

事業評価書（事後評価）

1	京島三丁目地区	2～5
2	仙台市あすと長町地区	6～10
3	二葉の里地区	11～15
4	豊四季台団地（第Ⅲ期）	16～19

事後評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	京島三丁目地区												
	所 在	東京都墨田区京島三丁目 8 番											
	事 業 手 法	防災街区整備事業(個人施行)											
	地 区 面 積	約 0.2ha											
	採 択 年 度	平成 21 年度											
	評 価 の 区 分	事業完了後 5 年											
地区の概要	位置・交通条件	京成押上線「京成曳舟」駅より徒歩6分 東武伊勢崎線「曳舟」駅より徒歩10分											
	従前の状況	【用途地域等】 準工業地域(200/80)、準防火地域(新防火地域)、防災再開発促進地区 【権利者数】 権利者総数:17名(土地所有者6名、借地権者7名、借家権者4名) 【土地利用状況】 宅地:1,701㎡、公共用地(道路):333㎡											
	事業の経緯	平成 21 年 11 月	都市計画決定(特定防災街区整備地区、防災街区整備事業)										
		平成 22 年 3 月	東京都・墨田区から事業施行要請(法定)										
平成 22 年 6 月		防災施設建築物の特定事業参加者公募(7月決定)											
平成 22 年 8 月		事業計画認可											
平成 23 年 1 月		権利変換計画認可											
平成 23 年 7 月		個別利用区の工事完了公告											
平成 25 年 7 月	防災施設建築物の工事完了公告												
平成 25 年 12 月	事業完了認可												
その他	—												
計 画 諸 元	・ 土地利用計画												
	【従前】												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地目</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宅地</td> <td>1,761㎡</td> </tr> <tr> <td>公共施設</td> <td>88㎡</td> </tr> </tbody> </table>	地目	面積	宅地	1,761㎡	公共施設	88㎡						
	地目	面積											
	宅地	1,761㎡											
	公共施設	88㎡											
	【従後】												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>利用区分</th> <th>用途</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>共同利用区(宅地)</td> <td>防災施設建築物敷地</td> <td>1,427㎡</td> </tr> <tr> <td>個別利用区(宅地)</td> <td>戸建住宅</td> <td>126㎡</td> </tr> <tr> <td>公共施設</td> <td>道路</td> <td>297㎡</td> </tr> </tbody> </table>	利用区分	用途	面積	共同利用区(宅地)	防災施設建築物敷地	1,427㎡	個別利用区(宅地)	戸建住宅	126㎡	公共施設	道路	297㎡
	利用区分	用途	面積										
	共同利用区(宅地)	防災施設建築物敷地	1,427㎡										
個別利用区(宅地)	戸建住宅	126㎡											
公共施設	道路	297㎡											

		<ul style="list-style-type: none"> 建物計画 <p>【防災施設建築物】</p> <table border="1"> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>1,427 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>3,060 m²</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>構造・階数・戸数</td> <td>RC・5階・36戸</td> </tr> </table>	建築敷地面積	1,427 m ²	延床面積	3,060 m ²	建物用途	共同住宅	構造・階数・戸数	RC・5階・36戸
建築敷地面積	1,427 m ²									
延床面積	3,060 m ²									
建物用途	共同住宅									
構造・階数・戸数	RC・5階・36戸									
1. 事業目的等	<p>事業の目的</p> <p>機構参画の意義</p>	<p>主要生活道路21号線の拡幅整備と併せて建築物の不燃化を促進することにより、京島地区外周の幹線道路への避難経路及び延焼防止機能を効率的に形成し、街区全体における防災性能の向上を図ること、及び土地の合理的かつ健全な土地利用を図ることを目的とする。</p> <p>また、老朽建物とその敷地を共同化すると共に道路拡幅することによって、密集住宅市街地における良好な住環境を整備することを目的とする。</p> <p>墨田区は、区有地を耐震不燃化の促進・防災性の向上及び良好な居住環境の形成の早期実現のために活用すべく、公的機関としての機構の事業実施を強く希望。</p> <p>密集市街地の緊急整備という公共性の高い事業の実現。</p>								
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		<p>事業費 約 15 億円</p>								
3. 事業を実施することによる効果・影響	<p>災害に強い都市構造の形成</p> <p>安全で快適な都市生活の実現</p>	<p>○密集市街地の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽木造建築物の耐火建築物への更新による延焼防止機能の確保 主要生活道路21号線の拡幅整備(4m⇒6m)及び区画道路1号の拡幅整備(2.5m⇒4m)による避難路及び緊急車両進入路のネットワークの確保 事業完了後における地区周辺の老朽建物の個別更新・増改築 <p>○新たな居住者の流入</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災施設建築物への若年子育て世帯を中心とした居住者の転入による地域の活性化 <p>○住環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災施設建築物の敷地内緑化や風の通り道の確保 								

4. 実施環境	1) 事業の進捗	事業認可時 : 平成 25 年 10 月事業完了(予定) 実績 : 平成 25 年 12 月事業完了
	2) 事業リスクへの対応	○土壌汚染対策 ・都市計画決定前に、汚染対策費用について地権者負担とする旨を協定で予め約定し、地権者負担分について清算金若しくは預かり金として留保の上対策費確定後に清算を行うことで、円滑な対応を進めた。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	○密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づく避難経路協定締結(全国初) 共同利用区の敷地西側部分に南北方向の「避難用通路」を設置し、これを隣接敷地内の「非常用通路」と合わせて緊急時に機能する「避難経路」とする協定を共同利用区の権利者と隣接地権者の間で結んだ。
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有・ 無 (いずれかに○) ・権利者、墨田区、機構及び民間事業者の適切な役割分担のもと、耐震不燃化の促進・防災性の向上及び良好な居住環境の形成を早期に実現したこと。 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)		・防災街区整備事業においては借地権者等の零細地権者の生活再建に対する有効なスキームを検討や自治体のコミュニティ住宅の活用検討等、きめ細やかな対応が必要。

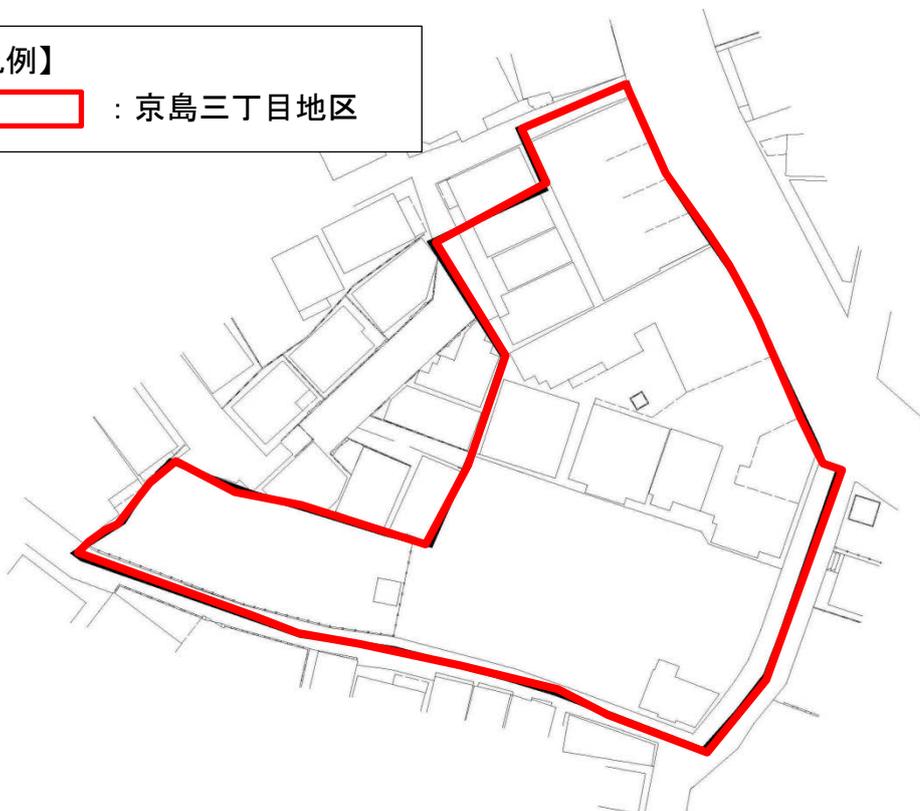
京島三丁目地区(防災街区整備事業)

位置図



区域図

【凡例】
 : 京島三丁目地区



地 区 名	仙台市あすと長町地区	
	所 在	宮城県仙台市太白区
	事 業 手 法	土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 82.0ha(事業計画認可時は約 91.5ha)
	採 択 年 度	平成 7 年度(都市計画決定)
評 価 の 区 分	事業完了後 5 年	
位置・交通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台駅から南へ約 5km ・地区内にJR長町駅・JR太子堂駅・地下鉄長町駅 ・地区に隣接して地下鉄長町一丁目駅 ・東北自動車道と接続する仙台南部道路の長町 IC から2km ・仙台空港から約10km 	
	従前の状況(事業計画認可時)	<p>工業地域(200%/60%)、 第二種住居地域(200%/60%) 商業地域(400%/80%)</p> <p>【権利者数】 400名(鉄道・運輸機構、JR東日本、大規模工場他借地権者含む)</p> <p>【既存家屋数等】 265戸 722棟 宅地(約93.6%) 公共用地(約6.4%)</p> <p>【土地利用状況】 地区中央部に貨物ヤード跡地があり、北部に大規模工場等が立地しており、西部は国道4号沿いに商業中心の土地利用がされている。</p>
地区の概要	事業の経緯	<p>平成 5 年 4 月 地区採択(大蔵省)</p> <p>平成 7 年 11 月 都市計画決定(約 91.1ha)、県・市から事業要請</p> <p>平成 8 年 9 月 都市計画変更(面積精査 91.1ha→91.5ha)</p> <p>平成 9 年 5 月 事業計画認可(土地区画整理事業)</p> <p>平成 14 年 3 月 事業計画変更(第 2 回)認可</p> <p>平成 17 年 6 月 都市計画変更(区域縮小 91.5ha→82.0ha)</p> <p>平成 17 年 11 月 事業計画変更(第 3 回)認可(区域縮小 他)</p> <p>平成 18 年 9 月 鉄道高架事業完成及び長町駅移転・開業</p> <p>平成 19 年 3 月 太子堂駅開業</p> <p>平成 19 年 5 月 まちびらき(都市計画道路あすと長町大通り線開通)</p> <p>平成 23 年 1 月 事業計画変更(第 4 回)認可</p> <p>平成 23 年 3 月 東日本大震災・仮設住宅用地提供 (26 街区:H26.9、38 街区:H29.2 返還)</p> <p>平成 24 年 11 月 事業計画変更(第 5 回)認可</p> <p>平成 25 年 3 月 都市計画道路長町八木山線開通</p> <p>平成 25 年 6 月 換地処分公告</p>

	そ の 他	<p>関連公共公益施設整備事業:都市計画道路事業 3・3・322 長町八木山線整備事業(施行者:独立行政法人都市再生機構)</p>																																								
計 画 諸 元		<p>【事業計画概要】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">事 項</th> <th colspan="2">実 績</th> <th colspan="2">参考:当初計画 (H9.5 事業計画認可)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">事業期間※</td> <td colspan="2">平成 9 年度 ～平成 30 年度</td> <td colspan="2">平成 9 年度 ～平成 27 年度</td> </tr> <tr> <td colspan="2">概算事業費</td> <td colspan="2">約 1,128 億円</td> <td colspan="2">約 1,286 億円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">換地処分</td> <td colspan="2">平成 25 年度</td> <td colspan="2">平成 22 年度</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">土 地 利 用 計 画</td> <td>公共用地</td> <td>27.2ha</td> <td>(33.1%)</td> <td>29.6ha</td> <td>(32.4%)</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>54.8ha</td> <td>(66.9%)</td> <td>61.9ha</td> <td>(67.6%)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>82.0ha</td> <td>(100.0%)</td> <td>91.5ha</td> <td>(100.0%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※清算期間 5 年を含む</p>	事 項		実 績		参考:当初計画 (H9.5 事業計画認可)		事業期間※		平成 9 年度 ～平成 30 年度		平成 9 年度 ～平成 27 年度		概算事業費		約 1,128 億円		約 1,286 億円		換地処分		平成 25 年度		平成 22 年度		土 地 利 用 計 画	公共用地	27.2ha	(33.1%)	29.6ha	(32.4%)	宅地	54.8ha	(66.9%)	61.9ha	(67.6%)	計	82.0ha	(100.0%)	91.5ha	(100.0%)
事 項		実 績		参考:当初計画 (H9.5 事業計画認可)																																						
事業期間※		平成 9 年度 ～平成 30 年度		平成 9 年度 ～平成 27 年度																																						
概算事業費		約 1,128 億円		約 1,286 億円																																						
換地処分		平成 25 年度		平成 22 年度																																						
土 地 利 用 計 画	公共用地	27.2ha	(33.1%)	29.6ha	(32.4%)																																					
	宅地	54.8ha	(66.9%)	61.9ha	(67.6%)																																					
	計	82.0ha	(100.0%)	91.5ha	(100.0%)																																					
1. 事業目的等	<p>事業の目的</p> <p>機構参画の 意 義</p>	<p>本事業は、仙台市基本計画において、仙台市南部の広域拠点形成をめざす事業として位置づけられており、生活拠点、文化、産業などの高次な都市機能が集積する複合型の広域拠点を形成するため、公共施設の整備改善を行い、都市機能の更新を図ることを目的とする。</p> <p>宮城県及び仙台市からの事業要請に基づき、地方公共団体と適切な役割分担のもと、土地区画整理事業の機構ノウハウの活用によって、大規模な鉄道関連跡地等の土地利用転換を図り、公共施設整備や多様な都市機能の導入を行うことによって、駅周辺の都市機能の更新を図る。</p>																																								
2. 政策効果分析		<p>事業費 実績:約 1,128 億円</p>																																								

<p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p>	<p>公共施設の整備改善</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ JR東北本線の高架化と2駅の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ JR東北本線の移設・高架化と土地区画整理事業を一体的に実施 ・ 東西市街地の一体化(東西を結ぶ道路 4本→16本) ・ JR長町駅を移設。地下鉄長町駅との乗換利便性が向上 ・ JR太子堂駅の新設 ・ 長町駅前広場(A=6,125 m²)及び太子堂駅前広場(A=2,410 m²) ○ 道路の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路あすと長町大通り線(W=40~50m、L=1,649m) ・ 都市計画道路あすと長町環状線(W=18m、L=1,337m) ・ 都市計画道路長町八木山線整備事業(W=40m、L= 455m) その他都市計画道路 ○ 公園・広場の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 杜の広場(仙台市事業) ・ 近隣公園・街区公園 あすと長町中央公園 他4公園 ・ JR長町駅西口広場
<p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p>	<p>都市機能の更新</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 医療・健康・スポーツ施設の立地 <ul style="list-style-type: none"> ・ 仙台市立病院の移転・開業(病床数:525床、診療科数:25) ・ 民間医療施設 ・ 民設による多目的アリーナ ・ 全天候型スポーツパーク(フットサルコート、テニスコート 他) ○ 商業・業務施設の立地 <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設(IKEA仙台、みやぎ生協 他) ・ 業務施設(東北地方整備局仙台河川国道事務所 他) ・ KHB東日本放送本社がH33年度移転予定 ○ 良好な都市型住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンション(約1,900戸)
	<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 東日本大震災時の災害対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ 保留地の26街区・38街区を仮設住宅用地として宮城県に無償貸与(約1.4ha)

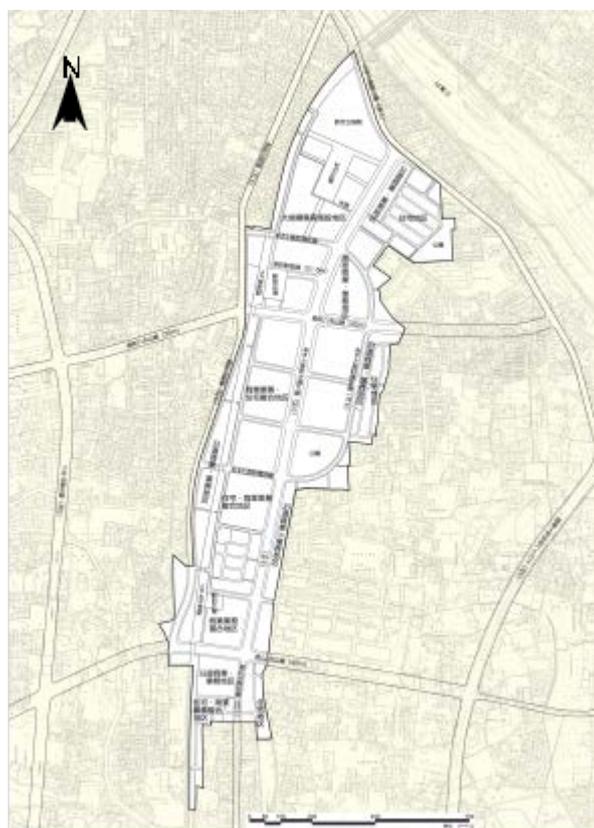
4. 実施環境	1) 事業の進捗	当初計画より3年事業期間延伸
	2) 事業リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地利用計画等の柔軟な変更 ・ 土地利用計画について、社会情勢等の変化に合わせ変更を実施 ・ 移転を予定していた大規模工場の意向の変化等を踏まえ、区画整理事業の区域から除外し、従前の土地利用を維持
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR東北本線の移設・高架化について、土地区画整理事業と一体的に行うことで、効率的な移設、整備を行うことができた。
対応方針案	今後の事後評価の必要性	<p>有・<input checked="" type="checkbox"/>無(いずれかに○)</p> <p>本事業実施によって、公共施設の整備改善及び都市機能の更新を図ることができた。</p> <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・<input checked="" type="checkbox"/>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"> ・ 長期の事業期間を要する事業においては、社会情勢等の変化に対応するため、土地利用計画や事業区域等を見直す等の柔軟性のある事業遂行が重要。 ・ 機構の持つ特性(公共性、中立性、信用力)、施行権能、事業遂行能力を活用し、事業の着実な実施のみならず、関連公共公益施設整備の一体的な実施や突発的な災害への対応等にも積極的に取り組み、事業効果を高めるよう努めることが重要。

仙台市あすと長町地区（土地区画整理事業）

位置図



区域図



地 区 名	二葉の里地区	
	所 在	広島県広島市東区二葉の里三丁目他
	事 業 手 法	土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 13.8ha
	採 択 年 度	平成 21 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	・広島駅から徒歩 1 分 ・JR広島駅の北側に位置
	従前の状況	【用途地域等】 商業地域(400/80)、第 2 種住居(200/60) 【権利者数】 8 名(財務省、JR 西日本、個人地権者) 【既存家屋数等】 29 棟 宅地(約 90%) 公共用地(約 10%) 【土地利用状況】 JR 西日本関連施設、公務員宿舎および個人権利者建物が立地するほかは未利用の国有地であり、地区の中央に広島高速用地が隣接
	事業の経緯	平成 15 年 7 月 都市再生緊急整備地域(広島駅周辺地域)の指定 平成 18 年 10 月 「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」設立(中国財務局、広島県、広島市、JR 西日本) 平成 20 年 3 月 「二葉の里地区まちづくり基本計画」を公表 平成 21 年 5 月 基本協定締結(中国財務局、広島県、広島市、JR 西日本、UR) 平成 21 年 5 月 広島県及び広島市から事業要請 平成 22 年 1 月 都市計画(土地区画整理事業、地区計画)の決定 平成 22 年 7 月 土地区画整理事業の事業計画認可 平成 23 年 12 月 関連公共施設に関する基本協定締結(広島市、JR 西日本、UR) 平成 24 年 3 月 保留地売買契約締結 平成 25 年 9 月 事業計画変更 平成 26 年 3 月 換地処分公告 平成 28 年 10 月 新幹線口ペDESTリアンデッキ工事完了 平成 29 年 9 月 新幹線口広場工事完了 平成 29 年 10 月 広島駅自由通路供用開始 平成 30 年度 広島駅自由通路工事完了
	そ の 他	—

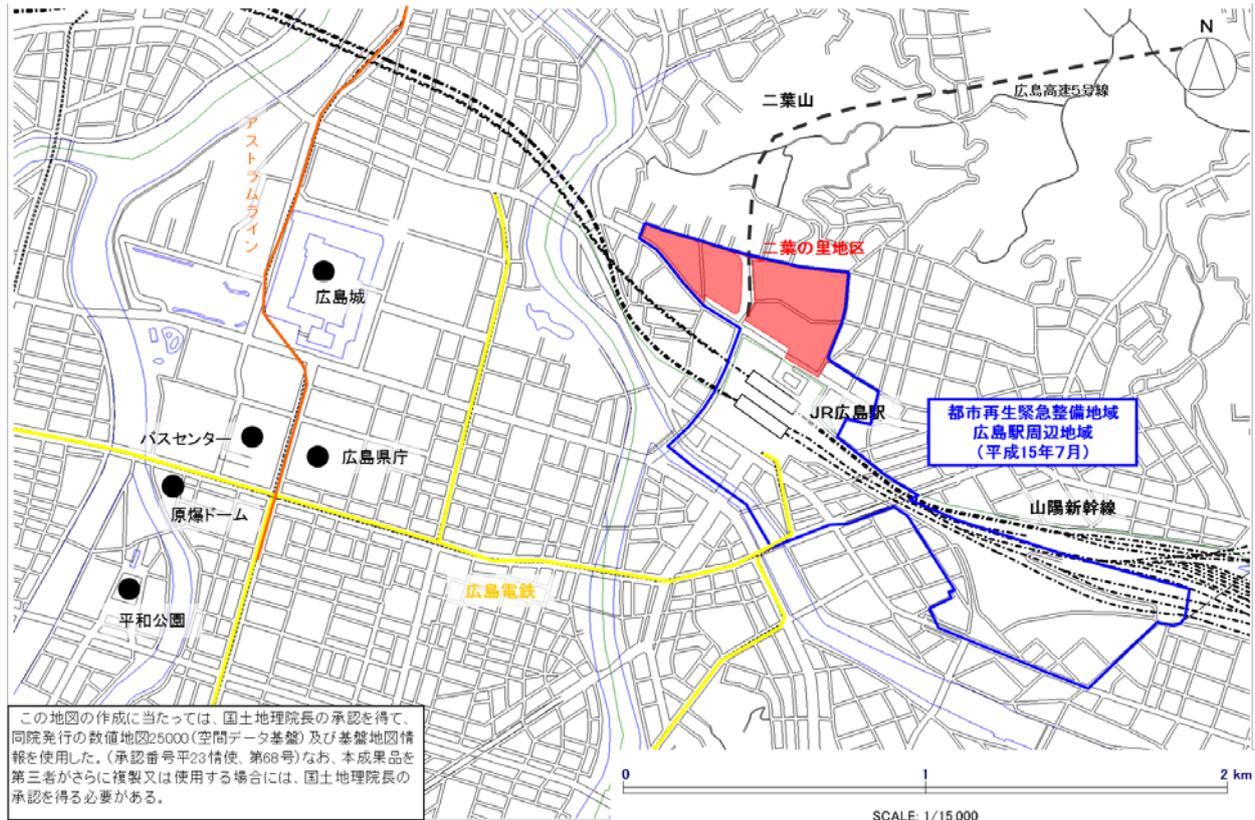
計 画 諸 元	【事業計画概要】		
	事 項	実 績	参考:当初計画 (H22.7 事業計画認可)
	事業期間※	平成 22 年度 ～平成 30 年度	平成 22 年度 ～平成 30 年度
	概算事業費	約 46 億円	約 52 億円
	換地処分	平成 25 年度	平成 25 年度
	土地 利用 計画	公共用地 2.9ha (21.2%) 宅地 10.9ha (78.8%) 計 13.8ha (100.0%)	2.9ha (21.2%) 10.9ha (78.8%) 13.8ha (100.0%)
※清算期間 5 年を含む			
1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の 意 義	<p>JR 広島駅新幹線口北側において、国有地を含む低未利用地等の土地利用の転換と、都市計画道路等の整備を行うことにより、広島市の陸の玄関にふさわしい個性的で魅力ある都市空間の形成と、新都心としての新たな拠点形成を図る。</p> <p>土地区画整理事業の施行により、都市基盤整備と業務・居住系施設の立地の誘導を行うとともに、広島駅自由通路等の関連公共施設整備を市から受託し区画整理と一体的に整備することにより、二葉の里地区まちづくり基本計画等の実現を図る。</p>	
2. 政策効果分析	事業費 実績:約 46 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 広島市の陸の玄関口にふさわしい都市基盤の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路常盤橋若草線(W=25~40m、L=415m) ・ 区画道路 1 号~6 号(W=9.5~14m、L=計 1,538m) ・ 公園・緑地(A=計 5,500 m²) ○ 広島駅周辺における回遊性の向上、交通結節点の機能強化(関連公共施設整備) <ul style="list-style-type: none"> ・ 広島駅自由通路(W=15m、L=180m) ・ 新幹線口ペDESTリアンデッキ(W=4~9m、L=計 450m) ・ 新幹線口広場(A=約 1.3ha) 	
	多様な都市 機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ○ 医療・福祉機能の導入【3・4街区】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広島鉄道病院の新築移転 ・ (一社)広島県医師会地域医療総合支援センター、高精度放射線治療センターの新築 ・ (一社)広島県歯科医師会館、(公社)広島県薬剤師会館の新築 	

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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新たなビジネス拠点となる複合オフィスビル【5 街区】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広島テレビ放送局、多目的ホールを有する「メディア棟」、情報通信事業などを中心に展開する「データ通信棟」、ホテルやオフィス、商業施設、長距離・観光バス乗降ステーションなどの機能を有する「複合棟」から構成される複合オフィスビルの新築 ・ 各棟間には賑わいと憩いを創出する「二葉の里通り」を計画 ○ 業務・商業機能の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広島東警察署の新築移転【1 街区】 ・ 地元企業の本社機能（都市型食品スーパーを併設）の新築移転【2 街区】 ○ 良好な都市型住宅【1 街区】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンション（計 116 戸）、戸建用地（6 区画）
	まちづくり誘導	<ul style="list-style-type: none"> ○ 二葉の里地区まちづくりガイドライン等の策定・運用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本計画に基づくまちづくりを実現するため、基盤整備と街区開発及び街区開発間のまちづくり調整を行うため、ガイドラインの策定及びガイドラインに基づく開発事業者との調整を実施 ○ エリアマネジメント活動 <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑地・公園の整備においては、地元住民の参画を得て計画段階のワークショップや参加型のイベントを開催 ・ 魅力的で付加価値の高いまちの成熟を図るため、事業主・地権者等による自主的な取組みが行われるよう、PR 活動、イベントの開催、清掃活動や地域との連携などの活動を実施
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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 適切な役割分担 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中国財務局、広島県、広島市、JR 西日本、UR間で基本協定を締結役割分担、保留地や換地の処分方法をあらかじめ確認 ・ 特に保留地は、権利者の同意を得た上で処分性の高い位置に配置し、早期に確実な処分を行うことで、地区内での競合を防ぐとともに、確実な事業資金確保に努めた

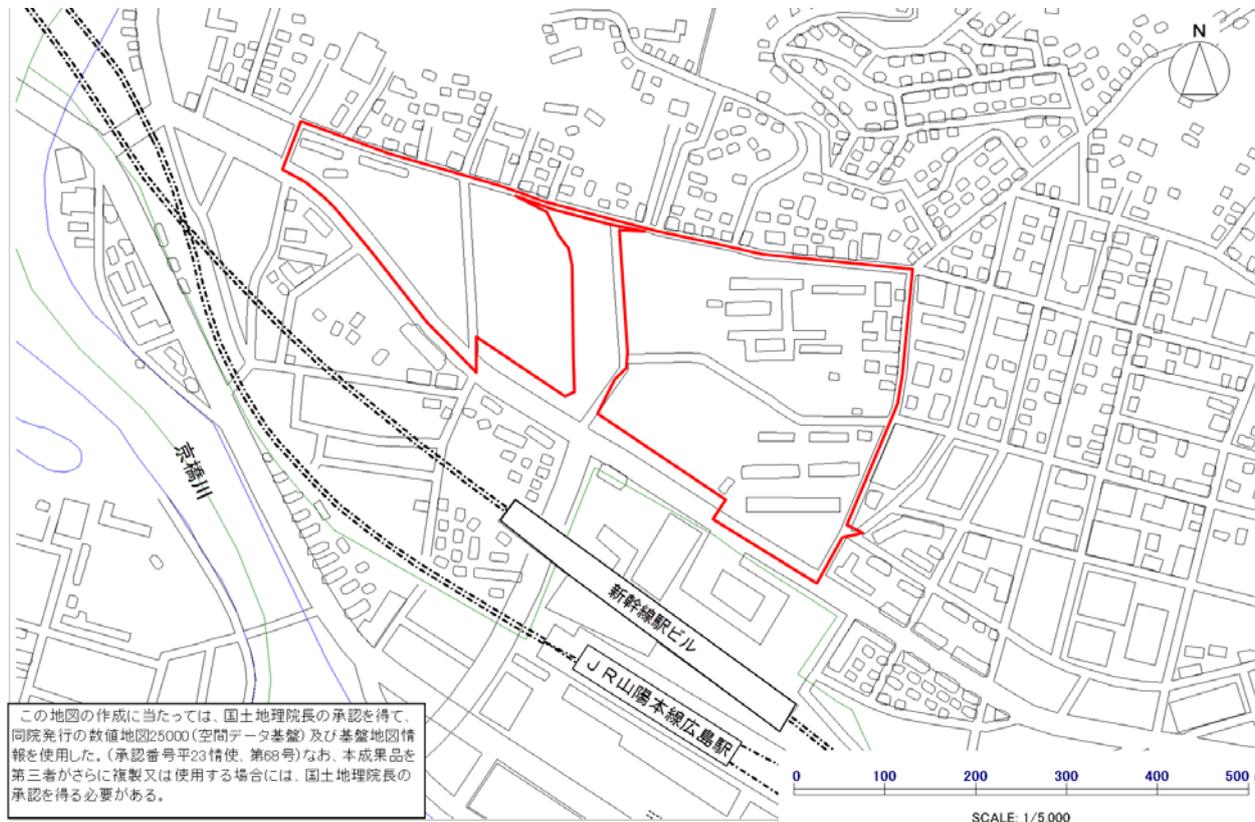
	3) コスト縮減 や新技術・ 制度等の 導入	—
対応方針案	今後の事後 評価の必要 性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業実施によって、国有地を含む低未利用地等の土地利用の転換と、都市計画道路等の整備を行い、都市機能の更新を図ることができた <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>
	改善措置の 必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>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"> 広島市のような地方の中心的な都市の主要駅前の事業においては、人が動きやすい動線を一体的に整備することによって、宅地の利用価値が高まり、期待する機能の立地促進が可能となる。 機構の持つ特性(公共性、中立性、信用力)、施行権能、事業遂行能力を活用し、事業の着実な実施のみならず、関連公共公益施設整備の一体的な実施、及びまちづくりガイドライン策定やエリアマネジメント活動によるまちづくり誘導にも積極的に取り組み、事業効果を高めるよう努めることが重要。

二葉の里地区（土地区画整理事業）

位置図



区域図



事後評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	豊四季台団地(第Ⅲ期) [団地名:コンフォール柏豊四季台]			
	所 在	千葉県柏市豊四季台二丁目		
	事 業 手 法	建替事業		
	地 区 面 積	約 3.3ha (団地全体約 32.6ha)		
	採 択 年 度	平成 22 年度		
	評 価 の 分 区	(最終)住棟完成後 1 年		
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR常磐線・東武野田線「柏」駅 徒歩約 15 分		
	従 前 の 状 況	UR 賃貸住宅: 昭和 39 年度管理開始 440 戸 (団地全体 4,666 戸) 5 階建 12 棟 (団地全体 103 棟) 平均専有床面積 40.99 m ² /戸 容積率約 54%		
	事 業 の 経 緯	平成 22 年 8 月	事業着手(建替事業)	
		平成 24 年 2 月	移転期限	
	平成 27 年 6 月	用途廃止		
	平成 30 年 3 月	UR 賃貸住宅竣工(357 戸) (事業完了)		
	そ の 他	豊四季台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 ・自治体や大学と連携した地域医療福祉拠点化の推進 ・高齢者や子育て世帯の融合す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		
計 画 諸 元	○事業計画に基づく計画諸元			
	事 項	実 績	当初計画 (H22)	変更理由等
	賃貸住宅	357 戸 (5~10 階建、6 棟) ※平均専有床面積 45.03 m ² /戸	268 戸 (6~13 階建、4 棟) ※平均専有床面積 50.65 m ² /戸	移転計画の見直し等による変更
	土地譲渡	民間分譲住宅等 13,305 m ²	民間分譲住宅等 15,595 m ²	
	土地賃貸	公共施設等 3,500 m ²	公共施設等 1,820 m ²	
	スケジュール	実 績	当初計画	変更理由等
	用途廃止	H27.6	H26.12	事業スケジュールの見直し
	工事着手	H28.7	H28.4	
	管理開始	H30.3	H29.12	

1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・既存賃貸ストックの再生・活用 ・建替事業による市街地整備の実施 ・多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくりの実現
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・UR賃貸住宅の供給による居住水準の向上と良好な居住環境の整備 ・周辺道路や緑環境と連携した道路及び歩行者ネットワークを形成 ・既存団地の持つ緑豊かな居住環境を継承し、バリアフリー化等の屋外空間整備を積極的に推進し、良好な住宅地の形成を図る ・自治体や大学と連携した地域医療福祉拠点化の取組み
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		事業費や事業期間について、大幅な変更はなし。
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)	<ul style="list-style-type: none"> ○居住水準 <ul style="list-style-type: none"> ・規模の改善 1.1 倍 (平均専有床面積 建替前 40.99 m²⇒建替後 45.03 m²) ○住宅性能 <ul style="list-style-type: none"> ・設備(床暖房、浴室暖房乾燥機、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) ○安全性・防犯性 <ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知機、防犯カメラの設置 ○入居者等の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率 H30 募集 2.8 倍 ・住宅設備、間取り、日当たりが良い等の評価
	景観・環境共生への取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・柏市とURが連携し景観形成の考え方を整理、その後、柏市が「景観形成基準」を策定 ・UR賃貸住宅のみならず、民間事業者に対しても「景観形成基準」に基づく街並み形成(壁面後退、外装色彩、たまり空間の整備等)、環境配慮対策等を誘導。
	少子高齢化社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園用地(敷地面積約 3,500 m²)として土地賃貸し、子育て支援施設を誘致

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状況	-
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	-
	その他	-
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"> ・UR賃貸住宅の供給により、居住性能・居住環境の向上及び良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・生活利便施設や地域医療福祉拠点化に資する施設の誘致により、地域の活性化や生活利便性の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"> ・建替事業を通じた団地の活性化にあたっては、地域関係者及び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を導入することが重要。

豊四季台団地(第Ⅲ期)〔建替事業〕

位置図



区域図

