

事後評価調書

1 晴海三丁目西地区	2～5
------------	-----

地 区	名	晴海三丁目西地区		
	所 在	東京都中央区晴海三丁目		
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(機構施行)		
	地 区 面 積	約4.2ha		
	採 択 年 度	平成14(2002)年度		
評 価 の 区 分	事業完了後5年			
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	<ul style="list-style-type: none"> ・東京駅から約3km ・都営大江戸線「勝どき」駅(徒歩8分) 		
	従 前 状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・権 利 者 数 : 417件 ・既存家屋:集合住宅2棟 ・従前土地利用 : 宅地(77%)、公共用地(23%) ・老朽集合住宅と大規模未利用地(都有地)からなる。 		
	事 業 の 経 緯	<p>平成15(2003)年 1月 都市計画決定</p> <p>平成18(2006)年 1月 事業計画認可</p> <p>平成18(2006)年 8月 権利変換計画認可</p> <p>平成21(2009)年10月 C1棟整備完了</p> <p>平成21(2009)年12月 A1棟整備完了</p> <p>平成25(2013)年10月 D棟整備完了</p> <p>平成27(2015)年10月 A2・A3棟、B棟整備完了</p> <p>平成30(2018)年 2月 C2棟整備完了</p> <p>平成30(2018)年 3月 事業完了</p>		
計 画 諸 元	【事業計画概要】			
	事 項		実 績	参考：当初計画 (平成18年1月事業計画認可)
	事業期間		平成18(2006)年度 ～平成29(2017)年度	平成18(2006)年度 ～平成25(2013)年度
	概算事業費		約1,207億円	約1,207億円
	土 地 利 用 計 画	公共用地	約1.0ha (24%)	約1.0ha (24%)
		宅 地	約3.2ha (76%)	約3.2ha (76%)
		計	約4.2ha (100%)	約4.2ha (100%)
	施 設 計 画	敷地面積	約31,900㎡	約32,000㎡
建築面積		約19,700㎡	約19,300㎡	
延床面積		約321,700㎡	約329,200㎡	

1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の意義	<p>○土地の健全な高度利用と都市機能の更新 老朽化した既存集合住宅の建替と新規住宅供給を主目的とし、宿泊・業務等諸機能の導入による複合市街地の形成により、安全で快適な都市生活の実現を目指す</p> <p>○臨海部地域のまちの魅力や付加価値の向上 再開発と併せて親水護岸、無電柱化、公共下水道幹線を整備</p> <p>○多くの個人権利者と公的権利者からなる権利者構成から、中立的な立場である機構が関係者間の調整役となり事業を推進</p> <p>〔晴海トリトン再開発事業や「晴海をよくする会」への関与を通して得た中央区や地元権利者からの信頼及び期待から、要請を受けて機構が市街地再開発事業を施行〕</p>
2. 政策効果分析		事業費 再評価時 (H28 (2016)) : 約 1,207 億円 (B/C の値=1.5) → 実績 : 約 1,207 億円
3. 事業を実施することによる効果・影響	安全で快適な都市生活の実現 良好な公共空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替を含む都市型住宅の整備に加え、居住機能を支える機能（医療・生活利便・広場等）による複合市街地の形成 ・運河沿いにプロムナードを整備することにより、住民の憩いに資する空間を創出 ・無電柱化により、良好な景観形成、通行空間の快適性を確保
4. 実施環境対応方針案	事業の進捗 事業リスクへの対応 コスト縮減や新技術・制度等の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・当初：平成 25(2013)年度まで → 実績：平成 29(2017)年度まで ・H20(2008)年のリーマンショックにより事業停滞のリスクが発現し、特定建築者より着工延期の申し入れがあった。着工延期期間中の経費等の負担等一定の条件のもとで延期を認めた。 (整備完了期限の変更 〈H25(2013).10 → H28(2016).3〉) —
対応方針案	今後の事後評価の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/> (いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模未利用地を有効活用し、老朽集合住宅を建替え、居住・業務・生活支援施設等の諸機能を配置した職住近接の都市型住宅を整備することで、まちの魅力や付加価値向上に寄与し、既存住宅居住者の高い継続居住率を実現した。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>

対応方針案	改善措置の 必要性	<p>有 ・ <input checked="" type="radio"/> (いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>
<p>同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)</p>		<p>○段階整備によって、先工区への権利者の直接移転により居住・営業継続に配慮しつつ、後工区に自由度の高い敷地を創出することは、再開発の事業性向上に寄与する方策として有効</p> <p>○多数の居住者がいる場合、賃貸居住者を含め移転に係る選択肢を複数用意することが、円滑な合意形成を図る方策として有効</p> <p>○近隣での事業の実績や、地元でのまちづくり活動の継続は、行政や地元権利者の信頼醸成に寄与</p>

晴海三丁目西地区

位置図



測量法に基づく国土地理院長承認(使用) R3JHs 252

区域図



地図 © GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」