



## 平成 26 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 26 年 9 月 30 日に平成 26 年度第 2 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。

### 記

#### 1. 平成 26 年度第 2 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 26 年 9 月 30 日（火） 15:00～17:15
- 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（五十音順・敬称略）

- ・井上 繁（常磐大学大学院コミュニティ振興学研究科客員教授）
- ・岩沙 弘道（三井不動産株式会社代表取締役会長）
- ・金安 岩男（慶應義塾大学名誉教授）
- ・岸井 隆幸（委員長代理）（日本大学理工学部教授）
- ・黒川 洸（委員長）（東京工業大学名誉教授）
- ・定行 まり子（日本女子大学家政学部教授）
- ・只腰 憲久（首都高速道路株式会社取締役常務執行役員）
- ・奈良 道博（弁護士）
- ・深尾 精一（首都大学東京名誉教授）

井上委員は欠席。岩沙委員は途中退席。

##### (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適合検証）の説明
  - ・都市再生事業実施基準の適合検証結果について
- 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2件について、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適合検証）の説明

- ・ 都市再生事業実施基準の適合検証結果について

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（【別紙2】）等及び適合検証結果について、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、検証結果に係る評価があった。

なお、都市再生事業実施基準適合検証に係る④及び⑤の都市再生事業実施基準への適合検証結果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26年10月22日 都市機構にて決定）…【別紙3】のとおり

#### 3. 事業評価監視委員会提出資料等の公開

平成26年10月下旬を目途に都市機構本部等にて閲覧に付す。

#### 4. 新規に事業着手した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及び事業評価監視委員会の評価について

平成24年度第4回及び平成25年度第1回の事業評価監視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。

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）045-650-0383

本社 広報室 報道担当

（電話）045-650-0887

【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	
とうぶどうぶつこうえんえきにしぐち 東武動物公園駅西口地区 〔土地区画整理事業〕	埼玉県 南埼玉郡	事業継続  〔理由〕 ・平成 27 年度換地処分に向け、着実な 進捗が見込まれることから、「事業継 続」。	対応方針案の とおり なお、宮代町 の特徴を活か した街区にな るよう協力・連 携していくこと
きたなかどおりみなみ 北仲通南地区(第2工区) 〔市街地再開発事業〕	神奈川県 横浜市	事業継続  〔理由〕 ・横浜市は、今年度工事発注資料の作 成等を実施しており、公表スケジュー ル通り、平成 32 年度までに特定建築 者として第2工区に施設建築物(新市 庁舎)整備を完了することが見込まれ ることから、「事業継続」。	対応方針案の とおり

【別紙2】

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	品川駅北周辺地区	
	所在地	東京都港区芝浦4丁目、高輪2・3丁目、港南1丁目
	事業手法	土地区画整理事業
	地区面積	約16ha
	採択年度	平成26年度
地区 の 概 要	位置 ・交通条件	JR山手線・京浜東北線「新駅」隣接 都営浅草線「泉岳寺駅」隣接
	従前の状況	【用途地域等】 商業(600%/80%)、準工(400%/60%) 【土地利用状況】 大部分は鉄道車両基地跡地、国道15号線沿いに小規模な業務ビル等が立地
	その他	—
事業計画概要	・本事業は、JR品川駅北部に位置する車両基地周辺において、新駅を核としつつ、車両基地跡地と国道15号沿道市街地との一体的なまちづくりにより、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図ることを目的とする。	

## 事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	東京駅前・八重洲地区(ターミナルコンプレックス)			
	事 業 手 法	市街地再開発事業(参加組合員による床取得)			
	地 区 面 積	約 4.9ha			
	採 択 年 度	平成 26 年度			
	位 置 ・ 交 通 条 件	JR東京駅徒歩 1 分			
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(指定容積率 800%・900%) 【土地利用状況】 商業・業務が集積。路上にバス停が散在。			
	そ の 他	—			
	事 業 計 画 概 要	<p>○事業計画概要</p> <p>区の政策課題である「国際都市東京の玄関口」の実現に向けた交通結節機能の強化を図るとともに東京の国際競争力の強化に資する都市再生を実現するため、3つの再開発事業で整備されるバスターミナル施設床を、一体的に保有及び管理運営を図ることで民間都市再生事業を支援する。</p> <p>建物計画</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">取得床面積 (3街区合計)</td> <td style="text-align: center;">約 19,000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td style="text-align: center;">バスターミナル施設床</td> </tr> </table>	取得床面積 (3街区合計)	約 19,000 m <sup>2</sup>	用途
取得床面積 (3街区合計)	約 19,000 m <sup>2</sup>				
用途	バスターミナル施設床				

【別紙 3】

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
東武動物公園駅西口	土地区画整理事業	事業継続
北仲通南（第2工区）	市街地再開発事業	事業継続

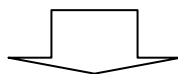
以上

事業実施基準適合検証調書

地 区 名	所 在	虎ノ門二丁目地区		
	事 業 手 法	東京都港区虎ノ門二丁目		
	地 区 面 積	第一種市街地再開発事業(個人施行)		
	採 択 年 度	約 2.8ha		
	採 択 年 度	平成 24 年度		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ 銀座線 虎ノ門駅徒歩 約4分		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(700・600/80)、防火地域 【権利者数】 土地所有者4名 【土地利用状況】 オフィス、工場、病院		
	事 業 の 緯	平成 18 年 4 月	KKRから UR へ病院建替えの検討依頼	
		平成 19 年 7 月	KKR から「再開発構想検討調査」を受託	
		平成 20 年 5 月	KKRから印刷局・共同通信に対し、事業計画の説明、地権者協議会設置の提案	
		平成 21 年 1 月	地権者による再開発協議会が発足 地権者の要請により機構が協議会事務局となり、地権者と機構の間で確認書を締結(2月)	
		平成 24 年 6 月	事業実施に係る基本合意を内容とする約定を地権者と締結	
平成 24 年 8 月		地権者から UR の事業実施に係る施行要請		
平成 24 年 9 月	港区から UR の事業実施に係る同意			
そ の 他	-			
計 画 諸 元	○事業計画概要 築年数の経過した虎の門病院等について、再開発事業の実施により、病院機能の継続を図りながら段階的に建築物の更新を図り、国際化都市にふさわしい高度医療に対応した新病院をはじめ、防災・災害対応機能、緑道や広場を備えた複合市街地を整備するとともに、交通ネットワークを改善する。			
	①土地利用計画			
		従前	従後	
	公共用地	約 4,000 m <sup>2</sup>	約 5,400 m <sup>2</sup>	
宅地	約 24,100 m <sup>2</sup>	約 22,700 m <sup>2</sup>		
②建物計画				
事 項	現行計画			
建築敷地面積	約 22,700 m <sup>2</sup>			
延床面積	約 240,000 m <sup>2</sup>			
用途	病院、事務所、店舗、駐車場			

## 事業実施基準適合検証調書

地 区 名		虎ノ門二丁目地区		
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	<p>特定都市再生緊急整備地域【東京都心・臨海地域】内の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環状2号線の整備とその沿道土地利用の促進を図るとともに、国際金融・業務・商業・文化・交流機能や生活・業務支援機能など多様な機能を備えたにぎわいにあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成することが、整備目標として位置づけ。</li> <li>・また、増進すべき都市機能に関する事項として、国際化に対応した教育・医療・情報提供機能の誘導、震災等に対応できる都市防災機能の強化等が位置づけ。</li> </ul>	適合
		地方公共団体の意向	<p>港区は、「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」(平成24年港区策定)の趣旨を具体に実現するとともに、環状2号線沿道という立地に相応しい都市機能更新を実現するため、都市再生等に関して豊富な専門的知識・経験を有する機構が当該再開発事業を実施することに同意。</p>	適合
		地権者等の意向	<p>地権者は、公平・中立的立場から再開発事業に係る企画・総合調整等の実績が豊富な機構に、当該再開発事業の施行を要請。</p>	適合
		政策実現効果	<p>整備目標及び増進すべき都市機能に関する計画に沿い、病院機能の継続を図りながら都市機能更新を実現するとともに、防災・災害対応機能を備え、交通ネットワークの改善と緑のネットワークを形成した複合市街地の形成。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国際化に対応した病院機能の更新: 約 80,000 m<sup>2</sup></li> <li>・Sクラスビル面積増: 約 160,000 m<sup>2</sup></li> <li>・就労者数の増加: 約 5,000 人</li> <li>・民間建設投資誘発: 約 1,000 億円</li> <li>・災害時に帰宅困難者約 1,000 人を受け入れ(3日分)</li> </ul>	適合
		民間事業者支援の内容	<p>業務方法書第2条の5第1項五号ロ(機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること)に該当。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機構の有する中立性及び公平性を活用して、公的地権者及び民間地権者の合意形成を図り、事業の組成を行った上で、民間事業者を事業に誘導。</li> </ul>	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	<p>独立行政法人都市再生機構業務方法書の一部改正(平成23年4月21日)以前に締結された地権者等との約定により機構の事業上の役割分担が明示されており、その役割を履行するよう求められているため、都市再生事業実施基準の適合検証等に関する規程第8条第1項第4号に規定する経過措置に該当し、公募を実施しない。</p>	適合
		事業の採算性	<p>事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支はともに適正に確保されている。</p>	適合
確認結果		<b>適合</b> ・適合見込(いずれかに○)		

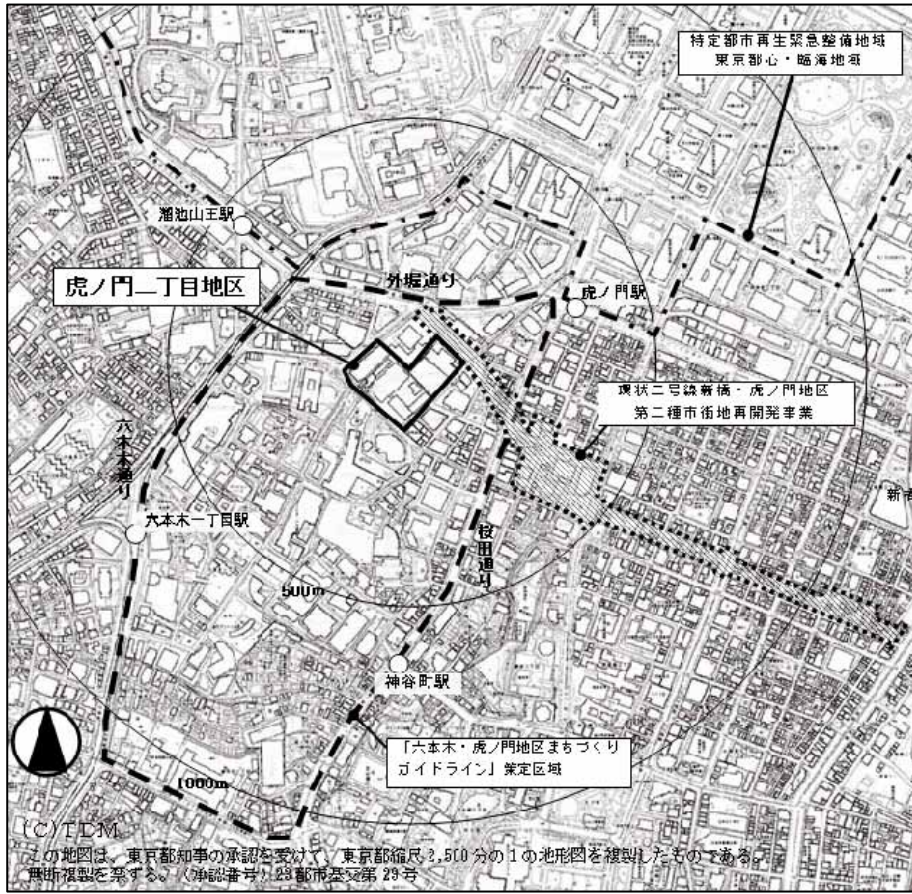


<p>上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価</p>	<p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。                  なお、長期に亘る事業であるため、事業のリスク管理を慎重に行うこと。</p>
-------------------------------	---



# 虎ノ門二丁目地区〔第一種市街地再開発事業〕

## 位置図



## 区域図



平成24年度 第4回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準  
検証結果

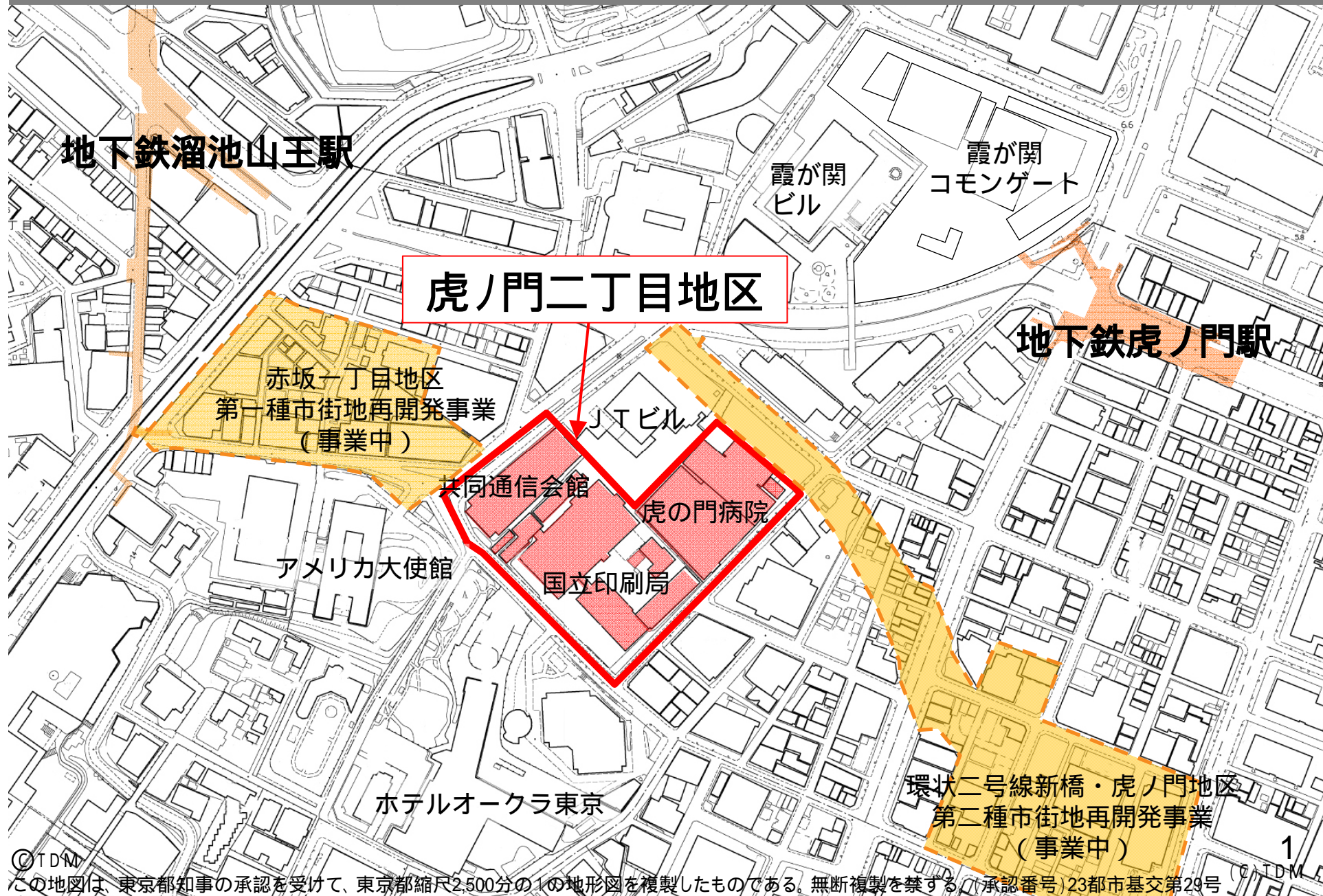
虎ノ門二丁目地区

平成25年2月25日

独立行政法人都市再生機構

# 位置図・区域図

平成25年2月時点の予定であり、現時点のものとは異なります



## 主な経緯

平成18年 4月	KKRから機構へ病院建替えの検討依頼
平成19年 7月	KKRから「再開発構想検討調査」を受託
平成20年 5月	KKRから印刷局・共同通信に対し、 ・事業計画の説明 ・地権者協議会設置の提案
平成21年 1月	地権者による虎ノ門二丁目地区再開発協議会が発足 地権者の要請により機構が協議会事務局となり、地権者と機構の間で確認書を締結(2月)
平成24年 6月	事業実施に係る基本合意を内容とする約定を地権者と締結
平成24年 8月	地権者から機構による事業実施要請
平成24年 9月	港区から機構による事業実施へ同意

## 計画概要

1) 国際都市機能の強化	<ul style="list-style-type: none"><li>・国際化対応の教育・医療・情報提供機能の整備</li><li>・医療・教育面での外国人の生活環境の整備</li></ul>
2) 防災対応力の強化	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市防災機能の強化</li><li>・防災拠点の整備</li></ul>
3) 交通・歩行者ネットワークの拡充	<ul style="list-style-type: none"><li>・「環2」の整備とその沿道土地利用</li><li>・駅との連絡性やまちの回遊性の向上</li></ul>
4) 環境軸形成・環境配慮	<ul style="list-style-type: none"><li>・「環2・晴海通り」を中心軸に厚みのあるみどりを形成</li><li>・赤坂・虎ノ門緑道の整備</li></ul>

### 【上位計画】

特定都市再生緊急整備地域（東京都心・臨海地域）地域整備方針  
国際戦略総合特区（アジアヘッドクォーター特区国際競争力強化方針）  
都、区のガイドライン 等

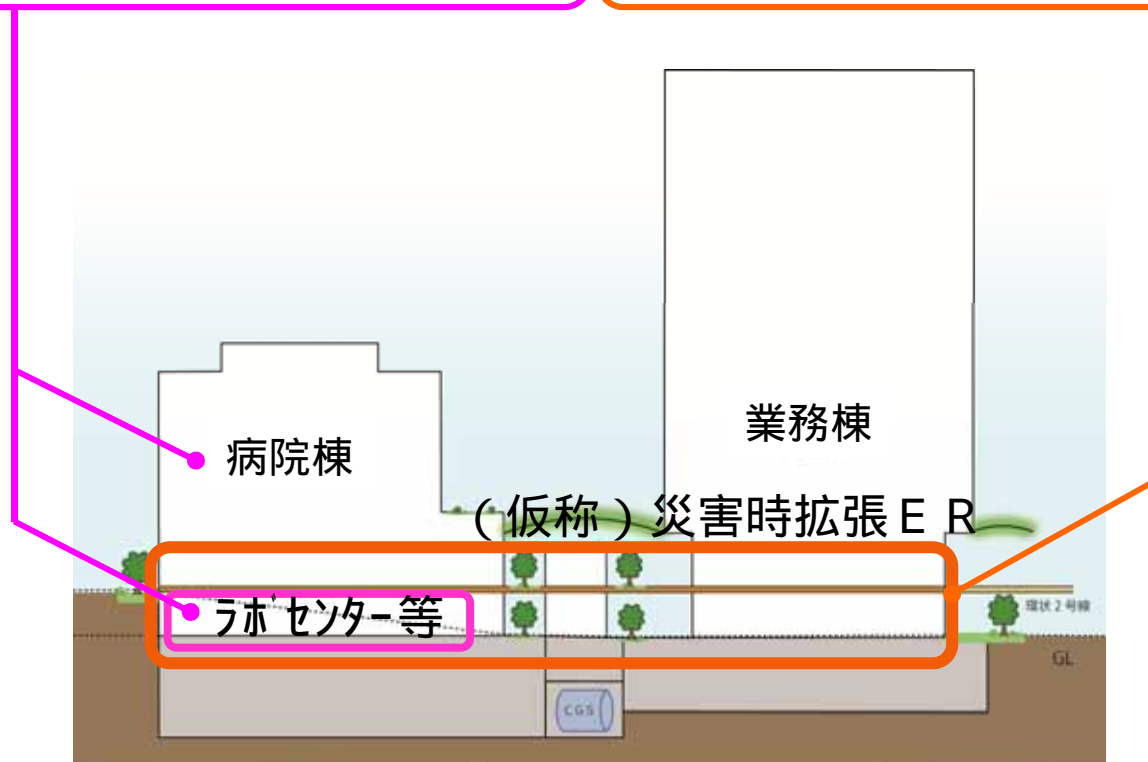
# 計画概要

## 1) 国際化に対応した都市機能の強化

- 国際水準の医療サービスの提供
- 国際的なビジネス活動の支援と交流を促進する機能の充実

## 2) 防災対応力の強化

- 「災害時拡張ER(救急救命室)」の整備
- 安全で自立できる施設整備
- 帰宅困難者1,000人受入



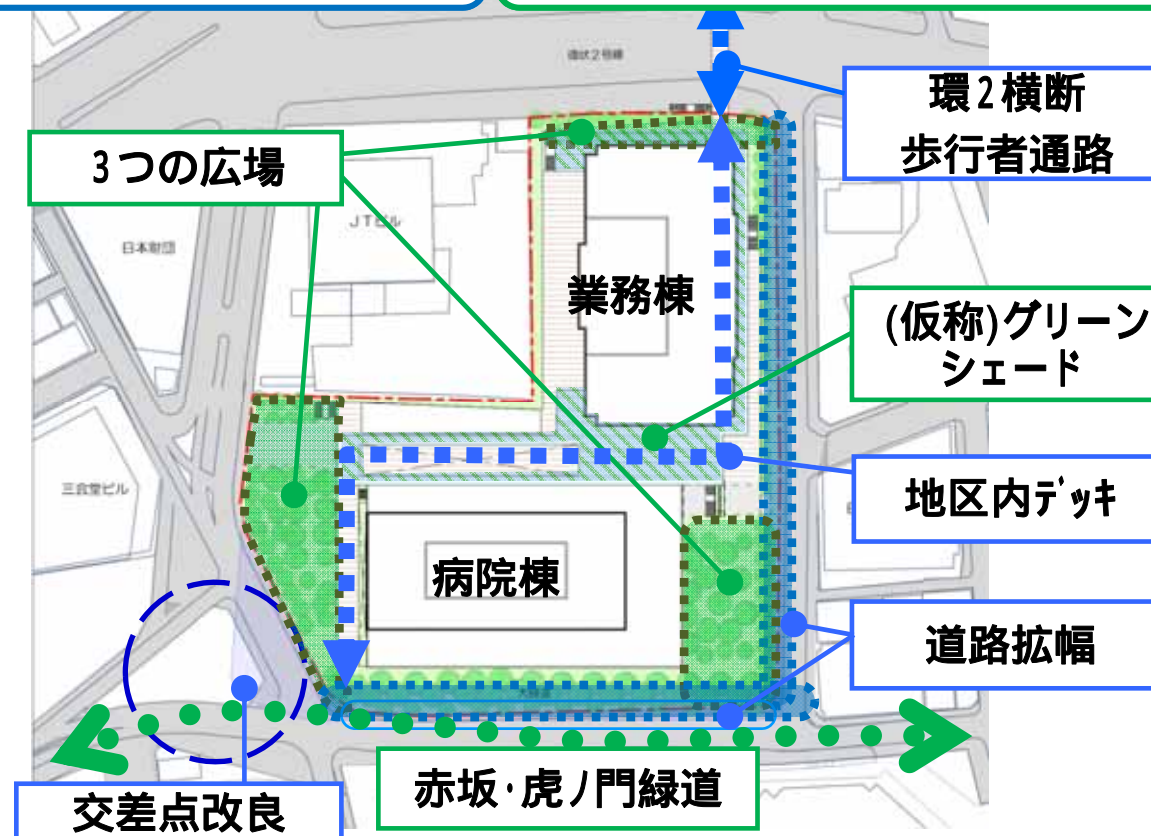
# 計画概要

## 3) 交通・歩行者ネットワークの拡充

円滑な交通を支える基盤の整備  
快適で回遊性の高い歩行者  
ネットワークの形成

## 4) 環境配慮

みどりの創出  
環境負荷の低減

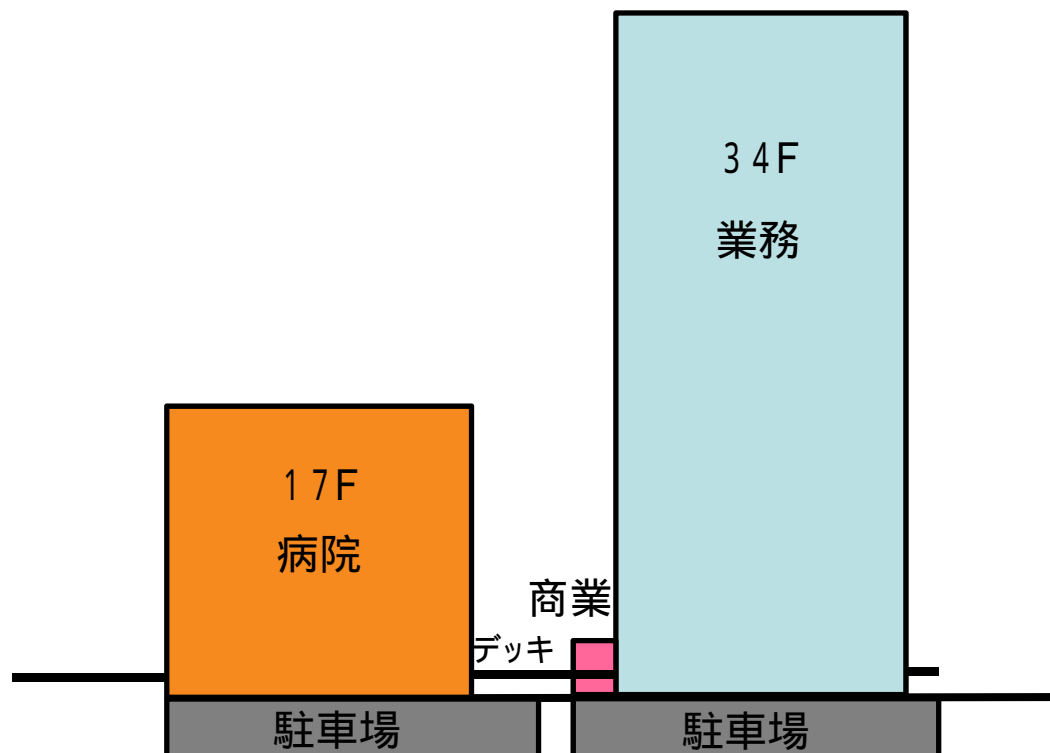
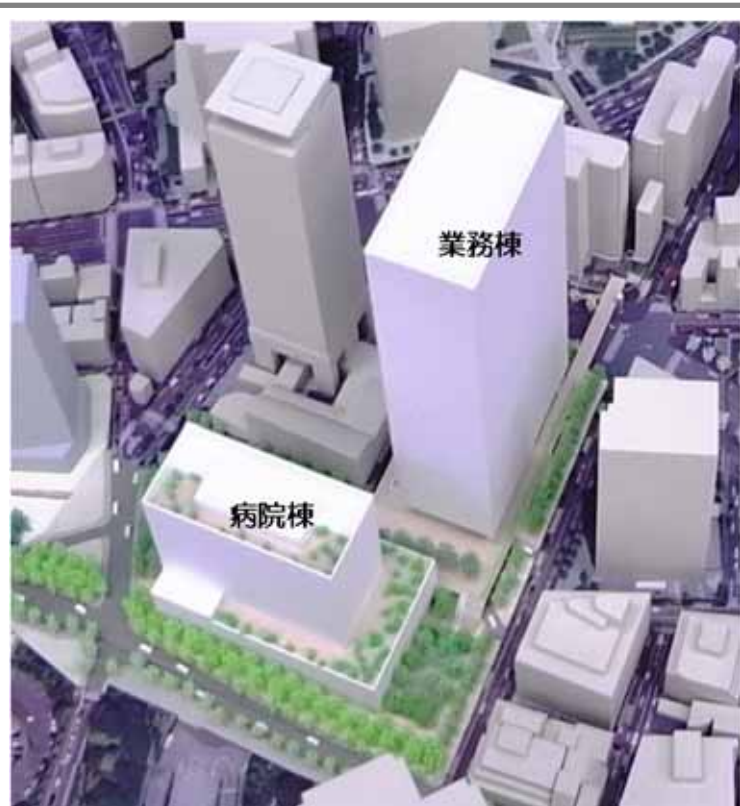


# 計画概要

平成25年2月時点の予定であり、現時点のものとは異なります

## 事業手法：個人施行第一種市街地再開発事業（予定）

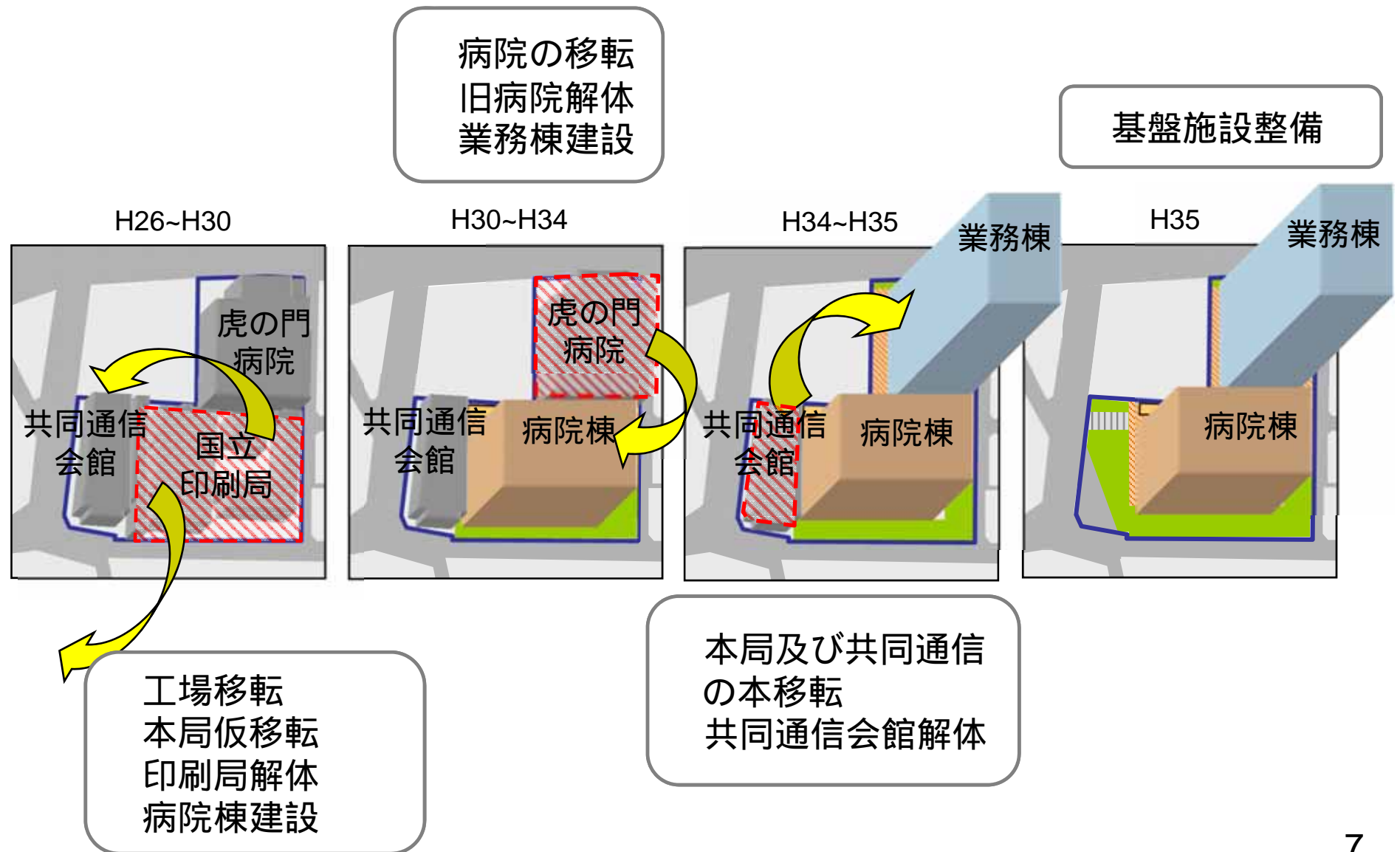
敷地面積	約 2.2 ha
延床面積	約 24 万 m <sup>2</sup>
容積率	約 1,000%（都市再生特別地区活用予定） 現況 607%
主用途	病院、事務所、商業





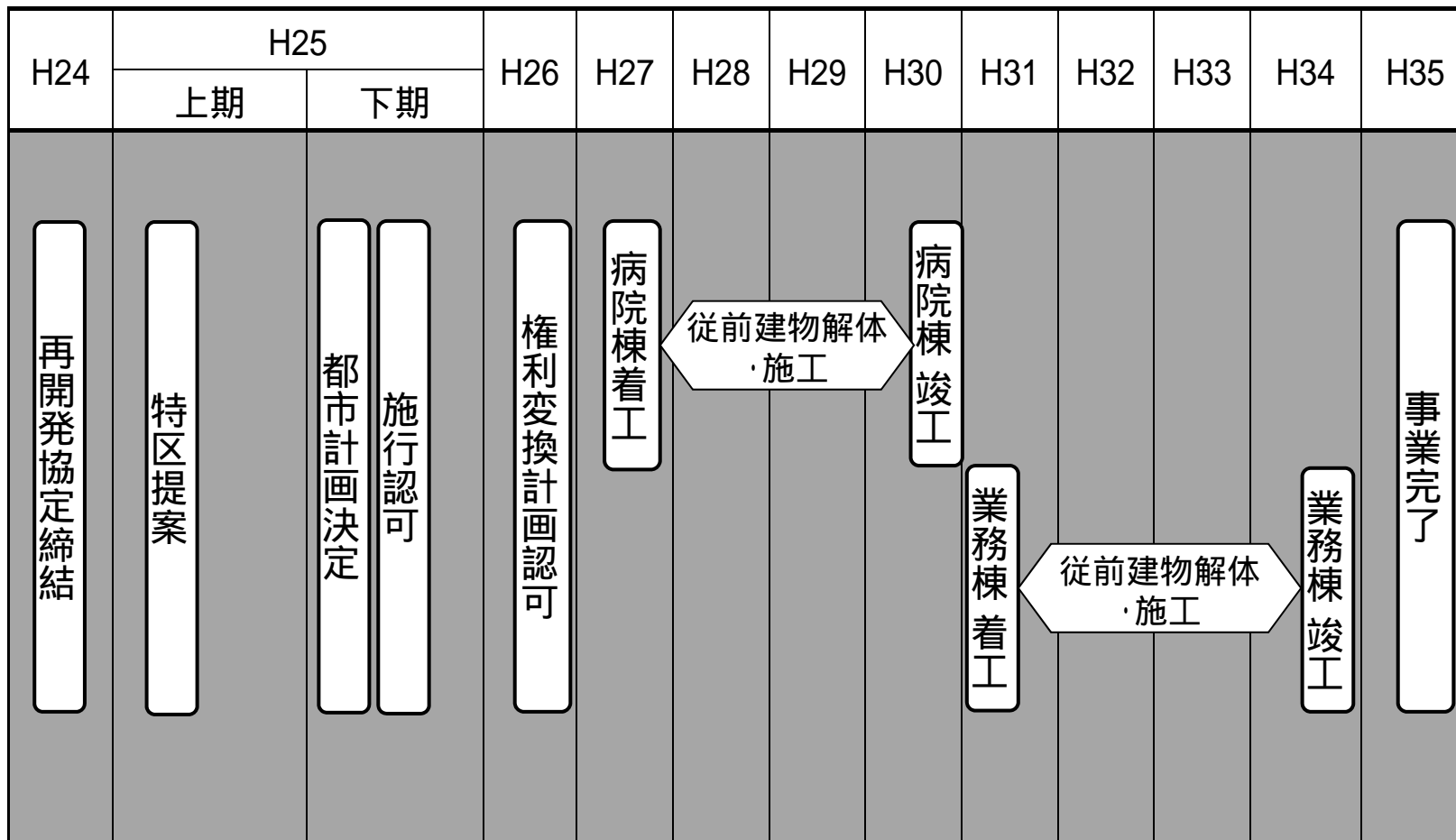
# 建替手順

継続が必要な機能を残しながら建替えを実施



# 予定スケジュール

平成25年2月時点の予定であり、現時点のものとは異なります



## 事業実施基準への適合(民間都市再生事業の支援)

国の関与する計画	特定都市再生緊急整備地域【東京都心・臨海地域】内の区域	適合
地方公共団体の意向	港区は、「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」の趣旨を具体に実現するとともに、環状2号線沿道という立地に相応しい都市機能更新を実現するため、機構による当該再開発事業の実施に同意。	適合
地権者等の意向	地権者は、公平・中立的立場から再開発事業に係る企画・総合調整等の実績が豊富な機構に、当該再開発事業の施行を要請。	適合
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際化に対応した病院機能の更新:約8万㎡</li> <li>・Sクラスビル面積増:約16万㎡</li> <li>・就労者数の増加:約5,000人</li> <li>・災害時に帰宅困難者約1,000人を受け入れ(3日分)</li> <li>・民間建設投資の誘発:約1,000億円</li> </ul>	適合

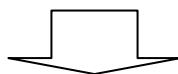
## 事業実施基準への適合(民間都市再生事業の支援)

<p>民間事業者支援の内容</p>	<p>&lt;ロ:中立性及び公平性の活用が図られること&gt;          中立性及び公平性を活用して関係者間の合意形成を図り、事業の組成を行った上で、民間事業者を事業に誘導。</p>	<p>適合</p>
<p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p>	<p>業務方法書の一部改正(平成23年4月21日)以前に締結された地権者等との約定により機構の事業上の役割分担が明示されており、その役割を履行するよう求められているため、公募を実施しない。</p>	<p>適合</p>

## 都市再生事業実施基準の適合検証結果

地 区 名	所 在	虎ノ門二丁目東地区	
	事 業 手 法	東京都港区虎ノ門一丁目、虎ノ門二丁目	
	地 区 面 積	土地有効利用事業	
	採 択 年 度	約 0.08ha	
		-	
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩5分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80/600~700) 【土地利用状況】 商業・業務集積を中心とし住宅地も混在する、複合市街地を形成。比較的小規模な敷地に老朽化しつつある建築物が立地。街区規模が小さく道路率が高い状況にある。	
	事 業 の 経 緯	平成 21 年 1 月	コーディネート開始
		平成 21 年 2 月	「港区における住宅政策・まちづくりの推進に関する覚書」取交
		平成 21 年 10 月	「環状2号線周辺の都市再生について」港区の意向確認
平成 24 年 3 月		港区「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」策定(※)	
	平成 25 年 3 月	港区「環状2号線周辺地区都市再生整備計画」策定(※)	
		(※) 機構が港区から策定支援業務を受託	
	そ の 他	-	
計 画 諸 元		<p>○事業概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環状2号線新橋～虎ノ門周辺エリアは、小規模な敷地、幅員の狭い道路が多く、建築物の老朽化も進んでおり、環状2号線の整備を契機に、魅力ある新しいまち並みの形成のため、港区は「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」(平成24年3月)等を策定した。また、東京都指定の緊急輸送道路沿いの耐震化を促進する必要も生じている。</li> <li>・ これら上位計画の実現に向けて、機構は、虎ノ門エリアにおいて、行政や地元と連携し、区画道路・歩行者ネットワークの再編・強化や防災機能の整備、環境負荷低減などを考慮し街区再編を誘導するためのまちづくりのルール作成及びその共有化を図っていく。</li> <li>・ 機構は、当地区にかかる街区再編について民間による開発を具体化するため、用地を取得・保有し、地権者の合意形成等コーディネートを実施する。</li> </ul>	

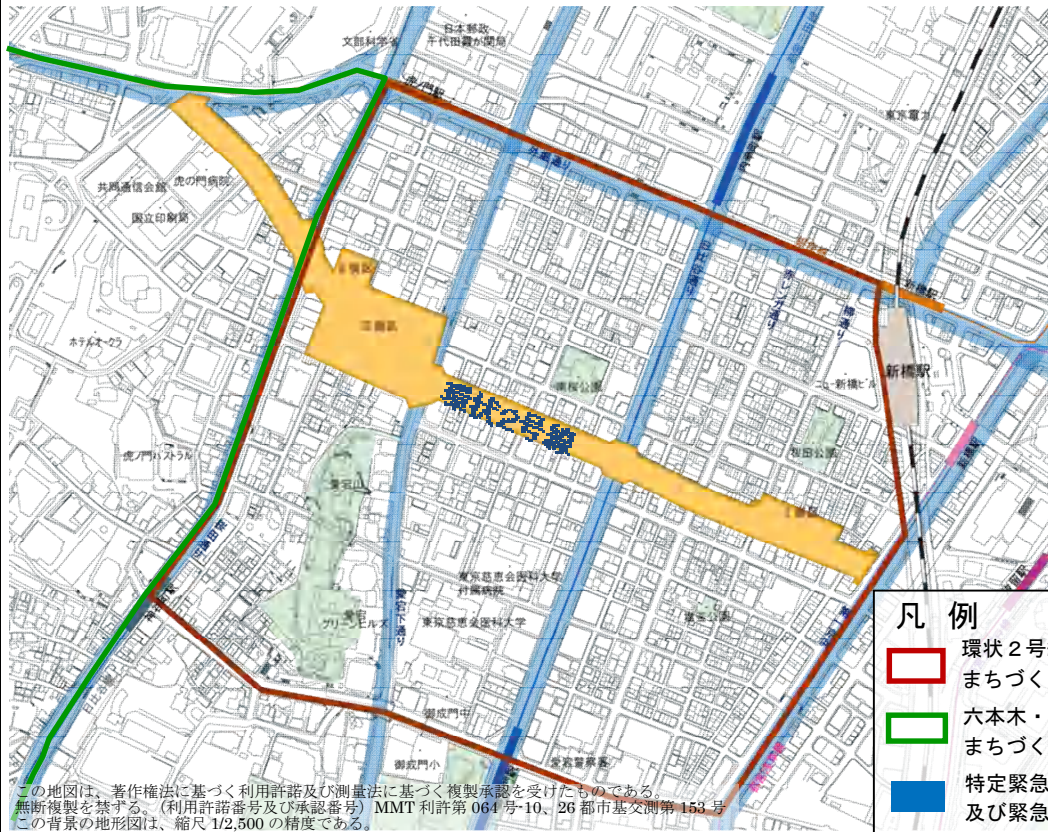
地 区 名		虎ノ門二丁目東地区		
事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」（平成24年1月）</li> <li>・ 国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区（東京都）」（平成23年12月）</li> </ul>	適合
		地方公共団体の意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 港区は「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」（平成24年3月）、「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」（平成25年12月）に沿って、一体的計画的なまちづくりを誘導</li> <li>・ 港区は、「上位計画等を踏まえ、地域の意向を尊重しながら環状2号線整備とあわせた街区再編やまちなみ形成、業務基盤、生活基盤の整備等の積極的な取組みを推進」するよう機構に要請。</li> </ul>	適合
		地権者等の意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ URは、区域内の地権者から、地域のまちづくりや建替えにかかる検討支援の依頼を受け、勉強会を実施。地元の意向を反映したまちづくりを誘導していくことを期待されている。</li> <li>・ 土地所有者（売主）は、中長期的に街区の整備等に取り組む意向であるが、自らのみで継続的に取り組むことが困難であるため、同様の考え方で事業推進を行う者への売却を希望し、機構に対し文書により要請。</li> </ul>	適合
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 街区規模：適正な規模の街区に再編</li> <li>・ 大規模（Aクラス）ビルの供給</li> <li>・ 民間建設投資誘発</li> <li>・ 特定緊急輸送道路沿道の旧耐震建物の解消</li> <li>・ 災害時の帰宅困難者向けの一時受入れ場所確保</li> </ul>	適合
		民間事業者支援の内容	<p>業務方法書第2条の5第1項第1号イ（事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること）及びロ（機構の有する中立性・公平性の活用が図られること）に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機構が事業化段階まで街区再編に資する土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減</li> <li>・ また、街区再編という政策目的、そのための買い支えという業務目的に照らし、機構が持つ中立性・公平性を活用。</li> </ul>	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売主から、不利益を被るため土地取得前の公募の実施については同意しない旨の文書を受領し、妥当であると認められることから公募を実施しない。</li> </ul>	適合
		事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値（割引率4%）及び事業収支はともに適正に確保されている。</li> </ul>	適合
確認結果		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">適合</div> ・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。
------------------------	-----------------------------

# 虎ノ門二丁目東地区〔土地有効利用事業〕

## 位置図



- 凡例**
- 環状2号線周辺地区
  - まちづくりがイテライ対象区域
  - 六本木・虎ノ門地区
  - 特定緊急輸送道路  
及び緊急輸送道路

この地図は、著作権法に基づく利用許諾及び測量法に基づく複製承認を受けたものである。  
無断複製を禁ずる。(利用許諾番号及び承認番号) MMT 利許第 064 号-10、26 都市基交測第 153 号  
この背景の地形図は、縮尺 1/2,500 の精度である。

## 区域図



- 凡例**
- 土地取得位置  
(約 750 m<sup>2</sup>)

この地図は、著作権法に基づく利用許諾及び測量法に基づく複製承認を受けたものである。  
無断複製を禁ずる。(利用許諾番号及び承認番号) MMT 利許第 064 号-10、26 都市基交測第 153 号  
この背景の地形図は、縮尺 1/2,500 の精度である。