

事務事業	77	再開発による市街地の整備					
章	3	安全で快適な、みどりのあるまち					
大項目	01	計画的なまちづくりの展開					
施策	02	地域の特性をいかした参加のまちづくり					
事業内容							
目的	既存市街地内における細分化された宅地や低・未利用地を広く統合し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、良質で防災性の高い中・高層建築物に建替え、併せて、公園、街路など公共施設とオープンスペースを確保することで、安全・安心で快適な都市環境をつくります。						
対象・手段	対象：（準備地区）西新宿五丁目中央北地区・同南地区、西富久地区、新宿駅西口地区（事業地区）西新宿六丁目西第7地区、西新宿六丁目西第6地区、新宿三丁目東地区、西新宿八丁目成子地区 手段：（準備地区）都市計画決定及び適切な合意形成に向けた指導・助言をします。（事業地区）適正な事業促進のための指導・助言及び事業補助をします。						
成果（事業が意図する成果）							
低・未利用地の有効・高度利用、定住人口の確保、建物の不燃化による防災性の向上、空地・広場等のオープンスペースの確保が図れます。また、区画道路等の公共施設の整備も図れます。							
事業成果指標							
指標名	定義	目標水準					
事業進捗率1（権利変換・着工段階） （新宿三丁目東地区、西新宿八丁目成子地区、西新宿六丁目西第7地区、西新宿六丁目西第6地区）	再開発事業の機運0%から、準備組合等の設立時30%、都市計画決定時50%、事業認可時70%、権利変換計画認可・着工時を90%、完成時を100%とし、評価したものです	（平成19年度）に （95%）の水準達成					
事業進捗率2（都市計画段階） （西新宿五丁目中央北地区、西富久地区、新宿駅西口地区）	再開発事業の機運0%から、準備組合等の設立時30%、都市計画決定時50%、事業認可時70%、権利変換計画認可・着工時を90%、完成時を100%とし、評価したものです	（平成19年度）に （50%）の水準達成					
事業進捗率3（準備組合段階） （西新宿五丁目中央南地区）	再開発事業の機運0%から、準備組合等の設立時30%、都市計画決定時50%、事業認可時70%、権利変換計画認可・着工時を90%、完成時を100%とし、評価したものです	（平成19年度）に （30%）の水準達成					
成果の達成状況							
	単 位	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	備 考	
事業成果指標	目標値1	%	0.00	90.00	95.00	95.00	目標値1 完了2地区、着工1地区、 権利変換計画認可1地区
	実績1	%	0.00	80.00	90.00	95.00	
	= /	%	0.00	88.89	94.74	100.00	
	目標値2	%	0.00	50.00	50.00	50.00	目標値2 都市計画審議会付議1地区、 準備組合解散1地区
	実績2	%	0.00	30.00	30.00	26.00	
	= /	%	0.00	60.00	60.00	52.00	
	目標値3	%	0.00	30.00	30.00	30.00	目標値3 準備組合として活動1地区
	実績3	%	0.00	30.00	30.00	30.00	
	= /	%	0.00	100.00	100.00	100.00	
事業の実施内容							
平成18年度	準備組合等への指導・助言等 西新宿五丁目中央南地区 西富久地区 新宿駅西口地区 都市計画決定への指導・助言等 西新宿五丁目中央北地区 事業認可への指導・助言等 工事着手等への指導・助言等 新宿三丁目東地区 西新宿八丁目成子地区 西新宿六丁目西第6・第7地区						
平成19年度	準備組合等への指導・助言等 西新宿五丁目中央南地区 西富久地区 新宿駅西口地区 都市計画決定への指導・助言等 西新宿五丁目中央北地区 事業認可への指導・助言等 工事着手等への指導・助言等 西新宿八丁目成子地区 西新宿六丁目西第6地区						

部名称		都市計画部		課名称		地域整備課	
		単 位	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	備 考
トータルコスト	事業費	千円	507,700	731,200	247,116	348,400	
	人件費	千円	40,022	53,363	45,540	49,560	
	事務費	千円	365	378	239	495	
	減価償却費等	千円	0	0	0	0	
	総計 = + + +	千円	548,087	784,941	292,895	398,455	
	受益者負担	千円	0	0	0	0	
	純計 = -	千円	548,087	784,941	292,895	398,455	
	受益者負担率 /	%	0.00	0.00	0.00	0.00	
財源内訳	一般財源 = -	千円	294,237	419,341	144,279	178,355	
	特定財源		253,850	365,600	148,616	220,100	
	一般財源投入率 /	%	53.68	53.42	49.26	44.76	
職員	常勤職員	人	4.80	6.40	5.50	6.00	
	非常勤職員		0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>事業に関する検討課題</b>							
<p>事業進捗段階や地区特性に応じて課題は異なりますが、都市計画事業として一定の法的強制力がはたらくこと、また、補助金交付制度があることから、計画の公益性、手続きの透明性が求められます。更に、事業実施にあたっては、地区内及び周辺地区の住民の理解、権利者の合意形成が重要な課題となるほか、零細権利者や借家人の居住継続・生活再建とそのための事業採算性の確保が必要です。</p>							
評価基準に基づく評価と理由	達成度	2	西新宿八丁目成子地区は権利変換計画の都知事認可及び除却工事着手に至り、事業が進捗しているため評価することができます。また、西新宿五丁目中央北地区は、都市計画案を都市計画審議会に付議し、答申まで至ったことでほぼ計画通りです。				
	実施の成果	2	有効な土地利用転換が図れ、建築物の不燃化やオープンスペース等が確保されました。これにより、地域防災性の向上が図れるなど、事業実施による成果は大きいと言えます。				
	効率性	2	上位計画（都市マスタープラン等）に位置づけられた市街地整備が、事業の計画に含まれています。この事業を進めるにあたり、地元の再開発組合や民間活力を得ながら、都市マスタープランの市街地整備を実現することは効率的であるといえます。				
	行政の関与	3	都市計画事業としての事業推進及び地権者などの関係権利者の合意形成や生活再建等を図るには、区の関与は必要と言えます。				
	妥当性	3	再開発事業は長期にわたる合意形成が重要です。指標は合意形成を評価するのに妥当といえます。また、建物の耐震・耐火性を確保し、公共施設やオープンスペースを整備することにより、安全・安心で快適な都市環境が形成されるので、妥当といえます。				
	施策寄与度	3	この事業は、関係地権者の共同事業による地域の特性を生かした区民と行政との協働によるまちづくりであり、安全で快適なまちづくりの施策に大きく寄与します。				
総合評価	19年度の評価をBとした理由は、権利変換計画の認可や都市計画の決定など、事業推進に当たり、権利者の合意形成や生活再建など様々な課題を解決し、着実な事業進捗が見られた地区があったからです。また、過去3か年の実績においても、同じ評価とします。これは、組合施行において1地区、個人施行において1地区の事業が完了し、耐震性に優れた安全な建物の建設とともに広場や道路等の公共施設が整備されたことにより、安全で快適なまちづくりに貢献することができたからです。						<b>B</b> 過年度評価 18年度 <b>B</b> 17年度 <b>B</b> 16年度 <b>B</b> 15年度
	改革方針	これまで、新宿区においては市街地再開発事業により、安全で快適な住み良いまちづくりを、数多く実現してきました。このような市街地再開発という手法による都市機能の更新は、新宿区の新しい総合計画の基本目標「安全で安心な、質の高い暮らしを実感できるまち」を実現することのできる重要な事業のひとつであり、この事業の取組み状況は評価することができます。従ってこの事業は、20年度以降も第一次実行計画事業「46再開発による市街地の整備」に位置づけ、区民と協働したまちづくりとして実施していきます。そのためには、関係権利者と事業地区周辺の住民とが、共に理解し合い開発貢献を享受し合うことができなければなりません。引続き市街地再開発組合や準備組合を指導・助言し、適切な事業計画に基づいた事業を着実に促進していきます。					