

解除 既指定地域における評価書 <千葉蘇我臨海地域(H14.10指定H15.7拡大)>

●評価書

都市再生緊急整備地域名 千葉蘇我臨海地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【千葉市都市計画マスタープラン(平成28年3月改定)】 第2節 めざすべき都市構造 (1)都心・拠点 ①都心 蘇我副都心は鉄道の結節点や広域幹線道路の沿道としての立地特性を活かし、臨海部における製鉄所跡地の土地利用転換を促進しながら、商業、業務、スポーツ・レクリエーションなどの諸機能のほか居住機能の集積を図ります。 【「蘇我特定地区」整備計画(平成13年10月策定)】 大規模製鉄所用地が遊休地化する機を捉え、都市的な土地利用転換を計画的に推進するとともに、副都心の拠点形成の促進を図る。	地域の北側エリアでは、約38.5haの土地区画整理事業が平成19年3月に完了し、この区域内において民間により約14haの商業施設の整備が平成17年4月に完了している。さらに、他の都市開発事業として、民間による商業・スポーツ施設整備が平成23年2月に完了している。 公共施設整備については、県による港湾環境整備事業(令和3年完了予定)や市とURIによるスポーツ公園の整備(令和4年完了予定)が実施されている。今後は港湾緑地、さん橋、道路の整備が検討されているが、都市再生の特例措置等を活用する事業は予定されていない。	・地価(地域内) 10.0万円/㎡(H22)→9.3万円/㎡(H30) 7%下降(千葉市中央区:約11%下降) ・1日平均乗車人員(JR蘇我駅) 26,093人/日(H14)→33,831人/日(H29) 約30%増 ・新築着工延べ床面積(地域内) 200,898㎡(H15～H28の合計)	

項目別評価	「千葉市都市計画マスタープラン」および「千葉市新基本計画」において、都心地域に位置付けられており、「蘇我特定地区」整備計画において、副都心の拠点形成の促進を図ることとされている。	都市開発事業や公共施設整備が進捗し、土地利用転換が着実に進んでいる。現在実施されている都市開発事業以外に、今後予定されている事業はない。	地価、乗車人員、新築着工延べ床面積において都市再生効果の発現が認められる。	
総合評価	港湾環境整備事業が一部継続中であるが、その他の都市開発事業は完了しており、整備の目標は概ね達成された。 なお、都市再生制度の特例等を活用する事業は予定されていない。			⇒ 地域指定を解除

解除

既指定地域における評価書 <千葉みなと駅西地域(H14.10指定)>

●評価書

都市再生緊急整備地域名 千葉みなと駅西地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【千葉市都市計画マスタープラン(平成28年3月作成)】 第2節 めざすべき都市構造 (1)都心・拠点 ①都心 中央港地区では、市民が気軽に訪れる、賑わいと憩いの感じられる港づくりを進めます。 市民が気軽に訪れ、にぎわいと憩いの感じられる港づくりのため、街、駅、海が一体となった魅力ある都市空間の形成や、県全体の海の玄関口として、環境情報の発信や周辺観光施設との連携を深めます。	地域のほぼ全域(約20.7ha)を対象とした千葉中央港土地区画整理事業が平成19年8月に完了し、平成28年3月には民間活力を導入した旅客船ターミナル等複合施設などが整備された。また、道路・公園と一体となった港湾環境緑地の整備により駅から港への回遊性を高める歩行者経路が整備された。 現在、港湾緑地等の整備が、令和3年完成に向けて実施されている(平成28年4月に一部供用開始)。 都市再生制度の特例等を活用する都市開発事業や公共施設整備事業は予定されていない。	・人口(地域内) 12人(H17)→2,734人(H30) ・世帯数(地域内) 12世帯(H17)→1,305世帯(H30) ・地価(地域内) 19.5万円/㎡(H22)→19万円/㎡(H30) 約3%下降(千葉市中央区:約11%下降) ・1日平均乗車人員(JR千葉みなと駅) 15,276人/日(H14)→25,100人/日(H29) 約64%増 ・商業、業務系の新築着工延べ床面積(地域内) 23,068㎡(H15～28の合計) ・住居系の新築着工延べ床面積(地域内) 123,341㎡(H15～28の合計)	

項目別評価	「千葉市都市計画マスタープラン」において、都心地域に位置付けられ、当該地区では市民が気軽に訪れる、賑わいと憩いの感じられる港づくりを進めることとされている。	区画整理事業により、物流・生産機能から業務、商業、住居機能などを備えた新しい複合機能拠点への土地利用転換が図られた。 道路・公園と一体となった港湾環境緑地の整備により、駅から港への歩行者ネットワークが形成された。 現在実施されている都市開発事業以外に、今後予定されている事業はない。	・人口、世帯数、地価、乗車人員、新築着工延べ床面積において都市再生の効果の発現が認められる。	
総合評価	港湾緑地等整備が一部継続中であるが、その他の都市開発事業は完了しており、整備の目標は概ね達成された。 なお、都市再生制度の特例等を活用する事業は予定されていない。			⇒地域指定を解除

●評価書

都市再生緊急整備地域名 堺鳳駅南地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【堺市総合計画「堺21世紀・未来デザイン」】(平成12年策定) ・地域生活拠点の鳳駅周辺においては、隣接する都市に及ぶ生活圏の核として、都市基盤の整備を進め、生活ニーズに対応した商業施設などの集積を図る。 【堺市都市計画マスタープラン】(平成10年策定、平成24年改定) ・鳳駅周辺の市街地において、都市基盤の整備にあわせて、本市の西の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを目指す。 【堺市地域再生計画「自由都市・堺 再生計画」】(平成17年7月地域再生法に基づく認定) ・都市再生緊急整備地域である「堺鳳駅南地域」において、地域生活拠点や商業集積の整備により、賑わいの創出を図る。	都市開発事業としては、民間による大型商業施設等の整備が平成20年3月に、共同住宅の整備が平成22年3月に、それぞれ完了している。また、URIによる一時避難地等の機能を備えた近隣公園の整備が平成19年10月に完了している。 公共施設整備としては、自転車駐輪場の整備が平成22年5月に完成している。現在、道路、駅前広場、無電柱化の整備を、令和元年9月完了予定で実施している。 現在実施中の事業以外に、今後予定されている事業はない。	・人口(地域内) 43,759人(H17)→49,041人(H30) :約12%増(市全体:約5%増) ・世帯数(地域内) 16,820世帯(H17)→22,372世帯(H30) :約33%増(市全体:約25%増) ・地価(地域内)※H25に地点変更あり 16.9万円/㎡(H14)→13.9万円/㎡(H30) :約18%下降(市全体:約18%下降) ・1日当たり利用客数(JR鳳駅) 29,052人/日(H14)→36,732人/日(H28) ・有効避難人数(地域内) 2,045人(H17)→12,439人(H22)	

項目別評価	「堺市総合計画」では、地域生活拠点と位置付けられている。 「堺市都市計画マスタープラン」では、堺市の西の玄関口とされている。	都市開発事業、公共施設整備事業が進捗している。 現在事業中の公共施設整備(令和元年9月完了予定)以外に、今後予定されている事業はない。	人口、世帯数、1日当たり利用客数、有効避難人数において、都市再生の効果の発現が認められる。	
総合評価	道路整備事業等が一部継続中であるが、その他の都市開発事業・公共施設整備は完了しており、整備の目標は概ね達成された。 なお、都市再生制度の特例等を活用する事業は予定されていない。			⇒ 地域指定を解除

解除

既指定地域における評価書 <堺臨海地域(H14.7指定)>

●評価書

都市再生緊急整備地域名 堺臨海地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【堺市マスタープラン】(H23.3月策定) ○臨海都市拠点 ・環境関連産業や物流機能等の集積により世界をリードする産業拠点の形成を図るとともに、海辺の特性を活かした商業・集客機能や親水・自然空間の整備、スポーツや健康づくりの場の創出や、公共交通の利便性の向上等により、人・モノ・情報の集まる拠点の形成を図ります。 【築港八幡地区地区計画】(H16.2.17指定) ・都市再生緊急整備地域「堺臨海地域」を先導する都市再生事業として、海辺の立地特性を生かしつつ、大規模な工場用地の土地利用転換を行うことにより、商業、アミューズメント機能を中心とする都市機能を導入し、良好な複合市街地の形成を図り、地域の雇用創出など都市の活力の再生へとつなげていく。	市による中小企業クラスター事業は、平成21年9月に造成工事が完了し、平成25年4月には進出企業12社すべてが操業開始している。 また、民間都市再生事業計画の認定を受けた、民間による商業アミューズメント施設等の整備は、平成18年3月から部分開業している。 公共施設整備事業としては、民間、市等による道路、親水緑地、公園の整備が行われており、平成22年3月までにいずれも完了している。 都市再生制度の特例等を活用する事業は、今後予定されていない。	・人口、世帯数 ※当該地域は、工業専用地域であり居住人口はない。 ・地価 7.2万円/㎡(H26)→7.56万円/㎡(H30) :約5%上昇	

項目別評価	「堺市マスタープラン」では、臨海都市拠点として位置づけられている。 「築港八幡地区地区計画」では、良好な複合市街地の形成を図ることとされている。	都市開発事業及び公共施設整備事業は完了しており、今後予定されている事業はない。	地価において、都市再生の効果の発現が認められる。	
総合評価	都市開発事業・公共施設整備が完了し、整備の目標は概ね達成された。 なお、都市再生制度の特例等を活用する事業は予定されていない。		⇒	地域指定を解除

●評価書

都市再生緊急整備地域名 神戸ポートアイランド西地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【神戸市復興計画推進プログラム(平成12年策定)】 ・21世紀の成長産業である医療関連産業の振興を図るため、ポートアイランド第2期を中心に高度医療技術の研究・開発拠点を整備し、国内外の医療関連企業の集積と新産業の創出を図る「神戸医療産業都市構想」を推進する。 【第5次神戸市基本計画(平成23年策定)】 ・現在進められている神戸医療産業都市やスーパーコンピュータ「京」の活用などの取り組みをさらに推進し、ライフサイエンス分野、計算科学関連などの企業・研究機関・大学の知的人材が集積・交流する知識創造の場を形成し、新たな価値を創造するまちを目指す。	地域の一部(約27ha)で実施されてきた「神戸海上新都心整備事業」による一連の事業が平成20年6月に完了し、神戸市と民間により大学、住宅、公園等が整備された。主要建築物としては、3大学(神戸学院大学、兵庫医療大学、神戸夙川学院大学)が整備され、公共施設としては隣接する公園(ポーアイしおさい公園)、歩行者デッキ等が整備された。 現在、医療センター駅周辺での約110haに及ぶ「神戸医療産業都市」による一連の事業が実施されている。これまでに、民間等により研究所、レンタルラボ、病院等が整備されており、現在も様々な企業や研究機関・アカデミアが交流できる新しいレンタルラボが令和2年秋頃の竣工を目指して整備中である。 公共施設整備としては、ポスト「京」プロジェクトが令和3～4年頃の運用開始を目標に国主導で事業が進められ、MICE施設再整備が概ね令和7年頃、湾岸道路整備が概ね令和9年頃の完了予定である。 なお、「神戸医療産業都市」では現在約4割の土地が未活用となっており、今後も新たな基盤整備や企業の進出が見込まれる。	・人口(地域内) 7人(H14.9)→949人(H30) ・世帯数(地域内) 0人(H17)→549世帯(H30) ・地価(地域内)※H26以前は公示なし 8.3千円/㎡(H27)→9.7千円/㎡(H30) :約17%上昇(区平均:4%上昇) ・従業者数(地域内) 1,420人(H13)→17,788人(H30) ・乗車人員 (京コンピュータ前駅) 256千人/年(H18)→712千人/年(H29) (医療センター駅) 625千人/年(H18)→2,726千人/年(H29) ・進出企業数(神戸医療産業都市) 18社(H13)→350社(H30) ・雇用者数(神戸医療産業都市) 206人(H13)→9,400人(H30) ・経済効果の試算結果(神戸医療産業都市) 409億円(H17)→1,532億円(H27) ・税収効果の試算結果(神戸医療産業都市) 13億円(H17)→53億円(H27)	

項目別評価	「神戸市復興計画推進プログラム」において、「神戸医療産業都市構想」を推進するとされている。 「第5次神戸市基本計画」において、「知識創造の場を形成し、新たな価値を創造するまちを目指す」とされている。	都市開発事業等が進捗し、大学、医療、研究施設を中心とした都市機能の集積が図られている。 現在、「神戸医療産業都市」において、事業中の都市開発事業等があり、令和2年秋頃に完了予定である。それ以外に今後予定されている事業はない。	人口、就業者数、乗車人員等において、都市再生の効果の発現が認められる。	
-------	---	--	--	--

総合評価	都市開発事業・公共施設整備が概ね完了し、整備の目標の実現が図られつつある。 現在進行中の都市開発事業等が令和2年秋頃に完了予定であり、その他に予定されている事業はなく、整備完了後に指定の継続等について判断する。	⇒	指定地域を継続 (ただし、令和4年度に再度評価を実施)	
------	---	---	--	--

●評価書

都市再生緊急整備地域名 福山駅南地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【福山市都市マスタープラン(平成20年策定)】 ○土地利用の方針 ・福山駅周辺地区は拠点性を備えた都市の核となるべき地区であり、広域的な都市機能や都市型居住の集積が図られるよう、駅前広場整備や市街地再開発事業などを推進し、多様な都市機能が集積した高密度な市街地形成を図ります。 ○施設整備の方針(道路・交通) ・広域交通拠点である福山駅周辺地区については、駅前広場の整備や周辺道路の機能強化により、公共交通機関相互の乗り継ぎ利便性を向上させ、交通結節機能の強化を図ります。	都市開発事業では、平成23年2月に東桜町地区において、民間による商業、業務、ホテル、住宅等が整備されている。令和元年度には、地域内のエリア価値を向上させ、再開発を含む良質な民間投資を呼び込むため、平成30年に策定した福山駅前再生ビジョンを具現化する(仮称)デザイン計画の策定を行う。また、三之丸町地区においては、優良建築物等整備事業の着手を令和元年に予定している。 公共施設整備事業としては、これまでに駅前広場や自転車駐車場が平成23年度までに整備されている。今後は、都市開発事業に併せて、令和6年に道路、広場、交流機能・子育て支援機能等の整備着手が予定されている。	・人口(地域内) 286人(H17)→495人(H30) :約73%増(市全体:約12%増) ・世帯数(地域内) 128世帯(H17)→241世帯(H30) :約88%増(市全体:約33%増) ・地価(地域内) 79.0万円/㎡(H16)→48.5万円/㎡(H30) :約39%下降(市平均:約36%下降) ・一日当たり鉄道利用者数(福山駅) 20,516人/日(H16)→21,270人/日(H30)	・平成28年に福山駅前再生推進室が設置され、推進体制を強化。 ・平成29年3月から福山駅前再生協議会を開催し、平成30年3月に「福山駅前再生ビジョン」を策定。 ・平成30年2月から平成31年1月までに計3回のリノベーションスクールを開催。事業化の実績有り。 ・平成30年3月、地方再生のモデル都市(地方再生コンパクトシティ)に選定。 ・令和元年度中に(仮称)「福山駅前デザイン計画」を策定予定。

項目別評価	「福山市都市計画マスタープラン」において、拠点性を備えた都市の核として位置づけられている。	都市開発事業や公共施設整備事業が進捗している。今後予定されている事業があり、検討が行われている。	人口、世帯数、一日当たり鉄道利用者数において、都市再生の効果の発現が認められる。	
総合評価	現在、平成30年3月に策定された「福山駅前再生ビジョン」を具現化する「(仮称)福山駅前デザイン計画」の作成及び都市開発事業の検討が行われている。今後も、予定されている都市開発事業等について引き続き推進する必要がある。		⇒	地域指定を継続

継続

既指定地域における評価書 <福岡香椎・臨海東地域(H14.10指定)>

●評価書

都市再生緊急整備地域名 福岡香椎・臨海東地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【第9次福岡市基本計画】(平成24年12月策定) ○「東部広域拠点」 ・交通結節機能の高さを生かし、都市活力を担いつつ、行政区・市域を超えた広域な生活圏域の中心として、商業・業務機能やサービス機能など諸機能が集積した地区 ○「拠点連携地域」[東部拠点地域(アイランドシティ～東部拠点(香椎・千早))] 拠点間の連携を図りながら、一体的な拠点地域の形成を図る地区 ○「活力創造拠点」 アイランドシティは、環境と共生し、快適な居住環境や新しい産業集積拠点を形成する先進的モデル都市づくりを進めるとともに、アジア・世界とつながる最先端のコンテナターミナルと一体となった国際物流拠点の形成を図る地区	千早駅の周辺では、URによる約66.3haの区画整理事業が平成24年11月に完了し、商業・業務施設、集合住宅等の立地が進んでいる。香椎駅の周辺では、市による約20.7haの区画整理事業が、令和3年3月完了予定で実施されている。 アイランドシティ地区では、平成17年にまちびらきし、その後も住宅の整備が継続されている。平成30年度には民間によるCO2ゼロ街区事業にて住宅の整備が完了され、現在も令和5年度や令和6年度完了予定の住宅等の整備が行われている。さらに今後も住宅や複合商業施設の計画を検討中である。 公共施設整備事業としては、現在、アイランドシティ地区にて、道路、野鳥公園、港湾緑地の整備が行われおり、道路整備については、令和7年の完了予定である。さらに今後も公園の整備が予定されており検討段階にある。	・人口(地域内) 10,306人(H17)→28,758人(H30) :約179%増(区全体:約9%増) ・世帯数(地域内) 4,327世帯(H17)→12,037世帯(H30) :約178%増(区全体:約20%増) ・地価(地域内)※H28に地点変更あり 51.0万円/㎡(H14)→36.9万円/㎡(H28) :約28%下降(区平均:41%下降) ・事業所数(地域内) 631事業所(H13)→753事業所(H26) ・就業人口(地域内) 5,610人(H13)→8,016人(H26)	

項目別評価	「第9次福岡市基本計画」において、東部広域拠点、拠点連携地域、東部拠点地域、活力創造拠点として位置づけられている。	都市開発事業や公共施設整備事業が進捗している。今後も、複数の都市開発事業や公共施設整備事業が予定されている。	人口、世帯数、事業所数、就業人口において、都市再生の効果の発現が認められる。	
総合評価	都市開発事業・公共施設整備が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。 香椎地域については現在推進中の都市開発事業の完了をもって地域の整備の方針が概ね完了するため、事業完了時に地域指定の継続等について判断する。			⇒ 地域指定を継続 (ただし、R4年度に再度評価を実施)

●評価書

都市再生緊急整備地域名 那覇旭橋駅東地域

	上位計画、関連計画の位置づけ	都市再生に係る事業等	都市再生の効果の発現	特記事項
記載事項	【那覇市都市計画マスタープラン】(平成11年4月当初策定、平成24年3月一部改定) ・住宅の中高層化の誘導によるアメニティの高い都市型住宅地の形成を図るとともに、国際通りや平和通りなどの沖縄独特の雰囲気を活かした回遊性のある観光・商業地の形成を進め、「出会い」「ふれあい」「にぎわい」のある国際・商業・観光都心の形成をめざす。	民間による市街地開発事業が実施されており、南工区の業務、宿泊、住宅等の整備が平成24年4月に完了し、北工区の店舗、公共公益施設、事務所、バスターミナル等の整備が平成30年9月に工事完了した。 公共施設整備事業としては、上記の市街地開発事業に併せて実施され、平成30年10月にバスターミナルが供用開始し、交通広場の再整備が平成31年3月に、ペデストリアンデッキが令和元年度に完了予定である。 なお、それ以外に今後予定されている事業はない。	・人口(地域内) 175人(H17)→341人(H30) :約95%増(市全体:約3%増) ・世帯数(地域内) 93世帯(H17)→173世帯(H30) :約86%増(市全体:約24%増) ・地価(地域内) 16.8万円/㎡(H15)→28.3万円/㎡(H30) :約68%上昇(市平均:約23%上昇) ・一日当たり乗降客数(旭橋駅) 約1,950人/日(H17) →約2,765人/日(H26:南工区完了) →約3,890人/日(H30) ・就業者数 南工区:約890人(H17)→約2,180人(H27) 北工区:約50人(H17)→約1,500人(H30)	

項目別評価	「那覇市都市計画マスタープラン」において、国際・商業・観光都心の形成を目指すとしてされている。	都市開発事業や公共施設整備事業が進捗している。現在事業中の都市開発事業等があり、令和元年度完了予定である。それ以外に、今後予定されている事業はない。	人口、世帯数、地価、一日当たり乗降客数、就業者数において、都市再生の効果の発現が認められる。	
総合評価	都市開発事業・公共施設整備が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。 現在進行中の公共施設整備が令和元年度に完了予定であり、その他に予定されている事業はなく、整備完了後に指定の継続等について判断する。			⇒ 地域指定を継続 (ただし、R3年度に再度評価を実施)