

渋谷三丁目地区

第二回
まちづくり
意見交換会

2021.11



1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（7月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 渋谷三丁目における展開



意見交換会の趣旨



前回意見交換会（7月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 渋谷三丁目における展開

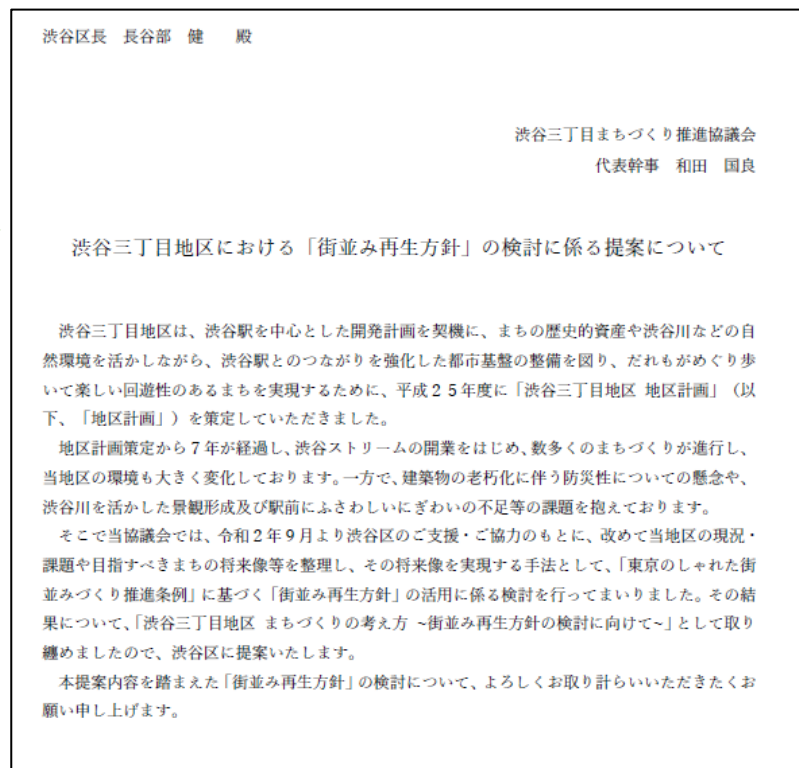
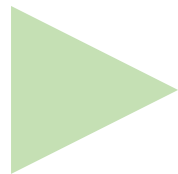
意見交換会の趣旨について

渋谷三丁目まちづくり推進協議会主催のもと地元勉強会が三回開催され、「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。
(2021年4月)

地元勉強会 (2020.9~2021.3)

「提案書」 (2021.4)

渋谷三丁目まちづくり推進協議会より



意見交換会の趣旨について

本意見交換会は、渋谷三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. 渋谷三丁目まちづくり推進協議会から渋谷区へ「街並み再生方針」の検討にかかる 提案書提出(4月)

1. 意見交換会 地域の皆様と議論	第1回(7月)	会の趣旨・まちの現況・将来像・今後の進め方 等
	第2回(今回)	前回振り返り 街並み再生方針の考え方・適用範囲・具体イメージ 今後の展開 等
		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. 地区計画の変更



意見交換会の趣旨



前回意見交換会（7月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 渋谷三丁目における展開

2

前回意見交換会（7月）の振り返り

第一回意見交換会の実施概要は以下の通りです。

開催日	動画配信 7/16～7/22（渋谷区HP） 会場開催 7/19
参加人数	動画閲覧者数 139回 会場参加者数 12名
ご意見の数	当日意見 8件 ご意見カード 7件
内容	<ol style="list-style-type: none">1. 意見交換会の趣旨2. 地区の現況(上位計画、地域現況、魅力、課題)3. 街並み再生方針について(概要、事例)4. 意見交換（まちの将来像、新しい街づくりの仕組みについて）5. 今後の進め方

2

前回意見交換会（7月）の振り返り

将来像（案）と実現に向けた方針案について提示しました。

〈まちの将来像（案）〉

貴重な地域資源
（渋谷川、金王八幡宮）と
IT企業の集積という
地域の強みを活かした
新たなライフスタイル
を支えるまち



方針案 1



低層部に店舗が
連続する
賑いあるまちの創出

方針案 2



IT系等の地域の
個性・強みを
活かす機能の誘導

方針案 3



金王八幡宮や渋谷川などの
地域資源を活かした
環境の形成

将来像（案）と方針案について頂いた主なご意見

将来像について

- 回遊するまち
- 渋谷川沿いの整備が地区全体への影響を及ぼす
- 若い起業家がチャレンジしやすいまち
- 生活感がありながら創造的なまち
- 緑が多く安心・安全なまち
- 金王八幡宮参道沿いはあまり高層化しないでほしい

貢献用途について

- 多様な住機能
- 渋谷川沿いの店舗
- IT系オフィス、ホテル、住宅など多様な用途の導入
- 学生の利用も多い街なので、運動施設（フットサル等）、物販（書店）、飲食店

貢献基盤について

- 隔地しやすくなるように、隔地先となる駐車場を整備
- 渋谷川沿いの緑化
- 参道の環境整備

新しいまちづくりの制度として、「街並み再生方針」の概要・特色について説明しました。

説明資料引用

「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。

「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

+

地域貢献

建替えやすくなる
インセンティブ

新しいまちづくりの制度・仕組みについて頂いた主なご意見

多様な規模での機能更新が可能になる仕組みの必要性

- 再開発だけでなく個別更新もしやすくするという提案は非常によい
- 魅力あるまちづくりのためには、大規模だけではなく、小規模の機能更新など多様な規模の開発を誘導してほしい
- 飲食店だけでなく物販の導入も考えると、ある程度の共同化も必要
- 今の制度では建て替えが難しい川沿いの建物の更新ができる仕組みが必要

制度・仕組みについての質問

- 地区整備計画について、合意が取れた範囲からとのことだがどのような範囲になるのか
- 容積率や斜線制限、最低敷地面積など具体的な数値を示してほしい
- 制度を活用し地域の回遊性向上に貢献したい。制度活用になる時期を知りたい。
- 規制緩和だけでなくある程度規制も伴うものだと思うので進め方には十分配慮してほしい

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（7月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 渋谷三丁目における展開

街並み再生方針策定上のポイント

地元意向

- ・多様な規模での機能更新（既存制度だと建替えが困難な場合もある）
- ・地域の強みとなるような用途誘導
- ・エリアにとって大事な資源の活用（参道、渋谷川）

エリア全体の価値構築

- ・エリア全体の都市像、ボリュームに配慮
- ・エリア全体の価値を高めるインフラ整備

地域の現況

- ・敷地規模の多様性
- ・通りへのにぎわいの表出が魅力

地元意向・エリア全体での価値構築・地域の現況を踏まえた、街並み再生方針策定のポイント

- 多様な規模での更新を可能とするために、敷地規模別の貢献内容・緩和を整理する
- 地域の将来像を実現するために、優先的に誘導すべき用途を貢献用途に定める
- エリアに必要なインフラを整備するために、多様な規模での更新を可能とするために、敷地内での基盤整備にこだわらず、エリア内の基盤整備への貢献を評価できる仕組みを考える
- 地域の現状、渋谷らしい都市像を踏まえ、適切な建築物の規制を整理する

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（7月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

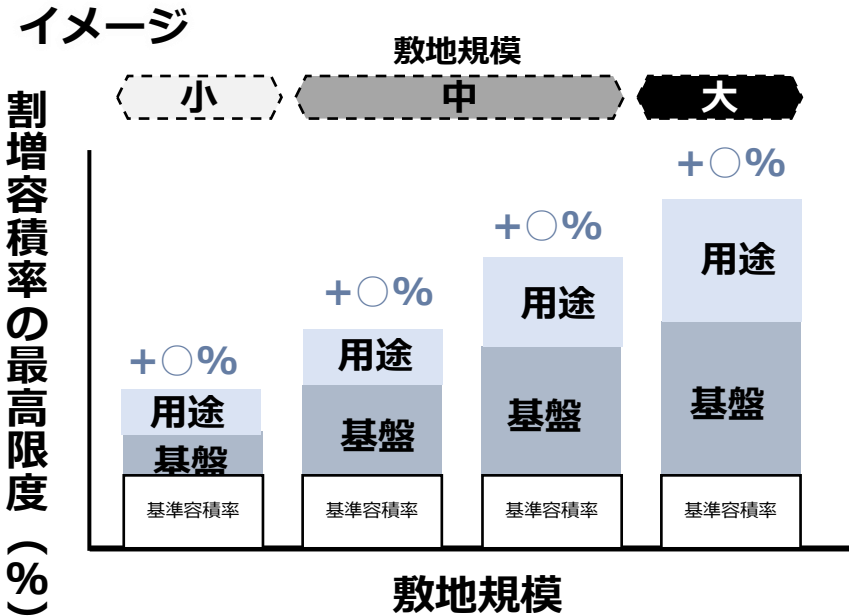
3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 渋谷三丁目における展開

- 敷地規模（大・中・小）に応じた貢献内容（基盤・用途など）を整理します。
※敷地規模のレンジは現況を踏まえて設定します。
- 貢献内容は、上位計画、地域課題・状況、地元意見を踏まえて、優先度を整理します。
優先度に応じて、必須項目、選択項目①、選択項目②を設定します。
- 貢献内容に応じて割増容積率を定めるとともに、敷地規模ごとに割増容積率の最高限度を定めます。※割増容積率の最高限度は、他の開発諸制度との関係も考慮します。

敷地規模ごとに割増容積率の最高限度を設定



優先度に応じて貢献内容を設定

イメージ

優先度	分類	貢献内容	割増率
必ず導入・整備すべきもの	必須項目	用途A 基盤A	〇%
特に導入・整備すべきもの	選択項目①	用途B 基盤B	〇%
導入・整備すべきもの	選択項目②	用途C 基盤C	〇%

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（7月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

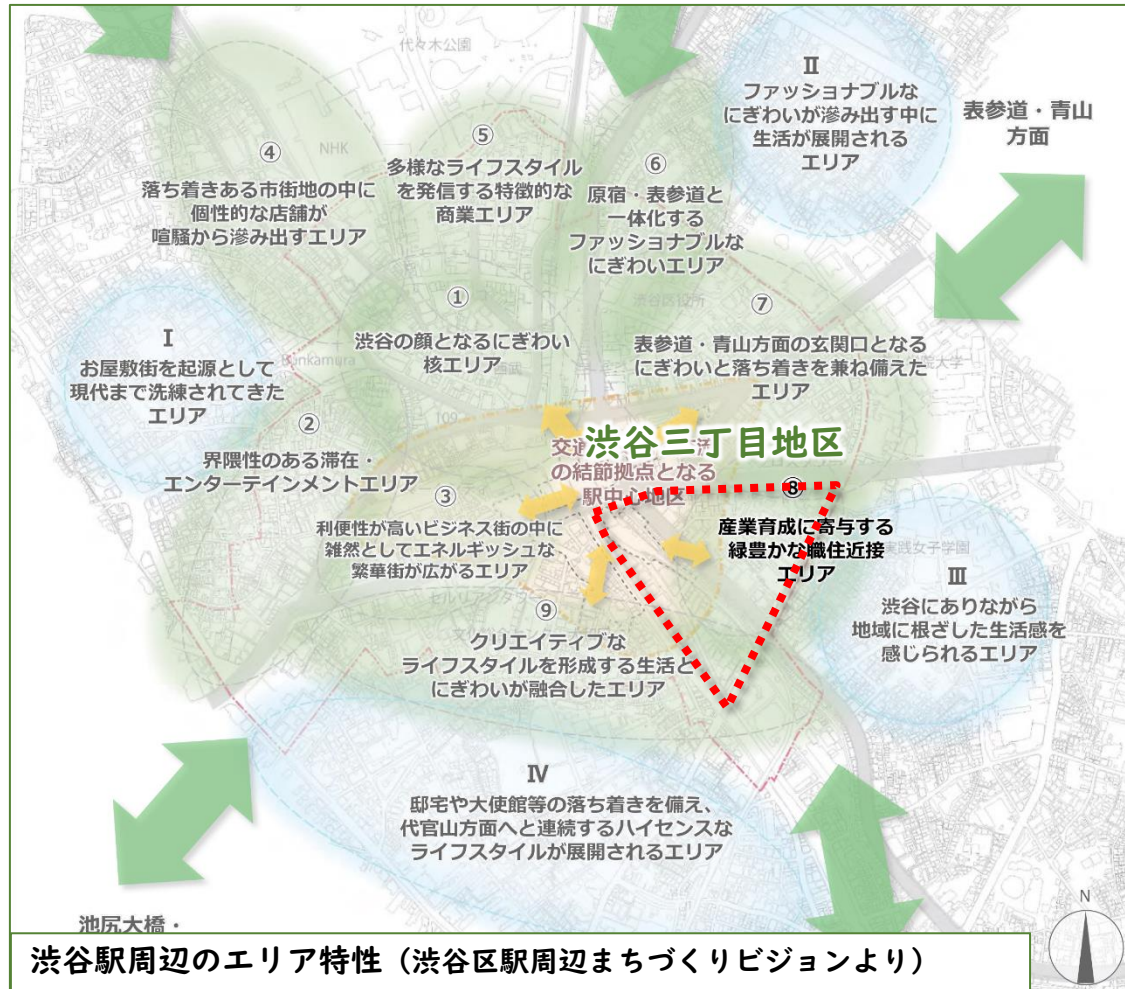
3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | **魅力ある都市更新に向けて**



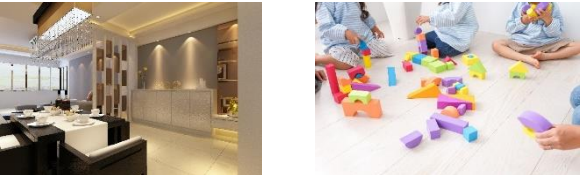
3-4 | 適用範囲について

3-5 | 渋谷三丁目における展開

渋谷駅周辺まちづくりビジョンの中で、渋谷三丁目地区の特性は「産業育成に寄与する緑豊かな職住近接エリア」とされています。



上位計画のエリア特性や意見交換会で頂いたご意見等をふまえて、渋谷三丁目地区における「必ず導入すべき用途」「特に導入すべき用途」「導入すべき用途」を整理しました。

必ず導入すべき用途	特に導入すべき用途	導入すべき用途
<p>□ 低層部の賑わいを生む用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 物販店舗／飲食店舗等のにぎわいに資する施設 産業・文化交流に資する施設 	<p>□ 多様な働き方やビジネスを支える用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 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等) <p>□ 渋谷川に対して開放的な設えとなるよう配慮した賑わいを生む用途</p>	<p>□ 新しいアイデア・文化・技術の発信ができる用途</p> <ul style="list-style-type: none"> アトリエ・ギャラリー 等 <p>□ 多様な暮らしを支える用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅（ソーシャルアパートメントサービスアパートメント等） 子育て支援施設 <p>□ 宿泊施設</p>
		

上位計画、エリア特性や意見交換会で頂いたご意見をふまえて、渋谷三丁目における「必ず整備すべき基盤」「特に整備すべき基盤」「整備すべき基盤」を整理しました。

必ず整備すべき基盤

- 広場状空地
(大規模開発の場合)



特に整備すべき基盤

- 渋谷川に面した賑わい空間

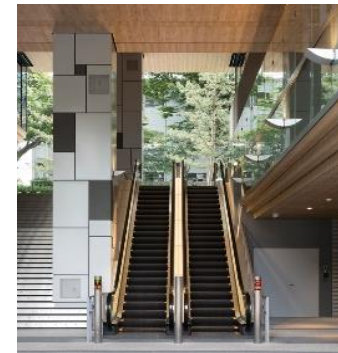


- 渋谷川と明治通りをつなぐ貫通通路



整備すべき基盤

- 隔地先駐車場
- 地域荷捌き駐車場
- シェアサイクルポート
- 貫通通路等による歩行者ネットワーク整備
- 縦動線整備による高低差解消
- 環境負荷低減
- 緑化・防災



基盤のイメージ① 空地の整備

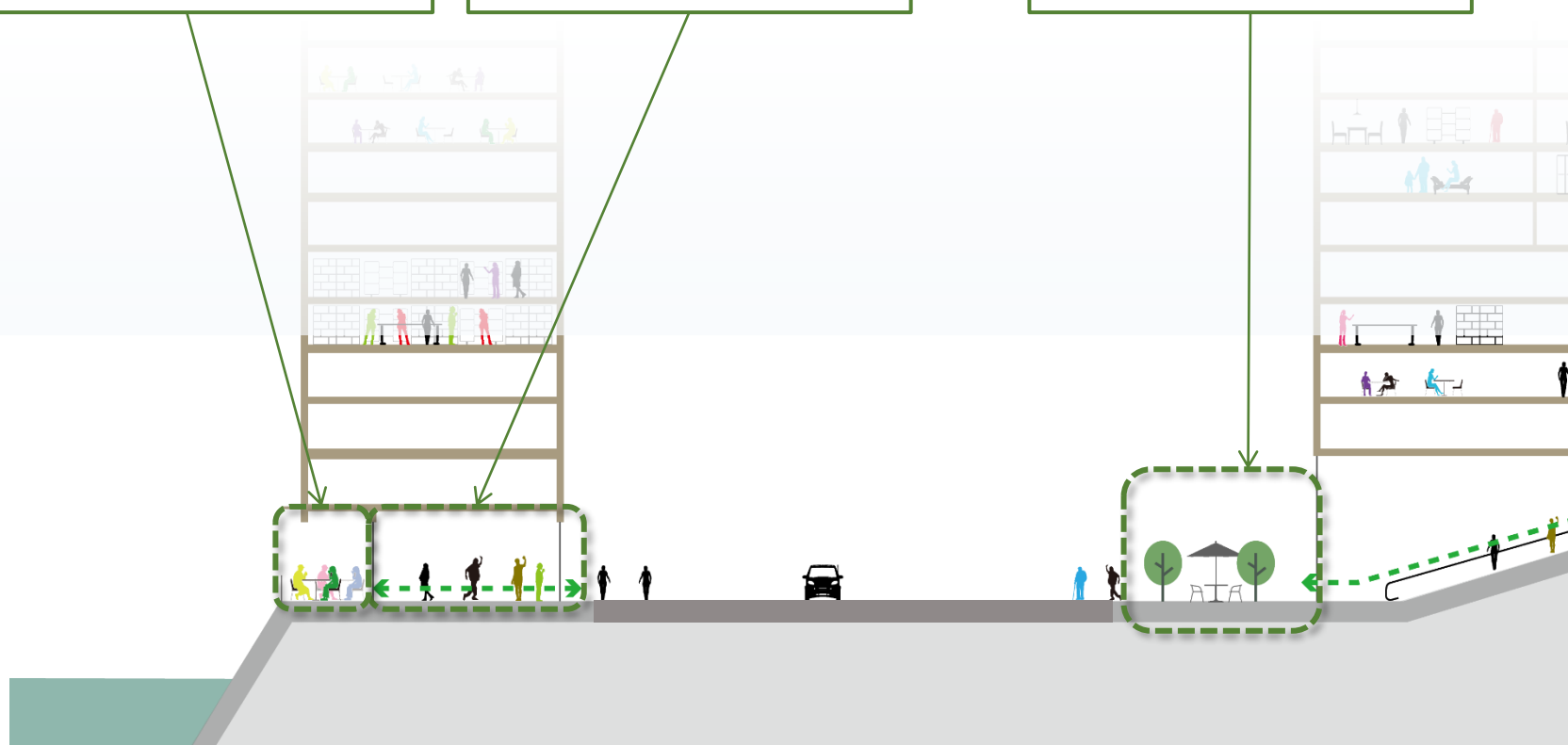
特に整備すべき基盤

渋谷川に面したの賑わい
空間

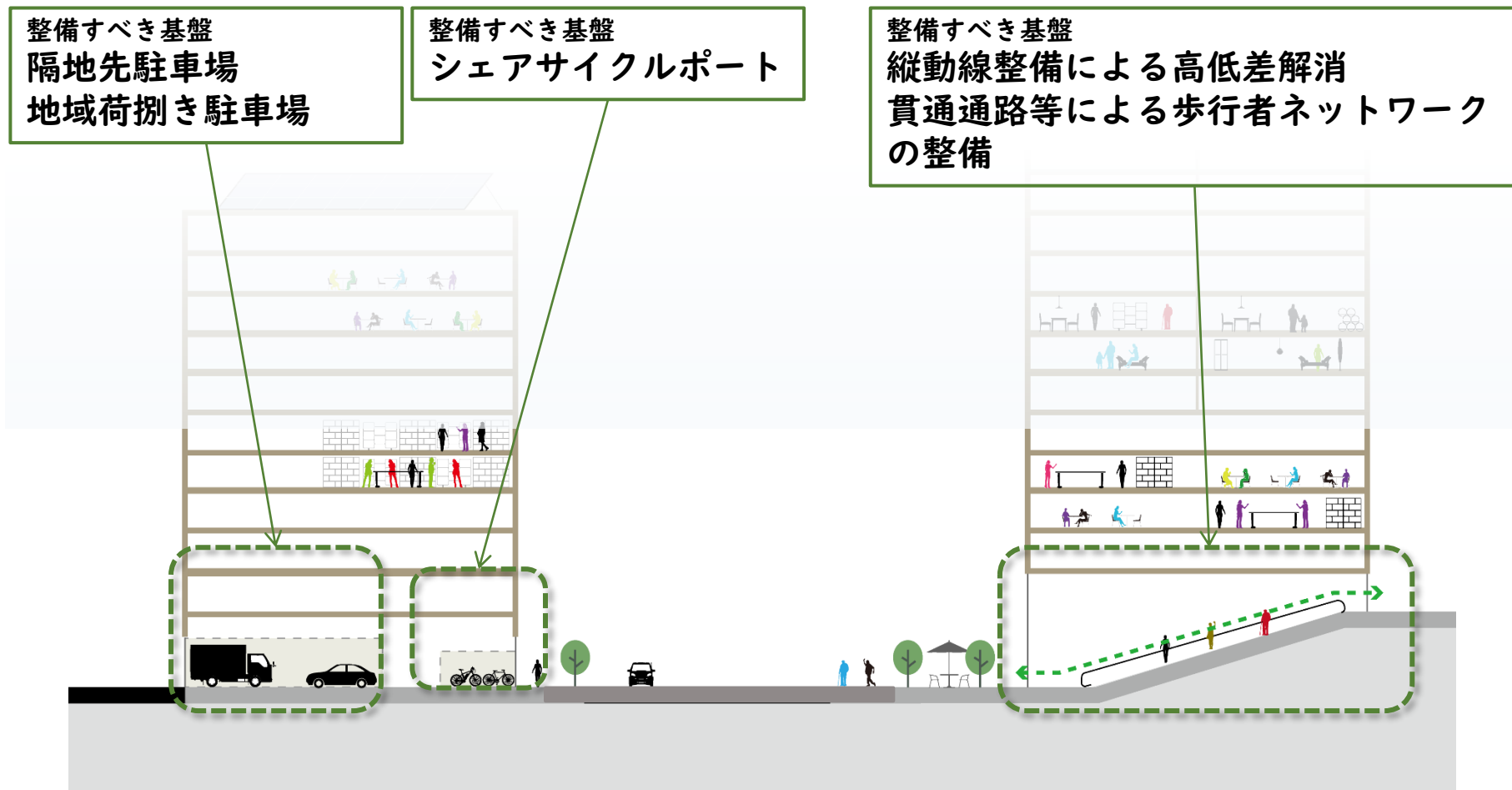
特に整備すべき基盤

渋谷川と明治通りをつ
なぐ貫通通路

必ず整備すべき基盤

広場状空地
(大規模開発の場合)

基盤のイメージ② 地区の回遊性を高める基盤の整備



地域全体の魅力向上に資するインフラを整備するために、
地域に必要な基盤整備への貢献を評価できる仕組みを考えます。

地域全体の魅力向上・課題解決のために、地域に必要なインフラ(=エリアインフラ)があります。エリアインフラには、その規模などから、エリア内の個々の開発で整備できないものも含まれます。個々の開発がおこるタイミングとエリアインフラを整備するタイミングにタイムラグが生じることもあります。個々の開発の規模、タイミングによらず、エリアが一体となって整備できるスキームの構築が必要です。



エリアインフラは、地区の特色や意見交換会でいただいたご意見等を踏まえ、エリアの特徴的な地域資源の魅力向上や個々の開発では対応が難しい地域課題等を考慮して、選定することを考えています。

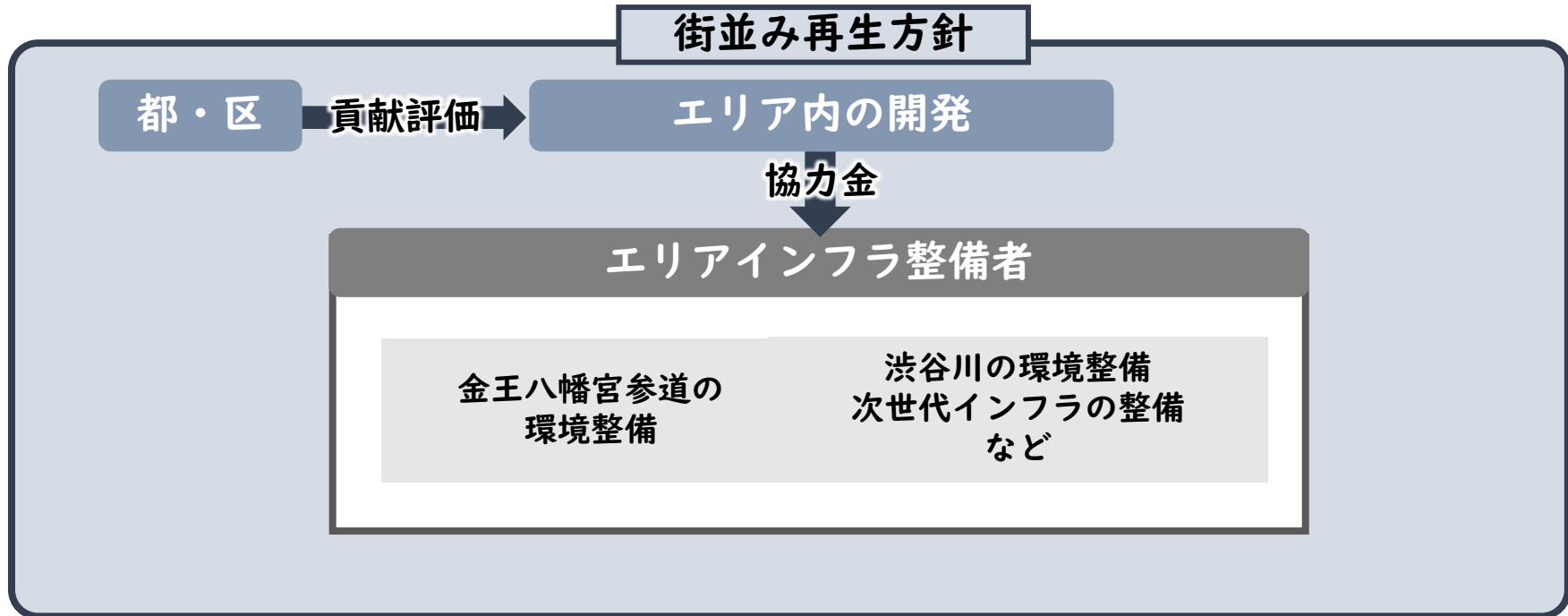
整備対象・内容イメージ

- 金王八幡宮の参道環境整備
- 渋谷川の環境整備
- 次世代インフラ整備



エリアインフラ整備の仕組みのイメージ

- エリア内の開発がエリアインフラ整備者に協力金を支払います。
- 各開発の協力金による貢献に対しては、容積緩和等の貢献評価がされます。
- 協力金を使ってエリアインフラ整備者がエリアインフラ整備を実施します。





意見交換会の趣旨



前回意見交換会（7月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

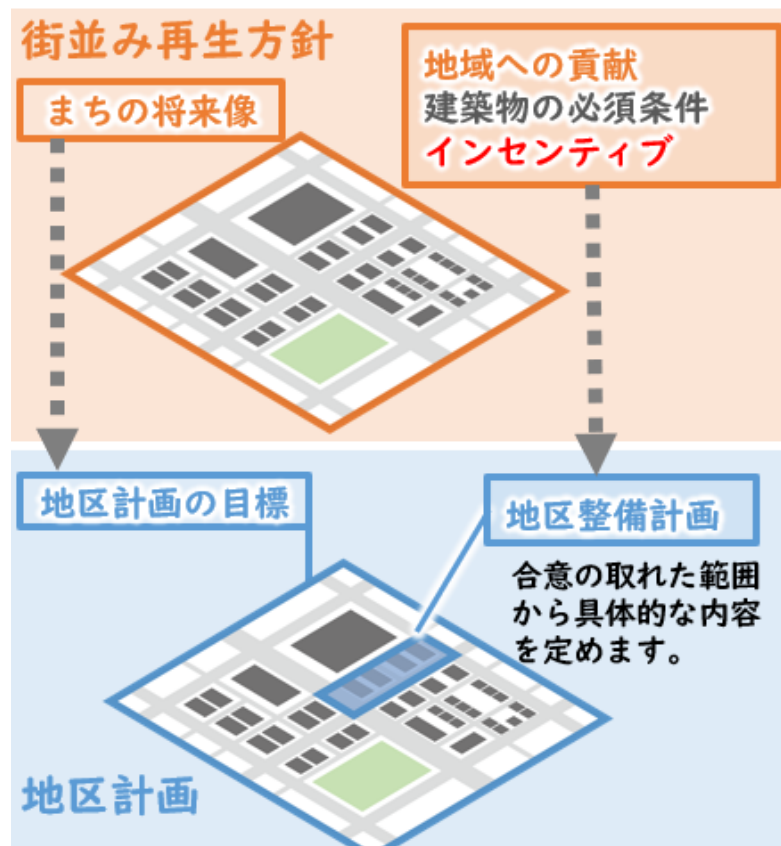
3-4 | **適用範囲について**

3-5 | 渋谷三丁目における展開

「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。

地区整備計画は住民合意をとれた範囲ごとに反映します。

容積緩和、斜線制限緩和を伴う地区計画となり、建築制限として、壁面位置の指定などが必要です。



①貢献・建築物の条件・インセンティブを活用できる範囲(路線など)を街並み再生方針に定めます。



②対象路線のうち合意の取れた区間について、地区計画に位置付けることで、建て替え時にインセンティブや制限がかかる区域となります。



※具体的な範囲・単位は、地域の特徴や実情を踏まえて検討します。



意見交換会の趣旨



前回意見交換会（7月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 渋谷三丁目における展開

〈まちの将来像（案）〉

貴重な地域資源
（渋谷川、金王八幡宮）と
IT企業の集積という
地域の強みを活かした
新たなライフスタイル
を支えるまち



方針案 1



低層部に店舗が
連続する
賑いあるまちの創出

方針案 2



IT系等の地域の
個性・強みを
活かす機能の誘導

方針案 3



金王八幡宮や渋谷川などの
地域資源を活かした
環境の形成

明治通り、六本木通り、八幡通りの通り沿いでは合意の取れた範囲から、以下の整備・誘導を図ることを検討しています。

明治通り, 六本木通り, 八幡通り沿道

【基盤整備】

- ・ 広場状空地（大規模開発の場合）
- ・ 隔地駐車場、地域荷捌き駐車場、シェアサイクルポートの整備
- ・ 貫通通路等による歩行者ネットワークの整備
- ・ 縦動線整備による高低差解消
- ・ 環境負荷低減
- ・ 緑化・防災

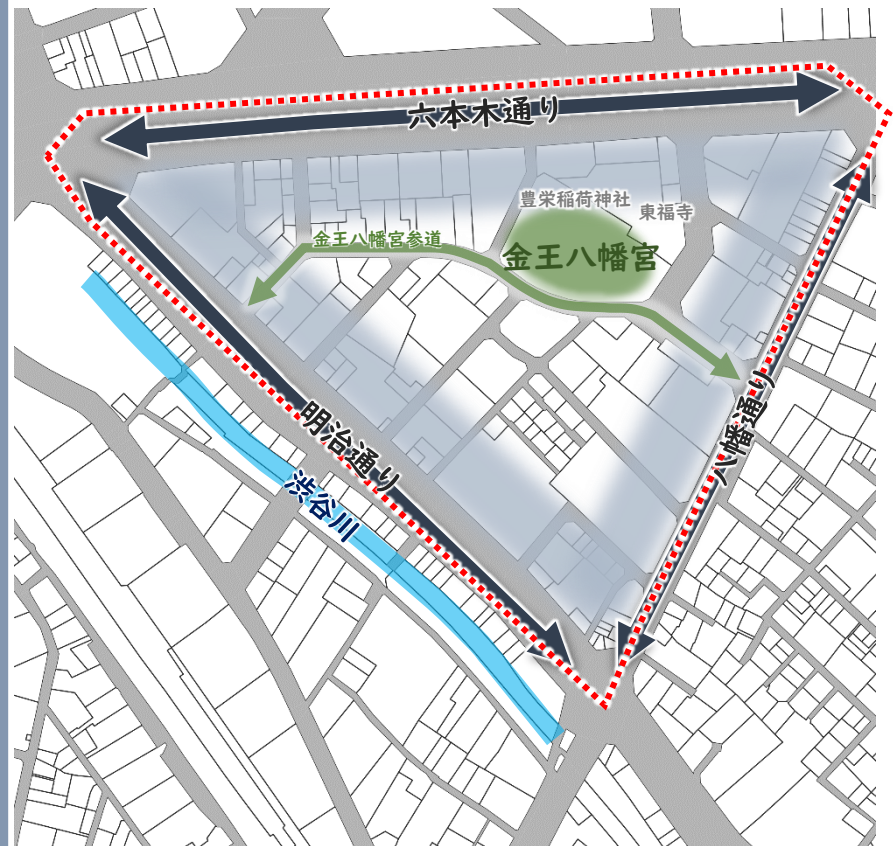
【用途誘導】

- ・ 低層部ににぎわいを生む用途
- ・ 多様な働き方やビジネスを支える用途
- ・ 新しいアイデア・文化・技術の発信ができる用途
- ・ 多様な暮らしを支える用途
- ・ 宿泊施設



【エリアインフラ整備への協力】

- ・ 金王八幡宮の参道環境整備への協力
- ・ 渋谷川の環境整備への協力
- ・ 次世代インフラ整備への協力



渋谷川沿いでは合意の取れた範囲から以下の整備・誘導を図ることを検討しています。

渋谷川沿い

【基盤整備】

- ・ 渋谷川に面した賑わい空間
- ・ 渋谷川と明治通りをつなぐ貫通通路
- ・ 環境負荷低減
- ・ 緑化



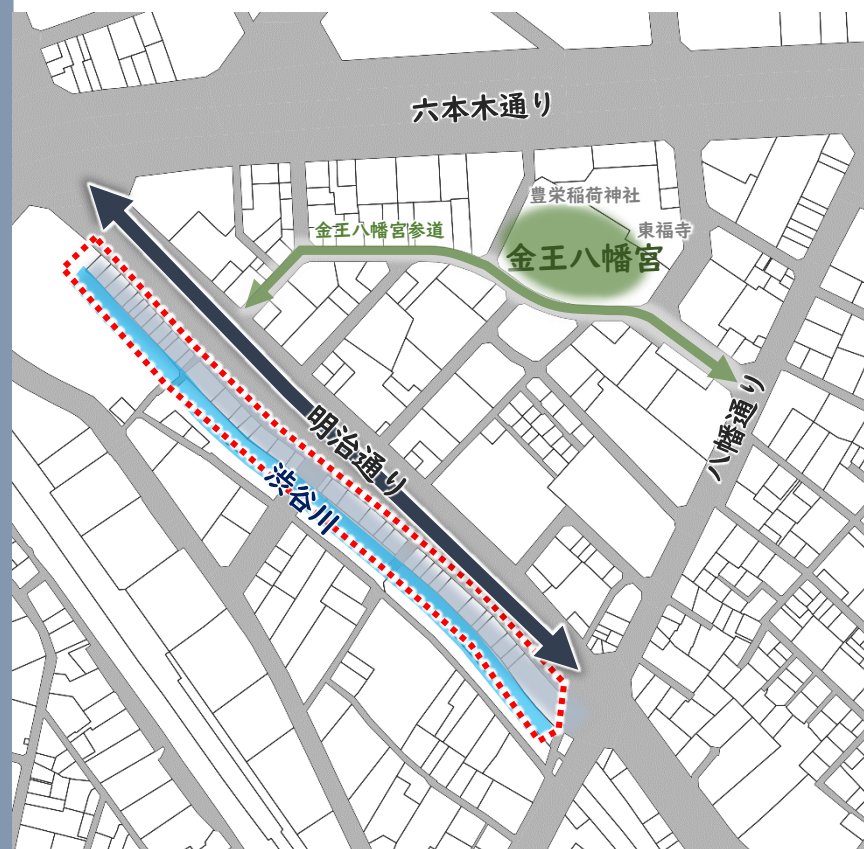
【用途誘導】

- ・ 低層部ににぎわいを生む用途
- ・ 渋谷川に対して開放的な設えとなるよう配慮した賑わいを生む用途
- ・ 多様な働き方やビジネスを支える用途
- ・ 新しいアイデア・文化・技術の発信ができる用途



【エリアインフラ整備への協力】

- ・ 金王八幡宮の参道環境整備への協力
- ・ 渋谷川の環境整備への協力
- ・ 次世代インフラ整備への協力





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具体的な内容を検討し、皆様と意見交換することを予定しております。