

| 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・助言及び事業補助による援助をします。 | | | | | | |
| 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られます。また、区画道路等の公共施設の整備も図られます。 | | | | | | | |
| 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18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18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18年度）に （30%）の水準達成 | | | | | |
| 成果の達成状況 | | | | | | | |
| | 単 位 | 平成15年度 | 平成16年度 | 平成17年度 | 平成18年度 | 備 考 | |
| 事業成果指標 | 目標値1 | % | 0.00 | 0.00 | 90.00 | 95.00 | 目標値1 西新宿八丁目成子地区は権利変換計画認可まで至りませんでした。 |
| | 実績1 | % | 0.00 | 0.00 | 80.00 | 90.00 | |
| | = / | % | 0.00 | 0.00 | 88.89 | 94.74 | |
| | 目標値2 | % | 0.00 | 0.00 | 50.00 | 50.00 | 目標値2 各地区とも都市計画決定まで至りませんでした。 |
| | 実績2 | % | 0.00 | 0.00 | 30.00 | 30.00 | |
| | = / | % | 0.00 | 0.00 | 60.00 | 60.00 | |
| | 目標値3 | % | 0.00 | 0.00 | 30.00 | 30.00 | 目標値3 準備組合段階ではありますが、組織率が上がりませんでした。 |
| | 実績3 | % | 0.00 | 0.00 | 30.00 | 30.00 | |
| | = / | % | 0.00 | 0.00 | 100.00 | 100.00 | |
| 事業の実施内容 | | | | | | | |
| 平成17年度 | 準備組合等への指導・助言等 西新宿五丁目中央北・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 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 | | | | | | |

| 部名称 | | 都市計画部 | | 課名称 | | 地域整備課 | |
|---|--|--|---|---------|---------|------------------|--|
| | | 単 位 | 平成15年度 | 平成16年度 | 平成17年度 | 平成18年度 | 備 考 |
| トータルコスト | 事業費 | 千円 | 148,300 | 507,700 | 731,200 | 247,116 | |
| | 人件費 | 千円 | 40,022 | 40,022 | 53,363 | 45,540 | |
| | 事務費 | 千円 | 455 | 365 | 378 | 239 | |
| | 減価償却費等 | 千円 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 総計 = + + + | 千円 | 188,777 | 548,087 | 784,941 | 292,895 | |
| | 受益者負担 | 千円 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 純計 = - | 千円 | 188,777 | 548,087 | 784,941 | 292,895 | |
| | 受益者負担率 / | % | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 財源内訳 | 一般財源 = - | 千円 | 114,627 | 294,237 | 419,341 | 144,279 | |
| | 特定財源 | | 74,150 | 253,850 | 365,600 | 148,616 | |
| | 一般財源投入率 / | % | 60.72 | 53.68 | 53.42 | 49.26 | |
| 職員 | 常勤職員 | 人 | 4.80 | 4.80 | 6.40 | 5.50 | |
| | 非常勤職員 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 事業に関する検討課題 | | | | | | | |
| <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。</p> <p>また、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最も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事業採算性の確保が重要となります。</p> | | | | | | | |
| 評価基準に基づく評価と理由 | 達成度 | 2 | 西新宿六丁目西第7地区及び新宿三丁目東地区は、計画どおりに進捗し、事業が完了し、西新宿六丁目西第6地区が工事着手に至ったことは評価ができます。他地区は、権利者の合意形成に予定以上の期間がかかり、計画どおりの事業進捗には至っていません。 | | | | |
| | 効率性 | 2 | 都市マスタープランなど上位計画に位置づけられた市街地の整備が行われています。また、法令等により行政関与が定められており権利者の合意形成に応じ、事業進捗が図られる仕組みのためほぼ効率的です。 | | | | |
| | 実施の成果 | 3 | 有効な土地利用転換が図られ、建築物の不燃化やオープンスペースの確保など地域防災性の向上が図られ、事業実施による成果は大きいと言えます。 | | | | |
| | 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地権者保護の面から区の関与は必要です。 | | | | |
| | 妥当性 | 3 | 駅周辺に近接した住宅・業務・商業機能の調和を図りつつ、都心居住を推進します。そのため、法定再開発事業として補助金等を執行し、再開発組合を支援することは妥当です。 | | | | |
| | 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参加のまちづくりであり、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 | 都市計画事業として、関係地権者の共同建替えによる地域の特性を生かした参加のまちづくりを行うものです。また、広場や道路などの公共施設の整備を行い、耐震性の高い再開発ビルを建築することで、災害に強いまちが生まれ、安全で快適なまちづくりに貢献する事業です。そのため、住民の自主的・主体的なまちづくり活動の支援や、法定再開発事業として適切な指導、助言及び補助金の交付等により再開発事業への支援を継続していくことが必要になります。 | | | | | | B 過年度評価 17年度 B 16年度 B 15年度 14年度 |
| | 改革方針 | 市街地再開発準備組合や市街地再開発組合に対しては、適切な事業スケジュールのもと、地元や事業者との連携を密にして着実な事業の進捗に向けて引続き指導・助言を行っていきます。今後、準備組合が解散した新宿駅西口地区については支援地区ではなくなりますが、引続きまちづくりを誘導していきます。また、準備組合が結成された西新宿五丁目北地区を新たに支援地区に位置付けます。 | | | | | |
| なお、国の三位一体改革方針により、市街地再開発事業に対する国の助成が、これまでの市街地再開発事業補助金制度から、交付金制度（まちづくり交付金、地域住宅交付金）に移行しつつあります。区としても、的確な制度を活用し、財源の確保に努め、地域に応じたまちづくりを実現していきます。 | | | | | | 1 現状のまま継続 | |