

事業再評価書

1	四谷駅前地区・・・・・・・・・・・・・・・・	1～3
2	大手町地区・・・・・・・・・・・・・・・・	4～7

事業再評価書

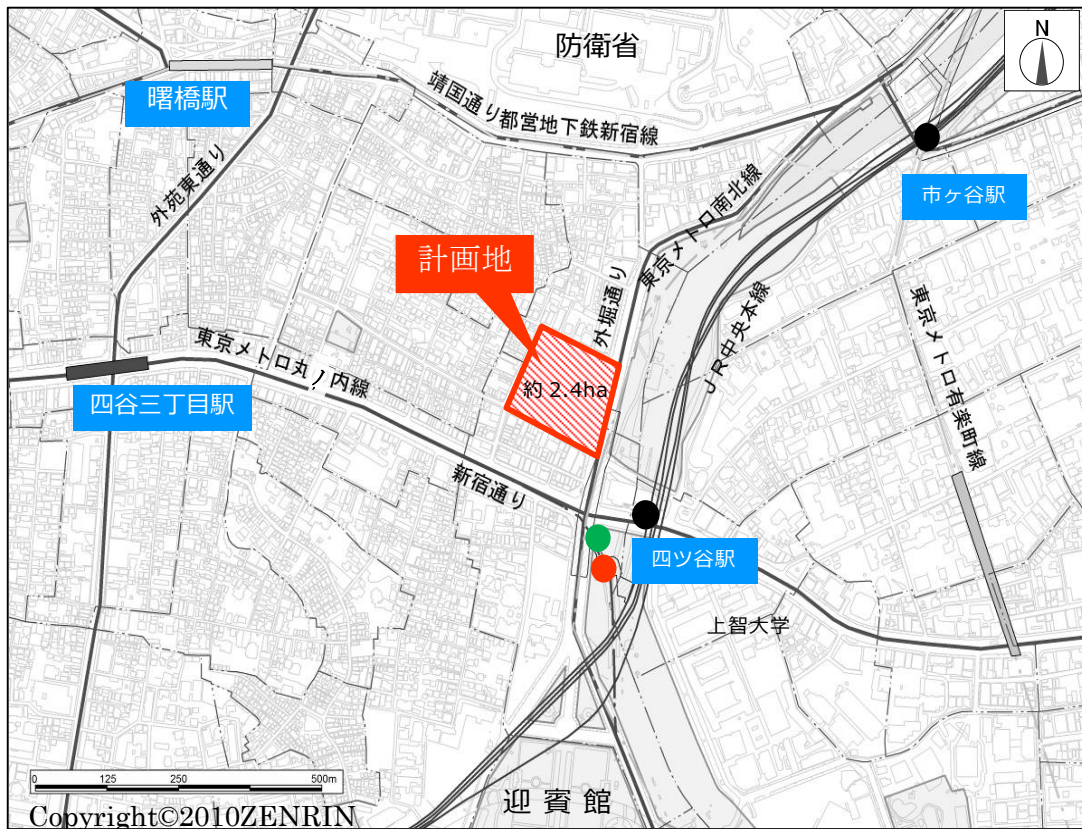
独立行政法人都市再生機構

地 区 名	所 在	四谷駅前地区
	事 業 手 法	東京都新宿区四谷一丁目、本塩町 第一種市街地再開発事業(機構施行)
	地 区 面 積	約 2.4ha
	採 択 年 度	平成 25 年度(都市計画決定)
	評 価 の 区 分	事業採択後5年を経過した時点での継続中の事業
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	・JR 線「四ツ谷」駅より徒歩 3 分
	従 前 の 状 況	・用途地域等:商業地域(600/80)、近隣商業地域(400/80)、 第一種住居地域(300/80)、防火地域 ・権利者数:土地所有者 44 名 借地権者等 28 名 借家人 104 名 ・土地利用状況:低未利用国有地、小学校跡地、事務所、商業施設等
	事 業 の 経 緯	平成 14 年 4 月 新宿区から小学校跡地利用について検討依頼
		平成 16 年 12 月 「四谷駅前まちづくり協議会」発足(機構は事務局に就任)
		平成 18 年 4 月 「四谷駅前地区再開発協議会(以下、「再開発協議会」)」発足(機構は事務局に就任)
		平成 18 年 8 月 新宿区から事業手法の検討及び事業の施行を要請
		平成 19 年 12 月 新宿区都市マスタープラン策定
		平成 22 年 3 月 新宿区が四谷地区施設活用方針を決定
		平成 22 年 6 月 再開発協議会から機構施行の要請受領
		平成 25 年 1 月 新宿区から機構施行の要請受領
		平成 25 年 12 月 地区計画の都市計画決定
		平成 25 年 12 月 事業パートナーの決定
		平成 26 年 3 月 市街地再開発事業の都市計画決定
		平成 26 年 11 月 施行規程および事業計画の認可
		平成 27 年 9 月 権利変換計画の認可
		平成 28 年 9 月 施設建築物工事着手

計 画 諸 元		①土地利用計画	
			従前 従後
		公共用地	約 6,100 m ² 約 6,200 m ²
		宅地	約 18,000 m ² 約 17,900 m ²
		②建物計画	
		事 項	現行計画
1. 事業目的等		建築敷地面積	約 17,900 m ²
		延べ面積	約 139,600 m ²
		用途	事務所、店舗、住宅、教育、公益、駐車場
		事業の目的	
		JR及び東京メトロ南北線四ツ谷駅前に存する財務省及び新宿区所有の大規模な国公有地並びに一般権利者所有の宅地を集約し、一体的な土地の有効高度利用により防災性の向上や都市基盤の整備を図るとともに、業務、商業、文化・交流機能を中心に多様な都市機能の集積により、四ツ谷駅前の「賑わい交流の心」を形成するため、第一種市街地再開発事業を施行する。	
		当地区の地権者には複数の公的な属性の地権者が含まれており、事業実施における合意形成を図る上で機構の有する中立性及び公平性が必要であるとともに、事業実施手続における透明性が求められていることから、これらの地権者から、上記を見だし、かつ再開発事業のノウハウを有する機構に対して事業施行について要請があったため、事業を実施。	
2. 政策効果分析		費用便益比(B/C)=3.14	
3. 事業を実施することによる効果・影響	賑わい交流の創出	・就業者・来街者数の増加による地域への波及 ・多機能複合により多様な交流の創出 ・様々な利用者が交流するオープンスペースの整備	
	地域の防災性向上	・街区の全体共同化による耐震化、不燃化 ・防災機能を持つ大規模な広場の整備 ・災害時緊急車両活動スペース確保	
	緑化の推進	・外濠周辺のみどりにつながる緑化の推進	
4. 実施環境	1) 事業の進捗	平成 28 年度～31 年度	施設建築物工事完了(予定)
		平成 32 年度	基盤整備工事 事業完了(予定)
	2) 事業リスクの見込み	施設建築物工事段階まで到達していることから、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	権利者の営業継続及び事業における補償費削減の観点から、将来の広場部分を仮設店舗用地として活用
対応方針案		事業継続	
		対応方針案決定の理由	施設建築物工事に着手し、概ね予定通り事業が進捗しており、国公有地と周辺市街地の一体整備による土地の高度利用・都市基盤の整備や多様な都市機能の集積等が見込まれる。 以上のことから「事業継続」。

四谷駅前地区(市街地再開発事業)

位置図



区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号)22 都市基交第 275 号

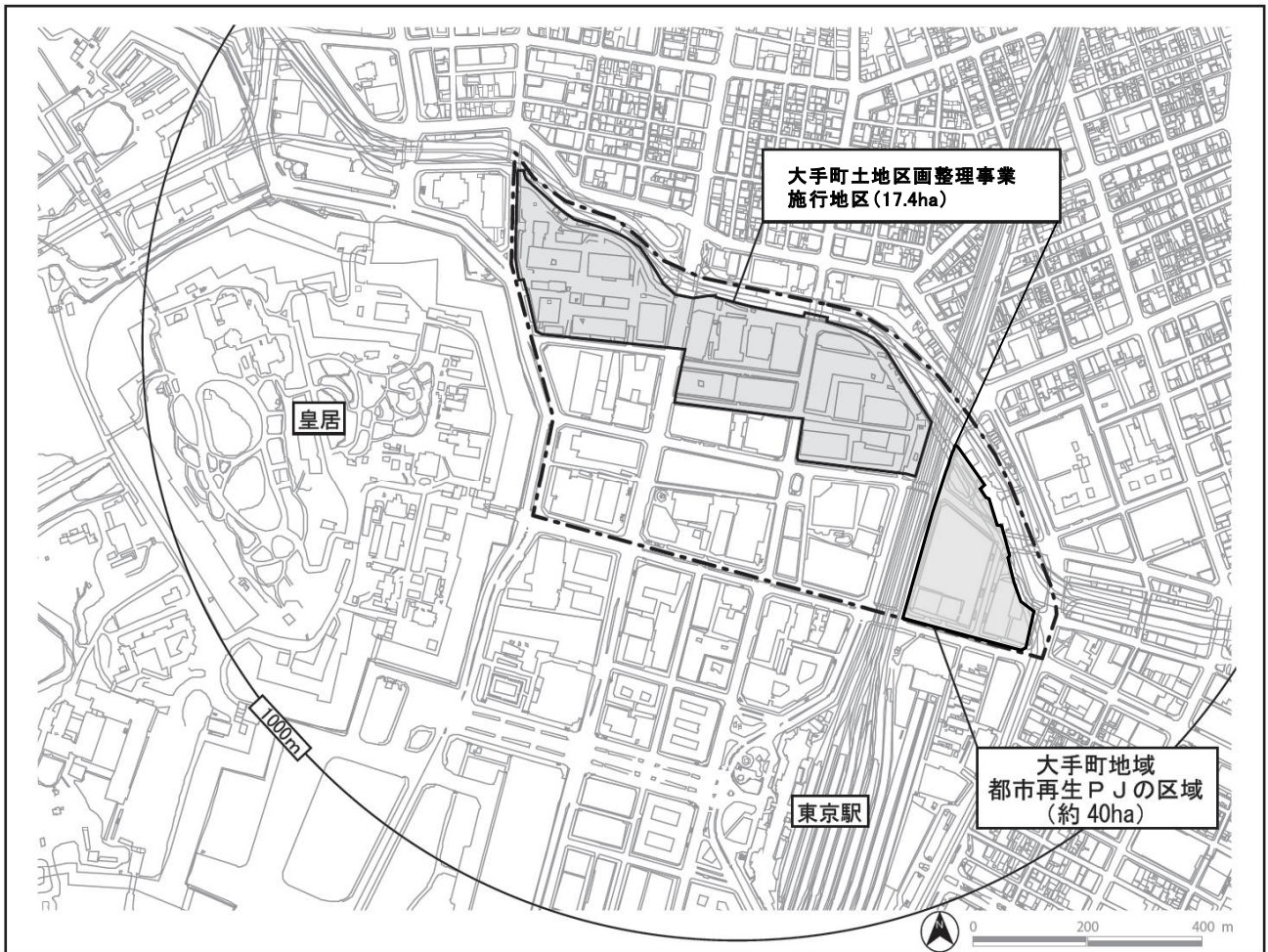
地 区 名	大手町地区		
	所 在	東京都千代田区、中央区	
	事 業 手 法	土地地区画整理事業(都市機能更新) (機構施行)	
	地 区 面 積	17.4ha	
	採 択 年 度	平成 16 年度	
	評 価 の 区 分	再評価実施後に 5 年間を経過した時点で継続中の事業	
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	・JR東京駅から北西約 800m 地区南側において東京メトロ及び都営地下鉄の「大手町駅」と近接	
	現 況 等	・従前土地利用:東京都心の中心部にあって日本経済の中核となる高度な業務集積地としての発展を遂げてきたが、建築物の多くが築 30 年を越えるなど、機能更新の時期を迎えている	
	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 2 月 東京都・千代田区・まちづくり事業会社と「大手町まちづくり基本協定書」締結 平成 17 年 3 月 都市計画決定(区画整理等) 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「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「計画を変更し、事業継続」 平成 25 年 4 月 事業計画変更(第 2 回)認可(施行地区拡大) 平成 26 年 3 月 B工区・C工区換地処分 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(常盤橋街区)再開発事業施行認可	
	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 1.3ha)を実施。	
計 画 諸 元	○計画諸元		
	事 項		事業計画
	事業期間 (清算期間 1 年間を含む)		平成 18 年度～41 年度
	換地処分		B・C工区:平成 25 年度 A工区、D工区(常盤橋街区):平成 40 年度
	土地 利用 計画	公共用地	3.3ha(19%)
		宅 地	14.1ha(81%)
		計	17.4ha(100%)
事業費		約 917 億円	

1. 事業目的等	事業の目的	都市再生プロジェクト第五次決定に基づき、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により、にぎわいのある国際的なビジネス拠点として再生するため、日本橋川沿いの歩行者専用道路等の公共施設の整備改善及び連続的な建替えを促進する宅地の集約化等を行い、健全な市街地の形成と土地の有効・高度利用を図る。
	機構参画の意義	東京都、千代田区及びまちづくり事業会社と締結した基本協定に基づき、土地区画整理事業の機構ノウハウの活用によって、基盤施設の整備とあわせて、建替え意向のある土地を効果的に集約し、連続的な建替えを着実に実施することにより、民間投資を誘発し、日本経済の中核となる業務集積地における都市機能の更新を図る。
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体 1.42 残事業 1.51
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	・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m²) ・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m²) ・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m²) ・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を図る。
	良好な都市景観の形成	・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形成を図る。 ・樹木や植栽の多い緑豊かな空間とすることで、環境負荷低減にも資するものとなる。(L=約760m) ・史跡保全に配慮した公園、緑化空間の整備を予定(常盤橋公園)

4. 実 施 環 境	1) 事業の進捗	○進捗状況 ・A、B、C工区における基盤整備は全て完了。また連鎖型再開発事業を推進するために必要な仮換地指定も完了。 (平成29年9月末時点の進捗率) - 工事費 : 約80% (670億円/838億円) - 仮換地指定 : 約98% (13.7ha/14.0ha) - 使用収益開始 : 約98% (13.7ha/14.0ha) - 保留地処分 : 0% (0㎡/1,435㎡) ○今後の計画 ・D工区(常盤橋街区)では、街区の再整備及び補助158号線等公共施設の整備と合わせて、下水ポンプ場等の機能を停止することなく施設更新するための費用等を補償。 ・現行区域では、日本橋川沿いの川端緑道等の魅力向上・価値向上に資するソフト支援の取組みを実施。
	2) 事業リスクの見込み	○事業遅延リスク ・残されたD工区についても、他の工区と同様に地権者と再開発協定を締結し、事業遅延リスクを回避済み。
	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	・土地区画整理事業の当初区域については、公共施設整備等は概ね完了。常盤橋街区についても、再開発事業の進捗に合わせ着実に基盤整備等を行っていく予定。 ・土地区画整理事業により誘発された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、国際競争力強化のための拠点整備が着実に図られている。 以上のことから「事業継続」。

大手町地区（土地区画整理事業）

位置図



区域図

