

# 桜丘地区 まちづくり検討会 (第7回)

平成28年3月11日(金)

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) まちづくりの検討の進め方について

①第6回まちづくり検討会の報告

②来年度の進め方について

# 本日のまちづくり検討会

(1) まちづくりの検討の進め方について

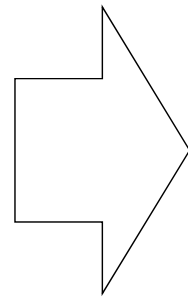
①第6回まちづくり検討会の報告

②来年度の進め方について

# 桜丘地区の進め方について（前回）

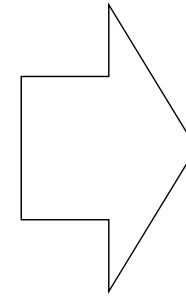
<平成26年度>

皆様から  
のご意見



<平成27年度>

検討の  
進め方



<平成28年度～>

検討の  
実 施

# 昨年度のまちづくり検討会での意見(前回)

## ○道 路

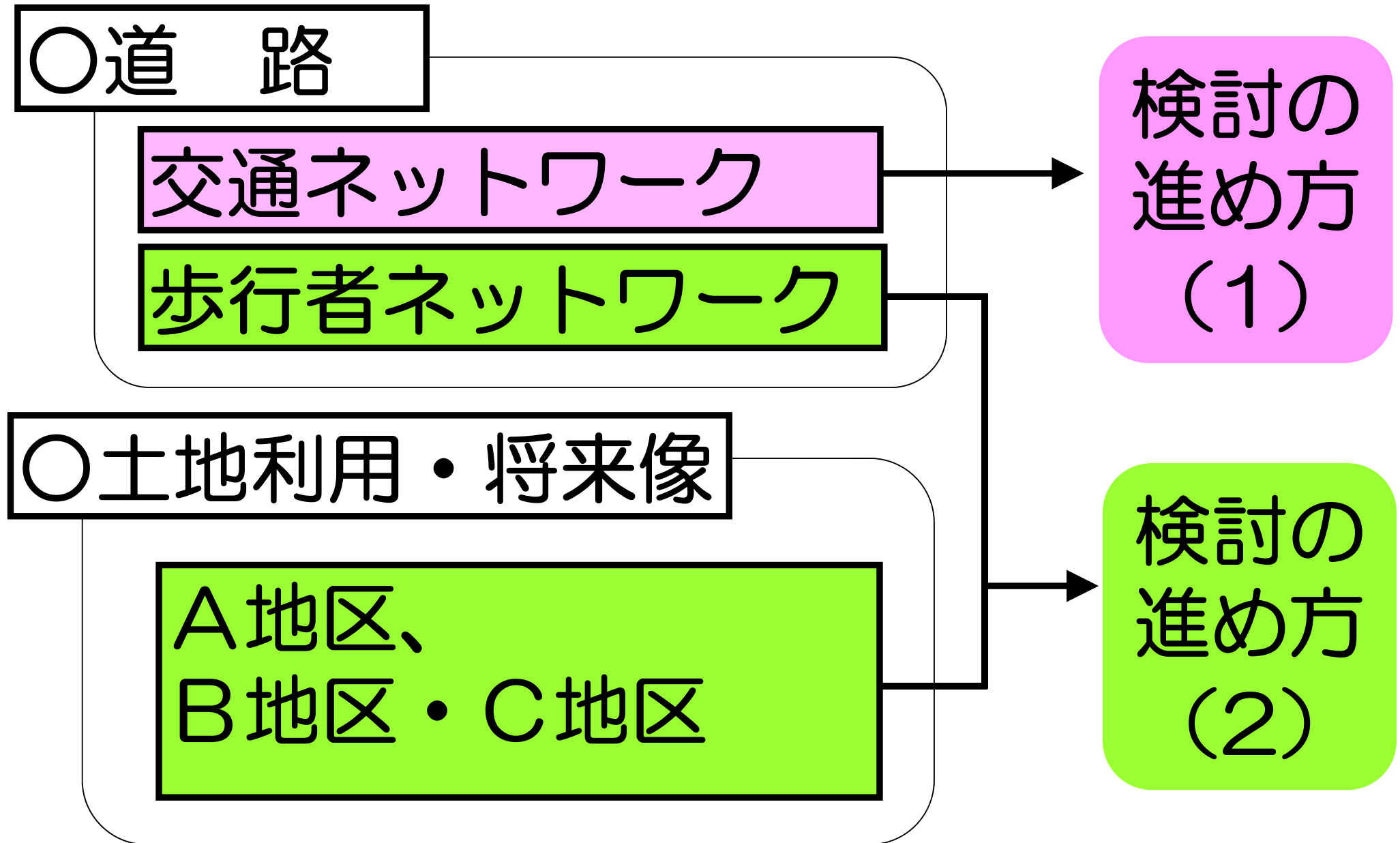
交通ネットワーク

歩行者ネットワーク

## ○土地利用・将来像

A地区、  
B地区・C地区

# 前回の意見交換の項目



# まちづくり検討会（前回）

- 前回のまちづくり検討会には、34名の方にご参加いただきました。5グループに分かれて、意見交換を行いました。
- 意見交換を行うにあたり、「検討の進め方」の考え方を説明し、これも踏まえて、意見交換を行いました。
- 本日は、5グループで出た意見をまとめましたので、ご報告します。

# 前回の意見交換の項目

「交通ネットワーク」

検討の進め方（1）



## ●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、  
段階的に交通規制を検討する。

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、  
交通規制を検討する。

# ○補助第18号線の整備段階

## ①桜丘口地区市街地再開発事業区域内



# ○補助第18号線の整備段階

## ②「(仮称)西郷馬車道通り」まで



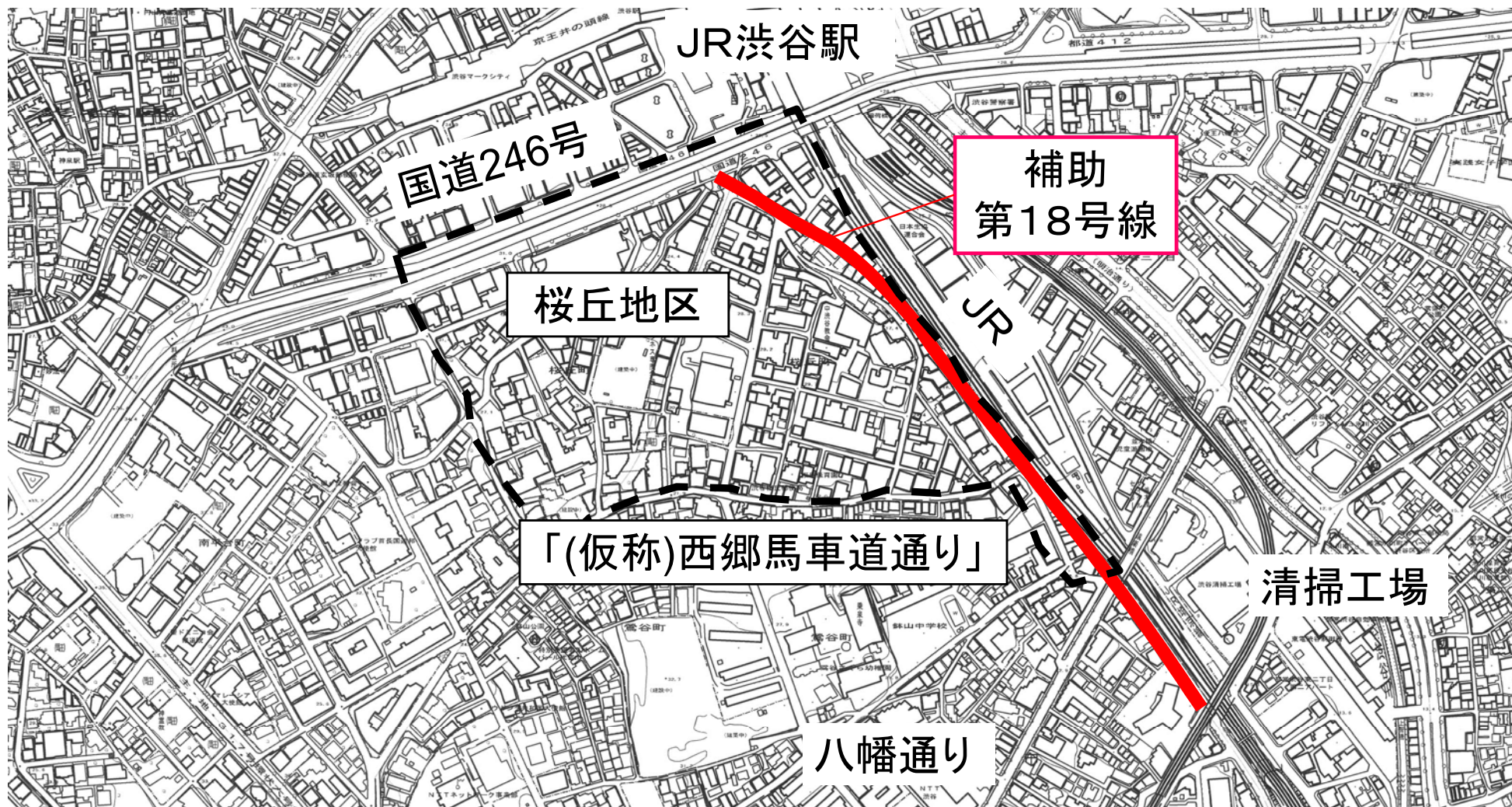
# ○補助第18号線の整備段階

## ③ 八幡通りまで



# ○補助第18号線の整備段階

## ④ 整備完了



# ●交通ネットワークに関する「検討の進め方」

## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆補助第18号線は、整備が段階的に行われることから、交通規制も段階的にならざるを得ない。

ただし、最終形の交通規制を踏まえて、段階的な見直しで混乱が生じないように、検討することが必要である。

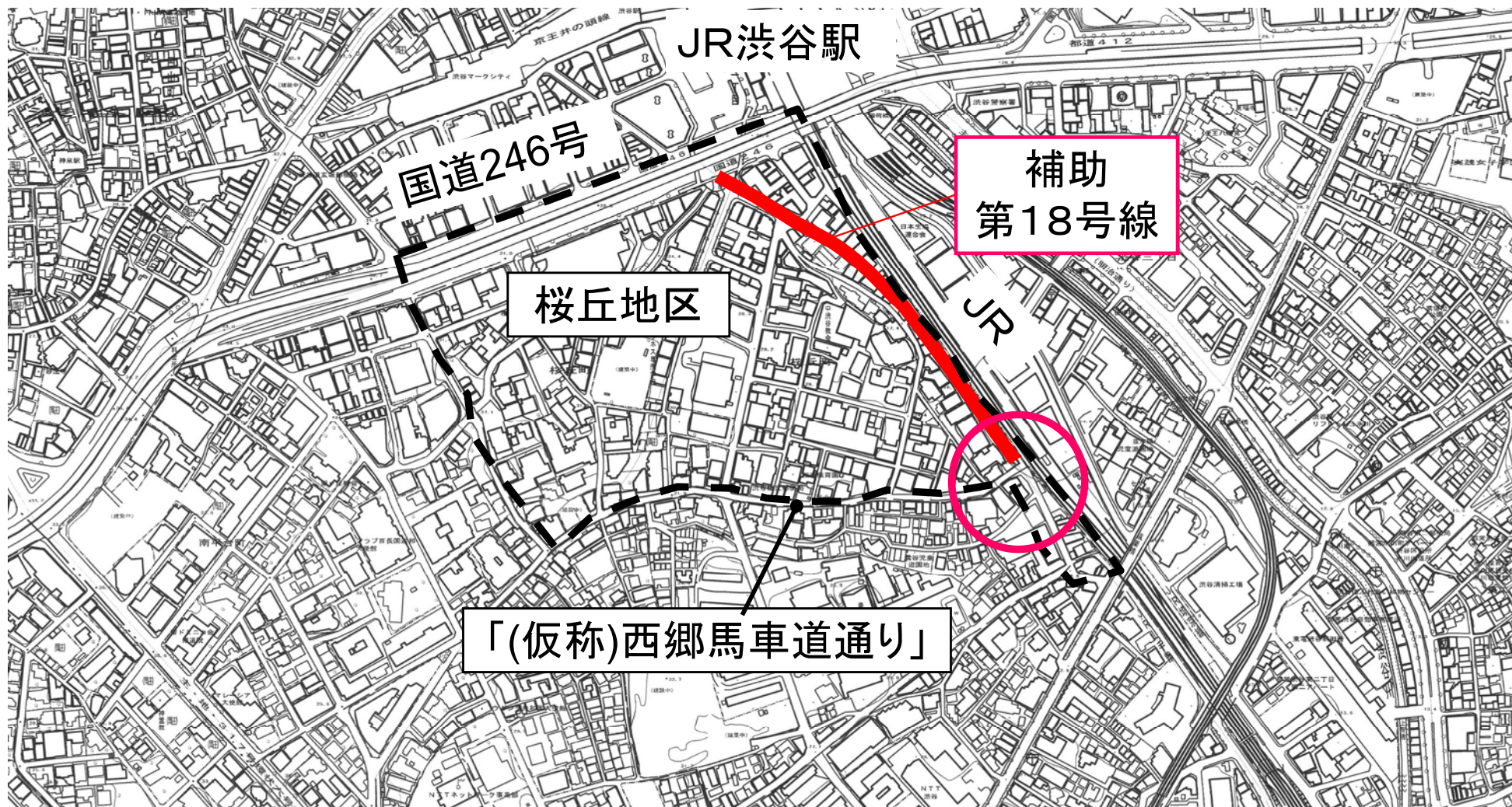
# ●交通ネットワークに関する「検討の進め方」

## 【報告】 < 具体の意見 >

- 西郷馬車道通りまでつながらないと意味がない。
- 「(仮称)西郷馬車道通り」までつながれば、両側通行が可能だが、再開発事業区域までの場合、一方通行のままの方がよいのではないか。

# ○補助第18号線の整備段階

## ②「(仮称)西郷馬車道通り」まで



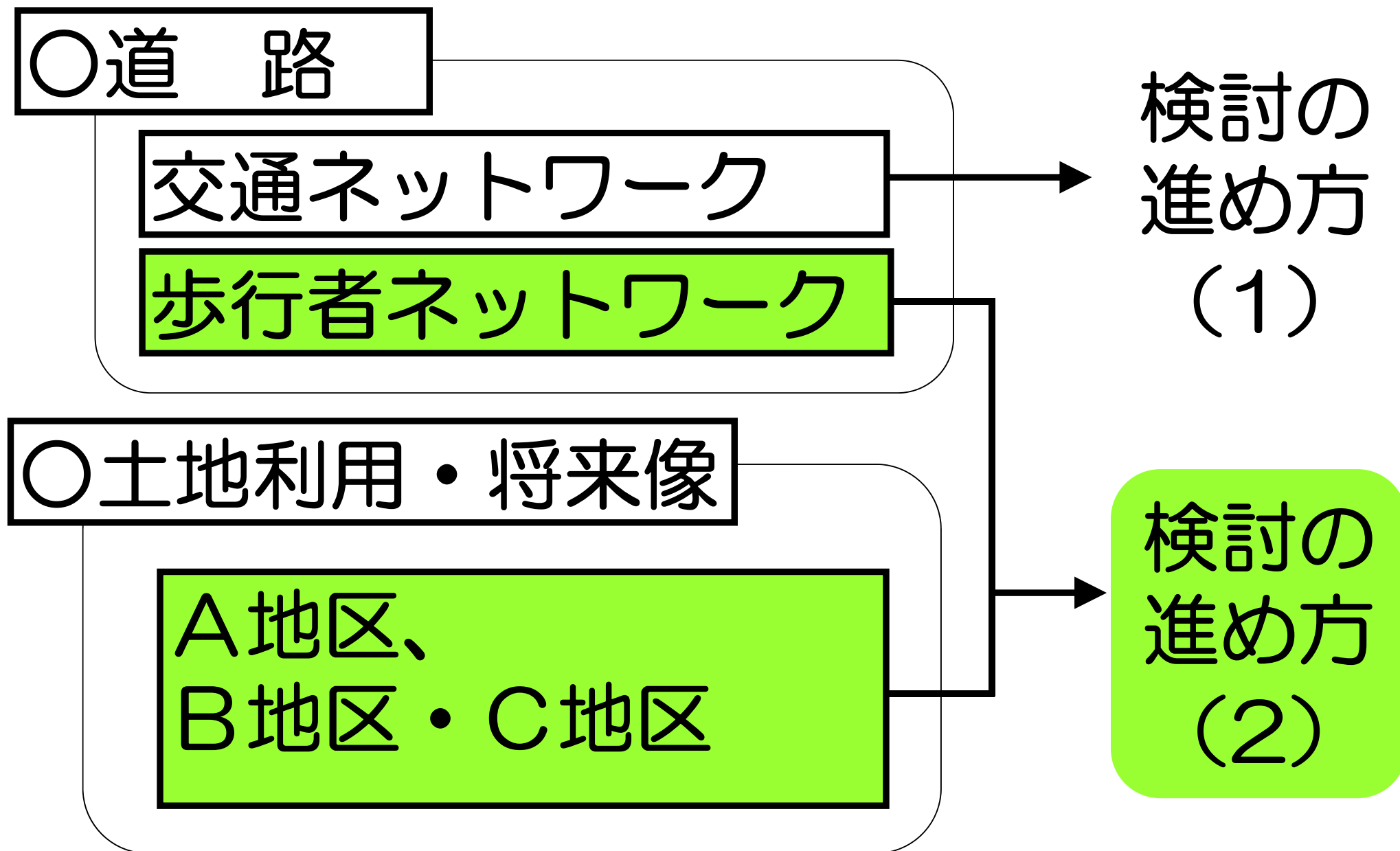


# ●交通ネットワークに関する「検討の進め方」

## 【報告】 <その他の意見>

- コミュニティバスのルートもきちんと考えてほしい。
- 自転車通行についても、併せて検討する必要がある。
- 中央通りの一方通行が逆になると危険（自転車利用者に影響あり）

# 前回の意見交換の項目



# 前回の意見交換の項目

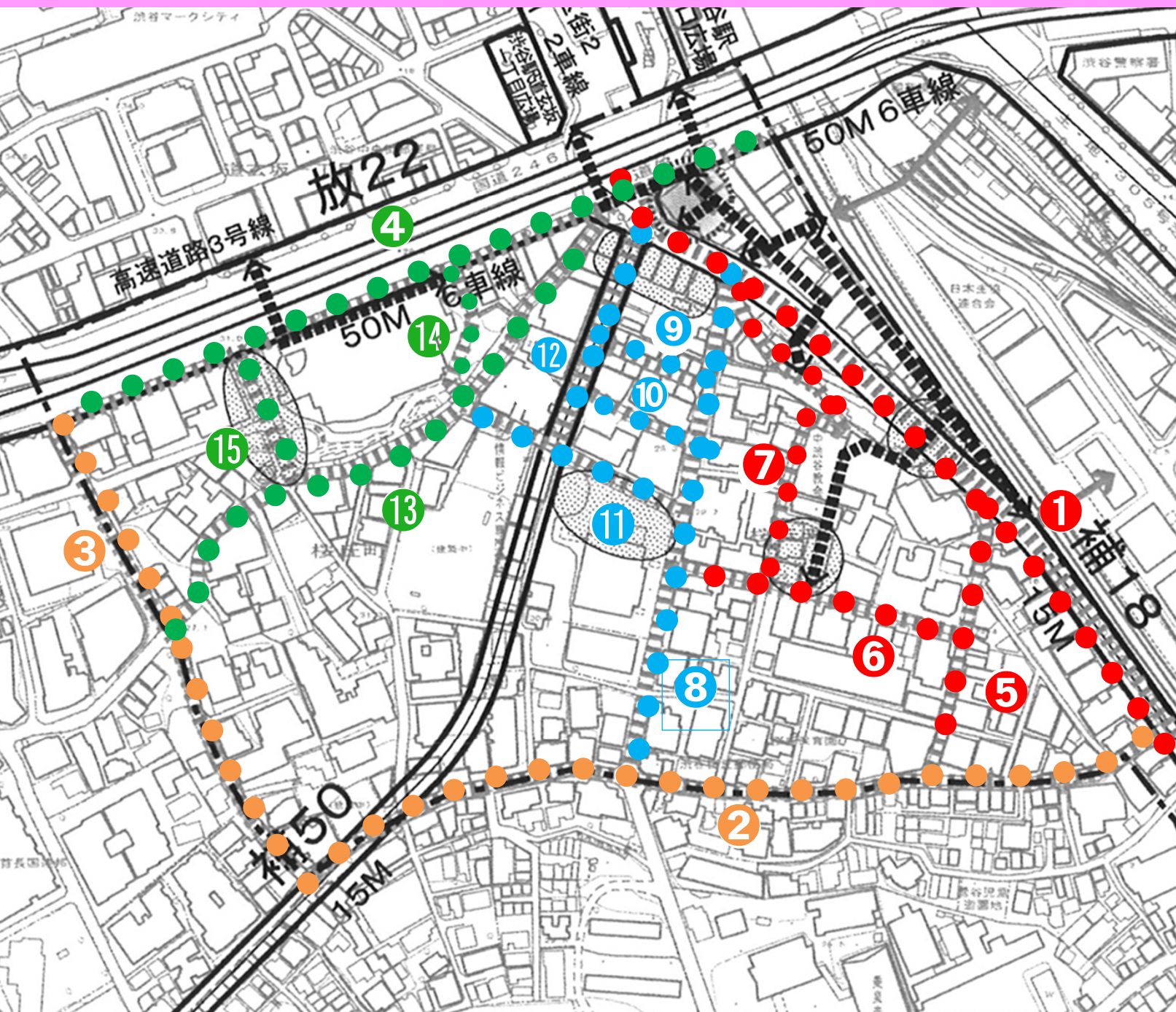
「歩行者ネットワーク」

「土地利用」について

検討の進め方 (2)

# 『歩行者ネットワークの考え方』

凡例  
歩行者ネットワークに位置づけられている地上の道路



(1)桜丘口地区再開発事業  
に関連する通り

- ① 補助第18号線
- ⑤ 元医師会館脇の通り
- ⑥ (仮称)東西通り・西側
- ⑦ 区画道路1号

(2)「(仮称)中央通り」  
に関連する通り

- ⑧ (仮称)中央通り
- ⑨ (16番と17番の間の通り)
- ⑩ (17番と18番の間の通り)
- ⑪ (仮称)東西通り・東側
- ⑫ 補助第50号線(さくら坂)

(3)セルリアンタワー周辺  
の通り

- ④ 国道246号の歩道
- ⑬ (仮称)大和田蛇崩れ通り
- ⑭ セルリアン敷地内の通路
- ⑮ さくら公園前の通り

(4)桜丘地区地区計画  
区域境界の通り

- ② (仮称)西郷馬車道通り
- ③ 南平台との区域境の通り

# 歩行者ネットワークの通り

## 昨年度皆さんからのご意見の出た通り（赤字）

通りの名称	土地利用		
	A地区	B地区	C地区
①補助第18号線	○		
⑤元医師会館脇の通り	○	○	
⑥仮称東西通り(東側) 区画道路2号側	○	○	
⑦区画道路1号	○		
⑧(仮称)中央通り	○	○	
⑨16番と17番の間の通り	○		
⑩17番と18番の間の通り	○		
⑪(仮称)東西通り(西側) センター大和田側	○		
⑫補助第50号線(さくら坂部分)	○	○	○
④国道246号の歩道	○		
⑬(仮称)大和田蛇崩れ通り	○		○
⑭セルリアン敷地内の通路	○		
⑮さくら公園前の通り	○		○
②(仮称)西郷馬車道通り		○	○
③南平台との区域境の通り	○		○

# 歩行者ネットワークの意見

- ◆歩行者ネットワークとして重要な点は、安全な歩行者空間の確保
- 建替えや開発等にあわせて検討すること
  - 例：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
- 歩道の幅を確保するように検討すること
  - 例：さくら坂

# 歩行者ネットワーク 意見交換

- 「(仮称)中央通り」 道路番号⑧
- 「(仮称)東西通り」 道路番号⑥⑪
- 「元医師会館脇の通り」 道路番号⑤
- 「(仮称)西郷馬車道通り」 道路番号②

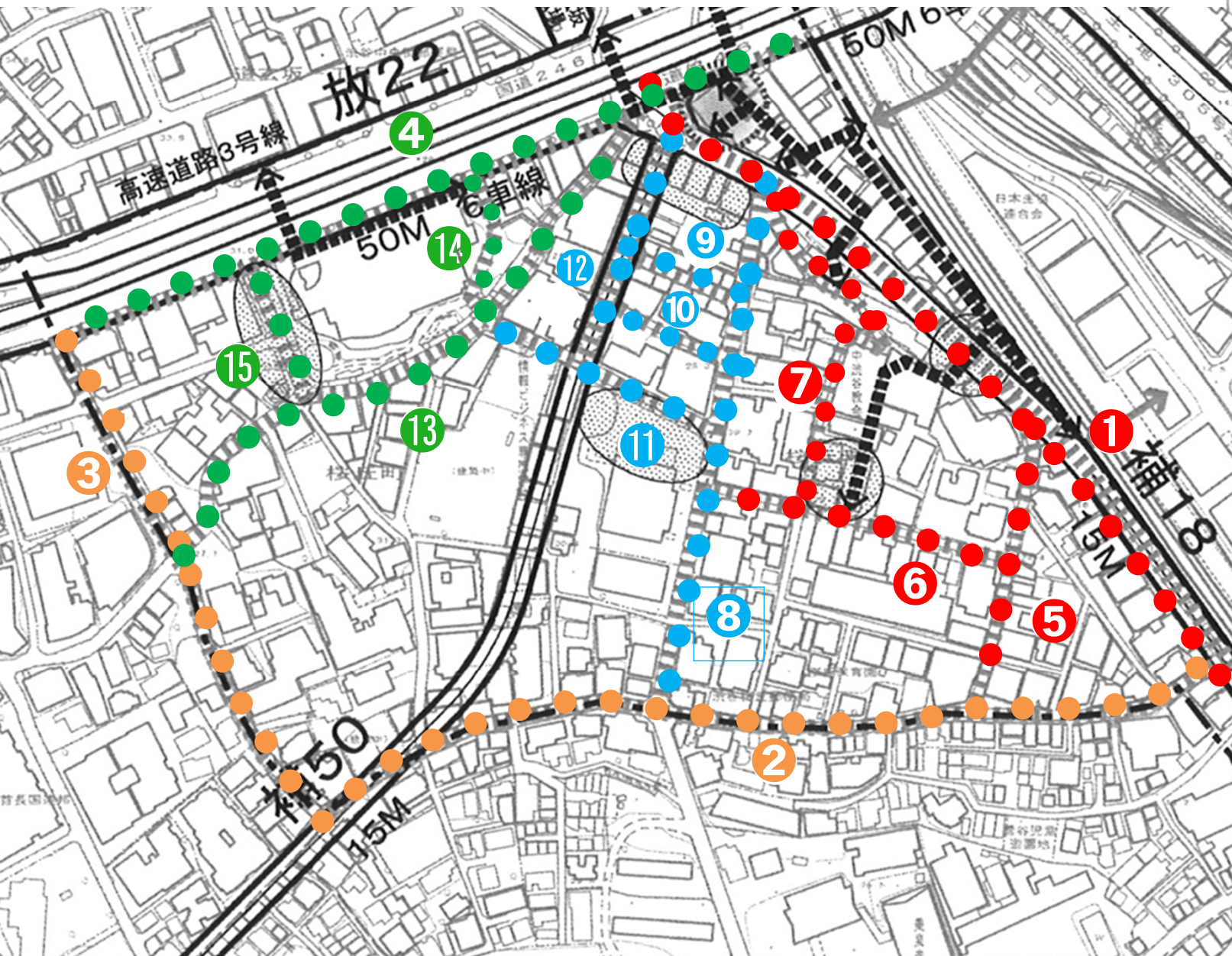
「(仮称)中央通り」  
道路番号⑧



# 『歩行者ネットワークの考え方』

凡例  
歩行者ネットワークに位置づけられている地上の道路

## 「(仮称)中央通り」 道路番号⑧



(1)桜丘口地区再開発事業  
に関連する通り

- ① 補助第18号線
- ⑤ 元医師会館脇の通り
- ⑥ (仮称)東西通り・西側
- ⑦ 区画道路1号

(2)「(仮称)中央通り」  
に関連する通り

- ⑧ (仮称)中央通り
- ⑨ (16番と17番の間の通り)
- ⑩ (17番と18番の間の通り)
- ⑪ (仮称)東西通り・東側
- ⑫ 補助第50号線(さくら坂)

(3)セルリアンタワー周辺  
の通り

- ④ 国道246号の歩道
- ⑬ (仮称)大和田蛇崩れ通り
- ⑭ セルリアン敷地内の通路
- ⑮ さくら公園前の通り

(4)桜丘地区地区計画  
区域境界の通り

- ② (仮称)西郷馬車道通り
- ③ 南平台との区域境の通り

# 「(仮称)中央通り」道路番号⑧

## 『補助第18号線～インフォスの区間』

- 現在交通規制が一方通行のため、車道に駐停車する車両や荷さばきの車両が多い。
- 歩道幅が狭く、高低差があり急な坂道になっているため、歩行者が安全に通行できない。



<坂下から見た所>



<坂上から見た所>

# 「(仮称)中央通り」道路番号⑧

## 『インフォス～郵便局の区間』

- 同じ道路幅員であるが、両側通行で、歩道幅が狭い。
- インフォスの部分は、歩道状空地が設置されているので、歩行者が安全である。



<郵便局側を見た所>



<インフォス部分>

# 「(仮称)中央通り」検討の進め方

- ア. インフォスに歩道状空地が設置されているように、**建替えや開発にあわせて、歩行者空間の確保**を検討する
- イ. **車道部分を狭くして、歩道部分を広くする**ように検討する。
- ウ. 高低差があり急な坂道になっているため、歩行者が安全に通行できない現状を解消するために、**ウエスト地区の検討**が行われていることから、渋谷駅へのアプローチについて、**バリアフリーとなる対策に取り組んでもらいたい。**



# 「(仮称)中央通り」 検討の進め方

## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆開発等にあわせて、歩行者空間を確保することは重要である。

# 「(仮称)中央通り」 検討の進め方

## 【報告】 <具体の意見>

- 中央通りは、一方通行の区間、両側通行の区間で分けて検討する。交通規制をあわせて考える
- ウエスト地区の開発の中で検討する
- 歩行者空間はすぐにできないから、一方通行の道路は車道を狭くして、歩道を広くする。
- 無電柱化の可能性を検討する

# 「(仮称)中央通り」 検討の進め方

## 【報告】 <その他の意見>

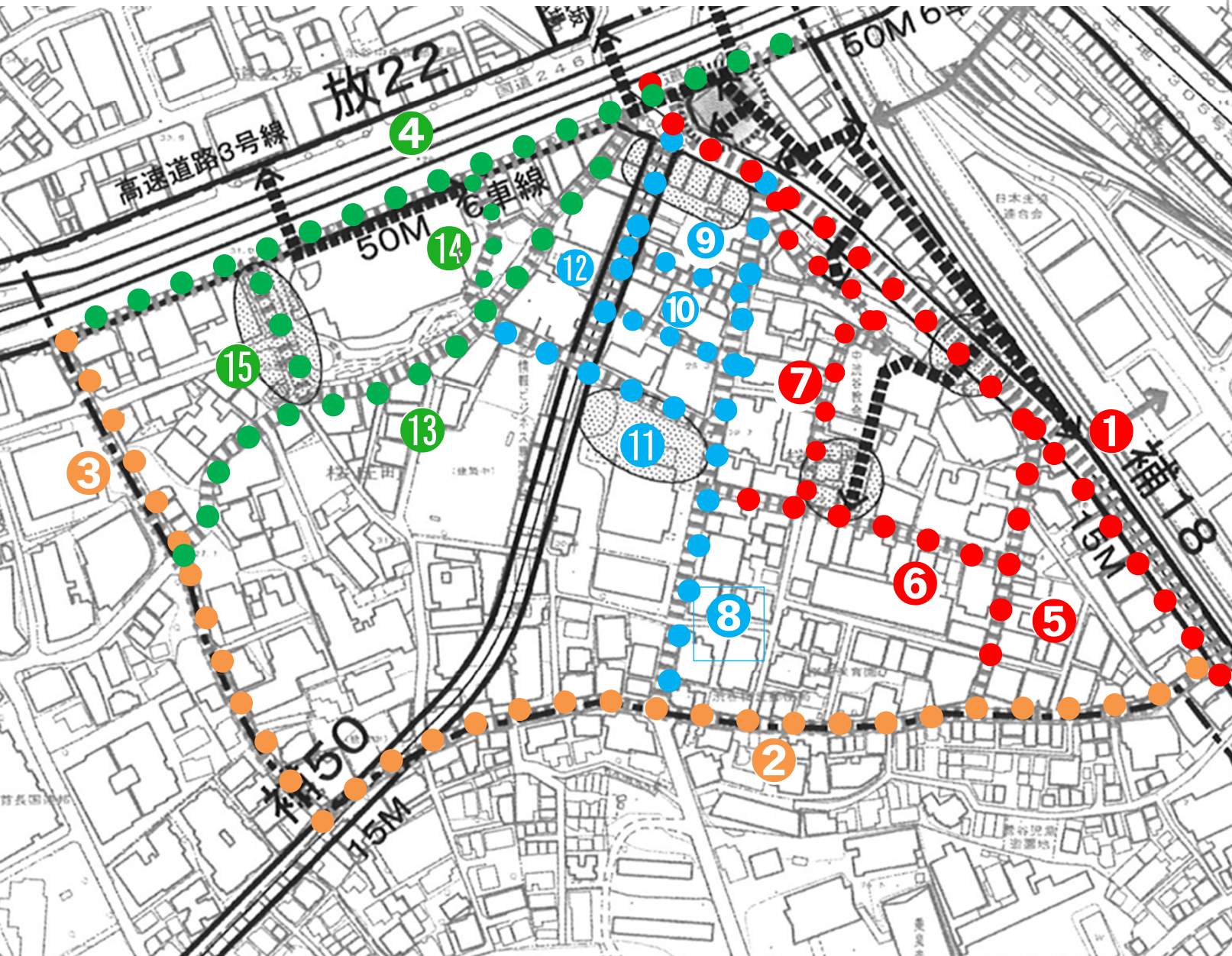
- 路上の駐輪や駐バイクは、敷地内に確保するようにすべき
- 郵便局付近がすでに建替えているので、拡幅は困難。歩道状空地の確保は難しいのではないか。

「(仮称)東西通り」  
道路番号⑥⑪



# 『歩行者ネットワークの考え方』

## 「(仮称)東西通り」 道路番号⑥⑪



凡例

歩行者ネットワークに位置づけられている地上の道路

(1)桜丘口地区再開発事業  
に関連する通り

- ① 補助第18号線
- ⑤ 元医師会館脇の通り
- ⑥ (仮称)東西通り・西側
- ⑦ 区画道路1号

(2)「(仮称)中央通り」  
に関連する通り

- ⑧ (仮称)中央通り
- ⑨ (16番と17番の間の通り)
- ⑩ (17番と18番の間の通り)
- ⑪ (仮称)東西通り・東側
- ⑫ 補助第50号線(さくら坂)

(3)セルリアンタワー周辺  
の通り

- ④ 国道246号の歩道
- ⑬ (仮称)大和田蛇崩れ通り
- ⑭ セルリアン敷地内の通路
- ⑮ さくら公園前の通り

(4)桜丘地区地区計画  
区域境界の通り

- ② (仮称)西郷馬車道通り
- ③ 南平台との区域境の通り

# 「(仮称)東西通り」 道路番号⑥⑪

東側（区画道路2号を含む。）

○自動車が通行するときに、歩行者の安全性が確保されていない。

○桜丘口地区市街地再開発事業により、区画道路2号(6m)が整備され、歩道状空地(2m)も確保される。



# 「(仮称)東西通り」東側 検討の進め方

東側（区画道路2号を含む。）

- ア. 中央通りからの入り口部分については、再開発の歩道状空地とつながるように、歩行者空間を連続して確保するように検討する。
- イ. この通り沿いは、建替えに合わせて、壁面後退により、歩行者空間の確保を検討する。



# 「(仮称)東西通り」東側 検討の進め方



# 「(仮称)東西通り」東側 検討の進め方



# 「(仮称)東西通り」東側 検討の進め方

## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆歩行者空間の確保について、桜丘地区の再開発事業の歩道状空地と「(仮称)中央通り」とのつながりは重要である。

# 「(仮称)東西通り」 検討の進め方

## 【報告】 <具体の意見>

- 1 3番街区の建替えのときに、インフォスの交差点から広場3号に直接つながるような歩行者空間を確保してもらえるとよい。
- 再開発等により道路が拡幅整備される。交通量が増えることが想定されるため、徐行規制や信号の設置等の交通規制が必要である。

# 「(仮称)東西通り」東側 検討の進め方





# 「(仮称)東西通り」 検討の進め方

## 西側（インフォス～セルリアン）

- ア. 補助第18号線の整備段階と広域の道路ネットワークの検討とを踏まえて、交通規制を検討する。
- イ. インフォスの北側の広場と歩道の活用を高めるために、バイク置き場の場所について検討する。



# 「(仮称)東西通り」 検討の進め方

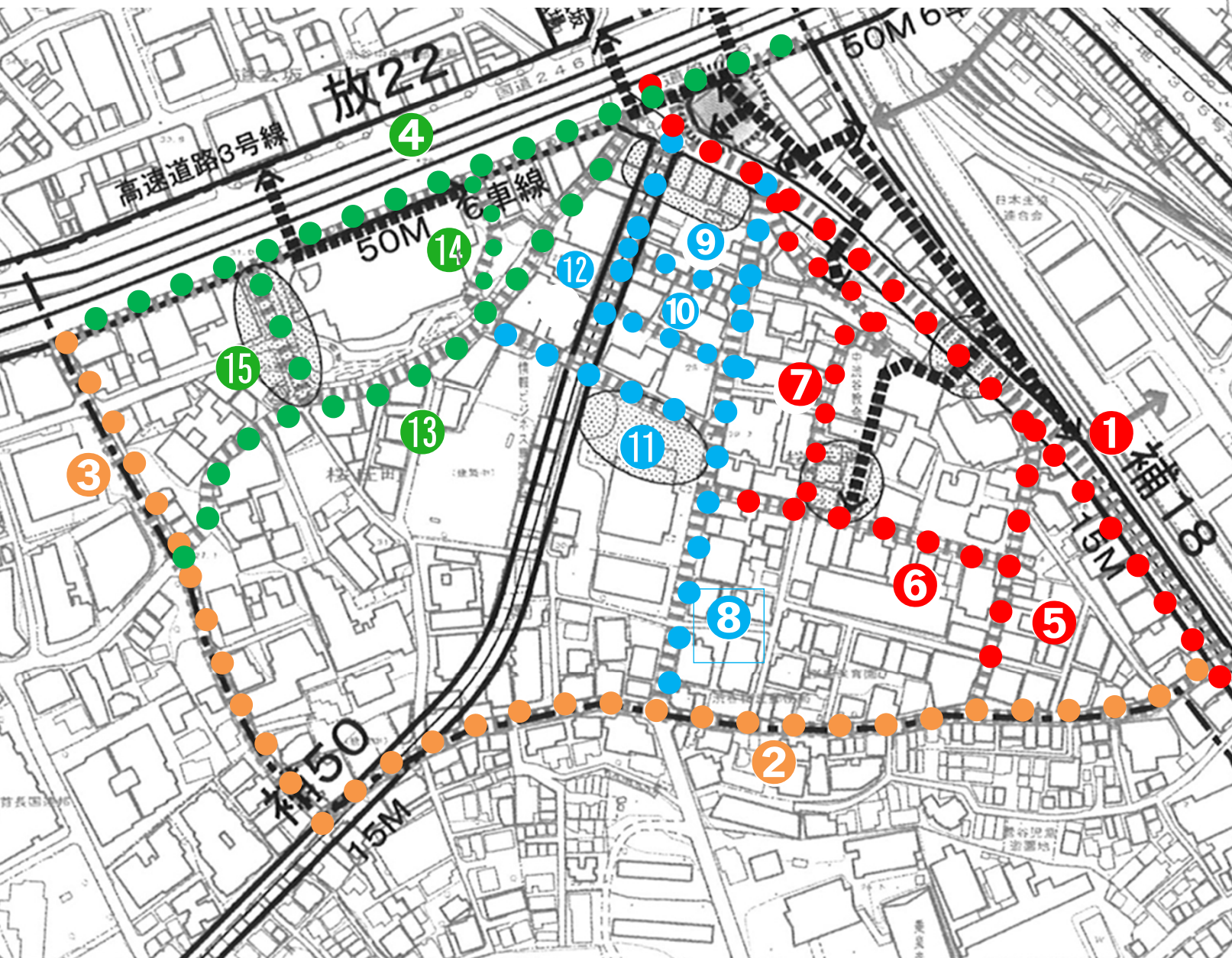
## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆ 渋谷インフォスタワー前のバイク置場、駐輪場について場所を変える具体的な対策がほしい。
- ◆ 信号がないため、徐行規制や信号の設置等の交通規制が必要である。

「元医師会館脇の通り」  
道路番号⑤

# 『歩行者ネットワークの考え方』

## 「元医師会館脇の通り」道路番号⑤



凡例  
歩行者ネットワークに位置づけられている地上の道路

(1)桜丘口地区再開発事業  
に関連する通り

- ① 補助第18号線
- ⑤ 元医師会館脇の通り
- ⑥ (仮称)東西通り・西側
- ⑦ 区画道路1号

(2)「(仮称)中央通り」  
に関連する通り

- ⑧ (仮称)中央通り
- ⑨ (16番と17番の間の通り)
- ⑩ (17番と18番の間の通り)
- ⑪ (仮称)東西通り・東側
- ⑫ 補助第50号線(さくら坂)

(3)セルリアンタワー周辺  
の通り

- ④ 国道246号の歩道
- ⑬ (仮称)大和田蛇崩れ通り
- ⑭ セルリアン敷地内の通路
- ⑮ さくら公園前の通り

(4)桜丘地区地区計画  
区域境界の通り

- ② (仮称)西郷馬車道通り
- ③ 南平台との区域境の通り

# 「元医師会館脇の通り」 道路番号⑤

## 「元医師会館脇の通り」

- 通過交通が多く、歩行者の安全性が確保されていない。  
そのため、補助第18号線の整備に伴い、抜け道として利用されることが憂慮される。



<医師会館は取り壊される>



<区画道路3号付近>

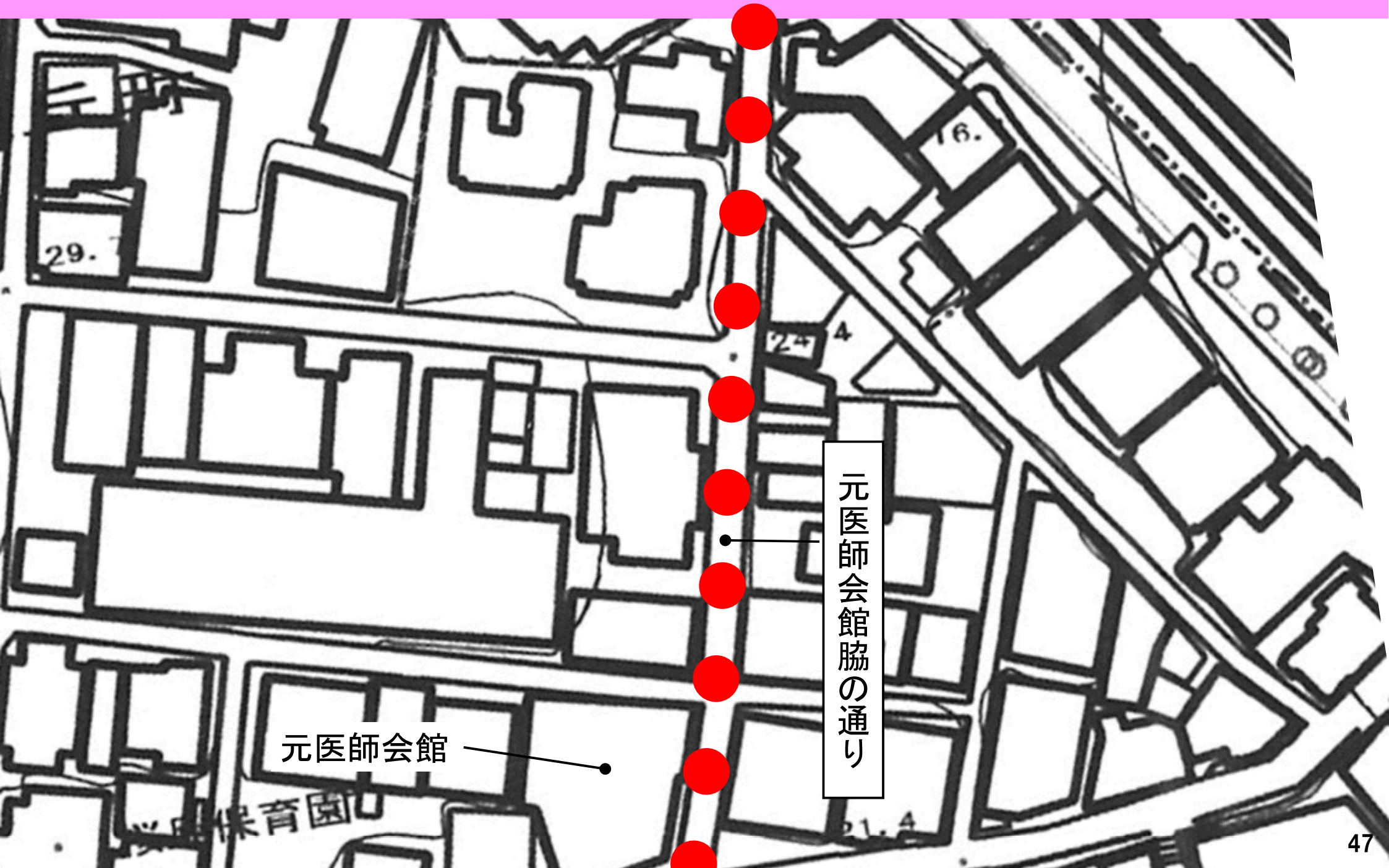
# 「元医師会館脇の通り」 検討の進め方

- ア. 歩行者の安全性を確保するために、再開発の区画道路3号沿道の歩道状空地とつながるように、歩行者空間を連続して確保することを検討する。
- イ. 建替えに合わせて、壁面後退等による歩行者空間の確保を検討する
- ウ. 補助第18号線の整備段階に応じて、交通規制を検討する。



＜壁面後退による空地＞

# 「元医師会館脇の通り」 検討の進め方



# 「元医師会館脇の通り」 検討の進め方

桜丘口地区  
市街地再開発  
事業区域





## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆歩行者空間の確保について、桜丘口地区再開発事業の歩道状空地とつながる歩行者空間を確保することは重要である。

## 【報告】 <具体の意見>

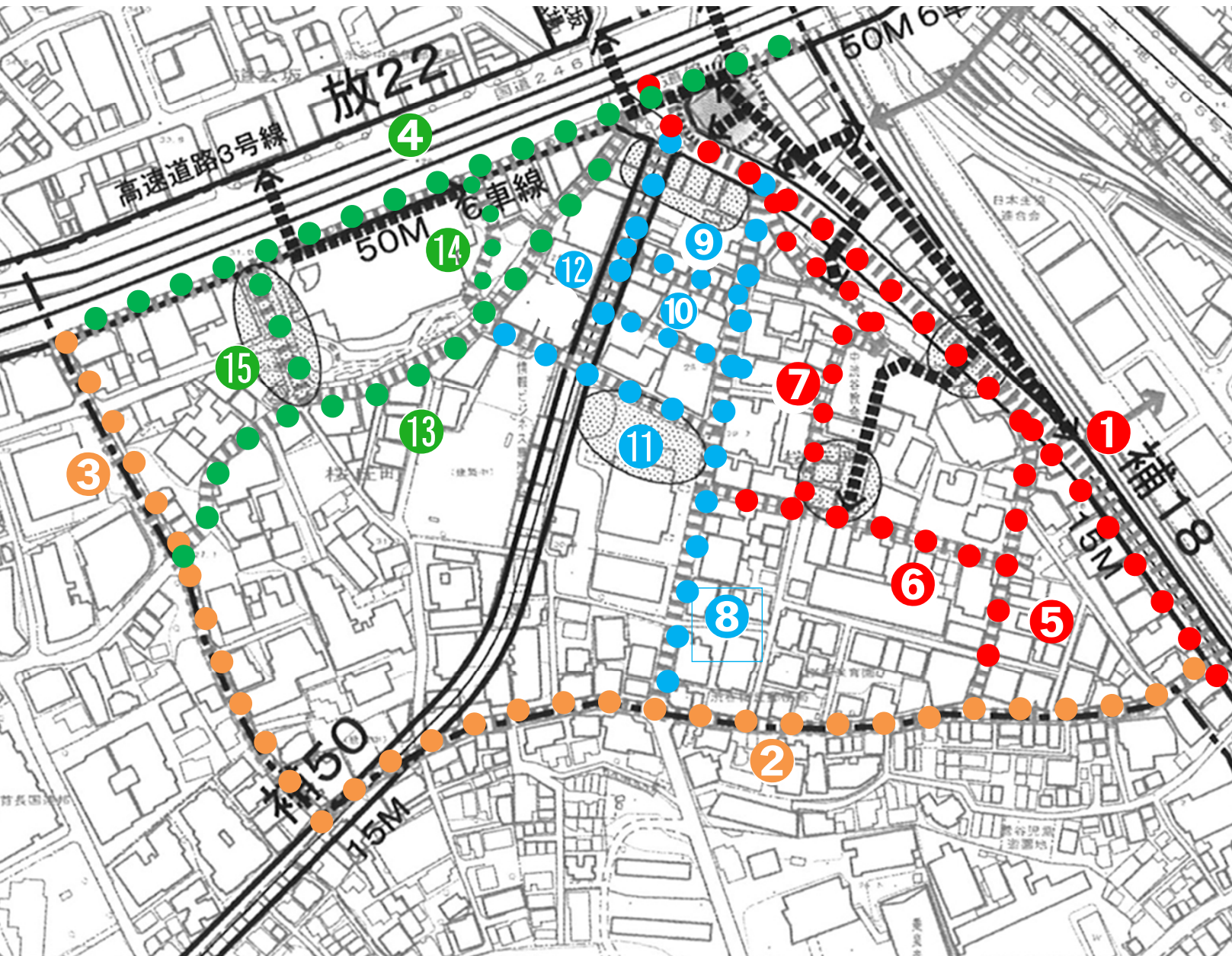
- コミュニティ道路などの検討
- 無電柱化の可能性を検討する
- 駐輪場やバイク駐車を設けることも検討が必要

「(仮称)西郷馬車道通り」  
道路番号②

# 『歩行者ネットワークの考え方』

凡例  
歩行者ネットワークに位置づけられている地上の道路

## 「(仮称)西郷馬車道通り」道路番号②



(1)桜丘口地区再開発事業  
に関連する通り

- ① 補助第18号線
- ⑤ 元医師会館脇の通り
- ⑥ (仮称)東西通り・西側
- ⑦ 区画道路1号

(2)「(仮称)中央通り」  
に関連する通り

- ⑧ (仮称)中央通り
- ⑨ (16番と17番の間の通り)
- ⑩ (17番と18番の間の通り)
- ⑪ (仮称)東西通り・東側
- ⑫ 補助第50号線(さくら坂)

(3)セルリアンタワー周辺  
の通り

- ④ 国道246号の歩道
- ⑬ (仮称)大和田蛇崩れ通り
- ⑭ セルリアン敷地内の通路
- ⑮ さくら公園前の通り

(4)桜丘地区地区計画  
区域境界の通り

- ② (仮称)西郷馬車道通り
- ③ 南平台との区域境の通り

# 「(仮称)西郷馬車道通り」 道路番号②

- 郵便局のある交差点を境に、西側は一方通行で、東側が両側通行の道路である。  
特に、両側通行の道路は、歩行者の安全性が確保されていない。



＜郵便局の西側 一方通行部分＞



＜郵便局の東側 両側通行部分＞

# 「(仮称)西郷馬車道通り」 検討の進め方

ア. この通りは、高低差のある桜丘地区の低い部分に位置するため、擁壁や坂道とのとりあいが生じることから、道路拡幅が難しいと考えられる。

また、鶯谷側の沿道は、敷地規模が小さくて、高低差もあることから、道路拡幅が難しいと考えられる。

そのため、**歩行者の安全性の確保については、補助第18号線の整備段階に応じて、交通規制を検討する。**



<沿道の擁壁部分>



<坂道との取り合い部分>



<鶯谷側の高低差>

# 「(仮称)西郷馬車道通り」 検討の進め方

- イ. 「(仮称)中央通り」との交差点部分は、歩行者の安全性の確保と、また円滑に通行できるように、建替えに合わせて検討する。

# 「(仮称)西郷馬車道通り」検討の進め方

## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆生活道路として整備し、交通規制により、歩行者の安全性を確保する。
- ◆中央通りとの交差点部分は、歩行者の安全を確保する必要がある。



# 「(仮称)西郷馬車道通り」検討の進め方

## 【報告】 <具体の意見>

- 一方通行か相互通行か検討する
- 歩道を広げて、一方通行とする
- 無電柱化の可能性を検討する

# 歩行者ネットワーク 意見交換

「(仮称)大和田蛇崩れ通り」 道路番号⑬

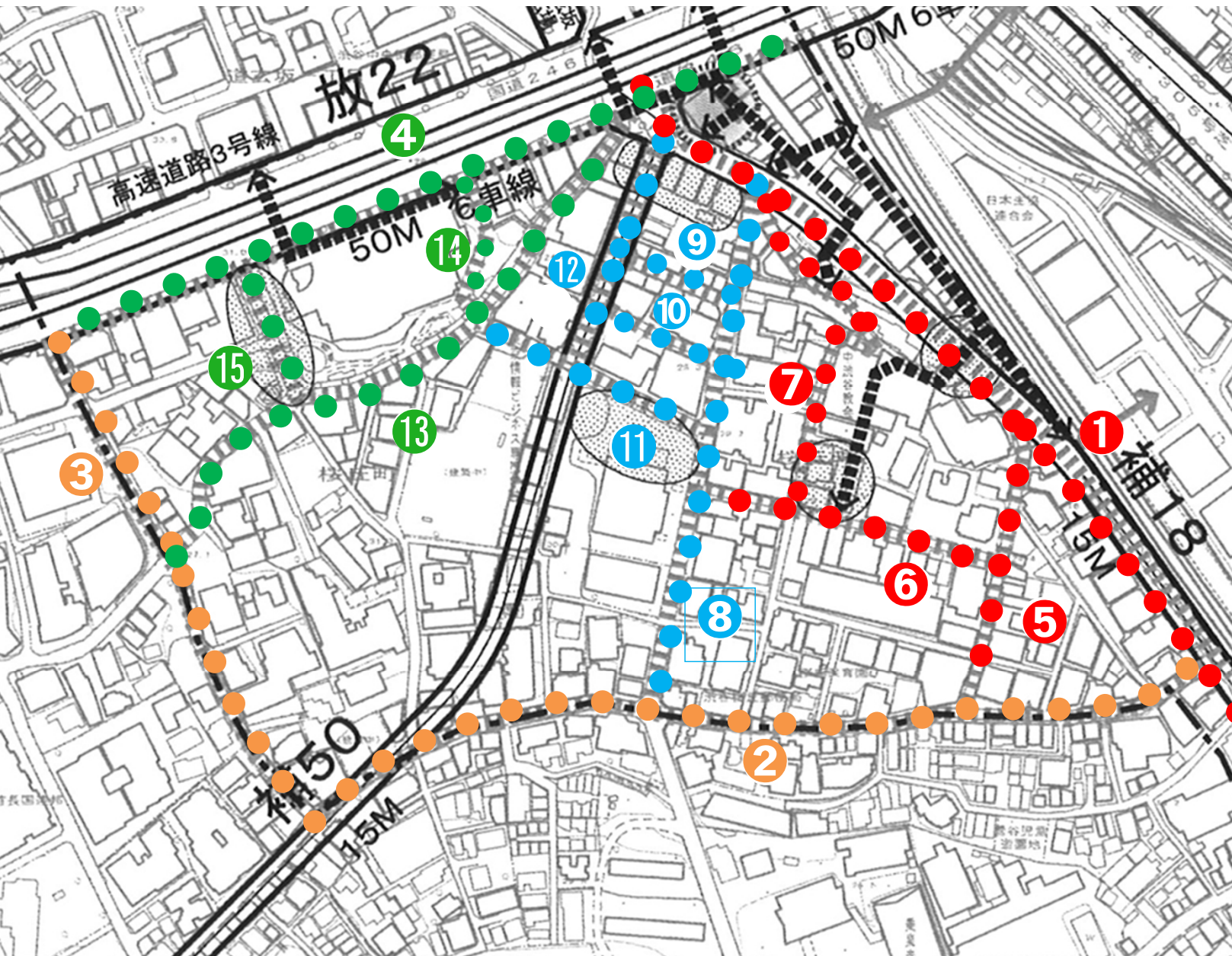
## 【報告】 <具体の意見>

- ◆蛇崩れ通りで、スピードを出している車を度々見かける。坂道で見通しも悪いので、一時停止や信号を設置するなど、速度抑制を図る必要がある。

# 『歩行者ネットワークの考え方』

凡例  
歩行者ネットワークに位置づけられている地上の道路

道路番号 ⑨ ⑩ ⑫ ⑬



(1)桜丘口地区再開発事業  
に関連する通り

- ① 補助第18号線
- ⑤ 元医師会館脇の通り
- ⑥ (仮称)東西通り・西側
- ⑦ 区画道路1号

(2)「(仮称)中央通り」  
に関連する通り

- ⑧ (仮称)中央通り
- ⑨ (16番と17番の間の通り)
- ⑩ (17番と18番の間の通り)
- ⑪ (仮称)東西通り・東側
- ⑫ 補助第50号線(さくら坂)

(3)セルリアンタワー周辺  
の通り

- ④ 国道246号の歩道
- ⑬ (仮称)大和田蛇崩れ通り
- ⑭ セルリアン敷地内の通路
- ⑮ さくら公園前の通り

(4)桜丘地区地区計画  
区域境界の通り

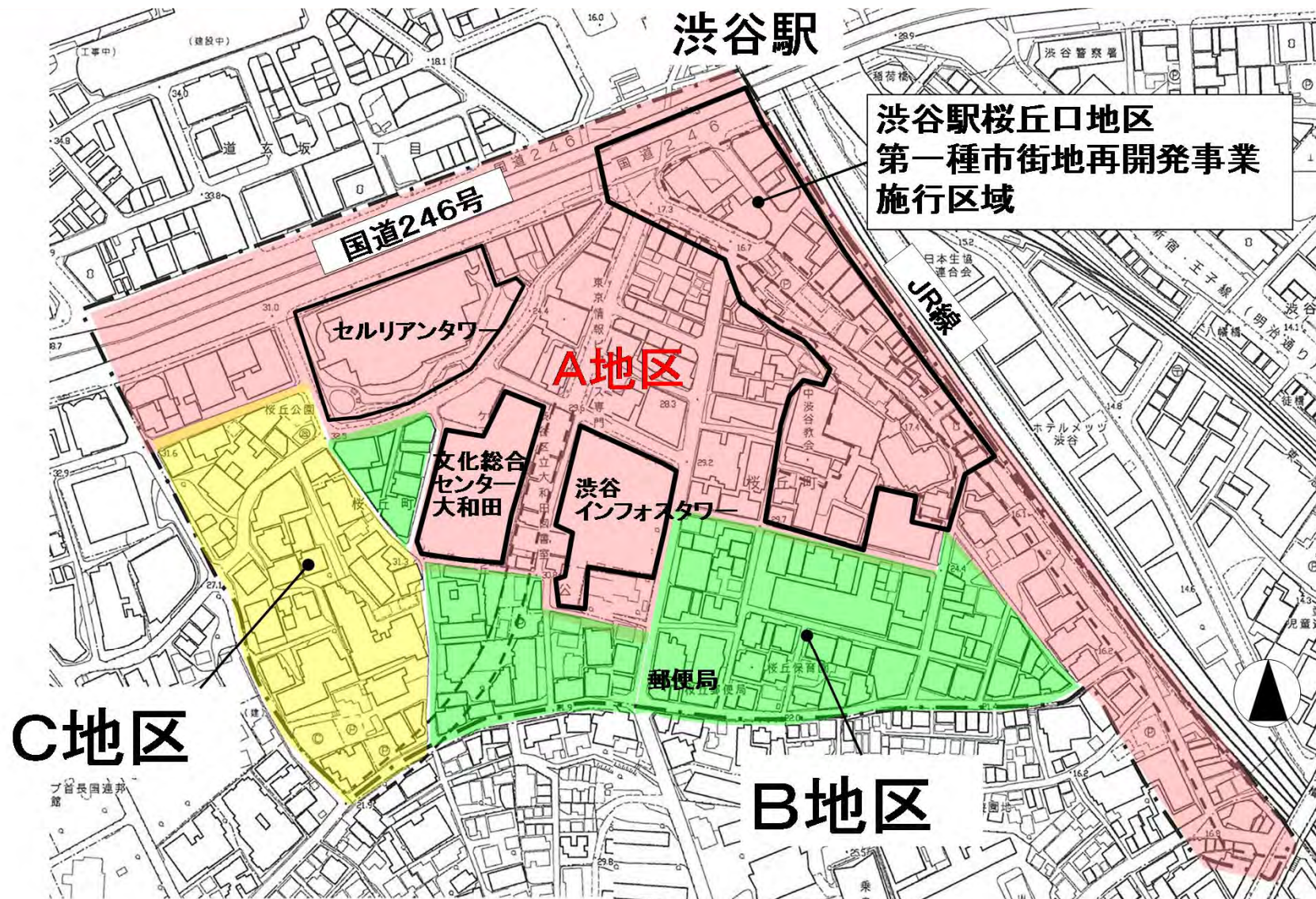
- ② (仮称)西郷馬車道通り
- ③ 南平台との区域境の通り

# 意見交換の項目

「土地利用」の検討の進め方

# 土地利用の検討の進め方

## 「A地区」



# 「土地利用A地区」検討の進め方

## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆桜丘口地区再開発事業とウエスト地区で検討されている開発とのつながりを考えて、周辺のまちづくりを進めていく

## 【報告】 <具体の意見>

- 桜丘口交差点は、ウエスト地区の開発に合わせて改良が必要になる

# B地区 C地区 用途地域等

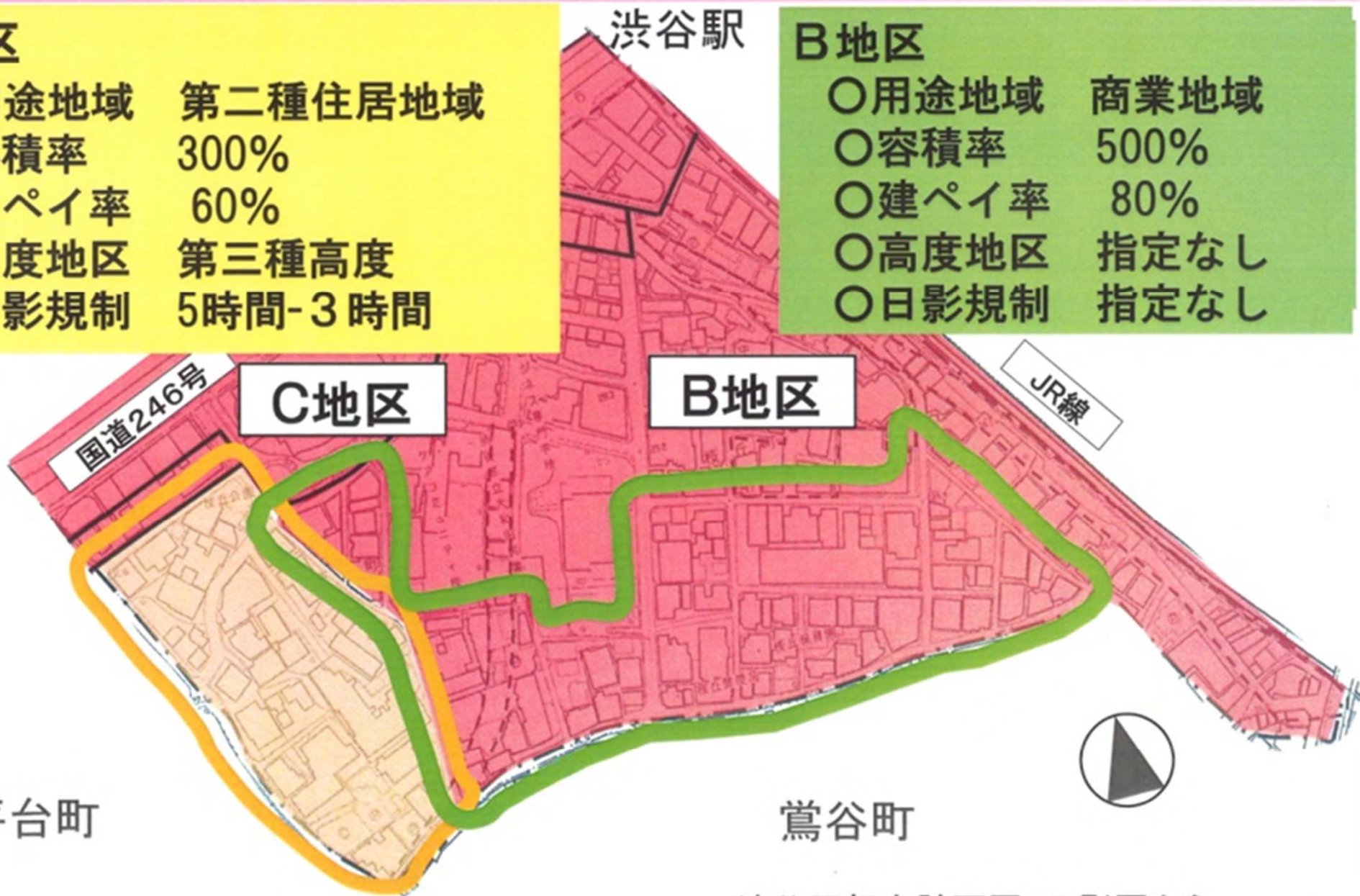
## C地区

- 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

## 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

渋谷駅



渋谷区都市計画図・日影図から

# 「土地利用B地区とC地区」検討の進め方

## 【報告】 <B地区、C地区のまとめ>

- ◆ B地区の建替え手法は広く検討して  
くべき
- ◆ C地区はマンションが多いので、  
現状のままでよい

## 【報告】 <その他の意見>

○国道246号沿道のA地区との隣接するC地区は、商業の環境が現状である。道路斜線により、マンションの建替えが困難



# 「そのほか」マンション建替えについて

## 【報告】 <意見のまとめ>

- ◆老朽化マンションの建替えについて、マンション建替え円滑化法の適用の可能性を検討する

## 【報告】 <具体の意見>

- 小さい敷地のマンションや事務所利用が多いマンションは、マンション円滑化法の適用が難しいのではないか

# 「そのほか」マンション建替えについて

## 【報告】 <その他の意見>

- 開発や建替えが行われることによって、居住者にとって、生活がよくなるように（日常品のスーパーがないので不便）
- 現在、賃貸マンションは、古くなると、事務所に貸すようになってきている。今後はSOHOという考え方がよいのでは
- 空き家はどれぐらいあるだろうか

# 本日のまちづくり検討会

(1) まちづくりの検討の進め方について

①第6回まちづくり検討会の報告

②来年度の進め方について