

事業再評価書

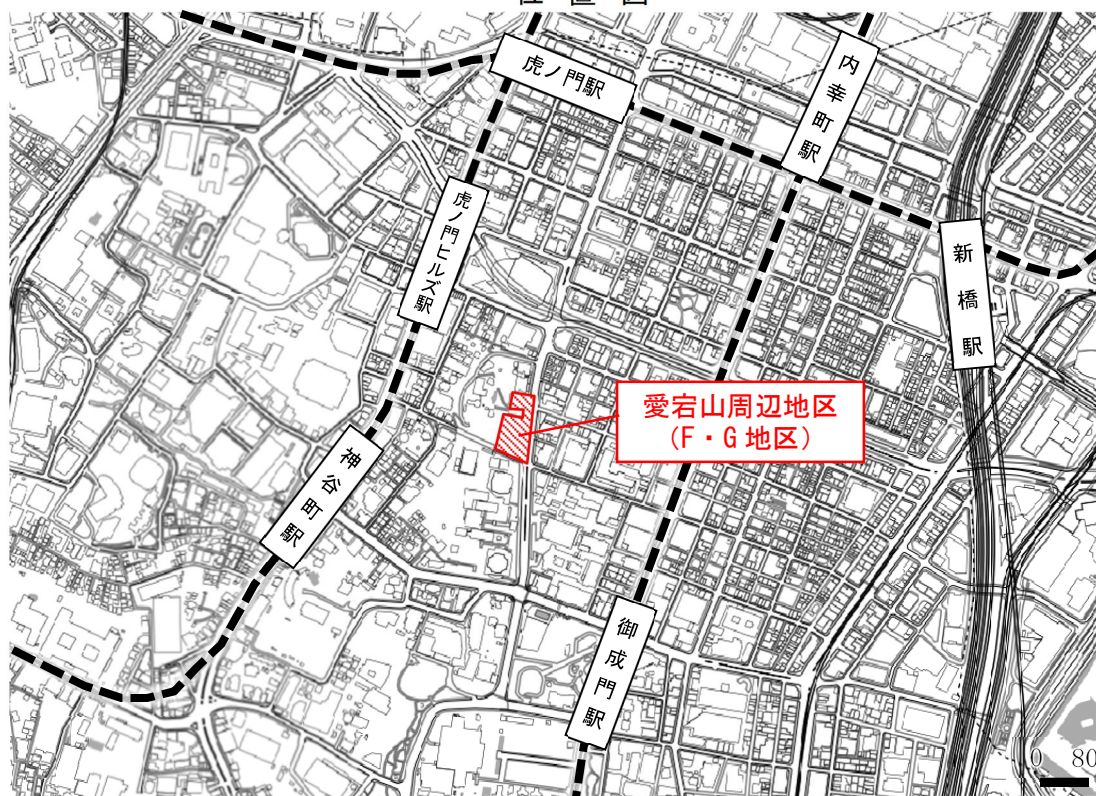
- | | | | |
|---|-----------------|-------|--------|
| 1 | 愛宕山周辺地区（F・G 地区） | | 2 ～ 4 |
| 2 | 豊四季台地区 | | 5 ～ 10 |

地 区 名	愛宕山周辺地区（F・G 地区）												
	所 在	東京都港区愛宕一丁目 18 他											
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業（機構施行）											
	地 区 面 積	約 0.6ha											
	採 択 年 度	平成 29 年度											
	評 価 の 区 分	都市計画決定後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	東京メトロ銀座線虎ノ門駅から徒歩7分 東京メトロ日比谷線虎ノ門ヒルズ駅から徒歩5分											
	現 況 等	当地区は一般緊急輸送道路である愛宕下通りに接しており、愛宕下通り沿いには商業・業務施設、保育所及び区施設が立地している。											
	事業の経緯	平成 10 年 2 月 平成 21 年 11 月 平成 25 年 12 月 令和 4 年 3 月 令和 4 年 6 月 令和 5 年 1 月 令和 5 年 10 月 令和 7 年 2 月	愛宕地区地区計画都市計画決定 UR が F 地区土地の一部を取得 愛宕山周辺地区まちづくり協議会設立 愛宕地区（FGH 地区）地区整備計画策定 ※地区計画変更 愛宕地区（FG 地区）の都市計画決定（再開発事業） 施行規程及び事業計画認可 権利変換計画認可 F 地区の建設工事に着手										
	そ の 他	－											
計 画 諸 元		①土地利用計画											
		<table><tr><td></td><td>従前</td><td>従後</td></tr><tr><td>公共用地</td><td>約 1,670 ㎡</td><td>約 2,130 ㎡</td></tr><tr><td>宅地</td><td>約 4,090 ㎡</td><td>約 3,700 ㎡</td></tr><tr><td>合計</td><td>約 5,830 ㎡</td><td>約 5,830 ㎡</td></tr></table>			従前	従後	公共用地	約 1,670 ㎡	約 2,130 ㎡	宅地	約 4,090 ㎡	約 3,700 ㎡	合計
	従前	従後											
公共用地	約 1,670 ㎡	約 2,130 ㎡											
宅地	約 4,090 ㎡	約 3,700 ㎡											
合計	約 5,830 ㎡	約 5,830 ㎡											
		②建物計画											
		<table><tr><td>事 項</td><td>現行計画</td></tr><tr><td>建築敷地面積</td><td>約 3,690 ㎡</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>約 55,200 ㎡</td></tr><tr><td>用途</td><td>住宅、事務所、店舗等、寺院</td></tr></table>		事 項	現行計画	建築敷地面積	約 3,690 ㎡	延床面積	約 55,200 ㎡	用途	住宅、事務所、店舗等、寺院		
		事 項	現行計画										
		建築敷地面積	約 3,690 ㎡										
		延床面積	約 55,200 ㎡										
用途	住宅、事務所、店舗等、寺院												
1. 事業目的等													
事業の目的	・土地の高度利用、愛宕山環境整備、歩行者ネットワークの整備、良質な住宅の供給等、国際ビジネス拠点機能の強化に向けた取組みを支援する。												

	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の目標である愛宕山の緑・歴史的文化的環境の保全・復元等を、周辺の複数事業者が連携して行うため、その調整機能を果たすこと ・上記に加え、愛宕山斜面の土砂災害特別警戒区域の指定により、安全対策・防災対策を、より確実に行うこと ・地権者の合意形成を図ること
2.政策効果分析		B/C=事業全体 : 3. 26
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能強化	市街地再開発事業を行うことにより土地の高度利用、愛宕山環境整備、歩行者ネットワークの整備、良質な住宅の供給等、国際ビジネス拠点機能の強化に向けた取組みを支援する。
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> ・斜面安全対策の実施により、F地区上部斜面のレッドゾーン解除(令和7年7月)。 ・F地区は、令和10年に建物竣工予定。G地区においても、F地区同様に建設工事着手前にG地区上部斜面の斜面安全対策工事を実施し、レッドゾーン解除のうえ令和14年度に建物竣工予定 ・レッドゾーン解除に向けた都市計画協議、斜面地所有者との協議等に期間を要したほか、働き方改革対応に伴い事業期間を延伸したが、F地区建設工事着工後は、予定通り進捗できる見込み
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、工事費高騰に伴う事業費増が懸念されるものの、保留床取得者(特定事業参加者)が工事費高騰リスクを負うことを条件に公募を実施・事業者を決定しており、現時点では対応できる見込み
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の見直しを図る必要はないものの、引き続き事業環境の変化をとらえ、関係者と連携し工事の適切な進捗に努める。
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年2月にF地区の建設工事に着手。令和10年にはF地区の建物竣工、令和14年度中にはG地区が建物竣工予定 ・愛宕山斜面地の安全性を確実に確保し、愛宕山に残された緑と歴史的文化的環境を保全するために、引き続き周辺の開発事業者及び土地所有者と連携しながら、市街地再開発事業を進める必要がある。 <p>以上のことから「事業継続」</p>

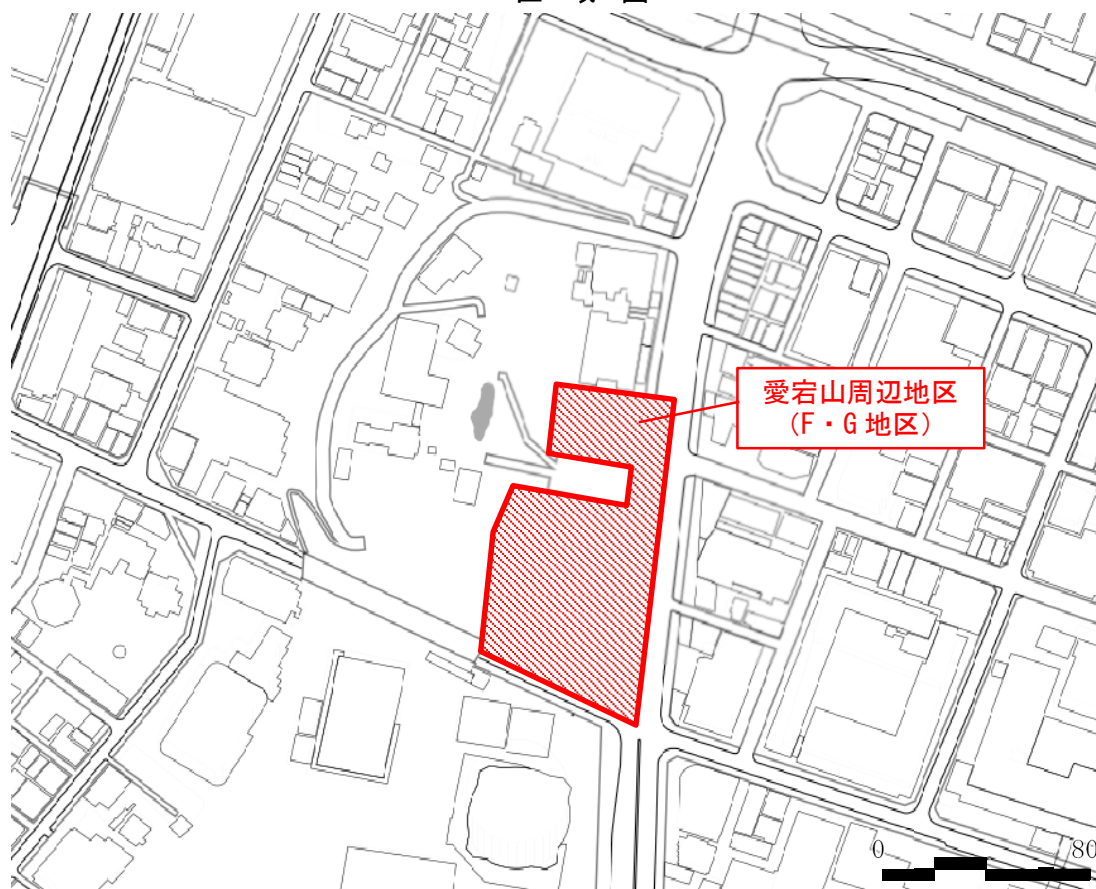
愛宕山周辺地区(F・G地区) (市街地再開発事業)

位置図



測量法に基づく国土地理院長承認(使用) R8JHs138

区域図



測量法に基づく国土地理院長承認(使用) R8JHs138

地 区 名	豊四季台地区
	所 在
	千葉県柏市豊四季台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目の全域他
	事業手法
	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)
	地区面積
地 区 面 積	約 66.5ha
	採 択 年 度
	平成 17 年度(予算化)
	評 価 の
	再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中の事業
	区 分
地区の概要	位置・交通条件
	JR 常磐線「柏」駅の西方約1kmに位置。JR「柏駅」から JR「上野」駅へは常磐線(特別快速)で 25 分と都市へのアクセスに優れる。
	従前の状況
地区の概要	<p>当地区は、交通及び生活利便性に優れた住宅市街地が形成されているが、商業の高集積により駅周辺に自動車交通が集中することや、柏駅北方で国道 6 号及び 16 号が交差していることに起因する交通渋滞が地域の課題となっている。</p> <p>地区内には広域幹線(3・5・30 乗馬ヶ谷向中原線(W=12m)、3・5・29 柏駅西口 3 号線(W=15m))が供用済みであるが、3・4・22 号吉野沢高野台線は未整備(一部供用中)である。</p> <p>地区内には UR 豊四季台団地が立地し、建物老朽化のため居住水準向上や土地有効利用等の観点から建替時期を迎えている。</p> <p>地区内のUR賃貸住宅「豊四季台団地」</p> <p>管理開始年度:昭和 39 年度</p> <p>面積:約 32.6ha 従前管理戸数:4,666 戸(5 階建、103 棟)</p> <p>平均専有面積 約 42 m²、容積率 約 73.9%</p>
	事業の経緯
	<p>平成 16 年 3 月 UR 賃貸住宅建替事業着手</p> <p>平成 17 年 3 月 住宅市街地総合整備事業整備計画策定(柏市)</p> <p>平成 18 年～ 団地内移管道路一部完成(以降順次整備中)</p> <p>平成 20 年 10 月 UR 賃貸住宅一部竣工(646 戸)</p> <p>平成 23 年 9 月 UR 賃貸住宅一部竣工(441 戸)</p> <p>平成 23 年 10 月 特別養護老人ホーム開設</p> <p>平成 23 年 11 月 事業再評価「事業継続」</p> <p>平成 24 年 2 月 整備計画変更(柏市)</p> <p>平成 26 年 3 月 豊四季台公園完成</p> <p>平成 26 年 4 月 柏市地域医療連携センター、認定こども園開設</p> <p>平成 26 年 5 月 サービス付高齢者向け住宅開設</p> <p>平成 27 年 3 月 UR 賃貸住宅一部竣工(220 戸)</p> <p>平成 28 年 6 月 商業街区戸割店舗開業</p> <p>平成 28 年 3 月 事業再評価「事業継続」</p>

		平成 29 年 12 月 商業街区スーパー開業 平成 30 年 3 月 UR 賃貸住宅一部竣工(357 戸) 令和元年 12 月 豊四季台保育園開園 令和 3 年 3 月 コンビニエンスストア開業 令和 3 年 3 月 整備計画変更(柏市) 令和 3 年 3 月 事業再評価「事業継続」 令和 4 年 2 月 UR 賃貸住宅一部竣工(310 戸) 令和 4 年 10 月 コミュニティ食堂・スポーツジム開業 令和 7 年 10 月 コンビニエンスストア等開業	
	そ の 他	「豊四季台地区地区計画」都市計画決定(平成 25 年 3 月)	
計 画 諸 元	○住宅市街地総合整備計画(現行計画:令和 3 年 3 月) 主要街区における住宅等の建設		
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
	機構	約 4,600 戸	・ 老朽化したUR賃貸住宅を建替え、土地の有効活用と良好な住宅供給を図ると共に、居住環境整備に努める。
	民間事業者		・ 団地中央のセンターには、商業、生活サービス施設等の複合した利便性の高い商業施設を計画。
			・ 地区内の既存の緑地等の環境資源を活用し、環境共生に配慮した住宅地を形成
○公益施設の整備 ・ 保育園、近隣センター、地域医療連携センター、図書館分室等			
○事業費			
	全体事業費 (国費)	約 213 億円 (約 83 億円)	

1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・高経年化した UR 賃貸住宅の建替え及び民間事業者による住宅供給を促進するとともに、既存の緑を生かした歩行者空間など屋外空間の整備、高齢者向け施設や保育園など公益施設の整備、商業施設や地域コミュニティ活性化に資する施設の整備、地域のバリアフリー化等を行う。 ・併せて、都市計画道路、区画道路、公園など都市基盤の整備を進める。
	事業実施の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・柏駅に近接し利便性に優れた当地区において、子育て世帯から高齢者世帯までが住みやすい良好な住宅市街地の形成が図られる。 ・都市計画道路等の整備により地域の課題となっている交通渋滞の緩和が図られる。
2. 政策効果分析		B/C=1.04、残事業B/C=2.28
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"> ・多世代に対応した多様な型式を供給 ・設備の改善、バリアフリー化により安全性を向上
	周辺環境の向上	<p>○コミュニティの活性化に資する公園・安全で快適な歩行者空間の整備・道路整備による良好な居住環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子供から高齢者まで多世代が同じ空間で憩いくつろぐことのできる公園を整備 ・既存のみどりを活かし、地域をつなぐ緑道(四季のみち)を形成し、公園・道路を含めた一体的な屋外空間を形成 ・区画道路整備(公道化)と合わせて歩道を新設し、歩行者が安全に移動できる交通ネットワークを形成 <p>○団地再生事業と合わせた地域医療福祉拠点化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京大学、柏市と三者で協定を締結し、地域医療福祉拠点化の取り組みを推進 ・医療や介護、生活支援サービスを一体的に提供する施設を整備(ココファン柏豊四季台) ・医療や介護に関する相談・啓発や、在宅医療が必要な方への医療・介護の連携強化を推進する施設を整備(柏地域医療連携センター) ・住民相互の交流やコミュニティ形成を目的とした活動拠点の場の形成(地域活動館) ・子育て支援施設の拡充を目的に施設を誘致(認定こども園)

4. 実施環境

1) 事業の進捗

○住宅等の整備状況

完了	【公益施設・商業】	柏地域医療連携センター 約 0.1ha 特別養護老人ホーム 約 0.3ha 認定こども園 約 0.1ha サービス付高齢者向け住宅 約 0.4ha 戸割店舗 12 区画 スーパーマーケット・駐車場 約 0.9ha コンビニエンスストア 約 0.1ha コミュニティ食堂・スポーツクラブ 約 0.2ha コンビニエンスストア等 約 0.1ha
	【住宅】	UR 賃貸住宅 2,099 戸 民間住宅 1,273 戸
残事業	【公益施設】	公益施設 約 0.6ha
	【住宅】	UR 賃貸住宅 452 戸 民間住宅 約 1,000 戸(予定)

○道路・公園の整備状況

	名称	種別等	事業量
完了	【区画道路】	W=6m～16m	L=約 1,850m
	【豊四季台公園】		約 1.0ha
残事業	【区画道路】(新設)	W=4～10m	L=約 380m
	【区画道路】(拡幅)	W=16m	L=約 150m
	【都市計画公園】		約 0.2ha

○事業完了時期:令和11年度(予定)

2) 事業リスクの見込み

社会情勢等による影響について一定の懸念はあるが、現時点で大幅な遅延は見込まれていない。

3) コスト縮減や新技術・制度等の導入

事業の見直しを図る必要はないものの、引き続き事業環境の変化をとらえ、工事の適切な進捗管理に努める。

対応方針案	対応方針案 決定の理由	事業継続
		<p>・UR賃貸住宅の建替えとあわせて、道路及び公園等の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による居住環境整備が図られている。</p> <p>・多様な世代の「生きがい」の創成や「ミクストコミュニティ」が深まるきっかけとなる施設の整備が図られている。</p> <p>・補助を効果的に活用することで、良好な住宅地形成等のハード面の整備が進み、ソフト的な取り組みも含めて、土地利用の適正化が図られ、豊四季台地区の活性化に貢献している。</p> <p>以上のことから、「事業継続」</p>

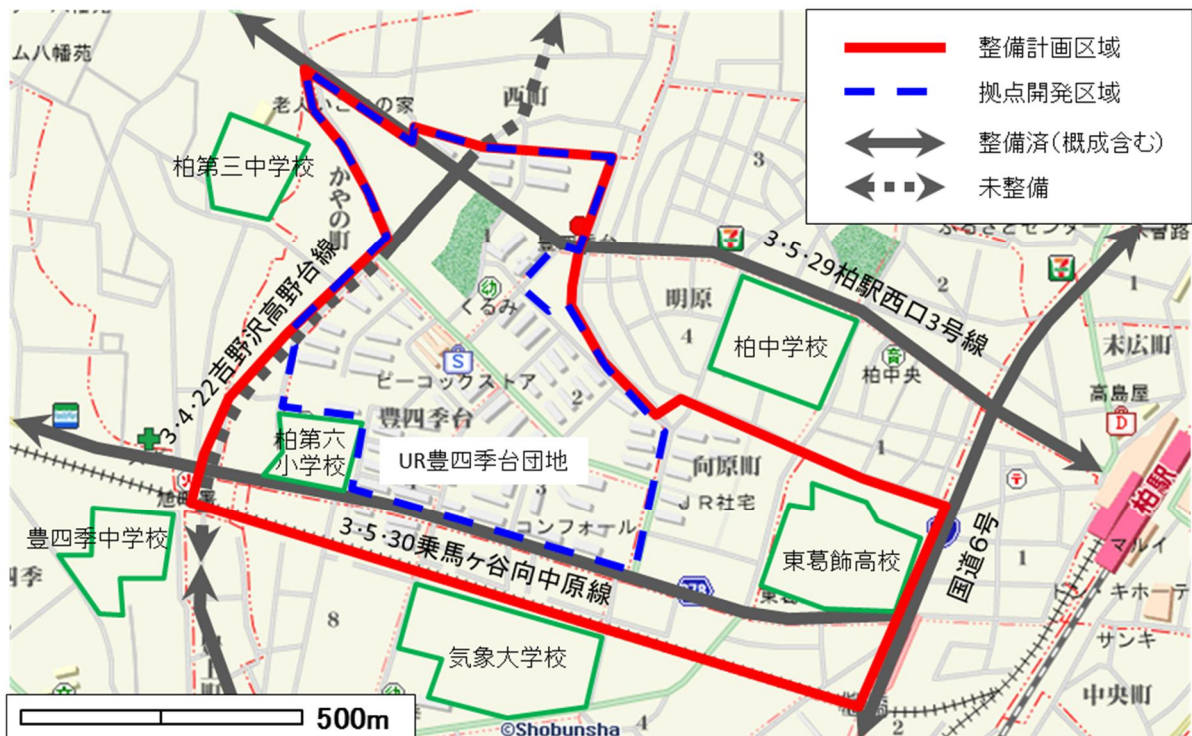
豊四季台地区(住宅市街地総合整備事業)

位置図



「地図使用承認©昭文社第 56G107 号」

区域図



「地図使用承認©昭文社第 56G107 号」