



令和4年度第4回独立行政法人都市再生機構
事業評価監視委員会の開催等について

独立行政法人都市再生機構では、令和5年3月13日に令和4年度第4回事業評価監視委員会を開催しましたので、その開催概要等についてお知らせします。

お問合せは下記へお願いします。

【事業評価について】

本社 経営企画部 投資管理課

(電話) 045-650-0381

【事業実施基準適合検証について】

本社 都市再生部 事業企画室

事業企画課

(電話) 045-650-0382

本社 広報室 報道担当

(電話) 045-650-0887

開催概要等

1 令和4年度第4回事業評価監視委員会の開催概要

(1) 開催日等

- ① 日 時：令和5年3月13日（月） 14:00～15:20
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室
（八重洲ファーストフィナンシャルビル18階）

(2) 事業評価監視委員会委員

- ・ 岩沙 弘道 （三井不動産株式会社代表取締役会長）
 - ・ 岡 絵理子 （関西大学環境都市工学部教授）
 - ・ 楓 千里 （國學院大學観光まちづくり学部教授）
 - ・ 河島 均 （元東京都技監）
 - ・ 岸井 隆幸 （政策研究大学院大学客員教授）
 - ・ 清野 由美 （ジャーナリスト）
 - ・ 澤野 正明 （弁護士）
 - ・ 谷口 守 （筑波大学システム情報系社会工学域教授）
 - ・ 深尾 精一 （首都大学東京名誉教授）
- （五十音順・敬称略。所属・役職は開催当時のもの。）

(3) 議事

- ① 審議内容（都市再生事業実施基準の適合検証）の説明
都市再生事業実施基準の適合検証対象事業1件（2事業）に関して、事業の実施概要及び適合検証結果について、都市再生機構から説明した。
- ② 審議（都市再生事業実施基準の適合検証）
検証結果に係る評価があった。

2 都市再生事業の実施基準適合検証結果及び事業評価監視委員会の評価について

- (1) 今回の委員会において、計1地区（2事業）の都市再生事業実施基準適合検証結果について評価を行った。検証結果及び委員会の評価は、当該地区の事業着手後に公開する。
- (2) これまでの委員会において審議した都市再生事業のうち、事業に着手したことにより新たに公開する都市再生事業の実施基準適合検証結果及び委員会の評価は以下のとおり。

| 地区名 | 所在地 | 審議年月及び検証結果等 | ページ |
|----------------|--------|------------------------------|---------|
| 愛宕山周辺地区（F・G地区） | 東京都港区 | 審議年月：平成29年12月 【別紙1-①】のとおり | P4～P23 |
| 渋谷二丁目西地区 | 東京都渋谷区 | 審議年月：令和3年6月 【別紙1-②】のとおり | P24～P38 |

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和5年3月末までに都市再生機構本社、東北震災復興支援本部、東日本賃貸住宅本部、中部支社、西日本支社及び九州支社にて閲覧に付す。

UR都市機構の歩みは戦後の住宅不足解消に端を発しています。1955年から様々なステークホルダーとともに、時代時代の多様性に即し、安全・安心・快適なまちづくり・暮らしづくりを通して、「人が輝く“まち”」の実現に貢献してまいりました。そしてこれからも、変化する社会課題に挑戦し続けることで皆さまにお応えし、「人が輝く”まち”」づくりに不可欠な存在でありたいと考えております。これまで培ってきた持続可能なまちづくりのノウハウをいかし、都市再生事業・賃貸住宅事業・災害復興支援・海外展開支援に全力で取り組んでまいります。

<https://www.ur-net.go.jp/>



都市再生事業実施基準適合検証調書

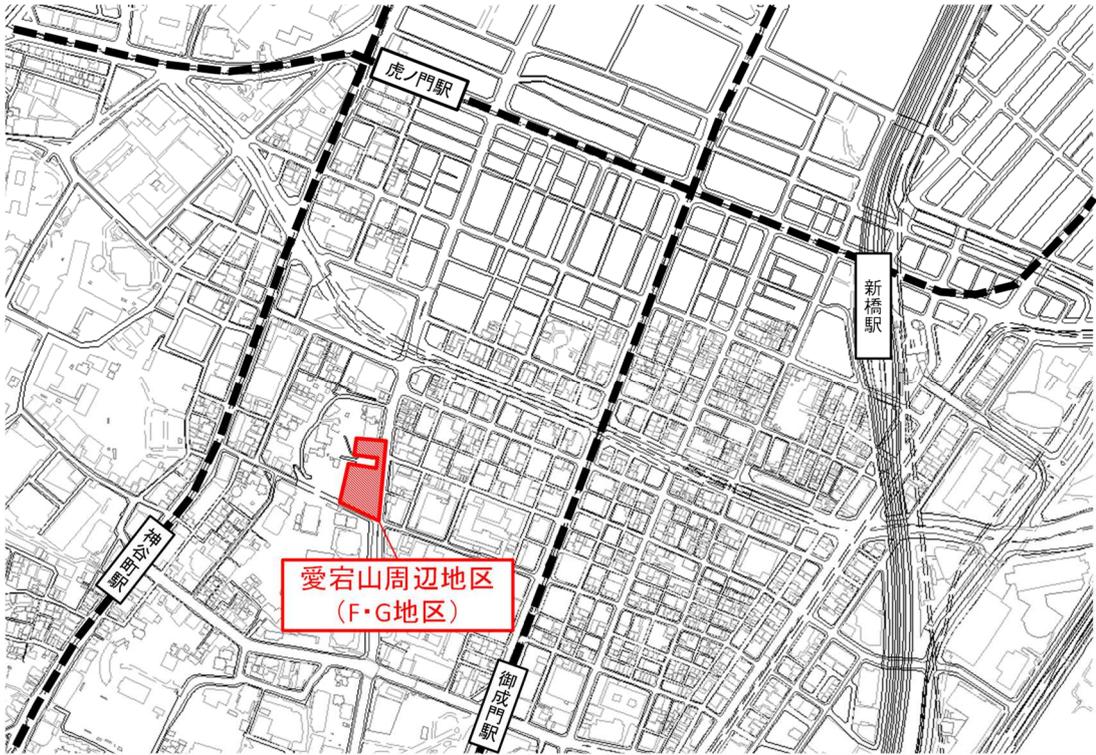
| 地 区 名 | 目 的 | 愛宕山周辺地区(F・G地区) | | | | | |
|------------------------|---|--|------|------|------------------------|-------------------------|----------|
| | 所 在 | 民間都市再生事業の支援 | | | | | |
| | 地 区 面 積 | 東京都港区愛宕一丁目 | | | | | |
| | 検 証 年 度 | 約 0.6ha | | | | | |
| | | 平成 29 年度 | | | | | |
| 地 区 の 概 要 | 位 置 ・ 交 通 条 件 | 東京メトロ日比谷線「神谷町駅」徒歩5分 東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」徒歩7分 | | | | | |
| | 従 前 の 状 況 | 【用途地域等】 商業地域(600/80)、第二種住居地域(400/60)、 再開発等促進区を定める地区計画(愛宕地区) 「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」策定 【土地利用状況】 業務・商業・住宅用途 | | | | | |
| | 事 業 の 緯 | 平成 21 年 11 月 土地取得 (平成 22 年 3 月適合検証) 平成 24 年 3 月 「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」策定 平成 25 年 12 月 愛宕山周辺地区まちづくり協議会設立 平成 26 年 11 月 個別地区の事業化検討のため、F・G地区、I地区 部会を立ち上げ 平成 27 年 9 月 I地区が国家戦略特区指定受け都市計画決定 平成 29 年 9 月 F・G地区部会より再開発の施行にかかる要請文 を受領 平成 29 年 12 月 港区より再開発の施行に係る文書を受領 | | | | | |
| | そ の 他 | | | | | | |
| 計 画 諸 元 | <p>【事業手法】 市街地再開発事業</p> <p>【計画概要】 「都市再生緊急整備地域」や「愛宕地区地区計画」に指定されている 当該地区において、愛宕山の歴史的・文化的環境を保全しつつ、土 地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、住宅・商 業・業務が一体となった計画的複合市街地を形成することで、国際ビ ジネス拠点機能の強化に向けた取組を支援する。</p> <table border="1" data-bbox="609 1854 1391 2004"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>延床面積</th> <th>主要用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>約 5,830 m²</td> <td>約 38,200 m²</td> <td>住宅・商業・業務</td> </tr> </tbody> </table> | 敷地面積 | 延床面積 | 主要用途 | 約 5,830 m ² | 約 38,200 m ² | 住宅・商業・業務 |
| 敷地面積 | 延床面積 | 主要用途 | | | | | |
| 約 5,830 m ² | 約 38,200 m ² | 住宅・商業・業務 | | | | | |

| 地 区 名 | | 愛宕山周辺地区(F・G地区) | | |
|------------------|-------------|----------------|--|----|
| 都市再生事業実施基準への適合状況 | 民間都市再生事業の支援 | 国の関与する計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・特定都市再生緊急整備地域 「東京都心・臨海地域」(H24.1指定) ・基本的な方針として、「生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の整備」、「交通結節機能の強化」が定められている。 | 適合 |
| | | 地方公共団体の意向 | <p>港区からの文書に</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定都市再生緊急整備地域である東京都心・臨海地域(環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木)の地域整備方針に資する事業の推進 ・地区計画に位置付けられた、愛宕山に残された緑と歴史的文化的環境の保全、愛宕山の眺望等の確保、都心周辺部に相応しい土地の高度利用を進めることにより定住人口の回復を図る居住機能の導入と、子育て世帯の増加に対応した子育て支援施設の整備 ・まちづくりマスタープランに位置付けている、斜面緑地の保全に配慮した崖や擁壁の安全性の向上 <p>以上のため、まちづくり協議会を支援してきたURの施行権能に基づく事業実施に同意</p> <p style="text-align: right;">との記載があり、妥当と判断</p> | 適合 |
| | | 地権者等の意向 | <p>愛宕山周辺地区まちづくり協議会 F・G 地区部会からの要請文に</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画区域内の他地区との調整や、先行支出は民間事業者で行うにはリスクが大きい ・地区内の地権者調整を行うには、豊富な施行実績を有し、中立公平な立場で事業推進できるURの施行権能が必要であるため、機構による市街地再開発事業の施行を要請 <p style="text-align: right;">との記載があり、妥当と判断</p> | 適合 |
| | | 政策実現効果 | <ul style="list-style-type: none"> ・愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境を保全し、公園機能の整備を図るとともに、斜面の安全性の向上を実現(約1.2ha) ・斜面緑地の保全に配慮した崖や擁壁の安全性の向上 ・定住人口の回復を図る居住機能を導入(分譲住宅約 360戸・約 970 人相当)するとともに、商業・業務機能が複合した市街地の形成 ・子育て支援施設(認可保育園等 400 m²以上)の整備 ・周辺市街地と連携する歩行者ネットワークの整備(60m) | 適合 |

| | | | |
|------------------------|------------------|--|----|
| | 民間事業者支援の内容 | <p>・イ)事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること ⇒計画策定に当たっての敷地条件の難易度が高く、周辺関係者との調整も多いこと、地権者の合意形成が必要であることにより、事業が長期化するリスクがあり、URが施行者になることで事業完遂リスクが軽減される。</p> <p>・ロ)機構の有する中立性・公平性の活用が図られることに該当 ⇒本事業の推進には、属性の異なる地権者間の合意形成や行政との調整が必要となるため、機構が持つ中立性・公立性が必要。</p> | 適合 |
| | 機構に代わる民間事業者公募の実施 | <p>・地権者からの文書に、地区内の地権者調整を行うには中立公平な立場で事業推進できる機構の施行権能が必要と記載されており、機構に代わる民間事業者を公募することについて、地権者からの同意が得られないため、公募は実施しない。</p> | 適合 |
| | 事業の採算性 | <p>・事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている</p> | 適合 |
| 確認結果 | | 適合 | |
| 上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価 | | <p>都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 なお、引き続き愛宕山周辺地区のコーディネーターとして、良好な環境形成に努めること。</p> | |

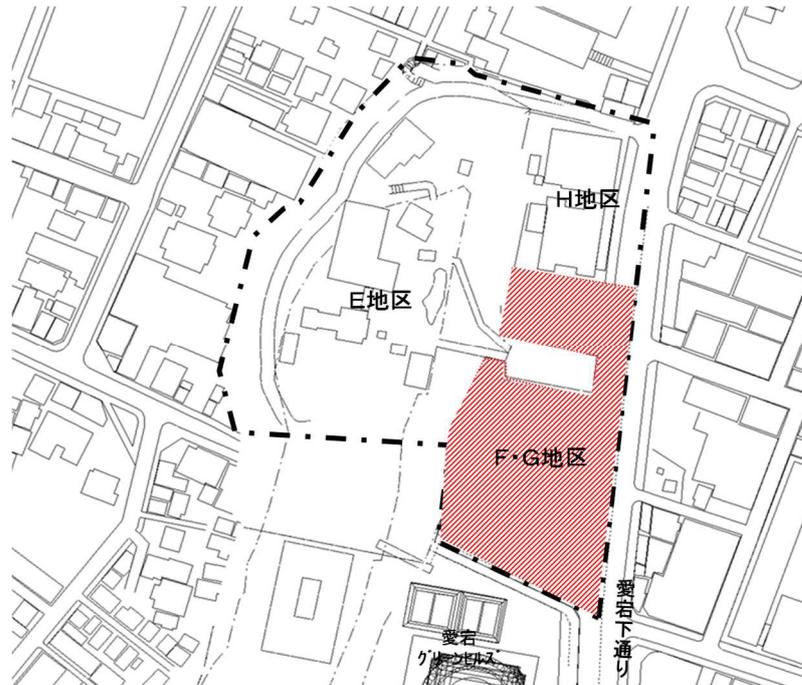
愛宕山周辺地区（F・G地区）

位置図



※この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 平 29 情使、第 178 号）

区域図



※この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 平 29 情使、第 178 号）

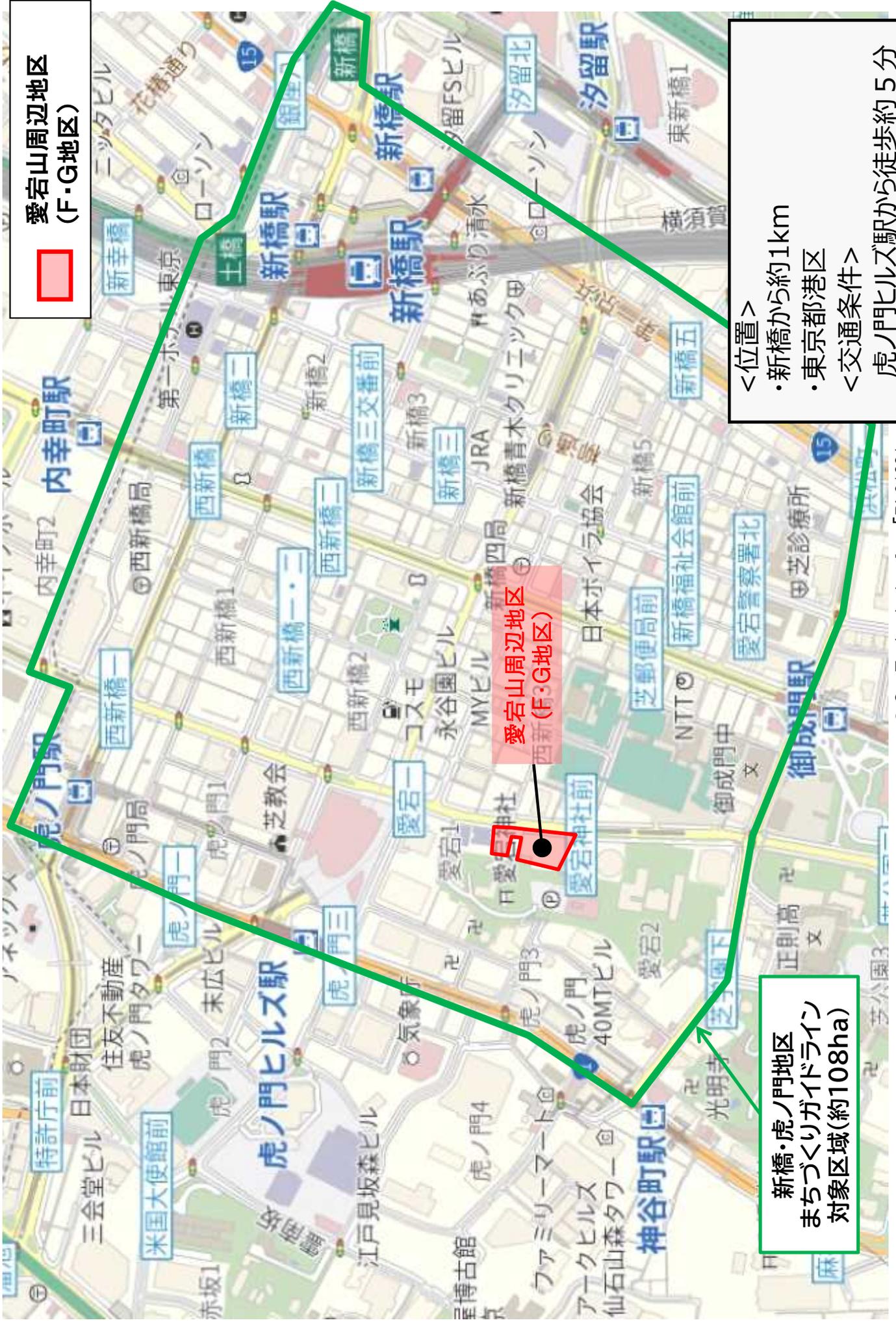
平成29（2017）年度 第3回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

愛宕山周辺地区（F・G地区）
（市街地再開発事業）

平成29年12月12日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図



愛宕山周辺地区
(F-G地区)



<位置>

- ・新橋から約1km
 - ・東京都港区
- <交通条件>

虎ノ門ヒルズ駅から徒歩約5分

新橋・虎ノ門地区
まちづくりガイドライン
対象区域(約108ha)

2. 上位計画

特定都市再生緊急整備地域 「東京都心・臨海地域(環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木)」(H24.1)

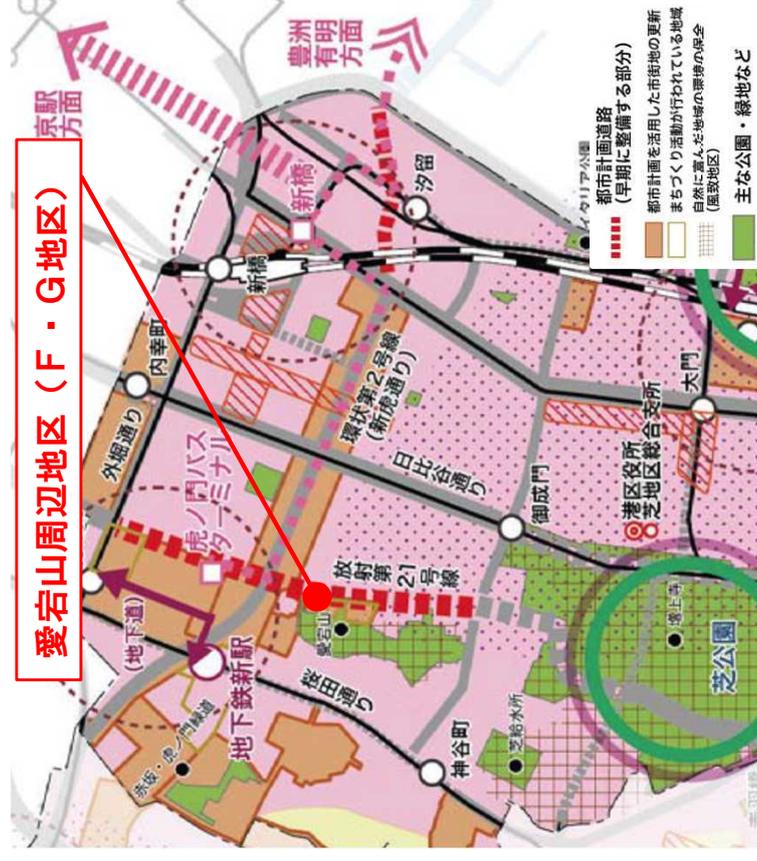
＜都市の国際競争力の強化に関する基本的な方針＞ ※関係部分

- 生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の整備
生活環境の整備と国内外の企業や国際的なビジネス・交流拠点と誰もが住み続けられる生活都心の形成
- 交通結節機能の強化
誰もが安全・安心に利用できる歩行者ネットワークを整備

「港区まちづくりマスタープラン」(H29.3港区)

芝地区まちづくりの方針＜地区の目標＞※抜粋

- 虎ノ門地域の新駅整備・民有地を活用した既存駅舎改修等の交通機能の拡充や、今後進められる開発を契機とした市街地環境の質の向上
- 芝・三田地域における、安心・安全に住み続けられるまちづくり
- 芝地区の財産である芝風致地区内の緑や風格のある景観を保全

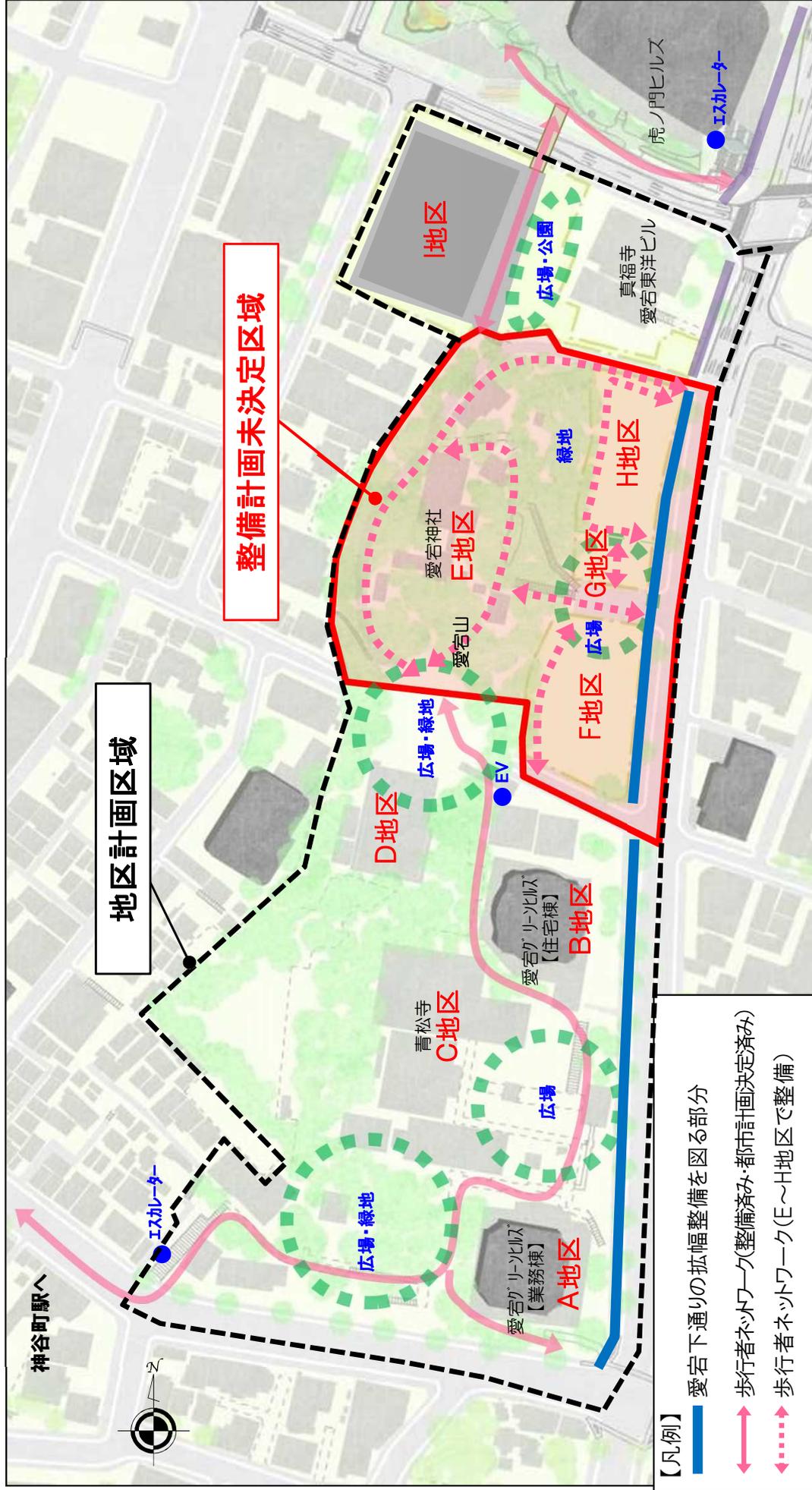


港区まちづくりマスタープラン (H28.3港区)

2. 上位計画(愛宕地区 地区計画)

※当該情報は平成29年12月12日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

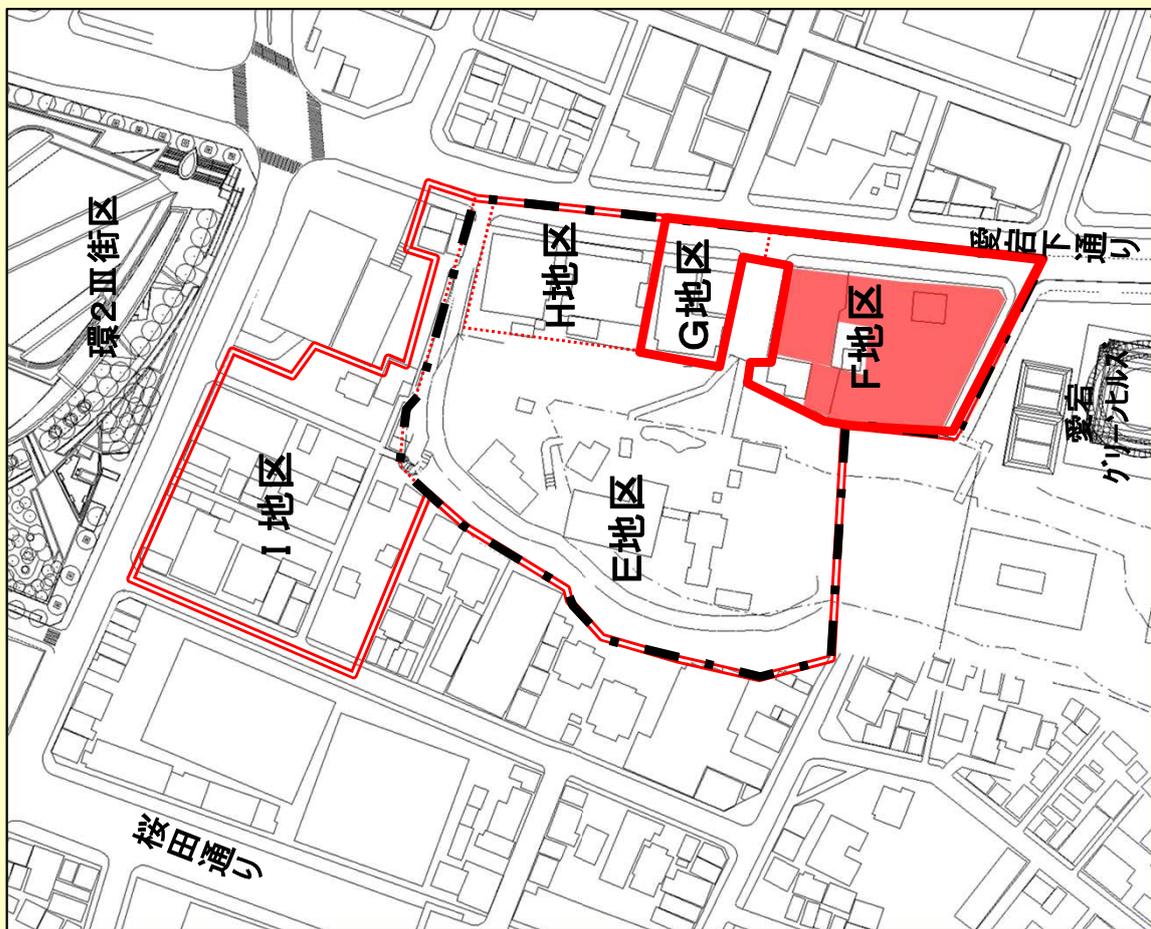
- 愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境を保全し、公園機能の整備を図りつつ、都心周辺部にふさわしい土地の高度利用、定住人口の回復を図る居住機能を導入
- 愛宕山の眺望や山頂の開放性(神社への圧迫感)に配慮して容積率・高さ定める
- 建築物の更新や空地の整備に併せ愛宕山の崖等の改修・改良を行い、安全性を確保



3. 区域図

■ まちづくり協議会概要

| 地区名 | 敷地面積 |
|-----|----------|
| E地区 | 約11,700㎡ |
| F地区 | 約3,200㎡ |
| G地区 | 約890㎡ |
| H地区 | 約2,080㎡ |
| I地区 | 約6,470㎡ |



まちづくり協議会範囲

E・F・G・H・I

都市計画提案の区域

E・F・G・H

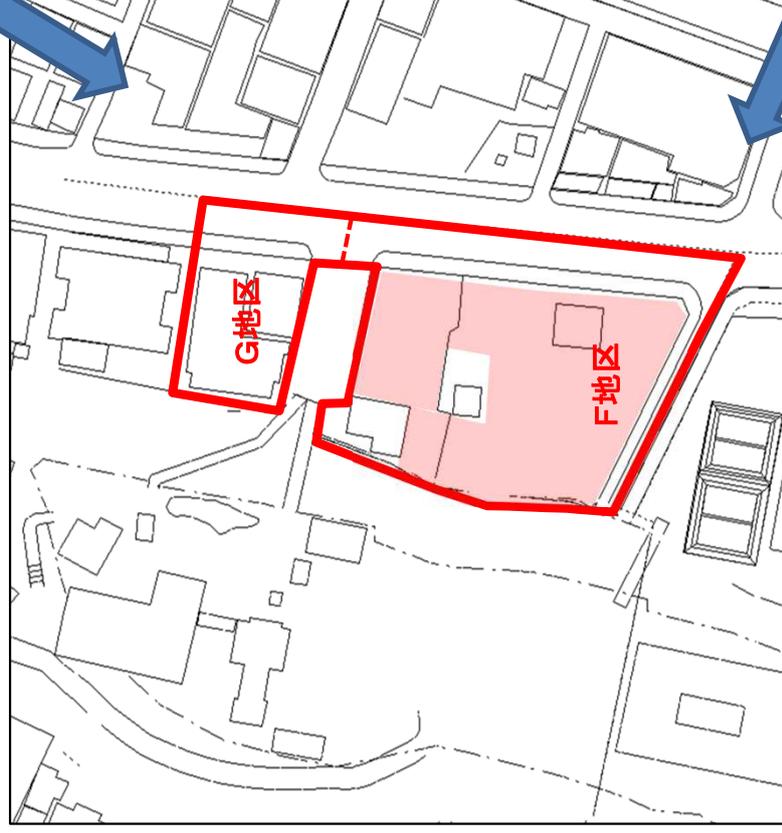
UR保有地

2,885㎡

4. 地区の現況

■ 施行区域

| | |
|------|-----------------|
| 地区名 | 愛宕山周辺地区 (F・G地区) |
| 地区面積 | 約0.6ha |
| 地権者 | 6名 (うち1件は区分所有) |



5. 関係者の意向

| 関係者 | 意向 |
|--------------------------|--|
| E地区地権者 | 周辺開発による、地区計画に則った愛宕山の環境整備を想定 |
| H地区地権者 | E・F・G地区と一体で都市計画提案することに同意。事業はオリンピック後に単独で実施。 |
| I地区地権者 | 国家戦略特区の指定を受け、H27.9に先行して都市計画決定 |
| 地元協議会 (F・G部会) | <p>◆地区計画区域内の都市計画提案にむけた地区間調整や先行支出は、民間事業者にはリスクが大きい</p> <p>◆地区内の地権者調整を行うには、豊富な施行実績を有し、中立公平な立場で事業が推進できる者が必要</p> <p>以上から、これまでF・G部会の事務局として再開発事業の検討を中心的に支援してきたURに対し、再開発事業の施行を要請。(機構に代わる民間事業者の公募には同意しない)</p> |
| 港区 | <p>◆上位計画に資する事業の推進を期待</p> <p>◆まちづくり協議会を支援してきたURが市街地再開発事業の施行を予定することに同意</p> |

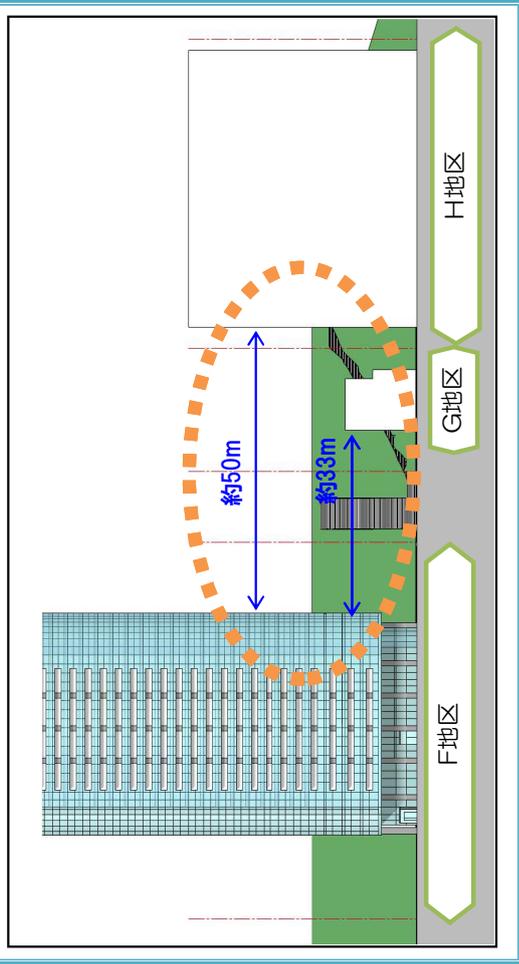
※当該情報は平成29年12月12日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

愛宕山の景観・環境保全と公園機能（約1.2ha）の整備 について計画策定と協議会での事業者間調整の実施

○都市計画フレームの策定と調整

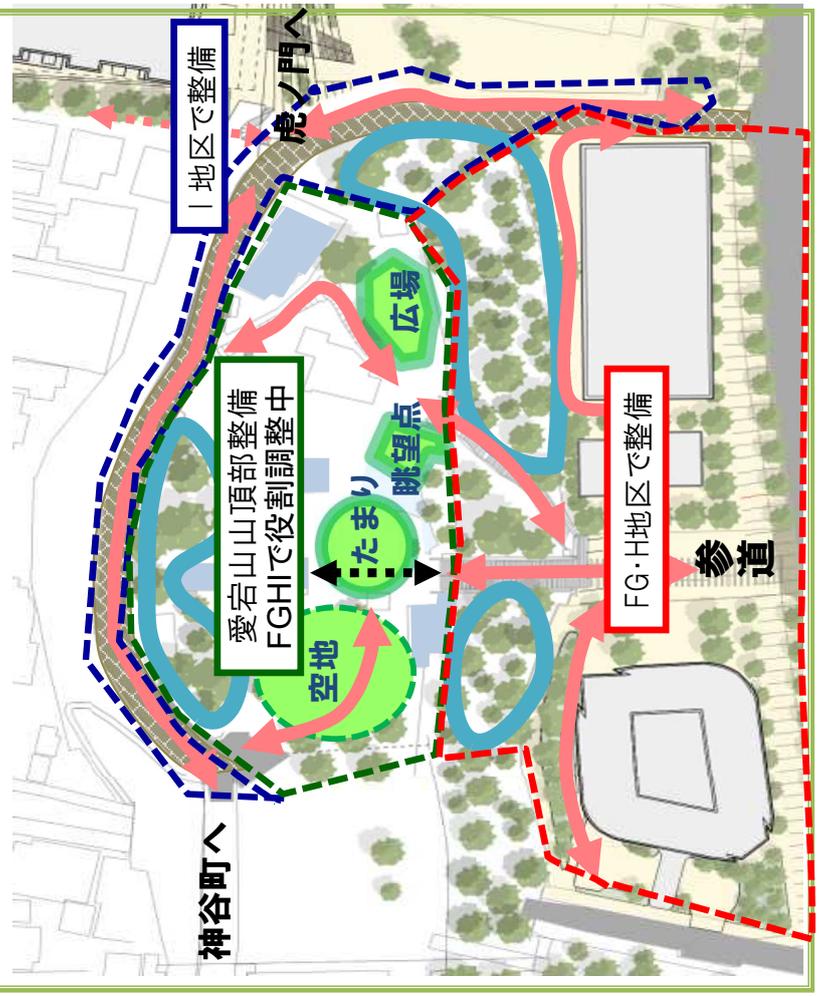
参道付近の高さ・容積を抑えることで愛宕山への眺望の確保と開かれた参道空間の実現を図るべく、協議会において整備計画の策定に向けた調整を実施。

- ①高さ・容積・壁面位置等の指定
- ②公共空地、歩行者通路等の指定
- ③愛宕下通り沿道、参道の賑わい形成



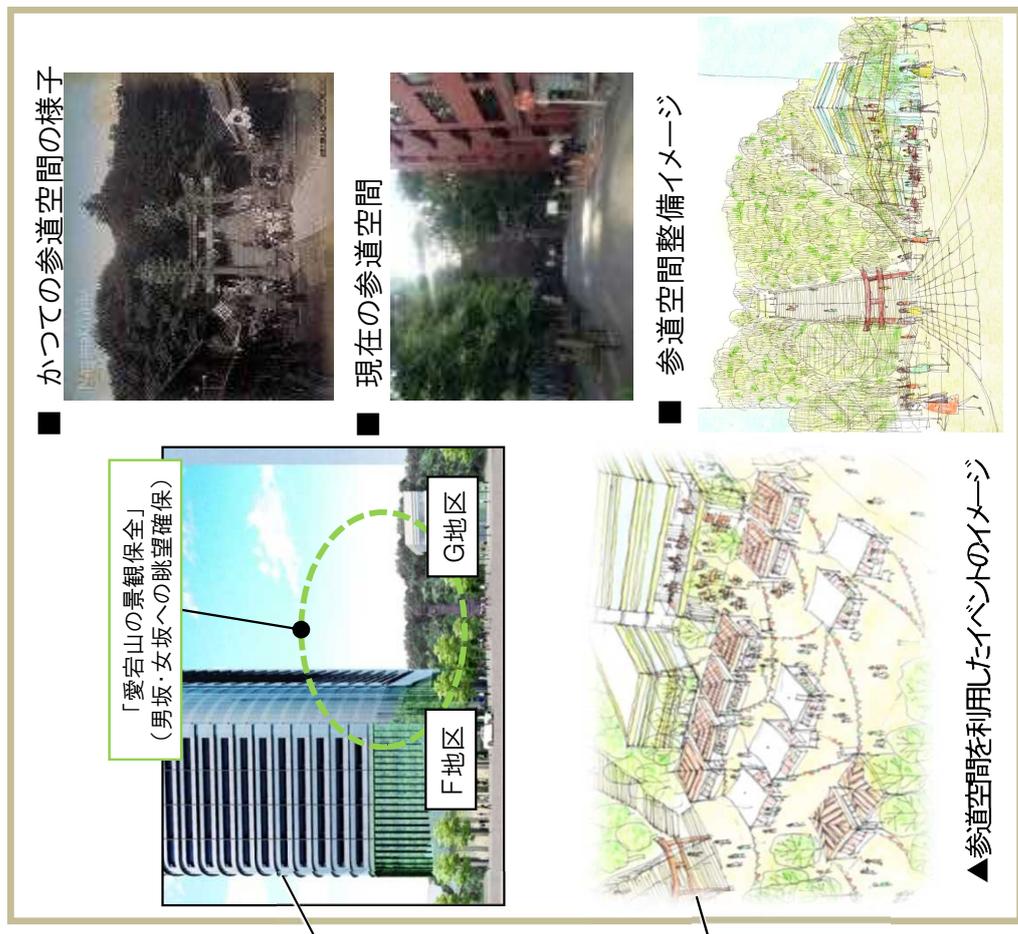
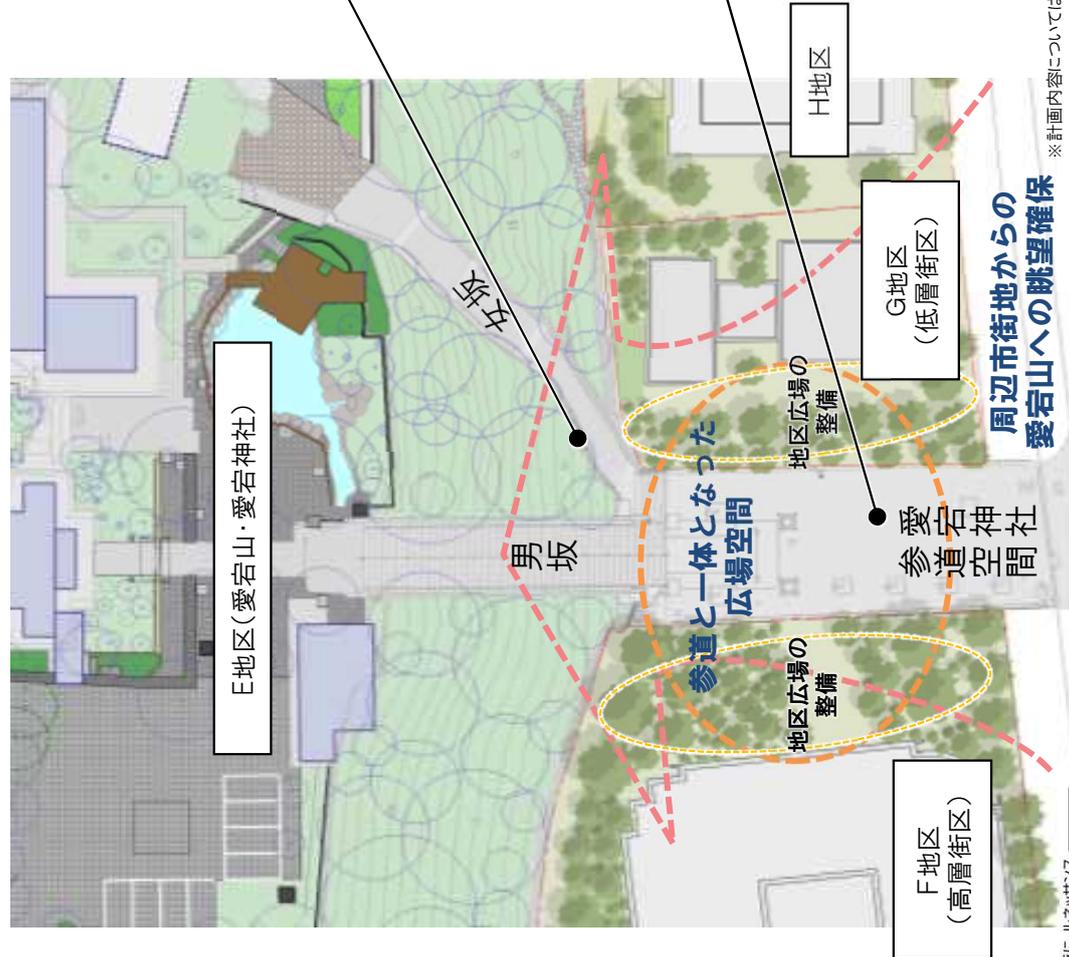
○愛宕山の整備内容と役割分担の調整を実施

- ①歩行者ネットワーク・参道の整備
- ②広場、眺望点等の境内の整備
- ③斜面の安全対策及び自然環境の保全



愛宕山の開かれた参道空間の実現

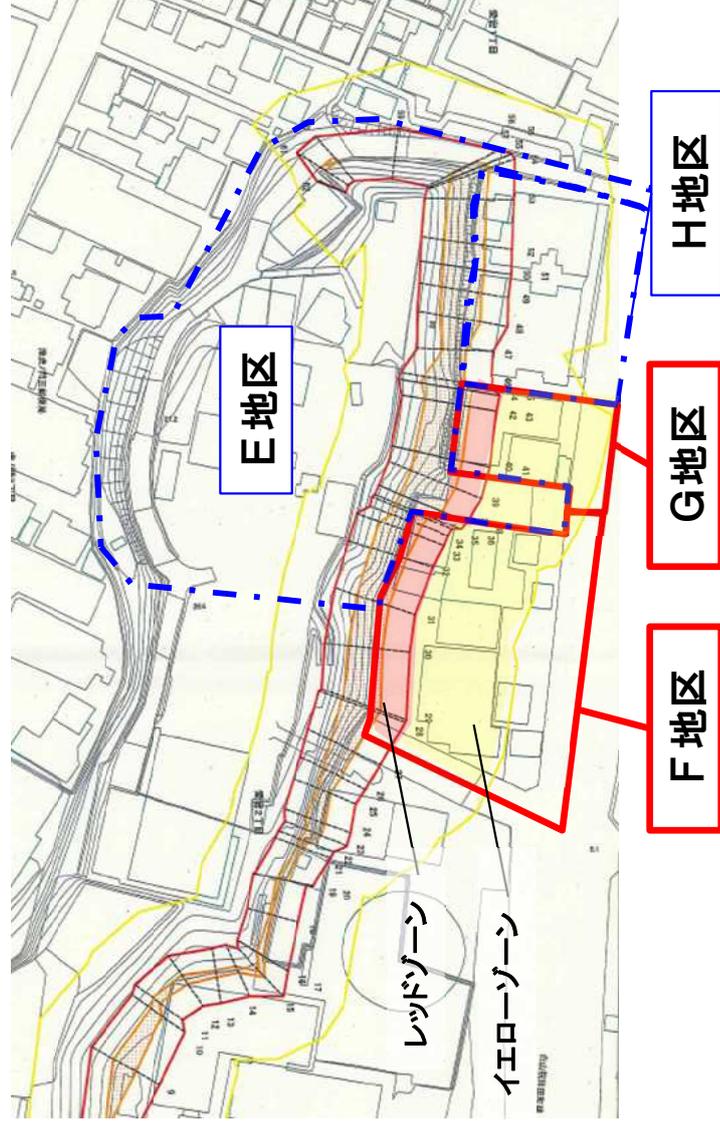
- F・G地区に、まとまりある広場空間を整備し、愛宕山への眺望の確保と開かれた参道空間の実現。建物低層部には賑わい機能を導入。
- 参道(区道)の美装化を実施



愛宕山の斜面の安全性の向上

- 愛宕山の斜面等の改修により、地区全体の安全性を確保
(平成29年3月に、F・G地区の敷地の一部を含む愛宕山の斜面が土砂災害防止法の特別警戒区域(=レッドゾーン)等に指定され、防災上の観点から安全対策の必要性・位置づけが高まった)
- 整備に向け、東京都河川局、他の事業者との調整を実施

○土砂災害防止法特別警戒区域等の指定範囲



○斜面安全対策イメージ



6. URの役割と政策実現効果

※当該情報は平成29年12月12日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

都心周辺部にふさわしい土地の高度利用

○市街地再開発事業により高度利用(F・G地区で約1,060%)を実現

定住人口の回復と子育て支援機能の整備

○360戸(約970人相当)の住宅供給
○子育て支援施設(認可保育園等400㎡以上)の導入

○良質な都市型居住機能イメージ



○子育て支援機能イメージ



7. 再開発事業の概要①

■ 事業概要（第一種市街地再開発事業）

(1) 施行者 独立行政法人都市再生機構

(2) 区域面積 約0.6ha

(3) 権利者数

| 土地所有者 | 借地権者 (参考) | 借家人 |
|-------|--------------|-----|
| 6件 | 0件 | 30件 |

(4) 事業期間 H32～H38年度

(5) 土地利用計画

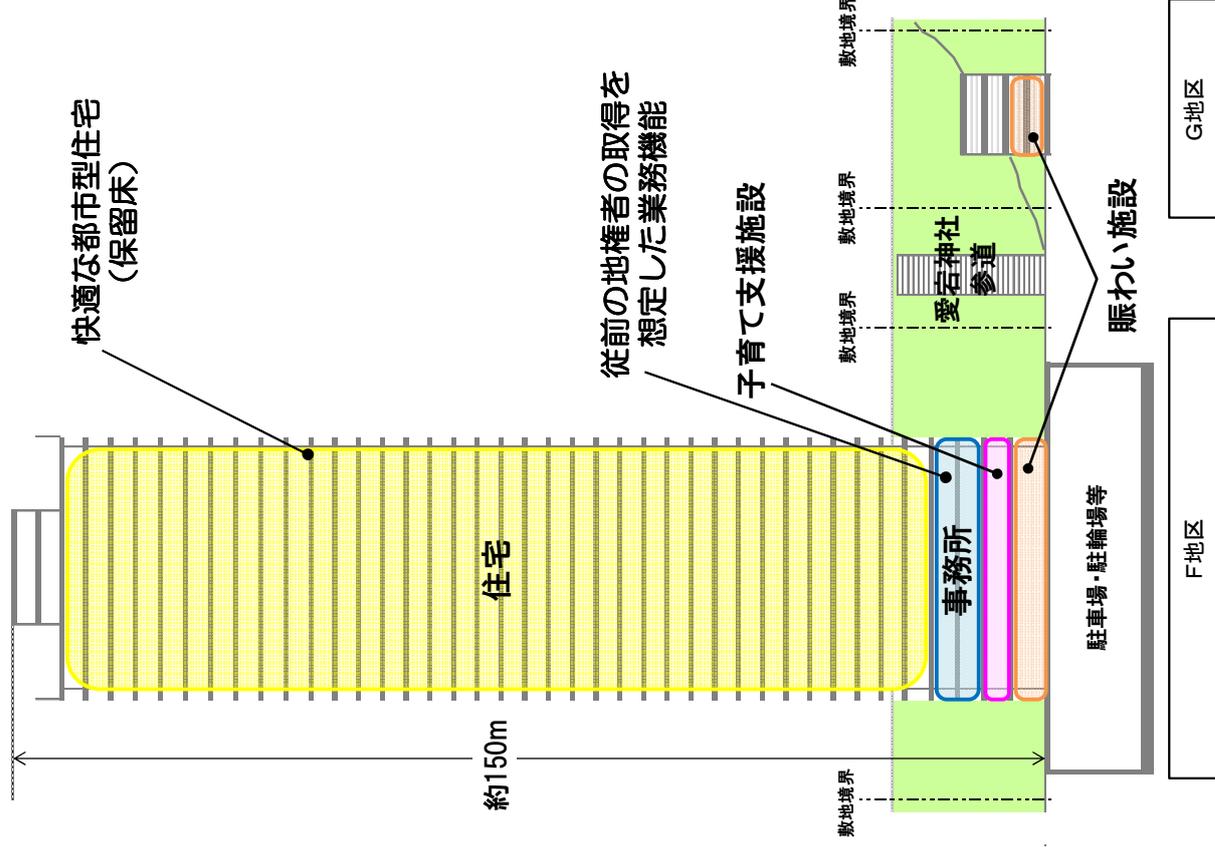
| 面積 | 事業前 | 事業後 |
|------|--------|--------|
| 宅地 | 0.41ha | 0.37ha |
| 公共用地 | 0.17ha | 0.21ha |
| 合計 | 0.58ha | 0.58ha |

(6) 計画緒元

| 地区名 | F地区 | G地区 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 敷地面積 | 約2,880㎡ | 約780㎡ |
| 計画容積率 | 1,300% | 100% |
| 主要用途 | 住宅・事務所・店舗等 | 店舗等、寺院 |
| 容積対象 床面積 | 約37,440㎡ | 約780㎡ |
| 戸数 | 360戸 (約970人相当) | |
| 竣工予定 | H36年度 (2024年度) | H38年度 (2026年度) |

※当該情報は平成29年12月12日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

■用途構成イメージ



■民間事業者との連携

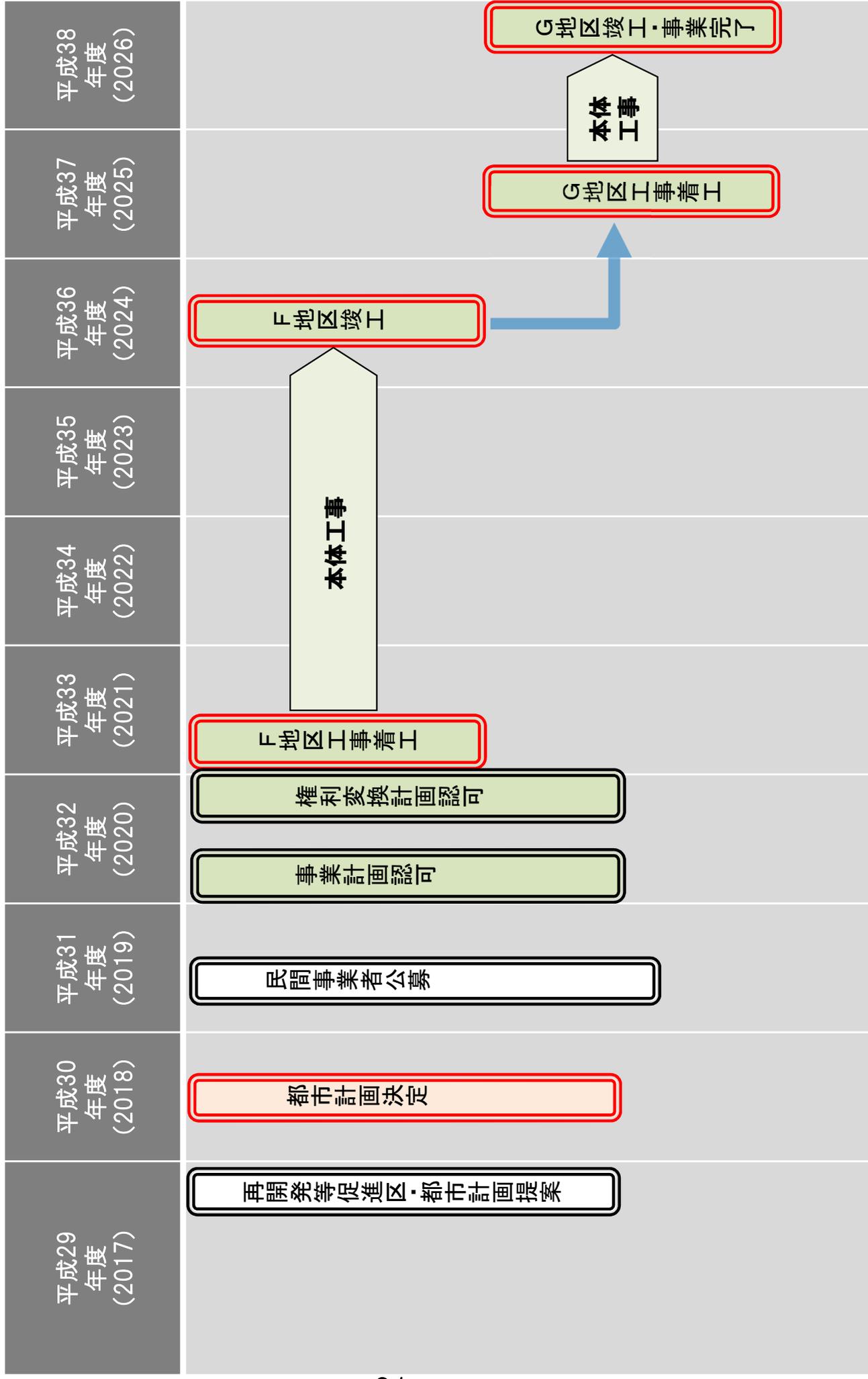
○URは床を取得せず保留床は民間事業者に譲渡

○高額分譲住宅であり、民間のノウハウを十分に商品企画に反映する必要があることから、(都市計画決定後)できる限り早期に取得者(特定事業参加者・特定業務代行者等)を決定予定

8. 事業スケジュール

※当該情報は平成29年12月12日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

■ 事業全体のスケジュール



○民間都市再生事業の支援①

| | | |
|------------------|---|-----------|
| <p>国の関与する計画</p> | <p>・特定都市再生緊急整備地域 「東京都心・臨海地域」(H24.1指定) ・基本的な方針として、「生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の整備」、 「交通結節機能の強化」が定められている。</p> | <p>適合</p> |
| <p>地方公共団体の意向</p> | <p>港区からの文書に ・特定都市再生緊急整備地域である東京都心・臨海地域(環状二号線新橋周 辺・赤坂・六本木)の地域整備方針に資する事業の推進 ・地区計画に位置付けられた、愛宕山に残された緑と歴史的文化的環境の保全、 愛宕山の眺望等の確保、都心周辺部に相応しい土地の高度利用を進めることに より定住人口の回復を図る居住機能の導入と、子育て世帯の増加に対応した子 育て支援施設の整備 ・まちづくりマスタープランに位置付けている、斜面緑地の保身に配慮した崖や擁 壁の安全性の向上 以上のため、まちづくり協議会を支援してきた機構の施行権能に基づく事業実施 に同意</p> | <p>適合</p> |
| <p>地権者等の意向</p> | <p>愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会からの要請文に ・地区計画区域内の他地区との調整や、先行支出は民間事業者で行うにはリス クが大きい ・地区内の地権者調整を行うには、豊富な施行実績を有し、中立公平な立場で事 業推進できる機構の施行権能が必要であるため、機構による市街地再開発事業 の施行を要請 との記載があり、妥当と判断</p> | <p>適合</p> |

○民間都市再生事業の支援②

| | | |
|-------------------------|---|-----------|
| <p>政策実現効果</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境を保全し、公園機能の整備を図るとともに、斜面の安全性の向上を実現(約1.2ha) ・斜面緑地の保全に配慮した崖や擁壁の安全性の向上 ・定住人口の回復を図る居住機能を導入(分譲住宅約360戸・約970人相当)するとともに、商業・業務機能が複合した市街地の形成 ・子育て支援施設(認可保育園等400㎡以上)の整備 ・周辺市街地と連携する歩行者ネットワークの整備(60m) | <p>適合</p> |
| <p>民間事業者支援の内容</p> | <p>イ)事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること ⇒計画策定に当たっての敷地条件の難易度が高く、周辺関係者との調整も多いこと、地権者の合意形成が必要であることにより、事業が長期化するリスクがあり、機構が施行者になることで事業完遂リスクが軽減される。</p> <p>ロ)機構の有する中立性・公平性の活用が図られることに該当 ⇒本事業の推進には、属性の異なる地権者間の合意形成や行政との調整が必要となるため、機構が持つ中立性・公平性が必要。</p> | <p>適合</p> |
| <p>機構に代わる民間事業者公募の実施</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・地権者からの文書に、地区内の地権者調整を行うには中立公平な立場で事業推進できる機構の施行権能が必要と記載されており、機構に代わる民間事業者を公募することについて、地権者からの同意が得られなため、公募は実施しない。 | <p>適合</p> |
| <p>事業採算性</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値及び事業収支はともに適正に確保されている | <p>適合</p> |

確認結果

適合

都市再生事業実施基準適合検証調書

| 地 区 名 | 目 的 | 渋谷二丁目西地区 | | | | | | | | | |
|-----------|--------------------------|--|-----|------|--------|-------------------------|--------|--------------------------|----|-----------------|--------|
| | 所 在 | 民間都市再生事業の支援 | | | | | | | | | |
| | 地 区 面 積 | 東京都渋谷区渋谷二丁目 | | | | | | | | | |
| | 検 証 年 度 | 約 2.3ha | | | | | | | | | |
| 地 区 の 概 要 | 位 置 ・ 交 通 条 件 | 令和 3 年度 | | | | | | | | | |
| | 従 前 の 状 況 | JR、京王井の頭線、東急東横線・田園都市線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷駅」から徒歩 5 分 | | | | | | | | | |
| | 事 業 の 経 緯 | 【用途地域等】 商業地域(80%/800%、700%)、防火地域 地区計画【渋谷駅東口地区】 【土地利用状況】 業務・商業用途 | | | | | | | | | |
| | そ の 他 | 平成 28 年 11 月 渋谷二丁目西地区市街地再開発協議会設立 平成 30 年 1 月 渋谷二丁目西地区市街地再開発準備組合設立 平成 31 年 2 月 準備組合と東京建物・UR の間で事業協力協定締結 | | | | | | | | | |
| 計 画 諸 元 | 【事業手法】 | 第一種市街地再開発事業(UR は参加組合員として参加) | | | | | | | | | |
| | 【計画概要】 | ①土地利用計画 | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>従前</th> <th>従後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共用地</td> <td>0.88ha</td> <td>0.83ha</td> </tr> <tr> <td>宅地</td> <td>1.40ha</td> <td>1.45ha</td> </tr> </tbody> </table> | | 従前 | 従後 | 公共用地 | 0.88ha | 0.83ha | 宅地 | 1.40ha | 1.45ha |
| | 従前 | 従後 | | | | | | | | | |
| 公共用地 | 0.88ha | 0.83ha | | | | | | | | | |
| 宅地 | 1.40ha | 1.45ha | | | | | | | | | |
| | | ②建物計画 | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>事 項</th> <th>現行計画</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>約 14,500 m²</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>約 259,200 m²</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>事務所、店舗、バスターミナル等</td> </tr> </tbody> </table> | 事 項 | 現行計画 | 建築敷地面積 | 約 14,500 m ² | 延床面積 | 約 259,200 m ² | 用途 | 事務所、店舗、バスターミナル等 | |
| 事 項 | 現行計画 | | | | | | | | | | |
| 建築敷地面積 | 約 14,500 m ² | | | | | | | | | | |
| 延床面積 | 約 259,200 m ² | | | | | | | | | | |
| 用途 | 事務所、店舗、バスターミナル等 | | | | | | | | | | |

| 地 区 名 | | 渋谷二丁目西地区 | | |
|------------------------|-------------|---|--|----|
| 都市再生事業実施基準への適合状況 | 民間都市再生事業の支援 | 国の関与する計画 | 特定都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」(H24年1月指定) | 適合 |
| | | 地方公共団体の意向 | 渋谷区からの要請文に「公的機関である貴機構に対し、当区と連携しながら、中立・公平性のある調整力、様々な事業ノウハウ及び実施権能を活用していただきたく、御照会のあった都市再生事業の実施などの推進を要請」との記載があり、妥当と判断 | 適合 |
| | | 地権者等の意向 | 準備組合からの要請文に「バスターミナルについては、都市施設とした上で、渋谷駅周辺の既存施設と連携させ、一体的に運営することが求められているため、公的機関である貴機構に事業へ参画いただき、当組合の事業の実現へのご協力をお願いするものです。また、貴機構におかれては、バスターミナルの床を取得する保留床取得予定者となり、バスターミナルの安定的な稼働や一定の成果が確認されるまでの間、床を保有して支えるとともに、管理運営にご協力いただきますよう併せてお願いいたします。」との記載があり、妥当と判断 | 適合 |
| | | 政策実現効果 | (1)国際競争力強化に資する都市機能の集積 (2)渋谷駅周辺基盤の再編 ・複数バスターミナルの整備による交通結節機能の強化 (3)民間建設投資の誘発 | 適合 |
| | | 民間事業者支援の内容 | <イ. 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること> 保留床処分やバスターミナル施設の立ち上がり支援について民間事業者とリスクシェアすることにより、組合及び民間事業者が負うリスクを軽減 | 適合 |
| | | 機構に代わる民間事業者公募の実施 | 準備組合からの要請文に「当準備組合には、既に事業協力者としての民間事業者が存しており、かつ遅滞なく円滑な事業実施を望むため、独立行政法人都市再生機構業務方法書第2条の5第1項第6号に基づく公募につきましては、同意しないものとします。」との記載があり、公募は実施しない。 | 適合 |
| | | 事業の採算性 | ・事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支はともに適正に確保されている。 | 適合 |
| 確認結果 | | 適合 | | |
| 上記検証結果に対する事業評価監視委員会の評価 | | 都市再生事業実施基準に従い、適切に検証が行われている。 バスターミナルの整備にあたっては、市街地再開発事業を通じて、利用者の利便性にも配慮し、地区外との接続も含めた適切な動線計画や施設計画となるよう努力すること。 | | |

※当該情報は令和3年6月8日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

令和3(2021)年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

渋谷二丁目西地区

(市街地再開発事業 (参加組合員として組合施行再開発への参画))

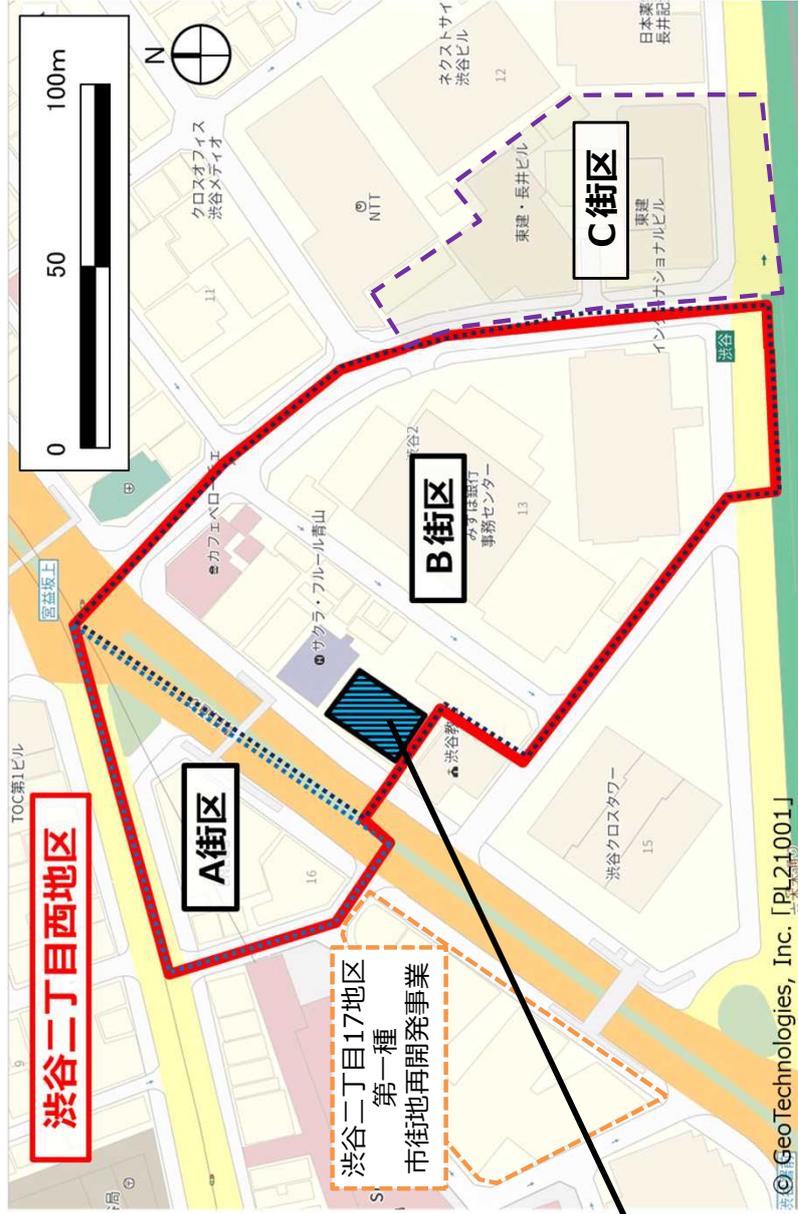
令和3(2021)年6月8日
独立行政法人都市再生機構

2. 区域図

諸元

| | |
|-------|---|
| 所在地 | 渋谷区渋谷二丁目12番・13番・14番・16番地内 |
| 地区面積 | 約2.3ha (道路区域含む) |
| 地域地区等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地域、防火地域 ・ 指定容積率：800%・700% (平均 775%) ・ 特定都市再生緊急整備地域 ・ 渋谷駅東口地区地区計画 |

区域図



【UR所有地】
 旧渋谷二丁目市街地住宅の土地
 833.54㎡の共有持分の一部を取得
 (UR持分：土地全体の約42%)

3. 主な上位計画及び位置づけ

【国】都市再生緊急整備地域の地域整備方針（2012(平成24)年1月）

- 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都市空間を形成

【都】都市づくりのグランドデザイン（2017(平成29)年9月）

- 駅改良や駅前広場の整備、快適な歩行者空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を生かし、歩いて楽しい地域が形成されている。

【区】まちづくりマスタープラン（2019(令和元)年12月）

（目指すべき都市構造）拠点の将来像

- 【渋谷】 ○ 駅からまちへつながる放射状・環状方向の歩行者ネットワークの整備やバリアフリー化が進み、快適に楽しく歩くまちなちが形成

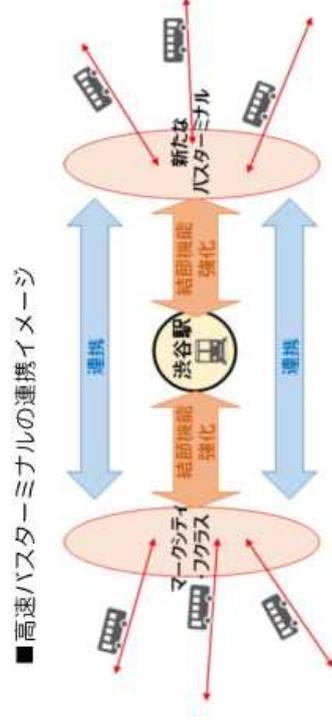
（分野別まちづくりの方針）安全で快適な交通環境創出の方針

- 【渋谷駅周辺地域まちづくり】 ○ 中・長距離バスの発着場の整備

【区】渋谷駅周辺地域交通戦略（2020(令和2)年3月）

【戦略7 高速バス等の乗降環境の創出】

- 渋谷駅と近接した高速バス等の乗降環境の創出により、高速バスやリムジンバスの利便性を強化
- 渋谷駅を中心とした各バスターミナルの機能分担や案内機能の充実など、ハード・ソフトの連携を強化し、一体的なバスターミナルの整備を目指す



5-2. 都市再生特別地区の概要

■ 渋谷の広域交通機能の強化と東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

- ① 渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル整備
- ② 駅から街へ回遊が広がる歩行者ネットワーク整備と道路環境改善
- ③ にぎわいと憩いの核となる広場空間の創出

○ 駅から街にデッキレベルで連続する歩行者ネットワークの整備



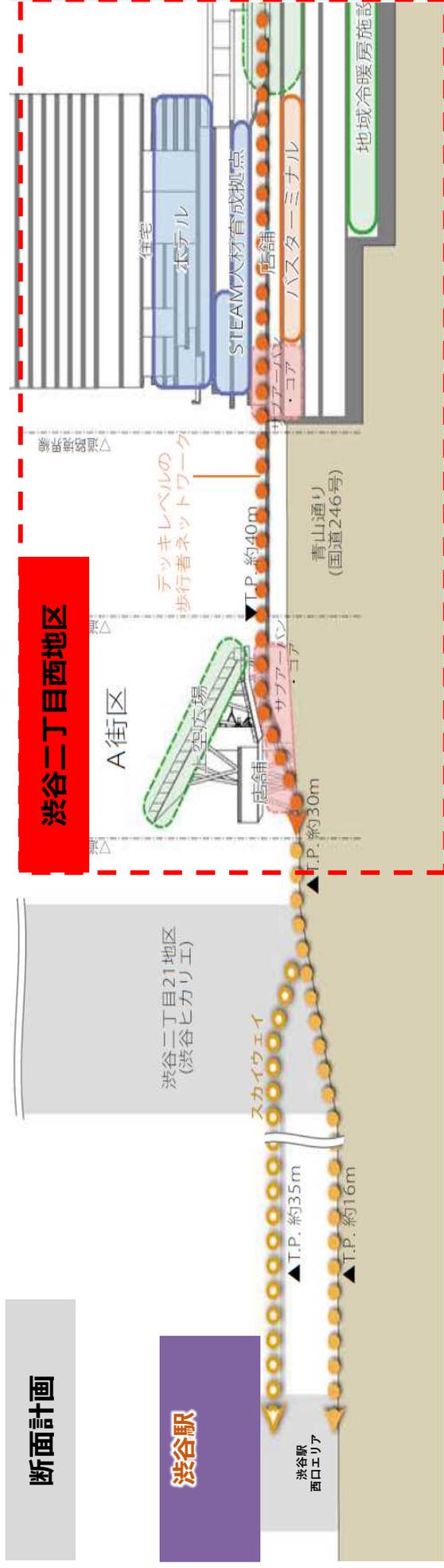
○ 大規模広場の整備 (B街区、約2,200㎡)



5-3. 渋谷駅からの動線計画

※当該情報は令和3年6月8日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

- 高低差を考慮した、渋谷駅からバスターミナルへ円滑に移動できるような動線を整備
- 地下1階に整備するバスターミナルへ利用者を誘導するための明快な地区内動線を整備



□地区内動線計画・サインイメージ



直通エスケーレーター



バスターミナル (イメージ)
敷地高低差による半地下に位置

6. 再開発事業の概要

※当該情報は令和3年6月8日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

■事業概要（第一種市街地再開発事業）

(1) 施行者 渋谷二丁目西地区市街地再開発組合（2022年12月組合設立認可予定）

(2) 区域面積 約2.3ha

(3) 事業期間 2022(令和4)～2029(令和11)年度

(4) 計画諸元

| 項 | 諸元 |
|---------|--------------------|
| 敷地面積 | 約14,500㎡ |
| 計画容積率 | 約1410% |
| 主要用途 | 事務所・店舗・バスターミナル等 |
| 延床面積 | 約259,200㎡ |
| 容積対象床面積 | 約203,700㎡ |
| 高さ・階数 | 地上41階・地下4階、高さ約208m |

7. 事業スケジュール

※当該情報は令和3年6月8日の審議時点の情報で、現在公表されている情報と異なる場合があります。

| 年度 | 2021 R3 | 2022 R4 | 2023 R5 | 2024 R6 | 2025~2029 R7~11 | 2030~2039 R12~21 |
|----|---|--|------------|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画決定（再開発事業、都市再生特別地区） ● 都市計画提案 ● 事業評価監視委員会 | <ul style="list-style-type: none"> ● 組合設立認可 | | <ul style="list-style-type: none"> ● 権利変換計画認可 | <ul style="list-style-type: none"> ● 工事着工 | <ul style="list-style-type: none"> ● 取得床譲渡 |
| | | | | 解体 | 建設工事 | 取得床運営 |
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ● 工事竣工 | |

8. 事業実施基準への適合

| 民間都市再生事業に対する支援 | |
|----------------|---|
| 国の関与する計画 | <p>特定都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」(H24年1月指定)</p> |
| 地方公共団体の意向 | <p>【渋谷区】 要請文に 「公的機関である貴機構に対し、当区と連携しながら、中立・公平性のある調整力、様々な事業ノウハウ及び実施権能を活用していただきたく、御照会のあった都市再生事業の実施などの推進を要請」との記載があり、妥当と判断。</p> |
| 地権者等の意向 | <p>【準備組合】 要請文に、 「バスターミナルについては、都市施設とした上で、渋谷駅周辺の既存施設と連携させ、一体的に運営することが求められているため、公的機関である貴機構に事業へ参画いただき、当組合の事業の実現へのご協力をお願いするものです。また、貴機構におかれは、バスターミナルの床を取得する保留床取得予定者となり、バスターミナルの安定的な稼働や一定の成果が確認されるまでの間、床を保有して支えらるとともに、管理運営にご協力いただきたく併せてお願いいたします。」との記載があり、妥当と判断。</p> |
| 政策実現効果 | <p>(1) 国際競争力強化に資する都市機能の集積 (2) 渋谷駅周辺基盤の再編 ・複数バスターミナルの整備による交通結節機能の強化 (3) 民間建設投資の誘発</p> |

9. 事業実施基準への適合

| | | | |
|-----------------------|---------------|---|-----------|
| 民間都市再生事業に対する支援 | | 民間事業者支援の内容 | 適合 |
| | | <p><イ. 事業の長期化のおそれがある等の事業に内在するリスクが軽減されること></p> <p>保留床処分やバスターミナル施設の立ち上がり支援について民間事業者とリスクシェアすることにより、組合及び民間事業者が負うリスクを軽減</p> <p>【準備組合】 要請文に 「当準備組合には、既に事業協力者としての民間事業者が存しており、かつ遅滞なく円滑な事業実施を望むため、独立行政法人都市再生機構業務方法書第2条の5第1項第6号に基づき公募につきましては、同意しないものとしま</p> | 適合 |
| | | <p>との記載があり、公募は実施しない。</p> <p>事業実施に伴う想定キャッシュフローの正味現在価値(割引率4%)及び事業収支はともに適正に確保されている</p> | 適合 |
| | 事業の採算性 | | |
| | 確認結果 | 適合 | |