

事業再評価書

1. 東武動物公園駅西口地区……………P1-1～ 1-3
2. 北仲通南地区（第2工区）……………P2-1～ 2-3

地 区 名	東武動物公園駅西口地区																											
	所 在	埼玉県南埼玉郡宮代町中央一丁目																										
	事 業 手 法	土地区画整理事業																										
	地 区 面 積	5.0ha																										
	採 択 年 度	平成 22 年度																										
評価の区分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業																											
地区の概要	位 置・交 通 条 件	東武伊勢崎線「東武動物公園駅」から徒歩1分																										
	従前の状況	当地区は、東武伊勢崎線東武動物公園駅西口前に位置し、鉄道車両整備工場として利用されてきた土地である。 平成 16 年 3 月に同工場が閉鎖され、工場施設が存置のまま遊休化していた。																										
	事業の経緯	平成 13 年 3 月	宮代町が中心市街地活性化基本計画等を策定																									
		平成 16 年 3 月	鉄道車両整備工場の機能が他工場へ移転																									
	平成 21 年 5 月	宮代町、鉄道事業者、都市機構による覚書交換																										
	平成 22 年 5 月	宮代町から都市機構へ事業要請																										
	平成 22 年 12 月	埼玉県から都市機構へ事業要請																										
	平成 23 年 1 月	宮代町・鉄道事業者・機構による基本協定締結																										
	平成 23 年 3 月	都市計画決定(土地区画整理事業、都市計画道路)																										
		都市再生整備計画の公表																										
	平成 24 年 3 月	事業計画認可																										
	平成 25 年 3 月	都市計画決定(用途地域、地区計画)																										
	平成 25 年 7 月	仮換地指定、工事着工																										
	平成 26 年 5 月	駅新設西口供用開始																										
	平成 27 年度	換地処分予定																										
	そ の 他																											
計画諸元	<事業計画(平成 24 年 3 月)に基づく計画諸元> ○概算事業費 : 約 14 億円 ○事業期間:平成 23 年度~27 年度 ○土地利用計画																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">施行前</th> <th colspan="2">施行後</th> </tr> <tr> <th>面積</th> <th>割合</th> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td>0.2ha</td> <td>4.0%</td> <td>1.4ha</td> <td>28.0%</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>4.8ha</td> <td>96.0%</td> <td>3.6ha</td> <td>72.0%</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>5.0ha</td> <td>100.0%</td> <td>5.0ha</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>					施行前		施行後		面積	割合	面積	割合	公共用地	0.2ha	4.0%	1.4ha	28.0%	宅地	4.8ha	96.0%	3.6ha	72.0%	合 計	5.0ha	100.0%	5.0ha
	施行前		施行後																									
	面積	割合	面積	割合																								
公共用地	0.2ha	4.0%	1.4ha	28.0%																								
宅地	4.8ha	96.0%	3.6ha	72.0%																								
合 計	5.0ha	100.0%	5.0ha	100.0%																								

1. 事業目的等	事業の目的	宮代町の玄関口である駅西口の交通結節点整備を実現し、複合的な都市機能の誘導により中心市街地の活性化を早期に図る。
	機構参画の意義	民間開発と連携して基盤整備(駅前広場・道路)を推進するため、公平・中立な公的事業主体として機構施行の土地区画整理事業を実施し、交通結節点整備と駅前の拠点形成の実現を支援する。
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体 1.2 残事業 1.7
3. 事業を実施することによる効果・影響	大規模低未利用地の活性化	○駅直結でありながら低未利用である大規模工場跡地について、商業・住宅等への総合的な土地利用転換を推進し、駅前の都市機能高度化・拠点形成に寄与。
	都市活動を支える基盤整備	○交通結節点となる駅前広場や都市計画道路等の基盤整備を実施。 ・駅前広場新設 3,500 m ² ・都市計画道路新設、拡幅 W=16~19m、L=195m ・区画道路含めた道路率 約4%⇒約25%
	都市景観の調和	○都市計画道路における電線類地中化及び無柱化により良好な都市景観の形成。(地区内総延長L=0.7km) ○道路整備と併せ地区計画により歩道状空地を確保し、さらに連続的な緑化により、住環境と景観に配慮した緑あふれる歩道空間を創出。
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況(平成27年3月末見込み) ・造成着手面積:100%(4.8ha/4.8ha) ・仮換地指定:100% ・使用収益開始:100%(2.7ha/2.7ha) ・保留地処分:約71%(0.6ha/0.9ha) ・工事費:約90%(8.4億円/9.3億円) ○今後の計画 ・平成27年度換地処分に向け、道路及び駅前広場整備を実施。
	2) 事業リスクの見込み	権利者調整、事業進捗の状況等において、事業推進上の障害はない。今後も事業完了に向けた着実な執行管理を継続する。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
		事業継続
対応方針案	対応方針案決定の理由	平成27年度換地処分に向け、着実な進捗が見込まれることから「事業継続」

東武動物公園駅西口地区

位置図



区域図



地 区 名	北仲通南地区(第2工区)	
	所 在	神奈川県横浜市中区
	事 業 手 法	第二種市街地再開発事業
	地 区 面 積	1.5ha
	採 択 年 度	平成2年度(都市計画決定) 平成9年度(都市計画変更)
評価の区分	再評価を実施後、5年間を経過した時点で継続中の事業	
地区の概要	位置・交通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京都心部より南西へ約30km ・ みなとみらい線「馬車道」駅(地区直結)～東急東横線「渋谷」駅(37分)
	従前の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機構取得地を特定建築者である横浜市に譲渡した。 ・ 現在、横浜市が管理している。なお第1工区は事業完了。 <p>(平成2年都市計画決定時)(第1工区・第2工区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利者数:41人、既存家屋:26棟 ・ 従前土地利用:宅地(72%)、公共用地(道路等)(28%) ・ 事務所や官公庁施設が多くを占める。
	事業の経緯	<p>平 2.11 都市計画決定</p> <p>平 9.11 都市計画変更</p> <p>平10.3 事業計画認可(平14.1・平19.2・平24.9事業計画変更認可)</p> <p>(平14.3 第1工区管理处分計画認可)</p> <p>(平15.2 第1工区施設建築物工事完了公告)</p> <p>平16.8 事業再評価(計画を見直した上で事業継続)</p> <p>平19.7 事業評価監視委員会に報告</p> <p>平19.8 横浜市より第2工区敷地譲渡依頼</p> <p>平19.12 横浜市を特定建築者とする基本協定締結</p> <p>平20.3 横浜市と第2工区敷地譲渡契約締結</p> <p>平21.11 事業再評価(事業継続)</p>
計画諸元	<p>土地利用計画</p> <p>建築敷地 約 13,500 m²</p> <p>公共用地 約 1,000 m²</p> <p>施設計画</p> <p>延床面積 約 164,300 m²(業務・商業施設)</p>	
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路栄本町線の整備に合わせて、機能の低下した既成の業務市街地の街区を統合し、一体的な土地の高度利用を図ることにより都心部の強化を図る。 ・ みなとみらい線「馬車道」駅を中心とした公共空地や歩行者空間の整備を図り、安全で快適な都心部歩行者ネットワークの強化を図る。 ・ みなとみらい21地区の再開発を関内地区に展開するための先導的地区とする。

	機構参画の 意 義	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川県・横浜市からの要請を受け、第二種市街地再開発事業の施行者として機構のノウハウを活用する。
2. 政策効果分析		費用便益比B/C=1.04
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の 高度化	<ul style="list-style-type: none"> ■土地の高度利用 <ul style="list-style-type: none"> 従前26棟あった既成の業務市街地の街区を統合し、一体的な土地の高度利用を図る(容積率287%→1080%(第1工区含む)) ■基盤整備 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路栄本町線を整備し、みなとみらい21地区と関内地区との連絡を図る(幅員40m・延長約160m新設) 道路(都市計画道路栄本町線を含む)、歩行者専用通路・広場等を整備することにより、公共施設の充実を図る(公共施設率約28%→約42%(第1工区含む))
	安心で快適な都市生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> ■生活利便性の向上 <ul style="list-style-type: none"> みなとみらい線「馬車道」駅を中心とした公共空地や歩行者空間の整備を図る(歩行者専用通路幅員6m・延長約20m、広場約1,200㎡、歩道状空地幅員2~6m・総延長約265mの新設)
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> 機構は施行者として第2工区の敷地の整備を完了し、特定建築者である横浜市に譲渡した。 横浜市は、平成25年3月に基本構想、平成26年3月に基本計画を策定。 上記基本計画においては、整備基本方針、建物の配置及びスケジュール等を策定。
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> 特定建築者である横浜市に敷地を譲渡し、譲渡代金も受領済のため基本的に機構のリスクはない。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
		事業継続
対応方針案	対応方針案 決定の理由	横浜市は、今年度工事発注資料の作成等を実施しており、公表スケジュール通り、平成32年度までに特定建築者として第2工区に施設建築物(新市庁舎)整備を完了することが見込まれる。

北仲通南地区(第2工区)

位置図



整備計画図

