



平成 29 年度第 4 回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 30 年 3 月 5 日に平成 29 年度第 4 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 投資管理課

(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 課

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

## 開催概要等

### 1 平成 29 年度第 4 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 30 年 3 月 5 日（月） 15:00～17:40
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室  
（新宿アイランドタワー13 階）

#### (2) 事業評価監視委員会委員

- ・岩沙 弘道 （三井不動産株式会社代表取締役会長）
- ・岡 絵理子 （関西大学環境都市工学部教授）
- ・金安 岩男 （慶應義塾大学名誉教授）
- ・河島 均 （元東京都技監）
- ・岸井 隆幸 （委員長代理） （日本大学理工学部教授）
- ・清野 由美 （ジャーナリスト）
- ・黒川 洸 （委員長） （東京工業大学名誉教授）
- ・奈良 道博 （弁護士）
- ・深尾 精一 （首都大学東京名誉教授）

（五十音順・敬称略。所属・役職は開催当時のもの。）

※黒川委員は欠席、岩沙委員は途中退席。

#### (3) 議事

##### ① 審議内容（事業評価）の説明

平成 29 年度第 1 回事業評価監視委員会で抽出された事後評価実施対象事業 3 件について、事業目的、事業の実施環境の概要、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、機構から説明した。

##### ② 審議（事業評価）

【別紙 1】のとおり意見があった。

##### ③ 審議内容（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明

都市再生事業実施基準の適合検証対象事業 2 件に関して、事業の実施概要及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

##### ④ 審議（都市再生事業実施基準の適合検証）

検証結果に係る評価があった。

### 2 事業評価実施対象事業の対応方針について

【別紙 2】のとおり。（平成 30 年 3 月 22 日 都市機構にて決定）

### 3 都市再生事業の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

- (1) 今回の委員会において審議した都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価については以下の通り。

①今般、詳細を公開する事業  
なし

②今般、概要を公開し、事業着手後に詳細を公開する事業

地区名	所在地	検証結果等	ページ
沼津市大手町三丁目	静岡県 沼津市	【別紙3】のとおり	8
名古屋市中区錦二丁目18番	愛知県 名古屋市	【別紙3】のとおり	9

(2) これまでの委員会において審議した都市再生事業のうち、事業に着手したことにより今般新たに公開する都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価は以下のとおり。

地区名	所在地	審議年月及び検証結果等	ページ
中央区日本橋横山町6番	東京都 中央区	審議年月：平成29年12月 【別紙4】のとおり。	10-25

#### 4 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成30年3月末を目途に都市機構宮城・福島震災復興支援本部、岩手震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

## 事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

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
狭山市駅西口 〔市街地再開発事業〕	埼玉県 狭山市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期にわたり停滞していた事業を完遂し、良好な駅前広場等を供給するとともに、公益施設や商業施設を備えた地域の中心となる駅前施設を整備したこと。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対応方針案のとおり。</li> <li>・都市再生のモデルともなりえる事業である。</li> <li>・なお、今後の事後評価に際しては、あわせて実施された関連事業がある場合、それらも含めて事業成立の背景について考察を行うこと。</li> </ul>
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</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"> <li>・大都市近郊部という民間需要が限定される立地では、地域の実情にあわせた施設規模の中で、地域に求められる機能を導入し、住環境の改善、利便性向上等地域価値向上を図る視点が必要。</li> <li>・導入機能次第ではあるが、機能別の分棟化により工事費・完成後の維持管理費の縮減が有効となる場合もある。</li> <li>・事業への理解を深めるため、従後のコミュニティ形成も含めた権利者の生活再建への配慮や工事期間中の空きスペースの活用(仮店舗やお祭り会場等)等の取り組みが重要。</li> </ul>	

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
門真市本町 〔防災街区整備事業〕	大阪府 門真市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者、門真市、機構及び民間事業者の適切な役割分担のもと、防災街区整備事業と住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)を一体的に実施し、密集市街地の整備改善と防災性の向上を実現したこと。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対応方針案のとおり。</li> <li>・公共団体とともに、従前居住者対応等、密集整備の効果をも高める施策もあわせて検討すべきである。</li> </ul>
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</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"> <li>・防災街区整備事業の早期実現・推進のためには、合意が得られた地権者所有地を中心に区域設定をする等柔軟な区域取りの検討が必要。</li> <li>・事業の成立性を確保するためには、地方公共団体と十分に協議の上で、連携方策の検討や役割分担を図ることが有効。</li> <li>・防災性向上の取組みだけに止まらず、景観誘導ツールや整備条件設定による良好な住環境形成の取組みも重要。</li> <li>・地域の密集市街地改善のための先導的事業として取組んだ上で、更なる展開につなげていくような住民への意識付けが必要。</li> </ul>	

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
柏崎駅前地区 〔土地区画整理事業〕	新潟県 柏崎市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>・事業を推進するにあたり、柏崎市、土地所有者および工事関係者の意向調整を丁寧に行うことで、都市計画道路の整備、防災機能を備えた駅前公園の整備、文化会館の誘導等、良好な市街地の整備を円滑に行い、防災性の高い魅力的な都市空間と震災復興、再生の核となる新たな拠点創出を早期に実現できた。</p> <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>	<p>・対応方針案のとおり。</p> <p>・公共団体と十分に調整の上、立地する施設の誘導等を検討すること。</p>
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</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)	<p>・復興支援においては、市民に対して、早期に復興計画を示すことが必要となるため、復興計画策定に対する支援、それを踏まえた事業化検討及び目標時期を順守した事業の実施に高い評価を受けており、特に時間軸を意識した取組みが重要。</p> <p>・機構の持つ特性(公共性、中立性、信用力)、施行権能、事業遂行能力、震災時の復興支援のノウハウを活用し、事業前から事業完了まで総合的な支援を行うことが重要。</p>	

## 事後評価実施対象事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針	
狭山市駅西口	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
門真市本町	防災街区整備事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
柏崎駅前	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

## 都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	沼津市大手町三丁目地区	
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	所 在	静岡県沼津市大手町三丁目
	地 区 面 積	約 0.08ha
検 証 年 度	平成 29 年度	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR東海道線「沼津駅」徒歩 1 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(500%/80%) 防火地域 【土地利用状況】 ・暫定利用(飲食店等)を実施
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 土地有効利用事業</p> <p>【計画概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沼津市が推進する沼津駅周辺総合整備事業による鉄道高架化と市街地の南北分断の解消と併せて、沼津駅南口において市が目指す、質の高い都市機能誘導や交通結節機能の強化及び民間投資の促進等、魅力的な都市空間形成を図る中心市街地のまちづくりの実現を支援。</li> <li>・ 沼津市のまちづくり戦略等の計画策定や、沼津駅南口周辺の土地取得及び長期保有を行い、駅前広場を含めた駅周辺の老朽化建物の機能更新等による一体的な整備などを推進することにより、市が目指す公共空間再編と都市機能誘導を支援。</li> </ul>	



## 都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	名古屋市中区錦二丁目 18 番地区
	所 在	民間都市再生事業の支援
	地 区 面 積	名古屋市中区錦二丁目
	検 証 年 度	約 0.03ha
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	平成 29 年度
	従 前 の 状 況	市営地下鉄 東山線・鶴舞線「伏見駅」徒歩3分
	そ の 他	【用途地域等】 商業地域(800/80) 防火地域 【土地利用状況】 平面駐車場
事業計画概要		<p>【事業手法】 土地有効利用事業</p> <p>【計画概要】 名古屋市が平成 16 年 3 月に策定した「名古屋市都心部将来構想」や名古屋商工会議所が平成 29 年 3 月に策定した「伏見地区まちづくりビジョン」の実現に向けて、用地を取得し、地権者の合意形成支援等を実施。都心部における賑わいの創出や伏見地区の拠点づくりを図ると共に、民間建設投資を誘発する。</p>

## 都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	中央区日本橋横山町6番地区
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	地 区 面 積	東京都中央区日本橋横山町6番
	検 証 年 度	約 82 m <sup>2</sup>
		平成 29 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR総武線「馬喰町駅」徒歩 2 分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山駅」徒歩 2 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80%/600%) 【土地利用状況】 ・繊維服飾問屋等商業系店舗を中心に市街地を形成。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 緯	平成 9 年 7 月 中央区が「日本橋問屋街地区地区計画」策定 平成 15 年 4 月 問屋街活性化委員会設立 平成 15 年度 中央区が問屋街活性化事業に対する助成開始 平成 22 年 9 月 中央区が立体駐車場(問屋街産業支援施設)整備 平成 28 年 6 月 問屋街活性化委員会が「日本橋問屋街街づくりビジョン」を策定 平成 28 年 12 月 中央区が「日本橋問屋街デザイン協議会」指定 平成 29 年 4 月 横山町馬喰町街づくり株式会社設立 平成 29 年 11 月 中央区及び街づくり会社から機構に対してまちづくり支援を要請
	そ の 他	—
	計 画 諸 元	【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 ・中央区による「日本橋問屋街地区地区計画」策定(平成 9 年 7 月)及び「日本橋問屋街デザイン協議会」指定(平成 28 年 12 月)を通じた地域の特性にあったまちづくりの実現に向けて、物件を取得・保有し、地権者の合意形成等を実施。あわせて、長期的なまちのあり方についてコーディネートを実施。 ・取得物件の有効活用等を通じたまちの価値向上の取組により「問屋を核とした商工住混在都心」(日本橋問屋街街づくりビジョン)の実現を促進するとともに、地区内回遊性の向上や民間建設投資の誘発等を実現する。

地 区 名		中央区日本橋横山町6番地区			
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	当該地区は、地域主体によるまちづくり活動が展開されていることから、地域の意向に沿ったまちの活性化や賑わいづくりに資するよう、まちづくりを推進することが求められている。その推進にあたっては、地域関係者や中央区と連携しながら、地権者の合意形成を進めることが必要であることから、専門的な知識・経験を有する機構が、中立・公平な立場で、事業を実施することが必要、との記載があり、妥当と判断	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切		中央区は、不動産の取得・利活用や共同化事業の実施について、技術的な知見や機動的な資金調達が必要であり、区自ら実施することは困難、との記載があり、妥当と判断	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認		以下の計画が定められていることから妥当と判断 ・日本橋問屋街地区地区計画(平成9年7月策定)	適合
		地方公共団体との役割分担		区は以下を実施することから、妥当と判断 ・地域主体によるまちづくりの支援に向けた、地域活動の費用の助成 ・市街地再開発事業の場合の都市計画手続き、補助金・負担金の導入等	適合
		政策実現効果		・地区計画等による区が目指す街並みの誘導や賑わいの連続性の維持・向上 ・売却意向のある物件の取得・保有・交換や建物用途の誘導による「問屋を核とした商工住混在都心」(街づくりビジョン)の実現 ・共同化事業による地区内回遊性の向上や民間建設投資の誘発等を実現	適合
		民間事業者が地方公共団体を代替することが困難な理由		<イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・土地保有の長期化等のリスクが内在する <ロ 関係者間の利害調整のために 中立性及び公平性が必要な事業であること> ・地域関係者や中央区との調整、属性の異なる地権者の合意形成を図るため、機構の有する中立性・公平性が必要	適合
		民間事業者の参画機会		機構は、共同化事業の実施において、民間事業者を活用することから、妥当と判断	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
確認結果		<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">適合</span> ・適合見込(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。地域の特性を踏まえた長期ビジョンを地元、区と共同で検討するとともに、その実現に向け、まちづくりの内容を工夫すること。
------------------------	---

# 中央区日本橋横山町6番地区〔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、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 平 29 情使、第 178 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、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 平 29 情使、第 178 号）

# 平成29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

### 中央区日本橋横山町6番地区 (土地有効利用事業)

平成29年12月12日  
独立行政法人都市再生機構

# 1. 位置図

## <位置>

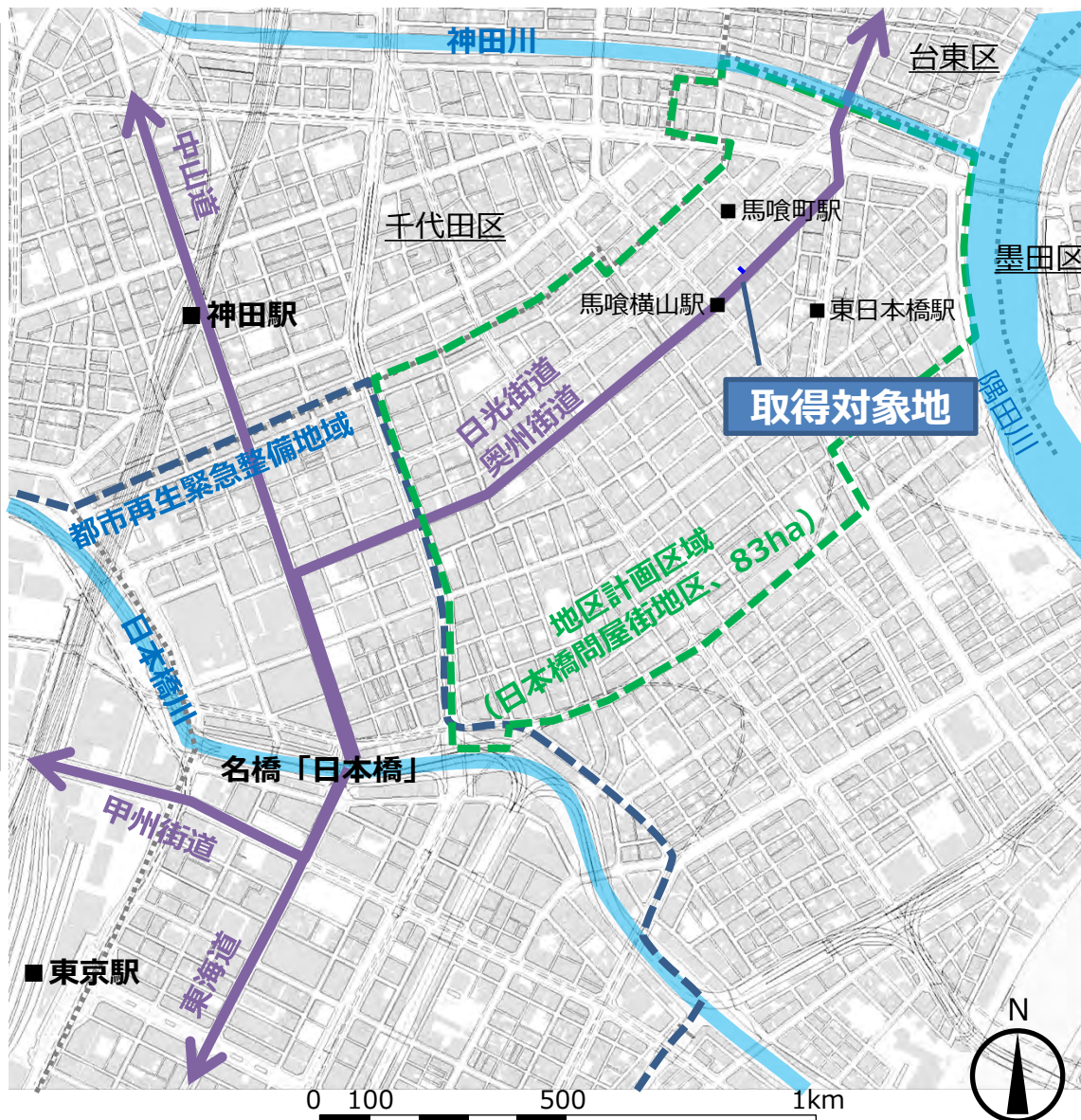
- ・東京駅から北東約2km
- ・東京都中央区の北東部

## <交通条件>

- ・JR総武本線 馬喰町駅、  
都営地下鉄新宿線 馬喰横山駅  
からそれぞれ徒歩2分

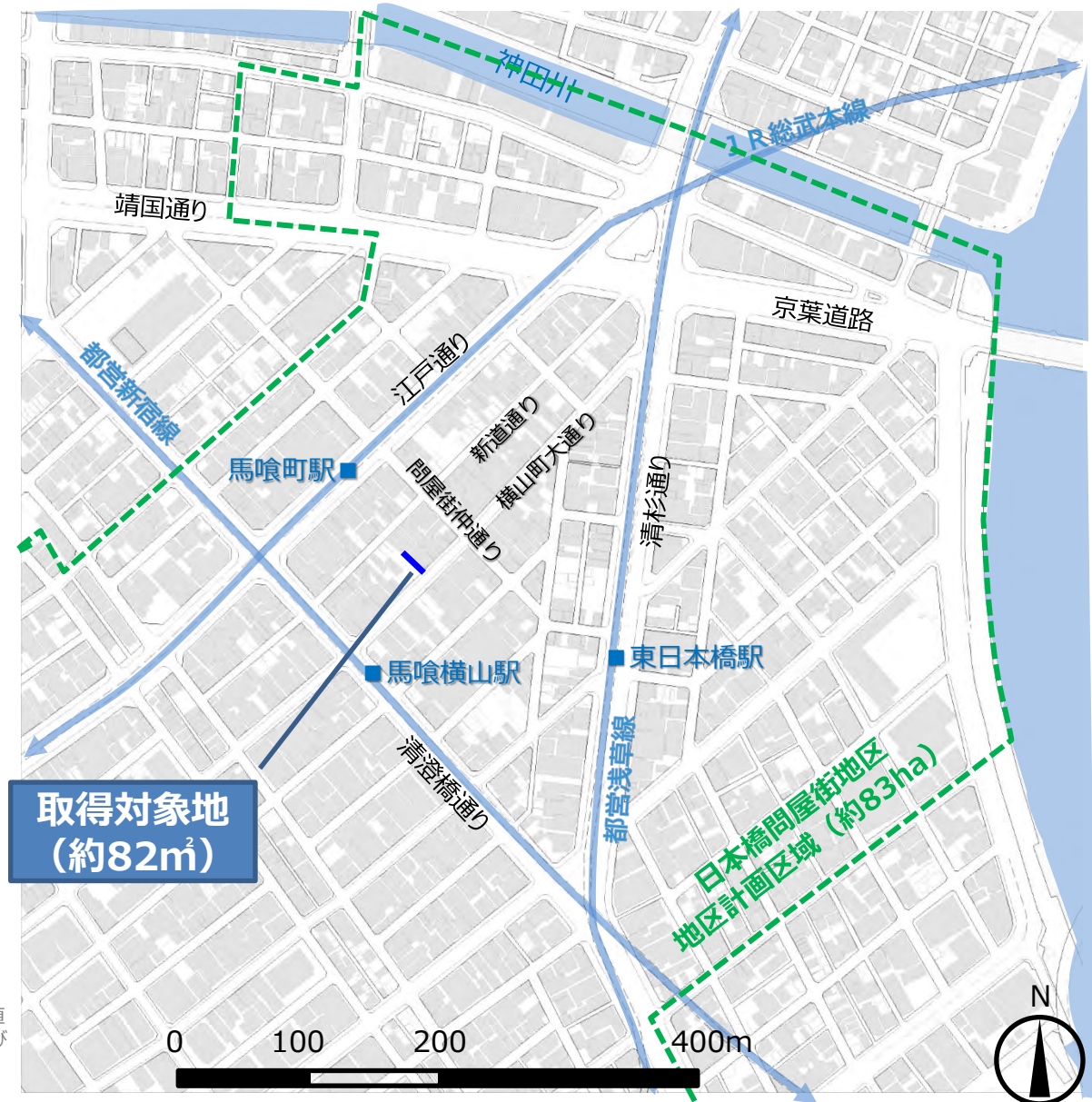
## <特徴>

- ・繊維服飾関係卸売業の集積する  
日本最大の現金卸問屋街に位置  
(江戸時代から続く歴史ある問屋街)



# 2. 区域図

拡大図



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、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）、数値地図2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 平29情使、第178号）

# 3. エリアの現状

良好な交通アクセスを背景に街並みを分断する開発が急増し、

- ・問屋の集積地としての機能が低下
- ・賑わいの分断や地域コミュニティの衰退が進行



繊維問屋



衰退傾向



- ・流通市場の変化  
(マーケット縮小、ネット取引増)
- ・世代交代



街並みを分断する開発



1階から  
マンションエントランス



ペンシルホテル

注) 色はイメージです

リノベーション店舗など  
新たな価値の要素



オープンカフェ



ホステル



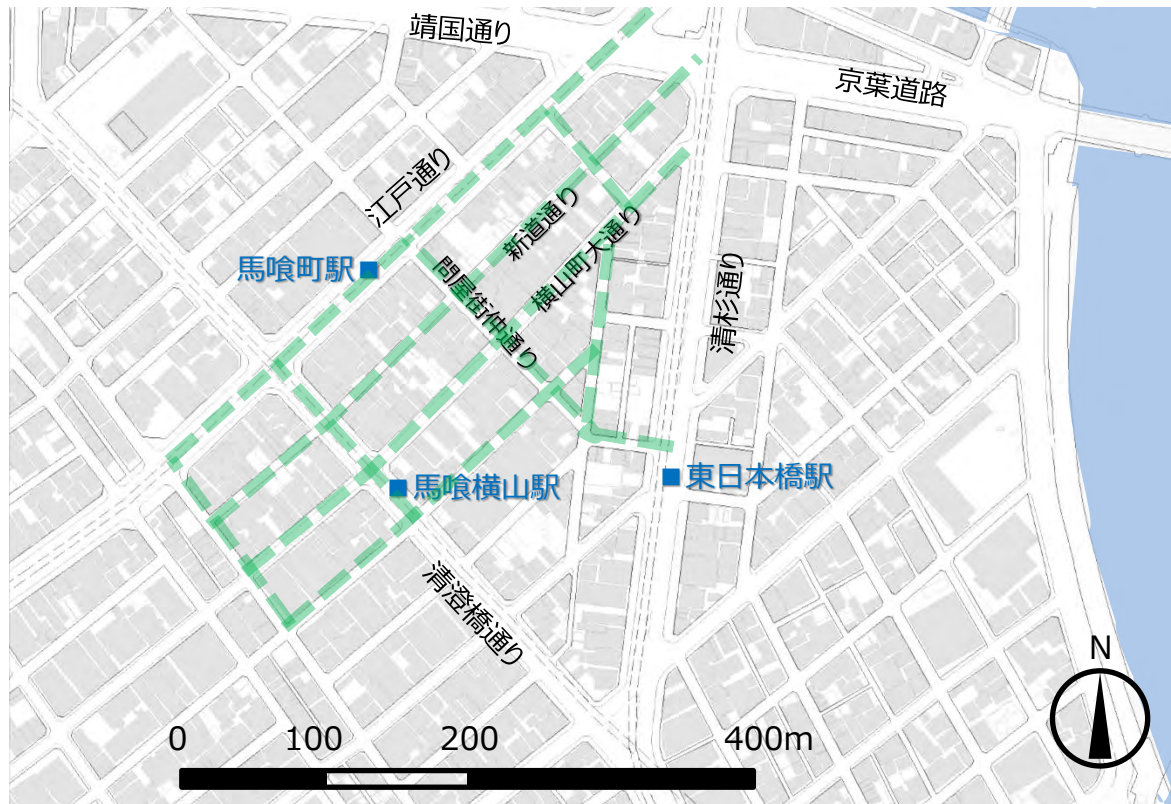
# 4. 上位計画①

中央区は、地区計画の策定やデザイン協議会の指定により、問屋街の活性化やその個性を活かしたまちづくりを目指している。

## 東京都市計画日本橋問屋街地区地区計画（平成9年7月）

地区計画の目標：定住性の高い住宅施設の立地促進とともに、**地場産業や商店街の活性化**による生産機能と居住機能が調和した**賑わいのある複合市街地の形成**

用途規制：下図に示す道路（**— — —**）に接する敷地について、**建物1階は商業施設等の用途**に制限。（ただし、土地利用状況等により、やむを得ないものはこの限りではない）



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、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）、数値地図2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。  
（承認番号 平29情使、第178号）

# 豊かなライフスタイルを創造し進化し続ける 問屋を核とした商工住混在都心

## 江戸より続く問屋とまちのDNA、その“継承”と“進化”

このまちには江戸時代から続くライフスタイルを核とした問屋のDNA、そして人、もの、情報が全国各地より集まり、交わり、新たな商い、文化を創造、発信し続けた江戸・日本橋のDNAが存在します。

私たちはこのDNAを継承し、進化させていくことで、ユニークで質の高いライフスタイルを創造し、楽しみ続けることの出来る、他に類の無い問屋を核とした商工住混在型のまちを創造していきます。

### 〈まちの中期的（5～10年後）イメージ〉

#### 国内外のプロが利用する日本屈指の “ディープ問屋街” - Professional Market -

- リノベーションや短中期活用型建替など個々の状況に応じた不動産活用が進む。問屋街の良さを残しつつ、徐々に建替、再開発、公共空間整備が始まり、商業地としての魅力が向上。
- 既存問屋を核に新たに高付加価値型の事業者が登場し顧客の層が拡大。プロ顧客に対するリテールサポートも充実。新たな小売事業者の育成も始まり新規顧客も増加。



※ゾーン設定は現状のまちを基に推測した将来のイメージです

#### ユニークで質の高いライフスタイルを創造し続ける “工住混在商業エリア” - Outer Market -

- 徐々にリノベーションや建替が進み、多用途の新旧建物が混在しながら魅力的な街並みを形成。
- 路面にはライフスタイル関連の問屋や小売店、職人の工房や店舗が混在。居住者を対象とした質の高いサービス業も進出。異分野の事業者も登場し、既存事業者との協業により新たなビジネスが誕生。
- エリア全体がライフスタイルセンター化し、地域内外から店舗利用者が増加、豊かな賑わいを創出。



#### 自ら創造性を発揮し 豊かな都心生活を楽しむことができる “商業隣接都市型居住エリア” Urban Residential Area

- 良質なマンションが増加、ユニークな住居も登場。公共空間の整備も進み、豊かな都市型居住地を形成。
- 他にはないまちの価値を評価し、豊かなライフスタイルを楽しむ質の高い居住者が増加。



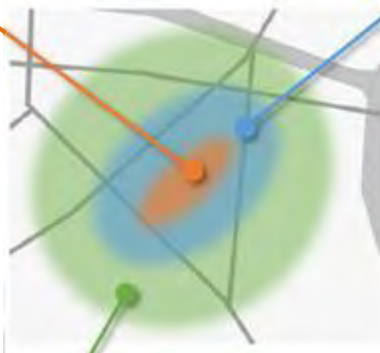
# 4. 上位計画②

## 日本橋問屋街 街づくりビジョン（平成28年6月）

作成：問屋街活性化委員会

### ディープ問屋街

- リノベーションや短中期活用型建替などの個々の状況に応じた不動産活用が進む。問屋街の良さを残しつつ、徐々に建替、再開発、公共空間整備が始まり、商業地としての魅力が向上。
- 既存問屋を核に新たに高付加価値型の事業者が登場し顧客の層が拡大。プロ顧客に対するのリテールサポートも充実。新たな小売業者の育成も始まり新規顧客も増加。



#### 工住混在商業エリア

- 徐々にリノベーションや建替が進み、多用途の新旧建物が混在しながら魅力的な街並みを形成。
- 路面にはライフスタイル関連の問屋や小売店、職人の工房や店舗が混在。

#### 都市型居住エリア

- 豊かな都市型居住地を形成。

# 5. 主な経緯①

	中央区の取組	地元の取組
平成9年7月	日本橋問屋街地区地区計画	
平成15年4月		「問屋街活性化委員会」の設立
平成15年度	問屋街活性化事業に対する助成開始 (継続中)	
平成22年9月	Y Yパーク完成 (立体駐車場等の中央区問屋街産業支援施設)	
平成28年1月		URに支援依頼⇒コーディネート開始
平成28年6月		「日本橋問屋街 街づくりビジョン」策定
平成28年12月	<b>デザイン協議会指定</b> ・建築物の新築・増築、店舗ファサードの改築等に係る建築確認申請手続き等の事前に、デザイン協議会と協議を実施	デザインコード策定 ・1階店舗の開口率、壁面後退距離、看板・広告物の位置等
平成29年4月		「横山町馬喰町街づくり株式会社」の設立

## 5. 主な経緯②

商業地としての課題（集積メリットの発揮）及びまちとしての課題（街並みや賑わいの向上、地域コミュニティ再構築）の解決に向けて、中央区は地元と一体となって取り組んできたところ。

しかし、用途・形態の規制誘導を中心とする区及び地元の取組では  
**街並みを分断する開発の進行を止められない現状。**



U R に対する支援要請

# 6. 関係者の意向

関係者	意向
<p style="text-align: center;"><b>中央区</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引続き、<b>地域主体の活動を支援</b>するとともに、<b>地区計画</b>等による支援を行う。</li> </ul> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ただし、区自らが売却意向のある物件の取得及び利活用を行うことは困難なため、URが<b>物件を取得し、「街づくりビジョン」に沿った利活用</b>をしてほしい。</li> <li>・あわせて、地域や区と連携して、将来の産業や流通の変化を見据えた<b>長期的なまちのあり方</b>の検討・共有など、まちづくりのコーディネートを推進してほしい。</li> </ul> <p style="text-align: center;">※平成29年11月下旬、まちづくり支援の要請文を受領</p>
<p style="text-align: center;"><b>横山町馬喰町 街づくり 株式会社</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引続き、区と連携しながら、まちの再生に積極的に取り組む。 <b>(デザイン協議会運営、不動産利活用サポート、活性化勉強会等)</b></li> </ul> <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金面から物件取得等のデベロッパー機能を果たすことは困難であるため、<b>公平・中立な立場</b>から、<b>長期的な視点</b>を持って、「街づくりビジョン」に沿った<b>利活用を前提とした物件取得・保有</b>など、URに<b>まちづくりを支援</b>してほしい。</li> </ul> <p style="text-align: center;">※平成29年12月上旬、相互協力等に関する協定を締結</p>

# 8. 中央区日本橋横山町6番地区の概要・周辺の現況



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、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）、数値地図2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 平29情使、第178号）

YYパーク（中央区産業支援施設）  
タワー型立体駐車場（32台）、  
貸し自転車、貸しカート、コインロッカー



街に、ルネサンス

## 新道通り・横山町大通り

：問屋が集積し賑わいがあるメイン通り。  
建物の老朽化が進みつつあり、  
一部区域では開発が進行中。



# 9. 検証結果①

## 地方公共団体のまちづくりの支援・補完①

地公体からの要請文書の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	当地区は、地域主体によるまちづくり活動が展開されていることから、地域の意向に沿ったまちの活性化や賑わいづくりに資するよう、まちづくりを推進することが求められている。その推進にあたっては、地域関係者や中央区と連携しながら、地権者の合意形成を進めることが必要であることから、専門的な知識・経験を有する機構が、中立・公平な立場で、事業を実施することが必要、との記載があり、妥当と判断	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	中央区は、不動産の取得・利活用や共同化事業の実施について、技術的な知見や機動的な資金調達が必要であり、区自ら実施することは困難、との記載があり、妥当と判断	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の計画が定められていることから妥当と判断 ・ 日本橋問屋街地区地区計画（平成9年7月策定）	適合
地方公共団体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 ・ 地域主体によるまちづくりの支援に向けた、地域活動の費用の助成 ・ 市街地再開発事業の場合の都市計画手続き、補助金・負担金の導入等	適合	



## 地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区計画等による区が目指す街並みの誘導や賑わいの連続性の維持・向上</li> <li>• 売却意向のある物件の取得・保有・交換や建物用途の誘導による「問屋を核とした商工住混在都心」（街づくりビジョン）の実現。</li> <li>• 共同化事業による地区内回遊性の向上や民間建設投資の誘発等を実現。</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>民間事業者が地方公共団体を代替することが困難な理由</p>	<p>&lt;イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地保有の長期化等のリスクが内在する</li> </ul> <p>&lt;ロ 関係者間の利害調整のために 中立性及び公平性が必要な事業であること&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域関係者や中央区との調整、属性の異なる地権者の合意形成を図るため、機構の有する中立性・公平性が必要</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<p>機構は、共同化事業の実施において、民間事業者を活用することから、妥当と判断</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>適合</p>



**確認結果**

**適合**