

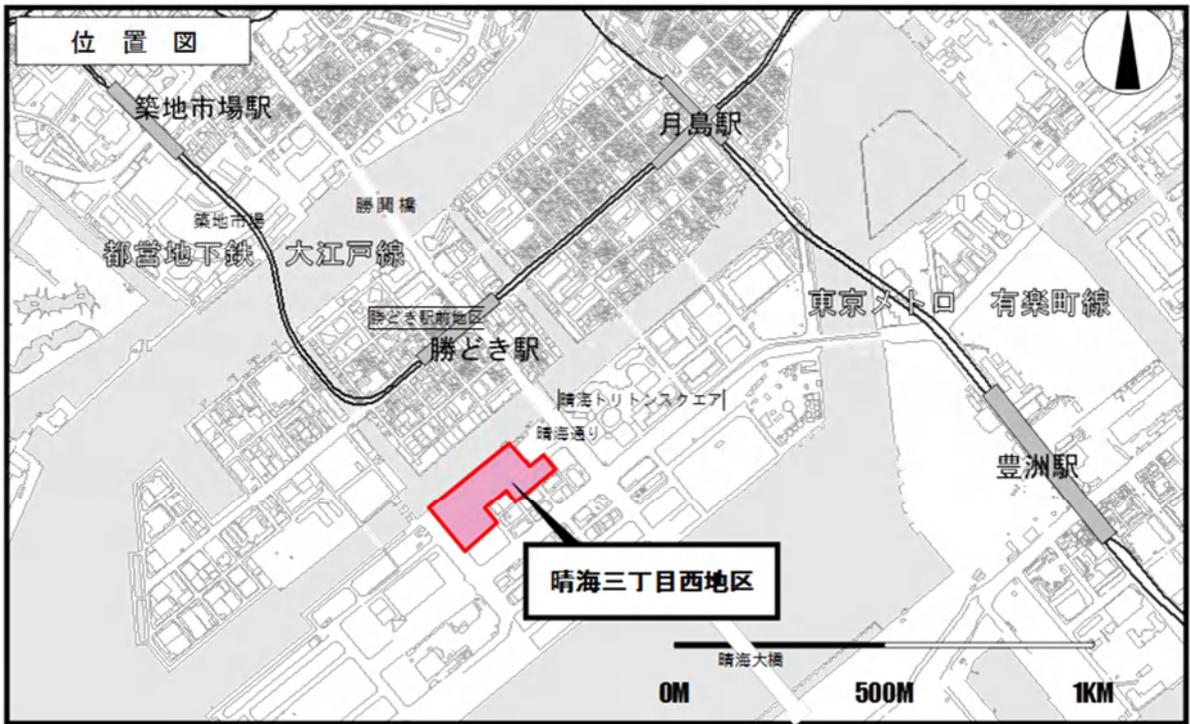
## 事業再評価書

1. 晴海三丁目西地区…………… P 1-1 ~ 1-3
2. 横浜山下町地区…………… P 2-1 ~ 2-3
3. 虎ノ門二丁目地区…………… P 3-1 ~ 3-4
4. 新市街地地区…………… P 4-1 ~ 4-4
5. 赤羽台団地（第 期）地区…………… P 5-1 ~ 5-4
6. 草加松原団地（第 期）地区…………… P 6-1 ~ 6-4
7. 港南一丁目地区…………… P 7-1 ~ 7-4

地 区 名	晴海三丁目西地区						
	所 在	東京都中央区晴海三丁目					
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業					
	地 区 面 積	約 4.2ha					
	採 択 年 度	平成 14 年度 (都市計画決定)					
	評 価 の 区 分	再評価実施後に 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	・東京より約3km ・都営大江戸線「勝どき」駅(徒歩8分)～東京メトロ東西線「大手町」駅(14分)					
	従 前 の 状 況	(平成 18 年権利変換計画認可時点) ・権利者数 : 417 人 ・従前土地利用 : 宅地(77%)、公共用地(23%) ・老朽集合住宅2棟と大規模未利用地(所有地)からなる。					
	事 業 の 経 緯	平成15年 1月 都市計画決定 平成18年 1月 事業計画認可 平成18年 8月 権利変換計画認可 平成20年 2月 A2・A3棟、C2棟特定建築者大臣承認 平成21年10月 C1棟整備完了 平成21年12月 A1棟整備完了 平成22年11月 事業計画変更(事業期間 H25年度 H27年度に延伸) 平成24年 1月 B棟、D棟特定建築者大臣承認 平成24年 2月 事業再評価 平成25年10月 D棟整備完了 平成27年 8月 事業計画変更(事業期間H27年度 H29年度に延伸) 平成27年10月 A2・A3棟、B棟整備完了 平成27年12月 都市計画変更(C2棟用途変更)					
	そ の 他						
計 画 諸 元	事業期間 平成17年度から平成29年度						
	事業費 約1,207億円						
	敷地面積 約 32,000㎡						
	延床面積 約 321,600 ㎡						
	A1棟	A2・A3棟	B棟	C1棟	C2棟	D棟	
主な用途	住宅	住宅	住宅	ホテル	医療施設	事務所	
住宅戸数	736戸	1450戸	352戸	-	-	-	

1. 事業目的等	事業の目的	東京都の「豊洲・晴海開発整備計画」等の上位計画に基づき、豊かな水辺環境や大規模敷地を生かしながら、既存集合住宅の建替えと合わせて、居住・業務・生活支援施設等の諸機能を配置し、人々が暮らしやすく、住み続けることが出来る職住近接の都市型居住の街の形成を図る。
	機構参画の意義	東京都及び中央区からの要請を受け、第一種市街地再開発事業の施行者として機構のノウハウを活用する。
2. 政策効果分析		費用便益比(B / C) = 1.5
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	<p>土地の高度利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運河に面する部分は1街区のスーパーブロックとし、土地の高度利用を図る。(平均容積率約670%)</li> <li>・ 地上及び人工地盤上に広場、緑地等を配置し、立体的な歩行者ネットワークを形成</li> </ul>
	安心して快適な都市生活の実現	<p>生活環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接する環状2号線(整備中)との緩衝及び住民の憩いとなる広場を整備(約3,000㎡)</li> <li>・ 運河沿いの魅力あるウォーターフロントを形成するプロムナード(歩行者専用道路)を整備(幅員6m・延長約300m)</li> </ul>
4. 実施環境	<p>1) 事業の進捗</p> <p>2) 事業リスクの見込み</p> <p>3) コスト縮減や新技術・制度等の導入</p>	平成29年度にC2棟が竣工、事業完了の予定。
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	地区内の最後の施設建築物(C2棟)工事に着手しており、着実な進捗が見込まれることから、「事業継続」。

晴海三丁目西地区(市街地再開発事業)



地 区 名	横浜山下町地区	
	所 在	神奈川県横浜市中区山下町
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(個人施行)
	地 区 面 積	約 1.7ha
	採 択 年 度	平成 17 年度
	評 価 の 区 分	再評価実施後に 5 年間を経過した時点で継続中の事業
地区の概要	位置・交通 条 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都心部より南西へ約 30km</li> <li>・みなとみらい線「日本大通り駅」徒歩3分</li> </ul>
	従前の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者数 : 2 人</li> <li>・建物棟数 : 3 棟</li> <li>・従前土地利用 : 公共施設(約 25%)、宅地(約 75%)</li> <li>・地区の大部分が県有地。また、従前建物のうち2棟は歴史的建造物。</li> </ul>
	事業の経緯	<p>平成 16 年 10 月 神奈川県からコーディネート受託 (県有地等利活用計画)</p> <p>平成 17 年 9 月 県有地利活用計画策定(神奈川県)</p> <p>平成 17 年 10 月 再開発事業施行要請(個人施行)</p> <p>平成 18 年 3 月 共同施行者決定(株ゼファー・株大和地所)</p> <p>平成 19 年 4 月 都市計画決定(地区計画)</p> <p>平成 19 年 7 月 個人施行認可</p> <p>平成 19 年 9 月 権利変換計画認可</p> <p>平成 20 年 2 月 工事着工(機構施行街区(以下 B 1 街区))</p> <p>平成 22 年 7 月 竣工(B 1 街区)</p> <p>平成 24 年 2 月 事業再評価</p> <p>平成 28 年 3 月 事業計画変更認可</p> <p>(施行期間を平成 31 年度まで延伸、施行者変更 (変更後: 機構、株大和地所、株ケン・コーポレーション))</p>
その他		
計 画 諸 元	事業期間	平成 17 年度から平成 31 年度
	事業費	約 311 億円
	土地利用計画	建築敷地 約 12,600 m <sup>2</sup> 公共用地 約 4,600 m <sup>2</sup>
	施設計画	延床面積 約 74,600 m <sup>2</sup> (業務・商業・文化施設等)

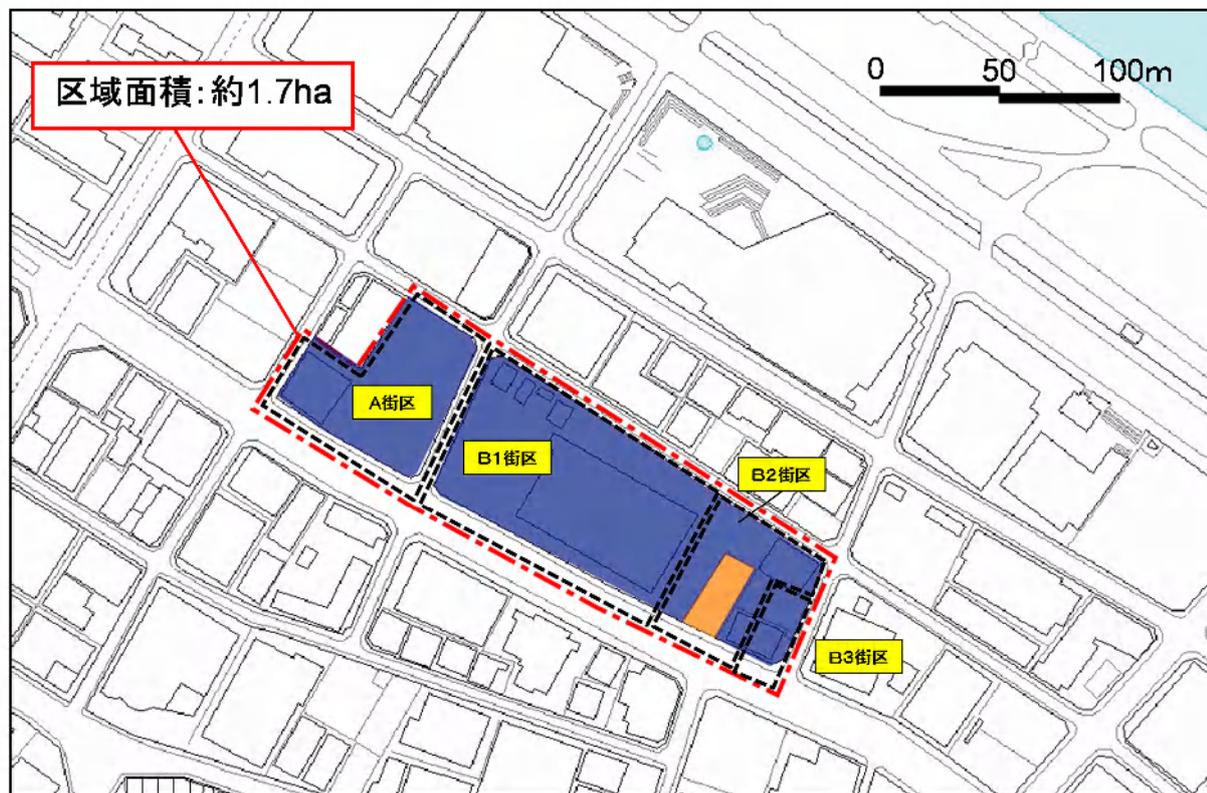
1. 事業目的等	事業の目的	文化拠点施設及び業務・商業施設の整備や道路の拡幅整備、空地等の確保により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ること 及び歴史的資源を保全・活用することにより、都心にふさわしい複合的な市街地を形成し、その維持を図ることを目的とする。
	機構参画の意義	神奈川県からの要請を受け、第一種市街地再開発事業の施行者としての機構のノウハウを活用する。
2. 政策効果分析		費用便益比(B / C) = 1.4 (平成 23 年度評価時点)
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	<p>土地の高度利用化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大部分が県所有の低未利用地において、都心立地に相応しい、土地の高度利用を図る。(平均容積率約 560%)</li> </ul> <p>都市機能の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 文化・芸術・情報を創造・発信する文化拠点施設(県ホール・NHK放送会館)や商業・業務等の施設の整備により、複合的な市街地の形成を図る。</li> </ul>
	安心して快適な都市生活の実現	<p>生活環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩道の拡幅整備、歩道状空地、広場等の整備による、安全かつ快適な歩行者空間の形成</li> <li>・ 歴史的建造物の保存・活用による質の高い景観の形成</li> </ul>
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機構は、敷地の整備及びB1街区の施設建築物の整備、引渡しを行い、施行者としての分担業務を完了。</li> <li>・ 今後、A街区及びB2街区において民間の共同施行者が施設建築物の整備を予定。</li> </ul>
	2) 事業リスクの見込み	
	3) 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>・ 機構は施行者の分担業務として、敷地の整備及び機構施行街区の施設建築物の整備・引渡しを完了している。</li> <li>・ 今後、民間の共同施行者が業務を分担する街区において施設建築物を整備することとしている。</li> </ul> <p>以上のことから、「事業継続」。</p>

横浜山下町地区（市街地再開発事業）

位置図



区域図



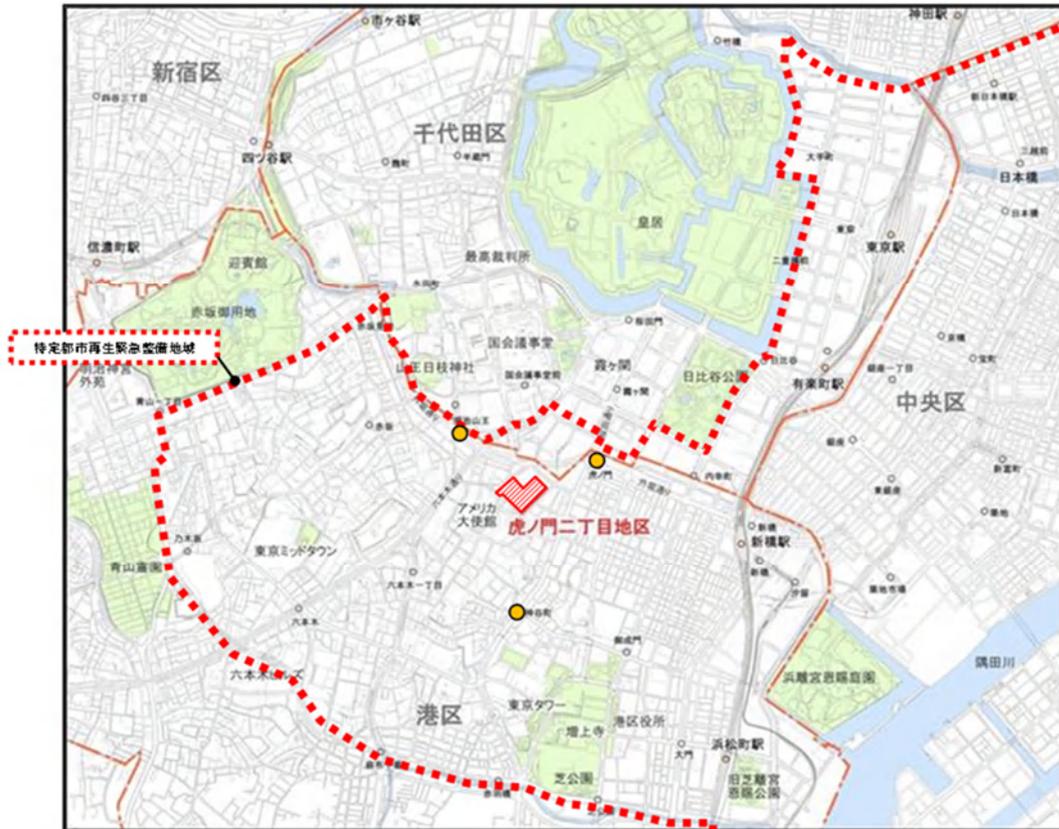
地 区 名	虎ノ門二丁目地区	
	所 在	東京都港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(個人施行) 代表施行者:独立行政法人都市再生機構 共同施行者:国家公務員共済組合連合会(KKR)
	地 区 面 積	約 2.9ha
	採 択 年 度	平成 24 年度
	評 価 の 区 分	事業採択後5年を経過した時点での継続中の事業
地区の概要	位置・交通条件	・東京メトロ 銀座線 虎ノ門駅徒歩 約4分
	従前の状況	・用途地域等 : 商業地域(700・600 / 80)、防火地域 ・従前所有者 : 4人 ・土地利用状況 : オフィス、工場、病院
	事業の経緯	平成 18 年 4 月 KKR から 機構 へ 病院 建 替 え の 検 討 依 頼 平成 19 年 7 月 KKR から 「再 開 発 構 想 検 討 調 査」 を 受 託 平成 20 年 5 月 KKR から 印 刷 局 ・ 共 同 通 信 に 対 し、 事 業 計 画 の 説 明、 地 権 者 協 議 会 設 置 の 提 案 平成 21 年 1 月 地 権 者 に よ る 再 開 発 協 議 会 が 発 足 地 権 者 の 要 請 に よ り 機 構 が 協 議 会 事 務 局 と な り、 地 権 者 と 機 構 の 間 で 確 認 書 を 締 結 (2 月) 平成 24 年 6 月 地 権 者 と 機 構 で 市 街 地 再 開 発 事 業 の 実 施 に 係 る 協 定 書 を 締 結 平成 24 年 8 月 地 権 者 から 機 構 の 事 業 実 施 に 係 る 施 行 要 請 平成 24 年 9 月 港 区 から 機 構 の 事 業 実 施 に 係 る 同 意 平成 25 年 6 月 虎ノ門二丁目地区再開発事業に係る事業合意書 締結 平成 26 年 6 月 都 市 再 生 特 別 地 区 ( 都 ) 及 び 地 区 計 画 ( 港 区 ) の 都 市 計 画 決 定 平成 26 年 7 月 施 行 認 可 平成 27 年 2 月 権 利 変 換 計 画 認 可 平成 27 年 4 月 印 刷 局 解 体 工 事 着 手 平成 28 年 6 月 病 院 棟 施 設 建 築 物 工 事 着 手
	そ の 他	

計 画 諸 元		事業期間(現行計画):平成 26 年度～平成 36 年度 事業費(現行計画):約 1,456 億円 建物計画													
		<table border="1"> <tr> <td>計画建物</td> <td>病院棟</td> <td>業務棟・アネックス棟</td> </tr> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td colspan="2">約 22,500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td colspan="2">約 1,000%</td> </tr> <tr> <td>主要用途</td> <td>病院、駐車場</td> <td>事務所、店舗、業務・生活支援施設、駐車場</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約 85,500 m<sup>2</sup></td> <td>約 167,900 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>公共施設等の整備          道路拡幅及び歩道状空地の整備、交差点改良、歩行者デッキ整備、広場の整備</p>	計画建物	病院棟	業務棟・アネックス棟	建築敷地面積	約 22,500 m <sup>2</sup>		計画容積率	約 1,000%		主要用途	病院、駐車場	事務所、店舗、業務・生活支援施設、駐車場	延床面積
計画建物	病院棟	業務棟・アネックス棟													
建築敷地面積	約 22,500 m <sup>2</sup>														
計画容積率	約 1,000%														
主要用途	病院、駐車場	事務所、店舗、業務・生活支援施設、駐車場													
延床面積	約 85,500 m <sup>2</sup>	約 167,900 m <sup>2</sup>													
1. 事業目的等	事業の目的	虎の門病院、国立印刷局、共同通信会館を含む街区を一体的・段階的に開発することで、虎の門病院の機能を停止することなく施設の更新を図るとともに、高機能オフィスの整備と合わせた業務支援機能の導入、周辺地域をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成、都市防災機能の強化、都市環境の向上などを図る。													
	機構参画の意義	当地区の地権者には複数の公的な属性の地権者が含まれており、事業実施における合意形成を図る上で機構の有する中立性及び公平性が必要であるとともに、事業実施手続における透明性が求められていることから、これらの地権者から、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対して事業施行について要請があったため、事業を実施。													
2. 政策効果分析		費用便益比(B / C) = 1.4													
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	国際競争力の強化 ・国際水準の医療サービス提供 ・外国人ビジネスマンやその家族への業務支援機能や生活支援機能の整備													
	安心で快適な都市生活の実現	大規模病院の機能更新と良好な都市基盤整備 ・段階的な大規模病院の機能更新 ・周辺地域をつなぐ交通環境整備 防災対応の強化と都市環境の向上 ・都内最高レベルの災害時治療、収容拠点の整備 ・災害時の医療、業務機能の継続 ・環境負荷の低減													

4. 実 施 環 境	1) 事業の進捗	平成 27 年 4 月 平成 28 年 6 月 平成 30 年 3 月 平成 31 年度 ~ 34 年度 平成 34 年度 ~ 36 年度	印刷局解体工事着手 病院棟施設建築物工事着手 病院棟施設建築物工事完了(予定) 虎の門病院解体工事 業務棟施設建築物工事完了(予定) 共同通信会館解体工事 基盤整備工事 事業完了(予定)
	2) 事業リスクの見込み	経済変動リスクに対応するために、建築工事費や業務床価格等の市況、民間デベロッパーの意向を継続的に把握し、業務棟の基本設計において効率化を図りながら、最適な民間連携スキームを検討する。	
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	・VE (Value Engineering) 提案を求め、入札前価格交渉方式を導入予定	
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>・病院棟の施設建築物工事に着手しており、概ね当初予定通りに事業が進捗している。</li> <li>・今後実施する業務棟の整備とあわせた街区の機能更新を通じて、国際競争力強化のための拠点と、交通環境整備が図られる。</li> </ul> 以上のことから「事業継続」。	

虎ノ門二丁目地区（市街地再開発事業）

位置図



区域図



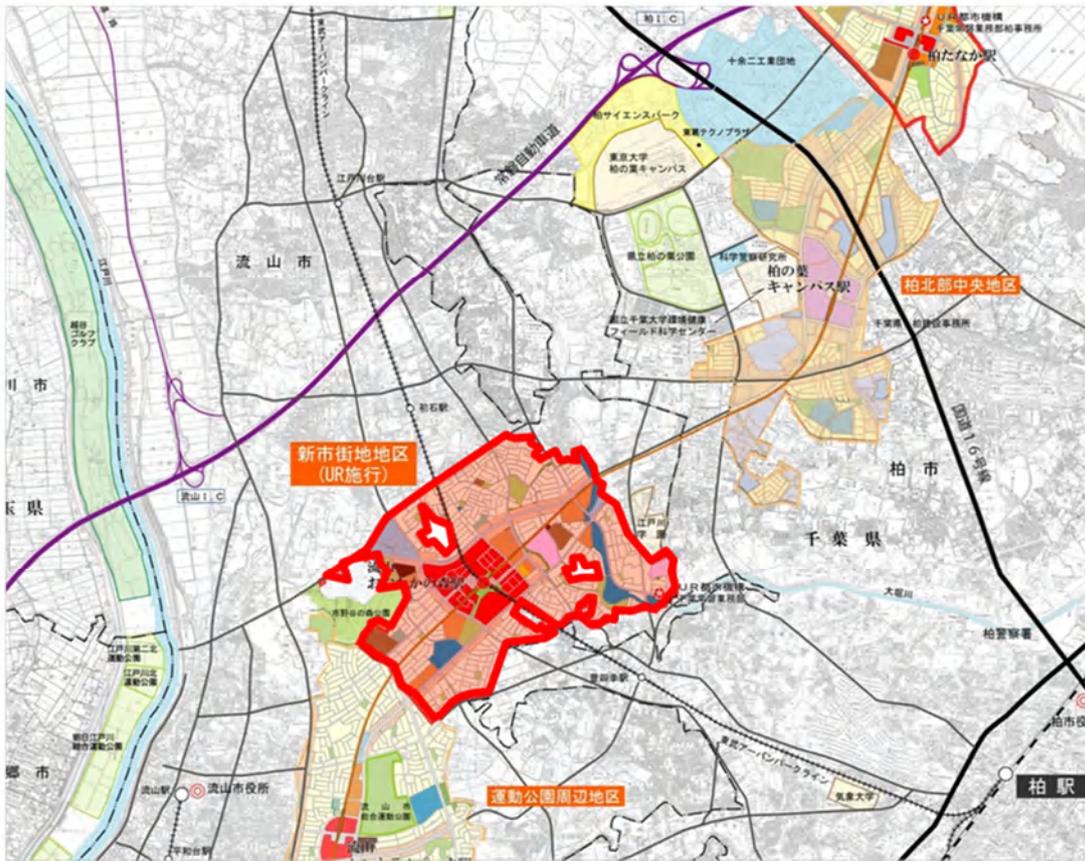
地 区 名	所 在	新市街地地区	
	事 業 手 法	千葉県流山市	
	地 区 面 積	一体型特定土地区画整理事業	
	採 択 年 度	275.0ha	
	評 価 の 区 分	平成9年度(都市計画決定)	
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	再評価実施後、5年間を経過した時点で継続中の事業	
	従 前 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都心から北東方約 25km</li> <li>・つくばエクスプレス「流山おおたかの森駅」(地区内)～秋葉原(25分)</li> <li>・東武アーバンパークライン「流山おおたかの森駅」(地区内)～柏(5分)</li> </ul>	
	事 業 の 経 緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者数 1,771 人、既存家屋 832 戸</li> <li>・従前土地利用: 田畑(40%)、山林原野(38%)、宅地(11%)、公共用地(7%)</li> <li>・用地取得面積: 54.1ha</li> </ul>	
	そ の 他	<p>平成4年度～平成8年度 用地取得</p> <p>平成10年 1月 都市計画決定</p> <p>平成12年 3月 事業計画認可</p> <p>平成15年 9月 事業計画変更認可(第1回)</p> <p>平成17年 8月 つくばエクスプレス開業 「流山おおたかの森駅」開設</p> <p>平成18年10月 事業再評価 「事業継続」</p> <p>平成18年12月 事業計画変更認可(第2回)</p> <p>平成19年 3月 流山おおたかの森SC開業</p> <p>平成22年 1月 事業計画変更認可(第3回)</p> <p>平成23年 9月 事業計画変更認可(第4回)</p> <p>平成23年11月 事業再評価 「事業継続」</p> <p>平成26年 3月 事業計画変更認可(第5回)</p> <p>平成26年12月 事業計画変更認可(第6回)</p> <p>平成27年 6月 事業計画変更認可(第7回)</p> <p>平成27年12月 事業計画変更認可(第8回)</p>	
計 画 諸 元	事業計画に基づく計画諸元		
	事 項	現行計画 (平成27年度 事業計画(第8回))	(参 考) 前回計画 (平成23年度 事業計画(第4回))
事業期間 (清算期間を含む)	平成11年度 ～33年度	平成11年度 ～30年度	物件移転に係る地権者協議等に時間を要し、事業期間を延伸

計 画 諸 元		事 項		現行計画 (平成 27 年度 事業計画(第 8 回))	前回計画 (平成 23 年度 事業計画(第 4 回))	変更理由
		土 地 利 用 計 画				
		土地 利用 計画	公共用地	89ha (32%)	90ha (32%)	一部区域の地区除外による面積減
			宅地(住宅)	142ha (52%)	141ha (49%)	
			宅地(施設)	43ha (16%)	55ha (19%)	
			計	275ha(100%)	286ha(100%)	
		工事費	912 億円	806 億円	事業期間の長期化や補償費の増高等による工事費増	
1. 事業目的等	事業の目的	都市基盤施設の整備改善と合わせ良質な住宅・宅地の供給を行い、公共施設の整備と宅地の利用増進を図り、良好な環境を有する市街地を形成すると共に、つくばエクスプレスの整備による都心への交通事情の改善と都市機能集積の促進を図り、もって地域の秩序ある発展に寄与することを目的とする。				
	機構参画の意義	流山市からの要請により、市との適切な連携のもと、つくばエクスプレスの整備と一体となった市の新しい中心核づくりを計画的に進め、良好な市街地形成と地域の発展に貢献する。				
2. 政策効果分析		費用便益比：B / C 事業全体： 1.8 残事業： 4.7				
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市活動を支える基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>つくばエクスプレス及び東武アーバンパークラインの地区内新駅「流山おおたかの森駅」の開設により都心及び柏・大宮方面へのアクセスが格段に向上。</li> <li>「流山おおたかの森駅」の開設、駅前広場・都市広場等の整備による市の新しい中心核としての拠点性の確立。</li> <li>地区内幹線道路の整備により、既存道路の交通渋滞の緩和。</li> <li>都心へのアクセス時間 約 60 分 約 30 分</li> <li>地区面積当り道路率 約 5% 約 23%</li> <li>都市計画道路延長 0km 約 12.8km</li> <li>駅前広場面積 0ha 約 1.2ha(2箇所)</li> </ul>				
	都市環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>地区計画による景観形成。</li> </ul>				
	地域経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>センター街区での大規模商業施設立地による活性化。</li> <li>利便施設(センター街区)面積 0ha 約 19ha</li> </ul>				

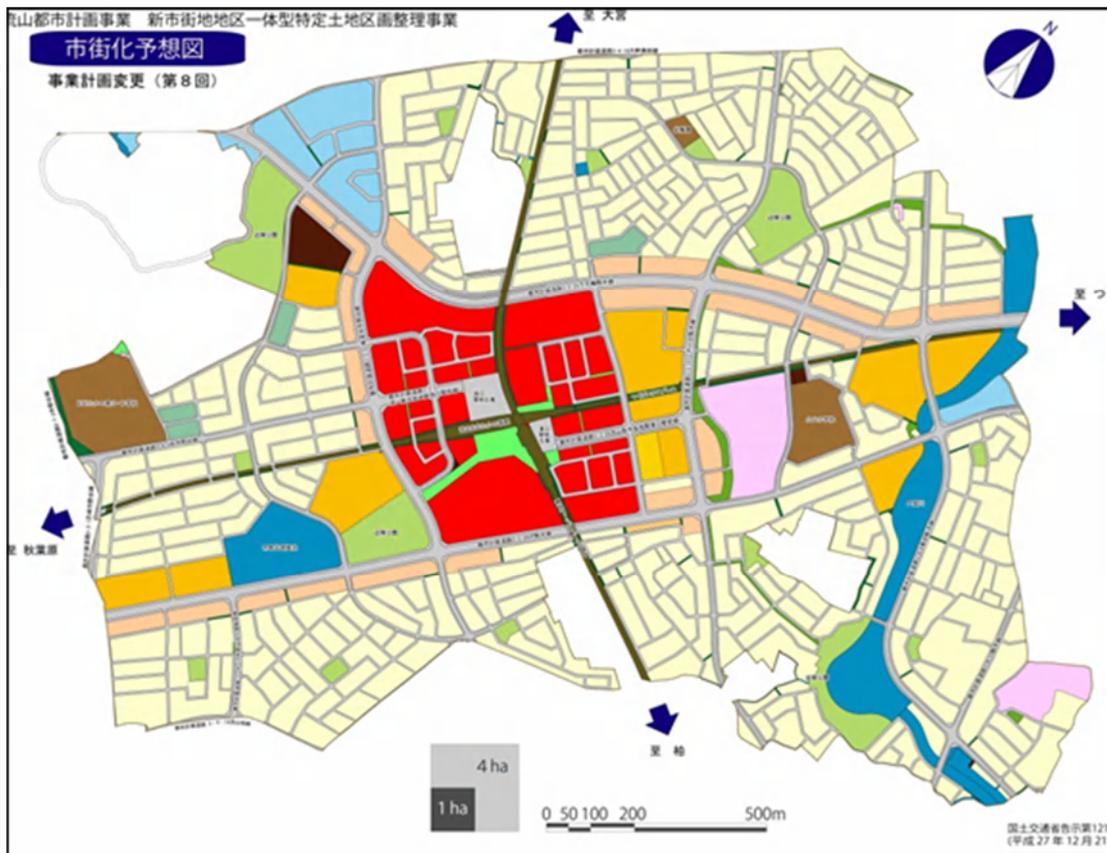
4. 実 施 環 境	1) 事業の進捗	<p>進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 造成着手面積:約 89% (平成 28 年 6 月末時点)</li> <li>・ 仮換地指定 :約 82% (同 上)</li> <li>・ 販売進捗率 :約 62% (平成 28 年 3 月末時点)</li> </ul> <p>(販売面積約 58.8ha【保留地 34.1ha 機構換地 24.7ha】)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>販売済</th> <th>未販売</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>25.3ha (61%)</td> <td>16.2ha (39%)</td> <td>41.5ha</td> </tr> <tr> <td>施設</td> <td>11.4ha (65%)</td> <td>6.0ha (35%)</td> <td>17.4ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>事業進捗の見込み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 33 年度(清算期間含む)事業完了予定。</li> </ul>	用途	販売済	未販売	計	住宅	25.3ha (61%)	16.2ha (39%)	41.5ha	施設	11.4ha (65%)	6.0ha (35%)	17.4ha
	用途	販売済	未販売	計										
	住宅	25.3ha (61%)	16.2ha (39%)	41.5ha										
施設	11.4ha (65%)	6.0ha (35%)	17.4ha											
2) 事業リスクの見込み	<p>地価動向【流山市住宅地平均公示地価】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 28 年 1 月 121,000 円 / m<sup>2</sup>(対前年度 0.1%)</li> </ul> <p>需要動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ つくばエクスプレス及び東武アーバンパークラインの流山おおたかの森駅の開業により、住宅・商業共に立地が進み、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>・ 地権者との換地、補償、工事等の調整に時間を要している。</li> </ul>													
3) 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>・ 既存家屋が多数存在するため、地権者との換地、補償、工事等の調整に時間を要しているが、都市計画道路の供用開始や小中学校の開校などの公共公益施設整備が進んでおり、着実に事業が進捗している。</li> <li>・ また、大型商業施設や大規模集合住宅等の立地も進み、今後も堅調な宅地需要が見込まれるところ。</li> </ul> <p>以上のことから、「事業継続」。</p>												

新市街地地区（土地地区画整理事業）

位置図



区域図



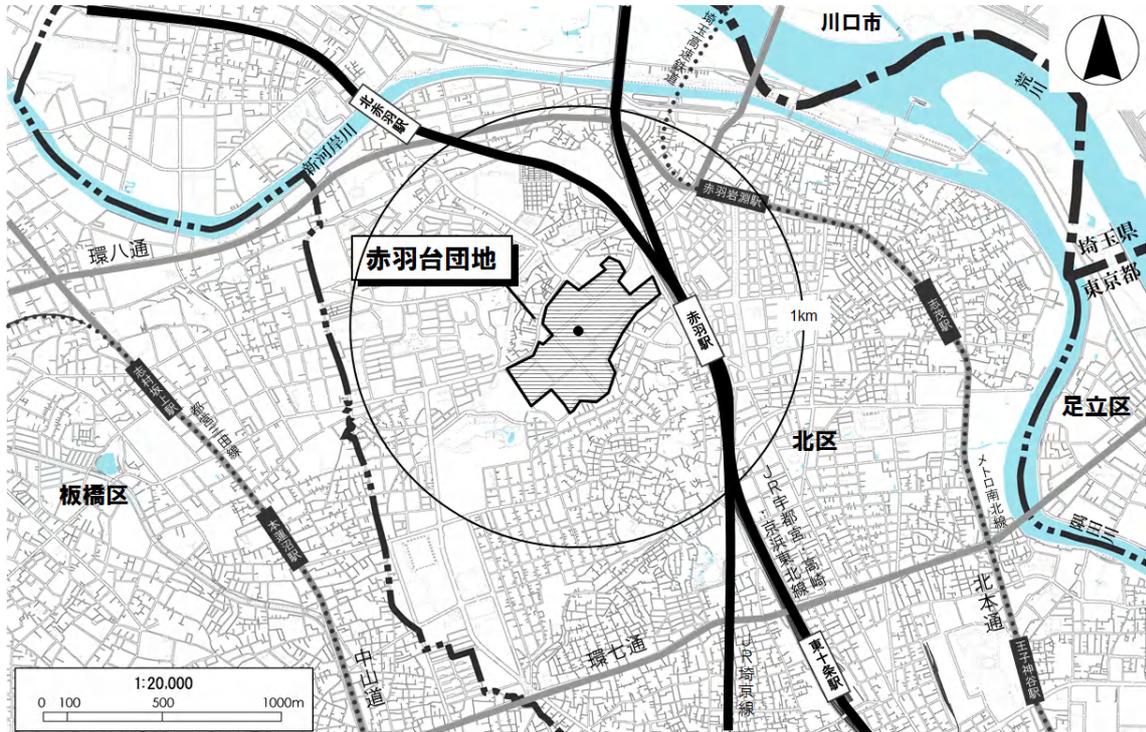
地 区 名	赤羽台団地(第 期)		
	所 在	東京都北区赤羽台一丁目	
	事 業 手 法	建替事業	
	地 区 面 積	約 2.5ha (団地全体約 20.2ha)	
	採 択 年 度	平成 24 年度	
評 価 の 区 分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業		
地区の概要	位置・交通条件	JR京浜東北線・埼京線・宇都宮線・高崎線・湘南新宿ライン 「赤羽」駅徒歩約 10 分	
	従前の状況	UR賃貸住宅： 昭和 37～41 年度管理開始 第 期建替事業区域：768 戸 (団地全体 3,373 戸) 5・7階建 7 棟 (団地全体 5～7階建 55 棟) (参考) 団地全体平均専用床面積約 40 m <sup>2</sup> /戸 団地全体容積率約 71%	
	事業の経緯	平成 18 年 9 月 建替事業着手(第 期) 平成 22 年 11 月 第 期建替事業の UR 賃貸住宅竣工、戻り入居 平成 26 年 3 月 建替事業着手説明会(第 期) 平成 25～26 年度 解体工事(第 期) 平成 27 年 12 月 都市計画公園用地譲渡(北区)	
	そ の 他	・「赤羽台周辺地区地区計画」都市計画決定(平成 26 年 3 月) ・住宅市街地総合整備事業(拠点型)	
計 画 諸 元	住宅市街地総合整備計画(現行計画：平成 26 年 3 月) 住宅等の建設		
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
	機構	225 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、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。
	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=20m	L=242m
公園	【都市計画公園】		14,500 m <sup>2</sup>

1. 事業目的等	事業の目的  機構参画の 意義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存賃貸ストックの再生・活用</li> <li>・建替事業による市街地整備の実施</li> <li>・建替後住宅の供給による居住水準の向上及び良好な居住環境の向上</li> <li>・防災性を高める都市公園用地を北区に譲渡し、災害に強いまちづくりに寄与</li> </ul>																									
2. 政策効果分析	B / C = 1.1 (残事業:1.5)																										
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 (UR賃貸住宅)	<p>居住水準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規模の改善 約 1.3 倍 (平均専用床面積 建替前約 40 m<sup>2</sup> 建替後 約 54 m<sup>2</sup>)</li> <li>建替後賃貸住宅:住宅専用面積 43~75 m<sup>2</sup>(1K~3LDK)</li> <li>住宅性能</li> <li>・設備(床暖房・ブロードバンド対応、オートロック)</li> <li>・性能(バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置など)</li> </ul>																									
	周辺環境の 向上	<p>安全・快適な生活空間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全な歩行者空間・憩いの場となる広場空間の整備</li> <li>・都市公園用地の創出による防災性の向上</li> <li>都市計画の調和</li> <li>・地区計画において壁面後退等を定め、周辺環境と調和した建物とするとともに、緑道を整備する等により魅力ある景観形成を図る。</li> </ul>																									
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>住宅等の建設</p> <table border="1" data-bbox="536 1346 1426 1541"> <tr> <td>完了</td> <td>【施設】</td> <td>下水道立坑用地 0.05ha<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>交番用地 0.01ha<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td>残事業</td> <td>【住宅】</td> <td>UR賃貸住宅 219戸 (平成30年7月年管理開始予定)</td> </tr> </table> <p>公共施設及び公益施設</p> <table border="1" data-bbox="536 1630 1406 1845"> <thead> <tr> <th></th> <th>名称</th> <th>種別等</th> <th>事業量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>完了</td> <td>【移管道路】<sup>2</sup></td> <td>W=20m</td> <td>L=242m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【都市計画公園】<sup>1</sup></td> <td></td> <td>14,500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>残事業</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>1:用地引渡し済 2:拡幅用地(0.2ha)を引渡し済み</p> <p>・建設中(平成28年9月時点)の賃貸住宅(219戸)の管理開始(平成30年7月予定)により事業完了予定。</p>	完了	【施設】	下水道立坑用地 0.05ha <sup>1</sup>			交番用地 0.01ha <sup>1</sup>	残事業	【住宅】	UR賃貸住宅 219戸 (平成30年7月年管理開始予定)		名称	種別等	事業量	完了	【移管道路】 <sup>2</sup>	W=20m	L=242m		【都市計画公園】 <sup>1</sup>		14,500 m <sup>2</sup>	残事業			
完了	【施設】	下水道立坑用地 0.05ha <sup>1</sup>																									
		交番用地 0.01ha <sup>1</sup>																									
残事業	【住宅】	UR賃貸住宅 219戸 (平成30年7月年管理開始予定)																									
	名称	種別等	事業量																								
完了	【移管道路】 <sup>2</sup>	W=20m	L=242m																								
	【都市計画公園】 <sup>1</sup>		14,500 m <sup>2</sup>																								
残事業																											

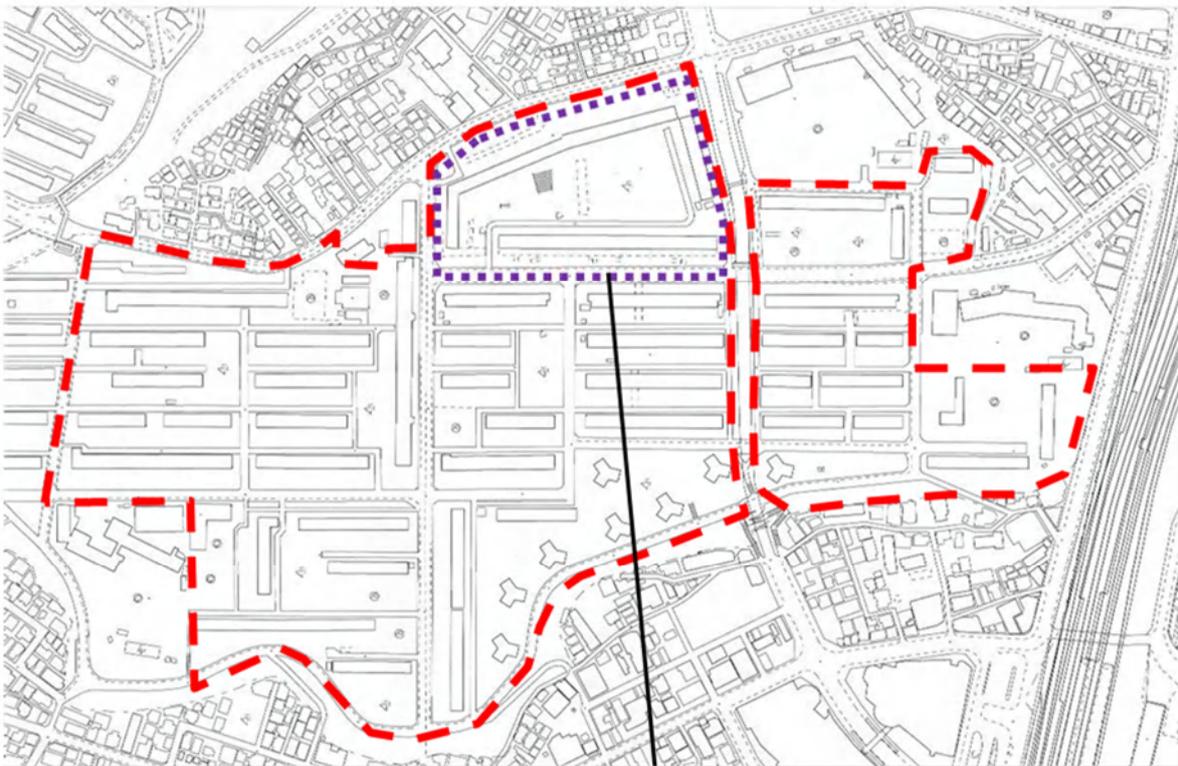
4. 実施環境	2) 事業リスクの 見 込 み 3) コスト縮減や 新技術・制度 等 の 導 入	
対応方針案		事業継続
	対応方針案 決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の建替事業により、良質な住宅の供給を進めるとともに、緑地、オープンスペース等の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による良質な住宅市街地の形成が図られている。</li> <li>・建設中のUR賃貸住宅は、平成 30 年度の工事完了を予定し、着実な進捗が見込まれる。</li> </ul> <p>以上のことから「事業継続」。</p>

赤羽台団地(第Ⅱ期)地区(建替事業)

位置図



区域図



第Ⅱ期(約2.5ha)

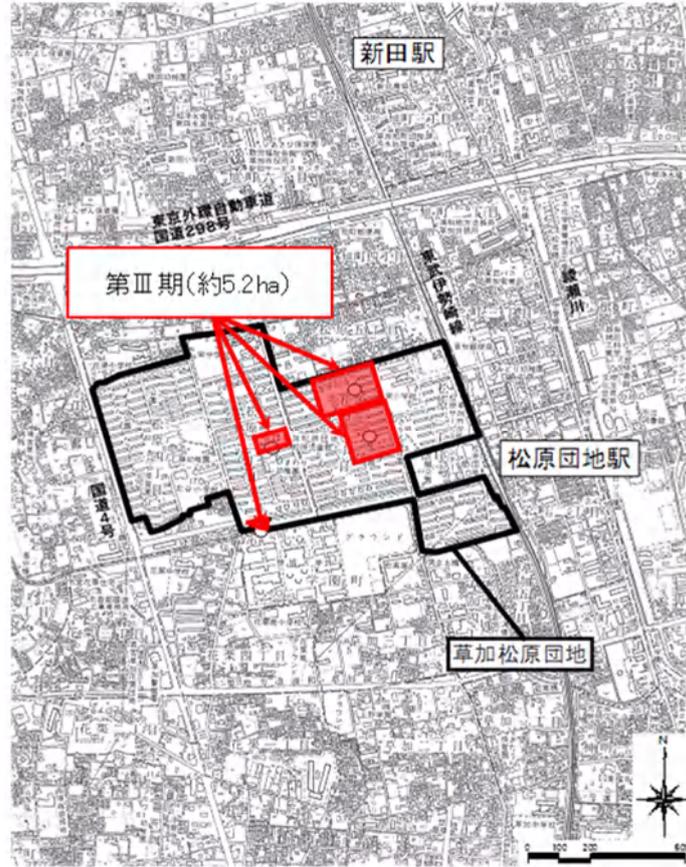
地 区 名	草加松原団地(第 期)		
	所 在	埼玉県草加市松原二丁目、三丁目	
	事 業 手 法	建替事業	
	地 区 面 積	約 5.2 ha	
	採 択 年 度	平成 24 年度(用途廃止)	
	評 価 の 区 分	事業採択後 5 年間を経過した時点で継続中の事業	
地区の概要	位置・交通条件	東武スカイツリーライン「松原団地」駅徒歩 6 分	
	従前の状況	UR賃貸住宅: 昭和 38 年度管理開始 第 期建替事業区域:654 戸(団地全体 5,926 戸) 2・4 階建、48 棟(団地全体 2・4 階建 321 棟)  (参考) 団地全体平均専用床面積 40 m <sup>2</sup> /戸 団地全体容積率約 52 ~ 59%	
	事業の経緯	平成 20 年 3 月 建替事業着手(第 期) 平成 24 年 3 月 第 期建替事業のUR賃貸住宅竣工、戻り入居 平成 24 年 4 月 用途廃止(第 期) 平成 23 年 3 月 建替事業着手(第 期) 平成 26 年 3 月 建替事業着手(第 期)	
	そ の 他	住宅市街地総合整備事業(拠点型)	
計 画 諸 元	住宅市街地総合整備計画(現行計画:平成 24 年 12 月) 住宅等の建設		
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
	機構	314 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、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	538 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	852 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=2m W=6m	L=175m L=177m
	公園・緑地	緑道	W=6m	L=154m	
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存賃貸ストックの再生・活用</li> <li>・建替事業による市街地整備の実施</li> </ul>			
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替後住宅の供給による居住水準の向上及び良好な居住環境の向上</li> <li>・草加市との連携のもと、機構賃貸住宅の建替や整備敷地への民間事業者の誘導等により、市の上位計画等に基づく土地利用を実現</li> </ul>			
2. 政策効果分析		B / C = 2.1 (残事業:0.8)			
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 (UR賃貸住宅)	<p>居住水準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規模の改善 約 1.3 倍 (平均専用床面積 建替前約 41 m<sup>2</sup> 建替後 約 50 m<sup>2</sup>)</li> <li>建替後賃貸住宅:住宅専用面積 37 ~ 77 m<sup>2</sup>(1DK ~ 3LDK)</li> <li>住宅性能</li> <li>・設備(床暖房の設置、ブロードバンド対応)</li> <li>・性能(バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置など)</li> </ul>			
	周辺環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性・快適性向上</li> <li>・屋外のバリアフリー化</li> <li>・プレイロットの整備</li> <li>・緑道整備による歩行者ネットワーク形成</li> <li>安全性・防犯性の向上</li> <li>・区画道路の整備(幅員 6m)</li> <li>・歩行者専用道路の整備(幅員 4m)</li> <li>・防犯設備の設置(EVかご内・共用部に防犯カメラ設備設置)</li> </ul>			
	その他	<p>環境保全</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存樹木の移植活用、利活用</li> </ul> <p>多様な住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備敷地の活用による民間住宅の供給</li> <li>高齢者施設等の誘致</li> <li>・整備敷地の活用による高齢者施設(小規模多機能住宅、グループホーム)、医療施設(診療所)、調剤薬局及び子育て関連施設(幼稚園)等の誘致</li> </ul>			

4. 実施環境	1) 事業の進捗	住宅等の建設			
		完了	【住宅】	・民間住宅...538戸	
			【施設】	・診療所、調剤薬局(平成26年11月開院) ・幼稚園(平成27年9月開園)	
		残事業	【住宅】	・UR賃貸住宅...314戸 (平成30年2月管理開始予定)	
		【施設】	・高齢者福祉施設(予定) ・児童センター(予定)		
		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=2m W=6m	L=175m L=177m
		残事業	【緑道】	W=6m	L=154m
		・建設中(平成28年9月時点)の賃貸住宅(314戸)の管理開始(平成30年2月予定)により事業完了予定。			
	2) 事業リスクの見込み				
	3) 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	<p>・団地の建替事業により、良質な住宅の供給を進めるとともに、緑地、オープンスペース等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良質な住宅市街地の形成が図られている。</p> <p>・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。</p> <p>・建設中のUR賃貸住宅は、平成29年度の工事完了を予定し、着実な進捗が見込まれる。</p> <p>以上のことから、「事業継続」。</p>			

草加松原団地(第Ⅲ期)地区(建替事業)

位置図



区域図



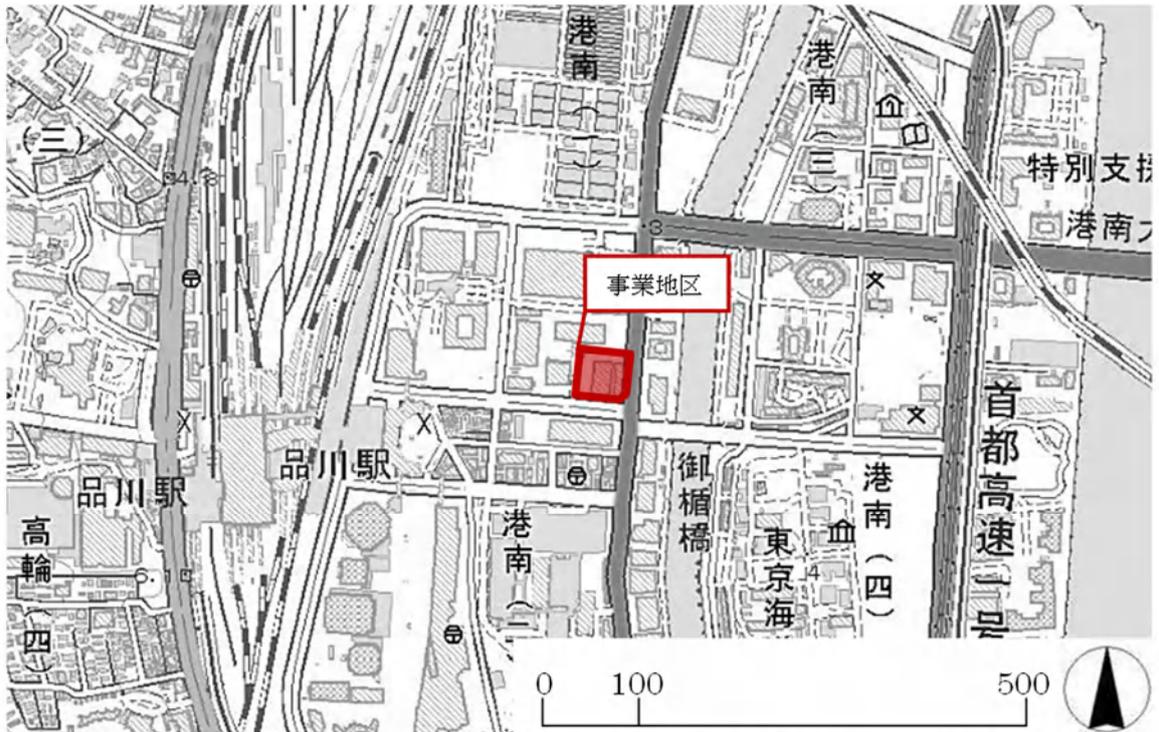
地 区 名	港南一丁目地区										
	所 在	東京都港区港南一丁目									
	事 業 手 法	優良建築物等整備事業									
	地 区 面 積	0.4ha									
	採 択 年 度	平成 24 年度(予算化)									
評 価 の 区 分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業										
地区の概要	位置・交通条件	JR山手線「品川」駅(港南口) 徒歩 5 分									
	従前の状況	【用途地域等】 商業地域(容積率 600%/建蔽率 80%)、防火地域 【権利者数】 独立行政法人都市再生機構ほか地権者 1 者 【地区の状況】 11 階建 1 棟(昭和 46 年管理開始、UR賃貸住宅 128 戸、事務所) 4 階建 1 棟(昭和 62 年管理開始、事務所、倉庫)									
	事業の経緯	平成 24 年 3 月 UR賃貸住宅の建替事業着手 平成 28 年 7 月 UR賃貸住宅建設工事着工									
	その他	建物の耐震診断結果 ピロティ階:分類 (Is < 0.6) 住宅階:分類 (Is < 0.3)									
計 画 諸 元	建物計画 <table border="1"> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>約 4,000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約 36,600 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td>約 748%(総合設計制度による割増を含む)</td> </tr> </table> 用途:事務所、共同住宅、店舗、保育所		建築敷地面積	約 4,000 m <sup>2</sup>	延床面積	約 36,600 m <sup>2</sup>	計画容積率	約 748%(総合設計制度による割増を含む)			
	建築敷地面積	約 4,000 m <sup>2</sup>									
	延床面積	約 36,600 m <sup>2</sup>									
	計画容積率	約 748%(総合設計制度による割増を含む)									
	住宅等の建設 <table border="1"> <thead> <tr> <th>施行者</th> <th>建設戸数</th> <th>住宅建設の基本方針</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機構</td> <td>139 戸</td> <td>耐震診断で不適合であった区分所有建物を建替え、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。2 階と 3 階の間に免震層を設け、耐震性の向上を図る。</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>139 戸</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針	機構	139 戸	耐震診断で不適合であった区分所有建物を建替え、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。2 階と 3 階の間に免震層を設け、耐震性の向上を図る。	計	139 戸	
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針								
	機構	139 戸	耐震診断で不適合であった区分所有建物を建替え、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。2 階と 3 階の間に免震層を設け、耐震性の向上を図る。								
	計	139 戸									
	事業費 <table border="1"> <tr> <td>全体事業費(補助金額)</td> <td>190 億円 (23 億円)</td> </tr> </table>		全体事業費(補助金額)	190 億円 (23 億円)							
	全体事業費(補助金額)	190 億円 (23 億円)									

1. 事業目的等	事業の目的	港南一丁目市街地住宅について、地権者である民間事業者と共同で建替えを実施し、耐震上の課題解決を図るとともに、立地に相応しい良質な業務施設、地区に求められる機能である生活利便施設(子育て支援施設等)、賃貸住宅の供給を図る。
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・UR賃貸住宅の団地再生事業の実施により、多様なニーズに対応した優良な賃貸住宅を供給する。</li> <li>・民間事業者との共同事業により、高度利用の実現、子育て支援施設等の導入、居住者サービスの提供を図る。</li> </ul>
2. 政策効果分析		B / C = 1.4
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	<p>住宅性能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備:床暖房の設置、省エネ対策(等級5)ほか</li> <li>・性能(バリアフリー、手すりの設置、通路・出入口の幅員確保)ほか</li> </ul> <p>高齢者に配慮した設計 (設計条件)</p> <p>住宅専用部:高齢者等配慮対策等級3以上 住宅共用部:高齢者等配慮対策等級4以上 全体共用部、事務所共用部</p> <p>:「建築物移動等円滑化誘導基準」及び「東京都福祉のまちづくり条例」の努力基準をめざした計画とする。</p>
	防災性の向上等	<p>耐震性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中間免震層の設置</li> </ul> <p>防災性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災センターを地上階に設置</li> <li>・72時間対応の非常用発電設備を設置(共用部分、専用部分)</li> </ul>
	周辺のまちづくりとの連携	<p>緑のネットワークの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東・南面に公開空地を設け、大きな緑のまとまりを数箇所に配し、南北・東西方向の緑の連携を図る。</li> </ul> <p>都市型居住空間の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保育所を誘致し、職住が近接した良好な市街地住宅を整備する。</li> </ul>

4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>住宅等の建設</p> <table border="1"> <tr> <td>完了</td> <td>・地上部の従前建物除却</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">残事業</td> <td>・地下躯体除却工事</td> </tr> <tr> <td> 【住宅】  ・UR賃貸住宅(139戸)  (平成31年2月管理開始予定)  【事務所】  ・事務所、保育所、店舗の整備 </td> </tr> </table> <p>事業完了時期:平成31年2月(予定)</p>	完了	・地上部の従前建物除却	残事業	・地下躯体除却工事	【住宅】 ・UR賃貸住宅(139戸) (平成31年2月管理開始予定) 【事務所】 ・事務所、保育所、店舗の整備
	完了	・地上部の従前建物除却					
残事業	・地下躯体除却工事						
	【住宅】 ・UR賃貸住宅(139戸) (平成31年2月管理開始予定) 【事務所】 ・事務所、保育所、店舗の整備						
2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予期しない地中障害物の対応によるスケジュール遅延、事業費への影響</li> <li>・民間事業者、機構の土地と建物の持ち分調整、費用負担協議によるスケジュール遅延、事業費への影響</li> </ul>						
3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札前価格交渉方式における技術提案(VE提案及び価格提案)を受け、技術交渉を行いコスト縮減を図った。</li> </ul>						
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>・民間事業者との共同建替事業において既にUR賃貸住宅の建設に着手しており、当地域において都市型住居、商業施設、職場が近接したまちづくりの拠点となることが期待されている。</li> <li>・周辺と連携した環境整備を行い、まちの発展に貢献することが期待されている。</li> </ul> <p>以上を踏まえて、地区周辺を含めたまちづくりの実現が期待されており、「事業継続」とする。</p>						

港南一丁目地区(優良建築物等整備事業)

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 28 情使、第 144 号)

区域図

