

桜丘地区 まちづくり検討会 (A地区)

平成27年2月20日(金)

渋谷区 都市整備部 渋谷駅周辺整備課

桜丘地区 地区計画の区域分け

渋谷駅桜丘口地区
第一種市街地再開発事業施行区域

渋谷駅

住居表示

桜丘町 1番、番、3番、4番、8番、
14番、15番、16番、17番、
18番、19番、20番、23番、
24番、25番、26番、31番

鷺谷町 1番、2番一部、3番一部

猿楽町 1番、2番一部

国道246号

セルリアンタワー

A地区

文化総合
センター
大和田

渋谷
インフォスター

郵便局

JR線

C地区

住居表示
桜丘町29番、30番

B地区

住居表示

桜丘町 5番、6番、7番、9番、10番、11番、
12番、13番、21番、22番、27番、28番

本日のまちづくり検討会

【説明】

(1) 桜丘地区地区計画(変更)の
主な内容について

(2) A地区の現状と課題について

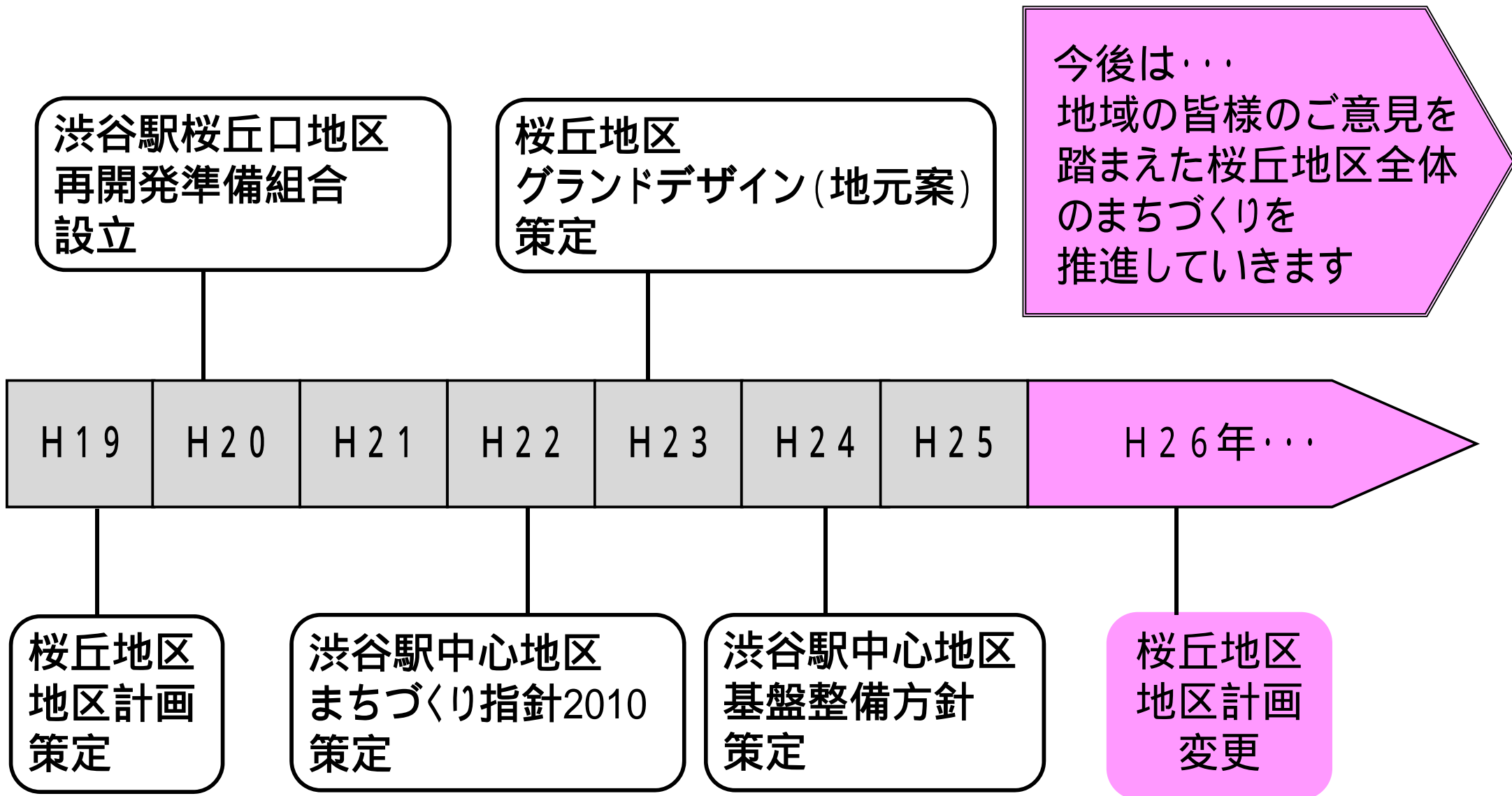
【意見交換】

A地区の今後のまちづくりを進める
ための課題について考える

【 説 明 】

- (1) 桜丘地区地区計画(変更)の
主な内容について
- (2) A地区の現状と課題について

桜丘地区のまちづくりの経過



桜丘地区 地区計画の紹介

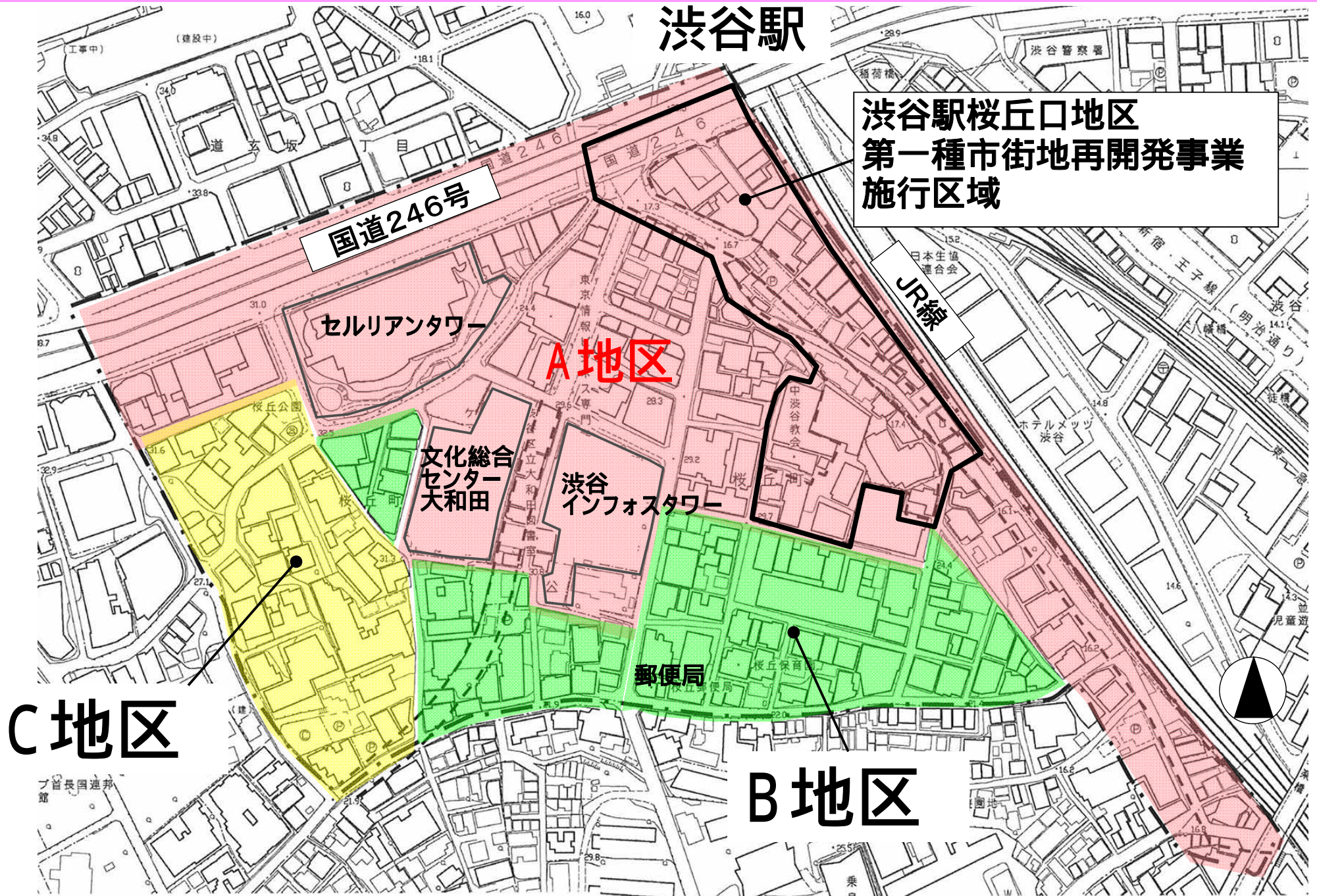
説明の主な項目

地区計画の区域について

地区施設について

Aの土地利用の方針と
地区整備計画について

桜丘地区 地区計画の区域



地区施設について

地区施設とは？

主として地区内の居住者等の利用に供される道路や広場などの公共用地のことです。

例えば・・・

地区施設の事例（渋谷ヒカリエ）

アーバン・コア(立体広場空間)



広場



歩行者専用通路（建物内通路）

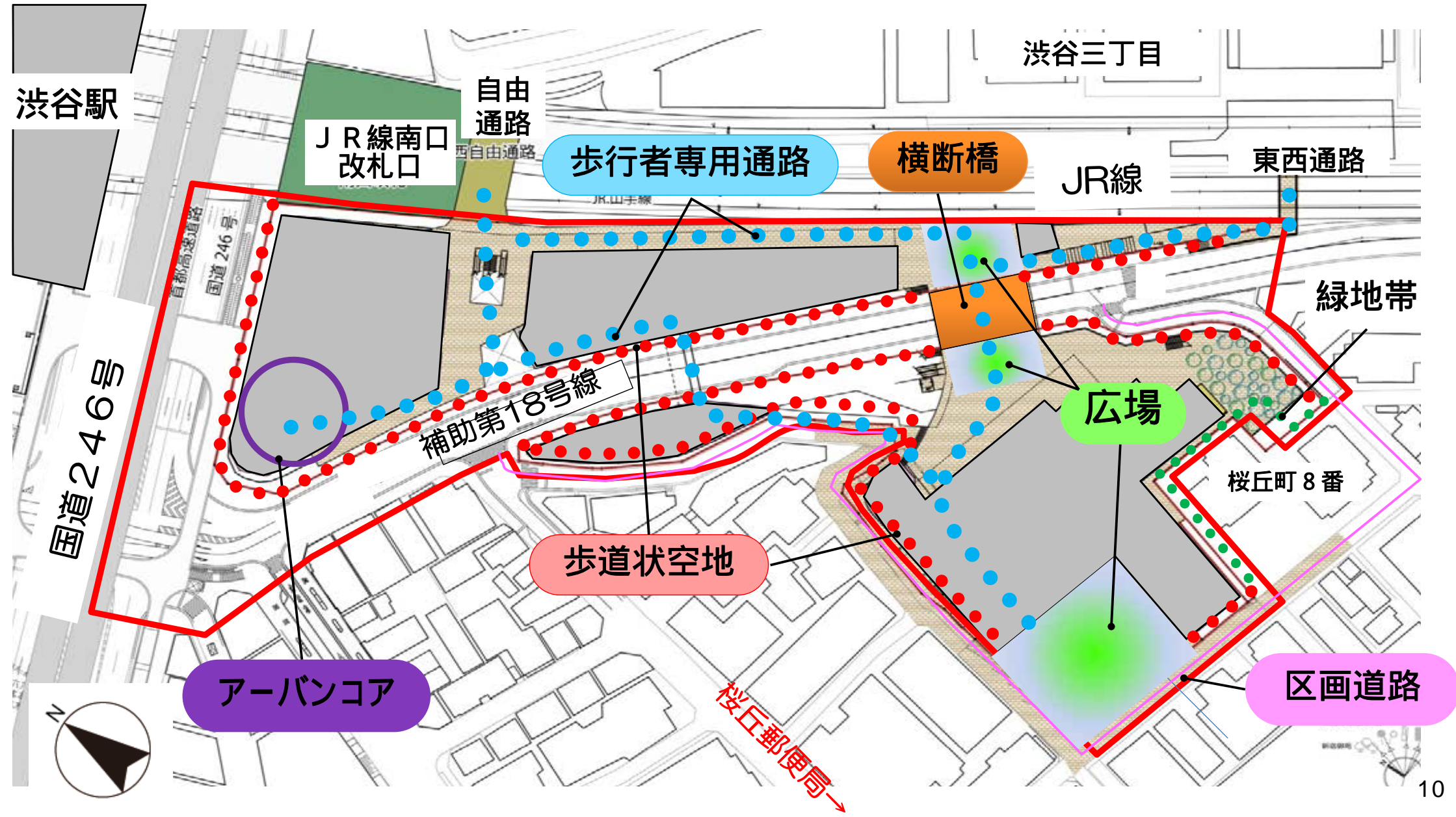


歩行者専用通路（跨道橋）



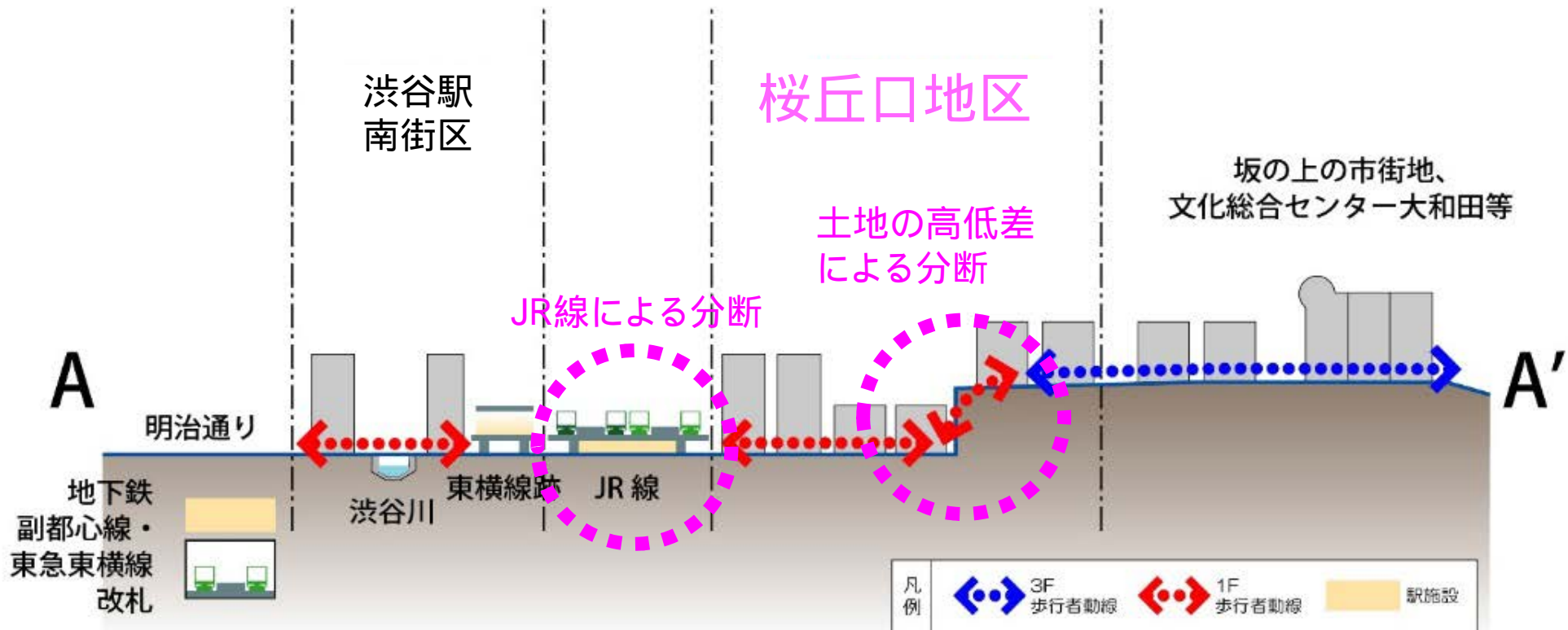
桜丘地区の地区施設の説明

渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業区域

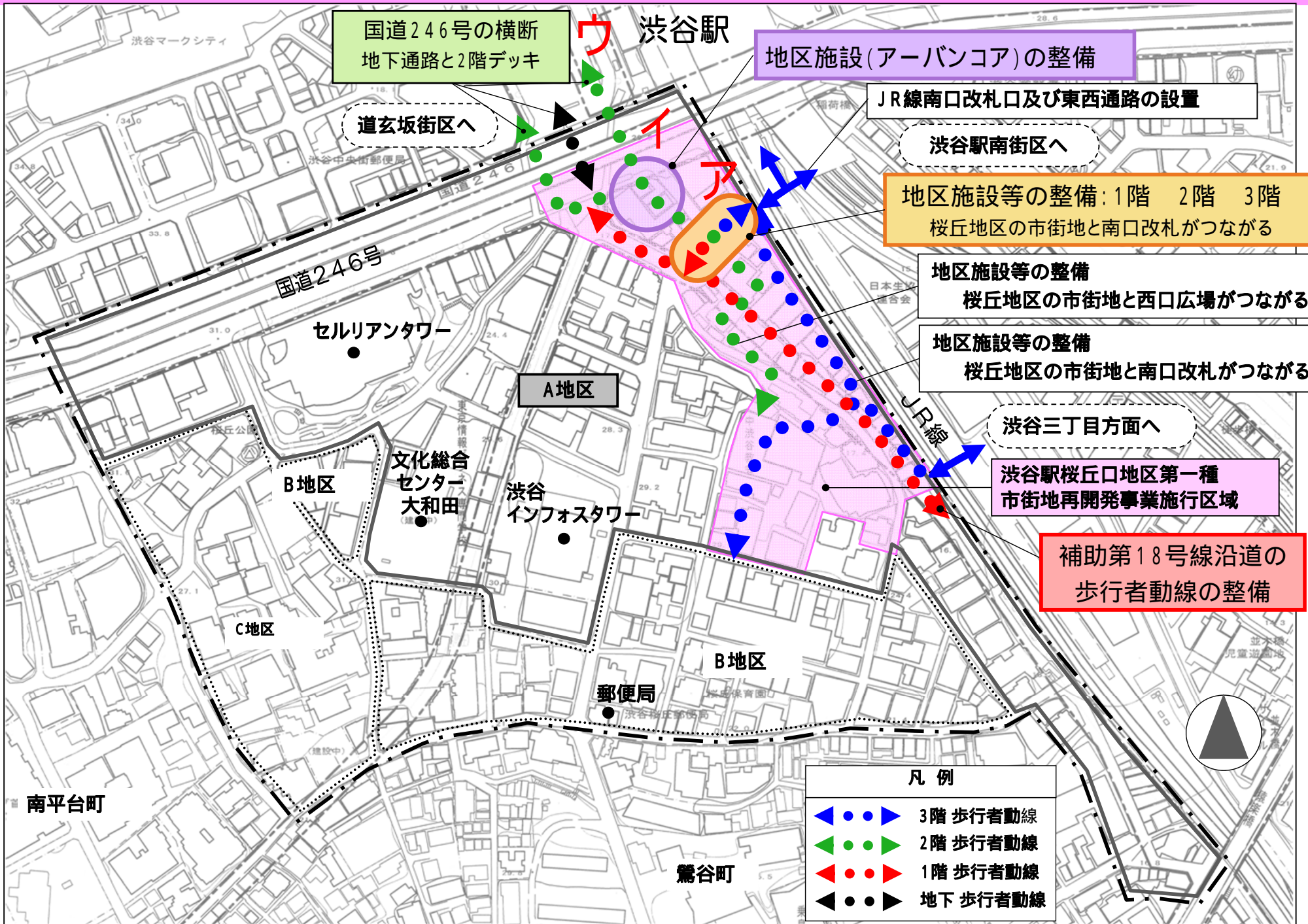


地区施設等による主な動線

現状の高低差 断面イメージ図



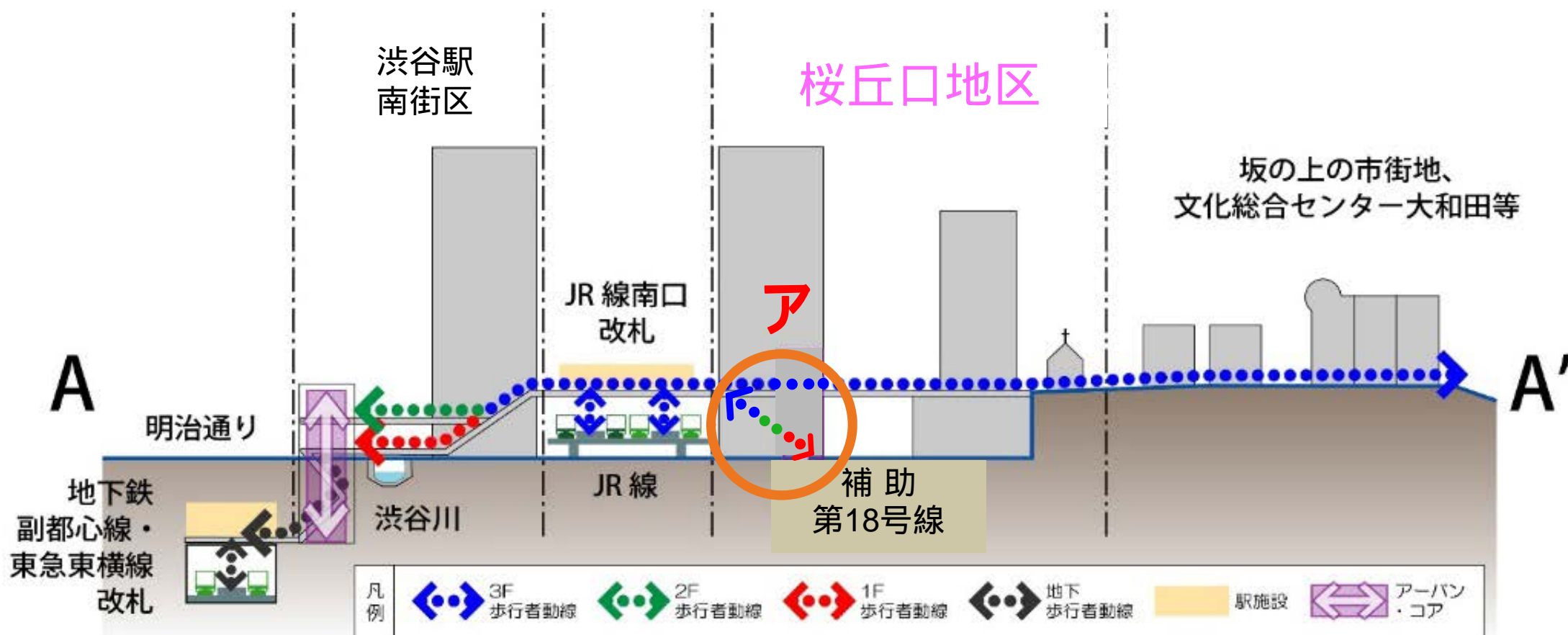
地区施設等による主な動線



地区施設等による主な動線

東西断面イメージ図

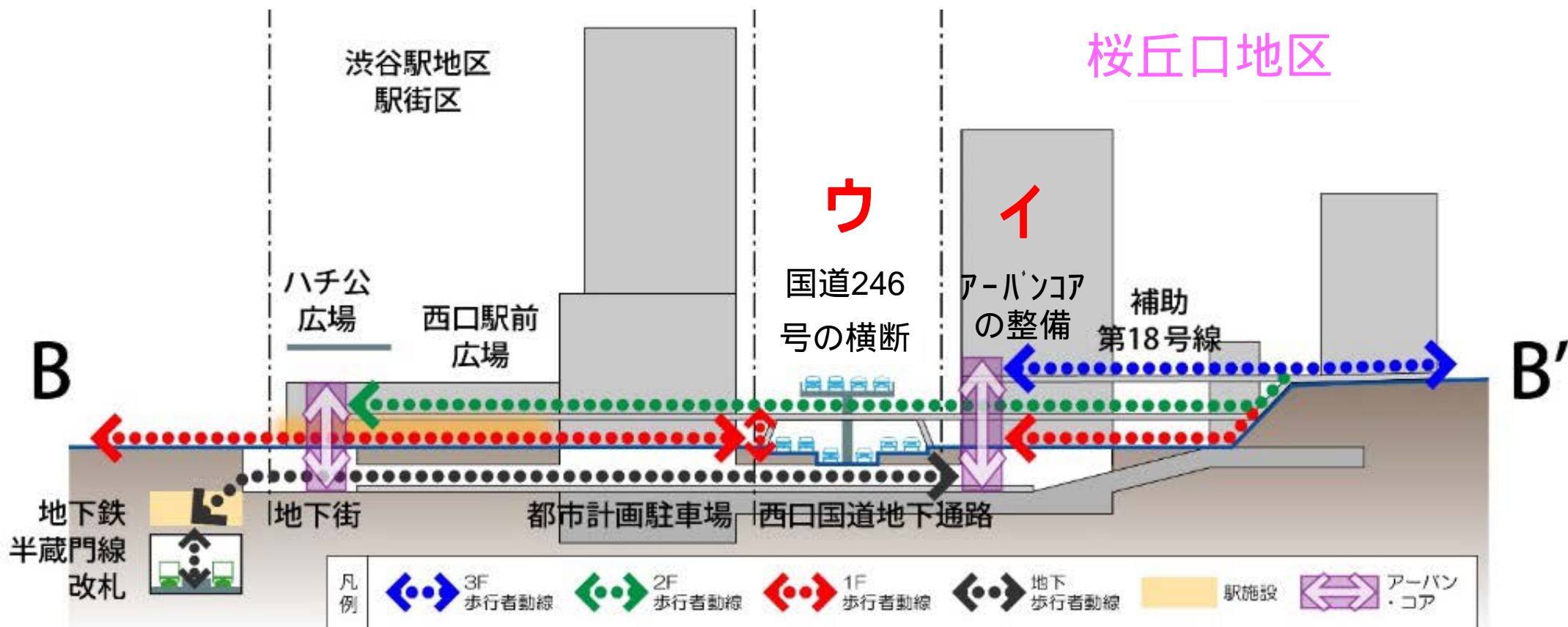
桜丘の市街地とJR線南口改札がつながる



地区施設等による主な動線

南北断面イメージ図

桜丘の市街地と西口広場がつながる



A地区の土地利用方針と 整備計画について

配布資料をご覧ください。

桜丘地区 地区計画

桜丘地区地区計画について質問等

【説明】

- (1) 桜丘地区地区計画(変更)の
主な内容について
- (2) A地区の現状と課題について

A地区の現況について

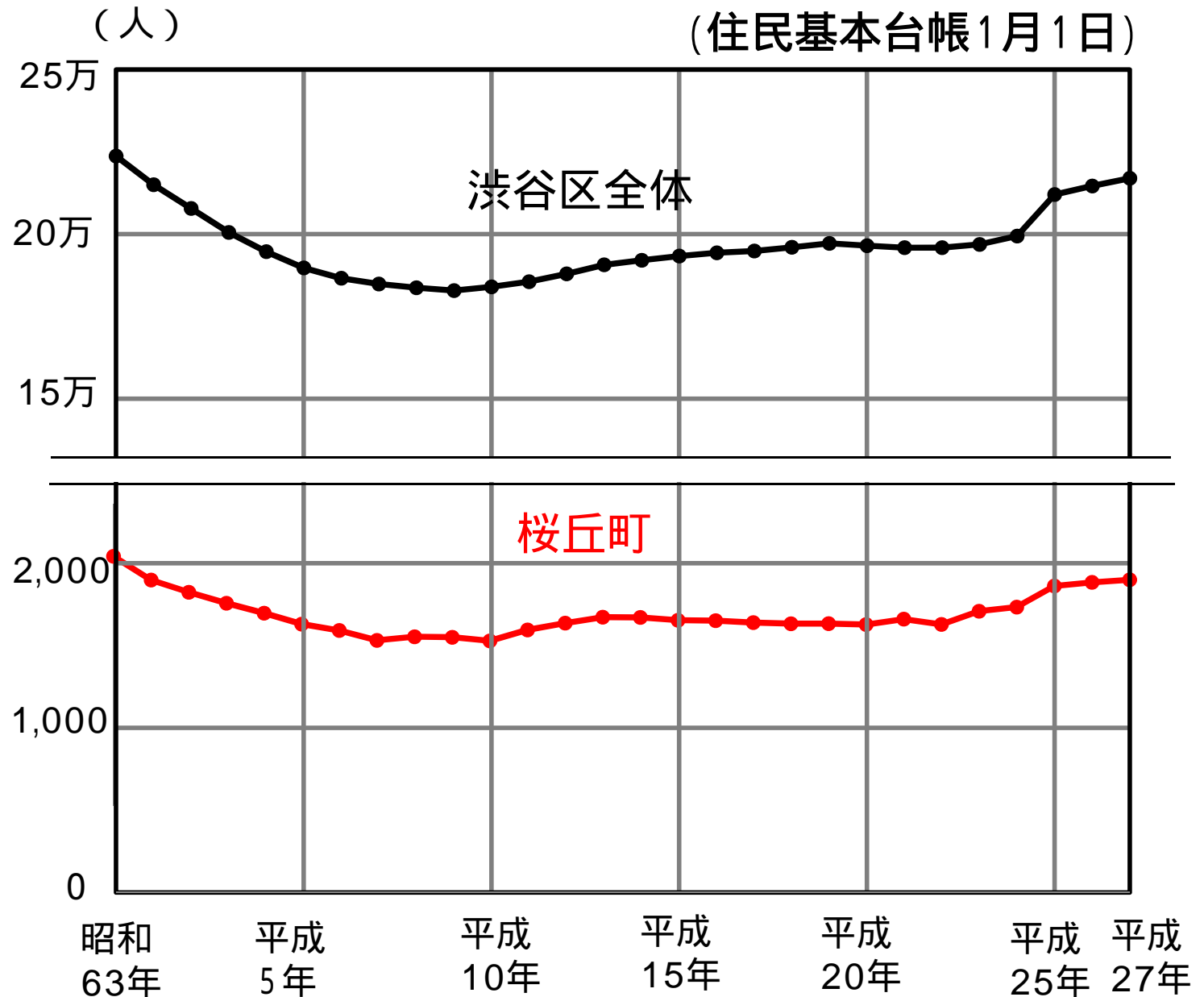
人口と世帯（桜丘町全体）

A地区の現況（道路と建物）

桜丘町人口の推移

(昭和63年～平成27年)

年	渋谷区 (人)	桜丘町 (人)
昭和63年	223,727	2,065
平成5年	189,761	1,503
平成10年	184,009	1,364
平成15年	193,359	1,535
平成20年	196,510	1,499
平成25年	212,061	1,819
平成27年	217,113	1,874

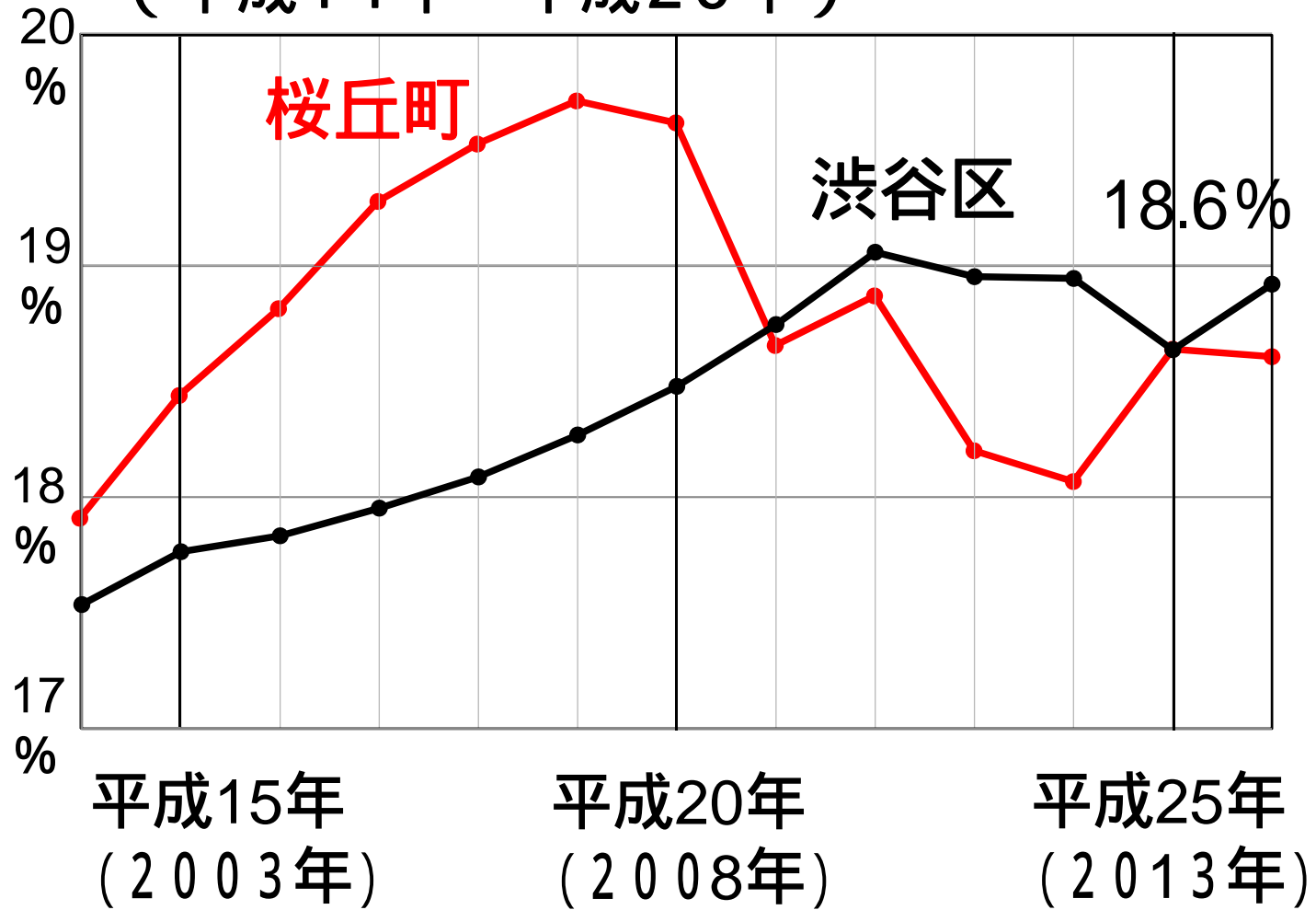


桜丘町高齢化率（65歳以上）の推移

（住民基本台帳1月1日）

	桜丘町	65歳以上	割合	渋谷区	65歳以上	割合
平成14年	1,558	279	17.9%	192,099	33,688	17.5%
平成15年	1,535	283	18.4%	193,359	34,351	17.8%
平成16年	1,531	288	18.8%	194,362	34,663	17.8%
平成17年	1,515	292	19.3%	194,891	34,990	18.0%
平成18年	1,506	294	19.5%	196,029	35,460	18.1%
平成19年	1,507	297	19.7%	197,214	36,032	18.3%
平成20年	1,499	294	19.6%	196,510	36,316	18.5%
平成21年	1,544	288	18.7%	195,913	36,730	18.7%
平成22年	1,500	283	18.9%	195,911	37,343	19.1%
平成23年	1,610	293	18.2%	196,910	37,325	19.0%
平成24年	1,644	297	18.1%	199,450	37,791	18.9%
平成25年	1,819	339	18.6%	212,061	39,526	18.6%
平成26年	1,849	344	18.6%	214,665	40,621	18.9%

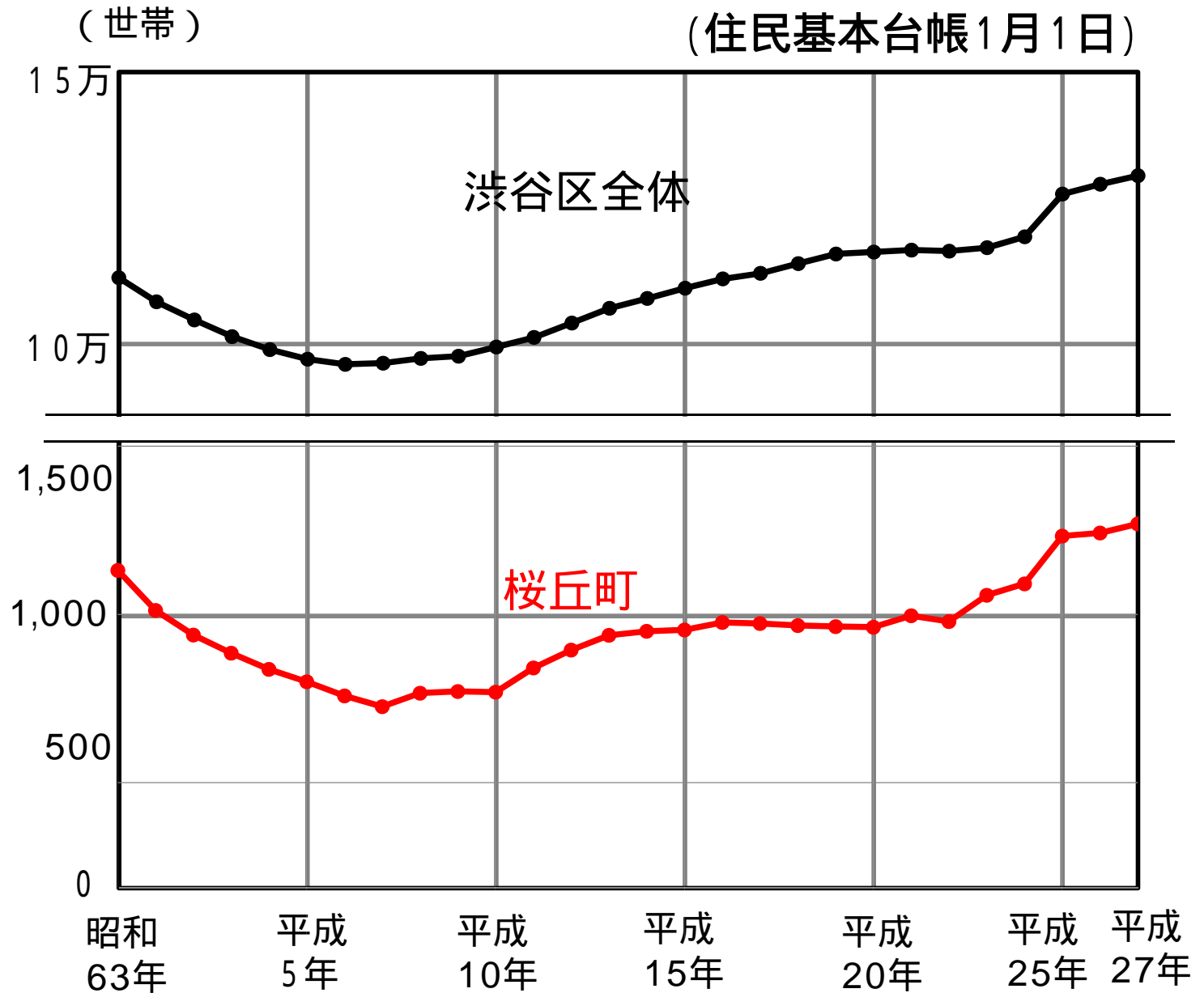
（平成14年～平成26年）



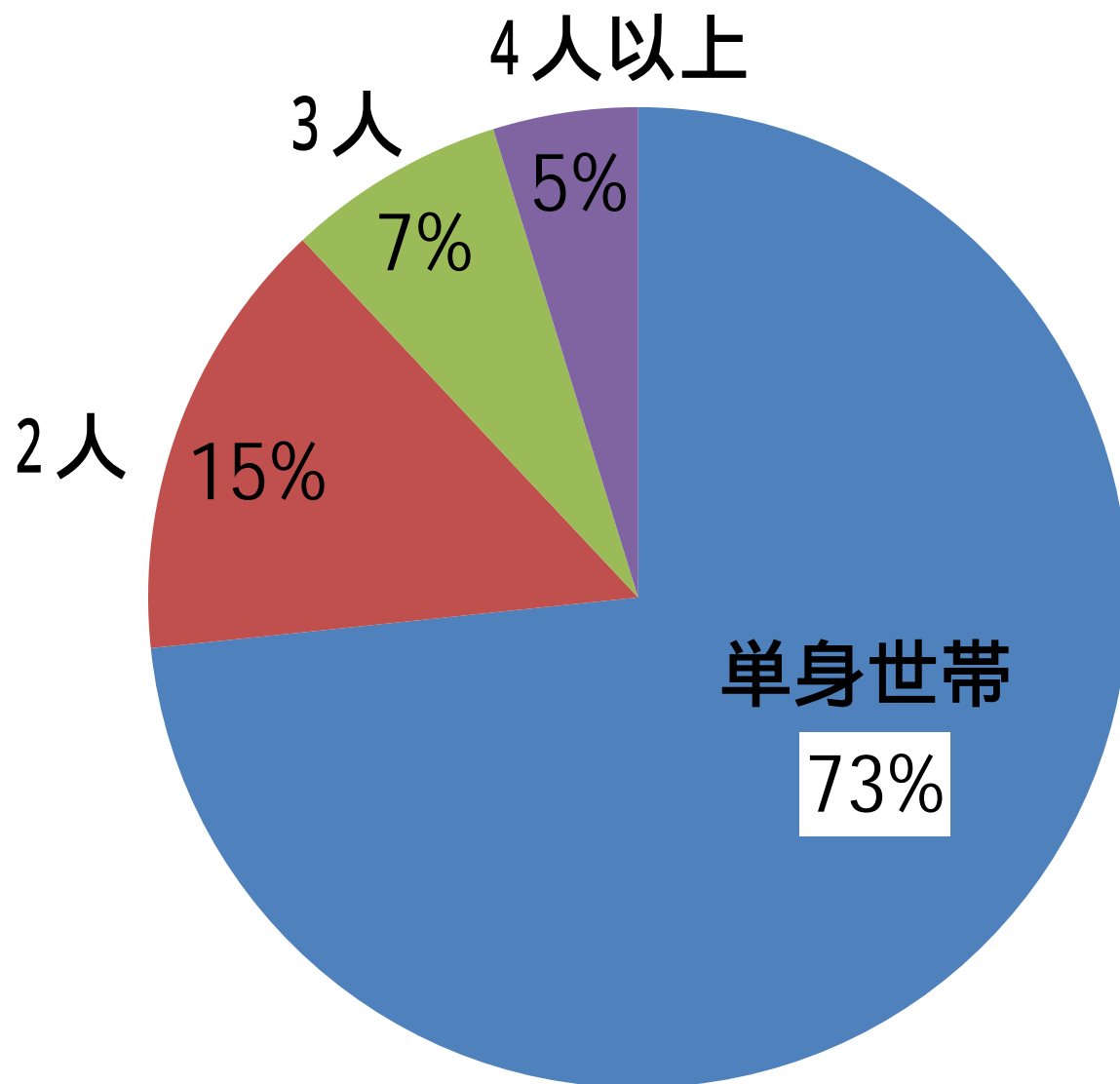
参考：東京都 21.9%（平成25年10月）
 全国 25.1%（同上）

桜丘町世帯数の推移 (昭和63年～平成27年)

年	渋谷区 (世帯)	桜丘町 (世帯)
昭和63年	112,214	1,131
平成5年	97,248	800
平成10年	99,478	769
平成15年	110,287	954
平成20年	116,939	962
平成25年	127,587	1,233
平成27年	130,981	1,269



桜丘町世帯人員の割合



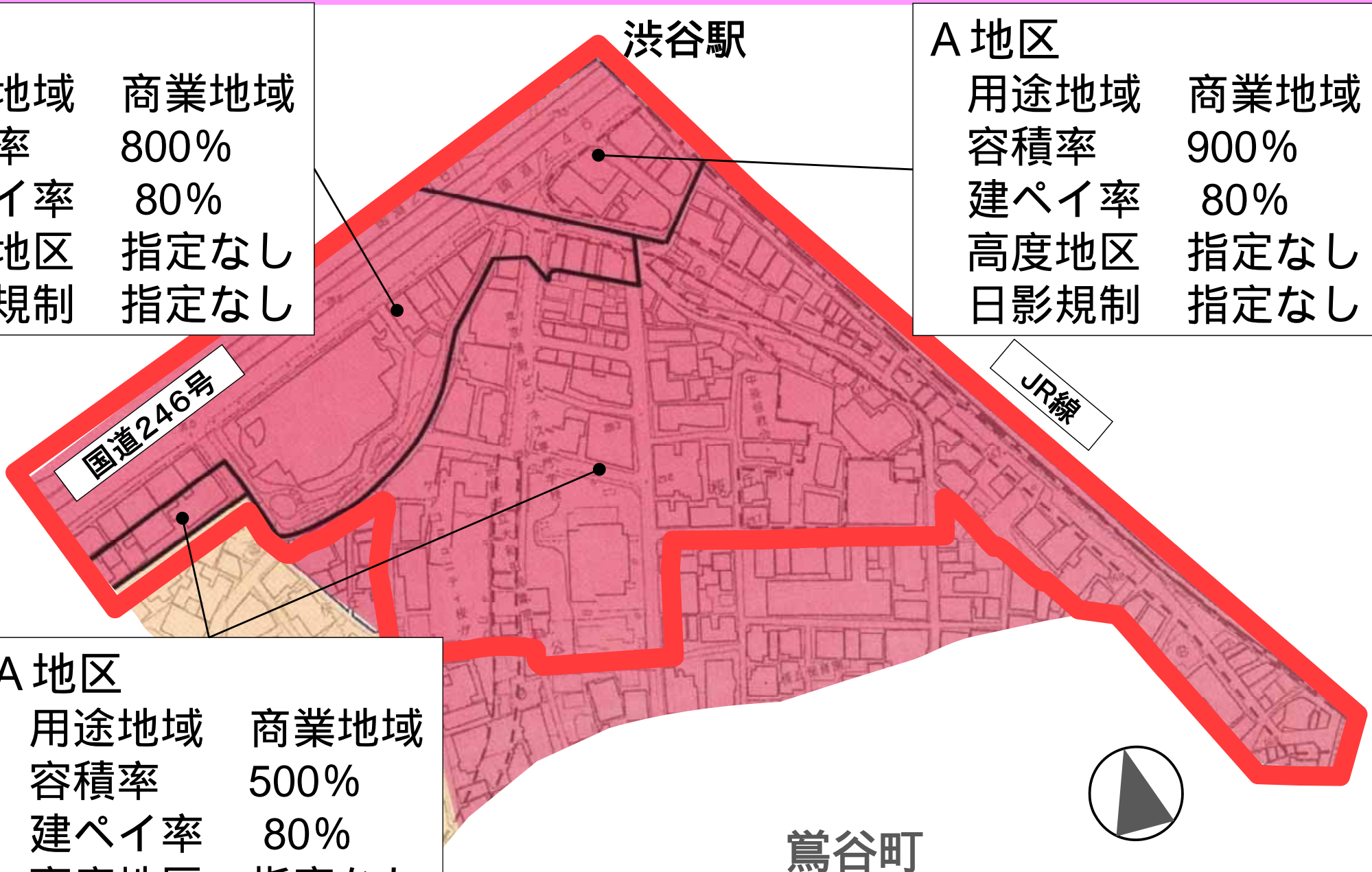
平成22年
国勢調査から
単身世帯(参考)
渋谷区 約62%
東京都 約46%
全 国 約32%

A地区 用途地域等

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

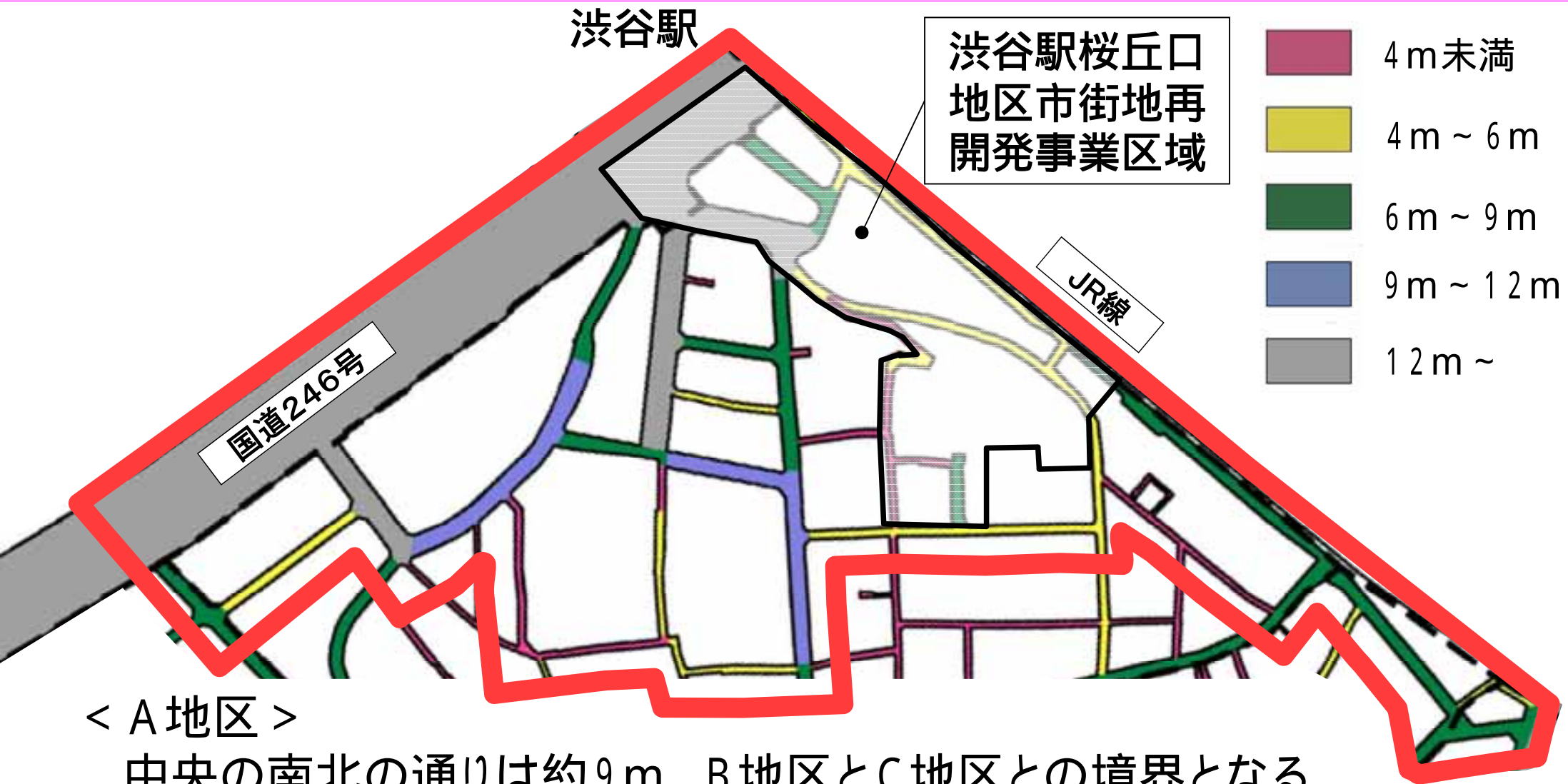
A地区	
用途地域	商業地域
容積率	900%
建ぺい率	80%
高度地区	指定なし
日影規制	指定なし

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

A地区 道路幅員



< A地区 >

中央の南北の通りは約9 m、B地区とC地区との境界となる東西の道路が4 m前後の狭小の道路である。

再開発区域に狭い道路が多い。再開発事業で整備されます。道路幅員により、建物の現況が影響を受ける

A地区 建物用途

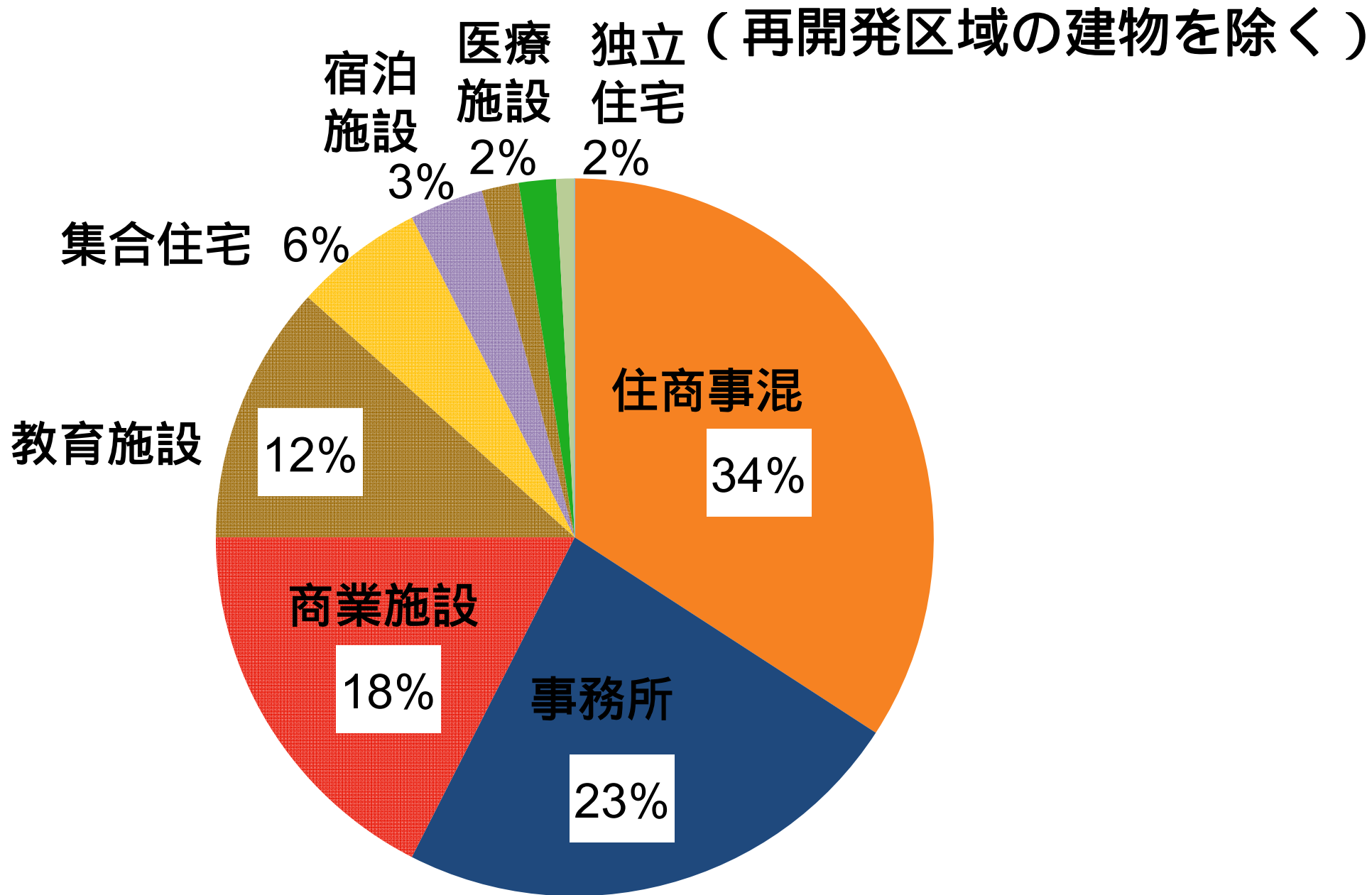


< A地区 >

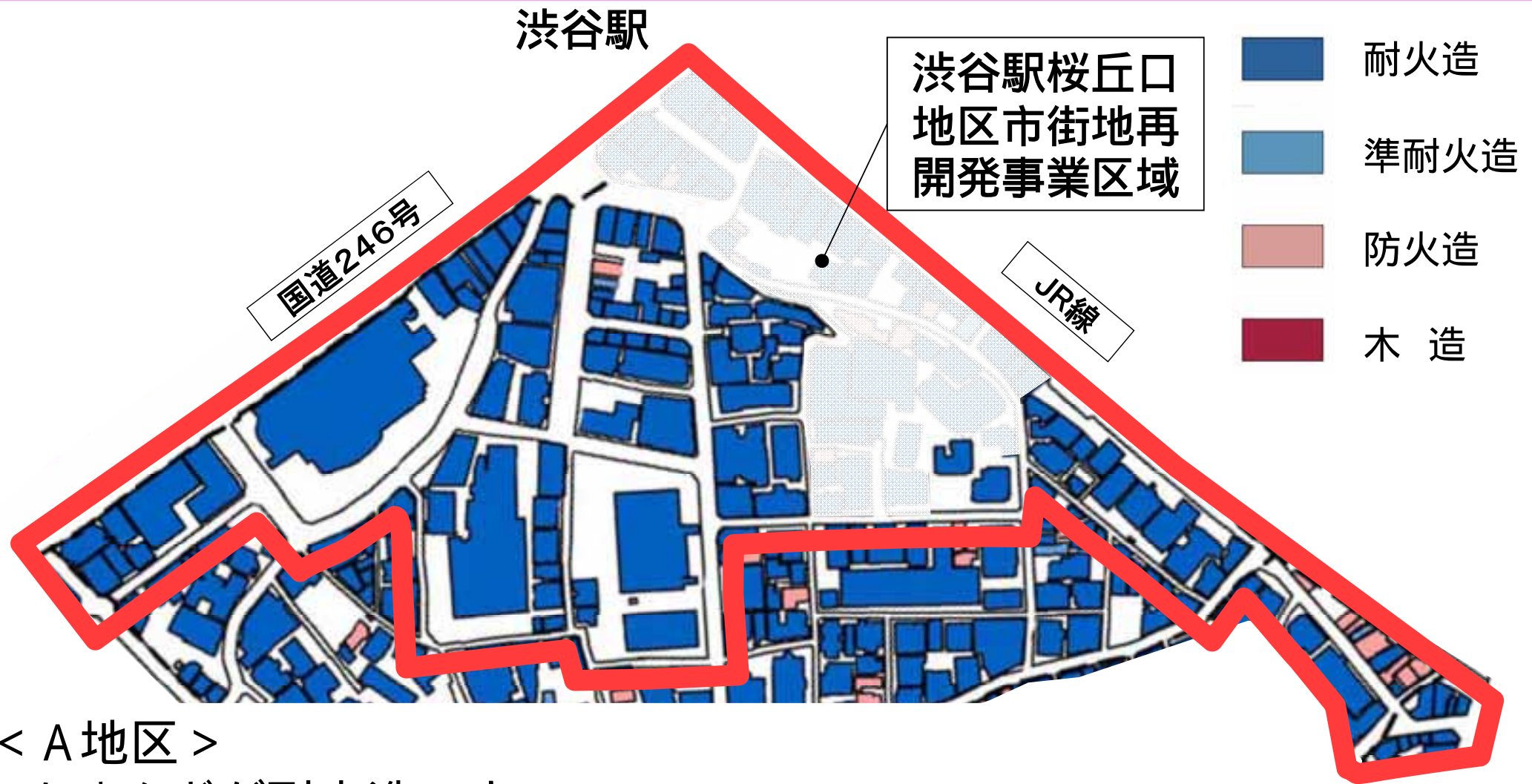
住居・商業・事務所が混在した建物が全体の1/3を占め、事務所が2割強、商業専用が2割弱専用ビルが多くある。また、教育施設もある。多くの用途が混在している。

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 建物構造



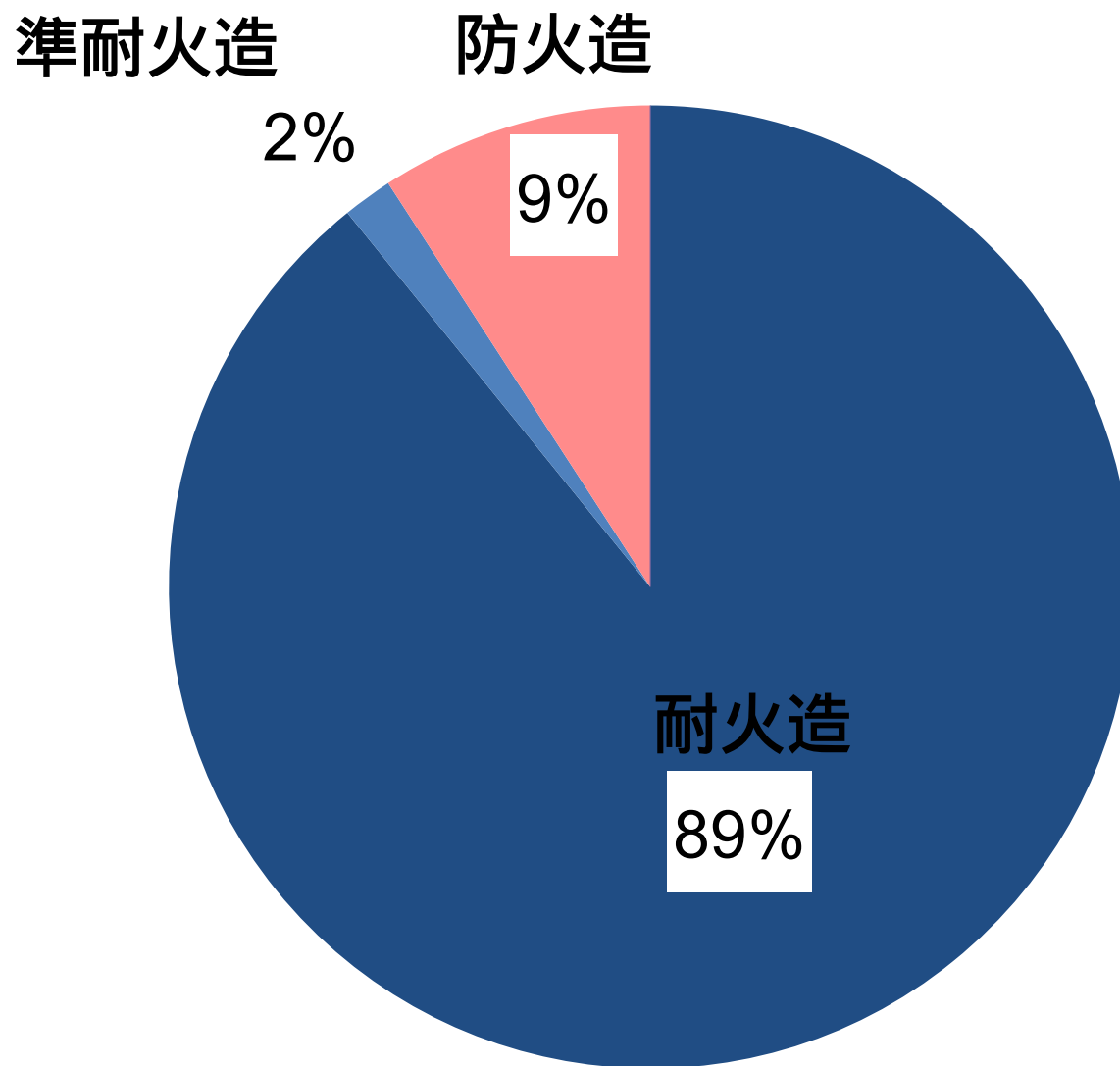
< A地区 >

ほとんどが耐火造です。

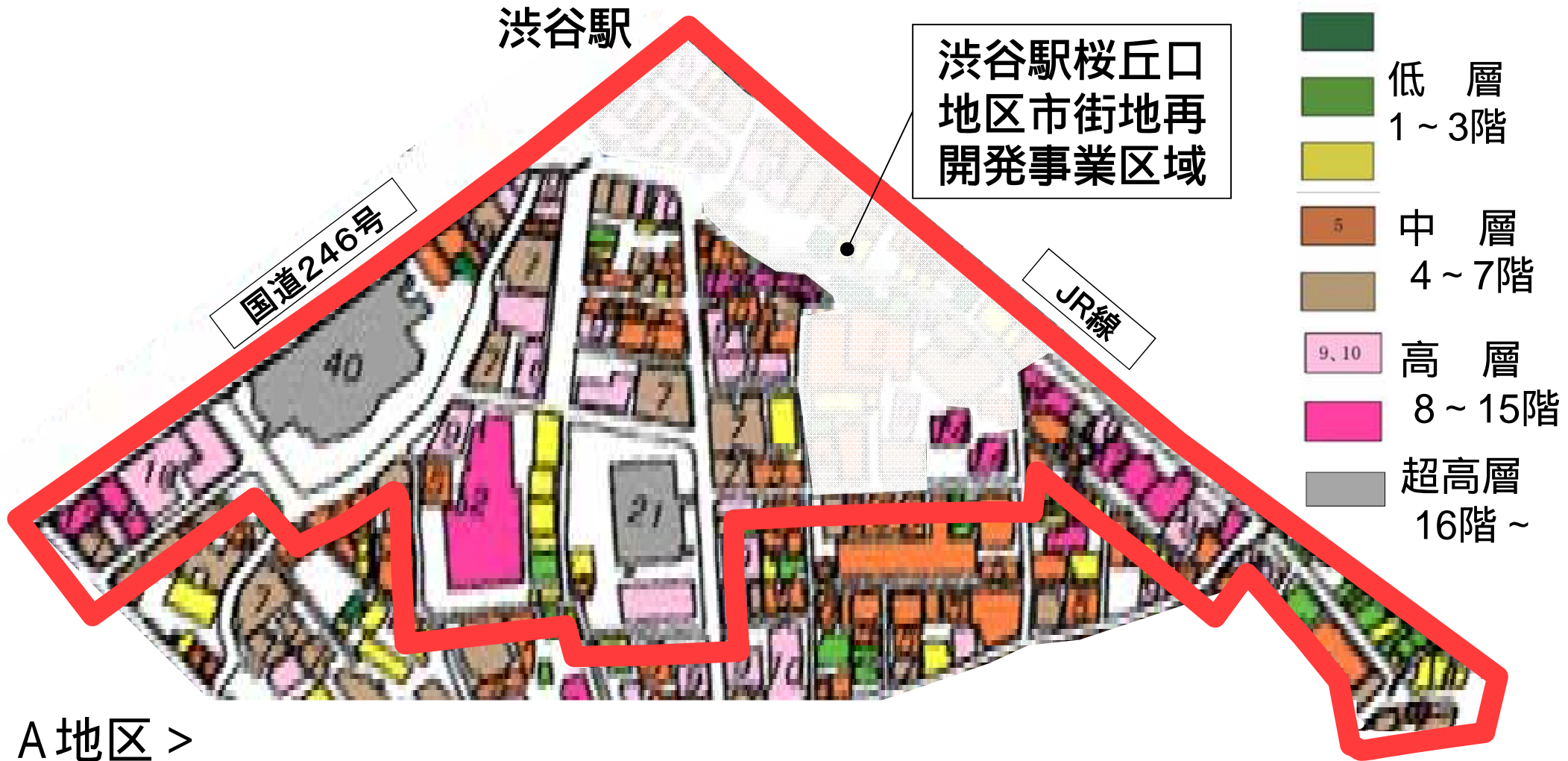
A地区 建物構造

(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 建物階数



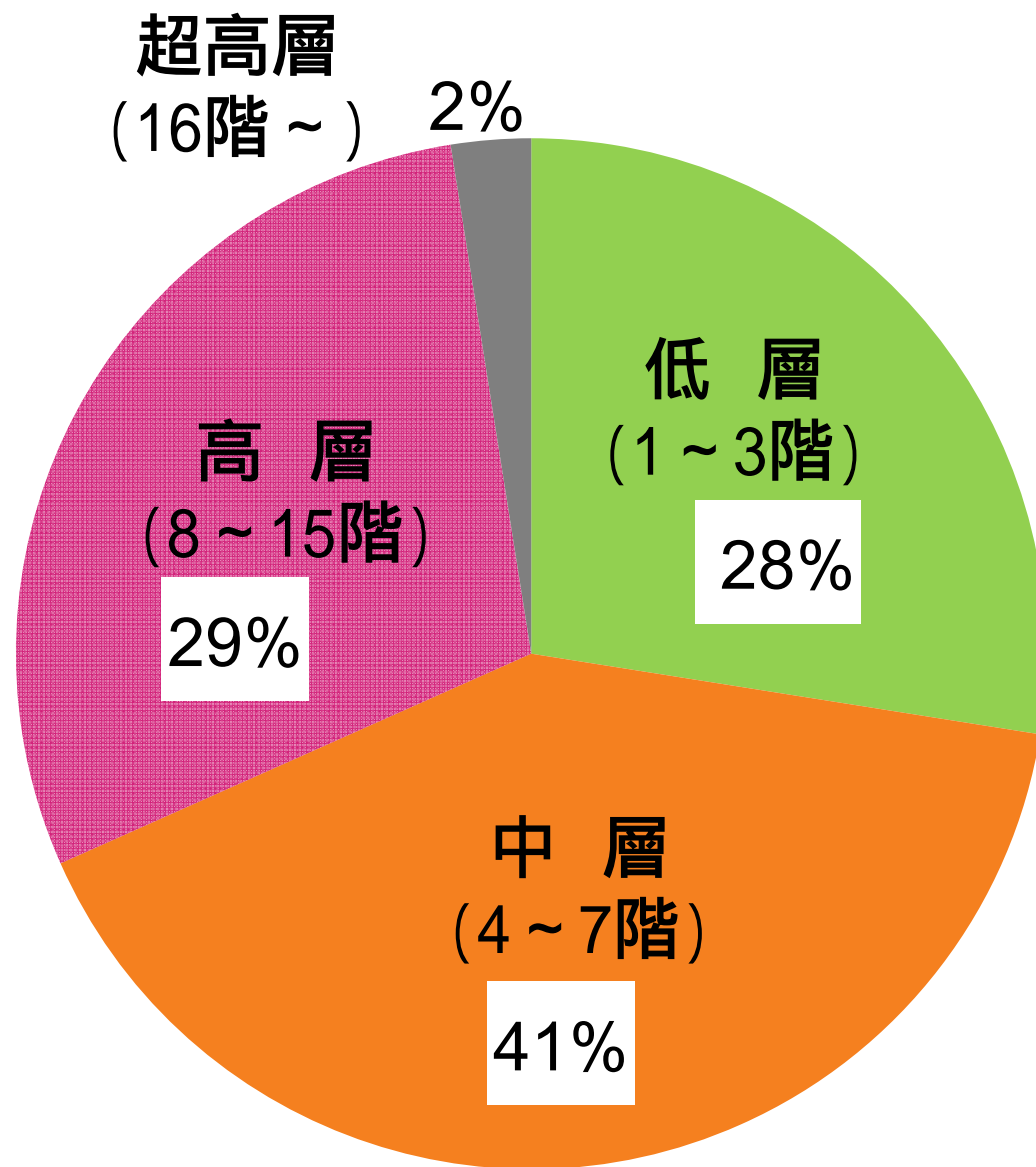
< A地区 >

中層の建物が約4割を占め、中央部分の区域に多い。
低層と高層の建物が約3割と同じ割合である。

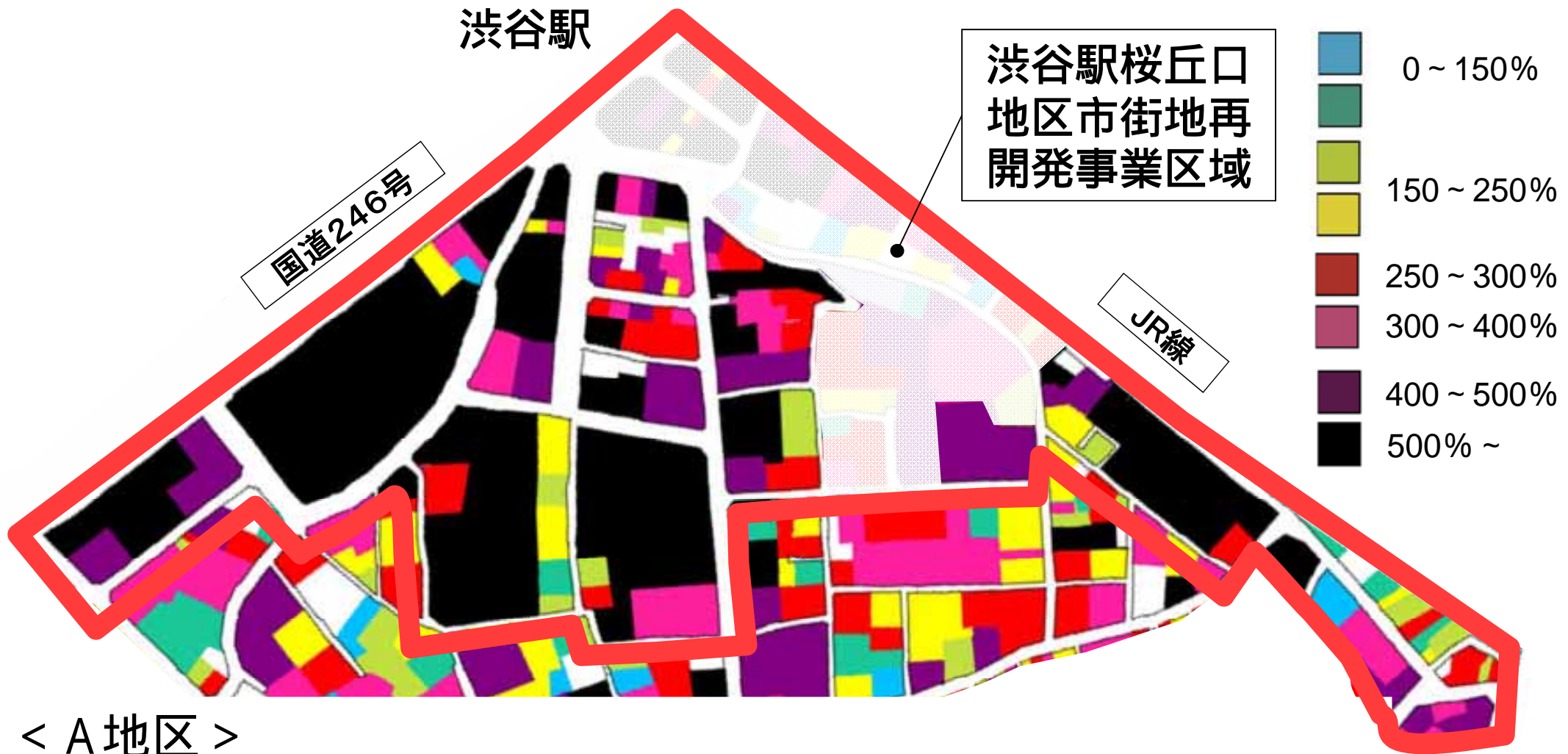
A地区 建物階数

(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 建物の利用容積率



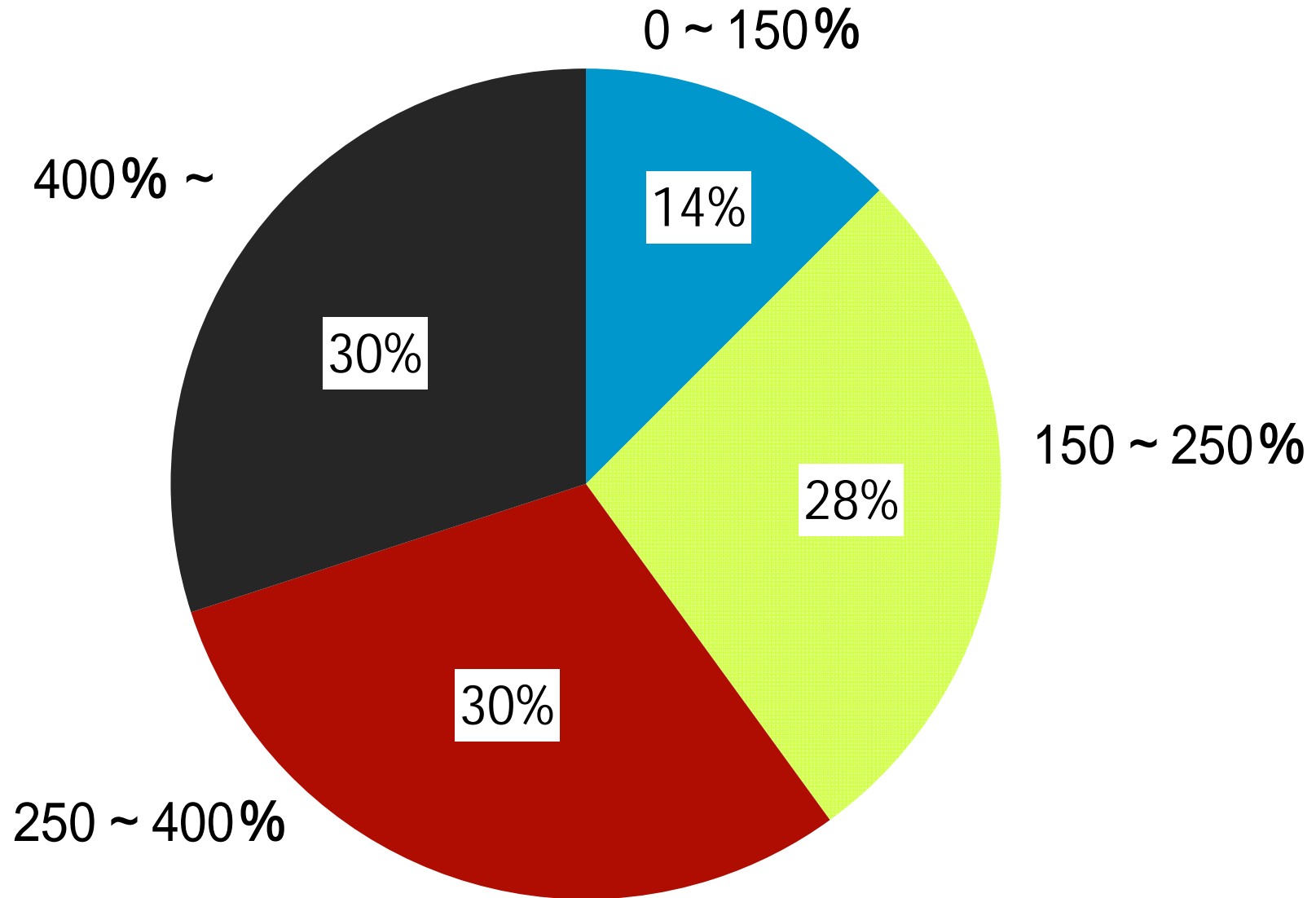
< A地区 >

利用容積率400%をこえる高容積が約3割
利用容積率250%未満が約4割を占め、
容積率が低い部分は、中央部分の区域に多い。

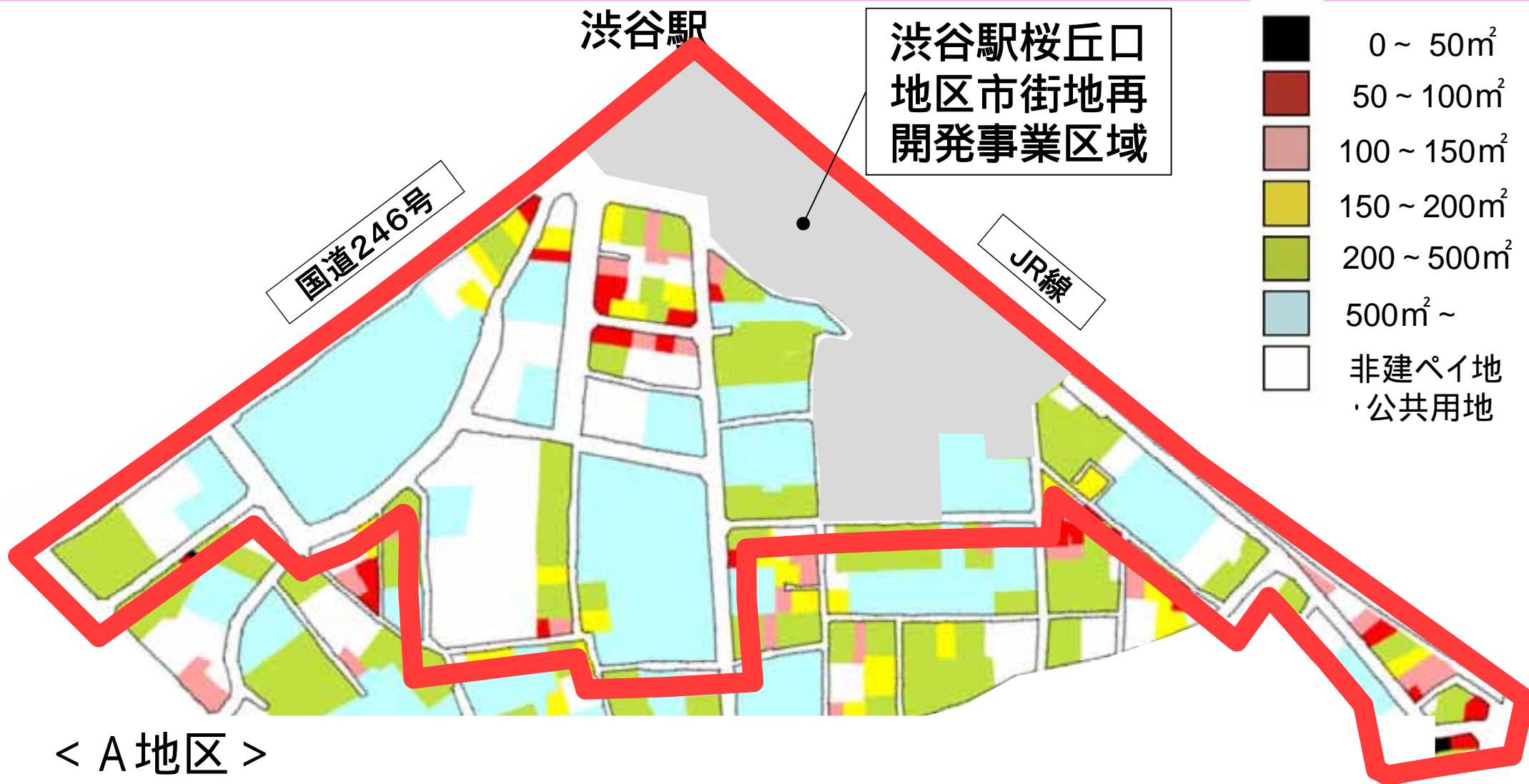
A地区 建物の利用容積率

(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



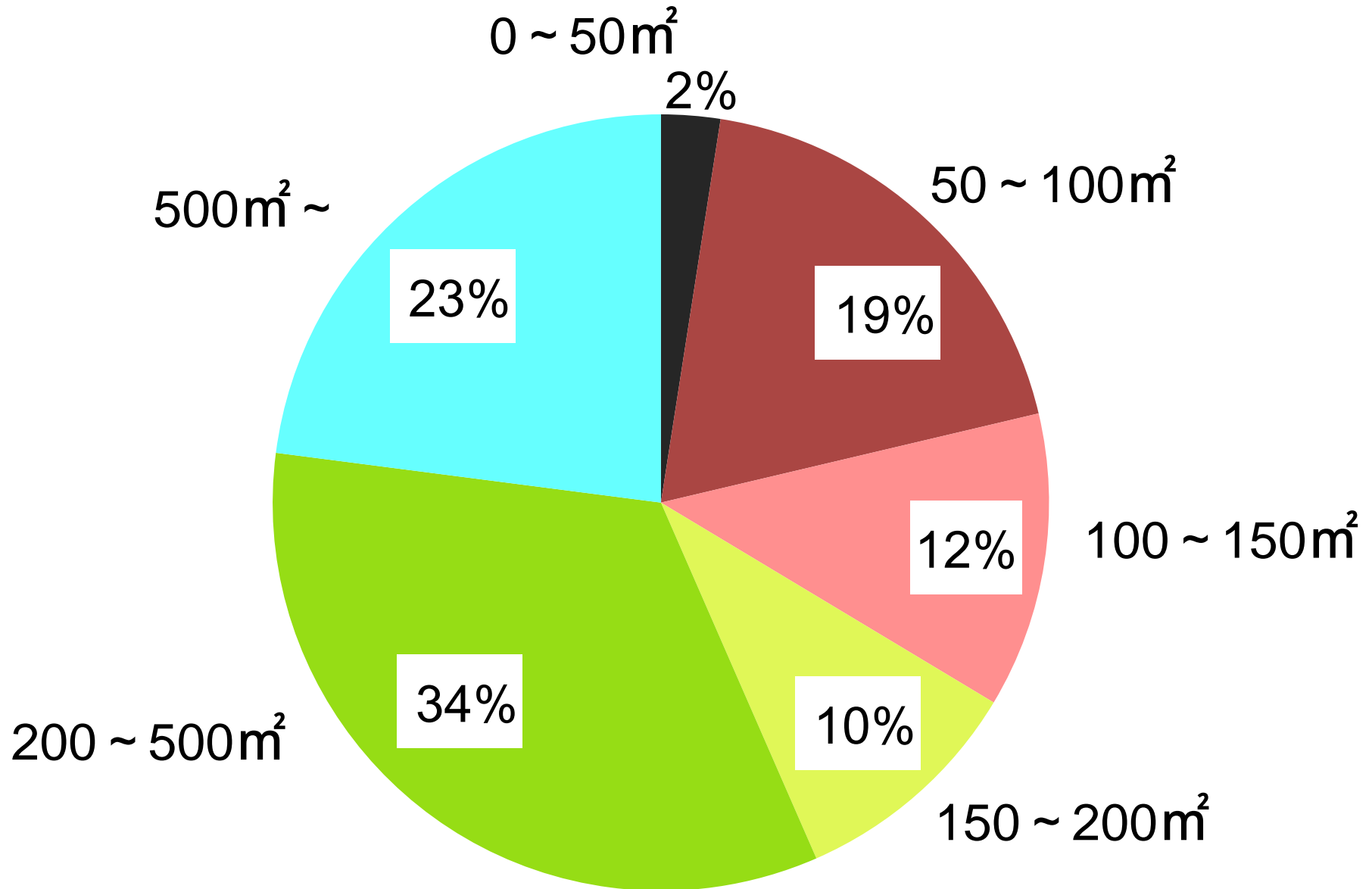
< A地区 >

500m²以上が2割以上、200m² ~ 500m²が3割以上、規模の大きな敷地が半数と多い。
中央部分に、比較的小規模な敷地がある。

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)

(再開発区域の建物を除く)



A地区 建築年次



< A地区 >

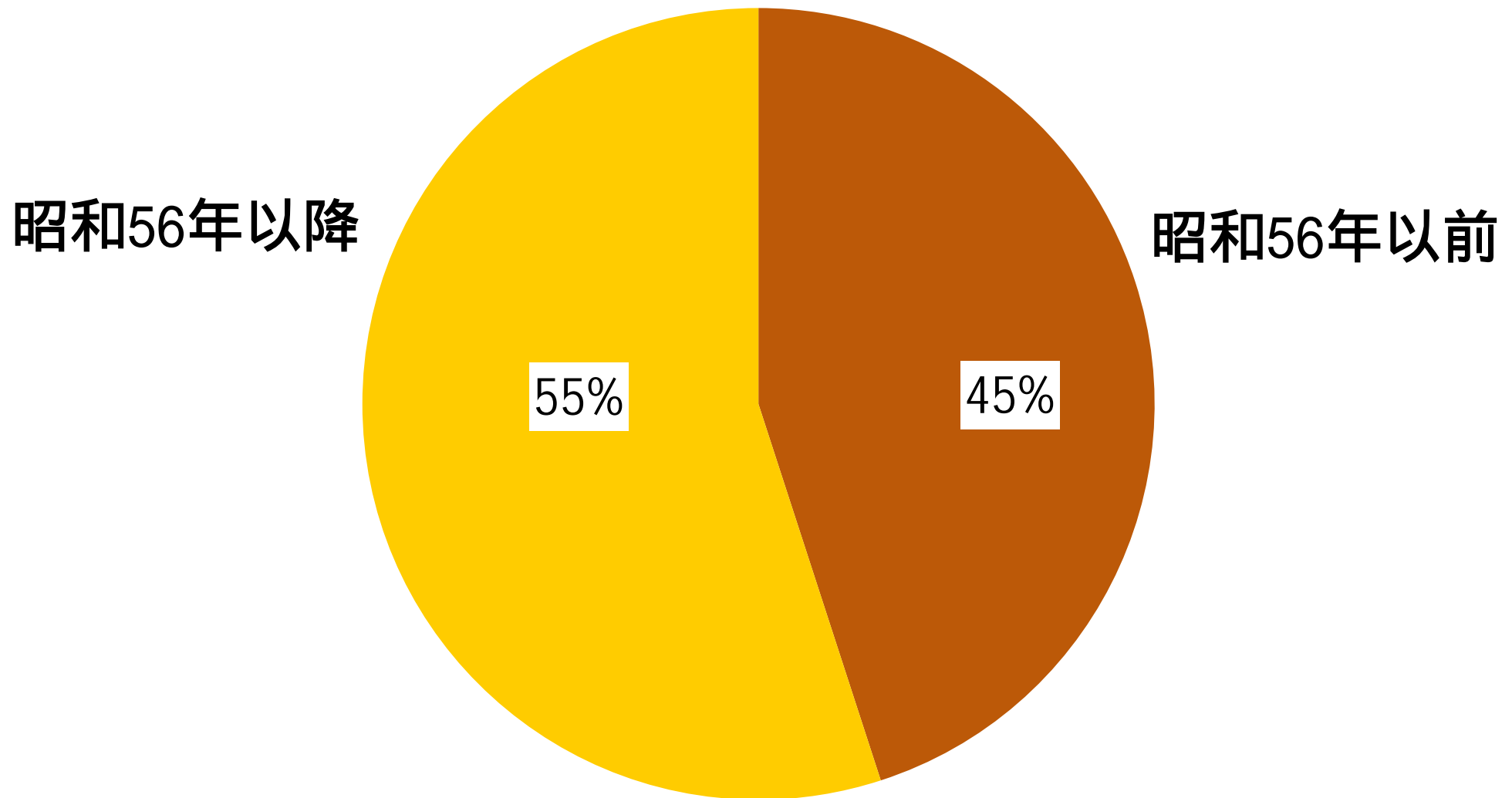
昭和56年以降に建てられた建物の方が多い。

昭和56年以前に建てられた建物は、中央部分に多い。

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)



【情報提供】

A地区について、
まちづくりの検討が行われて
いる地区の紹介をします。

【意見交換】

A地区について、
今後のまちづくりを進める
にあたり、課題等について
考えます。

今後のまちづくりの課題について

桜丘地区の今後のまちづくりを進めるにあたり、課題となる主な項目

土地利用の考え方

ネットワークの考え方

今後の進め方

平成26年度 桜丘地区の進め方

年 月	平成26年			平成27年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
まちづくり検討会	●			●	●	○
	20日 (月)			23日 (金)	20日 (金)	20日 (金) 予定
	(全体)			(B地区 C地区)	(A地区)	(全体)

本日は、
ありがとうございました。

次回は、
3月20日(金)を予定しています。
A地区、B地区、C地区の全地区
対象となります。