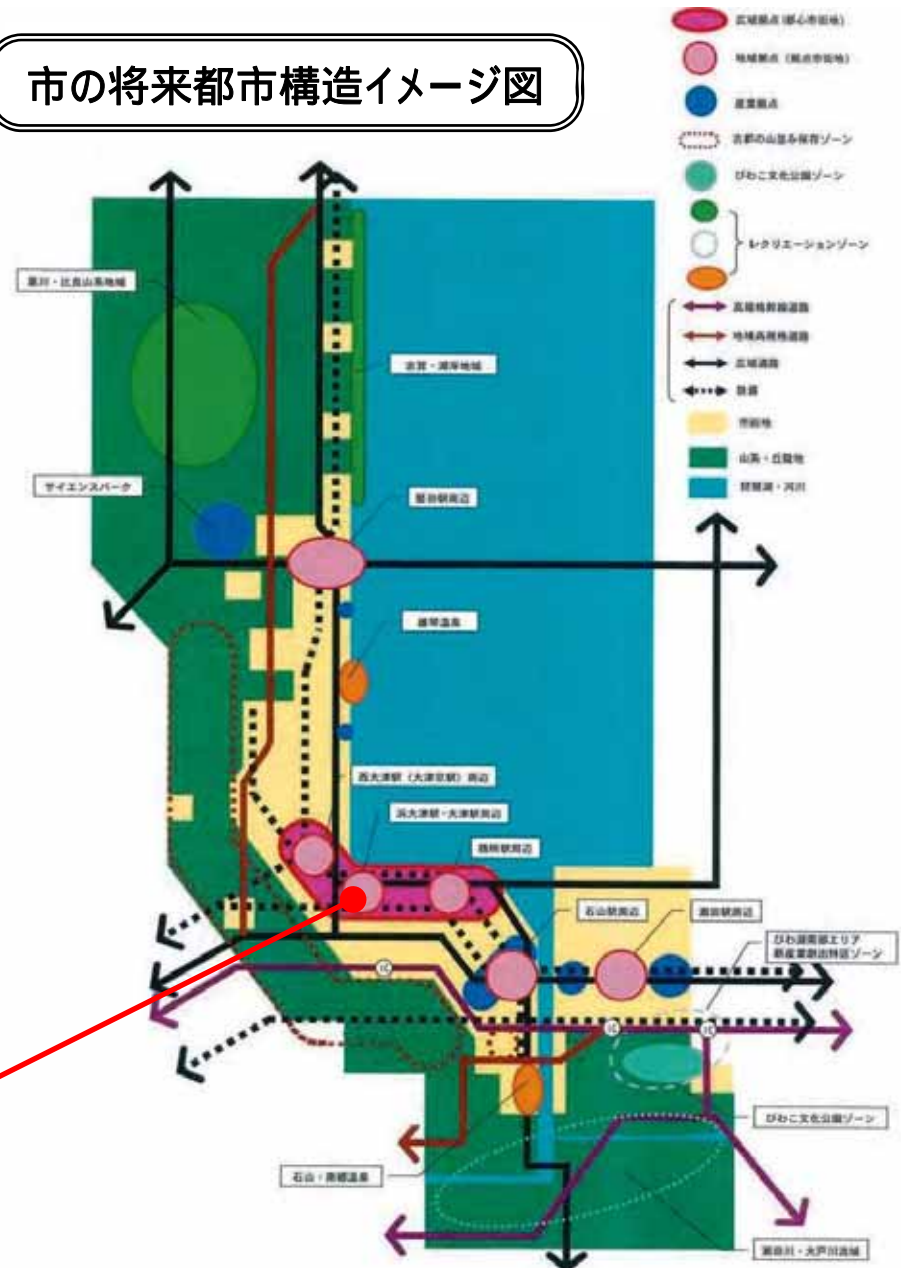
- ・人口減少及び居住者の高齢化の進展
- ・木造住宅の密度が高く、老朽住宅が相当数ある
- ・面的整備及び道路網整備の立ち遅れ



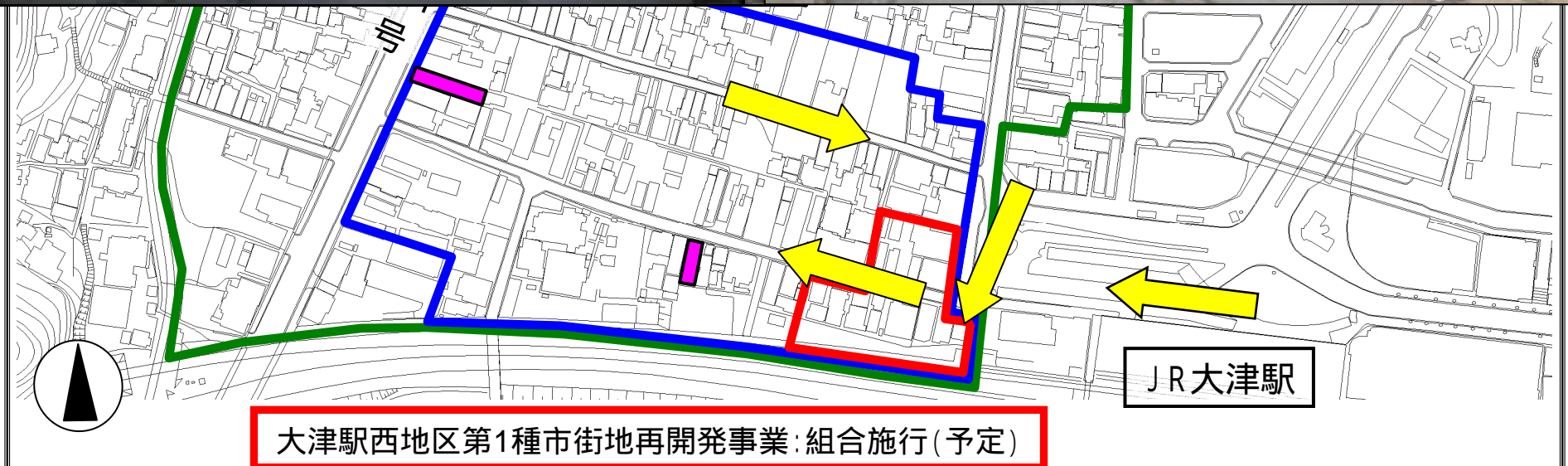
大津駅西整備事業の位置づけ

- 広域拠点(都心市街地)における最重要プロジェクト
- ・都心居住の推進による中心市街地の活性化
 - ・防災・安全性の向上に対応した安全・安心な住宅供給
 - ・都心部にふさわしい都市基盤の整備推進

市の将来都市構造イメージ図



3. 区域図



4. 経緯

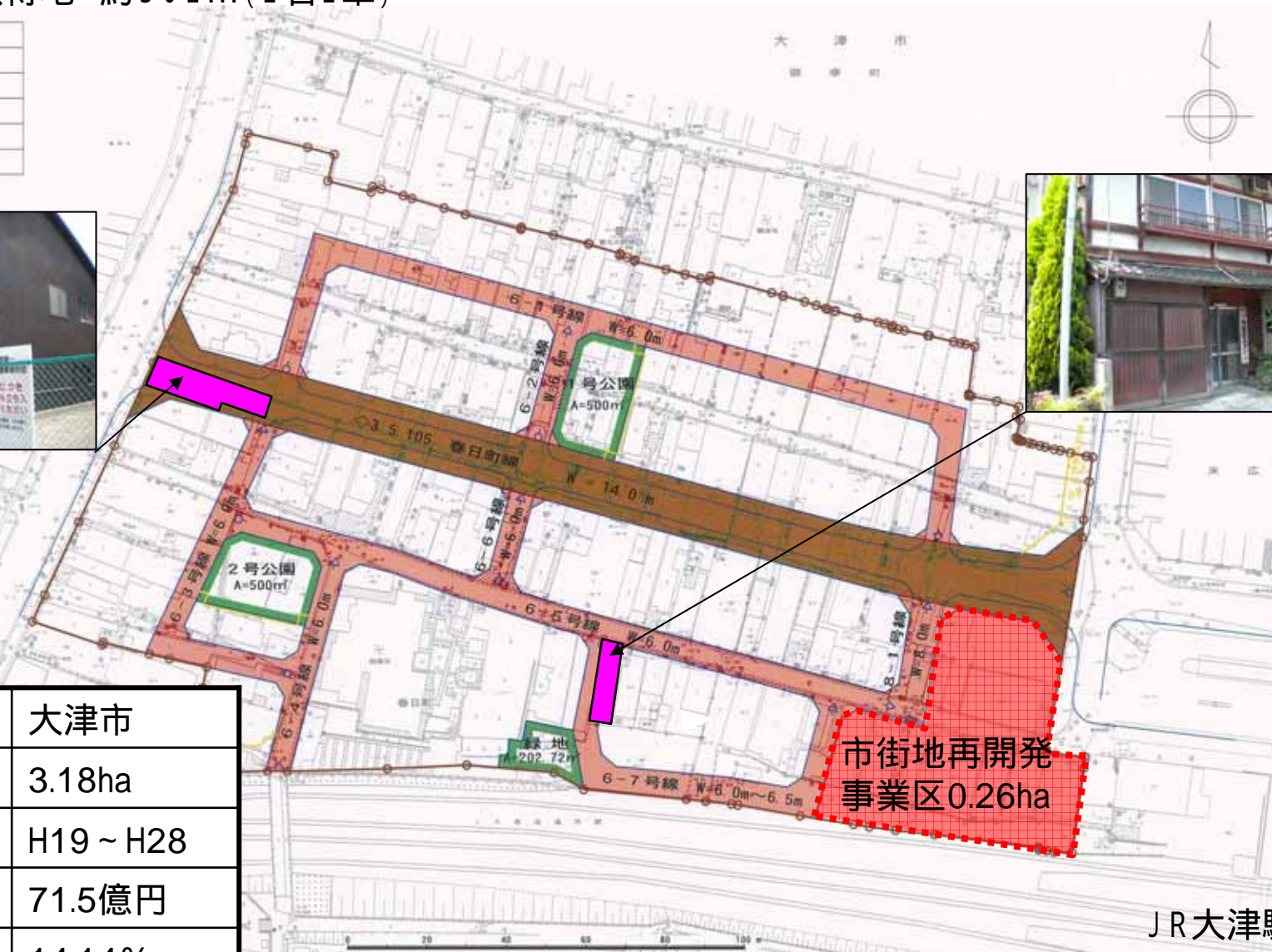
- | | |
|---------|---------------------------|
| H17-H18 | 市から調査受託(町家利活用、中心市街地活性化計画) |
| H19.3 | 都市計画決定(土地区画整理事業:市施行) |
| H19.8 | 市街地再開発準備組合設立 |
| H20.1 | 事業計画決定(土地区画整理事業:市施行) |
| H20.7 | 大津市中心市街地活性化基本計画大臣認定 |
| H21.4 | 都市計画決定(第一種市街地再開発事業:組合施行) |
| H21.6 | 大津市から機構へ土地取得要請 |
| H21.8 | 市街地再開発準備組合から機構へ土地取得要請 |

5. 事業概要

土地区画整理事業(市施行)の概要

機構取得地 約302㎡(2名2筆)

凡 例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	公園・緑地
	変更前



施行者	大津市
施行面積	3.18ha
事業期間	H19 ~ H28
事業費	71.5億円
減歩率	14.14%

減価補償前は24.07%

事業計画(第2回変更)H22.1決定

JR大津駅

5. 事業概要

当地区の課題

市が推進する土地区画整理事業区域内には狭小宅地所有者や地区外への早期転出希望者などが存在し、多様な要望に応えることが事業推進の必須条件

一方、土地区画整理事業との一体的施行を目指している市街地再開発事業(組合施行予定)への参加希望者が不足したため、土地区画整理事業の換地計画が定まらず、結果として両事業が停滞

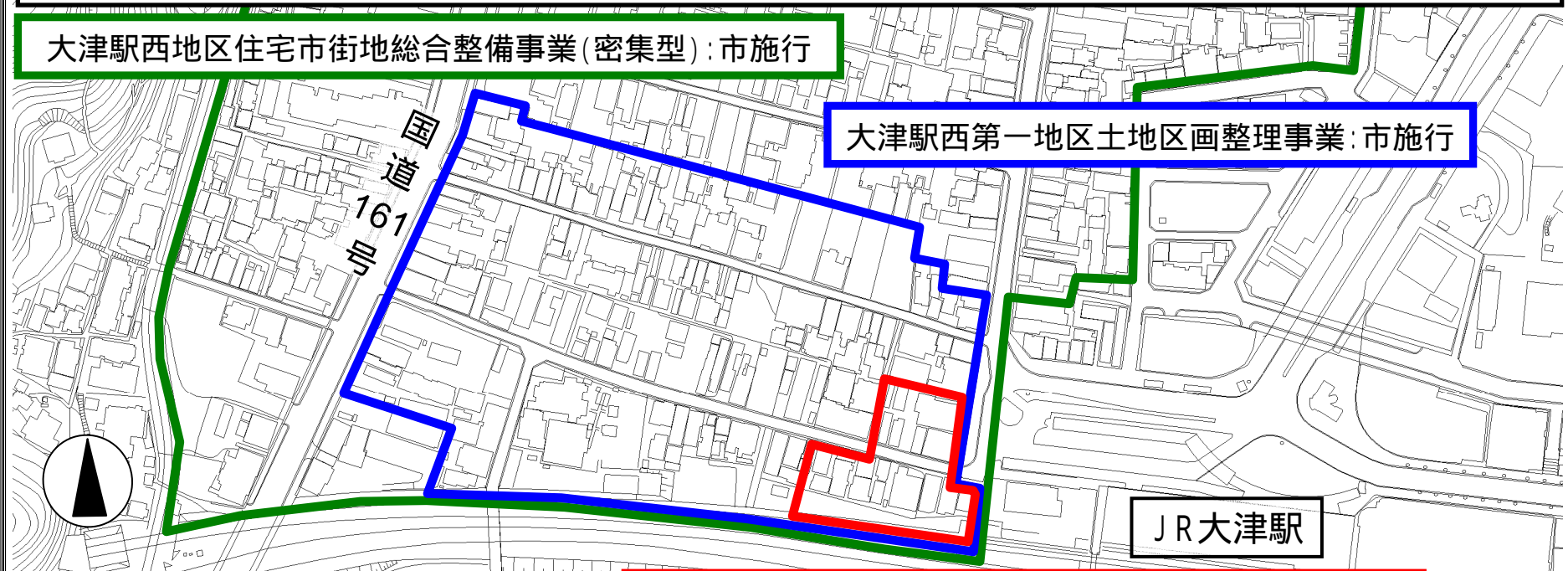
両事業を円滑に推進するため、中立・公平な事業調整能力を有し、かつ土地取得を通じて事業協力可能な者として、当機構へ事業要請

大津駅西地区住宅市街地総合整備事業(密集型):市施行

大津駅西第一地区土地区画整理事業:市施行

JR大津駅

大津駅西地区第1種市街地再開発事業:組合施行(予定)



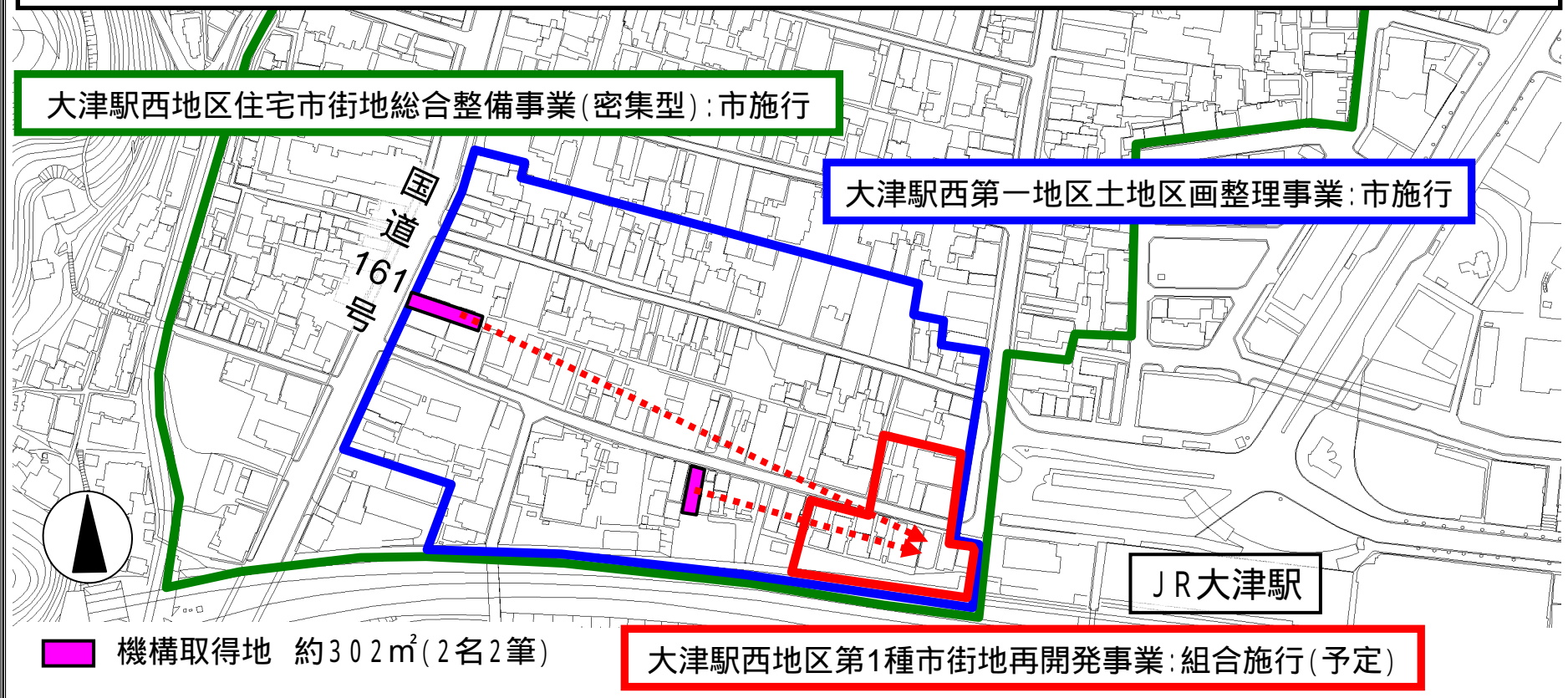
5. 事業概要

土地有効利用事業のスキーム

市との連携のもと、土地区画整理事業地区内の早期土地売却希望者から土地を機動的に取得

市と市街地再開発準備組合の施行(予定)者間を調整しつつ、一体的施行を推進するため機構の取得土地を市街地再開発事業区へ換地申出

設立後の市街地再開発組合の事業推進を支援しつつ、機構の取得土地(仮換地)は権利変換により転出



5. 事業概要

市街地再開発事業(組合施行予定) の概要

市街地再開発事業 スケジュール(予定)

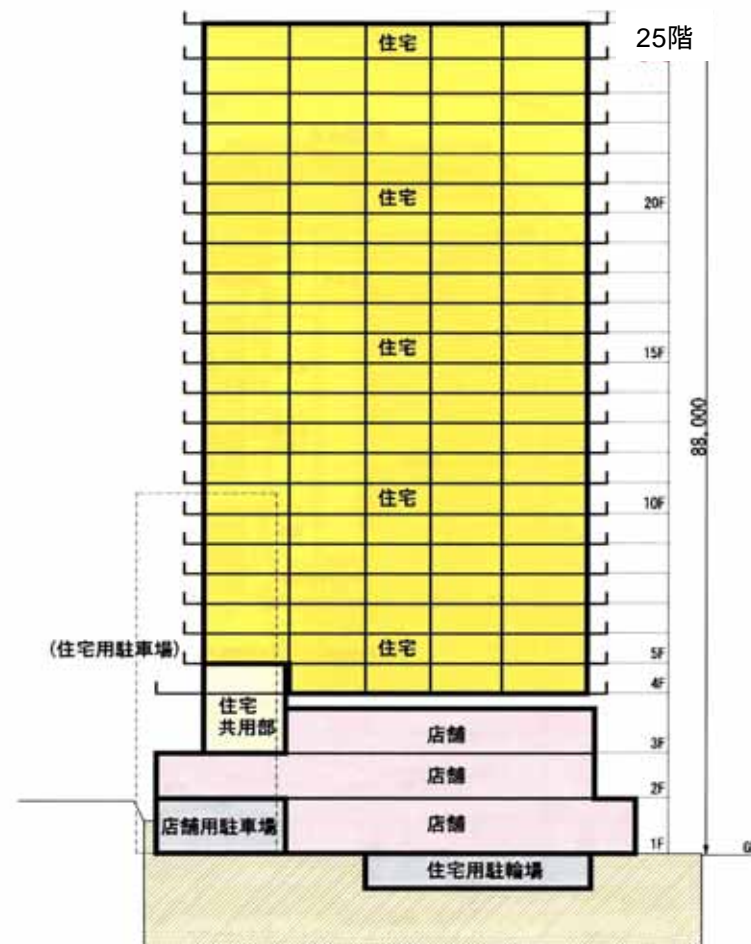
- H19.8 再開発準備組合設立
- H22.8 市街地再開発組合設立認可(予定)
- H23.5 権利変換計画認可(予定)
- H23.9 施設建築物着工(予定)
- H25.9 施設建築物竣工(予定)

市街地再開発事業 事業概要(予定)

施行者	市街地再開発組合(組合員22名)
事業協力者	大成建設(株)、野村不動産(株)
施行地区面積	約2,600㎡
事業期間	H22~H25
事業費	約68億円

市街地再開発事業 施設概要(予定)

開発面積	約2,600㎡	住宅数	約180戸
敷地面積	約2,600㎡	平均住戸面積	約75㎡
延べ面積	約22,000㎡	容積率	約650%
(内訳)		(壁面線指定による空地確保により50%の容積割増)	
店舗	約2,200㎡	駐車台数	【敷地内】約120台(住宅用)
住宅	約16,800㎡		約13台(施設用)
駐車場	約2,900㎡		【敷地外】約60台(住宅用)
容積対象面積	約16,800㎡	駐輪台数	約260台(住宅用)



H21.12時点

6. 検証結果

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

基準細則第1条第1項第1号八(地域活性化)に該当。

- ・当地区は、平成20年7月に認定された中心市街地活性化基本計画において、「駅と港を結ぶ都市機能の再構築」を図ることとされているほか、地権者の合意形成が困難な密集エリアにも該当。
- ・このため、市は、当地区の市街地整備を推進すべく、土地区画整理事業・市街地再開発事業の一体的施行など、多様な地権者要望にきめ細かく応えてきており、「大津駅西地区整備事業」(土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業)は中心市街地活性化基本計画における最重要事業として位置づけ。
- ・本事業は、市では対応が難しい転出希望者の土地の取得及び市街地再開発事業への参画を通じて、駅前の拠点形成に資する市街地再開発事業の立ち上がりを支援し、市施行の土地区画整理事業を含む「大津駅西地区整備事業」の推進に寄与し、もってまちなか居住の推進等の中心市街地活性化に資する事業。

政策的意義

適合

6. 検証結果

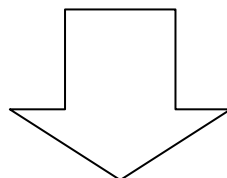
政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因		
民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号二(公共性)に該当。</p> <p>当地区においては、市の方針に沿って、市施行の土地区画整理事業と組合施行の市街地再開発事業を一体的に実施することが求められているが、市街地再開発事業が停滞していることから、市は、<u>両事業に精通し、市の施策を理解し、その実現に協力する公的機関</u>による土地の取得と市街地再開発事業への参画を強く要望。</p>	適合
地方公共団体の意向	<p>市は、市が実施している土地区画整理事業及び支援している組合施行市街地再開発事業の円滑な推進のため、<u>機構による事業の実施を要請</u>。</p>	適合
地権者等の意向	<p>市街地再開発準備組合は、事業の円滑な推進の観点から、中立性・公平性を有する<u>機構による事業の実施を要請</u>。</p>	適合

6. 検証結果

<p>事業の採算性</p>	<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及び事業収支はともに適正に確保。</p> <p>キャッシュフロー(利払い前) 百万円</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 公表対象外 事業収支</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						
<p>適切な民間誘導</p>	<p>民間事業者による組合施行の市街地再開発事業に機構が地権者として参加し、権利変換手続きにより転出予定。</p>	<p>-</p>				
<p>検証結果</p>	<p>適合</p>					

地 区 名	和歌山けやき大通り地区																	
	所 在	和歌山市美園町3丁目																
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(機構個人施行(同意型)・都市機能更新型)																
	地 区 面 積	0.6ha																
	採 択 年 度	-																
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR「和歌山」駅より徒歩5分																
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域・高度利用地区 【権利者数】 12者(土地所有者:2者) 【既存家屋数等】 4棟 【土地利用状況】 宅地:3,580㎡																
	事 業 の 緯	平成19年11月 都市計画決定(後日、一部変更) 平成20年6月 個人施行再開発事業の施行認可 (施行者は地権者および民間デベロッパー) 平成20年11月 経済状況の悪化に伴い、民間デベロッパーとの共同事業推進が困難となり、事業が停滞 平成21年10月 県、市および地権者より施行要請 平成21年11月 地区選定・個別プロジェクト基本方針策定 参加基本協定締結 市との覚書締結 平成21年12月 事業計画等変更認可(予定)																
	そ の 他																	
	計 画 諸 元	<p>事業計画概要 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>2,250㎡</td> <td>2,250㎡</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>3,580㎡</td> <td>3,580㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>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>住宅棟 1,290㎡ 商業棟 1,430㎡ ホテル棟 860㎡ 合 計 3,580㎡</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>住宅棟 6,750㎡ 商業棟 2,070㎡ ホテル棟 4,550㎡ 合 計 13,370㎡</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>住宅棟 住宅78戸 商業棟 商業施設 ホテル棟 ホテル</td> </tr> </tbody> </table>		従前	従後	公共用地	2,250㎡	2,250㎡	宅地	3,580㎡	3,580㎡	事 項	現行計画	建築敷地面積	住宅棟 1,290㎡ 商業棟 1,430㎡ ホテル棟 860㎡ 合 計 3,580㎡	延床面積	住宅棟 6,750㎡ 商業棟 2,070㎡ ホテル棟 4,550㎡ 合 計 13,370㎡	用途
	従前	従後																
公共用地	2,250㎡	2,250㎡																
宅地	3,580㎡	3,580㎡																
事 項	現行計画																	
建築敷地面積	住宅棟 1,290㎡ 商業棟 1,430㎡ ホテル棟 860㎡ 合 計 3,580㎡																	
延床面積	住宅棟 6,750㎡ 商業棟 2,070㎡ ホテル棟 4,550㎡ 合 計 13,370㎡																	
用途	住宅棟 住宅78戸 商業棟 商業施設 ホテル棟 ホテル																	

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項一号八(地域活性化)に該当</p> <p>・本事業は、和歌山市中心市街地活性化基本計画に位置づけられた事業であり、市街地再開発事業により共同住宅や商業施設等を整備することで、まちなか居住の推進・賑わいの向上を図り、同計画の目標である「城まち居住の推進」「城まち回遊性の向上」等の中心市街地活性化等の地域活性化に資する事業。</p>	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項二号二(公共性)に該当</p> <p>中心市街地活性化基本計画に位置づけられた本事業の推進は市にとって重要な政策課題であり、民間事業者だけでは事業が停滞していた当地区の状況を踏まえ、公的機関である機構の事業参画を要望。</p> <p>基準細則第1条第1項二号ロ(低収益性)に該当</p> <p>現在の地域経済の情勢下では、民間事業者が共同施行者の役割を担うことは、期待される収益が事業費用に比して低位である。</p> <p>現共同施行者の撤退に伴い、施行者事務局にて民間デベロッパー約50社に事業参画(共同施行者となって住宅保留床を取得)を打診したものの参画は得られなかった。</p>	適合
	地方公共団体の意向	<p>市は、中心市街地活性化基本計画の目標である「城まち居住の推進」「城まち回遊性の向上」に寄与する本事業が停滞することによるまちづくりへの影響を懸念し、機構の事業参画を要望。</p>	適合
	地権者等の意向	<p>地権者かつ代表施行者は、共同施行者の撤退に伴い事業の推進が困難となっていることから、本事業の完遂のため、機構の事業参画を要望。</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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>特定業務代行方式(住宅棟・商業棟)及び特定建築者制度(ホテル棟)を活用するとともに、機構が取得する住宅保留床において民間事業者を誘導。</p>	適合
	検証結果	<p>適合・不適合(いずれかに)</p>	



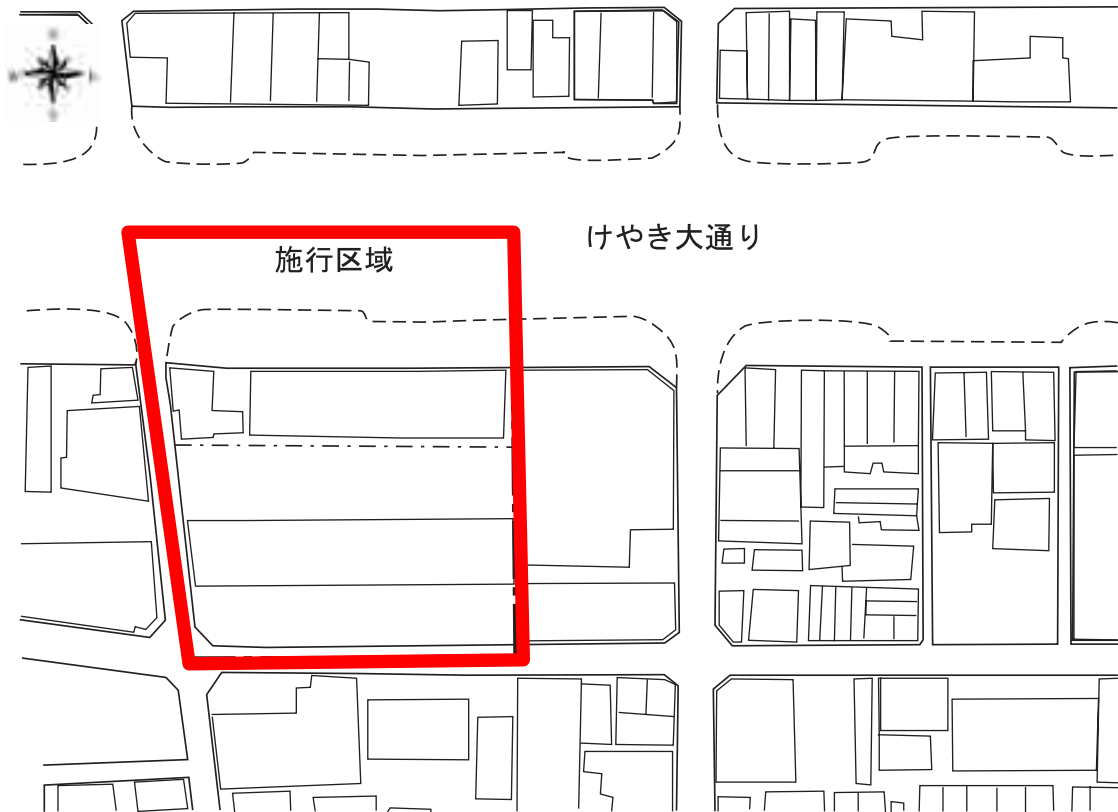
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。</p>
------------------------	------------------------------------

和歌山けやき大通り地区〔けやき大通り第一種市街地再開発事業〕

位置図



区域図



平成21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評価

和歌山けやき大通り地区

平成22年3月1日

独立行政法人都市再生機構

広域図

和歌山けやき大通り地区



人口
37.0万人(H22.1)

位置
大阪から60km圏内

交通
大阪駅から約80分

中心市街地活性化基本計画 H19.8認定

和歌山	特急	42分	天王寺	17分	新大阪
	快速	64分	天王寺	15分	大阪

関西空港

和歌山市

位置図等

和歌山けやき大通り地区



中心市街地活性化基本計画の概要

和歌山けやき大通り地区

中心市街地の現状

- ・都市インフラや公共公益施設等が集積し、**利便性が高い**
- ・小売店舗及び従業者が郊外へ流出。**空き店舗率は年々上昇し、通行量は大幅に減少**
- ・中心市街地居住のニーズは高いものの、**郊外方向への人口拡散が進み、居住人口が減少**

不足している都市機能や商業機能を補い、居住者、交流者にも対応できる魅力的なまちへの活性化

基本テーマ「歩いて暮らせる賑わいあふれる城まち」

基本的な方針	目標
■ 訪れたいまち	城まち賑わい拠点の創出 中心商業地の歩行者・自転車通行量の増加目標値
■ 住みたいまち	城まち居住の促進 中心市街地の居住人口の増加目標値
■ 歩いて楽しく過ごせるまち	城まち回遊性の向上 城まちハッピーロードの歩行者・自転車通行量の増加目標値

本事業の位置づけ

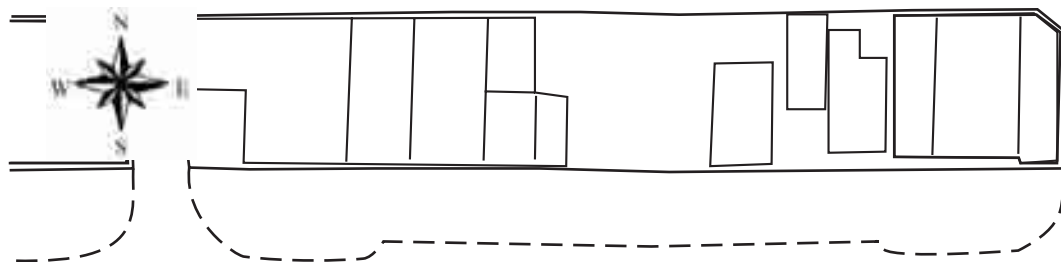
住宅の新規供給は「**城まち居住の促進**」、
 商業施設等の整備は「**城まち回遊性の向上**」に、
 貢献する事業として位置づけられている

【本事業により約170人の増加】

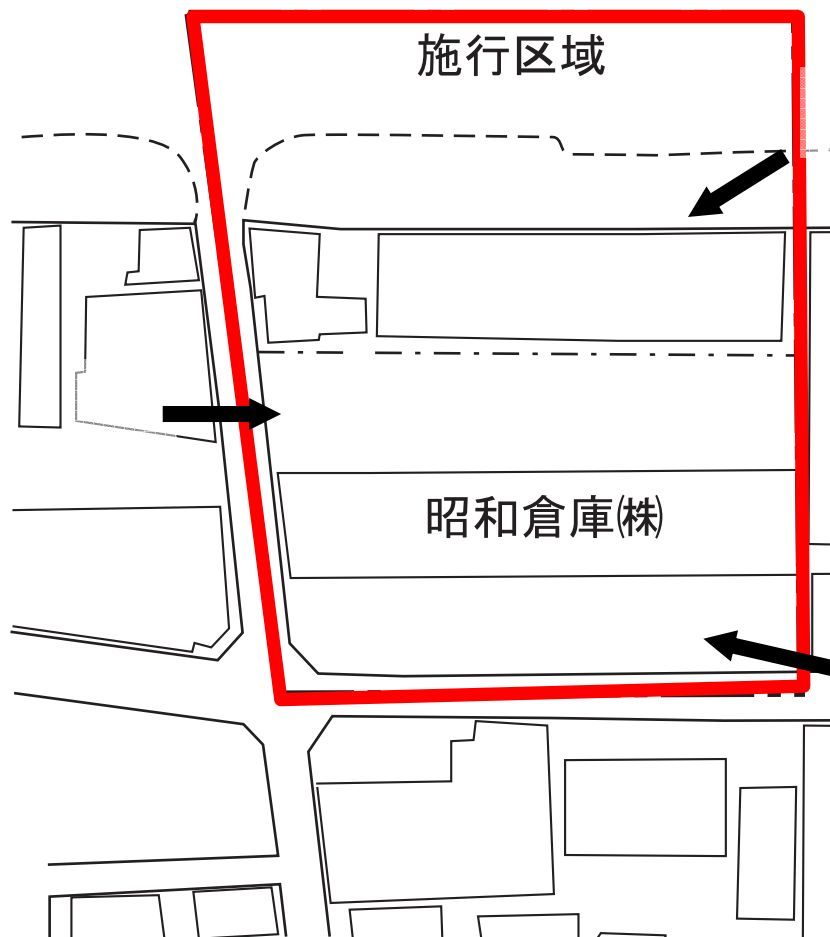
【本事業により約1,300人の増加】

区域図

和歌山けやき大通り地区



けやき大通り



施行区域

昭和倉庫(株)



施行区域: 0.6ha
(敷地面積3,580㎡)

土地所有者2人 建物所有者1人、
借家権者9人

時 期	内 容
H19.8	和歌山市中心市街地活性化基本計画の大臣認定(約186ha)
H19.11	市街地再開発事業の都市計画決定(後日、一部変更)
H20.6	個人施行再開発事業の施行認可 (施行者は地権者および民間ディベロッパー)
H20.11	経済状況の悪化に伴い、民間ディベロッパーとの共同事業推進が困難となり、事業が停滞
H21.10	和歌山県、和歌山市および地権者より施行要請
H21.11	個人施行者の代表者と参加基本協定締結 和歌山市と事業の推進に関する覚書締結 個人施行者の代表者による特定業務代行者等の募集
H21.12	規約及び事業計画変更認可(機構が共同施行者として事業参加) 権利変換計画認可(機構が住宅保留床を取得)
H22.1	住宅保留床譲受人の募集 個人施行者の代表者と負担金契約の締結
H22.2	住宅保留床譲受人の選定 着工

事業手法

市街地再開発事業(個人施行)

個人施行者

代表者 : 昭和倉庫株式会社

共同施行者: 独立行政法人都市再生機構

機構の役割

- ・共同施行者として、事業を完遂させるための必要な技術的支援を実施
- ・住宅棟敷地および住宅棟の取得に係る負担金の支出
- ・取得する住宅棟敷地および住宅棟を民間事業者へ譲渡

事業期間

平成20～23年度

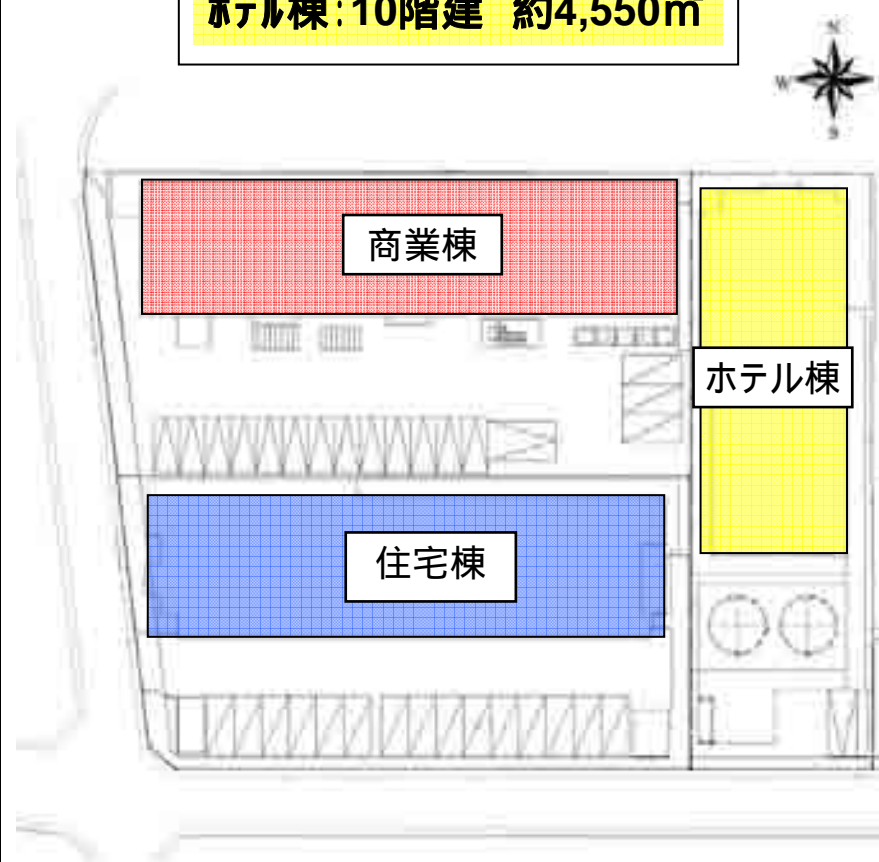
(H23.7 建物竣工)

(H23年度 事業完了)

商業棟: 4階建 約2,070m²

住宅棟: 14階建 78戸

ホテル棟: 10階建 約4,550m²



政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項一号八(地域活性化)に該当 本事業は、和歌山市中心市街地活性化基本計画に位置づけられた事業であり、市街地再開発事業により共同住宅や商業施設等を整備することで、まちなか居住の推進・賑わいの向上を図り、同計画の目標である「城まち居住の推進」「城まち回遊性の向上」等の中心市街地活性化等の地域活性化に資する事業。</p>	<p>適合</p>
<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項二号二(公共性)に該当 中心市街地活性化基本計画に位置づけられた本事業の推進は市にとって重要な政策課題であり、民間事業者だけでは事業が停滞していた当地区の状況を踏まえ、公的機関である機構の事業参画を要望。</p> <p>基準細則第1条第1項二号ロ(低収益性)に該当 現在の地域経済の情勢下では、民間事業者が共同施行者の役割を担うことは、期待される収益が事業費用に比して低位である。</p> <p>旧共同施行者の撤退に伴い、施行者事務局にて民間デベロッパー約50社に事業参画(共同施行者となって住宅保留床を取得)を打診したものの参画は得られなかった。</p>	<p>適合</p>

地方公共団体の意向及び地権者等の意向

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>市は、中心市街地活性化基本計画の目標である「城まち居住の推進」「城まち回遊性の向上」に寄与する本事業が停滞することによるまちづくりへの影響を懸念し、機構の事業参画を要望。</p>	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<p>地権者かつ代表施行者は、共同施行者の撤退に伴い事業の推進が困難となっていることから、本事業の完遂のため、機構の事業参画を要望。</p>	<p>適合</p>

事業の採算性及び適切な民間誘導

<p>事業の採算性</p>	<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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p> <p>キャッシュフロー(利払い前) 単位:百万円</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 公表対象外</p> <p>事業収支 公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	適合
	公表対象外					
支出						
収入						
<p>適切な民間誘導</p>	<p>特定業務代行方式(住宅棟・商業棟)及び特定建築者制度(ホテル棟)を活用するとともに、機構が取得する住宅保留床において民間事業者を誘導。</p>	適合				
<p>検証結果</p>	適合					

経済危機対策の補正予算として 予算化された際に改正された附則

独立行政法人都市再生機構の都市再生事業実施に係る基準細則(平成20年3月28日)

改正 平成21年6月24日

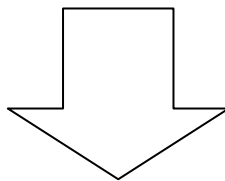
(抜粋)

附則

2 平成23年度末までの間に限り、国又は地方公共団体によるまちづくりに関する計画に位置付けられ、かつ、民間事業者による事業実施が停滞している地区については、第1条第1項第2号にいう民間のみでは実施困難な要因を有している場合に該当するものとして扱い、機構が当該事業の土地等を取得し、集約化や公共施設整備等を行った上で、民間事業者に敷地を供給する。

地 区 名	所 在	愛宕一丁目南地区																
	事 業 手 法	東京都港区愛宕一丁目																
	地 区 面 積	居住環境整備事業																
	採 択 年 度	約 3,010 m ² (うち、今回取得対象面積 2,717 m ²)																
	採 択 年 度																	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ日比谷線「神谷町駅」徒歩5分																
	従 前 の 状 況	【用 途 地 域 等】 商業地域(600/80)、第二種住居地域(400/60)、 地区計画(再開発等促進区) 【権 利 者 数】 3人 【土 地 利 用 状 況】 未使用建物、駐車場、個人医院等 2項道路																
	事 業 の 緯 経	H14.7 都市再生緊急整備地域 「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」指定 H19.6 都市再生プロジェクト13次決定 「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」 H20.4 国際金融拠点機能強化プラン(地域活性化統合本部) 「国際金融機能強化の先行地域に指定」 H21.4 地権者から土地の取得検討依頼 H21.5 21年度補正予算成立 H21.10 21年度補正予算見直し H21.11 土地売買契約締結																
	そ の 他																	
計 画 諸 元	事業計画概要																	
	<p>・隣接地権者の意向を確認のうえ敷地の整形化、公共施設整備(都市計画道路の拡幅、2項道路の廃道)を行った上で、住宅等用地として公募により民間事業者へ土地譲渡を行う。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="3">現行計画</th> </tr> <tr> <th>整備敷地</th> <th>道路等</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>2,760 m²</td> <td>250 m²</td> <td>3,010 m²</td> </tr> <tr> <td>整備敷地用途</td> <td colspan="3">・住宅等用地</td> </tr> </tbody> </table>				事 項	現行計画			整備敷地	道路等	合計	整備面積	2,760 m ²	250 m ²	3,010 m ²	整備敷地用途	・住宅等用地	
事 項	現行計画																	
	整備敷地	道路等	合計															
整備面積	2,760 m ²	250 m ²	3,010 m ²															
整備敷地用途	・住宅等用地																	

事業実施基準の適合状況	政策的意義及び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1号ロ(都市構造転換)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は、都市再生緊急整備地域「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」に位置し、「国際金融・業務・商業・文化・交流機能等の多様な機能を備えた国際性豊かな交流ゾーンを形成」する旨の地域整備方針が定められているとともに、都市再生プロジェクトとして国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進を図ることとされている。また、港区まちづくりマスタープランでは「環状第2号線の整備とあわせてまちの機能更新等」を行うこととされている。 ・ 本事業は、国際金融拠点機能を支える生活基盤の整備(サービス水準の高いサービスアパートメント等、居住機能の充実)を実現するために、街区内の細分化された敷地の統合等を推進するための事業。 ・ 経済状況の急激な悪化により停滞している民間プロジェクトを支援する事業。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国が定めた地域整備方針や港区まちづくりマスタープランに位置づけられた地区において、事業化に取り組んでいた民間事業者が経済情勢の急激な悪化に伴い単独での事業実施が困難となったことから、機構に土地取得要請があったもの。 	適合
	地方公共団体の意向	港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、都市再生の推進等の機構の取り組みについて同意。	適合
	地権者等の意向	土地所有者は、土地の長期保有が困難となったため、街づくりの実績とノウハウがある機構による土地取得と街づくりの推進について要請。	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
	適切な民間誘導	整備敷地等については、公募により民間事業者へ譲渡予定。この地区を含めたより大きなエリアで市街地再開発事業が可能となった場合には、機構が地権者として参加し、権利変換後に転出予定。	適合
検証結果	適合 ・ 不適合(いずれかに)		



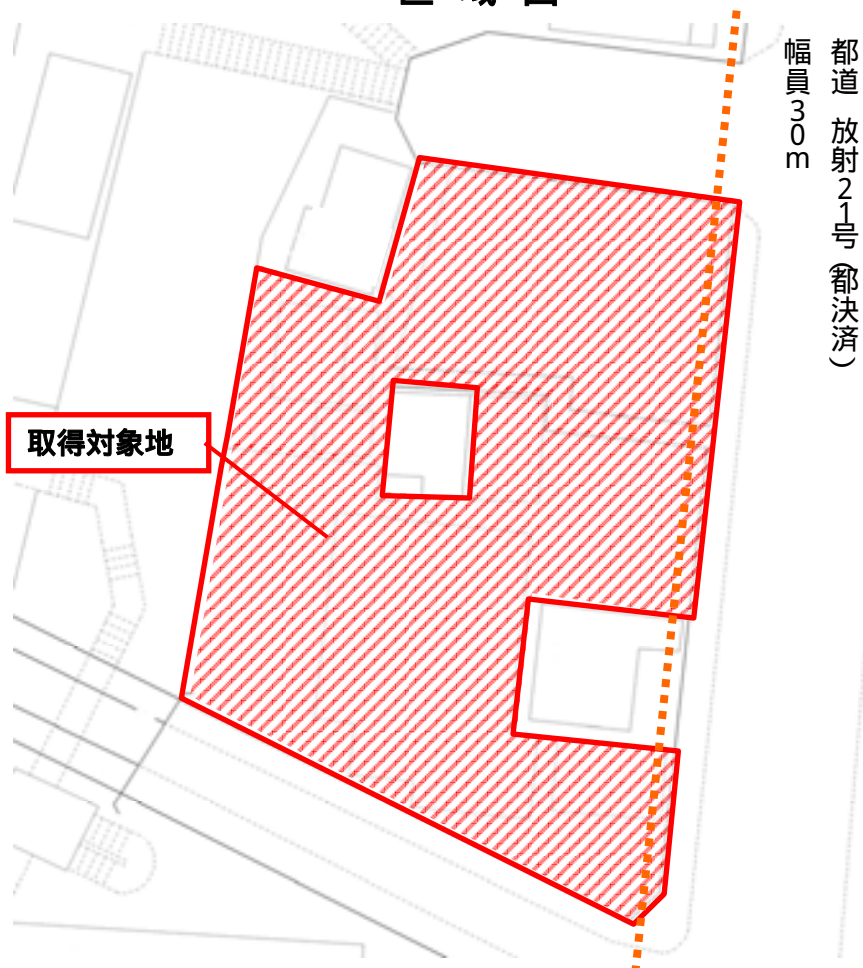
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

愛宕一丁目南地区

位置図



区域図



平成21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

愛宕一丁目南地区

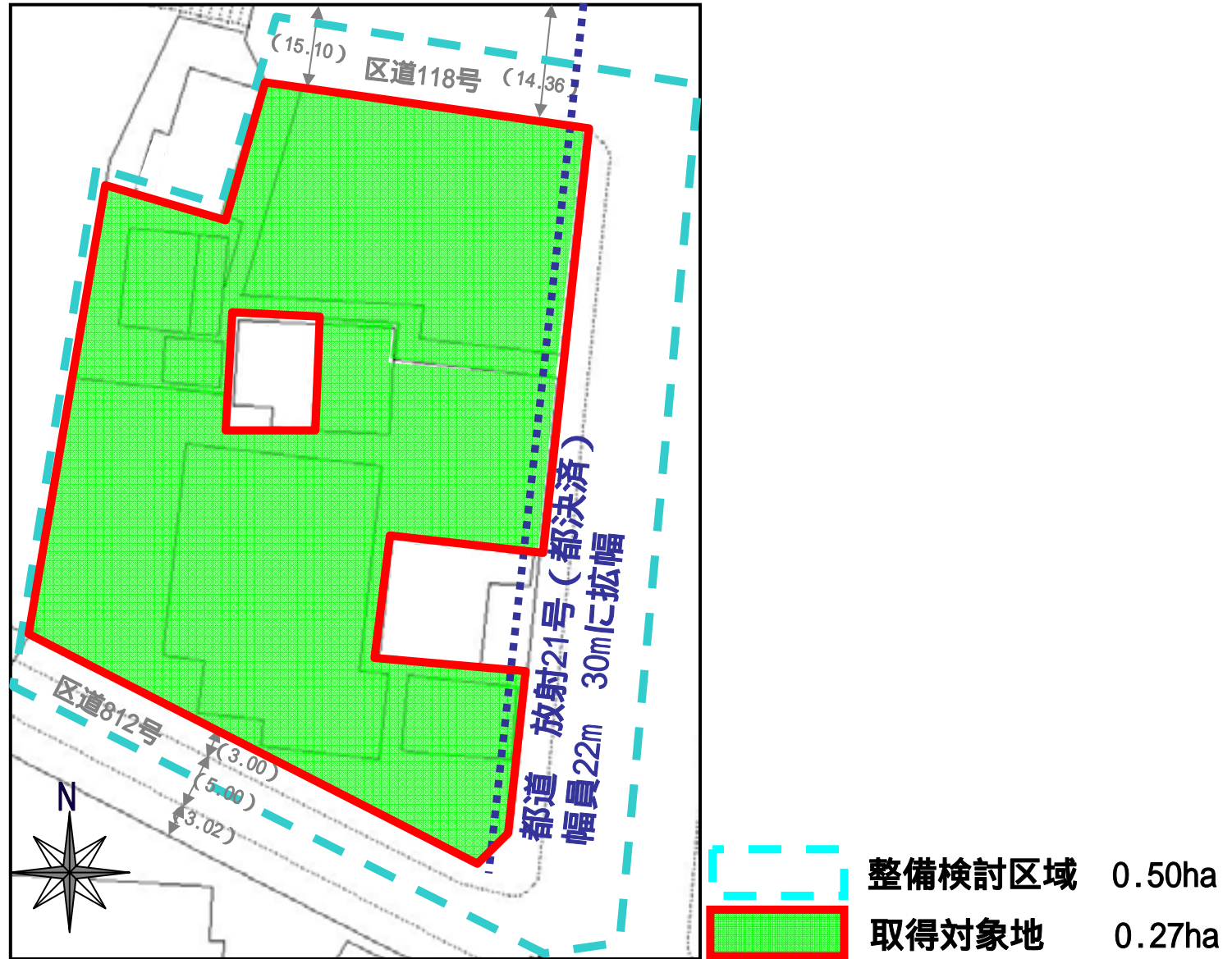
平成22年3月1日

独立行政法人都市再生機構

位置図



区域図



経緯

- H14.7 ● 都市再生緊急整備地域「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」指定
- H19.6 ● 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」
- H20.4 ● 国際金融拠点機能強化プラン（地域活性化統合本部会合）
「2つの緊急整備地域を国際金融機能強化の先行地域に指定」

その後の検討において、環状2号線周辺エリアについては、
『街区再編』の必要性を国・公共団体・有識者・業界団体等で確認(H21.5)
- H21.4 ● 地権者から機構へ土地の取得検討依頼
- H21.5 ● 21年度補正予算成立
- H21.10 ● 21年度補正予算見直し（取得対象地区として予算化）
- H21.11 ● 土地売買契約締結

環状二号線周辺地域の位置づけ



国際金融拠点機能の強化を先行させる2つの都市再生緊急整備地域

環状二号線周辺地域におけるURの取組み

【国(地域活性化統合事務局)】

民間事業者の誘導、事業の実施による施策の実現を期待

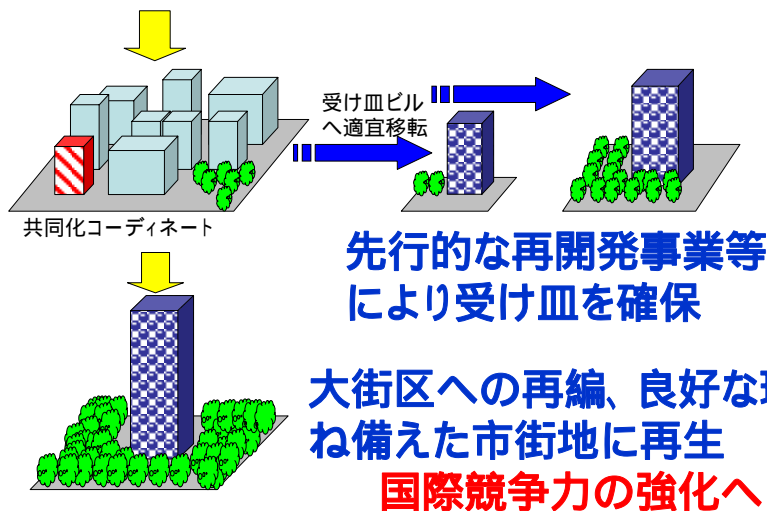
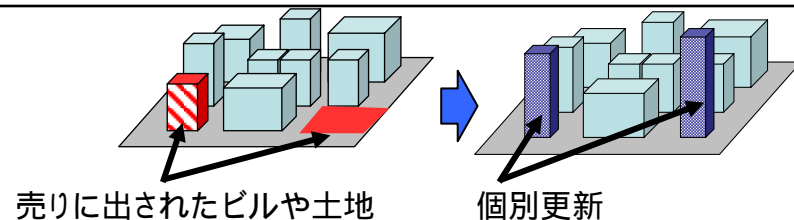
【東京都】

URと役割分担の上、環2周辺のまちづくりを推進

【港区】

区の住宅政策・まちづくりについて、包括的協力関係を確認
地域のまちづくりを支援する観点から、環2整備とあわせた
街区再編、まちなみ形成、基盤整備等の推進を期待

環状二号線新橋～虎ノ門周辺地区
(90ha)を対象として、集中的に
コーディネートや事業を実施



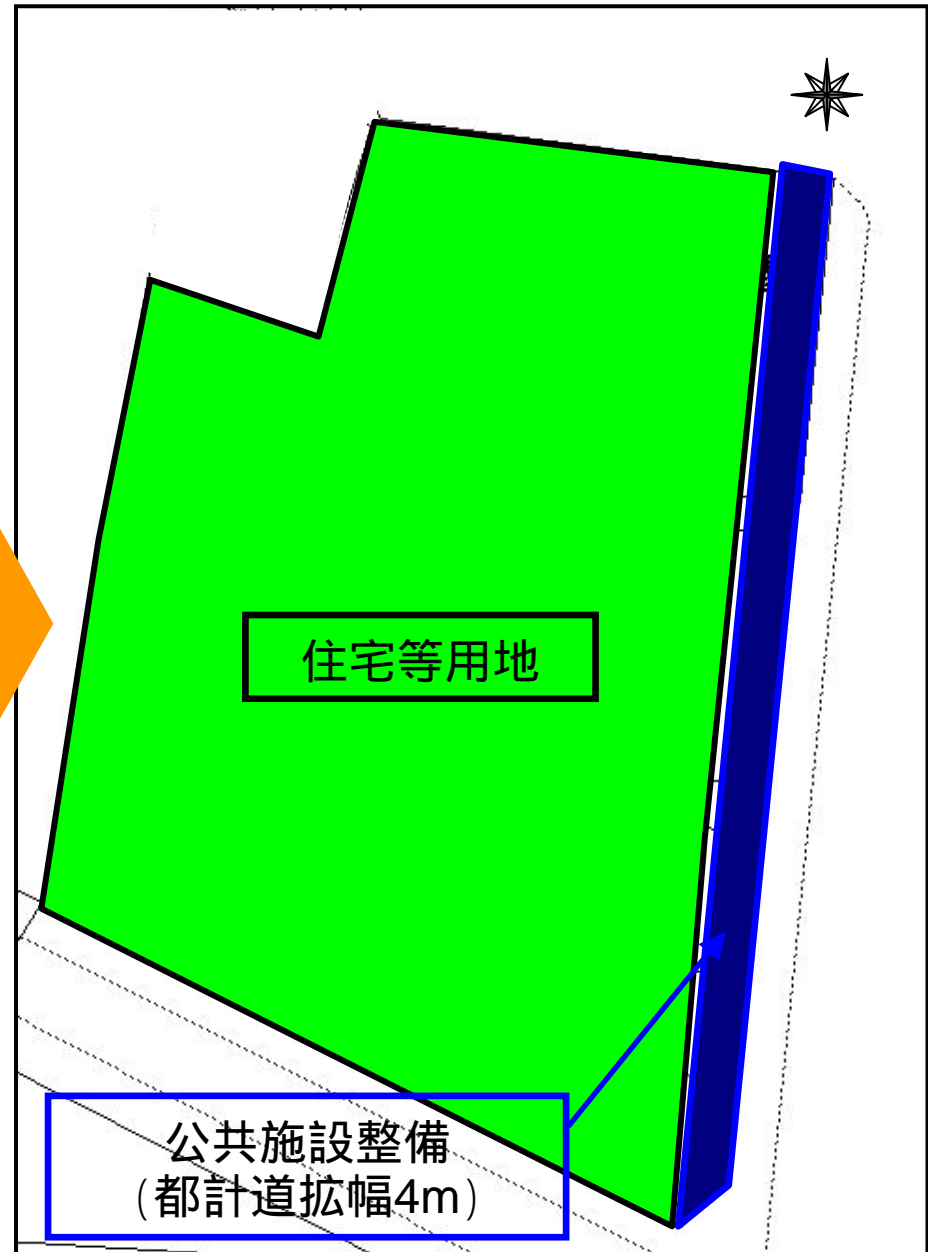
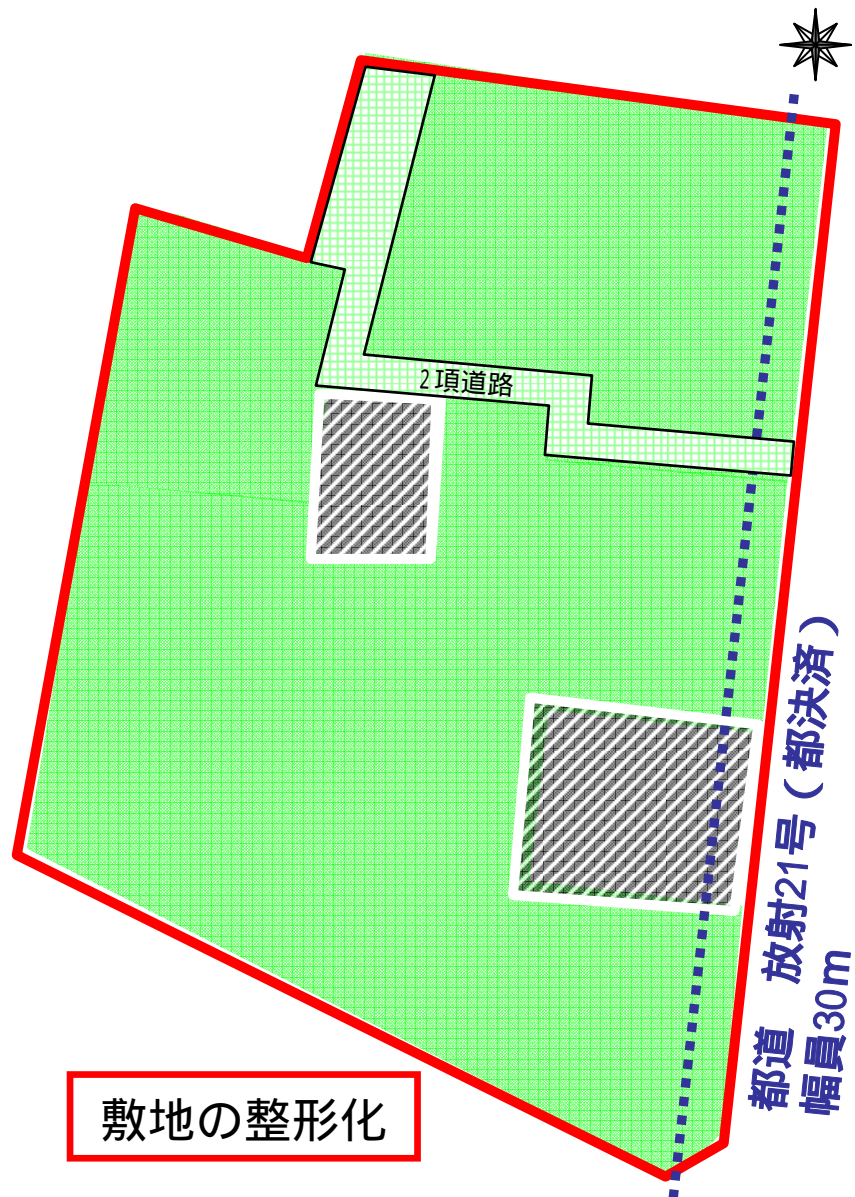
地域全体の都市再生のコーディネート

公平中立な立場により、行政、地元、民間事業者等の調整を図り、中長期的視点で都市再生の方向性を示し、まちの将来像を共有

都市再生を牽引する先導的事業の実施

街区内の細分化された敷地を統合する等、街区再編の先導的事業を実施。
これを実現するために必要な土地の取得やコーディネートを集中的に実施

事業概要



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>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ（都市構造転換）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 当地区は、都市再生緊急整備地域「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」に位置し、「国際金融・業務・商業・文化・交流機能等の多様な機能を備えた国際性豊かな交流ゾーンを形成」する旨の地域整備方針が定められているとともに、都市再生プロジェクトとして国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進を図ることとされている。また、港区まちづくりマスタープランでは「環状第2号線の整備とあわせたまちの機能更新等」を行うこととされている。・ 本事業は、国際金融拠点機能を支える生活基盤の整備（サービス水準の高いサービスアパートメント等、居住機能の充実）を実現するために、街区内の細分化された敷地の統合等を推進するための事業。・ 経済状況の急激な悪化により停滞している民間プロジェクトを支援する事業。	<p>適合</p>
--------------	--	-----------

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

民間では実施困難な要因	<p>基準細則附則第2条（都市再生の緊急支援）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・国が定めた地域整備方針や港区まちづくりマスタープランに位置づけられた地区において、事業化に取り組んでいた民間事業者が経済情勢の急激な悪化に伴い単独での事業実施が困難となったことから、機構に土地取得要請があったもの。	適合
--------------------	--	-----------

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

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、都市再生の推進等の機構の取り組みについて同意。</p>	<p>適合</p>				
<p>地権者等の意向</p>	<p>土地所有者は、土地の長期保有が困難となったため、街づくりの実績とノウハウがある機構による土地取得と街づくりの推進について要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td rowspan="3" style="background-color: #FFD700; text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 事業収支（敷地譲渡） 公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

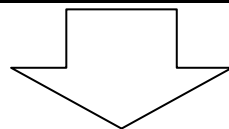
適切な民間誘導

適切な民間誘導	<p>整備敷地等については、公募により民間事業者へ譲渡予定。 この地区を含めたより大きなエリアで市街地再開発事業が可能となった場合には、機構が地権者として参加し、権利変換後に転出予定。</p>	適合
----------------	--	-----------

検証結果	適 合
-------------	------------

地 区 名	南池袋二丁目地区															
	所 在	東京都豊島区南池袋二丁目														
	事 業 手 法	居住環境整備事業														
	地 区 面 積	約 2,413 m ² (うち、今回取得対象面積 2,413 m ²)														
	採 択 年 度															
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ有楽町線「東池袋駅」徒歩3分														
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種住居地域(300/60) 【権利者数】 1人 【土地利用状況】 更地(駐車場)														
	事 業 の 緯 経	H10.7 環状5の1号線が事業認可 H16.12 豊島区が都市計画マスタープランを変更 H16.12 東京都の「しゃれた街並みづくり推進条例」に基づく、「街並み再生地区」に指定 H20年度～ 豊島区が当該地を含むエリアを対象にまちづくり勉強会を開催(計10回) H21.5 H21年度補正予算成立 H21.7 地権者から土地の取得検討依頼 H21.10 H21年度補正予算見直し H21.11 土地売買契約締結														
	そ の 他															
計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の狭小敷地の共同化、大規模敷地との一体的な市街地再開発事業などの事業化に向けて、区と連携して周辺地権者に対するコーディネートを実施。 ・地域の拠点的なまちの形成、区画道路等の整備による快適な歩行者ネットワークの形成、民間誘導による住宅供給の促進を図る。 <table border="1" data-bbox="531 1496 1348 1883"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="3">現行計画</th> </tr> <tr> <th>整備敷地</th> <th>道路等</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>2,091 m²</td> <td>322 m²</td> <td>2,413 m²</td> </tr> <tr> <td>整備敷地用途</td> <td colspan="3">・住宅等用地</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画			整備敷地	道路等	合計	整備面積	2,091 m ²	322 m ²	2,413 m ²	整備敷地用途	・住宅等用地		
事 項	現行計画															
	整備敷地	道路等	合計													
整備面積	2,091 m ²	322 m ²	2,413 m ²													
整備敷地用途	・住宅等用地															

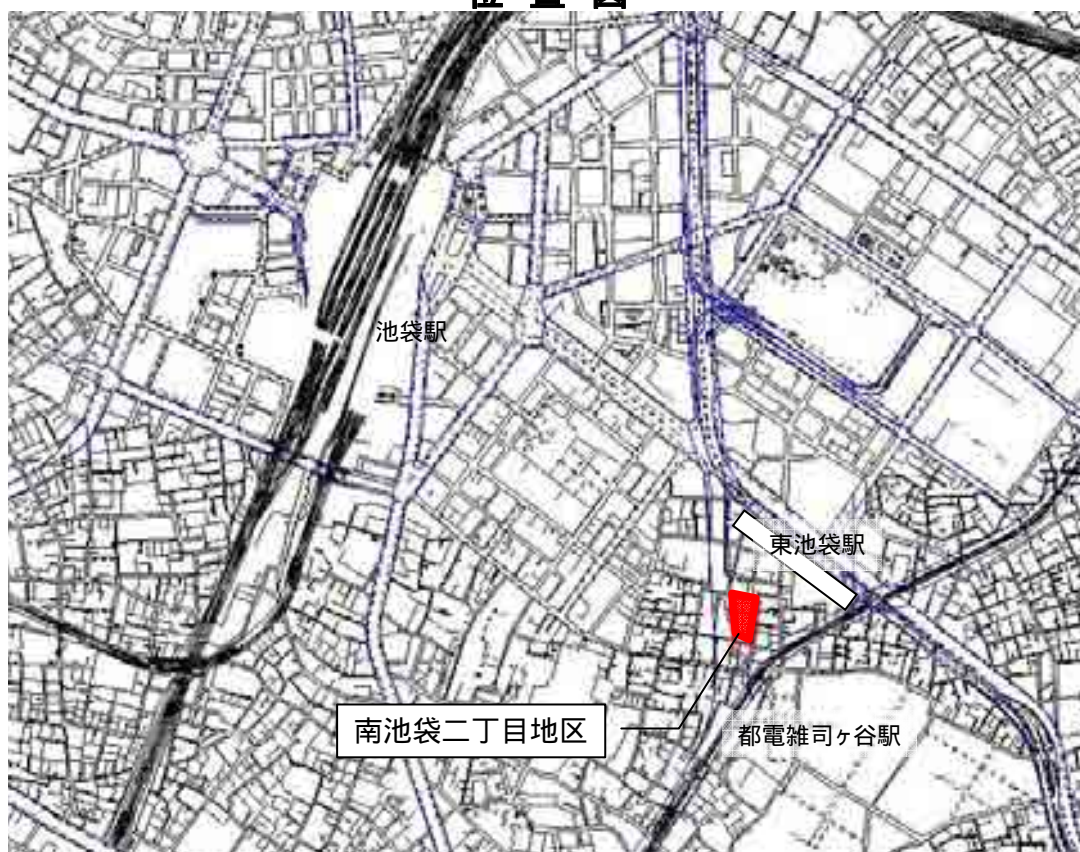
事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ(拠点形成)及びホ(同等の政策目的に資するもの)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は、「豊島区都市計画マスタープラン」において、低未利用地の有効活用や建物の不燃化・共同化をはかり商業・業務機能の導入と住居機能の充実により土地の高度利用を推進して都市環境の形成と防災性の強化に取り組むとされている。 ・ また、東京のしゃれた街並み推進条例に基づき「街並み再生地区」の指定も受けており、「街並み再生方針」に大規模低未利用地の活用や狭小敷地の共同化を促進し土地利用転換により地域の拠点的なまちの形成や幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成等を実現するとされている。 ・ 本事業は、それらの政策課題に対応するため、共同化により土地の高度利用及び商業・業務・住居機能の導入を図り、地域の拠点的なまちの形成等に取り組む事業。 ・ 経済状況の急激な悪化により停滞している民間プロジェクトを支援する事業 	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号イ(リスク)ニ(公共性)及び附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内には多数の権利者が存在するとともに、地区計画の決定に係る関係機関等との調整が必要となることから、事業期間が長期化するおそれがあり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。 ・ 豊島区は、当地区における「街並み再生方針」等に沿った街づくりの推進・実現のため、公的機関である機構による土地取得・事業実施を要請。 ・ 土地所有者は、まちづくりの実現に向け、基本構想の共有や公共団体への働きかけなどを積極的に進めていたが、長期の土地保有が困難となり、まちづくり活動を継続することができなくなったこと、またまちづくりを承継する民間事業者が見つからなかったことから、機構に土地取得を要請。 	適合
	地方公共団体の意向	豊島区は、土地の取得及び周辺も含めたコーディネートについて要請。	適合
	地権者等の意向	土地所有者は、街づくりの実績とノウハウがあり中立的かつ公平な公的機関である機構による土地の取得・街づくりの推進について要請。	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
	適切な民間誘導	<p>地区計画等の条件整備を行ったうえで、整備敷地については公募により民間事業者へ譲渡予定。</p> <p>この地区を含めたより大きなエリアで市街地再開発事業が可能となった場合には、機構が地権者として参加し、権利変換後に転出予定</p>	適合
検証結果	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。
------------------------	-----------------------------

南池袋二丁目地区

位置図



区域図



平成21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

南池袋二丁目地区

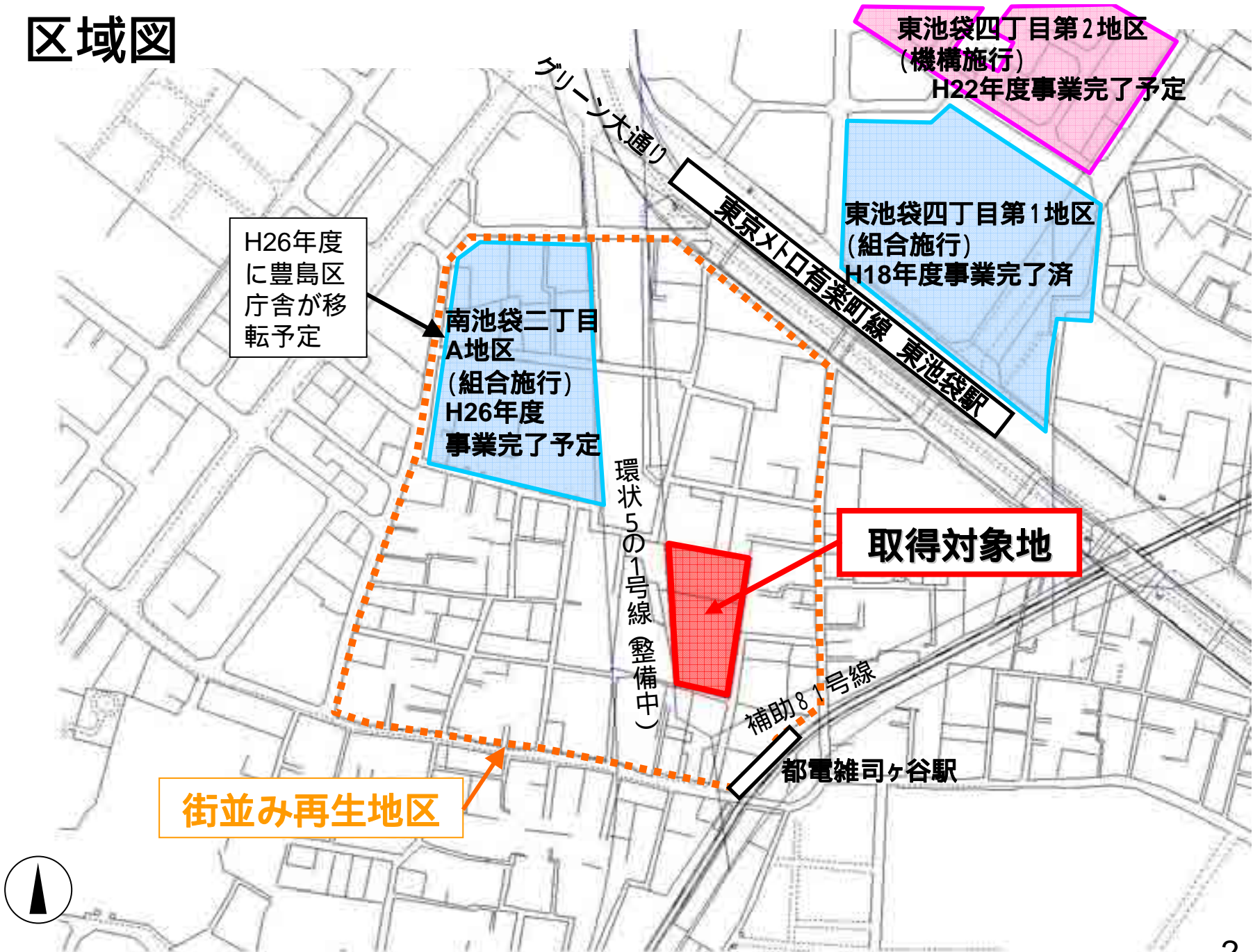
平成22年3月1日

独立行政法人都市再生機構

位置図



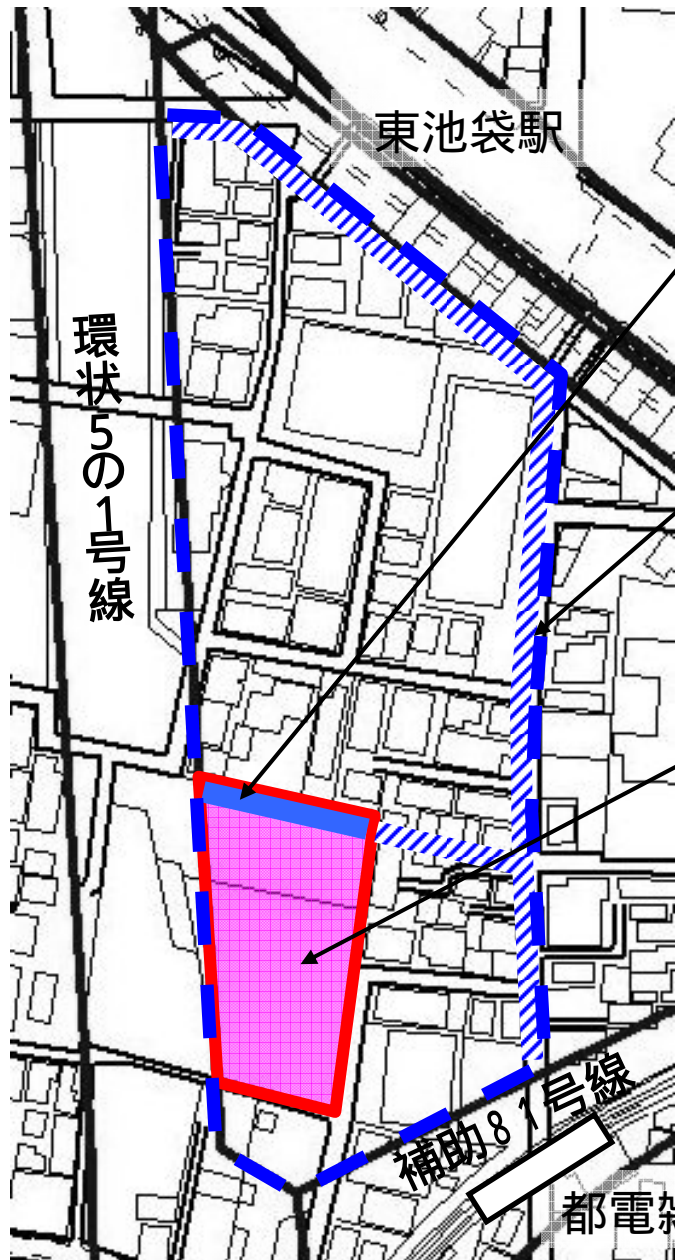
区域図



経緯

- H10.7 ● 環状5の1号線が事業認可
- H16.12 ● 豊島区が都市計画マスタープランを変更
当該地を低未利用地の有効活用を図るエリアに位置付け
- H16.12 ● 東京都の「しゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生地区」に指定
都市計画に基づく規制緩和などを活用しながら共同建替等を促進。
- H20年度～ ● 豊島区が当該地を含む周辺地権者を対象にまちづくり説明会や勉強会を開催(計10回)
- H21.5 ● H21年度補正予算成立
- H21.7 ● まちづくりの実現に向け積極的にまちづくり活動を進めていた土地所有者が、長期の土地保有が困難となり、機構に土地取得検討依頼
- H21.10 ● H21年度補正予算見直し(取得対象地区として予算化)
- H21.11 ● 土地売買契約締結

整備イメージ(市街地再開発事業に至らなかった場合)



公共施設の整備(区画道路(幅員6m))

地区計画の地区施設に位置付けたうえで整備

公共施設整備のコーディネート(区画道路(幅員8,6m))

地区計画の地区施設に位置付け、整備に向けた権利者のコーディネートを実施

住宅等用地の整備

土地利用計画 (m²)

種別	従前	従後
公共用地	0	322
宅地	2,413	2,091
合計	2,413	2,413

参考：整備イメージ(市街地再開発事業の場合)

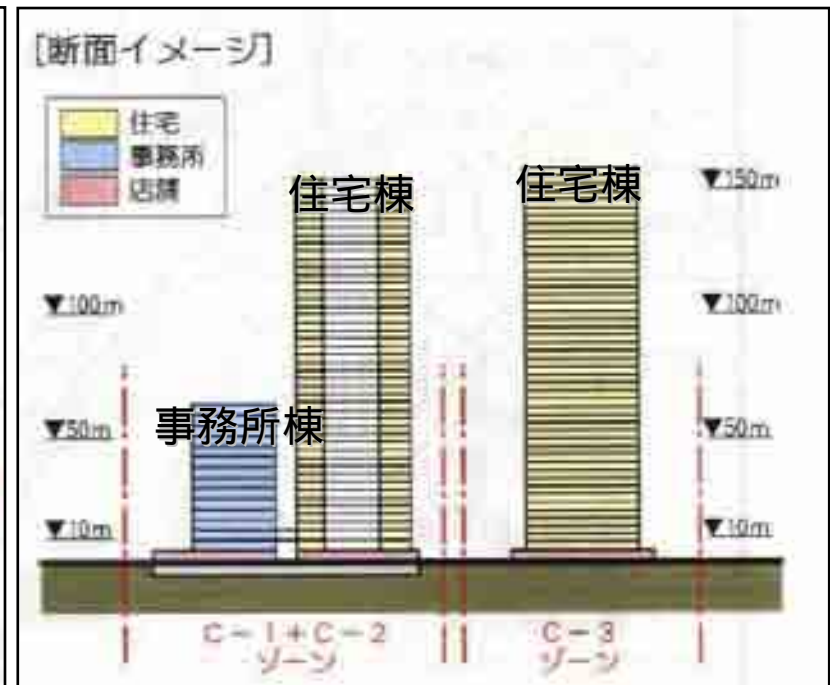
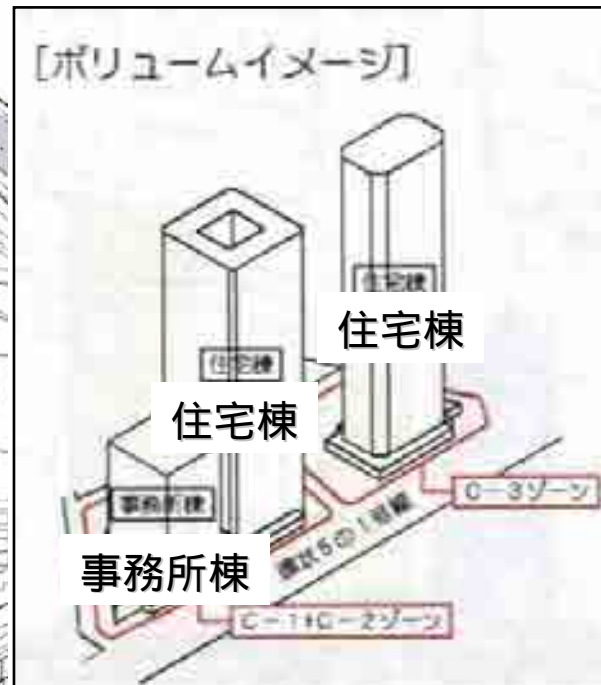
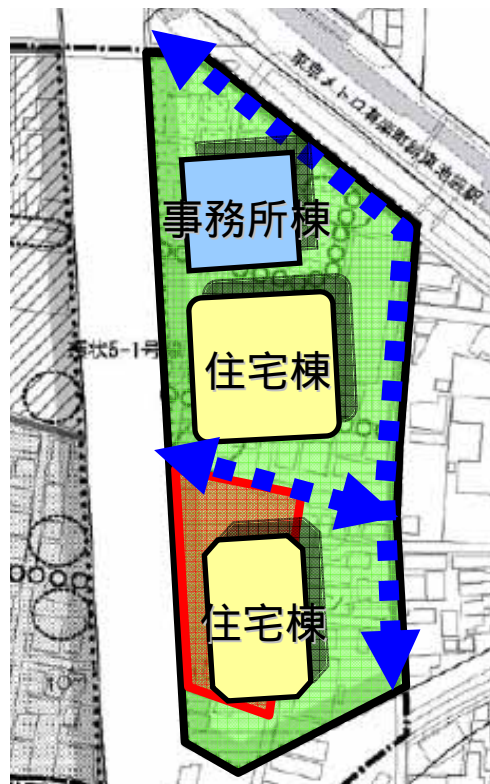
施設建築物の概要

用途：商業・業務・住居

建物：事務所棟14F、住宅棟47F・49F

延床面積：約118,000㎡

容積率：約780% 指定600%・300%を地区計画により800%・750%に緩和



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>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ(拠点形成)及びホ(同等の政策目的に資するもの)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 当地区は、「豊島区都市計画マスタープラン」において、低未利用地の有効活用や建物の不燃化・共同化をはかり商業・業務機能の導入と住居機能の充実により土地の高度利用を推進して都市環境の形成と防災性の強化に取り組むとされている。・ また、東京のしゃれた街並み推進条例に基づき「街並み再生地区」の指定も受けており、「街並み再生方針」に大規模低未利用地の活用や狭小敷地の共同化を促進し土地利用転換により地域の拠点的なまちの形成や幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成等を実現するとされている。・ 本事業は、それらの政策課題に対応するため、共同化により土地の高度利用及び商業・業務・住居機能の導入を図り、地域の拠点的なまちの形成等に取り組む事業。・ 経済状況の急激な悪化で停滞している民間プロジェクトを支援する事業。	<p>適合</p>
--------------	---	-----------

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>民間では実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号イ(リスク)ニ(公共性)及び附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 地区内には多数の権利者が存在するとともに、地区計画の決定に係る関係機関等との調整が必要となることから、事業期間が長期化するおそれがあり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。・ 豊島区は、当地区における「街並み再生方針」等に沿った街づくりの推進・実現のため、公的機関である機構による土地取得・事業実施を要請。・ 土地所有者は、まちづくりの実現に向け、基本構想の共有や公共団体への働きかけなどを積極的に進めていたが、長期の土地保有が困難となり、まちづくり活動を継続することができなくなったこと、またまちづくりを承継する民間事業者が見つからなかったことから、機構に土地取得を要請。	<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

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>豊島区は、土地の取得及び周辺も含めたコーディネートについて要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>地権者等の意向</p>	<p>土地所有者は、街づくりの実績とノウハウがあり中立的かつ公平な公的機関である機構による土地の取得・街づくりの推進について要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="434 1129 1845 1326"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="background-color: #FFD700; text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 事業収支（敷地譲渡）</p> <p style="background-color: #FFD700; text-align: center; padding: 5px;">公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

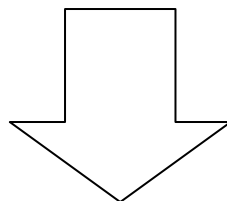
適切な民間誘導

適切な民間誘導	<p>地区計画等の条件整備を行ったうえで、整備敷地については公募により民間事業者へ譲渡予定。</p> <p>この地区を含めたより大きなエリアで市街地再開発事業が可能となった場合には、機構が地権者として参加し、権利変換後に転出予定。</p>	適合
----------------	---	-----------

検証結果	適 合
-------------	------------

地 区 名	代官山町地区															
	所 在	東京都渋谷区代官山町														
	事 業 手 法	居住環境整備事業														
	地 区 面 積	約 2,509 m ² (うち、今回取得対象面積 1,598 m ²)														
	採 択 年 度															
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東急東横線「代官山駅」徒歩4分														
	従 前 の 状 況	[用 途 地 域 等] 第一種住居地域(300/60)、 第二種住居地域(400/60)、地区計画 [権 利 者 数] 6人 [土 地 利 用 状 況] 駐車場、戸建住宅等														
	事 業 の 経 緯	H3.2 代官山地区地区計画(渋谷区) H12.3 渋谷区都市計画マスタープラン H20.12 地権者から機構へ土地の取得検討依頼 H21.5 H21年度補正予算成立 H21.10 H21年度補正予算見直し H22.1 土地売買契約締結														
	そ の 他															
	計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <p>・隣接地権者の意向を確認のうえ敷地の整形化、区画道路の拡幅整備を行った上で、住宅等用地として公募により民間事業者へ土地譲渡を行う。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="3">現行計画</th> </tr> <tr> <th>整備敷地</th> <th>道路等</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>2,309 m²</td> <td>200 m²</td> <td>2,509 m²</td> </tr> <tr> <td>整備敷地用途</td> <td colspan="3">・住宅等用地</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画			整備敷地	道路等	合計	整備面積	2,309 m ²	200 m ²	2,509 m ²	整備敷地用途	・住宅等用地	
事 項	現行計画															
	整備敷地	道路等	合計													
整備面積	2,309 m ²	200 m ²	2,509 m ²													
整備敷地用途	・住宅等用地															

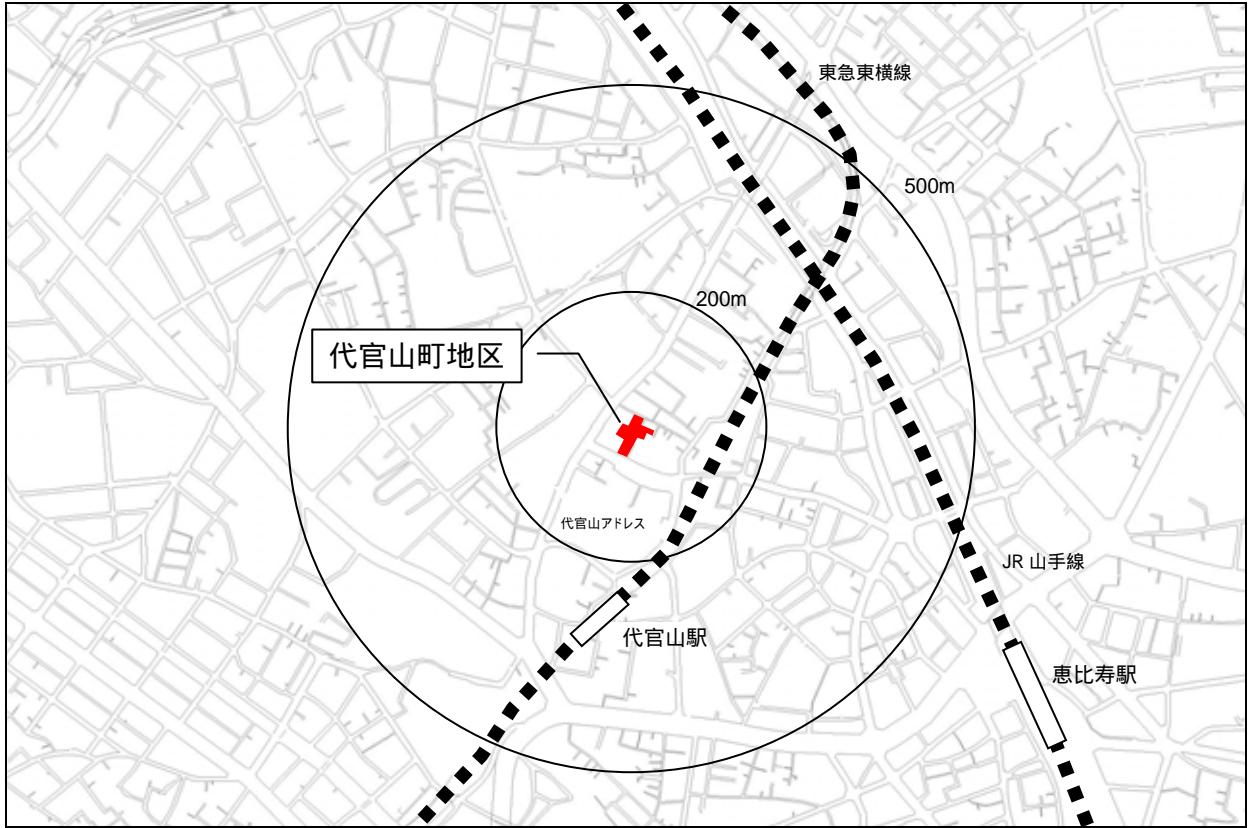
事業実施基準の適合状況	政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第1号二(安全・安心)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は、代官山地区地区計画において「良好な住宅地としての土地利用を図るとともに、建物の不燃化、共同化を促進する」とされており、防災性の向上が課題となっている。 ・ 本事業は、このような政策課題を踏まえ、緊急車両の進入が困難な狭隘道路の拡幅整備等により防災性向上に資する事業。 ・ 経済状況の急激な悪化により停滞している民間プロジェクトを支援する事業。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体が定めた地区計画に位置づけられた地区において、事業化に取り組んでいた民間事業者が、経済情勢の急激な悪化に伴い事業実施が困難となったことから、機構に土地取得の要請があったもの。 	適合
	地方公共団体の意向	<p>渋谷区は、土地の取得等について同意。</p>	適合
	地権者等の意向	<p>土地所有者は、土地の長期保有及び事業化の推進が困難となったため、街づくりの実績とノウハウがある機構による土地取得と街づくりの推進について要請。</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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>整備敷地については、公募により民間事業者へ譲渡予定。</p>	適合
検証結果	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> 適合 </div> ・ 不適合(いずれかに)		



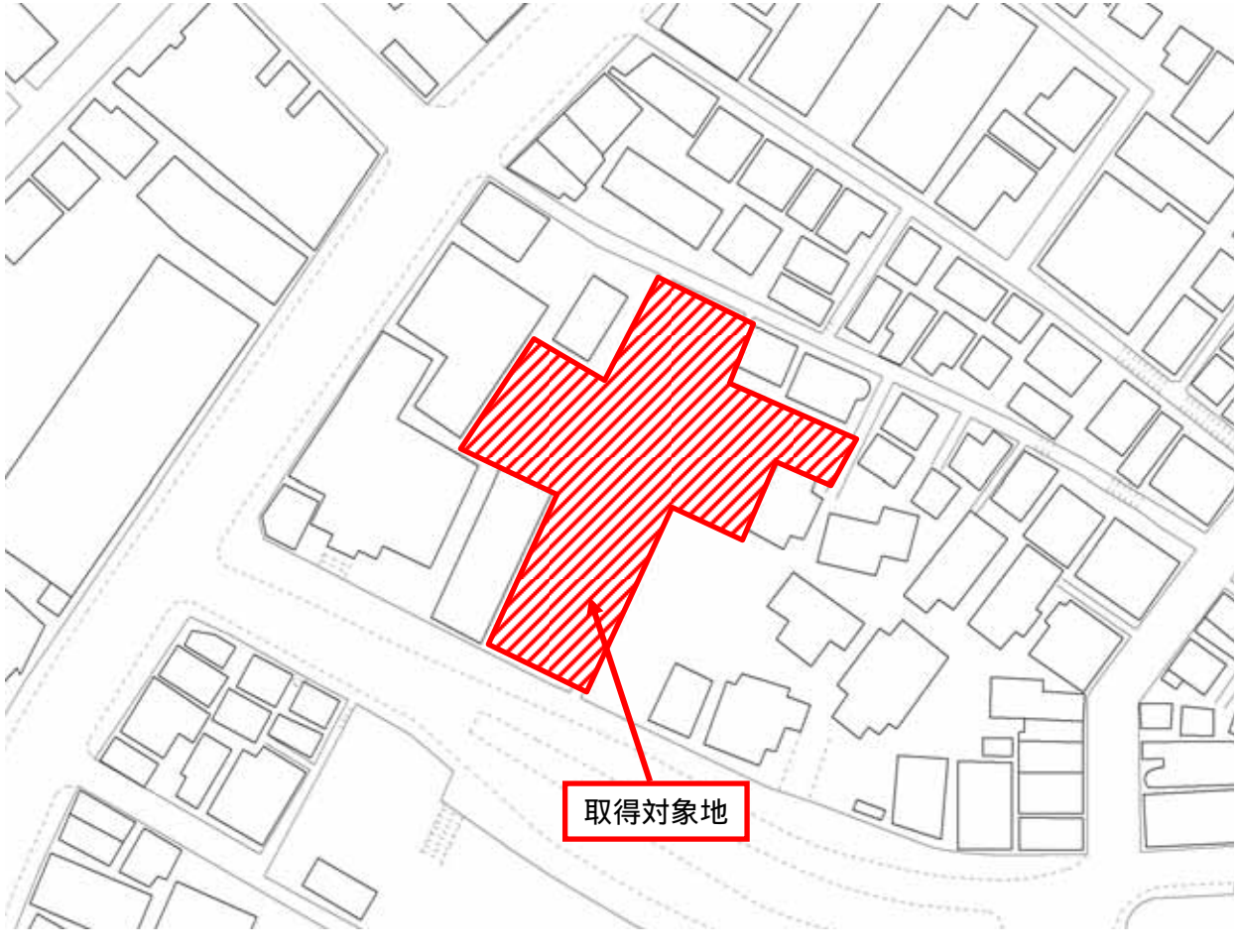
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

代官山町地区

位置図



区域図



平成21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

代官山町地区

平成22年3月1日

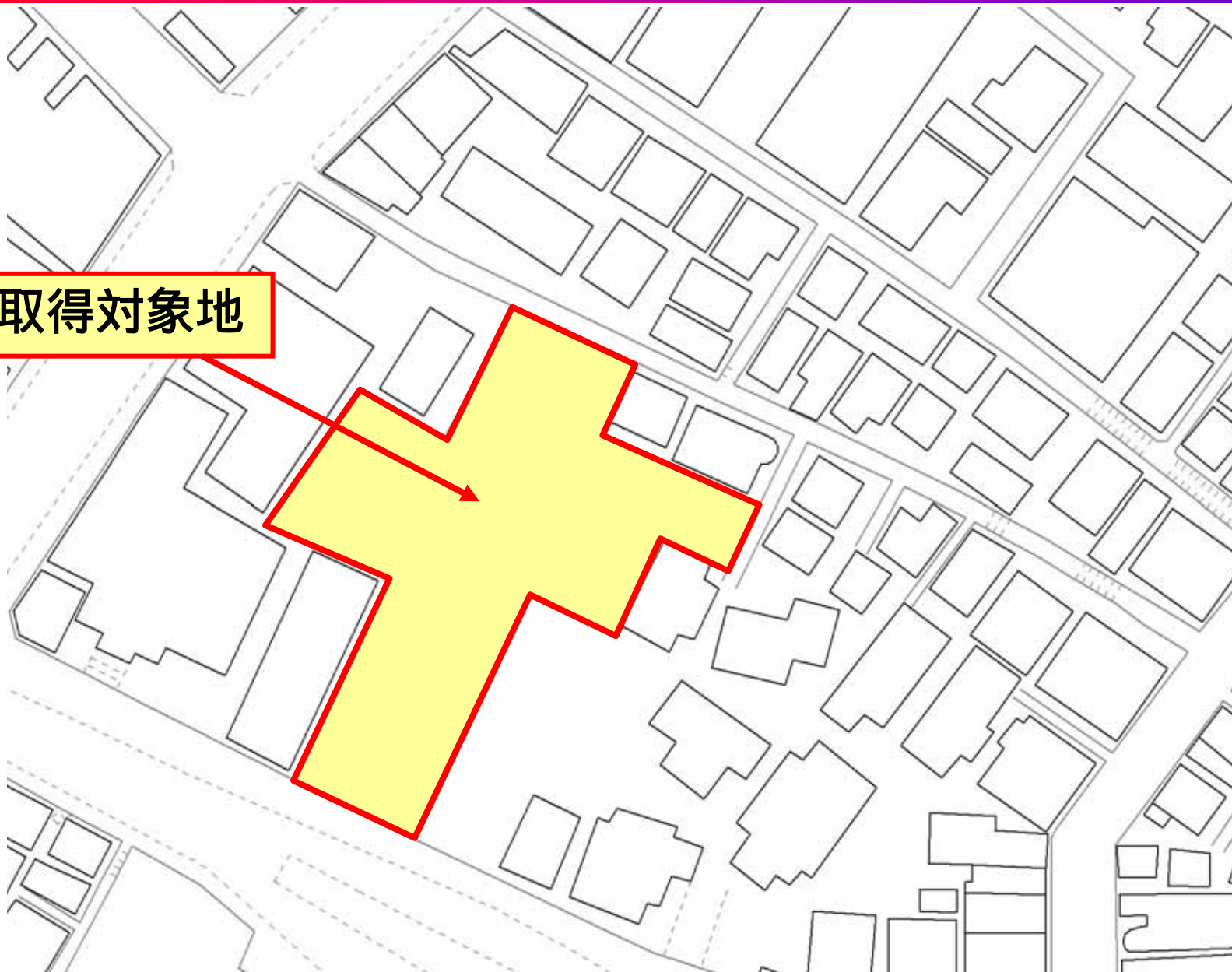
独立行政法人都市再生機構

位置図



区域图

取得对象地



経緯

- H3.2 ● 代官山地区地区計画(渋谷区)
良好な住宅地としての土地利用を図るとともに、
建物の不燃化、共同化を促進
- H12.3 ● 渋谷区都市計画マスタープラン
中層住宅地区、部分的な市街地環境の改善が必要、
地域の特性を活かした生活サービス機能の維持向上
- H20.12 ● 地権者から機構に土地の取得検討依頼
- H21.5 ● 21年度補正予算成立
- H21.10 ● 21年度補正予算見直し(取得対象地区として予算化)
- H22.1 ● 土地売買契約締結

事業概要



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>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号二(安全・安心)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 当地区は、代官山地区地区計画において「良好な住宅地としての土地利用を図るとともに、建物の不燃化、共同化を促進する」とされており、防災性の向上が課題となっている。・ 本事業は、このような政策課題を踏まえ、緊急車両の進入が困難な狭隘道路の拡幅整備等により防災性向上に資する事業。・ 経済状況の急激な悪化により停滞している民間プロジェクトを支援する事業。	<p>適合</p>
--------------	---	-----------

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

民間では実施困難な要因	<p>基準細則附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 地方公共団体が定めた地区計画に位置づけられた地区において、事業化に取り組んでいた民間事業者が、経済情勢の急激な悪化に伴い事業実施が困難となったことから、機構に土地取得の要請があったもの。	適合
--------------------	---	-----------

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

<p>の意向 地方公共団体</p>	<p>渋谷区は、土地の取得等について同意。</p>	<p>適合</p>				
<p>意向 地権者等の</p>	<p>土地所有者は、土地の長期保有及び事業化の推進が困難となったため、街づくりの実績とノウハウがある機構による土地取得と街づくりの推進について要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td rowspan="3" style="background-color: #FFD700; text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 公表対象外 事業収支（敷地譲渡）</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

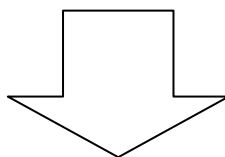
適切な民間誘導

適切な民間誘導	整備敷地については、公募により民間事業者へ譲渡予定。	適合
---------	----------------------------	----

検証結果	適合
------	----

地 区 名	南青山六丁目地区															
	所 在	東京都港区南青山六丁目														
	事 業 手 法	居住環境整備事業														
	地 区 面 積	約 10,000 m ² (うち、今回取得対象面積 1,092 m ²)														
	採 択 年 度															
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道駅」徒歩7分														
	従 前 の 状 況	【用 途 地 域 等】 第一種住居地域(300/60)、 第二種中高層住居専用地域(300/60) 【権 利 者 数】 8名(うち土地所有者3名、借地権者5名)、区分所有者・借家権者多数 【土 地 利 用 状 況】 駐車場、マンション2棟、更地ほか														
	事 業 の 緯 経	H18.3 旧建設共済会館(国土交通省)が閉館 H18.12 分譲マンションの建替え検討に係るコーディネート業務を管理組合から受託開始 H21.1 地権者(地上権者)から土地の取得検討依頼 H21.5 H21年度補正予算成立 H21.10 H21年度補正予算見直し H22.1 土地(地上権)売買契約締結														
	そ の 他															
計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <p>・地区内地権者と共同化に向けた調整を行い、区画道路の整備・敷地整形化を図るとともに、マンション建替えを含めた共同化等を推進。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="3">現行計画</th> </tr> <tr> <th>整備敷地</th> <th>道路等</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>約 9,600 m²</td> <td>約 400 m²</td> <td>約 10,000 m²</td> </tr> <tr> <td>整備敷地用途</td> <td colspan="3">・住宅・店舗等用地</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画			整備敷地	道路等	合計	整備面積	約 9,600 m ²	約 400 m ²	約 10,000 m ²	整備敷地用途	・住宅・店舗等用地		
事 項	現行計画															
	整備敷地	道路等	合計													
整備面積	約 9,600 m ²	約 400 m ²	約 10,000 m ²													
整備敷地用途	・住宅・店舗等用地															

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号二(安全・安心)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> 当地区は、港区まちづくりマスタープランにおいて、「職住遊の融合による新しいライフスタイルを創造する地区」「地域特性を踏まえ、環境を守りながら住宅環境の保全・整備を進める地域」「補助5号線沿いの個性豊かな沿道空間の形成」「老朽マンションの建替え等の促進」等がまちづくりの方針として示されている。 本事業は、上記のまちづくりの方針を踏まえ、低未利用地の用途転換と老朽化したマンションの建替え支援により、都心部において安全で安心して暮らせる良好な住宅市街地の形成を図る事業。 	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号イ(リスク)及び附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区内の複数の権利者と共同化等に向けた調整を行う必要があり、また、マンション建替えには、住民間の合意形成が必要となることから、事業期間が長期化するおそれがあり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。 まちづくりの推進に積極的であった地上権者が、長期の土地保有・事業化推進が困難となったことから、機構に土地取得の要請があったもの。 	適合
	地方公共団体の意向	港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、住環境の保全・整備や沿道における魅力的な街並み形成等の機構の取り組みについて同意。	適合
	地権者等の意向	対象地上権の売主及び地主は、中立かつ公平な公的機関として、対象地上権を取得のうえ、一体的なまちづくりを推進するよう要請。	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
	適切な民間誘導	地区内の敷地の整形化、共同化等の条件整備を行ったうえで、整備済みの敷地等は公募により民間事業者へ譲渡予定。	適合
	検証結果	適合 ・ 不適合(いずれかに)	



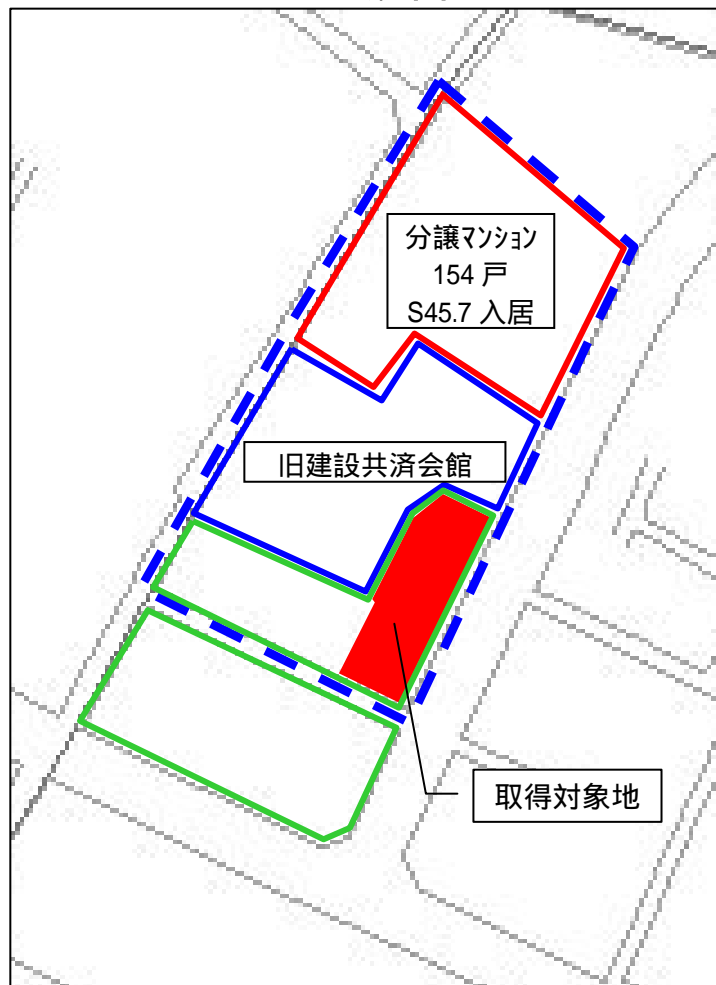
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

南青山六丁目地区

位置図



区域図



平成21年度 第3回事業評価監視委員会

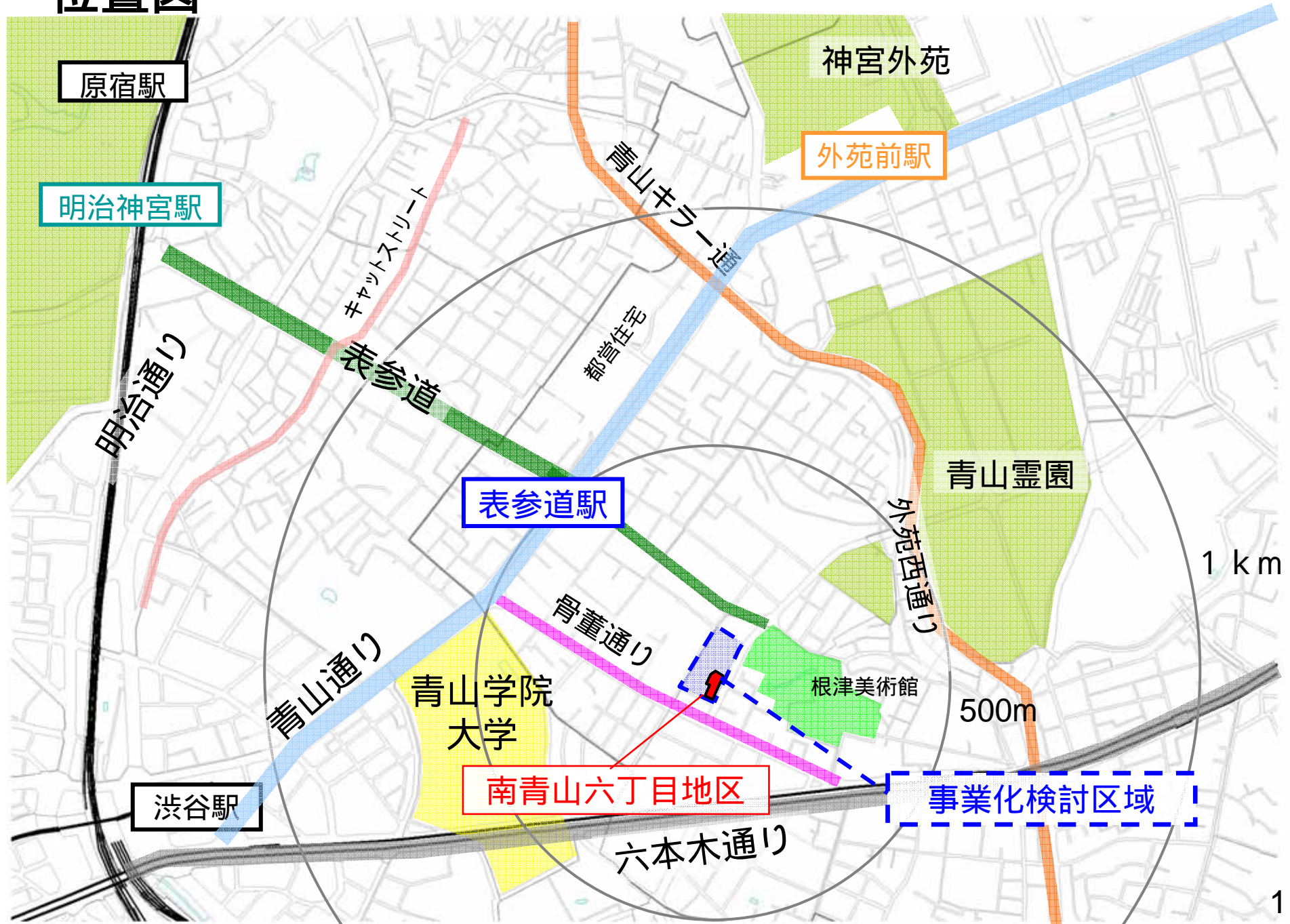
都市再生事業実施基準
検証結果

南青山六丁目地区

平成22年3月1日

独立行政法人都市再生機構

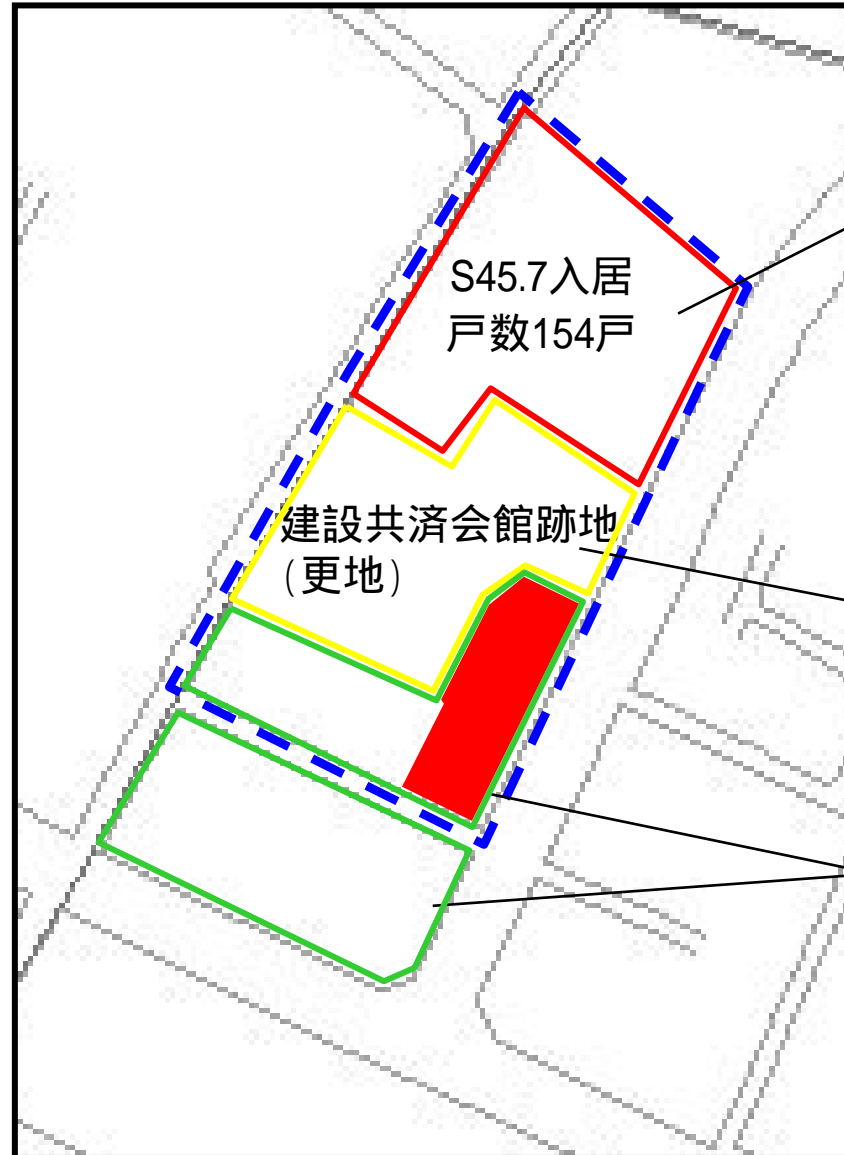
位置図



区域図

事業化検討区域

取得対象地



分譲マンション

建設共済会館跡地

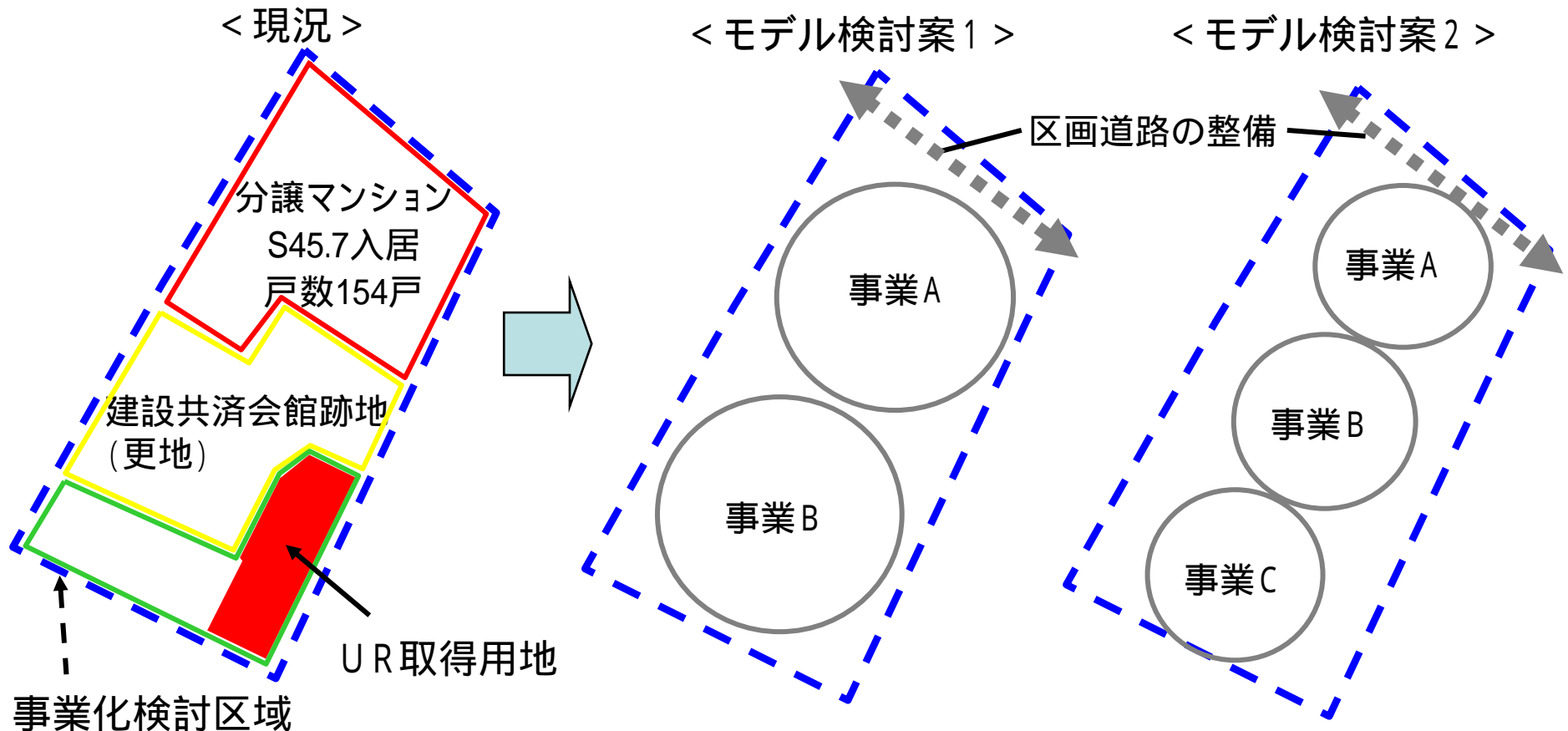
同一底地権者区域

経緯

- H18.3 ● 国土交通省の旧建設共済会館が閉館
- H18.12 ● 区域内分譲マンションの建替え検討にかかるコーディネート業務を管理組合から受託開始
- H21.1 ● 地権者(地上権者)から土地の取得検討依頼
- H21.2 ● 旧建設共済会館用地が売却のため一般競争入札により公募(国土交通省)されたが不落
- H21.5 ● H21年度補正予算成立
- H21.10 ● H21年度補正予算見直し(取得対象地区として予算化)
- H22.1 ● 土地(地上権)売買契約締結

事業概要

事業化検討区域内の権利者間の合意形成を図り、事業を実施
土地交換等による敷地の整形化・一体化、建物の共同化を実施
良好な市街地環境の保全等のため、地区計画策定等を実施



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>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号二(安全・安心)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 本地区は、港区まちづくりマスタープランにおいて、「職住遊の融合による新しいライフスタイルを創造する地区」「地域特性を踏まえ、環境を守りながら住宅環境の保全・整備を進める地域」「補助5号線沿いの個性豊かな沿道空間の形成」「老朽マンションの建替え等の促進」等がまちづくりの方針として示されている。・ 本事業は、上記のまちづくりの方針を踏まえ、低未利用地の用途転換と老朽化したマンションの建替え支援により、都心部において安全で安心して暮らせる良好な住宅市街地の形成を図る事業。	<p>適合</p>
--------------	---	-----------

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>民間では実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号イ(リスク)及び附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 地区内の複数の権利者と共同化等に向けた調整を行う必要があり、また、マンション建替えには、住民間の合意形成が必要となることから、事業期間が長期化するおそれがあり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。・ まちづくりの推進に積極的であった地上権者が、長期の土地保有・事業化推進が困難となったことから、機構に土地取得の要請があったもの。	<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

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、住環境の保全・整備や沿道における魅力的な街並み形成等の機構の取り組みについて同意。</p>	<p>適合</p>				
<p>地権者等の意向</p>	<p>対象地上権の売主及び地主は、中立かつ公平な公的機関として、対象地上権を取得のうえ、一体的なまちづくりを推進するよう要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<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及び事業収支は、ともに適正に確保されている。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="430 1102 1839 1297"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 事業収支（敷地譲渡） 公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

適切な民間誘導

適切な民間誘導	地区内の敷地の整形化、共同化等の条件整備を行ったうえで、整備済みの敷地等は公募により民間事業者へ譲渡予定。	適合
----------------	---	-----------

検証結果	適 合
-------------	------------

(2) 共通意見として事業評価監視委員会の意見

都市再生事業は、今後のまちづくりを進める上で非常に重要であり、機構の業務の大きな柱ともなることから、積極的に取り組まれない。

その場合、経済効果のみならず地域活性化等都市政策上の効果の検証についても検討すべきである。

なお事業を実施するにあたっては、引き続きリスクヘッジには十分留意されたい。