



令和4年度第1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6月17日に令和4年度第1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1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6月17日（金） 14:00～15:45
- 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）
- ・ 楓 千里 （國學院大學観光まちづくり学部教授）
- ・ 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）

（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（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明
都市再生事業実施基準の適合検証対象事業1件に関して、事業の実施概要及び適合検証結果について、都市再生機構から説明した。
- ② 審議（都市再生事業実施基準の適合検証）
検証結果に係る評価があった。
- ③ 審議内容（事業評価）の説明
令和4年度事後評価実施対象事業について、都市機構から説明した。下記のとおり、事後評価実施対象事業1件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案（今後の事後評価の必要性及び改善措置の必要性の有無並びにその根拠）、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）について、都市再生機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価（事後評価））
事後評価実施対象事業から以下の事業を抽出した上で、第1回委員会において評価を実施することとした。

地区名	事業手法等	所在地
晴海三丁目西地区	市街地再開発事業	東京都中央区

【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、1地区の都市再生事業実施基準適合検証結果について評価を行った。検証結果及び委員会の評価は、当該地区の事業着手後に公開する。

- (2) 今回の委員会において、1地区の事業評価（事後評価）を行った。対応方針は【別紙2】のとおり（令和4年6月23日 都市再生機構にて決定）。
- (3) 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
広町二丁目地区	東京都品川区	審議年月：令和3年3月 【別紙3】のとおり	P6～P19
三宮クロススクエア東地区	兵庫県神戸市	審議年月：令和4年3月 【別紙3】のとおり	P20～P32

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和4年7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・く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/>



事後評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

地区名	所在地	対応方針案等		左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
晴海三丁目西地区 〔市街地再開発事業〕	東京都 中央区	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(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>	<ul style="list-style-type: none"> ・対応方針案の通り ・事後評価にあたっては、必要に応じて、定量化が困難な項目を含めて政策効果分析を行うこと
		改善措置の 必要性	<p>有・無(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>	
		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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 	

事後評価実施対象事業の対応方針

地区名	事業手法等	対応方針	
晴海三丁目西地区	市街地再開発事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	広町二丁目地区																											
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完																											
	地 区 面 積	東京都品川区広町二丁目																											
	検 証 年 度	約6.2ha																											
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR京浜東北線、りんかい線、東急大井町線「大井町駅」周辺																											
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(500%)、一住(200%)、準工(200%) 【権利者数】 5名 【既存家屋数等】 12棟 【土地利用状況】 品川区総合庁舎と民間敷地等に暫定商業施設等が立地。																											
	事 業 の 緯	平成23年度	品川区が「大井町—大崎都市軸整備計画」及び「大井町駅周辺地区まちづくり構想」を策定																										
		平成27年6月	品川区とURが「大井町駅周辺地域におけるまちづくりに関する基本協定書」を締結																										
		平成29年6月	品川区・JR東日本・URが「広町地区におけるまちづくりの推進に関する基本協定書」を締結																										
令和元年度		品川区が庁舎建て替えに係る検討の方向性を議会報告																											
令和2年11月	品川区が「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を策定																												
そ の 他																													
計 画 諸 元	【事業手法】	土地区画整理事業																											
	【計画概要】	区を中心核として、駅周辺の交通結節拠点や地域の防災拠点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、区庁舎再編と連携した賑わい機能、文化芸術機能や、業務・商業等の複合機能の集積を図る。																											
	○土地利用計画	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">整理前</th> <th colspan="2">整理後</th> </tr> <tr> <th>面積</th> <th>割合</th> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td>0.1ha</td> <td>2%</td> <td>1.0ha</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>6.1ha</td> <td>98%</td> <td>5.2ha</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6.2ha</td> <td>100%</td> <td>6.2ha</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>					整理前		整理後		面積	割合	面積	割合	公共用地	0.1ha	2%	1.0ha	16%	宅地	6.1ha	98%	5.2ha	84%	合計	6.2ha	100%	6.2ha	100%
	整理前		整理後																										
	面積	割合	面積	割合																									
公共用地	0.1ha	2%	1.0ha	16%																									
宅地	6.1ha	98%	5.2ha	84%																									
合計	6.2ha	100%	6.2ha	100%																									

地 区 名		広町二丁目地区		
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	地公体からの要請文書の内容	<p>まちづくり観点から機構実施が必要</p> <p>地公体自ら実施が困難・不適切</p> <p>事業地区の位置づけ又は議会承認</p>	<p>・当地区は、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」(令和2年11月)にある広町二丁目地区を牽引役とした段階的なまちづくりにより、区を中心核としてふさわしい駅周辺の拠点性や地域の防災性の充実等を図るとともに、個性ある賑わい文化の連鎖と周辺地域への波及効果を生み出すことを目指している。</p> <p>・区本庁舎敷地を含む区有地と隣接する大規模な民有地があり、区庁舎建替えと連携して土地区画整理事業により土地再編を行うため、民間事業者と相互協力のもとに事業を進めていくにあたっては、豊富な実績・知見や、中立性及び公平性を有する立場での利害調整が必要。</p> <p>との記載があり、妥当と判断</p> <p>適合</p>
		地公体との役割分担	<p>東京都及び品川区は</p> <p>・区庁舎再編に係る計画立案、区民との合意形成(区)</p> <p>・緊急輸送道路である補助163号線北側の拡幅整備(区)</p> <p>・幹線下水道の整備(都)</p> <p>を実施することから、妥当と判断</p> <p>適合</p>	
		政策実現効果	<p><都市の拠点の形成></p> <p>・大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、区庁舎再編と連携し区を中心核としてふさわしい複合拠点を形成。</p> <p>・民間建設投資誘発額 約847億円</p> <p><都市基盤の整備></p> <p>・駅改良や重層的な歩行者ネットワークの整備により、交通結節拠点を形成。</p> <p><防災機能の向上></p> <p>・憩いと賑わいの広場空間整備により、災害時には地域の防災拠点となる空間を形成。</p> <p>適合</p>	
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<p><イ:事業の長期化等のリスクが内在する事業></p> <p>・駅インフラ改良や区総合庁舎の直接移転と合わせた基盤整備等、本事業は長期に亘るため、民間事業者が施行者として事業を行うことは困難。</p> <p><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></p> <p>・区、国、都、複数の鉄道事業者、地元といった属性の異なる利害関係者間と公平中立な立場で協議調整を行いながら計画的かつ確実に事業を実施する施行主体が必要。</p> <p>適合</p>	

	民間事業者の 参画機会	機構は ・区の換地及び保留地において、文化・交流拠点形成に資する施設 等立地誘導等について民間事業者の参画機会を創出。 を実施することから、妥当と判断	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		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。 事業参画に当たっては、都市計画での位置付け等、計画の客観的 妥当性を確認する役割も果たすこと。	

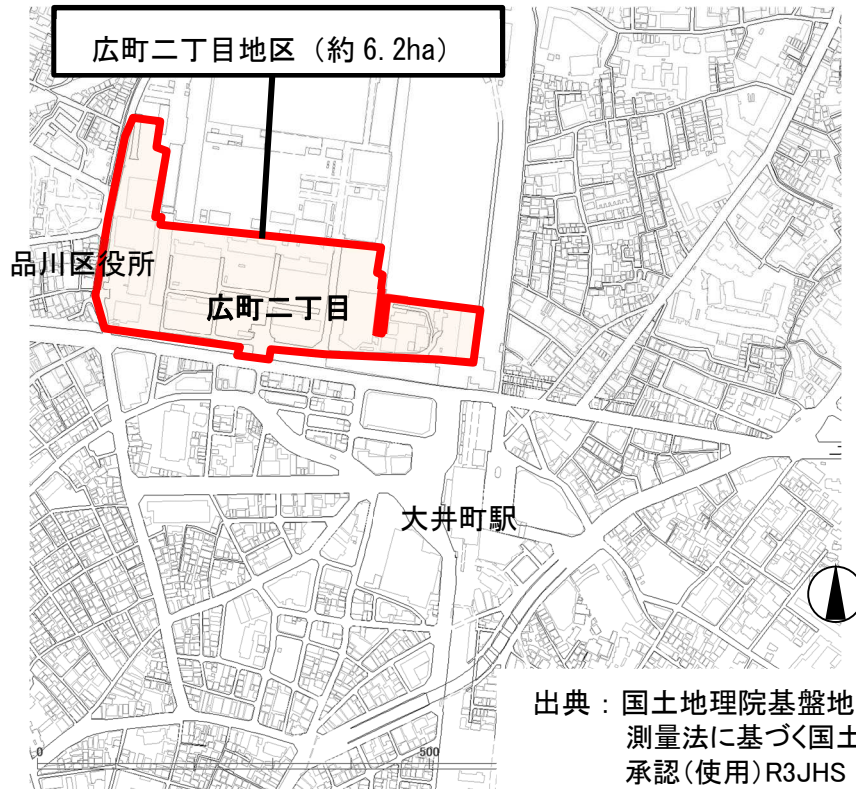
広町二丁目地区（土地区画整理事業）

位置図



© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

区域図



出典：国土地理院基盤地図情報
測量法に基づく国土地理院長
承認(使用)R3JHS 252

令和2年度 第3回事業評価監視委員会

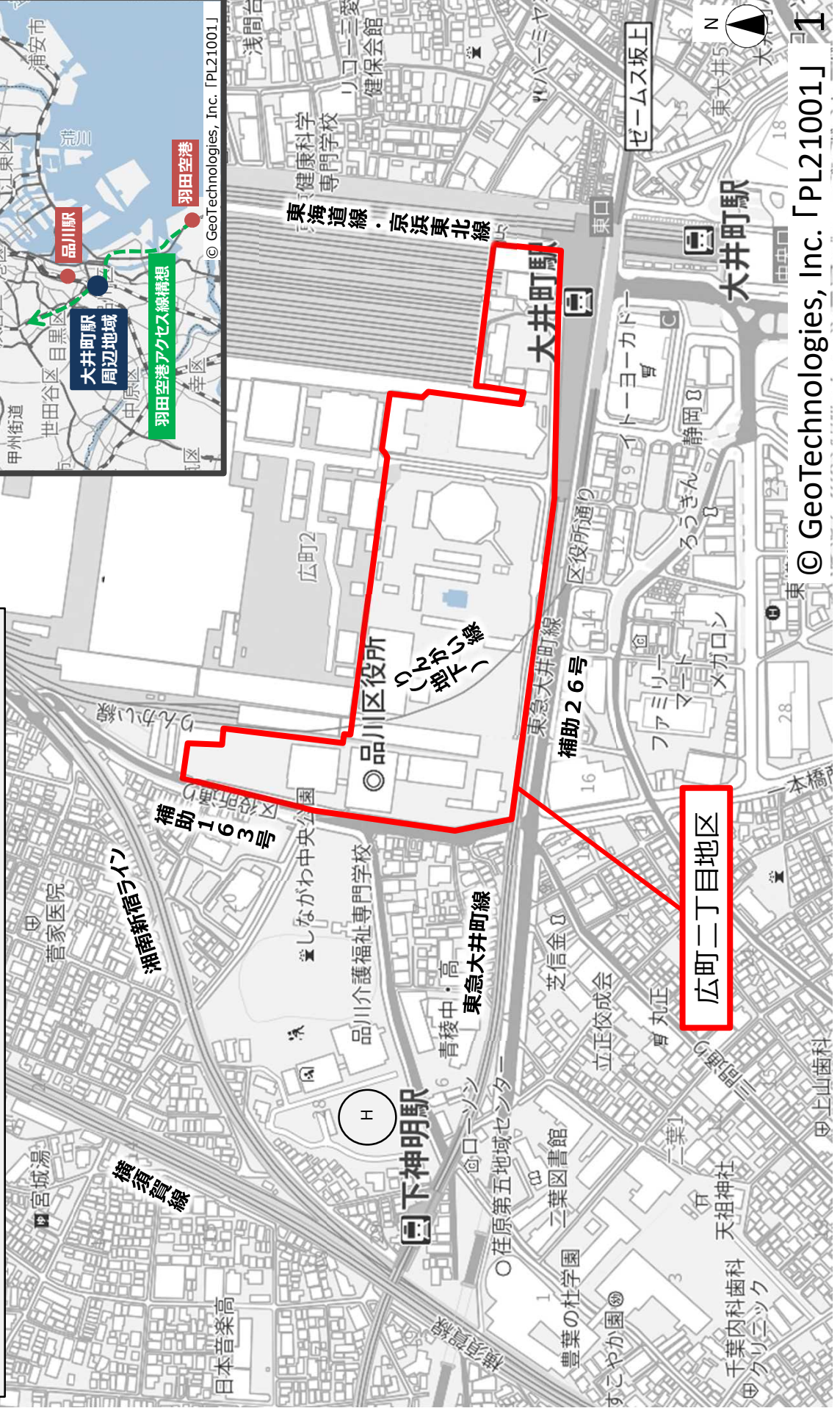
都市再生事業実施基準 検証結果

広町二丁目地区
(土地区画整理事業)

令和3年3月8日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図

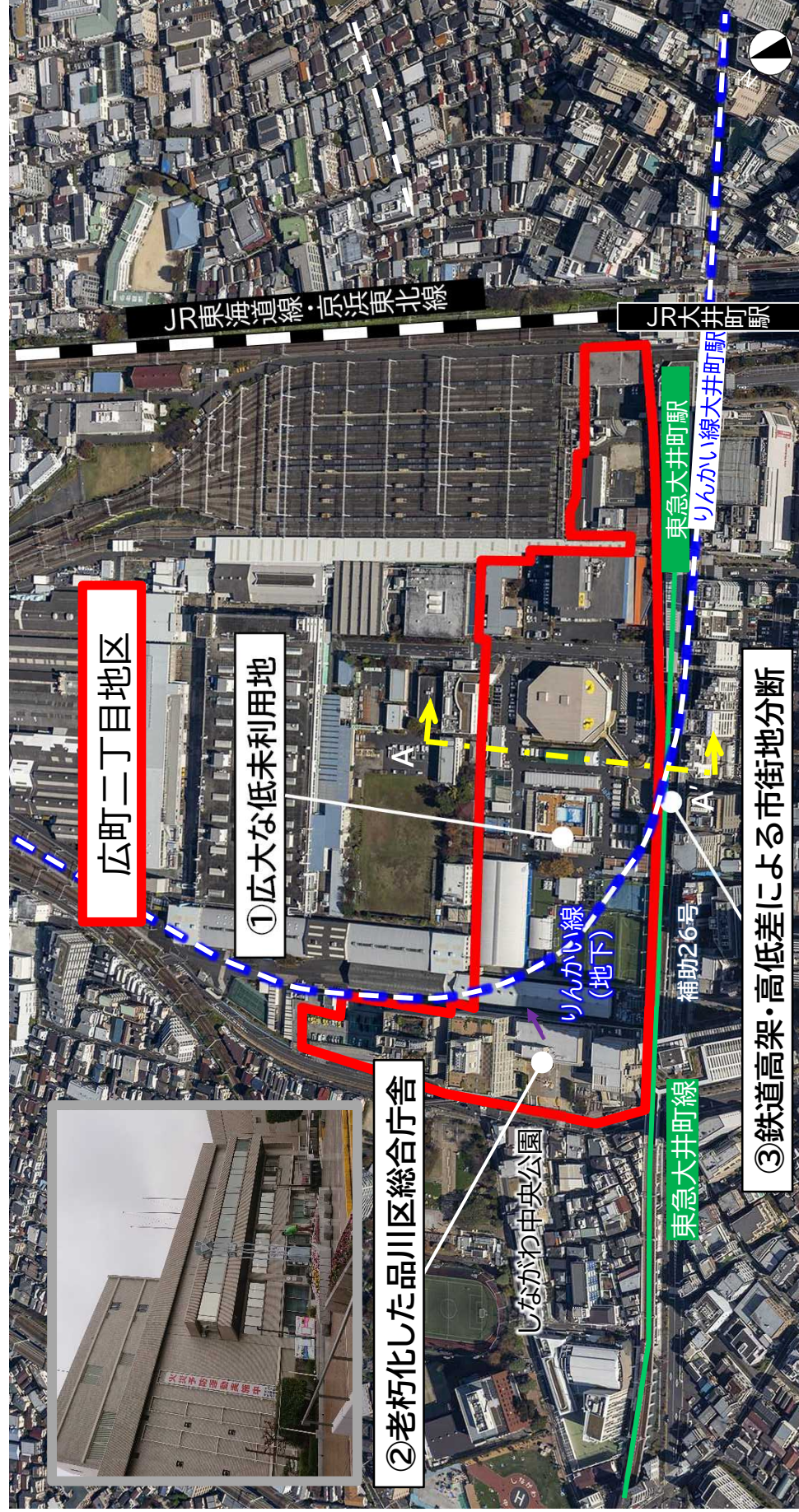
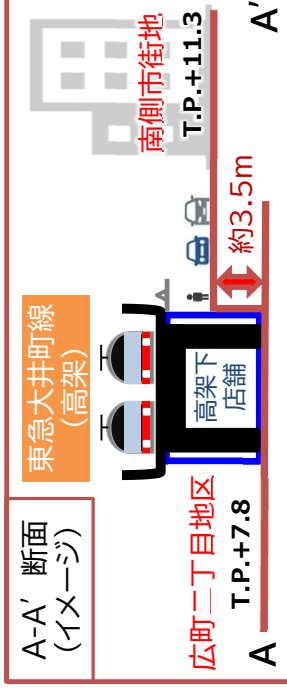
- 所在地 東京都品川区広町二丁目
- 地区面積 約6.2ha
- 事業手法 土地区画整理事業(URによる個人施行)
- 地権者等 6名



© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

2. 地区の現状と主な課題

- ① 広大な低未利用地が存在
- ② 品川区総合庁舎(品川区役所、法務局、都税事務所等)が老朽化
- ③ 鉄道・高架・高架下店舗及び土地の高低差により市街地が分断



3. 主な経緯

平成23(2011)年	<ul style="list-style-type: none"> 品川区が「大井町－大崎都市軸整備計画」及び「大井町駅周辺地区まちづくり構想」を策定
平成27(2015)年6月	<ul style="list-style-type: none"> 「大井町駅周辺地域におけるまちづくりに関する基本協定書」を締結【品川区・UR】
平成28(2016)年	<ul style="list-style-type: none"> JR東日本からURに、品川区・JR東日本の共同検討への参画要望
平成29(2017)年6月	<ul style="list-style-type: none"> 「広町地区におけるまちづくりの推進に関する基本協定書」を締結【品川区・JR東日本・UR】
令和元(2019)年	<ul style="list-style-type: none"> 品川区が庁舎建替えに係る検討の方向性を議会報告
令和2(2020)年11月	<ul style="list-style-type: none"> 品川区・JR東日本・URで土地区画整理事業の検討開始 品川区が「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を策定
令和3(2021)年2月	<ul style="list-style-type: none"> 品川区からURへ土地区画整理事業の施行を要請

4.「大井町駅周辺地域まちづくり方針」の概要

品川区が目指すまちづくりの実現に向け、URが策定支援（平成27(2015)年検討開始、令和2(2020)年11月策定・公表）

- ✓ 「**広町二丁目地区**」を牽引役として、大井町駅周辺における**段階的なまちづくり**を実現
- ✓ 「**つなぐ**」をコンセプトに、まち・人・活動・賑わいをつないでいくまちづくりを推進
- ✓ **交通結節拠点**と**広場**を核に3つのゾーンを設定し、地域の防災拠点や個性ある賑わい文化の連鎖を生み出す

【行政機能・交流集積ゾーン】

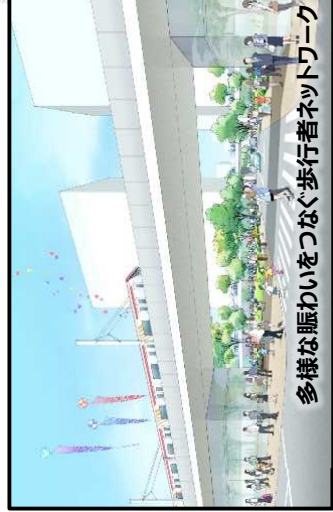
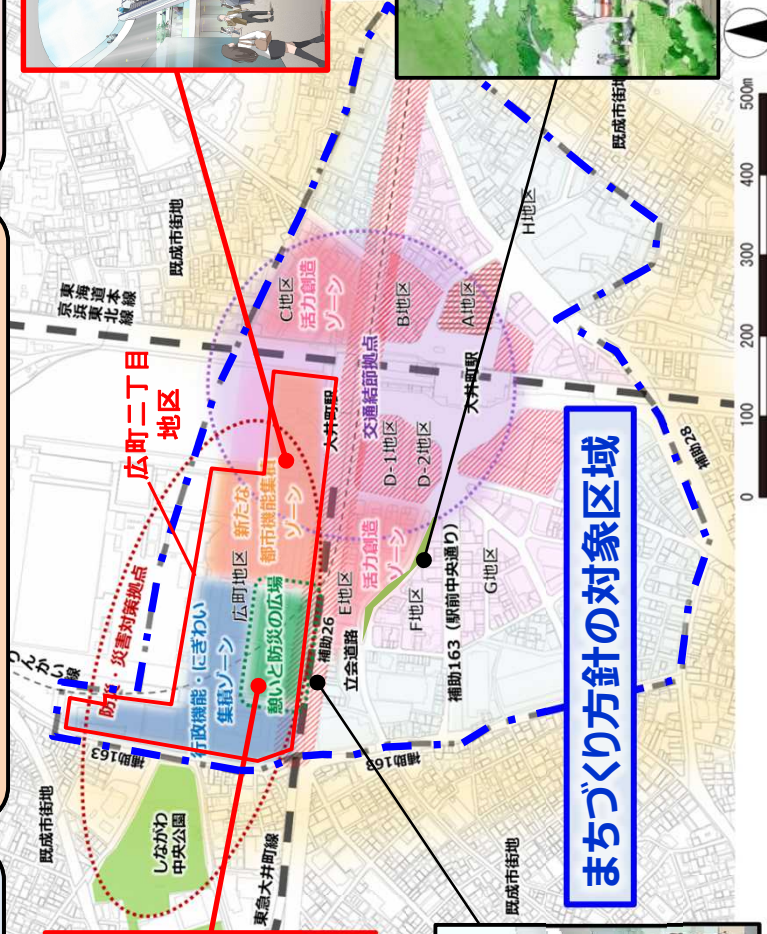
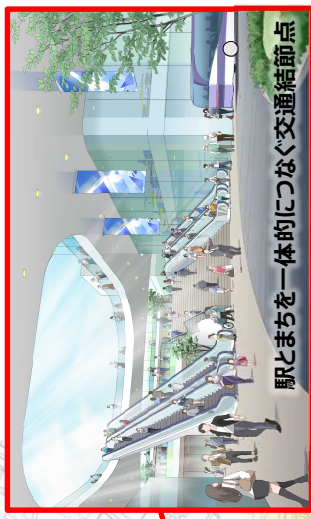
生活サービス・公共公益・文化芸術機能等を集積させ、区の中心核としてのシビックコアを形成

【新たな都市機能集積ゾーン】

駅至近の交通利便性を活かし、多様なニーズに対応した多機能複合拠点を形成

【活力創造ゾーン】

商業、宿泊、飲食等の多様な機能を取り入れ、駅周辺と一体的な賑わいを呼び込み、活力創造を図る



※まちづくり方針から一部加工

5. 「広町二丁目地区」のまちづくり方針

- ✓ **品川区の中心核**としてふさわしい複合拠点を形成
- ✓ **駅とまちが一体**となるまちづくりを推進

土地区画整理事業により、
基盤整備と高度利用を実現



【土地利用】

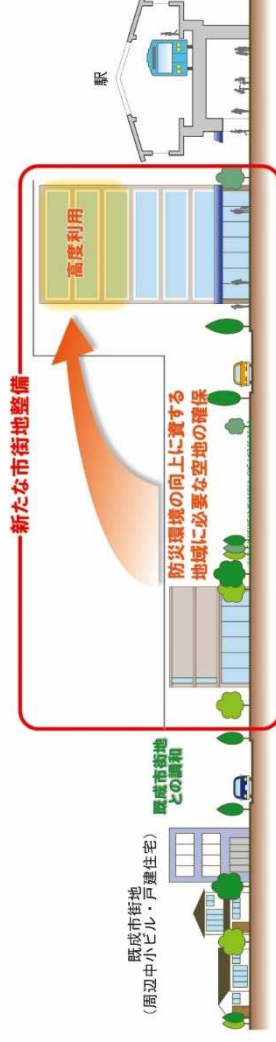
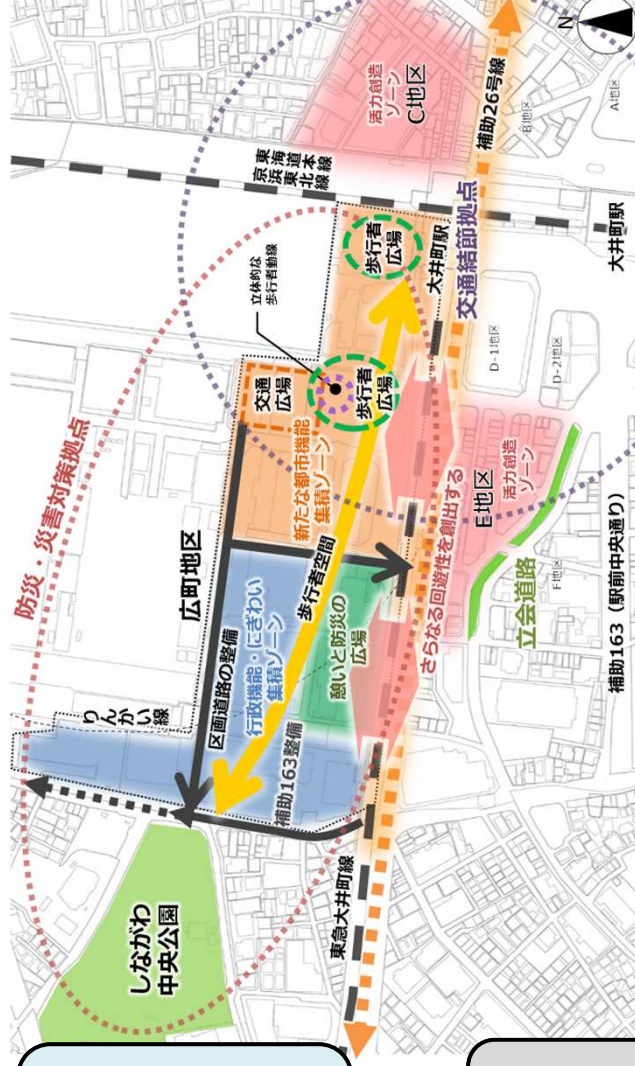
- ✓ 多様な機能の複合拠点と**シビックコア**を形成
- ✓ 拠点と周辺をつなぐ**開かれた空間**を創出
- ✓ しながわ中央公園や高架下店舗と連携
- ✓ **地域の賑わい**醸成を目指すマネジメント体制

【都市基盤】

- ✓ 交通の利便性を図る区画道路等を整備
- ✓ **駅とまちをつなぐ交通結節拠点**を形成
- ✓ **周辺との回遊性**を備えた歩行者環境を形成

【都市環境】

- ✓ 周辺と連携したみどり空間を形成



周辺との調和を図りながら、土地の高度利用を図る

※まちづくり方針から一部加工

6. 土地区画整理事業の概要

【事業手法】

土地区画整理事業
(UR個人施行:法第3条1項)

【施行区域】

約6.2ha

【施行期間】

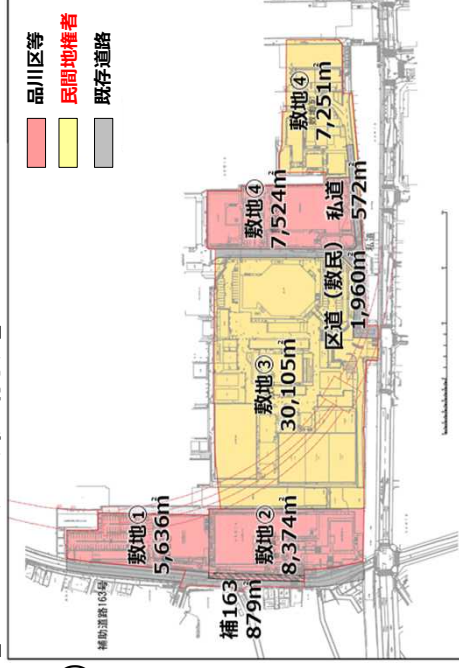
令和3(2021)年度～
令和15(2033)年度

【事業費】 約120億円

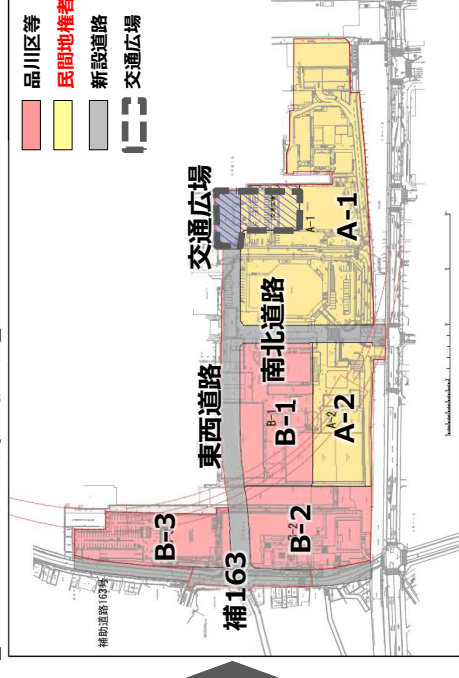
【減歩率】 31.7%

【保留地地積】 1.0ha

【土地利用(従前)】



【土地利用(従後)】



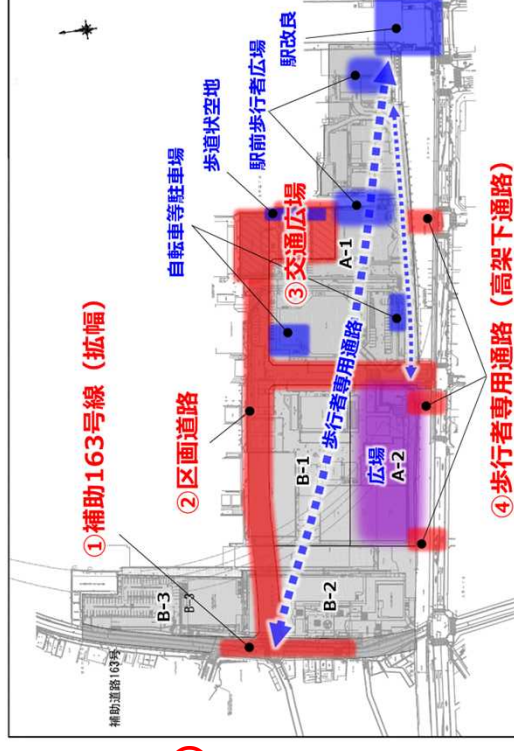
【主な整備内容】

- ①補助163号線 (拡幅)
W = 16m、L = 約110m
- ②区画道路
W = 16m、L = 約420m
- ③交通広場
A = 約0.3ha
- ④歩行者専用通路 (高架下通路)

(赤字：区画整理整備 青字：街区開発整備)

【整理前後面積】

区分	整理前		整理後	
	面積	割合	面積	割合
公共用地	0.1ha	1.6%	1.0ha	16.1%
宅地	6.1ha	98.4%	4.2ha	67.8%
保留地	-	-	1.0ha	16.1%
合計	6.2ha	100%	6.2ha	100%



7. 事業スケジュール

年度	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
上位計画														
関係者約定	関係者協議 基本協定	議会・実施協定												
再開発等促進区	関係機関協議 (都・区・警視庁)	企画提案 都市計画決定												
区画整理等	事業計画検討、関係機関協議 基本基本設計・関係機関等協議	都市計画決定 事業認可 認可申請	仮換地指定		基礎整備工事① (道路・交通広場等)									区画整理登記 換地処分
区街区	行政施設(区庁舎) 機能検討委員会 (区民・学識者)		基本構想・設計			新庁舎建設		移転	現庁舎 解体工事					
住民区間	基本・実施設計・手続き			建築工事		開業								
建築物等整備														
合意形成・手続き、基礎整備														
建築物等整備														

8. 事業実施基準への適合検証結果(地方公共団体支援)

<p>地方公共団体のまちづくり支援・補完</p>	<p>地公体からの要請文書の内容</p>	<p>まちづくり等の観点からUR実施が必要</p>	<p>○ 当地区は、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」(令和2(2020)年11月)にある広町二丁目地区を牽引役とした段階的なまちづくりにより、区を中心核としてふさわしい駅周辺の拠点性や地域の防災性の充実等を図るとともに、個性ある賑わい文化の連鎖と周辺地域への波及効果を生み出すことを目指している。</p> <p>○ 区本庁舎敷地を含む区有地と隣接する大規模な民有地があり、区庁舎建替えと連携して土地区画整理事業により土地再編を行うため、民間事業者と相互協力のもとに事業を進めていくにあたっては、豊富な実績・知見や、中立性及び公平性を有する立場での利害調整が必要。</p>	<p>適合</p>
<p>地公体自ら実施が困難・不適切</p>	<p>事業地区の位置づけ又は議会承認</p>	<p>○ 大規模土地所有者である民間事業者と、区庁舎建替えと連携した土地再編や事業間調整などの相互協力が前提であり、自らも権利者であることから、区自らが土地区画整理事業を実施することは不適切。</p> <p>○ 区では土地区画整理事業の実績がなく、ノウハウを持ち円滑に事業を実施していく組織体制も整っていないことから、区のみでまちづくりを推進していくことは困難。</p> <p>○ 品川区まちづくりマスタープラン (平成25(2013)年2月)</p> <p>○ 大井町駅周辺地区まちづくり方針 (令和2(2020)年11月)</p> <p>○ 広町二丁目地区計画 (令和3(2021)年策定予定)</p>	<p>適合</p>	
<p>地公体との役割分担</p>	<p>○ 区庁舎再編に係る計画立案、区民との合意形成 (区)</p> <p>○ 緊急輸送道路である補助163号線北側の拡幅整備 (区)</p> <p>○ 幹線下水道の整備 (都)</p>	<p>適合</p>		

9. 事業実施基準への適合検証結果(地方公共団体支援)

<p>地方公共団体のまちづくり支援・補完</p>	<p>＜都市の拠点の形成＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、区庁舎再編と連携し区の中心核としてふさわしい複合拠点を形成 ○ 民間建設投資誘発額 約847億円 <p>＜都市基盤の整備＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 駅改良や重層的な歩行者ネットワークの整備により、交通結節拠点を形成 <p>＜防災機能の向上＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 憩いと賑わいの広場空間整備により、災害時には地域の防災拠点となる空間を形成 	<p>適合</p>
<p>民間事業者が地公 体を代替することが困 難な理由</p>	<p>〔イ：事業の長期化等のリスクが内在する事業〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 駅インフラ改良や区総合庁舎の直接移転と合わせた基盤整備等、本事業は長期に亘るため、民間事業者が実施者として事業を行うことは困難。 <p>〔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〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 区、国、都、複数の鉄道事業者、地元といった属性の異なる利害関係者間と公平中立な立場で協議調整を行いつながり計画的かつ確実に事業を実施する主体が必要。 	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画 機会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 区の換地及び保留地において、文化・交流拠点形成に資する施設等立地誘導等について民間事業者の参画機会を創出。 	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</p>	<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ともに適正に確保されている。 	<p>適合</p>

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	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	兵庫県神戸市中央区雲井通八丁目
	地 区 面 積	約1.4ha
	検 証 年 度	令和3年度
地 区 の 概 要	位置・交通条件	JR神戸線「三ノ宮」駅徒歩1分ほか
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80%/800%)、防火、駐車場整備地区、地区計画(三宮駅南地区)、特別用途地区「都心機能高度集積地区」 【土地利用状況】 旧三宮ターミナルビル跡地、駅前広場
	事 業 の 緯	平成27年9月 神戸市「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」策定 平成28年11月 特定都市再生緊急整備地域「神戸三宮駅周辺・臨海地域」指定 平成30年9月 神戸市「神戸三宮「えきまち空間」基本計画」策定 令和2年10月 JR西日本が新型コロナ禍による業績悪化を受けて新駅ビル整備の計画見直しを発表 令和3年9月 神戸市及びJR西日本より機構にコーディネート要請
	そ の 他	－
計 画 諸 元	【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 本事業において、旧三宮ターミナルビル跡地の一部を取得し、新駅ビル建設にかかる共同事業を実施することで、交通結節機能の強化、国際競争力強化のための拠点を整備し、神戸市の構想する「えきまち空間」の早期かつ確実な実現を目指す。	

地 区 名		三宮クロススクエア東地区		
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「神戸三宮駅周辺・臨海地域」(H28.11指定)	適合
		地方公共団体の意向	神戸市からの文書に ・平成 27 年 9 月に策定した「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」や、平成 30 年9月に策定した「神戸三宮「えき=まち空間」基本計画」に基づいて、神戸の玄関口である三宮周辺地区について、居心地がよく歩きやすいまちとなることを目指して様々な再整備を進めております ・地区の抱える喫緊の課題である乗換動線・公共動線の改善や、駅とまちのつながりの強化などを図るの必要があり、・・・JR 三ノ宮新駅ビル事業の実施は、これらの課題解決のために必要不可欠な取り組み ・三宮周辺地区のまちづくりの実現に向け、これまでコーディネートを実施頂いているところですが、上に掲げる取り組みを着実かつ効果的に推進していくためには、貴機構による JR 三ノ宮新駅ビル事業への参画と、三宮周辺地区の再整備へのより一層のご協力が必要 との記載があり、妥当と判断	適合
		地権者等の意向	地権者からの文書に ・本事業は、神戸市が目指す「えき=まち空間」の要となるプロジェクトと位置付けられており、同市が計画する「三宮クロススクエア」の歩行者空間と一体となった整備が求められておりますが、公共施設と民有地を合わせて活用する官民一体空間の整備は、弊社内に先行する事例も乏しく、弊社単独での実現が困難な状況 ・貴機構に、本事業に共同事業者としてご参画いただくこと、共同事業者としてご参画いただくにあたり、弊社所有地の一部取得および新駅ビルの床を一時保有いただくことについて要請 との記載があり、妥当と判断	適合
		政策実現効果	神戸市の玄関口である三宮再整備の中核をなし、市が目指す「えき=まち空間」の実現に寄与する先導的事業を実現 ○ 国際競争力強化のための拠点整備 ○ 交通結節点等の整備 ○ 民間建設投資の誘発	適合
		民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第5号イ(事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること) ○歩行者空間整備や周辺デッキ整備にあたっての工事等調整(他の周辺整備事業との調整が必要であること等により、事業期間が長期化するおそれがある)	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・地権者からの要請文書に、「取得いただく弊社所有地について、貴機構に代わる共同事業者を公募しないこと」とあることから、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。 クロススクエア全体に対して、ウォークブルに資する公共空間の実現に向けた検討・調整を行うこと。			

三宮クロススクエア東地区（土地有効利用事業）

位置図



区域図



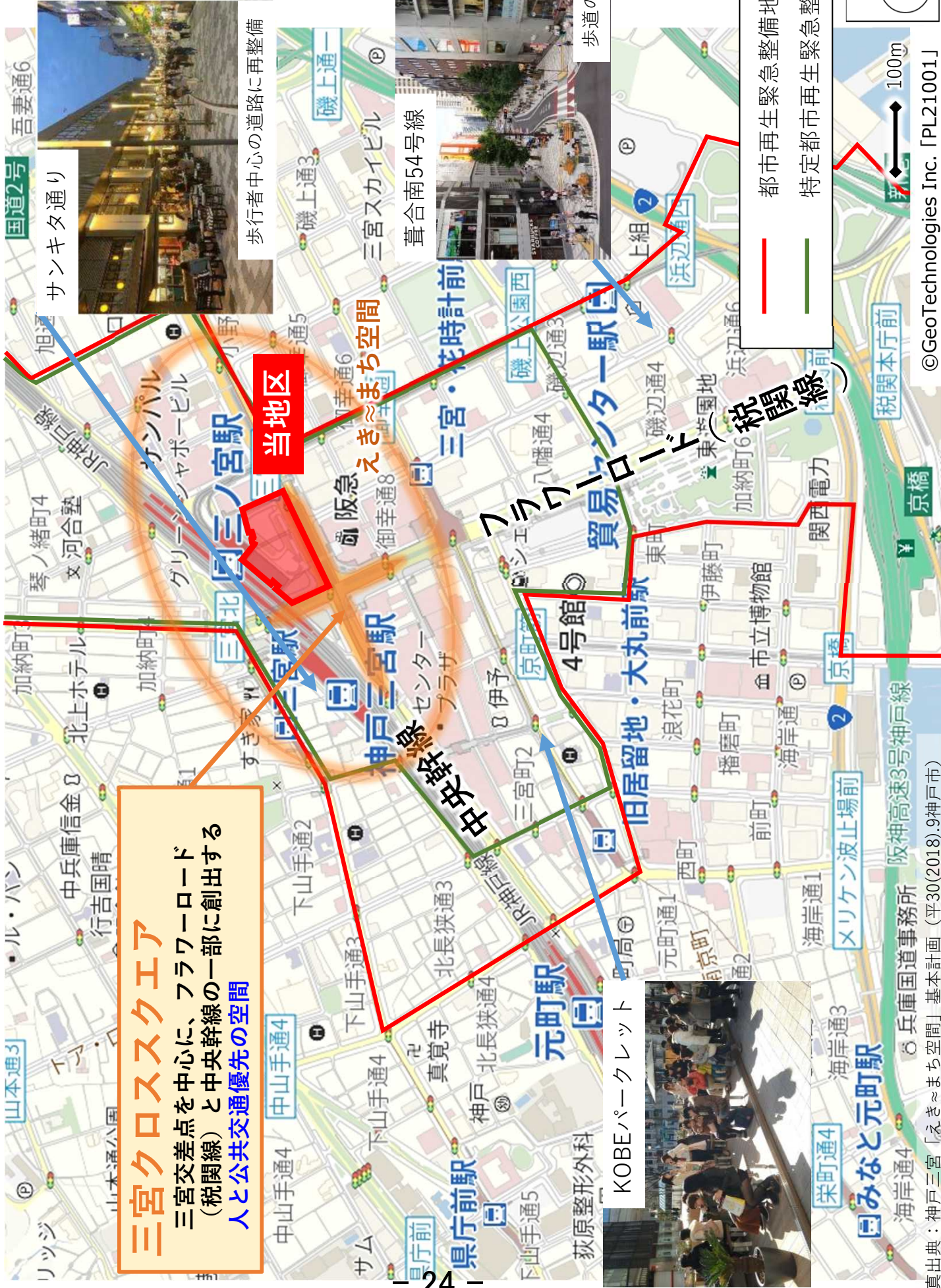
令和3(2021)年度 第4回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

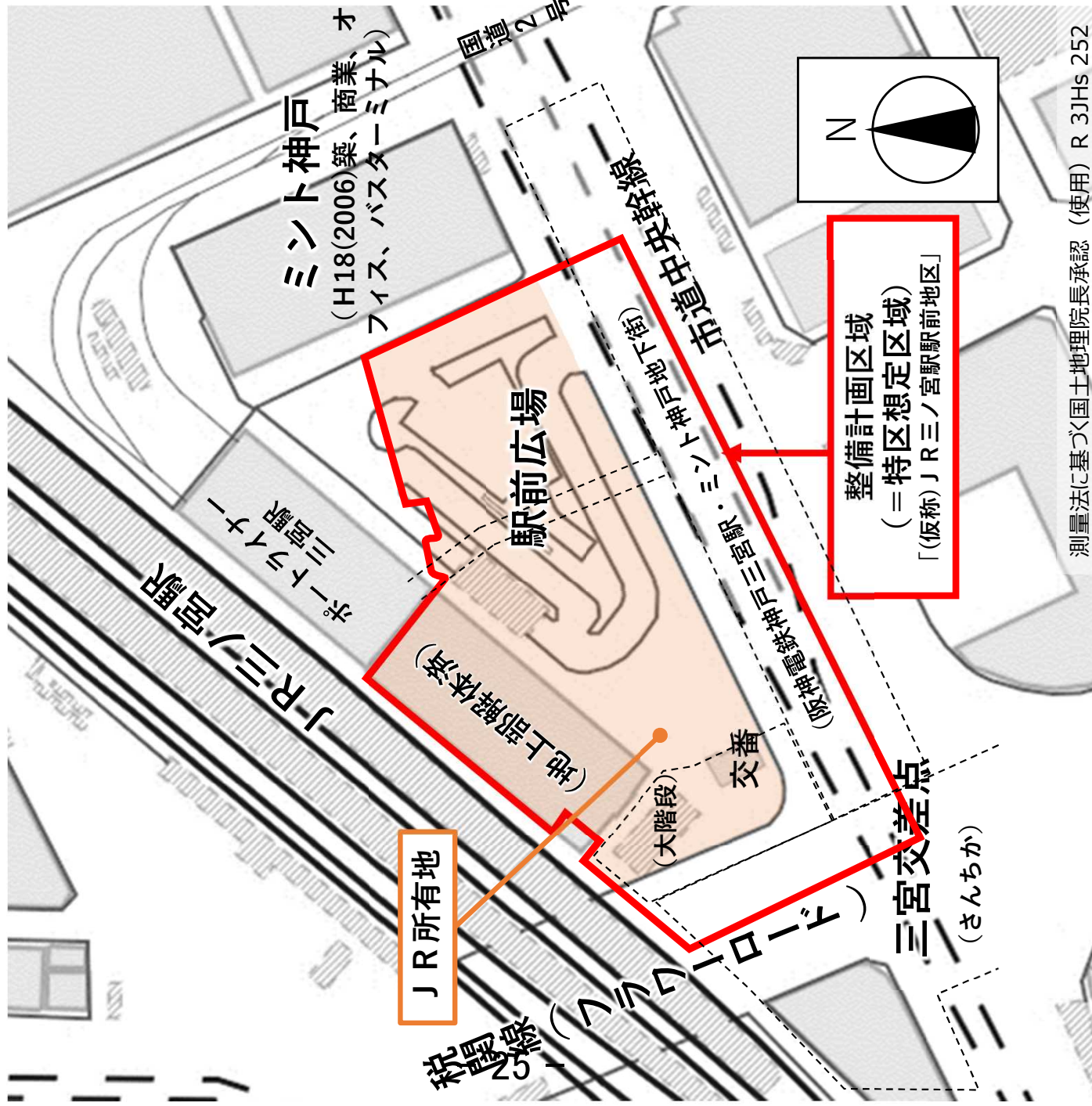
三宮クロススクエア東地区 (土地有効利用事業)

令和4(2022)年3月4日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図



2. 区域図



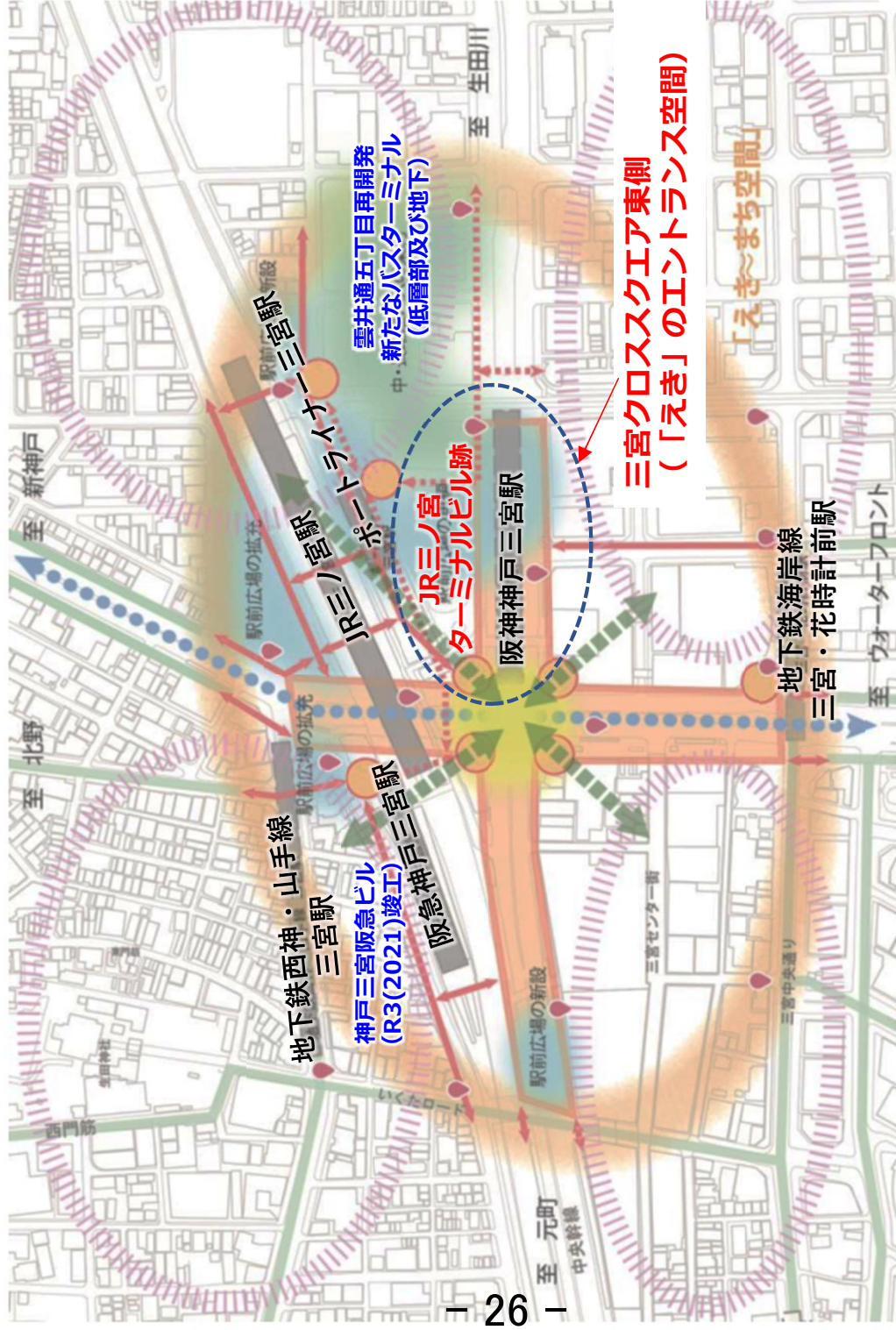
測量法に基づく国土地理院長承認 (使用) R 3JHs 252

整備計画区域の現況

所在地	神戸市中央区雲井通八丁目	
区域面積	約1.4ha	
公法制限	商業地域 (80/800) 防火地域 駐車場整備地区 地区計画 (三宮駅南地区) 特別用途地区 「都心機能高度集積地区」	
施設	地上	<ul style="list-style-type: none"> 兵庫県警察署 三宮センター交番
	地下	<ul style="list-style-type: none"> 阪神電鉄神戸三宮駅 ミント神戸地下街 さんちか
取得 候補地	三宮ターミナルビル跡地 (S56(1981)築、商業・ホテル) 耐震性不足を理由に H30(2018).3閉館、 地上部はR2(2020)解体済み	

3. 上位計画（神戸三宮「えき～まち空間」基本計画（神戸市策定））①

人と公共交通優先の道路空間「三宮クロススクエア」



凡例

「三宮クロススクエア」(人と公共交通優先の空間)

(実線:地上、点線:デッキ)

公共交通圏

周辺の「まち」

駅前広場

ポイド

(わかりやすい経路と滞留空間)

モビリティ・スポット (移動支援拠点)

新たなバスターミナル

「えき」と「まち」をつなげる

歩行者空間の確保

まちの回遊性を高める歩行者ネットワーク

＜基本的な考え方＞

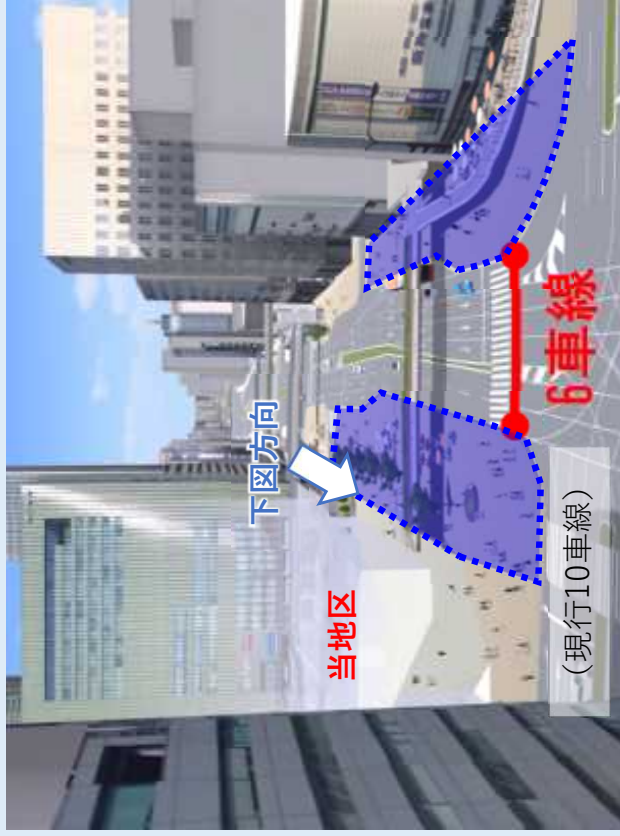
- ・ 移動しやすい動線の確保による、駅から駅への乗換動線の改善
- ・ 歩行者空間の充実による、「えき」から「まち」への回遊性の向上
- ・ バスやタクシーの乗降場の集約等による、公共交通の利便性の向上
- ・ 駅前広場の再編、拡充、新設等による、自動車等の駅やまちなかへのアクセスの向上

三宮駅の乗降客数

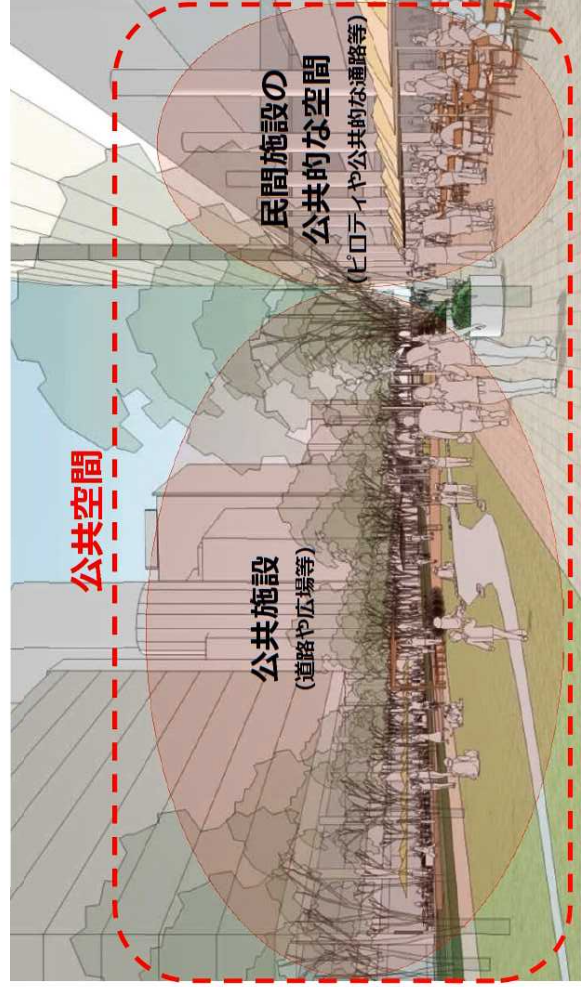
路線名	乗降客数 (人/日)
JR	250,000
阪急電鉄	130,000
阪神電車	110,000
地下鉄西神・山手線	120,000
地下鉄海岸線	20,000
ポートライナー	70,000
合計	700,000

3. 上位計画（神戸三宮「えき≈まち空間」基本計画（神戸市策定））②

〇クロススクエアの整備



官民連携による一体的な空間のイメージ
(最終完成時点のイメージ)



- 「公共施設」と周辺の「民間施設」の公共的な空間をあわせて「公共空間」とし、**官民の連携によって一体的な空間を整備**
- 創出した公共空間において、**日常的なにぎわいづくりや大規模なイベント等を実施**

〇歩行者デッキの整備



〇えきとまちをつなげる歩行者空間を民地内に整備することで、駅周辺の3層ネットワーク（地下、地上、デッキレベルとの接続動線）を強化

- 鉄道駅やバスターミナルなどを結ぶ歩行者デッキ等を整備し、**分かりやすい乗換動線を実現**

4. 主な経緯

H25 2013	<ul style="list-style-type: none"> • J R新駅ビル整備に係る神戸市とJ R西日本の協議開始
H27 2015	<ul style="list-style-type: none"> • 「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」策定（神戸市）
H30 2018	<ul style="list-style-type: none"> • 「神戸三宮「えき～まち空間」基本計画」策定（神戸市） • 耐震上の課題から旧J R三ノ宮駅ビル（地上部のみ）解体着工
R 2 2020	<ul style="list-style-type: none"> • J R西日本は業績悪化を受けて新駅ビル整備の計画見直しを公表（10月）
R 3 2021	<ul style="list-style-type: none"> • U Rに対する三宮周辺再整備へ協力要請（神戸市、J R西日本）（9月） • 神戸市、J R西日本、U Rの三者で協定締結（10月）

5. URの担う役割

- ✓ 神戸市が構想する「えき[≈]まち空間」の実現に向け、**公共動線を含む要となる事業**である「(仮称)JR三ノ宮駅前地区都市再生事業」に、市・JRからの要請に応えて事業に参画
- ✓ **公共空間の早期整備**に向けて、JR新駅ビルと公共施設を**一体で整備**
- ✓ 駅からまちへ開かれた空間を実現したい神戸市の意向を反映し、民地と公共施設に跨り、かつ多層階に渡るウォーカーブル空間の形成による**クロスエアの実現に向け計画を誘導**

— 29 —

新駅ビルと一体となった
公共施設の整備

民地と公共施設に跨る
公共空間の形成

公共空間の有効活用の支援

- ◆ URが行う計画調整により、民間事業と公共事業の**一体整備を実現**
- ◆ 歩行者デッキ及びクロスエア歩行者空間を整備
- ◆ 駅前広場を機能継続しながら再構築
- ◆ デッキ下の空間を活用し、まちに開かれた店舗等を配置
- ◆ ウォーカーブルに資する公共空間とするため、公共施設活用に係るルールづくり・運営組織の組成・立ち上がりを支援
- ◆ 加えて、クロスエアの実現に向けたコーデインメントの実施と、上記運営組織を核として、創出した公共空間の有効活用も支援

6. 土地有効利用事業概要

事業手法	<p>土地有効利用事業（街区再編型）</p>
事業内容	<p>土地を取得・保有し、JRグループとの任意の共同事業を実施することで、交通結節機能の強化、国際競争力強化のための拠点を整備する。</p> <p>具体的には、以下を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 共同事業者の一員となり、公共空間整備関連の計画調整を担い、事業を推進 取得土地は、JRグループとの共同事業により建物床に変換し、新駅ビルと公共施設とが一体となったウォークアブル空間の立ち上げ期間は保有し、その後譲渡 駅前広場機能を継続しながら、歩行者デッキ及び歩行者空間整備を実施
都市計画	<ul style="list-style-type: none"> 特定都市再生緊急整備地域「神戸三宮駅周辺・臨海地域」（H28(2016).11指定） 用途地域：商業地域（容積率800%、建蔽率80%、防火地域）
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> 整備計画区域：約1.4ha（敷地面積：約0.9ha） 用途：商業、業務、宿泊等

7. 都市再生事業実施基準適合検証 (1/2)

民間都市再生事業の支援

<p>国の関与する計画</p>	<p>○特定都市再生緊急整備地域「神戸三宮駅周辺・臨海地域」(H28(2016).11指定)</p>	<p>適合</p>
<p>地方公共団体の意向</p>	<p>神戸市からの文書に ○平成27年9月に策定した「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」や、平成30年9月に策定した「神戸三宮「えきまちなみ空間」基本計画」に基づいて、神戸の玄関口である三宮周辺地区について、居心地がよく歩きやすいこと目指して様々な再整備を進めております ○地区の抱える喫緊の課題である乗換動線・公共動線の改善や、駅とまちのつながりの強化などを図る必要があり、…JR三ノ宮新駅ビル事業の実施は、これらの課題解決のために必要不可欠な取り組み ○三宮周辺地区のまちづくりの実現に向け、これまでコーディネートを実施頂いているところですが、上に掲げる取り組みを着実に推進していくためには、貴機構によるJR三ノ宮新駅ビル事業への参画と、三宮周辺地区の再整備へのより一層のご協力が必要 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>地権者からの文書に ○本事業は、神戸市が目指す「えきまちなみ空間」の要となるプロジェクトと位置付けられており、同市が計画する「三宮クロススクエア」の歩行者空間と一体となった整備が求められておりますが、公共施設と民有地を合わせて活用する官民一体空間の整備は、弊社内に先行する事例も乏しく、弊社単独での実現が困難な状況 ○貴機構に、本事業に共同事業者としてご参画いただくこと、共同事業者としてご参画いただくにあたり、弊社所有地の一部取得および新駅ビルの床を一時保有いただくことについて要請 との記載があり、妥当と判断</p>	<p>適合</p>

7. 都市再生事業実施基準適合検証 (2/2)

民間都市再生事業の支援

<p>政策実現効果</p>	<p>神戸市の玄関口である三宮再整備の中核をなし、市が目指す「えきまちなみまち空間」の実現に寄与する先導的事業を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 国際競争力強化のための拠点整備 ○ 交通結節点等の整備 ○ 民間建設投資の誘発 	<p>適合</p>
<p>民間事業者支援の内容</p>	<p>業務方法書第2条の5第1項第5号イ（事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 歩行者空間整備や周辺デッキ整備にあたっての工事等調整（他の周辺整備事業との調整が必要であること等により、事業期間が長期化するおそれがある） 	<p>適合</p>
<p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p>	<p>地権者からの要請文書に、「取得いただくと弊社所有地について、貴機構に代わる共同事業者を公募しないこと」とあることから、公募を実施しない。</p>	<p>適合</p>
<p>事業の採算性</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適正に確保されている</p>	<p>適合</p>

確認結果

適合