

渋谷三丁目地区

第一回
まちづくり
意見交換会

2021.7



1

意見交換会の趣旨

2

渋谷三丁目地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

今後の進め方

1

意見交換会の趣旨

2

渋谷三丁目地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

今後の進め方

意見交換会の趣旨について

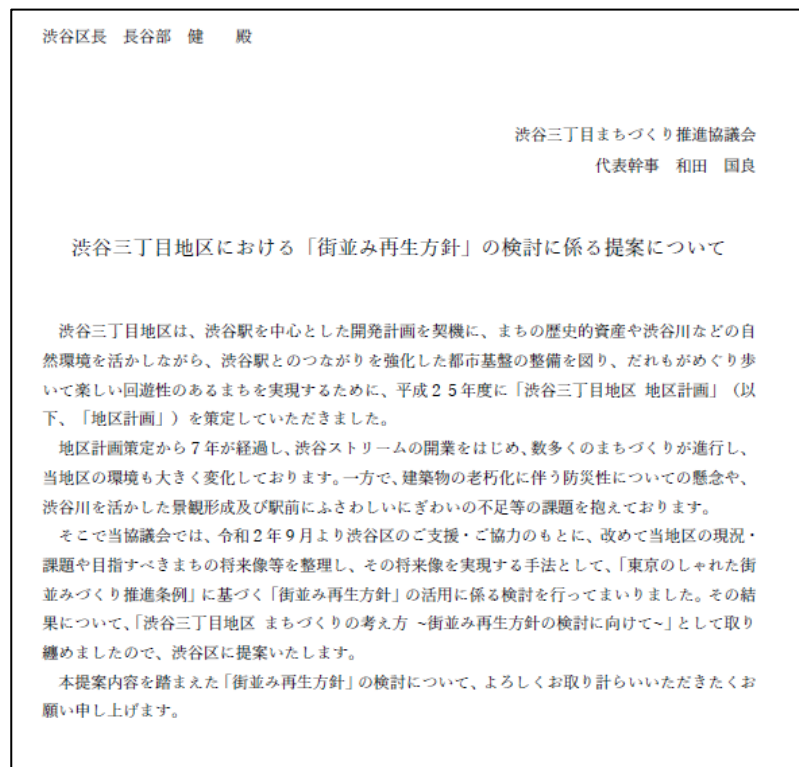
渋谷三丁目まちづくり推進協議会主催のもと地元勉強会が三回開催され、「街並み再生方針」の検討にかかる提案書を提出いただきました。
(2021年4月)

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)

<p>1. 意見交換会</p> <p>地域の皆様と議論</p>	<p>第1回 (本日)</p> 	<p>会の趣旨・まちの現況・将来像・今後の進め方 等</p> <p>将来像実現のための 渋谷三丁目独自のルールについて</p> <p>新しいルール「街並み再生方針(案)」のとりまとめ</p>
--	--	---

2. 街並み再生方針の策定 (東京都)

3. 地区計画の変更

今回は、特に以下の2点についてご意見をいただければと思います。

論点 1

実現したい
まちの将来像について

論点 2

新しいまちづくりの
仕組みについて

1

意見交換会の趣旨

2

渋谷三丁目地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

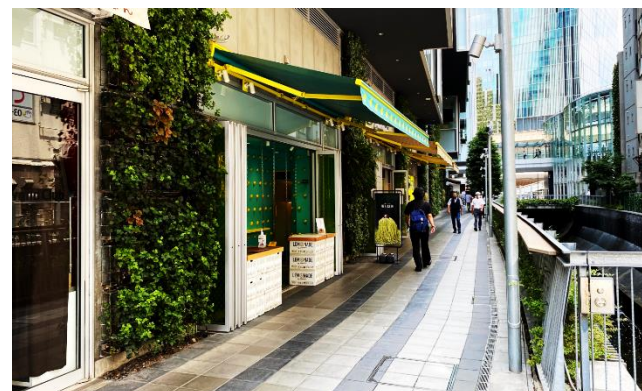
意見交換のテーマについて

5

今後の進め方

【まちづくりの動向について】

渋谷ストリームの開業に伴い、駅から当地区へのアクセスが改善されるとともに渋谷川沿いの歩行者空間が整備され、より多くの人の回遊性が生まれました。今後、新たな改札整備も予定されています。



【上位計画：「渋谷区まちづくりマスタープラン（2019.12）」】
 「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し、安全で歩いて楽しい街並みの実現や緑のネットワークの強化等を目指します。

土地利用・市街地整備



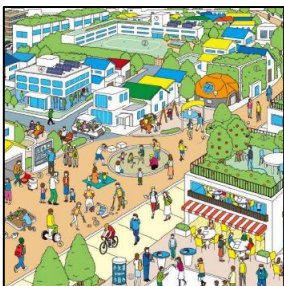
- 「住む、働く、遊ぶ、学ぶ」といった多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でミックスなど

みどりと水



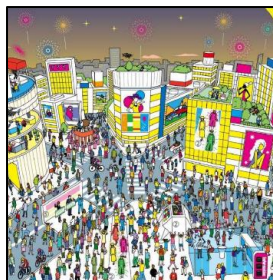
- 渋谷川沿いの機能更新とあわせて、潤いとにぎわいが感じられる水辺空間の連続的な整備を促進など

交通環境



- 渋谷の特徴ある谷地形を活用し、多層に渡る歩行者ネットワークを整備
- 集約駐車場や地域荷捌き施設の整備など

都市防災



- 渋谷駅周辺地域のソフト・ハード両面の災害対策など

2

渋谷三丁目の現況について

【上位計画：「渋谷駅周辺地域まちづくり基本理念（2020）」】

今後のまちづくりの力点として、「多様性の追求」や「大中小のまちのスケール感を大事にすること」といった点などがあげられています。

多様性の追求



まちのスケール感



【渋谷三丁目地区 地区計画（2013）】

まちの歴史的資産や渋谷川などの自然環境を生かしながら、回遊性のある、歩いて楽しいまちを創出することを目標としています。

地区計画及び地区整備計画区域



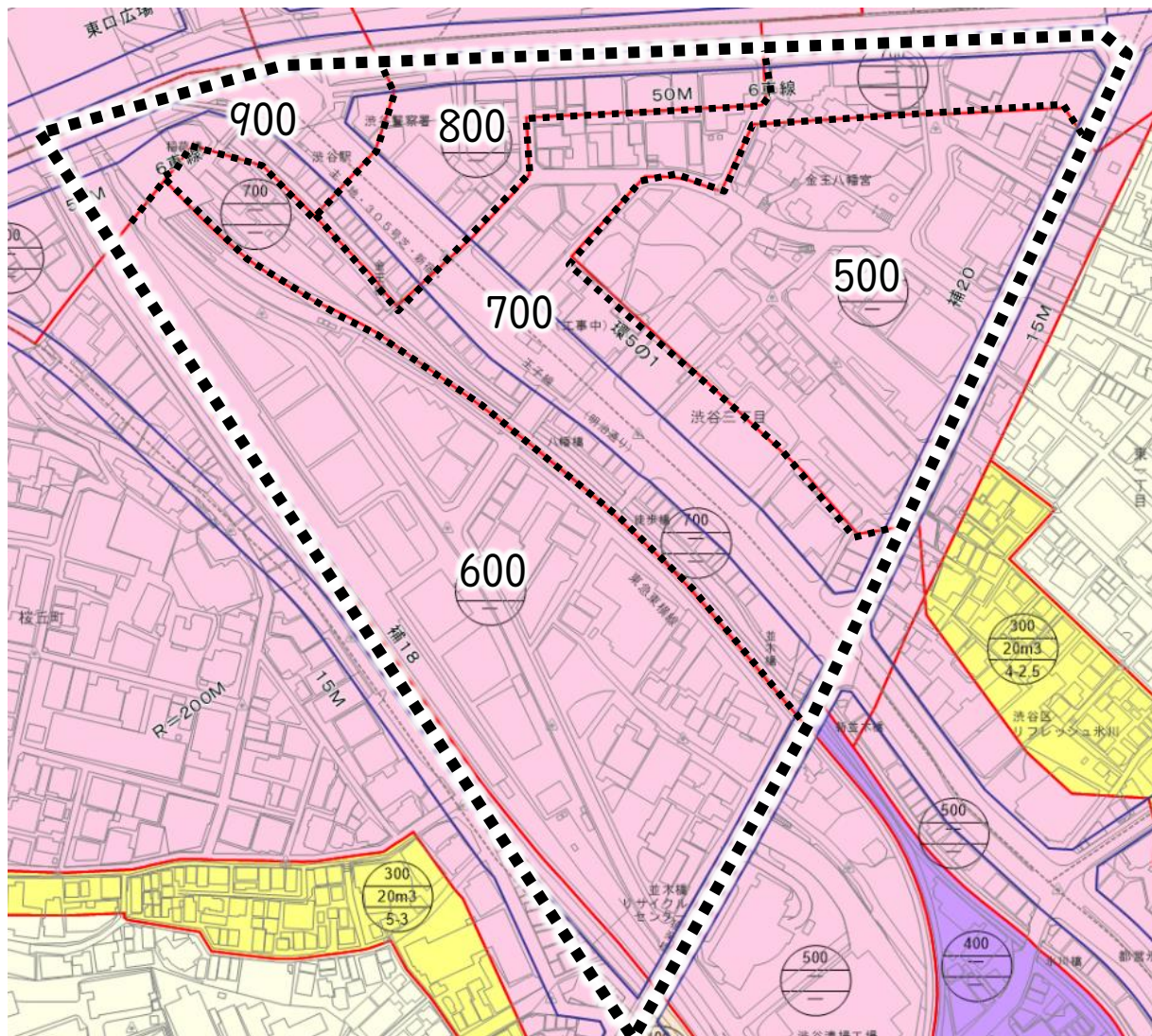
【都市計画の指定状況】

■ 用途地域
商業地域

■ 指定容積率 (%)
500/600/700/800/900

■ 防火地域指定
指定あり

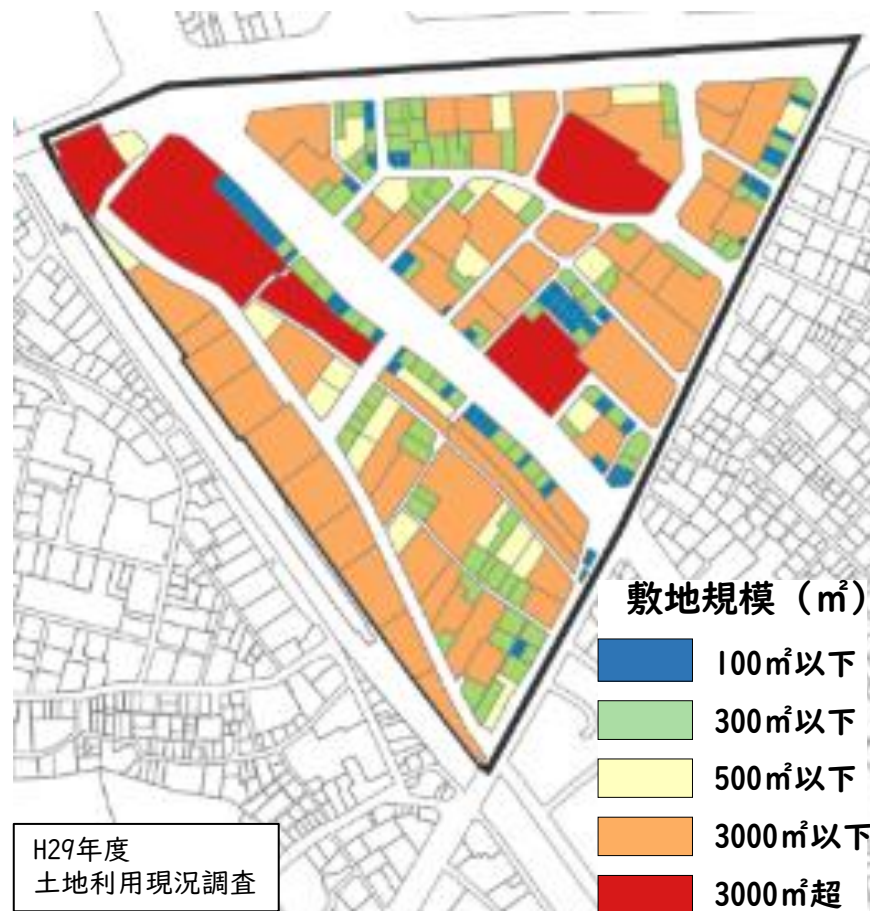
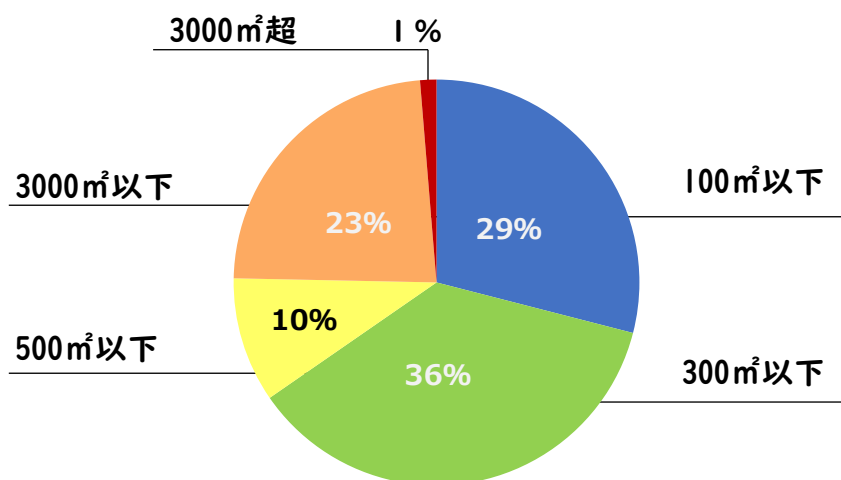
■ 駐車場整備地区
指定あり



【敷地規模】

100㎡以下の小規模敷地から大規模な敷地までが混在しています。

規模別の敷地数割合

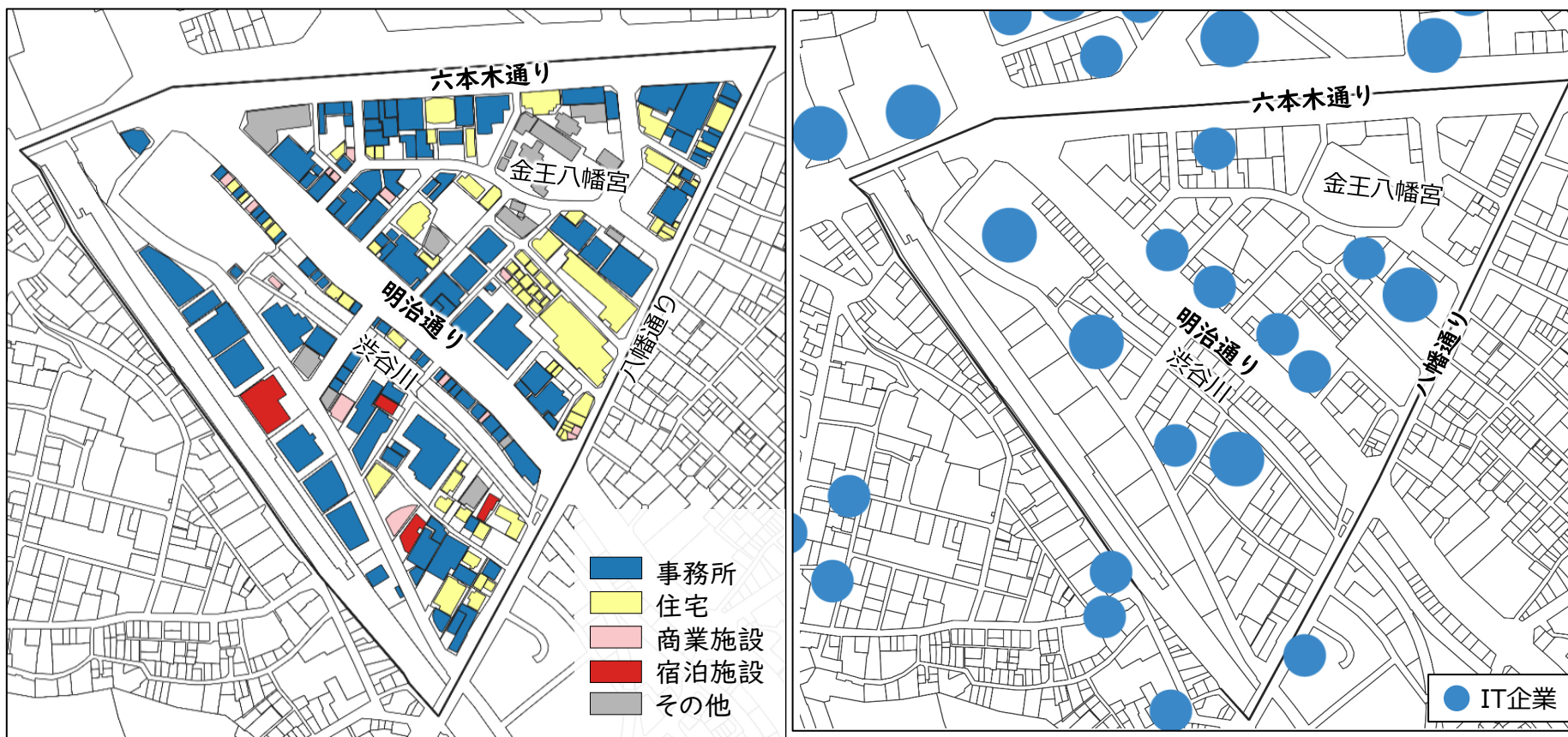


【建物用途】

業務系を中心に集積しており、特にIT系企業の集積が見られます。
八幡通り周辺では住宅用途も多く見られます。

建物主用途

IT系企業の分布



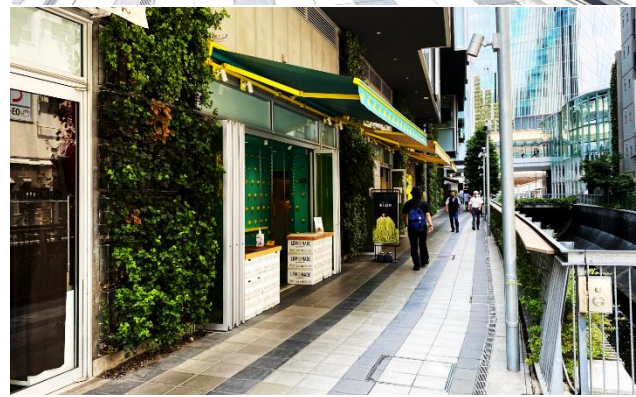
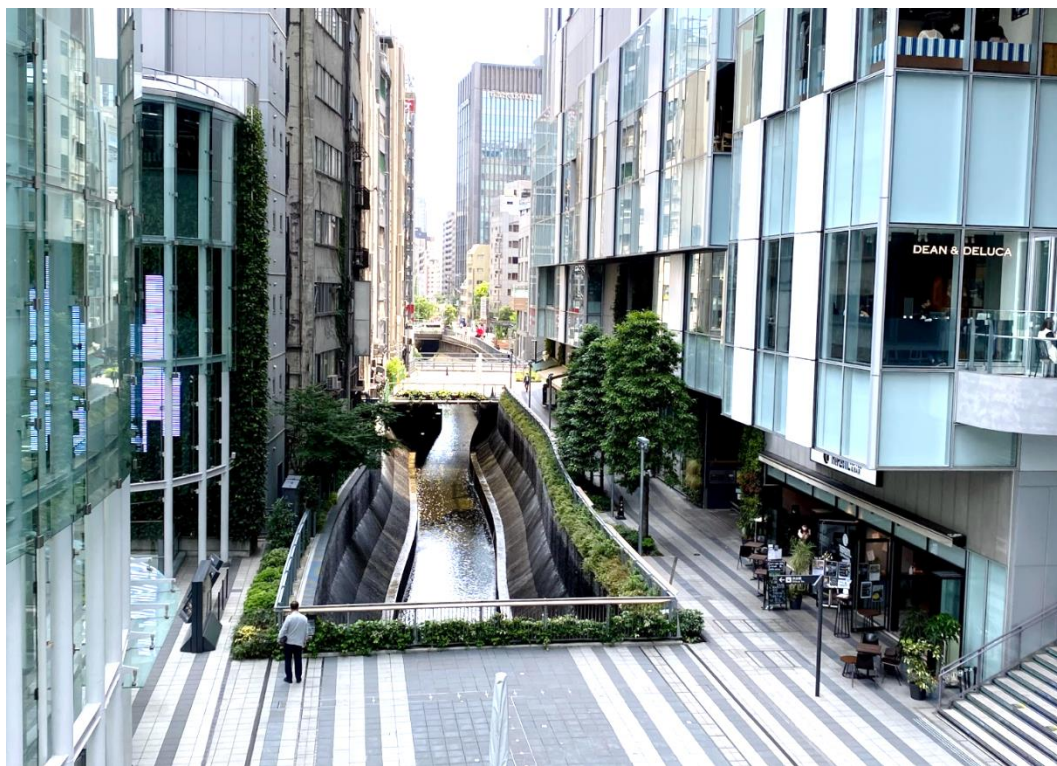
【歴史資源】

金王八幡宮、豊栄稲荷神社、東福寺といった歴史的な神社仏閣が存在し、周辺は落ち着いた街並みが形成されています。



【自然資源】

渋谷川が再生され、都市内では貴重な水辺環境を感じることもできる空間が整備されています。

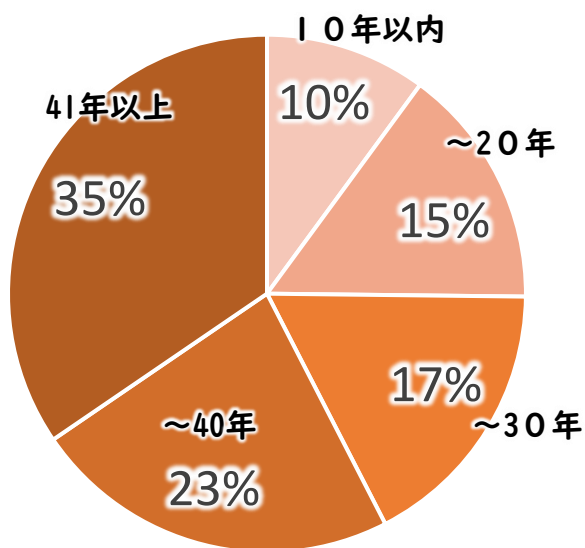


渋谷川沿いエリア

【明治通り沿道・川沿い建物の老朽化】

明治通りなど大通り沿いの建物や川沿いの建物は老朽化が進んでいます。

渋谷三丁目地区築年数



渋谷川・明治通りに挟まれた建物



【渋谷川への通り抜け、顔づくりの必要性】

周辺のまちから川の存在が感じられず、渋谷川には建物の裏側が面しています。

明治通りから渋谷川の方角を見る



渋谷川に面する、建物の裏側



【金王八幡宮参道の魅力向上の必要性】

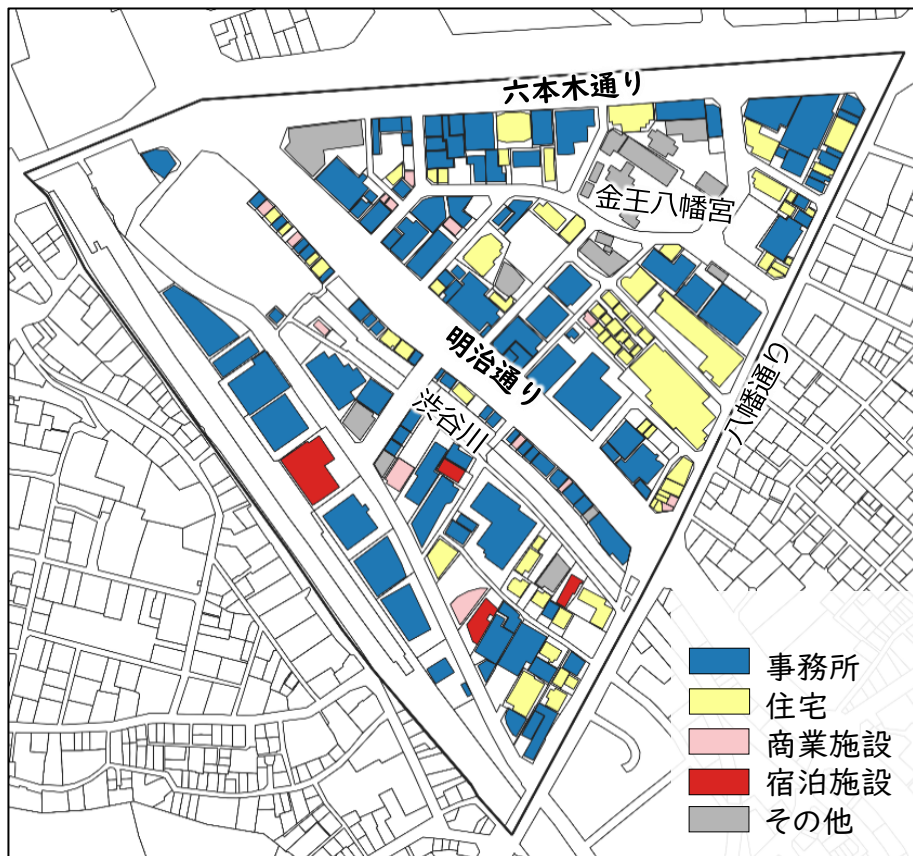
金王八幡宮は重要な地域資源ですが、参道をより魅力的な空間としていくことで、地域全体の価値がさらに向上すると考えられます。



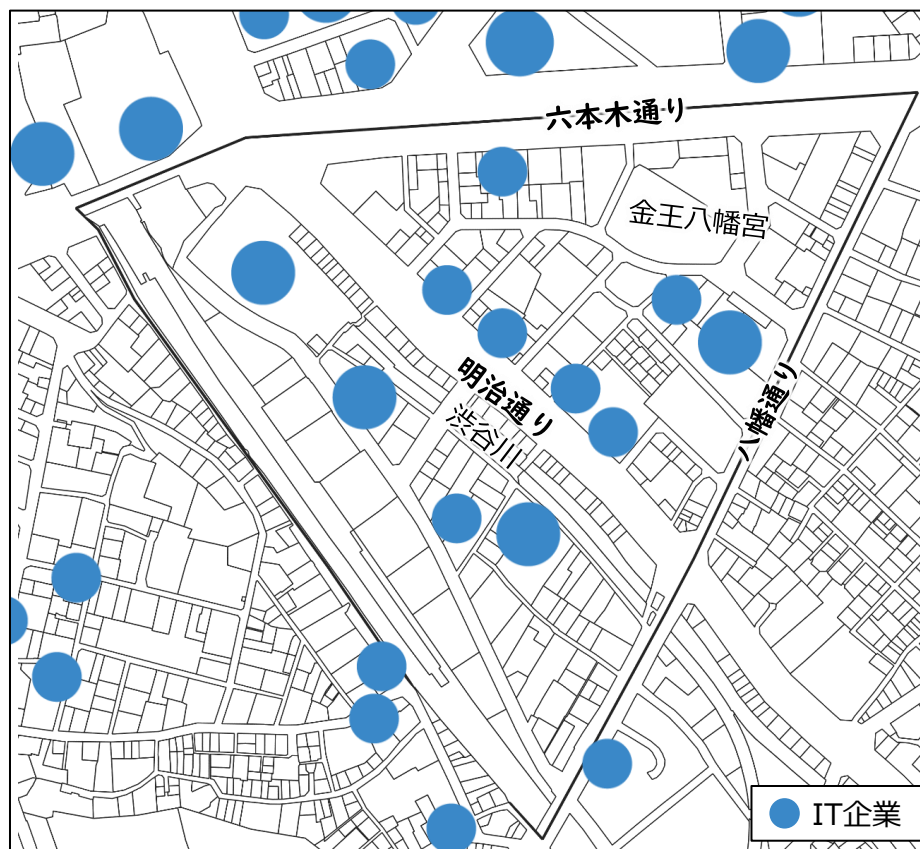
【多様な暮らしをサポートする機能の不足】

IT企業が多く存在するという地域の強みをさらに高めるためには、多様なライフスタイルに対応した住宅や宿泊施設、暮らしをサポートする店舗等、多様な用途の集積が必要となります。

建物主用途



IT系企業の分布



1

意見交換会の趣旨

2

渋谷三丁目地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

今後の進め方

3

街並み再生方針について

「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

+

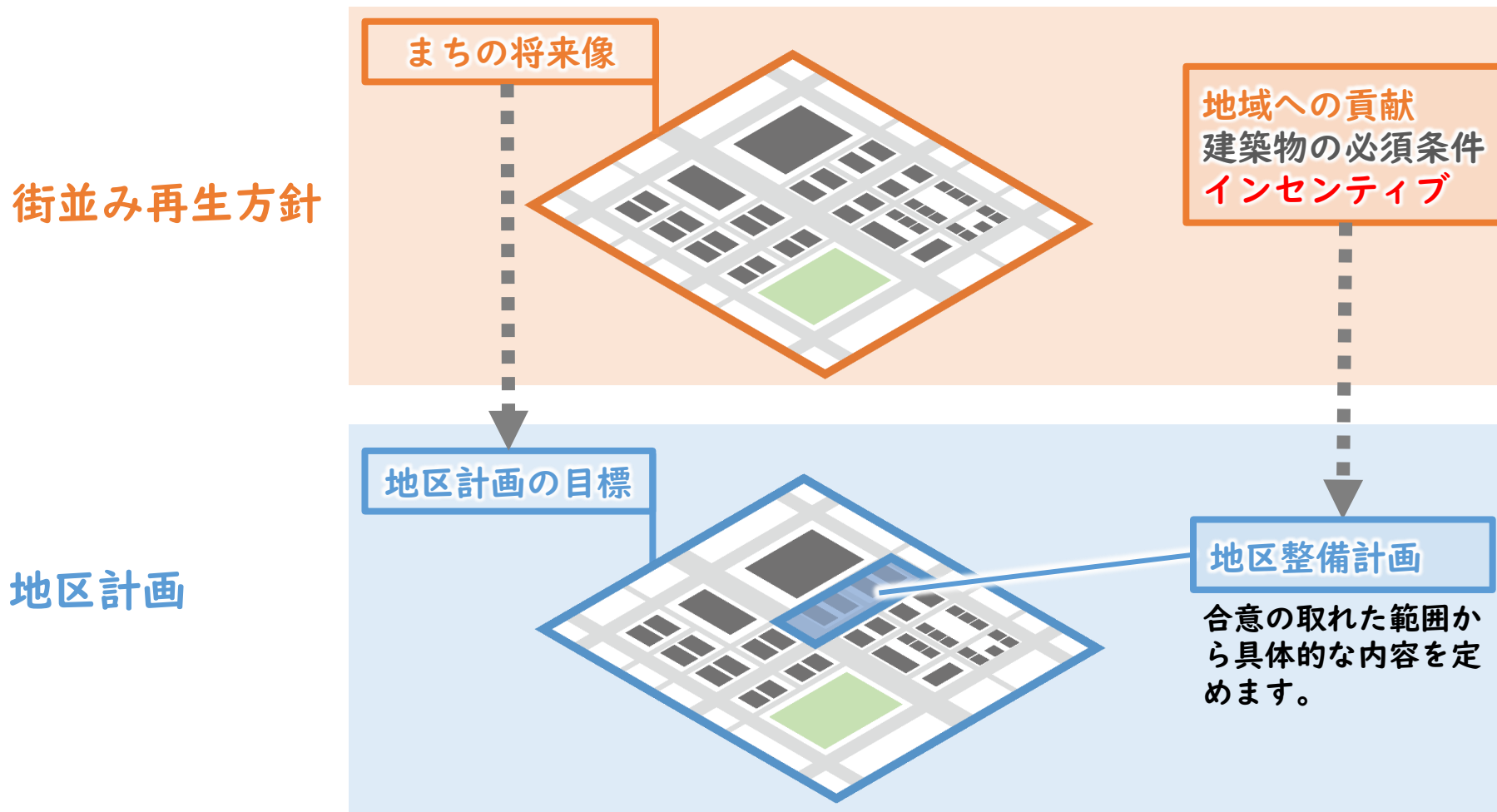
地域貢献

建替えやすくなる
インセンティブ

3

街並み再生方針について

「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できます。



3

街並み再生方針について

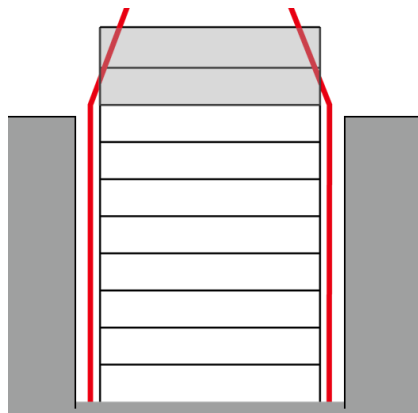
一般的に建て替えをする場合には、以下のような課題があります。

建替えの際の課題①

現状の床面積を確保しにくい

大通りの沿道でも「隣地斜線制限」により影響を受けます。

斜線の内側にしか建てられない

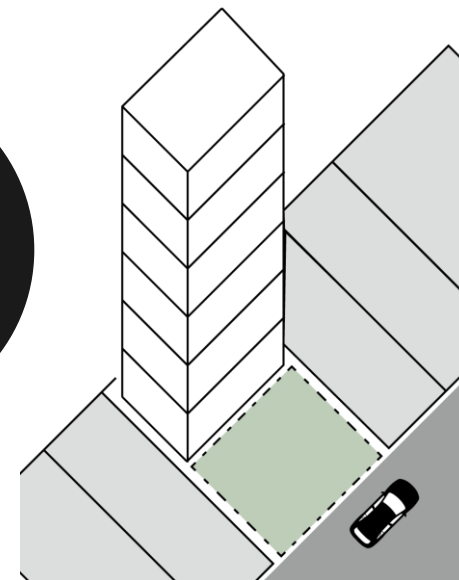


建替えの際の課題②

画一的な空地評価

ある程度の規模の土地で空地を設けることによって容積緩和される制度がありますが、狭い土地では空地の確保が難しく、結果、容積の緩和が難しいことがあります。

狭い土地では空地を確保するのが難しい

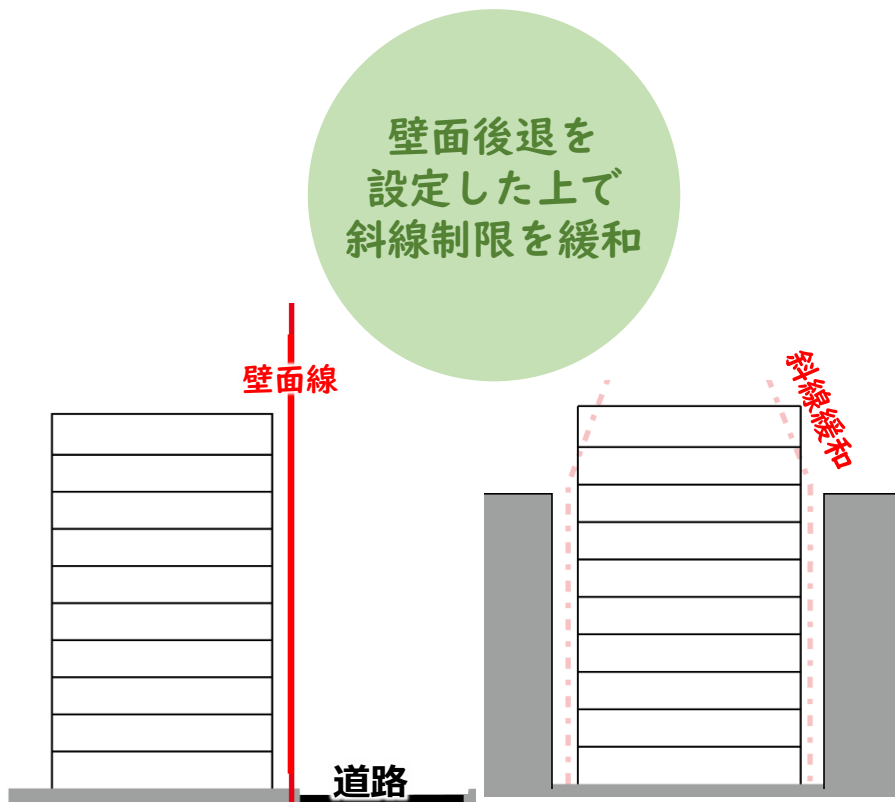


3

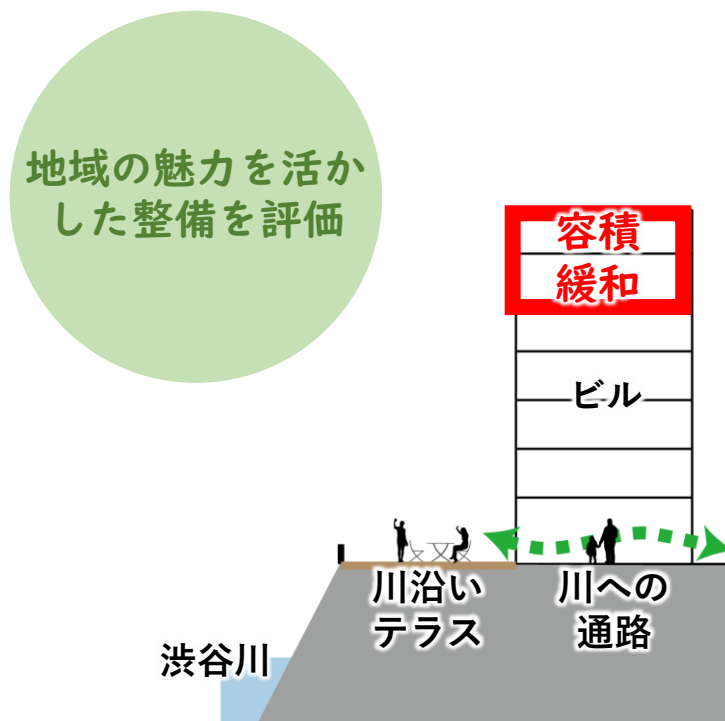
街並み再生方針について

「街並み再生方針」及び「地区計画」の策定により、地域に合わせた柔軟なルールの設定が可能になります。

斜線制限の緩和



地域の魅力・個性の評価



3

街並み再生方針について

■まとめ

「街並み再生方針」は

- ①地域の実情に合わせた柔軟なルール策定が可能であること
 - ②地元の方々のペースに合わせたルール策定が可能であること
- の二点のメリットがあるといえます。

メリット1

地域の実情に合わせた
柔軟なルール
策定が可能



メリット2

地元の方々のペースに
合わせたルール
策定が可能

3

街並み再生方針について

「街並み再生方針」を定めた例として自由が丘駅前西及び北地区があります。自由が丘駅周辺は、通り沿いに店舗が立ち並ぶにぎわいが魅力のまちです。



出典：国土地理院発行2.5万分1地形図

※地区周辺の状況

狭い道路における歩行者と自動車の交錯
荷捌き車両による道路の混雑
建物の老朽化に伴う商業機能の低下



3

街並み再生方針について

地域の方が中心となり、課題を解決しながら自由が丘の魅力を向上するために、3つの将来像を設定しています。

1 安全かつ快適に回遊できるまちの実現

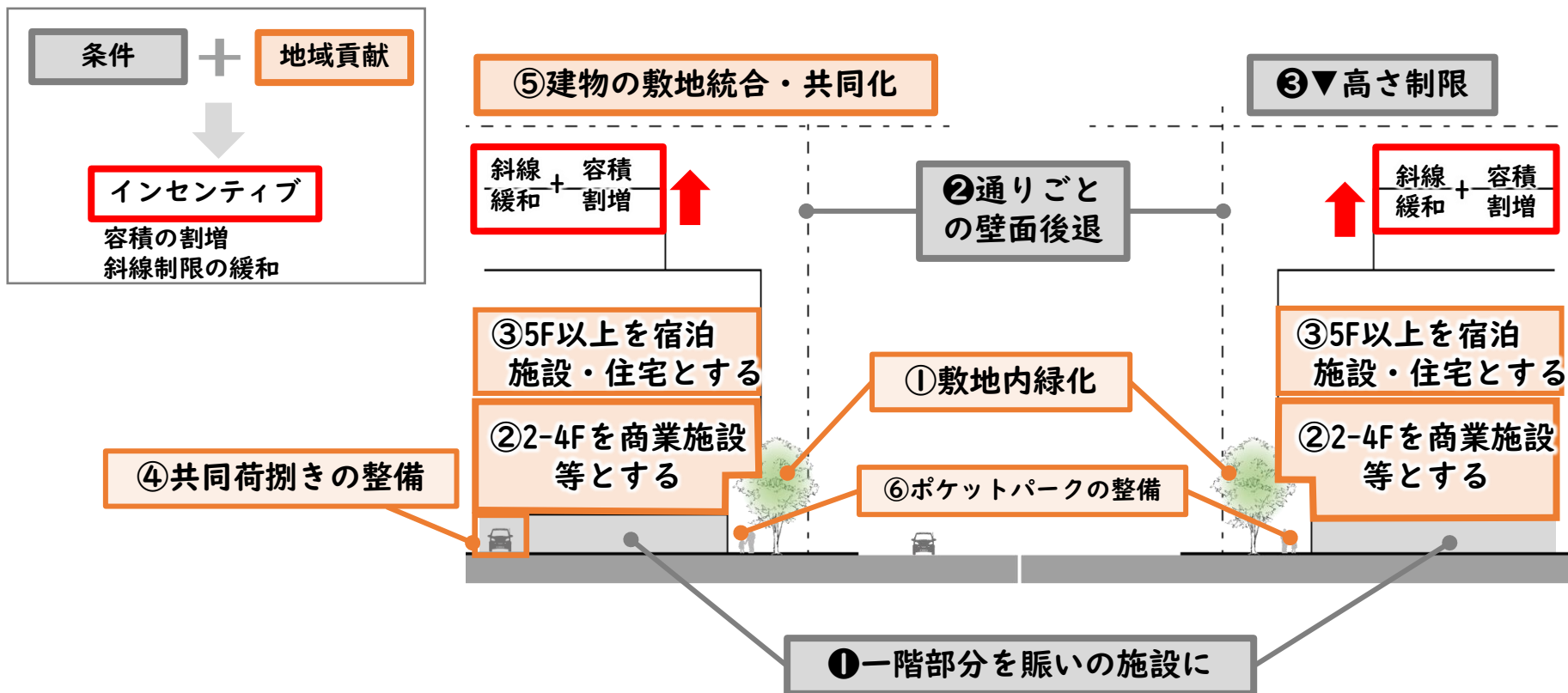
2 活力があり、災害にも強いまちの実現

3 統一感のある良好な景観を有するまちの実現

3

街並み再生方針について

課題解決しながら将来像を実現するために、以下の街並み再生方針ルールを設定しています。



今年の4月にまちづくり推進協議会から、まちの将来像とその実現手法として「街並み再生方針」の提案をいただきました。

街の将来像について

1. 渋谷三丁目らしい将来像について
 地域の方々が考える渋谷三丁目らしい将来像は以下の通りです。

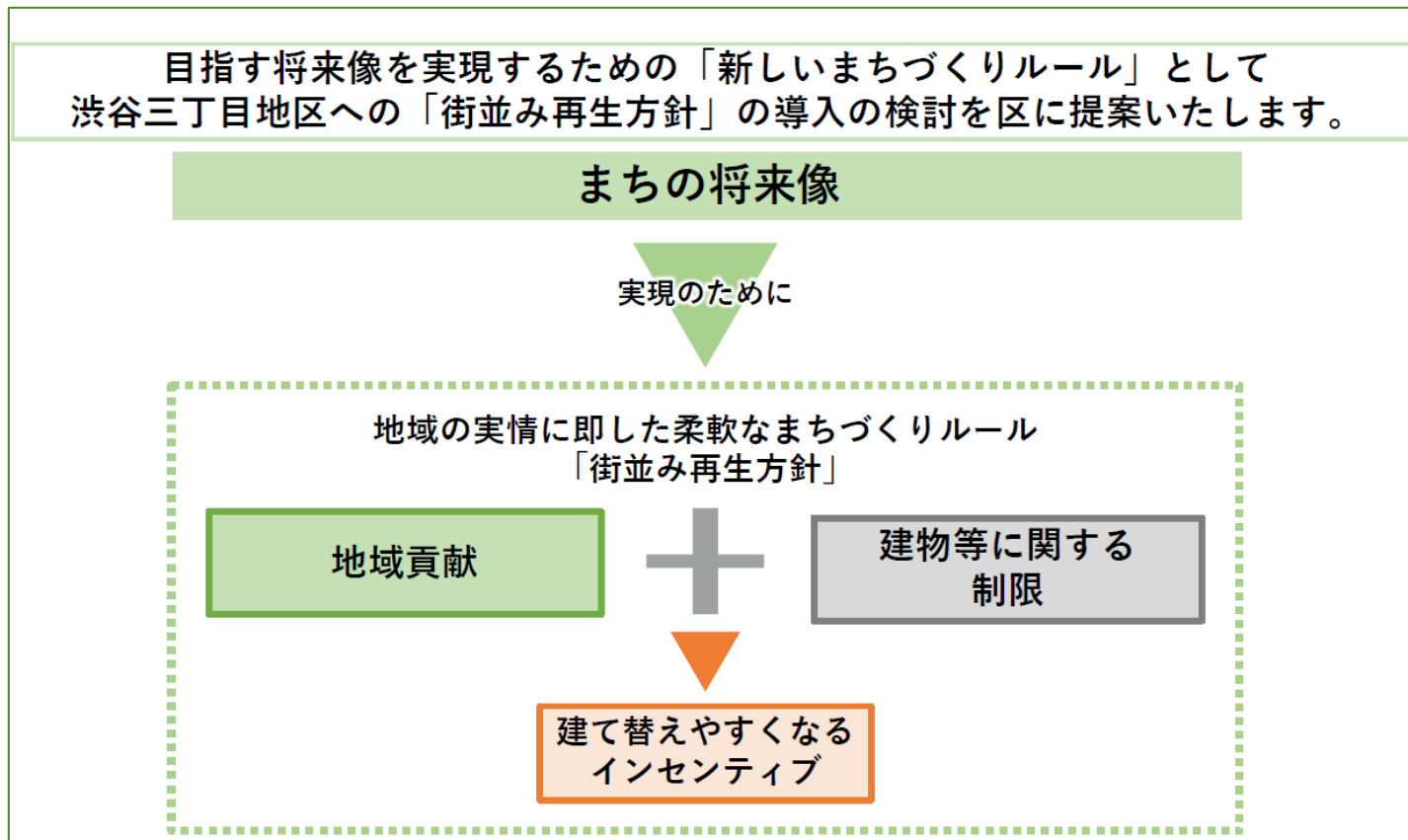
参道沿いエリア
 みどり豊かでヒューマンスケールな環境を継承しつつ、歴史資源を活かした街並みを作ります

渋谷川沿いエリア
 渋谷川的环境改善を含め、川沿いの一体的なまちづくりにより地域資源としての渋谷川を活かします

大通り沿いエリア
 職住遊が融合し、新たなライフスタイルを発信していけるような機能の充実を目指します

今年の4月にまちづくり推進協議会から、まちの将来像とその実現手法として「街並み再生方針」の提案をいただきました。

将来像実現のためのルールについて



今年の4月にまちづくり推進協議会から、まちの将来像とその実現手法として「街並み再生方針」の提案をいただきました。

「街並み再生方針」の具体的なイメージについて



1

意見交換会の趣旨

2

渋谷三丁目地区の現況について

3

街並み再生方針について

4

意見交換のテーマについて

5

今後の進め方

今回は、特に以下の2点についてご意見をいただければと思います。

論点 1

実現したい
まちの将来像について

論点 2

新しいまちづくりの
仕組みについて

まちの将来像と方針について、ご意見いただければと思います。

〈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



論点 |

まちの将来像と方針について、ご意見いただければと思います。

方針案 1



方針案 2



方針案 3



今回は、特に以下の2点についてご意見をいただければと思います。

論点 1

実現したい
まちの将来像について

論点 2

新しいまちづくりの
仕組みについて

論点 2

新しいまちづくりの仕組みとしての「街並み再生方針」について、ご意見いただければと思います。

「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

論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

建築物の必須条件

+

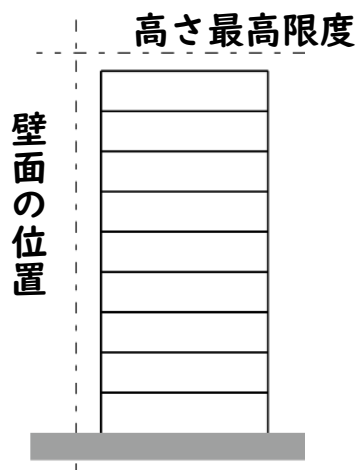
地域貢献

建替えやすくなる
インセンティブ

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

沿道の街並みを維持するため、壁面の位置
や建物高さの最高限度を指定します。



例 2 敷地面積の最低限度

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。



論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

建築物の必須条件

+

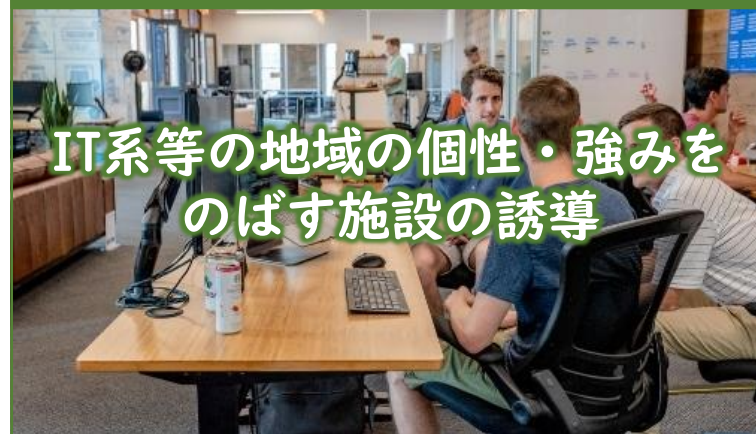
地域貢献

建替えやすくなる
インセンティブ

方針案 1



方針案 2



地域貢献の提案

① 渋谷三丁目の強みを伸ばし、多様なライフスタイルを支える用途の導入

論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

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

地域貢献の提案

① 渋谷三丁目の強みを伸ばし、多様なライフスタイルを支える用途の導入

多様な働き方やビジネスを支える用途

メニュー案

- 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)
- 宿泊施設



等



論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

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

地域貢献の提案

① 渋谷三丁目の強みを伸ばし、多様なライフスタイルを支える用途の導入

多様な暮らしを支える用途

メニュー案

- ・ 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



新しいアイデア・文化・技術の発信ができる用途

メニュー案

- ・ アトリエ・ギャラリー 等

論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

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

地域貢献の提案

① 渋谷三丁目の強みを伸ばし、多様なライフスタイルを支える用途の導入

低層部ににぎわいを生む用途

メニュー案

- 物販店舗/飲食店舗等のにぎわいに資する施設



論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

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

方針案 1



方針案 3



地域貢献の提案

②渋谷三丁目らしい地域の魅力を高める基盤・環境整備

論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

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

地域貢献の提案

② 渋谷三丁目らしい地域の魅力を高める、基盤・環境の整備

地域の魅力を高めるため、渋谷川・金王八幡宮などの地域資源を
活かした空間の整備

メニュー案

- ・ 渋谷川へ抜けることのできる通路（川沿い敷地）
- ・ 川沿いの滞在空間整備（川沿い敷地）
- ・ 渋谷川の緑化・環境整備
- ・ 金王八幡宮の参道整備



論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

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

地域貢献の提案

② 渋谷三丁目らしい地域の魅力を高める、基盤・環境の整備

にぎわいの連続・回遊性の向上を
図る基盤整備

メニュー案

- ・ 隔地先となる駐車場の整備
- ・ シェアサイクルポートの整備



次世代のまちのインフラの整備

メニュー案

- ・ 再生可能エネルギー等の導入促進
- ・ 5G対応等のスマートシティインフラの整備



4

意見交換

論点 2

街並み再生方針の内容について、
ご意見いただければと思います。

必須条件と地域貢献を行うことによって
インセンティブを得ることができます。

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

緩和項目

容積率と斜線制限の緩和



次回は、今回いただいたご意見を基に街並み再生方針の基本的な考え方等について整理し、皆様と意見交換することを予定しております。