



令和元年度第3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12月9日に令和元年度第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。

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3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12月9日（月） 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。）

(3) 議事

① 審議内容（事業評価）の説明

令和元年度第1回事業評価監視委員会で抽出された事後評価実施対象事業5件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案（今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性の有無並びにその根拠）、同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等（当該事業からの知見等）について、機構から説明した。

② 審議（事業評価（事後評価））

【別紙1】のとおり意見があった。

③ 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4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。

④ 審議（事業評価（事業再評価））

【別紙2】のとおり意見があった。

2 事業評価実施対象事業の対応方針について

【別紙3】及び【別紙4】のとおり（令和2年1月9日 都市機構にて決定）。

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和2年1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。

4 都市再生事業の実施基準適合検証結果の公開について

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ない。

事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
草加松原（第Ⅲ期）地区 〔建替事業〕	埼玉県 草加市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ UR賃貸住宅の供給により、居住性能・居住環境の向上及び良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・ 民間分譲住宅や生活利便施設、高齢者福祉施設等の誘致により、多世代が暮らしやすいまちづくりが図られたこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>	・ 対応方針案 のとおり
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>	
		同種事業の 計画・調査の あり方や事業 評価手法の 見直しの 必要性等 (当該事業か らの知見等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替事業を通じた団地の活性化にあたっては、地方公共団体及び地域関係者との連携体制を構築し、まちづくりの全体像を共有することが重要。また、地域の利便性や暮らしやすさを高める多様な機能を導入することが重要。 	

事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
草加松原（第Ⅳ期）地区 〔建替事業〕	埼玉県 草加市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ UR賃貸住宅の供給により、居住性能・居住環境の向上及び良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・ 民間分譲住宅や生活利便施設、高齢者福祉施設等の誘致により、多世代が暮らしやすいまちづくりが図られたこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>	・ 対応方針案 のとおり
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>	
		同種事業の 計画・調査の あり方や事業 評価手法の 見直しの 必要性等 (当該事業か らの知見等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替事業を通じた団地の活性化にあたっては、地方公共団体及び地域関係者との連携体制を構築し、まちづくりの全体像を共有することが重要。また、地域の利便性や暮らしやすさを高める多様な機能を導入することが重要。 	

事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
博多駅前四丁目第二地区〔建替事業〕	福岡県 福岡市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替事業により、居住水準の向上と良好な居住環境の整備が図られたこと。また、周辺ストックも含めた事業を推進し、周辺エリアでのストック再編を加速したこと。 ・ バス乗降場整備による交通課題解消と、歩行者デッキ整備による歩行者ネットワークの強化が図られたこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>	<p>・ 対応方針案のとおり</p> <p>・ 関係地権者との合意形成や権利調整等について、制度化の検討も含め今後のUR事業に活かすこと</p>
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>	
		同種事業の 計画・調査の あり方や事業 評価手法の 見直しの 必要性等 (当該事業か らの知見等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 権利関係が複雑で合意形成が難しい市街地住宅の建替事業では、空閑地を活用することが有効である。 ・ 市街地住宅の建替事業にあたっては、地域関係者及び地方公共団体との連携体制を構築し、地域の利便性を高める多様な機能を導入することが重要。 	

事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
大手町一丁目第2地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 千代田区	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務中断することなく建物更新を実現し、次の連鎖第3次事業へ円滑に引き継ぐことができたこと。 ・ 高度金融人材の育成・交流機会や国際医療サービスの提供等、大手町地区の国際競争力強化に資する機能配置を実現したこと。 ・ 関係者から、当地区の取組みに対する評価が得られたこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>	・ 対応方針案 のとおり
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>	
		同種事業の 計画・調査の あり方や事業 評価手法の 見直しの 必要性等 (当該事業か らの知見等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全員同意型の市街地再開発事業においては、法定に基づく同意以外においても、実務上、各種決定や変更にも同意を要するため、決められたスケジュールを遵守するにあたっては、各地権者、特に法人の内部意思決定手続きを考慮し、早期提示や理屈の整理等、丁寧な対応を要すること。 ・ 地権者の個別事情により、費用負担等に関する同意可否の要件が異なるため、計画に変更の可能性がある部分やそれに伴う費用負担ルール等についてあらかじめ提示し、合意を得ておく等の対応も検討する必要がある。 	

事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
大阪駅北大深東地区 〔土地区画整理事業〕	大阪府 大阪市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> 本事業実施によって、貨物駅用地の大規模土地利用の転換と都市計画道路等の整備により、都市機能の更新を図ることができた。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>	・対応方針案 のとおり
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>	
		同種事業の 計画・調査の あり方や事業 評価手法の 見直しの 必要性等 (当該事業か らの知見等)	<ul style="list-style-type: none"> 機構の特性(公共性、中立性、信用力)、施行権能、事業遂行能力を活用した開発誘導が、民間連携のまちづくりに有効。 基盤整備と並行した開発調整を主体的に行うことが、一体的なまちなみ形成や効率的な事業推進に有効。 	

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		
大阪駅北大深西地区 〔土地区画整理事業〕	大阪府 大阪市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標スケジュールに沿って事業が進捗しており、先行開発区域（大阪駅北大深東地区）と同様に開発協議会での開発調整を重ねながら、今後も民間と連携した基盤整備、民間誘導、民間管理の具体化等を推進する。 		・対応方針案のとおり
大和川左岸（三宝）地区 〔土地区画整理事業〕	大阪府 堺市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和11年度（2029年度）の換地処分に向け、先行整備街区の工事や移転補償が進捗し、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、当地区の良い市街地形成が図られ、防災性向上が見込まれる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・複合事業については、関連事業のB/Cについても参考とすること
羽田空港跡地地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 大田区	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年（2020年）には、まちづくり概成により、交通広場と関連する区画道路が完成。並びに、産業交流拠点施設の一部が開業。 ・令和4年（2022年）には、産業交流拠点施設が全面開業し、令和6年（2024年）には区画道路等の公共施設整備が完成予定で、事業計画通り進捗しており、当地区における産業交流拠点機能の形成が期待される。 		<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・都市公園の整備にあたっては民間事業者の計画と十分な調整を図ること
（仮称）鶴見花月園公園地区 〔都市公園事業〕	神奈川県 横浜市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度（2019年度）に工事着手、令和2年度（2020年度）に事業完了予定 ・令和2年度（2020年度）工事完了後、令和3年度（2021年度）予定の公園開園により、計画どおりの効果発現が期待できる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・関連する宅地の法面の安全性確保についても十分検討すること

事後評価実施対象事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針	
草加松原（第Ⅲ期）地区	建替事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
草加松原（第Ⅳ期）地区	建替事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
博多駅前四丁目第二地区	建替事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
大手町一丁目第2地区	市街地再開発事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
大阪駅北大深東地区	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

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
大阪駅北大深西地区	土地区画整理事業	事業継続
大和川左岸（三宝）地区	土地区画整理事業	事業継続
羽田空港跡地地区	土地区画整理事業	事業継続
（仮称）鶴見花月園公園地区	都市公園事業	事業継続