

神南一丁目北地区

第二回
まちづくり
意見交換会

2021.11





意見交換会の趣旨



前回意見交換会（6月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 神南一丁目北地区における展開



意見交換会の趣旨



前回意見交換会（6月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 神南一丁目北地区における展開

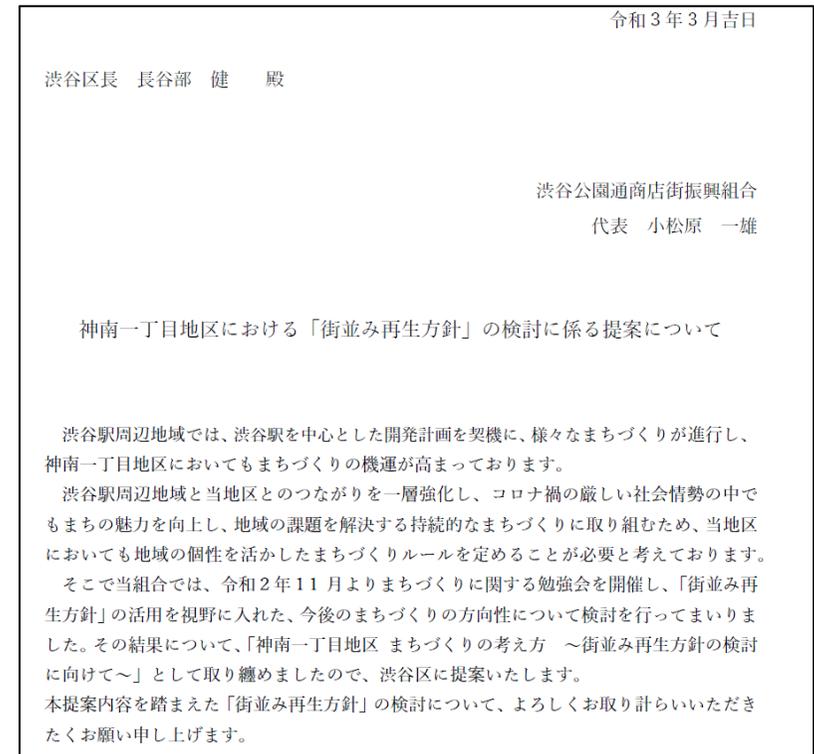
意見交換会の趣旨について

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街づくりルールとして、「街並み再生方針」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（今回）	前回振り返り 街並み再生方針の考え方・適用範囲・具体イメージ 今後の展開 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



意見交換会の趣旨



前回意見交換会（6月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 神南一丁目北地区における展開

2

前回意見交換会（6月）の振り返り

第一回意見交換会の実施概要は以下のとおりです。

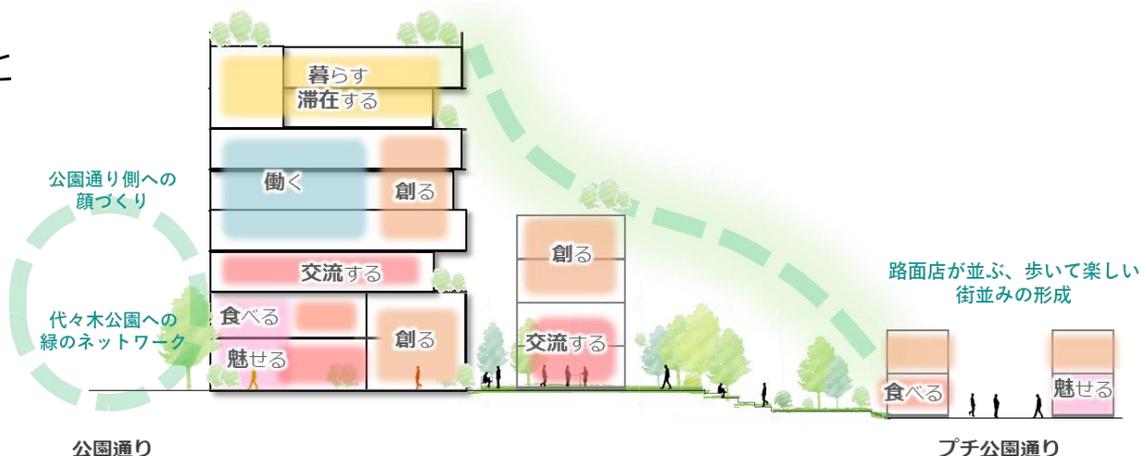
開催日	動画配信 6/9～6/15（渋谷区HP） 会場開催 6/9
参加人数	動画閲覧者数 257回 会場参加者数 7名
ご意見の数	当日意見 1件 ご意見カード 8件
内容	<ol style="list-style-type: none">1. 意見交換会の趣旨2. 地区の現況(上位計画、地域現況、魅力、課題)3. 街並み再生方針について(概要、事例)4. 意見交換（まちの将来像、新しい街づくりの仕組みについて）5. 今後の進め方

2

前回意見交換会（6月）の振り返り

将来像（案）と実現に向けた方針案について提示しました。

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、
地域の個性をのぼす
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

将来像（案）と方針案について頂いた主なご意見

将来像について

- 文化、芸術という特徴を踏まえたまちの将来像に賛成
- ウォークブルなまちづくりの実現
- 魅力的なアパレルや北谷公園が面する「プチ公園通り」は地域にとって非常に大事な通り
- 国外の人にとっても魅力あるまち
- 整然と整備されたまちではないところに神南らしい魅力がある

貢献用途について

- 住宅は、高級レジデンスに限らず、多様な働き方を支えるクリエイター向けの住宅
- 滞在機能(宿泊機能)や文化発信施設(劇場、ホール等)
- 低層部のにぎわい施設
- 文化施設(ギャラリー、劇場、ホール、独立支援工房など)

貢献基盤について

- 歩行空間の充実
- プチ公園通り環境整備（無電柱化、荷捌き集約化、表層整備、ストリートファニチャーの設置等）
- 沿道の緑化

新しいまちづくりの制度として、「街並み再生方針」の概要・特色について説明しました。

説明資料引用

「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

新しいまちづくりの制度・仕組みについて頂いた主なご意見

多様な規模での機能更新が可能になる仕組みの必要性

- 神南エリアの魅力は、路面店（ファッション、カフェ）が醸し出す上質な雰囲気や、サブカルチャー的な界隈性の混然一体さ、人肌が感じられる空間の質感だと思う。再開発などで整然と整備された空間からはこれらは生まれなため、ヒューマンスケールにこだわったニュアンスや雰囲気をもつまちづくりを期待する
- 再開発だけでなく個別更新もしやすくするという提案は非常によい※
- 魅力あるまちづくりのためには、大規模だけではなく、小規模の機能更新など多様な規模の開発を誘導してほしい※

制度・仕組みについての質問

- 容積率や斜線制限、最低敷地面積など具体的な数値を示してほしい
- 制度が活用できるまでの今後のスケジュールが知りたい
- 地区整備計画について、合意が取れた範囲からとのことだがどのような範囲になるのか※
- 規制緩和だけでなくある程度規制も伴うものだと思うので進め方には十分配慮してほしい※

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（6月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 神南一丁目北地区における展開

街並み再生方針策定上のポイント

地元意向

- ・多様な規模での機能更新（既存制度だと建替えが困難な場合もある）
- ・地域の強みとなるような用途誘導
- ・エリアにとって大事な資源の活用（プチ公園通り）

エリア全体の価値構築

- ・エリア全体の都市像、ボリュームに配慮
- ・エリア全体の価値を高めるインフラ整備

地域の現況

- ・敷地規模の多様性
- ・通りへのにぎわいの表出が魅力

地元意向・エリア全体での価値構築・地域の現況を踏まえた、街並み再生方針策定のポイント

- 多様な規模での更新を可能とするために、敷地規模別の貢献内容・緩和を整理する
- 地域の将来像を実現するために、優先的に誘導すべき用途を貢献用途に定める
- エリアに必要なインフラを整備するために、多様な規模での更新を可能とするために、敷地内での基盤整備にこだわらず、エリア内の基盤整備への貢献を評価できる仕組みを考える
- 地域の現状、渋谷らしい都市像を踏まえ、適切な建築物の規制を整理する

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（6月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

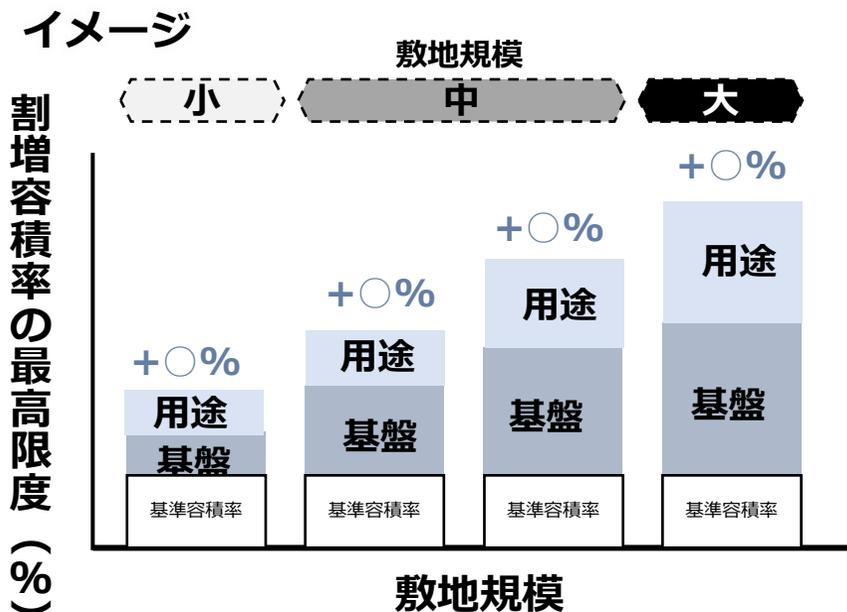
3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 神南一丁目北地区における展開

- 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%

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（6月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

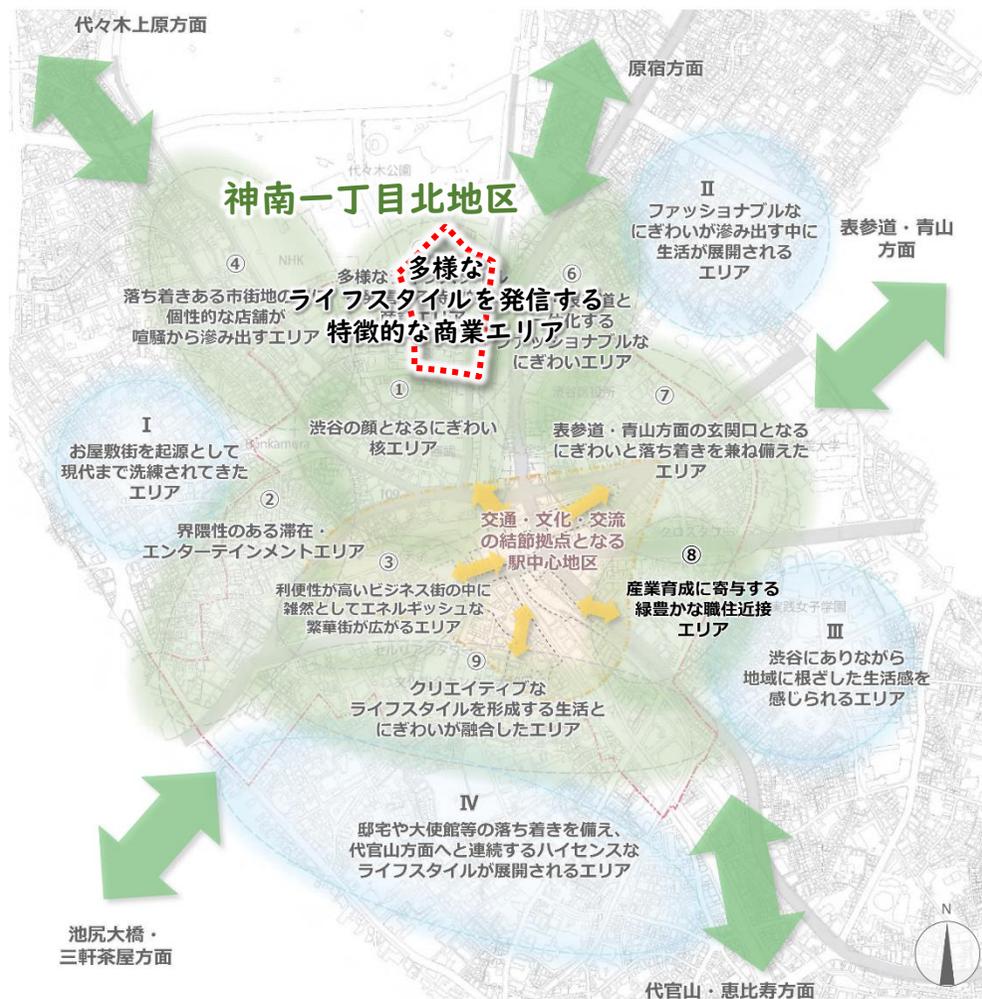
3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | **魅力ある都市更新に向けて**

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 神南一丁目北地区における展開

渋谷駅周辺まちづくりビジョンの中で、神南一丁目北地区の特性は「多様なライフスタイルを発信する特徴的な商業エリア」とされています。



渋谷駅周辺のエリア特性（渋谷区駅周辺まちづくりビジョンより）

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
<p>□ 低層部のにぎわいを生む用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 物販店舗／飲食店舗等のにぎわいに資する施設 産業・文化交流に資する施設 	<p>□ 文化／地域ブランドを育成・支援する用途</p> <ul style="list-style-type: none"> イベント交流施設 デザイン・カルチャースクール オープスタジオ・チャレンジショップ 工房 ギャラリー・美術館 	<p>□ 多様な働き方を支える用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 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） <p>□ 落ち着いた住環境を支える用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅 子育て支援施設  

上位計画における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「必ず整備すべき基盤」「特に整備すべき基盤」「整備すべき基盤」を整理しました。

必ず整備すべき基盤

- 広場状空地
(大規模開発の場合)



特に整備すべき基盤

- ストリートの結節点における空地の整備



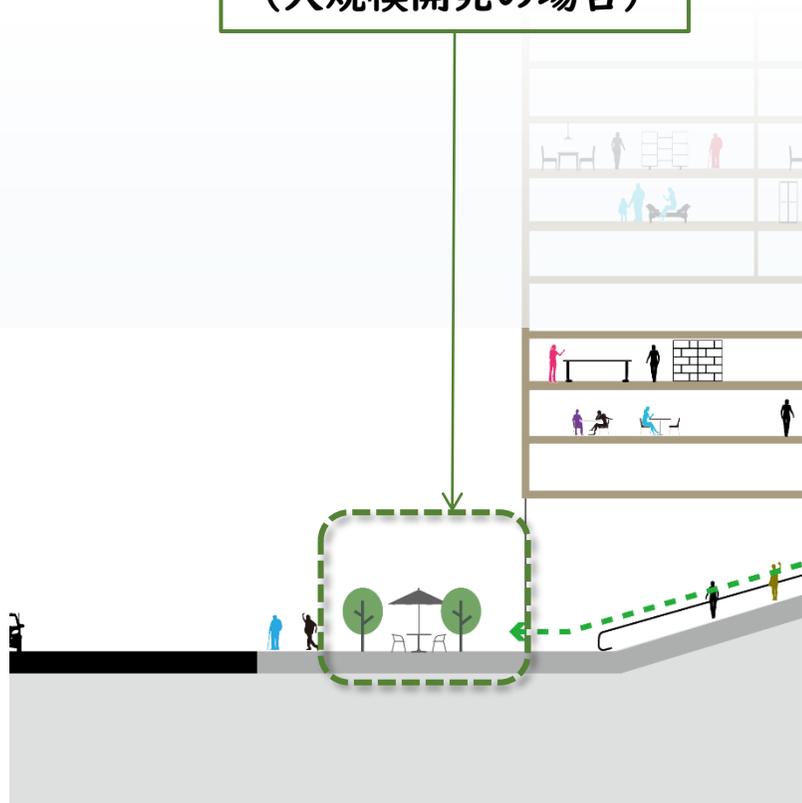
整備すべき基盤

- 隔地先駐車場
- 地域荷捌き駐車場
- シェアサイクルポート
- 貫通通路等による歩行者ネットワーク整備
- 縦動線整備による高低差解消
- 環境負荷低減
- 緑化・防災

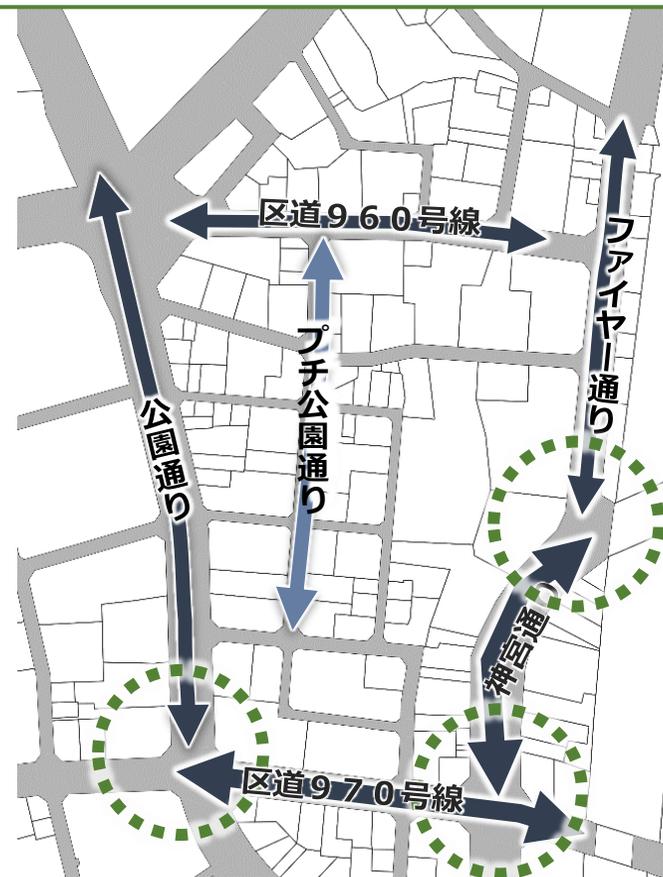


基盤のイメージ① 空地

必ず整備すべき基盤
広場状空地
(大規模開発の場合)

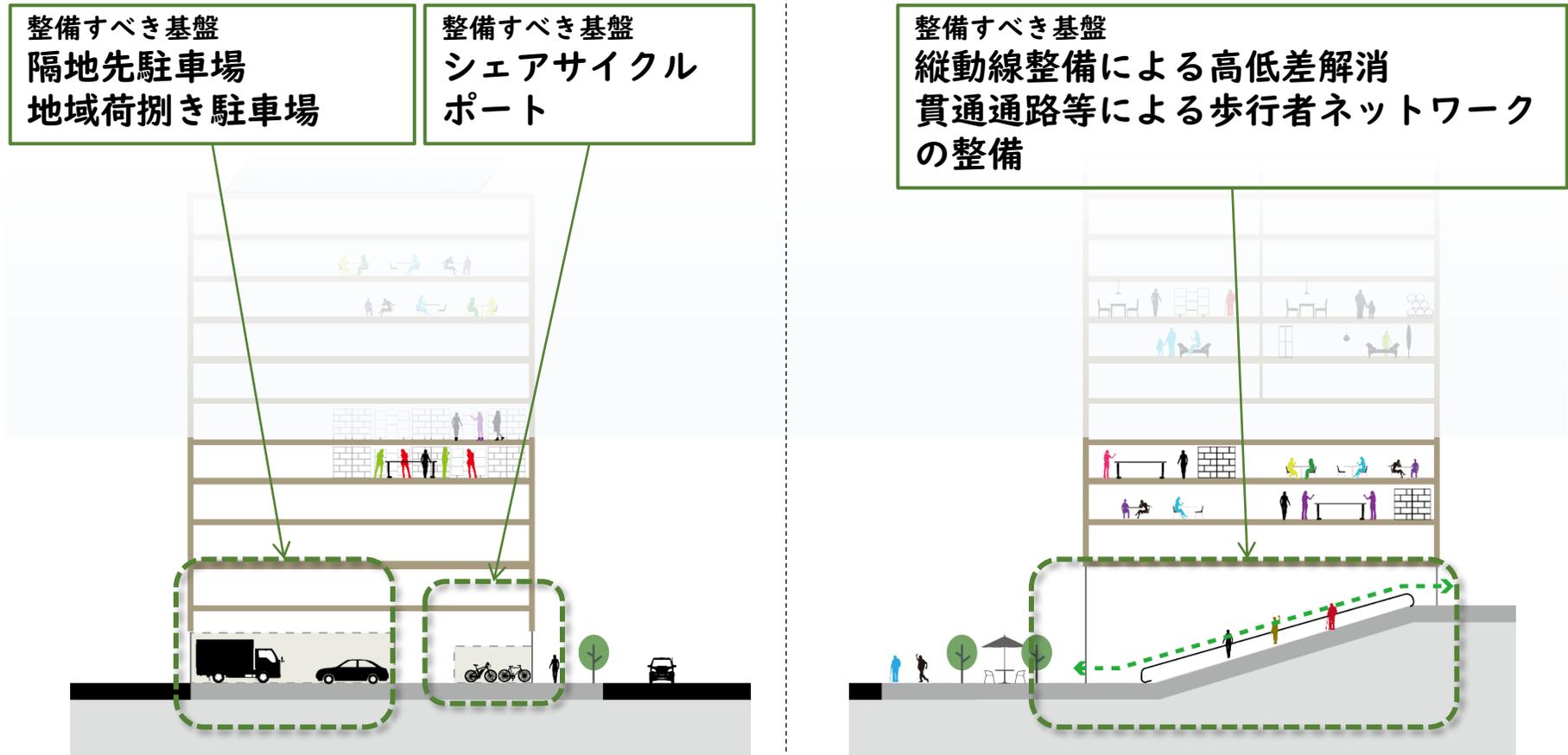


特に整備すべき基盤
ストリートの結節点における空地の整備



ストリートの結節点

基盤のイメージ② 地区の回遊性を高める基盤



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。



エリアインフラは、地区の特色や意見交換会でいただいたご意見等を踏まえ、エリアの特徴的な地域資源の魅力向上や個々の開発では対応が難しい地域課題等を考慮して選定することを考えています。

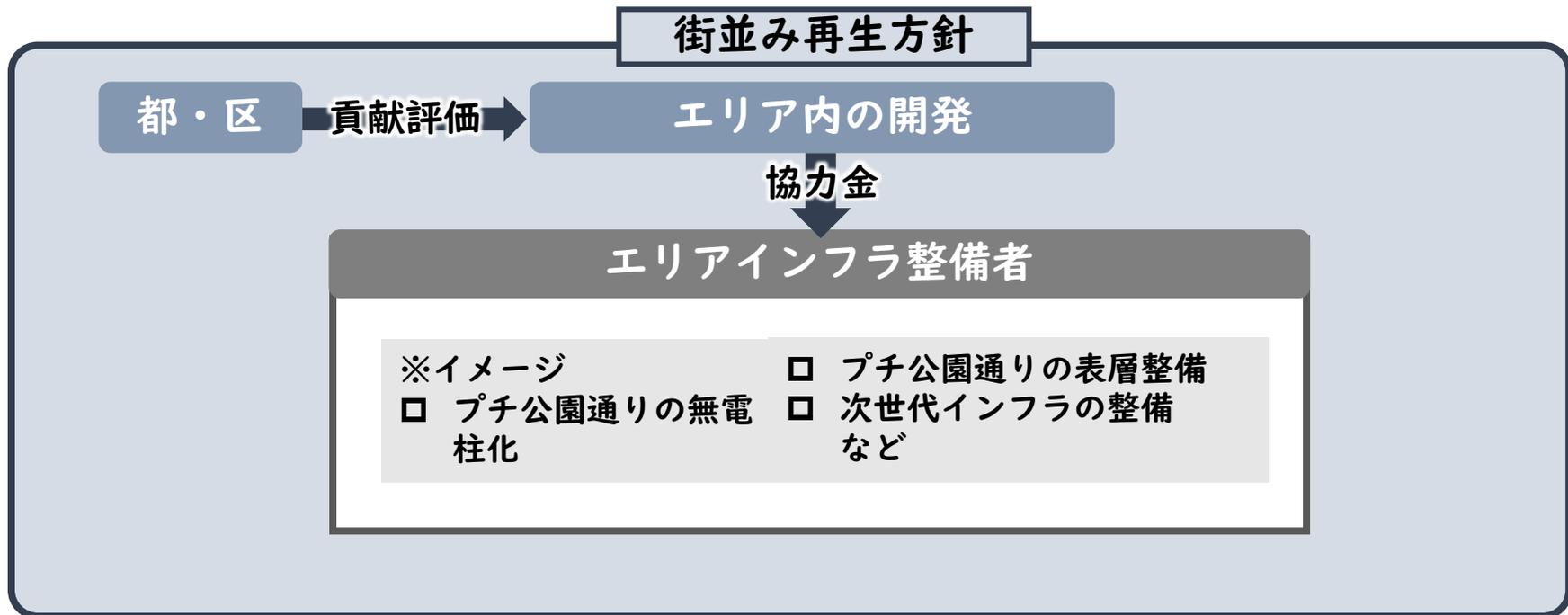
整備対象・内容イメージ

- プチ公園通りの無電柱化
- プチ公園通りの表層整備
- 次世代インフラ整備



エリアインフラ整備の仕組みのイメージ

- エリア内の開発者がエリアインフラ整備者に協力金を支払います。
- 各開発の協力金による貢献に対しては、容積緩和等の貢献評価がされます。
- 協力金を使ってエリアインフラ整備者がエリアインフラ整備を実施します。





意見交換会の趣旨



前回意見交換会（6月）の振り返り



街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

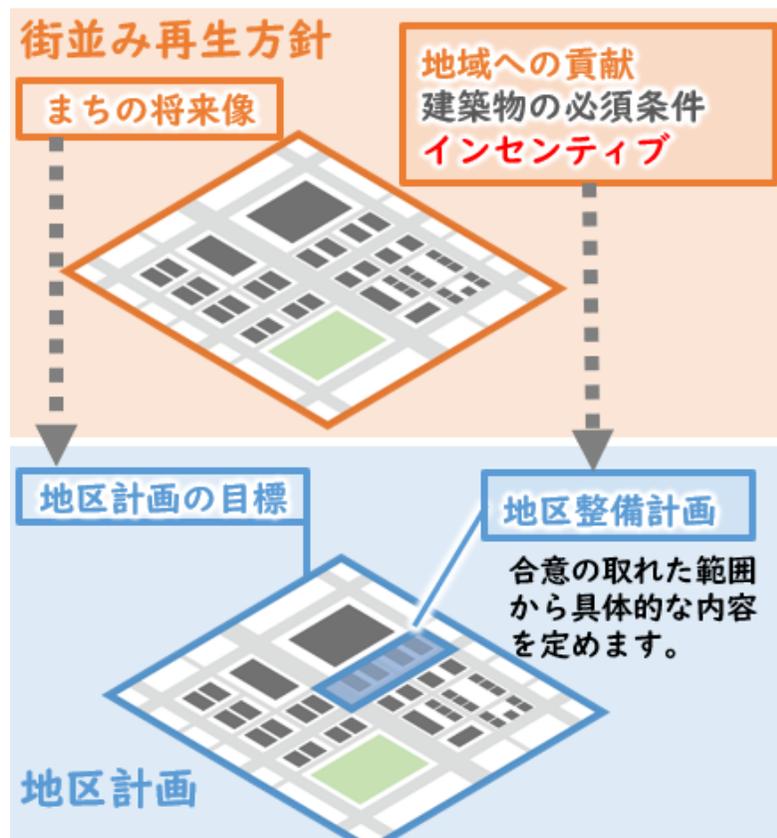
3-4 | **適用範囲について**

3-5 | 神南一丁目北地区における展開

「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。

地区整備計画は住民合意をとれた範囲ごとに反映します。

容積緩和、斜線制限緩和を伴う地区計画となり、建築制限として、壁面位置の指定などが必要です。



①貢献・建築物の条件・インセンティブを活用できる範囲(路線など)を街並み再生方針に定めます。



②対象路線のうち合意の取れた区間について、地区計画に位置付けることで、建て替え時にインセンティブや制限がかかる区域となります。



※具体的な範囲・単位は、地域の特徴や実情を踏まえて検討します。

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（6月）の振り返り

3

街並み再生方針について

3-1 | 街並み再生方針の考え方について

3-2 | 多様性の実現に向けて

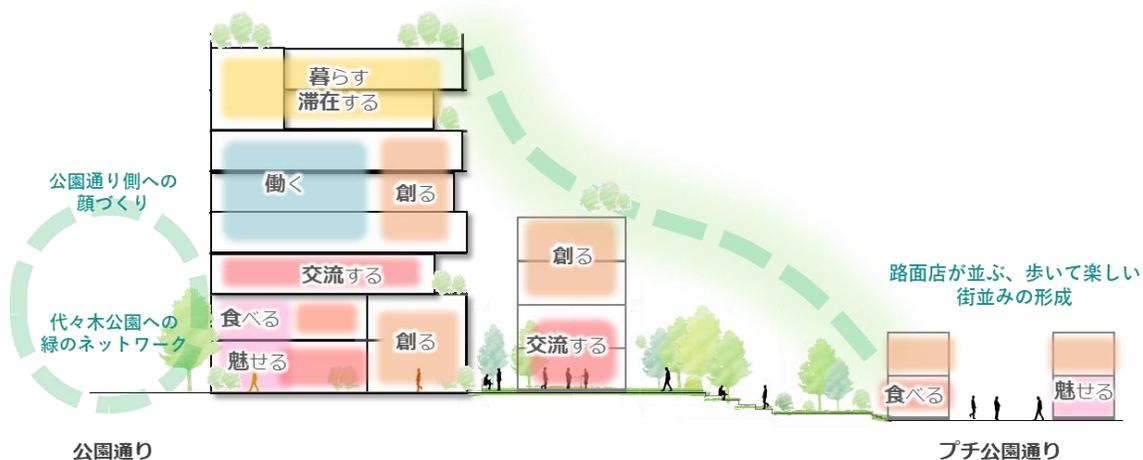
3-3 | 魅力ある都市更新に向けて

3-4 | 適用範囲について

3-5 | 神南一丁目北地区における展開

〈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

各通り沿いでは合意の取れた範囲から、以下の整備・誘導を図ることを検討しています。

公園通り, 神宮通り, ファイヤー通り等の沿道

【基盤整備】

- ・ 広場状空地（大規模開発の場合）
- ・ ストリート結節点における空地の整備
- ・ 隔地先駐車場、地域荷捌き駐車場、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



【用途誘導】

- ・ 低層部のにぎわいを生む用途
- ・ 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



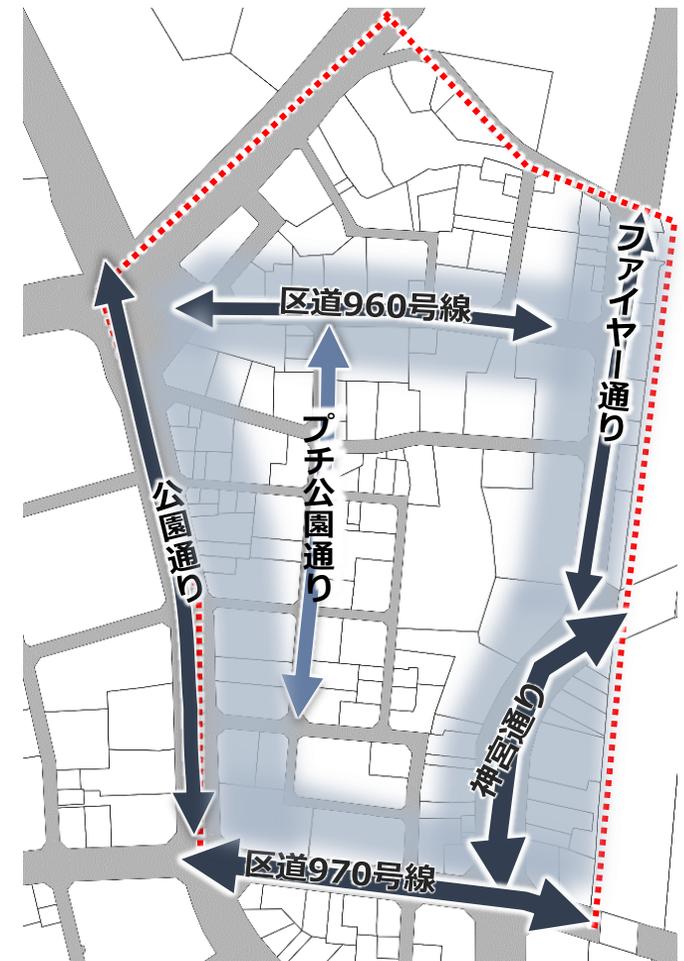
【エリアインフラ整備への協力】

- ・ 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

【用途誘導】

- ・ 低層部のにぎわいを生む用途





今後の進め方

次回は、今回いただいたご意見を基に街並み再生方針の具体的な内容を検討し、皆様と意見交換することを予定しております。