

# 神南一丁目北地区 都市計画原案意見交換会

令和8年3月  
渋谷区 まちづくり推進部 渋谷駅周辺まちづくり課

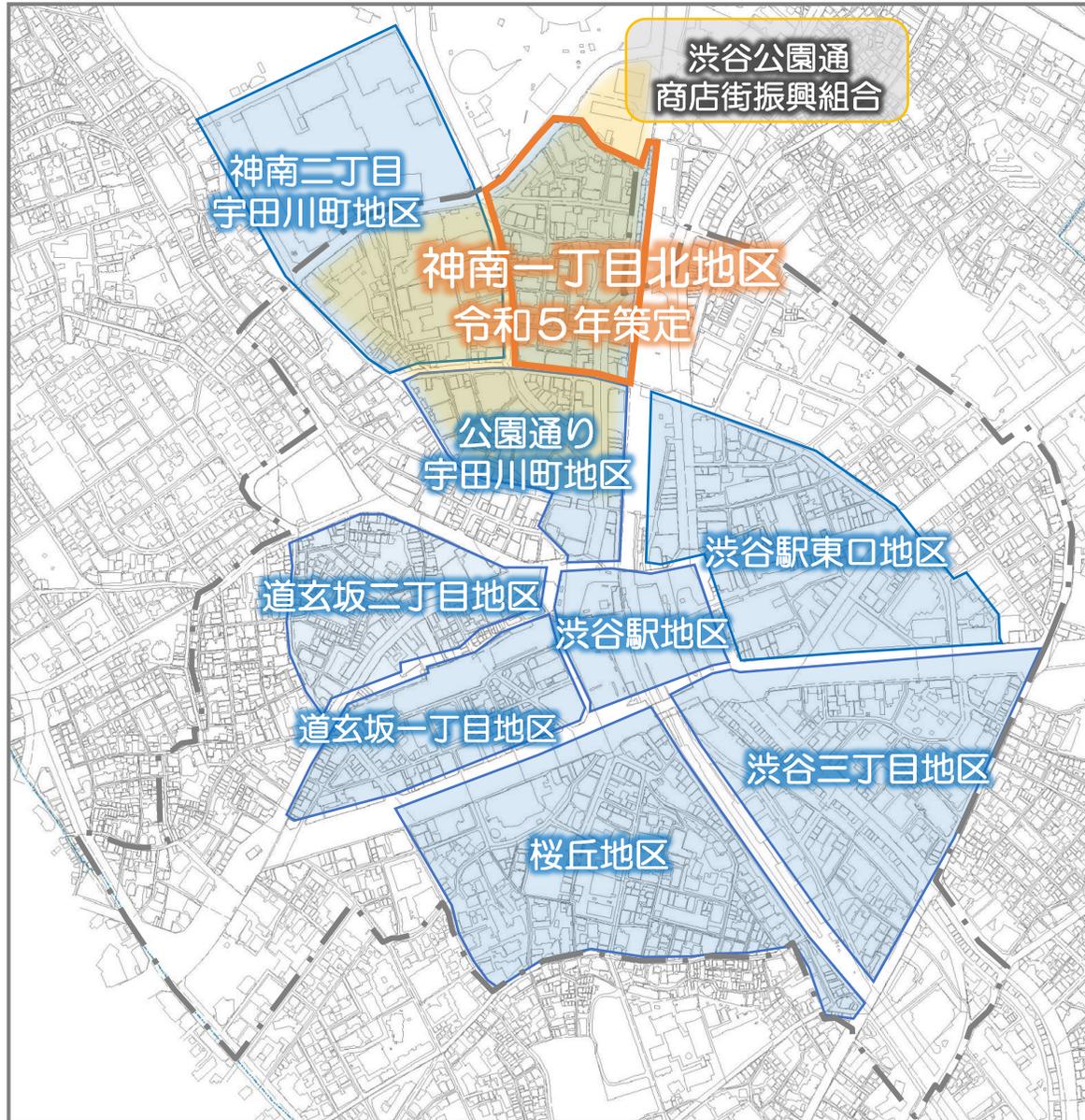
- 1 神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯
- 2 素案意見交換会の開催概要
- 3 神南一丁目地区の開発計画の概要
- 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要
  - ・ 神南一丁目北地区地区計画（変更）
  - ・ 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業
- 5 今後のスケジュール

# 1 神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯

# 1 神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯

## 1-1 神南一丁目北地区について

令和7年12月4日 素案意見交換会資料から再掲



凡例

---  
都市再生緊急整備地域



地区計画策定地域（9地区）



渋谷公園通商店街振興組合



地区計画変更区域

# 1 神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯

## 1-2 神南一丁目北地区のまちづくりの検討

令和7年12月4日 素案意見交換会資料から再掲

- 渋谷公園通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

# 1 神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯

## 1-3 神南一丁目北地区のまちづくりの検討の経緯

### 神南一丁目地区市街地再開発準備組合 開発概要説明会

- 令和7年9月26日、9月28日（2日間）

### 渋谷公園通商店街振興組合 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
  - ・上位計画との位置づけ
  - ・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

### 都市計画審議会

- 令和7年10月24日（各提案の報告）
- 令和7年11月14日（素案）

### 素案意見交換会

- WEB開催：令和7年12月4日～12月18日（15日間）
- 会場実施：令和7年12月4日（渋谷区役所 14階 大集会室）

### 都市計画審議会

- 令和8年2月17日（原案）

## 2 素案意見交換会の開催概要

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-1 素案意見交換会

#### ■ 日時及び場所

- ① WEB開催：令和7年12月4日～12月18日（15日間）  
※渋谷区ホームページ上での動画配信
- ② 会場実施：令和7年12月4日（渋谷区役所 14階 大集会室）

#### ■ 参加者及び視聴数

- ① WEB開催：視聴数 131回（15日間）
- ② 会場実施：参加者 38名

#### ■ ご意見カード

3件

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
1.	<ul style="list-style-type: none"><li>・高層ビルを建てれば問題解決できるという考え方は時代遅れであり、個別対応で解決できるのではないか。</li><li>・若者向け店舗の衰退は人口減少が原因であり、50～60年後の需要を考慮した計画になっていない。</li><li>・問題解決は中小ビルでも対応可能なのに高層ビルが必須である理由が不明確。昔の渋谷の雑多な魅力が失われる。</li><li>・東急不動産や他社の大型再開発（サクラステージ、東急プラザ、歌舞伎町タワーなど）は商業面で成功していない。</li><li>・東京全体で再開発が進む中、将来の人口減少を踏まえた根拠ある説明が必要。質疑応答だけでなく議論の場を設けるべき。</li><li>・再開発に対して、反対派は生活や将来の街への影響を懸念し、賛成派は利便性を求める自己中心的理由が多い。ここも議論が必要。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本計画の経緯としては、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、平成29年（2017年）に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年（2019年）に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年（2025年）9月には開発概要説明会を開催し地元や地区周辺の皆様から広くご意見をいただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。</li><li>・いただいた懸念点については、事業者に伝えます。</li><li>・区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順に則り皆様からのご意見を伺いながら都市計画を進めていきます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
2.	<ul style="list-style-type: none"><li>・行政が中身を十分に検討せず進めているのではないか。</li><li>・渋谷駅周辺の再開発で、どれだけのオフィスやホテルが供給され、どのような影響があるのか。</li><li>・「100年に一度のまちづくり」と言うが、人口は今後減少する見込みであり、50年後・100年後の需要や人口減少を踏まえた長期的な視点で検討すべき。</li><li>・高層ビルのメンテナンスが将来困難になった場合、廃墟化や渋谷駅周辺が立ち入りができなくなるリスクがある。</li><li>・再開発は投資であり、バブル期のような「とりあえず建てる」時代ではないため、リスクについて区民に対して丁寧に説明すべき。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・区では、上位計画に基づき、地域の特性や将来のまちづくり方針に照らし合わせた確認をしています。</li><li>・再開発ビルのメンテナンスに関しては、所有者による責任と考えています。</li><li>・いただいた懸念点については、事業者に伝えます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
3.	<ul style="list-style-type: none"><li>・汐留の再開発では、テナントが入らず閑散としている事例があり、渋谷も同様にならないか、税金の使い方に不安がある。</li><li>・一方で、北谷公園や宮下パークの再開発は人流を生み、にぎわいを創出した成功例があるため、渋谷区がしっかり管理し、住民に寄り添った計画を示すことが重要。</li><li>・頻度の高い意見交換を行い、住民の意見を聞く姿勢が重要である。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・神南エリアでは、北谷公園が整備され既になににぎわっているが、本再開発で、プチ公園通り等の電線地中化・表層整備等により、にぎわいがより創出される提案を再開発準備組合からいただいています。</li><li>・区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順に則り皆様からのご意見を伺いながら都市計画を進めていきます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
4.	<ul style="list-style-type: none"><li>・街並み再生方針に基づく地区計画と連動した容積率の緩和について、既存の建物にも適用できると決定しているのか。都市計画法の特例として決まっているのか。</li><li>・増築の相談も可能なのか。</li><li>・既存建物に対しては、建蔽率の緩和もしていただかないと難しい。それができなければ、上空に緑化を配備などによって緩和できる仕組みなど、既存建物にも増築可能性を示してほしい。</li><li>・外構の避難通路に栈橋を作ることで、容積率緩和ができると思っていたが、建蔽率の問題もあるため難しいと感じている。</li><li>・建蔽率の緩和について、緑化や日照条件の設定による緩和も検討してほしい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・容積率の緩和について、街並み再生方針に基づく地区計画の変更が令和4年度にされており、壁面の後退を20cm行い、貢献項目に該当する通りであれば、容積率の緩和を使えるようになっていきます。</li><li>・既存の建物でも、制度で定められた貢献をしていただければ、容積率の緩和が可能になる場合があります。まずは街区の皆様と協議し、壁面位置の指定を設定することが基本となります。ご相談にはいつでも応じます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
5.	<ul style="list-style-type: none"><li>・横浜にある企業ビルの貫通通路事例では、企業広報等ディスプレイ効果に優れる公共通路が設けられ共同共営の形となっている。本計画を認可する際には、ディスプレイ事業と兼ねた動線確保の指導が必要だと考えている。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本計画では、東西方向を繋ぐ貫通通路と南北方向を繋げる歩行者専用通路を地区施設に位置づけ、にぎわいにも寄与する計画が再開発準備組合より提案されています。引き続きにぎわい形成に寄与する動線確保を求めています。</li></ul>
6.	<ul style="list-style-type: none"><li>・海外の友人から渋谷のホテル不足をよく聞く。本日の資料にある「上質な宿泊施設」がどのようなものなのか、イメージが持てなかったため説明してほしい。</li><li>・また、意見として神南地区はファッション店や小さな美術館があり良い雰囲気だが、夜は路上喫煙などで雰囲気が悪くなる。開発によって、良い雰囲気を残しつつ、悪い雰囲気がなくなることを望んでいる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷駅周辺においてホテルが足りておらず、観光には来ていただけるが、渋谷に宿泊していただけていないという課題は区も認識しており、こうした課題も踏まえて、ホテル用途を導入すると再開発準備組合より伺っています。</li><li>・本計画は、現在都市計画手続き段階であり、どのようなホテルなのかは再開発計画の深度化を踏まえて決まっていくものです。</li><li>・いただいたご意見については、事業者に伝えます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- 都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
7.	<ul style="list-style-type: none"><li>繁華街に住んでおり、歩道が狭く危険で、車との距離が近く事故の危険性が高いため改善を望んでいる。個別の建て替えでは解決しないため、地域全体での再開発やまとまった建て替えによって、歩道拡幅、歩行者専用通路、坂の途中の休憩場所、エスカレーターなどが設置されることを望む。遊びに来る人は、海外の方含め若い方や歩ける方が来るが、住民は必ず年を取るため、高齢者にメリットのある開発を早期に進めてほしい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>区でも歩道が狭く滞在場所も少ないという課題を認識しており、歩いて楽しいまちづくりを進めていきたいと考えています。</li><li>神宮通り沿いにある二トリの横部分には、もとの地区計画の方針付図で将来つなげるネットワークとして位置づけており、既存の地区計画においても、将来検討するネットワークとして位置づけられたもので、今回の地区計画において、新たに貫通通路を地区施設として指定しています。</li><li>ご要望されたエスカレーターも整備される予定で、当地区の課題となっている高低差の解消に寄与する動線が整備されます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
8.	<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷区が開発をしていく中で、世界から人を引っ張っていくことが重要である。国際的に見て、渋谷の位置づけをどうすればよいか、世界から人を引っ張っていけるかを渋谷区は考えて、私はぜひやっていただきたいと考えている。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷駅周辺においては、国際競争力を強化すること等を目的に都市再生緊急整備地域が指定されており、民間活力を活用したこれまでにない開発の提案を受け、都市再生の貢献に資する開発が推進されています。これまでも渋谷ヒカリエに始まり渋谷スクランブルスクエア等様々な開発が進んでおり、それらも機に来訪者が増えています。</li><li>・引き続き、都市再生の貢献に資する開発が進められていくことで、国際競争力が強化されていくと考えています。</li></ul>
9.	<ul style="list-style-type: none"><li>・私のビル前にあるプチ公園通りが無電柱化・表層整備されることを大変期待している。プチ公園通りに繋がる広場も含め、今後の活用について区やデベロッパーと協議し、北谷公園のように有効活用できるよう一緒に取り組みたいので協力をお願いしたい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・プチ公園通りの表層整備については、都市計画手続き後の再開発計画の進捗に合わせて、地域の方々と相談させていただき、地域にとってより良い整備内容を検討させていただければと考えています。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
10.	<ul style="list-style-type: none"><li>・プチ公園通りで荷捌き車両が路上に停車し、通行が困難な状況がある。地域荷捌きの導入により路上荷捌きが抑制されることを期待しているが、その認識でよいか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・プチ公園通りでの路上荷捌きなどが歩行者空間の妨げとなっており、課題解決のため再開発準備組合から地域荷捌き施設の整備が提案され、抑制されると考えています。</li><li>・地域荷捌き施設について、再開発の進捗に合わせて地域の方々と運営方法等を相談させていただければと思います。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・その他に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
11.	<ul style="list-style-type: none"><li>・いつも意見交換といいながら、質疑応答となっている。意見交換であるならば、意見交換できる場を用意していただきたい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、本意見交換会はこの手順に則り実施しています。</li></ul>
12.	<ul style="list-style-type: none"><li>・人口減少や経済悪化が予測される中で、高層ビル建設が本当に必要なのか疑問。将来世代への負担や再開発の根拠を明確に示した上で賛成するべきであり、利便性だけで判断すべきではない。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本計画の経緯としては、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、平成29年（2017年）に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年（2019年）に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年（2025年）9月には開発概要説明会を開催し地元や地区周辺の皆様から広くご意見をいただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。</li><li>・区では、上位計画に基づき、地域の特性や将来のまちづくり方針に照らし合わせた確認をしています。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-2 素案意見交換会（会場実施12/4）主な質疑内容

- ・その他に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
13.	<ul style="list-style-type: none"><li>・神南北地区はケーブルテレビが未導入で、アンテナ受信のため、電波障害が発生した場合に対応できず、障害の可能性を懸念している。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・高い建物が建つことで電波障害が起こる可能性があることについて事業者は認識しており、再開発により何か影響があることがあれば必要に応じて対応していくと事業者から伺っています。</li></ul>
14.	<ul style="list-style-type: none"><li>・民泊が多く、警察が出動する事態が複数回発生している。住民の安全を第一に考えてほしいと感じている。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・区では、住宅宿泊事業の適正な管理及び区民の安全で安心な生活環境の確保等を図るため、住宅宿泊事業の適正な運営を義務付けています。</li><li>・具体的には「渋谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」等により、事業者には防犯対策・宿泊者への生活環境への悪影響防止における指導・緊急時対応体制の整備等を義務付け、トラブル発生時等には迅速に対応できる仕組みを整えています。</li><li>・引き続き、周辺住民が安心して暮らせる環境の確保に努めていきます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
1.	<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷駅周辺では、既に大規模再開発が複数進行・計画・完成している状態であり、これらに加えて本地区に延床約10.8万㎡の高層ビルを新規に建築するという状況である。</li><li>・しかし、日本は現在から60年後には人口が半減し、100年後には4分の1の江戸時代水準にまで戻る勢いであり、経済も既にGDP世界順位は2位から4位に転落し、今後の見通しもない。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・再開発事業は、上位計画を踏まえた計画とする必要がありますが、例えば「渋谷区まちづくりマスタープラン」は20年後の渋谷区をまちづくりの視点から実現することを目的として策定されています。今後もおおむね20年ごとに更新されることとなりますが、その時々々の社会・経済情勢などの動向に即して更新されることとなります。</li><li>・今回の計画は、個性的な路面店が立ち並び、多様な文化を醸成・発信してきた地区の特性を踏まえ、<ul style="list-style-type: none"><li>・低層部に渋谷駅周辺のにぎわい創出に資する商業機能</li><li>・渋谷駅周辺の国際的な業務機能の高度化に貢献する高規格オフィス</li><li>・外国人観光客やグリーン分野等を始めとするワーカー・専門家など、国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設を整備する計画です。</li></ul></li></ul>
	次頁へ続く	次頁へ続く

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
1.	<p>前頁の続き</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・従って、100年に一度の再開発と浮かれるデベロッパー及び渋谷区は、まず渋谷駅周辺全再開発総計での以下総供給量及び需要根拠を、正しく示さなければ、是非の判断のしようがない。<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷駅周辺全再開発の総供給棟数</li><li>・渋谷駅周辺全再開発の総オフィスの延床面積</li><li>・渋谷駅周辺全再開発後の全ホテル部屋数供給（再開発以外も含む）</li><li>・渋谷駅周辺全再開発の商業施設面積及び集客予定数</li><li>・渋谷駅周辺全再開発のその他目玉施設</li><li>・今後100年に渡る渋谷駅周辺及び渋谷区の人口動向予測について、インバウンドを含む場合と含まない場合の2種類と、その計算根拠</li></ul></li><li>・また東京都全域でも再開発が過多となっており、最近では建築費の高騰もあり、いくつもの再開発計画が中止になったり、遅延しているが、その調整も含めた総高層ビル供給量及び今後100年の人口動態予測を、示されるべきである。</li></ul>	<p>前頁の続き</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建物需要に関しては所有者による責任と考えていますが、計画にあたっては、再開発準備組合でも複数のデータ分析と検討をしており、現状、渋谷エリアのオフィス空室率が非常に低く推移している状況や、渋谷エリアにおけるホテルの不足等の現状把握等をもとに、本計画では、オフィス、ホテルを導入する計画としたと伺っています。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
2.	<p>・渋谷区の渋谷区街作りマスタープラン（令和元年12月）で渋谷民全ての参画により、未来像を考えるとあるため、渋谷区は東急不動産に対して次の3つの本質論点について、見解を示させると同時に、渋谷民との十分な討論会を渋谷民が納得するまで行わせるべきである。</p> <p>①駅周辺鉄筋コンクリート造等中小ビルが築50年で老朽化が、再開発の理由のようだが、昔の木造狭小建物ならともかく、鉄筋コンクリート造等中小ビルをたった築50年で寿命というのは、現在の日本人だけである。他国では、震災国や木造建造物文化国を含めて、中小ビルが築100年200年でも趣ある魅力的な街並みを作れているにも関わらず、なぜ渋谷が、昭和のスクラップアンドビルドを継続し、大量の産業廃棄物の排出で環境を破壊してまで、元の文化と馴染まない高層ビル街作りが必用なのか、説明が必用。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本計画の経緯としては、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、平成29年（2017年）に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年（2019年）に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年（2025年）9月には開発概要説明会を開催し地元や地区周辺の皆様から広くご意見をいただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。</li><li>・今回の地区計画の変更は、渋谷公園通商店街振興組合が中心となっている渋谷公園通り協議会の取組として「渋谷公園通り協議会未来ビジョン」が策定され、再開発の機運を捉えまちづくりを進めて行くため、渋谷区に対して地区計画変更の提案がなされたことをひとつのきっかけとしています。</li></ul>

次頁へ続く

次頁へ続く

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
2.	<p>前頁の続き</p> <p>②先に指摘をした通りだが、日本は現在から60年後には人口が半減し、100年後には4分の1の江戸時代水準にまで戻る勢いであるながら、100年後に現在再開発の需要がどこにあり、どう商業施設の集客及び建物維持修繕費が負担できるのか、100年の事業計画を具体的に示さなければいけない。</p> <p>③商業施設について、そもそも東京都心全域で、再開発過多で再開発の話題集客力も薄れている。東急不動産が、なぜ渋谷の商業地域再開発と街作りが出来ると考えるか、具体的に渋谷民に証明し、議論をして納得を得なければいけない。</p>	<p>前頁の続き</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・再開発事業については、法に定める要件を満たしていることを確認の上、今回の都市計画手続きを開始しています。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
3.	<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷公園通商店街振興組合の提案する問題提起は、全て再開発をしなくても解決できるものでしかない。</li><li>・足を休めるスペースや路上駐車対策は、再開発を行わなくとも、改善ができるが、文化は一度失うと、手に入れられない。例えば、2-2で「個性豊かな店舗が多く存在し、独特の文化を持ったストリートを形成し」「ストリートスポーツの誘発や的なファッション店舗が多いエリア」と述べているが、そうした文化を持つ人達のメンタリティーや好みが何ら考えられておらず、また「再開発地域はどこも画一的でつまらない」という評価と対峙する事、既に再開発が進行して若い世代は渋谷に居場所を見つけれず、更なる高層ビル再開発で、元の街文化プレーヤーが出ていくリスクが全く考慮できていない。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本地区では、滞在の場となる広場空間が不足しており、地区計画の方針に、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ことを掲げています。これらの課題解決と方針の実現に向けて、再開発事業により、効率的に土地を利活用することで広場等の空地の確保・整備が行われます。</li><li>・路上駐車対策として、計画地内に地域荷捌き施設を整備します。地区計画の方針には、集約駐車場や地域荷捌き施設の整備などの歩行環境の改善に資する交通対策の推進を掲げていますが、個別の建替え等の小規模な土地利用更新では整備が困難な中、今回再開発事業による大規模な共同建替えによって実現するものです。</li></ul>

次頁へ続く

次頁へ続く

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
3.	<p>前頁の続き</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・坂があり地域の高齢者住民には歩行が大変である事等強調されるが、もともと坂は渋谷の街の個性であり、坂が作る個性が人を集めてきた街である。街の個性を壊し、その維持費で後世代を苦しめてまで実現すべきと考えるのか、渋谷公園通商店街振興組合は、デベロッパーと渋谷区相手ではなく、街全体で議論すべきである。</li></ul>	<p>前頁の続き</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・本地区では、高低差があるため歩きにくいことが課題であり、本再開発事業で地区内のバリアフリーの縦動線や、貫通通路・歩行者専用通路等が都市再生の貢献として整備されることは、誰もがめぐり歩いて楽しい快適な歩行者ネットワークの形成に寄与するものであると考えています。</li><li>・渋谷公園通商店街振興組合でのエリアマネジメント活動には、官民学の多様な関係者が参画しており、令和元年（2019年）より、渋谷公園通商店街振興組合が中心となり未来のまちづくりへ向けたワークショップを開催するなど検討を深める中で、まちづくりのプラットフォームとして渋谷公園通り協議会が発足し、公共空間の利活用を推進するため様々な取組を実施しており、令和6年（2024年）には、公園通りエリアのデザインコンセプトをコンペ形式で作成するなど、専門家の意見も取り入れながら検討を深めています。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
4.	<ul style="list-style-type: none"><li>・東急不動産の提案は、「神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案」として紹介されているが、以下の通り一つ一つがあまりに具体性がない。</li><li>①電線地中化や荷捌き施設は、再開発しなくても実現できる。</li><li>②回遊性も元々の渋谷の特徴として現在でも回遊できている。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・路上駐車対策として、計画地内に地域荷捌き施設を整備します。</li><li>・地区計画の方針には、集約駐車場や地域荷捌き施設の整備などの歩行環境の改善に資する交通対策の推進を掲げていますが、個別の建替え等の小規模な土地利用更新では整備が困難な中、今回再開発事業による大規模な共同建替えによって実現するものです。</li><li>・今回の計画では、渋谷駅方面及び神宮通りと神南エリアを一体的につなぐ「南北方向の歩行者通路」や、これまでになかった「東西方向の貫通通路」の整備、敷地沿道には、神南エリアをはじめ周辺のまちのにぎわいと連続し、歩行者の快適な移動に寄与する「にぎわい沿道空間」を整備するなど、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備が行われます。</li></ul>
	次頁へ続く	次頁へ続く

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
4.	<p>前頁の続き</p> <p>③グリーンとサステナブルな分取り組み拡大を誘発する産業支援・情報発信施設を作るというが、新築高層ビルである必要はない。</p> <p>次頁へ続く</p>	<p>前頁の続き</p> <p>・今回の計画では、グリーン分野やDX分野等、分野横断的にサステナブルな取組を行うスタートアップ企業や、それらの企業との交流を求める企業間でイノベーションを誘発し、技術開発や人材育成を促進する「ビジネス交流スペース」や「研究・開発スペース」を整備します。また、外国人や若者など渋谷を訪れる多様な人々に対し、先進的な取組や様々な社会課題解決・イノベーション創出に関する情報を発信し、同分野に関する関心拡大や意識醸成に寄与する「発信・体験スペース」を整備するなど、「産業支援・情報発信施設」の拠点として情報発信や当地区周辺に集積する多様な地域資源の体験の機会創出を支えていく計画となっています。こうした機能を一体的に整備するためには、限られた敷地を有効活用し、公共空間を確保する必要があり、高層化はそのための合理的な手段として提案されています。</p> <p>次頁へ続く</p>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
4.	<p>前頁の続き</p> <p>④ホテル需要は、現在までの渋谷駅周辺再開発後全供給量と需要の開示が必用。</p> <p>⑤既存建物が高次都市機能整備で生きるというのも、根拠が不明である。東急不動産が再開発の御礼に広域近隣中小ビルの大規模修繕費を全額負担するともいうのだろうか。</p> <p>次頁へ続く</p>	<p>前頁の続き</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建物需要に関しては所有者による責任と考えていますが、計画にあたっては、再開発準備組合でも複数のデータ分析と検討をしており、現状、渋谷エリアのオフィス空室率が非常に低く推移している状況や、渋谷エリアにおけるホテルの不足等の現状把握等をもとに、本計画では、オフィス、ホテルを導入する計画としたと伺っています。</li><li>・今回の計画は、既存ストックの整備・改修等の取組ではなく、渋谷区内の既存ストックを活用し、地区の特性に応じた地域の情報発信やそれによる渋谷区内の回遊性向上、業務や居住等の多方面の分野において渋谷の課題解決に資する機能の導入や取組を展開することで、スタートアップ人材やクリエイター等を始めとした、渋谷で活動する多様な人々の受け皿を提供する等、まちの個性の維持・魅力あるライフスタイルの提供を図ります。また、地区内で整備する産業支援・情報発信施設との情報連携等により、当地区をはじめとした拠点エリアと周辺エリアとの面的な広がりのある都市の活力向上を目的としています。</li></ul> <p>次頁へ続く</p>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
4.	<p>前頁の続き</p> <p>⑥環境負荷低減も現在世界水準では許されない欺瞞でしかない。いくら建物内に緑を作ったところで、高層ビルの電灯、空調、大量のエレベータ・エスカレータが消費する電力が増える事には変わりなく、高層ビルの空調が排出する室外機熱が大量である事にも変わらない。高層ビルは地球温暖化・東京の夏の猛暑化を悪化させる存在以外の何物でもない。</p>	<p>前頁の続き</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・本計画による再開発棟は、建物の省エネルギー化等による環境負荷低減の実施、ゼロエミッション東京（2050年CO2排出実質ゼロ）の実現に向けた脱炭素化への取組等、環境負荷低減に向けた取組が行われます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
5.	<p>・渋谷神南一丁目北地区都市計画地は、駅前ではなく、つまり駅周辺再開発地に比べても、人が来るかどうかは、「独特の文化を持ったストリート文化の地域」であり続けられるかどうかにかかっている。今まで通過点だった駅上及び駅周辺再開発と違い、渋谷神南一丁目北地区都市計画は、現在の渋谷文化の中心地にかかる地域である。現在の渋谷の独特の文化の形成及び繁栄に寄与し、街の主役たる街の文化を担っている「渋谷民」を神南一丁目都市計画の推進から排除するべきではない。</p>	<p>・区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順に則り皆様からのご意見を伺いながら都市計画を進めていきます。</p>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
6.	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街地再開発事業の説明として資料5-3の図は、戸建て住宅が立ち並ぶ従前の地域が、高層ビル再開発で保留床で再開発費用を賄い、戸建て住宅地権者も持ち分で豊かになり、公共空間ができて区も嬉しい事を示しているが、この図が示す通り、都市再開発法のコンセプトは本来、昭和後半の人口激増と高度経済成長の時代、生活レベル向上に伴い街を木造狭小建物密集地から、鉄筋コンクリート造（若しくは鉄筋鉄骨コンクリート造）ビル・マンションの建つ街並みに更新する事であったはずだ。しかし現在は、人口激減時代に転じ、将来に向かうほど需要は減少するが、街には既に英欧米や世界の他国なら当然に100年200年使用される鉄筋コンクリート造等の中小ビルやマンションが建ちならんでおり、無理に再開発を推進しなければいけない根拠はどこにもない。</li><li>・再開発を行わずに、渋谷の町全体の現在建物を、低予算で無理なく街の建物を適切に延命続け、同時に経年を経る街の魅力と趣を深く育てる案も、再開発ありきの東急不動産とは別に、渋谷民が主体となれる形で、推進すべきである。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ご意見として承ります。</li><li>・本計画の経緯としては、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、平成29年（2017年）に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年（2019年）に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年（2025年）9月には開発概要説明会を開催し地元や地区周辺の皆様から広くご意見をいただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- 都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
7.	<ul style="list-style-type: none"><li>渋谷区まちづくり推進部は、社会経済状況の変化を無視して、渋谷駅周辺に大量の再開発計画を推進するべきではない。</li><li>日本の人口減少及び経済力低下にも関わらず、街の実力以上の高層ビルを大量に建てる事は、経済力が高くなるとも先進国水準の街を維持する欧米型ではなく、高層ビルの周辺にスラム街が広がる街作りを、自分達が行ってしまう事リスクを十分に自覚して、再開発に値する現代人ならば、社会情勢に合わせて渋谷神南一丁目北地区都市計画を止める勇気を持たなければいけない。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>本計画の経緯としては、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、平成29年（2017年）に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年（2019年）に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年（2025年）9月には開発概要説明会を開催し地元や地区周辺の皆様から広くご意見をいただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。</li><li>区では、渋谷区まちづくりマスタープランなどの上位計画に基づき、地域の特性や将来のまちづくり方針に照らし合わせ都市計画素案を作成しており、本都市計画手続を中止する予定はありません。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
8.	<ul style="list-style-type: none"><li>・これまでの渋谷駅周辺再開発事業は駅直近の開発が中心であり、渋谷の魅力である来街者の「周辺回遊」を高める新たな施設が少ないと感じておりました。</li><li>・今回の事業は来街者の回遊性を高め、昔からの渋谷駅の魅力をさらに引き出すものとして、素晴らしい計画であると賛同いたします。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・今回の計画では、渋谷駅方面及び神宮通りと神南エリアを一体的につなぐ「南北方向の歩行者通路」や、これまでになかった「東西方向の貫通通路」の整備、敷地沿道には、神南エリアをはじめ周辺のまちのにぎわいと連続し、歩行者の快適な移動に寄与する「にぎわい沿道空間」を整備することなど、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備が提案されており、区としても本提案はエリアの魅力向上に寄与すると考えています。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- 都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見

No.	主なご意見等	区の回答
9.	<ul style="list-style-type: none"><li>幹線道路の神宮通りとJR山手線に囲まれたエリアについて懸念を抱いております。</li><li>飛び地であるため再開発事業に含めることが難しいことは理解しておりますが、渋谷駅から北上する来街者にとっては再開発ビル群との対比で、当該エリアの老朽化した中低層ビル群が渋谷全体のイメージを損なう要因となり得ると考えます。</li><li>つきましては、担当所管として当該エリアに対する今後の方針や検討状況についてお聞かせいただければ幸いです。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>当該エリアは、神南一丁目北地区地区計画の区域内に含まれています。</li><li>神南一丁目北地区は、令和4年6月に東京都の街区再編まちづくり制度に基づく「街並み再生地区」に指定されたのち、その方針を踏まえ地区計画を策定しました。地区計画では、<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>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。</li></ul>などを土地利用の方針として定めています。</li><li>今後も地域の動向等を踏まえながら地区計画の方針に沿ってまちづくりを進めてまいります。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・その他に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
10.	<ul style="list-style-type: none"><li>・渋谷区は「渋谷区まちづくりマスタープラン」で“渋谷民”を広く定義し、その「全ての参画」を掲げている以上、意見交換でもその実現に向けた工夫を行う責任がある。したがって、前述の徹底した議論の場をつくるべきという提案は、区が積極的に進めるべきだ。</li><li>・なお、マスタープランで示された2018年度の参画実績（ワークショップ328名、提案箱47通、座談会270名）には問題がある。</li><li>・1つは、渋谷区民や昼間人口に対して参加者が0.07～0.2%程度と極めて少なく、「全ての参画」とは程遠いこと。</li><li>・もう1つは、ワークショップが「意識高い系」や自己主張目的の参加者向けとなり、十分な知見や議論力を持つ大人が議論できる場になっていないことだ。ワークショップ依存はむしろ多様な声を排除している。よって、専門的な議論ができる大人向けの徹底的な議論の場を整えるべきである。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順に則り皆様からのご意見を伺いながら都市計画を進めていきます。</li><li>・まちづくりマスタープランは、①ワーク ショップ、②提案箱、③出張座談会、④区民意識調査、⑤大学との共同調査などを行い、対面やアンケート回答で異なる角度から、また、高校生から高齢者まで幅広くご意見をいただいて作成しています。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・その他に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
11.	<ul style="list-style-type: none"><li>・ニトリ付近、タワーレコード付近、パルコ付近から渋谷駅までは外国人が多すぎて混雑が酷く、避けるようになりました。</li><li>・外国人の犯罪率は日本人の1.72倍とのデータが直近警察庁から出ています。</li><li>・治安悪化にも直結するため神南一丁目北地区は観光客・移民間わずわざわざ外国人を誘致・歓迎するような施策は打たないで下さい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・今回の変更案では、「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。」や「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。」等を方針に追加し、これらを実現する地区施設を定めています。引き続き渋谷駅周辺における混雑緩和に向けたまちづくりを進めていきます。</li><li>・来街者の増加は、街のにぎわいと活気に寄与しています。一方で、安全・安心なまちづくりのため、渋谷区は渋谷駅周辺地域で毎晩徒歩によるパトロールを実施しているほか、青色防犯灯付きパトロール車による区内全域のパトロールを24時間365日実施しており、児童の登下校時の安全の確保、特殊詐欺や落書き等の犯罪の抑止にも取り組んでいます。今後も、警察や関係者とも連携して区民及び来街者の安全・安心の確保を推進していきます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・その他に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
12.	<ul style="list-style-type: none"><li>・神南一丁目を騒音や渋滞、事故の原因となる公道カートの店舗等の新設不可地域として指定して下さい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・区では、公道カート事業所の開設について公道カート事業に関する届出制度を導入しています。</li><li>・この制度は、区が事業の実態を把握し、必要な指導を行うことで、地域の安全・安心な生活環境の整備を推進することを目的としており、事業者による騒音・排ガス・振動対策と安全運転講習の実施、適切な隊列走行と誘導監視、危険運転・迷惑行為の防止、住民対応窓口の設置、周辺住民への配慮などを遵守することを誓約していただいています。</li><li>・いただいたご意見は関係所管にお伝えし、引き続き区民の皆様が安心して暮らせるまちづくりを推進していきます。</li></ul>

## 2 素案意見交換会の開催概要

### 2-3 素案意見交換会 ご意見カードの内容と回答

- ・その他に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
13.	<ul style="list-style-type: none"><li>・にぎわい空間を作っていきたいということですが、施設からの音が騒音にならないよう近隣住民への配慮をお願いします。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・近隣騒音への配慮については事業者を指導しており、周辺への音環境にも配慮しながら今後になぎわい空間づくりの計画の深度化を図っていく旨、事業者より伺っています。</li></ul>
14.	<ul style="list-style-type: none"><li>・資料に鳥が好む樹種を選定するとの記載がありますが、神南一丁目北地区は既にカラス等のフン害が発生しているため反対します。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・都心部における生態系に配慮した緑化や緑地に生きものを呼び込む取組として、人が日常的に立ち寄らない屋上緑化を中心に鳥やチョウ類等が好む樹種選定や仕掛けの配置が計画されています。</li><li>・いただいたご懸念については、事業者に伝えます。</li></ul>
15.	<ul style="list-style-type: none"><li>・工事の音は反響して遠くまでよく響くので騒音は最低限の規制を守るだけでなく極力無くしていただきたいです。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・法令（騒音規制法・振動規制法）及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）に基づく規制基準の遵守を徹底するとともに、可能な限り騒音を低減するための対策を講じるよう事業者を指導いたしました。事業者からも、法令等規制基準の遵守徹底と騒音対策等に配慮する旨、伺っています。</li></ul>

### 3 神南一丁目地区の開発計画の概要

# 3 神南一丁目地区の開発計画の概要

令和7年12月4日 素案意見交換会資料から再掲

※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。

## 3-1 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

計画地概要	
計画地	神南一丁目地内
地域地区等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地域</li> <li>・防火地域</li> <li>・駐車場整備地区</li> <li>・神南一丁目北地区地区計画</li> </ul>
指定容積率	700%、500% (荷重平均：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

# 3 神南一丁目地区の開発計画の概要

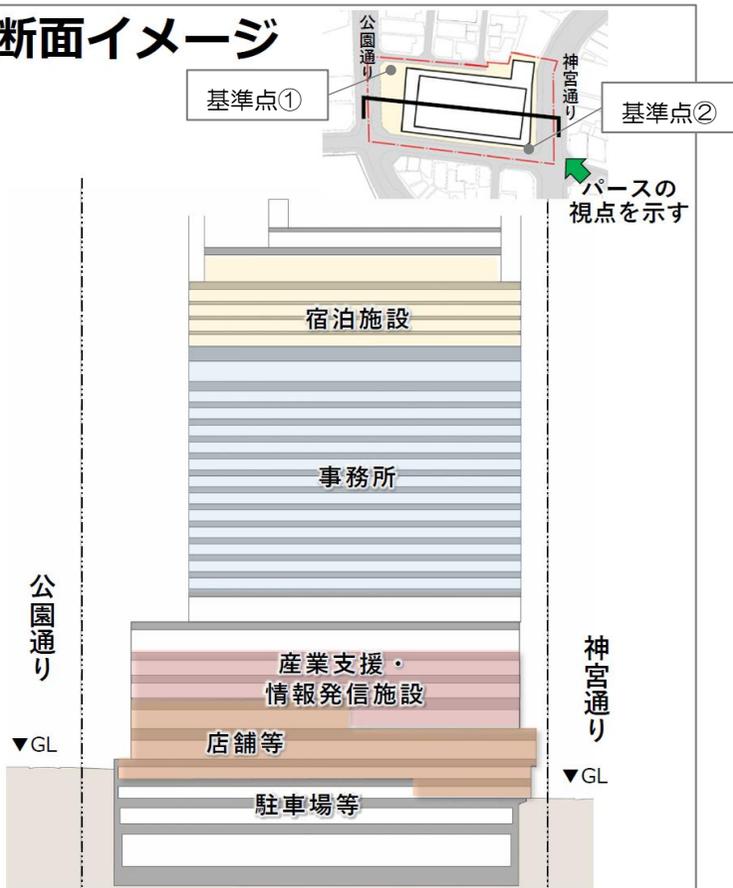
令和7年12月4日 素案意見交換会資料から再掲

※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。

## 3-2 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7,145㎡	延べ面積 (容積対象面積)	約108,000㎡ (約87,880㎡)	予定工期	2029年度～ 2033年度
計画容積率	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)】				

# 3 神南一丁目地区の開発計画の概要

令和7年12月4日 素案意見交換会資料から再掲

※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。

## 3-3 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

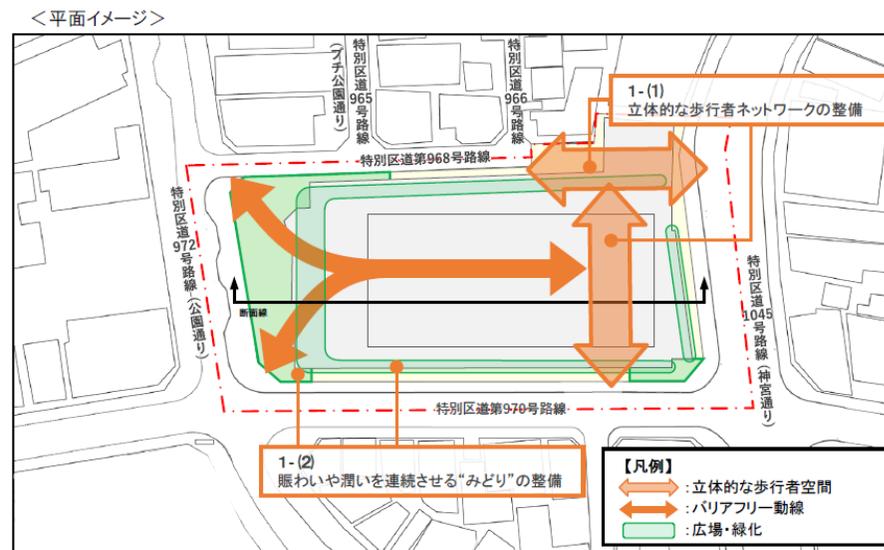
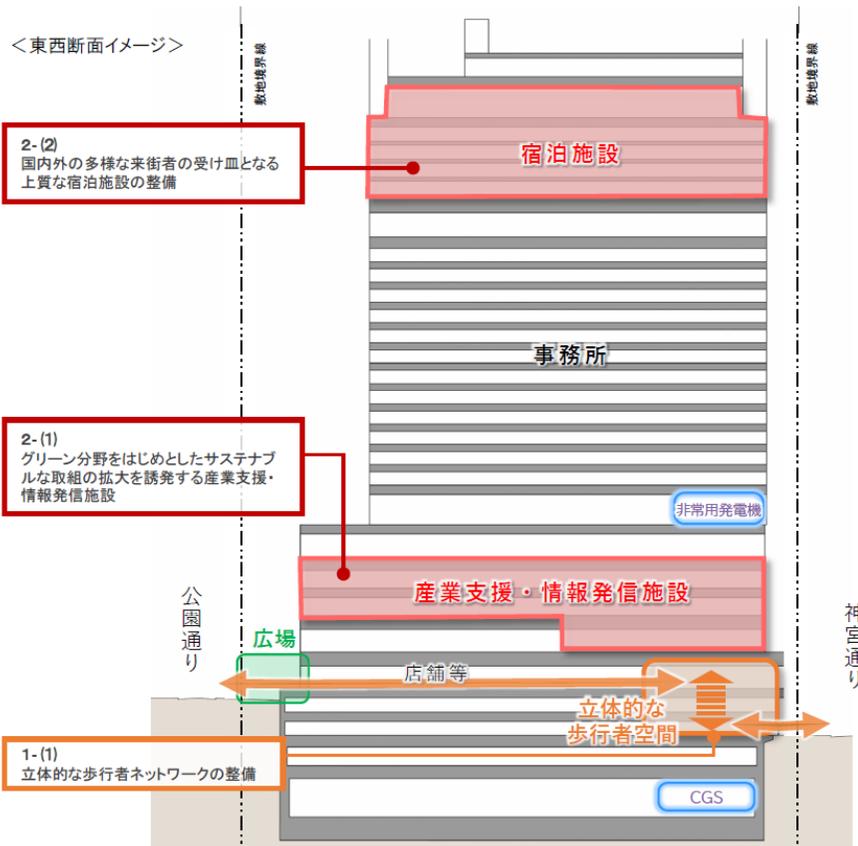
- (1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備
- (2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”の整備

### 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

- (1) グリーン分野をはじめとした持続可能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



## 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

- 神南一丁目北地区地区計画（変更）素案から内容変更あり  
※表現等の微修正
- 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

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

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

赤字：現行より変更箇所

青字：素案より変更箇所

### ・地区計画の目標

東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画神南一丁目北地区地区計画を次のように変更する。

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、多様な文化を醸成及び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限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。<u>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、緑豊かに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。</u></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</p>

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

赤字：現行より変更箇所

青字：素案より変更箇所

### ・地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針

<p>地区計画の目標</p>	<p>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。</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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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カブルな歩行者空間の創出</li> <li>3 プチ公園通りにおける魅力的な環境創出</li> <li>4 代々木公園へとつながる緑豊かな環境の形成</li> <li>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</li> </ol>
<p>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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3 人々が居心地よく滞留するために、建築物の建替えに<u>合わせ</u>、積極的に空地等の確保に努める。</li> <li>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。</li> <li>5 <u>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。</u></li> </ol> <p><u>地区施設の整備の方針</u></p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 <u>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。</u></li> <li>2 <u>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。</u></li> <li>3 <u>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。</u></li> <li>4 <u>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。</u></li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

赤字：現行より変更箇所

青字：素案より変更箇所

### ・区域の整備・開発及び保全に関する方針

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>5 地区にふさわしい拠点の形成に当たっては、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。</p> <p>6 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>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並びに共同荷さばきルールへの参画）を推進する。</p> <p>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。</p> <p>3 まちのスマート化に向けた取組を推進する。</p> <p>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場所の確保に努める。</p> <p>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。</p> <p>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に努める。</p>

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

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

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

赤字：現行より変更箇所

青字：素案より変更箇所

### ・地区整備計画

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
地区施設の配置及び規模	歩行者専用通路1号	6 m	約40 m	—	新設（1階から中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	4 m	約35 m	—	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	2.5 m	約70 m	—	新設（3階、広場2号と同レベルで接続）
	貫通通路1号	4～10 m	約35 m	—	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140 m <sup>2</sup>	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950 m <sup>2</sup>	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	2 m	約65 m	—	新設（貫通通路1号及び広場1号に接続）
	歩道状空地2号	2 m	約75 m	—	新設（歩行者専用通路1号、広場1号及び広場2号に接続）
建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>2 次に掲げる建築物にあっては、1の（4）の規定は適用しない。</p> <p>(1) 区長が、公益上必要な建築物として認めるもの</p> <p>(2) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等</p>				

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・地区整備計画

青字：素案より変更箇所

地区整備計画

建築物等に関する事項

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渡る場合においては、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。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。
  - (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上で、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

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

赤字：現行より変更箇所

青字：素案より変更箇所

### ・地区整備計画

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度  
※

- ・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  
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) 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上で、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

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・地区整備計画

素案より変更なし

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度  
※

- (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っては、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

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・地区整備計画

素案より変更なし

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。
		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

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・地区整備計画

素案より変更なし

地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>3 屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。<ol style="list-style-type: none"><li>(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。</li><li>(2) 腐朽、腐食、破損、劣化又は褪せしやすい材料を使用しない。</li><li>(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。</li></ol></li></ol>
	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

「地区計画区域、地区整備計画区域、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、壁面の位置の制限及び地区施設の配置については、計画図のとおり」

理由： 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、地区計画を変更する。

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

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



# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・計画図2

素案より変更なし



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・計画図3

赤字：現行より変更箇所



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

・計画図4-1

素案より変更なし



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・計画図4-2

素案より変更なし



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・計画図4-3

素案より変更なし



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
〔承認番号〕MMT07-K113-1、令和7年4月17日〕、〔承認番号〕7都市基交測第9号、令和7年4月15日〕〔承認番号〕7都市基街都第20号、令和7年4月18日〕

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・方針付図1

赤字：現行より変更箇所



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・方針付図2

素案より変更なし



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」 「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・方針付図3

素案より変更なし



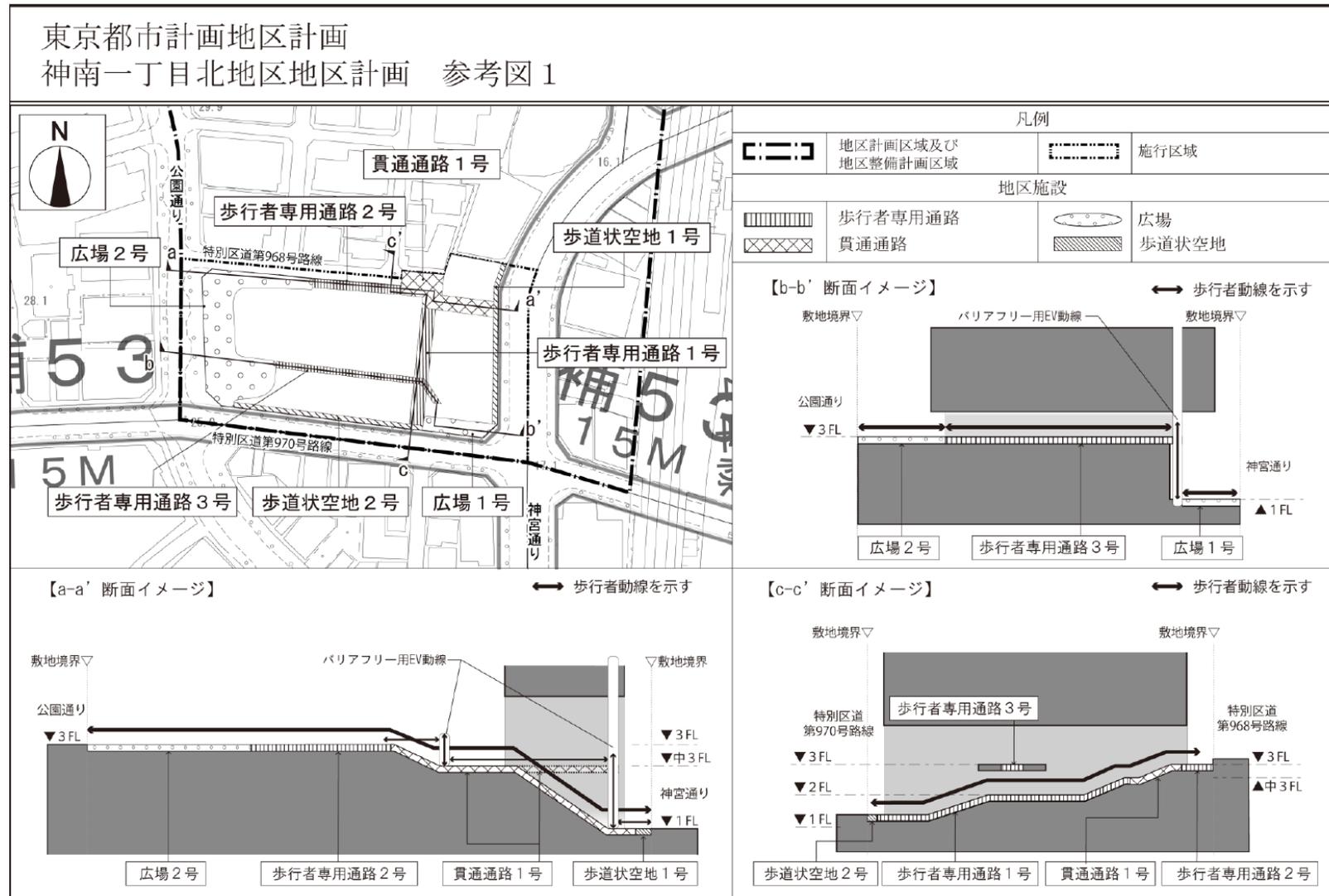
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
〔承認番号〕MMT07-K113-1、令和7年4月17日、〔承認番号〕7都市基交測第9号、令和7年4月15日、〔承認番号〕7都市基街都第20号、令和7年4月18日

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

・参考図1

素案より変更なし



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

#### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画  
神南一丁目北地区地区計画

#### 2 理由

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「渋谷駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、特徴ある地形のもとで形成された商業・業務・文化・交流機能の集積を生かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点を形成することとしている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、快適な歩行者空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を活かし、歩いて楽しい地域の形成を目指すとし、商業・娯楽施設、コンテンツ系産業、文化・交流機能等が高度に集積した拠点の形成を図り、ファッションやエンタテインメントなどの先進的な文化を国内外へ発信していくこととしている。

さらに、「渋谷区まちづくりマスタープラン」において、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」においては、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。

加えて、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」においては、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、緑豊かのにぎわいあるネットワークを形成することとしている。

その一方で、本地区の東西南北に地形の高低差が存在することや、地区内での路上荷捌きの常態化が、歩行者の回遊性を阻害する一因となっている。また、ストリートの結節点におけるシンボル性ある街並みの形成が求められる。

さらに、本地区計画では、街並み再生方針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定めることとしていたが、今般地域の申出により壁面の位置の制限を指定する必要が生じた。

このようなことから、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、地区計画の都市計画変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-1 神南一丁目北地区地区計画（原案）

### ・総括図



## 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

- 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

素案から内容変更あり  
※表現等の微修正

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-2 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（原案）

### ・計画書

青字：素案より変更箇所

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（原案）

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
			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
		区画道路	特別区道第 968 号路線	幅員 約 3m〔約 6m〕、延長約 80m	既設
特別区道第 972 号路線	幅員 約 10m〔約 20m〕、延長約 65m		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	備 考
	約 5,650 m <sup>2</sup>	約 108,000 m <sup>2</sup> 〔約 87,880 m <sup>2</sup> 〕	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 145m 低層部 60m	高さの基準点は T.P.+27.9m とする。
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約 7,145 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、多層に渡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。</li> <li>・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。</li> <li>・建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を越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。  <u>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、エスカレーター、エレベーター、スロープ等並びにこれらに設置される屋根、壁その他これらに類するもの</u>                      (2) 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                      (3) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分                      (4) 給排気施設及び電気設備の部分                      (5) 建築物の保安及び安全管理上やむを得ない擁壁、塀、柵その他これらに類するもの</li> </ul>			
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、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、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。







# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-2 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（原案）

### ・ 国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

#### 1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業  
神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

#### 2 理由

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「渋谷駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、特徴ある地形のもとで形成された商業・業務・文化・交流機能の集積を生かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点を形成することとしている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、快適な歩行者空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を活かし、歩いて楽しい地域の形成を目指すとし、商業・娯楽施設、コンテンツ系産業、文化・交流機能等が高度に集積した拠点の形成を図り、ファッションやエンタテインメントなどの先進的な文化を国内外へ発信していくこととしている。

さらに、「渋谷区まちづくりマスタープラン」において、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」においては、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。

加えて、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」においては、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、緑豊かのにぎわいあるネットワークを形成することとしている。

このようなことから、面積約1.0ヘクタールの区域において、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の都市計画決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

# 4 神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要

## 4-2 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（原案）

### ・総括図



## 5 今後のスケジュール

---

# 5 都市計画手続き

## 5-1 スケジュール

まちづくり条例・都市計画法に基づく手続き

10/24 11/14 12/4~12/18 2/17 3/2~3/23 **本日**

渋谷区の流れ

都市計画審議会

都市計画審議会 (素案)

都市計画 素案  
意見交換会

都市計画審議会 (原案)

都市計画 原案  
意見交換会  
都市計画 原案  
公告・縦覧

都市計画審議会 (案)

都市計画 案  
公告・縦覧

都市計画審議会 付議

告示 (地区計画・再開発)

国家戦略特別区域法に基づく手続き

国家戦略特別区域会議  
国家戦略特区

※都市再生特別地区(都含む)  
都市計画手続き開始依頼

分科会※

分科会

分科会

必要に応じて開催

区域会議

諮問会議

都市計画決定  
総理大臣認定

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

# 5 今後のスケジュール

## 5-2 神南一丁目北地区都市計画原案の縦覧及び意見書の提出について

渋谷区まちづくり条例第37条第4項、都市計画法第16条、国家戦略特別区域法第21条第6項の規定に基づき、都市計画の原案の公告及び縦覧を行います。

### □縦覧期間

令和8年3月2日（月）から令和8年3月23日（月）まで  
※開庁日の8時30分から17時

### □縦覧場所

渋谷区役所本庁舎11階 都市計画課

### □提出方法

意見書に記載事項を記入し、郵送、持参またはFAX（03-5458-4915）  
※意見書の提出は令和8年3月23日（月）まで（消印有効）

### □提出先

〒150-8010（住所不要）渋谷区役所本庁舎11階 都市計画課宛

### □意見書を提出できる方

①「神南一丁目北地区 地区計画（変更）」について

▶地区計画区域内の土地所有者及び利害関係のある方

②「神南一丁目地区 第一種市街地再開発事業」について

▶渋谷区民の方及び利害関係のある方

### □記載事項

意見・住所・氏名・連絡先・当該案件に利害関係がある場合はその内容

※意見書様式は、資料1及び資料2です。

※いただきましたご意見と回答は、後日、渋谷区ホームページ等で公表する予定です。

※誹謗・中傷であると判断されるご意見等については公表いたしません。