

## 第2章 対象区域の状況

### 第1 対象区域の歴史

#### <地歴>

起伏に富み高台の多い対象区域は、江戸時代前期から大名屋敷が多く、旧宮下町・美竹町・青葉町の一帯は、淀藩主稲葉家下屋敷がその大部分を占めていた。その後、稲葉家下屋敷は、幕府の政策により旧青葉町付近を残すのみとなったが、その敷地はなおも広く、一帯は落ち着いたまち並みであった。

明治期、美竹の丘周辺（旧美竹町北側）は、かつて二万坪を有した梨本宮邸※に当たり、現在の渋谷区立宮下公園に唯一残る「宮下」の町名は、梨本宮邸の下に位置したところから付けられた。

昭和期には、旧宮下町、美竹町は、戦災復興の土地区画整理事業により整然としたまち並みが整備された。



(渋谷区旧町丁名)

出典：「コンサイス東京区分地図」昭和26年発行

※梨本宮・・・伏見宮第19代貞敬王の第十王子守脩親王が創設した宮家であり、三代守正王が居住していた。

#### <交通>

明治末期の渋谷は、市街地が面的な広がりを示していたが、路面軌道である玉川電車と市電とが山手線と結ばれたことによって渋谷駅は現在の地で交通の結節点となり、これに合わせて、大正時代には駅を中心として商店街などが発展していった。さらに、1927年（昭和2年）に東京急行電鉄東横線、京王電鉄井の頭線、東京地下鉄銀座線と次々に新線が開通し、都内でも有数のターミナル駅として進展した。

なお、青山病院跡地は、旧東京市電気局（現交通局）の都電車両基地として昭和43年まで利用されていた。

#### <文教>

明治期に青山学院大学が設立されたことが文教地域としての発展の契機となり、現在に至るまで実践女子学園、國學院大学、渋谷教育学園中学校・高等学校、ブリティッシュスクール、こどもの城など多様な教育機関が文教地域を形成している。

#### <人口動態等>

大正中期に山手線より東側の大部分が市街化され、人口は既に8万人に達した。昭和初期には21万人と1.6倍に増加し、現在（平成22年）では約20万人でほぼ横ばいの状況となっている。

かつての大名屋敷を発祥とする住宅地や各種の文化・教育施設が立地する「文教住宅都市」としての性格と、昔から交通の要衝であり商業・業務の中心地として発展してきた「渋谷副都心」としての性格の二つの性格を持ち合わせている。

## 第2 既定計画の整理

### 1 国の関連計画

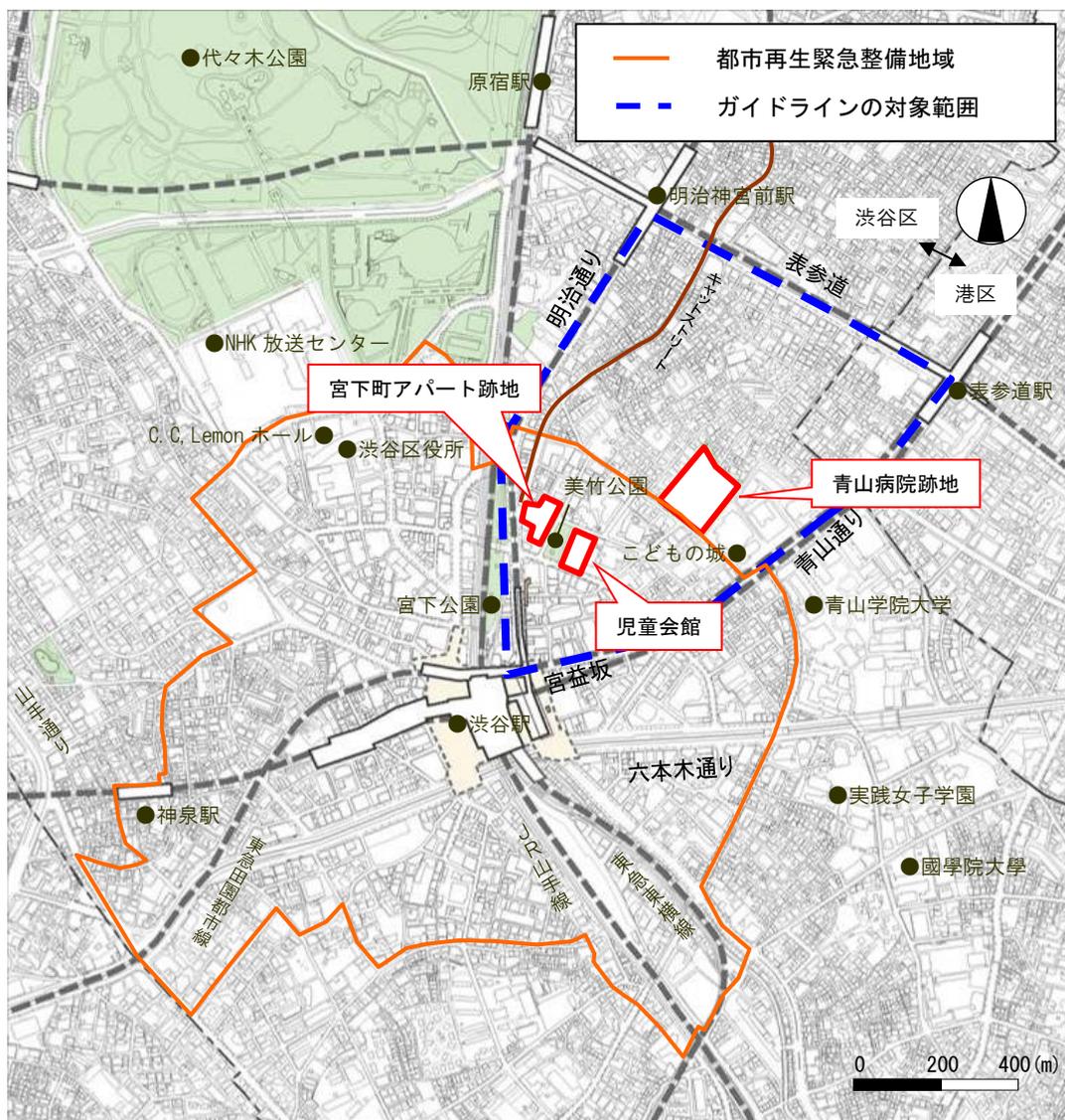
#### 「都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域：第5次指定（平成17年）」

##### <整備の目標>

- ・特徴ある地形のもとで形成された商業・業務・文化機能の集積を生かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による先進的な生活文化等の情報発信拠点を形成
- ・駅施設の機能更新と再編を進めるとともに、それを契機に開発の連鎖による総合的なまちづくりを推進し、駅から周辺の個性的な街へ連続する、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

##### <都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項>

- ・様々な世代のニーズに対応した先端的で魅力ある商業・業務・文化・交流機能等の充実・強化
- ・ユニバーサルデザインに配慮しつつ、乗換え利便性の向上、ゆとりある駅前広場や歩行者空間の拡充などにより、交通結節機能を強化
- ・老朽建築物の更新や災害時対策の推進による防災機能の強化
- ・多様な都市活動を支える居住・宿泊機能の強化



出典：都市再生本部

「東京の都市づくりビジョン(改定)-魅力とにぎわいを備えた環境先進都市の創造-」

＜将来像＞

(渋谷 : ④西部エリア)

- ・渋谷駅施設の機能更新と周辺都市基盤の再編を契機に、魅力ある商業、業務、文化・交流機能の充実など、総合的なまちづくりが進み、世界に文化を発信し、回遊性のある、歩いて楽しい安全・安心な副都心を形成
- ・交通結節機能を担う渋谷駅街区では、ユニバーサルデザインのまちづくりが進み、安全で快適な駅空間を形成
- ・渋谷川沿いでは、まちづくりと一体となった潤いのある親水空間が創出されるとともに、周辺とも連携した水と緑のネットワークを形成
- ・病院跡地など、都有地の計画的な土地利用転換により、豊かな緑と新しい文化の発信拠点を形成

(青山 : ①中央部エリア)

- ・地下鉄駅周辺の市街地の更新が進み、ファッションやITコンテンツなどの企業集積を生かしながら、明治通り、青山通り沿いの街並みと一体となった、クオリティの高い、職・住・遊の融合による新しいライフスタイルを創造するまちを形成

＜都市像の実現に向けた施策の展開＞

○都有地などを活用した戦略的な土地利用転換

- ・都有施設の建替え等の機会に、効率的な配置計画により創出される用地については、民間活力による地域の特性を生かした有効活用を行うとともに、周辺の民間開発の誘発を図るなど、広域的・戦略的にまちづくりを進めていく。



### 3 区に関連計画

#### (1) 渋谷区

#### 「渋谷区都市計画マスタープラン 2000」

##### <氷川・新橋地域> ・ ・ 宮下町アパート、児童会館

- ・生活文化を発信する活力ある副都心
- ・住環境に配慮した商業・業務機能の都市軸にふさわしい景観誘導と商業・生活サービス機能の充実した沿道市街地の形成
- ・ゆとりある空間を確保し、ファッション性ある個性的なまちとして育成
- ・生活文化を発信する拠点としての成熟化
- ・歩いて楽しいまちづくりの実現

##### <千駄ヶ谷・神宮前地域> ・ ・ 青山病院跡地

- ・豊かなみどりと潤いある文教住宅地
- ・ファッションブルな生活文化を創造する地域の特徴をいかした複合市街地の形成と快適な都市型居住空間の確保
- ・狭あい道路の解消と市街地環境の改善

#### 「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」

##### <戦略1 “渋谷を発信する”>

##### 指針1 【エリアごとの特性を生かした高次な機能の集積・導入】

- ・多様な人々が憧れる生活「衣食住」を感じ、学び、創り、遊び、発信する場の集積により、“文化のシンボルエリア”の形成を図り、人々がやすらぎ、健康的に過ごせるまちづくりを誘導する。
- ・国際性にも配慮した、多様な活動・交流を支援する機能の充実を図る。
- ・「まちの魅力」を構成している広場・坂・路面店などを生かしながら、クリエイティブな活動の支援・強化に重点を置きつつ、エリア毎の特性を強化する機能の集積を図る。
- ・世界に発信する活力を高めていくため、拠点となる高度化された業務集積、商業集積の形成を進める。

##### ■渋谷らしさを構成する駅周辺地域の方針

##### エリア①：原宿、表参道、青山へつながる高質な文化・交流拠点エリア

宮下公園による緑の軸の形成と、原宿、表参道、青山といった個性あるまちとの交流エリアとして、ファッション、音楽、大学といった文化機能の発展強化を図る。

##### <戦略3 “都市回廊を創出する”>

##### 指針1 【地上部を中心に駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークの強化・連携】

- ・各拠点開発において、駅とまちを結ぶ地上をメインとした歩行者ネットワークを強化する。
- ・駅中心地区と駅周辺地区のネットワークの結節点にたまり空間をつくり、良好に互いを接続する。
- ・案内・サイン等により、国際都市として外国人観光客にも分かりやすいネットワークの整備を図る。
- ・歩行環境改善のため、歩行空間の拡幅やユニバーサルデザインに配慮する。(旧大山街道等)

##### 指針2 【人の動線の結節点に多彩な憩い・たまれる広場空間を整備】

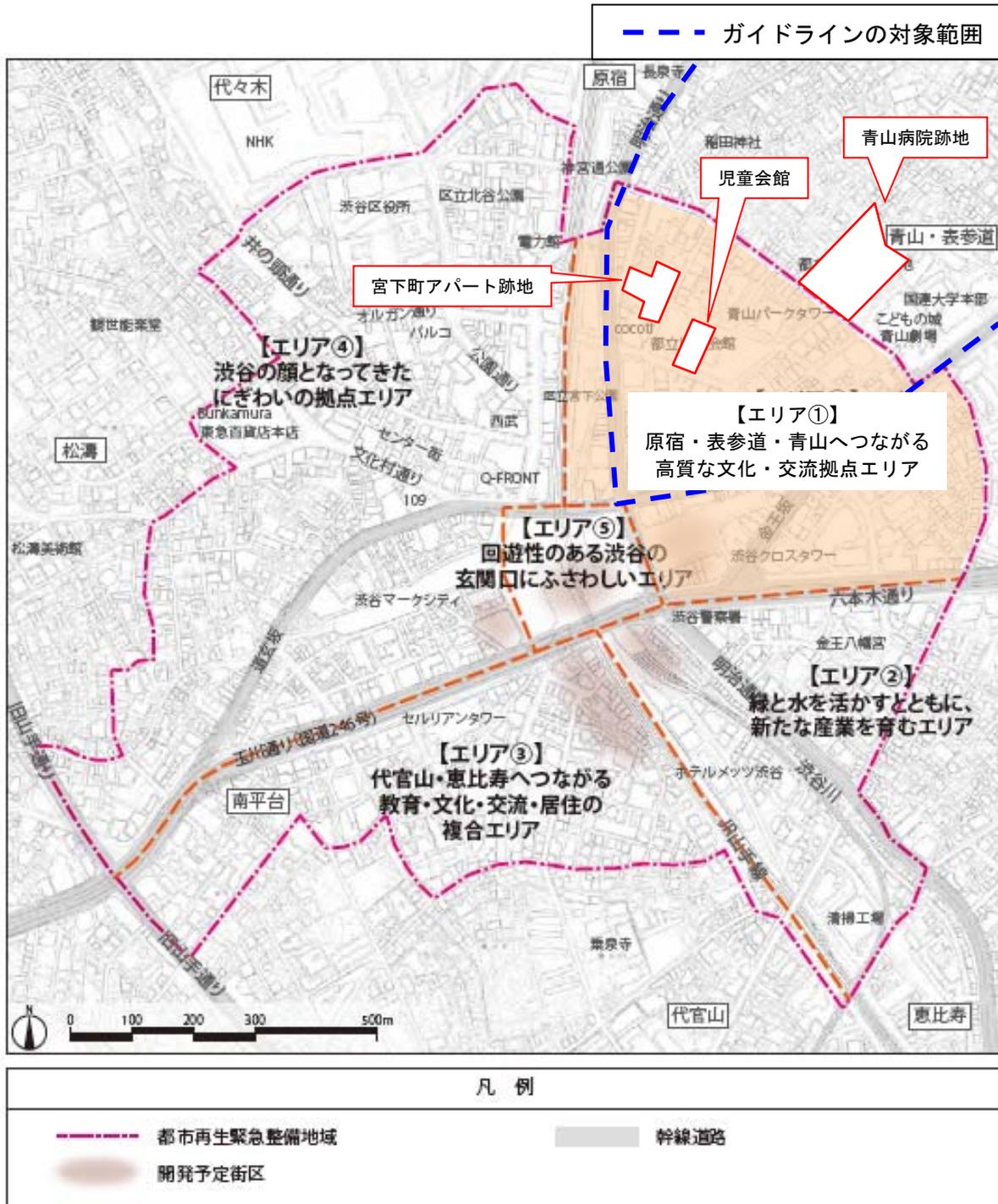
- ・新たな渋谷の顔となる駅前広場及び4F デッキ空間を整備拡充する。
- ・わかりやすい歩行者ネットワーク形成に向け、各エリアの顔として、テーマ性を持ったゲート広場及びアーバンコアを整備する。
- ・駅中心地区と駅周辺地区との結節点には、案内・サインや目印となる設えに配慮した広場空間を整備する。

<戦略7 “みんなで育てるまちづくり”>

指針1 【公民（行政、事業者、地元住民）連携によるエリアマネジメントの実現】

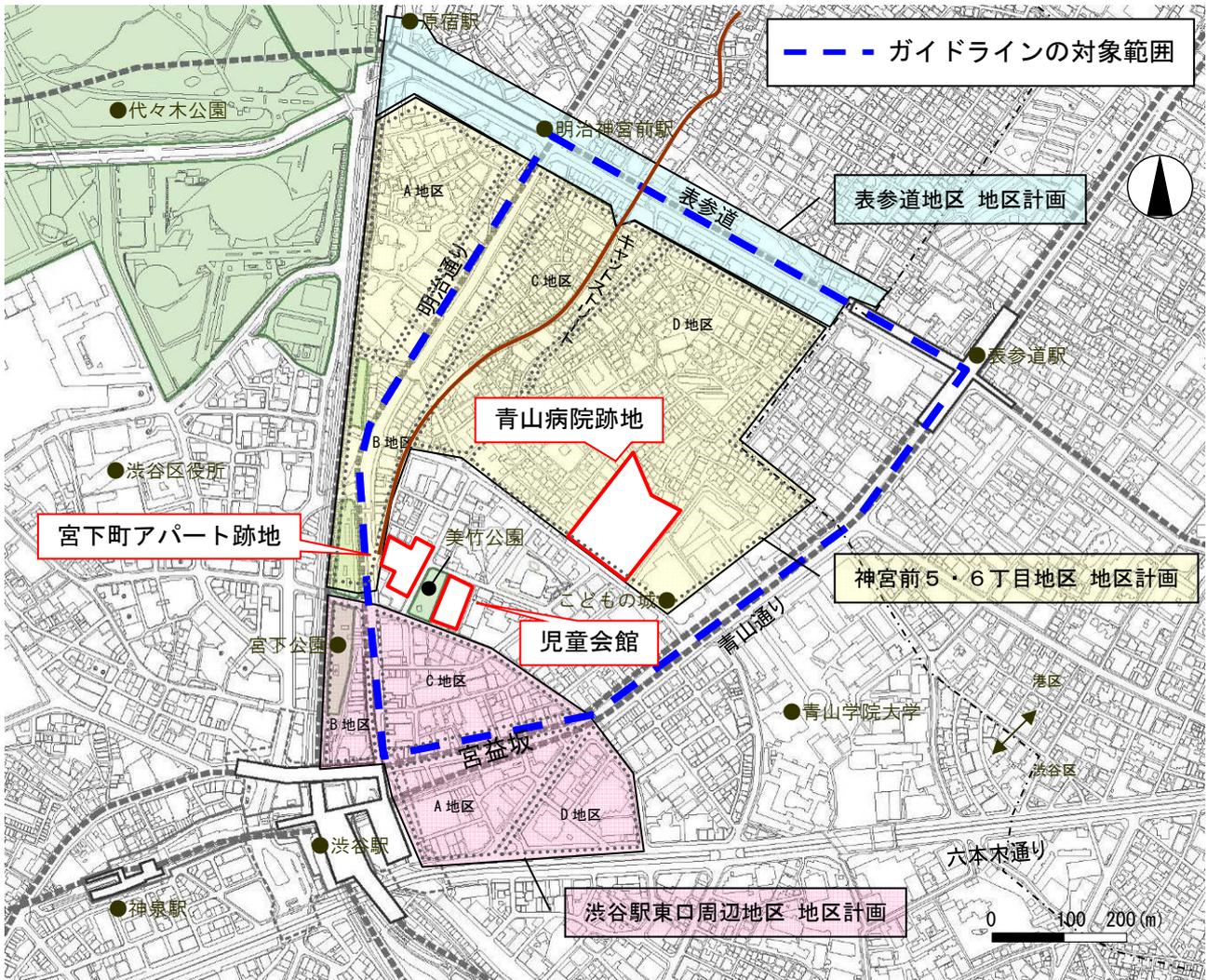
大規模開発等により大きく都市基盤を整備改善する事業においては、

- ・様々な事業者間の調整など、事業実施段階、まちの管理運営段階といった各段階に対応したまちのマネジメントを公民連携により実現する。
- ・公民連携による公共的空間の管理運営について検討する（エリア全域の安全・安心への貢献、公共施設の管理グレードの向上、にぎわいを形成する店舗配置等）。
- ・その他、駅中心地区の各エリアで行われている様々な組織、団体によるまちづくり活動は、相互に緩やかな連携を図りつつ、各々が自由で多様な活動を行うことで、渋谷のまちを“みんなで育てる”ことを目指す。



出典：渋谷区「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010」

## 「渋谷区地区計画」



### 表参道地区 地区計画

#### (目標)

表参道の櫛並木と相俟って日本を代表する商業地として発展してきた表参道沿道の良い景観と都市環境の維持増進を図り、さらに魅力ある街並みにすることを目標とする。

#### (土地利用の方針)

1. 表参道沿道にふさわしくない土地利用を規制し、商業拠点としての発展と住環境との調和を図る。
2. 建築物の低階層は、店舗や飲食店などの集客施設を目的とする用途を導入し、さらに魅力ある商業空間の形成を測る。

### 神宮前五・六丁目地区 地区計画

#### (目標)

当地区は、住・商が共存する、緑豊かな落ち着いた魅力あるまちを形づくる地区である。「快適な都市型居住空間の創出」「ファッションブルな生活文化の創造」を発展させ、安全・安心で、人が住み良い、住み続けられるまちをつくっていくとともに、商業との共存を図り、個性的で、魅力的な美しい街並みを形成する事を目標とする。

### (土地利用の方針)

地区計画の目標を実現するため、神宮前5・6丁目にふさわしくない土地利用を規制し、住宅と商業、文化等が調和した適正な土地利用を図る。

- A 地区 地区特性に応じた良好な土地利用を誘導し、商業・業務施設と調和した良好な都市型住宅地の形成を図る。
- B 地区 明治通り沿道は、ファッションナブルでシンボル性の高い良好な商業地としての土地利用を図る。また、緑化の推進、隣接地区との回遊性にも配慮し、落ち着いた街並みの誘導を図る。
- C 地区 地区全体の狭あい道路の解消に努める。また、旧渋谷川遊歩道沿道は、住宅と商業が調和した土地利用を図るとともに、緑と水の空間軸にふさわしい緑豊かな街並み景観を創造する。
- D 地区 狭あい道路の解消に努めるとともに、良好な住宅地としての土地利用を図り、安全で安心して住み続けられる緑豊かな居住環境を形成する。

### 渋谷駅東口地区 地区計画

#### (目標)

本地区は、渋谷副都心の活力の源である商業・業務の集積地として発展してきた。都市基盤整備を図り、安全・安心・快適で、歩いて楽しい歩行空間を創出するため、次に掲げる事項を地区計画の目標とする。

1. 生活文化の創造・発信拠点としての拡充
2. 土地の高度利用の推進による商業・業務・文化機能の集積
3. みどりと水のネットワークの形成とヒートアイランド対策の推進
4. 谷の地形を生かした「だれもが歩いて楽しい」歩行空間ネットワークの形成
5. 多様な都市活動を支える居住機能と調和した都市空間の形成
6. 歩行環境の向上を図るため、駐車場などの合理的整備の推進
7. 災害に強く、犯罪の少ない“安全・安心なまち”の実現
8. 渋谷駅前に相応しい風格、にぎわいと落ち着きを兼ね備えた、魅力ある都市空間の形成

#### (土地利用の方針)

地区を街区や通りごとの特徴に応じて区分し、それぞれに相応しい土地の有効利用を図る。

##### A 地区 (旧文化会館周辺地区)

歩行空間ネットワークと魅力あるアメニティ空間を創出し、周辺地域への回遊の拠点として、賑わいとゆとりのある歩行空間の形成、集約駐車場の推進、それらをつなぐネットワークの構築を図る。宮益坂沿道は「街並み誘導型地区計画」により、ゆとりある歩行空間と連続的な商業空間を誘導し、坂道に相応しい都市景観を実現する。

##### B 地区 (宮下公園地区)

駅から宮下公園につながる、憩いとうるおいのある空間形成を図るとともに、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する。

##### C 地区 (宮益坂沿道及び宮益坂北側地区)

地区内の主な区画道路の沿道は「街並み誘導型地区計画」により、回遊性に優れた安全な歩行空間を創出し、多様な都市活動を支える様々な都市機能が調和した土地利用を目指す。

##### D 地区 (クロス・タワー周辺地区)

隣接する地区との接続や回遊性、文化機能に配慮しつつ、青山通り沿道は、青山・渋谷三丁目方面につながる、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。

(2) 港区

「港区基本計画 赤坂地区版計画書」

＜赤坂・青山地区の将来像＞

「未来に向け共存できるまち 赤坂・青山 ～コミュニケーションを育むまち～」

＜まちづくりの目標＞



「港区まちづくりマスタープラン」(平成19年4月)

＜青山周辺地区＞

(まちづくりの方針)

- ・落ち着いた住環境の保全
- ・開発と周辺環境との調和
- ・まちの維持・管理などの活動を通じた地域コミュニティの活性化
- ・高齢者の暮らしやすさを考慮したまちづくり
- ・健康づくりを促進できる環境整備
- ・業務・商業機能の維持・向上
- ・地下鉄各駅周辺のバリアフリー化
- ・快適な歩行空間の形成
- ・犯罪防止に配慮した道路・公園の整備
- ・防犯対策の推進
- ・緑の保全と創出
- ・ヒートアイランド対策の推進

5 青山周辺地区

将来のまちづくりの方向性

～青山通りなど沿道の魅力が活かされ、にぎわいが感じられるまちの形成～

- 青山通り沿道における魅力あるまち並みの形成
- 道路とその沿道及び後背地の調和
- 歩行者と自動車の双方にとって快適な道路空間の形成

【重点的テーマ】

- 青山通り沿道における魅力あるまち並みの形成
  - 個性的なまち並みの形成、沿道の歩行環境の改善
  - 職住遊の融合による新しいライフスタイルを創出する地区の形成
- 道路とその沿道及び後背地の調和
  - 補助4号線の整備にあわせた土地利用の誘導
- 【面的な整備の方針】
  - 沿道の商業・業務機能と調和しながら、都市型住宅環境の整備を進める
  - 沿道の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進める
  - 沿道の有効利用により都市型住宅環境の整備を進める
  - 地域特性を踏まえ、環境を守りながら住宅環境の保全・整備を進める

【その他の主なまちづくりの方針】

- 地域特性に応じた居住と都市活動の均衡がとれたまちづくり
- 個性豊かな沿道空間の形成
- 快適な道路・交通体系のあるまちづくり
  - 幹線道路
  - 補助幹線道路
  - 駅周辺のバリアフリー化
  - 細街路の整備
  - 快適な歩行空間の形成
- 緑・水・空気などの環境に配慮したまちづくり
  - 緑の創
  - 緑の拠点
- 【その他】
  - 公園・緑地等施設
  - 教育・研究・医療等施設
  - 業務・商業・居住等の計画的な複合市街地



## 「港区景観計画」

港区は平成21年6月に景観法に基づく景観行政団体となり、同時に港区景観条例を施行した。区は、景観行政団体として、法的拘束力を持ってきめ細かな景観施策を展開するため、「港区景観計画」を策定し、平成21年10月1日から施行している。

### (1) 青山通り周辺景観形成特別地区

#### 景観形成の目標

魅力あるまちや拠点をつなぐ回遊ルートとして、道路と沿道の建築物等との一体的な景観形成を進め、国内外に誇れる風格と賑わいのある街並みを育みます。

#### 景観形成の方針

- 赤坂・青山・表参道・渋谷をつなぐ、風格ある街並みを守り育成
- 賑わいとうるおい、やすらぎが程よく調和した楽しく散策できる街並みを演出
- 表参道・明治神宮外苑銀杏並木の雰囲気を活かした魅力ある交差点を演出

#### 景観形成基準のねらい

- 壁面基調色に落ち着いた色彩を使用することによる、風格ある街並みの創出
- 屋外広告物の表示等の配慮による、上品な賑わいのある街並みの創出
- 歩行空間と一体となったオープンスペース等のデザインによる、楽しく歩ける空間の演出



街路樹の緑が映える街路空間  
(南青山三丁目付近横断歩道橋)



風格ある通りの基点  
(表参道交差点)



オープンスペースの緑化  
(南青山五丁目付近)

### 特別地区の景観形成基準

#### (1) 青山通り周辺景観形成特別地区

##### □建築物の建築等

届出対象行為	○建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
届出対象規模	○すべての届出対象行為

項目	青山通り周辺景観形成特別地区 景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 表参道に面する敷地では、道路との敷地境界線から壁面を後退させるなど、表参道の並木や交差点部の石灯籠との調和に配慮した建築物の配置とする。</li> <li>□ 明治神宮外苑銀杏並木に面する敷地では、道路との敷地境界線から壁面を後退させるなど、銀杏並木や交差点部の石垣との調和に配慮した建築物の配置とする。</li> </ul>
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 表参道及び明治神宮外苑銀杏並木に面する建築物は、通りを特徴づける並木や石垣・石灯籠などと調和した形態・意匠とする。</li> <li>□ 色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、地上から4階以上の壁面については、周辺から突出する高い彩度の使用は控え、風格ある街並みとの調和を図る。</li> </ul>
公開空地・外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 青山通りとの連続性に配慮した、オープンスペースの緑化や外構のデザインとする。</li> </ul>

##### □屋外広告物の表示等

青山通り周辺景観形成特別地区 屋外広告物の表示等に関する配慮事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 青山通り沿いで建築物の壁面に屋外広告物を表示・掲出する場合は、風格ある街並みを阻害することのないよう、規模、位置、色彩等のデザインや建築物との一体性等について配慮する。</li> <li>□ 建築物の屋上に屋外広告物を設置する場合は、周辺の建築物群のスカイラインと調和が図られるよう、規模や高さ等について配慮する。</li> </ul>