

## 事業再評価書

1. 大手町二丁目地区…………… P1-1～ 1-4
2. 立川基地跡地昭島地区…………… P2-1～ 2-3
3. 城野駅北地区…………… P3-1～ 3-3
4. 大宮西部地区…………… P4-1～ 4-4
5. 鶴舞東地区…………… P5-1～ 5-4

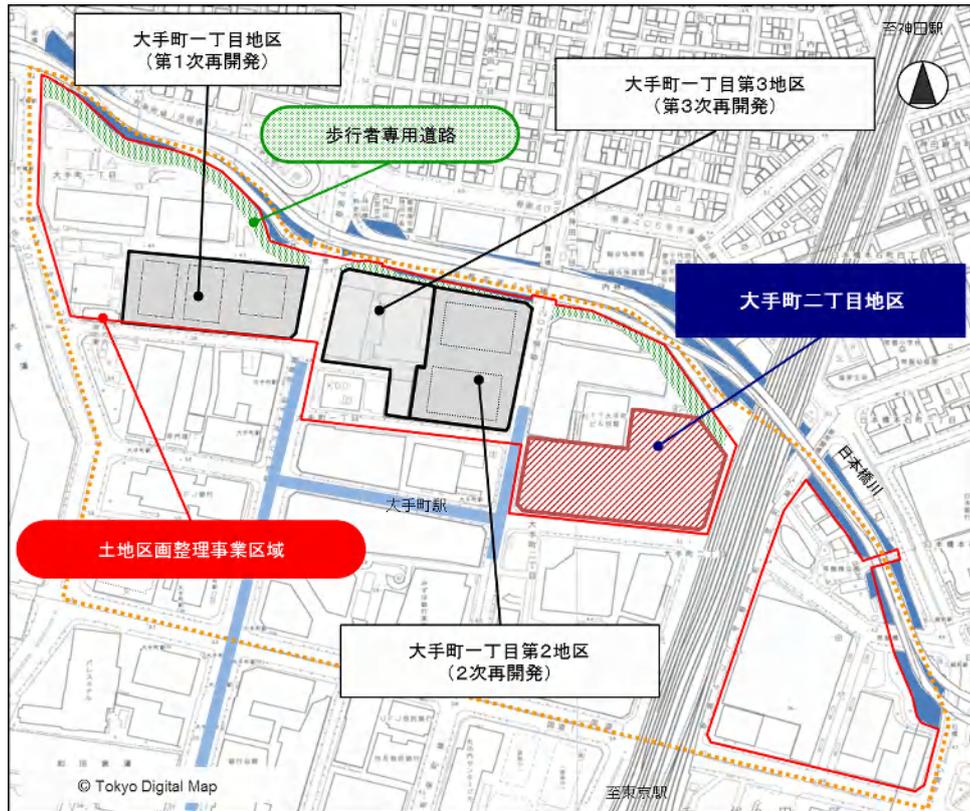
|         |   |  |
|---------|---|--|
| 地 区 名   | 大手町二丁目地区  |  |
|         | 所 在   | 東京都千代田区大手町二丁目地内  |
|         | 事 業 手 法   | 第一種市街地再開発事業(個人施行)<br>代表施行者:独立行政法人都市再生機構<br>共同施行者:NTT都市開発株式会社   |
|         | 地 区 面 積   | 2.0ha  |
|         | 採 択 年 度   | 平成 23 年度   |
|         | 評 価 の 区 分   | 事業採択後5年を経過した時点で継続中の事業  |
| 地区の概要   | 位 置 ・ 交 通 条 件   | 東京メトロ丸ノ内線大手町駅徒歩0分  |
|         | 従 前 の 状 況   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利者数:5者</li> <li>・ 従前土地利用 宅地:100%、公共用地(道路等):-</li> <li>・ 地区西側は大名小路(補助94号線)に接し、地区内は事務所や官公庁施設(博物館他)、暫定駐車場が存していた。地区面積の約8割は国有地。</li> </ul>  |
|         | 事 業 の 経 緯   | <p>平成 19 年 7 月 大手町まちづくり推進会議において、当地区と周辺街区との一体的な再開発への参加を呼びかけ。</p> <p>平成 20 年 1 月 大手町まちづくり推進会議より、結果として当地区単独での再開発事業の検討を開始することについて報告。</p> <p>平成 20 年 10 月 機構を個人施行市街地再開発事業の施行予定者とするについて権利者と約定。権利者と事業スキームの検討開始。</p> <p>平成 23 年 9 月 市街地再開発事業の実施について権利者と約定。</p> <p>平成 25 年 6 月 市街地再開発事業の施行体制(共同施行)について権利者等と約定。</p> <p>平成 25 年 6 月 都市計画決定告示(都市再生特別地区変更)</p> <p>平成 25 年 8 月 第一種市街地再開発事業 施行認可</p> <p>平成 26 年 3 月 権利変換計画認可</p> <p>平成 26 年 7 月 地上解体工事着手</p> <p>平成 27 年 5 月 施設建築物工事着手</p> |
|         | そ の 他   | 特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)  |
| 計 画 諸 元 | <p>○事業期間(現行計画):平成 25 年~30 年度</p> <p>○事業費(現行計画):約 1,751 億円</p> |  |

|                                 |                              |   |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
|---------------------------------|------------------------------|---|--|------------------------------|--------|-------------------------|------|--------------------------|-------|--------|
| 計 画 諸 元                         |                              | <p>○建物計画</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">現行計画<br/>(平成 26 年度<br/>事業計画変更)</td> </tr> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td style="text-align: center;">約 19,900 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td style="text-align: center;">約 353,900 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td style="text-align: center;">1,570%</td> </tr> </table> <p>用途:事務所、店舗、国際会議室、地域冷暖房施設、駐車場等</p> |  | 現行計画<br>(平成 26 年度<br>事業計画変更) | 建築敷地面積 | 約 19,900 m <sup>2</sup> | 延床面積 | 約 353,900 m <sup>2</sup> | 計画容積率 | 1,570% |
|                                 | 現行計画<br>(平成 26 年度<br>事業計画変更) |   |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
| 建築敷地面積                          | 約 19,900 m <sup>2</sup>      |   |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
| 延床面積                            | 約 353,900 m <sup>2</sup>     |   |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
| 計画容積率                           | 1,570%                       |   |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
| 1.<br>事業目的等                     | 事業の目的                        | 都市再生緊急整備地域（大手町、丸の内、有楽町）の整備目標である「東京都心において、我が国の顔として、歴史と文化を生かしたうらお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樞業務・交流拠点を形成するとともに、商業・文化・交流などの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成すること」を実現する。  |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
|                                 | 機構参画の<br>意 義                 | 当地区には公的な属性の権利者が複数存在し、合意形成を図る上での中立性と公平性、事業実施手続において透明性を求められていた。これらの権利者から、上記を満たし、かつ再開発事業のノウハウを有する機構による事業施行について要請があったため、事業を実施。  |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
| 2.<br>政策効果分析                    |                              | 費用便益比 B/C=1.9   |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
| 3.<br>事業を実施<br>することによ<br>る効果・影響 | 都市機能の<br>高 度 化               | <p>○国内最高水準の通信環境の整備による国際的なビジネスセンターの機能強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報通信基盤(インターネットデータセンター)</li> <li>・国際カンファレンスの整備</li> </ul> <p>○大手町地区の業務継続能力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域冷暖房施設のループ化による熱供給の安定化</li> <li>・自立性の高い電源導入等による非常用電源の多重化</li> <li>・備蓄倉庫・防災井戸の整備</li> </ul>  |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |
|                                 | 安心で快適な<br>都市生活の<br>実 現       | <p>○回遊性の高い歩行者ネットワークの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場空間において地上・地下を結節、地下鉄大手町駅に直結(サンクンガーデン約900m<sup>2</sup>の整備)</li> <li>・ハイパーブロックを貫通し、立体的な賑わい空間となる歩行者動線の強化(セントラルプロムナード)</li> </ul> <p>○神田地区・日本橋地区との有機的、空間的連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本橋川を渡る人道橋の整備</li> </ul> <p>○都市環境への負荷の低減(環境性能)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高効率の設備機器やシステム導入等</li> </ul>   |  |                              |        |                         |      |                          |       |        |

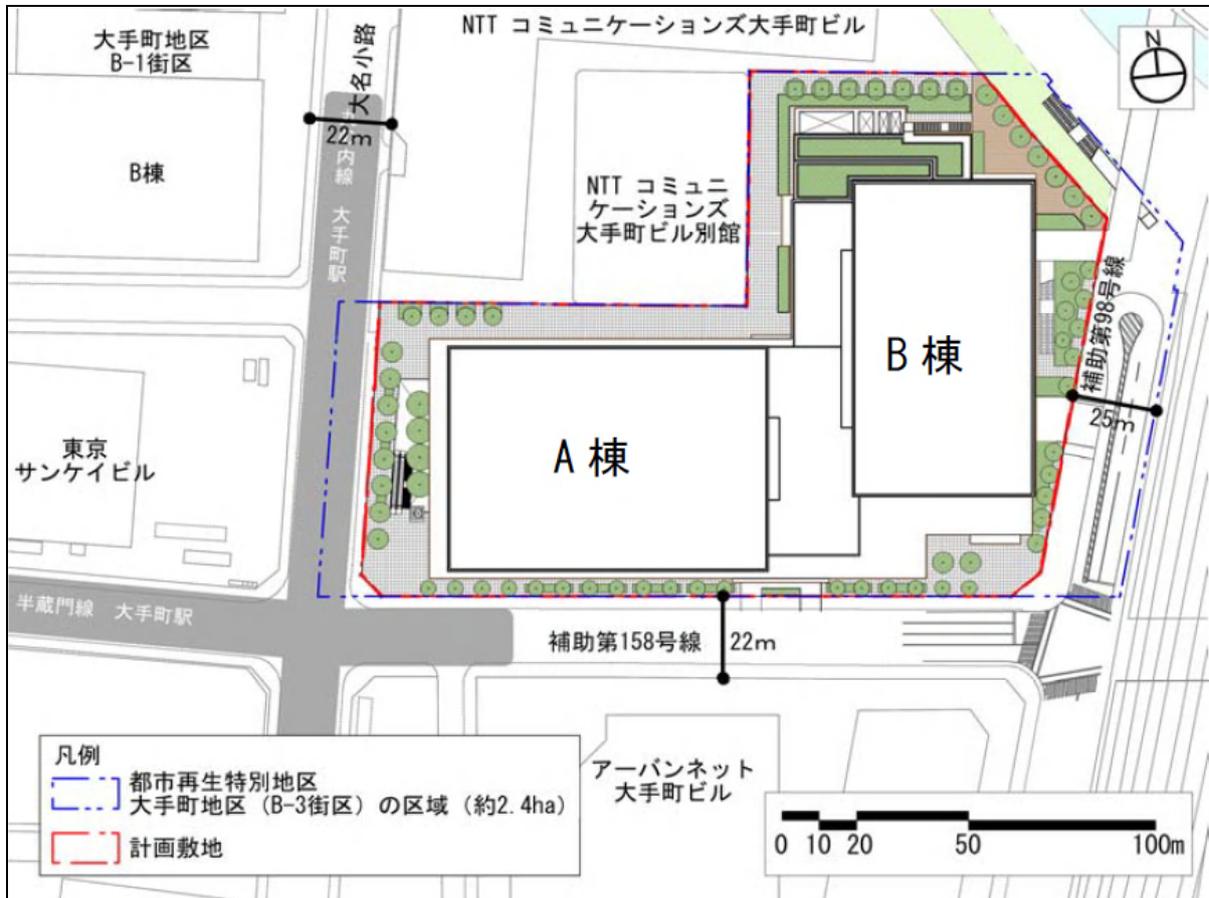
|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 4.<br>実 施 環 境 | 1)<br>事 業 の 進 捗                             | 平成26年度 保留床処分<br>平成27年5月 施設建築物工事着手<br>(A棟:共同施行者、B棟:代表施行者)<br>平成 30 年度 施設建築物工事完了、事業完了(予定) |
|               | 2)<br>事 業 リ ス ク の<br>見 込 み                  | 事業進捗の状況等において、事業推進上の障害はない。<br>今後も事業完了に向けた着実な執行管理を継続する。                                   |
|               | 3)<br>コ ス ト 縮 減 や<br>新 技 術 ・ 制 度<br>等 の 導 入 | VE(Value Engineering)提案を求め、入札前価格交渉方式を導入   |
| 対応方針案         |   | 事業継続  |
|               | 対 応 方 針 案<br>決 定 の 理 由                      | 既に施設建築物工事に着手し、平成 30 年度の工事完了に向け、着実な進捗が見込まれることから、「事業継続」。                                  |

大手町二丁目地区(市街地再開発事業)

位置図



区域図



事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

|             |  |   |                                    |        |       |
|-------------|--|---|------------------------------------|--------|-------|
| 地 区 名       | 立川基地跡地昭島地区   |   |                                    |        |       |
|             | 所 在  | 東京都昭島市福島町、築地町、中神町及び立川市泉町の各一部  |                                    |        |       |
|             | 事 業 手 法  | 土地区画整理事業  |                                    |        |       |
|             | 地 区 面 積  | 66.1ha  |                                    |        |       |
|             | 採 択 年 度  | 平成 23 年度(都市計画決定)  |                                    |        |       |
|             | 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  | JR青梅線「東中神駅」から徒歩1分   |                                    |        |       |
|             | 従 前 の 状 況  | <p>当地区は、JR青梅線の東中神駅北側に位置し、国営昭和記念公園に隣接、核都市立川の整備エリア(「多摩の拠点整備基本計画」(東京都))に含まれる基地跡地の一部である。</p> <p>昭和 52 年に米軍より返還以降は、敷地内はこれまで国有地として閉鎖・管理され、留保地として未利用であり、米軍に提供していた当時の工作物の一部が存し、未舗装部分は樹林化していた。</p> |                                    |        |       |
|             | 事 業 の 経 緯  | 昭和 52 年 11 月  | 米軍より基地跡地返還(処分留保地区指定)               |        |       |
|             |  | 平成 15 年 6 月   | 「大口返還財産の留保地の今後の取扱について」答申(財政制度等審議会) |        |       |
|             |  | 平成 19 年 9 月   | 国関連施設移転計画の要請(法務省・財務省から東京都・昭島市)     |        |       |
| 平成 22 年 6 月 |  | 東京都、昭島市、立川市、財務省、法務省、機構の六者による基本協定締結  |                                    |        |       |
| 平成 22 年 6 月 |  | 東京都、昭島市、立川市から機構へ事業要請  |                                    |        |       |
| 平成 24 年 3 月 |  | 都市計画決定(市街化区域、用途地域、土地区画整理事業等)  |                                    |        |       |
| 平成 25 年 1 月 | 事業計画認可(土地区画整理事業)   |   |                                    |        |       |
| 平成 25 年 2 月 | 都市計画決定(都市計画道路(一部))   |   |                                    |        |       |
| 平成 25 年 9 月 | 現地工事着工   |   |                                    |        |       |
| 平成 27 年 5 月 | 事業計画変更認可(土地区画整理事業)   |   |                                    |        |       |
| そ の 他       | —  |   |                                    |        |       |
| 計 画 諸 元     | <p>&lt;事業計画(平成 27 年5月)に基づく計画諸元&gt;</p> <p>○概算事業費 : 約 101 億円</p> <p>○事業期間:平成 24 年度~33 年度 ※清算期間を含む。</p> <p>○土地利用計画</p> |   |                                    |        |       |
|             |  | 施行前   |                                    | 施行後    |       |
|             |  | 面積  | 割合                                 | 面積     | 割合    |
|             | 公共用地   | 2.3ha   | 3.5%                               | 22.4ha | 33.9% |
|             | 宅地   | 63.8ha  | 96.5%                              | 43.7ha | 66.1% |
| 合 計         | 66.1ha   | 100.0%  | 66.1ha                             | 100.0% |       |

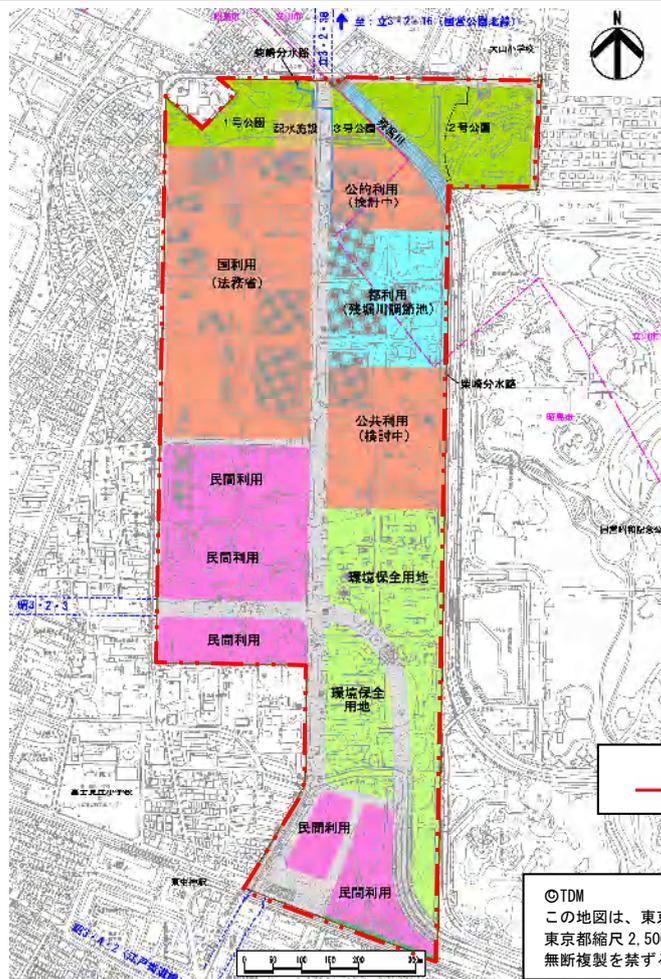
|                         |                        |  |
|-------------------------|------------------------|--|
| 1.<br>事業目的等             | 事業の目的                  | JR東中神駅北側に位置する基地跡地において、国有地の戦略的な活用として国施設移転再配置等の推進を図り、核都市に相応しい広域的な機能の導入及び賑わいと活気溢れる都市空間の形成を図る。   |
|                         | 機構参画の意義                | 基地跡地の有効活用の促進を図るべく、機構施行の土地区画整理事業により都市基盤整備を行うとともに、民間事業者の参画機会を創出し、都市拠点形成の実現を支援する。   |
| 2.<br>政策効果分析            |                        | 費用便益比:B/C<br>事業全体:1.3 残事業:1.4  |
| 3.<br>事業を実施することによる効果・影響 | 大規模未利用地の活性化            | ○駅前の大規模基地跡地を国施設移転再配置等に資する行政施設用地及び都市拠点形成に資する業務・商業・住宅用地(12.4ha)へと転換。<br>(参考) 国際法務総合センター(仮称)(法務省)<br>:平成28年度末竣工   |
|                         | 都市活動を支える基盤整備           | ○都市計画道路整備による防災拠点等へのアクセスの改善<br>○交通広場の設置及び道路・鉄道の立体交差整備による交通利便性の向上<br>・都市計画道路新設、拡幅 W=16~44m L=2,690m<br>・都市計画公園の新設 6.5ha ・広場の新設 0.6ha<br>・区画道路含めた道路率 約2%→約15%                                     |
| 4<br>実施環境               | 1)<br>事業の進捗            | ○進捗状況(平成28年3月末見込み)<br>・造成着手面積:100% ・仮換地指定:100%<br>・使用収益開始率:36% ・保留地処分:0%<br>○工事実施における環境保全への配慮<br>・希少種(オオタカ)の繁殖保護等の環境保全対策<br>・植物保全方針の策定と環境保全対策<br>・再生碎石の活用、騒音・振動対策等<br>○事業進捗の見込み:平成28年度換地処分(予定) |
|                         | 2)<br>事業リスクの見込み        | 事業進捗の状況等において、事業推進上の障害はない。<br>今後も事業完了に向けた着実な執行管理を継続する。  |
|                         | 3)<br>コスト縮減や新技術・制度等の導入 | —  |
| 対応方針案                   |                        | 事業継続   |
|                         | 対応方針案決定の理由             | 平成28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」。  |

# 立川基地跡地昭島地区(土地区画整理事業)

位置図



区域図



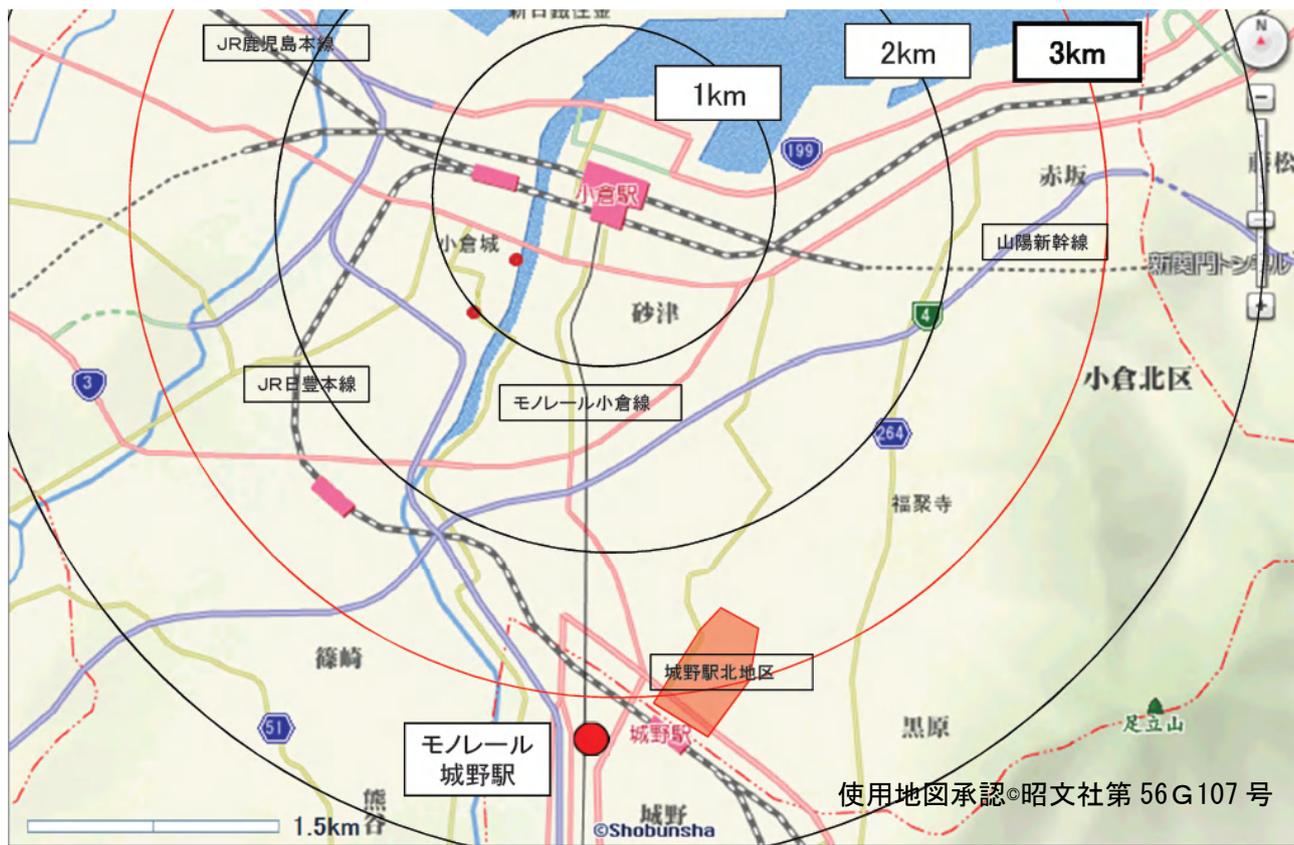
◎TDM  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)23都市基交第29号

| 地 区 名   | 城野駅北地区   |   |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|---------|--|---|---|--------|--|-----|--|-----|--|----|----|----|----|------|-------|------|-------|-------|----|--------|-------|--------|-------|-----|--------|--------|--------|--------|
|         | 所 在  | 福岡県北九州市小倉北区片野新町、三郎丸、城野団地及び東城野町の各一部  |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | 事 業 手 法  | 土地区画整理事業  |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | 地 区 面 積  | 18.9ha  |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | 採 択 年 度  | 平成 23 年度(都市計画決定)  |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | 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  | JR日豊本線「城野駅」から徒歩1分   |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | 従 前 の 状 況  | 当地区はJR日豊本線城野駅北側に位置し、陸上自衛隊分屯地として利用されてきた土地である。平成 20 年に機能が移転され、遊休化。  |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | 事 業 の 経 緯  | 平成 20 年 3 月<br>平成 21 年 2 月<br>平成 23 年 6 月<br>平成 23 年 8 月<br>平成 23 年 9 月<br>平成 24 年 5 月<br>平成 24 年 12 月<br>平成 25 年 4 月<br>平成 25 年 9 月<br>平成 27 年 4 月 | 陸上自衛隊城野分屯地の機能移転<br>財務省福岡財務支局が「城野分屯地跡地処理計画策定協議会」(以下「協議会」)を設置<br>福岡県及び北九州市から機構に対し、土地区画整理事業の施行要請(法定要請)<br>「城野地区まちづくり基本計画」の策定(協議会)<br>都市計画決定(土地区画整理事業、都市計画道路)<br>事業計画認可<br>仮換地指定、工事着工<br>保留地の譲渡契約(特定医療法人北九州病院)<br>都市計画決定(用途地域、地区計画)<br>事業計画変更認可 |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | そ の 他  | 平成 20 年 7 月 市が環境モデル都市に選定(国)<br>平成 23 年 12 月 市が環境未来都市に選定(国)<br>事業区域にUR賃貸住宅団地※を含む。<br>※城野団地(昭和 33~38 年度管理開始、団地再生事業を実施中)                               |   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
| 計 画 諸 元 | <p>&lt;事業計画(平成 27 年4月)に基づく計画諸元&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○概算事業費 : 約57億円</li> <li>○事業期間 : 平成24年度~平成33年度 ※清算期間を含む。</li> <li>○土地利用計画</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>0.4ha</td> <td>1.8%</td> <td>4.6ha</td> <td>24.4%</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>18.5ha</td> <td>98.2%</td> <td>14.3ha</td> <td>75.6%</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>18.9ha</td> <td>100.0%</td> <td>18.9ha</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 | 0.4ha | 1.8% | 4.6ha | 24.4% | 宅地 | 18.5ha | 98.2% | 14.3ha | 75.6% | 合 計 | 18.9ha | 100.0% | 18.9ha | 100.0% |
|         | 施行前  |   | 施行後   |        |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
|         | 面積   | 割合  | 面積  | 割合     |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
| 公共用地    | 0.4ha  | 1.8%  | 4.6ha   | 24.4%  |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
| 宅地      | 18.5ha   | 98.2%   | 14.3ha  | 75.6%  |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |
| 合 計     | 18.9ha   | 100.0%  | 18.9ha  | 100.0% |  |     |  |     |  |    |    |    |    |      |       |      |       |       |    |        |       |        |       |     |        |        |        |        |

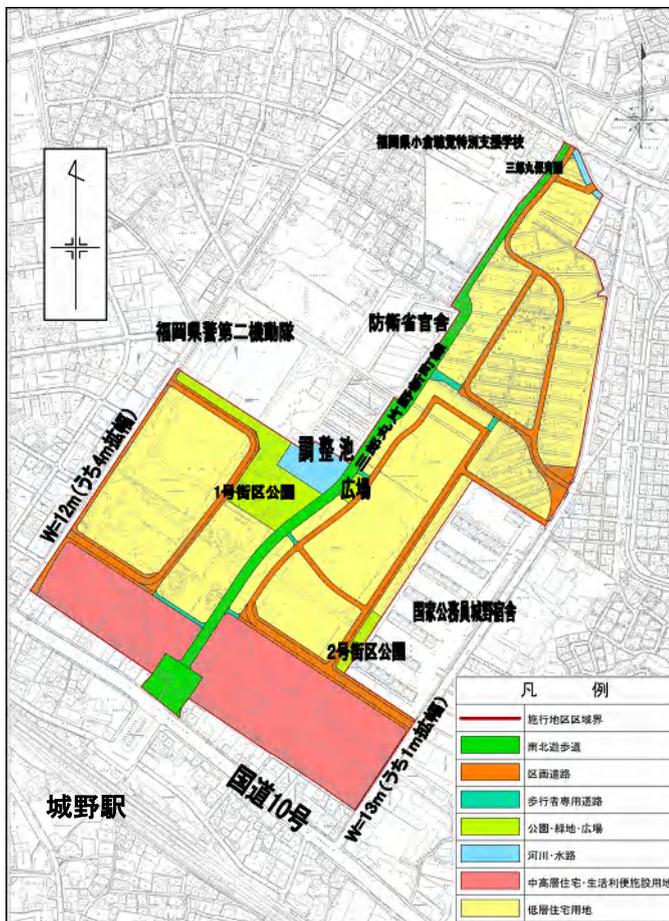
|                         |                        |   |
|-------------------------|------------------------|---|
| 1.<br>事業目的等             | 事業の目的                  | 環境モデル都市及び環境未来都市の北九州市において、市街地における低炭素型まちづくりを実現するため、低炭素化に係る都市機能を重層的に導入することにより、大幅なCO2削減量削減とまちの魅力を両立した「低炭素先進モデル街区」の形成を図る。  |
|                         | 機構参画の意義                | 機構施行の土地区画整理事業により都市基盤整備を行うとともに、民間事業者の参画機会を創出し、地域の魅力向上につながる土地利用・都市機能誘導を図る。  |
| 2.<br>政策効果分析            |                        | 費用便益比:B/C<br>事業全体:1.2 残事業:1.5   |
| 3.<br>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陸上自衛隊分屯地跡地について、生活利便施設、中高層・低層住宅地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           | ○都市計画道路・公園等の基盤整備を実施。<br>・都市計画道路新設、拡幅 W=8~50m、L=1,228m<br>・都市計画公園・広場の新設 8,760 m <sup>2</sup><br>・区画道路含めた道路率 約2%⇒約18%   |
|                         | 都市景観の調和                | ○都市計画道路における電線類地中化により良好な都市景観の形成。<br>・地区内総延長 L=1.8km<br>○道路計画は地区を通過する自動車交通の抑制を図り、地区内南北を結ぶ遊歩道(エコモール)を整備し、駅や路線バスへのアクセスも良好な歩道空間を創出する。<br>○その他<br>・遊歩道における遮熱性舗装、ソーラー街路灯の設置<br>・地区内の街区公園(エコパーク)における、既存の樹木や池の保全 |
|                         | 持続可能なまちづくり             | ○タウンマネジメントの取組みにより、低炭素型まちづくりを実現し、自ら維持管理し、次世代に継承し続ける持続可能なまちづくりを展開。  |
| 4.<br>実施環境              | 1)<br>事業の進捗            | ○進捗状況(平成28年3月末見込み)<br>・造成着手面積:100% ・仮換地指定:100%<br>・使用収益開始:99% ・保留地処分:100%<br>○事業進捗の見込み : 平成28年度換地処分(予定)   |
|                         | 2)<br>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)<br>コスト縮減や新技術・制度等の導入 | —   |
| 対応方針案                   |                        | 事業継続  |
|                         | 対応方針案決定の理由             | 平成28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」。   |

城野駅北地区(土地地区画整理事業)

位置図



区域図



事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

| 地 区 名             | 大宮西部地区  |   |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|-------------------|---|---|---|-----|------|-------|--|------|-------|-------------------|--------------------|--------------------|---|------|----------|----------|--|
|                   | 所 在   | 埼玉県さいたま市  |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|                   | 事 業 手 法   | 特定土地区画整理事業  |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|                   | 地 区 面 積   | 115.5ha   |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|                   | 採 択 年 度   | 平成7年度(都市計画決定)   |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
| 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   | ・東京都心から北西方約 30km<br>・JR川越線「西大宮駅」～新宿(約 40 分)   |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|                   | 従 前 の 状 況   | ・地権者数 616 人、既存家屋数 304 戸<br>・従前土地利用: 田畑(49%)、山林(17%)、宅地(15%)、<br>公共用地(12%)、その他(7%)<br>・用地取得面積: 約 14.7ha  |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|                   | 事 業 の 経 緯   | 平成 3 年 3 月<br>平成 3 年度～平成 7 年度<br>平成 8 年 3 月<br>平成 10 年 11 月<br>平成 15 年 2 月<br>平成 15 年 3 月<br>平成 17 年 10 月<br>平成 20 年 6 月<br>平成 20 年 11 月<br>平成 21 年 3 月<br>平成 22 年 11 月<br>平成 22 年 12 月<br>平成 26 年 3 月<br>平成 27 年 5 月 | 地区決定<br>用地取得<br>都市計画決定(市街化区域、用途、区画整理)<br>事業計画認可<br>事業計画変更認可(第1回)<br>仮換地指定(第1回)<br>事業再評価(第1回)<br>事業計画変更認可(第2回)<br>都市計画変更(用途、地区計画等)<br>JR川越線西大宮駅開業、まちびらき<br>事業計画変更認可(第3回)<br>事業再評価(第2回)<br>事業計画変更認可(第4回)<br>事業計画変更認可(第5回) |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|                   | そ の 他   | —   |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
| 計 画 諸 元           | ○事業計画に基づく計画諸元 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th rowspan="2">現行計画</th> <th colspan="2">(参 考)</th> </tr> <tr> <th>前回計画</th> <th>変更理由等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業期間<br/>(清算期間を含む)</td> <td>平成 10 年度<br/>～33 年度</td> <td>平成 10 年度<br/>～30 年度</td> <td>地区内に多くの既存家屋が存し、また一部区域では貴重種に配慮した工事実施等により、工事に時間を要したため</td> </tr> <tr> <td>換地処分</td> <td>平成 28 年度</td> <td>平成 25 年度</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |   |   | 事 項 | 現行計画 | (参 考) |  | 前回計画 | 変更理由等 | 事業期間<br>(清算期間を含む) | 平成 10 年度<br>～33 年度 | 平成 10 年度<br>～30 年度 | 地区内に多くの既存家屋が存し、また一部区域では貴重種に配慮した工事実施等により、工事に時間を要したため | 換地処分 | 平成 28 年度 | 平成 25 年度 |  |
| 事 項               | 現行計画  | (参 考)   |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
|                   |   | 前回計画  | 変更理由等   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
| 事業期間<br>(清算期間を含む) | 平成 10 年度<br>～33 年度  | 平成 10 年度<br>～30 年度  | 地区内に多くの既存家屋が存し、また一部区域では貴重種に配慮した工事実施等により、工事に時間を要したため   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |
| 換地処分              | 平成 28 年度  | 平成 25 年度  |   |     |      |       |  |      |       |                   |                    |                    |   |      |          |          |  |

| 計 画 諸 元                             |              | 土地<br>利用<br>計画   | 公共用地      | 33ha(29%)  | 31ha (27%)       | 公益的施設用地の見直しによる住宅地及び公共用地の増 |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
|-------------------------------------|--------------|--|-----------|------------|------------------|---------------------------|----|-----|-----|---|----|------------|------------|--------|----|------------|
|                                     |              | 宅地(住宅)   | 67ha(58%) | 66ha (57%) |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 宅地(施設)                              | 15ha(13%)    | 18ha (16%)   |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 計                                   | 115ha(100%)  | 115ha(100%)  |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
|                                     |              | 工事費  | 377 億円    | 298 億円     | 既存家屋の精査による補償費等の増 |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 現行計画：平成 27 年度事業計画 前回計画：平成 22 年度事業計画 |              |  |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 1.<br>事業目的等                         | 事業の目的        | さいたま市の西の新たな拠点としての秩序ある発展に資することを目標として、地域の自然環境に配慮すると共に、新駅設置による鉄道の利便性を活かしながら、宅地の造成と公共公益施設の整備改善を図ることにより、健康でかつ良好な住環境を有する新市街地の形成を図ることを目的とする。  |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
|                                     | 機構参画の意義      | 地方公共団体との適切な連携のもと、計画的にまちづくりを進め、良好な市街地形成と地域の発展に貢献する。   |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 2.<br>政策効果分析                        |              | 費用便益比：B/C<br>事業全体：1.9 残事業：6.8  |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 3.<br>事業を実施することによる効果・影響             | 基盤整備による効果・影響 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR川越線「西大宮駅」の開業による都心へのアクセス向上。</li> <li>・西大宮駅の開設、駅前広場の整備及び地区内幹線道路の整備等による地域の交通利便性及び拠点性の向上。</li> <li>・地区面積当り道路率 約 7% ⇒ 約 20%</li> <li>・都市計画道路延長 860m ⇒ 3,680m</li> </ul>   |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
|                                     | 宅地整備による効果・影響 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設立地等による地域経済の活性化。</li> <li>・良好な居住環境を備えた計画的な住宅市街地の形成。</li> </ul>  |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 4<br>実施環境                           | 1)<br>事業の進捗  | ○進捗状況(平成 26 年度末)   |           |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
|                                     |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・造成着手面積：約 91%</li> <li>・仮換地指定：約 75%</li> <li>・販売進捗率：約 41%</li> </ul> (販売面積約 23.1ha【保留地 14.5ha 機構換地 8.6ha】) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>処分済</th> <th>未処分</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3.3ha(26%)</td> <td>9.6ha(74%)</td> <td>12.9ha</td> </tr> <tr> <td>施設</td> <td>6.1ha(60%)</td> <td>4.1ha(40%)</td> <td>10.2ha</td> </tr> </tbody> </table> |           |            |                  |                           | 用途 | 処分済 | 未処分 | 計 | 住宅 | 3.3ha(26%) | 9.6ha(74%) | 12.9ha | 施設 | 6.1ha(60%) |
| 用途                                  | 処分済          | 未処分  | 計         |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 住宅                                  | 3.3ha(26%)   | 9.6ha(74%)   | 12.9ha    |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |
| 施設                                  | 6.1ha(60%)   | 4.1ha(40%)   | 10.2ha    |            |                  |                           |    |     |     |   |    |            |            |        |    |            |

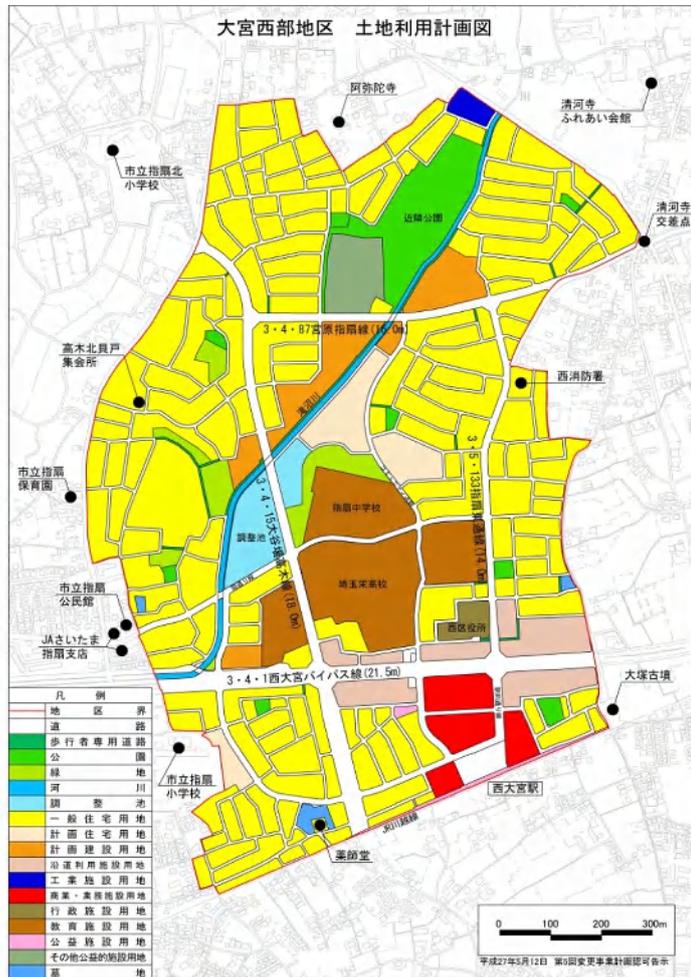
|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 4.<br>実施環境     | 1)<br>事業の進捗   | <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区北部及び西部の道路、供給処理施設、宅地整備等の工事を推進する。</li> </ul> <p>○関連公共施設整備の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区の事業に関連して次の公共施設が整備中。</li> <li>・準用河川滝沼川河川改修事業(市施行)</li> <li>・指扇土地区画整理事業(市施行、29.9ha)</li> </ul> <p>○地元情勢</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共団体、地元ともに当地区の早期事業完了を望んでいる。</li> </ul> <p>○事業進捗の見込み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 28 年度換地処分予定。</li> </ul>   |
|                | 2)<br>事業リスクの見込み   | <p>○地価動向【さいたま市住宅地平均公示地価】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 22 年 1 月 : 181,200 千円/㎡</li> <li>・平成 27 年 1 月 : 178,200 千円/㎡(対前年度 +0.9%)</li> </ul> <p>○需要動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 21 年 3 月の西大宮駅開業・まちびらき以降、戸建住宅の建設、商業施設等の立地により、市街化熟成が進み、堅調な需要が見込まれる。</li> </ul> <p>○事業スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内に多くの既存家屋(304 戸)があり、また、一部区域では貴重種に配慮した工事制限期間を設けて、工事を進めざるを得なかったことから、工事に時間を要したが、現在は、地権者交渉も進み、換地処分に向けて事業が着実に進捗している。</li> </ul> |
|                | 3)<br>コスト縮減や新技術・制度等の導入  | —  |
| 対応方針案          | 事業継続  |  |
| 対応方針案<br>決定の理由 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内に多くの既存家屋が存し、一部区域では貴重種に配慮した工事实施等により工事に時間を要したが、現在は地権者交渉も進み、平成 28 年度換地処分に向けて事業が着実に進捗している。</li> <li>・また、地区のほぼ全域が最寄駅の徒歩圏であり、民有地を含め順調に施設立地が進んでおり、今後も住宅需要が見込まれる。</li> </ul> <p>以上のことから「事業継続」。</p> |  |

大宮西部地区(土地区画整理事業)

位置図



区域図



|           |                                      |   |  |
|-----------|--------------------------------------|---|--|
| 地 区 名     | 鶴舞東地区                                |   |  |
|           | 所 在                                  | 奈良県奈良市鶴舞東町1番他   |  |
|           | 事 業 手 法                              | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)  |  |
|           | 地 区 面 積                              | 12.0ha  |  |
|           | 採 択 年 度                              | 平成 23 年度(予算化)   |  |
| 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<br>条 件                         | 近鉄奈良線「学園前」駅徒歩 6～14 分<br>「学園前」駅～「鶴橋」駅～「大阪難波」駅 26 分   |  |
|           | 従 前 の 状 況                            | 地区西側には広域幹線(都市計画道路奥柳登美ヶ丘線)が接している。地区内は昭和 37 年度に管理開始したUR賃貸住宅団地「鶴舞団地」。<br>事業区域内のUR賃貸住宅「鶴舞団地」<br>従前管理戸数:1,500 戸(4、5階建、49 棟)<br>平均専有面積 41.5 m <sup>2</sup> 、容積率 56% |  |
|           | 事 業 の 経 緯                            | 平成 22 年 7 月<br>平成 23 年 3 月<br>平成 24 年 1 月<br>平成 26 年 10 月   | UR賃貸住宅の建替事業着手(一部)<br>住宅市街地整備計画策定(国提出)<br>UR賃貸住宅用途廃止(一部)<br>UR賃貸住宅竣工(369 戸)、管理開始                                  |
|           | そ の 他                                | 平成 25 年 3 月<br>「鶴舞東町地区地区計画」(奈良市)の計画決定   |  |
| 計 画 諸 元   | 住宅市街地整備計画(現行計画:平成 23 年3月)<br>○住宅等の建設 |   |  |
|           | 施 行 者                                | 建設戸数  | 住宅建設の基本方針  |
|           | 機 構                                  | 約 590 戸   | 老朽化したUR賃貸住宅を建替え、土地の有効活用を図り、多様な世帯が居住できる良好な住宅供給を図ると共に、居住環境整備に努める。住棟はEV設置やアプローチ通路等のバリアフリー化により高齢者も安心して生活できる住環境を整備する。 |
|           | 民間事業者                                | 約 500 戸   | 民間事業者を活用することで良質な住宅供給や施設整備を適切に誘導・支援し、魅力ある住宅市街地の形成を図る。   |
|           | 計                                    | 約 1,090 戸   |  |

|                                 |                 |   |          |          |
|---------------------------------|-----------------|---|----------|----------|
| 計 画 諸 元                         | ○公共施設及び公益施設の整備  |   |          |          |
|                                 | 施設名等            | 整備の内容   |          |          |
|                                 | 公共施設            | 名称  | 種別等      | 事業量      |
|                                 | 道路              | 移管道路  | W=6~10m  | L=1,000m |
|                                 | 公園・緑地           | 開発公園・移管緑道   | W=10~20m | L=660m   |
|                                 | 下水道             | 移管下水道   |          | L=970m   |
|                                 | ○事業費            |   |          |          |
|                                 | 全体事業費<br>(補助金額) | 108 億円<br>(31.8 億円)   |          |          |
| 1.<br>事業目的等                     | 事業の目的           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替事業により、敷地の有効利用を図るとともに、居住水準の向上に資する良好な賃貸住宅供給を行う。</li> <li>・ 団地の再生と併せて、道路及び緑地の整備を行い、良質な景観形成や快適な歩行者空間を形成することにより、団地周辺を含めた住宅市街地の居住環境の向上を図ることを目的とする。</li> </ul>      |          |          |
|                                 | 機構参画の<br>意 義    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 建替事業により生み出された敷地を活用し、多様な住宅の供給を図る。</li> <li>・ 建替事業に合わせて地域医療福祉拠点形成を推進し、地区周辺を含めた医療・介護関連施設等との連携を図る。</li> </ul> |          |          |
| 2.<br>政策効果分析                    |                 | 費用便益比 : B/C<br>事業全体 : 1.03 残事業 : 1.51   |          |          |
| 3.<br>事業を実施<br>することによ<br>る効果・影響 | 居住水準の<br>向 上    | 住宅性能 (UR賃貸住宅)<br>・ 設備 (床暖房の設置、インターネット設備の充実)<br>・ 性能 (バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置) など   |          |          |
|                                 | 周辺環境の<br>向 上    | ○ 利便性・快適性向上<br>・ 屋外のバリアフリー化<br>・ プレイロットの整備<br>・ 移管緑道整備による歩行者ネットワーク形成<br>○ 安全性・防犯性の向上<br>・ 区画道路の整備 (幅員 10m)<br>・ 歩行者専用道路の整備 (幅員 4m)<br>・ 防犯設備の設置 (EVかご内・共用部に防犯カメラ設備設置)<br>○ 環境保全<br>・ 既存樹木の移植活用、利活用      |          |          |
|                                 | そ の 他           | ○ 多様な住宅の供給<br>・ 整備敷地の活用による民間住宅の供給<br>○ 高齢者施設等の誘致<br>・ 整備敷地の活用による高齢者施設 (サービス付き高齢者向け住宅、デイケア、デイサービス、ショートステイ)、医療施設 (診療所)、調剤薬局及び子育て関連施設等の誘致及び連携  |          |          |

|            |                        |  |  |               |                  |
|------------|------------------------|--|--|---------------|------------------|
| 4.<br>実施環境 | 1)<br>事業の進捗            | ○住宅等の建設  |  |               |                  |
|            |                        | 完了   | 【住宅】<br>・UR賃貸住宅…369戸<br>(平成26年10月管理開始)<br>※平成26年度末時点365戸入居済み         |               |                  |
|            |                        | 残事業  | 【住宅】<br>・UR賃貸住宅…110戸(予定)<br>・民間住宅…約500戸<br>【施設】<br>・医療連携施設(高齢者施設等)誘致 |               |                  |
|            |                        | ○公共施設及び公益施設の整備   |  |               |                  |
|            |                        | 整備状況   | 名称   | 種別等           | 事業量              |
|            | 完了                     |  | 【移管道路】   | W=10m<br>W=6m | L=209m<br>L=144m |
|            |                        |  | 【移管緑地・公園】  | W=10~20m      | L=266m           |
|            |                        |  | 【下水道】  |               | L=312m           |
|            | 残事業                    |  | 【移管道路】   | W=6~10m       | L=647m           |
|            |                        |  | 【移管緑地・公園】  | W=10~20m      | L=394m           |
|            |                        |  | 【下水道】  |               | L=658m           |
|            |                        | ○事業完了時期:平成32年度(予定)   |  |               |                  |
|            | 2)<br>事業リスクの見込み        | 事業進捗状況、地元調整等の状況等において、事業推進上の障害はない。  |  |               |                  |
|            | 3)<br>コスト縮減や新技術・制度等の導入 | —  |  |               |                  |
| 対応方針案      |                        | 事業継続   |  |               |                  |
|            | 対応方針案決定の理由             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・UR賃貸住宅の建替事業を前提とした道路及び緑地の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による居住環境整備が図られている。</li> <li>・また、地域医療福祉拠点の形成に向けた取組みを通じ、地区周辺を含めたまちづくりの実現が期待される。</li> </ul> 以上のことから、「事業継続」。 |  |               |                  |

鶴舞東地区(住宅市街地総合整備事業)

位置図



© 2014 ZENRIN CO.,LTD.(Z14EB 第 691 号)

区域図

