



**令和2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2年9月7日に令和2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2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2年9月7日（月） 14:00～17:00
- 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 （國學院大學研究開発推進機構新学部設置準備室教授）
 - ・ 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（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4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2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。
- 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。
- ⑤ 審議内容（事業評価）の説明
令和2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。
- ⑥ 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3回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
湊二丁目東	土地区画整理事業	東京都中央区
西大和団地 第Ⅰ期	建替事業	埼玉県和光市

- ⑦ 審議内容（事業評価監視委員会運営要領の改正（案））の説明
事業評価監視委員会運営要領の改正（案）について、都市機構から説明した。
- ⑧ 審議（事業評価監視委員会運営要領の改正（案））

事業評価監視委員会運営要領改正（案）について、委員会において審議された結果、改正が行われた。

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4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2年9月30日 都市機構にて決定）。
- (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
長岡市大手通二丁目東	新潟県 長岡市	審議年月：令和元年9月 【別紙3のとおり】	P6～P20
大阪市北区芝田二丁目	大阪府 大阪市	審議年月：令和2年3月 【別紙3のとおり】	P21～P31
中央区日本橋横山町・馬喰町問屋街	東京都 中央区	審議年月：令和2年9月 【別紙3のとおり】	P32～P42
渋谷区本町	東京都 渋谷区	審議年月：令和2年9月 【別紙3のとおり】	P43～P55

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和2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	
品川駅北周辺地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 港区	事業継続	・ 対応方針案のとおり
		〔理由〕 ・ 目標スケジュールに沿って事業が進捗している。 ・ 今後も、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、関係者と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する予定である。	
品川駅・田町駅周辺地域 〔国際競争拠点都市整備事業〕	東京都 港区	事業継続	・ 対応方針案のとおり
		〔理由〕 ・ 目標スケジュールに沿って事業が進捗している。 ・ 今後も、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、関係者と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する予定である。	
品川駅街区地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 港区	事業継続	・ 対応方針案のとおり
		〔理由〕 ・ 目標スケジュールに沿って事業が進捗している。 ・ 今後も、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、品川駅北周辺地区や連立事業と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する予定である。	

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
品川駅北周辺地区	土地区画整理事業	事業継続
品川駅・田町駅周辺地域	国際競争拠点都市整備事業	事業継続
品川駅街区地区	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

地 区 名	目 的	長岡市大手通二丁目東地区
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	地 区 面 積	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】 長岡市が、旧丸大百貨店を市民センター等として活用中
	事 業 の 経 緯	昭和 38 年 (株)丸大が当該地にて「丸大百貨店」を開業 平成 2 年 「ザ・プライス丸大」(ディスカウントストア)に業態転換 平成 12 年 「ザ・プライス丸大」が閉店 平成 13 年 建物を「ながおか市民センター」等として長岡市が賃借 令和元年 9 月 長岡市よりURに対し、土地取得及びまちづくりへの活用を要請
	そ の 他	—
計 画 諸 元		【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 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。

地 区 名			長岡市大手通二丁目東地区	
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の支援・補完	まちづくりの観点から機構実施が必要	・ 当市がこれまで展開してきたまちづくりとの連携を図り、当地区に適切に民間を誘導することのできる高度な知見・ノウハウを有するとともに、当地区の複雑な権利関係に対応できる、中立性・公平性を有する事業主体にご支援いただきながら、まちづくりを進める必要がある ・ 地方都市再生及びまちづくりの高度な知見と経験、貴重な資産の保有に必要な資力信用を有する貴機構に、丸大から市民センターの土地を取得していただくとともに、これまでの当市との連携をさらに深め、協働して当地区及び当市の持続可能なまちづくりの推進にご協力ください 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	・ 現時点では将来的な利活用計画や整備方針を明示できないことなどから、当市自らが当該地を取得することに対して、予算措置等が困難な状況にあります ・ 大手通坂之上町地区はもとより、まちなかで様々な事業が動き始めていることから、今後のまちづくりに関して、当市のリソース不足も想定されます 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	・ 長岡市立地適正化計画の都市機能誘導区域内にあり、また、大手通りの中心に位置することから、隣接する大手通坂之上町地区にて今後導入される産業支援機能等との連携など、当市の持続可能なまちづくりの推進を図る上で非常に重要な地区である との記載があり、妥当と判断	適合
		地方公共団体との役割分担	長岡市は、下記事項を実施することから妥当と判断 ・ 地区計画等のまちづくりを推進する上で必要な都市計画を決定 ・ UR 取得予定地に存する建物を長岡市が取得し、市と機構が協働して当地区のまちづくりを推進	適合
		政策実現効果	<都市拠点の形成> ・ 業務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> ・ 令和7年度までは取得予定地を市に一時使用賃貸借する予定であり、土地保有の長期化リスクが内在	適合
		民間事業者の参画機会	・ 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・適合見込(いずれかに○)
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。 地方の個性・特色を活かした賑わいづくりに配慮すること。		

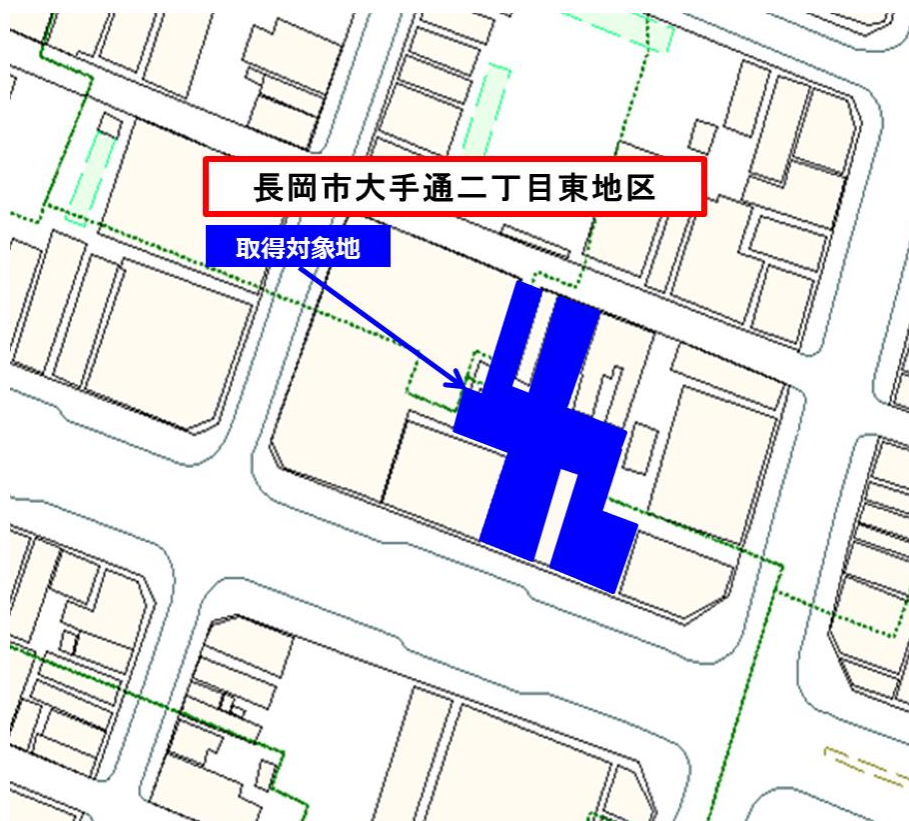
長岡市大手通二丁目東地区〔土地有効利用事業〕

位置図



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、同院発行の基盤地図情報を使用した。
(承認番号 平 26 情使、第 103 号)

区域図



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、同院発行の基盤地図情報を使用した。
(承認番号 平 26 情使、第 103 号)

令和元年度 第2回事業評価監視委員会

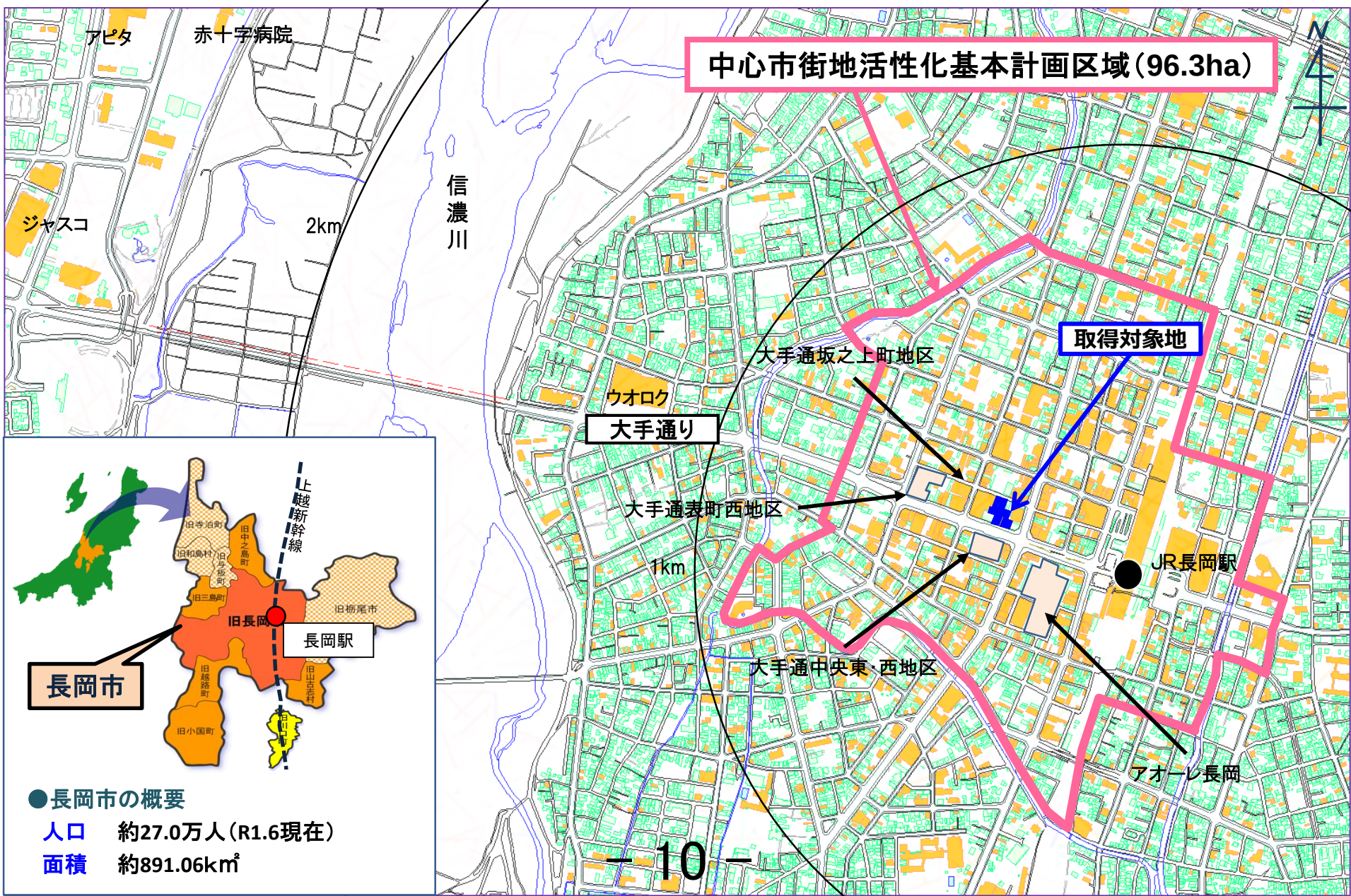
都市再生事業実施基準 検証結果

長岡市大手通二丁目東地区 (土地有効利用事業)

令和元年9月26日
独立行政法人都市再生機構

－ 9 －

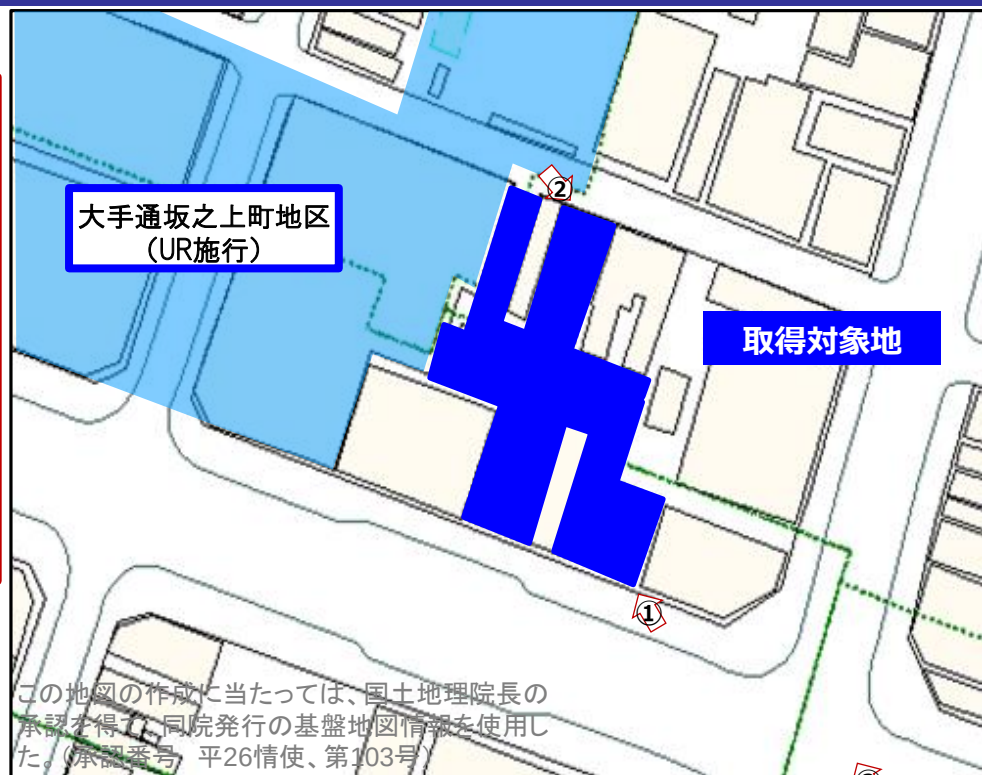
1. 位置図



2. 区域図

<現状>

- ・駅と信濃川をつなぐ大手通り沿いに位置
- ・大手通坂之上町再開発（UR施行）に隣接
- ・取得対象地上の建物（旧丸大百貨店）は、現在長岡市が市民センター等として活用中



①南側より（市民センター等）



②北側より（市民センター等）



③交差点反対側より（地区遠景）



3. 上位計画

○都市計画マスタープラン（H22.11策定、H29.3改訂/ 目標：H31年度）

【都心地区】

中越地域全体のまちの活力とにぎわいを創出する中心核として、商業・業務、教育・文化、行政、医療・福祉など、**高度な都市機能の集積を図る。**

○立地適正化計画（H29.3策定/ 計画：H29～R8⁽²⁰²⁶⁾年度、展望 R22⁽²⁰⁴⁰⁾）

【都市機能誘導区域（中心市街地・シビックコア地区）】

既存ストックを活用しつつ、中越地域全体の活力とにぎわいを創出する広域かつ**高度な都市機能の維持・誘導を図る。**

○中心市街地活性化基本計画【3期】（H31.3認定/H31.4～R6⁽²⁰²⁴⁾.3）

目標：みんなが創るまちなかの価値

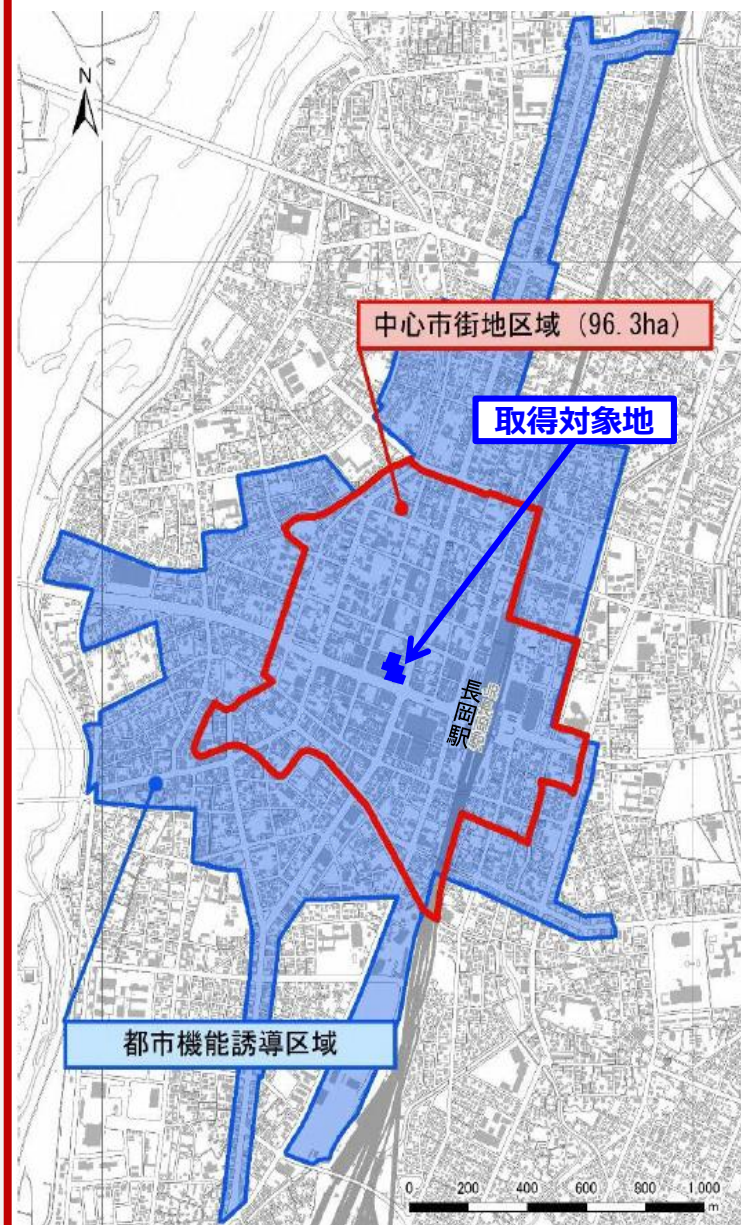
テーマ：まちを「つくる（1期）」「つかう（2期）」から「**つなぐ**」へ

- ・賑わいの核と賑わいの芽をつなぐ
- ・**若者がまちなかに魅力を感じられるよう世代間をつなぐ**
- ・産学官をつなぐことで産業振興を通じた活性化
- ・新たな「まちなかの価値」を積み重ね未来へつなぐ

○長岡まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27.10策定）

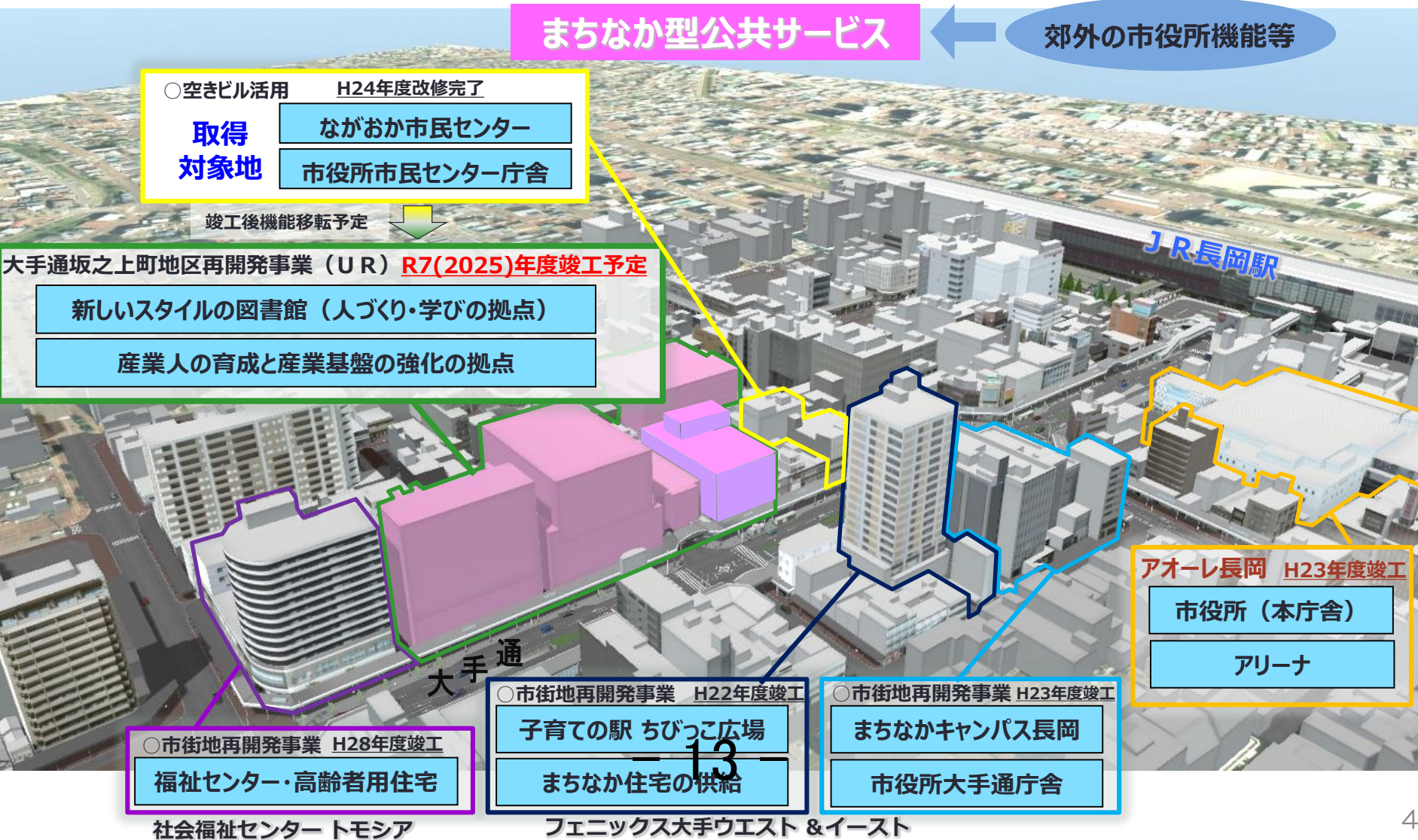
活力の維持、人口減少食い止めのため、出生率向上、若者の流出を防ぐことを目指す。

- ・**若者の居場所づくり**（魅力あるまちなか形成）
- ・**働く場づくり**（起業支援、産官学金連携、地元企業支援）
（7つの戦略より抜粋）



4. これまでのまちづくり

● 市中心部の拠点性を高め再び賑わいを取り戻すため、
郊外の市役所機能等を市中心部へ集約し、
「まちなか型公共サービス」を中心市街地活性化の柱として展開



5. 今後のまちづくりとURの関わり

● 民間投資を呼び込むまちづくりを推進。URは市主導から地域が主役のまちづくりへの橋渡しを支援



URの関わり

過去

市が進める
まちなか型公共サービス
を支援

- ・まちづくり計画策定業務の受託
- ・新市庁舎（アオーレ長岡）
設計コンペ の支援

現在

まちなか型公共サービス
に加え
地元企業と連携

- ・土地取得（~~大和百貨店~~跡地）
- ・大手通坂之上町地区の
再開発事業の施行

これから

長岡市は、
これまでの**市主導のまちづくりから**
地域が主役のまちづくりへの
“橋渡し役”をURに期待

7. 主な経緯

昭和38(1963)年	(株)丸大が当該地にて「丸大百貨店」を開業
平成2(1990)年	「ザ・プライス丸大」(ディスカウントストア)に業態転換
平成12(2000)年	「ザ・プライス丸大」が閉店
平成13(2001)年	建物床を「ながおか市民センター」として長岡市に賃貸
平成20(2008)年	(株)イトーヨーカ堂が丸大を完全子会社化
平成29(2017)年12月	<u>イトーヨーカ堂が長岡市に対し、当該土地・建物の売却を申出</u>
	(⇒以降、市による土地建物の取得に向けて両者で協議を開始)
平成30(2018)年11月	長岡市が市議会で当該土地・建物の取得検討について公表
	(⇒その後市は、中心市街地に公共施設が充足していることから 具体的な利活用計画を示すことができず取得を再考)
令和元(2019)年9月	長岡市よりURに対し、 <u>土地取得及びまちづくりへの活用を要請</u>

8. 関係者の意向

長岡市の意向

- 大手通坂之上町地区の床取得により「まちなか型公共サービス」が完成。これにより中心市街地の公共施設は充足。
- しかしながら、当該地は隣接する大手通坂之上町地区に導入される産業支援機能との連携など、今後、計画的かつ持続的なまちづくりを進める上でも要となる場所。
- 市の進めるまちづくりに沿い、かつ民間主導のまちづくりへシフトしていくためにも、ノウハウ・資力信用を有するURによる土地取得を希望。
- 同時に市が建物を無償取得し、大手通坂之上町地区への移転（令和 7（2025）年度末）までは市民センターとして継続使用（土地使用料は負担）しながら、URと協働でまちづくりを検討したい。

地権者の意向

- 早期に土地・建物ともに売却したい

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	・ 当市がこれまで展開してきたまちづくりとの連携を図り、当地区に適切に民間を誘導することのできる高度な知見・ノウハウを有するとともに、当地区の複雑な権利関係に対応できる、中立性・公平性を有する事業主体にご支援いただきながら、まちづくりを進める必要がある ・ 地方都市再生及びまちづくりの高度な知見と経験、貴重な資産の保有に必要な資力信用を有する貴機構に、丸大から市民センターの土地を取得していただくとともに、これまでの当市との連携をさらに深め、協働して当地区及び当市の持続可能なまちづくりの推進にご協力ください 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	・ 現時点では将来的な利活用計画や整備方針を明示できないことなどから、当市自らが当該地を取得することに対して、予算措置等が困難な状況にあります ・ 大手通坂之上町地区はもとより、まちなかで様々な事業が動き始めていることから、今後のまちづくりに関して、当市のリソース不足も想定されます 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	・ 長岡市立地適正化計画の都市機能誘導区域内にあり、また、大手通りの中心に位置することから、隣接する大手通坂之上町地区にて今後導入される産業支援機能等との連携など、当市の持続可能なまちづくりの推進を図る上で非常に重要な地区である 18 - との記載があり、妥当と判断	適合

地公体との役割分担	長岡市は、下記事項を実施することから妥当と判断 - 地区計画等のまちづくりを推進する上で必要な都市計画を決定 - UR取得予定地に存する建物を長岡市が取得し、市と機構が協働して当地区のまちづくりを推進	適合
政策実現効果	<都市拠点の形成> - 業務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〕 令和7（2025）年度までは取得予定地を市に一時使用賃貸借する予定であり、土地保有の長期化リスクが内在	適合

民間事業者の参画機会	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 - 20 -
------	---------------------------------

都市再生事業実施基準適合検証調書

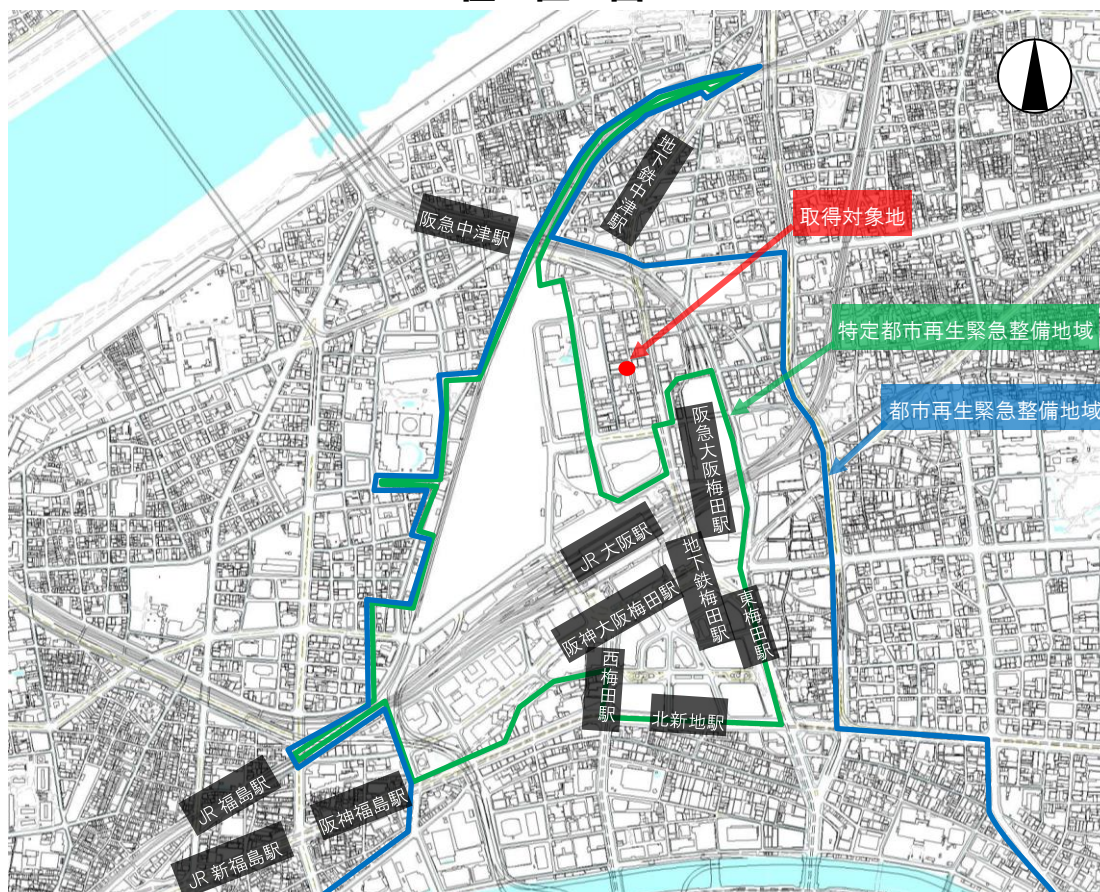
地 区 名	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	大阪市北区芝田二丁目
	地 区 面 積	約 0.03ha
	検 証 年 度	令和元年度
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR 大阪駅、阪急大阪梅田駅 徒歩 5 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(400%・600%/80%)、防火・準防火地域 【土地利用状況】 教育施設
	事 業 の 経 緯	令和元年9月 機構に対し、地権者から当該土地取得の検討依頼
		令和2年2月 大阪市から機構へ事業要請
		令和2年2月 地権者から機構へ土地取得要請
	そ の 他	—
計 画 諸 元		【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 当該土地を取得し、以下のコーディネートを実施しながら、共同化・大街区化(市街地再開発事業等)を推進する。 ①市街地再開発事業等の計画策定 ②地権者等との合意形成 ③街区再編・道路新設等によるウォークアブルなまちづくりの検討

都市再生事業実施基準適合確認シート

地 区 名		大阪市北区芝田二丁目地区		
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「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」 (H14年7月)	適合
		地方公共団体の意向	・大阪市からの要請文に、 国・大阪市の上位計画の方針に基づくまちづくりの実現に向けて、機構のノウハウ及び公平中立的な立場を活かし、適切な民間誘導を図ってほしい との記載があり、妥当と判断	適合
		地権者等の意向	・地権者からの要請文に、 中立公平な公的機関である機構に、当該土地を取得し、まちづくりのために活用してほしい との記載があり、妥当と判断	適合
		政策実現効果	・業務機能、学術・研究機能、商業機能などが、一層集積した国際的な中枢都市機能集積地を形成 ・大阪駅周辺地域におけるまちづくり、既成市街地の機能更新 ・民間建設投資の誘発 ・ウォーカブルなまちづくりの実現による周辺地域との連携強化	適合
		民間事業者支援の内容	〔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及び公平性の活用が図られること〕 ・本事業の推進には、属性の異なる地権者間の合意形成や行政との調整が必要となるため、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	・土地所有者は、土地取得前の公募について、土地の売却が公のものになると、接触を希望しないものから不要なアプローチを受ける懸念があることから同意しない意向	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。 取得土地の暫定利用については、まちの賑わいに資するものとなるよう取組むこと。		

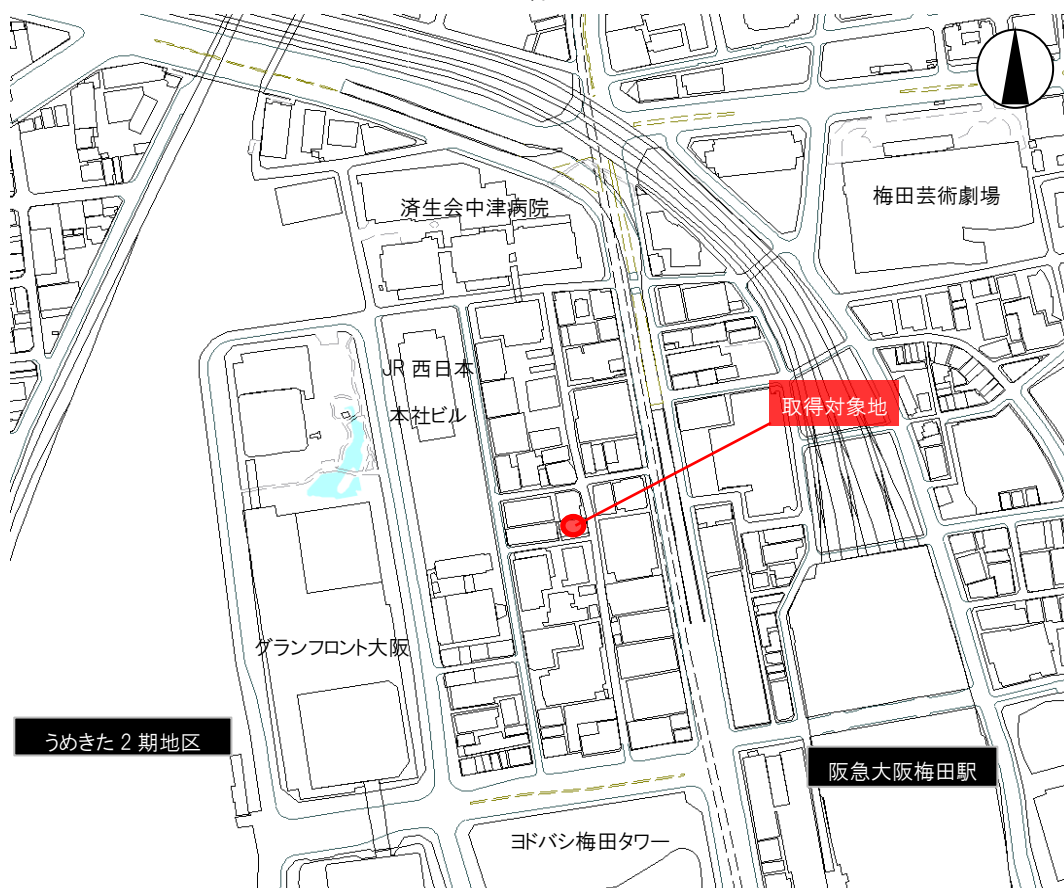
大阪市北区芝田二丁目地区

位置図



「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 令元情使、第106号）」

区域図



「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 令元情使、第106号）」

令和元年度 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

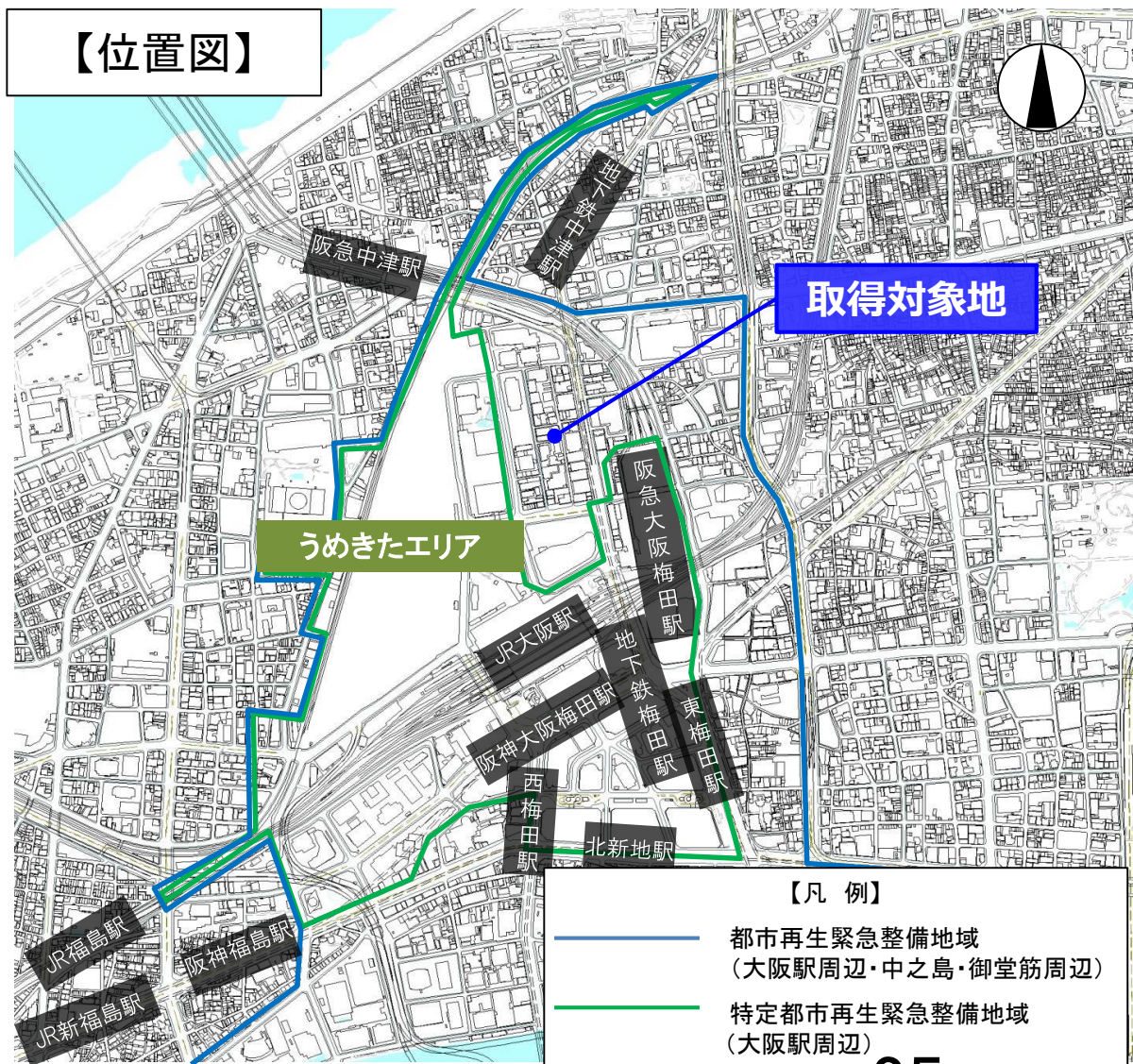
大阪市北区芝田二丁目地区 (土地有効利用事業)

令和2年3月3日
独立行政法人都市再生機構

－ 24 －

1. 位置図・区域図

【位置図】



【凡 例】

- 都市再生緊急整備地域
(大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺)
- 特定都市再生緊急整備地域
(大阪駅周辺)

【区域図】



- 25 -

2. 周辺の状況

- ・駅周辺で開発が活発化（うめきた、茶屋町、大阪駅、ヨドバシ）
- ・駅や周辺エリアから当地区への人の流れは乏しい



【新しいキタ うめきた】



取得対象地



【レトロなまち 中津・中崎町】

- ・レトロな街並み・商店街



【若者のまち 阪急梅田・茶屋町】



【キタの玄関口 JR大阪駅】



3. 地区の状況と課題

- ・ 東側から：国道や阪急線の高架があり地区へ行きづらい
- ・ 駅から：デッキレベルの歩行者ネットワークが繋がっていない
- ・ 地区内：歩行者空間が狭く、滞留しやすいオープンスペースがない

歩行者空間が狭く、滞留スペースが少ない



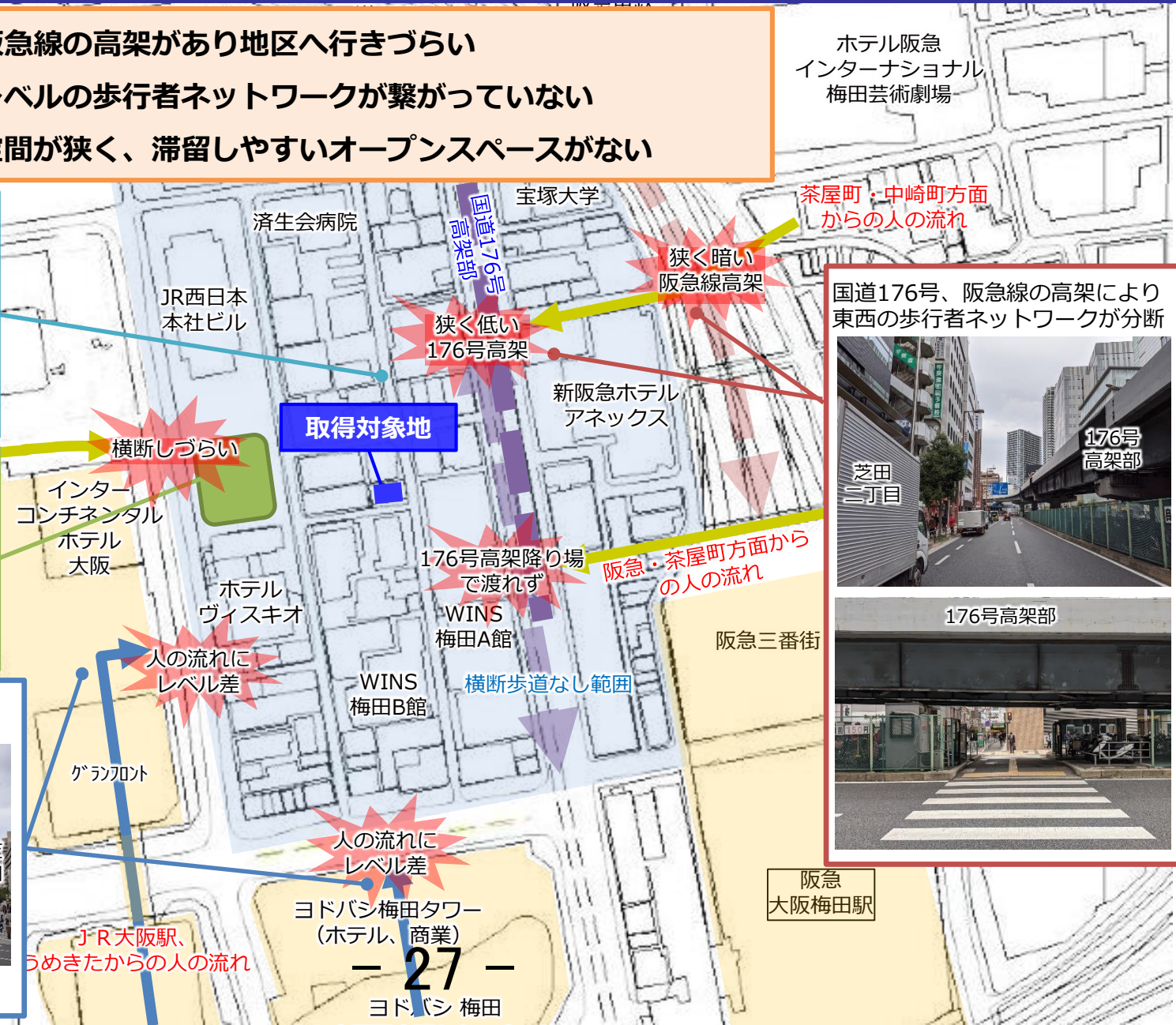
閉鎖感のある広場



駅からの主動線がデッキレベルで地平は歩行者が少ない



デッキレベルで移動可能な範囲



4. 上位計画

- ・ 緊急整備地域の整備目標に**大阪駅周辺地域は風格ある国際的な中枢都市機能集積地を形成**と位置付け
- ・ 芝田地区の具体的なまちづくり方針・計画は未策定
- ・ ウォーカブルを推進する動きあり

■ 都市再生緊急整備地域・地域整備方針（大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域） （H14.7）

- ・ 既存の都市基盤の蓄積等を生かしつつ、**風格ある国際的な中枢都市機能集積地を形成**
- ・ 国際的な中枢業務機能、学術・研究機能、商業機能、情報発信機能、居住機能等の都市機能のより一層集積した複合市街地を形成

- 大阪市は、国が提唱する“まちなかウォーカブル”に賛同し、ウォーカブル推進都市にノミネート

5. 関係者の意向

行政	大阪市	・都市再生緊急整備地域内でありながら更新が滞っている当地区のまちづくりが進展することにより、大阪駅周辺地域全体の国際的な中枢都市機能が強化されることに期待。 ・URが当地区に関与することに期待。
地権者等	本件土地所有者	・R2.3までに土地の一部を売却したいが、公平中立な組織で、まちづくりの経験が豊富なURへ売却したい。 ・引続き当地区で事業を継続、まちづくりの進展に期待。

国の関与する計画	・都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」 (H14年7月)	適合
地方公共団体の意向	・大阪市からの要請文に、 国・大阪市の上位計画の方針に基づくまちづくりの実現に向けて、機構のノウハウ及び公平中立的な立場を活かし、適切な民間誘導を図ってほしい との記載があり、妥当と判断	適合
地権者等の意向	・地権者からの要請文に、 中立公平な公的機関である機構に、当該土地を取得し、まちづくりのために活用してほしい との記載があり、妥当と判断	適合
政策実現効果	・業務機能、学術・研究機能、商業機能などが、一層集積した国際的な中枢都市機能集積地を形成 ・大阪駅周辺地域におけるまちづくり、既成市街地の機能更新 ・民間建設投資の誘発 ・ウォーカブルなまちづくりの実現による周辺地域との連携強化	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及び公平性の活用が図られること） ➤ 本事業の推進には、属性の異なる地権者間の合意形成や行政との調整が必要となるため、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	・ 土地所有者は、土地取得前の公募について、土地の売却が公のものになると、接触を希望しないものから不要なアプローチを受ける懸念があることから同意しない意向	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
------	----

= 31 =

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	中央区日本橋横山町・馬喰町問屋街地区	
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完
	所 在	東京都中央区日本橋横山町他
	地 区 面 積	約 0.03 ha
	検 証 年 度	平成 29 年度、令和 2 年度(再度検証)
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR総武線「馬喰町」駅徒歩 2 分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩 2 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80%/600%) 【土地利用状況】 ・繊維服飾問屋等商業系店舗を中心に市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。
	事 業 の 緯 経	平成 9 年 7 月 中央区が「日本橋問屋街地区地区計画」策定 平成 15 年 4 月 問屋街活性化委員会設立 平成 15 年度 中央区が問屋街活性化事業に対する助成開始 平成 22 年 9 月 中央区が立体駐車場(問屋街産業支援施設)整備 平成 28 年 6 月 問屋街活性化委員会が「日本橋問屋街街づくりビジョン」を策定 平成 28 年 12 月 中央区が「日本橋問屋街デザイン協議会」指定 平成 29 年 4 月 横山町馬喰町街づくり株式会社設立 平成 29 年 11 月 中央区及び街づくり会社から機構に対してまちづくり支援を要請 平成 29 年 12 月 事業評価監視委員会 (中央区日本橋横山町6番地区) 平成 29 年 12 月 1号地の土地建物を取得 令和 元年 10 月 2号地の土地建物を取得 令和 2年 3月 3号地の土地建物を取得
	そ の 他	今回の適合検証は平成 29 年度第 3 回事業評価監視委員会に附議した適合検証からの区域拡大に伴う再度検証を行うもの。
	計 画 諸 元	【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 ・中央区による「日本橋問屋街地区地区計画」策定(平成 9 年 7 月)及び「日本橋問屋街デザイン協議会」指定(平成 28 年 12 月)を通じた地域の特性にあったまちづくりの実現に向けて、物件を取得・保有し、地権者の合意形成等を実施。あわせて、長期的なまちのあり方についてコーディネートを実施。 ・取得物件の有効活用等を通じたまちの価値向上の取組により「問屋を核とした商工住混在都心」(日本橋問屋街街づくりビジョン)の実現を促進するとともに、地区内回遊性の向上や民間建設投資の誘発等を実現する。

地 区 名			中央区日本橋横山町・馬喰町問屋街地区		
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	適合	
			地公体自ら実施が困難・不適切	中央区は、不動産の取得・利活用や共同化事業の実施について、技術的な知見や機動的な資金調達が必要であり、区自ら実施することは困難、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	以下の計画が定められていることから妥当と判断 ・日本橋問屋街地区地区計画(平成9年7月策定)	適合
			地方公共団体との役割分担	区は以下を実施することから、妥当と判断 ・地域主体によるまちづくりの支援に向けた、地域活動の費用の助成	適合
			政策実現効果	・地区計画等による区が目指す街並みの誘導や賑わいの連続性の維持・向上 ・売却意向のある物件の取得・保有・交換や建物用途の誘導による「問屋を核とした商工住混在都心」(街づくりビジョン)の実現 ・中・小規模の共同化事業等による地区内回遊性の向上や民間建設投資の誘発等を実現	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＞ ・土地保有の長期化等のリスクが内在する ＜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＞ ・地域関係者や中央区との調整、属性の異なる地権者の合意形成を図るため、機構の有する中立性・公平性が必要	適合
			民間事業者の参画機会	機構は、中・小規模の共同化事業等の実施において、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・適合見込(いずれかに○)		
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。 引き続き将来のまちの担い手の育成・情報発信に留意してまちづくりを進めること。		

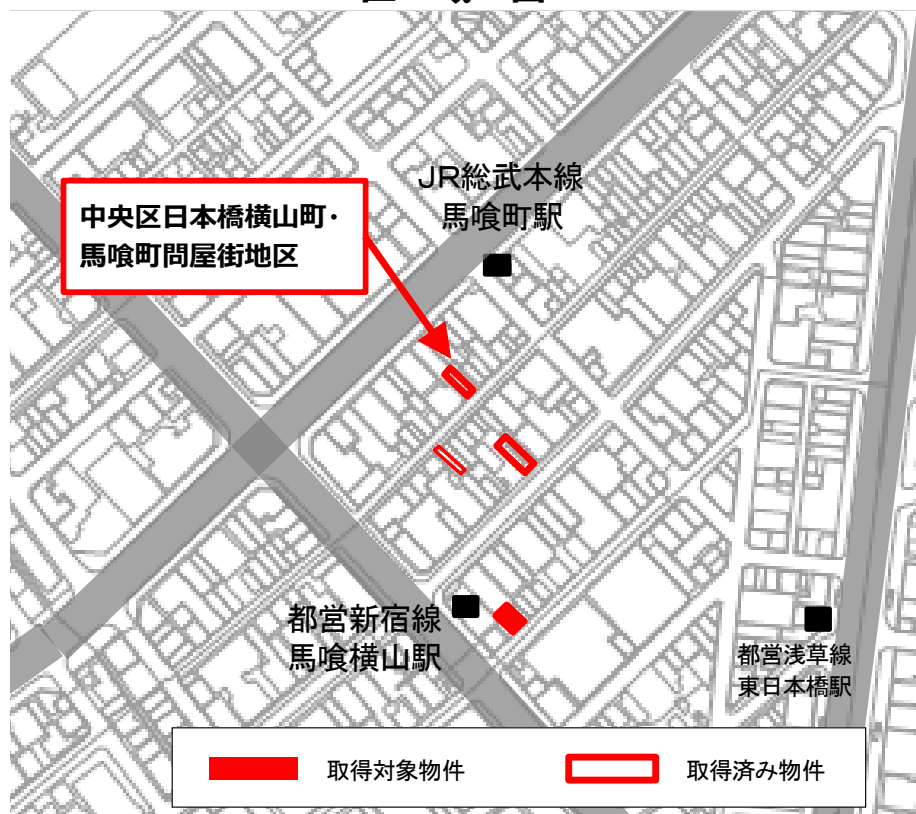
中央区日本橋馬横山町・馬喰町問屋街地区〔土地有効利用事業〕

位置図



基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成

区域図



基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成

令和2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

中央区日本橋横山町・馬喰町問屋街地区
(土地有効利用事業)

令和2年9月7日
独立行政法人都市再生機構

－ 35 －

1. 位置図

中央区

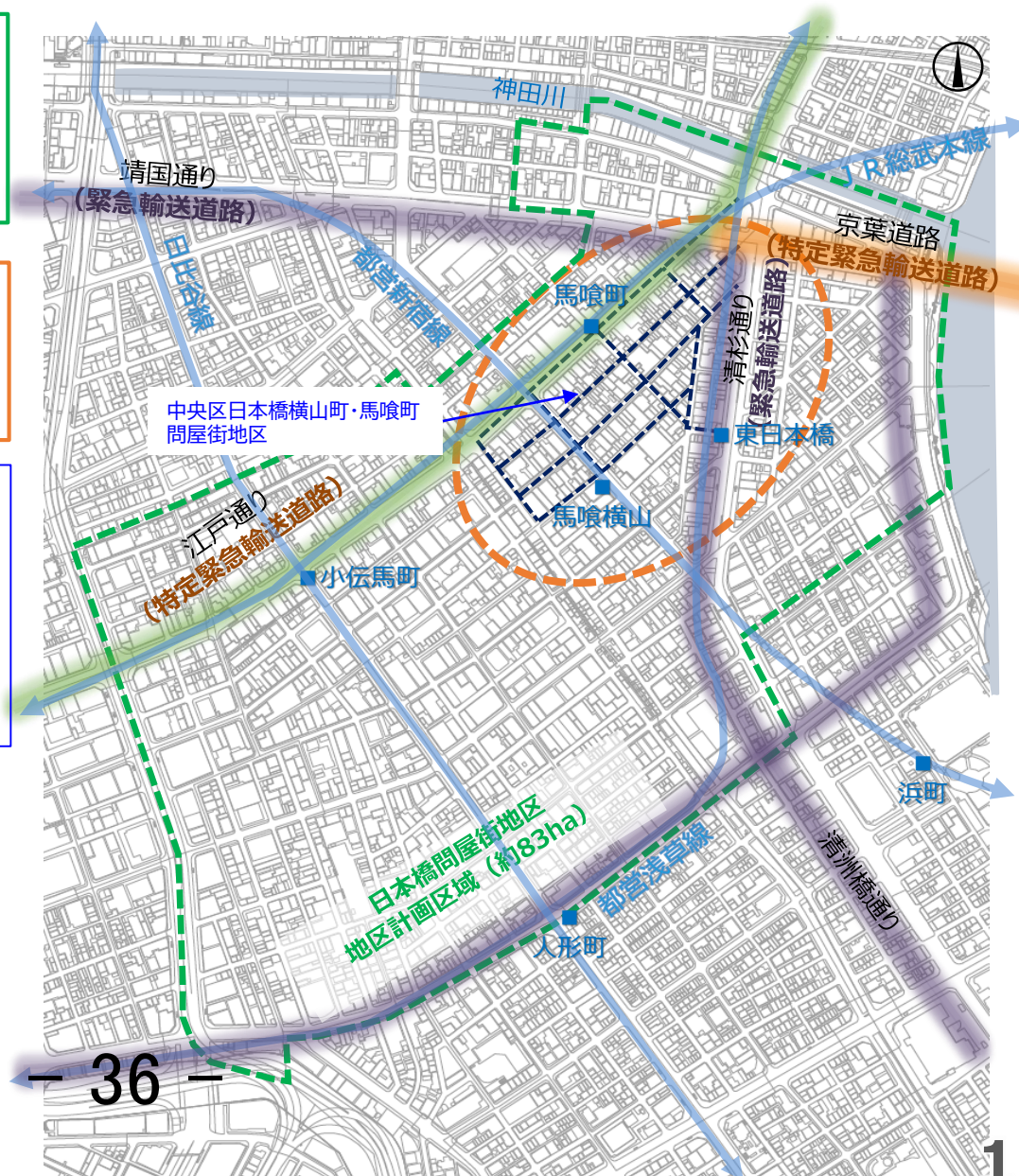
日本橋問屋街地区 地区計画（約82.4ha）
（問屋街内の道路を、沿道で商業用途を誘導する
路線として位置づけ）

地元

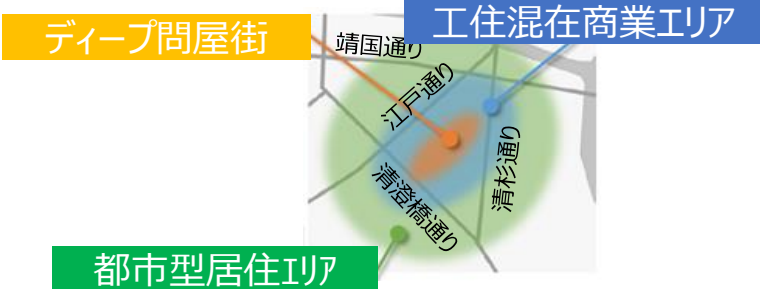
日本橋問屋街 街づくりビジョン
（問屋街活性化委員会策定）

UR（土地有効利用事業）

- 中央区日本橋横山町・馬喰町問屋街地区
旧名称：中央区日本橋横山町6番地区
土地有効利用事業（街区再編型）



2. UR関与までの経緯

	中央区の取組	地元の取組
平成9年7月 (1997年7月)	日本橋問屋街地区地区計画	
平成15年4月 (2003年4月)		「問屋街活性化委員会」の設立
平成27～28年 (2015年～2016年)	区及び「問屋街活性化委員会」よりURに、まちづくりへの協力依頼 ⇒ コーディネート開始	
平成28年6月 (2016年6月)		「日本橋問屋街 街づくりビジョン」策定 ディープ問屋街 工住混在商業エリア 靖国通り 江戸通り 清澄橋通り 清杉通り 都市型居住エリア 
平成28年12月 (2016年12月)	問屋街をデザイン協議会の対象に指定 ○「街づくりビジョン」を踏まえデザインコードを策定 ○建築物の新築・増築、店舗ファサードの改築等に係る確認申請手続き等の事前に、デザイン協議会と協議を実施	
平成29年4月 (2017年4月)	(支援)	「横山町馬喰町街づくり株式会社」の設立
平成29年11月 (2017年11月)	機動的な土地取得や地域と連携したまちづくりを期待 しURへまちづくりの支援を要請	街づくりビジョンに沿った土地の取得・利活用を期待 しURへまちづくりの支援を要請



3. 今回付議の概要

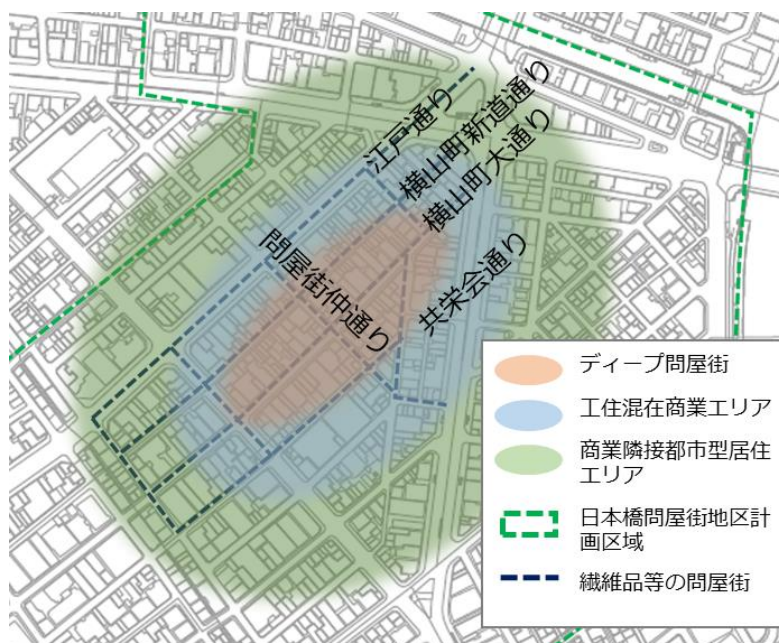
【H29～ URが土地有効利用事業を開始】

- ・ 地元と街づくりビジョンの具現化について議論
- ・ 3件の物件取得
- ・ 保有地の暫定利用を開始

- ⇒ **取組みの一層の推進に向け、
地元がURへ更なる支援を要請**
- ・ 多様な営みが共存し、人を招くまちづくりの実現
 - ・ 新しい問屋街を支えるための土地取得

【今後URが行うこと】

- 地域の特性（問屋の集積）が失われてしまう前に、新しい問屋街へと転換を進める。
- 横山町新道通りと横山町大通りを軸に、ウォーカブルなまちづくりを実践する。
- 問屋街の核となるエリアでURが土地取得を実施し、段階的にエリア価値を向上させる。



基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成



←取得地の暫定利用状況
上層階：デザイン事務所
1 階：ギャラリー

— 38 —

4. 問屋街を取り巻く状況

① 繊維問屋業の減少 → 地域固有の産業に変化

中央区の繊維・衣服卸売業の年間販売額は12年間で約1/3に減少

② 建物の老朽化・空室化 → 防災性の悪化

築35年以上の建物が多く、地区全体で老朽化が進行
小規模な宅地が多く個別更新が困難
倉庫が不要となり、上層階の空室化が進行

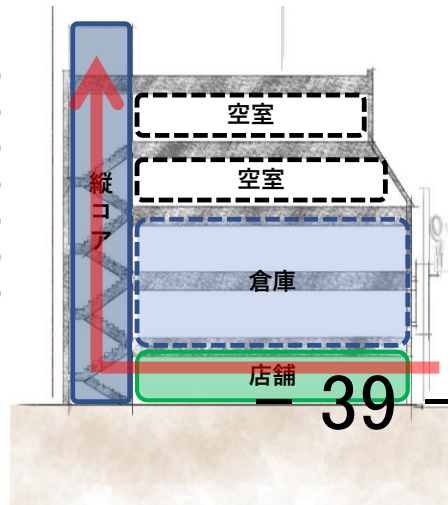
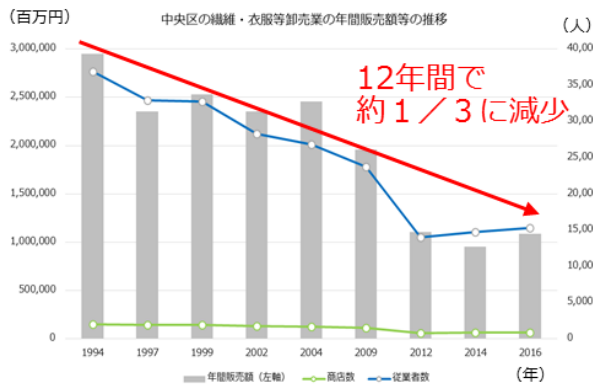
③ 商業用途から他用途への建替が進行

幹線道路沿いを中心に、まちの文脈に沿わない1階部分を持つ用途への変更が無秩序に進行

→ 商いの伝統の喪失。地元及び区はまちの将来を危惧

① 中央区の卸売業の売上高は減少傾向

② 上層階が貸しづらく空室化



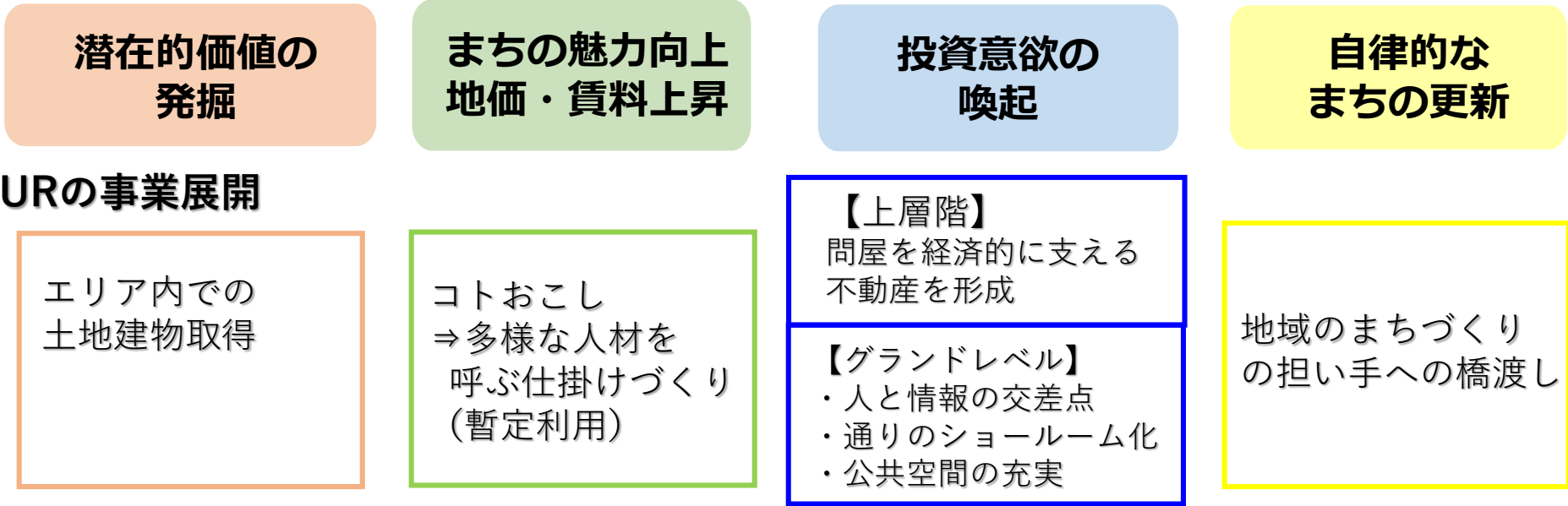
② 問屋街の開発動向



基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成

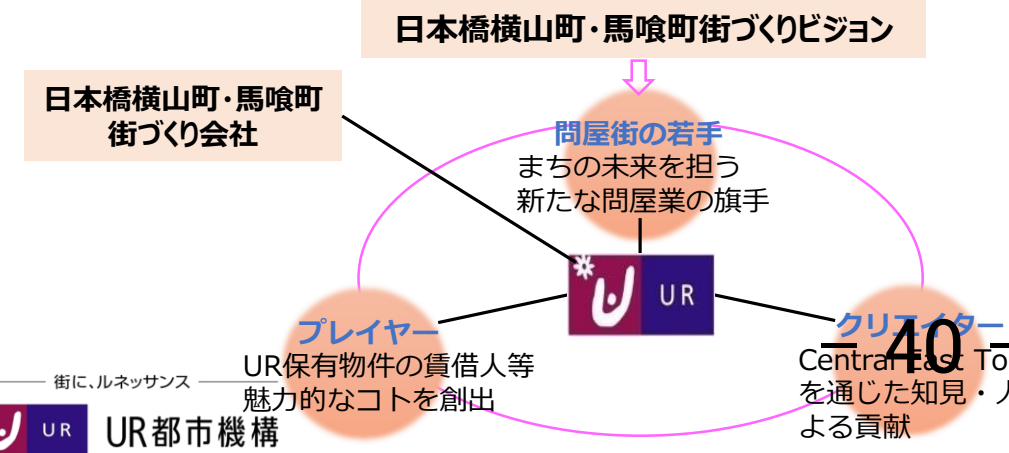
5. 将来像実現に向けた進め方

まちの更新までの進め方



これらにより拠点形成とエリア価値向上、ひいては地域経済の活性化及び地域の持続可能性確保を推進

<「まちづくりネットワーク」のイメージとURの役割>



- ✓ URは、不動産を保有しながら、まちの再生に必要な人材・組織をつなぐハブとして機能し、まちづくりを推進
- ✓ 将来的には、URが担う役割を地域のまちづくりの担い手へ継承

※Central East Tokyo (CET) 中央区、千代田区の空きビル、空き倉庫を使った若手アーティストの作品展示等を通じ、街の新たな価値の創造を目指すプロジェクト

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	まちづくりの観点から機構実施が必要	当地区は、地域主体によるまちづくり活動が展開されていることから、地域の意向に沿ったまちの活性化や賑わいづくりに資するよう、まちづくりを推進することが求められている。その推進にあたっては、地域関係者や中央区と連携しながら、地権者の合意形成を進めることが必要であることから、専門的な知識・経験を有する機構が、中立・公平な立場で、事業を実施することが必要、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	中央区は、不動産の取得・利活用や共同化事業の実施について、技術的な知見や機動的な資金調達が必要であり、区自ら実施することは困難、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	以下の計画が定められていることから妥当と判断 ・ 日本橋問屋街地区地区計画（平成9年7月策定）	適合
地方公共団体との役割分担		区は以下を実施することから、妥当と判断 ・ 地域主体によるまちづくりの支援に向けた、地域の活動や拠点整備などへの費用の助成	適合

地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

政策実現効果	- 地区計画等による区が目指す街並みの誘導や賑わいの連続性の維持・向上 - 売却意向のある物件の取得・保有・交換や建物用途の誘導による「問屋を核とした商工住混在都心」（街づくりビジョン）の実現。 - 中・小規模の共同化事業等による地区内回遊性の向上や民間建設投資の誘発等を実現。	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> - 土地保有の長期化等のリスクが内在する <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> - 地域関係者や中央区との調整、属性の異なる地権者の合意形成を図るため、機構の有する中立性・公平性が必要	適合
民間事業者の参画機会	機構は、中・小規模の共同化事業等の実施において、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

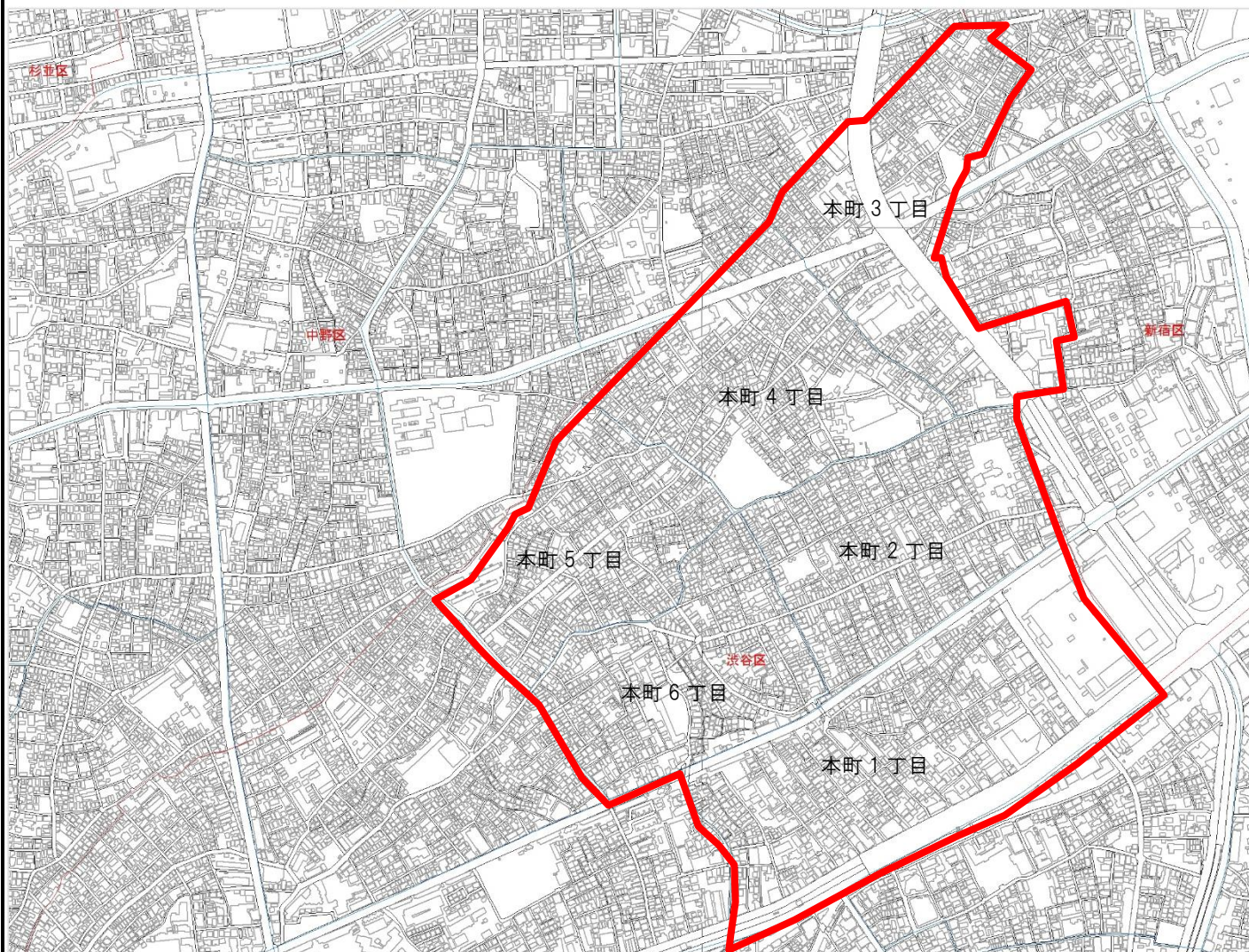
— 42 —

適合

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	渋谷区本町地区			
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完		
	所 在	東京都渋谷区本町一丁目～六丁目		
	地 区 面 積	約 99.2.ha		
	検 証 年 度	令和2年度		
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	京王新線「初台」駅、「幡ヶ谷」駅、大江戸線「西新宿五丁目」駅		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】	第1種住居地域(300%/60%)、第2種住居地域(300%/60%、400%/60%)、第1種中高層住居専用地域(200%/60%)、近隣商業地域(300%/80%)、商業地域(400%/80%、500%/80%、600%/80%)	
		【不燃領域率】	68.5%(平成28年度末時点)	
		【土地利用状況】	木造住宅密集市街地	
	事 業 の 経 緯	平成5年4月	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）開始	
		平成18年9月	本町二・三丁目地区 地区計画決定（※H28.11変更）	
		平成20年8月	本町二・四・五・六丁目地区 防災街区整備地区計画決定（※R元.10変更）	
		平成28年3月	本町二～六丁目地区 不燃化特区指定	
令和元年6月		「渋谷区におけるまちづくりの推進に関する協定書」（包括協定）締結（渋谷区・UR）		
令和2年8月		木密エリア不燃化促進事業の要請（渋谷区→UR）		
そ の 他	—			
計 画 諸 元	【事業手法】 密集市街地整備			
	【計画概要】 ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)及び不燃化推進特定整備地区において、機構の土地取得や地方公共団体及び民間事業者との連携による取得地の交換分合等により、道路・公園等の公共施設整備、老朽木造建築物の除却及び個別建替えを促進することで、東京都及び渋谷区が進める木密地域不燃化10年プロジェクトを後押しする。			
	事 項	現行計画		
	取得面積	約 3,000 m ²		
	用 途	個別建替え用地等		
	事業期間	令和2年度～令和7年度		

地 区 名		渋谷区本町地区			
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の支援・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	東京都木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」(不燃化特区)の指定を受け、防災性の向上や住環境の改善に取り組んでおり、密集事業や不燃化特区の整備目標の早期達成に向けて、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進等に関し、URによる土地取得及び活用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	所要予算及び人員確保等の強化に努めているが、不燃化建替えの促進に係る土地を取得しながら、事業協力者の生活再建、移転先の確保等、個別権利者意向に合わせた多様な展開を図ることは区単独では対応が困難、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) (渋谷本町地区:平成5年度～令和2年度※延伸予定) ・東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区(本町二～六丁目地区) との記載があり、地区計画も定められていることから妥当と判断	適合	
		地公体との役割分担	区は、 ・不燃化建替え・老朽建物除却費助成 ・道路、公園等の公共施設整備 を実施することから、妥当と判断	適合	
		政策実現効果	＜政策目的:安全・安心まちづくりの推進＞ ・東京都が「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進	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	機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、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Ⓢ 適合見込(いずれかに○)			
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。			



0 100 200 400 600 800 メートル

無断複製を禁ずる。この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 2 都市基交著第 97 号。

令和2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

渋谷区本町地区
(木密エリア不燃化促進事業)

令和2年9月7日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図・上位計画

<位置>

- ・東京都渋谷区
- ・新宿駅の西約3km

<交通条件>

- ・新宿駅から都営大江戸線
「西新宿五丁目」駅
- ・新宿駅から京王新線
「初台」駅、「幡ヶ谷」駅

<地区面積>

- ・約99.2ha



【まちの形成経緯】

- 関東大震災を契機に市街化が進み、昭和初期に現在の街区の骨格が形成。
- 戦災では水道道路より北側はほぼ焼失。
- 東京オリンピック開催に伴い初台駅が地下化、首都高速道路が開通し、神田川支流が暗渠化。
- 高度成長期の人口流入を受け、木造賃貸アパート建設やミニ開発等が進み、現在の密集市街地を形成。

○住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)

事業期間：平5(1993)年度～令2※(2020)年度
※令7まで延伸予定

○不燃化特区（重点整備地域）

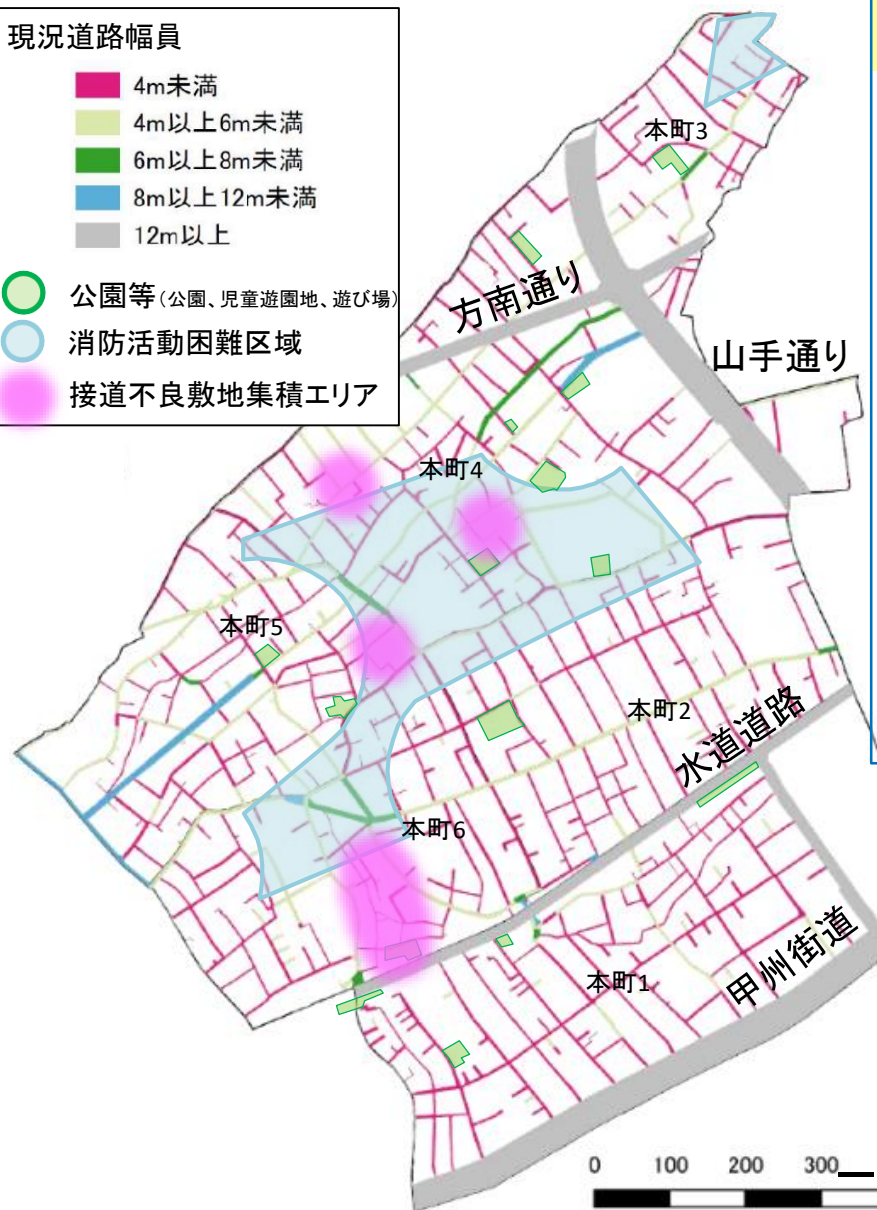
○本町二・四・五・六丁目地区
防災街区整備地区計画

○本町二・三丁目地区地区計画

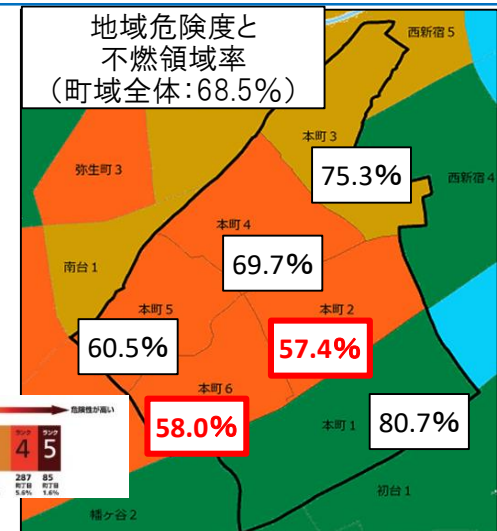
2. 地区の課題

○地区の不燃領域率は、平均すると68.5%と高いものの、以下の課題を抱えている。

- ・4本の幹線道路(山手通り、方南通り、甲州街道、水道道路)の沿道は不燃化が比較的進んでいるが、後背地の不燃領域率が低い(本町二、六丁目は50%台)。
- ・幅員4m未満の道路が、道路総延長の内65.3%と多く、一時集合場所等への安全な避難路が確保されていない。
- ・消防活動困難区域が本町四丁目を中心に広範囲に存在。
- ・接道不良敷地集積エリアが点在(うち最も大きなものが本町六丁目に存在)。
- ・区域内居住者一人当たりの公園面積が0.38㎡/人(区民一人当たりの区立公園面積0.79㎡/人)で、公園が不足。



※地区内道路(例)



3. 地区の現況

区立渋谷本町学園
(小中一貫校)



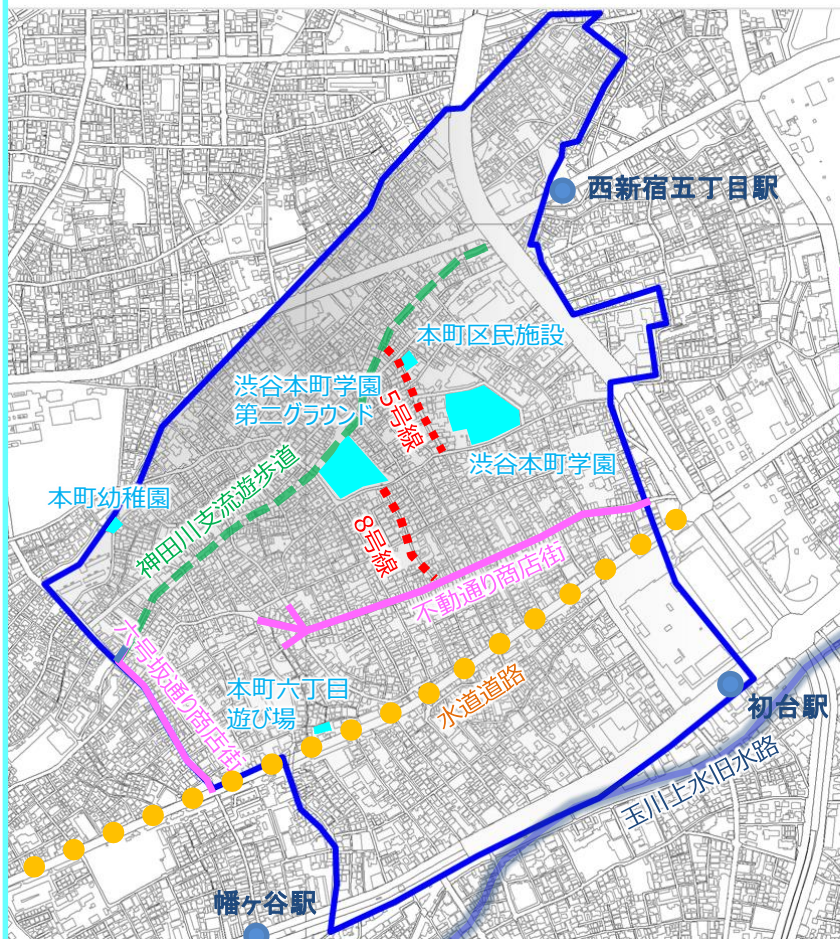
区立渋谷本町学園第二グラウンド



区立本町区民施設



区立本町幼稚園



区有地

優先整備路線 (主要生活道路)

神田川支流遊歩道



六号坂通り商店街



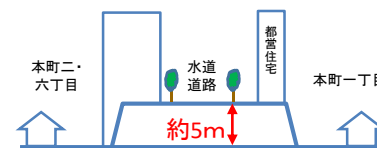
不動通り商店街



水道道路



水道道路断面図



4. 主な経緯

平成5年 (1993)	住宅市街地総合整備事業「本町地区」の開始（渋谷区）
平成16～23年度 (2004～2011)	渋谷区より防災まちづくりに係る支援業務受託（渋谷区→UR）
平成18年9月 (2006)	本町二・三丁目地区 地区計画の決定（東京都） ※H28 (2016) .11変更
平成20年8月 (2008)	本町二・四・五・六丁目地区 防災街区整備地区計画の決定（東京都） ※R1 (2019) .10変更
平成28年3月 (2016)	本町二～六丁目地区が不燃化特区に指定（東京都）
平成30年9月 (2018)	渋谷区の発意により、意見交換開始（渋谷区⇔UR）
令和元年6月 (2019)	「渋谷区におけるまちづくりの推進に関する協定書」(包括協定)締結 （渋谷区・UR）
令和2年8月 (2020)	木密エリア不燃化促進事業の要請（渋谷区→UR）
令和2年9月(予定) (2020)	「木密エリア不燃化促進事業に関する協定書」締結（渋谷区・UR）
令和3年3月(予定) (2021)	「(仮称)本町地区防災都市づくりランドデザイン」策定（渋谷区）

5. 整備目標とURの取組

【渋谷区の取組】

(平5 (1993) ~ 令7 (2025) 予定) 住宅市街地総合整備事業

不燃化建替えの促進

- 共同・協調建替え誘導ゾーンにおける共同化等、面整備検討により、未接道敷地の解消を目指す

道路整備

- 主要生活道路（優先整備路線）の整備

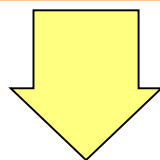
公園・広場整備

- 既存公園・広場の拡張

(令元 (2019) ~)

(仮称) 本町地区防災都市づくり グランドデザインの策定

- これまでの密集改善のまちづくりに加え、環境や地域コミュニティにも配慮したまちの総合的な「防災都市づくりグランドデザイン」を検討・策定し、地域の防災性向上を図る。



【URへの期待】

防災性の向上と、住環境の改善や地域コミュニティ形成に資する総合的なコーディネートを期待

【URの取組】

「木密エリア不燃化促進事業」と「まちづくりグランドデザインの策定支援と実施」を並行して推進。

密集改善のための整備目標

【木密エリア不燃化促進事業の推進】

- ・不燃化促進用地の取得・活用
 - ・取得予定面積：約3,000㎡
 - ・事業期間：2020～2025年度

政策実現効果

(令2) (令7)

- ・道路、公園等の公共施設整備の促進
- ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進
- ・不燃領域率の改善

地公体のまちづくり構想の実現

- ・本町地区防災都市づくりグランドデザインの策定支援
- ・グランドデザインに実効性を持たせるために必要なプロジェクトの実施



51

(参考)保有上限額の見直しについて

- ・現在、木密エリア不燃化促進事業においては、各地区の経営管理値として、「保有上限額」を採用しているところ。
- ・一方で、令和元年度第1回事業評価監視委員会において、委員より、密集改善の取組みに当たっては、意義に合致し、高い効果が期待できる土地取得については、経営値に縛られずに行うべきとのご意見を頂いている。
- ・これを踏まえ、今後は、密集の課題解決に加え、各地区における地方公共団体のまちづくり計画を踏まえた住環境向上の観点でURが貢献すべき土地取得の目標額（＝保有目標額）を定め、経営上は、木密エリア不燃化促進事業全体における保有額にて管理することとしたい。

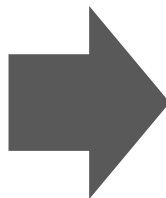
今年度より

「保有上限額」を「保有目標額」へ変更予定

【現状】

「保有上限額」

不燃領域率の改善、公共施設整備、不燃化建替え促進などに必要な想定土地取得面積より取得・保有額を算出し、各地区の保有額の上限を設定



【変更後】

「保有目標額」

不燃領域率の改善等、密集市街地特有の課題解決に加え、住環境向上のために定められた必要な各地区の目標実現に向けて、URの寄与度を定めて想定保有面積を算出し、目標額として設定。地区ごとの上限額は定めない。

7. 関係者の意向と役割分担

○渋谷区の意向

- ・所要予算及び人員確保等の強化に努めているが、事業協力者の生活再建、移転先確保等、個別権利者意向に合せた多様な展開を図ることは区単独では対応が困難
- ・密集市街地整備の優れた技術や経験を有するURに、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進等に関し土地取得及び活用も含めた支援を要請

○役割分担

業務内容	渋谷区	UR
防災生活道路の整備	・主要生活道路整備	・種地、残置の取得 ・代替地提供
不燃化建替え促進	・除却費等助成 ・建替え助成 ・専門家派遣	・接道不良敷地集積地区整備方策検討 ・無接道地の表地の取得 ・除却後の土地取得 ・代替地の提供
・みどりのネットワーク整備 ・既存公園の拡張	・公益施設の集約・再配置に係る計画策定 ・公園・広場用地の取得 ・公園・広場、遊歩道の再整備	・整備方策検討 ・公園・広場用地の取得
・公有財産を活かした賑わい創出 ・商店街の魅力向上	・東京都との調整 ・地元権利者との合意形成窓口	・種地の取得、暫定利用 ・整備方策検討

- 53 -

8. 検証結果①

○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	東京都木密地域不燃化10年プロジェクトにおける「不燃化推進特定整備地区」（不燃化特区）の指定を受け、防災性の向上や住環境の改善に取り組んでおり、密集事業や不燃化特区の整備目標の早期達成に向けて、老朽建築物の除却及び不燃化建替えの促進等に関し、U Rによる土地取得及び活用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	所要予算及び人員確保等の強化に努めているが、不燃化建替えの促進に係る土地を取得しながら、事業協力者の生活再建、移転先の確保等、個別権利者意向に合わせた多様な展開を図ることは区単独では対応が困難、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） （渋谷本町地区：平成5年度（2007年度）～令和2年度（2020年度）※延伸予定） ・東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」 不燃化推進特定整備地区（本町二～六丁目地区） との記載があり、地区計画も定められていることから妥当と判断	適合
	地公体との役割分担	区は、 ・不燃化建替え・老朽建物除却費助成 ・道路、公園等の公共施設整備 を実施することから、妥当と判断	適合

8. 検証結果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	<政策目的：安全・安心まちづくりの推進> ・東京都が「木密地域不燃化10年プロジェクト」の数値目標として掲げる不燃領域率の改善 ・道路・公園等の公共施設整備の促進 ・老朽建物の除却及び不燃化建替えの促進	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	機構は、土地取得により老朽建築物の除却・建替えを促進し、建築物の建替えは、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

— 55 —

適合