

東京都市計画地区計画の決定〔渋谷区決定〕

都市計画神南一丁目北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	神南一丁目北地区地区計画
位 置※	渋谷区神南一丁目及び神南二丁目各地内
面 積※	約7.5ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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つつ、次世代に残したい渋谷を目指して「ダイバーシティ」、「インクルージョン」、「サスティナビリティ」の視点からまちづくりを進めるとともに、歩行者中心のウォークアブルで居心地が良いまちなかを形成することを掲げている。特に、渋谷駅周辺地域のまちの多様性では、業務、商業・エンタテインメント、コンテンツ産業、文化・交流機能、居住・生活機能等が複合的に集積し、まちの顔・シンボルとなるスケールから界隈性ある街並みを生むスケールまで、多様なスケールの共存したまちを形成することが未来像として示されている。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。</p> <p>一方で、当地区の東西に地形の高低差が存在することや、地区内での路上荷さばきの常態化が、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。</p>

	<p>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目指すため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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り歩いて楽しいウォークア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 	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 地区の特徴ある都市空間を保全し、向上させるため、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22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、緑の創出、環境負荷低減、帰宅困難者対策等を段階的に実現する。
	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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組を推進する。 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 脱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を努める。

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項に掲げる性風俗関連特殊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から道路Cまで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つては、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

建築物の容積率の最高限度※

- 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、次の事項の全て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。
 - (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（建築物の壁面の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

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)及び(2)
2,000㎡以上	10分の15 (1)及び(2)

- 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、表2で示す数値を上限として、各事項で示す数値を1の数値に加えたものとするができる。また、壁面の位置の制限が定められた1,000㎡以上の敷地で2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、表2で示す数値を上限として、各事項で示す数値を2の数値に加えたものとすることができる。
- (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。
 - ・ シェアサイクルポートの整備
- (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7-1（2）及び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

表2 3における割増容積率の上限及び取組事項

敷地面積	3の割増容積率の上限（上段）及び取組事項（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

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、表3で示す数値を上限として、各事項で示す数値を3の数値に加えたものとすることができる。

- (1) 交通に関する次のいずれかの整備 10分の4を上限に整備面積に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、駐車場地域ルール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。
 - ・ シェアサイクルポートの整備
- (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
- (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

- (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（2,000㎡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（2,000㎡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

表3 4における割増容積率の上限及び取組事項

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

5 2から4までを適用する場合には、ウォークラ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から4まで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

建築物の容積率の最低限度

容積率の最高限度の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

計画図3に示す壁面の位置の制限が定められた建築物の敷地面積の最低限度は50㎡。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。

地区整備計画	建築物の建築面積の最低限度	容積率の最高限度の2又は3を適用する建築物の建築面積の最低限度は25㎡。 ただし、敷地面積が50㎡未満の場合においては、当該敷地面積の2分の1を建築面積の最低限度とする。
	壁面の位置の制限	1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 2 容積率の最高限度の2又は3を適用する建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、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。
	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、塀、広告物、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、渋谷らしい景観やにぎわいの形成に資するベンチ、テーブル、袖看板等の看板、プランター等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等の高さの最高限度は次のとおりとする。 (1) 道路Aに接する敷地は、50m。ただし、道路Bに接する場合は除く。 (2) 道路Bに接する敷地は、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組を行うものとして区長が認めた建築物
	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から道路Cまで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。
土地の利用に関する事項	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、ベランダ等について緑化に努めるものとする。	

※は知事協議事項

「地区計画及び地区整備計画の区域、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限並びに壁面の位置の制限については、計画図のとおり」

[理由] 「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とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と地区の特性を活かした良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。