

● 評価書

都市再生緊急整備地域名 新宿駅周辺地域

	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	<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】(平成26年12月)</p> <p>○新宿 ・東京の発展を先導する国際的な中枢業務・交流・観光機能を担う副都心を形成 ・都市防災機能を一層充実させ、交通結節機能の強化を図り、回遊性と利便性の高い、にぎわいと活力あふれるまちを形成</p> <p>○新宿駅西口 ・交通広場周辺では、商業・業務機能を充実。超高層オフィス街では、多様な機能の連携や緑豊かな空間の魅力増進、質の高いビジネス空間を形成</p> <p>○新宿駅東口 ・国際的な商業拠点としてにぎわいのあるまちづくりを推進</p> <p>○新宿駅南口 ・利便性の高い交通結節点を形成</p> <p>○歌舞伎町 ・回遊性のある訪れて楽しい歩行空間の創出。文化、芸術、娯楽などの多様な機能が集積された、にぎわいと活力が感じられる拠点を形成</p> <p>○西新宿五丁目 ・建物の不燃化を促進されることにより、防災性の高いまちを形成</p> <p>【新宿区都市マスタープラン】(平成29年12月)</p> <p>○新宿駅周辺(創造交流の心) ・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 ・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 ・みどりや歩行者空間の充実、歩いて楽しい環境の整備を進めるとともに防災性の向上及び災害時の避難誘導體制等の強化を推進 ・訪日外国人等の増加を踏まえ、宿泊施設の整備を誘導 ・新宿駅周辺から他の地区への歩行者の回遊性と利便性を向上</p> <p>【新宿の拠点再整備方針】(平成30年3月)</p> <p>○新宿グランドターミナルの一体的な再編 ・駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編(交流軸の構築、連携空間の創出、持続的な発展への挑戦) ・新宿グランドターミナル周辺の機能更新を促進</p>	<p>これまでに、都市再生特別地区の決定を受けた1地区や、民間都市再生事業計画の認定を受けた1地区を含め、計8地区の都市開発事業が完了しており、民間により住宅、商業、業務、専修学校、交流施設等が整備されている。</p> <p>現在も、民間都市再生事業計画の認定を受けた2地区を含め、民間により複数の都市開発事業が行われており、住宅、業務、商業の整備が平成32年度に、アトリウム(賑わい交流機能、帰宅困難者受入機能)の改修整備と美術館がそれぞれ平成31年度に完了予定である。</p> <p>今後も、新宿駅周辺では、新宿グランドターミナルの一体的な再編に向けた各種整備事業が予定されている。</p> <p>公共施設整備は、これまでに道路整備や跨線橋架替が行われてきた。現在も、民間や都により自由通路、道路、地下歩道の整備が行われている。今後も、道路の整備が予定されている。</p>	<p>・人口(地域内) 15,057人(H17)→16,239人(H27) :約8%増(区全体:約9%増)</p> <p>・世帯数(地域内) 9,956世帯(H17)→12,354世帯(H27) :約24%増(区全体:約18%増)</p> <p>・地価(地域内)※地点変更あり 512.0万円/㎡(H14)→10,769.9万円/㎡(H28) :約110%上昇(区平均:約49%上昇)</p> <p>・事業所数(地域内) 10,970事業所(H21)→10,794事業所(H26)</p> <p>・従業者数(地域内) 321,794人(H21)→339,610人(H26)</p> <p>・訪日外国人客の訪問先(新宿) 訪問率57.7%(全国1位、H27)</p> <p>・不燃化率(地域内) 84.85%(H13)→93.08%(H23)</p> <p>・国際空港までの時間距離(新宿駅) 60分(H23)→25分(H29)</p> <p>・従業者密度(特定地域内) 1,265人/ha(H13)→1,544人/ha(H26)</p> <p>・事業所密度(特定地域内) 55事業所/ha(H13)→49事業所/ha(H26)</p> <p>・単位面積当たりGRP(特定地域内) 13,929百万円/ha(H13) →14,867百万円/ha(H26)</p> <p>・外国人登録人口(新宿区) 33,568人(H24)→42,302人(H29)</p>	<p>・今後も新宿駅周辺を中心に、都市再生特別地区を活用した複数のプロジェクトが予想される。また、それらの開発を起因とした周辺地域の開発を誘導したい考えである。</p> <p>・特定都市再生緊急整備地域における整備計画や都市再生安全確保計画の策定もを行っている。</p>

項目別評価	<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」において、副都心に位置付けられている。</p> <p>「新宿区都市マスタープラン」において、新宿駅周辺を国際的な賑わいと交流を先導する「創造交流の心」に位置付けられている。</p> <p>「新宿の拠点再整備方針」において、駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編する「新宿グランドターミナル」に位置付けられている。</p>	<p>都市開発事業や公共施設整備事業が進捗している。今後も都市開発事業や公共施設整備事業が予定されている。</p>	<p>世帯数、地価、不燃化率、従業者数、従業者密度、単位面積当たりGRP、外国人登録人口等において、都市再生の効果の発現が認められる。</p>	
総合評価	<p>都市開発事業・公共施設整備事業が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。</p> <p>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。</p> <p>また、新宿駅周辺では、新宿グランドターミナルの一体的な再編に向けた各種整備事業が予定されている。</p>	⇒	<p>地域指定を継続(指定地域の拡大を検討)</p>	

● 評価書

都市再生緊急整備地域名 横浜都心・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	<p>【エキサイトよこはま22】(平成21年12月) 「国際都市横浜の玄関口として国際競争力のあるまち」 【横浜市都市計画マスタープラン】(平成25年3月) ・横浜駅周辺地区と関内・関外地区の間に位置する立地から、横浜都心部の一体化に向け、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。積極的な企業誘致や緑化等の環境整備に取り組むとともに、横浜スマートシティプロジェクトなどの環境施策等とも連携し、働く人、住む人にとって快適なまちづくりを推進します。また、環境都市施策や観光・MICE施策によるにぎわいづくりを推進します。</p> <p>・北仲通地区については、業務機能、魅力的な文化、商業等の機能や居住機能等の導入による多機能な国際交流拠点を形成</p> <p>・国際交流都市の玄関口となる横浜駅周辺部に目的をもって来街し、快適に回遊でき、非常時には避難できる歩行者ネットワークの構築及び都心臨海部の連携強化を図る</p> <p>・災害リスクを最小限に抑えるための治水対策の推進、防災機能の強化を図る</p>	<p>横浜駅周辺地区では、民間による住宅、商業、業務等の整備がH19年11月に完了しており、今後も、民間都市再生事業計画認定や都市再生特別地区の決定を受けた事業等が、横浜駅の西口、東口のそれぞれで予定されている。また、西口駅前広場等の公共施設整備も予定されている。</p> <p>横浜みなとみらい地区では、約102haの土地区画整理事業がH23年3月に完了し、その後各街区での都市開発事業が進捗している。H26年5月には、民間都市再生事業計画認定を受けたオフィス、店舗等の整備が完了するなど、複数の事業が完了しており、他の街区についても各開発事業者と調整中である。</p> <p>北仲通地区では、約7haの土地区画整理事業がH27年3月に完了し、民間による結婚式場等の整備がH28年夏に完了している。現在も民間都市再生事業計画認定を受けた住宅、業務、商業の整備がH31年度完了予定で進められている他、今後も、民間による住宅、業務、商業施設等の整備が複数予定されている。</p> <p>また、当該地域の隣接地(地域外)においても、民間による都市開発事業の気運が高まっている。</p>	<p>・人口(地域内) 7,532人(H17)→15,860人(H27) :約111%増(区全体:約9%増)</p> <p>・世帯数(地域内) 4,255世帯(H17)→8,616世帯(H27) :約102%増(区全体:約15%増)</p> <p>・地価(地域内)※地点変更あり 151.0万円/㎡(H14)→251.1万円/㎡(H29) :約66%上昇(区平均:約0.2%下降)</p> <p>・オフィス延べ床面積(横浜みなとみらい地区) 約130万㎡(H24.1)→約156万㎡(H28.9)</p> <p>・賃料水準(横浜みなとみらい地区) 約1.5万円/坪(H24.1)→約1.8万円/坪(H28.9)</p> <p>・従業者数(特定地域内) 106,354人(H13)→180,212人(H26) :約69%増</p> <p>・事業所数(特定地域内) 4,349事業所(H13)→6,323事業所(H26) :約45%増</p> <p>・GRP(特定地域内) 8,742億円(H13)→20,598億円(H26) :約136%増</p>	

項目別評価	<p>横浜市の「エキサイトよこはま22」及び「都市計画マスタープラン」において、国際都市横浜の玄関口として国際競争力のあるまちを目指すと考えられている。</p>	<p>都市開発事業や公共施設事業が順調に進捗するなど、土地利用転換が着実に進んでいる。今後も、国際競争力のあるまちを目指し、各種事業が予定されている。</p>	<p>人口、世帯数、地価など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>都市整備事業・公共施設整備事業が進捗し、整備の目標の実現が図られつつある。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。また、隣接する街区においても民間による都市開発事業の気運が高まっている。</p>		<p>⇒ 地域指定を継続 (指定地域の拡大を検討)</p>	

● 評価書

都市再生緊急整備地域名	横浜山内ふ頭地域
-------------	----------

	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	<p>【横浜市都市計画マスタープラン・神奈川区プラン】</p> <p>○土地利用方針: 拠点商業・業務地</p> <p>・山内ふ頭周辺地区</p> <p>東神奈川駅周辺や横浜駅周辺地区とのアクセスを改善するとともに、業務・商業・居住などの新たな機能を集積した複合的な都市空間の形成を促進します。また、水際線は、区民の憩いの場となる緑地としての整備を図ります。</p> <p>【東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・みなとみらい21地区から続く都心臨海ゾーンの形成を図る</li> <li>・臨海部交通の円滑化と当地区の再編整備促進のため、臨港幹線道路(山内・瑞穂区内)の整備を進める。</li> <li>・緑地や広場を適宜配置するとともに、海に向かうプロムナードなどのネットワークにより、安全で快適な歩行者空間を創出する</li> </ul>	<p>地域全域で実施された土地区画整理事業がH18年12月に完了し、民間による高層住宅、商業、高齢者施設の整備がH28年1月までに完了している。</p> <p>今後も、民間による共同住宅の建替えがH32年3月完了予定で検討されている他、複数の土地の一体的な開発による、ホテル・温浴施設の整備についてもH36年3月完了予定で検討が進められている。</p> <p>また、区画整理事業の中では、公園、道路、遊歩道、広場の整備も行われた。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口(地域内) 8人(H17)→1,420人(H27)</li> <li>・世帯数(地域内) 7世帯(H17)→573世帯(H27)</li> <li>・地価(地域内) 30.6万円(H14)→48.8万円(H29) : 約60%上昇(神奈川区: 約13%下降)</li> <li>・みなとみらい21地区とのアクセス向上 約1.8km(従前)→約0.9km(従後)</li> </ul>	

項目別評価	<p>「横浜市都市計画マスタープラン・神奈川区プラン」において、拠点商業・業務地に位置付けられている。また、「東神奈川臨海部周辺地区再編整備計画」が定められている。</p>	<p>都市開発事業や公共施設整備事業が進捗し、今後も、一部未利用地についての民間による活用が検討されている。</p>	<p>人口、世帯数、地価など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>都市開発事業・公共施設整備事業が概ね完了し、整備の目標の実現が図られつつある。一部の未利用地において、現在、都市開発事業の検討が進められていることから、その進捗状況等を踏まえて、地域指定の継続等について判断する。</p>	⇒	<p>地域指定を継続 (ただし、H32年度に再度評価(H31年度に再度評価作業)を実施)</p>	
------	---	---	--	--

● 評価書

都市再生緊急整備地域名 阿倍野地域

	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	<p>【大阪都市計画区域マスタープラン】(平成25年策定)</p> <p>○市街地開発事業に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市拠点の形成など広域的なにぎわいづくり</li> <li>・都市再生緊急整備地域の整備</li> <li>・臨海部におけるまちづくりの推進</li> </ul> <p>○都市再生に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生特別地区の活用</li> <li>・特定都市再生緊急整備地域の活用</li> </ul> <p>【グランドデザイン・大阪】(平成24年策定)</p> <p>○なんば・天王寺・阿倍野エリア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・世界(関空)と直結、大阪らしい食の文化とにぎわいを活かす</li> </ul>	<p>これまでに、都市再生特別地区決定と民間都市再生事業計画認定を受けた百貨店、事務所、ホテル、美術館等の整備が平成26年3月に完了したほか、予定されていた3地区の民間による都市開発事業が完了し、商業、業務、住宅等が整備されている。現時点で今後予定されている事業はない。</p> <p>公共施設整備としては、道路、歩道橋、歩行者空間等の整備が完了し、現在は、道路拡幅・電線類地中化が平成33年3月完了予定で事業中である。</p>	<p>・人口(地域内) 3,526人(H17)→4,616人(H27) :約31%増(市全体:約2%増)</p> <p>・世帯数(地域内) 1,618世帯(H17)→2,179世帯(H27) :約35%増(市全体:約13%増)</p> <p>・地価(地域内) 209.0万円/㎡(H25)→270.0万円/㎡(H29) :約30%上昇(区平均:約27%上昇)</p> <p>・観光客入込数 H26に1施設(延べ床面積32,000㎡、総客室数376室)が開業。</p> <p>・商業施設 H20~H25に計3施設(総延べ床面積553,882㎡)が開業。</p>	<p>地域内及び隣接地において、新たな民間都市開発事業の検討も行われている。</p> <p>インバウンドの増加や周辺地域における大型開発案件(関西のハブ機能をもつ大規模開発や国際観光拠点の誘致等)が予定されており、当該地域はそれらと連動した開発の余地あり。</p>

項目別評価	<p>「大阪都市計画区域マスタープラン」において、都市再生緊急整備地域の整備が位置づけられている。</p> <p>「グランドデザイン・大阪」において、なんば・天王寺・あべのエリアとして位置づけられている。</p>	<p>予定されていた都市開発事業が完了し、公共施設整備事業も進捗している。今後新たに予定されている事業はないものの、周辺地域での整備と連動した開発も見込まれる。</p>	<p>人口、世帯数、地価等において、都市再生の効果の発現が認められる。</p>	
-------	--	--	---	--

総合評価	<p>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。</p> <p>ただし、都市計画道路長柄塚線の完了の時期が延長されるとともに、地域内及び隣接地において、新たな民間都市開発事業の検討が行われている。都市計画道路長柄塚線をもって地域の整備が概ね完了することから、事業完了時に地域指定の継続等について判断する。</p>	⇒	<p>地域指定を継続 (ただし、H32年度に再度評価(H31年度に再度評価作業)を実施)</p>
------	--	---	--