



## 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 12 月 6 日に平成 22 年度第 3 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。

### 記

#### 1. 平成 22 年度第 3 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 12 月 6 日（月） 14:35～17:00

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（敬称略・五十音順）

- ・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代表取締役社長）
- ・金安岩男（慶應義塾大学環境情報学部教授）
- ・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）
- ・只腰憲久（財団法人東京都新都市建設公社理事長）
- ・巽 和夫（委員長）（京都大学名誉教授）
- ・奈良道博（弁護士）

なお、岩沙委員は欠席。

##### (3) 議事

本委員会の議事内容等について

都市再生機構事業評価監視委員会都市再生事業実施基準検討等専門部会からの報告  
について...【別紙 1】のとおり

審議事項（事業評価）の説明

- ・再評価実施事業の対応方針案について...【別紙 2】のとおり

審議及び意見具申

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...【別紙3】のとおり

審議及び意見具申

#### (4) 議事概要

本委員会の議事内容等について

今回の議事の概要について説明を行った。

都市再生機構事業評価監視委員会都市再生事業実施基準検討等専門部会からの報告について

事業評価監視委員会都市再生事業実施基準検討等専門部会の開催概要について、専門部会並びに都市機構から説明を行った。

審議事項（事業評価）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14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、「再評価実施事業の対応方針案について」は【別紙2】のとおり、意見具申があった。

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1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。

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3】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12月16日 都市機構にて決定）...【別紙4】のとおり

#### 3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成22年12月下旬を目途に都市機構支社等にて閲覧に付す。

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 投資管理室  
(電話) 045 - 650 - 0384

**【事業実施基準適合検証について】**

本社 都市再生企画部 企画第2チーム  
(電話) 045 - 650 - 0465

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

【 別 紙 1 】

事業評価監視委員会都市再生事業実施基準検討等専門部会の開催概要

以下の通り、同専門部会を開催した。

第一回同専門部会

開催日：平成22年11月11日(木)15:00～17:00

議 題：

- ①事業評価監視委員会都市再生事業実施基準検討等専門部会運営要領について
- ②都市再生事業実施基準の明確化について

出席委員：黒川部会長、只腰副部会長、安念委員、谷口委員、高木委員、草野委員、  
船岡委員

第二回同専門部会

開催日：平成22年11月24日(水)10:00～12:00

議 題：都市再生事業実施基準の明確化について

出席委員：黒川部会長、只腰副部会長、安念委員、谷口委員、高木委員、草野委員、  
土居委員

第三回同専門部会

開催日：平成22年12月2日(木)10:00～12:00

議 題：都市再生事業実施基準の明確化について

出席委員：黒川部会長、只腰副部会長、高木委員、草野委員、船岡委員

以 上

(参考)

独立行政法人都市再生機構事業評価監視委員会  
都市再生事業実施基準検討等専門部会委員名簿

あん ねん じゅん じ  
安 念 潤 司 (中央大学法科大学院教授)

くさ の すずむ  
草 野 晋 (株式会社日本政策投資銀行都市開発部長)

部会長

くる かわ たけし  
黒 川 洸 (東京工業大学名誉教授)

たか ぎ ゆう ぞう  
高 木 勇 三 (公認会計士、監査法人五大会長)

副部会長

ただ こし のり ひさ  
只 腰 憲 久 (財団法人東京都新都市建設公社理事長、  
元東京都都市整備局長)

たに ぐち まもる  
谷 口 守 (筑波大学大学院システム情報工学研究科教授)

ど い たけ ろう  
土 居 丈 朗 (慶應義塾大学経済学部教授)

ふな おか あき ひこ  
船 岡 昭 彦 (三井不動産株式会社企画調査部長)

(敬称略・五十音順)

【別紙 2】

平成 22 年度第 3 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	
おみやせいぶ 大宮西部地区 〔土地区画整理事業〕	埼玉県 さいたま市	事業継続  〔理由〕 ・平成 25 年度換地処分に向けて事業が着実に進捗していること、また、平成 21 年 3 月の新駅開業等により、今後も一定の宅地需要が見込まれることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
おみやせいぶ 大宮西部地区 〔区画整理事業補助〕	埼玉県 さいたま市	事業継続  〔理由〕 ・当該施設は地域の幹線道路ネットワークを構成する重要な路線であることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
3・4・87 宮原指扇線外 3 路線 (大宮西部地区) 〔住宅市街地基盤整備事業〕	埼玉県 さいたま市	事業継続  〔理由〕 ・当該施設は地域の幹線道路ネットワークを構成する重要な路線であり、また、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものであることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
大宮西部地区区画道路 (大宮西部地区) 〔住宅市街地基盤整備事業〕	埼玉県 さいたま市	事業継続  〔理由〕 ・当該施設は住宅宅地事業に関連して、基幹的な公共施設と併せて総合的に整備することにより、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものであることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり
ふくまえきひがし 福岡駅東地区 〔土地区画整理事業〕	福岡県 福津市	事業継続  〔理由〕 ・今年度に事業期間の 1 年延伸を予定しているが、平成 25 年度換地処分に向けて、事業が着実に進捗している。 また、平成 22 年年度末には福岡駅東口の開設と駅前広場など駅周辺の整備がなされ、平成 24 年春には国道 3 号沿いに大規模商業施設が立地するなど、今後も一定の宅地需要が見込まれることから「事業継続」。	対応方針案 のとおり

<p>3・4・14 松原上西郷線  (福岡駅東地区)  〔住宅市街地盤整備事業〕  (関連公共施設整備事業)</p>	<p>福岡県  福津市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕  ・国道3号と国道495号とを結ぶ幹線道路であり、土地区画整理事業地区内外の交通の円滑化を図り、地区内の早期市街化熟成に寄与すること、また、平成25年度完了見込みであることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>3・4・8 北金目真田線他  2 路線  <small>さなだ きたかなめ</small>  (真田・北金目地区)  〔住宅市街地盤整備事業〕</p>	<p>神奈川県  平塚市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該施設は地域の幹線道路ネットワークを構成する重要な路線であり、また、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものであることから「事業継続」。  なお、本体事業は平成19年度の事業再評価において事業継続となっている。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>物井地区道路  <small>ものい</small>  (物井地区)  〔住宅市街地盤整備事業〕</p>	<p>千葉県  四街道市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該施設は住宅宅地事業に関連して、基幹的な公共施設と併せて総合的に整備することにより、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものであることから「事業継続」。  なお、本体事業は平成20年度の事業再評価において事業継続となっている。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>寺崎地区道路  <small>てらさき</small>  (寺崎地区)  〔住宅市街地盤整備事業〕</p>	<p>千葉県  佐倉市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該施設は住宅宅地事業に関連して、基幹的な公共施設と併せて総合的に整備することにより、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものであることから「事業継続」。  なお、本体事業は平成18年度の事業再評価において事業継続となっている。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p><small>きづちゅうおう</small>  木津中央地区  〔区画整理事業補助〕</p>	<p>京都府  木津川市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該路線は地域の幹線道路ネットワークを構成する重要な路線であることから「事業継続」。  なお、本体事業は平成20年度の事業再評価において事業継続となっている。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>

<p>東中央線他3路線（中央）  <small>きづちゅうおう</small>  （木津中央地区）  〔住宅市街地盤整備事業〕</p>	<p>京都府  木津川市</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該施設は地域の幹線道路ネットワークを構成する重要な路線であり、また、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものであることから「事業継続」。  なお、本体事業は平成20年度の事業再評価において事業継続となっている。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>国際文化公園都市地区道路  <small>こくさいぶんかこうえんとし</small>  （国際文化公園都市地区）  〔住宅市街地盤整備事業〕</p>	<p>大阪府  茨木市  箕面市</p>	<p style="text-align: center;">計画を見直した上で事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該施設は住宅宅地事業に関連して、基幹的な公共施設と併せて総合的に整備することにより、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものである。  しかしながら、本体事業は、平成19年度の事業再評価において計画を見直した上で事業継続となっていることから、本体事業の計画見直しにあわせて「計画を見直した上で事業継続」とする。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p>西部F2-1工区他下水道  <small>こくさいぶんかこうえんとし</small>  （国際文化公園都市地区）  〔住宅市街地盤整備事業〕</p>	<p>大阪府  茨木市  箕面市</p>	<p style="text-align: center;">計画を見直した上で事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該施設は住宅宅地事業に関連して、基幹的な公共施設と併せて総合的に整備することにより、良好な住宅及び宅地の供給促進に寄与するものである。  しかしながら、本体事業は、平成19年度の事業再評価において計画を見直した上で事業継続となっていることから、本体事業の計画見直しにあわせて「計画を見直した上で事業継続」とする。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
<p><small>こくさいぶんかこうえんとし</small>  国際文化公園都市地区  〔湧水対策下水道事業・  未普及解消下水道事業〕  （関連公共施設整備事業）</p>	<p>大阪府  茨木市  箕面市</p>	<p style="text-align: center;">計画を見直した上で事業継続</p> <p>〔理由〕  ・当該施設は、大規模宅地開発に伴う下水の発生に対応するための管渠であり、これらの整備により開発宅地への浸水被害に対する安全性と良好な生活環境の確保が期待できる。また、残事業も平成25年度完成予定である。  しかしながら、本体事業は、平成19年度の事業再評価において計画を見直した上で事業継続となっていることから、本体事業の計画見直しにあわせて「計画を見直した上で事業継続」とする。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>

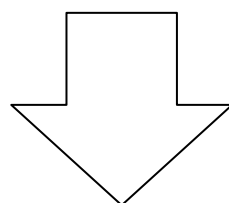


【別紙 3】

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	鎌倉市岩瀬下関地区											
	所 在	神奈川県鎌倉市岩瀬 630-1 外										
	事 業 手 法	防災公園街区整備事業										
	地 区 面 積	約 1.1ha(内市街地部分:約 0.1ha)										
	採 択 年 度	-										
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR大船駅徒歩約 20 分										
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第一種中高層住居専用地域(60/150) 【権利者数】 権利者総数4名(個人3者、法人1者) 【土地利用状況】 青少年広場、戸建住宅										
	事 業 の 緯 経	平成 21 年 10 月 事業化要望(市 国交省) 平成 22 年 2 月 事業要請(市 都市機構) 平成 22 年 7 月 公園直接施行同意申請 平成 22 年 8 月 鎌倉市及び機構間で基本協定締結 平成 22 年 9 月 市議会議決(公園直接施行、公園設置区域公告、債務負担)  平成 22 年 12 月 土地取得契約 平成 23 年 3 月 公園都市計画決定(予定) 平成 23 年 9 月 公園事業承認(予定)										
	そ の 他	-										
計 画 諸 元	<p><b>事業計画概要</b></p> <p>谷戸状の地形に木造建物が密集する既成市街地において大規模敷地の永続的な確保を図り、一次避難地となる防災公園の整備を行うとともに、脆弱な周辺道路状況の改善を図る地区内道路整備による避難路ネットワークの強化、地域に必要な公共公益施設敷地の整備を行うことにより、地域の防災性向上を図る。</p> <table border="1" data-bbox="533 1630 1350 1908"> <thead> <tr> <th rowspan="2">事 項</th> <th colspan="2">現行計画</th> </tr> <tr> <th>市街地</th> <th>公園</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備面積</td> <td>約 1,230 m<sup>2</sup></td> <td>約 9,340 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>公共公益施設用地、市道</td> <td>防災公園</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画		市街地	公園	整備面積	約 1,230 m <sup>2</sup>	約 9,340 m <sup>2</sup>	用途	公共公益施設用地、市道	防災公園
事 項	現行計画											
	市街地	公園										
整備面積	約 1,230 m <sup>2</sup>	約 9,340 m <sup>2</sup>										
用途	公共公益施設用地、市道	防災公園										

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	政策的意義 基準細則第1条第1項第1号ニ(安全・安心)に該当 ・当地区を含む区域は、谷戸状の地形に木造建物が密集しており、当地区は、「鎌倉市緑の基本計画」において、都市公園候補地として指定されているとともに、当該区域のうち、約45.5haが避難困難区域であることから、今後「鎌倉市地域防災計画」において、当地区を一次避難地として位置付ける。 ・本事業は、これらの上位計画を踏まえ、当地区を一次避難地となる防災公園として整備するとともに、避難路となる地区内道路及び防災拠点にもなりうる公共公益施設敷地を整備することで、防災性の向上に資する事業である。	適合
	民間のみでは実施困難な要因	基準細則第1条第1項第2号ホ(施行権能)に該当 ・鎌倉市は、当地区を「鎌倉市地域防災計画」に沿った一次避難地として、災害時の避難・復旧の場となる防災公園(公共施設)の整備と合わせて、避難路ネットワーク等の形成に寄与する敷地の整備改善を行うため、防災公園街区整備事業の活用を望んでいることから、機構の有する直接施行権能に基づいて一体的に事業を進めることが合理的である。	適合
	地方公共団体の意向	鎌倉市から防災公園街区整備事業に係る事業要請を受領済み。	適合
	地権者等の意向	土地所有者から防災公園街区整備事業に係る事業要請を受領済み。	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	整備済みの敷地は、公共公益施設用地として市に特定譲渡するため、基準細則第3条第2項第2号(公共団体等への土地譲渡)の規定により確認不要	適合
検証結果	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">(</span> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">適合</span> <span style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">・</span> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">不適合</span> <span style="font-size: 2em; margin-left: 10px;">(いずれかに )</span> </div>		



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。 防災公園街区整備事業の実施に際しては、防災機能がより充実できるよう、市と十分に協議を行い、事業を進めること。
------------------------	---

# 鎌倉市岩瀬下関地区〔防災公園街区整備事業〕

## 位置図



## 区域図



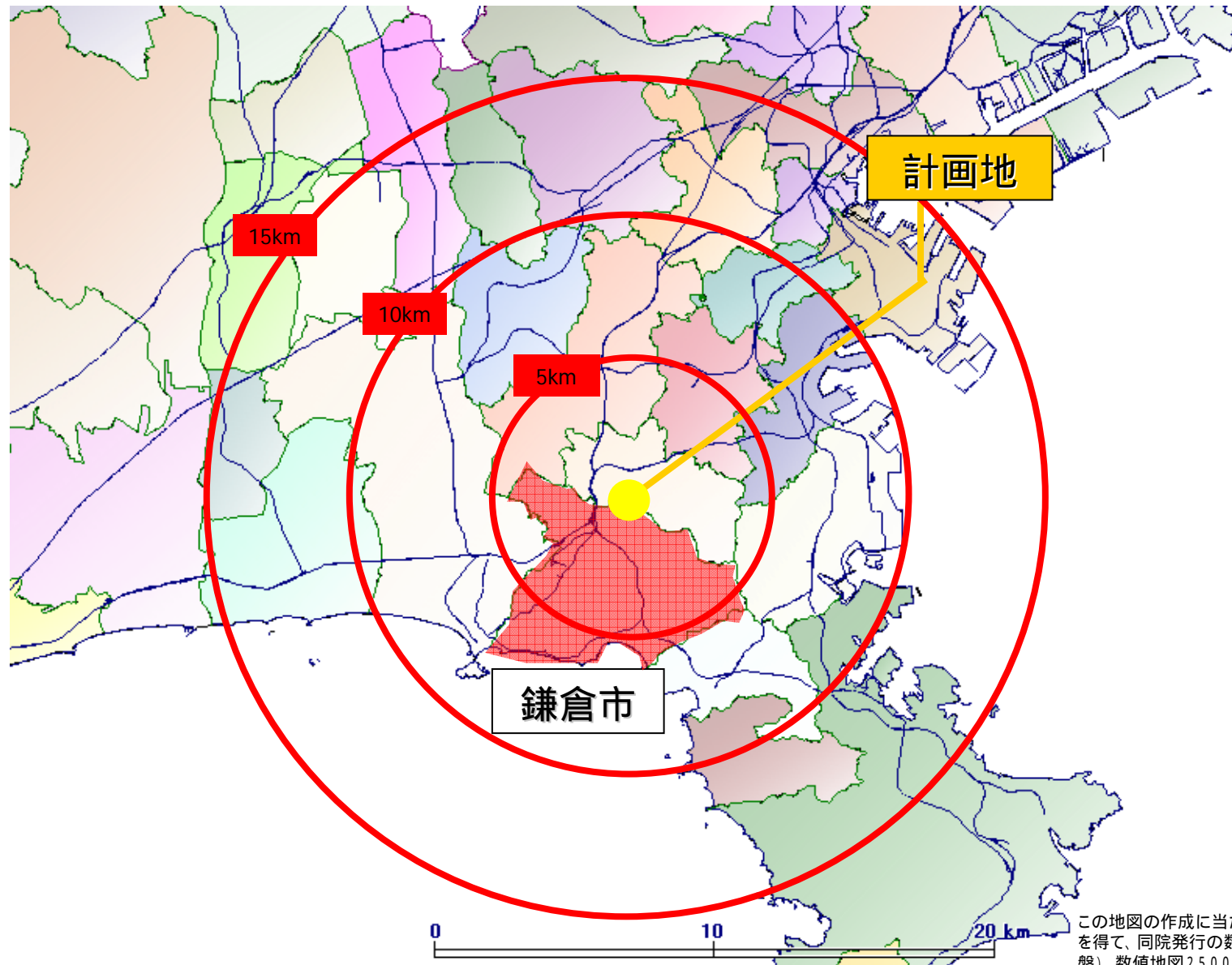
平成22年度 第3回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準  
検証結果

鎌倉市岩瀬下関地区

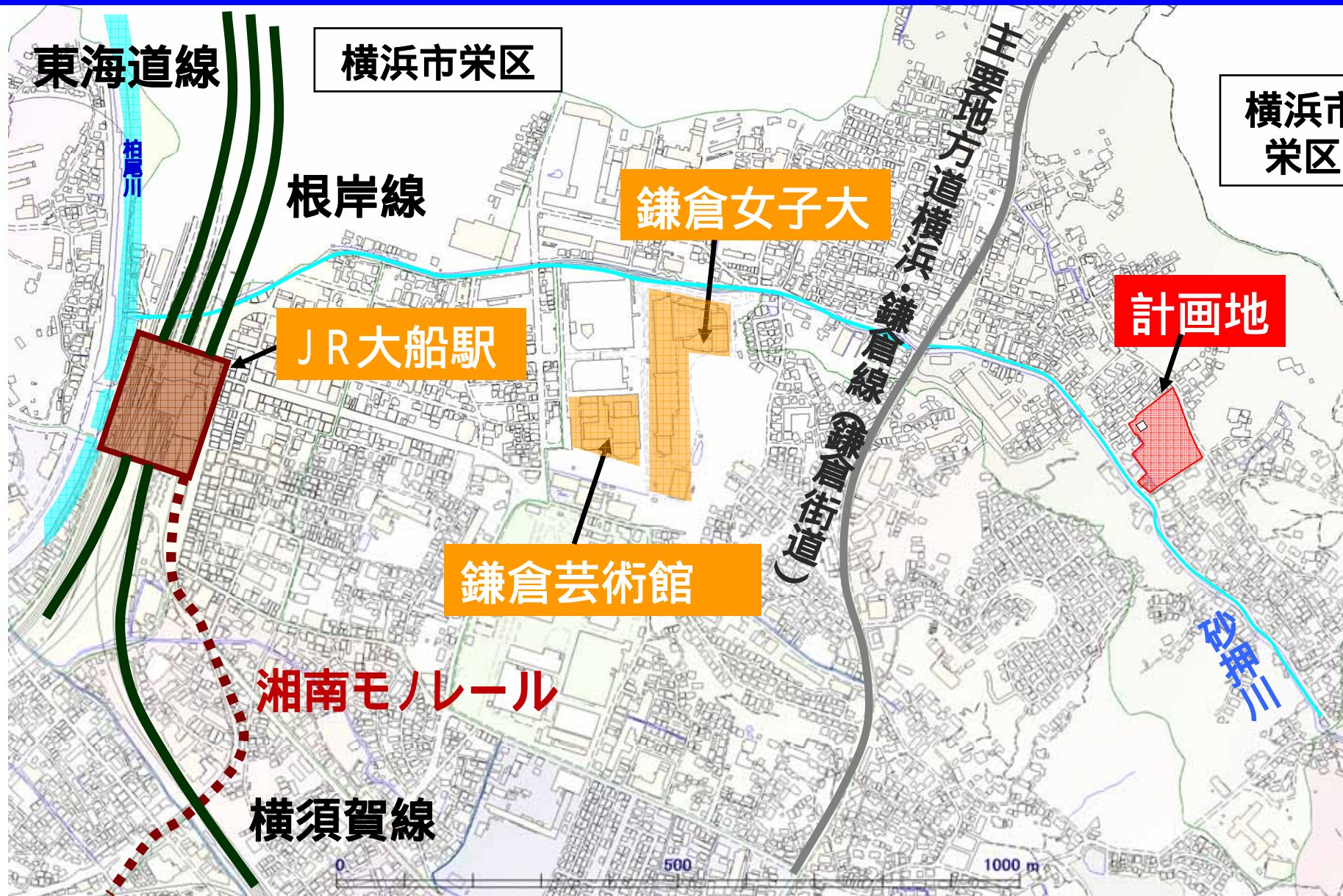
平成22年12月6日  
独立行政法人都市再生機構

# 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。

# 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。

## 事業の経緯

時期	内容
S54年3月	岩瀬下関青少年広場 開園 (市が土地所有者から借地)
H17年7月	「災害に対する備えが叫ばれており、広場の役割は重要であることから、将来にわたり広場を存続することを求める」旨の要望書 (岩瀬町内会長 市)
H20年12月	土地所有者より市に対し、賃貸借契約の解除(広場返還)を文書にて申し入れ
H21年10月	鎌倉市が国土交通省へ、防災公園街区整備事業の事業化要望を提出
H22年2月	鎌倉市が都市機構へ、防災公園街区整備事業の実施を要請
H22年8月	鎌倉市と都市機構の間で基本協定締結

### 【鎌倉市の緑の基本計画】

都市公園等候補地に位置づけ

### 【鎌倉市地域防災計画】

地震災害対策として、防災機能を備えた公園網を整備し、災害時の避難・復旧の場として役立てる旨規定。今回の防災公園整備と合わせて、今後一次避難地として地域防災計画に位置づける。



# 地区の現況

現況広場



地区周辺では貴重な平地での広場空間

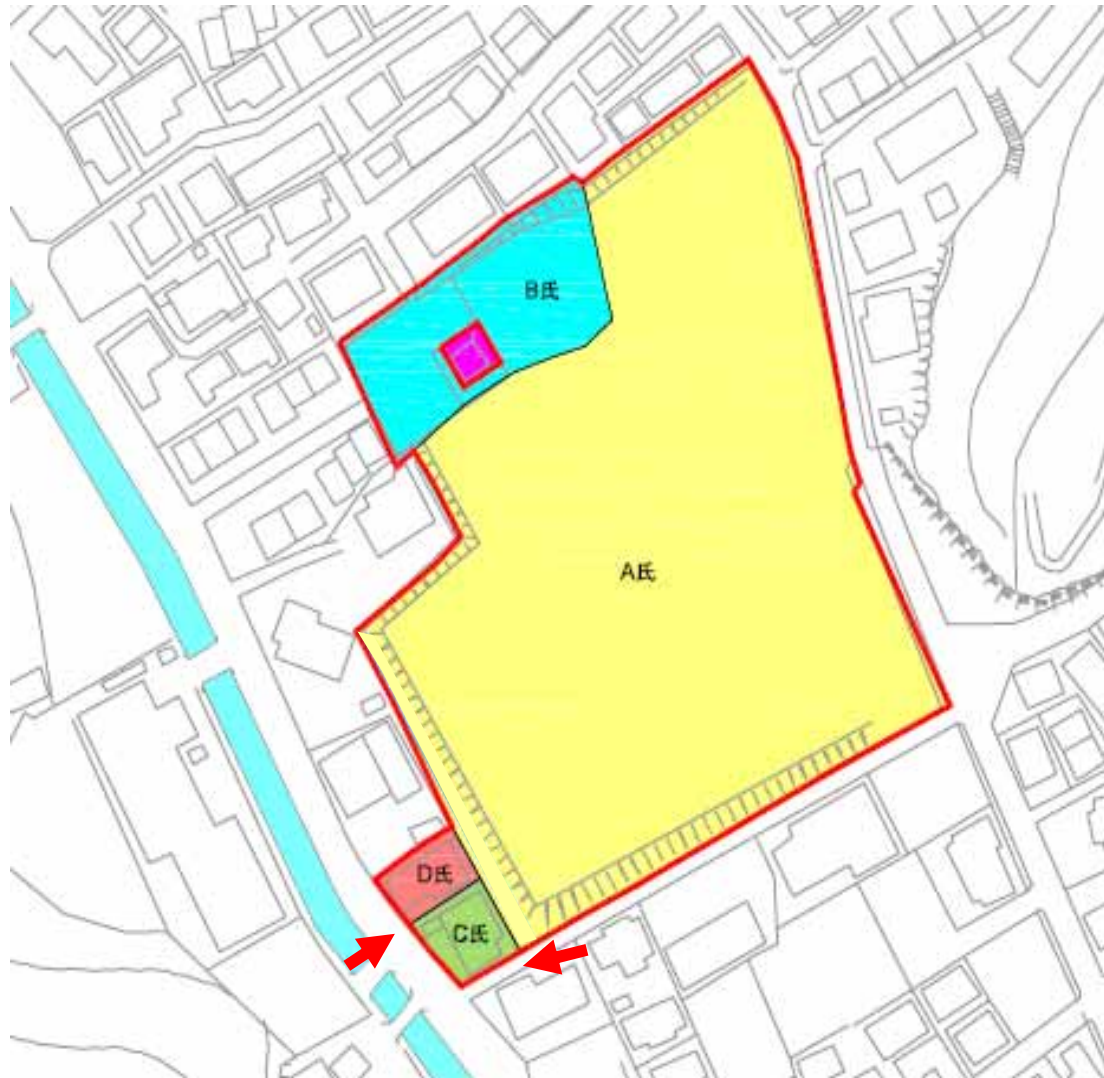


より撮影



現道 2m程度  
車の通行が困難

# 地区の現況



より撮影



より撮影

# 事業の概要 整備計画

## 市街地整備

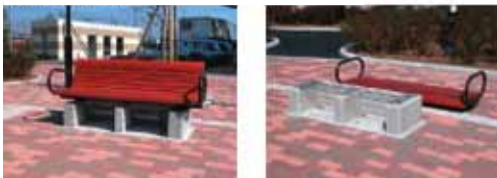
公共公益施設建設予定地の整備  
公園整備に伴う地権者の代替地  
既存狭隘道路の拡幅

### 災害用トイレイメージ

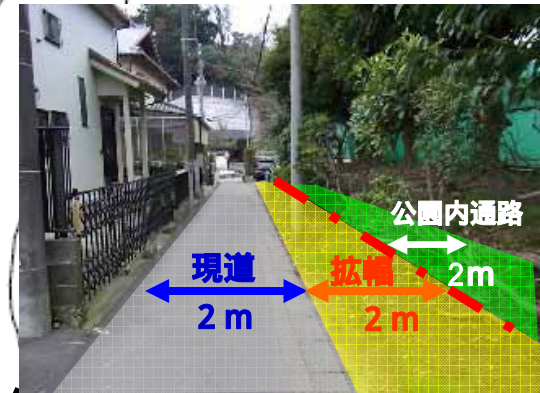


災害用トイレ

### かまどベンチイメージ

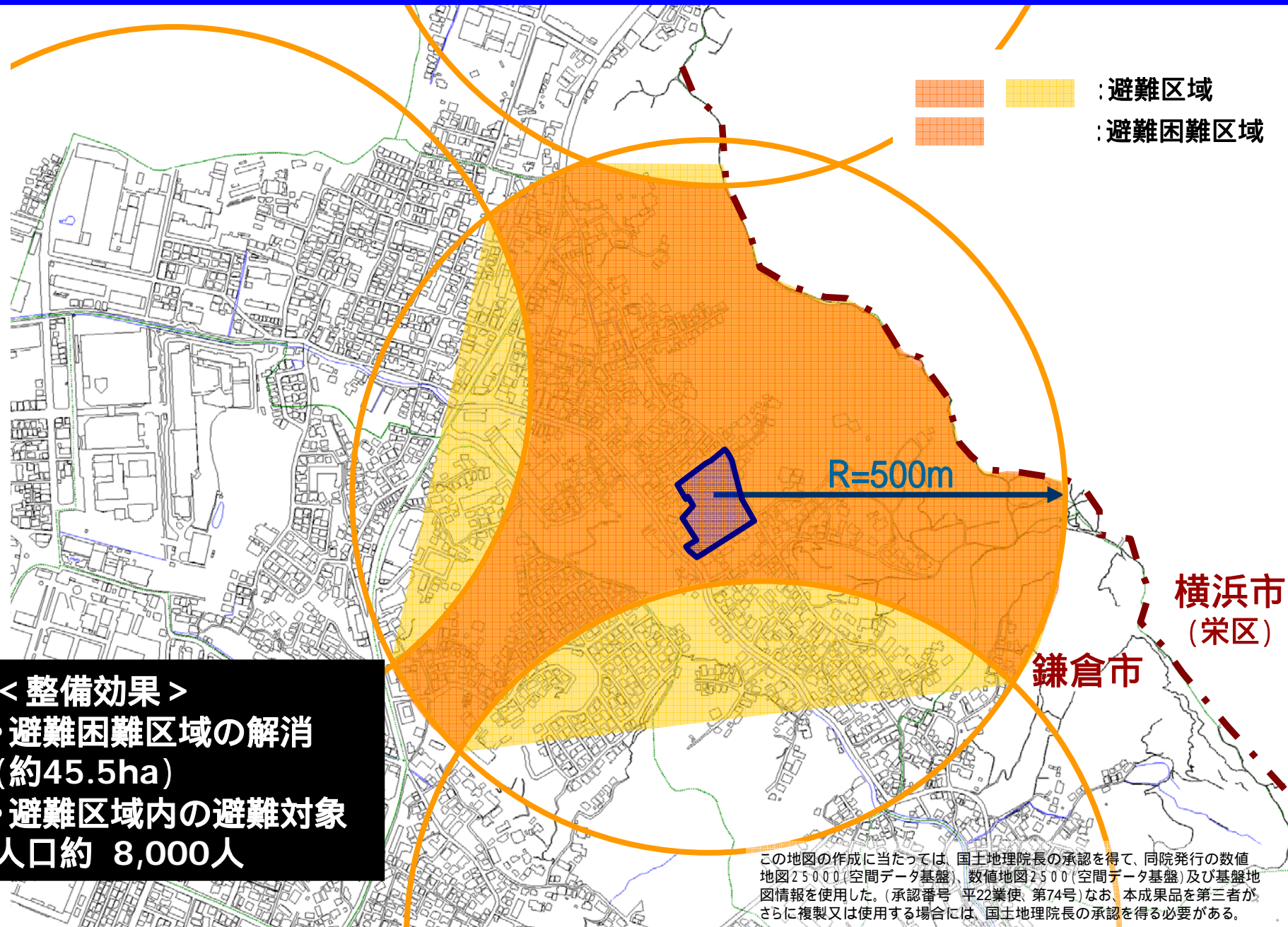


かまどベンチ

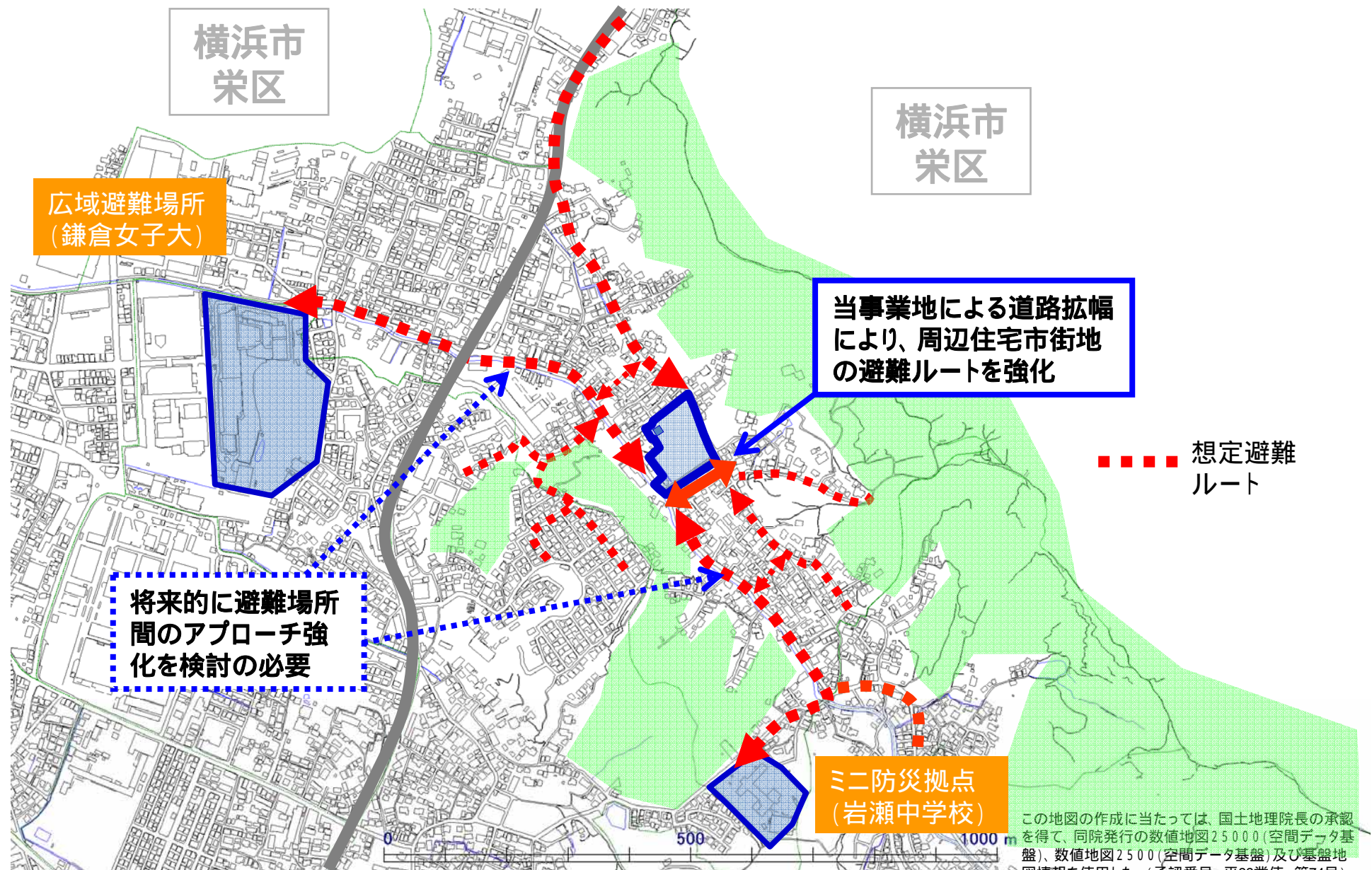


	面積
防災公園	約0.93ha
市街地	約0.1ha
市街地	約0.02ha

# 防災公園の整備効果

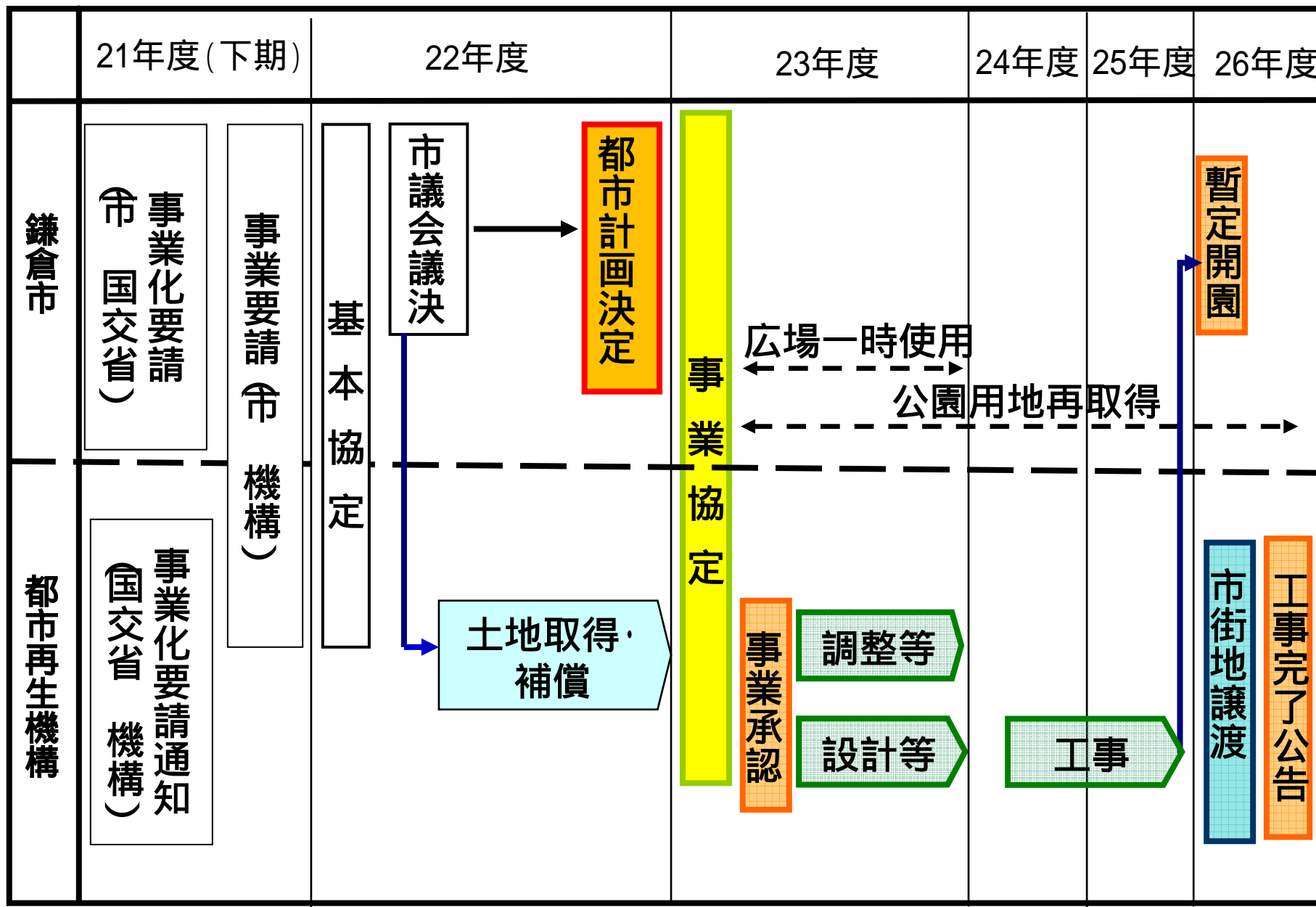


# 想定避難路ネットワーク



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。

# 事業スケジュール(予定)



## 事業実施基準への適合

### 政策的 意義

「安全・安心」(基準細則第1条第1項第1号二)に該当

- ・当地区を含む区域は、谷戸状の地形に木造建物が密集しており、当地区は「鎌倉市緑の基本計画」において、都市公園候補地として指定されているとともに、当該区域のうち、約45.5haが避難困難区域であることから、今後「鎌倉市地域防災計画」において、当地区を一次避難地として位置づける。
- ・本事業は、これらの上位計画を踏まえ、当地区を一次避難地となる防災公園として整備するとともに、避難路となる地区内道路及び防災拠点にもなりうる公共公益施設を整備することで、防災性の向上に資する事業である。

適合

## 事業実施基準への適合

<b>民間では 実施困難な 要因</b>	「 <b>施行権能</b> 」(基準細則第1条第1項第2号ホ)に該当 ・鎌倉市は、当地区を「鎌倉市地域防災計画」に沿った一次避難地として、災害時の避難・復旧の場となる防災公園(公共施設)の整備と合わせて、避難路ネットワーク等の形成に寄与する敷地の整備改善を行うため、防災公園街区整備事業の活用を望んでいることから、機構の有する直接施行権能に基づいて一体的に事業を進めることが合理的である。	適合
<b>地方公共団 体の意向</b>	鎌倉市から防災公園街区整備事業に係る事業要請を受領済み。	適合
<b>地権者等の 意向</b>	土地所有者から防災公園街区整備事業に係る事業要請を受領済み。	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。                  公園部分は原価譲渡事業のため、以下は市街地部分のみ                  キャッシュフロー(利払い前)</p> <table border="1" data-bbox="510 667 1821 930"> <tr> <td></td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> <h1>公表対象外</h1> </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>		<h1>公表対象外</h1>	収入	支出	<p>適合</p>
	<h1>公表対象外</h1>					
収入						
支出						
<p>適切な民間誘導</p>	<p>整備済みの敷地は、公共公益施設用地として市に特定譲渡するため、基準細則第3条第2項第2号(公共団体等への土地譲渡)の規定により確認不要。</p>	<p>適合</p>				

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

【 別 紙 4 】

地 区 名	事業手法等	対応方針
大宮西部	土地区画整理事業	事業継続
大宮西部地区	区画整理事業補助	事業継続
3・4・87宮原指扇線外 3 路線 (大宮西部)	住宅市街地基盤整備事業	事業継続
大宮西部地区区画道路	住宅市街地基盤整備事業	事業継続
福間駅東	土地区画整理事業	事業継続
3・4・14松原上西郷線 (福間駅東)	住宅市街地基盤整備事業 (関連公共施設整備事業)	事業継続
3・4・8北金目真田線他 2 路線 (真田・北金目)	住宅市街地基盤整備事業	事業継続
物井地区道路	住宅市街地基盤整備事業	事業継続
寺崎地区道路	住宅市街地基盤整備事業	事業継続
木津中央地区	区画整理事業補助	事業継続
東中央線他 3 路線 (中央) (木津中央)	住宅市街地基盤整備事業	事業継続
国際文化公園都市地区道路	住宅市街地基盤整備事業	計画を見直した上で 事業継続
西部 F2-1工区他下水道 (国際文化公園都市)	住宅市街地基盤整備事業	計画を見直した上で 事業継続
国際文化公園都市地区	湯水対策下水道事業・未普及解消下水道事業 (関連公共施設整備事業)	計画を見直した上で 事業継続

以 上