

平成 22(2010)年 6 月 29 日
独立行政法人 都市再生機構

平成 22 年度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 22 年 6 月 14 日に平成 22 年度第 1 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いたします。

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 業務企画部 事業監理室
(電話) 045-650-0384

【事業実施基準適合検証について】

本社 業務企画部 都市再生推進第 1 チーム
(電話) 045-650-0465

本社 加タマ-コミュニケーション室 報道担当
(電話) 045-650-0887

——— 街に、ルネッサンス ———



UR 都市機構

平成 22 年度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

1 . 平成 22 年度第 1 回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

日 時：平成 22 年 6 月 14 日（月） 15:00～17:30

開催場所：独立行政法人都市再生機構 新宿アイランドタワー 15 階大会議室

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・井上 繁 (常磐大学コミュニティ振興学部長)
- ・岩沙 弘道 (三井不動産株式会社社長)
- ・岸井 隆幸 (日本大学理工学部教授)
- ・黒川 洸 (委員長代理) (東京工業大学名誉教授)
- ・定行 まり子 (日本女子大学家政学部教授)
- ・杉浦 浩 (首都圏新都市鉄道株式会社常務取締役)
- ・高橋 潤二郎 (委員長代理) (慶應義塾大学名誉教授)
- ・巽 和夫 (委員長) (京都大学名誉教授)
- ・奈良 道博 (弁護士)

(3) 議事

本委員会の審議内容等について

事業評価実施規程等の改定について（報告）

- ・都市再生機構事業評価実施規程等の改定内容

審議事項の説明

- ・再評価実施事業の対応方針案について...【別紙 1】のとおり

審議

都市再生事業実施基準の適合検証結果について...【別紙 2】のとおり

- ・審議
- ・意見具申

(4) 議事概要

本委員会の審議内容等について

今回の審議事項の概要について説明を行った。

事業評価実施規程等の改定について（報告）

独立行政法人都市再生機構事業評価実施規程及び事業評価実施細則の改定内容について報告、説明を行った。

審議事項の説明

・ 再評価実施事業の対応方針案について

再評価実施事業 3 件に関して、事業目的、事業の実施環境等の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、都市機構から説明した。

審議及び意見具申（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙 1】のとおり、意見具申があった。

都市再生事業実施基準の適合検証結果について

都市再生事業実施基準の適合検証対象事業 7 件に関して、事業の実施概要等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

都市再生事業実施基準の適合検証に係る審議及び意見具申（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙 2】のとおり、検証結果に係る意見具申があった。

2. 再評価実施事業の対応方針

（平成 22 年 6 月 23 日 都市機構にて決定）

地区名	事業手法等	対応方針
豊島四丁目地区（地区内多目的広場）	住宅市街地基盤整備事業補助	事業中止
豊島四丁目地区（地区内道路）	住宅市街地基盤整備事業補助	事業中止
豊島四丁目地区（地区内下水道）	住宅市街地基盤整備事業補助	事業中止

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 22 年 7 月上旬を目途に都市機構支社等にて閲覧に付す。

以 上

【別紙 1】

平成 22 年度第 1 回事業評価監視委員会の審議の概要

再評価実施事業の対応方針とそれに対する委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
としまよんちょうめ 豊島四丁目地区 (地区内多目的広場) 〔住宅市街地盤整備事業〕	東京都 北区	事業中止 (理由) ・土壌汚染の発現のため、補助事業を遂行するために必要な土地を使用できないことなど、機構の責に帰さない事情により、機構が補助事業者となる補助事業は「事業中止」。 土壌汚染については、土地売買契約の解除を求め従前土地所有者との間で訴訟係属中。機構の主張が認められた後も、まちづくりの観点から一定の協力を行う。	
としまよんちょうめ 豊島四丁目地区 (地区内道路) 〔住宅市街地盤整備事業〕	東京都 北区	事業中止 (理由) ・土壌汚染の発現のため、補助事業を遂行するために必要な土地を使用できないことなど、機構の責に帰さない事情により、機構が補助事業者となる補助事業は「事業中止」。 土壌汚染については、土地売買契約の解除を求め従前土地所有者との間で訴訟係属中。機構の主張が認められた後も、まちづくりの観点から一定の協力を行う。	
としまよんちょうめ 豊島四丁目地区 (地区内下水道) 〔住宅市街地盤整備事業〕	東京都 北区	事業中止 (理由) ・土壌汚染の発現のため、補助事業を遂行するために必要な土地を使用できないことなど、機構の責に帰さない事情により、機構が補助事業者となる補助事業は「事業中止」。 土壌汚染については、土地売買契約の解除を求め従前土地所有者との間で訴訟係属中。機構の主張が認められた後も、まちづくりの観点から一定の協力を行う。	

対応方針案のとおり

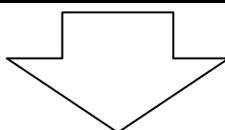
なお、訴訟の結果をふまえ、公共性の高い事業に対し、機構のノウハウを生かして協力すべきである。

【別紙 2】

都市再生事業実施基準の適合検証結果とそれに対する委員会の評価

地 区 名	所 在	二葉の里地区			
	事 業 手 法	広島県広島市東区二葉の里三丁目他			
	地 区 面 積	土地区画整理事業			
	採 択 年 度	13.8 ha			
	採 択 年 度	平成 20 年度			
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR山陽本線広島駅新幹線口から徒歩1分			
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(80/400)、第二種住居地域(60/200) 【権利者数】 8名 【既存家屋数等】 29棟 【土地利用状況】 未利用国有地、JR西日本社宅跡地			
	事 業 の 緯 度	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 19 年 6 月	中国財務局、県、市及びJR西日本が設立した「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」が、「二葉の里三丁目地区におけるまちづくり及び土地利用に関する基本方針」を公表		
計 画 諸 元		平成 20 年 3 月	まちづくり推進協議会が「二葉の里地区まちづくり基本計画」を公表		
		平成 20 年 4 月	広島市から機構へ事業化検討要請		
		平成 21 年 5 月	中国財務局、県、市、JR西日本及び機構で基本協定締結		
		平成 21 年 5 月	県、市から機構へ土地区画整理事業の施行要請		
		平成 22 年 1 月	都市計画決定(土地区画整理事業、地区計画)		
	そ の 他	-			
計 画 諸 元	事業計画概要				
	<p>鉄道を利用した国内の主要都市との連絡に加え、高速道路による広島空港とのアクセス性の良い立地条件を有した当地区において、都市計画道路等の整備と国有地を含む低未利用地等の土地利用の転換を行うことにより、広島市の陸の玄関にふさわしい健全な市街地の形成を図る。</p>				
計 画 諸 元	土地利用計画				
		従前		従後	
	公共用地	面積	割合	面積	割合
	道路	1.3ha	9.5%	2.4ha	17.2%
	公園・緑地	0.0ha	0.0%	0.5ha	4.0%
	計	1.3ha	9.5%	2.9ha	21.2%
	宅地	12.4ha	90.5%	10.9ha	78.8%
	合計	13.8ha	100.0%	13.8ha	100.0%

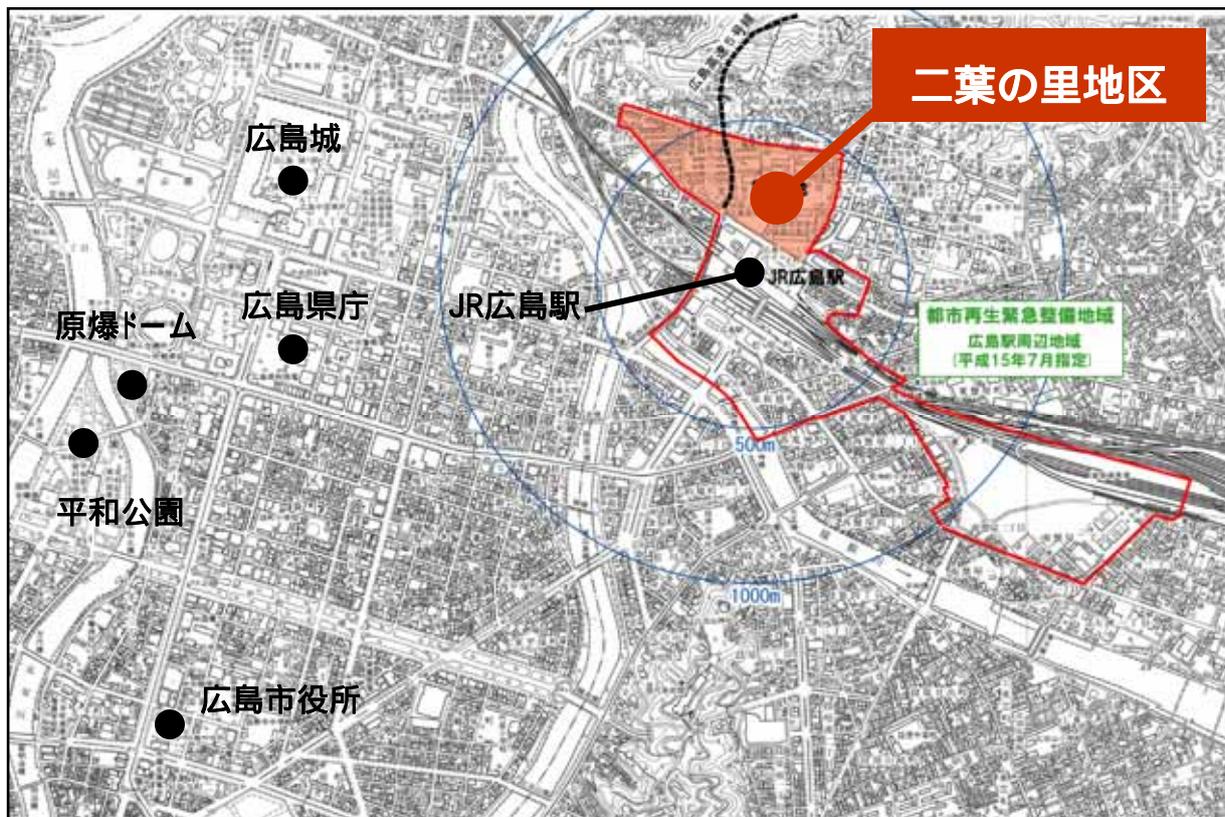
事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ(拠点形成)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、都市再生緊急整備地域「広島駅周辺地域」(H15.7)内に位置し、行政及び主要な地権者からなる二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会が定めた「まちづくり基本方針」(H19.6)、「まちづくり基本計画」(H20.3)に基づき、広島顔にふさわしい玄関づくり、広域ブロックの発展を牽引する未来創造拠点づくり等を目的としたまちづくりを進めることとなっている。 ・本事業は、上記方針等に基づいて、都市計画道路の拡幅や街区公園の新設等の公共施設整備や土地利用の誘導を行うとともに、広島市が行う JR 広島駅の自由通路、新幹線口ペデストリアンデッキ及び駅前広場の整備事業や広島高速道路公社が行う高速5号線の整備事業と一体的に実施することで、交通機能の強化・歩行者ネットワークの構築を行い、業務、居住、商業、医療等の複合的な都市機能の導入とビジネス機能の集積を図る事業である。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくり基本計画」等の実現にあたり、都市計画道路等多くの公共施設を一体的に整備するため複数の公共施設整備事業との計画調整・工事調整が必要になることと、適切な土地利用の誘導が必要になることから、広島県及び広島市は公的機関による事業実施を望んでいる。 ・また、主要な土地所有者である国(中国財務局)及びJR西日本も、県市の考え方に沿って公的機関による事業実施を要望している。 <p>機構を活用してまちづくりを具体化することが定められている。</p>	適合
	地方公共団体の意向	<p>機構施行による土地区画整理事業実施の要請文を受領。</p>	適合
	地権者等の意向	<p>基準細則第1条第2項第1号により、確認は不要。</p> <p>ただし、大規模地権者である財務局とJR西日本は、行政・機構と締結した基本協定において、県及び市が機構施行による土地区画整理事業実施の要請を行うことについて同意することを表明。</p>	適合
	事業の採算性	<p>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。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>保留地及び財務省の換地は、公募により民間事業者に譲渡予定であり、まちづくり方針に沿った活用が行われる見込み。</p>	適合
検証結果	<p>適合・不適合(いずれかに)</p>		



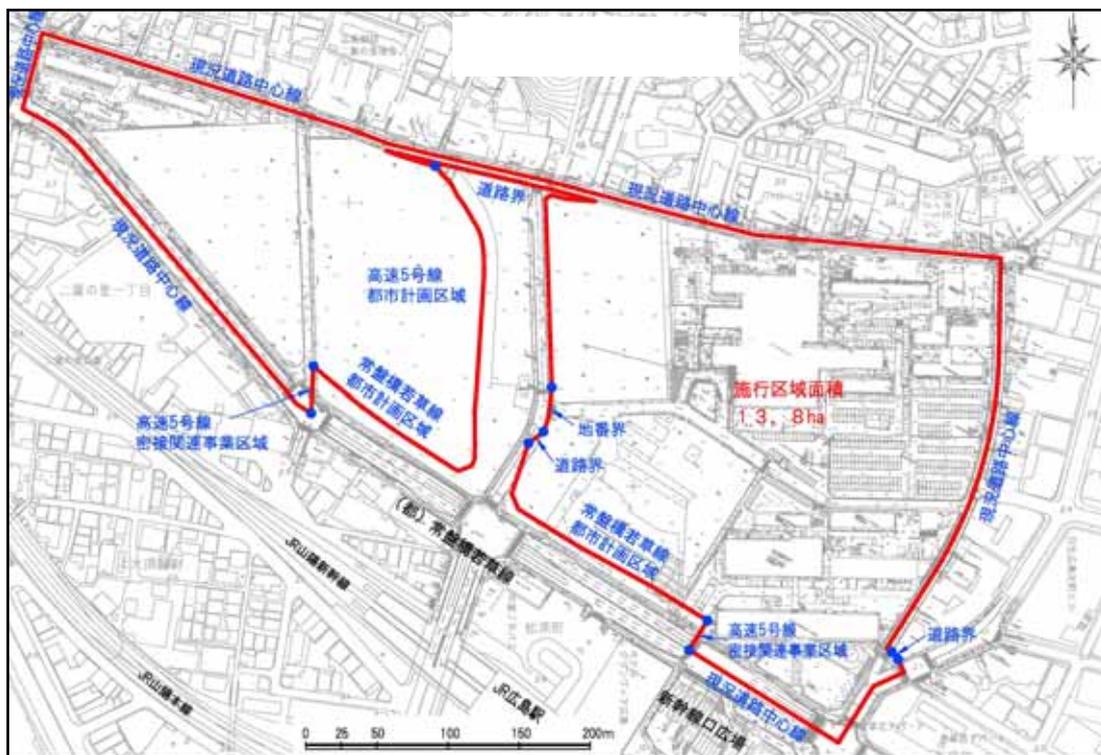
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。</p>
------------------------	------------------------------------

二葉の里地区〔土地区画整理事業〕

位置図



区域図



平成22年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

二葉の里地区

平成22年6月14日
独立行政法人都市再生機構

地区の位置づけ（都市再生緊急整備地域）



土地区画整理事業（地区の現況）



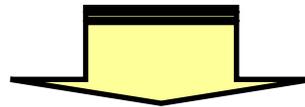
土地区画整理事業（これまでの経緯）

時 期	内 容
H15. 7	都市再生緊急整備地域(広島駅周辺地域)の指定
H19. 6	中国財務局、県、市及びJR西日本が設立した「まちづくり推進協議会」が、「まちづくり及び土地利用に関する基本方針」を公表
H20. 3	まちづくり協議会が「二葉の里地区まちづくり基本計画」を公表
H20. 4	市から機構へ事業化検討要請
H21. 5	中国財務局、県、市、JR西日本及び機構で基本協定締結
H21. 5	県、市から機構へ土地区画整理事業の施行要請
H22. 1	都市計画決定(土地区画整理事業、地区計画)
H22. 4	土地区画整理事業の事業計画認可申請

二葉の里地区 まちづくり基本計画（基本的な考え方）

基本計画の概要

- まちの骨格となる軸をイメージ
- 陸の玄関としての機能集積と景観、住環境に配慮した土地の高度利用
- 多様な都市機能が高いレベルで集積した複合的なビジネス拠点の創出
- 土地区画整理事業と自由通路等の一体的整備
- 事業者の開発計画の具体化に合わせた容積率の緩和等
- 「景観形成軸」「歴史・文化軸」を中心とした歩行者、緑のネットワークを創出



今後の進め方

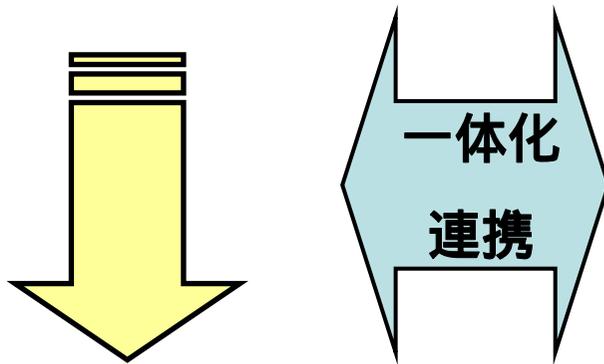
「再開発等促進区を定める地区計画」の適用による民間の誘導

当地区の基盤整備(土地区画整理事業)、自由通路等の関連
公共施設整備は、都市再生機構の機能を活用

土地区画整理事業（事業の目的）

事業が果たすべき役割

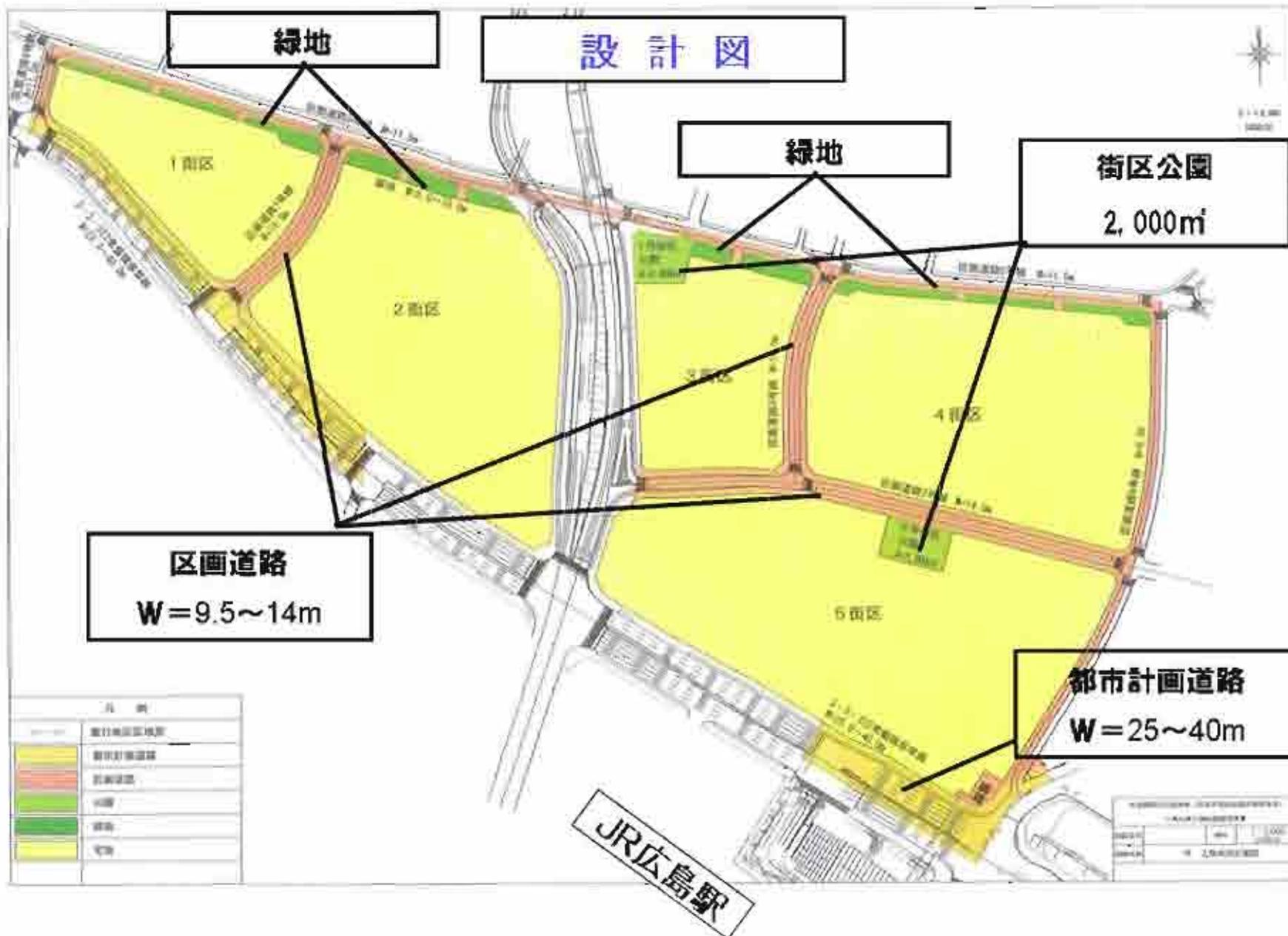
- 都市計画道路の拡幅、街区公園の新設等の公共施設の整備
- 国有地を含む低未利用地の土地利用転換



- 周辺再開発、高速道路、駅関連公共施設（自由通路等）
- 国有地・保留地等の譲渡により開始される民間開発プロジェクト
- 周辺の自然や歴史的な資産

『まちづくり基本計画』に示された将来都市イメージの実現

土地区画整理事業（公共施設の整備概要）



土地区画整理事業（一体的に整備される周辺公共施設）

ペDESTリアンデッキ
L=410m W=6,4m
H24~26工事



広島駅自由通路・橋上駅等
L=180m W=15m
H23~28工事



二葉の里地区

鉄道病院

JR西日本広島支社

新幹線ビル

広島ビル(7F)

(別途)【施工中】
ペDESTリアンデッキ
(若草町再開発)

新幹線口駅前広場
A=13,300㎡
H24~26工事

土地区画整理事業（土地利用計画）

施行前			施行後		
公共用地	道路	1.3ha	公共用地	道路	2.4ha
	公園・緑地	0.0ha		公園・緑地	0.5ha
	計	1.3ha		計	2.9ha
宅地	宅地 (うち国有地)	12.4ha (6.7ha)	宅地	宅地 (うち保留地)	10.9ha (0.8ha)
	計	12.4ha		計	10.9ha
合計		13.8ha	合計		13.8ha

土地区画整理事業（予定スケジュール）

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度～
区画整理事業	都市計画決定 (区画整理事業、地区計画)	事業認可	事業施行期間			換地処分
		仮換地指定	国有地・保留地処分 → 民間事業者による開発			
周辺公共施設			自由通路、駅前広場、デッキの整備工事			

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

政策的 意義	<p>低未利用地の土地利用転換による都市機能高度化、既成市街地における拠点の形成 (基準細則第1条第1項第1号ロ)</p> <ul style="list-style-type: none">• 当地区は、都市再生緊急整備地域「広島駅周辺地域」(H15.7)内に位置し、行政及び主要な地権者からなる二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会が定めた「まちづくり基本方針」(H19.6)、「まちづくり基本計画」(H20.3)に基づき、広島にふさわしい玄関づくり、広域ブロックの発展を牽引する未来創造拠点づくり等を目的としたまちづくりを進めることとなっている。• 本事業は、上記方針等に基づいて、都市計画道路の拡幅や街区公園の新設等の公共施設整備や土地利用の誘導を行うとともに、広島市が行うJR広島駅の自由通路、新幹線口ペデストリアンデッキ及び駅前広場の整備事業や広島高速道路公社が行う高速5号線の整備事業と一体的に実施することで、交通機能の強化・歩行者ネットワークの構築を行い、業務、居住、商業、医療等の複合的な都市機能の導入とビジネス機能の集積を図る事業である。	適合
-----------	--	----

事業実施基準への適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>民間のみでは実施困難な要因</p>	<p>公的機関としての公共性(基準細則第1条第1項第2号二)に該当</p> <ul style="list-style-type: none">「まちづくり基本計画」等の実現にあたり、都市計画道路等多くの公共施設を一体的に整備するため複数の公共施設整備事業との計画調整・工事調整が必要になることと、適切な土地利用の誘導が必要になることから、広島県及び広島市は公的機関による事業実施を望んでいる。また、主要な土地所有者である国(中国財務局)及びJR西日本も、県市の考え方に沿って公的機関による事業実施を要望している。 <p>機構を活用してまちづくりを具体化することが定められている</p>	<p>適合</p>
----------------------	---	-----------

事業実施基準への適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

地方公共団体の意向	機構施行による土地区画整理事業実施の要請文を受領。	適合
地権者等の意向	基準細則第1条第2項第1号により、確認は不要。 ただし、大規模地権者である財務局とJR西日本は、行政・機構と締結した基本協定において、県及び市が機構施行による土地区画整理事業実施の要請を行うことについて同意することを表明。	適合

事業実施基準への適合

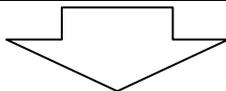
事業の採算性及び適切な民間誘導

<p>事業の採算性</p>	<p>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。</p> <p>キャッシュフロー(利払い前)</p> <table border="1" data-bbox="495 603 1901 828"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> </table> <p>機構版NPV : 公表対象外 事業収支 : 公表対象外</p>		公表対象外	収入	支出	<p>適合</p>
	公表対象外					
収入						
支出						
<p>適切な民間誘導</p>	<p>保留地及び財務省の換地は、公募により民間事業者に譲渡予定であり、まちづくり方針に沿った活用が行われる見込み。</p>	<p>適合</p>				

<p>検証結果</p>	<p>適合</p>
-------------	-----------

地 区 名	所 在	虎ノ門一丁目地区
	事 業 手 法	東京都港区虎ノ門一丁目
	取 得 地 面 積	都市機能更新事業
	採 択 年 度	約 850 m ²
		平成 21 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線 虎ノ門駅(徒歩3分)
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(80%/700%)、防火地域、駐車場整備地区 【権利者数】 1名 【既存家屋数等】 なし 【土地利用状況】 駐車場
	事 業 の 経 緯	平成 14 年 7 月 都市再生緊急整備地域 「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」指定 平成 19 年 6 月 都市再生プロジェクト13次決定 「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」 平成 20 年 4 月 国際金融拠点機能強化プラン(地域活性化統合本部) 「国際金融拠点機能強化の先行地域に指定」 平成 21 年 1 月 土地取得検討依頼 平成 21 年 5 月 21 年度補正予算成立 平成 21 年 10 月 21 年度補正予算見直し 平成 22 年 3 月 土地売買契約締結
	そ の 他	
計 画 概 要	当該地を取得の上、地方公共団体及び周辺地権者等との調整を行う等、周辺と一体的に街区再編を行うための事業(土地区画整理事業・市街地再開発事業等)のコーディネートを実施し、事業化を図る。	

事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ(拠点形成)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、都市再生緊急整備地域「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」に位置し、「国際金融・業務・商業・文化・交流・宿泊等の多様な機能を備えた国際性豊かな交流ゾーンを形成」する旨の地域整備方針が定められているとともに、都市再生プロジェクト(第13次決定)として、「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」を図ることとされている。 ・また、区のみちづくりマスタープランでは「環状2号線の整備とあわせてまちの機能更新等」を行うこととされている。 ・本事業では、それらの政策課題の実現のため、細街路(区画道路)の廃止・付替え等により街区再編を行うとともに、複合的な機能を有する交流、経済拠点を形成する。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号イ(リスク)及び附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区再編の実現のためには、多数の権利者との調整や環状2号線周辺全体のまちづくりの方向性を踏まえた関係機関との十分な連携・調整や都市計画の手続き等が必要となることから、事業期間が長期化するおそれがあり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。 ・国が定めた地域整備方針や、まちづくりマスタープランに位置づけられた地区において、事業化に取り組んでいた民間事業者が経済情勢の急激な悪化に伴い単独での事業実施が困難になったことから、機構に土地取得要請があったもの。 	適合
	地方公共団体の意向	港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、都市再生の推進等の機構の取組みについて同意。	適合
	地権者等の意向	土地所有者は、土地の長期保有が困難となったため、機構による土地の取得と街づくりの推進を要請。	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
	適切な民間誘導	再開発事業等を適切に立ち上げ、整備敷地等については公募により民間事業者に譲渡等を行う。	適合
	検証結果	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> 適合 </div> ・ 不適合(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	<p>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。</p> <p>大都市の国際競争力強化は喫緊の課題であり、それに取り組むことは重要。このため、取得地については、個別街区の整備のみならず地域全体の中での活用も検討すべきである。</p>
------------------------	--

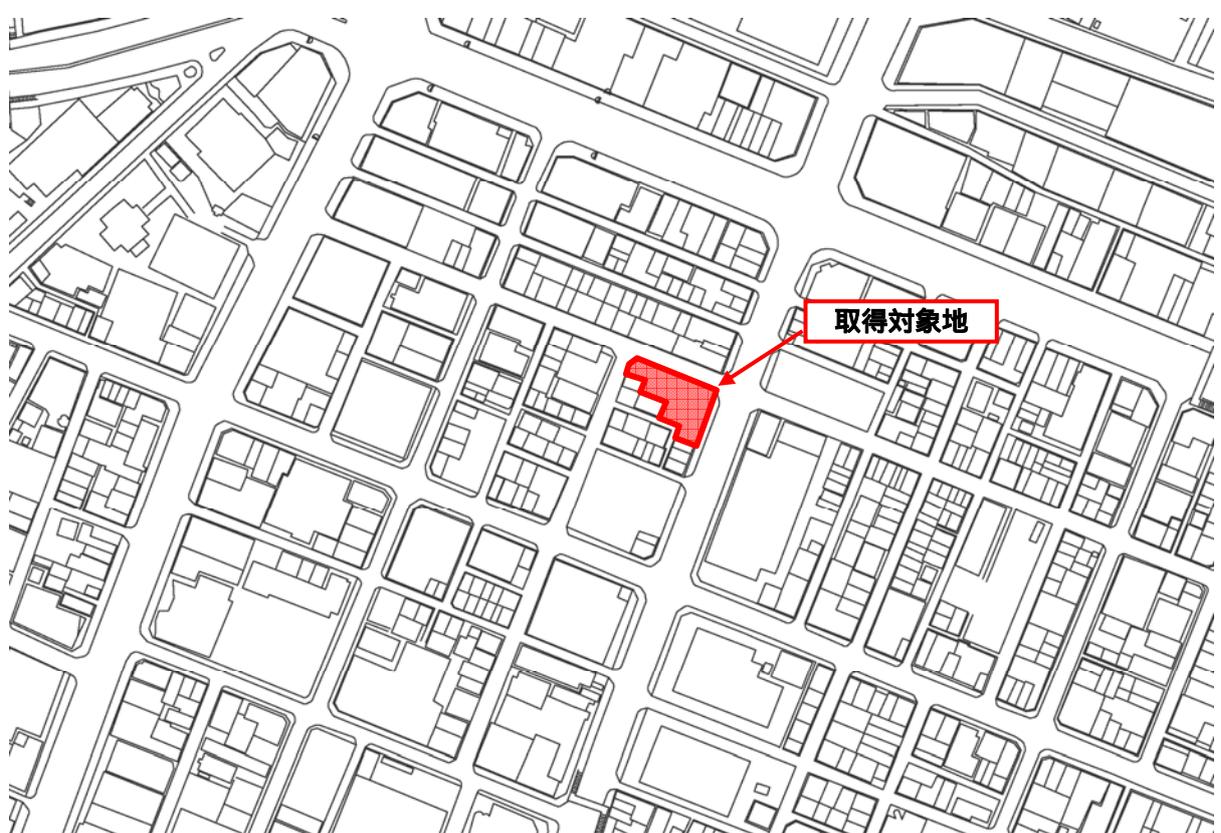
虎ノ門一丁目地区〔都市機能更新事業〕

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22業使、第74号)なお、本成果品を第三者がさらに複製又は使用する場合には、国土地理院長の承認を得る必要がある。

区域図



平成22年度 第1回事業評価監視委員会

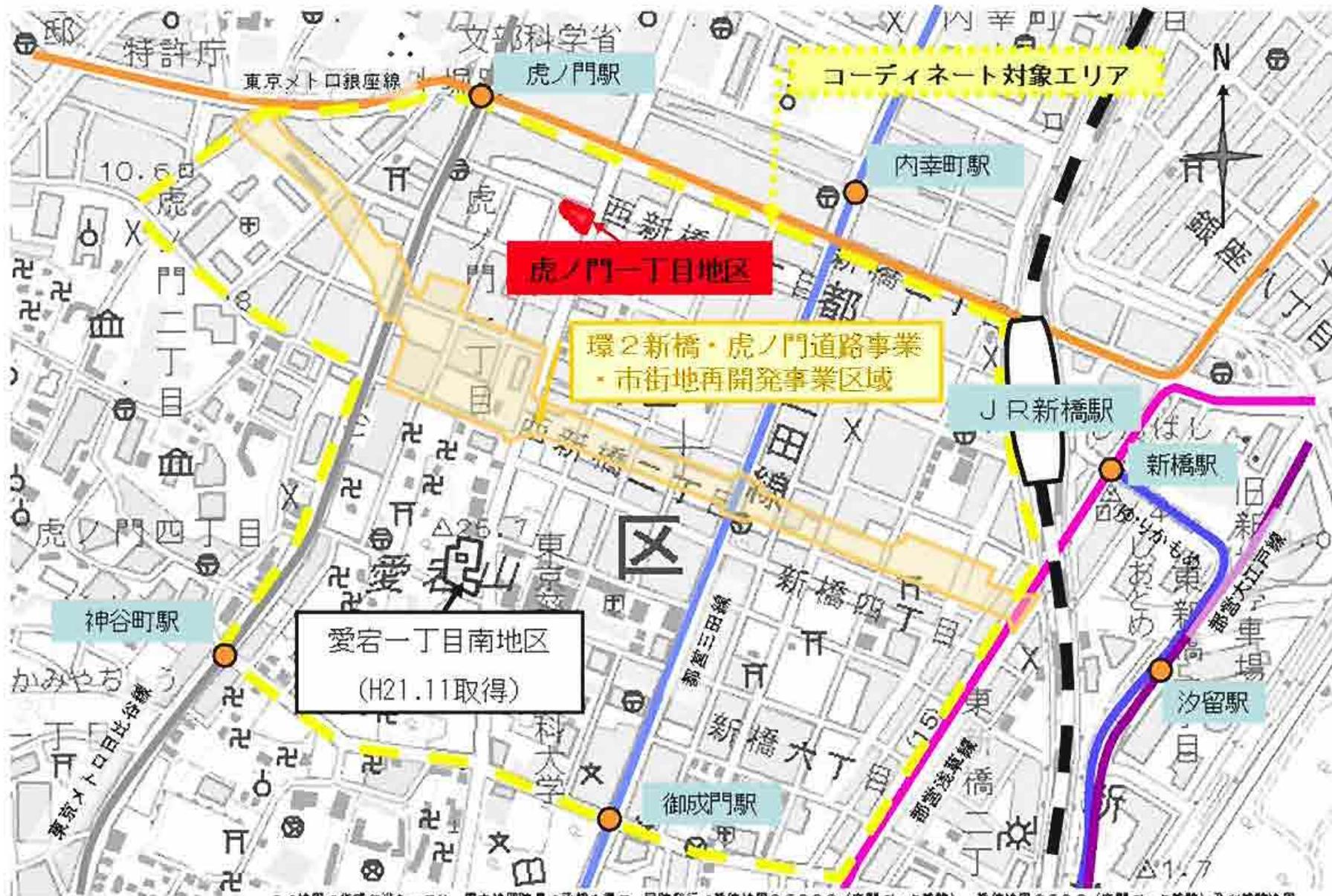
都市再生事業実施基準
検証結果

虎ノ門一丁目地区

平成22年6月14日

独立行政法人都市再生機構

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）及び基礎地図情報を使用した。（承認番号 平22業使、第74号）なお、本成果品を第三者がさらに複製又は使用する場合には、国土地理院長の承認を得る必要がある。

取得地周辺図



経緯

- H14.7 ● 都市再生緊急整備地域「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」指定
- H19.6 ● 都市再生プロジェクト「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」
- H20.4 ● 国際金融拠点機能強化プラン（地域活性化統合本部会合）
「2つの緊急整備地域を国際金融機能強化の先行地域に指定」

その後の検討において、環状2号線周辺エリアについては、
『街区再編』の必要性を国・公共団体・有識者・業界団体等で確認(H21.5)
- H21.1 ● 土地取得検討依頼
- H21.5 ● 21年度補正予算成立
- H21.10 ● 21年度補正予算見直し（取得対象地区として明確化）
- H22.3 ● 土地売買契約締結

環状二号線周辺地域の位置づけ



国際金融拠点機能の強化を先行させる2つの都市再生緊急整備地域

環状二号線周辺地域におけるURの取組み

【国(地域活性化統合事務局)】

民間事業者の誘導、事業の実施による施策の実現を期待

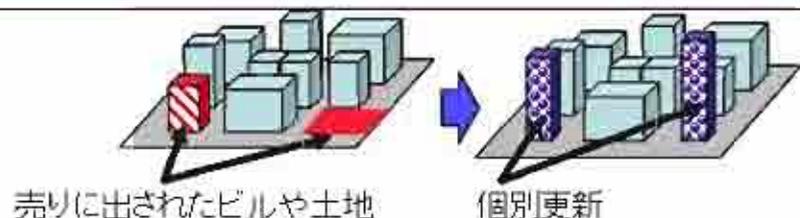
【東京都】

環2整備と併せた周辺のまちづくりの推進を期待

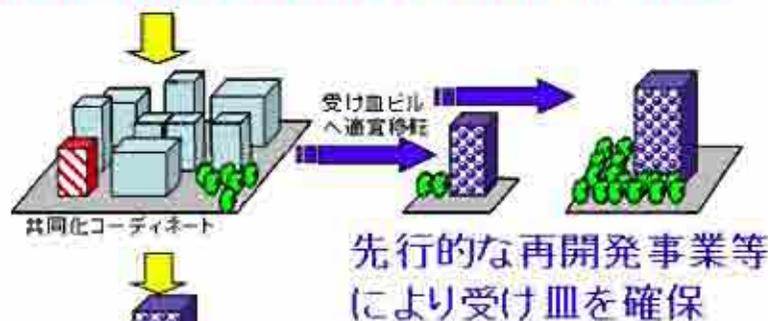
【港区】

区の住宅政策・まちづくりについて、包括的協力関係を確認
地域のまちづくりを支援する観点から、環2整備とあわせた
街区再編、まちなみ形成、基盤整備等の推進を期待

環状二号線新橋～虎ノ門周辺地区
(90ha)を対象として、集中的に
コーディネートや事業を実施



将来の街区再編がますます困難になる。



大街区への再編、良好な環境を兼ね備えた市街地に再生
⇒国際競争力の強化へ

地域全体の都市再生のコーディネート

公平中立な立場により、行政、地元、民間事業者等の調整を図り、中長期的視点で都市再生の方向性を示し、まちの将来像を共有

都市再生を牽引する先導的事業の実施

街区内の細分化された敷地を統合する等、街区再編の先導的事業を実施。
これを実現するために必要な土地の取得やコーディネートを集中的に実施

事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号口（拠点形成）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 当地区は、<u>都市再生緊急整備地域</u>「環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地域」に位置し、<u>「国際金融・業務・商業・文化・交流・宿泊等の多様な機能を備えた国際性豊かな交流ゾーンを形成」</u>する旨の地域整備方針が定められているとともに、都市再生プロジェクト（第13次決定）として、「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」を図ることとされている。・ また、<u>区のみちづくりマスタープラン</u>では「<u>環状2号線の整備とあわせたまちの機能更新等</u>」を行うこととされている。・ 本事業では、それらの政策課題の実現のため、<u>細街路（区画道路）の廃止・付替え等により街区再編を行うとともに、複合的な機能を有する交流、経済拠点を形成</u>する。	適合
-------	--	----

事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>民間のみでは実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号イ（リスク）及び附則第2条（都市再生の緊急支援）に該当</p> <ul style="list-style-type: none">・ 街区再編の実現のためには、<u>多数の権利者との調整</u>や環状2号線周辺全体のまちづくりの方向性を踏まえた関係機関との十分な連携・調整や<u>都市計画の手続き等</u>が必要となることから、事業期間が長期化するおそれがあり、民間事業者のみで負うには事業リスクが高い。・ 国が定めた地域整備方針や、まちづくりマスタープランに位置づけられた地区において、<u>事業化に取り組んでいた民間事業者が経済情勢の急激な悪化に伴い単独での事業実施が困難になったことから、機構に土地取得要請</u>があったもの。	<p>適合</p>
----------------------	---	-----------

事業実施基準との適合

民間のみでは実施困難な要因及び事業の採算性

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>港区は、港区まちづくりマスタープラン等を踏まえた、都市再生の推進等の機構の取組みについて同意。</p>	<p>適合</p>				
<p>地権者等の意向</p>	<p>土地所有者は、土地の長期保有が困難となったため、機構による土地の取得と街づくりの推進を要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<p>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。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">支出</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 公表対象外 事業収支 公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

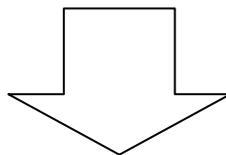
適切な民間誘導

適切な民間誘導	再開発事業等を適切に立ち上げ、整備敷地等については公募により民間事業者に譲渡等を行う。	適合
---------	---	----

検証結果	適合
------	----

地 区 名	所 在	石岡市石岡一丁目地区														
	事 業 手 法	茨城県石岡市石岡一丁目19番3外														
	地 区 面 積	土地有効利用事業(まちなか再生型)														
	採 択 年 度	約 3.1ha (うち取得計画面積 約 1.6 ha)														
	位 置 条 件	JR常磐線「石岡」駅(徒歩1~3分)														
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(400/80)、準防火地域 【権利者数】 2名(うち土地所有者2名) 整備計画区域(地区計画を予定)内に個人2宅地約800㎡あり 【既存家屋数等】 旧鹿島鉄道本社屋2棟(鉄骨造2階建て) 【土地利用状況】 一部、暫定駐車場・洗車場として利用 里道・水路約3,100㎡あり 占有物件として、自由通路・暗渠あり														
	事 業 の 緯	~平成9年 旧公団が石岡南台ニュータウンの区画整理事業を施行 平成18年8月 市より機構に駅周辺まちづくりに関する支援の依頼 平成19年3月 旧鹿島鉄道石岡駅及び操車場が廃止 平成20年10月 市より調査受託(当地区の導入機能及びゾーニング検討) 平成21年5月 市より調査受託(駅周辺整備の事業化検討) 平成21年12月 中心市街地活性化基本計画の認定 平成22年2月 市、地権者から機構へ土地取得要請														
	そ の 他															
	計 画 諸 元	事業計画概要 低未利用な鉄道跡地をまちづくり用地として取得し、個人施行土地区画整理事業を活用して、取得土地、市有地、従前公共施設等を有効利用が可能な敷地に土地利用転換。基盤整備の上、市、民間事業者に譲渡することで、中心市街地活性化基本計画に位置付けられる駅周辺整備事業を推進。														
	【地区計画】	<table border="1"> <tr> <td>計画策定面積</td> <td>約 3.1ha</td> <td colspan="2">地区施設、宅地用途等</td> </tr> </table>			計画策定面積	約 3.1ha	地区施設、宅地用途等									
計画策定面積	約 3.1ha	地区施設、宅地用途等														
	【土地区画整理事業】機構個人施行を想定	<table border="1"> <tr> <td>施行区域面積</td> <td>約 3.0ha</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>土地取得面積</td> <td>約 1.6ha</td> <td>換地面積</td> <td>約 1.4ha</td> </tr> <tr> <td>想定土地利用</td> <td colspan="3">住宅、駐車場</td> </tr> </table>			施行区域面積	約 3.0ha			土地取得面積	約 1.6ha	換地面積	約 1.4ha	想定土地利用	住宅、駐車場		
施行区域面積	約 3.0ha															
土地取得面積	約 1.6ha	換地面積	約 1.4ha													
想定土地利用	住宅、駐車場															

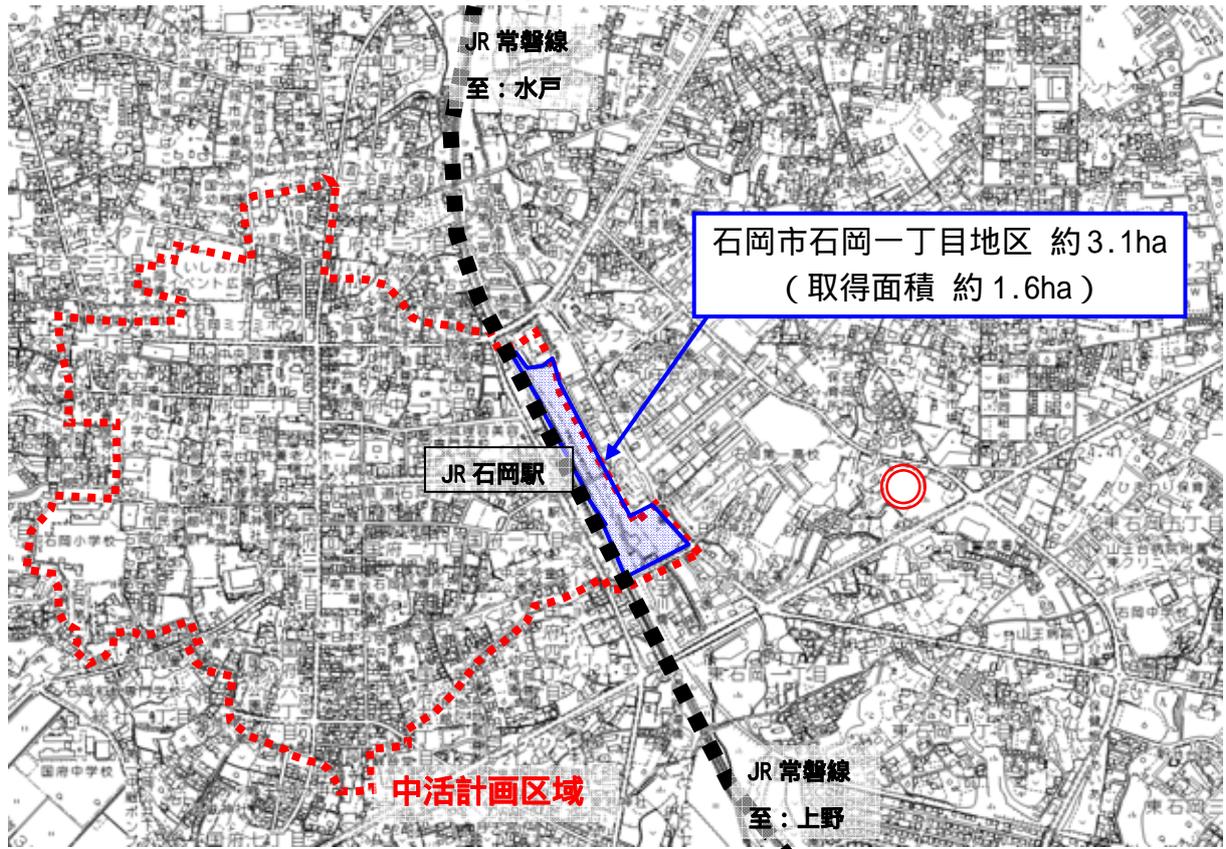
事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号八(地域活性化)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、中心市街地活性化基本計画(H21年12月7日認定)においてBRT事業や駅周辺整備事業を展開し、「新たな交通機関の導入」「駅の利便性の向上や公共住宅・民間住宅施設等の整備による交通結節点としての機能強化」を図ることとされている。 ・市の中心部に発生した鉄道駅・操車場跡地の一体的活用を緊急に計画し実現する必要がある。 ・本事業は、このような市のまちづくり政策実現のため、里道水路の錯綜した低未利用地を取得の上、公共施設整備・宅地整備を行い、まちなか居住やまちなかの賑わい創出に寄与する住宅・施設の立地誘導支援を行う事業。 ・また市が実施する交通結節点整備(BRTターミナル、自由通路、駅西口広場等)と一体的に推進することで、石岡駅の利便性向上やまちなか居住の推進により中心市街地活性化に寄与する事業。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号ロ(収益低位)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広いエリアでの基盤整備を実施し、大きな需要が見込めないまちなか居住施設や賑わい施設等の整備を行う場合、民間事業者では適正な収益が得られない。 <p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市は、中活計画に沿ったまちづくりの実現のため、公平・中立な公的機関による事業実施やまちなか居住施設の誘致等を、重要施策に位置づけている。 	適合
	地方公共団体の意向	<p>中心市街地活性化基本計画の主要事業の実現をはかるため、公的立場から土地取得、基盤整備、民間事業者誘導等、計画に沿った事業の実施を要請。</p>	適合
	地権者等の意向	<p>対象地の売主は、市の計画するまちづくりに協力する意向があるが、企業グループ経営上、早期の土地処分を必要としているため、中立的かつ公平な立場で市の事業推進を支援する、公的機関である機構に対象地の取得を要請。</p>	適合
	事業の採算性	<p>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。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>地区内の整備敷地の処分にあたっては、市のまちづくり方針に沿って、市と共同で公募計画を策定の上、公募により民間事業者へ譲渡し、建物整備を誘導する(石岡市に譲渡予定の公共駐車場用地を除く)。</p>	適合
	検証結果	適合 不適合(いずれかに)	



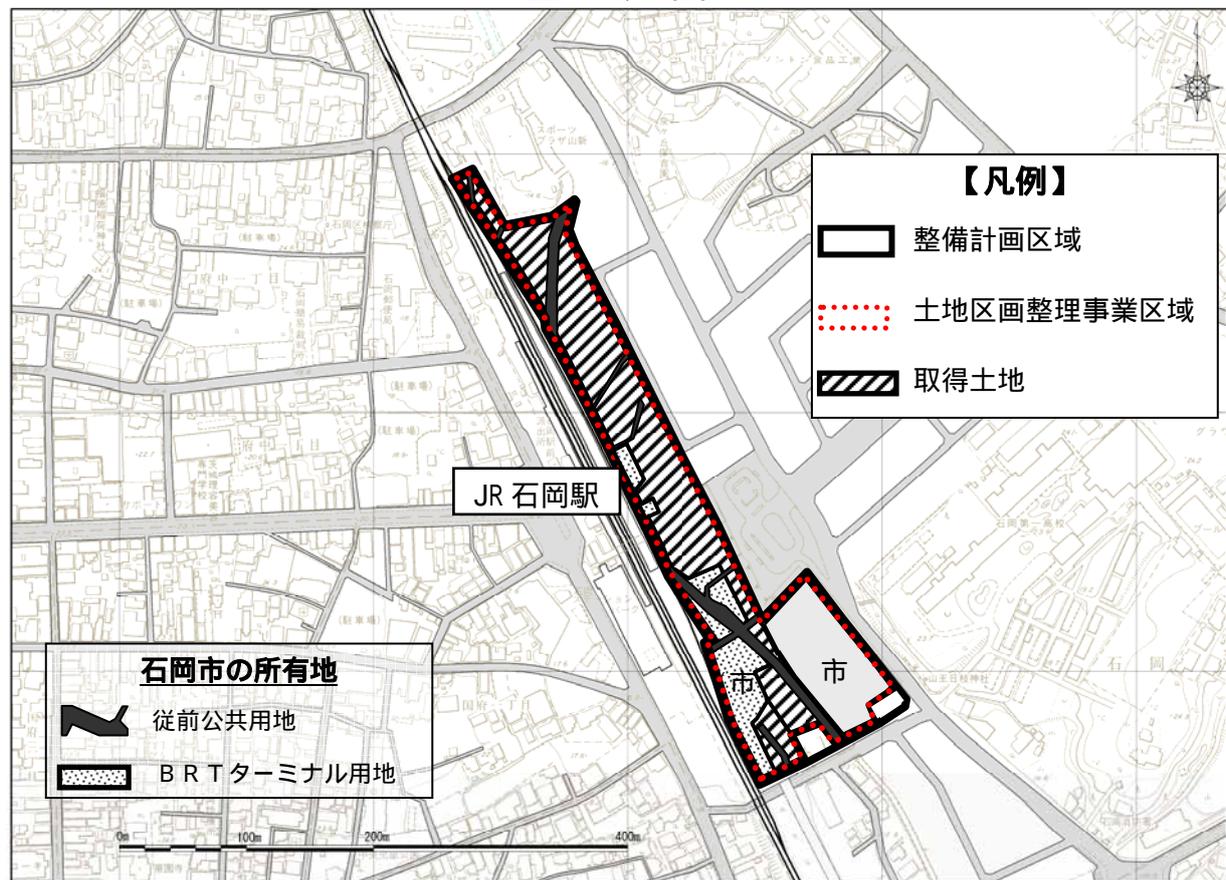
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

石岡市石岡一丁目地区〔土地有効利用事業（まちなか再生型）〕

位置図



区域図



平成22年度第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準

検証結果

石岡市石岡一丁目地区

平成22年6月14日

独立行政法人都市再生機構

1. 位置図①

茨城県



人口：約8.1万人(対前年比0.7%減)
歴史：奈良時代以降、常陸国府が置かれた歴史を有する都市



2. 地区の概況① (中心市街地活性化基本計画)

中心市街地活性化基本計画区域
(約97.4ha)



■活性化戦略1 交通結節点ゾーン

新たな交通機関導入と石岡駅周辺における利便性及び市内インフォメーションの強化

【主要事業】

- ・バス高速輸送システムBRT事業
- ・石岡駅周辺整備事業

- 交通結節点
- 住機能等整備

⇒機構の支援対象事業

テナントミックス事業 等

【主要事業】

- ・石岡スイーツプロジェクト
- ・地産地消レストラン事業
- ・地元農産物直売所事業

【主要事業】

- ・歴史のみち整備事業 等

■活性化戦略2 商業ゾーン

■活性化戦略3 歴史のまちゾーン

2. 地区の概況② (中心市街地活性化における機構支援の全体像)

地域の課題

- ・鹿島鉄道が廃線となり(H19.3)、代替交通手段の確保が必要
- ・公共施設や商業施設の郊外や幹線道路沿いへの移転・立地に伴い、中心市街地が空洞化

【中心市街地活性化の目標】

- ・生活支援機能が享受でき、快適で安心して暮らせるまち
- ・个性的な商業の活性化に加え、歴史的資産を活かした様々な人々が行き交うまち

中心市街地活性化基本計画(期間:H21.12~H26年度末)

【数値目標】	H21	H26	(推計値)
中心市街地の居住人口	4,850人	→ 4,880人	(4,394人)
1日あたり歩行者通行量	2,644人	→ 2,780人	(2,546人)

【市の取組み】

- ・事業用地の取得とBRT事業の実施
- ・賑わい施設や公営住宅の借り上げ負担を準備、駐車場整備

数値目標の達成にも寄与

機構による中活支援

計画策定 コーディネーター

- ・まちづくり方針策定支援
- ・中活計画認定支援
- ・アドバイザー派遣

事業化 コーディネーター

- ・役割分担やリスクシェアについて基本協定締結

事業コーディネーター

- ・市の整備済み敷地への民間事業者誘導支援
- ・関係事業者間の調整

【機構事業(検証対象)】

- ・まちづくり用地の取得と基盤整備
- ・整備済み敷地を活用した民間事業者の誘導

事業効果の発現

- ・居住施設の整備によるまち中居住人口の増加(約196人)
- ・賑わい施設の整備による賑わい向上
- ・BRTの導入による利便性向上

3. 区域図 (地区計画の導入を予定する区域)

■面積

約3.1ha

■現況

- ・鉄道跡地(約2.1ha)
- ・市営駐車場(約0.7ha)
- ・里道、水路(約0.3ha)
- ・個人宅地(南側2者)

■用途地域

- ・商業地域 80/400
- ・一種住居地域 60/200
- 既存の市営駐車場部分

【凡例】

-  画地 **A** ~ **H** および **I**
URが取得する鹿島鉄道跡地
-  BRTターミナル用地として市が
鹿島鉄道跡地の一部を先行取得
-  従前公共用地として市が保有
(里道・水路)
-  既存の占有物件(通路、暗渠)



4. 経緯（石岡市との継続的な協力関係）

～H9 旧公団・石岡南台ニュータウンの区画整理事業

同ニュータウン内の居住者は、石岡市の人口の5%

H18. 8 市より機構に、石岡駅周辺まちづくりに係る検討支援の依頼

H20. 2 市の要請により都市再生アドバイザーを派遣（駅周辺整備等）

H20.10 市より調査受託（当地区への導入機能及びゾーニング検討）

H21. 5 市より調査受託（駅周辺整備の事業化検討・中活計画認定支援）

H21.12 **中心市街地活性化基本計画の認定**（茨城県初）

H22. 2 **市・鉄道会社より土地取得要請、市と事業協力に関する基本協定締結**

H22.3 まちづくり用地取得 引渡し（～H22.9）後の土地は市が賃借・管理を予定

5. 事業概要①（各主体の役割分担）

都市機構

- ・ 中活計画推進を支援するコーディネート、都市計画手続きに必要な技術援助等

○土地有効利用事業

- ・ 低未利用な鉄道跡地をまちづくり用地として取得し、区画整理事業を活用して有効利用が可能な建築物の敷地を整備

○土地区画整理事業

- ・ 従前公共用地等の付け替えによる敷地の整形化、敷地の造成、公共施設の整備（区画道路、緑道）

- ・ 機構のノウハウ・ネットワークを活用した民間事業者の誘致（民間分譲住宅用地、民設公営住宅用地）
- ・ 関連公共施設整備の直接施行等を提案

石岡市

○地区計画の策定

- ・ 市事業用地の取得（賑わい施設、市営駐車場）
- ・ 公共施設の整備（上下水道等）
- ・ BRTターミナル、市営駐車場の整備
- ・ 民設公営住宅、施設の借上げ
- ・ 自由通路、西口駅前広場の整備

茨城県

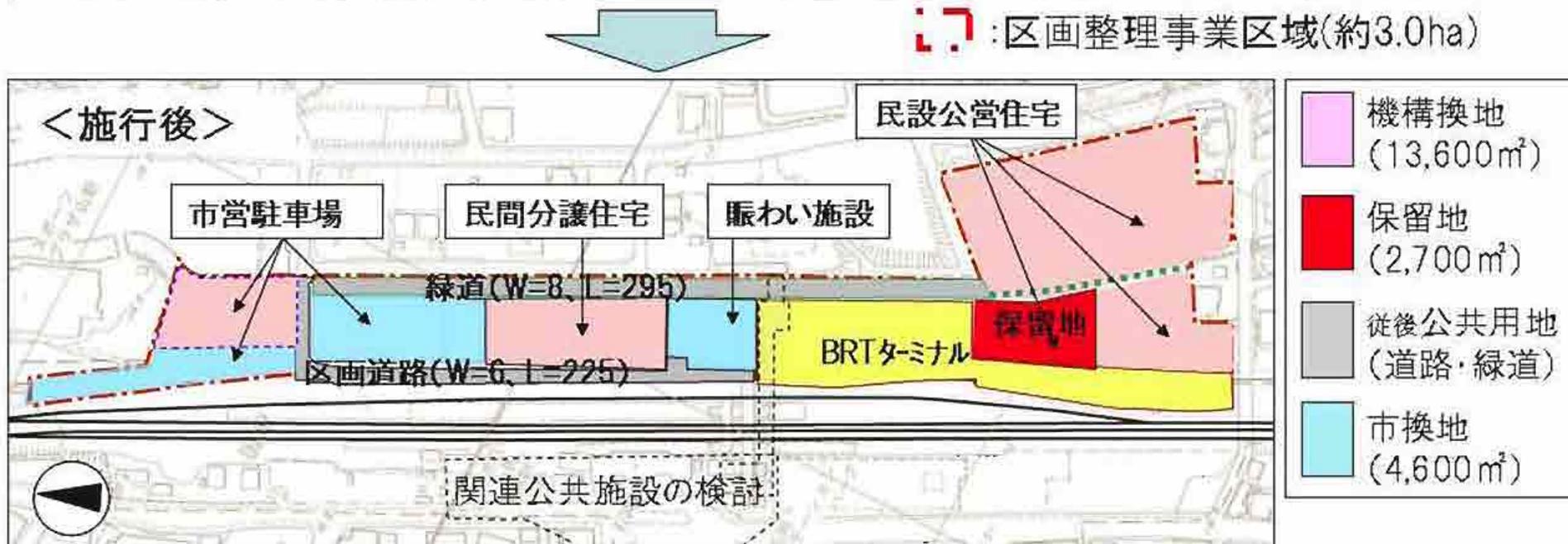
- ・ 都市計画への同意

民間事業者

- ・ 民間分譲住宅の建設・譲渡
- ・ 民設公営住宅の建設、管理
- ・ BRTの運行
- ・ 賑わい施設の建設、運営

市のまちづくりと連携した機構事業をトリガーとして、
中心市街地活性化基本計画に位置づけられた駅周辺整備を実現

5. 事業概要② (機構の土地取得、土地区画整理事業)



6. 検証結果

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号八(地域活性化)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・当地区は、中心市街地活性化基本計画(H21年12月7日認定)において、「<u>新たな交通機関の導入</u>」「<u>駅の利便性の向上や公共住宅・民間住宅施設等の整備による交通結節点としての機能強化</u>」を図ることとされている・市の中心部に発生した鉄道駅・操車場跡地の一体的活用を緊急に計画し実現する必要がある・本事業は、このような市のまちづくり政策実現のため、低未利用地を取得の上、公共施設整備・宅地整備を行い、まちなか居住やまちなかの賑わい創出に寄与する住宅・施設の立地誘導支援を行う事業・市が実施する交通結節点整備(BRTターミナル、自由通路、駅西口広場等)と一体的に推進することで、中心市街地活性化に寄与する事業	<p>適合</p>
--------------	--	-----------

6. 検証結果

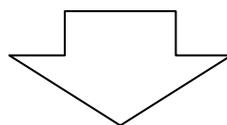
政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因		
民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号ロ(低収益性)に該当。 基盤整備を実施し、まちなか居住施設や賑わい施設等の整備を行おうとする場合、当該地区における需要の状況を勘案すると、民間事業者では適正な収益が得られないことが見込まれる。</p> <p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)に該当。 市は、中活計画に沿ったまちづくりの実現のため、公平・中立な公的機関による事業実施やまちなか居住施設の誘致等を、<u>重要施策に位置づけている</u>。</p>	適合
地方公共団体の意向	中心市街地活性化基本計画の主要事業の実現を図るため、 <u>公的立場から土地取得、基盤整備、民間事業者誘導等</u> 、計画に沿った事業の実施 <u>を要請</u> 。	適合
地権者等の意向	対象地の売主は、市の計画するまちづくりに協力する意向があるが、企業グループ経営上、早期の土地処分を必要としているため、 <u>中立的かつ公平な立場で市の事業推進を支援する、公的機関である機構に対象地の取得を要請</u> 。	適合

6. 検証結果

<p>事業の採算性</p>	<p>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。</p> <p>キャッシュフロー(利払い前) 百万円</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV : 公表対象外 事業収支 : 公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						
<p>適切な民間誘導</p>	<p>地区内の整備敷地の処分にあたっては、市のまちづくり方針に沿って、市と共同で公募計画を策定の上、公募により民間事業者へ譲渡し、建物整備を誘導する(石岡市に譲渡予定の公共駐車場用地を除く)。</p>	<p>適合</p>				
<p>検証結果</p>	<p>適合</p>					

地 区 名	九州大学六本松キャンパス跡地地区												
	所 在	福岡市中央区六本松四丁目											
	事 業 手 法	居住環境整備事業											
	地 区 面 積	約 6.5ha											
採 択 年 度													
地 区 の 概 要	位置・交通条件	福岡市営地下鉄七隈線「六本松」駅前											
	従 前 の 状 況	<p>【用途地域等】 商業(400/80)(国道 202 号から 30m)、 第1種住居(200/60)</p> <p>【従前所有者】 国立大学法人九州大学</p> <p>【土地利用状況】 平成 21 年 9 月の閉校後は利用されず</p>											
	事 業 の 緯	平成 3 年 10 月	九州大学評議会において伊都への移転構想が承認										
		平成 10 年 12 月	国有財産九州地方審議会において答申「九州大学移転跡地の利用に関する基本方針について」(公用、公共用優先)										
		平成 16 年 ~	福岡市、九州大学より土地利用の検討・調査等業務を受託し、コーディネートを開始										
平成 19 年 5 月		福岡市が「九州大学六本松キャンパス跡地利用計画」を策定											
平成 20 年 12 月	九州大学、福岡市、福岡高等裁判所・福岡高等検察庁・福岡県弁護士会(司法関連機関)、機構で跡地利用計画の実現を目的とした覚書を交換												
平成 22 年 3 月	土地取得契約締結												
そ の 他													
計 画 諸 元	<p>事業方針</p> <p>福岡市が策定した「九州大学六本松キャンパス跡地利用計画」に基づき、九州大学に代わる新たな拠点整備に向け、当該地を一括取得し、基盤整備等による市街地の整備改善と、関係者間の調整等を行い司法関連機関の移転再配置の実現及び民間投資誘導を行う。</p> <p>また、高裁跡地(城内地区)において防災公園整備を行い、福岡市都心部の防災機能の向上を図る。</p>												
	<p>土地利用計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>従前</th> <th>従後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地 (道路・緑地)</td> <td>0ha</td> <td>約 0.8ha</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>約 6.5ha</td> <td>約 5.7ha</td> </tr> <tr> <td>(うち司法関連 機関移転用地)</td> <td>-</td> <td>(約 3.5ha)</td> </tr> </tbody> </table>			従前	従後	公共用地 (道路・緑地)	0ha	約 0.8ha	宅地	約 6.5ha	約 5.7ha	(うち司法関連 機関移転用地)	-
	従前	従後											
公共用地 (道路・緑地)	0ha	約 0.8ha											
宅地	約 6.5ha	約 5.7ha											
(うち司法関連 機関移転用地)	-	(約 3.5ha)											

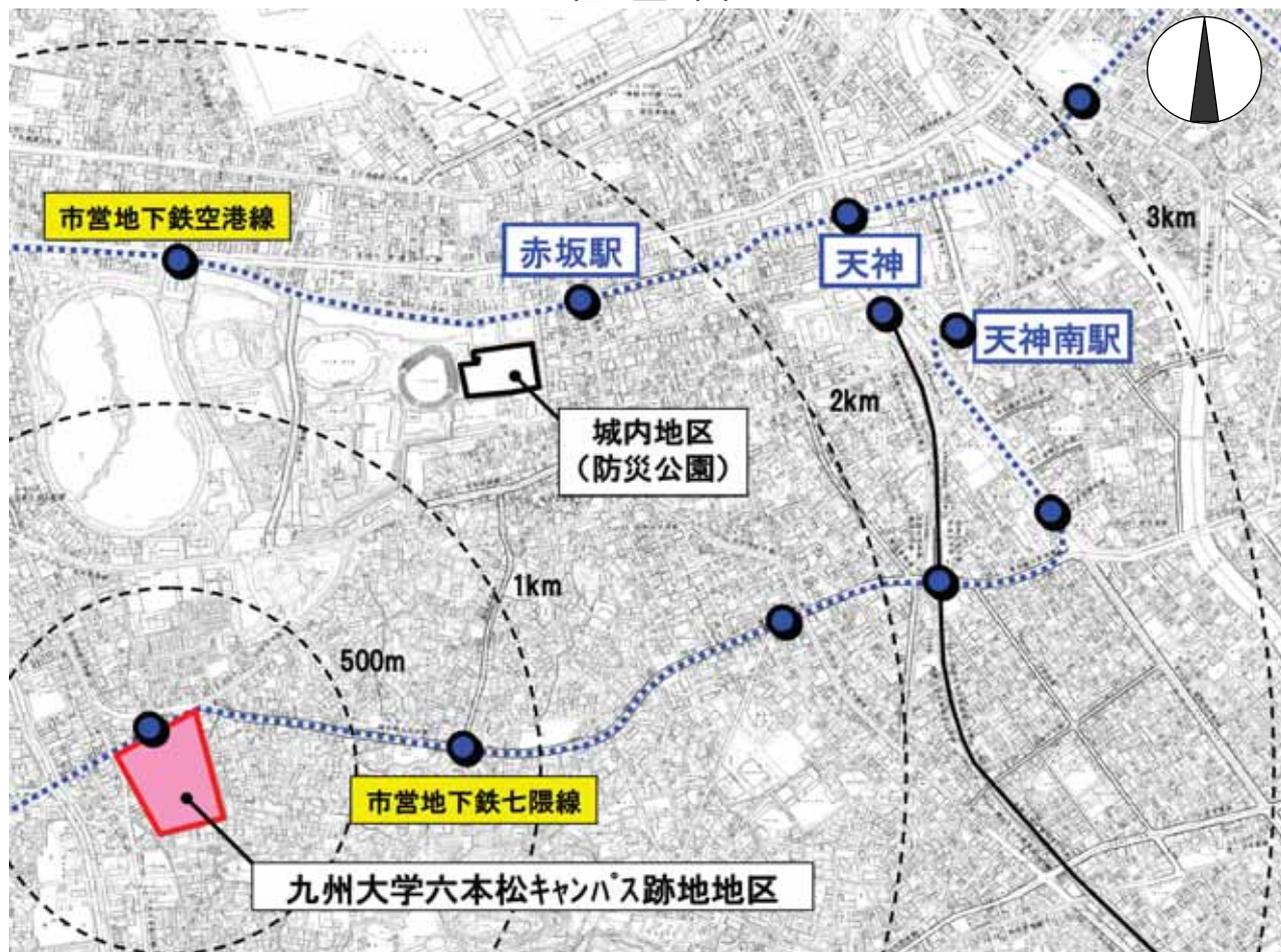
事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ(拠点形成)に該当。</p> <p>・福岡市が策定した「跡地利用計画」に基づき、福岡都心部の司法関連施設の移転と商業・交流・居住機能等の導入により、大規模な大学跡地の土地利用転換を推進することで、大学に代わる新たな地域拠点の形成に資する事業。</p>	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)に該当</p> <p>・福岡市、九州大学及び司法関連機関の関係者は、 跡地の公的利用の円滑な実現 長期保有リスクを有すること 九州大学に代わる新たなシンボル作りや拠点形成の実現への対応 という観点から、公的機関としての機構の参画が必要と判断。 跡地は国有財産九州地方審議会の答申により、公用・公共用優先の原則となっており、「跡地利用計画」に基づき司法関連機関の移転再配置のための協議調整が必要となるため。</p> <p>基準細則第1条第1項第2号ホ(施行権能)に該当</p> <p>・司法関連機関の移転再配置の実現のため、城内地区との土地交換を行い、機構が城内地区において防災公園整備を行うことを予定しており、機構が有する施行権能に基づき事業を行うことが合理的。</p>	適合
	地方公共団体の意向	<p>・福岡市は、「跡地利用計画」の実現のため当地区における機構の事業実施を要請。</p>	適合
	地権者等の意向	<p>・九州大学は、「跡地利用計画」の実現のため中立かつ公平な公的機関の協力が必要であり、中立的かつ公平な公的機関である機構による事業実施を要請。</p>	適合
	事業の採算性	<p>・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。</p>	適合
	適切な民間誘導	<p>・基盤整備済みの敷地の内、公的利用を行わない部分については、公募により民間事業者に譲渡を行う。</p>	適合
検証結果		<p>○適合 不適合(いずれかに)</p>	



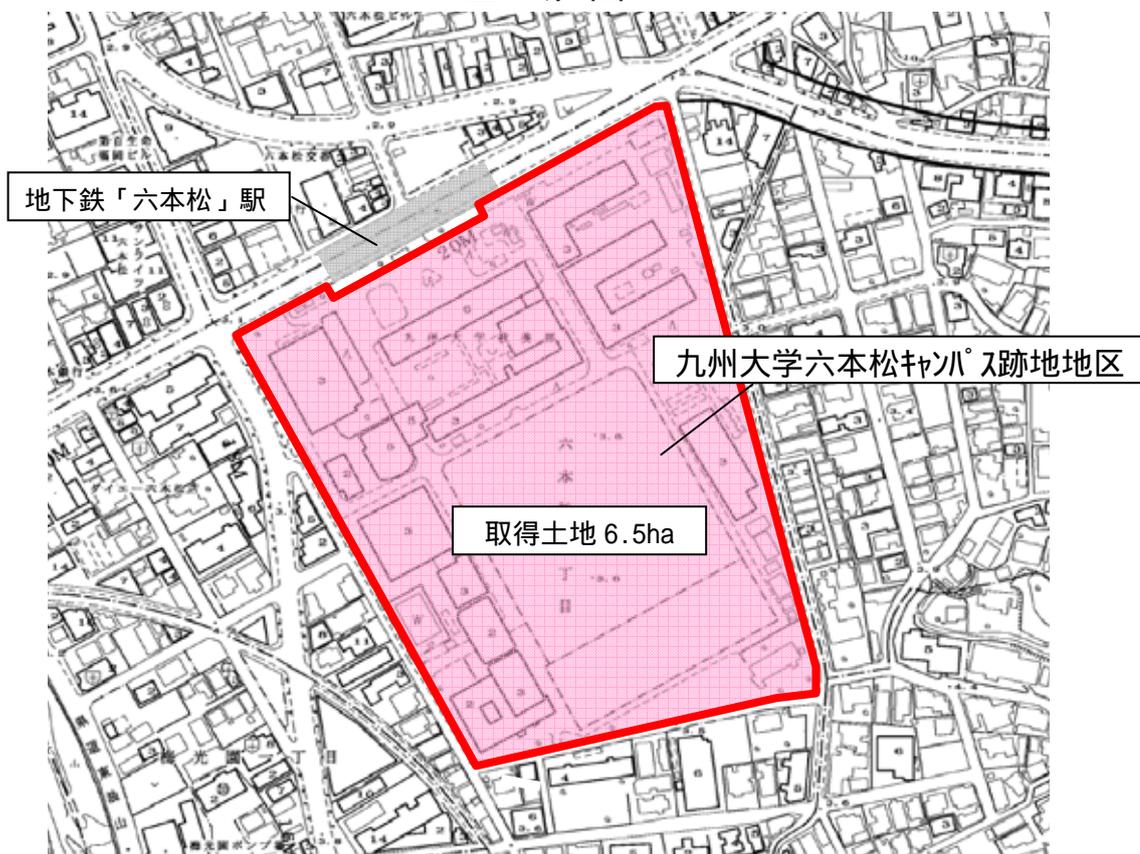
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。</p>
------------------------	------------------------------------

九州大学六本松キャンパス跡地地区

位置図



区域図



平成22年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

九州大学六本松キャンパス跡地地区

平成22年6月14日

独立行政法人都市再生機構

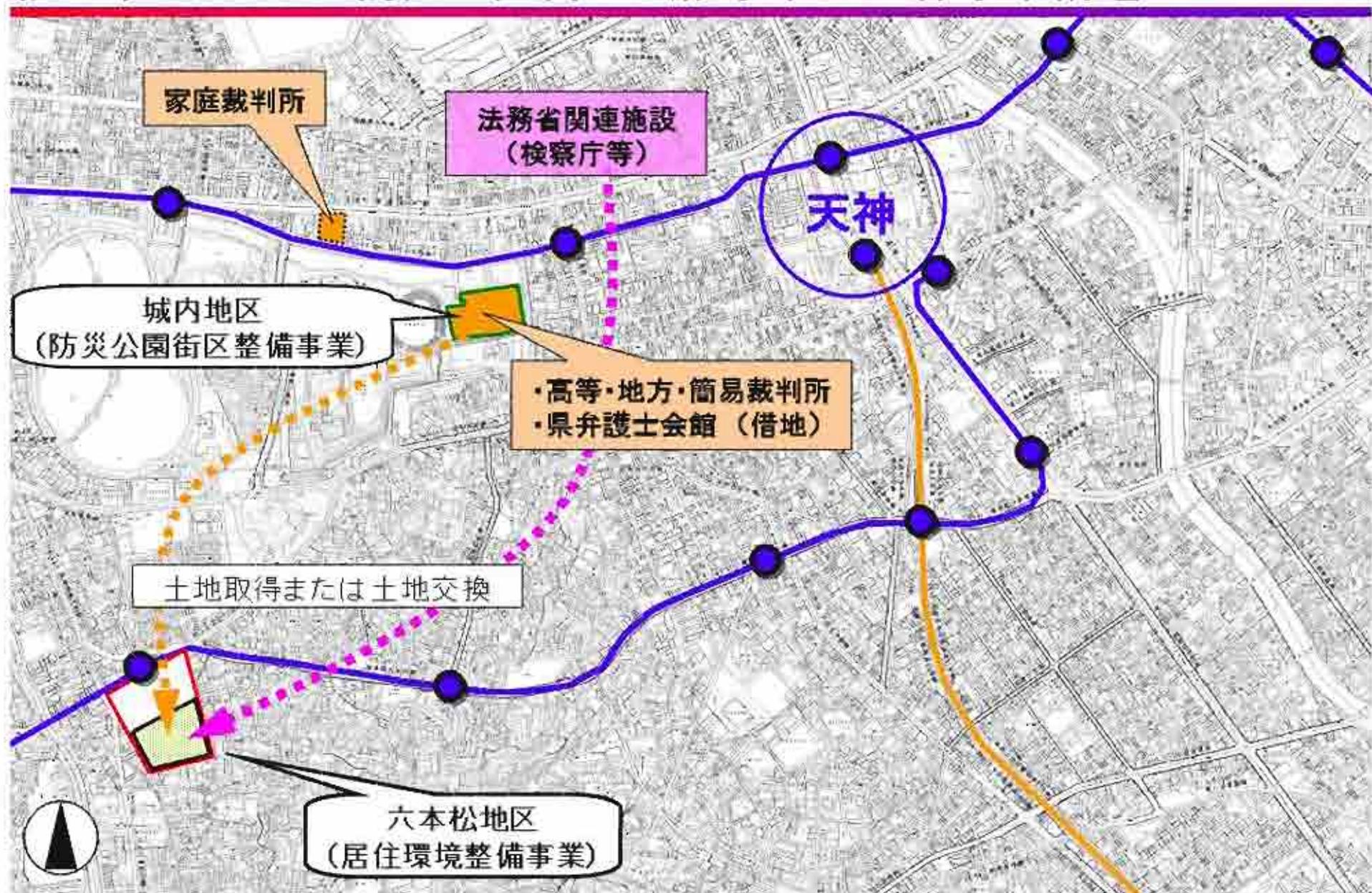
位置図

【九州大学六本松キャンパス跡地地区】



九州大学六本松キャンパス跡地地区（居住環境整備事業）

福岡市城内地区（防災公園街区整備事業） 全体事業構造



- H3.10 ● 九州大学評議会において伊都への移転構想が承認
- H10.12 ● 国有審において「九州大学移転跡地の利用に関する基本方針について」が答申(公用、公共用優先)
- H16～ ● 市、九大より土地利用計画案策定等の調査業務受託(-H19)を受け、コーディネートを実施。
- H19.5 ● 福岡市が「九州大学六本松キャンパス跡地利用計画」策定
- H20.7 ● 市から機構に六本松地区のまちづくりの推進要望
● 市から国交省へ防災公園街区整備事業の事業化要望
- H20.9 ● 九大が機構を六本松地区の売却予定者に決定と公表
- H20.12 ● 九大・市・法曹機関(3者)・機構で跡地利用計画の実現を目的とした覚書を交換
- H21.9 ● 九州大学六本松キャンパス閉校
- H22.1 ● 市から機構に六本松地区及び城内地区における事業化要請
- H22.3 ● 九大と土地売買契約締結

九州大学六本松キャンパス跡地利用計画 (H19.5福岡市策定)

[まちづくりの基本理念]

地域・全市・広域への貢献
街の魅力向上と賑わいの創出
九大に代わるシンボルづくり
快適な都市環境の形成
安全安心のまちづくり

[都市機能のあり方]

まちの魅力向上と賑わいの創出を図ため、拠点としての機能や地域を活性化
する機能の導入

[都市基盤のあり方]

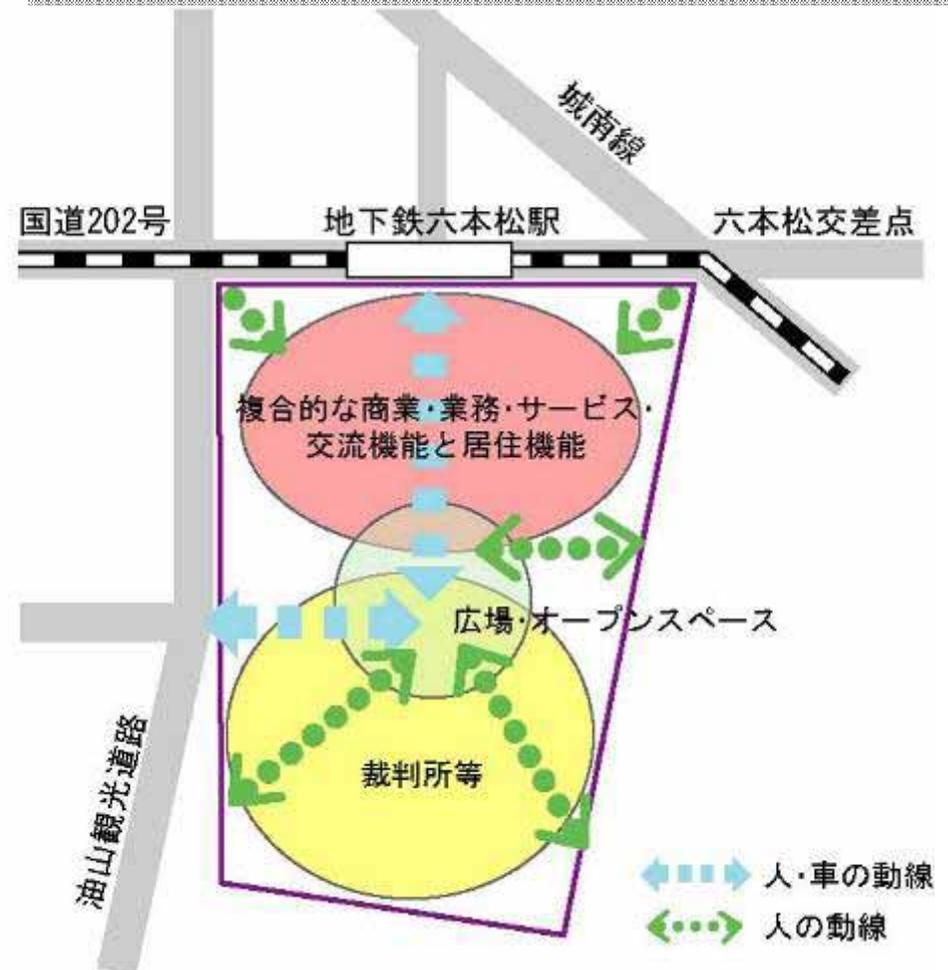
交通結節機能の強化や安全快適な歩
行者・車の動線の形成

[空間構成のあり方]

緑とゆとりを持った市民に開かれた快
適な都市空間の形成

[ゾーニングの考え方]

法曹機能は、跡地の東側・南側周辺地域の
住環境への配慮から南側。
賑わい施設系は、北側。



土地利用計画案

【九州大学六本松キャンパス跡地地区】

【現在】(北側) 商業400% (道路端から30m内路線指定)
(南側) 第1種住居200%



	街区	面積	土地利用	備考
宅地	東街区	1.3ha	住宅・賑わい・ 商業・業務	公募
	西街区	0.9ha		
	南街区	3.5ha	裁判所 検察庁 弁護士会	
公共施設	移管道路	0.5ha	地区内、 外周拡張	
	街区公園	0.3ha		
合計		6.5ha		

事業意義と機構の役割

【九州大学六本松キャンパス跡地地区】

[事業意義]

都心部の大規模土地利用転換による**地域拠点の形成**
司法機関の再配置及び防災公園整備の連携による都市施設再編の推進
民間投資の誘導による都市型住宅の供給や業務・商業等の賑わい施設の整備

[機構の役割]

九州大学に代わる新たな拠点整備に向け、**当該地を一括取得**
市街地の整備改善と司法関連施設の再配置及び民間投資誘導
「**九大六本松キャンパス跡地利用計画**」と**整合した土地利用計画の実現**
地区内道路、外周道路拡幅等の**基盤整備**
司法機関及び民間事業者との土地交換及び土地譲渡を実施
関係者の意向調整、**ガイドラインの作成等**
城内地区(裁判所跡地)での**防災公園街区整備事業の実施**

事業実施基準との適合

【九州大学六本松キャンパス跡地地区】

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ（拠点形成）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 福岡市が策定した「九州大学六本松キャンパス跡地利用計画」に基づき、福岡都心部の司法関連施設の移転と商業・交流・居住機能等の導入により、大規模な大学跡地の土地利用転換を推進することで、大学に代わる新たな地域拠点の形成に資する事業。	<p>適合</p>
--------------	--	-----------

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>民間では実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号二（公共性）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">福岡市、九州大学及び司法関連機関等の関係者は、 跡地の公的利用の円滑な実現 長期保有リスクを有すること 九州大学に代わる新たなシンボル作りや拠点形成の実現への対応 <p>という観点から、公的機関としての機構の参画が必要と判断。</p> <p>跡地は国有財産九州地方審議会の答申により、公用・公共用優先の原則となっており、「跡地利用計画」に基づき司法関連機関の移転再配置のための協議調整が必要となるため。</p> <p>基準細則第1条第1項第2号ホ（施行権能）に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">司法関連施設の再配置の実現のため、城内地区との土地交換を行い、機構が城内地区において防災公園整備を行うことを予定しており、機構が有する防災公園街区整備事業の施行権能に基づき事業を行うことが合理的。	<p>適合</p>
--------------------	---	-----------

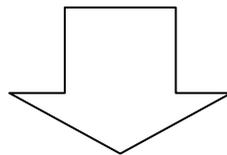
事業実施基準との適合

【九州大学六本松キャンパス跡地地区】

適切な民間誘導

適切な民間誘導	基盤整備の上、 公的利用を行わない部分については、公募により民間事業者に譲渡を行う。	適合
検証結果	適合	

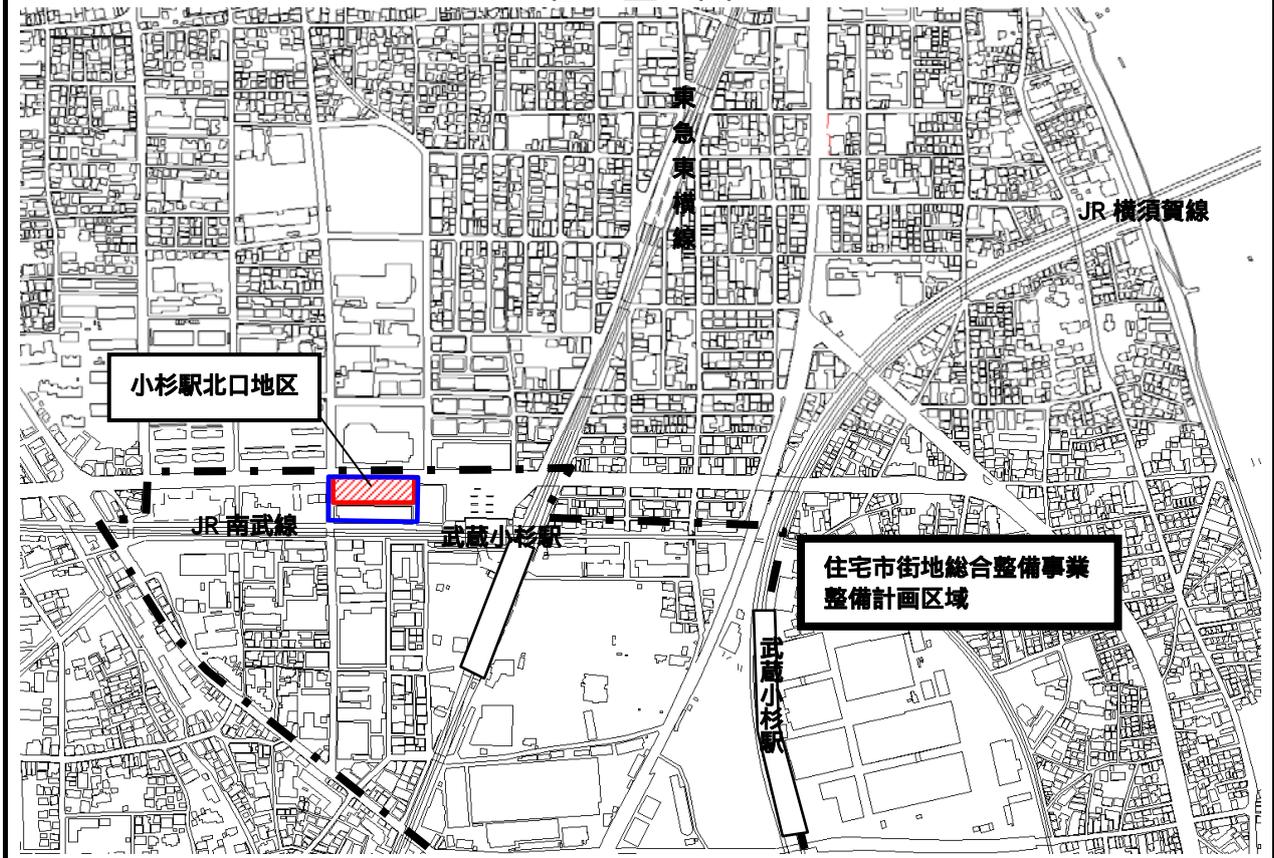
事業実施基準の適合状況	政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第1号口(拠点形成)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> 当地区は、川崎市都市再開発方針「2号地区」に位置付けられ、また、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、都市の拠点機能を整備するための「広域拠点」地区として位置付けられている。 本事業は、それらの政策的課題に対応するため、敷地の整形化(一体利用)や公共施設整備(安全で快適な歩行者空間の確保など)により、複合的な機能を有する「広域拠点」を形成する事業。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)及び附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> 川崎市は、市の地域構想実現のため、隣接地権者等との連携、駅広機能の拡充等北口駅前に相応しい土地利用計画の策定を求めており、公的機関である機構による土地取得・事業実施を要請。 事業化に取り組んでいた民間事業者が経済情勢の急激な悪化に伴い単独での事業実施が困難になったことから、機構に土地取得の要請があったもの。 	適合
	地方公共団体の意向	川崎市は、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」に位置づけられたペDESTリアンデッキの整備構想など、広域拠点としての街づくり実現のため、公的機関である機構による土地取得・事業実施を要請	適合
	地権者等の意向	土地所有者は、土地の長期保有が困難となったため、街づくりの実績とノウハウがあり、中立かつ公平な公的機関である機構による土地の取得と街づくりの推進について要請。	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
	適切な民間誘導	地区計画等の条件整備を行った上で、整備敷地については、公募により民間事業者へ譲渡予定。	適合
	検証結果	(適合) 不適合(いずれかに)	



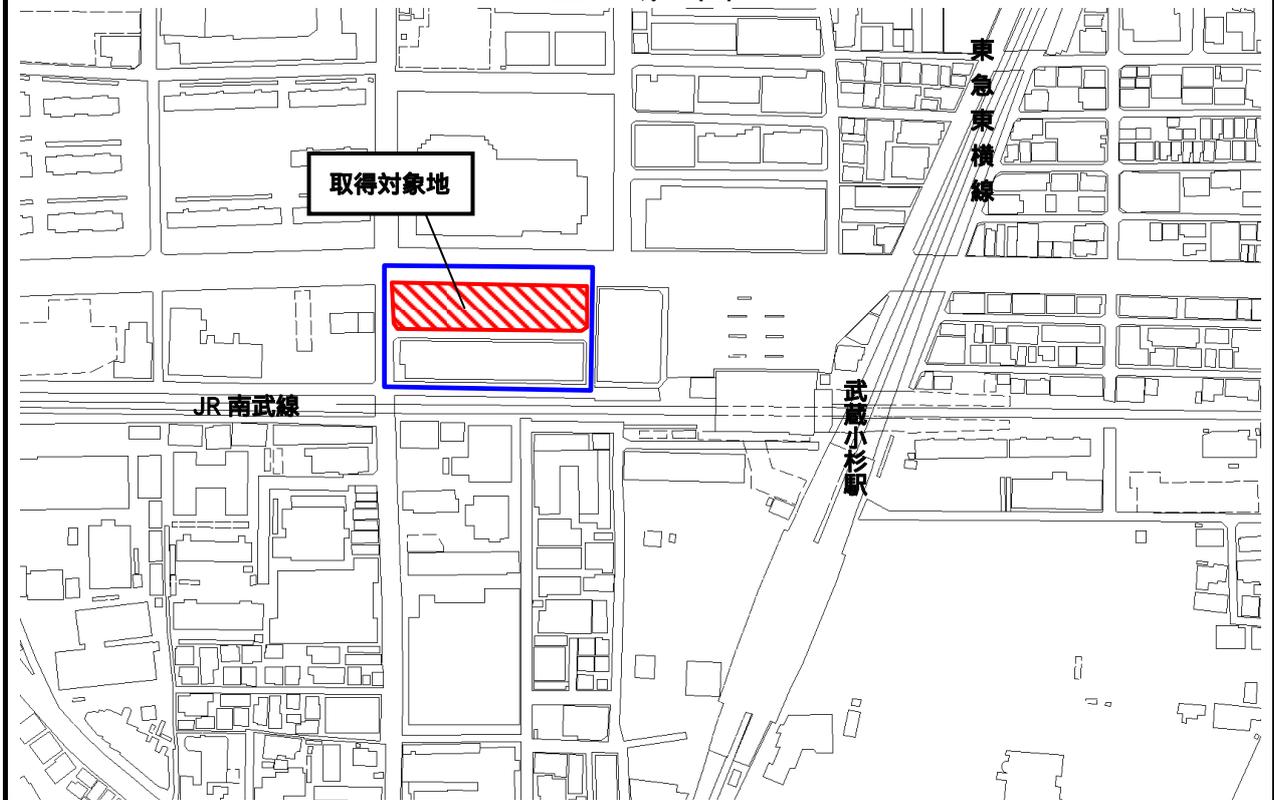
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。</p> <p>市の公共施設等にかかる整備構想の検証を含め、コーディネーターとして幅広い協議をすべきである。</p>
------------------------	--

小杉駅北口地区

位置図



区域図



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 22 業使、第 74 号) なお、本成果物を第三者がさらに複製又は使用する場合には、国土地理院長の承認を得る必要がある。

平成22年度 第1回事業評価監視委員会

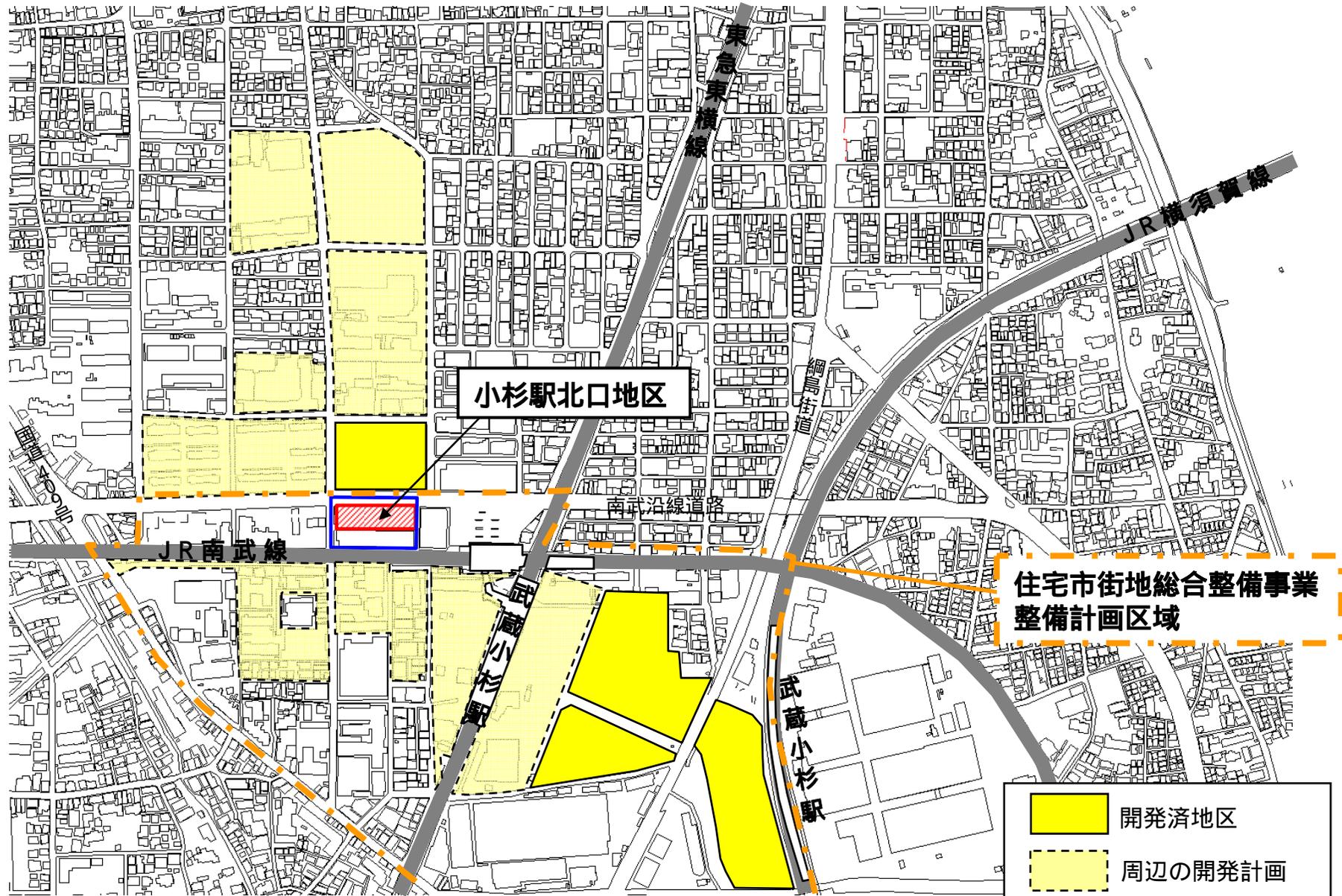
都市再生事業実施基準
検証結果

小杉駅北口地区

平成22年6月14日

独立行政法人都市再生機構

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22 業使、第74号)なお、本成果品を第三者がさらに複製又は使用する場合には、国土地理院長の承認を得る必要がある。

区域図

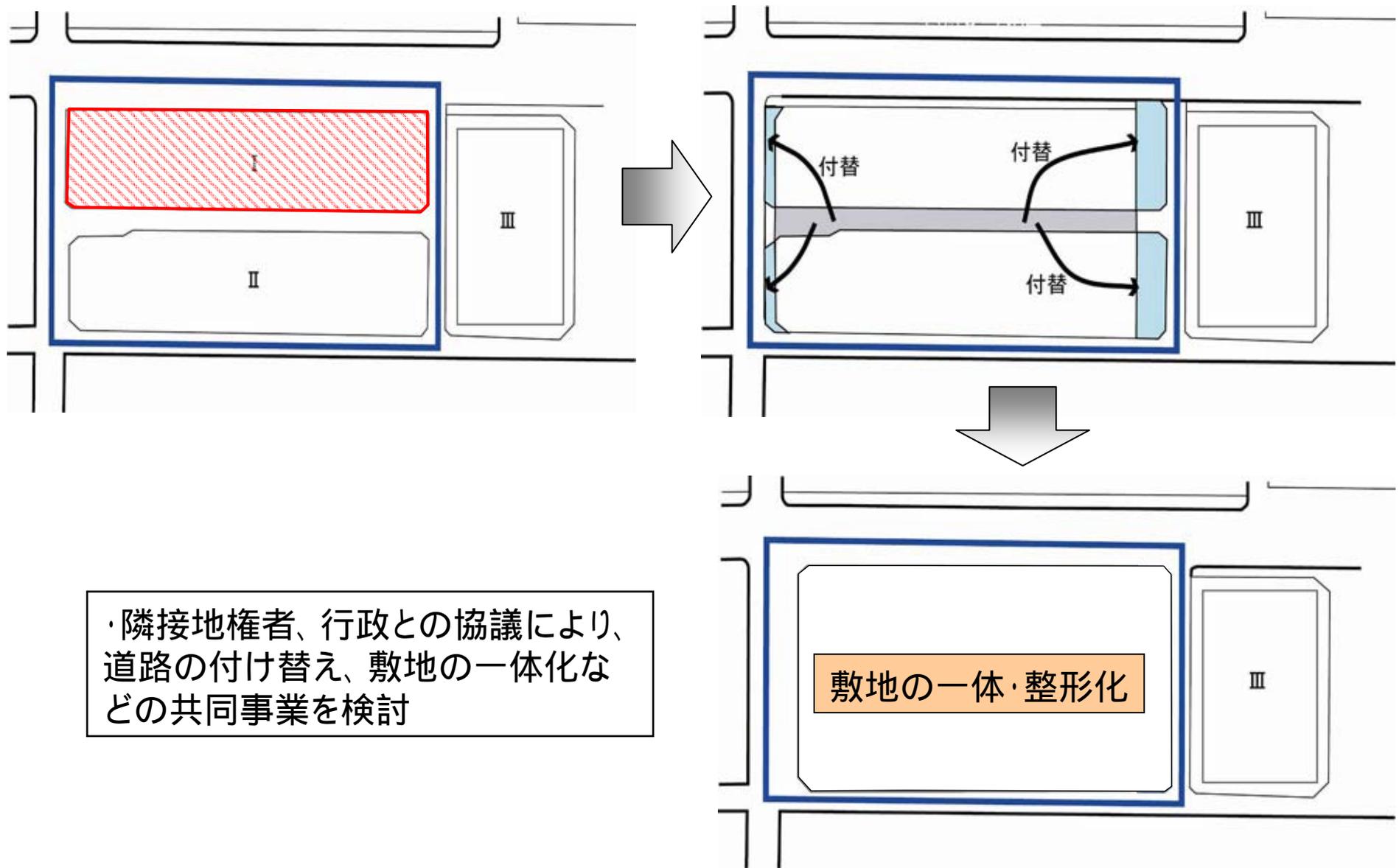


この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図25000(空間データ基盤)、数値地図2500(空間データ基盤)及び基盤地図情報を使用した。(承認番号 平22 業使、第74号)なお、本成果品を第三者がさらに複製又は使用する場合には、国土地理院長の承認を得る必要がある。

経緯

- H17.3 ● 川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」策定
当該地を含むエリアを都市の拠点機能を整備するための「**広域拠点**」に位置付け
- H21.3 ● 川崎市都市計画マスタープラン「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」策定
駅周辺へのペDESTリアンデッキ等の整備によるバリアフリーの実現等を図ることが位置づけられる
- **土地所有者が長期の土地保有が困難となり、機構に土地取得検討打診あわせて川崎市からも取得検討打診**
- H21.5 ● H21年度補正予算成立
- H21.10 ● **H21年度補正予算見直し(取得対象地区として予算化)**
- H22.3 ● **土地売買契約締結**

事業概要



・隣接地権者、行政との協議により、道路の付け替え、敷地の一体化などの共同事業を検討

事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号ロ(拠点形成)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 当地区は、川崎市都市再開発方針「2号地区」に位置付けられ、また、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、都市の拠点機能を整備するための「広域拠点」地区として位置付けられている。・ 本事業は、それらの政策的課題に対応するため、敷地の整形化(一体利用)や公共施設整備(安全で快適な歩行者空間の確保など)により、複合的な機能を有する「広域拠点」を形成する事業。	適合
民間では実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)及び附則第2条(都市再生の緊急支援)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 川崎市は、市の地域構想実現のため、隣接地権者等との連携、駅広機能の拡充等北口駅前に相応しい土地利用計画の策定を求めており、公的機関である機構による土地取得・事業実施を要請。・ 事業化に取り組んでいた民間事業者が経済情勢の急激な悪化に伴い単独での事業実施が困難になったことから、機構に土地取得の要請があったもの。	適合

事業実施基準との適合

民間のみでは実施困難な要因及び事業の採算性

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>川崎市は、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」に位置づけられたペDESTリアンデッキの整備構想など、広域拠点としての街づくり実現のため、公的機関である機構による土地取得・事業実施を要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>地権者等の意向</p>	<p>土地所有者は、土地の長期保有が困難となったため、街づくりの実績とノウハウがあり、中立かつ公平な公的機関である機構による土地の取得と街づくりの推進について要請。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<p>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。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="497 1131 1464 1329"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 公表対象外 事業収支（敷地譲渡） 公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

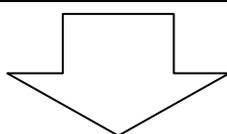
適切な民間誘導

適切な民間誘導	地区計画等の条件整備を行った上で、整備敷地については、公募により民間事業者へ譲渡予定。	適合
---------	---	----

検証結果	適 合
------	-----

地 区 名	所 在	門真市中町地区																
	事 業 手 法	大阪府門真市																
	地 区 面 積	居住環境整備事業																
	採 択 年 度	1.3ha(うち取得対象面積 7,070 m ²)																
	採 択 年 度	平成 21 年度																
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	京阪本線「古川橋」駅から徒歩 3 分 京阪本線「京橋」駅から「古川橋」駅まで急行 10 分																
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第二種住居地域(60 / 200)、準防火地域 【権利者数】 1 【既存家屋数等】 RC5F 建物付(土地引渡しまでに除却) 【土地利用状況】 商業施設跡地																
	事 業 の 緯	平成 19 年 3 月	門真市から機構に「まちづくり基本構想有識者懇談会」への参加要請															
		平成 20 年 3 月	門真市幸福町・中町まちづくり基本構想策定															
		平成 21 年 3 月	門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定															
	平成 22 年 1 月	門真市から「意向把握調査」受託																
	平成 22 年 3 月	門真市より幸福町・中町におけるまちづくり協力要請																
	平成 22 年 3 月	門真市・まちづくり協議会・機構で「まちづくり推進に関する覚書」を締結																
	平成 22 年 3 月	土地取得契約締結																
そ の 他																		
計 画 諸 元	事業計画概要																	
	重点密集市街地に連担する商業施設跡地を取得し、市の防災機能拠点整備と合わせて主要生活道路を整備。																	
	また、市及び地元で作成した「門真市中町幸福町まちづくり基本計画」に沿って、主要生活道路整備のための代替地として活用する等、当地区及び当地区周辺における密集市街地整備に資する土地活用を検討。																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="3">現行計画</th> </tr> <tr> <th>整備敷地</th> <th>道路等</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>6,320 m²</td> <td>750 m²</td> <td>7,070 m²</td> </tr> <tr> <td>整備敷地用途</td> <td colspan="3">・住宅 ・まちづくり用地</td> </tr> </tbody> </table>				事 項	現行計画			整備敷地	道路等	合計	整備面積	6,320 m ²	750 m ²	7,070 m ²	整備敷地用途	・住宅 ・まちづくり用地	
事 項	現行計画																	
	整備敷地	道路等	合計															
整備面積	6,320 m ²	750 m ²	7,070 m ²															
整備敷地用途	・住宅 ・まちづくり用地																	

事業実施基準の適合状況	政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第1号二(安心・安全)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業は、「門真市中町・幸福町まちづくり基本計画」に基づき公共施設の再整備とあわせて道路等を整備することにより、隣接する重点密集市街地から避難地までの安全な避難路の確保と消防活動困難区域の解消に資する事業。 <p>基準細則第1条第1項第1号八(中心市街地活性化)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> 「門真市中町・幸福町まちづくり基本計画」(H21.3門真市策定)では、「民間活力及び公的用地を活用することによって居住機能の導入や低迷している地区内の商店街の活性化を推進し、市の玄関口としてふさわしいまちづくり」とすることとしている。本事業は、「まちづくり基本計画」対象区域西側の中町地区と東側の幸福町地区を繋ぐ道路を整備し回遊性を高め、居住機能を導入することで多世代の居住が可能な生活支援施設の整備を促進し、駅前商業地域における魅力ある中心市街地の形成に寄与する事業。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号イ(リスク)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業は、「まちづくり基本計画」に沿って周辺公共公益施設の再編・整備と十分に連携・調整しつつ推進していく必要がある。そのため、当該地を長期間保有する必要があるとともに、当該地の一部を代替地で活用する等土地譲渡に制約が出てくることから、民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高いと見込まれる。 <p>基準細則第1条第1項第2号二(公共性)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> 市と地元協議会は、密集市街地における避難路確保等「まちづくり基本計画」に沿った市街地整備の早期実現のために、公的機関である機構のまちづくりへの参画を希望。 	適合
	地方公共団体の意向	市から地元協議会と連携した地区全体のまちづくりへの参画について要請文を受領	適合
	地権者等の意向	地元協議会より当該地の取得及びまちづくりへの参画に関する要請を、また土地所有者より所有地の一部の取得要請を、ともに受領	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。	適合
	適切な民間誘導	取得地については、基盤整備を実施後、機構から土地の譲渡を受けて建物建設を行う民間事業者を公募。	適合
	検証結果	適合 ・不適合(いずれかに)	



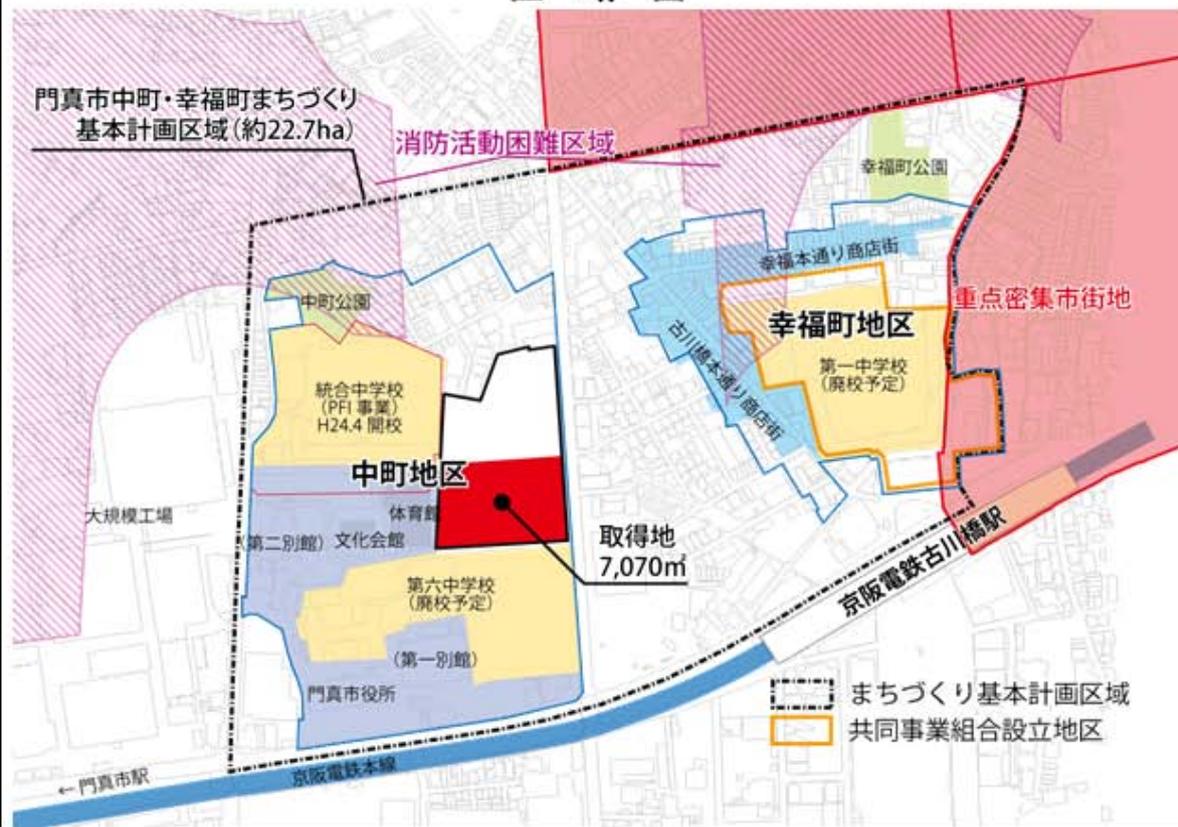
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。
------------------------	-----------------------------

門真市中町地区〔居住環境整備事業〕

位置図



区域図



平成22年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

門真市中町地区

平成22年6月14日

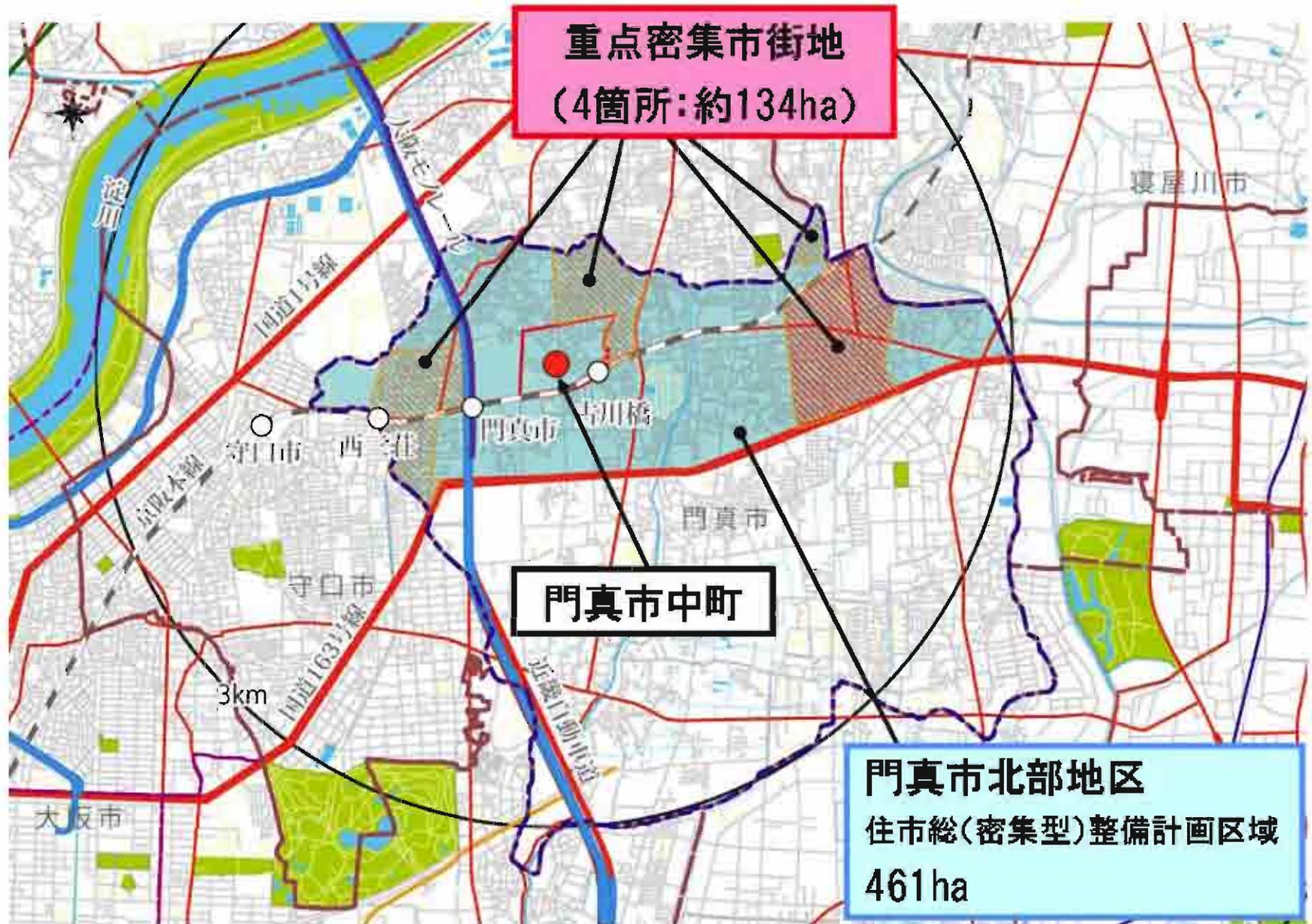
独立行政法人都市再生機構

位置図

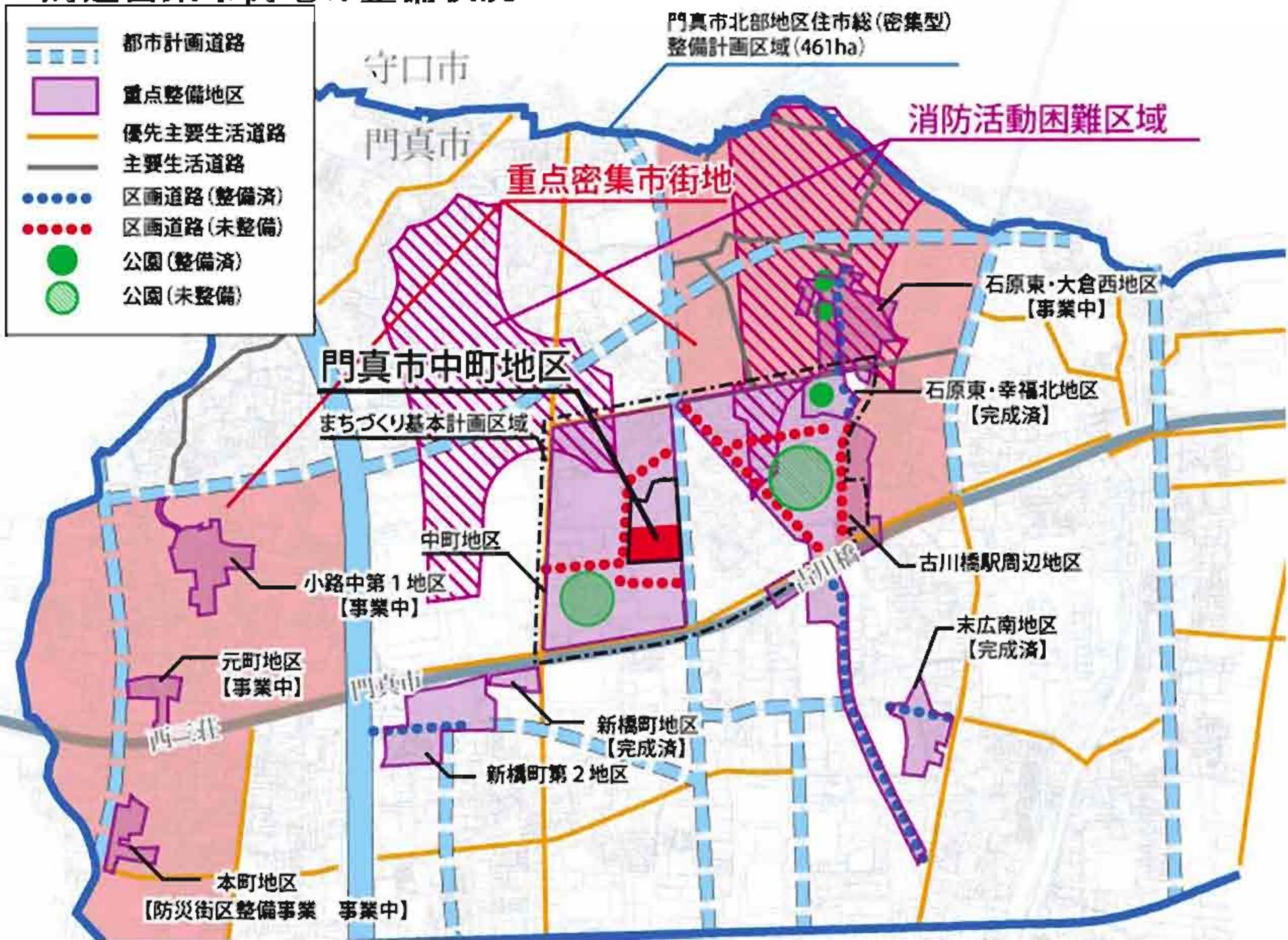


■ 交通: 京阪本線「京橋」駅から「古川橋」駅まで区間急行で10分
「古川橋」駅から徒歩3分

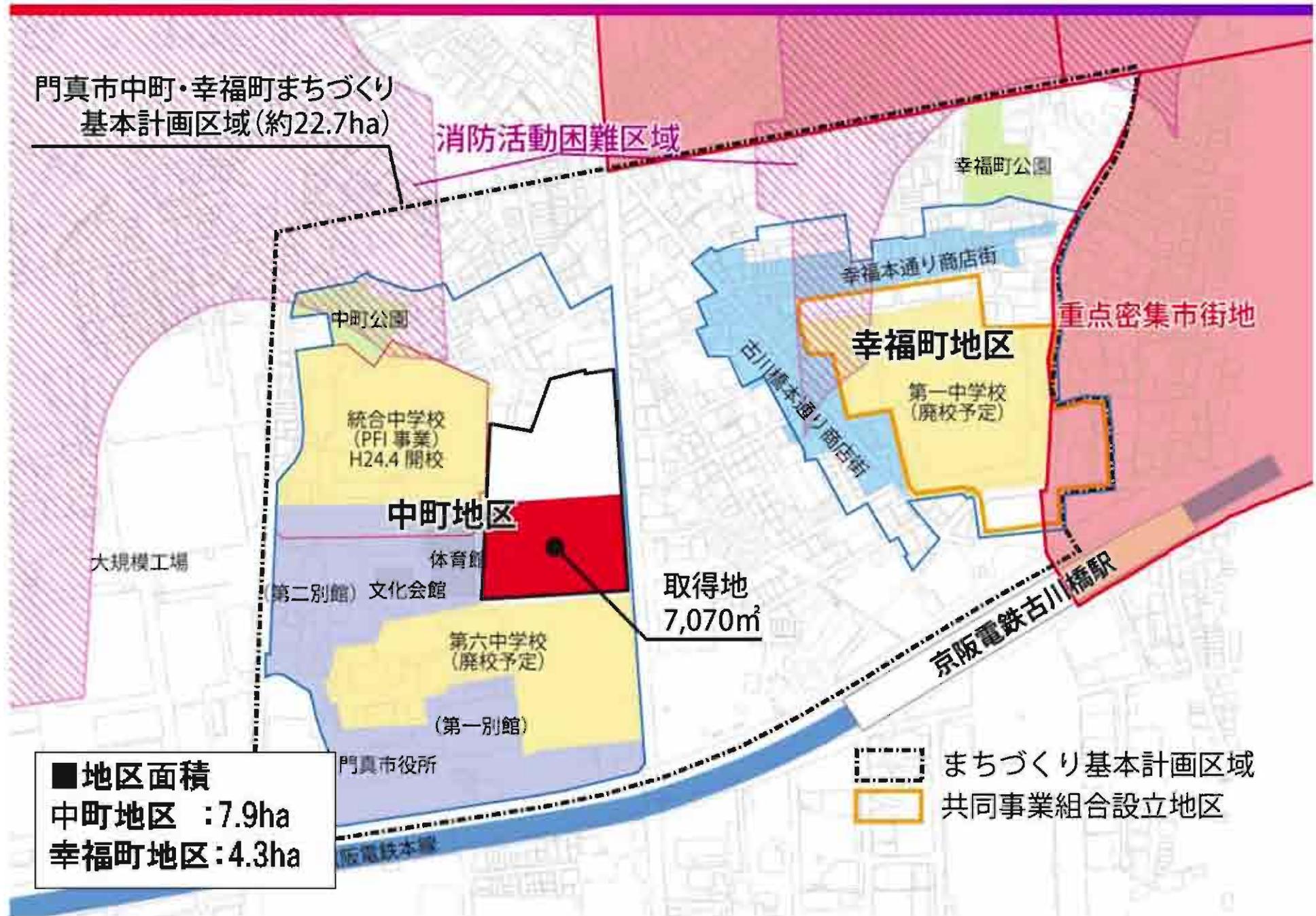
位置図



周辺密集市街地の整備状況



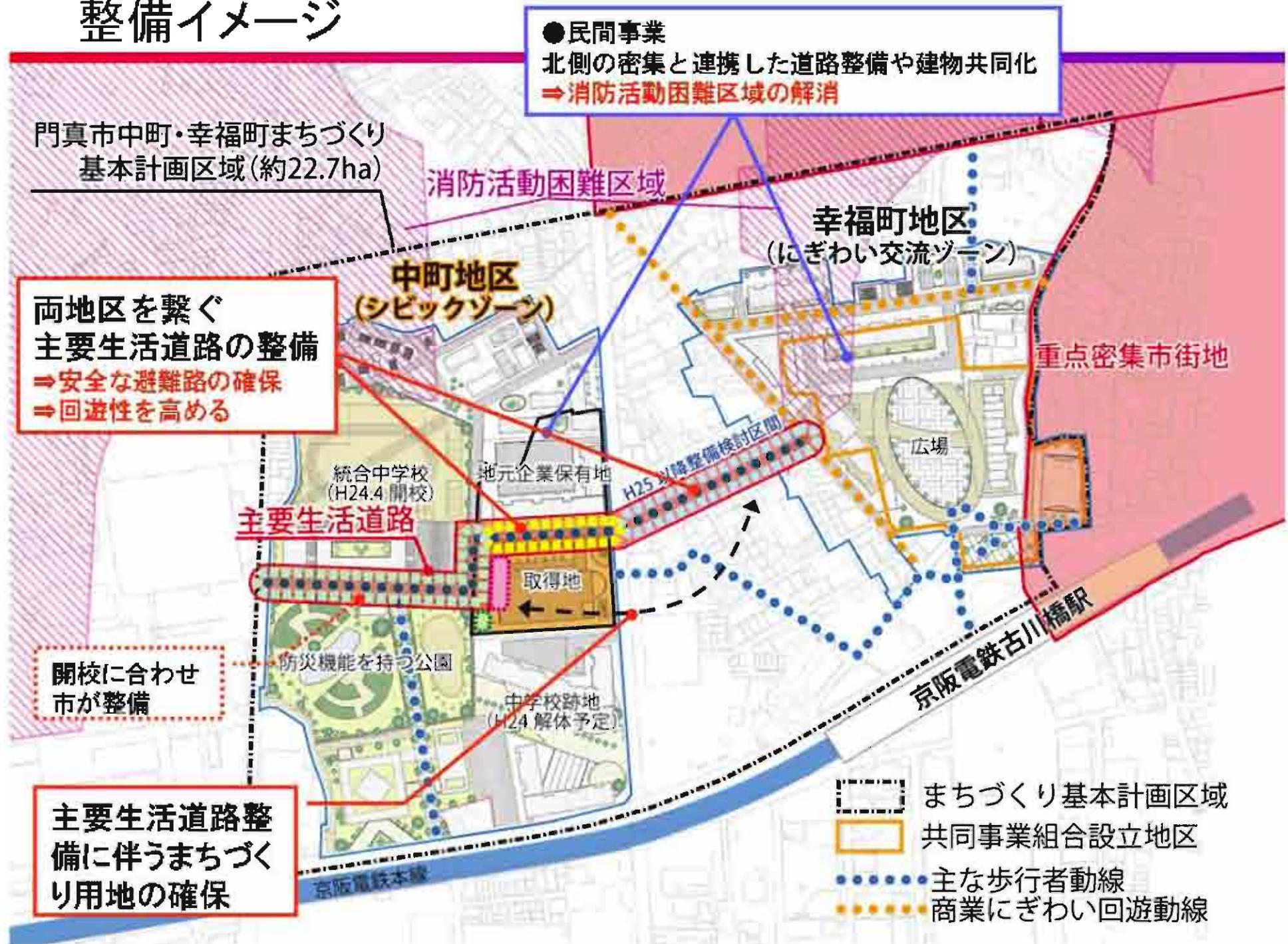
区域図



経緯

- S59.11 ● 木造賃貸住宅総合整備事業整備計画大臣承認
門真市北部地区:461ha(現:住宅市街地総合整備事業)
- H13.12 ● 都市再生プロジェクト第三次決定(密集市街地の緊急整備)
- H15.7 ● 重点密集市街地の指定(国交省) :門真市は4箇所、134ha
- H19.1 ● 都市再生プロジェクト第十二次決定(密集市街地の緊急整備)
- H19.3 ● 「中町・幸福町まちづくり基本構想有識者懇談会」に参加
(門真市要請)
- H20.3 ● 門真市が「中町・幸福町まちづくり基本構想」策定
- H20.4 ● 門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会 発足
- H21.3 ● 門真市が「中町・幸福町まちづくり基本計画」策定
- H21.12 ● 門真市がPFI事業による統合中学校整備事業者を決定
- H22.3 ● 門真市および協議会よりまちづくり協力要請
門真市・協議会・機構で「まちづくり推進に関する覚書」締結
土地取得

整備イメージ



事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号二(安心・安全)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 本事業は、「門真市中町・幸福町まちづくり基本計画」に基づき公共施設の再整備とあわせて道路等を整備することにより、隣接する重点密集市街地から避難地までの安全な避難路の確保と消防活動困難区域の解消に資する事業。 <p>基準細則第1条第1項第1号八(中心市街地活性化)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 「門真市中町・幸福町まちづくり基本計画」(H21.3門真市策定)では、「民間活力及び公的用地を活用することによって居住機能の導入や低迷している地区内の商店街の活性化を推進し、市の玄関口としてふさわしいまちづくり」としている。本事業は、「まちづくり基本計画」対象区域西側の中町地区と東側の幸福町地区を繋ぐ道路を整備し回遊性を高め、居住機能を導入することで多世代の居住が可能な生活支援施設の整備を促進し、駅前商業地域における魅力ある中心市街地の形成に寄与する事業。	<p>適合</p>
--------------	---	-----------

事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>民間では実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号イ(リスク)に該当。</p> <p>・本事業は、「まちづくり基本計画」に沿って周辺公共公益施設の再編・整備と十分に連携・調整しつつ推進していく必要があるため、当該地を長期間保有する必要があるとともに、当該地の一部を代替地で活用する等土地譲渡に制約が出てくることから、民間事業者のみでは事業に内在するリスクが高いと見込まれる。</p> <p>基準細則第1条第1項第2号二(公共性)に該当。</p> <p>・市と地元協議会は、密集市街地における避難路確保等「まちづくり基本計画」に沿った市街地整備の早期実現のために、公的機関である機構のまちづくりへの参画を希望。</p>	<p>適合</p>
--------------------	---	-----------

事業実施基準との適合

民間のみでは実施困難な要因及び事業の採算性

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>市から地元協議会と連携した地区全体のまちづくりへの参画について要請文を受領。</p>	<p>適合</p>				
<p>地権者等の意向</p>	<p>地元協議会より当該地の取得及びまちづくりへの参画に関する要請を、また土地所有者より所有地の一部の取得要請を、ともに受領。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<p>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。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="427 1129 1827 1331"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> <h1>公表対象外</h1> </td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 公表対象外 事業収支（敷地譲渡） 公表対象外</p>		<h1>公表対象外</h1>	支出	収入	<p>適合</p>
	<h1>公表対象外</h1>					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

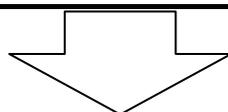
適切な民間誘導

適切な民間誘導	取得地については、基盤整備を実施後、機構から土地の譲渡を受けて建物建設を行う民間事業者を公募。	適合
---------	---	----

検証結果	適 合
------	-----

地 区 名	所 在	京島三丁目地区														
	事 業 手 法	東京都墨田区京島三丁目														
	地 区 面 積	防災街区整備事業														
	採 択 年 度	約 0.2ha														
	採 択 年 度															
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	京成押上線「京成曳舟駅」徒歩6分、東武伊勢崎線「曳舟」駅徒歩10分														
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 準工業地域(200/80)、準防火(新防火)地域 【権利者数】 14人(うち土地所有者3人、借地権者7人、借家人4人) 【土地利用状況】 住宅、駐車場等														
	事 業 の 経 緯	H11.7 墨田区からまちづくりへの協力依頼 H13.12 「墨田区京島二丁目及び三丁目地区の市街地整備に係る基本協定」締結 H13.12 都市再生プロジェクト外第三次決定(密集市街地の緊急整備) H19.1 都市再生プロジェクト外第十二次決定(密集市街地の緊急整備) H21.3 墨田区から防災街区整備事業の施行要請(任意) H21.11 都市計画決定(特定防災街区整備地区、防災街区整備事業) H21.12 墨田区と「京島三丁目地区の整備事業に関する基本協定」締結 H22.3 墨田区及び東京都から防災街区整備事業の施行要請(法定) H22.5 事業計画認可申請														
	そ の 他															
	計 画 諸 元	<p>事業計画概要</p> <p>・主要生活道路21号線の拡幅整備と併せて、老朽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することで街区全体の防災性能の向上を図るとともに、密集住宅市街地における良好な住環境を整備する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="3">現行計画</th> </tr> <tr> <th>整備敷地</th> <th>道路等</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>1,553 m²</td> <td>297 m²</td> <td>1,850 m²</td> </tr> <tr> <td>整備敷地用途</td> <td colspan="3">・住宅等用地</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画			整備敷地	道路等	合計	整備面積	1,553 m ²	297 m ²	1,850 m ²	整備敷地用途	・住宅等用地	
事 項	現行計画															
	整備敷地	道路等	合計													
整備面積	1,553 m ²	297 m ²	1,850 m ²													
整備敷地用途	・住宅等用地															

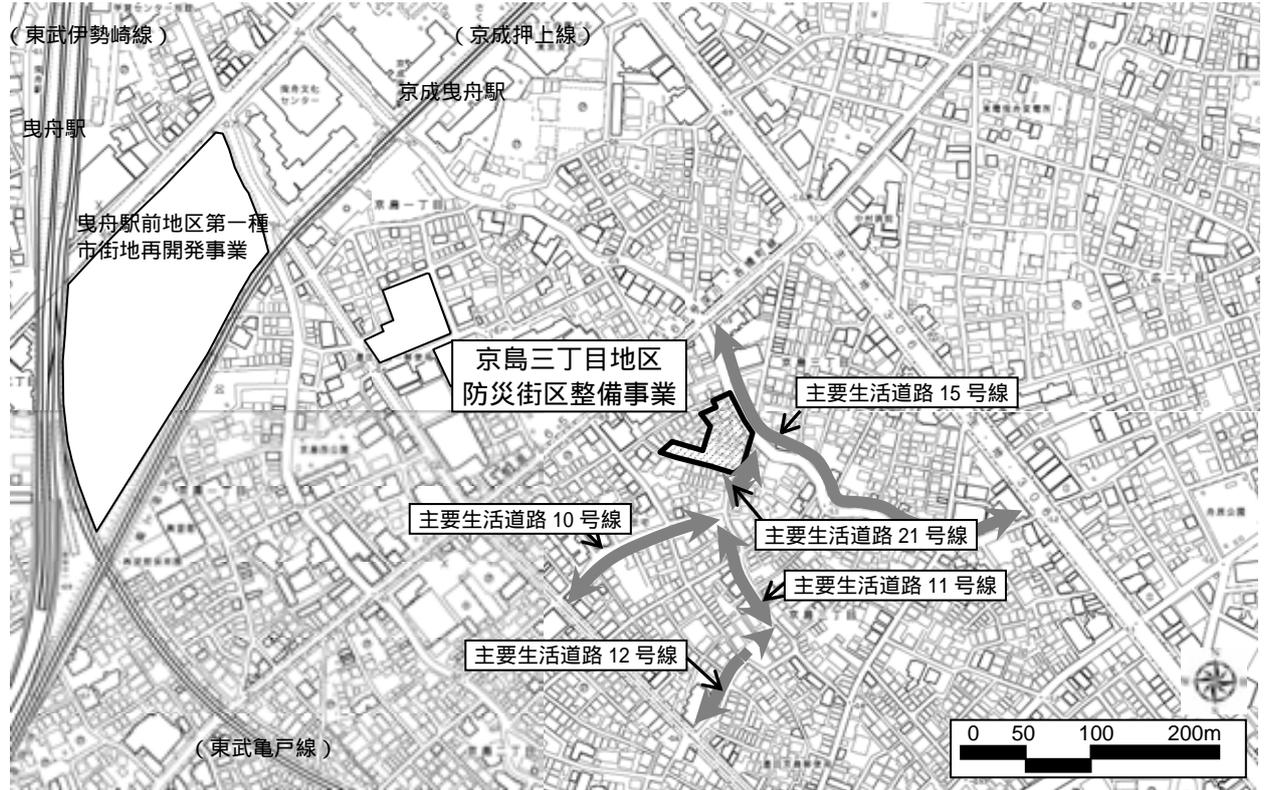
事業実施基準の適合状況	政策的意義	<p>基準細則第1条第1項第1号イ(国家的プロジェクト)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、都市再生プロジェクト(第三次・第十二次決定)の「密集市街地の緊急整備」が必要な重点密集市街地に指定されている地区において、その整備改善のため実施する事業。 <p>基準細則第1条第1項第1号ニ(安心・安全)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、防災上危険な老朽化した木造建築物が密集する地区において、防災施設建築物を導入することで耐震不燃化を図るとともに、主要生活道路等の拡幅・整備により災害時の避難経路を確保することで防災性の向上を図る事業。 	適合
	民間のみでは実施困難な要因	<p>基準細則第1条第1項第2号イ(リスク)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区においては、高齢・零細権利者が多く、その生活再建に配慮しつつ権利調整を進めていく必要があることから、事業期間長期化のおそれがある等民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高い。 <p>基準細則第1条第1項第2号ロ(収益低位)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、密集市街地に位置しており、周辺の状況から土地の高度利用が困難であるため、期待される収益が事業費用に対して低位であり、民間事業者のみでは適正な収益を得られないことが見込まれる。 <p>基準細則第1条第1項第2号ニ(公共性)に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、密集市街地の緊急整備という公共性の高い事業であり、墨田区は、区有地を本事業のスキーム構築や主要生活道路等の拡幅・整備のために活用することで、耐震不燃化の促進や防災性の向上を図っていく必要があることから、公的機関である機構の事業実施を強く要望。 	適合
	地方公共団体の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・墨田区は、当地区における主要生活道路等拡幅整備と建築物の不燃化促進のため、機構による防災街区整備事業の施行を要請(法定要請及び任意要請)。 ・東京都も、機構による防災街区整備事業の施行を要請(法定要請)。 	適合
	地権者等の意向	<p>基準細則第1条第2項第1号の規定により確認不要。</p>	-
	事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	適合
	適切な民間誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・特定事業参加者制度を活用し、防災施設建築物(共同住宅)については、公募により選定する民間事業者に保留床を譲渡。 	適合
	検証結果	<p>適合・不適合(いずれかに)</p>	



<p>上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価</p>	<p>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。</p>
-------------------------------	------------------------------------

京島三丁目地区

位置図



区域図



平成22年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

京島三丁目地区

平成22年6月14日

独立行政法人都市再生機構

京島地区の課題



京島三丁目地区の課題



経緯

- H11.7 ● 墨田区から機構へまちづくり協力依頼
- H13.12 ● 「**墨田区京島二丁目及び三丁目地区の市街地整備に関する基本協定書**」締結(対墨田区)
- H13.12 ● 都市再生プロジェクト第三次決定(密集市街地の緊急整備)
- H15.7 ● 重点密集市街地の指定(国交省) :京島地区179ha
- H15.12 ● 改正密集法施行(防災街区整備事業のスキーム創設)
- H19.1 ● 都市再生プロジェクト第十二次決定(密集市街地の緊急整備)
- H21.3 ● **墨田区から防災街区整備事業の施行要請(任意)**
- H21.11 ● **都市計画決定(墨田区)**
- H21.12 ● 「京島三丁目地区の整備事業に関する**基本協定**」締結(対墨田区)
- H22.3 ● **東京都及び墨田区から防災街区整備事業の施行要請(法定)**
- H22.5 ● **事業計画認可申請**

事業概要

【機構の役割】

- 防災街区整備事業を施行し、老朽建築物の不燃化、公共施設（主要生活道路、区画道路）の拡幅整備及び良好な住環境を実現。
- 防災施設建築物（共同住宅）は、特定事業参加者制度を活用。



事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>政策的意義</p>	<p>基準細則第1条第1項第1号イ(国家的プロジェクト)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">本事業は、都市再生プロジェクト(第三次・第十二次決定)の「密集市街地の緊急整備」が必要な重点密集市街地に指定されている地区において、その整備改善のため実施する事業。 <p>基準細則第1条第1項第1号二(安心・安全)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none">本事業は、防災上危険な老朽化した木造建築物が密集する地区において、防災施設建築物を導入することで耐震不燃化を図るとともに、主要生活道路等の拡幅・整備により災害時の避難経路を確保することで防災性の向上を図る事業。	<p>適合</p>
--------------	--	-----------

事業実施基準との適合

政策的意義及び民間のみでは実施困難な要因

<p>民間では実施困難な要因</p>	<p>基準細則第1条第1項第2号イ(リスク)に該当。</p> <p>・当地区においては、高齢・零細権利者が多く、その生活再建に配慮しつつ権利調整を進めていく必要があることから、事業期間長期化のおそれがある等民間事業者のみで負うには事業に内在するリスクが高い。</p> <p>基準細則第1条第1項第2号ロ(収益低位)に該当。</p> <p>・当地区は、密集市街地に位置しており、周辺の状況から土地の高度利用が困難であるため、期待される収益が事業費用に対して低位であり、民間事業者のみでは適正な収益を得られないことが見込まれる。</p> <p>基準細則第1条第1項第2号二(公共性)に該当。</p> <p>・本事業は、密集市街地の緊急整備という公共性の高い事業であり、墨田区は、区有地を本事業のスキーム構築や主要生活道路等の拡幅整備に活用することで、耐震不燃化の促進や防災性の向上を図っていくことが必要であることから、公的機関である機構の事業実施を強く要望。</p>	<p>適合</p>
--------------------	--	-----------

事業実施基準との適合

民間のみでは実施困難な要因及び事業の採算性

<p>地方公共団体の意向</p>	<p>墨田区は、本地区における主要生活道路等拡幅整備と建築物の不燃化促進のため、機構による防災街区整備事業の施行を要請（法定要請及び任意要請）。</p> <p>東京都も、機構による防災街区整備事業の施行を要請（法定要請）。</p>	<p>適合</p>				
<p>地権者等の意向</p>	<p>基準細則第1条第2項第1号の規定により確認不要。</p>	<p>適合</p>				
<p>事業の採算性</p>	<p>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。</p> <p>キャッシュフロー（利払い前） (百万円)</p> <table border="1" data-bbox="497 1131 1695 1329"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">公表対象外</td> </tr> <tr> <td>支出</td> </tr> <tr> <td>収入</td> </tr> </table> <p>機構版NPV 公表対象外 事業収支（保留床等譲渡） 公表対象外</p>		公表対象外	支出	収入	<p>適合</p>
	公表対象外					
支出						
収入						

事業実施基準との適合

適切な民間誘導

適切な民間誘導	<p>特定事業参加者制度を活用し、防災施設建築物(共同住宅)については、公募により選定する民間事業者に保留床を譲渡。</p>	適合
---------	--	----

検証結果	適合
------	----

(2) 共通意見として事業評価監視委員会の意見

地方都市における拠点整備や密集地域の整備改善は、地方公共団体だけでは取り組むことが難しくなっており、機構が取り組むべき仕事として重要。

取り組みにあたっては生活者の目線に立って事業を推進すべきである。

その中でノウハウを蓄積し、アーカイブ化した上で、活用・公開していくことを検討すべき。