

事後評価調書

1	湊二丁目東地区	2～6
2	西大和団地（第Ⅰ期）	7～10

地 区 名	湊二丁目東地区																											
	所 在	東京都中央区																										
	事 業 手 法	土地区画整理事業																										
	地 区 面 積	約 1.8ha																										
	採 択 年 度	平成 18 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	<ul style="list-style-type: none"> ・JR東京駅から南東へ約 1.5km ・JR、東京メトロ八丁堀駅から南東へ約 0.6km ・東京メトロ新富町駅から東へ約 0.6km ・JR 八丁堀駅から東京駅まで約 2 分 																										
	従前の状況 (事業計画認可時)	<p>【用途地域等】 商業地域(500%/80%)</p> <p>【権利者数】 65 名</p> <p>【既存家屋数等】 74 棟</p> <p>【土地利用状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バブル期の用地買収が頓挫し、市街地に空地が虫食い状に散在 ・住工併用の木造低層住宅、倉庫及びマンション等が立地 ・大半の宅地が小規模画地であり、老朽木造家屋が多い。 																										
	事業の経緯	<table border="1"> <tr> <td>平成 5 年度～</td> <td>機構が区からコーディネートを受託</td> </tr> <tr> <td>平成 14 年 7 月</td> <td>都市再生緊急整備地域第一次指定</td> </tr> <tr> <td>平成 18 年 5 月</td> <td>湊二丁目東地区再開発準備組合設立</td> </tr> <tr> <td>平成 18 年 10 月</td> <td>中央区から土地区画整理事業の施行要請</td> </tr> <tr> <td>平成 18 年 11 月</td> <td>東京都から土地区画整理事業の施行要請</td> </tr> <tr> <td>平成 19 年 2 月</td> <td>都市計画決定(土地区画整理事業)</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 12 月</td> <td>都市計画決定(地区計画、高度利用地区及び市街地再開発事業)</td> </tr> <tr> <td>平成 22 年 2 月</td> <td>都市計画変更(地区計画及び高度利用地区)</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 5 月</td> <td>事業計画認可</td> </tr> <tr> <td>平成 24 年 10 月</td> <td>湊二丁目東地区市街地再開発組合設立認可</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年 3 月</td> <td>事業計画変更認可</td> </tr> <tr> <td>平成 28 年 2 月</td> <td>換地処分公告</td> </tr> <tr> <td>平成 29 年 11 月</td> <td>湊二丁目東地区市街地再開発事業建物竣工</td> </tr> </table>	平成 5 年度～	機構が区からコーディネートを受託	平成 14 年 7 月	都市再生緊急整備地域第一次指定	平成 18 年 5 月	湊二丁目東地区再開発準備組合設立	平成 18 年 10 月	中央区から土地区画整理事業の施行要請	平成 18 年 11 月	東京都から土地区画整理事業の施行要請	平成 19 年 2 月	都市計画決定(土地区画整理事業)	平成 20 年 12 月	都市計画決定(地区計画、高度利用地区及び市街地再開発事業)	平成 22 年 2 月	都市計画変更(地区計画及び高度利用地区)	平成 23 年 5 月	事業計画認可	平成 24 年 10 月	湊二丁目東地区市街地再開発組合設立認可	平成 27 年 3 月	事業計画変更認可	平成 28 年 2 月	換地処分公告	平成 29 年 11 月	湊二丁目東地区市街地再開発事業建物竣工
	平成 5 年度～	機構が区からコーディネートを受託																										
平成 14 年 7 月	都市再生緊急整備地域第一次指定																											
平成 18 年 5 月	湊二丁目東地区再開発準備組合設立																											
平成 18 年 10 月	中央区から土地区画整理事業の施行要請																											
平成 18 年 11 月	東京都から土地区画整理事業の施行要請																											
平成 19 年 2 月	都市計画決定(土地区画整理事業)																											
平成 20 年 12 月	都市計画決定(地区計画、高度利用地区及び市街地再開発事業)																											
平成 22 年 2 月	都市計画変更(地区計画及び高度利用地区)																											
平成 23 年 5 月	事業計画認可																											
平成 24 年 10 月	湊二丁目東地区市街地再開発組合設立認可																											
平成 27 年 3 月	事業計画変更認可																											
平成 28 年 2 月	換地処分公告																											
平成 29 年 11 月	湊二丁目東地区市街地再開発事業建物竣工																											
その他	—																											

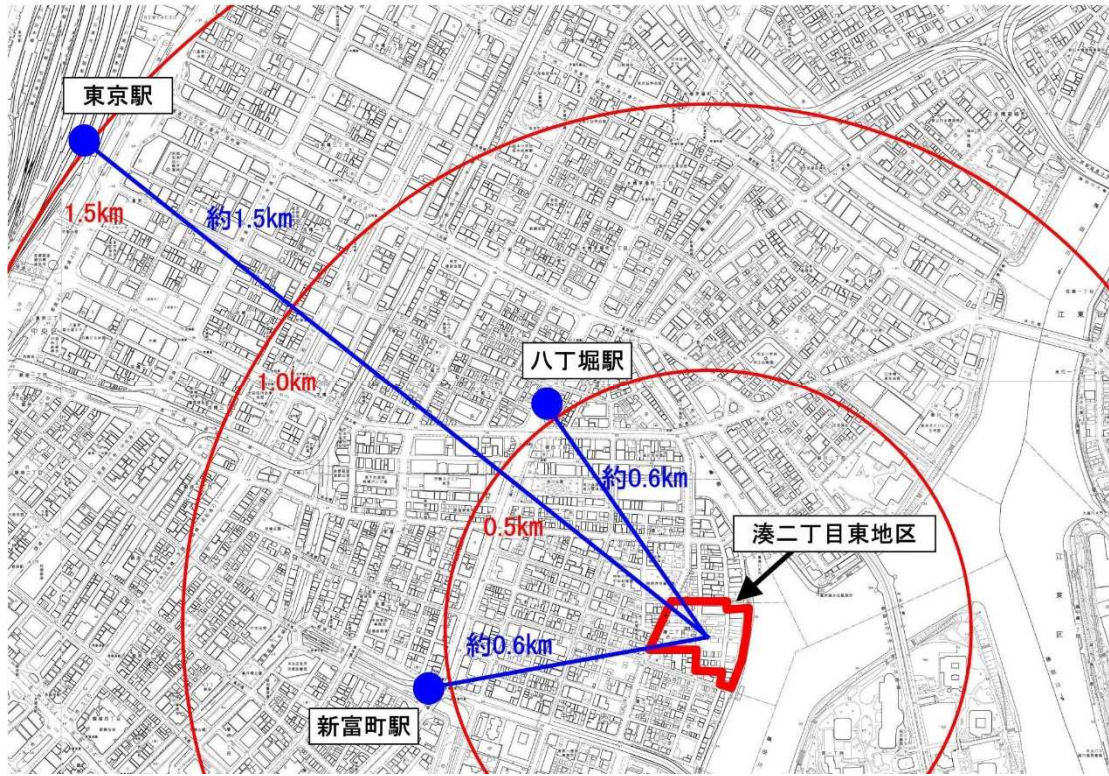
計 画 諸 元	【事業計画概要】		
	事 項	実 績	参考：当初計画 (平成 23 年 5 月事業計画認可)
	事業期間※	平成 23 年度 ～令和 2 年度	平成 23 年度 ～平成 32 年度
	概算事業費	約 50.9 億円	約 51.2 億円
	換地処分	平成 27 年度	平成 27 年度
土 地 利 用 計 画	公共用地	0.7ha (36.6%)	0.7ha (36.6%)
	宅 地	1.1ha (63.4%)	1.1ha (63.4%)
	計	1.8ha (100.0%)	1.8ha (100.0%)
※清算期間 5 年を含む。			
1. 事業目的 等	事業の目的	<p>都市再生緊急整備地域（東京臨海地域）内の低未利用地^が散在する都心部の既成市街地において、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、合理的かつ健全な土地利用を促進し、権利者の生活再建等を踏まえ、住宅、商業、業務等の調和した複合市街地の形成に資することを目的とする。</p>	
	機構参画の 意 義	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生緊急整備地域内において、虫食い状に散在する低未利用地の改善や、都市機能の高度化と居住環境の向上を図るため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を行う。 土地区画整理事業については、機構が施行者となり、輻輳する権利関係の調整等を行い、必要な都市基盤の整備を実施。 市街地再開発事業については、組合施行による事業化を目的に、機構がコーディネートを実施。 	
2. 政策効果分析		事業費 実績：約 50.9 億円	

3. 事業を実施することによる効果・影響	拠点性の向上	<p>○低未利用地の解消、宅地の高度利用化の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地の割合 約 68%→0% ・都市型住宅、店舗、コミュニティ施設等の機能導入 ・市街地再開発事業（容積率 500%→850%）及び高度利用推進区内の民間開発（容積率 500%→700%）による高度利用化 <p>○近隣の公園や隅田川との回遊性を確保する歩行者ネットワークやコミュニティの核となる広場を整備し、地域の活性化を実現</p>
	都市型住宅の供給	<p>○市街地再開発事業（組合施行）や民間開発による都市型住宅を供給し、地域活力の向上を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業及び高度利用推進区内の民間開発による住宅供給（計 938 戸） ・人口の増加（当地区を含む湊二丁目の人口） 869 人→2,626 人
	防災性・安全性の向上	<p>○老朽木造家屋の更新による不燃化の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐火及び準耐火建築物の割合 約 20%※→100% ※地区内建築物のうち堅牢建築物の割合（15 棟/74 棟） <p>○狭隘道路の解消による防災性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幅員 4 m 未満の道路の割合 約 40%→0% <p>○緩傾斜型堤防（東京都施行）と一体となった広場の整備</p>
4. 実施環境 対応方針案	事業の進捗	事業期間変更なし
	事業リスクへの対応	<p>○事業遅延リスク</p> <ul style="list-style-type: none"> ・換地調整等に関する地権者との合意形成については、事業認可に先立ち具体的な説明を実施し、認可後には、地権者の多様な意向に適切に対応し、円滑に事業進捗を図ることができた。 ・他事業との工事の輻輳が想定される基盤整備工事については、他事業者（再開発事業、堤防整備事業等）と密に工事調整を行い、事業完了に向けて着実に実施した。
	コスト縮減や新技術・制度等の導入	土地区画整理法に基づく市街地再開発事業区及び高度利用推進区への申出換地の実施

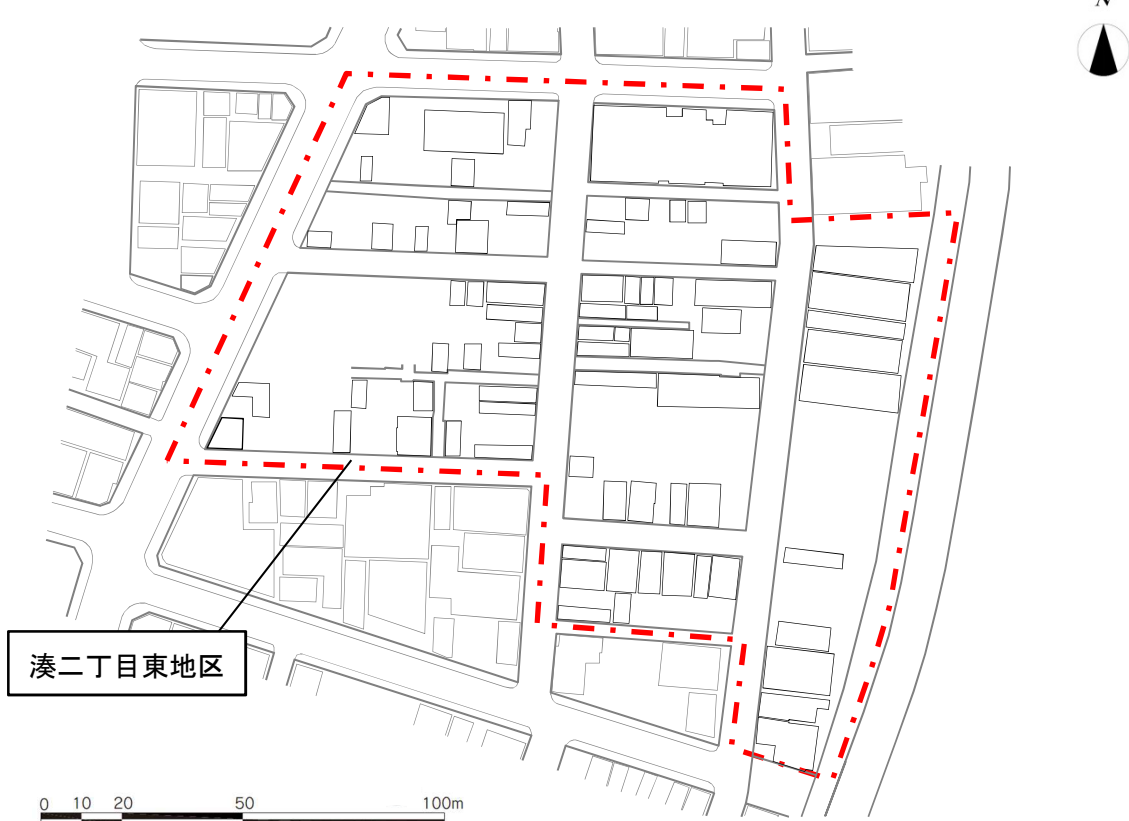
対応方針案	今後の事後評価の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/> (いずれかに○)</p> <p>・都心部の既成市街地において、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、住宅、商業、業務等の調和した複合市街地の形成を図ることができた。</p> <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>
	改善措置の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/> (いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、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)		<p>○多様な個人地権者ニーズへの対応や早期生活再建の実現、民間建物開発と連携した土地利用や基盤整備が求められる開発状況においては、一体的施行の活用が有効</p> <p>○各街区の適正規模確保や目指すまちづくりに必要な機能導入、事業環境や地権者ニーズの変化に柔軟に対応する開発のバッファとしてのUR取得地活用も有効</p> <p>○機構が自ら行う事業に加え、組合再開発のコーディネートによる支援や都の河川事業等の周辺事業との連携により、事業の効果を高めるよう努めることが重要</p>

湊二丁目東地区（土地区画整理事業）

位置図



区域図



地 区 名	西大和団地(第I期)								
	所 在	埼玉県和光市広沢							
	事 業 手 法	建替事業							
	地 区 面 積	約 1.1ha							
	採 択 年 度	平成 26 年度							
評 価 の 区 分	(最終)住棟完成後 1 年								
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ副都心線・東京メトロ有楽町線・東武東上線「和光市」駅徒歩約 15 分							
	従 前 の 状 況	西大和団地(昭和 40 年度管理開始) 従前管理戸数 第 I 期事業区域:60 戸 (団地全体:1,426 戸)							
	事 業 の 経 緯	平成 27 年 6 月	計画概要説明会						
		平成 27 年 8 月	条件提示説明会						
	平成 27 年 8 月	UR 賃貸住宅 1 号棟建設工事着工							
	平成 29 年 8 月	UR 賃貸住宅竣工(1 号棟:110 戸)							
	平成 29 年 8 月	移転期限							
	平成 29 年 9 月	用途廃止							
	平成 30 年 1 月	UR 賃貸住宅 2 号棟建設工事着工							
	令和 2 年 1 月	UR 賃貸住宅竣工(2 号棟:61 戸)(事業完了)							
	そ の 他	—							
計 画 諸 元	<table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>実 績</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UR 賃貸住宅</td> <td>171 戸</td> </tr> <tr> <td>土地賃貸</td> <td>商業施設 4,737 m²</td> </tr> </tbody> </table>			事 項	実 績	UR 賃貸住宅	171 戸	土地賃貸	商業施設 4,737 m ²
	事 項	実 績							
	UR 賃貸住宅	171 戸							
	土地賃貸	商業施設 4,737 m ²							

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
	事業実施の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・連鎖的な建替事業を行い、居住水準の向上を図る。 ・UR 賃貸住宅の建設にあたり、市の保育園建替えもあわせて実施。バリアフリー化等の屋外空間整備も推進し、良好な居住環境の形成を図る。
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)	多様な型式供給、設備改善、バリアフリー化等により居住水準を向上
	周辺環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○安全・快適な生活空間 防犯、プライバシーに配慮した居住環境を形成 ○少子高齢化社会への対応 保育園併設の賃貸住宅を建設 ○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の形成 ○生活利便性の向上 商業施設の更新・拡充
	その他	—

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	隣接地取得にあたり、地中埋設物や土壌汚染等の対策(瑕疵担保責任等)について契約書にて約定
	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"> ・隣接地取得による連鎖的な建替事業により居住者の直接移転を実現し、事業期間の短縮に努めることができた。 ・団地に隣接する市保育園をUR賃貸住宅の建設に併せて建替え。また団地内中心部に生活利便施設を誘致したほか高齢者福祉施設を誘致予定であり、多様な世代が安心・快適に暮らせる良好な環境整備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・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"> ・空閑地を活用した連鎖的な建替事業は、居住者負担の軽減と事業期間短縮の観点から有効である。 ・建替事業にあたっては、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。

西大和団地(第I期) (建替事業)

位置図



区域図

