

事業再評価書

- | | | |
|---|---------------------------------|-------|
| 1 | 品川駅北周辺地区 | 2 ~ 5 |
| 2 | 品川駅・田町駅周辺地域
(品川駅北周辺土地区画整理事業) | 6 ~ 9 |
| 3 | 広島市基町相生通地区 | 10~12 |

事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

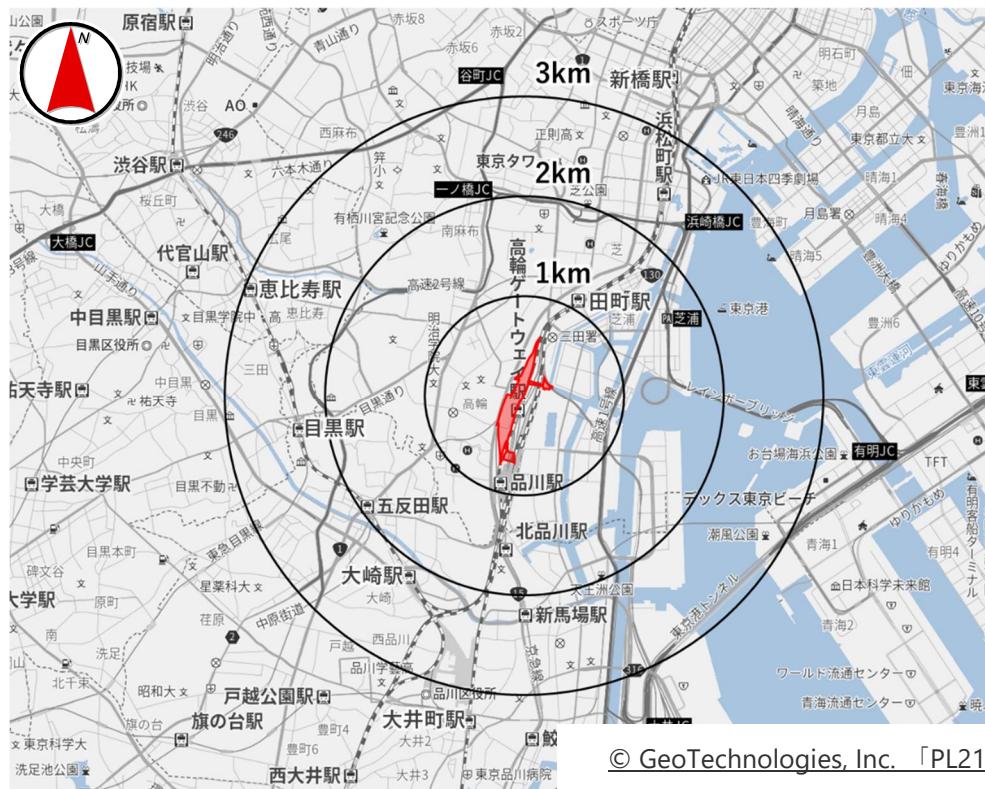
地 区 概 要	区 名	品川駅北周辺地区	
	所 在	東京都港区芝浦4丁目、港南1・2丁目、高輪2・3丁目	
	事 業 手 法	土地区画整理事業	
	地 区 面 積	15.5ha	
	採 択 年 度	平成26年度	
	評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業	
地区の 概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR山手線・京浜東北線「高輪ゲートウェイ駅」隣接 都営浅草線「泉岳寺駅」隣接	
	現 況 等	<ul style="list-style-type: none"> 当地区は、JR品川駅の北側約1kmに位置し、JR 高輪ゲートウェイ駅、都営地下鉄泉岳寺駅に隣接している。 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 平成26年9月 平成28年3月 平成28年4月 平成28年7月 平成28年7月 平成31年4月 令和1年8月 令和2年2月 令和2年8月 令和3年9月 令和3年11月 令和4年1月 令和7年3月	特定都市再生緊急整備地域指定(国) 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) 法定要請(東京都、港区) 都市計画決定(地区計画、土地区画整理事業) 土地区画整理事業 事業認可 特定都市再生緊急整備地域整備計画作成 都市計画変更(地区計画、補助線街路332号線(立体化)) 土地区画整理事業 変更事業認可(第1回) 都市計画決定(補助線街路334号線(品川駅北口駅前広場)) 都市計画変更(補助線街路332号線、土地区画整理事業) 土地区画整理事業 変更事業認可(第2回) 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン改定 都市計画変更(地区計画) 土地区画整理事業 変更事業認可(第3回) 4街区先行まちびらき
		そ の 他	—

計画諸元		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	1.4%	3.0ha	19.1%
			公園	0.2ha	1.1%	0.4ha	3.0%
		計		0.4ha	2.5%	3.4ha	22.1%
		宅地		15.1ha	97.5%	12.1ha	77.9%
		合計		15.5ha	100.0%	15.5ha	100.0%
1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の 意義	JR品川駅の北側に位置する車両基地周辺において、高輪ゲートウェイ駅を核としつつ、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。					
		機構施行の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。					
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体:2. 21 残事業:1. 54					
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	・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	・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	・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					

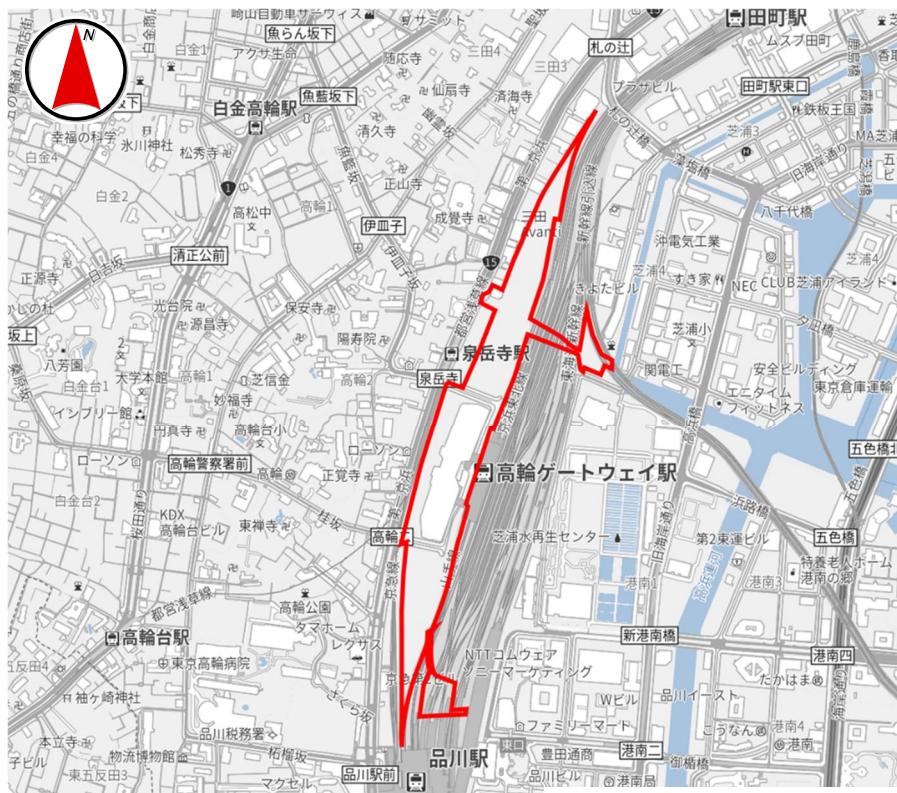
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7(2025)年3月に4街区が先行まちびらき。以降も周辺道路整備と建物建築が同時進行で進捗し、令和7年(2025)年10月に港区公的住宅の完成、令和8(2026)年3月にはグランドオープンを迎える見込み。 ・現時点では、スケジュールの遅延は無く、予定通り進捗する見込み。 <p>・工事費:約41% ・仮換地指定:約79%</p> <p>・使用収益開始:約70% ・保留地処分:約72% (令和7年4月時点)</p> <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和11年3月 換地処分
		<ul style="list-style-type: none"> ・今後、物価高騰に伴う工事費等の増加が懸念されるものの、一定の予備費を計上済み。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7(2025)年3月には4街区完成による先行まちびらき、令和7(2025)年10月には港区公的住宅の完成、令和8(2026)年3月には1～3街区の完成によるグランドオープンを予定。 ・引き続き、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、関係者と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する必要がある。 <p>以上のことから「事業継続」</p>

品川駅北周辺地区 (地区画整理事業)

位置図



区域図



事業再評価書

独立行政法人都市再生機構

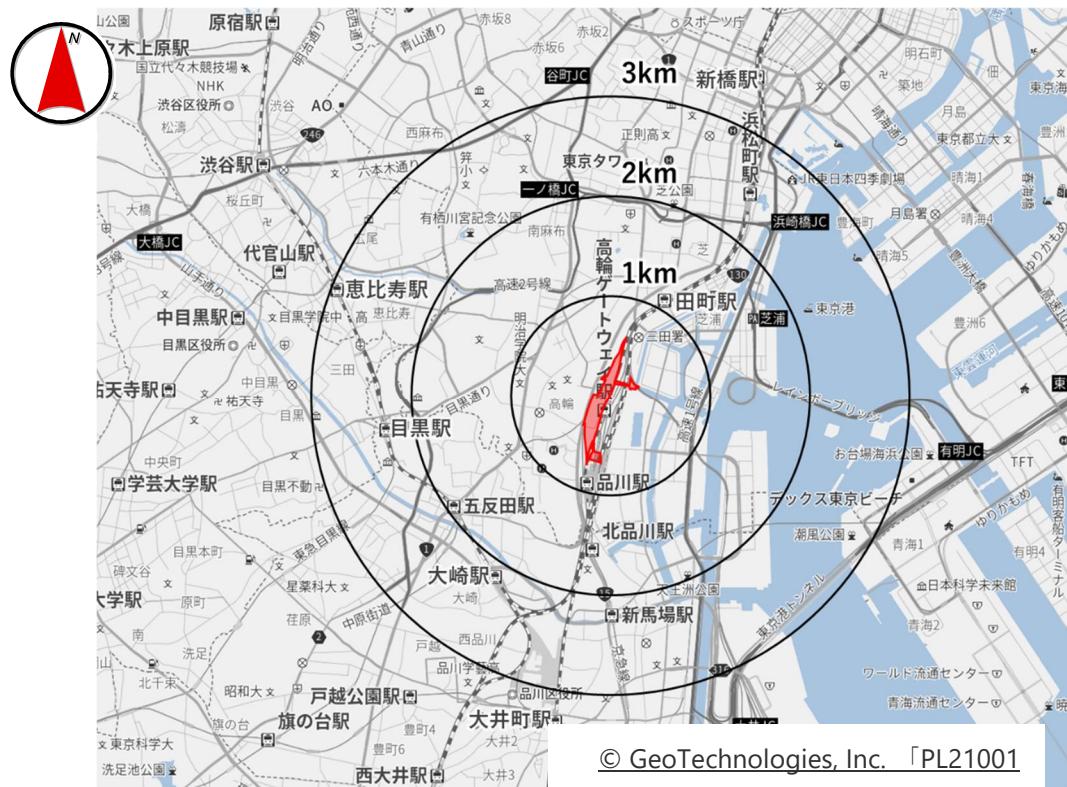
地 区 名	品川駅・田町駅周辺地域 (品川駅北周辺地区土地区画整理事業)	
所 在 在	東京都港区芝浦4丁目、港南1・2丁目、高輪2・3丁目	
事 業 手 法	国際競争拠点都市整備事業	
地 区 面 積	15.5ha	
採 択 年 度	平成28年度(予算化)	
評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業	
位 置 ・ 交 通 条 件	<p>JR山手線・京浜東北線「高輪ゲートウェイ駅」隣接 都営浅草線「泉岳寺駅」隣接</p> <ul style="list-style-type: none"> 当地区は、JR品川駅の北側約1kmに位置し、JR 高輪ゲートウェイ駅、都営地下鉄泉岳寺駅に隣接している。 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。 	
現 況 等		
地区の概要	平成24年1月 平成26年9月 平成28年3月 平成28年4月 平成28年7月 平成28年7月 平成31年4月	特定都市再生緊急整備地域指定(国) 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) 法定要請(東京都、港区) 都市計画決定(地区計画、土地区画整理事業) 土地区画整理事業 事業認可 特定都市再生緊急整備地域整備計画作成 都市計画変更(地区計画、補助線街路332号線(立体化)) 土地区画整理事業 変更事業認可(第1回) 都市計画決定(補助線街路334号線(品川駅北口駅前広場)) 都市計画変更(補助線街路332号線、土地区画整理事業) 土地区画整理事業 変更事業認可(第2回) 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン改定 都市計画変更(地区計画) 土地区画整理事業 変更事業認可(第3回) 4街区先行まちびらき
事 業 の 経 緯	令和1年8月 令和2年2月 令和2年8月 令和3年9月 令和3年11月 令和4年1月 令和7年3月	
そ の 他	—	

計画諸元		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	1.4%	3.0ha	19.1%
			公園	0.2ha	1.1%	0.4ha	3.0%
		計		0.4ha	2.5%	3.4ha	22.1%
		宅地		15.1ha	97.5%	12.1ha	77.9%
		合計		15.5ha	100.0%	15.5ha	100.0%
1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の 意義	JR品川駅の北側に位置する車両基地周辺において、高輪ゲートウェイ駅を核としつつ、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。					
		機構施行の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。					
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体:2. 21 残事業:1. 54					
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	・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	・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	・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					

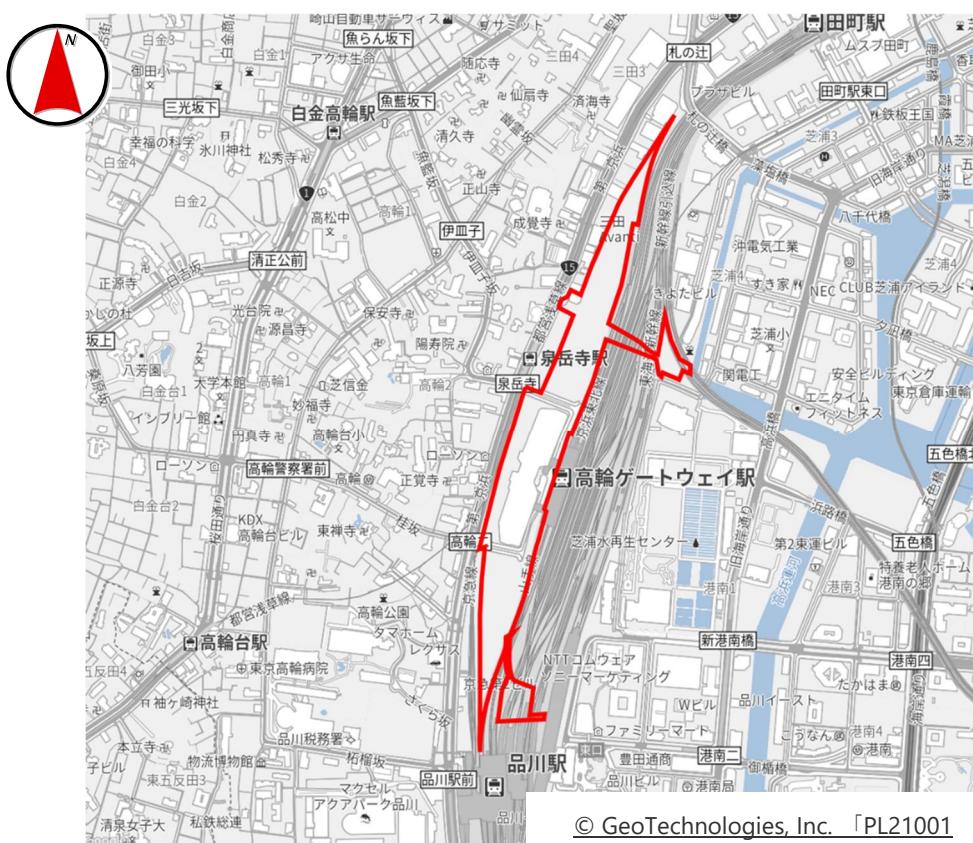
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7(2025)年3月に4街区が先行まちびらき。以降も周辺道路整備と建物建築が同時進行で進捗し、令和7年(2025)年10月に港区公的住宅の完成、令和8(2026)年3月にはグランドオープンを迎える見込み。 ・現時点では、スケジュールの遅延は無く、予定通り進捗する見込み。 <p>・工事費:約41% ・仮換地指定:約79%</p> <p>・使用収益開始:約70% ・保留地処分:約72% (令和7年4月時点)</p> <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和11年3月 換地処分
		<ul style="list-style-type: none"> ・今後、物価高騰に伴う工事費等の増加が懸念されるものの、一定の予備費を計上済み。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7(2025)年3月には4街区完成による先行まちびらき、令和7(2025)年10月には港区公的住宅の完成、令和8(2026)年3月には1～3街区の完成によるグランドオープンを予定。 ・引き続き、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、関係者と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する必要がある。 <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



区域図



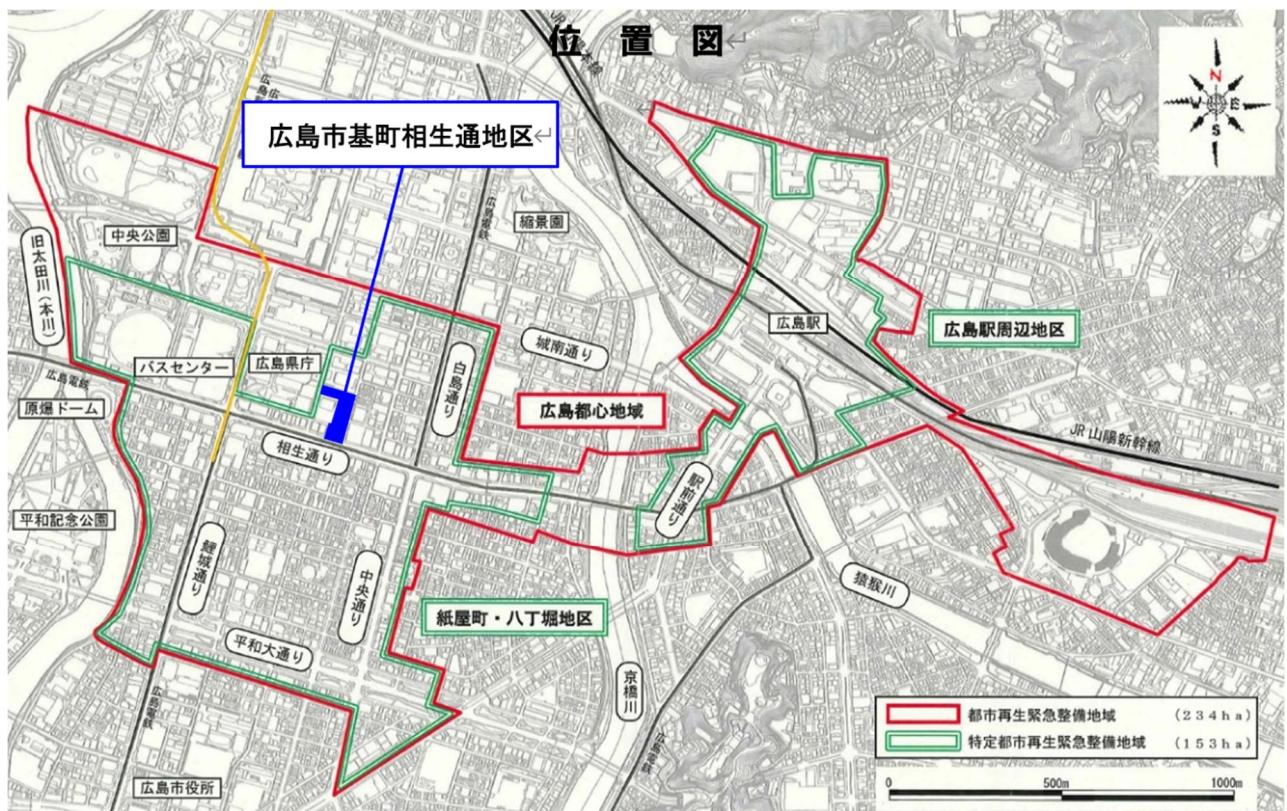
事業再評価調書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	広島市基町相生通地区																		
所 在	広島市中区基町9番の一部及び13番の一部																		
事 業 手 法	第一種市街地再開発事業																		
地 区 面 積	約1.0ha																		
採 択 年 度	令和3年度																		
評 価 の 区 分	都市計画決定後5年間を経過した時点で継続中の事業																		
位置・交通条件	広島電鉄「立町」電停徒歩1分																		
現 況 等	<ul style="list-style-type: none"> 従前土地利用：駐車場・市営駐輪場、変電所・事務所、青空駐車場 機構等の市街地再開発事業（個人施行：全員同意型）が施行中 																		
地区の概要	平成28年6月 平成30年9月 令和2年9月 令和3年5月 令和3年8月 令和4年3月 令和4年10月 令和5年10月 令和6年10月 令和7年10月 令和7年11月	広島市よりコーディネート要請文受領 都市再生緊急整備地域指定（広島紙屋町・八丁堀） 都市再生緊急整備地域指定（広島都心地域に再編） 及び特定地域指定 広島市及び地権者等から同意施行者となることについての要請文受領 地権者とURの間で事業化に係る「基本合意書」締結 都市再生特別地区の変更及び市街地再開発事業等の都市計画決定 再開発事業の事業計画認可 事業計画変更（第1回）認可・権利変換計画認可 事業計画変更（第2回）認可 高層棟及び変電所棟新築工事着工 建物名称及びホテルブランド公表 変電所棟竣工																	
そ の 他	—																		
計 画 諸 元	<p>①土地利用計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>従前</th> <th>従後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td>約 2,300 m²</td> <td>約 2,000 m²</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>約 7,200 m²</td> <td>約 7,500 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>②建物計画</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>約 7,500 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約 86,600 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>業務、ホテル、商業、駐車場、変電所、市営駐輪場</td> </tr> </tbody> </table>			従前	従後	公共用地	約 2,300 m ²	約 2,000 m ²	宅地	約 7,200 m ²	約 7,500 m ²	事 項	現行計画	建築敷地面積	約 7,500 m ²	延床面積	約 86,600 m ²	用途	業務、ホテル、商業、駐車場、変電所、市営駐輪場
	従前	従後																	
公共用地	約 2,300 m ²	約 2,000 m ²																	
宅地	約 7,200 m ²	約 7,500 m ²																	
事 項	現行計画																		
建築敷地面積	約 7,500 m ²																		
延床面積	約 86,600 m ²																		
用途	業務、ホテル、商業、駐車場、変電所、市営駐輪場																		

1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の意 義	<ul style="list-style-type: none"> ・広島市が掲げる都市再生緊急整備地域の地域整備方針の実現を目指し、「紙屋町・八丁堀地区」における官民連携のリーディングプロジェクトとして、国際的なビジネス環境の形成に資する高規格オフィスの実現等による業務機能の高度化、にぎわいと交流機能の強化、観光・文化・情報発信機能の充実・強化を図る。 ・本再開発事業を通して、広島市が目指す「橿円形の都心づくり」と商工会議所の移転を伴う世界遺産・原爆ドームの背景の景観改善を実現する上で、属性の異なる権利者等との協議・調整を円滑に実施するには、市街地再開発事業に係る豊富な経験と知見や中立性・公平性を有する公的主体による事業実施が求められる。
	2.政策効果分析	B/C=事業全体 : 1.98
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能強化	<ul style="list-style-type: none"> ・中四国地方最大の業務集積地に相応しい高規格オフィスの整備 ・ラグジュアリーホテル整備による国際平和文化都市としての機能の充実、強化 ・広島商工会議所と市が連携した MICE 機能の強化
	先導的な沿道空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のエリマネ組織「カミハチキテル」の戦略への寄与
	老朽化インフラの更新	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺部の基幹施設である基町変電所を機能中断することなく移転更新 ・耐震上課題のあった駐輪場の更新
	原爆ドーム周辺の景観改善	<ul style="list-style-type: none"> ・市の長年の悲願である商工会議所ビルの移転を伴う原爆ドーム周辺にふさわしい景観形成の実現
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<ul style="list-style-type: none"> ・令和9年4月に高層棟が竣工予定。以降も電線類地中化工事と市営駐輪場棟建築が同時進行で進捗し、令和11年9月市営駐輪場棟竣工を迎える予定 ・現時点では、スケジュールの遅延は無く、予定通り進捗する見込み。
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、物価高騰に伴う工事費等の増加が懸念されるものの、現時点では、将来の工事費等の増加見込みに対し、補助金の追加・保留床処分金等で回収できる見込み。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6(2024)年には予定通り高層棟及び変電所棟の建設工事に着工。令和7(2025)年には変電所棟が竣工し、令和9(2027)年には高層棟、令和11(2029)年度中には市営駐輪場棟が竣工予定。 ・引き続き、官民連携の先導的事業として、関係者と連携しながら市街地再開発事業を進める必要がある。 <p>以上のことから「事業継続」</p>

広島基町相生通地区（第一種市街地再開発事業）



※広島市作成資料「広島都心地域」を基に作成

