

# 桜丘地区 地区計画(変更)の都市計画決定の主な内容

## 地区計画の目標

(参考) 渋谷駅中心地区と共通の部分

渋谷は、渋谷川や宇田川等により形成された谷の地形を特色とし、鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、それぞれの地域において特色ある生活文化を形成してきた。また、渋谷は、多様な世代・文化的背景をもった人々が自由に交流し活動することにより、時代を先取りする文化・情報を常に発信してきたまちである。

渋谷駅周辺地域は、平成17年に都市再生緊急整備地域、平成23年に国際戦略総合特別区域、平成24年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、国際競争力の強化に資する次世代の先進的な産業の集積と誘致による情報発信拠点の形成が強く求められている。また、東日本大震災を教訓とした防災対応力の強化は渋谷駅周辺地域での喫緊の課題となっている。

渋谷駅周辺地域のまちづくりをリードする渋谷駅中心地区については、平成19年に公民のパートナーシップによる都市再生を進めることを目的として「渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン2007」が策定され、『世界に開かれた生活文化の発信拠点“渋谷”のリーディングコア』を将来像とすることが示された。

その後、平成21年に渋谷駅の再編整備の骨格となる都市施設及び土地区画整理事業が都市計画決定されたこと、渋谷駅中心地区における開発機運がさらに高まったことから、平成23年に「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010(以下「まちづくり指針」という。)」が、平成24年に「渋谷駅中心地区基盤整備方針(以下「基盤整備方針」という。)」が策定され、今後、まちの将来像を具現化するために、都市開発諸制度等を活用したまちづくりの総合的推進を図っていくことが求められている。

以上により、まちづくり指針に位置付けられた渋谷駅中心地区及び隣接する渋谷駅周辺地区(以下「渋谷駅中心地区等」という。)では、街区再編や拠点開発に合わせ、渋谷区地域防災計画に基づき総合的な視点から防災機能の強化を図る。さらに、基盤整備方針に位置付けられたJR線南口、東西通路等の交通結節機能の強化による駅前空間の拡大に伴う波及効果を渋谷駅周辺地区のまちづくりへつなげていく。

また、地上部を主に開かれた歩行者ネットワーク・広場等の整備により、歩行者の回遊性を高め、国際競争力の強化に資するにぎわい・交流拠点を形成するとともに、歩行者ネットワークの結節点においては、人々が安心して集い・交流できる防災対応力を兼ね備えた広場空間を多層にわたり整備し、にぎわいの連続性を創出する。さらに、広場・坂・路面店を活かした渋谷らしさをもった景観とにぎわい空間を創出するとともに、環境にも配慮した先進的な都市空間を形成することで、世界の注目を集め、多様な人々が集まるまちの実現を目指す。あわせて、旧大山街道をにぎわいの軸として神宮通りなど坂道と路面店によりまちが発展してきた歴史を踏まえ、渋谷駅周辺地域の核となる道路の空間整備を行うことで、渋谷駅中心地区と渋谷駅周辺地区が連携して、国際的な観光文化都市の実現に向けて、国内外の人々が安心して楽しみ、多様な活動ができるまちづくりを推進するものとする。

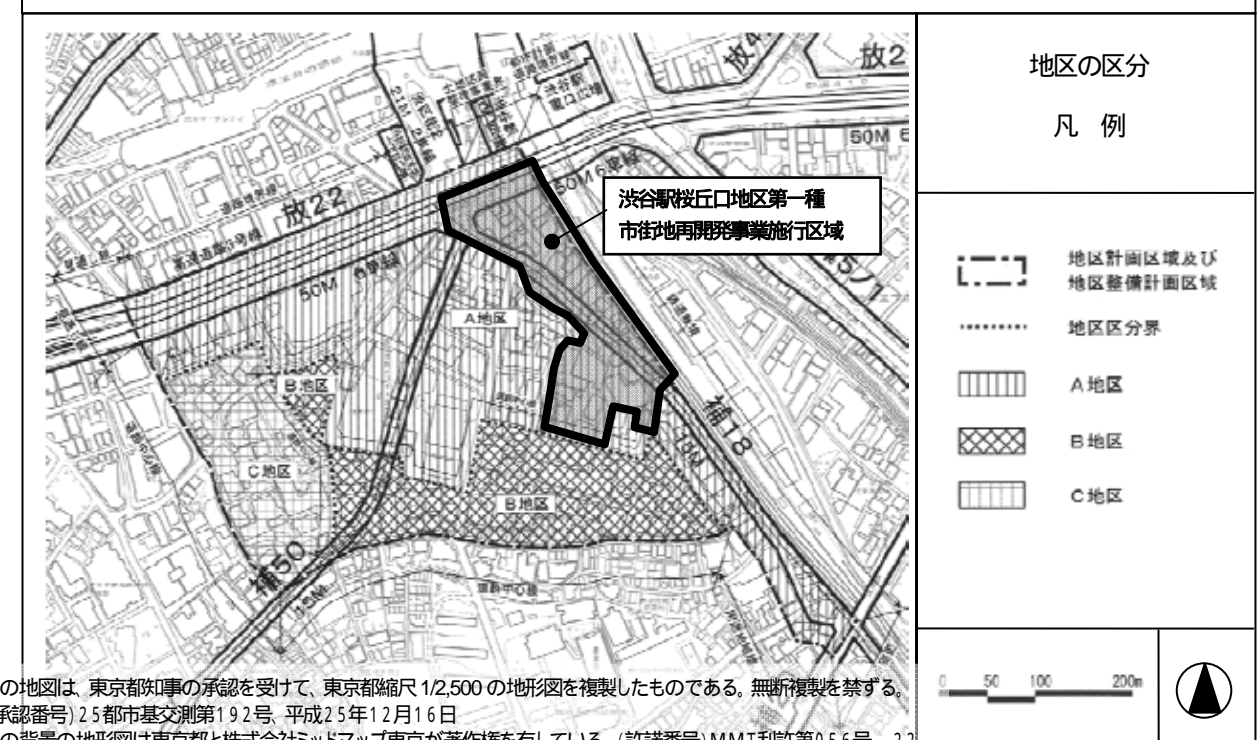
(参考) 桜丘地区の部分

桜丘地区(以下「本地区」という。)は、都内有数の交通ターミナル拠点である渋谷駅に隣接し、代官山や恵比寿へつながる、商業・業務・教育・文化施設のほか住宅等の多様な機能が立地する市街地である。また、桜並木のある坂道等、起伏のある地形が地区の特徴となっている。しかし、国道246号や鉄道により周辺地域との連続性に欠け、細街路が多く、小規模敷地も多いことから、土地の有効活用が図られていない。

そこで、本地区では、渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤の整備や、人々が憩い、たまり、交流できる広場等の整備を図ることにより、渋谷の核として副都心にふさわしいさらに魅力的な市街地の実現や、安全安心で多様な世代が住み、訪れる、活力のあるまちを目指すため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。

- 1 街区再編や老朽化した小規模建築物の共同化等による防災性の向上と、災害時の情報発信等による安全安心な地区の形成
- 2 分断のないまちづくりの実現に向けた本地区と周辺エリアとの回遊性を高める多層的な歩行者ネットワークの形成
- 3 本地区内の回遊性を高めるにぎわいやゆとりのある地上部を主とした歩行者ネットワークの形成
- 4 商業・業務・教育・文化機能など、多様な機能が集積し、居住機能に配慮した魅力ある市街地の形成
- 5 渋谷駅に隣接する利便性を活かした国際競争力の強化に資する居住機能や生活支援機能等の導入
- 6 まちのアクティビティが感じられる駅前顔の形成と街路樹や坂を活かした品格ある街並み景観の形成
- 7 環境に配慮した低炭素型都市の形成

桜丘地区の地区計画区域・渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業施行区域



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)25都市基交測第192号、平成25年12月16日  
この背景の地形図は東京都株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(許諾番号)MMT利許第056号—22  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 土地利用の方針

(参考) 渋谷駅中心地区と共通の部分

渋谷駅中心地区等では、世界に向けた文化発信力強化のために、渋谷特有の生活文化の創造・発信と国内外の多様な人々がにぎわい、活動・交流する場の導入を推進していくことで、文化のシンボルエリアを形成するとともに、渋谷の既存文化ストックとの連携、周辺エリアとの機能分担を図る。また、幹線道路、鉄道による歩行者ネットワークの分断を解消するため、駅及び駅前空間に面する街区のまとまった規模の再編を誘導し、歩行者ネットワークの拠点を形成することで、歩行者の回遊性を高める。さらに、渋谷特有の多様性に満ち、常に新しい発見のある、だれもがめぐり歩いて楽しいまちの魅力を高めるため、地形による景観的特性や広場・坂・路面店を活かしたまちづくりを誘導する。

(参考) 桜丘地区の部分

本地区では、渋谷駅中心地区南側の新しい顔として、土地の高度利用、敷地の共同化、都市基盤整備を促進し、先端的で魅力ある商業・業務機能、教育・文化交流機能、都市型住宅等の多様な都市機能の成熟を図る。

また、本地区の土地利用に相応しい健全な市街地形成を図るため、土地利用の制限を行う。

さらに、歩いて楽しめるまちを創出するため、地区内の主要な道路を歩行者ネットワーク道路に位置づけ、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備を促進し、その沿道はにぎわいが連続する土地利用を誘導する。

地区内を街区や地区の特徴に応じて以下のように区分し、地区ごとに方針を定める。

#### A 地区：

本地区のにぎわいの中心となる重要な地区であることから、商業・業務機能の集積による土地の高度利用を図るとともに、B、C地区との歩行者動線を確保するため、立体的な歩行者ネットワークの形成を図る。

また、国道246号・補助第50号線、補助第18号線沿道では、敷地の共同化、高度利用を促進し、ポケットパーク等の広場や歩行者空間の充実を図り、にぎわいと落ち着きを併せもつ品格のある街並み景観の形成を目指す。

特に、渋谷駅に近接する地区は、渋谷駅と後背地をつなぐゲートの役割をもつことから、補助第18号線等の沿道の市街地再開発事業等においては、渋谷駅と本地区をスムーズに結ぶ立体的な歩行者動線の確保や、敷地の共同化による街区の再編、土地の高度利用を促すことで、国際競争力の強化に資する高度な商業・業務機能、居住・生活支援機能に加え、生活文化の創造・発信拠点等が複合する渋谷を代表するシンボル性のある拠点整備を図る。

#### B 地区：

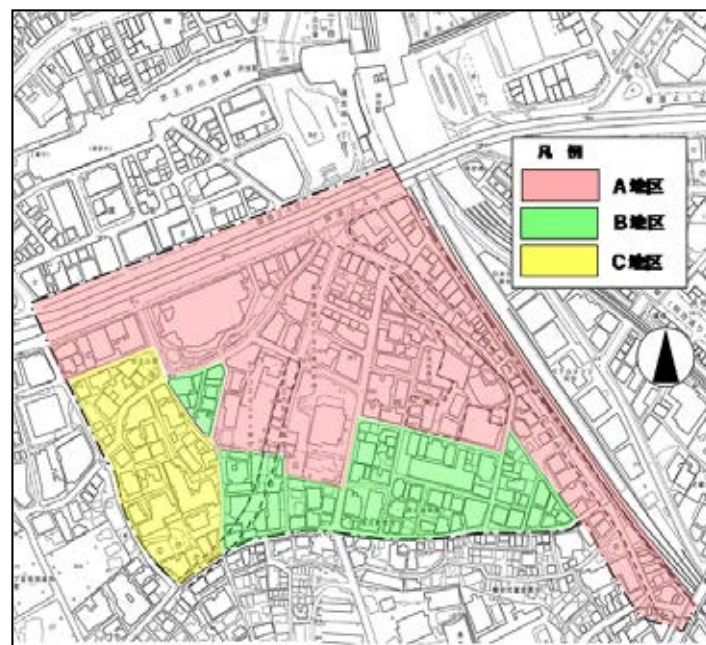
都市型居住機能等と共存したにぎわいがありながらも落ち着きある商業・業務市街地を目指す。

特に、歩行者ネットワーク道路沿いは、居住者及び来訪者が歩いて楽しめる空間の形成を図るため、建築物の低層部には商業機能、日常生活を支える各種生活サービス機能、事務所、文化・教育施設等の誘導による魅力ある空間を形成する。建替えや敷地の共同化等により、憩いの場となるポケットパークや緑地の確保とともに、歩きやすい歩行空間の整備に努める。

#### C 地区：

安全安心で歩いて楽しめるまちを形成し、生活利便性の高い都市型住宅を中心とした複合市街地を目指す。特に、建築物の低層部には商業機能、日常生活を支える各種生活サービス機能を誘導し、上層部には幅広い年齢層による住宅の導入を図る。また、延焼防止機能を有する緑地や空地の確保に努める。

< 土地利用の区域図 >



### 地区施設の整備の方針

(参考) 渋谷駅中心地区と共通の部分

渋谷駅中心地区等では、元気な若者に限らず、だれもがめぐり歩いて楽しいまちの実現を図るため、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、歩行者ネットワークの結節点では、目的地へのわかりやすさに配慮しながら、快適な歩行者空間や各エリアの顔としてゲートとなる広場等を地区施設として整備する。また、渋谷の特色である谷地形を活かし、駅を中心としてわかりやすく、多層階の駅施設・交通施設から周辺エリアと有機的に連続する歩行者ネットワークを確保する。さらに、スムーズに地上へ人を誘導し周辺エリアへ送り出すため、上下移動を容易にする縦軸動線(以下「アーバン・コア」という。)を地区施設として整備する。

地上部を主に駅と周辺エリアを結ぶ開かれた歩行者ネットワークを形成するために、渋谷駅中心地区と連続した道路の歩行環境の改善等を図るとともに、歩行者ネットワークの結節点に人々が集い・交流するにぎわいの広場空間を多層にわたり整備する。また、国際的な観光文化都市として外国人観光客にもわかりやすい案内サイン等を導入した歩行者空間のネットワーク整備を図る。これにより、来街者の回遊性を高めるとともに、周辺エリアとの連続性・調和を図りながら、まちの魅力や活力を高める。

(参考) 桜丘地区の部分

本地区では、起伏に富んだ地形を活かしながら、ユニバーサルデザインに配慮した安全安心でだれもがめぐり歩いて楽しい開かれた歩行者ネットワークを創出するため、次に掲げる項目を地区施設の整備方針とする。

- 1 本地区と渋谷駅地区をつなぐ歩行者の回遊性の拠点として、多層階をつなぐアーバン・コアを整備する。また、アーバン・コアは、周辺からの視認性に配慮し、地上へと人を誘導する立体的な広場空間として整備する。
- 2 渋谷駅中心地区の回遊性を高め、JR線南口及び渋谷三丁目地区との接続を強化するため、歩行者専用通路を整備する。
- 3 本地区の起伏ある地形をスムーズに回遊できるユニバーサルデザインに配慮したゆとりや潤いのある歩行者ネットワークを確保するため、歩行者専用通路や横断橋を整備する。
- 4 歩行環境を改善し、ゆとりある快適な歩行者空間の実現を目指すため、区画道路や歩道状空地を整備する。
- 5 憩いやゆとりの空間となる広場や、良好な市街地環境を保つ緑地帯を整備する。

### 建築物等の整備の方針

副都心にふさわしいにぎわいのある都市環境や、健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、街路樹との調和を図るため、建物の色彩、形態について配慮するとともに、ユニバーサルデザインに配慮した建築物の計画に努める。さらに、地区内の歩行者ネットワーク道路沿いは、安全でゆとりある歩行空間の確保に努める。

地区内を街区や地区の特徴に応じて以下のように区分し、地区ごとに方針を定める。

#### A 地区：

にぎわいの中心となるまちの顔を創出するため、主な歩行者ネットワーク道路沿いの建築物の低層部にはにぎわいが連続する用途を誘導する。

また、渋谷駅に近接する地区では、桜丘のシンボル性のある新たな拠点の形成にむけて、市街地再開発事業等を活用した高度な商業・業務施設、生活文化を創造・発信する施設及び居住施設が複合する拠点整備を行うためにふさわしい建築物の用途の制限を行う。

さらに、B・C地区とのスムーズな歩行者動線に寄与し、安全安心で歩いて楽しい歩行空間を創出するためユニバーサルデザインに配慮した歩行者デッキ、アーバン・コアの整備をする。

#### B・C 地区：

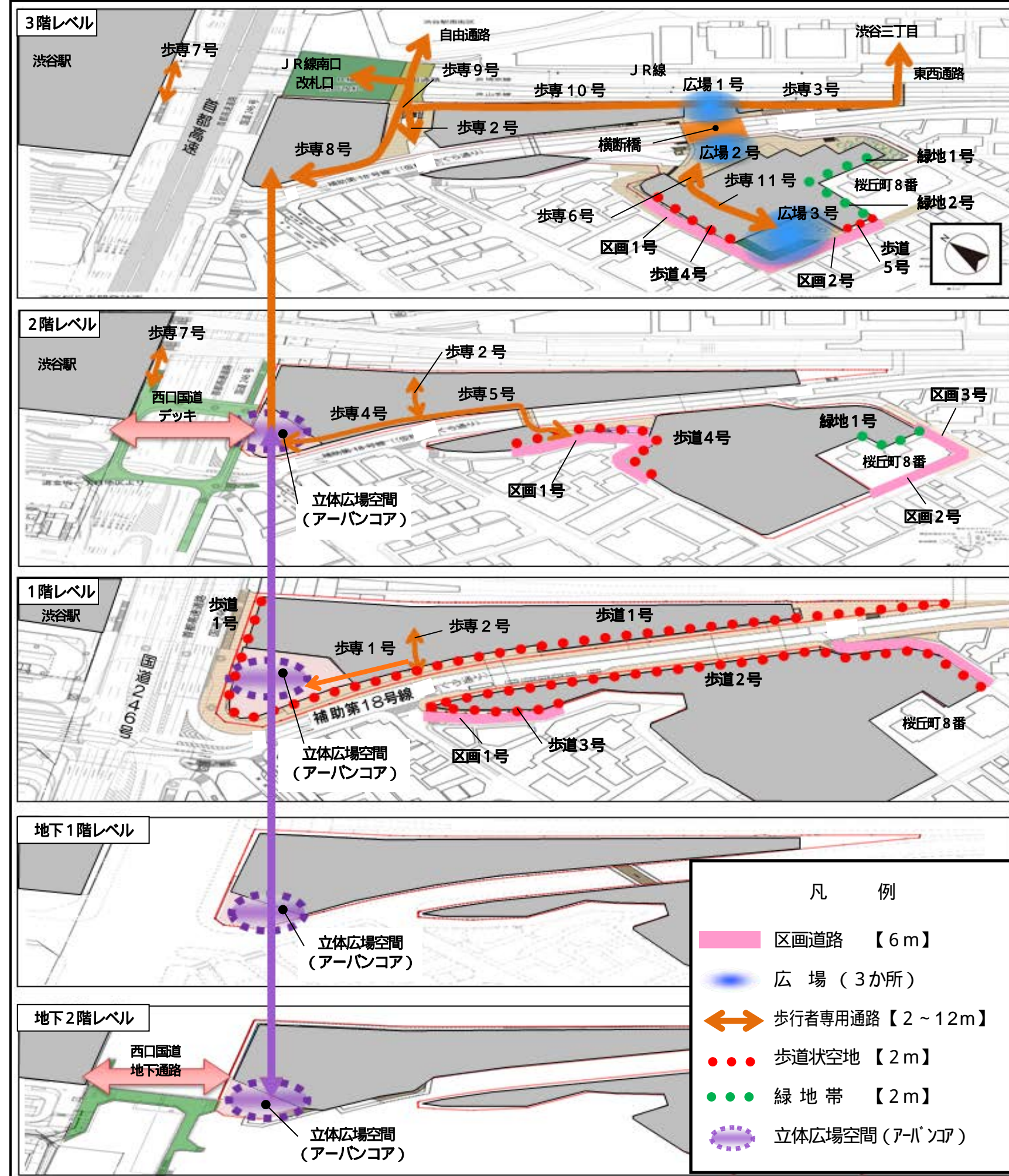
安全安心で歩いて楽しめるまちを実現するため、主な歩行者ネットワーク道路沿いの建築物の低層部には、にぎわいが連続する用途を誘導する。

### その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 緑豊かな環境にも配慮した低炭素型都市を形成するため、緑化を推進するとともに、積極的に、省エネルギーの推進、ヒートアイランド対策、都市型水害を防止する整備につながる機能の導入に努める。
- 2 周辺交通環境の改善や歩行環境の向上のため、平成23年に策定された「渋谷地区駐車場地域ルール」による隔地駐車場の活用を推進する。また、駅に隣接する大規模開発等においては、タクシー等の乗降場の確保や、駐車場出入口の集約化を図るとともに、渋谷駅中心地区の駐車場ネットワークを形成する。

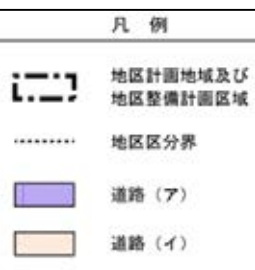
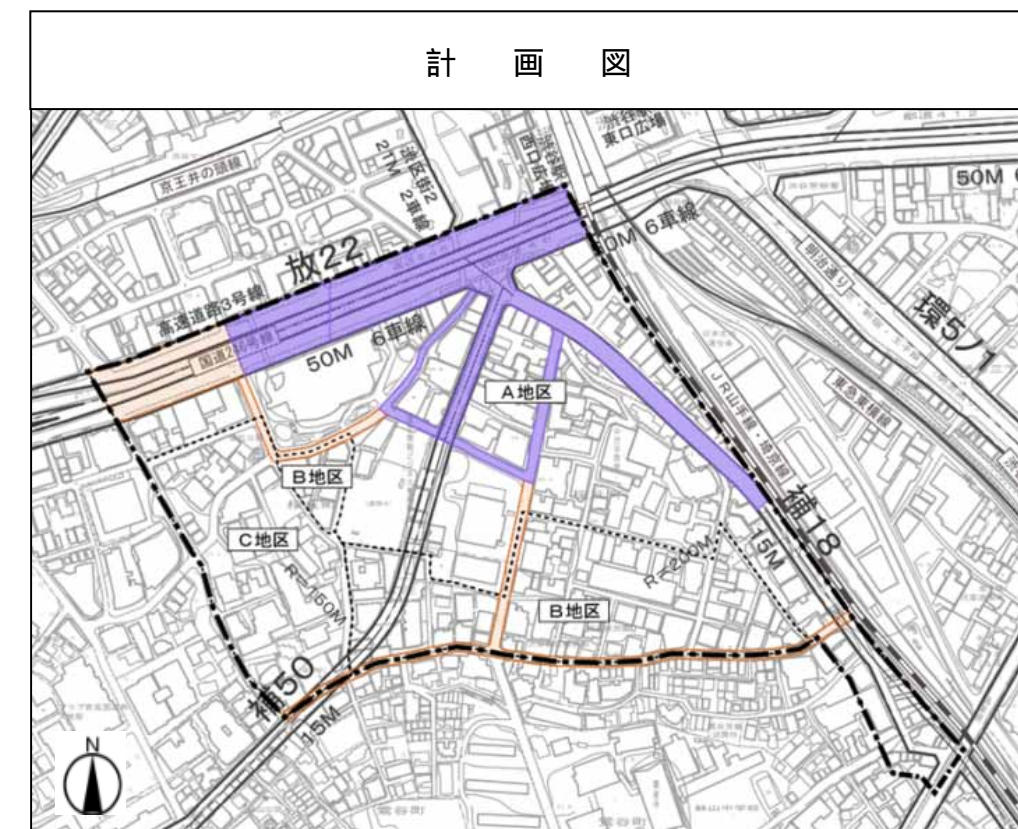
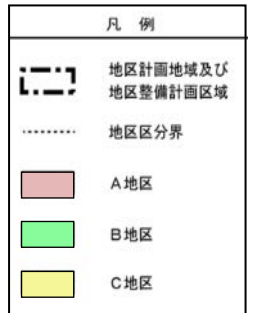
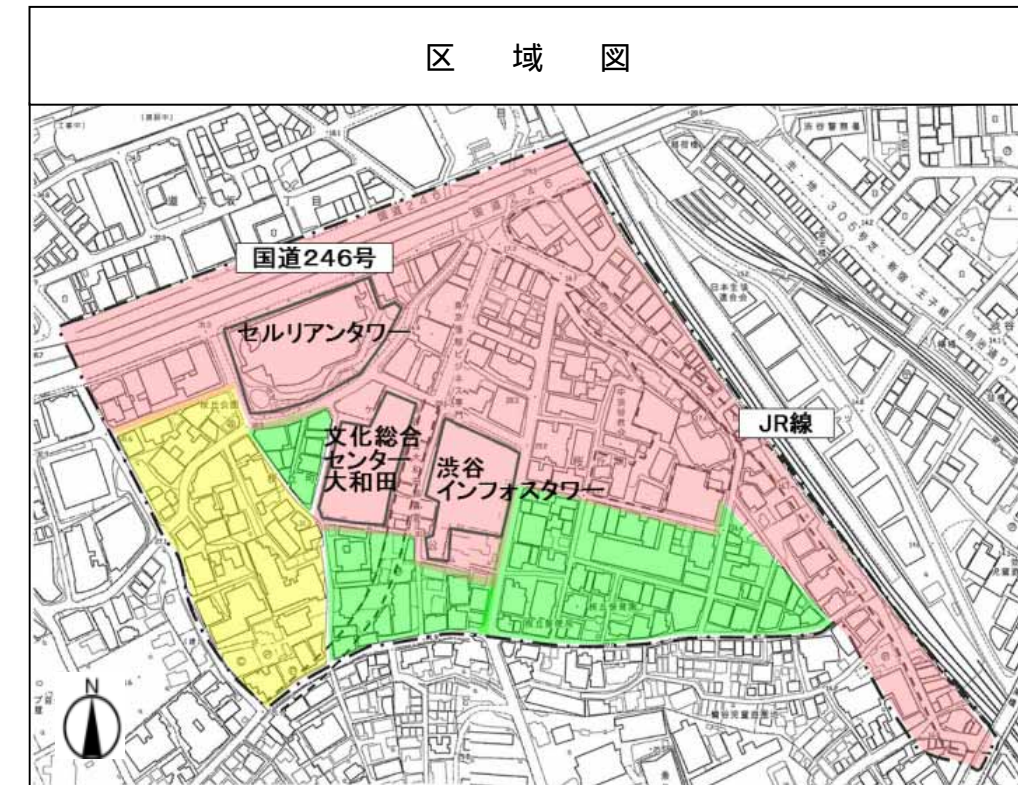
地区施設の配置及び規模

| 名称                  | 幅員   | 延長・面積   | 右図の呼称               |
|---------------------|------|---------|---------------------|
| 区画道路1号              | 6m   | 約210m   | 区画1号                |
| 区画道路2号              | 6m   | 約110m   | 区画2号                |
| 区画道路3号              | 6m   | 約95m    | 区画3号                |
| 広場1号                |      | 約350㎡   | 広場1号                |
| 広場2号                |      | 約300㎡   | 広場2号                |
| 広場3号                |      | 約1,000㎡ | 広場3号                |
| 横断橋                 | 25m  | 約15m    | 横断橋                 |
| 歩行者専用通路1号           | 4m   | 約15m    | 歩専1号                |
| 歩行者専用通路2号           | 4m   | 約40m    | 歩専2号                |
| 歩行者専用通路3号           | 4~8m | 約65m    | 歩専3号                |
| 歩行者専用通路4号           | 4m   | 約50m    | 歩専4号                |
| 歩行者専用通路5号           | 4m   | 約85m    | 歩専5号                |
| 歩行者専用通路6号           | 4m   | 約5m     | 歩専6号                |
| 歩行者専用通路7号           | 4m   | 約10m    | 歩専7号                |
| 歩行者専用通路8号           | 4m   | 約90m    | 歩専8号                |
| 歩行者専用通路9号           | 12m  | 約3m     | 歩専9号                |
| 歩行者専用通路10号          | 4m   | 約105m   | 歩専10号               |
| 歩行者専用通路11号          | 4m   | 約75m    | 歩専11号               |
| 歩道状空地1号             | 2m   | 約345m   | 歩道1号                |
| 歩道状空地2号             | 2m   | 約215m   | 歩道2号                |
| 歩道状空地3号             | 2m   | 約65m    | 歩道3号                |
| 歩道状空地4号             | 2m   | 約115m   | 歩道4号                |
| 歩道状空地5号             | 2m   | 約15m    | 歩道5号                |
| 緑地帯1号               | 2m   | 約20m    | 緑地1号                |
| 緑地帯2号               | 2m   | 約70m    | 緑地2号                |
| 立体広場空間<br>(アーバン・コア) |      | 約2,200㎡ | 立体広場空間<br>(アーバン・コア) |



# 地区整備計画

| 建築物等に関する事項 / 土地の利用に関する事項 |                      | A地区   | B地区  | C地区       |
|--------------------------|----------------------|---|--|-----------|
| 地区の区分                    | 名称                   | 約 11.5 h a  | 約 3.6 h a  | 約 2.4 h a |
| 建築物等に関する事項               | 建築物等の用途の制限           | 1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項各号に掲げるキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、まあじやん屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの<br>(2) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの<br>(3) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(4) 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所<br>(5) 倉庫業を営む倉庫<br>(6) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗に付随するもの及び自動車修理工場を除く）   | 1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第7号及び第8号に掲げるまあじやん屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの<br>(2) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(3) 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所  |           |
|                          | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 2 上記に加え、計画図2に示す道路（ア）または道路（イ）に接する敷地で、各道路に面する階の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設以外の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りでない。<br>(1) 道路（イ）に面する建築物で、当該道路に面する階の主たる用途を事務所の用途に供するもの<br>(2) 建築物の玄関・階段、駐車場等の出入口<br>(3) 病院、銀行、教育施設、文化・交流施設、公益施設その他これらに類するもので、区長が用途上やむを得ないとして特に認めたもの  | 1 建築物の外壁、形態、屋根などの色彩は都市景観に十分配慮し、刺激的な原色や蛍光色などを避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。<br>2 建築物の出入口については、ユニバーサルデザインに配慮したものとする。<br>3 用途の制限を行う計画図2に示す道路（ア）に面する建築物で、当該道路に面する階では、ショーウィンドウ等のディスプレイに配慮したものとする。<br>4 屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。ただし、区長が防災上、安全上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。<br>(1) 景観及び周辺環境を損なう恐れのないものとする<br>(2) 色彩については、蛍光色を使用してはならない<br>(3) スピーカーなどは設置してはならない<br>(4) 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない<br>(5) ネオン管、LED等で点滅式の光源は使用してはならない。 |           |
| 土地の利用に関する事項              |                      | 1 沿道緑化を図るため、接道長に対して10%以上の緑化を確保する。ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。<br>2 ヒートアイランド対策に寄与するため、建築物の敷地や屋上、壁面部分及びバルコニー等は積極的に緑化に努める。また、道路の整備等の公共空間においては、保水性舗装、遮熱性舗装等の工法を考慮して整備を行う。<br>3 地球環境に配慮した省エネルギー・資源循環型まちづくりに向けて、排熱を利用したコジェネレーションシステムの導入や未利用エネルギーの活用、排水再利用水の利用等の新しい技術動向を踏まえつつ、取り組みの推進を図る。<br>4 都市型水害の防止のため、雨水貯留、浸透施設の設置を促進し、災害に強く、あわせて環境に配慮したまちづくりを進める。また、道路の整備等の公共空間においては、透水性舗装等の工法を考慮して整備を行う。 |  |           |



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 25都市基交測第192号、平成25年12月16日  
 この背景の地形図は東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(許諾番号) MMT利許第056号—22  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。