



平成 30 年度第 1 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 7 月 4 日に平成 30 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30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30年7月4日（水） 15:00～17:20
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室  
（八重洲ファーストフィナンシャルビル18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）
  - ・楓 千里 （株式会社JTBパブリッシング  
エグゼクティブ・アドバイザー）
  - ・河島 均 （元東京都技監）
  - ・岸井 隆幸 〔委員長〕 （日本大学理工学部特任教授）
  - ・清野 由美 （ジャーナリスト）
  - ・澤野 正明 （弁護士）
  - ・谷口 守 （筑波大学システム情報系社会工学域教授）
  - ・深尾 精一 〔委員長代理〕 （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。）
- 谷口委員は欠席、岡委員は途中出席。

#### (3) 議事

##### ① 委員長の選任等

委員の互選により岸井委員が委員長として選任された。

また、岸井委員長から深尾委員を委員長代理とする指名があった。

##### ② 審議内容（事業評価）の説明

平成30年度事後評価実施対象事業について、都市機構から説明した。

##### ③ 審議（事業評価）

事後評価実施対象事業から以下の事業を抽出し、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
京島三丁目	防災街区整備事業	東京都墨田区
二葉の里	土地区画整理事業	広島県広島市
仙台市あすと長町	土地区画整理事業	宮城県仙台市
豊四季台団地（第Ⅲ期）	建替事業	千葉県柏市

##### ④ 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1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。

##### ⑤ 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 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とおり。

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
二葉四丁目	東京都品川区	【別紙1のとおり】	4

(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
沼津市大手町三丁目	静岡県沼津市	審議年月：平成30年3月 【別紙2のとおり】	5～18
名古屋市中区錦二丁目18番	愛知県名古屋市	審議年月：平成30年3月 【別紙2のとおり】	19～31

## 3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成30年7月末までに都市機構本社、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。

## 都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	二葉四丁目地区
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	地 区 面 積	東京都品川区二葉四丁目
	検 証 年 度	約 0.06ha
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	平成 30 年度
	従 前 の 状 況	JR横須賀線「西大井」駅 徒歩4分
	そ の 他	【用途地域等】 近隣商業地域(80%/300%) 【土地利用状況】 住宅用途
事業計画概要		—
		【事業手法】 従前居住者用賃貸住宅建設事業
		【計画概要】 東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化特区」に指定されている当該地区において、品川区が進めている公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え等による地区の防災性向上や住環境の改善による防災まちづくりの推進に向けた従前居住者対策として、従前居住者用賃貸住宅を建設する。

都市再生事業実施基準適合検証調書

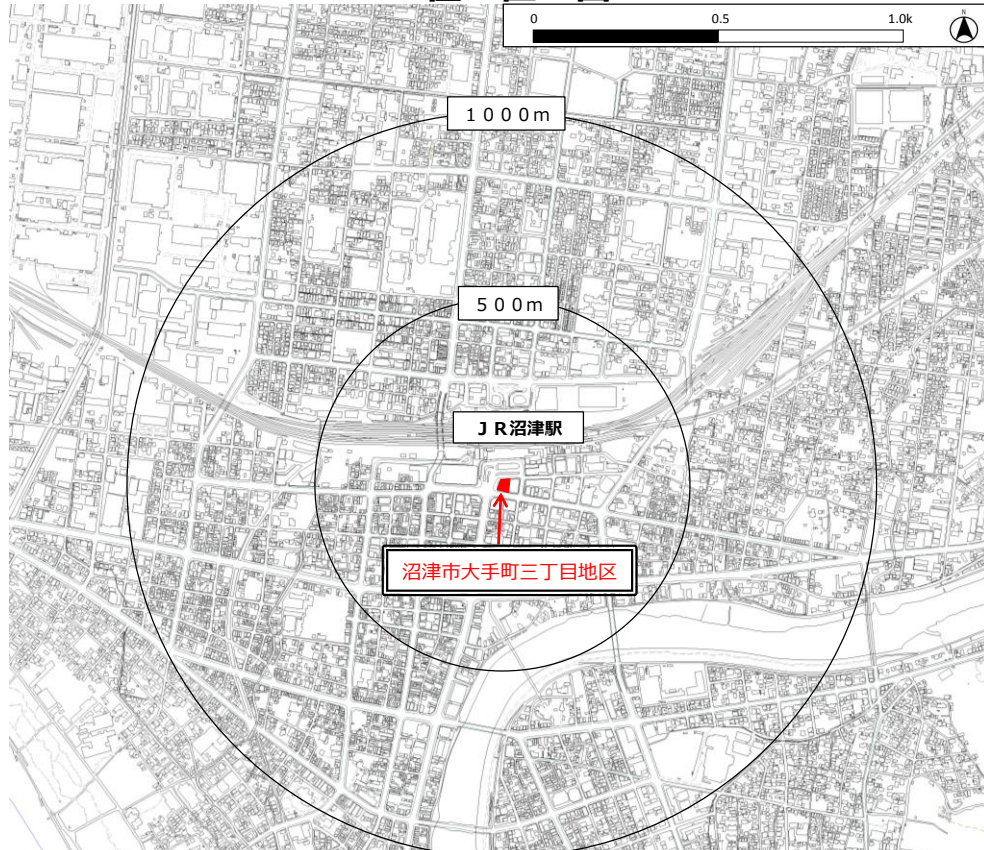
地 区 名	目 的	沼津市大手町三丁目地区
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	地 区 面 積	静岡県沼津市大手町三丁目
	検 証 年 度	約 0.08ha
		平成 29 年度
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	JR東海道線「沼津駅」徒歩 1 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(容積率:500%・建ぺい率:80%) 防火地域 【土地利用状況】 ・暫定利用(飲食店等)を実施
	事 業 の 経 緯	1994～2012 年 静岡東部拠点第一地区土地区画整理事業の実施(UR 施行) 2006 年～ 鉄道高架事業に着手(静岡県) 2013 年 取得対象地で営業していた百貨店閉店 2014 年～ 取得対象地で暫定利用開始 2017 年 6 月 沼津市が UR にまちづくりの相談 2017 年 11 月 所有者へ土地売却意向の有無を確認 2018 年 2 月 沼津市から要請文を受領
	そ の 他	—
計 画 諸 元		<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>

地 区 名		沼津市大手町三丁目地区				
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりの観点から機構実施が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沼津駅周辺総合整備事業による都市空間再編の機会を活かし、質の高い都市機能の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に向けた取り組みが必要。</li> <li>権利者・関係者が多く事業が長期にわたる見込みであることから、事業主体には中立性・公平性が求められることや、民間の土地・建物と公共空間が一体となった整備が必要であることから、民間のみで市が目指すまちづくりを実現することは困難との記載があり、妥当と判断</li> </ul>	適合	
		地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、沼津駅周辺総合整備事業をはじめとする様々な重点推進事業が佳境を迎え、今後、マンパワーが不足。加えて、事業組成にあたっては、複数事業の連携、調整等高度な知見が必要となることから、様々な技術的支援を受ける必要性がある</li> </ul>	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	以下の計画への位置付けを予定しているとの記載があることから	妥当と判断	<ul style="list-style-type: none"> <li>沼津市立地適正化計画(H30. 3策定予定)</li> </ul>	適合
		地方公共団体との役割分担	沼津市は以下を実施することから、妥当と判断	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道高架化をはじめとする沼津駅周辺総合整備事業により、市街地の南北分断の解消および土地利用の転換を推進</li> <li>JR沼津駅南口駅前広場周辺の整備について、立地適正化計画等の上位計画に位置付けるとともに、総合整備事業と連携して取り組んでいくことを予定</li> </ul>	適合	
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;都市拠点の形成&gt;</li> <li>沼津駅周辺のにぎわい創出</li> <li>民間建設投資の誘発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;まちなか居住の促進&gt;</li> <li>居住人口の増加</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺まちづくりの実現には、計画策定及び多くの権利者等の合意形成や市との調整が必要となり時間を要するため、土地保有の長期化リスクが内在</li> </ul>	適合	
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物整備に民間事業者を活用することから妥当と判断</li> </ul>		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。駅南口周辺の再生に向け、地方公共団体と連携して取り組むこと。
------------------------	---

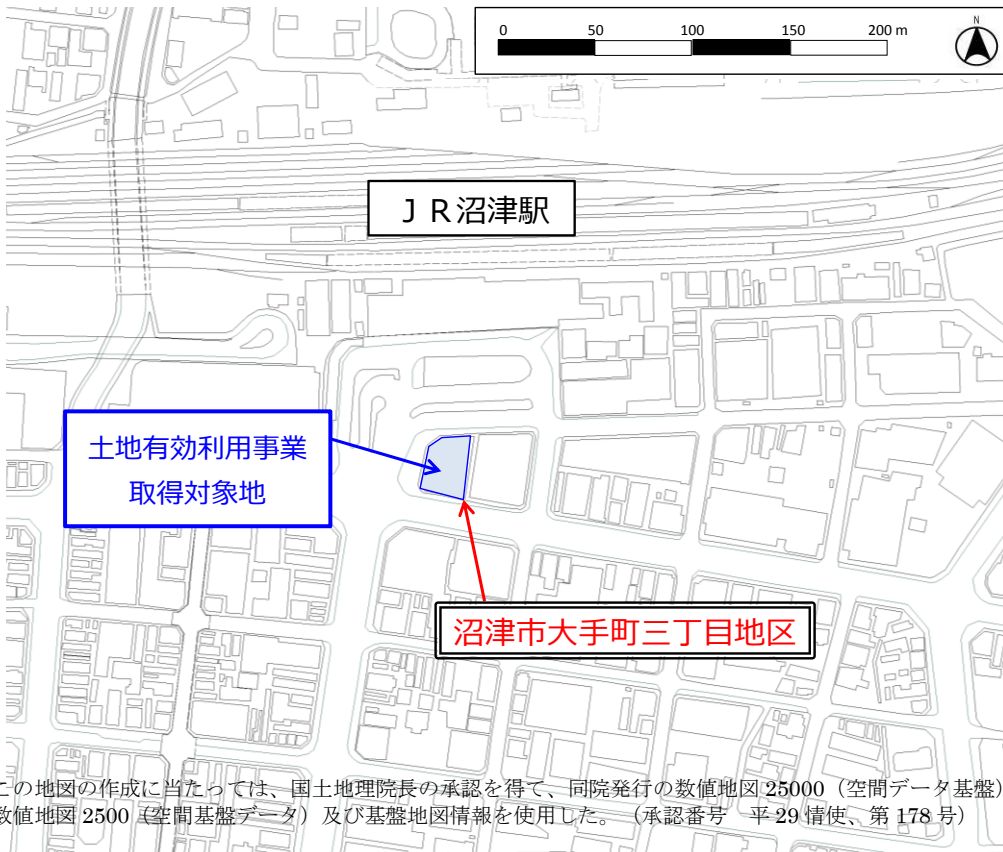
# 沼津市大手町三丁目地区〔土地有効利用事業〕

## 位置図



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図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4回事業評価監視委員会

## 都市再生事業実施基準 検証結果

### 沼津市大手町三丁目地区 (土地有効利用事業)

平成30年3月5日  
独立行政法人都市再生機構



# 1. 位置図

## <沼津市の概要>

- ・静岡県東部の拠点都市
- ・人口：197,508人（H29.11時点）

## <周辺状況>

- ・鉄道により市街地の南北が分断
- ・駅南側は従来の商業系中心市街地
- ・駅北側は鉄道施設の他、製造業工場が多数立地

## <位置>

- ・沼津市大手町三丁目1番1

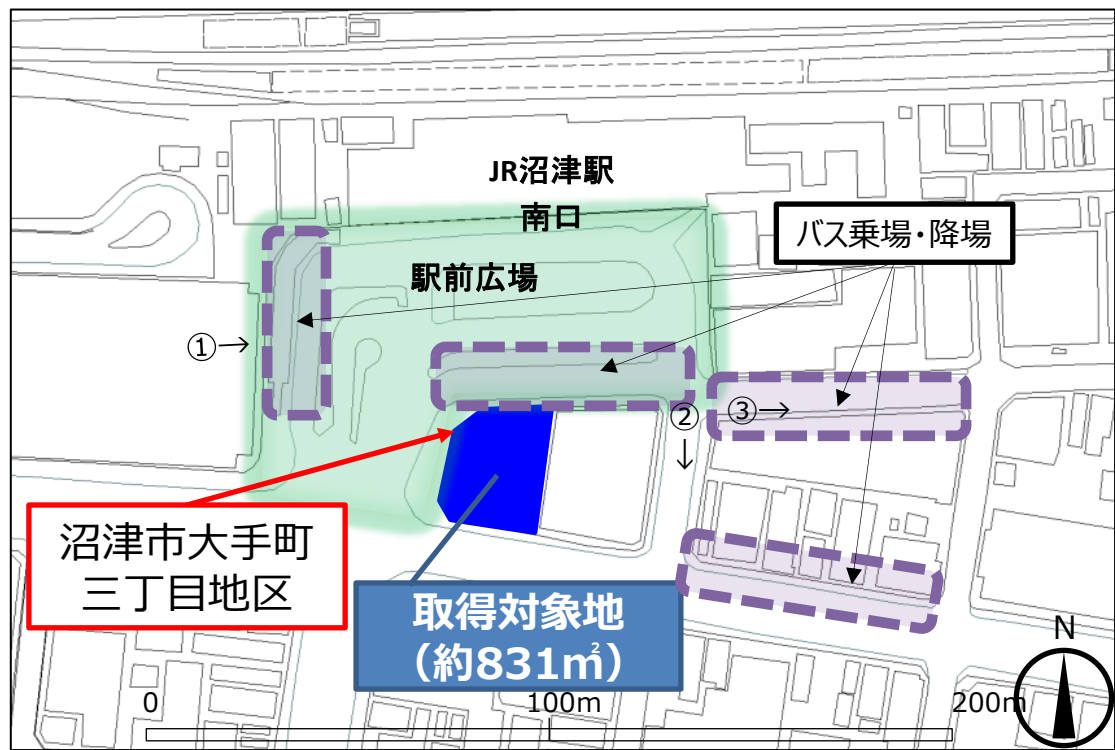
## <交通条件>

- ・JR沼津駅南口徒歩1分
- ・名古屋駅-沼津駅間 約2時間（新幹線利用）



# 2. 区域図

- ＜現状＞
- ・地区内に老朽化ビルが目立つ
  - ・駅前に低未利用地が存在
  - ・バス乗場・降場が分散
  - ・駅前の広場空間が不足



※今後区域については検討する



# 3. 上位計画

## 『沼津市まち・ひと・しごと創生総合戦略』

- 【H27.10策定】
- ・まちなかに**魅力ある空間**
  - ・新たな雇用の創出

## 『第2次沼津市都市計画マスタープラン』

- 【H29.1策定、平成29年度～平成48年度】
- ・沼津駅周辺総合整備事業により、**駅南北地区の一体化と回遊性の向上**
  - ・老朽商業施設の**建物更新**
  - ・人が集まり、にぎわいのある商店街づくり
  - ・クリエイター等の創業や進出の誘導

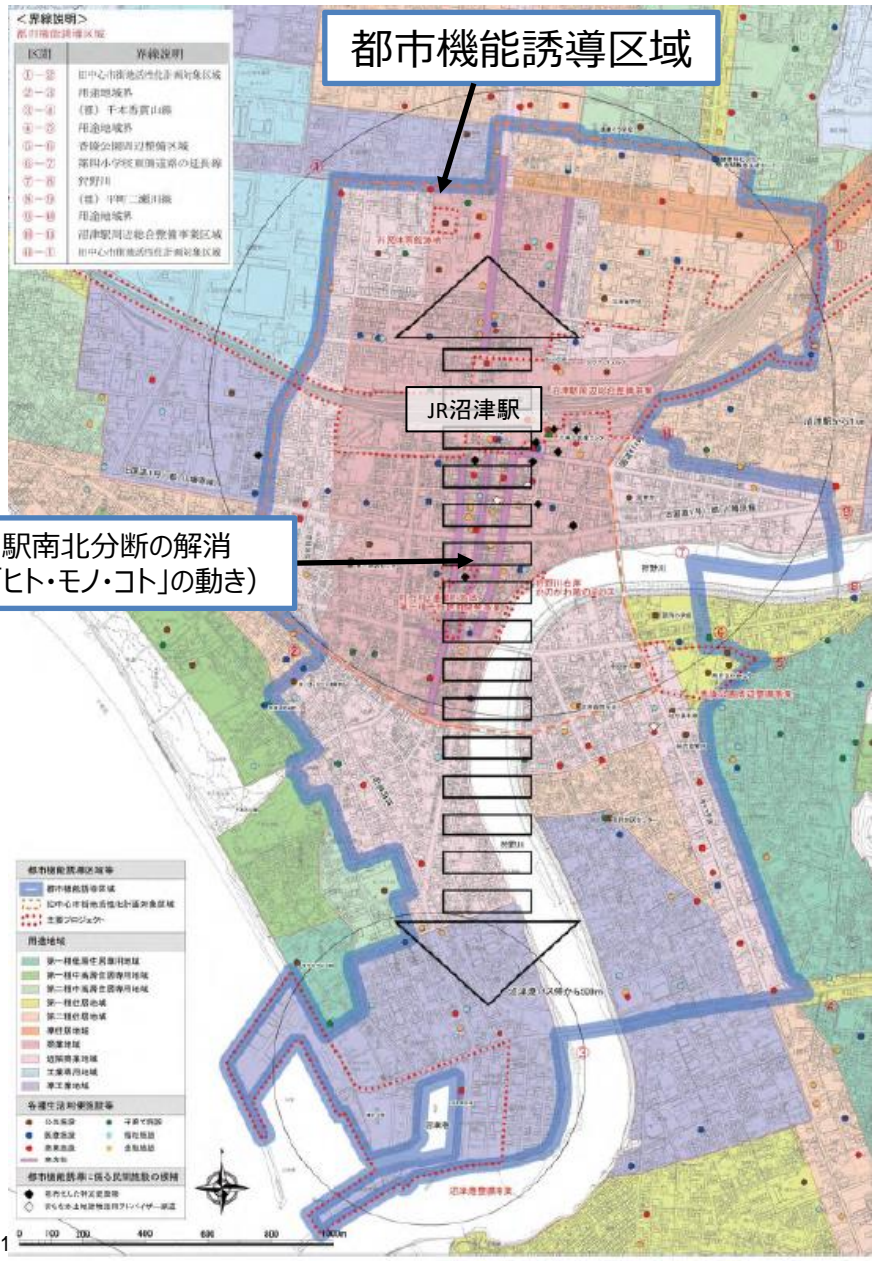
## 『沼津市立地適正化計画』

- (H30.3策定予定：都市機能誘導区域)
- ・都市の魅力向上による**中心市街地の再生**
  - ・**施設の更新**や既存ストックの利活用
  - ・まちなか居住の促進
  - ・**鉄道高架事業や周辺の建築物の更新等と連携した公共空間（南口駅前広場）の再編の検討**

## 『中心市街地まちづくり計画』【H27年度策定】

- (認定中活計画（H21～H26）に続く市の任意計画)
- ・**高次都市機能**の誘導
  - ・**民間活力**の積極的な活用

高次都市機能：行政、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなど  
 住民生活や企業の経済活動に対して、各種のサービスを提供する都市  
 自体が持つ高いレベルの機能で、都市圏を越え、広域的に影響力  
 のある機能。



沼津市立地適正化計画 都市機能誘導区域 (案) 出典：沼津市HP

# 4. 沼津駅周辺の課題

## 課題

- 鉄道高架事業の進展を契機に、南北分断の解消と交通環境の改善
- 都市の魅力向上による中心市街地の再生



あまねガード



三つ目ガード

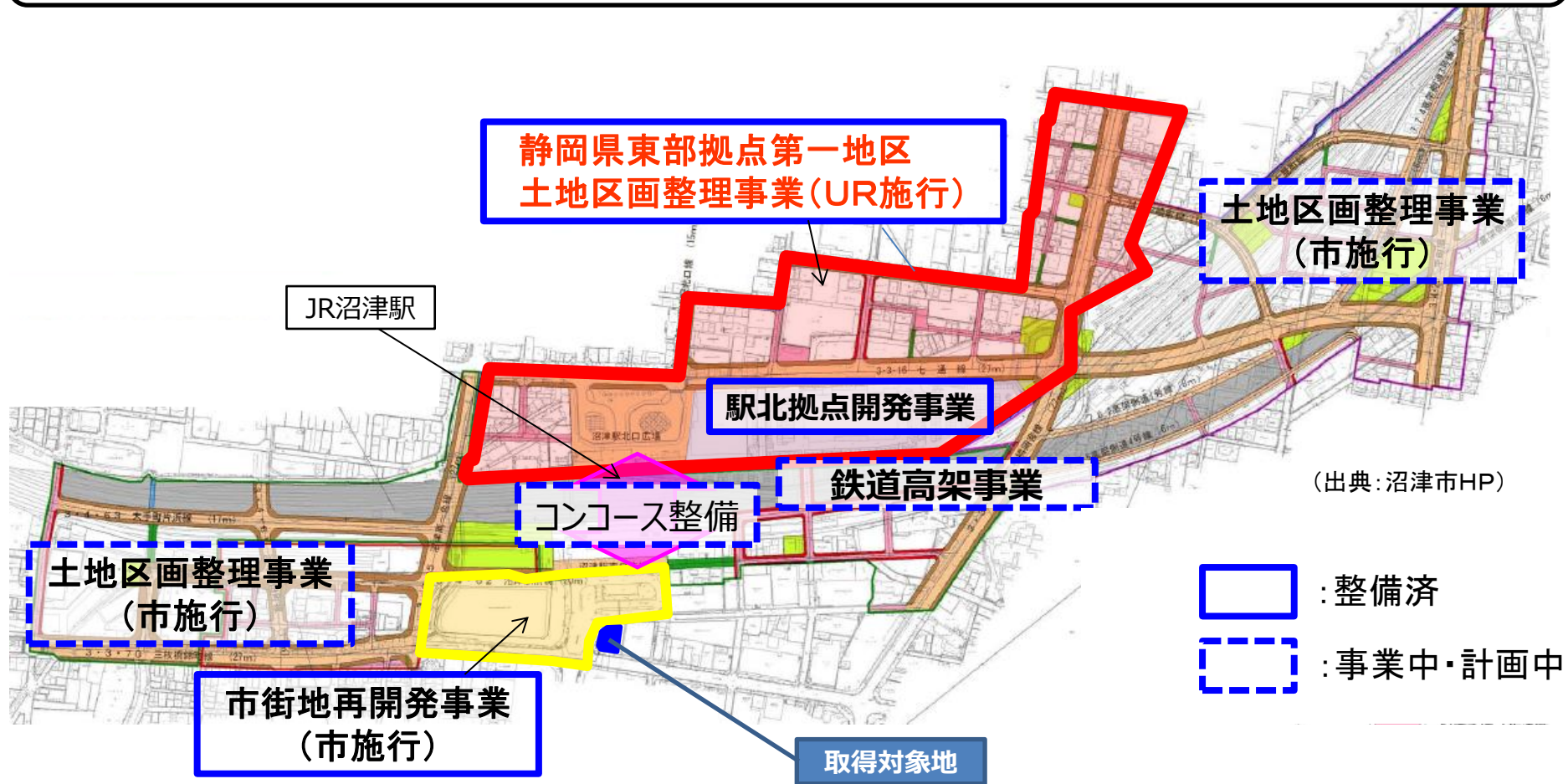
- ・日常的な交通渋滞
- ・狭隘な歩行者空間

- ・大型車の通行が困難

- ・大型商業施設が相次いで閉店

# 5. 沼津駅周辺の整備状況

南北分断の解消と拠点形成のため「沼津駅周辺総合整備事業」を実施中



今後は、南口周辺公共空間の再編、老朽建物の更新による民間誘導を推進し、沼津市の顔となる多様な機能が複合した魅力ある駅周辺空間を形成することが必要

## 6. 主な経緯

1994年～2012年	静岡東部拠点第一地区土地区画整理事業の実施（UR施行）
2006年～	鉄道高架事業に着手（静岡県）
2013年	取得対象地で営業していた百貨店閉店
2014年～	取得対象地で暫定利用開始
2017年6月	沼津市がURにまちづくりの相談
2017年11月	所有者へ土地売却意向の有無を確認
2018年2月	沼津市から要請文を受領

# 7. 関係者の意向

	意向
沼津市	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 沼津駅周辺総合整備事業を着実に推進し、市街地の南北分断を解消</li><li>・ 当該土地が<u>単独開発され、南口駅前広場周辺のまちづくりに影響することを懸念</u></li><li>・ 具体的な計画や整備手法を検討する前段階であり、<u>現段階で市が自ら当該土地を取得することは困難</u></li><li>・ 事業化には一定の時間を要するため、<u>中立性・公平性</u>を有し、<u>長期保有</u>が可能な<u>UR</u>に対し、<u>機動的な土地取得</u>及び<u>事業化支援</u>を要請</li><li>・ あわせて、<u>中心市街地まちづくり戦略会議への参画</u>等、<u>計画策定をはじめとした市のまちづくりの支援を期待</u></li></ul>

# 8. URの関与と役割分担

URは市の長期的なまちづくりを支援することで、**沼津市の顔となる魅力ある駅周辺空間を形成**

## 沼津市

### ◆沼津駅周辺総合整備事業の推進

- ・鉄道高架事業
- ・市街地再開発事業
- ・土地区画整理事業

### ◆まちづくりに関する計画の策定

- ・立地適正化計画の策定
- ・中心市街地まちづくり戦略の検討

### ◆中心市街地のまちづくり推進

- ・駅前広場の再整備等公共空間の再編
- ・民間投資の促進による機能誘導・建物更新
- ・市民参加型まちづくり推進によるにぎわい形成

## UR

### ■高架化による分断解消&拠点形成支援

- ・静岡東部拠点第一地区の施行  
(施行済、H24換地処分)

### ■まちづくりに関する計画策定支援

- ・まちづくり戦略会議への参加及び計画策定支援

### ■駅南口周辺の市街地整備等の事業化支援

- ・土地の先行取得・長期保有
- ・拠点形成の事業化支援
- ・駅周辺の整備計画策定、合意形成支援
- ・民間誘導、エリアマネジメント検討



# 12. 検証結果①

# 地方公共団体のまちづくりの支援・補完

地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沼津駅周辺総合整備事業による都市空間再編の機会を活かし、質の高い都市機能の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に向けた取り組みが必要</li> <li>・ 権利者・関係者が多く事業が長期にわたる見込みであることから、事業主体には中立性・公平性が求められることや、民間の土地・建物と公共空間が一体となった整備が必要であることから、民間のみで市が目指すまちづくりを実現することは困難</li> </ul> <p>との記載があり、妥当と判断</p>	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沼津駅周辺総合整備事業をはじめとする様々な重点推進事業が佳境を迎え、今後、マンパワーが不足。加えて、事業組成にあたっては、複数事業の連携、調整等高度な知見が必要であることから、様々な技術的支援を受ける必要性がある</li> </ul> <p>との記載があり、妥当と判断。</p>	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<p>以下の計画への位置付けを予定しているとの記載があり、妥当と判断</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沼津市立地適正化計画（H30.3策定予定）</li> </ul>	適合

地方公共団体のまちづくり支援・補完

地公体との役割分担	沼津市は以下を実施することから、妥当と判断 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道高架化をはじめとする沼津駅周辺総合整備事業により、市街地の南北分断の解消および土地利用の転換を推進</li> <li>・ J R沼津駅南口駅前広場周辺の整備について、立地適正化計画等の上位計画に位置付けるとともに、総合整備事業と連携して取り組んでいくことを予定</li> </ul>	適合
政策実現効果	<都市拠点の形成> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沼津駅周辺のにぎわい創出</li> <li>・ 民間建設投資の誘発</li> </ul> <まちなか居住の促進> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住人口の増加</li> </ul>	適合
民間事業者が地公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 駅周辺まちづくりの実現には、計画策定及び多くの権利者等の合意形成や市との調整が必要となり時間を要するため、土地保有の長期化リスクが内在	適合
民間事業者の参画機会	建物整備に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**

**適合**

## 都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	名古屋市中区錦二丁目 18 番地区		
	目 的	民間都市再生事業の支援	
	所 在	名古屋市中区錦二丁目	
	地 区 面 積	約 0.03ha	
	検 証 年 度	平成 29 年度	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	市営地下鉄 東山線・鶴舞線「伏見駅」徒歩3分	
	従 前 の 状 況	【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 の 経 緯	2014 年 9 月	名古屋市が歴史的建造物を活かしたまちづくりを検討するため UR に相談
		2016 年 3 月	名古屋市が UR にまちづくり検討支援を要請
2017 年 3 月		名古屋商工会議所が市と連携し、「伏見地区まちづくりビジョン」を策定	
そ の 他			
計 画 諸 元	<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>		

地 区 名		名古屋市中区錦二丁目 18 番地区		
都市再生事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	・特定都市再生緊急整備地域 「名駅・伏見・栄地域」(H24.1指定)	適合
		地方公共団体の意向	要請文に、 広小路通沿道の賑わい形成、歴史的建造物を活かしたまちづくり検討を進めるため、まちづくりのコーディネートや土地取得を含む事業の実施などを要請  との記載があり、妥当と判断	適合
		地権者等の意向	地権者からの書面に、 中立・公平な公的機関である機構に土地を譲渡し、まちづくりのために活用してもらいたい  との記載があり、妥当と判断	適合
		政策実現効果	・都心部における土地の集約化による有効利用の実現 ・都心部における賑わいの創出 ・民間建設投資の誘発	適合
		民間事業者支援の内容	・ロ) (関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること) に該当 ⇒本事業の推進には、属性の異なる地権者間の合意形成や行政との調整が必要となるため、機構が持つ中立性・公立性が必要。	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・土地所有者は、中立・公平な公的機関である機構への売却希望がかなわなくなることから、売却前の公募に同意しない意向を示しており、公募を実施しない	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		<b>適合</b> 適合見込		

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。 歴史的建造物を活かしたまちづくりの実現に向け、行政、商工会議所等関係者と、より一層連携して取り組むこと。
------------------------	---

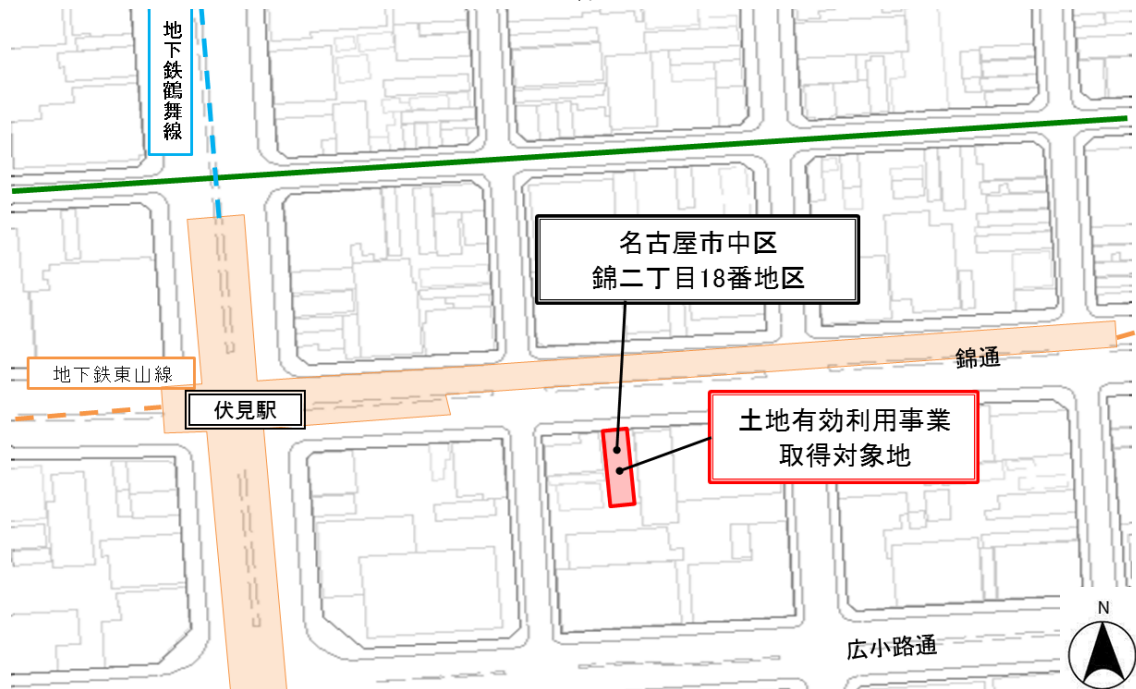
# 名古屋市中区錦二丁目 18 番地区

## 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）

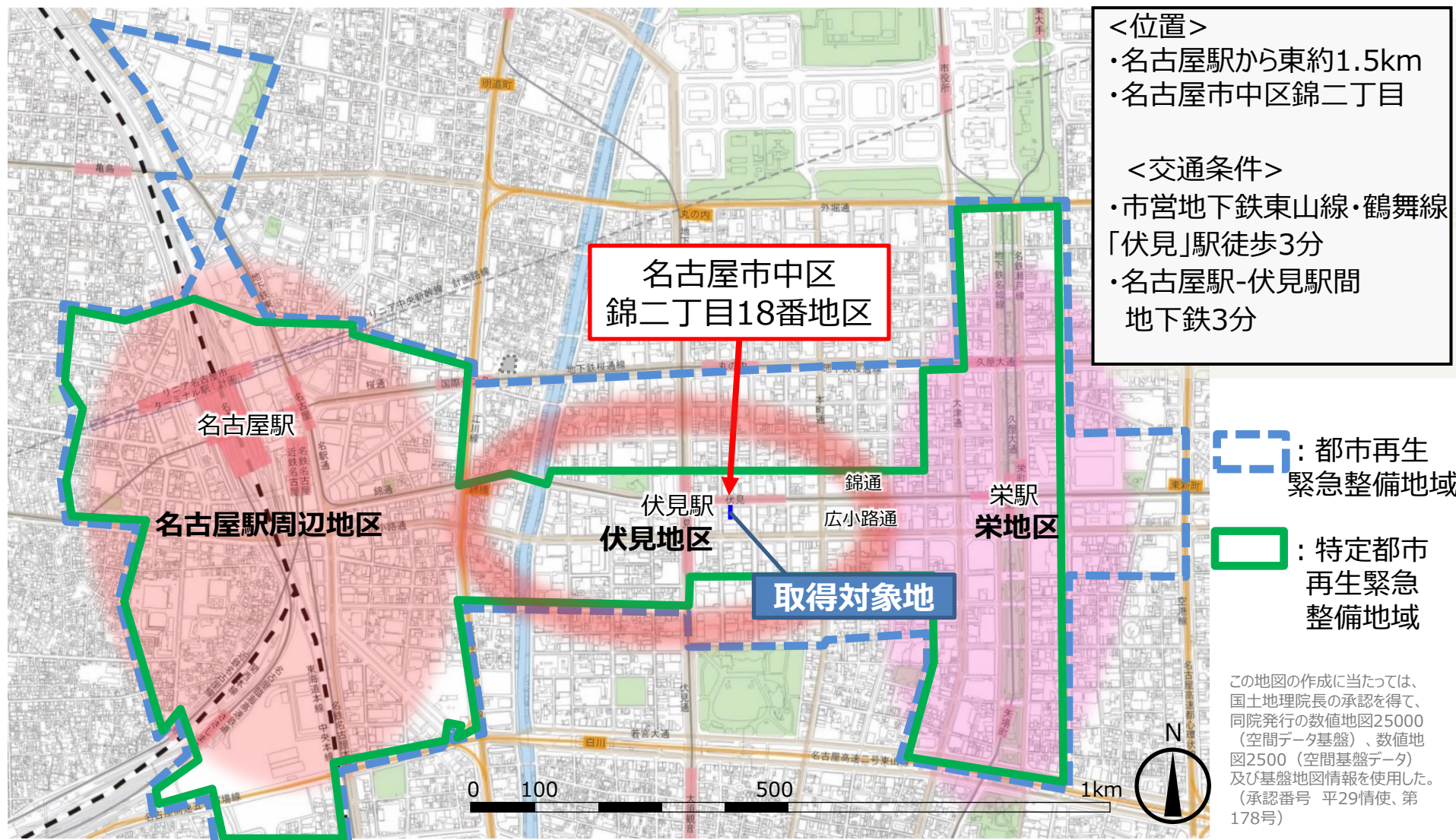
# 平成29年度 第4回事業評価監視委員会

## 都市再生事業実施基準 検証結果

名古屋市中区錦二丁目18番地区  
(土地有効利用事業)

平成30年3月5日  
独立行政法人都市再生機構

# 1. 位置図



○ **「伏見地区」は広小路通と錦通沿道を中心に名古屋駅周辺地区と栄地区の二つの中心核をつなぐ重要なエリア**

## 2. 区域図

### <現状>

・錦通に接道

・取得対象地南側に**名古屋市都市景観重要建築物に指定された歴史的建造物が存在**

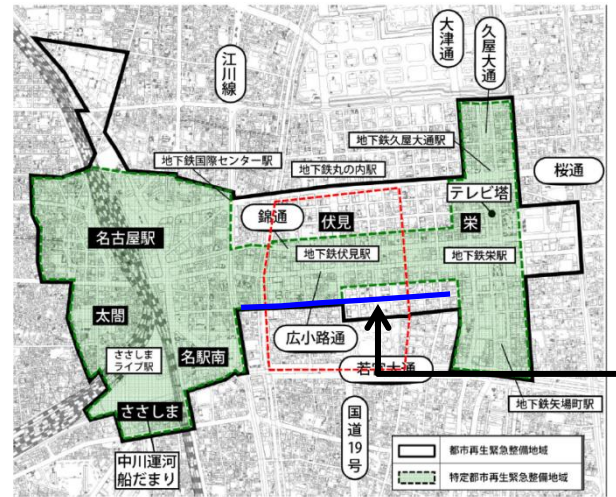
・取得対象地西側には**駐車場や築年数が50年以上の建物が存在**





# 3. 上位計画①

## ◆都市再生緊急整備地域 地域整備方針(抄) (国 H24.1 指定)



名古屋市住宅都市局「都市再生緊急整備地域の概要」引用・加筆

- ### 【整備方針】
- 建築物の更新等により、安心・安全で国際的・広域的な商業・業務拠点を形成
  - 街区内で土地を集約化することにより、風格があり土地の有効利用に資する都市開発事業を促進
  - 広小路通に面した地域などにおいて、通りに面する建築物の低層に商業・文化・交流機能を導入**すること等により、連続したにぎわいの確保に寄与する都市開発事業を促進

## ◆都心部将来構想(抄) (名古屋市 H16.3)

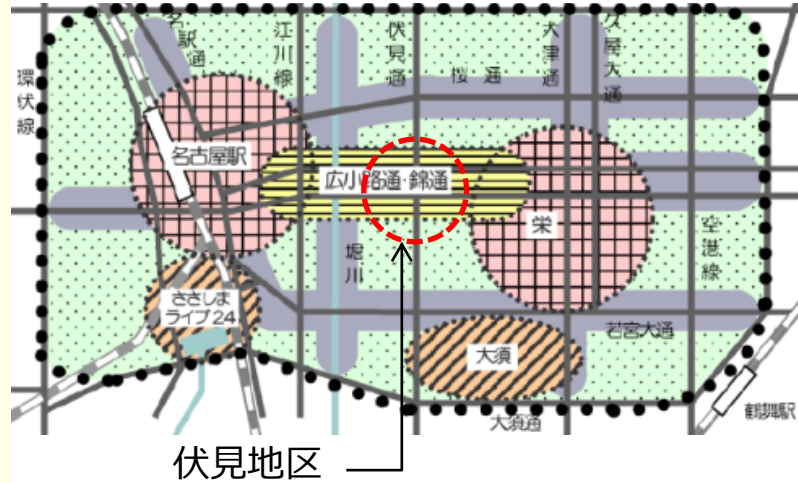
### 【伏見地区の位置づけ】

- 二つの中心核(名駅地区と栄地区)をつなぎ**、一体的な都心を形成するメインストリートにふさわしい中枢管理機能\*と広域集客機能の集積・強化
- 広小路通**には魅力的な**商業施設が連続**するよう配置し、**歩いて楽しい軸を形成**

### 【近代建造物の保存】

- 広小路沿道に残る近代建築物の保存・活用に向けて調整を進める**

名古屋市住宅都市局「名古屋市都心部将来構想」引用・加筆



\* 中枢管理機能：経済社会活動を円滑にする機能（業務管理、放送局、新聞社、出版社、問屋、官公庁等）

# 3. 上位計画②

名古屋商工会議所（会頭：名古屋鉄道株式会社 代表取締役会長）

名古屋市と連携し、『伏見地区まちづくりビジョン』をとりまとめ

※URは委員としてビジョン検討に参画

◆伏見地区まちづくりビジョン(抄)（名古屋商工会議所 H29.3）

## まちづくりの方針

【方針1】ビジネスが育つまち -高いビジネスマインドがあふれる-

### ○ビジネス拠点としての環境整備

- ・ビジネス交流やビジネスマッチングを支援

【方針2】五感で味わうまち -歩いて楽しみたい魅力と個性-

### ○歩行者空間の活用

- ・広小路通を中心に歩行者空間でのオープンカフェやアーティストの活動、イベント実施を支援

### ○まちづくり協議会・団体の交流促進と活動強化

- ・情報交換や、連携強化を図るプラットフォームを設置

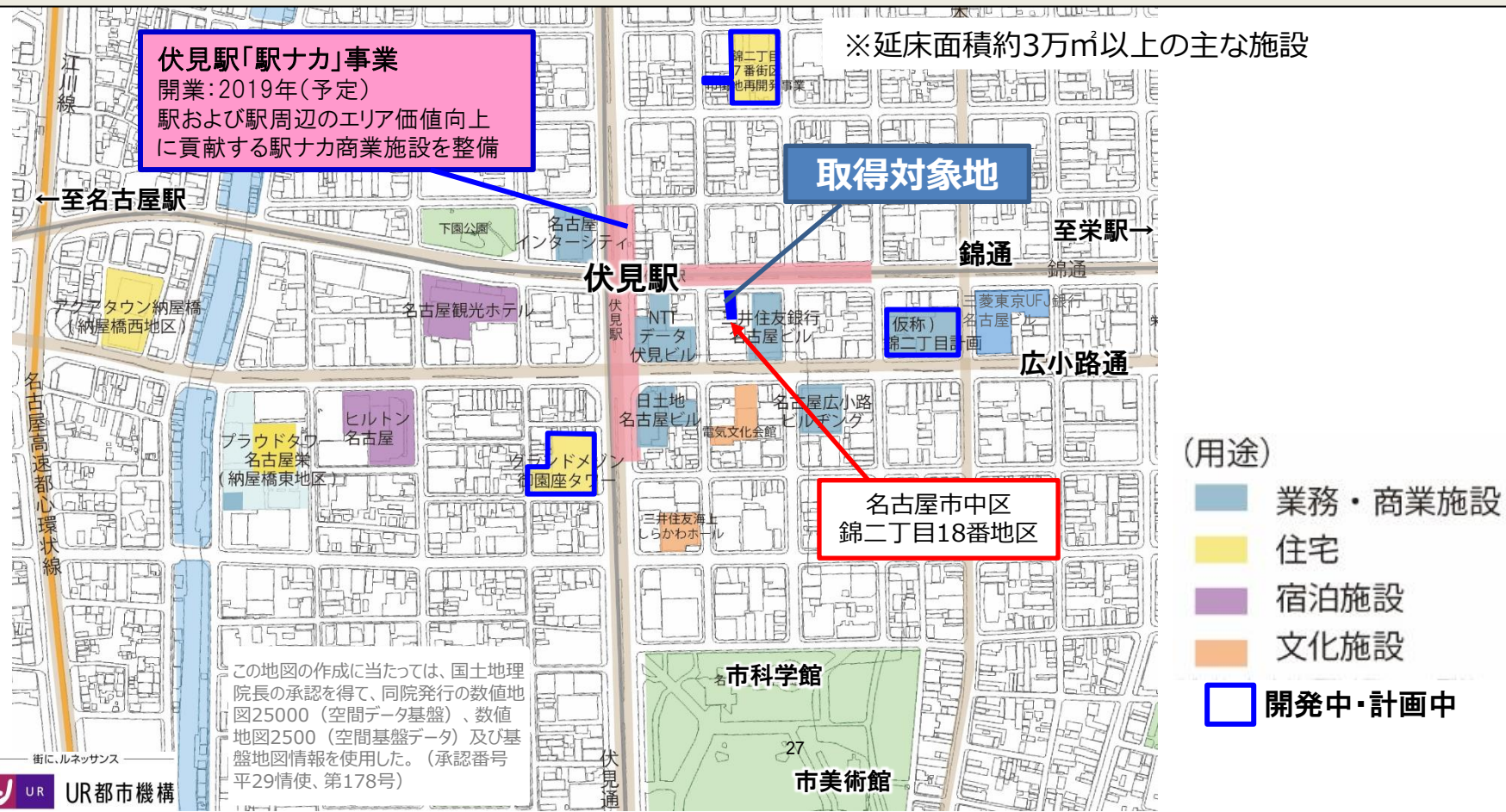
# 4. 伏見地区の現状・課題

## ◇現状

- ・ 広小路沿道を中心に徐々に業務・商業の大規模開発が進行（マンション開発も進み、都心居住が増加）
- ・ 広小路通や錦通の沿道で建物更新の動きがある一方、低未利用地や老朽化ビルが存在する街区も散見

## ◇課題

- ・ リニア開業を見据えた、広域的・国際的な商業・業務機能の集積促進
- ・ 街区内の土地の集約化等による、風格があり土地の有効利用に資する開発の促進
- ・ 名古屋都心の回遊性向上に資するにぎわいの形成



## 5. 主な経緯

2014年9月	市は歴史的建造物を活かしたまちづくりを検討するためURに相談
2016年3月	名古屋市がURにまちづくり検討支援を要請
2017年3月	商工会議所が市と連携し、「伏見地区まちづくりビジョン」を策定

# 6. 関係者の意向

関係者	意向
名古屋市	広小路通沿道の賑わい形成、歴史的建造物を活かしたまちづくり検討を進めるため、まちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業の実施等を要請
地権者	【売却意向の土地所有者】 中立・公平な公的機関である機構に土地を譲渡し、まちづくりのために活用してもらいたい

# 7. 検証結果① 民間事業者の支援

国の関与する計画	<ul style="list-style-type: none"><li>特定都市再生緊急整備地域「名駅・栄・伏見地域」(H24.1指定)</li></ul>	適合
地方公共団体の意向	名古屋市からの要請文に、 広小路通沿道の賑わい形成、歴史的建造物を活かしたまちづくり検討を進めるため、まちづくりのコーディネートや土地取得を含む事業の実施などを要請との記載があり、妥当と判断	適合
地権者等の意向	地権者からの書面に、 中立・公平な公的機関である機構に土地を譲渡し、まちづくりのために活用してもらいたいとの記載があり、妥当と判断	適合
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"><li>都心部における土地の集約化による有効利用の実現</li><li>都心部における賑わいの創出</li><li>民間建設投資の誘発</li></ul>	適合

# 7. 検証結果② 民間事業者の支援

<p>民間事業者支援の内容</p>	<p>□（関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること）に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本事業の推進には、属性の異なる地権者間の合意形成や行政との調整が必要となるため、機構が持つ中立性・公平性が必要</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p>	<p>土地所有者は、中立・公平な公的機関である機構への売却希望がかなわなくなることから、売却前の公募に同意しない意向を示しており、公募を実施しない</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>



<p><b>確認結果</b></p>	<p><b>適合</b></p>
--------------------	------------------