

事業再評価書

1	南部大阪地区	2～5
2	東中神駅周辺地区	6～9

事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

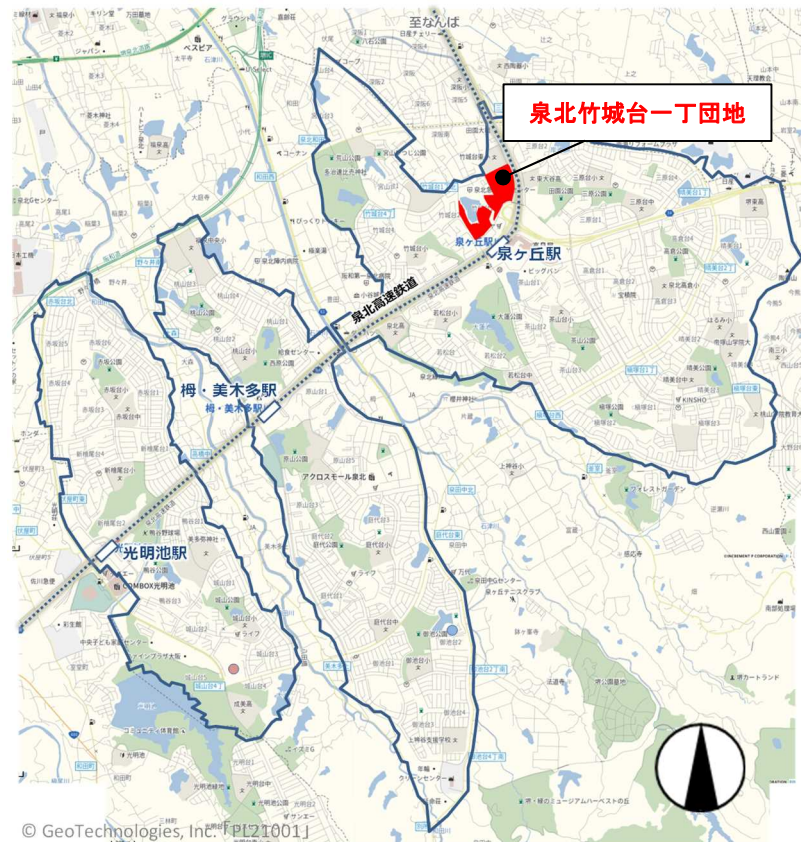
地 区 名	所 在	南部大阪地区（泉北竹城台一丁団地）
	事 業 手 法	地域居住機能再生推進事業 〔住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）〕
	地 区 面 積	約 10.6ha
	採 択 年 度	平成 26 年度（予算化）
	評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中の事業
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」から徒歩約4分
	現 況 等	地区内のUR泉北竹城台一丁団地は、建物老朽化のため、居住水準向上や土地有効利用の観点から建替時期を迎える。 ○泉北竹城台一丁団地 ・管理開始年度：昭和 46 年度 ・従前管理戸数：1,502 戸（5 階建：33 棟、11 階建：8 棟）
	事 業 の 経 緯	平成 25 年 6 月 地域居住機能再生計画策定 平成 26 年 3 月 地域居住機能再生推進事業 新規採択 平成 29 年 3 月 建替事業着手 平成 29 年 3 月 地域居住機能再生計画変更 平成 30 年 3 月 地域居住機能再生推進事業 再評価 令和元年 7 月 I 期先工区 除却・基盤整備工事着工 令和3年 2 月 I 期先工区 建設工事着工 令和5年 3 月 I 期先工区 入居
	そ の 他	—

計 画 諸 元	○主要街区における UR 賃貸住宅等の建設			
		従前戸数	建設戸数	整備敷地※
	1街区	732 戸	896 戸	1.0ha
	2街区	770 戸	553 戸	4.3ha
	全体	1,502 戸	1,449 戸	5.3ha
※移管道路等を除く賃貸または分譲敷地				
○公益施設の整備 無し				
○道路・公園の整備 移管道路：約 56m				
○事業費（令和6年3月事業計画）				
		全体事業費 （国費）	約 138 億円 （約 46 億円）	
1. 事業目的等	事業の目的	・ 持続発展可能な住宅地の再生に向けて、ニュータウンの貴重な資産である公的賃貸住宅を最大限に活用し、若年・子育て世代の居住促進、健康かつ幸せな暮らしに資する機能の導入、多彩な地域魅力の創造の3つの重点テーマの方向性に基づき、取組を進める。 ・ 堺市の上位計画による、ニュータウンとしての環境の保全と良好な住宅地の維持向上を目的に、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅から徒歩圏の郊外の大規模団地として建替を促進し、地域の特性に応じた新たな機能導入を図る。 ・ 駅から徒歩圏にある立地や環境を活かした敷地の有効利用・設備性能等居住水準の向上を図ることにより、都心に交通至便な立地に良質なストックを形成する。		
	事業実施 （機構参画） の 意 義	・ 地公体、住宅供給公社等と協議会を作り、関係者連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的建替えにより、地域全体の居住機能を再生する。		

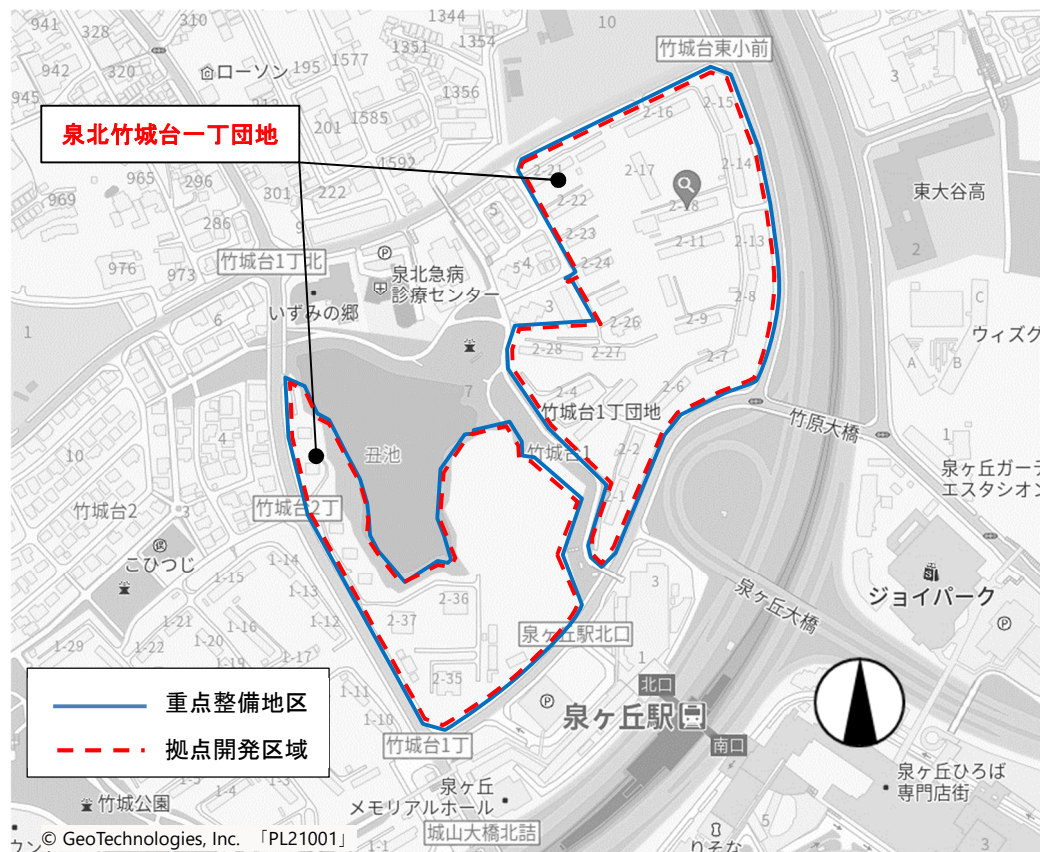
2. 政策効果分析		B/C=1.00、残事業B/C=1.04	
3. 事業を実施することによる効果・影響	居住水準の向上等 (UR賃貸住宅)		【建替事業による居住水準の向上】 ・多世代に対応した多様な型式を供給 ・設備の改善、バリアフリー化により安全性を向上
	周 辺 環 境 向 上	安全・快適な 生 活 空 間	・整備敷地は、地区の魅力向上に向け、用途地域に応じた商業施設等の誘致を検討中
		都 市 景 観 の 調 和	・泉ヶ丘駅へのアクセスが良好な立地と、丑池等の周辺の自然を活かした住棟配置により駅前の都市的景観と丑池の自然景観をつなぐ魅力的な屋外空間を創出 ・堺市の緑道等と連続した団地内通路の整備により、既存の歩行者空間とネットワーク化し利用者の利便性と周辺の緑空間・丑池の親水性を両立
		少子高齢化社会への対応及び生活利便性の向上	・団地内コミュニティ促進のため、キッチン設備や丑池側にウッドデッキを配し交流の図りやすい集会所を再整備
4. 実施環境	1) 事業の進捗		・1街区後工区においては、事業計画どおり令和9年度中の完成を予定している。 ・2街区においては、移管道路整備や土地の引き渡しにおいても、事業計画どおり令和15(2033)年度末までの完了を予定している。
	2) 事業リスクの見込み		現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト削減や新技術・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		・当該事業による居住環境の向上に加え、地域一体での屋外整備等により良好な住環境と外出機会創出に資する空間の形成が図られている。 ・集会所の整備や、今後創出される整備敷地への生活利便施設の誘致により、生活利便性の向上やミクストコミュニティの形成が期待される。 ・利便性の高い立地へ良好な住宅ストック等を整備することにより地域全体の居住機能を再生が期待できる 以上のことから、「事業継続」	

南部大阪地区(泉北竹城台一丁目地)
〔地域居住機能再生推進事業(住宅市街地総合整備事業)〕

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		東中神駅周辺地区
	所 在	東京都昭島市福島町、東町二丁目の全域、東町五丁目、玉川町一丁目、もくせいの杜一丁目、二丁目の各一部
	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 55.9h
	採 択 年 度	令和 2 年度（予算化）
	評 価 の 区 分	新規採択後に 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	JR 青梅線「東中神」駅より徒歩 1 分
	現 況 等	JR 東中神駅北側は、建替えが進む都営昭島福島町アパート等住宅や小規模店舗等が立地する既成市街地と土地区画整理事業により道路・公園等の整備が行われた新市街地、立川基地跡地昭島地区の一部からなる。 JR 東中神駅南側は UR 都市機構東中神団地（管理開始昭和 42 年度）及び都営昭島玉川町アパート（建設年度昭和 44～52 年）等の住宅、商店街が立地している。 ○東中神団地 ・管理開始年度：昭和 42 年度 ・従前管理戸数：594 戸
	事業の経緯	平成 31 年 3 月 UR 賃貸住宅建替事業着手 令和 2 年 2 月 住宅市街地総合整備事業整備計画策定（昭島市） 令和 2 年 4 月 事業予算化 （令和 4 年 3 月 緑道整備完了：別事業） 令和 6 年 3 月 UR 賃貸住宅一部竣工（362 戸） （令和 6 年 4 月 認定こども園：別事業）
	そ の 他	—

計 画 諸 元	○主要街区における住宅等の建設		
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
	機構	約 700 戸	・近接地及び UR 東中神団地を活用し、耐震性に課題のある UR 賃貸住宅を建替え、良好で利便性の高い市街地住宅を供給する。 ・駅前の賑わい形成に資するような施設等の導入を図るとともに、商店街の再生を図る。 ・多用な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を図る。
	○公共施設の整備		
	・ 道路（昭島 3・2・11 号整備事業）、緑道（別事業・新設）		
	○公益施設の整備		
	・ 認定こども園又は認可保育所（別事業・新設）、社会福祉施設・商業施設等		
	○事業費（令和 2 年 3 月事業計画）		
	全体事業費	約 57 億円	
	（国費）	（約 19 億円）	

1. 事業目的等	事業の目的	・都市計画マスタープランにおいて、立川基地跡地昭島地区に広域的な機能や商業・業務施設が導入されること、並びに国営昭和記念公園や市外からのスポーツ利用も多い昭和公園が立地していることから、JR 東中神駅周辺を新・交流拠点として位置づけ、回遊性、快適性の高い空間となるよう整備を図り、魅力と活力にあふれたまちの形成を目指す。
	事業実施 （機構参画）の意義	・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、耐震化対応を行い、居住水準の向上に資する良好な賃貸住宅供給を行う。 ・駅近接の立地を活かし、にぎわいのある交流拠点の形成及び快適で災害に強い居住環境を創出する。

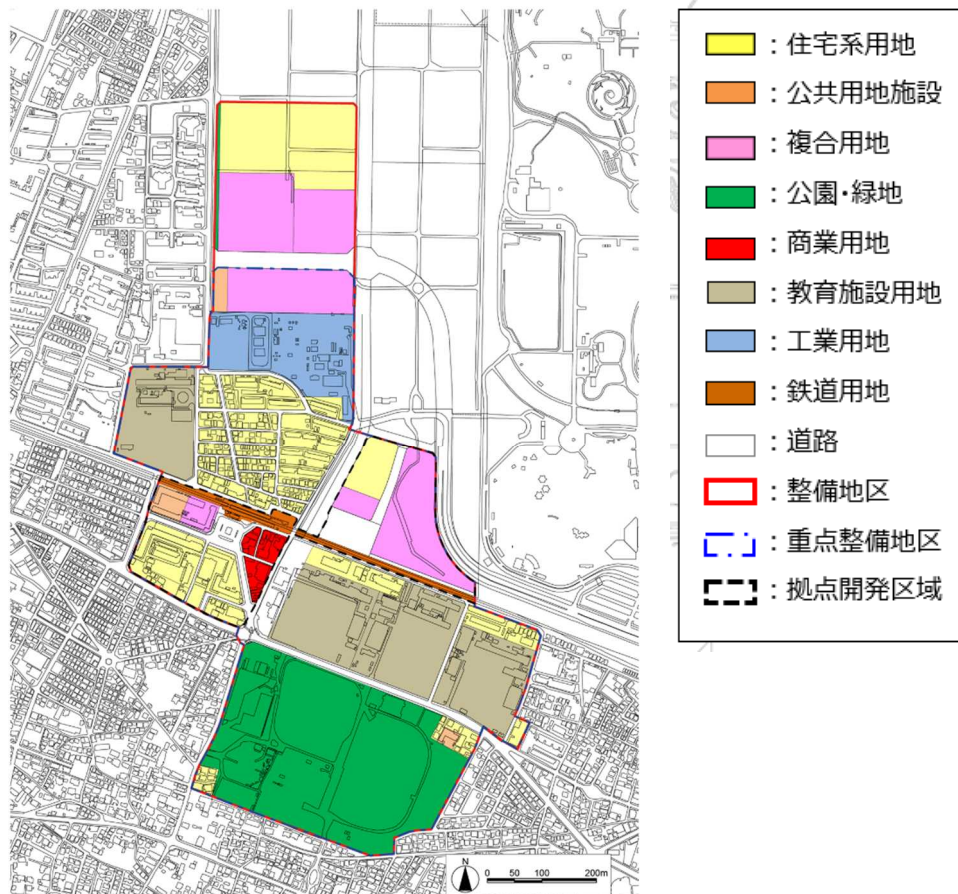
2. 政策効果分析		B/C=1.01、 残事業 B/C=1.08	
3. 事業を実施することによる効果・影響	居住水準の向上 (UR賃貸住宅)		【建替事業による居住水準の向上】 ・耐震性に課題のある建物を建替えにより耐震化 ・多世代に対応した多様な型式を供給 ・設備の改善、バリアフリー化により安全性を向上
	周辺環境向上	安全・快適な生活空間	・安全な歩行者空間の整備 ・昭島市の東の玄関口として、新たな交流拠点にふさわしい機能導入を図る
		都市景観の調和	・美しく快適でシンボリックな街並み景観づくりを行う
		少子高齢化社会への対応及び生活利便性の向上	・地区内に、居住者交流を促す場の整備を図る
4. 実施環境	1) 事業の進捗		・東中神団地先工区においては、令和 10 年度中の UR 賃貸住宅の完成を予定。 ・東中神団地後工区においては、居住者が先工区へ移転完了後、既存建物を除却、事業者公募を経て社会福祉施設・商業施設を令和 14 年度末に竣工予定。
	2) 事業リスクの見込み		現時点で想定される大きなリスクはない。
	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		・既存建物の耐震課題を解消するとともに、利便性が良好で質の高い市街地住宅の供給により、居住環境の向上が図られている。 ・「新たな交流拠点」の形成に向けて、駅前の賑わい形成に資するような施設等の導入や、建替え事業に合わせた商店街の再生により魅力ある駅前空間の創出が期待できる。 以上のことから「事業継続」	

東中神駅周辺地区（住宅市街地総合整備事業）

位置図



区域図



東中神駅周辺地区住宅市街地整備計画書(R2.2 東京都昭島市策定)「整備地区区域図」より抜粋