



令和4年度第3回独立行政法人都市再生機構
事業評価監視委員会の開催等について

独立行政法人都市再生機構では、令和4年12月9日に令和4年度第3回事業評価監視委員会を開催しましたので、その開催概要等についてお知らせします。

お問合せは下記へお願いします。

【事業評価について】

本社 経営企画部 投資管理課

(電話) 045-650-0381

【事業実施基準適合検証について】

本社 都市再生部 事業企画室

事業企画課

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

開催概要等

1 令和4年度第3回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

- ① 日 時：令和4年12月9日（金） 14:00～16:10
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室
（八重洲ファーストフィナンシャルビル18階）

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・岩沙 弘道（三井不動産株式会社代表取締役会長）
- ・岡 絵理子（関西大学環境都市工学部教授）
- ・河島 均（元東京都技監）
- ・岸井 隆幸（政策研究大学院大学客員教授）
- ・清野 由美（ジャーナリスト）
- ・澤野 正明（弁護士）
- ・谷口 守（筑波大学システム情報系社会工学域教授）
- ・深尾 精一（首都大学東京名誉教授）

楓委員（國學院大學観光まちづくり学部教授）は御欠席
（五十音順・敬称略。所属・役職は開催当時のもの。）

(3) 議事

① 審議内容（事業評価）の説明

令和4年度事業再評価実施対象事業3件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、都市再生機構から説明した。

② 審議（事業評価（事業再評価））

【別紙1】のとおり意見があった。

2 都市再生事業の実施基準適合検証結果及び事業評価監視委員会の評価について

- (1) 今回の委員会において、計3地区の事業評価（事業再評価）を行った。対応方針は【別紙2】のとおり（令和4年12月15日 都市再生機構にて決定）。
- (2) これまでの委員会において審議した都市再生事業のうち、事業に着手したことにより新たに公開する都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価は以下のとおり。

地区名	所在地	審議年月及び検証結果等	ページ
広島市基町相生通地区	広島県 広島市	審議年月：令和3年6月 【別紙3-①】のとおり	P6～P21
千代田区飯田橋駅中央地区	東京都 千代田区	審議年月：令和4年9月 【別紙3-②】のとおり	P22～P33

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和5年1月末までに都市再生機構本社、東北震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

UR都市機構の歩みは戦後の住宅不足解消に端を発しています。1955年から様々なステークホルダーとともに、時代時代の多様性に即し、安全・安心・快適なまちづくり・暮らしづくりを通して、「人が輝く“まち”」の実現に貢献してまいりました。そしてこれからも、変化する社会課題に挑戦し続けることで皆さまにお応えし、「人が輝く”まち”」づくりに不可欠な存在でありたいと考えております。これまで培ってきた持続可能なまちづくりのノウハウをいかし、都市再生事業・賃貸住宅事業・災害復興支援・海外展開支援に全力で取り組んでまいります。

<https://www.ur-net.go.jp/>



事業再評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

団地・地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容 容	
長岡市大手通坂之上町 地区 〔市街地再開発事業〕	新潟県 長岡市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設計画の見直しにより、目標スケジュールから8か月程度遅延しているものの、事業目的等に変更はなく、事業は順調に進捗している。また、今後の事業進捗を妨げる要因は見られない。 <p>以上のことから「事業継続」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり。 ・トオリニワ部分の積極的な活用ができるよう引き続き検討すること。
北青山三丁目第二地区 〔住宅市街地総合整備事業（都心共同住宅供給事業）〕	東京都 港区	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・引き続き、区分所有建物の権利者との共同建替事業を実施することで緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進するとともに、青山エリアに相応しい都市機能の更新を進める予定。 <p>以上のことから「事業継続」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり。 ・附置義務住宅について適切に運用がなされるようにすること。
泉北ニュータウン地区 〔地域居住機能再生推進事業（住宅市街地総合整備事業（拠点開発型））〕	大阪府 堺市	<p style="text-align: center;">事業継続</p> <p>〔理由〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1街区先工区の建設工事と併せ屋外空間の整備等を行うことで、居住水準の向上や歩行者動線の創出による居住環境整備が図られている。 ・集会所の整備や、今後創出される整備敷地への生活利便施設の誘致により、生活利便性の向上やミクストコミュニティの形成が期待される。 <p>以上のことから「事業継続」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案のとおり。 ・ニュータウンの魅力向上につながるまちづくりとなるよう、関係機関と協議しながら事業を進めること。

事業再評価実施対象事業の対応方針

団地・地区名	事業手法等	対応方針
長岡市大手通坂之上町地区	市街地再開発事業	事業継続
北青山三丁目第二地区	住宅市街地総合整備事業 (都心共同住宅供給事業)	事業継続
泉北ニュータウン地区	地域居住機能再生推進事業 (住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型))	事業継続

都市再生事業実施基準適合検証調書

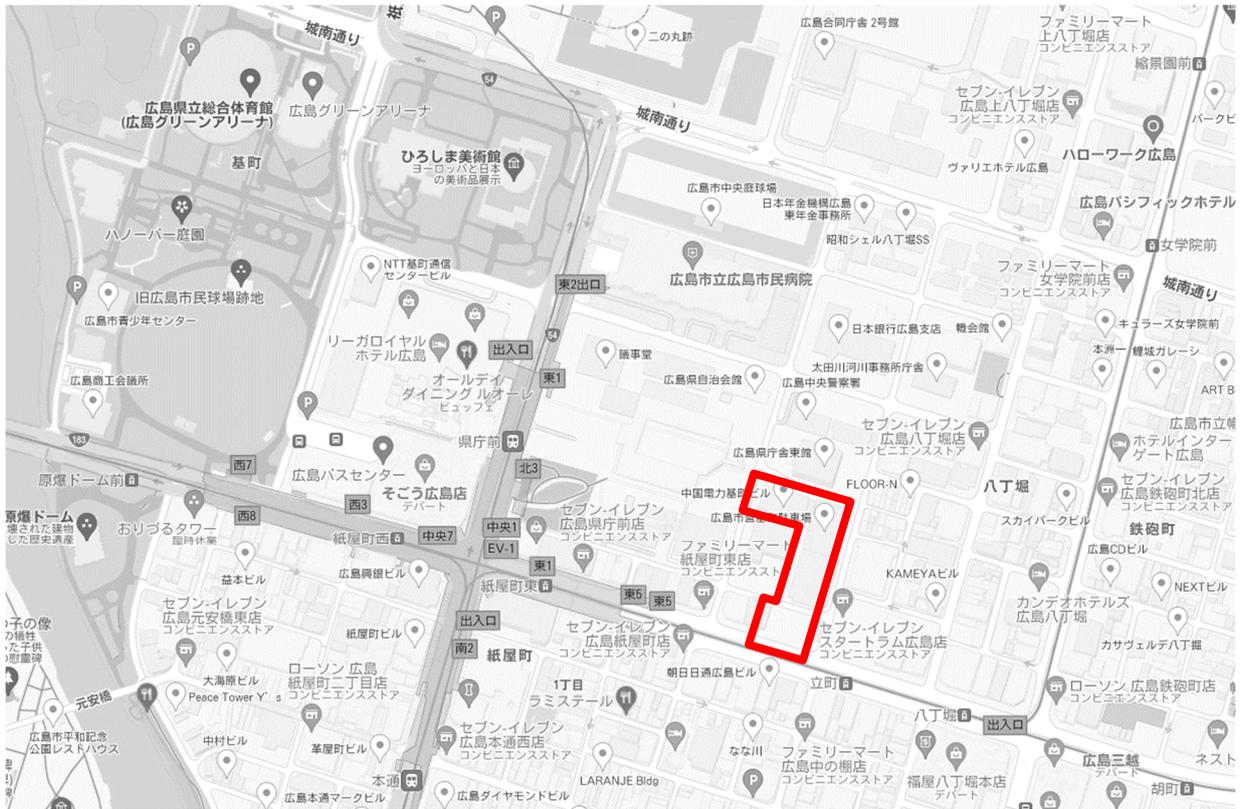
地 区 名	目 的	広島市基町相生通地区									
	所 在	民間都市再生事業の支援									
	地 区 面 積	広島市中区基町9番の一部及び13番の一部									
	地 区 面 積	1.0ha									
	検 証 年 度	令和3年度									
地 区 の 概 要	位置・交通条件	広島電鉄「立町」電停徒歩1分									
	従前の状況	【用途地域等】 [市道中1区126号線以南]商業地域(900%/80%) [市道中1区126号線以北]商業地域(400%/80%) 【権利者数】 土地所有者5名、借地権者3名、 土地の一時使用権者1名 【土地利用状況】 市営駐車場・駐輪場、変電所・店舗、青空駐車場									
	事業の経緯	平成28年6月 広島市よりコーディネート要請文受領 平成30年9月 都市再生緊急整備地域指定(広島紙屋町・八丁堀) 令和2年9月 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 令和3年5月 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									
	その他	—									
計 画 諸 元	【事業手法】 第一種市街地再開発事業										
	【計画概要】 当地区は、「広島紙屋町・八丁堀地域」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ラグジュアリーホテル・高度業務機能の導入、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・強化を図るとともに、本事業での現商工会議所ビルの移転による原爆ドーム裏の景観阻害問題の解決を目指す。										
	①土地利用計画										
		<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>		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
	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									
	②建物計画										
		<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>	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	
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										

地 区 名		広島市基町相生通地区	
都市再生事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	・特定都市再生緊急整備地域「広島都心地域」(R2.9指定) 適合
	地方公共団体の意向	広島市からの文書に ・「ひろしま都心活性化プラン」(平成 29 年3月策定)において、当地区を含む本市の都心における再開発を促進 ・「広島市総合計画(令和2年6月改定)」において、商工会議所ビルの移転を伴う市営基町駐車場周辺の再開発事業を「楕円形の都市づくり」のリーディングプロジェクトとして推進 ・商工会議所ビルの移転によって、世界遺産・原爆ドームの背景の景観改善 ・市の計画上及び施策上、再開発事業の実現が求められる本事業においては、豊富な市街地再開発事業の施行実績を有し、中立公平な立場で事業推進できる貴機構の施行権能が必要 との記載があり、妥当と判断	適合
	地権者等の意向	地権者全員からの文書に ・広島市、公益法人及び民間法人の属性が大きく異なる地権者が存在しており、その地権者間の調整を行うには、豊富な市街地再開発事業の施行実績を有し、中立公平な立場で事業推進ができる貴機構の施行権能が必要 との記載があり、妥当と判断	適合
	政策実現効果	都市活性化プランの実現に寄与する官民連携した先導的事业を実現 ・大規模(A クラス)ビルの床面積増:約 35,000 m ² 立体道路制度の活用により、基準床面積約 500 坪の大規模(A クラス)ビルを整備 ・広島商工会議所ビル移転の実現 市の長年の懸案である原爆ドーム裏景観問題の解消 ・公共公益施設の整備・更新 老朽化した市営駐輪場や地域変電所の更新 ・民間建設投資誘発:約 360 億円 市街地再開発事業による商業・業務・ホテル等の整備	適合
	民間事業者支援の内容	[口:関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること] ・本事業は、属性の異なる地権者間の合意形成及び公共公益施設の再編に伴う関係者調整が必要となるため、機構の有する中立性・公平性が必要	適合
	機構に代わる民間事業者公募の実施	・都市再生事業実施基準の適合検証等に関する規程第9条第1項第三号(経済的基礎が大きく異なる地権者等が存在すること等により、応募者では関係者間の利害調整に係る協議が成立する見込みがないことから、地権者等が機構を特定して法定事業の個人施行を要請しているもの)に該当するため、公募を実施しない。	適合
	事業の採算性	・事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支は適正に確保されている。	適合
確認結果		適合	

上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	・都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 ・施設建築物の設計にあたっては、街区全体での良好な景観と良質な空間の形成に資するものとなるよう、努力すること。
------------------------	---

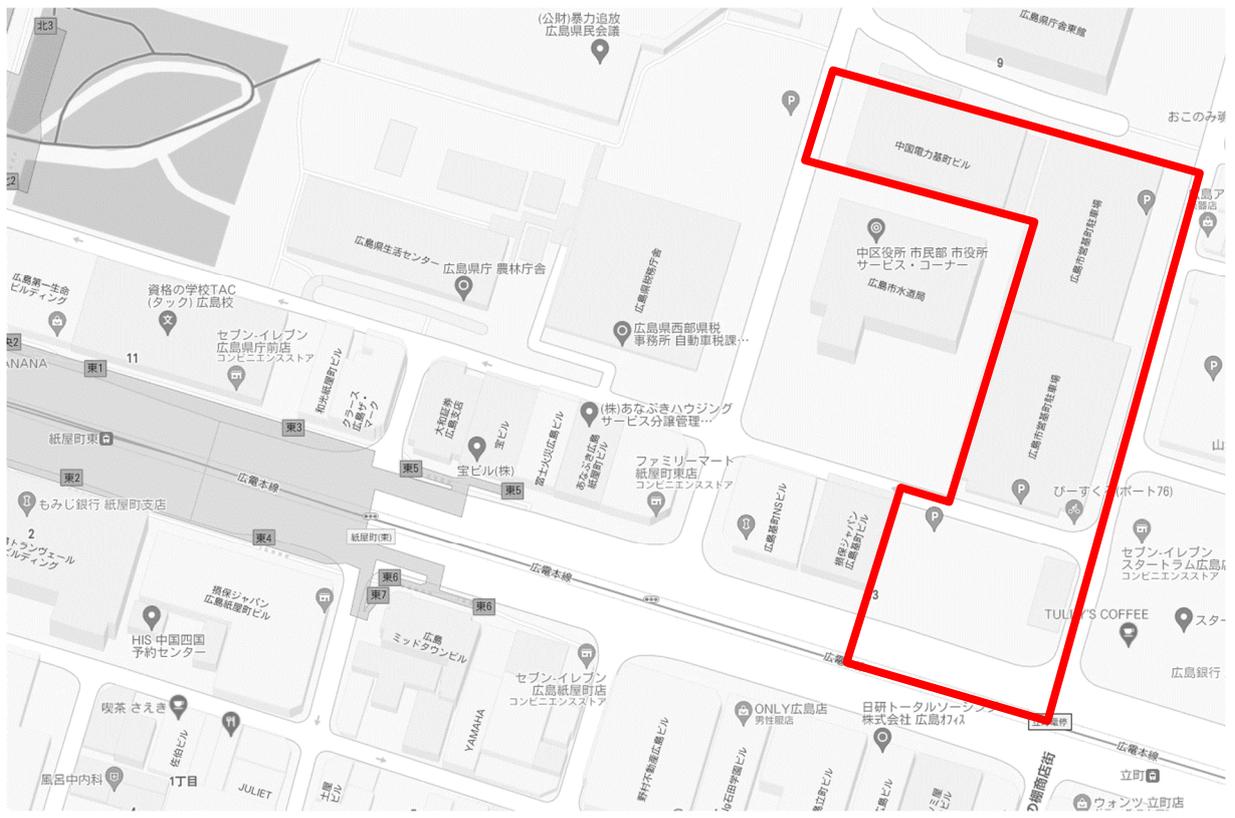
広島市基町相生通地区（市街地再開発事業）

位置図



©GeoTechnologies Inc. 「PL21001」

区域図



©GeoTechnologies Inc. 「PL21001」

令和3(2021)年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

広島市基町相生通地区
(市街地再開発事業)

令和3(2021)年6月8日
独立行政法人都市再生機構

1 広島市の概要

人口 約119万人
面積 約906.53km²
財政力指数(2019 (R1)) 0.83
市長 松井 一實
3期目(～2023 (R5).4)



松笠山

関連公共施設整備事業
 ・広島駅自由通路(2011(H23)～2018(H30))
 ・新幹線口ペデストリアンデッキ(2010(H22)～2016(H28))
 ・新幹線口広場(2014(H26)～2017(H29))

二葉の里土地区画整理事業
 (2010(H22)～2018(H30))

広島駅南口再整備事業(2019(R1)～2025(R7)(予定))
 ・事業推進の技術的支援

広島商工会議所ビル

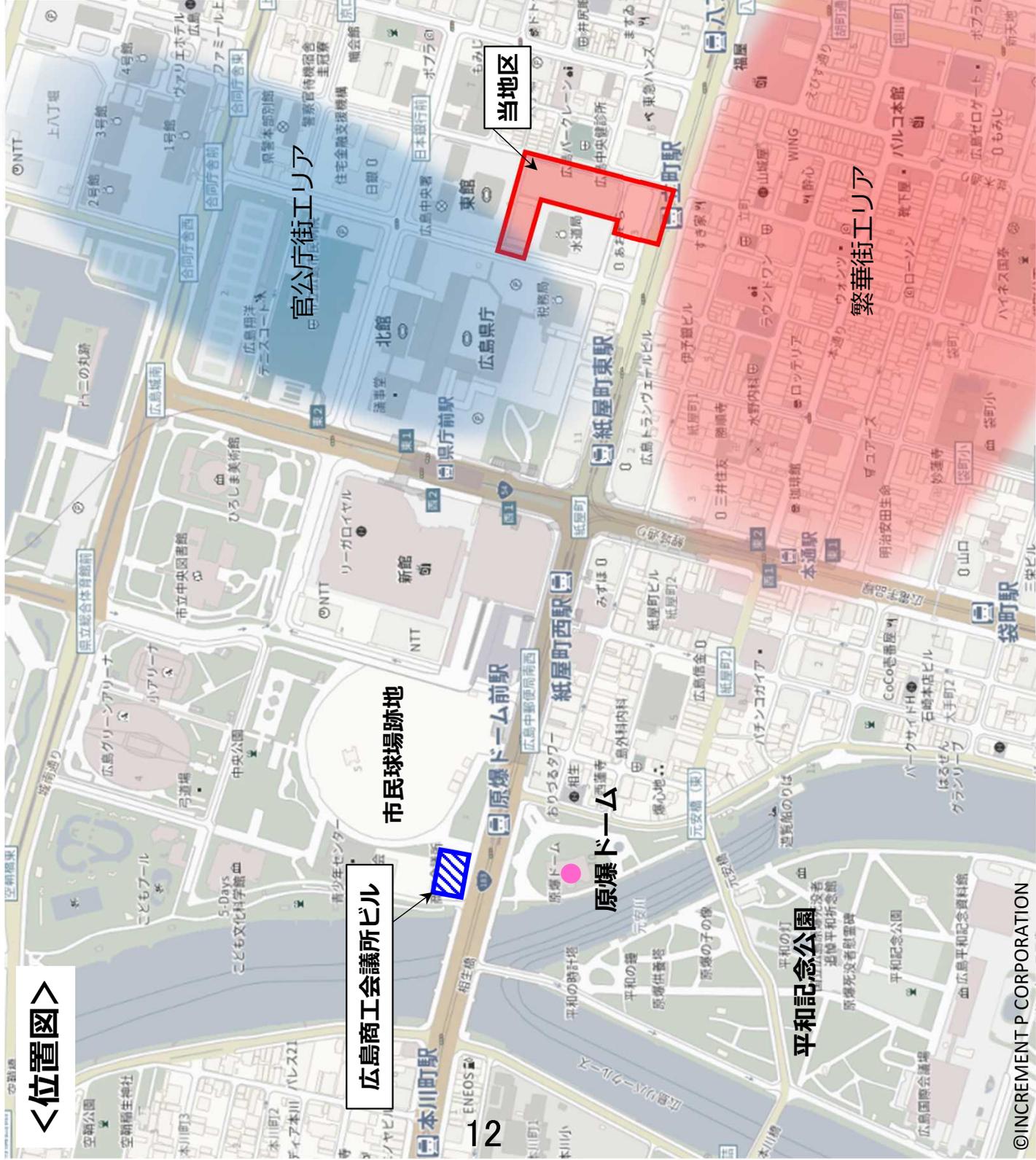
相生通り
基町相生通地区



楕円形の都心づくり

広島市は、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を東西の核と位置付け、都市機能の集積・強化を図ることにより、相互に刺激しあい高め合う「楕円形の都心づくり」を推進している。

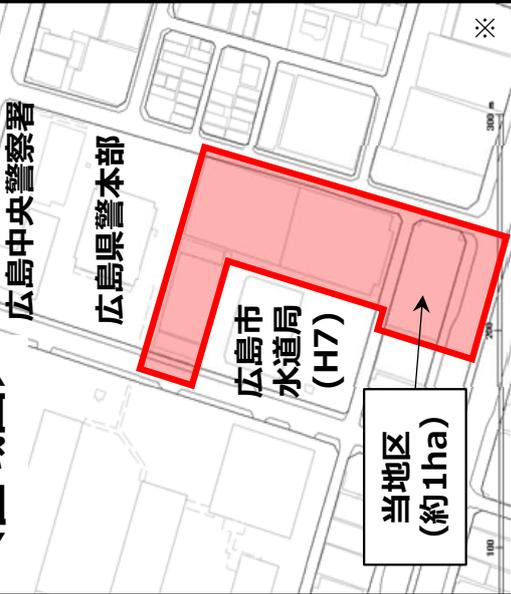
2 地区概要 (位置図・区域図)



<位置図>

- **所在地**
広島市中区基町9番及び13番
(広島電鉄「立町」電停徒歩1分)
- **区域面積**
約1.0ha
- **用途地域等**
商業地域 (900、400/80)、
一団地の官公庁施設、
市営駐車場・駐輪場

<区域図>



【凡例】



再開発事業施行区域

※ この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平29情使、第178号)

3 上位計画

ひろしま都心活性化プラン (2017(H29).3) <広島県・広島市>

「都心にふさわしく広島の顔となるような空間づくり」の先導的な取組として、広島紙屋町・八丁堀地域などの都心部における再開発を促進

立地適正化計画 (2021(R3).3)

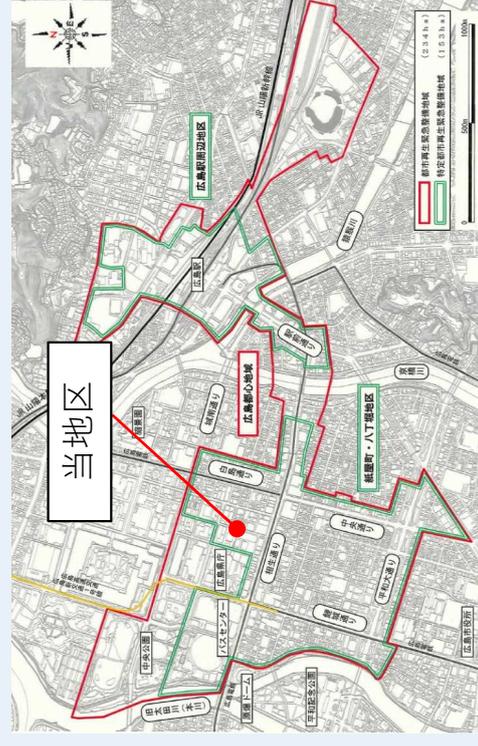
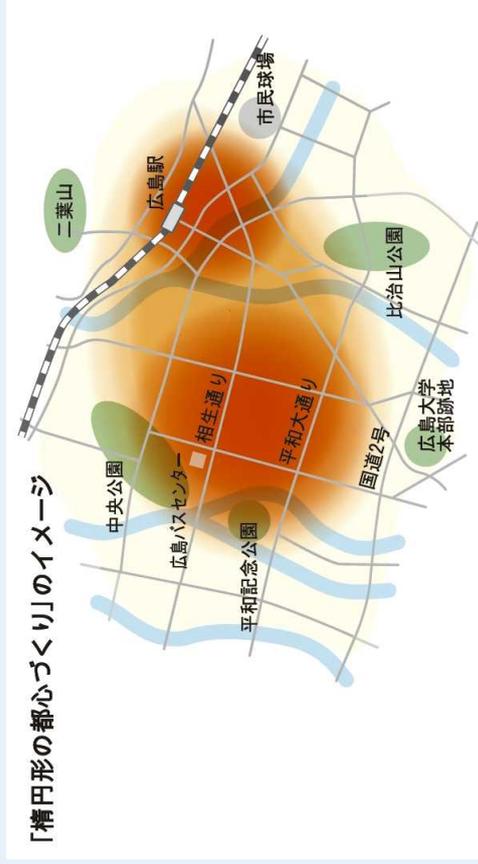
- ・広島都心部については、高次都市機能 (オフィス、商業、集客交流、宿泊施設等) を誘導する都市機能誘導区域として位置づけ
- ・特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針に位置付けられている「(仮称) 広島市基町相生通地区第一種市街地再開発事業」について積極的に推進

広島市総合計画 (2020(R2).6策定)

広島市実施計画(2020-2024)

第2期「世界に誇れる『まち』広島」創生総合戦略

広島市が「国際平和文化都市」となるために定めた計画。
都市計画マスタープラン (2013(H25).8改定) で示した「楕円形の都心づくりの推進」を基本方針とし、本地区については、「魅力ある都心づくり推進事業」として、「商工会議所ビルの移転を伴う市営基町駐車場周辺の再開発事業の推進」と掲げられている。



特定都市再生緊急整備地域 (2020(R2).9)

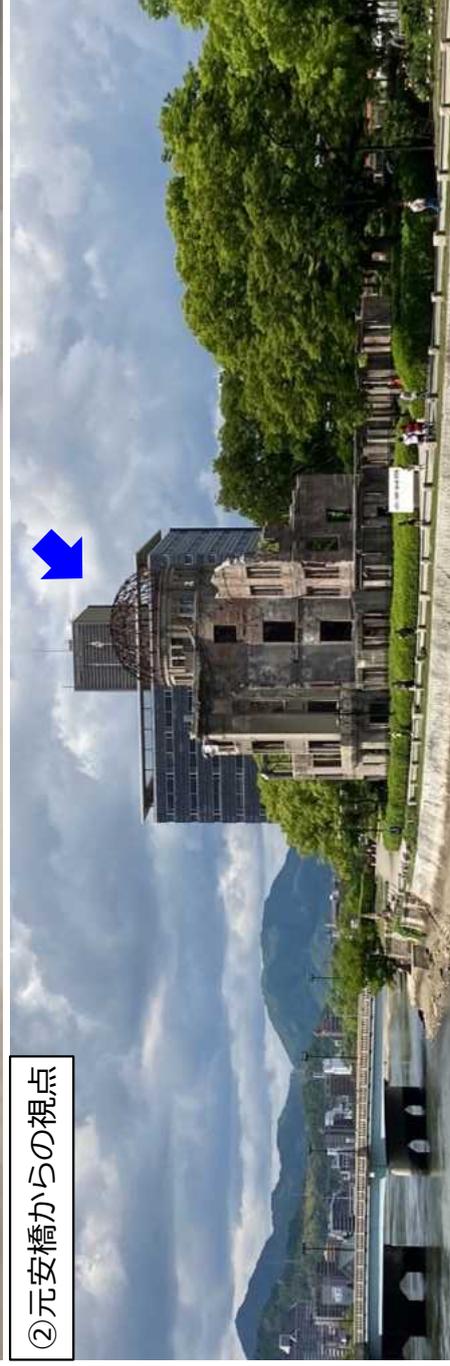
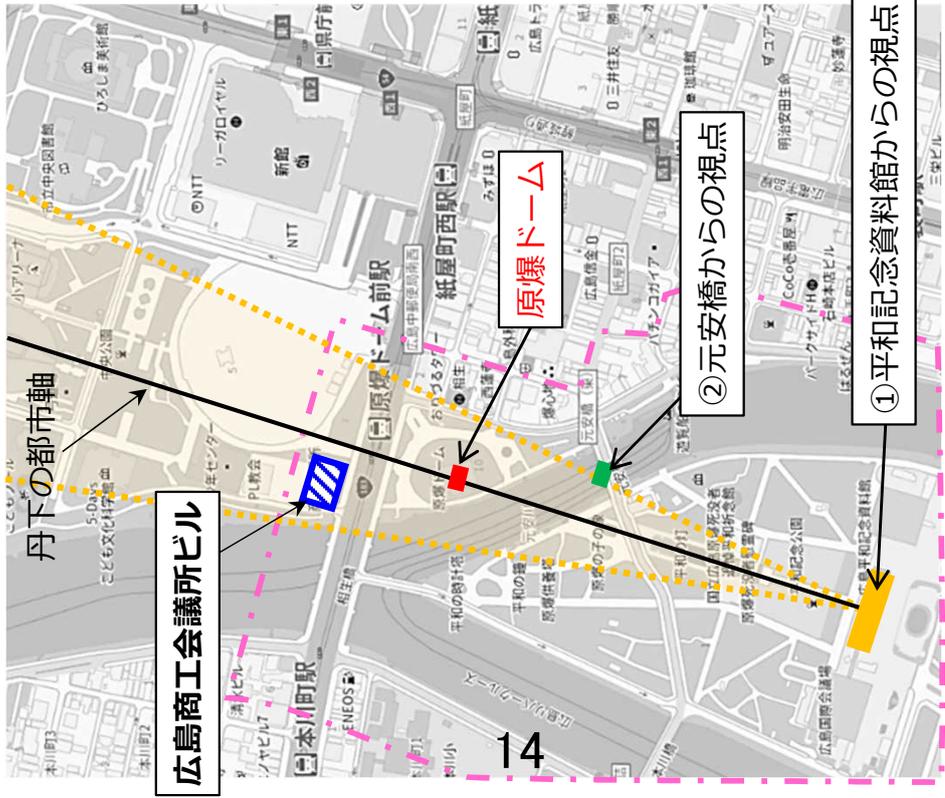
<地域整備方針>

(増進すべき都市機能に関する事項)

- ・紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリ・ディングプロジェクトとして、広島商工会議所ビルの移転を伴う市営基町駐車場周辺の再開発を推進
- ・世界に通用するラグジュアリーホテルを始め、都心を訪れる様々な人や企業それぞれの滞在ニーズを踏まえた多様な宿泊機能を充実・強化

4 市が抱える長年の課題（広島商工会議所ビルの景観阻害問題）

- 現広島商工会議所ビルは、世界遺産登録されている原爆ドームのバッファゾーン（※1）内に位置
- バッファゾーン内の高さ制限20m（※2）に抵触



市と広島商工会議所は広島商工会議所ビルの市保有地への移転協議を行ってきたが、合意できる適地が見つからない状況

※1 世界遺産登録基準において、世界遺産資産の保護管理のため、バッファゾーン（緩衝地帯）を適切に設定することとされている

※2 2007（平成19）年に広島市の美観形成要綱により高さ制限を導入

※3 出典：広島市「原爆ドーム及び平和記念公園周辺の眺望景観のあり方（2019（平成31）年3月）」

5 本事業におけるURの役割



広島市

- 高次都市機能の充実・強化
 - 外国人観光客の受け皿となるラグジュアリーホテル
 - 高規格オフィス



景観問題

- 代替地の適地がない

財産交換+再開発スキーム構築
双方の意向調整

都市施策の実現

意向の実現

広島商工会議所

- 広島経済の活性化
 - 都心部への産業支援機能集約



朝日グループ

- 遊休資産の早期収益化



保留床の取得

設計・工事発注

事業への取込み
による課題解決

関係者調整
事業スキーム構築
再開発事業の施行
(代表施行者)

中国電力ネットワーク

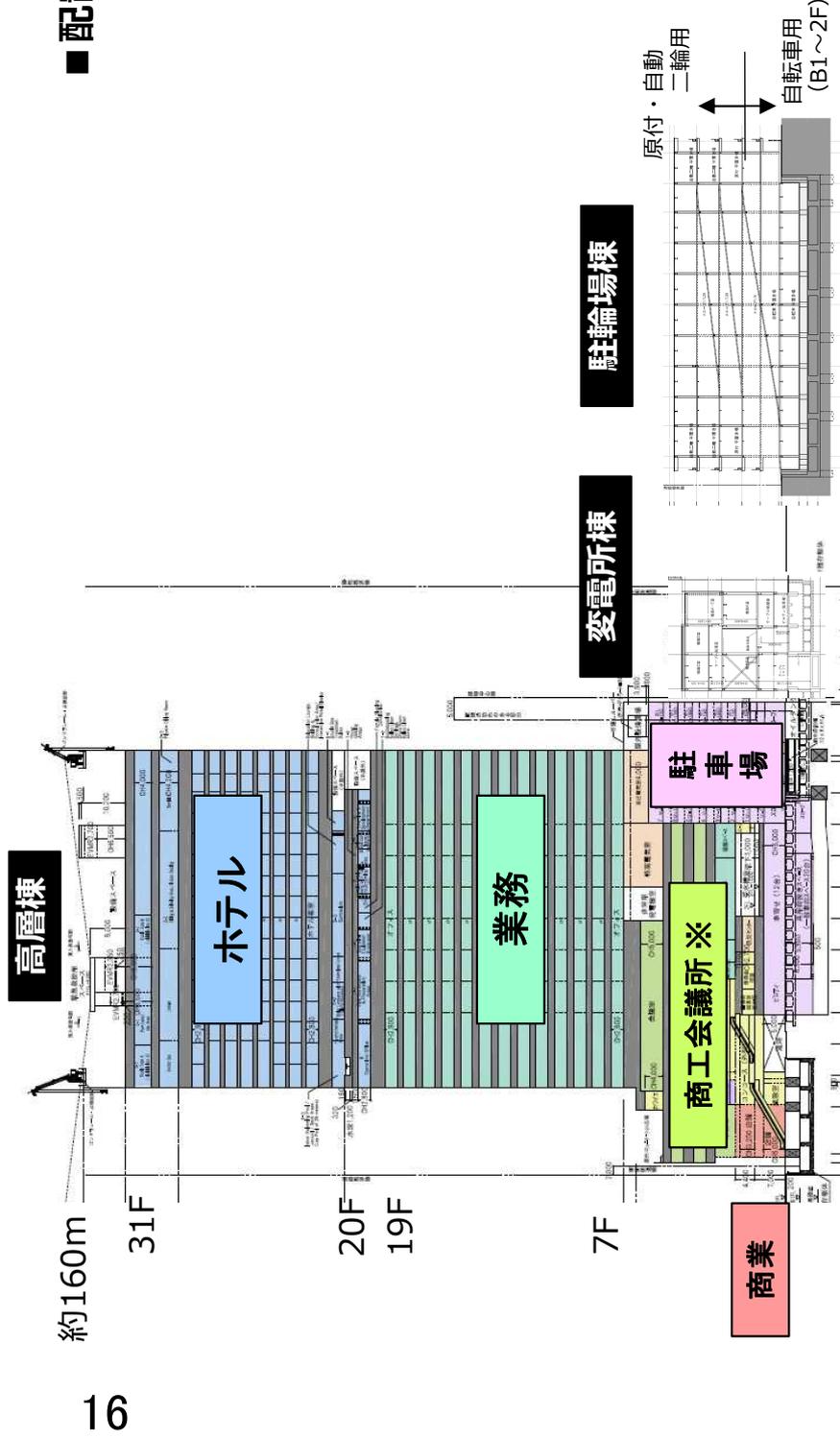
- 老朽化変電所の更新
 - 機能中断不可、近隣への直接移転が必須



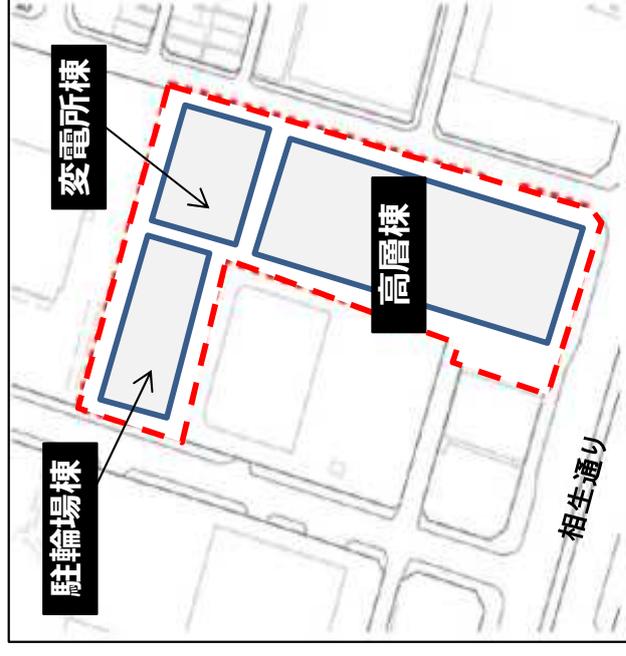
変電所の設計・工事発注

6 事業概要

(1) 事業手法	第一種市街地再開発事業(個人施行)
(2) 地権者	5名
(3) 施行者	UR、朝日グループ、中国電力ネットワーク
(4) 事業期間	8年間(2022(R4)年度~2029(R11)年度)
(5) 事業費	約443億円
(6) 延床面積	約86,600㎡ (計画容積率850% (都市再生特別地区))
(7) 主要用途	業務、ホテル、商業、駐車場、変電所、市営駐輪場
(8) その他	一部市道の上空利用を想定



■ 配置図



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用した。(承認番号 平29情使、第178号)

7 本事業の意義・効果

■市の長年の悲願である原爆ドーム周辺の景観問題の解消

- ・ 広島商工会議所が市と財産交換（再開発に地権者として参画）→商工会議所移転→市が現商工ビルを売却→将来的には都市公園として一体整備の構想



広島商工会議所ビル除却後イメージ

出典：広島市「原爆ドーム及び平和記念公園周辺の眺望景観のあり方（2019(平成31)年3月）」



将来整備イメージ

出典：広島市「中央公園の今後の活用に係る基本方針」（2020(令和2)年3月)

■都心部の老朽化インフラの更新

- ・ 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



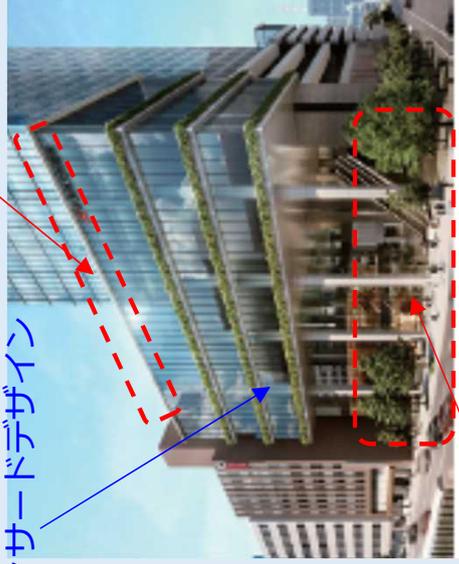
■先導的な沿道都市空間形成

- ・ 地域のエリマネ組織「カミハチキテル」の戦略への寄与

広島都心の未来ビジョン策定や新たなアクションプランを育むIR7プラットフォームとして2020(R2).5に設立。

活力をにじみ出す
フアサードデザイン

屋外コミュニケーション広場



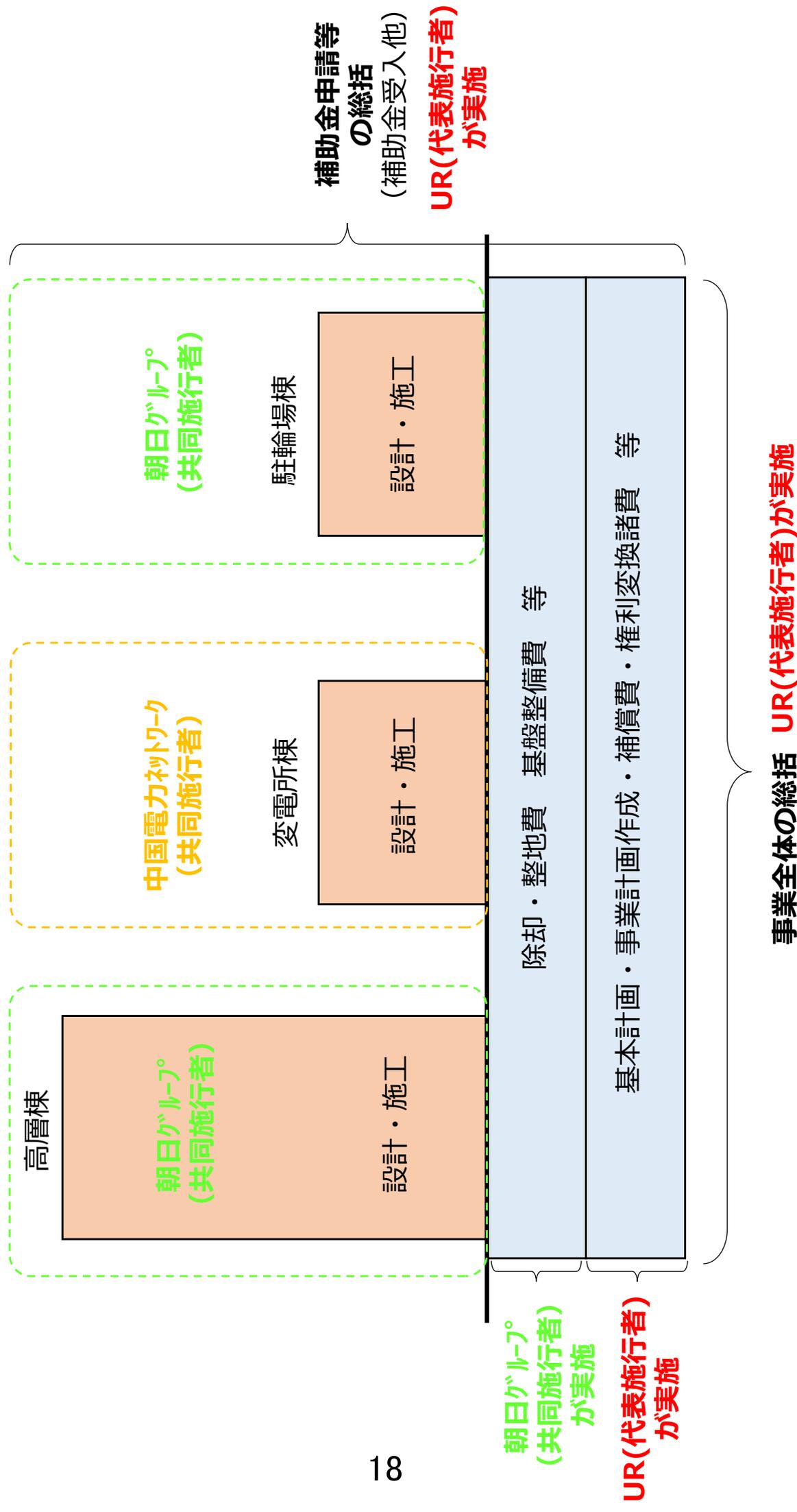
グラウンドレベルの広場空間

■広島都心部における都市機能強化

- ・ 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
- ・ 広島エリア初の「世界に通用するラグジュアリーホテル」導入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



8 施行体制・役割分担



10 都市再生事業実施基準への適合状況（1/2）

民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	適合
<p>地方公共団体の意向</p>	<p>○特定都市再生緊急整備地域「広島都心地域」（R2.9指定）</p> <p>広島市からの文書に</p> <p>○「ひろしま都心活性化プラン」（平成29年3月策定）において、当地区を含む本市の都心における再開発を促進</p> <p>○「広島市総合計画（令和2年6月策定）」において、商工会議所ビルの移転を伴う市営基町駐車場周辺の再開発事業を「楕円形の都心づくり」のリーディングプロジェクトとして推進</p> <p>○商工会議所ビルの移転によって、世界遺産・原爆ドームの背景の景観改善</p> <p>市の計画上及び施策上、再開発事業の実現が求められる本事業においては、豊富な市街地再開発事業の施行実績を有し、中立公平な立場で事業推進できる貴機構の施行権能が必要</p> <p>との記載があり、妥当と判断</p>	<p>適合</p>
<p>地権者等の意向</p>	<p>地権者全員からの文書に</p> <p>○広島市、公益法人及び民間法人の属性が大きく異なる地権者が存在しており、その地権者間の調整を行うには、豊富な市街地再開発事業の施行実績を有し、中立公平な立場で事業推進できる貴機構の施行権能が必要</p> <p>との記載があり、妥当と判断</p>	<p>適合</p>

10 都市再生事業実施基準への適合状況（2/2）

民間都市再生事業の支援		適合
政策実現効果	<p>都心活性化プランの実現に寄与する官民連携した先導的事業を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 広島商工会議所ビル移転の実現 ○ 市の長年の懸案である原爆ドーム裏景観問題の解消 ○ 公共公益施設の整備・更新 ○ 老朽化した市営駐輪場や地域変電所の更新 ○ 高規格オフィスの床面積増：約35,000㎡ ○ 立体道路制度の活用により、基準床面積約500坪の高規格オフィスを整備 ○ 民間建設投資誘発：約360億円 ○ 市街地再開発事業による商業・業務・ホテル等の整備 	適合
民間事業者支援の内容	<p>〔口：関係者の合意形成が困難である等の場合において、機構の有する中立性及び公平性の活用が図られること〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 本事業は、属性の異なる地権者間の合意形成及び公共公益施設の再編に伴う関係者調整が必要となるため、機構の有する中立性・公平性が必要 	適合
機構に代わる民間事業者公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市再生事業実施基準の適合検証等に関する規程第9条第1項第三号（経済的基礎が大きく異なる地権者等が存在すること等により、応募者では関係者間の利害調整に係る協議が成立する見込みがないことから、地権者等が機構を特定して法定事業の個人施行を要請しているもの）に該当するため、公募を実施しない。 	適合
事業の採算性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支は適正に確保されている 	適合

確認結果

適合

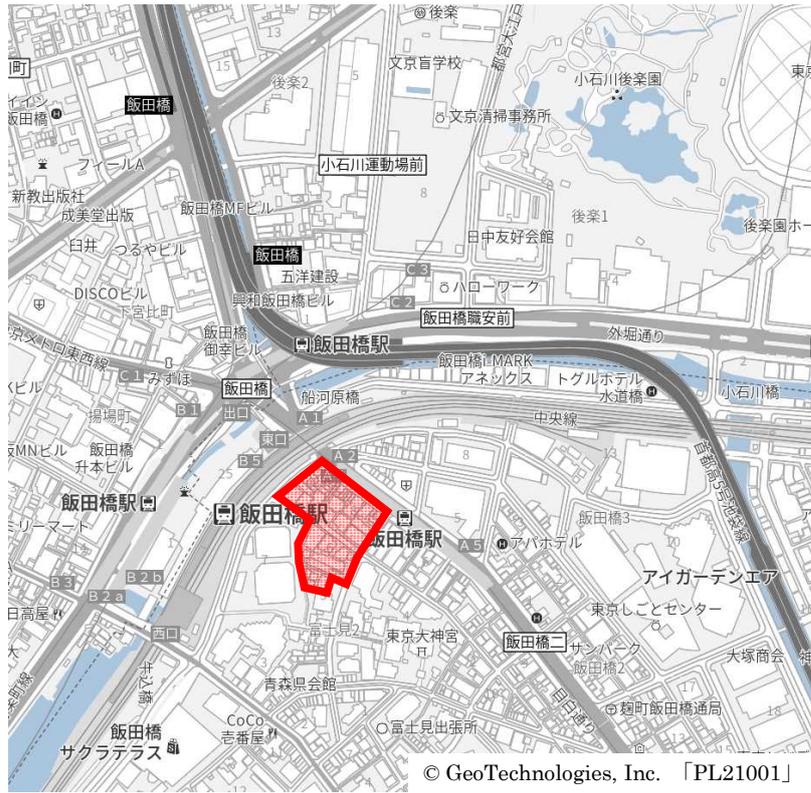
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	千代田区飯田橋駅中央地区		
	目 的	地方公共団体のまちづくり支援・補完	
	所 在	千代田区富士見二丁目、飯田橋四丁目	
	地 区 面 積	約 1.1ha	
検 証 年 度	令和4年度		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR、東京メトロ、都営地下鉄「飯田橋駅」徒歩約1～6分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域（80%/700%、80%/500%）、 第二種住居地域（60%/400%）、防火地域 【土地利用状況】 事務所・店舗・居宅	
	事 業 の 経 緯	平成 27 年	飯田橋駅中央地区準備組合が発足
		令和1年 11 月	飯田橋駅周辺の基盤整備について、都・国土交通省・3区、鉄道事業者3社による「飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会」を設置
		令和2年 9 月	「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」策定
		令和4年 6 月	地区内の土地所有者からURへの所有地の売却意向の表明
令和4年 9 月		千代田区からURへ土地取得等に係る要請	
そ の 他	—		
計 画 諸 元	<p>【事業手法】 土地有効利用事業</p> <p>【計画概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飯田橋駅中央地区内の土地・建物を取得・保有し、市街地再開発事業（組合施行）に組合員として参画し事業協力者を支援することで、「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」に位置付けられている基盤整備を含む事業の推進に寄与。 ・取得地は、権利変換により権利床を取得し、施設建築物の竣工後譲渡。従後の床については、周辺の再開発事業の事業化に資する活用（代替資産の提供等）を、民間事業者の動向も踏まえて検討。 		

都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体からの要請文書の内容	まちづくりの観点から機構実施が必要	・千代田区からの要請文に 「飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会」の事務局として、飯田橋駅周辺における地域の状況を熟知している貴機構におかれましては、都市再生の推進に向け、まちづくりの検討及びその実現に向けた支援（開発計画検討、事業施行、土地建物の取得等による事業参画等）について、ご協力を要請いたします。」 との記載があり、妥当と判断。	適合
		地方公共団体自ら実施が困難・不適切	千代田区からの要請文に 「飯田橋駅周辺で検討が進んでいる区内4地区の市街地再開発事業の事業推進はもとより、JR 東日本と連携した駅改良や基盤整備などについては、当区が主体的に推進することが困難。」 との記載があり、妥当と判断。	適合
		事業地区の位置づけ又は議会承認	・「千代田区都市計画マスタープラン」において、高度機能創造連携拠点に位置付け ・「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」において、 「都市基盤の整備や、「活力とにぎわいの拠点」にふさわしい機能の導入」「駅とまちが一体となった取組を進め、交通結節機能等の更なる強化」 との記載があり、妥当と判断。	適合
	地方公共団体との役割分担	千代田区は、駅周辺の基盤整備の実現に必要な複数の事業組成を支援するほか、市街地再開発事業について、都市計画手続を実施。	適合	
	政策実現効果	・高度機能創造連携拠点として、都心生活を豊かにする拠点機能や居心地よく「新たな日常」に対応できる空間の充実 ・駅とまちが一体となった取組による、交通結節機能等の更なる強化 ・駅前広場機能の確保、歩行者ネットワークの整備、駅及び駅周辺の景観の整備（まちの顔づくり）	適合	
	民間事業者が地方公共団体を代替することが困難な理由	〔ロ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること。〕 準備組合による事業化の取り組みに理解があり、かつ、駅周辺の基盤整備との調整にあたり中立性、公平性を有する主体による事業参画が必要。	適合	
	民間事業者の参画機会	組合施行市街地再開発事業において、民間事業者が事業協力者となって施設建築物の整備を予定。	適合	
	事業の採算性	・事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている。	適合	
	確認結果	適合		
	上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 ・飯田橋全体で地区間のバランスに配慮しながら、当地区が魅力的な空間を提供する市街地再開発事業となるよう努力すること。 		

千代田区飯田橋駅中央地区

位置図



区域図



令和4(2022)年度 第2回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

千代田区飯田橋駅中央地区

(土地有効利用事業)

令和4(2022)年9月13日
独立行政法人都市再生機構

※本資料内の図表は、着手後公表時点において、差替えとなる場合がございます。

2. 主な上位計画

■ 行政による計画

千代田区都市計画マスタープラン
(R3(2021)年5月)

(作成主体)

千代田区

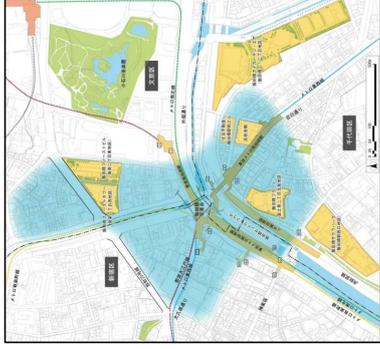
高度機能創造連携拠点に位置付けられており、駅改良と駅周辺の基盤整備を契機とした開発事業の連携・協調により、**都心生活を豊かにする拠点機能や居心地よく「新たな日常」に対応できる空間の充実を進めていく。**

飯田橋駅周辺基盤再整備構想
(R2(2020)年9月)

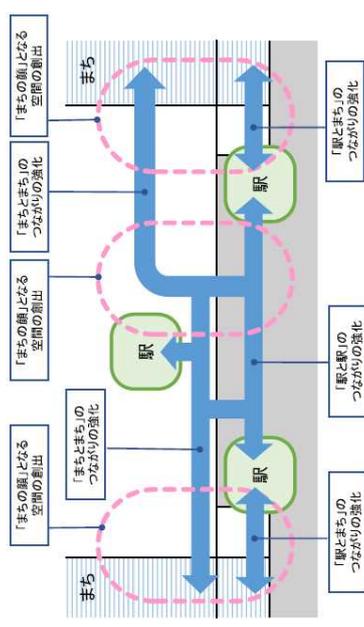
飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会

東京都・国土交通省・千代田区・新宿区・文京区・JR東日本・東京メトロ・UR

都市開発の機会を捉え、多様な機能を誘導するとともに、**駅とまちが一体となった取組を進め、交通結節機能等の更なる強化を目指す。**



“つながりを強化する”まちづくりのイメージ



■ 協議会（地域の各主体が参画）による計画

飯田橋駅東口新整備構想
(R3(2021)年11月)

(作成主体)

飯田橋・富士見地域まちづくり協議会

町会・商店街・大学・病院・企業・開発事業者・鉄道事業者・千代田区など

(上図のうち千代田区エリアを対象に、地元の意向として)
駅前広場機能の確保、歩行者ネットワークの整備、駅及び駅周辺の景観整備(まちの顔づくり)を進めていく。

3. 区域図及び地区の現況・課題



© GeoTechnologies, Inc. 「PL121001」

 : 当地区整備計画(=再開発事業化検討)区域

■地区の課題

- 公園や広場等のまとまりのあるオープンスペースが少ない
- JR飯田橋駅東口から当地区にかけて歩行者空間が不十分で、歩行者の滞留が発生
- 歩道上にある地下鉄出入口は狭く、バリアフリー未対応



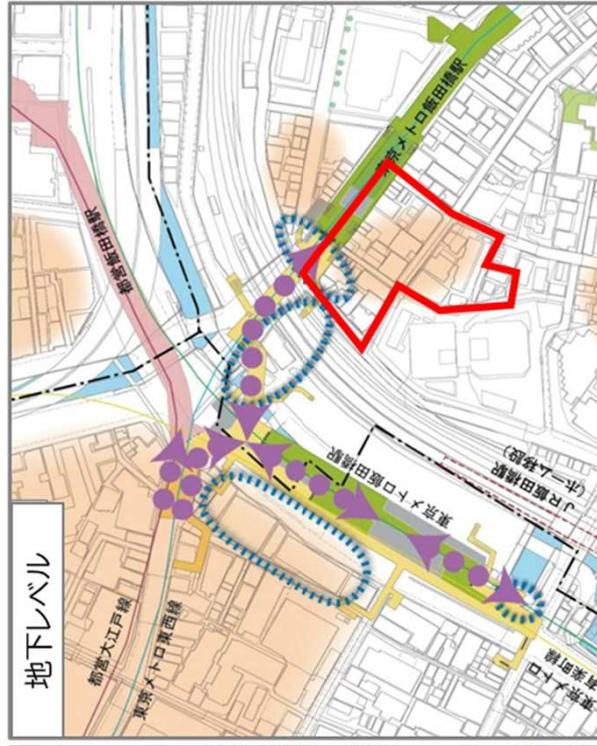
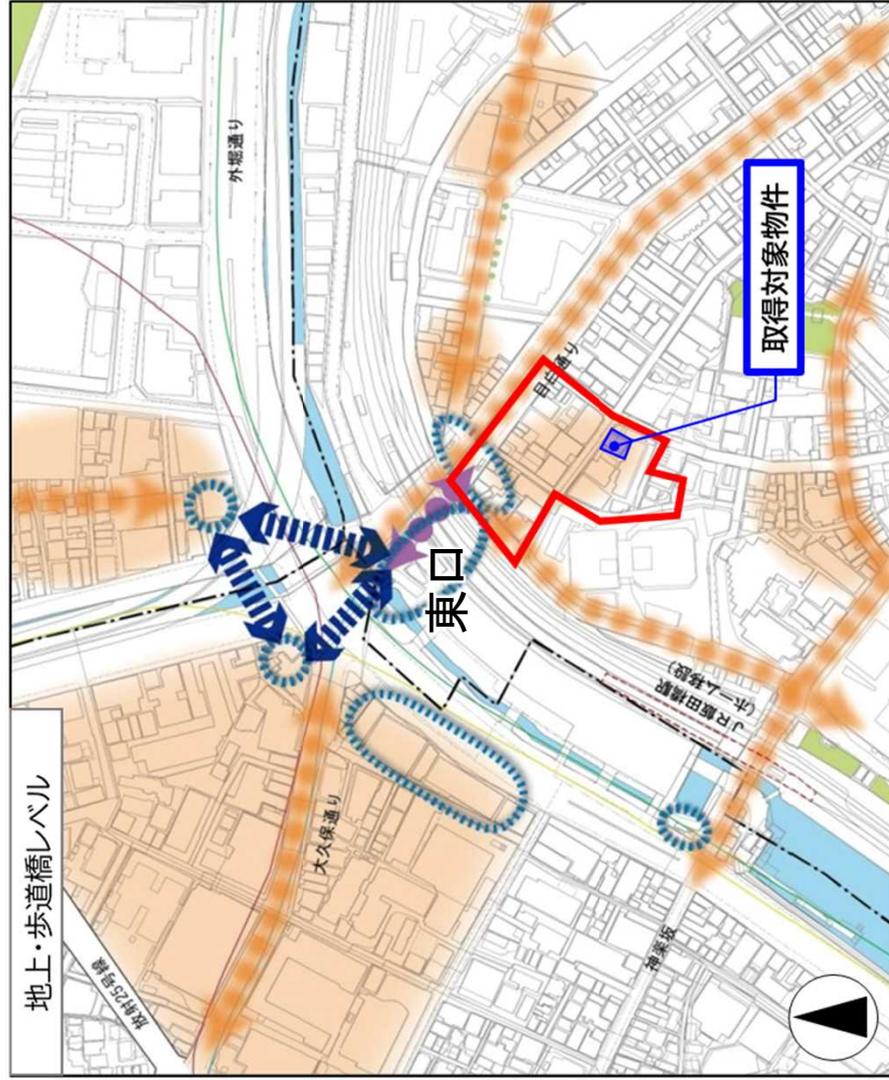
所在 (地区面積)	千代田区 飯田橋四丁目8番・9番、 富士見二丁目6番、 富士見二丁目5番の一部 (約1.1ha)
地域地区 (容積率)	商業地域(700%、500%) 第二種住居地域(400%) 防火地域
建物現況等	<ul style="list-style-type: none"> • 地区内には、木造建物が存在 • S56(1981)年以前に建てられた旧耐震建物が約7割
事業推進 体制	<ul style="list-style-type: none"> • 組合施行を想定し事業化検討中(H27(2015)年に準備組合設立) • 事業協力者(事務局) <ul style="list-style-type: none"> ・野村不動産株式会社 ・大成建設株式会社

4. 「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」と当地区の関係

- ✓ 飯田橋駅周辺地域の都市基盤は、**混雑・バリアフリー動線**に課題。
- ✓ 駅周辺では、3区それぞれで**複数の地区でまちづくりの検討**が進められている。
⇒ 都市開発の機会を捉え、多様な機能を誘導するとともに、**駅とまちが一体となった取組**を行う。
(複数の事業により、事業者手の時間差を埋めながら、基盤整備を進める。)

「中央地区再開発事業」は、駅とまちをつなぐ位置にあり、本構想を実現する上で重要な事業。
⇒ **「駅前広場機能(バリアフリー化を含む)」、「歩行者空間」**を確保。

■飯田橋駅周辺基盤再整備構想(R2(2020).9 飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会) (一部加工)



	歩道橋の機能強化
	縦方向の動線強化、 地下鉄出入口の機能強化、 滞留空間の整備
	歩行者空間の拡充
	地上の歩行者ネットワーク
	まちづくりが想定されるエリア

5. 主な経緯

時期	内容
H27(2015)年	飯田橋駅中央地区準備組合が発足
R1(2019)年11月	飯田橋駅周辺の基盤整備について、関係者による「飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会」を設置 <ul style="list-style-type: none"> 〔 ・東京都(座長)・国土交通省・3区・鉄道事業3者・URで構成 ・事務局は都・UR(URは都・3区から要請を受け参画(コーディネート業務)) ・URは複数の開発が連携して基盤整備を行うスキームを提案
R2(2020)年9月	上記検討により「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」策定 (当地区の基盤整備が位置づけ)
R4(2022)年6月	地区内の土地建物所有者からURへの所有地の売却意向の表明
R4(2022)年9月	千代田区からURへ土地取得等に係る要請

6. 土地有効利用事業概要

事業手法	土地有効利用事業(街区再編型)
事業内容	<ul style="list-style-type: none">○ 飯田橋駅中央地区内の土地・建物を取得・保有し、市街地再開発事業(組合施行)に組合員として参画し事業協力を支援することで、「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」に位置付けられている基盤整備を含む事業の推進に寄与。○ 取得地は、権利変換により権利床を取得し、施設建築物の竣工後譲渡。従後の床については、周辺の再開発事業の事業化に資する活用(代替資産の提供等)を、民間事業者の動向も踏まえて検討。
都市計画	再開発等促進区の活用を想定 ■ 容積率の割増 ○ 現状:商業700%、500%、第二種住居400% ○ 計画:1,170%
整備内容	整備計画区域:約1.1ha 敷地面積:約6,980㎡ 用途:オフィス、住宅、商業、保育施設等

7. 都市再生事業実施基準適合検証 (1/2)

地方公共団体まちづくりの支援・補完		地方公共団体からの要請文書の内容	適合
まちづくりの観点から機構実施が必要	千代田区からの要請文に「飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会」の事務局として、飯田橋駅周辺における地域の状況を熟知している貴機構におかれましては、都市再生の推進に向け、まちづくりの検討及びその実現に向けた支援(開発計画検討、事業施行、土地建物の取得等による事業参画等)について、ご協力を要請いたします」	千代田区からの要請文に「飯田橋駅周辺で検討が進んでいる区内4地区の市街地再開発事業の事業推進はもとより、JR東日本と連携した駅改良や基盤整備などについては、当区が主体的に推進することが困難」	との記載があり、妥当と判断。
地方公共団体自ら実施が困難 ・不適切	千代田区都市計画マスタープランにおいて、高度機能創造連携拠点に位置付け	「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」において、「都市基盤の整備や「活力とにぎわいの拠点」にふさわしい機能の導入」「駅とまちが一体となった取組を進め、交通結節機能等の更なる強化」	との記載があり、妥当と判断。
地方公共団体との役割分担	千代田区は、駅周辺の基盤整備の実現に必要な複数の事業組成を支援するほか、市街地再開発事業について、都市計画手続を実施。		

8. 都市再生事業実施基準適合検証 (2/2)

地方公共団体まがづりの支援・補完		適合	適合
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・高度機能創造連携拠点として、都心生活を豊かにする拠点機能や居心地よく「新たな日常」に対応できる空間の充実 ・駅とまちが一体となった取組による、交通結節機能等の更なる強化 ・駅前広場機能の確保、歩行者ネットワークの整備、駅及び駅周辺の景観の整備(まちの顔づくり) 	適合	<p>適合</p> <p>高度機能創造連携拠点として、都心生活を豊かにする拠点機能や居心地よく「新たな日常」に対応できる空間の充実</p> <p>駅とまちが一体となった取組による、交通結節機能等の更なる強化</p> <p>駅前広場機能の確保、歩行者ネットワークの整備、駅及び駅周辺の景観の整備(まちの顔づくり)</p>
民間事業者が地方公共団体を代替することが困難な理由	<p>民間事業者が地方公共団体を代替することが困難な理由</p>	<p>適合</p> <p>〔□ 関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業であること。〕</p> <p>準備組合による事業化の取組みに理解があり、かつ、駅周辺の基盤整備との調整にあたり中立性、公平性を有する主体による事業参画が必要。</p>	適合
民間事業者の参画機会	<p>民間事業者の参画機会</p>	<p>適合</p> <p>組合施行市街地再開発事業において、民間事業者が事業協力者となって施設建築物の整備を予定。</p>	適合
事業の採算性	<p>事業の採算性</p>	<p>適合</p> <p>事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている。</p>	適合
確認結果	適合		