

事業再評価書・事後評価書

(事業再評価書)

1. 豊四季台地区…………… P 1-1 ~ 1-5

(事後評価書)

2. 鳴子団地(第 期)地区…………… P 2-1 ~ 2-4
3. 勝どき駅前地区…………… P 3-1 ~ 3-4
4. 渡辺通駅北地区…………… P 4-1 ~ 4-5

地 区 名	豊四季台地区	
	所 在	千葉県柏市豊四季台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目の全域他
	事 業 手 法	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)
	地 区 面 積	約 66.5ha
	採 択 年 度	平成 17 年度(予算化)
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	<p>JR常磐線「柏」駅の西方約1kmに位置。JR「柏駅」からJR「上野」駅へは常磐線(特別快速)で26分と都市へのアクセスに優れる。</p> <p>当地区は、交通及び生活利便性に優れた住宅市街地が形成されているが、商業の高集積により駅周辺に自動車交通が集中することや、柏駅北方で国道6号及び16号が交差していることに起因する交通渋滞が地域の課題となっている。</p> <p>地区内には広域幹線(3・5・30 乗馬ヶ谷向中原線(W=12m)、3・5・29 柏駅西口3号線(W=15m))が供用済みであるが、3・4・22 吉野沢高野台線は未整備(一部供用中)である。</p> <p>地区内にはUR豊四季台団地が立地し、建物老朽化のため居住水準向上や土地有効利用等の観点から建替時期を迎えている。</p> <p>地区内のUR賃貸住宅「豊四季台団地」 管理開始年度:昭和39年度 面積:約32.6ha 従前管理戸数:4,666戸(5階建、103棟) 平均専有面積 約42㎡、容積率 約73.9%</p> <p>平成16年3月 UR賃貸住宅建替事業着手 平成17年3月 住宅市街地総合整備事業整備計画策定(柏市) 平成18~25年 団地内区画道路一部完成(順次) 平成20、23年度 UR賃貸住宅一部竣工(1,212戸) 平成23年10月 特別養護老人ホーム開設 平成23年11月 事業再評価「事業継続」(千葉県県土整備部所管公共事業評価監視委員会) 平成24年2月 整備計画変更(柏市) 平成26年3月 豊四季台公園完成 平成26年度 柏市地域医療連携センター、認定こども園、サービス付高齢者向け住宅の開設 UR賃貸住宅一部竣工(220戸) 平成28年6月 商業街区戸割店舗開業</p>
	従前の状況	
そ の 他	「豊四季台地区地区計画」都市計画決定(平成25年3月)	

計 画 諸 元	住宅市街地総合整備計画(現行計画:平成24年2月) 主要街区における住宅等の建設			
	施行者	建設戸数		
	民間事業者	約4,600戸		
	住宅建設の基本方針			
		<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化したUR賃貸住宅を建替え、土地の有効活用と良好な住宅供給を図ると共に、居住環境整備に努める。 ・団地中央のセンターには、商業、生活サービス施設等の複合した利便性の高い商業施設を計画。 ・地区内の既存の緑地等の環境資源を活用し、環境共生に配慮した住宅地を形成。 		
		<p>公共施設及び公益施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 3・4・22 吉野沢高野台線 (W=16m、L=700m) ・保育園、児童センター、図書館分室等 <p>事業費 (平成28年3月事業計画)</p> <table border="1"> <tr> <td>全体事業費 (国庫補助金)</td> <td>約208億円 (約82億円)</td> </tr> </table>	全体事業費 (国庫補助金)	約208億円 (約82億円)
全体事業費 (国庫補助金)	約208億円 (約82億円)			
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・UR賃貸住宅の建替事業により、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。 ・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。 		
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 		
2. 政策効果分析	費用便益比(B/C) = 1.08			

<p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p>	<p>居住水準の向上 (UR賃貸住宅)</p> <p>周辺環境の向上</p>	<p>居住水準</p> <ul style="list-style-type: none"> 規模の改善 約1.24倍 (平均専用床面積 建替前約41㎡ 建替後 約51㎡) 建替後賃貸住宅:住宅専用面積37~75㎡(1DK~3LDK) <p>住宅性能</p> <ul style="list-style-type: none"> 設備(潜熱回収型給湯器・ピークアラーム機能付分電盤、オートロックなど) 性能(バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置など) <p>市街地整備改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 良質な住宅の供給や道路、歩行者ネットワークの形成 <p>住環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> 優れた住環境づくりを先導する景観形成と低炭素まちづくりへの寄与医療福祉拠点形成 ミクストコミュニティが深まるまちづくりのための在宅医療・福祉施設導入と子育て支援施設の拡充を図る。 																																	
<p>4. 実施環境</p>	<p>1) 事業の進捗</p>	<p>住宅等の整備状況</p> <table border="1" data-bbox="547 1122 1437 1599"> <tr> <td rowspan="2">完了</td> <td>【商業・業務】</td> <td>柏地域医療連携センター 約 0.1ha 特別養護老人ホーム 約 0.3ha 認定こども園 約 0.1ha サービス付高齢者向け住宅 約 0.4ha 戸割店舗 12 区画</td> </tr> <tr> <td>【住宅】</td> <td>UR賃貸住宅 1,432 戸 民間住宅 466 戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">残事業</td> <td>【公益施設】</td> <td>公益施設 約 0.7ha</td> </tr> <tr> <td>【商業】</td> <td>スーパーマーケット・駐車場 約 0.9ha 商業施設 約 0.2ha</td> </tr> <tr> <td>【住宅】</td> <td>約 2,700 戸(予定)</td> </tr> </table> <p>公共施設の整備状況</p> <table border="1" data-bbox="547 1693 1422 1944"> <thead> <tr> <th></th> <th>名称</th> <th>種別等</th> <th>事業量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">完了</td> <td>【区画道路】</td> <td>W=6m ~ 16m</td> <td>L=1,020m</td> </tr> <tr> <td>【豊四季台公園】</td> <td></td> <td>約 1.0ha</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">残事業</td> <td>【区画道路】</td> <td>W=4 ~ 16m</td> <td>L=約 2,000m</td> </tr> <tr> <td>【都市計画公園】</td> <td></td> <td>約 0.6ha</td> </tr> <tr> <td>【都市計画道路】</td> <td>W=16m</td> <td>L=約 700m</td> </tr> </tbody> </table> <p>事業完了時期:平成 39 年度(予定)</p>	完了	【商業・業務】	柏地域医療連携センター 約 0.1ha 特別養護老人ホーム 約 0.3ha 認定こども園 約 0.1ha サービス付高齢者向け住宅 約 0.4ha 戸割店舗 12 区画	【住宅】	UR賃貸住宅 1,432 戸 民間住宅 466 戸	残事業	【公益施設】	公益施設 約 0.7ha	【商業】	スーパーマーケット・駐車場 約 0.9ha 商業施設 約 0.2ha	【住宅】	約 2,700 戸(予定)		名称	種別等	事業量	完了	【区画道路】	W=6m ~ 16m	L=1,020m	【豊四季台公園】		約 1.0ha	残事業	【区画道路】	W=4 ~ 16m	L=約 2,000m	【都市計画公園】		約 0.6ha	【都市計画道路】	W=16m	L=約 700m
完了	【商業・業務】	柏地域医療連携センター 約 0.1ha 特別養護老人ホーム 約 0.3ha 認定こども園 約 0.1ha サービス付高齢者向け住宅 約 0.4ha 戸割店舗 12 区画																																	
	【住宅】	UR賃貸住宅 1,432 戸 民間住宅 466 戸																																	
残事業	【公益施設】	公益施設 約 0.7ha																																	
	【商業】	スーパーマーケット・駐車場 約 0.9ha 商業施設 約 0.2ha																																	
	【住宅】	約 2,700 戸(予定)																																	
	名称	種別等	事業量																																
完了	【区画道路】	W=6m ~ 16m	L=1,020m																																
	【豊四季台公園】		約 1.0ha																																
残事業	【区画道路】	W=4 ~ 16m	L=約 2,000m																																
	【都市計画公園】		約 0.6ha																																
	【都市計画道路】	W=16m	L=約 700m																																

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"> ・ UR賃貸住宅の建替とあわせて、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。 ・ 「地域医療福祉拠点」の形成に向けて、多様な世代の「生きがい」の創成や「ミクストコミュニティ」が深まるきっかけとなる施設の集積が期待される。 <p>以上のことから、「事業継続」。</p>

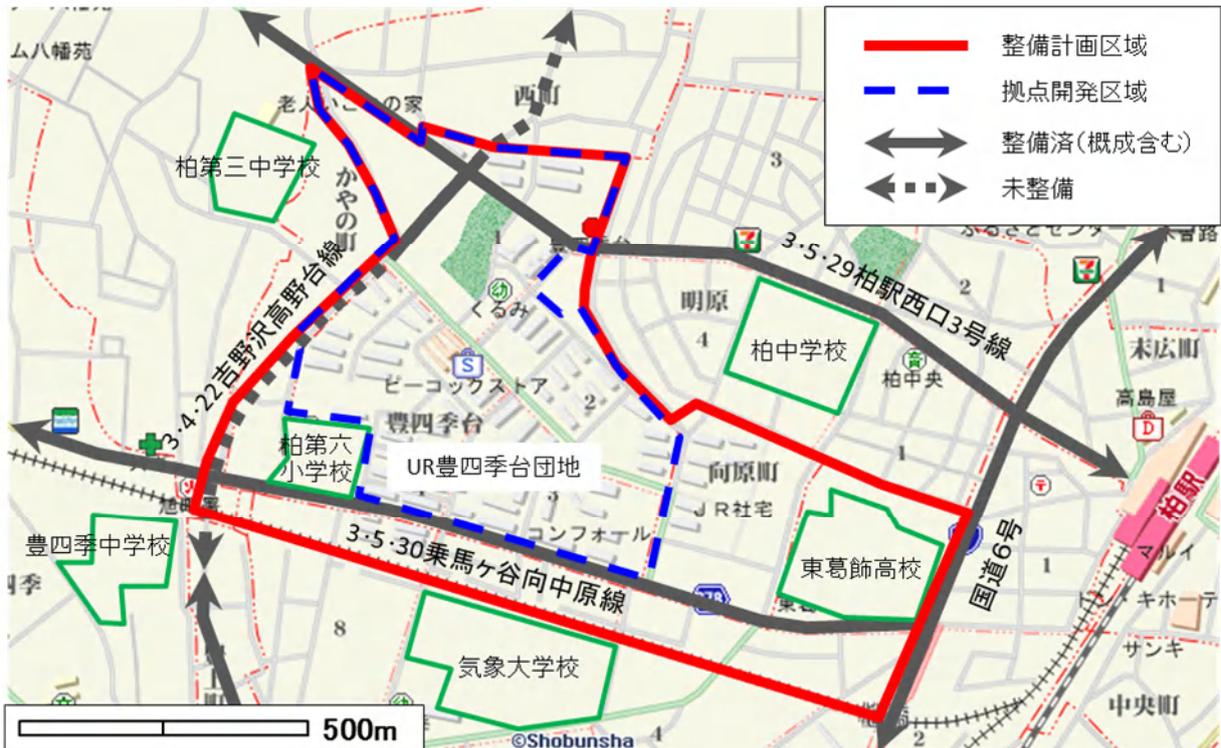
豊四季台地区(住宅市街地総合整備事業)

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107号

区域図



地図使用承認©昭文社第 56G107号

事後評価書

独立行政法人都市再生機構

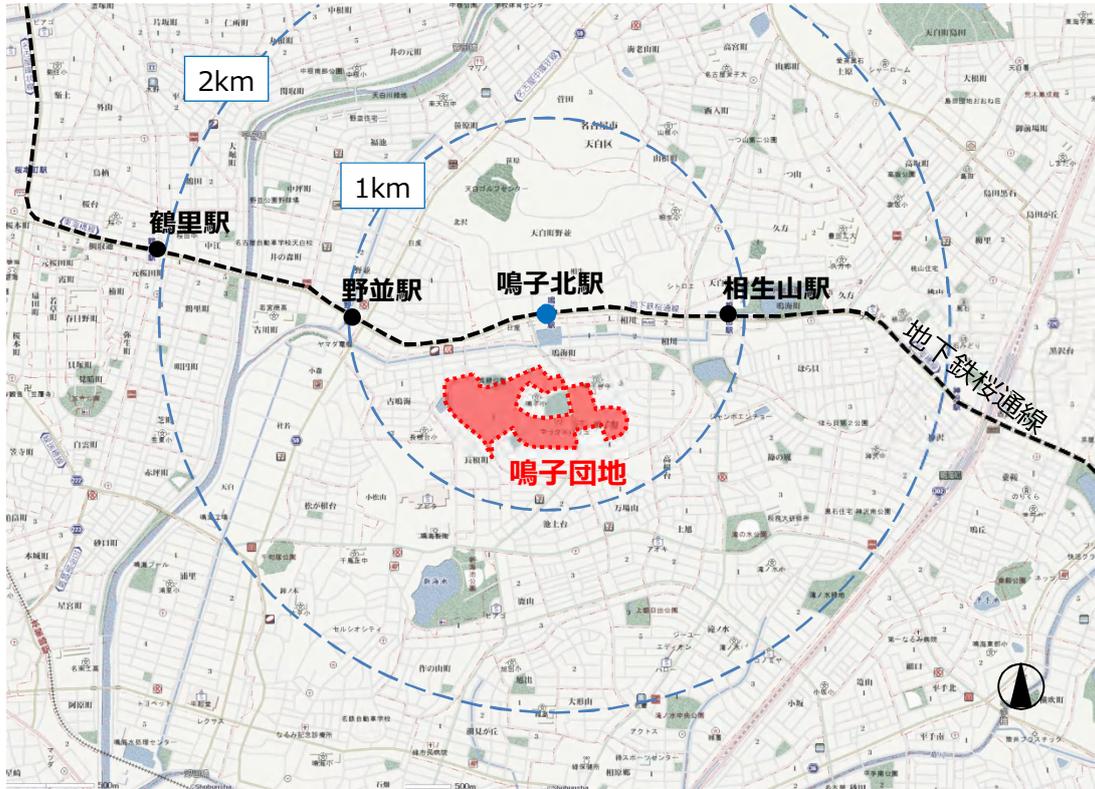
地 区 名	鳴子団地(第 期)〔団地名:アーバンラフレ鳴子〕														
	所 在	愛知県名古屋市緑区鳴子町 1-55 他													
	事 業 手 法	建替事業													
	地 区 面 積	約 1.9ha (団地全体約 17.5ha)													
	採 択 年 度	平成 20 年度													
評 価 の 区 分	(最終)住棟完成後 1 年														
地区の概要	位置・交通条件	地下鉄桜通線「鳴子北」駅より徒歩9分													
	従前の状況	UR賃貸住宅: 昭和 37、39 年度管理開始 290 戸 (団地全体 2,196 戸) 5 階建 8 棟 (団地全体 80 棟) 平均専用床面積 38.8 m ² /戸 容積率約 71%													
	事業の経緯	平成 21 年 2 月 事業着手(建替事業) 平成 22 年 8 月 移転期限 平成 24 年 9 月 用途廃止 平成 26 年 8 月 UR賃貸住宅竣工(114 戸) 平成 27 年 7 月 UR賃貸住宅竣工(110 戸)(事業完了)													
そ の 他	鳴子団地における地域医療福祉拠点化の形成に向けた取組み ・ 地域関係者と連携・協力しながら小規模多機能居宅介護事業所等の施設、サービス等の整備を推進。 ・ 建替事業で生まれた整備敷地を活用し、高齢者支援系施設を誘致予定。														
計 画 諸 元	事業計画に基づく計画諸元														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>実 績</th> <th>当初計画(H20)</th> <th>変更理由等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸住宅</td> <td>224 戸 (6 階建、4 棟) 平均専床 61.09 m²/戸</td> <td>186 戸 (6 階建、3 棟) 平均専床 52.56 m²/戸</td> <td>次期事業区域の 移転計画策定に 伴う変更 (建替え後住宅を 当期事業区域に 集約)</td> </tr> <tr> <td>土地賃貸</td> <td>商業施設、公益施設等 6,232 m²</td> <td>商業施設、公益施設等 7,071 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	事 項	実 績	当初計画(H20)	変更理由等	賃貸住宅	224 戸 (6 階建、4 棟) 平均専床 61.09 m ² /戸	186 戸 (6 階建、3 棟) 平均専床 52.56 m ² /戸	次期事業区域の 移転計画策定に 伴う変更 (建替え後住宅を 当期事業区域に 集約)	土地賃貸	商業施設、公益施設等 6,232 m ²	商業施設、公益施設等 7,071 m ²			
事 項	実 績	当初計画(H20)	変更理由等												
賃貸住宅	224 戸 (6 階建、4 棟) 平均専床 61.09 m ² /戸	186 戸 (6 階建、3 棟) 平均専床 52.56 m ² /戸	次期事業区域の 移転計画策定に 伴う変更 (建替え後住宅を 当期事業区域に 集約)												
土地賃貸	商業施設、公益施設等 6,232 m ²	商業施設、公益施設等 7,071 m ²													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール</th> <th>実 績</th> <th>当初計画</th> <th>変更理由等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途廃止</td> <td>H24.9</td> <td>H24.8</td> <td rowspan="4">-</td> </tr> <tr> <td>工事着手</td> <td>H25.3</td> <td>H24.9</td> </tr> <tr> <td>管理開始</td> <td>H27.7</td> <td>H28.1</td> </tr> </tbody> </table>	スケジュール	実 績	当初計画	変更理由等	用途廃止	H24.9	H24.8	-	工事着手	H25.3	H24.9	管理開始	H27.7	H28.1
スケジュール	実 績	当初計画	変更理由等												
用途廃止	H24.9	H24.8	-												
工事着手	H25.3	H24.9													
管理開始	H27.7	H28.1													

<p>1. 事業目的等</p>	<p>事業の目的 機構参画の 意義</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替事業により、新規UR賃貸住宅建設による居住環境の整備及び商業施設の誘致による生活利便性の向上を図る。 ・ 居住の安定に配慮した建替事業の実施。 ・ 整備敷地を活用し、地域の生活利便性に資する施設の誘致。 ・ 建替事業の実施に併せて、敷地内に地域交流に資する空地等の整備・緑化等の実施。
<p>2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)</p>		<p>事業費や事業期間について、大幅な変更はなし。</p>
<p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p>	<p>居住水準の 向上等 (UR賃貸住宅)</p>	<p>居住水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 規模の改善 1.6 倍 (平均専用床面積 建替前 38.8 m² 建替後 61.09 m²) <p>住宅性能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設備(床暖房、浴室暖房乾燥機、エアコン、CATV、インターネット等) ・ 性能(バリアフリー、エレベーター、手すり設置等) <p>安全性・防犯性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自動火災報知機、防犯カメラの設置 <p>入居者等の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 応募倍率 H26 募集 1.0 倍 H27 募集 1.48 倍 ・ 住宅設備、間取り、日当たりが良い等の評価 <p><参考>管理開始以降の空家率 1.6%(H29.2 時点)</p>
<p>景観・環境 共生への 取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 親自然型の暮らしの気配に満ちた団地景観の形成を目指し、鳴子団地景観ガイドラインを策定。 ・ UR賃貸住宅のみならず、民間事業者に対しても景観ガイドラインに基づく街並み形成(壁面後退、緑化、ポケットパークの整備等)を誘導。 ・ 保存樹木の積極的な活用 	
<p>生活利便性の 向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設(店舗面積 約 2,000 m²)の誘致による生活利便性の向上、新たな賑わいの創出 	

4. 実施環境	1) 事業の進捗	概ね当初計画通りに進捗
	2) 事業リスクへの対応	
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	
	4) その他	・次期事業区域の移転計画策定に伴い、隣接する次期事業区域の敷地と一体的な利用を図り、商業施設の誘致を行った。
対応方針案	今後の事後評価の必要性	<p>有・無(いずれかに)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・利便施設(商業施設)の誘致により、地域の活性化や生活利便性向上が図られたこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>
	改善措置の必要性	<p>有・無(いずれかに)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)		<ul style="list-style-type: none"> ・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。

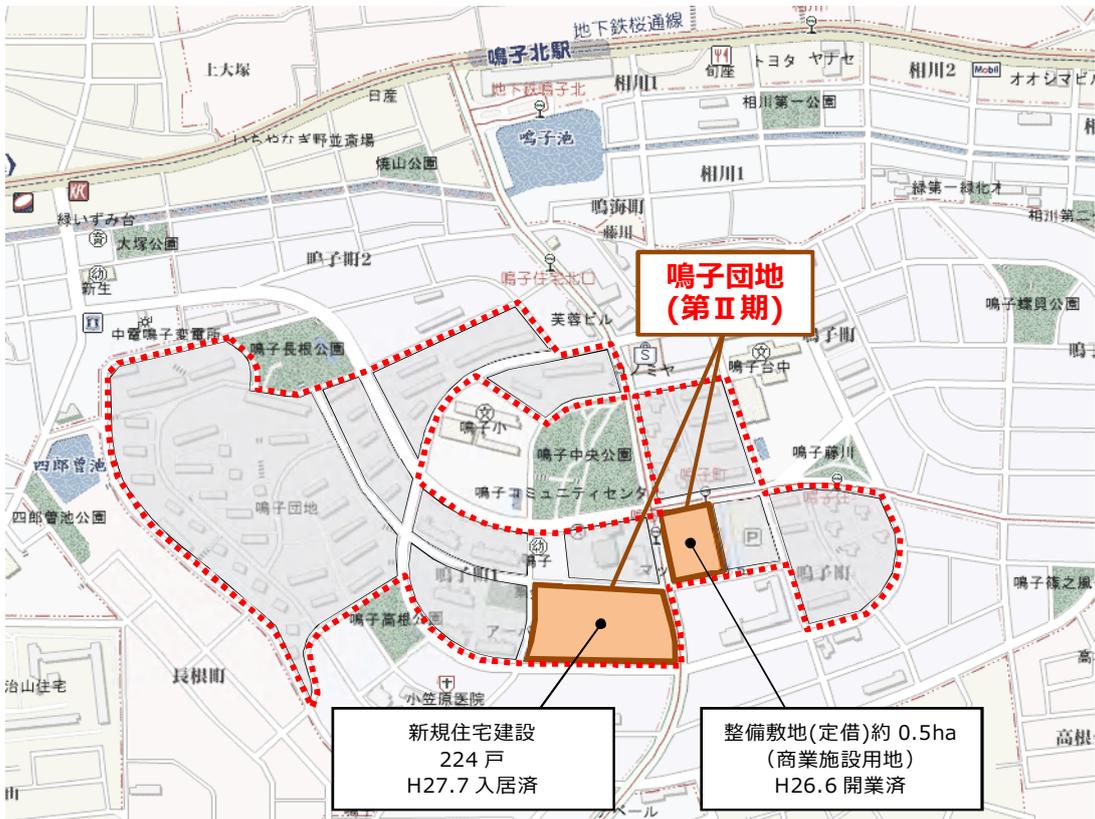
鳴子団地(第Ⅱ期)[建替事業]

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

区域図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

地 区 名	勝どき駅前地区							
	所 在	東京都 中央区 勝どき一丁目地内						
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(機構施行)						
	地 区 面 積	約 1.7ha						
	採 択 年 度	平成 16 年度(都市計画決定)						
	評 価 の 区 分	事業完了後 5 年						
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	都営大江戸線「勝どき駅」徒歩0分						
	従 前 の 状 況	<table border="0"> <tr> <td>【用途地域等】</td> <td>商業地域、第二種住居地域</td> </tr> <tr> <td>【権利者数】</td> <td>168 名 (土地建物所有者 80 名、土地所有者 16 名、 借地権者 20 名、借家権者 52 名)</td> </tr> <tr> <td>【土地利用状況】</td> <td>宅地約 0.6ha、公共用地(公園・道路)約 1.1ha</td> </tr> </table>	【用途地域等】	商業地域、第二種住居地域	【権利者数】	168 名 (土地建物所有者 80 名、土地所有者 16 名、 借地権者 20 名、借家権者 52 名)	【土地利用状況】	宅地約 0.6ha、公共用地(公園・道路)約 1.1ha
		【用途地域等】	商業地域、第二種住居地域					
	【権利者数】	168 名 (土地建物所有者 80 名、土地所有者 16 名、 借地権者 20 名、借家権者 52 名)						
【土地利用状況】	宅地約 0.6ha、公共用地(公園・道路)約 1.1ha							
事 業 の 経 緯	平成 10 年 8 月、11 月	中央区、準備組合から市街地再開発事業(公団施行)の事業要請						
	平成 16 年 4 月	都市計画決定						
	平成 18 年 1 月	事業計画等認可						
	平成 18 年 11 月	権利変換計画認可						
	平成 19 年 12 月	工事着工						
	平成 22 年 11 月	施設建築物竣工						
平成 23 年 8 月	公園等工事完了(事業完了)							
そ の 他								
計 画 諸 元	建物計画							
	敷地面積	約 6,350 m ²						
	規模、高さ	地下 2 階から地上 55 階 約 190m						
	延床面積	約 87,500 m ²						
	用途	共同住宅(712 戸)、公益、店舗、 事務所、駐車場						

<p>1. 事業目的等</p>	<p>事業の目的</p> <p>機構参画の意義</p>	<p>低層木造密集地を集約し、土地の合理的・一体的かつ健全な利用と都市機能の更新を図ることにより、防災性が高く良好な住環境を備えた都市型住宅の供給と、駅前に相応しい商業業務施設及び地域交流の拠点となる公益施設の整備を行う。</p> <p>昭和 60 年頃のバブル景気とともに路地地帯を中心に地上げがすすみ、民間事業者が中心となった組合施行による再開発事業が検討されたが、バブル崩壊により民間事業者が撤退し、事業化には至らなかった。</p> <p>平成 10 年に再開発準備組合及び区から機構(当時は公団)に再開発事業施行の要請があったため、当機構が事業を施行した。</p>
<p>2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)</p>	<p>事業費 実績:約 359 億円</p>	
<p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p>	<p>都市機能の高度化</p> <p>安全で快適な都市生活の実現</p> <p>災害に強い都市構造の形成</p> <p>その他</p>	<p>都市活動を支える基盤整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者専用道路(幅員 4.0m、延長約 122m)、歩道状空地の整備 ・ 地下鉄出入口の整備 <p>多様な交流の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 月島第二児童公園の再整備(面積約 0.47ha) <p>子育て支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 保育園、児童館の整備 <p>工事期間中の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 暫定公園の整備(先行開放) ・ 地区内仮設店舗による権利者店舗の営業継続 <p>密集市街地の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 低層木造住宅(長屋)の集約・不燃化 <p>権利者の生活再建への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共有住宅床の創出等

4. 実施環境	1) 事業の進捗	当初事業計画:平成22年度事業完了 変更事業計画:平成23年度事業完了
	2) 事業リスクへの対応	保留床処分リスク 特定業務代行方式を活用し、保留床処分リスク低減を図るとともに民間活力を導入。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	仮設店舗の設置 地区内に店舗経営者のための仮設店舗を設置し工事期間中も営業を継続できる環境を整え、権利者の負担軽減を図った。
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有・ 無 (いずれかに) ・民間事業者のみでは頓挫した事業を完遂し、良好な都市型住宅等を供給するとともに、公益施設を備えた地域のランドマークとなる施設建築物・公園を整備したこと。 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。
	改善措置の必要性	有・ 無 (いずれかに) 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)		<ul style="list-style-type: none"> ・今後とも、完了後だけではなく、工事中も可能な限り周辺環境及び権利者生活再建に配慮することにより、事業への理解を得られるよう努める。 ・また、事業の実施にあたっては、地域に必要な公益施設・公共施設を整備すること等により、都市の課題を解決し、地域の価値の向上を図る。

勝どき駅前地区（市街地再開発事業）

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107号

区域図



地図使用承認©昭文社第 56G107号

地 区 名	渡辺通駅北地区		
	所 在	福岡県福岡市中央区渡辺通一丁目、同二丁目、同三丁目、同四丁目の各一部	
	事 業 手 法	土地区画整理事業	
	地 区 面 積	約 2.5ha	
	採 択 年 度	平成 16 年度(都市計画決定)	
	評 価 の 区 分	事業完了後 5 年	
地区の概要	位置・交通条件	・博多駅から約1.5km圏 ・地下鉄七隈線渡辺通駅の北東に隣接	
	従前の状況	【用途地域等】 商業地域 【権利者数】 38 名 【既存家屋数等】 45 棟 【土地利用状況】 宅地(約 79%) 公共用地(約 21%) 狭隘な道路沿いに老朽木造住宅が密集し、暫定利用されている空地が点在	
	事業の経緯	平成 5 年 3 月	福岡市が「渡辺通・春吉地区都市総合再開発促進計画」を策定(対象 43ha)
		平成 11 年 12 月	福岡市が大規模事業の点検を行い、10 事業の見直しを発表
平成 13 年 3 月		渡辺通・春吉地区整備検討会発足(福岡市・公団)	
平成 14 年 10 月		都市再生緊急整備地域指定(福岡天神・渡辺通地域 79ha)	
平成 16 年 3 月		福岡県・福岡市より土地区画整理事業の事業要請	
平成 16 年 4 月		都市計画決定(土地区画整理事業・道路)	
平成 17 年 11 月		再開発準備組合設立	
平成 17 年 12 月		都市計画決定(高度利用地区)	
平成 18 年 3 月		事業計画認可の公告	
平成 19 年 10 月		都市計画決定(地区計画)	
平成 21 年 7 月		高度利用推進区に換地する宅地の指定及び公告	
平成 22 年 3 月		再開発準備組合の解散	
平成 22 年 3 月		都市計画道路渡辺通春吉線開通(地区内部分)	
平成 22 年 6 月	第 1 回事業計画変更認可		
平成 22 年 11 月	換地処分公告		
平成 23 年 5 月	清算完了		
その他			

計 画 諸 元		【事業計画概要】			
		事 項		実 績	参考:当初計画 (H18.3 事業計画認可)
		事業期間		平成 17 年度 ～平成 27 年度	平成 17 年度 ～平成 27 年度
		概算事業費		約 58 億円	約 58 億円
		換地処分		平成 22 年度	平成 22 年度
		土 地 利 用 計 画	公共用地	1.0ha (38.7%)	1.0ha (38.7%)
宅地	1.5ha (61.3%)		1.5ha (61.3%)		
計	2.5ha (100.0%)		2.5ha (100.0%)		
清算期間を含む					
1. 事業目的等	事業の目的	住宅・商業・業務機能が共存した生活文化拠点の形成を目指し、都心との近接性を活かした商業・業務機能及び都心居住環境をあわせもった快適で防災性の高い複合市街地の形成			
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域内における都市計画道路等の都市骨格の整備と、共同化による土地の高度利用を促進するため、機構施行土地区画整理事業と、コーディネートによる機能誘導を実現 ・地元合意形成が難航し、市の事業見直しにより方針転換となった事業を、機構が持つ特性(公共性、中立性、信用力)、施行権能、事業遂行能力を最大限に活かし、市の政策実現を支援 			
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		事業費 実績:約 58 億円			
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市基盤の整備	福岡都心部の回遊性向上 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路渡辺通春吉線整備(W=18m、L=206m) ・福岡市整備区間(L=170m)が完成(H28.12)することにより、渡辺通から博多駅方面へのアクセス性の向上や東西間の連携強化が実現 			
	都市景観の調和	快適な都市景観の創造と良好な住環境の形成・保全 <ul style="list-style-type: none"> ・渡辺通春吉線の地区のシンボルストリートとしての整備 ・電線共同溝の整備による無電柱化により良好な街路景観を実現 ・歩道に透水性アスファルト舗装を採用し、安全性・快適性に配慮 			

3. 事業を実施することによる効果・影響	多様な都市機能の導入	<p>高度利用推進区の活用による共同化の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高度利用推進区(北側)内に、病院(199床)、介護老人保健施設、有料老人ホームなどを備えた医療等施設が竣工 ・ 高度利用推進区(南側)内に、ホテル(14階 373室)が開業 病院の移転・開院 ・ 都市計画道路渡辺通春吉線内にあった病院(62床)の機能を中断させることなく、区画整理事業により移転・開院を実現 <p>良好な都市型住宅の供給による地域活力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市型住宅の導入(約200戸) ・ 渡辺通三丁目町丁目人口 806人(H28.9時点、H18.9比+139人) (出典:福岡市 HP 住民基本台帳(日本人)男女別人口及び世帯数)
	密集市街地の改善と防災性の向上	<p>道路等の整備による防災性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 延焼遮断帯となる都市計画道路渡辺通春吉線整備 (W=18m、L=206m) ・ 地区内の狭隘道路の解消 ・ 地区内道路率 従前 19.8% 従後 38.7% <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路渡辺通春吉線地区外部分開通(H28.12)
4. 実施環境	1) 事業の進捗	当初計画どおり
	2) 事業リスクへの対応	<p>地権者合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「高度利用推進区」の導入に際し、あらかじめ権利者に「一般街区への換地」「高度利用推進区への換地」の選択肢を示し、予想される換地形態、移転補償の内容、再開発ビルの床面積の説明をするなど、詳細な意向把握を実施 <p>効率的な工事展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 密集市街地内での工事実施に当たり、工事着手前に換地先及び移転補償内容の地権者全員同意を得て、かつ低未利用地(駐車場)の先行造成により玉突き移転を円滑に実施することにより、効率的に工事を展開
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	

渡辺通駅北地区（土地区画整理事業）

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

区域図

