



**令和3年度第3回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、令和3年12月10日に令和3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。

お問合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 投資管理課

(電話) 045-650-0381

【事業実施基準適合検証について】

本社 都市再生部 事業企画室

事業企画課

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

開催概要等

1 令和3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：令和3年12月10日（金） 14:00～16:30
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室
（八重洲ファーストフィナンシャルビル18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）
 - ・楓 千里（國學院大學研究開発推進機構新学部設置準備室教授）
 - ・河島 均（元東京都技監）
 - ・岸井 隆幸（日本大学理工学部特任教授）
 - ・清野 由美（ジャーナリスト）
 - ・澤野 正明（弁護士）
 - ・谷口 守（筑波大学システム情報系社会工学域教授）
 - ・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。）

(3) 議事

- ① 審議内容（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について、都市再生機構から説明した。
- ② 審議（都市再生事業実施基準の適合検証）
検証結果に係る評価があった。
- ③ 審議内容（事業評価）の説明
令和3年度事業再評価実施対象事業4件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、都市再生機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価（事業再評価））
【別紙1】のとおり意見があった。

2 都市再生事業の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

- (1) 今回の委員会において、計2地区の都市再生事業実施基準適合検証結果について評価を行った。検証結果及び委員会の評価は、各地区の事業着手後に公開する。
- (2) 今回の委員会において、計4地区の事業評価（事業再評価）を行った。対応方針は【別紙2】のとおり（令和3年12月24日（金）都市再生機構にて決定）。
- (3) これまでの委員会において審議した都市再生事業のうち、事業に着手したことにより新たに公開する都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価は以下のとおり。

地区名	所在地	審議年月及び検証結果等	ページ
東京駅前・八重洲地区（ターミナルコンプレックス）	東京都中央区	審議年月：平成26年9月 【別紙3のとおり】	P7～P19
新宿区新宿駅西口地区	東京都新宿区	審議年月：令和3年9月 【別紙3のとおり】	P20～P33

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和4年1月末までに都市再生機構本社、岩手・宮城震災復興支援本部、福島震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

事業再評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

団地・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	
豊四季台地区 〔住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）〕	千葉県 柏市	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR賃貸住宅の建替とあわせて、道路及び緑地の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による居住環境整備が図られている。 ・多様な世代の「生きがい」の創成や「ミクストコミュニティ」が深まるきっかけとなる施設の集積が図られている。 <p>以上のことから、「事業継続」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・本事業の土地利用計画の妥当性を確認の上、新たに着手する団地再生事業の実施に当たっては得られた知見を活かして進めること。
虎ノ門二丁目地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 港区	<p>事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業目的等に変更はなく、目標スケジュールに沿って事業が進捗している。また、今後の事業進捗を妨げる要因は見られない。 <p>以上のことから、「事業継続」</p> <p>なお、今後も、業務棟の整備とあわせた街区の機能更新を通じて、国際競争力強化のための拠点と交通環境の整備を推進する予定である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・引き続き周辺事業と連携して、緑豊かな環境の形成に努めること。
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〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業目的等に変更はなく、今後の事業進捗を妨げる要因は見られない。 <p>以上のことから、「事業継続」</p> <p>なお、地下鉄駅と再開発ビルとの接続により、環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区における更なる交通結節点強化に向け、整備を推進する予定である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり

<p>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〕</p>	<p>東京都 中央区</p>	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業目的等に変更はなく、竣工時期については、当初の予定から遅れたものの、3地区ともに再開発事業の事業認可がなされており、今後の事業進捗を妨げる要因は見られない。 <p>以上のことから、「事業継続」</p> <p>なお、今後も、東京駅前における交通結節機能強化により国際競争力の強化に向け、バスターミナルの整備を推進する予定である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり ・関係者との協議を積極的に進め、利用者にとって利便性が高く、新設の効果が十分発揮できるバスターミナルとなるようにすること。
---	--------------------	--	---

事業再評価実施対象事業の対応方針

団地・地区名	事業手法等	対応方針
豊四季台地区	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	事業継続
虎ノ門二丁目地区	市街地再開発事業	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
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

事業実施基準適合検証調書

地	区名	東京駅前・八重洲地区(ターミナルコンプレックス)	
	所在	東京都中央区八重洲一丁目、二丁目ほか	
	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	
地区の概要	位置・交通条件	JR東京駅徒歩 1 分	
	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。	
	事業の経緯	平成 17 年 8 月	区より日本橋・東京駅前地区における都市計画課題に関する調査を受託
		平成 25 年 5 月	区と機構がまちづくり推進に係る包括協定を締結
	平成 26 年 6 月	区及び 3 街区の市街地再開発準備組合からバスターミナルの整備及び一体的かつ安定的運営の検討についての協力要請	
	その他		
計画諸元	○事業計画概要 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。		
	建物計画		
	取得床面積(3街区合計)	約 19,000 m ²	
用途	バスターミナル施設床		

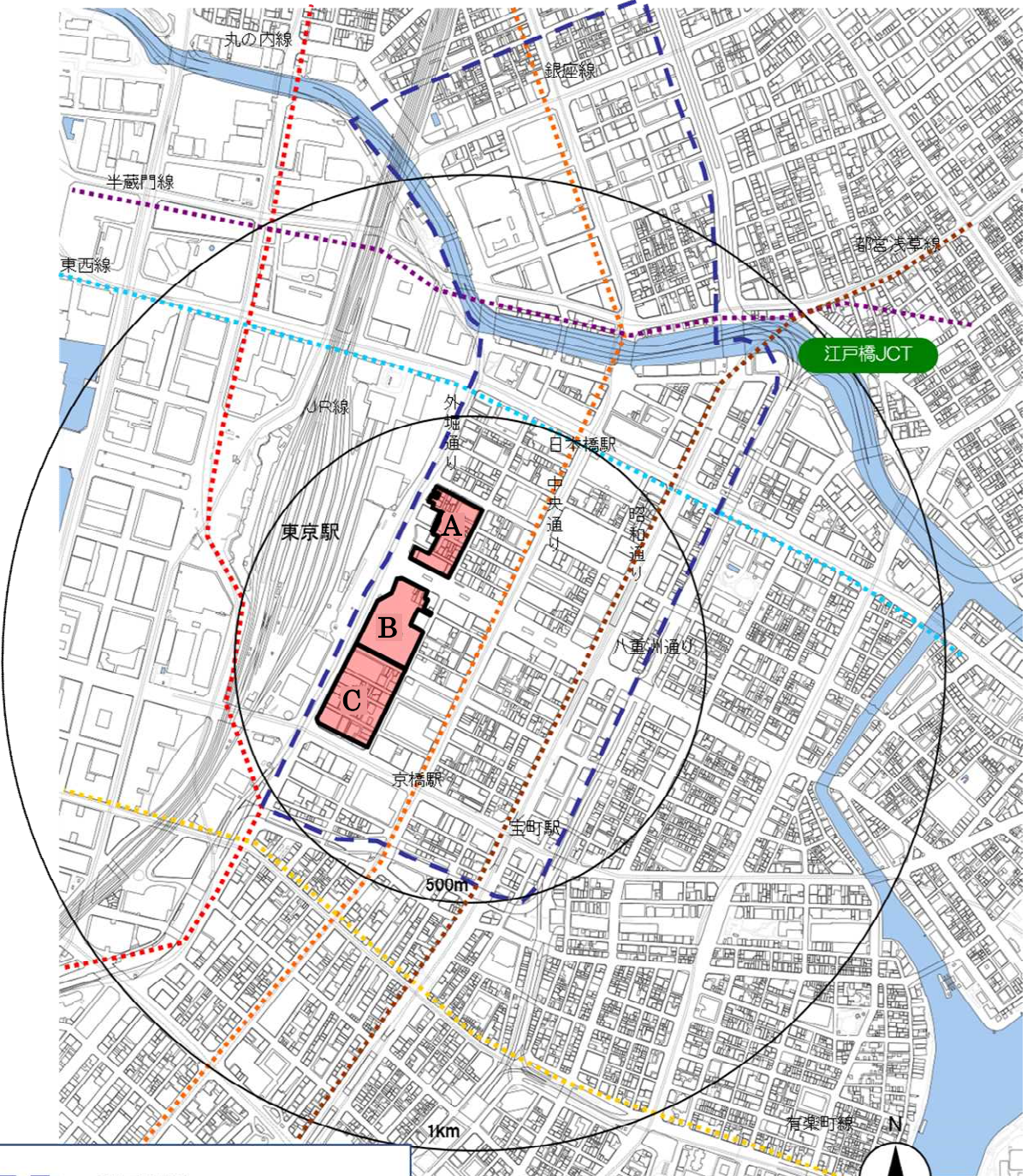
事業実施基準適合検証調書



地区名		東京駅前・八重洲地区(ターミナルコンプレックス)		
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"> ・特定都市再生緊急整備地域 「東京都心・臨海地域」(H24.1指定) ・国際戦略総合特別区域 「アジアヘッドクォーター特区」(H23.12指定) 	適合
		地方公共団体の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・国際都市東京の玄関口の形成の実現に向け、日本経済を牽引する高次なビジネス機能等の集積を支えるための交通結節機能の強化、歩行者空間や広場等の確保を誘導する。【東京駅前のまちづくりガイドライン 2014(中央区・平成 26 年 3 月)】 ・URと中央区は「東京駅前の顔づくり」等を実現するために協定を締結し、民間では実施困難な公共公益施設等の整備を協力して行うこととしている。【日本橋・東京駅前地区におけるまちづくりの推進に関する協定書(平成 25 年 5 月)】 ・中央区は、上記ガイドラインに基づく3街区における一体的なバスターミナル整備及び運営について、バスターミナル部分の床取得も含めた協力を機構に要請。 	適合
		地権者等の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・3街区の各準備組合は、東京都から3地区のバスターミナルについて一体的な整備運営を求められており、民間レベルでの検討の深度化は容易ではないため、市街地再開発事業の豊富な実績を持ち、かつ公的主体である機構に、3地区間で連携したバスターミナルの整備及び一体的かつ安定的な運営の検討につき、本施設の取得を含めた協力を要請 	適合
		政策実現効果	<p>東京都心において、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、歴史と文化を生かしたうるおいと風格ある街並みを形成しつつ、国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等が適切に調和した魅力ある複合機能集積地を形成、東京の真の国際競争力の強化に資する都市再生を実現。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間建設投資誘発額 A・B・C街区:約 5,000 億円 ・バスターミナル整備 A・B・C街区:20 バース程度整備し、交通結節機能を強化 	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5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(関係者の合意形成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)に該当。</p>	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	<p>公的主体であるUR以外の者では各組合・事業協力者間の利害調整、一体的なバスターミナル整備・運営は困難であるとして、地権者等が民間事業者公募に同意しない場合においては、公募を行わない。(地権者等が公募に同意することとなった場合には公募を実施する。)</p>	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(割引率4%)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	
上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価			<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。</p> <p>組合施行の再開発事業の進捗を的確に把握し、事業を弾力的に進めていくこと。</p> <p>運営について関係機関との連携を図り、運営主体及び最終的な処分先の確保に努力すること。</p>	

東京駅前・八重洲地区(ターミナルコンプレックス)[市街地再開発事業]

位置図・区域図



-  地区計画
(日本橋・東京駅前地区)
-  A街区(八重洲一丁目東地区)
- B街区(八重洲二丁目北地区)
- C街区(八重洲二丁目中地区)

測量法に基づく国土地理院長承認(使用) R 3JHs 252

平成26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

東京駅前・八重洲地区 { ターミナル
コンプレックス
} (TCX)

平成26年9月30日

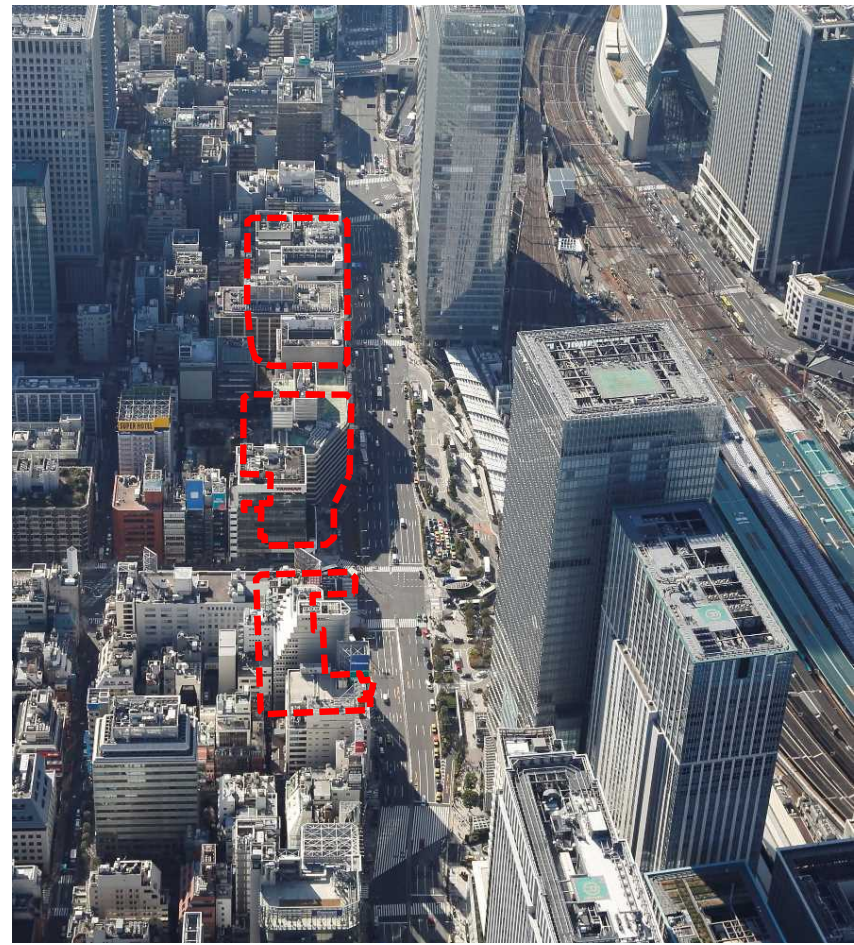
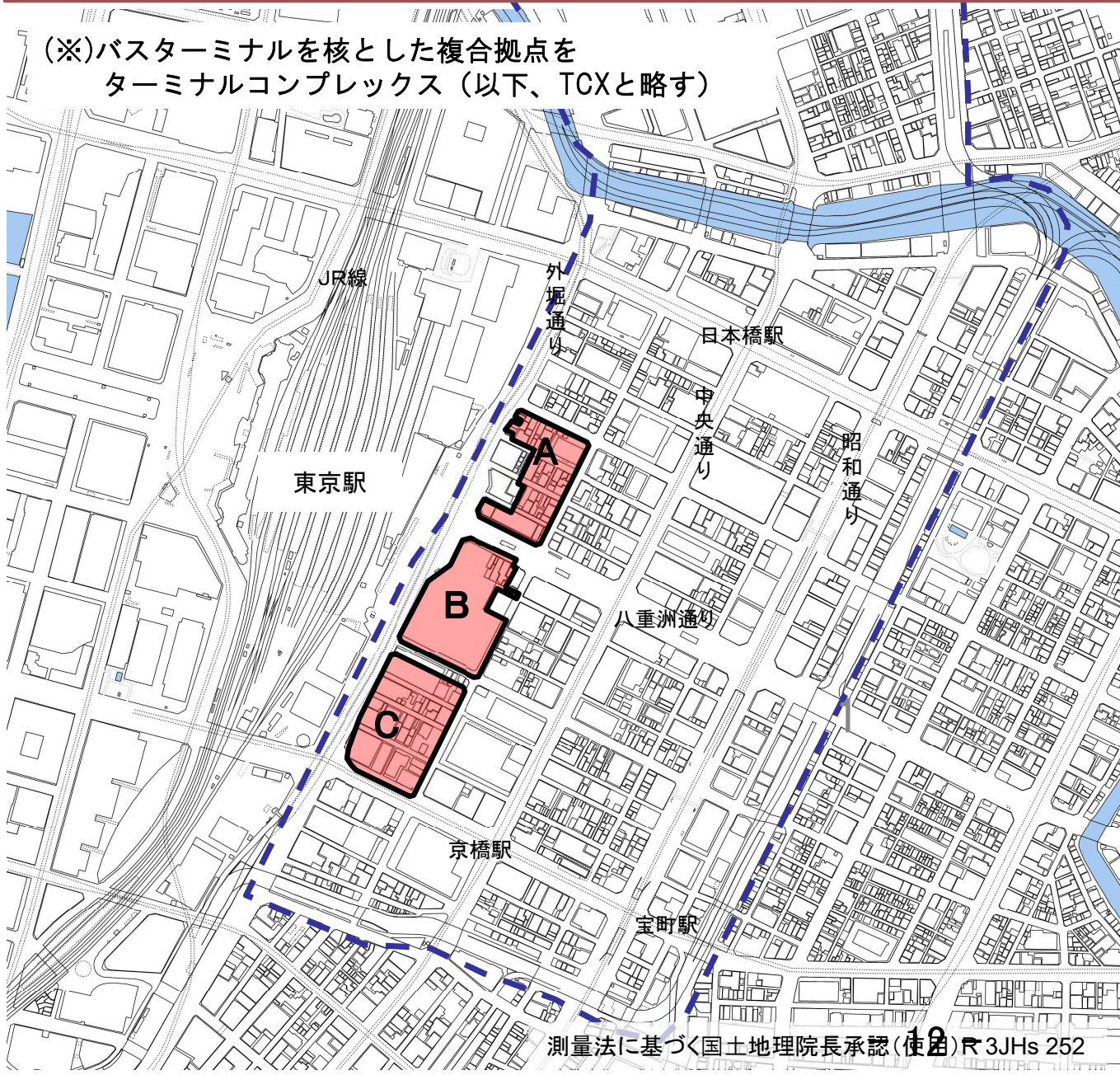
独立行政法人都市再生機構



○東京駅前・八重洲地区

当事業の取組み:

組合施行市街地再開発事業(A~C街区)へ参加組合員として参画し、バスターミナル床を取得

(※)バスターミナルを核とした複合拠点ターミナルコンプレックス (以下、TCXと略す)



-  日本橋・東京駅前地区 (地区計画)
-  再開発予定区域
 - A街区 (東京駅前八重洲一丁目東地区)
 - B街区 (八重洲二丁目北地区)
 - C街区 (八重洲二丁目中地区)

【国】特定都市再生緊急整備地域 【東京都心・臨海地域】(H24.1)



- 地域整備方針【日本橋・八重洲・銀座】
 - ・歴史と文化を生かしたうるおいと風格ある街並みの形成
 - ・国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等複合機能集積地の形成
- ◇都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項
 - ・人口・機能等が特に集積する大規模ターミナル駅周辺において都市防災機能の充実
- ◇公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項
 - ・東京駅前地域の再開発と連携した**バスターミナル**の整備
- ◇緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
 - ・八重洲の外堀通り等に面した地域においては、交通基盤の強化の連携による東京の玄関口に相応しい都市開発事業の促進

【都】「アジアヘッドクォーター特区」【東京都心・臨海地域】(H23.12)

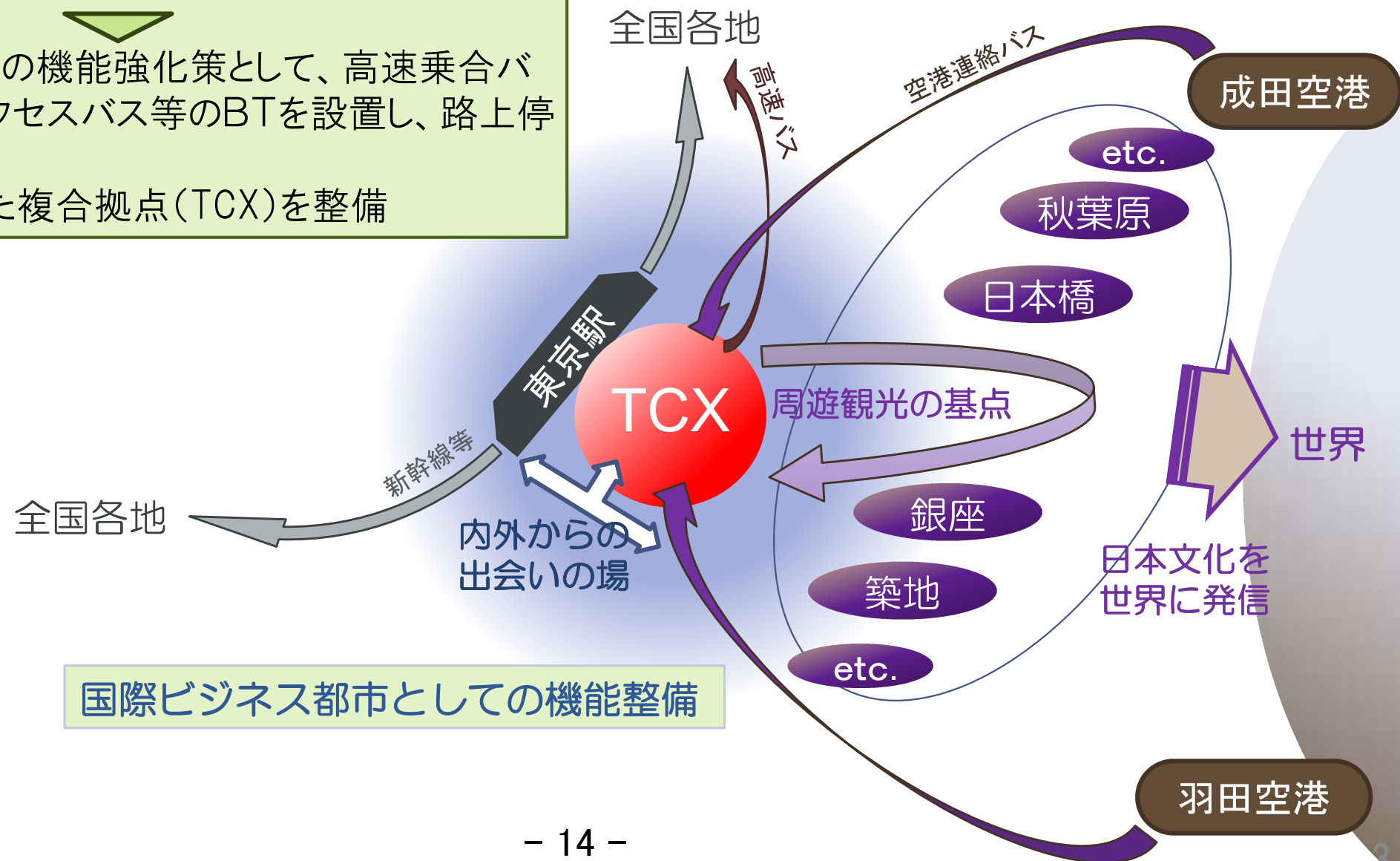
- 東京各地域の構想【日本橋・八重洲・銀座地区】
- ◇公共施設
 - ・東京駅八重洲側において駅前広場等の整備
 - ・丸の内側とともに東京の顔にふさわしい景観の確保
 - ・駅周辺の地上・地下の歩行者ネットワークを充実・強化
 - ・東京駅前地域の再開発と連携したバスターミナルの整備
 - ・都営浅草線東京駅接着などによる空港アクセスの強化

【区】「東京駅前地域のまちづくりガイドライン」(H26.3)

- 基本的な考え方
- ◇交通結節点の機能強化
 - ・八重洲口駅前広場のターミナル機能を補完するバスターミナル等公共施設の整備
- ◇交通ネットワークの充実
 - ・交通ネットワークの強化、地上・地下歩行者ネットワークの強化

OTCXの必要性（拠点機能のイメージ）

- 中央区
- 東京の玄関口としての顔を形成
 - 国際ビジネス都市としての競争力・拠点性向上
 - 東京駅周辺の輻輳する高速バス等の整理
- ▽
- 交通インフラの機能強化策として、高速乗合バスや空港アクセスバス等のBTを設置し、路上停留所を誘導
 - BTを核とした複合拠点(TCX)を整備



国際ビジネス都市としての機能整備

○東京駅周辺の課題及びURの関与

日本橋口広場(0.5ha)

- JR・共同運航便(降車専用)
- 待機スペース
- 他社利用不可

八重洲口広場(1.1ha)

- JR・共同運航便(約600便/日(発))
- 都バス(約260便/日(発))
- 他社利用不可

鍛冶橋駐車場

(約1ha:バス17台)

【バス乗降所の立地状況】

- JRバス乗降所
- 路線バス乗降所
- 高速乗合バス乗降所

【周辺開発】

- 都市計画決定済み
- 計画中

※H26UR調査に基づく



東京駅周辺の高速バス等に起因する課題

- 八重洲口広場に入れない高速バス等のバス停が路上に分散(約420便/日(発))、鍛冶橋に約100便/日(発)



- バスや乗降客が、車道や歩道の交通を阻害
- 行き先や停留所がわかりづらく、乗り換えも不便



A,B,Cの各再開発事業の実施にあわせ、周辺に分散するバスを集約するバスターミナルを整備

3事業に跨るバスターミナルを一体的に整備する必要



○官民URの連携

官

意向

- ・ 国際都市東京の玄関口形成を目指し再開発と連携したTCX整備を実現したい

役割

- 【国】補助金の交付等
- 【都】TCXを公共貢献として評価
- 【区】ガイドライン策定・合意形成支援等
既存の路上バス停のTCXへの誘導

国は、補助制度等によりURを支援

区はURに対し、整備・運営について床取得を含めた検討協力要請

民

意向

- ・ 再開発事業を実現したい
- ・ 3事業に跨るTCXは、公共的な性格を持つ施設のため民間レベルでの検討の深度化が困難

役割

市街地再開発事業の実施主体

URに対し、整備・運営について床取得を含めた検討協力要請

UR

役割

- 各事業のTCX床をURが順次取得することにより3地区に跨る一体的なTCX整備を実現
 - ・各事業の竣工予定時期が異なる
 - ・各事業の実施主体が異なる
 } 各々の再開発単独では一体的なTCX整備が困難
- 参加組合員として各再開発事業を支援(3地区間の計画調整等)

○事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援①）

<p>国の関与する計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 特定都市再生緊急整備地域 「東京都心・臨海地域」（H24.1指定） 国際戦略総合特別区域 「アジアヘッドクォーター特区」（H23.12指定） 	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> 国際都市東京の玄関口の形成の実現に向け、日本経済を牽引する高次なビジネス機能等の集積を支えるための交通結節機能の強化、歩行者空間や広場等の確保を誘導する。【東京駅前のまちづくりガイドライン2014（中央区・平成26年3月）】 URと中央区は「東京駅前の顔づくり」等を実現するために協定を締結し、民間では実施困難な公共公益施設等の整備を協力して行うこととしている。【日本橋・東京駅前地区におけるまちづくりの推進に関する協定書（中央区・平成25年5月）】 中央区は、上記ガイドラインに基づく3街区における一体的なバスターミナル整備及び運営について、バスターミナル部分の床取得も含めた協力を機構に要請。 	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3街区の各準備組合は、東京都から3地区のバスターミナルについて一体的かつ安定的に運営することを強く求められており、民間レベルでの検討の深度化は容易ではないため、市街地再開発事業の豊富な実績を持ち、かつ公的主体である機構に、3地区間で連携したバスターミナルの整備及び一体的かつ安定的な運営の検討につき、本施設の取得を含めた協力を要請 	<p>適合</p>

○事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援②）

<p>政策実現効果</p>	<p>東京都心において、老朽建築物の機能更新や土地の集約化等により、歴史と文化を生かしたうまいと風格ある街並みを形成しつつ、国際的な業務・金融・商業機能や高度な業務支援機能・生活支援機能等が適切に調和した魅力ある複合機能集積地を形成、東京の真の国際競争力の強化に資する都市再生を実現。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間建設投資誘発額 A・B・C街区：約5,000億円 ・ バスターミナル整備 A・B・C街区：20バース程度整備し、交通結節機能を強化 	<p>適合</p>
<p>民間事業者支援の内容</p>	<p>業務方法書第2条の5第1項第5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（関係者の合意形成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）に該当。</p>	<p>適合</p>

○事業実施基準への適合（民間都市再生事業の支援③）

<p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p>	<p>公的主体であるUR以外の者では各組合・事業協力者間の利害調整、一体的なバスターミナル整備・運営は困難であるとして、地権者等が民間事業者公募に同意しない場合においては、公募を行わない。 （地権者等が公募に同意することとなった場合には公募を実施する。）</p>	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<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>	<p>適合</p>



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

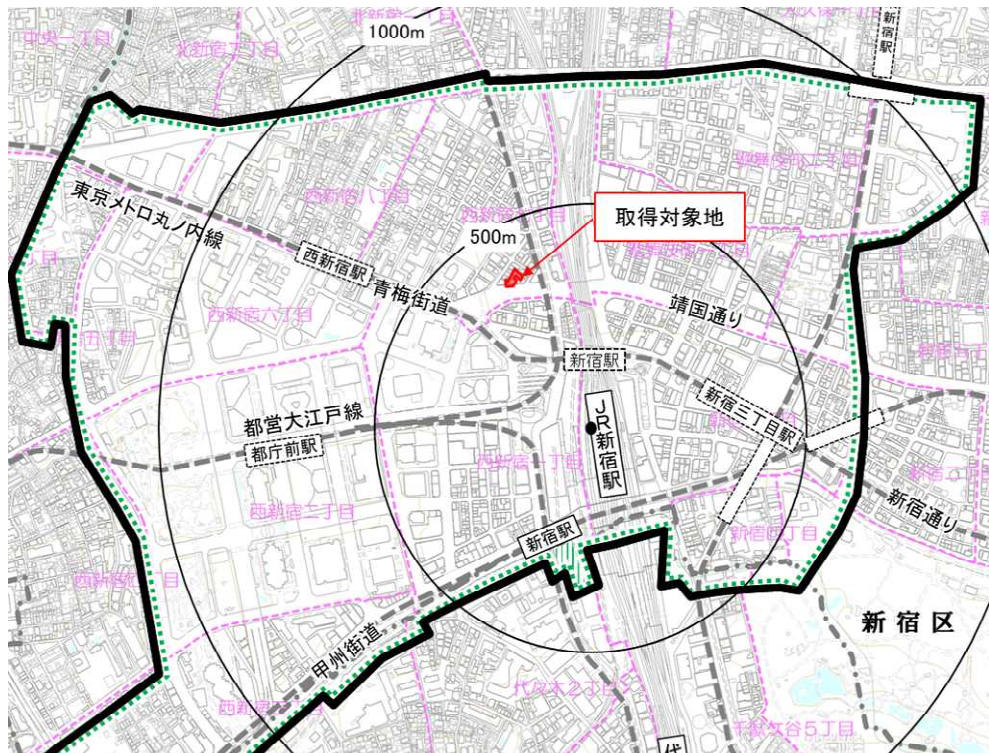
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	新宿区新宿駅西口地区	
	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	東京都新宿区西新宿
	地 区 面 積	約 0.09ha
	検 証 年 度	令和3年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・都営地下鉄・東京メトロ・小田急・京王「新宿駅」徒歩1分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80%/1000%,800%,600%) 【土地利用状況】 事務所・商業
	事 業 の 経 緯	平成30年4月 地元からURにまちづくりの検討支援の依頼 令和元年6月 地権者まちづくり勉強会を開始 令和3年7月 新宿区から土地取得及びまちづくり支援の要請
	そ の 他	—
計 画 諸 元	<p>【事業手法】</p> <p>土地有効利用事業</p> <p>【計画概要】</p> <p>本事業において、地区内の土地を取得し、以下のコーディネートを実施しながら、共同化・大街区化(市街地再開発事業等)を推進し、新宿グランドターミナル構想のコンセプトの実現を図る。</p> <p>①市街地再開発事業等の計画策定</p> <p>②地権者等との合意形成</p> <p>③街区再編・基盤ネットワーク強化等による交通結節機能の形成</p> <p>④大規模開発と既成市街地の更新を連携させた新たなまちづくりの検討</p>	

地 区 名		新宿区新宿駅西口地区		
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及び特定都市再生緊急整備地域「新宿駅周辺地域」(平成14年7月指定)	適合
		地方公共団体の意向	・新宿区からの要請文に「都市再生に関する幅広い実績・経験と公平・中立的な立場を活かし、当街区における地権者等の意向を踏まえた勉強会の運営支援、関係機関との協議調整及び各種基盤整備を想定した土地建物の取得等を行うことにより、都市再生及びそのためのコーディネートを推進し、区が目指す新宿の拠点再整備方針等の実現に向けてご支援をいただきますよう要請いたします。」との記載があり、妥当と判断。	適合
		地権者等の意向	・土地所有者(売主)から書面により、「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。」との意向を確認。	適合
		政策実現効果	・グランドターミナルの再整備効果を周辺地域に波及させ、新宿エリア全体の価値向上に寄与する歩行者ネットワークの整備 ・大規模開発と既成市街地が連携した新たなまちづくりスキームの構築 ・民間建設投資 1,250 億円(施設建築物工事費)	適合
		民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第5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 ・民間企業では大街区化の実現のため自ら土地取得の上、長期間保有することが困難。機構が土地取得し、事業化段階まで大街区化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 ・多数の地権者の合意形成を図りつつ、行政との協議・調整を図りながら、適切に市街地再開発を立ち上げるまでには、事業が長期化するおそれがあるところ、公的機関たる機構がそのリスクを軽減し、かつ、機構の持つ中立性・公平性を活用することが有効	適合
		機構に代わる民間事業者の公募の実施	・土地所有者(売主)から、「機構が公募を実施することについて同意しない。」との記載がある売渡申込書を受領。	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		
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。取得する不動産の暫定的な活用も検討すること。		

新宿区新宿駅西口地区

位置図



区域図



令和3(2021)年度 第2回事業評価監視委員会

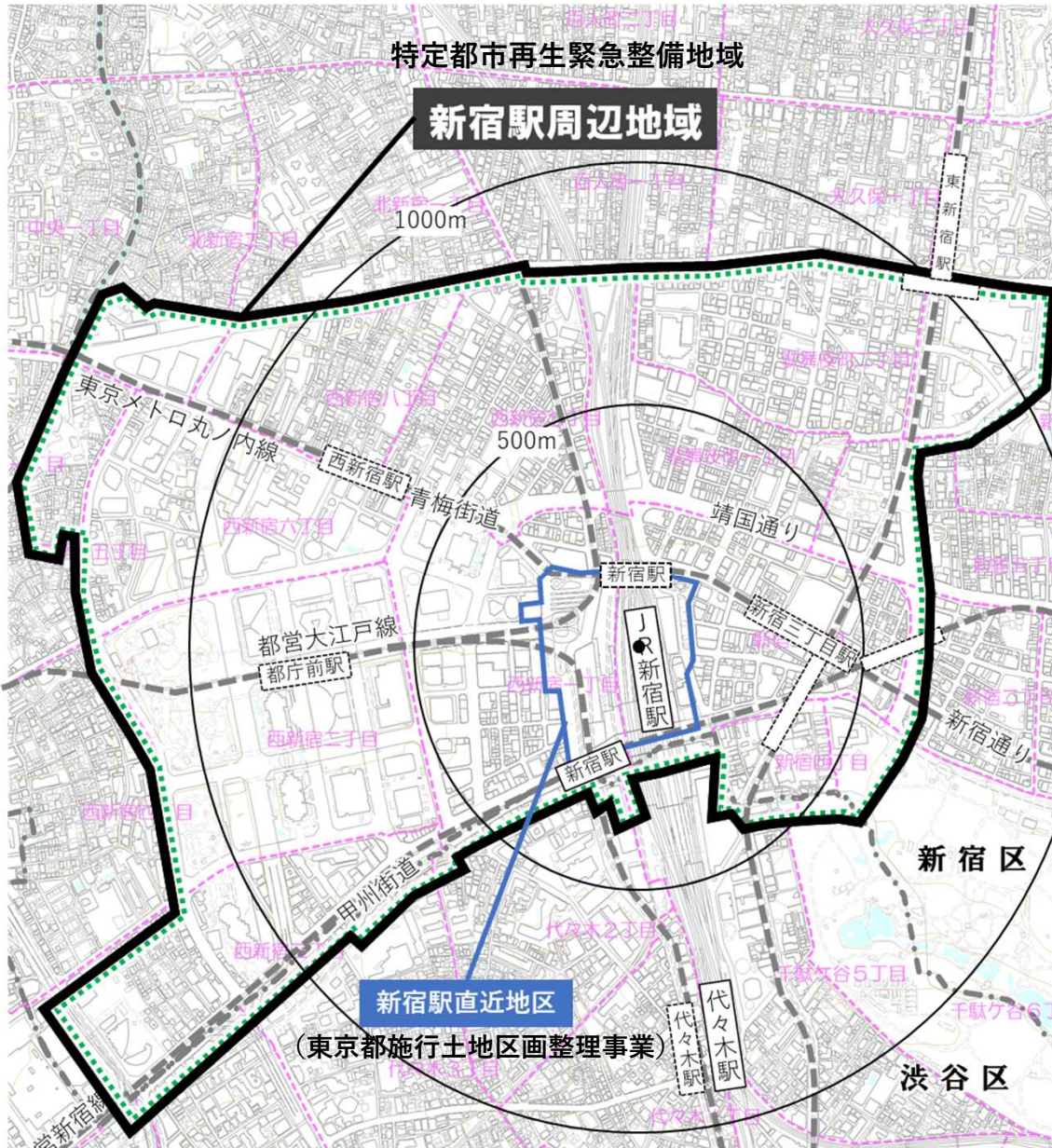
都市再生事業実施基準 検証結果

新宿区新宿駅西口地区 (土地有効利用事業)

令和3(2021)年9月14日
独立行政法人都市再生機構

1.位置図・区域図

○位置図



○区域図



2. 上位計画

- ◆ 東京の成長や国際競争力を担う新宿の拠点づくり（国）
- ◆ 車中心のまちから人中心のまちづくり（都・区）
- ◆ 新宿グランドターミナルの再編を契機に、多様な機能が近接し、連携するまち（都・区）

国 特定都市再生緊急整備地域（H14(2002).7 指定）

- ・ 国際的な中枢業務や回遊性ある観光・交流機能を担う拠点の形成

都・区「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～」(H29(2017).6策定)

- ・ 東京における新宿の役割（業務・商業・観光の拠点+都内外とつながるターミナル拠点）を担い、成熟社会における機能更新のモデルとなる
 - ・ 車中心のまちから人中心のまちへ変えていく
 - ・ 多様な都市機能が近接し、連携するまちづくり
- ▼東京の国際的なビジネス・交流を担う拠点の段階的な更新のイメージ（新宿以外では、拠点としての機能更新が順次進められている）



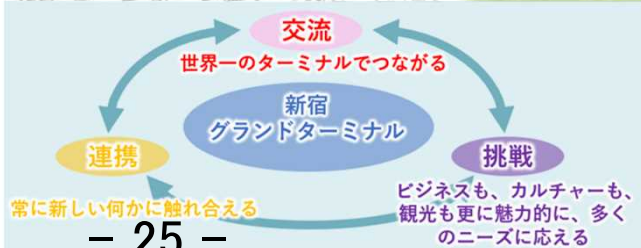
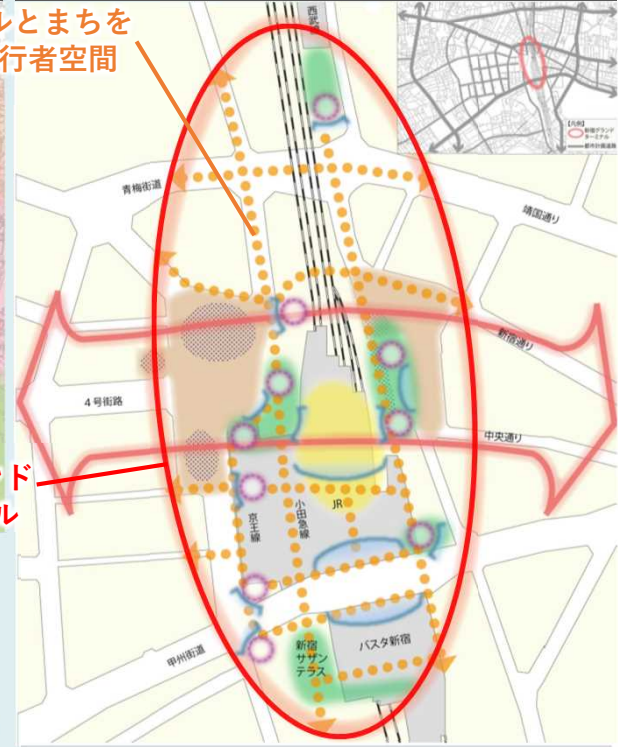
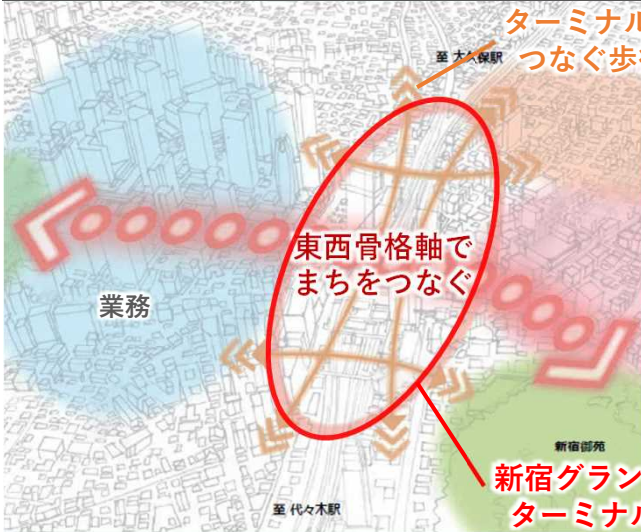
区「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」(H29(2017).12策定)

- ・ 多様な人やまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点

都・区「新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～」(H30(2018).3策定)

■新宿グランドターミナルのコンセプト
新宿グランドターミナルから新宿のまち全体へと、交流・連携・挑戦を展開させていく

2040年代を見据えた新宿駅周辺地域の将来像 グランドターミナルの再編イメージ



3. 当地区周辺の整備状況

- ◆ 当地区は、新宿グランドターミナル構想の区域に含まれているものの、土地区画整理事業の区域には含まれておらず、具体的な整備方針が定まっていない
- ◆ 当地区の事業化に際しては、都区が掲げる人中心のまちづくりや、新宿全体の機能更新に資する必要がある

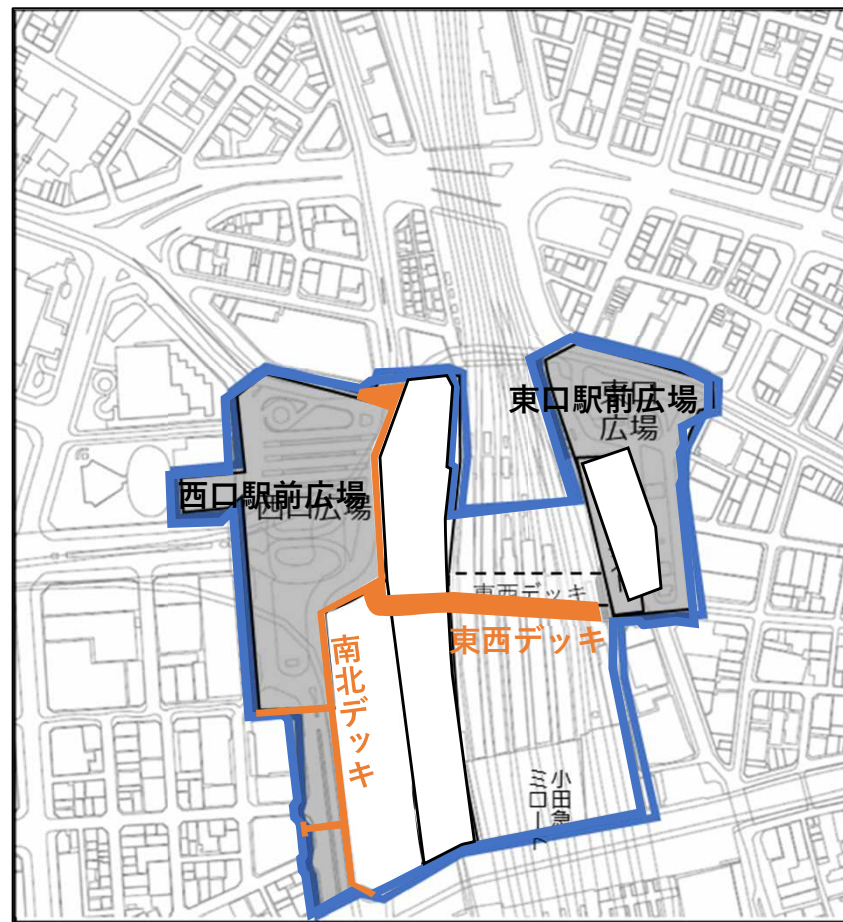
新宿区まちづくり長期計画・まちづくり戦略プラン（新宿区）

新宿駅直近地区 土地区画整理事業（東京都）

「多様な人やまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点」を目指し、当地区が加わって「広がり」「つながり」を形成することが求められる

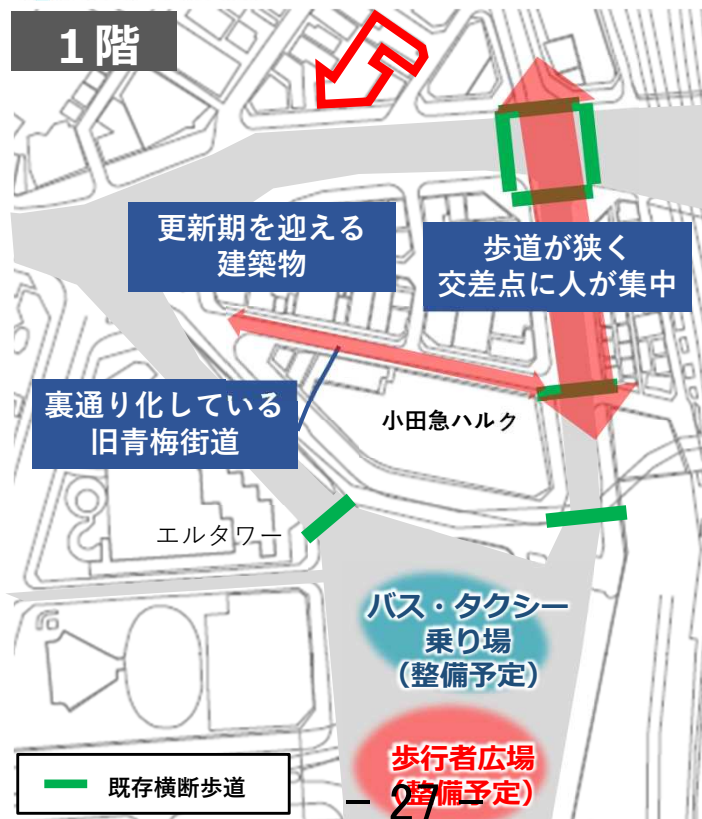
都施行土地区画整理事業の区域に隣接しており連携した整備方針の具体化が求められる（R3(2021).7事業計画認可）

戦略図 戦略の方向性 「多様な人やまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点」



4. まちづくり上の課題

- ◆ 大規模な商業施設、中規模のテナントビル、個人経営の小規模店舗が地区内に混在し、更新期を迎えている
- ◆ 狭い地区内道路沿いに十分な高度利用ができない建物が集中している
- ◆ 地下、1階、2階の各層の歩行者動線があるものの、それぞれが効果的に機能しておらず、相互連携も不十分
駅至近に位置するにも関わらず周囲と分断されポテンシャルが十分発揮できていない



5. 歩行者ネットワークの計画イメージ

当地区で駅前と周辺地域との歩行者ネットワークを形成、グランドターミナル構想を補完・強化

【地下】

【1階】

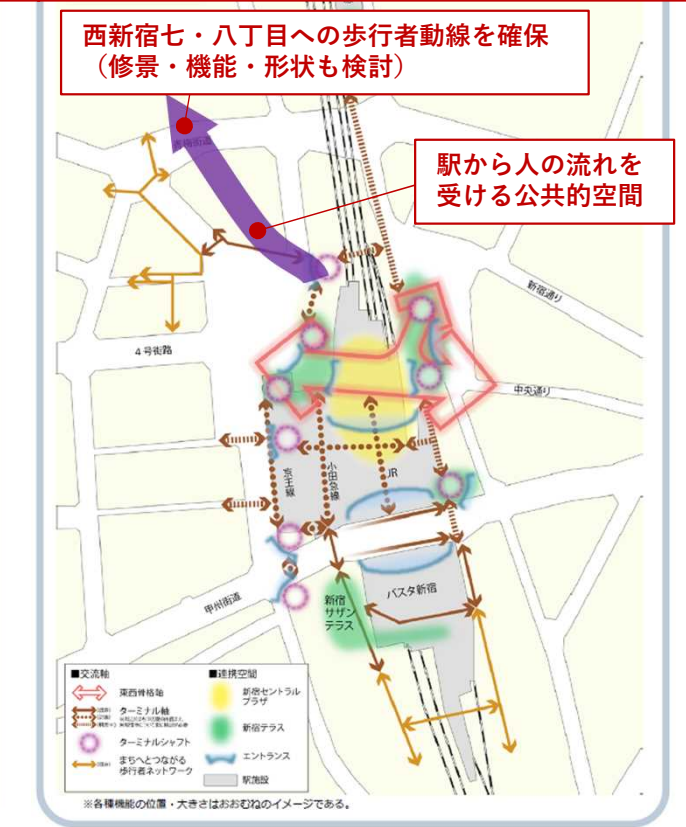
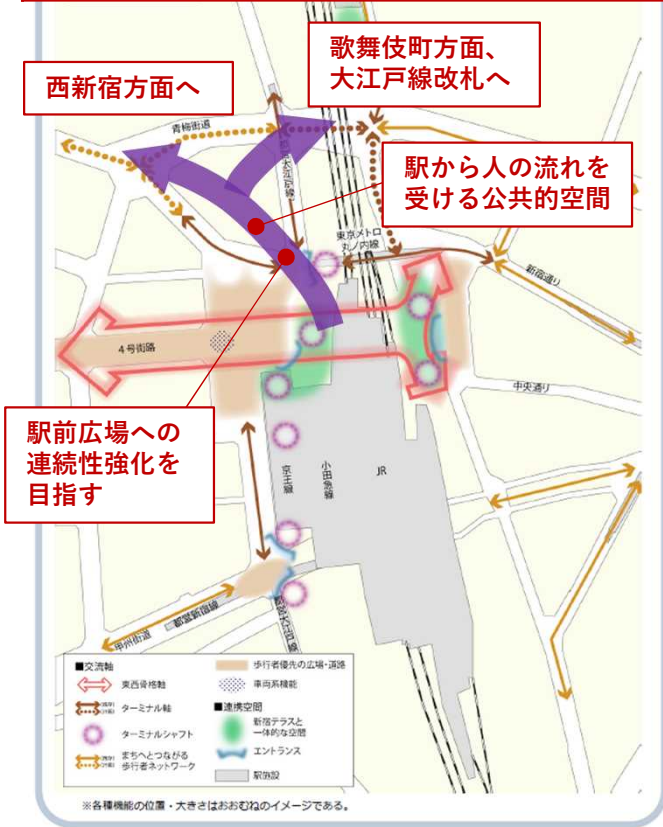
【2階】

新宿グランドターミナル構想

<p>地下東西自由通路により 東西骨格軸を形成</p>	<p>駅広や道路を歩行者優先の空間に 再編</p>	<p>東西デッキや新改札整備により 東西骨格軸を形成</p>
---------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

当地区の整備内容

<p>西口駅前から地下通路へ 円滑に接続</p>	<p>旧青梅街道を再生するとともに、 地下・2Fへの接続を強化</p>	<p>西口駅前から西新宿七・八丁目へ 円滑に接続</p>
------------------------------	---	----------------------------------



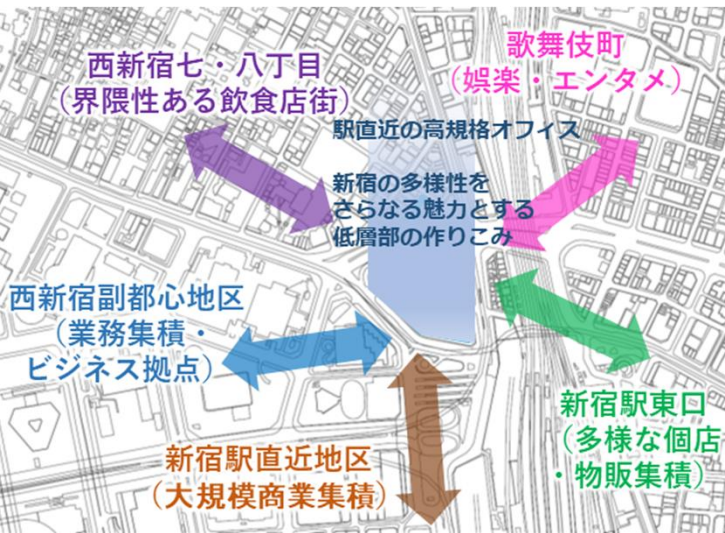
6. 本地区におけるまちづくりの方針（UR案）

新宿グランドターミナルの一翼を担い、新宿全体の魅力である多様性を向上

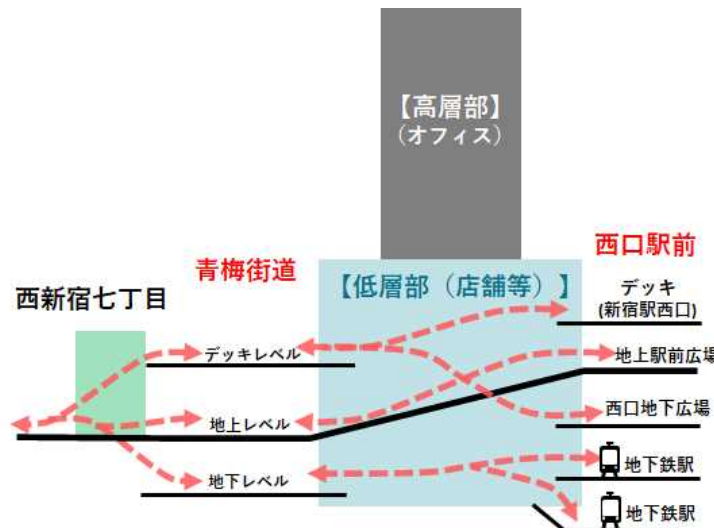
- ◆ 駅隣接の立地を生かした**西口エリアの結節点（ハブ機能）**の整備
- ◆ 人中心のまちの実現のため、本地区内で**歩行者の多層な動線を上下に結び**、本地区を介して**超高層街や西新宿七・八丁目とを円滑につなぐ**
- ◆ **旧青梅街道の復権**など地区の特徴を活かした機能・空間の導入と、国際水準の高規格なオフィス等の整備

多層的かつ広範囲な基盤整備が本地区のまちづくりにおける重要なポイント

エリアの結節点（ハブ機能）の整備



多層的な歩行者動線の整備



低層部のイメージ



旧青梅街道の再生イメージ

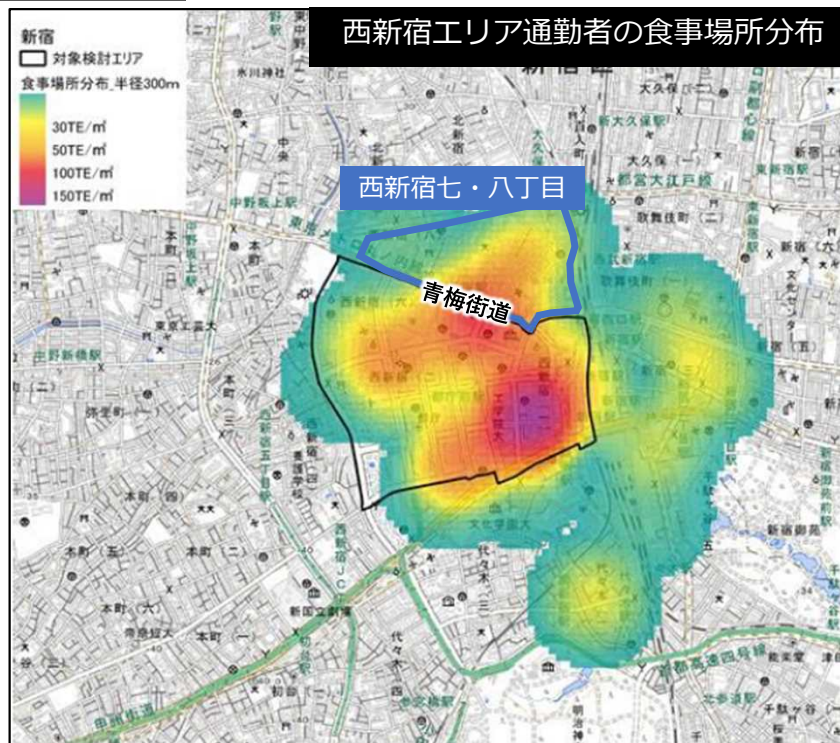
7. 青梅街道北側市街地（西新宿七・八丁目）とつなぐ効果

- ◆ 西新宿七・八丁目は、新宿駅や超高層街に近接し、飲食店街が連なり界隈性のある街並みが残る地域
- ◆ 周辺のワーカーによる利用等も多く見られるものの、青梅街道で分断され、アクセスしづらい

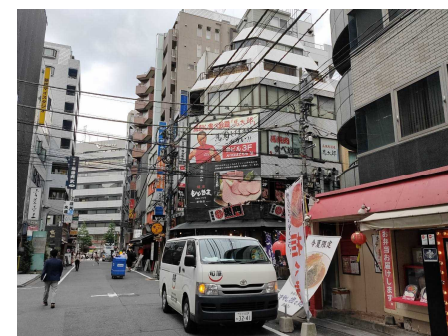


当地区を介して、新宿駅と西新宿七・八丁目をつなぐことで、新宿全体の魅力である“多様性”の向上に寄与する

西新宿エリア通勤者の勤務場所/食事場所分布



【西新宿七・八丁目の様子】



界隈性のある飲食店街

8. 新宿駅西口地区の事業概要（土地有効利用事業）

事業手法	土地有効利用事業（街区再編型）
事業内容	<p>当該土地を取得し、以下のコーディネートを実施しながら、共同化・大街区化（市街地再開発事業等）を推進し、新宿グランドターミナル構想のコンセプトの実現を図る。</p> <ul style="list-style-type: none">①市街地再開発事業等の計画策定②地権者等との合意形成③街区再編・基盤ネットワーク強化等による交通結節機能の形成④大規模開発と既成市街地の更新を連携させた新たなまちづくりの検討

9. 都市再生実施基準への適合 (1/2)

民間都市再生事業に対する支援	国の関与する計画	都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域 「新宿駅周辺地域」(平成14年7月指定)	適合
	地方公共団体の要請	【新宿区】 要請文に 「都市再生に関する幅広い実績・経験と公平・中立的な立場を活かし、当街区における地権者等の意向を踏まえた勉強会の運営支援、関係機関との協議調整及び各種基盤整備を想定した土地建物の取得等を行うことにより、都市再生及びそのためのコーディネートを推進し、区が目指す新宿の拠点再整備方針等の実現に向けてご支援をいただきますよう要請いたします。」 との記載があり、妥当と判断。	適合
	地権者等の要請	【土地所有者(売主)】 要請文に 「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」 との記載があり、妥当と判断。	適合
	政策実現効果	(1)グランドターミナルの再整備効果を周辺地域に波及させ、 新宿エリア全体の価値向上に寄与する歩行者ネットワークの整備 (2)大規模開発と既成市街地が連携した新たなまちづくりスキームの構築 (3)民間建設投資 1,250億円(施設建築物工事費)	適合

10.都市再生実施基準への適合（2/2）

民間都市再生事業に対する支援	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5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"> ・民間企業では大街区化の実現のため自ら土地取得の上、長期間保有することが困難。機構が土地取得し、事業化段階まで大街区化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 ・多数の地権者の合意形成を図りつつ、行政との協議・調整を図りながら、適切に市街地再開発事業を立ち上げるまでに、長い時間を要するおそれがある。公的機関たる機構がそのリスクを軽減し、かつ、機構の持つ中立性・公平性を活用することが有効 	適合
	機構に代わる民間事業者公募の実施	<p>【土地所有者(売主)】</p> <p>「機構が公募を実施することについて同意しない。」との記載がある売渡申込書を受領。</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		適合	