



**令和元年度第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、令和元年9月26日に令和元年度第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 投資管理課

(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 令和元年度第2回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

- ① 日 時：令和元年9月26日（木） 15:00～17:40
- 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 （株式会社JTBパブリッシング
エグゼクティブ・アドバイザー）
 - ・河島 均 （元東京都技監）
 - ・岸井 隆幸 （日本大学理工学部特任教授）
 - ・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 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。）
深尾委員は途中退席。

(3) 議事

- ① 審議内容（事業評価）の説明
令和元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、都市機構から説明した。
- ② 審議（事業評価）
【別紙1】のとおり意見があった。
- ③ 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、都市機構から説明した。
- ④ 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。

2 再評価実施対象事業の対応方針について

【別紙2】のとおり（令和元年10月8日 都市機構にて決定）。

3 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審議した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については以下の通り。

①今般、詳細を公開する事業
なし

②今般、概要を公開し、事業着手後に詳細を公開する事業

地区名	所在地	審議年月及び検証結果等	ページ
長岡市大手通二丁目東	新潟県 長岡市	【別紙3】のとおり	6

(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今般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
南池袋二丁目C	東京都 豊島区	審議年月：平成29年10月 【別紙4のとおり】	7～29

4 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和元年10月末までに都市機構本社、宮城震災復興支援本部、福島震災復興支援本部、岩手震災復興支援本部、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。

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		
浜甲子園 第三期 〔建替事業〕	兵庫県 西宮市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団地の建替事業により、良質な住宅の供給を進めるとともに、緑地、オープンスペース等の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による良質な住宅市街地の形成が図られている。 ・上記ハード整備に加え、エリアマネジメントの手法による、住民のコミュニティ形成の推進、防災減災、子育て支援、生きがいの創出、多世代交流などソフト面でも良好な地域環境や価値向上を図っている。 ・設計中のUR賃貸住宅は、令和 3 年度の工事完了を予定し、着実な進捗が見込まれる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・事業推進にあたっては、住棟住戸設計、土地利用計画、エリアマネジメント等先導的役割を意識した取り組みを行うこと。
新千里東町 〔優良建築物等整備事業〕	大阪府 豊中市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者に対し建替事業説明会を実施し先工区の移転・仮移転を終え、先工区建設工事を実施中。 ・今後は、計画及び工事について行政及び居住者とさらなる調整のうえ事業を推進していくことで、耐震上の課題解決、居住水準の向上、地域にとって安心安全な歩行空間と緑豊かなゆとりある街並みの形成が期待される。 		<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・事業推進にあたっては、住棟住戸設計、土地利用計画、エリアマネジメント等先導的役割を意識した取り組みを行うこと。
千里竹見台 〔優良建築物等整備事業〕	大阪府 吹田市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者に対し、建替事業説明会を実施し先工区の移転・仮移転を終え、先工区建設工事を実施中。 ・今後は、計画及び工事について行政及び居住者とさらなる調整のうえ事業を進捗していくことで、耐震上の課題解決、居住水準の向上、地域にとって安心安全な歩行空間と緑の多いゆとりある街並みの形成が期待される。 		<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・事業推進にあたっては、住棟住戸設計、土地利用計画、エリアマネジメント等先導的役割を意識した取り組みを行うこと。

※共通意見はなし。

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
浜甲子園 第Ⅲ期	建替事業	事業継続
新千里東町	優良建築物等整備事業	事業継続
千里竹見台	優良建築物等整備事業	事業継続

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	長岡市大手通二丁目東地区	
	目的	地方公共団体のまちづくり支援・補完
	所在	新潟県長岡市大手通二丁目他
	地区面積	約 0.16ha
検証年度	令和元年度	
地区の概要	位置 ・交通条件	JR 上越新幹線他「長岡」駅徒歩 4 分
	従前の状況	【用途地域等】 商業地域(600%／80%) 防火地域 【土地利用状況】 店舗等
	その他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 土地有効利用事業</p> <p>【計画概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> 長岡市中心市街地活性化基本計画(第 3 期計画、H31.3 認定)等の実現に向け、土地を取得・保有し地域課題の解決、周辺施設との機能連携等のコーディネートを実施しながら、大手通坂之上町地区市街地再開発事業に続く大手通沿いの街区の再編を図る。 	

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	南池袋二丁目C地区						
	所 在	民間都市再生事業の支援						
	地 区 面 積	東京都豊島区南池袋二丁目						
	検 証 年 度	約 1.7ha						
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	平成 29 年度						
	従 前 の 状 況	東京メトロ有楽町線「東池袋」駅徒歩4分 都電荒川線「雑司が谷」駅徒歩4分 JR山手線「池袋」駅徒歩 11 分						
	事 業 の 経 緯	【用途地域等】	第一種住居地域・商業地域(300%/600%) 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生方針」					
		【土地利用状況】	住宅用途					
		平成 16 年 12 月	東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく「街並み再生地区」に指定					
平成 27 年 7 月		当地区を含む池袋駅エリア周辺が「特定都市再生緊急整備地域」に指定						
平成 28 年 3 月	南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合設立							
平成 29 年 2 月	東京圏国家戦略特区における都市再生プロジェクトに指定							
平成 29 年 7 月	南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合から、民間事業者と連携してURが参加組合員になることについて協力要請							
そ の 他	—							
計 画 諸 元	【事業手法】	市街地再開発事業(参加組合員)						
	【計画概要】	「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生地区」や「都市再生緊急整備地域」に指定されている当該地区において、土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、商業・業務・住宅が一体となった計画的複合市街地を形成するとともに、副都心と連携した安全で優れた都市環境と防災性の強化を実現するため、参加組合員として参画し、民間都市再生事業を支援する。						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>延床面積</th> <th>主要用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>約 16,620 m²</td> <td>約 180,300 m²</td> <td>住宅・商業・業務</td> </tr> </tbody> </table>			敷地面積	延床面積	主要用途	約 16,620 m ²	約 180,300 m ²	住宅・商業・業務
敷地面積	延床面積	主要用途						
約 16,620 m ²	約 180,300 m ²	住宅・商業・業務						

地区名		南池袋二丁目C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	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「池袋駅周辺地域」(平成27年7月) ・東京圏国家戦略特別区域(平成29年2月) 	適合
		地方公共団体の意向	豊島区からの要請文に、当該地区の街づくりを推進するため、URによる当該地域の土地の取得及び周辺地域も含めたコーディネート等の協力を要請との記載があり、妥当と判断	適合
		地権者等の意向	準備組合からの要請文に、一体的な賑わい形成や価値の高い住環境の実現など上位計画等を踏まえた事業の推進及び完遂のため、市街地再開発事業の豊富な実績と、公的機関としての公平性中立性を有するURによる準備組合の運営支援に加え、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URが参加組合員になることについて協力を要請との記載があり、妥当と判断	適合
		政策実現効果	<p><政策目的:安全・安心まちづくりの推進></p> <p>・「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の街区再編まちづくり制度を活用し、細分化された土地を有効利用・高度利用が可能となるよう街区再編し、共同建替え等を進めることにより、池袋副都心に隣接した立地特性を生かして安全・安心、快適なまちづくりを実現。</p> <p>池袋副都心エリアの商業業務系複合地では、鉄道駅や商業、業務、文化施設などとの近接性を生かして、利便性の高い魅力ある都市居住を推進するとともに、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て支援などの機能が充実した安心して暮らせるまちを実現。</p>	適合
		民間事業者支援の内容	<p><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></p> <p>・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</p> <p><ロ. 関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性および公平性の活用が図られること></p> <p>・本事業を推進するための地権者の合意形成や、複数の民間事業者の調整にあたり、機構が持つ中立性・公平性が必要</p>	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	<p>[公募を実施しないときの理由]</p> <p>・再開発準備組合は、既に特定している民間事業者がおり、遅滞無く円滑な事業実施を望むため、独立行政法人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のため、公募は実施しない。</p>	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 ・適合見込		
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。地域貢献床の内容（URの床取得方法を含む）及び管理・運営方法について区及び他の事業推進パートナーと検討すること。		

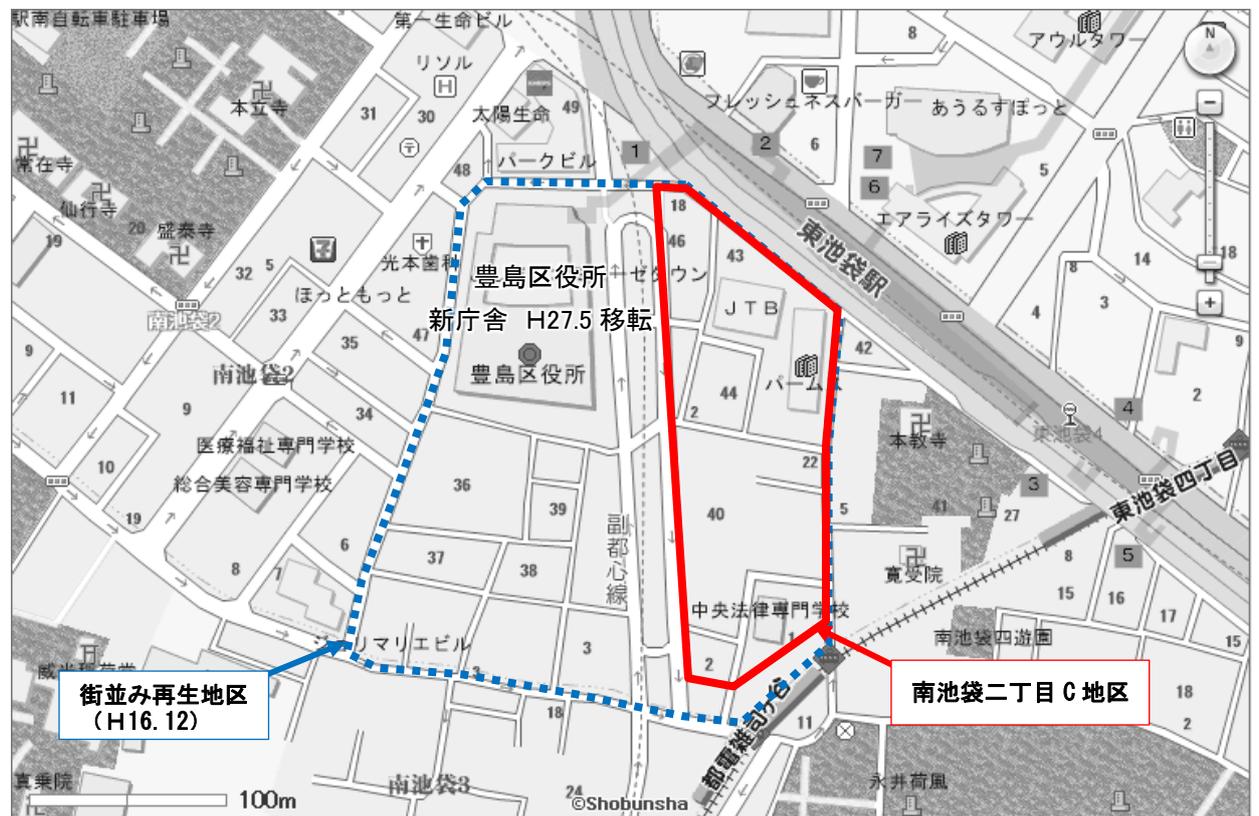
南池袋二丁目C地区

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

区域図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

平成29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

南池袋二丁目C地区

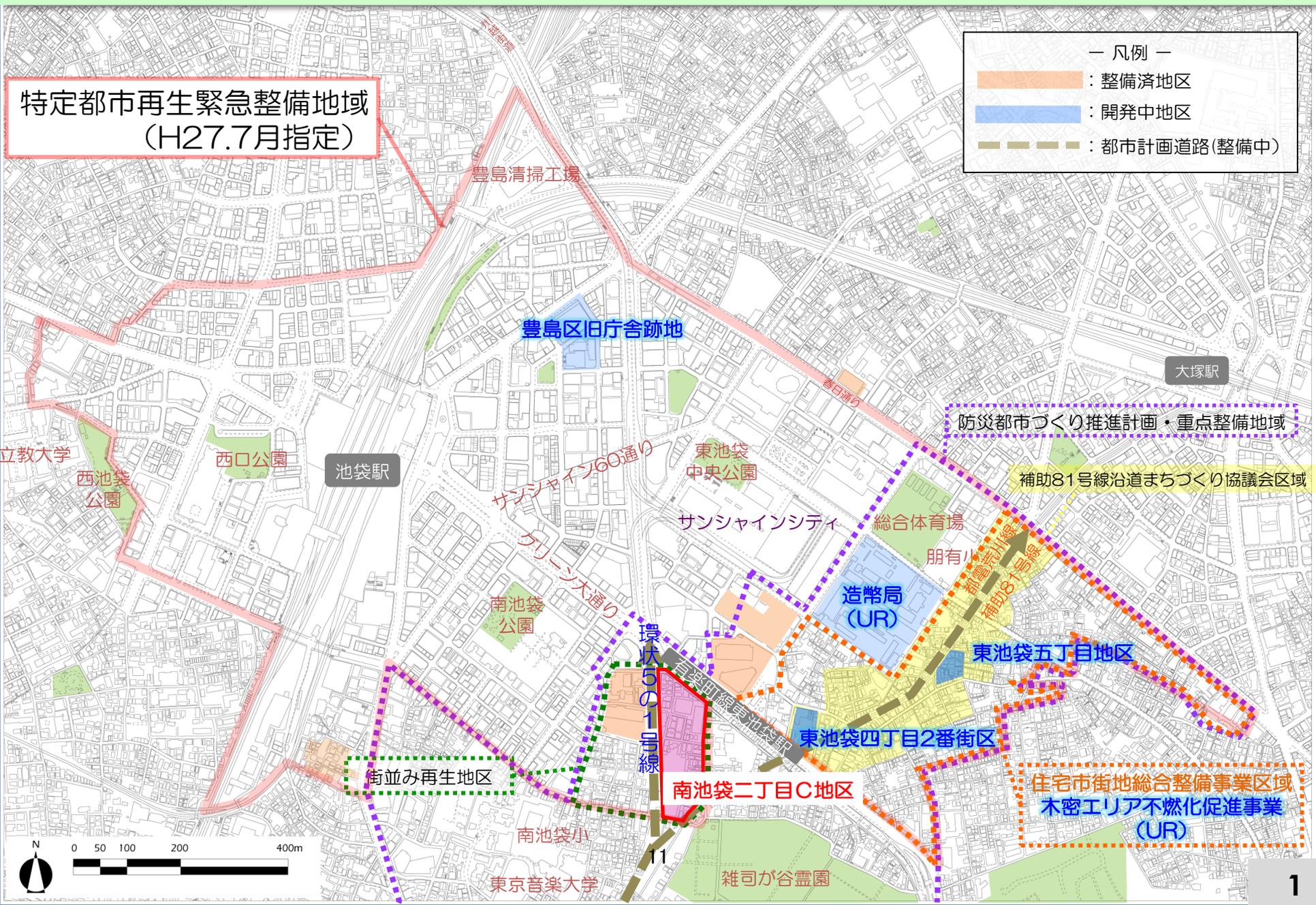
平成29年10月5日

独立行政法人都市再生機構

1. 南池袋二丁目C地区 位置図

特定都市再生緊急整備地域
(H27.7月指定)

- 凡例 —
- 整備済地区
 - 開発中地区
 - 都市計画道路(整備中)



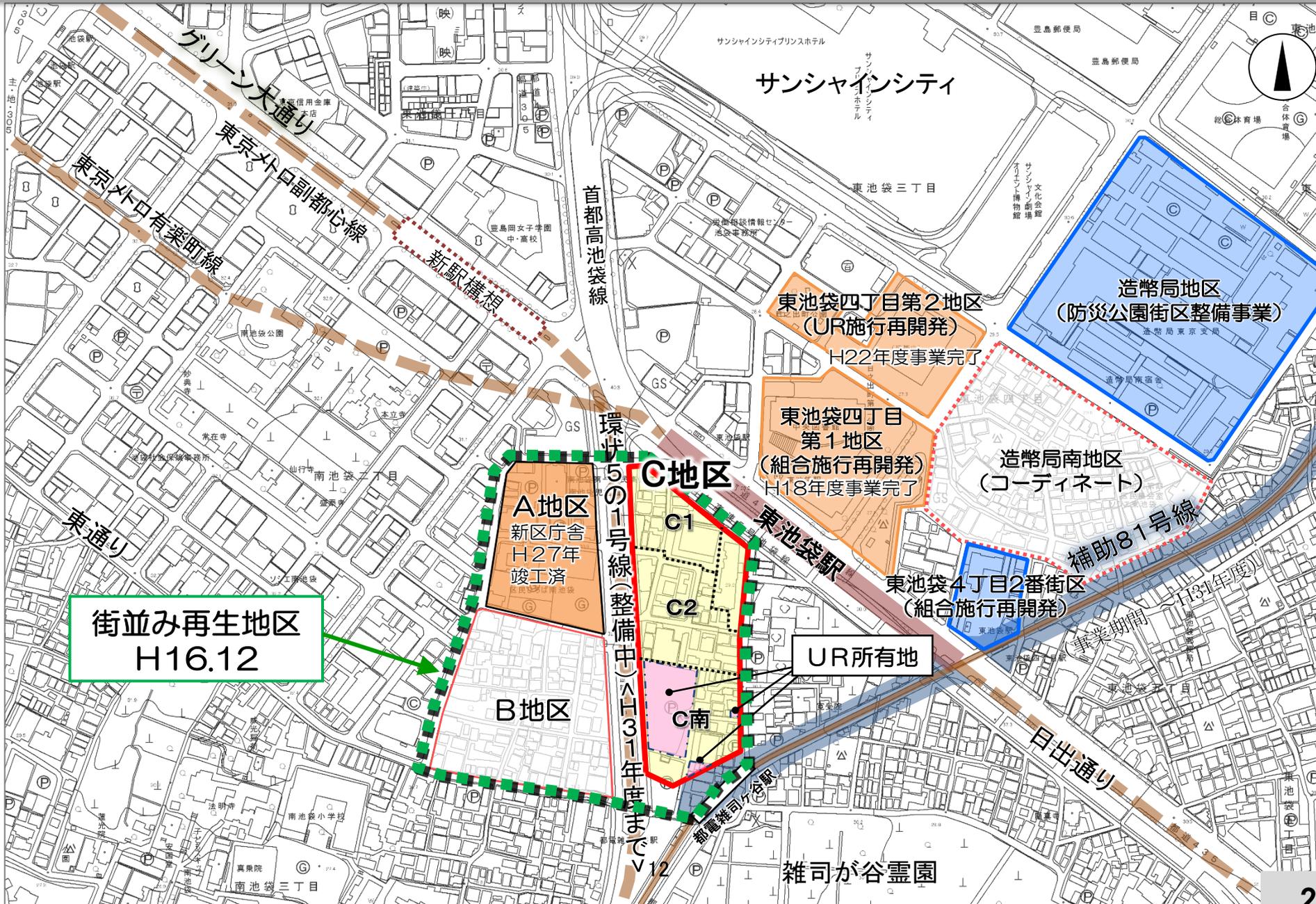
防災都市づくり推進計画・重点整備地域

補助81号線沿道まちづくり協議会区域

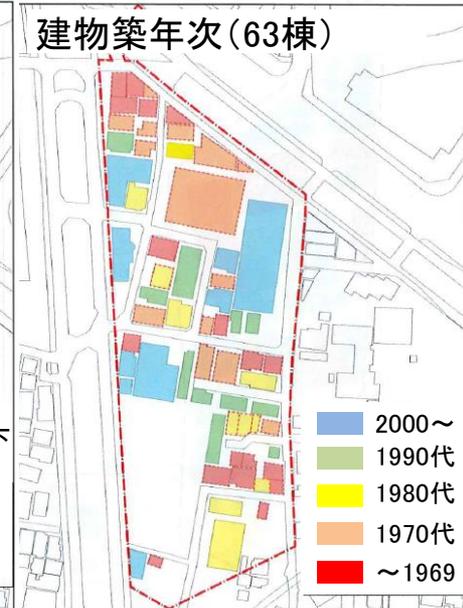
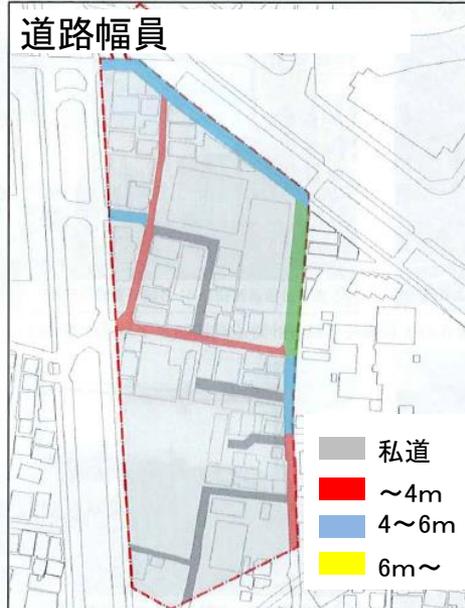
街並み再生地区

住宅市街地総合整備事業区域
木密エリア不燃化促進事業 (UR)

1. 南池袋二丁目C地区 区域図



1. 南池袋二丁目C地区 現況



<地区現況の課題等>

- 小規模敷地が多い
- 築30年以上の老朽化した建物が約63%を占める
- 周辺開発が進む中、低・未利用地が存在
- 街区内の道路は幅員が狭く、歩道も未整備
- 広場や公園といった公共空間が未整備
- 一方、駅等に隣接する、環状5の1号線整備が進むなど、交通利便性が高まっている

1. 主な上位計画、位置付け

【区】豊島区都市づくりビジョン(平成27年3月)

- 池袋駅および東池袋駅周辺は、相互に連携して池袋副都心を形成する核に位置づけ、首都機能の一翼を担う商業、業務、芸術、文化、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能の高度な集積により、国内外の人々から選ばれる国際性の高い拠点を形成

【南池袋2丁目地区街区再編まちづくりの推進】

- 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進めることにより、池袋副都心に隣接した立地特性を生かして安全・安心、快適なまちづくりの実現

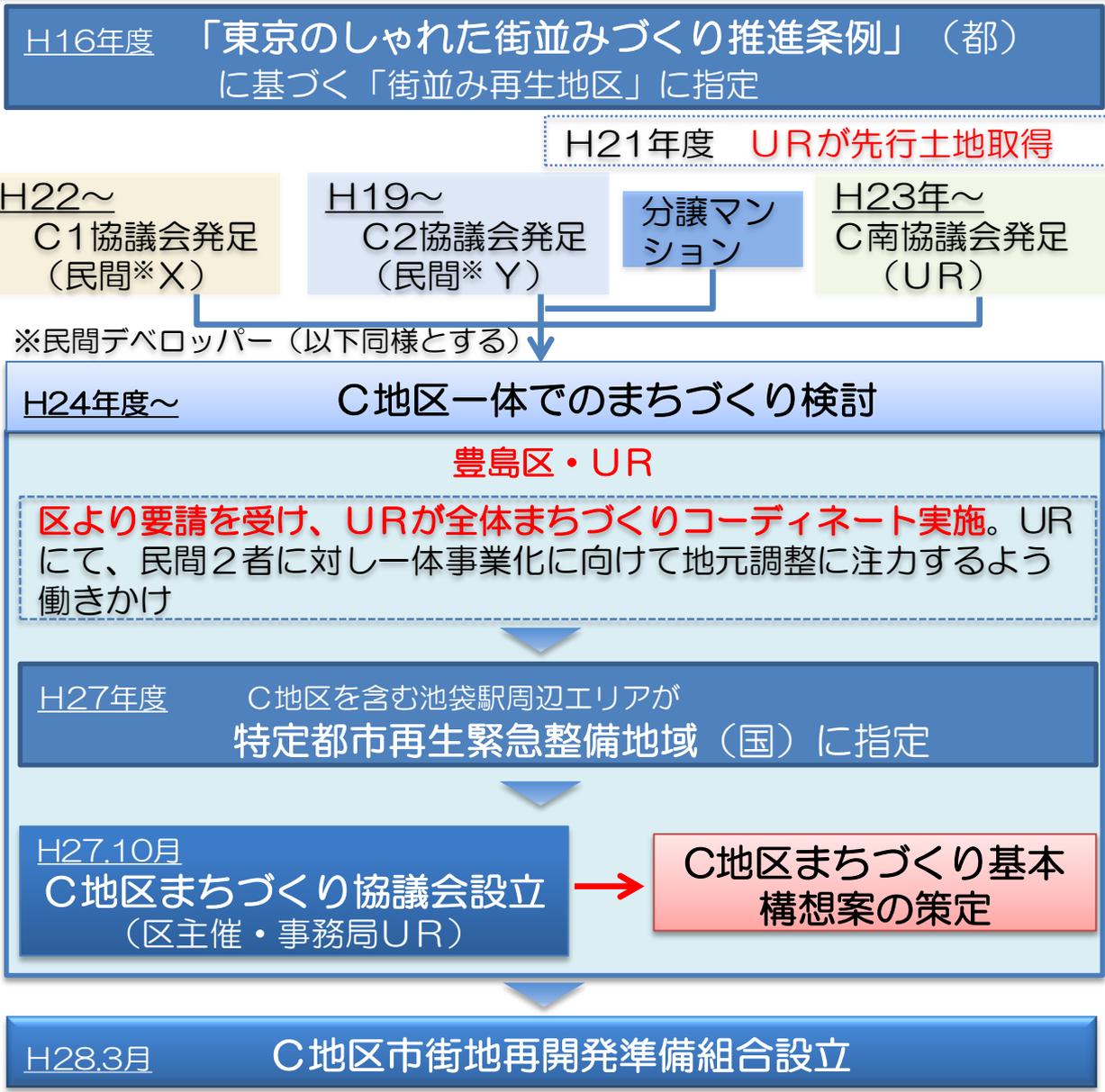
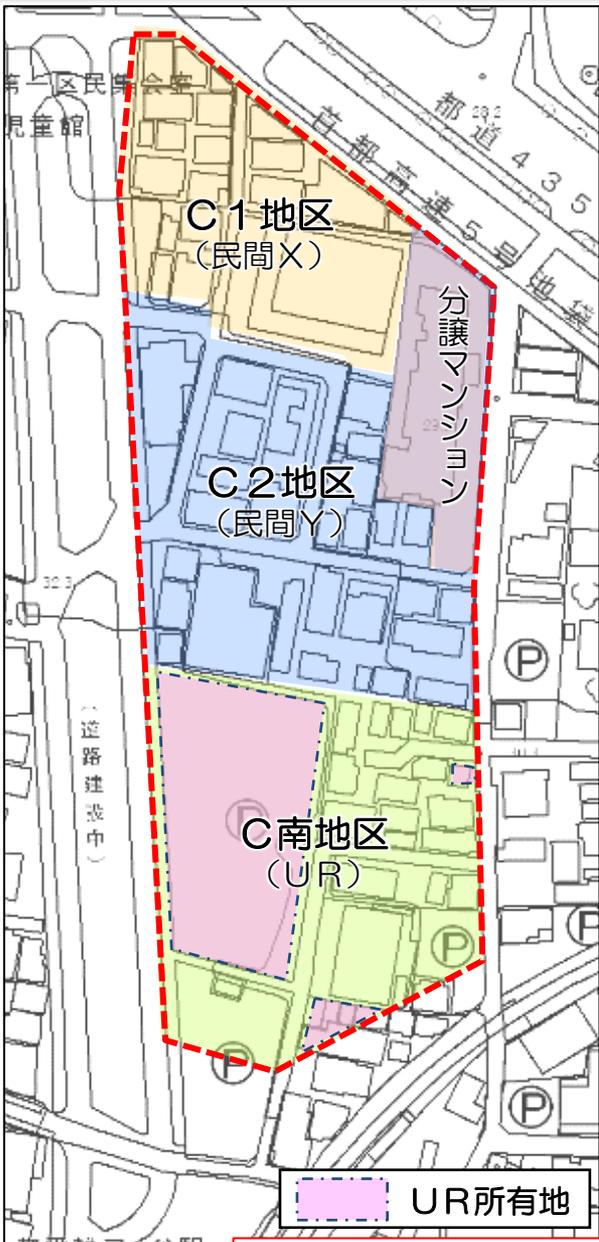
【都】街並み再生方針(平成16年12月、東京のしゃれた街並みづくり推進条例)

- 池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、地域の拠点的なまちとなるよう、土地の高度利用を図るとともに、安全で快適なまちづくりを推進
- 快適な歩行者ネットワークを確立するとともに、幹線道路の沿道としてふさわしい街並み景観を形成
- 地区内の大規模低未利用地の活用や狭小敷地の共同化を促進し、商業・業務系機能の導入等による土地利用転換を図るとともに、ファミリー世帯を中心とした居住機能を充実させ、商業・業務・住居が一体となり、にぎわいのある街並みを誘導
- また、環状5の1号線・補助81号線沿いは、池袋駅から連続する緑豊かな軸として、緑の充実を図る。

【国】東京圏国家戦略特区における都市再生プロジェクトに指定(平成29年2月)

- 雑司が谷や豊島新庁舎等との連続する緑のネットワークを形成し、賑わい・交流機能、子育て・高齢者施設の導入及び高質な都心居住環境の整備

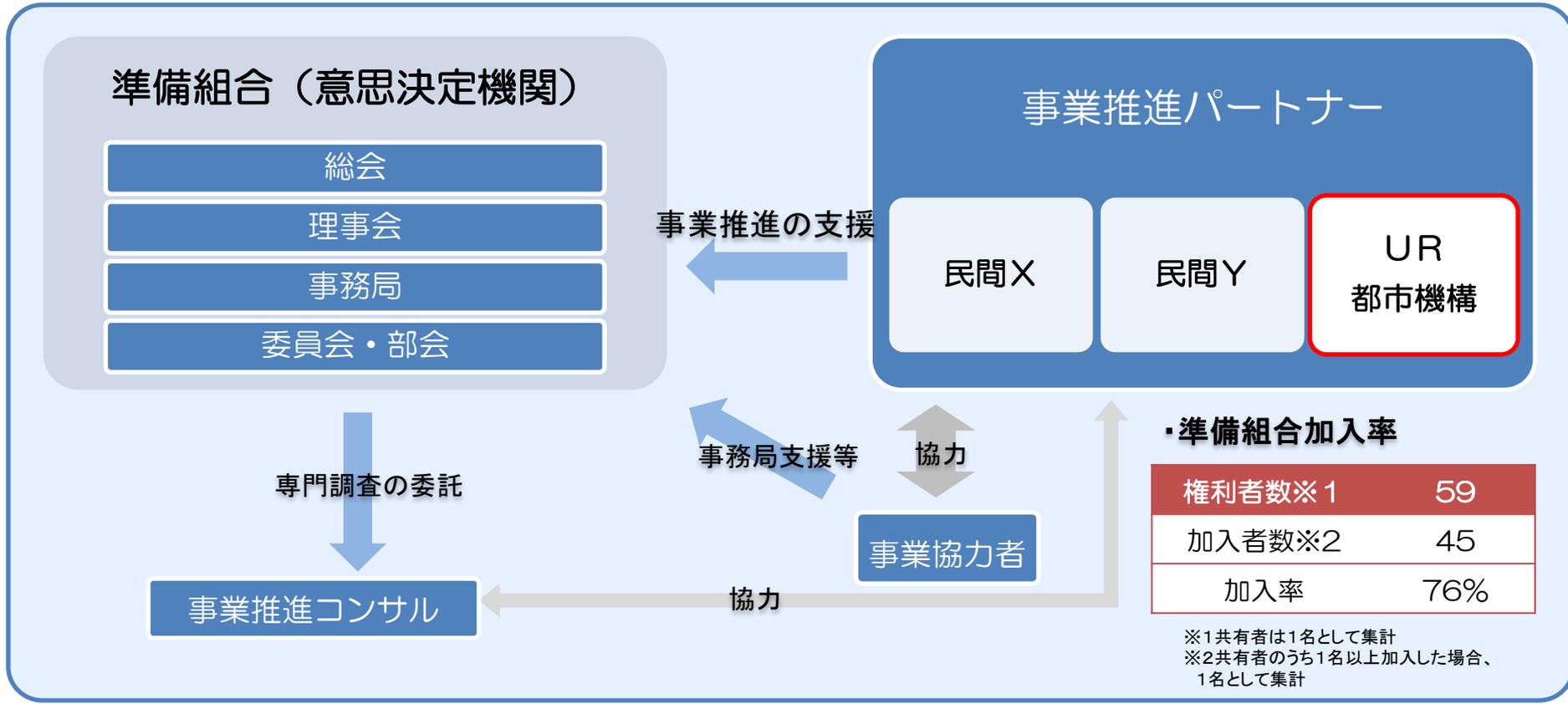
1. 南池袋二丁目C地区 整備の経緯



検証対象事業： 組合施行市街地再開発事業への参加組合員としての参画

2. 組合再開発事業の概要 再開発事業の推進体制

◆準備組合の取り組み体制

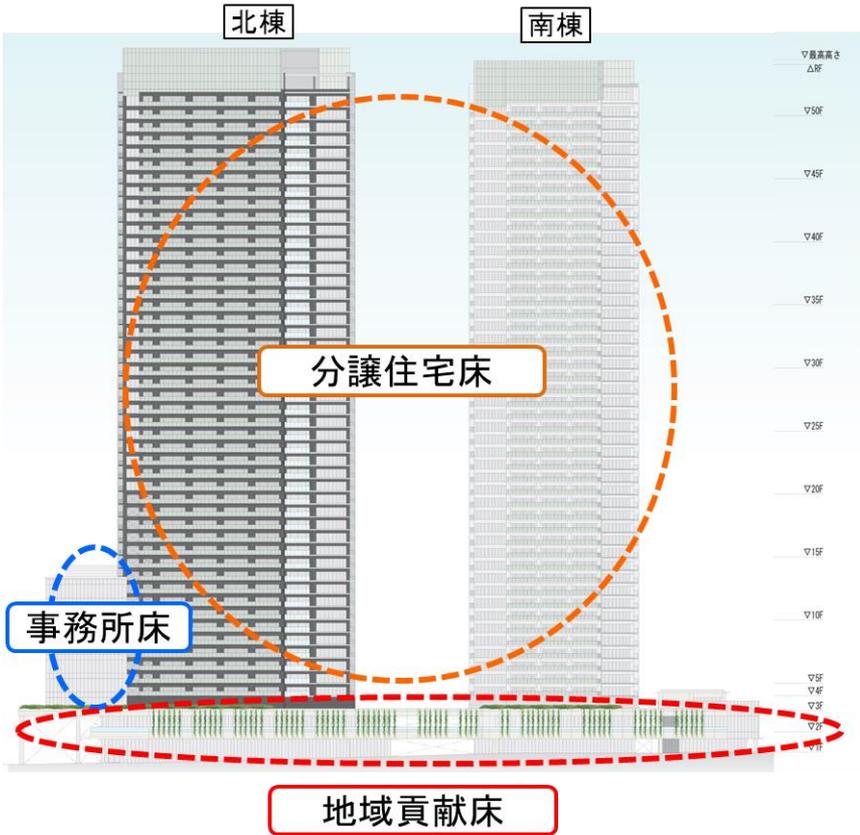


公平中立的な立場のURが参画することで民間をつなぎ、一体まちづくりが実現

- ・ 公的な立場であるURが、複数の民間事業者間を調整し、連携していきながら一体的に事業推進することにより地域の生活支援拠点や住環境向上等を効果的に実現

2. 組合再開発事業の概要 建物計画(案)等の概要

■ 配置立面イメージ(案)



▲西側立面図(環状5の1号線側)

■ 建築計画(案)の概要

	北棟	南棟
面積	約8,800㎡	約6,300㎡
構造	RC造	RC造
階数	地上50階/ 地下2階	地上50階/ 地下2階
用途	住宅、地域貢献 床、事務所等	住宅、地域貢献 床
建築面積	約5,200㎡	約3,300㎡
延べ面積	約105,000㎡	約75,300㎡
高さ	約190m	約185m
公共施設	地下通路、区画道路1号・2号	

※地域貢献床・・・新たなにぎわいをもたらす用途や地域住民の生活の利便性向上に資する用途

■ 1階配置図(案)

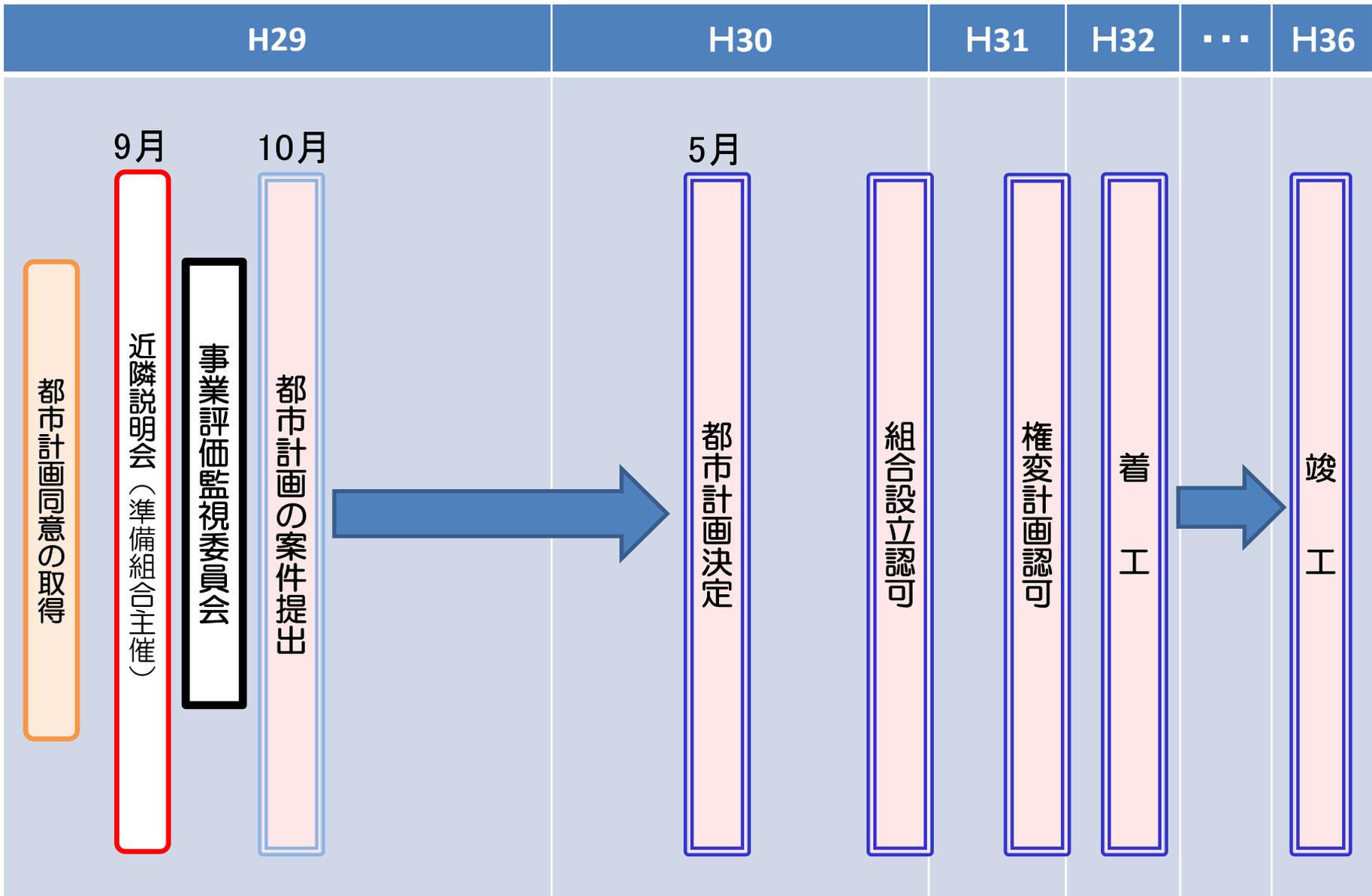


■ 事業規模

事業費 約1,000億円

※この案は現時点で検討中のものであり、今後の検討や行政協議等により変更になることがあります。

2. 組合再開発事業の概要 事業スケジュール(案)



※本スケジュールは目安であり、今後の行政協議状況により変更になる場合があります。

3. URの役割 関係者の意向

公共団体

<豊島区>

- 街並み再生方針に沿って、**C地区**一体でのまちづくりを進めてほしい

民間事業者

<民間X・Y>

- 再開発事業リスクの高い期間においては、保留床処分リスク(住宅及び地域貢献床)を全ては負いきれない
- 地域貢献床についても、分譲住宅事業者としては継続的な関与を含めて難しい

<準備組合>(H29.7要請あり)

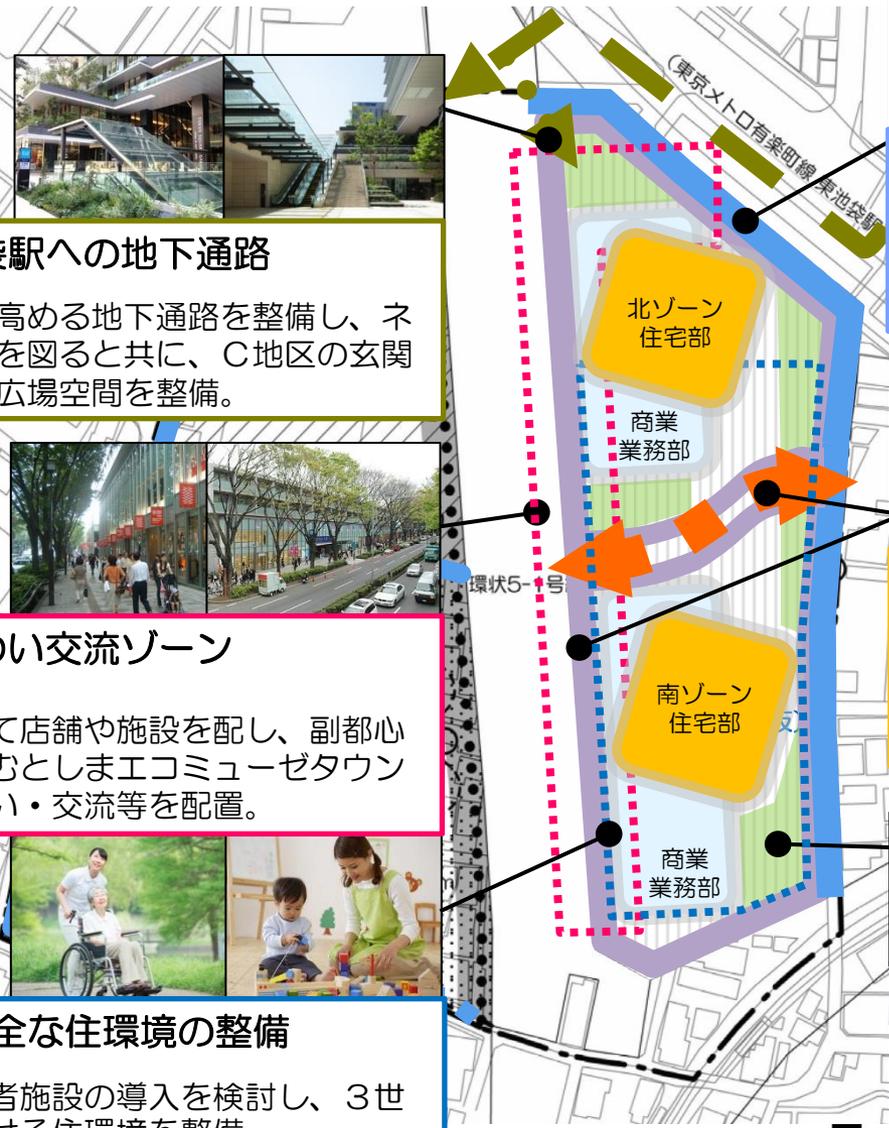
以下を理由にURに対して参加組合員としての参画を要請

- ①上位計画を踏まえた組合事業の完遂支援を目的として、**保留床処分リスクの軽減や安定的な施設運営(地域貢献床の経営立上り支援)**をしてほしい
- ②事業組成にあたって**公平性中立性を有するURが参画し、引き続き地権者調整等を円滑に実施**してほしい
- ③民間2者以外の新たな者の参画は、事業推進上混乱をきたす恐れがあることから、**公平性中立性を有するURに民間2者と連携しながら床取得・処分を進めてほしい**

3. URの役割 参画意義

- ① 公的機関として公平性中立性を活かし地権者調整を実施し、事業組成
- ② 公平中立性を活かして民間2者との施設計画の調整や連携を実施し、組合事業を円滑・効果的に進めるとともに、C地区全体での一体的な街並み形成を実現
- ③ 再開発事業のリスクの高い段階において一部保留床を取得することにより民間事業者を補完し、組合事業の完遂を支援
- ④ 組合事業が円滑に進捗する見通しの立った段階で、取得床を公募譲渡し、民間事業者の参画を誘導

4. 地区の整備イメージ



東池袋駅への地下通路

副都心の回遊性を高める地下通路を整備し、ネットワークの拡充を図ると共に、C地区の玄関口として一体的な広場空間を整備。



賑わい交流ゾーン

広場や通りに面して店舗や施設を配し、副都心や豊島区庁舎を含むとしまエコムーゼタウン等と連携した賑わい・交流等を配置。



安心安全な住環境の整備

子育て施設や高齢者施設の導入を検討し、3世代が安心して暮らせる住環境を整備。



主要交通動線 (I)

既存道路を拡幅し、建物壁面を後退させることで、首都高速と離隔を取り、明るく安全な歩行者空間の形成を図る。



交通動線・歩道状空地

動線沿いに歩道状空地を整備し、広場等と一体となる安全で快適な歩行者ネットワーク空間を整備。



広場状空地

グリーン大通りや新庁舎、雑司が谷霊園へと連続する緑のネットワークを形成。

4. 地区の整備イメージ ～地域貢献床～

南池袋二丁目地区は、造幣局跡地と機能分担しながら、地域の文化・生活交流拠点として形成を図る

<造幣局跡地の導入機能>
大学誘致や多目的広場等により多くの人々が集い、にぎわいを形成する**文化交流機能等を誘導**

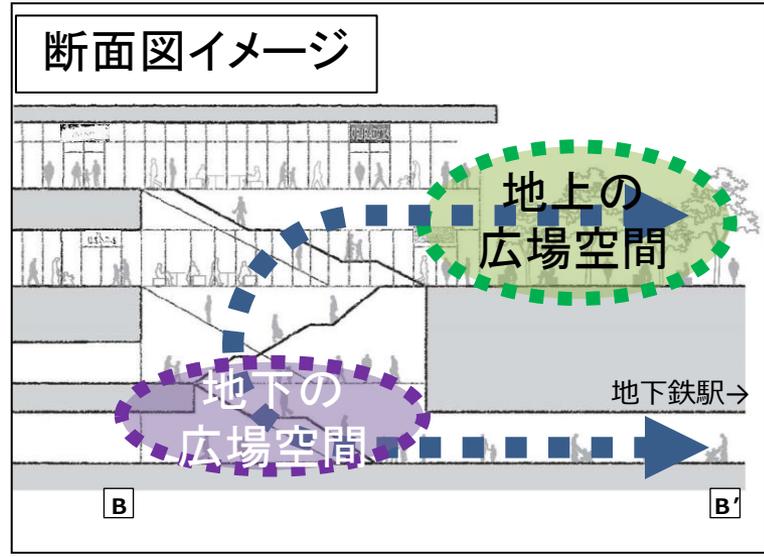
<南池袋二丁目C地区の導入機能>
・後背の住宅地である東池袋や雑司ヶ谷エリアの居住環境の向上に寄与する**生活支援機能や地域住民の交流機能を誘導**



4. 地区の整備イメージ ~賑わいづくり~

①地下鉄東池袋駅の玄関口

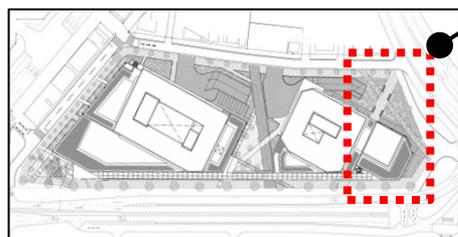
駅との接続により街の拠点性を高めるとともに、地区全体での複層的な歩行者ネットワークを形成し回遊性を高める



4. 地区の整備イメージ ～賑わいづくり～

②地区南側の顔づくり

都電雑司ヶ谷駅に隣接して、開放性の高い賑わい空間と広場と連携した
うるおい・憩いの空間を形成



都電雑司ヶ谷駅

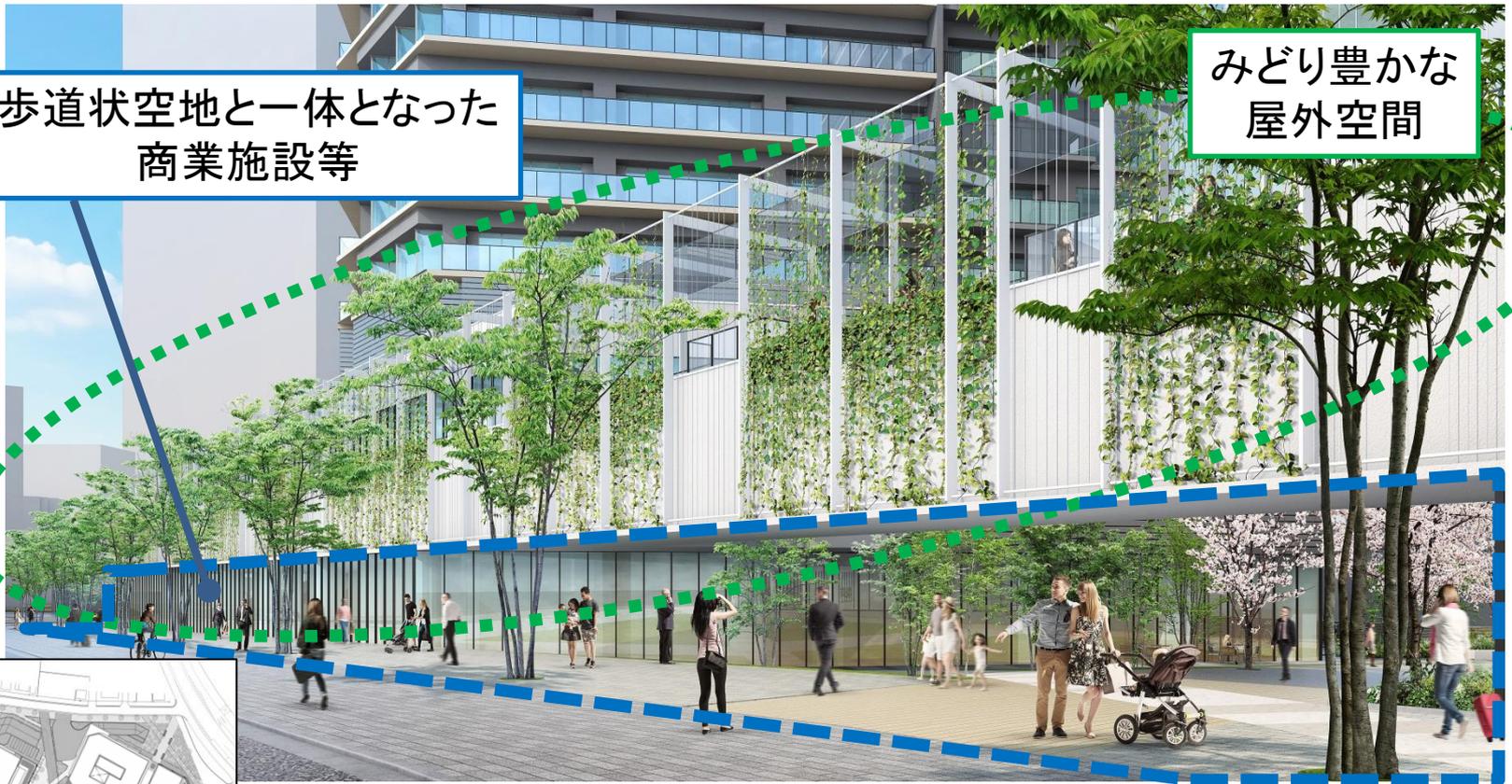
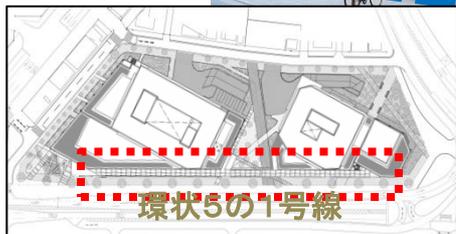
4. 地区の整備イメージ ～賑わいづくり～

③ 幹線道路沿道にふさわしい魅力ある街並み景観の形成

地域に新たに整備される環状5の1号線に面して、うるおいと賑わいのある街並みを形成

歩道状空地と一体となった
商業施設等

みどり豊かな
屋外空間



4. 都市再生事業実施基準への適合①

民間都市再生事業に対する支援	国の関与する計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「池袋駅周辺地域」(平成27年7月) ・東京圏国家戦略特別区域(平成29年2月) 	適合
	地方公共団体の要請	豊島区からの要請文に、当該地区の街づくりを推進するため、URによる当該地域の土地の取得及び周辺地域も含めたコーディネート等の協力を要請との記載があり、妥当と判断	適合
	地権者等の要請	準備組合からの要請文に、一体的な賑わい形成や価値の高い住環境の実現など上位計画等を踏まえた事業の推進及び完遂のため、市街地再開発事業の豊富な実績と、公的機関としての公平性中立性を有するURによる準備組合の運営支援に加え、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URが参加組合員になることについて協力を要請との記載があり、妥当と判断	適合
	政策実現効果	<p><政策目的:安全・安心まちづくりの推進></p> <p>・「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の街区再編まちづくり制度を活用し、細分化された土地を有効利用・高度利用が可能となるよう街区再編し、共同建替え等を進めることにより、池袋副都心に隣接した立地特性を生かして安全・安心、快適なまちづくりを実現。</p> <p>池袋副都心エリアの商業業務系複合地では、鉄道駅や商業、業務、文化施設などとの近接性を生かして、利便性の高い魅力ある都市居住を推進するとともに、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て支援などの機能が充実した安心して暮らせるまちを実現。</p>	適合

4. 都市再生事業実施基準への適合②

民間都市再生事業に対する支援	民間事業者支援の内容	<p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p><ロ. 関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性および公平性の活用が図られること></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業を推進するための地権者の合意形成や、複数の民間事業者の調整にあたり、機構が持つ中立性・公平性が必要 	適合
	機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発準備組合は、既に特定している民間事業者がおり、遅滞無く円滑な事業実施を望むため、独立行政法人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のため、公募は実施しない 	適合
	事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> ・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	

【参考】完成イメージパース

