

神南一丁目北地区

第三回
まちづくり
意見交換会

2022.1



1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

3

街並み再生方針の内容について

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



意見交換会の趣旨



前回意見交換会（昨年11月）の振り返り



街並み再生方針の内容について

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

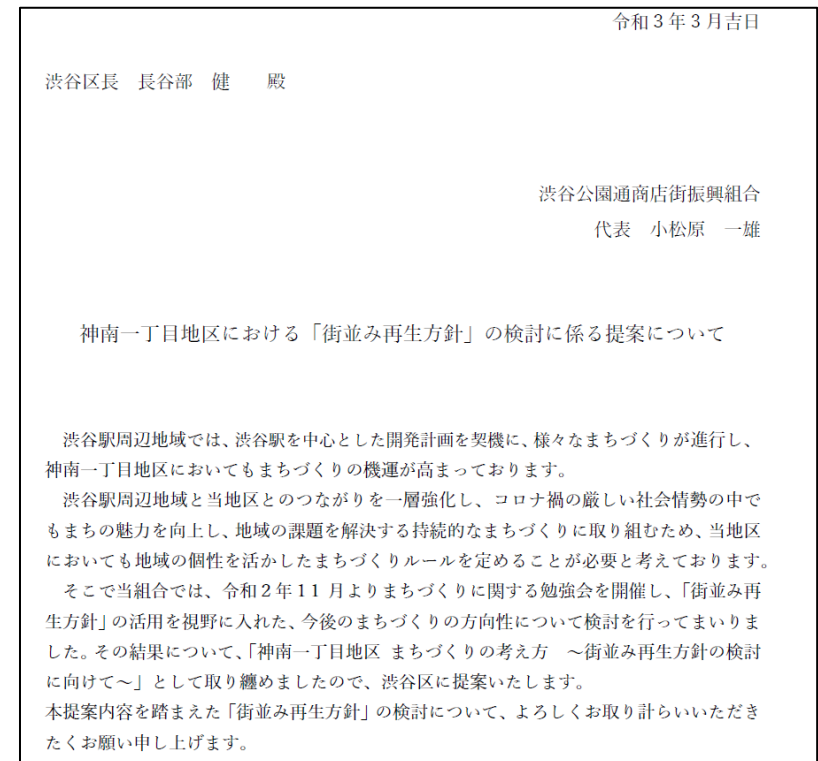
意見交換会の趣旨について

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. 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（今回）	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
		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

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

3

街並み再生方針の内容について

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

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

第二回意見交換会の実施概要は以下の通りです。

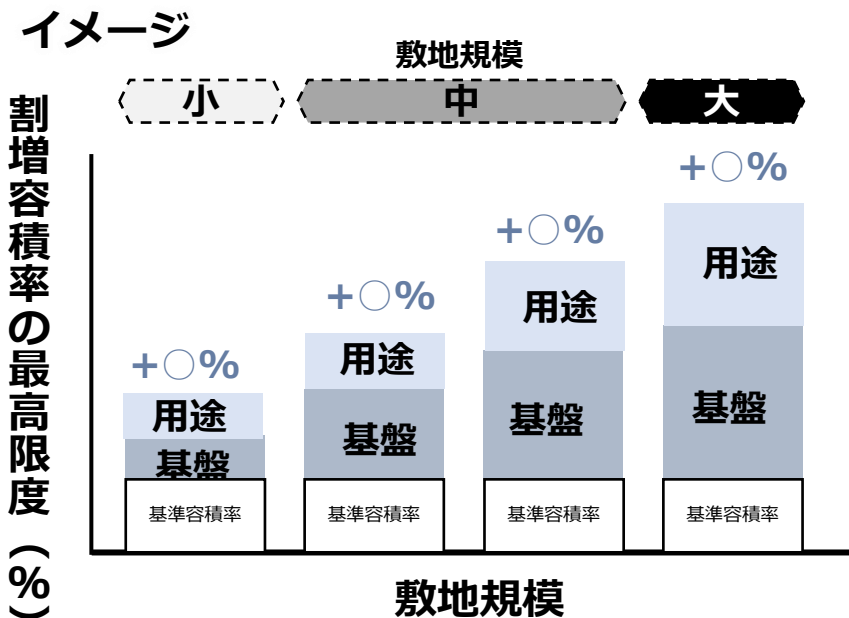
開催日	動画配信 11/21～11/24（渋谷区HP） 会場開催 11/24
参加人数	動画閲覧者数 188回 会場参加者数 10名
ご意見の数	当日意見 6件 ご意見カード 1件
内 容	1. 意見交換会の趣旨 2. 前回意見交換会の振り返り 3. 街並み再生方針について （考え方、エリアインフラについてなど） 4. 今後の進め方

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

- 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%

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

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。



前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

街並み再生方針の思想・考え方について

- 神南の魅力は、アパレル店や飲食店など**様々な用途の店舗**があり、建物の規模も**大小様々**で、それらがにぎわいを生み出している。今回検討している街並み再生方針は、**神南の魅力を大事にしながらか更新することができ、渋谷らしさを大事にできる良い制度だ**と思う。
- **ウォークラブルなまちづくりにも資する制度だ**と思うのでぜひ実現してほしい。

建築物の制限、貢献メニューについて

- **インセンティブ**だけでなく、**建築物の制限**についても詳しく教えてほしい。
- **エリア内の基盤整備**を評価できる仕組みはぜひ導入してほしい。

今後の手続き等について

- 実際に制度が利用できるまでの**具体的なスケジュール**を教えてください。

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

3

街並み再生方針の内容について

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

3

街並み再生方針について

今回の説明内容について

前回意見交換会で提示した考え方及びそれに対する意見/地元意見/地区現況（敷地面積・高さ・用途）等をふまえ、図書を構成する要素について具体的に説明

<図書の構成>

<説明内容>

1. 整備の目標

▶ 目指すべき将来像整備方針（前回）

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 （基盤）

▶ 整備すべき基盤（前回）

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

▶ 導入すべき用途（前回）
建築物に関する制限（今回）

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

▶ 貢献内容及び緩和（今回）

方針図 対象路線

▶ 対象路線（前回）

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

3

街並み再生方針の内容について

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

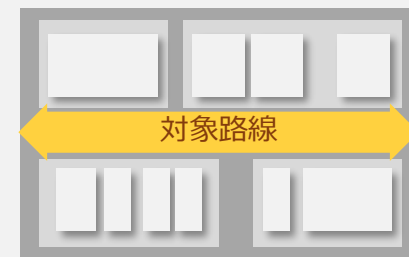
街並み再生方針と地区計画の関係について

- 「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

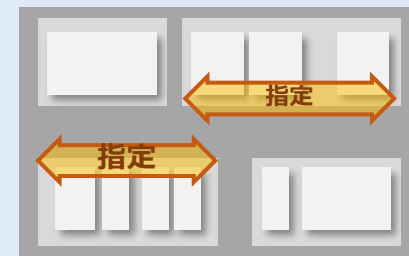
- ・容積率の最高及び最低限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面位置の制限



【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

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

3

街並み再生方針の内容について

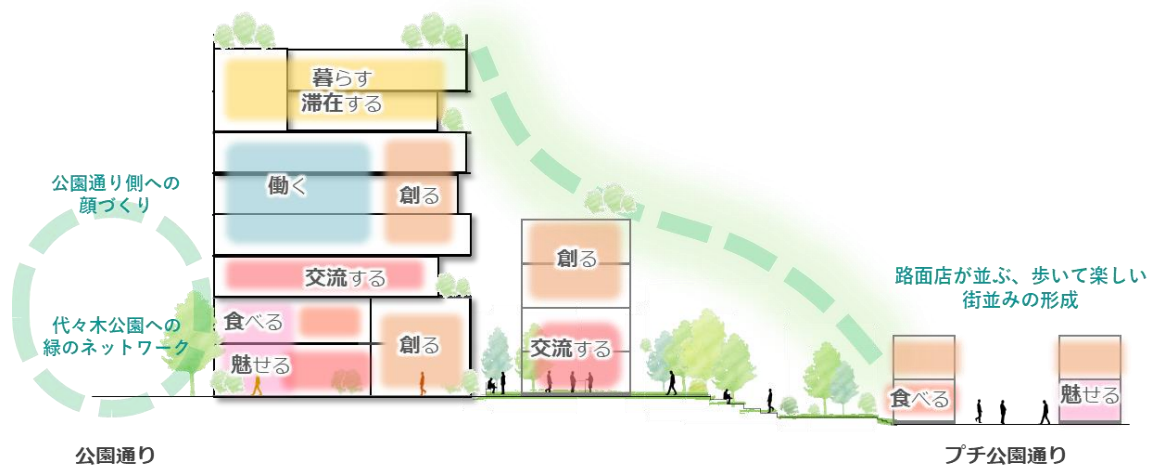
3-1 | 街並み再生方針と地区計画の関係について

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

〈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、
いつでも訪れたいくなるまち



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

地域課題である歩行環境の改善（荷捌き車両の整備など）、景観改善・防災性向上（電線地中化など）を踏まえ、公園通り、神宮通り、ファイヤー通り等の比較的幅員の広い通りの沿道においては、合意の取れた範囲から地区計画へ反映し、以下の基盤整備・用途導入・エリアインフラ整備を図ることを検討。

公園通り,神宮通り,ファイヤー通り等の沿道【高度利用型+街並み誘導型】

【基盤整備】

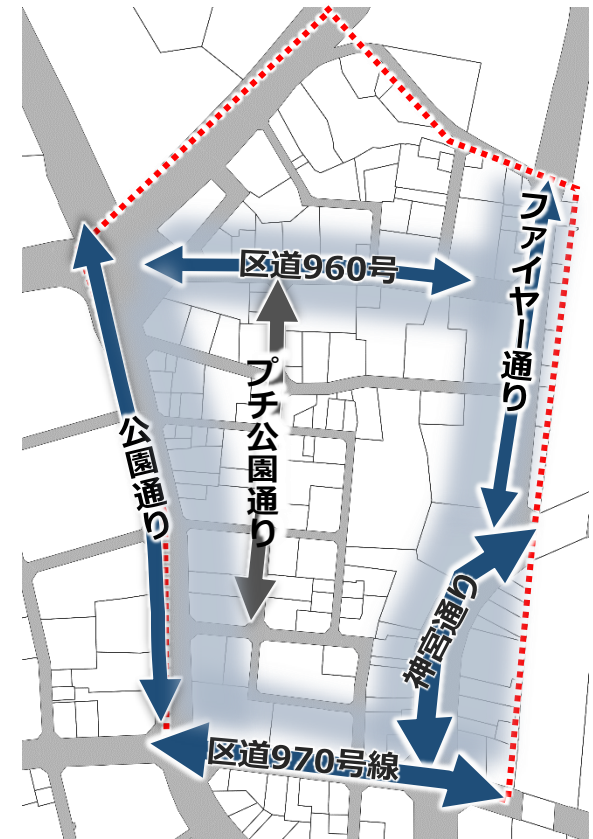
- 広場状空地（大規模開発の場合）（必須条件）
- 空地整備（ストリート結節点・プチ公園通り沿い）
- 隔地先駐車場、共同荷捌き場、シェアサイクルポートの整備
- 貫通通路等による歩行者ネットワークの整備
- 縦動線整備による高低差解消
- 環境負荷低減
- 緑化・防災

【用途導入】

- 低層部のにぎわいを生む用途（必須条件）
- 文化/地域ブランドを育成・支援する用途
- 多様な働き方を支える用途
- 落ち着いた住環境を支える用途

【エリアインフラ整備への協力】

- プチ公園通りの無電中化への協力
- プチ公園通りの表層整備への協力
- 次世代インフラ整備への協力



プチ公園通り沿道

【用途導入】

- 低層部のにぎわいを生む用途（必須条件）

当制度が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、地区の現況や制度適用後の地区全体の想定容積等を考慮し設定。

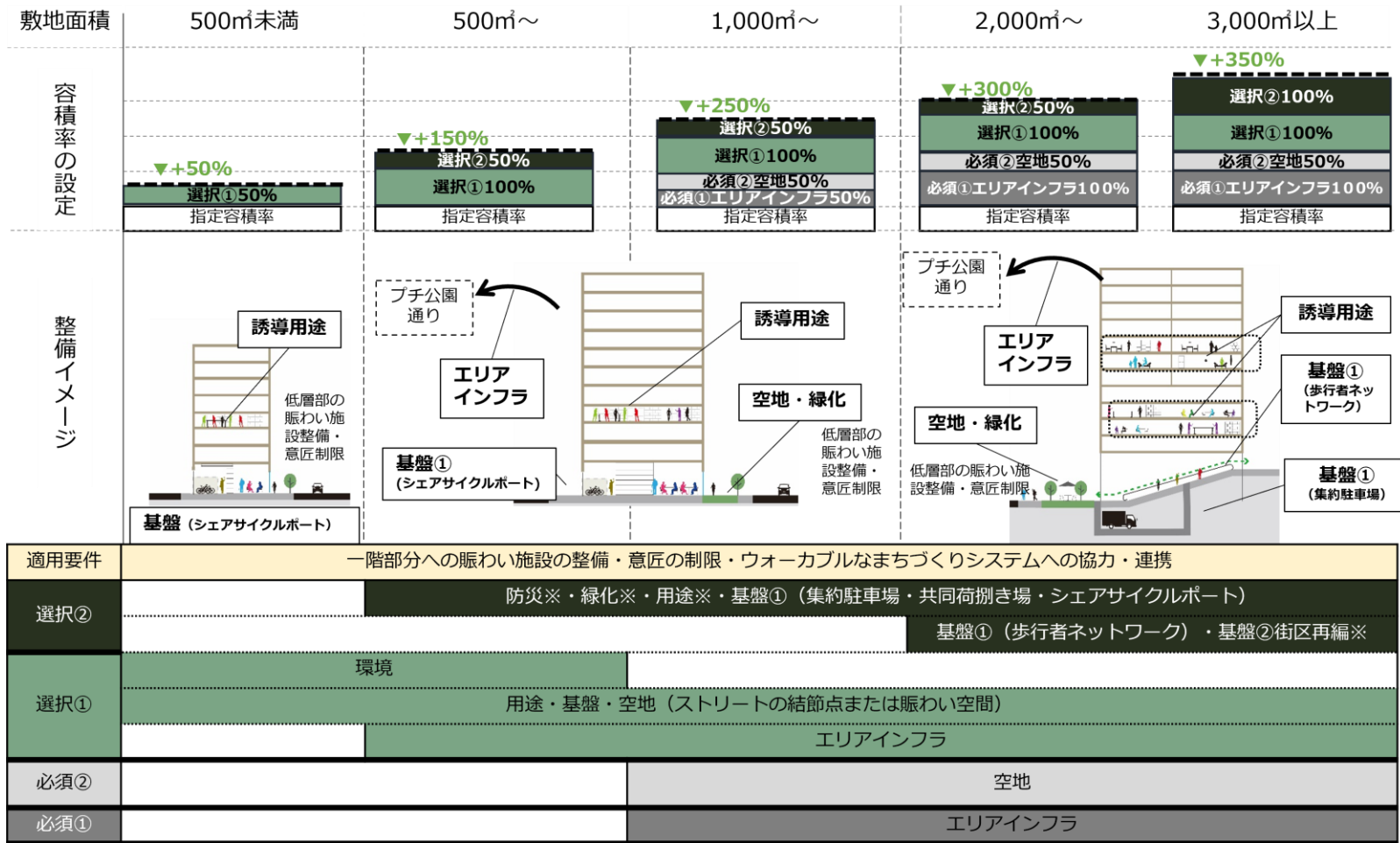
	公園 通り	区道970 号線	神宮 通り	ファイヤー 通り	区道960号	プチ公園 通り
壁面の位置の制限	0.2m					—
工作物の設置制限	沿道のにぎわいの形成に資するものなどは例外とする (看板、ベンチ、照明、植栽等)					—
高さの最高限度	50m	60m	60m	50m	50m	—
建蔽率の最高限度	80%					—
敷地面積の最低限度	50㎡					—
建築面積の最低限度	25㎡ (敷地面積50㎡未満の場合は当該敷地面積の1/2)					—
容積率の最高限度	※P19					—
容積率の最低限度	200%					—
その他適用に当たっ ての必須条件	低層部賑わい用途の導入・一階部分意匠の制限 ウォーカブルなまちづくりシステムへの協力・連携					

3

街並み再生方針について

3-2 | 当地区における展開について

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

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（昨年11月）の振り返り

3

街並み再生方針の内容について

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

貢献内容

敷地面積 (㎡)	～ 500	500 ～	1000 ～	2000 ～	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%
		○	○	○	○	基盤① (駐車場・サイクルポート)	40%
選択 ①	○	○				環境	一律20%
	○	○	○	○	○	用途	50%
	○	○	○	○	○	基盤	40%
	○	○	○	○	○	空地	50%
		○	○	○	○	エリアインフラ	50%
必須②			○	○	○	空地	一律50%
必須①			○	○	○	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。

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 50or100%

空地

ストリートの結節点の整備 プチ公園通り沿いのにぎわい空間

評価式

$$\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \times 5$$

対象敷地

- 「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」内の「ストリートの結節点」として位置付けられた下記交差点の横断歩道の端から5m以内の区域にある敷地
- プチ公園通りに面した敷地

適用条件

- エントランス、駐車場の出入口は非算入
- 結節点：空間は日常一般に開放
- プチ公園通り沿い：プチ公園通りに空地全周延長の4分の1以上接道、賑わい機能として店舗などとの一体利用可能



ストリートの結節点

神南・宇田川周辺地域まちづくり指針

貢献内容

敷地面積 (㎡)	～ 500	500 ～	1000 ～	2000 ～	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%
		○	○	○	○	○	基盤① (駐車場・サイクルポート)	40%
選択 ①	○	○				環境	一律20%	
	○	○	○	○	○	用途	50%	
	○	○	○	○	○	基盤	40%	
	○	○	○	○	○	空地	50%	
	○	○	○	○	○	エリアインフラ	50%	
必須②			○	○	○	空地	一律50%	
必須①			○	○	○	エリアインフラ	一律 50or100%	

基盤

**隔地先駐車場/共同荷さばき場
シェアサイクルポート**

評価式

$\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \times 5$

適用条件

条例基準以上の整備をした場合に対象

環境

**環境負荷低減の取り組み
(再生可能エネルギー等の利用等)**

評価式

一律20%

適用条件

総合設計許可要綱実施細目における
「優れた取組」をすべて行う場合

貢献内容

敷地面積 (㎡)	～ 500	500 ～	1000 ～	2000 ～	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%
	○	○	○	○	基盤① (駐車場・サイクルポート)	40%	
選択 ①	○	○				環境	一律20%
	○	○	○	○	○	用途	50%
	○	○	○	○	○	基盤	40%
	○	○	○	○	○	空地	50%
	○	○	○	○	○	エリアインフラ	50%
必須②			○	○	○	空地	一律50%
必須①			○	○	○	エリアインフラ	一律 50or100%

用途

特に導入すべき用途

評価式

$$\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \times 2$$

その他

- ・ 上位計画に示す都市像実現のために特に必要な機能かつ重点育成用途
- ・ 各用途の詳細については地区計画運用基準へ記載予定

貢献内容

敷地面積 (㎡)	～ 500	500 ～	1000 ～	2000 ～	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%	
			○	○	○	○	基盤① (駐車場・サイクルポート)	40%
選択 ①	○	○				環境	一律20%	
	○	○	○	○	○	用途	50%	
	○	○	○	○	○	基盤	40%	
	○	○	○	○	○	空地	50%	
	○	○	○	○	○	エリアインフラ	50%	
必須②			○	○	○	空地	一律50%	
必須①			○	○	○	エリアインフラ	一律 50or100%	

基盤①

縦動線整備・貫通通路等

評価式

一律50%

適用条件

- ・ 高低差がある場合は高低差解消すること
- ・ 接続先は道路や広場など公共的空間
- ・ 幅員4m以上、高さ3m以上確保

基盤②

2,000㎡以上の街区再編

評価式

一律50%

適用条件

- ・ 選択①基盤又は選択②基盤①の合計40%以上整備した場合選択可
- ・ 制度活用時点において、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化する場合

貢献内容

敷地面積 (㎡)	～ 500	500 ～	1000 ～	2000 ～	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			○	○	○	空地	一律50%
必須①			○	○	○	エリアインフラ	一律 50or100%

用途	導入すべき用途
評価式	$\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \times 1$
その他	特に導入すべき用途を補完するもの 各用途の詳細については地区計画運用基準 へ記載予定
緑化	緑化基準以上の緑化
評価式	$\text{緑化基準を超える緑化面積} \div \text{敷地面積} \times 100$
適用条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選択①基盤又は選択②基盤①の合計40%以上整備した場合選択可 ・ 「渋谷区みどりの確保に関する条例(以下条例)」に基づく緑化基準を超える緑化面積のみ対象 ・ 緑化面積の算定方法は条例による

貢献内容

敷地面積 (㎡)	～ 500	500 ～	1000 ～	2000 ～	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%
			○	○	○	基盤① (駐車場・サイクルポート)	40%
選択 ①	○	○				環境	一律20%
	○	○	○	○	○	用途	50%
	○	○	○	○	○	基盤	40%
	○	○	○	○	○	空地	50%
		○	○	○	○	エリアインフラ	50%
必須②			○	○	○	空地	一律50%
必須①			○	○	○	エリアインフラ	一律 50or100%

防災

帰宅困難者用の一時滞在施設

評価式

$$\text{整備床面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \times 0.4$$

適用条件

- ・ 選択①基盤又は選択②基盤①の合計40%以上整備した場合選択可
- ・ 「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(以下条例)」の適用対象となる延床面積1万㎡以上となる場合のみ選択可
- ・ 条例に基づく基準を超える部分を対象
- ・ 整備面積から算定して受け入れ人数相当の備蓄倉庫及び備蓄品も整備

建築物の必須条件を満たした上で、敷地規模に応じた貢献メニューを導入することにより、容積割増等のインセンティブが得られるようになります。

建築物の必須条件

	公園通り	区道970号線	神宮通り	ファイヤー通り	区道960号	プチ公園通り
壁面の位置の制限	0.2m					—
工作物の設置制限	沿道のにぎわいの形成に資するものなどは例外とする (看板、ベンチ、照明、植栽等)					—
高さの最高限度	50m	60m	60m	50m	50m	—
建蔽率の最高限度	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	※P19					—
容積率の最低限度	200%					—
その他適用に当たっての必須条件	低層部賑わい用途の導入・一階部分意匠の制限 ウォークアブルなまちづくりシステムへの協力・連携					—



貢献項目

敷地面積 (㎡)	~500	500~	1000~	2000~	3000~	項目	割増し 上限(%)
	選択②		○	○	○		
		○	○	○	○	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%
		○	○	○	○	基盤① (駐車場・サイクルポート)	40%
選択①	○	○				環境	一律20%
	○	○	○	○	○	用途	50%
	○	○	○	○	○	基盤	40%
	○	○	○	○	○	空地 (神南のみ)	50%
		○	○	○	○	エリアインフラ	50%
必須②			○	○	○	空地	一律50%
必須①			○	○	○	エリアインフラ	一律 50or100%

容積割増

※敷地面積に応じて割増容積率の最高限度は定まっています



今後の進め方

次回は、今回いただいたご意見を基に作成した、東京都へ上申する街並み再生方針の図書案についてご報告させていただきます。