

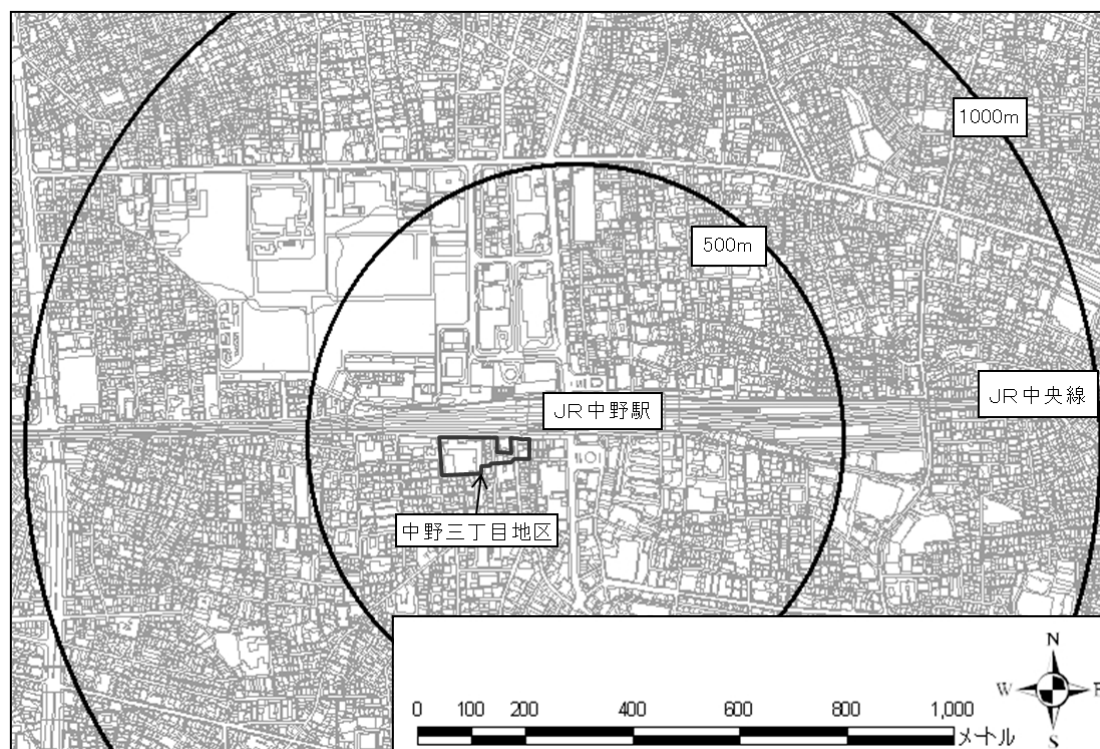
事業再評価書

1	中野三丁目地区	2 ~ 4
2	南幸地区	5 ~ 8
3	白鷺地区	9 ~ 12

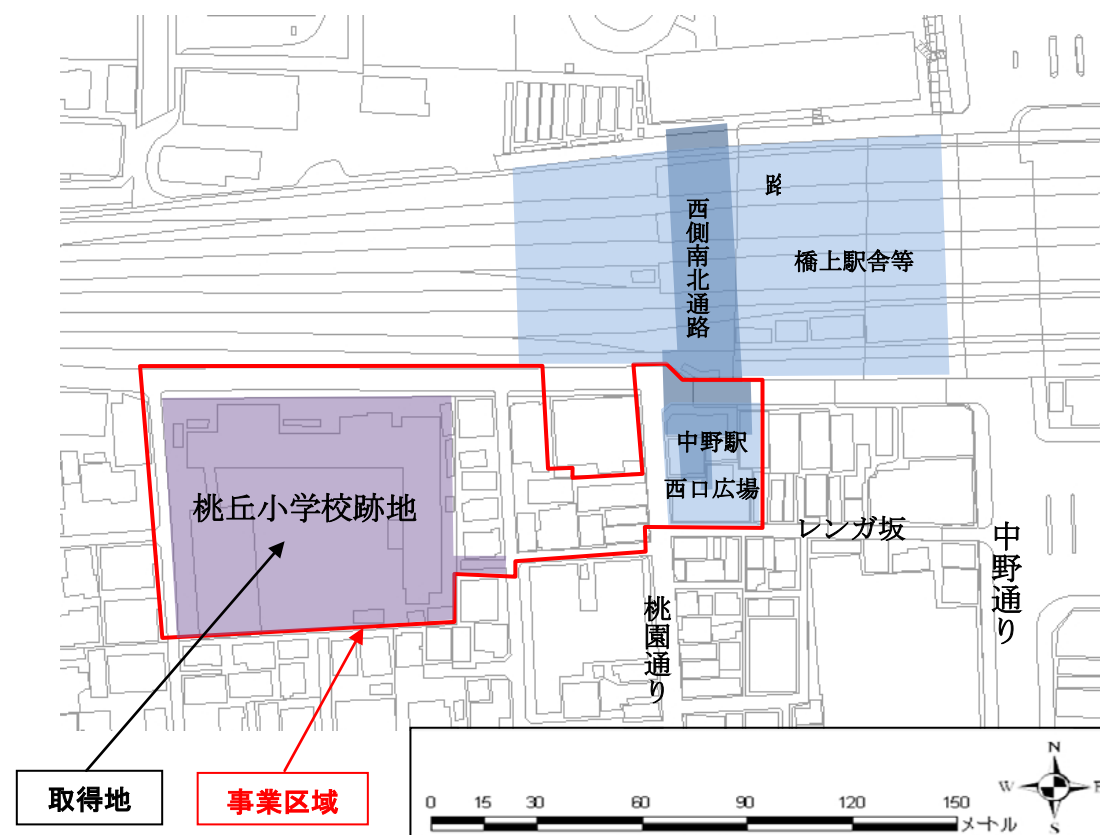
地 区 名	中野三丁目地区				
	所 在	東京都中野区中野三丁目			
	事 業 手 法	土地地区画整理事業			
	地 区 面 積	1.0ha			
	採 択 年 度	平成 26 年度			
	評 価 の 区 分	都市計画決定後に 5 年間を経過した時点で継続中の事業			
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	ＪＲ・東京メトロ「中野駅」隣接			
	現 況 等	・ 当地区は、ＪＲ中野駅の西側約 100mに隣接している。現在は、南口改札が地区最寄りとなっているが、中野駅西側に橋上駅舎（西口改札）と南北通路の整備が予定されている。 ・ 地区内は、商業、業務、住宅が混在する市街地が形成されており、また、地区の西側には桃丘小学校跡地がある。			
	事 業 の 経 緯	平成 20 年 3 月 中野区立桃丘小学校廃校 平成 21 年 4 月 中野区都市計画マスタープラン策定（中野区） 平成 24 年 6 月 中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3 策定（中野区） 平成 26 年 4 月「中野三丁目駅直近地区の事業化推進等に関する覚書」締結（中野区・ＵＲ都市機構） 平成 26 年 11 月「中野三丁目地区における土地地区画整理事業等の施行要請について」（区→ＵＲ） 平成 26 年 11 月「中野三丁目地区における土地地区画整理事業の施行について（要請）」（都→ＵＲ） 平成 27 年 3 月 東京都市計画土地地区画整理事業 中野三丁目土地地区画整理事業 都市計画決定（中野区決定） 平成 27 年 3 月 「中野三丁目地区の整備に関する事業実施協定」締結（区・ＵＲ） 平成 27 年 7 月 東京都市計画土地地区画整理事業 中野三丁目土地地区画整理事業 事業認可（国土交通大臣認可） 平成 28 年 10 月 第1回仮換地指定			
	そ の 他	—			
計 画 諸 元		土地利用計画			
				整理前	
				整理後	
		公共 用地	道路	面積	割合
			広場	面積	割合
		計		面積	割合
		宅地		面積	割合
		合計		面積	割合

1. 事業目的等	事業の目的	新たに整備する中野駅西側南北通路における南側の受け口として中野駅西口広場を整備するとともに、街区の再編や道路を整備する面的まちづくりを行い、防災性や利便性を高め、生活環境の向上を図る。
	機構参画の意義	駅直近の密集した既成市街地であり、また関係権利者が多いため、土地区画整理事業の豊富な実績とノウハウを有する機構が、旧桃丘小学校跡地を取得の上、当該地を有効活用して事業を実施。
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体 1.59 残事業 1.98
3. 事業を実施することによる効果・影響	賑わいの創出	・土地の有効高度利用を促進し、地域の拠点施設整備等により、賑わいを創出
	都市活動を支える基盤整備	・中野駅西口広場や道路の整備により、歩行者の回遊性を向上
	地域の利便性の向上	・地区内の街区再編を促進し、用途地域を商業系に変更することにより、商業施設の立地を促進し、地域の利便性を向上
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況 ・旧桃丘小学校の解体が完了し、基盤整備工事を実施中。 ・7割以上を仮換地指定し、順次補償契約締結及び建物解体。 (平成30年8月末時点の進捗率) ・工事費:約26% ・仮換地指定:約76% ・使用収益開始:0% ・保留地処分:0% ○今後の計画 ・平成33年3月 換地処分
	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	・平成32年度の換地処分に向け、中野駅西口広場・地区内道路等の基盤整備を実施するとともに、拠点施設用地(旧桃丘小学校跡地等)の公募を実施し、事業者が決定する見通し。 ・上記により、当地区の防災性、利便性及び生活環境の向上、並びに賑わい拠点形成が見込まれる。 以上のことから「事業継続」。

位置図



区域图



事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	南幸地区			
	所 在	神奈川県横浜市西区南幸二丁目 16-1		
	事 業 手 法	優良建築物等整備事業		
	地 区 面 積	0.87ha		
	採 択 年 度	平成 26 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線・東急東横線・横浜市営地下鉄・相模鉄道本線ほか 「横浜」駅 徒歩 5 分		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 【権 利 者 数】 【地区の状況】	商業地域(容積率 640%/建蔽率 80%)、防火地域 独立行政法人都市再生機構ほか地権者1者 10 階建 1 棟(昭和 44 年管理開始、UR賃貸住宅 224 戸(3～10 階)、商業施設(1～2 階))	
	事 業 の 経 緯	平成 29 年 3 月	UR賃貸住宅の建替事業着手	
	そ の 他	建物の耐震診断結果 南幸市街地住宅・権田第1ビル:分類Ⅱ		
計 画 諸 元	○建物計画			
	建築敷地面積		約 7,000 m ²	
	延床面積		約 60,000 m ²	
	計画容積率		約 635%	
	用途:共同住宅、店舗			
	○住宅等の建設			
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針	
	機構	257 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。	
	計	257 戸		
	○事業費			
	全体事業費 (補助金額)		210 億円 (12 億円)	

1. 事業目的等	事業の目的	地権者と共同して建替事業を行うことでUR既存賃貸ストックを再生・活用し、「にぎわい・活気」と「安全・安心」の両立する街区への更新を図るとともに、耐震上の課題を解決する。		
	機構参画の意義	・UR賃貸の建替に伴う居住水準の向上及び良好な居住環境の整備 ・地権者との共同事業による街区全体の機能更新と単独建替では困難な高度利用の実現。		
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		B／C=1.64		
3. 事業を実施することによる効果・影響	周辺のまちづくりとの連携	・パルナードに面した商業施設の配置により、にぎわいを創出。 ・歩道状空地の整備、適切な駐車場計画により安心・安全な歩行者空間を実現。 ・街路樹の配置や屋上緑化の実施により緑豊かな潤いのある環境を形成。		
	防災性の向上等	・建物の耐震化による耐震性の向上 ・地盤のかさあげ(TP+1.0 以上にかさあげ)による防災性の向上 ・非常用発電機の導入による災害対応力の強化		
	居住水準の向上	○住宅性能 設備:床暖房の設置、省エネ対策(等級5) ほか 性能:バリアフリー、通路・出入口の幅員確保 ほか ○高齢者に配慮した設計 (設計条件) 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:「横浜市福祉のまちづくり条例」に準じた計画とする。		
実施環境 4.	1) 事業の進捗	○住宅等の建設		
		<table><tr><td rowspan="3">残事業</td><td>・従前建物除却</td></tr><tr><td>【住宅棟】 ・UR賃貸住宅(257 戸) (平成 35 年 12 月管理開始予定)</td></tr><tr><td>【商業棟】 ・商業施設地上 9 階建</td></tr></table> ○事業完了時期:平成 35 年 12 月(予定) 建物計画や工法の検討に時間を要したことから、当初見通しから概ね3年間の遅れが生じているが、平成 28 年度に地権者との間で事業協力協定を締結し合意形成を行うとともに、平成 29 年度にはUR賃貸居住者への移転条件説明会を開催。	残事業	・従前建物除却
残事業	・従前建物除却			
	【住宅棟】 ・UR賃貸住宅(257 戸) (平成 35 年 12 月管理開始予定)			
	【商業棟】 ・商業施設地上 9 階建			

実施環境 4.	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 代替案立案 等の可能性	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案 決定の理由	・地権者との共同事業推進に向けた合意形成は完了し、UR賃貸住宅居住者への説明会も実施済。 ・今後は、地権者との合意に基づいて事業を推進していくことで、新たな商業機能の導入による「にぎわい・活気」の向上、耐震化や歩道上空地の整備等による「安全・安心」の確保が両立する街区へと更新が期待される。 以上から、「事業継続」

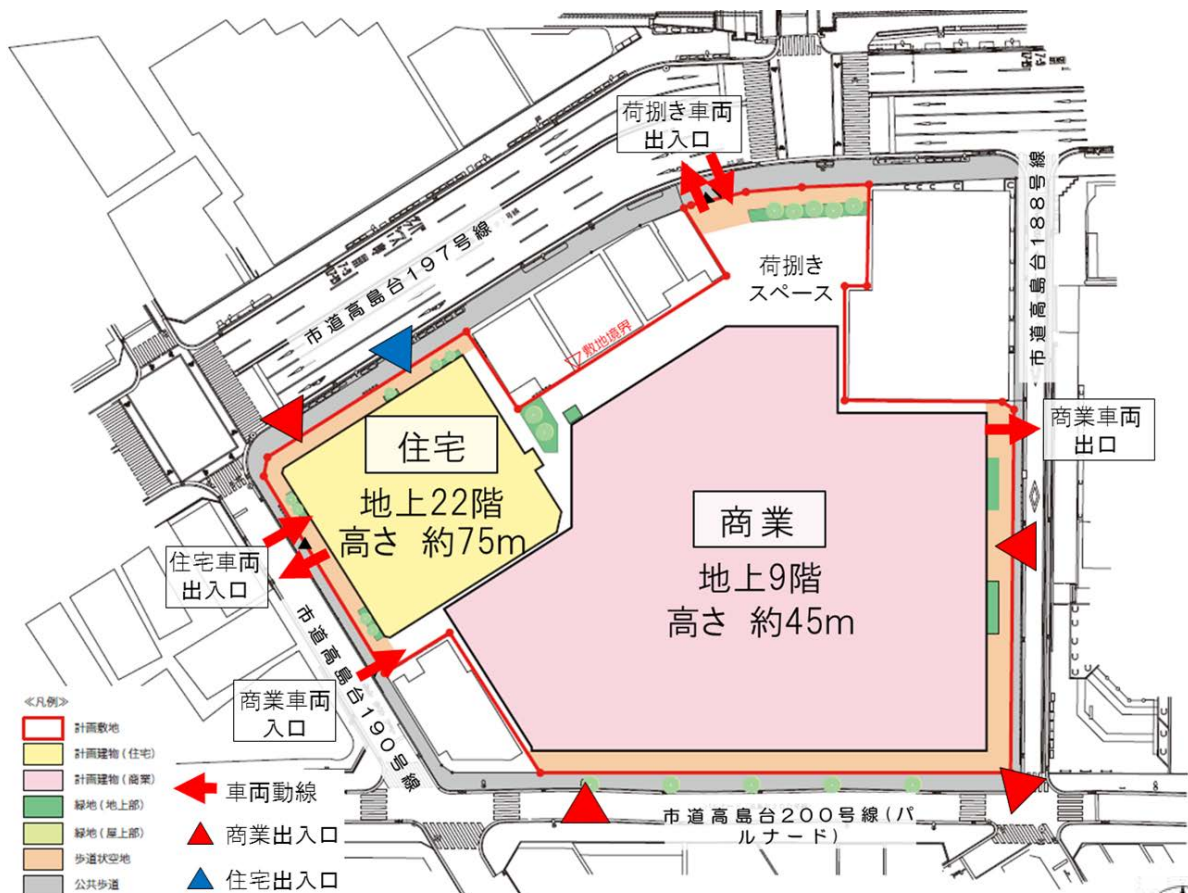
南幸地区(優良建築物等整備事業)

位置図



©INCREMENT P CORPORATION

区域図



事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	白鷺地区			
	所 在	大阪府堺市東区白鷺町 1～3 丁		
	事 業 手 法	住宅市街地総合整備事業		
	地 区 面 積	20.9ha		
	採 択 年 度	平成 26 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	南海高野線「白鷺」駅徒歩 3～9 分 「白鷺」駅～「なんば」駅 30 分		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】	第一種中高層住居専用地域(容積率 200%/建蔽率 60%)、第二種住居地域(容積率 200%、建蔽率 60%)第二種高度地域、準防火地域	
		【地区の状況】	5 階建 74 棟(昭和 38～40 年度管理開始、UR賃貸住宅 2581 戸)	
	事 業 の 経 緯	平成 23 年 9 月	UR 賃貸住宅の集約型団地再生事業着手	
		平成 25 年 12 月	UR 賃貸住宅用途廃止(C 地区)	
		平成 26 年 3 月	住宅市街地整備計画策定(国提出)	
平成 28 年 2 月		UR 賃貸住宅用途廃止(B 地区)		
平成 29 年 2 月		整備敷地土地譲渡(一部)		
計 画 諸 元	平成 30 年 1 月	整備敷地土地譲渡(一部)		
	そ の 他			
	計 画 諸 元	住宅市街地整備計画(現行計画:平成 30 年 2 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	約 1,421 戸	一部既存住棟において EV 設置によるバリアフリー化を実施し、また、老朽化した設備等の更新を行い、良好な居住環境整備の向上に努める。
民間事業者		約 450 戸	地域のコミュニティ形成に配慮し、多様なニーズに対応した住宅等を供給する。 老朽化した建築物の更新と多様なニーズに対応した住宅等を供給する。	
計		約 1,871 戸		
計 画 諸 元	○公共施設及び公益施設の整備に関する事項			
	施 設 名	整 備 の 内 容		
	公 共 施 設	名 称	種 別 等	
			事 業 量	

		<table><tr><td>道路</td><td>移管道路</td><td>道路新築 道路拡幅</td><td>W=9.5～14m L=1,050m W=2.5～3m L=240m</td></tr><tr><td>下水道</td><td>移管下水道</td><td>下水道新築</td><td>φ=250～300 L=450m</td></tr><tr><td>その他</td><td>給水管</td><td></td><td>φ 200 L=400m</td></tr><tr><td>公園</td><td>提供公園</td><td>公園新築</td><td>S=2,200 m²</td></tr></table>	道路	移管道路	道路新築 道路拡幅	W=9.5～14m L=1,050m W=2.5～3m L=240m	下水道	移管下水道	下水道新築	φ=250～300 L=450m	その他	給水管		φ 200 L=400m	公園	提供公園	公園新築	S=2,200 m ²
道路	移管道路	道路新築 道路拡幅	W=9.5～14m L=1,050m W=2.5～3m L=240m															
下水道	移管下水道	下水道新築	φ=250～300 L=450m															
その他	給水管		φ 200 L=400m															
公園	提供公園	公園新築	S=2,200 m ²															
		○事業費																
		<table><tr><td>全体事業費 (補助金額)</td><td>27 億円 (11 億円)</td></tr></table>	全体事業費 (補助金額)	27 億円 (11 億円)														
全体事業費 (補助金額)	27 億円 (11 億円)																	
1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の意義	・地域の住宅需要に即した集約型団地再生事業と合わせ、市道の新設・拡幅整備等を行うことで、老朽住宅の改善、整備敷地への住宅機能・公益施設の誘導及び地域の安全・安心な道路ネットワークの構築を図る。 ・団地再生事業で生じる整備敷地については、公共団体や民間事業者等と連携し、当団地の価値向上及び地域のニーズに対応した活用を図り、快適で安全な居住環境を創出。																
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		B／C=1.03																
3. 事業を実施することによる効果・影響	安全性の向上等	・道路の新設・拡幅、踏切道路の拡幅等による安全性の向上。 ・南海高野線アンダーパス部の排水能力の向上。																
	周辺地域のニーズへの対応等 居住水準の向上等	・地元の要望・ニーズに基づき、特別養護老人ホームや、幹線道路の沿道に商業施設を誘致し、利便性を向上 ・整備敷地においては、良質な戸建住宅及び集合住宅を誘導。 ・既存のUR賃貸住宅については、屋外空間の改修等により居住性能を向上																

4. 実施環境	1) 事業の進捗	○継続管理区域	
		完了	・給水施設整備工事 ・団地環境整備工事(A-2 地区)
		残事業	・団地環境整備工事(B-1、B-2 地区)
		○事業区域	
		完了	・建築物除却等(C 地区、給水塔、B 地区)
		○公共空間等整備	
		完了	・移管道路整備工事 ・給排水施設工事 ・移管公園整備工事
		残事業	・移管道路整備工事(南海高野線白鷺 3 号踏切歩道 拡幅)
		○事業完了時期:平成 33 年 3 月(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	・ UR賃貸住宅の集約型団地再生事業とあわせて、移管道路、下水道、公園等の公共施設整備が着実に進捗し、居住環境整備が図られている。 ・ 今後、南海高野線踏切歩道拡幅工事を実施することで交通ネットワークの課題が解消され、快適で安全な居住環境を創出される見通し。 ・ 以上のことから「事業継続」。

白鷺団地地区(市街地住宅等整備事業)

位置図



©INCREMENT P CORPORATION

区域図

