



**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 12 月 2 日に平成 27 年度第 3 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3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27年12月2日（水） 15:00～17:30
- ② 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）
 - ・河 島 均 （多摩都市モノレール株式会社代表取締役社長）
 - ・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）
 - ・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

- ① 本委員会の審議内容等について
- ② 審議事項（事業評価）の説明
 - ・事後評価実施事業の対応方針案について
- ③ 審議
- ④ 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
- ⑤ 審議及び評価

(4) 議事概要

- ① 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。
- ② 審議事項（事業評価）の説明
 - ・事後評価実施事業の対応方針案について
第1回委員会で抽出された事後評価実施事業3件に関して、事業目的、事業の実施環境等の概要、対応方針案（今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性の有無並びにその根拠）、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）について、都市機構から説明した。
- ③ 審議及び審議結果

上記の説明が行われたのち、【別紙 1】のとおり意見具申があった。

④ 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 2 件に関して、事業の実施概要等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

⑤ 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④及び⑤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. 事業評価実施事業の対応方針

（平成 27 年 12 月 9 日 都市機構にて決定）・・・【別紙 2】のとおり

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 27 年 12 月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

4. 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

1 ④の都市再生事業実施基準への適合検証結果及び 1 ⑤の委員会の評価のうち、今般、事業に着手したものは【別紙 3】のとおり、事業に着手していないものの実施概要は【別紙 4】のとおりである。

また、第 1 回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 5】のとおり公表する。

【 別 紙 1 】

事業評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

事後評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
ひきふねえきまえ 曳舟駅前地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 墨田区	今後の事後 評価の必要性	無 自治体及び民間事業者との連携のもと、密集市街地の改善を図るとともに、商業・都市型住宅等の集積を実現し、墨田区北部広域拠点の形成を促進したこと。 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。	対応方針案のとおり
		改善措置 の必要性	無 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。	
		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）	- 今後とも、民間事業者の参画誘導方策を効果的に選択し、民間との協働を図る。 - また、密集市街地の整備にあたっては、市街地再開発事業をはじめとする多様な事業スキームを活用するとともに、周辺まちづくりへの波及効果の創出に努める。	

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
おおさかりゅうげ と し きょてん 大阪竜華都市拠点地区 〔土地区画整理事業〕	大阪府 八尾市	今後の事後 評価の必要性	無 ・ 事業関係者との連携のもと、適切な役割分担を行い、遅延なく事業を完遂したこと。 ・ さまざまな都市機能導入により新都市拠点を形成し、また公民の連携により、良好なまちづくりを実現したこと。 上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果が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。	対応方針案のとおり
		改善措置 の必要性	無 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。	
		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）	・ 今後とも、事業の初期段階から、事業関係者と役割分担等を調整、明確化するとともに、保留地の安定的な処分により、事業実施の円滑化を図る。 ・ また、都市基盤の整備においては、事業関係者の意向をふまえ、公民が連携し、一体的なまちづくりが実現するよう努める。	

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
はなはだんち 花畑団地地区 〔建替事業〕	東京都 足立区	今後の事後 評価の必要性	無 ・ 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。 ・ 高齢・医療施設、子育て支援施設、商業施設、大学など、地域の活性化や生活利便性向上に資する施設の導入が図られたこと。 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。	対応方針案のとおり
		改善措置 の必要性	無 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。	
		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)	・ 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。 ・ また、建替事業を通じた団地の活性化にあたっては、地域、事業者や地方公共団体との連携体制を構築し、地域の利便性を高める多様な機能の導入に努める。	

【事後評価実施事業に関する事業評価監視委員会共通意見】

- ・ 周辺への波及効果を考慮した事業の実施に努めること。
- ・ 公共公益空間の維持管理、利用方法等に配慮した計画の策定及び事業推進に努めること。

事業評価実施事業の対応方針

事後評価実施事業の対応方針

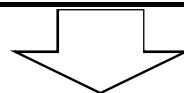
地 区 名	事業手法等	対応方針	
曳舟駅前	市街地再開発事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
大阪竜華都市拠点	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
花畑団地	建替事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

以 上

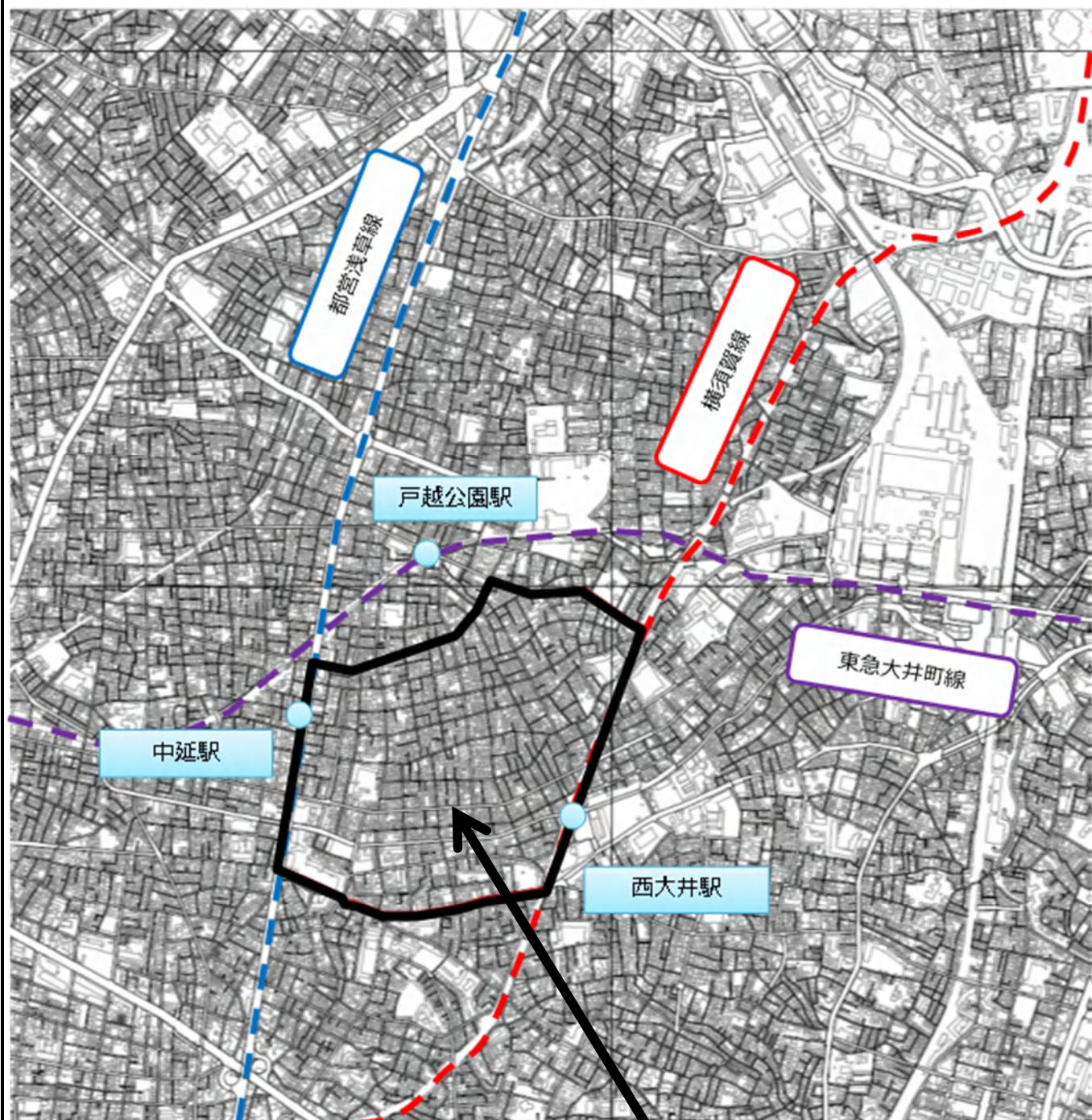
事業実施基準適合検証調書

地 区 名	豊町・二葉・西大井地区(木密エリア不燃化促進事業)		
	所 在	東京都品川区豊町4～6丁目、二葉3・4丁目、西大井6丁目	
	事 業 手 法	密集市街地整備事業	
	地 区 面 積	約 63.6ha	
	採 択 年 度	-	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR横須賀線「西大井」駅、都営浅草線「中延」駅、大井町線「戸越公園」駅	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種住居地域(60%/200%)、近隣商業地域(80%/300%)、準工業地域(60%/200%)、商業地域(80%/400%) 【不燃領域率】 44.3%(平成 25 年3月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地	
	事 業 の 経 緯	平成 15 年 6 月	品川区と「二葉3・4丁目地域周辺地区のまちづくりに関する協定書」締結
		平成 18 年 4 月	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(二葉3・4丁目、西大井6丁目地区)
		平成 19 年 4 月	住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始(豊町4・5・6丁目地区)
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	
そ の 他	-		
計 画 諸 元	○事業計画概要 ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び不燃化推進特定整備地区において、機構の土地取得や地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び個別建替えを促進することで、都及び区が進める木密地域不燃化 10 年プロジェクトを後押しする。		
	事 項	現行計画	
	取得面積	約 5,000 m ²	
	用途	個別建替え用地等	
	事業期間	平成 27 年度～平成 32 年度	

地 区 名		豊 町・二 葉・西 大 井 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	まちづくり観点から機構実施が必要	東京都の木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)に指定されており、公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え促進等を通じた、地区内の防災性向上や住環境改善に係る取組みを推進するためには、機構による不燃化促進に資する土地取得も含めた支援が必要	適合
		地公体からの要請文書の内容	地公体自ら実施が困難・不適切	不燃化特区の整備目標の達成に向け、公共施設用地の確保、老朽木造建築物の集中する区域の整備改善、無接道地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、予算及び体制の面から区単独では十分な対応が困難	適合
		地公体からの要請文書の内容	事業地区の位置づけ又は議会承認	・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型) (二葉・西大井:平成 18 年度、豊町:平成 19 年度) ・東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区(平成 25 年 12 月)	適合
		地公体との役割分担		区は以下を実施 ・道路、公園等の公共施設整備 ・補助 29 号線沿道における建替え助成(都市防災不燃化促進事業) ・コア事業(周辺整備)への区有地の提供 ・老朽建物除却費助成、専門家派遣	適合
		政策実現効果		・東京都の長期ビジョン「2020 年の東京」の第一目標である「高度な防災都市の実現」を支える「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」を支援 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 ＜不燃領域率:約 1.0 ポイント改善＞	適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由		＜イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること＞ ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する ＜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＞ ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要	適合
		民間事業者の参画機会		・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用	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○)			



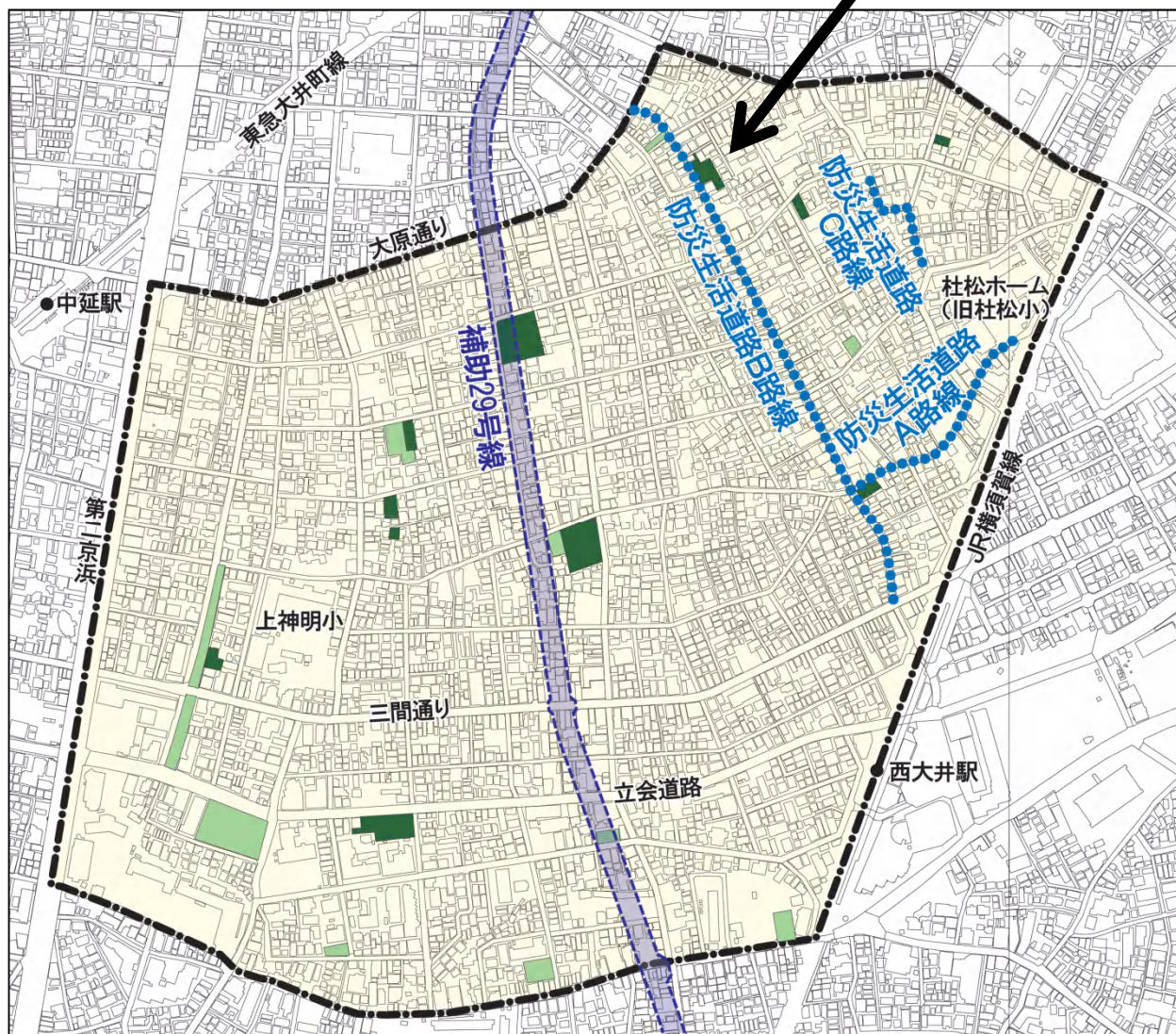
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

0 125 250 500 750 1,000
メートル

豊町・二葉・西大井地区

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23171号)
無断複製を禁ずる。

豊町・二葉・西大井地区



凡 例	
	地区境界
	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

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。(MMT利許第23171号) 無断複製を禁ずる。

平成27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

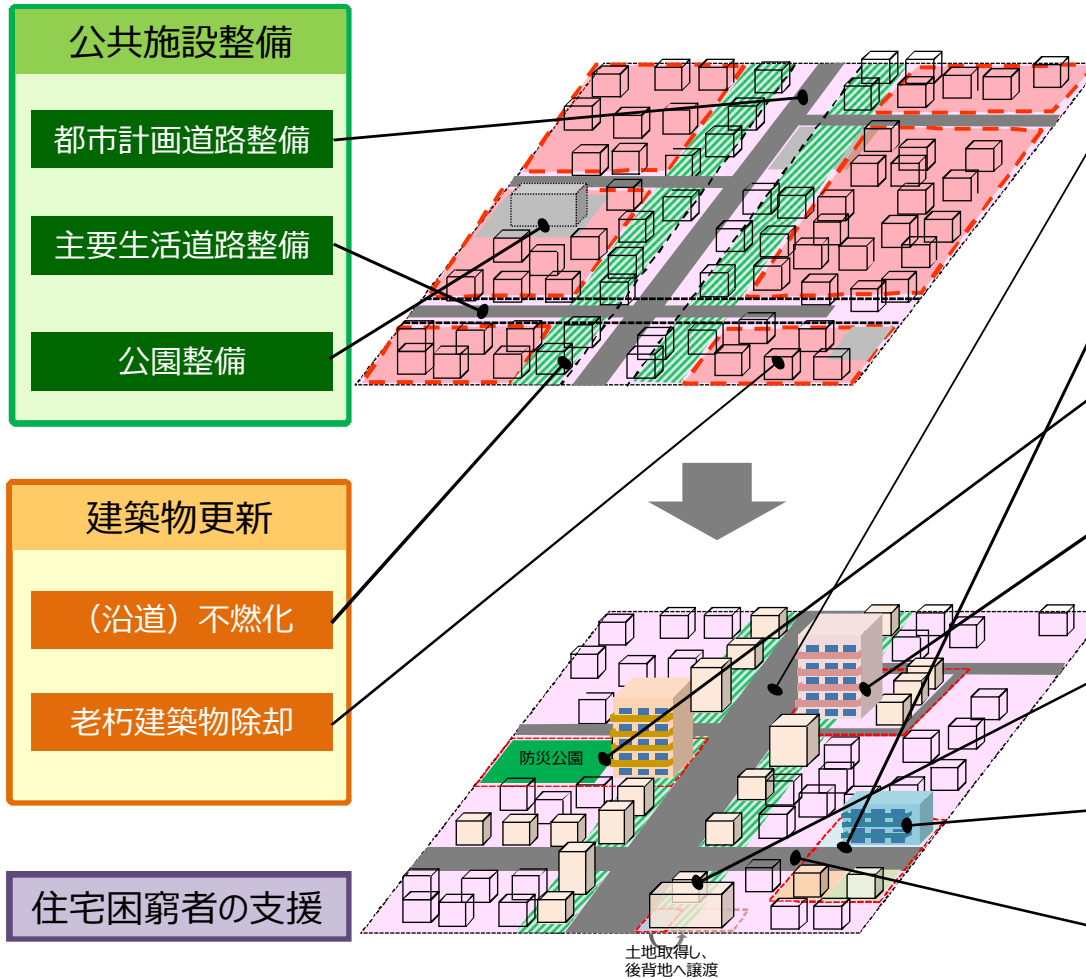
ゆ た か ち ょ う ・ ふ た ば ・ に し お お い ち く
豊町・二葉・西大井地区
(木密エリア不燃化促進事業)

平成27年12月2日
独立行政法人都市再生機構

URの密集市街地整備

地方公共団体の街づくりの取組を総合的に支援

密集市街地整備の課題や
地方公共団体の整備内容



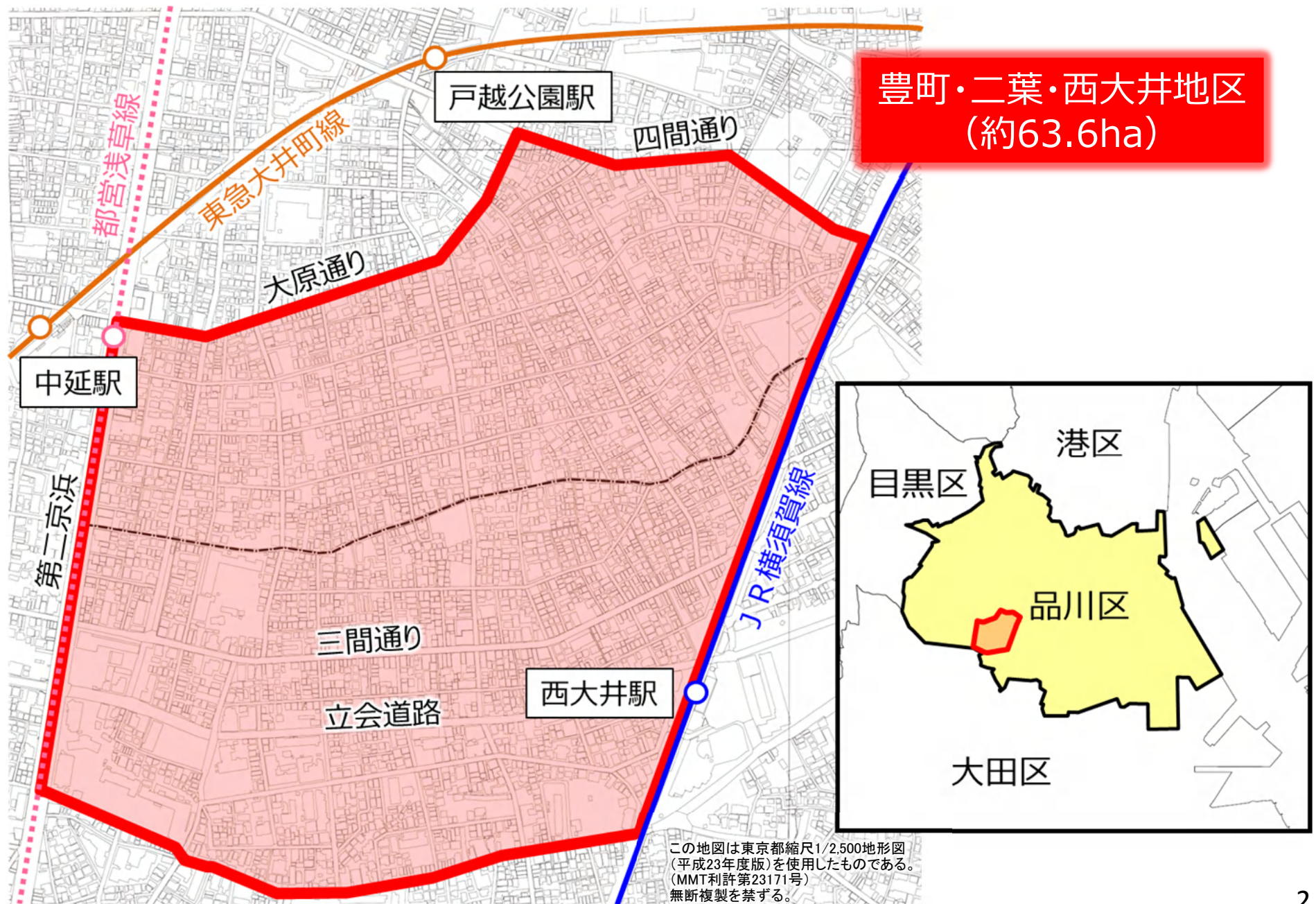
課題に対して、制度・手法による解決

URの事業手法

道路整備の直接施行	URの事業にあわせて必要となる都計道を地方公共団体の同意により施行
土地区画整理事業	道路拡幅により狭小・不整形な残地が発生する場合等に、土地の交換分合等により円滑な合意形成を図る
防災公園街区整備事業	避難場所として機能する防災公園と周辺市街地を一体的に整備
防災街区整備事業等	老朽木造住宅等の自立更新が困難な場合等に、面的な整備改善を図る
木密エリア不燃化促進事業	URの機動的な土地取得により老朽木造住宅等の除却を図り、取得土地の交換分合等により建替えを促進
従前居住者用賃貸住宅の整備	事業に伴う移転者の受皿住宅を整備し、生活困窮者の生活再建を支援
主要生活道路整備受託	災害時の避難路、緊急車両の通行路となる主要生活道路を受託により整備

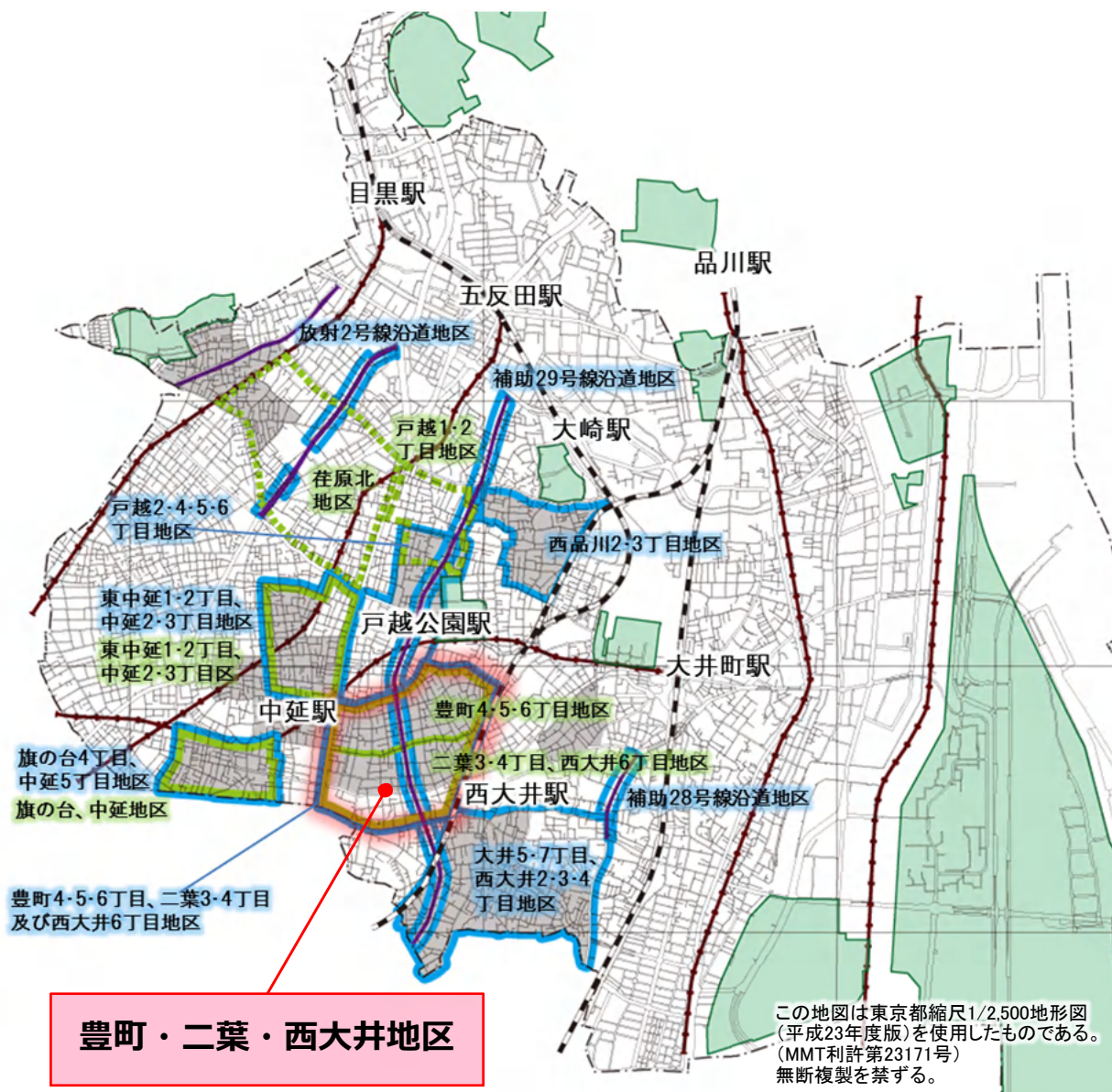
国、地方公共団体等と協働し、URの総合力を生かした多様な取組みにより密集市街地整備を実施

位置図



品川区の密集市街地の状況

品川区では、不燃化特区9地区（23区で最多）に取り組む中。その中でも当該地区は、区内で火災危険度が高い町丁目を含む区域である。



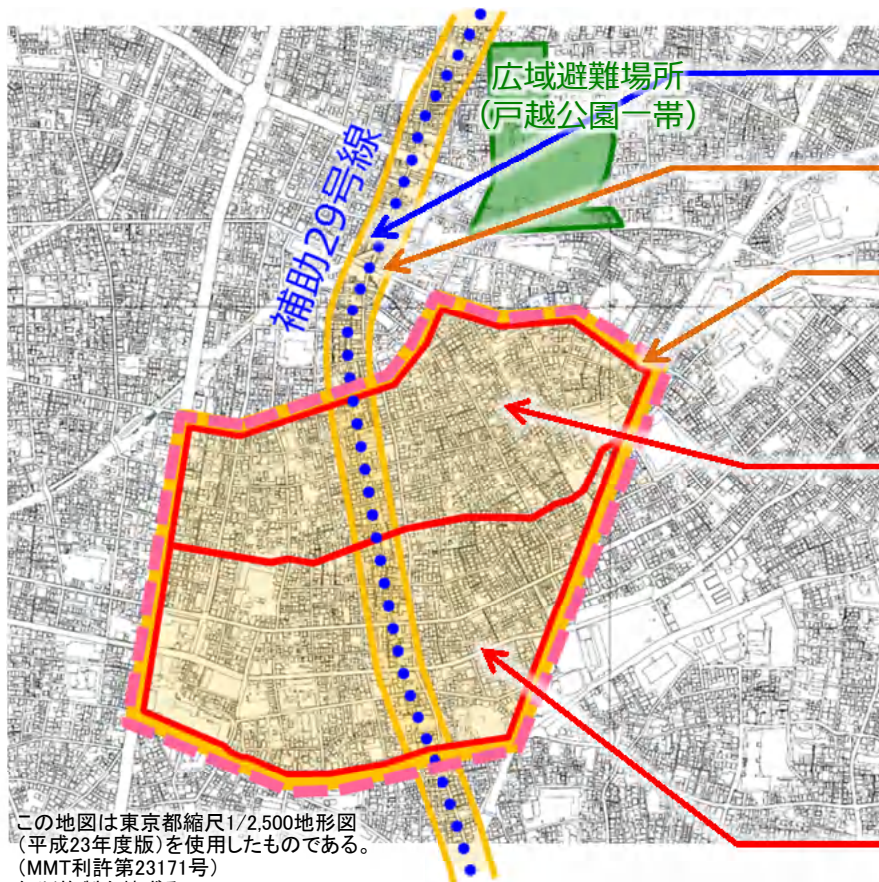
凡 例	
	重点密集市街地（国）
	住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）（事業中）
	住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）（完了）
	「木密10年PJ」特定整備路線
	「木密10年PJ」不燃化特区
	広域避難場所

<参考> 区内の火災危険度ランキング

順位 (区内130丁目)	町丁目	ランク
1	豊町5丁目	5
2	二葉3丁目	5
3	旗の台4丁目	5
4	西品川2丁目	5
5	豊町6丁目	4
6	豊町2丁目	4
7	二葉4丁目	4
8	豊町4丁目	4
9	豊町1丁目	4
10	大井2丁目	4

当地区町丁目が上位を占める。

上位計画



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図
(平成23年度版)を使用したものである。
(MMT利許第23171号)
無断複製を禁ずる。

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(密集市街地整備型)事業中地区

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4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区】

住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）

【豊町四・五・六丁目地区（H19年度～事業中）】

整備方針

- 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

住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）

【二葉三・四、西大井六丁目地区（H18年度～事業中）】

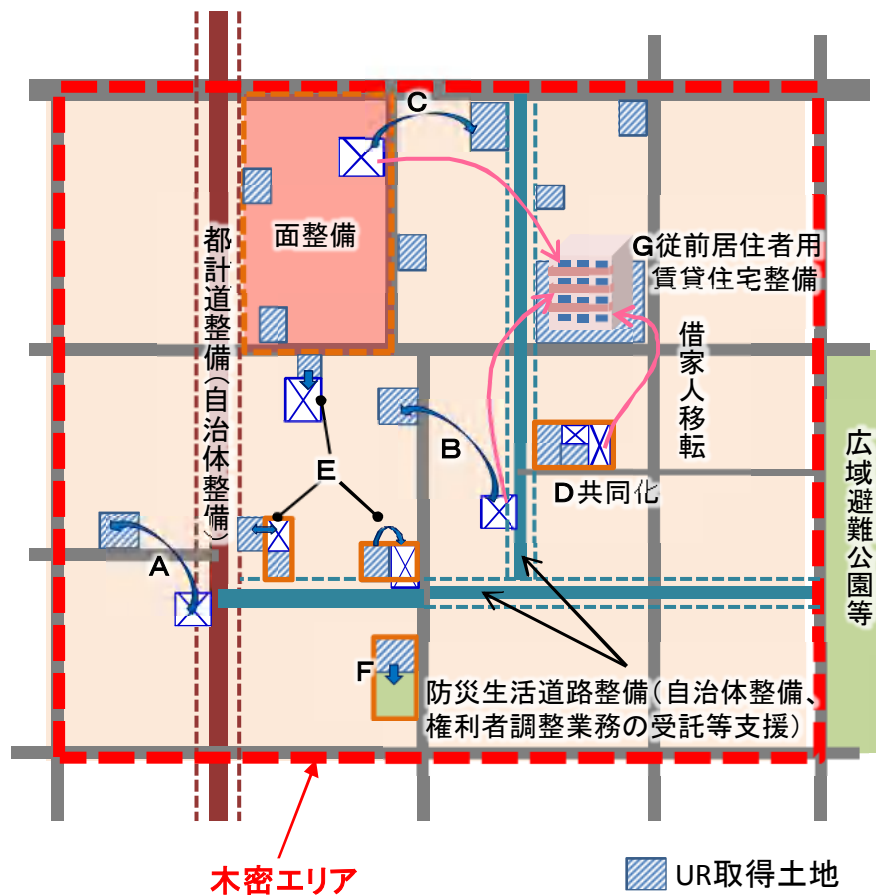
整備方針

- 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

木密エリア不燃化促進事業の概要(豊町・二葉・西大井地区)

多様な手法で重層的に展開することにより、早期に密集市街地の改善を図る。

- 木密エリア内の土地を取得上限額の範囲内で機動的に取得。
- 取得した土地を有効活用し、道路・公園等の整備等を促進。



【活用例】

A 自治体実施する都市計画道路整備に係る生活再建のための代替地として活用	◎
B 防災生活道路整備に係る生活再建のための代替地として活用	○
C 面整備(防災街区整備事業、共同化等)にあたっての転出者用の代替地として活用	○
D 面整備(防災街区整備事業、共同化等)の種地として活用	◎
E 土地の交換分合等による敷地整序、未接道敷地の解消	○
F 公共施設整備(公園等整備)のために活用	◎
G 従前居住者用賃貸住宅を整備し、借家人の生活再建のために活用	△

※◎○△は本地区で想定する活用頻度を表している。

経緯

平成15年6月	・品川区⇔UR：「二葉3・4丁目地域周辺地区のまちづくりに関する協定書」締結 （URによる初動期コーディネート開始）
平成16年度～ 平成17年度	・「まちづくり協議会」発足（区が主催し、地権者が参加）※
平成18年度 平成19年度	・品川区が密集事業を開始（二葉3・4丁目、西大井6丁目地区）※ ・品川区が密集事業を開始（豊町4・5・6丁目地区）※
平成24年6月 平成25年12月 平成26年3月	・補助29号線が特定整備路線候補区間に選定 ・不燃化特区に指定（豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目及び西大井6丁目地区、補助29号線沿道地区）※ ・補助29号線（豊町）に事業着手
平成27年10月	・品川区⇒UR：木密エリア不燃化促進事業に係る要請文
平成28年度	・地区計画策定、建築条例制定(予定)※

※平成15年度以来、URがコーディネートにより区の実施を支援

これまでの取り組み

品川区

- ◎ 新防火規制(H17)
- ◎ 密集事業(H18~)
 - ・ 道路、公園広場整備
 - ・ 地元啓蒙活動（まちづくり協議会、相談会等）
- ◎ 地区計画の検討、地元協議(H22~)
- ◎ 不燃化特区(H25.12指定)
 - ・ コア事業（戸別訪問、区有地を活用した周辺整備）
 - ・ 老朽木造建物の除却費助成

計画策定
から総合
的に支援

－ URのノウハウ・マンパワー提供 －

- ◎ 密集事業支援
 - ・ 整備計画策定支援
 - ・ 公共施設用地取得に係る関係者調整、施設整備検討
 - ・ まちづくり協議会、相談会等開催支援
- ◎ 地区計画案作成、地元説明支援
- ◎ 不燃化特区取り組み支援
 - ・ 整備プログラム作成支援
 - ・ 戸別訪問実施、区有地を活用した周辺整備方策の検討及び地元意向調査

成果

- ◎ 道路、公園・広場の整備
 - ・ 道路拡幅用地取得 … 延長260m
 - ・ 公園・広場整備 … 約6,000㎡
- ◎ 老朽木造建築物の除却
 - ・ 密集事業開始～H27.3 … 約360棟
- ◎ 地区計画の導入（予定）
 - ・ H28都市計画決定、条例制定予定
- ◎ 不燃領域率の改善
 - ・ 密集事業開始時点： 39.8% ⇒ H25.3末： 44.3%（不燃化特区指定時）



不燃化特区の整備プログラムの推進・補助29号線(特定整備路線)整備の本格化

木密エリア不燃化促進事業の導入により、密集市街地整備の取り組みを加速

整備目標と取組み

○木密エリア不燃化促進事業により、都や区の実施する道路・公園等整備や沿道不燃化を促進

【都・区の実施】

補助29号線整備(都)、沿道不燃化(区)

公園・広場、防災生活道路整備(区)

区有地を活用した周辺整備(区)

老朽木造建物除却費助成等(区)

不燃領域率
約25.7%改善
(目標70%)

【URの実施】

○取得地を活用し、道路(補助29号線・防災生活道路)・公園整備に伴う代替地斡旋やコア事業等の取組みを実施

※約6,000㎡の不燃化で不燃領域率約1.0%改善

(全域)

・公園・広場の整備

※特に公園・広場が不足する

区域 は重点的に取組み
⇒公園・広場不足エリアにおける
公園用地の種地取得

(全域)

・無接道地、行き止まり
解消

・建替えによる細街路の
拡幅

・補助29号線の整備(～H32
年度)、沿道不燃化

⇒代替地斡旋等

⇒残地を種地にした周辺整備

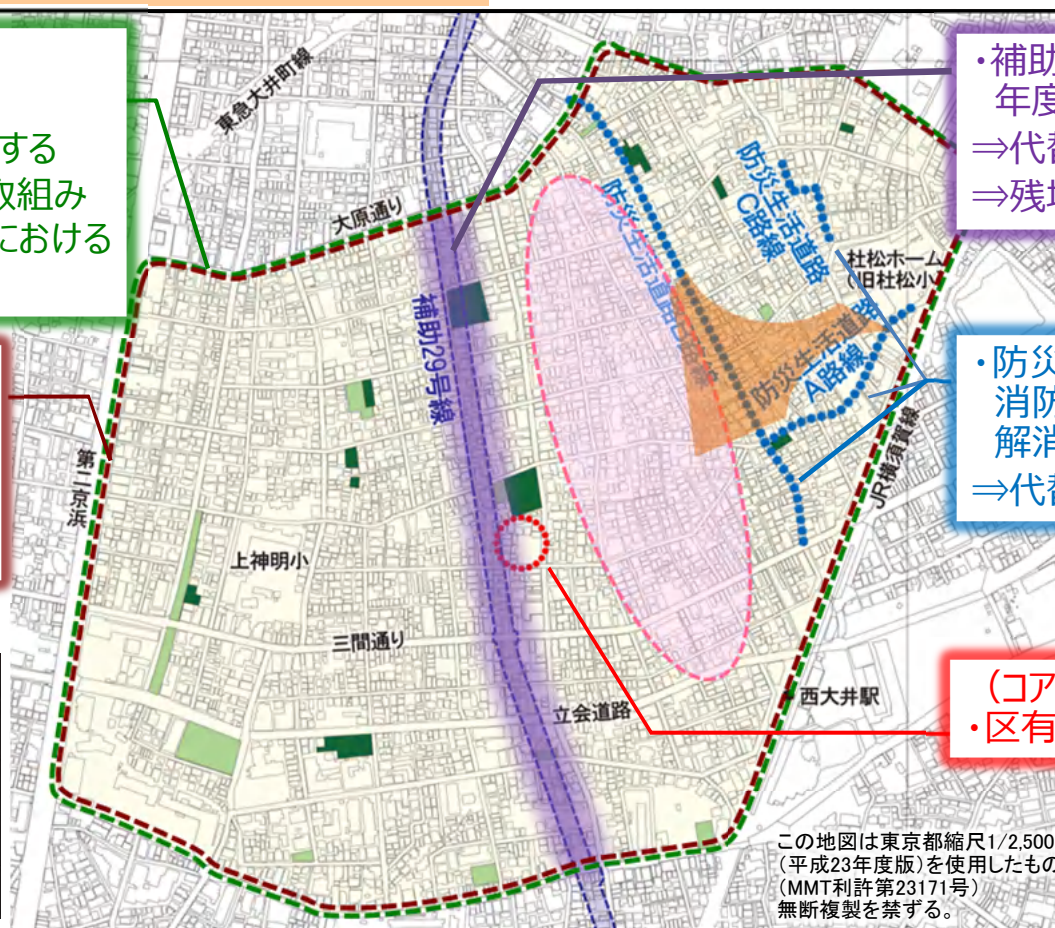
・防災生活道路の整備による
消防活動困難区域 の
解消

⇒代替地斡旋等

(コア事業)

・区有地を活用した周辺整備

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



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図
(平成23年度版)を使用したものである。
(MMT利許第23171号)
無断複製を禁ずる。

主な取組と役割分担

主な業務内容	東京都	品川区	UR
補助29号線 (特定整備路線)	・ 街路事業 ※道路用地取得	・ 沿道における建替 え助成（都市防） ・ 沿道区域の都市計 画見直し	・ 沿道の土地の取得 ・ 代替地の提供
公園・広場、防災 生活道路の整備	・ 住市総(密集事業) 及び不燃化特区に係 る補助	・ 公園・広場、防災 生活道路整備 ※道路用地取得 ※単独で公園用地と なる用地取得	・ 整備方策検討、権利者調 整等の支援（受託） ・ 公園用地の種地や道路用 地の残地や隣接地の取得 ・ 代替地の提供
区有地を活用した 周辺整備※ (コア事業)	・ 住市総(密集事業) 補助	・ 区有地の活用	・ 整備計画検討、地権者意 向調査等支援（受託） ・ 種地の取得 ・ 代替地の提供
老朽建築物除却・ 個別建替え促進	・ 不燃化特区に係る 補助 ・ 固都税減免	・ 候補地情報の提供 ・ 老朽木造建物の除 却費助成 ・ 専門家派遣	・ 代替地の取得・提供等
規制誘導手法	—	・ 地区計画（細分化 規制、壁面制限等）	・ 地区計画案検討、地元合 意形成支援（受託）

※事業実施主体は未定

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①

地公体からの要請	まちづくり観点から機構実施が必要	東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」（不燃化特区）に指定されており、公共施設整備や老朽木造建物の除却・建替え促進等を通じた、地区内の防災性向上や住環境改善に係る取組みを推進するためには、U Rによる不燃化促進に資する土地取得も含めた支援が必要	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	不燃化特区の整備目標の達成に向け、公共施設用地の確保、老朽木造建築物の集中する区域の整備改善、無接道地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、予算及び体制の面から区単独では十分な対応が困難	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） （二葉・西大井：平成18年度、豊町：平成19年度） ・東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区（平成25年12月）	適合
地公体との役割分担		区は以下を実施 ・道路、公園等の公共施設整備 ・補助29号線沿道における建替え助成(都市防災不燃化促進事業) ・コア事業（周辺整備）への区有地の提供 ・老朽建物除却費助成、専門家派遣	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②

政策実現効果	・東京都の長期ビジョン「2020年の東京」の第一目標である「高度な防災都市の実現」を支える「木密地域不燃化10年プロジェクト」を支援 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進 <不燃領域率：約1.0ポイント改善>	適合
民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <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> ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要	適合
民間事業者の参画機会	・建築物の建替えにおいて民間事業者を活用	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	

【別紙 4】

事業実施基準適合検証実施地区

地区名	所 在	東京都豊島区東池袋四丁目
	事業手法	防災公園街区整備事業・密集市街地整備事業
	地区面積	約 3.2ha
	採択年度	平成 26 年度
	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ「東池袋駅」徒歩 5 分
地区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種住居地域 (60%／400%)、防火地域 【土地利用状況】 造幣局東京支局
	そ の 他	—
	事業計画概要	・大規模土地利用転換にあわせて、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮し、災害に強く、文化とにぎわいを創出する活力ある都市機能の誘導により市街地と防災公園を一体的に形成する。

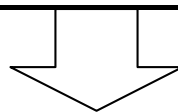
【別紙 5】

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	うめきた2期地区																									
	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																									
	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																									
地 区 の 概 要	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。																									
	事 業 の 経 緯	平成 16 年 7 月 大阪市が「大阪駅北地区まちづくり基本計画」を公表 平成 22 年 3 月 先行開発区域 (1期) 建物着工 平成 23 年 4 月 2期地区 (区画整理等) 都市計画決定 平成 24 年 1 月 特定都市再生緊急整備地域に指定 (約 82ha) 平成 25 年 4 月 グランフロント大阪 (先行開発区域 (1期)) まちびらき 平成 26 年 3 月 2期区域民間提案募集 (1次) の優秀提案者公表 (20 者) 平成 26 年 6 月 2期区域まちづくり検討会発足 平成 27 年 3 月 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、「うめきた2期区域まちづくりの方針」決定 平成 27 年 5 月 大阪府及び大阪市から機構へ事業要請																									
	そ の 他	—																									
	計 画 諸 元	○事業計画概要 ■土地区画整理事業 (H23.4 都市計画決定) 鉄道連続立体交差化事業および関連道路と一体的な整備を図る ・地区面積 約 19.3ha ・事業期間 平成 27 年度～平成 38 年度 (換地処分年度) ・土地利用計画 <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>2.7ha</td><td>14%</td><td>10.1ha</td><td>52%</td></tr> <tr> <td>宅地</td><td>16.6ha</td><td>86%</td><td>9.2ha</td><td>48%</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>19.3ha</td><td>100%</td><td>19.3ha</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	2.7ha	14%	10.1ha	52%	宅地	16.6ha	86%	9.2ha	48%	合計	19.3ha	100%	19.3ha
	整理前		整理後																								
	面積	割合	面積	割合																							
公共用地	2.7ha	14%	10.1ha	52%																							
宅地	16.6ha	86%	9.2ha	48%																							
合計	19.3ha	100%	19.3ha	100%																							
		■防災公園街区整備事業 大阪駅周辺地域部会等の議論を踏まえ、都市機能と「みどり」が共存したまちづくりを実現 ・防災公園部分 約 4.4ha (うち取得面積約 4.3ha) ・事業期間 平成 27 年度～平成 38 年度 ■土地有効利用事業 JRTTから土地を取得・保有し、民間事業者へ譲渡 ・取得面積 約 9.7ha ・事業期間 平成 27 年度～平成 34 年度																									

地 区 名		うめきた2期地区	
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「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」(H14.7指定) ・特定都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」(H24.1指定) 適合
		地方公共団体の意向	・市が中心となり設立した「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」において、当地区に係る今後のまちづくりについて議論し、大規模な「みどり」の空間確保を前提とした土地利用の検討を進め、部会は「うめきた2期区域まちづくりの方針」を H27.3 に決定。 ・「まちづくりの方針」に基づく防災機能を備えた緑豊かなオープンスペースを軸とした質の高い都市空間の創出及び国の成長戦略に寄与する拠点を形成するため、機構による土地地区画整理事業の施行、防災公園街区整備事業の実施及び土地取得を要請。 適合
		地権者等の意向	・JRTT は、保有土地について適切かつ早期に処分を図ることが求められており、長期に土地を保有し、防災公園等の公共施設整備や民間開発事業の適切な誘導を行うことは困難。機構に対し「まちづくりの方針」の実現に協力する観点から土地取得等を要請する旨の文書を受領。 ・土地地区画整理事業については、大阪市から、業務方法書第2条の5第三号ただし書きイの法第 14 条に規定する要請を受領しており確認は不要。 適合
		政策実現効果	・「まちづくりの方針」に基づく質の高いまちづくりを実現することにより、国際競争力の強化、ターミナル拠点の整備、都市の防災性向上を図る。 ○大規模 (Aクラス) ビルの床面積: 約 10 万㎡ ○民間建設投資誘発: 約 1,100 億円 ○公共施設整備面積: 14.5ha ○有効避難面積: (整備前) 2.0ha⇒ (整備後) 10.0ha 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、事業開始から使用収益開始までの長期間、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

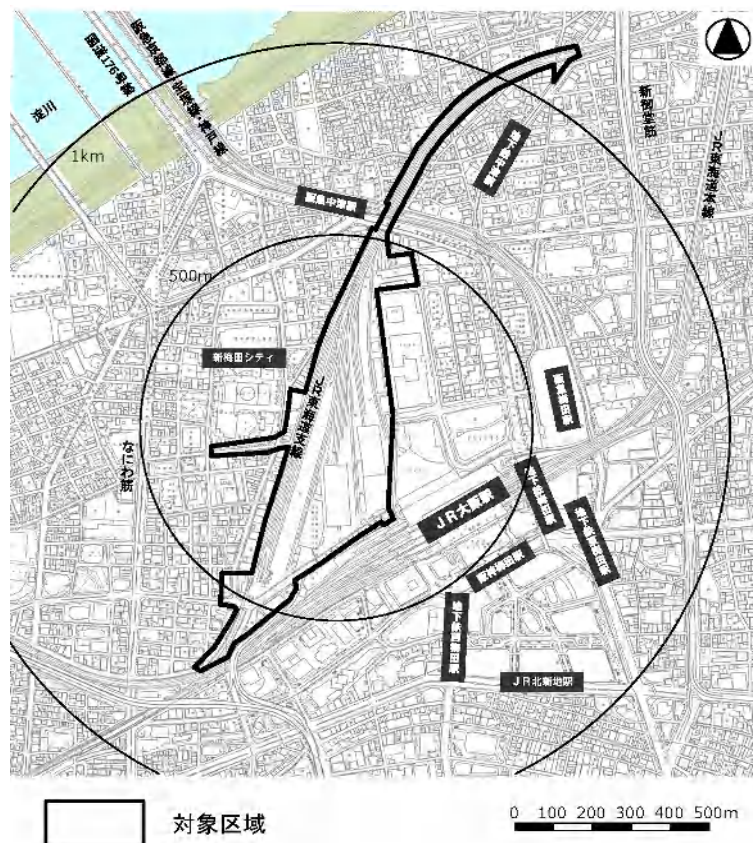
地 区 名			うめきた2期地区	
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・大規模かつ一体的な公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の法定事業施行権能及び防災公園整備の直接施行権能が必要であり、公募は実施しない。 ・都市再生事業実施基準の適合検証等に関する規程第8条第1項第四号（国、地方公共団体又は法令等により財産の処分に当たり、原則として競争に付すことを義務付けられている法人が、法令等の定めにしたがって、その所有する土地を例外的に随意契約により機構に譲渡することとしているもの）に該当するため、公募を実施しない。	適合
		事業の採算性	・土地区画整理事業及び土地有効利用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。 ・防災公園街区整備事業実施に伴う事業収支は適正に確保されている（原価譲渡事業）。	適合
確認結果			適合・適合見込（いずれかに○）	



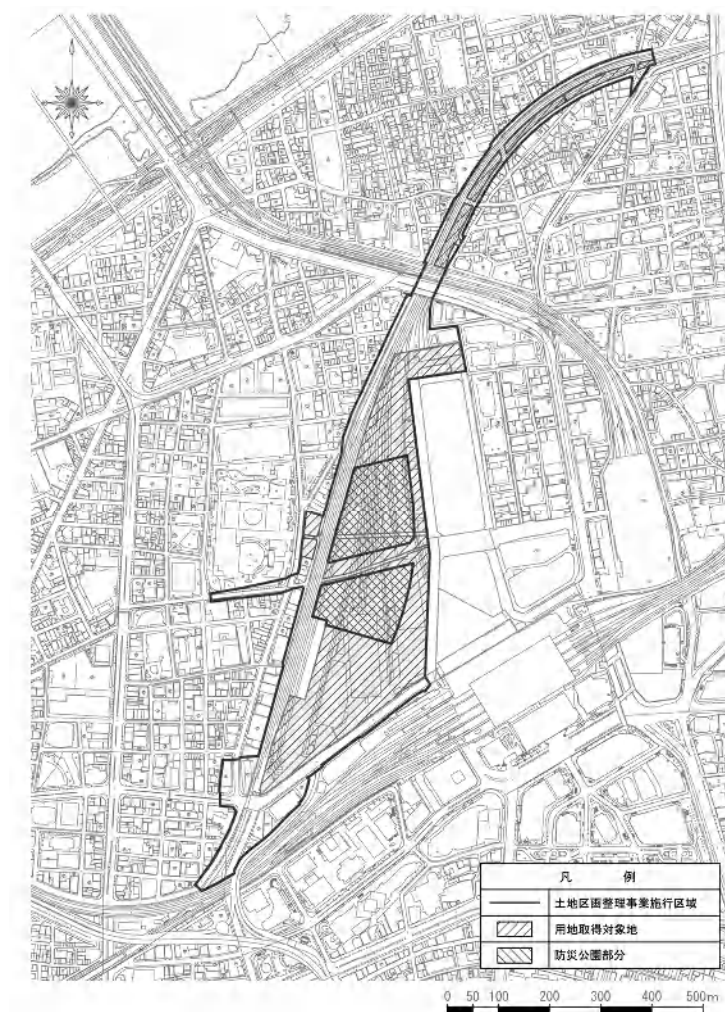
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 なお、官民共同の事業で、スケジュール管理をしっかり行うことが重要である。関係者間で十分、慎重に調整を行い事業を進めること。
------------------------	--

うめきた 2 期地区〔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〕

位置図



区域図



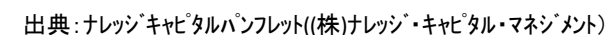
※この地図の作成にあたっては、大阪市から提供を受けた大阪市地形図データを使用した。

平成27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**

うめきた2期地区

**平成27年6月19日
独立行政法人都市再生機構**



うめきた地区のまちの将来像

「大阪駅北地区まちづくり基本計画」(H16.7)

まちづくりの基本方針(まちづくりの5つの柱)

世界に誇るゲートウェイづくり

アジア・世界へのゲートウェイをめざした国際的拠点としての機能強化と空間形成

賑わいとふれあいのまちづくり

人々がまちに集い、賑わい、ふれあい、まちでの活動を楽しむことができるまちづくり、歩行者主体の空間形成

知的創造活動の拠点 (ナレッジ・キャピタル) づくり

新しい産業・技術、文化・価値を生み出し、関西から世界へ発信する知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)の形成

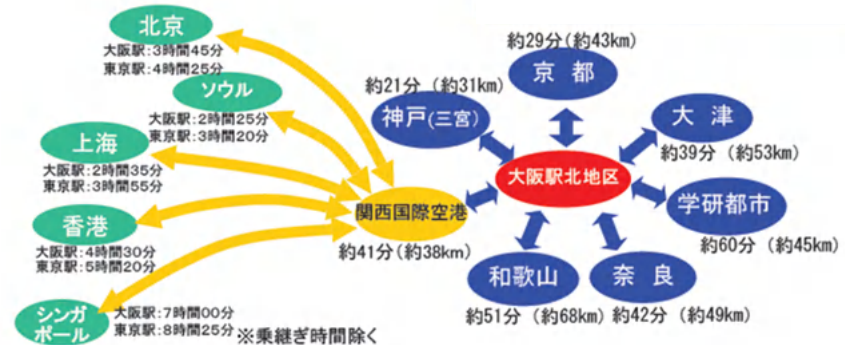
公民連携のまちづくり

まちの魅力の向上、効率的な運営管理をめざした公民連携による一体的なまちづくり

水と緑あふれる環境づくり

まちで活動する人々にやすらぎとゆとりを与える水と緑豊かな都市環境の創出

◆うめきた地区のポテンシャル



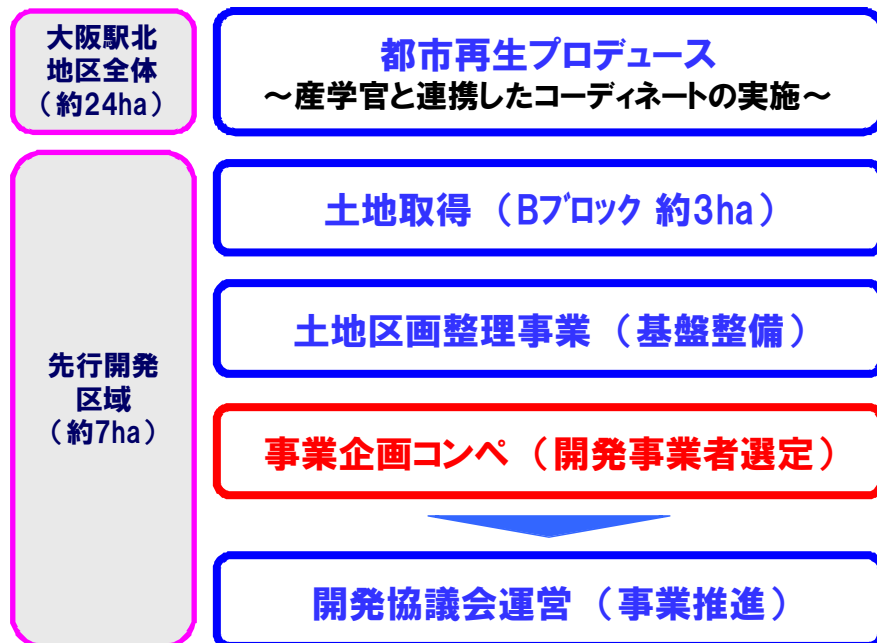
◆土地利用ゾーニング(8つのゾーンと2本の軸)



うめきた1期地区におけるまちづくり

URは、大阪駅北地区まちづくり基本計画の具体化に向けて、都市基盤整備と中核施設「ナレッジキャピタル」を実現すべく、大阪市及び地元経済界の要請に基づき土地区画整理事業及び土地取得を実施。

◆URの関与（役割）

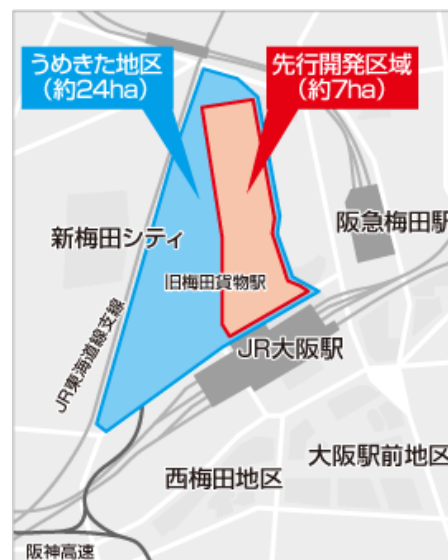


◆民間都市再生の誘導

- ・グランフロント大阪（H25.4.26開業）
- ・ナレッジキャピタルの実現
- ・タウンマネジメント組織による持続的なまちの発展を実現

◆公共施設整備における民間活力の導入

- ・区画整理で生み出した用地に民間の創意工夫により民間施設を設置した「うめきた広場」
- ・質の高い歩道整備によりシンボル軸、賑わい軸を実現



これまでの主な経緯

H14.7 都市再生緊急整備地域に指定（約490ha）

H14.9 国際コンセプトコンペの実施（～平成15年3月）

H15.10 大阪市「大阪駅北地区全体構想」公表

H16.7 大阪市「大阪駅北地区まちづくり基本計画」公表

うめきた2期地区

H23.4 2期区域(区画整理等)都市計画決定

H24.1 特定都市再生緊急整備地域に指定（約82ha）

H26.3 民間提案募集(1次募集)の優秀提案者公表(20者)

H27.3 大阪駅周辺地域部会が「うめきた2期区域まちづくりの方針」を公表

H27.5 大阪市から都市機構へ事業要請

うめきた1期地区

H16.12 1期区域(区画整理等)
都市計画決定

H17.3 JRTTから用地(約3ha)取得

H17.6 土地区画整理事業計画認可

H25.3 換地処分公告

H25.4 グランフロント大阪
まちびらき

うめきた2期地区まちづくりの検討経過

「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備協議会会議 大阪駅周辺地域部会」における議論（H24.9～）

- ・ 「みどり」を中心とした、斬新で独自性が高く、世界に強く印象づける「大阪の顔」となる都市空間をもつまちづくりの実現
- ・ JR東海道線支線の地下化やうめきた地区と関西国際空港とを直結する新駅設置等の基盤整備の推進



うめきた2期区域開発に関する民間提案募集の実施（H25.10～） 優秀提案者の決定・公表（H26.3）（40者の申込から審査により20者を選定）

- ・ 総合的に優秀な提案 10者
- ・ プランニングやデザイン等が優秀な提案 10者



まちづくり検討会を発足し優秀提案者との対話（H26.6～）

- ・ 「みどり」のあり方：位置や規模、建築物の形態との関係など
- ・ 「まちの骨格」における景観形成・空間づくり：
東西（賑わい）軸、南北（景観）軸沿いの景観・空間づくり
- ・ 交通ネットワーク、導入機能等

うめきた2期区域 まちづくりの方針(H27.3.30決定)の概要

◆2期区域のまちづくりの目標

「みどり」と
「イノベーション」
の融合拠点

世界の人々を惹きつける
比類なき魅力を備えた「みどり」

まち全体を包み込む「みどり」がここにしかない
新しい都市景観を創出し、多様な活動、新しい価値を生み出す源となり、世界の人々を惹きつける。

新たな国際競争力を獲得し、世界を
リードする「イノベーション」の拠点

世界からの人材、技術を集積・交流させ、新しい
産業・技術・知財を創造することで新たな国際競争
力を獲得し、我が国の成長エンジンとして世界
をリードする「イノベーション」の拠点となる。

世界の人々を惹きつける
比類なき魅力を備えた「みどり」など



「みどり」を体感できる空間づくり
歩く楽しみ・喜びを創造するまちづくり
～交通ネットワーク～

世界をリードする
「イノベーション」の拠点

①新産業創出 (例:健康・医療・環境・エネルギー等)
成長著しい分野で関西の産業集積の強み・ポテンシャルを最大限発揮

②国際集客・交流 (例:MICE・文化創造・発信等)
立地ポテンシャル、関西の豊かな都市文化、人々を惹きつける「みどり」の
魅力を活かしながら、国際的な企業・産業活動等を誘致、展開

③知的人材育成 (例:連携大学・大学院、国際化教育等)
知の集積により世界をリードするグローバル人材を育成、輩出

なにわ筋線整備等で高まる拠点性を活かした
中核機能の導入で、関西の各都市との
連携、発展、交流を促進
関西の国際社会での存在感を新たなステージに
強力に引き上げる

イノベーションの創出

「みどり」と「イノベーション」の融合拠点



事業概要

URは、府・市・地元経済界からの要請を受けて事業参画

◆URに期待される役割

全体の計画調整

複数の事業が錯綜する工事調整、属性の異なる権利者間の合意形成

民間開発事業の誘導

土地の先行取得、民間提案の募集等により、質の高いまちづくりを実現する民間開発事業を誘導

一体的な都市基盤整備

連続立体交差化事業、新駅設置事業や民間開発事業等と一体的な都市基盤整備

8haの比類なきみどりの整備

民間提案を踏まえた防災公園整備（約4ha）。これと連続する「比類なき魅力を備えた『みどり』」の実現

◆関係者の役割



土地区画整理事業

地区面積：約19.3ha
事業期間：H27～H38年度(換地処分)
権利者：11名
減歩率：約51%
保留地面積：約1.05ha

土地有効利用事業

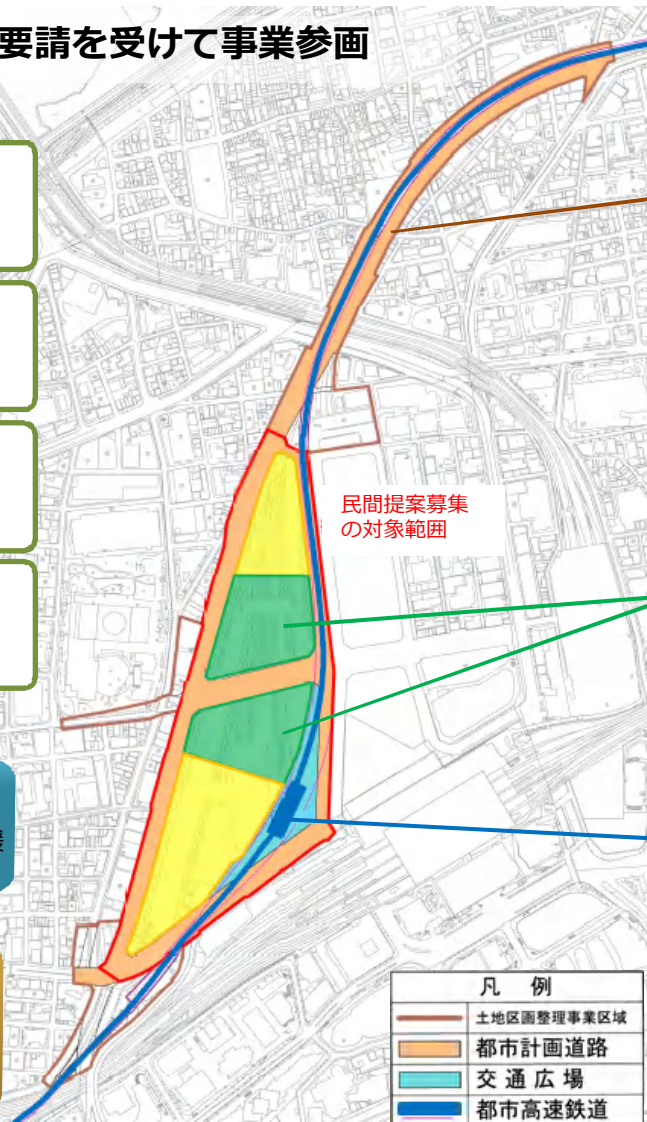
取得面積：約9.7ha
事業期間：H27～H34年度

防災公園街区整備事業

事業期間：H27～H38年度
・土地の先行取得を行い、約4.4haの防災公園を整備
・安全な避難地を整備し、広域避難地の有効避難面積を2.0ha→10haに向上

連続立体交差化事業(市施行) 新駅設置事業(JR西日本施行)

延長：約2.4km
事業期間：H26～H35年度
・JR東海道支線の地下化
・新駅を整備し、空港アクセス特急「はるか」の停車により利便性向上



凡 例	
赤線	土地区画整理事業区域
オレンジ線	都市計画道路
青線	交通広場
青線	都市高速鉄道

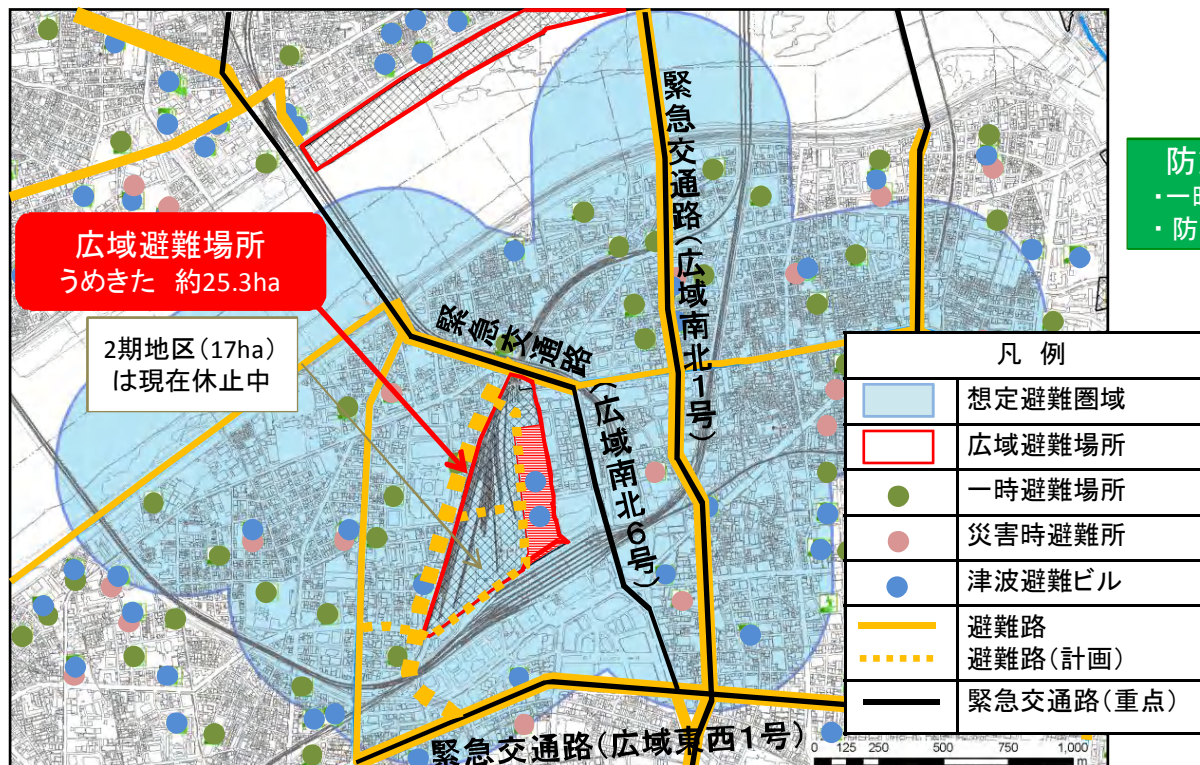
※防災公園街区整備事業及び土地有効利用事業においてJRTT土地（約14ha）をすべて取得

連立事業及び3事業が一体となって、うめきた2期地区のまちづくりを推進

防災公園の整備効果

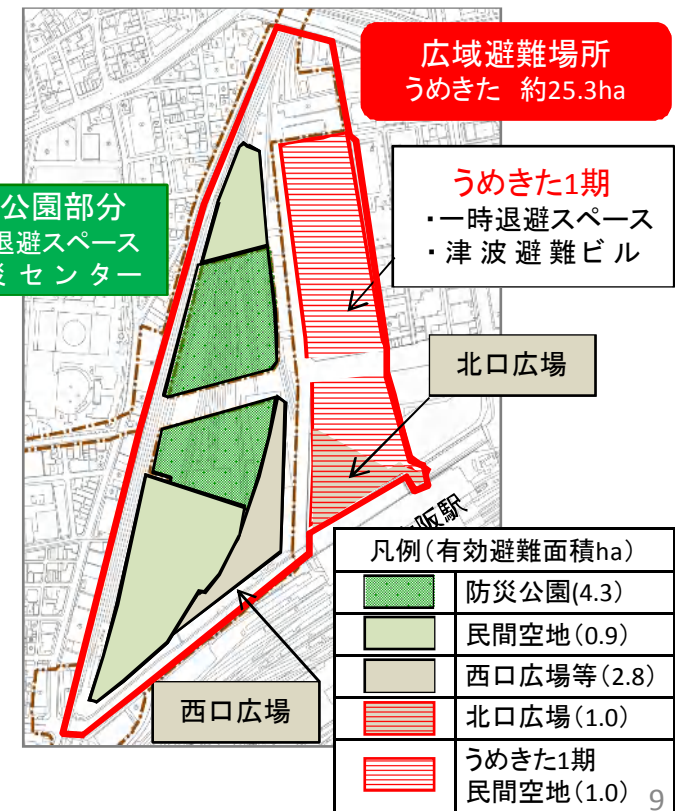
■ 整備の目的

- 安全な避難地の確保、有効避難面積の向上、避難困難区域の低減
 - ・ 大阪市地域防災計画上の広域避難場所の防災機能充実
 - ・ 想定避難圏域面積 約 5 2 7 ha
 - ・ 想定避難圏域内人口（居住人口） 約 94, 0 0 0 人
- 「うめきた2期区域まちづくりの方針」（H27.3）
 - ・ 地上のまとまった「みどり」は、大規模災害時への対応における優位性等から地区中央部に確保
 - ・ 建築物と一体化し地上と連続する「みどり」は、地上部や低層建築物の上部において確保

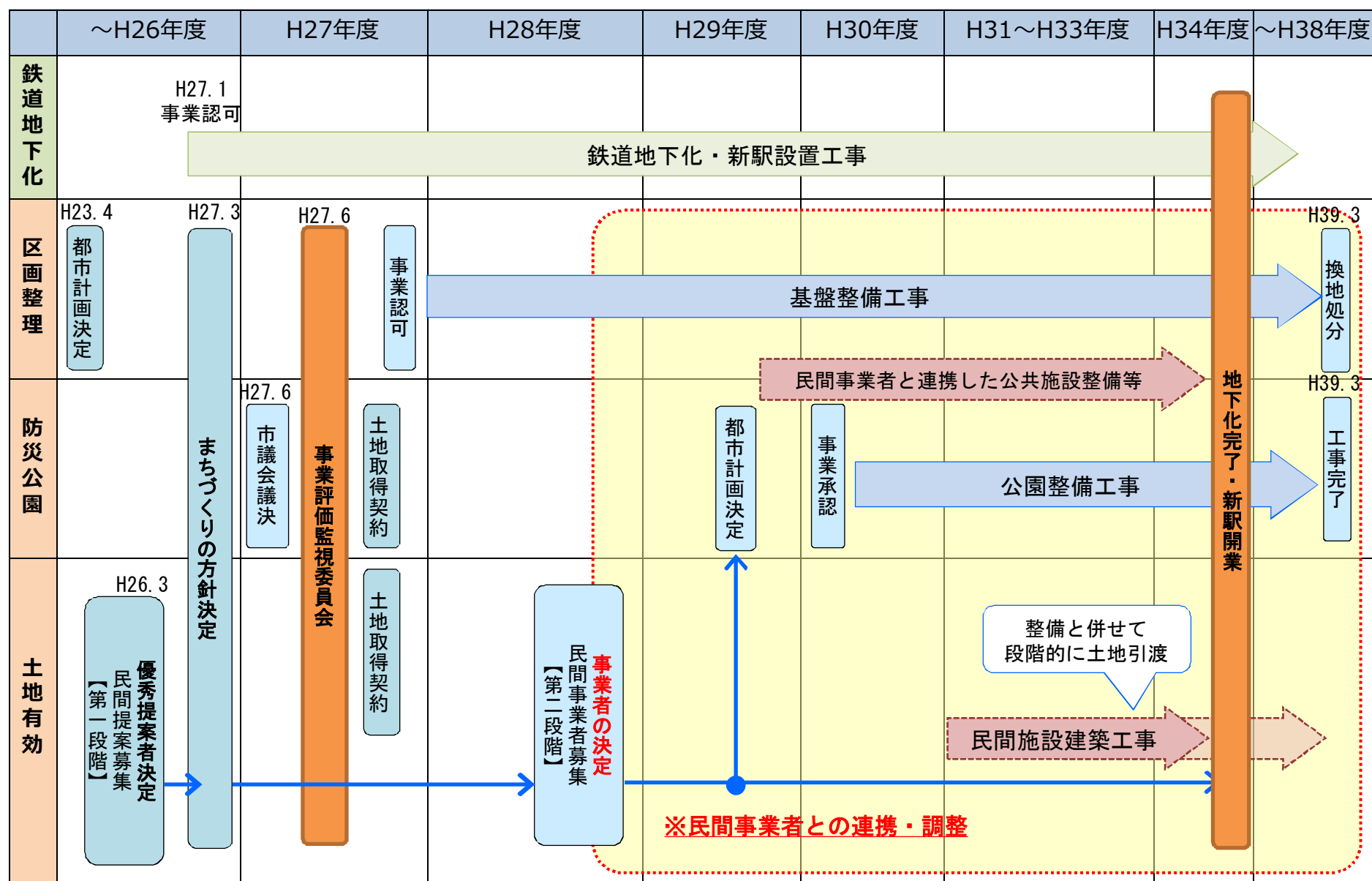


■ 整備の効果

- 有効避難面積(周辺の空地を含む)
 - (整備前) 2. 0 ha
 - (整備後) **1 0. 0 ha**
- 一人当り有効避難面積
 - (整備前) 0. 2 2 m²/人
 - (整備後) **1. 0 7 m²/人**



事業スケジュール



※これは現時点における想定スケジュールであり、今後事業の進捗に応じて変更する可能性があります。

事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援①）

国の関与する計画	・都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」（H14.7指定） ・特定都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」（H24.1指定）	適合
地方公共団体の意向	・市が中心となり設立した「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」において、当地区に係る今後のまちづくりについて議論し、大規模な「みどり」の空間確保を前提とした土地利用の検討を進め、部会は「うめきた2期区域まちづくりの方針」をH27.3に決定。 ・「まちづくりの方針」に基づく防災機能を備えた緑豊かなオープンスペースを軸とした質の高い都市空間を創出及び国の成長戦略に寄与する拠点を形成するため、機構による土地区画整理事業の施行、防災公園街区整備事業の実施及び土地取得を要請。	適合
地権者等の意向	・JRTTは、保有土地について適切かつ早期に処分を図ることが求められており、長期に土地を保有し、防災公園等の公共施設整備や民間開発事業の適切な誘導を行うことは困難。当機構に対し「まちづくりの方針」の実現に協力する観点から土地取得等を要請する旨の文書を受領。 ・土地区画整理事業については、大阪市から、業務方法書第2条の5第三号ただし書きイの法第14条に規定する要請を受領しており確認は不要。	適合
政策実現効果	・「まちづくりの方針」に基づく質の高いまちづくりを実現することにより、国際競争力の強化、ターミナル拠点の整備、都市の防災性向上を図る。 ○大規模（Aクラス）ビルの床面積：約10万㎡ ○民間建設投資誘発：約1,100億円 ○公共施設整備面積：14.5ha ○有効避難面積：（整備前） 2.0ha⇒（整備後） 10.0ha	適合

事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援②）

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、事業開始から使用収益開始までの長期間、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	・ 大規模かつ一体的な公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の法定事業施行権能及び防災公園整備の直接施行権能が必要であり、公募は実施しない。 ・ 都市再生事業実施基準の適合検証等に関する規程 第8条第1項第四号（国、地方公共団体又は法令等により財産の処分に当たり、原則として競争に付すことを義務付けられている法人が、法令等の定めにしたがって、その所有する土地を例外的に随意契約により機構に譲渡することとしているもの）に該当するため、公募を実施しない。	適合
事業の採算性	・ 土地区画整理事業及び土地有効利用事業実施に伴う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。 ・ 防災公園街区整備事業実施に伴う事業収支は適正に確保されている。（防災公園部分は原価譲渡事業であり、業務方法書第2条の5第1項第七号ただし書きによりキャッシュフローの正味現在価値の確認は不要）	適合

確認結果	適 合
------	-----