

事後評価書

1	四谷駅前地区		2～5
---	--------	-------	-----

地 区 名	区	四谷駅前地区			
	所 在	東京都新宿区四谷一丁目6番			
	事 業 手 法	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 24 年度			
	評 価 の 区 分	工事完了公告後5年			
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	・JR 各線・東京メトロ南北線四ツ谷駅徒歩1分 ・東京メトロ丸ノ内線四ツ谷駅徒歩3分			
	従 前 の 状 況	・権利者数:176 名 ・従前土地利用 :宅地:約 1.8ha(75%)、公共用地(道路等):約 0.6ha(25%) ・敷地が細分化され老朽化した中層建物が建ち並び、未利用な大規模国公有地(財務省官舎及び四谷第三小学校跡地)や、地区外周部に幅員の不足している道路が存在していた。			
		平成 16 年 12 月	「四谷駅前まちづくり協議会」が発足 (UR 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」が発足 (UR は事務局に就任)		
		平成 22 年6月	再開発協議会が UR に対し機構施行を要請		
		平成 25 年1月	新宿区が UR に対し施行予定者として市街地再開発事業の推進を要請		
		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 (三菱地所株・第5メック都市開発特定目的会社)		
		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	着工		
		令和2年1月	施設建築物竣工、工事完了公告		
	令和2年7月	コモレビの広場整備完了			
そ の 他					
計 画 諸 元	<事業計画(平成 31 年2月)に基づく計画諸元> ○事業費 : 約 839 億円 ○事業期間 : 平成 26 年度～令和2年度 <施設建築物の工事完了:令和元年度> ○建物諸元				
	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積 (容積対象面積)	建蔽率	容積率
	約 17,900 m ²	約 10,300 m ²	約 139,600 m ² (約 119,100 m ²)	約 60%	約 665%
	用途:業務、商業、住宅、教育、公益、駐車場				

1. 事業目的等	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。 ・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」(新宿区都市マスタープラン)を第一種市街地再開発事業の施行を通じて形成。
	機構参画の意義	・本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った。 ・事業実施手続における透明性が求められており、これらの地権者から上記を満たし、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。
2. 政策効果分析		事業費 再評価時(H29(2017)):約 839 億円(B/C の値=3.14)
3. 事業を実施することによる効果・影響	多機能な開発を実現	・有効活用されていない国公有地を活用し、施設建築物は業務、商業、住宅、教育、公益といった多様な機能で構成することになった。 ・従前国有地(財務省官舎跡地)は事務所床に権利変換され、国の機関が入居した。また、区有地(四谷第三小学校)は文化交流拠点機能を有した公益施設に権利変換された。
	地区・地域の防災性向上	・コモレビの広場は平時は賑わいと交流を形成し、非常時には地域住民の防災広場(一時集合場所)として機能(マンホールトイレ、防災井戸等を設置)。 ・出迎いの広場は非常時において帰宅困難者等へ対応するとともに、液晶モニター等を設置し、地域への防災情報発信拠点として整備。 ・周辺区画道路の拡幅(12~13m)に伴う両側歩道の新設・拡幅と無電柱化。
	緑と地区の歴史を継承する空間を整備	・自然資源・豊かな歴史を踏まえた開発とするため、「みどりと都市の立体的な融合」をコンセプトに、都心の中心で憩いと賑わいを提供する約 5,000 m²にも及ぶ緑豊かな空間を整備。
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○事業期間 当初:平成 31(2019)年度まで→実績:令和2(2020)年度まで
	2) 事業リスクへの対応	・一部従前地権者の明渡し遅延、アスベスト対策、埋蔵文化財調査の期間増等のため、3か月事業期間が延伸。建物竣工・地権者への引渡ししが令和元(2019)年 10 月から令和2(2020)年2月に(建物竣工後、外構工事後の令和2(2020)年度に事業完了)。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	○設計・施工者公募において、入札前価格交渉方式(VE・CD 提案)を活用し、工事費の圧縮に努めた。 ○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した。
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有(無)いずれかに○ 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」(新宿区都市マスタープラン)を形成することに寄与した。 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。
	改善措置の必要性	有・無(いずれかに○) 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。
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)		・保留床取得だけでなく施設建築物の商品企画等施行者を支援する事業パートナーを早期(都市計画決定時点)に決定することは、保留床処分リスクを回避し、商品企画や管理運営検討面で民間事業者のノウハウを活用する点で有効。 ・権利者との合意形成を円滑に進めるためには、従前の用途や立地に配慮した配置計画や従後取得床の共同運用(共有床)の提案など、権利者合意形成が進むような提案を行うことが重要。

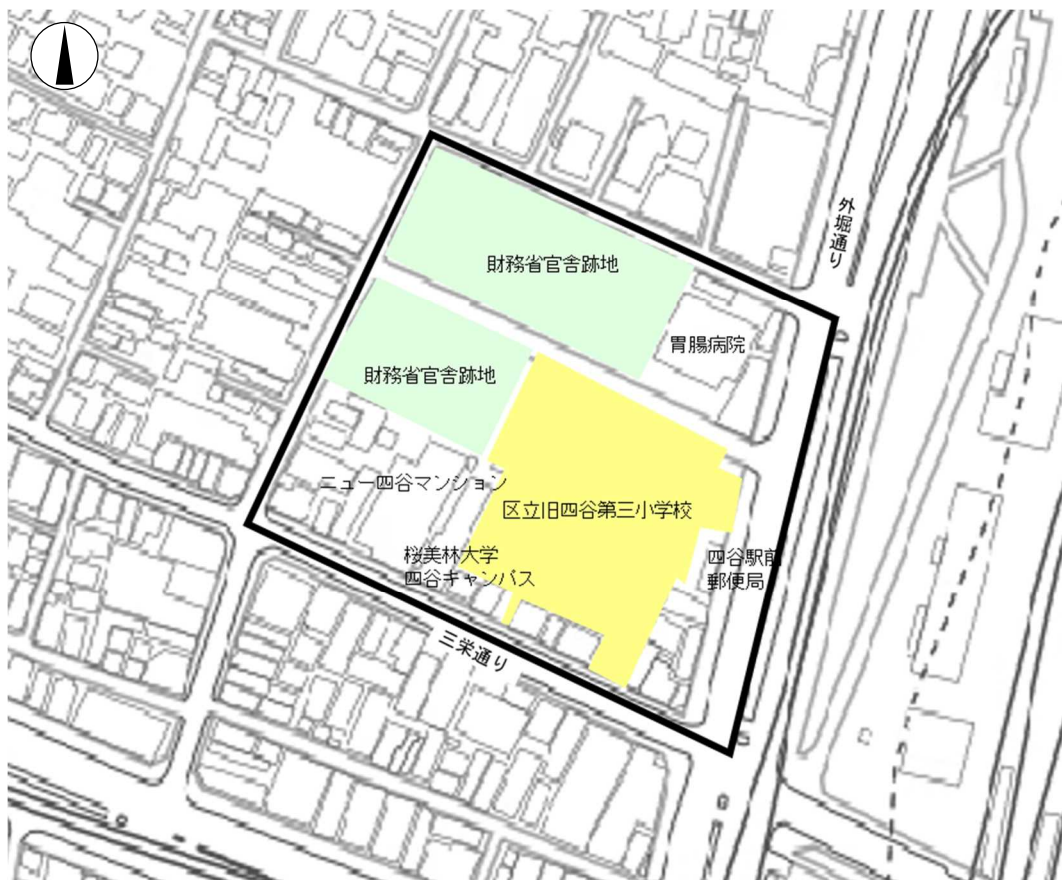
四谷駅前地区(市街地再開発事業)

位置図



© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

区域図



測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 6JHs 168