



**平成 30 年度第 3 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 12 月 6 日に平成 30 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3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12月6日（木） 15:00～17:30
- 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。)

#### (3) 議事

- ① 審議内容（事業評価）の説明  
平成30年度事業再評価実施対象事業1件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、都市機構から説明した。
- 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4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 再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31年1月7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

地区名	所在地	検証結果等	ページ
西品川二・三丁目地区	東京都品川区	【別紙3のとおり】	6-17
大和町地区	東京都中野区	【別紙3のとおり】	18-29
兵庫北部地区	兵庫県神戸市	【別紙3のとおり】	30-43

②今般、概要を公開し、事業着手後に詳細を公開する事業

門真市本町・元町・小路町地区	大阪府門真市	【別紙4のとおり】	44
----------------	--------	-----------	----

- (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
渋谷区渋谷二丁目西地区	東京都渋谷区	【別紙5のとおり】	45-55

4 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成31年1月上旬を目途に都市機構本社、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。

## 事業再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	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
安満遺跡公園地区 〔都市公園事業〕	大阪府 高槻市	事業継続	対応方針案 のとおり
		〔理由〕 ・公園施設整備は計画面積の約半分が完了しており、防災効果等の早期発現のため、2018(平 30)年度末に公園西側部分(約4.1ha)が一次開園予定。 ・2021 年度予定の全区域開園により、計画どおりの効果発現が期待できる。 以上のことから「事業継続」。	
白鷺地区 〔住宅市街地総合整備 事業〕	大阪府 堺市	事業継続	対応方針案 のとおり
		〔理由〕 ・UR賃貸住宅の集約型団地再生事業とあわせて、移管道路、下水道、公園等の公共施設整備が着実に進捗し、居住環境整備が図られている。 ・今後、南海高野線踏切歩道拡幅工事を実施することで交通ネットワークの課題が解消され、快適で安全な居住環境を創出される見通し。 以上のことから「事業継続」。	

※白鷺地区〔住宅市街地総合整備事業〕(大阪府堺市)は、平成30年度第2回独立行政法人都市再生機構事業評価監視委員会において審議されたもの。



## 事業再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
安満遺跡公園地区	都市公園事業	事業継続
白鷺地区	住宅市街地総合整備事業	事業継続

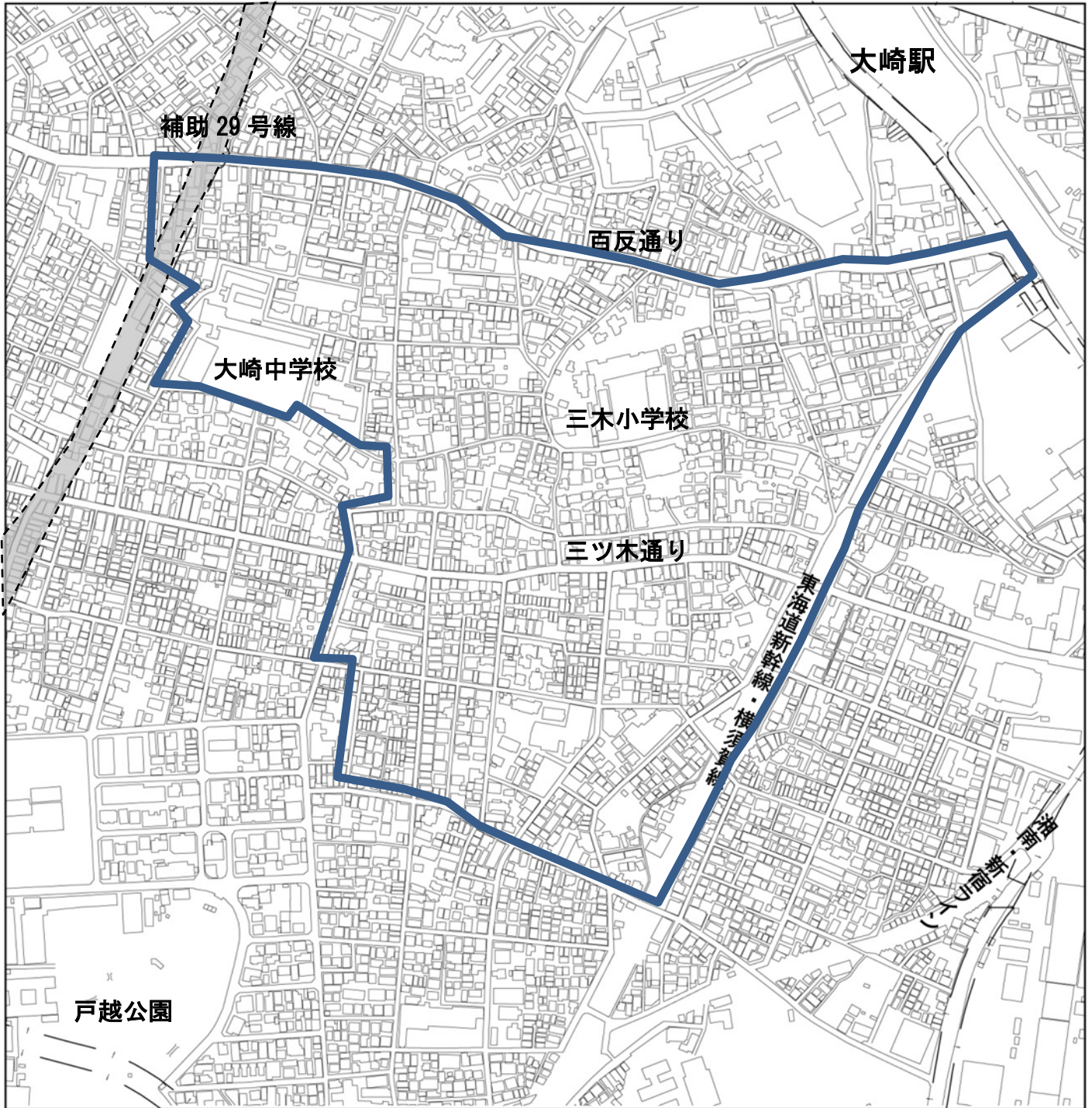
※白鷺地区〔住宅市街地総合整備事業〕（大阪府堺市）は、平成30年度第2回独立行政法人都市再生機構事業評価監視委員会において審議されたもの。

## 都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	西品川二・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	東京都品川区西品川二丁目・三丁目	
	地 区 面 積	27.7ha	
検 証 年 度	平成 30 年度		
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	JR 山手線「大崎」駅から徒歩約 8 分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第 1 種住居地域(200%/60%)、 近隣商業地域(300%/80%) 【不燃領域率】 50.2%(平成 28 年 12 月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地	
	事 業 の 緯 度	平成 20 年 5 月	区と「品川区における防災まちづくりに関する協定書」締結
		平成 26 年 2 月	不燃化特区に指定 (西品川 2・3 丁目地区 : 27.7ha)
		平成 30 年度～	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)開始
平成 30 年 4 月～		区からコーディネート業務受託	
	平成 30 年 10 月	区から木密エリア不燃化促進事業の要請	
そ の 他	—		
計 画 諸 元	【事業手法】 密集市街地整備		
	【計画概要】 ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び不燃化推進特定整備地区において、機構の土地取得や地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び個別建替えを促進することで、東京都及び品川区が進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトを後押しする。		
	事 項	現行計画	
	取得面積	約 1,800 m <sup>2</sup>	
	用 途	個別建替え用地等	
事業期間	2018 年度～2027 年度		

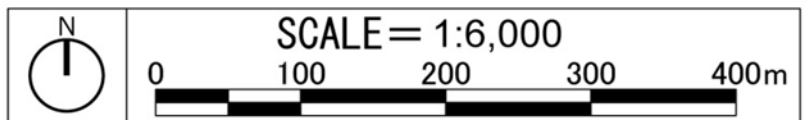
地 区 名		西品川二・三丁目地区			
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)の指定を受け、平成 32 年度末までに不燃領域率を 70%に向上させること等を目標に、地区内における防災性向上や住環境改善に取り組んでおり、URに不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請、との記載があり、妥当と判断	適合
		地公体自らの実施が困難・不適切		所要の予算及び人員の確保等、取組みの強化を進めているが、今後、密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速に公共施設用地の確保、老朽木造建物の集中する区域の整備改善、無接道地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには区のみでは対応が困難、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		・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) (西品川2・3丁目地区:2018年度~2027年度) ・東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区(平成 26 年 2 月) との記載があることから、妥当と判断	適合
		地公体との役割分担		区は ・不燃化建替え・老朽建物除却費助成 ・道路、公園等の公共施設整備 を実施することから、妥当と判断	適合
		政策実現効果		<政策目的:安全・安心まちづくりの推進> ・東京都が「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進	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> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <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> ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要	適合
		民間事業者の参画機会		機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、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適正に確保されている。	適合
確認結果		<b>適合</b> ・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。
	地域の特性や総合的な防災性向上に配慮したまちづくりを、地元自治体とともにきめ細やかに進めること。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 30 都市基交著第 194 号

 対象地



# 平成30年度 第3回事業評価監視委員会

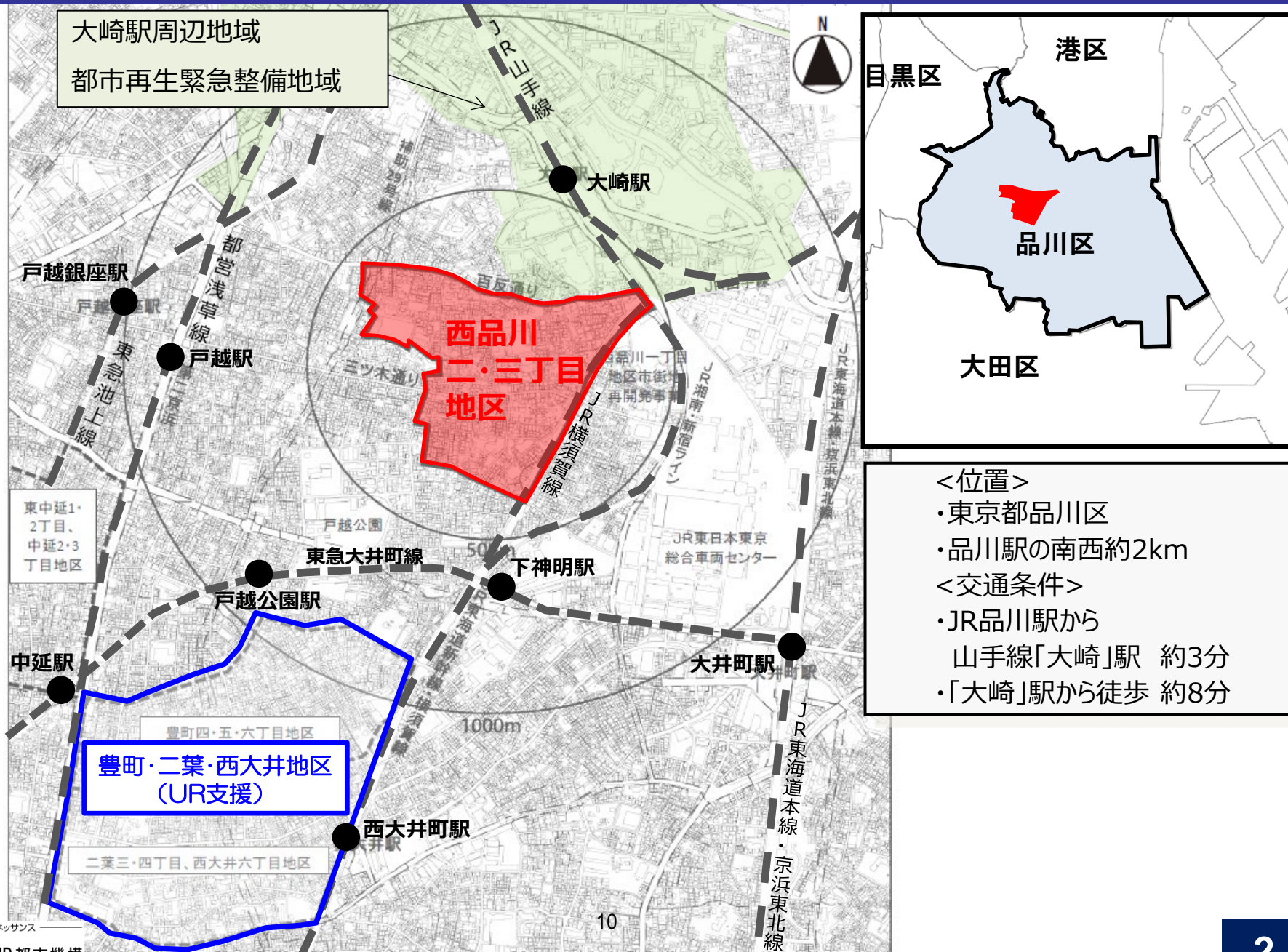
## 都市再生事業実施基準 検証結果

**西品川二・三丁目地区  
(木密エリア不燃化促進事業)**

平成30年12月6日  
独立行政法人都市再生機構

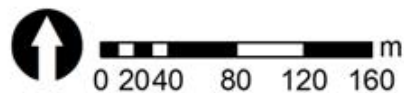
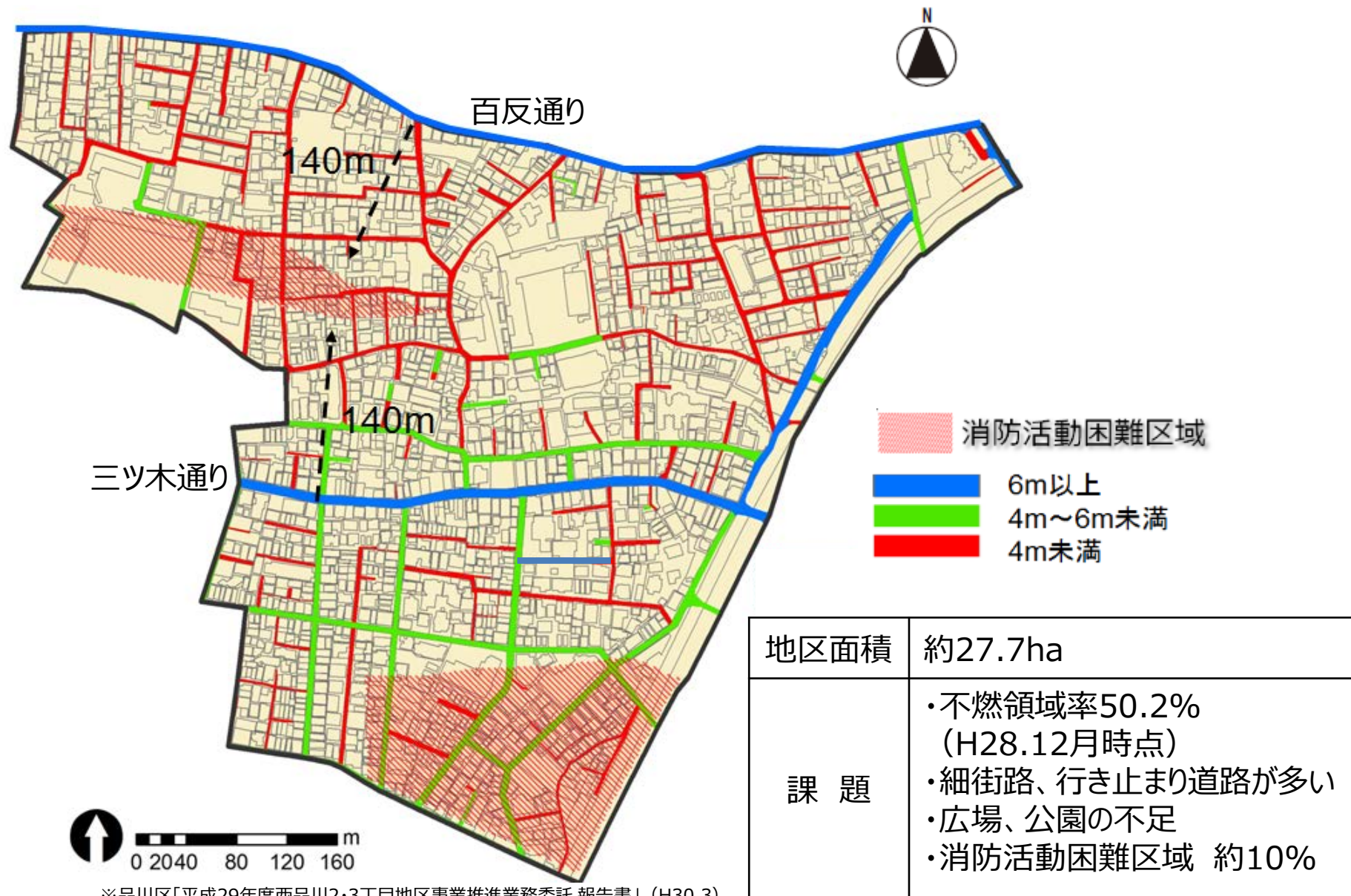


# 1. 位置図





# 2. 区域図



※品川区「平成29年度西品川2・3丁目地区事業推進業務委託 報告書」(H30.3)を一部加工して作成

# 4. 上位計画

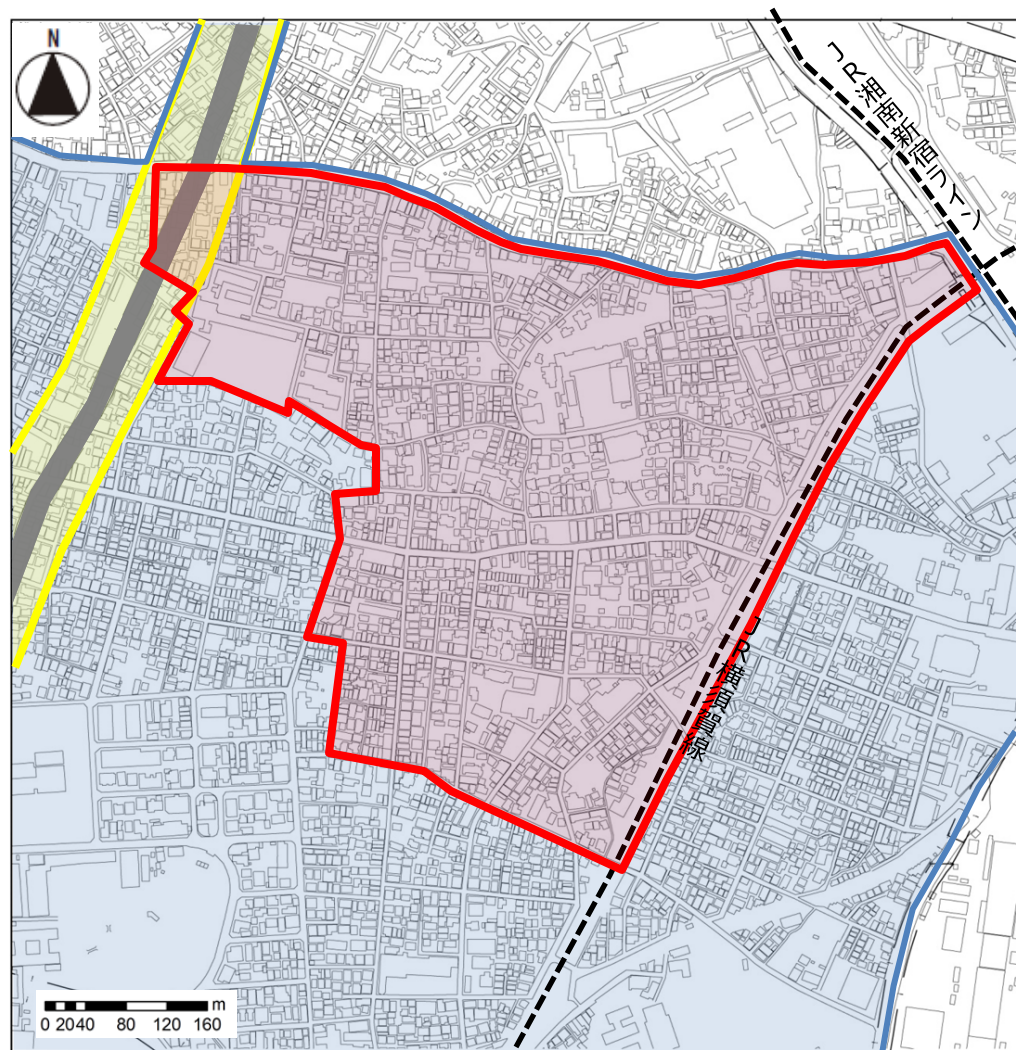
○防災再開発促進地区  
【荏原地区】

○住宅市街地総合整備事業  
(密集住宅市街地整備型)  
事業期間：2018年度～2027年度

○不燃化特区(重点整備地域)  
【西品川2・3丁目地区】

○不燃化特区(重点整備地域)  
【補助29号線沿道地区】

○特定整備路線補助29号線  
事業期間：2013年度～2020年度  
延長：3.53 km 幅員：20m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第194号



# 5. 主な経緯

平成20年5月	「品川区における防災まちづくりに関する協定書」締結 (品川区・UR)
平成26年2月	不燃化特区に指定 (西品川2・3丁目地区 : 27.7ha)
平成30年度～	住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型) 開始
平成30年4月～	コーディネート業務受託 (品川区→UR)
平成30年10月	木密エリア不燃化促進事業の要請(品川区→UR)
平成30年12月 (予定)	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結 (品川区・UR)



# 8. 関係者の意向と役割分担

## ○品川区の意向

- ・所要の予算及び人員の確保等、取組みの強化を進めているが、今後、密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、**区のみでは対応が困難**
- ・地区内における防災性向上や住環境改善に取り組んでおり、**10年以上にわたり区の防災まちづくりに携わってきたURに、当地区の不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請**

## ○役割分担

主な業務内容	東京都	品川区	UR
補助29号線整備 及び沿道まちづくり	・街路事業	・沿道における建替え 助成 ・沿道区域の都市計 画見直し	・残地の取得 ・代替地の提供
公園・広場、防災 生活道路の整備	・不燃化特区の取 組に対する区への 補助金交付	・公園・広場、防災生 活道路整備	・整備方策検討、権利者 調整等の支援（受託） ・残地、種地の取得 ・代替地の提供
不燃化建替え促進	・不燃化特区の取 組に対する区への 補助金交付 ・固都税減免	・候補地情報の提供 ・老朽木造建物の除 却費助成 ・専門家派遣	・戸別訪問(受託) ・面整備事業化検討 ・無接道地の表地の取得 ・除却跡地の取得 ・代替地の提供

# 9. 検証結果

## ○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	まちづくり観点から機構実施が必要	東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」（不燃化特区）の指定を受け、平成32年度末までに不燃領域率を70%に向上させること等を目標に、地区内における防災性向上や住環境改善に取り組んでおり、URに不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請、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	所要の予算及び人員の確保等、取組みの強化を進めているが、今後、密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速に公共施設用地の確保、老朽木造建物の集中する区域の整備改善、無接道地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには区のみでは対応が困難、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） （西品川2・3丁目地区：2018年度～2027年度）</li> <li>東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区（平成26年2月）</li> </ul> との記載があることから、妥当と判断	適合
	地公体との役割分担	区は <ul style="list-style-type: none"> <li>不燃化建替え・老朽建物除却費助成</li> <li>道路、公園等の公共施設整備</li> </ul> を実施することから、妥当と判断	適合

# 9. 検証結果

## ○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

<p><b>政策実現効果</b></p>	<p>&lt;政策目的：安全・安心まちづくりの推進&gt;          ・東京都が「木密地域不燃化10年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善          ・道路・公園等の公共施設整備の促進          ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</p>	<p>適合</p>
<p><b>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</b></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;          ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する          &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;          ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要</p>	<p>適合</p>
<p><b>民間事業者の参画機会</b></p>	<p>機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断</p>	<p>適合</p>
<p><b>事業の採算性</b></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**



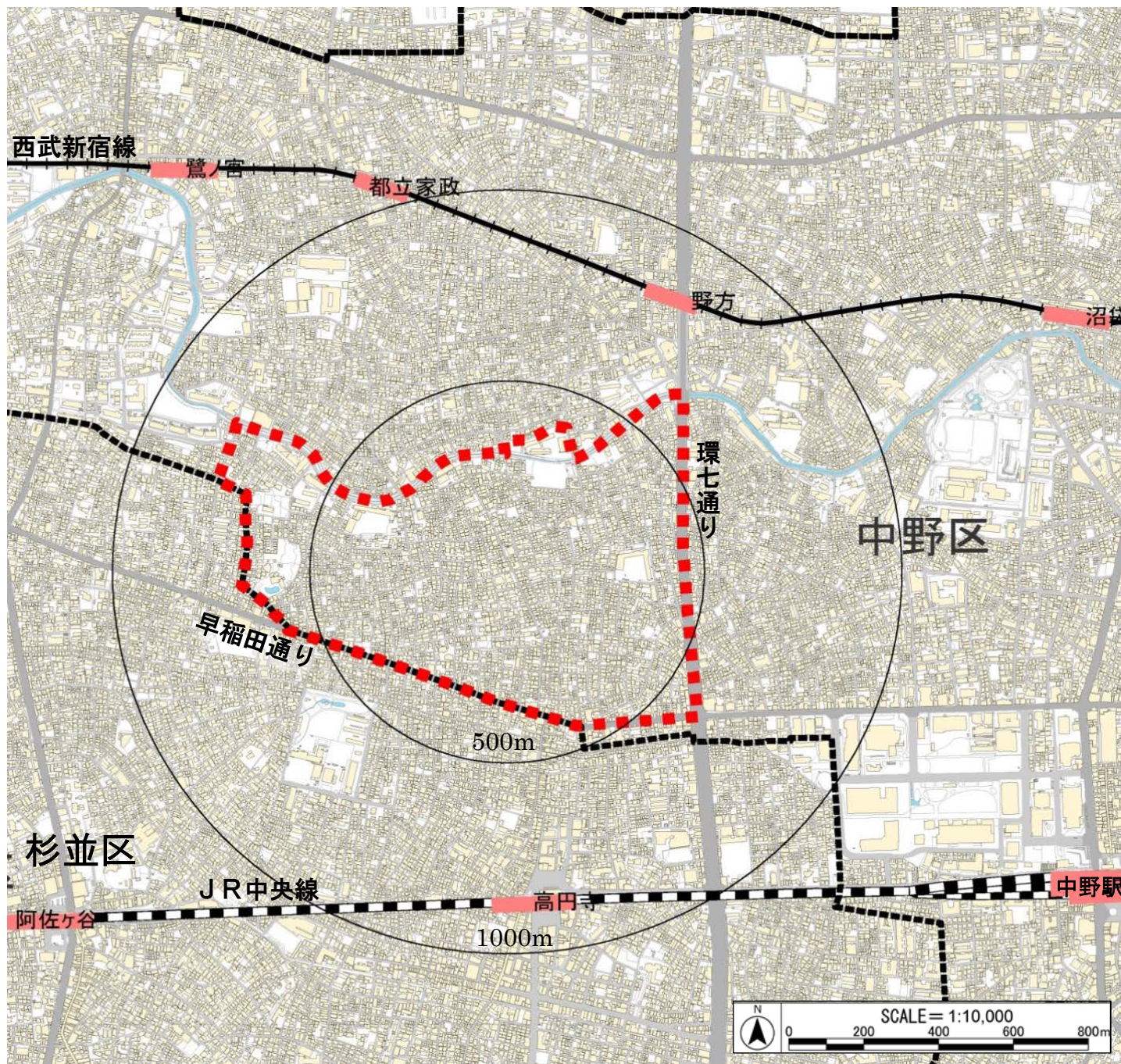
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	大和町地区		
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	
	所 在	東京都中野区大和町一丁目～四丁目	
	地 区 面 積	68.5ha	
検 証 年 度	平成 30 年度		
地区の概要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	JR 中央線「高円寺」駅から徒歩約 7 分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第 1 種住居地域(200%/60%)、 近隣商業地域(300%/80%) 【不燃領域率】 46.8%(平成 30 年 3 月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地	
	事 業 の 緯 綽	平成 26 年 2 月	不燃化特区に指定 (大和町中央通り沿道地区：13.2ha)
		平成 27 年 3 月	「大和町中央通り沿道地区 地区計画」決定
		平成 27 年 5 月	区が「大和町まちづくり方針」策定
		平成 29 年 3 月	不燃化特区の区域拡大(大和町地区：67.5ha)
平成 29 年度～		住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)開始 コーディネート業務受託(中野区→UR)	
平成 30 年 3 月	区と「防災まちづくりの推進に関する基本協定」締結		
平成 30 年 9 月	区から木密エリア不燃化促進事業の要請		
平成 30 年 11 月	区が「大和町防災まちづくり計画」策定		
そ の 他	—		
計 画 諸 元	【事業手法】	密集市街地整備	
	【計画概要】	・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び不燃化推進特定整備地区において、機構の土地取得や地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び個別建替えを促進することで、東京都及び中野区が進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトを後押しする。	
	事 項	現行計画	
	取得面積	約 4,000 m <sup>2</sup>	
	用 途	個別建替え用地等	
事業期間	2018 年度～2026 年度		

地 区 名		大和町地区			
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	まちづくり観点から機構実施が必要	東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)の指定を受け、平成 32 年度末までに地区内の不燃領域率を 70%に向上させることを目標に、地区内の防災性向上や住環境改善に向けた防災まちづくりに取り組むべく事業化に向けた準備を進めており、URによる土地取得も含めた支援を要請、との記載があり、妥当と判断	適合
		地公体自らの実施が困難・不適切	事業地区の位置づけ又は議会承認	防災まちづくりの効果的かつ集中的な事業実施に向けた、老朽建築物の集中する区域の整備改善、接道不良敷地や行き止まり道路の解消、公共施設用地の確保、避難道路整備に伴う権利者との交渉、生活再建支援及び移転先の確保等を進めていくため、区では予算および人員の確保等、取り組みの強化を進めていますが、区単独では、十分な対応が困難、との記載があり、妥当と判断	適合
		地公体との役割分担	政策実現効果	・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) (大和町地区:2017 度~2026 年度) ・東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区(平成 29 年 3 月区域拡大) との記載があり地区計画も定められていることから妥当と判断	適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	民間事業者の参画機会	区は、 ・不燃化建替え・老朽建物除却費助成 ・道路、公園等の公共施設整備 を実施することから、妥当と判断	適合
		事業の採算性	事業の採算性	<政策目的:安全・安心まちづくりの推進> ・東京都が「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進	適合
		民間事業者の参画機会	事業の採算性	<イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <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> ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要	適合
		民間事業者の参画機会	事業の採算性	機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断	適合
		事業の採算性	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適正に確保されている。	適合
確認結果		(適合) 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。
------------------------	-----------------------------





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 30都市基交著第193号



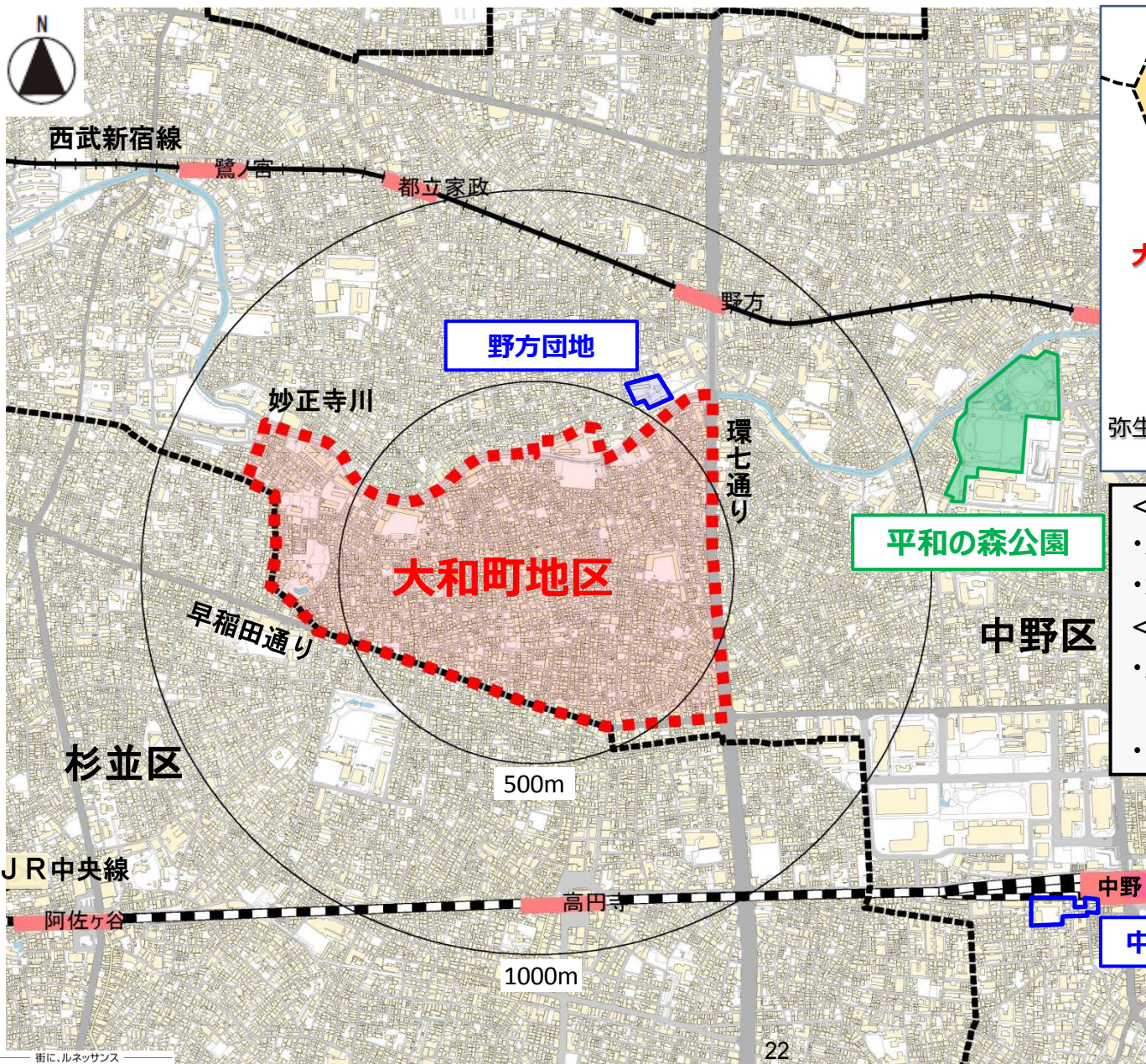
# 平成30年度 第3回事業評価監視委員会

## 都市再生事業実施基準 検証結果

やまとちょう  
**大和町地区**  
**(木密エリア不燃化促進事業)**

平成30年12月6日  
独立行政法人都市再生機構

# 1. 位置図



<位置>  
・東京都中野区  
・新宿駅の北西約5km

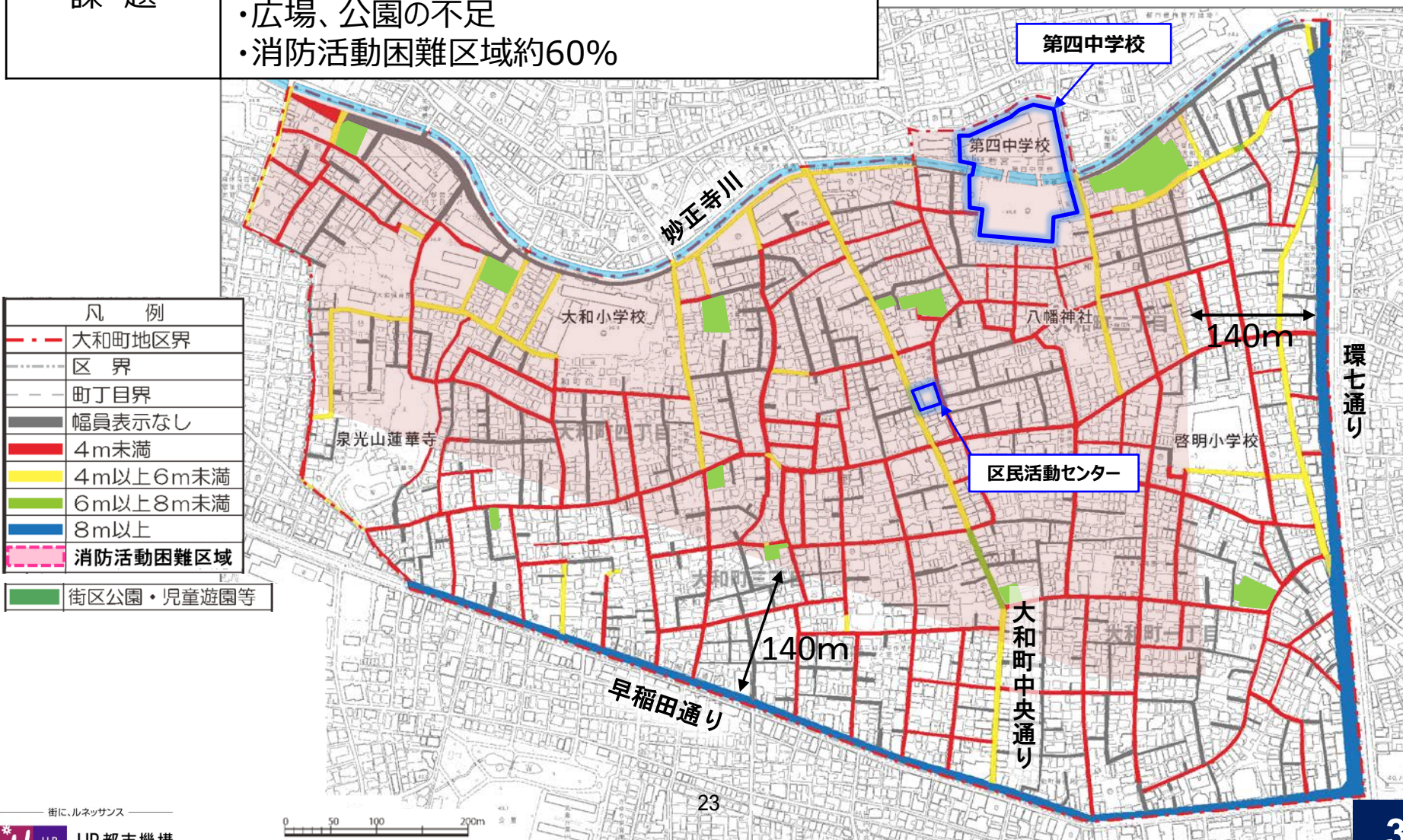
<交通条件>  
・JR新宿駅から  
中央線「高円寺」駅 約6分  
・「高円寺」駅から徒歩 約7分

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 30都市基交著第193号



# 2. 区域図

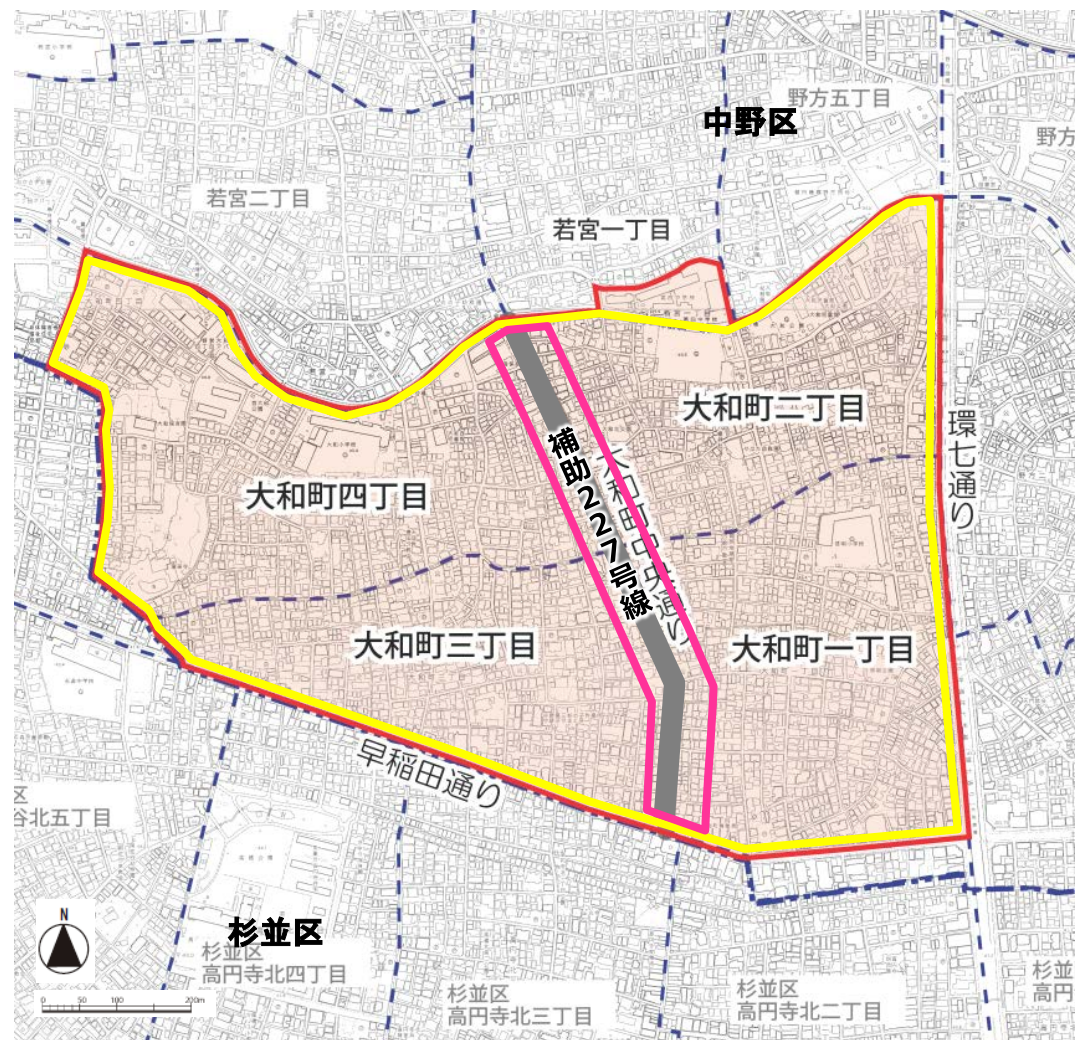
地区面積	約68.5ha
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃領域率46.8% (H30.3月時点)</li> <li>・細街路、行き止まり道路が多い</li> <li>・広場、公園の不足</li> <li>・消防活動困難区域約60%</li> </ul>



凡 例	
	大和町地区界
	区 界
	町丁目界
	幅員表示なし
	4m未満
	4m以上6m未満
	6m以上8m未満
	8m以上
	消防活動困難区域
	街区公園・児童遊園等



# 4. 上位計画



○住宅市街地総合整備事業  
(密集住宅市街地整備型)  
事業期間：2017年度～2026年度

○不燃化特区 (重点整備地域)  
○防災再開発促進地区

○特定整備路線補助227号線  
事業期間：2013年度～2019年度  
延長：710m 幅員：16m

○大和町中央通り沿道地区地区計画  
(特定整備路線沿道30mの区域)

出典：中野区「平成29年度大和町地区における整備推進方策検討支援業務 報告書」(H30.3)

# 5. 主な経緯

平成26年2月	不燃化特区に指定（大和町中央通り沿道地区：13.2ha）
平成27年3月	「大和町中央通り沿道地区 地区計画」決定（中野区）
平成27年5月	「大和町まちづくり方針」策定（中野区）
平成29年3月	不燃化特区の区域拡大（大和町地区：67.5ha）
平成29年度～	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）開始 コーディネート業務受託（中野区→UR）
平成30年3月	「防災まちづくりの推進に関する基本協定」締結（中野区・UR）
平成30年9月	木密エリア不燃化促進事業の要請（中野区→UR）
平成30年11月	「大和町防災まちづくり計画」策定（中野区）
平成30年12月 （予定）	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（中野区・UR）



# 6. 整備目標とURの取組み

## 【東京都の取組】

補助227号線整備

## 【中野区の取組】

- ・不燃化建替えの促進
- ・特定整備路整備と一体的に進める沿道まちづくり
- ・避難道路ネットワークの形成、公園整備など

## 【URの取組】

### ○木密エリア不燃化促進事業

- ・不燃化促進用地の取得・活用
  - ・取得予定面積：約4,000㎡
  - ・事業期間：2018～2026年度

#### 政策実現効果

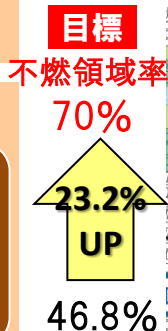
- ・道路、公園等の公共施設整備の促進
- ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進
- ・不燃領域率の改善

### ○道路受託（予定）

- ・優先整備路線拡幅に係る権利者等調整

### ○まちづくりコーディネート

- ・協議会運営、地区計画等の策定支援
- ・第四中学校跡地等の活用方針検討



## まちづくりの基本的な考え方



**大和町中央通り沿道**

- ・補助227号線（大和町中央通り）整備と一体的に進める沿道まちづくり、延焼遮断帯形成
- ・区民活動センターを地区の中心交流拠点として整備

**沿道を除く区域**

- ・避難道路ネットワークの形成
- ・公園整備等
- ・不燃化建替えの促進

# 8. 関係者の意向と役割分担

## ○中野区の意向

- ・防災まちづくりの効果的かつ集中的な事業実施に向け、区では予算及び人員の確保等、取り組みの強化を進めているが、**区単独では十分な対応が困難**
- ・地区内の防災性向上や住環境改善に向けた防災まちづくりに取り組むべく事業化に向けた準備を進めており、**密集市街地整備に関して豊富な経験を有するURに、土地取得も含めた支援を要請**

## ○役割分担

主な業務内容	東京都	中野区	UR
補助227号線整備及び沿道まちづくり	・街路事業	・沿道における建替え助成	・ <b>残地の取得</b> ・ <b>代替地の提供</b>
公園・広場、避難道路の整備	・不燃化特区の取組に対する区への補助金交付	・公園・広場、防災生活道路整備	・整備方策検討、権利者調整等の支援（受託） ・ <b>残地、種地の取得</b> ・ <b>代替地等の提供</b>
不燃化建替え促進	・不燃化特区の取組に対する区への補助金交付 ・固都税減免	・相談ステーション開設 ・候補地情報の提供 ・老朽木造建物の除却費助成 ・専門家派遣	・地権者の意向の調査・面整備事業化検討 ・ <b>無接道地の表地の取得</b> ・ <b>除却跡地の取得</b> ・ <b>代替地等の提供</b>

※赤字：木密エリア不燃化建替促進事業における役割

# 9. 検証結果

## ○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	まちづくり観点から機構実施が必要	東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」（不燃化特区）の指定を受け、平成32年度末までに地区内の不燃領域率を70%に向上させることを目標に、地区内の防災性向上や住環境改善に向けた防災まちづくりに取り組むべく事業化に向けた準備を進めており、URによる土地取得も含めた支援を要請、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	防災まちづくりの効果的かつ集中的な事業実施に向けた、老朽建築物の集中する区域の整備改善、接道不良敷地や行き止まり道路の解消、公共施設用地の確保、避難道路整備に伴う権利者との交渉、生活再建支援及び移転先の確保等を進めていくため、区では予算および人員の確保等、取り組みの強化を進めていますが、区単独では、十分な対応が困難、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） （大和町地区：2017度～2026年度）</li> <li>東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区（平成29年3月区域拡大）</li> </ul> との記載があり地区計画も定められていることから妥当と判断	適合
	地公体との役割分担	区は、 <ul style="list-style-type: none"> <li>不燃化建替え・老朽建物除却費助成</li> <li>道路、公園等の公共施設整備</li> </ul> を実施することから、妥当と判断	適合



# 9. 検証結果

## ○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

<p><b>政策実現効果</b></p>	<p>&lt;政策目的：安全・安心まちづくりの推進&gt;          ・東京都が「木密地域不燃化10年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善          ・道路・公園等の公共施設整備の促進          ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</p>	<p>適合</p>
<p><b>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</b></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;          ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する          &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;          ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要</p>	<p>適合</p>
<p><b>民間事業者の参画機会</b></p>	<p>機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断</p>	<p>適合</p>
<p><b>事業の採算性</b></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**

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	兵庫北部地区								
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完							
	所 在	兵庫区湊川町 1～10 丁目、菊水町 1～9 丁目・10 丁目(一部)、夢野町 1～4 丁目、熊野町 1～5 丁目、氷室 1 丁目(一部)・2 丁目、東山町 3 丁目(各一部)・4 丁目、大同町 1～5 丁目、石井町 1～6 丁目、都由乃町 1～2 丁目、千鳥町 1～2 丁目、山王町 1～2 丁目、湊山町、雪御所町、鶴越町、上三条町、下三条町、上祇園町、下祇園町、五宮町、神田町、馬場町、梅元町、矢部町、楠谷町							
	地 区 面 積	約 167.3ha							
	検 証 年 度	平成 30 年度							
地 区 の 概 要	位 置 条 件	神戸市営地下鉄「湊川公園」駅徒歩 5 分							
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種低層住居専用地域(150%/60%)、第一種中高層住居専用地域(200%/60%)、第一種住居地域(300%・200%/60%)、第二種住居地域(200%/60%)、近隣商業地域(400%・300%/80%) 【不燃領域率】 35.4%(平成 30 年3月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地							
	事 業 の 緯	平成 20 年 12 月 神戸市から山麓部(当地区周辺)における密集市街地の改善方策等について検討依頼 平成 21 年度～ モデル街区(湊川町 10 丁目他)において共同化等検討を実施 平成 23 年 3 月 神戸市「密集市街地再生方針」策定(兵庫北部地区は「密集市街地再生優先地区」に指定) 平成 25 年 8 月 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)着手 平成 28 年 3 月 都市計画道路東山菊水線 街路事業認可(一部区間) 平成 30 年 11 月 神戸市から木密エリア不燃化促進事業の要請							
	そ の 他	—							
	計 画 諸 元	【事業手法】 密集市街地整備  【計画概要】 ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)区域において、機構の土地取得や地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び個別建替えを促進することで、神戸市が進める密集市街地整備を後押しする。 <table border="1" data-bbox="531 1827 1347 2063"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得面積</td> <td>約 2,000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>個別建替え用地等</td> </tr> <tr> <td>事業期間</td> <td>2018 年度～2025 年度</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画	取得面積	約 2,000 m <sup>2</sup>	用途	個別建替え用地等	事業期間
事 項	現行計画								
取得面積	約 2,000 m <sup>2</sup>								
用途	個別建替え用地等								
事業期間	2018 年度～2025 年度								

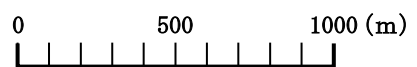
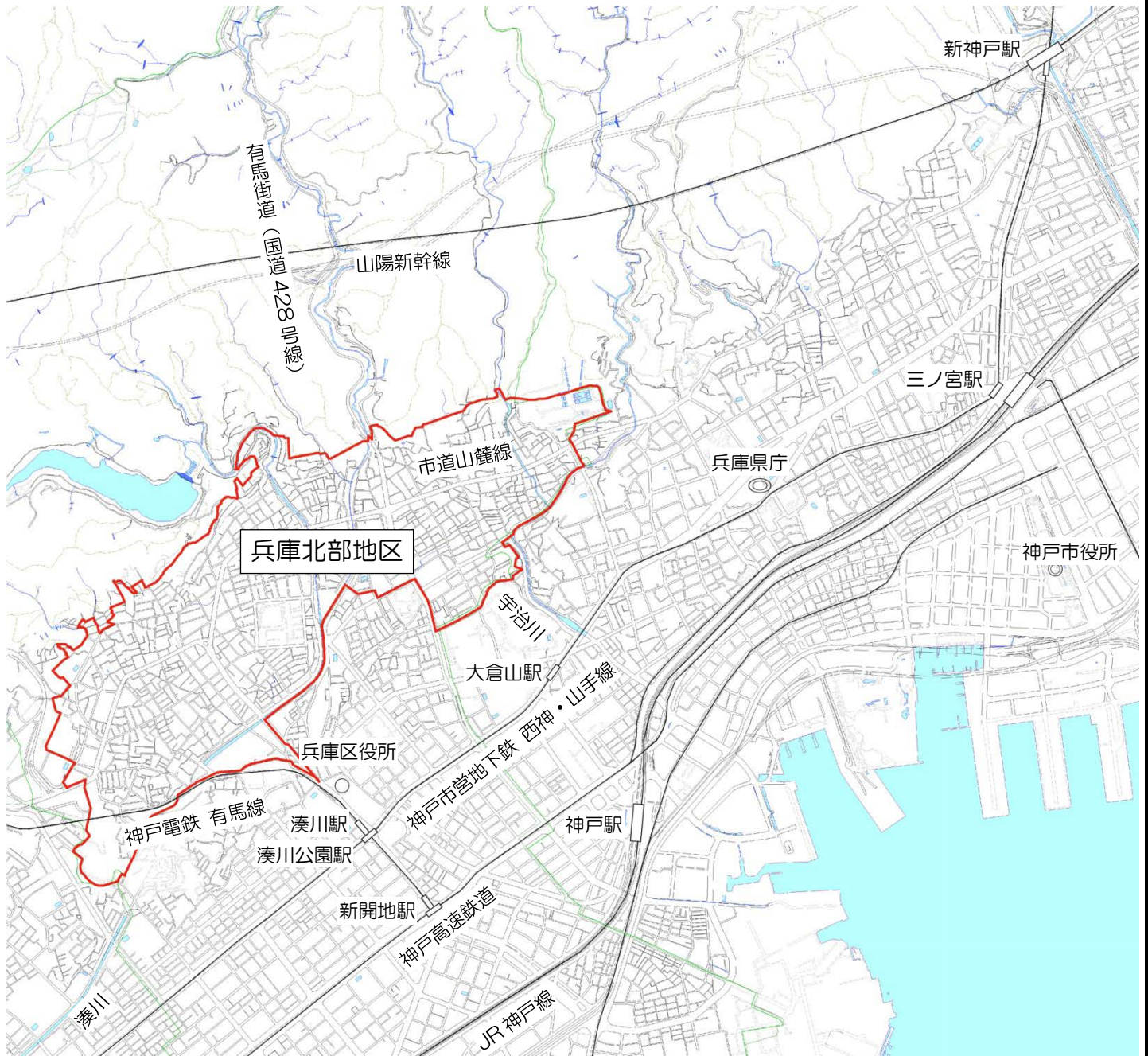
地 区 名		兵庫北部地区			
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	平成23年3月に策定した「密集市街地再生方針」で定めた目標達成に向けて、平成37年度まで計画している老朽木造建物の除却促進、空地の有効活用、建物の不燃化の促進、都市計画道路東山菊水線の整備などの市の取組みを加速させるため、機構に、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進並びに居住環境向上のための土地取得・活用を含めた支援を要請、との記載があり、妥当と判断	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	市は所要の予算及び人員の確保等、取組強化に努めているところだが、老朽建築物の集中する区域の整備改善、関係権利者に対する多様な移転先確保等の取組み等を複合的に進めていくためには、市のみでは対応が困難、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 ・住宅市街地総合整備計画(密集市街地整備型) (兵庫北部地区:2013年度~2025年度) ・神戸市「密集市街地再生方針」 密集市街地再生優先地区(平成23年3月)	適合	
		地公体との役割分担	市は以下を実施することから、妥当と判断 ・都市計画道路内外権利者の意向確認 ・老朽建築物等除却費助成・不燃化建替え助成 ・固定資産税等の軽減措置 ・道路、公園等の公共施設整備	適合	
		政策実現効果	・神戸市の上位計画「神戸 2015 ビジョン」のテーマ「安心・安全の基盤を築く」を支える重点施策である「密集市街地の再生」の支援による不燃領域率・木防建ぺい率・4m以上の道路に接する建物割合の改善 ・老朽木造建物の除却及び不燃化建替えの促進 ・生活幹線道路の整備促進	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> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <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> ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要	適合	
		民間事業者の参画機会	・機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、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		<b>適合・適合見込(いずれかに○)</b>			

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。
------------------------	-----------------------------



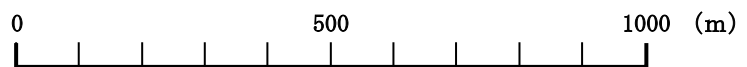
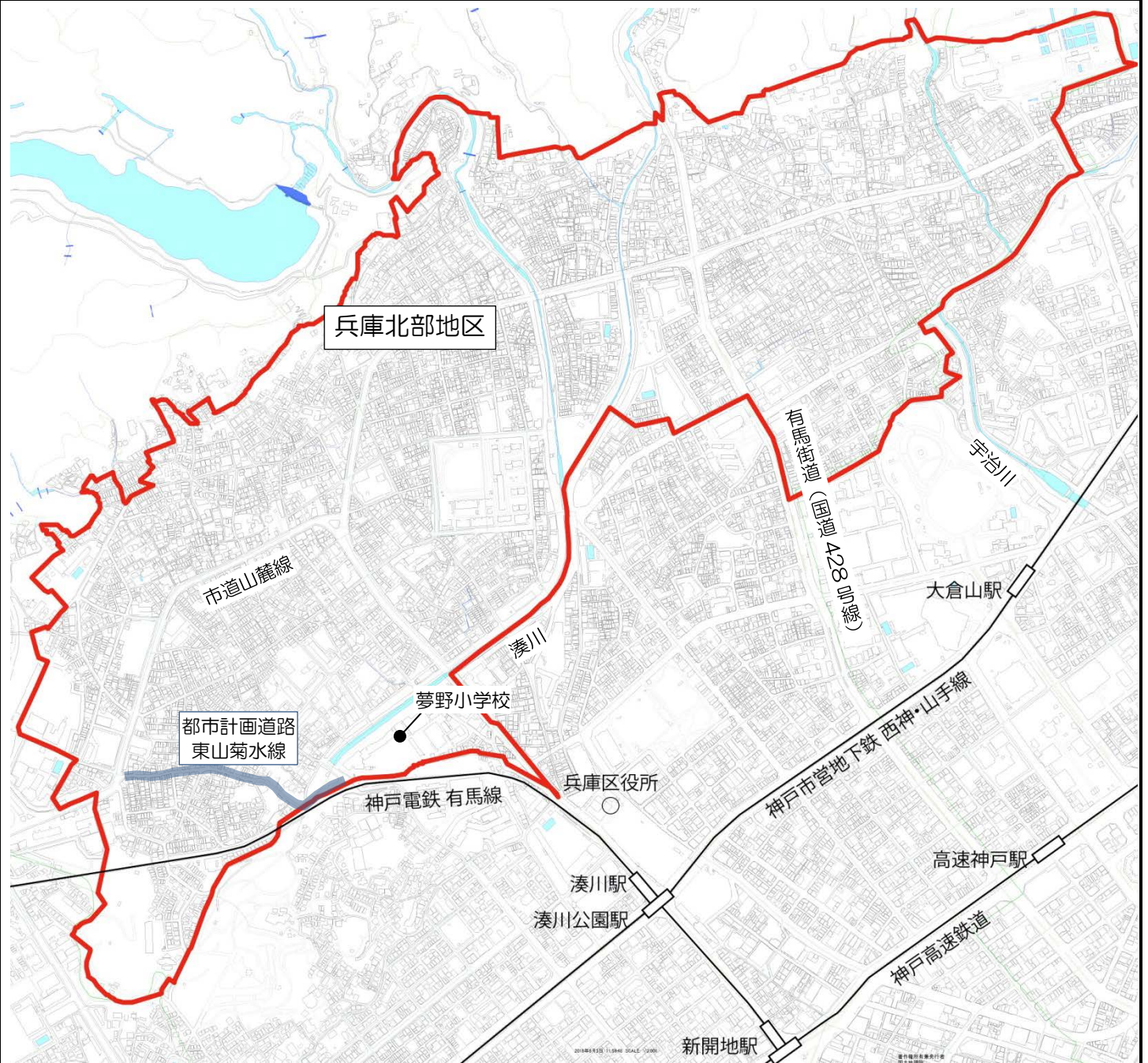
位置図

兵庫北部地区



無断複写を禁ずる。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（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号平 30 情使、第 138 号）





無断複写を禁ずる。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（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号平 30 情使、第 138 号）

# 平成30年度 第3回事業評価監視委員会

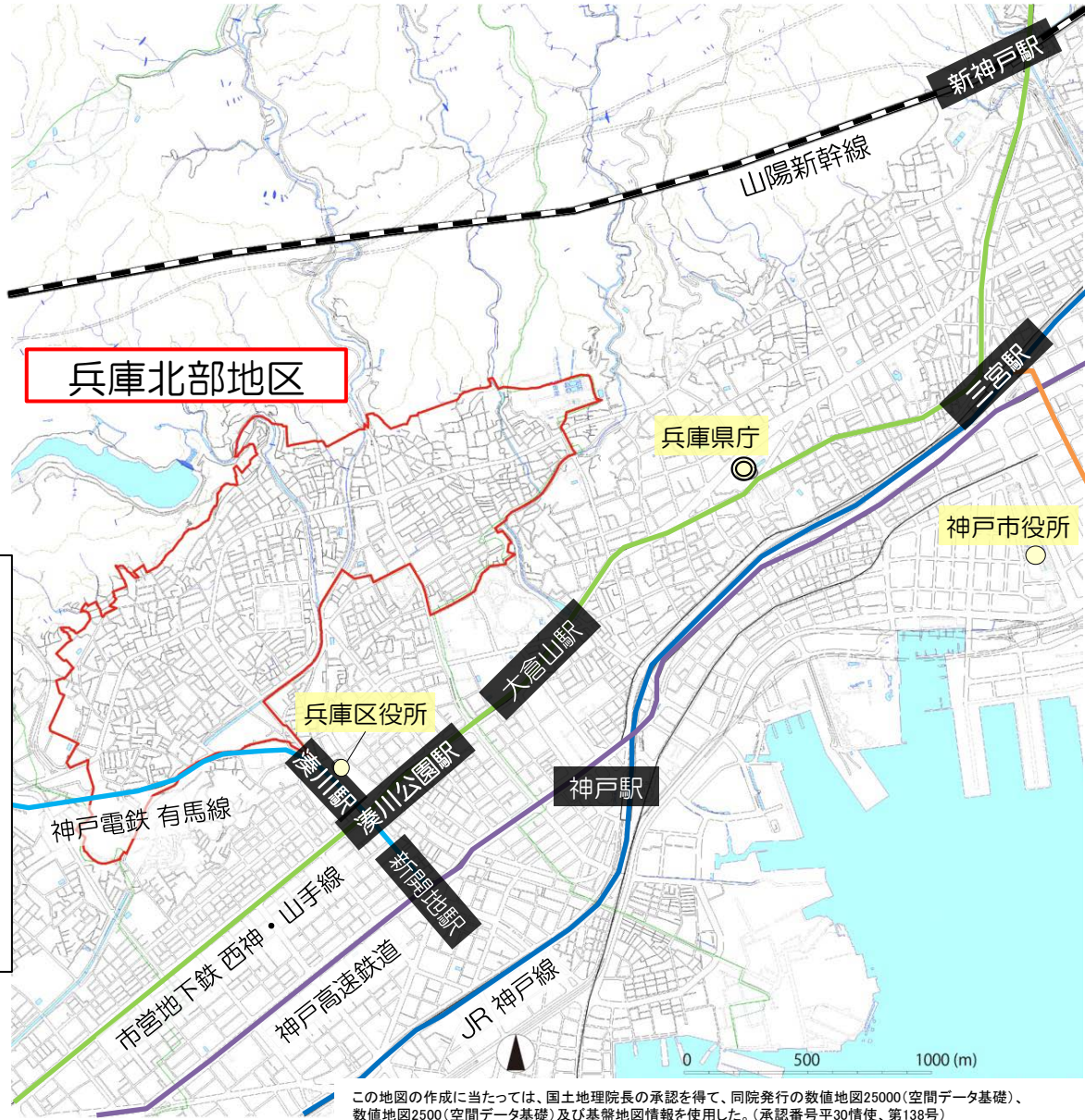
## 都市再生事業実施基準 検証結果

### 兵庫北部地区 (木密エリア不燃化促進事業)

平成30年12月6日  
独立行政法人都市再生機構



# 1. 位置図



## ■兵庫北部地区の概要

- 所在：神戸市兵庫区菊水町、湊川町ほか
- 交通：神戸市営地下鉄西神・山手線  
湊川公園駅 から徒歩約5分  
神戸電鉄有馬線  
湊川駅 から徒歩約4分

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(空間データ基礎)、数値地図2500(空間データ基礎)及び基盤地図情報を使用した。(承認番号平30情使、第138号)



# 2. 区域図



地区面積	約167.3ha
課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・不燃領域率35.4% (危険密集市街地85.2haの数値。簡易式にて算出。平成29年度末時点)</li><li>・幅員4m以上の道路が格子状に整備されているが、アンコ部分には2項道路が存在。</li><li>・老朽木造建築物の割合が多く、延焼危険性が高い。</li></ul>

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 (空間データ基盤) 及び基盤地図情報を使用した。(承認番号平30 情使、第138号)



# 4. 上位計画

## ■ 密集市街地再生方針

- 平成23年に市は「密集市街地再生方針」を策定。
- 大火の恐れがある町丁目が集中する地区を「密集市街地再生優先地区」に指定。
- 「防災面の向上」と共に「暮らしやすさや地域魅力の向上」を目標として掲げている。

### <密集市街地再生優先地区>

灘北西部、**兵庫北部**、長田南部、東垂水の4地区

### <整備目標>

#### 【防災面の向上】

- ◆ 燃え広がる危険性を解消する
- ◆ 不燃領域率40%未満の町丁目を40%以上に改善する
- ◆ 木防建蔽率20%以上の町丁目を20%未満に改善する
- ◆ 4m以上の道路に接する建物割合50%未満の町丁目を50%以上に改善する

#### 【暮らしやすさや地域魅力の向上】

- ◆ 地域の特色やコミュニティを活かした暮らしやすさや地域魅力の向上をはかる
- ◆ 地域の価値を高めることにより、地域の協力や民間の参入を促し、建替えを促進する

# 4. 上位計画

## ■兵庫北部地区における各計画


- 市は平成25年に住宅市街地総合整備事業に着手。
- 危険密集市街地において重点的に事業を進めている。

凡 例

 : 住宅市街地総合整備事業地区  
(H25.8~)

 **当事業区域**

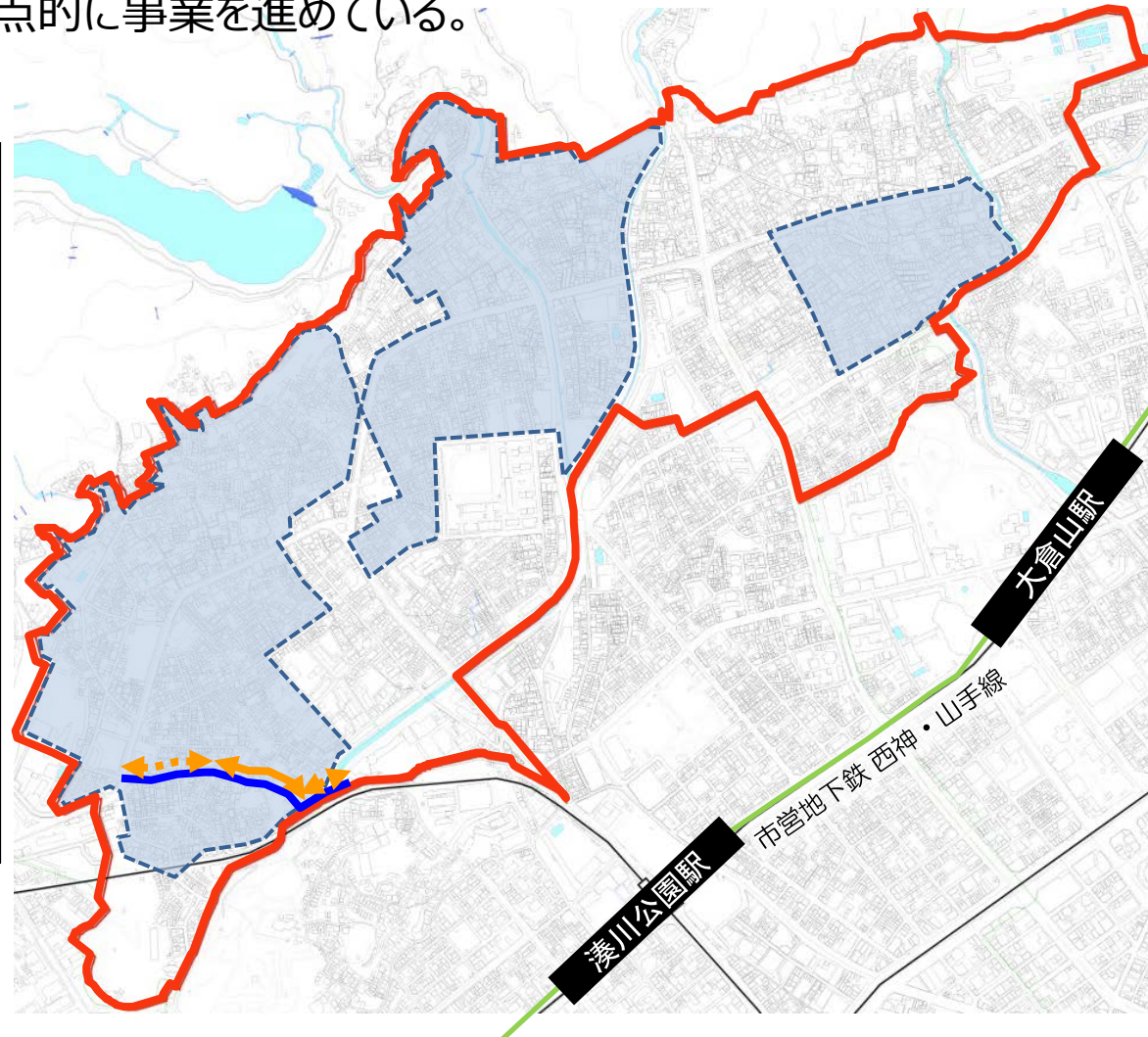
 : 地震時に著しく危険な密集市街地

 : 東山菊水線 (都市計画道路)  
(幅員 : 13~14m)

認可済区間 (  )

・事業期間 : 2016.3~2023.3

未認可区間 (  )



38

0 100 200 300 400 500 1000 (m)

## 5. 主な経緯

時期	内容
平成20年12月	・神戸市より山麓部における密集市街地の改善方策等について検討依頼を受け協議・検討を開始
平成21年度	・モデル街区（湊川町10丁目他）において共同化等検討を実施
平成23年3月	・神戸市「密集市街地再生方針」策定 兵庫北部地区は「密集市街地再生優先地区」に指定 ・都市計画道路大倉山線について、市は計画を一旦見直し、「生活幹線道路」として整備するために地元との協議を開始
平成25年8月	・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）着手
平成26年2月	・都市計画道路大倉山線等 都市計画変更 （区間・幅員等変更、名称変更→東山菊水線）
平成28年3月	・都市計画道路東山菊水線 事業認可（一部区間）
平成30年11月	・木密エリア不燃化促進事業の要請受領（市→UR）
平成30年12月(予定)	・「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結



# 6. 整備目標とURの取組み

## 【神戸市の取組】

- 燃え広がりにくいまちづくり
    - ・まちの不燃化促進事業、建替え促進事業  
(設計費、工事費等の助成)
    - ・まちなか防災空地整備事業  
(解体費・防災空地整備費の助成)  
(市への貸付による公租公課免除)
    - ・建物除却の促進事業 (解体費助成)
- 目標**
- 各町丁目の不燃領域率  $\geq 40\%$
  - 木防建蔽率  $< 20\%$



## 【URの取組】

- 木密エリア不燃化促進事業
  - ・不燃化促進に係る土地の取得・活用

- ・取得予定面積：約2,000㎡
  - ・事業期間：2018～2025年度

**政策実現効果**

  - ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進
  - ・生活幹線道路の整備促進
- まちづくりコーディネート
  - ・まちなか防災空地の活用検討支援

- 建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり
    - ・生活幹線道路の整備 (東山菊水線)
    - ・細街路整備事業
    - ・身近な環境改善事業
- 目標** 各町丁目の4m以上の道路に接する建物割合  $\geq 50\%$

- 暮らしやすさや地域魅力の向上
  - ・地域の特色やコミュニティを活かした地域魅力の向上



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2500(空間データ基盤)、数値地図2500(空間データ基盤)及び基盤地図情報を使用した。(承認番号平30情使、第138号)

# 8. 関係者の意向・URの参画意義

## ○神戸市の意向

- ・老朽建築物の集中する区域の整備改善、関係権利者に対する多様な移転先確保等の取り組み等を複合的に進めていくためには、**市のみでは対応が困難**
- ・「密集市街地再生方針」で定めた目標達成に向けて、**密集市街地整備に関して優れた技術や経験を有する機構に、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進並びに居住環境向上のための土地取得・活用を含めた支援を要請**

## ○役割分担

主な業務内容	神戸市	UR
都市計画道路整備 (東山菊水線)	・街路事業の施行	・都計道沿道の用地取得 ・代替地の提供
道路公園等整備	・住市総(密集)事業の施行 ・細街路整備	・残地、種地の取得 ・代替地の提供
不燃化建替え促進	・老朽建築物等除却費助成 ・不燃化建替え助成	・不燃化促進用地の取得、管理・暫定利用、処分 ・代替地の提供
居住環境向上の取り組み等	・防災空地借り上げ(固都税非課税措置) ・すまいまちづくり相談会の開催	・暫定利用 ・まちなか防災空地の活用検討支援

41

※赤字:木密エリア不燃化促進事業による取組み内容

# 9. 検証結果

## ○地方公共団体のまちづくり支援・補完①

地公体からの要請	まちづくりの観点から機構実施が必要	平成23年3月に策定した「密集市街地再生方針」で定めた目標達成に向けて、平成37年度まで計画している老朽木造建物の除却促進、空地の有効活用、建物の不燃化の促進、都市計画道路東山菊水線の整備などの市の取組みを加速させるため、機構に、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進並びに居住環境向上のための土地取得・活用を含めた支援を要請、 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	市は所要の予算及び人員の確保等、取組強化に努めているところだが、老朽建築物の集中する区域の整備改善、関係権利者に対する多様な移転先確保等の取り組み等を複合的に進めていくためには、市のみでは対応が困難、 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 ・住宅市街地総合整備計画(密集市街地整備型) (兵庫北部地区:平成25年度～平成37年度) ・神戸市「密集市街地再生方針」 密集市街地再生優先地区(平成23年3月)	適合
地公体との役割分担	市は以下を実施することから、妥当と判断 ・都市計画道路内外権利者の意向確認 ・老朽建築物等除却費助成・不燃化建替え助成 ・固定資産税等の軽減措置 ・道路、公園等の公共施設整備	適合	



# 9. 検証結果

## ○地方公共団体のまちづくり支援・補完②

政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・神戸市の上位計画「神戸2015ビジョン」のテーマ「安心・安全の基盤を築く」を支える重点施策である「密集市街地の再生」の支援による不燃領域率・木防建ぺい率・4m以上の道路に接する建物割合の改善</li> <li>・老朽木造建物の除却及び不燃化建替えの促進</li> <li>・生活幹線道路の整備促進</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	<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>・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する</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>・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要</li> </ul>	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断</li> </ul>	適合
事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	適合
確認結果	<b>適合</b>	

## 都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	門真市本町・元町・小路町地区
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	地 区 面 積	大阪府門真市本町、元町、小路町
	検 証 年 度	39.2ha
地 区 の 概 要	位 置 条 件	平成 30 年度
	従 前 の 状 況	京阪本線「西三荘」駅
	そ の 他	第 2 種中高層住居専用地域(200%/60%)、 第 2 種住居地域(200%/60%)、 近隣商業地域(300%/80%) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地
事 業 計 画 概 要	【事業手法】	—
	【計画概要】	—
	事業計画概要	<p>・大阪府の大阪府密集市街地整備方針に基づく整備アクションプログラムで地震時等に著しく危険な密集市街地として位置づけられている当該地区において、機構の土地取得や地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により、優先主要生活道路の整備、老朽木造建築物の除却及び個別建替えを促進することで、大阪府及び門真市が進める密集市街地整備を後押しする。</p>
	事 項	現行計画
	取得面積	約 1,100 m <sup>2</sup>
用 途	個別建替え用地等	
事業期間	2019 年度～2025 年度	

## 都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	渋谷区渋谷二丁目西地区	
	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	渋谷区渋谷二丁目
	地 区 面 積	約 0.08ha
	検 証 年 度	平成 30 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	渋谷駅より徒歩5分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(800%・700%/80%) 防火地域 【土地利用状況】 住宅、商業、業務が混在したエリア
	事 業 の 経 緯	2011年3月 「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」策定支援(渋谷区から受託)
		2016年3月 「渋谷駅周辺まちづくりビジョン」策定支援(渋谷区から受託)
		2016年3月 地権者から機構へ再開発事業の検討について協力依頼
2018年1月 市街地再開発準備組合設立		
そ の 他	—	
事業計画概要	【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 渋谷区が策定した「渋谷区基本構想(2016年10月改定)」や「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」等の実現に向けて、用地を取得し、地権者の合意形成支援等を実施。渋谷駅周辺の市街地の更新を図る。	

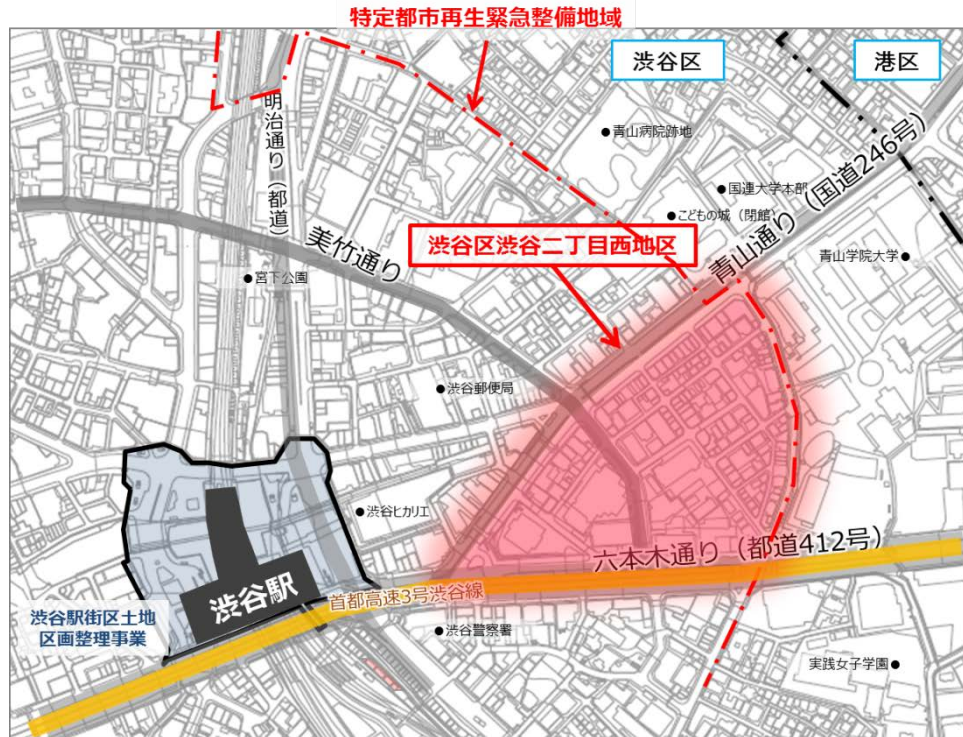


地 区 名		渋谷区渋谷二丁目西地区		
都市再生事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	特定都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」(H24年1月)	適合
		地方公共団体の意向	渋谷区からの要請文に、 各種上位計画に基づくまちづくりの実現に資する都市再生事業等において、区と連携しながら、中立・公平性のある調整力、様々な事業ノウハウ及び実施権能を活用した、まちづくりのコーディネート並びに土地の取得及び面整備等の都市再生事業の実施などの推進を要請  との記載があり、妥当と判断	適合
		地権者等の意向	本件土地所有者からの書面に、 本件土地については、まちづくりのため、中立公平な公的機関である機構に取得し、活用いただきたい  との記載があり、妥当と判断	適合
		政策実現効果	・国際競争力の高いビジネス交流拠点の形成 ・渋谷駅中心地区及び周辺地域におけるまちづくり、既成市街地の機能更新 ・民間建設投資の誘発	適合
		民間事業者支援の内容	口(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・公平性が必要	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	本件土地所有者は、土地の売却が公のものになることにより、接触を希望しないものから不要なアプローチを受ける懸念があることを理由に、本公募について同意しない旨文書により申し入れ	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		

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。
------------------------	-----------------------------

# 渋谷区渋谷二丁目西地区

## 位置図



## 区域図



無断複製を禁ずる。この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである（MMT 利許第 27185 号）。

# 平成30年度 第2回事業評価監視委員会

## 都市再生事業実施基準 検証結果

### 渋谷区渋谷二丁目西地区 (土地有効利用事業)

平成30年9月12日  
独立行政法人都市再生機構



# 1. 位置図・区域図

## <位置>

・東京都渋谷区の中心部に位置

## <交通条件>

・渋谷駅より徒歩5分

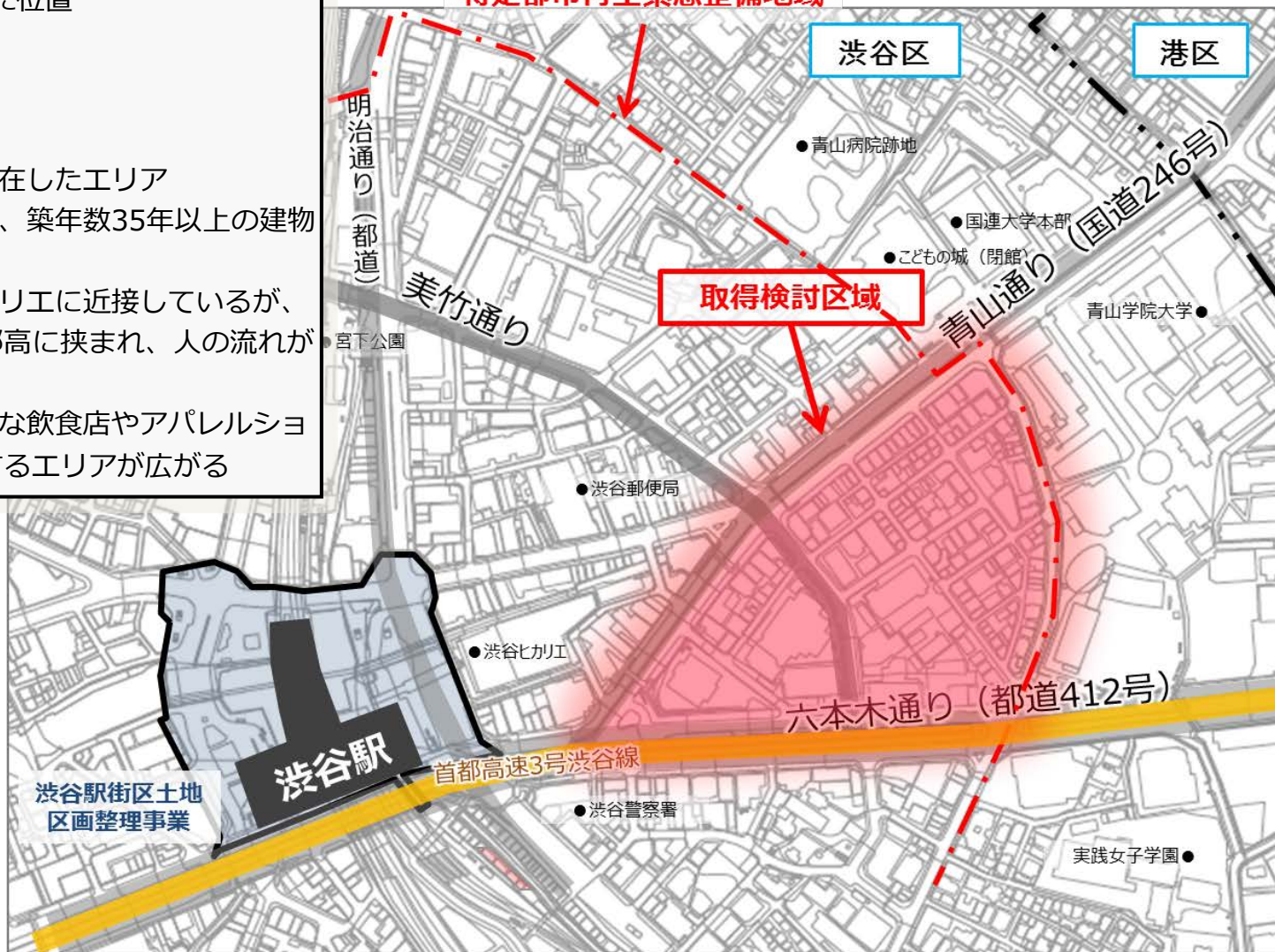
## <現状>

・住宅、商業、業務が混在したエリア

・青山通り沿道街区には、築年数35年以上の建物が多数存在

・地区の一部は渋谷ヒカリエに近接しているが、大半が青山通りと首都高に挟まれ、人の流れが分断

・地区東側には、個性的な飲食店やアパレルショップ等の店舗が点在するエリアが広がる



※地権者との協議により、本資料上は対象土地を示さない

# 2. 上位計画①

## ◆渋谷駅中心地区まちづくり指針2010

(渋谷区H22策定) 【URが策定を支援】

### <将来像>

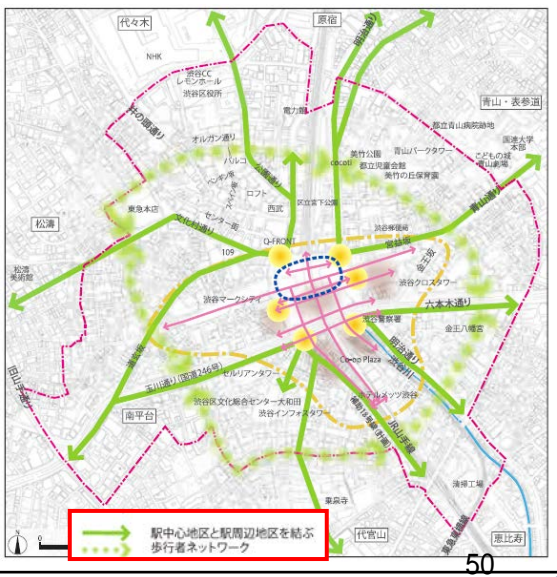
『世界に開かれた生活文化の発信拠点“渋谷”のリーディングコア』  
—広場・坂・路面店を活かした、  
めぐり歩ける、環境と共生するまちを目指して—

### <戦略>

- ①渋谷を**発信**する
- ②谷を**冷やす**
- ③都市回廊を**創出**する
- ④**人間中心のまち**をつくる
- ⑤安全安心なまちをつくる
- ⑥渋谷らしさを**強化**する
- ⑦みんなで**育てる**まちづくり

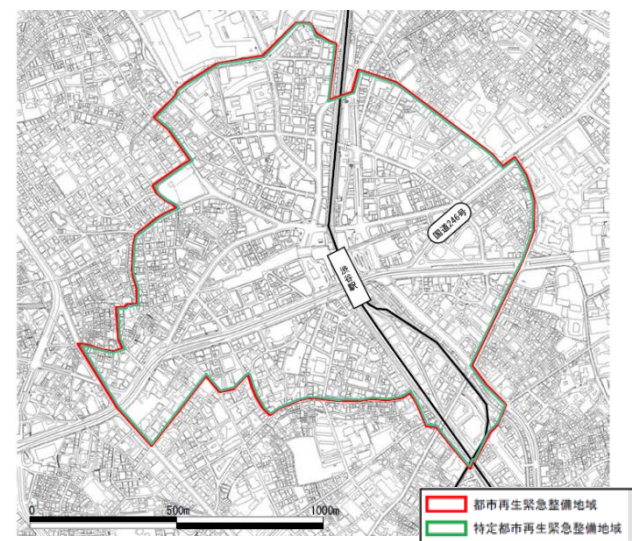
戦略④  
交通機能の再編・強化等による快適な歩行環境の形成

指針3  
駐車場・荷捌き施設の適切な連携による駅周辺の車両流入の軽減



## ◆特定都市再生緊急整備地域

地域整備方針(抄)(H24.1)



### <整備の目標>

- 駅施設の機能更新を契機に、**周辺地域での街区再編及び開発の連鎖により、総合的な街づくりを推進**
- 駅から周辺の個性的な街へ連続する、**にぎわいと回遊性のある、災害に強く、安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成**

### <都市機能>

- 老朽建築物の更新に併せた街区再編や防災機能の強化
- 来街者の多様な活動・交流を支える**観光支援・宿泊機能等の充実・強化**

### <公共・公益施設>

- 駅中心地区と周辺地域が連携した効果的な交通処理を実現する施策を導入



# 2. 上位計画②

## ◆渋谷駅周辺まちづくりビジョン

(渋谷区H28年策定) 【URが策定を支援】

### <4つの視点>

- ①まちの多様な顔を生む“渋谷スケール”
- ②歩いてたのしい“渋谷ストリート”
- ③様々な機能が混在し多様な交流を生む“渋谷ライフ”
- ④世界への発信力を持つ“渋谷カルチャー”

[ストリートで展開されている祝祭・イベントの例]

-渋谷ファッションウィーク-



-渋谷音楽祭-



-ハロウィン-



-2014FIFAワールドカップ-

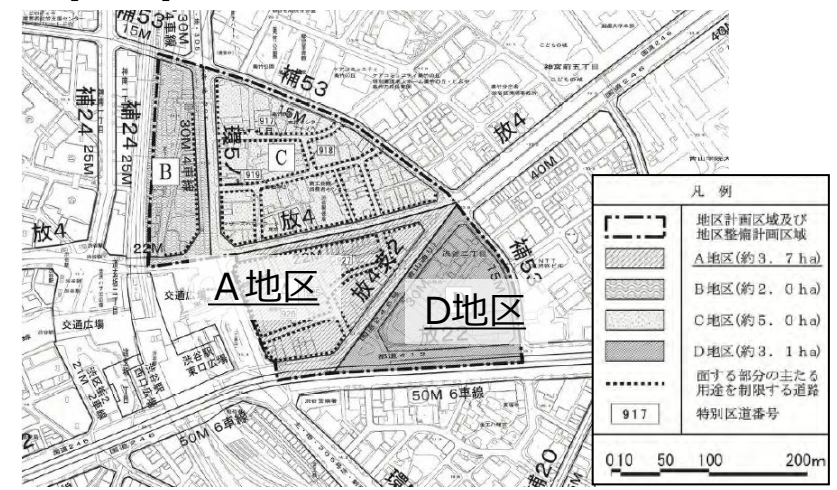


画像提供：Fashionsnap.com

## ◆渋谷駅東口地区地区計画（抄）

(渋谷区H28年変更)

[区域図]



### <地区計画の目標>

- 谷の地形を活かした“だれもが歩いて楽しい”歩行空間ネットワークの形成
- 歩行環境の向上を図るため、**駐車場等の合理的整備の推進**

### <土地利用の方針>

- 隣接する地区との接続や回遊性、文化機能に配慮しつつ、青山通り沿道は、青山、渋谷三丁目方面につながる、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。

### <建築物等の整備方針>

- 商業地としてのにぎわいを誘導するため、必要な道路および地区施設に面する建築物などの低層部に用途の制限を定める。



### 3. 渋谷区渋谷二丁目西地区の主な経緯

H26～	民間事業者が再開発事業を目指し、地区内で土地取得を開始
H28～	地元、民間事業者の協力依頼を受け、U Rが再開発事業の検討に係るコーディネート開始
H28.11	当地区において、 <b>市街地再開発協議会設立</b> （9回開催）
H30.1	当地区において、 <b>市街地再開発準備組合設立</b>
H30.4	土地所有者よりU Rに対し、 <b>土地共有持分取得について検討要請</b> が出される

# 4. 関係者の意向

地権者等	土地所有者	<ul style="list-style-type: none"><li>・再開発に賛成だが、他地区再開発の経験を踏まえ、URの中立公平性に期待し、再開発支援の継続を希望。</li><li>・中立公平な公的機関であるURに土地持分の一部を譲渡し、まちづくりのために活用してもらいたい。</li></ul>
	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷区の都市計画支援を担うURの関与による事業の実現性向上に期待</li><li>・交通拠点機能の導入を検討するにあたり、他地区の再開発等でノウハウを有するURに、計画検討段階からの支援を期待</li></ul>
行政	渋谷区	都市再生緊急整備地域内で、各種上位計画の実現に向けて、URの中立・公平性のある調整力、各種事業ノウハウ及び実施権能を活かした都市再生事業の実施などの推進を要請

<p>国の関与する計画</p>	<p>特定都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」 (H24年1月指定)</p>	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<p>渋谷区からの要請文に、 区と連携しながら、中立・公平性のある調整力、様々な事業ノウハウ及び実施権能を活用した、まちづくりのコーディネート並びに土地の取得及び面整備等の都市再生事業の実施などの推進を要請 との記載があり、妥当と判断</p>	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<p>本件土地所有者からの書面に、 本件土地については、まちづくりのため、中立公平な公的機関である機構に取得し、活用いただきたい との記載があり、妥当と判断</p>	<p>適合</p>
<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 国際競争力の高いビジネス交流拠点の形成</li> <li>• 渋谷駅中心地区及び周辺地域におけるまちづくり、既存市街地の機能更新</li> <li>• 民間建設投資の誘発</li> </ul>	<p>適合</p>



<p>民間事業者支援の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 業務方法書第2条の5第1項第5号ロ（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）             <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> </li> </ul>	<p>適合</p>
<p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本件土地所有者は、土地の売却が公のものになることにより、接触を希望しないものから不要なアプローチを受ける懸念があることを理由に、本公募について同意しない旨文書により申し入れ</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値（割引率4%）及び事業収支はともに適正に確保されている</li> </ul>	<p>適合</p>



**確認結果**

**適合**