



**平成 28 年度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、平成 28 年 12 月 5 日に平成 28 年度第 3 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 投資管理チーム

(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 事業戦略室

大都市戦略第 1 チーム

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 03-5323-2756

開催概要等

1. 平成28年度第3回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

- ① 日 時：平成28年12月5日（月） 15:00～17:30
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部会議室
（新宿アイランドタワー13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）
 - ・金 安 岩 男 （慶應義塾大学名誉教授）
 - ・河 島 均 （多摩都市モノレール株式会社代表取締役社長）
 - ・岸 井 隆 幸（委員長代理）（日本大学理工学部教授）
 - ・清 野 由 美 （ジャーナリスト）
 - ・黒 川 洸（委員長）（東京工業大学名誉教授）
 - ・奈 良 道 博 （弁護士）
 - ・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。）

なお、岩沙委員は途中入室。

(3) 議事

- ① 本委員会の審議内容等について
- ② 審議事項（事業評価）の説明
 - ・再評価実施事業の対応方針案について
- ③ 審議及び意見具申
- ④ 審議事項（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結果等について
- ⑤ 審議及び評価

(4) 議事概要

- ① 本委員会の審議内容等について
今回の審議事項について説明を行った。
- ② 審議事項（事業評価）の説明
 - ・再評価実施事業の対応方針案について
再評価実施事業5件に関して、事業目的、事業の実施環境等の概要、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。

③ 審議及び意見具申（審議結果）

上記の説明が行われたのち、【別紙 1】のとおり意見具申があった。

④ 審議事項（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結果等について

都市再生事業実施基準の適合検証対象事業 2 件に関して、事業の実施概要及び適合検証結果等を、都市機構から説明した。

⑤ 審議及び評価（審議結果）

上記の説明が行われたのち、検証結果の評価並びに密集法に基づく賃貸住宅の新規供給の妥当性に係る評価があった。

なお、都市再生事業実施基準の適合検証に係る④及び⑤の都市再生事業実施基準の適合検証結果等並びに委員会の評価については、当該事業着手後に公表することとする。

2. 事業評価実施事業の対応方針

（平成 28 年 12 月 15 日 都市機構にて決定）…【別紙 2】のとおり

3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成 28 年 12 月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

4. 都市再生事業に係る都市再生事業実施基準適合検証結果等及び事業評価監視委員会の評価について

平成 28 年度第 3 回委員会において審議のあった、1 (4)④の都市再生事業実施基準の適合検証結果等及び 1 (4)⑤の委員会の評価のうち、事業に着手していないものの実施概要は【別紙 3】のとおりである。

また、平成 27 年度第 2 回委員会及び平成 28 年度第 2 回委員会において審議のあった、都市再生事業実施基準適合検証結果について、今般、当該事業に着手したので、その結果及び事業評価監視委員会の評価を【別紙 4】のとおり公表する。

【別紙 1】

事業評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

再評価実施事業の対応方針案とそれに対する委員会の意見

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	
東京都心・臨海地域（八重洲地区） 八重洲バスターミナル 〔国際競争拠点都市整備事業〕	東京都中央区	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 市街地再開発事業が順調に進捗しており、東京駅前地域における交通結節機能の強化により国際的なビジネス機能を備えた拠点形成に向けて事業の着実な推進が見込まれることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p> <p>利用者の利便性に配慮した施設計画となるよう今後調整すること。</p>
東京都心・臨海地域（環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区） 地下鉄日比谷線新駅整備事業 〔国際競争拠点都市整備事業〕	東京都港区	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕 環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区における交通結節機能強化に向けて新駅整備工事に着手しており、整備スケジュールに沿った進捗がなされていることから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>
品川駅・田町駅周辺地域 品川駅北周辺地区土地区画整理事業 〔国際競争拠点都市整備事業〕	東京都港区	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定（区画整理、地区計画等）、事業計画認可の手続きを完了し、概ね当初予定通りに事業が進捗している。 今後、国際交流拠点・品川に相応しい複合市街地の形成に向けて、本格的な基盤整備に着手する予定である。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>	<p>対応方針案のとおり</p>

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	
ちばしそごう 千葉市総合スポーツ公園 〔都市公園事業〕	千葉県 千葉市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画面積の約三分の二について公園施設の整備を完了し既に供用を開始している。 ・ 残事業についても市民意見を施設計画へ反映しており、千葉市と連携した計画的な事業実施により、広域的な防災機能の向上と市民の健康増進等への寄与が図られる。以上のことから「事業継続」。 	対応方針案のとおり
いわくらこうえん 岩倉公園 〔都市公園事業〕	大阪府 茨木市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 29 年度に事業完了予定。 ・ 公園施設の整備は完了しており、効果の早期発現のため、平成 27 年から供用を開始している。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>	対応方針案のとおり

【別紙2】

事業評価実施事業の対応方針

再評価実施事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針
東京都心・臨海地域（八重洲地区） 八重洲バスターミナル	国際競争拠点都市整備事業	事業継続
東京都心・臨海地域（環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区） 地下鉄日比谷線新駅整備事業	国際競争拠点都市整備事業	事業継続
品川駅・田町駅周辺地域 品川駅北周辺地区土地区画整理事業	国際競争拠点都市整備事業	事業継続
千葉市総合スポーツ公園	都市公園事業	事業継続
岩倉公園	都市公園事業	事業継続

以上

【別紙 3】

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	大和川左岸(三宝)地区
	所 在	地方公共団体のまちづくり支援・補完
	地 区 面 積	大阪府堺市堺区
	検 証 年 度	約 13.0ha
		平成 28 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	・大阪都心南方約 10km、堺市の北端 ・南海本線「七道駅」徒歩約 16 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 第 1 種住居地域(60%/200%)、 工業地域(60%/200%) 【土地利用状況】 商業、業務、住宅が混在する市街地
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 土地区画整理事業</p> <p>【計画概要】 現在、本地区及びその周辺地域では、阪神高速道路大和川線及び一級河川大和川高規格堤防の整備が進められており、こうした事業と連携したまちづくりが求められている。 このため、大和川線上部を活用し、高規格堤防整備事業と一体となったまちづくりを進め、良好な市街地形成を図るとともに地域全体の防災性を高めることを目的として、土地区画整理事業を行う。</p>	

都市再生事業実施基準適合検証実施地区

地 区 名	目 的	弥生町三丁目周辺(従前居住者用賃貸住宅)地区
	所 在	地方公共団体のまちづくり支援・補完
	地 区 面 積	東京都中野区弥生町三丁目
	検 証 年 度	約 0.1ha
		平成 28 年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ丸ノ内線方南町支線「中野新橋」駅 徒歩 5 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%) 【土地利用状況】 都営川島町アパート跡地
	そ の 他	—
事業計画概要	<p>【事業手法】 従前居住者用賃貸住宅建設事業</p> <p>【計画概要】 東京都の木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化特区の指定を受けている当該地区において、整備プログラムのコア事業に位置付けられている「都営川島町アパート跡地を活用した面整備」の一つとして、従前居住者用賃貸住宅を建設することにより、中野区が進めている防災まちづくりの推進に寄与する。</p>	

都市再生事業実施基準適合検証調書

地区名	所在地	羽田空港跡地地区																																			
	事業手法	土地区画整理事業																																			
	地区面積	約 16.5ha																																			
	採択年度	平成 27 年度																																			
	位置・交通条件	京浜急行・東京モノレール「天空橋駅」を包含																																			
地区の概要	従前の状況	<p>【用途地域等】 準工業地域(60%/200%)</p> <p>【権利者数】 8名(表題部所有者含む)</p> <p>【既存家屋等】 駅舎、消防署、空港維持施設(下水ポンプ場等)</p> <p>【土地利用状況】 空港用地として国土交通省が管理。地区の大部分は、一般の立ち入りが制限された遊休地となっている。</p>																																			
	事業の経緯	平成 22 年 10 月	「羽田空港跡地まちづくり推進計画」を策定(国、都、区)																																		
		平成 23 年 12 月	国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」の区域指定																																		
		平成 26 年 5 月 平成 27 年 5 月	東京圏国家戦略特区に位置づけ 羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化推進委員会にて殿町との連携方策(第1ゾーン区画整理等)を確認・公表																																		
		平成 27 年 7 月 平成 27 年 9 月	「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」策定(区) 大田区から機構へ事業要請																																		
	その他	-																																			
計画諸元	<p>○事業計画概要</p> <p>・本事業は、国内外の広域ネットワークを有する国際空港の隣接地において、世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点」の形成に向け、土地の再編、公共施設の整備等を図る。</p>																																				
	<p>○土地利用計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="2">整理前</th> <th colspan="2">整理後</th> </tr> <tr> <th>面積</th> <th>割合</th> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公共用地</td> <td>道路</td> <td>0.0ha</td> <td>0%</td> <td>3.2ha</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>公園・緑地</td> <td>0.0ha</td> <td>0%</td> <td>3.7ha</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">宅地</td> <td>16.5ha</td> <td>100%</td> <td>9.6ha</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>16.5ha</td> <td>100%</td> <td>16.5ha</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>							整理前		整理後		面積	割合	面積	割合	公共用地	道路	0.0ha	0%	3.2ha	19%	公園・緑地	0.0ha	0%	3.7ha	23%	宅地		16.5ha	100%	9.6ha	58%	合計		16.5ha	100%	16.5ha
		整理前		整理後																																	
		面積	割合	面積	割合																																
公共用地	道路	0.0ha	0%	3.2ha	19%																																
	公園・緑地	0.0ha	0%	3.7ha	23%																																
宅地		16.5ha	100%	9.6ha	58%																																
合計		16.5ha	100%	16.5ha	100%																																

地 区 名		羽田空港跡地地区			
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支援・補完	地公体からの要請文書等の内容	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの観点から機構実施が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 32 年のまちづくり概成に向けた当地区においては、鉄軌道を含む多くの地下埋設物が存在するため、関係機関と役割を分担し、上下水道やケーブル等の供給処理施設を早急かつ着実に整備することが求められているところ。 また、当地区に隣接する河川護岸整備等との調整を行いながら、道路・駅前広場・公園等の都市基盤施設整備を進める必要がある。 したがって、限られた時間で事業を遂行するには、土地区画整理事業に係る豊富な経験と知見を有する機構が事業を実施することが必要。 	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業の実施経験がないことから、平成 32 年のまちづくりの概成目標を達成することは、技術的・専門的な執行体制確保の面から困難。 当地区における複雑な工事展開を常時管理しながら自ら土地区画整理事業を実施することは非常に困難。 	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> 大田区都市計画マスタープラン(平成 23 年 3 月策定) 羽田空港跡地まちづくり推進計画(平成 22 年 10 月策定) 羽田空港跡地第1ゾーン整備方針(平成 27 年 7 月策定) 	適合	
		地公体との役割負担	<ul style="list-style-type: none"> 区は都市計画等に係る手続きを実施 区は産業交流施設と公園の整備を実施 区は土地区画整理事業実施に対する補助金、負担金を導入 区は施設立地誘導にあたり、保留地を取得 	適合	
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> 民間建設投資誘発額 約 50 億円 公共施設整備(都市計画道路:約 1.3 km、駅前広場:約 0.7ha) 国際空港至近部における産業交流拠点の形成 	適合	
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<p>[ハ: 機構が有する施行権能が必要な事業であること。]</p> <p>鉄軌道を含む多くの地下埋設物が存する条件下で、上下水道やケーブル等の供給処理施設及び道路、駅前広場、公園等の都市基盤施設を早急かつ着実に整備するためには、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要。</p>	適合	
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 区との役割分担・協働により、国有地の換地及び保留地について、成長戦略拠点形成に資する施設立地誘導を促進することにより、民間事業を誘発。 	適合	
		事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> 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		<input checked="" type="radio"/> 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。
------------------------	-----------------------------

羽田空港跡地地区〔土地区画整理事業〕

位置図



地図使用承認©昭文社第56G107号

区域図



地図使用承認©昭文社第56G107号

平成27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

羽田空港跡地地区

平成27年9月30日

独立行政法人都市再生機構

○位置図・区域図



地図使用承認
©昭文社第56G107号

羽田空港跡地地区
【約16.5ha】

- ### 羽田空港跡地地区
- ◆ 所在：大田区羽田空港 1、2丁目の各一部
 - ◆ 用途：準工業地域 (60/200)
 - ◆ 面積：約16.5ha
 - ◆ アクセス：天空橋駅
 - ・ 浜松町駅より18分 (東京モレール)
 - ・ 品川駅より18分 (京急)
 - ・ 横浜駅より22分 (京急)

出典：大田区資料

○主な経緯

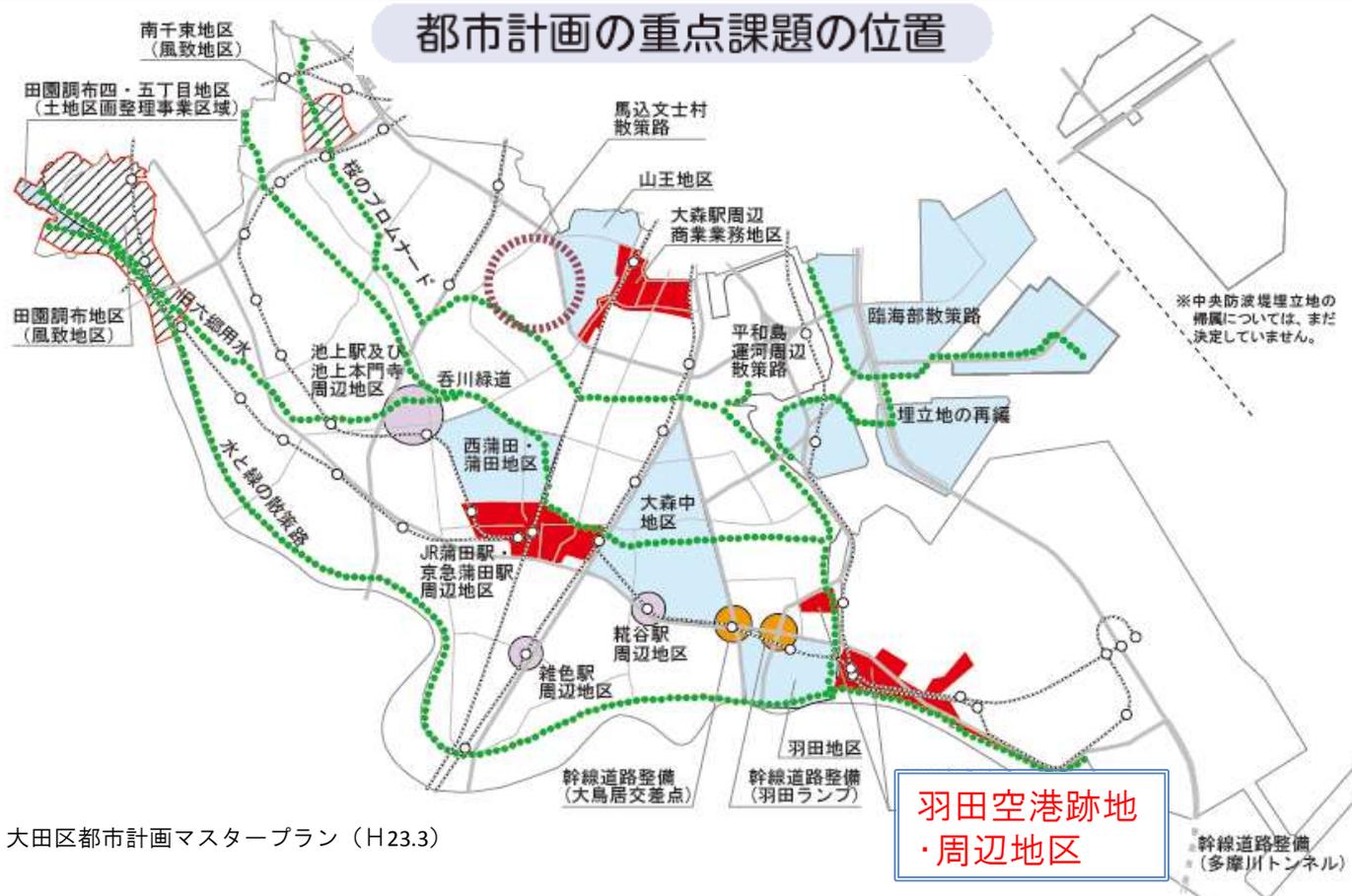
- H19. 3 「羽田空港移転問題協議会（三者協）※1」にて、
跡地の範囲と面積（約53ha）について合意
- H20. 3 三者協にて、「羽田空港跡地利用基本計画」を策定し、
跡地の土地利用の方向性を提示（3つのゾーンと機能配置）
- H22. 10 三者協にて、「羽田空港跡地まちづくり推進計画」を策定
- H22. 10 羽田空港の再国際化
- H23. 12 国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」に位置づけ
- H26. 5 「東京圏国家戦略特区」に位置づけ
- H27. 5 「羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化推進委員会※2」にて、
殿町との連携方策（第1ゾーン区画整理等）を確認・公表
- H27. 7 大田区にて、「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」を策定
- H27. 9 大田区から、土地区画整理事業の施行要請を受領

※1 三者協の構成員：国交省航空局、都、区

※2 連携強化推進委員会の構成員：首相補佐官（座長）、関係府省庁、
関係自治体（東京都、大田区、神奈川県、横浜市、川崎市）

中心拠点の整備「羽田空港跡地」

- 羽田空港跡地を活用し、産業支援を中心とした交流拠点などを整備
- 広域避難場所の機能を有するオープンスペースとして、多目的広場を整備
- 羽田空港と内陸部を結ぶ拠点にふさわしい景観づくりを推進



出典：大田区都市計画マスタープラン (H23.3)

- 中心拠点… 大森駅周辺商業業務地区、JR蒲田駅・京急蒲田駅周辺地区、羽田空港跡地・周辺地区
- 地域のまちづくり拠点… 池上駅及び池上本門寺周辺地区、糀谷駅周辺地区、雑色駅周辺地区

○上位計画等

【「羽田空港跡地まちづくり推進計画」(平成22年10月三者協策定)】

開発コンセプト：「**緑と水辺に囲まれ、空港と隣接する立地を活かした、**
多様な人々が行き交い、魅力と賑わいのある、世界とつながるまちの実現」



コンセプト・基本方針

世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点」を形成 ～HANEDA ゲートウェイ～

跡地を整備するにあたり5つの基本方針を定め、3つのゲートウェイのもとで7つの重点プロジェクトを展開する。



3つのゲートウェイ

○先端産業のゲートウェイ

先端産業分野の企業誘致や起業家発掘による集積を図り、区内をはじめとする多様な企業・人材などとの協創を生むことで、イノベーションを実現し新たなビジネス創出を目指す。

○文化産業のゲートウェイ

ものづくりとアートの融合や、食や伝統芸能、観光などの文化の産業化を図り、クールジャパンとして日本の地域の魅力を発信することによる市場拡大、観光誘客などを目指す。

○憩いとにぎわいのゲートウェイ

地域住民、ビジネス客など国内外からの多様な来訪者にとっての「憩い」と、先端産業や文化産業に関連したイベントの開催などによる「にぎわい」の創出に加え、跡地を起点とした区内への誘客を図る。

○上位計画等【羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化の取組み】

成長戦略拠点の形成に向けた2つの視点

①ライフサイエンス分野等のイノベーション創出・新産業創造拠点
連携強化による相乗効果で世界の研究者等が価値・魅力を感じ、集積する場
⇒効果：イノベーションを通じて、国際競争力のある新事業を創出

②日本の魅力・強み発信拠点
世界の来訪者を中心に、羽田空港との至近性を活かしたエリアで、日本の魅力・強みを一体的に発信する場
⇒効果：我が国のプレゼンスを向上、JAPANブランドの輸出拡大や地方創生に貢献



殿町地区の整備について

○2016年度(平成28年度)に地区内の施設整備を概成し、2020年(平成32年)に向けて、世界的なイノベーション創出拠点の形成を目指す。(成長が期待される再生・細胞医療の実用化・産業化拠点、多様なライフサイエンス分野の企業・研究開発機関の集積等)

連絡道路について

○羽田空港跡地地区と殿町地区の中央部に、両地区を結ぶ新たな橋梁(2車線)として、測量や構造の設計、環境影響についての調査など整備に向けた検討の深度化を図る。(国道357号多摩川トンネルについては2015年度内に事業着手(予定))

地図使用承認©昭文社第56G107号

○関係者の意向と役割分担

	大田区	国土交通省	東京都
立場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地取得予定者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 三者協※事務局
意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官民連携により、大田区のみならず日本全体の経済成長に寄与するまちづくりを推進 ・ 2020年春にまちびらき ・ 当地において新産業創造・発信拠点の形成を実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区において大田区が望む2020年春のまちびらきに向けて協力する意向（区画整理による基盤整備、土地譲渡等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大田区や国土交通省と連携し、跡地利用の具体化に取り組む ・ 国家戦略特区を活用し、都市再生分科会の機動的な運営等を通じて、事業の促進に向け支援
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・ 補助金確保 ・ 土地取得 ・ 公園施設整備 ・ 産業交流施設整備 		

※羽田空港移転問題協議会（三者協：国交省航空局、都、区）

○土地区画整理事業の概要

- ① 事業手法 土地区画整理事業(機構施行:法3条の2)
- ② 地区面積 約16.5ha
- ③ 地権者 国土交通省、東京都、個人
- ④ 事業期間 H28~H33年度(予定)
- ⑤ 土地利用計画・減歩率等

○整理前後面積

	整理前	整理後
公共用地	0.0ha	6.9ha
道路	-	3.2ha
公園・緑地	-	3.7ha
宅地	16.5ha	9.6ha
合計	16.5ha	16.5ha

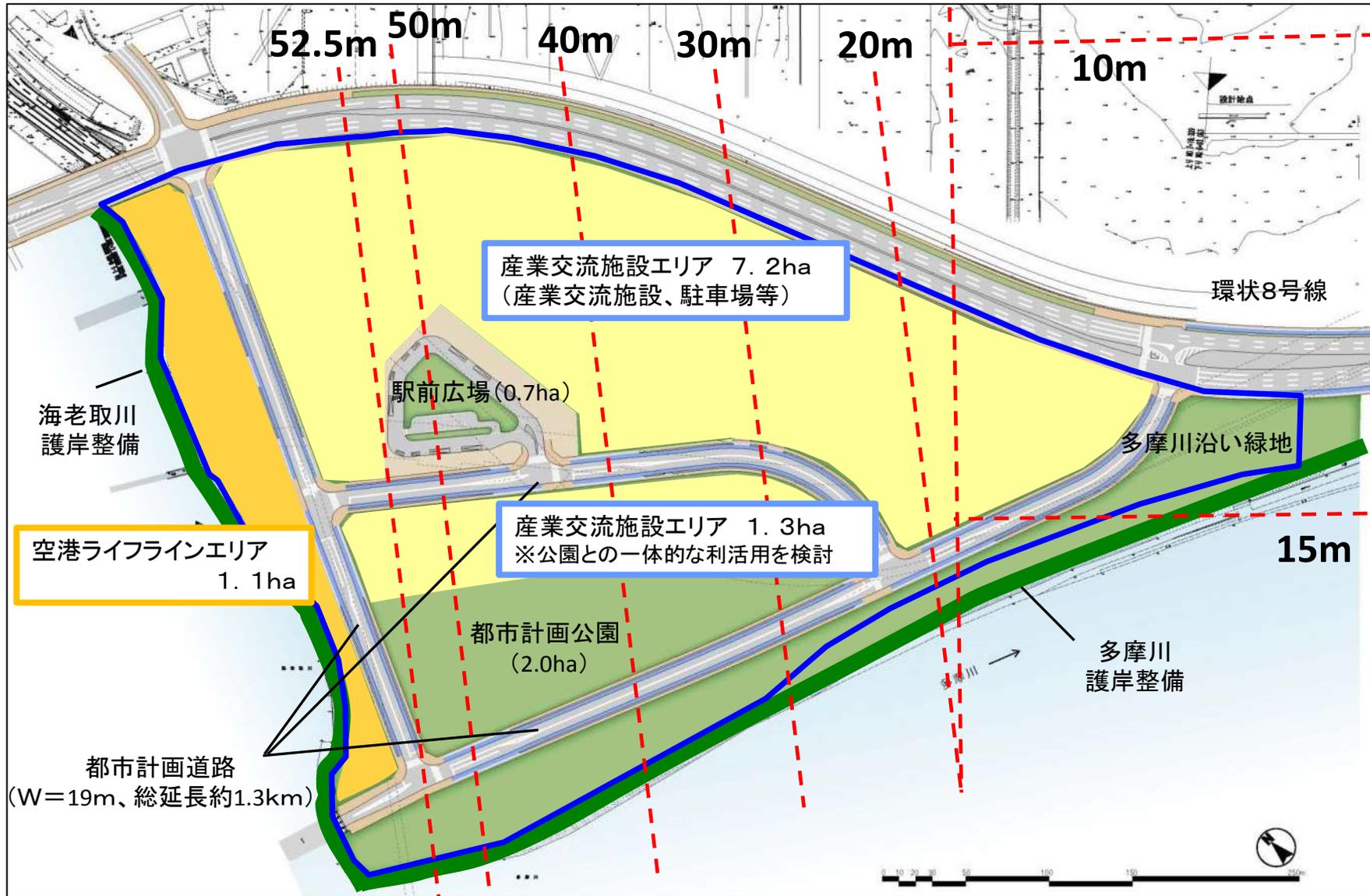
○概算減歩率 約 61%

○保留地面積 約 3.2ha



○土地利用イメージ

※記載高さは航空制限 (A. P. 表示)



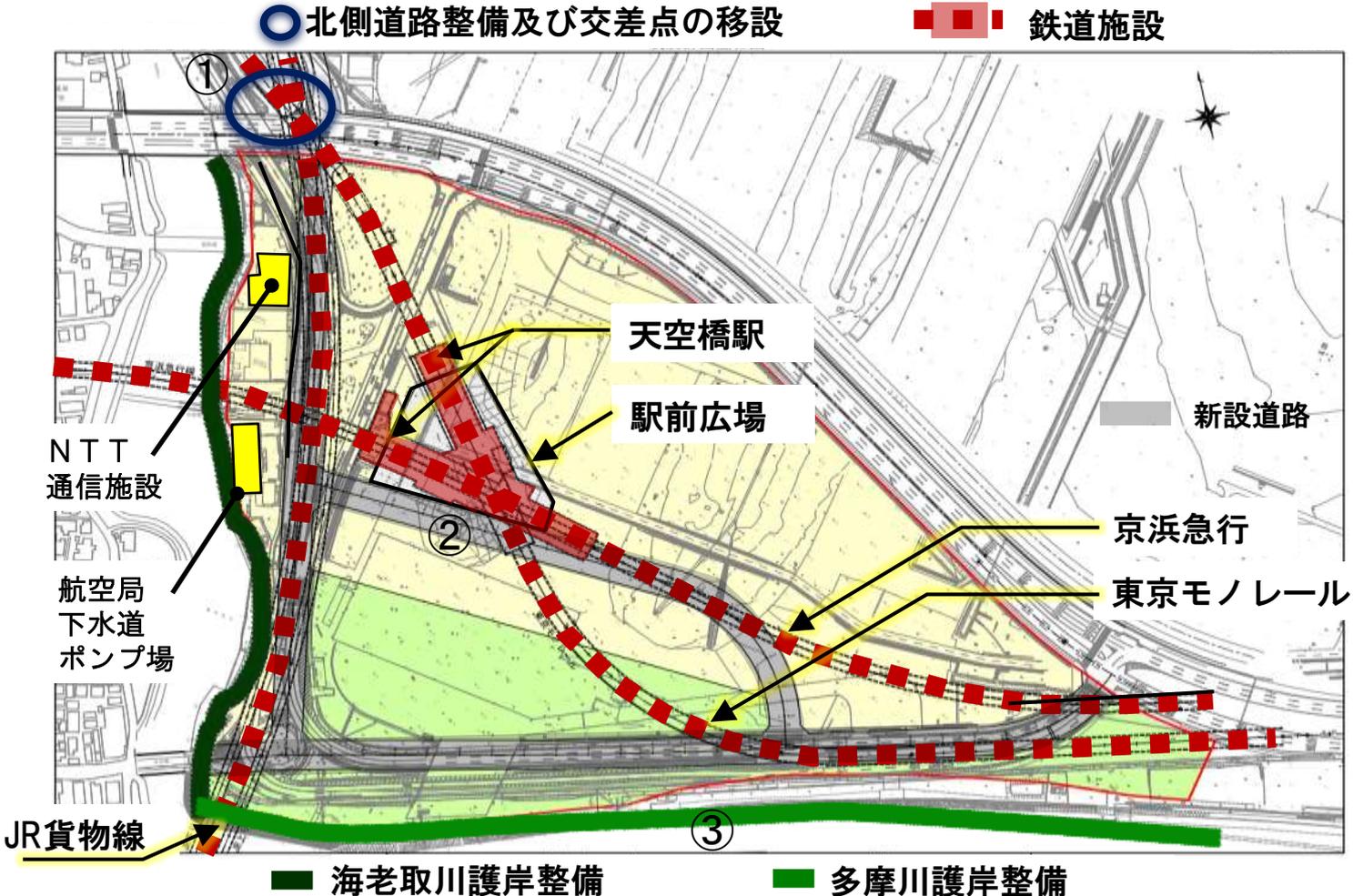
計画地盤高はA. P. +3.5~4.5m

○当地区まちづくりに係るURの役割と取組み案

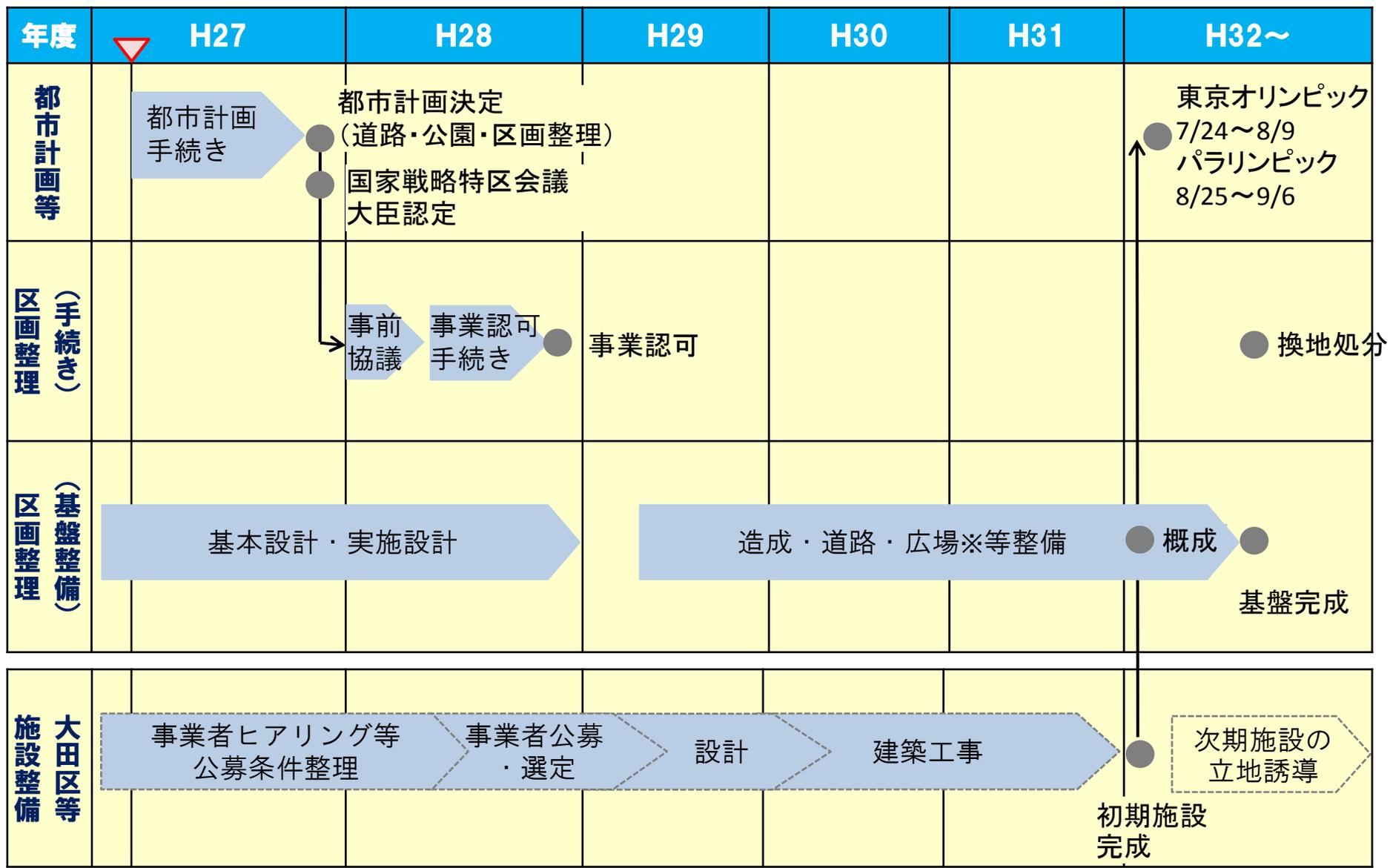
当地区で実現すること	具体的なURの役割と取組み
①オリンピック・パラリンピック開催時における日本の玄関口の整備	<ul style="list-style-type: none">• 区画整理手法による<u>早期の基盤整備</u>• 既存インフラ再構築、鉄道事業者との近接施工調整等、<u>多様な工事を調整しながらの事業スケジュール管理</u>
②持続可能な成長戦略拠点形成に資するまちづくり戦略の策定	<ul style="list-style-type: none">• 周辺への波及効果を目指す区に対して、<u>区域全体の価値向上に資するまちづくり戦略や施設立地誘導方策の検討を支援</u>

○多様な工事調整

- ① 北側道路整備及び交差点の移設との工事調整
- ② 鉄道施設との近接工事
- ③ 河川護岸整備との調整
- ④ 区域全体にある既存施設（地下埋設管含む）との工事調整



○予定スケジュール



※広場については大田区が施設整備を実施

○都市再生事業実施基準への適合①（地方公共団体の支援・補完）

地公体からの要請	まちづくり観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・平成32年のまちづくり概成に向けた当地区においては、鉄軌道を含む多くの地下埋設物が存在するため、関係機関と役割を分担し、上下水道やケーブル等の供給処理施設を早急かつ着実に整備することが求められているところ。 ・また、当地区に隣接する河川護岸整備等との調整を行いながら、道路・駅前広場・公園等の都市基盤施設整備を進める必要がある。 ・したがって、限られた時間で事業を遂行するには、土地区画整理事業に係る豊富な経験と知見を有する機構が事業を実施することが必要。 	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の実施経験がないことから、平成32年のまちづくりの概成目標を達成することは、技術的・専門的な執行体制確保の面から困難。 ・当地区における複雑な工事展開を常時管理しながら自ら土地区画整理事業を実施することは非常に困難。 	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大田区都市計画マスタープラン（平成23年3月策定） ・ 羽田空港跡地まちづくり推進計画（平成22年10月策定） ・ 羽田空港跡地第1ゾーン整備方針（平成27年7月策定） 	適合

○都市再生事業実施基準への適合②（地方公共団体の支援・補完）

<p>地公体との役割分担</p>	<ul style="list-style-type: none"> 区は都市計画等に係る手続きを実施 区は産業交流施設と公園の整備を実施 区は土地区画整理事業実施に対する補助金、負担金を導入 区は施設立地誘導にあたり、保留地を取得 	<p>適合</p>
<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間建設投資誘発額：約50億円 公共施設の整備：都市計画道路：1.3km、駅前広場：0.7ha 国際空港至近部における産業交流拠点の形成 	<p>適合</p>
<p>民間事業者が地公体を代替することが困難な理由</p>	<p>〔ハ：機構が有する施行権能が必要な事業であること。〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄軌道を含む多くの地下埋設物が存する条件下で、上下水道やケーブル等の供給処理施設及び道路、駅前広場、公園等の都市基盤施設を早急かつ着実に整備するためには、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要。 	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<ul style="list-style-type: none"> 区との役割分担・協働により、国有地の換地及び保留地について、成長戦略拠点形成に資する施設立地誘導を促進することにより、民間事業を誘発。 	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>適合</p>

<p>確認結果</p>	<p>適合</p>
-------------	-----------

都市再生事業実施基準適合検証調書

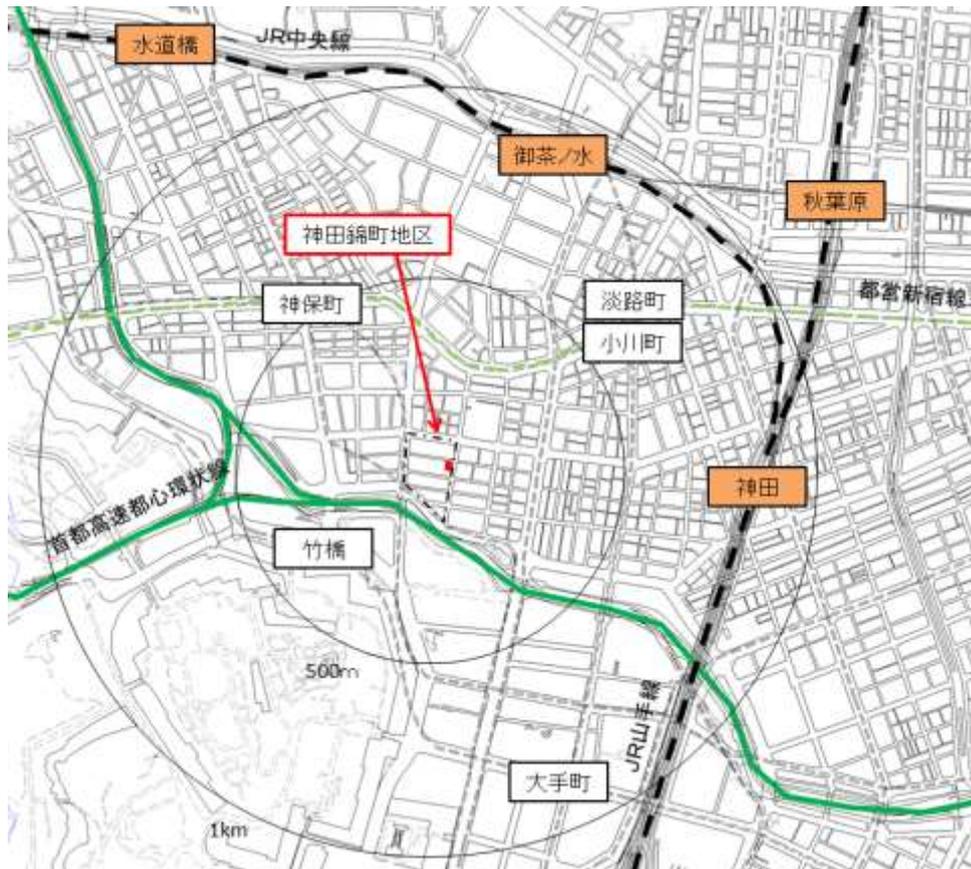
地 区 名	所 在	千代田区神田錦町地区
	事 業 手 法	東京都千代田区神田錦町
	地 区 面 積	土地有効利用事業
	採 択 年 度	約 2.4ha
	位 置 条 件	—
地 区 の 概 要	位 置 条 件	東京メトロ東西線「竹橋駅」徒歩 6 分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80%/600~700%) 【土地利用状況】 業務用途を中心とした市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。
	事 業 の 緯 経	平成 21 年 5 月 千代田区からの要請に基づき、神田警察通り周辺のみちづくりについてコーディネートを開始 平成 25 年 3 月 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」作成支援(千代田区から受託) 平成 27 年 1 月 千代田区から機構へ、ガイドラインの実現に向けたまちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業実施等を要請 平成 27 年 9 月 地権者から機構へ、神田錦町地区のみちづくりに向けた連携について要請 平成 27 年 9 月 神田錦町地区のみちづくりに関する地元勉強会を開始(これまで 8 回開催)
	そ の 他	—
計 画 諸 元		<p>○事業概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千代田区が平成 25 年 3 月に策定した「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」の実現に向けて、用地を取得・保有し、地権者の合意形成支援等を実施。あわせて、神田警察通り沿道のみちづくりのコーディネートを実施。 ・ガイドラインにおける交流拠点形成に資する、賑わい・憩い空間の創出や周辺地域との連携による神田地域の拠点づくり、回遊動線の強化を図ると共に、緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する。

地 区 名		千代田区神田錦町地区	
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「秋葉原・神田地域」(平成14年7月指定) 適合
		地方公共団体の意向	・「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」(千代田区)を平成25年3月に策定 ・千代田区は、上記ガイドライン等に基づくまちづくりを推進するため、機構に対し、まちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業の実施等を要請 適合
		地権者等の意向	・地権者は、神田錦町における拠点形成のため、機構と連携して事業化の推進を図ることを希望 ・土地所有者は、機構に土地を取得し、まちづくりのために活用してもらいたい意向 適合
		政策実現効果	・「神田警察通り沿道整備賑わいガイドライン」に定められた、神田警察通りへの南北方向の回遊動線の強化及び拠点整備に資するまちづくりの実現 緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の解消 大規模(Aクラス)ビルの供給 民間建設投資誘発 適合
		民間事業者支援の内容	[口:関係者間の合意形成等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	・土地所有者から、土地取得前の公募について、不利益を被るため実施については同意しない旨の意向が示された文書を受領済 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。
------------------------	-----------------------------

千代田区神田錦町地区〔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 28 情使、第 144 号)

区域図



凡例

 土地取得位置
(約 76 m²)

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 28 情使、第 144 号)

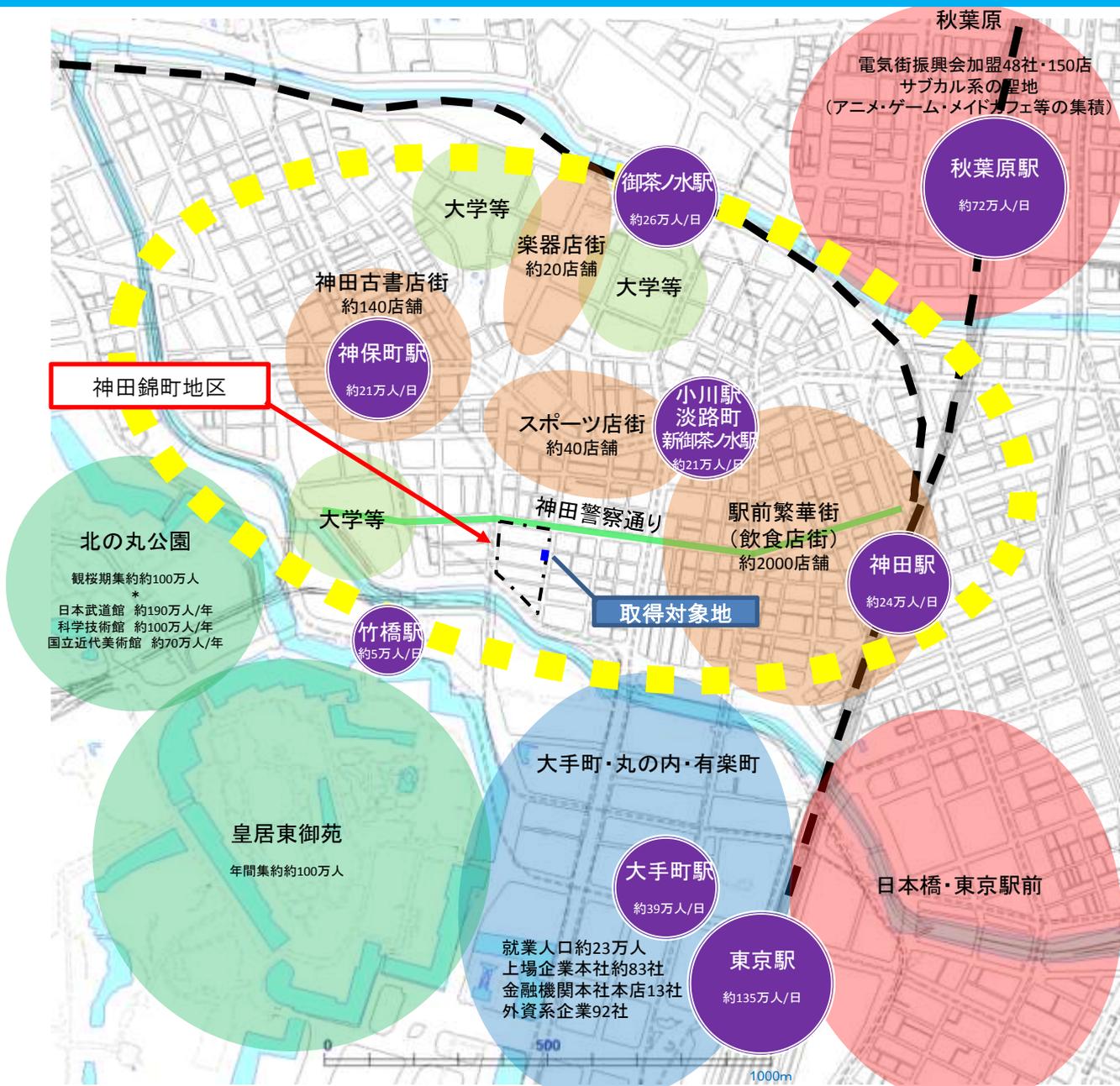
平成28年度 第2回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準
検証結果

千代田区神田錦町地区

平成28年9月26日
独立行政法人都市再生機構

広域図



今回の地区を含む
神田警察通り周辺は...

- ◆ 大丸有、日本橋・東京駅前、秋葉原といった日本を代表する地区に周囲を囲まれているが、周辺とのつながりがあまりない。
- ◆ 規模は小さいながらも個性ある界隈が複数存在し、多様性のある地域となっている。
- ◆ 東京駅や秋葉原駅のような巨大なターミナル駅が存在せず、20万人/日規模のターミナル駅が地域内に散在し、賑わいが分散している。

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28情使、第144号)

神田エリアでの主な経緯

平成21年5月	千代田区からの要請に基づき、神田警察通り周辺のまちづくりについてコーディネートを開始
平成25年3月	「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」作成支援(千代田区から受託)
平成27年1月	千代田区から都市機構へ、ガイドラインの実現に向けたまちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業実施等を要請
平成27年5月	神田錦町二丁目地区において土地取得(H26年度第4回事業評価監視委員会)
平成27年9月	地権者から都市機構へ、神田錦町地区のまちづくりに向けた連携について要請
平成27年9月	神田錦町地区のまちづくりに関する地元勉強会を開始(これまで8回開催)

上位計画 (都市再生緊急整備地域「秋葉原・神田地域」(H14.7指定)の概要)



■秋葉原地域 (秋葉原・神田地域)

- 大規模低未利用地の土地利用転換等により、電気街と連携した世界的なIT関連産業拠点を形成

■神田地域 (秋葉原・神田地域)

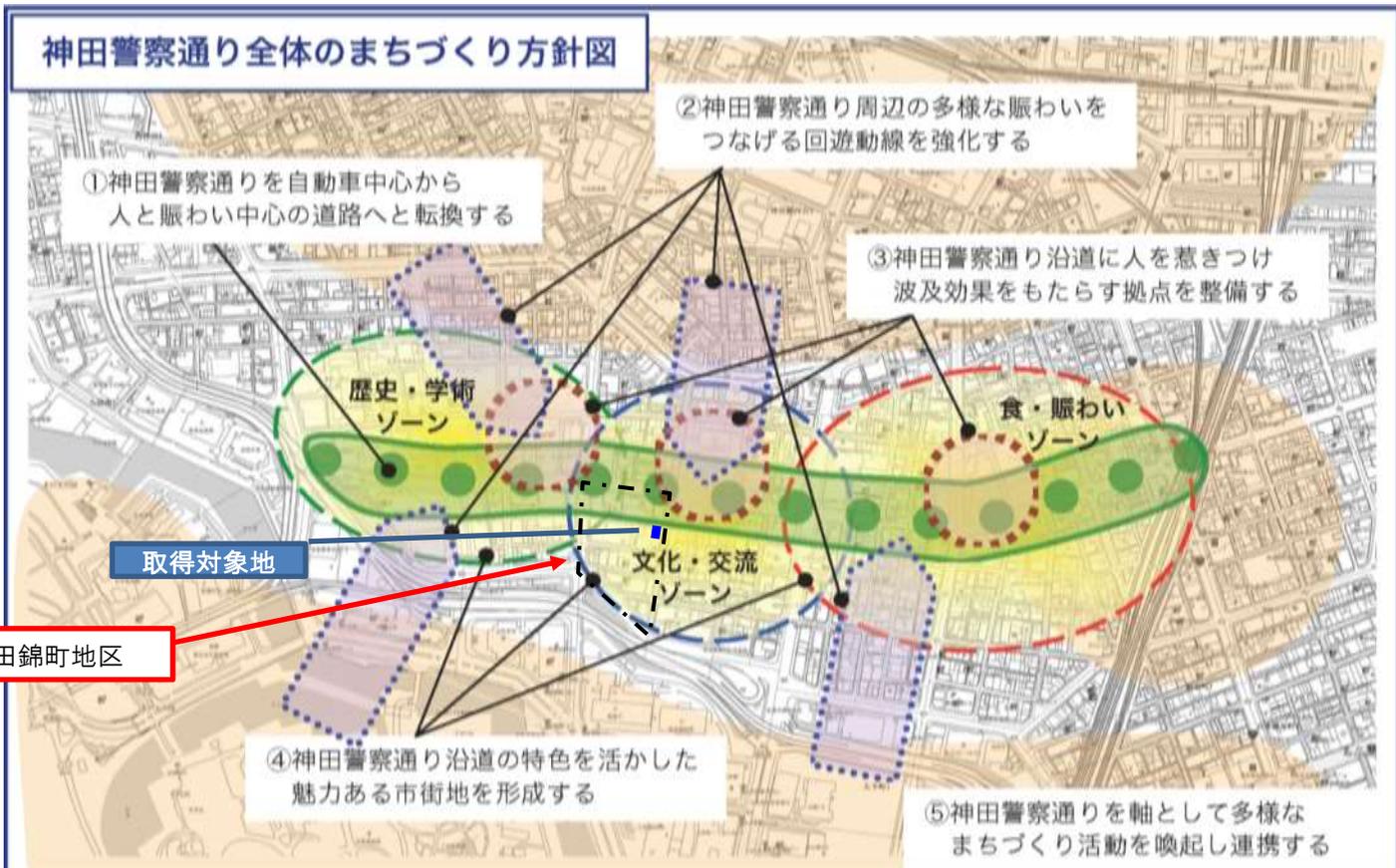
- 建築物の更新に併せた市街地の再編整備により、**東京駅周辺等の都市機能とも連携**する多様な魅力を持ったにぎわいのある安全で快適な複合市街地を形成
- 駅周辺の回遊性を高めるため**歩行者ネットワークを充実・強化**
- 歴史・文化を伝える街並み形成や、学生街等の**にぎわい・回遊性の向上**に資する都市開発事業を促進

⇒大手町、秋葉原といった各拠点をつなぎ、連携させる。

■大手町、丸の内、有楽町 (東京都心・臨海地域)

- 東京都心において、我が国の顔として、歴史と文化を活かしたうるおいと風格ある街並みを形成しつつ、高次の業務機能とそれを支える高度な支援機能を備えた金融をはじめとする**国際的な中枢業務・交流拠点を形成**

上位計画 (神田警察通り沿道賑わいガイドライン(H25.3作成)の概要)



<まちの個性と魅力を価値へとつなげる～新たなブランドの創造～>

- 神田警察通りを自動車中心から人と賑わい中心の道路へと転換する
- 神田警察通り周辺の多様な賑わいをつなげる回遊動線を強化する
- 神田警察通り沿道に人を惹きつけ波及効果をもたらす拠点を整備する

<文化・交流ゾーン>

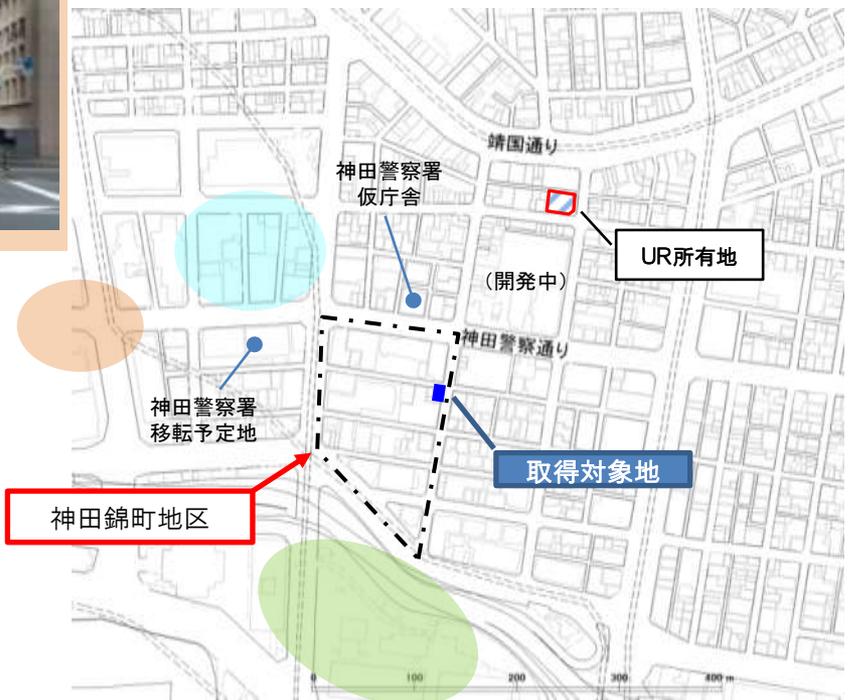
- お茶の水駅周辺や靖国通りの集客力、電大跡地や大手町方面での土地利用の変化を活かしながら、業務機能や文化・交流機能の充実を図る
- 賑わいをつなげる回遊動線の整備

地区周辺の現況

神田警察通り
: 人と賑わい中心の道路整備が進みつつある
(順次西側から、4→3車線化、歩道拡幅工事中)



御茶ノ水・飯田橋
: 大規模開発により
拠点形成が進む



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28情使、第144号)

大手町・竹橋
: 大規模開発の他、
歩行者中心の回遊動線が
整備されつつある

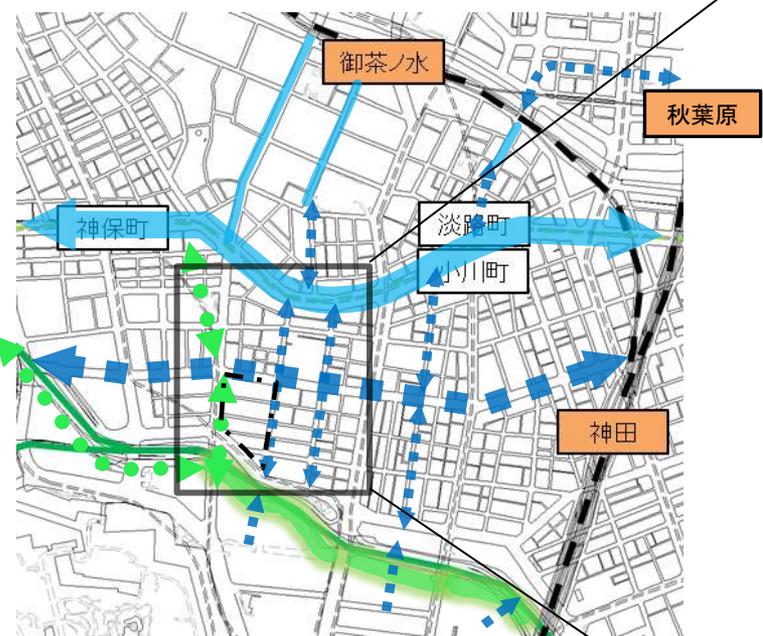


地区周辺
: 近年、民間開発による
歩行空間や緑のネット
ワーク化が進みつつある



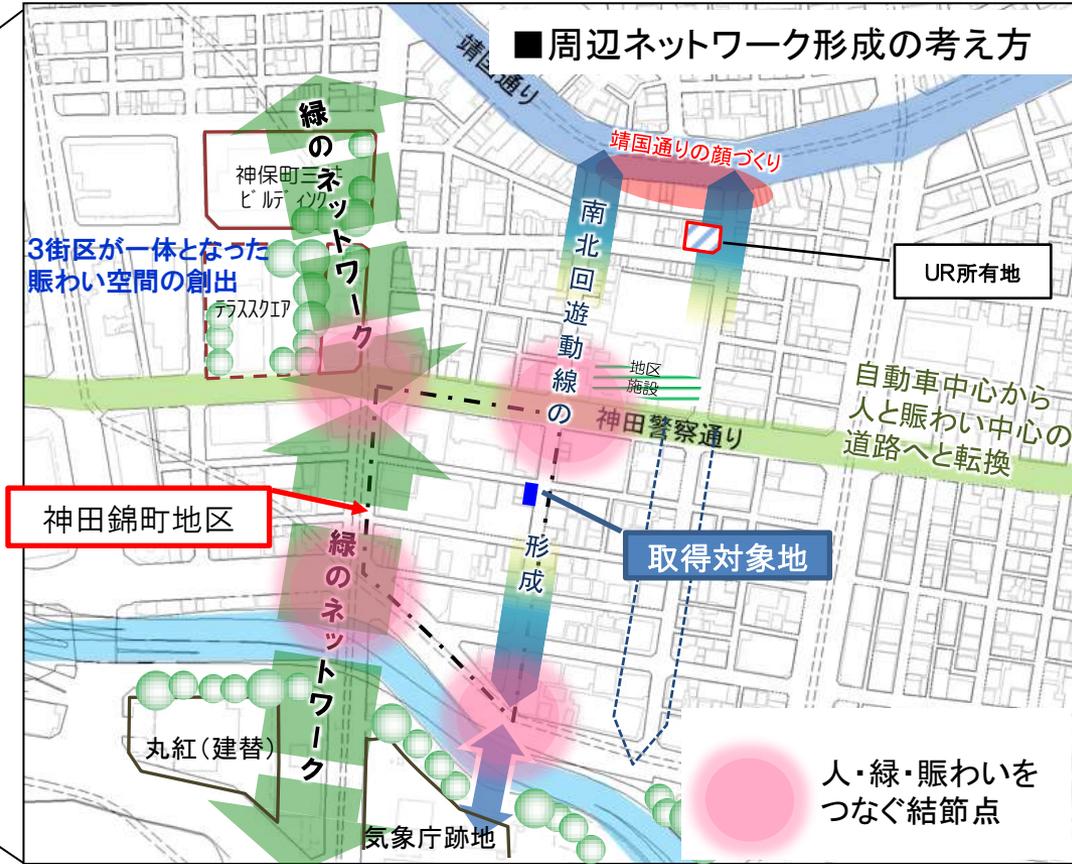
整備方針

■広域ネットワーク形成の考え方



	既存	将来
回遊動線(賑わい軸)		
緑のネットワーク		

■周辺ネットワーク形成の考え方



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28情使、第144号)

◎「文化・交流ゾーン」の核として、神田警察通りに人を惹きつけ、周辺に波及効果をもたらす拠点的形成する

◎周辺開発のみならず、大手町、秋葉原、御茶ノ水といった周辺拠点と南北回遊動線や緑のネットワークでつなぎ、賑わいや回遊性を向上する

実現に向けた役割分担

【民間事業者+UR】
 ・高度複合拠点の形成
 ・南北回遊動線の整備による賑わい創出 等

【千代田区】
 神田警察通りの再整備(4車線⇒3車線化)による歩行者空間等の拡充

都市再生事業実施基準への適合①（民間都市再生事業の支援）

<p>国の関与する計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生緊急整備地域「秋葉原・神田地域」(H14.7指定) 	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」(千代田区)を平成25年3月に策定 千代田区は、上記ガイドライン等に基づくまちづくりを推進するため、機構に対し、まちづくりのコーディネート及び土地有効利用事業等の事業の実施等を要請 	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地権者は、神田錦町における拠点形成のため、機構と連携して事業化の推進を図ることを希望 土地所有者は、URに土地を取得し、まちづくりのために活用してもらいたい意向 	<p>適合</p>
<p>政策実現効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」に定められた、神田警察通りへの南北方向の回遊動線の強化及び拠点形成に資するまちづくりの実現 <ul style="list-style-type: none"> 緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の解消 大規模(Aクラス)ビルの供給 民間建設投資誘発 	<p>適合</p>

都市再生事業実施基準への適合②（民間都市再生事業の支援）

<p>民間事業者支援の内容</p>	<p>[口:関係者間の合意形成等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]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>適合</p>
<p>機構に代わる 民間事業者公募の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者から、土地取得前の公募について、不利益を被るため実施については同意しない旨の意向が示された文書を受領済 	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>適合</p>

<p>確認結果</p>	<p>適合</p>
-------------	-----------