



**令和5年度第1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6月13日に令和5年度第1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5年度第1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6月13日（火） 14:00～15:35
- 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取締役）
- ・ 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 （日本大学名誉教授）
- ・ 清野 由美 （ジャーナリスト・都市再生コーディネーター）
- ・ 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。
- ③ 審議内容（事業評価）の説明
令和5年度事後評価実施対象事業について、都市再生機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価）
事後評価実施対象事業から以下の事業を抽出し、第2回以降の委員会において評価を実施することとした。

地 区 名	事業手法等	所 在 地
大手町二丁目	市街地再開発事業	東京都千代田区
立川基地跡地昭島	土地区画整理事業	東京都立川市、昭島市

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
品川駅西口地区	東京都港区	審議年月：令和2年9月 【別紙1-①】のとおり	P4～P17
渋谷駅周辺（道玄坂二丁目）地区	東京都渋谷区	審議年月：令和3年12月 【別紙1-②】のとおり	P18～P31
渋谷駅周辺（神南一丁目）地区	東京都渋谷区	審議年月：令和3年12月 【別紙1-③】のとおり	

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和5年7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・く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/>



UR 都市機構は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。



都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	品川駅西口地区			
	目 的	民間都市再生事業の支援		
	所 在	東京都港区高輪三丁目		
	地 区 面 積	約11.9ha		
	検 証 年 度	令和2年度		
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR・京急品川駅近接		
	従前の状況	【用途地域等】 商業地域(80%/600%)、第二種住居地域(60%/300%) 【権 利 者 数】 4名 【既存家屋数等】 12棟 【土地利用状況】 大街区での土地利用の中、国内有数規模のホテル群が立地。 また、多種多様な宴会場・MICE拠点が形成されている。		
	事 業 の 経 緯	平成 19 年 11 月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン策定(都)	
		平成 24 年 1 月	特定都市再生緊急整備地域に指定(国)	
		平成 26 年 9 月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014 策定(都)	
		平成 29 年 3 月	民間地権者から UR へ、UR による土地区画整理事業の 検討依頼	
平成 30 年 6 月		西口地区地区計画都市計画決定(方針、再開発等促進 区、西口駅前広場)		
令和 2 年 3 月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020 策定(都)			
そ の 他	—			
計 画 諸 元	○事業計画概要			
	国際交流拠点・品川の形成に向け、品川駅東西自由通路及び国道上空デッキ、環状4号線等の周辺基盤整備とあわせて、国公有地を含む土地の再編及び基盤整備を行い、国際交流拠点に相応しい敷地整備を図る。			
	○土地利用計画			
	公 共 用 地	道 路	従 前	従 後
		公 園		
		公 共 用 地 計		
	宅 地			
合 計				

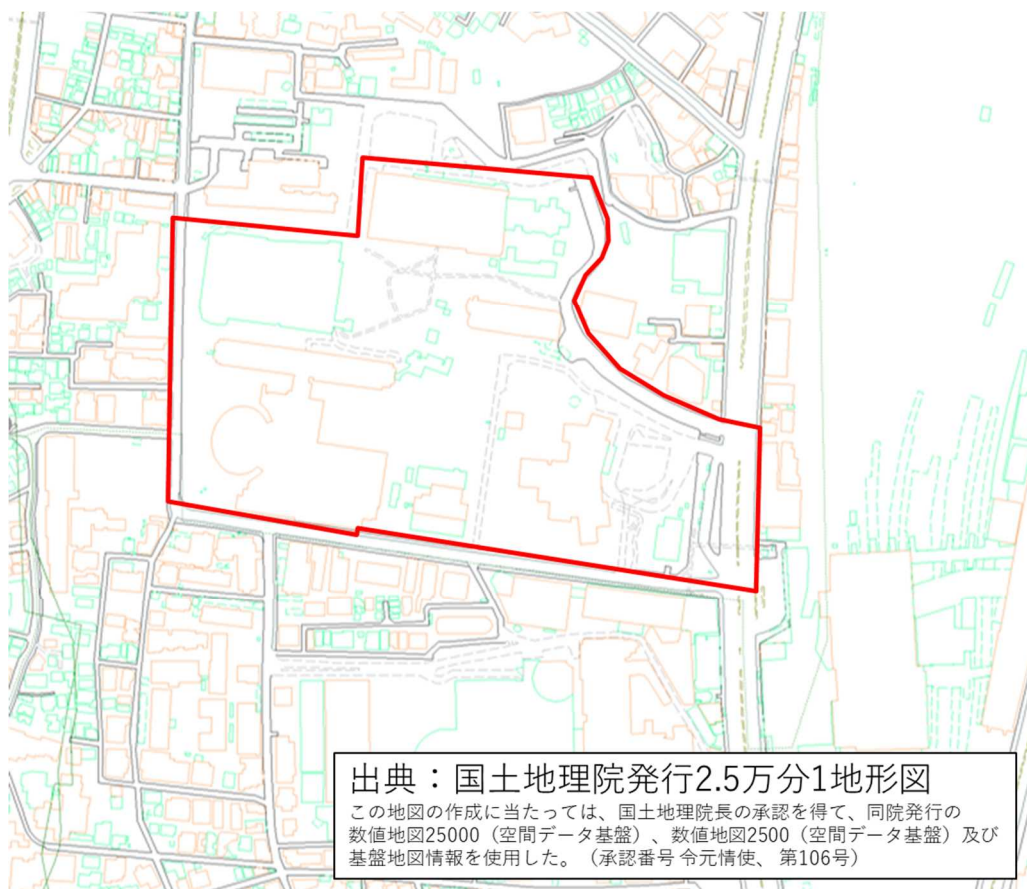
地 区 名		品川駅西口地区		
都市再生事業実施基準への適合状況	民間都市再生事業の支援	国の関与する計画	・特定都市再生緊急整備地域「品川駅・田町駅周辺地域」(H24.1指定)内の区域	適合
		地方公共団体の意向	・「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020」(R2. 3)において、当地区は、品川駅前の立地特性をいかし、高度な利便性を備えたM I C Eの充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実を図るため、都市機能の段階的な更新・強化を進めることが謳われている ・港区は、当地区の開発にあたり、公平・中立な立場で長期にわたる段階的な整備を図るため、機構に対し事業の施行を要請	適合
		地権者等の意向	・当地区において長期にわたる段階的な基盤整備や各地権者との調整が必要となることから、機構に施行を要請	適合
		政策実現効果	・土地区画整理事業を実施することにより、先行して整備の進む自由通路や国道上空デッキと連続性を有する、えきまち一体となった街区を形成 ・公園と緑地を都市計画で担保すると共に、用途と容積率の見直しにより民間による拠点整備を誘導することで緑と文化の魅力あふれるM I C E等を集積 ・国際競争力の強化に資する「国際交流拠点・品川（まちづくりガイドライン 2020）」を実現 ・大規模（Aクラス）ビルの面積増（約 60 万㎡） ・民間建設投資誘発（約 2, 800 億円） ・緑豊かな空間の形成	適合
		民間事業者支援の内容	・業務方法書第2条の5第1項第五号イ(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)及び同号ロ(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	適合
		機構に代わる民間事業者公募の実施	・事業実施に伴い公的権利者との調整や公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨港区の意向が確認できたため、公募は行わない	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。 多岐にわたる関係者と引き続き十分に調整を図りつつ進めること。		

品川駅西口地区

位置図



区域図



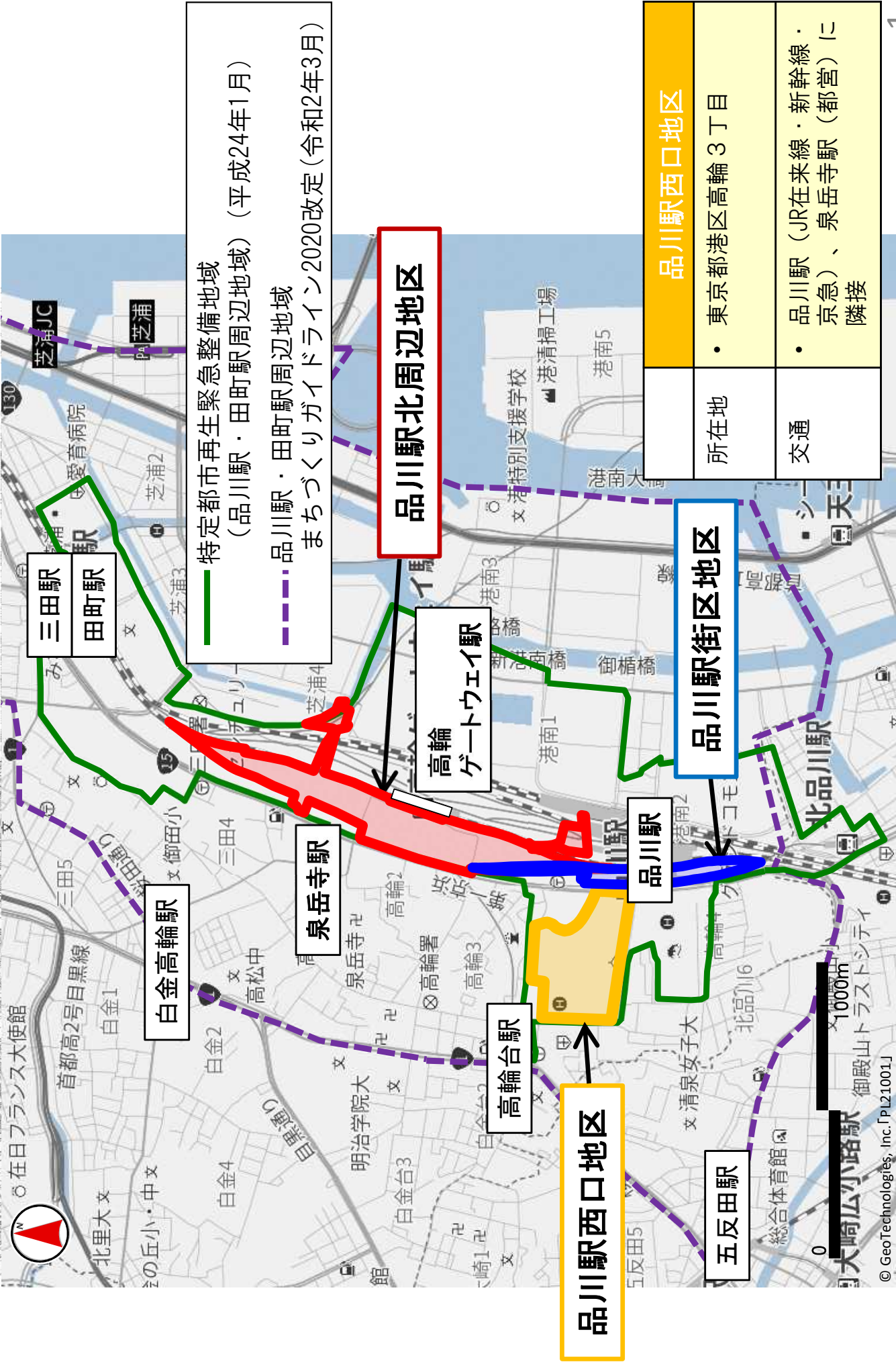
令和2年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

品川駅西口地区 (土地区画整理事業)

令和2年9月7日
独立行政法人都市再生機構

1. 位置図



2. 区域図

品川駅西口地区	
地区面積	約11.9ha
地権者	京浜急行電鉄(株)、(株)プリンスホテル (西武プロパティーズ(株))、財務省、 国民生活センター
現状	品川駅至近の国道15号西側に、品川 ゲース・プリンスホテルと、税務署・ 国民生活センターが立地
整備目標	【交通基盤】 東京のサウスゲートを支える 交通結節点機能の強化 【環境】 歴史ある既存の地形や緑を 生かした豊かな都市景観の 形成 【土地利用】 MICEを中心に業務・商業・ 居住等が融合した複合市街 地の形成



3. 主な経緯等

平成19(2007)年11月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 策定(都)
平成23(2011)年12月	国際戦略総合特区(アジアヘッドクォーター特区)指定
平成24(2012)年1月	特定都市再生緊急整備地域 指定(国)
平成26(2014)年9月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014 改(都)
平成29(2017)年3月	URによる区画整理の事業化検討依頼(西武・京急⇒UR)
平成29(2017)年5月	都、区、UR、西武・京急で区画整理の検討を開始
平成30(2018)年3月	都市計画変更(国道15号・西口駅前広場) ⇒令和元(2019)年9月事業承認
平成30(2018)年6月	都市計画決定 (地区計画(再開発等促進区、西口駅前広場(1号施設)))
平成30(2018)年12月	都市計画変更(環状4号線) ⇒令和元(2019)年7月事業認可
令和2(2020)年3月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020 改(都)
令和2(2020)年10月	都市計画手続き着手予定 ※令和3(2021)年6月都決予定 ・西口地区地区計画(変更)(京急・西武・UR企画提案) ・土地区画整理事業

4. 上位計画 計画概要（全体像）

（品川駅・田町駅周辺ガイドライン2020改定）

「これからの日本の成長を牽引する国際交流拠点・品川」

品川駅・田町駅周辺地域の将来像

■将来像

- ① 国内外のビジネスパーソンの活力にあふれる最も進んだビジネスのまち
- ② 世界の人々が集い交わる文化・知の交流のまち
- ③ 世界に向けた次世代型の環境都市づくりを実現するまち

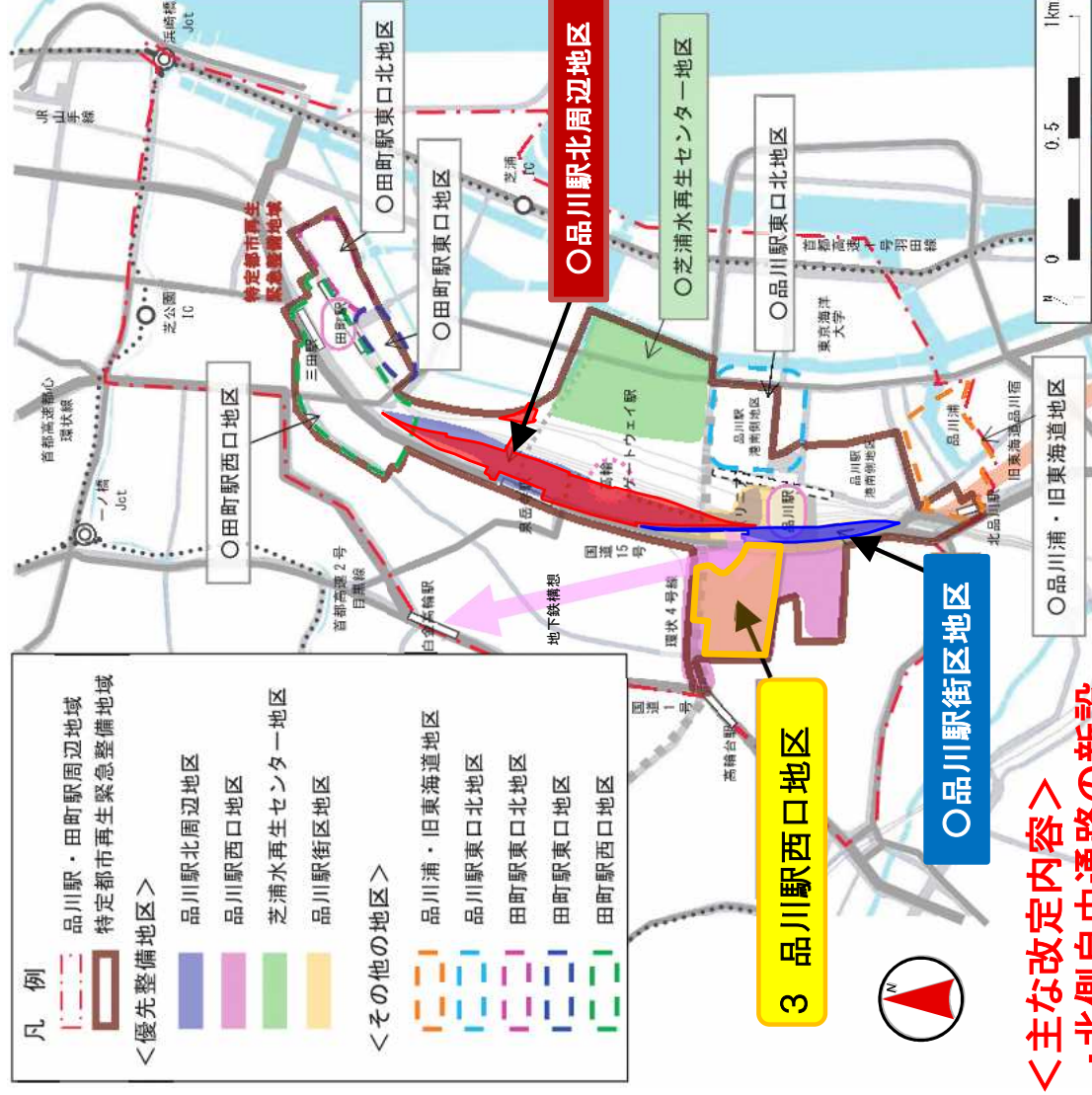
■7つの戦略（PROJECT）

- ① 世界から人・企業を集める企業誘致・MICEプロモーション
- ② グローバルな活動拠点到にふさわしい居住・滞在環境整備
- ③ 世界に誇る活力と潤いのある景観・環境形成
- ④ 広域アクセシビリティの効果を最大化する駅機能の強化
- ⑤ 拠点性を高める道路ネットワークの構築
- ⑥ 活発な都市活動を支える快適な歩行者ネットワークの構築
- ⑦ 安全・安心な防災都市づくりの推進

■優先整備地区

- 1 品川駅北周辺地区
- 2 芝浦水再生センター地区
- 3 品川駅西口地区
- 4 品川駅街区地区

■まちづくりガイドラインの対象地域

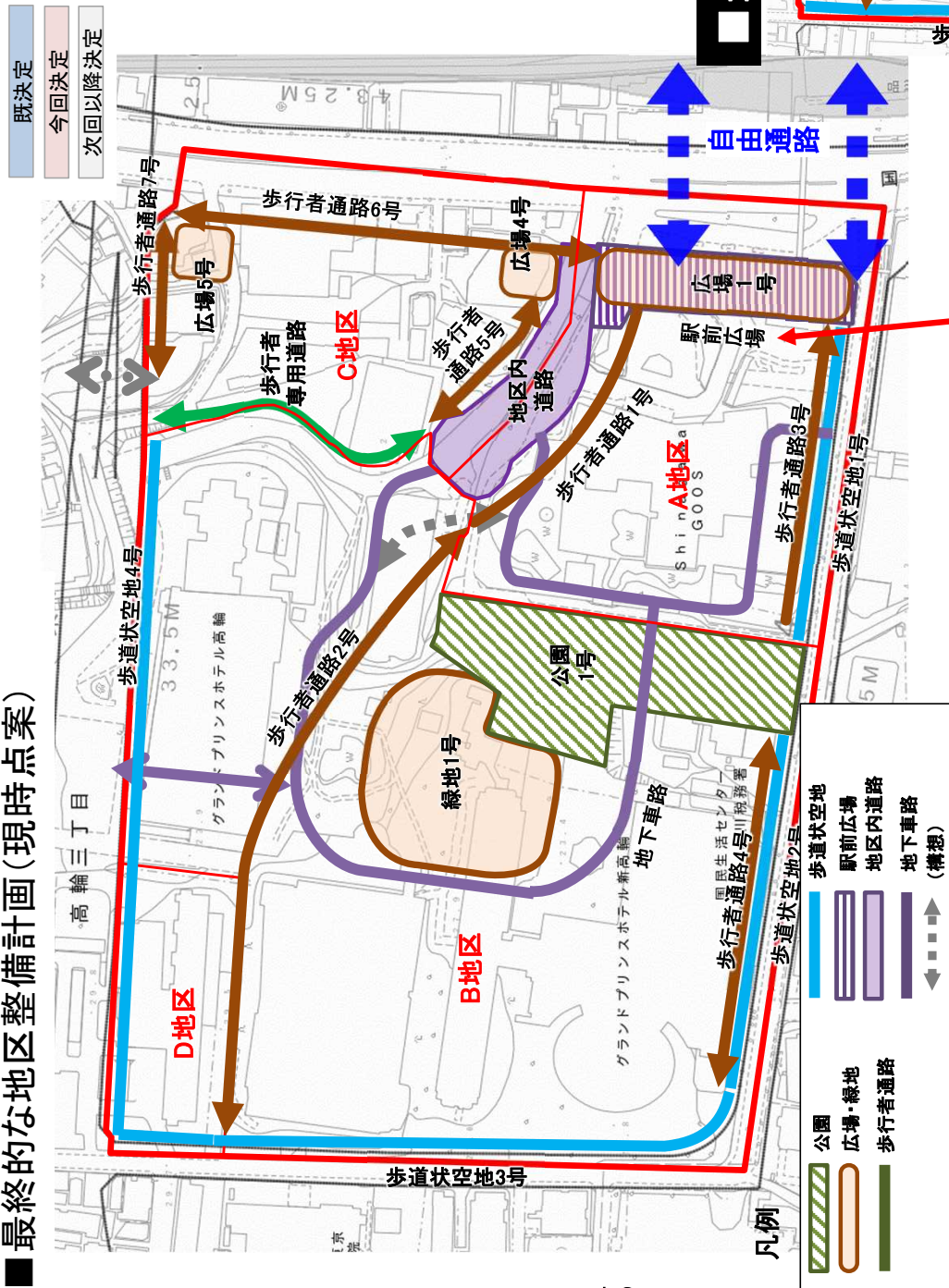


＜主な改定内容＞

- ・北側自由通路の新設
- ・品川駅西口駅前広場（国道上空デッキを反映）
- ・地下鉄構想追記（H28.4国土交通省交通政策審議会答申に基づく）

5. 地区整備計画の概要

■最終的な地区整備計画(現時点案)

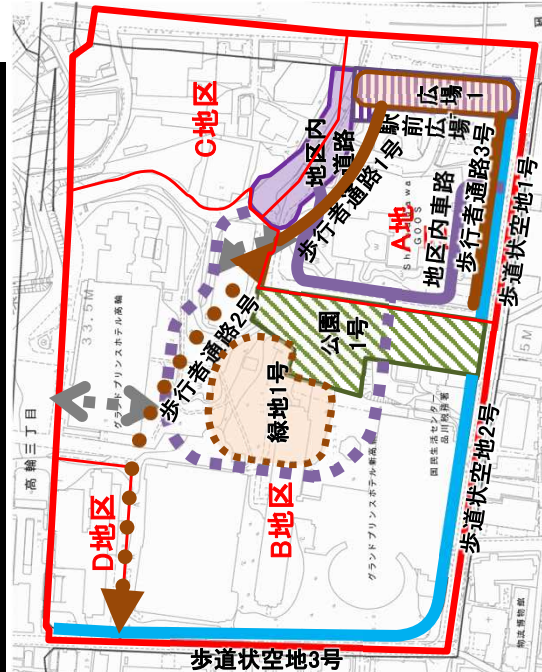


■用途・容積の見直し



西口駅前広場

■当初予定する地区整備計画



※段階的に整備される施設にあわせて具体的な線形を決定する必要があるため当初は予定線

種別	名称	備考
公園	公園1号	一部改修、一部新設
その他	駅前広場	新設
の公	緑地1号	新設
共	歩行者通路1号	新設
施	歩行者通路2号	新設・植栽含む
地	歩行者通路6号	新設・デッキレベル
	歩行者通路7号	新設・デッキレベル

種別	名称	備考
道路	地区内道路	新設
	歩行者専用道路	新設
	地下車路	新設
	広場1号	新設・デッキレベル
	広場4号	新設・デッキレベル
	広場5号	新設
その他	歩行者通路3号	新設・デッキレベル
の公	歩行者通路4号	新設・デッキレベル
共	歩行者通路5号	新設・デッキレベル
施	歩道状空地1号	新設
地	歩道状空地2号	新設
	歩道状空地3号	新設
	歩道状空地4号	新設

6. 政策実現効果とURの役割

政策実現効果	URの役割
・先行して整備の進む自由通路や国道上空デッキと連続性を有する、えきまち一体となった街区を形成 ・公園と緑地を都市計画で担保すると共に、用途と容積率の見直しにより民間による拠点整備を誘導することで緑と文化の魅力あふれるMICE等を集積 → 国際競争力の強化に資する「国際交流拠点・品川（まちづくりガイドライン2020）」を実現	・品川駅自由通路を受ける西口駅前広場等の基盤施設を、2027年度までに国公有地を含むエリアで確実に整備するために、<u>URが公平中立な立場で地権者調整を行いい推進することが不可欠</u>

7. 事業スケジュール

[illegible]

8. 土地区画整理事業の概要及び整備対象基盤

○事業手法 土地区画整理事業（機構施行：法3条の2）

○施行期間 令和4年度～27年度（換地処分）

○地区面積 11.9ha

■面積

面積	事業前	事業後
公共用地	1.4ha	2.3ha※
宅地	10.5ha	9.6ha
合 計	11.9ha	11.9ha

※公園1号及び地区内道路、国道15号・補助14号拡幅分

■土地利用（従後）

【車両系基盤】

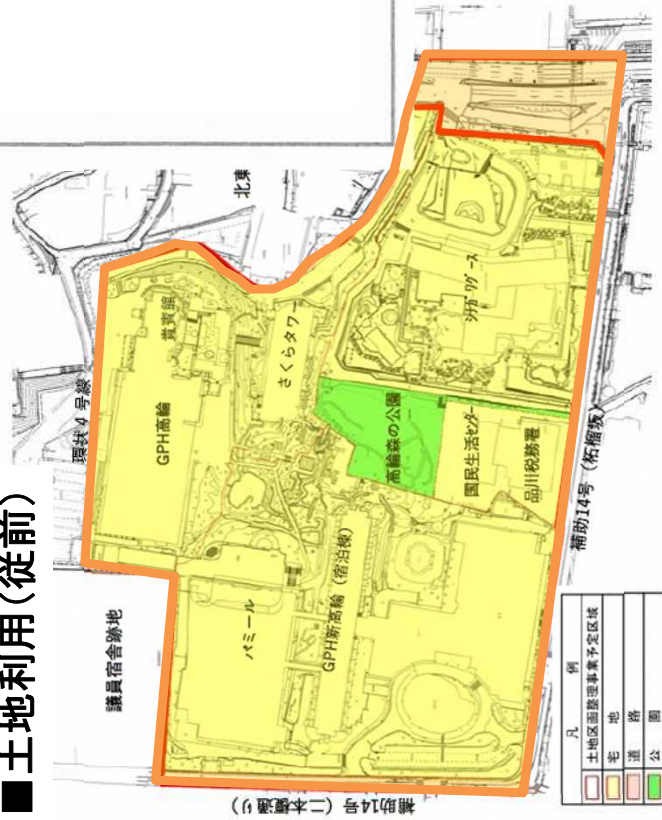
- ・道路：国道15号（地区内道路との接続部分）、補助14号、地区内道路、国道上空デッキ整備費の一部負担
- ・その他：駅前広場、地区内車路（地下車路）

【歩行者系基盤】

- ・公園：公園1号
- ・その他：連携軸（歩行者通路1号・2号（一部））



■土地利用（従前）



9. 検証結果（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「品川駅・田町駅周辺地域」(H24.1指定)内の区域	適合
地方公共団体 の意向	・「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」(R2.3)において、当地区は、品川駅前の立地特性をいかし、高度な利便性を備えたMICEの充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実を図るため、都市機能の段階的な更新・強化を進めることが謳われている ・港区は、当地区の開発にあたり、公平・中立的な立場で長期にわたる段階的な整備を図るため、機構に対し事業の施行を要請	適合
地権者等の意 向	・当地区において長期にわたる段階的な基盤整備や各地権者との調整が必要となることから、機構に施行を要請	適合

10. 検証結果（民間都市再生事業の支援）

政策実現 効果	・土地区画整理事業を実施することにより、先行して整備の進む自由通路や国道上空デッキと連続性を有する、えきまち一体となった街区を形成 ・公園と緑地を都市計画で担保すると共に、用途と容積率の見直しにより民間による拠点整備を誘導することで緑と文化の魅力あふれるMICE等を集積 ・国際競争力の強化に資する「国際交流拠点・品川（まちづくりガイドライン2020）」を実現 ・大規模（Aクラス）ビルの面積増 約60万㎡ ・民間建設投資誘発 約2,800億円 ・緑豊かな空間の形成	適合
民間事業者 支援の内容	・業務方法書第2条の5第1項第五号イ（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）及び同号ロ（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	適合
機構に代わ る民間事業 者の公募の 実施	・事業実施に伴い公的権利者との調整や公共施設整備が必要であること等から、機構が有する土地区画整理事業の施行権能が必要であり、公募に同意しない旨港区の意向が確認できたため、公募は行わない	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	10

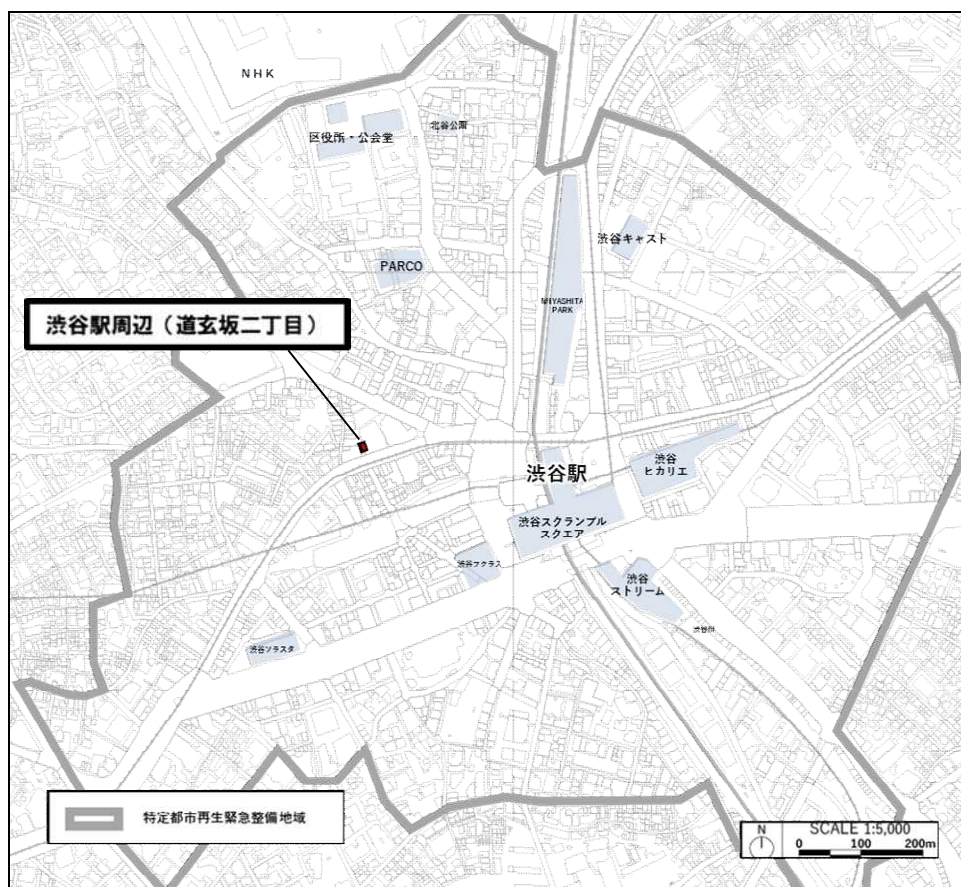
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	民間都市再生事業の支援	
	所 在	渋谷区道玄坂二丁目	
	地 区 面 積	約 0.01ha	
	検 証 年 度	令和3年度	
	位 置 ・ 交 通 条 件	渋谷駅(JR 各線、京王各線、東急各線、東京メトロ各線)より、西方へ約 3 分	
地 区 の 概 要	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業・防火(80%/700%,80%,600%) 【土地利用状況】 事務所・商業	
	事 業 の 経 緯	令和元年度～	渋谷区とエリアインフラ整備事業について意見交換開始
		令和2年度～	地元地権者と意見交換開始
		令和3年11月	渋谷区から土地取得及びまちづくり支援の要請
計 画 諸 元	そ の 他	—	
		【事業手法】 土地有効利用事業 【計画概要】 当該土地を取得し、渋谷区が目指すウォークアブル都市実現に資する共同化・大街区化(市街地再開発事業等)の推進を図る。	

地 区 名		渋谷駅周辺（道玄坂二丁目）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	・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」(平成 17 年 12 月指定)	適合
		地方公共団体の意向	・【渋谷区】 要請文に、 「当区が目指す渋谷駅周辺地域のまちづくり実現に向けて、都市再生に関する多くの実績と経験を有する公的機関として、土地建物の取得等を含めた幅広い連携・協力により、当区を御支援いただきますよう、お願い申し上げます。」との記載があり、妥当と判断。	適合
		地権者等の意向	・【土地建物所有者(売主)】 要請文に、「URに土地建物を取得し、まちづくりのために活用してもらいたい意向」との記載があり、妥当と判断。	適合
		政策実現効果	(1)大規模開発と既成市街地が連携した新たなまちづくりスキームの構築 (2)渋谷駅周辺エリア全体の価値向上に寄与する歩行者ネットワークの整備	適合
		民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第1号イ(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)及びロ(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 ・民間企業では大街区化の実現のため自ら土地取得の上、長期間保有することが困難。機構が土地取得し、事業化段階まで大街区化に資する土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減 ・多数の地権者の合意形成を図りつつ、行政との協議・調整を図りながら、適切に市街地再開発を立ち上げるまでには、事業が長期化するおそれがあるところ、公的機関たる機構がそのリスクを軽減し、かつ、機構の持つ中立性・公平性を活用することが有効	適合
		機構に代わる民間事業者の公募の実施	・【土地建物所有者(売主)】 「機構が公募を実施することについて同意しない。」との記載がある要請文を受領。	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。		

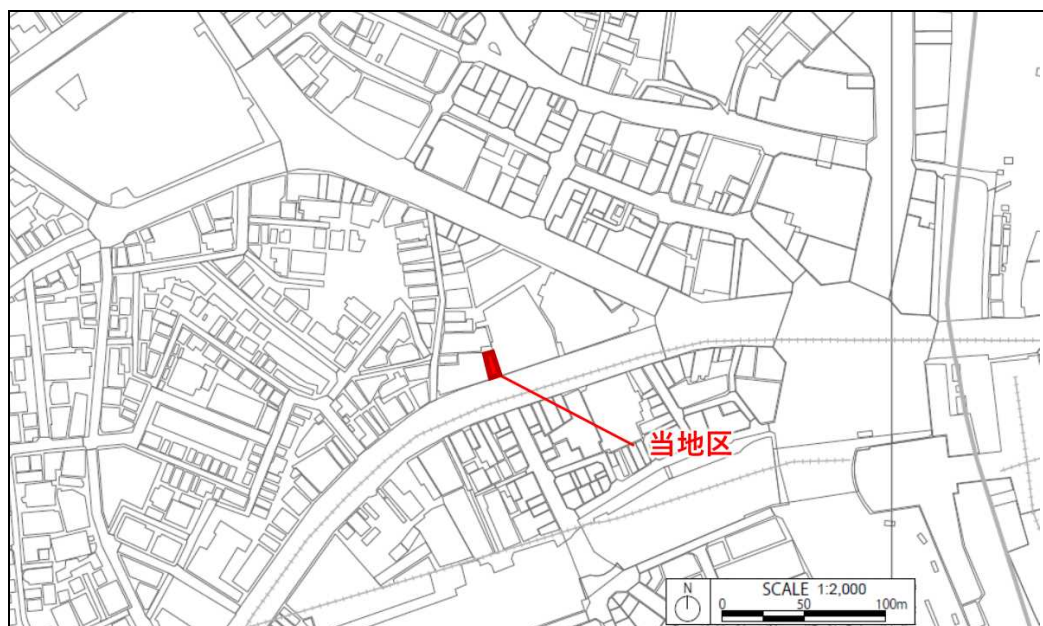
渋谷駅周辺（道玄坂二丁目）地区

位置図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 46 号

区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 46 号

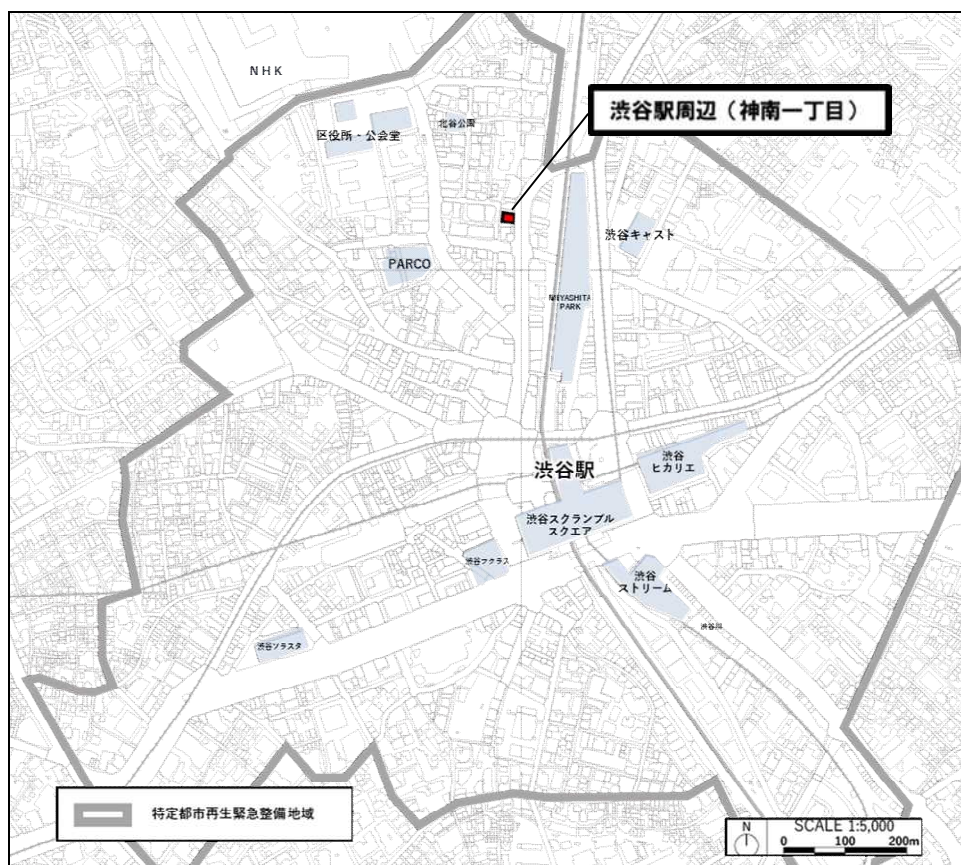
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	渋谷駅周辺(神南一丁目)地区
	所 在	民間都市再生事業の支援
	地 区 面 積	渋谷区神南一丁目
	地 区 面 積	約 0.04ha
	検 証 年 度	令和3年度
地 区 の 概 要	位 置 ・ 交 通 条 件	渋谷駅(JR 各線、京王各線、東急各線、東京メトロ各線)より、北方へ約 6 分
	従 前 の 状 況	【 用 途 地 域 等 】 商業・防火(80%/700%,80%,500%) 【 土 地 利 用 状 況 】 事務所・商業
	事 業 の 経 緯	令和元年度～ 渋谷区とエリアインフラ整備事業について意見交換開始 令和2年度～ 地元地権者と意見交換開始 令和3年11月 渋谷区から土地取得及びまちづくり支援の要請
	そ の 他	—
計 画 諸 元		【 事 業 手 法 】 土地有効利用事業 【 計 画 概 要 】 当該土地を取得し、渋谷区が目指すウォーカブル都市実現に資する共同化・大街区化(市街地再開発事業等)の推進を図る。

地 区 名		渋谷駅周辺(神南一丁目)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	・都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「渋谷駅周辺地域」(平成 17 年 12 月指定)	適合
		地方公共団体の意向	・【渋谷区】 要請文に、 「当区が目指す渋谷駅周辺地域のまちづくり実現に向けて、都市再生に関する多くの実績と経験を有する公的機関として、エリアインフラ整備について土地建物の取得等を含めた幅広い連携・協力により、当区を御支援いただきますよう、お願い申し上げます。」 との記載があり、妥当と判断。	適合
		地権者等の意向	・【土地所有者(売主)】 要請文に、「URに土地を取得し、まちづくりのために活用してもらいたい意向」との記載があり、妥当と判断。	適合
		政策実現効果	(1)大規模開発と既成市街地が連携した新たなまちづくりスキームの構築 (2)渋谷駅周辺エリア全体の価値向上に寄与する歩行者ネットワークの整備	適合
		民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第1号イ(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)及びロ(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・民間企業では大街区化の実現のため自ら土地取得の上、長期間保有することが困難。機構が土地取得し、事業化段階まで大街区化に資する土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減 ・多数の地権者の合意形成を図りつつ、行政との協議・調整を図りながら、適切に市街地再開発を立ち上げるまでには、事業が長期化するおそれがあるところ、公的機関たる機構がそのリスクを軽減し、かつ、機構の持つ中立性・公平性を活用することが有効	適合
		機構に代わる民間事業者の公募の実施	【土地所有者(売主)】 「機構が公募を実施することについて同意しない。」との記載がある要請文を受領。	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。		

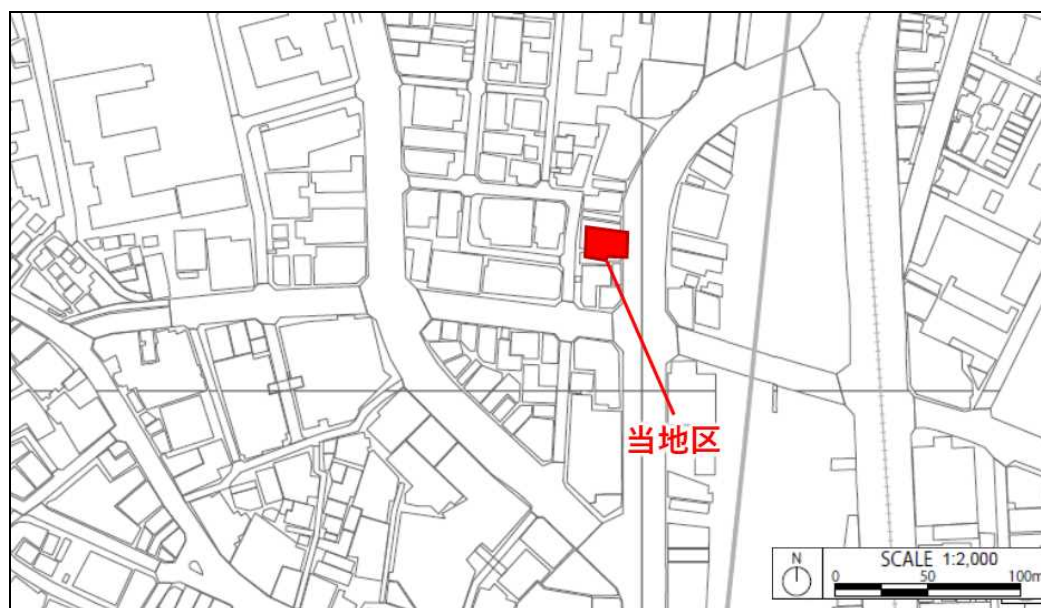
渋谷駅周辺（神南一丁目）地区

位置図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 46 号

区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3 都市基交著第 46 号

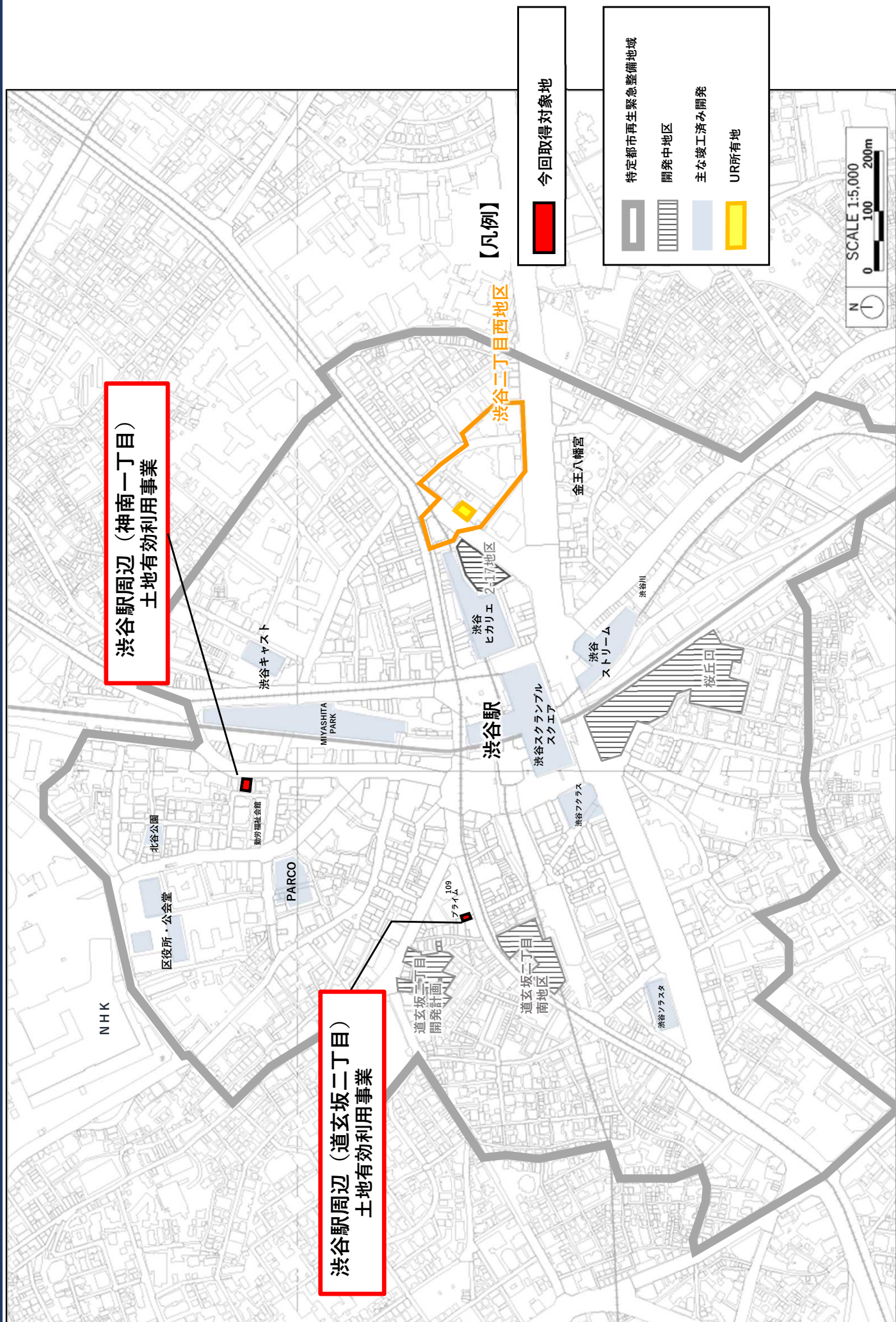
令和3(2021)年度 第3回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

渋谷駅周辺（道玄坂二丁目）地区
渋谷駅周辺（神南一丁目）地区
（土地有効利用事業）

令和3(2021)年12月10日
独立行政法人都市再生機構

位置図



2. 上位計画

内閣府：特定都市再生緊急整備地域（H17（2005）.12指定）

- ・ 渋谷駅周辺地域（139ha）
- ・ 商業・業務・文化・交流施設の集積を活かした多世代による先進的な情報発展拠点形成
- ・ **街区再編及び開発の連鎖によるまちづくりを推進**、周辺の個性的な街へ連続する、にぎわい・回遊性があり、災害に強く安心安全な歩いて楽しい都市空間を形成

渋谷区：渋谷駅周辺まちづくり基本理念 (R2 (2020). 4策定)

『ちがいをちからに変える街』を目指すまちづくり
『Diversity』（働・遊・暮・学×大・中・小）
『Inclusion』（連携を生み、挑戦・成長を支えるネットワーク）
『Sustainability』（まちを持続的に支える基盤・活動・仕組み）

渋谷区：渋谷駅周辺地域交通戦略（R2（2020）.3策定）

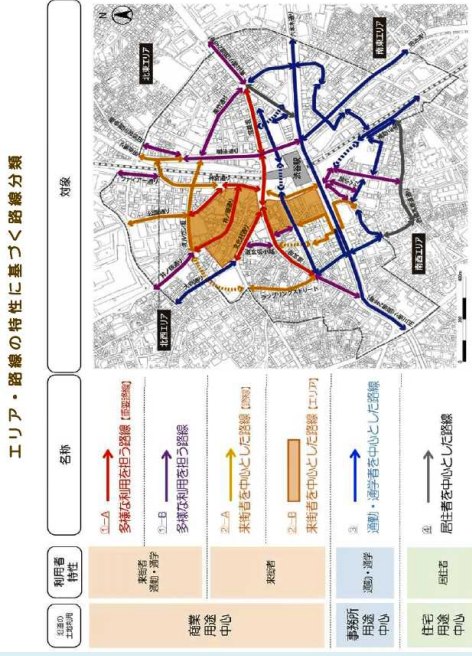
“誰もがめぐる歩いて楽しい魅力ある街”
の実現に向け、歩行者中心の快適な歩行空間の創出

基本方針1	基本方針2	基本方針3
ある	はしる	とめる

▼大山街道（宮益坂・道玄坂）の位置づけ
「多様な利用を担う路線（重要路線）」

(参考)

- ・渋谷区による宮益坂での社会実験 (H29 (2017) ～)



国交省:まちなかウォーカーブル推進事業

- R2（2020）の都市再生整備計画事業制度の再編により創設。
- 渋谷区は、まちなかウォーカーブル推進計画策定に着手済み。

東京都:しゃれた街並みづくり推進条例
(H15 (2003) .3- 策定)



3. 主な経緯

年月	内 容
H22～ (2010)	「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010」など区の上位計画策定を継続的に支援 「渋谷駅街区土地区画整理事業」など民間都市開発の具現化を支援
H22～ (2010)	渋谷駅街区土地区画整理事業を契機として複数の大規模開発が進行中
R1.6 (2019)	渋谷区とURがまちづくりに関する包括協定を締結
R2.3～ (2020)	渋谷区が「渋谷駅周辺地域交通戦略」（R2 _{(2020).3} ）、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」（R2 _{(2020).4} ）を策定
R3.6 (2021)	渋谷二丁目西地区における適合検証（再開発事業（参加組合員））
R3.11 (2021)	土地所有者からURに対し渋谷駅周辺における用地取得等の要請

4. 道玄坂二丁目地区の事業概要（土地有効利用事業）

事業手法	土地有効利用事業（街区再編型）
事業内容	- 土地等を取得・保有し、市街地再開発事業のコーディネート等を実施。 - ウォーカーカブル都市に資する施設建築物となるよう計画調整 - 域外貢献項目のインフラ整備の実施に係る渋谷区との調整 - 今後、地区内の他の権利者から土地取得の要請があった際は、URの事業採算性が確保されていることを確認のうえ、追加取得を行う可能性がある。

5. 神南一丁目地区の事業概要（土地有効利用事業）

事業手法	土地有効利用事業（街区再編型）
事業内容	- 土地等を取得・保有し、市街地再開発事業のコーディネート等を実施。 - ウォーカーカブル都市に資する施設建築物となるよう計画調整 - 域外貢献項目のインフラ整備の実施に係る渋谷区との調整 - 今後、地区内の他の権利者から土地取得の要請があった際は、URの事業採算性が確保されていることを確認のうえ、追加取得を行う可能性がある。

6-1.都市再生実施基準への適合（1/2）道玄坂二丁目・神南一丁目

民間都市再生事業に対する支援			
国の関与する計画	都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域 「渋谷駅周辺地域」(平成17(2005)年12月指定)	適合	
地方公共団体の要請	【渋谷区】 要請文に 「当区が目指す渋谷駅周辺地域のまちづくり実現に向けて、都市再生に関する多くの実績と経験を有する公的機関として、土地建物の取得等を含めた幅広い連携・協力により、当区を御支援いただきますよう、お願い申し上げます。」 との記載があり、妥当と判断。	適合	
地権者等の要請	【土地所有者(売主)】 要請文に 「URに土地を取得し、まちづくりのために活用してもらいたい意向」 との記載があり、妥当と判断。	適合	
政策実現効果	(1)大規模開発と既成市街地が連携した新たなまちづくりスキームの構築 (2)渋谷駅周辺エリア全体の価値向上に寄与する歩行者ネットワークの整備	適合	

民間都市再生事業に対する支援		適合
民間事業者支援の内容	業務方法書第2条の5第1項第1号イ(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)及びロ(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 ・ 民間企業では大街区化の実現のため自ら土地取得の上、長期間保有することが困難。機構が土地取得し、事業化段階まで大街区化に資する土地を保有することにより、事業に内在するリスクを低減 ・ 多数の地権者の合意形成を図りつつ、行政との協議・調整を図りながら、適切に市街地再開発を立ち上げるまでには、事業が長期化するおそれがあるところ、公的機関たる機構がそのリスクを軽減し、かつ、機構の持つ中立性・公平性を活用することが有効	適合
機構に代わる民間事業者公募の実施	【土地所有者(売主)】 「機構が公募を実施することについて同意しない。」との記載がある要請文を受領。	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	