

神南一丁目北地区 都市計画素案意見交換会

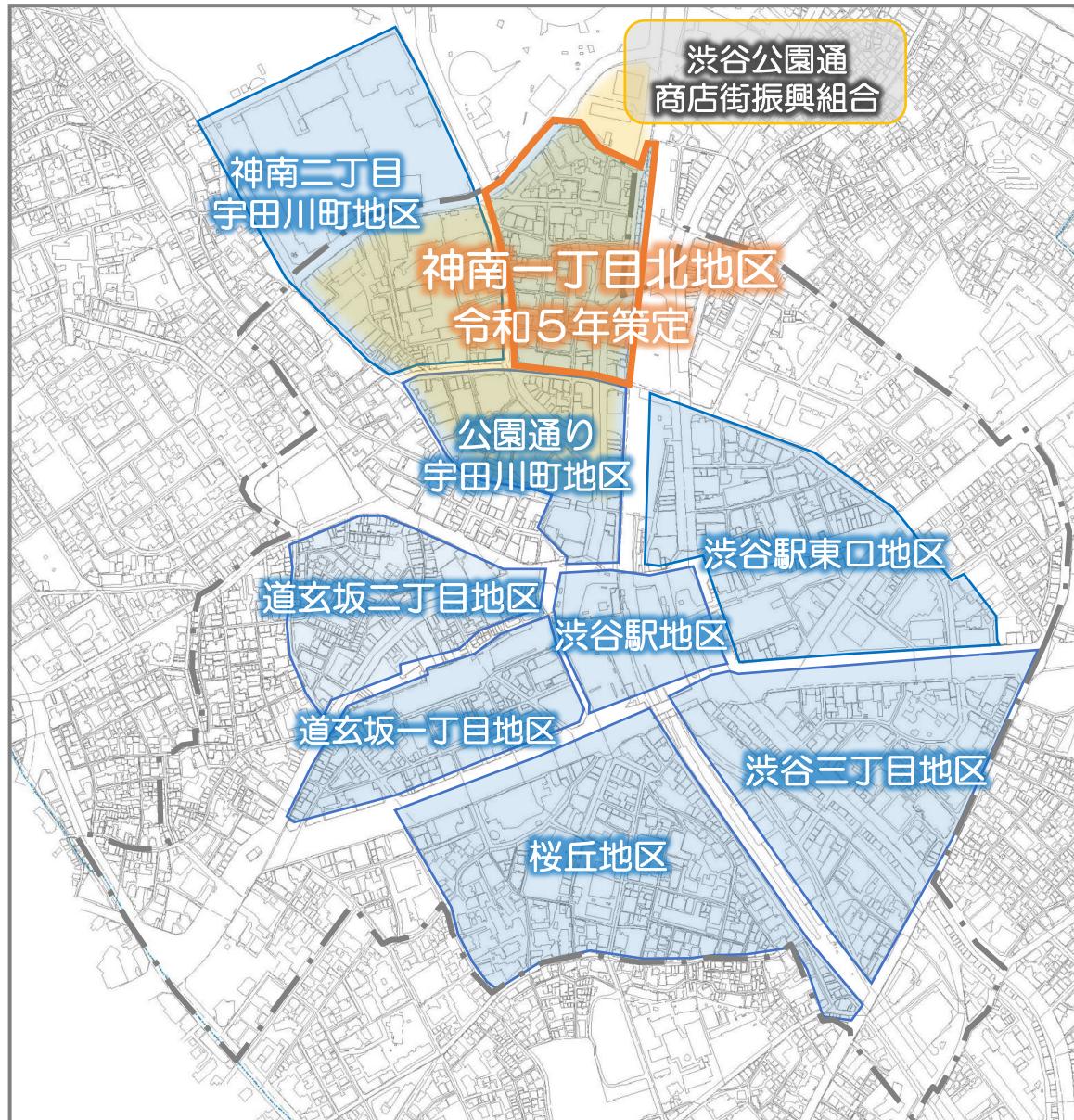
令和7年12月4日
渋谷区 まちづくり推進部 渋谷駅周辺まちづくり課

- 1 神南一丁目北地区地区計画について
- 2 渋谷公園通商店街振興組合からの提案
- 3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案
- 4 神南一丁目地区の開発計画の概要
- 5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要
 - 考え方
 - 神南一丁目北地区地区計画（変更）
 - 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業
- 6 今後のスケジュール

1 神南一丁目北地区地区計画について

1 神南一丁目北地区地区計画について

1-1 神南一丁目北地区について



凡 例

- 都市再生緊急整備地域 (Urban Regeneration Emergency Preparation Area)
- 地区計画策定地域 (9地区) (9 Planning Areas)
- 渋谷公園通り商店街振興組合 (Shibuya Kōen-dori Shopping Street Revitalization Association)
- 地区計画変更区域 (Planning Area Change Area)

1 神南一丁目北地区地区計画について

1-1 神南一丁目北地区の経緯について

街並み再生方針（東京都） 令和4年6月22日指定

(第17602号)

東 京 都 公 卨

令和4年6月22日（水曜日）

東京のしやれた街並みづくり推進条例（平成十五年東京都条例第三十号）第六条第一項の規定に基づき、街並み再生地区（以下「地区」という。）を指定したので、次のとおり公告する。

令和四年六月二十二日

東京都知事 小 池 百合子

一 地区の名称、位置、区域及び面積

神南二丁目北地区

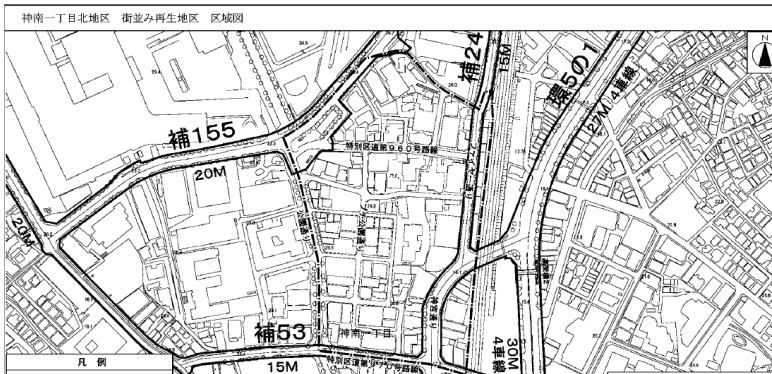
渋谷区神南二丁目地内（別図のとおり）

約七・五ヘクタール

指定年月日

令和四年六月二十二日

別図



東京都広報（街並み再生地区の指定）

地区計画(渋谷区) 令和5年2月22日(都市計画決定)

令和5年2月22日決定
(令和5年渋谷区告示第25号)

東京都都市計画地区計画 神南一丁目北地区 地区計画

| | |
|-----|--------------------|
| 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 |

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96号5号線（以下「ブチ公園通り」という）沿いで、個性的な路面店が立ち並び、多様な文化を醸成、発展してきた地区である。また、地区内には地域的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のできる落ち着きを備えた地区となっている。

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、高度な国際競争力を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」として世界中の人に惹きつける都市機能を誘導するため、「遊む、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自指して「ダイバーシティ」、「インクルージョン」、「サステナビリティ」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カブルで居住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・エンターテイメント・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。

一方で、当地区の東西に地形の高低差が存在することや、地区内での路上苟辯ばきの常態化が、歩行者の回遊性を阻害する一因となっている。また、ファッショントアートなどの多様な生活文化を発信する用途・機能の構成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、チバ公園通りは、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。

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共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、いつでも訪れたくなるまちを目指すため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。

- 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 まちのいぎわいが連續した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

1 神南一丁目北地区地区計画について

1-1 神南一丁目北地区の経緯について

○街区再編まちづくり制度と街並み再生方針について（振り返り）

- ・「街区再編まちづくり制度」とは、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、まちづくりの様々な課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和等を活用し、地域の方々による話し合いがまとまったところから段階的に整備を行うことで、個性豊かで魅力ある街並みを実現していく制度です。
- ・この「街区再編まちづくり制度」によってまちづくりを進めることができると認められる地区は、東京都により「街並み再生地区」に指定され、まちの将来像やまちづくりのルール等、地域の実情に即したまちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」が定められます。
- ・『神南一丁目北地区街並み再生方針』においては、「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、いつでも訪れたくなるまち」を将来像として掲げ、この将来像の実現に向けた整備の目標やそれに基づくまちづくりのルール等が定められています。

街並み再生方針（ガイドライン）

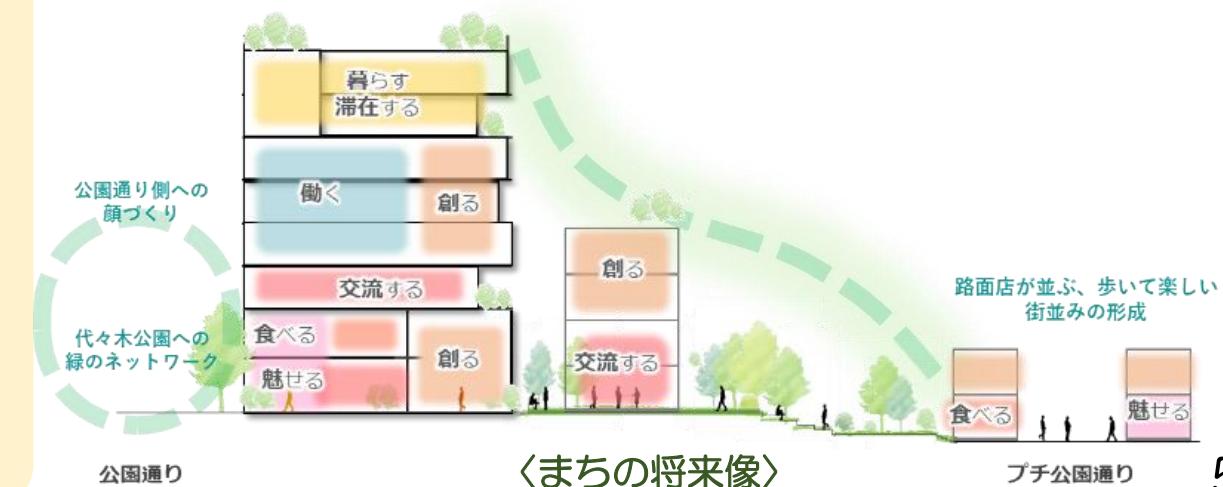
まちの将来像

実現のために

地域貢献

建築物等に関する制限

建て替えやすくなる
インセンティブ



1 神南一丁目北地区地区計画について

1-2 国家戦略特区のエントリー

- 令和7年9月5日 第49回東京圏国家戦略特別区域会議資料より抜粋

都市再生プロジェクトの追加 (52 → 53)

東京都は、現在、国際競争力の強化に資する52の都市再生プロジェクトを都市計画法の特例等の対象としており、今回、事業の熟度が高まってきた1プロジェクトを追加

【神南一丁目地区】

事業主体：東急不動産（株）

■ グリーン分野等のベンチャー企業等を対象とした
イノベーションの誘発、技術開発や人材育成の促進
に寄与する、産業支援・情報発信施設を整備

■ 渋谷区内の既存ストックのリノベーション等により、
まちの個性や来街者の多様性を維持・創出するとともに、
駅中心地区と周辺市街地を回遊させ、都市の活力の
持続可能性を確保



〈建物外観イメージ〉

1 神南一丁目北地区地区計画について

1-3 神南一丁目北地区の検討について

- ・神南一丁目地区市街地再開発準備組合が、近隣向けに開発計画概要説明会を実施

神南一丁目地区市街地
再開発準備組合
開発概要説明会

【開催概要】

● 開催方法及び開催日

- ①WEB開催（HPに動画掲載）：令和7年9月26日～10月21日（26日間）
- ②会場対応：令和7年9月26日（金）、9月28日（日）（TKPガーデンシティ渋谷）

● 周知範囲及び周知方法

- ・2Hの範囲
- ・地区計画区域内
- ・案内文配布（ポスト投函 6,066件、郵送 2,377件 計8,443件）

● 質問受付期間

令和7年9月26日～10月6日（11日間）

● 回答公開期間

令和7年10月14日～10月21日（8日間）

● 視聴数及び意見

《会場参加者数》9/26：82名、9/28：30名 《会場でのご意見》21件（13名）
《動画視聴数》406件（10/14時点） 《WEB等でのご意見》3件（3名）

渋谷公園通り商店街
振興組合
提案書を区に提出

★令和7年10月9日

- ・渋谷公園通り協議会未来ビジョンについて
- ・地区計画変更について

神南一丁目地区市街地
再開発準備組合
提案書を区に提出

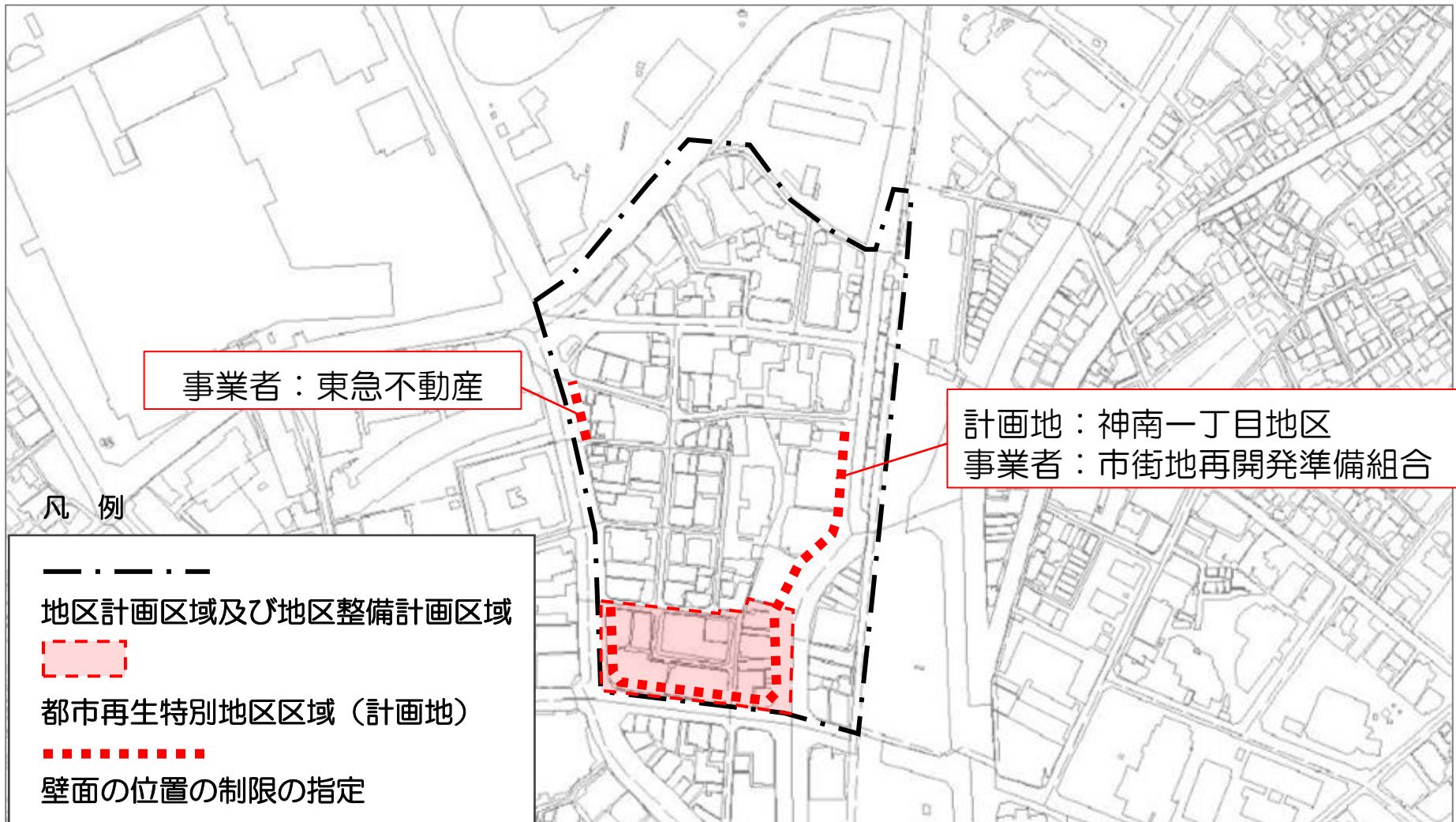
★令和7年10月9日

- ・上位計画との位置付け
- ・地区の課題について
- ・神南一丁目北地区のまちづくりの考え方

1 神南一丁目北地区地区計画について

1-4 街並み再生方針に基づく壁面の位置の制限の指定に関する申出

- 再開発事業の計画地の他に、街並み再生方針に基づく地区計画を活用した建替えを検討している敷地で地権者間の合意形成が整った街区より1件の申出書があった。



1 神南一丁目北地区地区計画について

1-5 まとめ

○渋谷公園通り商店街振興組合の状況

- ・令和7年3月「渋谷公園通り協議会未来ビジョン」の策定
- ・地区計画の変更について提案

○神南一丁目地区の開発

- ・再開発準備組合の結成
- ・計画内容の具体化
- ・国家戦略特区都市再生プロジェクトへの追加

○街並み再生方針に基づく壁面の位置の制限の指定に関する申出



神南一丁目地区のまちづくりについて検討を進める

◇神南一丁目北地区地区計画の変更

◇神南一丁目地区に関わる都市計画決定

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

「渋谷公園通り未来ビジョン」では、現状におけるまちの課題を踏まえ、6点にまとめたコンセプト※を掲げ、そのコンセプトを具体化する5つの戦略を整理しています。

今回神南一丁目地区市街地再開発準備組合から提案のあった開発計画は、緑化を重視している点や新たな歩行者動線としてのストリートの考え方、プチ公園通りまで広げた環境整備の方針、地域荷捌き施設の整備など、当渋谷公園通りエリアの目指す将来像実現に資する計画であると考えます。

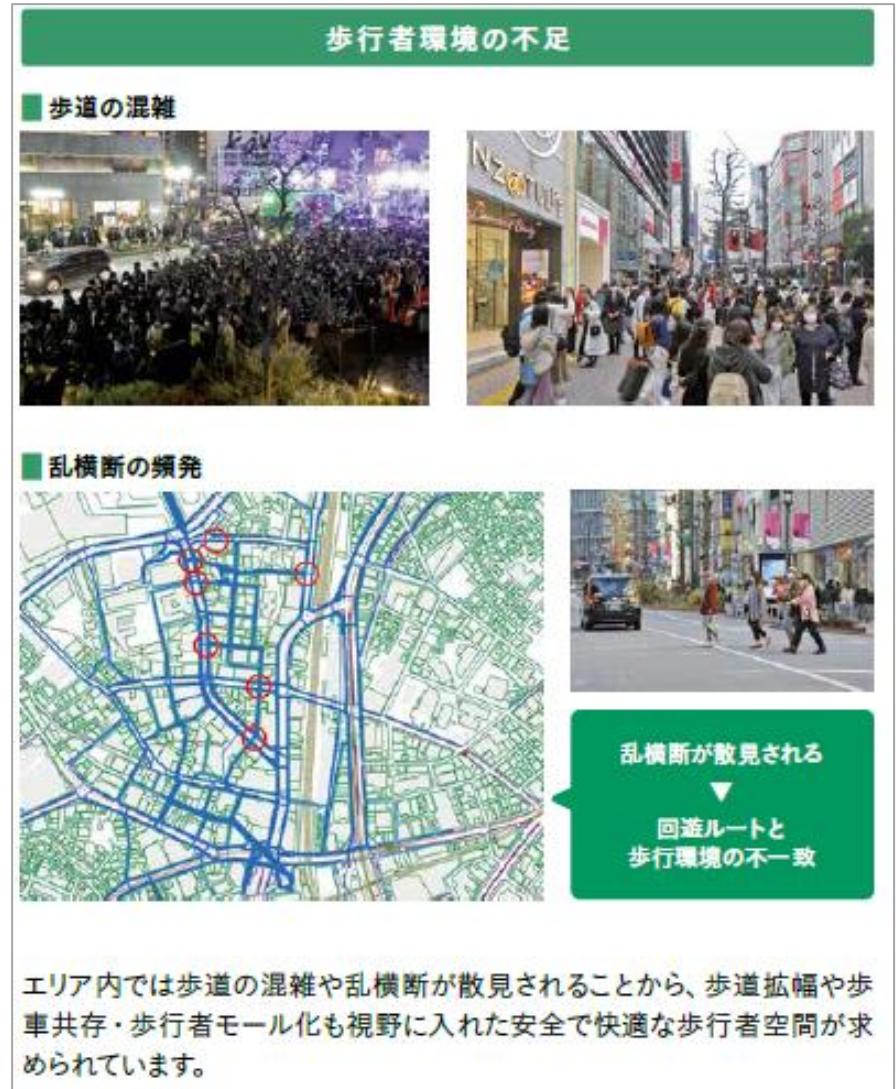
※P15に記載

（1）渋谷公園通りの現状と課題

- ・回遊性、歩行者環境の不足
- ・休憩装置、滞留空間の不足
- ・エリア内で見られる歩道の混乱・乱横断を改善するための安全で快適な歩行者空間の必要性
- ・業務用車両の荷捌き駐車などによる歩行者空間の阻害
- ・まちの特性である文化発信力の相対的低下
- ・歩行者空間の阻害による街とストリートの連携の低下
- ・新世代のコミュニケーションツールの土台不足

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

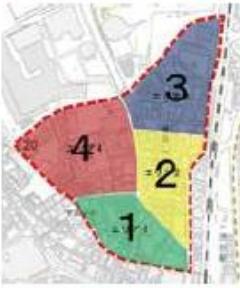


2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

休憩装置・滞留空間の不足

エリア別の休憩装置・滞留空間の満足度



全体的に不足との回答が多い

| エリア | 大変充実 | 充実 | 普通 | 不足 | とても不足 |
|------|------|----|----|----|-------|
| エリア1 | 5 | 10 | 15 | 30 | 5 |
| エリア2 | 0 | 5 | 10 | 15 | 5 |
| エリア3 | 0 | 5 | 10 | 15 | 5 |
| エリア4 | 5 | 10 | 15 | 20 | 5 |

休憩装置や滞留空間が不足していることから、ベンチの設置や広場の整備を通じて滞在快適性と回遊性の向上を図る必要があります。

荷捌きスペースの駐車状況

荷捌きスペースの利用調査

・宇田川町交差点～勤労福祉会館前交差点の区間の南北方向各1箇所の荷捌きスペース
※箇所BにはB1、B2の2台分のスペースあり。また、本調査では、B1'への停車も確認

〈調査対象箇所〉



地図データ ©2025 Google

荷捌きスペース駐車状況

・荷捌きではない駐車(路上駐車)を除く荷捌き用途での駐車台数は1箇所あたり、1時間に1～3台程度
・1時間のうちで全く駐車されない時間帯も半数程度存在
・1回あたりの停車時間は平均で8～10分程度

| 時間帯 | 2023.5.28 (日) | | | | 2023.6.4 (日) | | | |
|--------|---------------|----|-----|----|--------------|----|-----|------|
| | A | B1 | B1' | B2 | A | B1 | B1' | B2 |
| 9時台 | 2 | 2 | | | 3 | 1 | | 1 |
| 10時台 | 1 | 2 | | | 1 | | | |
| 11時台 | 1 | | | | 3 | | | |
| 12時台 | | | | | | | | 1 |
| 13時台 | | | | | | 1 | 2 | |
| 14時台 | | | | | 1 | 1 | 2 | 2 |
| 15時台 | | | | | 1 | 1 | 1 | |
| 16時台 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | |
| 17時台 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| 平均駐車時間 | | | | | 約8分 | | | 約10分 |

※1時間以上の駐車を除いた平均値
※調査は前の時間帯から継続した駐車

パークレットの設置や地域荷捌きルールの作成により、低未利用の荷捌きスペースを有効活用する必要があります。

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

文化

80～90年代のストリート文化に代表されるように、旧来、文化の発信地として認知され、愛されてきたエリアでしたが、時代の変遷や、駅前の大規模再開発による人流の変化、またコロナ禍におけるEコマースの爆発的な発展により、相対的に文化発信力が弱まっているため、まち特有の文化の継承と発展が求められています。



街路・道路

個性を持った街並みが混在し、世界的にも有数の魅力溢れるエリアを形成していますが、自動車中心の道路設計や大型車両の通行、また、業務用車両の荷捌き駐車などによる歩行空間の阻害により、それぞれの街やストリート同士の関連性に物理的な影響を及ぼしています。



広告・新技術

様々な文化や新進気鋭のクリエイティブの発信・表現の拠点となる土壌が存在しているエリアではあるものの、今後開発される新世代の通信システムやコミュニケーションツールを受け入れられる土台の整備が不十分であり、来街者がこれらに触れる機会を逸してしまっています。



令和7年3月 渋谷公園通り未来ビジョンVer1.2 より抜粋

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

(2) 渋谷公園通りの目指す姿（コンセプト）

渋谷公園通りの目指す姿 | コンセプト

渋谷公園通りエリアを『憩い・集う 歩行者中心の街』に！

- ・回遊性を楽しむヒューマンスケールの街
- ・季節の花が咲き誇り、緑溢れる上質な街
- ・新しいことを受け入れる、カルチャーを創出・育成・発信する街
- ・代々木公園/坂道の景観など、立地地形を生かした特色のある街
- ・住むひと/集うひと/働くひとが等しくON/OFFかかわらず楽しめる街
- ・公園や空地と連携し様々なイベント・広告が展開される街

コンセプト

(3) 渋谷公園通りの目指す姿（戦略）

5つの戦略

- 戦略 1 渋谷駅前と代々木公園をシームレスに繋ぐ
“緑の参道”
- 戦略 2 新しいモノ・コトに触れられ、次世代を育む
“パーク＆ストリートカルチャー”
- 戦略 3 多世代の住まう人・働く人が関わり合い、一団となって創る
安心・安全な街
- 戦略 4 資金を呼び込み、持続可能なエリアマネジメントを
官民連携で実現する
- 戦略 5 新時代にふさわしい、渋谷公園通りらしい
道路空間の再構築

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

(3) 渋谷公園通りの目指す姿（戦略）

戦略

1

渋谷駅前と代々木公園をシームレスに繋ぐ“緑の参道”



背景

個性豊かな店舗が数多く存在し、独特の文化を持ったストリートを形成している一方で、来街者が憩い・集うことのできる公共的な空間や滞留施設が少ない。コロナ特例以降も、民間の店舗の滲みだしが期待でき、活用していきたい。

目指す姿

人と車が行き来するだけの道路ではなく、官民の敷地を跨ぎ、多様な人が多様な使いができる、“公園的要素（憩い、集い、プレイグラウンド）”を取り入れた官民一体となった空間デザインを目指す。

戦略

2

新しいモノ・コトに触れられ、次世代を育む
“パーク&ストリートカルチャー”



背景

特徴的な坂や路地空間があり、ストリートスポーツの誘発や個性的なファッショントリニティの多いエリアである。また、ネクストジェネレーションズといった次世代の若者を支援する動きがある。

目指す姿

大型施設や中小ビルと行政が連携し、公開空地や道路を開放することで、街全体に芸術文化が溢れて、日常的に触れられ、心が豊かになる街を目指す。

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

(3) 渋谷公園通りの目指す姿（戦略）

戦略

3

多世代の住まう人・働く人が関わり合い、
一団となって創る安心・安全な街



背景

特徴的な坂や路地があり、ストリートスポーツが誘発されるエリアではあるが、危険行為となっている側面もある。休憩施設が少なく、路上たむろといった迷惑行為も多くみられる。

目指す姿

ティーンネイジャーと大人世代の接点（応援する人と応援される人の関係も含む）となる、社会システムの一役を担うストリートを目指す。
⇒パーク&ストリートカルチャーの目指す姿とも連携する。

戦略

5

新時代にふさわしい、渋谷公園通りらしい道路空間の形成



背景

裏路地には違法駐車のトラックが散見される。歩行者の乱横断により、車と歩行者が交錯している。また、路地や脇道では路上駐車が散見され、歩行環境を阻害している。

目指す姿

歩行者優先の道路空間の再編を行うとともに、地域荷捌きの利活用やスマートシティ化へ向けた検討を行い、新しい荷捌きのかたちへと再編する。

2 渋谷公園通り商店街振興組合からの提案

2-2 提案書の別紙：「渋谷公園通り未来ビジョン」での将来像実現化を推進する開発計画

神南一丁目地区開発計画での提案（準備組合からの説明資料より）

【歩行者通路と広場の再編】



【公園通り沿いの広場イメージ】



【再開発地区内の通り抜け通路】



【地域荷捌き施設の整備】



【再開発地外の無電柱化など】



当渋谷公園通りエリアの目指す将来像実現に資する計画であると考えます。

3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

○提案範囲

■位置図



3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

○これまでの経緯

- ・当地区内の古い建物の増加や周辺開発による人の流れの変化の懸念などから、2017年に地区的地権者が集まり、再開発等によるまちづくりの勉強会を開始
- ・その後、再開発協議会を経て、2019年に市街地再開発準備組合を設立

2017年9月 渋谷公園通り商店街振興組合を中心とした勉強会開催

2018年1月 神南一丁目地区再開発協議会設立

2019年5月 神南一丁目地区市街地再開発準備組合設立

3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

○都市再生への貢献

1

渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

2

多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

3

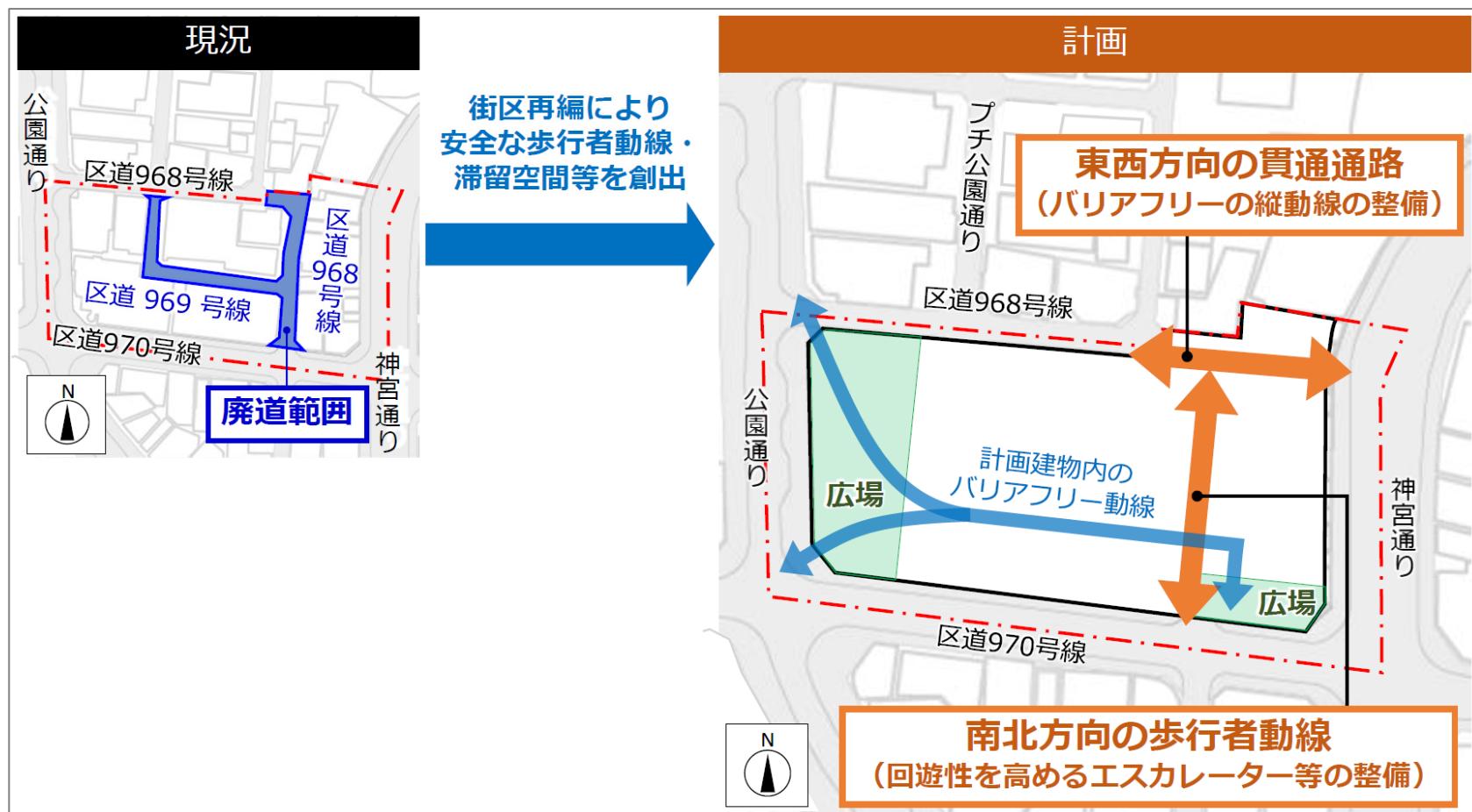
環境負荷低減と防災対応力強化

3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

1 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

- 現状の高低差のある街並みや神南地区の持つ多様な機能やスケールを活かしながら、安心安全に配慮した、立体的な歩行者・賑わい空間の形成や公園通りや神宮通り、プチ公園通り等まちの重要な軸と呼応する一体的な広場や滞留空間の整備により、地域全体の回遊性向上に寄与するまちづくりを目指す

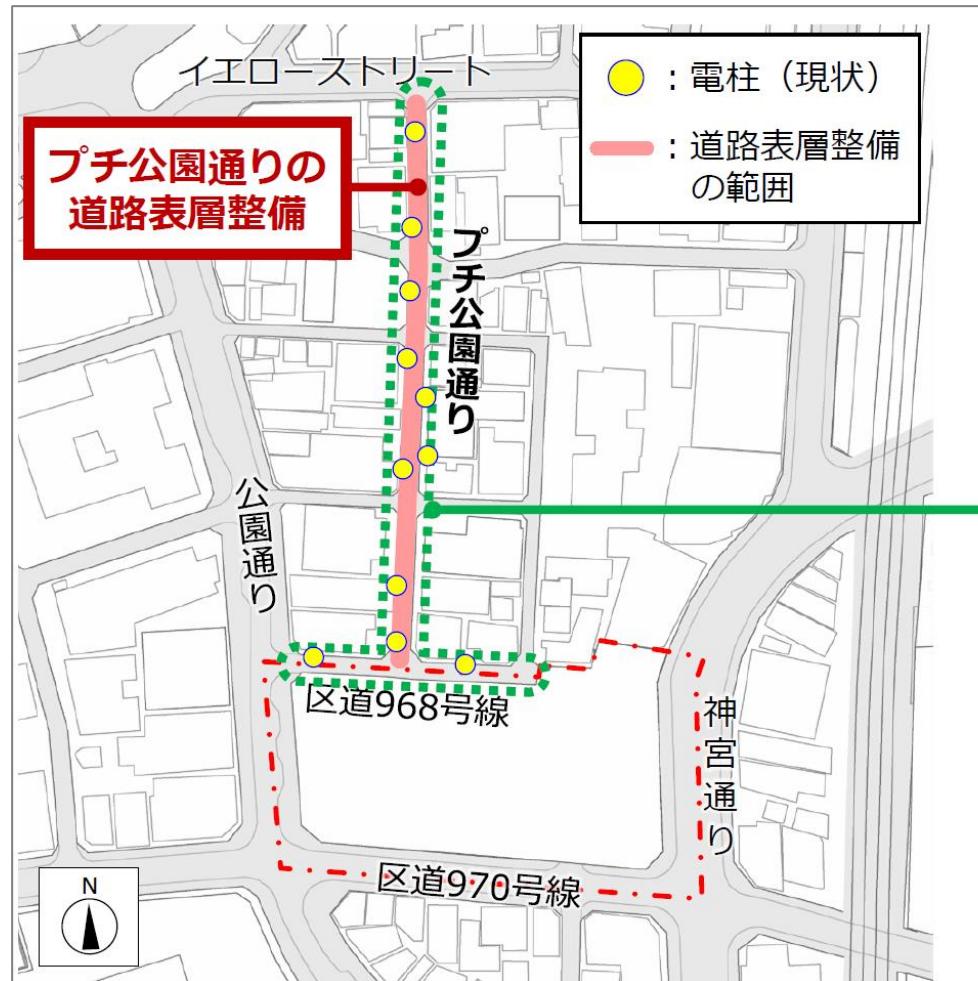


3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

1 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

- 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とともに、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、更に魅力的な歩行者環境を創出し、地域全体の回遊性向上に寄与するまちづくりを目指す



プチ公園通り・区道968号線 の電線地中化の実施

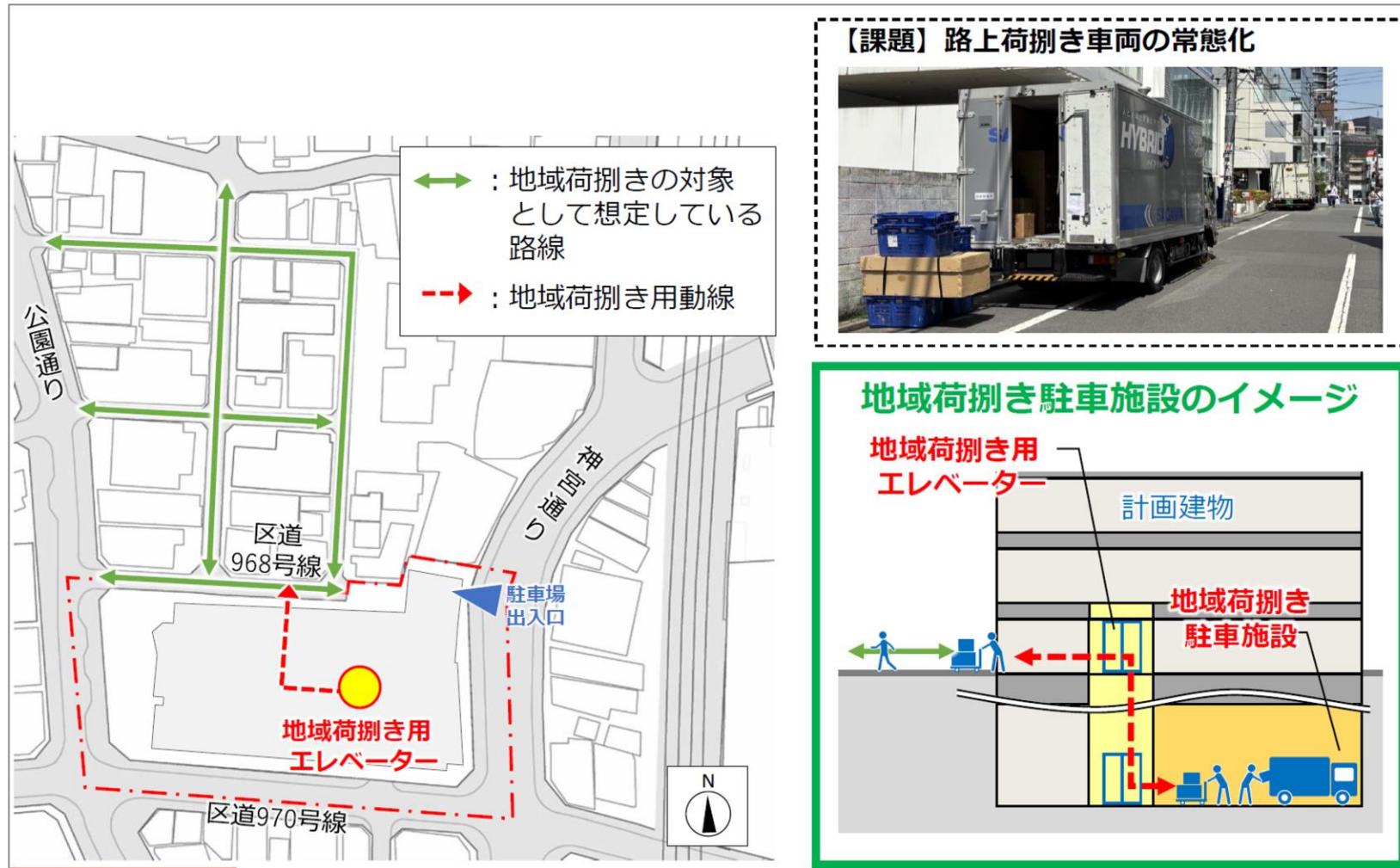


3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

1 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

- 歩行者と車の錯綜を抑制し安全性を向上するため、地域荷捌き駐車施設を整備し、神南エリアの誰もが快適に歩けるまちの実現を目指す

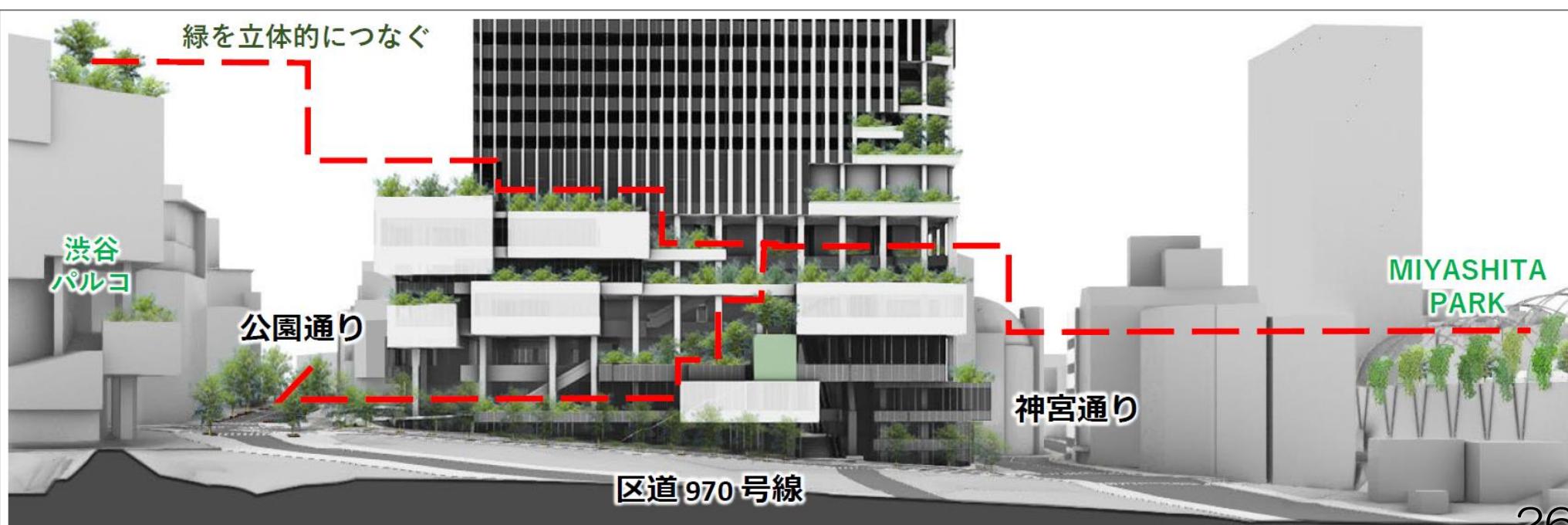


3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

1 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

- 立体的なみどりのネットワークのイメージ
 - ・代々木公園や周辺先行開発の立体的な緑、公園との連続性に配慮して、当地区においても低・中層部に緑・広場を配置し、立体的なみどりのネットワークの形成に寄与



3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

2 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

○グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備

- ・グリーン分野をはじめとした複数の分野横断的な技術開発や人材育成を促進する「産業支援機能」及び、渋谷を訪れる多様な人々の意識拡大や意識醸成に寄与する「情報発信機能」を整備



3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

1 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

○渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる”みどり”の整備

- ・渋谷区では、区全域における魅力的なみどりの創出が目指されており、当地区は渋谷区の進める緑道再整備事業について、整備・保全・活用への協力を行い、広域でのみどりのネットワークの充実に寄与する。

【上位計画の位置付け】

○渋谷区まちづくりマスターplan（令和元年12月）

＜みどりと水・潤いのあるまちづくりの方針＞

・みどりの保全・更新・創出

多様な緑化手法や、都市開発や民間活力と連携した質の高い緑地整備等により、住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景観の形成、潤いの創出につなげていきます。

○渋谷区みどりの基本計画（令和6年4月）

＜みどりと水の空間軸＞

- ・街路樹や緑道のみどりの保全・育成、水辺空間の維持を通じて、人や生きものが行き交う回廊の役割を担います。



3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

2 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

○国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備

- ・観光客やグリーン分野をはじめとしたワーカー・専門家等の滞在の受け皿となり、当地区を含めた様々な情報発信施設や潤いある都市環境の体験機会の創出・多様な交流を促進する宿泊施設を整備

The diagram on the left shows a vertical cross-section of a building. On the left, '公園通り' (Park Street) is labeled vertically. On the right, '神宮通り' (Imperial Shrine Street) is labeled vertically. The building's structure is divided into several horizontal layers. The top layer is labeled '宿泊施設' (Accommodation Facility). Below this, there are several grey layers. The middle section contains a pink layer labeled '産業支援・情報発信施設' (Industrial Support and Information Dissemination Facility). The bottom section consists of several grey layers. A red line points from the text '宿泊施設' in the diagram to the photograph on the right. The photograph shows a modern hotel room with a large bed, a desk with a chair, and a sofa. Large windows provide a view of the city. The text above the photograph reads: '渋谷が備える都市の魅力を24時間体感できる、上質な宿泊施設' (A high-quality accommodation facility that allows you to experience the的魅力 of Shibuya 24 hours a day). The text below the photograph reads: '▲多様な宿泊利用に対応可能な客室を用意' (Prepared guest rooms that can respond to various types of accommodation use).

渋谷が備える都市の魅力を24時間体感できる、
上質な宿泊施設

▲多様な宿泊利用に対応可能な客室を用意

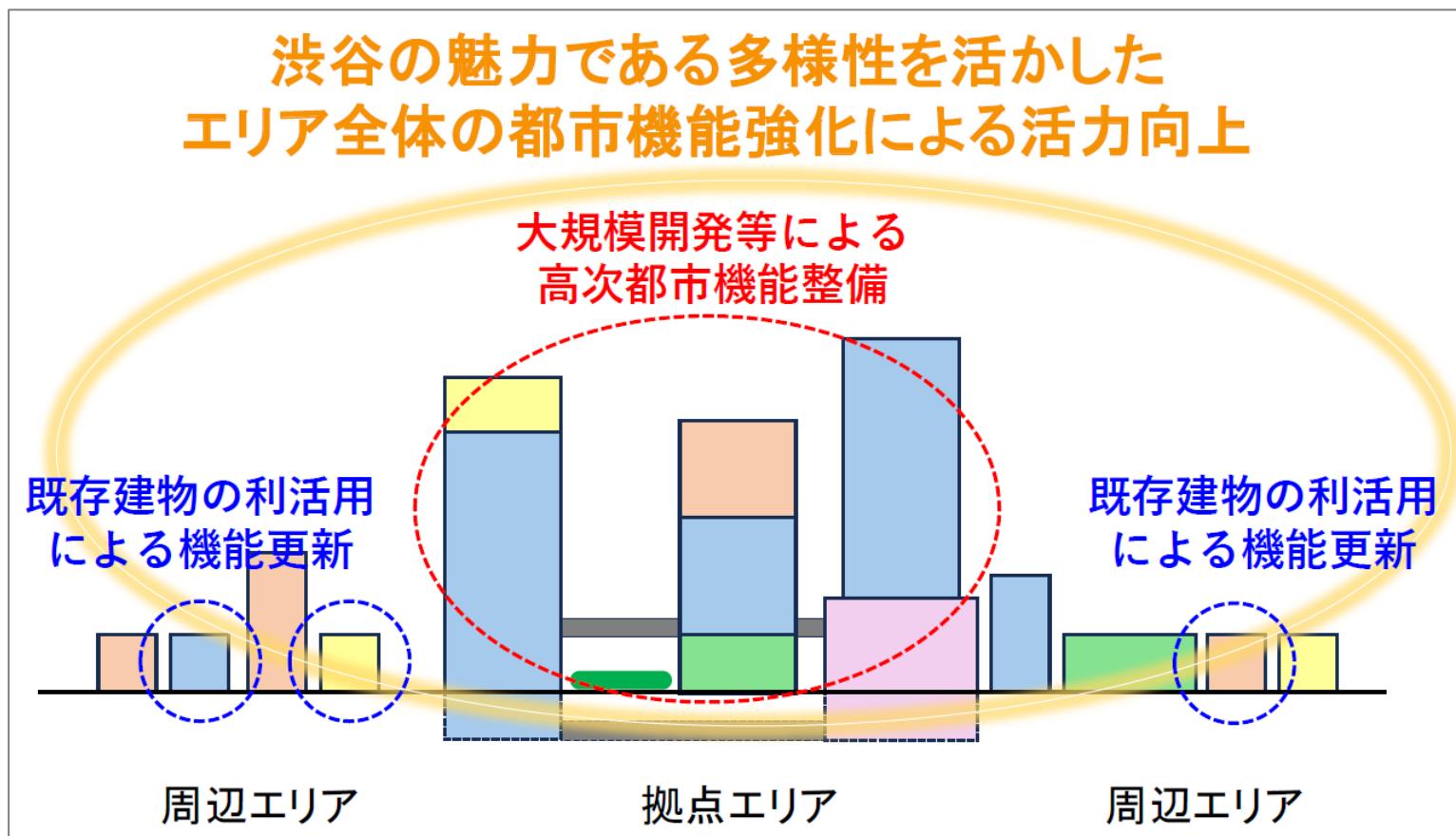
3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

2 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

○渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用の取組

- ・都市基盤上の課題の改善に資する大規模再開発を進めつつ、それを契機として渋谷区内の既存建物を活用し、多様な用途の導入を行う
- ・それらの施設での情報発信と当地区の再開発で整備する機能との連携などにより、渋谷エリアにおける来街者の回遊性を高め、渋谷の“多様性”を生かした魅力と活力の更なる向上を目指す



3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-1 提案書の別紙：神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案（抜粋版）

3 環境負荷低減と防災対応力強化

○人々が潤いを感じられる、生態系に配慮したみどりの創出

- ・建物内外からみどりを感じられる立体的な緑化や、来街者の憩いの場となる緑陰空間を創出
- ・生物多様性に配慮した緑化により周辺のエコロジカルネットワークの強化に寄与



▲計画地南西から計画建物を見る



▲建物内-共用部のイメージ
(区道970号線側)



▲来街者が気軽に立ち寄れるみどり空間のイメージ(公園通り側)



3 神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案

3-2 神南一丁目地区市街地再開発準備組合主催の開発計画概要説明会等における主なご意見

○令和7年9月26日、28日の説明会及びWEB質問等受付での主なご意見

- ・建物の中を通る動線は、24時間利用可能でしょうか。
- ・勤労福祉会館前の歩道は、PARCOのように拡幅・整備はするのでしょうか。
- ・舗装材や段差で空間が分断されているため、道路と建物の一体的な整備と公園通り協議会との連携をお願いしたい。
- ・既存ストック利活用とは、周辺建物を建替える際に使われない容積を再開発の建物で活用することでしょうか。
- ・再開発によって急な坂の解消や広場設置が評価されており、公園通り協議会や商店街振興組合も計画に賛成し、早期の完成を期待しています。
- ・風環境や車両交通は、今後進んでくる周辺の再開発を考慮した上で影響評価をしていますか。
- ・地域荷捌きの台数と運営方法を教えてください。
- ・玉川上水旧水路緑道へ貢献とは、距離が離れていますが資金的援助をするということでしょうか。
- ・屋上や壁面の緑化による緑豊かな空間の実現を期待しており、さらに花が咲く樹種を選定して、華やかな雰囲気づくりにも配慮してほしい。
- ・高層ビルによる電波障害は予測されるため、発生後ではなく事前に対応してほしい。
- ・神南一丁目地区の住民として工事騒音、日照時間の減少等受け入れられないため、開発計画に反対し、中止または住民への十分な配慮と高さ70m以下に制限するなど抜本的な見直しを求める。
- ・渋谷駅から地下道で、神南をつなぐような開発をしてほしい。

4 神南一丁目地区の開発計画の概要

4 神南一丁目地区の開発計画の概要

※開発計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

4-1 計画地・事業手法等

- 地区の課題解決を図るため、都市再生特別地区及び第一種市街地再開発事業を活用

■位置図



計画地概要

| | |
|-------|---|
| 計画地 | 神南一丁目地内 |
| 地域地区等 | <ul style="list-style-type: none">商業地域防火地域駐車場整備地区神南一丁目北地区 地区計画 |
| 指定容積率 | 700%、500% (加重平均：約594%) |
| 指定建蔽率 | 80% (耐火建築物の 建築により100%) |
| 区域面積 | 約1.0ha |

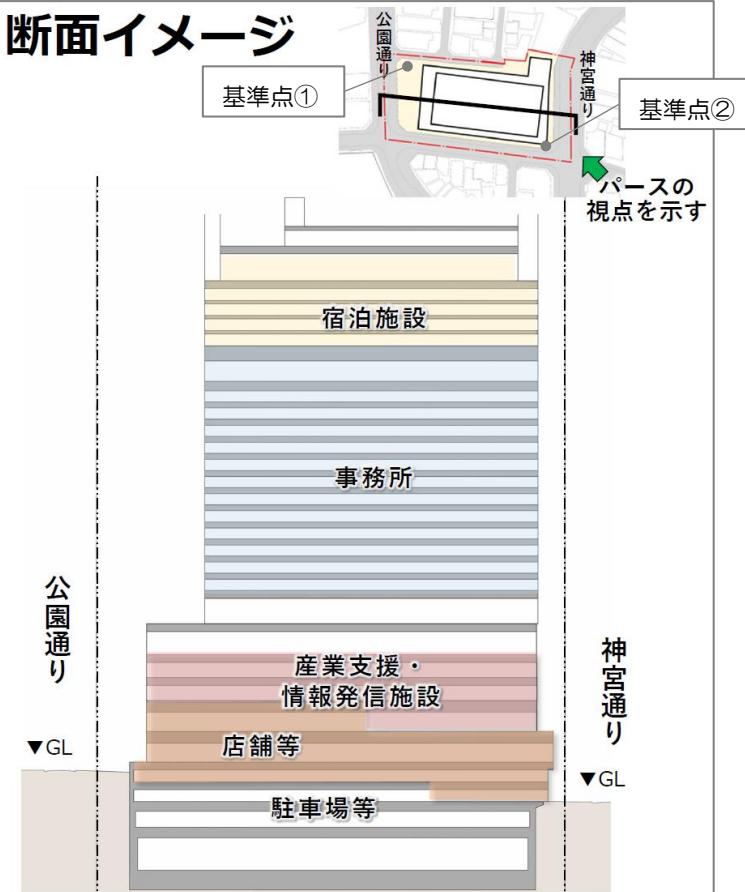
4 神南一丁目地区の開発計画の概要

※開発計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

4-2 計画建物の概要



■断面イメージ



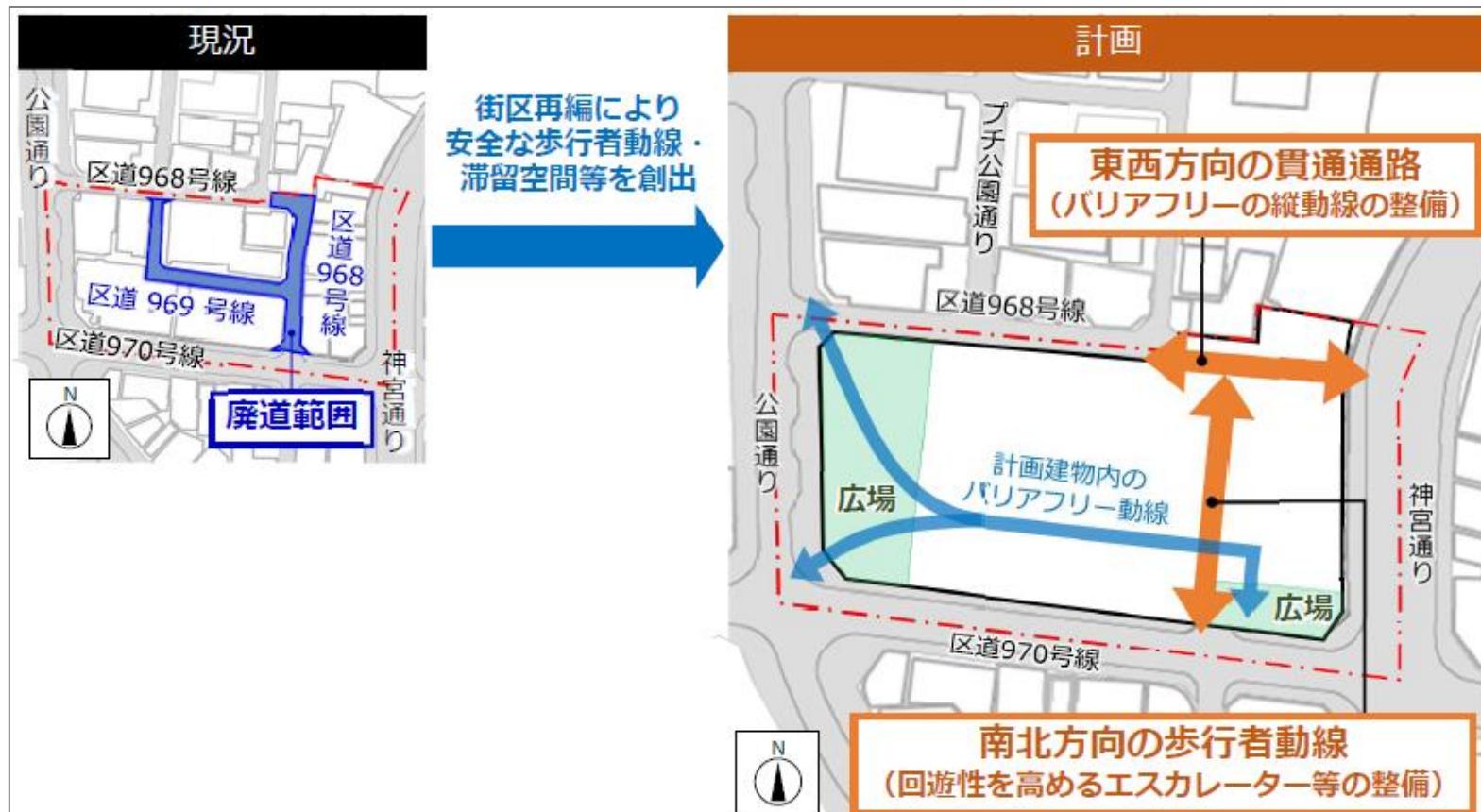
| | | | | | | | |
|-------|---------|---------------------|----------------------|--|--|-----|-------------------|
| 区域面積 | 約1.0ha | 敷地面積 | 約7,145m ² | 延べ面積 (容積対象面積) | 約108,000m ² (約87,880m ²) | 予定期 | 2029年度～ 2033年度 |
| 計画容積率 | 約1,230% | 主要用途 | | 事務所、店舗、宿泊施設、産業支援・情報発信施設、駐車場 等 | | | |
| 計画建蔽率 | 約79% | 階数／最高高さ (高さの基準点) | | 地上24階、地下4階／約145m (基準点①T.P.+27.9m) 【地上26階、地下2階／約155m (基準点②T.P.+17.5m)】 | | | 35 |

4 神南一丁目地区の開発計画の概要

※開発計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

4-3 神南一丁目地区の開発計画の街区再編の方向性

- ・地区内の道路を一部廃道し、再開発による大街区化及び街区再編を行う。
- ・特別区道第968・969号路線と同等の動線機能は、歩行者専用通路として地区施設で確保する。
- ・まちを回遊する上で重要な東西方向をつなぐ動線機能は、貫通通路として地区施設で確保する。
- ・高低差による歩きにくい環境等の課題解決や神南エリアのポテンシャルを発揮できる拠点形成が可能となる。
- ・街区内外に道路がないことにより、安全で快適な歩行者ネットワーク形成や地域の活動を支える広場形成を実現。

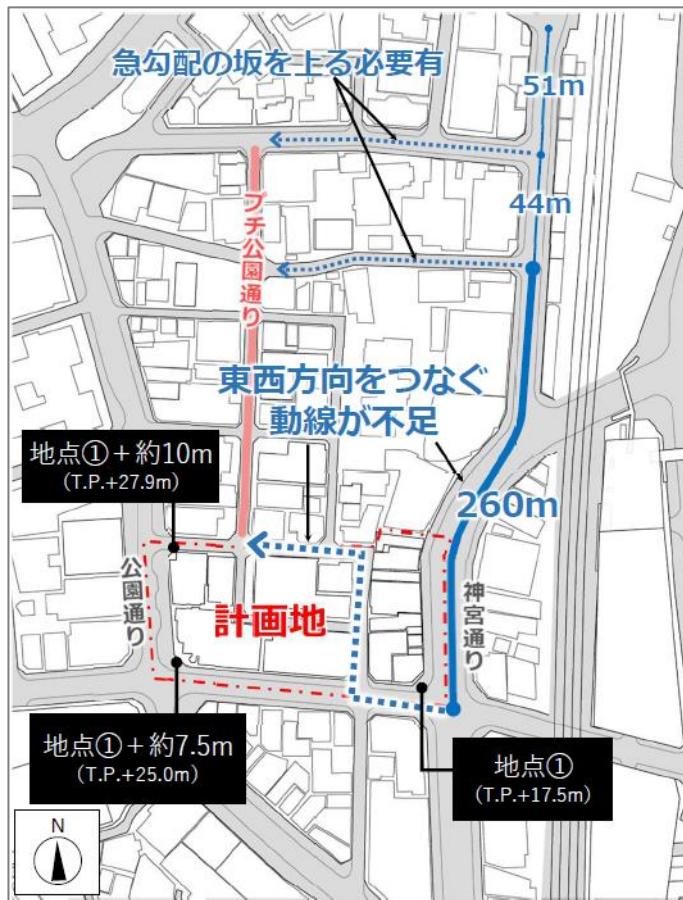


4 神南一丁目地区の開発計画の概要

※開発計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

4-4 地区の主な課題

- ・歩行者と車両の動線が交錯し、安全な歩行者空間が不足している。
- ・計画地周辺では、路上荷捌き車両の常態化や魅力的な環境創出が目指される通り（プチ公園通り）の存在等、歩行者環境の改善が必要である。
- ・滞在の場となる、広場空間・みどりが不足している。
- ・地区内で最大約10mの高低差がある。
- ・まちを回遊する上で重要となる東西方向をつなぐ動線が不足している。



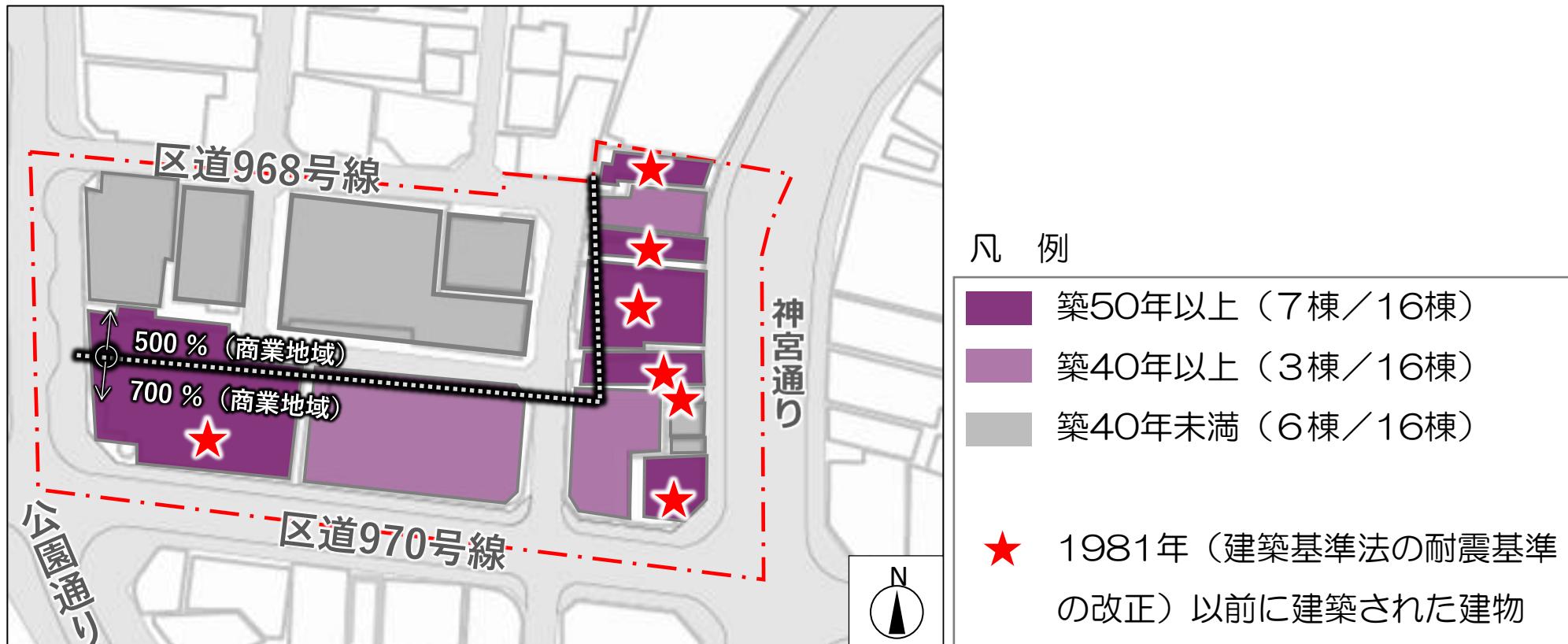
4 神南一丁目地区の開発計画の概要

※開発計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

4-4 地区の主な課題

- 幹線道路沿いを中心に、築年数の経過した建物が多く立地している。
- 中には、狭小な敷地や間口が狭い敷地などもあり、防災上の課題がある。

■計画地内の現況図



4 神南一丁目地区の開発計画の概要

※開発計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

4-5 都市再生への貢献

1 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

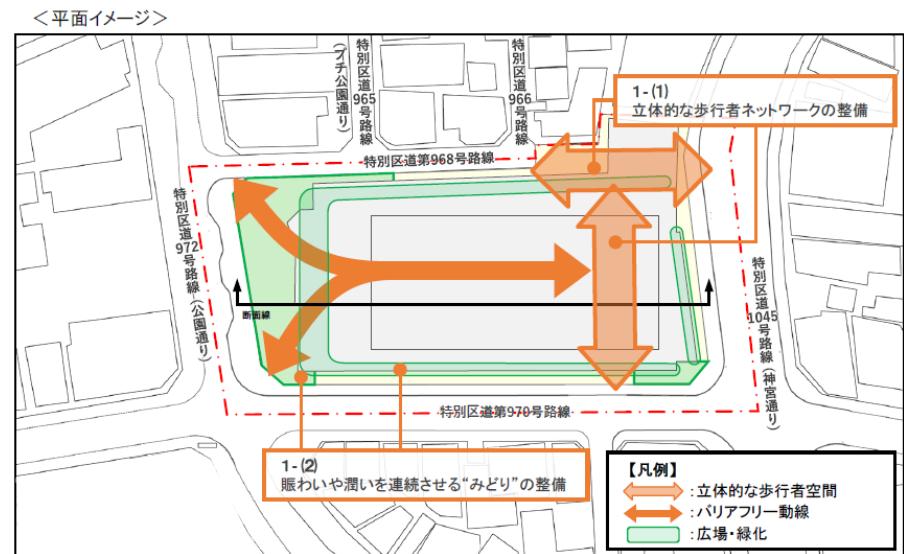
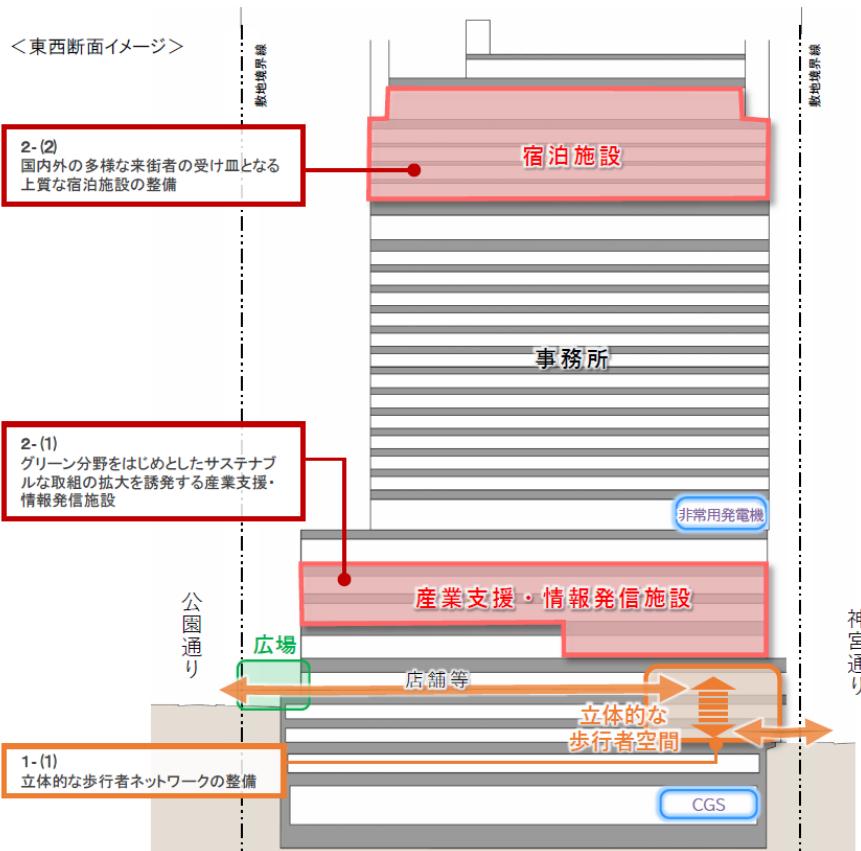
- (1)地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備
- (2)渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”的整備

2 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

- (1)グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備
- (2)国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備
- (3)渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用の取組

3 環境負荷低減と防災対応力強化

- (1)環境負荷低減に向けた取組
- (2)地域の防災対応力強化に向けた取組



5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

- 考え方
- 神南一丁目北地区地区計画（変更）
- 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-1 考え方

神南一丁目北地区全体に定める都市計画

○神南一丁目北地区地区計画(変更)

神南一丁目地区の再開発に関係して定める都市計画

○神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

○都市再生特別地区（都）

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-1 考え方

都市計画検討のための主なキーワード

渋谷公園通り商店街振興組合提案

- ・回遊性を楽しむ街
- ・緑溢れる街
- ・立地特性を生かした街 等

神南一丁目地区市街地再開発準備組合提案

- ・街区再編により安全な歩行者動線・滞留空間等を創出
- ・高低差を解消し、回遊性強化する歩行者NWの強化
- ・東西方向の貫通通路、南北方向の歩行者通路の整備
- ・渋谷駅方面と公園通りをつなぐバリフリ動線の形成
- ・まちの結節点等に多様なにぎわい広場空間の創出
- ・プチ公園通り等の電線地中化・表層整備
- ・地域荷捌き駐車施設の整備
- ・低・中層部の立体的なみどりのNWの形成
- ・グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備
- ・来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備
- ・緑道の整備、保全及び活用への協力
- ・既存ストック利活用の取組 等

開発計画（神南一丁目地区）

- ・渋谷の回遊性を向上させる都市基盤の整備
- ・多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入
- ・環境負荷低減と防災対応力強化 等

反映

地区計画（変更）

- 地区の目標
- 区域の整備・開発及び保全に関する方針
 - ・土地利用の方針
 - ・地区施設の整備の方針
 - ・建築物等の整備の方針 等
- 地区整備計画
 - ・地区施設の配置及び規模
 - ・建築物等に関する事項

市街地再開発事業

- 公共施設の配置及び規模
- 建築物の整備
- 建築敷地の整備

都市再生特別地区

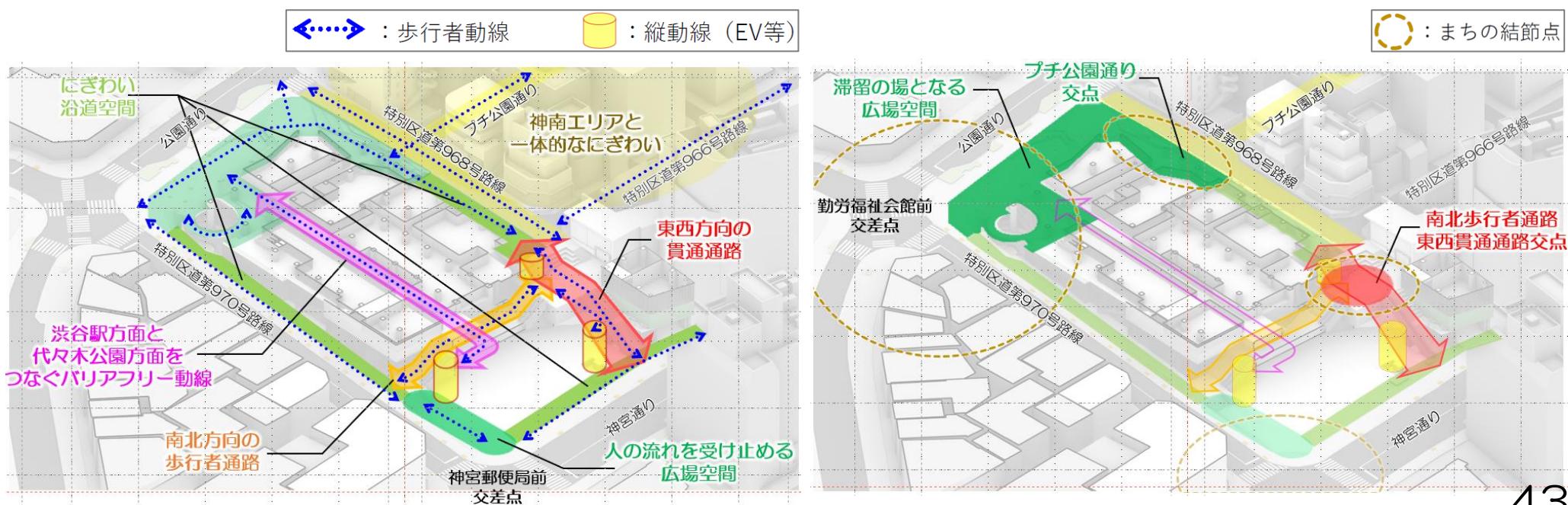
都

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-1 考え方（地区計画変更のポイント）

- ・渋谷公園通り商店街振興組合、神南一丁目地区市街地再開発準備組合の提案
→地区の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針、地区整備計画、計画図
- ・神南一丁目地区開発計画に伴う地区施設の追加
→地区整備計画、計画図、方針付図

- ・高低差を解消し、回遊性を強化する歩行者NWの強化
- ・東西方向の貫通通路、南北方向の歩行者通路の整備
- ・渋谷駅方面と公園通りをつなぐバリアフリー動線の形成
- ・まちの結節点等に多様なにぎわい広場空間の創出



5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-1 考え方（地区施設のポイント）

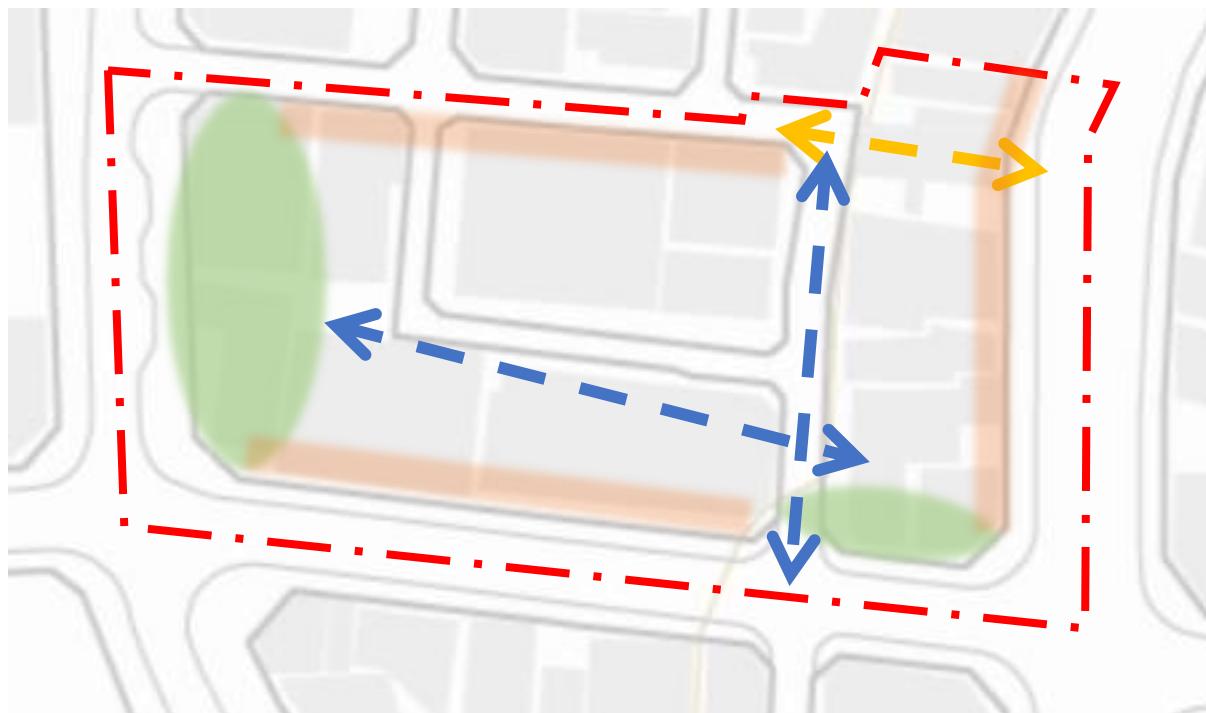
神南一丁目地区における地区施設の考え方

- 高低差を解消し、回遊性強化する歩行者NWの強化
- 東西方向の貫通通路、南北方向の歩行者通路の整備
- 渋谷駅方面と公園通りをつなぐバリフリ動線の形成
- まちの結節点等に多様なにぎわい広場空間の創出

地区施設

- 貫通通路・歩行者専用通路
- 歩道状空地
- 広場

※地区施設配置イメージ



凡 例

| | |
|-------|---------|
| — - - | 計画地 |
| — - - | 貫通通路 |
| — - - | 歩行者専用通路 |
| — - - | 歩道状空地 |
| — - - | 広場 |

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

- 考え方
- 神南一丁目北地区地区計画（変更）
- 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

○地区計画とは

まちづくりの全体構想を定める“**地区計画の目標・方針**”と、具体的なまちづくりのルールを定める“**地区整備計画**”の大きく二段構成になっており、地区の実情や目指すまちの方向性に応じて内容を定めます。

★地区計画

地区計画の目標・方針

- **地区計画の目標**

地区の将来像、地区整備の
基本的な考え方

- **土地利用の方針**

将来の土地利用の方針、考え方

まちづくりの全体構想

- **地区施設の整備の方針**

地区に必要な道路、公園等の公共
施設の整備の考え方

- **建築物等の整備の方針**

建物の建て方等の規制・誘導方策
に関する考え方

地区整備計画

具体的なまちづくりのルール

- **地区施設の配置及び規模**

- **建蔽率の最高限度**

- **建築物等の形態又は意匠の制限**

- **容積率の最高/最低限度**

- **壁面位置の制限**

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

地区計画

目標・方針

地区整備計画

計画書

計画図

▶ 地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ① 土地利用の方針
- ② 地区施設の整備の方針
- ③ 建築物等の整備の方針
- ④ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ① 地区施設の配置及び規模
- ② 建築物等に関する事項
- ③ 土地の利用に関する事項

計画図1（区域） 計画図2（制限を定める道路）

計画図3（壁面の位置の制限） 計画図4（地区施設：神南一丁目地区）

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

○地区計画の目標

★変更のポイント：「上位計画」「各提案」を反映

赤字：変更箇所

~~~

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」として世界中の人の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カ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。また、渋谷駅中心地区のにぎわいから大規模な公園緑地である代々木公園へと至るエリアの特性を踏まえ、ストリート沿道や遊歩道・まちなかの公園や広場等がゆるやかに連続する、緑豊かでにぎわいあるネットワークを形成することを目標としている。

~~~

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

地区計画

目標・方針

地区整備計画

地区計画の目標

▶ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ① 土地利用の方針
- ② 地区施設の整備の方針
- ③ 建築物等の整備の方針
- ④ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ① 地区施設の配置及び規模
- ② 建築物等に関する事項
- ③ 土地の利用に関する事項

計画図1（区域） 計画図2（制限を定める道路）

計画図3（壁面の位置の制限） 計画図4（地区施設：神南一丁目地区）

計画書

計画図

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

①土地利用の方針

赤字：変更箇所

★変更のポイント：「各提案」を反映

- 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。
- 5 街区再編や共同化等による大規模建築物については、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（以下「都市再生特別地区」という。）等の活用により、まちの回遊性を高める歩行者ネットワーク等の都市基盤の整備、国内外から人を惹きつける多様な都市機能の導入、環境負荷低減、防災機能の強化等を図り、地区の拠点にふさわしい土地利用を誘導する。

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

②地区施設の整備の方針

赤字：変更箇所

★変更のポイント：「各提案」を反映

本地区では、都市再生特別地区等の活用により、渋谷駅と代々木公園をはじめとした周辺のまちを結ぶ歩行者ネットワークを強化し、誰もがめぐり歩いて楽しいウォーカブルなまちを実現するため、地形の高低差やストリート毎の特性を活かした歩行空間や結節点における広場空間等を整備する。

- 1 地域の高低差を解消し、新たな歩行者ネットワークを形成するため、貫通通路を整備する。
- 2 既存の地形や路地の特徴を活かした、まちの回遊性を強化する歩行者専用通路を整備する。
- 3 交差点や分岐点における、にぎわい・集い・憩い等の性格を持つ広場を整備する。
- 4 安全で快適なゆとりある歩行空間の拡充に資する歩道状空地を整備する。

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

③建築物等の整備の方針

赤字：変更箇所

★変更のポイント：「各提案」を反映

- 健全で魅力ある街並みの形成や連續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。
- 道路に対し多様なにぎわいが連續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。
- 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。
- 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。
- 地区に相応しい拠点の形成にあたっては、都市再生特別地区、市街地再開発事業等の制度を活用し、まとまった規模の商業・業務機能の形成や、渋谷の特徴を活かした産業支援・情報発信機能等の強化を図るような建築物の整備を誘導する。
- 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。

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

地区計画

目標・方針

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

▶ 地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

計画図1（区域） 計画図2（制限を定める道路）

計画図3（壁面の位置の制限） **計画図4（地区施設：神南一丁目地区）**

計画書

計画図

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

①地区施設の配置及び規模

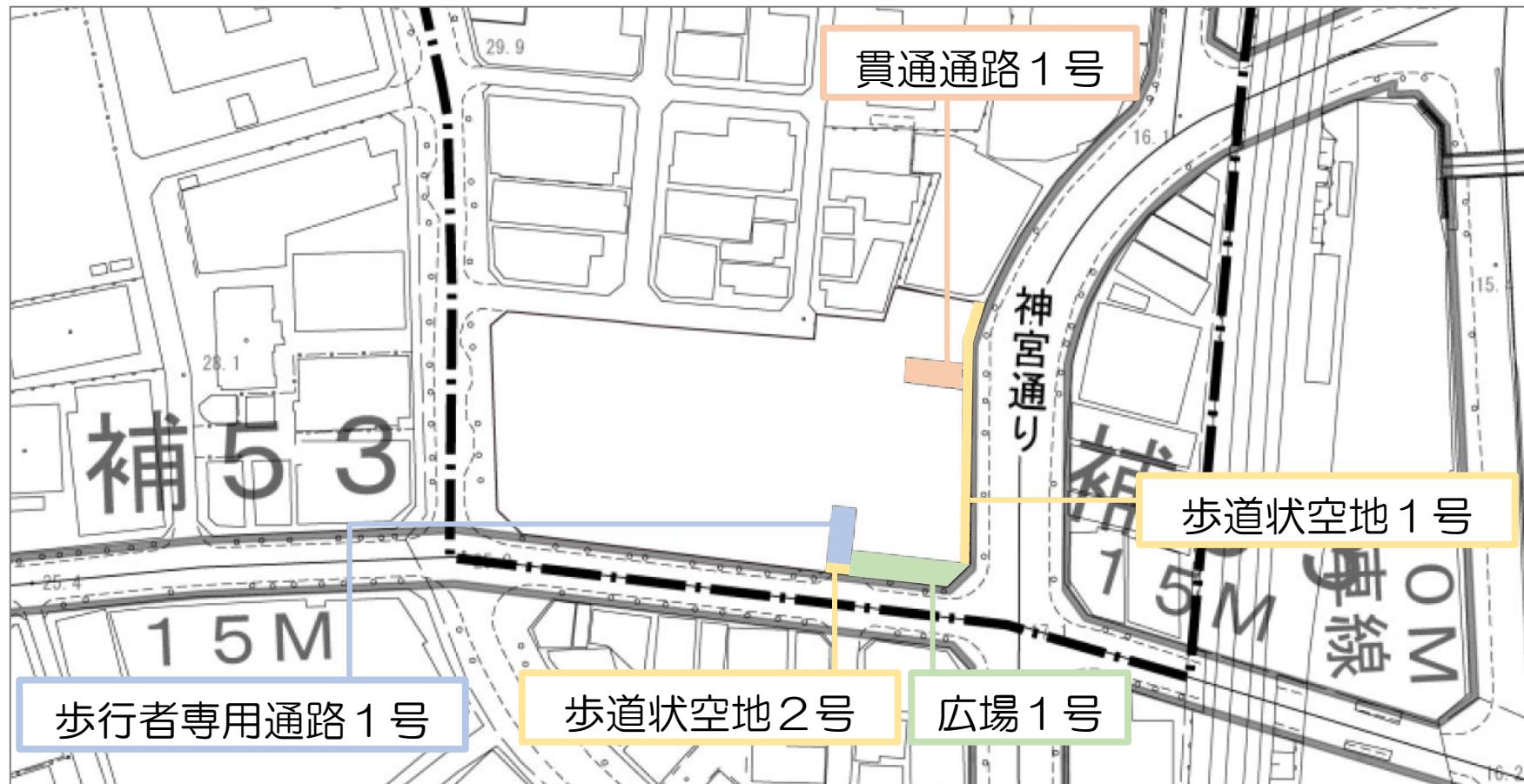
赤字：変更箇所

| 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
|-----------|-------|------|--------------------|--|
| 歩行者専用通路1号 | 6m | 約40m | — | 新設（1～中3階、広場1号、歩道状空地2号及び貫通通路1号に接続、昇降機能を含む） |
| 歩行者専用通路2号 | 4m | 約35m | — | 新設（3階、貫通通路1号及び広場2号に接続、昇降機能を含む） |
| 歩行者専用通路3号 | 2.5m | 約70m | — | 新設（3階、広場2号と同レベルで接続） |
| 貫通通路1号 | 4～10m | 約35m | — | 新設（1階から3階、歩道状空地1号、歩行者専用通路1号及び歩行者専用通路2号に接続、区道968号と同レベルで接続、昇降機能を含む） |
| 広場1号 | — | — | 約140m ² | 新設（1階、歩道状空地1号、歩道状空地2号及び歩行者専用通路1号に接続、区道1045号と同レベルと接続、形態については参考図1に示すとおり） |
| 広場2号 | — | — | 約950m ² | 新設（3階、歩行者専用通路2号、歩行者専用通路3号及び歩道状空地2号に接続、区道968号、区道970号及び区道972号と接続、形態については参考図1に示すとおり） 面積は広場内に位置する吹抜けを除く |
| 歩道状空地1号 | 2m | 約65m | — | 新設（貫通通路1号及び広場1号に接続） |
| 歩道状空地2号 | 2m | 約75m | — | 新設（歩行者専用通路1号、広場1号及び広場2号に接続） |

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

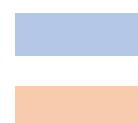
○計画図 4-1（神南一丁目 1階レベル）



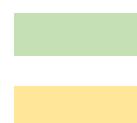
凡
例

地区計画区域及び
地区整備計画区域

地区
施設



歩行者専用通路
貫通通路



広場
歩道状空地

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

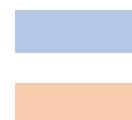
○計画図4-2（神南一丁目 2階～中3階レベル）



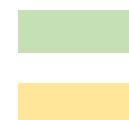
凡
例

地区計画区域及び
地区整備計画区域

地区
施設



歩行者専用通路
貫通通路

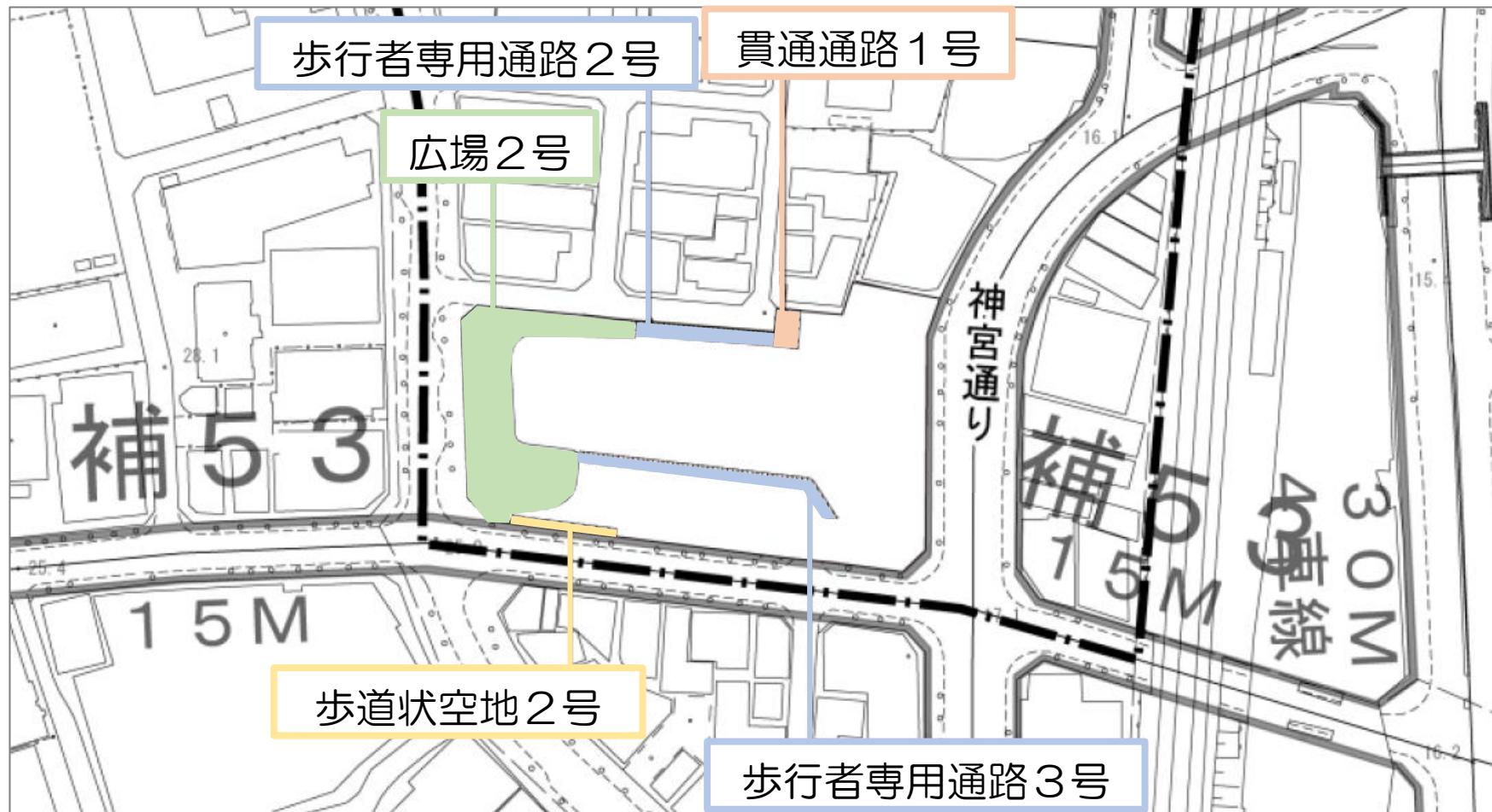


廣場
歩道状空地

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

○計画図4-3（神南一丁目 中3階～3階レベル）



凡
例

地区計画区域及び
地区整備計画区域

地区
施設

歩行者専用通路
貫通通路

歩行者専用通路

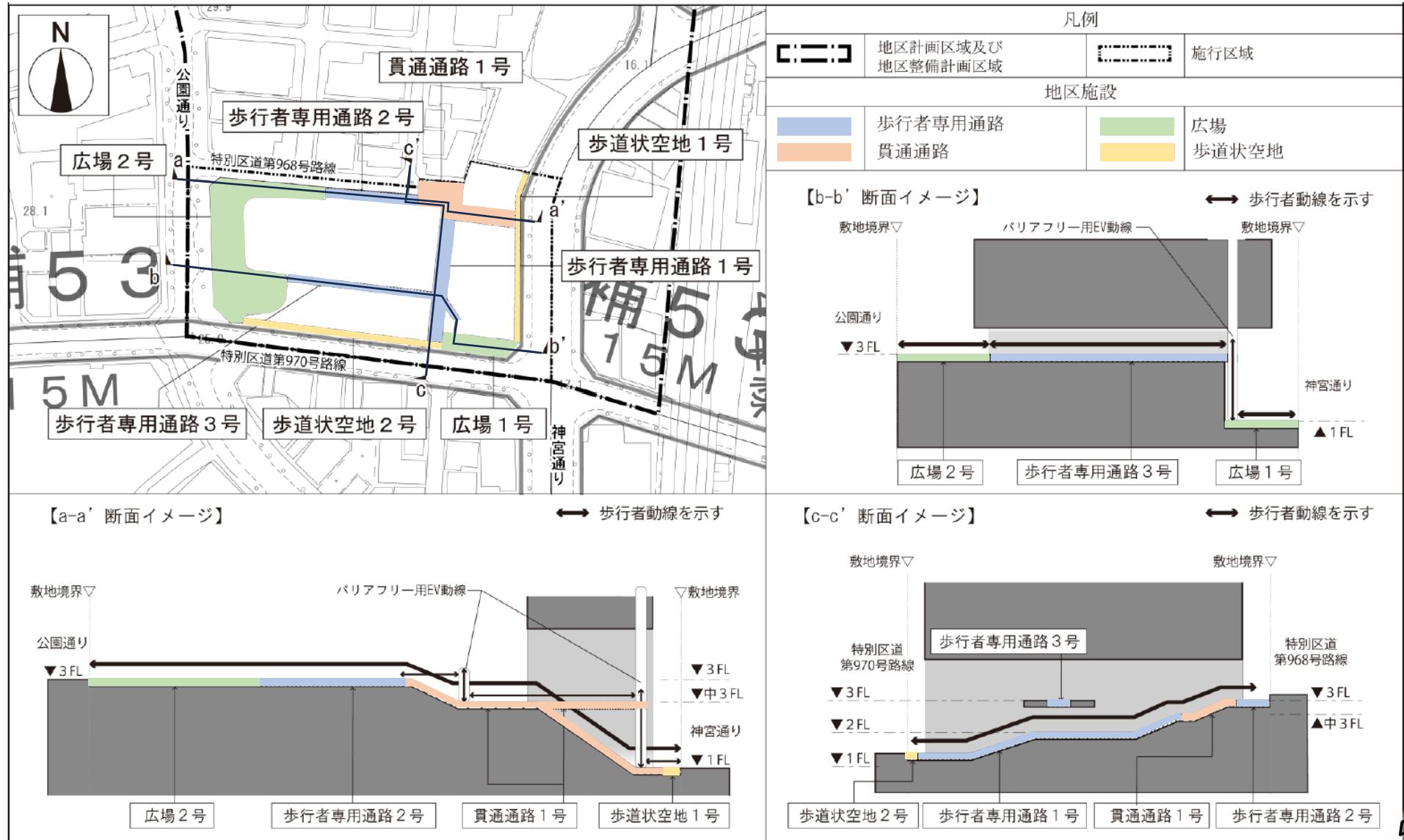
広場

歩道状空地

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

○参考図 1



5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

地区計画

目標・方針

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

▶ 地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

計画図1（区域） 計画図2（制限を定める道路）

計画図3（壁面の位置の制限） 計画図4（地区施設：神南一丁目地区）

計画書

計画図

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

②建築物等に関する事項

- 建築物の容積率の最高限度

赤字：変更箇所

★変更のポイント：「街並み再生方針」を反映

3 壁面の位置の制限が定められた1,000m²未満の敷地で、~~~~~

~~~~~

(4) 環境負荷の低減に資する次の取組を実施（1,000m<sup>2</sup>未満の敷地に限る。）10分の2  
新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和7年3月31日改定）の第8章5  
(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合するもの。

~~~~~

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

地区計画

目標・方針

地区整備計画

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

計画図1（区域） 計画図2（制限を定める道路）

計画図3（壁面の位置の制限） 計画図4（地区施設：神南一丁目地区）

計画書

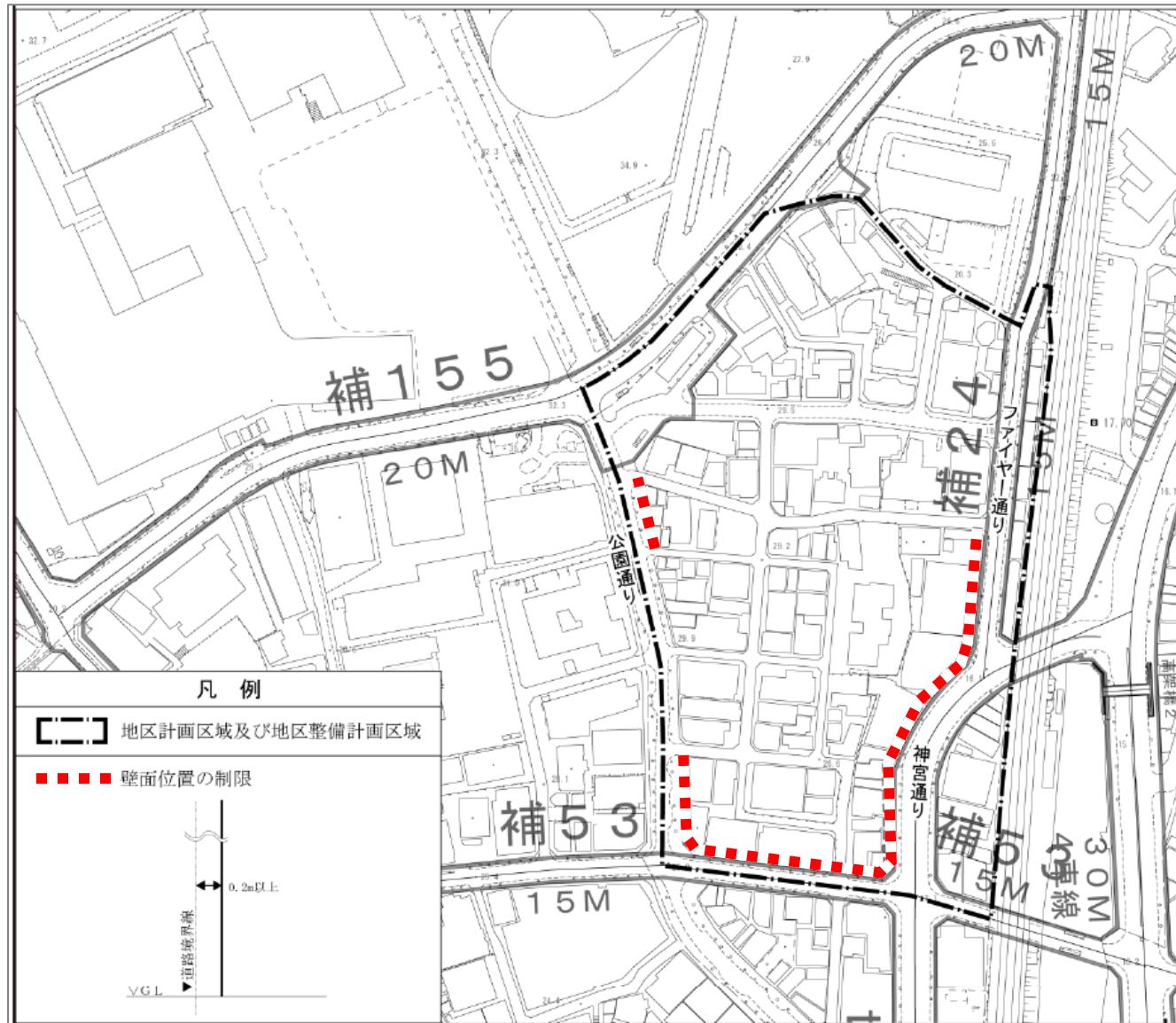
計画図

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

○計画文3

赤字：变更箇所

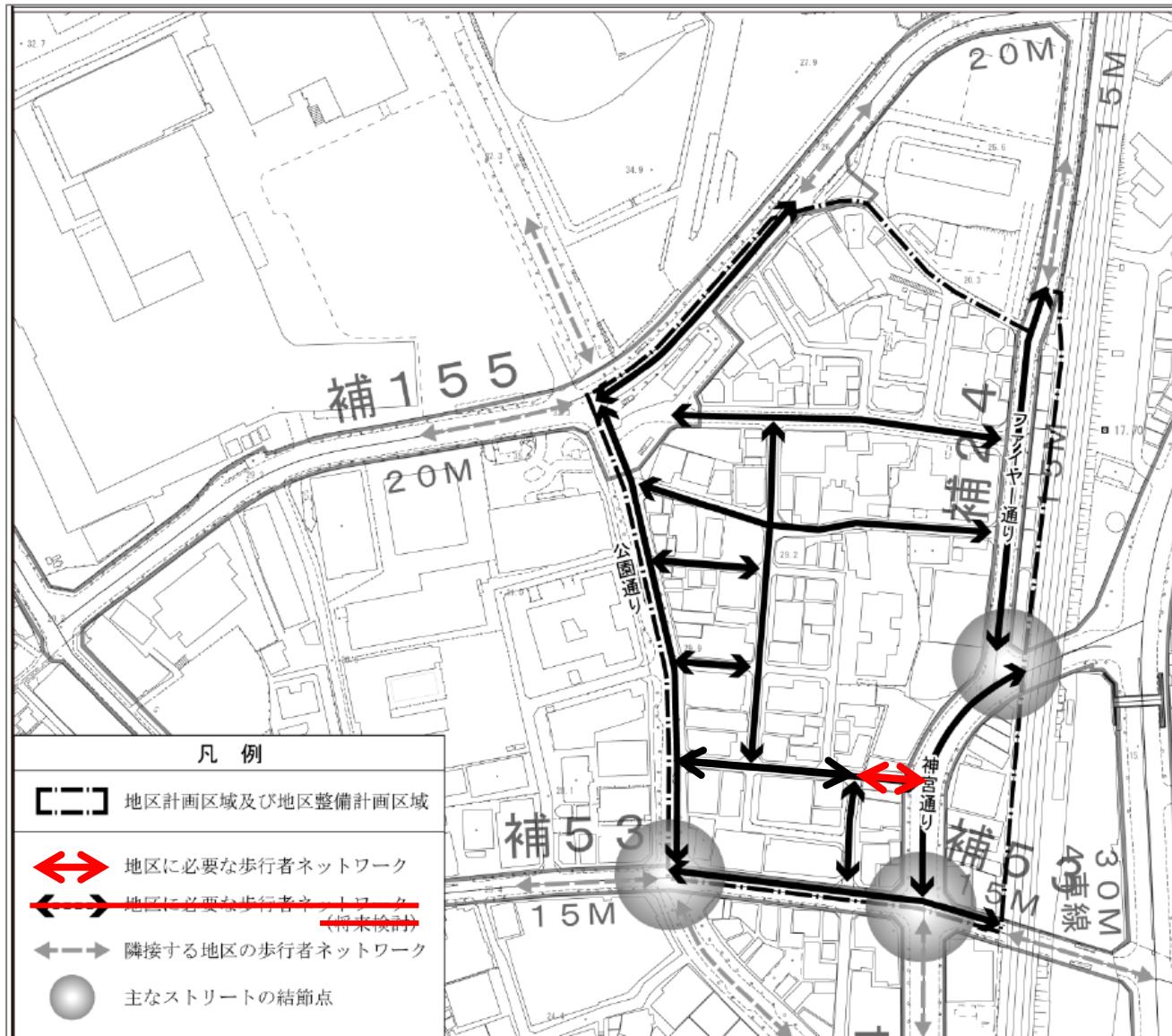


5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-2 神南一丁目北地区地区計画（変更）

○方針付図 1

赤字：変更箇所



5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

- 考え方
- 神南一丁目北地区地区計画（変更）
- 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

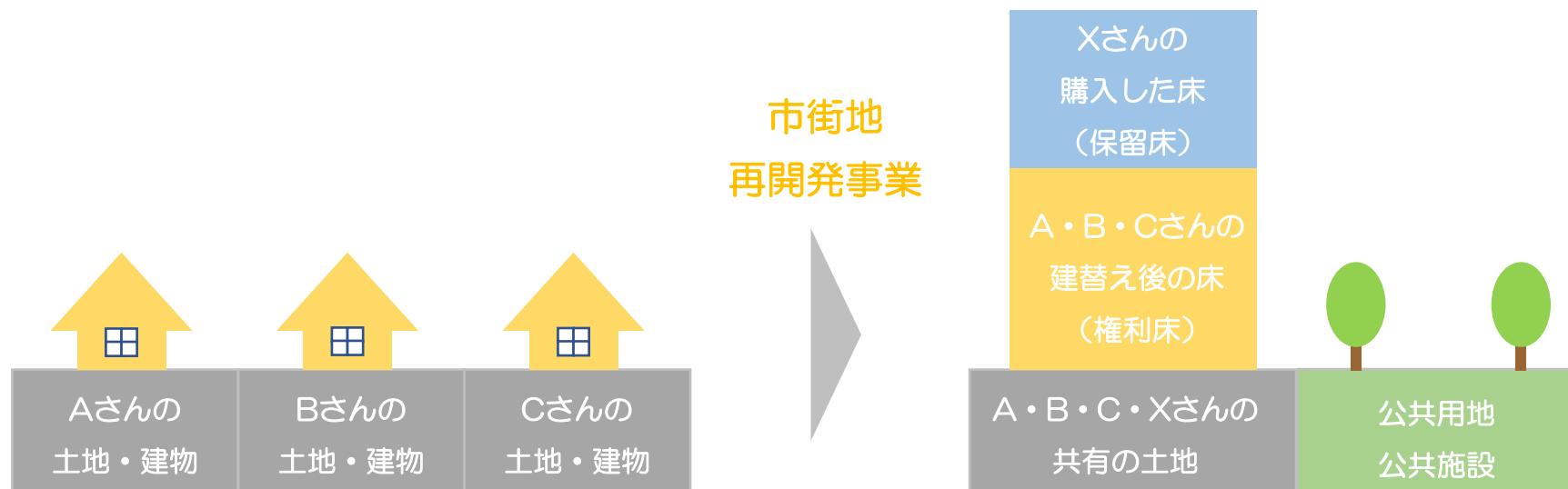
5-3 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

○市街地再開発事業とは

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽建物が密集している地区等において

- ・細分化された敷地の統合
- ・不燃化された共同建築物の建築
- ・公共施設の整備等

を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用とともに居住環境の整備や都市機能の更新を図る事業



5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-3 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

○計画書

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定〔渋谷区決定〕（素案）

都市計画神南一丁目地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

| | | | | | | | | |
|-------------|------------------------|--|------------------------|---|---|--|--|--|
| 名 称 | | 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業 | | | | | | |
| 施 行 区 域 面 積 | | 約 1.0ha | | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道 路 | 種 別 | 名 称 | 規 模 | 備 考 | | | |
| | | 幹線街路 | 補助線街路第 24 号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | 整備済み | | | |
| | 区画道路 | 補助線街路第 53 号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | 整備済み | | | |
| | | 特別区道第 968 号路線 | 幅員 約 3m〔約 6m〕、延長約 80m | | 既設 | | | |
| 建築物の整備 | 建 築 面 積 | | 延べ面積〔容積対象面積〕 | 主 要 用 途 | 高 さ の 限 度 | | | |
| | | | 約 5,650 m ² | 約 108,000 m ² 〔約 87,880 m ² 〕 事務所、店舗、宿泊施設、産業支援・情報発信施設、駐車場等 | 高層部 A 145m 低層部 A 60m ・高さの基準点は T.P.+27.9m とする。 | | | |
| | 建 築 敷 地 面 積 | | 整 備 計 画 | | | | | |
| 建築敷地の整備 | 約 7,145 m ² | <ul style="list-style-type: none">地形による高低差を解消する縦動線や新たに東西をつなげる貫通通路等の整備により、多層にわたる歩行者動線を整備し、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークを形成する。公園通り沿いは、広場の整備等により、公園通りの連続的なにぎわい形成を図る。建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは屏は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物はこの限りではない。<ol style="list-style-type: none">歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分給排気施設の部分建築物の保安及び安全管理上やむを得ない擁壁、屏、柵その他これらに類するもの建築物 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 参考 | 地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。 | | | | | | | |

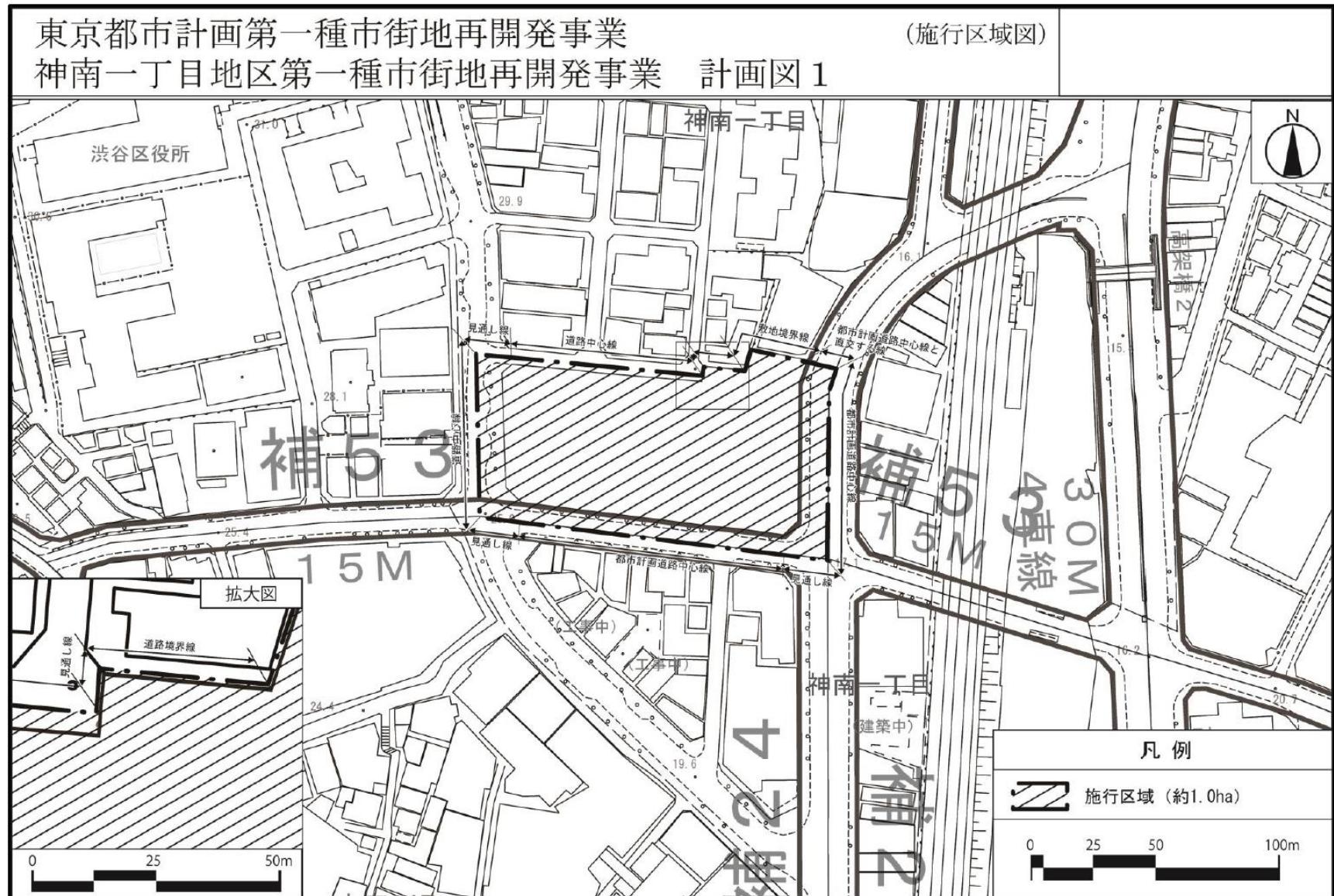
「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり。」

理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、産業支援・情報発信施設や国際化に対応した滞在環境、高規格な業務・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワークの強化による回遊性向上及び広場等の整備によるにぎわい創出を通じて国際競争力の強化を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-3 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

○計画文 1



5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-3 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

○計画図2



5 神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要

5-3 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

○計画文3



6 今後のスケジュール

6 今後のスケジュール

6-1 国家戦略特区を活用した手続き

国家戦略特区を活用した手続き

国家戦略特区の「都市計画法の特例」を活用した手続きを進める。

「都市計画法の特例」とは？

- 国際競争力強化を図るためのプロジェクトに関する都市計画については、通常の都市計画決定の手続きとは異なる「都市計画法の特例」を活用する。
- 具体的には、内閣府に設置された「区域会議」において協議され、最終的には、総理大臣の認定をもって都市計画決定がされたものとみなされる。

都市計画決定の流れ

①区域会議

関係機関が一同に参加し、
都市計画決定について
協議する。



②諮問会議

必要に応じて、
内閣総理大臣が大臣級に
意見を求める。

③総理大臣の認定

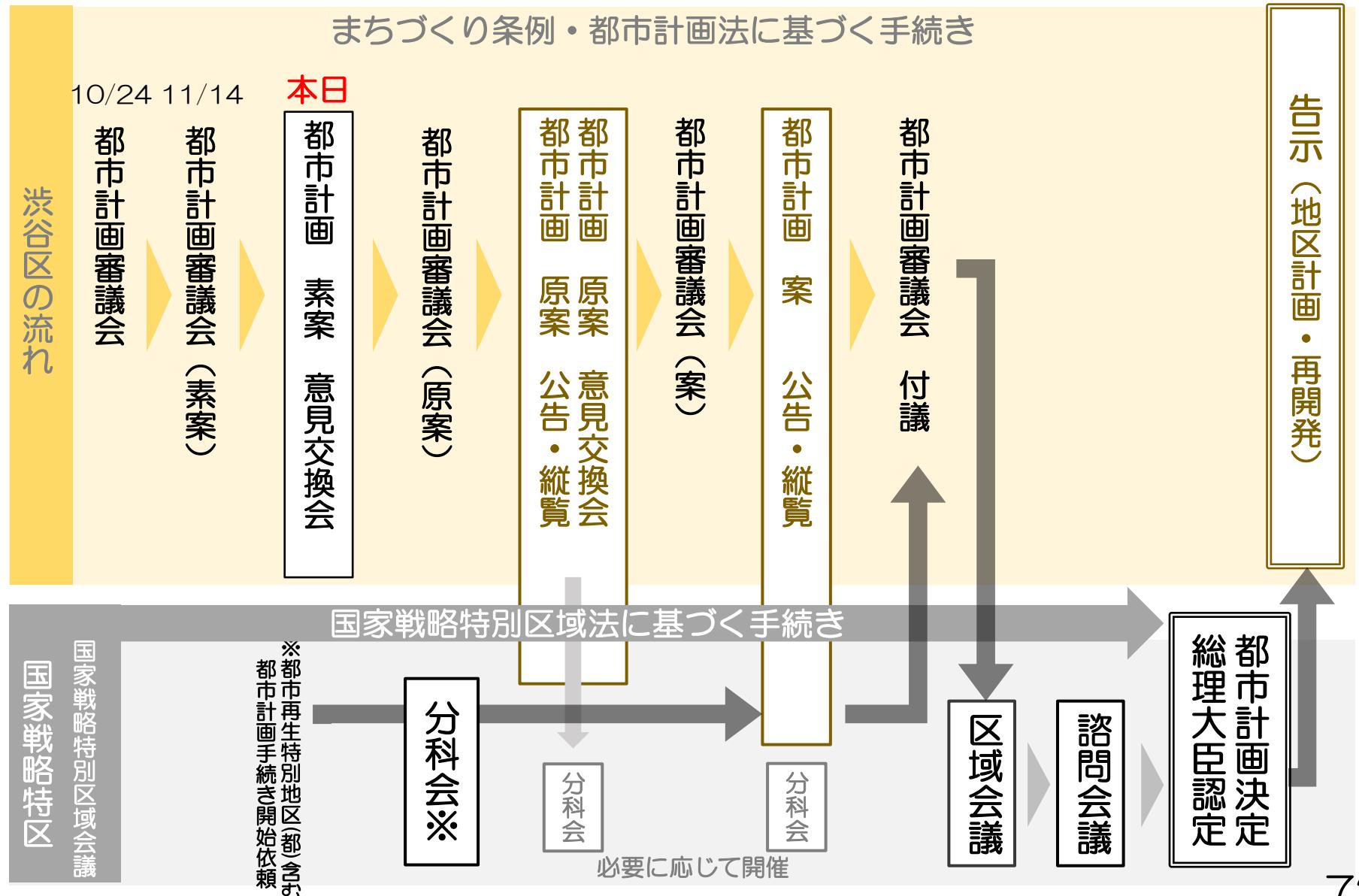
都市計画決定等

- 区**
 - ・地区計画
 - ・市街地再開発事業
- 都**
 - ・都市再生特別地区

6 今後のスケジュール

6-2 都市計画手続き

渋谷公園通商店街振興組合
神南一丁目地区市街地再開発準備組合 から
の提案



6 今後のスケジュール

6-3 ご意見について

□ご意見の提出先

ご意見ございましたら、ご意見カード等にご氏名・ご住所をご記入いただき、郵送（消印有効）、持参、FAX、メールにて、以下の連絡先までお送りください。

〒150-8010

東京都渋谷区宇田川町1番1号

渋谷区役所 まちづくり推進部 渋谷駅周辺まちづくり課（12階）

FAX：03-5458-4918

Mail：sec-toshisaisei@shibuya.tokyo

□ご意見募集期間

令和7年12月4日（木）から令和7年12月18日（木）まで

※いただいたご意見と回答は、後日、渋谷区ホームページに掲載する予定です。