

事業再評価書

1	豊四季台地区	2～5
2	虎ノ門二丁目地区	6～9
3	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	10～12
4	東京都心・臨海地域（八重洲地区）	
	八重洲バスターミナル	13～15

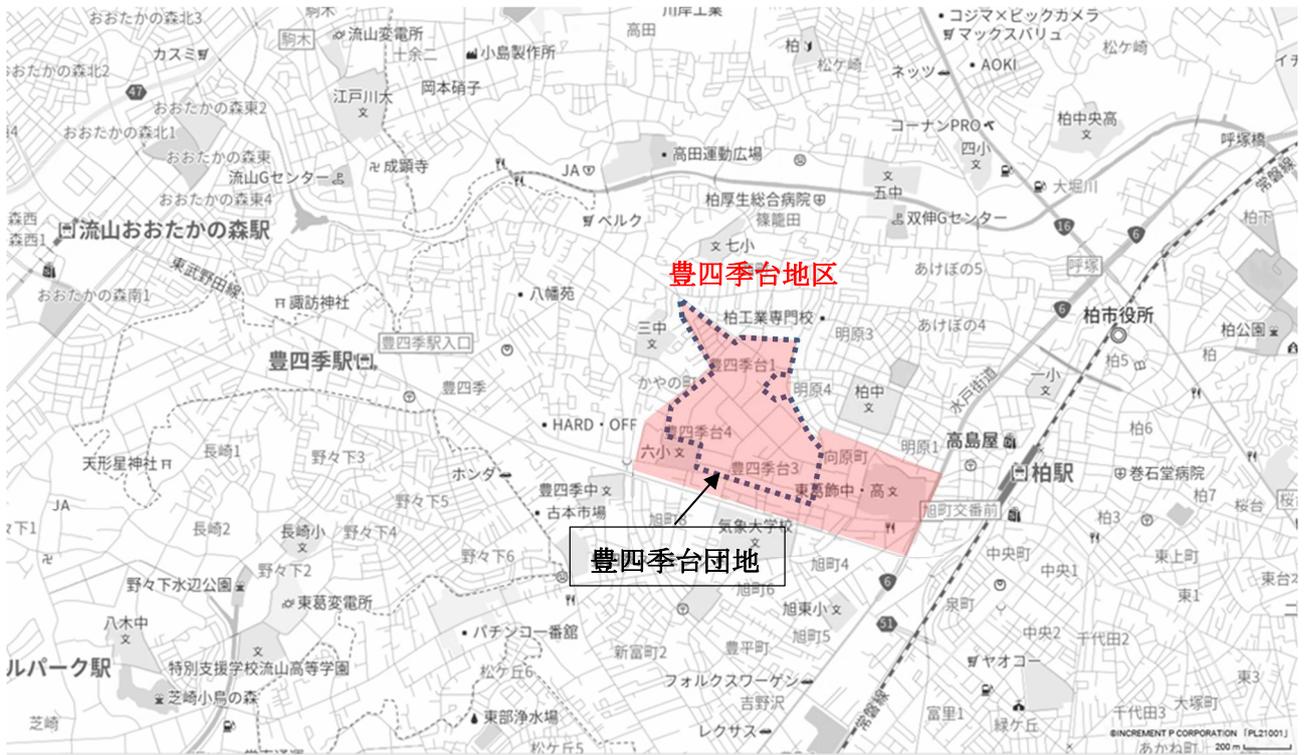
地 区 名	豊四季台地区	
	所 在	千葉県柏市豊四季台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目の全域他
	事 業 手 法	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)
	地 区 面 積	約 66.5ha
	採 択 年 度	平成 17 年度(予算化)
	評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中の事業
地区の概要	位置・交通条件	JR 常磐線「柏」駅の西方約1kmに位置。JR「柏駅」から JR「上野」駅へは常磐線(特別快速)で 26 分と都市へのアクセスに優れる。
	従前の状況	<p>地区内の UR 豊四季台団地は、建物老朽化のため、居住水準向上や土地有効利用の観点から建替時期を迎える。</p> <p>○豊四季台団地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理開始年度:昭和 39 年度 ・面積:約 32.6ha ・従前管理戸数:4,666 戸(5 階建、103 棟)
	事業の経緯	<p>平成 16 年 3 月 建替事業着手(第Ⅰ期)</p> <p>平成 17 年 3 月 住宅市街地総合整備事業整備計画策定(柏市)</p> <p>平成 19 年 3 月 建替事業着手(第Ⅱ期)</p> <p>平成 22 年 8 月 建替事業着手(第Ⅱ-B 期)</p> <p>平成 22 年 8 月 建替事業着手(第Ⅲ期)</p> <p>平成 23 年 11 月 住宅市街地総合整備事業 再評価</p> <p>平成 24 年 2 月 住宅市街地総合整備事業整備計画変更(柏市)</p> <p>平成 26 年 9 月 建替事業着手(第Ⅳ期)</p> <p>平成 29 年 3 月 住宅市街地総合整備事業 再評価</p> <p>平成 29 年 3 月 建替事業着手(第Ⅴ-A,B 期)</p> <p>令和 3 年 3 月 住宅市街地総合整備事業整備計画変更(柏市)</p>
	そ の 他	柏駅周辺や近隣道路の交通渋滞が地域の課題。

計 画 諸 元	○主要街区における UR 賃貸住宅等の建設			
		従前戸数	建設戸数	整備敷地※
	I 期	1,260 戸	1,212 戸	1.1 ha
	II 期	958 戸	220 戸	3.7 ha
	II-B 期	28 戸	-	1.1 ha
	III 期	440 戸	357 戸	1.5 ha
	IV 期	740 戸	310 戸	2.4 ha
	V-A 期	550 戸	448 戸	1.0 ha
	V-B 期	690 戸	-	4.1 ha
	全体	4,666 戸	2,547 戸	15.1 ha
	※移管道路、公園等を除く賃貸または分譲敷地			
	○公益施設の整備 保育園、特別養護老人ホーム、地域医療連携センター等			
	○道路・公園の整備 都市計画道路：約 780m 区画道路（新設）：約 1,430m 区画道路（拡幅）：約 930m 公園：約 1.6ha			
	○事業費			
	全体事業費 （国費）	約 200 億円 （約 79 億円）		
1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柏駅に隣接する利便性を活かした都市型の良好な住宅市街地形成を図る。 ・ 拠点開発区域内においては、地域コミュニティの活性化に資する施設等を整備するとともに、バリアフリー化を推進し、高齢者・子育て世帯の融合する住宅市街地整備を推進する。 ・ 拠点形成のため UR 賃貸住宅の建替え及び民間事業者による住宅供給を実施し、道路や歩行者空間、公益施設や商業施設等の再整備による利便性の向上を図る。 ・ 都市計画道路・区画道路等の骨格的基盤整備を進めることで、都市機能を充実・強化する。 		

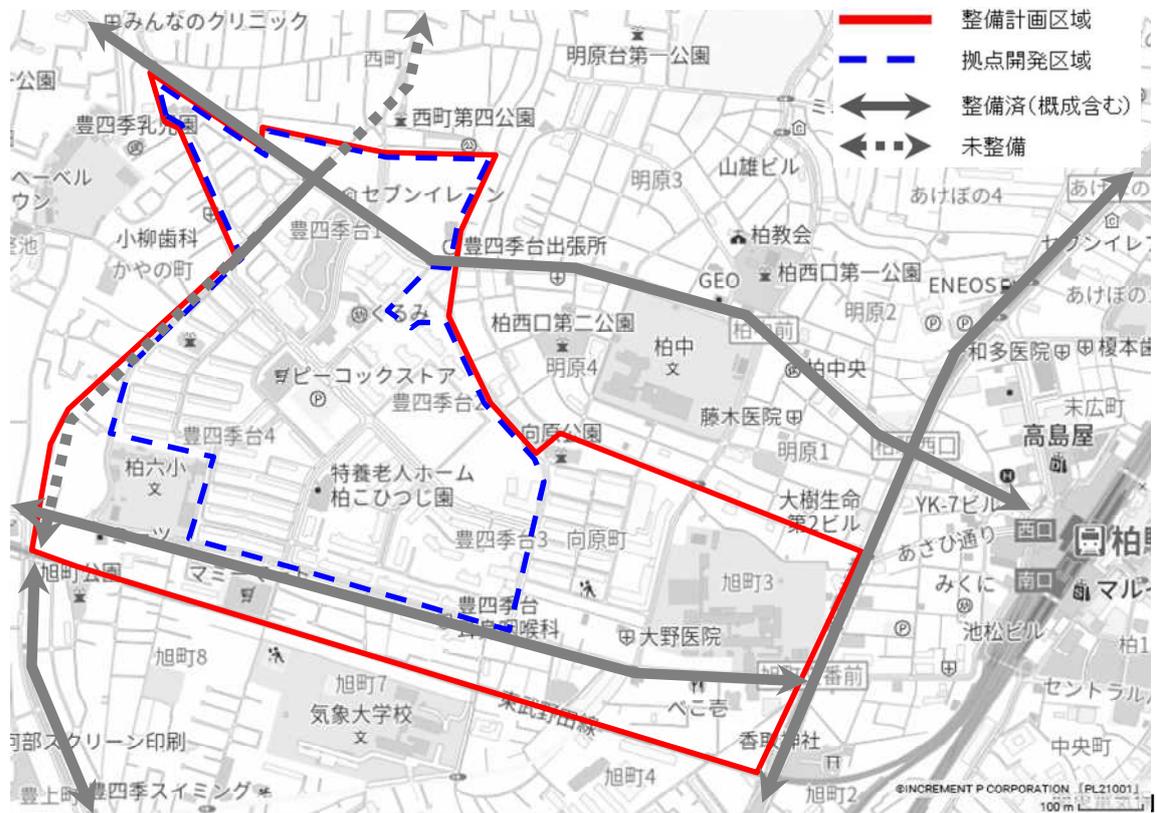
2. 政策効果分析	B/C=1.08、残事業B/C=1.32	
3. 事業を実施することによる効果・影響	<p>居住水準の向上等 (UR賃貸住宅)</p> <p>周辺環境の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多世代に対応した多様な型式を供給 ・ 設備の改善、バリアフリー化により安全性を向上 <p>○緑・歩行者ネットワークの整備による良好な居住環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存のみどりを活かし、地域をつなぐ緑道(四季のみち)の形成 ・ 四季のみちを骨格とし、地区全体の公園や広場・プレイロット及び団地内通路を連携させた一体的な屋外空間を形成 ・ 子供から高齢者まで多世代が同じ空間で憩いくつろぐことのできる公園を整備 <p>○柏市・東大 IOG と連携・協力しながら地域に必要とされる施設等の整備を推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 医療や介護、生活支援サービスを一体的に提供する施設を整備 ・ 医療や介護に関する相談・啓発や、在宅医療が必要な方への医療・介護の連携強化を推進する施設を整備 ・ 住民相互の交流やコミュニティ形成を目的とした活動拠点の場の形成 ・ 子育て支援施設の拡充を目的に施設を誘致
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> ・ IV期においては、現時点で遅延なく行政手続き及び工事が進捗しており、計画どおり令和4(2022)年2月の完成を予定している。 ・ V-A期のUR賃貸住宅の建設においても、現時点で特段の懸念事項はないため、計画どおり令和8(2026)年冬頃の完成を予定。 ・ V期の公園・道路整備や土地の引き渡しにおいても、計画どおり令和11(2029)年度末までに完了予定。
2) 事業リスクの見込み	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	—	
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"> ・ 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>	

豊四季台地区(住宅市街地総合整備事業)

位置図



区域図



地 区 名	虎ノ門二丁目地区			
	所 在	東京都港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内		
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(個人施行)		
	地 区 面 積	約 2.9ha		
	採 択 年 度	平成 24 年度		
	評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間経過した時点で継続中又は未着工の事業		
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人 ・土地利用状況 : オフィス、工場、病院		
	事業の経緯	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	地権者と機構で市街地再開発事業の実施に係る協定書を締結	
		平成 24 年 8 月	地権者から機構の事業実施に係る施行要請	
		平成 24 年 9 月	港区から機構の事業実施に係る同意	
		平成 25 年 6 月	虎ノ門二丁目地区再開発事業に係る事業合意書締結	
		平成 26 年 6 月	都市再生特別地区(都)及び地区計画(港区)の都市計画決定	
		平成 26 年 7 月	再開発事業施行認可	
		平成 27 年 2 月	権利変換計画認可	
		平成 27 年 4 月	印刷局解体工事着手	
		平成 28 年 6 月	病院棟施設建築物工事着手	
		平成 28 年 9 月	事業再評価を実施	
平成 31 年 3 月	特定業務代行者決定			
平成 31 年 4 月	病院棟施設建築物竣工			
令和 元年 7 月	旧病院解体工事着手			
令和 2 年 9 月	業務棟施設建築物建設工事着手			

計 画 諸 元		○建物計画			
		計画建物	病院棟 業務棟		
		建築敷地面積	約 22,500 m ²		
		容積率	約 1,000%		
		主要用途	<table border="1"> <tr> <td>病院、駐車場、 国際医療施設、 災害時治療・収容施設</td> <td>事務所、店舗、 駐車場、 業務・生活支援施設、 災害時治療・収容施設</td> </tr> </table>	病院、駐車場、 国際医療施設、 災害時治療・収容施設	事務所、店舗、 駐車場、 業務・生活支援施設、 災害時治療・収容施設
		病院、駐車場、 国際医療施設、 災害時治療・収容施設	事務所、店舗、 駐車場、 業務・生活支援施設、 災害時治療・収容施設		
延床面積	約 85,500 m ² 約 180,700 m ²				
		○事業費:約 1, 507 億円			
1. 事業目的等	事業の目的	<p>虎の門病院、国立印刷局、共同通信会館を含む街区を一体的・段階的に開発することで、虎の門病院の機能を停止することなく施設の更新を実施するとともに、周辺地域をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成等の良好な都市基盤整備、国際競争力の強化に資する高機能オフィスの整備と合わせた業務支援機能の導入、防災対応力の強化や都市環境の向上などを図る。</p>			
	機構参画の意義	<p>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、事業実施において再開発事業のノウハウを有するURが公平及び中立な立場で合意形成・事業推進を図る。</p>			
2. 政策効果分析		費用便益比(B/C)=1.9			
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	<p>■国際競争力を強化する取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外国人対応窓口、多言語対応等国际水準の医療サービスの提供 ・情報サービスコンシェルジュ、テナポラリーオフィス等の外国人ビジネスマン等への業務・生活支援機能の整備 			
	安心で快適な都市生活の実現	<p>■大規模病院の機能更新と良好な都市基盤整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接する敷地と一体的、段階的に更新を進めることで、病院の機能を停止することなく施設の更新を実現 ・歩行者デッキの整備、周辺歩道の拡幅、大使館前交差点の改良等による安全で快適な歩行者ネットワークの形成 <p>■防災対応力の強化と都市環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都内最高レベルの災害時治療・収容拠点を整備 ・自立性の高いエネルギーシステムの採用により、災害時にも医療・業務機能を継続 			

4. 実施環境	1) 事業の進捗	平成 27 年 4 月 平成 28 年 6 月 平成 31 年 4 月 令和元年 7 月 令和 2 年 9 月 令和 5 年度 令和 6 年度～10 年度 令和 10 年度	印刷局解体工事着手 病院棟施設建築物工事着手 病院棟施設建築物工事竣工 旧病院解体工事着手 業務棟施設建築物工事着手 業務棟施設建築物工事完了 (予定) 共同通信会館解体工事 基盤整備工事 事業完了(予定)
	2) 事業リスクの見込み	・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	・特定業務代行者制度の活用	
対応方針案		事業継続	
対応方針案決定の理由		<p>・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> <p>以上のことから、「事業継続」 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>	

虎ノ門二丁目地区(市街地再開発事業)

位置図



区域図



地 区 名	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	
	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
	評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間経過した時点で継続中又は未着工の事業
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 工事着手</p> <p>平成28年12月 事業再評価を実施</p> <p>令和2年6月 虎ノ門ヒルズ駅開業</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</p> <p>施設延長:約 145m</p> <p>相対式ホーム2面、地下1階:ホーム、地下2階:改札</p> <p>※供用開始時は、地下1階に改札 (再開発ビルとの接続時に地下2階へ改札を移設)</p> <p>総事業費: 約 324 億円</p>

1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の意義	<p>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付けられている「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。</p> <p>特定都市再生緊急整備地域の整備計画において、機構が当該事業を担うことが位置付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。</p>
2. 政策効果分析	<p>費用便益比B/C（事業全体）＝ 3.7 （残事業）＝ 2.9</p>	
3. 事業を実施することによる効果・影響	<p>交通結節機能の強化</p> <p>国際的なビジネス・交流拠点形成の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・環状第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。 ・周辺エリアで新規に開発されている約140万㎡超※のオフィス・住宅等による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。 ※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 ・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」の形成を促進。
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) コスト削減や新技術・制度等の導入</p>	<p>平成28年2月 工事着手 令和2年6月 虎ノ門ヒルズ駅開業 令和4年度 虎ノ門一・二丁目地区再開発事業との接続（予定）</p> <p>—</p> <p>—</p>
対応方針案	<p>事業継続</p> <p>・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。 以上のことから、「事業継続」 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>	
対応方針案決定の理由		

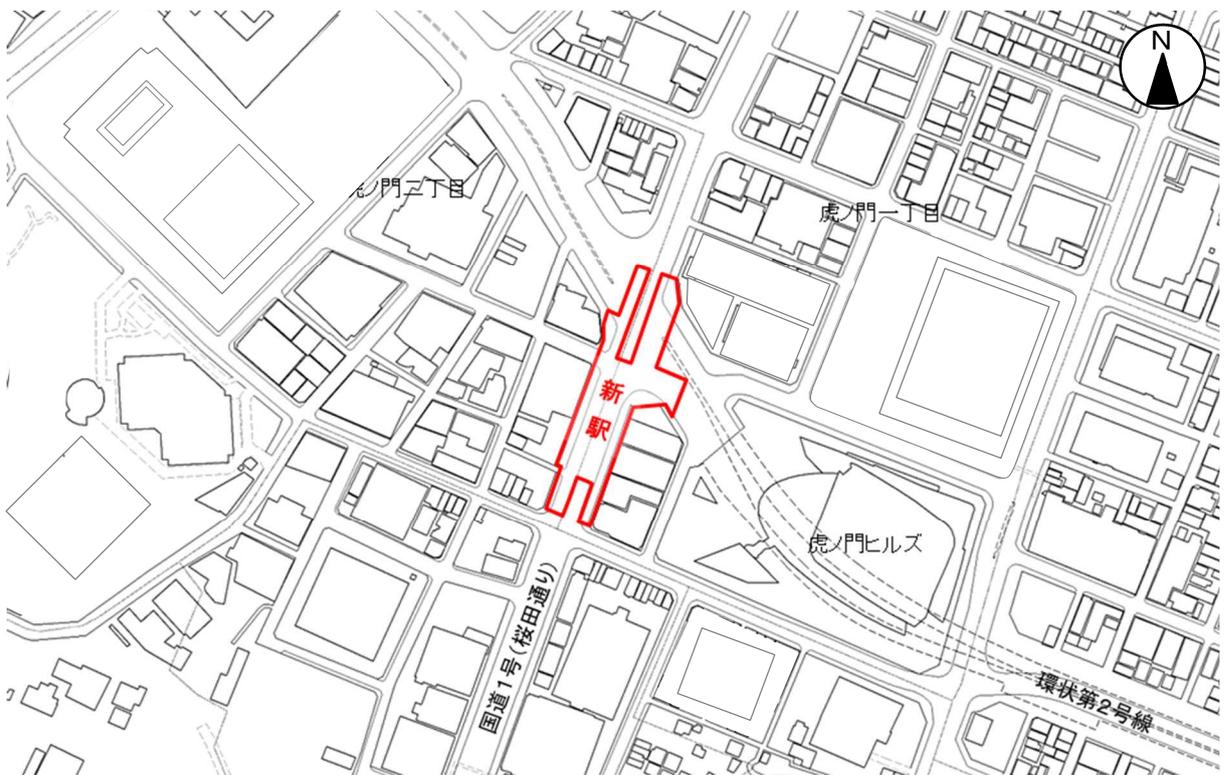
東京都心・臨海地域（環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区）

地下鉄日比谷線新駅整備事業

位置図



区域図



測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 3JHs 252

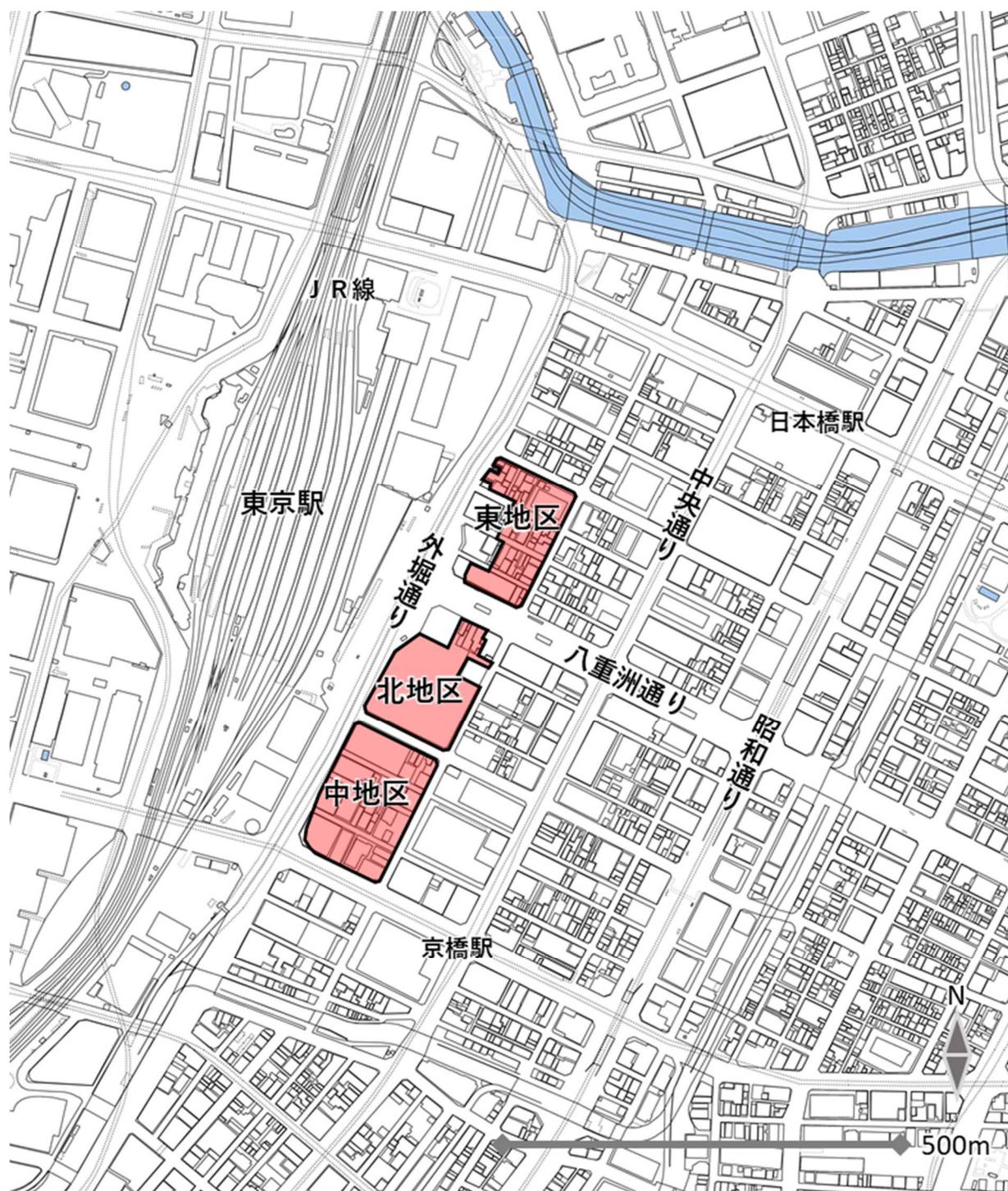
地 区 名	東京都心・臨海地域(八重洲地区) 八重洲バスターミナル		
	所 在	東京都中央区八重洲一丁目、二丁目ほか	
	事 業 手 法	国際競争拠点都市整備事業	
	地 区 面 積	—	
	採 択 年 度	平成 26 年度	
	評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間経過した時点で継続中又は未着工の事業	
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR東京駅徒歩1分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(指定容積率 800%・900%) 【土地利用状況】 商業・業務が集積。路上にバス停が散在。	
	事 業 の 経 緯	平成26年10月	特定都市再生緊急整備地域整備計画の変更決定
		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)(東地区・北地区の市街地再開発事業及び都市施設(バスターミナル))
		平成28年12月	事業再評価を実施
平成29年4月		北地区第一種市街地再開発事業認可	
平成29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)(中地区の市街地再開発事業及び都市施設(バスターミナル))	
平成31年1月	東地区第一種市街地再開発事業認可		
令和3年10月	中地区第一種市街地再開発事業認可		
そ の 他	—		
計 画 諸 元	○建物計画		
	取得床面積 (3街区合計)	約 21,000 m ²	
	用途	バスターミナル施設床	
○総事業費 約97億円			

<p>1. 事業目的等</p>	<p>事業の目的 機構参画の 意義</p>	<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>
<p>2. 政策効果分析</p>	<p>費用便益比(B/C) = 1.7</p>	
<p>3. 事業を実施することによる効果・影響</p>	<p>交通結節機能の強化 都市環境の向上</p>	<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、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。 ・路上でのバス乗降が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。
<p>4. 実施環境</p>	<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>	<p>令和4年度 北地区バスターミナル開業予定</p> <p>令和7年度 東地区バスターミナル開業予定</p> <p>令和10年度 中地区バスターミナル開業予定(全体開業)</p> <p>—</p> <p>—</p>
<p>対応方針案</p>		<p>事業継続</p>
<p>対応方針案決定の理由</p>		<p>・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> <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>

東京都心・臨海地域(八重洲地区)

八重洲バスターミナル

位置図・区域図



測量法に基づく国土地理院長承認 (使用) R 3JHs 252

- 東地区 (東京駅前八重洲一丁目東 B 地区)
- 北地区 (八重洲二丁目北地区)
- 中地区 (八重洲二丁目中地区)