



**令和6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6年9月13日に令和6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) 045-650-0368

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6年9月13日（金） 14:00 から 15:40 まで
- 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。）

(3) 議事

① 審議内容（事業評価）の説明

令和6年度事業再評価実施対象事業1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策案決定の理由について、都市再生機構から説明した。

② 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6年10月1日 都市再生機構にて決定）。
- (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
門真市古川橋駅北地区	大阪府 門真市	審議年月：令和6年6月 【別紙3-①】のとおり	P6～P18
鹿沼市銀座地区	栃木県 鹿沼市	審議年月：令和6年3月 【別紙3-②】のとおり	P19～P30
小諸市大手一丁目地区	長野県 小諸市	審議年月：令和6年6月 【別紙3-③】のとおり	P31～P45

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和6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/>



UR 都市機構は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。



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	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	
大和川左岸（三宝）地区 〔土地区画整理事業〕	大阪府 堺市	事業継続	・対応方針案の通り ・良好な市街地形成に向けて、周辺空間との連携等について、引き続き検討すること
		〔理由〕 ・令和11(2029)年度の換地処分に向け、工事や移転補償が進展し、その後も高規格堤防整備事業と一体となった事業展開が予定されている。 ・上記により、当地区の良好な市街地形成が図られ、防災性向上が見込まれる。 以上のことから「事業継続」。	

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
大和川左岸（三宝）地区	土地区画整理事業	事業継続

※本資料内容は、令和6年6月 25 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。

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	門真市古川橋駅北地区								
	目 的								
	地方公共団体のまちづくりの支援・補完								
	所 在								
	大阪府門真市石原町、大倉町								
地 区 面 積	約 24.1ha								
検 証 年 度	令和6年度								
地 区 の 概 要	位置・交通条件								
	京阪本線「古川橋」駅徒歩6分								
	従 前 の 状 況								
	【用途地域等】 2中高(200/60)、2住居(200/60)、近商(300/80) 【想定平均焼失率】 約 74.3%(令和6年3月時点) 【土地利用状況】 住宅地								
	事 業 の 経 緯								
計 画 諸 元	昭 和 5 9 年 住宅市街地総合整備事業着手(密集住宅市街地改善型) 平 成 2 6 年 「密集市街地整備アクションプログラム」策定(門真市) 平 成 2 9 年 7 月 「古川橋駅北地区防災街区整備地区計画」決定(門真市) 令 和 5 年 3 月 門真市「古川橋駅周辺地区未来ビジョン」策定(門真市) 令 和 6 年 3 月 「密集市街地整備アクションプログラム」改定(門真市) 令 和 6 年 5 月 古川橋地区 木密エリア不燃化促進事業の要請(市→UR)								
	そ の 他								
	－								
	【事業手法】 木密エリア不燃化促進事業								
	【計画概要】 古川橋駅北地区は、国の『地震時等に著しく危険な密集市街地(以下、「危険密集市街地」という。)]に指定されており、門真市は令和12年度までの危険密集市街の解消を目標に、面整備及び道路拡幅などにより密集市街地の整備改善を進めている。 機構は、土地(代替地、道路残地等)の取得・活用により、市が掲げる『密集市街地整備』を支援したい。								
<table border="1"> <tr> <th>事 項</th><th>現行計画</th></tr> <tr> <td>目標保有面積</td><td>約 4,500 m²</td></tr> <tr> <td>用 途</td><td>個別建替え用地等</td></tr> <tr> <td>事業期間</td><td>2024 年度～2030 年度</td></tr> </table>		事 項	現行計画	目標保有面積	約 4,500 m ²	用 途	個別建替え用地等	事業期間	2024 年度～2030 年度
事 項	現行計画								
目標保有面積	約 4,500 m ²								
用 途	個別建替え用地等								
事業期間	2024 年度～2030 年度								

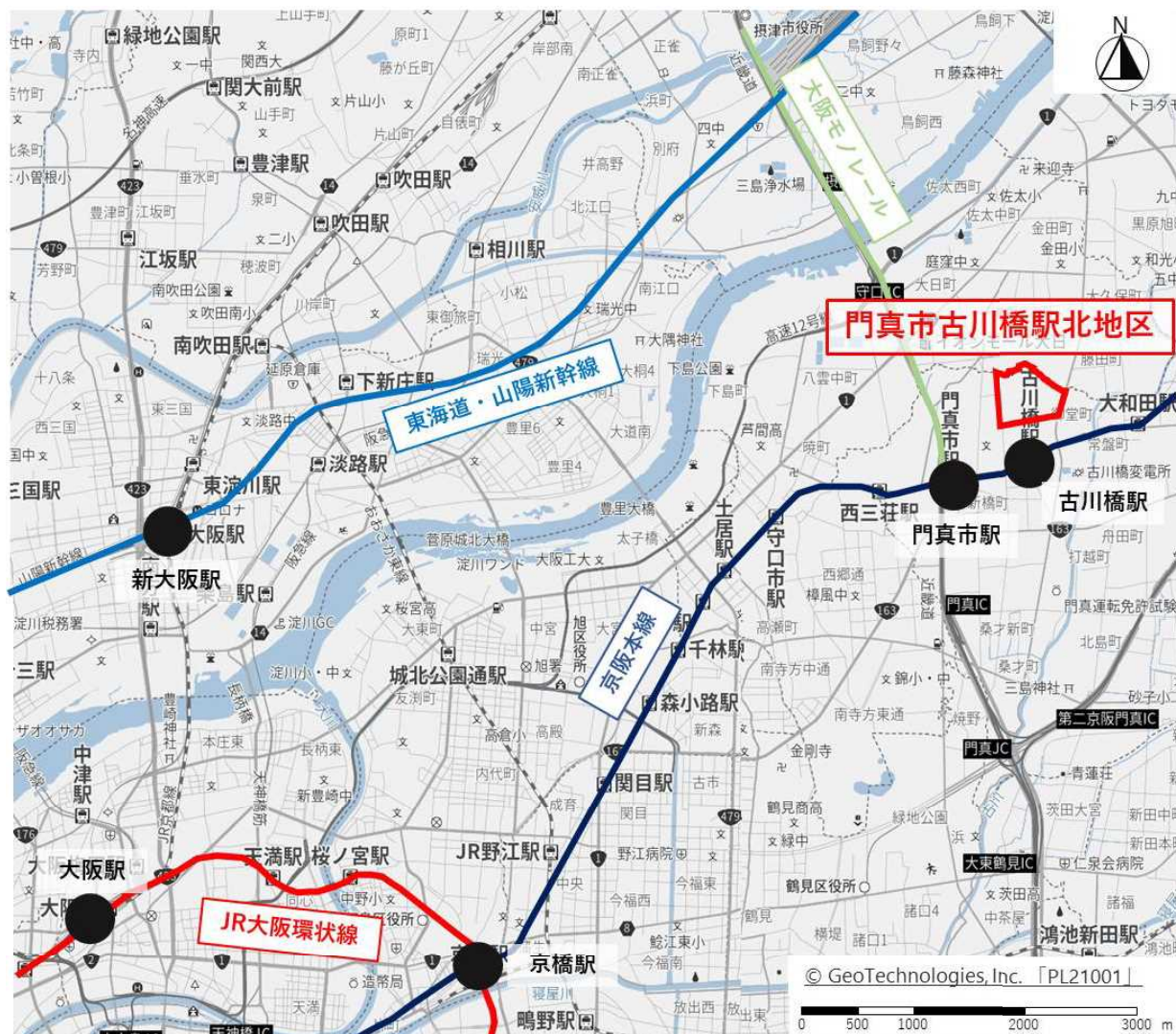
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名		門 真 市 古 川 橋 駅 北			
都 市 再 生 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	地 公 体 からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	当市では、密集市街地整備アクションプログラムを定め、令和12年度末までに想定平均焼失率23%未満の達成などを目標として、当地区内における防災性向上並びに、古川橋駅周辺未来ビジョン及び古川橋駅周辺地区まちなかウォークアブル推進基本構想等を定め、地域価値向上を進めているところ、不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	整備目標の早期達成に向けては、効果的かつ総合的な密集市街地対策事業の実施が求められ、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速な公共施設用地の取得や事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、ノウハウ及びマンパワーの観点から、市単独では十分な対応が困難	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型) (門真市北部地区:昭和59年度～令和12年度) ・門真市「密集市街地整備アクションプログラム」(令和5年3月)	適合	
		地公体との役割分担	地公体は ・主要生活道路の用地買収及び拡幅整備等 ・面整備(区画整理事業)の事業化検討 ・老朽建築物等除却費助成	適合	
		政策実現効果	・老朽建物の除却及び不燃化建替の促進や道路・公園等の公共施設整備の促進により、門真市が掲げる「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消の実現(地区内の想定平均焼失率23%未満)	適合	
		民間事業者が地公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> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること> ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要	適合	
		民間事業者の参画機会	・建築物の整備は民間事業者が実施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			
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。			

位置図

地区名

門真市古川橋駅北地区



区域図

地区名

門真市古川橋駅北地区



令和6(2024)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

門真市古川橋駅北地区 (木密エリア不燃化促進事業)

令和6(2024)年6月25日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図

■門真市の概要

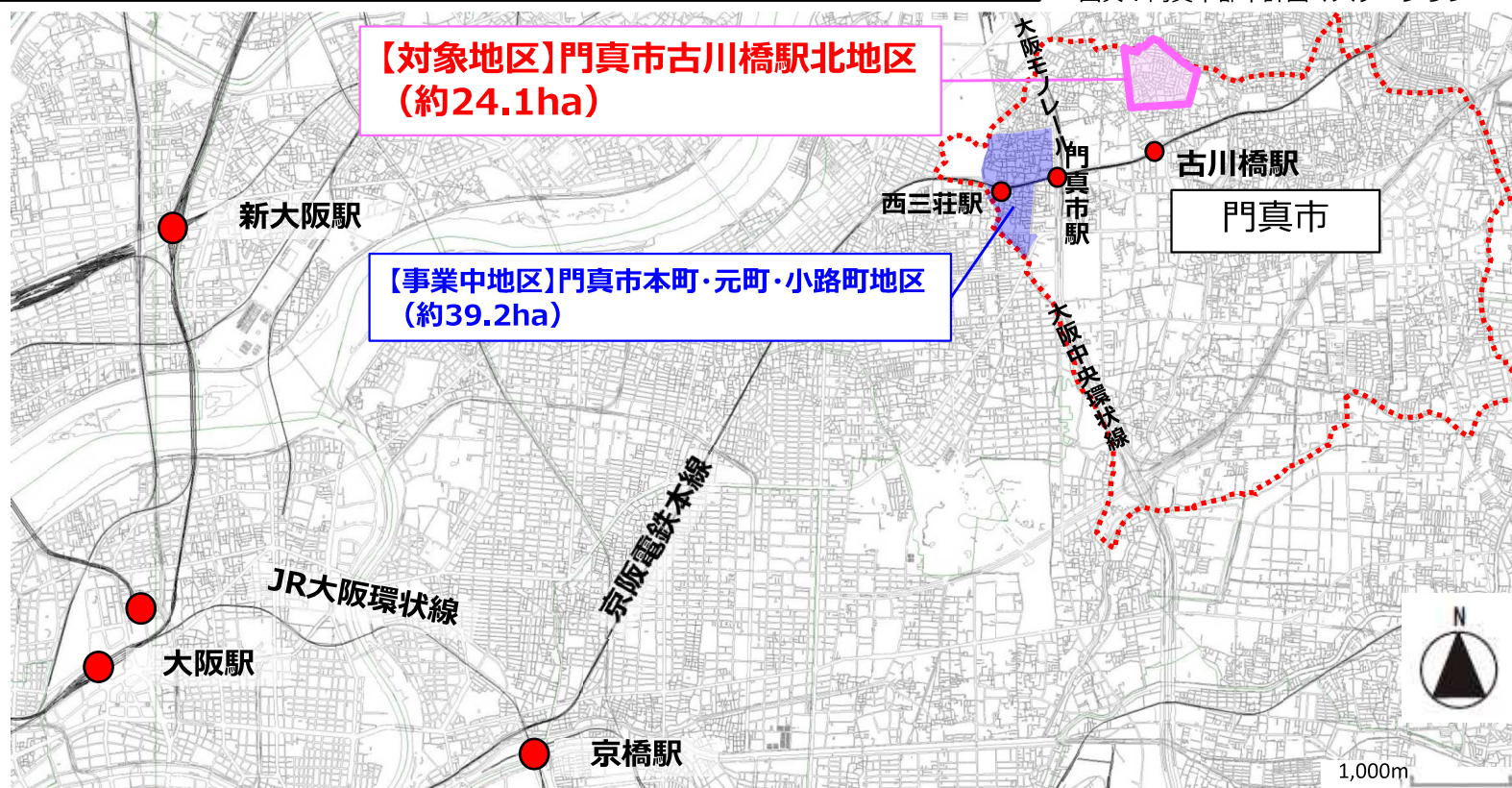
- ・市 長： 宮本 一孝 (H28(2016)～)
- ・人 口： 117,139人 (R6(2024).1.1現在)
- ・代 表 産 業： パナソニック(株)本社
- ・財政力指数： 0.68(令和4(2022)年度)

■門真市古川橋駅北地区の概要

- ・所 在： 大阪府門真市石原町、大倉町
- ・交 通： 京阪電鉄本線「淀屋橋」駅から「古川橋」駅まで約20分、
JR「大阪」駅から同駅まで25分、同駅から徒歩6分
- ・乗降客数： 古川橋駅 約15,000人/日

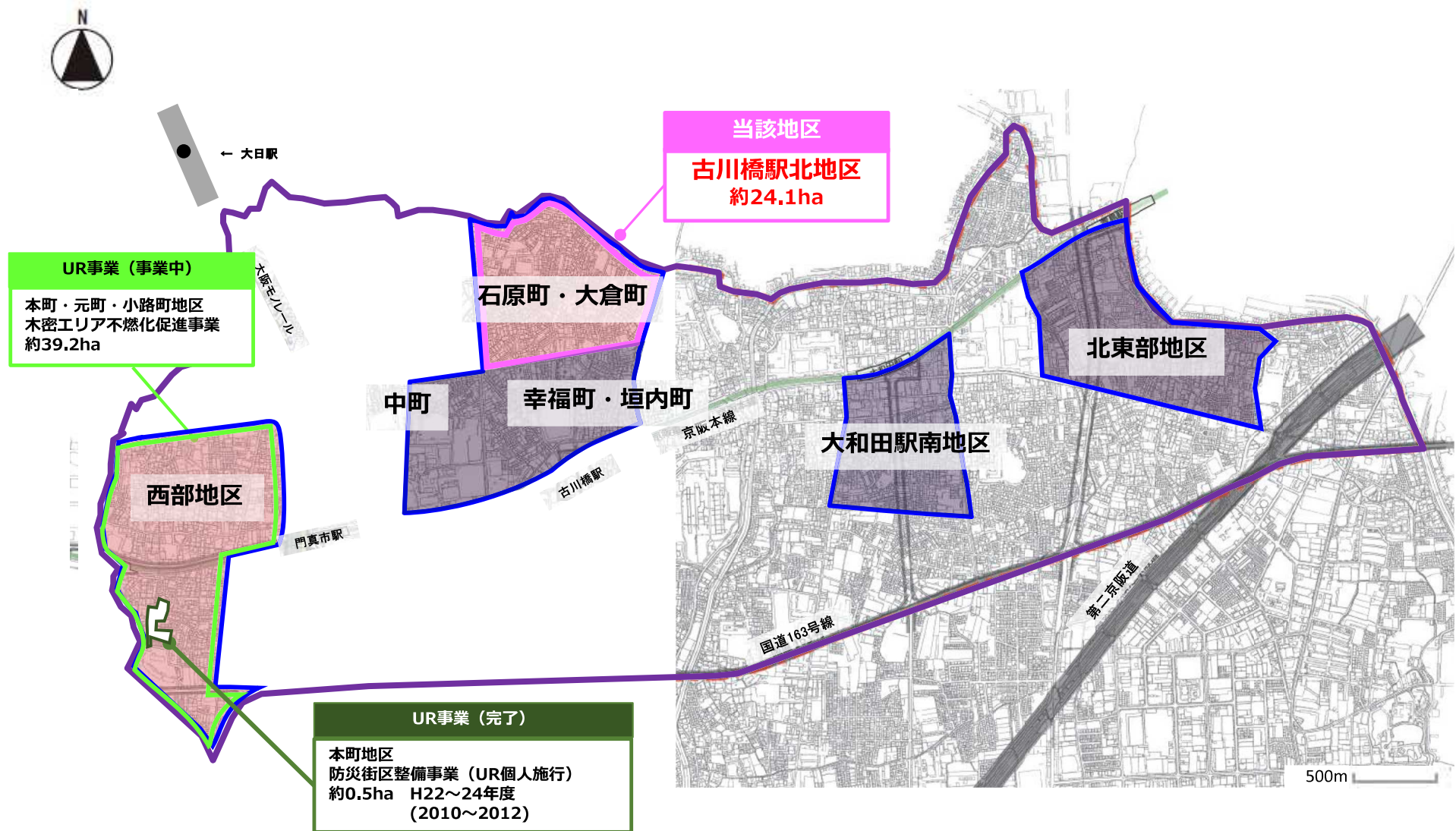


出典：門真市都市計画マスタープラン



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30情使、第138号）

2. 門真市の密集市街地整備の取り組み



危険密集市街地地域

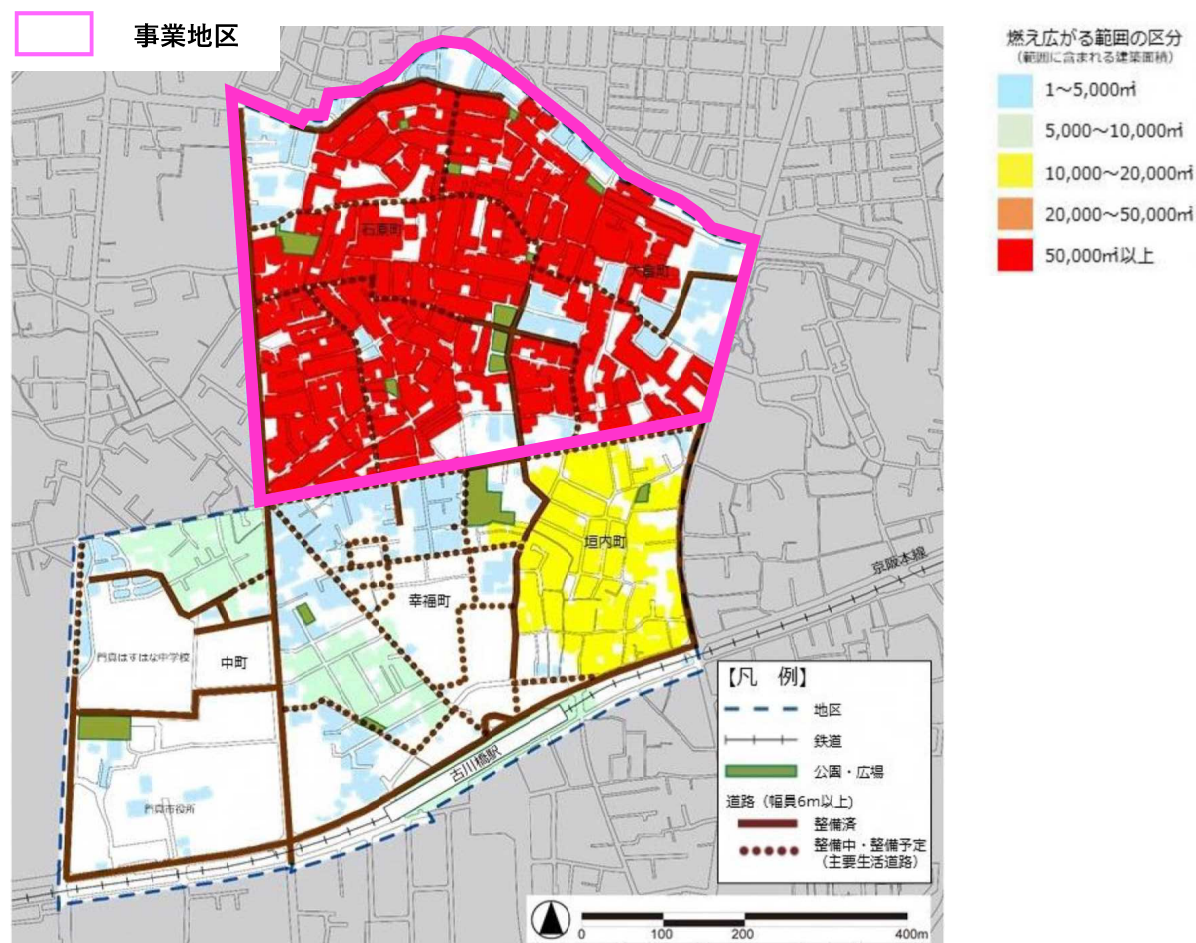
危険密集市街地解消区域

密集市街地整備アクションプログラム【H26(2014)年度策定（R5(2023).3改定）】

住宅市街地総合整備事業【門真市北部地区（S59(1984)年度～R12(2030)年度）】

3. 道路幅員と延焼危険性の状況

- 中町・幸福町・垣内町は危険密集市街地が解消済み。一方、**石原町・大倉町は整備が進まず想定平均焼失率が74.3%**（R5(2023)年度末）であり、整備目標である23%には至っていない。
- 狭隘な道路の沿道に老朽化した木造共同住宅や店舗併用住宅等が多く建ち並び、延焼の危険性が高く、緊急時の避難や消防活動の支障となる区域が存在する。



資料：密集市街地整備アクションプログラム（令和6(2024)年3月改定）
延焼シミュレーションの結果

一つのかたまり（クラスター）の中での延焼範囲をシミュレーション

4. 主な経緯

昭和59(1984)年	住宅市街地総合整備事業着手(密集住宅市街地整備型)
平成17(2005)年2月	防災街区整備事業化検討要請（市→UR）
平成20(2008)年5月	市有地の取得及び防災街区整備事業の施行要請（市→UR）
平成20(2008)年11月	「防災街区整備事業の実施に関する協定書」締結（市・地権者・UR）
平成22(2010) ～24(2012)年	門真市本町地区 防災街区整備事業（UR）
平成26(2014)年	「密集市街地整備アクションプログラム」策定（門真市）
平成29(2017)年7月	「古川橋駅北地区防災街区整備地区計画」決定（門真市）
平成30(2018)年12月	門真市本町・元町・小路町地区（木密エリア不燃化促進事業） 適合検証 事業評価監視委員会付議（付帯意見無し）
平成31(2019)年3月	「本町・元町・小路町地区 木密エリア不燃化促進事業に関する協定」 締結（市・UR）
令和5(2023)年3月	「古川橋駅周辺地区未来ビジョン」策定（門真市）
令和6(2024)年3月	「密集市街地整備アクションプログラム」改定（門真市）
令和6(2024)年5月	古川橋駅北地区 木密エリア不燃化促進事業の要請（市→UR）

5. 整備目標

【門真市の取組】

密集市街地整備アクションプログラム

「地震時等に著しく危険な密集市街地」を
R12(2030)年度末で解消することを目指す

① 建物の不燃化

- ・老朽建築物の除却及び土地活用の促進等
…老朽木造建築物等の除却補助制度の実施、借家人に対する移転費補助の実施、不燃化建築物への建替促進 等
- ・防火規制の強化
…防災街区整備地区計画の都市計画施行（済）

② 燃え広がらないまちの形成

- ・延焼危険性を低減する地区内道路等の重点整備
…優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施（延焼危険性の低減や消防活動困難区域の解消を推進）
- ・延焼経路となる老朽建築物の重点除却

③ 避難しやすいまちの形成

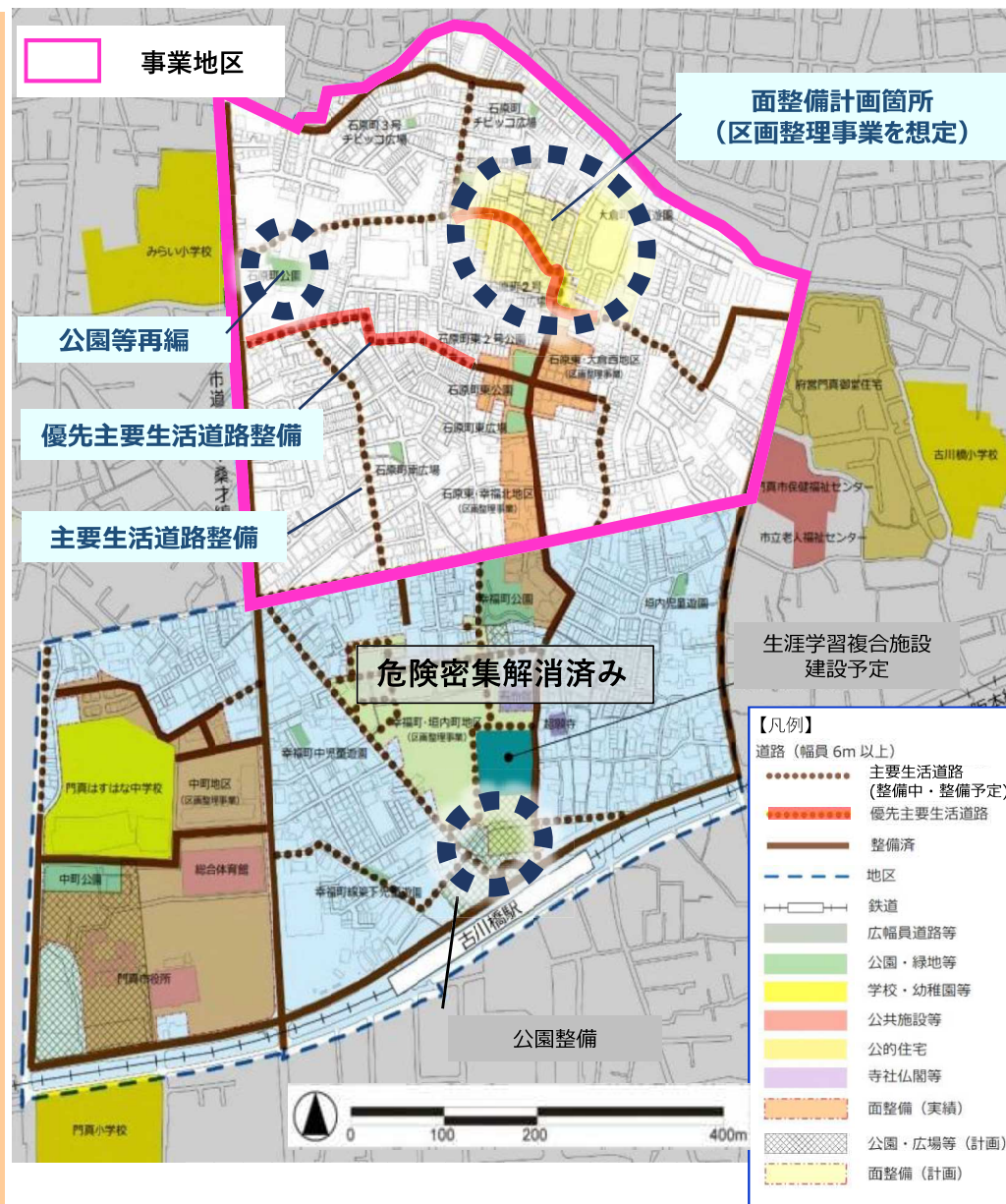
- ・避難路等の整備推進
…面整備及び優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施
- ・公園・広場の整備・活用
…除却跡地等を活用した広場等の整備の促進 等

目標

想定平均焼失率
74.3%



23%未満



門真市密集市街地整備アクションプログラムに加筆

6. 関係者の意向と役割分担

○門真市の意向

・所要予算及び人員確保等の強化に努めているが、個別権利者等と協議しながら、迅速な公共施設用地取得や事業協力者の移転先確保等を進めるために、ノウハウ及びマンパワーの関係から**市単独では十分な対応が困難**

・密集市街地整備に係る技術や経験を有するURに、地区の不燃化促進に関し、**土地取得及び活用も含めた支援を要請**

○役割分担

取組内容	門真市	UR
老朽建物の除却支援及び土地活用	- 老朽木造建築物等の除却補助制度の実施 - 借家人に対する移転費補助の実施 - 助成制度による不燃化建築物への建替促進	- 除却跡地及び無接道地の表地の取得 - 代替地の取得及び提供 - 分合・市有地との交換等での活用も検討
主要生活道路整備支援	- 道路用地の買収 - 道路整備（工事施工）	- 道路残地の取得 - 代替地の取得及び提供
区画整理事業支援による不燃化の促進	- 区画整理事業（組合施行）の事業化支援 - 老朽建物の買収除却 - 施行者への補助（調査設計費、共同施設整備費等）	- 先行的な土地の取得（転出者対応） - 代替地の取得及び提供

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の支援・補完①

地公体からの要請文書の内容	まちづくり観点から機構実施が必要	当市では、密集市街地整備アクションプログラムを定め、令和12年度末までに想定平均焼失率23%未満の達成などを目標として、当地区内における防災性向上並びに、古川橋駅周辺未来ビジョン及び古川橋駅周辺地区まちなかウォークブル推進基本構想等を定め、地域価値向上を進めているところ、不燃化促進に資する土地取得も含めた支援を要請との記載があり、妥当と判断	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	整備目標の早期達成に向けては、効果的かつ総合的な密集市街地対策事業の実施が求められ、個別の地権者等との協議を行いながら、迅速な公共施設用地の取得や事業協力者の移転先の確保等を進めていくためには、ノウハウ及びマンパワーの観点から、市単独では十分な対応が困難との記載があり、妥当と判断	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） （門真市北部地区：昭和59(1984)年度～令和12(2030)年度） ・門真市「密集市街地整備アクションプログラム」(令和5(2023)年3月)	適合
地公体との役割分担		地公体は ・主要生活道路の用地買収及び拡幅整備等 ・面整備（区画整理事業）の事業化支援 ・老朽建築物等除却費助成 を実施することから、妥当と判断	適合

8. 都市再生事業実施基準適合検証(2/2)

○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

政策実現効果	・老朽建物の除却及び不燃化建替の促進や道路・公園等の公共施設整備の促進により、門真市が掲げる「地震時等に著しく危険な密集市街地」解消の実現（地区内の想定平均焼失率23%未満）	適合
民間事業者が地公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> ・不燃化促進のための土地取得や交換に係る地権者との調整等に時間を要する <ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること> ・取得又は交換した土地の活用方法について、各者の立場を考慮した計画策定及び関係者の調整の必要があることから、公的機関たる機構の中立性及び公平性が必要	適合
民間事業者の参画機会	・建築物の整備は民間事業者が実施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

※本資料内容は、令和6年3月11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。

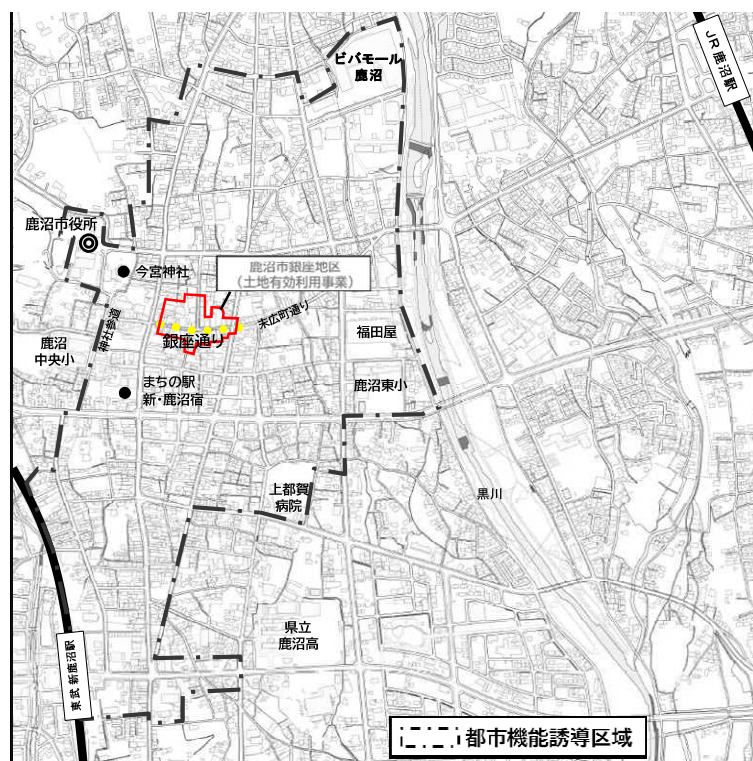
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	鹿沼市銀座地区			
	目 的	地方公共団体のまちづくり支援・補完		
	所 在	栃木県鹿沼市銀座一丁目 他		
	地 区 面 積	約 1.9ha		
	検 証 年 度	令和5年度		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 鹿沼駅より徒歩 20 分 東武新鹿沼駅より徒歩 17 分		
	従 前 の 状 況	【 用 途 地 域 等 】 商業地域(400%/80%)、準防火地域 【 土 地 利 用 状 況 】 建付地		
	事 業 の 経 緯	令和2年 12 月	市からの要請を踏まえ、UR によるコーディネート開始	
		令和3年 12 月	市と「持続可能なまちづくり実現に向けた連携協定」締結	
		令和4年9月～	UR がまちづくりの拠点施設「kanuma commons」を開設	
令和6年2月		市から UR に対し、土地取得等の要請		
そ の 他	—			
計 画 諸 元	【 事 業 手 法 】 土地有効利用事業 【 計 画 概 要 】 当該土地・建物を取得・保有しながら、以下取組みを実施することで、面的なまちづくりを推進する。 ①歴史的資源の保全、市のリノベーションまちづくりの推進支援 ②リノベーション物件を活用した民間事業の創業支援 ・取得物件は、まちづくり支援のため一定期間保有・活用した後、まちづくりに資する者へ譲渡。 ・また、整備計画区域内のまちづくりに資する物件の追加取得も検討			

都市再生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	地方公共団体からの要請文の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	・銀座通りを含む本市中心部の区域（以下「当区域」という。）を活性化させ、関係人口の増加による地域経済好循環と定住人口の確保が持続可能なまちづくりには重要 ・物件の規模のミスマッチ、前例がないことによる金融機関の融資躊躇などにより、スモールビジネス事業者候補がいるにもかかわらず、その実現に至らず、まちづくりの隘路が生じている ・専門的な知識・経験を有する公平・中立な公的機関である貴機構において、土地や建物の取得及び一定期間保有を含む事業実施により、当区域のまちづくりを支援して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	
		地方公共団体自ら実施が困難・不適切	・未実績の手法への投資となるため、現時点においては、厳しい財政状況や、アセットマネジメントの観点から、その手法をとることが難しい状況 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	・当区域を都市機能誘導区域に設定し、将来にわたり都市の中枢を担う地区として位置付け との記載があり、妥当と判断。	適合		
		地方公共団体の役割分担	鹿沼市は、下記事項を実施することから妥当と判断。 ・リノベーション費用補助の拡充 ・創業支援メニュー拡充（財政面） ・相談窓口設置（人員） ・道路美装化	適合		
		政策実現効果	＜都市拠点の形成＞ ・商業等の都市機能の集積 ・歩行者通行量の増加 ・民間建設投資の誘発	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 まちづくりの目的を実現するため物件を一定期間保有する必要があり、物件保有の長期化リスクが内在 ロ：事業関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業 市のまちづくり施策の推進を、複数の民間事業者と連携・調整しながら支援することから、中立性・公平性が必要	適合		
		民間事業者の参画機会	・施設運営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		
		上記検証結果に対する 事業評価監視委員会の評価		都市再生実施基準に従い適切に検証が行われている。 地方都市に対する意欲的な取組であるので、地域と連携し、プログラムが成立するように引き続き努力すること。		

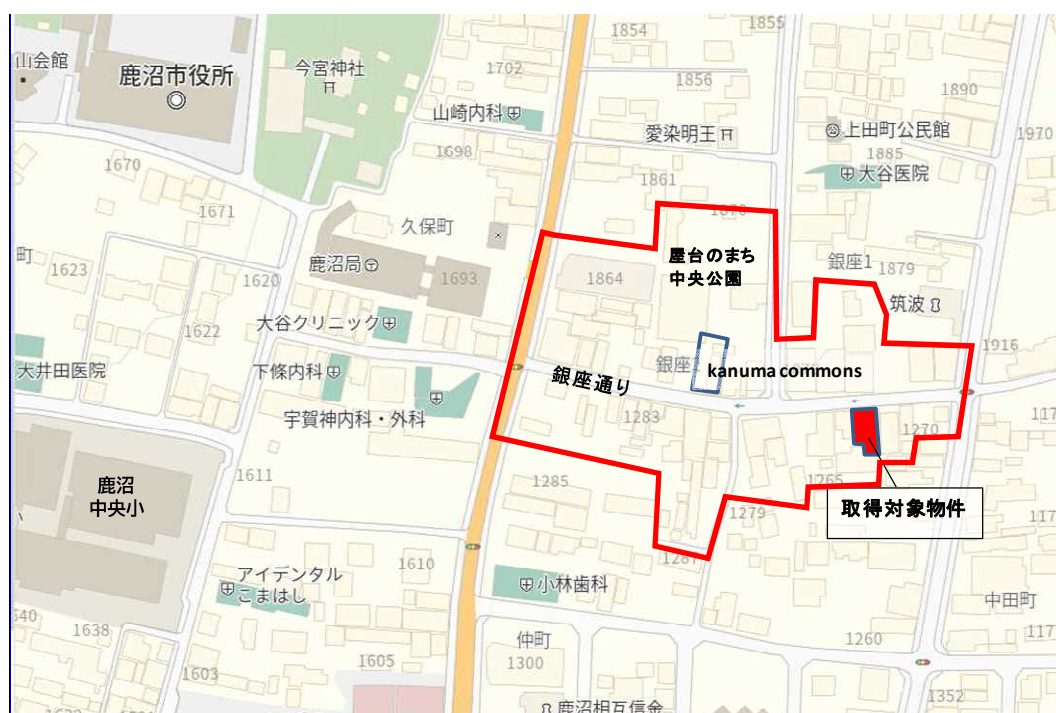
鹿沼市銀座地区

位置図



測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 4JHs 181

区域図



© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

令和5(2023)年度 第4回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

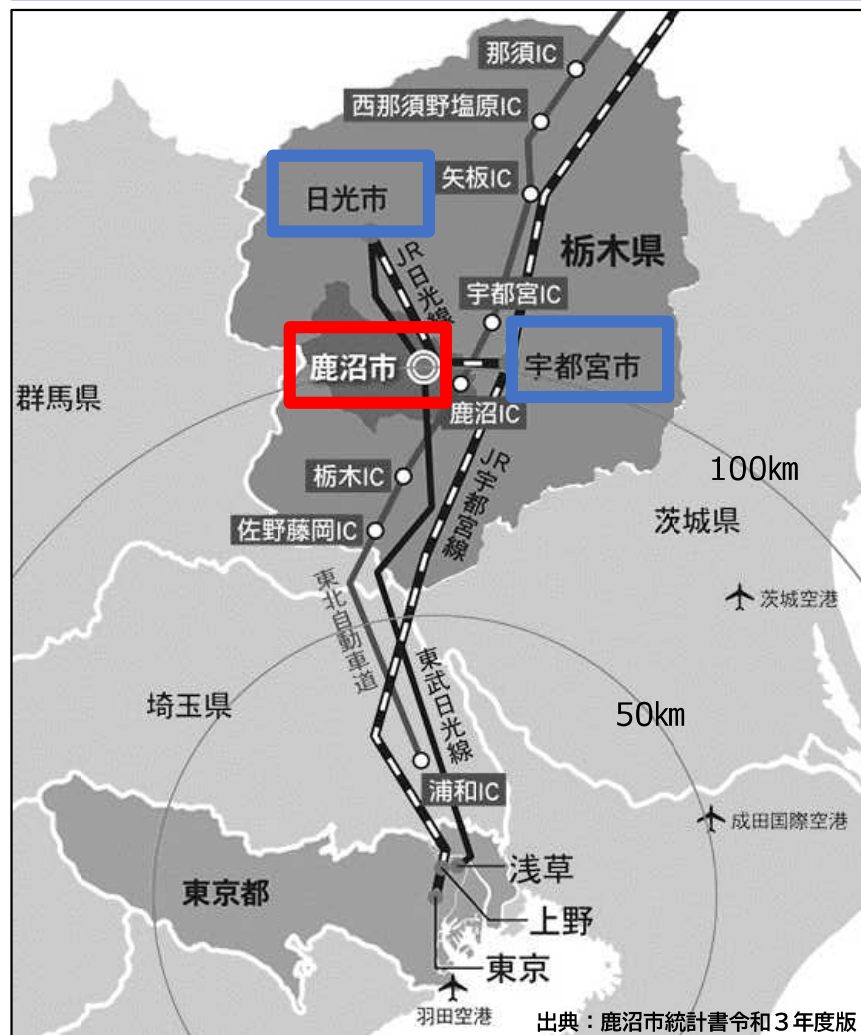
鹿沼市銀座地区 (土地有効利用事業)

令和6(2024)年3月11日
独立行政法人都市再生機構

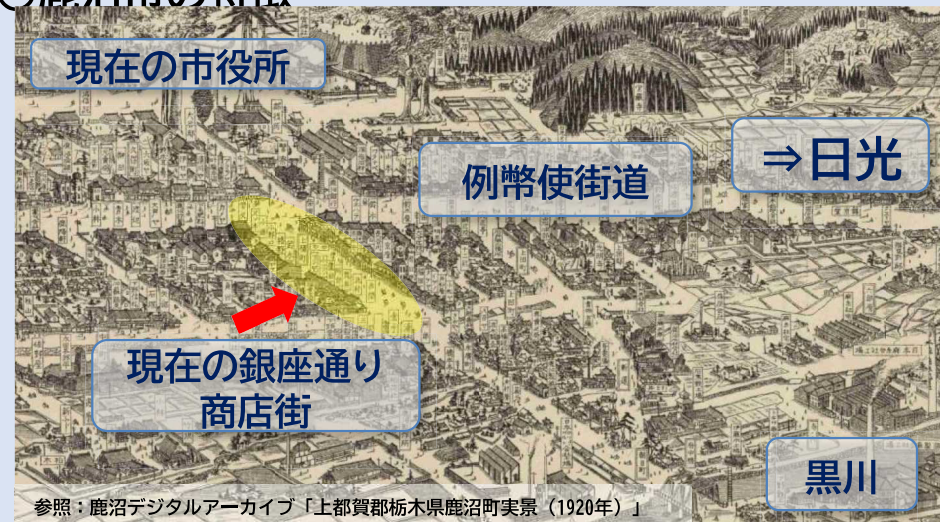
1. 鹿沼市の概要

○鹿沼市の概要

- ・面積：490.64km²
- ・人口：93,883人（R5（2023）.11末時点）
- ・東京から電車で約80分
（東北新幹線・JR日光線又は東武日光線）
- ・宇都宮市へ電車で約15分、日光市へ同約30分



○鹿沼市の特徴



参照：鹿沼デジタルアーカイブ「上都賀郡栃木県鹿沼町実景（1920年）」

日光と京都を結ぶ「日光例幣使街道」の宿場町



参照：ジブンスタイルかぬまHP

鹿沼今宮神社祭の屋台行事
（ユネスコ無形文化遺産）



参照：Early Bird Adventure HP

体験型ツーリズム



参照：鹿沼日和HP

前日光県立自然公園



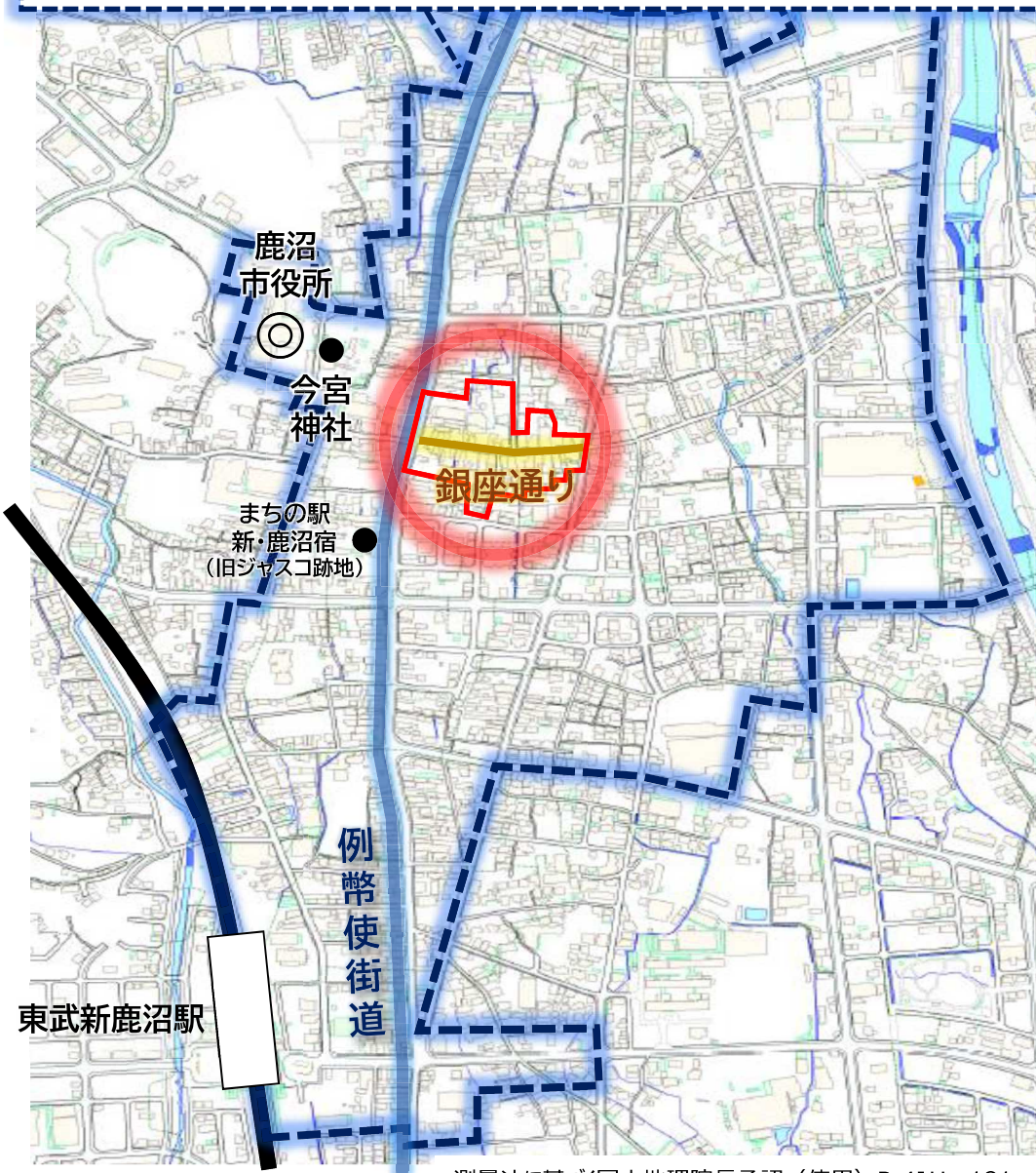
参照：鹿沼市勢要覧

特産品(木工・いちご・にら・シウマイ)

2. 位置図・区域図

鹿沼市中心部（約100ha）※都市機能誘導区域

【課題】「空き家・空き店舗の増加」と「まちの賑わい・活力の低下」



JR鹿沼駅

【銀座通り】

かつて鹿沼市の中心で、商業店舗が集積
現在は、モータリゼーションにより衰退、空き家
等へ「歯抜け」が進行



測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 4JHs 181

3. 上位計画

鹿沼市都市マスタープラン（H31(2019). 4）

- 空家増加による活力低下が懸念されるなか、地域資源や社会資本等の**既存ストックの積極的活用**、歴史を感じさせる建物や街並みの景観を保全

鹿沼市立地適正化計画（R 3(2021). 3）

- 宿場町として栄えた都市機能誘導区域の**空き家や空き店舗におけるリノベーションを推進**

鹿沼市空家等対策計画（第2期・R 4(2022). 3）

- 空家等を地域の資源ととらえ積極的に有効活用**するために、空き家バンクへの登録を促し、移住・定住促進・起業支援・コミュニティの場や学びの拠点として提供することで地域の活性化を図っていきます。

鹿沼市中央地区 地区計画（H22(2010). 11）

【まちづくりの目標】

世代をこえて多くの人々が来街する多様な機能と魅力を持ったまちづくりを目指す。

【地区施設の整備方針】

歩道と一体的な街角広場等の公共空間の確保や建物のセットバックにより、**快適な歩行者空間の形成**を図る。

【沿道景観に関する方針】

銀座通り沿い：歴史と新しさが調和する「銀座」の名にふさわしい**洗練された街道景観**づくりを推進する。

鹿沼市景観計画（H26(2014). 7）

- 明治時代に建てられた近代建築物など**歴史的資源の保全と景観的魅力の向上**



4. URのコーディネートによる取組み及び獲得した知見

中心市街地活性化の手段として「リノベーションまちづくり」が有効か、鹿沼市での成立性を確認するため、銀座通りにあり、屋台のまち中央公園に隣接した物件を、地域のプレイヤーやコンテンツづくりにふさわしい場所として、**URがまちづくり拠点を開設（kanuma commons）**

kanuma commonsを舞台にまちづくり活動を支援

■リノベーションまちづくりの拠点整備と情報発信

■まちづくり拠点での活動の企画運営

- ・「小商い」による地域経済のプレイヤーづくり
 - スタンド貸によるチャレンジできる場の提供
- ・まちづくりに関わりたい人のきっかけづくり
 - 企業経営や起業家や地域のプレイヤーとつながる機会提供
 - 空き物件のマッチング



kanuma Stand (小商いスタンド)



kanuma Base (会員制スペース)



◎ 空き物件物件所有者・出店希望者双方からの相談が増加

① 空き物件物件所有者の意識変化

既存建物活用への意識が醸成

- ・所有者からの売却・活用相談が増加
(開設以前:0.5~1件/年⇒ 開設以降:**12件/年**)

② 新たな出店・活用ニーズの増加

新たな出店・活用の芽吹き

- ・創業等の相談持込み12件
- ・経営相談45件

リノベーションまちづくりの成立性を確認

○地区内リノベーション物件



5. 主な経緯

令和2年11月 (2020)	栃木県の「リノベーションまちづくりプログラム」の一環として、 鹿沼市が「鹿沼市タウンミーティング」を開催
令和2年12月 (2020)	鹿沼市からの要請を踏まえ、URによるコーディネート開始
令和3年12月 (2021)	鹿沼市とURが「持続可能なまちづくり実現に向けた連携協定」を締結
令和4年9月 (2022)	URがまちづくりの拠点施設「kanuma commons」の運営開始
—	コーディネートを実施する中で、 空き物件物件所有者・出店希望者双方からの相談が増加 リノベーションまちづくりの成立性を確認
令和5年11月 (2023)	銀座通り沿道地権者からURに対し、土地・建物の譲渡及び活用について相談
令和6年2月 (2024)	鹿沼市からURに対し、土地取得等に関する要請

6. 土地有効利用事業概要

整備類型	街区再編型
事業内容	<u>当該土地・建物を取得・保有しながら、以下取組みを実施することで、面的なまちづくりを推進する。</u> ①歴史的資源の保全、鹿沼市のリノベーションまちづくりの推進支援 ②リノベーション物件を活用した民間事業の創業支援 ・取得物件は、まちづくり支援のため一定期間保有・活用した後、まちづくりに資する者へ譲渡。 ・また、整備計画区域内のまちづくりに資する物件の追加取得も検討
都市計画	◎立地適正化計画：都市機能誘導区域 ◎用途地域等：商業地域（容積率400%、建蔽率80%）、準防火地域 ◎地区計画：鹿沼市中央地区
整備内容	・整備計画区域：約1.9ha（敷地面積：約0.02ha） ・敷地の整備：前面道路との接続部分の段差解消、塀の撤去等 ・公共の用に供する施設の整備：銀座通りの美装化（鹿沼市実施）及び通りと一体的な空間となる建物前面オープンスペースの確保・表装整備

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	- 銀座通りを含む本市中心部の区域(以下「当区域」という。)を活性化させ、関係人口の増加による地域経済好循環と定住人口の確保が持続可能なまちづくりには重要 - 物件の規模のミスマッチ、前例がないことによる金融機関の融資躊躇などにより、スモールビジネス事業者候補がいるにもかかわらず、その実現に至らず、まちづくりの隘路が生じている - 専門的な知識・経験を有する公平・中立な公的機関である貴機構において、土地や建物の取得及び一定期間保有を含む事業実施により、当区域のまちづくりを支援して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
		地公体自ら実施が困難・不適切	未実績の手法への投資となるため、現時点においては、厳しい財政状況や、アセットマネジメントの観点から、その手法をとることが難しい状況 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	当区域を都市機能誘導区域に設定し、将来にわたり都市の中核を担う地区として位置付け との記載があり、妥当と判断	適合

8. 都市再生事業実施基準適合検証(2/2)

地方公共団体のまちづくり支援・補完	地公体との役割分担	鹿沼市は、下記事項を実施することから妥当と判断 ・ リノベーション費用補助の拡充 ・ 創業支援メニュー拡充(財政面) ・ 相談窓口設置(人員) ・ 道路美装化	適合
	政策実現効果	<都市拠点の形成> ・ 商業等の都市機能の集積 ・ 歩行者通行量の増加 ・ 民間建設投資の誘発	適合
	民間事業者が地公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 ・ まちづくりの目的を実現するため物件を一定期間保有する必要がある、物件保有の長期化リスクが内在 ロ: 事業関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業 ・ 鹿沼市のまちづくり施策の推進を、複数の民間事業者と連携・調整しながら支援することから、中立性・公平性が必要	適合
	民間事業者の参画機会	・ 施設運営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
------	-----

※本資料内容は、令和6年6月25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。

都市再生事業実施基準適合検証調書

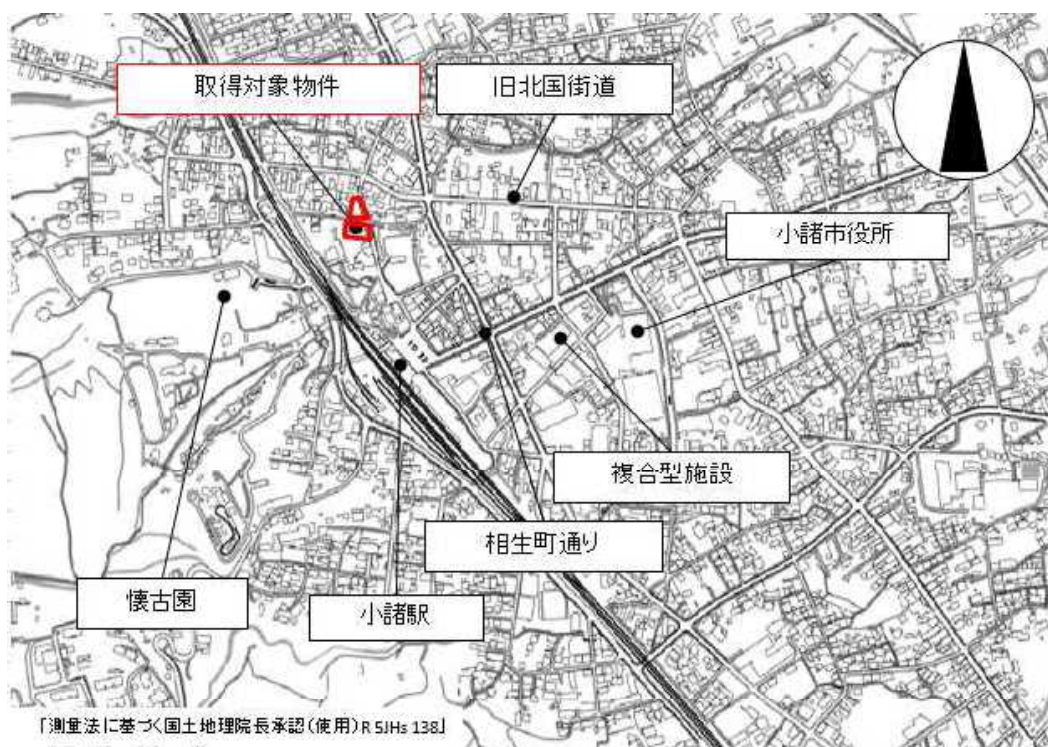
地 区	目 的	小諸市大手一丁目地区	
	所 在	長野県小諸市大手一丁目	
	地区面積	約 0.1ha	
	検証年度	令和6年度	
	位 置 ・ 交 通 条 件	しなの鉄道しなの鉄道線・JR 小海線「小諸」駅から徒歩3分	
地区の概要	従前の状況	【 用 途 地 域 等 】 商業地域(80/400)、準防火地域 近隣商業地域(80/300)、準防火地域 【 土 地 利 用 状 況 】 建付地	
	事 業 の 経 緯	平成 29 年 12 月	市から UR へ「小諸市における多極ネットワーク型コンパクトシティによる都市再生に係る支援について」文書依頼
		平成 29 年 12 月	「小諸市における多極ネットワーク型コンパクトシティによる都市再生に関する基本協定書」締結(小諸市・UR・URLK)
		令和3年9月	こもろ・まちたねプロジェクト開始
		令和6年3月	市から UR に対し、土地取得等の要請
	そ の 他	—	
計 画 諸 元		【 事 業 手 法 】 土地有効利用事業 【 計 画 概 要 】 ・ 当該土地・建物を取得・保有しながら、以下取組を実施し、魅力的な滞留場所の提供を通じて、地域内経済活性化を推進。 ①隣接するまちタネ広場、大手門公園との一体的利活用 ②リノベ物件を活用した民間事業の初動期支援 ・ 取得物件は、まちタネ広場との一体的利活用を実施し、小諸市へ原価譲渡することを原則とする。	

都市再生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	地方公共団体からの要請文の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要 ・小諸市では、『人口減少、高齢化が進み居住の低密度化や市街地の空洞化に対応するため、小諸駅周辺地域では、多極ネットワーク型コンパクトシティのまちづくりによる“居心地のよい”、ひらかれた”新しいまちづくり“を進めています。』 ・『とりわけ、旧小諸本陣・小諸城大手門・三之門地区は、まちづくり連携協定等に基づき、貴機構からハンズオン支援もいただきながら、大手門公園内にまちタネ広場を整備し、「プレイスメイキング型社会実験」に取り組み、市内外からイベントを目的に来訪する人が増え、新たなにぎわいが生まれています。』 ・『こうした中、大手門公園周辺の歴史的にも価値のある建物の所有者からは、小諸市に土地・建物を活用してもらいたいという意向を持つ人が一定数存在し、中には、可能な限り早期に売却したいという相談も来ております。』 ・『事業実施の実績も含め全国の地方都市再生並びに事業実施の知見・ノウハウを有し、公平・中立な公的機関である貴機構において、土地や建物の取得及び民間事業者の参入により、一定期間保有を含む事業実施により、当地域のまちづくりを支援して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
		地方公共団体自ら実施が困難・不適切	・『具体的な計画・整備手法について、検討前段階にあり、また、検討に関するノウハウも不足していることから現時点で当市自らが直ちに当該土地・建物を取得することは困難な状況』 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	・『当地域は、小諸市立地適正化計画の都市機能誘導区域内にあり、暮らし、経済、文化的な拠点として重要な役割を担う区域』 との記載があり、妥当と判断。	適合
	地方公共団体の役割分担	小諸市は、下記事項を実施することから妥当と判断 ・小諸駅周辺地域未来チャレンジビジョンの推進体制構築 ・旧小諸本陣周辺における文化観光交流拠点整備 ・小諸駅前広場整備	適合	
	政策実現効果	<都市拠点の形成> ・歴史文化施設等を活かした賑わい拠点の形成、当該拠点を起点とした中心市街地の回遊性向上により、商業機能の再集積、歩行者数の増加や滞在時間の増加 ・民間建設投資の誘発	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	口：事業関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業 ・複数の民間事業者と連携・調整しながら支援することから、中立性・公平性が必要	適合	

	民間事業者の参画 機会	▪機構は、施設運営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	▪事業実施に伴う事業収支は適正に確保されている。 (原価譲渡事業であることから、業務方法書第2条の5第2 項第 6号ただし書きによりキャッシュフローの正味現在価 値の確認は不要)	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。 地域の将来像に広く寄与する取り組みとなるよう引き続き努力する こと。	

小諸市大手一丁目地区

位置図



区域図



令和6(2024)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

小諸市大手一丁目地区 (土地有効利用事業)

令和6(2024)年6月25日
独立行政法人都市再生機構

1. 小諸市の概要

■長野県小諸市の概要

- ・面積：98.55km²
- ・人口：41,474人（R6(2024)年2月1日時点）
- ・歳入：218億2,882万円（R3(2020)年度）
うち、市税54億646万円（24.8%）
- ・財政力指数：0.581（R3(2020)年度）



出典：こもろ観光局「観光地域づくり法人形成・確立計画」に加筆
東京から新幹線・在来線（しなの鉄道線またはJR小海線）
利用で約90分、自動車約150分

■小諸市の特徴

- ・浅間山の南斜面に広がり、市の中央部を千曲川が流れる高原都市。



参照：小諸市HP

■小諸市の中心部



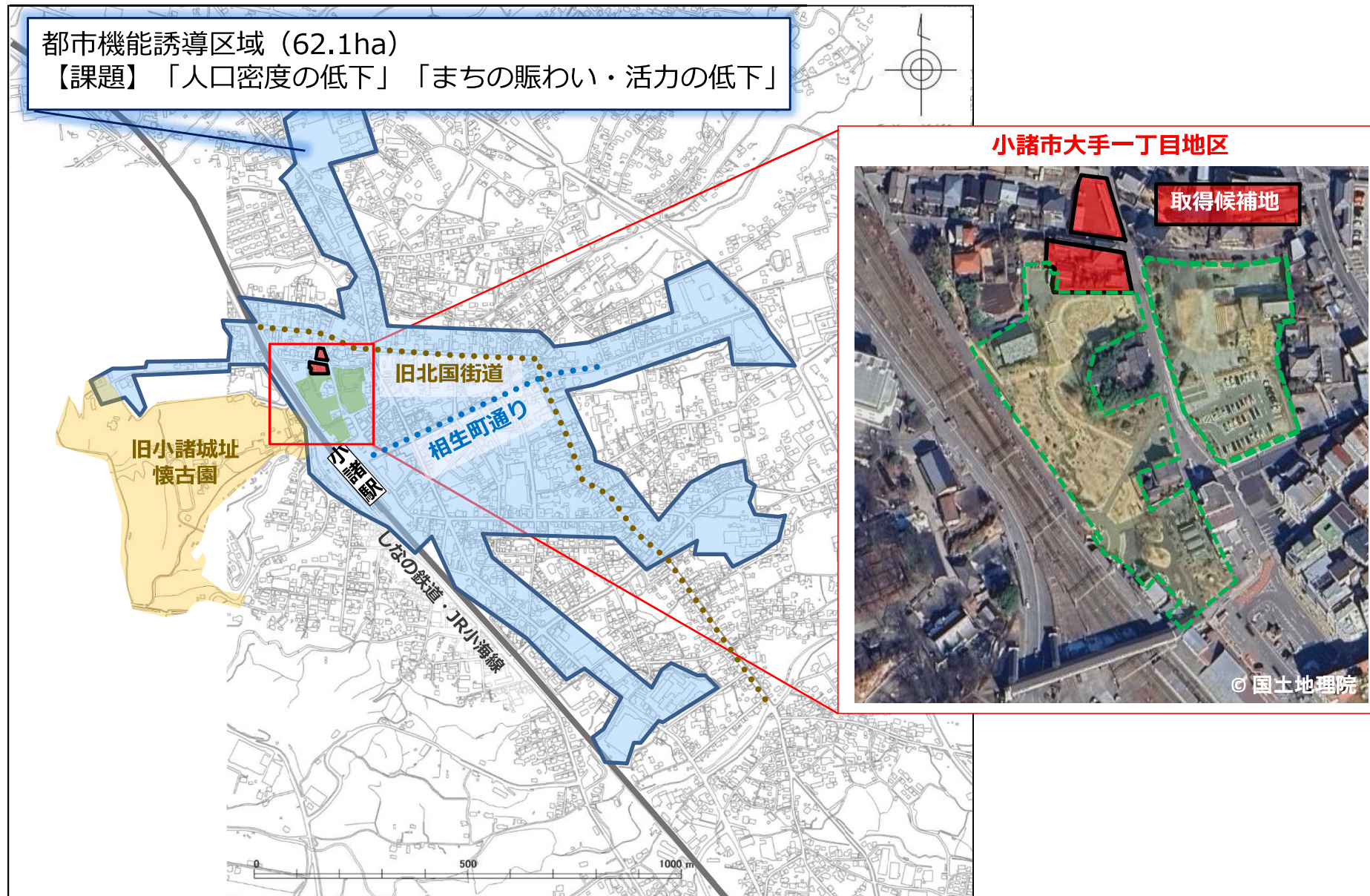
旧小諸城址懐古園

脇本陣



参照：こもろ観光局HP

2. 位置図・区域図



測量法に基づく国土地理院長承認(使用)R 5JHs 138

3. 上位計画

小諸市総合計画第5次基本構想 H28(2016).3改定

「住みたい 行きたい 帰ってきたいまち 小諸」

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」利便性が高く、居心地のよい、ひらかれた都市づくり

- ・ 対象地区（中央地区）の将来像：

人と人が出会い、集い、交わり、賑わうまち 歴史・文化を守り、伝え、きずなを育むまち

小諸市都市計画マスタープラン H28(2016).6改定

地域の将来目標 ～産業交流の将来目標～

- ・ 来訪者が増える仕掛けをし、街なかを周遊し楽しめる魅力的なまちにする。（懐古園から街なかに人が流れる仕組み等）
- ・ オープンカフェのような、住民も来訪者も気軽に人が集い交流できる場所を増やす。

小諸市立地適正化計画 H31(2019).3改定

まちづくりの方針 ：「健康と笑顔の歩いて暮らせるまち」

都市機能誘導区域内：小諸駅を中心に歩いて暮らせる日常生活圏（半径1 km以内）

中心拠点の都市公園：民間事業者による飲食店や売店等の賑わい創出の施設整備、
収益活用の仕組みの構築

誘導施設 ：病院、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設

4. 主な経緯

平成25(2013)年 3 月	都市再生整備計画（小諸宿周辺地区（第 3 期））策定（小諸市）
平成29(2017)年 3 月	小諸市立地適正化計画策定（小諸市）
平成29(2017)年12月	・小諸市からURへ「小諸市における多極ネットワーク型コンパクトシティによる都市再生に係る支援について」文書依頼 ・「小諸市における多極ネットワーク型コンパクトシティによる都市再生に関する基本協定書」締結（小諸市・U R・URLK）
令和 3 (2021)年 9 月	こもろ・まちたねプロジェクト開始（小諸市・U R・URLKが事務局）
令和 4 (2022)年 4 月～ 令和 5 (2023)年11月	・DX社会実験（令和 4 (2022)年 4 ～11月、令和 5 (2023)年 5 ～11月） ・小諸駅前社会実験（令和 5 (2023)年 9 ～11月）
令和 6 (2024)年 3 月	小諸市からU Rへ、「小諸駅周辺地域におけるまちづくりに向けた支援について」文書依頼
令和 6 (2024)年 3 月	小諸駅周辺地域未来チャレンジビジョン策定（こもろ・まちたねプロジェクト連絡会議）
令和 6 (2024)年 4 月	旧小諸本陣・大手門・三之門地区基本計画改定（小諸市）

5. 小諸市が考えるまちの将来像

小諸駅周辺地域未来チャレンジビジョン（R6(2024).3策定/こもろ・まちたねプロジェクト連絡会議※1）

多様な主体による新たな活動の展開のために、公民連携による環境づくりの方向性を共有 ※1 事務局：市・UR・URLK

旧小諸本陣・大手門・三之門地区基本計画（R6(2024).4改定/小諸市）

歴史資源が集中する範囲において、文化・観光交流まちづくりを公民連携により計画的・戦略的に進める

夜も楽しめる若者のお出かけスポット「旧小諸本陣」



新たな文化・観光の拠点/屋も夜も仲間と出会い、つながれる場/楽しいアイデア・活動が生まれる

旧小諸本陣・大手門・三之門地区基本計画

○課題

- ・ **回遊の快適性向上**に資する環境づくり
- ・ **滞在を促す憩いの空間**の確保
- ・ 地域の歴史的な資源の着実な保全
- ・ 多様なニーズに対応した歴史文化資源の効果的活用
- ・ 歴史文化に根差した新たな市民などの居場所づくり
- ・ 各施設や場での取り組みのエリア全体での連携

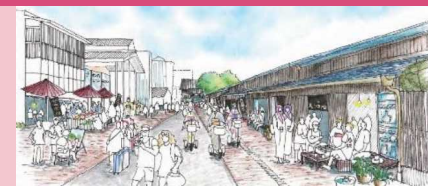


思い思いの過ごし方ができ、楽しいが溢れる「大手門公園」



大手門・まちタネ広場一带がまるごと公園/子供から大人まで楽しめる遊び・癒しの場/贅沢な一人時間も楽しめる

レトロな街並みや様々な文化を楽しめる「旧北国街道」



小諸の歴史・文化を知り、体験できる街道/多様性を楽しむ場/歴史的な建物・空間でゆったり過ごす

毎日楽しいおもてなし空間「小諸駅前広場」



子どもたちの笑顔でもてなす駅前/わくわく出かけたいくなる場/大手門、浅間山等の小諸らしさを感じる

彩のある暮らしを楽しめる「相生通り」



花いっぱい通り/暮らす人・働く人の憩いの場/自然と会話・交流が生まれる

© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

6. 土地有効利用事業の概要・土地利用計画

整備類型	街区再編型
事業内容	当該土地・建物を取得・保有しながら、以下取組を実施し、魅力的な滞留場所の提供を通じて、地域内経済活性化を推進。 ①隣接するまちタネ広場、大手門公園との一体的利活用 ②リノベ物件を活用した民間事業の初動期支援 ・ <u>取得物件は、まちタネ広場との一体的利活用を実施し、小諸市へ原価譲渡することを原則とする。</u>
都市計画	◎立地適正化計画： 都市機能誘導区域内（平成29年3月公表） ◎用途地域： 商業地域（容積率400%、建蔽率80%、準防火地域） 近隣商業地域（容積率300%、建蔽率80%、準防火地域）

7. 取得対象物件概要

【物件の特徴】

- ・都市公園区域 及び まちタネ広場に隣接
- ・木材問屋として使われた明治42(1909)年築の木造建築
- ・歴史的に価値のある建物



測量法に基づく国土地理院長承認(使用)R 5JHs 138

土地

所在	①長野県小諸市大手一丁目283番1 ②長野県小諸市大手一丁目156番1
敷地面積	①829.56㎡ ②515㎡
交通	小諸駅徒歩3分

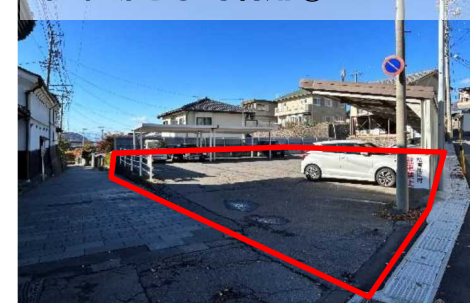
建物

所在	①長野県小諸市大手一丁目283番地イ
延床面積	479.96㎡
築年数	明治42(1909)年築 (増改築履歴不明)
種類	居宅、店舗(事務所)、倉庫、物置
構造	居宅: 木造2階建 店舗: 木造平屋建 倉庫: 土蔵造2階建 物置: 木造平屋建

まちタネ広場側から見た①



駐車場として利用②



(参考) 物件取得による取組イメージ

URは、物件の取得活用により①②③の支援に取り組むことで、ビジョンを実現



8. 都市再生事業実施基準適合検証(1/2)

地方公共団体まちづくりの支援・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	- 小諸市では、『人口減少、高齢化が進み居住の低密度化や市街地の空洞化に対応するため、小諸駅周辺地域では、多極ネットワーク型コンパクトシティのまちづくりによる“居心地のよい”、ひらかれた“新しいまちづくり”を進めています。』 『とりわけ、旧小諸本陣・小諸城大手門・三之門地区は、まちづくり連携協定等に基づき、貴機構からハズオン支援もいただきながら、大手門公園内にまちタネ広場を整備し、「プレイスメイキング型社会実験」に取り組み、市内外からイベントを目的に来訪する人が増え、新たなにぎわいが生まれています。』 『こうした中、大手門公園周辺の歴史的にも価値のある建物の所有者からは、小諸市に土地・建物を活用してもらいたいという意向を持つ人が一定数存在し、中には、可能な限り早期に売却したいという相談も来ております。』 『事業実施の実績も含め全国の地方都市再生並びに事業実施の知見・ノウハウを有し、公平・中立な公的機関である貴機構において、土地や建物の取得及び民間事業者の参入により、一定期間保有を含む事業実施により、当地域のまちづくりを支援して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
		地公体自ら実施が困難・不適切	『具体的な計画・整備手法について、検討前段階にあり、また、検討に関するノウハウも不足していることから現時点で当市自らが直ちに当該土地・建物を取得することは困難な状況』 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	『当地域は、小諸市立地適正化計画の都市機能誘導区域内にあり、暮らし、経済、文化的な拠点として重要な役割を担う区域』 との記載があり、妥当と判断	適合

9. 都市再生事業実施基準適合検証(2/2)

地方公共団体まちづくりの支援・補完	地公体との役割分担	小諸市は、下記事項を実施することから妥当と判断 - 小諸駅周辺地域未来チャレンジビジョンの推進体制構築 - 旧小諸本陣周辺における文化観光交流拠点整備 - 小諸駅前広場整備	適合
	政策実現効果	<都市拠点の形成> - 歴史文化施設等を活かした賑わい拠点の形成、当該拠点を起点とした中心市街地の回遊性向上により、商業機能の再集積、歩行者数の増加や滞在時間の増加 - 民間建設投資誘発	適合
	民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<□：事業関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業> 複数の民間事業者と連携・調整しながら支援することから、中立性・公平性が必要	適合
	民間事業者の参画機会	機構は、施設運営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	事業実施に伴う事業収支は適正に確保されている。 (原価譲渡事業であることから、業務方法書第2条の5第2項第6号ただし書きによりキャッシュフローの正味現在価値の確認は不要)	適合
確認結果		適合	