



**平成 27 年度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 27 年 6 月 19 日に平成 27 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 投資管理チーム
(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 チーム
(電話) 045 - 650 - 0382

本社 広報室 報道担当
(電話) 03 - 5323 - 2756

開催概要等

1. 平成 27 年度第 1 回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

日 時：平成 27 年 6 月 19 日（金） 15:30～17:30

開催場所：独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室
（新宿アイランドタワー13階）

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・井上 繁 （日本経済新聞社社友）
- ・岩沙弘道 （三井不動産株式会社代表取締役会長）
- ・金安岩男 （慶應義塾大学名誉教授）
- ・岸井隆幸（委員長代理） （日本大学理工学部教授）
- ・黒川 洸（委員長） （東京工業大学名誉教授）
- ・定行まり子 （日本女子大学家政学部教授）
- ・只腰憲久 （首都高速道路株式会社取締役常務執行役員）
- ・奈良道博 （弁護士）
- ・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。）

(3) 議事

本委員会の審議内容等について

審議事項（事業評価）の説明

- ・事後評価実施事業の抽出について

審議

審議事項（都市再生事業実施基準適合検証）の説明

- ・都市再生事業実施基準の適合検証結果について

審議及び評価

(4) 議事概要

本委員会の審議内容等について

今回の審議事項について説明を行った。

審議事項（事業評価）の説明

- ・事後評価実施事業の抽出について

平成 27 年度事後評価対象事業について、都市機構から説明した。

審議及び審議結果

- ・事後評価実施事業の抽出について

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
曳舟駅前	市街地再開発事業	東京都墨田区
大阪竜華都市拠点	土地区画整理事業	大阪府八尾市
花畑	建替事業	東京都足立区

審議事項（都市再生事業実施基準適合検証）の説明

- ・ 都市再生事業実施基準の適合検証結果について
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（【別紙 1】）等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

審議及び評価（審議結果）

上記の説明が行われたのち、検証結果に係る評価があった。

なお、都市再生事業実施基準適合検証に係る 及び の都市再生事業実施基準への適合検証結果並びに委員会の評価については、当該事業着手後に公表することとする。

2．事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 27 年 7 月中旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

3．新規に事業着手した都市再生事業に係る都市再生事業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

平成 26 年度第 3 回及び第 4 回の事業評価監視委員会において審議のあった、都市再生事業実施基準適合検証結果について、今般、当該事業に着手したので、その結果及び事業評価監視委員会の評価を【別紙 2】のとおり公表する。

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	うめきた2期地区	
	所 在	大阪市北区大深町 他
	事 業 手 法	土地区画整理事業・防災公園街区整備事業・土地有効利用事業
	地 区 面 積	約 23.7ha
採 択 年 度	平成 27 年度	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR「大阪駅」隣接 阪急・阪神・市営地下鉄「梅田駅」、阪急「中津駅」、市営地下鉄「西梅田駅」・「東梅田駅」近接
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 準工業地域(60% / 200 ~ 300%)、 商業地域(80% / 400%) 【土地利用状況】 地区の大部分は鉄道貨物駅跡地(更地)、一部に小規模な業務施設等が立地。
	そ の 他	-
事業計画概要	<p>・大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備地域協議会会議大阪駅周辺地域部会が平成 27 年 3 月に策定した「うめきた2期区域まちづくり方針」に掲げる「みどり」と「イノベーション」の融合拠点の形成に向け、駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用を図り、民間開発事業等と一体的な都市基盤整備を行う。</p>	

事業実施基準適合検証調書

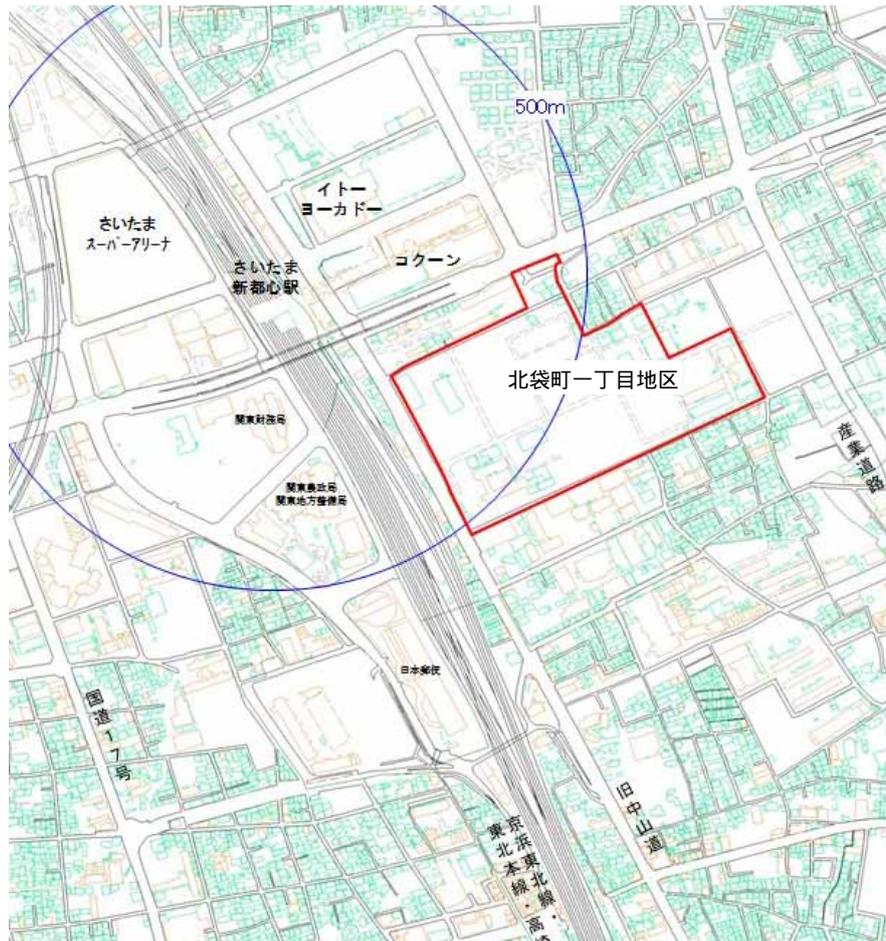
地 区 名	所 在	さいたま市北袋町一丁目地区																											
	事 業 手 法	防災公園街区整備事業・土地区画整理事業																											
	地 区 面 積	約 13ha																											
	採 択 年 度	平成 26 年度																											
	位 置 ・ 交 通 条 件	JR京浜東北線、高崎線、宇都宮線 さいたま新都心駅から徒歩 4分																											
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 工業地域(60%/200%) 【権利者数】 1名(三菱マテリアル株式会社) 【土地利用状況】 三菱マテリアル研究所跡地等																											
	事 業 の 経 緯	平成 12 年	三菱マテリアル(株)研究所機能移転開始																										
		平成 22 年 2 月	三菱マテリアル(株)から機構へコーディネート依頼																										
		平成 25 年 12 月	さいたま市から国へ防災公園街区整備事業の事業化要望																										
		平成 26 年 3 月	さいたま新都心将来ビジョン策定(さいたま市)																										
		平成 26 年 7 月	さいたま市から機構へ防災公園街区整備事業の要請																										
	そ の 他	-																											
計 画 諸 元	○事業計画概要 さいたま新都心周辺地区の大規模研究所跡地において、さいたま市が平成 26 年 3 月に策定した「さいたま新都心将来ビジョン」に基づき、適切な土地利用転換を行い、新たな賑わいの創出、交通結節機能、広域防災機能、緑のネットワークの強化を図り、良好な都市環境を形成する。																												
	①防災公園 防災公園面積 1.0ha																												
		②土地区画整理事業																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">整理前</th> <th colspan="2">整理後</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>0.5ha</td> <td>4%</td> <td>2.8ha</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>11.2ha</td> <td>96%</td> <td>8.9ha</td> <td>76%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11.7ha</td> <td>100%</td> <td>11.7ha</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>					整理前		整理後		面積	割合	面積	割合	公共用地	0.5ha	4%	2.8ha	24%	宅地	11.2ha	96%	8.9ha	76%	合計	11.7ha	100%	11.7ha	100%
	整理前		整理後																										
	面積	割合	面積	割合																									
公共用地	0.5ha	4%	2.8ha	24%																									
宅地	11.2ha	96%	8.9ha	76%																									
合計	11.7ha	100%	11.7ha	100%																									

地 区 名		さいたま市北袋町一丁目地区			
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等の内容	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり観点から機構実施が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 防災公園と交通広場等の周辺公共施設との連携や一体的な整備が必要で、豊富な知見を有する機構の支援が必要 一体的な整備に当たっては、土地区画整理事業の施行が最適と判断しており、官民連携のまちづくりに豊富な経験を有し、中立的な立場から調整できる機構の支援が必要 	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> 市内の公園空白地域における身近な公園整備や与野中央公園等の大規模公園の整備等を計画的に推進している中、更に当地区での機動的な対応は困難 民間企業単独所有地で市自ら区画整理事業を施行することは、公共性・公平性の観点から不適切 	<ul style="list-style-type: none"> 市内の公園空白地域における身近な公園整備や与野中央公園等の大規模公園の整備等を計画的に推進している中、更に当地区での機動的な対応は困難 民間企業単独所有地で市自ら区画整理事業を施行することは、公共性・公平性の観点から不適切 	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> さいたま新都心将来ビジョン(平成26年3月策定) 防災公園街区整備事業に係る議会議決(平成26年10月) さいたま市地域防災計画(予定) 	<ul style="list-style-type: none"> さいたま新都心将来ビジョン(平成26年3月策定) 防災公園街区整備事業に係る議会議決(平成26年10月) さいたま市地域防災計画(予定) 	適合
		地公体との役割負担	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画手続き(区画整理、公園、用途変更、地区計画等)を実施 防災公園の用地費及び整備費を負担 交通広場等、地区外道路、歩行者デッキ整備 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画手続き(区画整理、公園、用途変更、地区計画等)を実施 防災公園の用地費及び整備費を負担 交通広場等、地区外道路、歩行者デッキ整備 	適合
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <安全・安心まちづくりの推進> 避難困難区域の解消及び有効避難面積の増加 避難圏域人口 約 6,300 人 避難地面積 0 m²/人→1.28 m²/人 <都市基盤の再構築> 広域バス交通機能の再編、交通結節機能を強化し、交通拠点性の向上 防災公園と周辺の緊急輸送道路を繋ぐ道路等を一体整備し防災拠点性向上 <さいたま新都心周辺におけるにぎわいの創出> 都市機能の集積、居住人口の増加を誘導し、賑わいあふれる街を形成 	<ul style="list-style-type: none"> <安全・安心まちづくりの推進> 避難困難区域の解消及び有効避難面積の増加 避難圏域人口 約 6,300 人 避難地面積 0 m²/人→1.28 m²/人 <都市基盤の再構築> 広域バス交通機能の再編、交通結節機能を強化し、交通拠点性の向上 防災公園と周辺の緊急輸送道路を繋ぐ道路等を一体整備し防災拠点性向上 <さいたま新都心周辺におけるにぎわいの創出> 都市機能の集積、居住人口の増加を誘導し、賑わいあふれる街を形成 	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"> <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> 中立的かつ公平な立場で、官民関係者間の利害調整を行う必要 <ハ:機構が有する施行権能が必要な事業であること> 防災公園街区整備事業の実施 	<ul style="list-style-type: none"> <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> 中立的かつ公平な立場で、官民関係者間の利害調整を行う必要 <ハ:機構が有する施行権能が必要な事業であること> 防災公園街区整備事業の実施 	適合
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 市に譲渡予定のため確認不要(業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きに該当) 	<ul style="list-style-type: none"> 市に譲渡予定のため確認不要(業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きに該当) 	適合
		事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> 公園部分及び交通広場等整備に伴う事業収支は適正に確保(原価譲渡事業) 区画整理部分については、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 	<ul style="list-style-type: none"> 公園部分及び交通広場等整備に伴う事業収支は適正に確保(原価譲渡事業) 区画整理部分については、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	<p>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。</p> <p>北側の中山道沿いの隣接区域について、今後、周辺と一体的なまちづくりを、市と連携して検討すること。</p> <p>土壌汚染に係る責任分担を、共同施行者と明確に約定すること。</p>
------------------------	---

さいたま市北袋町一丁目地区〔防災公園街区整備事業・土地区画整理事業〕

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 27 情使、第 129 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 27 情使、第 129 号)

平成26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

さいたま市北袋町一丁目地区

平成26年11月27日
独立行政法人都市再生機構

位置図



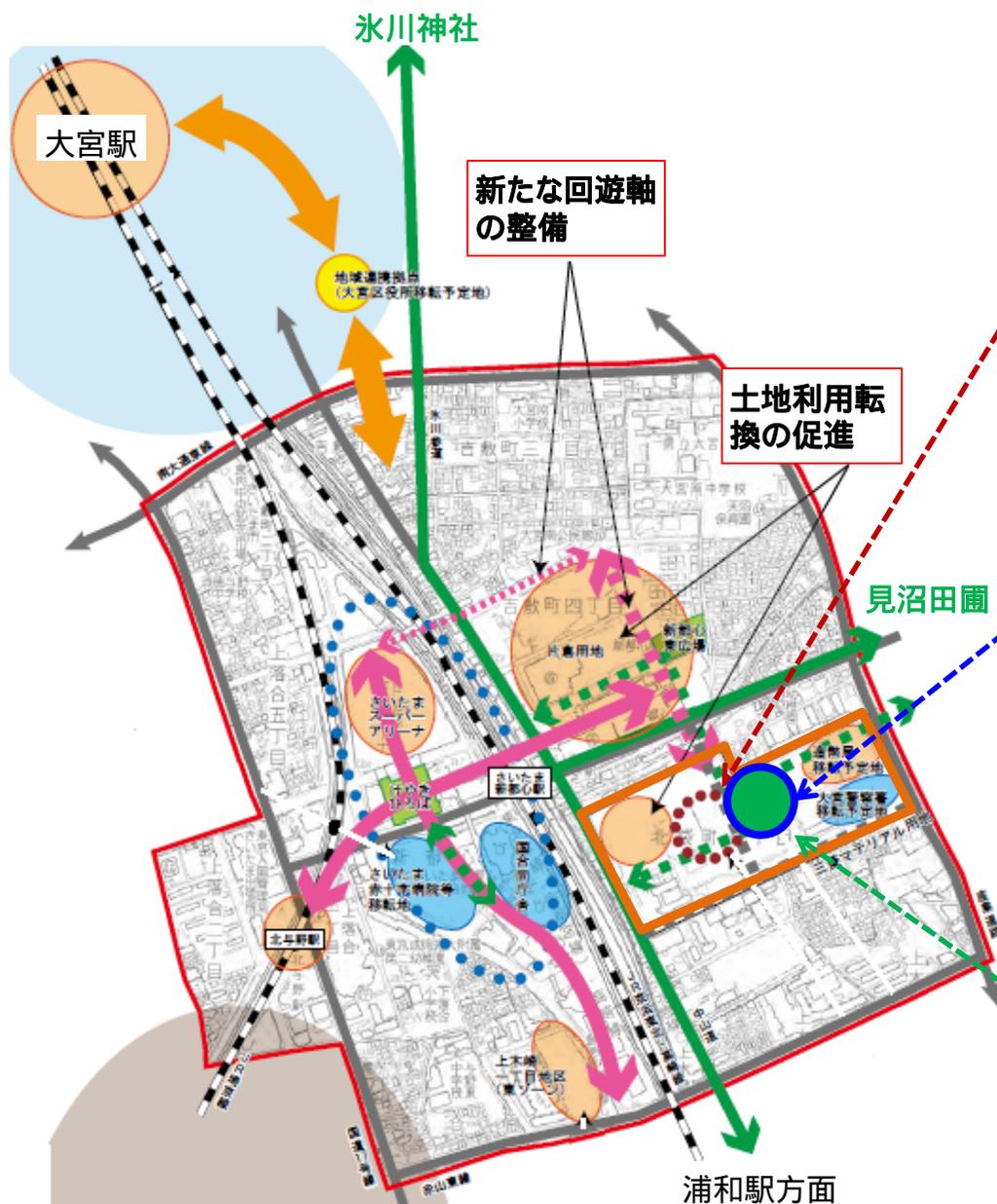
区域図



主な経緯

H 1 2	さいたま新都心まちびらき (国の機関移転、新駅開業、スーパーアリーナ開業等) MMC研究所機能終了
H 1 3	MMC研究所跡地土壌汚染対策を開始(~ H 2 4 . 3)
H 1 9	三者(市・MMC・UR)で意見交換を開始
H 2 2 ~	URがMMC及び市からコーディネート業務を受託
H 2 3	三者協議会を設置(16回開催)
H 2 5 . 1 2	市から国交省へ事業化要望
H 2 6 . 3	市が『さいたま新都心将来ビジョン』策定
H 2 6 . 7	市からURへ事業要請
H 2 6 . 1 0	防災公園街区整備事業に係る市議会議決

上位計画 [さいたま新都心将来ビジョンの概要]



目標(1): 広域的な都市活動の拠点、にぎわいあふれるまち

先導プロジェクト
新たな交通広場の整備

現状

- ・大宮駅周辺の自動車交通のターミナル機能が飽和
- ・さいたま新都心駅に長距離・観光バスターミナルが未整備

目標(2): 広域的な安心・安全を担うまち

先導プロジェクト
防災機能を持った公園整備

現状

- ・さいたま新都心周辺地区にオープンスペースが不足

目標(3): 豊かなみどりと都市機能が融合するまち

先導プロジェクト
公園整備を中心とした
みどりの回廊形成

現状

- ・さいたま新都心駅東側は身近な公園が不足している
- 公園空白地域
- ・周辺のみどり資源との連続性が不足

関係者の意向と役割分担

[関係者の意向]

さいたま市

- ・さいたま新都心将来ビジョンの実現
(防災機能、交通拠点機能確保等)

URへの期待

- ・都市計画事業完遂
- ・防災拠点整備支援
(防災公園、交通広場等用地の整備)

MMC

- ・早期の跡地開発実現
- ・市のまちづくりへの協力

URへの期待

- ・事業実施に係る技術支援
- ・事業関係者協議支援

[役割分担]

さいたま市

- ・都市計画手続き
- ・公共施設の整備
(防災公園費用負担、交通広場等整備、
周辺道路の整備等)

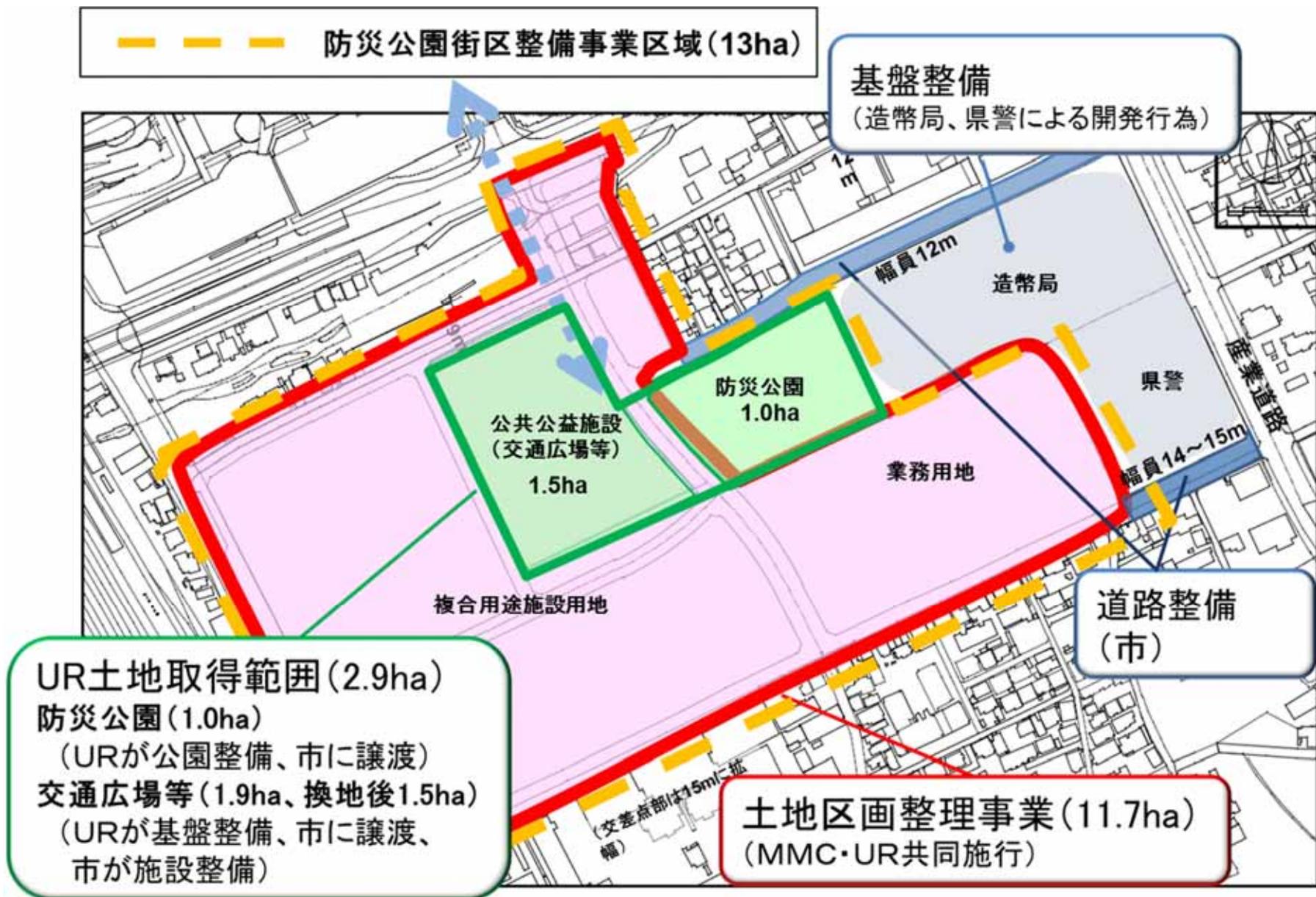
MMC

- ・区画整理共同施行【代表者】
(基盤整備工事、周辺地元対応等)

UR

- ・区画整理共同施行【ノウハウ提供】
(事業計画・換地計画作成等技術支援、
中立的な立場での市とMMC間調整等)
- ・防災拠点整備支援
(防災公園、交通広場等用地の整備)

事業構成



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27情使、第129号)

土地区画整理事業概要



土地利用	
公共用地	
道路	2.1ha
公園	0.7ha
計	2.8ha
宅地	8.9ha
全体	11.7ha

事業手法
土地区画整理事業(個人施行)

施行者
MMC・UR(共同施行)

従前土地所有者
MMC・UR(2者)

地区面積
11.7ha

事業期間
平成27年度～平成29年度

減歩率
約20%

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27情使、第129号)

防災拠点整備・活用イメージ [平常時]



当図は、「さいたま新都心将来ビジョン」に掲載されている断面図等を元に、URが検討のために独自に作成したイメージです。

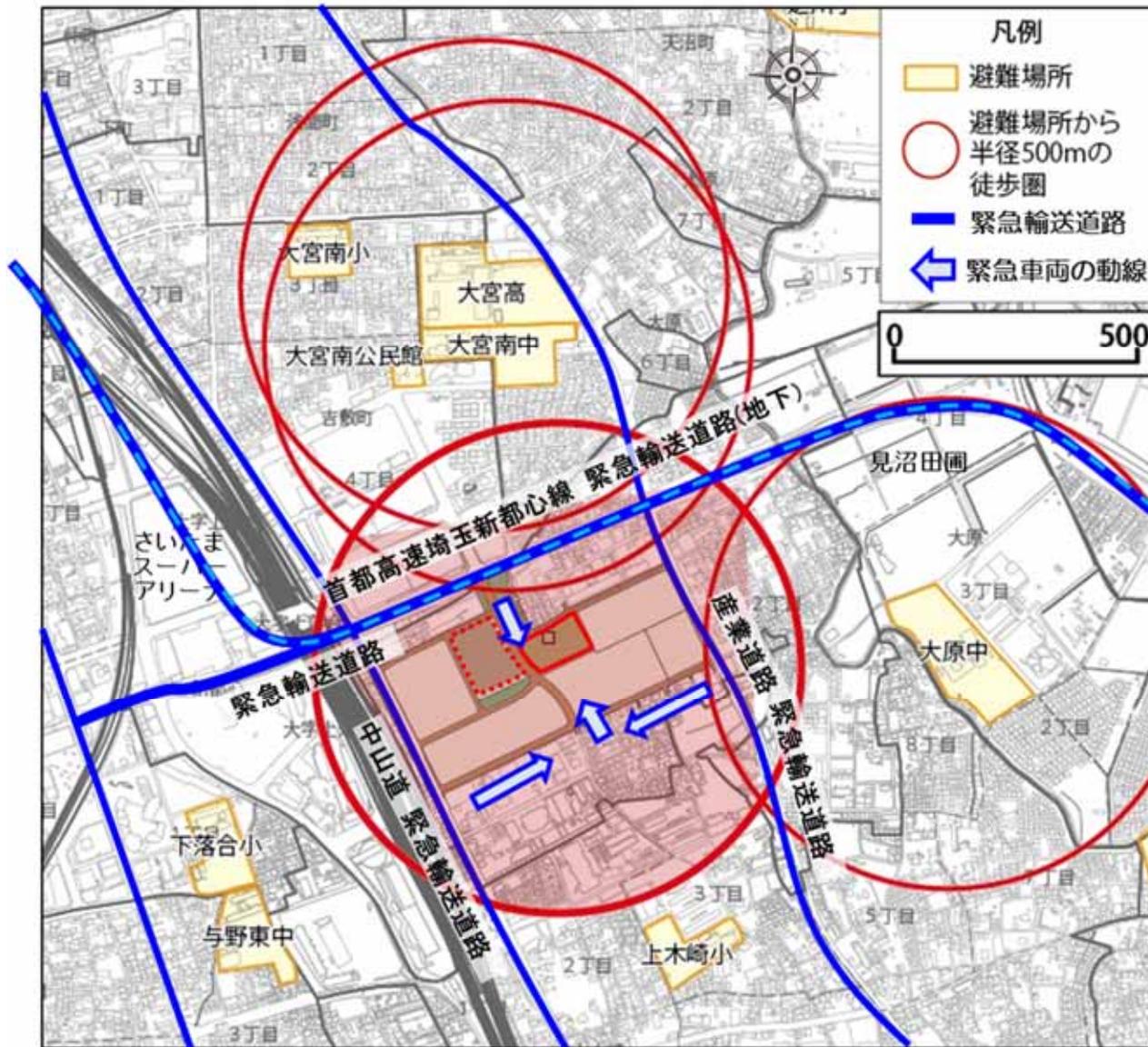


防災拠点整備・活用イメージ [災害時]



当図は、「さいたま新都心将来ビジョン」に掲載されている断面図等を元に、URが検討のために独自に作成したイメージです。

防災公園の整備効果

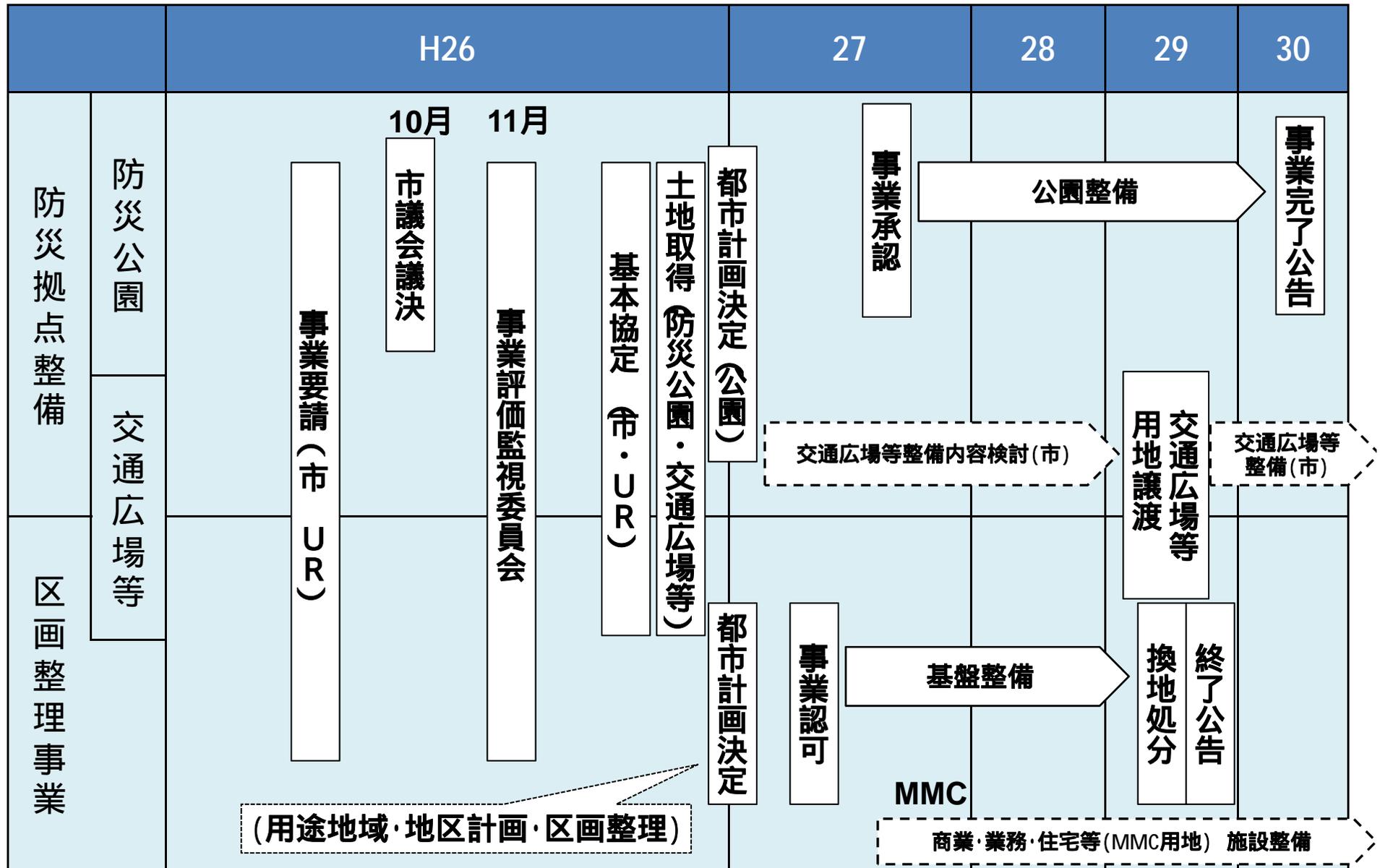


避難場所の確保

避難圏域人口 約6,300人
 一人当たり有効避難地面積
 $0\text{m}^2/\text{人} \Rightarrow 1.28\text{m}^2/\text{人}$

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27情使、第129号)

事業スケジュール



都市再生事業実施基準への適合

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	まちづくりの観点からUR実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・防災公園と交通広場等の周辺公共施設との連携や一体的な整備が必要で、豊富な知見を有する機構の支援が必要 ・一体的な整備に当たっては、土地区画整理事業の施行が最適と判断しており、官民連携のまちづくりに豊富な経験を有し、中立的な立場から調整できる機構の支援が必要 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の公園空白地域における身近な公園整備や与野中央公園等の大規模公園の整備等を計画的に推進している中、更に当地区での機動的な対応は困難 ・民間企業単独所有地で市自ら区画整理事業を施行することは、公共性・公平性の観点から不適切 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま新都心将来ビジョン(平成26年3月策定) ・防災公園街区整備事業に係る議会議決(平成26年10月) ・さいたま市地域防災計画(予定) 	適合
地公体の役割・負担	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画手続き(区画整理、公園、用途変更、地区計画等)を実施 ・防災公園の用地費及び整備費を負担 ・交通広場等、地区外道路、歩行者デッキ整備 	適合	

都市再生事業実施基準への適合

地方公共団体のまちづくり支援・補完

<p>政策実現効果</p>	<p><安全・安心まちづくりの推進> ・避難困難区域の解消及び有効避難面積の増加 避難圏域人口 約6,300人 避難地面積 0m²/人 1.28m²/人 <都市基盤の再構築> ・広域バス交通機能の再編、交通結節機能を強化し、交通拠点性の向上 ・防災公園と周辺の緊急輸送道路を繋ぐ道路等を一体整備し防災拠点性向上 <さいたま新都心周辺におけるにぎわいの創出> ・都市機能の集積、居住人口の増加を誘導し、賑わいあふれる街を形成</p>	<p>適合</p>
<p>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</p>	<p><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> ・中立的かつ公平な立場で、官民関係者間の利害調整を行う必要 <ハ:URが有する施行権能が必要な事業であること> ・防災公園街区整備事業の実施</p>	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<p>・市に譲渡予定のため確認不要 (業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きに該当)</p>	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<p>・公園部分及び交通広場等整備に伴う事業収支は適正に確保(原価譲渡事業) ・区画整理部分については、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</p>	<p>適合</p>
<p>確認結果</p>	<p>適合</p>	

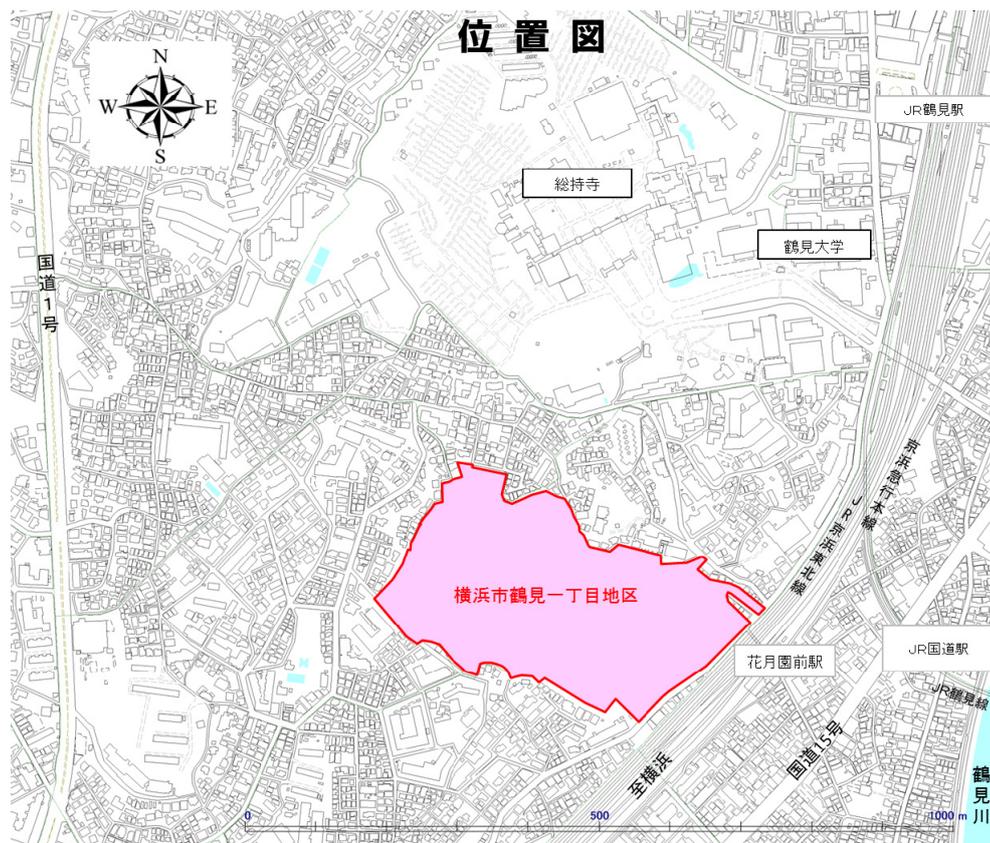
事業実施基準適合検証調書

地 区 名	横浜市鶴見一丁目地区												
	所 在	神奈川県横浜市鶴見区鶴見一丁目ほか											
	事 業 手 法	居住環境整備事業・防災公園街区整備事業											
	地 区 面 積	約 10.5ha (うち、市街地部分: 約 6.2ha)											
	採 択 年 度	平成 25 年度											
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	京急本線花月園前駅徒歩 1 分 JR 鶴見駅徒歩 13 分											
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第1種住居地域(60% / 200%) 第2種中高層住居専用地域(60% / 150%) 【権利者数】 4名 【土地利用状況】 旧花月園競輪場跡地 民間企業社宅跡地											
	事 業 の 経 緯	平成 22 年 3 月 花月園競輪場廃止 平成 22 年 12 月 「花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る検討会」(以下「利活用検討会」という)(学識経験者・県・市・花月園観光)最終とりまとめ 市が国土交通省に防災公園街区整備事業の事業化検討要望を提出(国土交通省から機構へ通知) 平成 25 年 12 月 市が機構に防災公園街区整備事業の事業要請を提出 平成 26 年 6 月 市議会議決 (直接施行同意、公園予定区域、債務負担行為)											
	そ の 他	-											
	計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <p>・神奈川県が設置した「花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る検討会」の最終とりまとめを受け、神奈川県が所有する旧花月園競輪場跡地と隣接する民間所有地の一体的整備を行う。一次避難地機能を有する防災公園の整備により地域の防災性向上につなげるとともに、地区計画による良好な住環境の整備を併せて行う。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">事 項</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">現行計画</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">市街地</th> <th style="text-align: center;">公園</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">整備面積</td> <td style="text-align: center;">約 62,000 m²</td> <td style="text-align: center;">約 43,000 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">用途</td> <td style="text-align: center;">共同住宅 公共公益施設用地等</td> <td style="text-align: center;">防災公園</td> </tr> </tbody> </table>		事 項	現行計画		市街地	公園	整備面積	約 62,000 m ²	約 43,000 m ²	用途	共同住宅 公共公益施設用地等
事 項	現行計画												
	市街地	公園											
整備面積	約 62,000 m ²	約 43,000 m ²											
用途	共同住宅 公共公益施設用地等	防災公園											

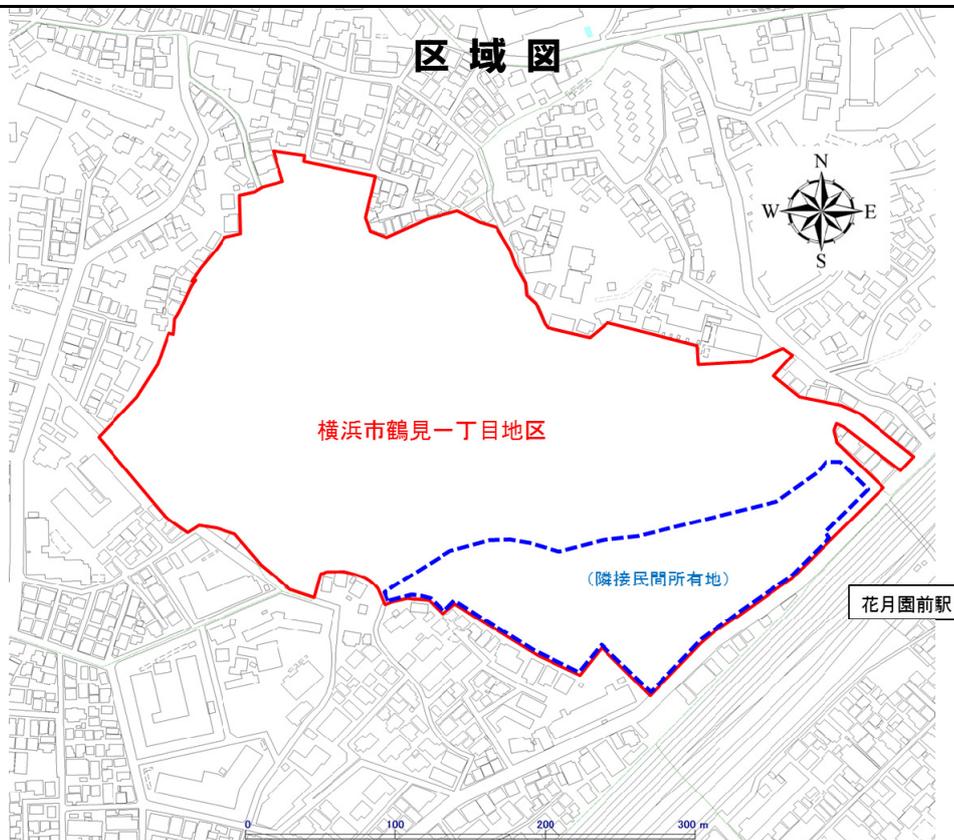
地 区 名		横浜市鶴見一丁目地区		
事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体から機構実施が必要	・一定規模の公園整備とともに、駅前空間等を備えた良好な周辺市街地の整備に向けて、隣接民有地も含めた一体的な面整備の推進が必要	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	・利活用検討会のとりまとめのとおり、公有地と隣接民地を含めた一体的な面整備により、公園整備とともに、駅前空間等を備えた良好な周辺市街地の整備を行うには、機構の支援が不可欠	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・鶴見一丁目地区地区計画(予定) ・鶴見一丁目地区住宅市街地総合整備事業整備計画(H26.3) ・防災公園街区整備事業に係る直接施行等の議会議決(H26.6) ・横浜市地域防災計画(予定)	適合
		地公体との役割負担	・市は防災公園の整備に係る費用を負担 ・市は地区内造成工事、道路等の整備費用について、応分の費用負担 ・公益施設の誘致	適合
		政策実現効果	<安全・安心まちづくりの推進> ・避難困難区域の解消及び避難地面積の増加 避難圏域人口 約 9,600 人 避難地面積 0 m ² /人 1.96 m ² /人 <快適な居住環境の創出> ・市街地部分での居住人口の増加(想定約 1,500 人) ・公益施設の敷地整備 ・駐輪場及びバスベイ整備	適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<I:事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・地区計画に即した整備を行うためには、大規模造成が不可避であり、造成工事期間の長期化リスクが内在 <II:機構が有する施行権能が必要な事業であること> ・防災公園街区整備事業の実施	適合
		民間事業者の参画機会	・防災公園部分については、市に譲渡予定のため確認不要(業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きに該当) ・市街地部分については、基盤整備後に公募により整備敷地を民間事業者へ譲渡	適合
		事業の採算性	・防災公園部分の事業収支は適正に確保(原価譲渡事業) ・市街地部分については、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	<p>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。</p> <p>防災公園の機能が十分機能するよう周辺道路の整備について、市と今後とも協議を進めること。</p> <p>透明性の高い事業とするため、事業リスクと責任分担を明確にした上で、事業を進めること。</p>
------------------------	---

横浜市鶴見一丁目地区〔居住環境整備事業・防災公園街区整備事業〕



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 27 情使、第 129 号)



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 27 情使、第 129 号)

平成26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

横浜市鶴見一丁目地区

平成26年11月27日

独立行政法人都市再生機構

位置図

所在地等
横浜市鶴見区鶴見一丁目ほか
(京急本線「花月園前」駅徒歩1分)

J R 鶴見駅から徒歩13分 [約1Km]

交通条件

品川駅から25分 (京急本線 一部区間特急利用)

横浜駅から12分 (京急本線)



事業区域と土地所有状況



所有者		面積
神奈川県	競輪場関係	6.9ha
	県(民間借地)	
民間事業者 A		0.8ha
その他(赤道等)		0.4ha
民間事業者 B		2.4ha
合計		10.5ha

提供：国土地理院

現況写真

民間B所有地



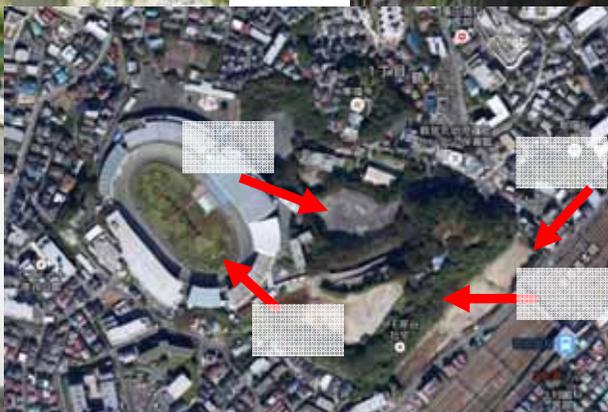
区域東側



競輪場駐車場



花月園競輪場
(レーサーズバンク)



主な経緯

S25	花月園競輪場開設
H21. 9	「神奈川県競輪組合あり方検討委員会」報告書とりまとめ 花月園競輪場での開催は早期に廃止する方向で調整が必要
H22. 3	花月園競輪場廃止
H22.12	「花月園競輪場関係県有地等の利活用に係る検討会」（以下「利活用検討会」という）（学識経験者・県・市・花月園観光）最終とりまとめ
	市から国へ防災公園街区整備事業の事業化検討要望を提出
H23. 9	隣接民有地を、民間事業者Bが取得
H25.12	横浜市からURへ事業要請
H26. 6	防災公園街区整備事業に係る市議会議決

利活用検討会最終とりまとめ内容

利活用の対象地及び当地区の課題

駅前の貴重な大規模な土地であるため、まちづくりの観点からは、遊休化している隣接地を含め、一体的に面整備を行うことが望ましい。

駅前空間の整備、接道条件の悪さの解消、一定規模のオープンスペースの確保等の実現に向けては、計画的な面整備が必要。

まちづくりの方針

広域避難場所として指定されてきた経緯を踏まえると、防災機能を備えた一定規模のオープンスペースを確保する。

駅前という立地を踏まえ、土地利用の誘導等により、駅前に近接する部分については、駅前にふさわしい機能とする。

URの必要性

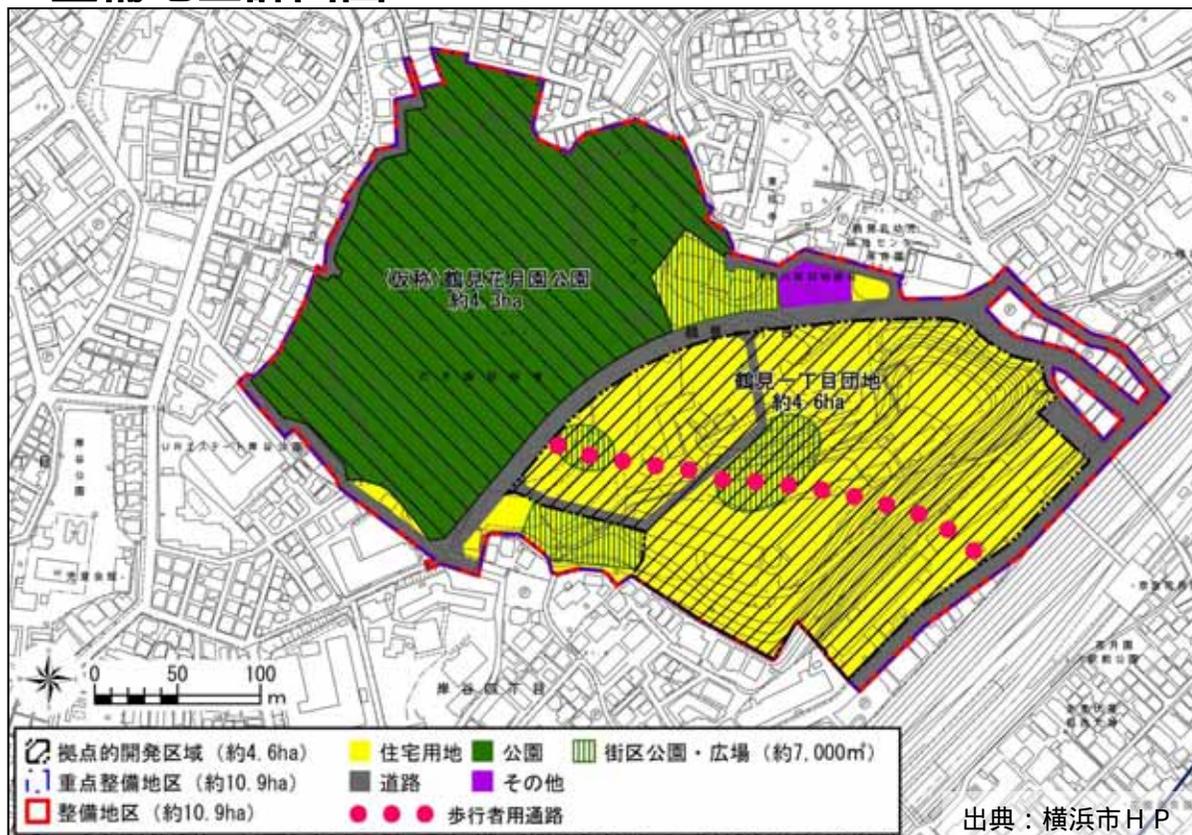
事業手法としては、公的・公共的事業として、県内における実績が豊富で技術的ノウハウを有するURが事業主体となる防災公園街区整備事業の方向とする。

上位計画 住宅市街地総合整備事業整備計画

整備地区の整備の方針

- ・ 広域避難場所として必要な機能を備えた、地域の核となる魅力ある地区公園を整備
- ・ 駅前立地を生かして都市型住宅等の整備誘導を行うことにより、快適な居住環境の創出を図り、利便性が高く活気のあるコンパクトな市街地の形成を推進

整備地区計画図



整備内容

住宅等の整備

- ・ 建設戸数：約700戸

公共施設及び公益施設整備

- ・ 公園：約4.3ha
- ・ 道路：幅員2.5～12m
延長約1,940m
- ・ 街区公園・広場：約7,000㎡
- ・ 公益施設の敷地整備

等

土地利用計画図（案）



住宅市街地整備イメージ

地域の中核となる公園づくり

- ・開放的な空間形成
- ・現況地形を活かした空間形成

住宅等の整備

- ・都市型住宅（約700戸）の整備により、良好な住宅市街地を整備
- ・保育所等の整備により、地区内及び周辺地域住民の利便性を向上

地区内幹線道路（新設）
幅員12m

区画道路（新設）
幅員6m

歩道状空地

緑地

駅前から防災公園
へつながる歩行者
空間の整備

樹林地

広場

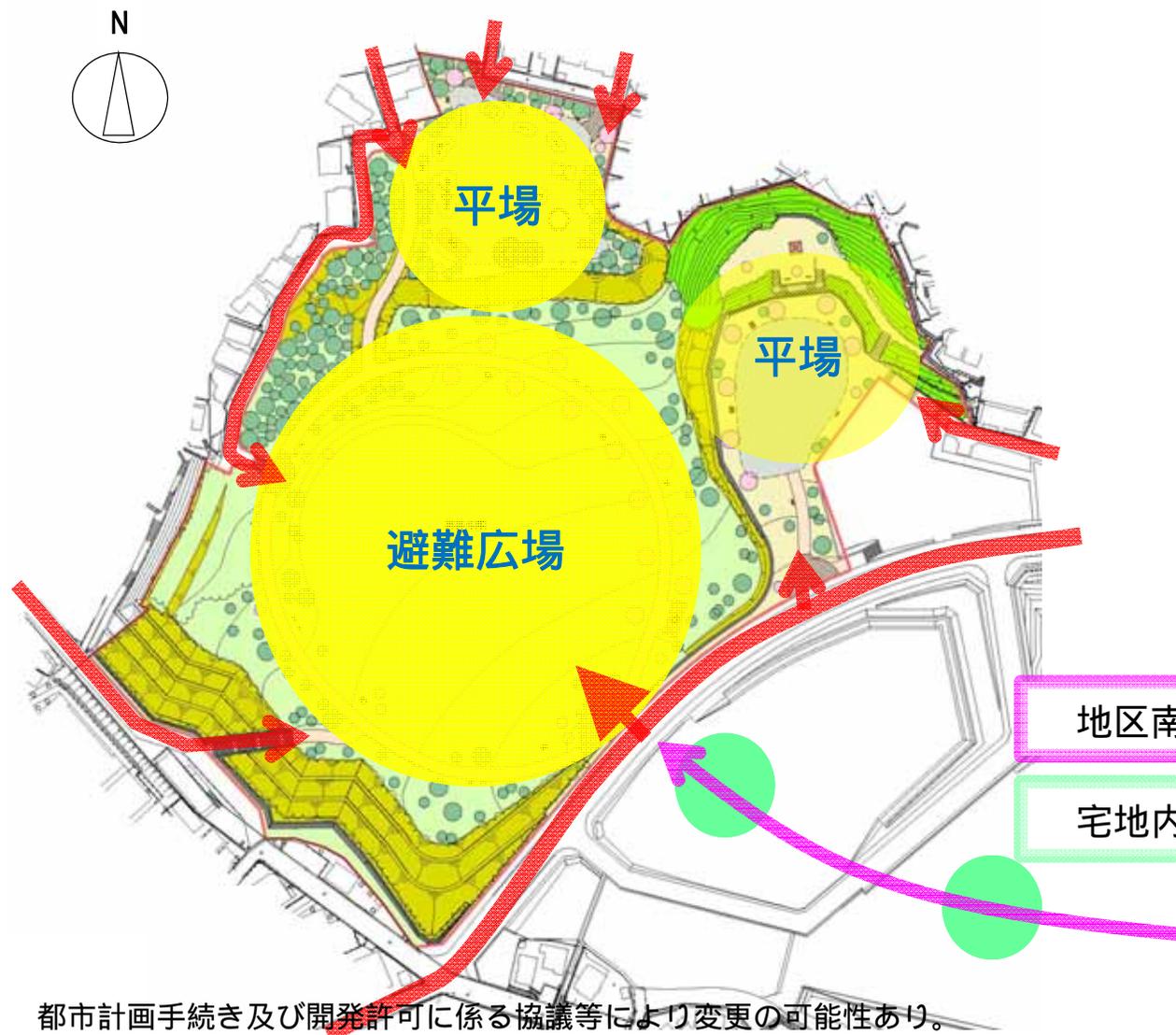
緑地

駅前空間整備
・駐輪場
・バスベイ
・歩行者空間

防災公園整備イメージ

現況地形を活かしながら、避難時の平場を最大限確保

複数の公園入口及び避難動線の確保



施設整備（案）

- ・かまどベンチ
- ・消防備品庫
- ・災害用トイレ
- ・非常用照明 など



地区南側からの避難動線を宅地内確保

宅地内にも避難できる広場等を確保

防災公園整備効果

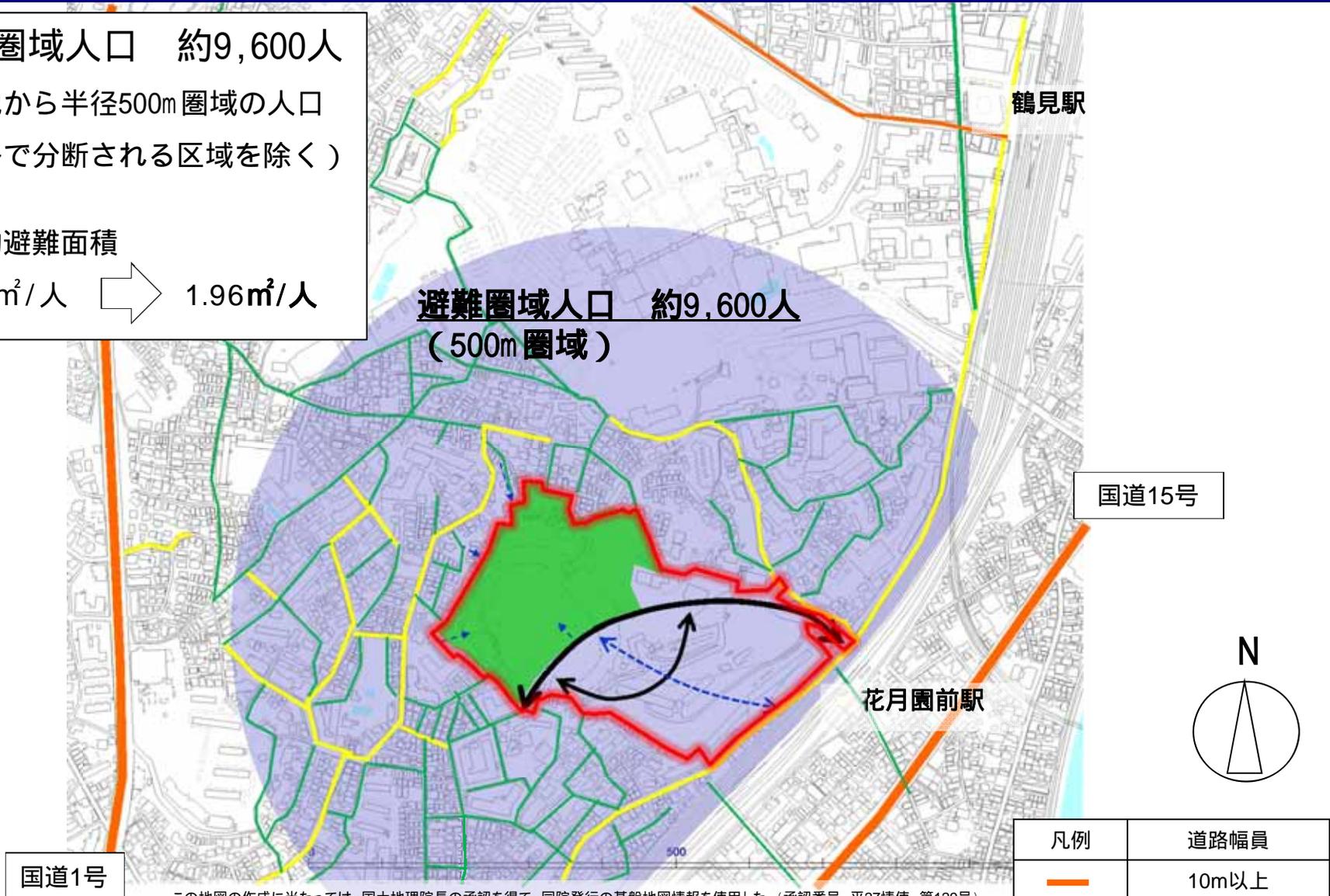
避難圏域人口 約9,600人

計画地から半径500m圏域の人口
(線路で分断される区域を除く)

有効避難面積

0m²/人 → 1.96m²/人

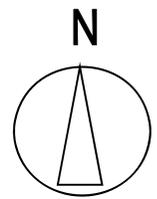
避難圏域人口 約9,600人
(500m圏域)



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27情使、第129号)

凡例	道路幅員
— (orange)	10m以上
— (yellow)	6m W < 10m
— (green)	6m未満

横浜市地域防災計画への位置付けは、防災公園整備後の予定です。
避難圏域等については、地域の実状に応じて市が策定するので、上記と異なる場合があります。



都市再生事業実施基準への適合

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	まちづくりの観点から機構実施が必要	・一定規模の公園整備とともに、駅前空間等を備えた良好な周辺市街地の整備に向けて、隣接民有地も含めた一体的な面整備の推進が必要	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	・利活用検討会のとりまとめのとおり、公有地と隣接民地を含めた一体的な面整備により、公園整備とともに、駅前空間等を備えた良好な周辺市街地の整備を行うには、機構の支援が不可欠	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴見一丁目地区地区計画(予定) ・鶴見一丁目地区住宅市街地総合整備事業整備計画(H26.3) ・防災公園街区整備事業に係る直接施行等の議会議決(H26.6) ・横浜市地域防災計画(予定) 	適合
地公体の役割・負担		<ul style="list-style-type: none"> ・市は防災公園の整備に係る費用を負担 ・市は地区内造成工事、道路等の整備費用について、応分の費用負担 ・公益施設の誘致 	適合

都市再生事業実施基準への適合

地方公共団体のまちづくり支援・補完

<p>政策実現効果</p>	<p><安全・安心まちづくりの推進> ・避難困難区域の解消及び避難地面積の増加 避難圏域人口 約9,600人 避難地面積 0m²/人 1.96m²/人 <快適な居住環境の創出> ・市街地部分での居住人口の増加(想定約1,500人) ・公益施設の敷地整備 ・駐輪場及びバスベイ整備</p>	<p>適合</p>
<p>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</p>	<p><イ:事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・地区計画に即した整備を行うためには、大規模造成が不可避であり、造成工事期間の長期化リスクが内在 <ハ:機構が有する施行権能が必要な事業であること> ・防災公園街区整備事業の実施</p>	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<p>・防災公園部分については、市に譲渡予定のため確認不要 (業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きに該当) ・市街地部分については、基盤整備後に公募により整備敷地を民間事業者へ譲渡</p>	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<p>・防災公園部分の事業収支は適正に確保(原価譲渡事業) ・市街地部分については、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</p>	<p>適合</p>
<p>確認結果</p>	<p>適合</p>	

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	千代田区神田錦町二丁目地区
	事 業 手 法	東京都千代田区神田錦町二丁目
	地 区 面 積	土地有効利用事業
	採 択 年 度	約 0.7ha
		-
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	都営地下鉄新宿線「小川町駅」徒歩 3 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80% / 600~700%) 【土地利用状況】 商業・業務集積を中心とし住宅地も混在する、複合市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。
	事 業 の 経 緯	平成 21 年 5 月 千代田区から、まちづくり構想についての検討及び協力等に係る要請を受けコーディネートを開始 平成 23 年 6 月 「神田警察通り沿道まちづくり整備構想」策定 平成 25 年 3 月 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」作成 平成 27 年 1 月 千代田区からガイドラインの実現に向け、まちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業の実施等を要請
	そ の 他	-
計 画 諸 元	<p style="text-align: center;">事業概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千代田区が平成 25 年 3 月に策定した「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」の実現に向けて、用地を取得・保有し、地権者の合意形成等コーディネートを実施。 ・ガイドラインにおける交流拠点形成に資する賑わいをまちの中に引き込むための顔づくり、回遊動線の強化を図ると共に、緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する。 	

地 区 名		千代田区神田錦町二丁目地区		
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	・都市再生緊急整備地域「秋葉原・神田地域」(H14.7)	適合
		地方公共団体の意向	・「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」(千代田区)を平成25年3月に策定 ・「神田錦町北部周辺地区」地区計画(千代田区)を平成26年12月に変更 ・千代田区は、上記ガイドライン等に基づくまちづくりを推進するため、機構に対し、まちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業の実施等を要請	適合
		地権者等の意向	・土地所有者(売主)は、C-2地区を中心とした神田地域の拠点形成のため、機構と連携して事業化の推進を図ることを希望	適合
		政策実現効果	・「神田警察通り沿道整備賑わいガイドライン」に定められた、お茶の水駅周辺や靖国通りから神田警察通りへの南北方向の回遊動線の強化に資するまちづくりの実現 緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の解消 民間建設投資誘発額:約240億円 大規模(Aクラス)ビルの床面積:約3.5万㎡	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} ・機構が事業化段階まで街区再編に資する土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減 {ロ:関係者間の合意形成等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} ・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	・土地所有者(売主)から、土地取得前の公募について、不利益を被るため、実施については同意しない旨の意向が示された文書を受領	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・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。 エリアの広域的な計画の構想を検証しながら当該区域の事業を進めること。 土地有効利用事業の戦略的な活用方法について今後検討していくこと。
------------------------	---

千代田区神田錦町二丁目地区

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 27 情使、第 129 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 27 情使、第 129 号)

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

千代田区神田錦町二丁目地区

平成27年3月6日
独立行政法人都市再生機構

神田錦町二丁目地区(位置図・区域図)

当事業の取組み

土地有効利用事業により土地を取得し、「靖国通りの“顔づくり”」、靖国通りから神田警察通りへの「南北回遊動線の強化」、緊急輸送道路(靖国通り)沿いの「旧耐震建物の解消」等を実現

【位置図】



【区域図】

【所在地】 千代田区神田錦町二丁目
【現況】 商業・業務ビル
【用途地域】 商業(600%・700%)



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27情使、第129号)

主な経緯

平成21年 5月	千代田区からの要請に基づき、神田警察通り周辺のまちづくりについてコーディネートを開始
平成23年 6月	「神田警察通り沿道まちづくり整備構想」 ¹ 策定
平成25年 3月	「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」 ² 作成
平成27年 1月	千代田区から都市機構へ、まちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業の実施等を要請

1 神田警察通り沿道まちづくり整備構想

: 神田警察通り沿道まちづくりを進めるにあたって、その骨格となる考え方を提示するものであり、まちづくりの目標の実現に向けて、具体的に取り組んでいくための指針

2 神田警察通り沿道賑わいガイドライン

: 整備構想の実現に向け、専門家の視点や近年の動向、周辺のまちとの連続性に配慮しながら、神田警察通り沿道におけるまちづくりの取り組み方を提案するもの

上位計画 (都市再生緊急整備地域「秋葉原・神田地域」(H14.7指定)の概要)



秋葉原地域 (秋葉原・神田地域)

- 大規模低未利用地の土地利用転換等により、電気街と連携した世界的なIT関連産業拠点を形成

神田地域 (秋葉原・神田地域)

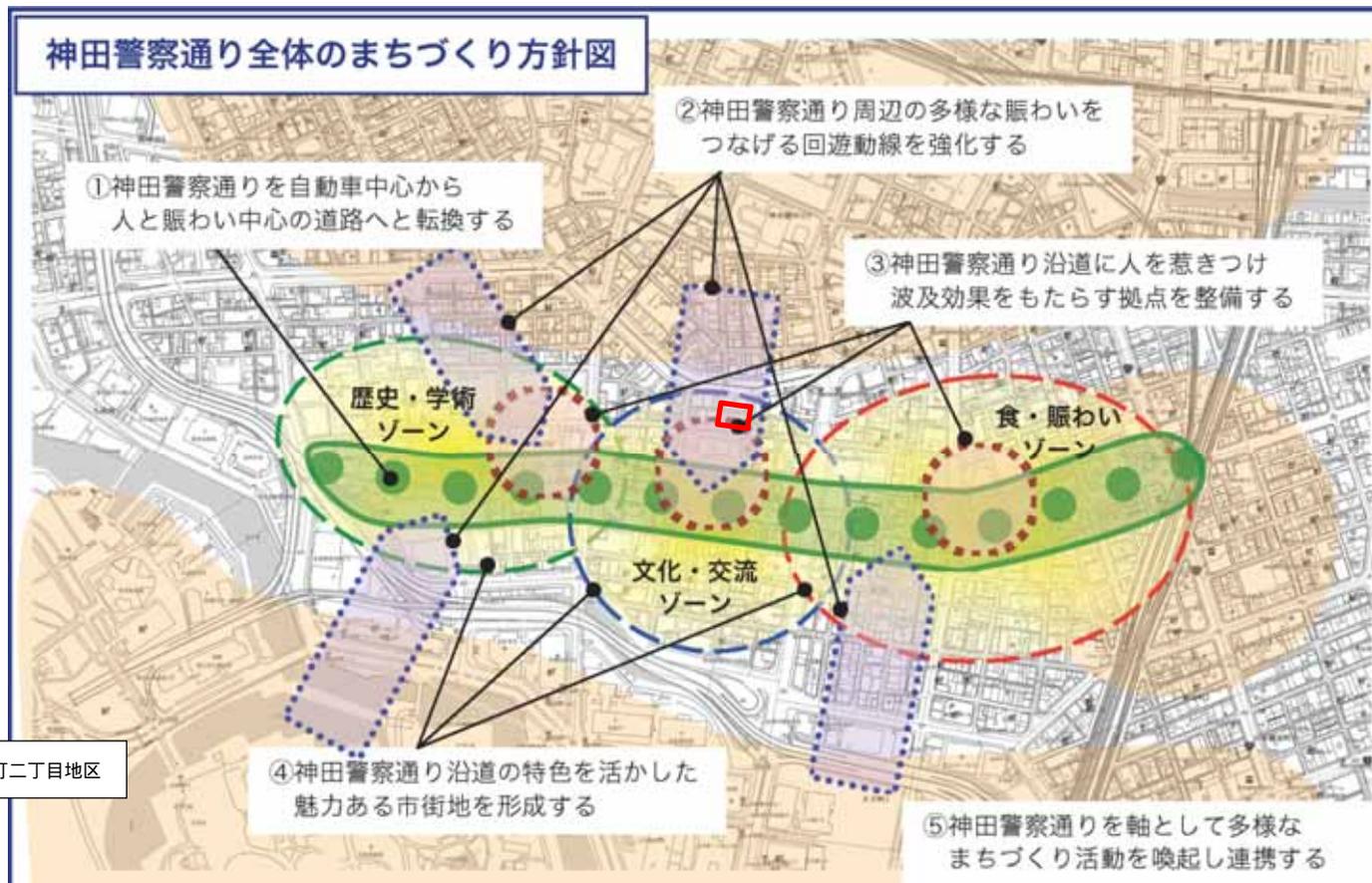
- 建築物の更新に併せた市街地の再編整備により、**東京駅周辺等の都市機能とも連携**する多様な魅力を持ったにぎわいのある安全で快適な複合市街地を形成
- 駅周辺の回遊性を高めるため**歩行者ネットワークを充実・強化**
- 歴史・文化を伝える街並み形成や、学生街等の**にぎわい・回遊性の向上**に資する都市開発事業を促進

大手町、秋葉原といった各拠点をつなぎ、連携させる。

大手町、丸の内、有楽町 (東京都心・臨海地域)

- 東京都心において、我が国の顔として、歴史と文化を活かしたうまいと風格ある街並みを形成しつつ、高次の業務機能とそれを支える高度な支援機能を備えた金融をはじめとする国際的な中枢業務・交流拠点を形成

上位計画 (神田警察通り沿道賑わいガイドライン(H25.3作成)の概要)



<まちの個性と魅力を価値へとつなげる～新たなブランドの創造～>

- 神田警察通りを自動車中心から人と賑わい中心の道路へと転換する
- 神田警察通り周辺の多様な賑わいをつなげる回遊動線を強化する
- 神田警察通り沿道に人を惹きつけ波及効果をもたらす拠点を整備する

<文化・交流ゾーン>

- お茶の水駅周辺や靖国通りの集客力、電大跡地や大手町方面での土地利用の変化を活かしながら、業務機能や文化・交流機能の充実を図る
- 賑わいをつなげる回遊動線の整備

地区周辺の現況(課題)



神田警察通り:幅員22m、一方通行の4車線と駐車レーンにより、自動車が空間の中心を占めている。歩道が狭く植栽も豊かではない。



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27情使、第129号)



区画道路

:靖国通り方面や大手町方面を南北につなぐ。幅員は11mと比較的広いが殺風景で閑散としている。



靖国通り:通り沿いは商店も多く、活気や賑わいが感じられるが、まちの中に人の流れや賑わいを誘導するような空間に乏しい。老朽化した建物も多いが、敷地が細分化されており、大街区化や共同化が起こりにくい。

整備方針



- C - 2地区:文化・交流ゾーンの中心で、神田警察通りと靖国通りが最も接する場所に位置
靖国通りから神田警察通りに賑わいを引き込む役割を担う
- 当地区は、C - 2地区と靖国通りの間に位置し、
- ・靖国通りの賑わいを、神田警察通りに引き込むための“靖国通りの顔”をつくる
 - ・C - 2地区内の南北回遊動線を靖国通りにつなぐ などの役割を担う

都市再生事業実施基準への適合

(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"> 都市再生緊急整備地域「秋葉原・神田地域」(H14.7指定) 	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」(千代田区)を平成25年3月に策定 「神田錦町北部周辺地区」地区計画(千代田区)を平成26年12月に変更 千代田区は、上記ガイドライン等に基づくまちづくりを推進するため、機構に対し、まちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業の実施等を要請 	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者(売主)は、C-2地区を中心とした神田地域の拠点形成のため、機構と連携して事業化の推進を図ることを要請 	<p>適合</p>
<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」に定められた、お茶の水駅周辺や靖国通りから神田警察通りへの南北方向の回遊動線の強化に資するまちづくりの実現 緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の解消 民間建設投資誘発額 約240億円 大規模(Aクラス)ビルの床面積 約35,000m² 	<p>適合</p>

都市再生事業実施基準への適合

(民間都市再生事業の支援)

<p>民間事業者支援の内容</p>	<p>〔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〕</p> <ul style="list-style-type: none"> • 機構が事業化段階まで街区再編に資する土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減 <p>〔ロ:関係者間の合意形成等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〕</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<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"> • 土地所有者(売主)から、土地取得前の公募について、不利益を被るため、実施については同意しない旨の意向が示された文書を受領 	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<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されている 	<p>適合</p>

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