



令和5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5年12月21日に令和5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5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5年12月21日（木） 13:00～14:35
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構「URまちとくらしのミュージアム」内会議室

(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相談役)
- ・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)
- ・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5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。

② 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6年1月9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
北青山三丁目地区	東京都港区	審議年月：令和2年3月 【別紙3-①】のとおり	P6～P24
村岡・深沢地区	神奈川県藤沢市鎌倉市	審議年月：令和3年3月 【別紙3-②】のとおり	P25～P41

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和6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
立川基地跡地昭島地区 〔土地区画整理事業〕	東京都 立川市 昭島市	今後の事後 評価の必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>施工時期が未定の工事(地中障害物撤去、JR 青梅線立体交差部整備)への支出について、事業計画書に位置付けられた事業費を限度とすることを、支出先の関係者と確認し、事業費を確定、換地処分を行っている。</p> <p>また、戦略的な国施設の移転・配置、都市基盤整備や業務・商業機能の導入、緑豊かで良好なまちづくりを図ることができた。</p> <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>	<p>・対応方針案のとおり。</p> <p>・今後は一般的記載は控えること。</p>
		改善措置の 必要性	<p>有・無(いずれかに○)</p> <p>土地区画整理事業終盤での事業費変動に対するリスク対応済みのため、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)	<p>・国や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計画調整し、事業スピードや事業効果を高めることが重要。</p> <p>・機構の持つ特性(公共性、中立性、信用力)、施行権能、事業遂行能力を活用し、事業の着実な実施のみならず、地域性に配慮した緑空間の整備や、事業中の環境負荷の低減等にも積極的に取り組み、事業効果を高めるよう努めることが重要。</p> <p>・土地区画整理事業終盤での事業費変動への対応について、予め対応策を検討する必要。</p>	

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	
立川基地跡地昭島地区	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

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	北青山三丁目地区									
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完									
	地 区 面 積	東京都港区北青山三丁目									
	検 証 年 度	2.8ha									
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	令和元年度									
	従 前 の 状 況	東京メトロ 表参道駅から徒歩 約4分 外苑前駅から徒歩 約3分									
	事 業 の 緯	【用途地域等】 商業地域(80%/600%-700%) 第一種住居地域(60%/400%) 【権利者数】 土地所有者 23名、借地権者 1名、借家権者 約100名 【既存家屋数等】 19棟 【土地利用状況】 公共用地及び宅地									
	そ の 他	平成26年3月 北青山地区再開発協議会発足 平成28年3月 北青山地区再開発協議会規約においてURを施行 予定者として位置付け 平成28年10月 再開発等促進区を定める地区計画 都市計画決定 令和3年11月 東京都より再開発の施行に係る文書を受領 令和4年1月 港区より再開発の施行に係る文書を受領									
	計 画 諸 元	【事業手法】 第一種市街地再開発事業 【計画概要】 都営青山北町アパートの建替事業により創出される用地と青山通り沿道を含む一体の区域において市街地再開発事業を施行することにより、土地の有効高度利用とにぎわい・文化施設等の機能集積を図り、エリアの拠点となる複合市街地の形成を行う。また、事業により青山通り沿道の耐震化を推進しつつ、エリアの防災及びにぎわい拠点となりうる広場を整備する。									
	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>0.3ha</td> <td>0.7ha</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>2.5ha</td> <td>2.1ha</td> </tr> </tbody> </table>		従前	従後	公共用地	0.3ha	0.7ha	宅地	2.5ha	2.1ha
	従前	従後									
公共用地	0.3ha	0.7ha									
宅地	2.5ha	2.1ha									
	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 21,600 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約 178,000 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所・店舗・公益施設</td> </tr> </tbody> </table>	事 項	現行計画	建築敷地面積	約 21,600 m ²	延床面積	約 178,000 m ²	用途	事務所・店舗・公益施設	
事 項	現行計画										
建築敷地面積	約 21,600 m ²										
延床面積	約 178,000 m ²										
用途	事務所・店舗・公益施設										

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名		北青山三丁目地区		
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	まちづくりの観点から機構実施が必要 港区から、「地方公共団体、民間デベロッパー、個人と属性の異なる地権者が存在していることから、中立性・公平性を有する公的な主体である貴機構による施行が望ましい」との東京都からの要請文に「異存ありません。」との回答を得ており、妥当と判断	適合
		地公体自ら実施が困難・不適切	港区から、上記に加え、「北青山地区再開発協議会の地権者の皆様から貴機構への事業の施行要請がなされている」との東京都からの要請文に「異存ありません。」との回答を得ており、妥当と判断	
		事業地区の位置づけ又は議会承認	再開発等促進区を定める地区計画(東京都:H28.10)の位置づけがあり、妥当と判断	
	地公体との役割分担	港区は下記事項を実施することから妥当と判断 ・公共施設(区道)の引き受け ・地区内の従前資産を活用し、新たな公益施設を取得・運営	適合	
	政策実現効果	(1)区域内における特定緊急輸送道路沿道の耐震化率向上 (従前沿道建物6棟のうち4棟が旧耐震) (2)防災拠点となるオープンスペース整備 6,500 m ² (3)快適な歩行者ネットワーク整備 (4)民間建設投資 978 億円(施設建築物工事費)	適合	
	民間事業者が地公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] 大規模公有地(都営住宅敷地)、港区、法人、個人地権者等、属性の大きく異なる地権者の合意形成のため、中立性・公平性を有する機構による施行が合理的 [ハ 機構が有する施行権能が必要な事業であること] 大規模公有地の処分に関わる事業であるため、機構施行が求められている	適合	
	民間事業者の参画機会	機構は、特定事業参加者制度の活用により、民間事業者の参画機会を創出することから、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。		

北青山三丁目地区

位置図



©INCREMENT P CORPORATION

区域図



©INCREMENT P CORPORATION

令和元(2019)年度 第4回事業評価監視委員会

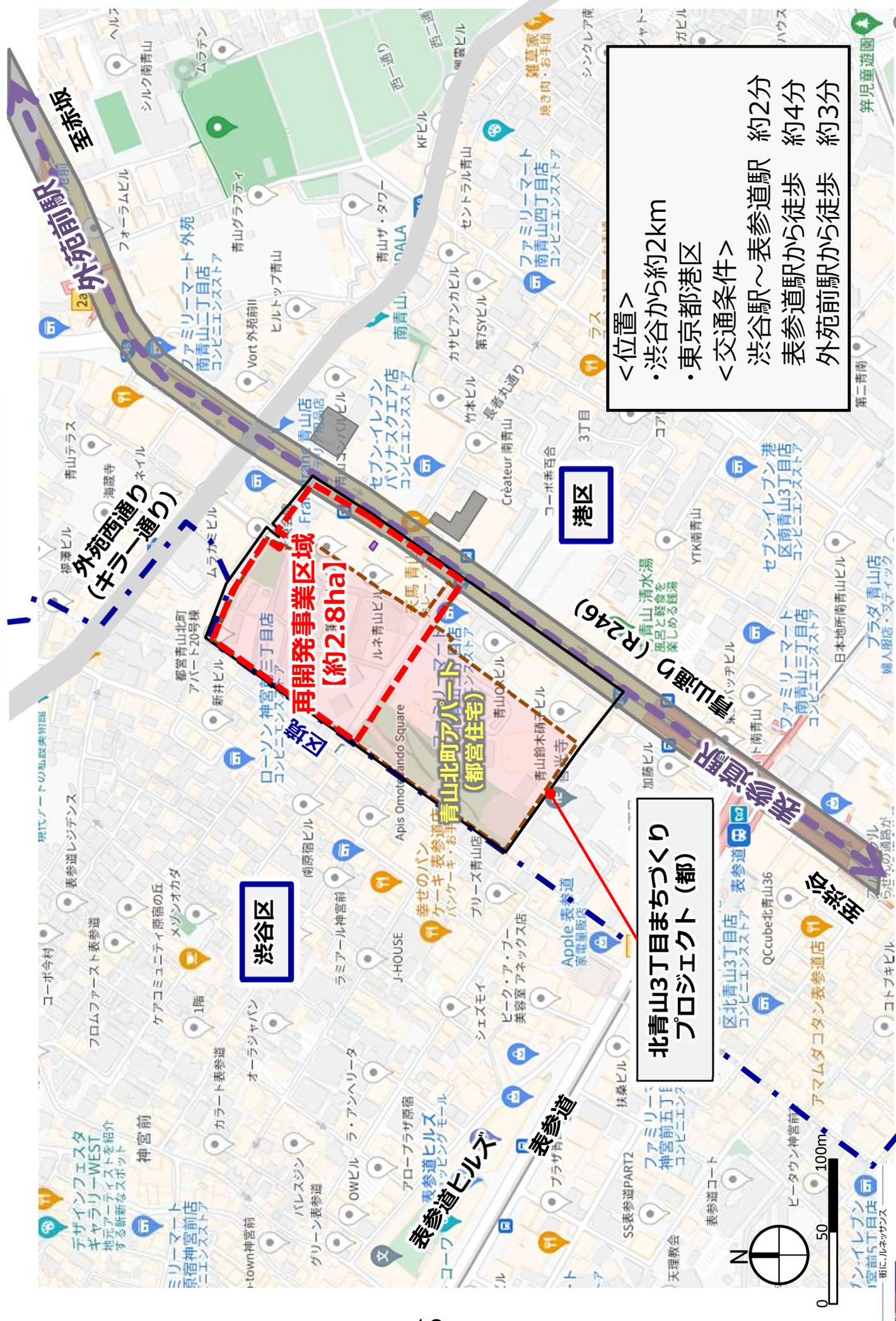
都市再生事業実施基準 検証結果

北青山三丁目地区
(市街地再開発事業 (機構施行))

令和2(2020)年3月3日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。



<位置>
 ・渋谷から約2km
 ・東京都港区
 <交通条件>
 渋谷駅～表参道駅 約2分
 表参道駅から徒歩 約4分
 外苑前駅から徒歩 約3分

北青山3丁目まちづくり
 プロジェクト (都)

2. 区域図

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。



都営住宅
(青山北町
アパート)

S32~/586戸
⇒一部解体済

北青山三丁目地区
(再開発事業/約2.8ha)

都営住宅
建替事業



民活事業



北青山三丁目地区 地区計画
(再開発等促進区)

表参道駅



街に・ル・ネットワークス

3. 上位計画：青山通り沿道まちづくりガイドライン（平成27年10月港区）

【概要】

- ・2020年の東京オリンピック・パラリンピック競技大会、さらにその先も見据えたまちづくりを対象
- ・まちづくりガイドラインは港区まちづくりマスタープラン（平成19年4月）を踏まえ、当地区で港区が目指す具体的なまちづくりの「目標」「方針」「方策」を示す
- ・対象区域（約95ha）は3つのエリアに区分される
＞当地区は「1.青山通り沿道」と「2.表参道駅周辺」に位置

1. 青山通り沿道エリア

青山らしい気品とにぎわいを備えた魅力ある沿道の街並みづくり

【断面イメージ】

質の高い複合市街地の形成に向けて
業務・商業等の多様な機能を誘導

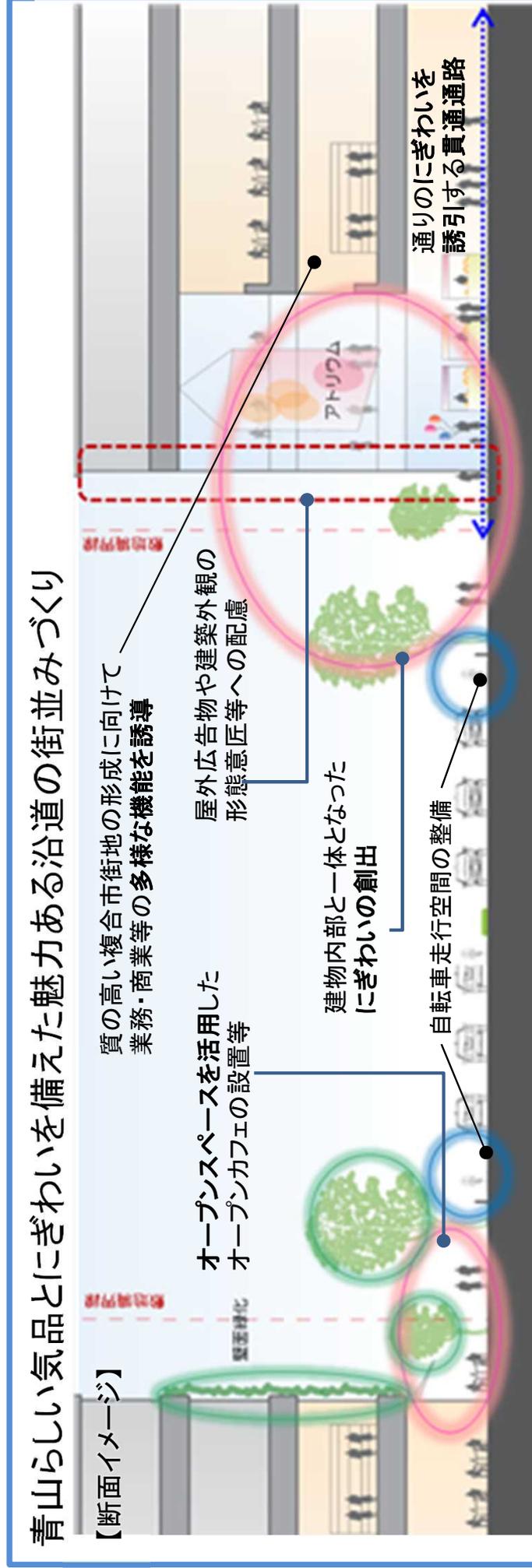
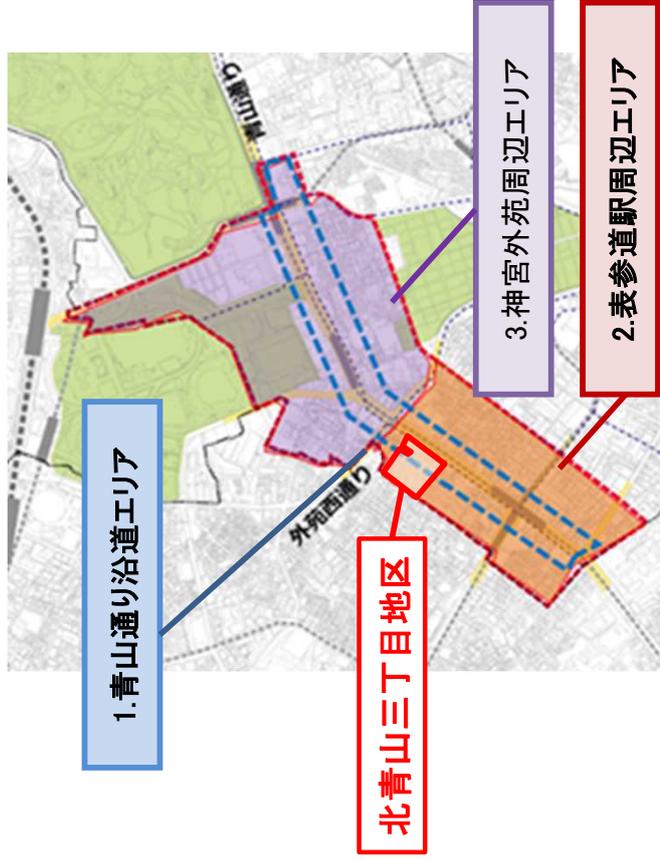
オープンスペースを活用した
オープンカフェの設置等

屋外広告物や建築外観の
形態意匠等への配慮

建物内部と一体となった
にぎわいの創出

自転車走行空間の整備

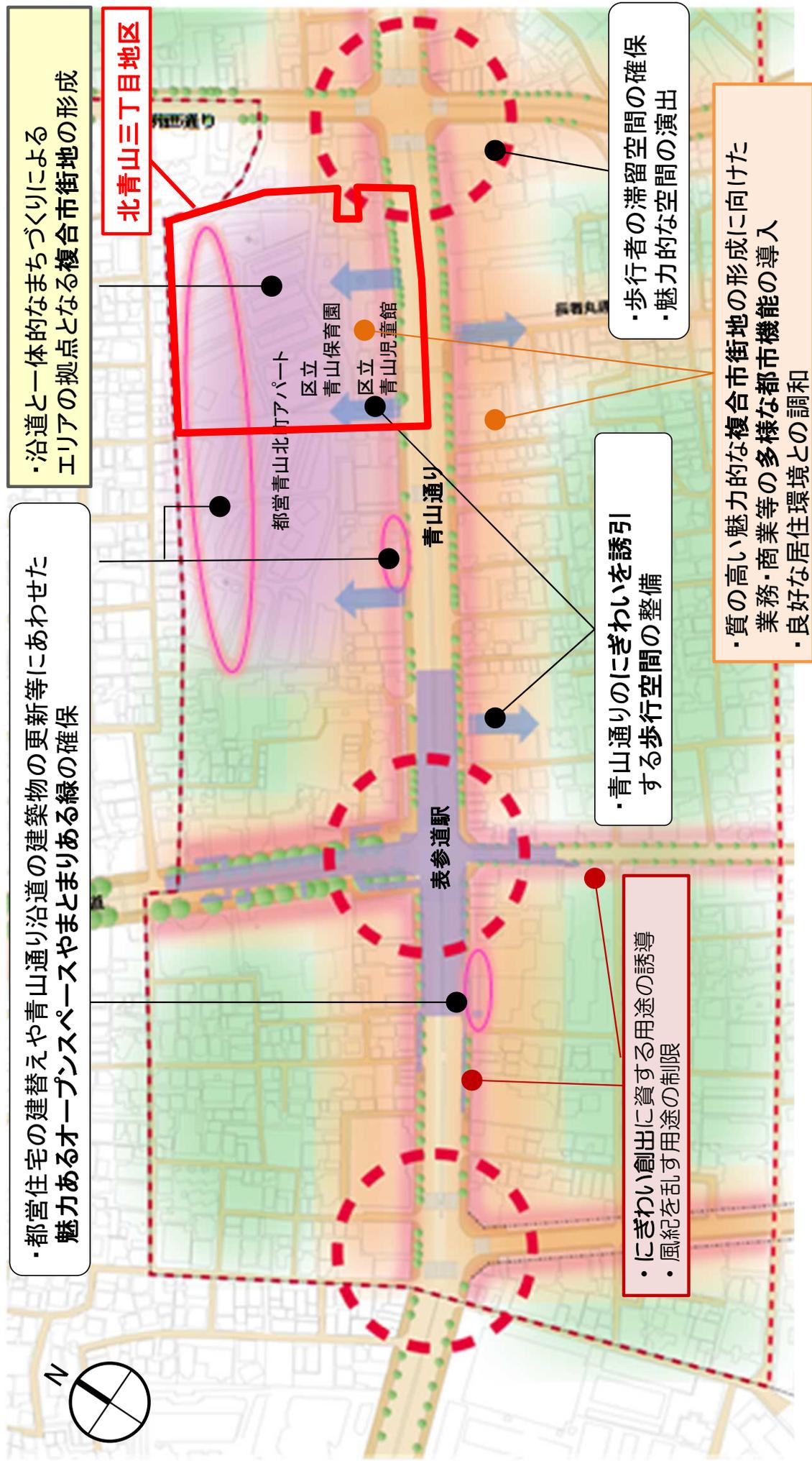
通りのにぎわいを
誘引する貫通通路



3. 上位計画：青山通り沿道まちづくりガイドライン(平成27年10月港区)

2. 表参道駅周辺エリア

にぎわい・文化・交流の魅力に富んだまちの形成



3. 上位計画：北青山三丁目まちづくりプロジェクト(平成28年1月東京都)

● 居住推進ゾーン(都営住宅建替事業区域、民活事業区域)

多様なライフスタイルに合わせ、官民が連携して快適な居住環境を整備

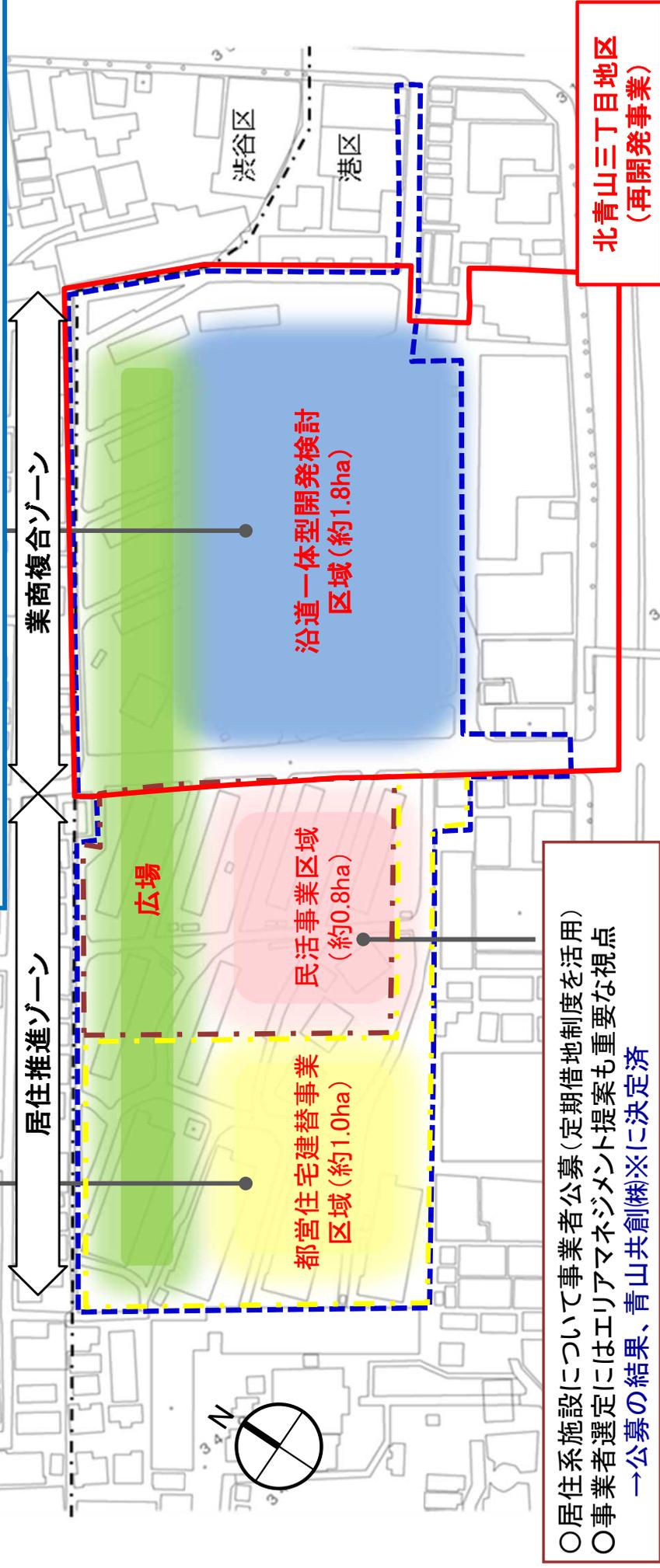
● 業商複合ゾーン(沿道一体型開発検討区域)

ファッション等のクリエイティブ産業が入居するオフィスを整備し、賑わいの核となる高質な商業施設や交流を促す文化教育機能を複合的に配置することで、文化・流行の発信に寄与する地域の拠点を整備

○高層集約化して建替え(約300戸)

○保育園・児童館を合築、児童遊園を集約化

○最先端の文化・流行の発信拠点となる複合市街地を形成
○地元主体による質の高い再開発事業を検討



○居住系施設について事業者公募(定期借地制度を活用)
○事業者選定にはエリアマネジメント提案も重要な視点
→公募の結果、青山共創(株)※に決定済

3. 上位計画：北青山三丁目地区計画

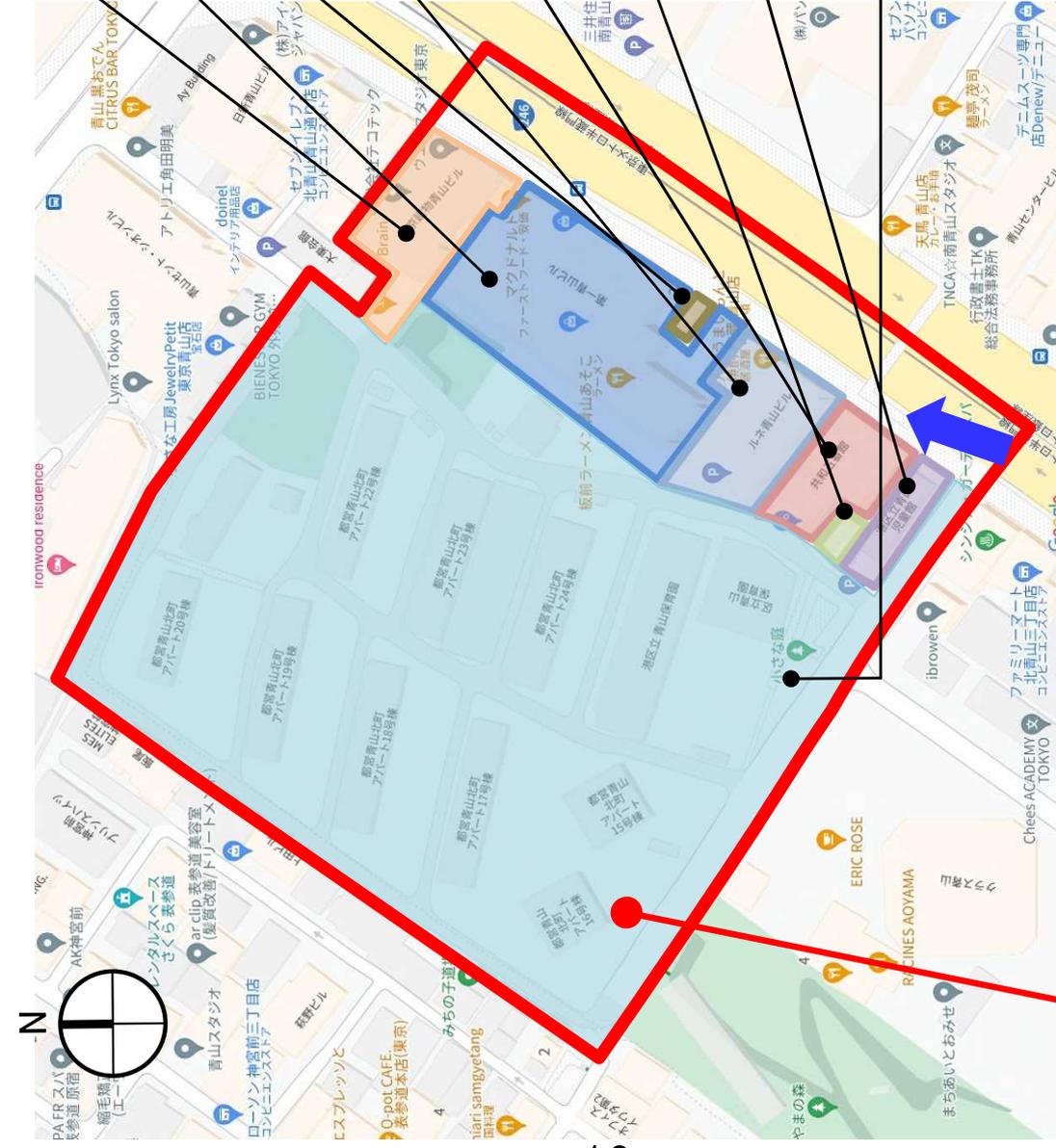
※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

保全区域の整備の方針に関する方針及び再開発等促進区	建築物等の整備の方針	<p>1 拠点となる複合市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>2 拠点形成にふさわしい土地の有効高度利用を図るとともに、隣接する西側市街地の環境にも配慮し、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 青山通り沿道においては、にぎわいある街並みの連続性を創出するため、商業機能等を誘導するとともに、その後背地においては、拠点形成を図るため、低層部に商業、公共公益及び生活支援機能等を誘導する。</p> <p>4 環境負荷の低減を図るため、建築物の省エネルギー化を推進する。</p>		
	位置	港区北青山三丁目地内		
	面積	約3.9ha		
	土地利用に関する基本方針	<p>表参道駅や外苑前駅からの近接性や青山通りに面した立地特性をいかし、都営住宅の建替えを契機として、業務、商業、文化、交流、居住等の多様な都市機能が立地する複合市街地の形成を図る。</p> <p>また、落ち着きのある西側市街地に面して、地域住民や来街者が訪れ、憩うことができ、防災性向上にも寄与する開放的なオープンスペースを整備する。</p> <p>1 A地区 A地区においては、老朽化した都営住宅を高層・集約化して建替える。 また、建替えによって生み出された用地を活用した質の高い民間開発の誘導により、多様なライフスタイルへ適合した快適な居住環境を整備する。</p> <p>1) A-1地区では、都営住宅を整備し、低層部には保育園や児童施設等の子育て支援施設を導入する。 2) A-2地区では、都心居住施設やサービス付き高齢者向け住宅等を整備し、低層部にはにぎわい機能の導入を図る。</p> <p>2 B地区 B地区においては、文化・流行の発信拠点の形成に資する機能の導入を図る。</p>		
主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長
	広場	広場	-	-



4. 地区の現況

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。



- ① 東京建物青山ビル(事務所／店舗等)
H元築／8階(地下2階)建て／SRC・RC造
- ② 第一青山ビル(事務所／店舗／UR賃貸住宅等)
S38築／11階(地下1階)建て／SRC造
- ③ 紀文堂ビル(店舗／事務所／住宅等)
S30年代築／5階(地下1階)建て／RC造
- ④ ルネ青山ビル(事務所／店舗／住宅等)
H15築／9階(地下2階)建て／S・SRC造
- ⑤ 共和五番館(事務所／店舗等)
S56築／9階(地下1階)建て／SRC造
- ⑥ 美容エステビル(事務所等)
S54築／5階建て／RC造
- ⑦ 港区立青山児童館(公共・公益施設)
S41築／3階建て／RC造
- ⑧ 東京都(都営住宅・児童遊園・自治会防災団本部)
S32築／5階建て／RC造



©INCREMENT P CORPORATION

再開発事業区域(約2.8ha)
 地権者数:24名(うち個人15名、法人9名(都・区含む))

5. 関係者の意向

■ 東京都

- 都有地を活用した「北青山三丁目まちづくりプロジェクト」の実現
- 沿道一体再開発区域については、地元主体の再開発協議会を尊重
- 「文化流行の発信拠点」の計画内容と施行体制について地元と協議し推進

■ 港区

- 「港区青山通り周辺まちづくりガイドライン」の実現
- 区有資産の有効活用（地区内の児童館機能は新都営住宅棟に移転）
- 権利者の属性が多様なため、中立性・公平性を有する公的な主体による事業の施行を希望

■ 地権者

- 老朽化した資産の円滑な更新・早期事業化
- 資産の更新による安定的な収益の確保
- 地元主体のエリアマネジメント活動による青山の価値向上

6. URの役割と政策実現効果①

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

沿道と一体となった公有地の土地利用転換

①土地利用転換や災害時のネットワークを支える区画道路の整備

②周辺のみちと繋がる歩行者中心のネットワークの形成

③地域のにぎわい・交流拠点となる大規模広場の整備

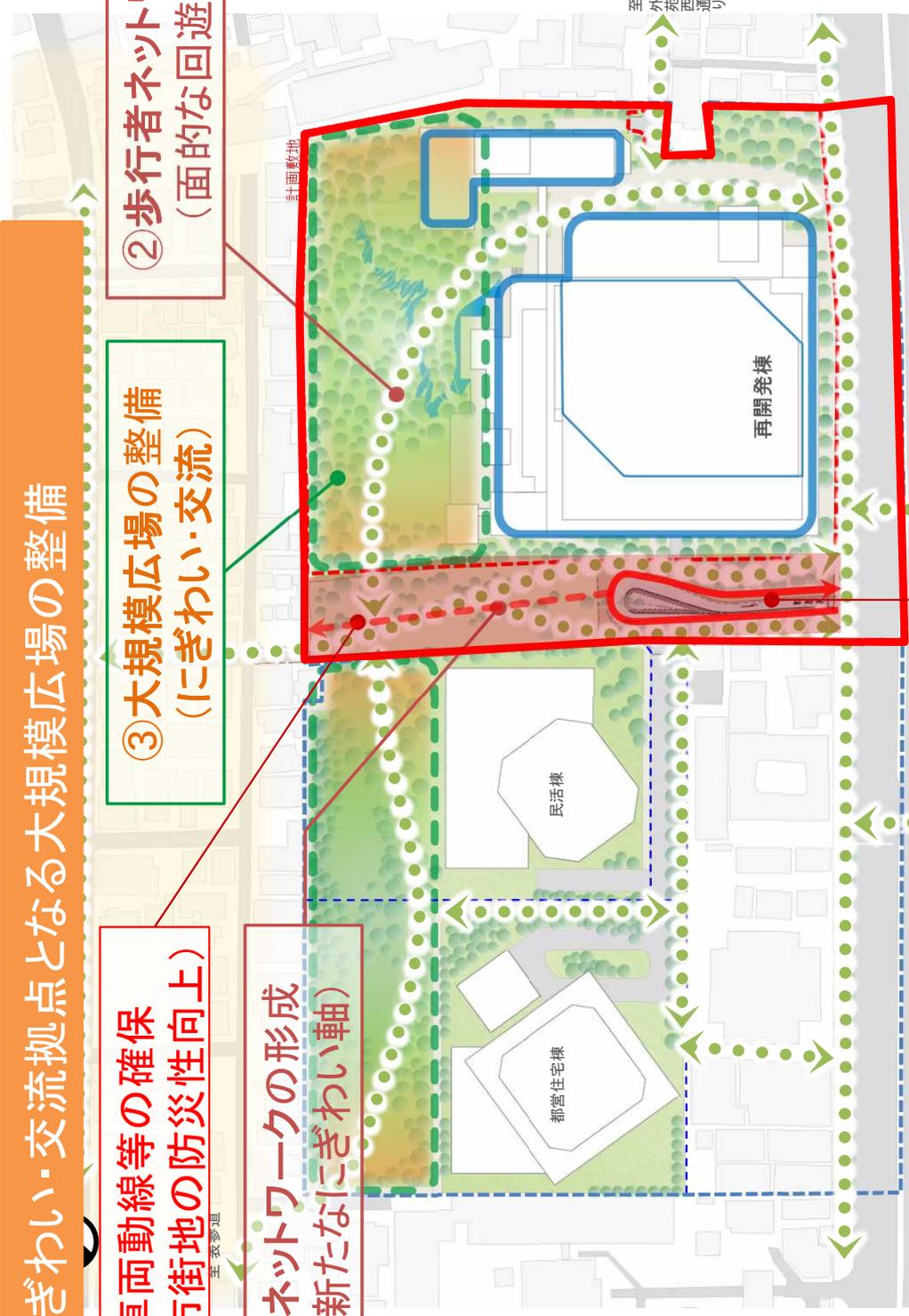
①緊急車両動線等の確保
(渋谷区側市街地の防災性向上)

②歩行者ネットワークの形成
(エリアの新たなにぎわい軸)

③大規模広場の整備
(にぎわい・交流)

②歩行者ネットワークの形成
(面的な回遊性の創出)

①区画道路の整備
(安全かつ円滑な車両交通処理)

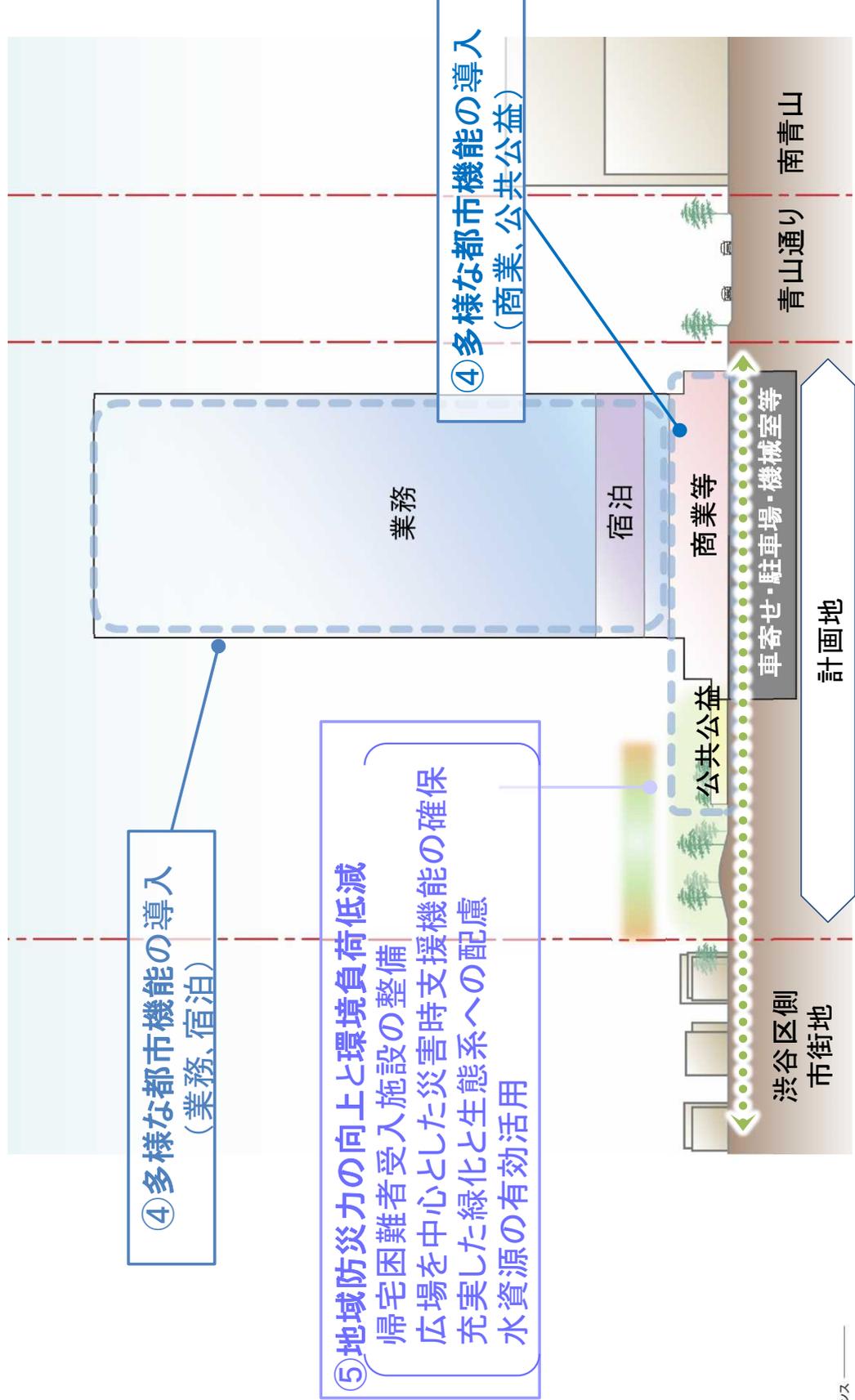


北青山三丁目地区

6. URの役割と政策実現効果②

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

- ④豊かな地域資源を活かした多様な都市機能の導入と機能連携
- ⑤地域防災力の向上と環境負荷低減
- ⑥特定緊急輸送道路（青山通り）沿道の建築物耐震化



6. URの役割と政策実現効果③

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

⑦地域資源を生かした拠点形成とエリアマネジメント

■「文化・人材」と「緑」を生かした文化・流行の発信拠点の創出

地域の拠点となる大規模な森(広場)とつながるまちのロビーで多様な機能が融合することで新しいコミュニティや交流を創出

■再開発街区でのエリマネ活動拠点(イメージ)



■試行実施での活動



隣接の港区立青山児童館と共催で、小学生向け昆虫採集を実施



映画鑑賞会や演奏会の開催

9. 再開発事業の概要

■ 事業概要（第一種市街地再開発事業）

(1) 施行者 独立行政法人都市再生機構

(2) 区域面積 約2.8ha

(3) 権利者数

R元(2019)年12月末時点

土地所有者	借地権者
23	1

(4) 事業期間 R4(2022)

～R8(2026)年度

(5) 土地利用計画

面積	事業前	事業後
宅地	2.5ha	2.1ha
公共用地	0.3ha	0.7ha
合計	2.8ha	2.8ha

(6) 計画諸元

項目	諸元
敷地面積	約21,600㎡
計画容積率	720%
主要用途	事務所・店舗 ・公益施設
延床面積	約178,000㎡
容積対象 床面積	約156,000㎡
高さ・階数	地上36階・地下3階 高さ約180m

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

10. 事業スケジュール

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

年度	2019 R元	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023～2026 R5～8
	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業評価監視委員会 	<ul style="list-style-type: none"> ● 企画提案書提出 <p>手続</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 民間事業者公募 ● 都市計画決定（再開発事業、地区計画） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業計画認可 	<ul style="list-style-type: none"> ● 権利変換計画認可 ● 工事着工 	<ul style="list-style-type: none"> ● 解体・建設 ● 工事竣工

11. 事業実施基準への適合

○地方公共団体のまちづくりの支援・補完①

※本資料内容は、令和2年3月3日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

<p>地公体からの要請</p>	<p>まちづくり観点から 機構実施が必要</p>	<p>港区から、「地方公共団体、民間デベロッパー、個人と属性の異なる地権者が存在していることから、中立性・公平性を有する公的な主体である貴機構による施行が望ましい」との東京都からの要請文に「異存ありません。」との回答を得ており、妥当と判断</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>港区から、上記に加え、「北青山地区再開発協議会の地権者の皆様から貴機構への事業の施行要請がなされている」との東京都からの要請文に「異存ありません。」との回答を得ており、妥当と判断</p>	<p>適合</p>
<p>地公体との役割分担</p>	<p>政策実現効果</p>	<p>再開発等促進区を定める地区計画（東京都：H28.10）の位置づけがあり妥当と判断</p> <p>港区は下記事項を実施することから妥当と判断</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設（区道）の引き受け ・地区内の従前資産を活用し、新たな公益施設を取得・運営 <p>(1)区域内における特定緊急輸送道路沿道の耐震化率向上 （従前沿道建物6棟のうち4棟が旧耐震） (2)防災拠点となるオープンスペース整備 6,500㎡ (3)快適な歩行者ネットワーク整備 (4)民間建設投資 978億円（施設建築物工事費）</p>	<p>適合</p>

11. 事業実施基準への適合

○地方公共団体のまちづくりの支援・補完②

<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>[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] 大規模公有地(都営住宅敷地)、港区、法人、個人地権者等、属性の大きく異なる地権者の合意形成のため、中立性・公平性を有する機構による施行が合理的</p> <p>[ハ 機構が有する施行権能が必要な事業であること] 大規模公有地の処分に関わる事業であるため、機構施行が求められている</p>	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<p>特定事業参加者制度の活用により、民間事業者の参画機会を創出</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ともに適正に確保されている</p>	<p>適合</p>

<p>確認結果</p>	<p>適合</p>
--------------------	------------------

都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	村岡・深沢地区																													
	目 的	地方公共団体のまちづくりの支援・補完																												
	所 在	神奈川県藤沢市村岡東、鎌倉市寺分 他																												
	地 区 面 積	約 38.3ha																												
検 証 年 度	令和2年度																													
地区の概要	位 置 条 件	湘南モノレール「湘南深沢駅」徒歩1分 JR「大船駅」より江ノ電バス約15分、JR「藤沢駅」より江ノ電バス15分																												
	従前の状況	【用途地域等】 準工業(200%)、工業(200%)、工専(200%)、一住(200%) 【権利者数】 約80名 【既存家屋数等】 約80棟 【土地利用状況】 JR東日本鎌倉総合車両センター跡地、JR東日本社宅跡地。また、鎌倉青果市場及び一般権利者住宅等が立地。																												
	平成4年度	神奈川県がJR新駅を前提とした村岡・深沢地区の総合整備計画を策定																												
	平成24年10月	JR東日本がグループ経営構想に「戦略的な新駅設置の推進」を位置付け																												
	平成30年12月	県・藤沢市・鎌倉市による基本合意<一体的なまちづくり及び新駅の設置> 「村岡新駅(仮称)設置協議会」の設立																												
	令和元年5月	村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成等に係る連携・協力に関する覚書(県・藤沢市・鎌倉市・武田薬品工業・湘南鎌倉総合病院)																												
令和元年8月	新駅概略設計協定を締結 (県・藤沢市・鎌倉市・JR東日本)																													
令和3年2月	村岡新駅(仮称)設置に係る覚書締結 (県・藤沢市・鎌倉市・JR東日本)																													
そ の 他																														
計 画 諸 元	【事業手法】 土地区画整理事業																													
	【計画概要】 神奈川県、藤沢市、鎌倉市が推進する新駅設置及びヘルスケアまちづくりの方針に基づき、基盤整備と併せて土地利用転換を行い、新駅を中心とした新たな研究開発拠点や行政施設等を中心としたシビックエリアの形成とウェルネスなまちづくりを推進する。 ○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>4.2ha</td> <td>11%</td> <td>10.8ha</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>34.1ha</td> <td>89%</td> <td>19.9ha</td> <td>52%</td> </tr> <tr> <td>保留地</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7.6ha</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>38.3ha</td> <td>100%</td> <td>38.3ha</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	4.2ha	11%	10.8ha	28%	宅地	34.1ha	89%	19.9ha	52%	保留地	-	-	7.6ha	20%	合計	38.3ha	100%	38.3ha	100%
	整理前		整理後																											
	面積	割合	面積	割合																										
公共用地	4.2ha	11%	10.8ha	28%																										
宅地	34.1ha	89%	19.9ha	52%																										
保留地	-	-	7.6ha	20%																										
合計	38.3ha	100%	38.3ha	100%																										

地 区 名		村岡・深沢地区			
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	まちづくり観点から機構実施が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・新駅及びシンボル道路、新市庁舎整備と併せた大規模な基盤整備等を限られた時間で事業遂行し、属性の異なる権利者等との協議・調整を円滑に実施するには、土地区画整理事業に係る豊富な経験と知見や中立性・公平性を有する立場での利害調整が必要。との記載があり、妥当と判断 	適合
		地公体からの要請文書の内容	地公体自ら実施が困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施のための専門的ノウハウを有する執行体制の確保が下記のとおり困難。 ・藤沢市は、並行して大規模な基盤整備事業を実施しており、人員確保が困難。 ・鎌倉市は、区画整理事業の経験がなく技術的・専門的な執行体制の確保が困難。 ・神奈川県は、技術的・専門的な人員が限られており、土地区画整理事業を行う人員確保が困難。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	<ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市 都市マスタープラン（平成30年3月部分改定） ・鎌倉市 都市マスタープラン（平成27年9月） ・藤沢市 立地適正化計画（平成29年3月） ・鎌倉市 立地適正化計画（令和4年3月策定予定） 	との記載があり、妥当と判断	適合
		地公体との役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市及び鎌倉市は、 ・シンボル道路の整備（道路部：藤沢市、橋梁部：鎌倉市） ・新駅自由通路の整備（藤沢市） ・新たな行政施設、総合体育館、都市公園の整備（鎌倉市） ・補助金支出（藤沢市・鎌倉市） 	を実施することから、妥当と判断	適合
		政策実現効果	<ul style="list-style-type: none"> <都市の拠点の形成> ・新駅等の基盤整備と合わせた土地利用転換に伴う駅前拠点やヘルスケア産業拠点に資する都市機能の導入による拠点を形成。 ・民間建設投資誘発額 約1,500億円 <防災機能の向上> ・避難場所として、賑わい創出と兼ねた都市公園の整備。 ・新たな行政施設・消防本部・総合体育館整備と合わせた地域の防災拠点の整備。 		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"> [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] ・2市に跨る事業であり、属性の異なる関係者と公平中立な立場で協議調整を行いながら、一体的なまちづくりを計画的かつ確実に事業を実施する施行主体が必要。 [ハ 機構が有する施行権能が必要な事業] ・2市に跨る事業であり、その施行権能を有する施行主体が必要。 		適合
		民間事業者の参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・機構は、 ・基盤整備後の地権者の換地において民間施設の整備を誘導。 ・保留地を駅前拠点やヘルスケア産業拠点形成に資する譲渡又は賃貸により、民間開発事業を誘導。 	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) 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。 二市にわたる土地区画整理事業とシンボル道路整備を一体的に実現すること。	

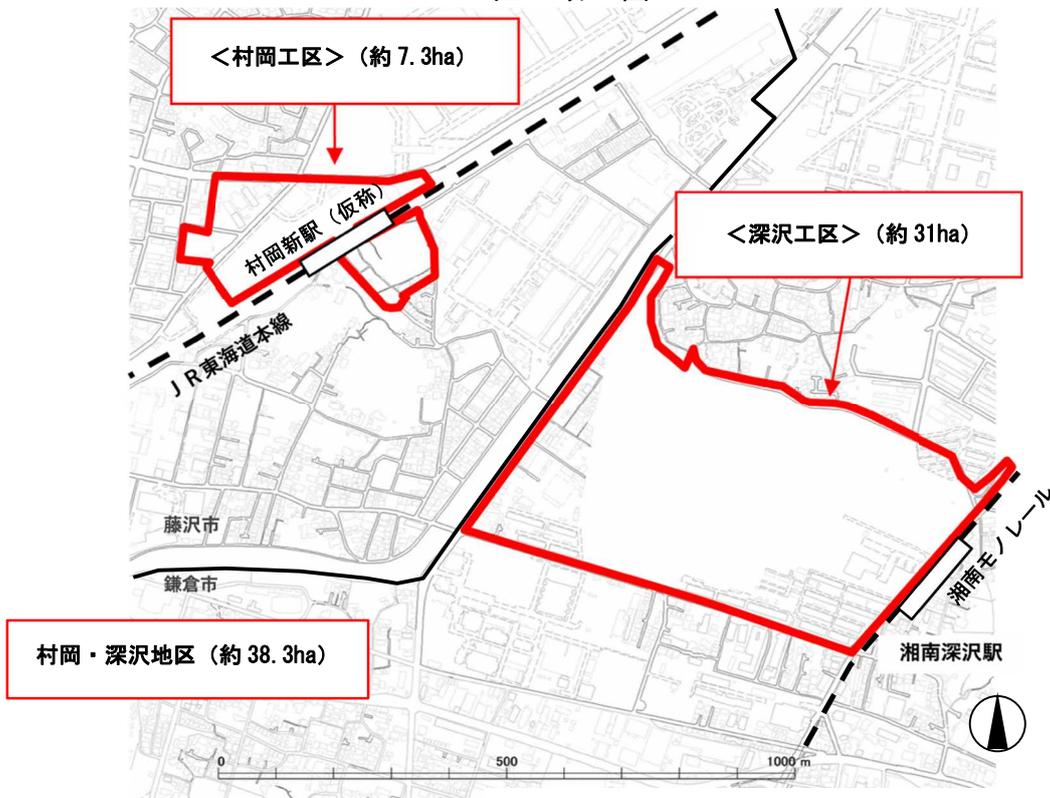
村岡・深沢地区 (土地区画整理事業)

位置図



出典：測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 4JHs 181

区域図



出典：測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 4JHs 181

※本資料内容は、令和3年3月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

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

村岡・深沢地区
(土地区画整理事業)

令和3(2021)年3月8日
独立行政法人都市再生機構

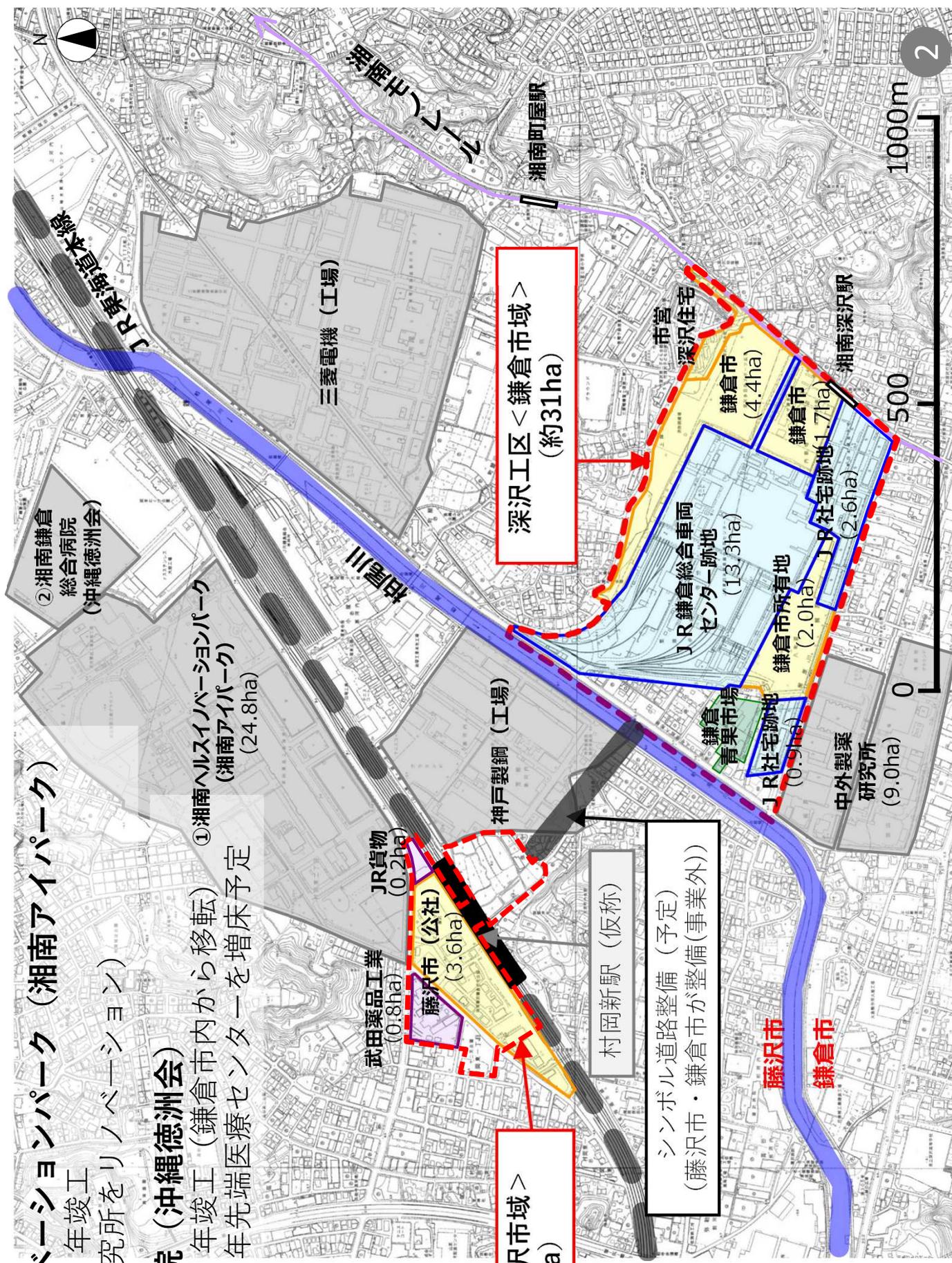
2. 地区概要 (区域図)

①湘南ヘルスイノベーションパーク (湘南アイパーク)

- ・平成30 (2018) 年竣工
(旧武田薬品研究所をリノベーション)

②湘南鎌倉総合病院 (沖縄徳洲会)

- ・平成22 (2010) 年竣工 (鎌倉市内から移転)
- ・令和2 (2020) 年先端医療センターを増床予定



2. 地区概要 (航空写真①)



3. 主な経緯

平成4(1992)年	・神奈川県がJR新駅を前提とした村岡・深沢地区の総合整備計画を策定
平成24(2012)年10月	・JR東日本がグループ経営構想に「戦略的な新駅設置の推進」を位置づけ
平成26(2014)年	・鎌倉市が村岡・深沢の一体施行区画整理の検討の場を設置(鎌倉市・藤沢市・UR)
平成29(2017)年	・県補助金を活用した両市による一体施行区画整理等の検討調査実施
平成30(2018)年4月	・湘南ヘルスイノベーションパーク(通称:湘南アイパーク)が供用開始
平成30(2018)年12月	・神奈川県・藤沢市・鎌倉市による基本合意<一体的なまちづくり及び新駅の設置>
平成31(2019)年1月	・「村岡新駅(仮称)設置協議会(会長:県知事)」からJR東日本に対し新駅設置要望
令和元(2019)年5月	・村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成等に係る連携・協力に関する覚書 (神奈川県・藤沢市・鎌倉市・武田薬品工業・湘南鎌倉総合病院)の締結
令和元(2019)年8月	・新駅概略設計協定(神奈川県・藤沢市・鎌倉市・JR東日本)の締結
令和2(2020)年2月	・村岡・深沢まちづくりにおける最先端ヘルスケア産業拠点の形成について公表 (湘南地区整備連絡協議会(神奈川県・藤沢市・鎌倉市))
令和3(2021)年2月	・神奈川県・藤沢市・鎌倉市からURへ土地区画整理事業の施行要請
令和3(2021)年3月	・鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン基本方針策定予定
令和3(2021)年3月	・村岡新駅周辺地区まちづくり方針策定予定

4.ヘルスケアまちづくりに係る国・県の上位計画・方針

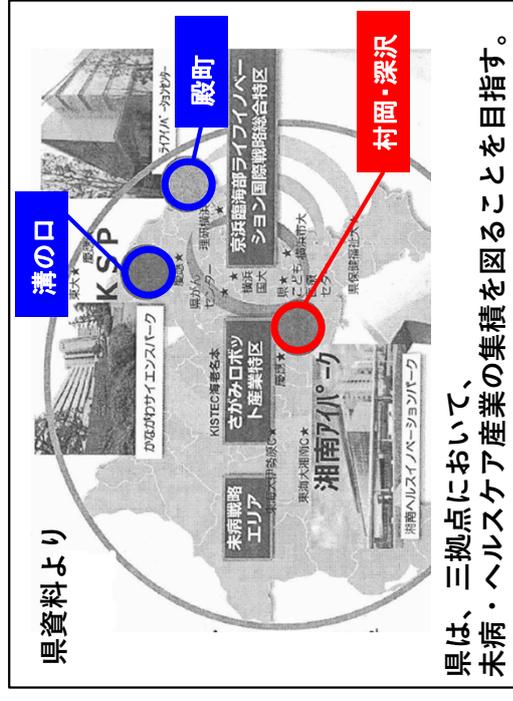
主要な上位施策・方針

- 国：健康・医療戦略推進本部「**健康・医療戦略**」に『**健康と病気を連続的に捉える「未病」の考え方やその取り組みを進めるための指標の構築等が重要**』と記載（平成29(2019)年2月発表）

- 黒岩県知事：**未病改善・ヘルスケア政策**を推進（平成31(2019)年4月）
→ヘルスケア・ニューフロンティア推進本部を設置

- 神奈川県・鎌倉市・藤沢市・武田薬品工業・湘南鎌倉総合病院の5者で覚書締結（令和元(2019)年5月）

「**村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成等に係る連携・協力に関する覚書**」



県は、三拠点において、未病・ヘルスケア産業の集積を図ることを目指す。

村岡・深沢のまちづくりにおける最先端ヘルスケア産業拠点の形成について

《湘南地区整備連絡協議会（県・藤沢市・鎌倉市）》（令和3年(2021)年2月公表）



2つのアガイチを融合

健康寿命日本一 新たな市場・産業の創出

【イノベーションを生み出す与件】

- ・村岡地区の新駅により、首都圏等とのアクセス性向上
- ・村岡地区、深沢地区はそれぞれ医療・福祉産業や知的産業集積地が近接

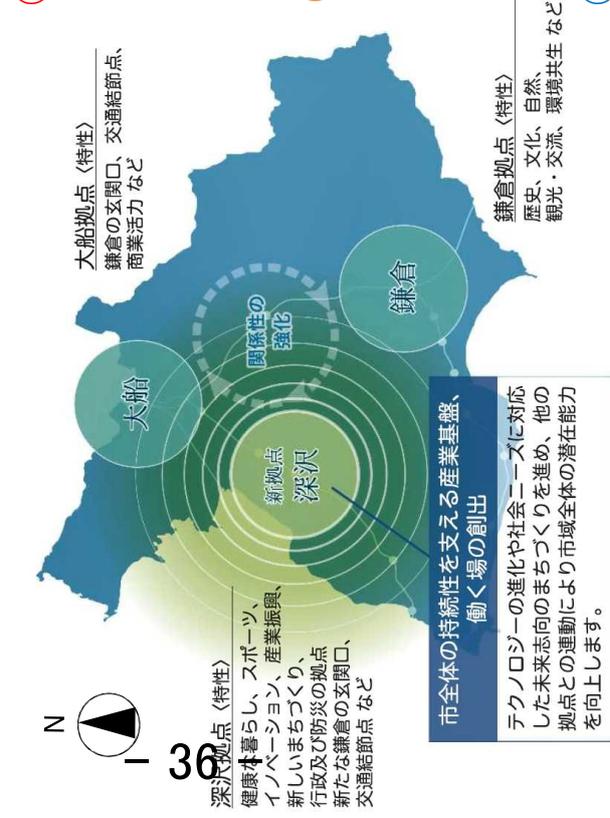
両市の連携により、相乗効果を生み出し、最先端ヘルスケア産業が集積するイノベーション拠点として、新たな都市拠点の形成を目指す

5. 深沢工区(鎌倉市) ヘルスケア拠点のまちづくりに関する市の方針

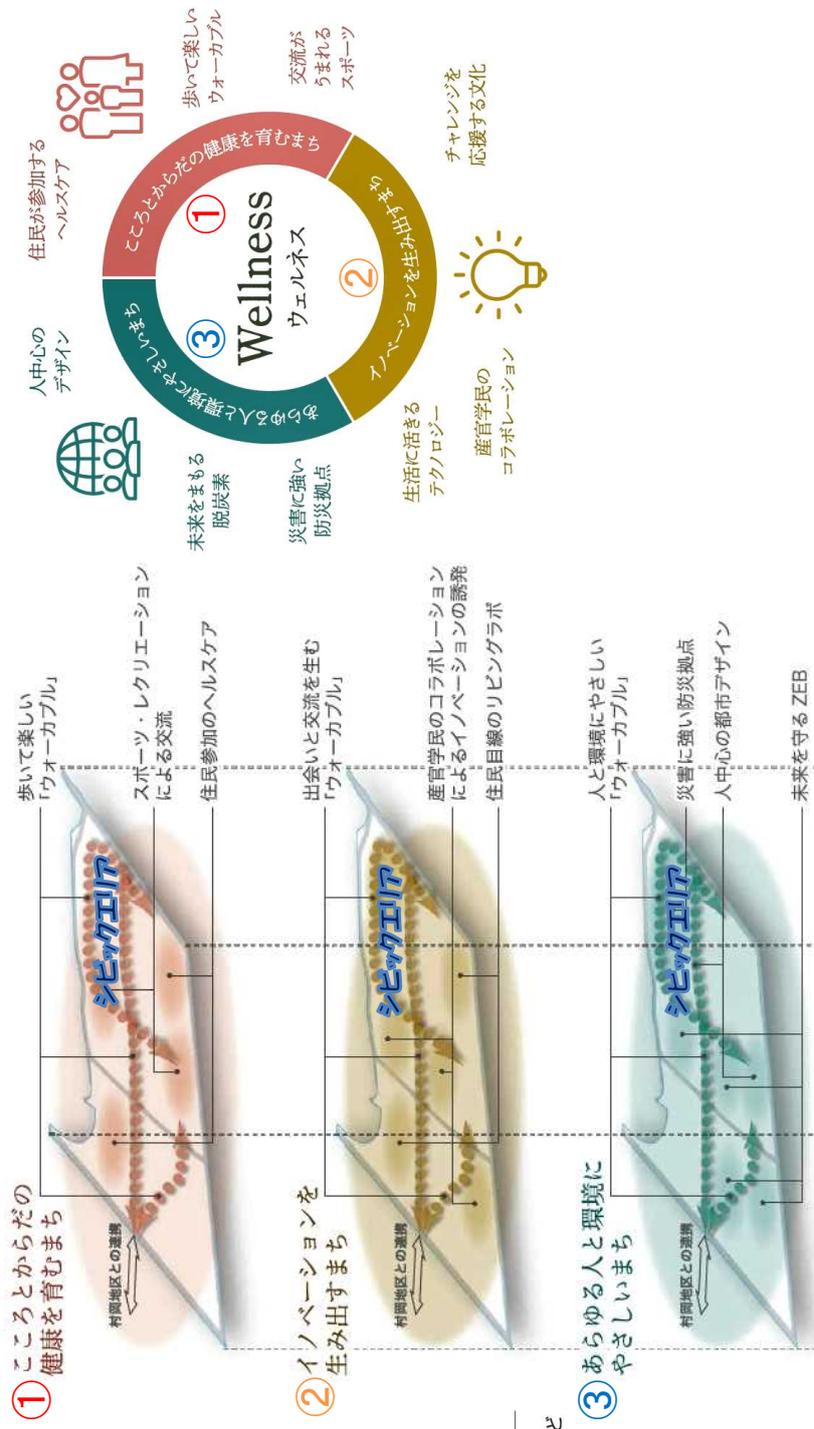
鎌倉市の取り組み方針 「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン 基本方針 (案) (令和3(2021)年3月公表予定)」

- 鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並び第3の拠点として、市域全体の持続可能なまちづくりをけん引。
- ウォーカブルで実現するウェルネスなまちづくりを目指す。
- 新たな行政施設、消防本部、総合体育館、グラウンド、公園が連携しながら、防災拠点やウェルネスに資するシビックエリアを形成する。

<3つの拠点と特性>



「ウェルネス」を実現する「まちの将来像(3つの視点)」

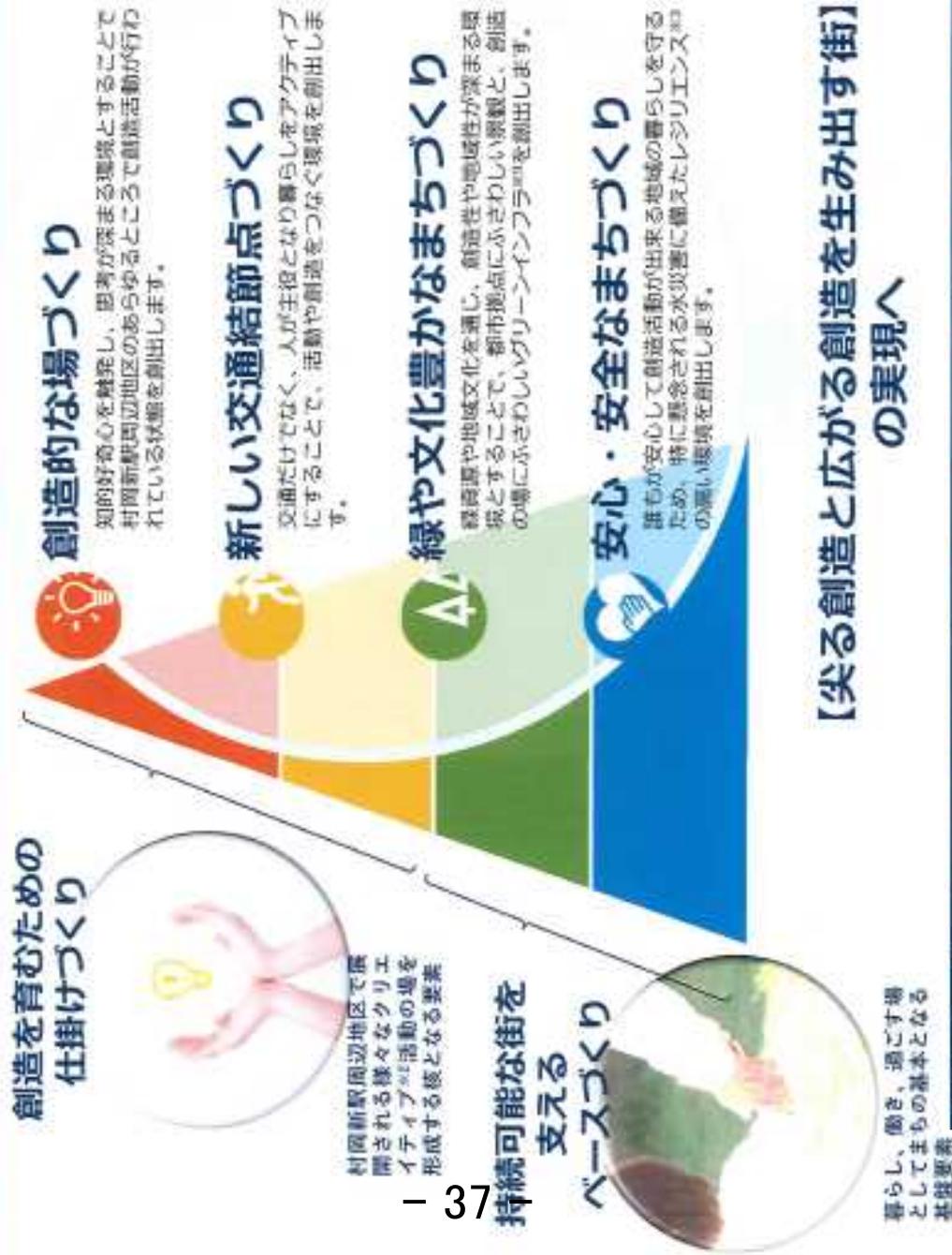


※本資料内容は、令和3年3月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

6. 村岡工区(藤沢市) 新駅拠点のまちづくりに関する市の方針

藤沢市の取り組み方針 「村岡新駅周辺地区まちづくり方針 (案) (令和3(2021)年3月公表予定)」

創造を育み持続可能な街を実現するために設定する4つの重要テーマ



4つの重要テーマに基づいた機能導入のイメージ

- 研究系機能
- 交流・コンベンション機能
- オフィス系機能
- 体験・展示・情報発信機能
- 飲食機能
- サービスアパートメント機能
- ヘルスケア機能
- 自然や芸術とのふれあい機能
- 生活サービス機能



将来地区像の実現に向けた、「つかう」を見据えた「つくる」の考え方

(1) 土地利用の規制誘導

(2) 一体的活用の推進に向けた参画事業者等と連携した事業化検討

(3) 持続的な街のマネジメント体制の構築

7. 土地区画整理事業(事業概要)

※本資料内容は、令和3年3月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

村岡工区（藤沢市）及び深沢工区（鎌倉市）を1つの土地区画整理事業として施行（UR施行）

【事業手法】

土地区画整理事業（UR施行：法第3条の2）

【施行区域】

38.3ha（村岡工区：約7.3ha、深沢工区：約31.0ha）

【権利者等】

- ・JR東日本、武田薬品、JR貨物、青果市場
- ・鎌倉市／藤沢市土地開発公社

Ⅰ・一般地権者（約80名）

【移転対象建物】約80棟

【施行期間】 令和4(2022)年度～令和15(2033)年度

【減歩率】 42.1%

【保留地地積】 7.6ha

【整理前後面積】

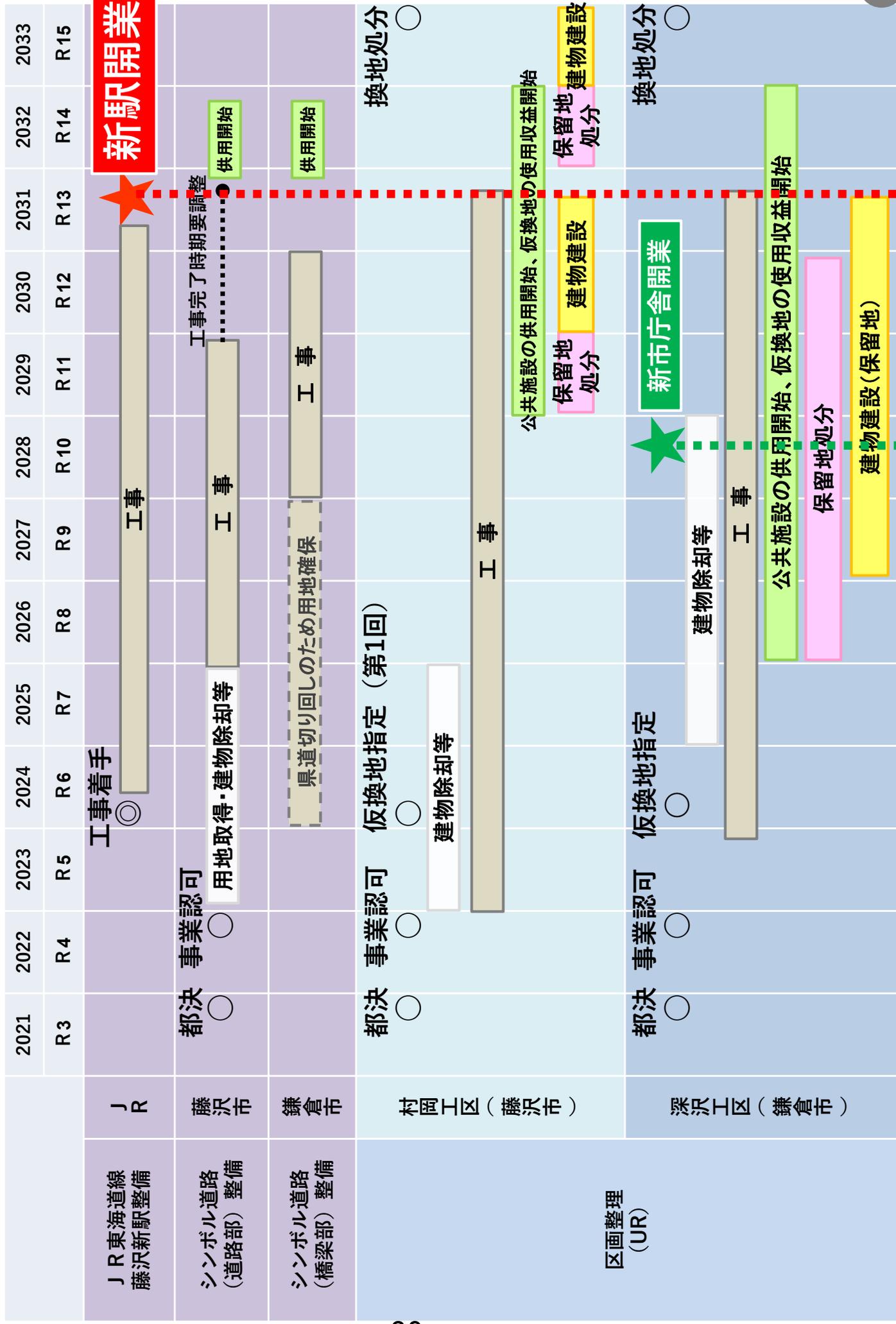
区分	整理前		整理後	
	面積	割合	面積	割合
公共用地	4.2ha	11.0%	10.8ha	28.2%
宅地	34.1ha	89.0%	19.9ha	52.0%
保留地	-	-	7.6ha	19.8%
合計	38.3ha	100%	38.3ha	100%

【土地利用(従後)】



8. 全体スケジュール

※本資料内容は、令和3年3月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。



9. 事業実施基準への適合検証結果(地方公共団体支援)

地方公共団体のまちづくり支援・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"> ・新駅及びシンボル道路、新市庁舎等整備と併せた大規模な基盤整備等を限られた時間で整備し、属性の異なる権利者等との協議・調整を円滑に実施するには、URの土地区画整理事業に係る豊富な経験と知見や中立性・公平性を有する立場での利害調整が必要。 	適合
地公体からの要請文書の内容	地公体自ら実施が 困難・不適切	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施のための専門的ノウハウを有する執行体制の確保が下記のとおり困難。 <ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市は、並行して大規模な基盤整備事業を実施しており、人員確保が困難。 ・鎌倉市は区画整理事業の経験がなく技術的・専門的な執行体制の確保が困難。 ・神奈川県は技術的・専門的な人員に限られており、土地区画整理事業を行う人員確保が困難。 	適合	
地公体からの要請文書の内容	事業地区の位置づけ 又は議会承認	<ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市 都市マスタープラン（平成30(2018)年3月部分改定） ・鎌倉市 都市マスタープラン（平成27(2015)年9月） ・藤沢市 立地適正化計画（平成29(2019)年3月） ・鎌倉市 立地適正化計画（令和4(2022)年3月策定予定） 	適合	
地公体からの要請文書の内容	地公体の役割・負担	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボル道路の整備（道路部：藤沢市、橋梁部：鎌倉市） ・新駅自由通路の整備（藤沢市） ・新たな行政施設、総合体育館、都市公園の整備（鎌倉市） ・補助金支出（藤沢市・鎌倉市） 	適合	

9. 事業実施基準への適合検証結果(地方公共団体支援)

<p>政策実現効果</p>	<p><都市の拠点の形成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・新駅等の基盤整備と併せて土地利用転換に伴う駅前拠点やヘルスケア産業拠点に資する都市機能の導入による拠点を形成。 ・民間建設投資誘発額 約1,500億円 <p><防災機能の向上></p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難場所として、賑わい創出と兼ねた都市公園の整備。 ・新たな行政施設・消防本部・総合体育館整備と併せた地域の防災拠点の整備 	<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>〔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"> ・2市にまたがる事業であり、属性の異なる関係者と公平中立な立場で協議調整を行いなから、一体的なまちづくりを計画的かつ確実に事業を実施する施行主体が必要。 <p>〔ハ 機構が有する施行権能が必要な事業〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2市にまたがる事業であり、その施行権能を有する施行主体が必要。 	<p>適合</p>
<p>民間事業者の参画機会</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備後の地権者の換地において民間施設を整備。 ・保留地を駅前拠点やヘルスケア産業拠点形成に資する譲渡又は賃貸の方法により活用し、民間開発事業を誘導。 	<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>

地方公共団体のまちづくり支援・補完

確認結果

適合