

# 再評価チェックリスト

## 1 事業概要

事業の名称	渋谷駅桜丘口地区 第一種市街地再開発事業		評価該当要件	5年間継続	2回目
実施主体	渋谷区 (組合施行)	事業所管部署	渋谷区まちづくり推進部渋谷駅中心五街区課		
都市計画決定(当初)	平成26年度	事業認可年度(当初)	平成27年度	事業期間: H27年度~H33年度	
都市計画決定(最新)	平成26年度	事業認可年度(最新)	令和4年度	事業期間: H27年度~R6年度	
事業箇所	渋谷区桜丘町、道玄坂一丁目及び渋谷三丁目		事業規模	約2.6ha	
事業概要	<p>・本地区はJR渋谷駅南側に立地しており、ポテンシャルの高い地区であるが、国道246号によるまちの分断、地形の高低差によるバリアの存在や、狭隘道路等による安全性の確保などの課題がある。</p> <p>・このため、本事業により渋谷駅南側のまちづくりの核としてJR線東西横断機能や国道246号横断デッキ等と連携した歩行者ネットワークの構築、補助18号線の新規整備、国際競争力豊かなクリエイティブコンテンツ産業の育成や、外国人が安心して暮らせる環境づくり等を図る。</p>				

## 2 社会経済情勢等の変化(事業の必要性等に関する視点)

社会経済情勢等の変化 (認可時点から変化がある場合は変化・変更内容欄に記載)
<p>・平成30年度に渋谷ストリーム、令和元年度に渋谷スクランブルスクエア(渋谷駅街区)東棟が竣工し、渋谷駅周辺で大規模開発の開業が相次いでいる。</p> <p>・再開発事業においても、道玄坂一丁目駅前地区が平成26年度に組合設立認可、平成27年度に建築工事が着工され、令和元年度に渋谷クラスとして竣工した。</p> <p>・将来的に当地区のA街区と2Fレベルで接続することになる国道246号渋谷駅西口歩道橋が令和2年度に暫定供用を開始した。</p> <p>・当地区と接続する自由通路に沿って改札口を設ける計画となっている(仮称)渋谷駅南口橋上駅舎は、令和元年度に着工し、令和8年度の竣工を予定している。</p>

## 3 事業の投資効果(事業の必要性等に関する視点)

定量的効果 B/C	<b>2.4</b>	(前回評価時:2.7)
現在価値化総便益額(B)	5,218.0億円	現在価値化総費用額 2,139.4億円
域内便益	1,274.7億円	施設整備費等 1,527.8億円
域外便益	3,943.3億円	用地費及び建物買収費 611.6億円
定性的効果	<p>(国際競争力の強化) 国際医療施設、サービスアパートメント、子育て支援施設の導入・整備を行い、渋谷を訪れる外国人ビジネスマンやその家族も滞在しやすい生活環境を実現する。また、起業支援施設の導入・整備を行い、クリエイティブ・コンテンツ等の先進的な業務機能を充実・強化する。</p> <p>(防災機能の向上) 先行する渋谷駅周辺開発と連携し、一時滞在施設、一時滞留スペース、防災備蓄倉庫など帰宅困難者支援機能を確保する。 災害時の情報発信を行うなど、渋谷駅周辺の防災性能を総合的に高める。</p> <p>(都市環境の改善) 渋谷駅と周辺市街地を繋ぐJR南口改札・東西通路の整備等と連携して多層にわたる縦動線アーバン・コアや歩行者デッキ及び歩行者ネットワークを整備することにより、地形の高低差や鉄道、幹線道路による地域の分断を解消し、回遊動線、鉄道乗換え利便性・快適性の向上を図り、本地区周辺も含めた商業の活性化に寄与した計画とする。</p>	

## 4 事業の進捗状況(事業の必要性等に関する視点)

事業費の執行状況 (R3年度末時点)			
	用地費	工事費	合計
全体事業費	30,145百万円	167,155百万円	197,300百万円
執行済額	26,529百万円	29,579百万円	56,108百万円
(執行率)	88.0%	17.7%	28.4%
用地取得状況 (R3年度末時点)			
取得予定面積(A)	既取得面積(B)		用地取得率(B/A)
16,969㎡	16,969㎡		100.0%
一定期間を要した背景、地元の理解・協力の状況			
市街地再開発事業は、大多数の関係権利者の合意を得た上で、都市計画決定、組合設立認可、権利変換計画認可の行政手続きを複数回行い工事着手に至る。当地区は土地所有者・借地権者約130名、借家権者約110名、担保権者約20名の合意形成に時間を要したが、関係権利者の理解・協力の元、工事着手に至っており、現在は施設建築物の工事が進捗している。			
事業の進捗状況・残事業の内容			
<p>○進捗率 平成20年8月に準備組合を設立し、理事会・各種部会等により事業への理解等を深め、平成24年には事業施行区域の拡大も行った上で平成26年6月に都市計画決定がなされた。その後も継続して理解を求め、平成27年9月15日に組合設立認可公告がなされ、平成30年10月末には同意率を約90%とした上で権利変換計画認可がなされている。その後、平成31年1月に解体工事、5月に新築工事に着工し、現在は、令和5年11月の竣工に向けて施設建築物の工事を進めている。</p> <p>○残事業 都市計画道路補助第18号線の整備、AB街区施設建築物工事</p> <p>○その他 事業期間:平成27年度~令和6年度(予定)</p>			

## 5 事業の進捗の見込みの視点

事業の実施のめど、進捗の見通し等
今後、施設建築物工事を進めて、令和5年11月末の竣工を目指していく。また、令和6年度中の事業の完成及びそれに伴う組合解散を目指す。

## 6 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト縮減や代替案立案等の可能性
(新工法の採用など)
既に工事が進捗しており、新工法の採用の可能性は極めて少ない。
(事業手法、施設規模等の見直しの可能性)
既に工事が進捗しており、代替案の可能性は極めて少ない。
その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み
事業費の支出等に関しては入札・相見積等により価格の妥当性を検証した上で、プラン適正化などコスト縮減に取り組んでいる。

## 7 対応方針(原案)

総合評価	<p>本地区市街地再開発事業の実施により、JR南口改札設置、東西自由通路及び国道246号上空デッキ等が整備され、広域の歩行者ネットワークが形成される。また、都市計画道路及び渋谷駅街区と接続する地下車路整備、区画道路の拡幅、広場の整備、備蓄倉庫等の防災に資する機能導入により広域的な道路ネットワークが形成され、安心・安全なまちの形成が図られるため、本地区の必要性や重要性は高い。</p> <p>建築工事は順調に進捗しており、令和5年11月竣工予定。中止の場合は事業効果を発現できないだけでなく、これまでの投資に見合った整備効果も得られなくなる。</p>
対応方針(原案)	<b>継続</b>