

渋谷駅東口地区都市再生整備計画検討業務報告書
(概要版)

平成 18 年 3 月

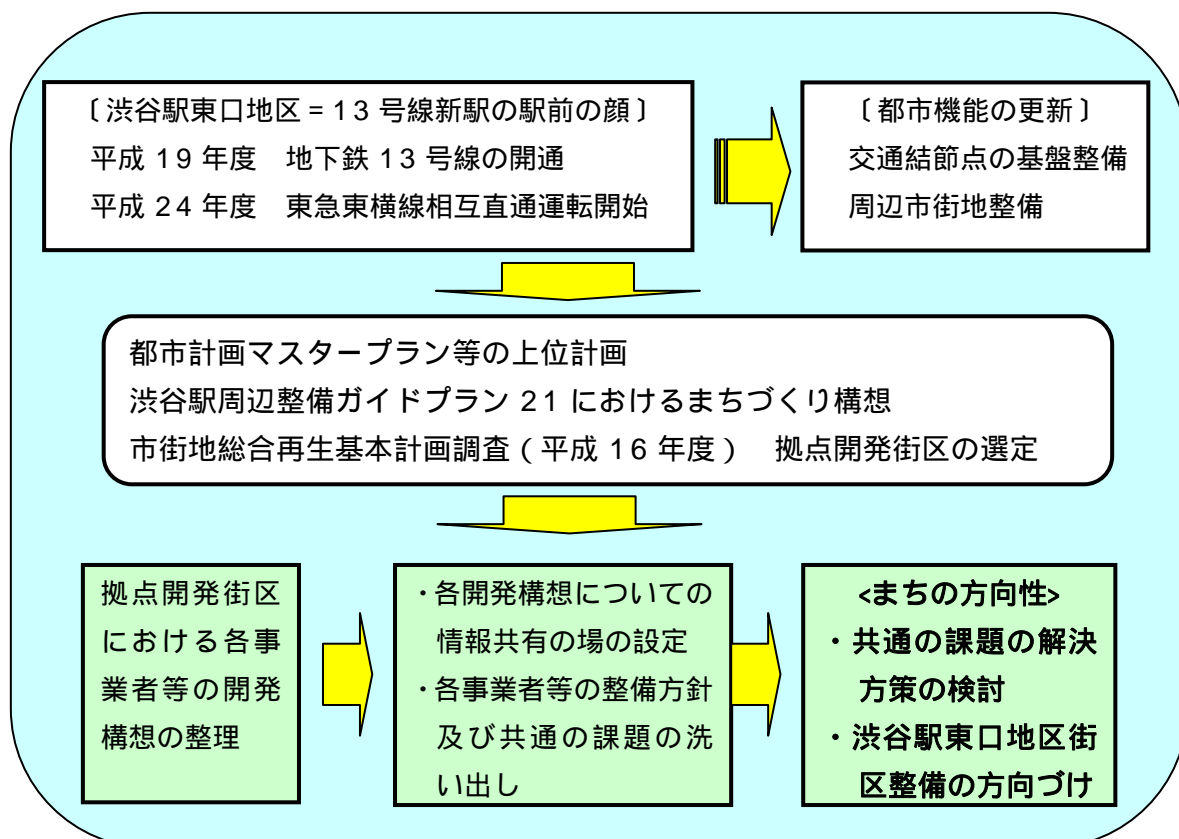
渋谷区

〔目次〕

1	調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	対象街区について・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3	渋谷駅東口地区事業推進連絡会議について・・・・・・・・	3
4	課題の洗い出しについて・・・・・・・・	4
5	今後の事業化支援方策について・・・・・・・・	5

1 調査の目的

昨年度実施した「渋谷駅東口地区市街地総合再生基本計画調査」(以下「市街地総合再生基本計画調査」)の成果を踏まえ、引き続き、当地区における各開発構想の具体化に向けての必要な協議、調整、助言等を実施することにより、当地区の開発構想の実現を目指すことを目的とする。



2 対象街区について

調査対象エリアとしては、「渋谷駅東口地区市街地総合再生計画検討調査」と同様の 6.4ha のエリアとし、その中で「拠点開発街区」と位置づけた街区及びその周辺で具体的開発構想のある街区について、開発構想を整理した。

東急文化会館跡地街区

東急文化会館跡地を核としたエリア。東急電鉄と裏の地権者 7 敷地の権利者との間で共同化等に係る勉強会を行い概ねの合意が図られているエリア。<約 0.6ha>

主な事業予定者・事業コーディネーター 東急電鉄(株)

三社街区

東京地下鉄、東宝不動産、奥野ビルからなる3社により共同化を目指すエリア（銀座線鉄道敷を含む）で、3社での共同化については概ねの合意が図られている。〈約0.25ha〉
主な事業予定者、事業コーディネーター 東急設計コンサルタント(株)

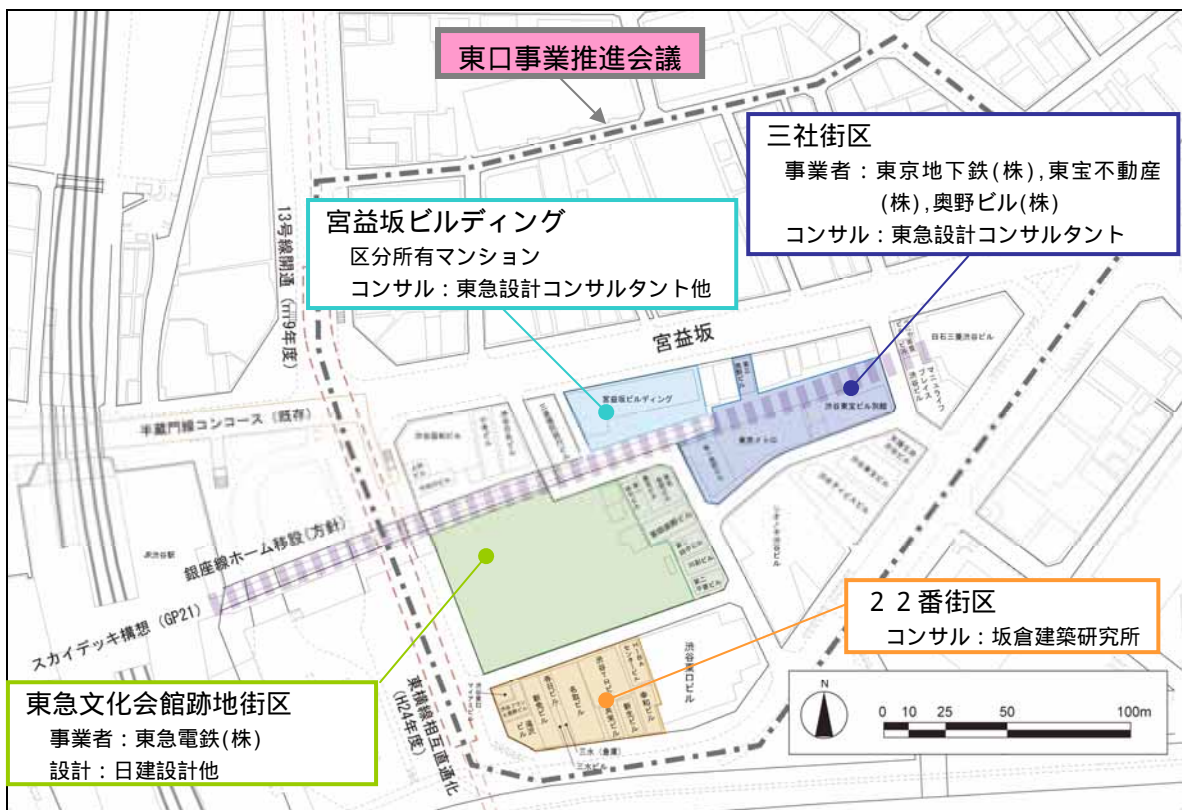
22番街区

駅と国道246号線に面する雑居ビルの地権者により構成されるエリアで、坂倉建築設計事務所がコーディネーターとなり共同化の検討を行っているエリア。〈約0.22ha〉
主な事業予定者、事業コーディネーター 坂倉建築研究所

宮益坂ビル

老朽化した区分所有建物（用途は事務所、88名）。建替え決議に向け、合意形成を図っている。（建替え推進決議は済んでいる）〈約0.13ha〉
主な事業予定者、事業コーディネーター 東急設計コンサルタント

【各開発構想図】



一点鎖線枠囲い部が調査エリアの約6.4ha

3 渋谷駅東口地区事業推進連絡会議について

開発構想を具体化するため、また、街区間による協働・協調等を目指し、具体的開発構想を持つ、上記記載の事業者・コーディネーターが一同に会する場としての「渋谷東口地区事業推進連絡会議」(以下「東口事業推進会議」)を立ち上げ、当該会議の場で、情報共有はもとより、事業を推進する上で隘路となっている事項、共通する課題の洗い出し等を行うこと、また、その解決の方向性を検討することとなった。

東口事業推進会議のメンバー

(1) 事業者、コーディネーター

東急文化会館跡地街区・・・東急電鉄(株)

三社街区・・・東急設計コンサルタント(株)

22番街区・・・(株)坂倉建築研究所

宮益坂ビル・・・東急設計コンサルタント(株)

これらの事業者、コーディネーターに加え、銀座線の所有者である東京地下鉄(株)を参加メンバーとした。

(2) 主催者

渋谷区都市整備部、事務局は UR 都市機構に委託し、実施した。

〔会議開催の状況及び各議事〕

第1回 平成17年10月11日(火)

<主な議題>

1. 当会議発足の趣旨
2. スケジュール、今後の進め方
3. その他

第2回 平成17年11月2日(水)

<主な議題>

1. 各街区の検討経緯等について(三社街区、22番街区、宮益坂ビル)
2. その他

第3回 平成17年12月1日(木)

<主な議題>

1. 緊急整備地域の指定状況等について
2. その他

第4回 平成18年1月25日(水)

<主な議題>

1. 東急文化会館跡地街区構想について
2. まちづくりの方向性について

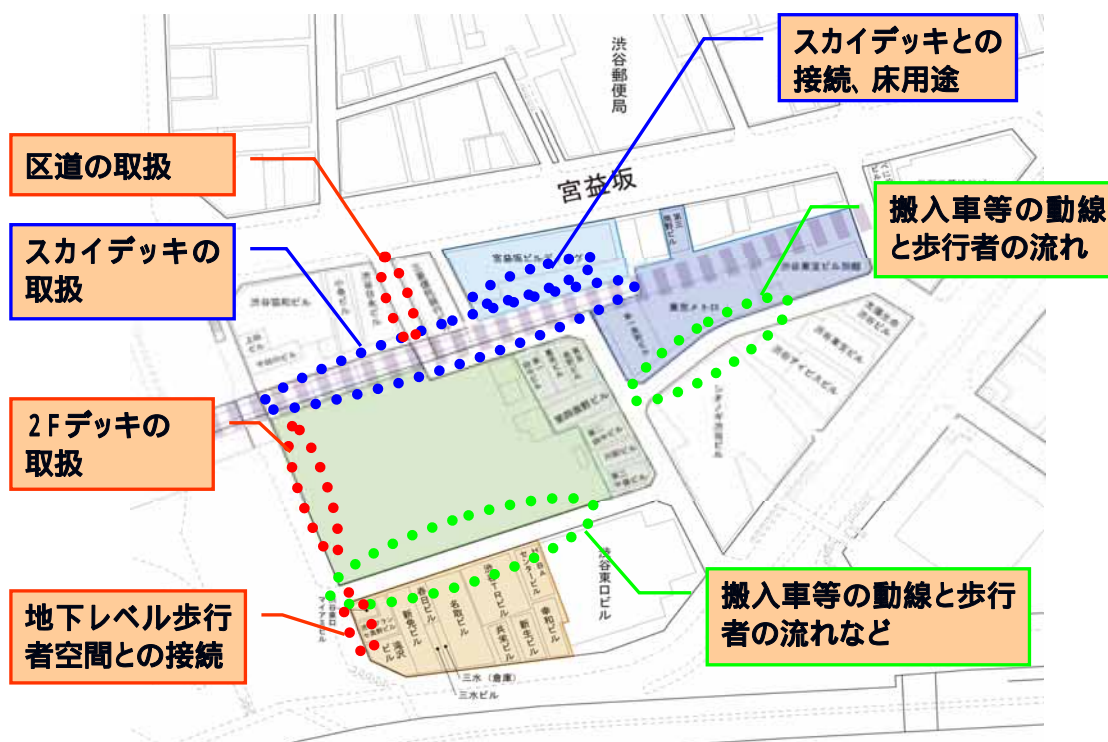
第5回 平成18年2月24日(金)

<主な議題>

1. 22番街区からの提案について(車路の共有化等)
2. 東口全体の将来構想・課題等について
3. まちづくりの方向性について

4 課題の洗い出しについて

全5回に亘る会議の場での議論の結果、街区の共通の課題として次の事項が浮かびあがった。



ゆとりある歩行者空間の創出(車動線との関係)

全体としての床用途のバランス(オフィス、商業)

スカイデッキの取扱、整備方針、接続方法

5 今後の事業化支援方策について

各街区における開発構想、前提条件、課題等の情報が共有され、開発構想の実現へ向け共通して取組むべき課題が浮かびあがっている。区ではこうした課題について、引き続き、事業推進連絡会議等を通じ支援していくこととする。

都市再生特別地区の提案に向けて

東急文化会館跡地街区については、現在、都市再生特別地区（以下、単に「特区」）の提案を目指しているが、単独で特区提案できない 0.5ha 未満の街区についても共同して特区提案したいという意向もある。こうした複数事業で一つの特区提案を行う場合、どのような条件が必要なのかという制度的検証、また、事業熟度、スケジュール等についての整理が必要となる。

各事業におけるまちづくりに関する役割分担について

公共施設、地区施設等の整備に当たっては、各事業においてどこまで整備するのか、費用はどうするのか等の役割分担の調整が必要となってくる。

各事業がお互いに相互に有機的に連携して将来のまちづくりを進めていくために、事業者等間によるまちづくりに当たって、各々が遵守すべき事項等について、“協定”等によるルール作りをする必要があると考えられる。

事業スケジュールの調整等について

各事業が協働していく場合、合意形成の早い街区と遅い街区が存在することが想定される。公共施設の整備等に関連して、これらスケジュールの整合を図っていく必要がある。

東口事業推進会議の継続

来年度も、上記の取組みの調整、情報共有の場としての当該会議を引き続き継続し、事業化に向けたバックアップを行うこととする。

以上