

資料4-4  
令和4年度第3回  
事業評価委員会

# 渋谷駅桜丘口地区 第一種市街地再開発事業

令和4年10月3日  
渋谷区まちづくり推進部  
渋谷駅中心五街区課

# 目次

1.	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発事業の事業目的	1
2.	事業概要	2
3.	社会経済情勢等の変化	7
4.	事業の投資効果	10
5.	事業の進捗状況	15
6.	事業の進捗の見込み	18
7.	コスト縮減等の可能性	19
8.	対応方針(原案)	20

# 1. 渋谷駅桜丘口地区市街地再開発事業の事業目的

## ＜都市再生緊急整備地域・整備目標(抜粋)＞(平成17年12月)

・駅施設の機能更新と再編を進めるとともに、それを契機に周辺地域での街区再編および開発の連鎖による総合的なまちづくりを推進し、駅から周辺の個性的な街へ連続するにぎわいと回遊性のある、災害に強く、安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成

## ＜渋谷駅中心地区まちづくり指針2010(抜粋)＞(平成23年3月)

### 「戦略3 “都市回廊を創出する”」

・円滑な歩行者ネットワークの拠点となる、たまり空間、アーバン・コア及びデッキ等の整備を進めるため、駅前エリアに面する街区のまとまった規模の街区再編を誘導する。

・後背地は駅と周辺を結ぶ道路や歩行者空間の整備に向け、沿道の街区再編や共同化を誘導する。

### 「戦略5 “安心安全なまちをつくる”」

・街区再編により広場空間を創出させ、歩車道空間拡充による安全性を向上させる。

・緊急輸送道路沿いについては、建物の耐震化、老朽化建物・小規模建物の共同化等の誘導により、耐震性を向上させる。

## ＜渋谷駅桜丘口地区市街地再開発事業・事業目的＞

本地区には国道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。このような背景の中で、先行する鉄道改良事業などと連携した市街地の再編により、上位計画で目標・指針としたまちの姿を実現するものである。

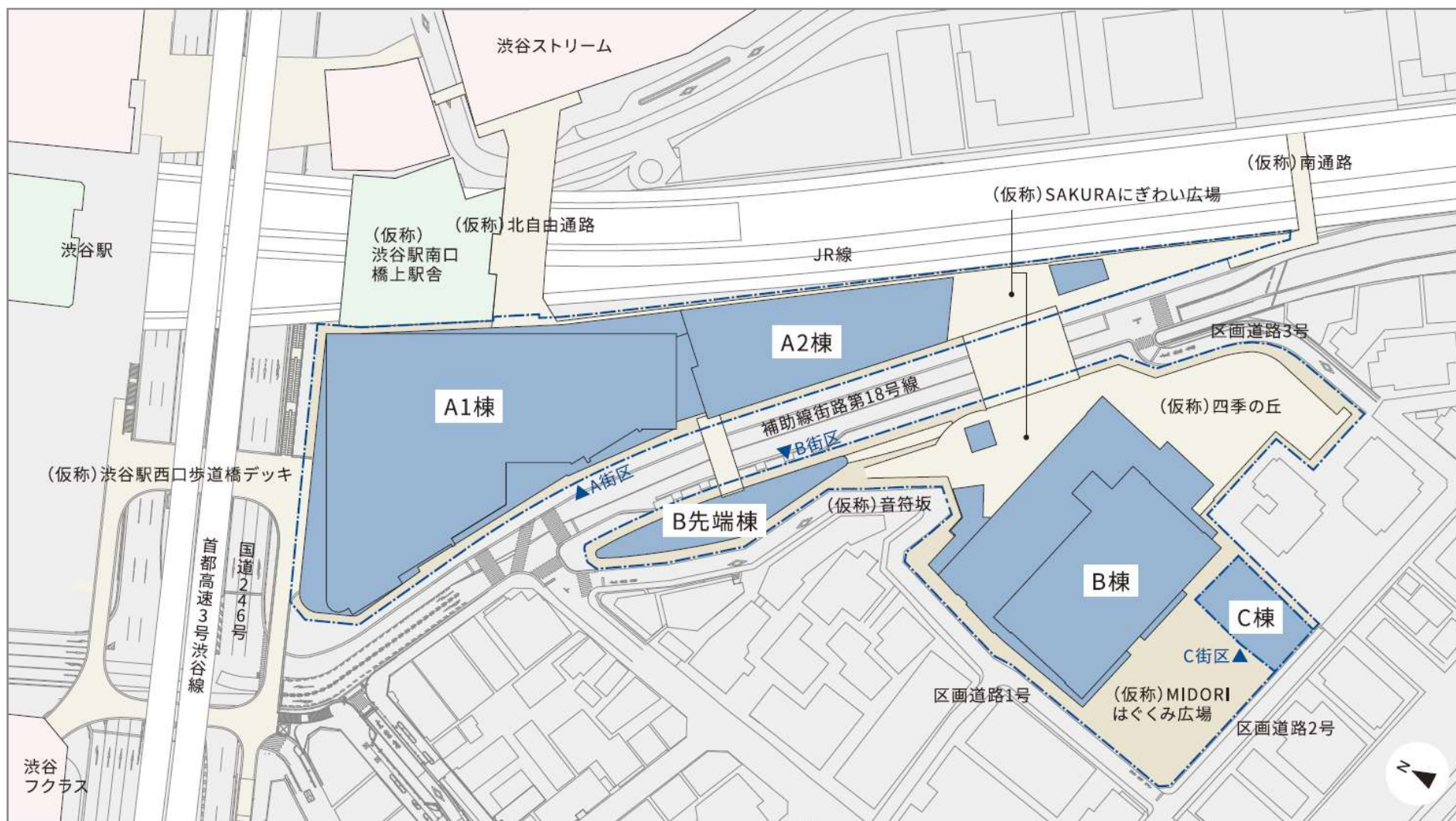
## 2. 事業概要

### ◆位置図



## 2. 事業概要

### ◆配置図



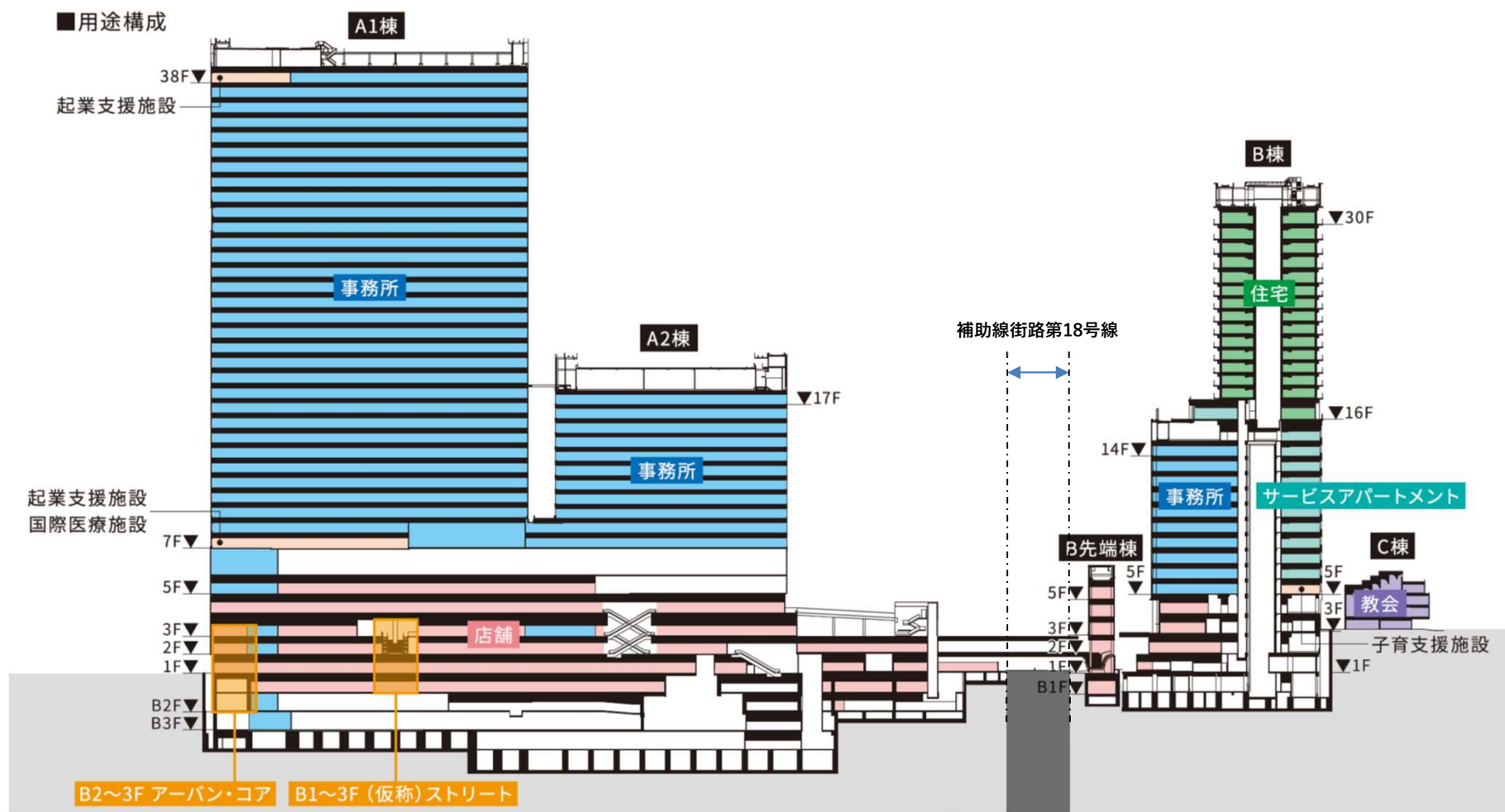
## 2. 事業概要

### ◆計画諸元

		全体	A街区	B街区	C街区
公共施設	幹線街路	補助線街路第18号線(幅員15m、延長約270m)			
	区画道路	区画道路1号(幅員3.0m～5.4m(全幅員6.0m)延長約210m) 区画道路2号(幅員3.0m～3.3m(全幅員6.0m)延長約110m) 区画道路3号(幅員3.0m～6.0m(全幅員6.0m)延長約95m)			
主要用途		—	事務所・店舗・駐車場等	住宅・事務所・店舗・駐車場等	教会・住宅
建築敷地面積		約16,970㎡	約8,070㎡	約8,480㎡	約420㎡
建築面積		約13,970㎡	約7,860㎡	約5,790㎡	約320㎡
延床面積		約254,700㎡	約184,720㎡	約69,160㎡	約820㎡
容積率		約1,230%	約1,940%	約600%	約190%
建物の高さ		—	約180m 地下4階地上39階	約127m 地下1階地上30階	約16m 地上4階
住戸数		155戸	—	155戸	—
その他施設		駐車場： A街区 117台(内、機械式92台、平置式12台、荷捌き13台) B街区 231台(内、機械式186台、平置式39台、荷捌き6台) 駐輪場： A街区 250台(公共的駐輪場、原付5台含む) B街区 381台 バイク置場： A街区 26台 B街区 24台			—

## 2. 事業概要

### ◆計画諸元(断面構成)



## 2. 事業概要

### • 事業の経緯

1998年10月	桜丘町3、4番で再開発準備組合を設立
2008年8月	1、2番及び8番の一部を加えた新たな再開発準備組合を設立
2012年10月	8番の一部をさらに編入し、現在の区域に拡大
2013年12月	都市再生特別地区の都市計画提案(19日)
2014年6月	都市再生特別地区(都)、市街地再開発事業、地区計画等(区)の都市計画決定・変更(16日)
2015年6月	市街地再開発組合設立認可申請(22日)
2015年9月	市街地再開発組合設立認可・公告(15日)
2018年8月	権利変換計画認可申請(8日)
2018年10月	権利変換計画認可(31日)
2019年1月	解体工事着工
2019年5月	A街区新築工事着工(1日)
2019年7月	C街区新築工事着工(1日)
2020年5月	B街区新築工事着工(1日)／C街区建物竣工(15日)
2023年11月	竣工(予定)

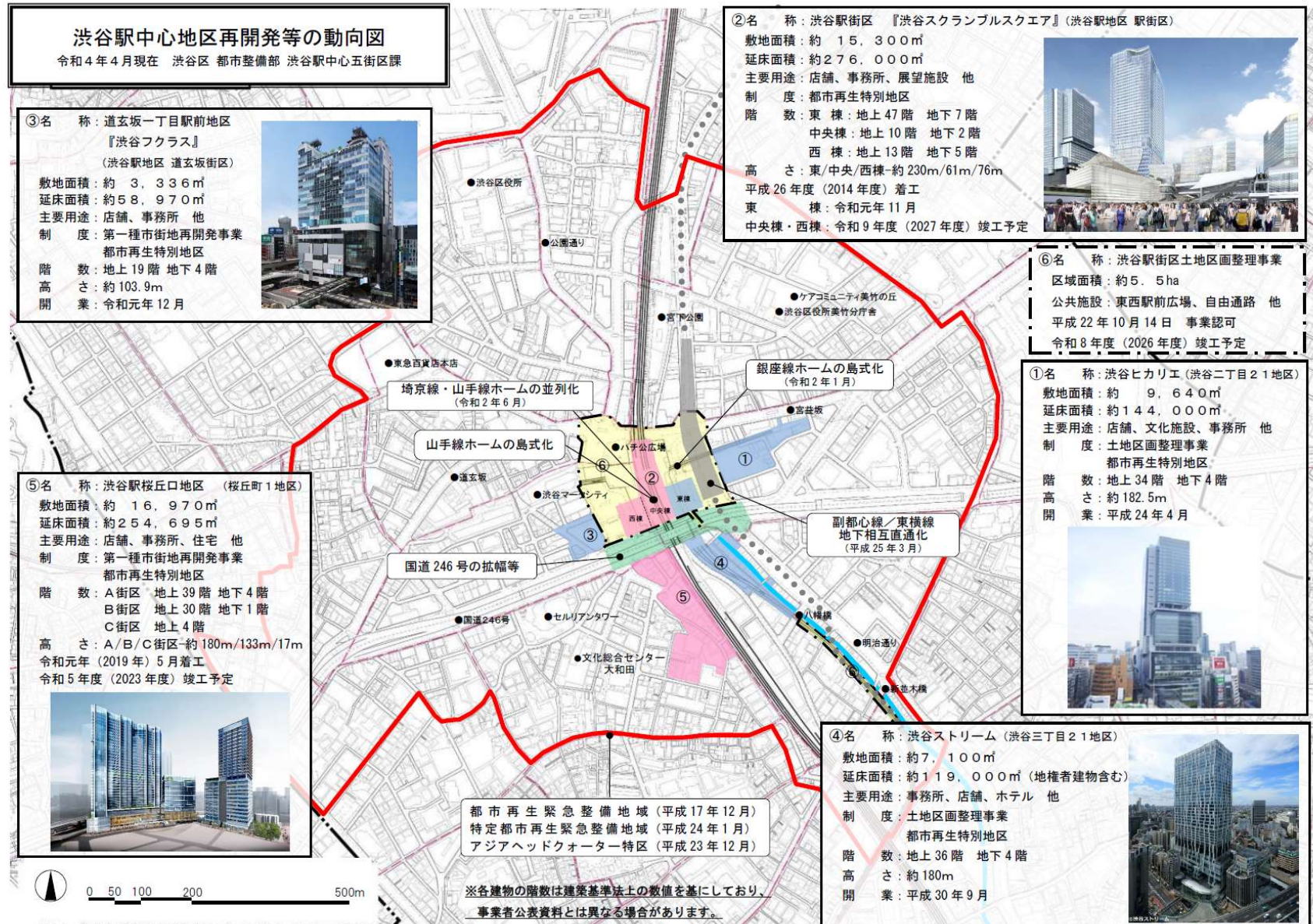


### 3. 社会経済情勢等の変化

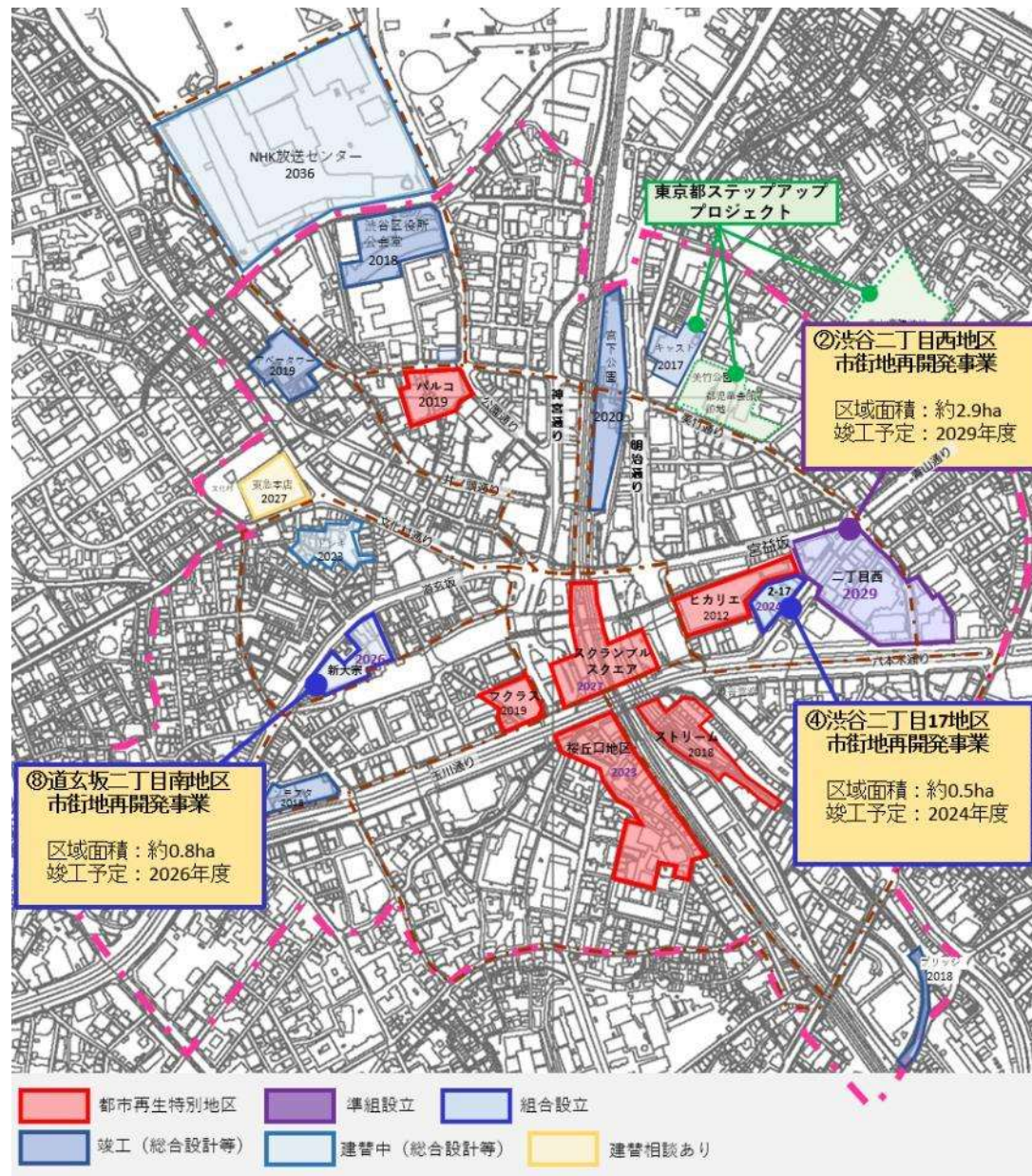
前回評価時と比較し、本地区に接続する周辺施設の各種事業が進行している。

- ・大規模民間開発ビルの渋谷ストリームが平成30年度に竣工しており、開発地内において自由通路につながる歩行者専用通路（地区施設）がすでに供用開始されている。
- ・また、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、令和元年度に渋谷フクラスとして竣工した。
- ・将来的に本地区の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年度に暫定供用開始した。
- ・本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。

# 3. 社会経済情勢等の変化



# 3. 社会経済情勢等の変化



## 4. 事業の投資効果

- 費用分析効果

赤文字：2015年度評価時点のB/C

定量的効果 B/C		2.4 (2.7)	
現在価値化 総便益額(B)	5,218.0億円 (5,049.3億円)	現在価値化 総費用額(C)	2,139.4億円 (1,871.4億円)
域内便益	1,274.7億円 (1,490.9億円)	施設整備費等	1,527.8億円 (1,358.5億円)
域外便益	3,943.3億円 (3,558.4億円)	用地費及び建 物買収費	611.6億円 (512.9億円)

国土交通省「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案<平成30年度改訂版>」により算定

## 4. 事業の投資効果

### ・ 費用分析効果

- ・老朽建築物の解消や帰宅困難者の受入れによる防災機能の向上
- ・防災性の向上と賑わいの創出を兼ねる広場機能の導入
- ・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、交通結節機能の新規整備
- ・安全性の高い駅直近住宅の整備
- ・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、外国人が安心して暮らせる環境づくり等の形成

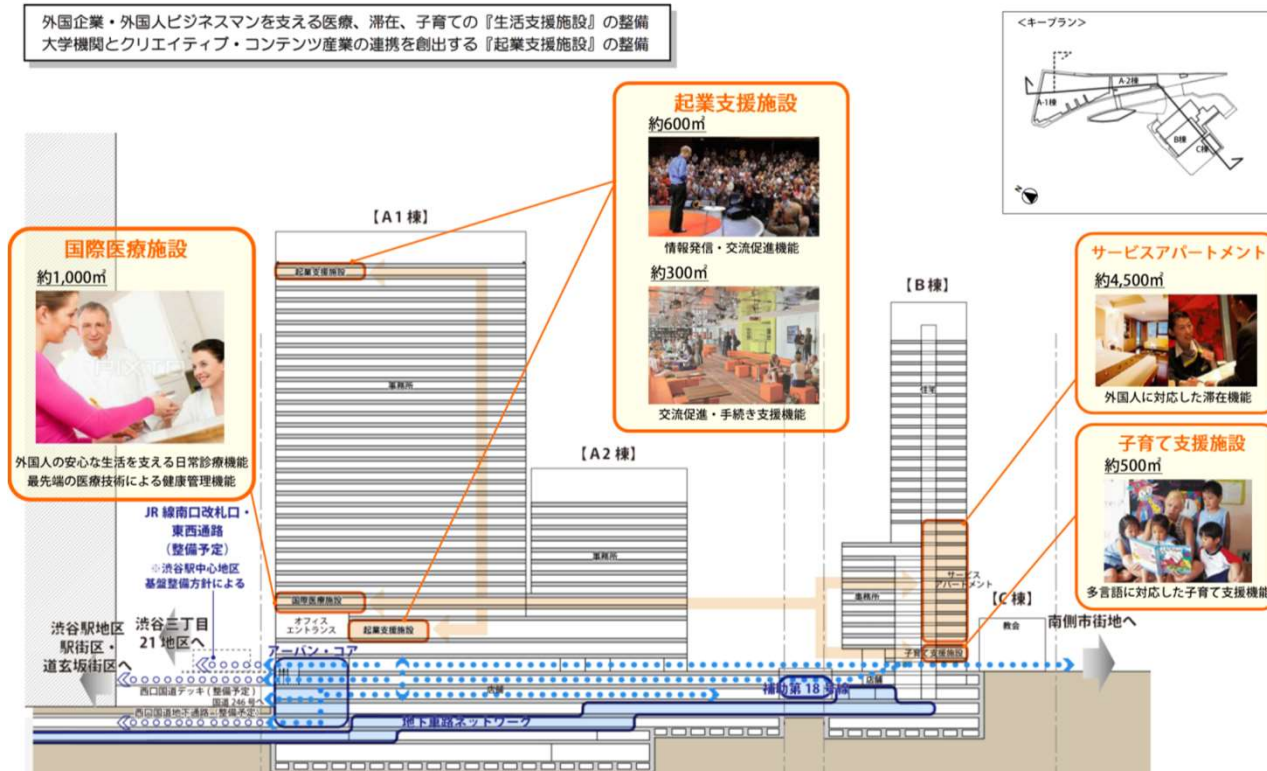
# 4. 事業の投資効果

- 事業の投資効果(B/C以外)

- ◆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・強化し、渋谷駅全体の国際競争力の強化に資する計画とする。

外国企業・外国人ビジネスマンを支える医療、滞在、子育ての『生活支援施設』の整備  
 大学機関とクリエイティブ・コンテンツ産業の連携を創出する『起業支援施設』の整備



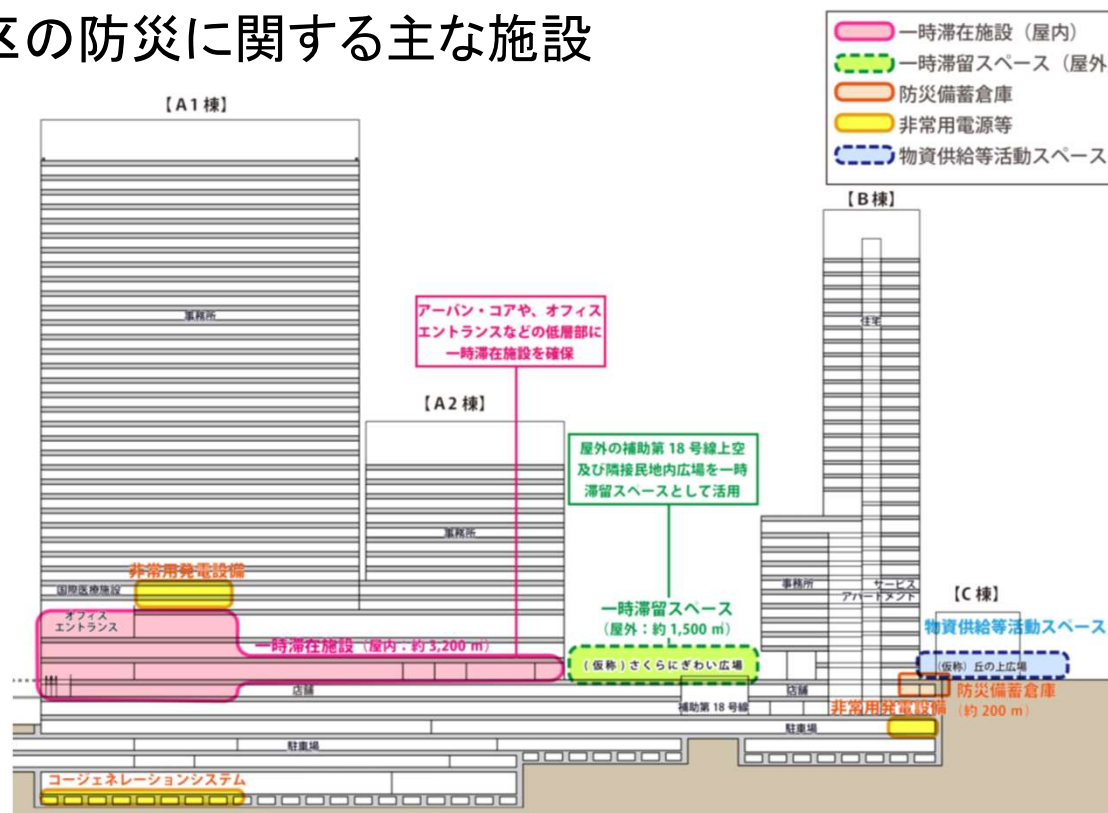
## 4. 事業の投資効果

- 事業の投資効果 (B/C以外)

  - ◆防災機能向上

    - ー 渋谷駅周辺開発と連携して一時滞在施設、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。更に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。

- 当地区の防災に関する主な施設

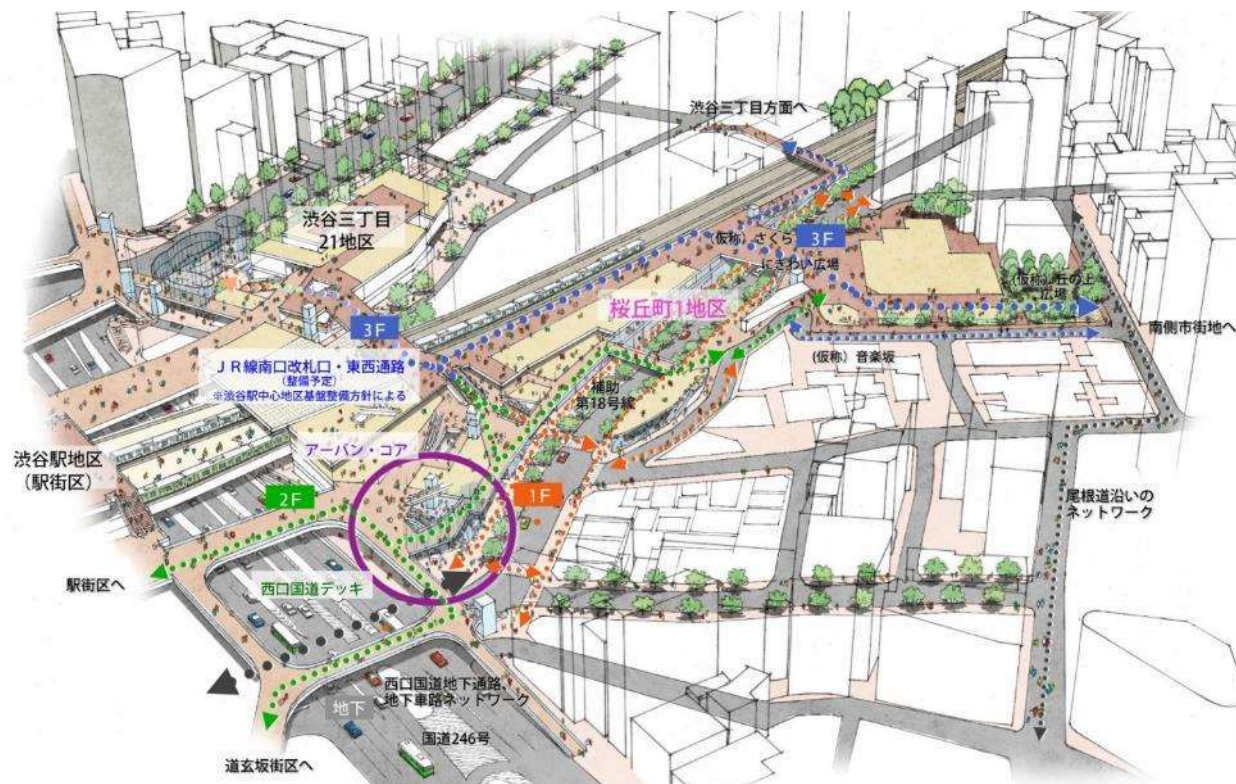


## 4. 事業の投資効果

- 事業の投資効果(B/C以外)

  - ◆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。





## 5. 事業の進捗状況

### ○一定期間を要した背景等

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。

## 5. 事業の進捗状況

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%

※再開発事業のため、用地費には土地整備費、補償費等を計上している。

## 5. 事業の進捗状況

### ○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。

### ○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

### ○その他

事業期間：平成27年度～令和6年度（予定）

## 6. 事業の進捗の見込み

- 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。

## 7. コスト縮減等

- その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取り組み
  - －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を取り組んでいる。

## 8. 対応方針(原案)

- 事業の必要性等に関する視点
  - 事業を巡る社会経済情勢等の変化
    - 周辺開発完成。地区周辺人口は、大きな変動なし。
  - 事業の投資効果やその変化
    - B/Cは2.4で、十分な投資効果がある。その他にも、商業活性化、国際競争力強化等に資する事業である。
  - 事業の進捗状況
    - 再開発事業の特性上、地権者合意形成に時間を要したが、現在は工事が順調に進んでいる。
- 事業の進捗の見込みの視点
  - 令和5年11月末の竣工予定。令和6年度中の組合解散を予定。
- コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点
  - 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を取り組んでいる。

## 8. 対応方針(原案)

- 中止の場合について

→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。

対応方針(原案)

継続