



UR 都市機構

**平成 26 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 27 年 3 月 6 日に平成 26 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 投資管理チーム
(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 チーム
(電話) 045 - 650 - 0383

本社 広報室 報道担当
(電話) 045 - 650 - 0887

開催概要等

1. 平成 26 年度第 4 回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

日 時：平成 27 年 3 月 6 日（金） 16:15～17:50

開催場所：独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室
（新宿アイランドタワー13階）

(2) 事業評価監視委員会委員（五十音順・敬称略）

- ・井上 繁（常磐大学大学院コミュニティ振興学研究科客員教授）
- ・岩沙弘道（三井不動産株式会社代表取締役会長）
- ・金安岩男（慶應義塾大学名誉教授）
- ・岸井隆幸（委員長代理）（日本大学理工学部教授）
- ・黒川 洸（委員長）（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）
- ・只腰憲久（首都高速道路株式会社取締役常務執行役員）
- ・奈良道博（弁護士）
- ・深尾精一（首都大学東京名誉教授）

なお、定行委員は欠席。

(3) 議事

本委員会の審議内容等について

審議事項（都市再生事業実施基準適合検証）の説明

・都市再生事業実施基準の適合検証結果について

審議及び評価

(4) 議事概要

本委員会の審議内容等について

今回の審議事項について説明を行った。

審議事項（都市再生事業実施基準適合検証）の説明

・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 2 件に関して、事業の実施概要（【別紙 1】）等及び適合検証結果について、都市機構から説明した。

審議及び評価（審議結果）

上記の説明が行われたのち、検証結果に係る評価があった。

なお、都市再生事業実施基準適合検証に係る 及び の都市再生事業実施基準への適合検証結果並びに委員会の評価については、当該事業着手後に公表することとする。

2. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 27 年 3 月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

3. 新規に事業着手した都市再生事業に係る都市再生事業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

平成 26 年度第 3 回の事業評価監視委員会において審議のあった、都市再生事業実施基準適合検証結果について、今般、当該事業に着手したので、その結果及び事業評価監視委員会の評価を【別紙 2】のとおり公表する。

【 別 紙 1 】

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	品川駅街区地区	
	所 在	東京都港区高輪三丁目、港南二丁目
	事 業 手 法	土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 3.0ha
	採 択 年 度	平成 26 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 山手線・京浜東北線「品川駅」隣接
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80/600)、準工(60/400) 【土地利用状況】 地区の大部分は鉄道用地(駅舎、軌道)として利用 国道15号沿道には業務ビル等が立地
	そ の 他	-
事業計画概要	・ 本事業は、「国際交流拠点・品川」の形成に向け、西口駅前広場の再整備や東西自由通路の西側延伸、及び品川駅再編(京急線の地平化及び輸送力向上(2面4線化))に必要な駅及び駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用を図る。	

事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	千代田区神田錦町二丁目地区	
	所 在	東京都千代田区神田錦町二丁目
	事 業 手 法	土地有効利用事業
	地 区 面 積	約 0.7ha
	採 択 年 度	-
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	都営地下鉄新宿線「小川町駅」徒歩 3 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80/600～700) 【土地利用状況】 商業・業務集積を中心とし住宅地も混在する、複合市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。
	そ の 他	-
事業計画概要	<ul style="list-style-type: none"> ・千代田区が平成 25 年 3 月に策定した「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」の実現に向けて、用地を取得・保有し、地権者の合意形成等コーディネートを実施。 ・ガイドラインにおける交流拠点形成に資する賑わいをまちの中に引き込むための顔づくり、回遊動線の強化を図ると共に、緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する。 	

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	福岡市城内地区								
	事 業 手 法	福岡県福岡市中央区域内								
	地 区 面 積	防災公園街区整備事業								
	採 択 年 度	約 3.1ha								
	採 択 年 度	平成 26 年度								
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	福岡市地下鉄空港線「赤坂駅」徒歩4分								
	従 前 の 状 況	<p>【用途地域等】 第二種住居地域、第二種15m高度地区、準防火地域、風致地区、国指定史跡福岡城跡、福岡都市計画公園5・5・2号舞鶴公園</p> <p>【権利者数】 2者(最高裁判所、福岡県弁護士会) 福岡県弁護士会は、土地について裁判所から国有財産使用許可を受け、建物(弁護士会館)を所有。</p> <p>【既存家屋数等】 建物8棟(裁判所本館、別館、新館、別館渡廊下、新館渡廊下、車庫、物置、弁護士会館)</p> <p>【土地利用状況】 福岡高等、地方、簡易裁判所合同庁舎 福岡県弁護士会館</p>								
	事 業 の 経 緯	<p>平成 5年 2月 裁判所増改築時に文化庁が設置期間を平成25年3月までとすることを勧告(後年平成33年3月までに延伸) 九州大学六本松キャンパス跡地を裁判所移転候補として協議開始(裁判所-福岡市)</p> <p>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</p> <p>平成20年 7月 福岡市から国へ防災公園街区整備事業の事業化要望提出</p> <p>平成22年 1月 福岡市から機構へ事業要請 九州大学より六本松キャンパス跡地を取得</p> <p>平成22年 3月 福岡県・福岡市がセントラルパーク構想策定</p> <p>平成26年 6月 福岡市議会議決(直接施行同意、債務負担行為)</p> <p>平成26年 9月 都市計画決定(公園)</p>								
	そ の 他	防災公園街区整備事業の市街地部分は九州大学六本松キャンパス跡地地区(平成 21 年度事業着手、平成 22 年度第 1 回委員会付議)。								
計 画 諸 元	<p>事業計画概要 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</td> <td>-</td> <td>3.1ha</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>3.1ha</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>建物計画 なし</p>		従前	従後	公共用地	-	3.1ha	宅地	3.1ha	-
	従前	従後								
公共用地	-	3.1ha								
宅地	3.1ha	-								

地 区 名		福岡市城内地区		
事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくり支援・補完	まちづくり観点から機構実施が必要	・豊富なまちづくりの実績・ノウハウを有しており、各種関係機関や地元との調整を行い、公平・中立の立場で事業を遂行できることから、城内地区と六本松地区の整備を一体的に行うことができる機構の支援が必要。	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	・財政的に敷地を一括取得するのは困難。 ・セントラルパーク構想に基づき舞鶴公園や福岡城跡・鴻臚館跡の整備等を予定していることから、事業を同時期に実施することは財政的・人的負担が大きい。 ・城内・六本松両地区に係る国機関や民間事業者等との調整を市が行うことは困難。	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・舞鶴公園・六本松周辺地区都市再生整備計画(H26.3) ・セントラルパーク構想(H26.6) ・防災公園街区整備事業の直接施行等の議会議決(H26.9) ・福岡市地域防災計画(予定)	適合
		地公体との役割負担	・市は公園の整備に係る費用を負担。 ・市は六本松地区と城内地区をつなぐ避難路を整備。 ・市は舞鶴公園内の他施設の移転及び公園整備を実施。	適合
		政策実現効果	<安全・安心のまちづくりの推進> ・避難有効面積の増加 避難圏域人口 約 150,000 人 有効避難面積 1.72 m ² /人 1.82 m ² /人 <緑と歴史・文化のにぎわい拠点づくり> ・来園者が集い憩える広場空間の確保 ・公園へのアクセス向上と駐車場の確保	適合
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<I:事業の長期化等のリスクが内在する事業であること> ・土地取得から裁判所移転完了までの間の土地保有が必要であり、事業の長期化リスクが内在。 <II:機構が有する施行権能が必要な事業であること> ・防災公園街区整備事業の実施	適合
		民間事業者の参画機会	・市に譲渡予定のため確認不要 (業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きに該当)	適合
		事業の採算性	・事業収支は適正に保たれている。(原価譲渡事業)	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。
------------------------	-----------------------------

平成26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

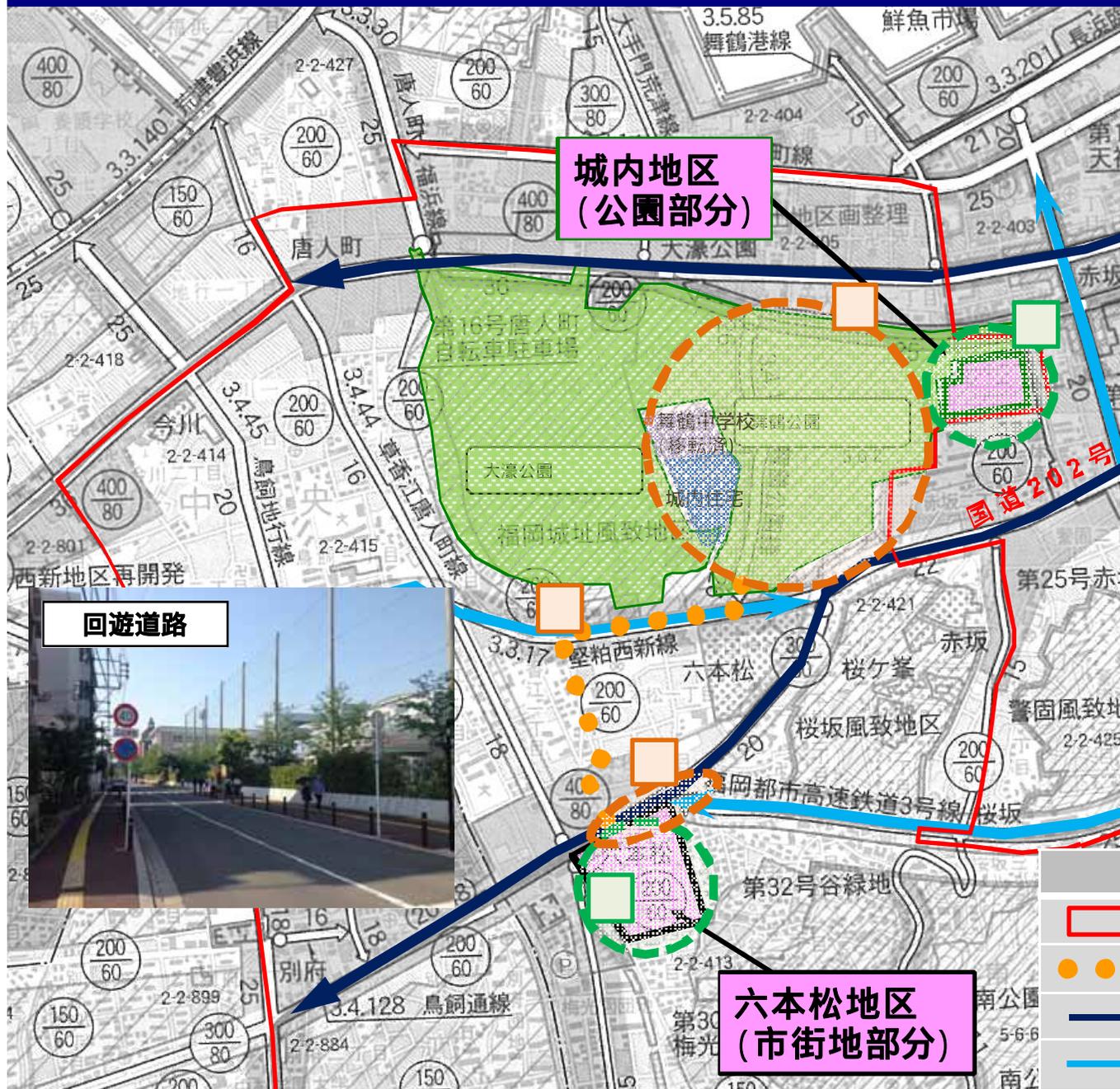
福岡市城内地区

平成26年11月27日
独立行政法人都市再生機構

位置図



六本松・城内両地区の防災上の関連性



市が整備

- 舞鶴公園（裁判所以外）の既存建物移転促進による有効避難面積の拡充
- 六本松から大濠公園・舞鶴公園（広域避難場所）への安全な避難路の整備
- 交差点改良・道路拡幅による災害時避難路の安全性拡充や渋滞の解消

URが整備

- 裁判所跡地整備による有効避難面積の拡充（不足する都心部の避難地確保）
- 街区公園の整備
防災機能（パーゴラ・ソーラー照明等）
一時的な避難場所に指定済

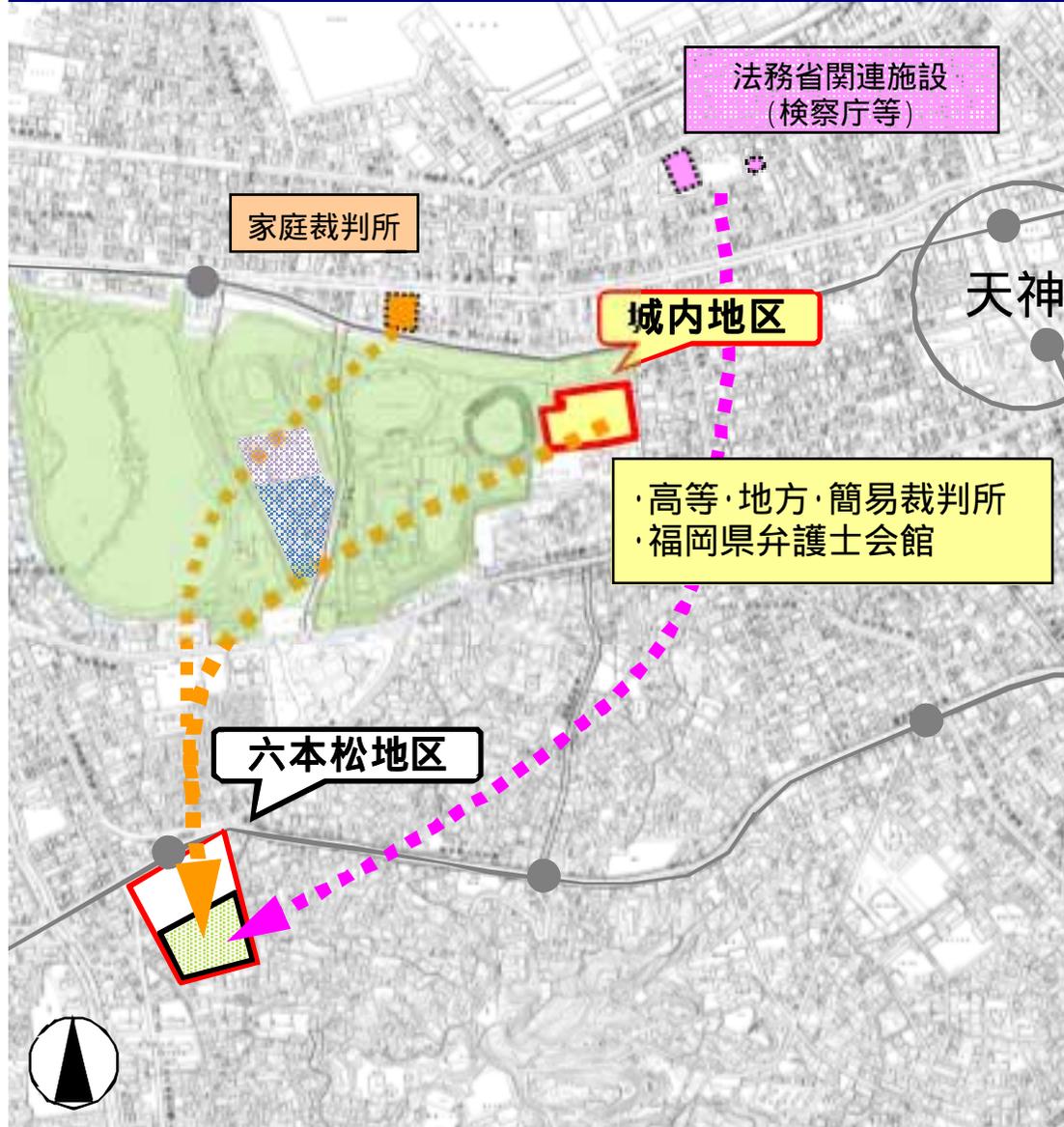
凡例

	都市再生整備計画
	回遊道路
	緊急輸送道路 (第1次路線)
	緊急輸送道路 (第2次路線)

主な経緯

	福岡市城内地区	九州大学六本松キャンパス跡地地区
H5	裁判所増改築時に文化庁が設置期間を H25.3までとすることを勧告 (その後H33.3まで延期) 文化財保護法第168条による勧告	九州大学六本松キャンパス跡地を裁判所 移転候補として協議開始(裁判所-市)
H19.5		市が「九州大学六本松キャンパス跡地利 用計画」を策定
H20.7	市から国へ防災公園街区整備事業の事業化要望提出	
H22.1	市から事業要請	
H22.3		九州大学より土地取得
H26.6	県・市がセントラルパーク構想策定	
H26.7		民間事業者へ土地譲渡(北側街区)
H26.9	市議会議決(直接施行同意、債務負担行為) 都市計画決定(公園)	

関係者の意向と施設移転計画等



< 移転に係る関係者の意向 >

【裁判所】

・裁判所庁舎の設置期間(H33.3)までに移転し
建物解体

【検察庁・弁護士会】

・裁判所の近隣に庁舎を確保(日常業務の円滑化)



< 移転等の方針 >

・六本松地区へ裁判所、検察庁、弁護士会館を
移転・集約

< 福岡市の意向 >

・裁判所跡地を活用して広域避難場所を拡張整備

・検察庁跡地を活用して小中連携校のグラウンドとして活用

・六本松地区における防災機能の整備・都心部の都市再生に資する拠点形成



福岡市がURに、防災公園街区整備事業で、
六本松地区と城内地区を一体的に整備することを要請

六本松地区の事業進捗状況

事業概要

事業手法: 居住環境整備事業

事業面積: 約6.5ha

事業期間: H21 ~ 27年度



主な歴史的資産（国指定史跡）



下之橋御門(復元)

国指定史跡福岡城跡



福岡市城内地区

国指定史跡鴻臚館跡

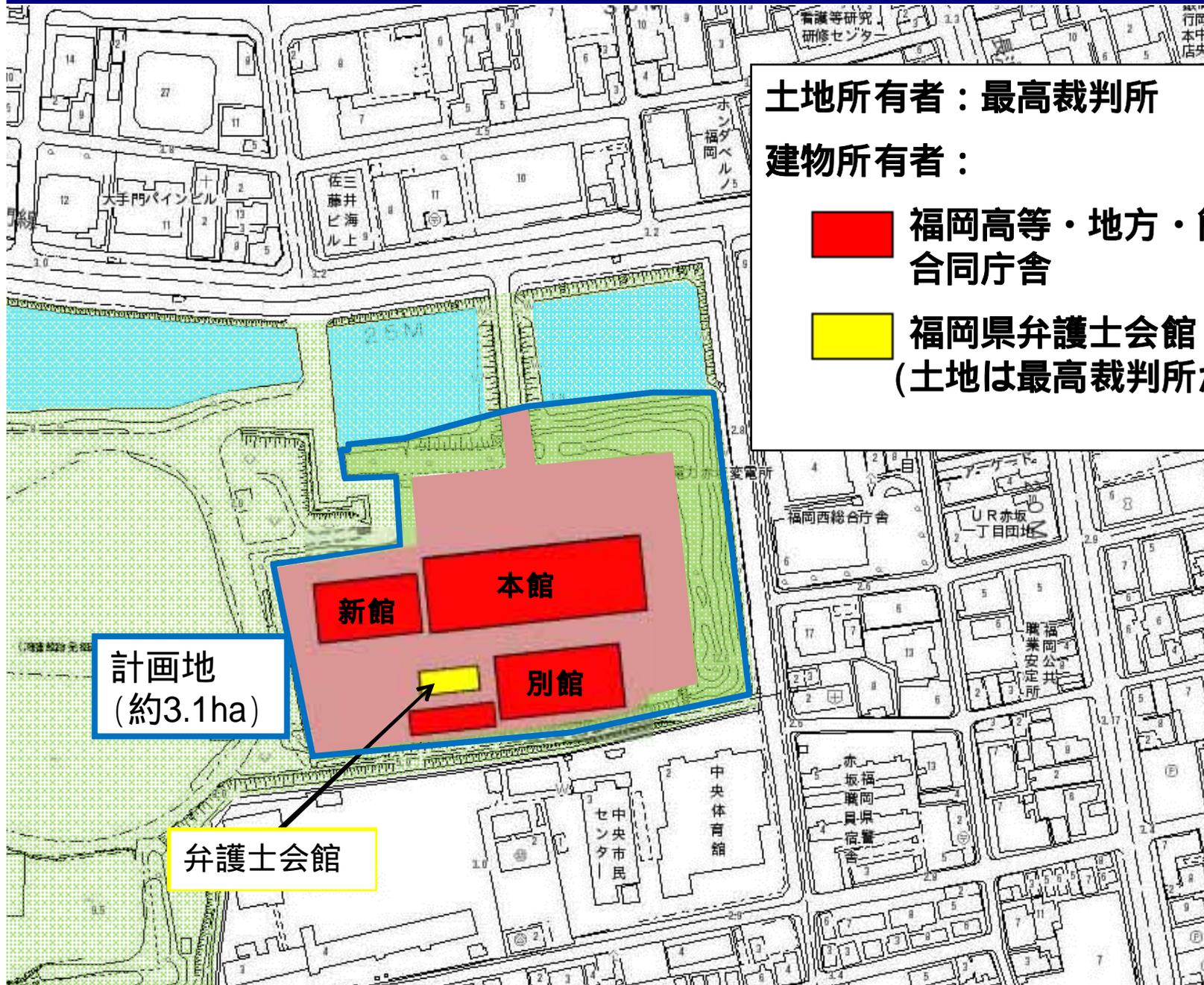
大濠公園
(福岡県)

舞鶴公園
(福岡市)

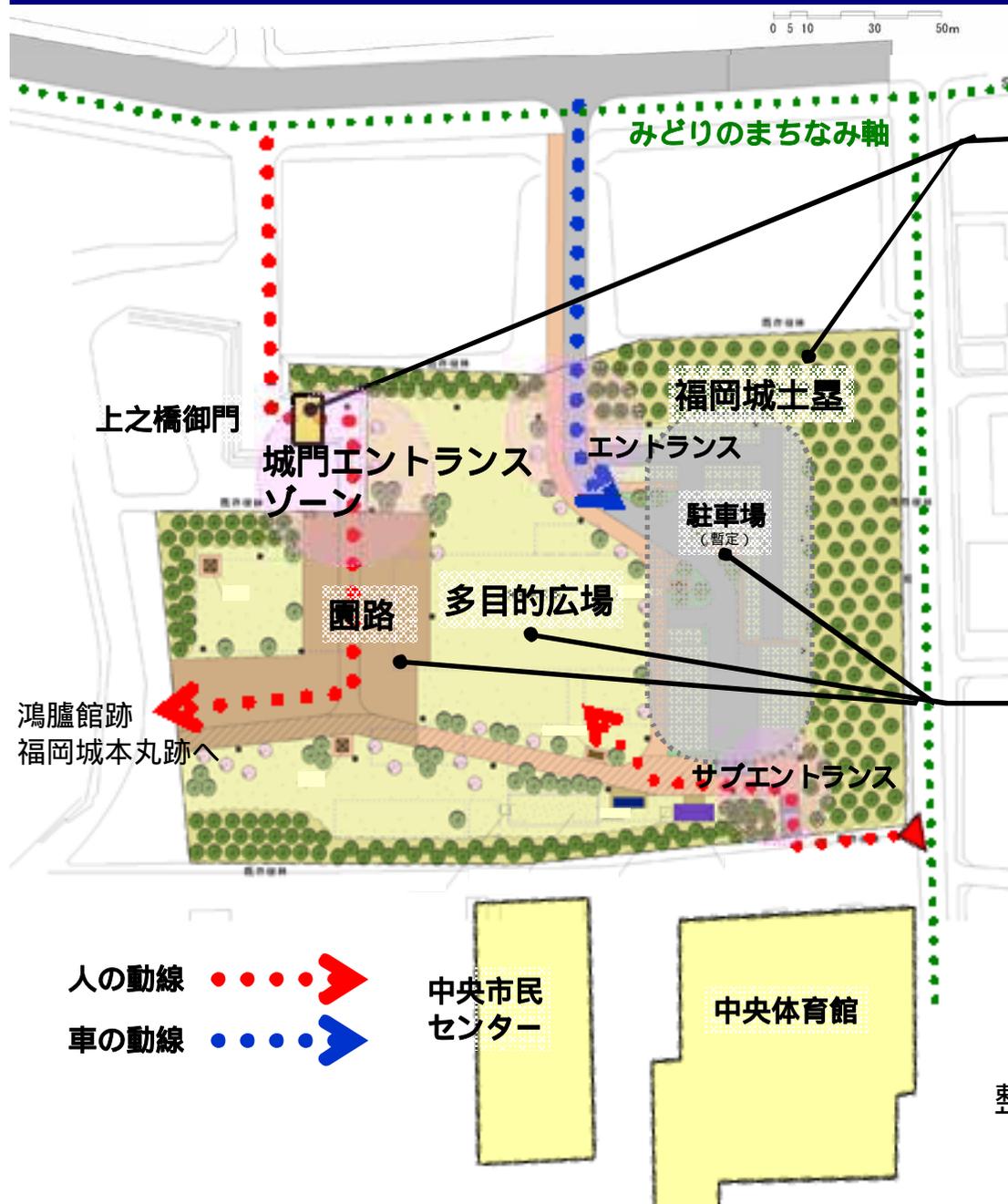
鴻臚館復元イメージ

出典：セントラルパーク構想
福岡城跡整備基本計画
福岡市作成パンフレット

福岡市城内地区 区域図



公園整備イメージ



沿道から「お城」が感じられる
景観形成



城門の復元例
(下之橋御門)



既存樹木の密度管理
土塁を顕在化

来園者が集い憩える機能の充実



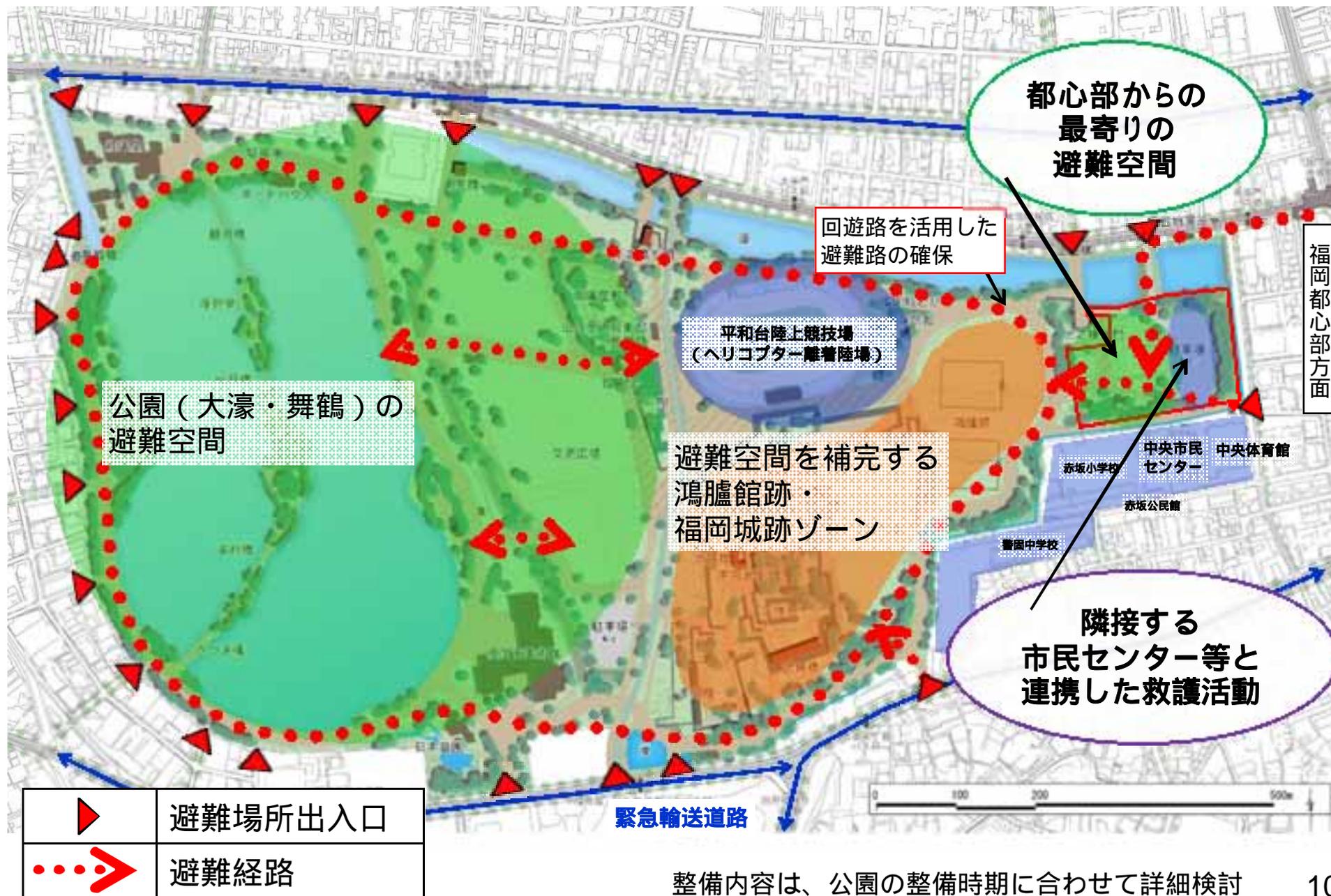
お城が感じられる
多目的広場



武家屋敷の地割
を表現した園路

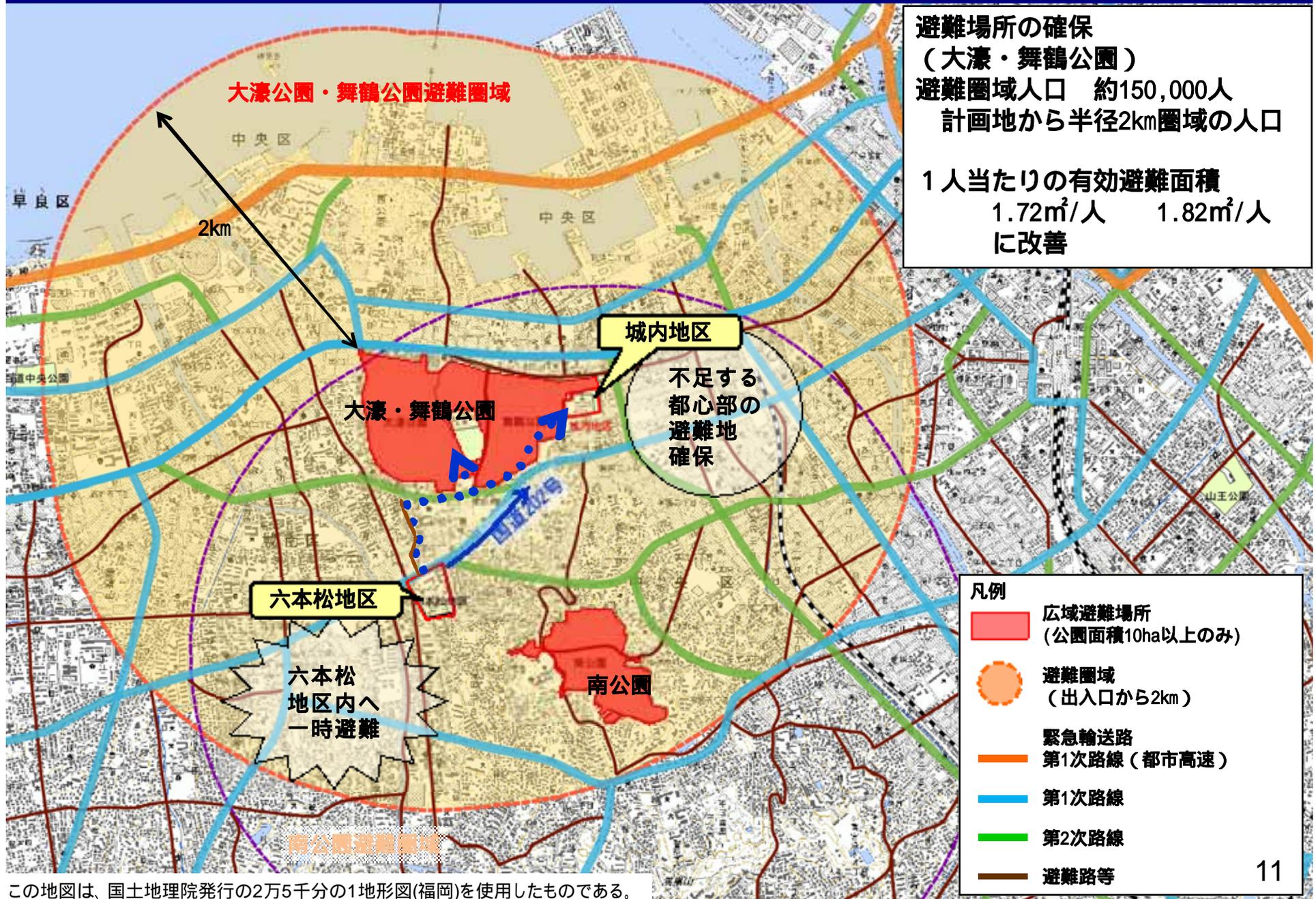
整備内容は、公園の整備時期に合わせて詳細検討

災害時の広域避難場所の機能イメージ



整備内容は、公園の整備時期に合わせて詳細検討

防災公園整備効果



避難場所の確保
 (大濠・舞鶴公園)
 避難圏域人口 約150,000人
 計画地から半径2km圏域の人口

1人当たりの有効避難面積
 1.72㎡/人 1.82㎡/人
 に改善

凡例

- 広域避難場所 (公園面積10ha以上のみ)
- 避難圏域 (出入口から2km)
- 緊急輸送路 第1次路線 (都市高速)
- 第1次路線
- 第2次路線
- 避難路等

この地図は、国土地理院発行の2万5千分の1地形図(福岡)を使用したものである。

事業スケジュール

	~ H25	H26	H27 ~ H30	H 31	H 32	H 33	H 34	H 35
六本松地区 (市街地部分)		街区公園完成	土地譲渡(六本松)	裁判所 新庁舎 建築工事				
城内地区 (公園部分)	H22.1 事業要請(市UR)	9月 市議会議決	11月 都市計画決定(公園)	基本協定(市・UR)	事業評価監視委員会	土地取得(城内)	土地譲渡(六本松)	土地譲渡(六本松)
					建物除却	事業承認	H33.3 文化庁による 裁判所設置期間	裁判所移転完了
						公園整備		事業完了公告

都市再生事業実施基準への適合

地方公共団体のまちづくり支援・補完

地公体からの要請文書の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・豊富なまちづくりの実績・ノウハウを有しており、各種関係機関や地元との調整を行い、公平・中立の立場で事業を遂行できることから、城内地区と六本松地区の整備を一体的に行うことができる機構の支援が必要。 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・財政的に土地を一括取得することが困難。 ・セントラルパーク構想に基づき舞鶴公園や福岡城跡・鴻臚館跡の整備等を予定していることから、事業を同時期に実施することは財政的・人的負担が大きい。 ・城内・六本松両地区に係る国機関や民間事業者等との調整を行うことは困難。 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・舞鶴公園・六本松周辺地区都市再生整備計画(H26.3) ・セントラルパーク構想(H26.6) ・防災公園街区整備事業の直接施行等の議会議決(H26.9) ・福岡市地域防災計画(予定) 	適合
	地公体の役割・負担	<ul style="list-style-type: none"> ・市は公園の整備に係る費用を負担。 ・市は六本松地区と城内地区をつなぐ避難路を整備。 ・市は舞鶴公園内の他施設の移転及び公園整備を実施。 	適合

都市再生事業実施基準への適合

地方公共団体のまちづくり支援・補完

地方公共団体のまちづくり支援・補完	政策実現効果	<p><安全・安心のまちづくりの推進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難有効面積の増加 避難圏域人口 約150,000人 有効避難面積 1.72m²/人 1.82m²/人 <p><緑と歴史・文化のにぎわい拠点づくり></p> <ul style="list-style-type: none"> ・来園者が集い憩える広場空間の確保 ・公園へのアクセス向上と駐車場の確保 	適合
	民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<p><イ:事業の長期化等のリスクが内在する事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地取得から裁判所移転完了までの間の土地保有が必要であり、事業の長期化リスクが内在。 <p><ハ:機構が有する施行権能が必要な事業であること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災公園街区整備事業の実施 	適合
	民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・市に譲渡予定のため確認不要 (業務方法書第2条の5第2項第5号ただし書きに該当) 	適合
	事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支は適正に保たれている。(原価譲渡事業) 	適合
確認結果		適合	