



**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 9 月 12 日に平成 30 年度第 2 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2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9月12日（水） 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 （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。）

岩沙委員及び谷口委員は欠席、楓委員は途中退席。

(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 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30年10月5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
渋谷区渋谷二丁目西地区	東京都 渋谷区	【別紙3のとおり】	6

(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
二葉四丁目地区	東京都 品川区	審議年月：平成30年7月 【別紙4のとおり】	7-22

4 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成30年10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	
中野三丁目地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 中野区	事業継続	対応方針案の とおり
		<p>〔理由〕</p> <p>平成32年度の換地処分に向け、中野駅西口広場・地区内道路等の基盤整備を実施するとともに、拠点施設用地(旧桃丘小学校跡地等)の公募を実施し、事業者が決定する見通し。</p> <p>上記により、当地区の防災性、利便性及び生活環境の向上、並びに賑わい拠点形成が見込まれる。</p>	
南幸地区 〔優良建築物等整備事業〕	神奈川県 横浜市	事業継続	対応方針案の とおり
		<p>〔理由〕</p> <p>地権者との共同事業推進に向けた合意形成は完了し、UR賃貸住宅居住者への説明会も実施済。</p> <p>今後は、地権者との合意に基づいて事業を推進していくことで、新たな商業機能の導入による「にぎわい・活気」の向上、耐震化や歩道上空地の整備等による「安全・安心」の確保が両立する街区へと更新が期待される。</p>	

※白鷺地区〔住宅市街地総合整備事業〕(大阪府堺市)の対応方針案と委員会の意見については、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概要等と合わせて公開する。

【共通意見】

不可分な事業との関係性、事業の進捗状況やまちの将来イメージ等について、分かりやすい説明となるよう留意すること。

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
中野三丁目地区	土地区画整理事業	事業継続
南幸地区	優良建築物等整備事業	事業継続

※白鷺地区〔住宅市街地総合整備事業〕（大阪府堺市）の対応方針については、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概要等と合わせて公開する。

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

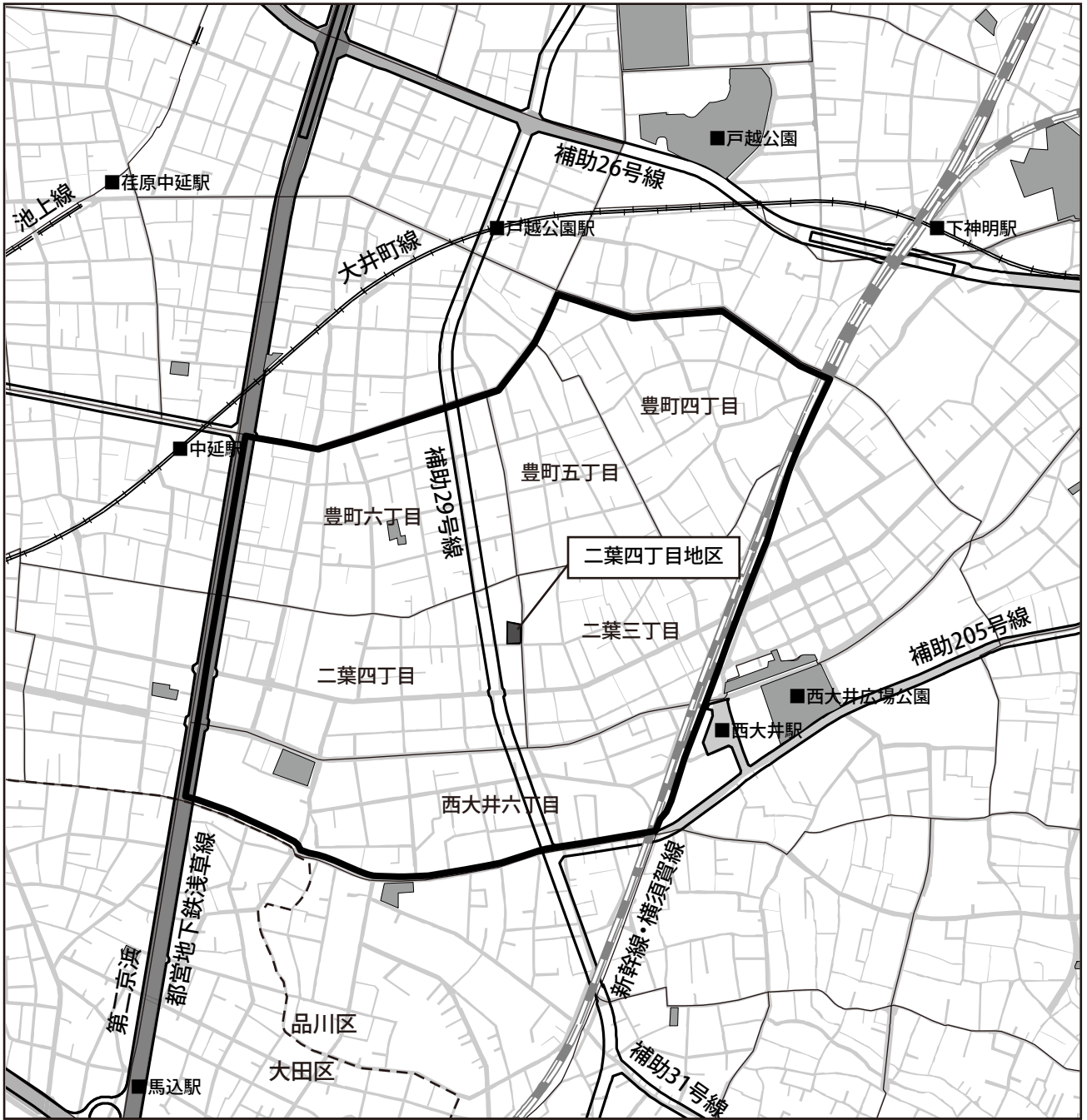
地 区 名	渋谷区渋谷二丁目西地区	
	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	渋谷区渋谷二丁目
	地 区 面 積	約 0.08ha
検 証 年 度	平成 30 年度	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	渋谷駅より徒歩5分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(800%・700%/80%) 防火地域 【土地利用状況】 住宅、商業、業務が混在したエリア
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 土地有効利用事業</p> <p>【計画概要】 渋谷区が策定した「渋谷区基本構想(2016年10月改定)」や「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」等の実現に向けて、用地を取得し、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。</p>	

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	二葉四丁目地区						
	目的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完					
	所在	東京都品川区二葉四丁目					
	地区面積	約 0.1ha					
検証年度	平成30年度						
地区の概要	位置・交通条件	JR横須賀線「西大井」駅 徒歩4分					
	従前の状況	【用途地域等】 近隣商業地域(80%/300%) 【土地利用状況】 住宅用途					
	事業の経緯	平成 18 年 3 月	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)開始(二葉三・四丁目、西大井六丁目地区)				
		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				
		平成 25 年 12 月	東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区に指定				
平成 27 年 12 月		木密エリア不燃化促進事業の適合検証(平成 27 年第 3 回事業評価監視委員会)					
平成 29 年 3 月	品川区から従前居住者用賃貸住宅の建設等業務の実施要請(要請戸数:85戸)						
平成 30 年 5 月	品川区から二葉四丁目における従前居住者用賃貸住宅の一部整備(85戸のうち25戸)について要請						
その他	—						
計画諸元	【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。						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>事項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>約 556 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>従前居住者用賃貸住宅</td> </tr> </tbody> </table>	事項	現行計画	整備面積	約 556 m ²	用途	従前居住者用賃貸住宅
事項	現行計画						
整備面積	約 556 m ²						
用途	従前居住者用賃貸住宅						

地 区 名		二葉四丁目地区			
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支援・補完	地公体からの要請文書の内容	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり観点から機構実施が必要 地公体自ら実施が困難・不適切 事業地区の位置づけ又は議会承認 	<ul style="list-style-type: none"> ・広範囲にわたり木造住宅密集地域が存在し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向けた防災まちづくりに取り組んでいる ・防災まちづくりのより効果的、集中的な推進のため、従前土地所有者、借家人等の生活再建への支援として、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 30 条の2に規定する従前居住者用賃貸住宅の建設等業務の実施を要請との記載があり妥当と判断 	適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅の活用が困難 ・密集事業による公共施設整備他にあたり従前土地所有者、借家人等の生活再建への支援として従前居住者用住宅の整備を進めているところであるが、予算及び執行体制確保の点から区が整備する住宅のみで必要戸数を充足することが困難 	との記載があり妥当と判断	適合
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業「二葉三・四、西大井六丁目地区」(平 18 年 3 月) ・東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区(平 25 年 12 月) 	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
		事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業「二葉三・四、西大井六丁目地区」(平 18 年 3 月) ・東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」不燃化特区(平 25 年 12 月) 	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	<ul style="list-style-type: none"> ・密集法 30 条の 2 の要請対象となる事業における主要生活道路整備、不燃化建替促進及び公園・広場等整備 ・事業の進捗状況に応じ、区がURから必要戸数を借上げた上で、従前居住者に賃貸 ・従前居住者に賃貸する際に、家賃対策補助を実施することから妥当と判断 		適合
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> 〈政策目的:安全・安心まちづくりの推進〉 ・密集市街地内の各整備に伴い移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅を整備することで、従前居住者の生活再建を可能とし、確実な密集市街地の整備促進が図られるため ・要請対象地区において、避難道路の拡幅整備等が進み、消防活動困難区域の解消等が図られるため 		適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<ul style="list-style-type: none"> 〈ハ 機構が有する施行権能が必要な事業であること〉 ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第30条の2第1項の規定に基づき、地方公共団体が、機構に従前居住者用賃貸住宅の建設、管理等の実施を要請する事業であるため 		適合
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・機構は、設計及び建設工事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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 		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基づき、適切に検証が行われており、賃貸住宅の新規供給は妥当である。 地域のコミュニティ拠点の形成に資する計画となるよう検討すること。
------------------------	--

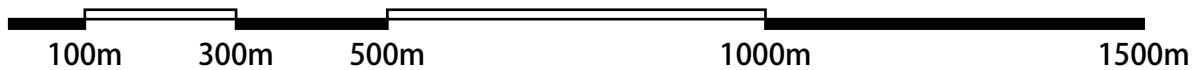
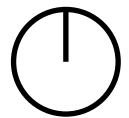


この地図は、東京都知事の承認を受けて、
 東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 30都市基交著第139号



豊町・二葉・西大井地区 (木密エリア不燃化促進事業)

S=1/10000



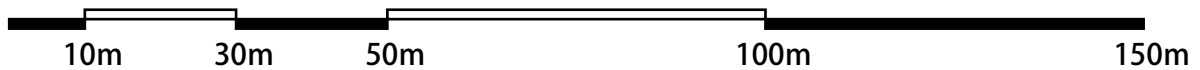
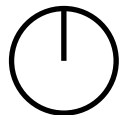
区域図

地区名

二葉四丁目地区



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139号 S=1/1000



平成30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

**二葉四丁目地区
(従前居住者用賃貸住宅整備事業)**

平成30年7月4日
独立行政法人都市再生機構

1. 都内の密集市街地の状況

- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地」が都内に1,683ha存在（H24.10国交省公表）
- ・都は、木密地域不燃化10年プロジェクトにおいて、不燃化特区（53地区）と特定整備路線（28区間）を指定し、密集市街地整備を推進

URの密集市街地整備の取組

■コーディネートの実施

・協議会運営支援、規制誘導手法検討、共同建替え等の事業化支援など

※うち不燃化特区関係

豊町四・五・六、二葉三・四及び西大井六、
 弥生町、大和町、荒川二・四・七、東立石四、
 堀切、京島、墨田三[鐘ヶ淵]、北砂三・四・五、
 羽田、足立千住、池袋本町、上池袋、
 東池袋四・五、西小山[原町一・洗足一]

■主要生活道路の整備

・東立石四(葛飾区)、荒川二・四・七(荒川区)、
 弥生町(中野区)、堀切(葛飾区)

■木密エリア不燃化促進事業

・荒川二・四・七(荒川区)、東池袋四・五(豊島区)、
 弥生町三周辺(中野区)、京島周辺(墨田区)、
 豊町・二葉・西大井(品川区)、鐘ヶ淵周辺地区(墨田区)、
 池袋本町・上池袋(豊島区)、北砂三・四・五丁目(江東区)

■従前居住者用賃貸住宅の整備

・弥生町三周辺(中野区)、東池袋四・五(豊島区)、
二葉四丁目地区(品川区)

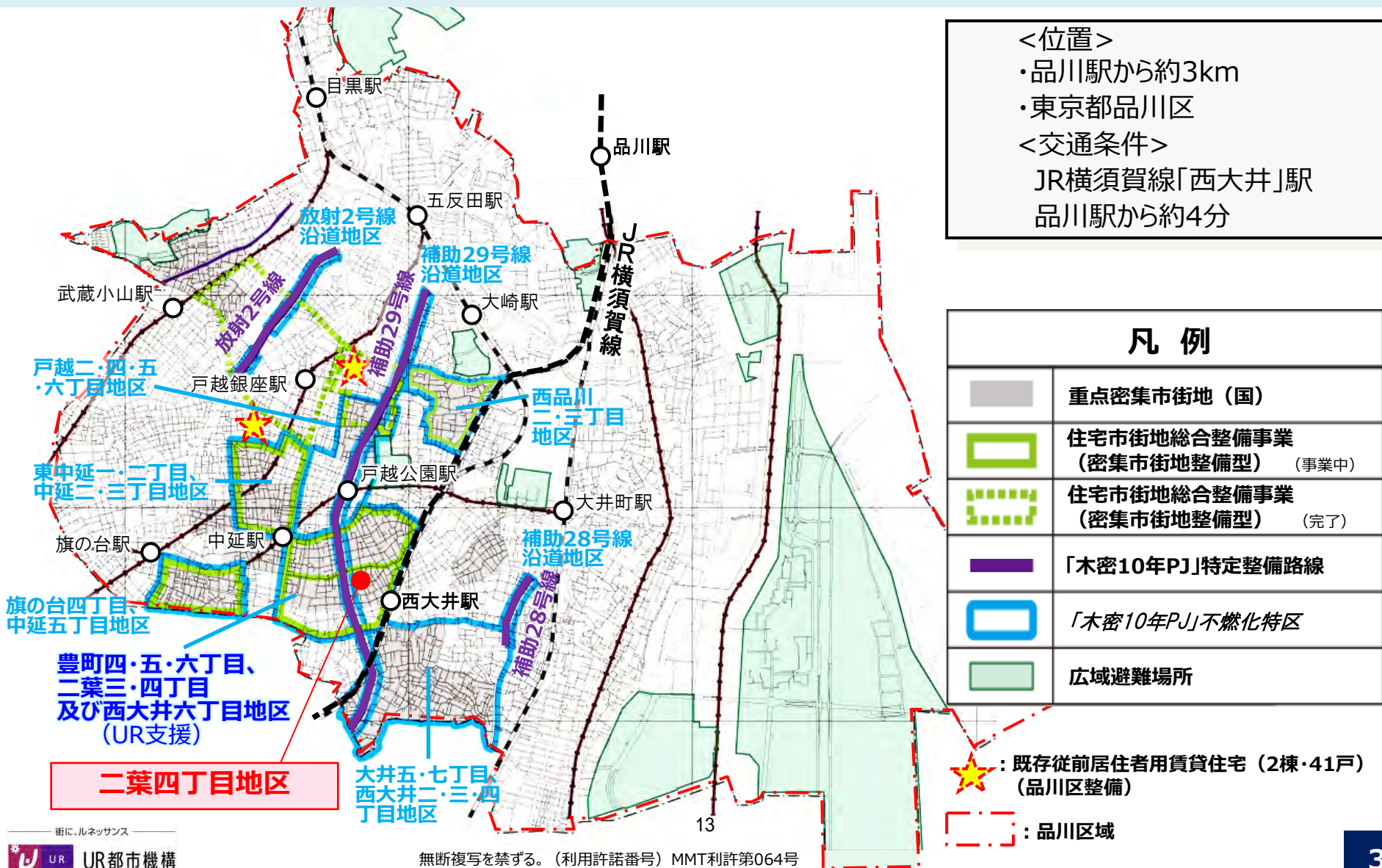
■防災性の高い拠点整備

・西小山駅前(目黒区)

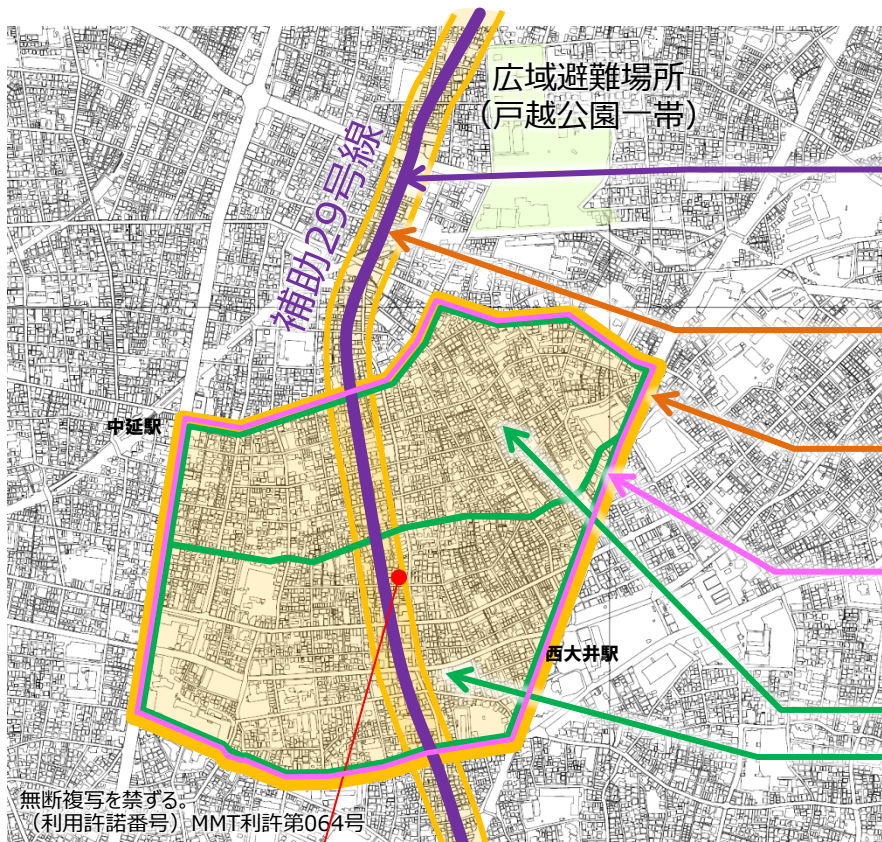


2. 品川区の密集市街地整備の取組

- 品川区では、**9地区が不燃化特区**に、**3路線が特定整備路線**に指定
(そのうち、豊町・二葉・西大井地区は、URが密集市街地整備支援を実施中)



3. 上位計画（豊町・二葉・西大井地区全体）



特定整備路線【補助29号線】（豊町～西大井区間は事業認可済）

不燃化特区
【補助29号線沿道地区】

不燃化特区
【豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区】

**豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区
地区計画**

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
【豊町四・五・六丁目地区（H19年度～事業中）】
【二葉三・四、西大井六丁目地区（H18年度～事業中）】




整備方針（両地区共通）

- 延焼防止上危険な建築物に対する対処
- 不燃領域率の向上、木造・防火木造建ぺい率の低減
- 消防活動困難区域の解消
- 老朽建築物等の建替えの促進
- 本事業に実施に伴い住宅の困窮する住民の居住継続の支援

無断複写を禁ずる。
(利用許諾番号) MMT利許第064号

二葉四丁目地区

凡 例

	「木密10年PJ」不燃化特区
	「木密10年PJ」特定整備路線
	住市総(密集住宅市街地整備型)事業中地区

4. 周辺の防災まちづくりの概要とURの取組概要

凡 例	
	防災生活道路
	補助29号線
	公園(密集事業開始時点)
	公園(密集事業により整備) ※予定のものを含む



補助29号線整備(都)と沿道不燃化による延焼遮断帯形成

防災生活道路の整備による消防活動困難区域の解消

・建替・除却による建物不燃化
・無接道地、行き止まり解消

公園・広場等の整備
⇒老朽建築物の除却跡地などを積極的に活用し、バランスに配慮して、約1.1haを新設
[]:特に公園、広場が不足する区域

豊町・二葉・西大井地区でのURの役割

- ①コーディネートによる密集事業取組支援
- ②木密エリア不燃化促進事業による機動的な土地取得
⇒公園・広場整備の種地等として活用
- ③区有地を活用した従前居住者用賃貸住宅の整備

二葉四丁目地区

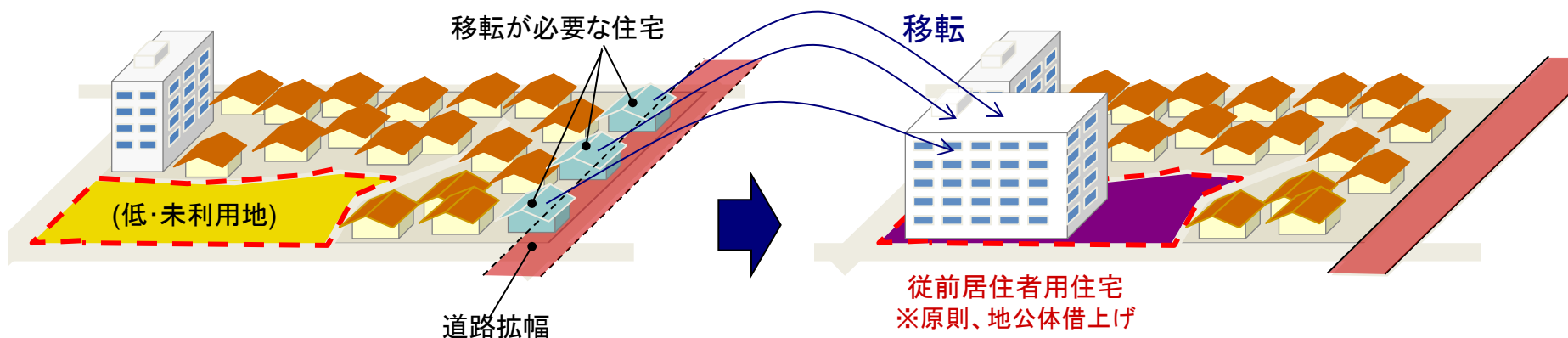
無断複写を禁ずる。
(利用許諾番号)MMT利許第064号
街にルネッサンス

5. 主な経緯

平成15年 6月	「二葉3・4丁目地域周辺のまちづくりに関する協定」締結（区・UR）
平成18年 3月	二葉三・四丁目、西大井六丁目地区 住宅市街地総合整備事業開始
平成19年 3月	豊町四・五・六丁目地区 住宅市街地総合整備事業開始
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（区・UR）
平成25年12月	木密地域不燃化10年プロジェクト「不燃化特区」に指定
平成27年10月	品川区から木密エリア不燃化促進事業に係る要請
平成27年12月	木密エリア不燃化促進事業の適合検証 （平成27年度第3回事業評価監視委員会）
平成27年12月	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定」締結（区・UR）
平成28年 4月	地区計画の決定（豊町四・五・六、二葉三・四、西大井六丁目地区）
平成28年 9月	木密エリア不燃化促進事業 第1号案件契約 ⇒H30.7月時点で5画地・約300㎡を保有
平成29年 3月	品川区から従前居住者用賃貸住宅の建設等業務の実施要請 （要請戸数：85戸）
平成30年 5月	品川区から二葉四丁目地区における従前居住者用賃貸住宅の一部整備（85戸のうち25戸）について要請

6. 従前居住者用賃貸住宅の制度概要

- 密集市街地改善に資する事業を推進するため、地方公共団体が、自ら従前居住者用賃貸住宅の建設等を行うことが困難な場合において、地方公共団体の要請に基づき、URが従前居住者用賃貸住宅の建設、管理等を行う。 <密集市街地整備法第30条の2>
- 密集市街地整備に伴う移転者等の受け皿住宅として、住宅困窮者[※]の生活再建を支援



※住宅困窮者…住宅市街地総合整備事業の整備地区内において、道路・公園等の公共施設の整備や老朽建築物の建替え等により住居を失う居住者

7. 従前居住者用賃貸住宅の要請理由・役割分担

■ 品川区の要請理由

- ・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向けた防災まちづくりを進めていくことが急務であり、事業進捗に応じた従前居住者対策が必要
- ・民間賃貸住宅の活用が困難であることを背景に、防災まちづくりの効果的、集中的な推進のため、品川区は従前居住者用賃貸住宅の整備を進めているが、予算及び執行体制確保の点から品川区が整備する住宅だけでは必要戸数を充足するのは困難なため、URに、従前居住者用賃貸住宅の建設等業務を実施要請。

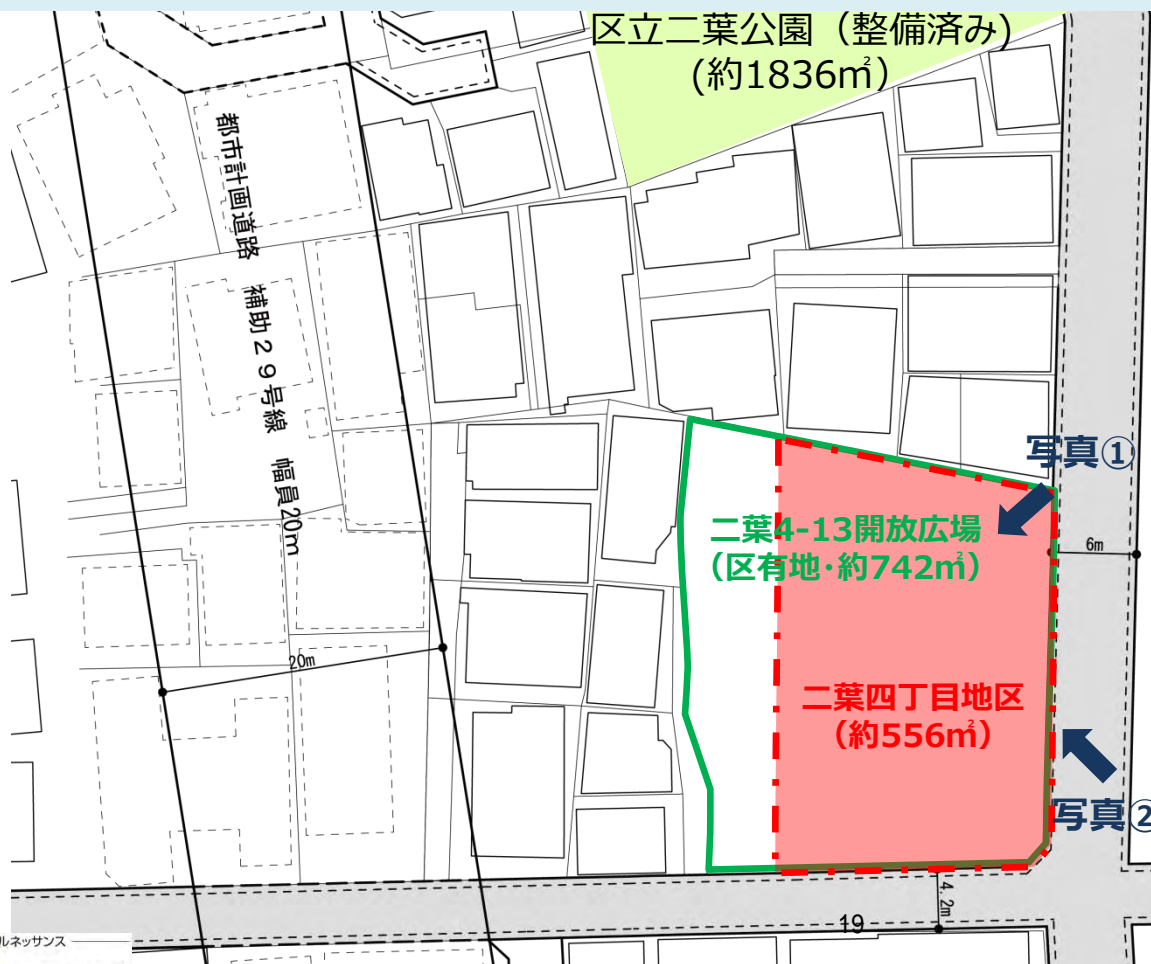
■ 品川区とURの役割分担



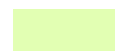
- ・URが、品川区の要請に基づき、従前居住者用賃貸住宅を建設・管理。
- ・品川区は、事業の進捗状況に応じ、原則、必要戸数をURから借上げ、従前居住者に賃貸。
→地方公共団体の財政負担を必要最小限に抑えつつ、従前居住者対応が可能に
- ・従前居住者が入居しない間は、UR賃貸(定期借家)として公募。

➡ URによる賃貸住宅の新規供給について妥当と判断

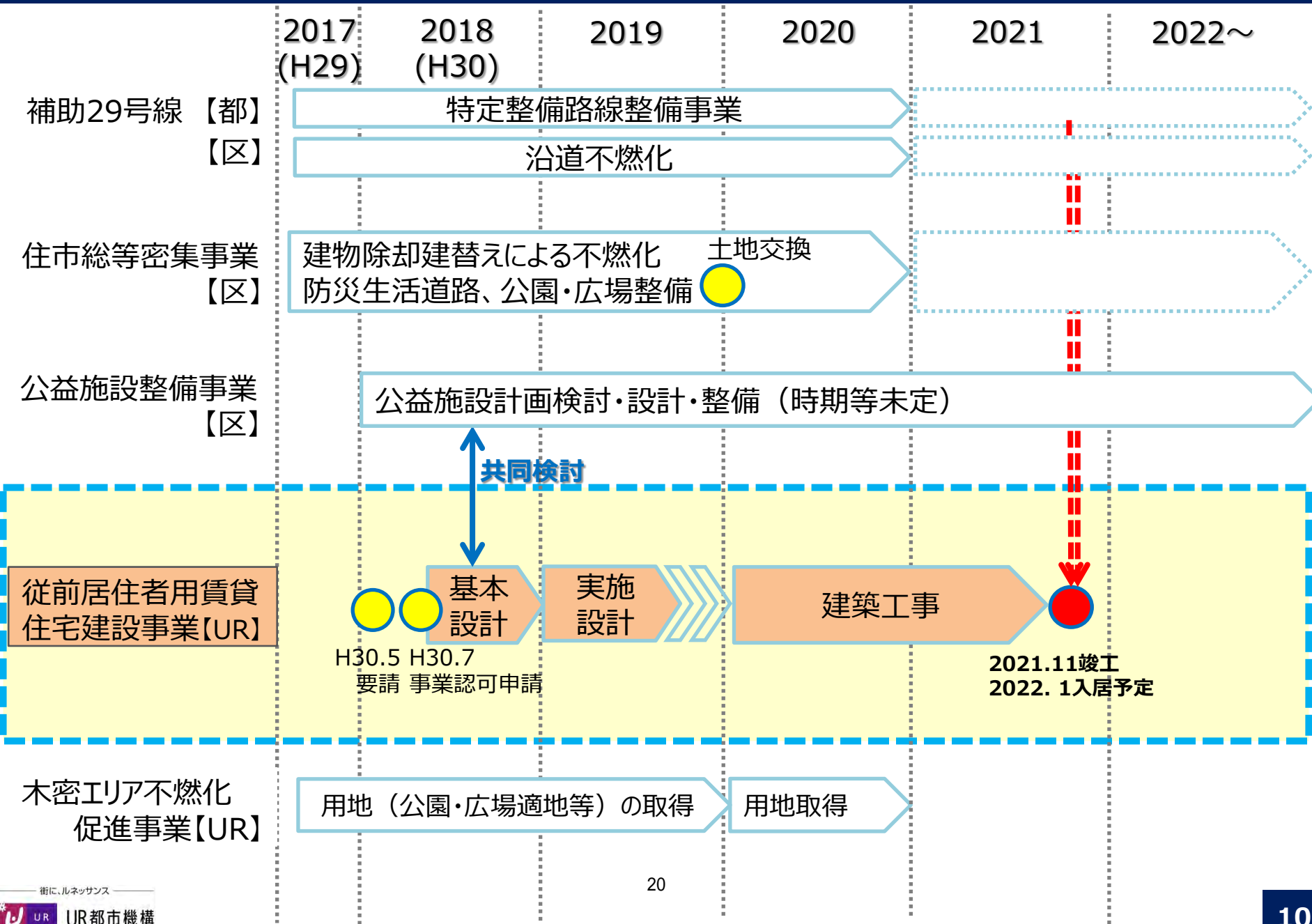
8. 本事業の概要

- ◎ 現況は、**区が開放広場として暫定利用中**（区有地：約742㎡）
- ◎ **URが区有地の一部（約556㎡）を取得し、従前居住者用賃貸住宅を整備**
（URが取得する土地のうち、複数の適地と、区有地とを等価交換することで、区は地区に不足する公園・広場等の新設整備を推進）
- ◎ 区は開放広場の一部について、**公益施設を整備予定**



-  : 事業区域（約556㎡）
-  : 二葉4-13開放広場
-  : 二葉公園

9. 事業スケジュール（豊町・二葉・西大井地区全体）



12. 検証結果

○地方公共団体のまちづくり支援・補完①

地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・広範囲にわたり木造住宅密集地域が存在し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向けた防災まちづくりに取り組んでいる ・防災まちづくりのより効果的、集中的な推進のため、従前土地所有者、借家人等の生活再建への支援として、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第30条の2に規定する従前居住者用賃貸住宅の建設等業務の実施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	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅の活用が困難 ・密集事業による公共施設整備他にあたり従前土地所有者、借家人等の生活再建への支援として従前居住者用住宅の整備を進めているところであるが、予算及び執行体制確保の点から区が整備する住宅のみで必要戸数を充足すること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"> ・住宅市街地総合整備事業「二葉三・四、西大井六丁目地区」（平18年3月） ・東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」不燃化特区（平25年12月） 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"> ・密集法30条の2の要請対象となる事業における主要生活道路整備、不燃化建替促進及び公園・広場等整備 ・事業の進捗状況に応じ、区がURから必要戸数を借上げた上で、従前居住者に賃貸 ・従前居住者に賃貸する際に、家賃対策補助を実施することから妥当と判断 	適合	

12. 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	<p><政策目的：安全・安心まちづくりの推進></p> <ul style="list-style-type: none">・密集市街地内の各整備に伴い移転が必要となる借家人等従前居住者のための受皿住宅を整備することで、従前居住者の生活再建を可能とし、確実な密集市街地の整備促進が図られるため・要請対象地区において、避難道路の拡幅整備等が進み、消防活動困難区域の解消等が図られるため	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><ハ 機構が有する施行権能が必要な事業であること></p> <ul style="list-style-type: none">・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第30条の2第1項の規定に基づき、地方公共団体が、機構に従前居住者用賃貸住宅の建設、管理等の実施を要請する事業であるため	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none">・機構は、設計及び建設工事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	<ul style="list-style-type: none">・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	適合



確認結果

適合