

**計画案諸元**（地区計画＋用途地域等変更＋高度利用地区を前提 容積移転なしの基本案）

敷地面積	A街区	7,985㎡	B街区	4,697㎡
許容容積率	A街区	約1,150%	B街区	1,100%
建物床面積（延床面積）	A街区	約103,000㎡	B街区	約57,000㎡
用途構成・規模	オフィス専用面積	約70,800㎡		
	店舗専用面積	約26,000㎡		
	住宅専用面積	約1,200㎡		

地区計画に基づく用途地域等変更により既存容積率500%地域を800%とし、高度利用地区により各街区で敷地面積の30%以上の広場を整備し、かつ敷地境界から原則として4m壁面をバックすることにより、更に300%の容積を加算する事を想定。

**再開発事業実現化のための課題**

**地権者の組織化**

1,2,3,4,8番の区域による新しい準備組合・支援体制の組織化、再開発事業都市計画決定に向けた具体的検討が必要。

**建築物整備手法・区域**

今回の計画案の前提となる都市計画・区域については未決定であり、今後、新しい準備組合や、東京都との協議により、再開発区域や建築物整備手法の決定を行う事が必要。

**周辺整備との連携**

周辺基盤施設の事業者との協議調整により、整備スケジュールや整備範囲等の合意形成が必要。

**再開発周辺区域の整備方針**

再開発区域のみならず、周辺区域まで含めたまち全体の将来像、及び整備方針を、地区計画と協調して策定することが必要。

**再開発施設計画案（用途・公共空間整備内容等）**

低層部商業・住宅のボリュームや、デッキ配置については、渋谷区としての想定であり、今後新しい準備組合と協調して、特に低層部の構成を実現性を踏まえたものにすることが必要。

**平成18年度再開発等推進調査（B調査）概要**

**地元勉強会・説明会開催**

再開発の内容やB調査結果について、適宜勉強会を行い、権利者との意見交換を行います。

**計画案検討継続**

都市再生特別地区の活用も視野に入れた計画案の検討、再開発区域の検討、周辺基盤整備事業者との調整、交通・供給処理計画の検討、低層部構成の検討等を行います。

**周辺区域との連携方策検討**

地区計画調査と協調し、桜丘のまち全体の中での再開発事業の位置付け、周辺区域の整備方針の検討を行います。

**事業スケジュールの検討**

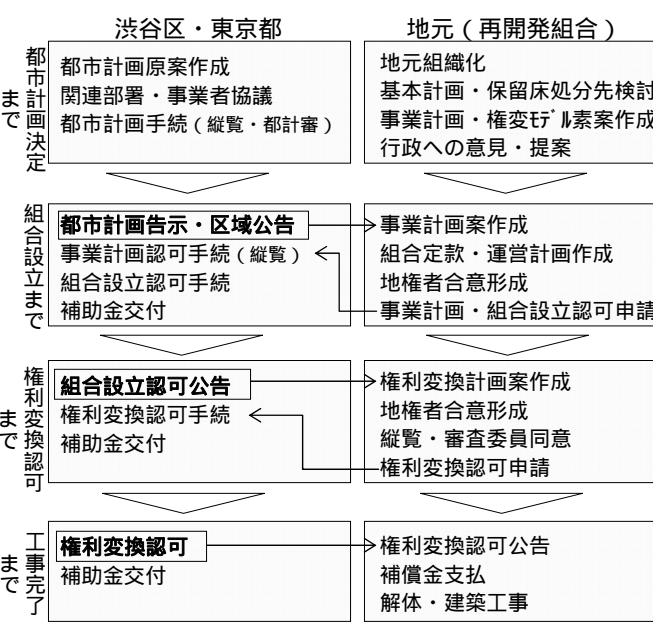
地元組織化の進捗度合や周辺整備状況を踏まえ、再開発事業スケジュール案の再検討を行います。

**資金計画・権利変換モデル等の検討**

概ねの施設計画案がまとまった上で、資金計画、権利変換モデル（案）を検討します。

**【memo】再開発における地元と行政の役割**

地元組織の熟度の高まり・地元同意に基づき行政が都市計画決定の手続きを行い、その後は組合で計画を作成し、行政の認可を受けながら事業を進めます。



お問合せ先：  
渋谷区 都市整備部 地域整備課  
電話：03-3463-1211 内2728

平成17年度時点での渋谷区の計画案であり、決定されたものではありません。

**渋谷駅桜丘口地区再開発  
推進調査概要**

平成18年4月 渋谷区



資料 9

**調査目的・内容**

平成16年度に行った「渋谷駅桜丘口地区市街地再開発等調査（調査A）」を基に、地元の皆様による再開発の推進を支援する目的により、以下を行いました。

地元地権者の再開発に対する意向把握

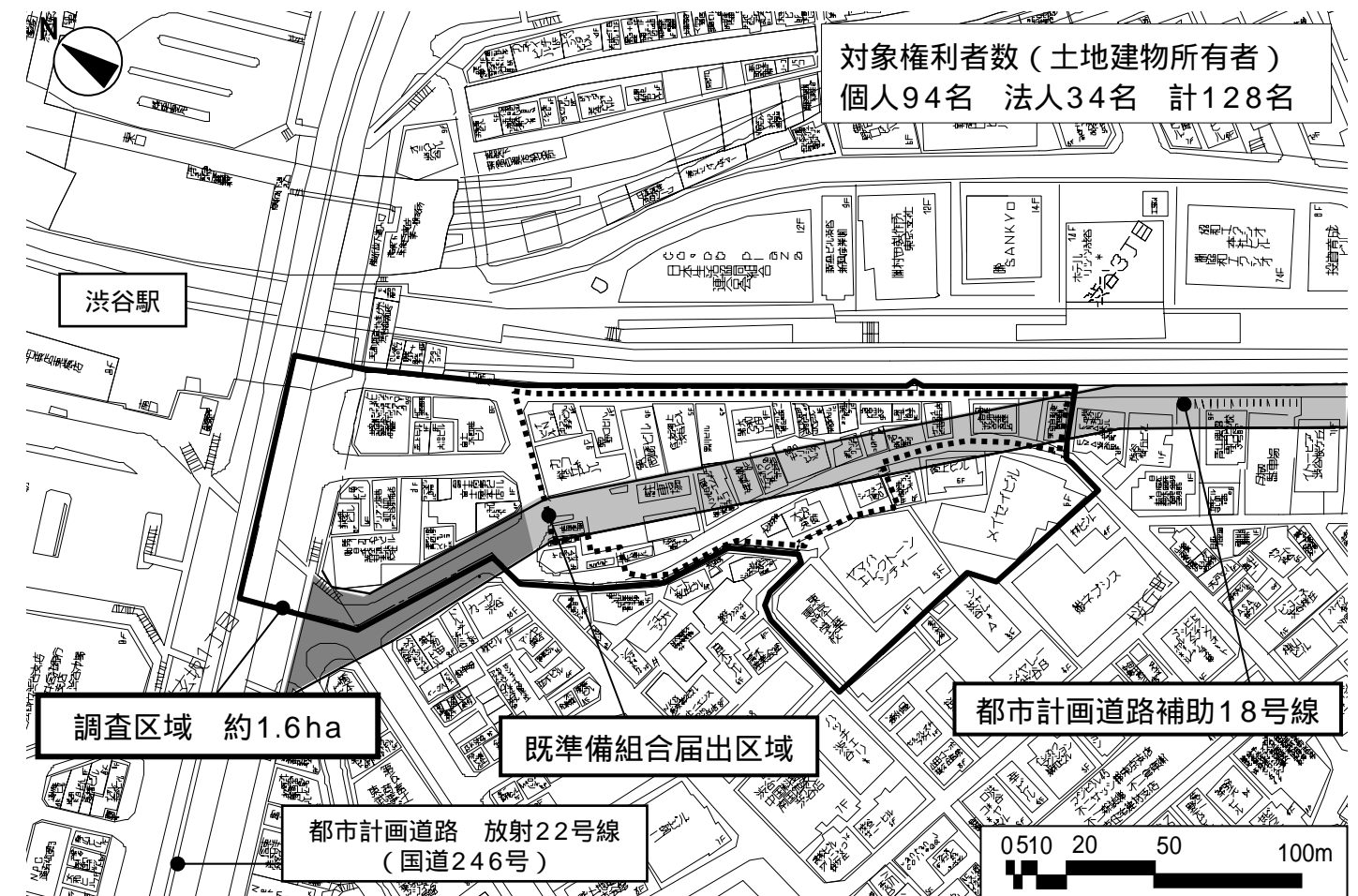
アンケート調査及びヒアリングにより、地権者の皆様の現況や、再開発に関する意向を把握しました。

桜丘地区に関連する整備や開発、まちづくりなどの状況把握

周辺の基盤整備や、桜丘町におけるまちづくり協議会の動向を把握し、再開発事業との連携のあり方を検討しました。

地元の状況や、周辺整備の状況を踏まえた計画案の作成

の結果を基に、現況の道路の測量調査も行った上で、渋谷区としての計画案を取りまとめました。



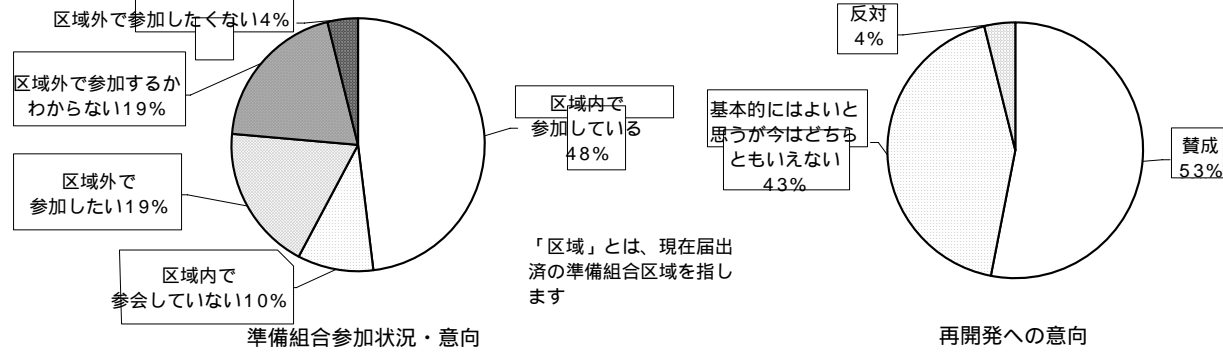
平成17年度時点での渋谷区の計画案であり、決定されたものではありません。

## 現況・意向把握結果

- H17.7.4 第1回説明会（A調査結果）
- H17.7～11 アンケート・ヒアリング実施
- H17.12.13/16 第2回説明会（意向把握結果）
- H18.3.2 第3回説明会（再開発地元組織について）
- H18.3.11 マンション所有者対象説明会
- H18.4.27 第4回説明会（再開発計画案）

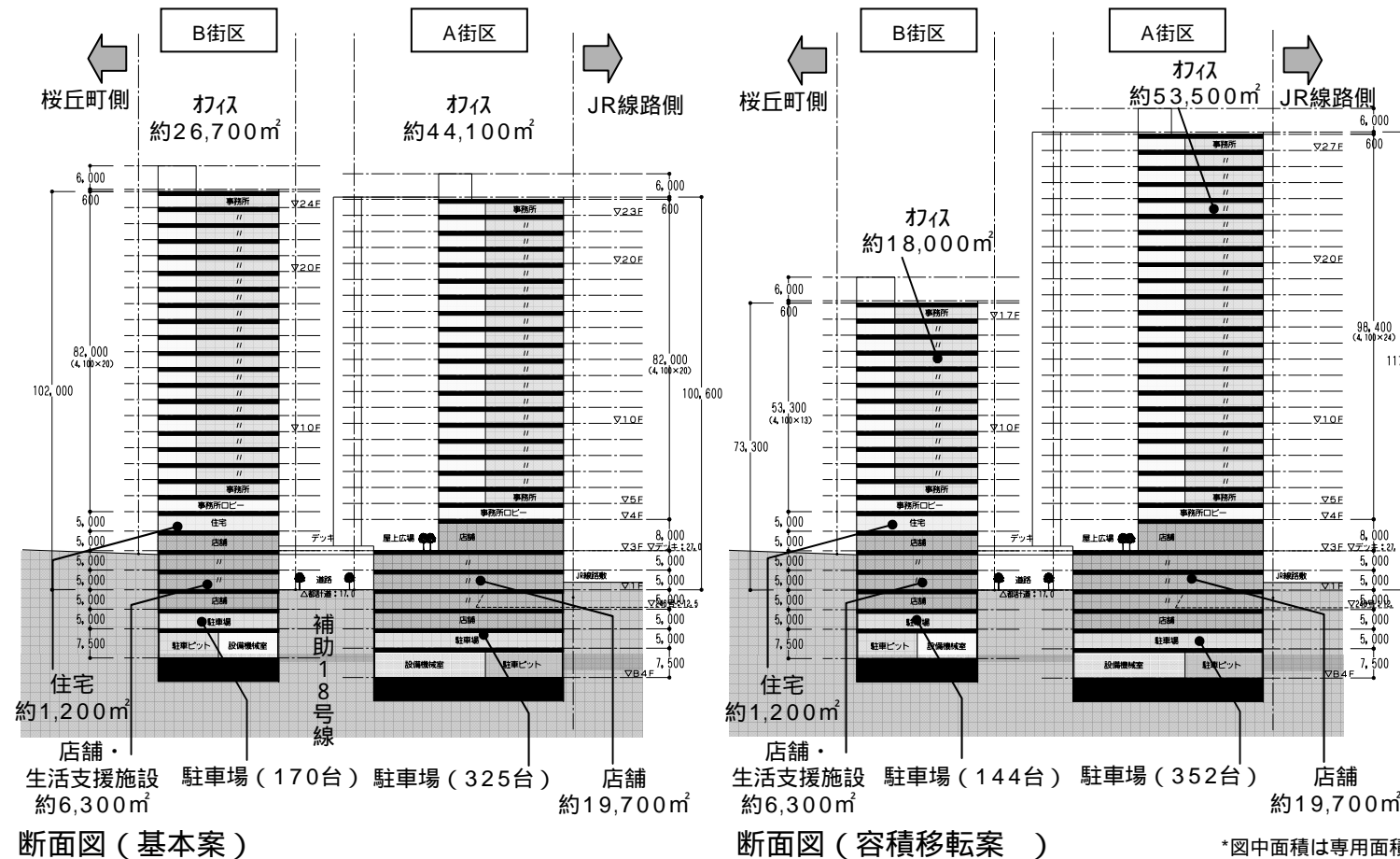
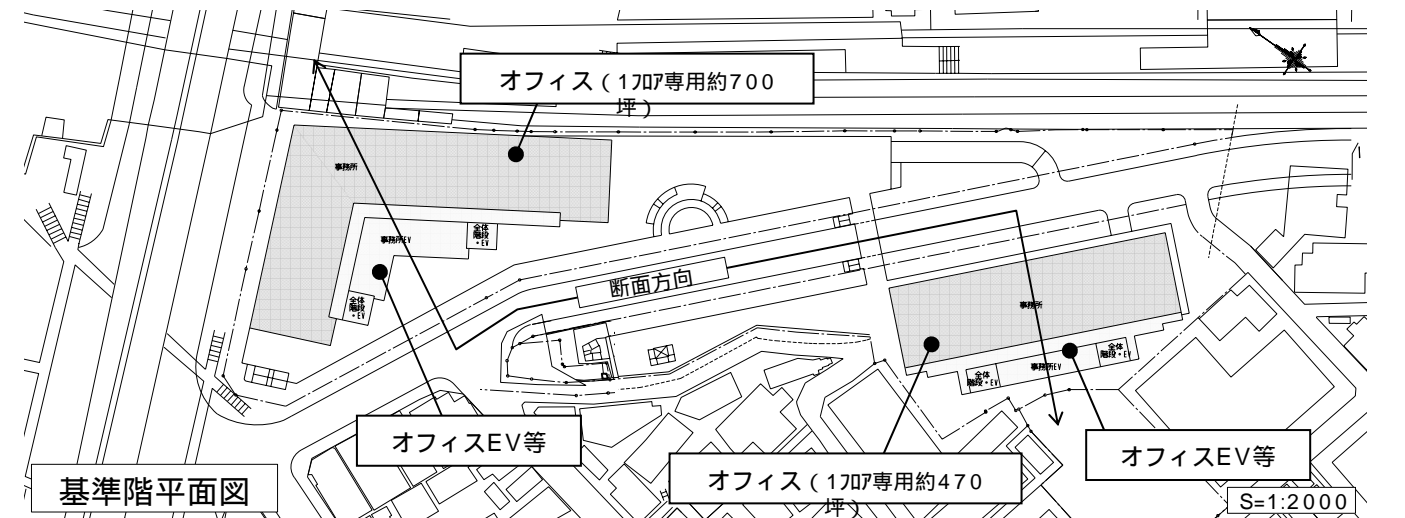
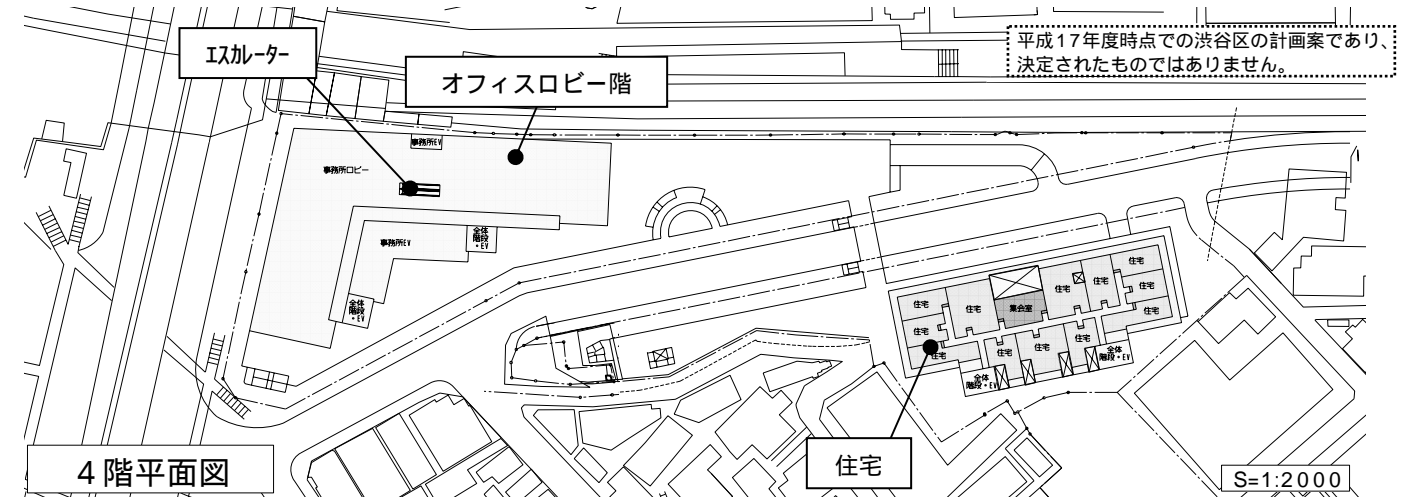
平成17年度時点での渋谷区の計画案であり、決定されたものではありません。

再開発意向（H17.12時点 128名中101名回収）



現状以上に不動産運用メリットを生み出す開発への期待がある。オフィス環境の向上、明確なコンセプトに基づく魅力的な商業施設を求めている。道路（歩行者）環境の改善、駅へのアクセスの向上を求めている。再開発について総論は賛成だが、個別条件が見えない不安が多い。条件（権利がどうなるのか等）について具体的な検討を行うためにも、地元組織の主体的な活動が必要。

## 周辺整備状況



（桜丘町全体の整備方向性に基づき、都市計画諸条件が整った場合には、周辺環境への配慮、土地の合理的利用の観点から、B街区の容積をA街区に移転する事も検討する。但し、特別の都市計画・基準上解釈、協議等が必要となるため、実現は未定）