

神南一丁目北地区

地区計画  
(素案)  
意見交換会

2022.8



# 次第

1. 街並み再生地区 及び 街並み再生方針の指定について
2. 意見交換会の趣旨について
3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について
4. 今後の予定について

# 次第

1. 街並み再生地区 及び 街並み再生方針の指定について
2. 意見交換会の趣旨について
3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について
4. 今後の予定について

# 1. 街並み再生地区 及び 街並み再生方針の指定について

## 6月22日付 東京都が神南一丁目北地区 街並み再生地区 及び 街並み再生方針を指定。

(第17602号)

東京都公報

令和4年6月22日(水曜日) 2

街並み再生地区の指定について  
東京のしなれた街並みづくり推進条例(平成十五年東京都条例第三十号)第六条第一項の規定に基づき、街並み再生地区(以下「地区」という。)を指定したので、次のとおり公告する。

令和四年六月二十二日

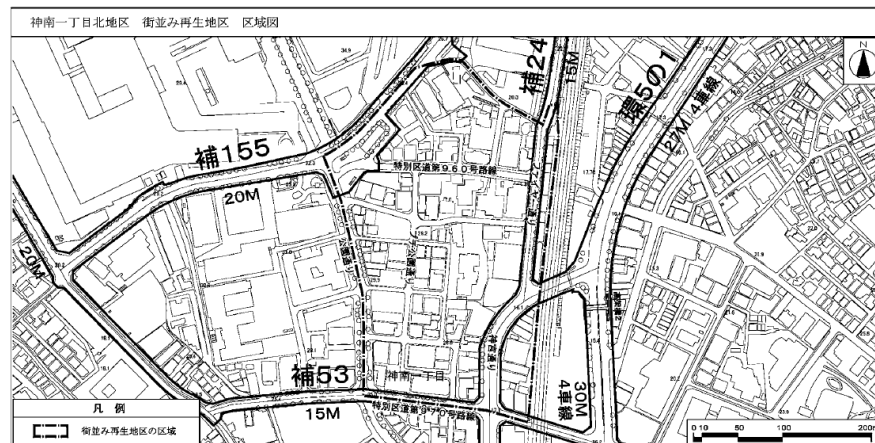
東京都知事 小池百合子

- 一 地区の名称、位置、区域及び面積  
神南一丁目北地区  
渋谷区神南一丁目地内(別図のとおり)  
約七・五ヘクタール

二 指定年月日

令和四年六月二十二日

別図



この図は、東京府知事の承認を受けて、東京都幅員1,500分の1縮尺図を利用して作成したものである。製図資料を参照。なお、地籍図は東京都都市整備局の地籍図と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。  
(図説番号) ①都庁業務課第200号 令和4年1月13日、(図説番号) ②都庁建設部第14号 令和4年4月28日、(図説番号) ③都庁建設部第94-0113号 令和4年5月11日

↓東京都都市整備局HP



東京都広報  
(街並み再生地区の指定)

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop\\_town/syare04.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop_town/syare04.htm)

# 1. 街並み再生地区 及び 街並み再生方針の指定について

「神南一丁目北地区」において、まちづくりニュースを発行。  
街並み再生方針で定めたまちづくりルール活用の流れ、ルール活用に伴う制限や緩和など、  
について周知を行いました。

神南一丁目北地区まちづくりニュース
渋谷区まちづくり推進部まちづくり第三課  
令和4年5月 発行

**意見交換会の内容をふまえた「街並み再生方針（案）」を作成し、都に上申しました**

日頃より渋谷区のまちづくりについて、ご理解ご協力をいただきましてありがとうございます。  
神南一丁目北地区では、令和3年3月に渋谷公園通商店街振興組合から、地域の課題を解決し、将来像を実現するため、新しいまちづくりルールの検討に関するご提案をいただきました。  
それを受け、渋谷区は、地域の皆様と意見交換会を行い、**新しいまちづくりのルールとして「神南一丁目北地区街並み再生方針（案）」**を作成し、令和4年5月に東京都へ上申しました。

東京都に上申した「街並み再生方針（案）」の図書を渋谷区ホームページに公開しています。  
URL : [https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/machi/machi/jinnan1\\_machidukuri.html](https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/machi/machi/jinnan1_machidukuri.html)  
⇒「街並み再生方針（案）」の概要については裏面をご覧ください。 QRコード⇒

**渋谷区は今後、神南一丁目北地区地区計画の策定の手続きを進めます**

渋谷区から都に上申した「街並み再生方針(案)」は、都が正式な手続きを経て「街並み再生方針」として策定します。  
街並み再生方針に記載されたまちづくりルールを活用できるようにするため、区は「街並み再生方針を反映した「神南一丁目北地区地区計画」を策定します。(令和4年度内予定)

＜都・渋谷区の手続き＞

意見交換会  
4回実施（区）

街並み再生方針（案）  
上申（区⇒都）

街並み再生方針  
策定（都）

街並み再生方針を  
反映した地区計画策定  
（区）

**地域の皆様がまちづくりルールの活用を進める場合の流れについてご説明します**

新しいまちづくりルール「街並み再生方針」は、対象となる路線沿いの敷地(右下図)で活用できます。  
活用の際は、あらかじめ街区※1で壁面の位置の制限※2を定め、その位置を地区計画に反映する必要があります。  
そのため、①活用を検討される街区の皆様でお話しの上、②ルールの活用について合意された街区について、  
③区が地区計画を変更し、壁面位置の制限を設定しますと、ルールを活用した建て替えが可能になります。

① 街区※1でお話し合い

② ルール活用について合意

③ 区が合意形成に応じた地区計画変更  
⇒ルールを活用した建て替えが可能に

**【対象となる敷地】**  
公園通り / 神宮通り / 特別区道第960号路線 / ファイヤー通り / 特別区道第970号路線沿いの敷地

※1 街区とは、道路と道路の間の土地の集まりです。対象路線に面する街区で合意することで制度活用が可能になります。  
※2 対象路線の境界線から0.2mの建築物の壁面の位置の制限が定まり、原則として制限位置を超えて建築することはできません。（その他建築の制限が地区計画で定められます）

**新しいまちづくりルール「街並み再生方針」の概要**

新しいまちづくりルールには、「建築物の配置、形地及び意匠」及び「建築物の用途」などの制限が定められています。

地区計画に壁面の位置の制限が指定された街区で建替え等を行う場合、それら定められた制限等を遵守することで、斜線制限が緩和されます。  
(右図 (ア))

**(ア) 斜線制限の緩和**

建築物を建てることのできる範囲の制限が緩和されます。建築物の高さ制限

さらに、下記のような (イ) 地域貢献を行った上で、(ウ) 容積率の緩和を受けることが可能です。

**(イ) 地域貢献の例**

多様な文化や暮らしを支える用途の導入

例：ギャラリー

例：シェアオフィス

地域の魅力を高める基盤・環境整備

例：緑化

例：シェアサイクルポート

**(ウ) 容積率の緩和**

建築物を建てることのできる大きさの制限が緩和されます。

**よくあるご質問**

壁面位置の制限が指定された場合、必ず建て替えないといけないのですか？	壁面位置の制限が指定されたことで、建て替えを必ず行わなければならないということはありません。
合意の範囲は？ 街区間で全員の権利者の合意が必要ですか？	原則は、街区間での合意が必要となります。ご不明な点は区にご相談ください。
合意が取れた場合、いつでも、すぐに壁面の位置の制限を地区計画に反映できるのですか？	区と協議のうえ、都市計画手続きを経て地区計画に壁面の位置の制限が反映されることになります。

**地域の皆様へのお願い**

渋谷区は、令和4年度中に新しいまちづくりルール「街並み再生方針」を反映した地区計画の策定の手続きを進めるとともに、それ以降も引き続き地域の皆様の合意形成を反映した地区計画の変更を円滑に進めていけるよう、この新しいルール活用のための地域の皆様のご意向を把握したいと考えています。

**新しいルールを活用した建て替え・開発をご検討される地権者の方、事業者の方は、渋谷区にご連絡・ご相談ください。**

本件に関するご連絡先：渋谷区まちづくり推進部まちづくり第三課 ☎03-3463-2628  
〒150-8010 東京都渋谷区宇田川町1番1号

まちづくりニュース（神南一丁目北地区版）

# 次第

1. 街並み再生地区 及び 街並み再生方針の指定について
- 2. 意見交換会の趣旨について**
3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について
4. 今後の予定について

## 2. 意見交換会の趣旨

本意見交換会は、「街並み再生方針」を反映した地区計画（素案）について、地域の皆さまと意見交換し、検討を深めることを目的としています。

0. 渋谷公園通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（令和2年度末）

1.意見交換会 地域の皆様と議論	第1回（R3.6）	会の趣旨・まちの現況・将来像・今後の進め方 等
	第4回（R4.3）	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）（R4.6）

3.地区計画 策定手続き	<b>素案意見交換会 （今回）</b>	会の趣旨・街並み再生方針について・地区計画（素案）について 等
	原案意見交換会	素案意見交換会を踏まえた、地区計画（原案）について
	原案の縦覧	都市計画法に基づく縦覧・意見募集
	案の縦覧	都市計画法に基づく縦覧・意見募集
	都市計画決定	

# 次第

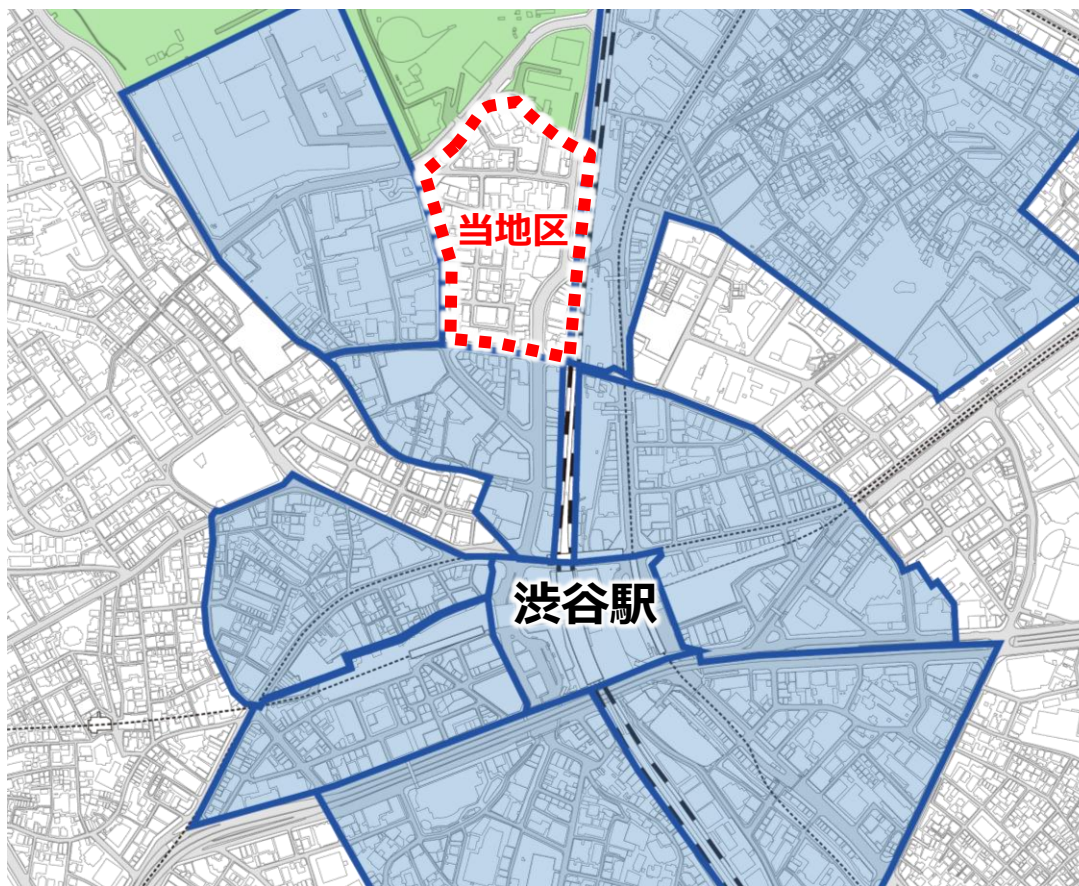
1. 街並み再生地区 及び 街並み再生方針の指定について
2. 意見交換会の趣旨について
- 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について**
4. 今後の予定について



# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

## 3-1 神南一丁目北地区について

- 本年6月に東京都が街並み再生地区及び街並み再生方針を指定
- 現在、地区計画が策定されていない。



地区計画が策定  
されている範囲

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

## 3-2 街並み再生方針と地区計画の関係について

➤ 「街並み再生方針」の内容を「地区計画」に反映し、まちづくりの具体的なルールとして活用

### 街並み再生方針（東京都） R4.6

- ・ 地区の整備の目標、その実現に必要な貢献内容、建築規制、貢献に応じた規制緩和などを示す。
- ・ 制度を活用できる範囲（対象路線など）を定め、通りごとのルールを示す。



対象路線

### 地区計画（渋谷区）

- ・ 区域、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針を定める。
- ・ 街並み再生方針に示す取組を具体的な建築制限、緩和として定める。

#### 高度利用型地区計画 （都市計画法第12条の8）

- ・ 容積率の最高及び最低限度
- ・ 建蔽率の最高限度
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ **壁面の位置の制限**

指定容積率を超える  
容積率の緩和



#### 街並み誘導型地区計画 （都市計画法第12条の10）

- ・ 容積率の最高限度
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ **壁面の位置の制限**
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 高さの最高限度

斜線制限の緩和

※対象路線のうち、合意した  
街区単位で適用  
**（壁面の位置の制限）**



# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

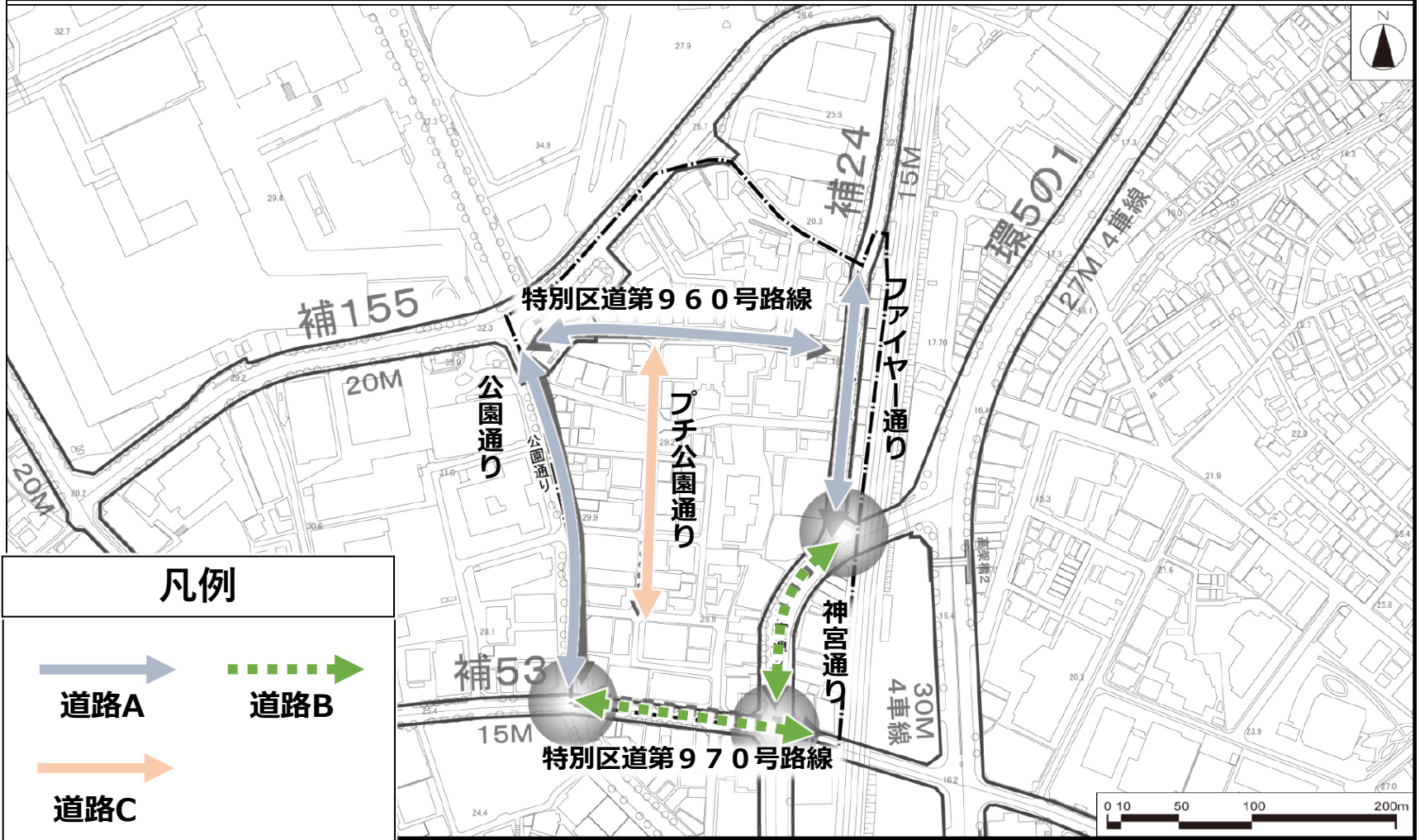
## 3-3 対象路線について

素案 p 9

東京都市計画地区計画

神南一丁目北地区地区計画 計画図 2

[渋谷区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) MMT 利許第 04-K113-5 号、令和 4 年 6 月 1 0 日」  
「(承認番号) 4 都市基交測第 44 号、令和 4 年 6 月 1 0 日」 「(承認番号) 4 都市基街都第 105 号、令和 4 年 6 月 2 7 日」

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



## 3-4 地区計画の構成

地区計画の目標（素案 p 1～p 2）		
区域の整備、開発及び 保全に関する方針 （素案 p 2）	土地利用の方針	
	建築物等の整備の方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
地区整備計画 （素案 p 3～p 7）	建築物等に関する 事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		建蔽率の最高限度
		敷地面積の最低限度
		建築面積の最低限度
		壁面の位置の制限
		壁面後退区域における工作物の設置の制限
		高さの最高限度
	形態又は色彩その他の意匠の制限	
土地の利用に関する事項		

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



## 3 - 5 地区計画の目標

### 地区計画の目標（素案 p 1～p 2）

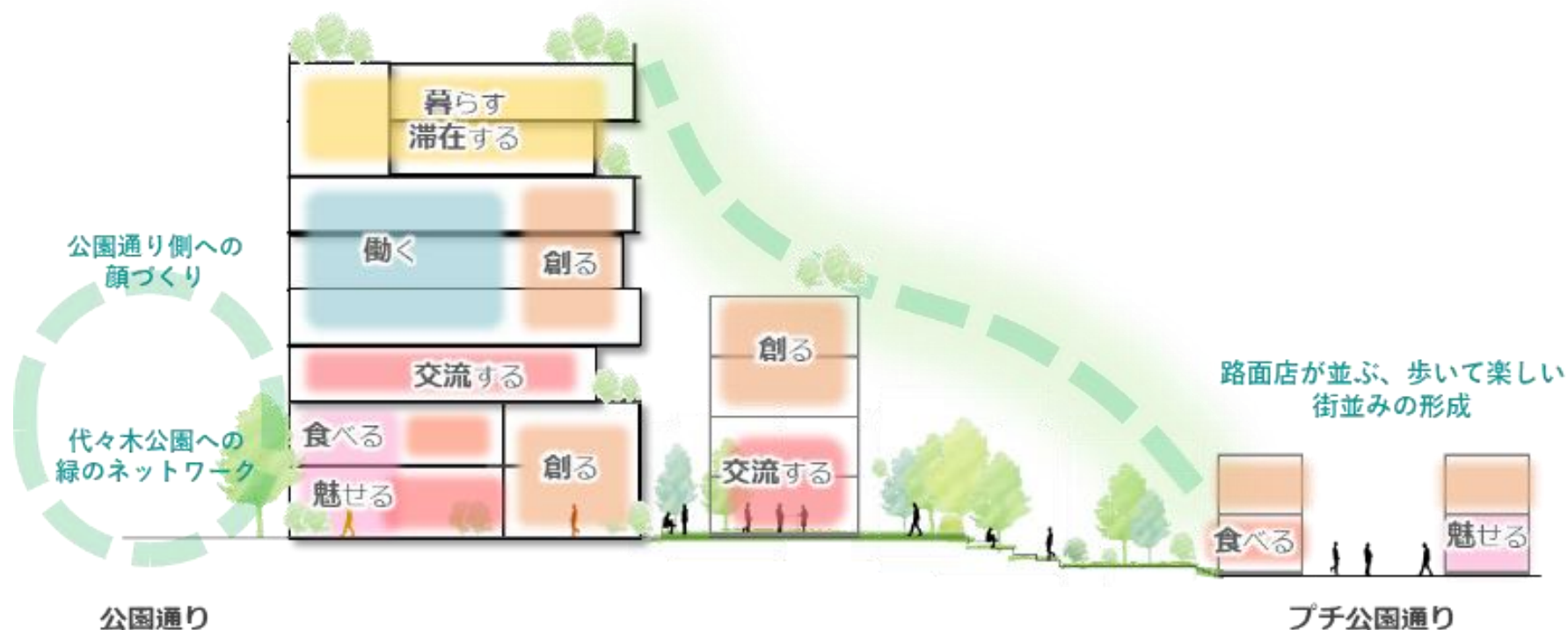
区域の整備、開発及び 保全に関する方針 （素案 p 2）	土地利用の方針	
	建築物等の整備の方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
地区整備計画 （素案 p 3～p 7）	建築物等に関する 事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		建蔽率の最高限度
		敷地面積の最低限度
		建築面積の最低限度
		壁面の位置の制限
		壁面後退区域における工作物の設置の制限
		高さの最高限度
	形態又は色彩その他の意匠の制限	
土地の利用に関する事項		

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

#### まちの将来像に基づき、地域の目標を定める

##### 〈まちの将来像〉

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



### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



#### 位置・地区特性

素案 p 1

本地区は、渋谷駅の北西に位置し、渋谷を代表する通りの一つである公園通り等の広幅員道路や地区中央に位置する特別区道第965号路線（以下、「プチ公園通り」という。）沿いに、**個性的な路面店が立ち並び、多様な文化を醸成、発信してきた地区**である。また、地区内には地域のにぎわいづくりや活性化の拠点としてリニューアルされた北谷公園や、地区の北側には都心では稀有な大規模緑地である代々木公園が位置し、**にぎわいがある中でも緑を感じることでできる落ち着きを備えた地区**となっている。

#### 上位計画

本地区は、**「渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）」**において、「中心拠点ゾーン」として、高度な国際競争力と強烈な地域性を兼ね備え、未来をつくり続けるまちとして位置づけられている。また、**「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するため、「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・集積することをまちづくりの方針としている。**また、**「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和2年4月）」**においては、今後、渋谷駅周辺地域における開発やまちづくりの機運を活かし、**歩行者中心のウォークブルで居心地が良いまちなかを形成することを掲げており、各地区の特色に合わせて、業務、商業、文化・交流機能、居住・宿泊機能、生活支援機能等の多様な機能が複合的に集積することにより、そこで生み出される先進的な文化・産業を世界へ発信し、個性を放ちながらも多様な人々が共存できる都市の舞台の形成を推進することとしている。**さらに、**「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（平成31年3月）」**においては、「多様なライフスタイルを発信する住商業融合エリア」に位置づけられており、渋谷駅から近い利便性やにぎわいを備え、日々の楽しさや刺激を求める居住者・就業者・来街者が住み・働き・楽しめる、多様なライフスタイルを送ることができるエリアを形成するものとされている。

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



#### 課題

素案 p 1

一方で、本地区の東西に地形の高低差が存在することや、地区内での路上荷捌きの常態化が、歩行者の回遊性を阻害する一因となっている。また、ファッションやアートなどの多様な生活文化を発信する用途・機能の集積が地区の個性であるが、この個性を伸ばすために「神南らしい多様な文化や暮らしを支える機能」の更なる導入が求められている。さらに、プチ公園通りは、誰もがめぐる歩いて楽しい魅力的な環境を形成することで、地区全体のまちの価値がより一層高まることが期待される。

#### 目標

素案 p 2

そこで、本地区では、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、いつでも訪れたくなるまちを目指すため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。

- 1 地区の個性・魅力を伸ばす神南らしい多様な生活文化を発信する用途・機能の誘導
- 2 まちのにぎわいが連続した誰もがめぐる歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の創出
- 3 プチ公園通りにおける魅力的な環境創出
- 4 代々木公園へとつながる緑豊かな環境の形成
- 5 災害時に適切な対応機能を持つ安全安心なまちの実現



# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

## 3-6 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 地区計画の目標（素案 p 1～p 2）

区域の整備、開発及び  
保全に関する方針  
(素案 p 2)

土地利用の方針

建築物等の整備の方針

その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画  
(素案 p 3～p 7)

建築物等に関する  
事項

用途の制限

容積率の最高限度

容積率の最低限度

建蔽率の最高限度

敷地面積の最低限度

建築面積の最低限度

壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

高さの最高限度

形態又は色彩その他の意匠の制限

土地の利用に関する事項

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



#### 土地利用の方針

素案 p 2

- 1 広幅員道路沿道に接する敷地においては、「大・中・小」の多様な規模での建築物の建替えを誘導し、土地の高度利用及び防災性の向上を図る。
- 2 創造文化都市にふさわしい多様な用途の集積を促進するとともに、当地区の個性・魅力を高める用途を積極的に誘導する。
- 3 人々が居心地よく滞留するために、建築物の建替えに併せ、積極的に空地等の確保に努める。
- 4 プチ公園通り沿道については、魅力ある既存の街並みを活かしたにぎわいの連続した空間形成を図る。

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

#### 建築物等の整備の方針

素案 p 2

- 1 健全で魅力ある街並みの形成や連続したにぎわいを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 道路に対し多様なにぎわいが連続する街並みの形成を図るため、計画図 2 に示す道路 A 及び道路 B の沿道において、壁面の位置の制限を定める。
- 3 計画図 2 に示す道路 A 及び道路 B の沿道で壁面の位置の制限が定められた敷地においては、良好な市街地環境を適切に誘導するため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限並びに建築物等の高さの最高限度を定める。
- 4 沿道の特徴ある都市空間を保全し、向上させるため、計画図 2 に示す道路 A～道路 C に面する建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 5 街並み再生方針（神南一丁目北地区、令和 4 年 6 月 2 2 日指定）で定める壁面の位置の制限を地権者等の合意状況を踏まえ順次本地区計画に定めることで、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、地区に必要な歩行環境改善に向けた整備、空地整備、都市機能の導入、みどりの創出、環境負荷低減、帰宅困難者対策等を段階的に実現する。

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



#### その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

素案 p 2

- 1 歩行環境の改善に資する交通対策（集約駐車場及び共同荷さばき場の整備、共同荷さばきルールへの参画）を推進する。
- 2 地域のにぎわい創出や防災性の向上など、地域の課題を解決し地域全体の価値向上に資するインフラ（以下「エリアインフラ」という。）の整備を推進する。
- 3 まちのスマート化に向けた取り組みを推進する。
- 4 災害に強いまちを実現するため、発災時における帰宅困難者の受入れ場所の確保に努める。
- 5 大規模緑地である代々木公園へとつながる地区特性を踏まえ緑化に努める。
- 6 低炭素型都市を実現するため、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用に努める。

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

## 3-7 地区整備計画

### 地区計画の目標（素案 p 1～p 2）

区域の整備、  
開発及び保全  
に関する方針  
（素案 p 2）

土地利用の方針

建築物等の整備の方針

その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

都市計画法

地区整備計画  
（素案 p 3～  
p 7）

建築物等に  
関する事項

用途の制限

高度利用型

街並み誘導型

容積率の最高限度

○

○

容積率の最低限度

○

建蔽率の最高限度

○

敷地面積の最低限度

○

建築面積の最低限度

○

壁面の位置の制限

○

○

壁面後退区域における工作物の設置の制限

○

高さの最高限度

○

形態又は色彩その他の意匠の制限

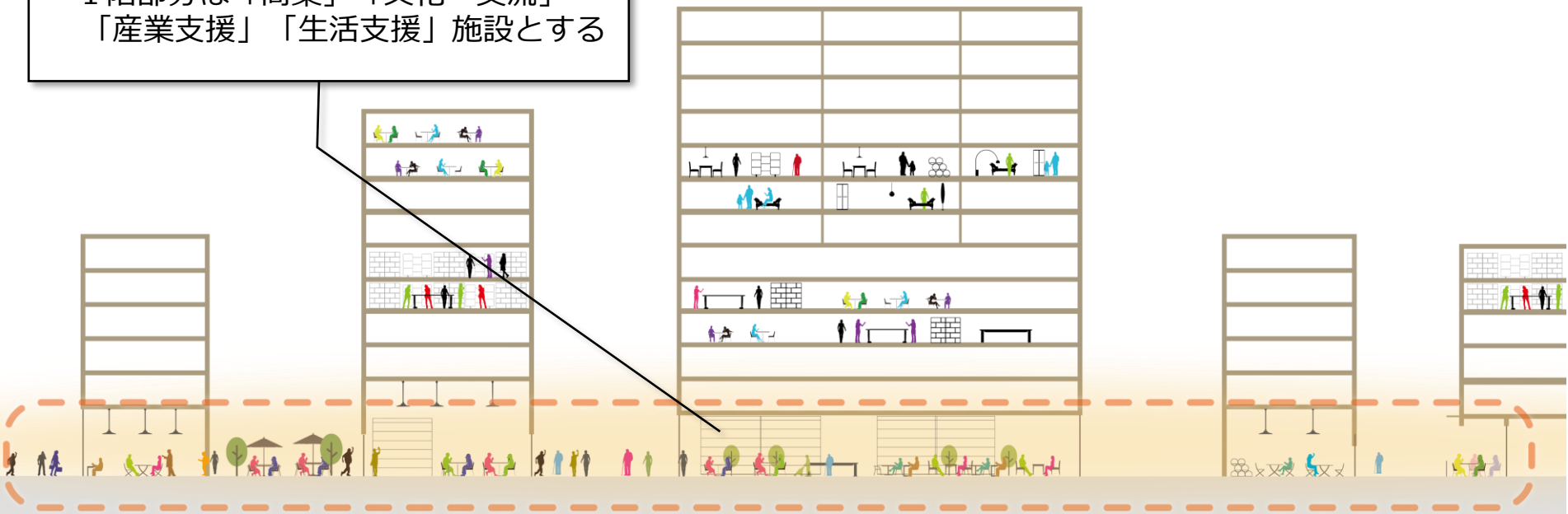
土地の利用に関する事項

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

#### 建築物等の用途の制限

沿道のにぎわいを形成するために、主に建築物の1階部分の用途を制限  
※道路A、道路B、道路C沿道に適用

- ・ 1階部分は「商業」「文化・交流」「産業支援」「生活支援」施設とする



### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

#### 建築物等の用途の制限

- 1 次に掲げる建築物は建築してはならない。
  - (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗特殊関連営業の用に供するもの
  - (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号に掲げる勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所
  - (3) 建築基準法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫
  - (4) 計画図2に示す道路A～道路Cに接する敷地の建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で、当該道路に面する部分の主たる用途を「商業」、「文化・交流」、「産業支援」、「生活支援」施設以外の用途に供するもの。
  
- 2 次に掲げる建築物にあっては、1の（4）の規定は適用しない。
  - (1) 区長が、公益上必要な建築物として認めるもの
  - (2) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



## 建築物の容積率の最高限度

まちの将来像を実現するための、貢献内容とインセンティブについて記載

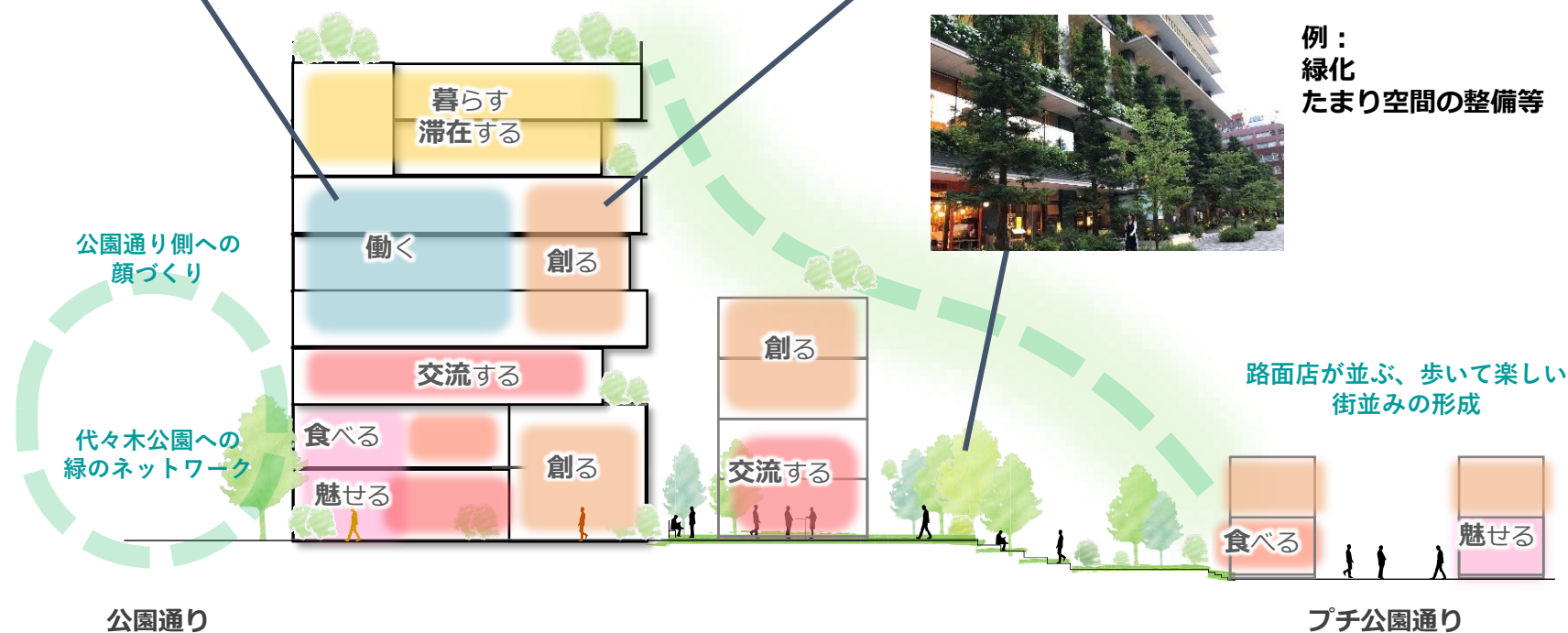
※壁面の位置の制限が指定された街区から適用可能



例：  
起業・産業支援施設  
シェアオフィス/スモールオフィス  
SOHO等



例：  
チャレンジショップ  
工房  
ギャラリー・美術館等





# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



## 建築物の容積率の最高限度

素案 p 3

1 壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた数値とする。ただし、敷地が2以上の数値の区域にわたる場合においては、その区域の数値にその敷地の当該区域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

2 壁面の位置の制限が定められた1,000㎡以上の敷地で、次の事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、1の数値に表1で示す数値を加えた数値とすることができる。

**（取組事項（1）（2）：次ページ）**

## （参考）街並み再生方針

図 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限

路線アから路線オまでのいずれかに敷地が接する建築物

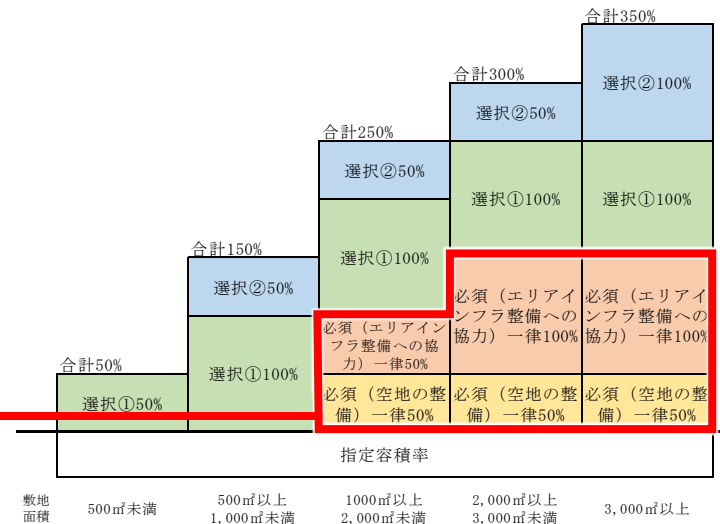


表1 2における割増容積率及び取組事項

敷地面積	割増容積率（上段）及び取組事項（下段）
1,000㎡以上2,000㎡未満	10分の10 (1) (2)
2,000㎡以上	10分の15 (1) (2)

#### 〈2 取組事項〉

- (1) 敷地内に日常一般に公開される滞留空間を整備するもの。整備する滞留空間は、敷地面積の10%以上（建築物の壁面位置の制限による壁面後退区域は含まない。）とし、原則として、空地全周延長の8分の1以上が計画図2に示す道路A又は道路Bのいずれかの道路と段差なく接道するもの。
- (2) 地域の課題を解決し地域全体の価値向上に資するエリアインフラ整備への協力を行うもの

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



## 建築物の容積率の最高限度

## 素案 p 4

3 壁面の位置の制限が定められた1,000㎡未満の敷地で、次のいずれかの事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、1の数値に表2で示す数値を上限に加えた数値とすることができる。また、壁面の位置の制限が定められた1,000㎡以上の敷地で前項の規定を適用し、更に次のいずれかの事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、2の数値に表2で示す数値を上限に加えたものとしてすることができる。

**（取組事項（1）～（5）：次ページ）**

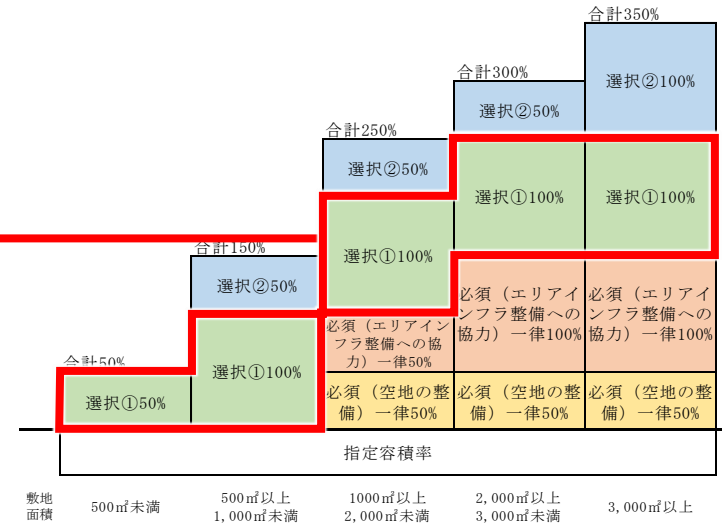
表2 3における割増容積率の上限と取組事項

敷地面積	3の割増容積率の上限（上段）と取組事項（下段）
500㎡未満	上限10分の5 (1) (2) (3) (4) から選択
500㎡以上1,000㎡未満	上限10分の10 (1) (2) (3) (4) (5) から選択
1,000㎡以上	上限10分の10 (1) (2) (3) (5) から選択

## （参考）街並み再生方針

図 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限

路線アから路線オまでのいずれかに敷地が接する建築物



### 〈3 取組事項と割増容積〉

(1) 交通に関する次のいずれかの整備

**10分の4を上限に各整備面積に5を乗じて敷地面積で除した数値**

- ・ **隔地先としての駐車施設の整備**

駐車施設は、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）の規定に基づき附置が義務付けられた駐車施設を確保したうえで、更に整備を行うもの。ただし、渋谷地区駐車場地域ルール（平成23年6月13日渋谷区告示第84号。以下、「駐車場地域ルール」という。）を適用する場合は除く。

- ・ **共同荷さばき場の整備**

地域の共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む。）は、東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた荷さばき駐車施設を確保した上で、更に整備を行うもの。また、駐車場地域ルールを適用し、地域の駐車課題を踏まえた駐車施策として地域荷さばき場を整備する場合は、当該地域荷さばき場以上に整備を行うもの。

- ・ **シェアサイクルポートの整備**

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



## 建築物の容積率の最高限度

素案 p 4

### 〈3 取組事項と割増容積〉

- (2) 空地に関する次のいずれかの整備  
10分の5を上限に整備面積に5を乗じて敷地面積で除した数値
  - ・ **主なストリートの結節点の滞留空間の整備**  
計画図2に示す主なストリートの結節点に滞留空間の整備を行うもの
  - ・ **プチ公園通りに面したにぎわい空間の整備**  
計画図2に示す道路Aに敷地が接する建築物において、計画図2に示す道路Cに面したにぎわい空間の整備を行うもの。ただし、整備するにぎわい空間は敷地面積の5%以上とし、空地全周延長の4分の1以上が道路Cに面するもの。
  
- (3) 2階以上に「ファッション・アート等のカルチャーや地域ブランドを育成し発信するための施設」を導入  
10分の5を上限に当該部分の面積に2を乗じて敷地面積で除した数値
  
- (4) 環境負荷の低減に資する次の取組を実施（1, 000㎡未満の敷地に限る。）  
10分の2  
建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーについて、東京都総合設計許可要綱実施細目（平成22年8月31日付け22都市建企第531号）第71（2）又は2の「優れた取組」の全てを実施するもの
  
- (5) 地域の課題を解決し、価値向上に資するエリアインフラ整備への協力（500㎡以上の敷地に限る。）  
10分の5を上限

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



## 建築物の容積率の最高限度

素案 p 5

4 500㎡以上の敷地において、3の規定により表2で示す割増容積率の上限まで適用し、更に次のいずれかの事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、3の数値に表3で示す数値を上限に加えたものとすることができる。

**(取組事項 (1) ~ (6) : 次ページ)**

## (参考) 街並み再生方針

図 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限

路線アから路線オまでのいずれかに敷地が接する建築物

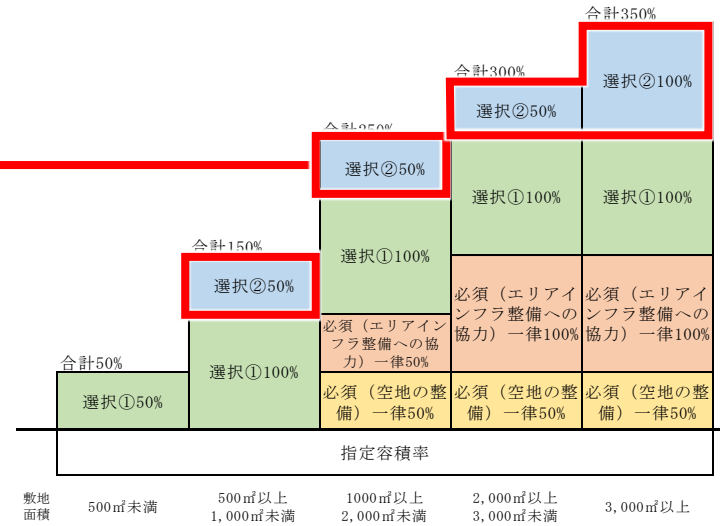


表3 4における割増容積率の上限と取組事項

敷地面積	4の割増容積率の上限（上段）及び取組事項（下段）
500㎡以上2,000㎡未満	上限10分の5 (1) (2) (3) (4) から選択
2,000㎡以上3,000㎡未満	上限10分の5 (1) (2) (3) (4) (5) (6) から選択
3,000㎡以上	上限10分の10 (1) (2) (3) (4) (5) (6) から選択

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



#### 建築物の容積率の最高限度

素案 p 5

#### 〈4 取組事項と割増容積〉

- (1) 交通に関する整備（省略）
- (2) 2階以上に「ファッション・アート等のカルチャーや地域ブランドを育成し発信するための施設」、「多様な働き方やビジネスを支え、働く人々の交流を促進するための施設」又は「落ち着いた住環境を形成し、多様な住生活を支えるための施設」を導入（3の（1）又は4の（1）若しくは（5）に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。）

**10分の5を上限に整備面積を敷地面積で除した数値**

- (3) 渋谷区みどりの確保に関する条例（昭和53年渋谷区条例第20号）に基づく緑化基準を超える緑化を整備（3の（1）又は4の（1）若しくは（5）に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。）

**10分の3を上限に整備面積を敷地面積で除した数値**

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



#### 建築物の容積率の最高限度

素案 p 5

#### 〈4 取組事項と割増容積〉

- (4) 渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例（平成27年渋谷区条例第19号）に定める大規模建築物に該当し、災害時における帰宅困難者のための一時滞在場所の整備（3の（1）又は4の（1）若しくは（5））に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。）

**10分の3を上限に条例で規定する面積を超える部分の整備面積に0.4を乗じて敷地面積で除した数値**

素案 p 6

- (5) 新たな歩行者ネットワークの形成を図るため建築物の敷地内での貫通通路等の整備又は高低差解消のためのバリアフリーの縦動線の整備（2,000m<sup>2</sup>以上の敷地に限る）

**10分の5**

- (6) 所有者の異なる2以上の隣接地を計画建築物の敷地として集約（街区再編）（2,000m<sup>2</sup>以上の敷地で、（3の（1）又は4の（1）若しくは（5））に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。）

**10分の5**



### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

#### 建築物の容積率の最高限度

素案 p 6

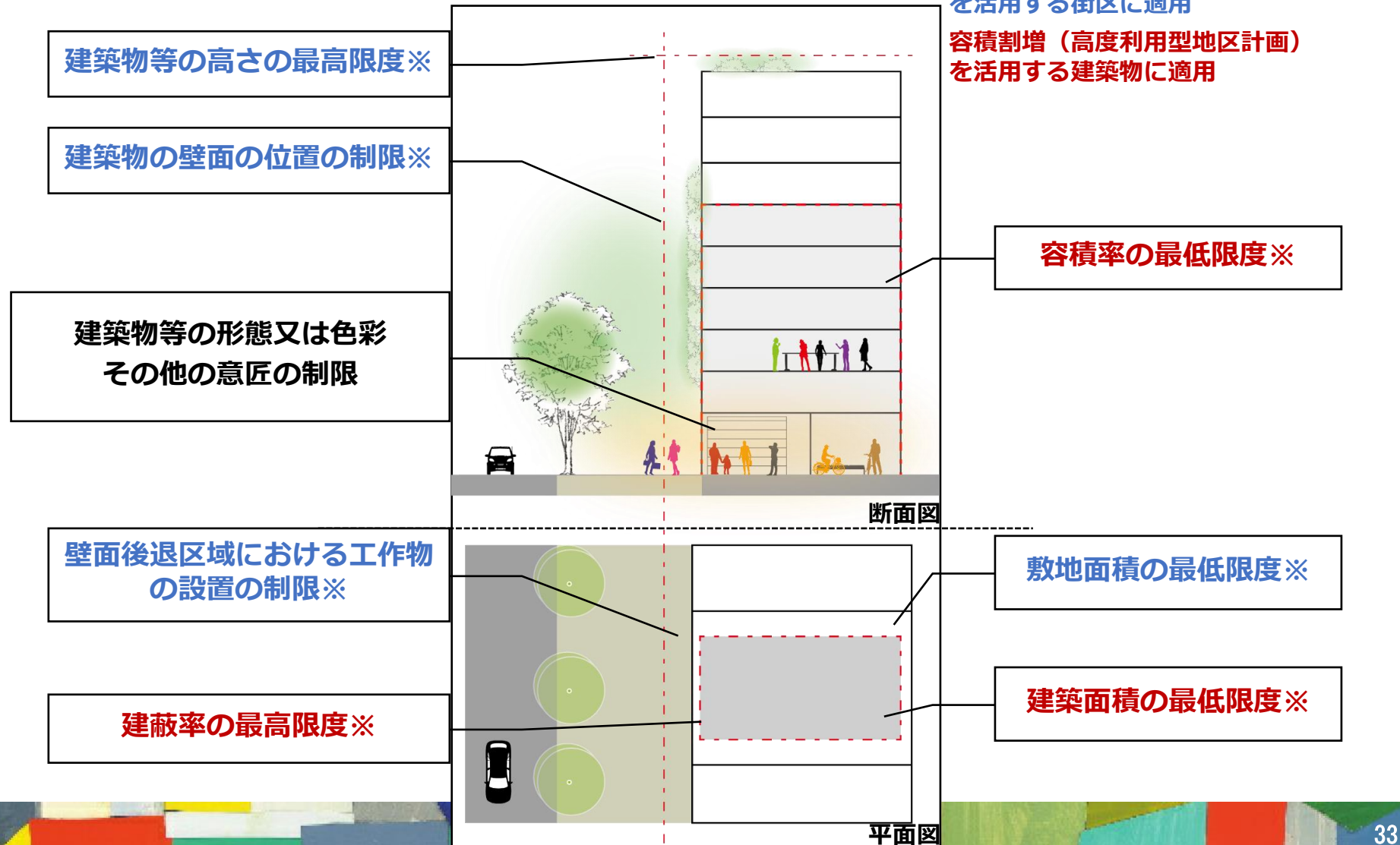
- 5 2～4を適用する場合には、ウォークブルなまちの実現に向けて、共同荷さばきルールへの参画や、整備する建物データの提供等を通じたまちのスマート化への協力を行うとともに、取組事項について渋谷区と事前に協議しなければならない。
- 6 次に掲げる建築物にあつては、1～4の規定は適用しない。
  - (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定による特定行政庁の許可を受けた建築物
  - (2) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物

# 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

## 建築物等に関する事項（その他の制限）

良好な市街地の形成のために、建築物等の制限を設定する

※壁面の位置の制限が指定された街区から適用



### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



素案 p 6

#### 建築物の容積率の最低限度

容積率の最高限度の事項の2又は3を適用する建築物の容積率の最低限度は、10分の20とする。

#### 建築物の建蔽率の最高限度

容積率の最高限度の事項の2又は3を適用する建築物の建蔽率の最高限度は10分の8とする。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限が定められた敷地における建築物の敷地面積は、50㎡以上とする。ただし、当該規定の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている50㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する50㎡未満の土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。

#### 建築物の建築面積の最低限度

素案 p 7

容積率の最高限度の事項の2又は3を適用する建築物の建築面積の最低限度は25㎡以上とする。ただし、敷地面積が50㎡未満の場合は、当該敷地面積の2分の1を建築面積の最低限度とする。

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について



素案 p 7

#### 壁面の位置の制限

- 1 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は該当建築物に附属する門若しくは塀の面は、**計画図3**に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
- 2 容積率の最高限度の事項の2又は3を適用する建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は該当建築物に附属する門若しくは塀の面は、計画図2に示す道路A又は道路Bの境界線から0.2mの位置を限度の線として、これを越えて建築してはならない。

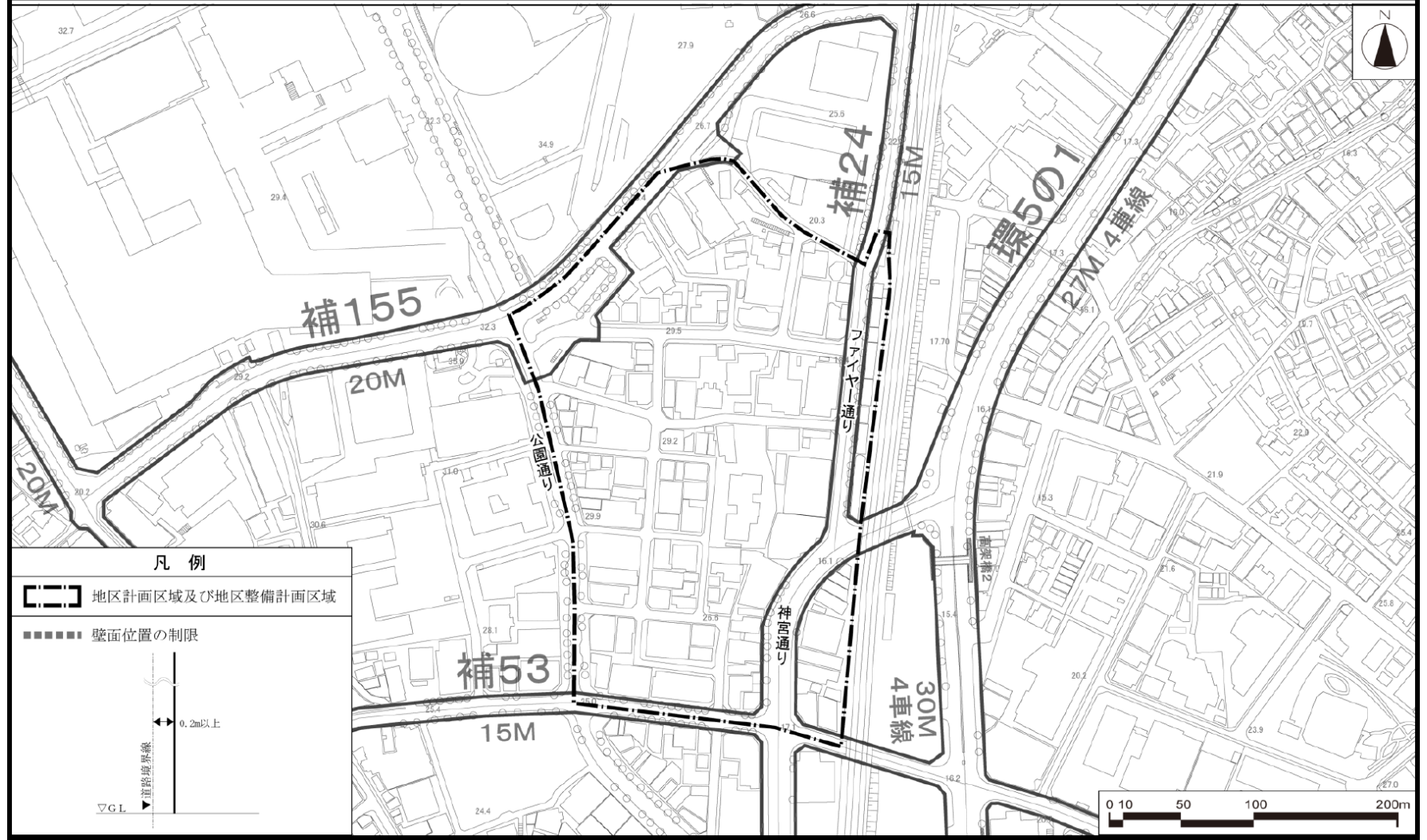
# 3. 神南一丁目北地区地区計画 (素案) について



素案 p 1 0

東京都市計画地区計画  
神南一丁目北地区地区計画 計画図 3

[渋谷区決定]



### 凡例

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 壁面位置の制限
- 道路境界線
- 0.2m以上
- 道路境界線
- 道路境界線
- 道路境界線

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) MMT 利許第 04-K113-5 号、令和 4 年 6 月 1 0 日」  
「(承認番号) 4 都市基交測第 44 号、令和 4 年 6 月 1 0 日」「(承認番号) 4 都市基街都第 105 号、令和 4 年 6 月 2 7 日」

## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域においては、門、へい、広告物及び看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。

ただし、壁面後退区域に面する道路とにぎわいの形成のために一体的な利用を行う場合、ベンチ、テーブル、広告物、看板、プランター等その他にぎわい形成に資するものを設置するときはこの限りでない。

## 建築物等の高さの最高限度

- 1 計画図2に示す道路A及び道路Bの沿道において、壁面の位置の制限が定められた敷地における建築物の高さの最高限度は次のとおりとする。
  - (1) 道路Aを前面道路とする敷地は、50m
  - (2) 道路Bを前面道路とする敷地は、60m
- 2 次に掲げる建築物にあつては1の規定は適用しない。
  - (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可を受けた建築物
  - (2) 都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物
  - (3) 周辺環境に対して一定の配慮が図られ、地域課題を解決に資する取り組みを行うものとして区長が認めた建築物

### 3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について

素案 p 7

#### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 1 建築物の外壁、屋根等の色彩は、刺激的な原色や蛍光色等を避け、地区全体の景観的調和に配慮したものとする。
- 2 計画図2に示す道路A～道路Cに接する敷地の建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で、当該道路に面する部分は、にぎわいの連続性に配慮した意匠とし、空調などの機器及び設備を設置する場合は、景観に配慮した位置、目隠し等の工夫を図るものとする。
- 3 屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。
  - (1) 色彩については、刺激的な原色や蛍光色等を避け、景観及び周辺環境に配慮した色調とする。
  - (2) 腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。
  - (3) 点滅式の光源（ネオン管、LED等）、文字情報盤、ビジョンその他これらに類するものを使用する場合には、景観及び周辺環境に配慮した意匠とする。

#### 土地利用に関する事項

代々木公園につながる緑空間を創出するため、建築物の敷地、屋上、壁面及びバルコニー等について緑化に努めるものとする。

# 次第

1. 街並み再生地区 及び 街並み再生方針の指定について
2. 意見交換会の趣旨について
3. 神南一丁目北地区地区計画（素案）について
4. 今後の予定について



# 4. 今後の予定

## 地区計画策定スケジュール

次回は、本意見交換会でいただいたご意見を踏まえた地区計画の原案をご説明します。

