

## 事後評価書

1. 辻堂神台一丁目地区……………P1-1～ 1-4
2. 所沢元町北地区……………P2-1～ 2-4
3. 高根台団地（第Ⅱ期）地区……………P3-1～ 3-4

地 区 名	辻堂神台一丁目地区																																													
	所 在	藤沢市辻堂神台一丁目及び二丁目																																												
	事 業 手 法	土地区画整理事業（個人施行）																																												
	地 区 面 積	約 24.6ha																																												
	採 択 年 度	平成 17 年度																																												
	評 価 の 区 分	事業完了後 5 年																																												
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 横浜駅から約 26km 圏、東京駅から約 55km 圏</li> <li>・ JR 東海道線辻堂駅の北側に隣接</li> </ul>																																												
	従 前 の 状 況	<p>【用途地域等】 工業専用地域</p> <p>【権利者数】 4 者</p> <p>【既存家屋数等】 約 35 棟</p> <p>【土地利用状況】 宅地(約 90%)、公共用地(約 6%)</p>																																												
概 要	事 業 の 緯	<p>平成 13 年 3 月： 土地有効利用事業による土地取得（約 4.7ha）</p> <p>平成 13 年 10 月： 藤沢市辻堂神台地区周辺まちづくり検討委員会設置</p> <p>平成 14 年 11 月： 地区内の主要工場の全面閉鎖の表明</p> <p>平成 16 年 5 月： 都市再生緊急整備地域指定（第 4 次）</p> <p>平成 17 年 7 月： 「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」策定・公表</p> <p>平成 17 年 9 月： 藤沢市より土地区画整理事業の事業要請</p> <p>平成 17 年 12 月： 「辻堂駅周辺地域における土地区画整理事業等に関する覚書」を締結</p> <p>平成 17 年 12 月： 都市計画決定（区画整理・都市施設・地区計画等）</p> <p>平成 18 年 3 月： 事業認可の公告</p> <p>平成 18 年 6 月： 「湘南シークロスまちづくり基本協定」を締結</p> <p>平成 19 年 3 月： 変更事業計画認可</p> <p>平成 21 年 1 月： 第 2 回事業計画変更認可</p> <p>平成 21 年 3 月： 換地処分公告</p> <p>平成 21 年 5 月： まちびらき</p> <p>平成 21 年 12 月： 事業終了の公告（法定事業完了）</p>																																												
	計 画 諸 元	<p>都市計画街路、駅舎改良等関連事業と合わせて、辻堂駅北側地域の土地利用転換を図り、湘南地域の新たな都市拠点の形成を図る事業のうち、機構は土地区画整理事業による公共施設・宅地の整備を行う。</p> <p>【事業計画概要】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">事 項</th> <th colspan="2">実 績</th> <th colspan="2">計 画 (第 2 回変更事業計画)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">事業期間</td> <td colspan="2">平成 17 年度 ～平成 21 年度</td> <td colspan="2">平成 17 年度 ～平成 21 年度</td> </tr> <tr> <td colspan="2">換地処分</td> <td colspan="2">平成 20 年度</td> <td colspan="2">平成 20 年度</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">土 地 利 用 計 画</td> <td>公共用地</td> <td>6.9ha</td> <td>(27.9%)</td> <td>6.8ha</td> <td>(27.6%)</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>17.7ha</td> <td>(72.1%)</td> <td>17.8ha</td> <td>(72.4%)</td> </tr> <tr> <td>(宅地)</td> <td>17.3ha</td> <td>(70.3%)</td> <td>17.5ha</td> <td>(71.0%)</td> </tr> <tr> <td>(鉄道用地)</td> <td>0.4ha</td> <td>( 1.8%)</td> <td>0.3ha</td> <td>( 1.4%)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>24.6ha</td> <td>(100.0%)</td> <td>24.6ha</td> <td>(100.0%)</td> </tr> </tbody> </table>	事 項		実 績		計 画 (第 2 回変更事業計画)		事業期間		平成 17 年度 ～平成 21 年度		平成 17 年度 ～平成 21 年度		換地処分		平成 20 年度		平成 20 年度		土 地 利 用 計 画	公共用地	6.9ha	(27.9%)	6.8ha	(27.6%)	宅地	17.7ha	(72.1%)	17.8ha	(72.4%)	(宅地)	17.3ha	(70.3%)	17.5ha	(71.0%)	(鉄道用地)	0.4ha	( 1.8%)	0.3ha	( 1.4%)	計		24.6ha	(100.0%)	24.6ha
事 項		実 績		計 画 (第 2 回変更事業計画)																																										
事業期間		平成 17 年度 ～平成 21 年度		平成 17 年度 ～平成 21 年度																																										
換地処分		平成 20 年度		平成 20 年度																																										
土 地 利 用 計 画	公共用地	6.9ha	(27.9%)	6.8ha	(27.6%)																																									
	宅地	17.7ha	(72.1%)	17.8ha	(72.4%)																																									
	(宅地)	17.3ha	(70.3%)	17.5ha	(71.0%)																																									
	(鉄道用地)	0.4ha	( 1.8%)	0.3ha	( 1.4%)																																									
計		24.6ha	(100.0%)	24.6ha	(100.0%)																																									

1. 事業目的等	事業目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生緊急整備地域内において、土地区画整理事業及び関連事業により、土地利用の計画的誘導と都市基盤整備を実現し、新しい都市拠点の形成を図る。</li> </ul>
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区は、都市再生緊急整備地域の指定（平成16年5月）を受けており、大規模工場跡地の有効活用により湘南地域の都市拠点の形成を目指している。一方、開発の推進にあたっては、地権者企業等の連携により、官民が一体的かつ短期間に開発を推進し、民間のノウハウと資金力を活用した重要性かつ緊急性が高い事業である。</li> <li>機構は、事業コーディネート、土地区画整理事業の施行、街路事業の直接施行により、迅速かつ安定的な都市再生事業の推進を図る。</li> </ul>
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		事業費 実績：約109億円 事業費や事業期間等について、大幅な変更はなし。
3. 事業を実施することによる効果・影響	交通機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■駅利用の利便性向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>駅へのアクセス交通と通過交通を分離するとともに、交通広場等の拡充、再整備により、円滑な交通環境を確保。                    (北口交通広場：約6,000㎡(事業前)→約10,470㎡(事業後))</li> </ul> </li> <li>■アクセス性の改善               <ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業とあわせて、地区内外の幹線道路の整備を一体的に実施することにより、地区へのアクセス性が向上。                    (道路率：5.3%(事業前)→23.9%(事業後))</li> </ul> </li> <li>■歩行者の安全性・快適性の向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者デッキ整備や地区内の回遊性を確保する歩行者ネットワークを構築することにより、歩行者の安全性・快適性が向上。</li> </ul> </li> </ul>
	都市機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■多様な都市機能集積               <ul style="list-style-type: none"> <li>商業サービス複合施設の立地により都市の賑わいが創出され、湘南の情報文化を情報発信。</li> <li>既存の生産施設と連携した研究開発機能及びこれに付随する業務機能を導入。</li> <li>広域的な交流に寄与する医療機能、文化機能、商業機能等を導入。                    (都市機能集積数：7機能(H17)→27機能(H23)※藤沢市公表資料)                    (就業人口：5,700人増加(平成23年度)※藤沢市公表資料)</li> </ul> </li> <li>■地域活力の向上               <ul style="list-style-type: none"> <li>良好な都市型住宅の供給により、地域活力が向上。                    (住宅戸数：529戸 ※複合都市機能ゾーンの分譲住宅)                    (居住人口：1,566人増加(平成23年度)※藤沢市公表資料)</li> </ul> </li> </ul>
	防災性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■地域の防災機能の強化               <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画公園1箇所を配置し、地域の防災機能の強化に資する公園を整備(市事業)。                    (神台公園：10,000㎡、「神台公園周辺」は広域避難場所に指定)</li> </ul> </li> </ul>
	都市景観の調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>■良好な街並み形成               <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり方針やガイドラインによる適切な誘導、地区計画や条例による担保、専門家委員会等でのデザイン協議を通して、良好な街並みを形成。</li> </ul> </li> </ul>

4. 実 施 環 境	1) 事業の進捗	当初計画どおり。
	2) 事業リスクへの対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地権者、地元行政と綿密な連携を図ることにより、円滑な事業進捗。</li> <li>・ 地権者、地元行政との適切な役割分担を図ることにより、事業資金リスクを低減。</li> <li>■ 保留地処分リスク</li> <li>・ 地権者負担金を導入し保留地面積を減らすとともに、保留地は街路事業の代替地や市公社への早期譲渡により、処分リスクを軽減した。</li> <li>■ 土地にかかる瑕疵担保責任リスク</li> <li>・ 土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等の瑕疵が明らかになった場合、従前地権者の瑕疵担保責任を協定等で約定した。</li> <li>■ 同意リスク</li> <li>・ 当初地権者間で、土地処分等により新たな権利者となる第三者に対する同意取り受け義務を約定し、不特定多数の同意リスクを軽減した。</li> </ul>
	3) 制度等の導入	—
対 応 方 針 案	今後の事後評価の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>無<input type="radio"/> (いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 官民が一体的かつ短期間（事業認可から換地処分公告まで、概ね3年間）に開発を推進したこと。</li> <li>・ 新たな都市機能導入等により、新しい都心核を形成し、良好なまちづくりを推進したこと。</li> </ul> <p>上記により、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>
	改善措置の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>無<input type="radio"/> (いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</li> </ul>
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後とも、①土地有効利用事業による土地取得、②直接施行等の一体的な実施による関連公共施設事業の促進、③個人施行の土地区画整理事業による柔軟なスキーム構築など、機構の持つ制度の総合的な活用、効果的な組合せにより、ふさわしい事業スキームを構築し、都市再生事業を推進する。</li> <li>・ また、①官民一体の事業推進体制の構築、②専門家コーディネートのもと、適切な役割分担によるインフラ整備・企業誘致促進策等が、地区の活性化、良好な街並みを実現できたことから、引き続き、パートナーシップによるまちづくりを推進する。</li> </ul>

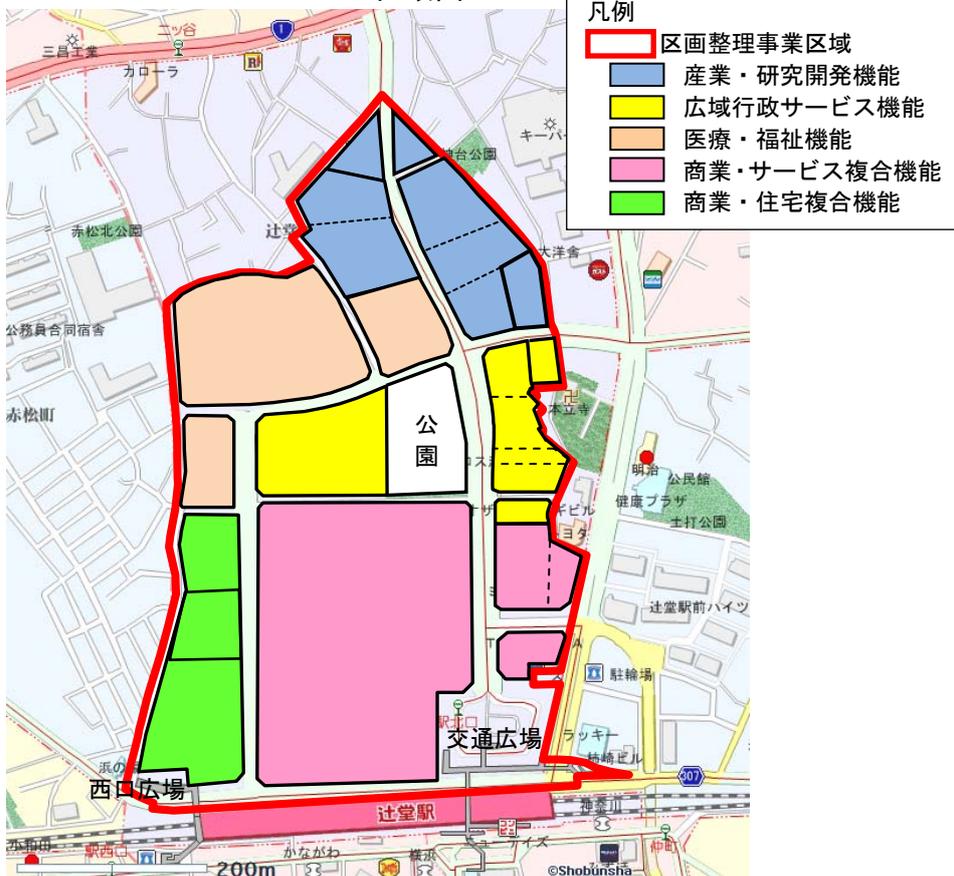
辻堂神台一丁目地区〔土地区画整理事業〕

位置図



地図使用承認©昭文社第 53G125 号

区域図



地図使用承認©昭文社第 53G125 号

地 区 名	所 在	所沢元町北地区												
	事 業 手 法	埼玉県所沢市元町												
	地 区 面 積	第一種市街地再開発事業												
	採 択 年 度	約 1.1ha												
	評 価 の 区 分	平成 11 年度(都市計画決定)												
			事業完了後 5 年											
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>西武池袋線及び西武新宿線所沢駅、西武新宿線航空公園駅、西武池袋線西所沢駅の三駅のほぼ中心に位置。</li> <li>北側を一級河川東川、東側を市道 1-651 線、南側を主要地方道練馬所沢線、西側を 3.4.9.稲荷林西富線に囲まれた地区。</li> </ul>												
	従 前 の 状 況	<p>【用途地域等】 商業地域</p> <p>【権利者数】 35 名(土地所有者 25 名、借地権者 2 名、借家権者:8 名)</p> <p>【既存家屋数等】 21 棟(延床面積 2,222 m<sup>2</sup>)</p> <p>【土地利用状況】 宅地:8,696 m<sup>2</sup>、公共施設:2,247 m<sup>2</sup></p>												
	事 業 の 緯 経	<p>平成 11 年 11 月 都市計画決定</p> <p>平成 16 年 11 月 都市計画変更</p> <p>平成 18 年 5 月 事業計画認可</p> <p>平成 18 年 11 月 権利変換計画認可</p> <p>平成 19 年 9 月 工事着手</p> <p>平成 22 年 2 月 工事完了</p> <p>平成 22 年 3 月 事業完了</p>												
計 画 諸 元	<p>【事業計画概要】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>実 績</th> <th>計 画 (H20 事業計画変更時)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共施設(広場)面積</td> <td>1,176 m<sup>2</sup></td> <td>約 1,200 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>7,384 m<sup>2</sup></td> <td>約 7,400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延 床 面 積</td> <td>19,175 m<sup>2</sup></td> <td>約 19,200 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		事 項	実 績	計 画 (H20 事業計画変更時)	公共施設(広場)面積	1,176 m <sup>2</sup>	約 1,200 m <sup>2</sup>	建築敷地面積	7,384 m <sup>2</sup>	約 7,400 m <sup>2</sup>	延 床 面 積	19,175 m <sup>2</sup>	約 19,200 m <sup>2</sup>
事 項	実 績	計 画 (H20 事業計画変更時)												
公共施設(広場)面積	1,176 m <sup>2</sup>	約 1,200 m <sup>2</sup>												
建築敷地面積	7,384 m <sup>2</sup>	約 7,400 m <sup>2</sup>												
延 床 面 積	19,175 m <sup>2</sup>	約 19,200 m <sup>2</sup>												
1. 事業 目的 等	事 業 の 的 目 的	<p>市有地及び民有地を併せて土地の高度利用を図り、公益施設の建替、都市型住宅の供給、河川及び道路等の整備を総合的に行うことで、所沢市の中心市街地に相応しいコミュニティ拠点地区の形成と東川溢水対策としての地下調節池の整備を行う。</p>												
	機 構 参 画 の 意 義	<ul style="list-style-type: none"> <li>市有地と民有地を併せて土地の高度利用を図り、公益施設の建替、都市型住宅の供給、河川及び道路等の整備を総合的に行う。</li> <li>公共公益施設整備の実績と公平性、中立性を持った権利調整のノウハウを有する当機構に対して、地権者及び市から市街地再開発事業の施行者としての事業参画を要請され、本事業を施行する。</li> </ul>												

<p>2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)</p>	<p>・事業費 計画:約 126 億円(事業計画認可時) 実績:約 126 億円</p>																					
<p>3. 事業を効果的に 影響すること による</p>	<p>市の中心市街地に相応しいコミュニティ拠点地区の形成</p>	<p>【文化・コミュニティ施設の整備】</p> <p>① 文化・公益施設の一体的整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館の整備(蔵書数約 10 万冊)</li> <li>・公民館の整備(学習室、保育室、調理室、音楽室など)</li> <li>・市役所出張所の整備(地域防災計画において現地災害対策本部の設置場所)</li> <li>・最大 350 席収容の多目的ホールの整備 (ホール利用状況 使用率約 80%、使用人数 33,198 人)※ ※平成 22 年時点、所沢市ヒアリングによる</li> </ul> <p>② 広場等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント開催や防災拠点となる広場(約 1,200 m<sup>2</sup>)の整備(地域防災計画における一時避難集合場所として位置づけ)</li> <li>・東川沿いの周辺とつながるプロムナード整備</li> </ul> <p>〈公民館利用者数〉 ※所沢市ヒアリングによる</p> <table border="1" data-bbox="692 913 1294 1099"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>利用者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 23 年度</td> <td>124,592 人</td> </tr> <tr> <td>平成 24 年度</td> <td>149,806 人</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年度</td> <td>151,704 人</td> </tr> </tbody> </table> <p>〈広場の利用実績〉 ※所沢市ヒアリングによる</p> <table border="1" data-bbox="686 1173 1300 1359"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>使用延日数</th> <th>使用者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 23 年度</td> <td>33 日</td> <td>32,368 人</td> </tr> <tr> <td>平成 24 年度</td> <td>27 日</td> <td>25,520 人</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年度</td> <td>65 日</td> <td>41,390 人</td> </tr> </tbody> </table> <p>【都市型住宅の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅棟4階～12 階に都市型住宅 63 戸を整備</li> </ul>	年度	利用者数	平成 23 年度	124,592 人	平成 24 年度	149,806 人	平成 25 年度	151,704 人	年度	使用延日数	使用者数	平成 23 年度	33 日	32,368 人	平成 24 年度	27 日	25,520 人	平成 25 年度	65 日	41,390 人
	年度	利用者数																				
	平成 23 年度	124,592 人																				
平成 24 年度	149,806 人																					
平成 25 年度	151,704 人																					
年度	使用延日数	使用者数																				
平成 23 年度	33 日	32,368 人																				
平成 24 年度	27 日	25,520 人																				
平成 25 年度	65 日	41,390 人																				
<p>東川溢水対策としての地下調節池の整備</p>	<p>【東川地下調節池の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公益棟地下に約 10,000 m<sup>3</sup>の貯留量の調節池を整備し、地下河川と一体的に東川流域の治水機能の向上に寄与(施設整備後、当地区周辺の溢水はなし)</li> </ul> <p>【防災備蓄倉庫の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公益棟に防災備蓄倉庫を整備</li> </ul>																					
<p>その他</p>	<p>【環境に配慮した計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物低層部の屋上緑化</li> <li>・雨水利用(屋根面の雨水を地下ビットに貯留し再利用)</li> <li>・太陽光発電システム(公益棟屋根面に集光型太陽電池を設置)</li> </ul>																					

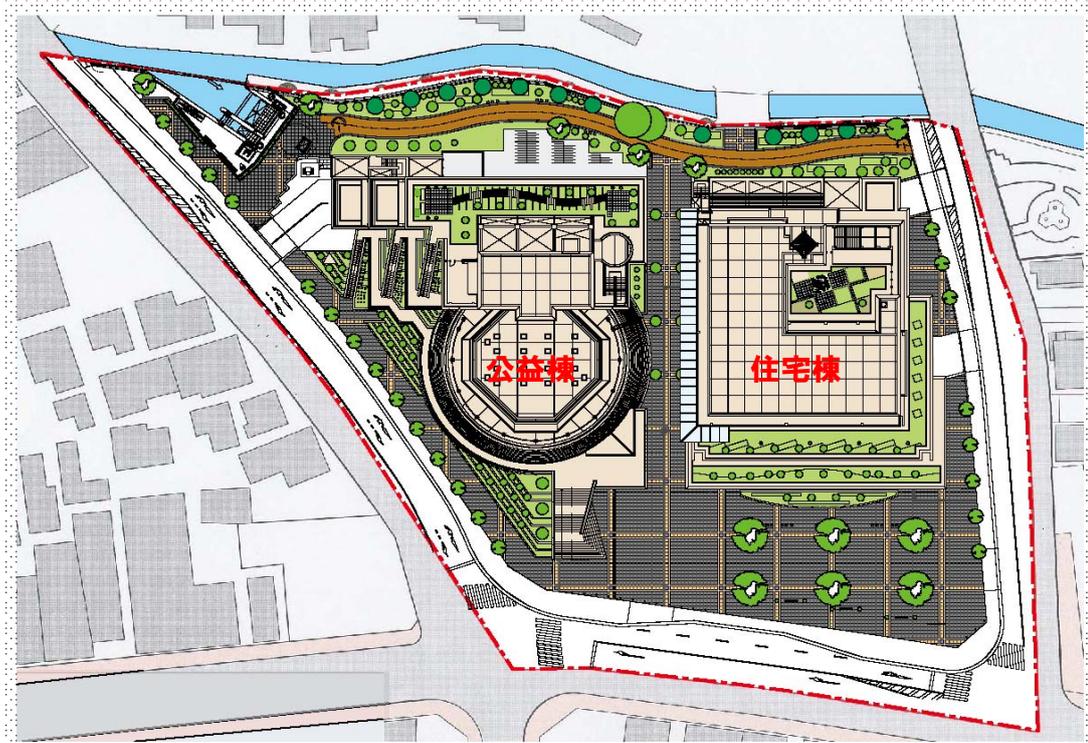
4. 実 施 環 境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね当初計画どおり。</li> </ul>
	2) 事業リスクへの 対応や制度等 の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画決定後に経済変動の影響を受け、住宅保留床を縮小する等計画を見直した。</li> <li>施設建築工事段階で急激な経済情勢の悪化により、保留床取得予定者（都市再開発法第108条に基づき公募）の契約履行が困難となったことを受け、速やかに再公募を実施した。</li> </ul>
対 応 方 針 案	今後の事後評 価の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>無（いずれかに○）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市有地及び民有地を併せて土地の高度利用を図り、公益施設の建替、都市型住宅の供給、広場及び道路等の整備を総合的に行い、所沢市の中心市街地に相応しいコミュニティ拠点地区の形成を実現したこと。</li> <li>東川溢水対策としての地下調節池の整備を実現したこと。</li> </ul> <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>
	改善措置の 必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>無（いずれかに○）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</li> </ul>
同種事業の計画・調査 のあり方や事業評価 手法の見直しの必要 性等 (当該事業からの知 見等)		<ul style="list-style-type: none"> <li>今後とも、公共団体との適切な役割分担の下、多様な事業スキームを活用して様々な公共公益施設を整備。</li> <li>また、経済変動リスクを的確に捉えた計画見直しや、民間事業者の意向に沿った参画誘導方策の選択に努める。</li> </ul>

所沢元町北地区〔第一種市街地再開発事業〕

位置図



区域図



事後評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	高根台団地（第Ⅱ期）地区〔団地名：アートヒル高根台〕				
	所 在	千葉県船橋市高根台			
	事 業 手 法	建替事業			
	地 区 面 積	9.8ha			
	採 択 年 度	平成 19 年度（用途廃止）			
	評 価 の 区 分	（最終）住棟完成後 1 年			
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	新京成線高根公団駅より徒歩5分			
	従 前 の 状 況	機構賃貸住宅：995 戸 （2 階建てテラス 51 棟、4 階建 5 棟、5 階建 26 棟） （昭和 36 年度管理開始） 平均専床面積 40.71 m <sup>2</sup> /戸 団地全体容積率約 41%			
	事 業 の 経 緯	平成 15 年 3 月：事業着手（建替事業） 平成 19 年 5 月：用途廃止 平成 22 年 3 月：機構賃貸住宅入居開始 平成 26 年 2 月：機構賃貸住宅入居開始（事業完了）			
計 画 諸 元	○事業計画に基づく計画諸元				
		事 項	実 績	計 画	変 更 理 由 等
	賃 貸 住 宅	498 戸 （6～10 階建、 10 棟） ※平均専床 51.57 m <sup>2</sup> /戸	488 戸 （6～10 階建、 10 棟） ※平均専床 53.71 m <sup>2</sup> /戸	—	
	土 地 賃 貸	高齢者施設、 保育所 4,806 m <sup>2</sup>	高齢者施設等 6,289 m <sup>2</sup>	行政との調整 による建物利 用変更	
	土 地 譲 渡	医療施設、 分譲住宅等 43,977 m <sup>2</sup>	分譲住宅等 42,730 m <sup>2</sup>	—	
	道 路 移 管	17,487 m <sup>2</sup>	18,172 m <sup>2</sup>	—	
	○事業計画に基づく計画諸元				
	スケジュール	実 績	計 画	変 更 理 由 等	
用 途 廃 止	H19.5	H19.5	—		
工 事 着 手	H20.3 H24.1	H20.3 H24.5			
管 理 開 始	H22.3 H26.2	H22.3 H26.3			

1. 事業目的等	事業の目的	建替事業により、敷地の有効活用を図るとともに、居住水準の向上に資する良質な賃貸住宅供給を行う。また、団地の再生とあわせて高齢者支援施設などの施設整備や、既存樹木の保全・活用等によって、居住環境の向上を図り、良好な住宅市街地の整備を行う。
	機構参画の意義	賃貸住宅ストックの適切な管理、有効活用等を行うとともに、居住者の居住の安定を図る。
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		事業費や事業期間等について、大幅な変更はなし。
3. 事業を実施することによる効果・影響	居住水準の向上等	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 居住水準 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 規模の改善 1.3 倍 (平均専床面積 建替前 40.71 m<sup>2</sup>⇒建替後 51.57 m<sup>2</sup>)</li> </ul> </li> <li>(2) 住宅性能 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設備(床暖房、浴室暖房乾燥機、CATV、インターネット等)</li> <li>・ 性能(バリアフリー、EV、手すり設置等)</li> </ul> </li> <li>(3) 安全性・防犯性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動火災報知機、防犯カメラの設置</li> </ul> </li> <li>(4) 利便性・快適性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺道路・歩道の拡幅整備</li> <li>・ プレイロットの整備</li> <li>・ 屋外のバリアフリー化</li> </ul> </li> <li>(5) 入居者の評価 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 応募倍率 3.3 倍</li> <li>・ 住宅設備、間取り、生活しやすい環境等を評価(戻り入居者)</li> <li>・ 立地、間取り、住宅設備、UR 信用等を評価(新規入居者)</li> </ul> </li> </ul>
	多様な住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備敷地への民間事業者への譲渡(H25.2 竣工) 民間分譲戸建住宅 127 戸 (敷地面積 145~175 m<sup>2</sup>(平均 150 m<sup>2</sup>)、4LDK)</li> </ul>
	少子高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者福祉施設等の誘致 1 施設(平 25.5 開設) (施設内訳) <ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付き高齢者住宅 (定員 49 名)</li> <li>地域密着型小規模特別養護老人ホーム (定員 29 名)</li> <li>ショートステイ (定員 10 名)</li> <li>グループホーム (定員 18 名)</li> <li>デイサービスセンター (定員 20 名)</li> </ul> </li> <li>・ 医療施設の誘致 1 施設(H26.7 開設) 土地譲渡面積 18,014 m<sup>2</sup> 総合病院(24 時間体制救急病院)</li> <li>・ 認可保育所の誘致 2 施設(H25.4、H26.4 開設) 土地賃貸面積 1,026 m<sup>2</sup> (0~5 歳児、定員 60 名) 施設賃貸床面積 320 m<sup>2</sup> (0~2 歳児、定員 30 名)</li> </ul>
	公共空間の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩道と屋外空間を一体的に整備し、歩行者等の安全で快適な空間を実現</li> </ul>

	景観への 取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>学識経験者、居住者、船橋市の意向を踏まえた「まちづくりガイドライン」を策定し、谷戸の風景を活かした景観形成に配慮して設計を工夫。</li> <li>民間事業者に対しても景観調整会議等を開催、活用して街並み形成を誘導。</li> </ul>
	環境共生	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境に配慮した取組みを積極的に導入（景観配慮型雨水浸透トレンチ等）</li> <li>団地建設当初に植樹され、その後高密度となり生育環境が悪化していた、地域のシンボルであるケヤキ通りの再生整備を実施</li> </ul>
	そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>1年以上の空家率 0%（H26.10時点）</li> <li>敷地の有効利用 建替前団地全体容積率約41%に対し、当該事業で約104%の容積率となる高度利用を実現</li> </ul>
4. 実 施  環 境	1) 事 業 の 進 捗	概ね当初計画どおり。
	2) 事業リスクへの 対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替事業を円滑に進めるため、従前居住者への家賃減額措置等の実施と共に、建替後賃貸住宅、団地内従前住宅のほか民間賃貸住宅など多様な移転先住宅の確保に努めた。</li> <li>東日本大震災の影響（労務不足等）等、スケジュール遅延の要因が発生したが、現場工程の調整により計画どおり平成25年度中に事業完了した。</li> </ul>
	3) 制度等の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民参加によるワークショップを通じ、住民の自主運営によるコミュニティサロンなど、住民を主体とした住まい方の提案につながる取組みを実施。</li> </ul>
対 応 方 針 案	今後の事後評 価の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>（無）（いずれかに○）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の有効高度利用、②居住性能、居住環境の向上などにより、良好な住宅市街地の整備が図られたこと。</li> <li>地域の中核病院、高齢者福祉施設など地域貢献に資する施設整備が図られたこと。</li> </ul> <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>
	改善措置の 必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>（無）（いずれかに○）</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>
同種事業の計画・調査 のあり方や事業評価 手法の見直しの必要 性等 （当該事業からの 知見等）		<ul style="list-style-type: none"> <li>今後とも、移転計画や戻り入居など居住の安定に十分配慮を図りつつ建替事業を実施する。</li> <li>また、団地の建替事業等における医療、福祉等の施設整備にあたっては、運営事業者や地方公共団体との継続的な連携体制を構築し、地域医療福祉拠点の形成に貢献するよう努める。</li> </ul>

