



**令和3年度第2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9月14日に令和3年度第2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3年度第2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9月14日（火） 14:00～16:35
- 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 (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。)

楓委員は欠席

(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2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3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、都市再生機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価（事後評価））
【別紙1】のとおり意見があった。
- ⑤ 審議内容（事業評価監視委員会運営要領の改正（案））の説明
事業評価監視委員会運営要領の改正（案）について、都市再生機構から説明した。
- ⑥ 審議（事業評価監視委員会運営要領の改正（案））
事業評価監視委員会運営要領改正（案）について、委員会において審議された結果、改正が行われた。

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2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9月28日（火）都市再生機構が決定）。

- (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
港区新橋駅西口地区	東京都 港区	審議年月：令和３年３月 【別紙３のとおり】	P 7 ～P14

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和３年１０月上旬までに都市再生機構本社、岩手・宮城震災復興支援本部、福島震災復興支援本部、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
武蔵浦和駅第1街区地区 〔市街地再開発事業〕	埼玉県 さいたま市	今後の事後 評価の必要性	有・無(いずれかに○) 副都心の玄関口にふさわしい駅前広場を整備するとともに、公益施設や都市型住宅、商業等の都市機能の導入により拠点地区の形成を図ることができた。 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。	・対応方針案のとおり ・民間事業者選定基準の設定にあたっては、経済動向等に十分留意のこと
		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)	・社会経済情勢の変化に対応するためには、柔軟な計画の見直しを地方公共団体に働きかけることも必要 ・行政施設の移転計画や直接移転を希望する地権者意向に対応して、事業を円滑に進めるためには、地区周辺のUR資産を活用した整備展開とすることも有効 ・駅前に求められる必要な機能の充実と人中心の空間づくりをどのように整合させていくかを検討することが重要	

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
城野駅北地区 〔土地区画整理事業〕	福岡県 北九州市	今後の事後 評価の必要性	有・無(いずれかに○) UR が基盤整備を行うとともに、民間誘導策を関係者とともに講じることで、市の目指す低炭素型まちづくり、医療・福祉機能の導入、地域コミュニティの支援が一定程度実現できた。 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。	・対応方針案のとおり ・低炭素まちづくりや景観形成等について、関係者と協働して進めるよう留意すること
		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)	・地方公共団体の施策を実現するためには、関係者が一体となり検討することが重要。また、民間誘導に際しては、事業者との事前のすりあわせが有効。 ・事業完了後も、まちづくりの活動を継続できるように、運営段階の支援までを視野に入れた計画づくりが重要。	

【別紙 2】

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	
		今後の事後評価の必要性	無
武蔵浦和駅第 1 街区地区	市街地再開発事業	改善措置の必要性	無
		今後の事後評価の必要性	無
城野駅北地区	土地区画整理事業	改善措置の必要性	無
		今後の事後評価の必要性	無

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	港区新橋駅西口地区		
	目 的	民間都市再生事業の支援	
	所 在	東京都港区新橋二丁目、三丁目、四丁目	
	地 区 面 積	約 0.01ha	
	検 証 年 度	令和2年度	
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・都営地下鉄・東京メトロ・ゆりかもめ「新橋駅」 徒歩 1 分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業(80%/700%) 【土地利用状況】 事務所・住宅	
	事 業 の 経 緯	平成 27 年 9 月	新橋駅周辺地区まちづくり準備会準備会組成 (事務局:東京都及び UR)
		平成 28 年 4 月	新橋駅周辺地区まちづくり準備会実施
		令和元年 7 月	新橋虎ノ門地区まちづくりガイドライン改定
		令和元年 12 月	新橋駅周辺の基盤整備の在り方について、UR が東京都の検討支援を開始
令和 2 年 12 月		ガイドプラン策定準備会開始(参加者:学識、東 京都、港区、東西事業者、UR)	
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、西口地区内の土地を取得し、組合施行再開発の推進に係る支援を行うことで、上位計画に定める「国際的なビジネス・交流拠点の形成」及び「交通結節機能の強化」等を実現することを目的とする。		

地 区 名		港区新橋駅西口地区		
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	・ 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「東京都心・臨海地域」(平成 24 年 1 月指定)	適合
		地方公共団体の意向	・ 港区からの要請文に、「新橋・虎ノ門地区ガイドラインの策定や地元の検討支援に関わった本地区における経験、幅広い都市再生の取組に係る経験を活かし、本地区のまちづくりの仕組みづくりや地元主体のまちづくりの検討及びその実現の支援(事業への参画、各種基盤等整備やそのための土地建物取得等)といったエリア価値向上に資する積極的な取組をより一層推進していただき、本ガイドラインで示す『まちの将来像』の実現に向けて支援してもらいたい。」との記載があり、妥当と判断。	適合
		地権者等の意向	・ 土地所有者(売主)から書面により、「UR に土地を取得し、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	・ 交通結節機能の強化と歩行者ネットワークの整備 ・ 帰宅困難者のための一時滞在スペースの整備 ・ 民間建設投資 1,422 億円(施設建築物工事費)	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1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)及びロ(機構の有する中立性・公平性の活用が図られること)に該当 ・再開発事業の実施にあたっては、大規模な基盤整備の実施が必要である旨が港区等から示され、事業の長期化が予想されることから、民間企業が自ら土地を保有することは困難。そこで、機構が土地を取得し、事業化まで土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減 ・多数の地権者の合意形成を図りつつ、行政との協議・調整を図りながら、適切に市街地再開発を立ち上げるまでには、事業が長期化するおそれがあるところ、公的機関たる機構がそのリスクを軽減し、かつ、機構の持つ中立性・公平性を活用することが有効	適合
		機構に代わる民間事業者の公募の実施	・土地所有者(売主)から書面により、「機構が公募を実施することについて同意しない。」との意向を確認。	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。 基盤施設の計画と、施設建築物の計画との整合について十分検討すること。 特色あるまちの特徴を活かした施設計画と早期事業化を求めること。		

港区新橋駅西口地区

位置図



基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成

区域図



基盤地図情報（国土地理院）を加工して作成

2. 新橋駅西口地区 区域図及び概要

■区域図



● 位置

港区新橋二丁目、三丁目、四丁目

● 地域地区等

商業地域、防火地域

指定容積率:1,000%,700%(加重平均930%)

特定都市再生緊急整備地域

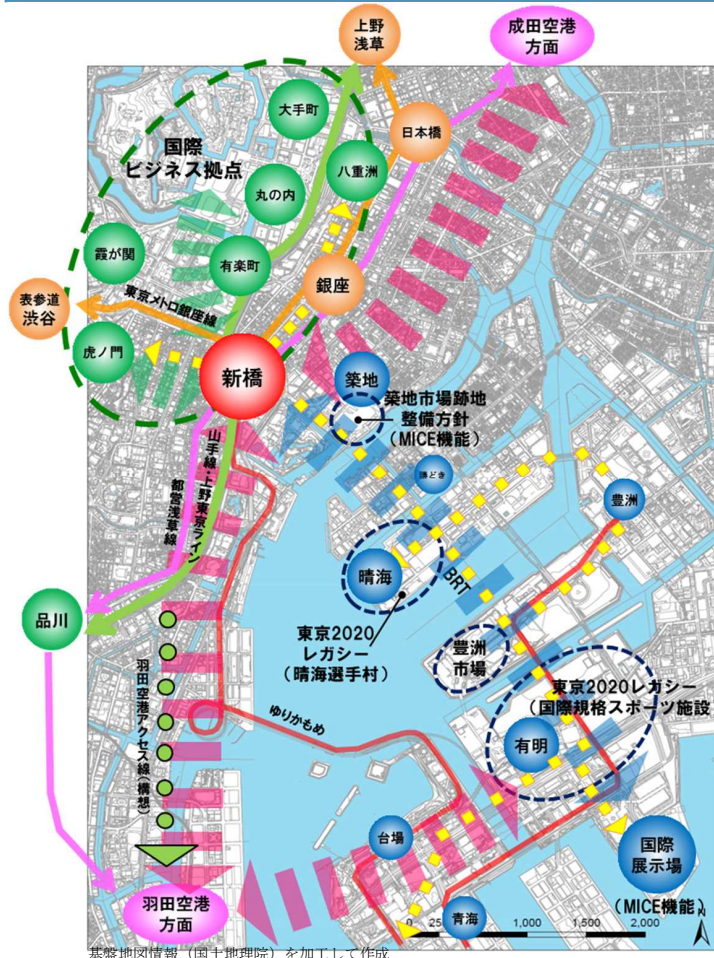
駐車場整備地区

● その他

準備組合の検討区域で第一種市街地再開発事業(組合施行)を予定

※H28年に準備組合設立済

3. 新橋駅周辺地区の特性



○空港からの高いアクセス性

- ・羽田空港から直通(約30分)
※羽田空港アクセス線(構想)により約15分
- ・成田空港から直通(約60分)

○国際的なビジネス・交流拠点に近接

- ・大手町、丸の内、有楽町、霞が関、虎ノ門等の国際ビジネス交流拠点に近接
- ・渋谷～表参道～銀座～日本橋～上野～浅草等の国内有数の商業地・観光地に至近

○都心部と臨海部との結節点

- ・東京2020のレガシー施設(晴海選手村・スポーツ施設)
- ・国際展示場、築地市場跡地のMICE機能
- ・新交通ゆりかもめの起終点(JRへの乗換駅)
- ・都心と臨海地域を結ぶBRTの停車駅

国際競争力の強化に資する拠点として、
交通結節性の強化に期待

4. 主な上位計画及び位置づけ

【国】特定都市再生緊急整備地域 整備計画(環状2号線・新橋虎ノ門周辺地区)

交通結節機能の更なる強化や大街区化と併せて、**国際的なビジネス・交流拠点の形成を図る。**

- 国内外の企業や人々の交流、新たなビジネスの創出・企業の集積を推進し、国際的なビジネス・交流拠点と誰もが住み続けられる生活都心を形成。**
- 地下鉄駅の新設・改良、地下鉄駅を結ぶ地下歩行者ネットワーク等の整備により、交通結節機能を強化。**
- 誰もが安全・安心に利用できる歩行者ネットワークを整備し、地区間や公共交通などへのアクセス・利便性を向上。**

【都】都市づくりのグランドデザイン

【新橋・汐留の将来像】

- 街区再編や建築物の更新が進み、**業務、商業、居住機能等が高度に集積し、起業家やスタートアップ、ベンチャー企業が集まり、イノベーションが生まれ続けるビジネス交流の拠点が形成**されている。
- まちの活力や雰囲気を生かしながら、**駅の改良や駅周辺の整備による交通結節機能の強化、虎ノ門地区等との連携**などが進み、にぎわいがあふれ、交流が活発化している。

【区】新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン

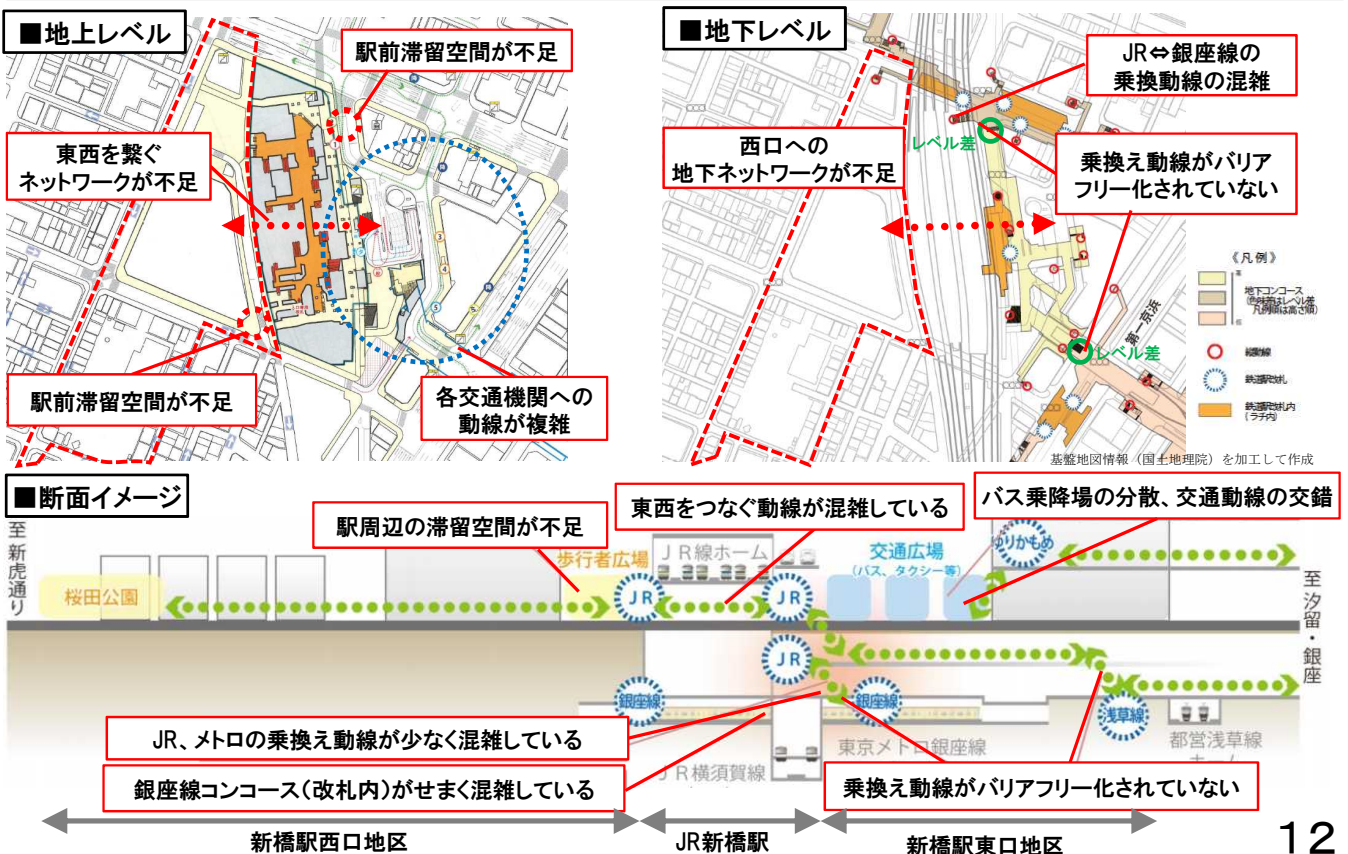
新橋駅周辺は、「**国内外との交流・連携の更なる促進に向けた交通結節機能の強化**」が求められている。

【重点方策】

- 1. 広域交通ネットワークのアクセス性の高さをいかにした国際競争力強化に資する都市機能の導入**
 - ・都心と国内外のアクセスの拠点となる交通結節拠点としての新橋駅の利便性向上、機能強化
 - ・国際水準の業務、宿泊機能の導入等による、国際競争力強化に資する拠点整備
- 2. 交通機関の乗換・乗継の利便性向上による交通結節機能の強化**
 - ・駅前広場空間や乗換乗継動線を再編し、東西一体となった交通結節拠点としての機能強化
 - ・駅や駅前広場における、観光や交通に関する案内機能の充実
- 3. 駅の東西、周辺地域とつながる歩行者ネットワークの強化による回遊性向上**
 - ・駅を中心とした東西のまちをつなぐ歩行者ネットワークを重層的に整備
 - ・周辺地域とのつながりを意識して歩行者の滞留空間等を整備し、アクセス性や回遊性を向上

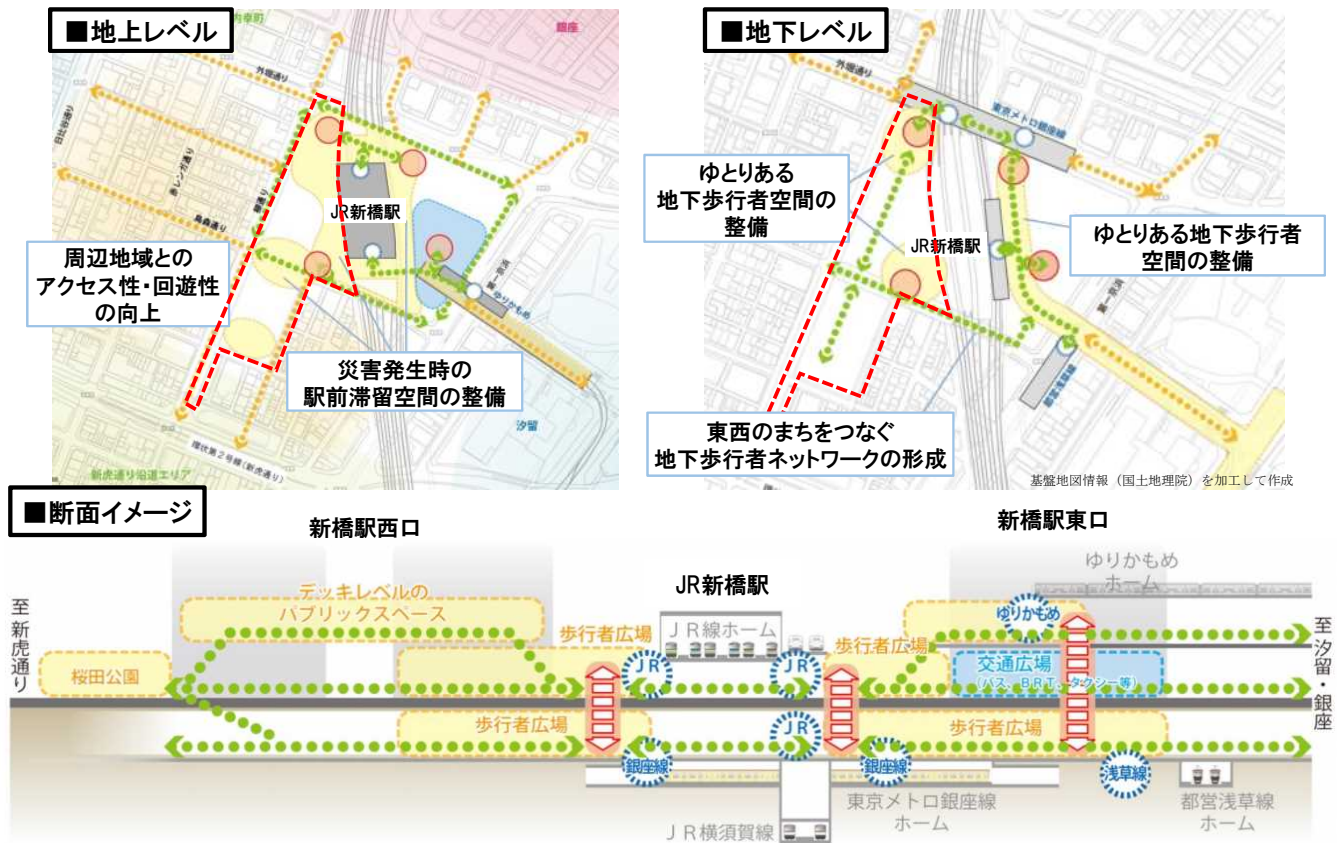
5. 新橋駅周辺地区の課題(新橋虎ノ門地区まちづくりガイドライン(港区)より)

新橋駅には、鉄道、バス、タクシー、一般自転車等に加え、新たにBRT路線が整備され、多様な交通手段が結節しているが、各機能が分散し動線が交錯、バリアフリーが確保されていない



6. 新橋駅周辺地区の基盤整備の方向性(新橋虎ノ門地区まちづくりガイドライン(港区)より)

利用者に分かりやすいバリアフリー動線を確保するため、駅前広場空間や乗換・縦動線を再整備
東西地区で適切に役割分担を図り、東西が一体となった交通結節拠点としての機能強化を図る



7. 事業実施基準への適合検証結果(民間都市再生事業支援) ①

民間都市再生事業に対する支援	国の関与する計画	都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域 「東京都心・臨海地域」(平成24年1月指定)	適合
	地方公共団体の要請	【港区】 要請文に 「新橋・虎ノ門地区ガイドラインの策定や地元の検討支援に関わった本地区における経験、幅広い都市再生の取組に係る経験を活かし、本地区のまちづくりの仕組みづくりや地元主体のまちづくりの検討及びその実現の支援(事業への参画、各種基盤等整備やそのための土地建物取得等)といったエリア価値向上に資する積極的な取組をより一層推進していただき、本ガイドラインで示す『まちの将来像』の実現に向けて支援してもらいたい。」との記載があり、妥当と判断。	適合
	地権者等の要請	・土地所有者(売主)から書面により 「URに土地を取得し、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	(1)交通結節機能の強化と歩行者ネットワークの整備 ・東京メトロ銀座線とJR線の乗換動線の強化、東西地下通路の整備 (2)帰宅困難者のための一時滞在スペースの整備 ・駅前広場、SL地下広場、桜田公園等の整備 (3)民間建設投資 1,422億円(施設建築物工事費)	適合

8. 事業実施基準への適合検証結果(民間都市再生事業支援) ②

民間都市再生事業に対する支援	民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第1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)及びロ(機構の有する中立性・公平性の活用が図られること)に該当 ・再開発事業の実施にあたっては、大規模な基盤整備の実施が必要である旨が港区等から示され、事業の長期化が予想されることから、民間企業が自ら土地を保有することは困難。そこで、機構が土地を取得し、事業化まで土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減 ・多数の地権者の合意形成を図りつつ、行政との協議・調整を図りながら、適切に市街地再開発を立ち上げるまでには、事業が長期化するおそれがあるところ、公的機関たる機構がそのリスクを軽減し、かつ、機構の持つ中立性・公平性を活用することが有効	適合
	機構に代わる民間事業者公募の実施	土地所有者から「機構が公募を実施することについて同意しない。」との記載がある文書を取得	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	