

# 渋谷地区ステップアップ・ガイドライン

～渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出し、生活文化やファッション産業等の発信拠点を形成～



平成 23 年 3 月

東京都都市整備局

## < 目 次 >

はじめに .....	1
第1章 渋谷地区ステップアップ・ガイドラインの概要.....	2
第1 ガイドラインのねらい.....	2
第2 活用する都有地 .....	2
第3 対象とする範囲 .....	3
第4 ガイドラインに沿った事業の進め方 .....	4
第2章 対象区域の状況 .....	5
第1 対象区域の歴史 .....	5
第2 既定計画の整理 .....	6
1 国の関連計画 .....	6
2 都の関連計画 .....	7
3 区の関連計画 .....	8
第3 「渋谷」の産業特性 .....	14
1 クリエイティブ系企業の集積.....	14
2 ファッション産業の集中 .....	14
第4 ガイドラインの対象範囲周辺の状況 .....	15
第5 ガイドラインの対象範囲内の状況 .....	16
1 地域資源と課題 .....	16
2 対象範囲内の課題整理.....	17
3 都有地活用の方向性 .....	18
第3章 都有地を活用したまちづくりへの取組 .....	19
第1 都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標 .....	19
第2 都有地活用の誘導目標及び活用イメージ .....	20
第3 各都有地に共通する配慮事項 .....	26
1 環境への配慮 .....	26
2 景観への配慮 .....	26
3 安全への配慮 .....	27
第4 まちの魅力を高める取組 .....	28
1 行政の役割 .....	28
2 民間（事業者）の役割 .....	28

## はじめに

都市再生ステップアップ・プロジェクトは、都有施設の移転・更新等を契機に、複数都有地の有効活用を行うことで、周辺開発の誘発を図る事業である。

事業推進に当たっては、地区ごとの特徴や課題に対応した誘導目標を設定し、民間の資金力やノウハウを活用したプロジェクトを開発し、周辺のまちづくりの起爆剤としての役割を担うなど、活力と魅力ある東京の実現に向けた都市再生の推進を図るものである。

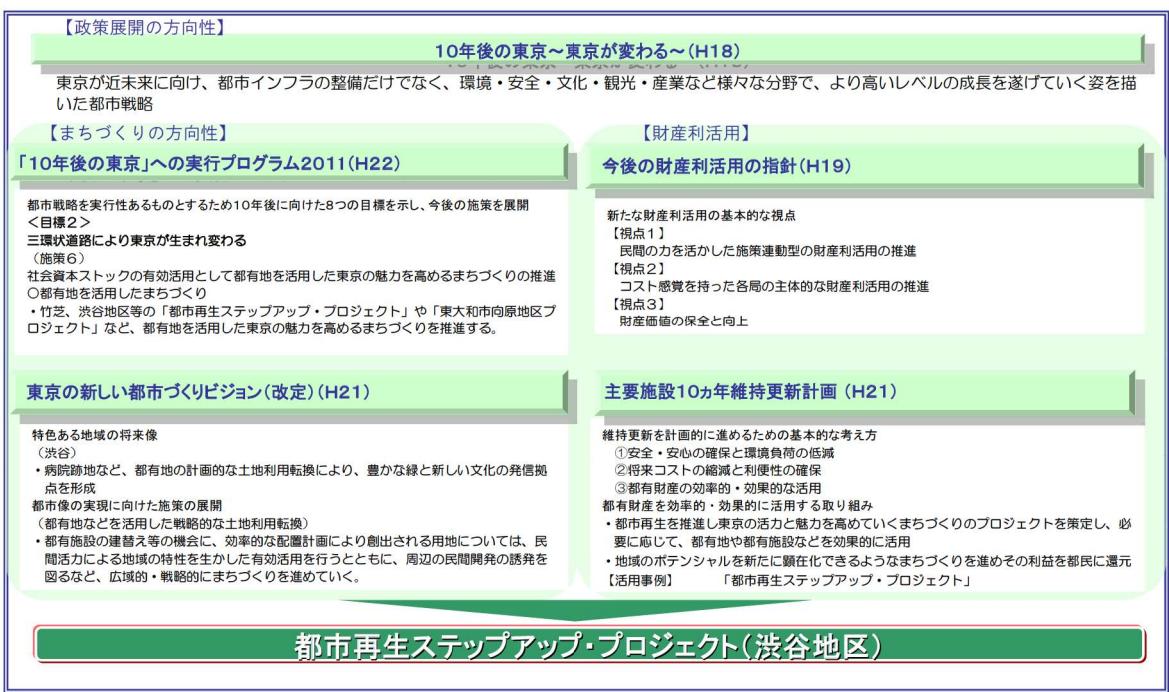
渋谷駅周辺では、平成24年度に予定されている地下鉄副都心線と東急東横線の相互直通運転を前に大規模な再開発が進むとともに、今後は駅の機能更新などにより、更なる利便性の向上が見込まれるなど、一層のポテンシャルの向上が期待されている。

なお、本プロジェクトの都有地について、東京都が昨年実施した開発事業者を対象としたアンケートでは、9割以上が「開発ポテンシャルがある」と回答している。

また、周辺には、大学や専門学校等の教育型産業、デザイナーやクリエイターの工房等クリエイティブ産業が多く立地し、キャットストリートに面する商業地には多くの若者たちが集まり、にぎわう街となっている。

このような状況を踏まえ、都営宮下町アパートなどの都有地（敷地面積計：約2.6ha）において、都有施設の移転・更新等を契機に、駅周辺の開発が進むこの機を逃さず、都有地を活用した民間プロジェクトを開発することにより、駅周辺の再整備の効果を地区全体に広く波及させることを通じて、渋谷の更なる魅力向上、ひいては東京の都市再生につなげていく。

## ＜都市再生ステップアップ・プロジェクトの位置付け＞



## 都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)

## 第1章 渋谷地区ステップアップ・ガイドラインの概要

### 第1 ガイドラインのねらい

本ガイドラインは、既定の行政計画や地域の現状等を踏まえ、都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標や連携のとれた都有地活用を定めるとともに、まちの魅力と活力を高める取組として、その実現に向けた都有地の誘導目標を定めるものである。

各都有地は、近接しているもののそれが独立しており、都市再生緊急整備地域の内外、地区計画の内外、キャットストリートに面した商業系用途や表通りから奥に入った住宅系用途など、活用条件やポテンシャルが大きく異なる。そのため、渋谷駅に近く、開発ポテンシャルが高まっている宮下町アパートを第一弾として段階的に事業化を行い、駅中心地区の開発と連動しながら、開発の効果を周辺部に向けて連鎖させていく。

また、都有地活用の効果を最大限に活用していくためには、周辺にも視野を広げ地域の課題等を把握し、その解決に向けて各都有地を関連付けて活用を図っていくことが必要である。

こうしたことから、本プロジェクトではガイドラインの範囲を主な対象として以下の取組を開いていく。

- ①都有地における、誘導目標に沿った民間提案による施設整備及びそれを生かした地域活性化に資する事業
- ②①の都有地活用の事業者による、地元等のまちづくり活動への協力

### 第2 活用する都有地

#### ● 宮下町アパート跡地（約 0.5ha）

宮下町アパートは平成 20 年度に廃止し、併存店舗のある棟を残して解体され更地となっている。渋谷駅東口に近く、かつ、キャットストリート（旧渋谷川）の入り口付近に立地しており、多くの人の流れがある。旧渋谷川に由来する谷地形であるため、美竹公園側の区道とは約 5 m の高低差がある。



#### ● 東京都児童会館（約 0.4ha）

児童会館は、昭和 39 年に設立された児童厚生施設であるが、都と区市町村との役割分担の観点から、平成 24 年度に機能移転を予定している。隣接して美竹公園や美竹の丘（特別養護老人ホーム等）などがあり、みどり豊かな落ち着いた環境にある。



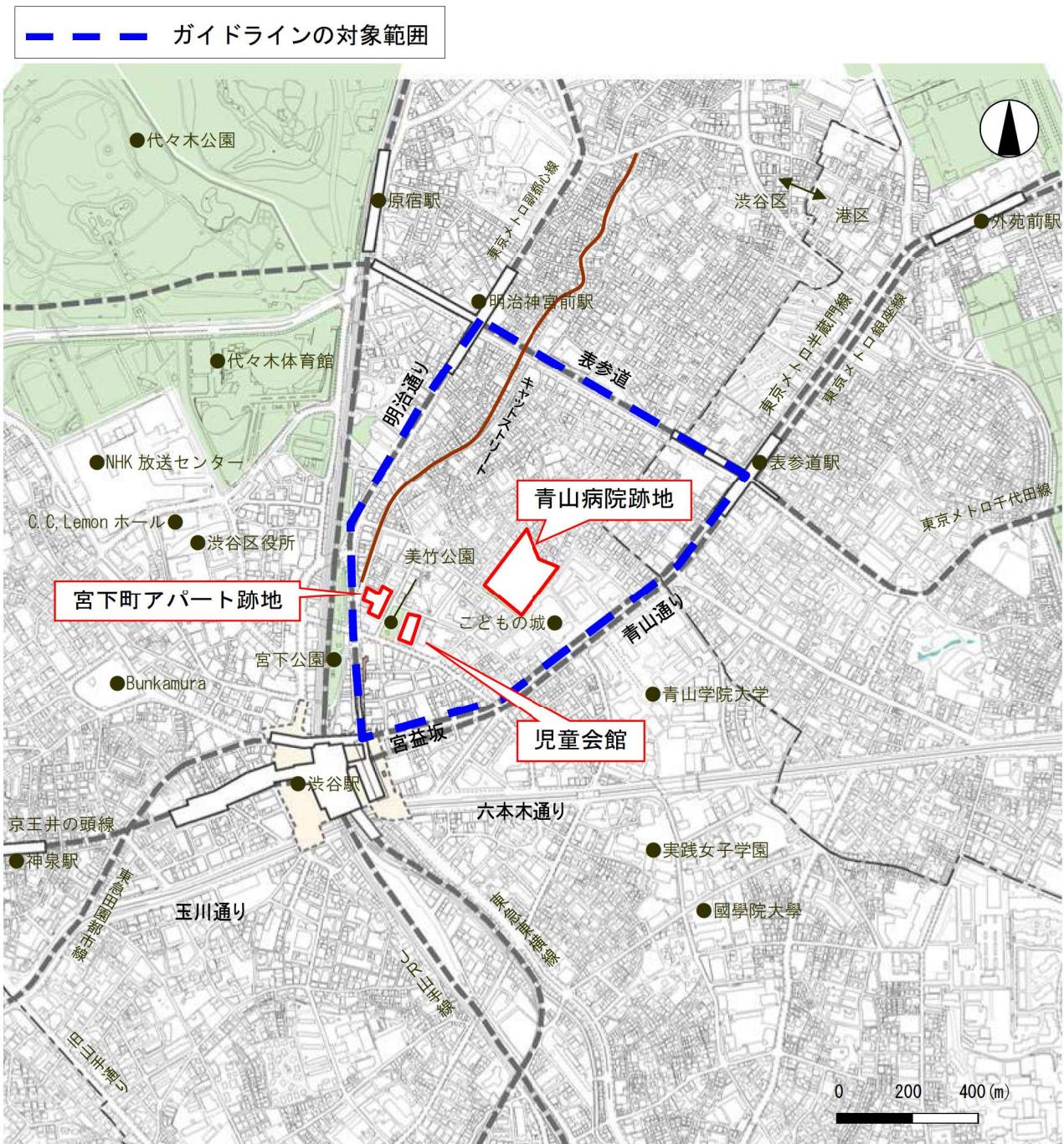
#### ● 青山病院跡地（約 1.7ha）

青山病院は平成 19 年度に閉鎖し、現在は解体され更地となっている。敷地の西から北側は中低層の住宅街に接し、青山通り側はこどもの城等の大規模な施設とも接している。



### 第3 対象とする範囲

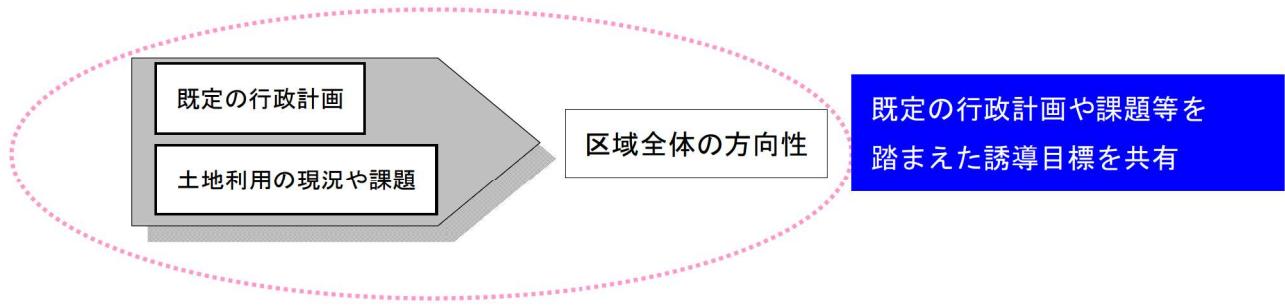
既定の行政計画や土地利用の現況及び課題並びに歩行者ネットワークや地域の産業集積の状況等を勘案し、都有地を含む、明治通り、宮益坂、青山通り、表参道に囲まれた約 50ha の範囲を対象に都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標を検討した。



## 第4 ガイドラインに沿った事業の進め方

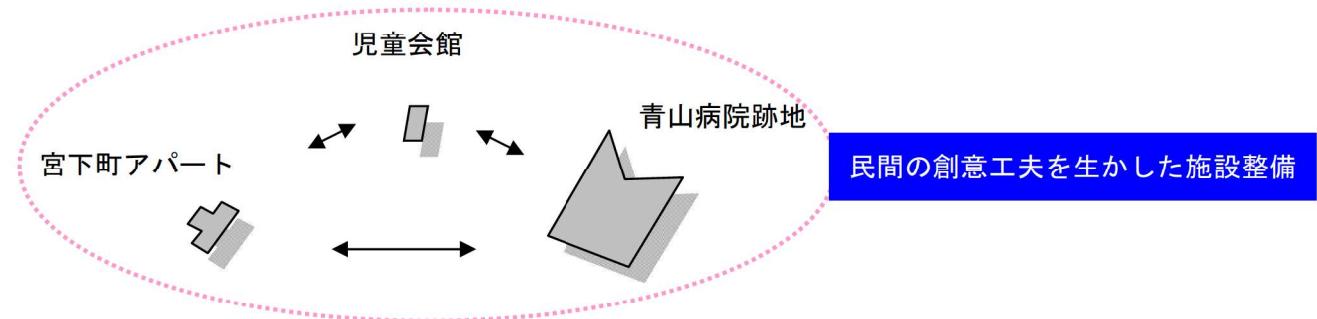
### (1) 都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標の設定

既定の行政計画、土地利用の現状や課題等を整理し、区域全体の整備の方向性を分析することにより、誘導目標を定める。



### (2) 誘導目標の実現に向けた施設整備

連携の取れた都有地活用により、まちづくりの誘導目標をより効果的に実現するため、共通する都有地活用の誘導目標を定めるとともに、活用イメージを具体的に例示することで、それに合わせた民間の提案を誘導する。



### (3) まちの魅力を高めるための取組

対象区域の魅力を高める取組として、民間事業者は、整備した施設を活用した地域活性化や地元と連携したエリアマネジメント活動への協力など、ソフトの活動を行う。

