

事業再評価書

1	中野四丁目新北口駅前地区	2～5
2	中野三丁目地区	6～9
3	大手町地区	10～13

事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

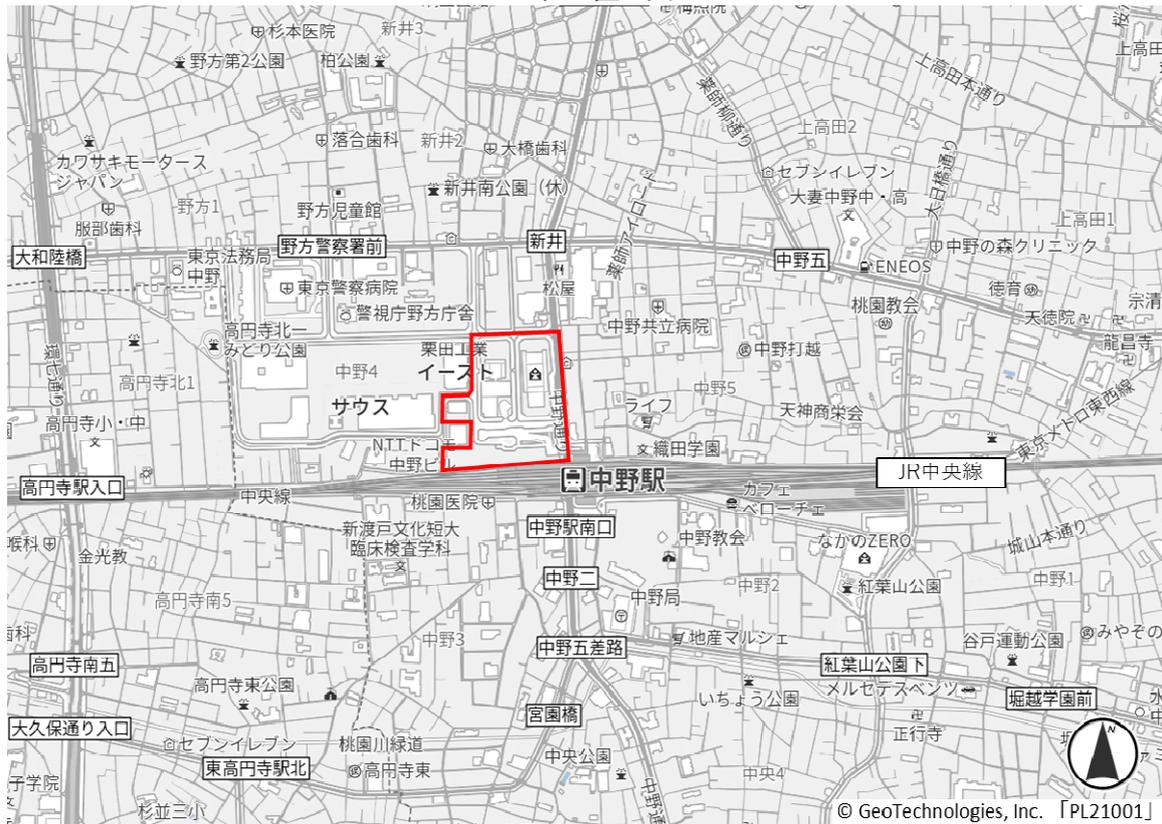
地 区 名	中野四丁目新北口駅前地区				
	所 在	東京都中野区中野四丁目			
	事 業 手 法	土地区画整理事業			
	地 区 面 積	約 5.2ha			
	採 択 年 度	平成 30 年度			
	再 評 価 の 区 分	事業採択後 5 年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業			
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	J R ・ 東 京 メ ト ロ 「 中 野 駅 」 徒 歩 1 分			
	従 前 の 状 況	【用途地域等】商業地域（80%/600%） 【権利者数】5者 【既存家屋数等】3棟 【土地利用状況】商業、業務の市街地			
	事 業 の 経 緯	平成 19 年度	URによる中野駅周辺地区におけるコーディネート開始		
		平成 21 年 4 月	中野区が中野区都市計画マスタープランを策定		
		平成 24 年 6 月	中野区が「中野駅周辺まちづくりランドデザイン Ver.3」を策定		
		平成 28 年 9 月	中野区とURにて「区役所・サンプラザ地区再整備事業の推進に係る協力協定」を締結		
		平成 30 年 3 月	中野区が「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」を策定		
		平成 31 年 3 月	東京都市計画土地区画整理事業 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業 都市計画決定		
令和 3 年 1 月	東京都市計画土地区画整理事業 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業 事業計画認可				
そ の 他	—				
計 画 諸 元	○土地利用計画				
		整理前		整理後	
		面積	割合	面積	割合
	公共用地	2.9ha	56%	2.8ha	53%
	宅地	2.3ha	44%	2.4ha	47%
合計	5.2ha	100%	5.2ha	100%	
○事業期間 令和 2 年度～令和 11 年度（清算期間 1 年含む）					

		<p>○事業費 約 89 億円</p> <p>○公共施設整備 都市計画道路(延長約 754m)</p>
1. 事業目的等	事業の目的	交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、大規模集客交流施設や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能を集積した複合的な土地利用を図る。
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・中野区、東京都、国などが所有する公有地等を活用し、中野駅前根幹的な基盤整備や街区再編を行う事業であり、公的主体による事業実施が求められる。 ・一体的に施行を予定している市街地再開発事業を始め、中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備やその他近接する各整備事業との複雑な調整が必要であることから、まちづくりや工事に関する専門的な能力・知見が必要となる。
2. 政策効果分析		<p>費用便益比 B / C (事業全体) = 1.3</p> <p>(残事業) = 1.3</p>
3. 事業を実施することによる効果・影響	交通結節点機能の強化	安全で円滑な歩行者動線や歩行者滞留空間の確保に向けて、交通広場及び歩行者デッキを整備
	宅地の高度利用を誘導	国際競争力強化に資する複合的な都市機能の立地を図る
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行う土地区画整理事業が認可された。 ・再開発事業の施行予定者の決定により、事業の確度が高まり、今後、大規模集客交流施設や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の集積が図れる見込み。 <p>(令和 4 年 3 月末時点の進捗率)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費：約 2% <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和 10 年度 換地処分
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・輻輳する関連事業の工事が事業期間に影響を及ぼさないよう、関係者間で定期的に調整会議を実施。

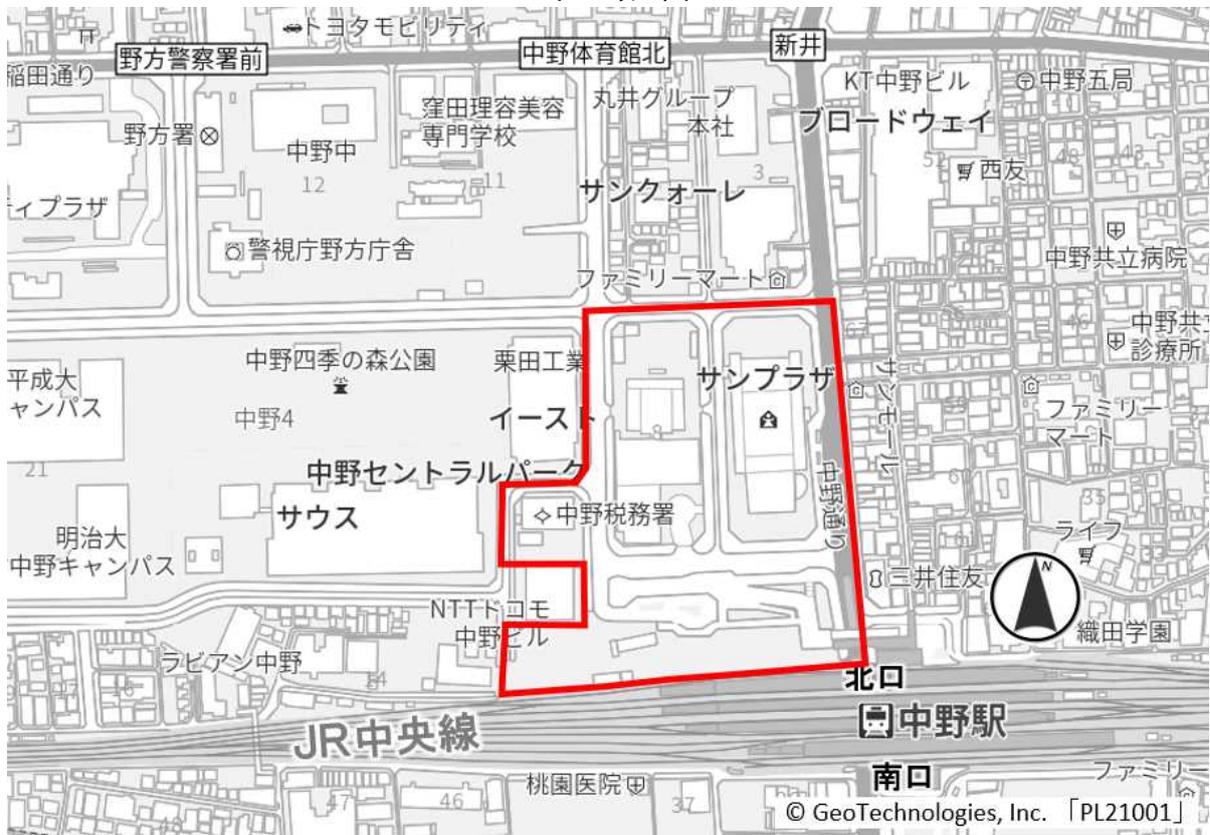
	<p>3) コスト縮減 や新技術・制 度等の導入</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・バス・歩行者通行機能の維持のため、施工計画と仮設計画を一体で考えることが合理的。よって、施工段階の手戻りを回避するために、設計段階から施工者の提案を受ける「技術提案・交渉方式」を採用。
<p>対応方針案</p>	<p>対応方針案 決定の理由</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行う土地区画整理事業が認可された。 ・再開発事業の施行予定者の決定により、街路事業及び再開発事業との役割分担のもと、今後、着実な基盤整備が進捗し、大規模集客交流施設や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能の集積が図れる見込み。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>

中野四丁目新北口駅前地区 (土地区画整理事業)

位置図



区域図



事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	中野三丁目地区		
	所 在	東京都中野区中野三丁目	
	事 業 手 法	土地区画整理事業	
	地 区 面 積	約 1.0ha	
	採 択 年 度	平成 26 年度	
再 評 価 の 区 分	独立行政法人都市再生機構事業評価実施規程第 7 条第 2 項の規定により実施		
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	J R ・ 東京メトロ「中野駅」徒歩 1 分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】第一種中高層住居専用地域(60%/200%) 商業地域(80%/400%・600%) 【権利者数】20 者 【既存家屋数等】28 棟 【土地利用状況】商業業務・店舗併用集合住宅・小学校	
	事 業 の 経 緯	平成 20 年 3 月	中野区立桃丘小学校廃校
		平成 21 年 4 月	中野区が中野区都市計画マスタープランを策定
		平成 24 年 6 月	中野区が「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」を策定
		平成 26 年 4 月	中野区とURにて「中野三丁目駅直近地区の事業化推進等に関する覚書」を締結
		平成 26 年 11 月	中野区・東京都からURに機構の事業実施に係る施行要請
		平成 27 年 3 月	東京都市計画土地区画整理事業 中野三丁目土地区画整理事業 都市計画決定
		平成 27 年 3 月	中野区とURにて「中野三丁目地区の整備に関する事業実施協定」を締結
		平成 27 年 7 月	東京都市計画土地区画整理事業 中野三丁目土地区画整理事業 事業認可
平成 28 年 10 月		第 1 回仮換地指定	
令和 3 年 7 月	東京都市計画土地区画整理事業 中野三丁目土地区画整理事業 変更事業認可(第 1 回)		
そ の 他	—		

計 画 諸 元		○土地利用計画			
		整理前		整理後	
		面積	割合	面積	割合
公共 用地	道路	0.17ha	17%	0.38ha	38%
	広場	—	—	0.09ha	9%
計		0.17ha	17%	0.48ha	47%
宅地		0.85ha	83%	0.54ha	53%
合計		1.02ha	100%	1.02ha	100%
		○事業期間 平成 27 年度～令和 10 年度(清算期間3年含む)			
		○事業費 約 84 億円			
		○公共施設整備 区画道路(延長約 473m) 歩行者専用道路(延長約 16m) 中野駅西口広場(面積約 908 m ²)			
1. 事業目的等	事業の目的	新たに整備する西側南北通路における南側の受け口として中野駅西口広場を整備するとともに、街区の再編や道路を整備する面的まちづくりを行い、防災性や利便性を高め、生活環境の向上を図る			
	機構参画の意義	駅直近の密集した既成市街地であり、また関係権利者が多いため、土地区画整理事業の豊富な実績とノウハウを有する機構が、桃丘小学校跡地を取得の上、当該地を有効活用して事業を実施			
2. 政策効果分析		費用便益比 B / C (事業全体) = 1.6 (残事業) = 3.3			
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市活動を支える基盤整備	道路整備及び歩行者滞留空間を確保し、新たな玄関口となる中野駅西口広場の整備			
	地域の利便性の向上	新設する中野駅西口広場と、後背の住宅市街地を結ぶ道路や歩行者専用道路を整備し、歩行者の利便性及び回遊性を向上			
	賑わいの創出	区が目指す駅からの連続した賑わいの形成を図るとともに、桃丘小学校跡地を活用した拠点施設の整備による賑わいの創出			

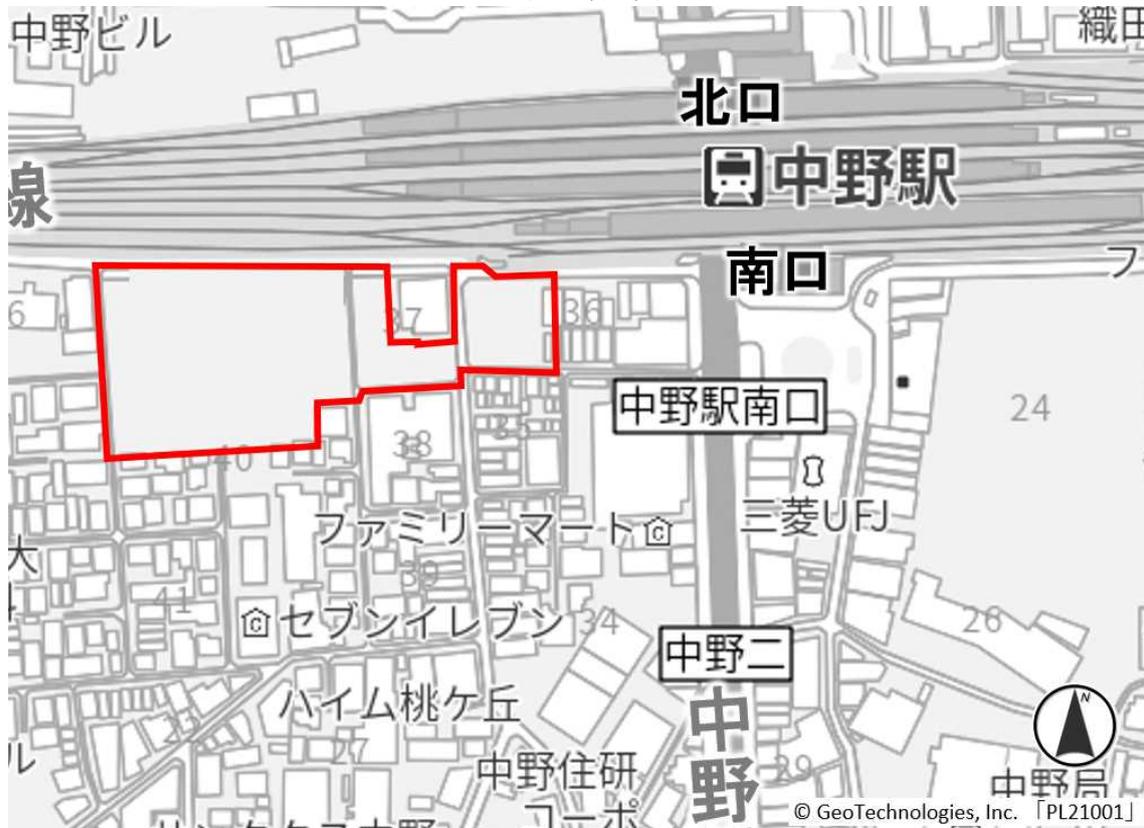
4. 実 施 環 境	1) 事 業 の 進 捗	<p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区画道路等の基盤整備工事は順調に進展しており、宅地も順次完成。 ・中野駅西口広場整備は、関連する区施行の西側南北通路整備の進捗に併せた工事期間を確保するため、令和3年に事業計画を変更し、5年間延伸済。既に工事に着手しており、着実に整備を実施していく。 <p>(令和4年3月末時点の進捗率)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費：約64% ・仮換地指定：約94% ・使用収益開始：約24% ・保留地処分：0% <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度 換地処分
	2) 事 業 リ ス ク の 見 込 み	<p>建物移転補償契約の未了がある。契約締結に向けて、交渉を継続。</p>
	3) コ ス ト 縮 減 や 新 技 術 ・ 制 度 等 の 導 入	<p>—</p>
対応方針案	事業継続	
	対応方針案 決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・目標スケジュールに沿って、区画道路等の基盤整備は着実に進捗し、地権者の生活再建に向けて宅地の使用収益も順次開始。 ・今後、中野駅西口広場及び拠点街区を整備することにより、当地区の防災性、利便性及び生活環境の向上、並びに賑わい拠点形成が図れる見込み。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>

中野三丁目地区(土地区画整理事業)

位置図



区域図



事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	所 在	大手町地区	
	事 業 手 法	東京都千代田区大手町一丁目、大手町二丁目 中央区八重洲一丁目	
	地 区 面 積	土地区画整理事業	
	採 択 年 度	約 17.4ha	
	再 評 価 の 区 分	平成 16 年度	
地 区 の 概 要	再 評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業	
	位 置 ・ 交 通 条 件	J R 東京 駅 から北西約 800m 地区南側において東京メトロ及び都営地下鉄の「大手町駅」と近接	
	従 前 の 状 況	東京都心の中心部にあって日本経済の中核となる高度な業務集積地としての発展を遂げてきたが、建築物の多くが築30年を越えるなど、機能更新の時期を迎えている	
	事 業 の 経 緯	平成 14 年 7 月	都市再生緊急整備地域（第1次）指定
		平成 15 年 1 月	都市再生プロジェクト（第5次）決定
		平成 17 年 3 月	都市計画決定（土地区画整理等）
		平成 18 年 1 月	都市計画決定（都市再生特別地区）
		平成 18 年 4 月	事業計画認可
		平成 18 年 12 月	第1次再開発事業施行認可（平成21年4月竣工）
		平成 20 年 4 月	事業計画変更認可
		平成 21 年 3 月	第2次再開発事業施行認可（平成24年10月竣工）
		平成 23 年 2 月	事業再評価①「事業継続」
		平成 24 年 1 月	特定都市再生緊急整備地域指定
		平成 24 年 11 月	事業再評価②「事業継続」
		平成 25 年 4 月	事業計画変更（第2回）認可
平成 26 年 3 月		一部換地処分	
平成 26 年 3 月	第3次再開発事業施行認可（平成28年4月竣工）		
平成 28 年 9 月	第4次再開発事業施行認可（令和3年7月、令和4年3月一部竣工）		
平成 29 年 10 月	事業再評価③「事業継続」		
そ の 他	本事業と一体的に、土地有効利用事業（用地取得面積約1.3ha）を実施。		

計 画 諸 元		○計画諸元		
		事 項	事業計画	
		事業期間	平成 18 年度～令和 11 年度 (清算期間 1 年間を含む)	
		換地処分	B・C工区：平成 25 年度 A・D工区：令和 10 年度	
		土地 利用 計画	公共用地	3.3ha(19%) 従前 2.1ha(12%)
			宅地	14.1ha(81%) 従前 15.3ha(88%)
計	17.4ha(100%) 従前 17.4ha(100%)			
		事業費	約 917 億円	
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生プロジェクト（第5次決定）「国有地の戦略的な活用による都市拠点形成」を実現 ・大手町合同庁舎跡地を活用し、段階的かつ連続的な建替えを行うとともに、日本橋川沿いの歩行者専用道路等公共施設の整備改善を行い、にぎわいのある国際的なビジネス拠点として再生 		
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業のノウハウの活用により、基盤整備を行うとともに、建替え意向を有する地権者の所有地の効果的集約による連続的な建替えを誘導。日本経済の業務中心地の都市機能の更新を図る。 		
2. 政策効果分析		費用便益比 B / C (事業全体) = 1.5 (残事業) = 0.6		
3. 事業を実施することによる効果・影響	段階的かつ連続的な建替えにより、国際的なビジネス拠点として再生	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え意向のある権利者の土地の集約等を行い、市街地再開発事業との一体的施行を実施 ・第1次再開発事業においては、建物の更新とともに、国際カンファレンスセンター機能等が整備された（延床約 24 万㎡） ・第2次再開発事業においては、建物の更新とともに、国際金融機能の強化に資する施設等が整備された（延床約 24 万㎡） ・第3次再開発事業においては、国際競争力強化に資するビジネス支援機能を強化し、国際ビジネス拠点に必要な機能が整備された（延床約 21 万㎡） ・第4次再開発事業（常盤橋街区）においては、下水ポンプ場等の広域的な都市基盤を再構築するとともに、東京駅前の立地を活かした国際ビジネス拠点として整備される予定 ・都心部を支える重要インフラ施設である下水ポンプ場について、機能停止することなく更新された 		

	良好な都市環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・大手町まちづくり景観ガイドライン、大手町まちづくりのグランドデザインに基づき、日本橋川沿いの歩行者専用道路を整備し、国際的なビジネス拠点に相応しい、個性と風格のある景観が形成された ・史跡保全に配慮した公園、緑化空間が整備される予定（常盤橋公園）
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業による公共施設整備は概ね完了。 ・今後も、埋設供給管等の移設補償（契約済）により、市街地再開発事業の進捗に併せて整備が進捗し、令和10(2028)年度までに完了する見込み。 (令和4年3月末時点) ・工事費：約88% ・仮換地指定：約98% ・使用収益開始：約98% ・保留地処分：約0% <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和10年度 換地処分
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業による公共施設整備等は概ね完了。今後も、目標スケジュールに沿って、市街地再開発事業の進捗に合わせた着実な基盤整備等が進捗。 ・土地区画整理事業により誘発された市街地再開発事業については、第1次～第3次が竣工するとともに、第4次（常盤橋街区）についても着工済みであり、国際的なビジネス拠点の再生が着実に図られている。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>

