

# 再評価チェックリスト

## 1 事業概要

事業の名称	東京都計画事業 渋谷駅街区土地区画整理事業		評価該当要件	5年間継続	2回目
実施主体	渋谷駅街区土地区画整理事業共同施行者	事業所管部署	都市整備局 市街地整備部 区画整理課		
都市計画決定(当初)	平成21年度	事業認可年度(当初)	平成22年度	事業期間: H22年度~H38年度	
都市計画決定(最新)	平成21年度	事業認可年度(最新)	令和3年度	事業期間: H22年度~R8年度	
事業箇所	渋谷区道玄坂一丁目、道玄坂二丁目、渋谷一丁目、渋谷二丁目、渋谷三丁目、東一丁目の各一部		事業規模	約5.5ha	
事業概要	東急東横線の地下化、東京メトロ副都心線との相互直通運転を契機として渋谷駅周辺の交通結節点機能の強化を図るため、渋谷駅の機能更新と再編、駅ビルの再開発と一体的に都市基盤と街区の再編を行うことにより公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。				

## 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) (他事業等の進捗状況の変化・変更内容)
<p>平成17年12月: 都市再生緊急整備地域指定(渋谷駅周辺地域)</p> <p>平成20年 6月: 渋谷駅街区基盤整備方針公表</p> <p>平成21年 6月: 都市計画決定(区画整理、交通広場、道路、河川等)</p> <p>平成24年 4月: 渋谷ヒカリエ開業</p> <p>平成25年 3月: 東急東横線地下化、副都心線/東横線地下相互直通化</p> <p>平成30年 9月: 渋谷ストリーム開業</p> <p>令和元年11月: 渋谷スクランブルスクエア(東棟)開業</p> <p>令和元年12月: 渋谷フクラス開業</p> <p>令和2年 6月: JR渋谷駅 埼京線/山手線ホーム並列化</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(区画整理) B/C	<b>1.40</b>	(前回評価時点: B/C=1.26)
現在価値化総便益額(B)	1,734.1億円	現在価値化総費用額 1,239.4億円
		事業費 767.2億円
		用地費 468.7億円
		維持管理費 3.5億円
定量的効果(駅前広場) B/C	<b>1.18</b>	(前回評価時点: B/C=1.39)
現在価値化総便益額(B)	663.9億円	現在価値化総費用額 560.3億円
歩行者の時間短縮便益	114.1億円	工事費 485.3億円
歩行者の移動サービス向上便益	499.8億円	用地費 71.5億円
滞留・交流機会増大・都市景観向上便益	50.0億円	維持管理費 3.5億円
定性的効果	<p>土地区画整理事業を起因とした効果として、東西駅前広場空間の再整備など公共施設の整備改善、宅地の利用増進が見込まれる。その効果による駅周辺ビル再開発の促進や歩行者ネットワーク(アーバンコア、スカイデッキ等)の整備と合わせて、安全で快適な都市空間が創出される。</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 (R2年度末時点)				
	公共施設整備費	移転移設補償費	その他工事費等	合計
全体事業費	21,672百万円	19,471百万円	33,880百万円	75,023百万円
執行済額	14,572百万円	13,867百万円	19,925百万円	48,364百万円
(執行率)	67.2%	71.2%	58.8%	64.5%
一定期間を要した背景、地元の理解・協力の状況				
事業の終了期間である令和8年度を目指し、まちづくり調整会議、地元調整協議会等での進捗状況報告等を通じて、地元関係者等との協議調整を継続実施中。				
事業の進捗状況・残事業の内容				
<p>○進捗率 平成22年10月の事業計画決定後、平成22年12月に全宅地の仮換地指定を行った。令和2年度末時点で使用収益開始率27%(東口100%、西口及び鉄道用地0%)、事業進捗率(事業費ベース)64.5%となっている。</p> <p>○残事業 東口駅前広場、西口駅前広場(地下広場含む)は令和8年度完成・供用開始予定。</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
<p>現在までは計画どおりに着実に工事を進めている。今後も関係機関の協力を得ながら、事業の終了期間である令和8年度を目指して、工事を進めていく。</p>

## 6 コスト縮減等の可能性

コスト縮減
<p>○西口工事における設計施工一体型発注の採用</p> <p>○周辺事業者との仮設工事調整・コストダウン検討</p> <p>○工期短縮に向けた調整</p> <p>○歩行者動線の確保に伴う暫定駅前広場形状・交通誘導員配置の見直しを実施</p> <p>○工事中の維持管理等に係る経費の縮減を実施</p> <p>○今後も引き続き、周辺事業者との調整を密にし、新工法の採用等の検討を重ね、コスト縮減に努める。</p>

## 7 対応方針(原案)

総合評価	<p>土地区画整理事業の施行により、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、駅施設の機能更新と再編を進めるとともに、開発の連鎖による総合的なまちづくりを推進し、にぎわいと回遊性のある安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成するという本事業の必要性や重要性は高い。</p> <p>土地区画整理事業における使用収益については、開始しているのが一部の宅地のみであるので、引き続き、事業の進捗に合わせて、従前従後の権利形態の変更を行う必要がある。</p> <p>事業実施に当たっては、引き続きコスト縮減を推進していく。</p> <p>中止する場合は、権利の混乱を招くと共に、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>