



令和2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3年3月8日に令和2年度第3回事業評価監視委員会を開催しましたので、開催概要等についてお知らせします。

お問い合わ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) 045-650-0384

【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2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3年3月8日（月） 14:00～17:40
- 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 （國學院大學研究開発推進機構新学部設置準備室教授）
 - ・ 河島 均 （元東京都技監）
 - ・ 岸井 隆幸 （日本大学理工学部特任教授）
 - ・ 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3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2年度第1回事業評価監視委員会で抽出された事後評価実施対象事業2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、機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価（事後評価））
【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、各地区の事業着手後に公開する。
- (2) 今回の委員会において、計2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3年3月16日（火）都市機構が決定）。
- (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
中野四丁目新北口駅前	東京都 中野区	審議年月：平成31年3月 【別紙3のとおり】	P7～P23
名古屋市中村区名駅三丁目東	愛知県 名古屋市	審議年月：令和2年9月 【別紙3のとおり】	P24～P33

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和3年3月末までに都市機構本社、宮城震災復興支援本部、福島震災復興支援本部、岩手震災復興支援本部、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。

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
湊二丁目東地区 〔土地区画整理事業〕	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"> 都心部の既成市街地において、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、住宅、商業、業務等の調和した複合市街地の形成を図ることができた。 <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"> 対応方針案のとおり 本地区は先行取得土地の活用や周辺事業との連携等、モデルと言える事業であり、当地区で得た知見を他地区でも活かすこと
		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"> 多様な個人地権者ニーズへの対応や早期生活再建の実現、民間建物開発と連携した土地利用や基盤整備が求められる開発状況においては、一体的施行の活用が有効 各街区の適正規模確保や目指すまちづくりに必要な機能導入、事業環境や地権者ニーズの変化に柔軟に対応する開発のバッファとしてのUR取得地活用も有効 機構が自ら行う事業に加え、組合再開発のコーディネートによる支援や都の河川事業等との連携等、事業の効果を高めるよう努めることが重要 	

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
西大和団地（第Ⅰ期） 〔建替事業〕	埼玉県 和光市	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"> 隣接地取得による連鎖的な建替事業により居住者の直接移転を実現し、事業期間の短縮に努めることができた。 団地に隣接する市保育園をUR賃貸住宅の建設に併せて建替え。また団地内中心部に生活利便施設を誘致したほか高齢者福祉施設を誘致予定であり、多様な世代が安心・快適に暮らせる良好な環境整備を図ることができた。 <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"> 対応方針案のとおり 建替事業にあたっては、集合住宅のデザインの質を高めることも意識して進めること
		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"> 空閑地を活用した連鎖的な建替事業は、居住者負担の軽減と事業期間短縮の観点から有効である。 建替事業にあたっては、地域関係者及び地方公共団体との連携体制を構築し、地域の利便性を高める多様な機能を導入することが重要 	

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	
湊二丁目東	土地区画整理事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無
西大和団地（第Ⅰ期）	建替事業	今後の事後評価の必要性	無
		改善措置の必要性	無

【別紙3】

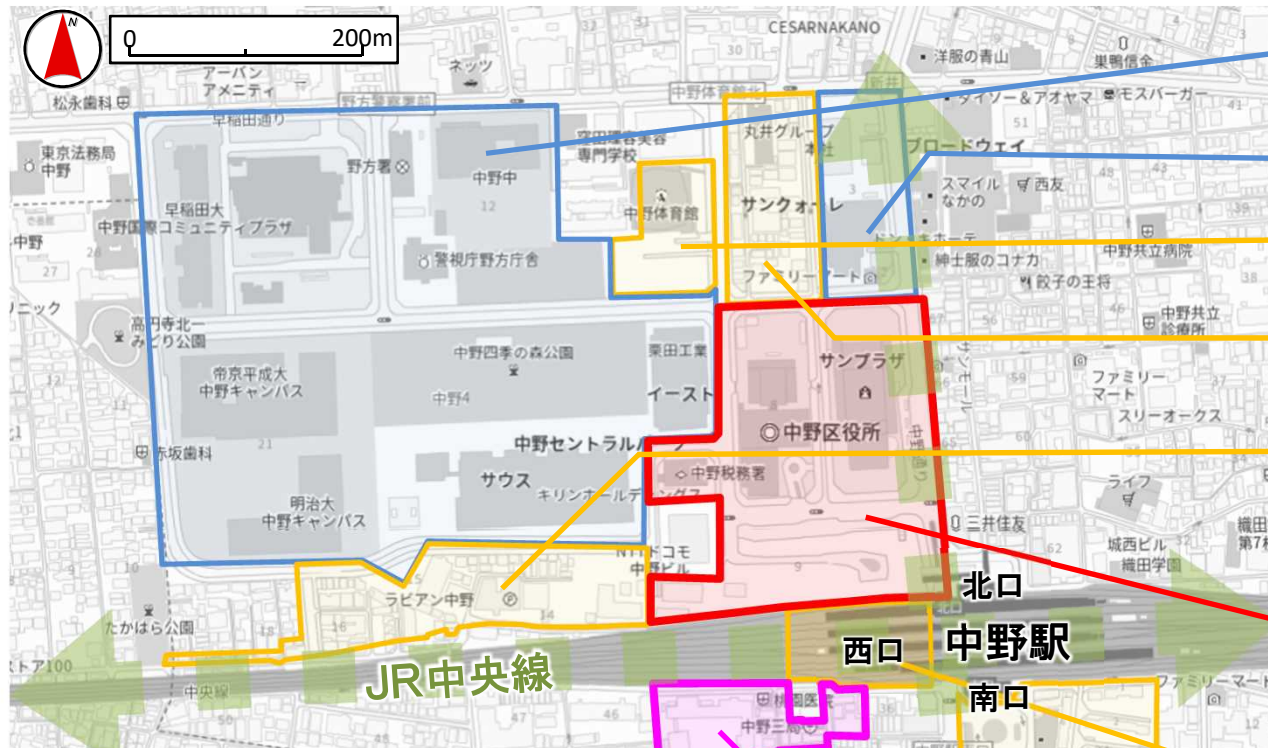
平成30年度 第4回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

中野四丁目新北口駅前地区 (土地区画整理事業)

平成31年3月4日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図



- 中野四季の都市(完了済)
- 中野四丁目東
〈再開発(完了済)〉
- 区役所新庁舎
- 中野四丁目西
〈再開発〉
- 囲町東
〈再開発〉
- 中野四丁目新北口駅前
〈区画整理・再開発(予定)・街路〉
- 中野駅(西口改札・自由
通路・駅ビル)
- 中野二丁目
〈区画整理・再開発
(一体的施行)〉
- 中野三丁目
〈区画整理(UR施行)〉



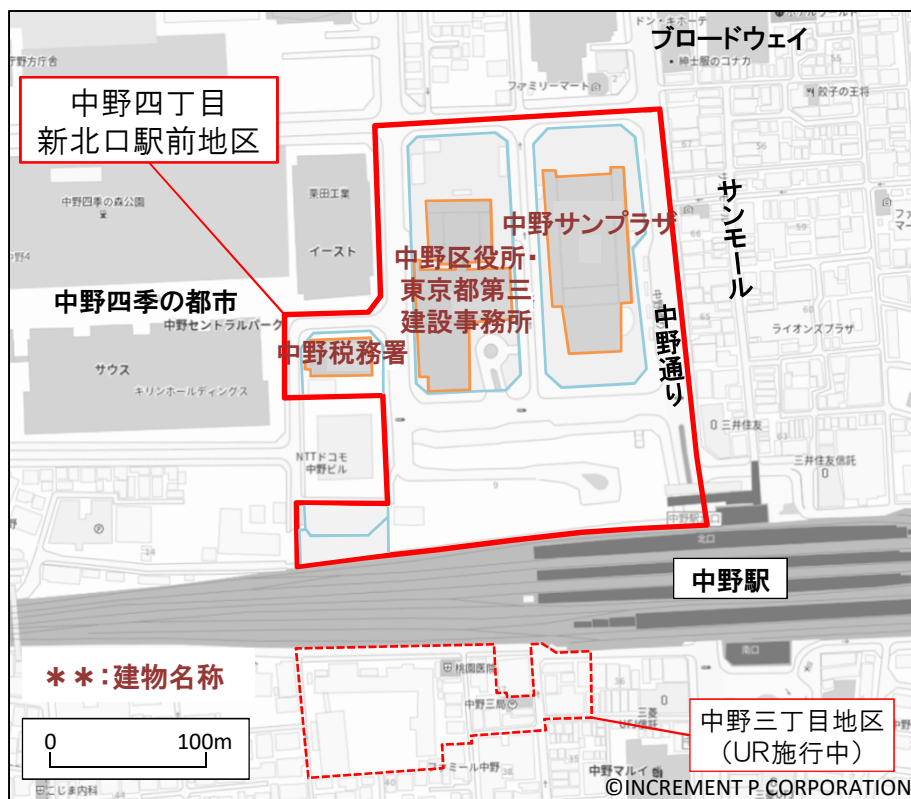
- 事業完了
- 事業中等
- UR施行地区

〈位置〉 新宿駅から約4km
東京都中野区

〈交通条件〉 新宿駅～中野駅 約4分
— 8 中野駅から徒歩 約1分

2. 区域図

地区面積	約5.2ha
地権者	5名
現状	・中野駅至近の土地に中野区役所、中野サンプラザ、中野税務署が立地
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の開発により歩行者による混雑の発生や歩行空間・滞留空間の不足 ・駅北側に交通広場が不足(バス停が散在、タクシー乗車場がない) ・中野サンプラザ・区役所の老朽化 ・荷捌き車両による中野通りの慢性的な車線占用



3. 上位計画

●「中野区都市計画マスタープラン(平成21年4月)」 (2009)



中野駅周辺において、商業・業務や交流、高等教育、医療、文化機能など、多様な都市機能が集積し、中野の顔としてまた東京の新たな顔としてふさわしい、個性的で新しい魅力を発信する、活気とにぎわいにあふれたまちをつくる

中野駅周辺の総合的整備エリアのまちづくり推進

●中野駅直近ゾーン
中野駅周辺の4ゾーンをつなぐ核として、中野駅地区と区役所・サンプラザ地区を中心に、**中野区の玄関口となる広域的な交流拠点を形成**

中野駅周辺の整備 **—にぎわいと環境の調和するまち—**

中野駅周辺の**にぎわいと環境の調和するまちづくり**

区役所・サンプラザ地区については、中野駅・新北口駅前広場に近接し、警察大学校等跡地の入り口となる立地条件を生かして、土地の高度利用を図りつつ、中野の顔及び東京の新たな顔としてふさわしく、**人々が集う交流とにぎわいの中心として十分な魅力を備えた業務・商業施設などを導入**

中野駅地区の整備、**交通結節機能の強化**

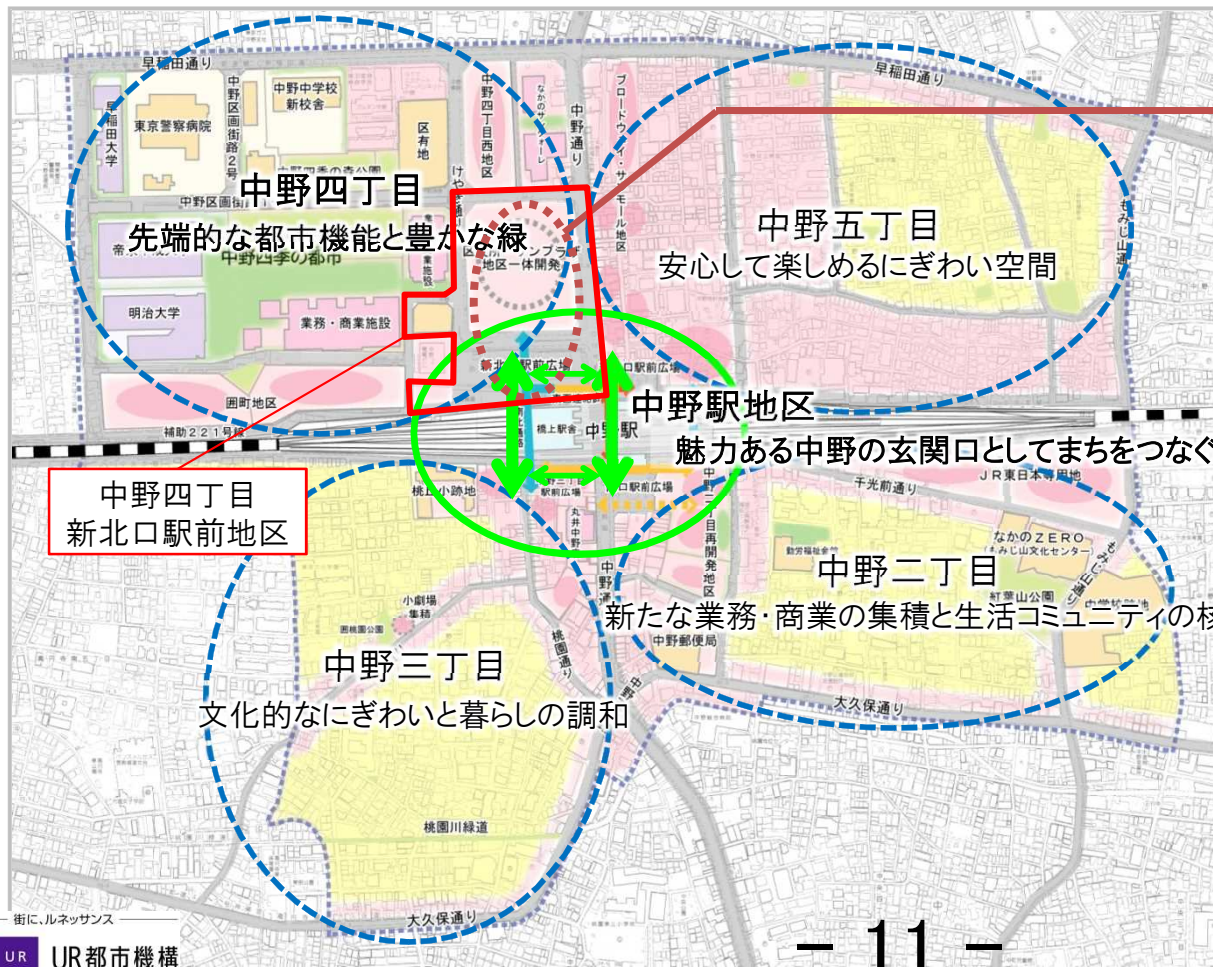
都市計画に位置付けられている中野四丁目の広場は、警察大学校等跡地の開発計画と整合を図りながら、新北口駅前広場として、土地の立体的な活用により、バス乗降場や駐車場、自転車駐車場、憩いの広場を整備

3. 上位計画

●「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3(平成24年6月)」 (2012)

【中野駅周辺のまちづくりの基本的な考え方】

- 中野駅周辺の4つの地区の個性を活かしながら、多様な都市機能の配置・集積を図り、活力と魅力を高める
- 4つの地区が相互に連携し合い、相乗的に発展していけるよう、**駅を中心とした回遊ネットワークを形成するための動線整備**を進める



【区役所・サンプラザ地区・新北口駅前広場
(中野四丁目新北口駅前地区)】

- 区役所・サンプラザ地区における**大規模集客施設と新北口駅前広場**が、一体的・連続的空間になるよう**配置**し、景観や交通結節機能、周辺地区への回遊性に優れた地区として整備
- 区役所・サンプラザ地区を**大街区化**し、周辺一帯の交通利便性に配慮して**都市計画道路を再編**
- 区役所・サンプラザ地区においては、新たな文化発信・交流拠点として、イベントやコンベンションなど多用途・多機能に使える**大規模集客空間**や交流や憩いの**広場空間**を整備

3. 上位計画

●「中野四丁目新北口地区まちづくり方針(平成30年3月)」 (2018)



【方針Ⅰ】グローバル都市にふさわしい拠点形成

中野駅新北口駅前エリア	
土地利用方針	面整備事業や地区計画の導入、道路の都市計画の決定・変更によって 街区再編 を行い、 安全で円滑な歩行者動線や滞留空間が十分に確保された駅前広場を配置 するとともに、地域経済の発展、国際競争力の強化に資する都市機能が立地しやすい 大街区化及び高度利用を誘導し、集客力・発信力のある拠点を形成 します。
誘導する都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模なアリーナをはじめとする複数の集客交流施設 ● 競争力の高い大型のフロアプレートを有するオフィス ● 新たなにぎわい軸を形成する商業施設 ● MICEや観光、交流の拠点となるホテルなど

【方針Ⅱ】にぎわいと安全・安心の空間創出

○多種多様な都市活動が繰り広げられ、中野の魅力を発信し続ける駅・まち一体のにぎわい空間を創出

【方針Ⅲ】ユニバーサルデザインによる公共基盤整備

○歩行者デッキなどの立体的利用により、交通の交錯を解消し、円滑化や安全性を向上

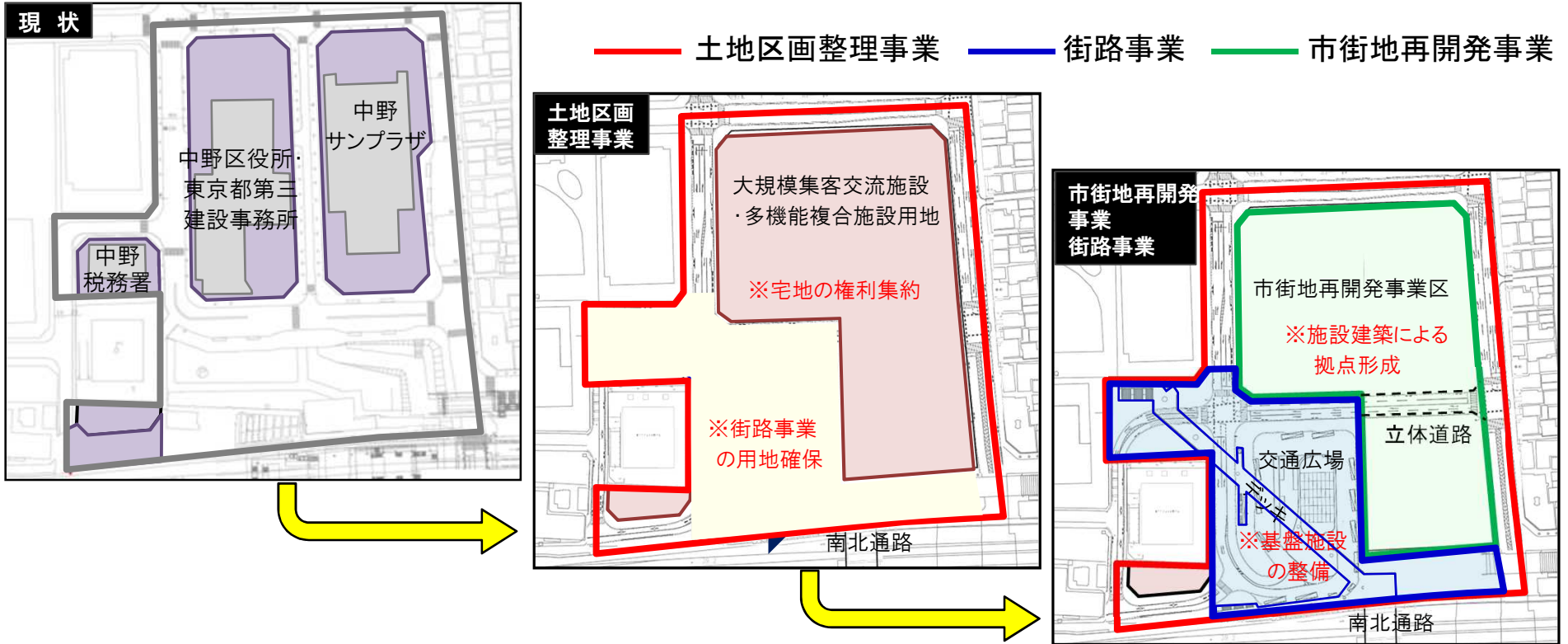
4. 主な経緯

平成19年度 (2007)	URによる中野駅周辺地区におけるコーディネート開始
平成21年 4月 (2009)	区が「中野区都市計画マスタープラン」を改定
平成24年 6月 (2012)	区が「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」を策定
平成26年12月 (2014)	区とURが「区役所・サンプラザ地区再整備に係る事業化の検討に関する覚書」を交換
平成28年5月 (2016) ~ 7月	区が区役所・サンプラザ地区再整備事業に係る事業協力者を募集し、選定
平成28年9月 (2016)	区とURが「区役所・サンプラザ地区再整備事業の推進に係る協力協定」を締結
平成30年3月 (2018)	区が「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」策定

5. 地方公共団体の意向

地方公共団体	意向
中野区	<p>【まちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none">●「中野四季の都市」開発の時代からの懸案事項である南北自由通路整備及びその受け口整備を早期に実現したい。●「集客交流施設」の整備を実現したい。●駅前広場等の都市施設の形状変更の都市計画決定と併せて、街区再編を担保する土地区画整理事業の都市計画決定をしたい。 <p>【機構に対する要請等】</p> <ul style="list-style-type: none">●中野駅前の根幹的な基盤整備・街区再編に向け複数の事業間調整や西側南北通路整備の供用開始と合わせた複雑な工事調整が必要であり、公的な施行権能と豊富なまちづくり実績を有する機構のノウハウが必要

6. 政策実現効果とURの役割



◆**土地区画整理事業(UR施行)**

- ・権利集約、既設管移設等を伴う街区再編を行い、再開発事業と街路事業の用地を確保。

◆**市街地再開発事業**

- ・土地区画整理事業により権利集約をした街区で、大規模集客交流施設等を整備し、高度利用を図った拠点を形成

◆**街路事業(URによる一部受託)**

- ・土地区画整理事業により確保した用地で、駅前の歩行者デッキや交通広場等の基盤施設を整備

7. 政策実現効果

◆歩行者流動の円滑化

- 南北通路を受けるデッキの新設(駅→滞留空間→周辺施設を繋ぐ動線)
- 歩行者滞留空間の整備(駅直近の滞留空間、中野四季の都市と連続した広場)

◆交通結節点の利便性向上

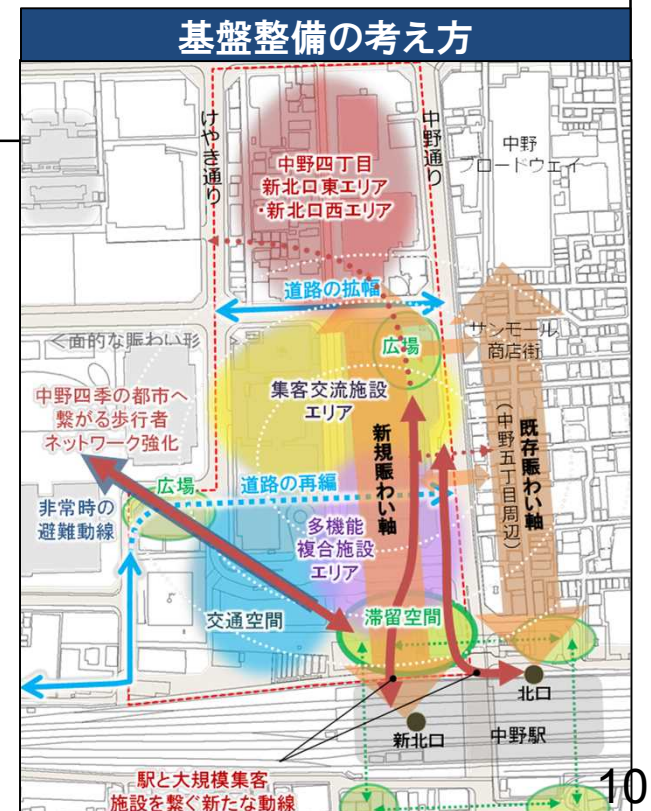
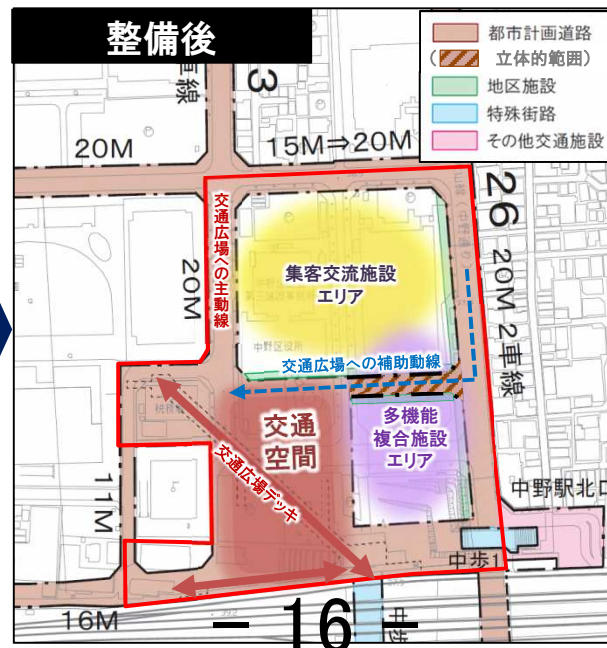
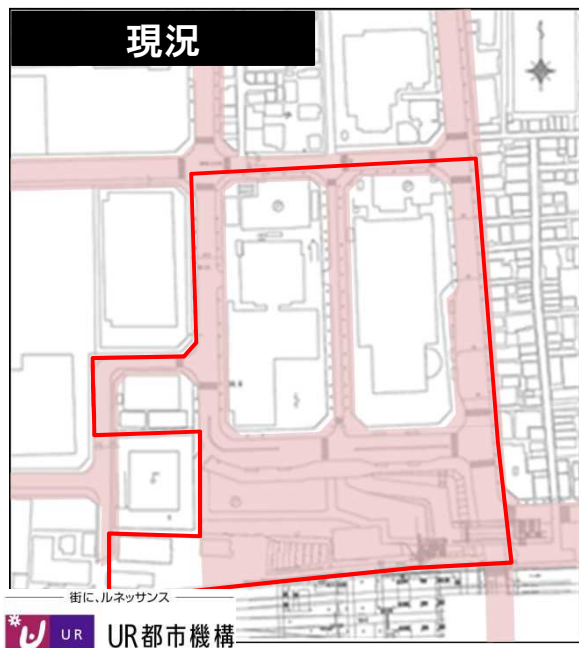
- 分散したバス停の交通広場への集約(4箇所13バースを1箇所13バースに集約)
- タクシー、一般車乗降場の交通広場への新設(乗降各2台を新設)

◆新たな賑わい軸の形成

- 街区再編により駅至近からの新たな賑わい軸の形成

◆防災拠点性の強化

- 上記の空間、動線確保等により災害時の動線等強化



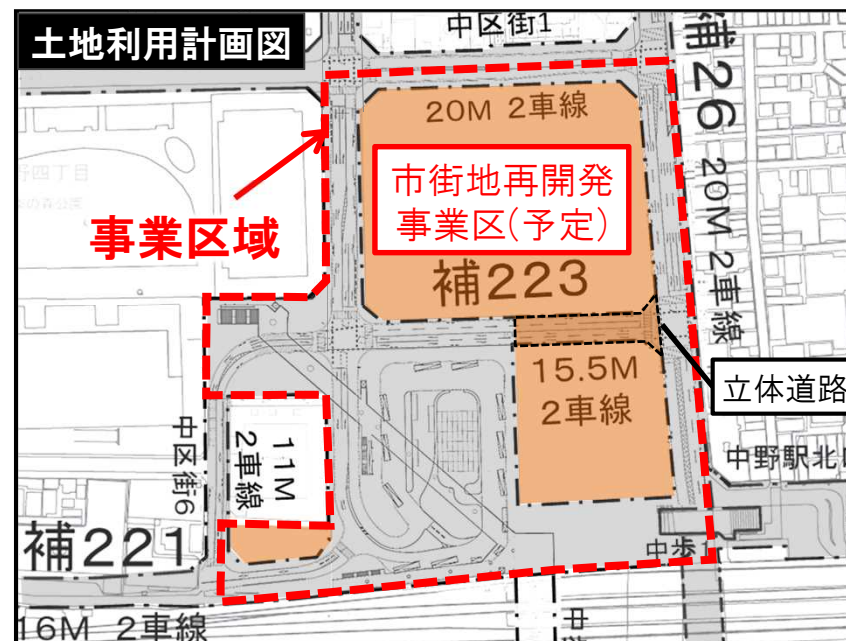
8. 土地区画整理事業の概要・土地利用計画

● 事業概要

- ① 施行者 : 独立行政法人都市再生機構
- ② 区域面積 : 約5.2ha
- ③ 地権者数 : 5名
- ④ 事業期間 : 2019年度～2028年度(2027年度 換地処分)
- ⑤ 事業費 : 約68億円
- ⑥ 土地利用計画

面積	事業前	事業後
公共用地	2.9ha	2.8ha*
宅地	2.3ha	2.4ha
計	5.2ha	5.2ha

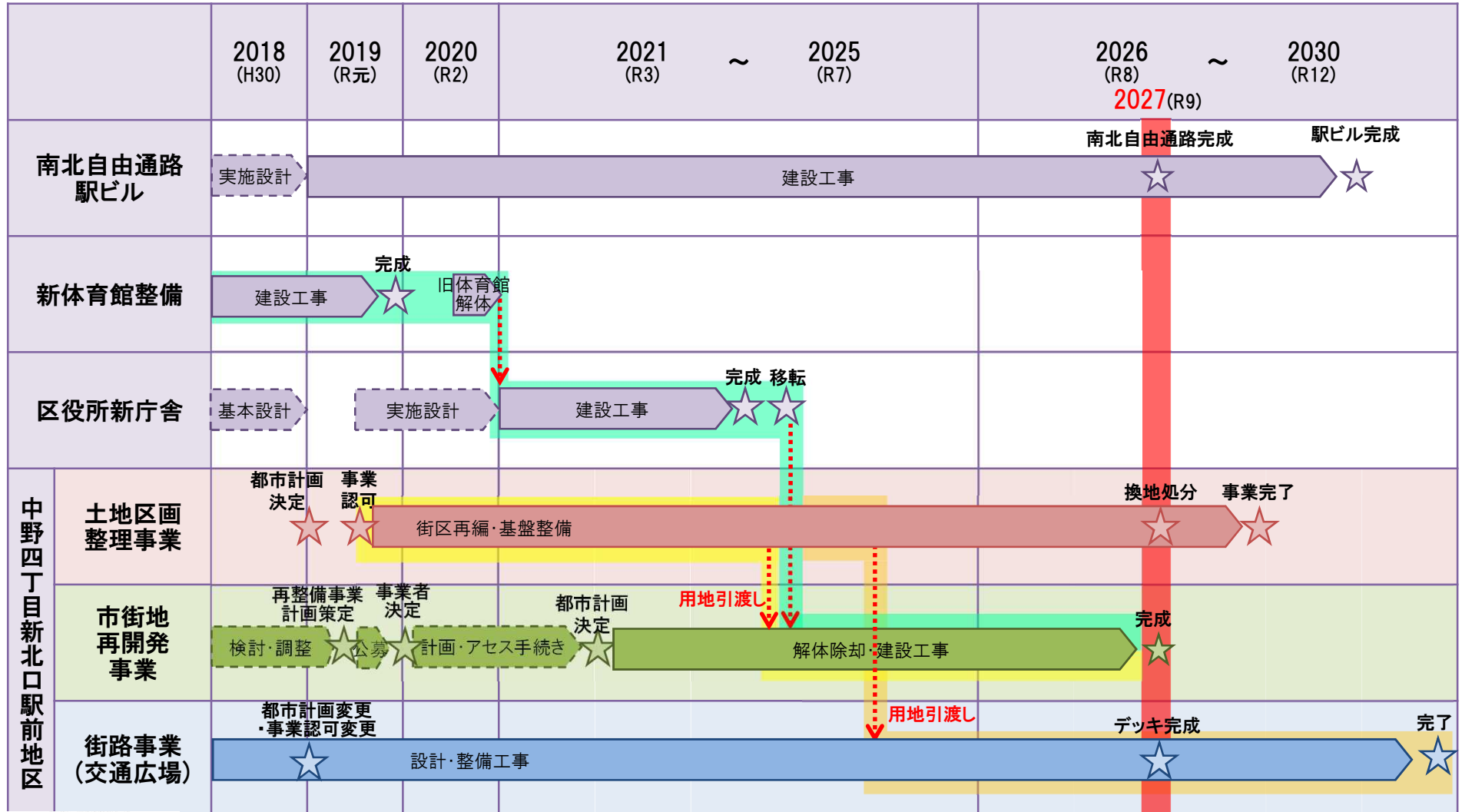
* 立体道路を含めると、公共用地は2.9haとなる。



9. 事業スケジュール

● 全体スケジュール：再整備計画における目標スケジュール

- ・中野区は再開発事業及び歩行者回遊動線の完成目標を2027年度末としており、その前提となる土地区画整理事業を2019年度から開始する必要がある



街に、ルネッサンス

10. 検証結果① 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	まちづくりの観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> • 当地区における土地区画整理事業は、中野区、東京都、国などが所有する公有地等を活用し、中野駅前根幹的な基盤整備や街区再編を行うものであり、公的主体による事業実施が求められる。 • また、一体的に施行を予定している市街地再開発事業を始め、中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備やその他近接する各整備事業との複雑な工事調整が必要であることから、まちづくりや工事に関する専門的な能力・知見が必要となる。 • 公的機関であり、かつ、豊富なまちづくり実績を有する機構による事業の実施が必要。 <p style="text-align: right;">との記載があり、妥当と判断</p>	適合
	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> • 区は土地区画整理事業の施行実績がなく、まちづくりや工事に関する専門的な能力・知見が必要とされる当地区の事業実施にあたり、区において事業実施や工事調整等の専門的ノウハウを有する事業の執行体制を確保することが困難 <p style="text-align: right;">との記載があり、妥当と判断</p>	適合
	事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> • 「中野区都市計画マスタープラン」(平成21年4月改定) • 「中野駅周辺まちづくりグランドデザインVer.3」(平成24年6月) • 「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」(平成30年3月) <p style="text-align: right;">との記載があり、妥当と判断</p>	適合

10. 検証結果② 地方公共団体のまちづくりの支援・補完

地公体との役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 中野区は都市施設、地区計画、本事業及び関連事業に係る都市計画関連手続き、街路事業の施行、関係行政機関との協議・調整及び地権者合意取得 中野区は補助金及び公共施設管理者負担金を支出 	適合
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> 安全で円滑な歩行者動線や十分な歩行者滞留空間の確保、交通結節点の利便性向上を図る交通広場の整備 地域経済の発展、国際競争力の強化に資する都市機能が立地しやすい大街区化により高度利用を誘導し、集客力・発信力のある拠点の形成 民間建設投資誘発額 約1,300億円 	適合
民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<p>[ハ：機構が有する施行権能が必要な事業であること]</p> <ul style="list-style-type: none"> 中野駅周辺エリアの根幹的な公共基盤である交通広場、自由通路、デッキを目標時期までに確実な整備完了させるための土地区画整理事業であり、公的な施行権能が必要 	適合
民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 大街区化敷地において、市街地再開発事業を行う民間事業者を中野区が公募 	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ともに適正に確保されている 	適合
確認結果	適合	

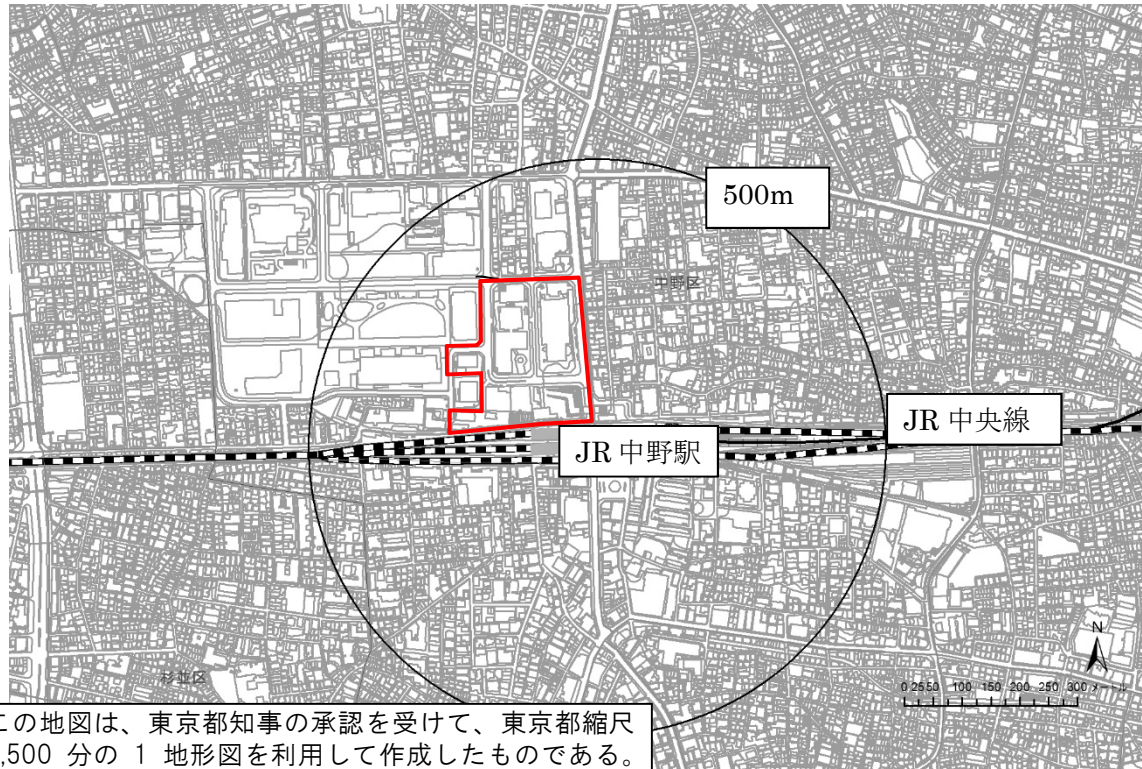
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	中野四丁目新北口駅前地区				
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完			
	所 在	東京都中野区中野四丁目			
	地 区 面 積	約5.2ha			
検 証 年 度	平成30年度				
地 区 の 概 要	位 置 条 件 ・ 交 通 条 件	JR・東京メトロ「中野駅」徒歩1分			
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(600%) 【権利者数】 5名 【既存家屋数等】 3棟 【土地利用状況】 商業、業務の市街地			
		平成19年度	URによる中野駅周辺地区におけるコーディネート開始		
		平成21年4月	区が「中野区都市計画マスタープラン」を改定		
		平成24年6月	区が「中野駅周辺まちづくりランドデザインVer.3」を策定		
		平成26年12月	区とURが「区役所・サンプラザ地区再整備に係る事業化の検討に関する覚書」を交換		
		平成28年5月 ～7月	区が区役所・サンプラザ地区再整備事業に係る事業協力者を募集し、選定		
		平成28年9月	区とURが「区役所・サンプラザ地区再整備事業の推進に係る協力協定」を締結		
		平成30年3月	区が「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」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】	交通結節点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、大規模集客交流施設や業務、商業、宿泊、居住等の多様な都市機能を集積した複合的な土地利用を図る。 ○土地利用計画			
		整理前		整理後	
		面積	割合	面積	割合
	公共用地	2.9ha	56%	2.8ha	53%
	宅地	2.3ha	44%	2.4ha	47%
	合計	5.2ha	100%	5.2ha	100%

地 区 名		中野四丁目新北口駅前地区			
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	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり観点から機構実施が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 当地区における土地区画整理事業は、中野区、東京都、国などが所有する公有地等を活用し、中野駅前の根幹的な基盤整備や街区再編を行うものであり、公的主体による事業実施が求められる。 また、一体的に施行を予定している市街地再開発事業を始め、中野駅西側南北通路・橋上駅舎整備やその他近接する各整備事業との複雑な工事調整が必要であることから、まちづくりや工事に関する専門的な能力・知見が必要となる。 公的機関であり、かつ、豊富なまちづくり実績を有する機構による事業の実施が必要。 <p>との記載があり、妥当と判断</p>	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> 区は土地区画整理事業の施行実績がなく、まちづくりや工事に関する専門的な能力・知見が必要とされる当地区の事業実施にあたり、区において事業実施や工事調整等の専門的ノウハウを有する事業の執行体制を確保することが困難 <p>との記載があり、妥当と判断</p>	適合	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> 「中野区都市計画マスタープラン」(平成21年4月改定) 「中野駅周辺まちづくりグランドデザイン Ver.3」(平成24年6月) 「中野四丁目新北口地区まちづくり方針」(平成30年3月) <p>との記載があり、妥当と判断</p>	適合	
		地公体との役割分担	<ul style="list-style-type: none"> 区は以下を実施することから、妥当と判断 都市施設、地区計画、本事業及び関連事業に係る都市計画関連手続き、街路事業の施行、関係行政機関との協議・調整及び地権者合意取得 補助金及び公共施設管理者負担金を支出 	適合	
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> 安全で円滑な歩行者動線や十分な歩行者滞留空間の確保、交通結節点の利便性向上を図る交通広場の整備 地域経済の発展、国際競争力の強化に資する都市機能が立地しやすい大街区化により高度利用を誘導し、集客力・発信力のある拠点の形成 民間建設投資誘発額 約 1,300 億円 	適合	
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	<ul style="list-style-type: none"> 〔ハ：機構が有する施行権能が必要な事業であること〕 中野駅周辺エリアの根幹的な公共基盤である交通広場、自由通路、デッキを目標時期までに確実な整備完了させるための土地区画整理事業であり、公的な施行権能が必要 	適合	
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> 大街区化敷地において、市街地再開発事業を行う民間事業者を中野区が公募することから、妥当と判断 	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ともに適正に確保されている 	適合	
		確認結果	適合・適合見込(いずれかに○)		
		上記検証結果の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。市街地再開発事業の進捗状況に柔軟に対応できるよう工夫して進めること。		

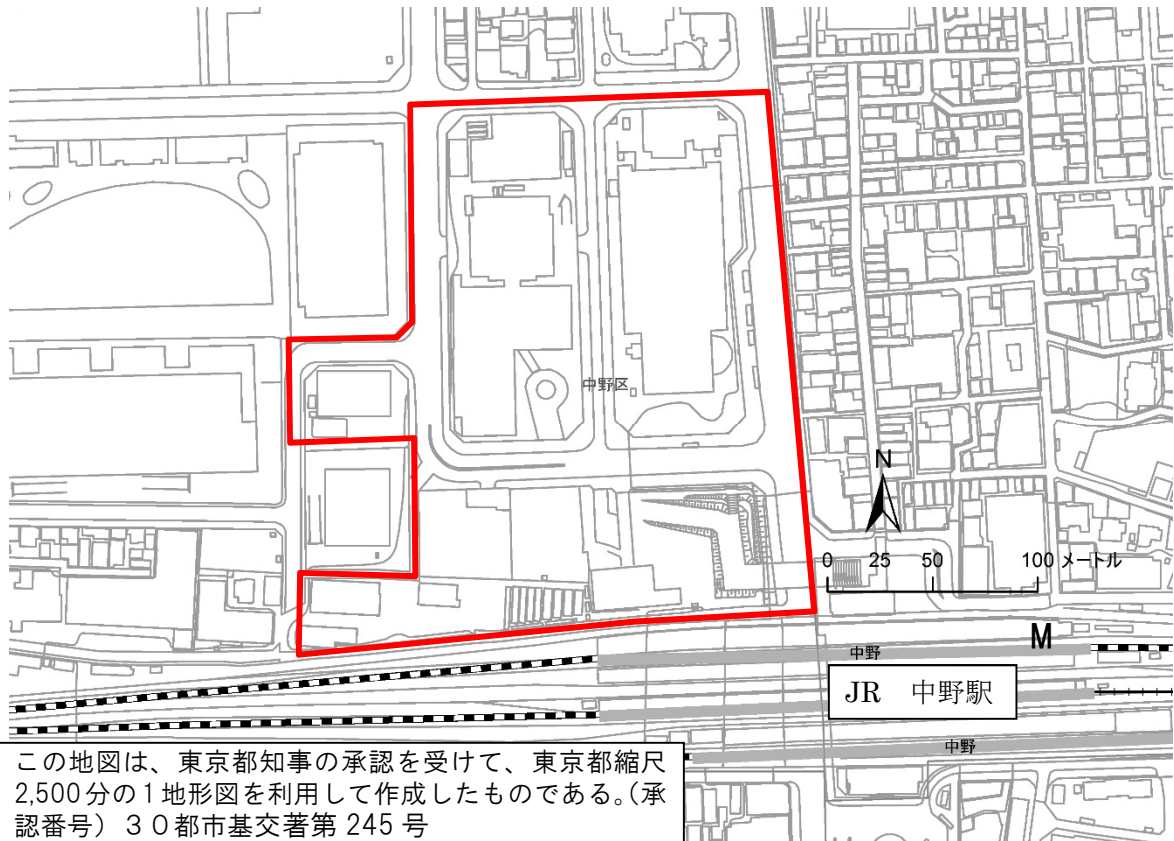
中野四丁目新北口駅前地区 (土地区画整理事業)

位置図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 30都市基交著第 245 号

区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第 245 号

令和2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

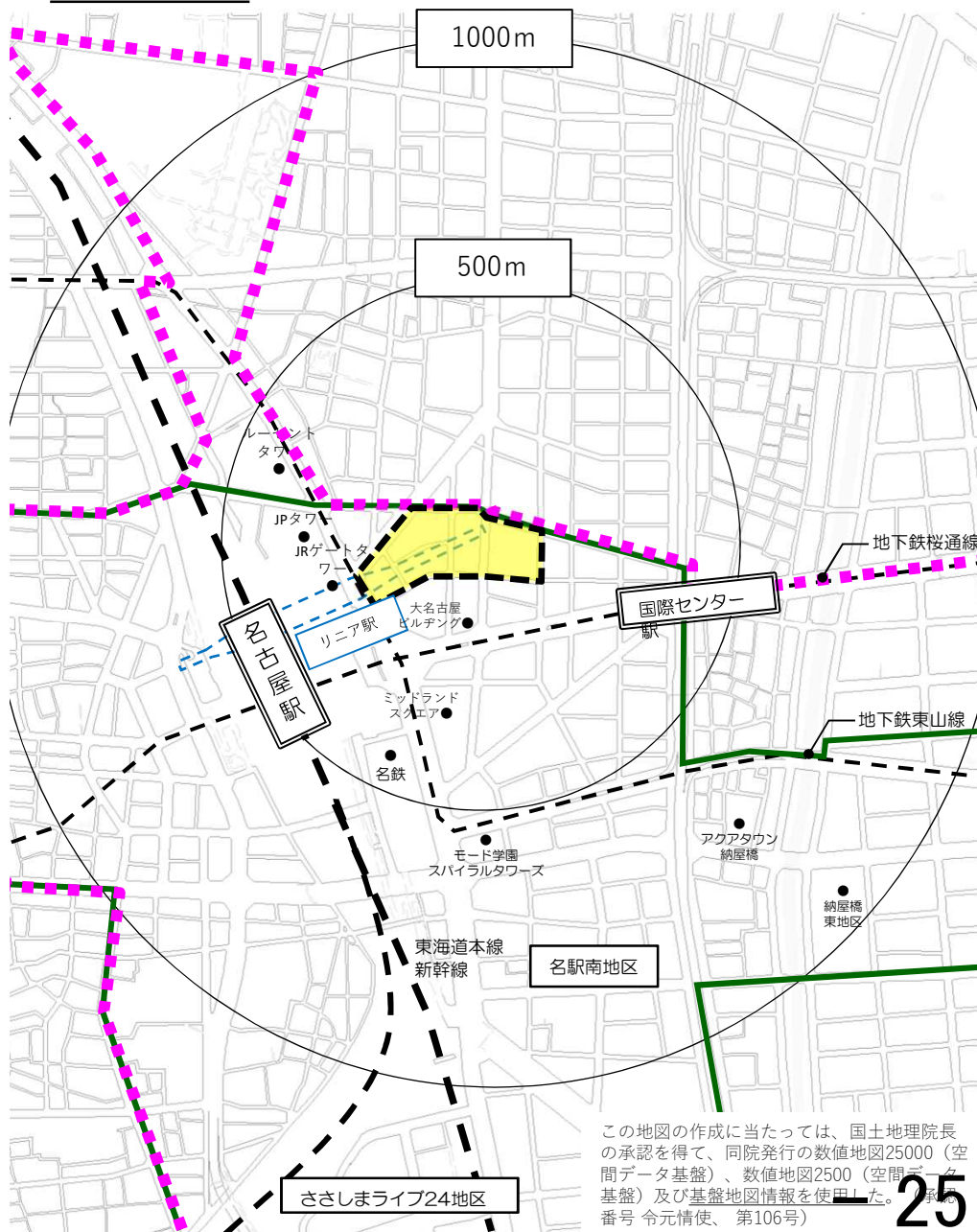
名古屋市中村区名駅三丁目東地区
(土地有効利用事業)

令和2年9月7日
独立行政法人都市再生機構

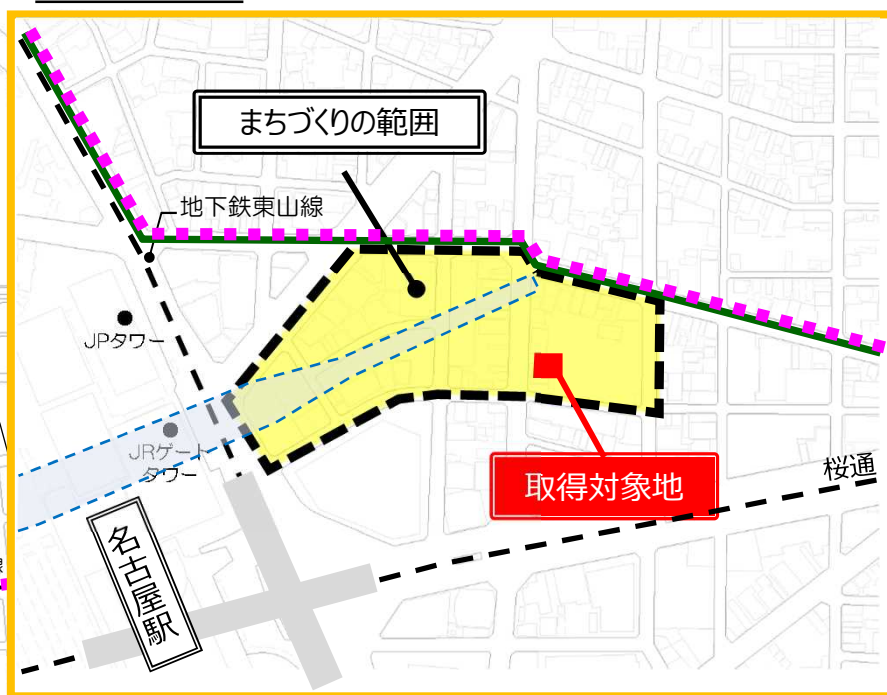
※本件地区は、委員会付議後に適合を確認し、事業着手しています。

1 位置図・区域図

○ 位置図



○ 区域図



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、同院発行の数値地図25000（空間データ基盤）、数値地図2500（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（基盤図番号 令元情使、第106号）

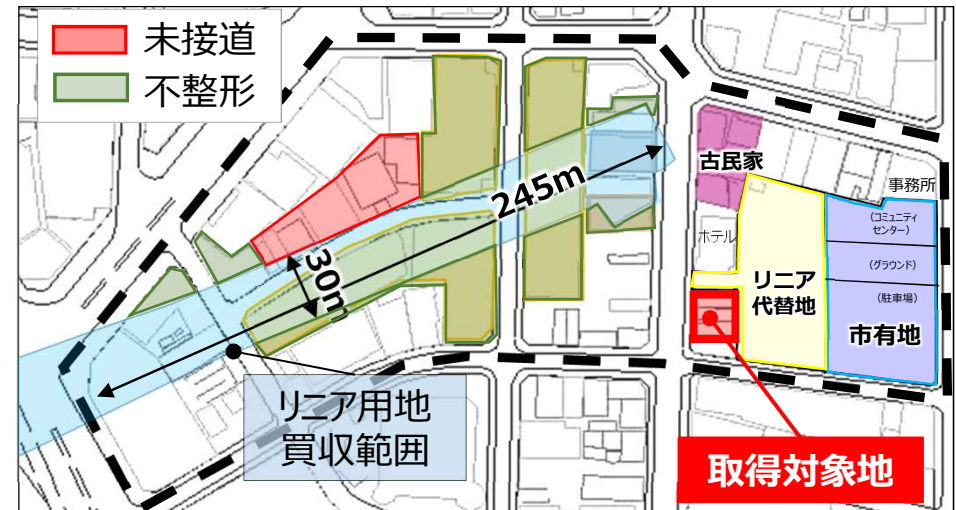
2 名古屋駅周辺の再整備等の状況

【名古屋駅周辺】

- ✓ 名古屋駅の東西は、リニア中央新幹線のための用地買収・開削工事により、**市街地が分断**。

【名駅三丁目地区全体】

- ✓ 245m×30mのリニア駅上部空間が生じ、**未接道地**や**不整形地**が発生。
- ✓ まちづくりの好機にも関わらず、**残地再建が無秩序**に進行するおそれ。
- ✓ **古民家がリノベ**され、飲食店として親しまれている。



名古屋駅駅前広場の再整備プラン (中間とりまとめ)

3 上位計画

名古屋駅周辺まちづくり構想【名古屋市】(H26.9)

【目標とするまちの姿】

世界に冠たるスーパーターミナル・ナゴヤ

～国際レベルのターミナル駅を有する魅力と活力にあふれるまち～

【まちづくりの基本方針】

- 国際的・広域的な役割を担う圏域の拠点・顔を目指す
- 誰にも使いやすい国際レベルのターミナル駅をつくる
- 都心における**多彩な魅力をもったまちをつくりつないでいく**
- リニア開業を見据え、行政と民間が一丸となって着実に構想を実現する

リニア駅周辺のまちづくりの方向性[東地区](中間とりまとめ)

【名古屋市】(H31.1)

【目標とするまちの姿】

人々が集い、憩い交流する広場が中心にあるまち



【まちづくりの取組】

- ①広場整備・道路の再配置
- ②**広場等へ顔を向けた**開発誘導及び駅周辺の高度利用促進
- ③街並み・景観のルールづくり
- ④**駅とまちをつなぐ**駅前広場等の整備
- ⑤**魅力ある地域資源**の活用
- ⑥**市有地を活用した新たな拠点の形成**

名古屋駅周辺地区 都市再生安全確保計画

【現状】

最大4.2万人発生する帰宅困難者に対し名駅周辺の退避施設の収容人数は合計約2.6万人

約1.6万人の帰宅困難者を受け入れる退避施設が不足

【都市再生安全確保計画の内容】

大規模地震が発生時の帰宅困難者の安全確保を図るために必要な方針・ルールを策定

- ・情報伝達体制
⇒現地対策本部の設置(名駅周辺に設置)
- ・退避施設の整備・運営
(風雨をしのぐことが出来る屋内施設)
- ・備蓄倉庫・非常用電源、情報伝達施設等の整備に関する計画

4 東地区 関係者意向

名古屋市	✓ リニア駅周辺のまちづくりの方向性(中間とりまとめ) (平成31年1月) にある「市有地を活用した新たな拠点の形成」を実現するためにURの支援が必要。
本件土地所有者	✓ 条件が合えば、中立・公平な公的機関である機構に土地を譲渡し、まちづくりのために活用してもらいたい。

5 適合検証①【民間都市再生支援】

国の関与する計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定都市再生緊急整備地域「名古屋駅・伏見・栄地域」(H27.7指定) 	適合
地方公共団体の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市から要請文により リニア駅周辺のまちづくりの方向性(中間とりまとめ)(平成31年1月)を実現するために、機構のコーディネートや土地取得を含む事業実施が必要との意向を確認予定 	適合見込
地権者等の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者からの書面により、 中立・公平な公的機関である機構に土地を譲渡し、まちづくりのために活用してもらいたいとの意向を確認予定 	適合見込
政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ リニア駅上部空間の面的整備の推進及び国際競争力の高い新たな交流拠点の形成 ・ ウォーカブルなまちづくりの実現による周辺地域との連携強化 	適合

5 適合検証②【民間都市再生支援】

民間事業者支援の内容	<p>【□：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"> ・本事業推進には、地元や地権者間・行政との合意形成が必要のため機構の持つ中立性・公平性が必要。 	適合
機構に代わる民間事業者の公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者は、URへの譲渡契約締結前に土地の売却情報が公にされることにより不利益を被る懸念があることから、売却前の公募に同意しない意向 	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ともに適正に確保されている。 	適合



確認結果	<h1>適合見込</h1>
------	---------------

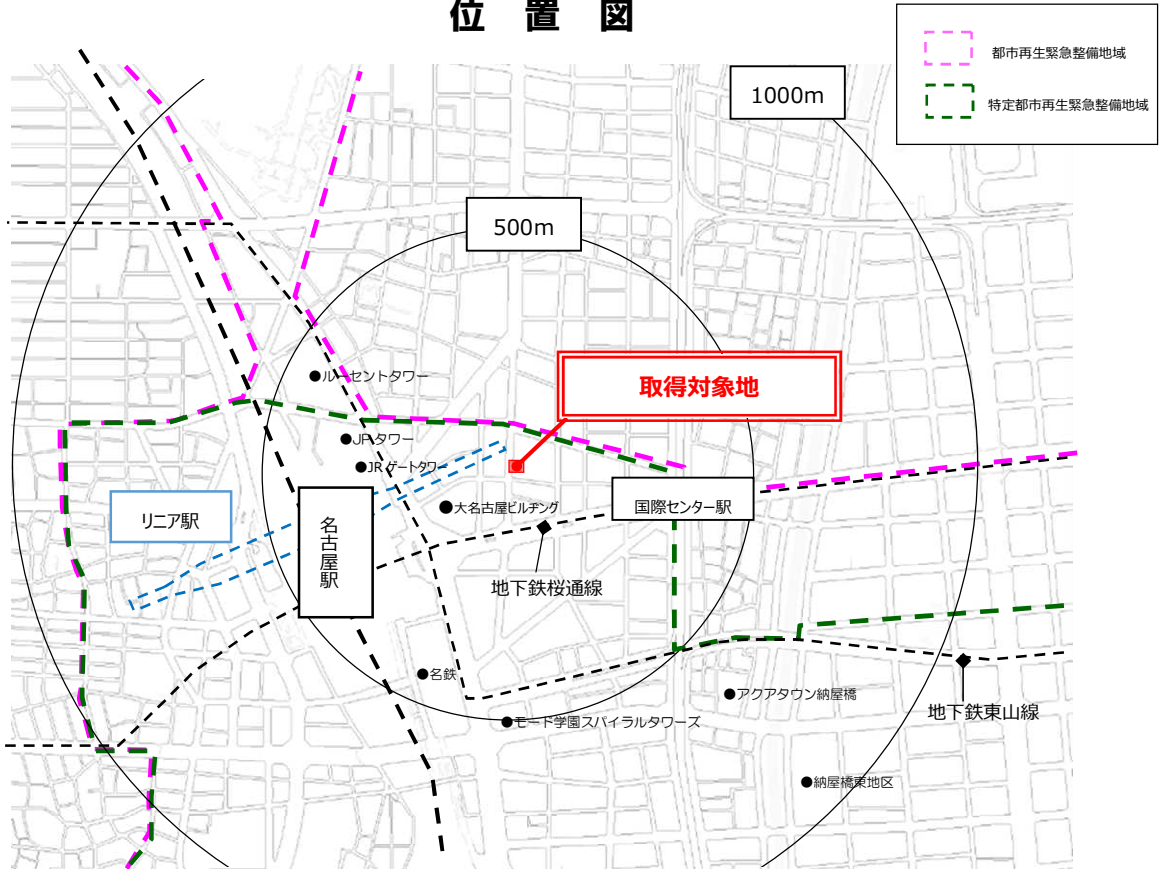
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	名古屋市中村区名駅三丁目東地区	
	目 的	民間都市再生事業の支援
	所 在	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目17番
	地 区 面 積	0.03ha
	検 証 年 度	令和2年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・市営地下鉄 東山線桜通線「名古屋駅」徒歩3分
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80%/500%) 【土地利用状況】 飲食店舗
	事 業 の 緯 緯	平成22年3月 新明小学校閉校 平成26年10月 名古屋市からリニア駅周辺の市街地整備に関する検討への協力依頼 平成31年1月 市がリニア駅周辺のまちづくりの方向性(中間とりまとめ)公表 令和元年5月 市とURで「名古屋駅周辺におけるまちづくりの推進に関する基本協定」締結 令和2年4月 リニア地権者3者がリニア代替地(新明小跡地西側)の取得
	そ の 他	—
	計 画 諸 元	【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 名古屋市は、リニア開業を見据え、リニア駅上部空間及び周辺街区のまちづくりの検討を進めており、本地区では「市有地を活用した新たな拠点形成」に取り組むことにしている。 本事業は、土地を取得しコーディネート実施することで、民間事業者や市と協力のもと、名駅周辺における国際競争力や都市の魅力を高める都市再生を推進することを目的とする。

地 区 名		名古屋市中村区名駅三丁目東地区		
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「名古屋駅・伏見・栄地域」(H27.7 指定)	適合
		地方公共団体の意向	・ 市から書面により 名古屋駅周辺におけるまちづくりの推進のために、機構のコーディネートや土地取得等が必要との意向を確認	適合
		地権者等の意向	・ 地権者からの書面により、 中立・公平な公的機関である機構に土地を譲渡し、まちづくりのために活用してもらいたいとの意向を確認	適合
		政策実現効果	・ リニア駅上部空間の面的整備の推進及び国際競争力の高い新たな交流拠点の形成 ・ ウォーカブルなまちづくりの実現による周辺地域との連携強化	適合
		民間事業者支援の内容	【ロ: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。】 ・ 本事業推進には、地元や地権者間・行政との合意形成が必要のため機構の持つ中立性・公平性が必要。	適合
		機構に代わる民間事業者の公募の実施	・ 土地所有者は、UR への譲渡契約締結前に土地の売却情報が公にされることにより不利益を被る懸念があることから、売却前の公募に同意しない意向	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・適合見込(いずれかに○)		
上記検証結果の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。今後の検討・協議に当たっては、名駅三丁目東地区の拠点整備と名駅三丁目西地区の連携を十分意識して進めること。		

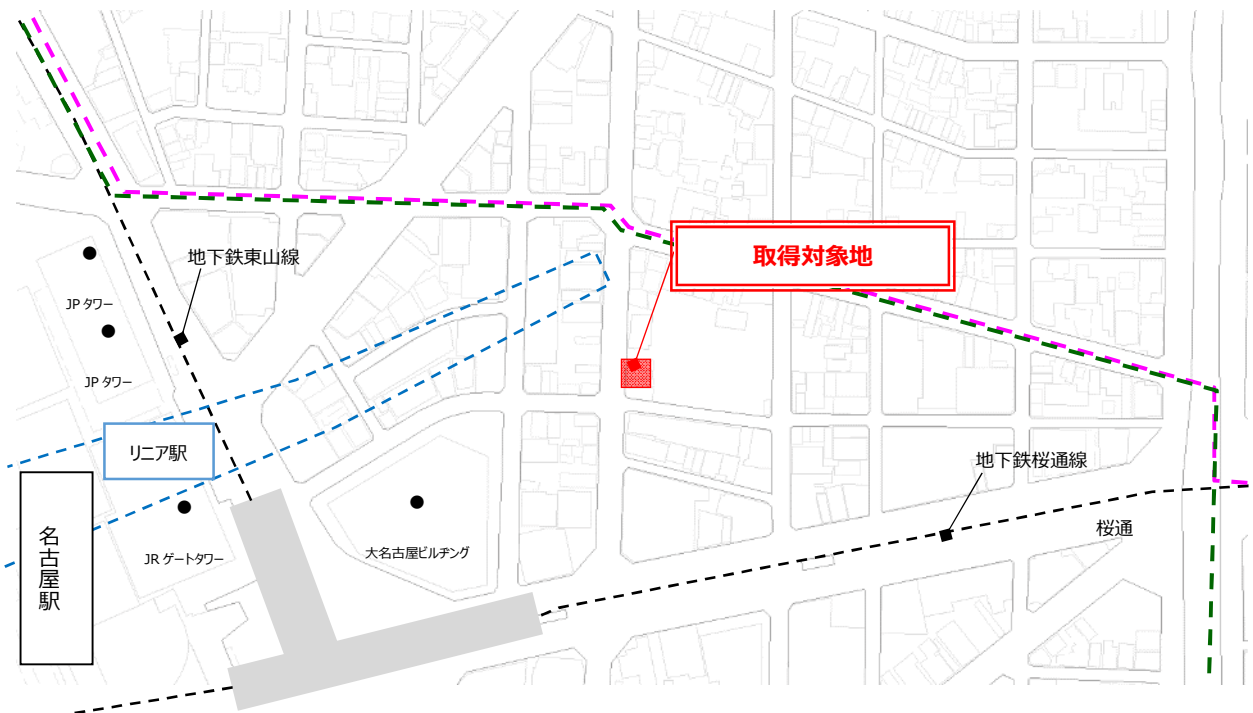
名古屋市中村区名駅三丁目東地区

位置図



※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、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 令元情使、第 106 号）

区域図



※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、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間データ基盤）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 令元情使、第 106 号）