



**令和5年度第2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9月19日に令和5年度第2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2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9月19日（火） 14:00～16:45
- ② 開催場所：独立行政法人都市再生機構 会議室（新宿アイランドタワー22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相談役）
- ・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年度事業再評価実施対象事業1件について、事業目的、事業の実施環境の概要、対応方針案及び対応方針案決定の理由について、都市再生機構から説明した。
- ④ 審議（事業評価（事業再評価））
【別紙1】のとおり意見があった。

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) 今回の委員会において、計1地区の事業評価（事業再評価）を行った。対応方針は【別紙2】のとおり（令和5年10月2日 都市再生機構にて決定）。
- (3) 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
神宮外苑地区	東京都 新宿区 港区	審議年月：令和3年6月 【別紙3-①】のとおり	P6～P18

渋谷駅周辺（渋谷三丁目）地区	東京都 渋谷区	審議年月：令和5年6月 【別紙3-②】のとおり	P19～P31
----------------	------------	----------------------------	---------

3 事業評価監視委員会提出資料等の公開

令和5年10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。



【別紙１】

事業再評価実施対象事業の対応方針案と委員会の意見

団地・地区名	所在地	対応方針案	左記に対する 事業評価監視 委員会の意見
		理由及び事業中止に伴う事後措置の内容	
南幸地区 〔優良建築物等整備事業〕	神奈川県 横浜市	事業継続	・対応方針案のとおり。
		〔理由〕 ・UR賃貸住宅居住者の仮移転も完了し、工事着工済み。 ・地権者との合意に基づいて事業を推進しており、新たな商業機能の導入による「にぎわい・活気」の向上、耐震化や歩道状空地の整備等による「安全・安心」の確保が両立する街区へと更新が期待される。 以上のことから「事業継続」	

【別紙 2】

事業再評価実施対象事業の対応方針

団地・地区名	事業手法等	対応方針
南幸地区	優良建築物等整備事業	事業継続

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている
情報と異なる場合があります。
※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

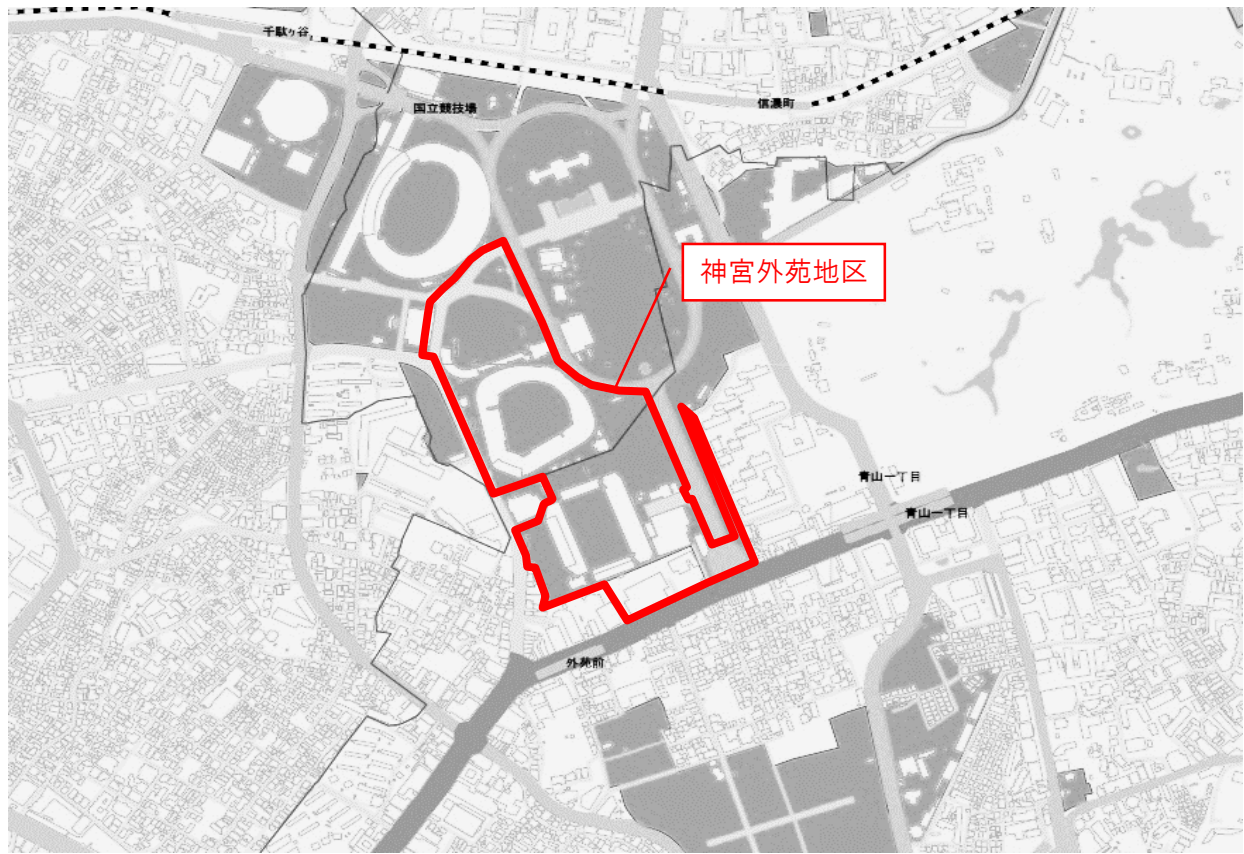
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	神宮外苑地区					
	所 在	地方公共団体のまちづくりの支援・補完					
	地 区 面 積	東京都新宿区霞ヶ丘町、港区北青山二丁目の一部ほか					
	検 証 年 度	約 17.5ha					
		令和3年度					
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	東京メトロ銀座線外苑前駅、青山一丁目駅 都営大江戸線青山一丁目駅、国立競技場駅 JR 千駄ヶ谷駅、信濃町駅 から徒歩約5分圏内					
	従 前 の 状 況	【 用 途 地 域 等 】 商業(80%/600・700%)、第二種住居(60%/200%)、 第二種中高層住居専用地域(60%/200%)ほか 【 権 利 者 数 】 宅地所有者 4名 【 土 地 利 用 状 況 】 公共用地及び宅地					
	事 業 の 経 緯	平成 29 年 2 月 機構が独立行政法人日本スポーツ振興センター(以下「JSC」)からまちづくり協議支援業務を受託 令和 元 年 9 月 JSC から機構へ、ラグビー場棟の事業施行の要請 令和 3 年 1 月 JSC から機構へ、ラグビー場棟の設計・施工等業務を除く事業施行の再要請					
	そ の 他						
計 画 諸 元	【事業手法】 第一種市街地再開発事業						
	【計画概要】 国立競技場の整備を契機として、周辺の老朽化した大規模スポーツ施設群と駅周辺の業務施設を連鎖的に建て替えることで、東京都が推進するスポーツクラスターの形成による賑わいのある活力あるまちへの再生を実現する。						
	建物計画 <table><tr><td>事 項</td><td>現行計画</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>約 565,000 m²</td></tr><tr><td>用途</td><td>スポーツ施設(野球場、ラグビー場) 事務所、店舗、宿泊施設 等</td></tr></table>		事 項	現行計画	延床面積	約 565,000 m ²	用途
事 項	現行計画						
延床面積	約 565,000 m ²						
用途	スポーツ施設(野球場、ラグビー場) 事務所、店舗、宿泊施設 等						

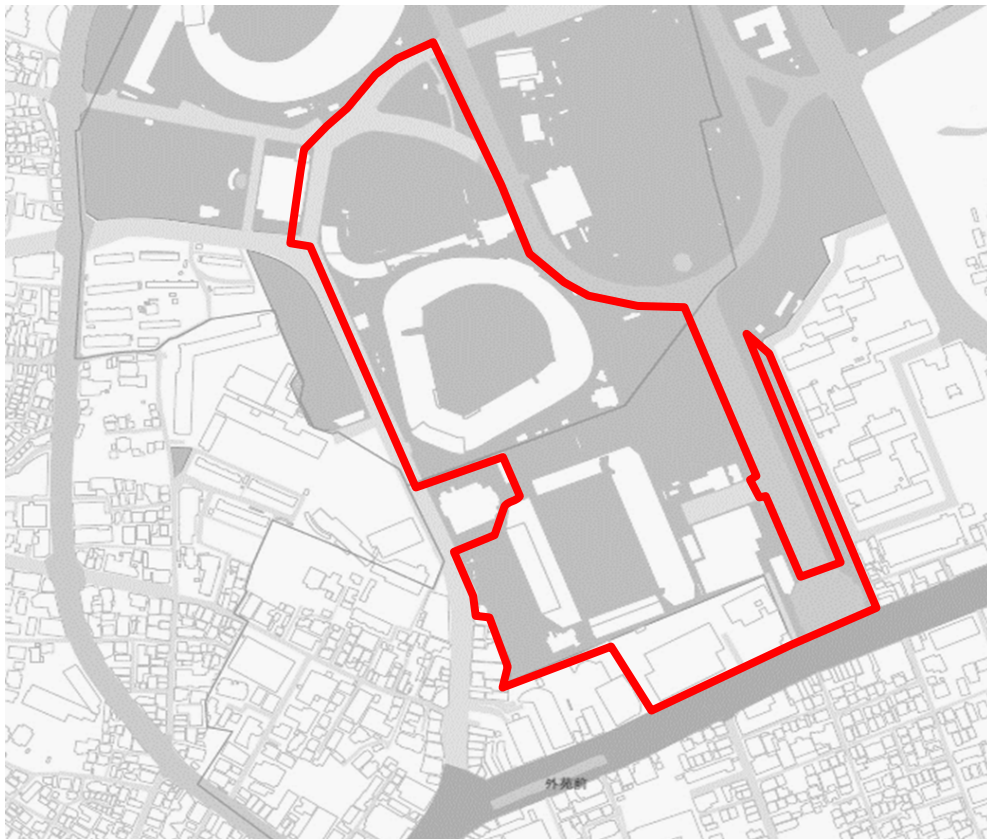
地 区 名		神宮外苑地区	
都市再生事業実施基準への適合状況	地方公共団体のまちづくりの支援・補完	地公体からの要請文書の内容	
		まちづくりの観点から機構実施が必要	【東京都】 ・要請文に「スポーツクラスターの実現に寄与するため、市街地再開発事業に関するノウハウを有し、中立・公平な立場から関係者調整を実施できる機構が施行者となり JSC を支援」との記載があり、妥当と判断。 【新宿区】 ・要請文に「実績と知見を有した公的機関である貴機構が市街地再開発事業の施行者となることがふさわしい」との記載があり、妥当と判断。
		地公体自ら実施が困難・不適切	【東京都】 ・要請文に「関係権利者が事業主体となることを前提とする確認書を東京都と関係権利者の間で締結しており、民間事業者を代表施行者とする個人施行とすることは適切」との記載があり、妥当と判断。 【新宿区】 ・要請文に「民間が事業主体として進めることとされている。日本スポーツ振興センターが貴機構に要請しており、貴機構が市街地再開発事業の施行者となることがふさわしい」との記載があり、妥当と判断。
		事業地区の位置づけ又は議会承認	【東京都・新宿区・港区】神宮外苑地区 地区計画 【東京都】東京 2020 大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針 【新宿区】新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン 【港区】青山通り周辺地区まちづくりガイドライン 上記の位置づけがあり妥当と判断
		地公体との役割分担	東京都、新宿区・港区は下記事項を実施することから妥当と判断 【東京都】 ・まちづくり指針の策定、都市計画手続きの実施 【新宿区・港区】 ・都市計画手続き（同意手続き等）の実施 ・公共施設整備（新宿区による区道の付け替え、港区によるスタジアム通りの歩道拡幅整備）
		政策実現効果	・スポーツクラスター形成による神宮外苑エリアの賑わい創出及び国内外からの来街者の増加 ・民間建設投資誘発
		民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	〔ロ：事業関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業〕 ・公的機関を含む地権者間の合意形成を図るため、機構の有する中立性・公平性が必要。
		民間事業者の参画機会	・民間事業者が代表施行者となって事業を実施。 ・機構が施行する部分については、特定建築者 JSC が PFI 事業で設計・施工等を実施予定。 以上の状況から妥当と判断。
		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。
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		都市再生実施基準に従い、適切に検証が行われている。 URが施行者として参画することにあたっては、関係者と協力して更に良い計画となるよう、努力すること。	

神宮外苑地区

位置図



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(空間データ基盤)及び基盤地図情報を使用した。(承認番号令元情使、第 106 号)

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

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

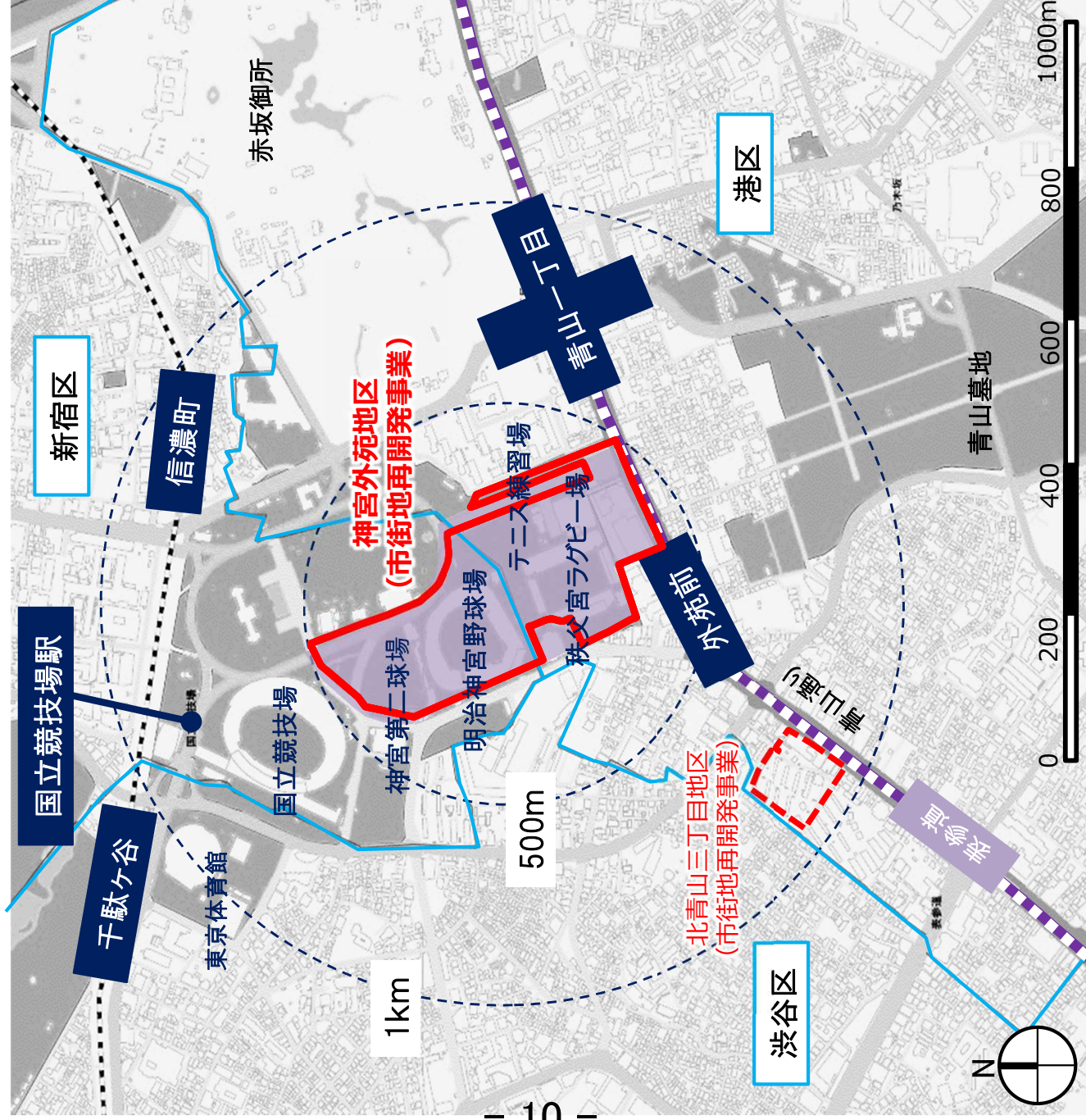
神宮外苑地区
(市街地再開発事業（個人施行）)

令和3(2021)年6月8日
独立行政法人都市再生機構

位置圖

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。

※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。



■所在地

新宿区霞ヶ丘町、
港区北青山二丁目の一部ほか

■ 交通条件

- 東京メトロ銀座線
 - 外苑前駅、青山一丁目駅
- 都営大江戸線
 - 青山一丁目駅、国立競技場駅
- JR線
 - 千駄ヶ谷駅、信濃町駅

■公法上の制限

- 商業 (600・700／80) [青山通り]
2 住 (200／60)
2 中高 (200／60)
1 中高 (200／60)
風致地区、都市計画公園区域
地区計画 (再開発等促進区)

■ 区域面積

約17.5ha

■ 地区特性

- スポーツ施設が多数存在
- 新国立競技場が令和元年11月竣工
- 都市計画公園区域（明治公園）

- 街に、ルネッサンス

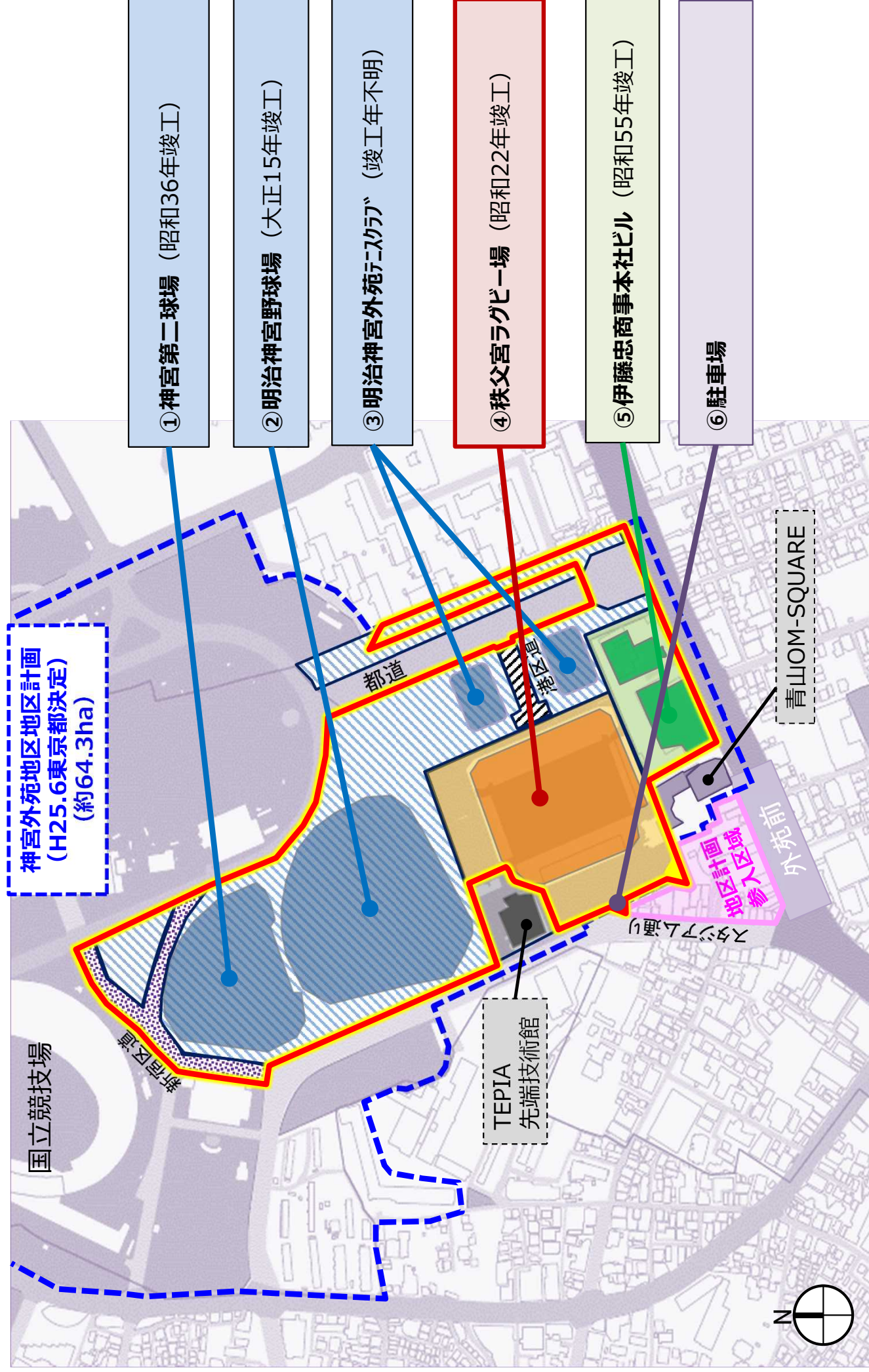


UR都市機構

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(空間データ基盤)及び基盤地図情報を使用した。(承認番号元令情使、第106号)

2. 区域図

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
 ※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。



3. 上位計画

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

■2020年の東京（H23.12）

四大スポーツマスター構想（神宮・駒沢・臨海・武蔵野の森）

大規模スポーツ施設を中心としたさまざまな施設を集積（スポーツクラスター）

■東京都長期ビジョン（H26.12）

新たな魅力・にぎわい・風格を兼ね備えたスポーツクラスターを実現するまちづくりの推進

■都市づくりのグランドデザイン（H29.9）

にぎわいと風格あるスポーツクラスター

■東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針（H31.2）

東京2020大会後を見据え、神宮外苑地区のまちづくりの目標や公園まちづくり制度の活用要件等
を示し、民間が事業主体となって進めるまちづくりを適切に誘導するために策定

－ 高揚感のあるスポーツとアクティビティの拠点の形成

■地区計画（H25.6）

国内外から多くの人が訪れる世界的競技大会の開催が可能となるスポーツ拠点を創造

新宿区

■新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン（H29.12）

国際的なスポーツ拠点（神宮外苑）への玄関口として、潤いと賑わいの調和した拠点の整備を
目指す

港区

■青山通り周辺まちづくりガイドライン（H27.10）

歩行者ネットワークを充実させて、スポーツ・文化・交流の魅力に富んだまちの形成を図る

東京都

4. 関係者の意向

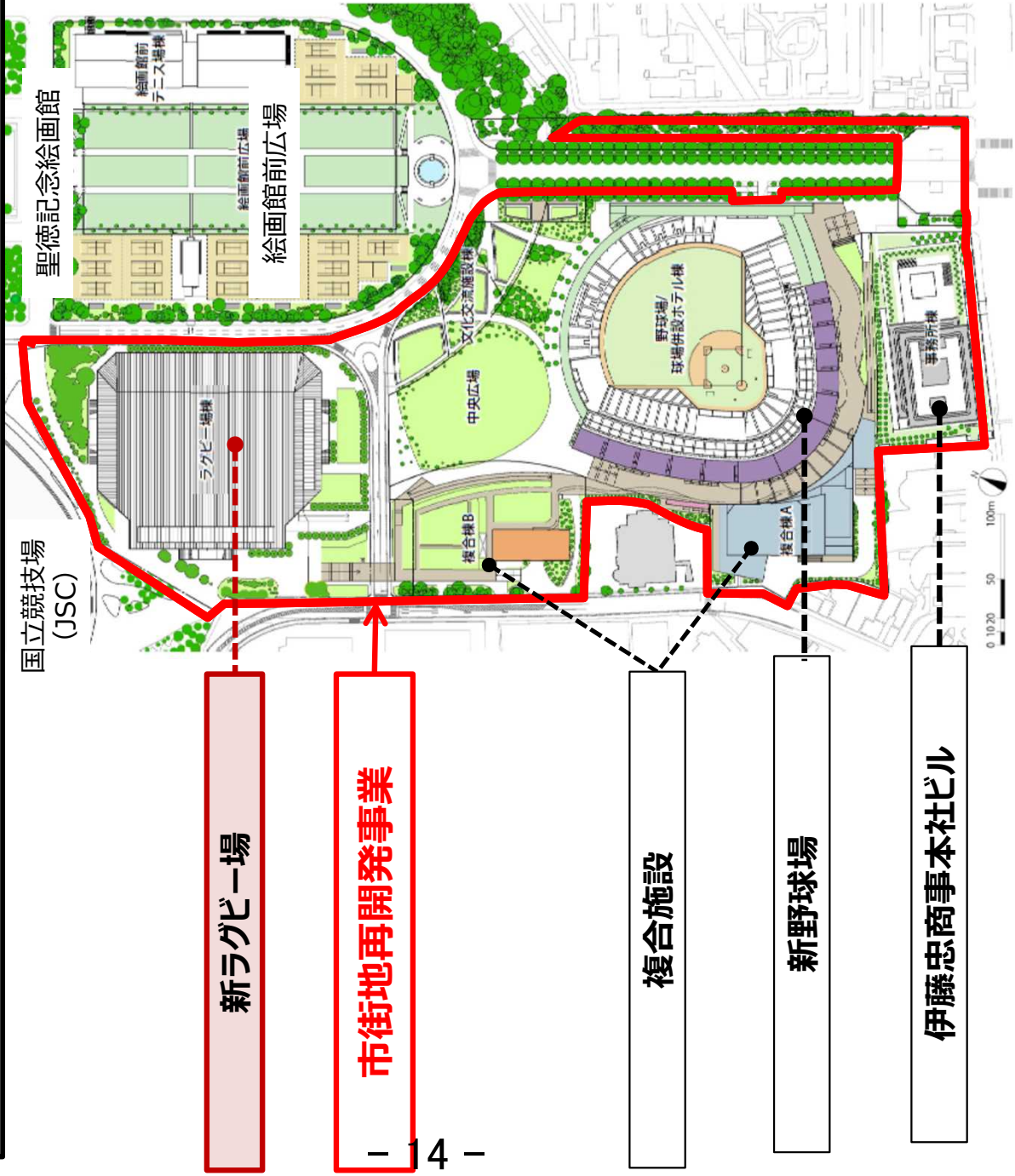
※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

JSC (地権者) (独立行政法人 日本スポーツ 振興センター)	- ラグビー関係者会議の議論を尊重し、PFI事業により自ら全天候型ラグビー場を整備する - 再開発事業の経験がなく施設整備及び関係者間調整に必要な人員の不足から、経験と知見を有し、公平・公正な立場での関係者間調整が可能なURによる全面的支援（街区の同意施行者）を期待
東京都	「東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針」策定 - 関係権利者が事業主体となることを前提とする確認書を東京都と関係権利者の間で締結しており、民間事業者を代表施行者とする個人施行とすることは適切 - URには事業推進の観点からJSC支援による上位計画の実現に期待 - 民間が事業主体となってまちづくりを進めることを理解 - JSCから施行要請を受けた公的機関である実績と知見のあるURが施行者となることについて期待 - 区は区道付け替えなどまちづくりでの連携を行う予定
新宿区	
港区	URが東京都及びJSCから施行要請を受け、同意施行者になることについて了承

5. URの役割と政策実現効果

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

JSC街区の同意施行予定者として市街地再開発事業に参画し、東京都が進める都心部におけるスポーツクラスター構想の実現を推進



新ラグビー場

市街地再開発事業

複合施設

新野球場

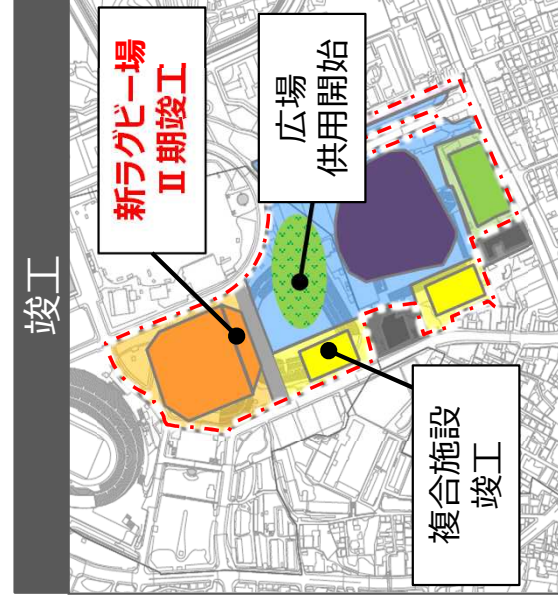
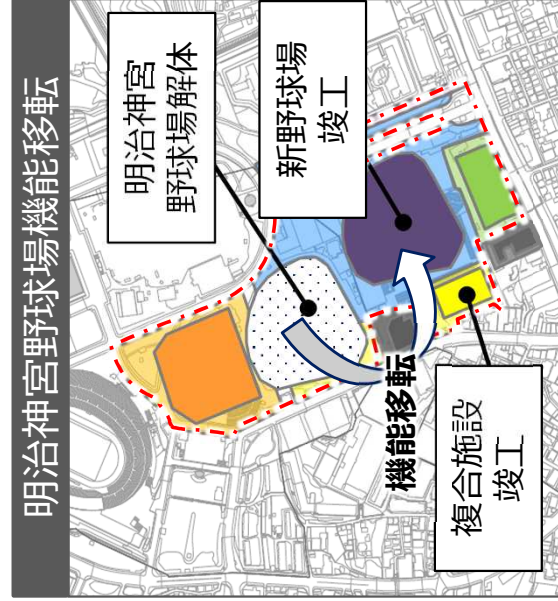
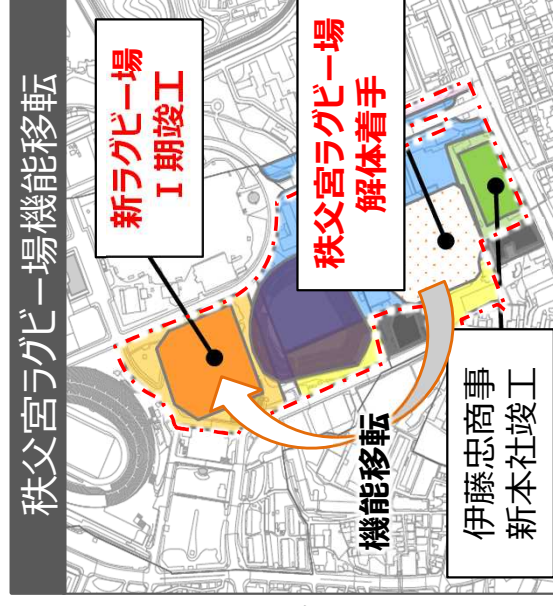
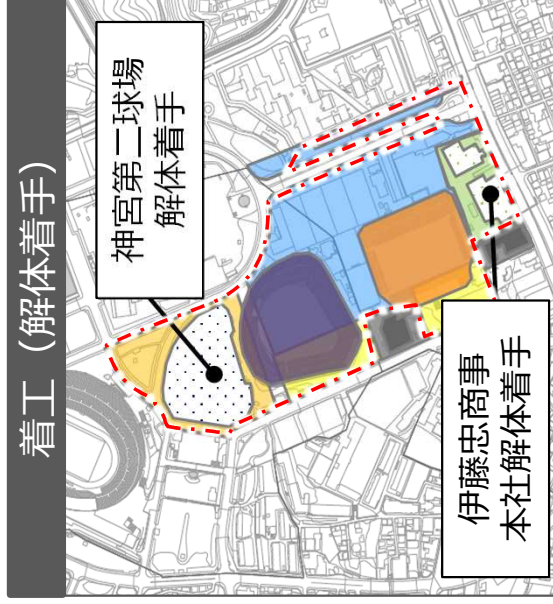
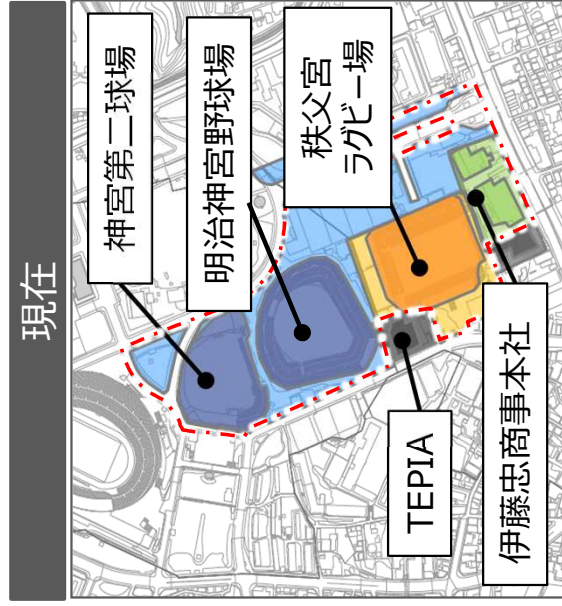
伊藤忠商事本社ビル

第一種市街地再開発事業(個人施行)	
(1) 施行者 (予定)	代表施行者：三井不動産 共同施行者： 明治神宮、伊藤忠商事、UR
(2) 区域面積	約17.5ha
(3) 事業期間	2022(R4)～2035(R17)年度

6. 事業スキーム

事業展開(スポーツ施設等の連鎖建替え)

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
 ※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。



7. 事業スケジュール

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
 ※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

年度	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025~2030 R7~R12	2031~2035 R13~R17
事業全体	●都市計画決定 (再開発等促進区) ●企画提案書提出 ●公園まちづくり審査会 ●事業評価監視委員会	●権利変換計画認可 ●施行認可	第二球場 除却等		▼2026(R8)年度 秩父宮ラグビー場除却 新野球場整備 神宮球場除却等	●再開発事業の終了
ラグビー場棟	●PFI事業者公募	●JSCを特定建築者 位置付け		●I期着工	新ラグビー場 整備 (I期) 約41ヶ月 ●I期竣工	●II期竣工 ●II期着工

8. 事業実施基準への適合

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

○地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完①

地方公共団体の要請		適合
まちづくりの観点から 機構実施が必要	【東京都】 ・要請文に「スポーツクラスターの実現に寄与するため、市街地再開発事業に関するノウハウを有し、中立・公平な立場から関係者調整を実施できる機構が施行者となりJSCを支援」との記載があり、妥当と判断。 【新宿区】 ・要請文に「実績と知見を有した公的機関である貴機構が市街地再開発事業の施行者となることがふさわしい」との記載があり、妥当と判断。	
地公体自ら実施が 困難・不適切	【東京都】 ・要請文に「関係権利者が事業主体となることを前提とする確認書を東京都と関係権利者の間で締結しており、民間事業者を代表施行者とする個人施行とすることは適切」との記載があり、妥当と判断。 【新宿区】 ・要請文に「民間が事業主体として進めることとされている。日本スポーツ振興センターが貴機構に要請しており、貴機構が市街地再開発事業の施行者となることがふさわしい」との記載があり、妥当と判断。	
事業地区の位置づけ又は議会承認	【東京都・新宿区・港区】 神宮外苑地区 地区計画（H25年6月） 【東京都】東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針（H30年11月） 【新宿区】 新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン（H29年12月） 【港区】 青山通り周辺地区まちづくりガイドライン（H27年10月） 上記の位置づけがあり妥当と判断	

8. 事業実施基準への適合

※本資料内容は、令和3年6月8日の審議時のものであり、現在公表されている情報と異なる場合があります。
※施行地区の範囲及び地区面積は、施行認可時点の情報を記載しています。

○地方公共団体が行うまちづくりに対する支援及び補完②

地公体との役割分担	東京都、新宿区・港区は下記事項を実施することから妥当と判断 【東京都】 ・まちづくり指針の策定、都市計画手続きの実施 【新宿区・港区】 ・都市計画手続き（同意手続き等）の実施 ・公共施設整備（新宿区による区道の付け替え、港区によるスタジアム通りの歩道拡幅整備）	適合
政策実現効果	・スポーツクラスター形成による神宮外苑エリアの賑わい創出及び国内外からの来街者の増加 ・民間建設投資誘発	適合
民間事業者が地公体を代替することが困難な理由	〔□：事業関係者間の利害調整のために中立性及び公平性が必要な事業〕 ・公的機関を含む地権者間の合意形成を図るため、機構の有する中立性・公平性が必要。	適合
民間事業者の参画機会の創出	・民間事業者が代表施行者となって事業を実施。 ・URが施行する部分については、特定建築者JSCがPFI事業で設計・施工等を実施予定。	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
------	----

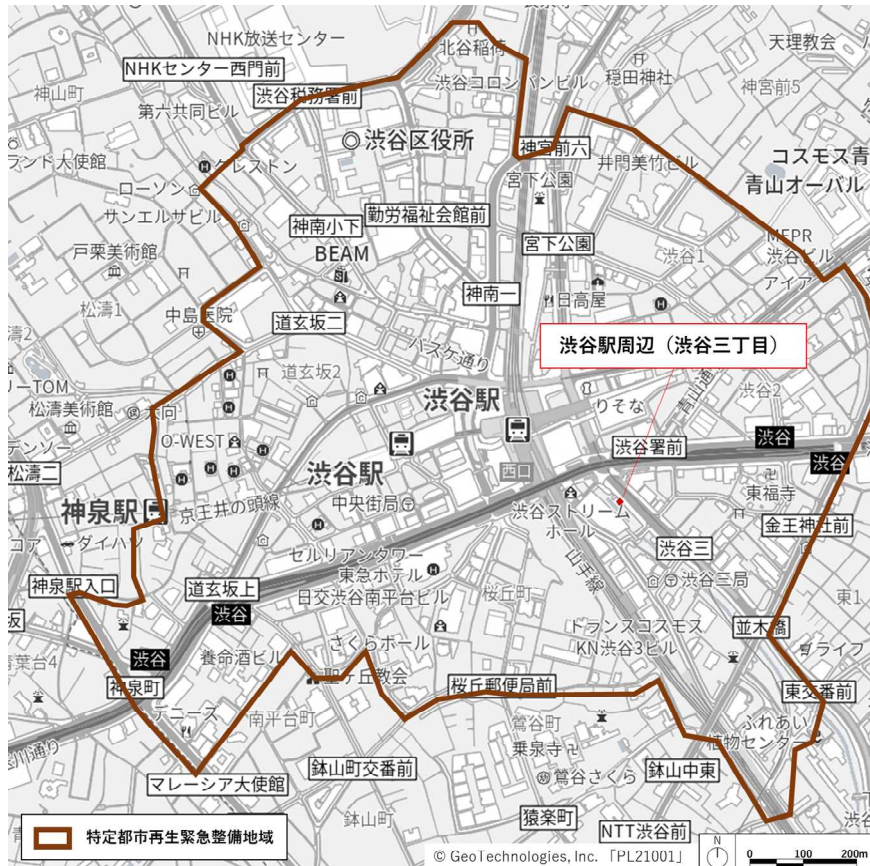
都市再生事業実施基準適合検証調書

地 区 名	目 的	渋谷駅周辺(渋谷三丁目)地区	
	所 在	民間都市再生事業の支援	
	地 区 面 積	渋谷区渋谷三丁目	
	地 区 面 積	約 0.01ha	
	検 証 年 度	令和5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、南東へ約 1 分	
	従 前 の 状 況	【用途地域等】 商業地域(容積率 800%、建ぺい率 80%)、防火地域 【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
		令和4年度～	地元地権者と意見交換開始
		令和5年5月	地元地権者から土地取得の要請
	そ の 他	—	
計 画 諸 元		○事業計画概要	
		土地有効利用事業	
		①土地利用計画	
			従前 従後
		公共用地	0.05ha 0.05ha
		宅地	0.45ha 0.45ha
		②建物計画	
		事項	現行計画
		建物敷地面積	260 m ²
		延床面積	2,600 m ²
		用途	業務、商業等

地 区 名			渋谷駅周辺(渋谷三丁目)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	・【土地所有者(売主)】 要請文に「まちづくりのため、中立公平な公的機関である貴機構に取得し、活用いただきたい」との記載があり、妥当と判断	適合
		政策実現効果	(1)民間と連携した機能更新の誘導による川沿いまちづくりの実現 (2)渋谷川沿いの水辺環境の整備	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5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 ・複数の地権者の合意形成を図りつつ、行政と協議・調整し、適切に共同化するためには、公的機関である機構の中立性・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。 区と連携して、整備計画区域全体のエリアとしての計画と当該敷地を含む事業の施設計画との整合を図ること。		

渋谷駅周辺（渋谷三丁目）地区

位置図



区域図



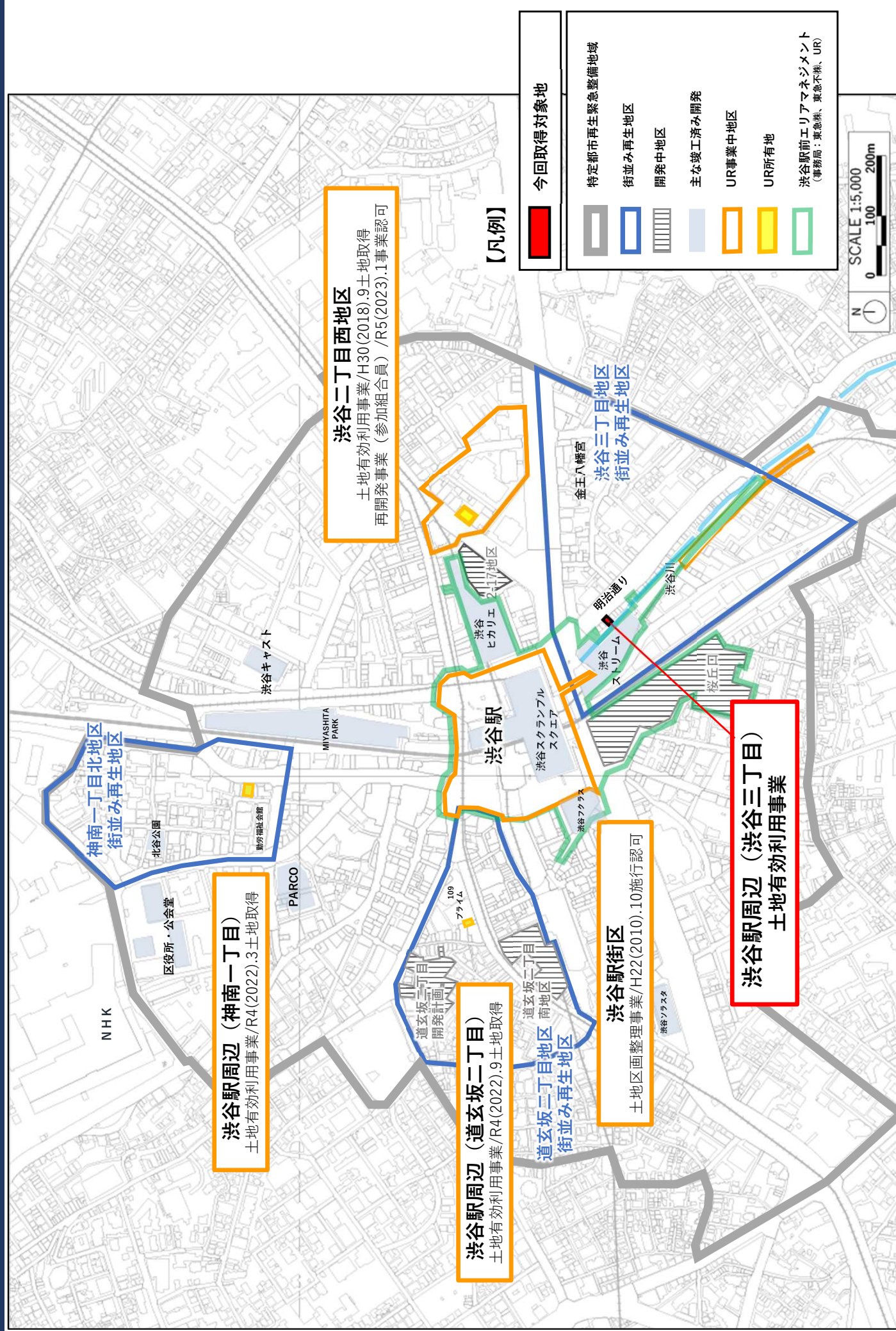
令和5(2023)年度 第1回事業評価監視委員会

都市再生事業実施基準 検証結果

渋谷駅周辺（渋谷三丁目）地区
(土地有効利用事業)

令和5(2023)年6月13日
独立行政法人都市再生機構

1. 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 都市基交第46号

2. 上位計画

特定都市再生緊急整備地域『渋谷駅周辺地域』（H17（2005）.12指定）

- ・ 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

渋谷駅周辺まちづくり基本理念（渋谷区 R2（2020）.4）

『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）

渋谷駅周辺地域交通戦略（渋谷区 R2（2020）.3）

“誰もがめぐり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

渋谷三丁目地区街並み再生方針（東京都 R4（2022）.6.22）

整備目標

- （1）**渋谷川沿いの水辺環境**の整備
- （2）IT系企業の集積するイノベーション拠点の誘導
- （3）歩いて楽しい**ウォーカーブルな歩行者空間**の形成
- （4）金王八幡宮の参道における魅力的な歩行空間の形成

3. 渋谷三丁目地区街並み再生方針（R4（2022）年6月策定）

整備目標

- (1) 渋谷川沿いの水辺環境の整備
- (2) IT系企業の集積するイノベーション拠点の誘導
- (3) 歩いて楽しいウォーカーカブルな歩行者空間の形成
- (4) 金王八幡宮の参道における魅力的な歩行空間の形成
このうはちまんぐう

渋谷川沿い

【基盤整備】

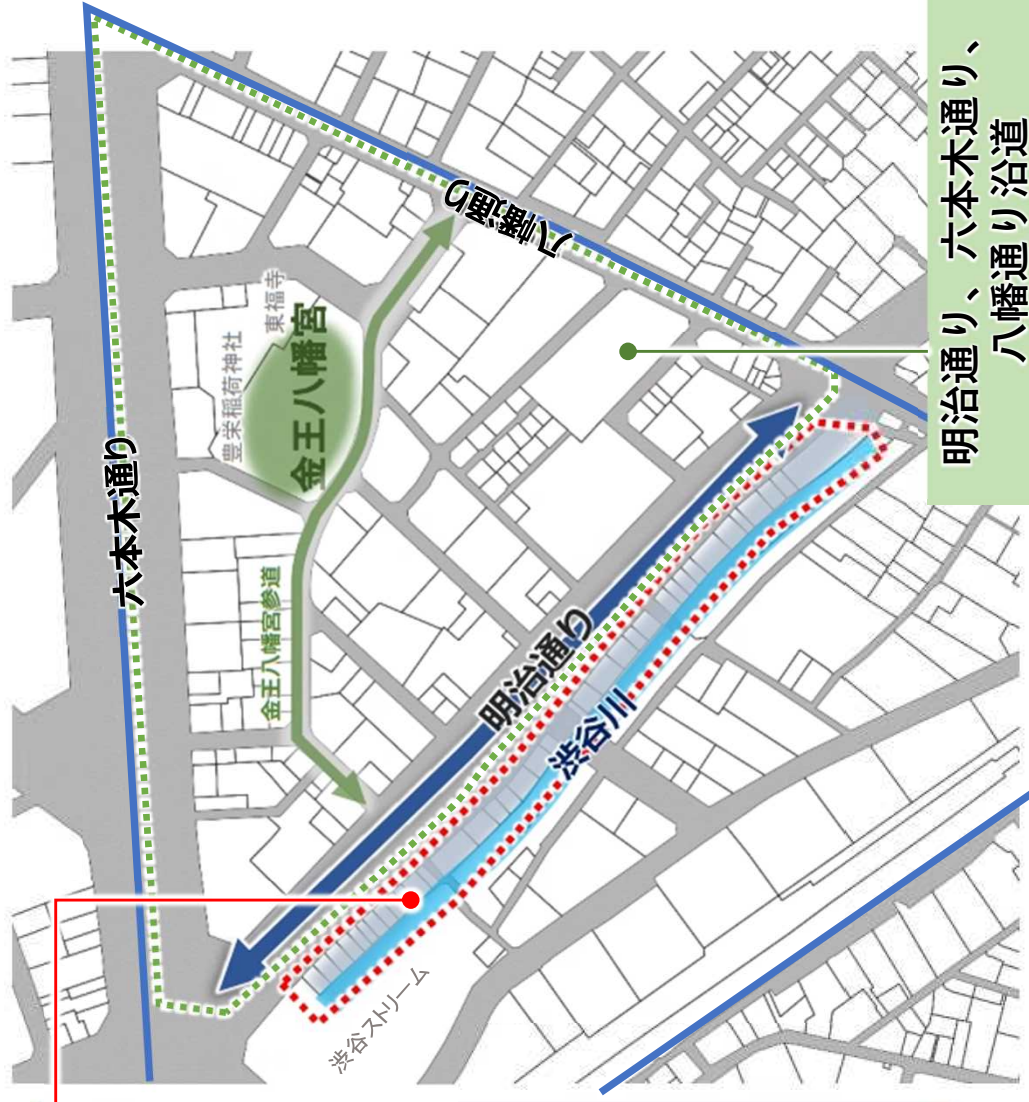
- ・ 渋谷川に面した賑わい空間
- ・ 渋谷川と明治通りをつなぐ貫通路
- ・ 環境負荷低減
- ・ 緑化

【用途導入】

- ・ 低層部ににぎわいを生む用途
- ・ 渋谷川に顔向けた設えとした、にぎわい施設の整備
- ・ 多様な働き方やビジネスを支える用途
- ・ 新しいアイデア・文化・技術の発信ができる用途

【エリアインフラ整備への協力】

- ・ 金王八幡宮の参道環境整備への協力
- ・ 渋谷川の環境整備への協力
- ・ 次世代インフラ整備への協力



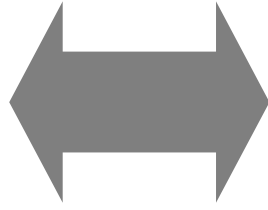
明治通り、六本木通り、
八幡通り沿道

4. 渋谷三丁目（渋谷川沿いエリア）の課題

地区の課題

緊急輸送道路（明治通り）沿道の機能更新

- 明治通りと渋谷川に挟まれた一連の街区に築40年以上の旧耐震建物が約40%存在し、更新が必要



課題解決を図る上での隘路

個別建替えによる機能更新が期待しにくい

- 個人地権者が多く、機能更新のための資金調達や、街並み再生方針を活用した容積割増しを受けるための行政協議に高いハードルがある

明治通り東側より民間事業者の投資意欲が低い

- 明治通りに対する奥行きが10~15m程度と浅く、機能更新に際し制約が大きい

5. 主な経緯

年月	内 容
H22～ (2010)	URは「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」を通じ、民間都市開発を具現化
R元.6 (2019)	渋谷区とURがまちづくりに関する包括協定を締結
R3.6 (2021)	渋谷二丁目西地区 適合検証（再開発事業（参加組合員））
R3.12 (2021)	渋谷駅周辺（道玄坂二丁目・神南一丁目）地区 適合検証（土地有効利用事業）
R4.6 (2022)	渋谷三丁目地区・神南一丁目北地区街並み再生方針 策定
R5.5 (2023)	渋谷三丁目地区内の土地所有者からURに対し用地取得等の要請
R5.6 (2023)	道玄坂二丁目地区街並み再生方針 策定

6. 事業参画意義・URの担う役割

【街並み再生方針を踏まえた区の方針】

- ・ 個別建替えも含めた機能更新の促進
- ・ 渋谷川を生かした賑わいある環境の整備



【渋谷川沿いの課題】

- ・ 緊急輸送道路沿道の機能更新
- ・ 民間事業者の投資意欲が低い
- ・ 個別建替えによる機能更新が期待しにくい

渋谷川沿いエリアにおいて、
URが機能更新を主導・支援するとともに、
エリアインフラを整備することにより、
渋谷区の掲げるまちづくりを実現する

7. 土地有効利用事業概要

事業手法	土地有効利用事業（街区再編型）
事業内容	• 土地を取得・保有し、民間事業者と任意の共同事業を実施する。 • 関連公共施設として、エリアインフラ整備（渋谷川沿いの環境整備、金王八幡宮の参道の環境整備、スマートインフラの整備等）を行う。 • 共同事業完了後は、施設床を取得するとともに、機能更新の促進など今後ともエリアへの関与が期待されていることから、一定期間保有後に譲渡する。

8.都市再生事業実施基準への適合（1/2）

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(2005)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			【土地所有者(売主)】 要請文に 「まちづくりのため、中立公平な公的機関である貴機構に取得し、活用 いただきたい」 との記載があり、妥当と判断。	適合
政策実現効果			(1)民間と連携した機能更新の誘導による川沿いまちづくりの実現 (2)渋谷川沿いの水辺環境の整備	適合

9.都市再生事業実施基準への適合（2/2）

民間都市再生事業の支援		確認結果	適 合
民間事業者支援の内容	機構に代わる民間事業者公募の実施	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。
			【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
			業務方法書第2条の5第1項第5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 ・ 複数の地権者の合意形成を図りつつ、行政と協議・調整し、適切に共同化するためには、公的機関である機構の中立性・公平性を活用することが有効
			適合