

再評価チェックリスト

1 事業概要

事業の名称	赤羽台周辺地区 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)		評価該当要件	5年間継続	3回目
実施主体	北区	事業所管部署	北区まちづくり部まちづくり推進課		
都市計画決定(当初)	—	事業認可年度(当初)	平成15年度	事業期間: H16年度~R5年度	
都市計画決定(最新)	—	事業認可年度(最新)	令和2年度	事業期間: H16年度~R7年度	
事業箇所	東京都北区赤羽1丁目・赤羽台1丁目・2丁目の全域、赤羽台3丁目・赤羽西1丁目・4丁目・5丁目の一部、赤羽南1丁目の一部、西が丘1丁目の一部		事業規模	約99.4ha	
事業概要	住宅等の建設:約3,100戸 公共施設の整備:都市計画道路補助第85号線、北区画街路第3号線、地区施設区画道路、赤羽台けやき公園(都市計画公園)、赤羽駅前自転車駐輪施設等 公益施設の整備:赤羽台保育園、児童相談所等複合施設 その他:崖線沿いの歩行者動線及び緑地・緑道のネットワークを強化と、防災拠点機能の維持・強化 区道北2006号のエレベーター整備等による、安全で快適な歩行者ネットワークの形成等				

2 社会経済情勢等の変化(事業の必要性等に関する視点)

社会経済情勢等の変化(認可時点から変化がある場合は変化・変更内容欄に記載)
(社会経済情勢の変化・変更内容) ・北区の高齢化率は、平成28年をピークに近年の人口増加で平成31年に25%を下回ったが、将来的な人口減少は避けられない見込みで、北区の最重要課題として「子育てファミリー層・若年層の定住化」を掲げており、当地区においても、都市再生機構や民間事業者によるファミリー向け住宅の供給を進める必要性が高まっている。 ・首都直下地震や近年の気候変動等による台風の大規模に伴う河川氾濫等に対する、区民の防災意識が高まりを見せており、大規模災害を想定した地震・風水害対策をはじめ、災害に強いまちづくりを推進する必要がある。 (関連計画の変化・変更内容) ・北区基本計画2020(令和2年改訂) UR都市機構赤羽台団地の建替え計画にあわせ、周辺の道路・公園等の公共施設の整備を行い、都市機能の更新や市街地環境の改善、良質な都市型住宅の供給を促進する。 ・北区都市計画マスタープラン2020(令和2年改訂) 赤羽西地区の将来像を、『快適な住まいと豊かな自然に恵まれた、でかたくなるまち「赤羽西」』と設定し、団地の建替えにより創出される用地への商業・医療・福祉などの生活利便施設の導入を促進し、良質な生活環境の形成を図る。 ・北区住宅マスタープラン2020(令和2年改訂) 交通便利性が高く商業施設も充実しているものの、生産年齢人口が減少傾向にあり、子育て世帯・若年層が居住しやすい住環境整備を進める。赤羽台団地はこれまでのコミュニティを継承しながら建替えが進められ、子育てや福祉等をサポートする拠点としても整備されており、引き続き都市再生機構と連携した団地再生を進めていく。 また、スターハウスなどの歴史的建築物を保存活用し、地域の新たな魅力創造を図る。 (周辺施設の整備状況の変化・変更内容) ・地区内の小中学校等の再編が進められており、当地区における他の事業と連携を図りながら、土地利用転換、良質な市街地整備を進めていく必要性が高まっている。 (関連する他事業等進捗状況の変化・変更内容) ・都営桐ヶ丘団地の建替事業については、令和2年度で2,837戸の建替えが完了している。

3 事業の投資効果(事業の必要性等に関する視点)

定量的効果 B/C	1.2 (参考)前回評価時点 B/C=1.04 ※国のマニュアル改訂に伴い算定方法が異なる		
現在価値化総便益額(B)	1,581.8億円	現在価値化総費用額	1,319.6億円
拠点区域内便益	1,149.6億円	工事費	1,276.0億円
拠点区域外便益	432.3億円	用地費	174.7億円
		維持管理費	-131.1億円
定性的効果	<ul style="list-style-type: none"> 多様な世代のニーズに対応した様々なタイプの住宅供給が進められることによる、ミストコミュニティ形成への寄与 赤羽スポーツの森公園や赤羽台けやき公園を整備することによる、更なるレクリエーション機会の創出、来街者の増加及びそれに伴う地域活性化等への効果 大学整備による来街者の増加、地域活性化等への効果及び地域の防災機能強化への寄与 		

4 事業の進捗状況(事業の必要性等に関する視点)

事業費の執行状況(R2年度末時点)			
	用地費	工事費	合計
全体事業費	16,258百万円	72,107百万円	94,459百万円
執行済額	13,908百万円	45,550百万円	62,924百万円
(執行率)	85.5%	63.2%	66.6%
用地取得状況(R2年度末時点)			
取得予定面積(A)	既取得面積(B)		用地取得率(B/A)
73,367㎡	62,762㎡		85.5%
一定期間を要した背景、地元の理解・協力の状況			
<ul style="list-style-type: none"> 都市再生機構賃貸住宅の建替えは、従前居住者の仮移転、建物の解体、建設、戻り入居といった過程を繰り返しながら事業を進めるため、長期間を要する事業であるが、これまで順調に事業が進められている。 当地区では、都市再生機構が地元住民等の意見を反映しながら建替事業計画を立案し、事業推進している。また、定期的に都市再生機構と地元住民等との勉強会等が行われており、地元の理解・協力体制が整えられている。 			
事業の進捗状況・残事業の内容			
<ul style="list-style-type: none"> 都市再生機構賃貸住宅の建替事業は計画どおり進捗しており、平成30年度までに2,114戸を供用開始済みである。また、令和3年3月時点で147戸の建設工事が事業中で、令和6年度末までに合計約660戸の供給を予定している。 北区画街路第3号線、第243号線は、区部における都市計画道路の整備方針で優先的に整備すべき路線に位置づけられ事業中であり、その他の区画道路等も都市再生機構の建替事業にあわせて順次整備が行われる予定である。 赤羽スポーツの森公園は整備済みで、赤羽台けやき公園も令和3年度末の竣工に向けて順調に進捗している。 赤羽台保育園は整備済みで、児童相談所等複合施設も区の基本構想に基づいて整備が行われる見込みである。 			

5 事業の進捗の見込みの視点

事業の実施のめど、進捗の見通し等
概ね順調な実施及び進捗が見込まれる。

6 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト縮減や代替案立案等の可能性
(新工法の採用など) 今後も、公共施設等の工事に際して、最新の工法や施工技術など各事業者等が保有するノウハウを効果的に活用して、取り組みを進める予定である。 (事業手法、施設規模等の見直しの可能性) 団地建替事業は既に最終工区での建設工事等に着手し、公共施設の用地取得率も8割を超えているため、極め(少)ない
その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み
工期調整により残土を地区内で極力活用することや、既存樹木の積極的な保存活用によりコスト縮減を実施している。また、建設工事に係る資源の再資源化に関する法律による建設リサイクルガイドライン及び東京都建設リサイクルガイドラインに基づき、建設に係る再生材を積極的に使用している。

7 対応方針(原案)

総合評価	<p>都市再開発の方針の都市再開発促進地区(2号地区)、東京都住宅マスタープランの特定促進地区に位置づけられる赤羽台周辺地区は、以下のような観点から、引き続き、住宅市街地総合整備事業を活用し、住宅市街地整備を推進していくことが必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地の建替事業等により、良質な住宅の供給を進めるとともに、生活利便施設、緑地、オープンスペース等を整備することにより、良質な住宅市街地を形成することが必要 団地建替え等による地区内人口の増加、来街者の増加等に対応するため、道路、駐輪場等の都市基盤の整備が必要 中止の場合は事業効果を発現できないだけでなく、これまでの投資に見合った整備効果も得られなくなる。
対応方針(原案)	継続