



**平成29年度第3回 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29年12月12日に平成29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 投資管理課

(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課

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

## 開催概要等

### 1 平成 29 年度第 3 回委員会の開催概要

#### (1) 開催日等

- ① 日 時：平成 29 年 12 月 12 日（火） 15:00～17:20
- 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

- ・岩沙 弘道 （三井不動産株式会社代表取締役会長）
- ・岡 絵理子 （関西大学環境都市工学部教授）
- ・金安 岩男 （慶應義塾大学名誉教授）
- ・河島 均 （元東京都技監）
- ・岸井 隆幸 （委員長代理） （日本大学理工学部教授）
- ・清野 由美 （ジャーナリスト）
- ・黒川 洸 （委員長） （東京工業大学名誉教授）
- ・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。）

※黒川委員及び奈良委員は欠席、岩沙委員及び岡委員は途中出席。

#### (3) 議事

- ① 審議内容（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明  
都市再生事業実施基準の適合検証対象事業 3 件に関して、事業の実施概要及び適合検証結果について、都市機構から説明した。
- ② 審議（都市再生事業実施基準の適合検証）  
検証結果に係る評価があった。

### 2 都市再生事業の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) 今回の委員会において審議した都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価については以下の通り。

#### ①今般、詳細を公開する事業

地区名	所在地	検証結果等	ページ
鐘ヶ淵周辺地区 （木密エリア不燃化促進事業）	東京都墨田区	【別紙 1】のとおり。	4～16

#### ②今般、概要を公開し、事業着手後に詳細を公開する事業

愛宕山周辺地区（F・G地区）	東京都港区	【別紙 2】のとおり。	17～18
中央区日本橋横山町 6 番地区	東京都中央区		

(2) これまでの委員会において審議した都市再生事業のうち、事業に着手したことにより今般新たに公開する都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価はない。

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成30年1月上旬を目途に都市機構宮城・福島震災復興支援本部、岩手震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

都市再生事業実施基準適合検証調書

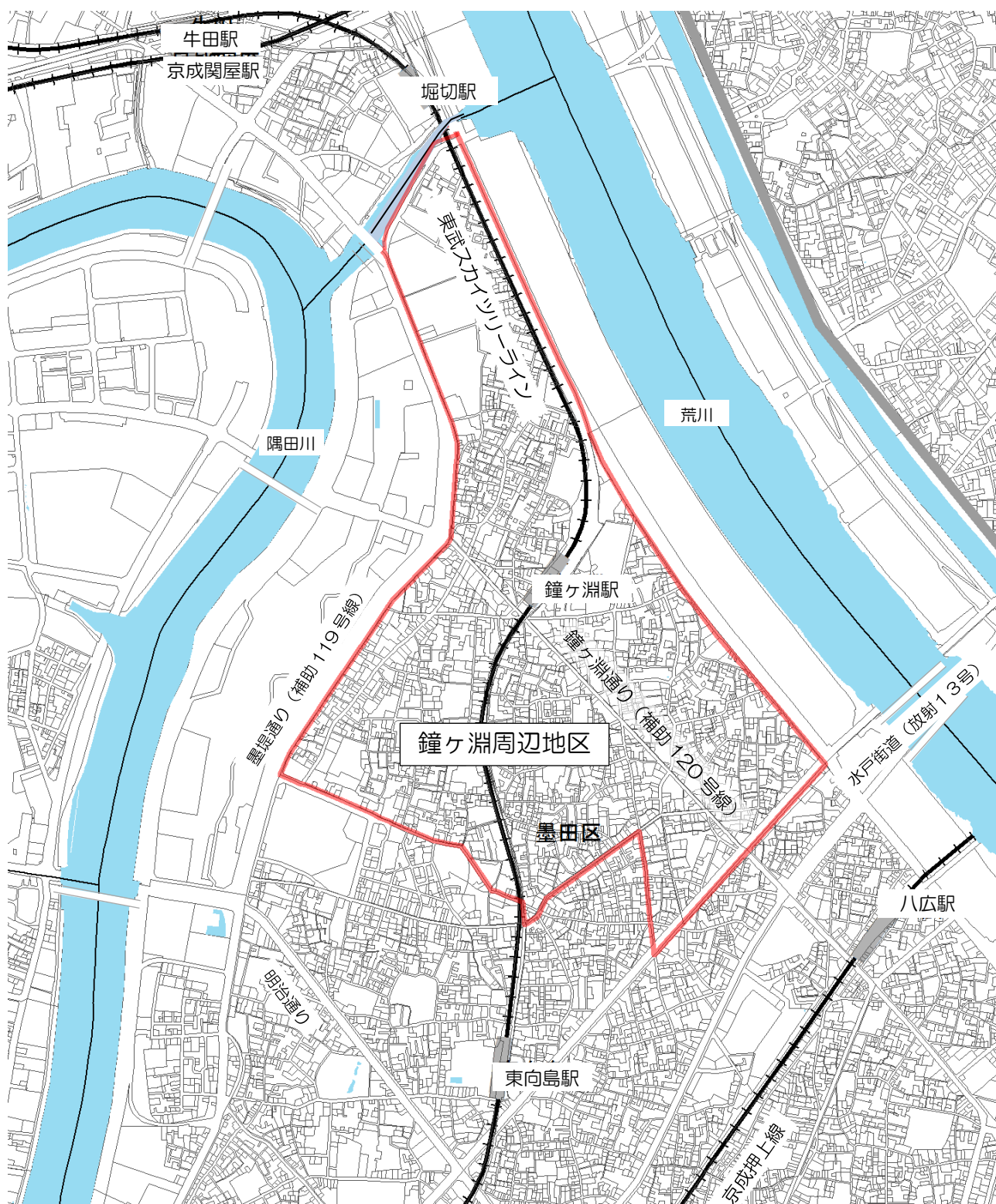
地 区 名	鐘ヶ淵周辺地区								
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完							
	所 在	東京都墨田区墨田一丁目(一部)・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目、東向島五丁目(一部)							
	地 区 面 積	80.6ha							
検 証 年 度	平成 29 年度								
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	東武スカイツリーライン「鐘ヶ淵」駅							
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(500%・400%/80%)、近隣商業地域(300%/80%)準工業地域(300%・200%/80%)、 【不燃領域率】 56.8%(平成 28 年3月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地							
	事 業 の 緯 経	平成 18 年度 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)開始 平成 23 年度～ 区より「鐘ヶ淵通り沿道まちづくりコーディネート業務」受託 平成 25 年 4 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(鐘ヶ淵周辺東地区:約 39ha) 平成 25 年度～ 区より「鐘ヶ淵周辺地区に係るまちづくりコンシェルジュ等業務」受託 平成 26 年 12 月 不燃化特区区域拡大(鐘ヶ淵周辺地区:80.6ha) 平成 29 年 3 月 墨田区が鐘ヶ淵周辺地区での従前居住者用賃貸住宅建設を要請 平成 29 年 11 月 墨田区が木密エリア不燃化促進事業を要請							
	そ の 他	—							
計 画 諸 元	<p>【事業手法】 密集市街地整備</p> <p>【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、東京都及び墨田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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得面積</td> <td>約 4,000 m<sup>2</sup> (交換等を含む)</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>個別建替え用地等</td> </tr> <tr> <td>事業期間</td> <td>平成 29 年度～平成 32 年度</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画	取得面積	約 4,000 m <sup>2</sup> (交換等を含む)	用途	個別建替え用地等	事業期間	平成 29 年度～平成 32 年度
事 項	現行計画								
取得面積	約 4,000 m <sup>2</sup> (交換等を含む)								
用途	個別建替え用地等								
事業期間	平成 29 年度～平成 32 年度								

地 区 名		鐘ヶ淵周辺地区			
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の支援・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、平成 32 年度までに地区の不燃領域率を 70%とすることを目標に、整備目標の早期達成に向けて、密集市街地整備に関して優れた技術や経験を有する機構に不燃化促進のための土地取得等に係る支援を要請、との記載があり、妥当と判断	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	事業推進の取組強化に努めているが、不燃化促進のための土地取得等による多様な対応方を展開することは、区単独では困難な状況、との記載があり、妥当と判断	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の計画が定められていることから、妥当と判断 ・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型) (鐘ヶ淵周辺地区:平成 18 年度～平成 32 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 26 年 12 月)	適合	
		地公体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 ・不燃化建替え・老朽建物除却費助成 ・道路、公園等の公共施設整備 ・共同化促進支援	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 0.5 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	・機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断	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適正に確保されている。	適合	
確認結果		<b>適合・適合見込(いずれかに○)</b>			

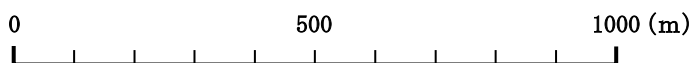
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

# 位置図

# 鐘ヶ淵周辺地区



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の地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 29都市基交著第228号



# 平成29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

### 鐘ヶ淵周辺地区

(木密エリア不燃化促進事業)

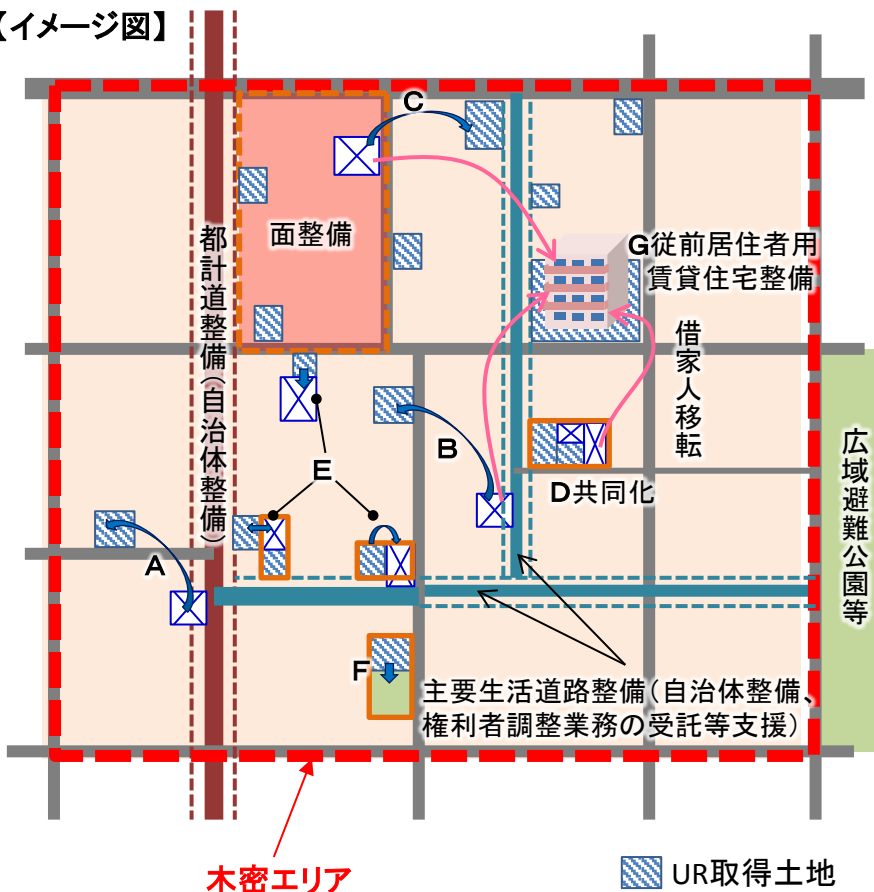
平成29年12月12日  
独立行政法人都市再生機構

# 1. 木密エリア不燃化促進事業の概要

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。

- 密集市街地改善のため、機動的に土地を取得。
- 取得した土地の交換分合、代替地活用等により密集市街地の改善を促進。

【イメージ図】



【取組例】

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 主要生活道路整備（UR権利者調整等受託）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除、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



# 2. 位置図



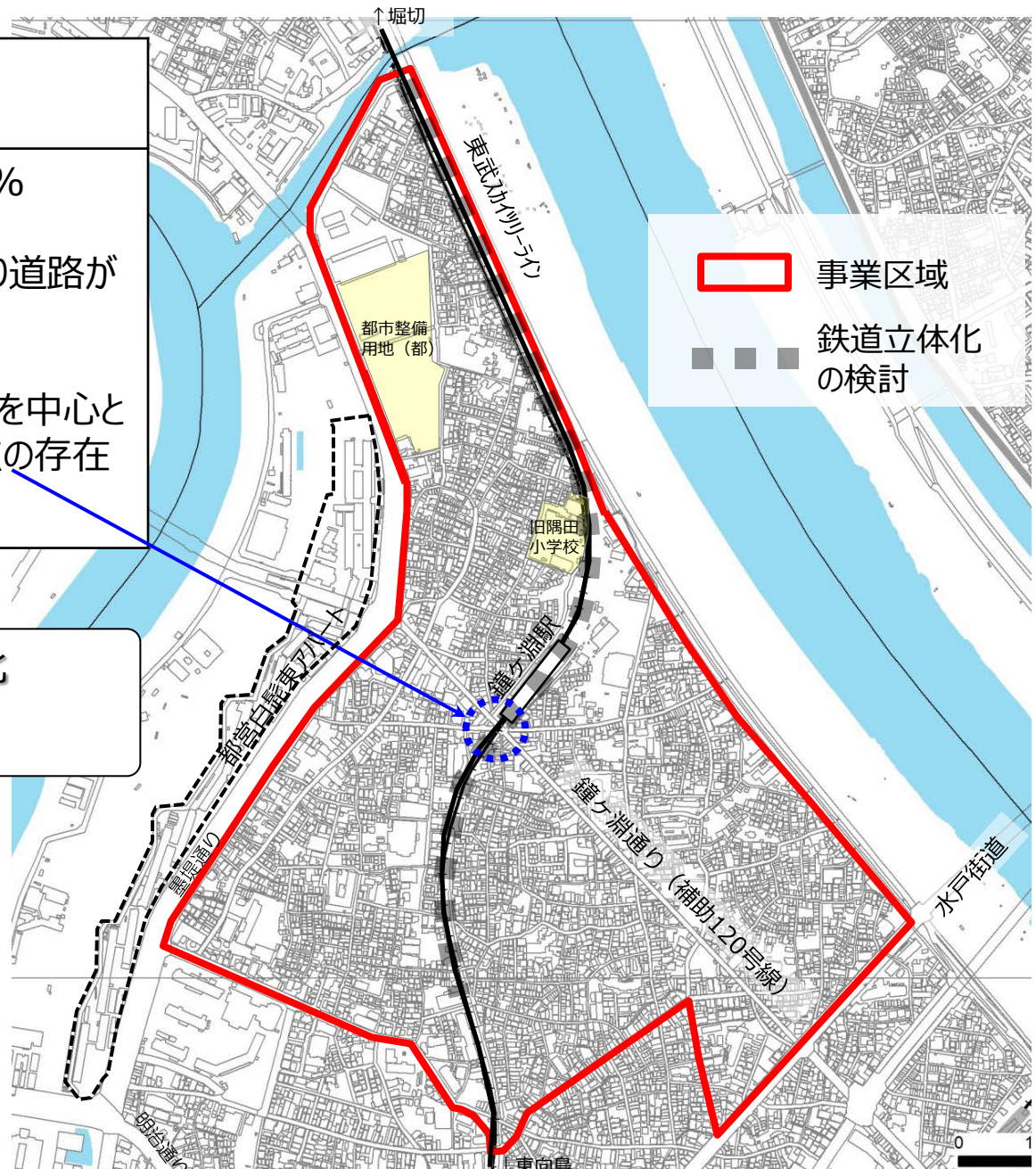
<位置>  
・東京都墨田区の北部  
・東京駅の北東約7km  
<交通条件>  
東武スカイツリーライン「鐘ヶ淵」駅  
(大手町駅から約24分)

【凡例】  
不燃化特区

# 3. 区域図

地区面積	約80.6ha
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃領域率56.8% (H28.3月時点)</li> <li>・細街路、行き止まり道路が多い</li> <li>・広場、公園の不足</li> <li>・鐘ヶ淵駅前踏切を中心とした6差路交差点の存在</li> <li>・鉄道の平面交差</li> </ul>

○駅周辺の鉄道連続立体交差化  
都・区が事業化を検討



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の地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 29都市基交第228号

# 4. 上位計画

## ○不燃化特区（重点整備地域）

H25年 4月 指定

H26年12月 指定（区域拡大）

## ○住宅市街地総合整備事業 （密集市街地整備型）

事業期間：H18年度～H32年度

## ○防災再開発促進地区

H26年12月 指定

## ○特定整備路線補助120号線

【第一期区間】 H17年11月 事業認可

延長：370m

幅員：20m  
（現況幅員約8m）

写真①

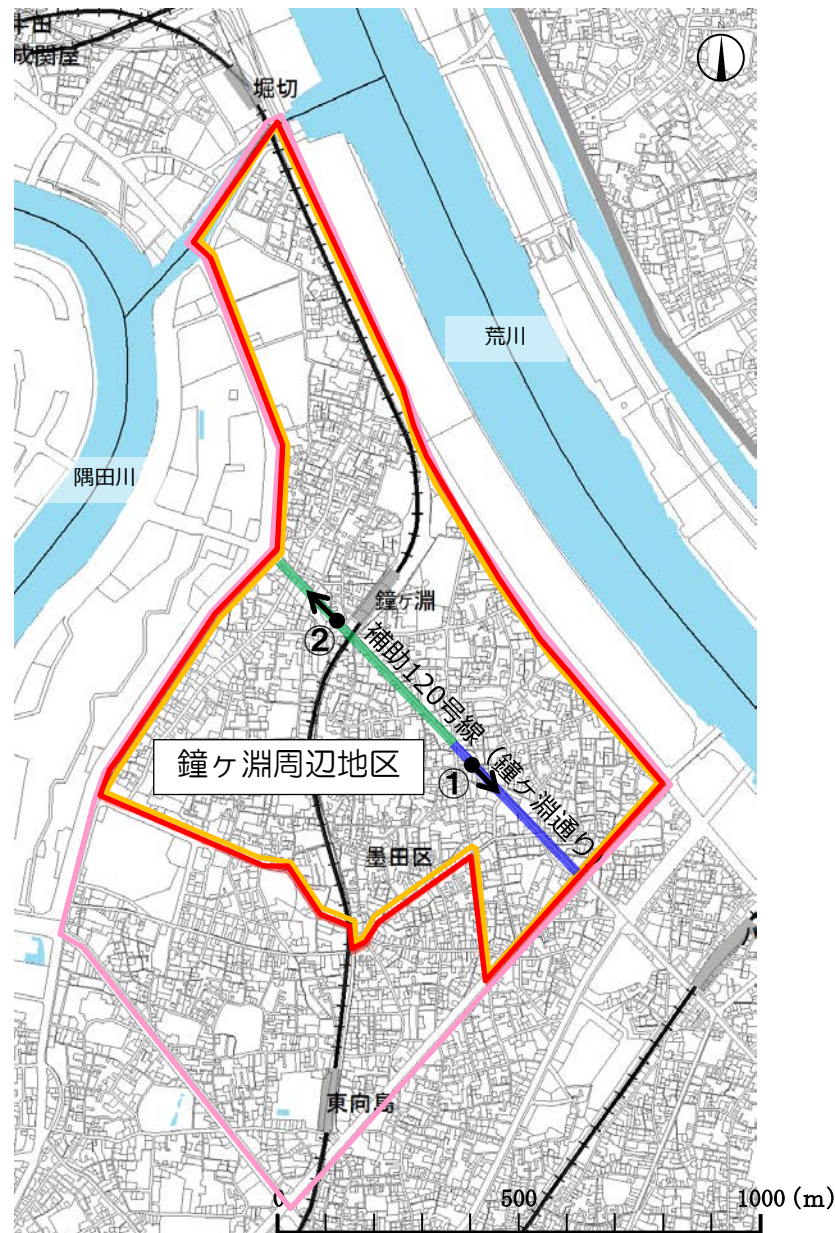


【第二期区間】 H26年 3月 事業認可

延長：530m

幅員：20m  
（現況幅員約8m）

写真②



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の地形図を利用して作成したものである。  
（承認番号）29都市基交著第228号

# 5. 主な経緯

平成18年度	住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）開始
平成21～22年度	都・区・URによる密集面整備勉強会
平成23年度～	「鐘ヶ淵通り沿道まちづくりコーディネート業務」受託（墨田区→UR）
平成25年4月	不燃化特区に指定（鐘ヶ淵周辺東地区：37ha）
平成25年7月～	「まちづくりコンシェルジュ業務」受託（墨田区→UR） 整備方針策定等の支援開始
平成26年12月	不燃化特区の区域拡大（鐘ヶ淵周辺地区：80.6ha）
平成28年6月	鐘ヶ淵駅周辺地区まちづくり計画策定（墨田区）
平成29年3月	従前居住者用賃貸住宅建設の要請（墨田区→UR）
平成29年11月	木密エリア不燃化促進事業の要請（墨田区→UR）
平成29年12月 （予定）	・「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（墨田区・UR）

# 6. 整備目標とURの取組

## 【東京都の取組】

補助120号線整備

不燃領域率  
70%

## 【墨田区の取組】

不燃化特区整備プログラム  
⇒主な取組は右図参照

13.2%  
UP  
56.8%

## 【URの取組】

### ○木密エリア不燃化促進事業

- 政策実現効果**
- ・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0.5ポイント改善

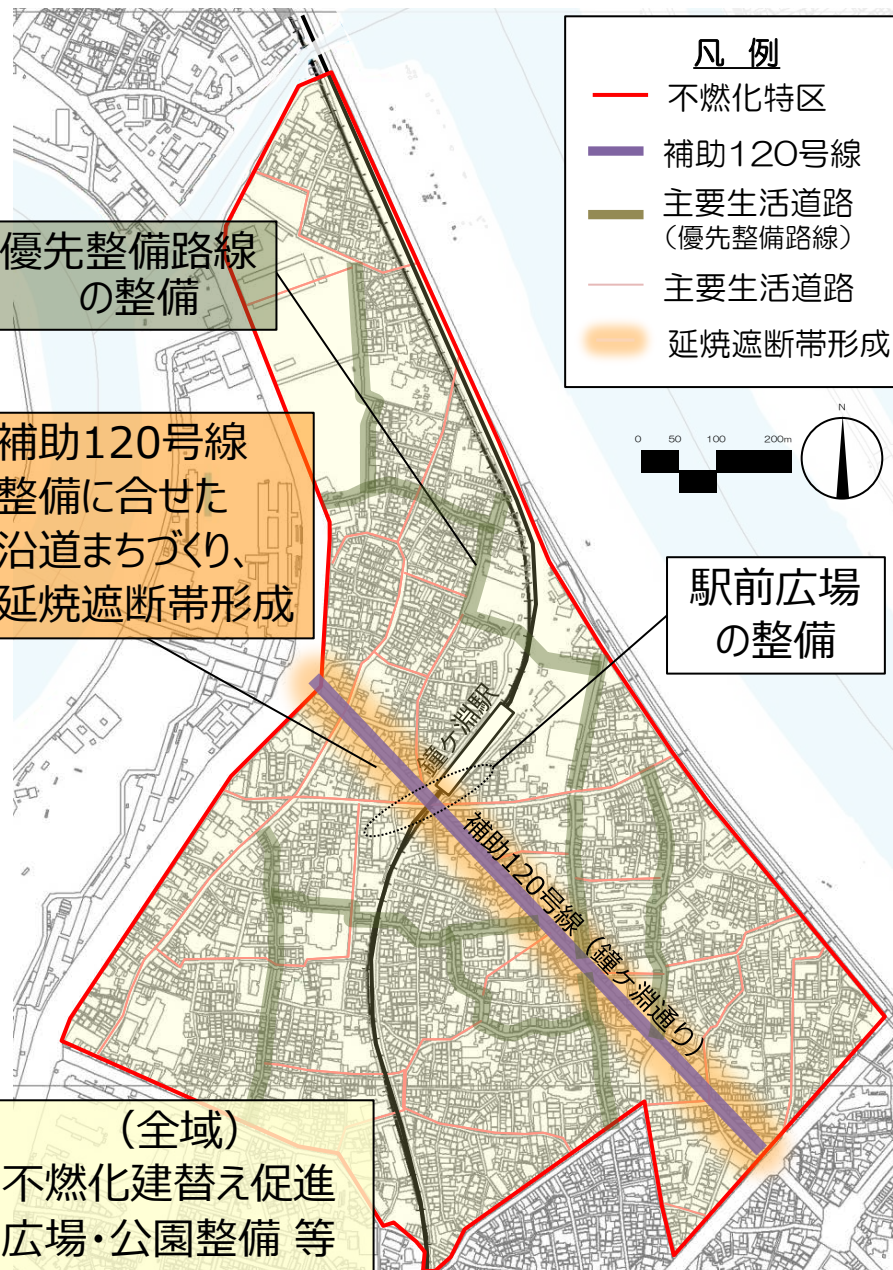
取得予定面積	約4,000m <sup>2</sup> (交換等含む)
事業期間	H29年度～H32年度

### ○まちづくりコーディネート (受託)

密集市街地改善やまちづくり推進に向けた支援

### ○従前居住者用賃貸住宅建設 (検討中)

密集事業協力者の生活再建を支援



# 7. 関係者との役割分担

## ○墨田区の意向

- ・不燃化促進のための土地取得等の多様な対応方策を展開することは、**区単独では困難**
- ・整備目標の早期達成に向けて、**密集市街地整備に関して優れた技術や経験を有する機構に不燃化促進のための土地取得を含めた支援を要請**

## ○役割分担

主な業務内容	東京都	墨田区	UR
補助120号線整備 及び沿道まちづくり	・街路事業	・沿道のまちづくり計画策定 ・沿道の建替え助成 ・専門家派遣	・沿道まちづくり計画検討支援（受託） ・沿道の土地取得 ・代替地の提供
優先整備路線、 防災広場・公園、 駅前広場の整備	・住市総（密集事業）及び不燃化特区に係る補助	・優先整備路線、 防災広場・公園、 駅前広場の整備	・整備方策検討、権利者調整等の支援（受託） ・残地の取得 ・代替地の提供
不燃化建替え促進	・不燃化特区に係る補助 ・固都税減免	・全戸訪問 ・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	・地権者意向調査・面整備事業化検討（受託） ・無接道地の表地の取得 ・除却跡地の取得 ・代替地の提供

# 8. 検証結果

## ○地方公共団体のまちづくりの支援・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、平成32年度までに地区の不燃領域率を70%とすることを目標に、整備目標の早期達成に向けて、密集市街地整備に関して優れた技術や経験を有する機構に不燃化促進のための土地取得等に係る支援を要請、との記載があり、妥当と判断	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	事業推進の取組強化に努めているが、不燃化促進のための土地取得等による多様な対応方策を展開することは、区単独では困難な状況、との記載があり、妥当と判断	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	以下の計画が定められていることから、妥当と判断 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） （鐘ヶ淵周辺地区：平成18年度～平成32年度）</li> <li>・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26年12月）</li> </ul>	適合
地公体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 <ul style="list-style-type: none"> <li>・不燃化建替え・老朽建物除却費助成</li> <li>・道路、公園等の公共施設整備</li> <li>・共同化促進支援</li> </ul>	適合	

# 8. 検証結果

## ○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・道路・公園等の公共施設整備の促進</li> <li>・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進</li> <li>・不燃領域率：約0.5ポイント改善</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</p>	<p>&lt;イ 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>&lt;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&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、民間事業者が実施することから、妥当と判断</li> </ul>	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<p>適合</p>

**確認結果**

**適合**



## 都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	愛宕山周辺地区（F・G地区）	
	目 的	民間都市再生事業に対する支援
	所 在	東京都港区
	地 区 面 積	約 0.6ha
検 証 年 度	平成 29 年度	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ日比谷線「神谷町駅」徒歩5分 東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩7分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(600/80)、第二種住居地域(400/60)、 再開発等促進区を定める地区計画(愛宕地区) 「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」策定 【土地利用状況】 業務・商業・住宅用途
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 市街地再開発事業</p> <p>【計画概要】 「都市再生緊急整備地域」や「愛宕地区地区計画」に指定されている当該地区において、愛宕山の歴史的・文化的環境を保全しつつ、土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、住宅・商業・業務が一体となった計画的複合市街地を形成することで、国際ビジネス拠点機能の強化に向けた取組を支援する。</p>	

## 都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	中央区日本橋横山町6番地区
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	地 区 面 積	東京都中央区
	検 証 年 度	約 82 m <sup>2</sup>
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	平成 29 年度
	従 前 の 状 況	JR総武線「馬喰町駅」徒歩 2 分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山駅」徒歩 2 分
	そ の 他	【用途地域等】 商業(80%/600%) 【土地利用状況】 ・繊維服飾問屋等商業系店舗を中心に市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。
事 業 計 画 概 要	そ の 他	—
事 業 計 画 概 要		<p>【事業手法】 土地有効利用事業</p> <p>【計画概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中央区による「日本橋問屋街地区地区計画」策定(平成9年7月)及び「日本橋問屋街デザイン協議会」指定(平成28年12月)を通じた地域の特性にあったまちづくりの実現に向けて、物件を取得・保有し、地権者の合意形成等を実施。あわせて、長期的なまちのあり方についてコーディネートを実施。</li> <li>・取得物件の有効活用等を通じたまちの価値向上の取組により「問屋を核とした商工住混在都心」(日本橋問屋街街づくりビジョン)の実現を促進するとともに、地区内回遊性の向上や民間建設投資の誘発等を実現する。</li> </ul>