

既指定地域における評価書

【地域拡大】

- 東京都心・臨海地域

【既指定地域】

- 新宿駅周辺地域
- 横浜都心・臨海地域
- 福井駅周辺地域

● 評価書

| | 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 |
|-------|---|--|--|
| 記載事項 | <p>【東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針—サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり—】(R3.3)</p> <p>○中核広域拠点域内における中核的な拠点(大手町、丸の内、有楽町など)、活力とにぎわいの拠点(築地、月島、勝どきなど)に位置付けられており、中核広域拠点域の中でも極めて鉄道網が充実し、高次の中核業務機能のほか、商業、観光、芸術・文化など多様な都市機能が比較的厚く面的に広がる国際ビジネス交流ゾーンに位置する。</p> <p>○次の地域別に将来像を明示 「大手町・丸の内・有楽町」、「八重洲・京橋・日本橋」、「銀座」、「八丁堀・茅場町」、「日比谷・内幸町」、「六本木・虎ノ門」、「新橋」、「浜松町・竹芝」、「明石町・築地・佃・月島・勝どき・豊海町・晴海」、「有明・青海・台場」、「豊洲」</p> <p>【千代田区都市計画マスタープラン】(R3.5) 【港区まちづくりマスタープラン】(H29.3) 【江東区都市計画マスタープラン2022】(R4.3) 【各地域での地区計画】等</p> | <p>【都市開発事業】</p> <p>○完了事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・虎ノ門四丁目地区(R2.3竣工) ・都市再生ステップアッププロジェクト竹芝地区(R2.6竣工) ・大手町一丁目2地区(R4.11竣工) 等 <p>○予定事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業(R7年度竣工予定) ・(仮称)豊洲二・三丁目地区4-2街区開発計画(R7年度竣工予定) ・虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業(R8年度竣工予定) 等 <p>【公共施設整備】</p> <p>○予定事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都市計画道路環状2号線(R6年度竣工予定) ・地下鉄日比谷線新駅整備事業(R9年度竣工予定) ・バスターミナル東京八重洲(R10年度竣工予定) 等 | <p>○人口(地域内) 136,451人(H17)→268,240人(R4) :約97%増(4区全体:約39%増)</p> <p>○世帯数(地域内) 73,577世帯(H17)→143,367世帯(R4) :約95%増(4区全体:約54%増)</p> <p>○地価(地域内) 421.1万円/㎡(H14)→839.2万円/㎡(R4) :約99%上昇(4区全体:約42%上昇)</p> <p>○緑被率(港区) 約18.6%(H28年度)→約19.6%(R3年度)</p> <p>○帰宅困難者の一時滞在施設数(千代田区) 32施設(R2)→34施設(R3)</p> |
| 項目別評価 | <p>各地域において、各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。</p> | <p>大手町一丁目2地区、虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業などの都市開発事業や公共施設整備で多くの案件が進捗しており、国際的なビジネス機能等を備えた拠点としてふさわしい景観にも配慮した賑わいと魅力のある都市空間の形成が進んでいる。</p> | <p>各種指標において、都市再生の効果の発現が認められる。</p> |
| 総合評価 | <p>上位計画及び関連計画で示す方向性に沿って、多くの都市開発事業及び公共施設整備が進捗している。今後も、地域内の各地で多くの事業が予定されており、引き続き事業を推進する必要がある。</p> | | <p>⇒ 地域指定を継続し、地域拡大</p> |

● 評価書

| | 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 |
|------|--|---|---|
| 記載事項 | <p>【東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(R3.3)】</p> <p>○国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成</p> <p>○都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に資する都市機能の集積を図る</p> <p>○乗降客数日本一のターミナル駅を中心に、業務・商業、交流、観光、宿泊、居住などの多様な機能の集積を生かし、国際的に東京の発展を先導する中核的な拠点を形成 等</p> <p>【新宿区都市マスタープラン(H29.12)】</p> <p>○新宿駅周辺は、「創造交流の心」として東京の成長や国際競争力を担っていくため、駅周辺における商業・娯楽・業務・滞在・居住等の都市機能を強化し、多様な各地区の相互の連携、特色あるまちづくりを推進します。</p> <p>○駅周辺の業務商業機能を東西方向にさらに広げるため、都市基盤の整備を推進します。 等</p> <p>【東京都市計画 都市再開発の方針(R3.3)】</p> <p>○開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等、AIやICTなど先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。 等</p> | <p>【都市開発事業】</p> <p>○完了事業</p> <p>・西新宿二丁目(8号地)特定街区(R2.6竣工)</p> <p>・歌舞伎町一丁目地区開発計画(R5.1竣工)等</p> <p>○予定事業</p> <p>・(仮称)西新宿一丁目プロジェクト(R7年度竣工予定)</p> <p>・新宿駅西口地区開発計画(R11年度竣工予定) 等</p> <p>【公共施設整備】</p> <p>○予定事業</p> <p>・新宿駅東西自由通路整備事業(R5年度竣工予定) 等</p> | <p>○人口(地域内)</p> <p>15,178人(H17)→18,806人(R4)</p> <p>:約24%増(新宿区・渋谷区全体:約13%増)</p> <p>○世帯数(地域内)</p> <p>10,029世帯(H17)→14,022世帯(R4)</p> <p>:約40%増(新宿区・渋谷区全体:約26%増)</p> <p>○地価(地域内)</p> <p>516.0万円/㎡(H14)→1,259.9万円/㎡(R4)</p> <p>:約144%上昇(新宿区・渋谷区内商業地平均:約113%上昇)</p> <p>○鉄道の利用者数</p> <p>2,393,085人/日(R2)→2,589,909人/日(R3)</p> <p>○新宿駅周辺の歩きやすさ(新宿区 区政モニターアンケート)</p> <p>19.1%(H30)→22.1%(R3)</p> |

| | | | |
|-------|---|---|-----------------------------------|
| 項目別評価 | <p>地区内において、各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。</p> | <p>都市開発事業や公共施設整備で多くの案件が進捗している。歌舞伎町一丁目地区再開発計画では、複合エンターテインメント施設や宿泊施設が整備され、新たな都市観光拠点の創出が期待される。</p> | <p>各種指標において、都市再生の効果の発現が認められる。</p> |
|-------|---|---|-----------------------------------|

| | | | |
|------|---|---|----------------|
| 総合評価 | <p>上位計画及び関連計画で示す方向性に沿って、多くの都市開発事業及び公共施設整備が進捗している。今後も、地域内の各地で多くの事業が予定されており、引き続き事業を推進する必要がある。</p> | ⇒ | <p>地域指定を継続</p> |
|------|---|---|----------------|

● 評価書

| | 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 |
|-------|---|---|---|
| 記載事項 | <p>【横浜駅周辺地区】 ○エキサイトよこはま22(H21.12策定) 「国際都市横浜の玄関口として国際競争力のあるまち」</p> <p>【横浜みなとみらい地区】 ○横浜市都市計画マスタープラン(H25.3策定) 「港横浜の都市の魅力を生かしつつ、業務機能を中心に、商業、文化、居住機能等による多機能な国際交流拠点を形成します」</p> <p>【関内駅周辺地区】 ○横浜市都市計画マスタープラン・中区プラン(R2.3) 「関内・関外地区の業務再生をけん引する「国際的な産学連携」、来街者の増加によって地域の商業需要を高める「観光・集客」の実現を目指し(中略)関内・関外地区の活性化の核となるような新たなまちづくりを行います」</p> <p>【山下ふ頭周辺地区】 ○横浜市山下ふ頭開発基本計画(H27.9策定) 「観光・MICEを中心とした魅力的な賑わいの創出」 「親水性豊かなウォーターフロントの創出」 「環境に配慮したスマートエリアの創出」</p> | <p>【都市開発事業】 ○完了事業 ・横浜駅西口ビル開発計画(R2.3竣工) ・44街区ウエスティンホテル横浜、The Apartment Bay YOKOHAMA(R4.2竣工)等</p> <p>○予定事業 ・Kアリーナプロジェクト(R5年度竣工予定) ・横浜市文化体育館再整備事業(R6年度竣工予定) ・(仮称)山下ふ頭再開発プロジェクト(R12年度竣工目標)等</p> <p>【公共施設整備】 ○完了事業 ・鶴屋橋架け替え(H29.9竣工) ・JR関内駅北口周辺整備(駅前歩行者広場等整備)(R4.2竣工)</p> <p>○予定事業 ・きた西口駅前広場(R5年度竣工予定)</p> | <p>○人口(地域内) 23,536人(H17)→40,397人(R4) :約72%増(市区全体:約12%増)</p> <p>○世帯数(地域内) 13,758世帯(H17)→23,784世帯(R4) :約73%増(市区全体:約29%増)</p> <p>○地価(地域内) 151.0万円/㎡(H14)→216.3万円/㎡(R4) :約43%上昇(市区内商業地平均:約14%上昇)</p> <p>○オフィス空室率(横浜駅周辺地区) 4.19%(R3)→3.98%(R4)</p> <p>○就業者数(横浜みなとみらい地区) 11.7万人(R2)→12.5万人(R3)</p> <p>○帰宅困難者一時滞在施設数(横浜みなとみらい地区) 23施設(R3)→25施設(R4)</p> |
| 項目別評価 | <p>地域内の各地区において、各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。</p> | <p>都市開発事業や公共施設整備で多くの案件が進捗している。特にR5.9に開業予定のKアリーナは2万人収容の国内最大規模の音楽アリーナであり、ラグジュアリーホテルが隣接した観光エンターテインメント施設として、国内外からの集客が期待される。</p> | <p>各種指標において、都市再生の効果の発現が認められる。</p> |
| 総合評価 | <p>上位計画及び関連計画で示す方向性に沿って、多くの都市開発事業及び公共施設整備が進捗している。今後も、地域内の各地で多くの事業が予定されており、引き続き事業を推進する必要がある。</p> | | <p>⇒ 地域指定を継続</p> |

● 評価書

| | 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 |
|-------|--|---|--|
| 記載事項 | <p>○第8次福井市総合計画(R4.2策定) 「まちなかの資源を活かした魅力と風格ある県都の顔をつくる」</p> <p>○福井市都市計画マスタープラン(H24.1策定) 「風格ある景観の形成」 「優良建築物等整備事業などを活用し、都市型居住を促進します。」 「歴史に親しむことの出来る拠点や資源を活かした歩行空間づくりによる回遊性の向上」 「JR福井駅周辺において来街者が憩いやうるおいを感じられるよう官民が協力した緑化の推進」 「市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などの民間開発を適正に誘導し、商業、伝統・文化、情報発信、コンベンション、福祉、居住などの高次都市機能を集積」</p> <p>○福井駅・城址周辺地区市街地総合再生計画(H30.1策定) 「県都の顔にふさわしい魅力ある街並みへの更新」 「市街地再開発事業により優先的に更新を進めていくエリア」</p> | <p>【都市開発事業】</p> <p>○完了事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央1丁目18番地区優良建築物等整備事業(H31.2竣工) ・中央1丁目10番地地区優良建築物等整備事業(R3.3竣工) <p>○予定事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福井駅前電車通り北地区A街区第一種市街地再開発事業(R6年度竣工予定) ・福井駅前電車通り北地区B街区第一種市街地再開発事業(R6年度竣工予定) ・福井駅前南通り地区第一種市街地再開発事業(R8年度竣工予定)等 <p>【公共施設整備】</p> <p>○完了事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北陸新幹線福井駅(東口)拡張施設整備事業(R5.1竣工) <p>○予定事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福井城址周辺整備事業(R5年度竣工予定) ・北陸新幹線建設整備事業(R5年度竣工予定) ・中央公園子ども遊び場整備事業(R5年度竣工予定)等 | <p>○人口(地域内) 2,038人(H27)→1,934人(R4) :約5%減(市全体:約3%減)</p> <p>○世帯数(地域内) 954世帯(H27)→973世帯(R4) :約2%増(市全体:約7%増)</p> <p>○地価(地域内) 34.2万円/㎡(H30)→ 37.4万円/㎡(R4):約9%上昇 (市内商業地平均:約8%上昇)</p> |
| 項目別評価 | <p>各種上位計画及び関連計画で示された方針が都市再生緊急整備地域としての地域整備方針に落とし込まれており、今後のまちづくりの方向性が明確に示されている。</p> | <p>都市開発事業や公共施設整備で多くの案件が進捗している。特に令和6年春に予定している北陸新幹線福井(敦賀)開業に向けた福井駅周辺整備により、関東圏からの交流人口の増加や小松空港及び敦賀港からの環日本海諸国からのインバウンドの取り込みなど、都市の活性化が期待される。</p> | <p>地価の上昇率において、都市再生の効果の発現が認められる。</p> |
| 総合評価 | <p>上位計画及び関連計画で示す方向性に沿って、多くの都市開発事業及び公共施設整備が進捗している。一方で人口については、現時点で減少傾向にあるが、現在進行中の都市開発事業による住宅供給に伴い、今後地域内の人口増加が期待される。また、今後も多くの事業が予定されており、引き続き事業を推進する必要がある。</p> | | <p>⇒ 地域指定を継続</p> |