

# 桜丘地区 まちづくり検討会 (第8回)

平成29年3月22日(水)

渋谷区 都市整備部 渋谷駅周辺整備課

# 本日のまちづくり検討会

- (1) 国道246号 渋谷駅周辺整備事業について
- (2) 桜丘地区のまちづくりの検討について
  - ① 昨年度までのふりかえり
  - ② 交通ネットワーク
  - ③ 歩行者ネットワーク
  - ④ 土地利用

# 国道246号 渋谷駅周辺整備事業

渋谷駅西口周辺の直轄整備

平成29年3月22日(水)

国土交通省 東京国道事務所

# 1. 位置図



※本計画は周辺開発との調整及び関係機関との協議により変更となる場合があります。



## 2. 作業構台整備

国道246号渋谷駅国道西口デッキ工事は大ブロック架設工法を採用している。  
大ブロックの地組ヤードとして作業構台を構築する。

計画平面図

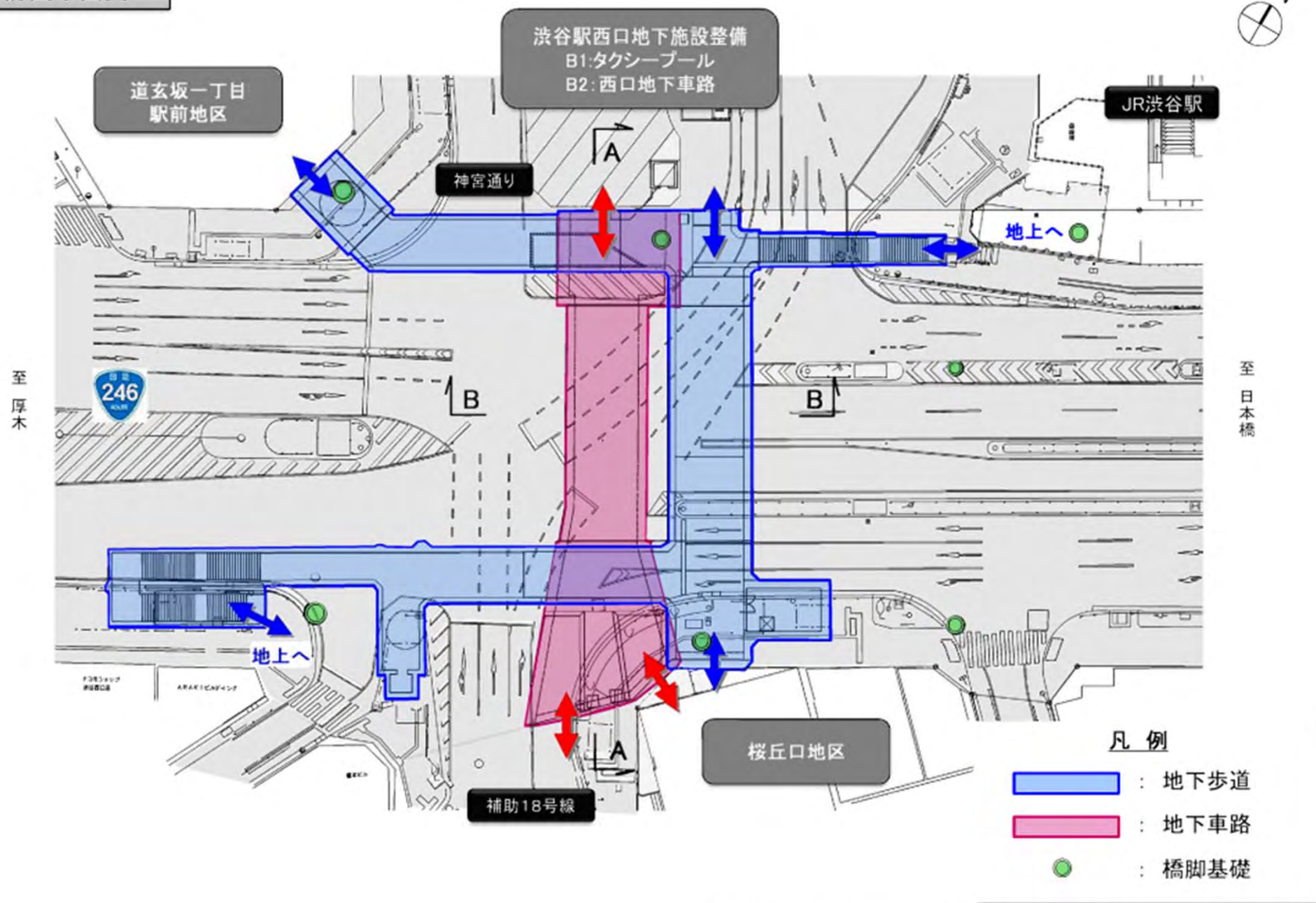


パース図



### 3. 西口地下通路整備

計画平面図



※本計画は周辺開発との調整及び関係機関との協議により変更となる場合があります。



## 4. 西口地下通路整備

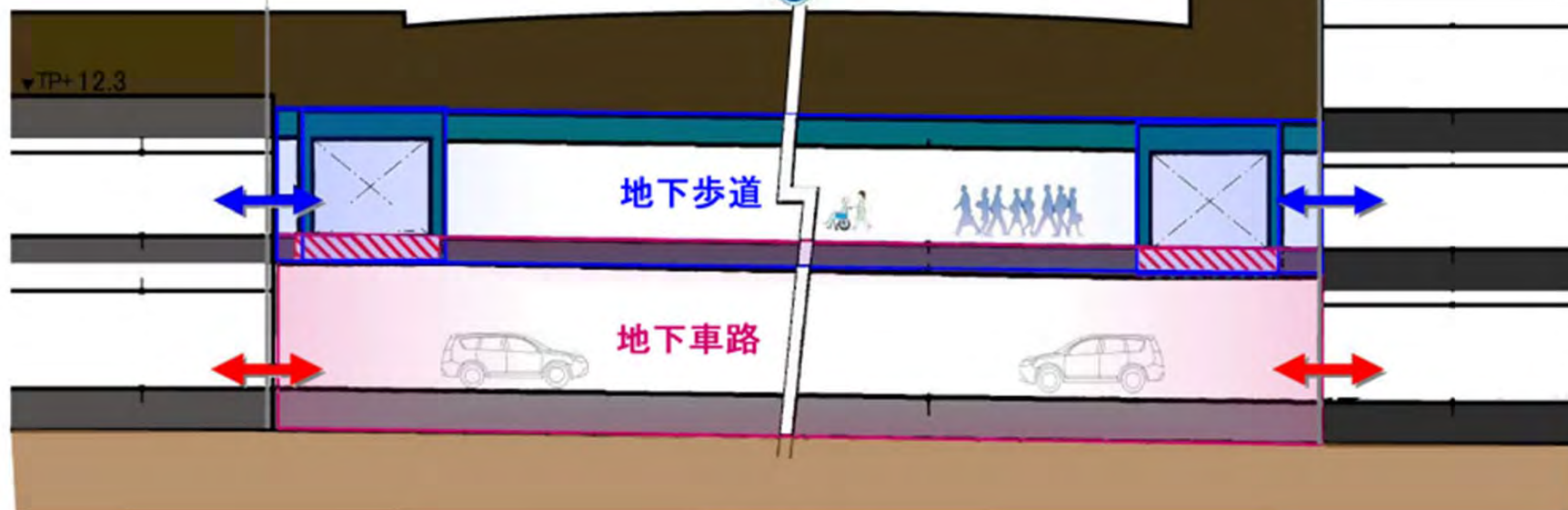
A-A 断面

国道246号



桜丘口街区

渋谷駅西口地下施設整備  
B1F: タクシープール  
B2F: 西口地下車路



B-B断面



# 平成26～27年度の意見交換のふりかえり

## 平成26年度 まちづくり検討会

○第1回(平成26年10月20日)

土地利用と交通ネットワークの課題

○第2回(平成27年1月23日)

B地区とC地区の課題

○第3回(平成27年2月20日)

A地区の課題

○第4回(平成27年3月20日)

まちづくりに関する意見の整理と  
検討の方向性について (案)



# 平成26～27年度の意見交換のふりかえり

## 平成27年度 まちづくり検討会

○第5回(平成27年12月9日)

平成26年度のふりかえり

○第6回(平成28年2月4日)

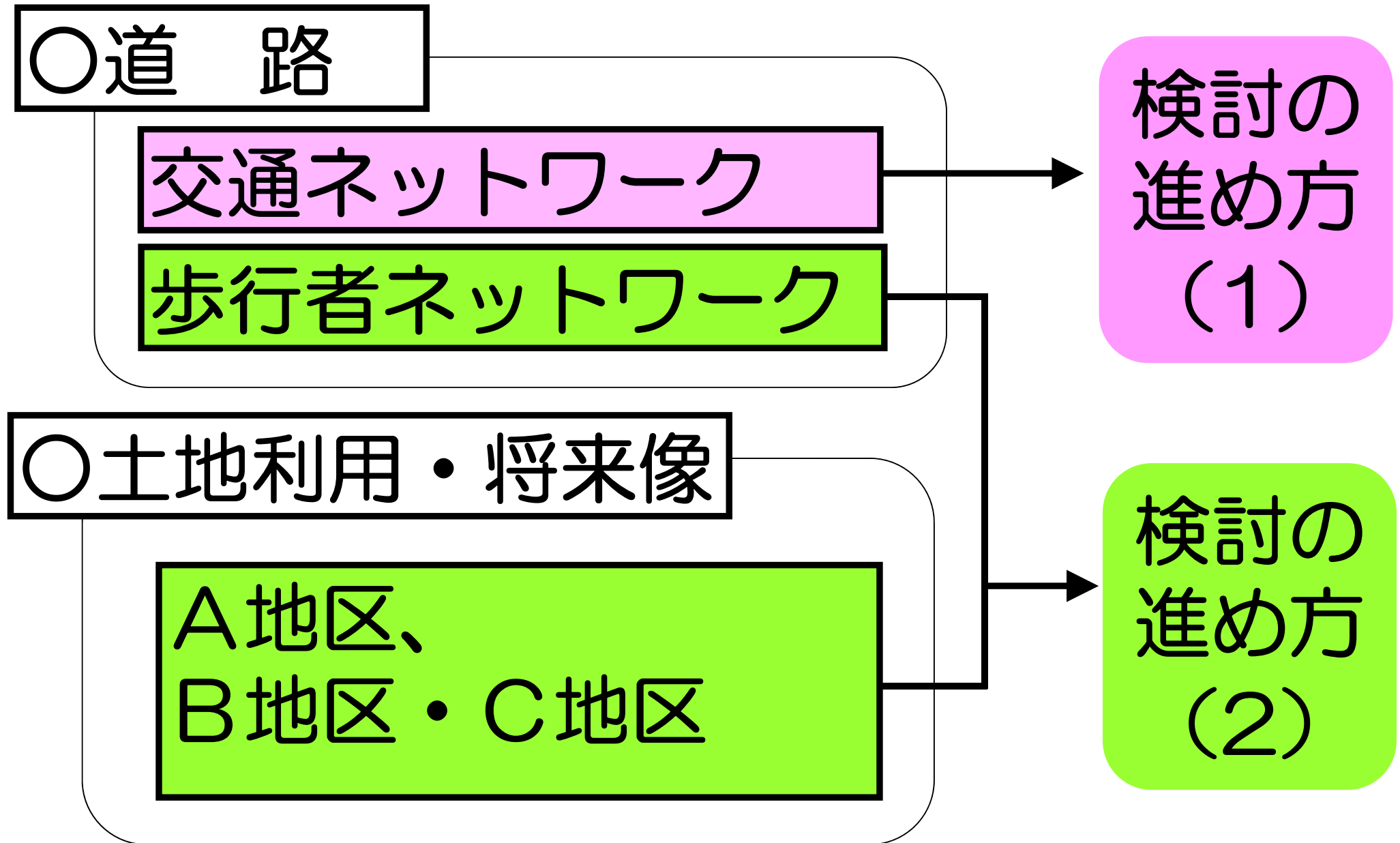
まちづくり検討の方向性(ワークショップ)

○第7回(平成28年3月11日)

第6回検討会のまとめ

来年度の進め方

# 平成26～27年度の意見交換の項目



# 平成26～27年度の意見交換の項目

「交通ネットワーク」



## ●交通ネットワークに関する「検討の進め方」

(1) 補助第18号線の整備の進捗により、  
段階的に交通規制の見直しを検討します。

＜段階整備の例＞

①桜丘口地区市街地再開発事業区域内

②「(仮称)西郷馬車道通り」まで

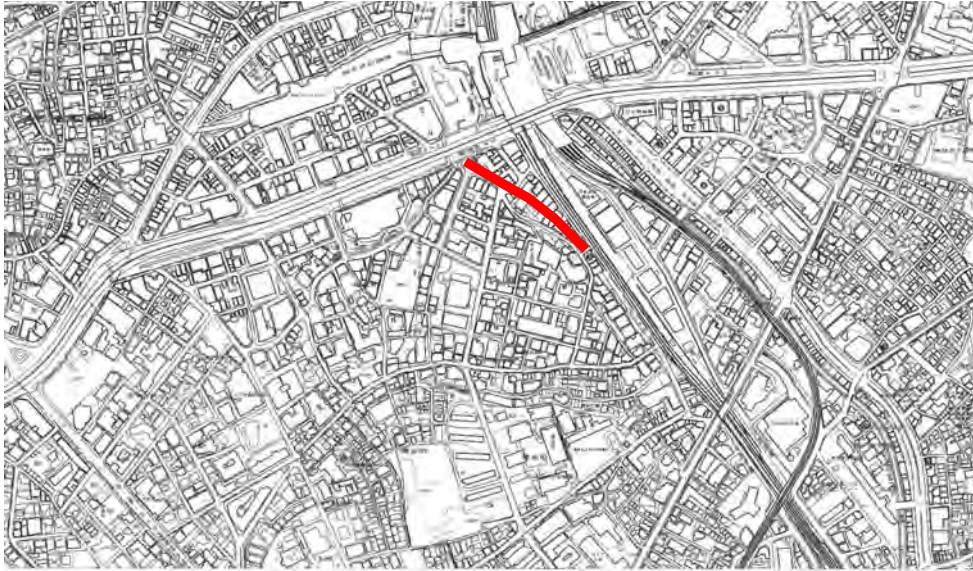
③「八幡通り」まで

④整備完了

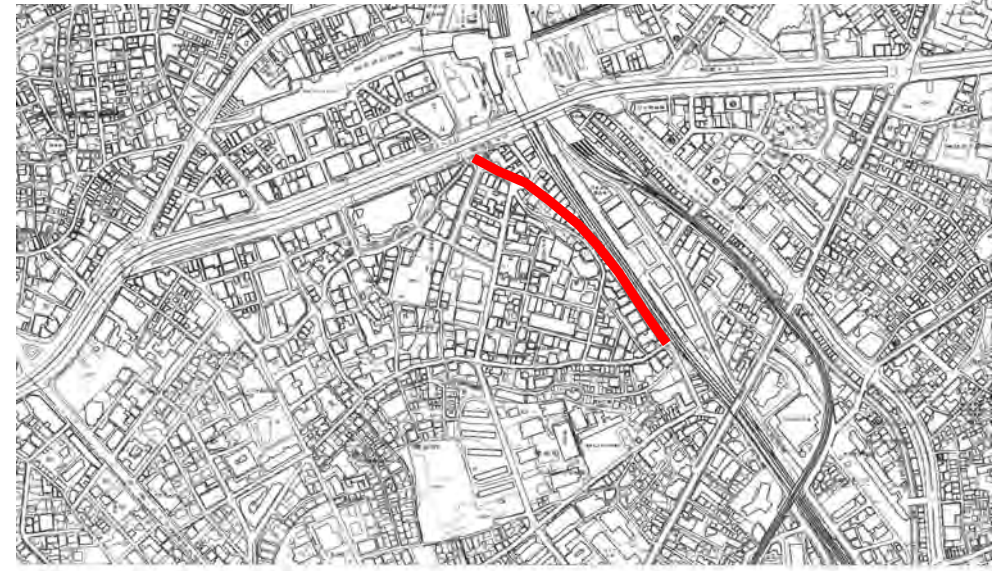
(2) 桜丘地区を含めた広域的な視点から、  
交通規制を検討します。

# ○補助第18号線の整備段階に応じて交通規制の検討

①桜丘口地区市街地再開発事業区域内



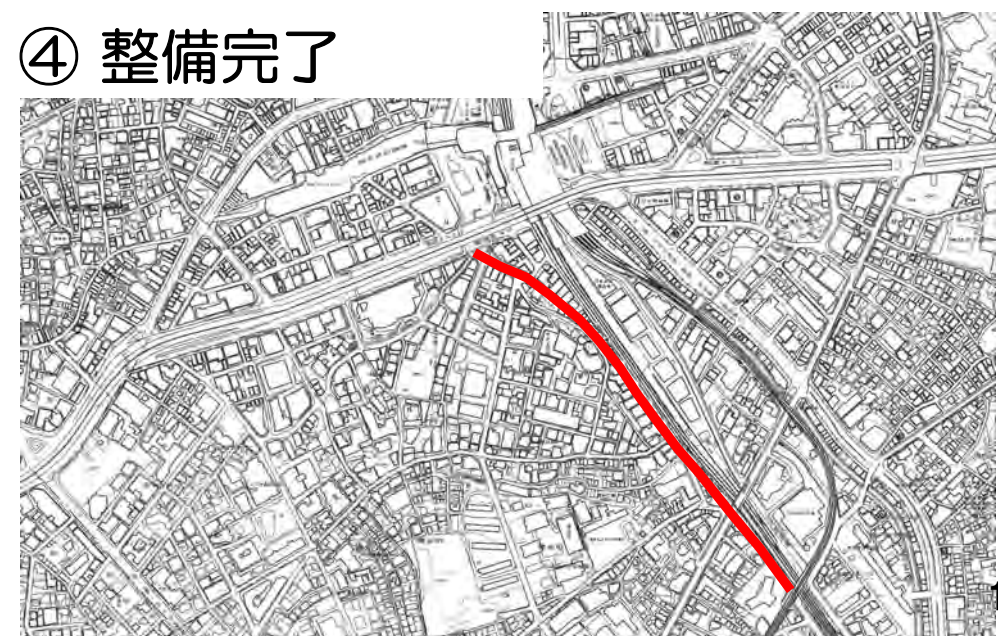
②「(仮称)西郷馬車道通り」まで



③「八幡通り」まで



④ 整備完了

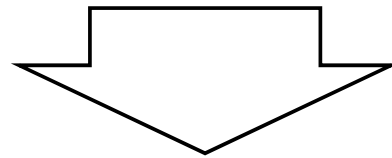




# ●交通ネットワークに関する「検討の進め方」

○交通ネットワークを考えるとときの条件として、都市計画道路整備や地区内でのまちづくり検討等との連携が必要になります。

今後は、これらの動向に合わせて、地区内の交通ネットワークの検討を進めていくことになります。



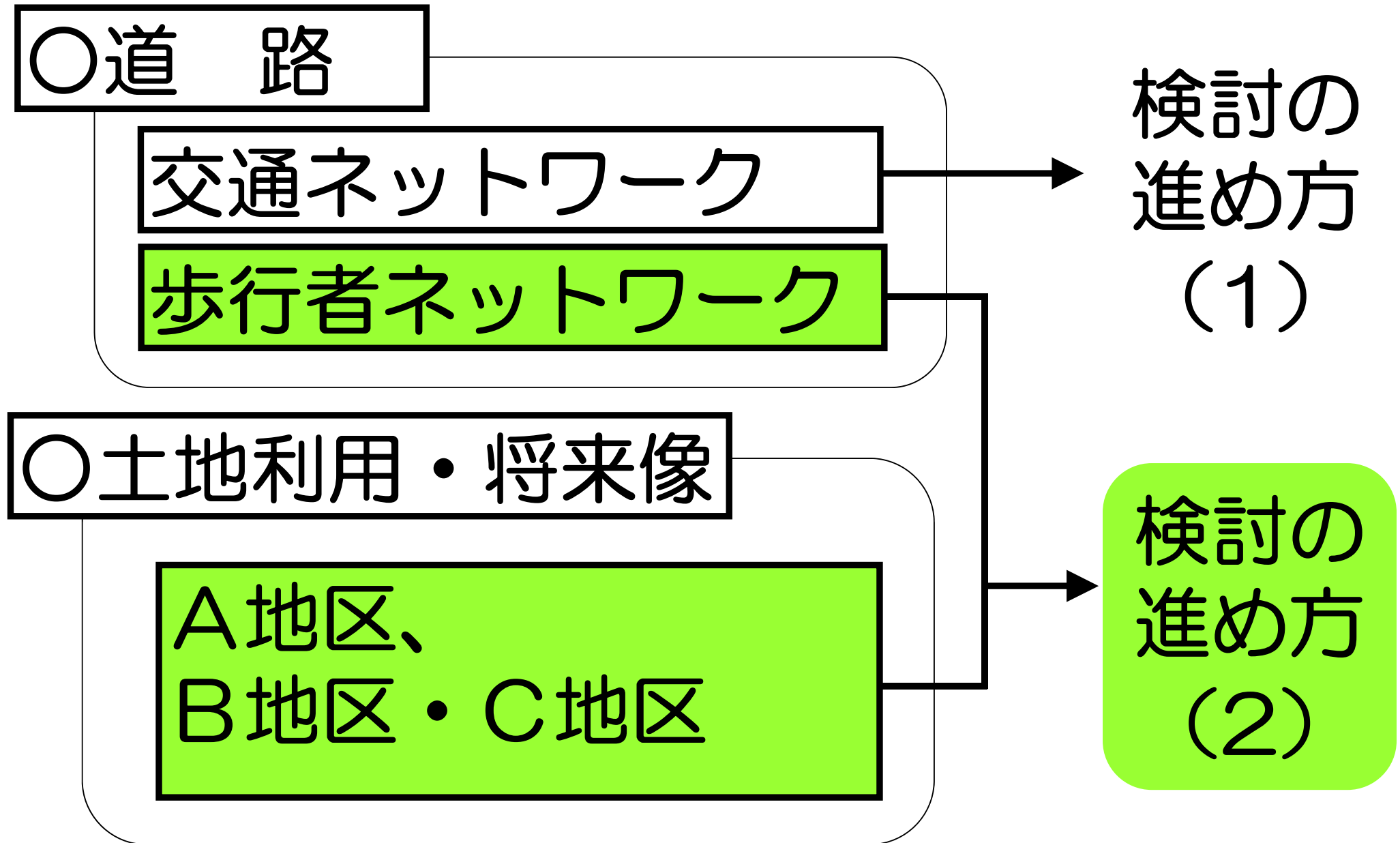
※主なまちづくりの動き

(1) 補助第18号線の整備

(2) ウエスト地区でのまちづくり検討



# 平成26～27年度の意見交換の項目



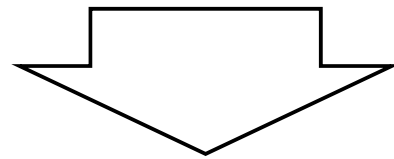
「歩行者ネットワーク」





# 歩行者ネットワークの考え方

○補助第18号線の整備や交通ネットワークの検討、再開発の動向などと連携して、地区内の歩行者ネットワークの整備を検討していくこととなります。

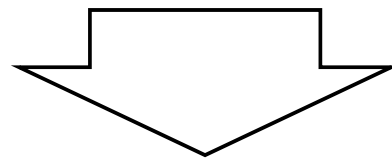


- (1) 歩行者ネットワークの検討
- (2) 歩行環境のあり方の検討

# 歩行者ネットワークの考え方

## ◆これまでまちづくり検討会でのご意見

○歩行者ネットワークの考え方としては、安全な歩行者空間を確保することが大切です。



- (1) 再開発や建替え等にあわせた検討
- (2) 歩道の幅を確保する手法の検討

# 歩行者空間を確保する事例

○建替えや開発等にあわせて実施する事例



# 歩行者空間を確保する事例

## 桜丘地区

○渋谷インフォスタワーの  
歩道状空地



<インフォスの歩道>

○セルリアンタワー  
の歩道状空地



# 歩行者空間を確保する事例

## ○渋谷区 桜丘口地区再開発

補助第18号線、区画道路1号～3号、歩道状空地、歩行者専用通路、広場、立体広場空間(アーバンコア)など



資料: 渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合提供

# 歩行者空間を確保する事例

## ○渋谷区 神宮前1・2・3・4丁目地区

地区計画制度により、道路からの壁面後退の距離や建築物の最高高さなどの一定のルールを定めることで、歩行者空間を確保しています。



# 歩行者空間を確保する事例

## ○渋谷区 神宮前1・2・3・4丁目地区





# 歩行者空間を確保する事例

## ○渋谷区 渋谷駅東口地区

＜東京都住宅供給公社の建替え＞



(建替え前)



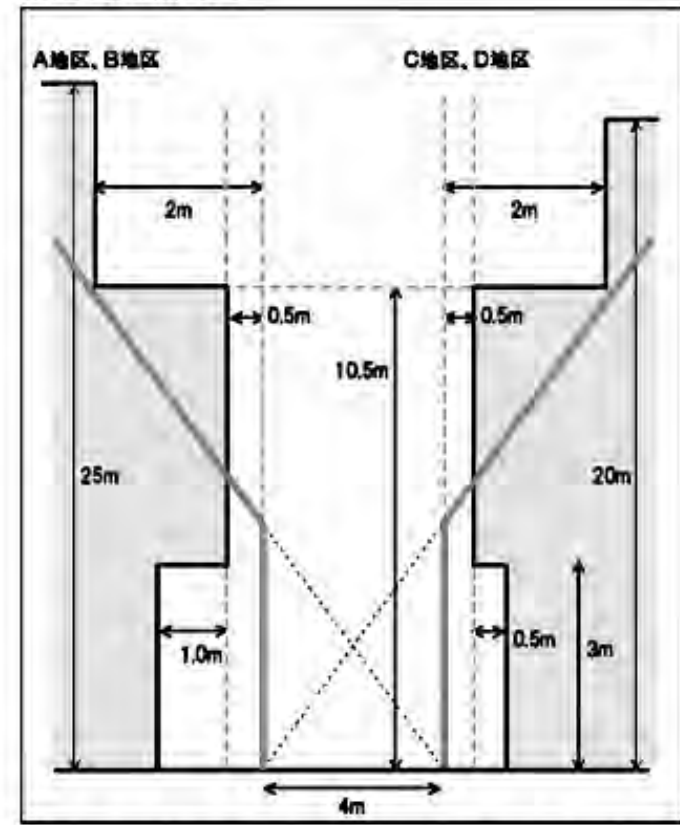
(建替え後)

# 歩行者空間を確保する事例

## ○横浜市 元町仲通り地区



●道路斜線制限



# 歩行者空間を確保する事例

## ○豊島区 東池袋4・5丁目地区



(建替え前)

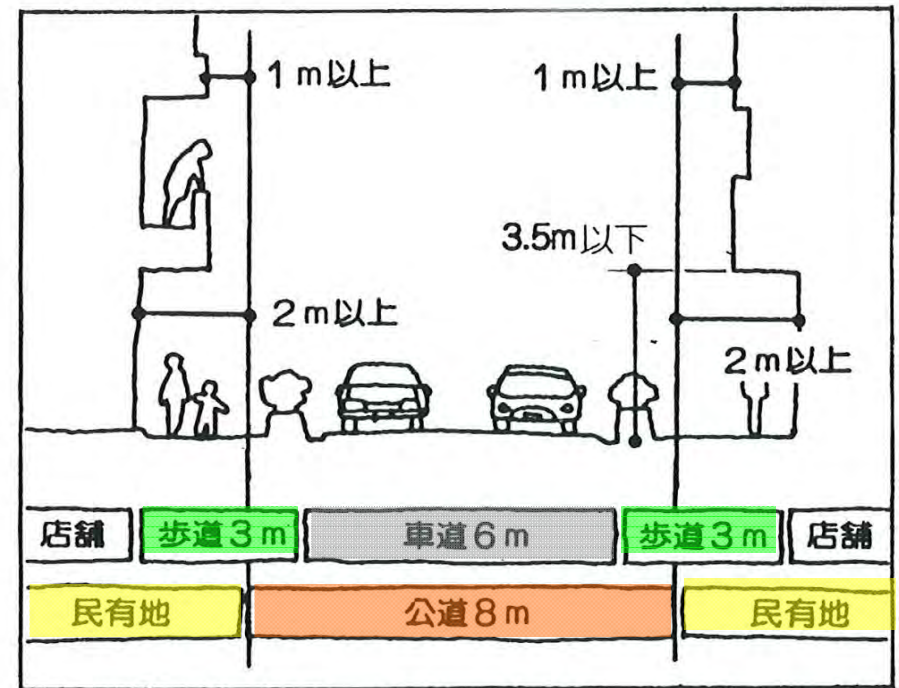


(建替え後)



# 歩行者空間を確保する事例

## ○新宿区 若葉地区



### ●壁面の位置の制限--- (道路沿い)

地区内主要道路1号沿い・区画道路3号沿い

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。



# 歩行者空間を確保する事例

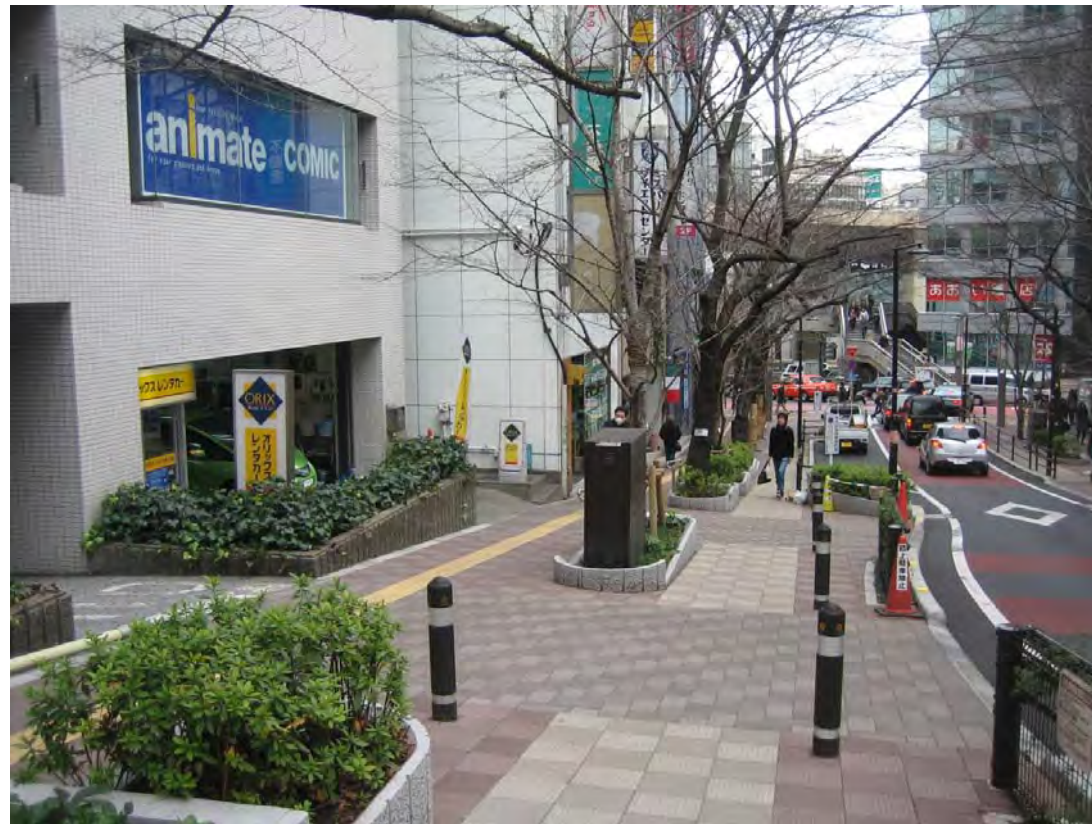
## ○練馬区 練馬駅北口地区



# 歩行者空間を確保する事例

桜丘地区 さくら坂

○車道部分を狭くして、歩道部分を広くする。



<さくら坂の歩道>

# 平成26～27年度の意見交換の項目

「土地利用」



# A地区 用途地域

(渋谷区都市計画図・日影図から)

## A地区

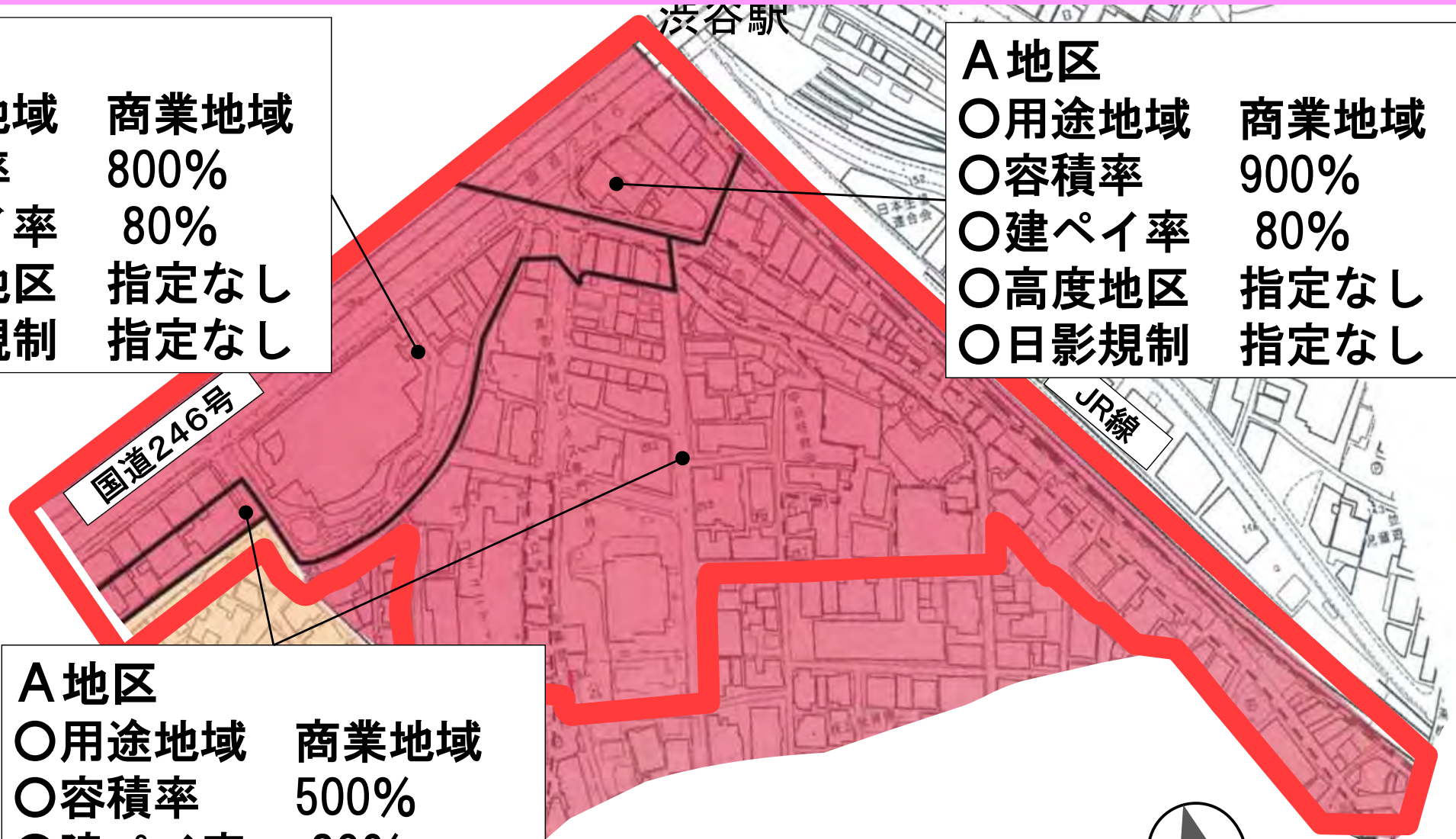
- 用途地域 商業地域
- 容積率 800%
- 建ぺい率 80%
- 高度地区 指定なし
- 日影規制 指定なし

## A地区

- 用途地域 商業地域
- 容積率 900%
- 建ぺい率 80%
- 高度地区 指定なし
- 日影規制 指定なし

## A地区

- 用途地域 商業地域
- 容積率 500%
- 建ぺい率 80%
- 高度地区 指定なし
- 日影規制 指定なし



南平

鶯谷町

# A地区 道路幅員

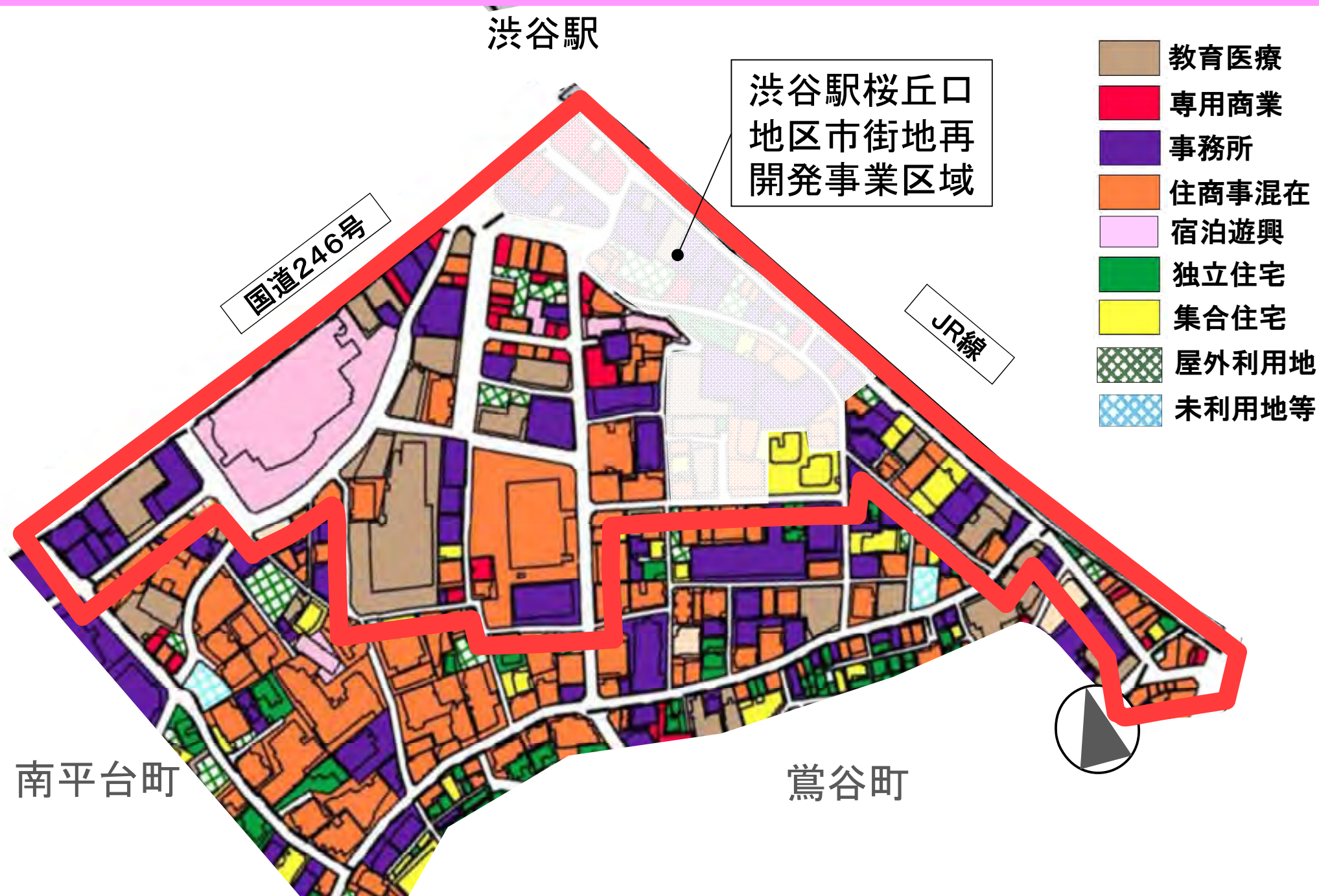
(平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)





# A地区 建物用途

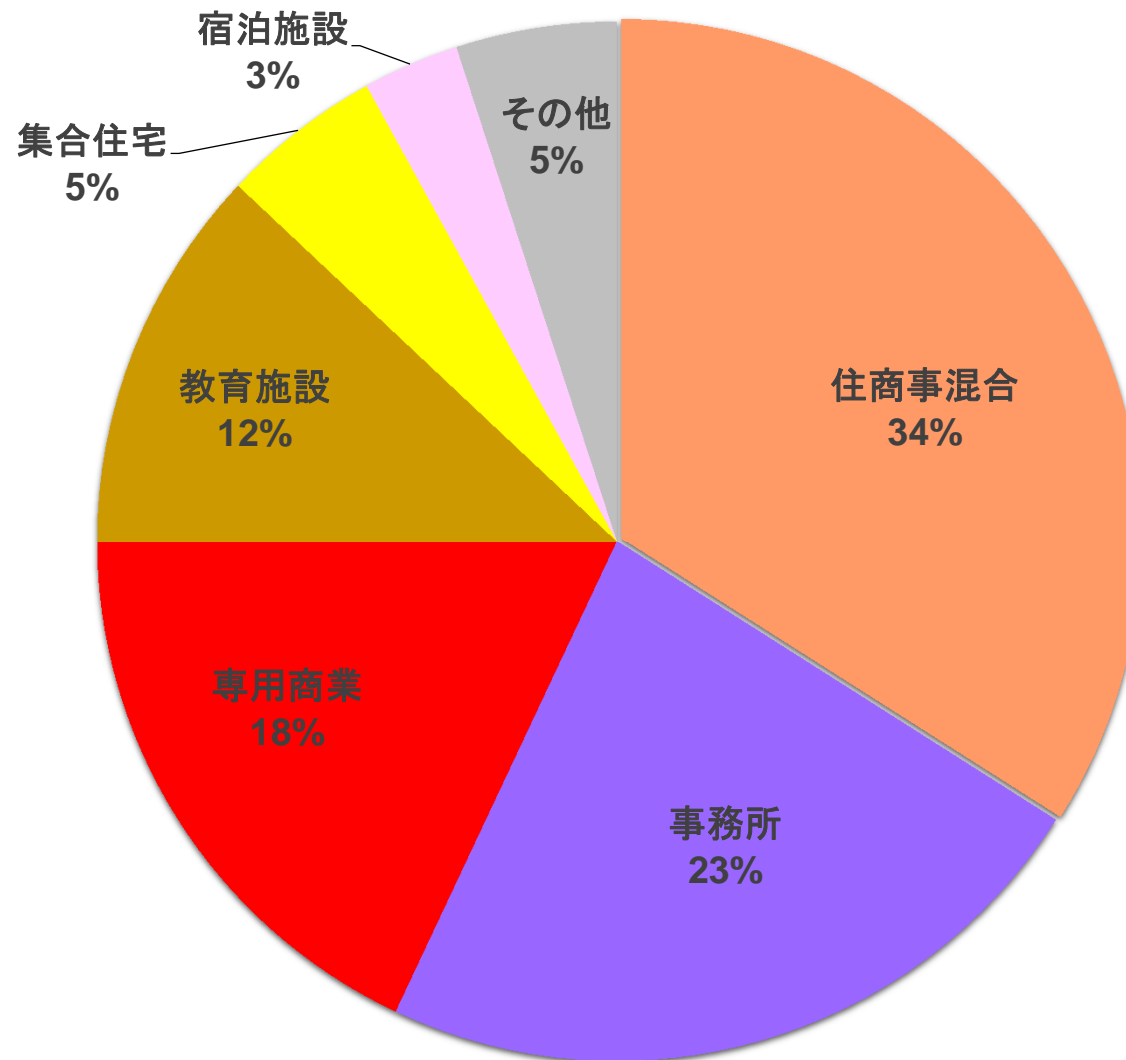
(平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)



# A地区 建物用途内訳

(平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)

(再開発区域の建物を除く)



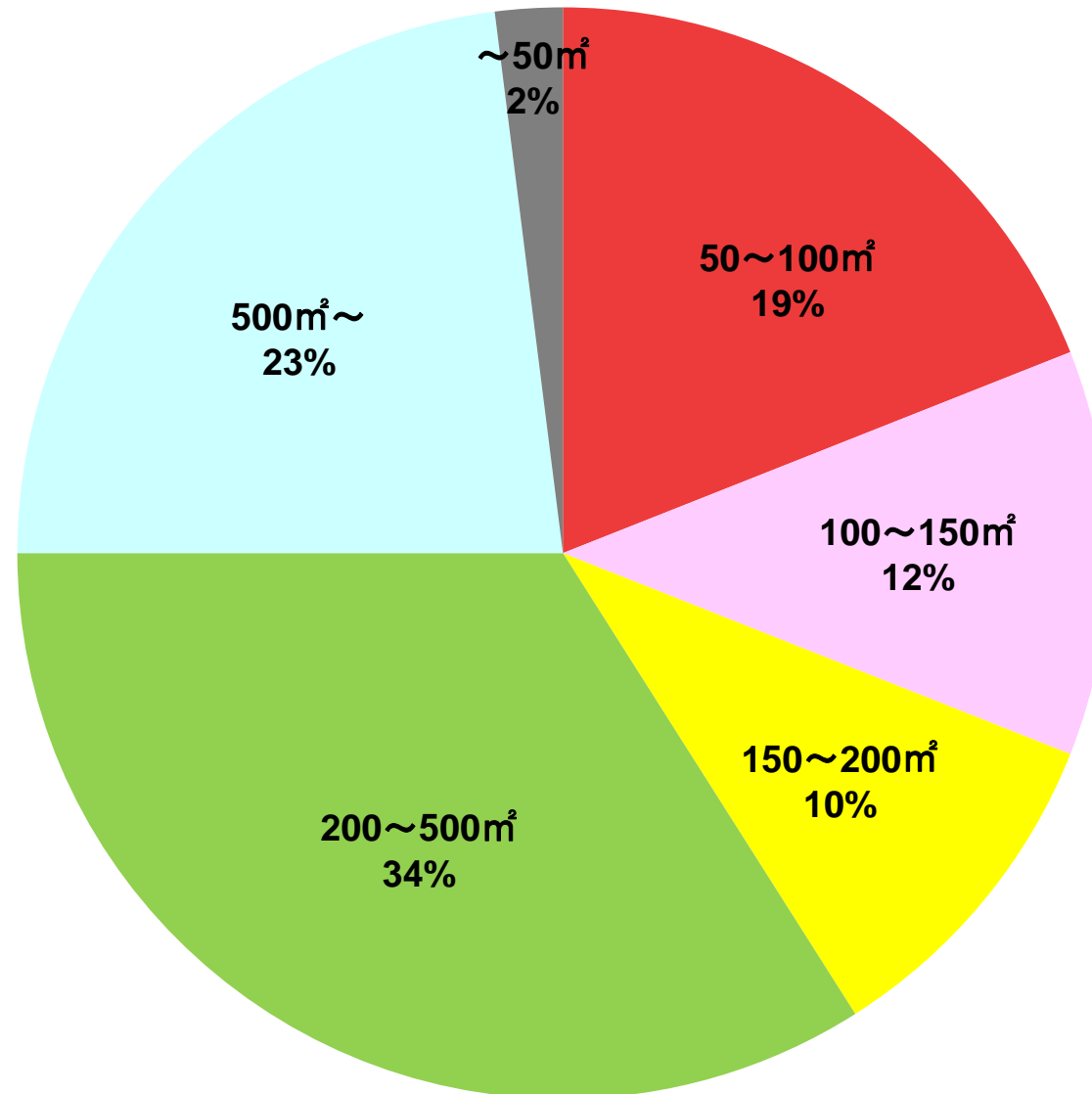
# A地区 敷地規模

(平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)



# A地区 敷地規模内訳 (平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)

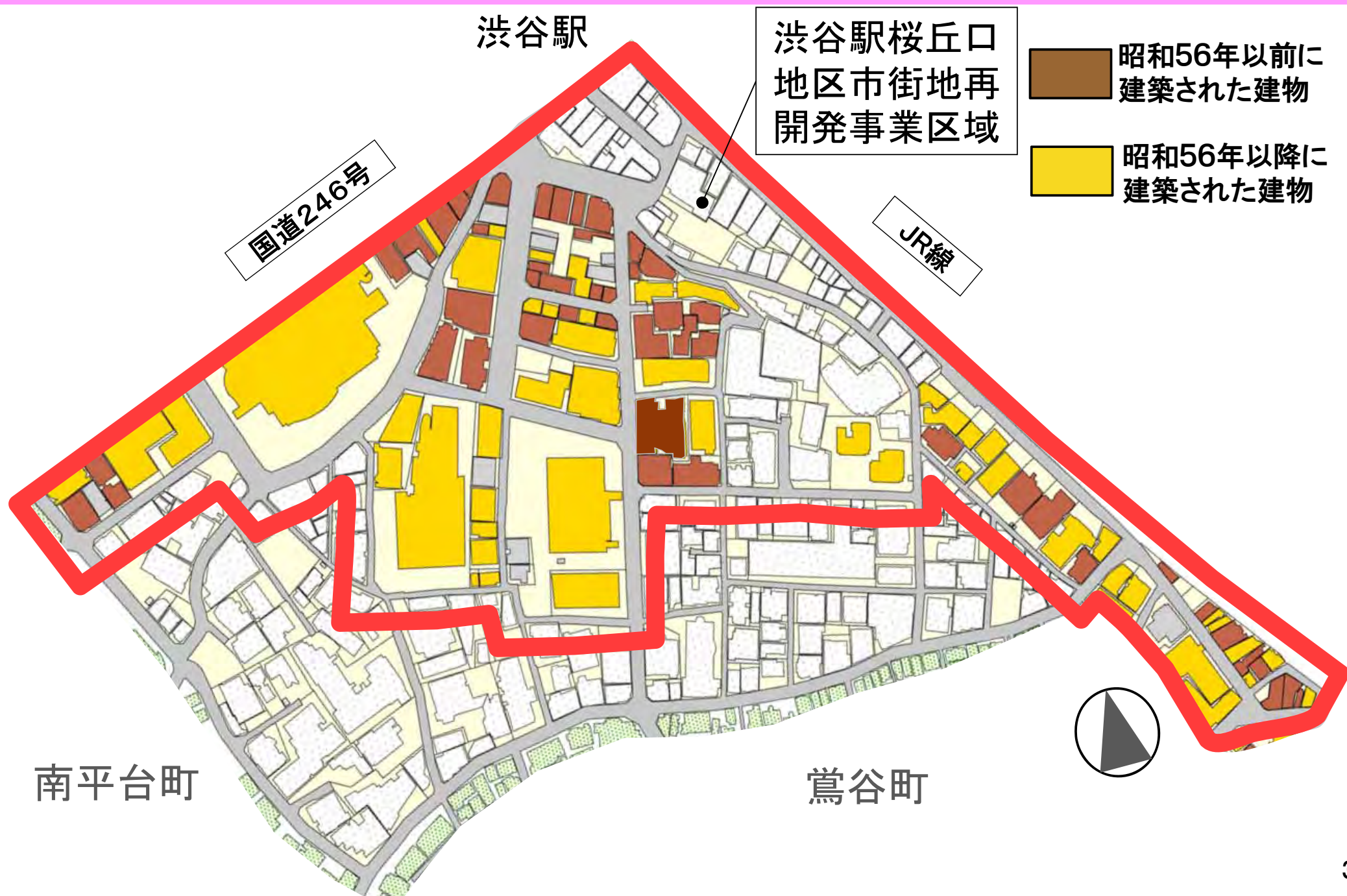
(再開発区域の敷地を除く)





# A地区 建築年次

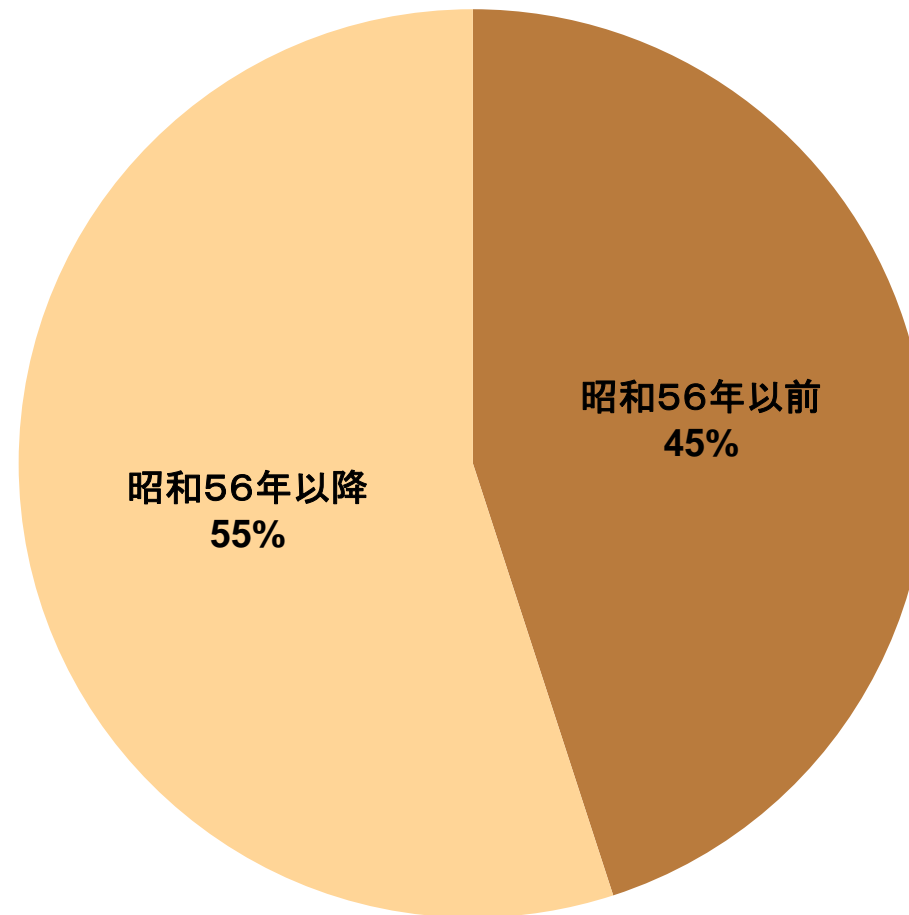
(平成25年 登記簿謄本参照)



# A地区 建築年次

(平成25年 登記簿謄本参照)

(再開発区域の建物を除く)



# B・C地区 用途地域

(渋谷区都市計画図・日影図から)

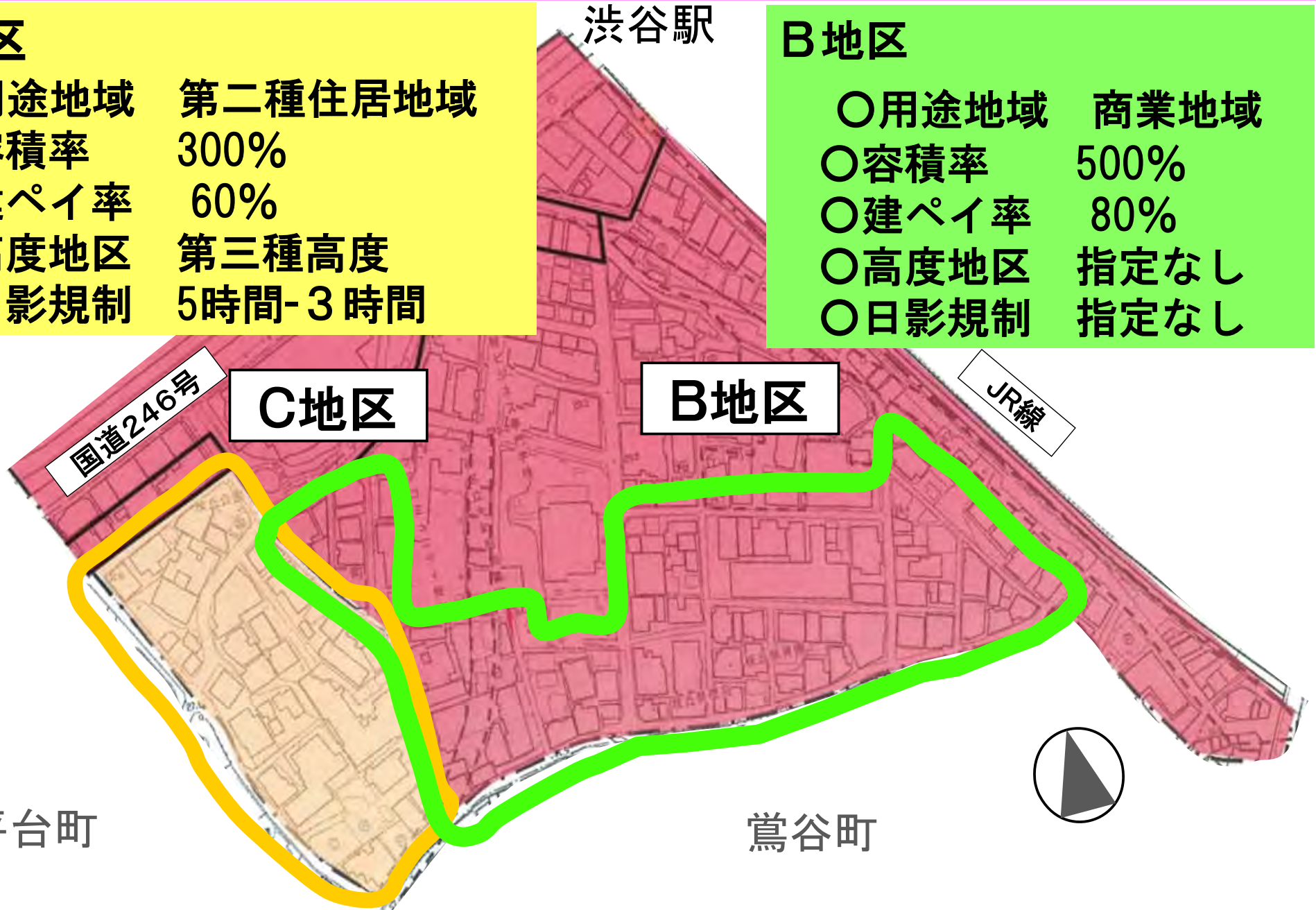
## C地区

- 用途地域 第二種住居地域
- 容積率 300%
- 建ぺい率 60%
- 高度地区 第三種高度
- 日影規制 5時間-3時間

渋谷駅

## B地区

- 用途地域 商業地域
- 容積率 500%
- 建ぺい率 80%
- 高度地区 指定なし
- 日影規制 指定なし



南平台町

鶯谷町

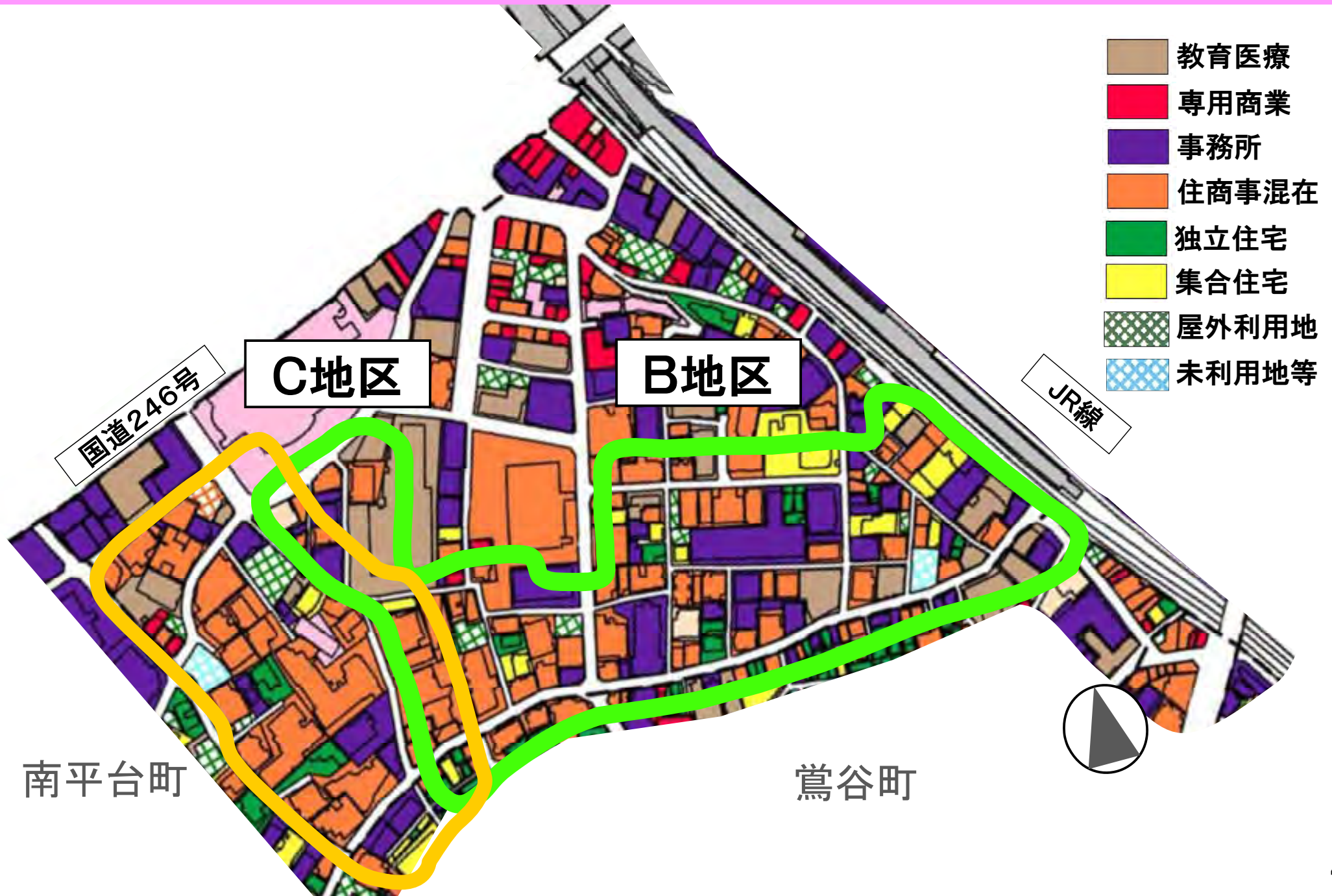


# B・C地区 道路幅員 (平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)



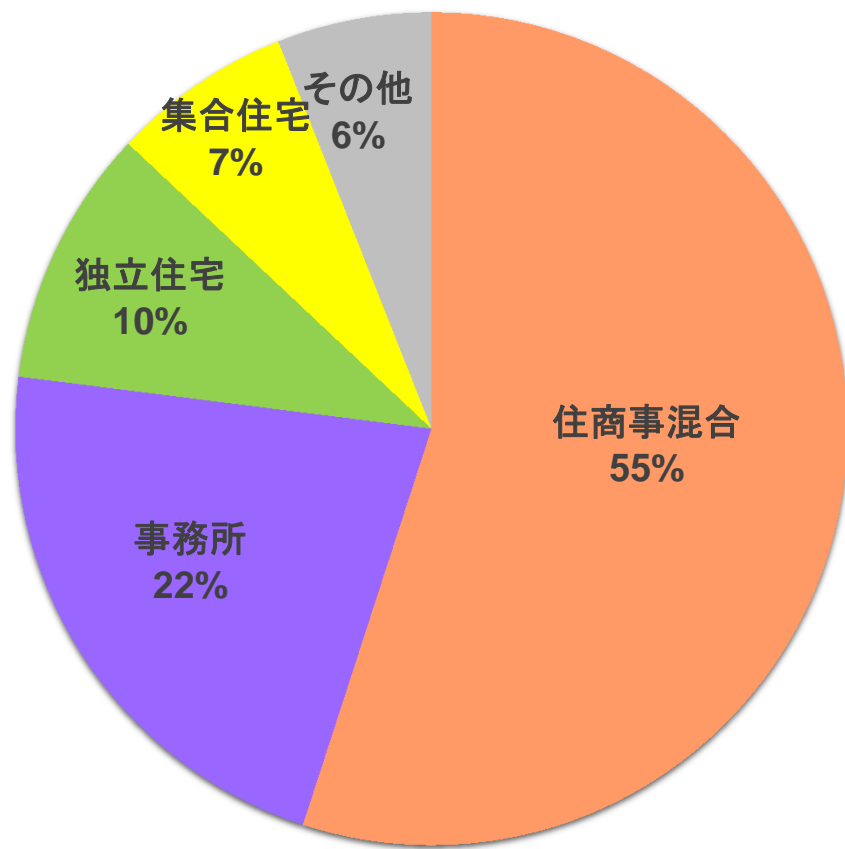


# B・C地区 建物用途 (平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)

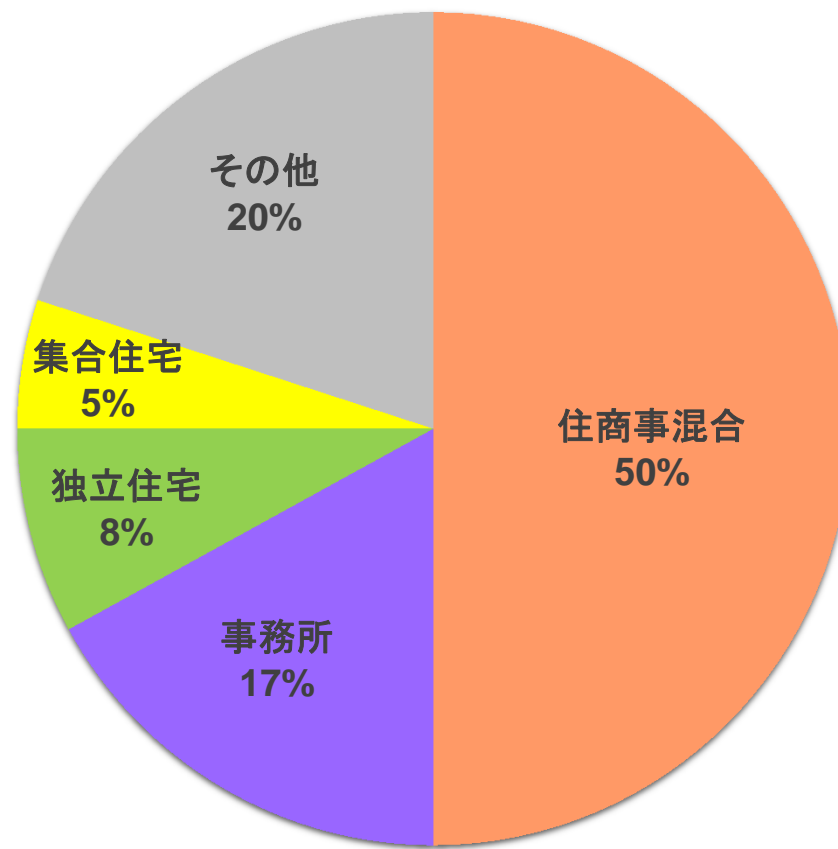


# B・C地区 建物用途内訳 (平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)

## < B地区 >



## < C地区 >

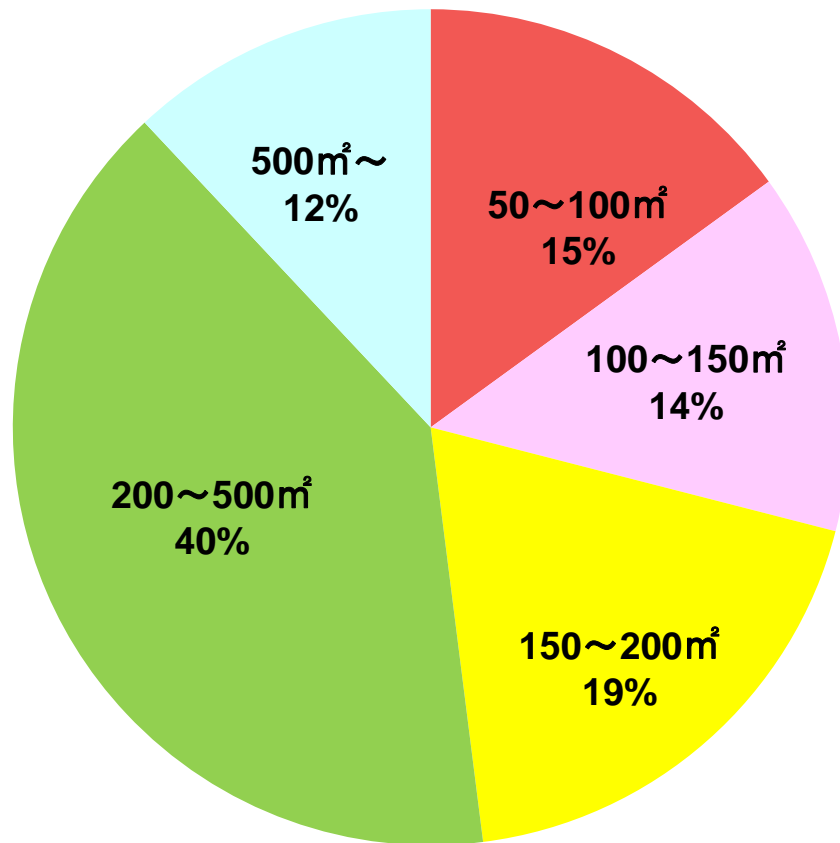


# B・C地区 敷地規模 (平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)

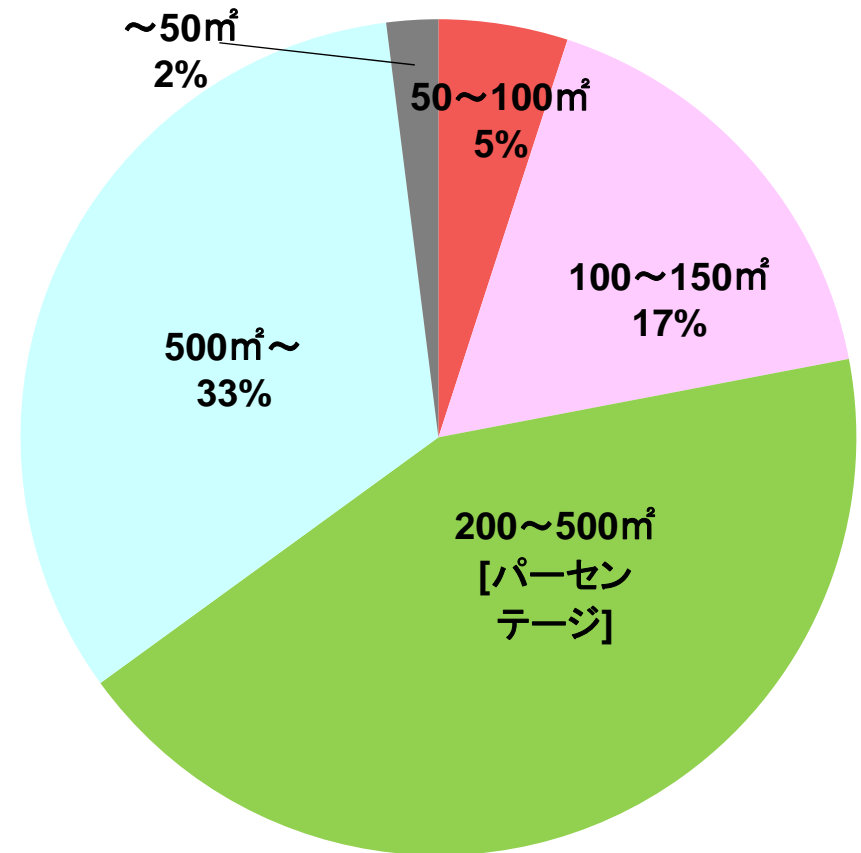


# B・C地区 敷地規模内訳 (平成23年度渋谷区土地利用現況調査から)

## < B地区 >



## < C地区 >





# B・C地区 建築年次

(平成25年 登記簿謄本参照)


## <B地区>


○昭和56年以前と以後に建築された建物は、半々

街区内に、一定の割合で、昭和56年以前の建物が分布

## <C地区>

○昭和56年以前の建物が約6割とやや多い

 昭和56年以前に  
建築された建物

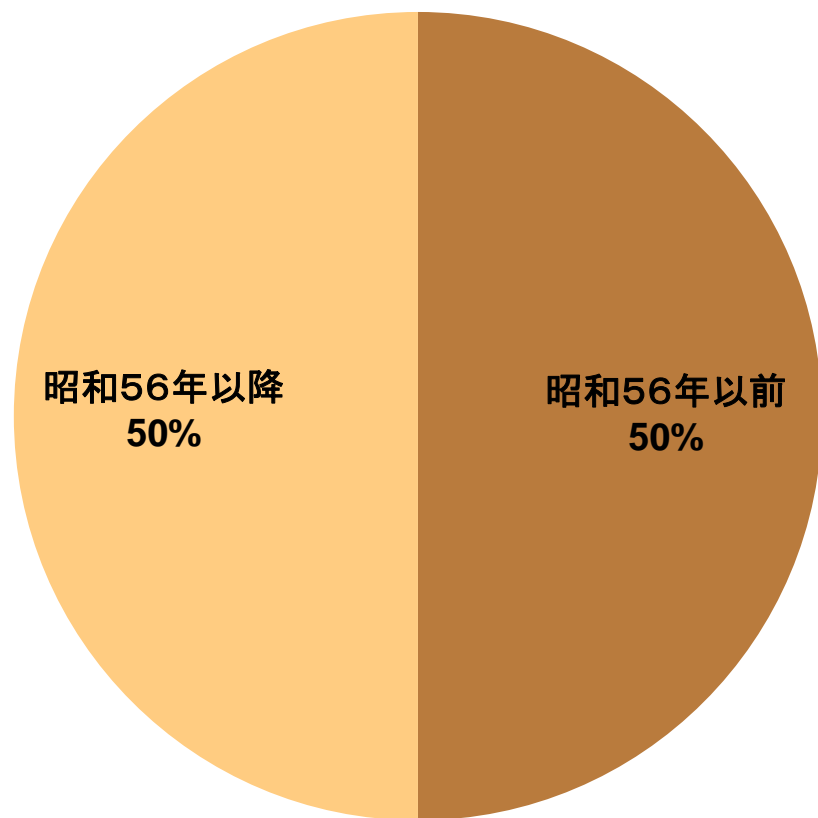
 昭和56年以降に  
建築された建物



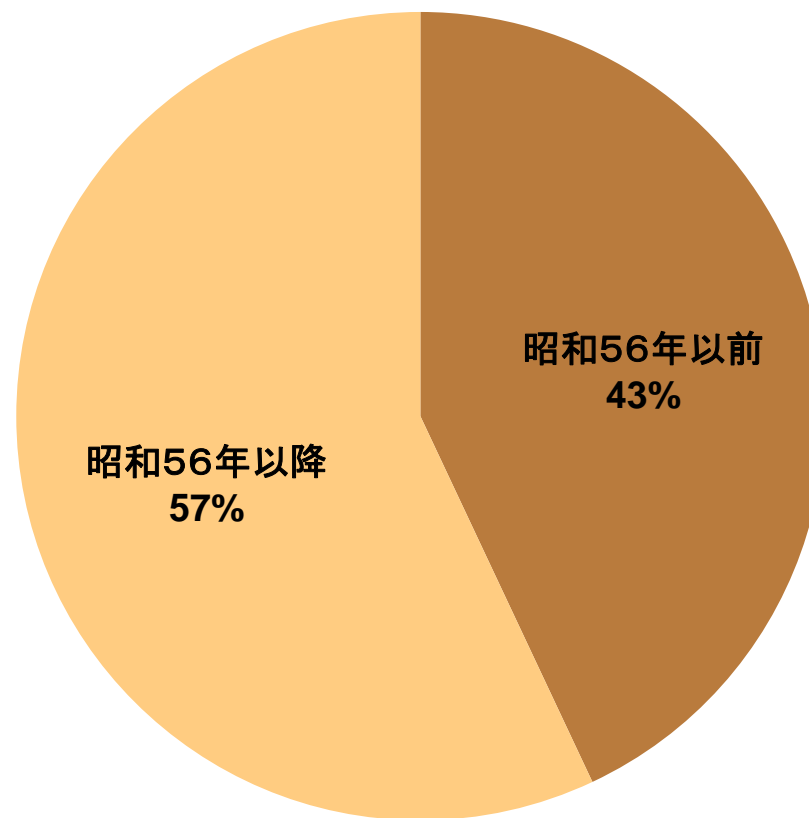
# B・C地区 建築年次内訳

(平成25年 登記簿謄本参照)

## < B地区 >



## < C地区 >



# 参考：東京都マンション実態調査結果（平成25年3月）

## ■旧耐震基準マンションの総数

	マンション総数	うち旧耐震基準 マンション数
分譲マンション	53,213棟	11,892棟
賃貸マンション	79,975棟	12,802棟
合計	133,188棟	24,694棟

# 参考：東京都マンション実態調査結果（平成25年3月）

## ■渋谷区内の状況

	旧耐震基準 全体数	72～81年建 築	71年以前建築
分譲マンション	786棟(4)	543棟(4)	243棟(1)
23区内での割合	7.8%	6.8%	11.5%
賃貸マンション	554棟(8)	377棟(12)	177棟(6)
23区内での割合	4.8%	4.2%	6.4%
合計	1,340棟(4)	920棟(4)	420棟(1)
23区内での割合	6.2%	5.5%	8.6%



# 土地利用の考え方

○建築年数の経過した共同住宅の建替えや更新に向けた手法の検討が必要

ご存知ですか？  
**「マンション建替法」**  
改正について

耐震性が不足しているマンションの再生に選択肢が広がります。

マンション敷地売却制度ができたんだって。

専門家による相談体制もできたそうよ。

みんなで話し合ってみましょうよ。

平成26年12月24日 施行

108.18

## マンションの建替えや敷地売却をご検討されている方々へ

敷地を売却するやり方もあるんじゃないですか？

建替えてみてどうやって進めれば良いかさっぱりわからないよね

建替えなどのお悩みをお気軽にご相談ください。  
専門家による無料対面相談も受けられます。

この度の改正により、「マンション敷地売却制度」と「容積率の緩和特例」が創設され、マンションの再生に選択肢が広がりました。  
マンション建替法の詳細はこちら▶ <http://tatekae-mansion.jp>

改正の目的・背景  
南海トラフ巨大地震や首都圏下地震など巨大地震の発生に備え、生命・身体保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震性が喫緊の課題となっております。

相談窓口 まずは電話で相談 受付:10時~17時(土日祝休日・年末年始は除く)

住まいるダイヤル **0570-016-100**

※ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分85円(税別)で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりませんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

Step 1 一級建築士の相談員が電話でお答えします

Step 2 弁護士・建築士等による無料の対面相談も受けられます

住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口(公財)住まいるダイヤル(紛争処理支援センター)です。一級建築士の資格をもち、住宅に関する深い知識を持った相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にお答えします。安心してご利用ください。また、マンションの建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合は各都道府県にある弁護士会で無料の対面相談を受けることができます。ご利用いただける方はマンションの建替えやマンション敷地売却等に賛同する区分所有者、借家人等の方で、デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させて頂く場合もあります。 ※体制が整った弁護士会から順次実施します。

発行/マンション建替法広報資料 国土交通省 マンション政策 特設

国土交通省