

事業再評価書

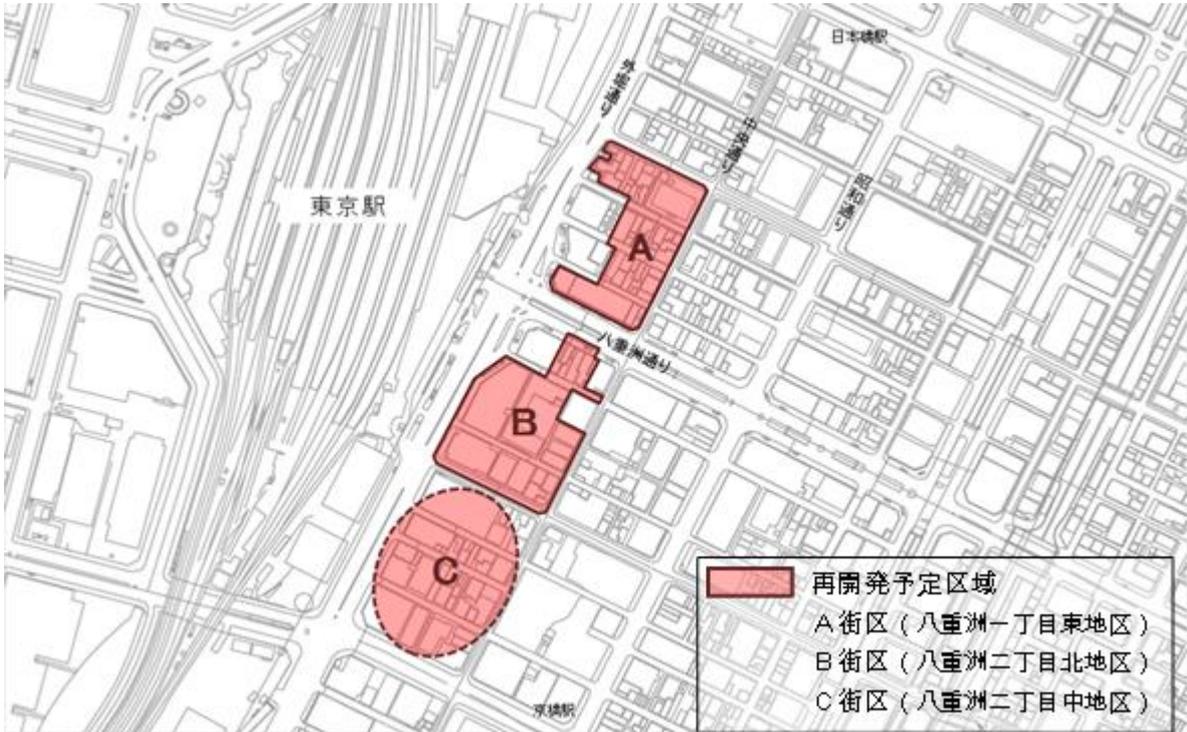
1. 東京都心・臨海地域（八重洲地区）
八重洲バスターミナル……………P1-1～ 1-3
2. 東京都心・臨海地域（環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区）
地下鉄日比谷線新駅整備事業……………P2-1～ 2-3
3. 品川駅・田町駅周辺地域
品川駅北周辺地区土地区画整理事業……………P3-1～ 3-3
4. 千葉市総合スポーツ公園……………P4-1～ 4-3
5. 岩倉公園……………P5-1～ 5-3

地 区 名	東京都心・臨海地域(八重洲地区) 八重洲バスターミナル	
	所 在	東京都中央区八重洲一丁目、二丁目ほか
	事 業 手 法	国際競争拠点都市整備事業
	地 区 面 積	—
	採 択 年 度	平成 26 年度(予算化)
	評 価 の 区 分	社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により見直しの必要が生じた事業(その他事業見直しが必要とされる場合)
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26年10月 特定都市再生緊急整備地域整備計画の変更決定 平成27年 9月 国家戦略特別区域 区域計画の変更決定(都市計画決定)(A街区・B街区の市街地再開発事業及び都市施設(バスターミナル))
	そ の 他	—
計 画 諸 元	○建物計画	
	取得床面積 (3街区合計)	約 20,700 m ²
	用途	バスターミナル施設床
		○総事業費 約 104 億円

1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の 意義	<p>特定都市再生緊急整備地域の整備方針ほか、国・都・区の政策課題である国際競争力の強化に向けた東京駅前の交通結節機能の強化を図るため、バスターミナル施設床を整備する。</p> <p>3街区の再開発ビル内部にバスターミナルを整備するため、各市街地再開発事業の進捗に合わせて参加組合員として事業に参画し、バスターミナル床を順次取得するとともに、バスターミナル施設の運営者を選定した上、床の管理運営等を行う。</p>
2. 政策効果分析	費用便益比(B/C)=1.3	
3. 事業を実施することによる効果・影響	交通結節機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> 東京駅前の路上に分散しているバス停を大規模バスターミナル整備により集約化し、日本の中核拠点である東京駅から羽田等の空港や地方都市等への交通アクセスを向上させることにより、国際競争力の強化を図る。
	都市環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> 路上でのバス乗降が発生しなくなることにより、歩車道の交通環境が向上することで、東京駅周辺の都市環境の改善に寄与する。
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>平成29年度 都市計画決定予定(C街区市街地再開発事業、都市施設(バスターミナル))</p> <p>平成34年度 バスターミナル部分供用開始予定</p> <p>平成35年度 バスターミナル全体供用開始予定</p>
	2) 事業リスクの見込み	<p>路上バス停のバスターミナルへの円滑な移行のため、バス事業者に対して、道路・交通管理者を中心とした委員会において策定した移行に係る基本方針やバスターミナル施設整備に係る情報共有を図っていく。</p>
	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	<p>市街地再開発事業が順調に推移しており、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>

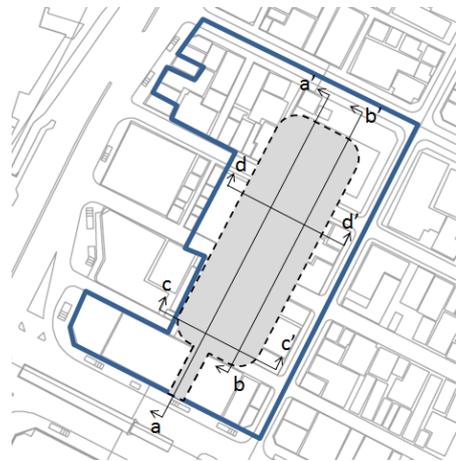
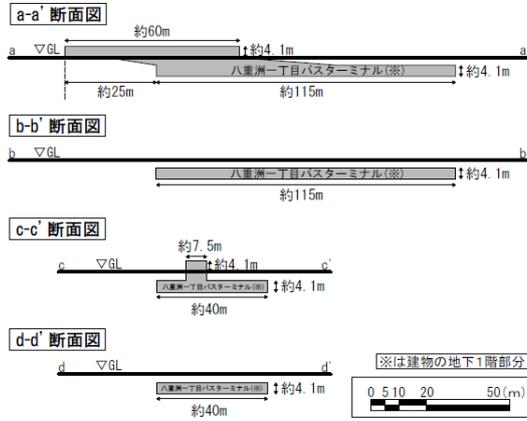
東京都心・臨海地域（八重洲地区） 八重洲バスターミナル
 （国際競争拠点都市整備事業）

位置図

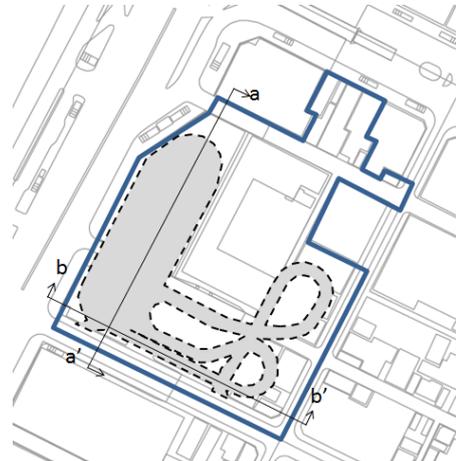
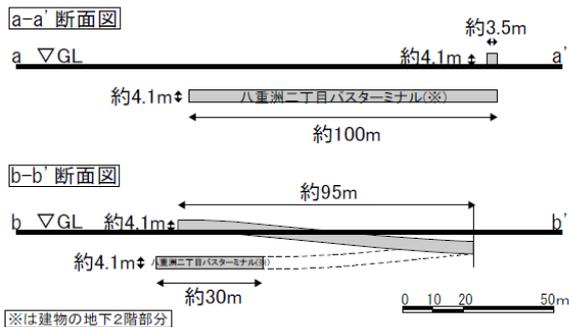


A街区

区域図



B街区



無断複製を禁ずる。この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである（MMT 利許第 27185 号）

地 区 名	東京都心・臨海地域(環状第二号線・虎ノ門周辺地区) 地下鉄日比谷線新駅整備事業	
	所 在	東京都港区虎ノ門一丁目 22 番地先
	事 業 手 法	国際競争拠点都市整備事業
	地 区 面 積	—
	採 択 年 度	平成 26 年度(予算化)
	評 価 の 区 分	社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により見直しの必要が生じた事業(その他事業見直しが必要とされる場合)
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線虎ノ門駅から徒歩5分 東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩6分
	従 前 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環状第2号線の整備による交通利便性の向上を契機に複数の周辺都市開発事業が見込まれる。 ・ 国道(桜田通り)の直下に東京メトロ日比谷線が敷設。霞ヶ関駅～神谷町駅間は約 1.3km。
	事 業 の 経 緯	<p>平成26年10月 特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域(環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区))整備計画決定</p> <p>平成27年 6月 東京圏国家戦略特別区域区域計画(都市高速鉄道第2号線)の認定</p> <p>平成28年 2月 工事開始</p>
	そ の 他	—
計 画 諸 元	<p>整備位置:東京メトロ日比谷線霞ヶ関駅～神谷町駅間 施設延長:約 147m 相対式ホーム2面、地下1階:ホーム、地下2階:改札 ※供用開始時は、地下1階に暫定改札 (最終完成時に地下2階へ改札を移設)</p> <p>総事業費: 約 236 億円</p>	

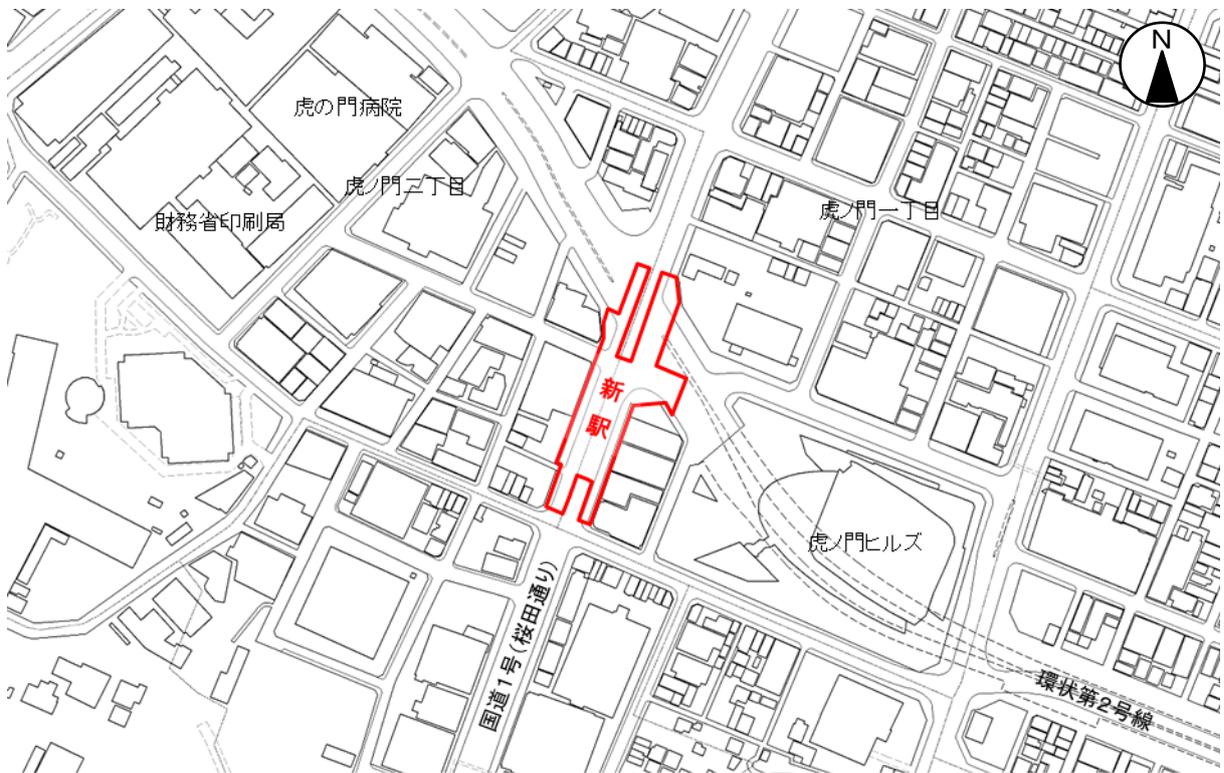
1. 事業目的等	事業の目的	環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区において、特定都市再生緊急整備地域の整備計画で位置づけられている「生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の整備」と「交通結節機能の強化」を図るため、地下鉄日比谷線新駅の整備を行う。
	機構参画の意義	都市再生緊急整備協議会において作成された整備計画において、機構が当該事業を担うことが位置づけられたことを受け、まちづくりに関する高い調整能力を活用し、周辺都市開発事業と当該事業の連携や調整を図る。
2. 政策効果分析		費用便益比(B/C) = 5.0
3. 事業を実施することによる効果・影響	交通結節機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・環状2号線整備により広域的な交通利便性が高まる中、地下鉄新駅整備と併せて、近接する都市開発と連携したバスターミナルや地下歩行者ネットワーク等の整備により、交通結節機能の強化が図られる。 ・今後開発が見込まれる約140万㎡超※オフィス・住宅等の交通需要を支える都市基盤(交通インフラ)の核として、本エリアの交通環境の改善に大きく貢献。 <p>※特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域(環状第二号線・虎ノ門周辺地区))整備計画より</p>
	国際的なビジネス・交流拠点形成の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・本エリアの交通結節機能の強化が図られることにより、国際競争力の強化に資する「生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点」の形成が促進。
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>平成28年2月 工事開始</p> <p>平成32年 供用開始(予定)※</p> <p>平成34年 最終完成(予定)</p> <p>※東京オリンピック・パラリンピック開催前の供用開始を目指す。</p>
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の本格工事の着手に伴い、地下空間での工事のため、地中の状況(残置物や地下水など)による工事手法の見直しの可能性 ・周辺都市開発事業との連携や調整に伴う工程見直し等の可能性
	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	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」。

東京都心・臨海地域(環状第二号線・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)

位置図



区域図



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)

地 区 名	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				
	所 在	東京都港区芝浦4丁目、港南1・2丁目、高輪2・3丁目			
	事 業 手 法	国際競争拠点都市整備事業			
	地 区 面 積	14.7ha			
	採 択 年 度	平成 28 年度(予算化)			
	評 価 の 区 分	社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により見直しの必要が生じた事業(その他事業見直しが必要とされる場合)			
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は、JR品川駅の北側約1km、都営地下鉄泉岳寺駅に隣接している。また、地区に隣接してJR山手線・京浜東北線の新駅設置が予定されている。 ・ 地区の大部分は鉄道車両基地として利用されているが、車両基地再編により大規模な土地利用転換が予定されている。 ・ これに隣接した国道15号沿道には、小規模な業務ビル等が立地している。 			
	事業の経緯	平成24年1月	特定都市再生緊急整備地域指定(国)		
		平成26年9月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014改定(東京都)		
計 画 諸 元		平成28年3月	法定要請(東京都、港区)		
		平成28年4月	国家戦略特別区域 区域計画(地区計画、都市施設、土地区画整理事業)の認定		
		平成28年7月	土地区画整理事業 事業認可		
		平成28年7月	特定都市再生緊急整備地域整備計画作成		
	そ の 他	—			
	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	0.2ha	1.5%	3.4ha	23.6%
	公園	0.2ha	1.2%	0.5ha	3.2%
計		0.4ha	2.6%	3.9ha	26.8%
宅地		14.3ha	97.4%	10.7ha	73.2%
合計		14.7ha	100.0%	14.7ha	100.0%
事業期間:平成28年度～平成43年度					
事業費:約592億円					

1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の 意義	<p>JR品川駅の北側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。</p> <p>機構施行の土地区画整理事業により、国道15号沿道を含めた権利の再配置と都市基盤整備を行うことで、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を支援する。</p>						
2. 政策効果分析	費用便益比(B/C)=2.0							
3. 事業を実施することによる効果・影響	大規模低未 利用地の 活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・車両基地跡地を、商業・業務・住宅等の多様な都市機能が集積する国際的な交流拠点へと転換 						
	都市活動を 支える 基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な土地利用転換による拠点形成に向けた新たな道路網の整備 						
	良好な都市 環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等に基づく規制による、国際交流拠点にふさわしい都市景観の形成 						
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>(今後の予定)</p> <table border="0"> <tr> <td>平成29年度</td> <td>仮換地指定</td> </tr> <tr> <td>平成32年</td> <td>新駅暫定開業</td> </tr> <tr> <td>平成39年3月</td> <td>換地処分</td> </tr> </table>	平成29年度	仮換地指定	平成32年	新駅暫定開業	平成39年3月	換地処分
	平成29年度	仮換地指定						
	平成32年	新駅暫定開業						
平成39年3月	換地処分							
2) 事業リスクの 見込み	事業完了までの役割分担を関係者と確認済							
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"> ・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>						

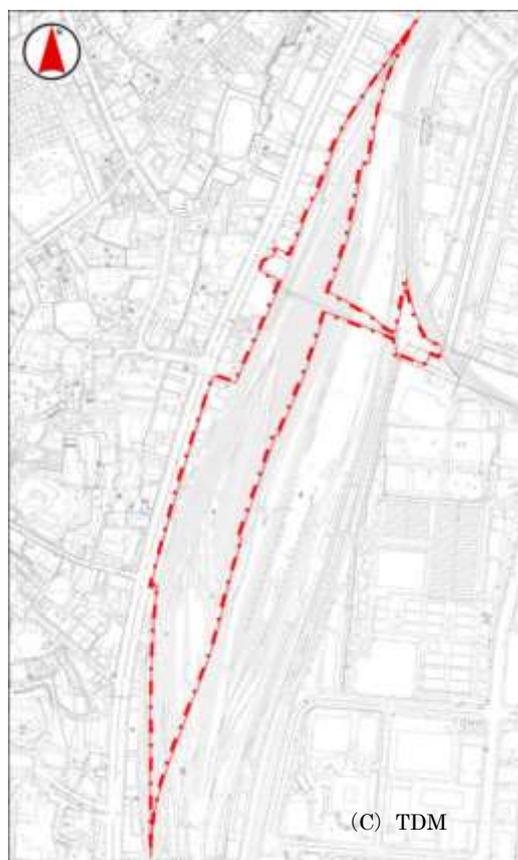
品川駅・田町駅周辺地域 品川駅北周辺地区土地区画整理事業
(国際競争拠点都市整備事業)

位置図



地図使用承認©昭文社第 53G125 号

区域図



(C) TDM

事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	千葉市総合スポーツ公園			
	所 在	千葉県千葉市中央区川崎町地内		
	事 業 手 法	都市公園事業		
	地 区 面 積	約 46.0ha		
	採 択 年 度	平成 14 年度(予算化)		
	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の事業		
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	・JR京葉線、内・外房線「蘇我駅」から徒歩約8分 ・地区東側は国道357号に隣接		
	従 前 の 状 況	【用 途 地 域】工業専用地域(60/200) 【土地利用状況】大規模工場跡地 平成14年1月 事業要請(千葉市から都市基盤整備公団) 平成14年2月 都市計画決定 平成14年3月 公園整備協定締結(千葉市・公団) 平成15年2月 都市計画事業承認(面積:約21.9ha)		
	事 業 の 経 緯	平成19年2月 事業承認変更 平成22年3月 事業承認変更 平成23年度 事業再評価(「事業継続」) 平成24年3月 公園整備協定締結(変更) 平成24年3月 事業承認変更(変更後区域約46.0ha)		
	そ の 他	○防災公園街区整備事業 土地区画整理事業(機構施行) 平成15年1月 事業認可 平成19年3月 換地処分 街路事業(直接施行) 平成20年2月 工事完了		
計 画 諸 元	都市計画事業承認			
	事 項	事業承認 (変更予定)	前回計画 (平成23年度 事業承認)	参 考 (変更概要)
	事 業 期 間	平成15年3月 ~34年3月	平成15年3月 ~29年3月	未 供 用 区 域 の 整 備 費 ・ 用 地 費 の 追 加
	面 積	約 46.0ha	約 46.0ha ※施設整備工 事の面積は約 34ha	
	事 業 費	約 331 億円	約 264 億円	

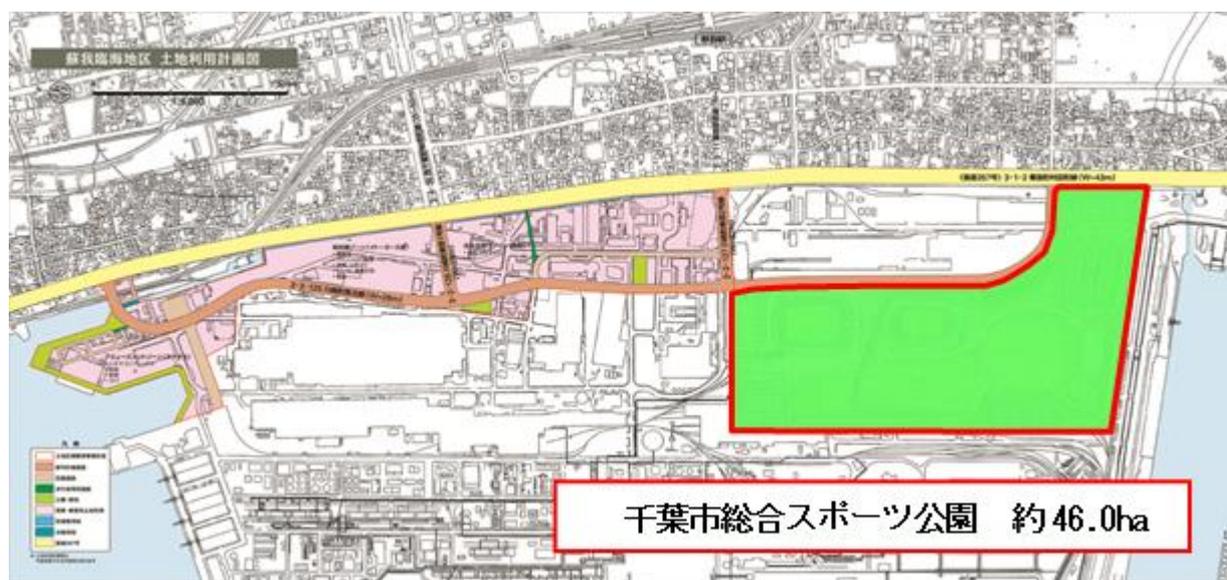
1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の 意義	<p>広域防災、スポーツ、水と緑の拠点などの複合機能を持った都市公園として整備し、広域的な防災機能の向上と市民の健康増進や憩いの場を創出する。</p> <p>千葉県及び千葉市からの事業要請に基づき、「蘇我特定地区」の整備を先導する基盤整備事業(区画整理・街路)と合わせて、広域防災拠点の機能を併せ持つ総合スポーツ公園の整備を一体的に実施する。</p>
2. 政策効果分析	<p>費用便益比： B/C</p> <p>施設整備効果(大規模公園) 2.7</p>	
3. 事業を実施することによる効果・影響	<p>大規模低未 利用地の 活性化</p> <p>防災機能の 向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域防災、スポーツ、水と緑の拠点などの複合機能を持った都市公園として整備し、広域的な防災機能の向上と市民の健康増進や憩いの場を創出する。 ・ 「千葉市地域防災計画」において、大規模災害発生時における市の「広域防災拠点」として位置づけられ、救援、復旧、復興のための後方支援型活動拠点としての運用を図ることとされている。あわせて、国道357号線以西の計画地周辺地域における一時避難場所の機能を確保。
4. 実施環境	<p>1) 事業の進捗</p> <p>2) 事業リスクの 見込み</p> <p>3) コスト縮減や 新技術・制度 等の導入</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既供用面積：約30.8ha(全体計画区域面積 約46.0ha) ・ 進捗率(事業費)：約75% ・ 平成33年度 事業完了(予定) <p>千葉市との連携による計画的な事業進捗を見込む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建設発生副産物の推進 建設発生土の活用(受け入れ残土の活用によって事業費を圧縮)、再生砕石の利用
対応方針案	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>対応方針案 決定の理由</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。 <p>以上のことから「事業継続」。</p>	

千葉市総合スポーツ公園（都市公園事業）

位置図



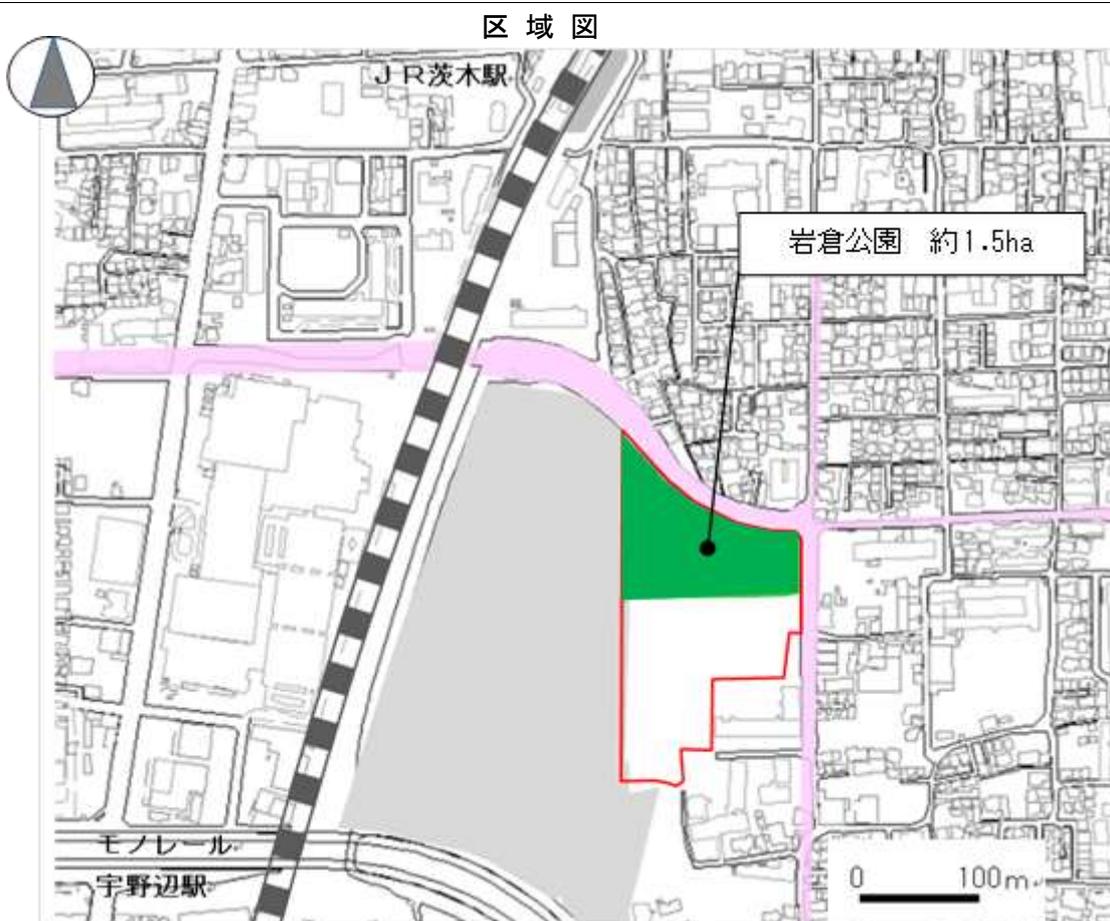
区域図



地 区 名	岩倉公園	
	所 在	大阪府茨木市岩倉町地内
	事 業 手 法	都市公園事業
	地 区 面 積	約 1.5ha
	採 択 年 度	平成 24 年度(予算化)
評 価 の 区 分	事業採択後に5年間を経過した時点で継続中の事業	
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	<ul style="list-style-type: none"> ・JR東海道線「茨木駅」徒歩約7分 ・大阪モノレール「宇野辺駅」徒歩約10分
	従 前 の 状 況	<p>【用 途 地 域】準工業地域(60/200)</p> <p>【土地利用状況】大規模工場跡地</p>
	事 業 の 経 緯	<p>平成24年 1月 事業要請(茨木市から機構)</p> <p>平成24年 8月 都市計画決定</p> <p>平成24年10月 公園整備協定締結(茨木市・機構)</p> <p>平成24年10月 都市計画事業承認</p>
そ の 他	<p>○防災公園街区整備事業</p> <p>市街地整備： 公共公益施設(市民開放施設)の敷地整備 施設は平成 27 年 4 月供用</p>	
計 画 諸 元	都市計画事業承認	
	事 項	現行事業承認
	事 業 期 間	平成 24 年 10 月～平成 30 年 3 月
	面 積	約 1.5ha
	事 業 費	約 34 億円

1. 事業目的等	事業の目的	地域の一時避難地となる防災公園の整備により地域の防災性向上や環境改善を図る。
	機構参画の意義	大規模工場跡地の土地利用転換を契機に、茨木市中心部の防災機能強化を図るため、防災公園の整備とあわせて、市街地整備として、隣接地に移転する大学と連携した公共公益施設の敷地整備を行い、地方公共団体のまちづくりを支援。
2. 政策効果分析		費用便益比: B/C 施設整備効果(小規模公園) 5.8
3. 事業を実施することによる効果・影響	大規模低未利用地の活性化 防災機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通常時は、芝生広場を中心とした地域住民の親しみある憩いの場となり、災害時は、市民開放施設・大学新キャンパスと連携して、一時避難地として機能を発揮する公園を整備。 ・ 防災公園の整備に伴い、約53.8ha(約7,200人)の避難困難区域を解消。 ・ 公園、市民開放施設及び隣接する大学新キャンパスが融合して、境界の無い一体的な景観を形成し、子供や学生など多くの市民が交流し賑わう空間を創出。
4. 実施環境	1) 事業の進捗 2) 事業リスクの見込み 3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既供用面積 : 約1.5ha ・ 進捗率(事業費) : 約77% ・ 平成29年度 事業完了(予定) ・ 茨木市との連携による計画的な事業進捗を見込む。 ・ 建設副産物利用の推進 残土処分を削減し場内利用、再生砕石の利用
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"> ・ 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>

岩倉公園（都市公園事業）



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)