

事後評価調書

1	武蔵浦和駅第1街区地区	1～5
2	城野駅北地区	6～10

地 区 名	武蔵浦和駅第1街区地区																																	
	所 在	埼玉県さいたま市																																
	事 業 手 法	市街地再開発事業																																
	地 区 面 積	約 3.0ha																																
	採 択 年 度	平成3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池袋駅から北西へ約 14km ・JR武蔵浦和駅西口すぐ ・JR 武蔵浦和駅から JR 池袋駅まで約 18 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%、400%/80%、200%/80%)、第一種住居地域(200%/60%)</p> <p>【権利者数】 81名</p> <p>【既存家屋数等】 16棟</p> <p>【土地利用状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の臨時グラウンドや平置駐車場など低未利用な空地が多く存在 ・低層の木造住宅、店舗併用住宅等が立地 																																
	事業の経緯	<table border="1"> <tr> <td>昭和 63 年 4 月</td> <td>武蔵浦和駅西口第1街区再開発協議会設立</td> </tr> <tr> <td>昭和 63 年 6 月</td> <td>浦和市から市街地再開発事業の施行要請</td> </tr> <tr> <td>昭和 63 年 10 月</td> <td>協議会から市街地再開発事業の施行要請</td> </tr> <tr> <td>平成 3 年 3 月</td> <td>都市総合再開発計画の策定</td> </tr> <tr> <td>平成 5 年 12 月</td> <td>都市計画決定(再開発地区計画)</td> </tr> <tr> <td>平成 13 年 5 月</td> <td>さいたま市誕生</td> </tr> <tr> <td>平成 15 年 4 月</td> <td>さいたま市が政令指定都市に移行</td> </tr> <tr> <td>平成 17 年 3 月</td> <td>都市総合再開発計画の改定</td> </tr> <tr> <td>平成 19 年 3 月</td> <td>都市計画決定(市街地再開発事業)</td> </tr> <tr> <td>平成 20 年 12 月</td> <td>事業計画認可</td> </tr> <tr> <td>平成 21 年 9 月</td> <td>権利変換計画認可</td> </tr> <tr> <td>平成 22 年 7 月</td> <td>工事着手(先工区)</td> </tr> <tr> <td>平成 24 年 11 月</td> <td>工事竣工(B1棟・B3-2棟)</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年 2 月</td> <td>工事竣工(B2棟)、駅前広場完成</td> </tr> <tr> <td>平成 26 年 12 月</td> <td>工事着手(後工区)</td> </tr> <tr> <td>平成 29 年 1 月</td> <td>工事竣工・敷地譲渡(B3-1棟)</td> </tr> </table>	昭和 63 年 4 月	武蔵浦和駅西口第1街区再開発協議会設立	昭和 63 年 6 月	浦和市から市街地再開発事業の施行要請	昭和 63 年 10 月	協議会から市街地再開発事業の施行要請	平成 3 年 3 月	都市総合再開発計画の策定	平成 5 年 12 月	都市計画決定(再開発地区計画)	平成 13 年 5 月	さいたま市誕生	平成 15 年 4 月	さいたま市が政令指定都市に移行	平成 17 年 3 月	都市総合再開発計画の改定	平成 19 年 3 月	都市計画決定(市街地再開発事業)	平成 20 年 12 月	事業計画認可	平成 21 年 9 月	権利変換計画認可	平成 22 年 7 月	工事着手(先工区)	平成 24 年 11 月	工事竣工(B1棟・B3-2棟)	平成 25 年 2 月	工事竣工(B2棟)、駅前広場完成	平成 26 年 12 月	工事着手(後工区)	平成 29 年 1 月	工事竣工・敷地譲渡(B3-1棟)
	昭和 63 年 4 月	武蔵浦和駅西口第1街区再開発協議会設立																																
昭和 63 年 6 月	浦和市から市街地再開発事業の施行要請																																	
昭和 63 年 10 月	協議会から市街地再開発事業の施行要請																																	
平成 3 年 3 月	都市総合再開発計画の策定																																	
平成 5 年 12 月	都市計画決定(再開発地区計画)																																	
平成 13 年 5 月	さいたま市誕生																																	
平成 15 年 4 月	さいたま市が政令指定都市に移行																																	
平成 17 年 3 月	都市総合再開発計画の改定																																	
平成 19 年 3 月	都市計画決定(市街地再開発事業)																																	
平成 20 年 12 月	事業計画認可																																	
平成 21 年 9 月	権利変換計画認可																																	
平成 22 年 7 月	工事着手(先工区)																																	
平成 24 年 11 月	工事竣工(B1棟・B3-2棟)																																	
平成 25 年 2 月	工事竣工(B2棟)、駅前広場完成																																	
平成 26 年 12 月	工事着手(後工区)																																	
平成 29 年 1 月	工事竣工・敷地譲渡(B3-1棟)																																	
そ の 他	—																																	

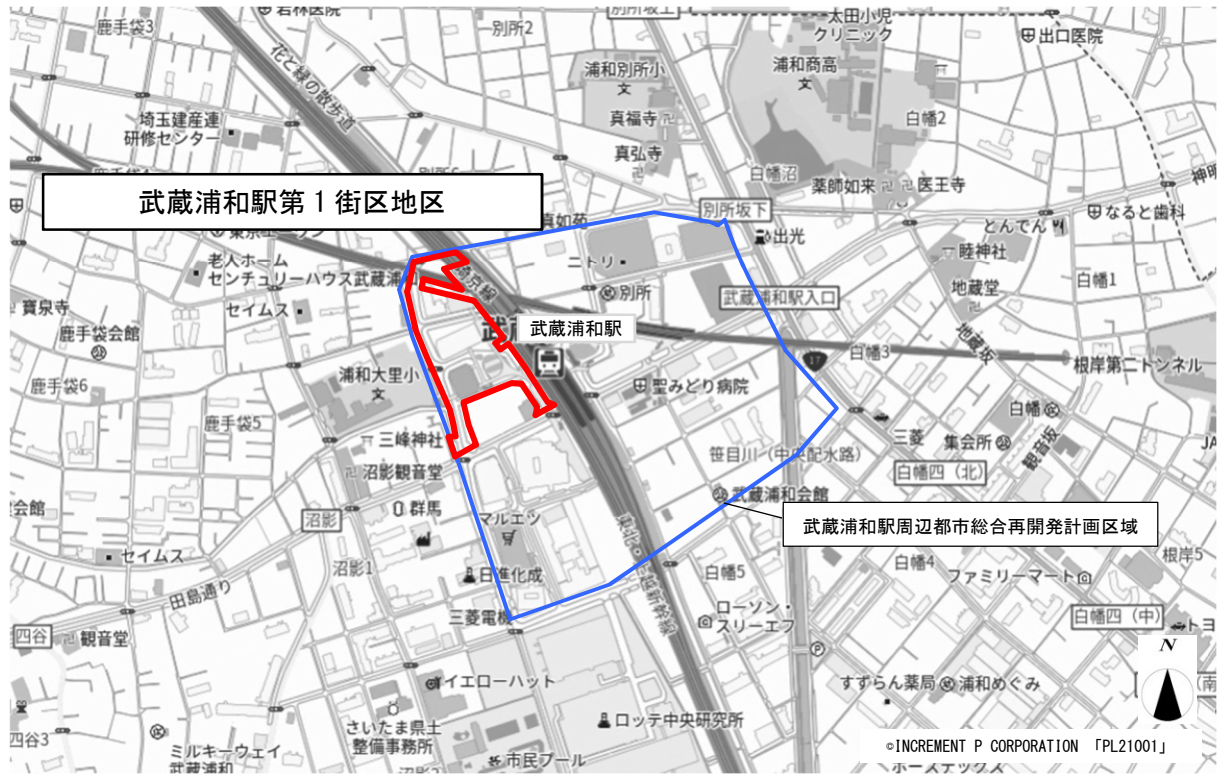
計 画 諸 元		【事業計画概要】		
		事 項	実 績	参考：当初計画 (平成 20 年 12 月事業計画認可)
		事業期間	平成 20 年度 ～平成 28 年度	平成 20 年度 ～平成 27 年度
		概算事業費	約 419 億円	約 422 億円
土地 利用 計画		公共用地	1.91ha (65%)	1.91ha (65%)
		宅 地	1.05ha (35%)	1.05ha (35%)
		計	2.96ha (100%)	2.96ha (100%)
施 設 計 画		敷地面積	約 10,500 m ²	約 10,500 m ²
		建築面積	約 7,200 m ²	約 6,800 m ²
		延床面積	約 74,300 m ²	約 73,200 m ²
1. 事業目的 等	事業の目的	武蔵浦和駅西口駅前広場、都市計画道路内谷別所線、武蔵浦和駅西口 1 号線及び武蔵浦和駅西口 2 号線などの主要な公共施設を整備するとともに、駅や駅前広場を中心として商業・公共公益・生活サービス機能を配置し、利便性の高い市民生活を支える機能集積と都市型住宅の供給を図る		
	機構参画の 意 義	<ul style="list-style-type: none"> ・業務核都市さいたま市の副都心整備の実現のため、東口駅前広場を整備した第 6 街区に続き、重要な公共・公益施設の整備を伴う市街地再開発事業について、さいたま市及び地権者からの要請を受け、機構が施行 ・大規模地権者である市と零細個人地権者が混在する中、中立的な立場である機構が関係者間の調整役となり事業を推進 		
2. 政策効果分析		事業費 事業再評価時(平成 23(2011)年度):約 419 億円(B/C の値=1.36) →約 419 億円		

<p>3. 事業を実施することによる 効果・影響</p>	<p>○回遊性を高める都市計画道路、利便性の高い駅前広場、安全快適な歩行者デッキ等の公共施設の整備により、駅周辺のアクセス性や歩行環境が向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区西側に新設した内谷別所線の開通により、駅を挟む東西のアクセスが向上 ・一般車両や公共交通機関のロータリー整備により駅前の混雑を解消 ・車両交通との分離により、安全かつ便利に駅と各建物を結ぶ歩行者デッキを整備 <p>○区役所の移転開設と併せた公共公益機能の拡充により、行政サービスの拠点形成を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者デッキにより駅から直接アクセスできる利便性の高い、コミュニティ・文化・行政等の複合公共公益施設を整備 <p>○当地区をはじめとした駅周辺の再開発の実現により、周辺エリアにおける住宅開発が促進され、定住人口が増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の人口の増加（当地区を含む別所6・7丁目、沼影1丁目、白幡3～5丁目の人口） 17,021人（平成20年1月）→23,874人（令和3年1月） 	
<p>4. 実施環境 対応方針案</p>	<p>事業の進捗</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当初：平成27(2015)年度まで → 実績：平成28(2016)年度まで <p>事業リスクへの対応</p> <p>○事業遅延リスク</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定事業参加予定者の民事再生手続きにより再公募が必要となったが、他の民間事業者へのヒアリング等により速やかに施設の用途変更等の計画変更を進めたことにより、事業の遅延は9か月で収めることができた。 <p>コスト縮減や新技術・制度等の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR施行再開発において、特定事業参加者として初めて民間事業者を活用（公募により選定）。

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>・副都心の玄関口にふさわしい駅前広場を整備するとともに、公益施設や都市型住宅、商業等の都市機能の導入により拠点地区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)		<ul style="list-style-type: none"> ○ 社会経済情勢の変化に対応するためには、柔軟な計画の見直しを地方公共団体に働きかけることも必要 ○ 行政施設の移転計画や直接移転を希望する地権者意向に対応して、事業を円滑に進めるためには、地区周辺の UR 資産を活用した整備展開とすることも有効 ○ 駅前に求められる必要な機能の充実と人中心の空間づくりをどのように整合させていくかを検討することが重要

武蔵浦和駅第1街区地区

位置図



区域図



地 区 名	城野駅北地区	
	所 在	福岡県北九州市小倉北区
	事 業 手 法	土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 18.9ha
	採 択 年 度	平成 22 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小倉駅から南東へ約 3km ・JR小倉駅から JR 城野駅まで約 10 分、JR城野駅から徒歩 1 分 ・JR小倉駅から西鉄バスで約 15 分
	従前の状況 (事業計画 認可時)	<p>【用途地域等】 第一種住居地域(60/200)、第一種中高層住居専用地域(60/200)、商業地域(80/400)</p> <p>【権利者数】 6名</p> <p>【既存家屋数等】 35棟</p> <p>【土地利用状況】 未利用国有地、集合住宅(UR賃貸住宅、市営住宅)、戸建住宅</p>
	事業の経緯	<p>平成 20 年 3 月 陸上自衛隊城野分屯地の機能移転</p> <p>平成 21 年 2 月 財務省が「城野分屯地跡地処理計画策定協議会」を設置(財務省、福岡県、北九州市、UR)</p> <p>平成 23 年 8 月 「城野地区まちづくり基本計画」の策定(城野分屯地跡地処理計画策定協議会)</p> <p>平成 23 年 9 月 基本協定締結(財務省、市、UR)、都市計画決定</p> <p>平成 24 年 5 月 土地区画整理事業認可</p> <p>平成 24 年 7 月 「城野ゼロ・カーボン先進街区まちづくりガイドライン」の策定(城野分屯地跡地処理計画策定協議会)</p> <p>平成 28 年 3 月 まちびらき記念式典開催</p> <p>平成 28 年 5 月 北九州総合病院開業</p> <p>平成 29 年 1 月 換地処分公告</p>
	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 24 年 5 月事業計画認可)
		事業期間※		平成 24 年度 ～平成 28 年度	平成 24 年度 ～平成 28 年度
		概算事業費		約 52.9 億円	約 53.6 億円
		換地処分		平成 28 年度	平成 28 年度
		土 地 利 用 計 画	公共用地	4.6ha (24.3%)	4.5ha (24.1%)
宅 地	14.3ha (75.7%)		14.4ha (75.9%)		
計	18.9ha (100.0%)		18.9ha (100.0%)		
※清算期間を含まない。					
1. 事 業 目 的 等	事業の目的	分屯地跡地の利用増進・円滑な処分に向けた基盤整備を実施し、福祉・医療等の生活支援施設の誘導による子育て支援・高齢者に配慮したまちづくり及び市の施策である低炭素まちづくりを推進する。			
	機構参画の 意 義	機構施行の土地区画整理事業により、都市基盤整備の実施、分屯地跡地への民間誘導による地域の魅力向上につながる土地利用・都市機能の実現の支援を担う			
2. 政 策 効 果 分 析		事業費 事業再評価時（平成 27（2015）年度）：約 56.8 億円（B/C の値＝1.2） →約 52.9 億円			

3. 事業を実施することによる効果・影響	市街地分断の解消	<p>○地区内に南北遊歩道や公園を連続的に配置し、駅南側から市が整備する自由通路と接続することで、地区北側までの歩行者動線が確保され市街地の分断が解消。</p> <p>・駅から地区北端までの歩行距離 1,320m→890m</p> <p>○地区内の住宅市街地形成に加え、駅周辺など連続的にビルドアップが促進。</p> <p>・地区周辺を含む世帯数 H23.3 : 3,345 世帯⇒R3.3 : 3,974 世帯</p>
	福祉・医療機能の充実	<p>○救急救命や地域災害拠点となる総合病院の誘致等、住機能に加え福祉・医療等の生活支援施設の誘導により、子育て支援・高齢者に配慮したまちづくりを実現</p>
	低炭素まちづくりの取り組み	<p>○土地の公募条件において省エネ水準の遵守やタウンマネジメントへの参加を条件とし、市が目指す低炭素や持続可能なまちづくりが実現</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> <p>・駅からの自由通路（市事業）の施工範囲が、URが整備する南北遊歩道と重複していたため、工程にロスが生じることの無いよう、設計内容や工事工程を綿密に調整した。</p>
	コスト縮減や新技術・制度等の導入	<p>・「城野ゼロ・カーボン先進街区まちづくりガイドライン」を関係者と策定し、省エネ水準の目標値等を示すことで、民間事業者の計画を誘導。</p>

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>・UR が基盤整備を行うとともに、民間誘導策を関係者とともに講じることで、市の目指す低炭素型まちづくり、医療・福祉機能の導入、地域コミュニティの支援が一定程度実現できた。</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>
<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>		<p>○地方公共団体の施策を実現するためには、関係者が一体となり検討することが重要。また、民間誘導に際しては、事業者との事前のすりあわせが有効。</p> <p>○事業完了後も、まちづくりの活動を継続できるように、運営段階の支援までを視野に入れた計画づくりが重要。</p>

城野駅北地区

位置図



区域図

