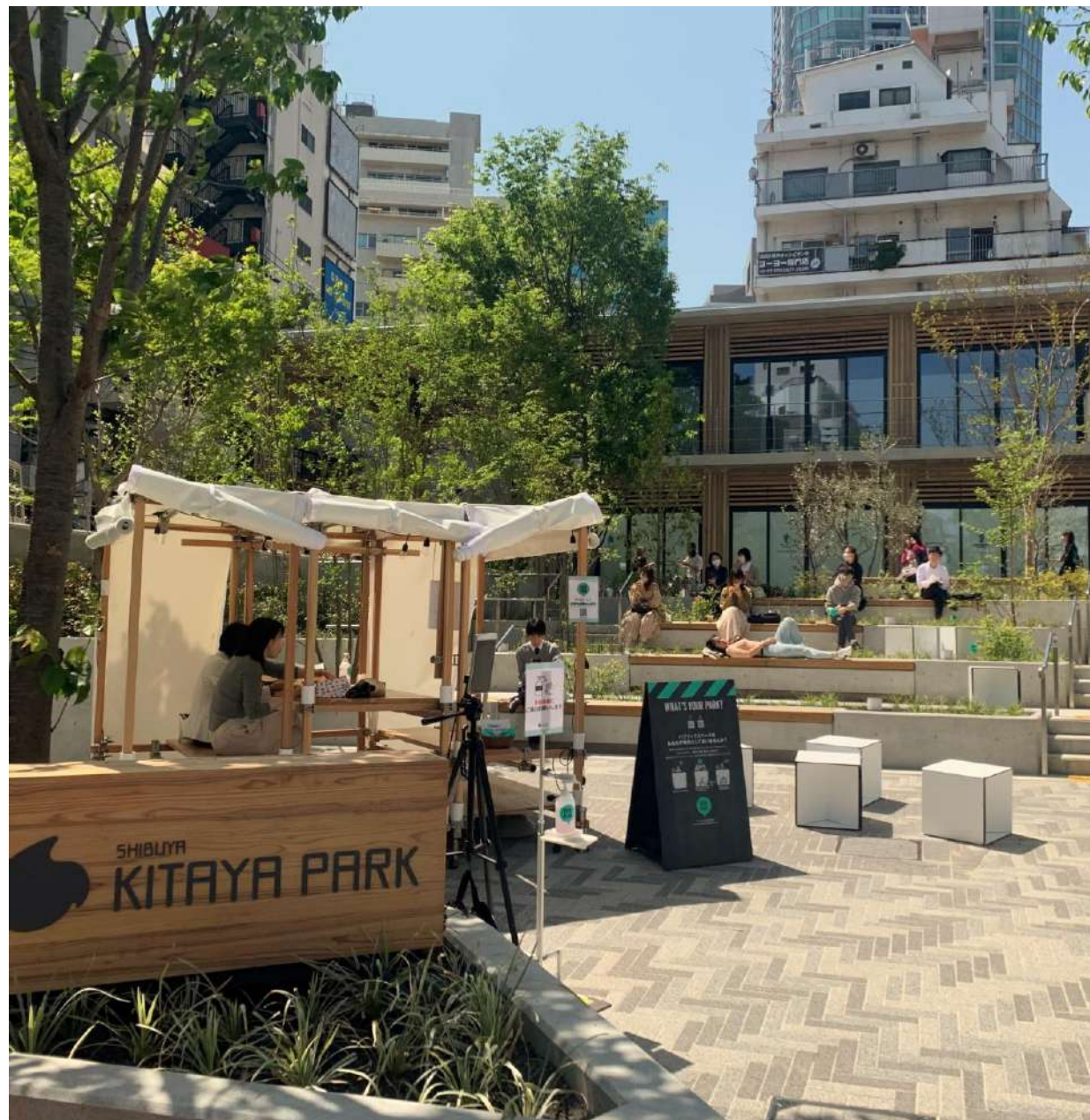


神南一丁目北地区

第一回  
まちづくり  
意見交換会

2021.6



1

意見交換会の趣旨について

2

神南一丁目北地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

今後の進め方

1

意見交換会の趣旨について

2

神南一丁目北地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

今後の進め方

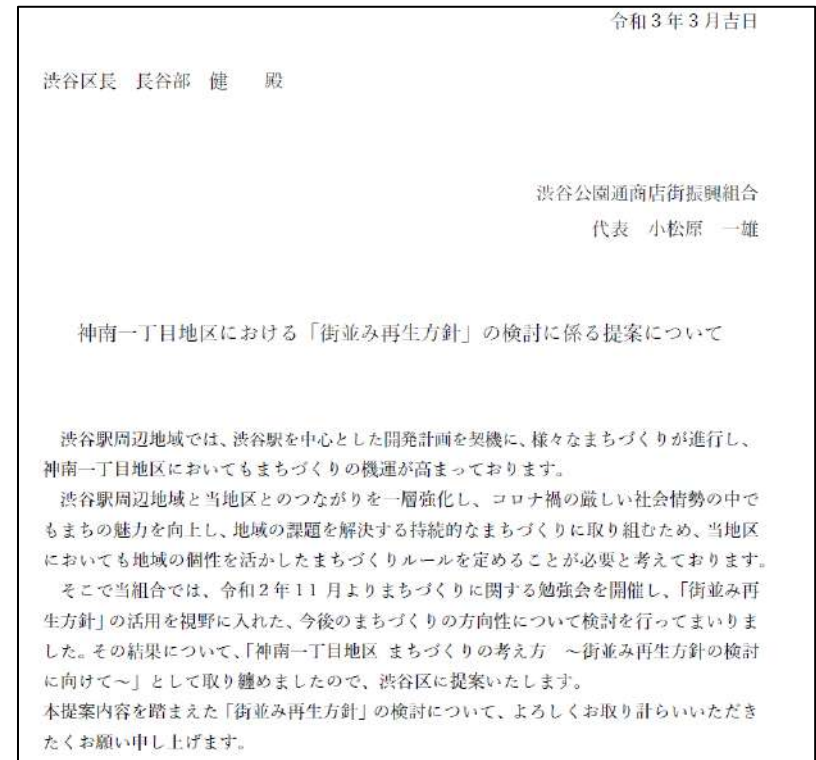
# 意見交換会の趣旨について

昨年度、渋谷公園通商店街振興組合主催のもと地元勉強会が計4回開催され、「街並み再生方針」の検討にかかる提案書を提出いただきました。

## 地元勉強会（2020.11～2021.3）

## 「提案書」（2021.3）

商店街振興組合より



# 意見交換会の趣旨について

本意見交換会は、神南一丁目らしい将来像を実現するための新しいまちづくりルールとして、「街並み再生方針」を策定することについて地域の皆様と意見交換しながら検討を深めていくことを目的としています。

0. 商店街振興組合から渋谷区へ「街並み再生方針」の検討にかかる提案書提出（昨年度末）

<b>1. 意見交換会</b> 地域の皆様と議論	<b>第1回（本日）</b>	会の趣旨・まちの現況・将来像・今後の進め方 等
		将来像実現のための 神南一丁目北地区独自のルールについて  新しいルール「街並み再生方針(案)」のとりまとめ

2. 街並み再生方針の策定（東京都）

3. 地区計画の策定

## 意見交換会の趣旨について

今回は、特に以下の2点についてご意見をいただければと思います。

### 論点 1

実現したい  
まちの将来像について

### 論点 2

新しいまちづくりの  
仕組みについて

1

意見交換会の趣旨について

2

神南一丁目北地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

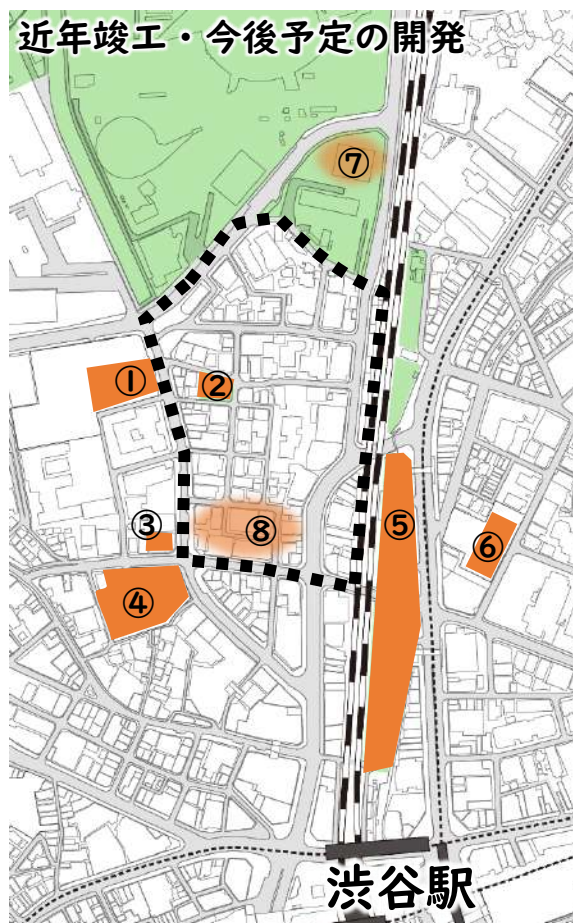
今後の進め方



## 神南一丁目北地区の現況について

### 【周辺のまちづくり動向】

近年、周辺で多くの開発が進み、まちがリニューアルされています。



①LINE CUBE SHIBUYA 2019

②北谷公園 2021

③Koe 2018

④渋谷パルコ 2019

⑤宮下公園 2020

⑥渋谷キャスト 2017

⑦岸記念体育会館 今後

⑧神南一丁目再開発 今後



北谷公園



Koe



渋谷パルコ



【上位計画：「渋谷区まちづくりマスタープラン（2019.12）」】  
 「創造文化都市」として世界中の人を惹きつける都市機能を誘導し、安全で歩いて楽しい街並みの実現や緑のネットワークの強化等を目指します。

### 土地利用・市街地整備



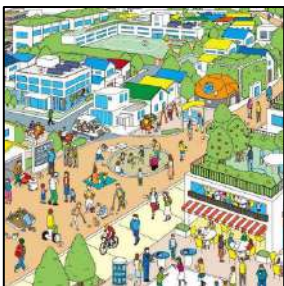
- 「住む、働く、遊ぶ、学ぶ」といった多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でミックスなど

### みどりと水



- 渋谷駅周辺から代々木公園に至るエリアにおいて、連続するにぎわいとみどりのネットワークを強化など

### 交通環境



- 渋谷の特徴ある谷地形を活用し、多層に渡る歩行者ネットワークを整備
- 集約駐車場や地域荷捌き施設の整備など

### 都市防災



- 渋谷駅周辺地域のソフト・ハード両面の災害対策など

## 2

## 神南一丁目北地区の現況について

【上位計画：「渋谷駅周辺地域まちづくり基本理念（2020）」】

今後のまちづくりの力点として、「多様性の追求」や「大中小のまちのスケール感を大事にすること」といった点などがあげられています。

多様性の追求



まちのスケール感



【上位計画：「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（2019）」】

神南・宇田川周辺地域を対象として、①スケール②ストリート③ライフ④カルチャーの四つの視点をふまえ、当該地区の将来像を掲げています。

まちの将来像

**職住遊が融合した生活文化を創造・発信し続けるまち**

-あらゆる人に備わる創造性を活かし、絶えず世界から注目されるまちを目指して-

Scale  
スケール

渋谷らしい多様な街並みが継承されたにぎわいあふれるまち

Street  
ストリート

にぎわいあるストリートを誰もが巡り歩いて楽しいまち

Life  
ライフ

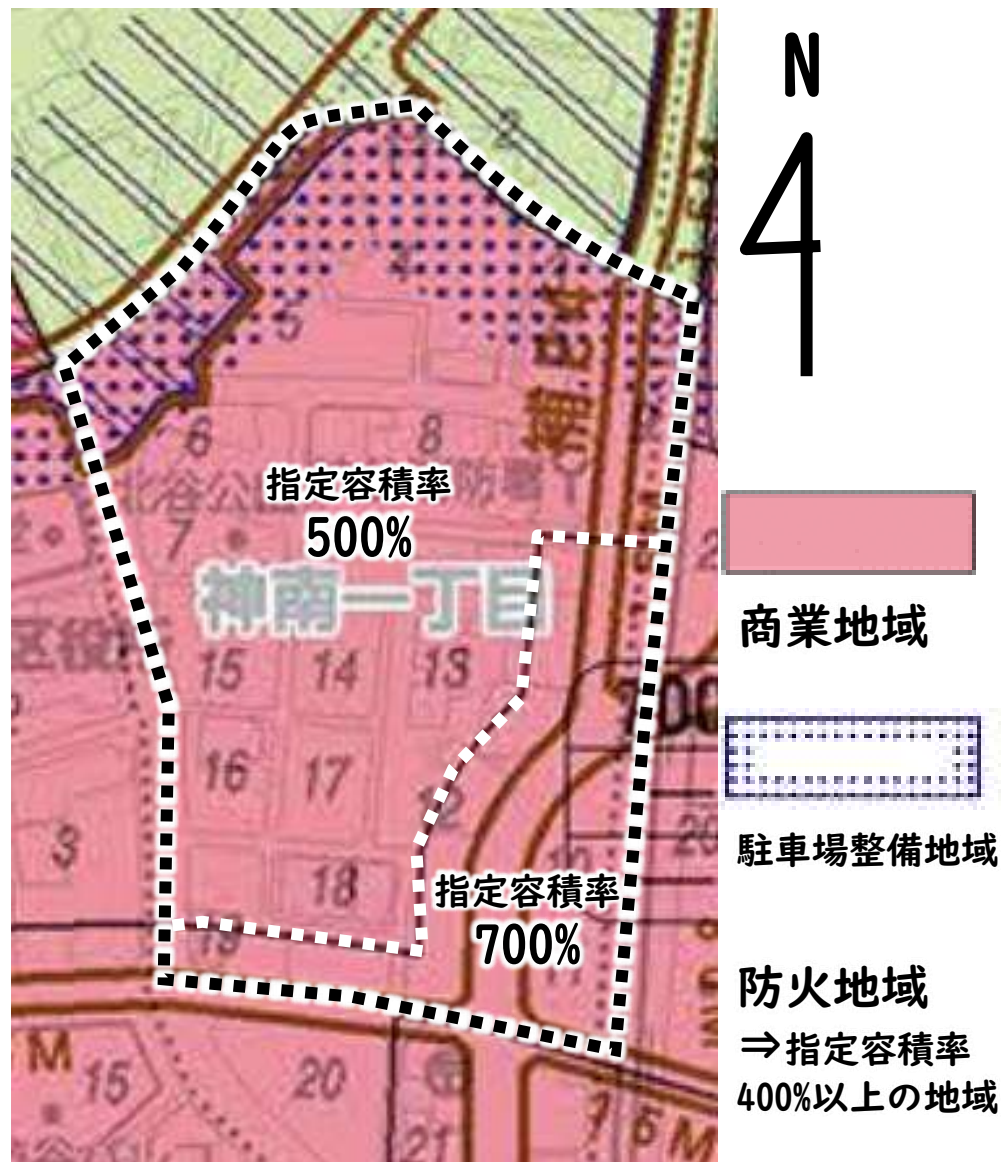
職住遊が融合した創造的なライフスタイルを享受できる安全安心なまち

Culture  
カルチャー

最先端の文化を発信し絶えず世界から注目されるまち

## 【都市計画の指定状況】

- 用途地域  
商業地域
- 指定容積率 (%)  
500/700
- 防火地域指定  
指定あり
- 駐車場整備地区  
指定あり



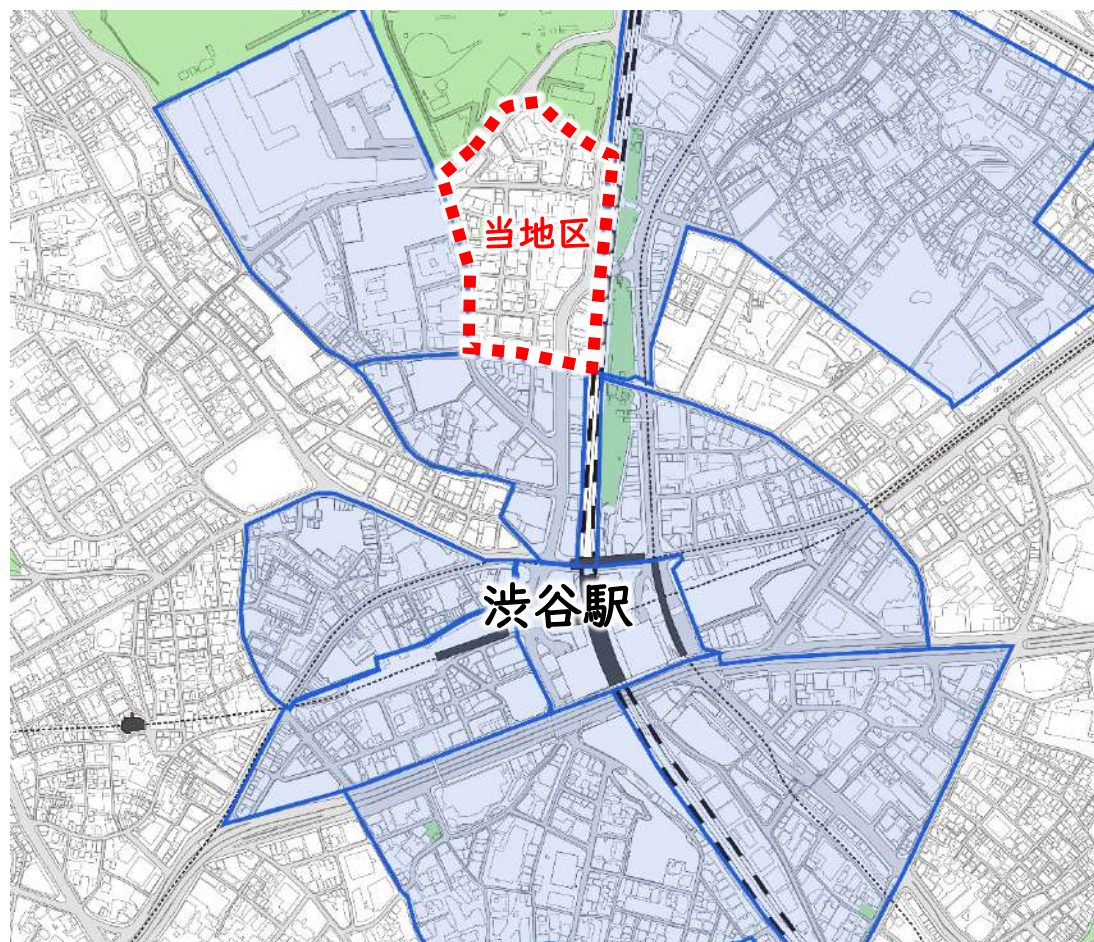


## 2

## 神南一丁目北地区の現況について

## 【地区計画の策定状況】

「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（2019）」の対象エリアに含まれておりますが、地区計画は策定されていません。



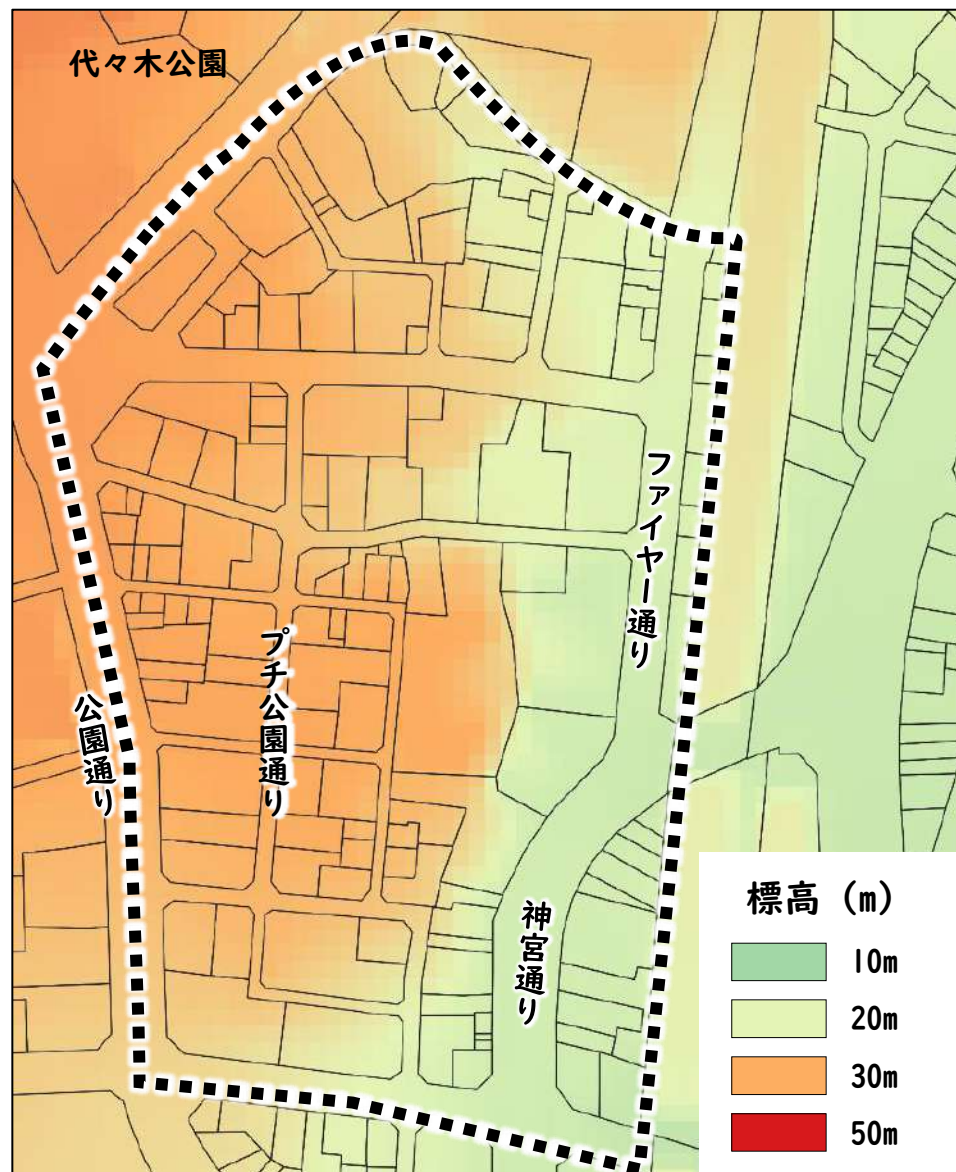
地区計画が策定  
されている範囲



## 2 神南一丁目北地区の現況についてーまちの特性ー

### 【地形】

東側・南側が低く、西側・北側が高くなっており、地区内で大きな高低差があります。

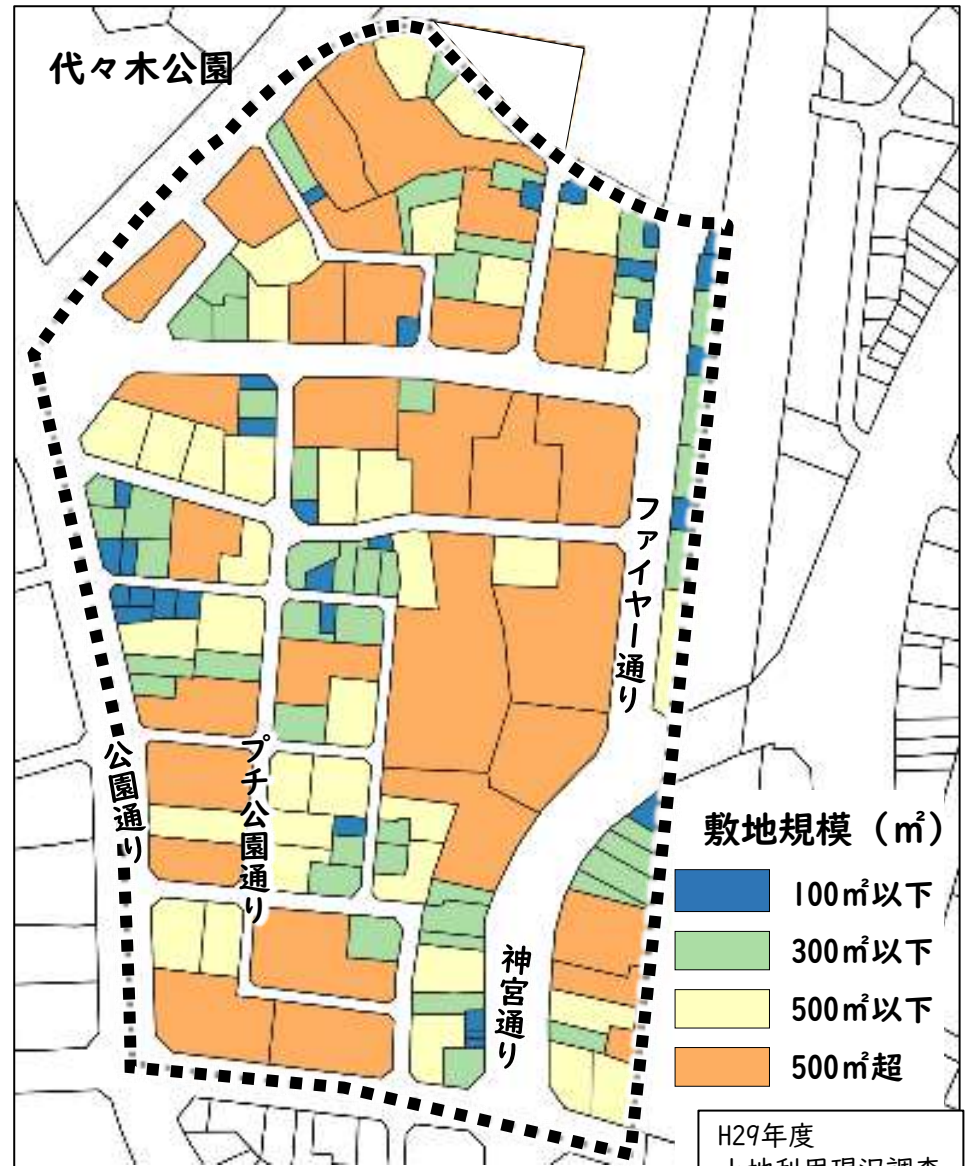
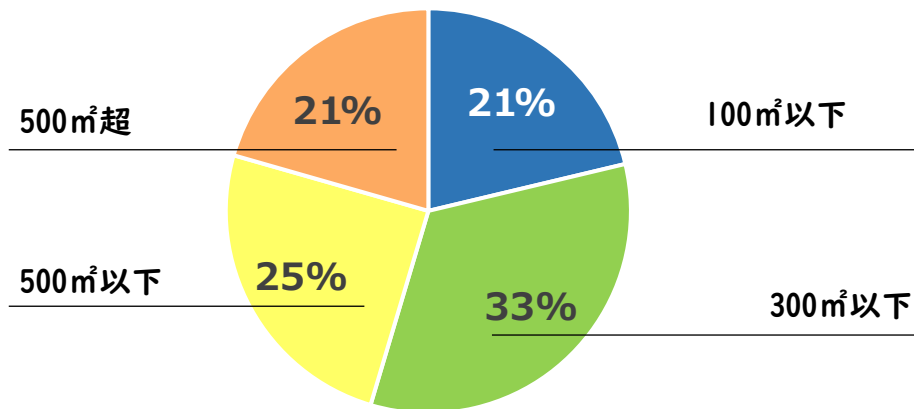


## 2 神南一丁目北地区の現況についてーまちの特性ー

### 【敷地規模】

100㎡以下の小規模敷地から大規模な敷地までが混在しています。

規模別の敷地数割合





## 2 神南一丁目北地区の現況についてーまちの魅力ー

### 【ストリートの状況】

代々木公園まで連なるみどりや、個性的な店舗の連続によって、通りごとに特色のある、魅力的な景観が形成されています。



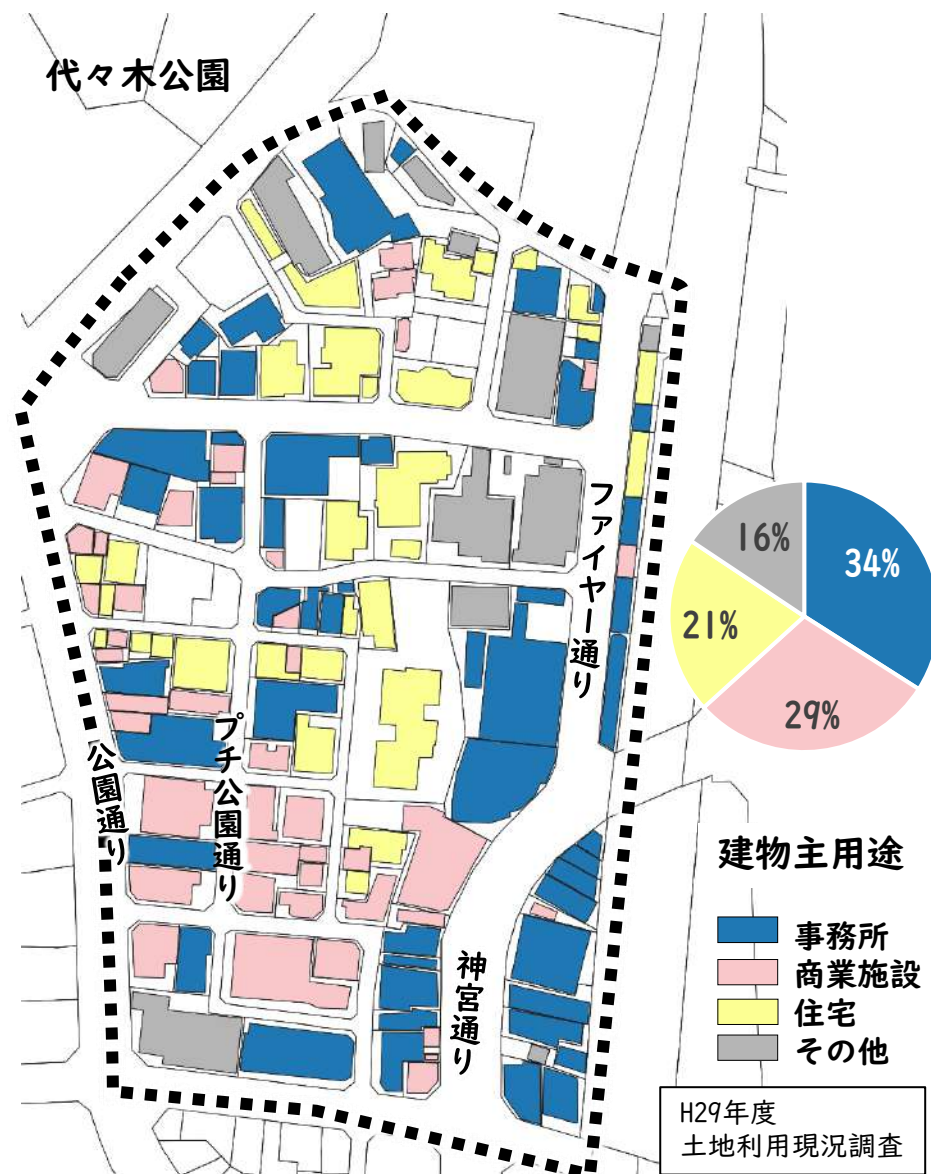
## 2 神南一丁目北地区の現況について—まちの魅力—

### 【建物用途】

当地区の中には商業施設や住宅、事務所、様々な施設が立地しています。

「楽しむ、住む、働く」が地区内で複合的に集積しています。

様々な建築用途



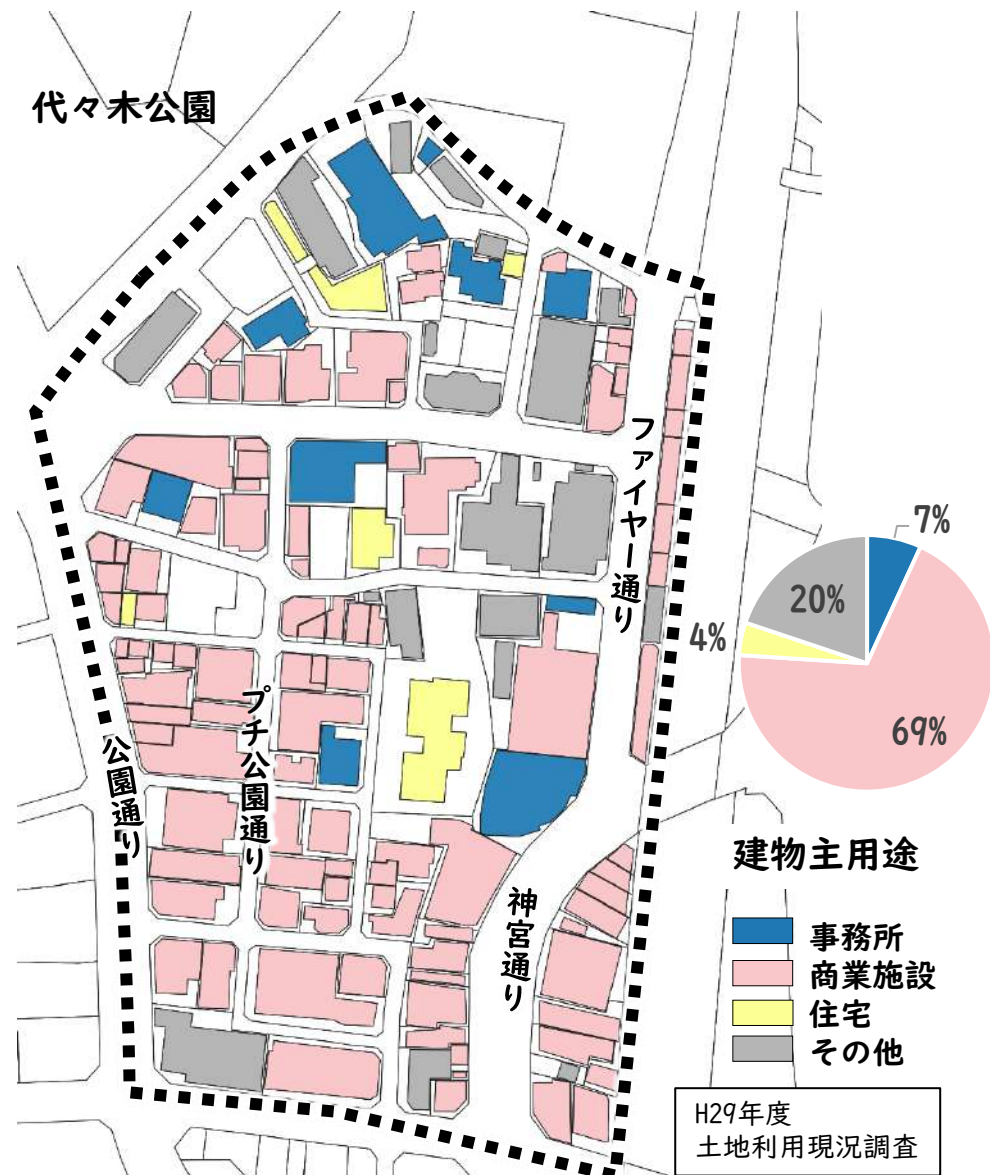


## 2 神南一丁目北地区の現況についてーまちの魅力ー

### 【建物用途 一階部分】

一階部分は、特に南側エリアに商業用途が集積しています。

一階部分の商業施設

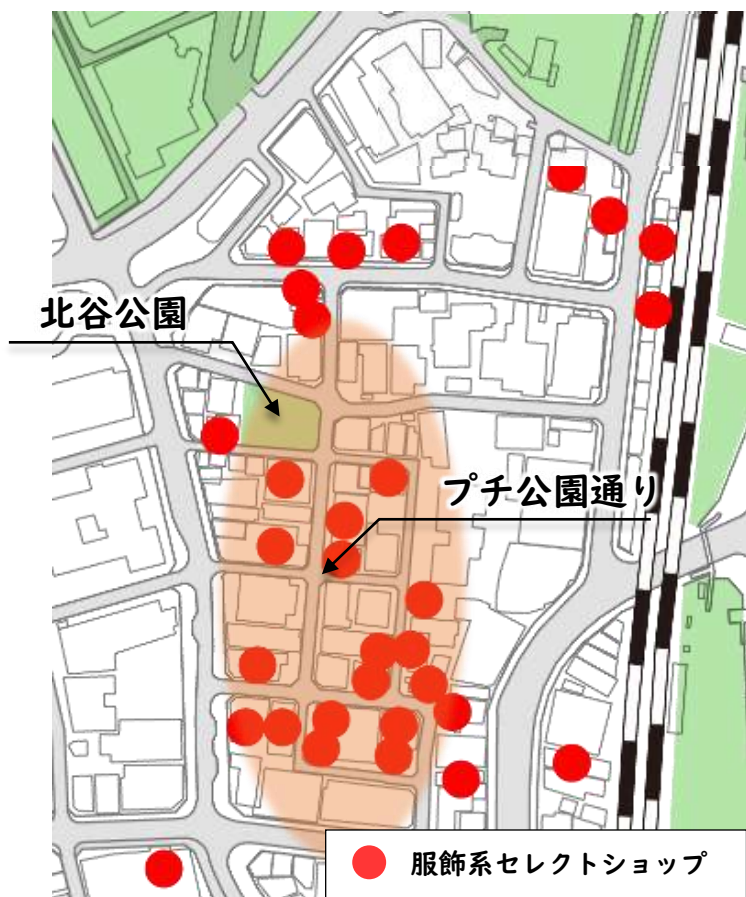




## 2 神南一丁目北地区の現況についてーまちの魅カー

### 【当地区の特徴的なエリア】

特にプチ公園通りは、北谷公園など魅力的なオープンスペースや服飾系を中心とする個性的な店舗が沿道に立ち並んでおり、歩いて楽しいストリートとなっています。



北谷公園



個性的な店舗の集積



## 2 神南一丁目北地区の現況について—まちの課題—

### 【車両と歩行者の交錯】

荷捌き車両が歩行者の回遊を妨げています。



プチ公園通り沿いの路上荷捌き車両など



## 2 神南一丁目北地区の現況について—まちの課題—

### 【電線・電柱】

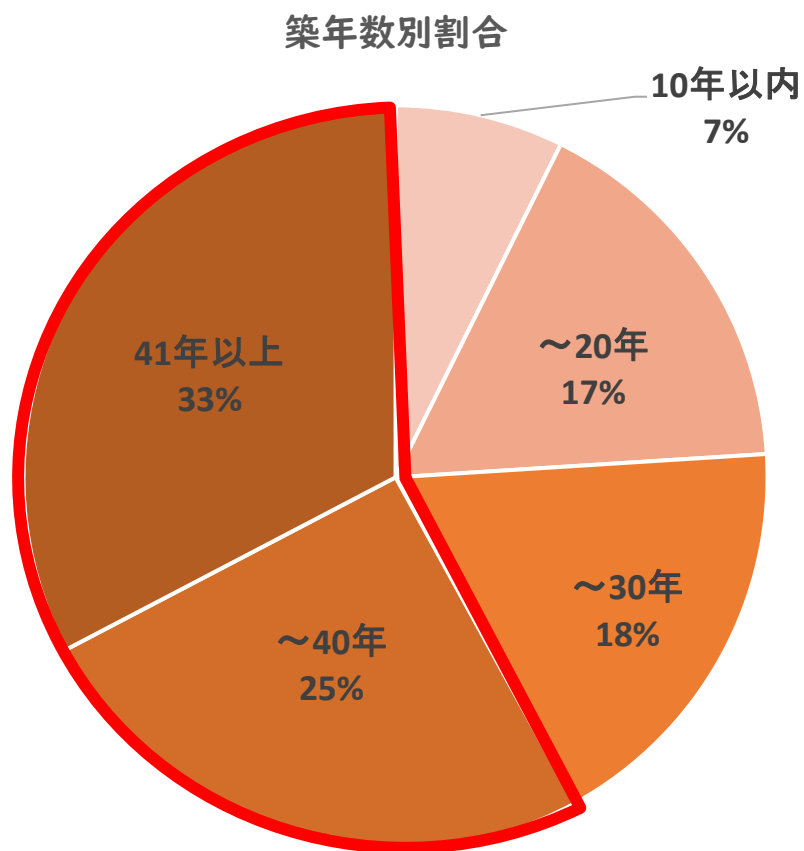
路地裏の電線・電柱は、震災時の倒壊等の防災上の危険、良好な景観の阻害といった課題があります。



## 2 神南一丁目北地区の現況についてーまちの課題ー

### 【建物の老朽化】

現在地区内には、築30年以上の建築物が5割以上存在します。



1

意見交換会の趣旨について

2

神南一丁目北地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

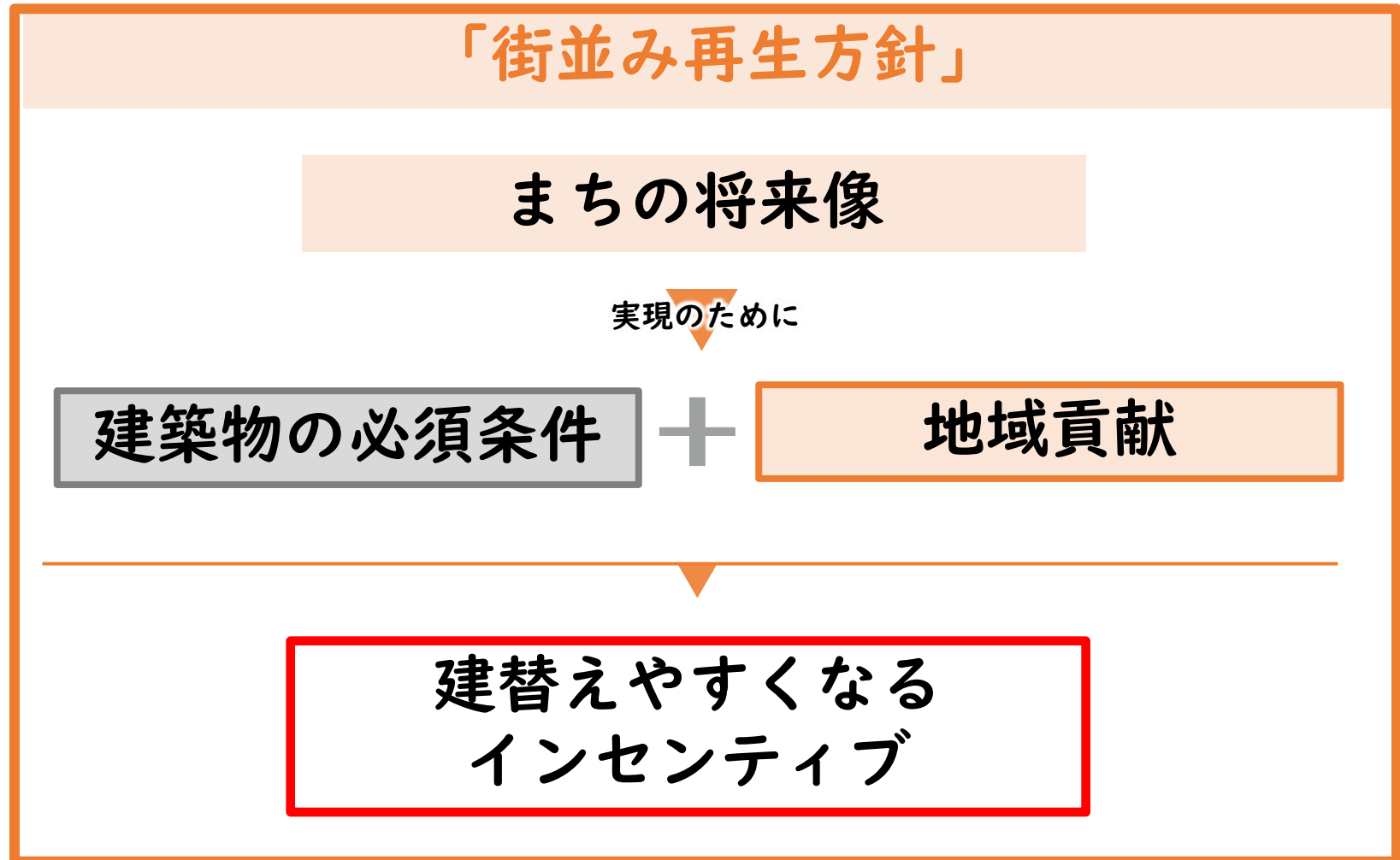
今後の進め方



# 3

## 街並み再生方針について

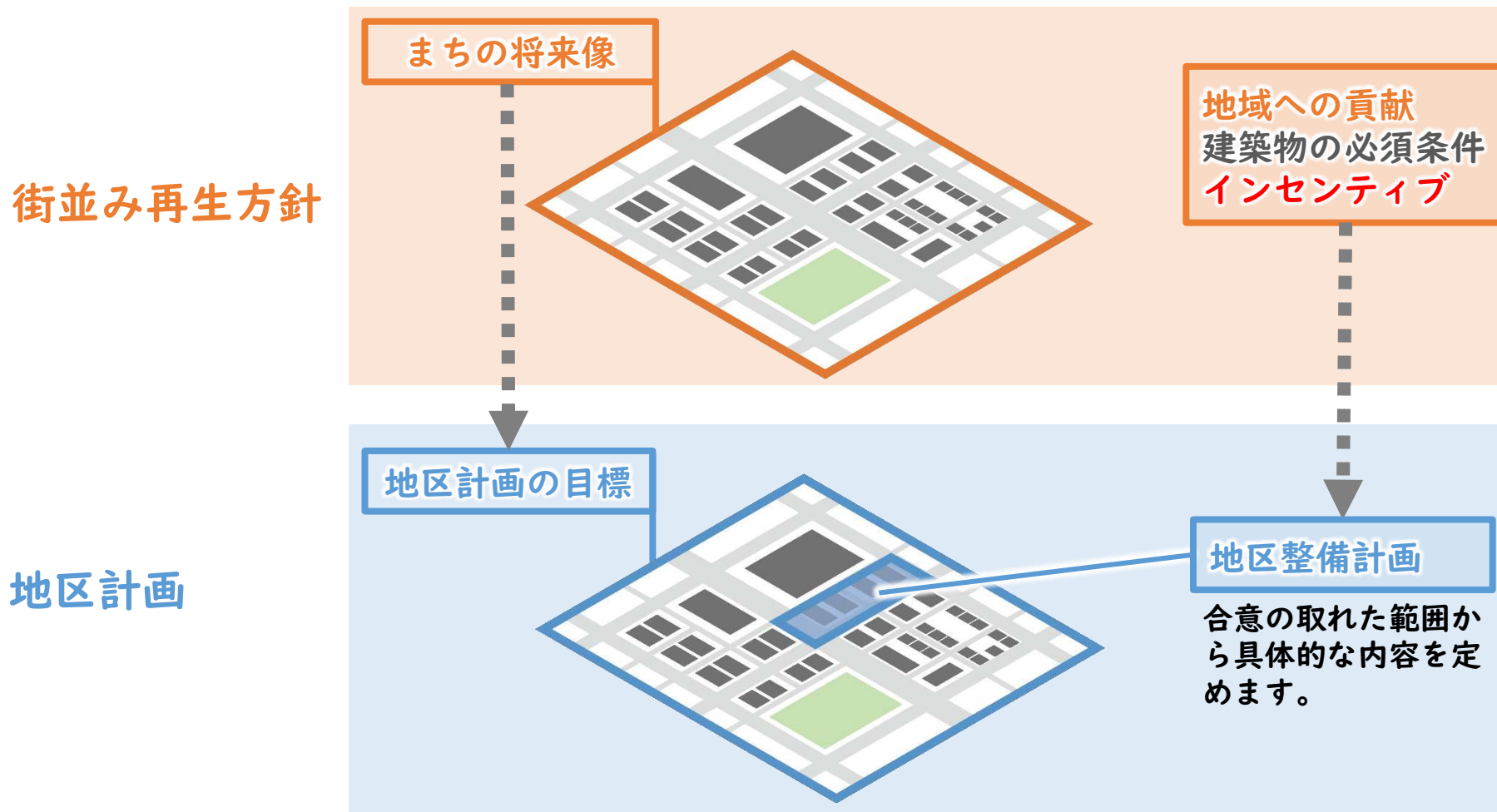
「街並み再生方針」とは、まちの将来像を実現するための地域の特色に応じたまちづくりの方針です。



# 3

## 街並み再生方針について

「街並み再生方針」の内容を「地区計画」に定めることで具体的な建築ルールとして活用できます。

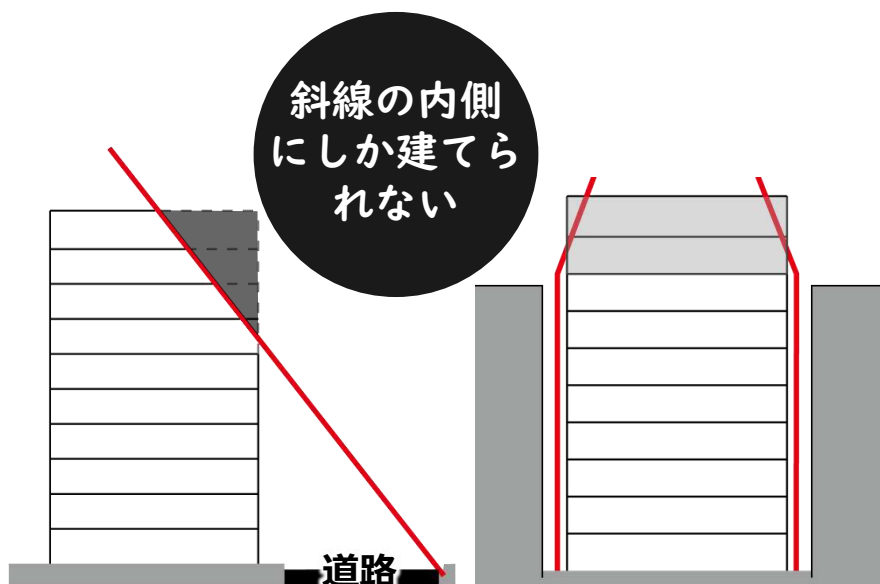


一般的に建て替えをする場合には、以下のような課題があります。

#### 建替えの際の課題①

### 現状の床面積を確保しにくい

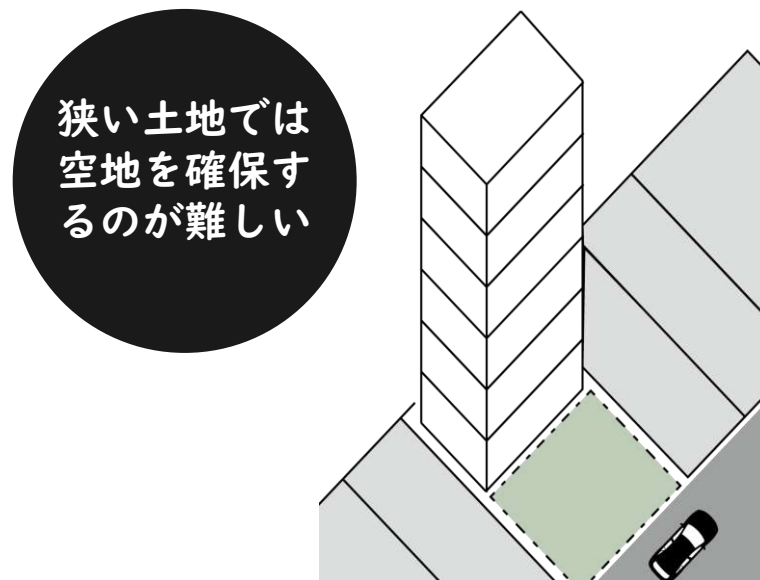
敷地の前面道路幅員によって建物に「道路斜線制限」がかかる場合があります。（プチ公園通りなど）また、大通りの沿道でも「隣地斜線制限」がかかる場合があります。



#### 建替えの際の課題②

### 容積を緩和するには空地が必要

ある程度の規模の土地で空地を設けることによって容積緩和される制度がありますが、狭い土地では空地の確保が難しく、結果、容積の緩和が難しいことがあります。



# 3

## 街並み再生方針について

「街並み再生方針」及び「地区計画」の策定により、地域に合わせた柔軟なルールの設定が可能になります。

### 斜線制限の緩和



### 地域の魅力・個性の評価



# 3

## 街並み再生方針について

### ■まとめ

「街並み再生方針」は

- ①地域の実情に合わせた柔軟なルール策定が可能であること
  - ②地元の方々のペースに合わせたルール策定が可能であること
- の二点のメリットがあるといえます。

メリット1

地域の実情に合わせた  
柔軟なルール  
策定が可能



メリット2

地元の方々のペースに  
合わせたルール  
策定が可能



## 3

## 街並み再生方針について

「街並み再生方針」を定めた例として自由が丘駅前西及び北地区があります。自由が丘駅周辺は、通り沿いに店舗が立ち並ぶにぎわいが魅力のまちです。



出典：国土地理院発行2.5万分1地形図

※地区周辺の状況

狭い道路における歩行者と自動車の交錯  
荷捌き車両による道路の混雑  
建物の老朽化に伴う商業機能の低下



## 3

## 街並み再生方針について

地域の方が中心となり、課題を解決しながら自由が丘の魅力を向上するために、3つの将来像を設定しています。

1 安全かつ快適に回遊できるまちの実現

2 活力があり、災害にも強いまちの実現

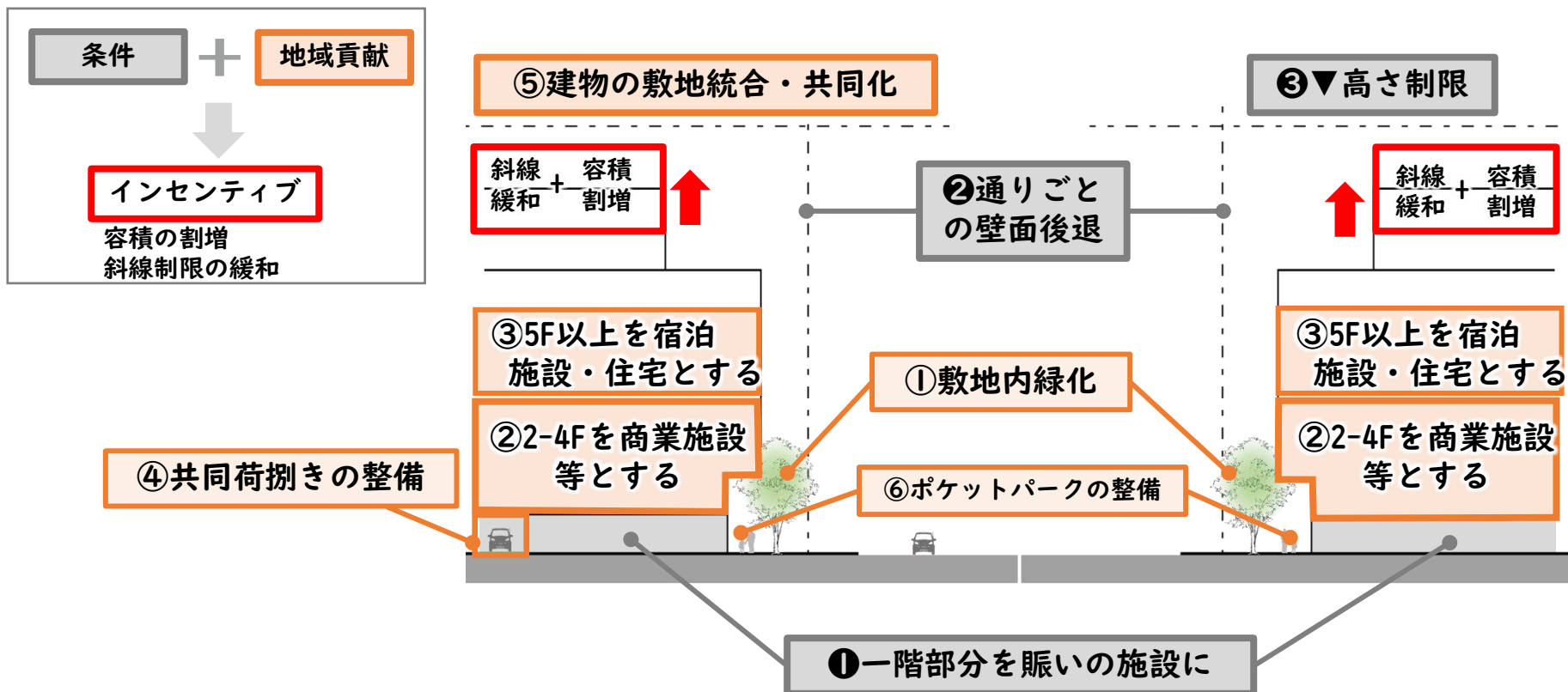
3 統一感のある良好な景観を有するまちの実現



# 3

## 街並み再生方針について


課題解決しながら将来像を実現するために、以下の街並み再生方針ルールを設定しています。





昨年度末に商店街振興組合から、まちの将来像とその実現手法として「街並み再生方針」の提案をいただきました。

### 街の将来像について




神南一丁目の特性  
代々木公園


緑・  
落ち着き

住宅・オフィス  
・落ち着き


路面店・賑わい




将来像1  
低層部に店舗などが連続する、歩いて楽しい街にします




将来像2  
代々木公園とつながる緑豊かな沿道を創出します



将来像3  
安全で快適な歩行環境を整えます



将来像4  
街の個性を伸ばす施設を誘導し、働きやすい環境を創出します



将来像5  
落ち着いた住環境を活かした暮らしの場を創出します

昨年度末に商店街振興組合から、まちの将来像とその実現手法として「街並み再生方針」の提案をいただきました。

将来像実現のためのルールについて

将来像を実現するための「新しいまちづくりルール」として  
神南一丁目地区への「街並み再生方針」の導入の検討  
を提案いたします。

まちの将来像

実現のために

地域の実情に即した柔軟なまちづくりルール  
「街並み再生方針」

地域貢献



建物等に関する  
制限

建て替えやすくなる  
インセンティブ

昨年度末に商店街振興組合から、まちの将来像とその実現手法として「街並み再生方針」の提案をいただきました。

「街並み再生方針」の具体的なイメージについて

将来像を実現する神南一丁目らしいまちづくりルールについて以下の通り整理いたしました。

### 1 地域への貢献

#### A 魅力を高める用途の誘導

- 低層部への賑わい施設
- 創造的に働く場
- 落ち着いた住まい
- 地域ブランドをのばす施設



#### B 基盤・環境整備

- 電線電柱の地中化
- 舗装の改善
- 立体的な緑化
- くつろげる空間
- モビリティポートの整備
- 隔地先となる駐車場の整備  
※ 荷捌き・身障者対応の隔地も含め



### 2 建物の条件

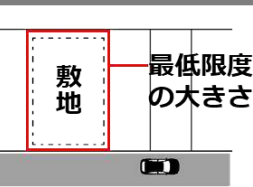
壁面の位置の指定  
高さの最高限度

高さ最高限度



壁面の位置

敷地面積の最低限度



最低限度の大きさ

・・・等

3  
インセンティブ

斜線制限の緩和

容積率の割り増し

1

意見交換会の趣旨について

2

神南一丁目北地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

今後の進め方



今回は、特に以下の2点についてご意見をいただければと思います。

論点 1

実現したい  
まちの将来像について

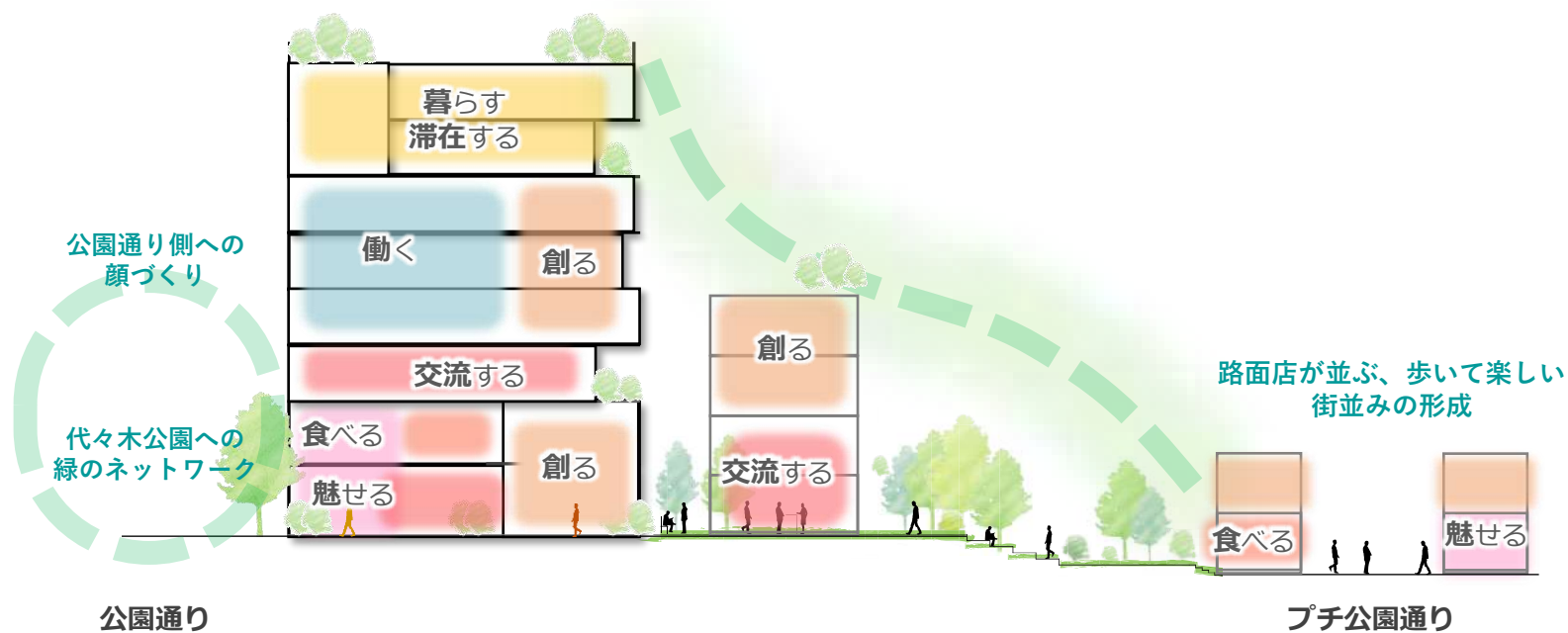
論点 2

新しいまちづくりの  
仕組みについて

まちの将来像と方針について、ご意見いただければと思います。

## 〈まちの将来像(案)〉

様々な用途の集積による多様なライフスタイルの実現と  
にぎわいある沿道や文化の薫る個性的な街並みの発展により  
誰もが居心地良く、いつでも訪れたいまち

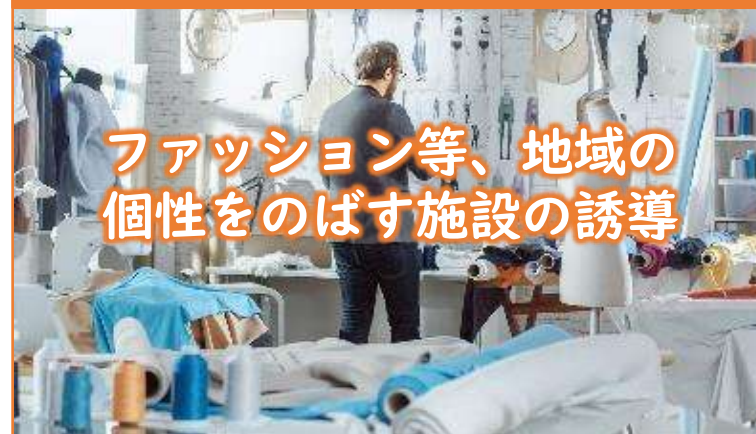


まちの将来像と方針について、ご意見いただければと思います。

## 方針案 1



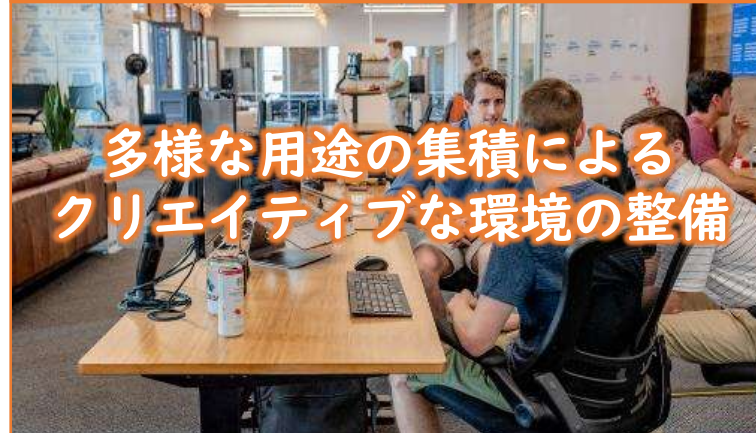
## 方針案 3



## 方針案 2



## 方針案 4



本日は、特に以下の2点についてご意見をいただければと思います。

論点 1

実現したい  
まちの将来像について

論点 2

新しいまちづくりの  
仕組みについて



## 論点 2

新しいまちづくりの仕組みとしての「街並み再生方針」について、ご意見いただければと思います。

## 「街並み再生方針」

## まちの将来像

実現のために

## 建築物の必須条件

壁面位置の制限・高さの最高限度・  
敷地面積の最低限度等

+

## 地域貢献

多様な文化や暮らし  
を支える用途の導入

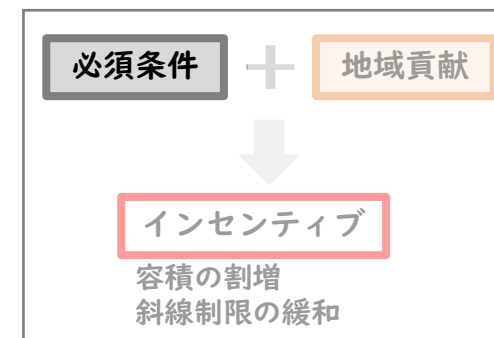
地域の魅力を高める  
基盤・環境整備

## インセンティブ

容積率の割増・斜線制限の緩和

## 論点 2

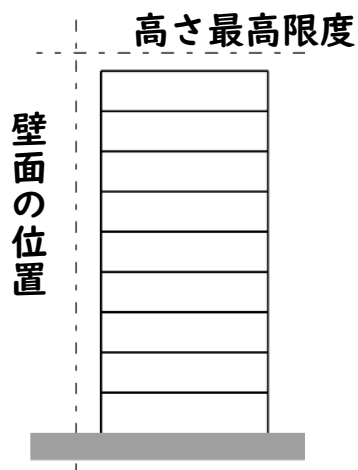
街並み再生方針の内容について、  
ご意見いただければと思います。



制度活用のためには、条件の設定が必須となります。

### 例 1 高さの最高限度 壁面位置の制限

沿道の街並みを維持するため、壁面の位置  
や建物高さの最高限度を指定します。



### 例 2 敷地面積の最低限度

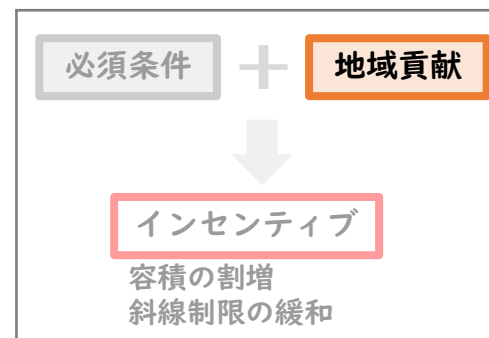
良好な環境を維持するため、地域にあった  
敷地面積の最低限度を指定します。



# 4

## 意見交換

方針案1、3、4をふまえた地域貢献として  
「①神南らしい多様な文化や暮らしを支える用途の導入」が考えられます。



方針案1



方針案3



方針案4

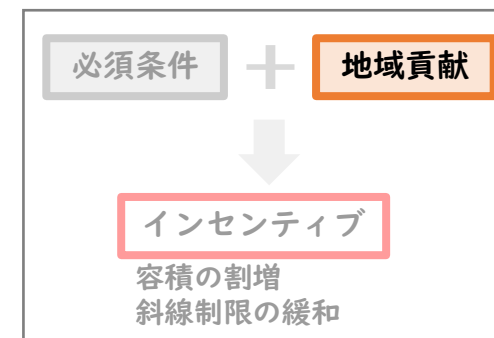


地域貢献の提案

①神南らしい多様な文化や暮らしを支える用途の導入

## 論点 2

街並み再生方針の内容について、  
ご意見いただければと思います。



## 地域貢献の提案

## ① 神南らしい多様な文化や暮らしを支える用途の導入

## 文化/地域ブランドを育成・支援する用途

## メニュー案

- ・ イベント交流施設
- ・ デザイン・カルチャースクール
- ・ オープンスタジオ
- ・ チャレンジショップ
- ・ 工房
- ・ ギャラリー・美術館





## 論点 2

街並み再生方針の内容について、  
ご意見いただければと思います。

## 地域貢献の提案

## ① 神南らしい多様な文化や暮らしを支える用途の導入

必須条件

+

地域貢献

インセンティブ

容積の割増  
斜線制限の緩和

## 低層部ににぎわいを生む用途

## メニュー案

- 物販店舗/飲食店舗等の  
にぎわいに資する施設



## 多様な働き方を支える用途

## メニュー案

- 起業・産業支援施設
- シェアオフィス/スモールオフィス
- 住宅で事務所用途を兼ね備えるもの  
(SOHO)



## 論点 2

街並み再生方針の内容について、  
ご意見いただければと思います。

## 地域貢献の提案

## ①神南らしい多様な文化や暮らしを支える用途の導入

必須条件

+

地域貢献

インセンティブ

容積の割増  
斜線制限の緩和

## 落ち着いた住環境を支える用途

## メニュー案

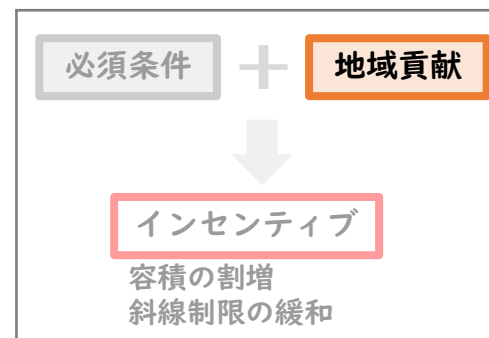
- ・ 住宅
- ・ 子育て支援施設



# 4

## 意見交換

方針案1、2をふまえた地域貢献として  
「②神南らしい地域の魅力を高める基盤・環境整備」  
が考えられます。



地域貢献の提案

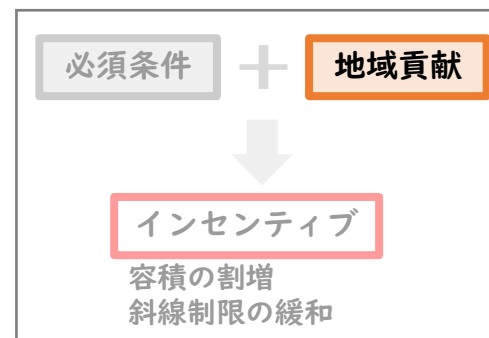
②神南らしい地域の魅力を高める基盤・環境整備

## 論点 2

街並み再生方針の内容について、  
ご意見いただければと思います。

## 地域貢献の提案

## ②神南らしい地域の魅力を高める基盤・環境整備



## 快適で歩きやすい通りの整備

## メニュー案

- ・ 電線・電柱の地中化/舗装の改善
- ・ ストリート結節点の溜まり空間の整備
- ・ 隔地先となる駐車場の整備
- ・ シェアサイクルポートの整備





## 論点 2

街並み再生方針の内容について、  
ご意見いただければと思います。

## 地域貢献の提案

## ②神南らしい地域の魅力を高める基盤・環境整備

必須条件

+

地域貢献

インセンティブ

容積の割増  
斜線制限の緩和

## 環境にやさしい取り組み・先端技術設備の導入

## メニュー案

- ・ 代々木公園へつながる緑化
- ・ 再生可能エネルギー/自然エネルギーの導入促進
- ・ 5G対応等のスマートシティインフラの整備



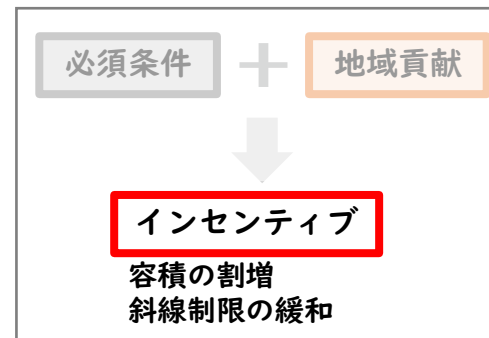
# 4

## 意見交換

### 論点 2

街並み再生方針の内容について、  
ご意見いただければと思います。

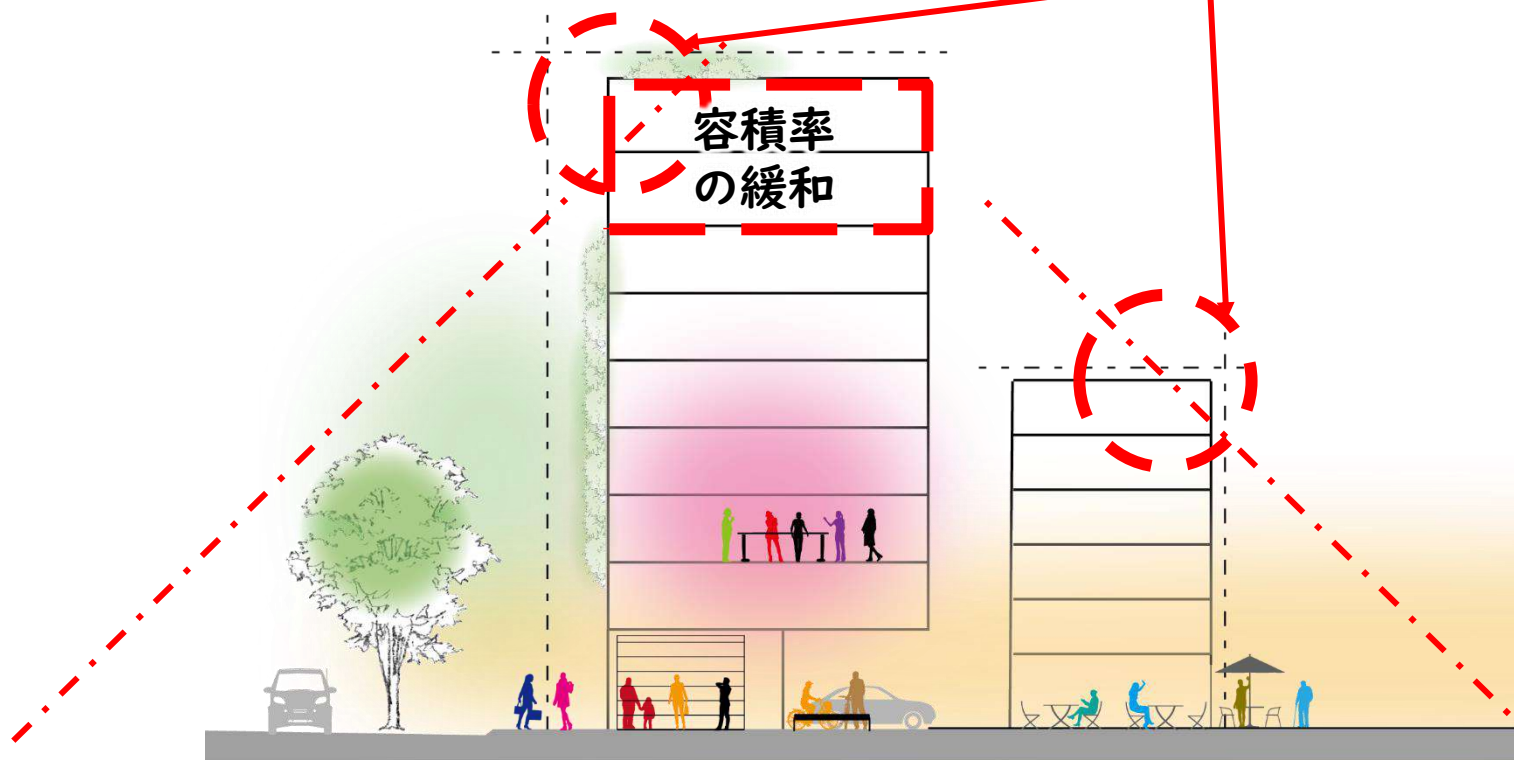
必須条件と地域貢献を行うことによって  
インセンティブを得ることができます。



緩和項目

容積率と斜線制限の緩和

斜線制限の緩和



# 5

## 今後の進め方

次回は、今回いただいたご意見を基に街並み再生方針の基本的な考え方等について整理し、皆様と意見交換することを予定しております。