

### 第3章 都用地を活用したまちづくりへの取組

#### 第1 都用地活用を通じたまちづくりの誘導目標

## ～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～

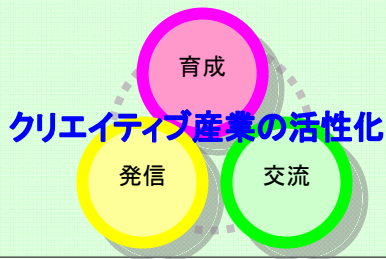
都用地活用が地域の魅力を高めるまちづくりを先導することによって、渋谷・青山・原宿などの拠点性の高いエリアから人の流れを呼び込むとともに、クリエイティブ産業など渋谷の強みを伸ばす新たな空間を創出する。

これにより、東京都の都市再生に寄与するだけでなく、世界に向けた生活文化やファッション産業等の発信拠点としての優位性を更に高めていく。

#### <都用地の誘導目標>

#### 誘導目標 1： 創造性を刺激する空間を形成

ファッション・デザイン等産業、クリエイターの育成・交流・発信施設



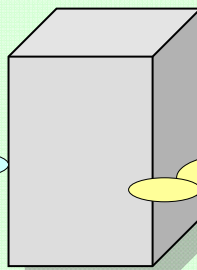
「育成」から「交流・発信」まで、  
一貫してクリエイティブ産業を伸ばす機能を強化

#### 誘導目標 2： 多様な都心居住を推進

クリエイター等が魅力を感じる居住空間や、生活を支える商業等の複合施設

##### 【職業の視点】

- ・いつでも必要なものが買える店舗
- ・ラウンジ等コモンスペース
- ・フレキシブルな間取り など

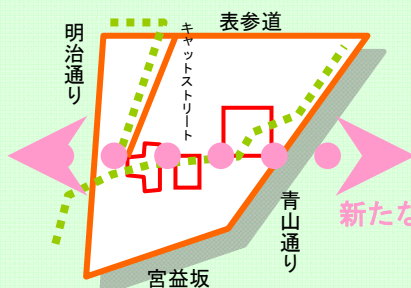


##### 【生活の視点】

- ・近隣の緑とつながる落ち着いた環境
- ・防犯性や耐震性の面で安心・安全
- ・最寄りにクリニックや飲食店 など

#### 誘導目標 3： 歩いて楽しいまちを形成

みどりを連ねた開放的な空間や、店舗等の集客施設



主要動線から地区内への歩行者を誘引、  
地域内のにぎわい向上

新たな人の流れの創出

## 第2 都用地活用の誘導目標及び活用イメージ

各都用地の連携した活用により、地域のまちづくりを先導するため、都用地活用における誘導目標及びその具体的な活用イメージを示す。

※下記の活用イメージはいくつかの例示であり、誘導目標の実現に向け、この例示に止まることなくより多様かつ具体的な提案を求める。

### 誘導目標1：創造性を刺激する空間を形成

#### ファッション・デザイン等産業、クリエイターの育成・交流・発信施設の誘導 等

地区の特性を生かしたにぎわい施設を整備するとともに、地域に集積するクリエイティブ産業の発展・発信に寄与する施設を導入し、渋谷の魅力を一層向上させる。

#### <活用イメージ（例示）>

##### 【育成】

- 起業家やクリエイター等の知的創造性を高める居室空間を備えるとともに、アイデアを具現化する機材を気軽に使用できるインキュベータオフィスを提供
- 若手起業家の活動拠点として、事業の初期段階から利用しやすい条件（経済性等）を備えたオフィスを提供
- 将来のクリエイティブ産業を担う人材育成の一環として、親子が楽しみながら学べる子ども向け担い手育成支援施設等を提供
- クリエイターのたまごを地域に呼び込み、渋谷という現場で学び、腕を試す機会として美術関連の専門学校等を提供



## 【交流】

- 地域の産業と教育を結び付け、事業展開を誘発するため、産学連携を支援するコンベンション施設等を提供
- クリエイター同士が情報交換しながら創作活動に取り組むことができる共有のフリースペース等を提供

## 【発信】

- 既存のクリエイティブ産業の支援施設などと、相互に連携することにより相乗効果を発揮できるイベントスペース等を提供
- 創作物を世の中に発信する、ギャラリー等の展示スペースやパフォーマンスを披露するステージ等と併設して、来街者も利用できるショップやカフェ等を提供



## 誘導目標 2 : 多様な都心居住を推進

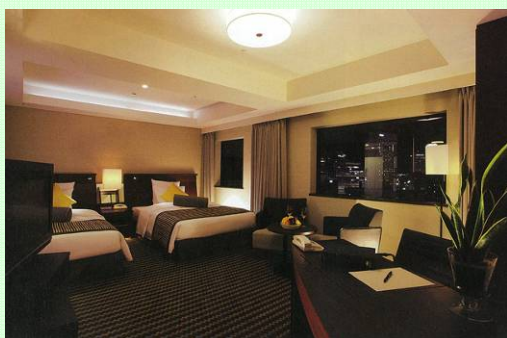
### クリエイター等が魅力を感じる居住空間や生活を支える商業などの複合施設

都心型ライフスタイルに適応した居住空間や生活利便施設を整備することで、渋谷の生活文化を感じ、体現する多様な都心居住の推進を目指す。

#### <活用イメージ（例示）>

##### 【多様な世代に応じた住まい】

- クリエイター等が快適に創作活動に励むことができるよう、SOHOやアトリエ付き住宅等の職住近接の活動拠点を提供
- 多様なニーズに応えられるよう、可変的な間取りや便利な設備などを備えた住宅（スケルトン住宅等）を提供
- 外国人等でも安心して利用することができる中長期滞在を目的としたサービスアパートメントを提供
- 国内外から集まる若手クリエイター等が利用しやすい宿泊施設を提供
- ファミリー世帯が安心して暮らせる子育て支援住宅や高齢者居住に適した優良賃貸住宅等のミックスコミュニティを促進する多種の居室形態を提供



### 【立地特性や周辺環境を生かした建築物】

- 駅至近の立地特性を踏まえ、地域の活力を生み出すランドマークとして、資産価値の高いファサードの建築物を提供
- 周辺の環境と調和した一体感のある空間を形成するなど、景観的に地域の雰囲気づくりに貢献する建築物を提供



### 【日常生活を支える機能】

- 地域に住み働く人たちが快適な生活が送れるよう、日用品や生鮮食料品が常時購入できる店舗やクリニック等を提供
- 共働きの子育て世帯でも安心して住み続けることができるよう、託児所等の充実を図るとともに、親子で楽しめる交流空間を提供



## 誘導目標 3 : 歩いて楽しいまちを形成

### みどりを連ねた開放的空間や、店舗等の集客施設

魅力あるにぎわい施設や快適な歩行空間を整備し、明治通りやキャットストリート、宮益坂及び青山通り等から地区内への人の流れを呼び込むような誘引力と回遊性を高める。

### <活用イメージ（例示）>

#### 【楽しみのエッセンス】

- キャットストリートと連続した路面型商店街等のにぎわい施設を提供
- 地域のブランド力を生かした質の高いブティックや飲食店を提供
- ファミリーと一緒に楽しめる集客力のあるテーマパーク型の施設や、遊びながら健康増進ができるようなスポーツパークを提供

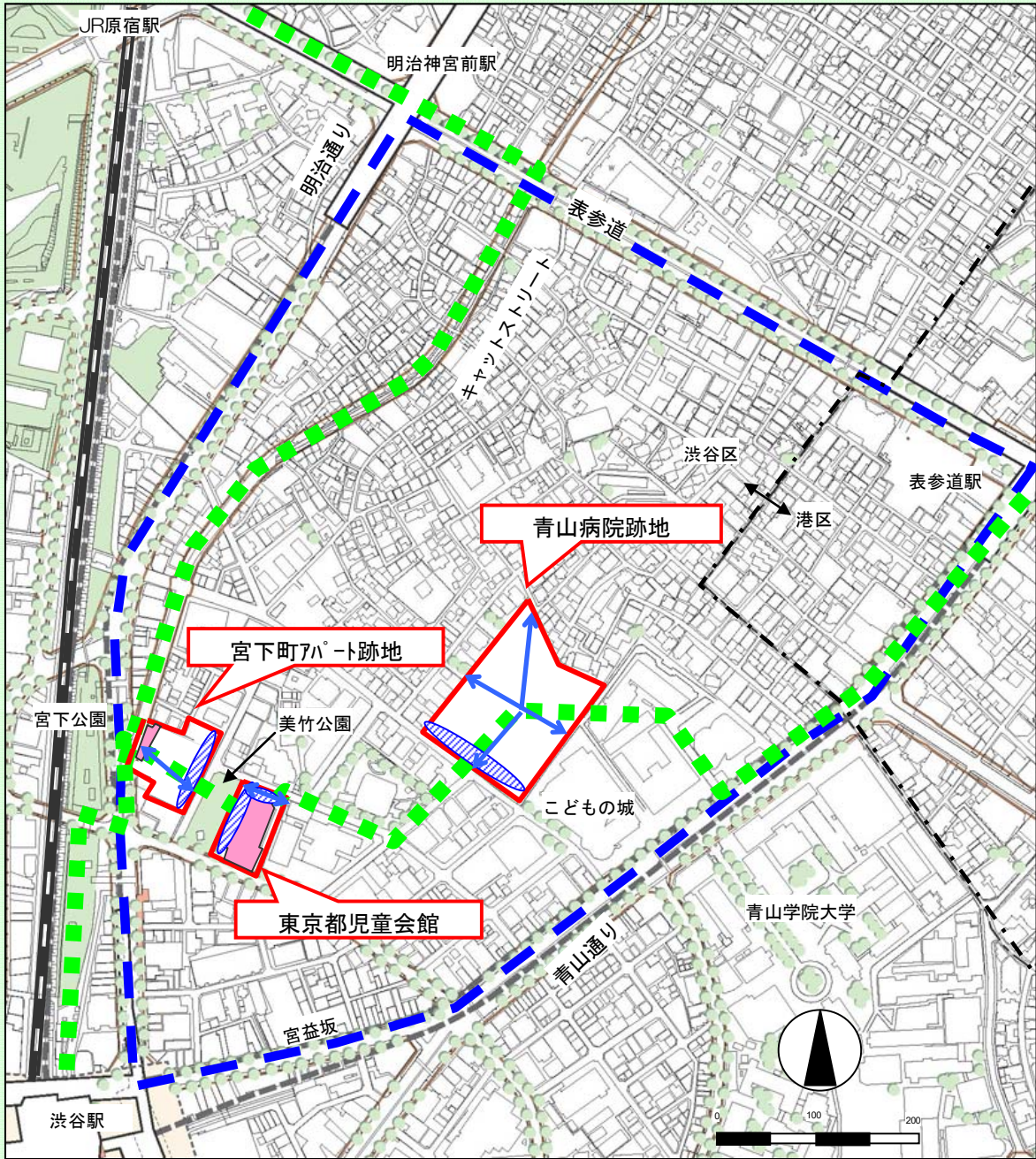







#### 【快適な空間】

- 地域に人の流れを呼び込むよう、みどりの創出やバリアフリー化など快適な歩行空間を形成
- 来街者などが迷わずに歩けるサイン計画を推進
- 地域の人たちのみならず、来街者も気軽に落ち着けるオープンスペースなど、多様な人が集まる憩いの場を提供
- 既存のみどり空間を生かした快適な環境を確保



【周辺環境と調和する活用イメージ】



【凡 例】			
	ガイドラインの対象範囲 (約50ha)		活用都有地
	歩行者ネットワーク (想定)		都有地活用による 壁面後退・緑化等
			都有地活用による ネットワークの創出

### 第3 各都有地に共通する配慮事項

#### 1 環境への配慮

水と緑に関しては、「10年後の東京」計画の実現のため、「緑の東京10年プロジェクト基本方針」（平成19年）を発表し、緑あふれる東京の再生を目指して、今後取り組んでいく「緑施策」の基本的考え方や方向性を示した。

また、温暖化対策についても、「東京都気候変動対策方針」（平成19年）を策定し、世界最高水準の対策の実施を提起し、日本の気候変動対策をリードしていく。

こうしたことを踏まえ、都有地を活用するに当たっては、より質の高い低炭素や緑化等の取組を誘導することによって、最先端の環境都市の実現を目指す。

##### (1) カーボンマイナスの推進

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」平成20年12月改定（以下「諸制度活用方針」という。）に定める誘導水準への到達に努める。

##### (2) 緑化の推進

「諸制度活用方針」に定める緑化基準（X<sub>G</sub>）を遵守し、さらに質の高い緑化に努める。

##### (3) 再生利用可能エネルギー等の利用

「東京都総合設計許可要項 実施細目」（以下「実施細目」という。）「第12 環境性能等」に定める「特に優れた取組」となるよう努める。

##### (4) エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫

「実施細目」「第12 環境性能等」に定める「特に優れた取組」となるよう努める。

##### (5) 運用時のエネルギー低減に繋がる取組

「実施細目」「第12 環境性能等」に定める「特に優れた取組」となるよう努める。

#### 2 景観への配慮

##### (1) 「東京都景観計画」では、美しく風格のある東京の再生を目標に、東京全体の景観形成の方針と施策を示している

###### 【良好な景観の形成に関する方針】

都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、個々の計画における景観への配慮はもとより、その周辺を含め、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する。



(2)「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」では、「“渋谷らしさを強化する”～広場・坂・路面店を生かした“渋谷らしさ”を持った景観形成～」を目指している。

**【駅中心地区の景観形成の考え方】**

- ・ 地区ごとに培われてきた自由で多様な都市デザインを継承しつつ、活力と品格ある景観を目指す。
- ・ 歴史観のある、変化に富んだ渋谷の谷地形により形成された多様な坂のにぎわいを生かした景観を形成する。
- ・ 渋谷川の水と緑の軸と連携した「まちのうるおい」を感じる景観を目指す。
- ・ 地上の歩行者を優先した、誰もが歩いて楽しい回遊空間を創る景観を目指す。
- ・ 情報発信のまちとして、世界の人々を惹きつける景観を目指す。

都用地を活用するに当たり、「東京都景観計画」、「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」の考え方に留意して、良好な景観形成に向けた取組を行う。

### 3 安全への配慮

東京都では、地震災害の予防対策、応急・復旧対策及び震災復興を実施することにより、都民の生命、身体及び財産を保護し、「震災に強い東京の実現」を図るために、東京都地域防災計画を策定している。

また、ガイドラインが対象とする範囲において都用地を含む南側の地域は、耐火建物が連たんしていることから大規模な延焼の恐れはなく、地域内の人々は広域的な避難の必要はない「地区内残留地区」となっている。

都用地の活用にあたっては、災害時の対応にも配慮する。具体的には、オープンスペースや大空間施設を、帰宅困難者対策として、被災時における一時避難（収容）先として活用することなども想定する。

なお、被災時には、地域との協力体制を取れるよう、日常の地域活動等に積極的に参画する。

## 第4 まちの魅力を高める取組

### 1 行政の役割

都は、行政計画におけるまちづくりの方向性等に整合し、各都用地を連携させた活用を先導的に行うことにより、クリエイティブ産業など渋谷の強みを伸ばす新たな空間を創出するとともに、都用地周辺のまちづくりの気運を高める。

都は、当ガイドラインを都用地の移転・更新計画を含む周辺状況の変化などに応じて、適宜見直しを行う等により、都用地開発を通じたまちづくりへの波及効果がより効果的に発揮されるよう努める。

各公共施設管理者は、公共施設における快適な歩行空間の創出のための取組を必要に応じて行う。また、事業者がガイドラインに基づき、まちの魅力向上のために公共施設に関する整備や管理運営の検討を行う場合には、積極的に協力する。

### 2 民間（事業者）の役割

自らの事業として、地域産業を担う企業やクリエイター等の活動の場を提供するため、各都用地において、都用地活用を通じたまちづくりの誘導目標を実現するための施設整備を行うとともに、事業者自らその施設を活用し、地域産業活性化の取組を実施する。

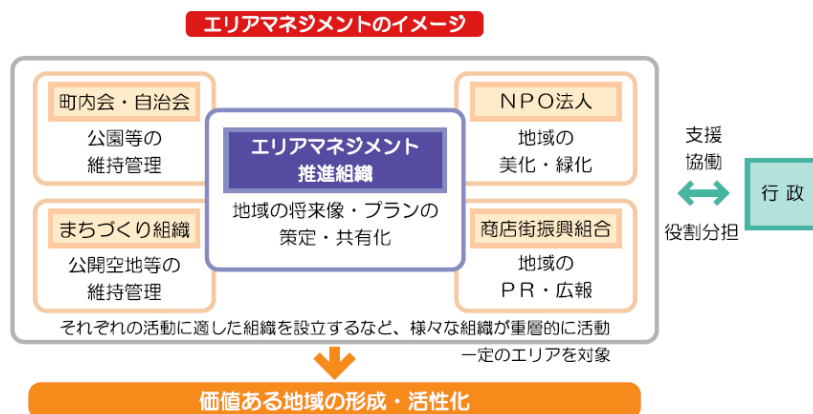
また、既存のまちづくり協議会等が行っているエリアマネジメントの取組に協力する。

#### <エリアマネジメントの定義>

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、

住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれる。



出典：国土交通省ホームページ

渋谷地区ステップアップ・ガイドライン

平成23年3月

発行 東京都都市整備局市街地整備部企画課  
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
直通電話 03(5320)5117

