



**令和元年度第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、令和元年6月13日に令和元年度第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 事業企画室

事業企画課

(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 令和元年度第1回事業評価監視委員会の開催概要

#### (1) 開催日等

- ① 日 時：令和元年6月13日（木） 15:00～16:45
- 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 (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 (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。)
- 岡委員は欠席

#### (3) 議事

- ① 審議内容（事業評価）の説明  
令和元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。
- ② 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
大手町一丁目第2	市街地再開発事業	東京都千代田区
大阪駅北大深東	土地区画整理事業	大阪府大阪市
草加松原 第Ⅲ期	建替事業	埼玉県草加市
草加松原 第Ⅳ期	建替事業	埼玉県草加市
博多駅前四丁目第二	建替事業	福岡県福岡市

- 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。
- 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 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。

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
長崎	東京都 豊島区	【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
品川駅街区	東京都 港区	審議年月：平成27年3月 【別紙2のとおり】	16～28
長岡市大手通坂之上町	新潟県 長岡市	審議年月：平成29年3月 【別紙2のとおり】	29～46
豊島区東池袋一丁目駅前	東京都 豊島区	審議年月：平成31年3月 【別紙2のとおり】	47～60
福山市伏見町2・3番	広島県 福山市	審議年月：平成31年3月 【別紙2のとおり】	61～72

## 3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

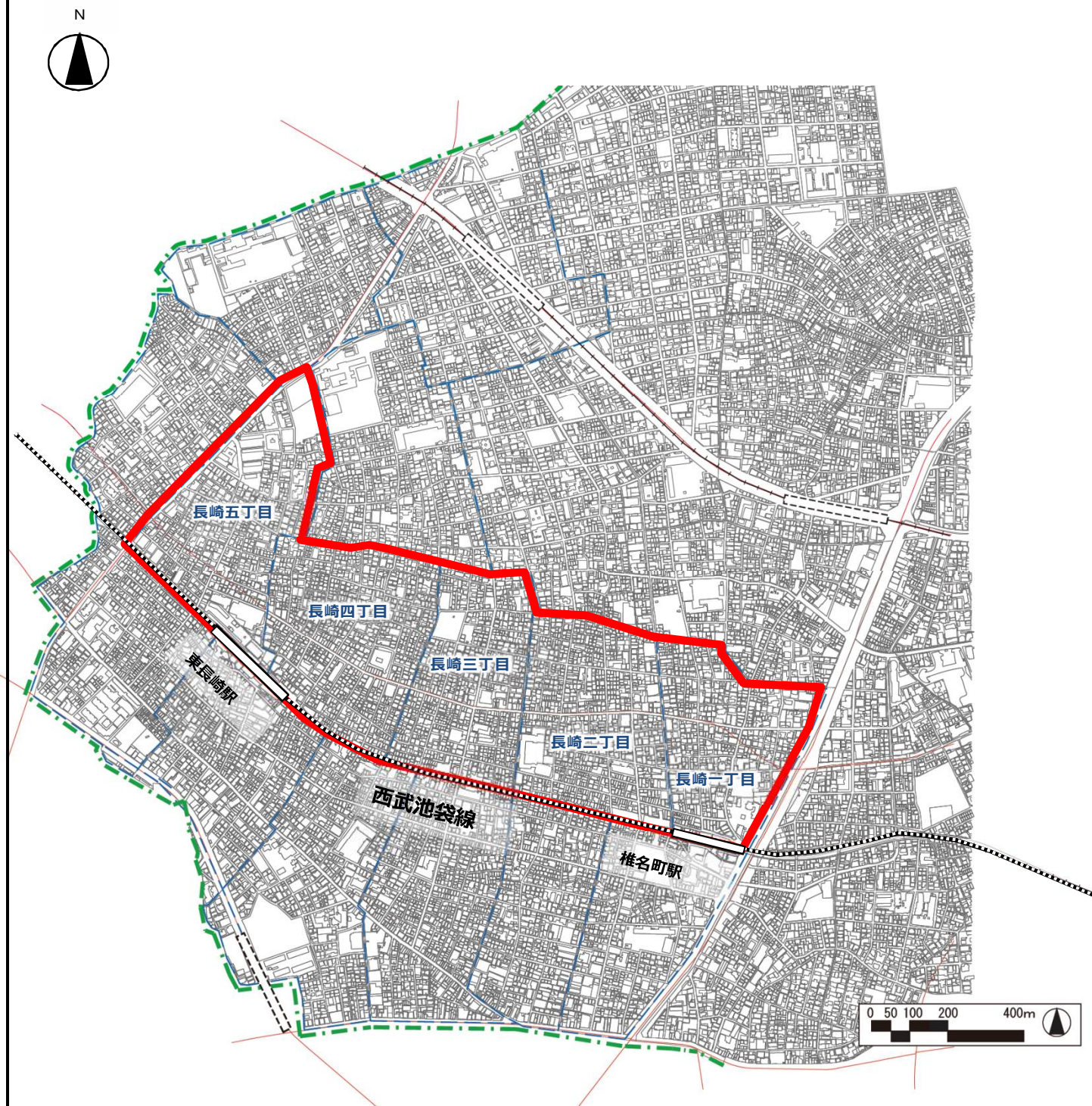
令和元年7月末までに都市機構本社、宮城震災復興支援本部、福島震災復興支援本部、岩手震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

## 都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	長崎地区		
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	
	所 在	東京都豊島区长崎一丁目～五丁目	
	地 区 面 積	68.0ha	
検 証 年 度	令和元年度		
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	西武池袋線「東長崎」駅、「椎名町」駅	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第1種低層住居専用地域(150%/60%)、第1種中高層住居専用地域(200%/60%)、近隣商業地域(300%/80%)、商業地域(400%/80%) 【不燃領域率】 52%(平成29年10月時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地	
	事 業 の 緯 綫	平成25年4月	「豊島区におけるまちづくり推進基本協定」締結(豊島区・UR)
		平成26年4月	補助26・172号線沿道地区を不燃化特区に指定(東京都)
		平成28年3月	「補助172号線沿道長崎地区 地区計画」決定(東京都)
平成29年4月		住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)開始(豊島区)(長崎四丁目地区:15.1ha)	
平成30年4月	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の区域拡大(豊島区)(長崎地区:68.0ha)		
令和元年5月	木密エリア不燃化促進事業の要請(豊島区→UR)		
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、東京都及び豊島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2,600㎡	
	用途	個別建替え用地等	
事業期間	令和元年度～令和8年度		

地 区 名		長崎地区		
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	<p>まちづくり観点から機構実施が必要</p> <p>東京都木密地域不燃化 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、防災性の向上や住環境の改善に取り組んでおり、密集事業や不燃化特区の整備目標の早期達成に向けて、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進等に関し、URによる土地取得及び活用も含めた支援を要請、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	<p>所要予算及び人員確保等の強化に努めているが、不燃化建替えの促進に係る土地を取得しながら、事業協力者の生活再建、移転先の確保等、個別権利者意向に合わせた多様な展開を図ることは区単独では対応が困難、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>・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) (長崎地区:平成 29 年度～令和8年度)</p> <p>・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(補助 26・172 号線沿道地区)</p> <p>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</p>	適合
		地公体との役割分担	<p>区は、</p> <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> <p>を実施することから、妥当と判断</p>	適合
		政策実現効果	<p>&lt;政策目的:安全・安心まちづくりの推進&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・道路・公園等の公共施設整備の促進</li> <li>・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</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	<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>	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適正に確保されている。</li> </ul>	適合
確認結果		<span style="border: 2px solid blue; 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。駅周辺の全体ビジョンを描き、関係主体と協調しながら実現を図ること。
------------------------	--



無断複製を禁ずる。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) 31 都市基交著第 54 号。

# 令和元年度 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

### 長崎地区 (木密エリア不燃化促進事業)

令和元年6月13日  
独立行政法人都市再生機構

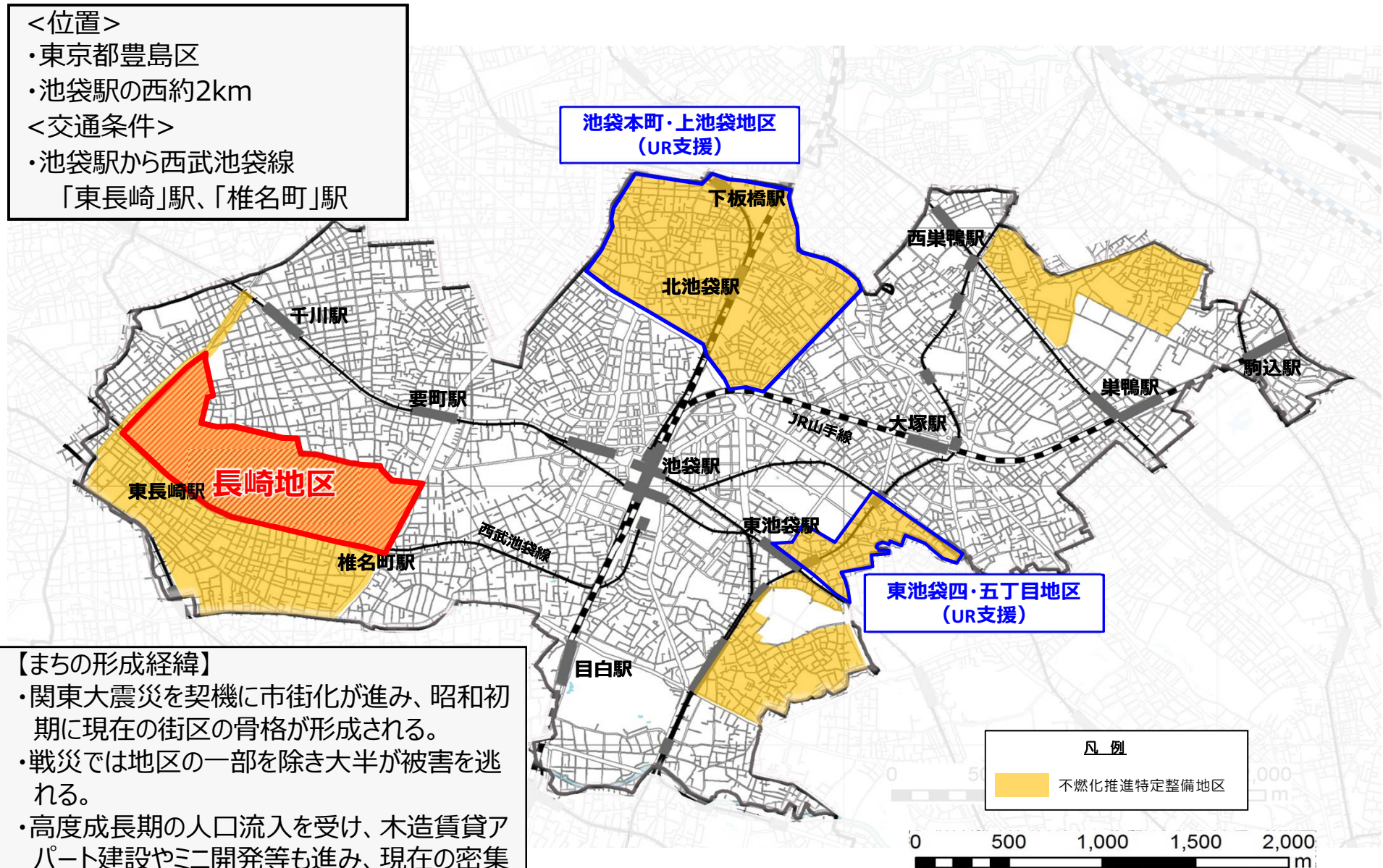
# 1. 位置図

## <位置>

- ・東京都豊島区
- ・池袋駅の西約2km

## <交通条件>

- ・池袋駅から西武池袋線  
「東長崎」駅、「椎名町」駅



## 【まちの形成経緯】

- ・関東大震災を契機に市街化が進み、昭和初期に現在の街区の骨格が形成される。
- ・戦災では地区の一部を除き大半が被害を逃れる。
- ・高度成長期の人口流入を受け、木造賃貸アパート建設やミニ開発等も進み、現在の密集市街地を形成。

無断複製を禁ずる。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) 31都市基交著第54号。

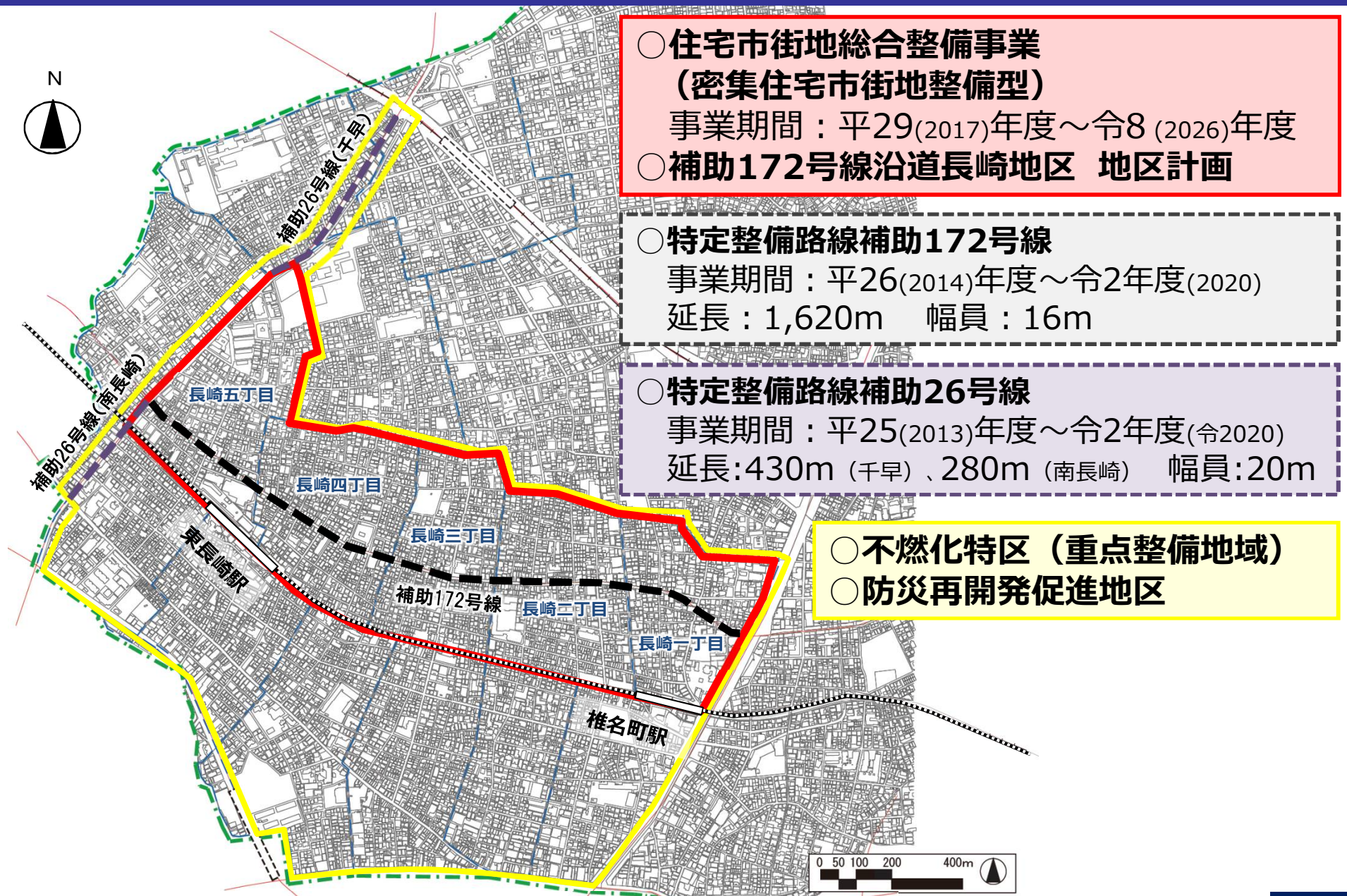


## 2. 区域図



街に、ルネッサンス

# 3. 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：平29(2017)年度～令8(2026)年度  
 ○補助172号線沿道長崎地区 地区計画

○特定整備路線補助172号線  
 事業期間：平26(2014)年度～令2年度(2020)  
 延長：1,620m 幅員：16m

○特定整備路線補助26号線  
 事業期間：平25(2013)年度～令2年度(令2020)  
 延長：430m(千早)、280m(南長崎) 幅員：20m

○不燃化特区(重点整備地域)  
 ○防災再開発促進地区

## 4. 主な経緯

平成25年4月 (2013)	「豊島区におけるまちづくり推進基本協定」締結（豊島区・UR）
平成26年4月 (2014)	補助26・172号線沿道地区を不燃化特区に指定（東京都）
平成28年3月 (2016)	「補助172号線沿道長崎地区 地区計画」決定（東京都）
平成29年4月 (2017)	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）開始（豊島区） （長崎四丁目地区：15.1ha）
平成30年4月 (2018)	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の区域拡大（豊島区） （長崎地区：68.0ha）
5月	「長崎四丁目地区まちづくり提言」の提出（長崎四丁目地区まちづくり協議会 <sup>※</sup> →豊島区）
平成31年2月 (2019)	コーディネート等による支援及び協力要請（豊島区→UR）
令和元年5月 (2019)	木密エリア不燃化促進事業の要請（豊島区→UR）
6月 (予定)	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（豊島区・UR）

※長崎一～五丁目において地元住民主導でまちづくりが進展

- ・長崎一・二・三丁目地区まちづくり協議会：平成29年9月設立
- ・長崎四丁目地区まちづくり協議会：平成29年7月設立
- ・長崎五丁目地区まちづくり協議会：平成30年9月設立

# 5. 整備目標とURの取組

## 【東京都の取組】

- ・補助26号線及び補助172号線整備

## 【豊島区の取組】

- ・補助26号線及び補助172号線の整備と一体的に進める沿道のまちづくり
- ・駅周辺地域および沿道整備に合せた商店街の再生
- ・防災生活道路、公園・広場整備
- ・老朽木造建築物除却・不燃化建替え 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2,600㎡
- ・事業期間：2019～2026年度  
(令1) (令8)

#### 政策実現効果

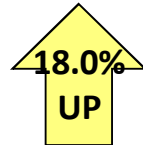
- ・道路、公園等の公共施設整備の促進
- ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進
- ・不燃領域率の改善

### ○まちづくりコーディネート（受託）

- ・まちづくり基本計画の策定支援
- ・補助172号線沿道まちづくり
- ・商店街再生方策の検討支援
- ・東長崎駅、椎名町駅周辺のまちづくり
- ・公共施設(道路・公園)整備推進方策検討

目標  
不燃領域率

70%



52.0%

## 整備地区計画図

### 駅周辺、沿道まちづくり

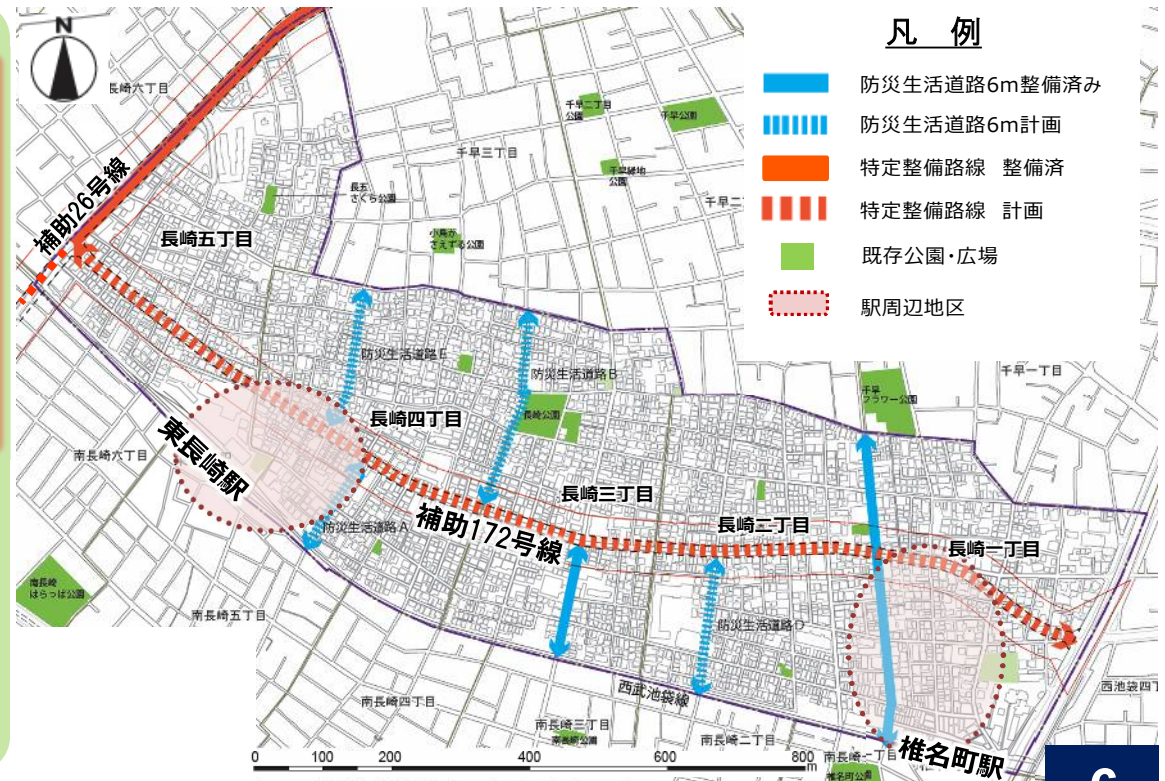
- 路線商店街の拡幅への対応を図るため、沿道の共同建替えや東長崎駅および椎名町駅周辺を含めた商店街再生計画を検討
- 街区再編や共同化により駅前における拠点の形成を目指す

### 道路整備

- 災害時の避難、救援活動時の重要な路線として、防災生活道路を拡幅整備

### 公園・広場整備

- 1箇所600㎡程度の公園・広場を6か所を目標に新設整備
- 既存公園・広場の拡張



出典：住宅市街地整備計画

## 6. 関係者の意向と役割分担

### ○豊島区の意向

- ・所要予算及び人員確保等の強化に努めているが、事業協力者の生活再建、移転先確保等、個別権利者意向に合せた多様な展開を図ることは区単独では対応が困難
- ・密集市街地整備の優れた技術や経験を有するURに、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進等に関し土地取得及び活用も含めた支援を要請

### ○役割分担

主な業務内容	東京都	豊島区	UR
補助26・172号線整備及び沿道まちづくり	・街路事業	・沿道のまちづくり計画策定 ・商店街再生に向けた地元調整 ・専門家派遣	・沿道まちづくりおよび商店街再生方策検討支援（受託） ・ <b>沿道の土地取得</b> ・ <b>代替地の提供</b>
不燃化建替え促進	・不燃化特区に係る補助 ・固都税減免	・除却費助成 ・建替え助成 ・専門家派遣	・ <b>無接道地の表地の取得</b> ・ <b>除却後の土地取得</b> ・ <b>代替地の提供</b>
公園・広場、防災生活道路の整備	・住市総（密集事業）及び不燃化特区に係る補助	・公園・広場、防災生活道路整備	・整備方策検討（受託） ・ <b>種地、残地の取得</b> ・ <b>代替地の提供</b>

# 7. 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、防災性の向上や住環境の改善に取り組んでおり、密集事業や不燃化特区の整備目標の早期達成に向けて、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進等に関し、URによる土地取得及び活用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	所要予算及び人員確保等の強化に努めているが、不燃化建替えの促進に係る土地を取得しながら、事業協力者の生活再建、移転先の確保等、個別権利者意向に合わせた多様な展開を図ることは区単独では対応が困難、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（密集住宅市街地整備型） （長崎地区：平成29年度（2017年度）～令和8年度（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（補助26・172号線沿道地区）</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	

# 7. 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	品川駅街区地区				
	所 在	東京都港区高輪三丁目、港南二丁目			
	事 業 手 法	土地区画整理事業			
	地 区 面 積	約 2.9ha			
採 択 年 度	平成 26 年度				
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR山手線・京浜東北線「品川駅」隣接			
	従 前 の 状 況	<p>【用途地域等】 商業地域(600%/80%)、準工(400%/60%)</p> <p>【権利者数】 38名(土地所有者3名、借地権者35名)</p> <p>【既存家屋数等】 6棟</p> <p>【土地利用状況】 ・地区の大部分は鉄道用地(駅舎、軌道)として利用されているが、一方、遊休化する鉄道用地(山手電留線)もある。</p> <p>・国道15号沿道には小規模な業務ビル等が立地している。</p>			
	事 業 の 緯	平成 19 年 11 月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン策定(東京都)		
	事 経	平成 24 年 1 月 平成 26 年 9 月	特定都市再生緊急整備地域指定(国) 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014 策定(東京都)		
そ の 他	平成 27 年 2 月	京浜急行電鉄株式会社(以下「京急」)及び東日本旅客鉄道株式会社(以下「JR東日本」)から都市機構へ事業要請			
	平成 27 年 2 月	港区から都市機構へ事業要請			
計 画 諸 元	○事業計画概要				
	<p>・「国際交流拠点・品川」の形成に向け、品川駅再編(京急線の地平化及び輸送力向上(2面4線化))に必要な建物等の移転、併せて国道15号の上空活用と連携した自由通路等のインフラ整備を行い、駅及び駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用を図る。</p>				
計 画 諸 元	○土地利用計画				
			整理前		整理後
		面積	割合	面積	割合
公共用地	道路	0.01ha	0%	0.04ha	1%
宅地		2.93ha	100%	2.90ha	99%
合計		2.94ha	100%	2.94ha	100%



地 区 名		品川駅街区地区		
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「品川駅・田町駅周辺地域」(平成24年1月指定)内の区域	適合
		地方公共団体の意向	・「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014」(平成26年9月)において、当地区は、品川駅を再編していくことで、高い利便性を備えた交通結節点を形成するため、品川駅北周辺地区との一体的な区画整理等の事業手法の活用を検討することが謳われている ・港区は、当地区の開発にあたり、品川駅再編により、国際交流拠点にふさわしい交通結節点の形成を図るため、機構に対し事業の施行を要請	適合
		地権者等の意向	・京急及びJR東日本は、品川駅再編を早期に実施したい意向。開発手法として区画整理を活用する方針であるが、関係権利者が多く、自ら事業を施行することは困難と考え、機構に施行を要請	適合
		政策実現効果	・機構が土地区画整理事業により、敷地の整備及び公共施設の整備を行い、民間事業者による大規模ビル等の建築を通じて、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針やまちづくりガイドライン等に沿った多様な機能が集積され、我が国の国際競争力の強化に資する「国際交流拠点・品川」の形成を実現 ・大規模(Aクラス)ビルの面積増(約10万㎡) ・民間建設投資誘発(約500億円) ・交通結節点機能の強化	適合
		民間事業者支援の内容	・業務方法書第2条の5第1項第五号イ(事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること)及びロ(機構の有する中立性・公平性の活用が図られること)に該当	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・事業実施に伴い多くの関係権利者との調整や公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨の港区の意向が確認できたため公募は不要	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(割引率4%)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	

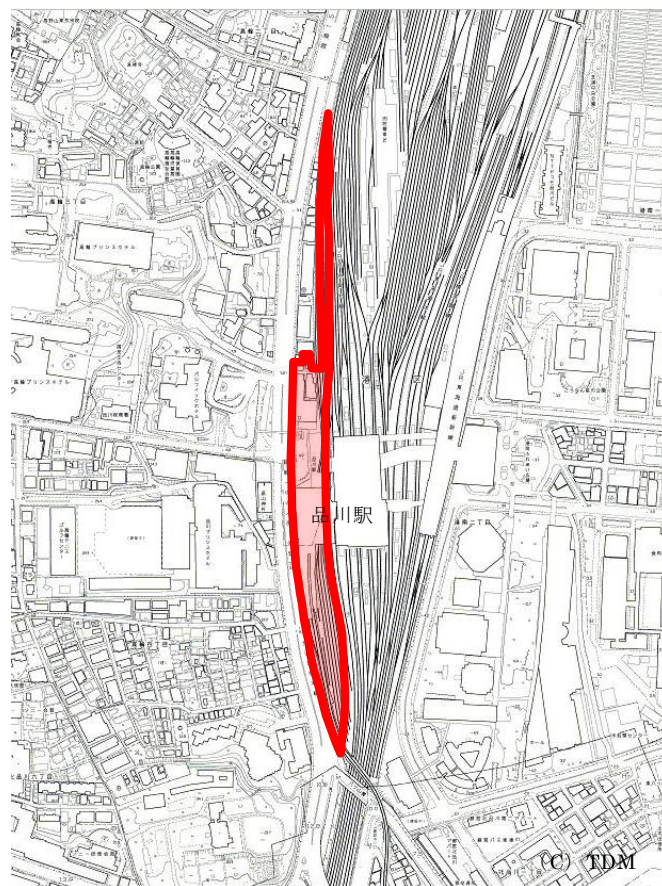
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。区画整理事業実施者にとどまらず、全体の計画に積極的に関与することにより、質の高いまちづくりを推進すること。
------------------------	--

# 品川駅街区地区〔土地区画整理事業〕

## 位置図



## 区域図



平成26年度 第4回事業評価監視委員会

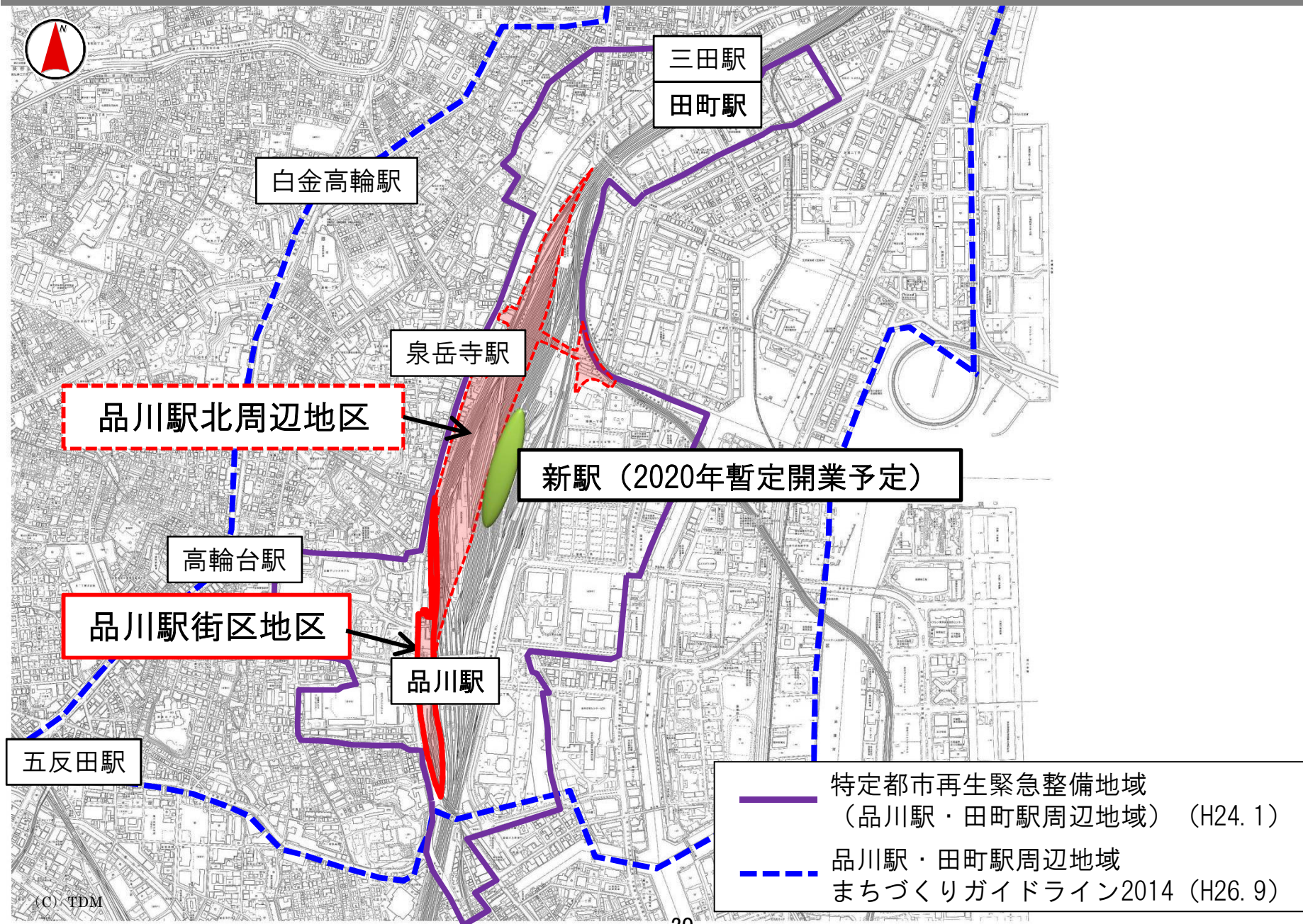
都市再生事業実施基準  
検証結果

品川駅街区地区

平成27年3月6日

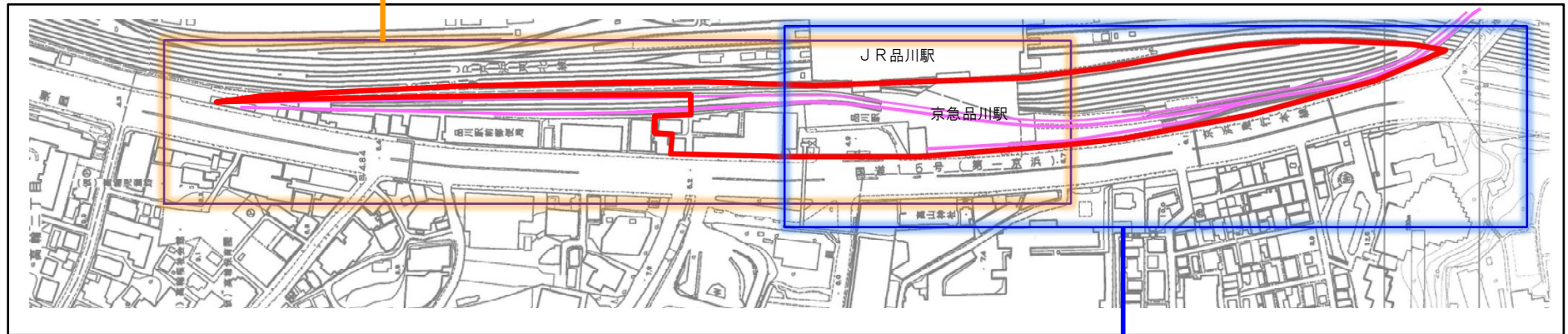
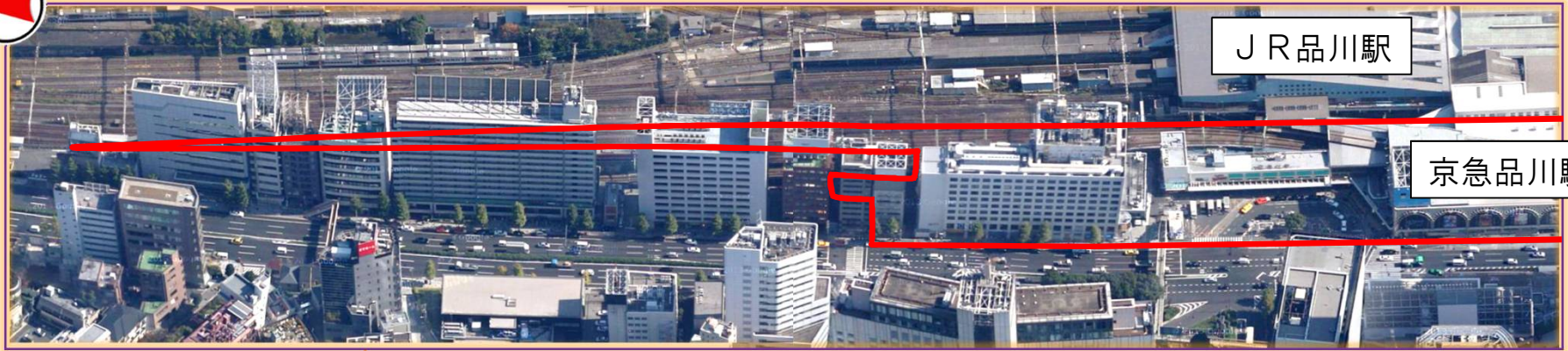
独立行政法人都市再生機構

# ○位置図





# ○現況



## ○主な経緯

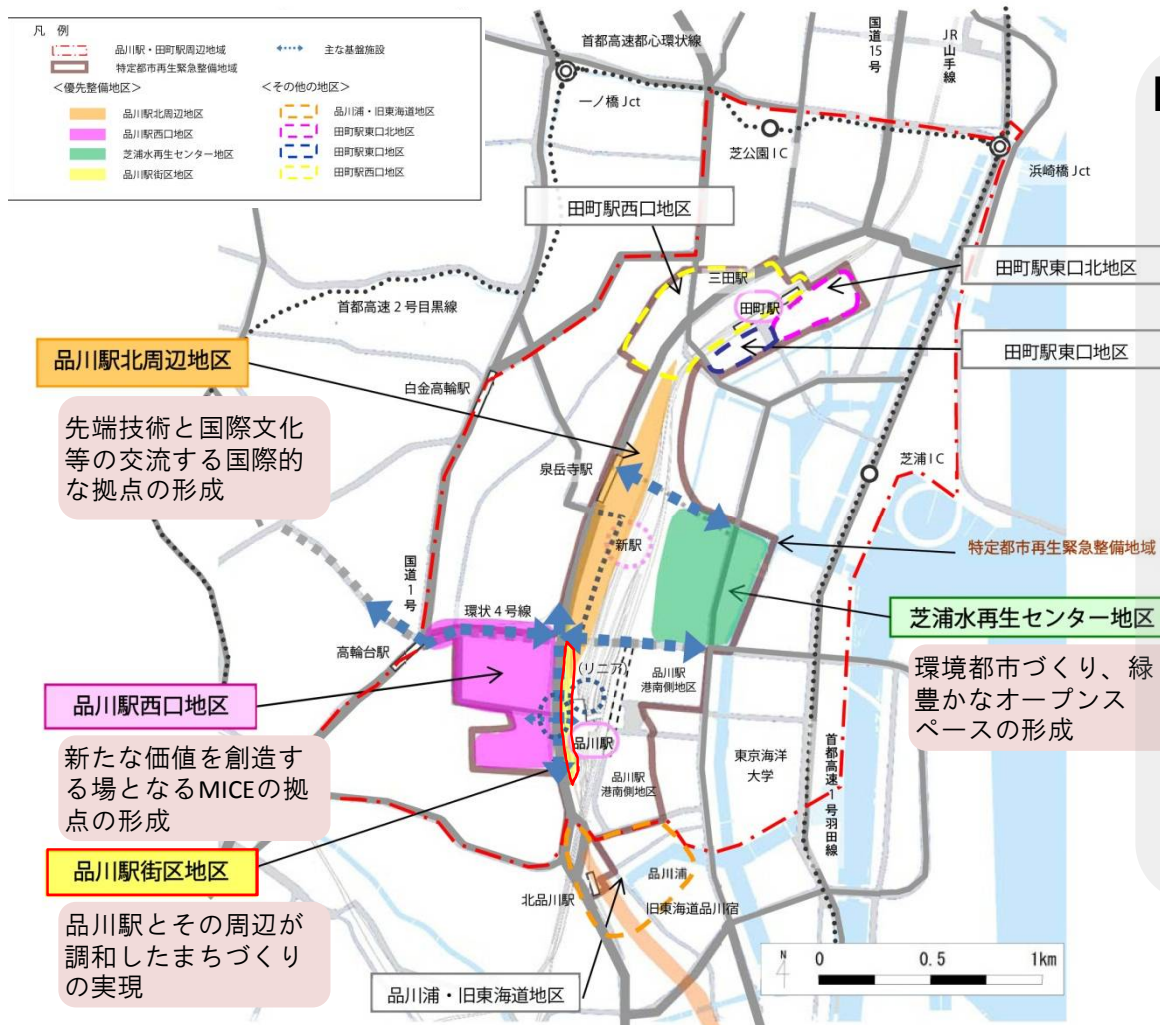
平成19年11月	「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」を策定(東京都)
平成24年 1月	特定都市再生緊急整備地域(品川駅・田町駅周辺地域 約184ha)
平成25年12月	「品川駅周辺基盤整備・まちづくり検討委員会」(H23.7～H25.12)にて「品川駅周辺基盤整備・まちづくり方針」を策定(URは事務局)
平成26年 3月	「品川駅周辺まちづくり協議会」を設置(事務局:東京都、港区、UR)
平成26年 9月	「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」を策定(東京都)
平成27年 2月	京急、JR東日本及び港区から都市機構へ事業要請

# ○上位計画等

【「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」(平成26年9月策定)】

## ■品川駅・田町駅周辺地域の将来像

「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」



## ■将来像を実現するための主な事業

羽田空港国際化の進展、リニア中央新幹線の始発駅決定等を踏まえ、民間活力を引き出し、段階的に開発整備を推進

- 品川駅再編整備、品川駅西口駅前広場の再整備及び北口広場の整備、新駅の設置
- 京浜急行品川駅の地平化
- 環状4号線等の整備
- 優先整備地区4地区における開発

など

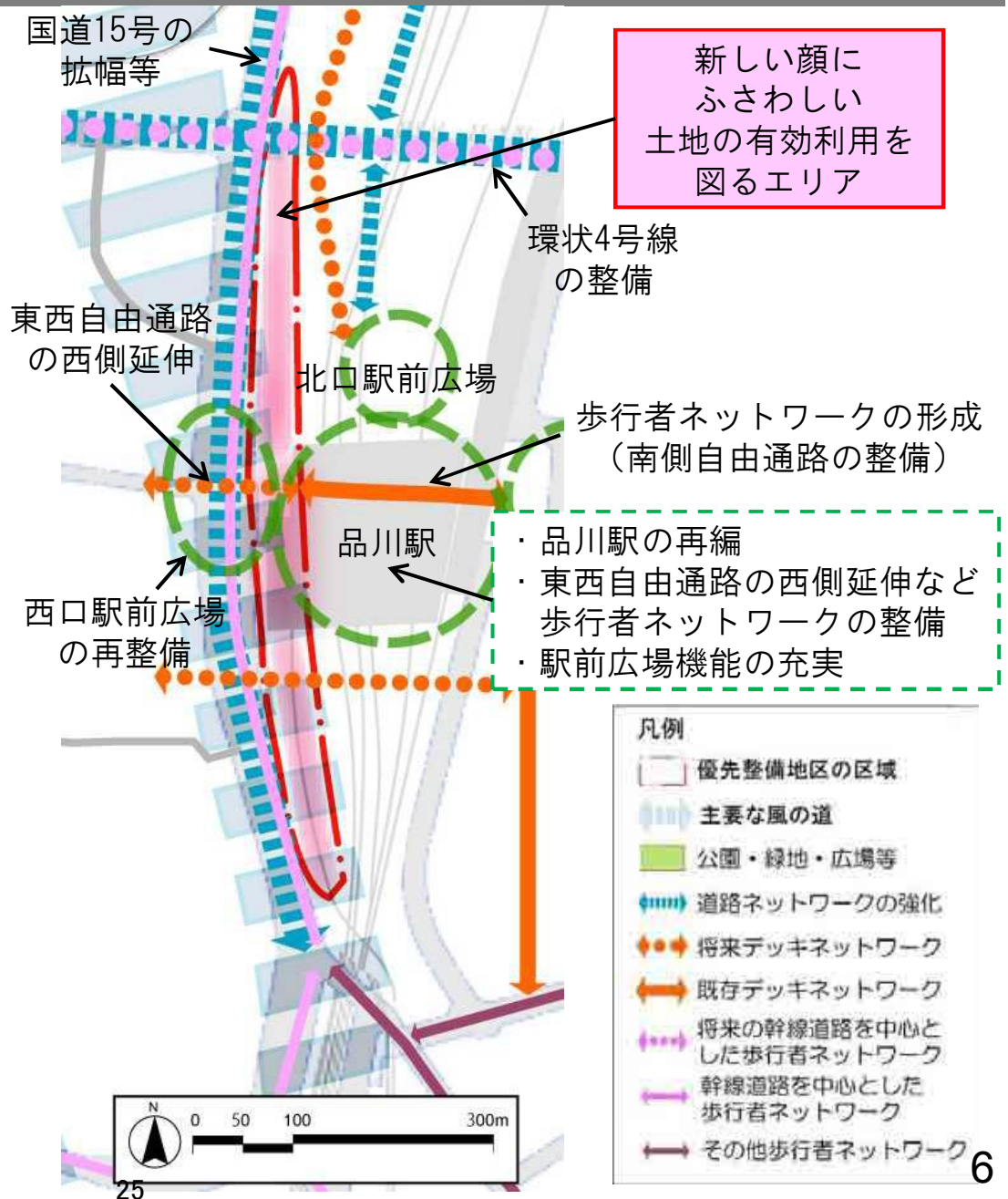


# ○上位計画等

【「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」(平成26年9月策定)】

## ■まちづくりの誘導の方向性 (個別地区編：品川駅街区地区)

- 品川駅直近、国道15号沿道市街地などのポテンシャルの高い空間を有効活用することにより、多様な都市機能が集積した魅力ある都市空間を形成
- リニア中央新幹線の始発駅の開業に併せ、品川駅を再編していくことで、機能的で分りやすく、高い利便性を備えた国内有数の交通結節点の形成
- 整備を効率的に進めるために、品川駅北周辺地区との一体的な区画整理等の事業手法の活用を検討



# ○土地区画整理事業の概要

## 【事業概要】

### ○事業目的

京急品川駅地平化及び機能増強(2面4線化)に必要な建物等の移転、併せて国道15号の上空活用と連携した自由通路等のインフラ整備を行い、駅及び駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用を図る

### ○事業手法

土地区画整理事業(機構施行:法3条の2)

### ○地区面積

約2.9ha

### ○事業期間

平成31年度～平成44年度

### ○事業費

約288億円

### ○減歩率





17.2%

### ○保留地面積

約0.5ha

市街化予想図

自由通路

凡例	
	土地区画整理事業施行地区界
	商業地
	鉄道軌道
	自由通路



## ○事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援①）

<p>国の関与する計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定都市再生緊急整備地域「品川駅・田町駅周辺地域」（H24. 1 指定）内の区域</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」（H26. 9）において、当地区は、品川駅を再編していくことで、高い利便性を備えた交通結節点を形成するため、品川駅北周辺地区との一体的な区画整理等の事業手法の活用を検討することが謳われている</li> <li>・ 港区は、当地区の開発にあたり、品川駅再編により、国際交流拠点にふさわしい交通結節点の形成を図るため、機構に対し事業の施行を要請</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 京急及びJR東日本は、品川駅再編を早期に実施したい意向。開発手法として区画整理を活用する方針であるが、関係者との調整等を迅速に進める必要があることから、自ら事業を施行することは困難と考え、機構に施行を要請</li> </ul>	<p>適合</p>

## ○事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援②）


政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機構が土地区画整理事業により、敷地の整備及び公共施設の整備を行い、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針やまちづくりガイドライン等に沿った、多様な機能が集積した魅力ある都市空間や、高い利便性を備えた国内有数の交通結節点の形成等を通じて、我が国の国際競争力の強化に資する「国際交流拠点・品川」を実現</li> <li>・ 大規模（Aクラス）ビルの面積増（約10万㎡）</li> <li>・ 民間建設投資誘発（約500億円）</li> <li>・ 交通結節点機能の強化</li> </ul>	適合
民間事業者支援の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務方法書第2条の5第1項第五号イ（事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること）及びロ（機構の有する中立性・公平性の活用が図られること）に該当</li> </ul>	適合
機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業実施に伴い、多数の関係権利者との調整や、公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨の港区の意向が確認できたため公募は不要</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（割引率4%）は適正に確保されている。</li> </ul>	適合



確認結果	適合
------	----

## 都市再生事業実施基準適合検証調書

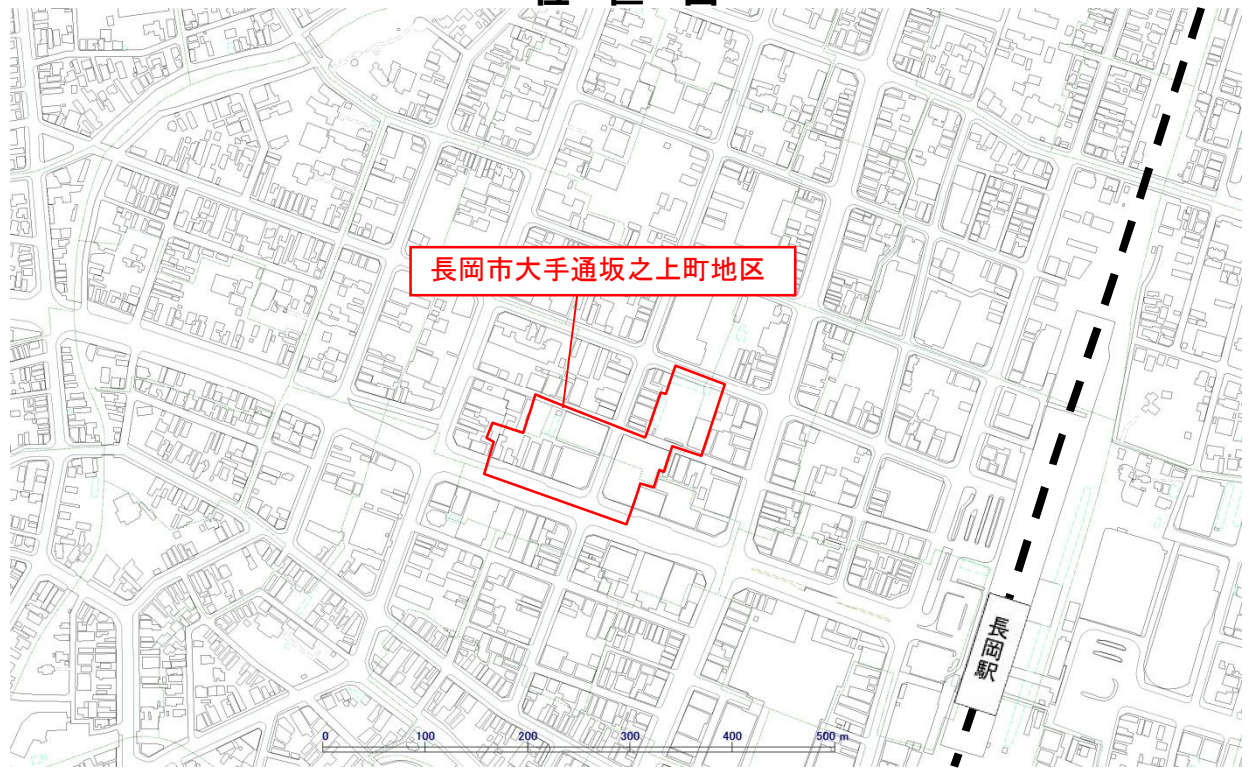
地 区 名	長岡市大手通坂之上町地区																		
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完																	
	所 在	新潟県長岡市大手通二丁目3番1号ほか																	
	地 区 面 積	1.7ha																	
検 証 年 度	平成 28 年度																		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	上越新幹線及び信越本線長岡駅から徒歩 5 分																	
	従 前 の 状 況	<b>【用途地域等】</b> 商業地域(600%/80%) <b>【権利者数】</b> 土地所有者 7名、借地権者 4名、借家権者 9名 <b>【既存家屋数等】</b> 14 棟 <b>【土地利用状況】</b> 公共用地及び宅地																	
	事 業 の 緯 経	平成 22 年 6 月 機構が市から東地区事業化検討調査業務を受託 平成 24 年 10 月 東地区市街地再開発準備組合設立 平成 26 年 5 月 長岡市長から機構へ、土地の取得及び東地区の機構施行の要請																	
	そ の 他	—																	
計 画 諸 元	<p>○事業計画概要</p> <p>《事業手法》 第一種市街地再開発事業</p> <p>当地区は、長岡市中心市街地活性化基本計画（第2期計画）の核事業として位置付けられており、郊外の市役所機能等を市の中心部に集中立地させる「まちなか型公共サービス」の実現のため、交流拠点施設等の整備等を行い、中心市街地活性化を図る。</p> <p>①土地利用計画</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">従前</th> <th style="text-align: center;">従後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td style="text-align: center;">約 4,900 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">約 4,000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td style="text-align: center;">約 12,400 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">約 13,300 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>②建物計画</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">事 項</th> <th style="text-align: center;">現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td style="text-align: center;">約 13,500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td style="text-align: center;">約 58,000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td style="text-align: center;">事務所、店舗、公益施設(交流施設、図書館)等</td> </tr> </tbody> </table>			従前	従後	公共用地	約 4,900 m <sup>2</sup>	約 4,000 m <sup>2</sup>	宅地	約 12,400 m <sup>2</sup>	約 13,300 m <sup>2</sup>	事 項	現行計画	建築敷地面積	約 13,500 m <sup>2</sup>	延床面積	約 58,000 m <sup>2</sup>	用途	事務所、店舗、公益施設(交流施設、図書館)等
	従前	従後																	
公共用地	約 4,900 m <sup>2</sup>	約 4,000 m <sup>2</sup>																	
宅地	約 12,400 m <sup>2</sup>	約 13,300 m <sup>2</sup>																	
事 項	現行計画																		
建築敷地面積	約 13,500 m <sup>2</sup>																		
延床面積	約 58,000 m <sup>2</sup>																		
用途	事務所、店舗、公益施設(交流施設、図書館)等																		

地 区 名		長岡市大手通坂之上町地区			
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	<p>まちづくりの観点から機構実施が必要</p> <p>地公体自ら実施が困難・不適切</p> <p>事業地区の位置づけ又は議会承認</p>	<p>本事業について、要請文に「市が展開する、市役所をはじめとする様々な公共サービス機能をまちなかに集中立地させる『まちなか型公共サービス』の集大成となる事業として、早期の事業完遂が求められています。そのため、当地区の確実な遂行のためには公的な主体による事業の施行が望ましい」との記載があり、妥当と判断</p> <p>要請文に「当市は中心市街地において魅力ある都市機能の充実に資する政策の実現に傾注して参りますので、当市に成り代わり当地区の市街地再開発事業の施行を実施いただきますよう、よろしくお願いたします」との記載があり、妥当と判断</p> <p>・第2期長岡市中心市街地活性化基本計画(認定:H26.4、期間H26.4~H31.3)で、大手通坂之上町地区市街地再開発事業を核事業として位置付けがあり、妥当と判断</p> <p>・大手通表町地区地区計画(H24.1)で、(仮)大手通表町地区を「まちなか型公共サービス」の導入による市街地再開発事業を促進する地区として位置付けがあり、妥当と判断</p>	適合
		地公体との役割分担	<p>長岡市は、下記事項を実施することから妥当と判断</p> <p>・事業で整備される市役所機能等公益施設の床を原価で取得</p> <p>・市街地再開発事業に係る補助金の交付</p> <p>・地区計画、市街地再開発事業等の都市計画を決定</p>	適合	
		政策実現効果	<p>長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画)にて位置付ける新たな交流拠点施設等を整備することにより、中心市街地における回遊性を高め、まちに来る人、まちを使う人を増やす</p> <p>公益施設の整備(想定): 図書館等</p>	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>[ロ:事業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]</p> <p>・本事業は、商工会議所、個人商店、不在地主等の属性の異なる権利者の合意形成や市との調整が必要となるため、中立性・公平性を有する機構による施行を、市・権利者双方から求められている</p> <p>[ハ:機構が有する施行権能が必要な事業]</p> <p>・当地区の事業は第2期中活計画の核事業として位置づけられており、早期かつ確実な事業完遂が求められているが、主導者不在のために権利者による組合施行が困難であり、他の施行者も想定されないことから、機構が有する施行権能に基づく事業実施が必要</p>	適合	
		民間事業者の参画機会	<p>機構は、保留床処分に特定事業参加者制度を活用することから、妥当と判断</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	
		確認結果			

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。駐車場のニーズについて、地元自治体とよく連携すること。
------------------------	--

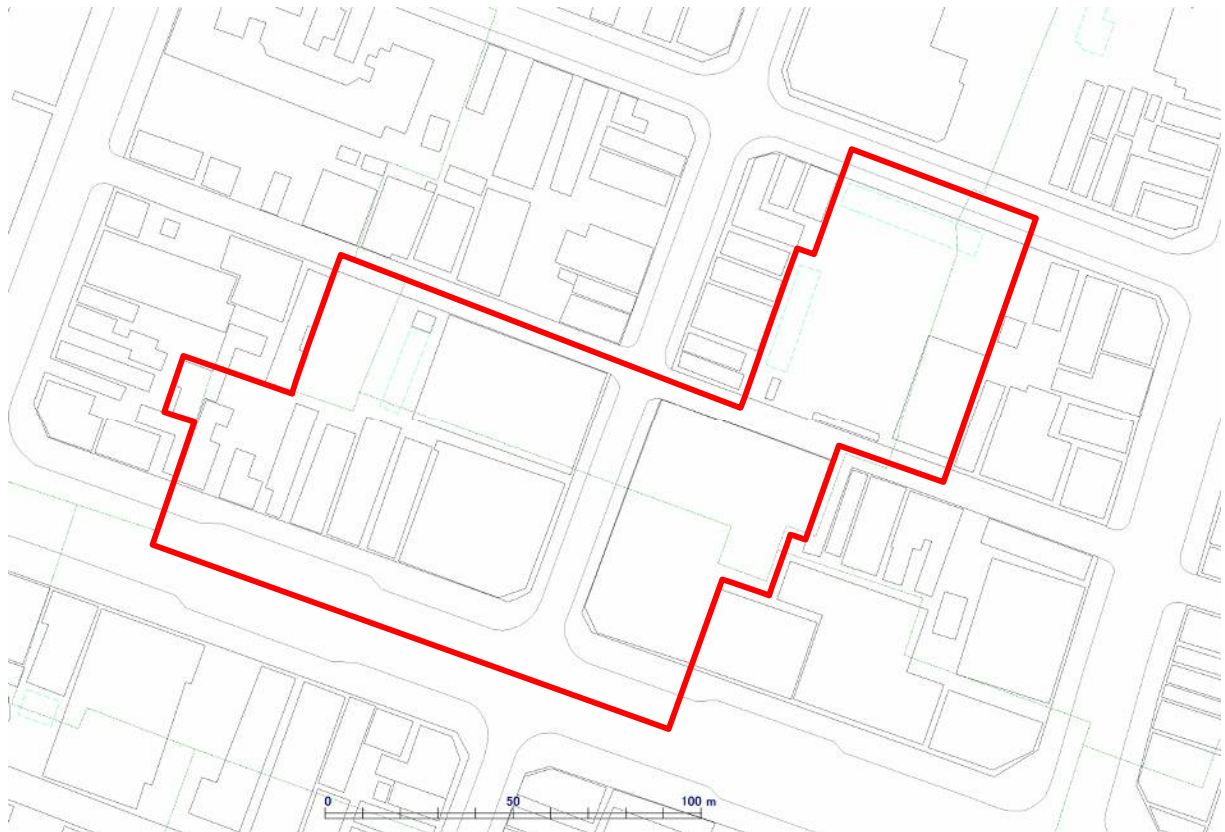
# 長岡市大手通坂之上町地区

## 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、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平 28 情使、第 144 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、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平 28 情使、第 144 号)

平成28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

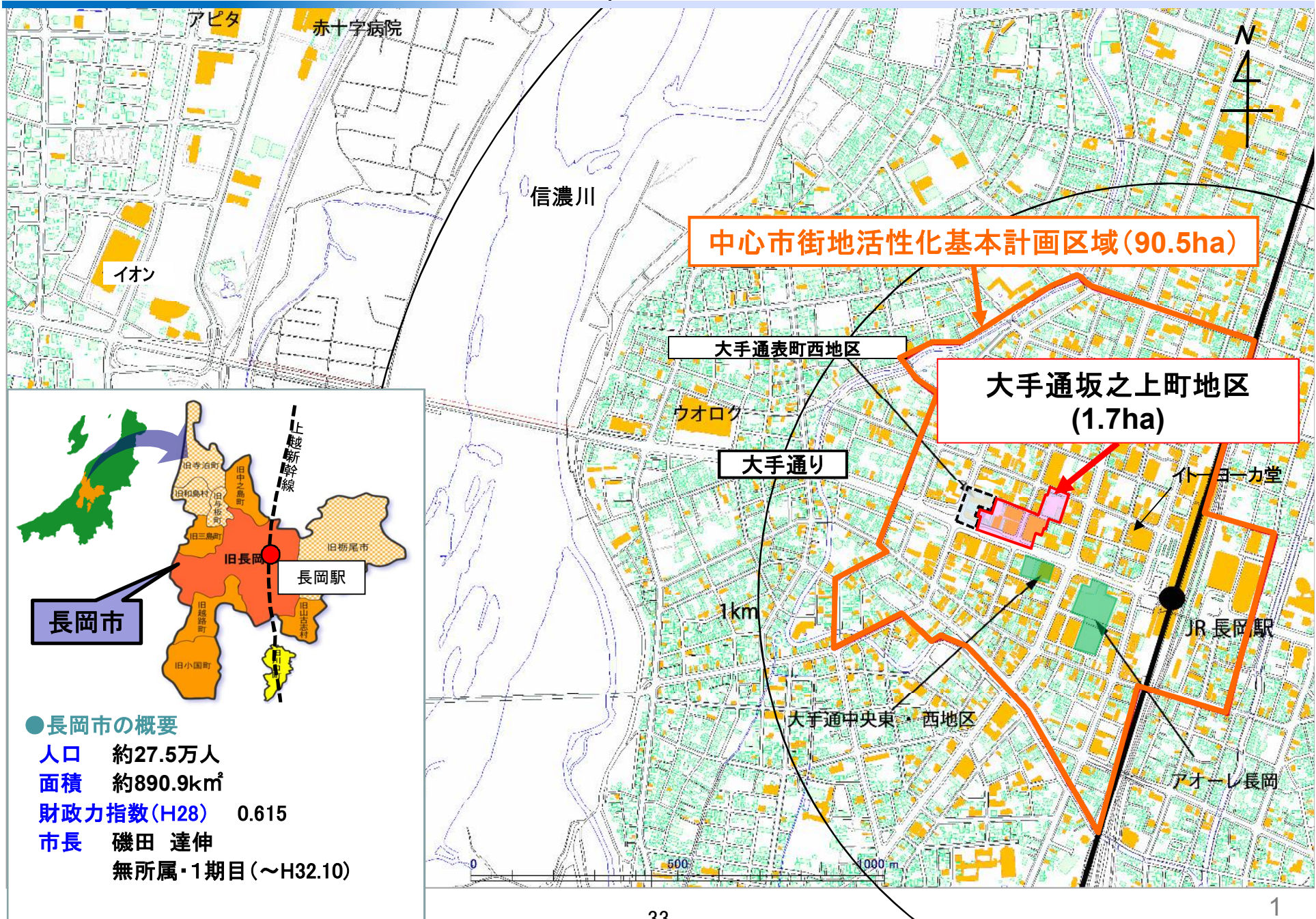
長岡市大手通坂之上町地区

平成29年3月7日

独立行政法人都市再生機構

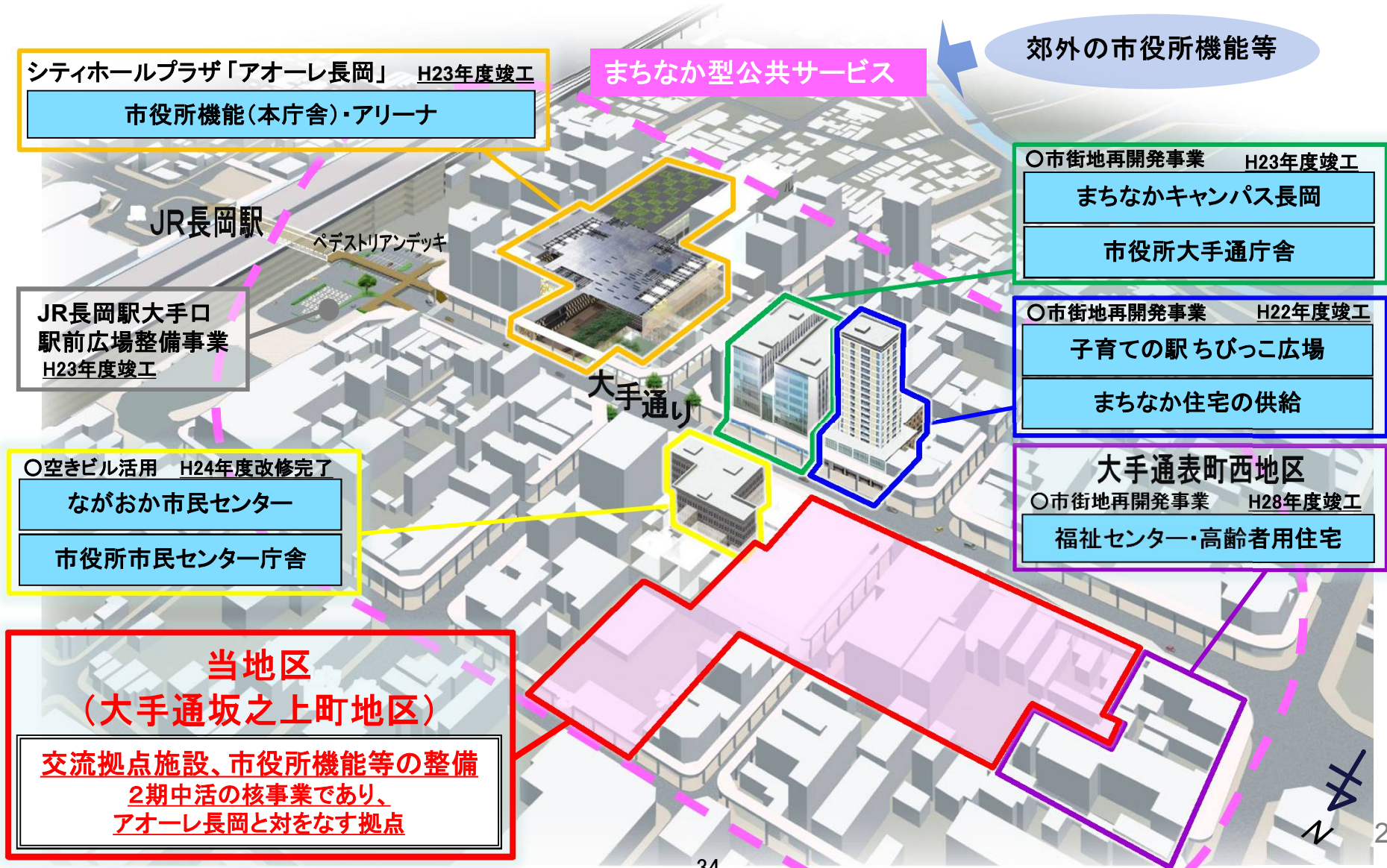


# ○ 位置図

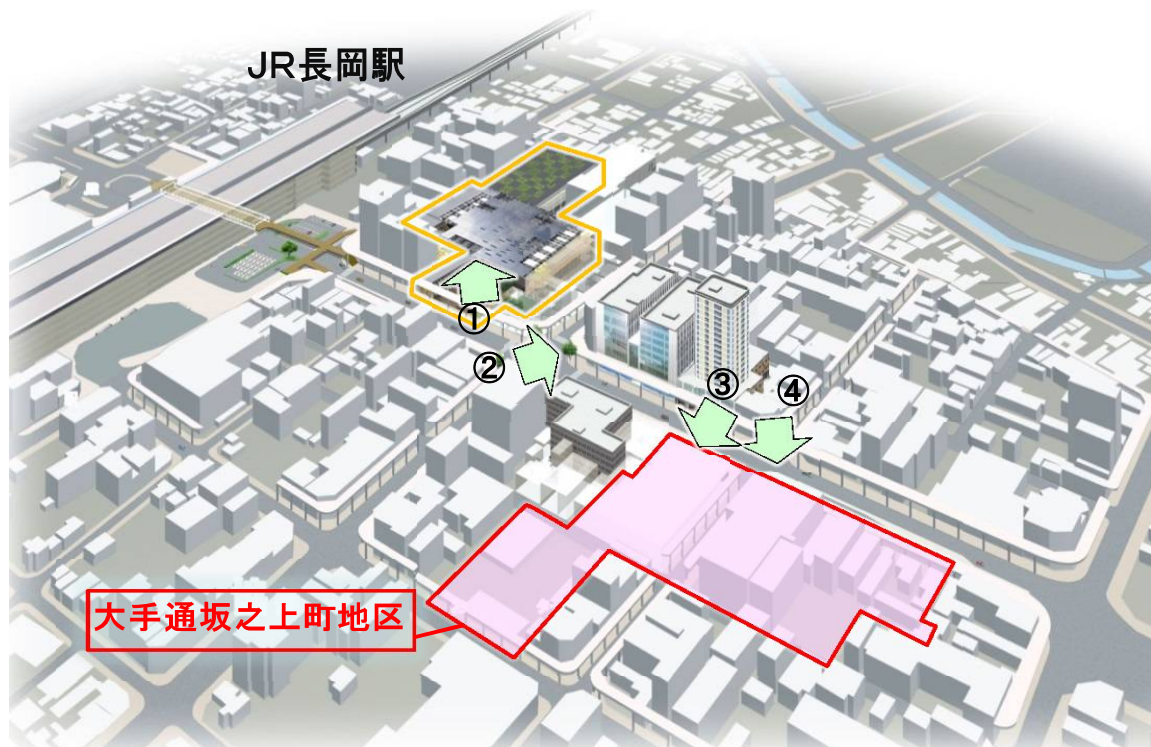


# ○ 中心市街地について

市中心部の拠点性を高め、再び賑わいを取り戻すため、郊外の市役所機能等を集中立地させる「まちなか型公共サービス」を中心市街地活性化の柱として展開(中心市街地活性化基本計画)



# ○ 地区周辺の現況



## ○ 主な経緯

平成10年 8月	大手通表町地区 再開発準備組合設立（大和百貨店を核として検討）	1 期 中 活
平成21年10月	大和百貨店撤退表明（→平成22年4月 閉店）	
平成21年11月	（大手通表町西地区市街地再開発準備組合設立）	
平成22年 6月	URが市から大手通坂之上町地区事業化検討調査業務を受託	
平成24年10月	大手通坂之上町地区市街地再開発準備組合設立	
平成26年 5月	市長からURへ、土地の取得及び 大手通坂之上町地区の機構施行の要請文受領	2 期 中 活
平成26年 6月	平成26年度第1回事業評価監視委員会	
平成26年10月	URが土地取得 （現在土地を市へ一時使用貸借）	

# ○ 平成26年度 第1回事業評価監視委員会における説明事項

- 旧大和百貨店の土地を取得
- 市街地再開発事業の組成を行い、土地は市に原価譲渡を予定
- 市街地再開発事業については、改めて監視委員会に付議予定



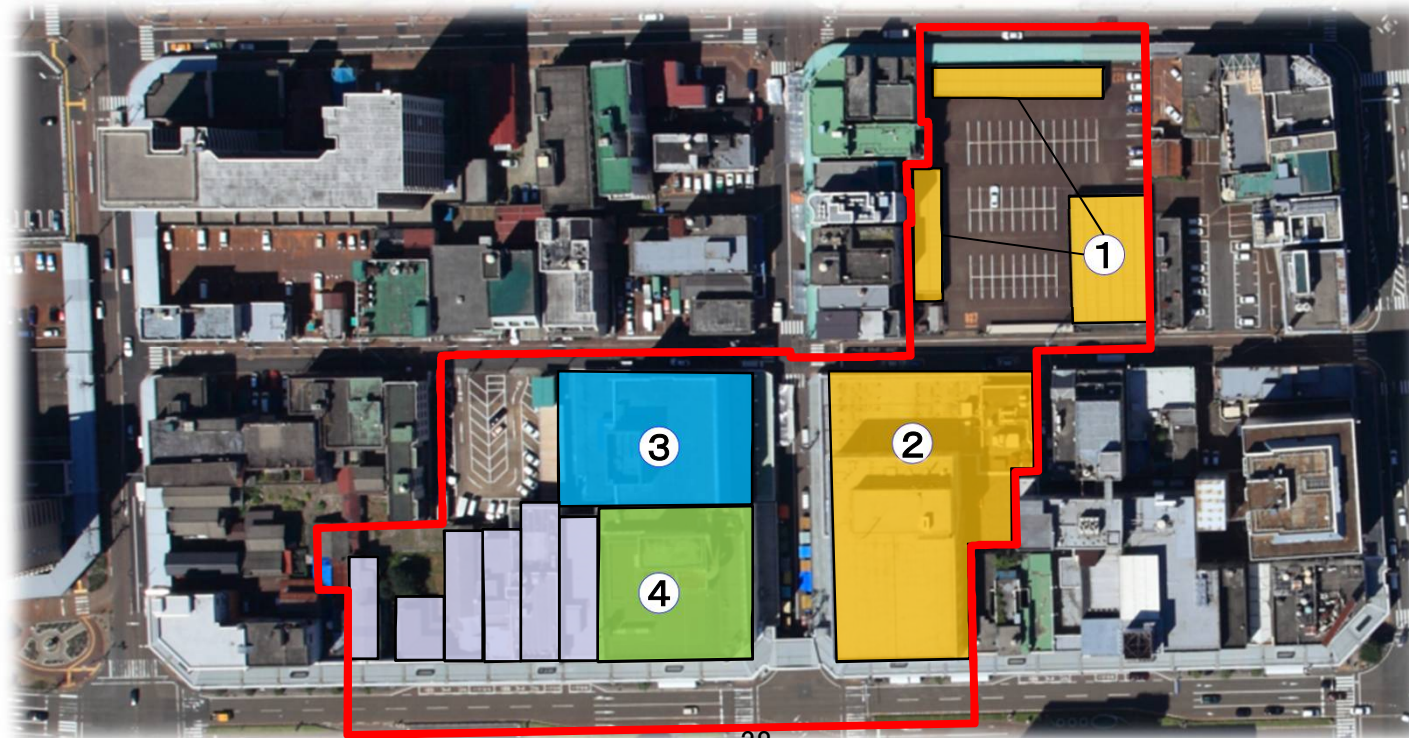
## ○ 主な従前建物の概要

関係権利者数	
土地所有者	3
土地建物所有者	4
建物所有者	1
借地権者	4
借家権者	9
合計	20

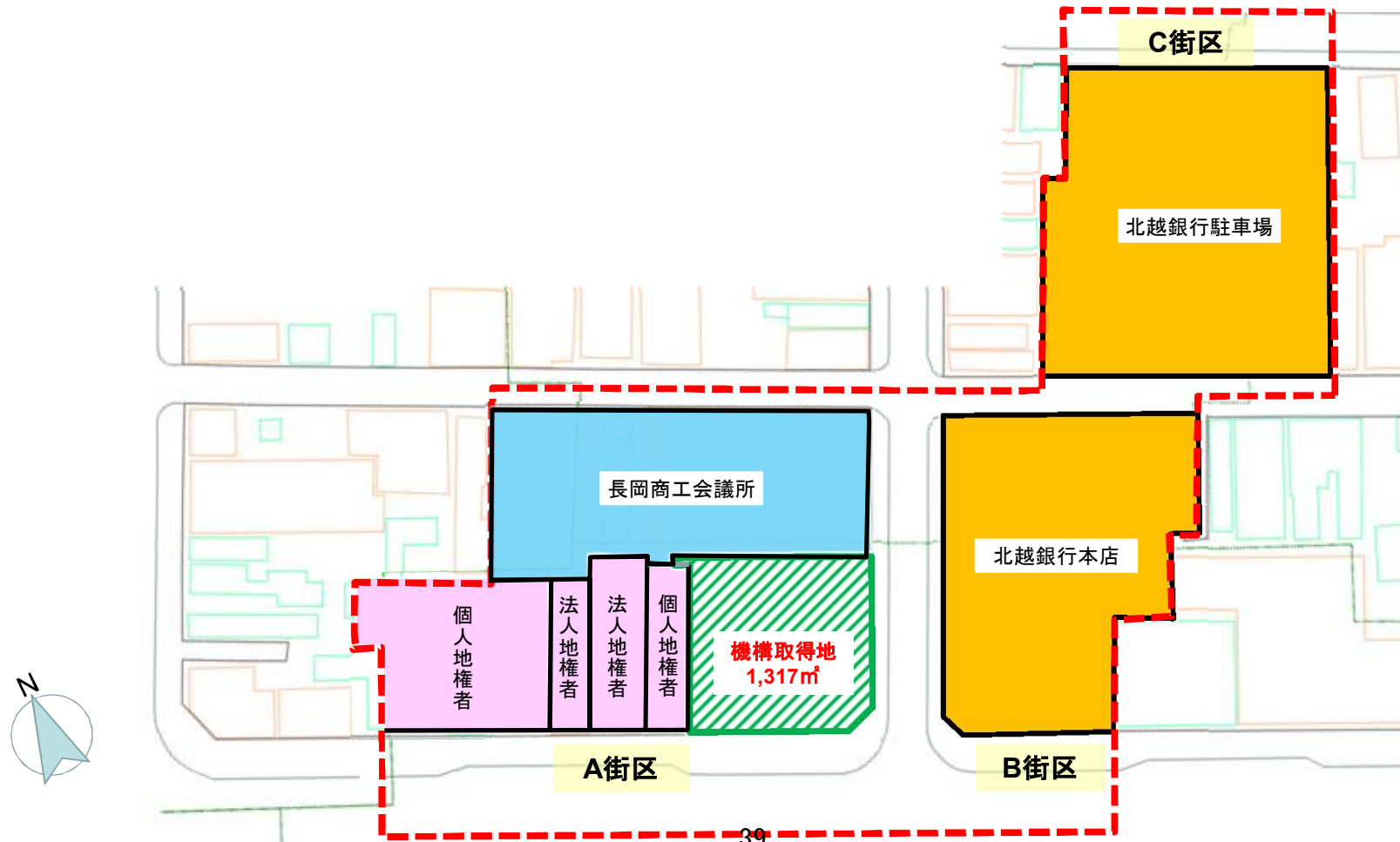
従前の建物数		
構造	棟数	延床面積(m <sup>2</sup> )
木造	5	580
非木造	9	30,194
合計	14	30,774

従前の建物				
所有者	構造	階数	延べ面積	築年
① 北越銀行(3棟)	S	1階	893m <sup>2</sup>	1997(築19年)
② 北越銀行	SRC	9階、地下1階	13,727m <sup>2</sup>	1965(築51年)
③ 商工会議所	SRC	8階	4,396m <sup>2</sup>	1964(築52年)
④ 長岡市	SRC	8階、地下1階	7,944m <sup>2</sup>	1958(築58年)



# ○ 土地所有者の意向

商工会議所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の積極的な推進を要望</li> <li>・ 産業連携・協働拠点の実現に期待</li> </ul>
北越銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業継続と建替えとを両立させたい</li> </ul>
その他地権者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 早期の事業化と機構の参加に期待</li> </ul>



## ○ 長岡市の意向

- ・市は本地区を再開発事業で積極的に推進することを表明  
(H28.11 市長就任の施政方針)

### ■ コンセプト

#### 長岡開府400年記念事業 100年先の長岡のために

人づくり・学び、就業・産業振興を総がかりで支える市民総活躍応援の拠点  
『米百俵プレイス』を整備

- ・未来づくりと知の発信拠点「**米百俵らいぶらりー**」を整備 (A街区)
  - ・産業連携・協働の拠点「**長岡産業ビジネス交流館**」を整備 (B街区)
  - ・まちなか来街者の利便性向上を図る**複合型立体駐車場**を整備 (C街区)
- 約8,200㎡

### ■ 再開発事業を機構施行とする理由(市の課題)

本来、市施行とすることが適切な事業であるが、市には下記3点の課題あり

- ・再開発事業の施行経験がない
- ・人員・体制を整えることができない
- ・施行者には公平・中立性が求められるが、地権者という利益相反する立場であること

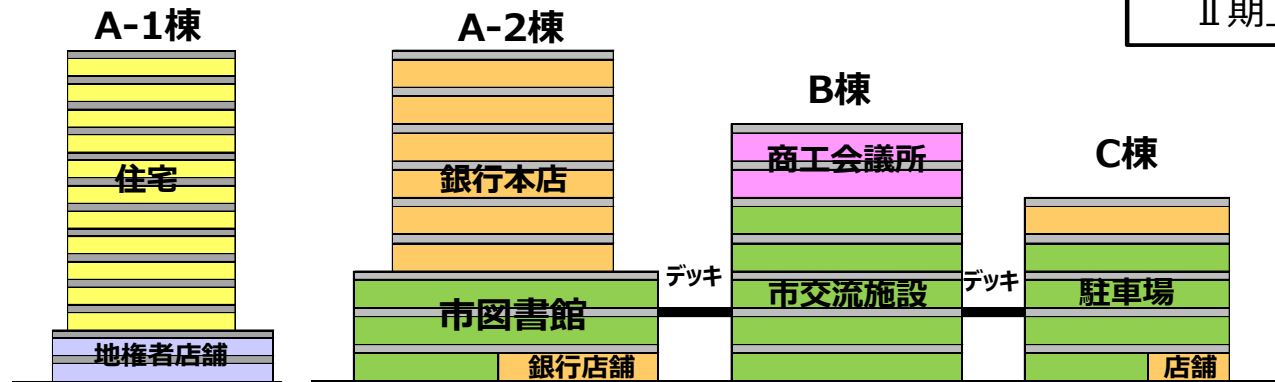
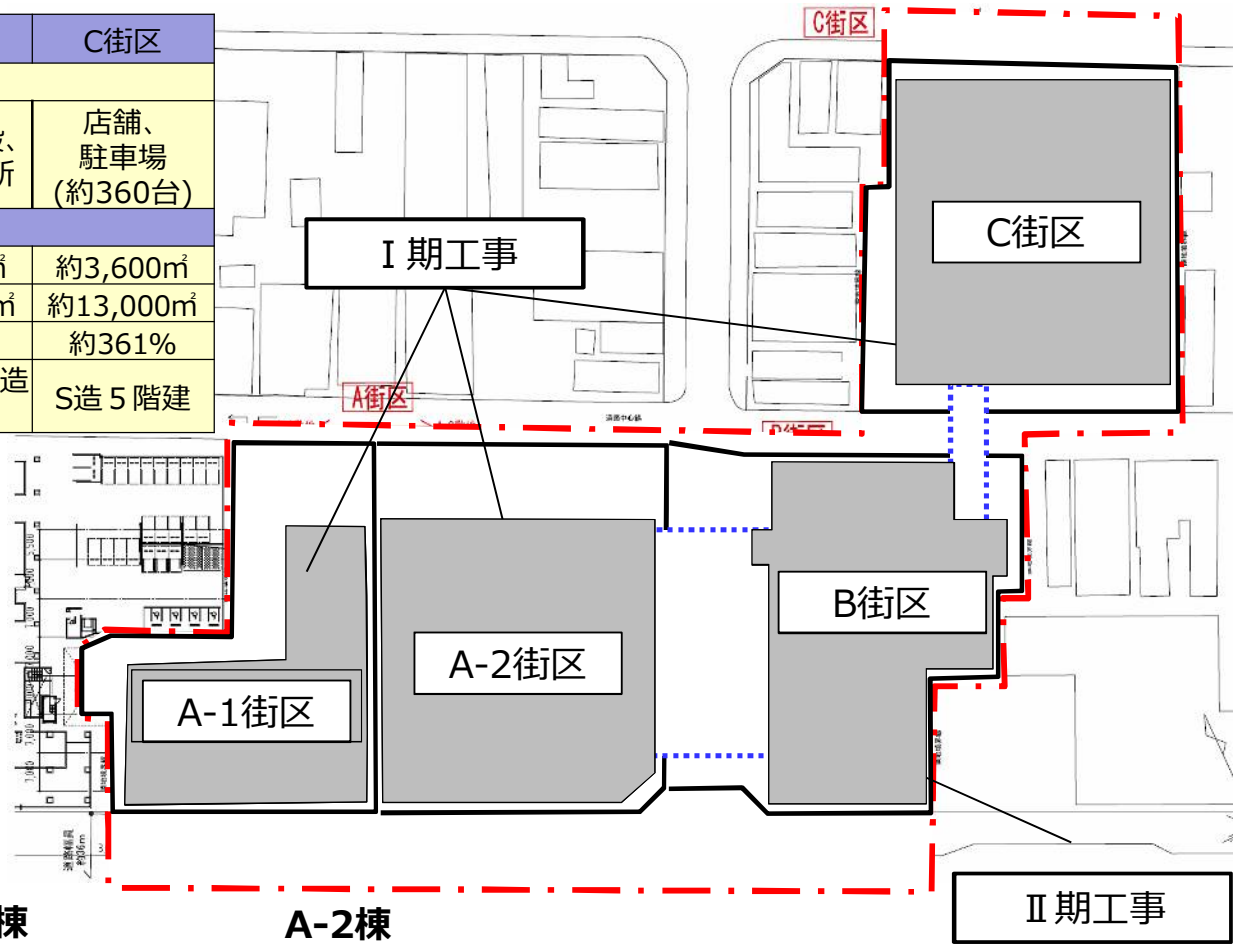
市は、自らが担う立場を確実に実施する者として、機構に任せるのが適切と判断



# ○ 配置図・施設計画案について

	A-1街区	A-2街区	B街区	C街区
地区面積	約1.7ha			
主要用途	共同住宅、 地権者店舗	図書館、 銀行	市交流施設、 商工会議所	店舗、 駐車場 (約360台)
計画諸元				
敷地面積	約2,500㎡	約3,500㎡	約3,900㎡	約3,600㎡
延床面積	約11,000㎡	約21,400㎡	約12,600㎡	約13,000㎡
容積率	約371%	約580%	約323%	約361%
構造・階数	RC造 13階建	S造10階建	SRC・RC・S造 7階建	S造 5階建

延床面積 合計 約58,000㎡



## ○ 当再開発事業の仕組み

---

以下の内容を含む協定を、都市計画手続案の説明開始までに、市と機構の間で締結することを予定

① 施行予定者を機構とすること

② 保留床の取得

- 銀行、集合住宅、その他権利者が取得する保留床を除く全ての保留床を市が原価で取得すること
- A街区、B街区の保留床取得は特定事業参加者制度を活用
- 土地購入費を含め機構が要した費用の一切を再開発事業費に含める

## ○ 再開発事業に係る主な役割分担

役割分担	機構	長岡市
事業化検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業スキーム構築</li> <li>・施設計画、用途構成等の検討</li> <li>・旧大和百貨店跡地の先行取得</li> </ul>	中心市街地整備室を設け、UR職員が出向
事業実施	都市計画素案の作成支援	都市計画等の行政手続き
	再開発事業の施行 (事業計画、権利変換計画の作成等)	補助金の交付
保留床	保留床の整備・譲渡	特定事業参加者として保留床を原価取得 ※
関係権利者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合意形成</li> <li>・生活再建に必要な措置</li> <li>・転出者のための代替資産の確保</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業推進体制の構築</li> <li>・本事業に係る関係機関等の協議及び調整</li> </ul>	

(共同で実施)

※ B街区は特定建築者の可能性もあり

# ○ スケジュール案

年度	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35~H36	
市街地再開発事業	③事業評価監視委員会	③再開発基本協定締結	⑦A-1街区床取得者の決定 ⑦都市計画決定	・事業計画等認可	・権利変換計画認可	I 期工事		II 期工事	
						・C街区・A-1・A-2街区着工 → C街区竣工 → A-1・A-2街区竣工 ・銀行移転	・A-1・A-2街区竣工 ・銀行移転	・B街区着工 → B街区竣工	・B街区竣工
社会資本金総合整備計画(I期)								社会資本金総合整備計画(II期)	
都市再生整備計画(I期)								都市再生整備計画(II期)	
								(~H36年度)	

▲ 開府400年

## ○ 都市再生事業実施基準への適合①

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業について、要請文に「市が展開する、市役所をはじめとする様々な公共サービス機能をまちなかに集中立地させる『まちなか型公共サービス』の集大成となる事業として、早期の事業完遂が求められています。そのため、当地区の確実な遂行のためには公的な主体による事業の施行が望ましい」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>・要請文に「当市は中心市街地において魅力ある都市機能の充実に資する政策の実現に傾注して参りますので、当市に成り代わり当地区の市街地再開発事業の施行を実施いただきますよう、よろしくお願いたします」との記載があり、妥当と判断</li> </ul>	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2期長岡市中心市街地活性化基本計画(認定:H26.4、期間H26.4~H31.3)で、大手通坂之上町地区市街地再開発事業を核事業として位置付けがあり、妥当と判断</li> <li>・大手通表町地区地区計画(H24.1)で、(仮)大手通表町地区を「まちなか型公共サービス」の導入による市街地再開発事業を促進する地区として位置付けがあり、妥当と判断</li> </ul>	適合
地公体との役割分担		<p>長岡市は、下記事項を実施することから妥当と判断</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業で整備される市役所機能等公益施設の床を原価で取得</li> <li>・市街地再開発事業に係る補助金の交付</li> <li>・地区計画、市街地再開発事業等の都市計画を決定</li> </ul>	適合 13

## ○ 都市再生事業実施基準への適合②

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>・長岡市中心市街地活性化基本計画(第2期計画)にて位置付ける新たな交流拠点施設等を整備することにより、中心市街地における回遊性を高め、まちに来る人、まちを使う人を増やす</li> <li>公益施設の整備(想定): 図書館等</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>[ロ: 事業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]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業は、商工会議所、個人商店、不在地主等の属性の異なる権利者の合意形成や市との調整が必要となるため、中立性・公平性を有する機構による施行を、市・権利者双方から求められている</li> </ul> <p>[ハ: 機構が有する施行権能が必要な事業]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区の事業は第2期中活計画の核事業として位置づけられており、早期かつ確実な事業完遂が求められているが、主導者不在のために権利者による組合施行が困難であり、他の施行者も想定されないことから、機構が有する施行権能に基づく事業実施が必要</li> </ul>	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機構は、保留床処分に特定事業参加者制度を活用することから、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>	14

## 都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	豊島区東池袋一丁目駅前地区	
	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	豊島区東池袋一丁目
	地 区 面 積	約 0.007ha
	検 証 年 度	平成 30 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・東武・西武・東京メトロ池袋駅より徒歩2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】 店舗
	事 業 の 経 緯	2016年10月 豊島区と池袋駅エリアまちづくりに関する協定を締結  2017年1月 池袋駅東口まちづくり懇談会の支援 (豊島区から受託)  2018年5月 「池袋駅周辺地域基盤整備方針」策定  2019年2月 豊島区からまちづくりへの支援要請
	そ の 他	—
	計 画 諸 元	【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 豊島区(池袋駅周辺地域再生委員会)「池袋駅周辺地域基盤方針」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。池袋駅東口駅前の市街地の更新を図る。

地 区 名		豊島区東池袋一丁目駅前地区		
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「池袋駅周辺地域」(H27年7月)	適合
		地方公共団体の意向	豊島区からの要請文に、 都市再生における様々なノウハウを有し、中立・公平性を備えた公的機関である機構に対し、「池袋駅エリアまちづくりに関する協定書」に基づき、区と緊密な連携のもとで土地の取得を含めた都市再生事業についての取組みを要請  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	・国際アート・カルチャー都市のメインステージ形成に資するまちづくりの実現による国際競争力の強化 ・池袋駅東口の駅前広場等の整備による交通結節機能の再編と既成市街地の高度利用の実現 ・民間建設投資の誘発	適合
		民間事業者支援の内容	イ(事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること)に該当 ➤ 池袋駅東口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行政等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
		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		<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。地域の将来像に寄り添い取組むこと。
------------------------	--



# 豊島区東池袋一丁目駅前地区

## 位置図



## 区域図



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 の地形図を複製したものである。

無断複製を禁ずる。(承認番号) 23 都市基交第 29 号

# 平成30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

### 豊島区東池袋一丁目駅前地区 (土地有効利用事業)

平成31年3月4日  
独立行政法人都市再生機構

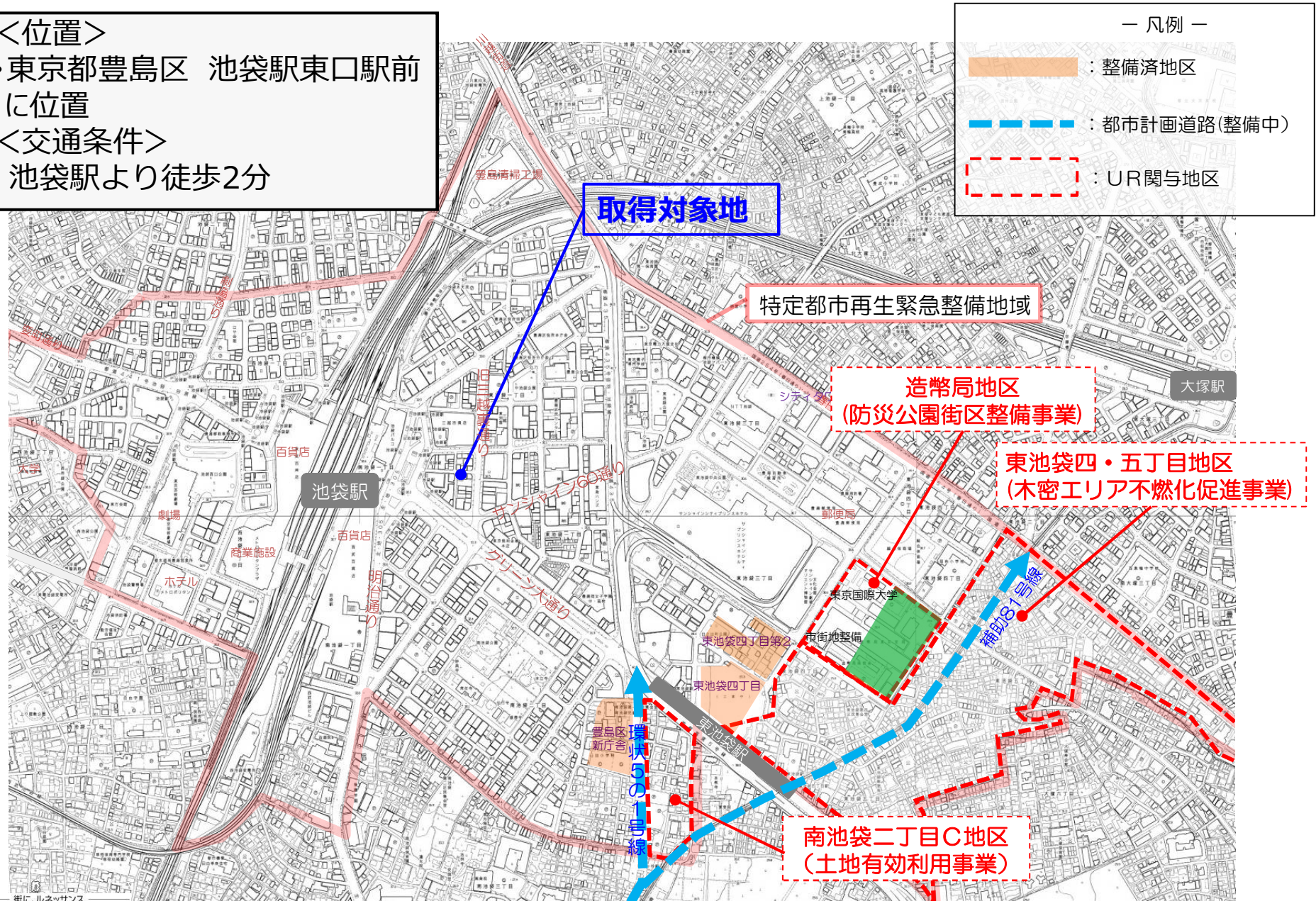
# 1. 位置図

## <位置>

・東京都豊島区 池袋駅東口駅前  
に位置

## <交通条件>

・池袋駅より徒歩2分



## 2. 区域図

### <現状>

- ・老朽化した中小の商業・業務ビルが建ち並んでいるエリア
- ・駅とのつながりや低層部の賑わいに欠け、駅前の顔としては不十分
- ・駅とまちが明治通りによって分断されている
- ・駅を出てすぐ明治通りにぶつかり、歩行者空間が少ない



—— 街に、ルネッサンス ——

### 3. 上位計画①

#### 国 特定都市再生緊急整備地域 整備方針【平成27年7月】 (2015)

##### ◎池袋駅周辺地域

- 文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市を形成
- バスターミナルや駐車場等の公共施設を整備するとともに、駅前広場や歩行空間の拡充により、ユニバーサルデザインに配慮した駅周辺の交通結節機能の強化を推進
- 駅周辺では、老朽建築物や細分化した敷地の統合などの街区再編の推進により業務・商業機能の更新を図る
- 都市計画道路の整備を契機に、駅前広場の改良等により、駅周辺の自動車交通の転換を図り、安全・安心の歩行者空間を創出
- 地域の回遊性、乗換利便性、防災性の向上を図る歩行者ネットワークの形成を促進
- 池袋駅中心地区においては、街の玄関口にふさわしい、個性ある美しい都市空間の形成を促進



#### 東京都 都市づくりグランドデザイン【平成29年9月】 (2017)

##### ◎池袋

- 劇場やホール、サブカルチャー等の施設が高度に集積し、国際ビジネスを支える個性的で国際的な文化・芸術の拠点が形成
- 百貨店や個性的な物販店や飲食店など、多様な商業施設が集積し、集客力の高い拠点が形成
- 駅の改良、駅前広場やバスターミナルの整備、街区再編などが進み、地上・地下の歩行者ネットワークが充実し、交通結節機能と回遊性が向上

# 3. 上位計画②

## 豊島区 国際アート・カルチャー都市構想【平成27年3月】

(2015)

豊島区の芸術・文化の多様な魅力を世界に向けて発信し、世界中の人々が集い、賑わいと活力にあふれ、持続発展する「国際アート・カルチャー都市」の実現をめざす。

～基本理念～

### ① 多様性を活かしたまちづくり

伝統的な文化から最先端の文化まで、ハイカルチャーからサブカルチャーまで、ジャンルを超えて多様な文化が共存する世界に例を見ない「文化融合都市」です。

### ② 出会いが生まれる劇場空間

誰もが安全・安心に文化を楽しみ、観客となり、時には主役となって文化を体感できる「リアルな劇場都市」をめざします。街路や公園・広場などの都市空間を舞台に見立てて、様々な表現活動の場として開放することにより、多様な文化が出会い、交流できる、空間的にも心理的・文化的にもバリアフリーな「スーパーバリアフリー都市」を創出していきます。

### ③ 世界とつながり人々が集まるまち

多様な文化の「出会い」と「交流」を広く世界に発信することにより、世界に豊島区の魅力をアピールし、世界中からも多様な表現者たちが集まり、さらに新たな出会い・交流が生まれるまちをめざします。文化を触媒として、バーチャルだけではなく、リアルに世界とつながり、新たな文化潮流を常に発信し続ける魅力と活力にあふれた都市…それこそが、豊島区がめざす「国際アート・カルチャー都市」です。

## 豊島区 池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン【平成28年7月】

(2016)

(池袋駅周辺地域再生委員会)

### 世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市のメインステージ

- ←アート・カルチャーの魅力で世界中から人を呼び寄せ、**新文化・新産業を育む**
- ←**都市空間を人間優先**へ、誰もが主役になれる舞台に
- ←先人が培ってきた**文化資源を生かし**ながら、新しいまちづくりへ

2. 池袋駅周辺地域まちづくりの将来像

**アート・カルチャーの魅力で、世界中から人を呼び寄せ、新文化・新産業を育む**

- 地域の魅力を発信
  - ・東京直島の発展を促して発展してきた池袋は、単なる商業の場ではなく、芸術・文化の発信・交流の場として機能してきた。
  - ・生活と文化、商業・業務機能が一体的に形成されたまちからは時代とともに変化を遂げながら、ハイカルチャーからサブカルチャーまで、多様な表現活動・文化が生まれ育ち、東京オリンピック・パラリンピック文化プログラムの開催により国際的な注目が集まる。
- 世界中の人が集まるまち
  - ・東京直島を軸として多様な商業、店舗や店舗・公園などの活用により、リアルな集積・発露の場を提供することで、世界中からクリエイターやアーティストを呼び寄せ、
- 世界中から多様な価値観を持つ人たちが集まり、活動することで、新たな価値や魅力が創発する
- 新たな価値や文化は、若い人たちが消費のたまごなど、後継者がいない事業のある人たちが消費して、

**都市空間を人間優先へ、誰もが主役になれる舞台に**

- 人と生活が一体となるまち
  - ・「集積に集ったまち」ではなく、人と生活の場が一体となった「集のまち」が多様な文化を育んできた。
  - ・安全で信頼感・愛着感で溢れ、地域の個性やコミュニティを大切にしたい「集」を生かしていく。
  - ・「集」が、物集まりによって多様な価値観・人間性を取り戻していき、すべての人が集まりたいと思えるまちになる。
- 人が主役の空間整備（まちなかのいたるところを「アートプレイス」）
- 完全安心を確保しながら、住居も芸術性も併存させて集めるヒューマンスケールのまち

**世界中から人を惹きつける 国際アート・カルチャー都市のメインステージ**

界隈を歩き、にぎわいと四季の彩りを感じるまち・池袋

先人が培ってきた文化資源を生かしながら、新たなまちづくりへ

- 新しい価値を育てる（インキュベーション）まち
  - ・短期間の投資回収では、アトリイ型が求められるが、長期的な事業が暮らし創出を促してきた。継続はアーティストやクリエイターが自らを育てて継続し、新しい価値観を生み出す文化を育み上げてきた。
  - ・新しい価値や文化は、若い人たちが消費のたまごなど、後継者がいない事業のある人たちが消費して、
- 地域の歴史と多様な価値を受け止める寛容性を生かしアーティストデビューや起業を促す人たちのスタートアップの場を提供する
- 新しい価値を、新文化・新産業へと育てるまち
  - ・商業・文化を軸とした多様な価値観を生み、人々、企業、企業と企業が、交流・連携することで、新文化、新産業へと育て、新たな価値を生み出す。
- 新文化・新産業を育て、まちに降り込むことで価値の魅力をさらに高めていく

# 3. 上位計画③

## 豊島区 池袋駅周辺地域基盤整備方針

【平成30年5月】 (池袋駅周辺地域再生委員会)  
(2018)

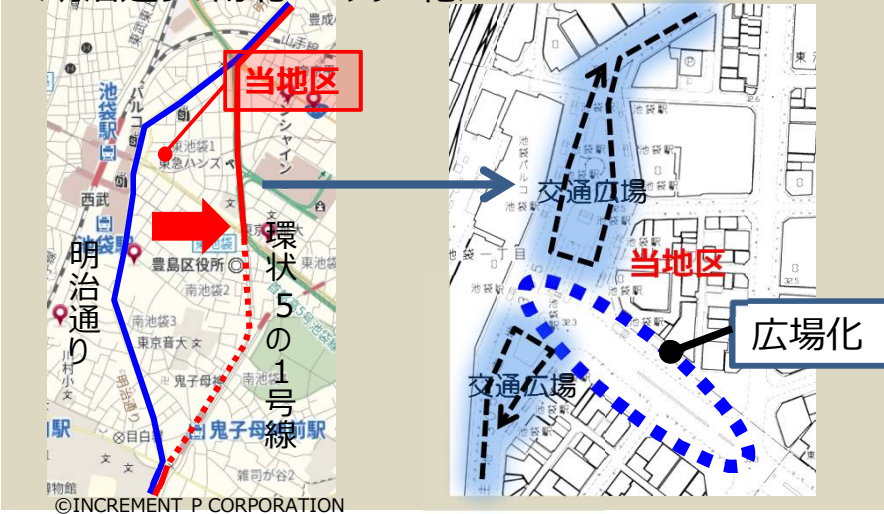
### ◎池袋駅周辺

- ・アート・カルチャーの活動を国内外に発信する多様な「都市の顔」の形成
- ・池袋駅とまちの多面的な連携を支える「東西都市軸」の形成
- ・多彩な界隈をつなぐ「歩行者回遊性の向上」
- ・歩行者優先の都市空間を支える「交通ネットワークの整備」

### ◎池袋駅東西駅前広場

- ・南北ロータリー化による歩行者空間の拡大 (駅前、グリーン大通り)
- ・駅前広場と周辺施設で一体的に「象徴的な都市空間を形成」
- ・東西デッキ・地上・地下を結ぶ、「駅まち結節空間の整備」
- ・建物低層部には賑わい施設を配置し、周辺街区や街路との空間的なつながりを創出

＜明治通りの南北ロータリー化＞



＜基盤整備方針図 (一部抜粋)＞



グリーン大通り広場化イメージ



## 4. URの池袋駅周辺の取組み(区とのまちづくりに関する協定)

### 平成25年4月 豊島区におけるまちづくりの推進に関する協定

(2013)

#### ■目的

池袋副都心区域を中心とした池袋駅周辺地域における都市再生の実現、木造密集地域の整備改善等により豊島区の魅力と安全性を高め、持続的な発展を目指す。

#### ■取組内容

特定都市再生緊急整備地域指定にあたっての検討支援

国際アート・カルチャー構想の検討への参画や池袋駅周辺地域再生委員会への参画 等

### 平成28年10月 池袋駅エリアまちづくりに関する協定

(2016)

#### ■目的

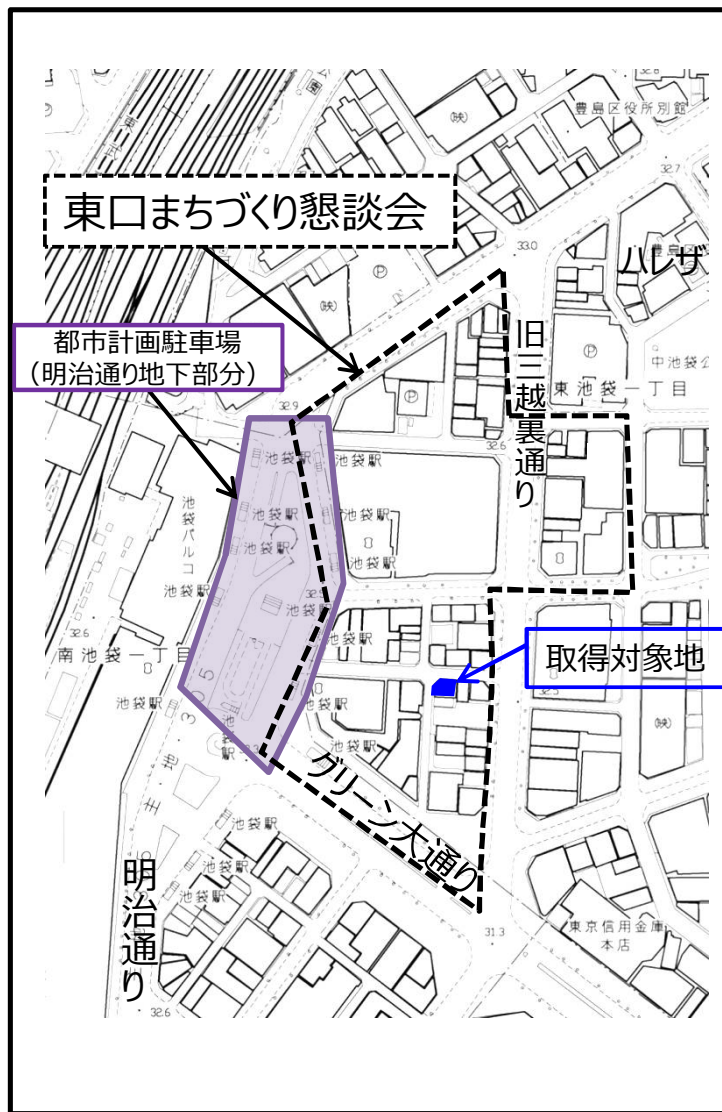
池袋駅周辺地域における都市再生の実現を目指す。

#### ■取組み内容

- ・豊島区の取組みに必要となる包括的なコーディネート
- ・池袋駅エリアにおける個別地区の想定事業スキームに係る検討
- ・東西デッキの整備手法及び整備主体に係る検討
- ・池袋駅エリアの都市再生の推進に関する取組み



## 5. 東池袋一丁目駅前地区の主な経緯



平成28年 (2016年)	区が東口エリアで地権者にアンケートを実施
平成29年1月～ (2017年)	区が池袋駅東口まちづくり懇談会を開始
平成29年度 (2017年度)	東口駅前広場の再編検討を受託 (UR)
平成30年度 (2018年度)	池袋駅周辺ガイドライン策定支援を受託 (UR)
平成31年2月 (2019年)	土地所有者よりURに対し、 <b>土地取得について検討要請</b> が出される

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の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 23都市基交第29号

## 6. 関係者の意向

地権者	本件 土地所有者	<ul style="list-style-type: none"><li>再開発に賛成だが、早期転出を希望しており、中立公平な公的機関であるUR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。</li></ul>
行政	豊島区	<ul style="list-style-type: none"><li>区は、当地区では様々な主体との連携を通じてまちづくりを進めていきたいと考えており、都市再生におけるノウハウを有し、中立・公平性を備えた公的機関である機構に対し、土地の取得を含めた都市再生事業の取組みを期待している。</li></ul>

## 7. 検証結果①

## 民間都市再生事業の支援

<p>国の関与する計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定都市再生緊急整備地域 「池袋駅周辺地域」（平成27(2015)年7月指定)</li> <li>東京圏国家戦略特別区域（平成29(2017)年2月)</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊島区は、都市再生における様々なノウハウを有し、中立・公平性を備えた公的機関である機構に対し、「池袋駅エリアまちづくりに関する協定書」に基づき、区と緊密な連携のもとで土地の取得を含めた都市再生事業についての取組みを要請</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者は、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意向</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際アート・カルチャー都市のメインステージ形成に資するまちづくりの実現による国際競争力の強化</li> <li>池袋駅東口の駅前広場等の整備による交通結節機能の再編と既成市街地の高度利用の実現</li> <li>民間建設投資の誘発</li> </ul>	<p>適合</p>

## 7. 検証結果②

## 民間都市再生事業の支援


<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号イ（事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること。）             <ul style="list-style-type: none"> <li>池袋駅東口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行政等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> </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>土地所有者は、土地取得前の公募について、土地の売却が公のものになると、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から同意しない意向</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>



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

都市再生事業実施基準適合検証調書

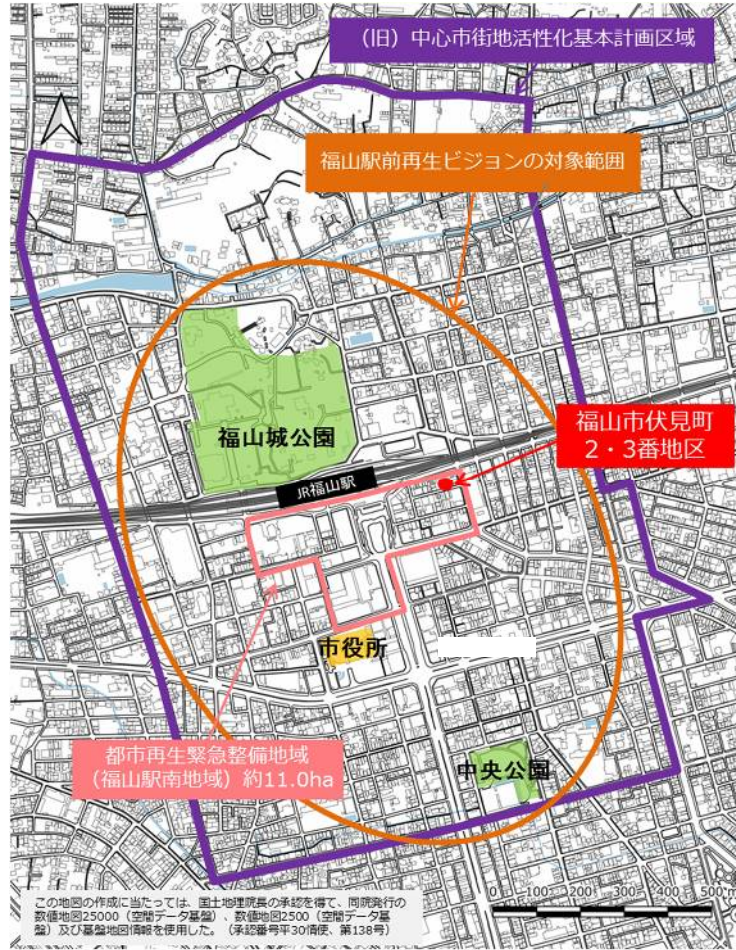
地 区 名	目 的	福山市伏見町2・3番地区
	所 在	民間都市再生事業の支援
	地 区 面 積	広島県福山市伏見町2・3番
	検 証 年 度	約 0.01ha
		平成30年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 山陽新幹線福山駅徒歩 2 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(600%/80%)、防火地域 【土地利用状況】 店舗(テナントビル)
	事 業 の 緯	2016年3月 伏見町市街地再開発準備組合解散 2017年3月 福山駅前再生ビジョンの策定にむけた福山駅前再生協議会が発足 2017年12月 福山市からURに対して、福山駅周辺のまちづくりに対する協力要請 2018年2月 第1回リノベーションスクール(福山)開催 福山市が福山駅前再生ビジョンを策定 2018年5月 第1回福山駅前デザイン会議発足 2018年11月 福山駅前社会実験実施 2019年1月 土地所有者よりURに対し、土地取得及びまちづくりへの活用を要請
	そ の 他	—
	計 画 諸 元	【事業手法】 土地有効利用事業(街区再編型)  【計画概要】 福山市が平成30年2月に策定した「福山駅前再生ビジョン」の実現に向けて、土地の取得、長期保有によりエリアの賑わいを創出し、地権者の合意形成支援等を実施。地区内の老朽化建物・低未利用地の街区再編により、福山駅前の市街地の更新を図る。

地 区 名		福山市伏見町2・3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	・都市再生緊急整備地域 「福山駅南地域」(H16.5指定)	適合
		地方公共団体の意向	福山市からの要請文に ・土地の先行取得、取得した土地の暫定利用及び長期安定的な保有への協力が可能で、全国の地方都市再生並びに事業実施の知見・ノウハウを有し、公平性・中立性を備える機構に土地を取得の上、本市が進める福山駅前の再生の取り組みへの支援を求めるとの記載があり、妥当と判断	適合
		地権者等の意向	本件土地所有からの要請文に ・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	・土地の集約化による有効利用の実現 ・市のビジョンに沿った、福山駅周辺のにぎわい創出 ・民間建設投資の誘発	適合
		民間事業者支援の内容	・業務方法書第2条の5第1項第5号イ(事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること。) ⇒機構が、事業開始から処分までの長期間、土地を保有することにより、事業に内在するリスクを軽減	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・土地所有者は、土地取得前の公募について、土地の売却が公のものになると、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から同意しない意向	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				

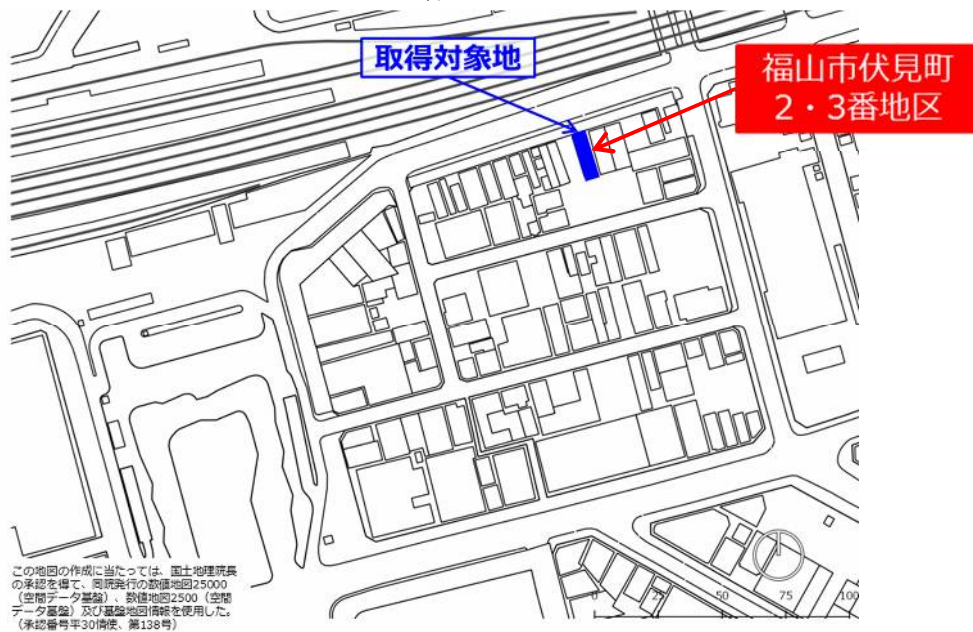
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。地域の将来像に寄り添い取組むこと。
------------------------	--

# 福山市伏見町2・3番地区

## 位置図



## 区域図



# 平成30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

### 福山市伏見町2・3番地区 (土地有効利用事業)

平成31年3月4日  
独立行政法人都市再生機構



# 1. 位置図

## <福山市の概要>

- ・広島県東部の中核市。
- ・人口：469,887人（平30.12末時点）  
(2018)

## <周辺状況>

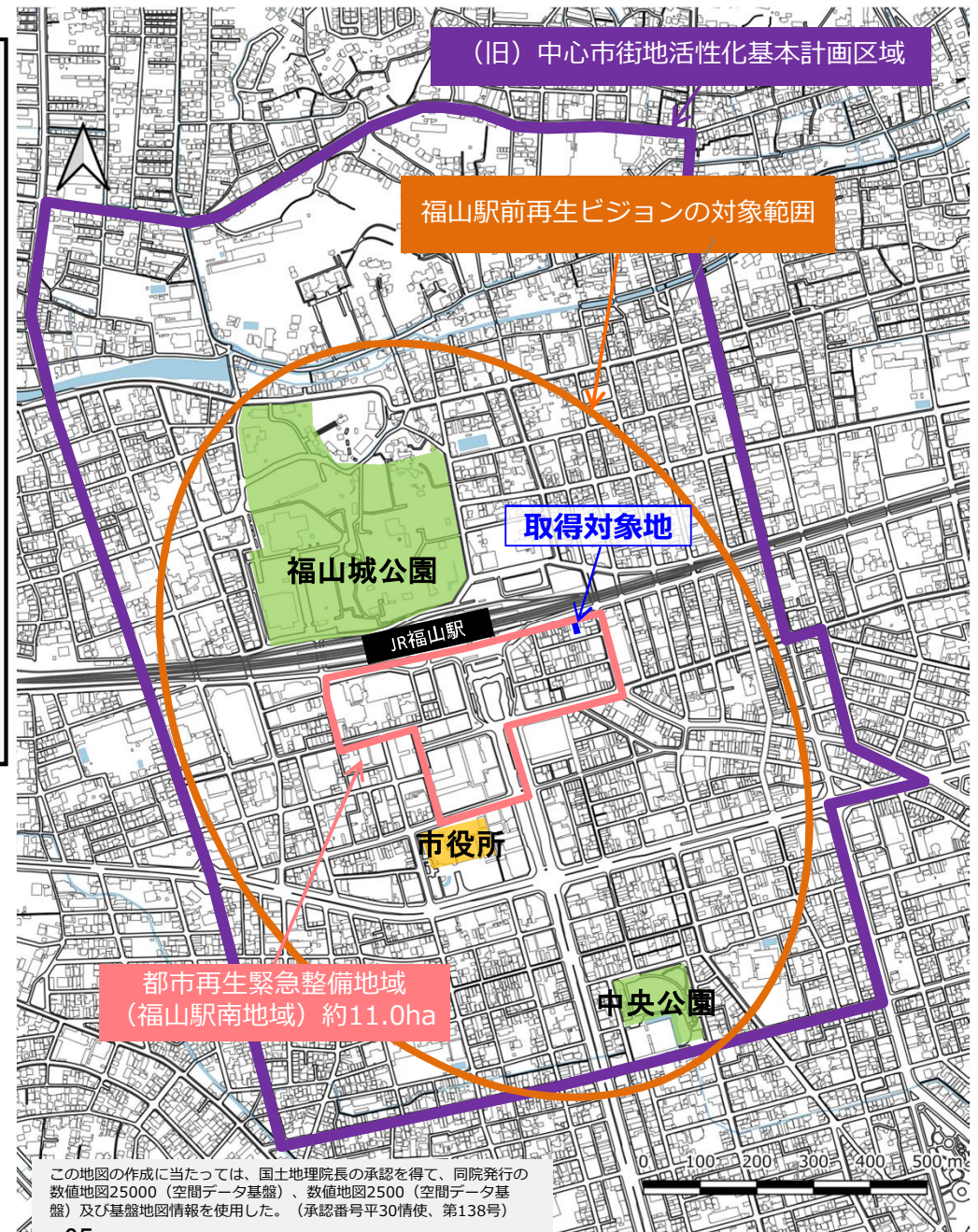
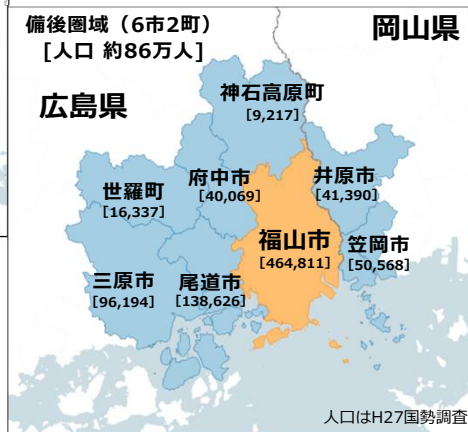
- ・駅南側は旧来の商業系中心市街地
- ・駅北側に、福山城公園等の地域資源が立地
- ・福山駅周辺の大規模商業施設が撤退

## <位置>

- ・福山市伏見町

## <交通条件>

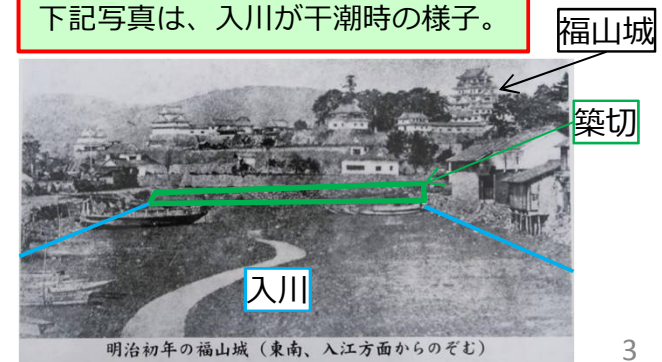
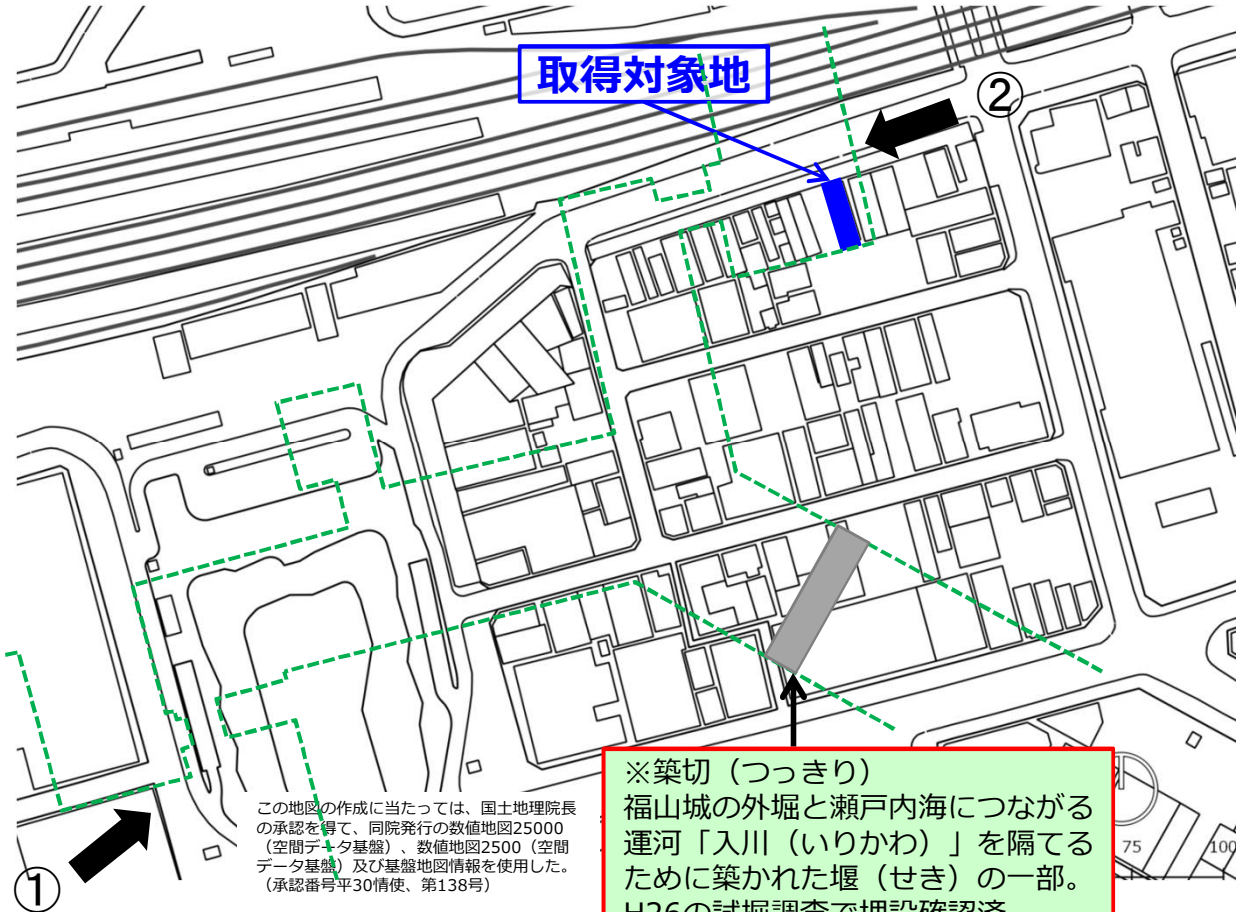
- ・JR山陽新幹線福山駅徒歩2分
- ・広島駅-福山駅間 約23分  
(新幹線利用)



## 2. 区域図

### <現状>

- 店舗、住宅、青空駐車場が混在
- 長年の再開発検討のため、建物更新が進んでいない
- 地区周辺に空き店舗が目立ち、アーケードも老朽化
- 駅前の広場空間が不足
- 地区南側に築切※遺構が埋設





## 4. 主な経緯

平成28年3月 (2016)	伏見町市街地再開発準備組合が解散（昭和61年発足） (1986)
平成29年3月 (2017)	福山駅前再生ビジョンの策定にむけた福山駅前再生協議会が発足
12月	福山市からURに対して、 <u>福山駅周辺のまちづくりに対する協力要請</u>
平成30年2月 (2018)	第1回リノベーションスクール（福山）開催
3月	福山市が <u>福山駅前再生ビジョンを策定</u>
	国が福山市を地方再生コンパクトシティのモデル都市に選定
5月	第1回 <u>福山駅前デザイン会議発足</u> （現在までに計3回開催） 【URはオブザーバーとして参画】
11月	福山駅前社会実験実施【福山市主催、UR協力】
平成31年1月 (2019)	土地所有者よりURに対し、 <u>土地取得及びまちづくりへの活用を要請</u>

# 5. 福山駅前を目指すべき将来像

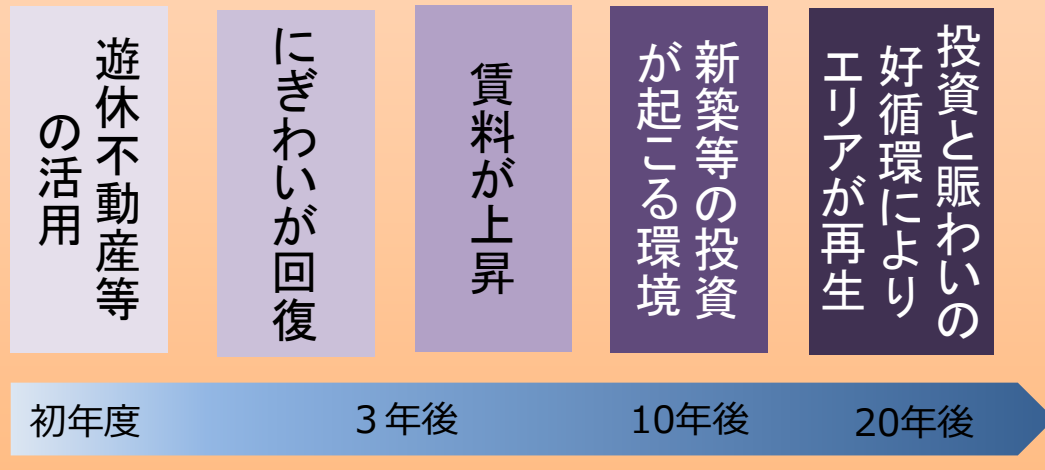
## ◆福山駅前再生ビジョン（福山市 平30.3） (2018)

### 【公共空間の再整備イメージ（福山駅周辺）】

- ・ 遊休不動産を活用したリノベーション
- ・ 地区内道路の活用（歩行者空間化）
- ・ 老朽化した建物の一体的な更新
- ・ 駐車場の集約や再編（フリンジパーキングなど）
- ・ 駅前広場の再整備
- ・ 史跡を生かした広場整備

### 【ビジョンの実現プロセス】

- ・ エリア価値の向上を段階的に取り組み



### （福山駅周辺）



### （伏見町・三之丸町地区）



三之丸町地区	伏見町地区
(想定される機能)	(想定される機能)
働く、住む、学ぶ、集う、情報発信など	働く、住む、学ぶ、観る、憩う、集う、情報発信など

## 6. 関係者の意向

関係者	意向
福山市	20年後の目指すべきまちの姿や再生の方向を示す福山駅前再生ビジョンの具現化に向けた取り組みを推進するため、地方都市再生及び事業実施の知見・ノウハウを有し、公平性・中立性を備えるURに土地を取得の上、福山駅前再生の取組への支援を期待
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UR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

## 民間都市再生事業の支援

<p>国の関与する計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生緊急整備地域 「福山駅南地域」(平16.5指定) <small>(2004)</small></li> </ul>	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<p>福山市からの要請文に、 土地の先行取得、取得した土地の暫定利用及び長期安定的な保有への協力が可能で、全国の地方都市再生並びに事業実施の知見・ノウハウを有し、公平性・中立性を備える機構に土地を取得の上、本市が進める福山駅前の再生の取り組みへの支援を求める 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>地権者からの書面に、 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>土地の集約化による有効利用の実現</li> <li>市のビジョンに沿った福山駅周辺の賑わい創出</li> <li>民間建設投資の誘発</li> </ul>	<p>適合</p>

## 8. 検証結果②

## 民間都市再生事業の支援

<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号イ（事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減される）に該当             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 機構が、事業開始から処分までの長期間、土地を保有することにより、事業に内在するリスクを軽減</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>・ 土地所有者は、土地取得前の公募について、土地の売却が公のものになると、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から同意しない意向</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>



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