



**令和7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は、令和7年9月9日に令和7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) 045-650-0368

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

開催概要等

1 令和7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7年9月9日（火） 14:00 から 16:05 まで
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室（新宿アイランドタワー22階）

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・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（日本大学名誉教授）
 - ・清野 由美（ジャーナリスト・都市再生コーディネーター）
 - ・菰田 正信（三井不動産株式会社代表取締役会長）
 - ・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（事業評価）の説明

令和7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策案決定の理由について、都市再生機構から説明した。

④ 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の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7年9月18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
橋本駅周辺地区	神奈川県 相模原市	審議年月：平成29年3月 【別紙3】のとおり	P6～P24

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和7年10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/>



UR 都市機構は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。



【別紙 1】

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	
品川駅街区地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 品川区	事業継続	・対応方針案の とおり
		〔理由〕 ・事業が相当程度進捗し、節目となる保留地処分及び駅ビル建築着工の目途(R8(2026).3予定)が立ったところ。 ・引き続き、「国際交流拠点・品川」の形成に向け、コスト管理に努めながら基盤整備等を着実に実施する必要がある。 以上のことから「事業継続」	
品川駅西口地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 品川区	事業継続	・対応方針案の とおり ・非常に複雑な事業であるため、様々なリスクを意識しつつ、将来の維持管理を含め、引き続き多岐にわたる関係者と調整を図ること。
		〔理由〕 ・土地区画整理事業の工事に着手したところ。 ・引き続き「国際交流拠点・品川」の形成に向け、コスト管理に努めながら基盤整備等を着実に実施する必要がある。 以上のことから「事業継続」	
広町二丁目地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 品川区	事業継続	・対応方針案の とおり ・大井町の個性を意識しつつ、周辺まちづくりとの協調に努めること。
		〔理由〕 ・目標スケジュールに沿って事業が進捗している。 ・今後も、区を中心核としてふさわしい複合拠点を形成するために、関係者と連携しながら、基盤整備等を推進していく必要がある。 以上のことから「事業継続」	

【別紙２】

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
品川駅街区地区	土地区画整理事業	事業継続
品川駅西口地区	土地区画整理事業	事業継続
広町二丁目地区	土地区画整理事業	事業継続

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名

橋本駅周辺地区

目 的

「民間都市再生事業の支援」

所 在

神奈川県相模原市緑区橋本一丁目、橋本二丁目の各一部

地 区 面 積

約14.3ha

検 証 年 度

平成28年度

地 区 の 概 要

位 置・交通条件

JR横浜線・相模線橋本駅、京王相模原線橋本駅 に隣接

従前の状況

【用途地域等】

第二種住居地域(60%/200%)

【土地利用状況】

地区の大半を県立相原高校が立地し、その他は住宅等が立地

事業の経緯

平成24年2月

神奈川県及び相模原市がリニア新駅を『橋本駅周辺』に誘致することを合意

平成25年9月

JR東海が、神奈川県内の駅を橋本駅付近とすることを公表

平成26年6月

広域交流拠点基本計画の策定・公表(相模原市)

平成27年7月

「都市再生緊急整備地域(相模原橋本駅周辺・相模原駅周辺地域)」として国が拡大指定

平成28年8月

広域交流拠点整備計画を策定・公表(相模原市)

そ の 他

—

計 画 諸 元

○事業計画概要

《土地区画整理事業》

橋本駅周辺地区において、公共施設整備と土地利用転換の一体的な推進により、賑わいや回遊性のある都市空間の形成を図り、「広域交流拠点」としての質の高いまちづくりを実現する。

○土地利用計画

	従前	従後
公共用地	2.2ha	4.4ha
道路	1.4ha	3.5ha
広場等	0.8ha	0.9ha
宅 地	12.1ha	9.9ha
合 計	14.3ha	14.3ha

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名		橋 本 駅 周 辺 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「相模原橋本駅周辺・相模原駅周辺地域」の区域（H27.7区域拡大） 適合
		地方公共団体の意向	相模原市からの要請文に ・リニア新駅設置を契機とした首都圏南西部における広域交流拠点整備に向け、平成28年8月に策定した「相模原市広域交流拠点整備計画」に相応しい土地利用の実現と基盤整備を図るため、機構に対し土地区画整理事業の施行を要請する との記載があり、妥当と判断 適合
		地権者等の意向	最大の地権者である神奈川県からの要請文に ・公共施設整備と土地利用転換の一体的な推進や民間開発事業の適切な誘導を図ることとしており、そのため都市再生に関する豊富な実績・経験と公平中立的な立場である貴機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要である との記載があり、妥当と判断 適合
		政策実現効果	・機構が土地区画整理事業により、公共施設及び敷地の整備を行い、民間事業者による街区開発等を通じて、地域整備方針や整備計画等に沿った多様な機能が集積され、広域交流拠点が形成される ・民間建設投資誘発 ・交通結節点機能の強化 ・必要な都市基盤施設の整備 適合
		民間事業者支援の内容	・業務方法書第2条の5第1項第五号イ（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 適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・事業実施に伴い大規模な公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨の相模原市の意向が確認できたため、公募は不要 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	
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。 高速バスのあり方について、地元自治体とよく連携すること。	

橋本駅周辺地区

位置図



区域図



平成28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

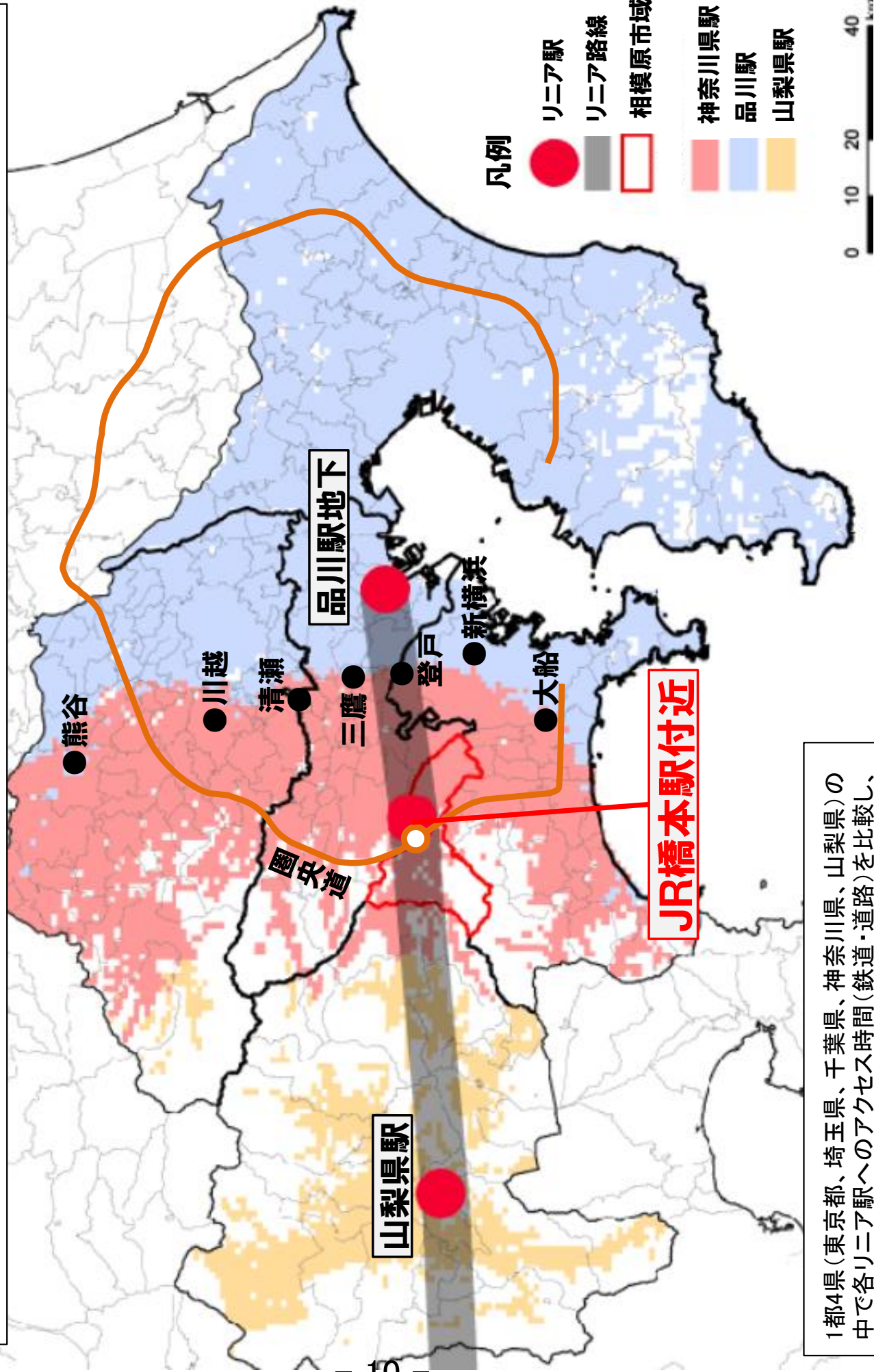
橋本駅周辺地区

平成29年3月7日

独立行政法人都市再生機構

○広域的なポテンシヤル

交通の要衝としての利便性・優位性（駅勢圏）



1都4県（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県）の
中で各リニア駅へのアクセス時間（鉄道・道路）を比較し、
各駅への所要時間が最小となる地点の各駅の駅勢圏

出典：相模原市広域交流拠点基本計画（平成26年6月）

[illegible]

※小田急多摩線延伸検討会(相模原市・町田市)資料を参考に作成

橋本都市拠点地区(既存)

～生活・産業の核～

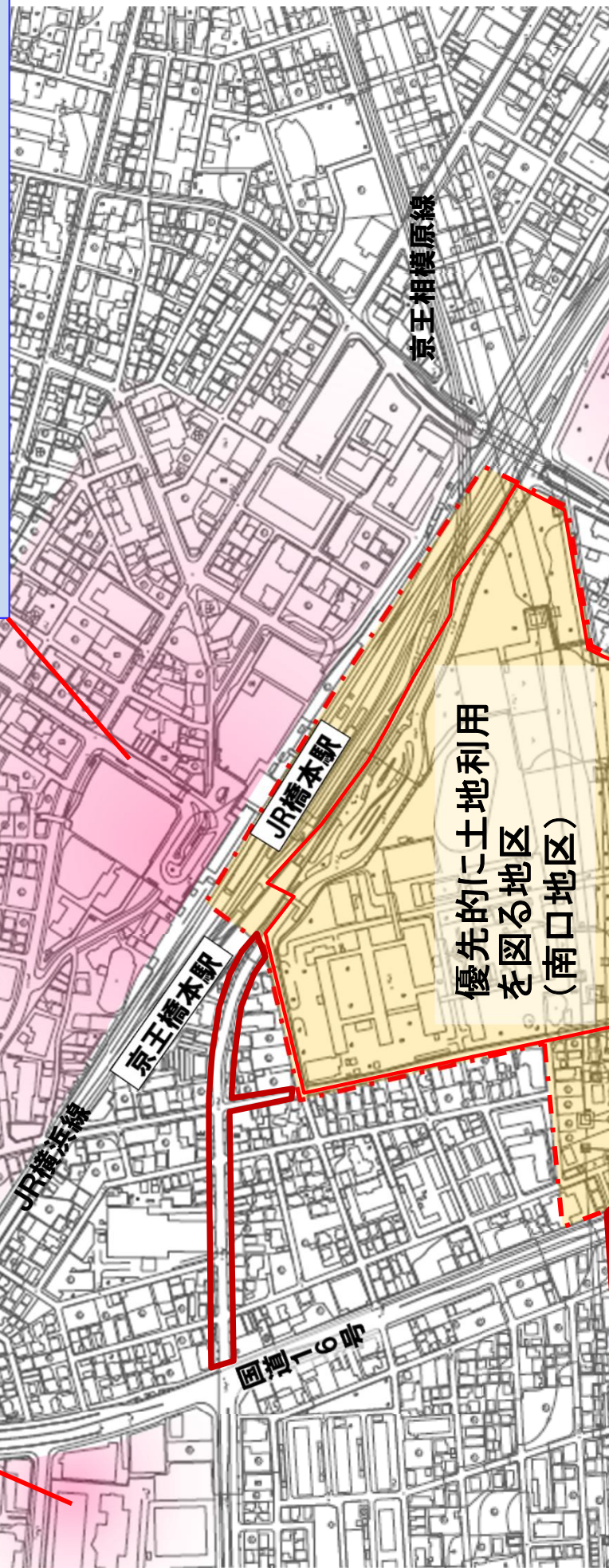
市民生活と産業支援ゾーン

産業振興(さがみはら産業創造センター)、行政(緑区役所等)、商業、都市型住宅

北口地区(既存) ～生活・文化の核～

暮らしと文化、賑わいの複合ゾーン

商業、都市型住宅、文化(杜のホールはしもと、橋本図書館等)、行政(シティプラザはしもと、男女共同参画推進センター、緑区公民館等)



優先的に土地利用
を図る地区
(南口地区)

インターまでのアクセス道路整備

南口地区(新たな核) ～交流・連携の核～

市内外との交流・連携、情報発信ゾーン

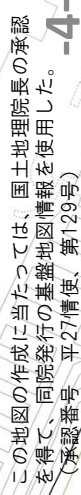
橋本大山町地区(既存)

～創造・文化の核～

芸術文化と賑わいの複合ゾーン

芸術(アートラボはしもと)、スポーツ、商業

※平成29年3月7日の審議時の予定であり、現時点のものは異なります



○現況

※平成29年3月7日の審議時の予定であり、現時点のものととは異なります

①JR橋本駅北口



⑤相原高校北側道路・京王線高架橋



②JR橋本駅自由通路(幅員6.5m)



③南口駅前広場



橋本駅周辺地区

リニア駅の範囲(想定)

④相原高校西側道路



旭中学校

-5-

○主な経緯

平24.2	神奈川県及び相模原市がリニア新駅を『橋本駅周辺』に誘致することを合意 相模原市が広域交流拠点基本計画検討委員会を設置
平24.10	同検討委員会コア・ワーキングの設置 ※機構の参加
平25.9	JR東海が、神奈川県内の駅を橋本駅付近とすることを公表
平26.6	広域交流拠点基本計画の策定・公表（相模原市）
平26.8	相模原市が広域交流拠点整備計画検討委員会を設置 〔広域交流拠点整備計画案の作成を目的〕
平27.7	都市再生緊急整備地域の区域拡大
平28.3	広域交流拠点整備計画検討委員会による整備計画の答申
平28.8	広域交流拠点整備計画を策定・公表（相模原市）

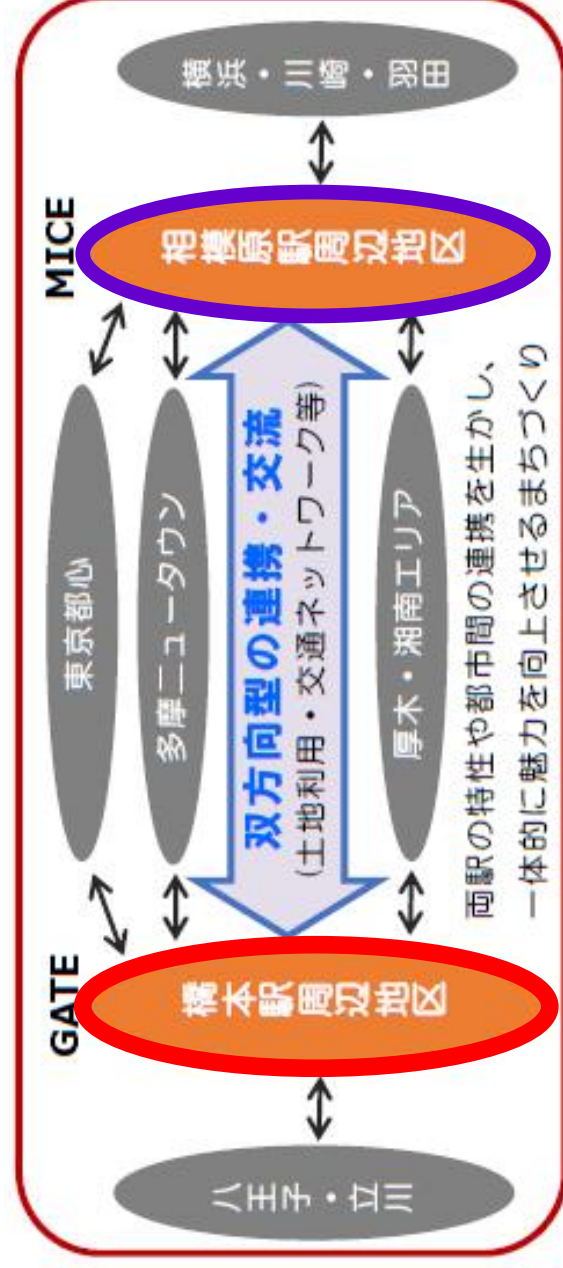
橋本駅周辺「産業の活力と賑わいがあふれる交流拠点」

- 交流ゲートや情報発信拠点としてのまちづくり
- リニア駅との近接性を生かし、産業交流拠点やインキュベーション拠点としての機能集積



相模原駅周辺「安心とゆとりのある文化・行政が集積する中枢業務拠点」

- ・多様な交流機能を備えた新市街地の形成
- ・スポーツ・レクリエーションや広域防災拠点としてのまちづくり
- ・公的機能や業務機能の集積
- ・コンベンション機能や新産業の支援機能、スポーツ・アート等の文化交流機能の集積



【相模原市広域交流拠点整備計画（平成28年8月策定）】

○土地利用計画



この図は、東京都港区の西久慈（にしきよす）地区の都市計画を示しています。図には、主要な交通軸と開発ゾーンが色で区別されています。

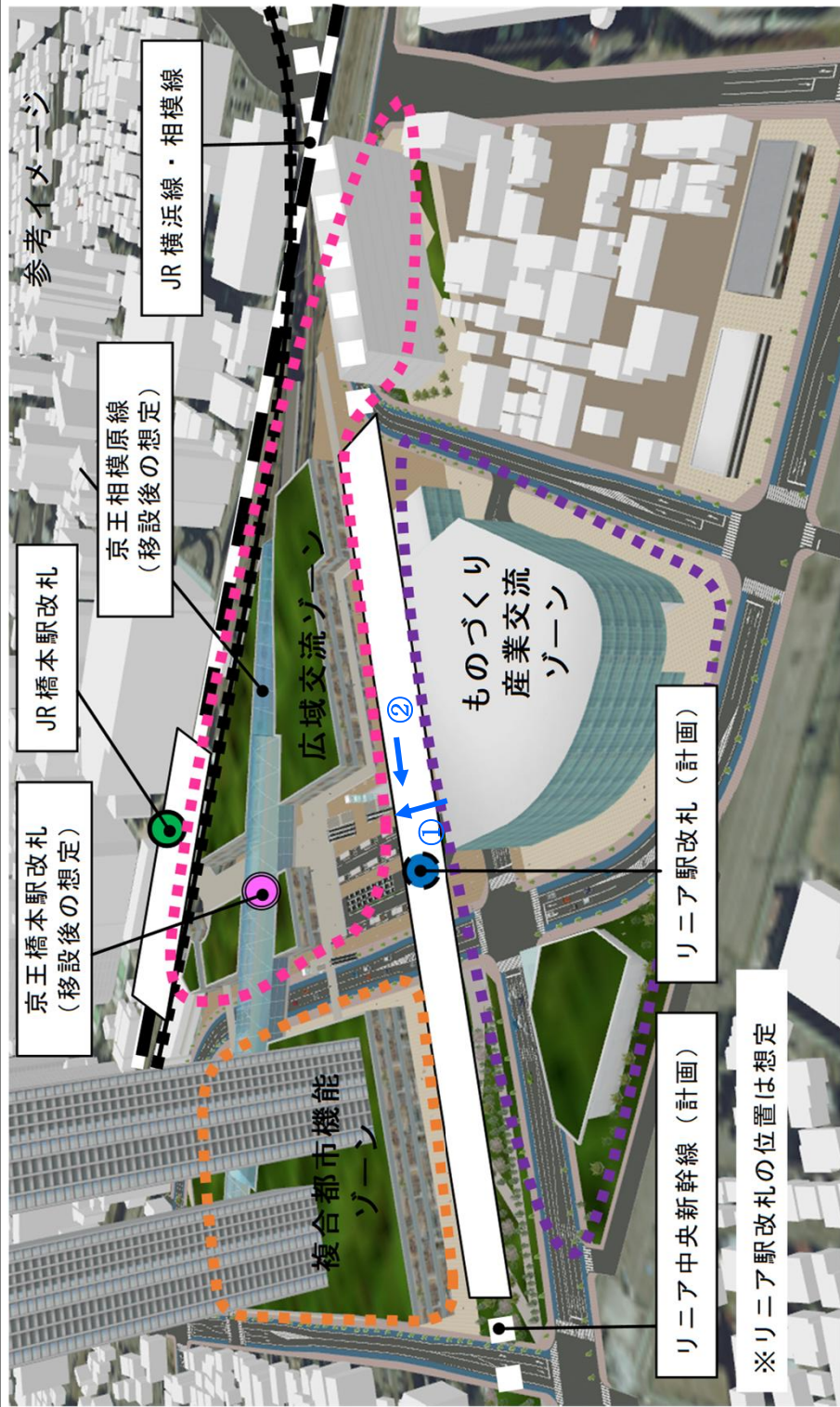
- 広域連携軸**：優先的に土地利用を図る地区（南口地区）
（国道16号以西）
- 広域連携軸**（国道16号以东）
- 地区間交流軸**
- 交流・賑わい軸**
- 駅前広場**
- 新都心連携軸**
- 核周辺ゾーン**

凡例
短期・中期
長期

スケール：0 50 100 200m

＜短期・中期（リニア中央新幹線開業を目的として）＞

- ・相原高校用地を中心とした「優先的に土地利用を図る地区」においてまちづくりを行う。
- ・整備手法については、街路事業と土地区画整理事業を中心に検討を進める。
- ・土地利用は、都市基盤整備をまちづくりのスタートとして、民間事業者を中心に都市機能の集積を図る。



①「交流・賑わい軸」などのイメージ



②「シンボル広場」のイメージ

○関係者の意向等

	意向等
相模原市	・ 橋本・相模原両駅の拠点性を高め、将来的なりニア停車本数増につなげたい ・ リニア駅と在来線の乗換利便性向上、駅周辺の賑わい形成等ターミナル機能の強化のためには京王駅移設の必要性は高い ・ 基盤整備手法としてUR施行による土地区画整理事業実施に期待
神奈川県	・ リニア開業による神奈川県全体の地域の発展・活性化に期待 ・ 相模原市のまちづくりに協力するため、UR施行による県立相原高校敷地を含む土地区画整理事業を要請
京王電鉄	・ 市の整備計画を踏まえ、リニア開業を契機とした駅移設に協力、併せて駅機能の強化はメリットと認識
JR東海	・ H39年度リニア中央新幹線開業を目指し、県から駅部の権利を取得予定

○当地区まちづくりに係るURの役割と取り組み案

①「行政のまちづくり支援」

- 橋本駅周辺に係る各種計画策定・事業をトータルに支援

②「基盤整備」(土地区画整理事業の実施)

- 県・市の要請に基づき、「優先的に土地利用を図る地区」で土地区画整理事業を施行(UR施行)
 - ・拠点形成を支えるインフラ整備(駅前広場整備等)
 - ・換地によって街区を整形化
 - ・リニア駅、京王駅移設との工程調整等による関連事業全体の実施

③「拠点形成」(ビルドアップ支援)

- 拠点形成(商業・業務・産業交流施設)のため、保留地及び県有地の譲渡支援を実施

○土地区画整理事業の概要

※平成29年3月7日の審議時の予定であり、現時点のものとは異なります

- ① 事業手法 土地区画整理事業（機構施行：法3条の2）
- ② 地区面積 約14.3ha
- ③ 地権者 神奈川県、相模原市、JR東海（予定）、京王電鉄、東京電力、個人（21名）

- ④ 事業期間 H31～H40年度（予定）（清算期間は含めない）

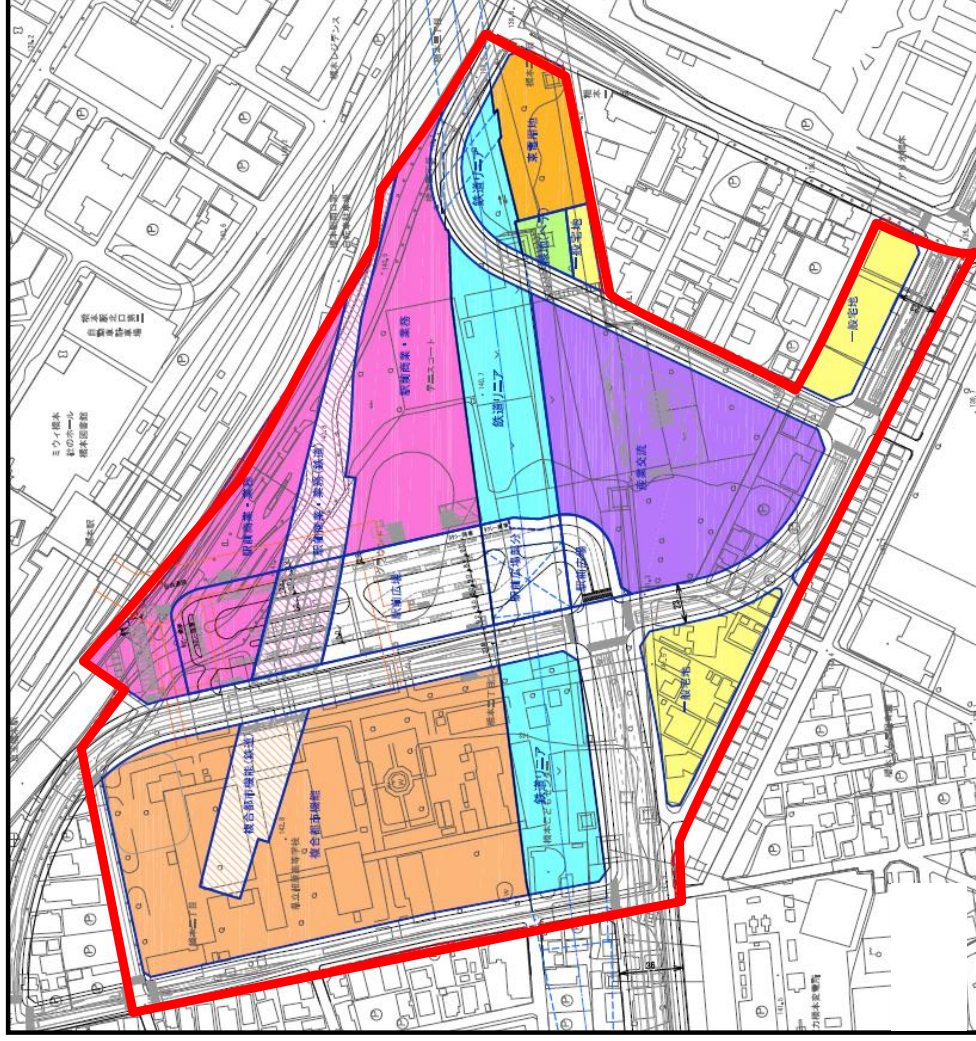
⑤ 土地利用計画・減歩率等

○整理前後面積

	整理前	整理後
公共用地	2.2ha	4.4ha
道路	1.4ha	3.5ha
広場等	0.8ha	0.9ha
宅地	12.1ha	9.9ha
合計	14.3ha	14.3ha

○概算減歩率 約 32%

○保留地面積 約 1.6ha



○予定スケジュール

※平成29年3月7日の審議時の予定であり、現時点のものとは異なります

年度	H28	H29	H30	H31	H32	H33	34	35	36	37	38	39	40～
都市計画等	事業評価監視委員会	評価公表 大規模事業評価	都市計画 手続き	都市計画決定 (区画整理・街路・自由通路)	都市計画 手続き	都市計画決定 (用途容積・地区計画等)							
区画整理				認可 手続き	事業認可 仮換地指定 換地設計等			基盤工事					
関連事業				高校開設 (予定)		駅総合改善事業 自由通路整備						街区開発	
リニア中央新幹線開業・基盤整備概成													

○関連事業のスケジュールは想定
○大規模事業評価とは市の行政評価制度の一種。事業の必要性・妥当性等について検証し、市民や専門家などの意見を聴いた上で、慎重に事業の対応方針を決定することを目的とし、都市計画説明会等の前までに評価を実施。

○都市再生事業実施基準への適合①（民間都市再生事業支援）

国の関与する計画	・都市再生緊急整備地域「相模原橋本駅周辺・相模原駅周辺地域」の区域（H27.7区域拡大）	適合
地方公共団体の意向	・相模原市の要請文に「リニア新駅設置を契機とした首都圏南西部における広域交流拠点整備に向け、平成28年8月に策定した「相模原市広域交流拠点整備計画」に相応しい土地利用の実現と基盤整備を図るため、機構に對し土地区画整理事業の施行を要請する」の記載があり、妥当と判断	適合
地権者等の意向	・最大の地権者である神奈川県の出請文に「公共施設整備と土地利用転換の一体的な推進や民間開発事業の適切な誘導を図ることとしており、そのため都市再生に関する豊富な実績・経験と公平中立的な立場である貴機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要である」の記載があり、妥当と判断	適合

○都市再生事業実施基準への適合②（民間都市再生事業支援）

政策実現効果	・ 機構が土地区画整理事業により、公共施設及び敷地の整備を行い、民間事業者による街区開発等を通じて、地域整備方針や整備計画等に沿った多様な機能が集積され、広域交流拠点が形成される ・ 民間建設投資誘発 ・ 交通結節点機能の強化 ・ 必要な都市基盤施設の整備	適合
民間事業者支援の内容	・ 業務方法書第2条の5第1項第五号イ（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	適合
機構に代わる民間事業者公募の実施	・ 事業実施に伴い大規模な公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨の相模原市の意向が確認できたため、公募は不要	適合
事業採算性	・ 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
------	----