



**令和6年度第1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6年6月25日に令和6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) 045-650-0368

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

開催概要等

1 令和6年度第1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6年6月25日（火） 14:00～16:30
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室（新宿アイランドタワー22階）

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・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（日本大学名誉教授）
 - ・清野 由美（ジャーナリスト・都市再生コーディネーター）
 - ・菰田 正信（三井不動産株式会社代表取締役会長）
 - ・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 精一（首都大学東京名誉教授）
- （五十音順・敬称略。所属・役職は開催当時のもの。）

澤野委員は欠席

(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3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6年度事後評価実施対象事業について、都市機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価）
事後評価実施対象事業から以下の事業を抽出し、第2回以降の委員会において評価を実施することとした。

地 区 名	事業手法等	所 在 地
四谷駅前地区	市街地再開発事業	東京都新宿区

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3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、当該地区の事業着手後に公開する。
- (2) 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
福山市伏見町	広島県 福山市	審議年月：令和5年9月 【別紙】のとおり	P4～P16

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和6年7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・暮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/>



UR都市機構は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。



都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	福山市伏見町地区
	所 在	民間都市再生事業の支援
	地 区 面 積	広島県福山市伏見町
	検 証 年 度	約 2.7ha
		令和5年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 山陽新幹線福山駅徒歩 2 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(容積率:600%・建ぺい率:80%)、防火地域 【土地利用状況】 ・商業、住宅が混在したエリア ・青空駐車場等の低未利用地が散在
	事 業 の 経 緯	2017 年 12 月 福山市から UR に福山駅周辺のまちづくりに対する協力要請
		2018 年 2 月 リノベーションスクール開催(2020 まで 4 回開催:市)
		2018 年 3 月 福山駅前再生ビジョンを策定(市)
		2018 年 5 月 福山駅前デザイン会議発足(これまで 16 回開催:市)
		2019 年 3 月 土地取得(UR)
		2020 年 3 月 福山駅周辺デザイン計画を策定(市)(2023 年 3 月第3回更新)
		2021 年 9 月 福山駅前広場協議会発足(これまで 4 回開催:市)
		2023 年 9 月 市からURに土地取得及びまちづくりへの活用要請
	そ の 他	
計 画 諸 元		【事業手法】 土地有効利用事業(街区再編型) 【計画概要】 福山市が平成 30 年 2 月に策定した「福山駅前再生ビジョン」の実現に向けて、土地を取得・長期保有しながら、取得地の利活用により、エリアの賑わい創出、魅力的な都市空間づくりを担う地元体制構築支援等を実施。地区内の緩やかな街区再編により、福山駅前の市街地の更新を図る。

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名			福山市伏見町地区	
都市再生事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	都市再生緊急整備地域『福山駅南地域』	適合
		地方公共団体の意向	要請文に 「具体的な計画や整備方法がないことや、将来的な民間投資の支障となる恐れがあること等から、本市自らが当該土地を取得・活用することは困難な状況」かつ、「まちづくりのノウハウや豊富な事業実績を持ち、本市で事業を実施するなどの御支援をいただいていた貴機構に、当該土地の取得・活用や民間事業者のまちづくりへの支援を通じて、引き続き、本市が進める福山駅前周辺の再生の取組への支援をいただきたくお願い申し上げます。」 との記載があり、妥当と判断	適合
		地権者等の意向	市から県への土地活用に係る依頼への回答文(県→市)に 「当該土地の活用について、本取組を支援します。」 との記載があり、妥当と判断	適合
		政策実現効果	市のビジョンに沿った、福山駅周辺のにぎわい創出 民間建設投資の誘発	適合
		民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第5号イ(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)に該当 機構が土地を一定期間保有し、‘まちづかい’像を先導的に機構が示すことで、地方都市のまちの実情に相応しい整備を実施	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	県は、県有地について、市からの要望に応じる形で、公募によらず機構に譲渡することとしているため、機構による公募は実施しない	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		
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。 「まちづかい」の進め方、評価の仕方、フォローする仕組みを検討すること。	

福山市伏見町地区（土地有効利用事業）

位置図



区域図



※本資料内容は、令和5年9月19日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

令和5(2023)年度 第2回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果(再度検証※)

福山市伏見町地区 (土地有効利用事業)

※再度検証

独立行政法人都市再生機構業務方法書第2条の3

2 機構は、前項の適合検証を行った都市再生事業において検証した事項に変更がある場合には、当該事業が事業実施基準に適合しているかどうかについて再度検証を行うものとする。

令和5(2023)年9月19日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図

<福山市の概要>

- ・広島県東部の中核市
- ・備後圏域における連携中枢都市
- ・人口：458,706人（令和5(2023)年6月）

<周辺状況>

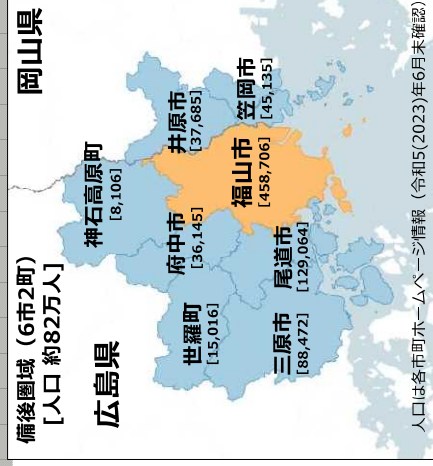
- ・駅南側は旧来の商業系中心市街地
- ・駅北側に、福山城公園等の地域資源が立地

<位置>

- ・福山市伏見町

<交通条件>

- ・JR山陽新幹線福山駅徒歩2分
- ・福山駅乗降客数：約3万人／日
（令和3(2021)年）



「福山駅前再生ビジョン」<基本方針>

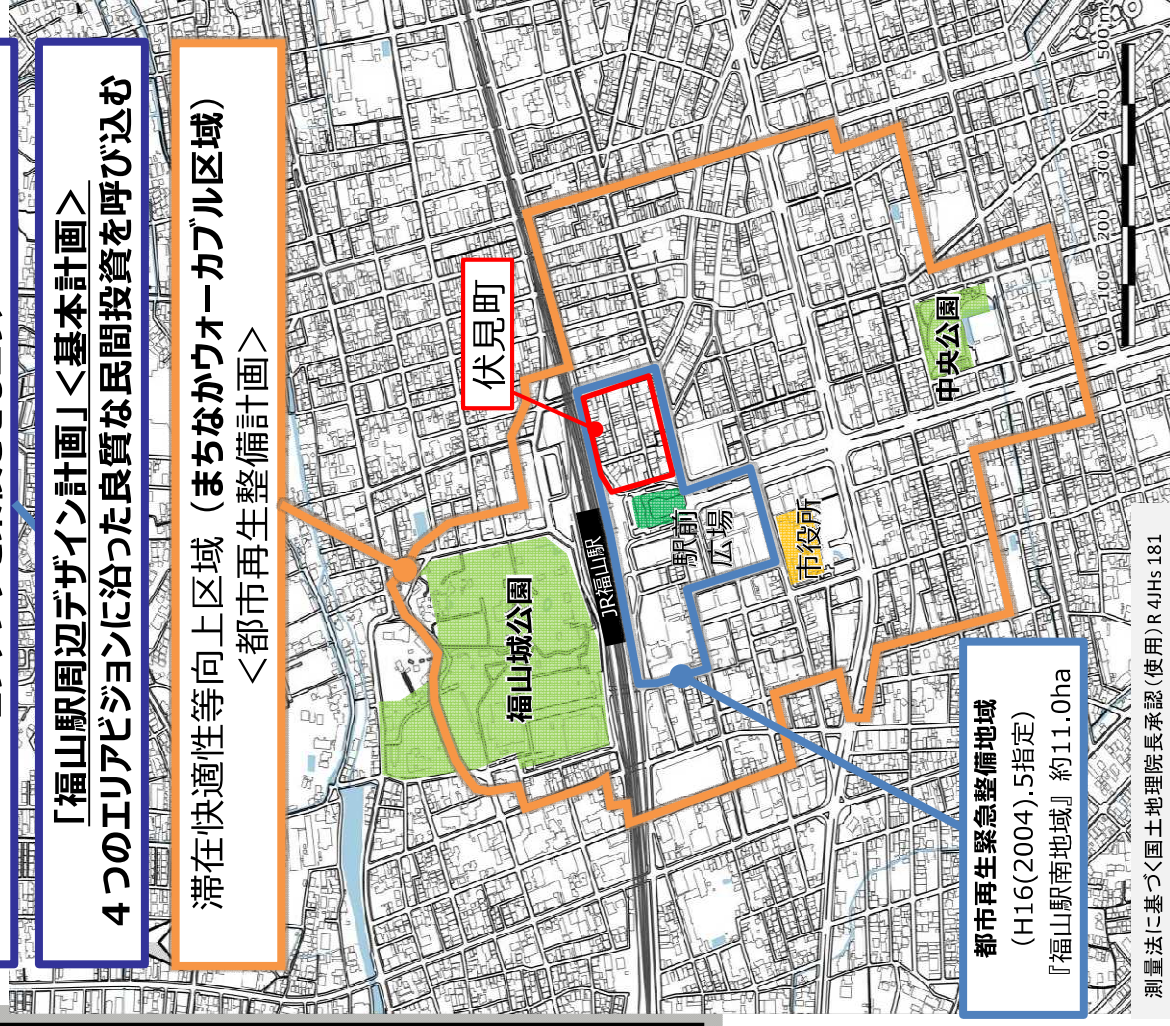
まちづくりの核によってにぎわいを創出するエリア
コンテンツを集積させるエリア

「福山駅周辺デザイン計画」<基本計画>

4つのエリアビジョンに沿った良質な民間投資を呼び込む

滞在快適性等向上区域（まちなかウォーカーガブル区域）

<都市再生整備計画>



都市再生緊急整備地域

(H16(2004).5指定)

『福山駅南地域』約11.0ha

2. 前回(平成30(2018)年度第4回)付議以降の進捗

土地有効利用事業及びコーディネートの実施により、官民連携を促進しつつ、計画策定・実証実験からリノベーションの支援まで幅広くまちづくりを推進

市の取組を支援

計画策定支援

「福山駅前再生ビジョン」及び
「福山駅周辺デザイン計画」の策定等支援



公共空間利活用検討 (実証実験)

空き地・青空駐車場及び公共空間を活用する実証実験を5年間で計4回実施



民間と連携した取組

リノベーション促進支援

URが土地を取得し、民間企業が既存建物をガストハウスにリノベーション



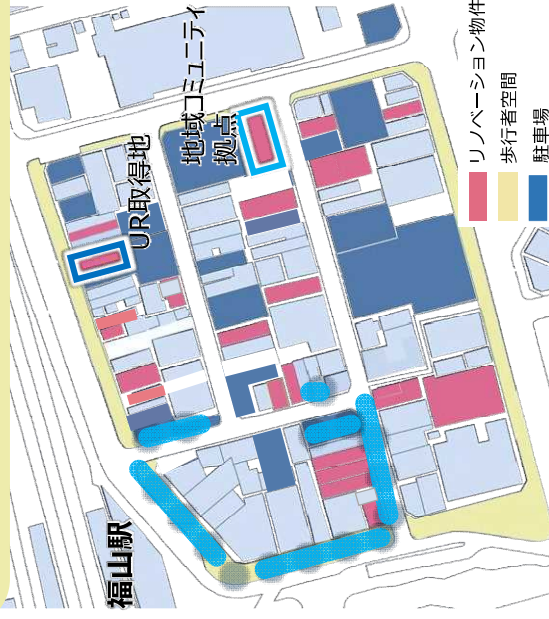
地域コミュニティ拠点の整備

運営は地元のまちづくり会社と連携



【近年の変化】

- H30(2018)年以降、27件のリノベーションが実現
- リノベーションを契機にまちづくり会社が3社設立、賑わい創出を目的に地元組織（伏見町商店会）が組成
- 地価が直近5年間で10%上昇
- 若い来街者が増え、まちの雰囲気が明るくなったとの地元評価



※ R4年度時点
(各回で通行止め区間や椅子・テーブル設置範囲を変更しつつ開催)

3. 地域の将来像(市・商店会)

福山駅周辺デザイン計画 (福山市・令和5(2023)年3月更新) ◆ 伏見町周辺エリアビジョン

地域の個性がつまった魅力発信の拠点

リノベーションまちづくりの継続により以下を実現

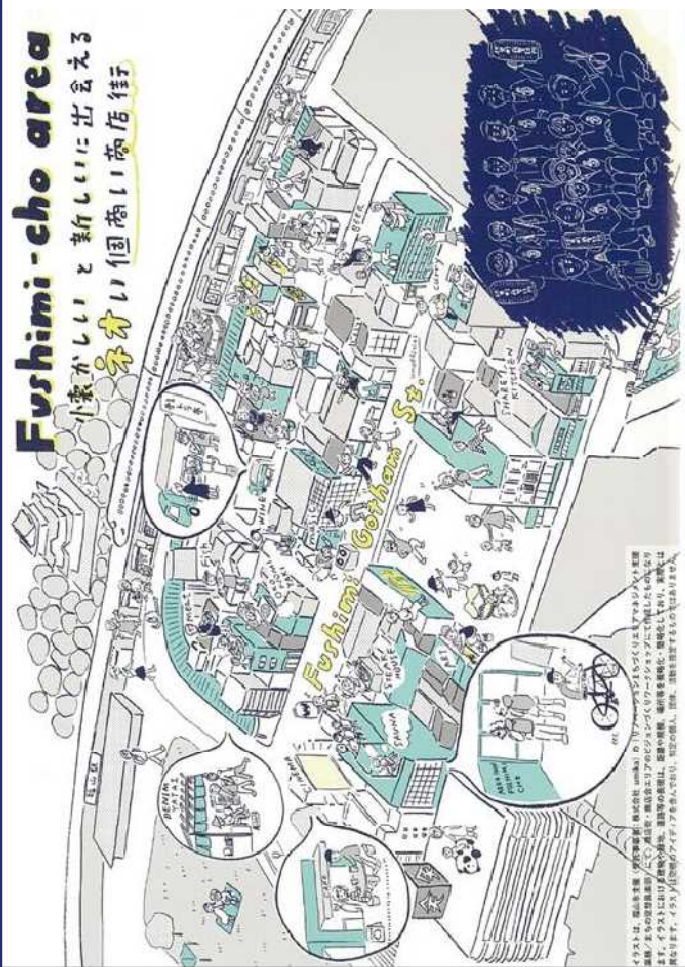
- せとうちツーリズムなど広域エリアの玄関口
- 福山の史跡、過去のまちなみを体感できるエリア
- 優れた素材・人材が集積し、発信するエリア



伏見町の将来像 (伏見町商店会作成 ・令和5(2023)年5月公表)

懐かしいと新しいに出会える 「『個』 商店街」

- 駅前広場に面したアーケード下（道路空間※）にてデニム屋台を常設
- ※歩行者利便増進道路（ほこみち制度）



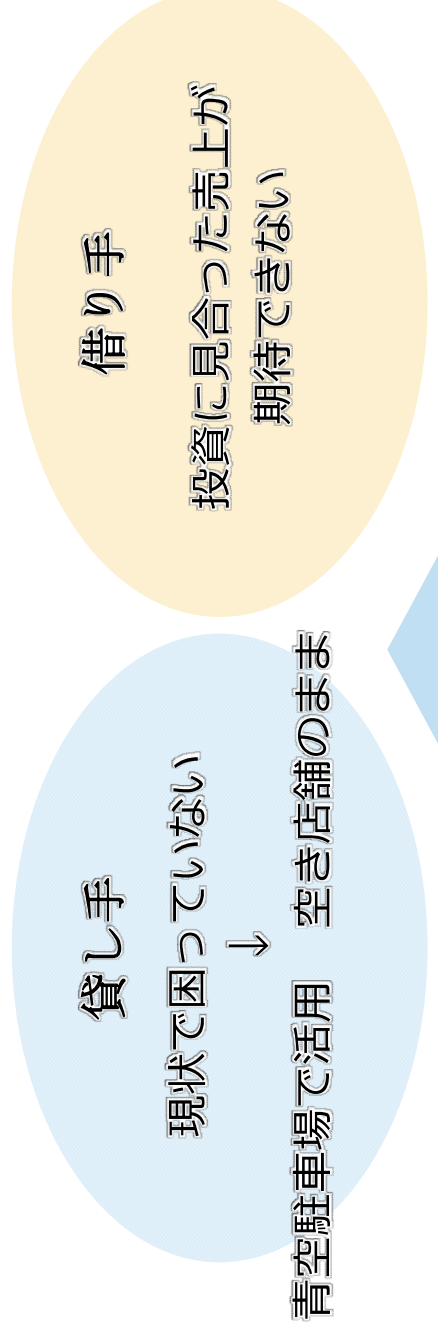
4. 将来像実現に向けた方向性(1/2)

将来像実現のためには、

「個々のリノベーション」から「街全体のリノベーション」への更なる発展が必要

賑わい形成に資する店舗が新たに开店しやすい環境が必要

現状、貸し手（土地所有者）と借り手（店舗経営者）のミスマッチが存在



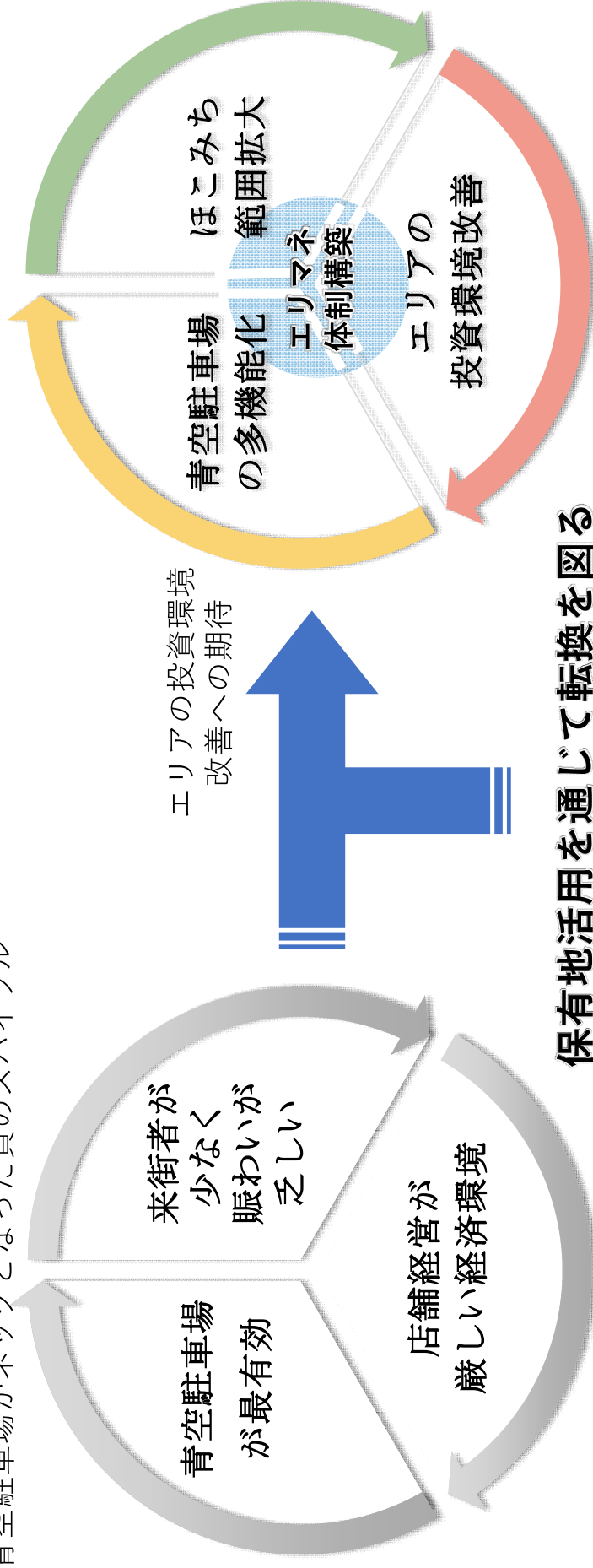
【対応の方向性】 公共空間も含めて「まちづかい」できるようにする

- 敷地内のみよりも有効面積が増え、売上の改善が期待できる
- 「個商い」が進出しやすい環境整備ができる
 - 「伏見町」という街全体での魅力形成につながる
 - 土地活用の選択肢が多様化し、エリアへの更新が期待できる

5. 将来像実現に向けた方向性(2/2)

公共空間を「つかえる」仕組みとして、「ほこみち制度」の導入を想定

現状は、
青空駐車場がネックとなった負のスパイラル



駅前広場と伏見町をつなぐ位置に存する土地をURが取得し、
公共空間と一体的に活用することで、「まちづかい」のモデルを示す

まちづかいで稼ぎたいプレーヤーを増やしつづ、
伏見町全体で民間の投資を促す体制を強化

路面階（民地）を公共空間と一体的に活用する
ことの価値を共有し、駐車場の用途転換も視野

上記を市との役割分担のもと連携しながら進めていく

6. 土地有効利用事業概要

	現計画	変更案
地区名	・ 福山市伏見町2・3番地区	・ 福山市伏見町地区
事業手法	・土地有効利用事業（街区再編型）	・土地有効利用事業（街区再編型）
事業内容	・福山市伏見町で土地を取得し、長期保有しながら、以下の取組みを実施。 ① 家守会社と連携して取得した物件の利活用による地域の賑わいづくり（暫定利用） ② 再生ビジョンを実現に向けた地域関係者との具体的な方策の検討・共有 ③ 再生ビジョンを踏まえた魅力的な都市空間づくりに向けた合意形成の支援 ④ 福山駅前の公共施設再編及び建物更新、機能誘導等における取得物件の活用 ⑤ 老朽化建物・低未利用地の街区再編・共同化事業の誘導 ・なお、共同化事業については、再開発事業を想定し、転出する予定。（市が公共施設用地または代替地として取得を希望する場合は、協議に応じる） ・また、整備計画区域内の物件の追加取得、権利相当の床取得等も検討。	・福山市伏見町で土地を取得し、長期保有しながら、以下の取組みを実施。 ① 地元と連携して取得した物件の利活用による地域の賑わいづくり・地域経済活性化 ② 駅周辺デザイン計画等を踏まえた魅力的な都市空間づくりに向けた地元体制構築の支援 ③ 交通機能再配置等の福山駅前広場再整備に向けた検討支援 ④ 老朽化建物・低未利用地の街区再編の誘導 ・なお、取得物件は、まちづくり支援のため一定期間保有した後、まちづくりに資する者へ譲渡。（市が公共施設用地または代替地として取得を希望する場合は、協議に応じる） ・また、整備計画区域内の物件の追加取得等も検討。
都市計画等	・立地適正化計画（H31年度末策定予定）※都市機能誘導区域内見込み ・用途地域等：商業地域、防火地域、指定容積率600% ・都市再生緊急整備地域（福山駅南地域）	・立地適正化計画（R2(2020).4）：都市機能誘導区域 ・用途地域等：商業地域、防火地域、指定容積率600% ・都市再生緊急整備地域（福山駅南地域） ・滞在快適性等向上区域（まちなかウォーカーブル区域）（R2(2020).3）
整備内容	・整備計画区域：約0.85ha ・主な用途：店舗、ホテル、住宅、駐車場	・整備計画区域：約2.7ha ・敷地の整備：前面道路との接続部分のバリアフリー化 ・公共の用に供する施設の整備：道路美化（福山市実施）と一体的な賑わい空間となる敷地内オープンスペースの整備

7. 整備計画区域の拡大及び整備概要

1. 整備計画区域の拡大



まちに開かれた路面階整備と道路空間の運用
(ルール策定等) により、一団の土地として活用

2. 物件概要等

今回取得対象地(②)

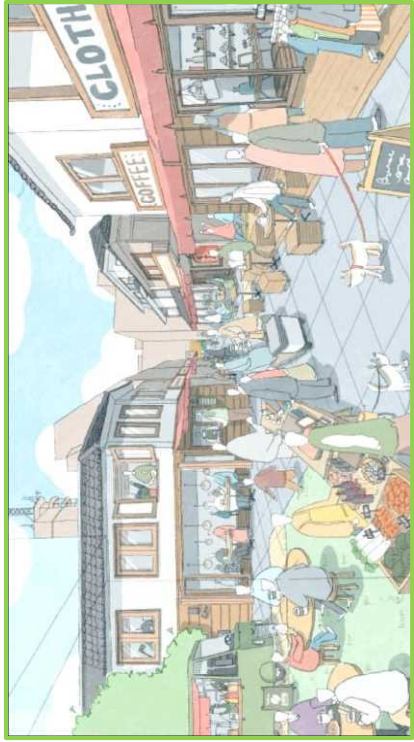


所在地	福山市伏見町71番
土地	80.94㎡ 建物解体後、更地取得 現所有者：広島県

現保有地(①)



土地	111㎡
建物	鉄骨造 6 階建 (家守会社所有)
用途	ゲストハウス・飲食店



・福山市がほこみち指定、道路を美装化



・敷地内にオープンスペースを整備

引き続きリノベーション
物件を家守会社
が運営

8. 都市再生事業実施基準適合検証〔再度検証〕(1/2)

民間都市再生事業の支援

国が関与する計画	都市再生緊急整備地域『福山駅南地域』	適合
地方公共団体の意向	要請文に「具体的な計画や整備方法がないことや、将来的な民間投資の支障となる恐れがあること等から、本市自らが当該土地を取得・活用することは困難な状況」かつ、「まちづくりのノウハウや豊富な事業実績を持ち、本市で事業を実施するなどの御支援をいただいてきた貴機構に、当該土地の取得・活用や民間事業者のまちづくりへの支援を通じて、引き続き、本市が進める福山駅前周辺の再生の取組への支援をいただきたくお願い申し上げます。」との記載があり、妥当と判断	適合
地権者等の意向	市から県への土地活用に係る依頼への回答文（県→市）に「当該土地の活用について、本取組を支援します。」との記載があり、妥当と判断	適合
政策実現効果	- 市のビジョンに沿った、福山駅周辺のにぎわい創出 - 民間建設投資の誘発	適合

9. 都市再生事業実施基準適合検証〔再度検証〕(2/2)

民間事業者支援 の内容	・ 業務方法書第2条の5第1項第5号イ（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）に該当 ・ 機構が土地を一定期間保有し、'まちづくり'像を先導的に機構が示すことで、地方都市のまちの実情に相応しい整備を実施	適合
機構に代わる民間 事業者公募の実施	・ 県は、県有地について、市からの要望に応じる形で、公募によらず機構に譲渡することとしているため、機構による公募は実施しない	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
------	----