

平成 21(2009)年 7 月 2 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 21 年 6 月 23 日に平成 21 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 カスタマー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 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 21 年 6 月 23 日（火） 10:00～12:00
- ② 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 (株式会社セントラルプラザ代表取締役社長)
- ・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、岸井委員及び高橋委員は欠席。

(3) 議事

- ① 本委員会の審議内容等について
- ② 審議事項の説明
 - ・都市再生緊急支援事業における都市再生事業実施にかかる基準<細則>の附則への付記について…【別紙 1】のとおり
 - ・事後評価対象地区の抽出について
- ③ 審議
- ④ 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

- ① 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。

② 審議事項の説明

- ・ 都市再生緊急支援事業における都市再生事業実施にかかる基準<細則>の附則への付記について

平成21年度1次補正予算において「大規模都市再生プロジェクトや地方の優良な都市開発事業等の支援（都市再生機構や民間都市開発推進機構の活用）」が決定されたことを受け、都市機構がこれらについて確実に取り組むために、平成23年度末までに限り基準の運用を見直したことを、【別紙1】のとおり、基準細則の附則に付記することについて、都市機構から説明し、委員会の了承を得た。

- ・ 事後評価実施事業の抽出について

今年度の事後評価実施事業の対象59件のうち、事後評価実施事業の候補として提案する2事業について、都市機構から説明し、機構提案どおり、以下の地区が了承された。

地区名	事業手法等	所在地
ちくさえきみなみ 千種駅南	市街地再開発事業	名古屋市中区
ふたこたまがわ 二子玉川	建替事業	東京都世田谷区

③ 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3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。

④ 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. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成21年7月中旬を目途に都市機構支社等にて閲覧に付す。

以上

【 別 紙 1 】

都市再生事業実施にかかる基準<細則>の附則への付記について

平成21年度1次補正予算において「大規模都市再生プロジェクトや地方の優良な都市開発事業等の支援(都市再生機構や民間都市開発推進機構の活用)」が決定されたことを受け、下記の通り基準<細則>の附則へ下記の条項を付記することとする。

記

基準<細則>附則(案)

第1条 (略)

(都市再生の緊急支援)

第2条 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項第二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。

【参考:基準<細則>第1条第1項第二号(抜粋)】

第1条

- 一 以下に掲げる事業のいずれかに該当し、公の政策目的に資するものと認められること。
 - イ 都市再生プロジェクト等として実施される事業。
 - ロ 低未利用地の土地利用転換による都市機能高度化、既成市街地における生活、交流、経済拠点の形成を図る事業。
 - ハ 地方都市等の中心市街地における賑わい創出やまちなか居住推進等を図る事業。
 - ニ 防災性の向上や環境改善を図る事業。
 - ホ その他前各号の事業と同等に公の政策目的に資するものと認められる事業。
- 二 以下に掲げる事項のいずれかに該当することにより、民間のみでは実施困難な要因を有していると認められること。
 - イ 民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いと見込まれること。
 - ロ 民間事業者のみでは適正な収益が得られないと見込まれること。
 - ハ 中立性や公平性が求められること。
 - ニ 公的機関としての公共性を求められること。
 - ホ 機構が有する施行権能に基づき事業を行うことが合理的であると見込まれること。

以 上

【参考（改正後基準細則）】

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

（政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因）

第1条 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（以下「基準」という。）第3条第1号及び第2号に掲げる事項に係る基準第5条に規定する検証を行う場合には、次の各号に掲げるものを確認するものとする。

- 一 都市再生事業が、次に掲げる事業のいずれかに該当することにより、基準第1条に掲げる公の政策目的に資するものと認められること。
 - イ 都市再生特別措置法に基づき設置された都市再生本部が決定した都市再生プロジェクト等の国家的プロジェクトとして実施される事業
 - ロ 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換に資するものとして、大規模工場跡地等の低未利用地の土地利用転換による都市機能の高度化や既成市街地における生活、交流、経済拠点の形成を図る事業
 - ハ 中心市街地活性化等の地域活性化に資するものとして、地方都市等の中心市街地における賑わい創出やまちなか居住の推進等を図る事業
 - 二 防災性向上や環境改善による国民が安全で安心して暮らせるまちづくりに資するものとして、防災対策の推進や良好な住宅市街地の形成が必要な区域において、防災上危険な建築物の建替促進による耐震・不燃化の促進や避難場所・避難路等の市街地環境の整備改善を図る事業
 - ホ その他前各号の事業と同等に公の政策目的に資するものと認められる事業
- 二 都市再生事業が、次に掲げる事項のいずれかに該当することにより、民間のみでは実施困難な要因を有していると認められること。
- イ 権利者数が多く権利調整に時間を要すること、他の周辺整備事業や都市計画との調整が必要であること等により、事業期間長期化のおそれがある等、民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いと見込まれること。
 - ロ 事業区域が大きく、基盤整備等に伴う初期投資額が多額であること等から、懐妊期間が長い事業である、又は期待される収益が事業費用に比して低位である等により、民間事業者のみでは適正な収益が得られないと見込まれること。
 - ハ 属性の異なる権利者の存在、過去の再開発計画の頓挫等により、関係者の合意形成が困難である等、中立性や公平性が求められること。
 - ニ 地区に早期に解決すべき重要な課題があること等により、地方公共団体等の政策に沿ったまちづくりへの民間誘導が強く必要とされること、主要な地権者等に公的機関による事業実施の強い意向があること等、公的機関としての公共性を求められること。
 - ホ 事業スケジュールに影響を与える可能性のある大規模又は複雑な公共施設の

整備が必要であること等により、機構が有する施行権能に基づき事業を行うことが合理的であると見込まれること。

三 地方公共団体が地域のまちづくり等の観点から機構による当該事業の実施が必要であると判断したことが、機構に対する要請、同意、事業認可等の書面により確認できること。

四 地権者等が民間事業者のみでは実施困難と判断したことが、地権者等又は地権者等の相当数により構成される団体の要請又は同意に係る書面により確認できること。

2 前項第四号に規定する確認は、都市再生事業が次に掲げるもののいずれかに該当する場合には、その確認を要しないものとする。

一 機構法第 13 条に規定する国土交通大臣の要求又は機構法第 14 条に規定する関係地方公共団体からの要請がある場合

二 国又は地方公共団体がその所有地の機構への譲渡を妥当であると判断したことが客観的に確認できる場合

三 政策的意義が高い事業であるにもかかわらず、事業の特性等から前項第四号に規定する確認が困難な場合において、地方公共団体からの要請等に係る書面（前項第三号に係る書面を含む。）により、地方公共団体が民間事業者のみでは事業実施が困難であると判断したことが客観的に確認できる場合

（事業の採算性）

第 2 条 基準第 3 条第 3 号に掲げる事項に係る基準第 5 条に規定する検証は、次の各号に掲げるものを確認することにより行うものとする。

一 事業実施に伴う想定キャッシュフローの事業実施又は事業参加の決定時点における正味現在価値

二 事業実施又は事業参加の決定時点における事業収支（土地等の譲渡を伴う事業に限る。）

（適切な民間誘導）

第 3 条 基準第 3 条第 4 号に掲げる事項に係る基準第 5 条に規定する検証は、基盤整備後の民間事業者の事業参画機会の創出に係る計画内容を確認することにより行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合については、その確認を要しないものとする。

一 民間事業者による事業に機構が参加する場合

二 機構法等の規定に基づき国又は地方公共団体等に土地等を譲渡等することが予定される場合

附則

(施行期日)

第1条 この細則は、平成20年3月28日から施行するものとする。

(都市再生の緊急支援)

第2条 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。

附則

この細則は、平成21年6月24日から施行するものとする。

事業実施基準の検証結果とそれに対する委員会の評価

地 区 名	所 在	晴海三丁目東地区								
	事 業 手 法	東京都中央区晴海三丁目10番								
	地 区 面 積	土地有効利用事業								
	採 択 年 度	15,500 m ²								
		平成 20 年度								
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	都営大江戸線 勝どき駅から徒歩 12 分								
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(500/80) 防火地域 【権利者数】 1名 【既存家屋数等】 事務所等ビル 1棟 【土地利用状況】 自動車ディーラー 修理工場 事務所								
	事 業 の 経 緯	平成 19 年 11 月 晴海三丁目東地区 地権者勉強会について地元説明(区) 平成 20 年 9 月 晴海三丁目東地区 地権者勉強会開始 平成 21 年 1 月 地権者から土地取得について検討依頼 平成 21 年 3 月 地権者から土地取得等の要請 " 区及び三丁目東地区地権者から土地取得と事業協力に関する要請 " 土地売買契約締結、一時使用賃貸借契約締結								
	そ の 他	土地有効利用事業により土地を取得し、隣接街区と一体利用を目指した再開発事業等のコーディネートを実施。 原則、再開発事業の権利変換手続きにより都市再開発法第 91 条補償金を受けて転出。								
計 画 諸 元	<p>○事業計画概要 隣接街区と一体共同化を図る複合市街地の形成(市街地再開発事業をイメージ)</p> <table border="1"> <tr> <td>整備計画面積</td> <td>15,500 m²</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>約 8,200 m²</td> </tr> <tr> <td>公共用地 (道路・緑地)</td> <td>約 7,300 m²</td> </tr> <tr> <td>建物想定用途</td> <td>業務・商業</td> </tr> </table>		整備計画面積	15,500 m ²	宅地	約 8,200 m ²	公共用地 (道路・緑地)	約 7,300 m ²	建物想定用途	業務・商業
整備計画面積	15,500 m ²									
宅地	約 8,200 m ²									
公共用地 (道路・緑地)	約 7,300 m ²									
建物想定用途	業務・商業									

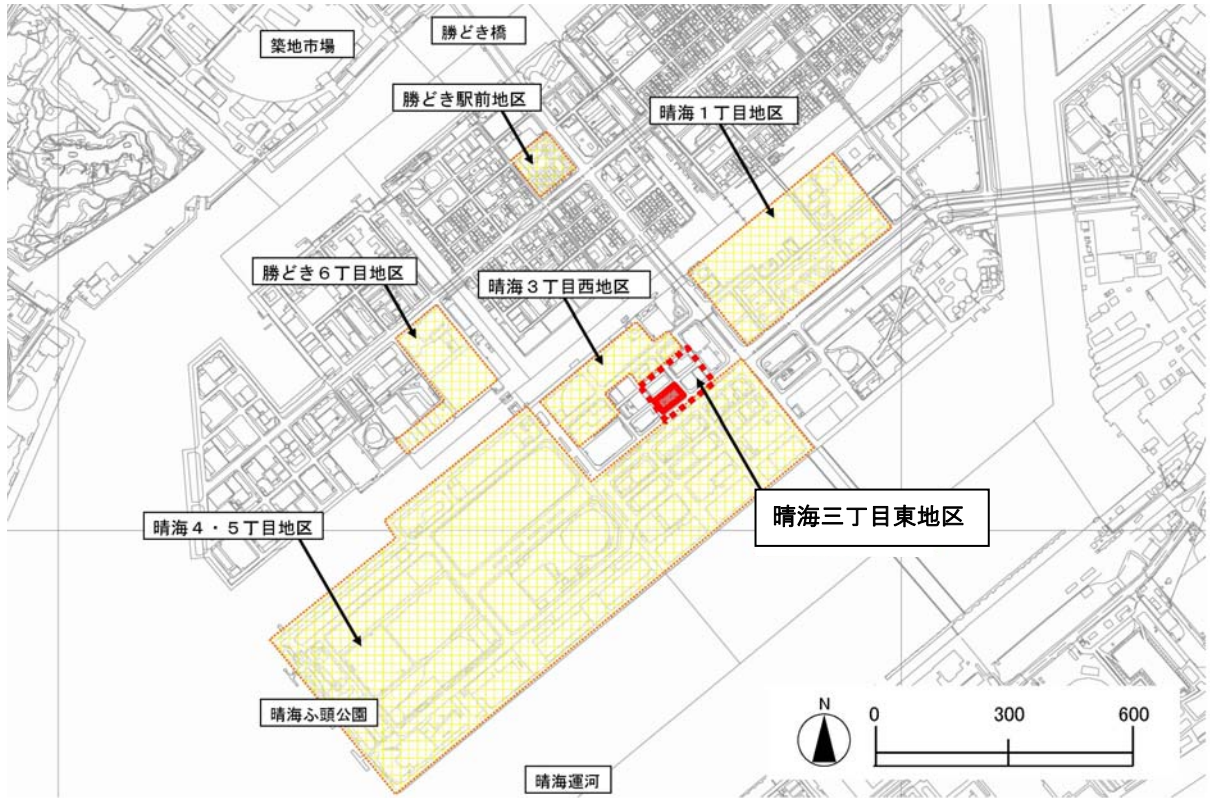
事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号口(拠点形成)に該当。</p> <p>・当地区は都市再生緊急整備地域「東京臨海地域」内に位置するとともに、中央区等が定めた豊洲・晴海開発整備計画等において、丁目単位での大規模開発を基本としてまちづくりを目指すこととされている。</p> <p>・東京都が定めた環境軸推進計画書において「環2・晴海通り地区」として二つの大通りを中心とした環境軸を形成すること等が提唱されている。また東京都は現在オリンピックの招致活動を展開中であり、それが実現した際には、メインスタジアムの門前町としての役割も期待される。</p> <p>・本事業は、上記のような政策課題等を踏まえ、大規模開発地が連坦するエリアにおいて、大街区での共同化とともに緑豊かで良好な都市景観を有する複合市街地の形成を図る。</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項第2号ニ(公共性)に該当。</p> <p>・晴海地区については、地権者が「晴海をよくする会」を組織して自らの手で具体的なまちづくりを検討するとともに、区の支援を受けてこれを実現してきた経緯がある。当地区についても「晴海をよくする会」の会長を務める地権者などが再開発の検討を進めてきている。</p> <p>区は、大規模開発地と周辺環境の調和のとれたまちづくり及び豊洲・晴海開発整備計画や晴海まちづくりの考え方等の行政計画の着実な推進を図るため、公的機関としての機構の事業参画を要望。また、地権者も、その推進による良好なまちづくりの実現のため、中立的かつ公平な公的機関としての機構の事業参画を強く要望。</p> <p>※対象地は、所有者が自らの事業化を断念するとともに再開発事業に協調できる民間事業者の探索が困難と判断したため、機構に持ち込みされたもの。</p>	適合
	地方公共団体の意向	中央区からは、対象地を取得した上で対象地と周辺の街区を含むエリアにおけるまちづくりの推進を要請されている。	適合
	地権者等の意向	対象地の売主及び隣接街区の地権者からは、中立的かつ公平な公的機関として、対象地を取得の上、街区の一体化を目指した再開発への参画を要請されている。	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	再開発事業の実施段階においては、保留床を公募により民間事業者に譲渡していく予定。	適合
	検証結果	適合 ・ 不適合 (いずれかに○)	



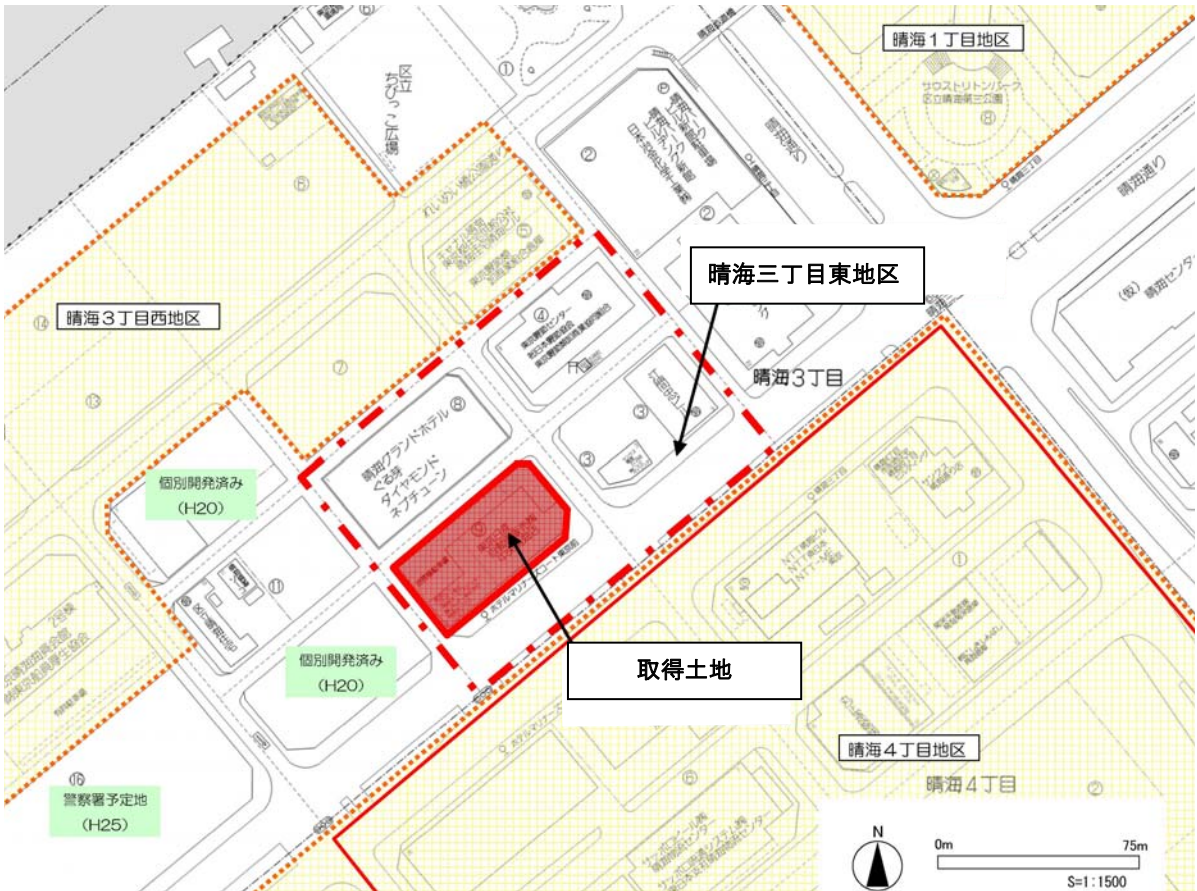
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。将来の市場動向等のリスクにも十分に配慮して、今後の執行管理を行うべき。
------------------------	--

晴海三丁目東地区〔土地有効利用事業〕

位置図



区域図



都市再生事業実施基準
検証結果

晴海三丁目東地区

平成21年 6月

独立行政法人都市再生機構

位置図



約1.5ha

晴海三丁目東地区



晴海三丁目西地区
市街地再開発事業(施行中)



晴海四丁目地区
市街地再開発事業(検討中)

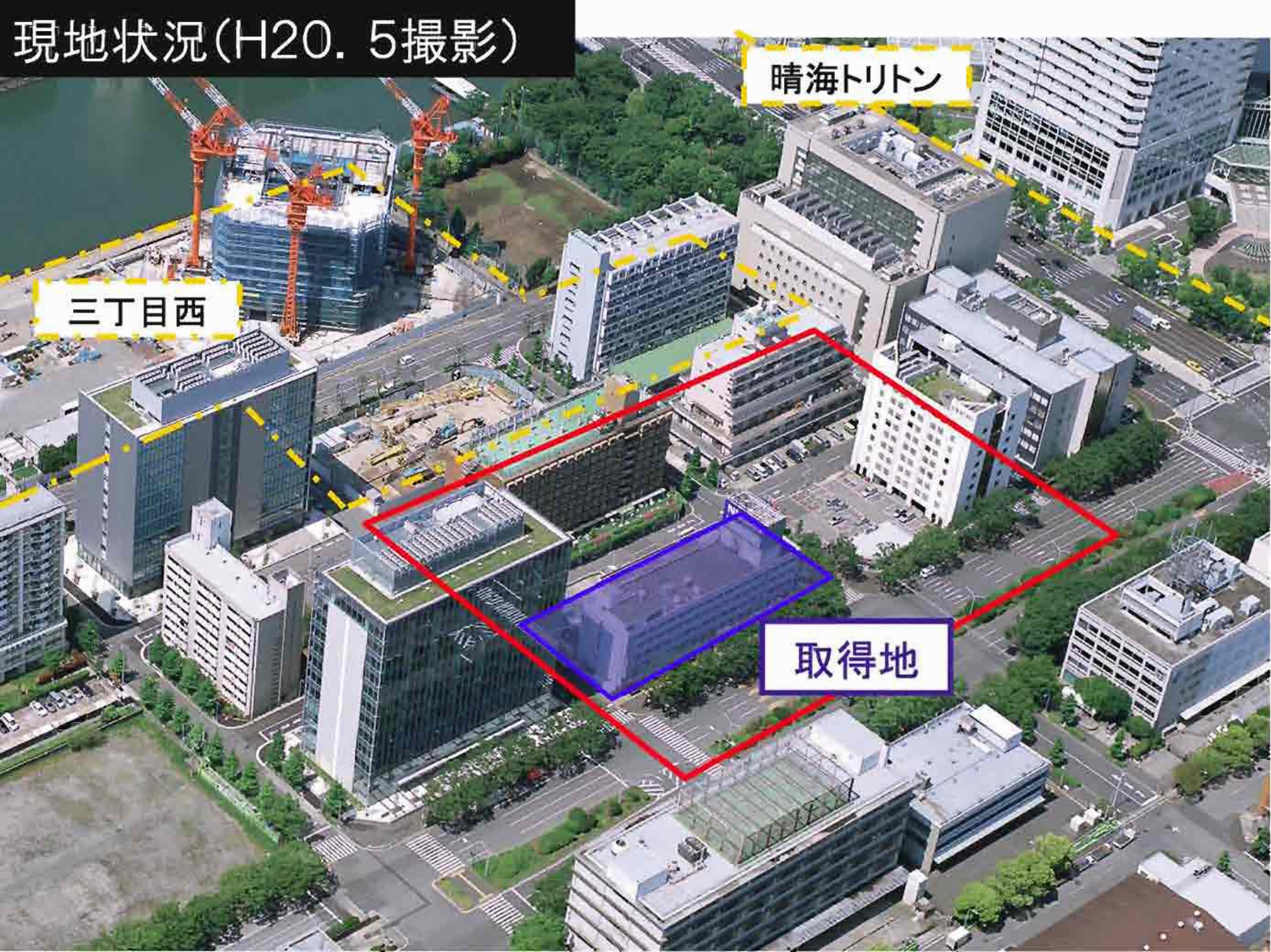


現地状況(H20. 5撮影)

晴海トリトン

三丁目西

取得地



都市再生緊急整備地域【東京臨海地域】

都市・居住環境整備重点地域【中央・江東臨海区域】



都市・居住環境整備重点地域
【中央・江東臨海区域】

都市再生緊急整備地域
【東京臨海地域】

晴海三丁目東地区



0km

2km

晴海地区 地区計画(再開発等促進区)

(平成5年7月決定、最終変更平成20年11月)

- ※晴海一丁目(トリトン)を除く晴海地区全体が指定
- ※地区整備計画は各開発の具体化に伴い、順次、策定(追加)される

<地区計画の目標>

- ・都心部と臨海副都心に近接する地理的条件を生かし、共同化をめざした開発を段階的に誘導し、質の高い複合空間、都市環境を形成する。

<土地利用の方針>

- ・居住機能、商業、業務機能等の各種機能を適切に配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現する。



公共団体のまちづくりに関する考え方

■晴海まちづくりの考え方(平成17年 東京都・中央区)


丁目単位での開発を基本と考え、既決の地区整備計画との整合を図りながら地域にふさわしい開発を誘導

【基本理念】ウォーターフロントの魅力を生かした職住近接のまちづくりとともに、
広域的、国際的な役割を担う機能を生かし、個性ある魅力と賑わいを創出を目指す等

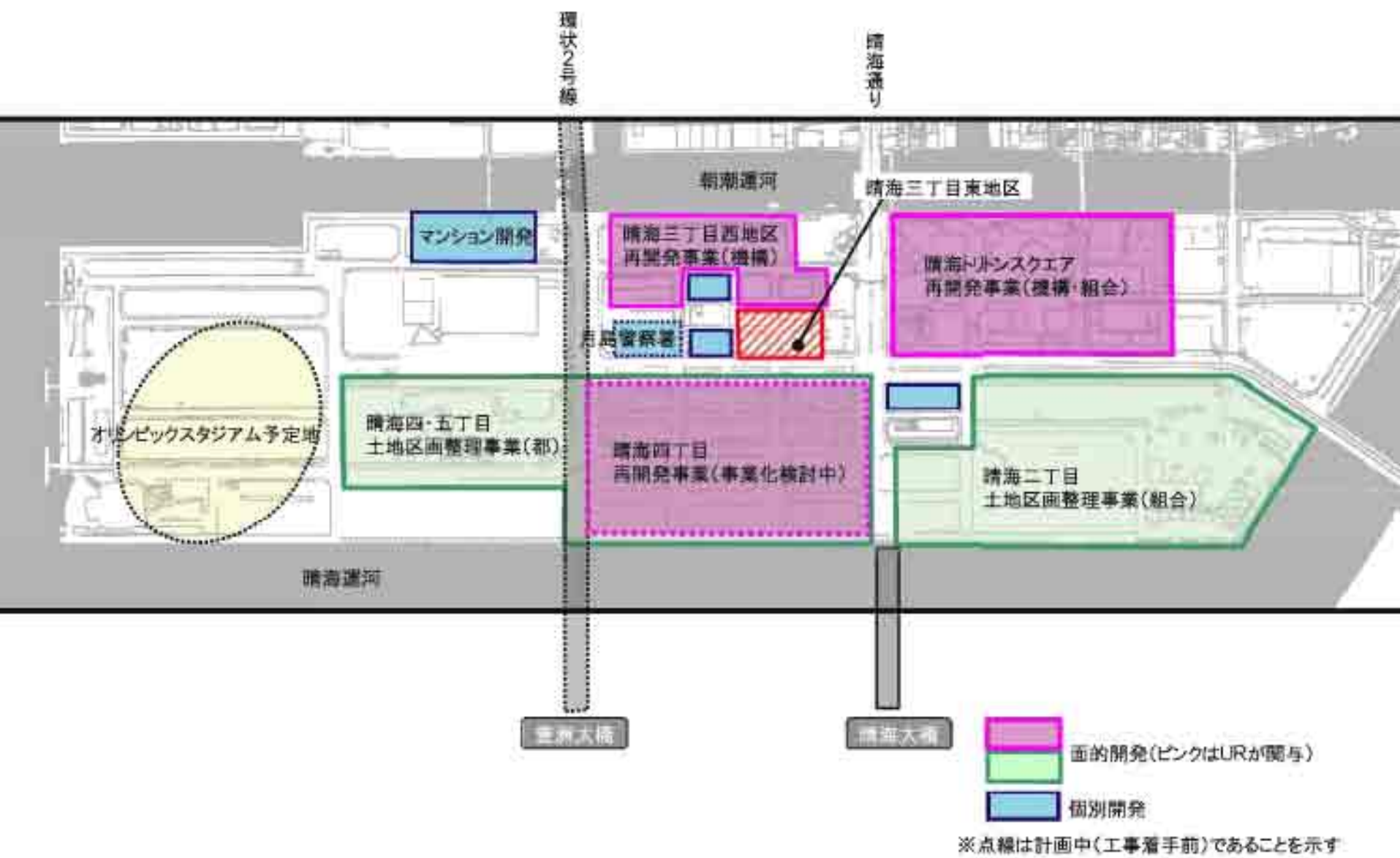
【土地利用の考え方】



- | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| <交通基盤>
幹線道路 都市高速道路環状線
その他の道路 | | <公益施設>
既存の教育施設等 雨水ポンプ場(予定)
清掃工場 その他の主な公益施設 | | <都市機能>
業務・商業地 住宅地
学校・公園等用地 公園・緑地
種会地 国際交流拠点 | |
|--|--|---|--|--|--|

 晴海地区地区計画(再開発等促進区)

周辺開発状況



経緯

〔地権者で、晴海三丁目全体 のまちづくりを検討 〕

平成12年 4月

晴海三丁目西地区 地区採択

平成18年 1月

晴海三丁目西地区 事業認可

平成19年11月

晴海三丁目東地区 地権者勉強会について地元説明(区)

平成20年 9月

晴海三丁目東地区 地権者勉強会開始

平成21年 1月

地権者から土地取得について検討依頼

平成21年 3月

地権者から土地取得等の要請

区及び三丁目東地区地権者から土地取得と事業協力に関する要請

土地売買契約締結、一時使用賃貸借契約締結

周辺権利者状況図

晴海三丁目西地区(地区計画、A~D街区)
市街地再開発事業施行地区
(H18~H25)

晴海パークビル
(本館:S44.9築、新館S60.10築)

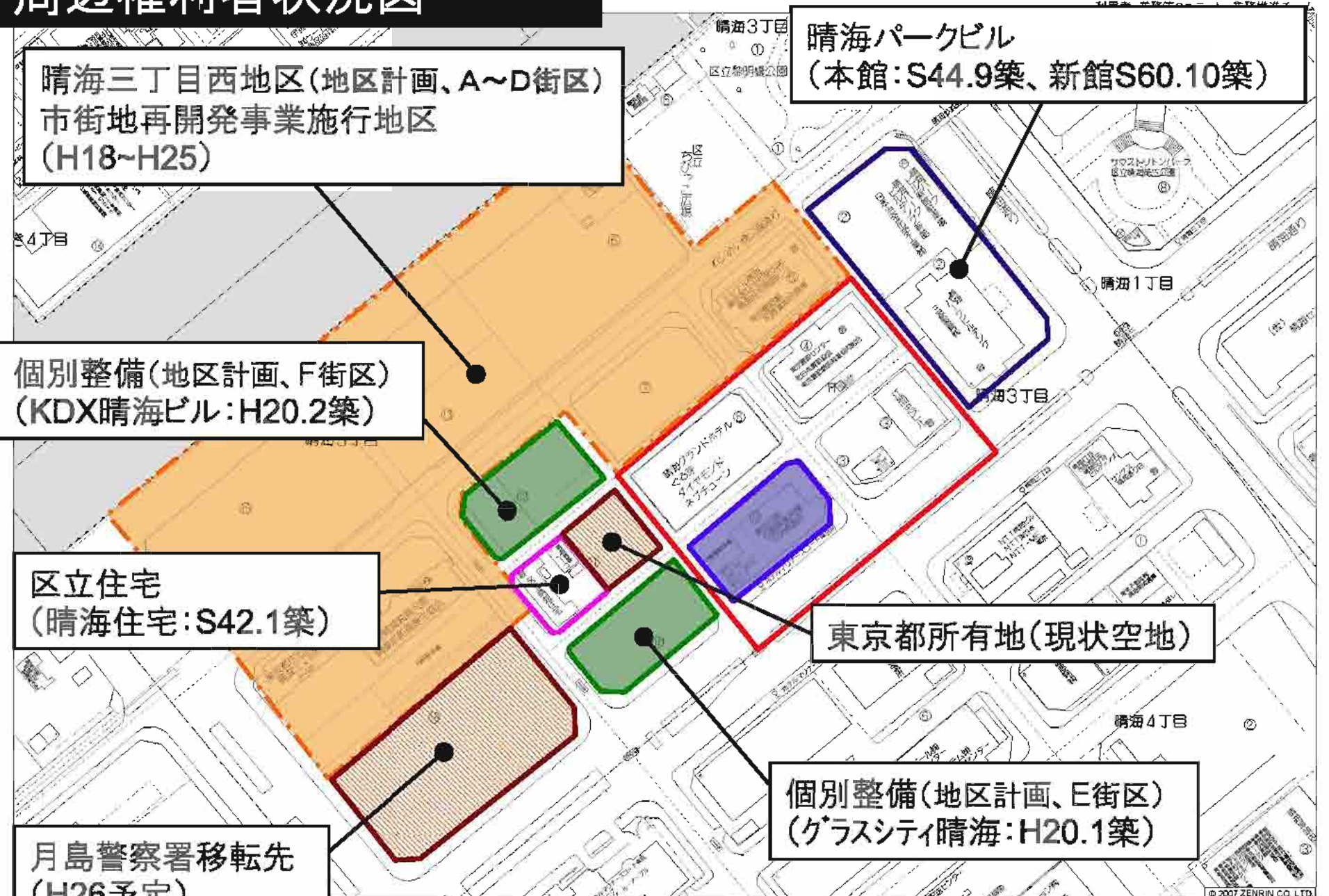
個別整備(地区計画、F街区)
(KDX晴海ビル:H20.2築)

区立住宅
(晴海住宅:S42.1築)

東京都所有地(現状空地)

月島警察署移転先
(H26予定)

個別整備(地区計画、E街区)
(グラスシティ晴海:H20.1築)



関係者の状況等

中央区	<ul style="list-style-type: none">• 大街区での一体的な開発に対して積極的に協力するスタンスであり、当地区の地権者のまちづくりの動きに合わせて地権者勉強会に参加している。• 機構が当該地を取得の上、参画し、事業化に向けた推進役を担うことを期待している。
隣接街区地権者	<ul style="list-style-type: none">• 一体的なまちづくりを目指し、地権者勉強会を行っている。• 機構が当該地を取得の上、参画し、事業化に向けた推進役を担うことを期待している。

まちづくりイメージ〈機構の役割〉

○再開発事業のコーディネート実施

土地取得した上で、地権者の一人として隣接街区と一体化を目指し、再開発事業化に向けたコーディネートを実施

○景観軸・環境軸の整備、歩行者ネットワーク構築等、周辺開発と連携した開発の誘導



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①

<p>政策的意義</p>	<p>【都市構造の転換・土地利用転換等による拠点形成に該当（基準細則第1条第1項第1号ロ）】</p> <ul style="list-style-type: none">・当地区は都市再生緊急整備地域「東京臨海地域」内に位置するとともに、中央区等が定めた豊洲・晴海開発整備計画等において、丁目単位での大規模開発を基本としてまちづくりを目指すこととされている。・東京都が定めた環境軸推進計画書において「環2・晴海通り地区」として二つの大通りを中心とした環境軸を形成すること等が提唱されている。また東京都は現在オリンピックの招致活動を展開中であり、それが実現した際には、メインスタジアムの門前町としての役割も期待される。・本事業は、上記のような政策課題等を踏まえ、大規模開発地が連坦するエリアにおいて、大街区での共同化とともに緑豊かで良好な都市景観を有する複合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②

<p>民間のみでは実施困難な要因</p>	<p>【<u>公的機関としての公共性が求められている</u>に該当(基準細則第1条第1項第2号二)】</p> <ul style="list-style-type: none">・晴海地区については、地権者が「晴海をよくする会」を組織して自らの手で具体的なまちづくりを検討するとともに、区の支援を受けてこれを実現してきた経緯がある。当地区についても「晴海をよくする会」の会長を務める地権者などが再開発の検討を進めてきている。・区は、大規模開発地と周辺環境の調和のとれたまちづくり及び豊洲・晴海開発整備計画や晴海まちづくりの考え方等の行政計画の着実な推進を図るため、公的機関としての機構の事業参画を要望。また、地権者も、その推進による良好なまちづくりの実現のため、<u>中立的かつ公平な公的機関としての機構の事業参画を強く要望</u>。 <p>※対象地は、所有者が自らの事業化を断念するとともに再開発事業に協調できる民間事業者の探索が困難と判断したため、機構に持ち込みされたもの。</p>	<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③

地方公共団体の意向	中央区からは、対象地を取得した上で対象地と周辺の街区を含むエリアにおける <u>まちづくりの推進を要請</u> されている ＜要請文を中央区から受領＞	適合
地権者の意向	対象地の売主及び隣接街区の地権者からは、中立的かつ公平な公的機関として、対象地を取得の上、街区の一体化を目指した <u>再開発への参画を要請</u> されている。 ＜要請文を売主及び隣接街区地権者から受領＞	適合

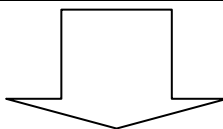
事業実施基準との適合

○事業の採算性及び適切な民間誘導

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> <p>・キャッシュフロー(利払い前) (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="323 486 1626 689"><thead><tr><th></th><th>20年度</th><th>21年度</th><th>22年度</th><th>23年度</th><th>24年度</th><th>25年度</th><th>合計</th></tr></thead><tbody><tr><td>支出</td><td colspan="7" rowspan="2" style="background-color: green; color: red; text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td></tr><tr><td>収入</td></tr></tbody></table> <p>・機構版NPV 公表対象外</p> <p>・事業収支 公表対象外</p>		20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	合計	支出	公表対象外							収入	適合
	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	合計												
支出	公表対象外																		
収入																			
適切な民間誘導	再開発事業の実施段階においては、保留床を 公募により民間事業者に譲渡 していく予定。	適合																	
検証結果	適合																		

地 区 名	所 在	西小山駅前地区(目黒区原町一丁目)		
	事 業 手 法	東京都目黒区原町一丁目		
	地 区 面 積	居住環境整備事業等		
	採 択 年 度	約 3,400 m ² (うち、今回取得対象面積 1,628 m ²)		
	採 択 年 度	平成 20 年度		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東急目黒線「西小山駅」徒歩1分		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(400/80)、近隣商業地域(300/80) 【権利者数】 20人(持ち込み地権者を含む、内2名は共有) 【土地利用状況】 にこま通り沿い及び駅前東西の通りは商店街を形成、地区内側は空店舗等		
	事 業 の 経 緯	H7.9 東急目黒線(目黒駅～洗足駅間)連立事業認可 H9.3 防災都市づくり推進計画(重点整備地域)の指定【東京都】 H13.1 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)整備計画大臣承認 H18.7 西小山駅地下化 H20.10 土地持ち込み H21.3 土地取得契約 H21.5 駅前広場(品川区)完成 まちづくり協議会設立 H21年度 補助46号線事業認可(予定)		
	そ の 他			
計 画 諸 元	○事業計画概要			
	事 項	現行計画		
	整備面積	整備敷地	道路等	合計
		1,267 m ²	361 m ²	1,628 m ²
整備敷地用途	・まちづくり用地 ・住宅 ・店舗			
備 考	今後、区域内地権者の意向を踏まえ、街区全体での共同化等も検討。			

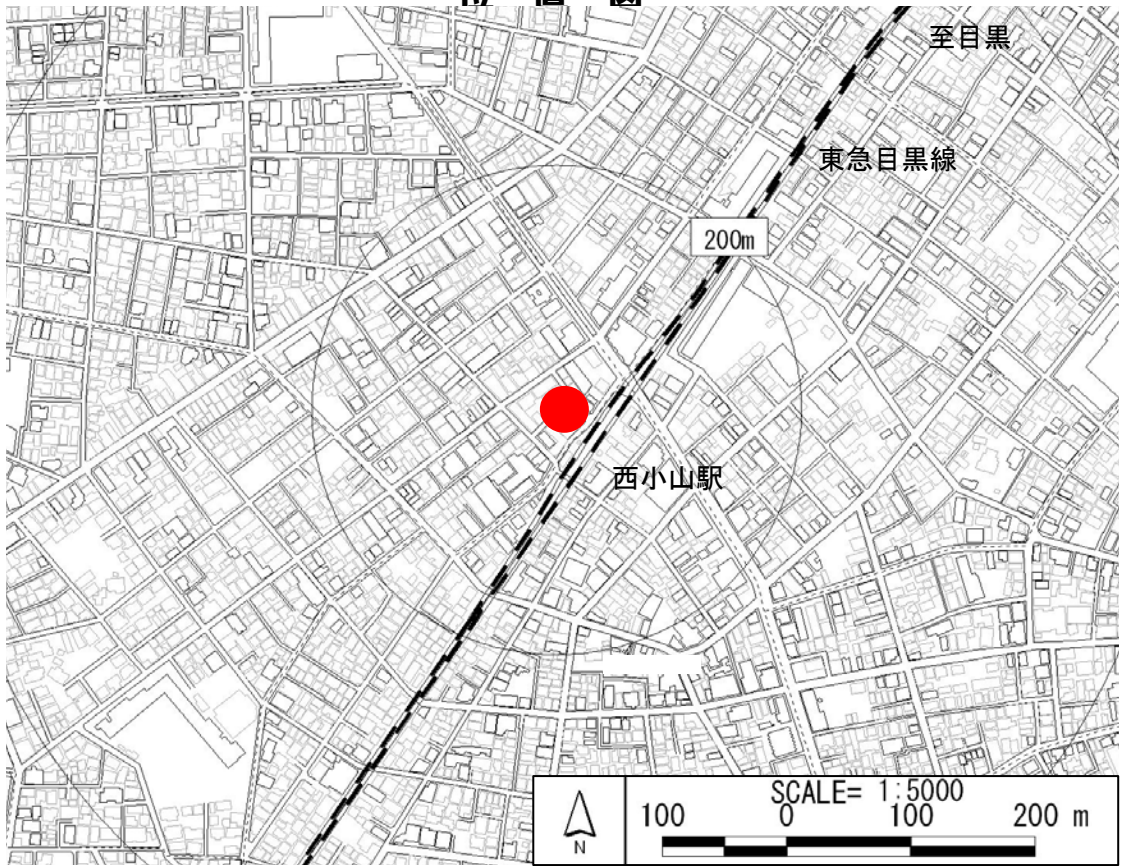
事業実施基準の適合状況	政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因	<p>【安全で安心して暮らせるまちづくり、市街地環境の整備改善に該当（基準細則第1条第1項第1号ニ）】</p> <p>○ 防災上危険な密集市街地（重点密集市街地、重点整備地域及び防災再開発促進地区に指定）において、老朽建築物の建替や共同化により不燃化・耐震化を促進するとともに、区域の一部を区の要請に基づき、まちづくり用地等として周辺の密集市街地整備の促進のため活用していくこと等により、災害に強く良好な住環境を有するまちづくりの実現を図る事業。</p> <p>【既成市街地における生活拠点の形成に該当（基準細則第1条第1項第1号ロ）】</p> <p>○ 暮らしを支える身近な商業機能の更新や生活支援施設の導入により、西小山駅前における生活拠点の形成を促進。</p>	適合
		<p>【民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いに該当（基準細則第1条第1項第2号イ）】</p> <p>○ 本事業は、防災性向上に優先的に取り組むべき区域において実施する事業であり、区が今後策定する地区計画、密集整備事業及び都の補助46号線沿道整備事業等と十分に連携・調整しつつ推進していく必要がある。それらの調整のため一定期間（5年程度）の土地保有が必要となる可能性が高く、民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いと見込まれる。</p> <p>【地方公共団体の政策に沿ったまちづくりへの民間誘導に該当（基準細則第1条第1項第2号ニ）】</p> <p>○ 区は、密集市街地整備に伴い、今後必要となる従前居住者等への対応や広場用地等の確保等のため当地区の用地の一部を活用したいとの意向があり、機構による土地取得と事業実施を強く要望。</p>	適合
	地方公共団体の意向	○土地取得・事業実施について要請文を目黒区から受領。	適合
	地権者等の意向	○土地取得について要請文を地権者から受領。	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	整備後の敷地は、民間事業者者に供給し、民間事業者が上物を整備。共同化事業においても、地権者意向を踏まえつつ、民間事業者の参加を促進。	適合
	検証結果	適合 ・ 不適合（いずれかに○）	



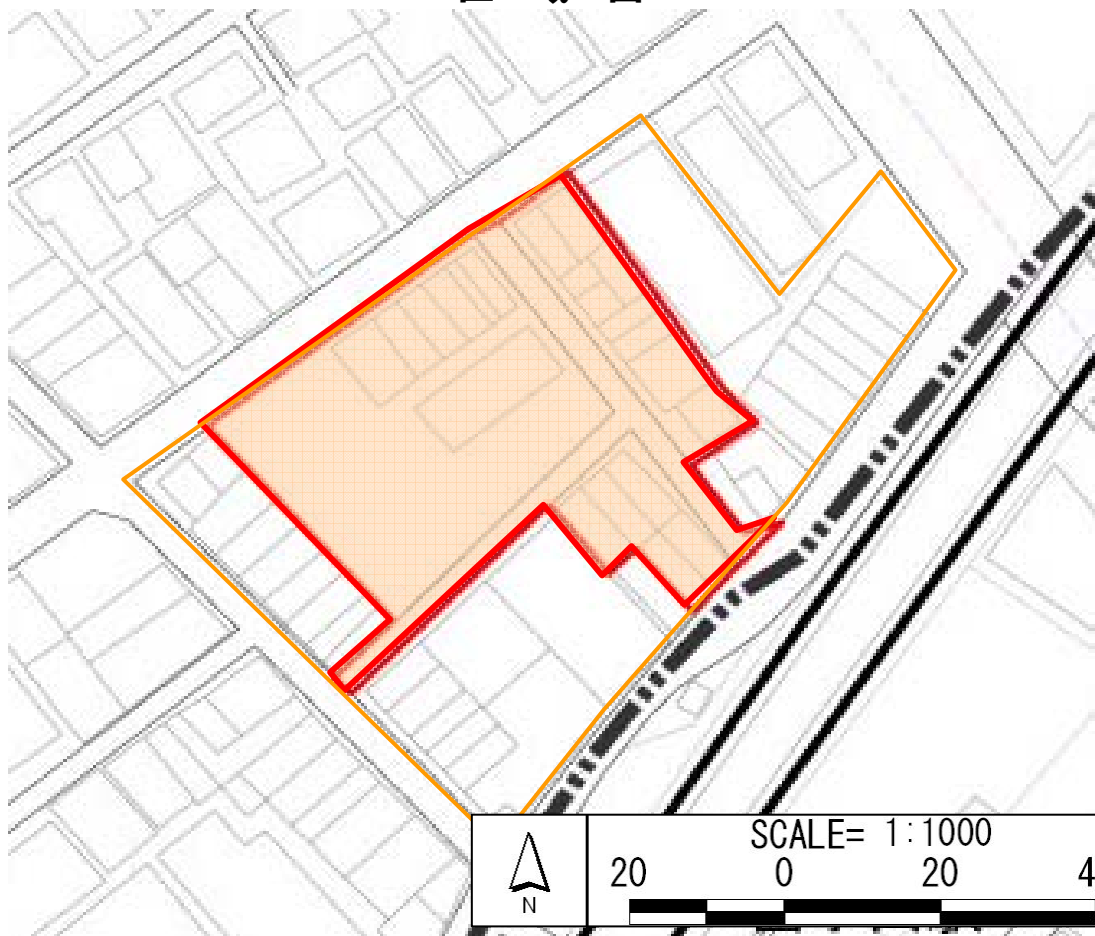
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。</p> <p>【密集市街地整備に係る委員会共通意見】</p> <p>木造密集市街地等の整備に対しては、より積極的に広域的な取り組みを行うべき。</p>
------------------------	--

西小山駅前地区(目黒区原町一丁目)

位置図



区域図



平成21年度 第1回事業評価監視委員会

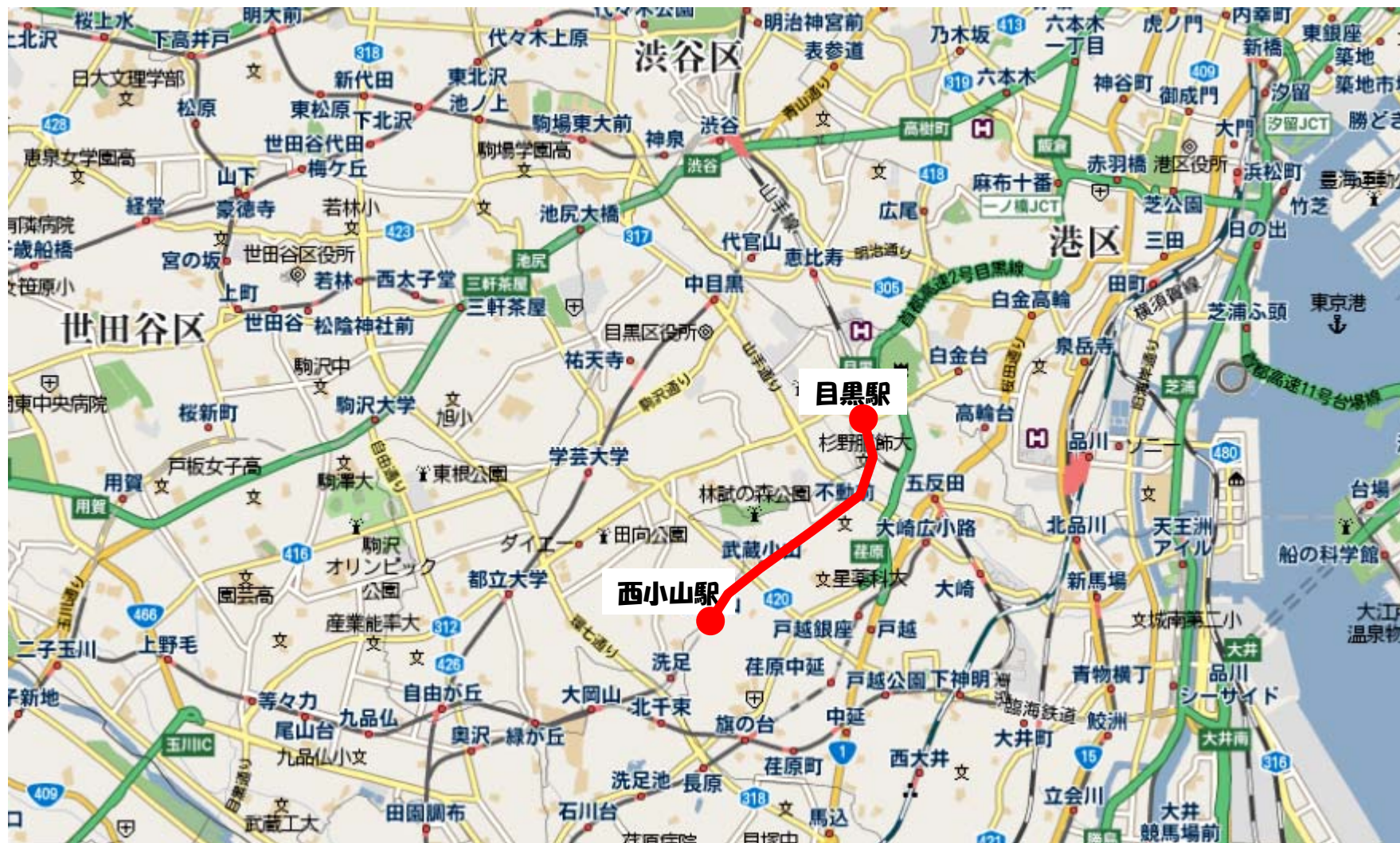
都市再生事業実施基準
検証結果

西小山駅前地区

平成21年6月23日
独立行政法人都市再生機構

位置図

○東急目黒線 西小山駅(目黒駅から3駅 所要約5分)

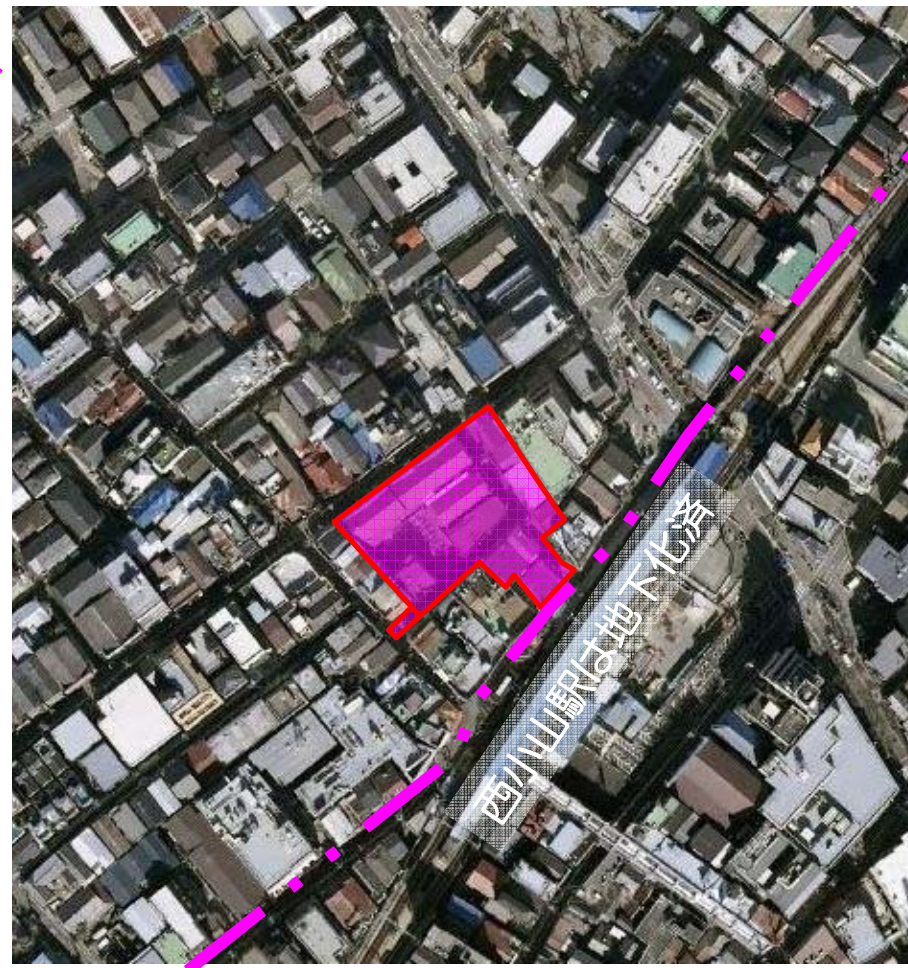
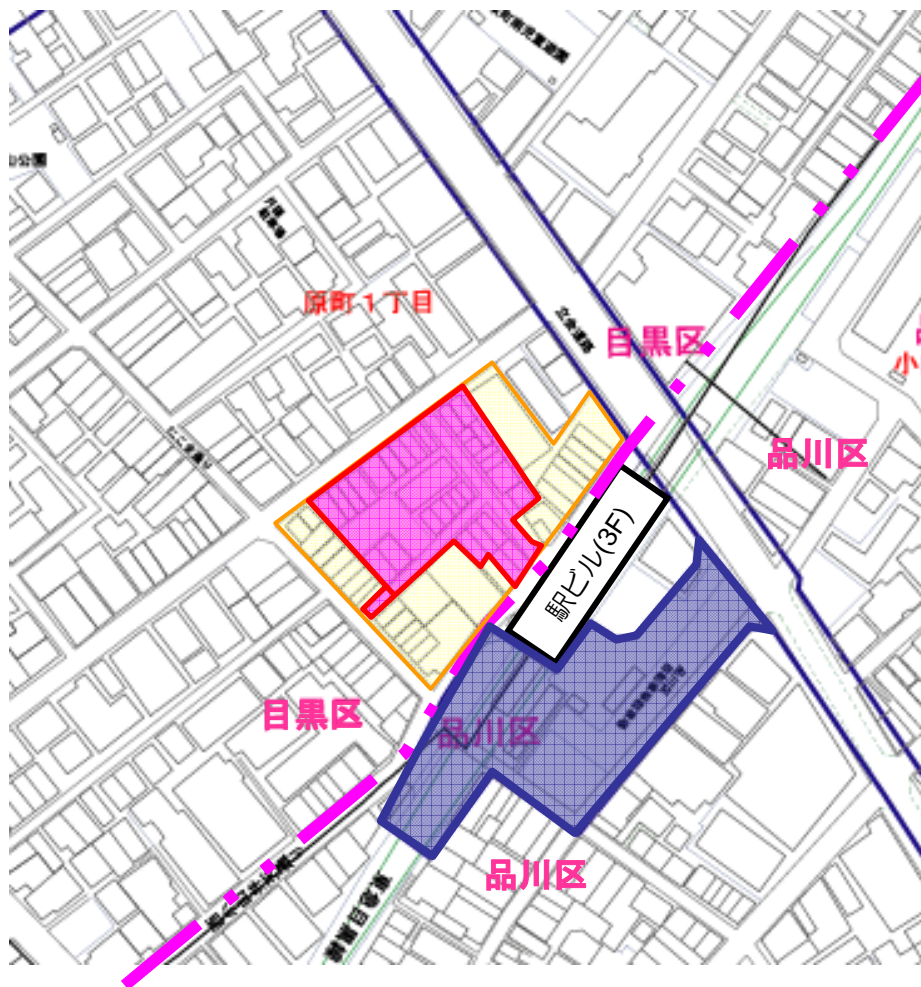


西小山駅前地区

区域図・現況

○取得面積 約1,628㎡

○西小山駅は平成18年7月に地下化、品川区側では、駅前広場が完成



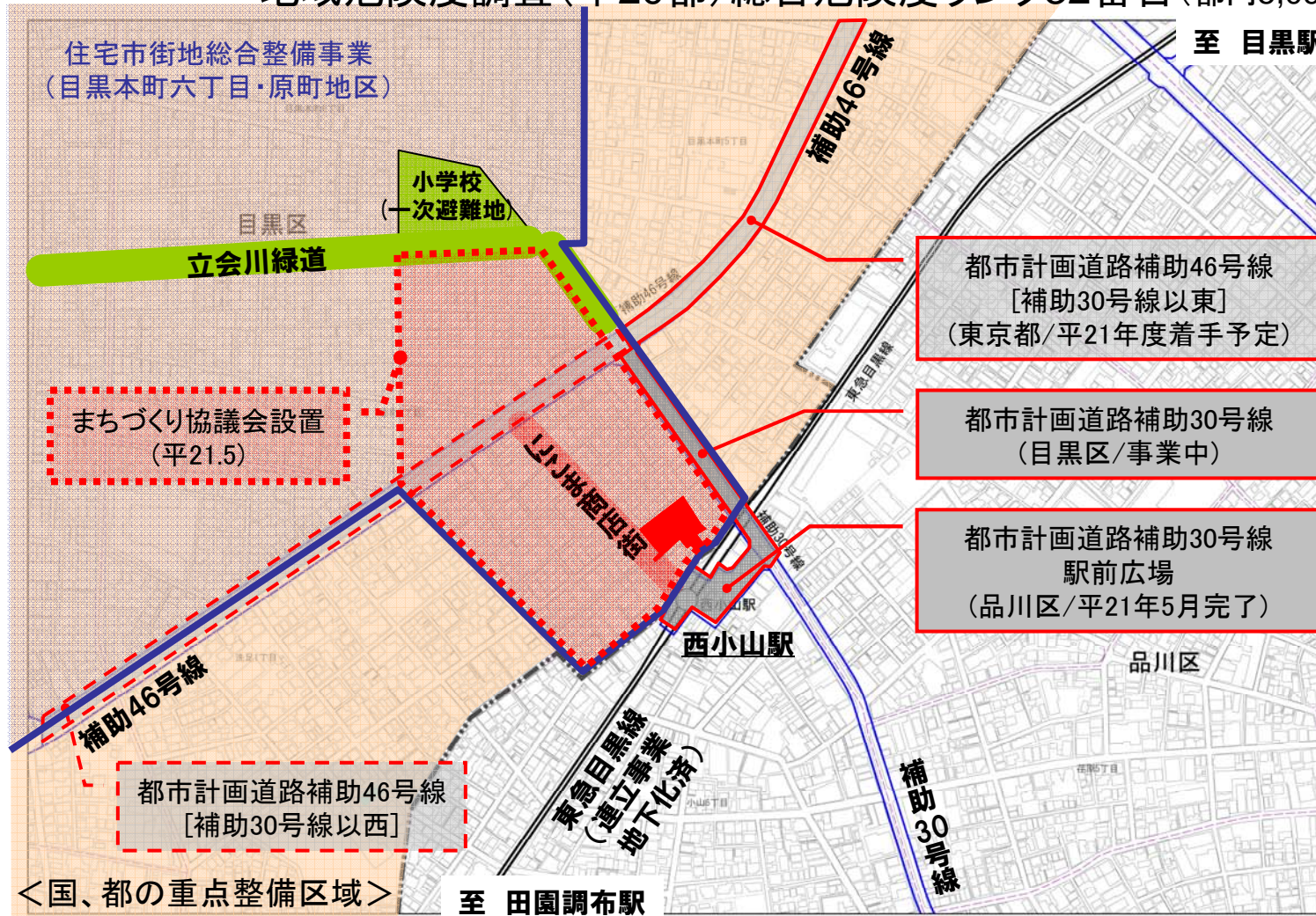
西小山駅前地区

経緯

- 平成 7年 9月 ● 東急目黒線連立事業認可
- 平成 9年 3月 ● 防災都市づくり推進計画(重点整備地域)の指定【東京都】
- 平成13年 1月 ● 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)整備計画大臣承認
- 平成18年 7月 ● 連立事業に伴い、西小山駅地下化
- 平成20年10月 ● 地権者から土地売却相談
- 平成21年 3月 ● 機構による土地取得・事業実施についての目黒区からの要請
- 土地取得契約
- 平成21年 5月 ● 駅前広場(品川区)完成
- まちづくり協議会(目黒区原町一丁目)設立
- 平成21年度 ● 都市計画道路補助46号線事業計画認可(予定)

市街地整備の状況

- 駅前エリアは、
- ・国の重点密集、都の重点整備地域の区域内
 - ・住市総(密集)整備計画の区域内
 - ・地域危険度調査(平20都)総合危険度ランク32番目(都内5,099町丁目)



西小山駅前地区

整備イメージ

○防災上危険な密集市街地の整備改善

⇒不燃化・耐震化の促進

:老朽建築物の建替えや
共同建替えコーディネートの実施

⇒細街路等の解消・オープンスペースの整備

:道路・広場等の公共施設整備

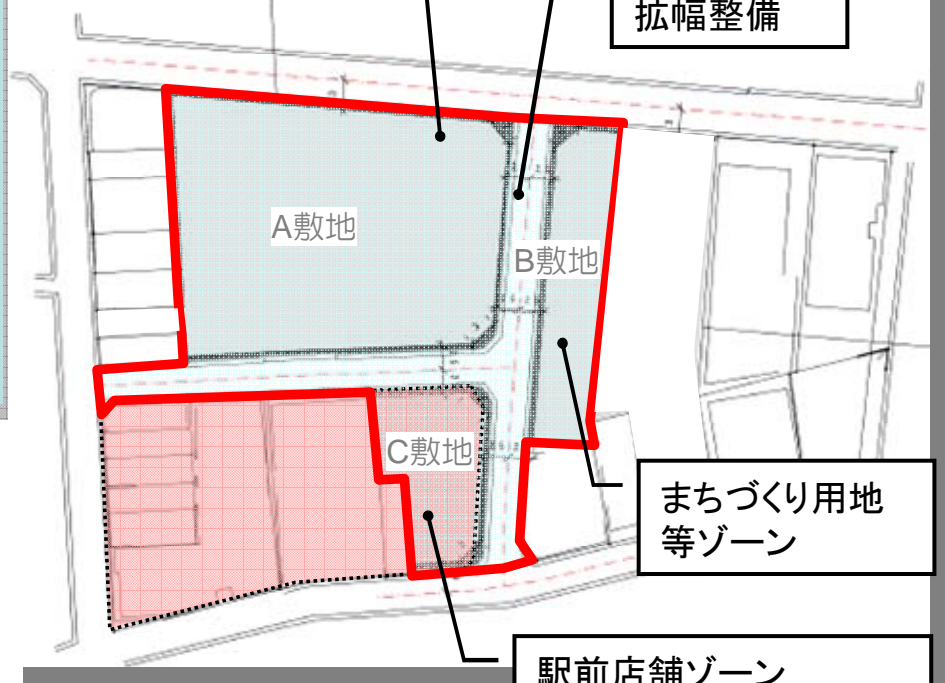
○駅前生活拠点の形成

⇒生活利便性の向上

:暮らしを支える店舗等の導入

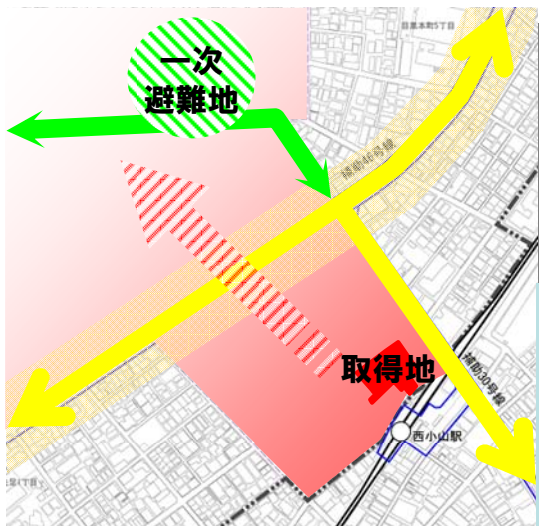
店舗住宅併用ゾーン
○民間事業者による店舗等の導入を誘導

区画道路の
拡幅整備



まちなづくり用地
等ゾーン

駅前店舗ゾーン
○隣接地権利者との共同建替えにより駅前拠点整備を目指す



○防災上危険な密集市街地の整備改善

⇒住宅市街地総合整備事業等の推進

:まちなづくり用地の整備・活用
:共同建替え支援・沿道市街地整備支援等

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①

政策的意義	<p>【安全で安心して暮らせるまちづくり、市街地環境の整備改善に該当 （基準細則第1条第1項第1号ニ）】</p> <p>○防災上危険な密集市街地（重点密集市街地、重点整備地域及び防災再開発促進地区に指定）において、老朽建築物の建替や共同化により不燃化・耐震化を促進。併せて、区域の一部を区の要請に基づき、まちづくり用地等として周辺の密集市街地整備の促進のため活用していくこと等により、災害に強く良好な住環境を有するまちづくりの実現を図る事業。</p> <p>【既成市街地における生活拠点の形成に該当 （基準細則第1条第1項第1号ロ）】</p> <p>○暮らしを支える身近な商業機能の更新等により、西小山駅前における生活拠点の形成を促進。</p>	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②

民間のみでは 実施困難な 要因	<p>【民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いに該当 (基準細則第1条第1項第2号イ)】</p> <p>○本事業は、防災性向上に優先的に取り組むべき区域において実施する事業であり、区が今後策定する地区計画、密集整備事業及び都の補助46号線沿道整備事業等と十分に連携・調整しつつ推進していく必要がある。それらの調整のため一定期間(5年程度)の土地保有が必要となる可能性が高く、民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いと見込まれる。</p> <p>【地方公共団体の政策に沿ったまちづくりへの民間誘導に該当 (基準細則第1条第1項第2号ニ)】</p> <p>○区は、密集市街地整備に伴い、今後必要となる従前居住者等への対応や広場用地等の確保等のため当地区の用地の一部を活用したいとの意向があり、機構による土地取得と事業実施を強く要望。</p>	適合
地方公共団体の 意向	○土地取得・事業実施について要請文を目黒区から受領。	適合
地権者等 の意向	○土地取得について要請文を地権者から受領。	適合

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

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> <p><input type="checkbox"/>キャッシュフロー(利払い前) (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="604 542 1747 734"><thead><tr><th></th><th>平20～平21年度</th><th>平22～25年度</th><th>合計</th></tr></thead><tbody><tr><td>支出</td><td colspan="3" rowspan="2">公表対象外</td></tr><tr><td>収入</td></tr></tbody></table> <p><input type="checkbox"/>機構版NPV 公表対象外</p> <p><input type="checkbox"/>事業収支(敷地譲渡) 公表対象外</p>		平20～平21年度	平22～25年度	合計	支出	公表対象外			収入	適合
	平20～平21年度	平22～25年度	合計								
支出	公表対象外										
収入											
適切な民間誘導	<p>○整備後の敷地は、民間事業者に供給し、民間事業者が上物を整備。共同化事業においても、地権者意向を踏まえつつ、民間事業者の参加を促進。</p>	適合									
検証結果	適合										

地 区 名	所 在	根岸三丁目地区																				
	事 業 手 法	東京都台東区根岸三丁目																				
	地 区 面 積	要請型従前居住者用賃貸住宅整備事業、土地区画整理事業																				
	採 択 年 度	約0.3ha																				
	採 択 年 度																					
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	・ JR山手線「鶯谷」駅徒歩6分																				
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種住居地域(300/60) 【権利者数】 権利者総数：1名(台東区) ※道路整備に係る権利者32名(台東区、個人地権者3名、借家人28名) 【土地利用状況】 宅地：約0.3ha																				
	事 業 の 緯 経	平成14年度 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)整備計画大臣承認 平成18年4月 防災広場「根岸の里」整備(台東区) 平成19年4月 台東区から道路整備の推進に向けた協力要請 平成19年10月 台東区と「まちづくりに関する協定書」締結 平成21年3月 要請型従前居住者用賃貸住宅整備事業大臣認可 平成21年4月 台東区と事業基本協定締結																				
	そ の 他																					
計 画 諸 元	○事業計画概要 防災区画道路の整備に伴い、計画線上の賃貸住宅の居住者(従前居住者)は転出が必要となることから、その受け皿となる賃貸住宅を整備。また防災区画道路の整備についても、区からの受託に基づき土地区画整理事業により実施。																					
	<ul style="list-style-type: none"> 要請型従前居住者用賃貸住宅整備事業 <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>766.73 m²</td> </tr> <tr> <td>建蔽率/容積率</td> <td>60%/300%</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>賃貸住宅</td> </tr> <tr> <td>公共施設</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>計画戸数</td> <td>34戸</td> </tr> </tbody> </table> 土地区画整理事業(受託)の土地利用計画 <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>425 m²</td> <td>690 m²</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>2,510 m²</td> <td>2,245 m²</td> </tr> </tbody> </table> 		事 項	現行計画	建築敷地面積	766.73 m ²	建蔽率/容積率	60%/300%	用途	賃貸住宅	公共施設	—	計画戸数	34戸		従前	従後	公共用地	425 m ²	690 m ²	宅地	2,510 m ²
事 項	現行計画																					
建築敷地面積	766.73 m ²																					
建蔽率/容積率	60%/300%																					
用途	賃貸住宅																					
公共施設	—																					
計画戸数	34戸																					
	従前	従後																				
公共用地	425 m ²	690 m ²																				
宅地	2,510 m ²	2,245 m ²																				

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	【安全で安心して暮らせるまちづくり、市街地環境の整備改善に該当（基準細則第1条第1項第1号二）】 ・ 防災上危険な密集市街地（H16.4、防災再開発促進地区）において、従前居住者の受皿住宅を整備することで、区における優先度の高い防災区画道路の整備等（行き止まりの解消・拡幅による安全な避難路の確保と沿道の老朽建物の除却・不燃化による防災性向上）を推進。	適合	
	民間のみでは実施困難な要因	【期待される収益が事業費用に対して低位、民間事業者のみでは適正な収益が得られないに該当（基準細則第1条第1項第2号ロ）】 ・ 本事業は、防災区画道路の整備及びそれに伴い転出を余儀なくされる従前居住者（高齢者主体）向けの低廉な賃貸住宅を整備・供給する事業であることから、期待される収益が事業費用に対して低位であり、民間事業者の期待する適正な収益が得られない。 【公的機関としての公共性を求められるに該当（基準細則第1条第1項第2号二）】 ・ また台東区は、低廉な従前居住者用賃貸住宅の整備については、改正密集法（第30条の2、H19.9施行）に伴い公的機関である機構のみに限定して認められた手法であることから、公的機関としての機構の参画を強く要望。	適合	
	地方公共団体の意向	・ 土地取得・事業実施について要請文を台東区から受領。	適合	
	地権者等の意向	・ 土地取得・事業実施について要請文を台東区から受領。	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	民間事業者に譲渡する土地等はない。	—	
	例外的に賃貸住宅の新規供給を行う場合	住宅政策上の位置付け等	・ 区からは防災区画道路の整備に伴い必要とされている従前居住者向け賃貸住宅の供給について要請文を受領。 ・ 住宅マスタープランにおいて「住宅主体の良好な住宅地の形成を目指す」地区に指定されるとともに、住宅市街地総合整備事業整備計画において「住み続けられるまちづくり」を行うこととされている。	適合
		住宅政策上の意義	・ 従前居住者向け賃貸住宅は、高齢者が主体である現在の居住者が当地区で居住を継続できるように支援することを目的として整備。（継続居住のためのセーフティネットとして機能）	適合
		賃貸住宅事業としての採算性	・ 賃貸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
		民間事業者の状況	・ 機構は、用地費・建設費等の国庫補助を受けて本事業の従前居住者向け賃貸住宅整備を実施するが、期待収益は低位に止まることから民間事業者の参画は困難。	適合
検証結果	(適合) ・ 不適合 (いずれかに○)			



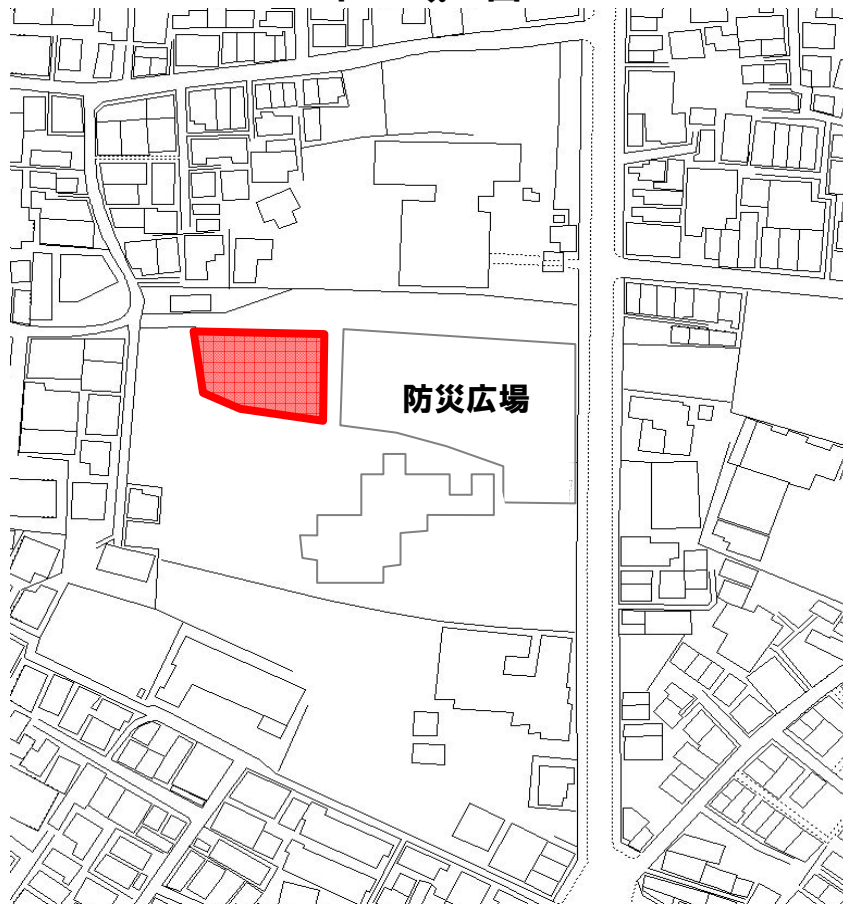
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 【密集市街地整備に係る委員会共通意見】 木造密集市街地等の整備に対しては、より積極的に広域的な取り組みを行うべき。
------------------------	---

根岸三丁目地区(台東区)

位置図



区域図



平成21年度 第1回事業評価監視委員会

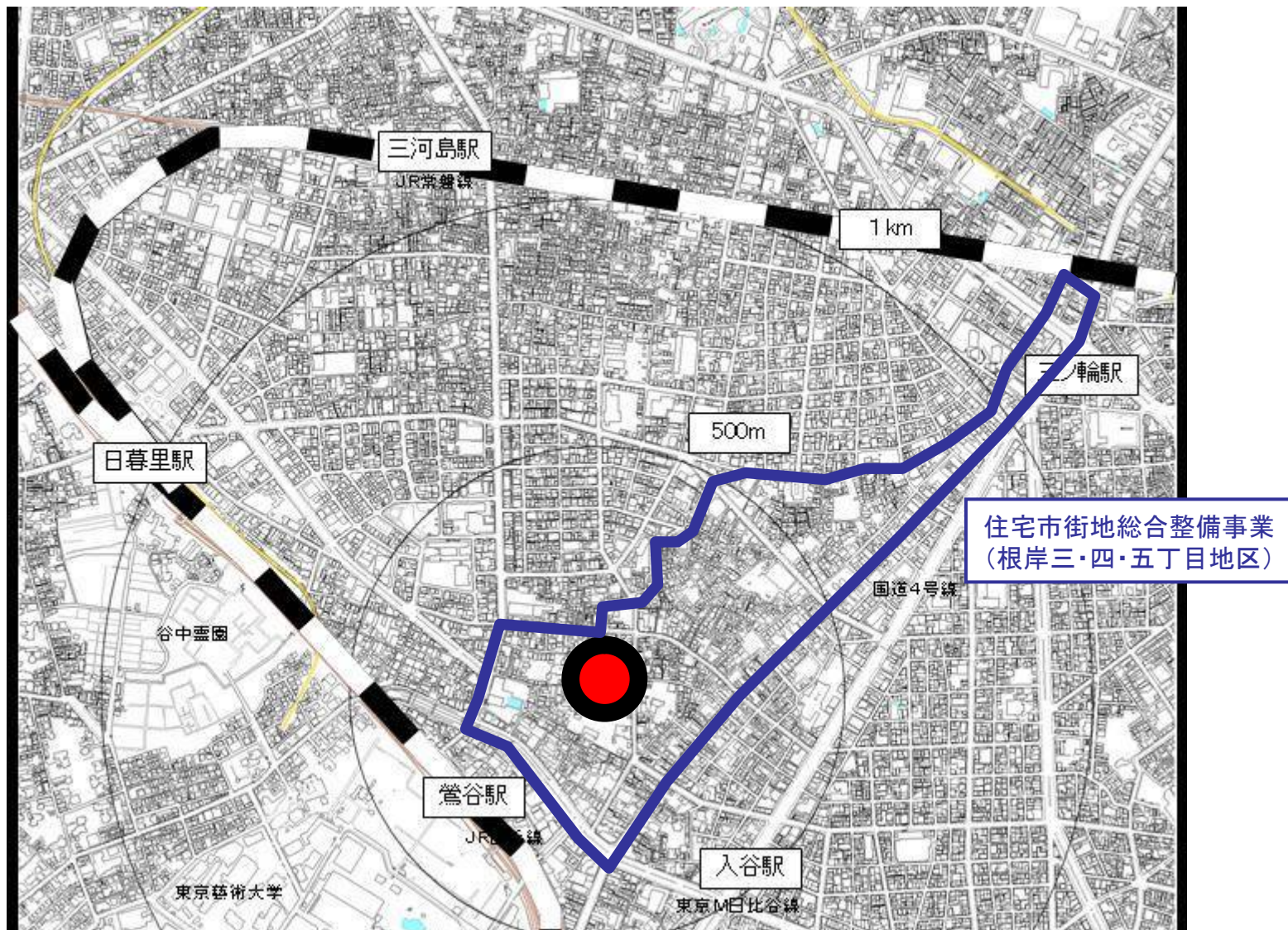
都市再生事業実施基準
検証結果

根岸三丁目地区

平成21年6月23日
独立行政法人都市再生機構

位置図

○JR山手線 鶯谷駅から徒歩約6分



根岸三丁目地区

全体計画 根岸三・四・五丁目住宅市街地総合整備事業整備計画



凡例

- 重点整備街区**
：共同・協調建替え促進ゾーン
- [計 画] 防災区画道路
- [整備済] 防災区画道路
- 隔切り・交差点改良箇所

【整備課題】

- **避難路ネットワークの未整備**
- **身近な避難場所の不足**
⇒ H18. 4に防災広場を整備
- **不燃化建替の促進**

区域図・現況



ア 取得予定地 (北側より)



イ B路線



ウ B路線行止り



エ 北側道路



オ 防災広場 (東側より)

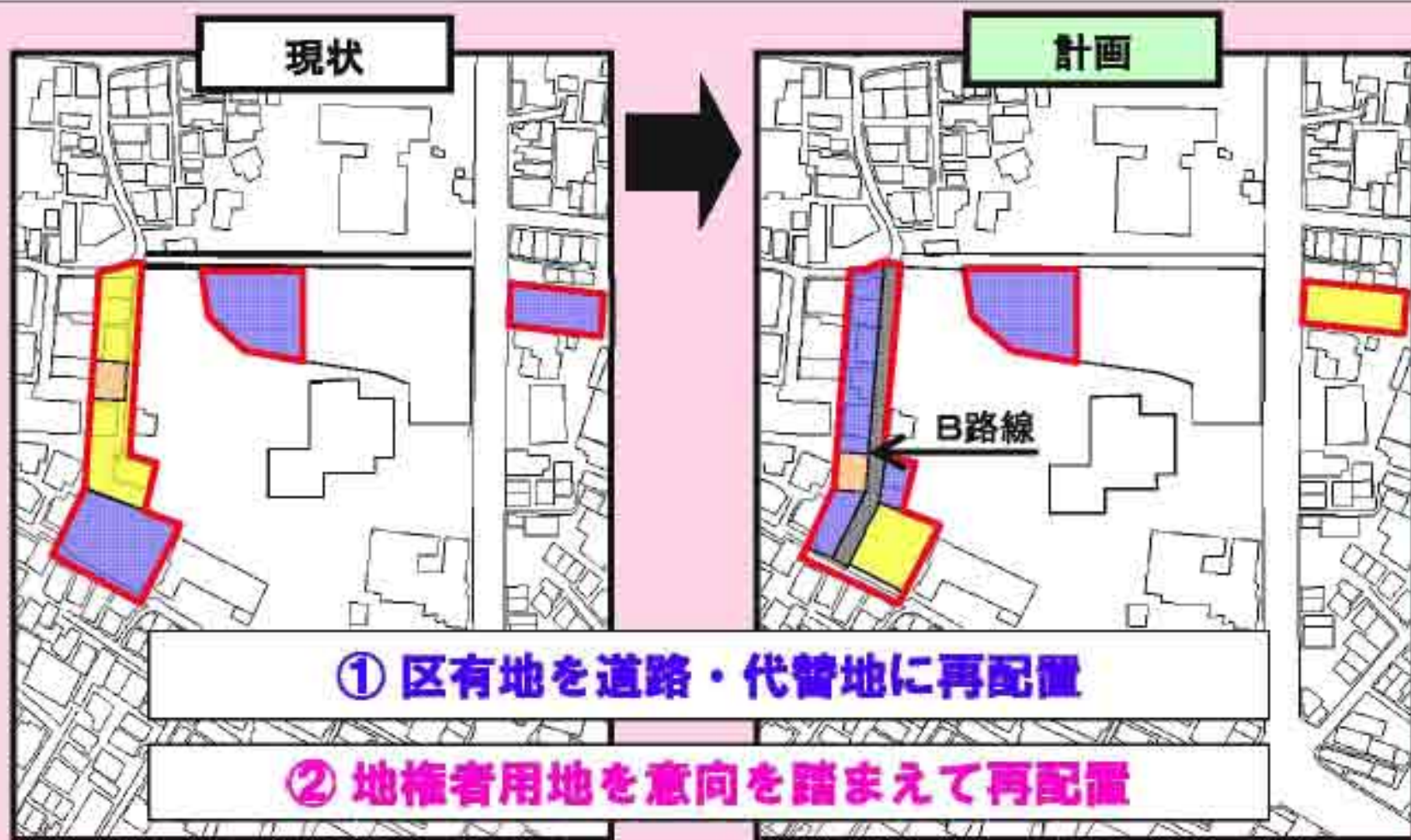
根岸三丁目地区

経緯

- 平成14年度 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)整備計画の大臣承認【台東区】
- 平成18年 4月 防災広場(根岸の里)整備【台東区】
- 平成19年 3月 密集法改正(公布、9月施行)
＜要請型従前居住者用賃貸住宅を新たに規定＞
- 平成19年 4月 台東区から住市総区域の道路整備の推進にむけた協力要請
- 平成19年10月 台東区とまちづくりに関する協定書締結
- 台東区から「B路線整備方策検討業務」受託
- 平成21年 3月 要請型従前居住者用賃貸住宅整備事業の大臣認可
- 平成21年 4月 台東区と事業基本協定締結
- 平成21年 5月 土地区画整理事業の施行認可

事業概要(1)

①土地区画整理事業による土地の再配置

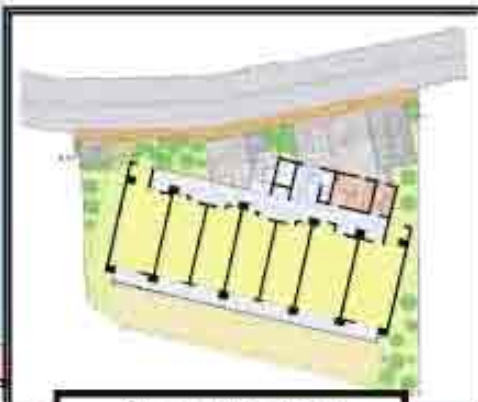


事業概要(2)

②従前居住者用賃貸住宅の整備<機構施行>

- 高齢な借家人が多数存在
- 従前の家賃が低い
- 受け皿となる民間賃貸住宅が不足

- 道路整備に際し、移転先が必要な借家人の受け皿となる賃貸住宅を機構が整備
- 従前居住者の入居する住戸を台東区が借上げ区の費用負担により家賃を低減して賃貸



従前居住者用
賃貸住宅の整備
(5階建34戸)

■整備内容

防災区画道路の拡幅整備



行き止まりの解消



③防災区画道路の拡幅整備<受託施行>

- 借家人移転後、地権者意向を反映した敷地の再配置及び区有地の道路用地等への再配置(土地区画整理事業の活用)により、狭隘道路を拡幅し、行き止まりを解消

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①

政策的意義	<p>【安全で安心して暮らせるまちづくり、市街地環境の整備改善に該当 （基準細則第1条第1項第1号ニ）】</p> <p>○防災上危険な密集市街地（H16.4、防災再開発促進地区）において、従前居住者の受皿住宅を整備することで、区における優先度の高い防災区画道路の整備等（行き止まりの解消・拡幅による安全な避難路の確保と沿道の老朽建物の除却・不燃化による防災性向上）を推進。</p>	適合
民間のみでは実施困難な要因	<p>【期待される収益が事業費用に対して低位、民間事業者のみでは適正な収益が得られないに該当 （基準細則第1条第1項第2号ロ）】</p> <p>○本事業は、防災区画道路の整備及びそれに伴い転出を余儀なくされる従前居住者（高齢者主体）向けの低廉な賃貸住宅を整備・供給する事業であることから、期待される収益が事業費用に対して低位であり、民間事業者の期待する適正な収益が得られない。</p> <p>【公的機関としての公共性を求められるに該当 （基準細則第1条第1項第2号ニ）】</p> <p>○また台東区は、低廉な従前居住者用賃貸住宅の整備については、改正密集法（第30条の2、H19.9施行）に伴い公的機関である機構のみに限定して認められた手法であることから、公的機関としての機構の参画を強く要望。</p>	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②

地方公共団体の意向	○土地取得・事業実施について要請文を台東区から受領。	適合													
地権者等の意向	○土地取得・事業実施について要請文を台東区から受領。 ○事業実施について合意	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> <p><input type="checkbox"/>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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>20年度</th> <th>21年度</th> <th>22年度</th> <th>23年度～</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>支出</td> <td colspan="5" rowspan="2" style="text-align: center; background-color: #FFD700;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/>機構版NPV 公表対象外</p> <p><input type="checkbox"/>事業収支(賃貸系事業) 公表対象外</p>		20年度	21年度	22年度	23年度～	合計	支出	公表対象外					収入	適合
	20年度	21年度	22年度	23年度～	合計										
支出	公表対象外														
収入															
適切な民間誘導	○民間事業者に譲渡する土地等はない。	-													

事業実施基準との適合

○例外的に賃貸住宅の新規供給を行う場合

住宅政策上の位置付け等	<p>○防災区画道路の整備に伴い必要とされている従前居住者向け賃貸住宅の供給を行うものであり、台東区からは要請文を受領。</p> <p>○住宅マスタープランにおいて「住宅主体の良好な住宅地の形成を目指す」地区に指定されるとともに、住宅市街地総合整備事業整備計画において「すみ続けられるまちづくり」を行うこととされている。</p>	適合
住宅政策上の意義	<p>○従前居住者向け賃貸住宅は、高齢者が主体である現在の居住者が当地区で居住を継続できるよう支援することを目的として整備。(継続居住のためのセーフティネットとして機能)</p>	適合
賃貸住宅事業としての採算性	<p>○賃貸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
民間事業者の状況	<p>○機構は、用地費・建設費等の国庫補助を受けて本事業の従前居住者向け賃貸住宅整備を実施するが、期待収益は低位に止まることから民間事業者の参画は困難。</p>	適合

検証結果	適合
------	----