

**平成 30 年度第 4 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 31 年 3 月 4 日に平成 30 年度第 4 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 30 年度第 4 回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

- ① 日 時：平成 31 年 3 月 4 日（月） 15:00～18:20
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室
（八重洲ファーストフィナンシャルビル 18 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）
- ・ 楓 千里 （株式会社 JTB パブリッシング
エグゼクティブ・アドバイザー）
- ・ 河島 均 （元東京都技監）
- ・ 岸井 隆幸 〔委員長〕 （日本大学理工学部特任教授）
- ・ 清野 由美 （ジャーナリスト）
- ・ 澤野 正明 （弁護士）
- ・ 谷口 守 （筑波大学システム情報系社会工学域教授）
- ・ 深尾 精一 〔委員長代理〕 （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。）

(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 5 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。
- ③ 審議内容（事業評価）の説明
平成 30 年度第 1 回事業評価監視委員会で抽出された事後評価実施対象事業 4 件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案（今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性の有無並びにその根拠）、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）について、機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価）
【別紙 1】のとおり意見があった。

2 事業評価実施対象事業の対応方針について

【別紙 2】のとおり（平成 31 年 3 月 19 日 都市機構にて決定）。

3 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とおり。

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
羽田地区	東京都 大田区	【別紙 3 のとおり】	9-20
町屋二・三・四丁目地区	東京都 荒川区	【別紙 3 のとおり】	21-32

②今般、概要を公開し、事業着手後に詳細を公開する事業

地区名	所在地	検証結果等	ページ
豊島区東池袋一丁目駅前地区	東京都 豊島区	【別紙 4 のとおり】	33
福山市伏見町 2・3 番地区	広島県 福山市	【別紙 4 のとおり】	34
中野四丁目新北口駅前地区	東京都 中野区	【別紙 4 のとおり】	35

- (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以下のとおり。

地区名	所在地	審議年月及び検証結果等	ページ
門真市本町・元町・小路町地区	大阪府 門真市	【別紙 5 のとおり】	36-48

4 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 31 年 3 月下旬に都市機構本社、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。

事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
京島三丁目地区 〔防災街区整備事業〕	東京都 墨田区	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。	対応方針案のとおり
		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。	

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
仙台市あすと長町 地区 〔土地区画整理事業〕	宮城県 仙台市	今後の事後 評価の必要性	有・無(いずれかに○) ・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。 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。	・対応方針案のとおり ・鉄道施設改良の一体的実施による事業効果の向上についても、事業からの知見として記載すべき。
		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)	・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。	

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
二葉の里地区 〔土地区画整理事業〕	広島県 広島市	今後の事後 評価の必要性	有・無(いずれかに○) ・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 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。	・対応方針案のとおり ・これからのまちづくりにおいては、駅前の事業であっても、地域の個性に十分配慮していくこと。
		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)	・広島市のような地方の中心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。	

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
豊四季台団地 (第Ⅲ期) 〔建替え事業〕	千葉県 柏市	今後の事後 評価の必要性	有・無(いずれかに○) ・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。 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。	・対応方針案のとおり ・地域福祉の拠点形成にあたってはデザインにも十分配慮すること。
		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)	・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。	

事後評価実施対象事業の対応方針

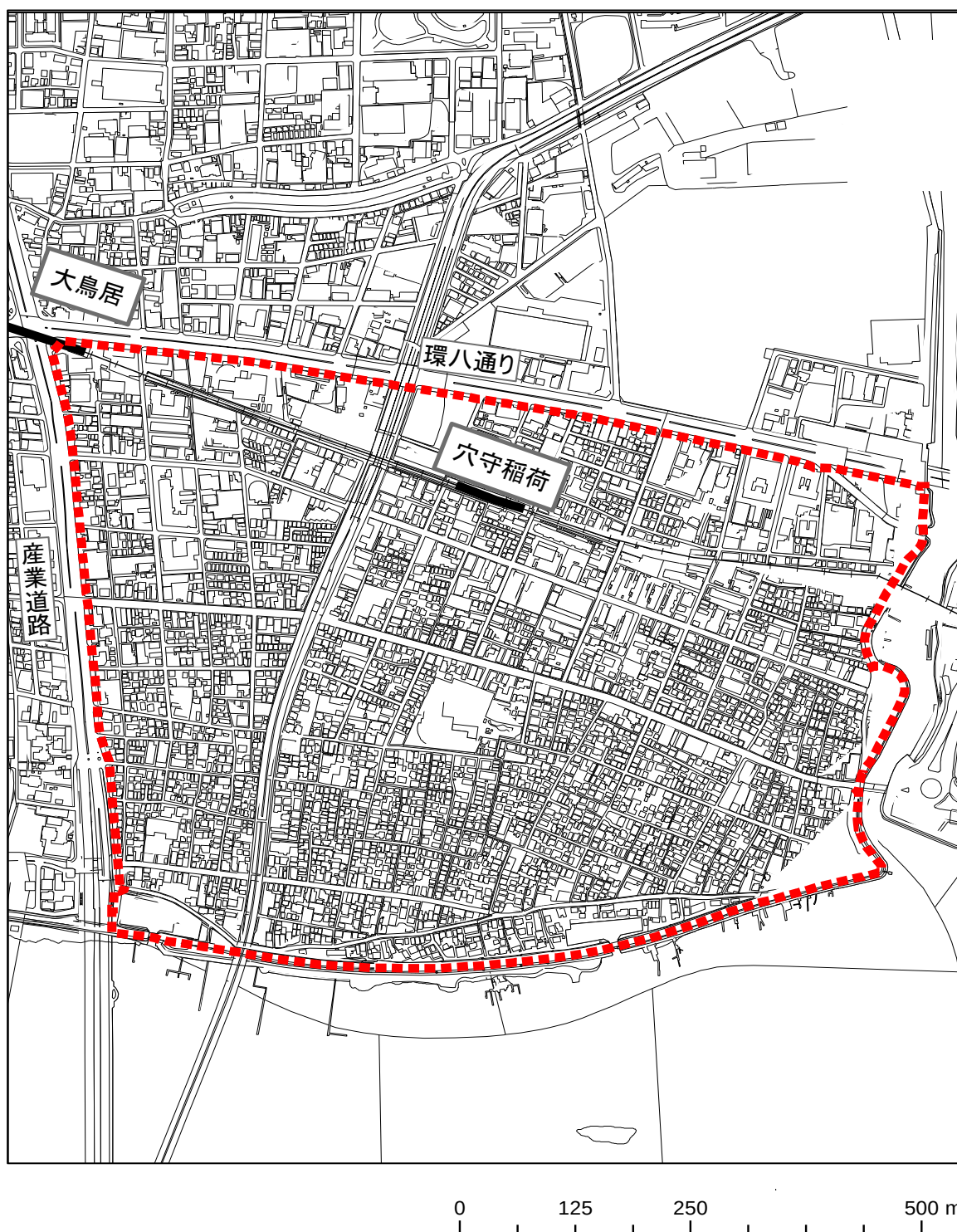
地区名	事業手法等	対応方針	
京島三丁目地区	防災街区整備事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
仙台市あすと長町地区	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
二葉の里地区	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
豊四季台団地(第Ⅲ期)	建替え事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	羽田地区	
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	所 在	東京都大田区羽田一丁目～六丁目
	地 区 面 積	73.8ha
	検 証 年 度	平成 30 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	京急空港線「穴守稲荷」駅
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第 1 種住居地域(200%/60%)、近隣商業地域(300%/80%)、商業地域(400%/80%)、準工業地域(200%/60%) 【不燃領域率】 55%(平成 29 年 3 月末時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地
		平成 26 年度～ 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)開始(大田区) 平成 27 年 2 月 羽田二・三・六丁目を不燃化特区に指定(東京都) 平成 28 年 12 月 「まちづくりの推進に関する基本協定」締結(大田区・UR) 平成 29 年 3 月 従前居住者用賃貸住宅の建設要請(40 戸)(大田区→UR) 平成 31 年 1 月 木密エリア不燃化促進事業の要請(大田区→UR)
	事 業 の 経 緯	
	そ の 他	—
計 画 諸 元	【事業手法】 密集市街地整備	
	【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、東京都及び大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。	
	事 項	現行計画
	取得面積	約 3,700 m ²
	用 途	個別建替え用地等
	事業期間	2019 年度～2023 年度

地 区 名			羽田地区	
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	適合
		地公体からの要請文書の内容	地公体自ら実施が困難・不適切	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） （羽田地区：2014 度～2023 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（羽田二・三・六丁目地区） との記載があり妥当と判断	適合
		地公体との役割分担	区は、 ・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 を実施することから、妥当と判断	適合
		政策実現効果	＜政策目的：安全・安心まちづくりの推進＞ ・東京都が「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・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	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			適合・適合見込（いずれかに○）	

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。
------------------------	-----------------------------



無断複製を禁ずる。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 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第231号。

平成30年度 第4回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

羽田地区 (木密エリア不燃化促進事業)

平成31年3月4日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図

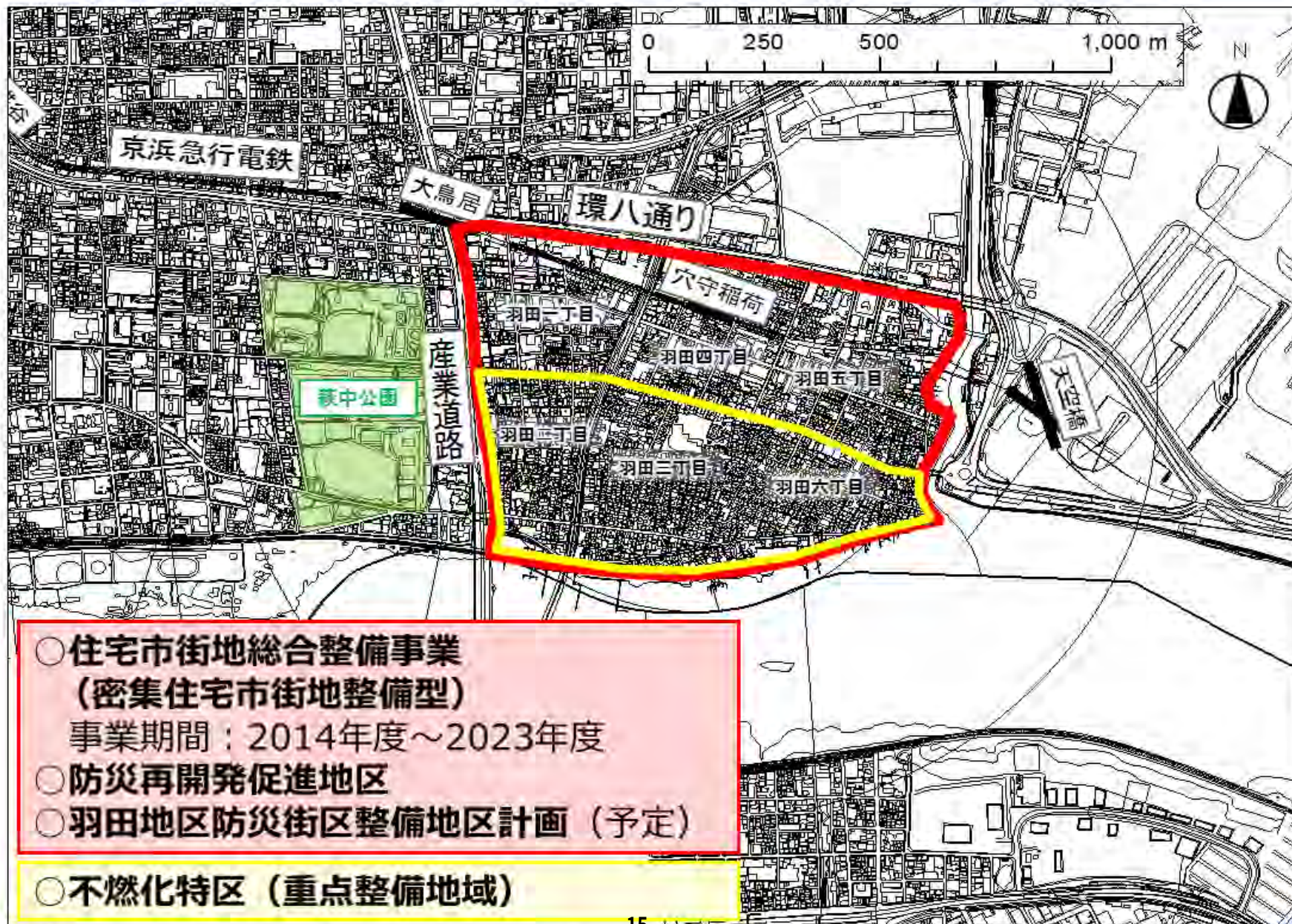


2. 区域図

地区面積	約73.8ha
課 題	・不燃領域率55%（H29.3月時点） ※地区南側（羽田二・三・六丁目）は不燃領域率41% ・細街路、行き止まり道路が多い ・広場、公園の不足 ※1人当たり公園面積 地区平均約0.94㎡/人 < 区平均約4.08㎡/人 ・穴守稲荷駅周辺の歩行者動線が弱い



3. 上位計画



4. 主な経緯

平成26年度～	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）開始（大田区）
平成27年2月	羽田二・三・六丁目を不燃化特区に指定（東京都）
平成28年12月	「まちづくりの推進に関する基本協定」締結（大田区・UR）
平成29年3月	従前居住者用賃貸住宅の建設要請（40戸）（大田区→UR）
平成31年1月	木密エリア不燃化促進事業の要請（大田区→UR）
平成31年3月 （予定）	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（大田区・UR）

5. 整備目標とURの取組み

【大田区】の取組

- 重点整備路線の整備促進※1
- 公園、広場の整備
- 老朽木造建築物の建替え促進※1
- 未接道敷地の解消等による街区整備 など

【URの取組】

○木密エリア不燃化促進事業

- 不燃化促進用地の取得・活用
 - 取得予定面積：約3,700㎡
 - 事業期間：2019～2023年度

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
- 不燃領域率の改善

○従前居住者用賃貸住宅の建設

- 要請戸数40戸

○まちづくりコーディネート

- 公園用地を活用した防災性の高い街区形成検討
- 穴守稲荷駅周辺のまちづくり検討

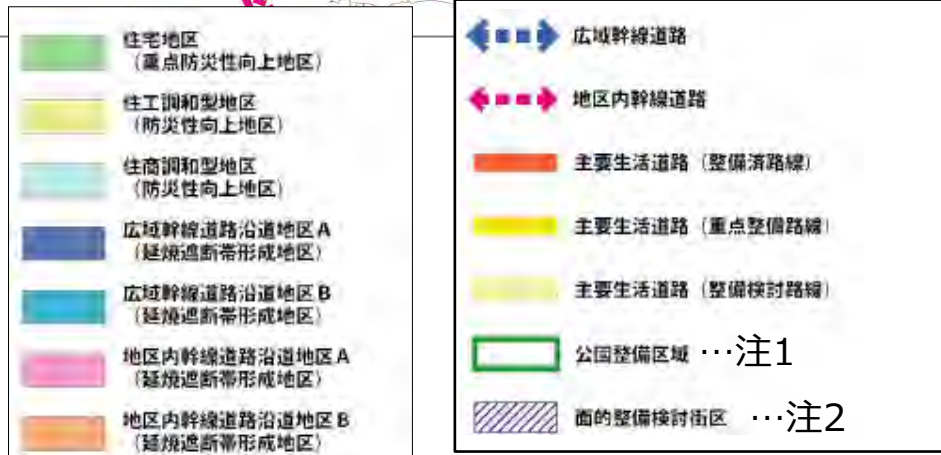
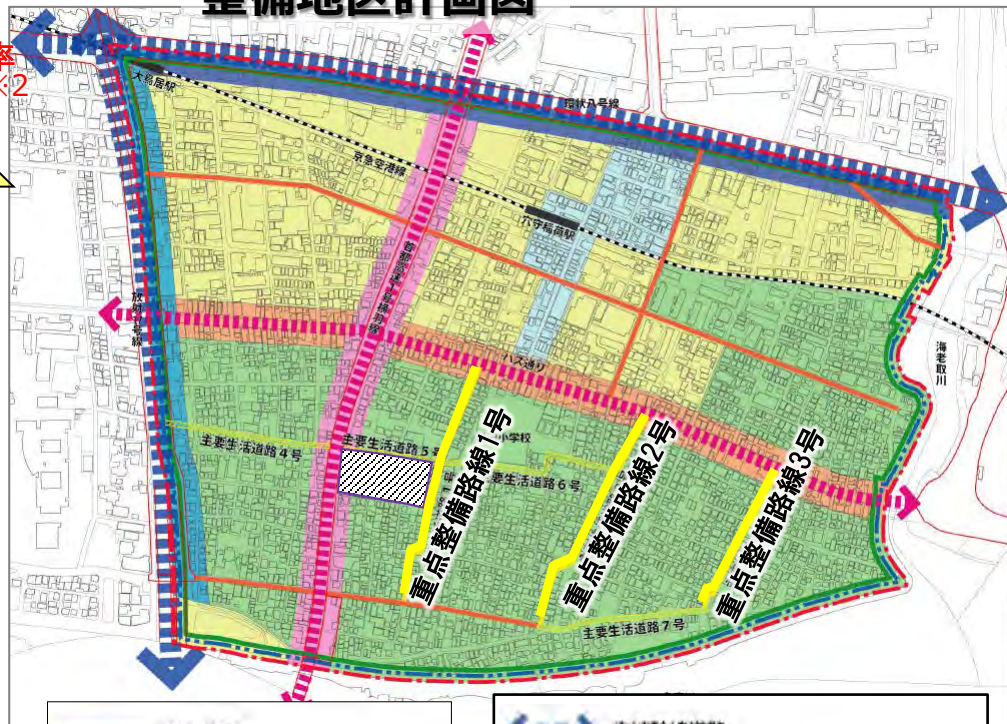
目標

不燃領域率
70%※2

29.0%
UP
41.0%

整備地区計画図

出典：住宅市街地整備計画



※1 東京都都市づくり公社が一部業務を受託

※2 不燃化特区における不燃領域率

注1：地区全体で2,500㎡程度の公園用地を取得

注2：既存公園の集約や老朽建築物の建替え促進等街区単位で整備手法を検討する街区

6. 関係者の意向と役割分担

○大田区の意向

- ・密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、所要の予算及び人員の確保等、取組の強化を進めているが、区単独では十分な対応が困難
- ・密集市街地整備に関して豊富な経験を有するURに、不燃化促進に資する土地取得・活用も含めた支援を要請

○役割分担

主な業務内容	大田区	UR
従前居住者用賃貸住宅	・住戸の借上および事業協力者への提供	・ 用地取得 ・建設、管理
公園・広場、重要整備路線の整備	・公園・広場、主要生活道路整備	・ 道路残地、公園種地の取得 ・ 代替地の提供 ・面整備検討
不燃化建替え促進	・戸別訪問 ・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	・ 除却跡地の取得 ・ 代替地の提供 ・ 未接道地の表地の取得

※赤字：**18木密エリア不燃化建替促進事業における役割**

7. 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）の指定を受け、平成32年度末までに地区内の不燃領域率70%の達成を目標として、地区の防災性向上や住環境の改善に向けた防災まちづくりに取組んでおり、U Rによる不燃化促進に資する土地取得・活用も含めた支援を要請、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	所要の予算及び人員の確保等、取組みの強化を進めていますが、今後、密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速に公共施設用地の確保、老朽建築物の集中する区域の整備改善、接道不良地や行き止まりの解消、事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、区のみでは対応が困難、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	・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（羽田地区：2014度～2023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（羽田二・三・六丁目地区） との記載があり妥当と判断	適合
	地公体との役割分担	区は、 ・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 を実施することから、妥当と判断	適合

7. 検証結果

○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

政策実現効果	<政策目的：安全・安心まちづくりの推進> ・東京都が「木密地域不燃化10年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・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	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ともに適正に確保されている。	適合

確認結果

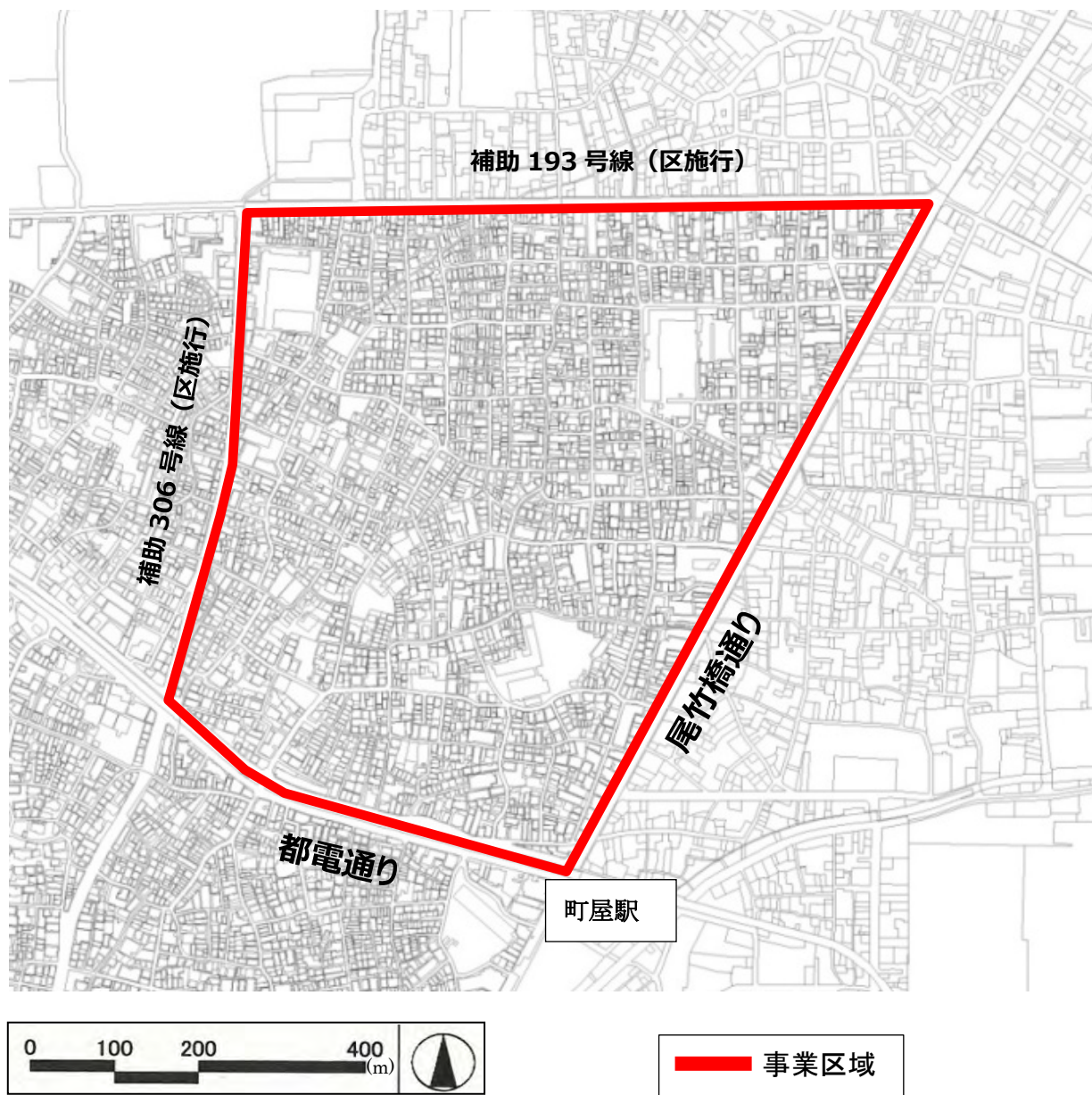
適合

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	町屋二・三・四丁目地区								
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完							
	所 在	東京都荒川区町屋二、三丁目、四丁目の一部、東尾久六丁目の一部							
	地 区 面 積	43.5ha							
	検 証 年 度	平成 30 年度							
位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ千代田線・京成線・都電荒川線「町屋」駅徒歩 1 分								
	従 前 の 状 況	【用途地域等】	近 隣 商 業 地 域（300%,400%/80％）、商 業 地 域（500%/80%）、準工業地域(300%/80%)						
		【不燃領域率】	57.9%（平成 30 年 3 月末時点）						
	事 業 の 緯 経	【土地利用状況】	木造住宅密集市街地						
		平成 11 年度	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）開始（荒川区） [町屋二・三・四丁目地区：43.5ha]						
		平成 24 年 10 月	「町屋二・三・四丁目地区 地区計画」決定（荒川区）						
		平成 26 年 2 月	町屋・尾久地区を不燃化特区に指定（東京都）						
平成 27 年 4 月		住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の統合（荒川区） [町屋・尾久地区：242.6ha]							
平成 30 年 3 月		「町屋・尾久地区のまちづくりに関する協定」締結（荒川区・UR）							
そ の 他	平成 31 年 2 月	木密エリア不燃化促進事業の要請（荒川区→UR）							
	—								
計 画 諸 元	【事業手法】 密集市街地整備								
	【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、東京都及び荒川区が進める木密地域不燃化 10 年プロジェ								
	<table><tr><td>事 項</td><td>現行計画</td></tr><tr><td>取得面積</td><td>約 3,400 m²</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>2019 年度～2025 年度</td></tr></table>		事 項	現行計画	取得面積	約 3,400 m ²	用 途	個別建替え用地等	事業期間
事 項	現行計画								
取得面積	約 3,400 m ²								
用 途	個別建替え用地等								
事業期間	2019 年度～2025 年度								

地 区 名		町屋二・三・四丁目地区			
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)の指定を受け、平成 32 年度末までに地区内の不燃領域率を 70%に向上させることを目標に、公共施設整備や老朽住宅の建替え等による防災性向上や住環境改善に取り組んでおり、URに不燃化促進に資する土地取得・活用も含めた支援を要請、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	所要の予算及び人員確保等取組強化を進めていますが、今後、密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、個別の地権者等との協議を行いながら、老朽建築物の集中する区域の整備改善、公共施設用地の迅速な確保、事業協力者の生活再建及び移転先の確保等を進めていくためには、区単独では十分な対応が困難、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	・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) (町屋・尾久地区:2015 度～2020 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 との記載があり地区計画も定められていることから妥当と判断	適合
		地公体との役割分担	区は、 ・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 を実施することから、妥当と判断	適合	
		政策実現効果	＜政策目的:安全・安心まちづくりの推進＞ ・東京都が「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・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	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		適合・適合見込(いずれかに○)			

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。
------------------------	-----------------------------



無断複製を禁ずる。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 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都市基交著第 231 号。

平成30年度 第4回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

**町屋二・三・四丁目地区
(木密エリア不燃化促進事業)**

平成31年3月4日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図

<位置>

- ・東京都荒川区
- ・上野駅の北約3km

<交通条件>

- ・京成上野駅から
「町屋」駅 約8分
- ・「町屋」駅から徒歩 約1分

【まちの形成経緯】

- ・関東大震災後に人口が急増。
- ・戦災により多くの建物が焼失するも、道路等は戦前のまま復興し、住商工混在の木造密集市街地が形成された。



2. 区域図

広域避難場所
尾久の原公園

都計道補助193号線

0 50 100 200m



道路幅員	
	10m以上
	8m以上 10m未満
	4m以上 8m未満
	2.7m以上 4m未満
	2.7m未満
	基準法道路と見ない道路状部分

凡例	
	公園等
	小学校



地区面積

約43.5ha

課 題

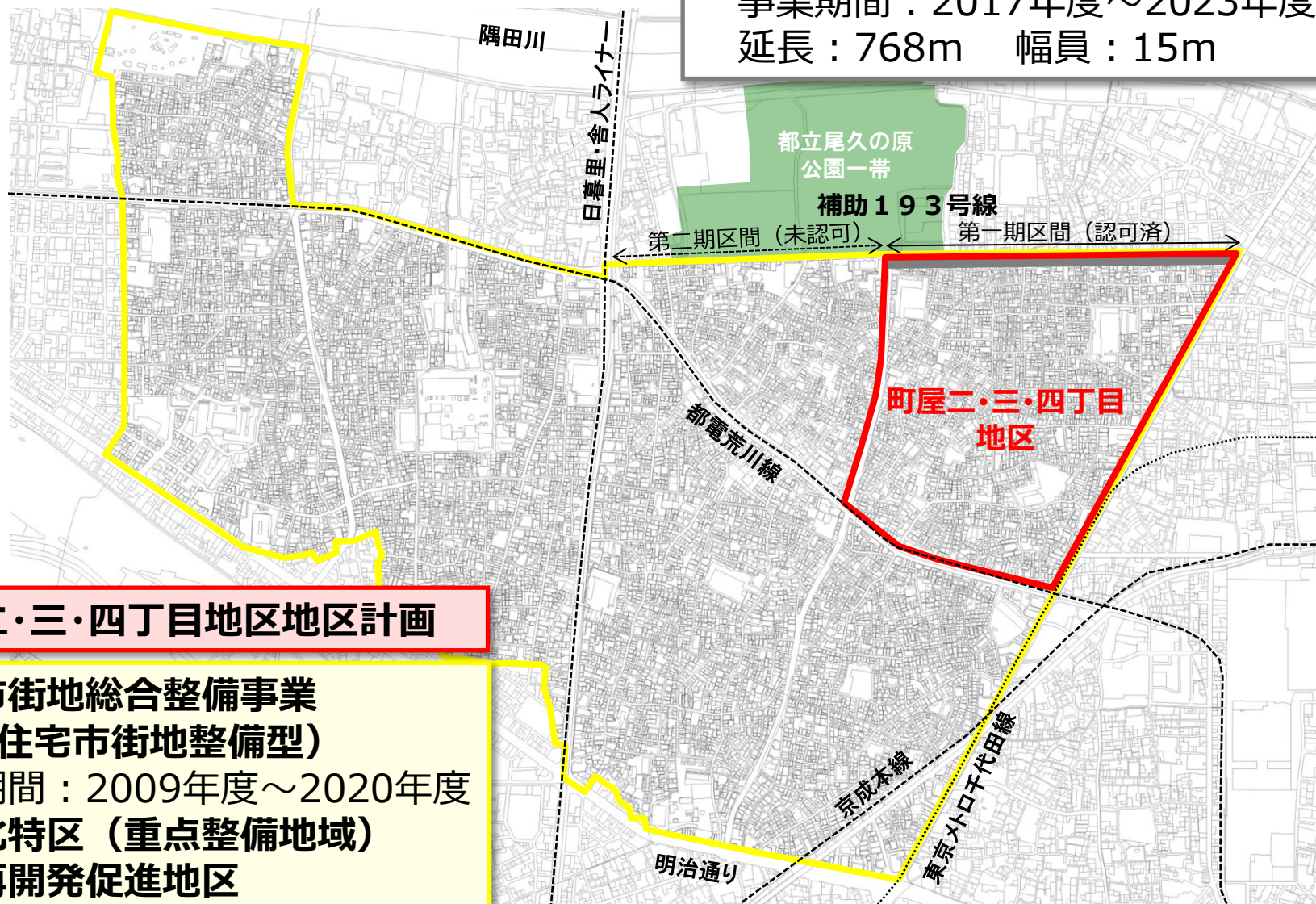
- ・不燃領域率57.9%
(H30.3月時点)
- ・東京都地域危険度測定調査
総合危険度ワースト1位[※]
(町屋四丁目)
- ・地区内の生活道路の大部分
が幅員6m未満
- ・権利関係や接道状況により
建物更新が停滞している街区
が存在

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地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第231号)

街に、ルネッサンス

※建物構造や空地のほか、地盤特性による揺れの増幅や道路網を考慮し、町丁目ごとの危険度を東京都が評価

3. 上位計画



○都計道補助193号線（第一期）
事業期間：2017年度～2023年度
延長：768m 幅員：15m

○町屋二・三・四丁目地区地区計画

- 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
事業期間：2009年度～2020年度
- 不燃化特区（重点整備地域）
- 防災再開発促進地区

27 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地形図を利用して作成したものである。（承認番号）30都市基交著第231号

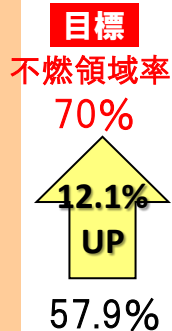
4. 主な経緯

平成11年度	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）開始（荒川区） （町屋二・三・四丁目地区：43.5ha）
平成24年10月	「町屋二・三・四丁目地区 地区計画」決定（荒川区）
平成26年2月	町屋・尾久地区を不燃化特区に指定（東京都）
平成27年4月	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の統合（荒川区） （町屋・尾久地区：242.6ha）
平成30年3月	「町屋・尾久地区のまちづくりに関する協定」締結（荒川区・UR）
平成31年 2 月	木密エリア不燃化促進事業の要請(荒川区→UR)
平成31年 3 月 (予定)	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定」締結(荒川区・UR)

5. 整備目標とURの取組み

【荒川区の取組】

- ・補助193号線および主要生活道路整備と沿道建物の不燃化促進
- ・各戸訪問による老朽木造建築物の不燃化建替え
- ・公園等整備
- ・公共施設整備検討エリアの密集改善 など



【URの取組】

○木密エリア不燃化促進事業

- ・不燃化促進用地の取得・活用
- ・取得予定面積：約3,400㎡
- ・事業期間：2019～2025年度

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
- ・不燃領域率の改善

○道路整備の支援（予定）

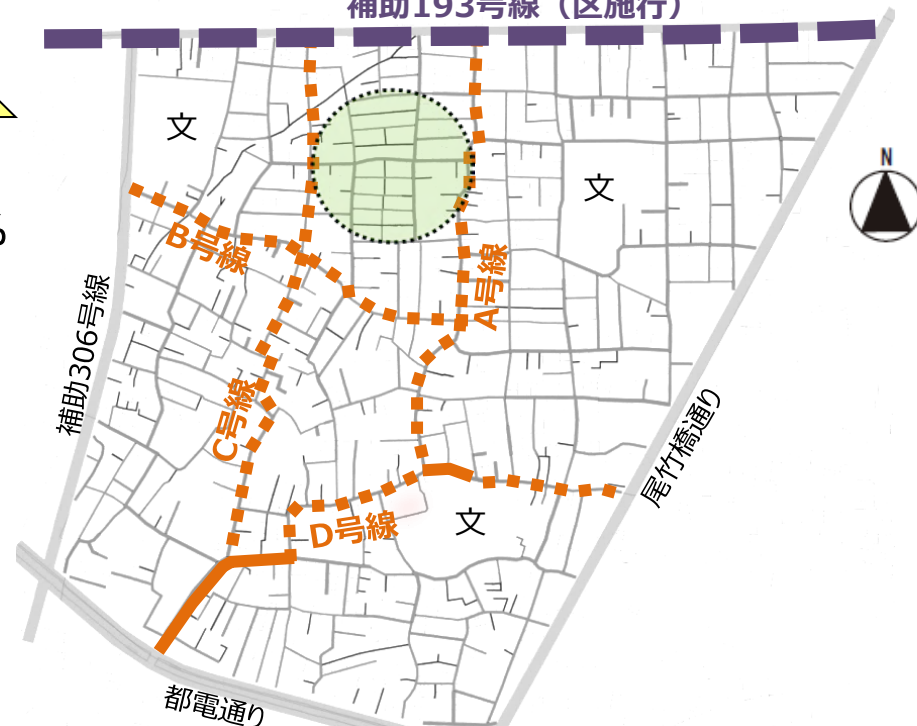
- ・補助193号線拡幅に係る用地交渉等の支援

○まちづくりコーディネート

- ・戸別訪問
- ・公共施設整備検討エリアにおける共同化等面整備検討

整備方針図

補助193号線（区施行）



- 主要生活道路（D号線一部整備済）
- - - 主要生活道路（A～D号線未整備）
- 都市計画道路（未整備）
- 公共施設整備検討エリア…注

公共施設整備検討エリアの
密集改善

避難経路の確保、消防活動の円滑化のため**主要生活道路**を幅員6mで整備推進

第四次事業化計画の優先整備路線である**補助193号線**の早期整備

注:建物の自律更新が停滞し、不燃化の進まない街区周辺を公園等整備と組合せた密集改善を目指す「**公共施設整備検討エリア**」と位置づけ

6. 関係者の意向と役割分担

○荒川区の意向

- ・密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、所要の予算及び人員確保等取組強化を進めているが、**区単独では十分な対応が困難**
- ・密集市街地整備に関して優れた技術や経験を有するURに、**不燃化促進に資する土地取得・活用も含めた支援を要請**

○役割分担

主な業務内容	荒川区	UR
補助193号線	・事業施行、道路整備	・用地交渉等支援 ・ 残地の取得 ・ 代替地の提供
公園・広場、主要生活道路の整備	・公園・広場、主要生活道路整備	・事業推進支援 ・ 残地、種地の取得 ・ 代替地の提供
不燃化建替え促進	・戸別訪問 ・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	・ 除却跡地の取得 ・ 代替地の提供 ・戸別訪問 ・面整備検討

7. 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）の指定を受け、平成32年度末までに地区内の不燃領域率を70%に向上させることを目標に、公共施設整備や老朽住宅の建替え等による防災性向上や住環境改善に取り組んでおり、U R に不燃化促進に資する土地取得・活用も含めた支援を要請、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	所要の予算及び人員確保等取組強化を進めていますが、今後、密集事業や不燃化特区にかかる整備目標の早期達成に向け、個別の地権者等との協議を行いながら、老朽建築物の集中する区域の整備改善、公共施設用地の迅速な確保、事業協力者の生活再建及び移転先の確保等を進めていくためには、区単独では十分な対応が困難、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	・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（町屋・尾久地区：2015年度～2020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 との記載があり地区計画も定められていることから妥当と判断	適合
	地公体との役割分担	区は、 ・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 を実施することから、妥当と判断	適合

7. 検証結果

○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

政策実現効果	<政策目的：安全・安心まちづくりの推進> ・東京都が「木密地域不燃化10年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・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	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ともに適正に確保されている。	適合

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	豊島区東池袋一丁目駅前地区	
	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	豊島区東池袋一丁目
	地 区 面 積	約 0.007ha
	検 証 年 度	平成 30 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・東武・西武・東京メトロ池袋駅より徒歩2分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(800%/80%) 防火地域 【土地利用状況】 店舗
	そ の 他	－
事業計画概要		【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 豊島区(池袋駅周辺地域再生委員会)「池袋駅周辺地域基盤方針」等の実現に向けて、用地を取得し、地権者の合意形成支援等を実施。池袋駅東口駅前の市街地の更新を図る。

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	福山市伏見町2・3番地区
	所 在	民間都市再生事業の支援
	地 区 面 積	福山市伏見町
	検 証 年 度	約 0.01ha
	検 証 年 度	平成 30 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 山陽新幹線福山駅徒歩 2 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(600%/80%) 防火地域 【土地利用状況】 店舗(テナントビル)
	そ の 他	—
事業計画概要		【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 福山市が平成 30 年 2 月に策定した「福山駅前再生ビジョン」の実現に向けて、土地の取得、長期保有によりエリアの賑わいを創出し、地権者の合意形成支援等を実施。地区内の老朽化建物・低未利用地の街区再編により、福山駅前の市街地の更新を図る。

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

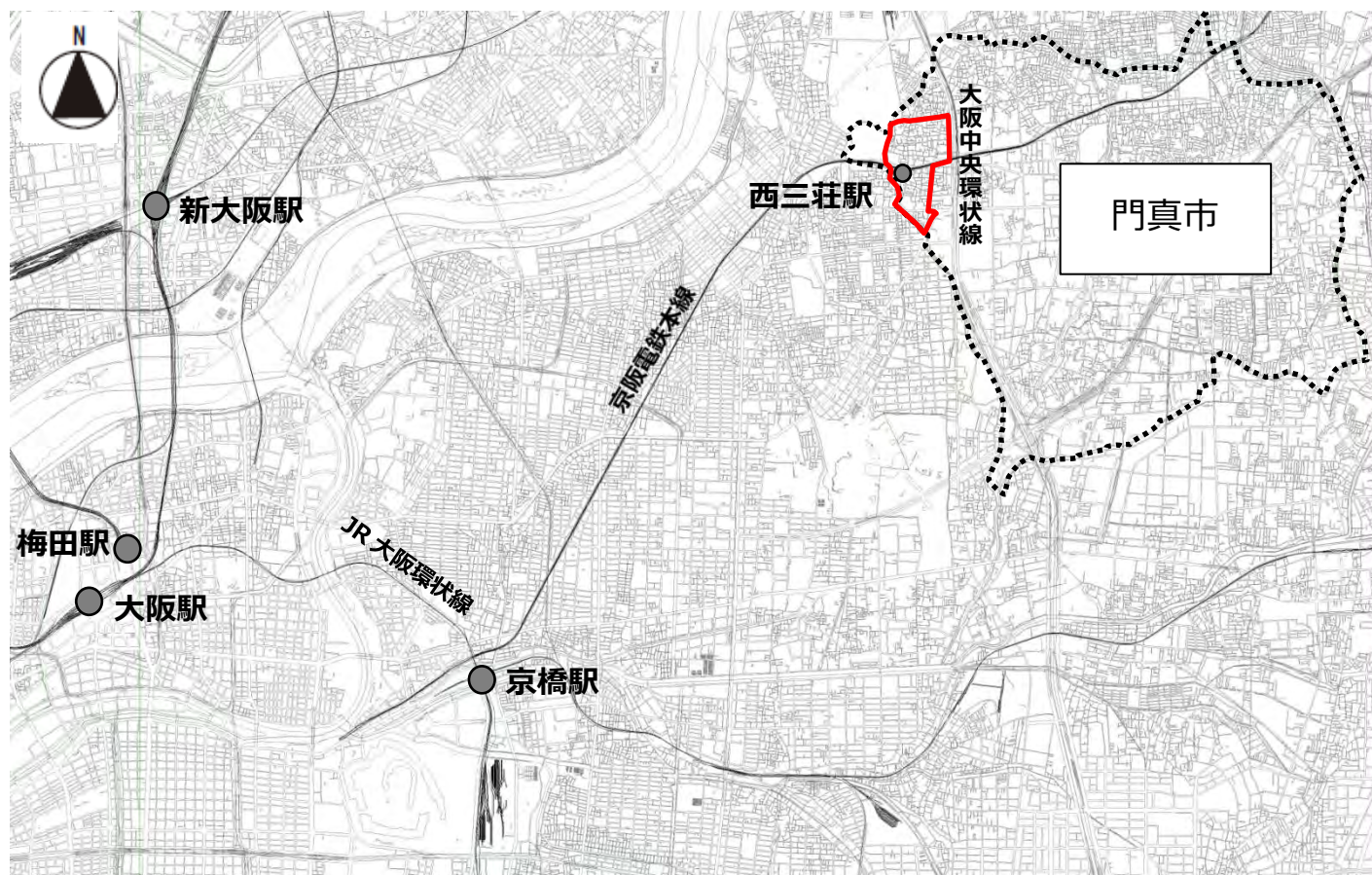
地 区 名	目 的	中野四丁目新北口駅前地区
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	地 区 面 積	東京都中野区中野四丁目
	地 区 面 積	約5.2ha
	検 証 年 度	平成30年度
地区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・東京メトロ「中野駅」徒歩1分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(600%) 【権利者数】 5名 【既存家屋数等】 3棟 【土地利用状況】 商業、業務の市街地
	そ の 他	—
	事業計画概要	【事業手法】 土地区画整理事業 【計画概要】 交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、大規模集客交流施設や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能は集積した複合的な土地利用を図る。

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	門真市本町・元町・小路町地区		
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	
	所 在	大阪府門真市本町、元町、小路町	
	地 区 面 積	39.2ha	
	検 証 年 度	平成 30 年度	
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	京阪本線「西三荘」駅	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第 2 種中高層住居専用地域(200%/60%)、 第 2 種住居地域(200%/60%)、 近隣商業地域(300%/80%)	
		【不燃領域率】 31.8%(平成 28 年 1 月 1 日時点) 【土地利用状況】 木造住宅密集市街地	
	事業の経緯	昭和 59 年 11 月	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)開始
		平成 22 年 3 月～ 平成 24 年 9 月	門真市本町地区 防災街区整備事業(UR 個人施行)
		平成 26 年 3 月	府が「大阪府密集市街地整備方針」策定
平成 26 年 6 月		市が「整備アクションプログラム」策定	
平成 29 年 7 月		「西部地区防災街区整備地区計画」決定	
平成 30 年 5 月		市が「整備アクションプログラム」改定	
平成 30 年 11 月	市から木密エリア不燃化促進事業の要請		
そ の 他	—		
計画諸元	【事業手法】 密集市街地整備		
	【計画概要】 ・大阪府の「大阪府密集市街地整備方針」に基づく「整備アクションプログラム」で地震時等に著しく危険な密集市街地として位置づけられている当該地区において、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、優先主要生活道路の整備、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、大阪府及び門真市が進める密集市街地整備を後押しする。		
	事 項	現行計画	
	取得面積	約 1,100 m ²	
	用 途	個別建替え用地等	
	事業期間	2019 年度～2025 年度	

地 区 名		門真市本町・元町・小路町地区			
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	大阪府の「大阪府密集市街地整備方針」に基づき、平成 32 (2020) 年度末までに不燃領域率 40%に向上させるなどを目標に、地区内における防災性向上や住環境改善を進めており、整備目標の早期達成に向けて、UR に不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請、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	所要の予算及び人員の確保など、取り組みの強化を進めていますが、今後、整備目標の早期達成に向けては、効果的かつ総合的な密集市街地対策事業の実施が求められ、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速な公共施設用地の取得や事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、ノウハウ及びマンパワーの観点から、市単独では十分な対応が困難、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	・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) (門真北部地区:1984 年度～2025 年度) ・大阪府「大阪府密集市街地整備方針」(平成26年3月) 地震時等に著しく危険な密集市街地 との記載があり、地区計画も定められていることから、妥当と判断	適合
		地公体との役割分担	市は ・老朽建築物除却費助成 ・優先主要生活道路整備 を実施することから、妥当と判断	適合	
		政策実現効果	＜政策目的:安全・安心まちづくりの推進＞ ・大阪府が平成 32 年度までの実現を掲げる「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消に向けて不燃領域率を改善 ・優先主要生活道路の整備促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進	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		適合・適合見込(いずれかに○)			

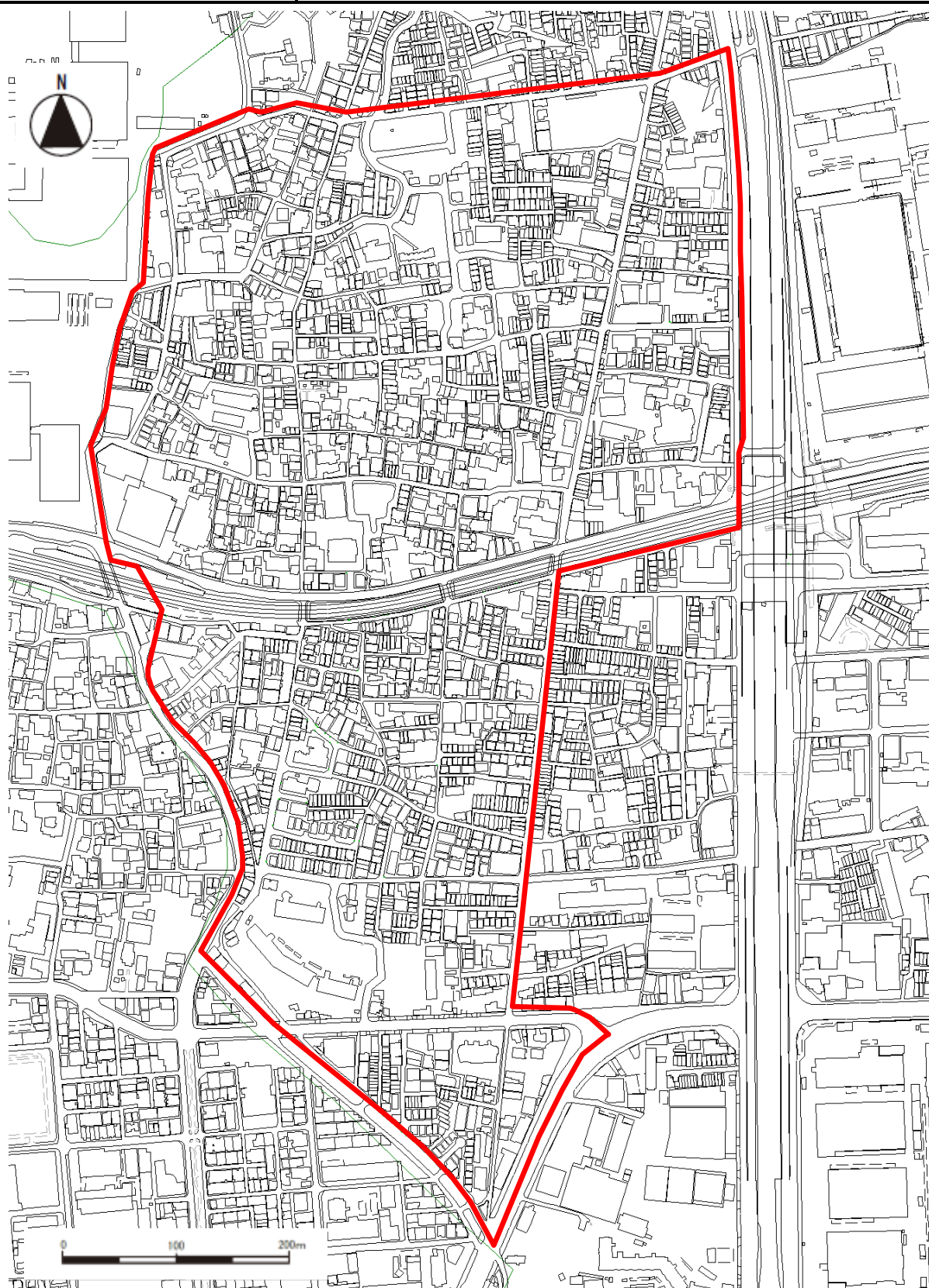
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
	地域の特性や総合的な防災性向上に配慮したまちづくりを、地元自治体とともにきめ細やかに進めること。



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号平 30 情使、第 138 号）

区域図

門真市本町・元町・小路町地区



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号平 30 情使、第 138 号）

平成30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

ほんまち もとまち しょうじちよう
**門真市本町・元町・小路町地区
(木密エリア不燃化促進事業)**

平成30年12月6日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）、数値地図2500（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号平30情使、第138号）

<位置>

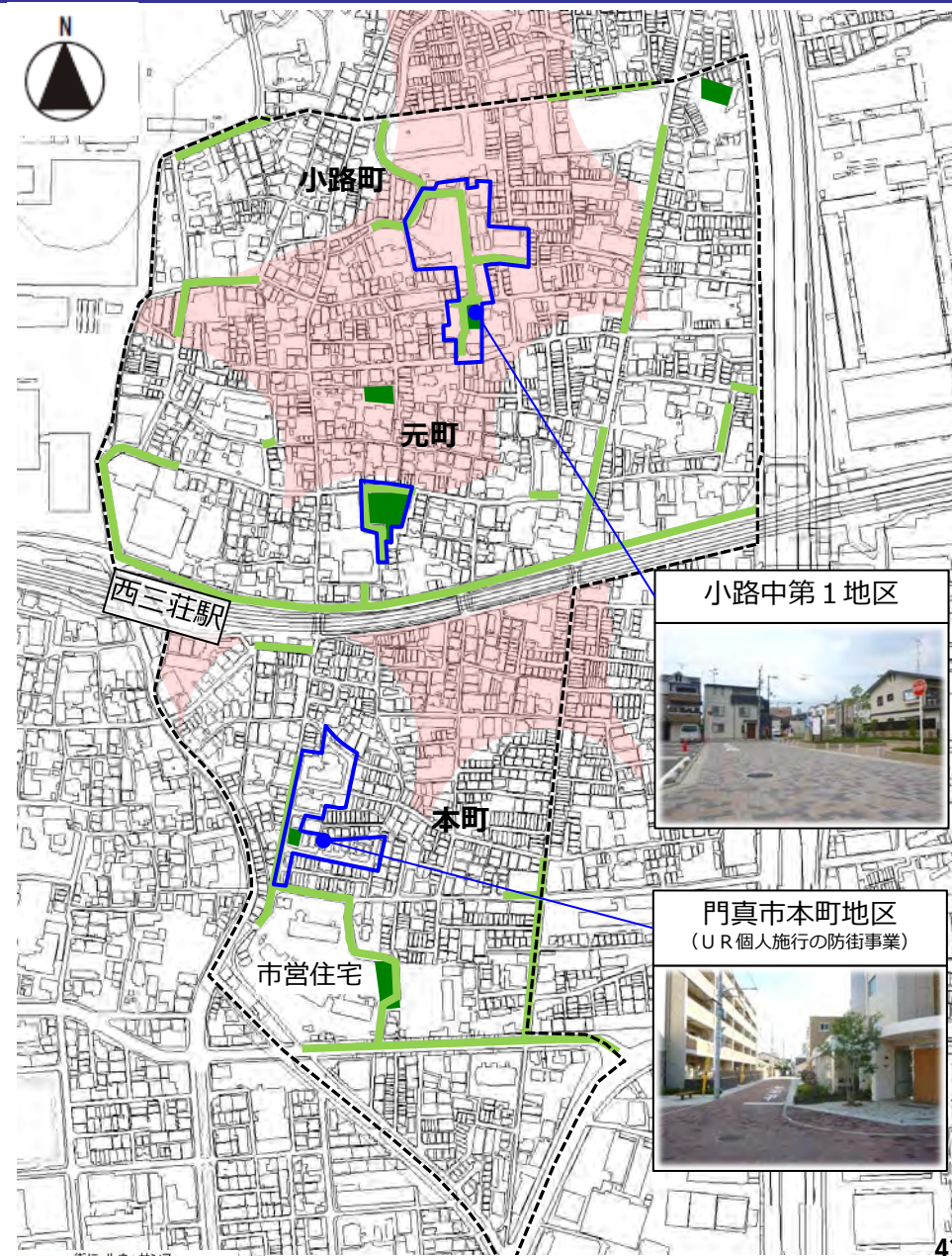
- ・大阪府門真市の北西部
- ・大阪駅の北東約 8 km

<交通条件>

- ・JR大阪駅から
大阪環状線「京橋」駅 約7分
- ・京橋駅から
京阪本線「西三荘」駅 約8分
(西三荘駅から徒歩0分)



2. 区域図



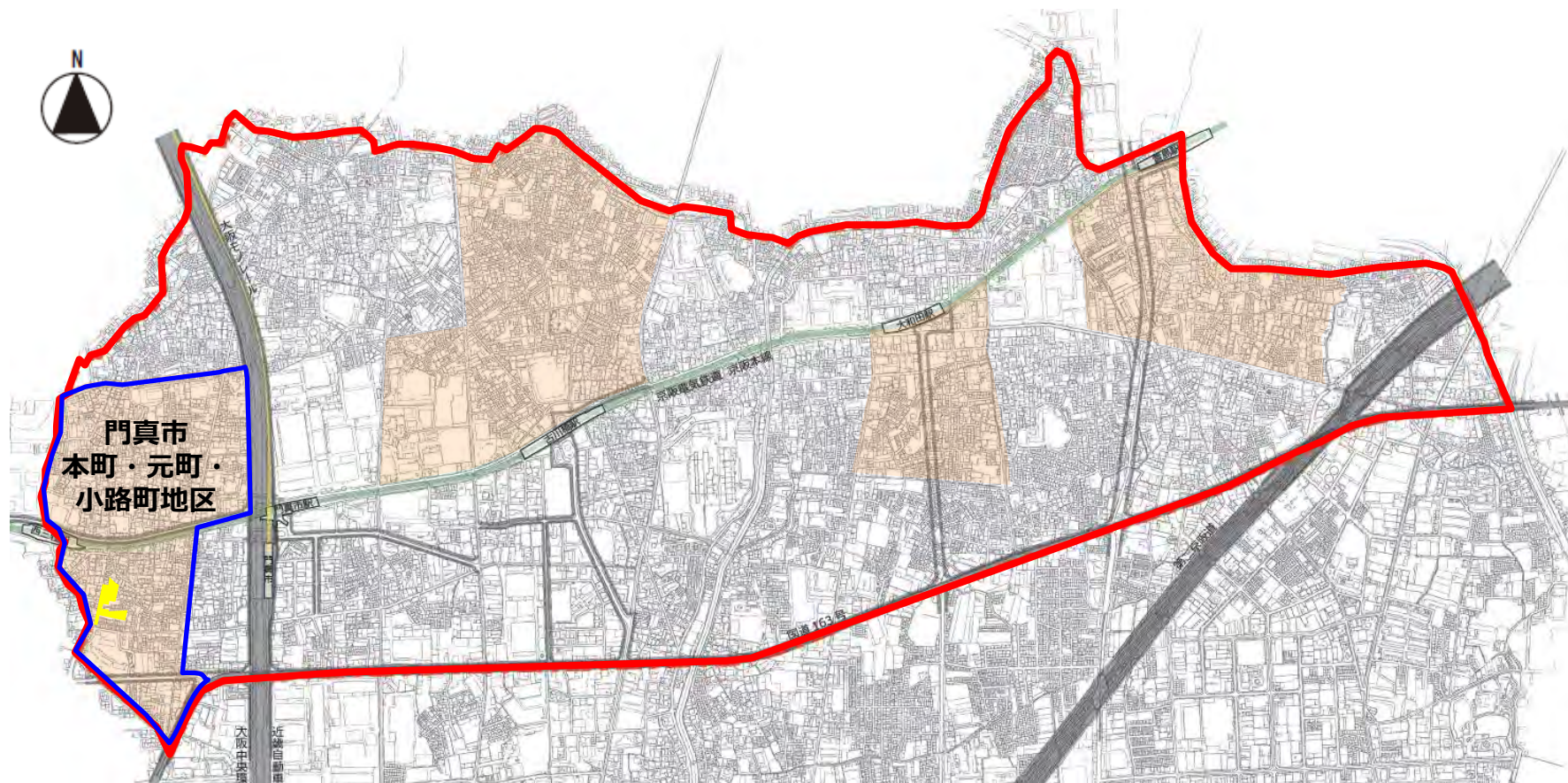
地区面積	約39.2ha
課 題	・不燃領域率31.8% (※) (H28.1月時点) ・文化住宅、木造アパート、長屋 建住宅が約30%を占める ・狭隘道路が多く、道路ネット ワークが脆弱 ・消防活動困難区域 約30%

※府方式による不燃領域率

凡 例

- : 面整備済み
- : 幅員 6 m以上の現況道路
- : 公園・広場
- : 消防活動困難区域

3. 上位計画



○特定防災街区
整備地区
【門真市本町】

○防災街区整備地区計画
○整備アクションプログラム
【西部地区】約39ha

○住宅市街地総合整備事業
(密集住宅市街地整備型)
【門真市北部地区】約461ha
事業期間：1984年度～2025年度
○防災再開発促進地区

：地震時等に著しく危険な密集市街地

4. 主な経緯

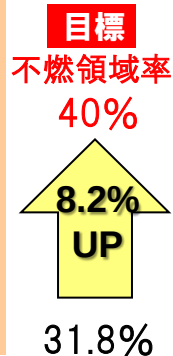
昭和59年11月	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）開始
平成22年3月～ 平成24年9月	門真市本町地区 防災街区整備事業（UR）
平成26年 3 月	「大阪府密集市街地整備方針」策定（大阪府）
平成26年6月	「整備アクションプログラム」策定（門真市）
平成29年7月	「西部地区防災街区整備地区計画」決定
平成30年5月	「整備アクションプログラム」改定（門真市）
平成30年11月	木密エリア不燃化促進事業の要請（門真市→UR）
平成31年3月 （予定）	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（門真市・UR）

5. 整備目標とURの取組み

【門真市の取組】

整備アクションプログラム

- ・地区計画による防火規制の強化
- ・老朽木造住宅等の除却費補助
- ・地域住民の防災意識の向上
- ・優先主要生活道路整備



【URの取組】

○木密エリア不燃化促進事業

- ・不燃化促進用地の取得・活用
- ・取得予定面積：約1,100㎡
 - ・事業期間：2019～2025年度

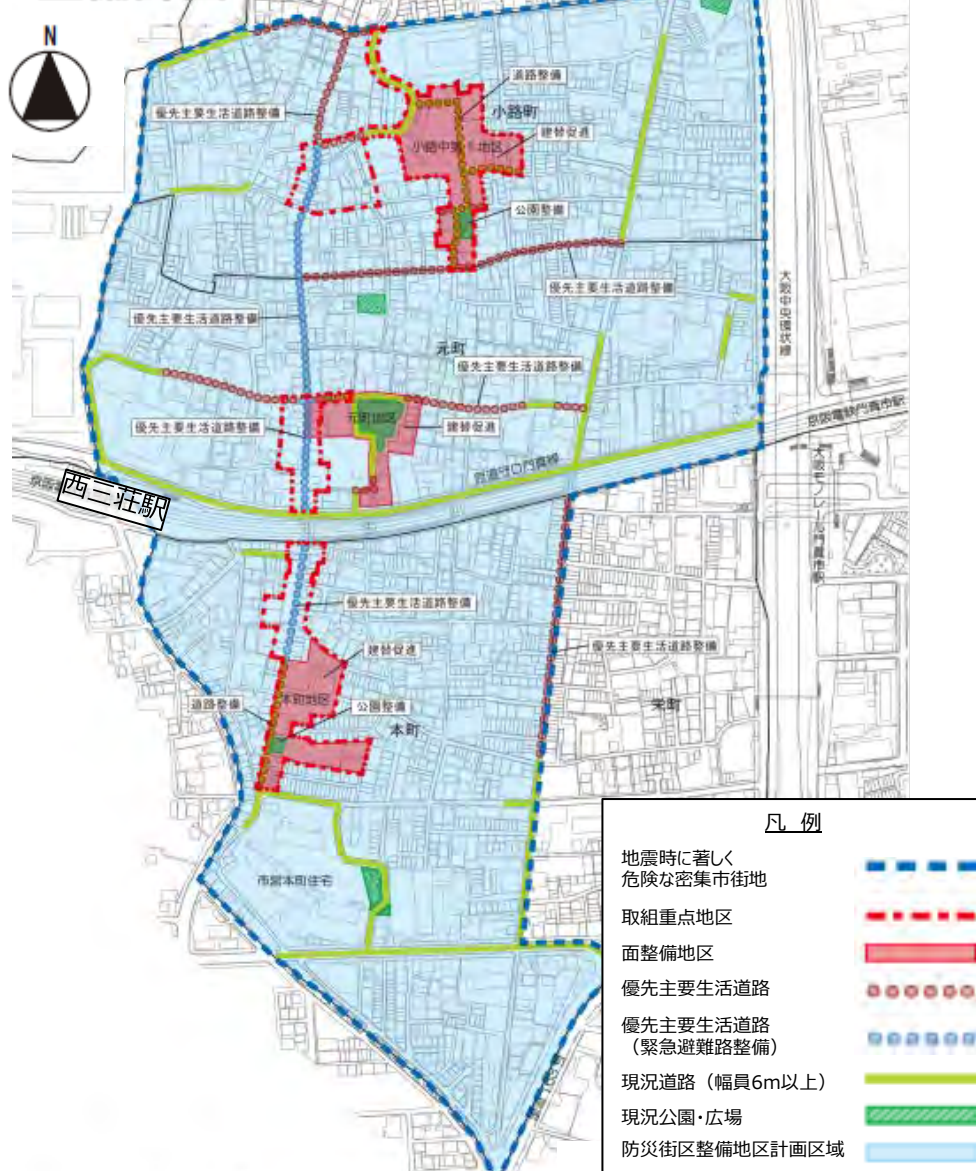
政策実現効果

- ・優先主要生活道路の整備促進
- ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進
- ・不燃領域率の改善

○まちづくりコーディネート

- ・共同化等面整備事業の検討
- ・良好な沿道空間形成に向けた検討支援

整備計画



6. 関係者の意向と役割分担

○門真市の意向

・所要の予算及び人員の確保など、取組みの強化を進めているが、今後、整備目標の早期達成に向けて、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速な公共施設用地の取得や事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、ノウハウ及びマンパワーの観点から、**市単独では十分な対応が困難**

・U Rによる協力が不可欠であると考え、**不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請**

○役割分担

主な業務内容	門真市	U R
優先主要生活道路（緊急避難路）整備	・道路事業	・残地の取得 ・代替地の提供
不燃化建替え促進	・地権者意向の調査 ・老朽建築物等除却費助成	・除却跡地の取得 ・代替地の提供 ・面整備事業化検討
沿道まちづくり	・良好なまちづくりに資する取組みの実施	・良好なまちづくりに資する取組みの検討支援 ・取得地の暫定利用

※赤字⁴⁶: 木密エリア不燃化建替促進事業における役割

7. 検証結果

○地方公共団体のまちづくりの支援・補完①

地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	大阪府の「大阪府密集市街地整備方針」に基づき、平成32（2020）年度末までに不燃領域率40%に向上させるなどを目標に、地区内における防災性向上や住環境改善を進めており、整備目標の早期達成に向けて、URに不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請、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	所要の予算及び人員の確保など、取り組みの強化を進めていますが、今後、整備目標の早期達成に向けては、効果的かつ総合的な密集市街地対策事業の実施が求められ、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速な公共施設用地の取得や事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、ノウハウ及びマンパワーの観点から、市単独では十分な対応が困難、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	・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）（門真北部地区：1984年度～2025年度） ・大阪府「大阪府密集市街地整備方針」（平成26年3月）地震時等に著しく危険な密集市街地 との記載があり、地区計画も定められていることから、妥当と判断	適合
	地公体との役割分担	市は ・老朽建築物除却費助成 ・優先主要生活道路整備 を実施することから、妥当と判断	適合

7. 検証結果

○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

政策実現効果	<政策目的：安全・安心まちづくりの推進> ・大阪府が平成32年度までの実現を掲げる「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消に向けて不燃領域率を改善 ・優先主要生活道路の整備促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進	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ともに適正に確保されている。	適合

確認結果

適合