街に、ルネッサンス

UR UR都市機構

令和４年(2022)年 10 月３日
独立行政法人都市再生機構

# 令和４年度第２回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、令和４年９月 13 日に令和４年度第２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。

お問合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　投資管理課
（電話）０４５－６５０－０３８１
【事業実施基準適合検証について】
本社　都市再生部　事業企画室
事業企画課
（電話）０４５－６５０－０３８２
本社　広報室　報道担当
（電話）０４５－６５０－０８８７

**開催概要等**

1　令和４年度第２回事業評価監視委員会の開催概要

(1)　開催日等

①　日　　時：令和４年９月 13 日（火）　14:00～16:00

②　開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室
（八重洲ファーストフィナンシャルビル 18 階）

(2)　事業評価監視委員会委員

| | |
|---|---|
| ・岩沙 弘道 | （三井不動産株式会社代表取締役会長） |
| ・岡 絵理子 | （関西大学環境都市工学部教授） |
| ・楓　 千里 | （國學院大學観光まちづくり学部教授） |
| ・河島　 均 | （元東京都技監） |
| ・岸井 隆幸 | （政策研究大学院大学客員教授） |
| ・清野 由美 | （ジャーナリスト） |
| ・澤野 正明 | （弁護士） |
| ・谷口　 守 | （筑波大学システム情報系社会工学域教授） |

深尾委員（首都大学東京名誉教授）は御欠席

（五十音順・敬称略。所属・役職は開催当時のもの。）

(3)　議事

① 審議内容（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明
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、事業の実施概要及び適合検証結果について、都市再生機構から説明した。

② 審議（都市再生事業実施基準の適合検証）
検証結果に係る評価があった。

③ 審議内容（事業評価）の説明
令和４年度事業再評価実施対象事業３件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、都市再生機構から説明した。

④ 審議（事業評価（事業再評価））
【別紙１】のとおり意見があった。

2　都市再生事業の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

(1)　今回の委員会において、計１地区の都市再生事業実施基準適合検証結果について評価を行った。検証結果及び委員会の評価は、各地区の事業着手後に公開する。

(2)　今回の委員会において、計３地区の事業評価（事業再評価）を行った。対応方針は【別紙２】のとおり（令和４年９月 20 日　都市再生機構にて決定）。

(3)　これまでの委員会において審議した都市再生事業のうち、事業に着手したことにより新たに公開する都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価は以下のとおり。

| 地区名 | 所在地 | 審議年月及び検証結果等 | ページ |
|---|---|---|---|
| 虎ノ門一丁目東地区 | 東京都<br>港区 | 審議年月：令和２年 12 月<br>【別紙３-①】のとおり。 | P６～P22 |
| 大和川左岸（錦西・錦陵）地区 | 大阪府<br>堺市 | 審議年月：令和４年６月<br>【別紙３-②】のとおり。 | P23～P35 |

３　事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和４年 10 月末までに都市再生機構本社、東北震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

UR 都市機構の歩みは戦後の住宅不足解消に端を発しています。1955 年から様々なステークホルダーとともに、時代時代の多様性に即し、安全・安心・快適なまちづくり・くらしづくりを通して、「人が輝く“まち”」の実現に貢献してまいりました。そしてこれからも、変化する社会課題に挑戦し続けることで皆さまにお応えし、「人が輝く”まち”」づくりに不可欠な存在でありたいと考えております。これまで培ってきた持続可能なまちづくりのノウハウをいかし、都市再生事業・賃貸住宅事業・災害復興支援・海外展開支援に全力で取り組んでまいります。

https://www.ur-net.go.jp/

街に、ルネッサンス　UR都市機構

UR 都市機構は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

【別紙１】

事業再評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

| 団地・地区名 | 所在地 | 対応方針案<br>理由及び事業中止に伴う事後措置の内容 | 左記に対する事業評価監視委員会の意見 |
|---|---|---|---|
| 中野四丁目新北口駅前地区<br>〔土地区画整理事業〕 | 東京都<br>中野区 | 事業継続<br>〔理由〕<br>・交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行う土地区画整理事業が認可された。<br>・再開発事業の施行予定者の決定により、街路事業及び再開発事業との役割分担のもと、今後、着実な基盤整備が進捗し、大規模集客交流施設や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の集積が図れる見込み。<br>以上のことから「事業継続」。 | ・対応方針案のとおり<br>・市街地再開発事業等と連携し、本事業による効果がより広範に波及するよう努めること |
| 中野三丁目地区<br>〔土地区画整理事業〕 | 東京都<br>中野区 | 事業継続<br>〔理由〕<br>・目標スケジュールに沿って、区画道路等の基盤整備は着実に進捗し、地権者の生活再建に向けて宅地の使用収益も順次開始。<br>・今後、中野駅西口広場及び拠点街区を整備することにより、当地区の防災性、利便性及び生活環境の向上、並びに賑わい拠点形成が図れる見込み。<br>以上のことから「事業継続」。 | ・対応方針案のとおり<br>・市街地再開発事業等と連携し、本事業による効果がより広範に波及するよう努めること |
| 大手町地区<br>〔土地区画整理事業〕 | 東京都<br>千代田区<br>中央区 | 事業継続<br>〔理由〕<br>・土地区画整理事業による公共施設整備等は概ね完了。今後も、目標スケジュールに沿って、市街地再開発事業の進捗に合わせた着実な基盤整備等が進捗。<br>・土地区画整理事業により誘発された市街地再開発事業については、第１次～第３次が竣工するとともに、第４次（常盤橋街区）についても着工済みであり、国際的なビジネス拠点の再生が着実に図られている。<br>以上のことから「事業継続」。 | ・対応方針案のとおり |

【別紙２】

事業再評価実施対象事業の対応方針

| 団地・地区名 | 事業手法等 | 対応方針 |
|---|---|---|
| 中野四丁目新北口駅前地区 | 土地区画整理事業 | 事業継続 |
| 中野三丁目地区 | 土地区画整理事業 | 事業継続 |
| 大手町地区 | 土地区画整理事業 | 事業継続 |

# 都市再生事業実施基準適合検証調書

<table>
<tr><td colspan="2">地　区　名</td><td>虎ノ門一丁目東地区</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>目　的</td><td>民間都市再生事業の支援</td></tr>
<tr><td>所　在</td><td>東京都港区虎ノ門一丁目</td></tr>
<tr><td>地区面積</td><td>約 1.1ha</td></tr>
<tr><td>検証年度</td><td>令和2年度</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区の概要</td><td>位置<br>・交通条件</td><td>東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩 1 分<br>東京メトロ丸の内線・日比谷線・千代田線「霞ヶ関」駅から徒歩 5 分<br>東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅から徒歩 7 分</td></tr>
<tr><td>従前の状況</td><td>【用途地域等】　商業地域(80%/800%、700%)、防火地域<br>街並み再生地区【虎ノ門駅南地区】<br>地区計画(促進区型)【虎ノ門駅南地区】<br>【土地利用状況】　業務・商業用途</td></tr>
<tr><td>事業の経緯</td><td>平成２６年８月　街並み再生地区「虎ノ門駅南地区」指定<br>平成２７年７月　虎ノ門一丁目東地区準備組合設立<br>まちづくりに関する事業協力協定締結<br>令和２年８月　都市計画提案<br>令和２年９月　準備組合より参加組合員としての参画に係る文書を受領<br>令和2年 10 月　港区より事業への参画に係る文書を受領</td></tr>
<tr><td>その他</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">計画諸元</td><td>【事業手法】<br>市街地再開発事業(参加組合員)<br>【計画概要】<br>霞が関に近接し、複数の開発事業とそれに伴う交通結節機能の強化が行われている虎ノ門エリアの当地区において、市街地再開発事業を施行することにより虎ノ門駅等と一体となった地上駅前広場・地下駅前広場の整備といった交通結節機能のさらなる強化と、産学官連携のビジネス創出・交流機能の整備により、国際的なビジネス交流拠点を形成する。<br><table><tr><th>敷地面積</th><th>延床面積</th><th>主要用途</th></tr><tr><td>約 6,400 ㎡</td><td>約 126,000 ㎡</td><td>事務所・店舗・ビジネス支援施設</td></tr></table></td></tr>
</table>

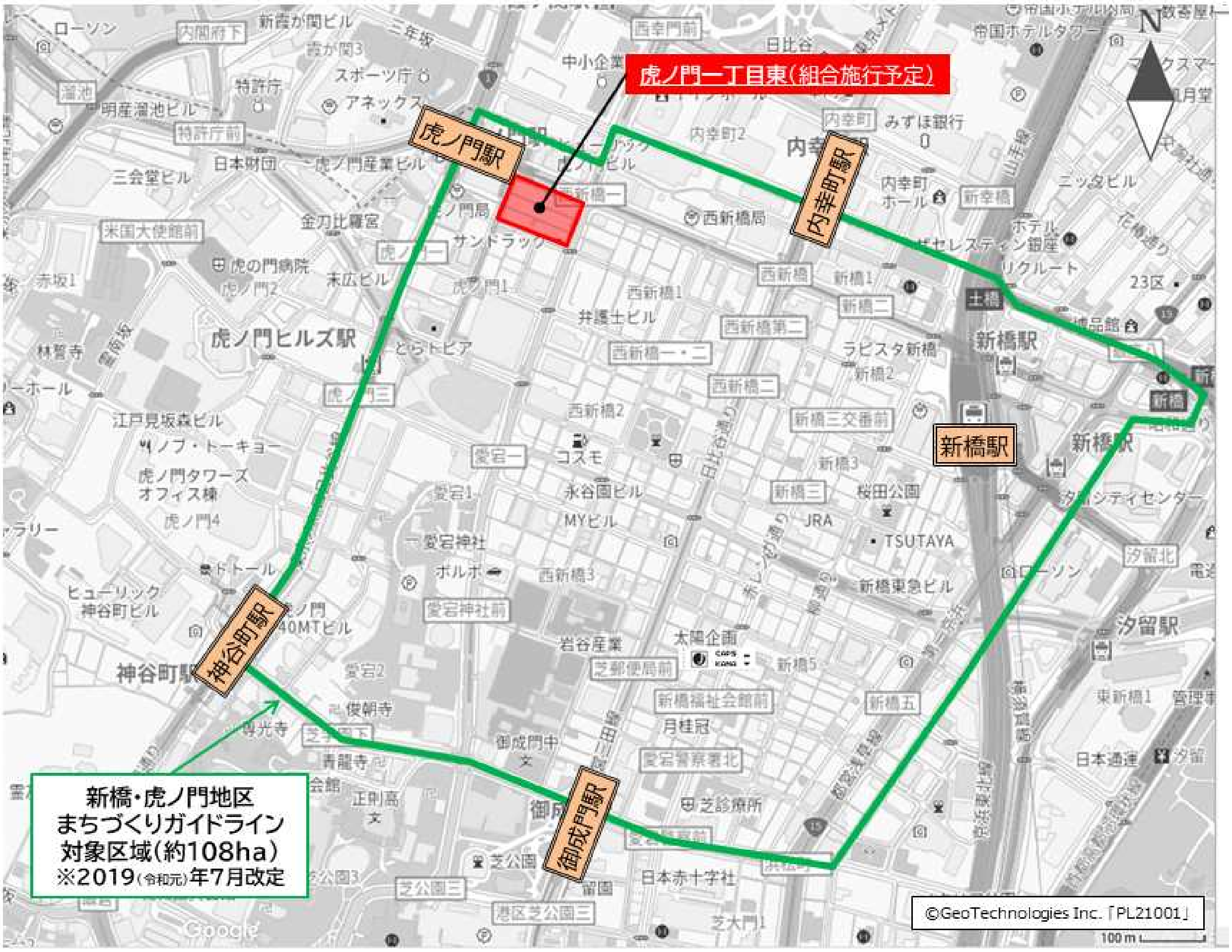
# 都市再生事業実施基準適合検証調書

<table>
<tr><td colspan="3">地　　区　　名</td><td colspan="2">虎ノ門一丁目東地区</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市再生事業実施基準への適合状況</td><td rowspan="4">民間都市再生事業の支援</td><td>国の関与する計画</td><td>・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域<br>「東京都心・臨海地域」(平成24年1月)<br>・東京圏国家戦略特別区域(令和元年5月)</td><td>適合</td></tr>
<tr><td>地方公共団体の意向</td><td>港区からの要請文に、<br>「新橋・虎ノ門地区ガイドラインの策定や地元の検討支援に関わった本地区における経験、幅広い都市再生の取組に係る経験を活かし、本地区のまちづくりの仕組みづくりや地元主体のまちづくりの検討及びその実現の支援(事業への参画、各種基盤等整備やそのための土地建物取得等)といったエリア価値向上に資する積極的な取組をより一層推進していただき、本ガイドラインで示す『まちの将来像』の実現に向けて支援してもらいたい。」<br>との記載があり、妥当と判断</td><td>適合</td></tr>
<tr><td>地権者等の意向</td><td>準備組合からの要請文に、<br>「交通結節機能の強化や国際的なビジネス・交流拠点の整備等、上位計画等を踏まえた事業の推進及び完遂を目指し、保留床処分に係るリスクの軽減や安定的な施設運営のため、民間事業者と連携して、将来的に整備される施設建築物の保留床を取得する参加組合員として、貴機構の参画を依頼。虎ノ門イノベーションセンターと仮称しているビジネス支援施設等は、収益性が低い施設となることが想定されるため、安定的な稼働や一定の成果が確認されるまでの間は、民間事業者と共同して床を保有して支えるとともに、円滑な管理運営に協力を依頼。」<br>との記載があり、妥当と判断</td><td>適合</td></tr>
<tr><td>政策実現効果</td><td>(1)国際ビジネス交流拠点の形成<br>・虎ノ門駅と一体となった交通結節空間の整備<br>(地上駅前広場約 1,500 ㎡及び地下駅前広場約 1,000 ㎡の整備)<br>・ビジネス活動を支援する「(仮称)虎ノ門イノベーションセンター」の整備<br>(2)帰宅困難者のための一時滞在施設の整備<br>(3)民間建設投資　793 億円(施設建築物工事費)</td><td>適合</td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 民間事業者支援の内容 | ＜イ. 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること＞<br>保留床処分や施設の立ち上がり支援について民間事業者とリスクシェアすることにより、組合及び民間事業者が負うリスクを軽減 | 適合 |
| | | 機構に代わる民間事業者公募の実施 | 〔公募を実施しないときの理由〕<br>準備組合からの要請文に、<br>「既に特定している民間事業者がおり、遅滞なく円滑な事業実施を望んでいるため、都市再生機構業務方法書第2条の5第1項第6号に基づく公募については不同意」<br>との記載があり、公募は実施しない | 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 |
| 確認結果 | | | **適合** | |
| 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。<br>イノベーションセンターについて、新しい時代技術に対応した施設として運営されるよう、適切に協力すること。 | |

# 虎ノ門一丁目東地区

## 位　置　図



# 区　域　図

©GeoTechnologies Inc.「PL21001」

# 令和2年度　第2回事業評価監視委員会

# 都市再生事業実施基準<br>検証結果

## 虎ノ門一丁目東地区

（市街地再開発事業（参加組合員※として組合施行再開発への参画））

※参加組合員

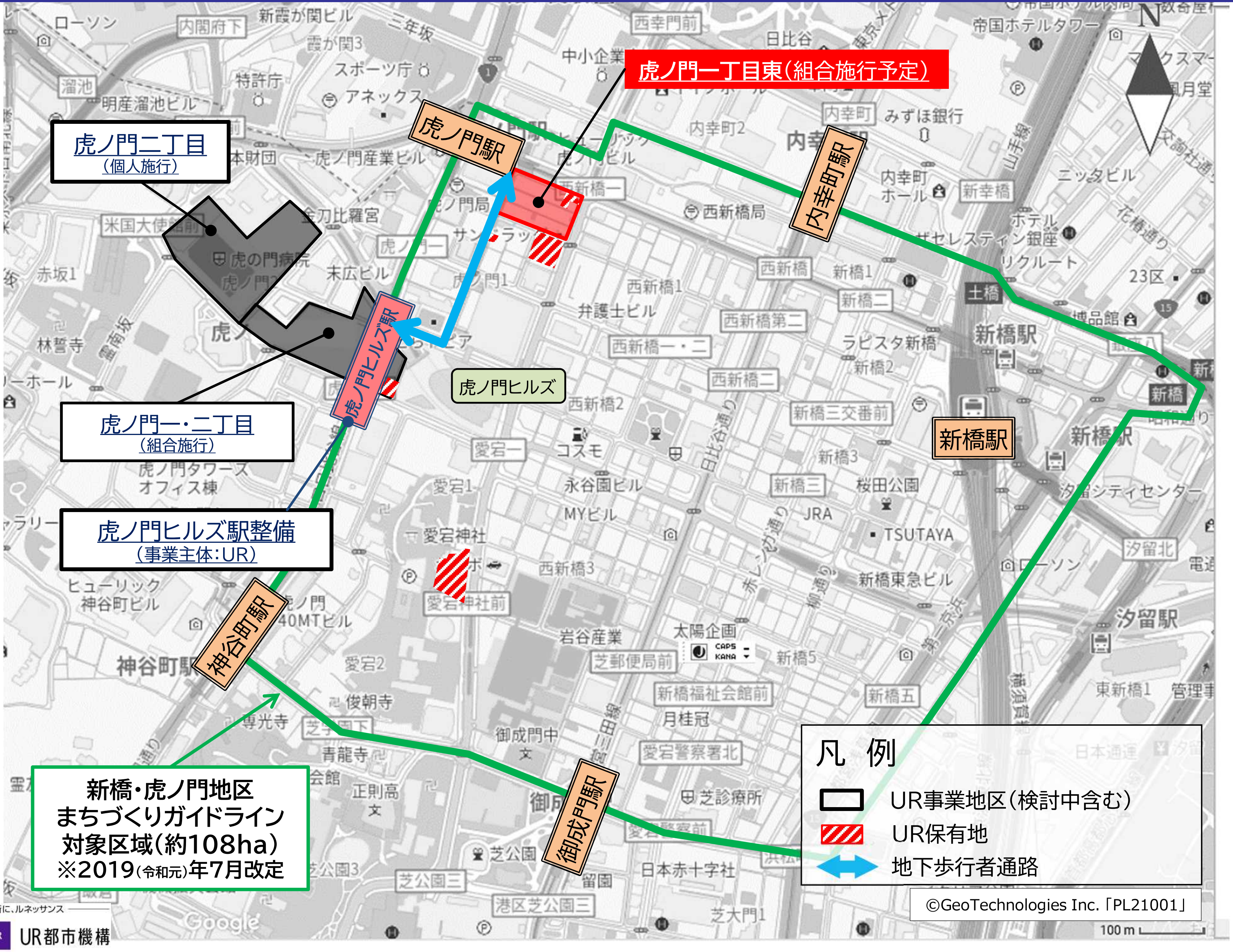
組合施行の市街地再開発事業で、保留床の取得予定者（個人、法人等）として市街地再開発事業に参加し、市街地再開発組合の定款で定められた者。

令和2年12月3日

独立行政法人都市再生機構

街に、ルネッサンス
UR都市機構

# 1. 位置図






UR都市機構
街に、ルネッサンス

# 2. 区域図

©GeoTechnologies Inc.「PL21001」

● **所在**

港区虎ノ門一丁目４番、５番、８番（住居表示）

● **地区面積**

約１．１ha（一部、道路区域を含む。）

● **地域地区等**

商業地域、防火地域
指定容積率：700%,800%（加重平均：約750%）
特定都市再生緊急整備地域
街並み再生地区［虎ノ門駅南地区］
地区計画(促進区型)［虎ノ門駅南地区］

UR保有地（第一誠ビル）

記載の情報は現時点でのものであり、
今後変更になることがあります。

# 3. 主な上位計画及び位置づけ

## 【国】国家戦略特別区域基本方針（平成26年２月閣議決定）

○ 居住環境を含めた世界と戦える国際都市の形成、医療等の国際的イノベーション拠点の整備

○ 世界で一番ビジネスのしやすい環境を創出し、民間投資を喚起することで、日本経済を停滞から再生へとつなげていく。

## 【都】虎ノ門駅南地区 街並み再生地区（平成26年８月）

○ 整備の目標

多様な都市活動が展開される安全・安心なまちの実現、人々が行き交う魅力と活力のあるまちづくりの推進、都心における緑豊かで環境にやさしいまちの実現

○ 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

広域的な道路・交通機能の強化、幅員の狭い道路の再編、道路空間の環境整備、地下鉄駅との連携、多様な歩行空間の確保、公園・広場の整備

## 【区】新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン（令和元年７月改定）

○ 虎ノ門駅から虎ノ門ヒルズ駅にかけては「虎ノ門拠点」として位置づけられており、「国際ビジネス・交流拠点にふさわしい交通結節機能の整備」が求められている。

【虎ノ門エリア～世界都市東京の一翼を担う国際的なビジネス・交流拠点の形成】

重点方策 1. 国際水準のビジネス環境の形成に貢献する機能の導入

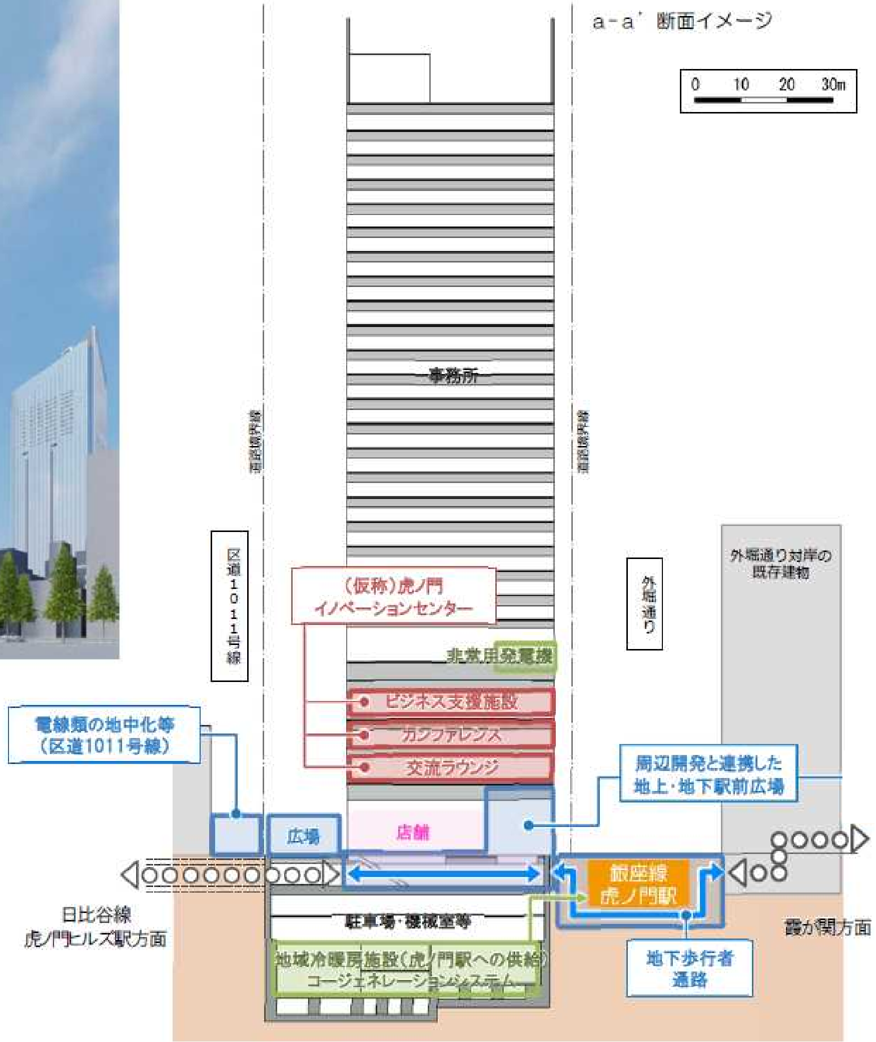
2. 災害時における業務機能の継続性（BCP）の確保

3. 緑豊かでにぎわいあふれる街路空間の形成

# 4. 都市再生特別地区の概要

【イメージパース】
（虎ノ門駅方面から）

## 【都市再生への貢献内容】




**1．ビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充**

①地下鉄銀座線虎ノ門駅等と一体となった交通結節空間の整備

②虎ノ門エリアの緑とにぎわいあふれる空間形成

**2．国際競争力の強化に資する都市機能の導入**

①ビジネス活動を支援する「(仮称)虎ノ門イノベーションセンター」の整備

②エリアマネジメントの実施による、まちの魅力・活力向上

**3．防災機能の強化と環境への取組**

①駅前の災害時支援機能の強化

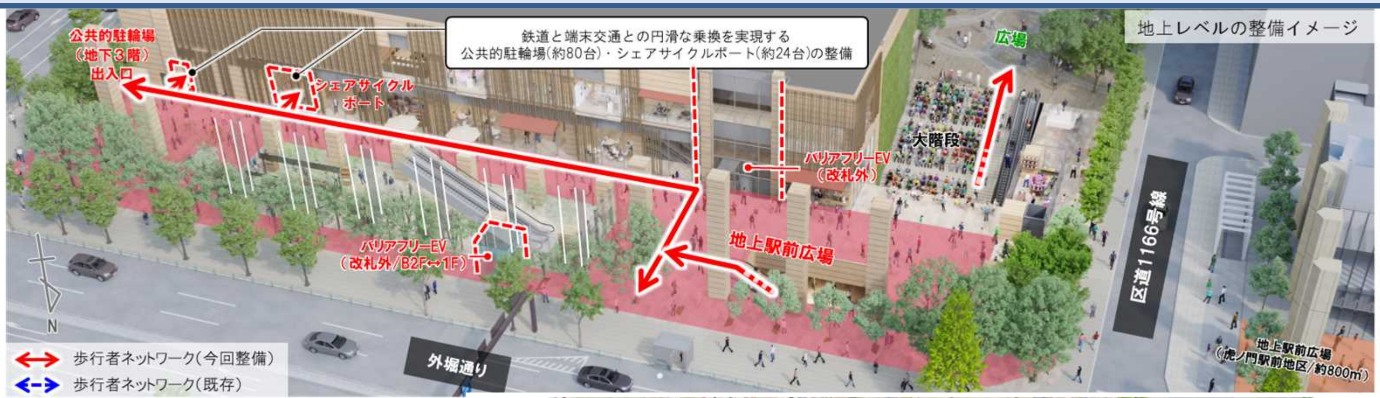
②環境負荷低減への取組

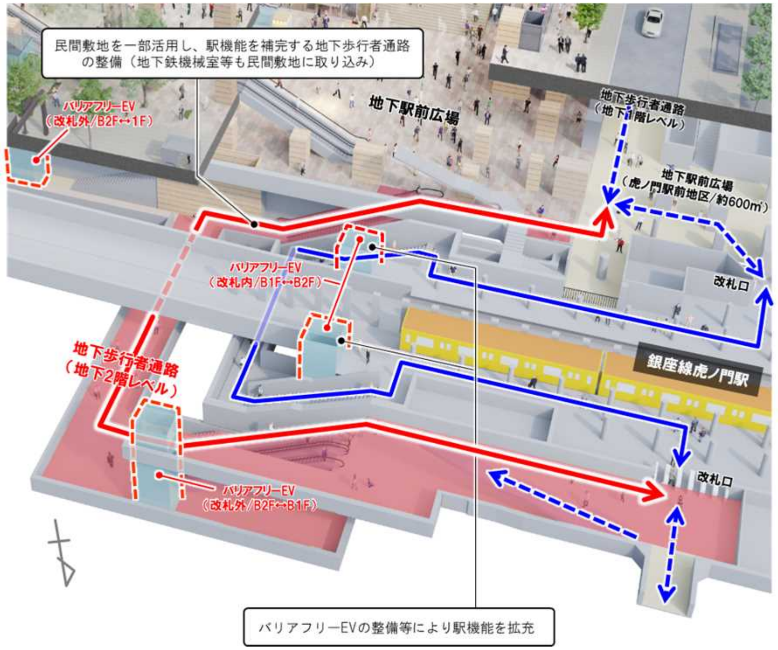
# 4. 都市再生特別地区の概要

## ●地下歩行者通路の整備やバリアフリー動線の整備等による駅機能の強化

**課題** ・地下・地上をつなぐ縦動線が不足。狭隘な階段や滞留空間不足による朝夕ラッシュ時に混雑
・既存の駅躯体の改修だけでは混雑解消が困難

・虎ノ門駅等と一体となった地上駅前広場空間(約1,500㎡)・地下駅前広場空間(約1,000㎡)の整備
・地下鉄駅とまちを円滑につなぐバリアフリー動線の整備等






街に、ルネッサンス
UR都市機構

# 4. 都市再生特別地区の概要

## ●（仮称）虎ノ門イノベーションセンターの整備（約4,300㎡）

**現状** ・官民共同によるビジネス機会が少ない
・虎ノ門（国際ビジネス交流拠点）と霞が関（官公庁街）に近接

・官民をつなぐ機会を創出することで、産学官の垣根を超えた知のネットワークを結集し、ビジネス創出・交流を図る

官公庁・大学 ⇔ 連携

**ビジネス支援施設**

**官民連携機能**

**ソーシャルイノベーションハブ**
・社会課題について官民連携で解決に取り組み、その活動を通じて創出されるプロジェクトを支援する
＜官民連携の支援（例）＞
・官民人材・ベンチャーキャピタルのマッチング
・官民連携の情報提供・発信の場の提供
・官民連携のアドバイザリー業務

**サポートゾーン**
各ハブが主催・共催するビジネス交流イベントを日常的に開催

ビジネス交流イベントのイメージ

連携によるビジネス創出

**インキュベーション機能**

**インキュベーションハブ**
・社会課題に直面する大中小・ベンチャー企業が新たなビジネスの創出を図る

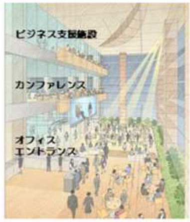
**クリエーションハブ**
・クリエイター特有の発想力で社会課題を掘り起こし、創造的な手法（言語化・見える化）により解決を図る

ワークスペースのイメージ

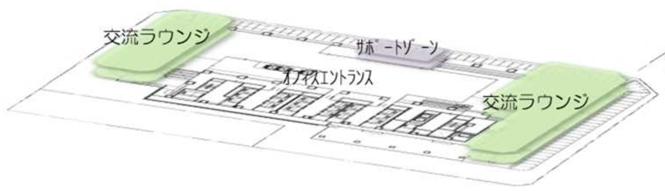
一体的な利活用により多様なビジネス交流を促進

**カンファレンス（ビジネス交流機能）**
・ビジネスの成果やアイディアを国内外に情報発信
・ビジネス支援施設の活動と関連した国際会議等に活用するとともに、周辺施設との連携を検討

**交流ラウンジ（ビジネス交流機能）**
・ビジネスイベント開催など多様な交流ラウンジとしての利用形態を想定

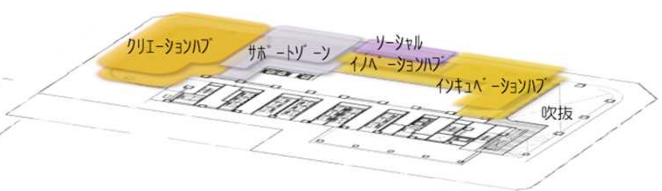



**4階　交流ラウンジ**




**6階　カンファレンス**

**7階　ビジネス支援施設**




⇒上記各機能は、一体的な施設として運営

街に、ルネッサンス UR UR都市機構

6

# 5. 地区の目的とURの役割

**地区の目的**

**特定都市再生緊急整備地域における国際競争力の強化**

- 都心や官庁街との近接性を活かし、国際的な企業を招致し、ビジネス交流拠点を形成
- 産学官の連携による新ビジネスの創出等のため「（仮）虎ノ門イノベーションセンター」を整備

| ＵＲの役割 | 実現方策 |
| --- | --- |
| ・**初動期からまちづくり検討に関わってきた地元地権者の意向を踏まえた事業の実現** | ・**参加組合員として事業参画し、地元地権者の意見を反映** |
| ・**民間事業者間の調整** | ・**両事業推進パートナーの意向を踏まえた運営体制構築支援** |
| ・**都市再生貢献機能の安定運営の実現** | ・**（仮称）虎ノ門イノベーションセンターの取得・保有**<br>・前例に乏しい試みであり、短期的には経営の安定が望めないビジネス支援施設を、一定期間保有 |
| ・**虎ノ門エリアにおけるまちづくりの調整** | ・**公共団体や周辺開発地区等との関係者協議の支援**<br>・基盤整備等に係る他地区との調整について、URのこれまでの実績･経験を活かし協議を補完 |

街に、ルネッサンス UR都市機構

7

# 6. 再開発事業の概要

**■事業概要（第一種市街地再開発事業）**

(1)施 行 者　虎ノ門一丁目東地区
市街地再開発組合
（2021年11月組合設立認可予定）

(2)区域面積　約1.1ha

(3)事業期間　2021(R3)～2026(R８)年度

(4)土地利用計画

| 面積 | 事業前 | 事業後 |
|---|---|---|
| 宅　地 | 0.67ha | 0.64ha |
| 公共用地 | 0.41ha | 0.44ha |
| 合　計 | 1.08ha | 1.08ha |

(5)計画諸元

| 項目 | 諸元 |
|---|---|
| 敷地面積 | 約6,400㎡ |
| 計画容積率 | 約1,500% |
| 主要用途 | 事務所・店舗<br>・ビジネス支援施設 |
| 延床面積 | 約126,000㎡ |
| 容積対象<br>床面積 | 約96,000㎡ |
| 高さ・階数 | 地上29階・地下4階<br>高さ約180m |

記載の情報は現時点でのものであり、
今後変更になることがあります。

# 7. 事業スケジュール

| 年度 | 2020<br>R2 | 2021<br>R3 | 2022<br>R4 | 2023～2026<br>R5～8 | 2027～2036<br>R9～18 |
|---|---|---|---|---|---|
| | ●都市計画提案<br>●事業評価監視委員会<br>●都市計画決定（再開発事業、都市再生特別地区） | ●組合設立認可 | ●権利変換計画認可<br>●工事着工 | 解体・建設<br>●工事竣工 | 取得床運営<br>●取得床譲渡 |

※本スケジュールはR2.12時点での目安であり、今後の行政協議状況等により変更になる場合があります。

# 8. 事業実施基準への適合

| | | | |
|---|---|---|---|
| 民間都市再生事業に対する支援 | 国の関与する計画 | 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域<br>「東京都心・臨海地域」(平成24年1月指定) | 適合 |
| | 地方公共団体の要請 | 【港区】<br>要請文に<br>「新橋・虎ノ門地区ガイドラインの策定や地元の検討支援に関わった本地区における経験、幅広い都市再生の取組に係る経験を活かし、本地区のまちづくりの仕組みづくりや地元主体のまちづくりの検討及びその実現の支援（事業への参画、各種基盤等整備やそのための土地建物取得等）といったエリア価値向上に資する積極的な取組をより一層推進していただき、本ガイドラインで示す『まちの将来像』の実現に向けて支援してもらいたい。」<br>との記載があり、妥当と判断。 | 適合 |
| | 地権者等の要請 | 【準備組合】<br>要請文に<br>「交通結節機能の強化や国際的なビジネス・交流拠点の整備等、上位計画等を踏まえた事業の推進及び完遂を目指し、保留床処分に係るリスクの軽減や安定的な施設運営のため、民間事業者と連携して、将来的に整備される施設建築物の保留床を取得する参加組合員として、貴機構の参画を依頼。<br>虎ノ門イノベーションセンターと仮称しているビジネス支援施設等は、収益性が低い施設となることが想定されるため、安定的な稼働や一定の成果が確認されるまでの間は、民間事業者と共同して床を保有して支えるとともに、円滑な管理運営に協力を依頼。」<br>との記載があり、妥当と判断。 | 適合 |
| | 政策実現効果 | (1)国際ビジネス交流拠点の形成<br>・虎ノ門駅と一体となった交通結節空間の整備<br>（地上駅前広場約1,500㎡及び地下駅前広場約1,000㎡の整備）<br>・ビジネス活動を支援する「(仮)虎ノ門イノベーションセンター」の整備<br>(2)帰宅困難者のための一時滞在施設の整備<br>(3)民間建設投資 793億円（施設建築物工事費） | 適合 |

10

# 8. 事業実施基準への適合

| | | | |
|---|---|---|---|
| 民間都市再生事業に対する支援 | **民間事業者支援の内容** | <イ．事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること><br><br>保留床処分や施設の立ち上がり支援について民間事業者とリスクシェアすることにより、組合及び民間事業者が負うリスクを軽減 | 適合 |
| | **機構に代わる民間事業者公募の実施** | 【準備組合】<br>要請文に<br>「既に特定している民間事業者がおり、遅滞なく円滑な事業実施を望んでいるため、都市再生機構業務方法書第2条の5第1項第6号に基づく公募については不同意」<br>との記載があり、公募は実施しない。 | 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 |
| **確認結果** | | 適　合 | |

# 都市再生事業実施基準適合検証調書

<table>
<tr><td colspan="2">地　区　名</td><td colspan="2">大和川左岸(錦西・錦綾)地区</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>目　的</td><td colspan="2">地方公共団体のまちづくり支援・補完</td></tr>
<tr><td>所　在</td><td colspan="2">大阪府堺市堺区遠里小野町一丁目他</td></tr>
<tr><td>地区面積</td><td colspan="2">約 1.4ha</td></tr>
<tr><td>検証年度</td><td colspan="2">令和４年度</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区の概要</td><td>位置・交通条件</td><td colspan="2">南海電鉄　七道駅　徒歩約 15 分</td></tr>
<tr><td rowspan="2">従前の状況</td><td>【用途地域等】</td><td>工業地域（60%/200%）、一種住居地域（60%/200%）、準防火地域</td></tr>
<tr><td>【土地利用状況】</td><td>工場 等</td></tr>
<tr><td rowspan="2">事業の経緯</td><td>令和３年</td><td>大規模工場用地取得の打診を受け、国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所及び堺市と協議開始</td></tr>
<tr><td>令和４年５月</td><td>堺市から土地取得の要請</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">計画諸元</td><td colspan="2">【事業手法】<br>土地有効利用事業<br>【計画概要】<br>機構が当該物件を取得し、直接移転種地として活用し、工場群の移転による操業の維持・向上及び高規格堤防事業の早期完成に貢献し、まちづくり基盤整備事業による安全な市街地の早期形成と産業基盤の再構築を実現する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">都市再生事業実施基準への適合状況</td><td rowspan="8">地方公共団体のまちづくり支援・補完</td><td rowspan="3">地方公共団体からの要請文書の内容</td><td>まちづくりの観点から機構実施が必要</td><td>・当地区は、工場が占める割合が大きく、本市において限られた内陸部の貴重な工業地域であり、地区内の工場の操業継続が事業実施に向けた課題<br>・本件土地は浸水時の一時的に避難可能な高台として活用できるとともに、まちづくり基盤整備事業では地区内の工場の直接移転先として非常に有効<br>との記載があり、妥当と判断</td><td>適合</td></tr>
<tr><td>地方公共団体自ら実施が困難・不適切</td><td>・現下の厳しい本市財政状況と地権者の売却希望時期を鑑みると本市が用地取得することは困難<br>との記載があり、妥当と判断</td><td>適合</td></tr>
<tr><td>事業地区の位置づけ又は議会承認</td><td>・本市では、堺市都市計画マスタープランにおいて、災害に強いまちづくりの推進を掲げており、大和川の治水安全度の向上と良好な市街地の早期実現を目指している<br>・当地区においても、高規格堤防整備事業及び大阪府道高速大和川線事業と一体的に整備を行うまちづくり基盤整備事業の実施に向けて関係機関と共に検討を進めている<br>との記載があり、妥当と判断</td><td>適合</td></tr>
<tr><td colspan="2">地方公共団体との役割分担</td><td>・堺市は、高規格堤防整備事業を契機としたまちづくりについて、主体的に、権利者（工場及び居住者）の生活再建に係る権利者調整、並びに事業化に向けた検討等<br>を実施することから、妥当と判断</td><td>適合</td></tr>
<tr><td colspan="2">政策実現効果</td><td>・高規格堤防整備による氾濫時の浸水面積及び浸水人口の減少<br>・産業基盤再編の促進による事業所数の確保</td><td>適合</td></tr>
<tr><td colspan="2">民間事業者が地方公共団体を代替することが困難な理由</td><td>イ: 事業の長期化等のリスクが内在する事業であること<br>・高規格堤防整備及び権利者調整のため、事業の長期化のリスクが内在する事業である。</td><td>適合</td></tr>
<tr><td colspan="2">民間事業者の参画機会</td><td>・権利者の事業再建及び移転建替えにあたり、建物整備に民間事業者を活用することから、妥当と判断</td><td>適合</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業の採算性</td><td>・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。</td><td>適合</td></tr>
<tr><td colspan="4">確認結果</td><td colspan="2">適合</td></tr>
<tr><td colspan="4">上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価</td><td colspan="2">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。<br>取得土地の適切な処分ができるよう、引続き関係者と協議を進めること。</td></tr>
</table>

大和川左岸（錦西・錦綾）地区

## 位　置　図

© GeoTechnologies, Inc.「PL21001」

## 区　域　図

© GeoTechnologies, Inc.「PL21001」

# 令和４(2022)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

きんさい　きんりょう

# 大和川左岸(錦西・錦綾)地区

（土地有効利用事業）

令和４(2022)年６月17日
独立行政法人都市再生機構

街に、ルネッサンス
UR都市機構

# 1．位置図

■ 錦西･錦綾地区の所在地
･大阪府堺市堺区（堺市の北端）
･大阪都心南方約10km

■ 交通条件
○ 南海電鉄
・ 難波駅～七道駅 約15分
・ 七道駅から徒歩　約15分
○ 南海高野線
・ 難波駅～浅香山駅 約20分
・ 浅香山駅から徒歩　　約8分
○ 阪堺電軌阪堺線
・ 恵美須町駅～大和川駅 約33分
・ 大和川駅から徒歩　　約6分

© GeoTechnologies, Inc.「PL21001」

# 2．区域図

- 紀州街道沿い一帯は古くからものづくりの集積があり、現在でも錦綾地区を中心に旋盤、メッキ等の金属加工業を中心とした中小工場群が立地
- 堺市の産業戦略においても、錦綾地区を含むエリアが内陸産業集積地区として中小工場群による産業系の土地利用を維持するエリアとして位置づけられている

北西側から見た取得候補地

出典：国土地理院ウェブサイト（https://maps.gsi.go.jp）

# 3．上位計画①（大和川左岸地域の流域治水）

**「都市再生プロジェクト（第二次）」（H13(2001)年８月決定）国・都市再生本部**

II. 大都市圏における環状道路体系の整備

現在事業中である大和川線及び淀川左岸線について、これらと一体的に整備する**スーパー堤防等の関連事業を積極的に推進**する。

**「大和川水系河川整備計画」（H25(2013)年11月）国・近畿地方整備局**

大和川においては、人口が集中した区域で、堤防が決壊すると甚大な人的被害が発生する可能性が高い区間を対象に高規格堤防の整備を行う。

# ３．上位計画②（高規格堤防の整備を契機としたまちづくり）

**堺市都市計画マスタープラン（H24(2012)年12月策定、R3(2021)年７月改定）**

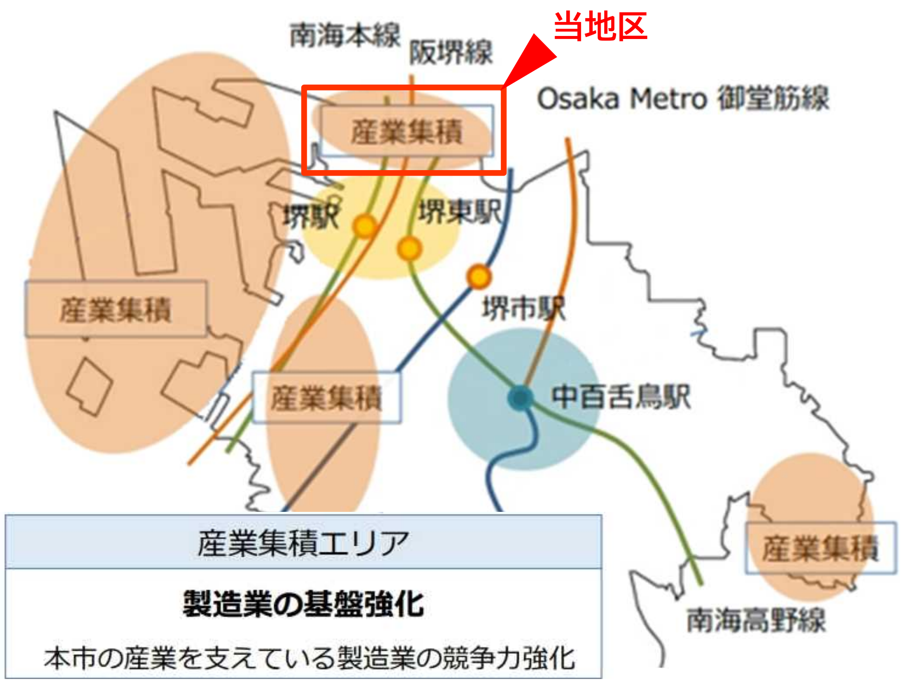
- 三宝・大和川周辺の内陸産業地では、阪神高速道路大和川線の整備、高規格堤防の整備を契機に、産業基盤再編の促進を図る
- 都心の商業・業務地周辺部や内陸部で、古くから地場産業などの中小工場と住宅とが混在する地区（三宝・大和川周辺（堺区）など）では、**工場の操業環境の維持・向上や、生活環境との適切な共存関係の維持、改善**を図る

**堺市かわまちづくり計画**
**（H31(2019)年３月作成・国登録）**

- 市内北部を流れる大和川左岸において、**自転車・歩行者の通行環境を整備**し回遊性を高め、サイクリストのサポート機能を有する**賑わい拠点を整備**

高規格堤防上に整備される自転車歩行者通行空間

**堺産業戦略（R4(2022)年２月）**
エリア戦略「重点成長ゾーン」



# 4．大和川左岸全体の事業概要

（大和川左岸地域の流域治水）

**都市再生プロジェクト**（H13(2001)年都市再生本部決定）

**①高規格堤防整備事業(L=3.1km)**
- ➢ H18(2006)年度から工事着手し、事業中

**②阪神高速大和川線事業(L=9.7km)**
- ➢ R2(2020)年3月に全線供用開始

地図 © GeoTechnologies, Inc.「PL21001」

（高規格堤防の整備を契機としたまちづくり）

**③三宝地区**（大和川左岸下流側、約13ha）
- ➢ H29(2017)年度土地区画整理事業着手（ＵＲ施行）
- ➢ R11(2029)年換地処分予定

今回対象地区

**④錦西・錦綾地区**（大和川左岸上流側）

# 5．ＵＲの事業関与の意義

- 国が実施する高規格堤防事業の早期・確実な完遂に貢献し、大和川左岸地域の流域治水に寄与
- 高規格堤防事業とあわせて堺市の目指すまちづくりを推進

流域治水 → まちづくり

安全・安心

産業振興

まちなみ・コミュニティ

にぎわい

**国河川：**
・高規格堤防事業の推進

**ＵＲ：**
・**移転種地を確保し、早期完遂に貢献**

**堺市：**
・産業集積に配慮した権利調整
・かわまちづくり計画の実現

**ＵＲ：**
・**操業継続を可能とする直接移転用地の確保**
・**関係者意向を形にする方策提案を含む事業化検討支援**
・**河川エリアと市街地をつなぐ配慮**

**土地有効利用事業の範囲**

# ６．土地有効利用事業の概要

| | |
|---|---|
| 事業手法 | 土地有効利用事業（街区再編型） |
| 事業内容 | 当該物件を取得し、直接移転種地として活用し、工場群の操業を維持・向上する移転と高規格堤防事業の早期完遂に貢献し、安全な市街地の早期形成と産業基盤の再構築を実現する。<br><br>• 土地取得後、国が借地し高規格堤防事業により盛土整備等を実施<br>• 盛土整備等の後、工場群の移転用地として譲渡<br>• 堺市による土地区画整理事業の検討を支援 |
| 都市計画 | • 用途地域：工業地域（建蔽率60％、容積率200％）<br>第一種住居地域（建蔽率60％、容積率200％） |
| 整備内容 | • 国が実施する高規格堤防事業により宅地等を整備 |

# 7．都市再生事業実施基準適合検証 (1/2)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 地方公共団体のまちづくり支援・補完 | 地方公共団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 | ・当地区は、工場が占める割合が大きく、本市において限られた内陸部の貴重な工業地域であり、地区内の工場の操業継続が事業実施に向けた課題<br><br>・本件土地は浸水時の一時的に避難可能な高台として活用できるとともに、まちづくり基盤整備事業では地区内の工場の直接移転先として非常に有効<br>との記載があり、妥当と判断。 | 適合 |
| | | 地方公共団体自ら実施が困難・不適切 | ・現下の厳しい本市財政状況と地権者の売却希望時期を鑑みると本市が用地取得することは困難<br>との記載があり、妥当と判断。 | 適合 |
| | | 事業地区の位置づけ又は議会承認 | ・本市では、堺市都市計画マスタープランにおいて、災害に強いまちづくりの推進を掲げており、大和川の治水安全度の向上と良好な市街地の早期実現を目指している<br><br>・当地区においても、高規格堤防整備事業及び大阪府道高速大和川線事業と一体的に整備を行うまちづくり基盤整備事業の実施に向けて関係機関と共に検討を進めている<br>との記載があり、妥当と判断。 | 適合 |

# 7．都市再生事業実施基準適合検証 (2/2)

| | | |
|---|---|---|
| 地方公共団体との役割分担 | 堺市は、高規格堤防整備事業を契機としたまちづくりについて、主体的に、権利者（工場及び居住者）の生活再建に係る権利者調整、並びに事業化に向けた検討等を実施することから、妥当と判断。 | 適合 |
| 政策実現効果 | • 高規格堤防整備による氾濫時の浸水面積及び浸水人口の減少<br>• 産業基盤再編の促進による事業所数の確保 | 適合 |
| 民間事業者が地方公共団体を代替することが困難な理由 | 〔イ：事業の長期化等のリスクが内在する事業であること。〕<br>• 高規格堤防整備及び権利者調整のため、事業の長期化のリスクが内在する事業である。 | 適合 |
| 民間事業者の参画機会 | • 権利者の事業再建及び移転建替えにあたり、建物整備に民間事業者を活用することから、妥当と判断。 | 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 |

| | |
|---|---|
| 確認結果 | 適　合 |