

神南一丁目北地区

第4回
まちづくり
意見交換会

2022.3



1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

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. 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(昨年度末)

1. 意見交換会 地域の皆様と議論	第1回 (6月)	会の趣旨・まちの現況・将来像・今後の進め方 等
	第2回 (11月)	街並み再生方針の考え方・エリアインフラ 等
	第3回 (1月)	地区計画との関係・当地区における展開・各貢献内容について 等
	第4回 (今回)	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

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

第三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 1/22～1/25（渋谷区HP） 会場開催 1/25
参加人数	動画閲覧者数 131回 会場参加者数 9名
ご意見の数	当日意見 8件 ご意見カード 2件
内 容	<ol style="list-style-type: none">意見交換会の趣旨前回意見交換会の振り返り街並み再生方針について<ol style="list-style-type: none">3-1 街並み再生方針と地区計画の関係について3-2 当地区における展開について3-3 各貢献内容について今後の進め方

前回意見交換会（1月）の振り返り

3-1 | 街並み再生方針と地区計画の関係について

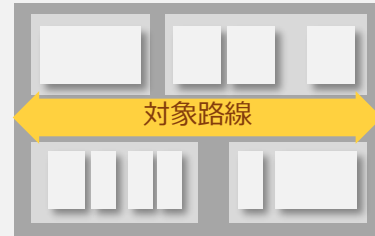
街並み再生方針と地区計画の関係について

- 「街並み再生方針」の内容を「地区計画」に定めることで具体的な建築ルールとして活用
- 地区計画は「高度利用型」及び「街並み誘導型」を想定
- 合意形成については、街並み再生方針で示した対象路線沿いのうち、合意がとれたところ（街区単位）から地区整備計画に適用位置を指定していく

将来像「創造文化都市の実現」

街並み再生方針（東京都）

- ・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、通りごとに取組を示す。



地区計画（渋谷区）内容及び策定に伴う緩和

- ・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。

➤ 住民合意をとる単位は街区単位を想定

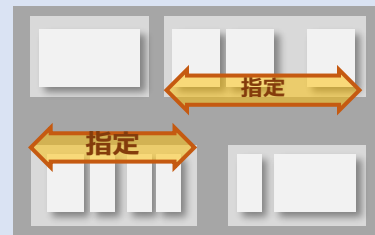
【高度利用型地区計画】

- 建築制限の項目
 - ・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
 - ・壁面位置の制限



【街並み誘導型地区計画】

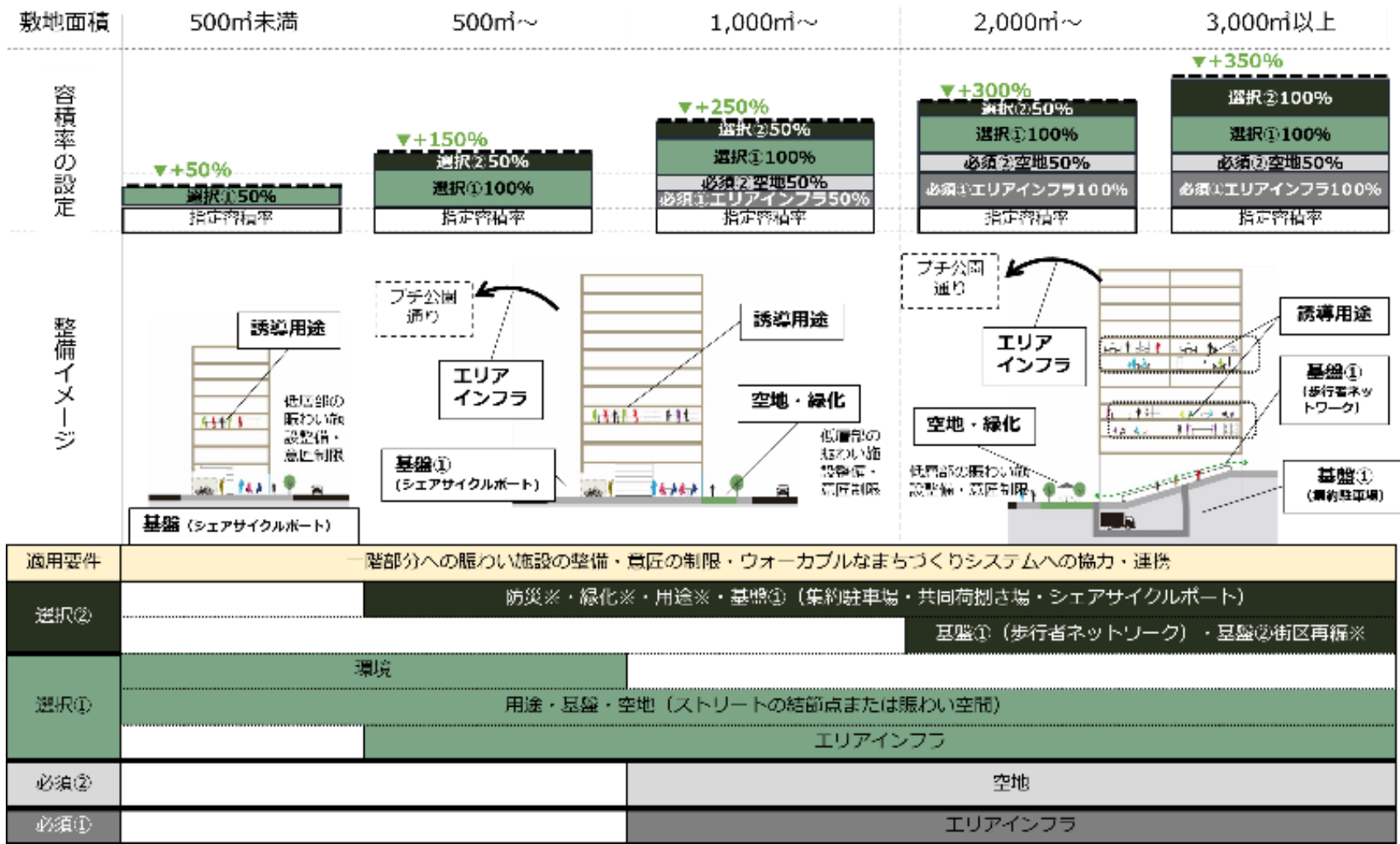
- 建築制限の項目
 - ・容積率の最高限度
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・高さの最高限度



指定容積率を超える容積率の緩和

斜線制限の緩和

都市開発諸制度の割増容積率や指定容積率・現況の容積率等をふまえ、目指すべき都市像の実現に向け、敷地面積に応じて、貢献項目の設定、割り増し容積率の上限を設定。



※選択①基盤又は選択②基盤①を計40%以上選択した場合のみ選択可

貢献内容

敷地面積 (㎡)	~ 500	500~ 1000	1000~ 2000	2000~ 3000	3000 ~	項目	割増し 上限(%)
選択 ②		○	○	○	○	防災	30%
		○	○	○	○	緑化	30%
		○	○	○	○	用途	50%
				○	○	基盤②（街区再編）	一律50%
				○	○	基盤① （歩行者ネットワークの改善）	一律50%
選択 ①		○	○	○	○	基盤① （駐車場・サイクルポート）	40%
	○	○				環境	一律20%
	○	○	○	○	○	用途	50%
	○	○	○	○	○	基盤	40%
	○	○	○	○	○	空地	50%
必須②		○	○	○	エリアインフラ	50%	
必須①			○	○	空地	一律50%	
			○	○	エリアインフラ	一律 50or100%	

エリア
インフラ

エリアインフラ整備への協力

評価式

収益還元法により算出

空地

一団の形状をなす広場状空地

評価式

整備面積÷敷地面積×100≥10%の場合

適用条件

- 敷地面積の10%以上の空地
- 空地は、グラウンドレベルで接地
- 空地全周延長の8分の1以上が接道
- 日常一般に公開
- 壁面後退区域は含まない
- 選択①のストリートの結節点整備の空地は含めることができない。

前回意見交換会（1月）の振り返り

街並み再生方針の思想・考え方について

- 今回の制度は神南の魅力を高める地域インフラ整備に対する協力を評価するという画期的な制度だと思う。
- 公園通商店街振興組合でも、よりウォーカブルなまちづくりのために活動をしているところであるため、ぜひ互いに協力しながらまちづくりを進めていきたい。
- 通りとしての一体感は重要であるため、街区単位ではなく通りを一体的に捉えての環境整備に取り組んでいただきたい。

貢献メニュー、エリアインフラについて

- 重点育成用途の具体例を示してほしい。
- エリアインフラというのは、無電柱化、表装整備、次世代インフラ整備のみなのか？また、次世代インフラとはどのようなものなのか？

今後の手続き等について

- 当制度の運用はいつ頃から始まるのか。

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

1-0 街並み再生方針の図書の構成について

＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・
そのほか公益的施設に関する事項3. 土地の区画形質の変更に関する
基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォーカブルなまちづくりにむけた取組み
（整備すべき基盤・エリアインフラ等）

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

1-0 街並み再生方針の図書の構成について

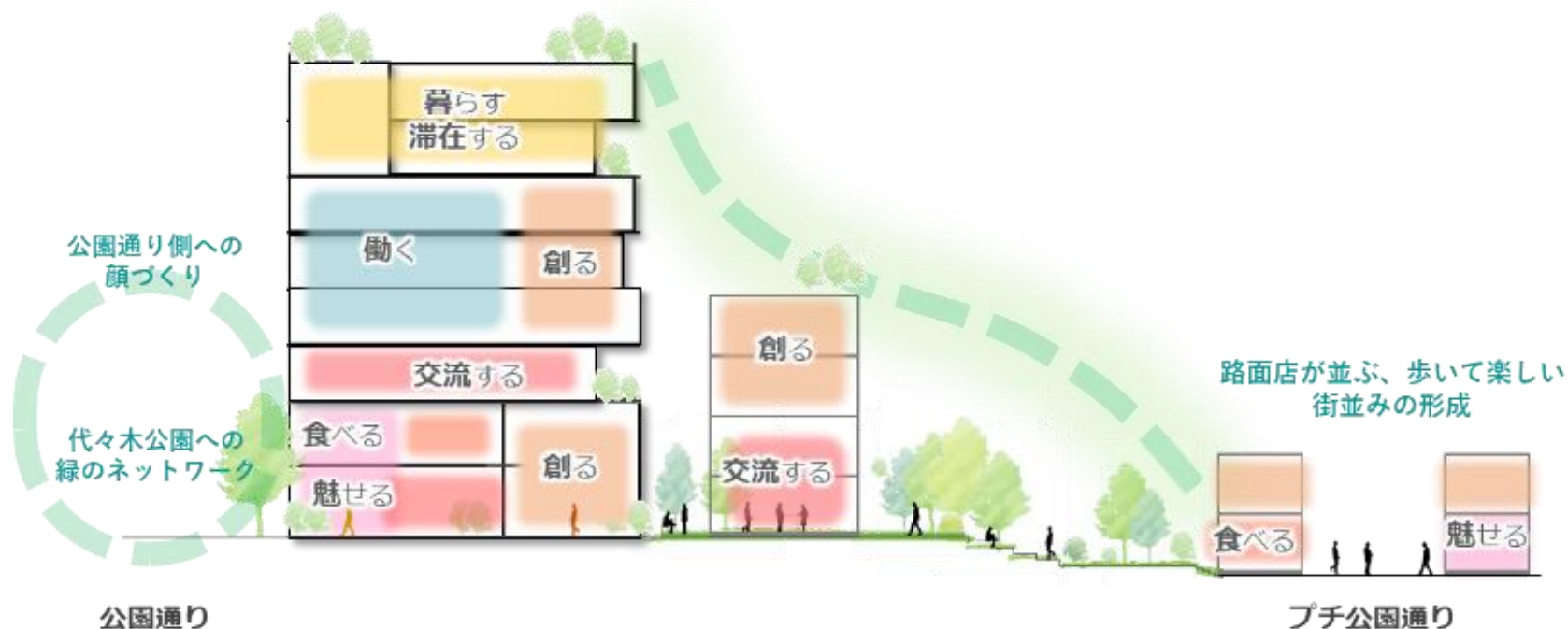
<図書の構成>	<内容>
1. 整備の目標	上位計画をふまえた地区の位置づけ 課題・将来像・整備方針
2. 整備すべき公共施設・ そのほか公益的施設に関する事項	ウォーカブルなまちづくりにむけた取組 み (整備すべき基盤・エリアインフラ等)
3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項	区画形質の変更の目的等
4. 建築物等に関する基本的事項	建築物に関する規制 導入用途・規制用途等
5. 緑化に関する基本的事項	緑化のポイント
6. 実現に向けて講ずべき措置	割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3

街並み再生方針（素案）について

1-1 整備の目標（P2-3）

どのようなまちを目指し、そのために何をするのかを示す。
 具体的には、上位計画をふまえた地区の位置づけ、地区の魅力・課題・将来像・将来像
 実現に向けた整備項目等を記載する。



3

街並み再生方針（素案）について

1-1 整備の目標 (P2-3)

駅周辺全体のまちづくりの考え方 上位計画の整理

渋谷は、渋谷川や宇田川等により形成された谷の地形を特色とし、鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、それぞれの地域において特色ある生活文化が形成され、多様な世代・文化的背景を持った人々が自由に交流し活動することにより、時代を先取りする文化・情報を常に発信してきたまちである。

渋谷駅周辺地域は、平成17年に都市再生緊急整備地域、平成23年に国家戦略総合特別区域、平成24年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、複数の再開発が進められ、高度な国際競争力を備えたまちが形成されてきた。

「渋谷区まちづくりマスタープラン」（令和元年12月策定）においては、「**創造文化都市**」として世界中の人を惹きつける「**住む、働く、遊ぶ、学ぶ**」といった**多様な用途**を誘導し、渋谷らしさを体現する「**大・中・小**」の**多様なスケール感が共存**する街並みを継承することとしている。

また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」（令和2年4月策定）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。

地区の立地・特性 開発動向

神南一丁目北地区（以下「本地区」という。）は、渋谷駅の北西に位置し、公園通りをはじめとした広幅員道路や地区中央に位置するプチ公園通り沿いに、**個性的な路面店が並び、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。

上位計画における地区の位置づけ

本地区は、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」（平成31年3月策定）において、「**多様なライフスタイルを発信する住商業融合エリア**」として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。また、「渋谷駅周辺まちづくりビジョン」（平成28年3月策定）においては、「多様なライフスタイルを発信する特徴的な商業エリア」という地域の個性を活かした将来像が示されている。

1-1 整備の目標（P2-3）

地区の課題

一方で、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、更にこの**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、誰もがめぐり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。

整備項目

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、いつでも訪れたいまち」を将来像とし、次の項目を整備の目標とする。

(1) 地区の個性、魅力を伸ばす機能の誘導

来街者を惹きつける魅力的なファッション・アートなどのカルチャーをさらに発展させる産業・文化育成発信機能を誘導するとともに、住商業が融合した多様な機能の集積によりクリエイティブな都市環境を整備する。

(2) 歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成

公園通り、神宮通り、ファイヤー通り等の広幅員道路の沿道は、低層部へのにぎわいの誘導による連続した路面店の街並みと回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成及び歩行者環境の向上等により、多様なにぎわいやアクティビティが生まれるような、誰もがめぐり歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成を図る。

(3) プチ公園通りにおける魅力的な環境創出

地域の特徴的なストリートであるプチ公園通りは、電線地中化等を通じて防災性を向上するとともに、低層部へのにぎわいを誘導し、沿道の個性的な店舗の連続と歩きやすい空間の整備により、さらに魅力的な環境創出を目指す。

(4) 代々木公園へとつながる緑豊かな環境の形成

公園通り、神宮通り、ファイヤー通り等の広幅員道路の沿道は、緑化を推進し、代々木公園とつながる緑豊かな沿道空間を形成する。

(5) 安全・安心なまちづくりの実現

公園通り、神宮通り、ファイヤー通り等の広幅員道路の沿道は、機能更新を図りつつ、耐震性の向上を図るとともに、災害時における防災機能を強化することにより、安全・安心なまちづくりを進める。

3

街並み再生方針（素案）について

＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・
そのほか公益的施設に関する事項3. 土地の区画形質の変更に関する
基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォークブルなまちづくりにむけた取組
み（整備すべき基盤・エリアインフラ
等）

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3

街並み再生方針（素案）について

1 - 2 整備すべき公共施設・そのほか公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

①回遊性向上に向けた取組み

②歩行者環境の改善に向けた取組み

③エリアインフラの整備への協力

④空地整備

⑤ウォーカブルなまちの実現に向けた連携・協力

3

街並み再生方針（素案）について

1-2 整備すべき公共施設・そのほか公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

①回遊性向上に向けた取組み

① 新たな歩行者ネットワークの形成

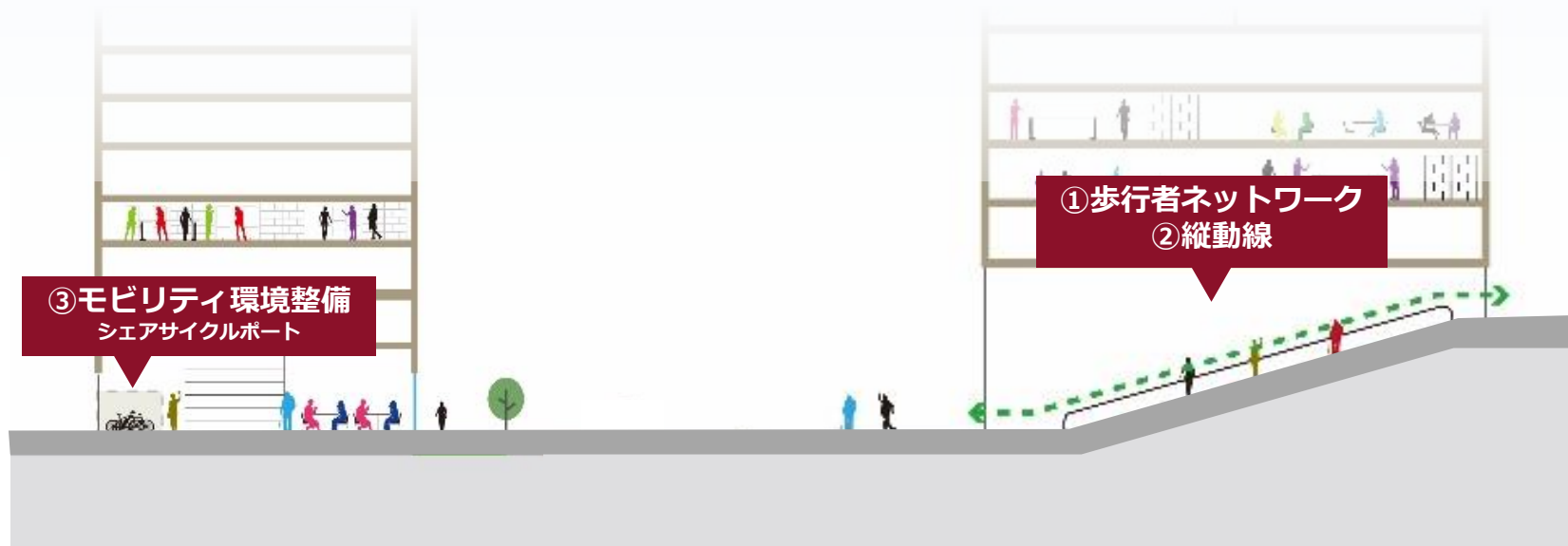
回遊性向上を図るため、建築物の敷地内において、貫通通路等を整備する。

② 高低差解消のための縦動線の整備

地域の高低差を解消するため、**バリアフリーの縦動線**を整備する。

③ 公共交通を補完するモビリティ環境の整備

回遊性向上を図るため、**シェアサイクルポート**を整備する。



3

街並み再生方針（素案）について

1-2 整備すべき公共施設・そのほか公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

②歩行者環境の改善
に向けた取組み

① 車両流入抑制の推進

地区内部への車両流入を抑制し歩行者環境の改善を図るため、各路線沿道において、集約駐車場を整備する。

② 共同荷さばき場の整備推進

歩行者環境の改善を図るため、共同荷さばき場（隔地先としての共同荷さばき場も含む。）を整備する。



3

街並み再生方針（素案）について

1-2 整備すべき公共施設・そのほか公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

③ エリアインフラ
の整備への協力

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。）について、次に示す整備を推進するため、建築物の建替えを行う場合は、エリアインフラ整備への協力を行う。

- ① プチ公園通りの環境整備（電線地中化、表層整備）
- ② スマートインフラの整備



3

街並み再生方針（素案）について

1-2 整備すべき公共施設・そのほか公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

④空地整備

① 滞留空間となる空地の整備

建築物の建替えにおいては、にぎわい創出や災害時の一時避難の場等として、空地を整備する。

② ストリートの結節点の整備

主なストリートの結節点に敷地が接する建築物の建替えにおいては、滞留空間となる空地を整備する。

③ プチ公園通り沿いのにぎわい空間の整備

公園通り（路線ア）又は区道960号線（路線オ）及びプチ公園通り（路線カ）に敷地が接する建築物の建替えにおいては、**プチ公園通り側ににぎわい空間**を整備する。



3

街並み再生方針（素案）について

1-2 整備すべき公共施設・そのほか公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

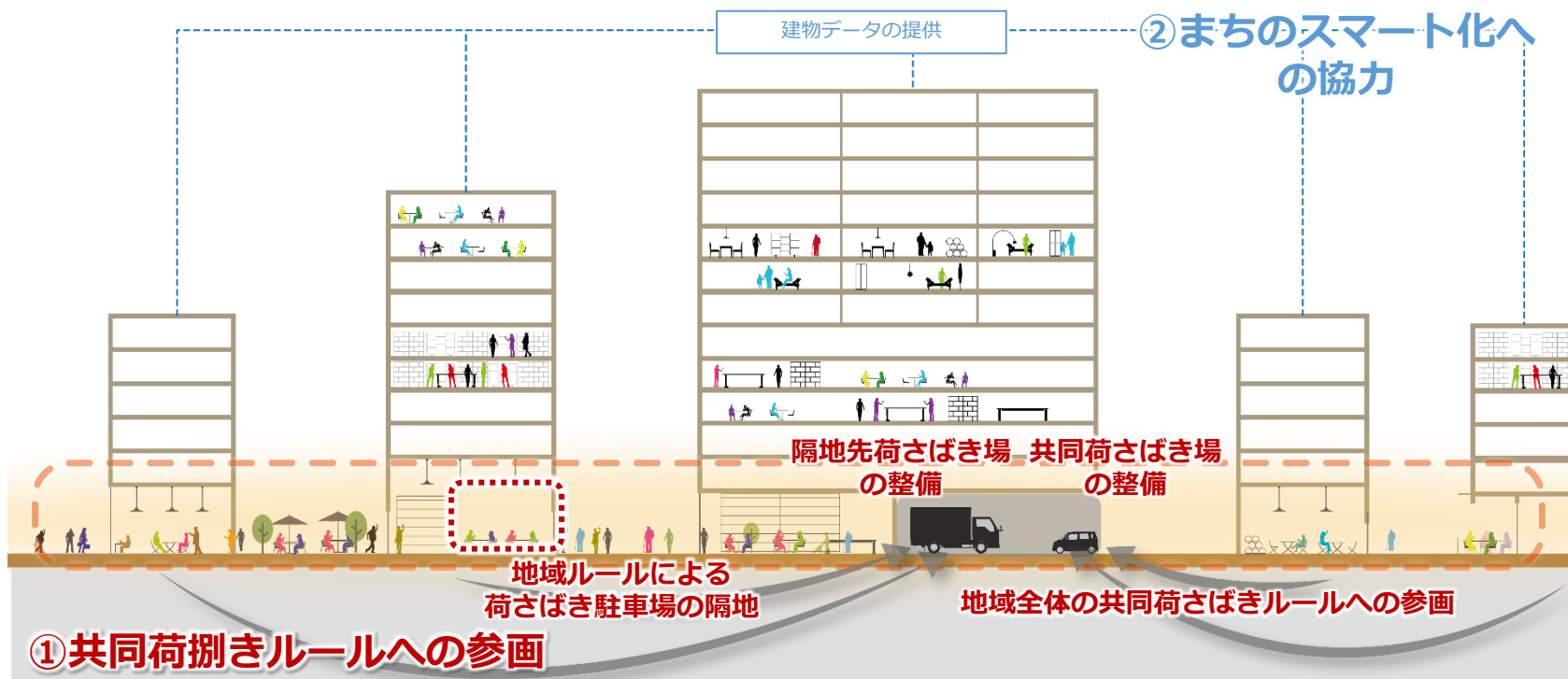
⑤ウォーカブルな
まちの実現に向けた
連携・協力

① 共同荷さばきルールへの参画

本地区において共同荷さばき場の活用にあたり**地域で定めたルールに参画**する。

② まちのスマート化への協力

整備された**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。



<図書の構成>

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・
そのほか公益的施設に関する事項3. 土地の区画形質の変更に関する
基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

<内容>

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォーカブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

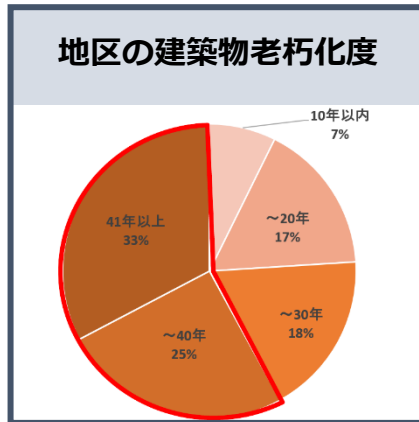
3

街並み再生方針（素案）について

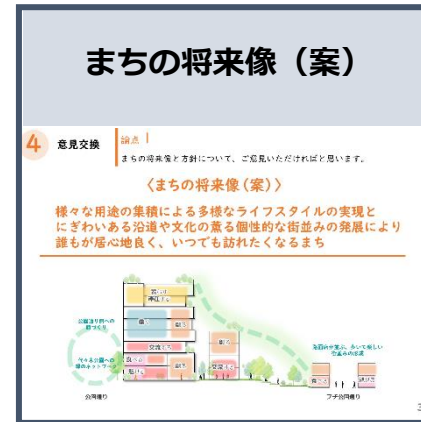
1-3 区画形質の変更(p5)

どのような目的で区画形質の変更を行うのか記載する。

これまでの検討内容



第1回意見交換会資料より



第1回意見交換会資料より

区画形質変更の目的

老朽化した建築物等の機能更新を図り、通りや街区の特性に応じたにぎわいある歩行者空間の拡充や防災性の向上、地区の個性を伸ばす都市機能の集積を図るため、敷地の統合等を誘導する。

＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・
そのほか公益的施設に関する事項3. 土地の区画形質の変更に関する
基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォーカブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3

街並み再生方針（素案）について

1-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

建築物の配置、形態及び意匠に関する制限の設定および導入・規制すべき用途について記載。

これまでの検討内容

まちの将来像（案）

4 意見交換 | 論点1

まちの将来像と方針について、ご意見を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

38

第1回意見交換会資料より

建築制限の設定

3-2-1 神南一丁目北における建築物に関する制限

当制度の活用されることで将来像実現に寄与する機能更新が図られることを目指し、地区の現状や制度適用後の地区全体の想定容積等を考慮し設定。

	公園通り	区道970号線	神南ファイヤー通り	区道960号線	王子公園通り
建ぺい率の制限			0.2m		
工作物の設置制限	歩道空間と一体的な利用により沿道のにぎわいの形成に資するものは例外とする (看板、ベンチ、照明、緑地等)				
高さの最高限度	50m	60m	60m	50m	50m
建ぺい率の最高限度	80%				
敷地面積の最低限度	50㎡				
建築面積の最低限度	25㎡				
	(敷地面積50㎡未満の場合は当該敷地面積の1/2)				
容積率の最高限度	※P25				
容積率の最低限度	300%				
その他適用に当たっての必要条件	低層部層間用途の導入・一部部分敷居の制限 ウォーカブルなまちづくりシステムへの協力・連携				

42

第3回意見交換会資料より

壁面の位置の制限

4 意見交換 | 論点2

街並み再生方針の内容について、ご意見を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

例2 敷地面積の最低限度

沿道の賑わいを維持するため、壁面の位置や建築物の最高限度を定めます。

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。

42

第1回意見交換会資料より

導入すべき用途の整理

3 街並み再生方針について

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

上位計画のエリア特性や意見交換会で頂いたご意見をふまえて、神南一丁目北地区における「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
<ul style="list-style-type: none"> 低層部ににぎわいを生む用途 施設整備・商業活性化等に資する用途 産業・文化・交流に資する施設 	<ul style="list-style-type: none"> 文化/地域ブランドを育成・支援する用途 イベント交流施設 デザイン/カルチャー・スモール・エンターテインメント・チャレンジショップ 二階 ギャラリー・美術館 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な働き方を支える用途 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るもの（50㎡等） 落ち着いた住環境を支える用途 併用 子育て支援施設

18

第2回意見交換会資料より

1-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

「街並み再生方針」

まちの将来像

実現のために

建築物の必須条件等

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

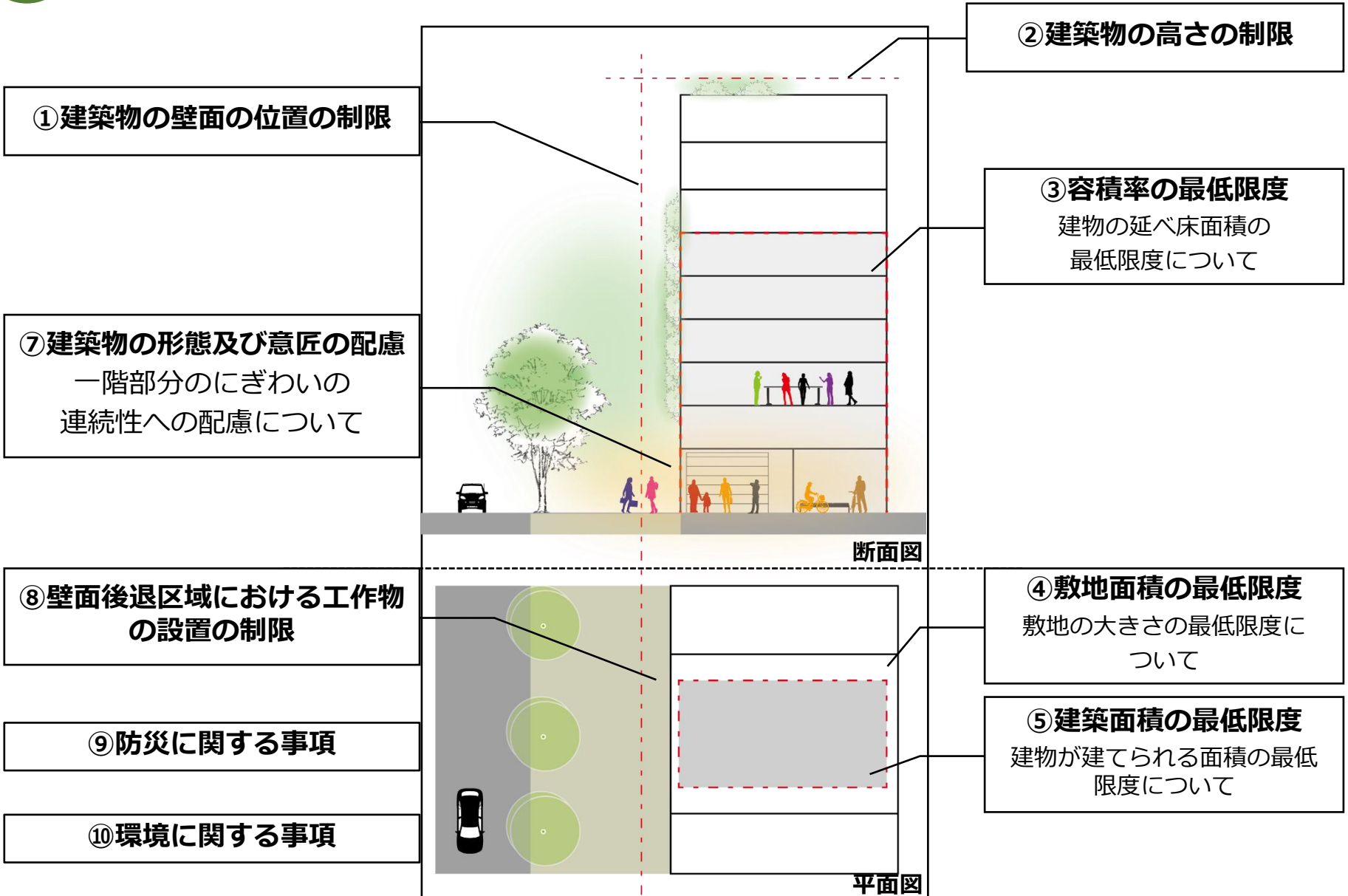
多様な文化や暮らし
を支える用途の導入地域の魅力を高める
基盤・環境整備

インセンティブ

容積率の割増・斜線制限の緩和

3

街並み再生方針（素案）について



1-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

建築物等の
配置、形態
及び意匠

街並み再生方針図1に示す路線アからオに敷地が接する建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合に当たっては、次の事項に基づいて整備する。路線力に敷地が接する建築物は、（1）建築物等の配置、形態及び意匠の⑦建築物の形態及び意匠の配慮、（2）建築物の用途の④にぎわいの創出に資する施設の導入及び③良好な都市環境形成のための用途の制限について、次のとおりとする。

（1）建築物等の配置、形態及び意匠

① 建築物の壁面の位置の制限

安全で快適な歩行者空間の確保と、統一感のある魅力的な街並みを形成するため、街並み再生方針図3に位置付けられた道路の境界線から**0.2mの壁面の位置**の制限を定める。

② 建築物の高さの制限

統一感のある魅力的な街並みを形成するため、次のとおり建築物の高さの最高限度を定める。ただし、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、良好な環境形成に資するものとして区長が認めるものは、この限りでない。なお、都市再生特別地区を定める場合、又は総合設計を活用する場合は、当該制度等の規定に従うものとする。

- 1) 路線アに敷地が接する建築物は、**50m**とする。
- 2) 路線イに敷地が接する建築物は、**60m**とする。
- 3) 路線ウに敷地が接する建築物は、**50m**とする。
- 4) 路線エに敷地が接する建築物は、**60m**とする。
- 5) 路線オに敷地が接する建築物は、**50m**とする。

③ 容積率の最低限度

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、容積率の最低限度を**200%**とする。

④ 建蔽率の最高限度

良好な都市環境の確保を図るため、建蔽率の最高限度を80%とする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第二号に該当する建築物及び第53条第6項第一号に該当する建築物は、同項同号による規定のとおりとする。

1-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

建築物等の
配置、形態
及び意匠

⑤ 敷地面積の最低限度

良好な都市環境の確保を図るため、敷地面積の最低限度は**50㎡**とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている**50㎡未満の土地にあつては、当該敷地面積を最低限度**とする。

⑥ 建築面積の最低限度

良好な都市環境の確保を図るため、建築面積の最低限度は**25㎡**とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている**50㎡未満の土地にあつては、当該敷地面積の2分の1を最低限度**とする。

⑦ 建築物の形態及び意匠の配慮

路線Aから力までのいずれかの路線に敷地が接する**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**とする。

屋外広告物を設置する場合は、腐朽、腐食、破損、劣化又は褪せしやすい材料を使用しない。また、建築物の形態及び色調等の意匠は地区全体の景観的調和に配慮したものとし、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。

⑧ 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工作物を設置してはならない。ただし、**渋谷らしい景観やにぎわいの形成**に資するベンチやテーブル、袖看板等の看板、緑化施設、街路灯、照明、その他公益上必要なものは、この限りでない。

⑨ 防災に関する事項

帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に努める。

⑩ 環境に関する事項

脱炭素型のまちづくりを目指し、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用等により、建築物の環境負荷低減に努める。

「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

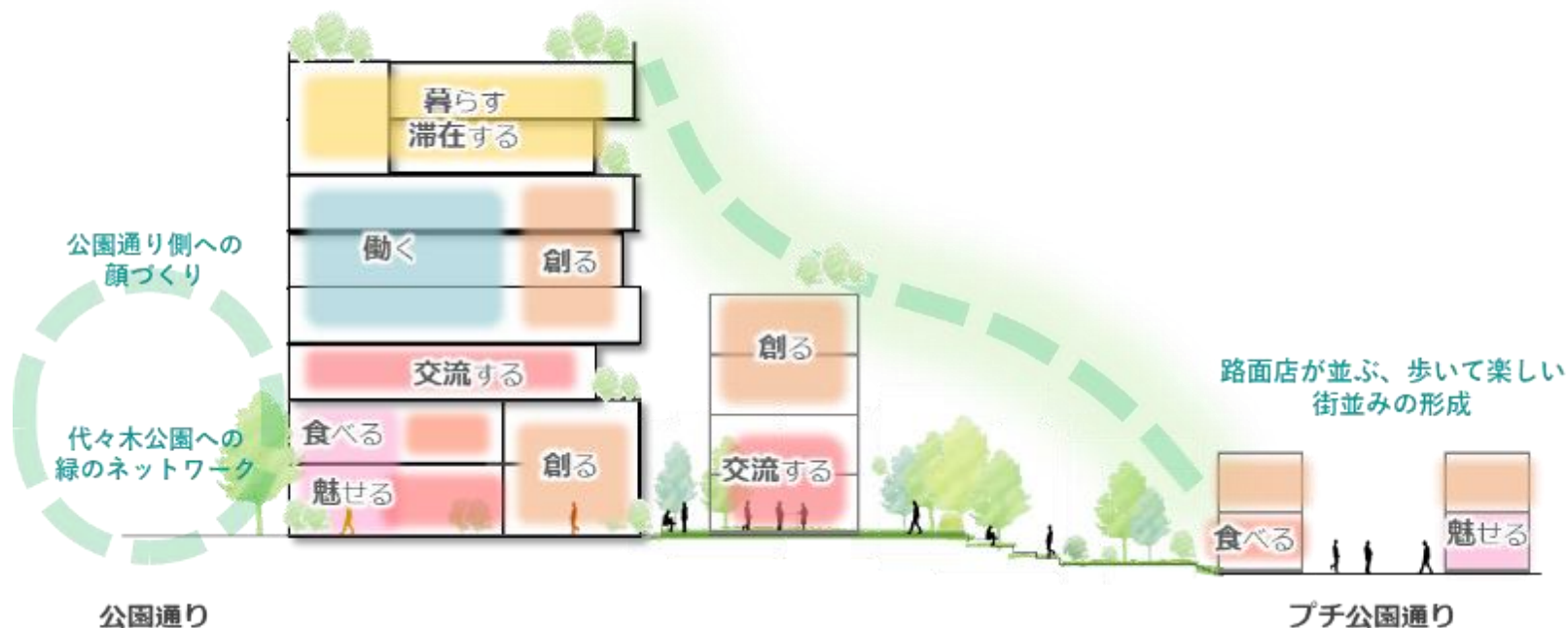
インセンティブ

容積率の割増・斜線制限の緩和

3

街並み再生方針（素案）について

1-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）



公園通り

プチ公園通り

方針案 1



低層部に店舗が連続する
歩いて楽しい
まちの創出

方針案 2



代々木公園へとつながる
緑豊かな沿道の形成

方針案 3



ファッション等、地域の個性をのばす
機能の誘導

方針案 4



多様な用途の集積による
クリエイティブな環境の整備

3

街並み再生方針（素案）について

1-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）



② 住商業が融合した生活文化の創造・発信に資する施設の誘導

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 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

① にぎわいの創出に資する施設の導入

建築物の1階部分に「にぎわい施設」を導入する

【にぎわい施設】

商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設

③ 良好な都市環境形成のための用途の制限

性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限する。

方針案 1



低層部に店舗が連続する歩いて楽しいまちの創出

方針案 3



ファッション等、地域の個性をのばす機能の誘導

方針案 4



多様な用途の集積によるクリエイティブな環境の整備

1 - 4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

建築物の用途

(2) 建築物の用途

① にぎわいの創出に資する施設の導入

路線アからカまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物の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は、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、商業施設等、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する。

【にぎわい施設】

商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設

② 住商業が融合した生活文化の創造・発信に資する施設の誘導

地区の将来像を実現するため、住商業が融合した生活文化の創造・発信に資する施設について、次のとおり誘導する。

1) 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

例) 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、美術館等

2) 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

例) 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るもの等

3) 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

例) 都心の利便性と多様性を享受できる都市型居住機能を備えた質の高い住宅、子育て支援施設等

③ 良好な都市環境形成のための用途の制限

良好な都市環境を形成するため、路線アからカまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物の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、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項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限する。

3

街並み再生方針（素案）について

<図書の構成>

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・
そのほか公益的施設に関する事項

3. 土地の区画形質の変更に関する
基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

<内容>

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォークラブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3

街並み再生方針（素案）について

1 - 5 緑化に関する基本的事項(p7)

地区の特性に応じた緑の創出を図ることを記載。

これまでの検討内容

まちの将来像（案）

4 意見交換 | 要点 |
まちの将来像と方針について、ご意見いただければ幸いです。

〈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

38

第1回意見交換会資料より

地域資源の分析

2 神南一丁目北地区の現況について—まちの魅力—

【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。

16

第1回意見交換会資料より

緑化の目的と内容

渋谷駅中心のにぎわいから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、「見える緑」を創出するため、建物の屋上緑化や壁面緑化を推進する。

＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・
そのほか公益的施設に関する事項3. 土地の区画形質の変更に関する
基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォークアブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

「街並み再生方針」

まちの将来像

実現のために

建築物の必須条件等

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

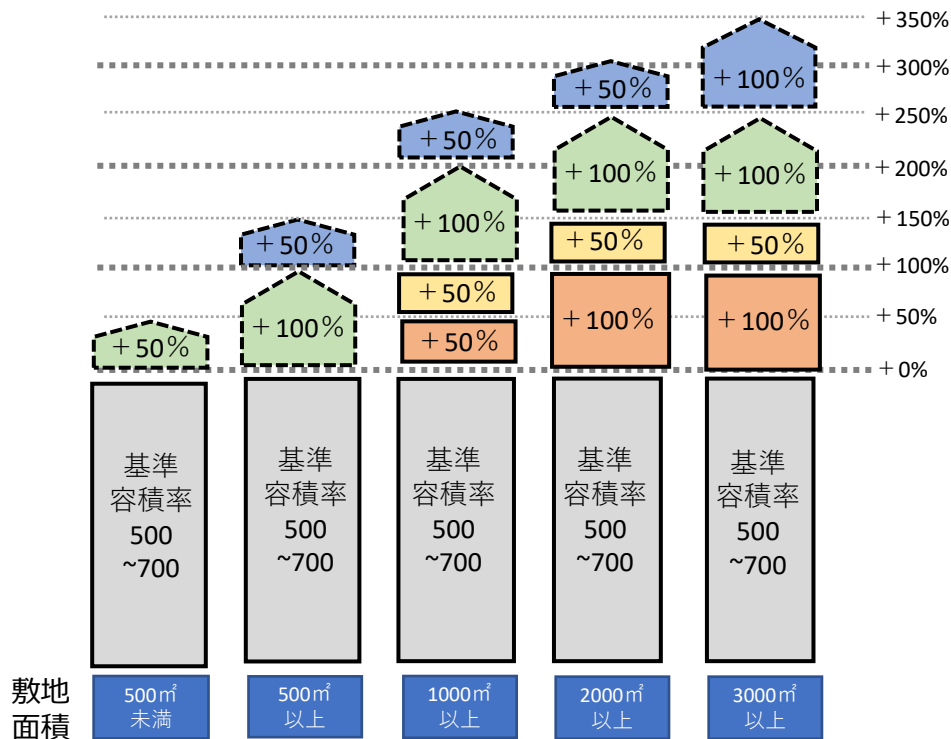
容積率の割増・斜線制限の緩和

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューの具体的内容を記載する。



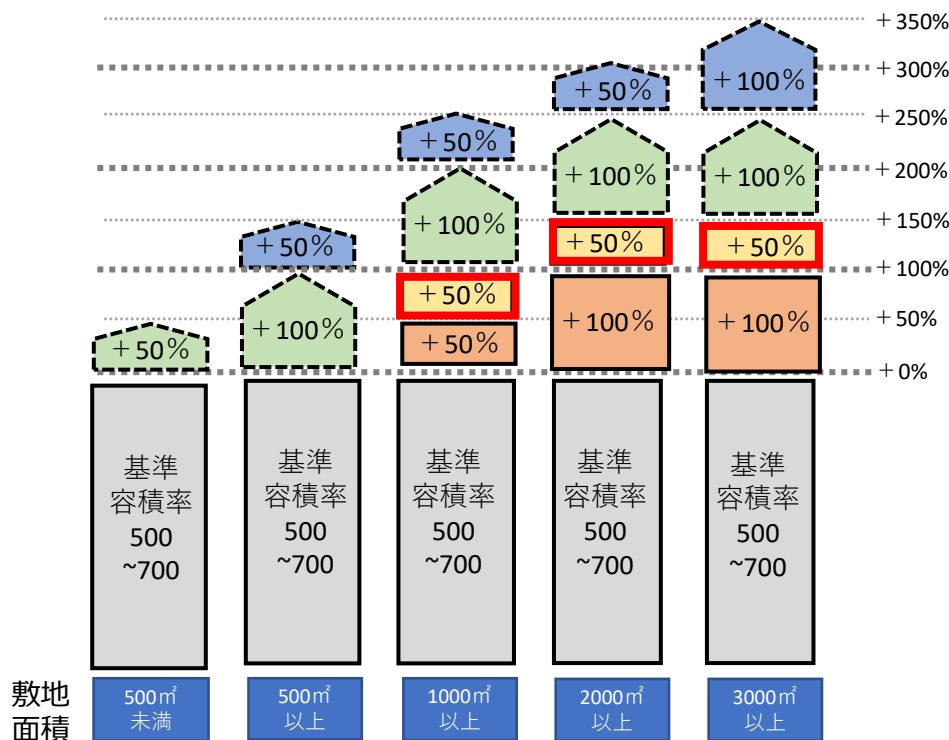
貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)		一律50%
		一律100%
必須 (空地の整備に関する事項)		一律50%

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

① 空地に関する事項

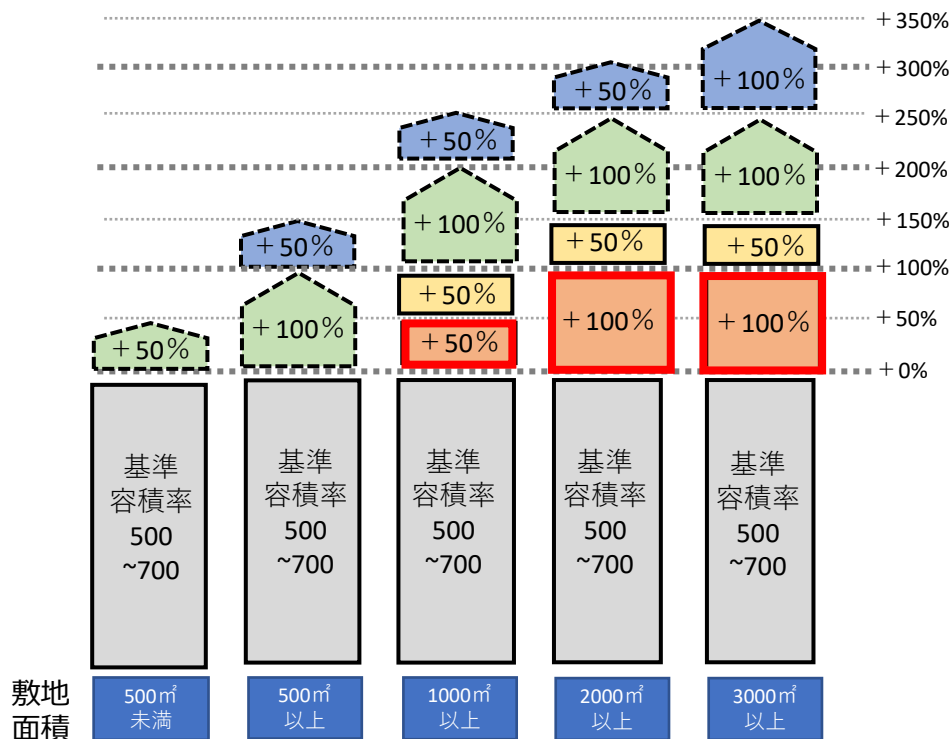
空地整備として、敷地内に**日常一般に公開される滞留空間**（ピロティを含む。）を整備するものとし、**一律50%**。ただし、整備する**滞留空間は敷地面積の10%以上**（建築物の壁面位置の制限による壁面後退区域は含まない）とし、**空地全周延長の8分の1以上**が、路線アからオまでのいずれかの**路線と段差なく接道**すること。

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%	
	一律100%	
必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%	

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

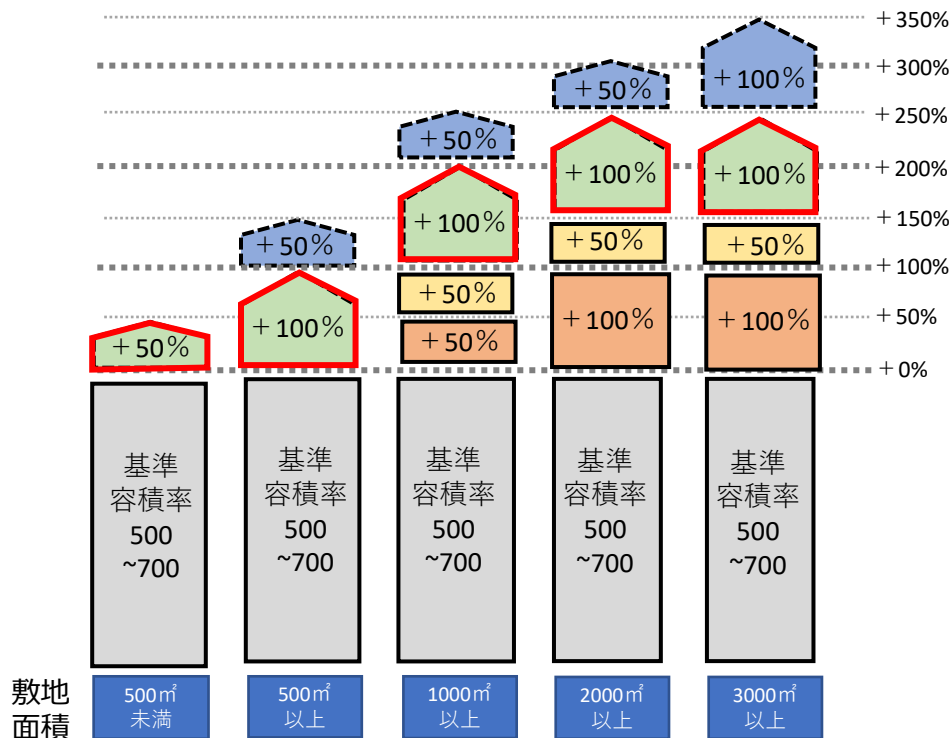
地域の課題を解決し、価値向上に資するエリアインフラ整備への協力を行う場合は、敷地面積が1000㎡以上2000㎡未満の場合は一律50%、2000㎡以上の場合一律100%。

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)		一律50%
		一律100%
必須 (空地の整備に関する事項)		一律50%

① 交通に関する事項

整備面積に応じて上限**40%**。《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

〔シェアサイクルポートの整備〕

〔隔地先としての駐車施設の整備〕

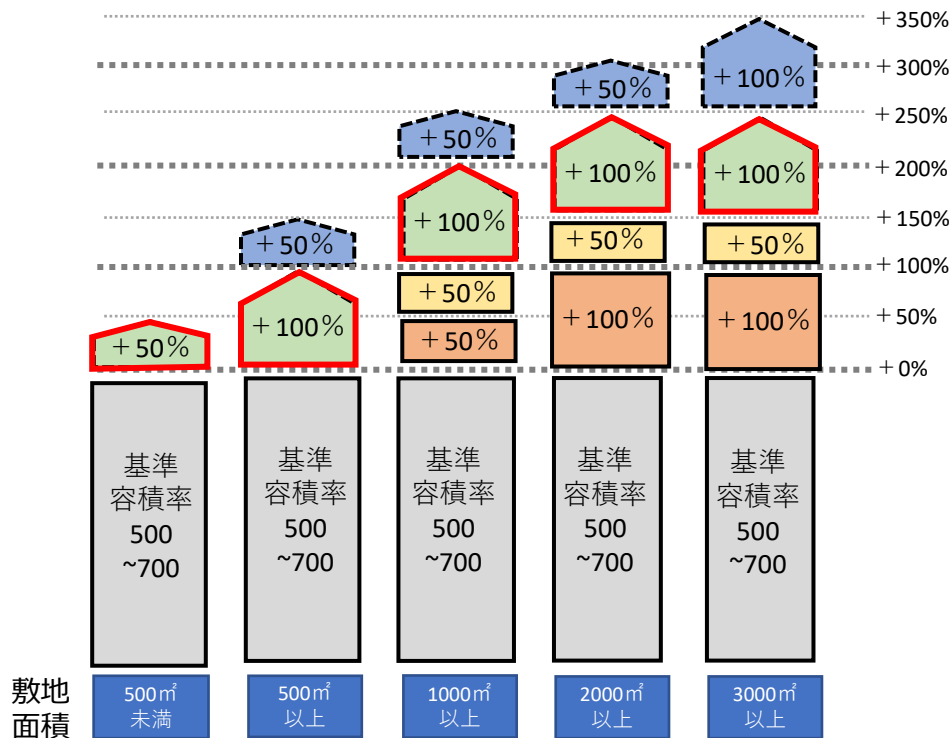
〔共同荷さばき場の整備〕

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
必須	環境に関する事項	一律20%
	必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
	必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

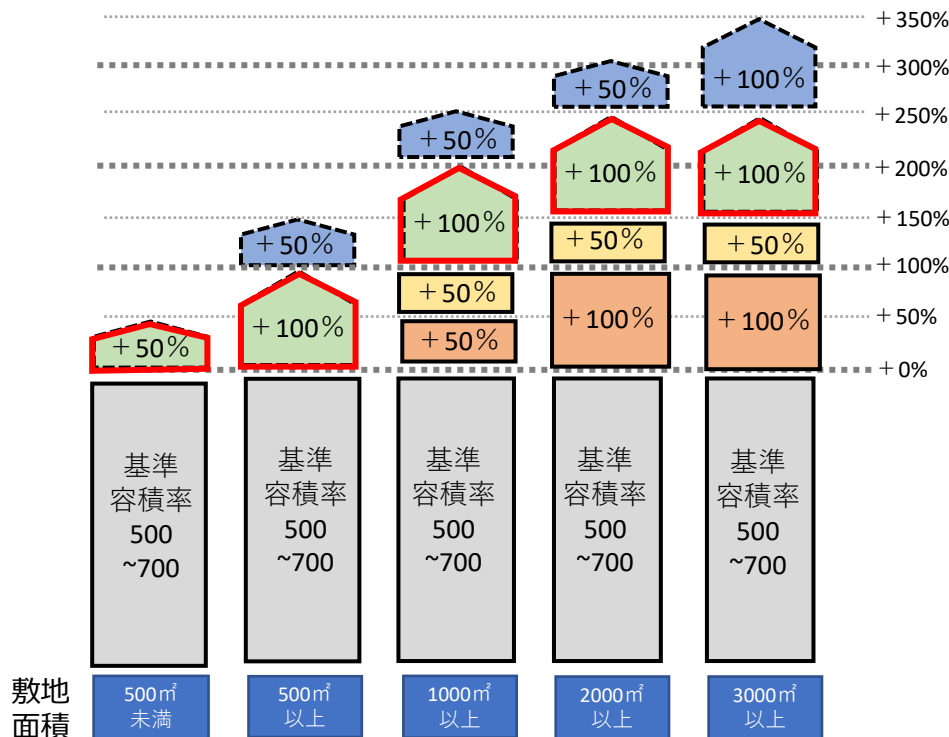
敷地面積**500㎡以上の建築物**においては、エリアインフラ整備への協力を行う場合は、**上限50%**。

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



	貢献項目	割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
必須	環境に関する事項	一律20%
	必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%

③ 空地に関する事項

整備面積に応じて上限**50%**。《整備面積÷敷地面積×100×5.0》

【主なストリーートの結節点の滞留空間】

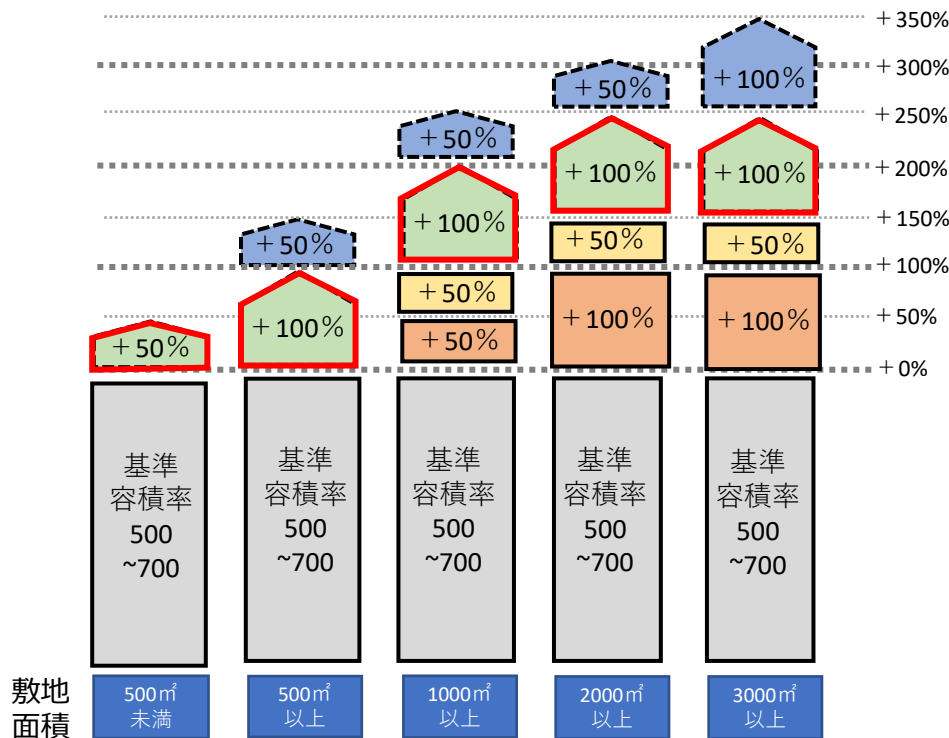
【プチ公園通りに面したにぎわい空間】ただし、整備するにぎわい空間は敷地面積の5%以上とし、**空地全周延長の4分の1以上がプチ公園通りに面すること。**

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)		一律50%
		一律100%
必須 (空地の整備に関する事項)		一律50%

④ 用途に関する事項

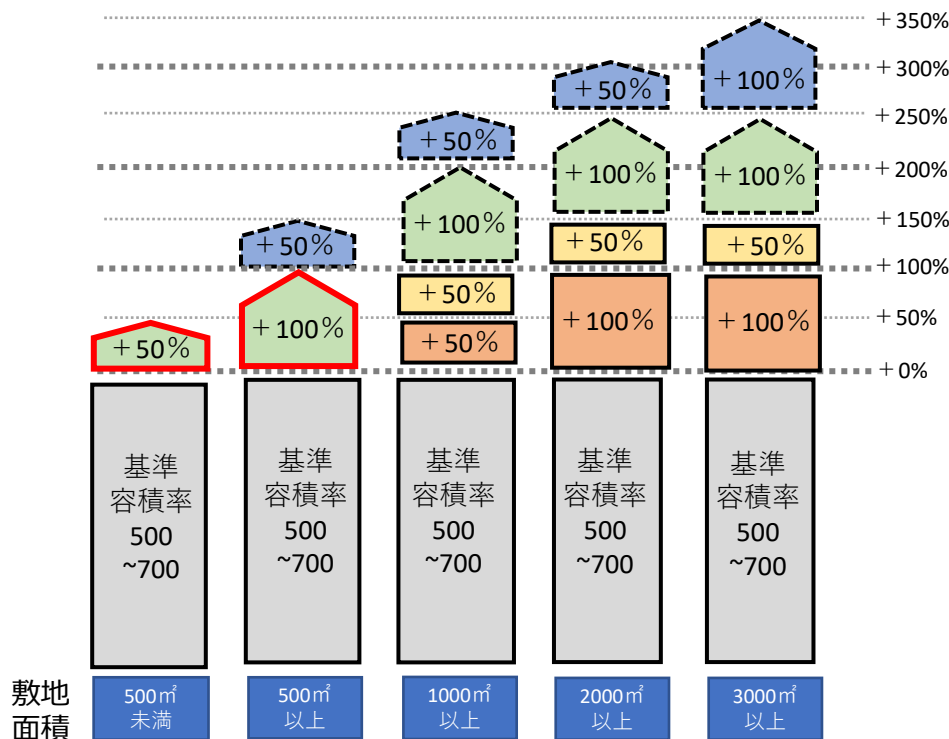
「ファッション・アート等のカルチャーや地域ブランドを育成し、発信するための施設」を2階以上に導入する場合は、整備面積に応じて上限50%。《整備面積÷敷地面積×100×2.0》

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

⑤ 環境に関する事項

敷地面積**1,000㎡未満**の建築物において、次に示す環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合は、**一律20%**。

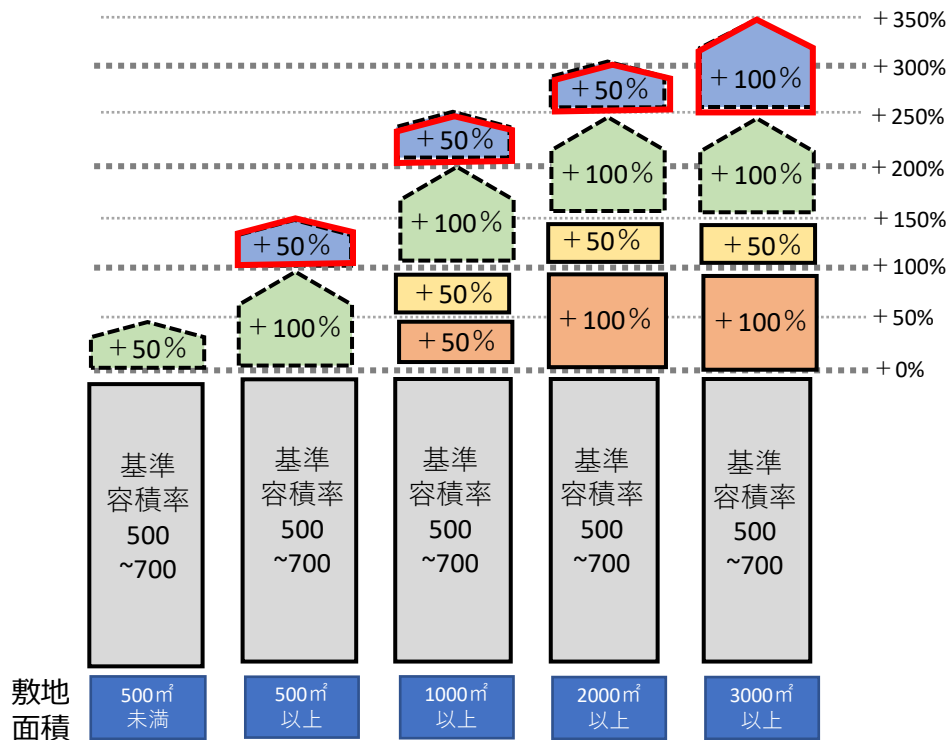
- 東京都総合設計許可要綱実施細目第7環境性能等1(2) **優れた取組**に定めるア 再生可能エネルギー等の利用、イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫、ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組の全てを実施する建築物

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



	貢献項目	割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

① 交通に関する事項

敷地面積500㎡以上の建築物において、次を行う場合は、整備面積に応じて上限40%。《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

〔シェアサイクルポートの整備〕

〔隔地先としての駐車施設の整備〕

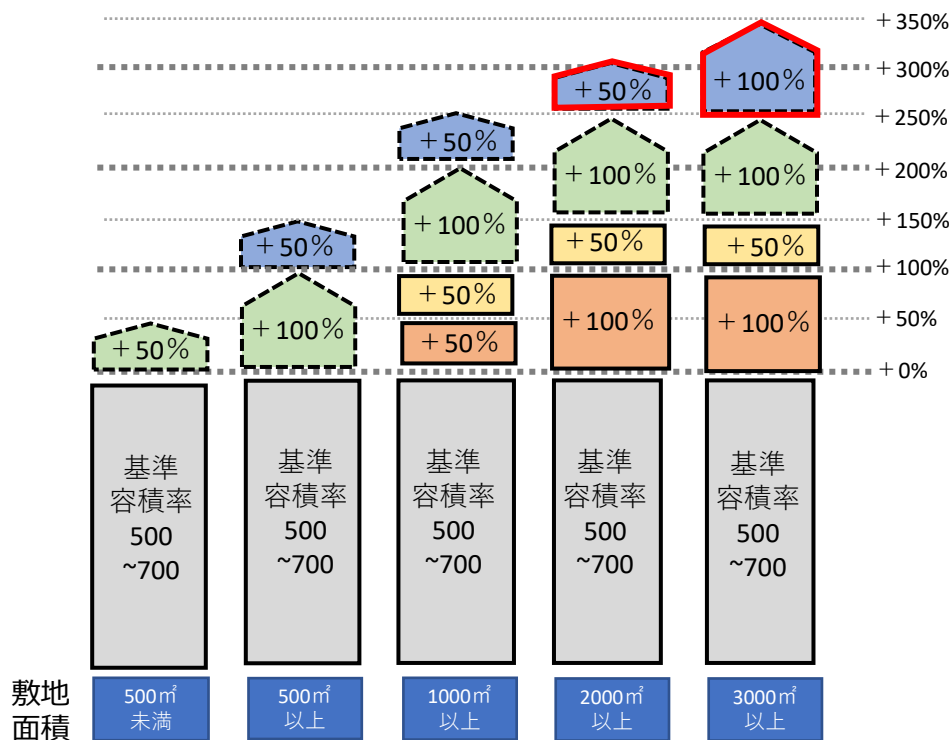
〔共同荷さばき場の整備〕

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

② 歩行者ネットワークに関する事項

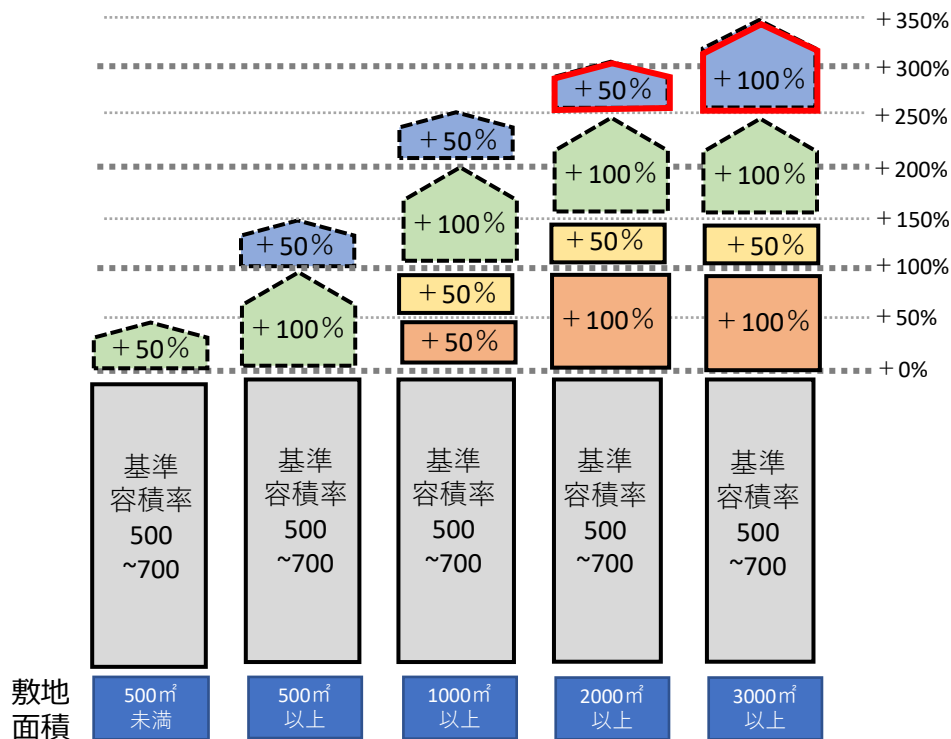
敷地面積**2,000㎡以上**の敷地の建築物において、新たな歩行者ネットワークの形成を図るため建築物の敷地内での貫通通路等を整備する場合高低差解消のための**バリアフリーの縦動線**を整備する場合は、一律**50%**。

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%	
	一律100%	
必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%	

③ 街区再編に関する事項

敷地面積**2,000㎡以上**の建築物において、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する街区再編を行った場合は、一律**50%**。

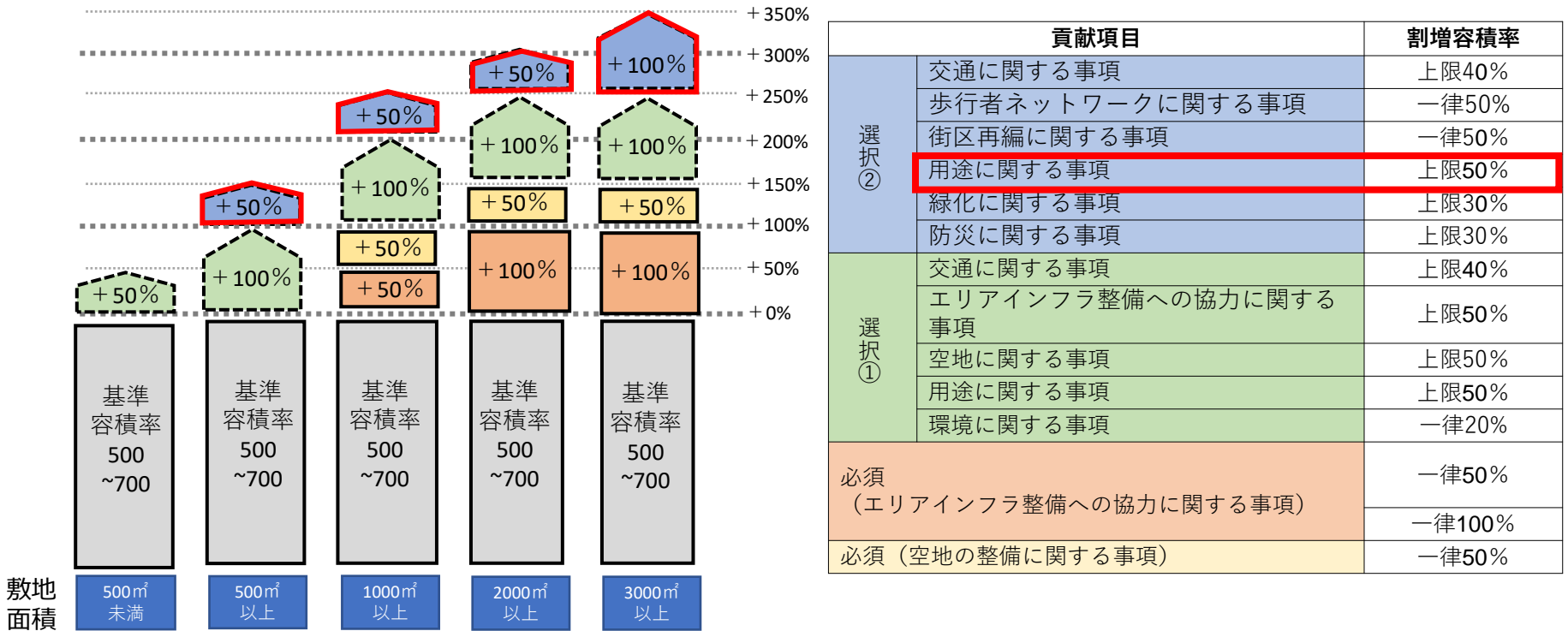
ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



④ 用途に関する事項

敷地面積500㎡以上の敷地の建築物において、次の用途を導入する場合は、整備面積に応じて上限50%。《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

〔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、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〕

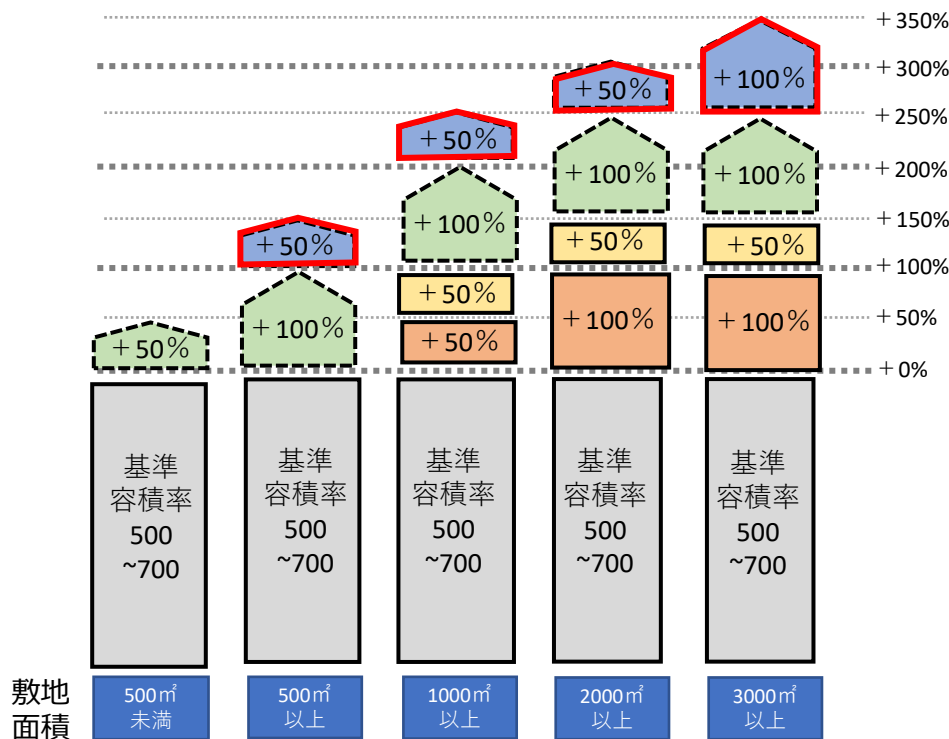
ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%	
	一律100%	
必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%	

⑤ 緑化に関する事項

敷地面積500㎡以上の建築物において、渋谷区みどりの確保に関する条例に基づく緑化基準を超える緑化を整備する場合は、**緑化基準を超える部分の緑化面積**に応じて上限30%。《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

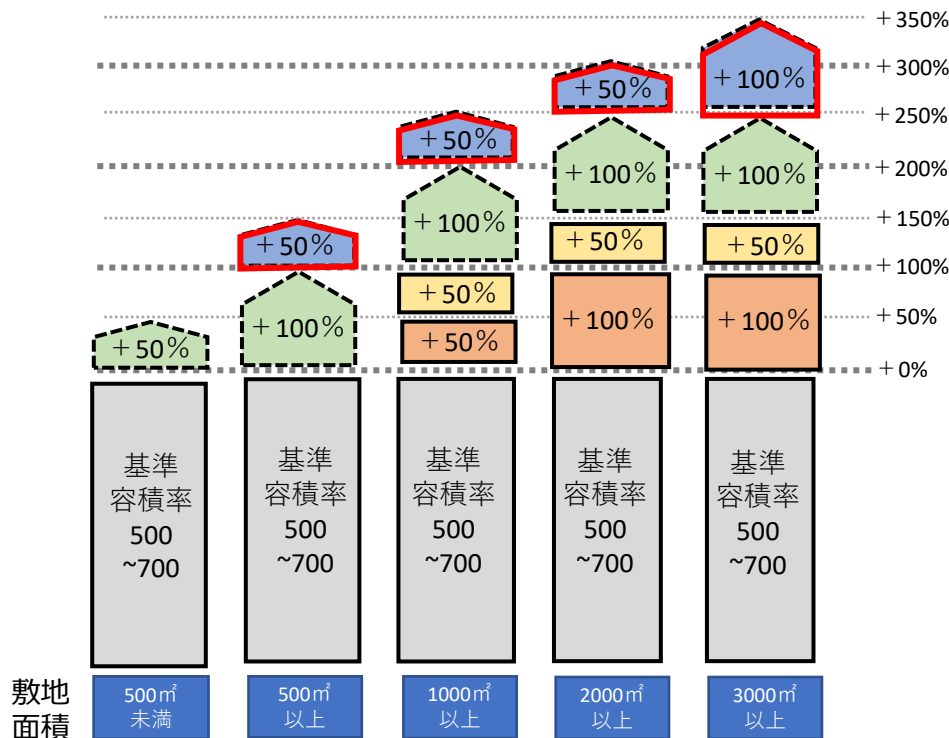
ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

⑥ 防災に関する事項

敷地面積**500㎡以上**の建築物で、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**を整備する場合は、条例で規定する面積を超える部分の整備面積に応じて**上限30%**。
 《整備面積÷敷地面積×100%×0.4》

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

1 - 6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

街並み再生
の貢献に基
づく容積率
の割増の
全体像

(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増

本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の将来像の実現のために必要となる貢献を評価し、貢献に応じた容積率の割増を設定する。なお、対象となる建築物は、街並み再生方針図1に示す路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接するものとする。

貢献項目は、**優先度の高いものから順に、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（必須）、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（選択①）、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（選択②）とする。**図のとおり、敷地面積に応じて貢献項目ごとに割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限を設けるものとする。敷地規模に応じて段階的に割増容積率の割増の上限を定めることにより、敷地の統合の促進を図る。

なお、各貢献項目を行う場合は、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する**事項（5）ウォークブルなまちの実現に向けた連携・協力、4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで並びに同（2）建築物の用途①及び④に関する事項**を全て行うことが必要である。

また、街並み再生の貢献（選択①）を行う場合は、図において街並み再生の貢献（必須）が定められている敷地については、街並み再生の貢献（必須）に定められた内容を全て行うことが必要である。街並み再生の貢献（選択②）を行う場合は、街並み再生の貢献（選択①）に定められた内容を割増容積率の上限まで行うことが必要である。

ただし、都市再生特別地区を定める場合又は総合設計を活用する場合は、本項の基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。

3

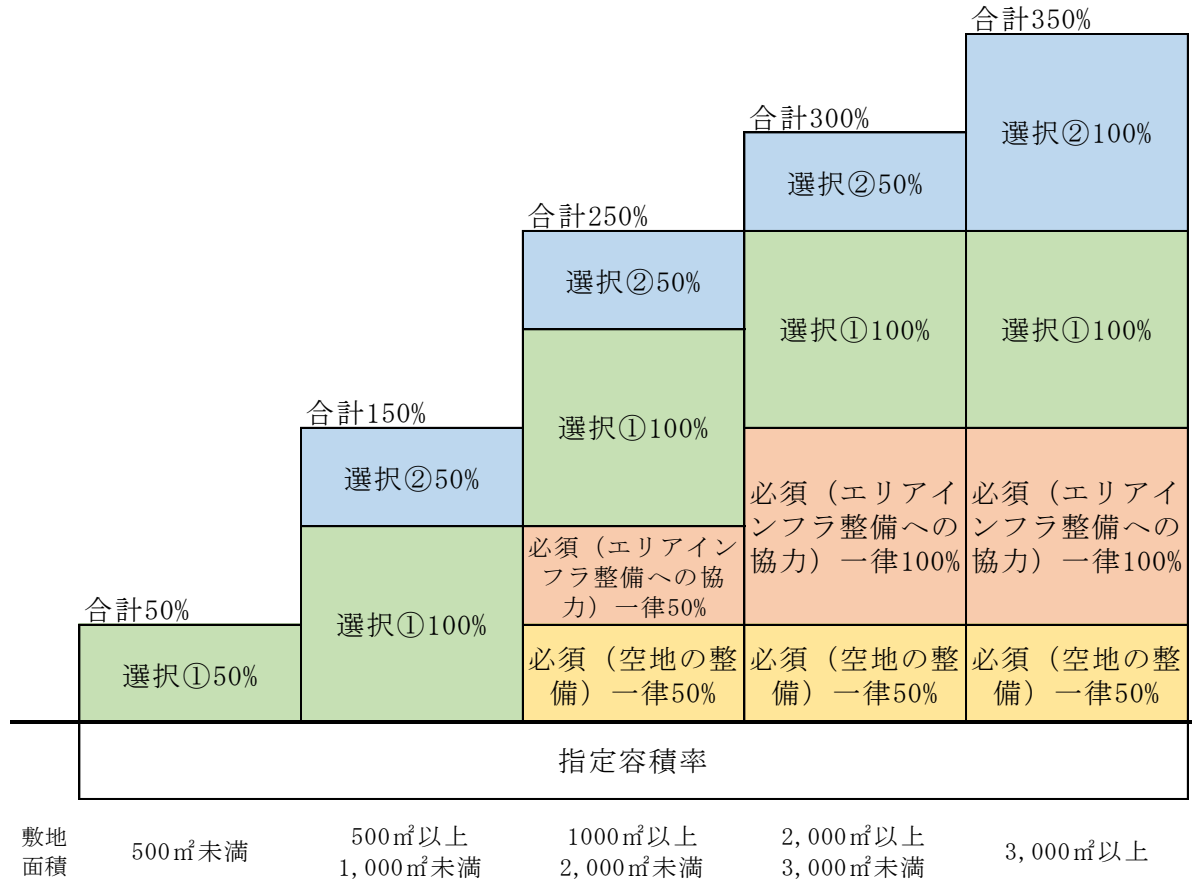
街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

街並み再生の貢献に基づく容積率の割増の全体像

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



1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(必須)

1) 街並み再生の貢献（必須）に基づく容積率の割増
街並み再生の貢献項目（必須）を行うことによる割増容積率を次のとおり定める。

【街並み再生の貢献項目（必須）】

① 空地に関する事項

本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（3）①に示す空地整備として、敷地内に**日常一般に公開される滞留空間**（ピロティを含む。）を整備するものとし、表2のとおり**一律50%**とする。

ただし、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、**空地全周延長の8分の1以上**が、路線アからオまでのいずれかの**路線と段差なく接道**すること。

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す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を行う場合は、表2のとおり、敷地面積が1000㎡以上2000㎡未満の場合は一律50%、2000㎡以上の場合には一律100%とする。なお、エリアインフラ整備への協力は、別途、渋谷区が定める（仮称）街並み再生方針に基づくエリアインフラ整備要綱に基づくものとする。

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択①)

2) 街並み再生の貢献（選択①）に基づく容積率の割増
街並み再生の貢献項目（選択①）を行うことによる割増容積率を表1のとおり定める。

表1 街並み再生の貢献項目（選択①）の割増容積率

路線ア～オに敷地が接する建築物		
貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
交通に関する事項	全敷地	上限40%
空地に関する事項	全敷地	上限50%
環境に関する事項	1,000㎡未満	一律20%
用途に関する事項	全敷地	上限50%
エリアインフラ整備への協力に関する事項	500㎡以上	上限50%

【街並み再生の貢献項目（選択①）】

① 交通に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）③に示す回遊性の向上に資する交通インフラ整備及び同（2）に示す歩行者環境の改善に資する車両環境の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて上限40%（次の計算式による。）とする。なお、整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

【シェアサイクルポートの整備】

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

【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、さらに整備を行うものとする。ただし、渋谷地区駐車場地域ルール（平成23年渋谷区告示第84号。以下「駐車場地域ルール」という。）を適用する場合を除く。

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択①)

〔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とする。ただし、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スペースを整備する場合は、地域荷さばきスペース以上に整備した分の整備面積に応じて割増を行う。

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物においては、本方針2 整備すべき公共施設その他公益的施設に関する事項（4）に示す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を行う場合は、上限50%とする。

なお、エリアインフラへの協力は、別途、渋谷区が定める（仮称）街並み再生方針に基づくエリアインフラ整備要綱に基づくものとする。

③ 空地に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（3）に示す空地を整備する場合は、整備面積（建築物の壁面位置の制限による壁面後退区域及び街並み再生の貢献項目（必須）①空地に関する事項は含まない）に応じて、上限50%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100×5.0》

〔主なストリークの結節点の滞留空間〕

路線アからエまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物において、街並み再生方針図2に示す主なストリークの結節点に滞留空間の整備を行う場合

〔プチ公園通りに面したにぎわい空間〕

公園通り（路線ア）又は区道960号線（路線オ）及びプチ公園通り（路線カ）に敷地が接する建築物において、プチ公園通りに面したにぎわい空間を整備する場合。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以上がプチ公園通りに面すること。**

3

街並み再生方針（素案）について

1 - 6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と 割増容積率 の内容 (選択①)

④ 用途に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項(2)②に示す「**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2階以上に導入する場合は、整備面積に応じて上限50%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100×2.0》

⑤ 環境に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積1,000㎡未満の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項(1)⑩に示す環境に関する事項について、次に示す環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合は、**一律20%**とする。

[環境負荷の低減に資する建築物]

東京都総合設計許可要綱実施細目（令和3年1月25日付け2都市建企第1261号）第7環境性能等1(2) **優れた取組**に定めるア 再生可能エネルギー等の利用、イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫、ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組の全てを実施する建築物

3

街並み再生方針（素案）について

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択②)

3) 街並み再生の貢献（選択②）に基づく容積率の割増
街並み再生の貢献項目（選択②）を行うことによる割増容積率を表2のとおり定める。

表2 街並み再生の貢献項目（選択②）の割増容積率

路線ア～オに敷地が接する建築物		
貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
緑化に関する事項	500㎡以上※	上限30%
防災に関する事項	500㎡以上※	上限30%
用途に関する事項	500㎡以上※	上限50%
交通に関する事項	500㎡以上	上限40%
歩行者ネットワークに関する事項	2,000㎡以上	一律50%
街区再編に関する事項	2,000㎡以上※	一律50%
※ 街並み再生の貢献項目（選択①）交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）歩行者ネットワークに関する事項を合計40%以上選択した場合のみ選択可能		

【街並み再生の貢献項目（選択②）】

① 交通に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物において、本方針2 整備すべき公共施設その他公益的施設に関する事項（1）③に示す回遊性の向上に資する交通インフラ整備及び同（2）に示す歩行者環境の改善に資する車両環境の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて上限40%（次の計算式による。）とする。なお、整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

〔シェアサイクルポートの整備〕

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

〔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上で、更に整備を行うものとする。ただし、駐車場地域ルールを適用する場合を除く。

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択②)

〔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とする。ただし、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捌きスペースを整備する場合、地域荷捌きスペース以上に整備した分の整備面積に応じて割増を行う。

② 歩行者ネットワークに関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積2,000㎡以上の敷地の建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）①に示す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を整備する場合又は同（1）②に示す高低差解消のためのバリアフリーの縦動線を整備する場合は、一律50%とする。

③ 街区再編に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積2,000㎡以上の建築物において、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する街区再編を行った場合は、一律50%とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項若しくは②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

④ 用途に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積500㎡以上の敷地の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項(2)②に示す次の用途を導入する場合は、整備面積に応じて上限50%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択②)

【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】

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物の2階以上において、「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」について、街並み再生の貢献項目（選択①）④用途に関する事項の上限を超えて導入した場合は、超えた分の整備面積に応じて割増を行う。

【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、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】

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する建築物の2階以上において、「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」、「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」を導入する場合は、整備面積に応じて割増を行う。

⑤ 緑化に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物において、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する場合は、**緑化基準を超える部分の緑化面積**に応じて上限30%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を**合計40%以上行った場合のみ選択可能**とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

⑥ 防災に関する事項

路線アからオまでのいずれかの路線に敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物で、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**を整備する場合は、条例で規定する面積を超える部分の整備面積に応じて上限30%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項若しくは②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×0.4》

1-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

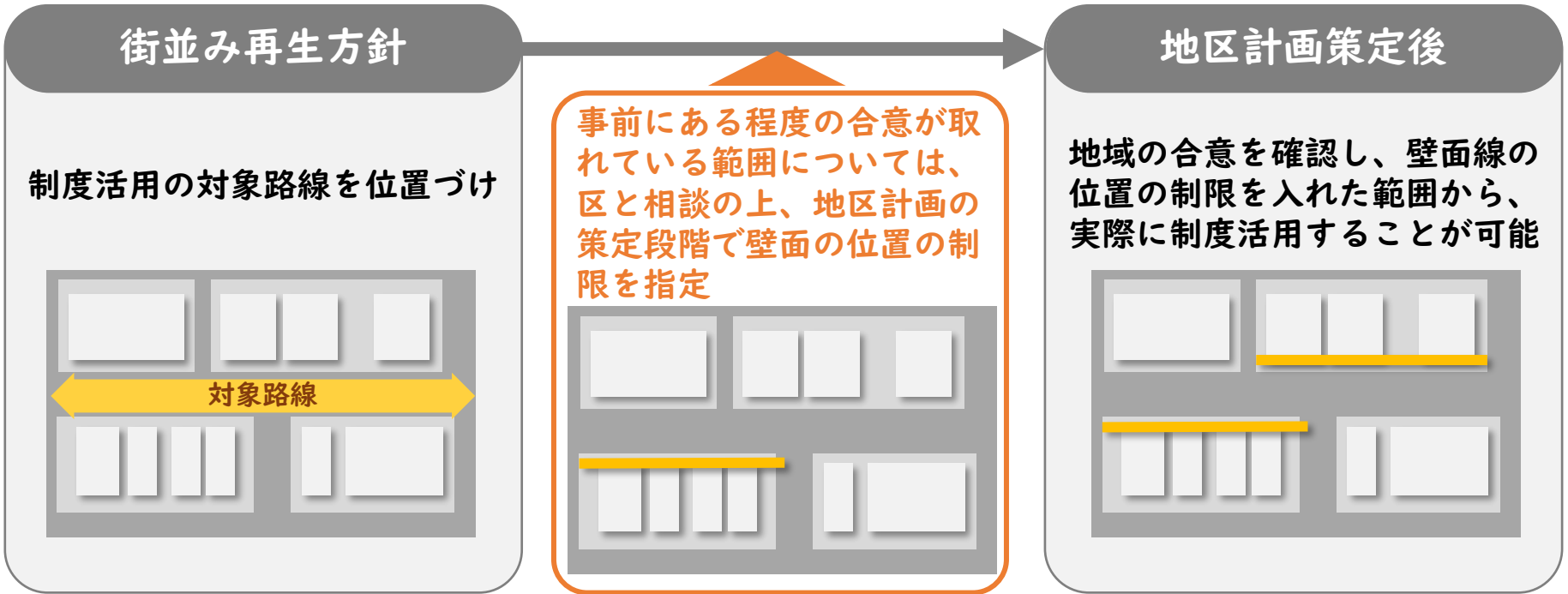
その他配慮すべき事項

(2) その他配慮すべき事項

- ①本方針に定める将来像実現に向けて、路線アからオまでの路線の沿道においては、**地域の合意形成に応じて、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画を段階的に策定すること。**
- ②区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画を活用する場合は、**建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項及び第56条の規定は適用しない。**
- ③本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店街、商店主、地域住民等、事業者及び行政の協働を促進すること。
- ④社会情勢の変化やまちづくり機運の高まり等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合は、本地区と周辺地域の調和を図るため、区域の見直しや街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。
- ⑤本地区の街並みやにぎわい形成に資する屋外広告物の設置において、東京都及び渋谷区と連携し、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）及び東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）に基づく設置基準の緩和のための特定の地区内の地域ルールを定めることができる。
- ⑥当該制度の活用にあたって、**具体的手続等に関する詳細は、渋谷区が別途定める。**また、**容積率の割増を受けようとする建築物については、事前に渋谷区に協議すること。**

次回は、策定された街並み再生再生方針をもとに、地区計画への反映を行うための意見交換会を実施予定

お知らせ 制度を活用したい場合のご相談について



✓ メリット

策定段階で壁面の位置の制限を入れることで、地区計画策定後すぐに制度を活用することができます。

✓ 相談期間

具体的な相談期間等については区より後日連絡いたします。