

●代々木駅西口と北参道のまちづくりを考える勉強会の概要①

①現在のまちの状況について

・代々木駅は交通利便性が高く、都心にありながらもみどり豊かで、住む場所としても働く場所としても魅力が高い一方で、駅前環境等についてはいくつか課題があることを共有しました。

立地特性

- ・交通利便性が高い
- ・新宿や渋谷等の繁華街やビジネス街に近い



土地・建物利用

- ・駅の近くに住宅地や商店街がある
- ・教育文化施設が多い



駅に近い住宅地

オープンスペース

- ・駅前における歩行者の滞留空間が不足 ①
- ・地域の活動や憩いの場が不足 ②



駅前交差点

歩行者環境

- ・区道第855号線において歩行者と自動車・自転車が錯綜 ③



区道855号線 横断歩道

地域資源

- ・明治神宮や新宿御苑など、歴史・文化資源が豊富で、みどりに囲まれた環境 ④



明治神宮 北参道口

交通機能等

- ・自転車駐輪場が不足 ⑤
- ・踏切による交通混雑 ⑥



駅前公共駐輪場

防災等

- ・狭隘道路が多い
- ・一部のエリアが浸水予想区域となっている ⑦



※浸水予想区域：渋谷区洪水ハザードマップをもとにおおよその範囲を示したものです。

【まちの状況について勉強会で頂いた主なご意見】

・勉強会でのご意見及び当日配布したアンケートでは、皆様からまちの魅力と課題について以下のようなご意見を頂きました。

まちの魅力

【交通利便性】

- ・交通の利便性が高いこと。
- ・新宿・原宿・渋谷に近いこと。

【住環境】

- ・地域コミュニティが形成されていること。
- ・下町のような雰囲気があること。
- ・安全安心なまちであること。

【にぎわい・活力】

- ・駅前に小規模店舗が豊富にあること。
- ・個性的な飲食店が多いこと。

【地域資源】

- ・明治神宮、新宿御苑等が周辺にあること。
- ・みどりが多い環境であること。

まちの課題

【住環境】

- ・ワンルームマンションが多すぎる。
- ・定住住民の増加が必要。
- ・子育てに適したまちづくりをしてほしい。

【にぎわい・活力】

- ・駅前に魅力的な施設がほしい。
- ・複合的な機能をもつ駅ビルがあるとよい。

【オープンスペース】

- ・駅前に広場がない。
- ・地域のイベント等に使用できる広い空間がない。

【歩行者環境】

- ・車・人・自転車がスムーズに通行できない。
- ・JR線・小田急線の踏切による交通混雑を解消してほしい。

●勉強会で頂いたご意見に基づく地区計画のイメージ

●勉強会*でご意見を頂いた内容 ※アンケート形式含む

まちづくりの目標

- 目標1 子育て世帯や高齢者等多様な世帯が住み続けられる住環境の形成
- 目標2 商店街等の個性を生かした駅前の魅力的なにぎわい形成
- 目標3 駅前におけるゆとりある広場空間と安全で快適な歩行者空間の確保
- 目標4 明治神宮や新宿御苑等の豊かなみどりと調和した潤いある環境づくり
- 目標5 地域資源を活かしたまちの雰囲気づくりや魅力の発信

※第2回勉強会でご意見頂いた内容

「目標を実現するための考え方」に基づく具体的な取り組み内容

①建物用途の誘導・制限

《市街地再開発事業の予定区域内》

- ・多様な世帯が入居できる住宅や生活に必要な店舗等を誘導
- ・代々木駅前及び沿道にふさわしい新たなにぎわい施設を誘導

《勉強会の範囲全体》

- ・住環境にふさわしくない建物用途の制限（例：麻雀、ゲームセンター等の遊戯施設）

まちづくりのイメージ (案)



②パブリックスペースの配置 (地区施設)

《市街地再開発事業の予定区域内》

- ・駅前に広場を整備
- ・歩行者空間の整備

③みどり・景観のあり方について

《市街地再開発事業の予定区域内》

- ・広場や沿道の緑化の推進
- ・建築物や屋外広告物は周辺環境に配慮した意匠や色彩とする

《勉強会の範囲全体》

- ・みどり豊かな街並み形成に向けた緑化の誘導

※第3回勉強会でご意見頂いた内容

●勉強会の内容に基づく地区計画のイメージ

地区計画の目標

- 多様な世帯が住み続けられる落ち着いたある良好な住環境の形成と駅前の魅力的なにぎわい創出
- 代々木駅西口南側におけるゆとりある広場空間と安全で快適な歩行者空間の確保
- 都道414号線沿道の街路樹と調和したみどり環境と沿道景観の形成

地区計画のルール

A区域 (市街地再開発事業の予定区域)

【建物用途の誘導】

- ・多様な世帯が入居できる住宅や生活に必要な店舗等を誘導
- ・代々木駅前及び沿道にふさわしい新たなにぎわい施設を誘導

【パブリックスペースの配置】

- ・駅前に広場を整備
- ・歩行者空間の整備

A区域 (市街地再開発事業の予定区域)

B区域 (都道414号線沿道の商業地域*) ※用途地域の指定

【建物用途の制限】

- ・住環境にふさわしくない建物用途の制限

■建物用途の制限のイメージ

商業地域にて建てられる 主な建物用途 (A,B区域)

- ・住宅、マンション
- ・店舗
- ・事務所
- ・公共施設、病院、学校
- ・倉庫
- ・工場
- ・遊戯施設 (麻雀、ゲームセンター等)

制限の強化

住環境にふさわしくない
建物用途を制限

●遊戯施設
(麻雀、ゲームセンター等)

※A,B区域以外は、第一種文教地区により、遊戯施設の建設が制限されています。

【みどり・景観のあり方について】

- ・建築物や屋外広告物は周辺環境に配慮した意匠や色彩とする

地区計画の範囲全体

【みどり・景観のあり方について】

- ・みどり豊かな街並み形成に向けた緑化の誘導

地区計画の範囲



--- 地区計画の範囲

■ A区域 (市街地再開発事業の予定区域)

■ B区域 (都道414号線沿道の商業地域)

《参考》地区計画の概要と代々木エリアに定められているルールについて

地区計画とは

- より良いまちにしていけるために、住民と区市町村が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けたルールを定めまちづくりを進めていく手法です。

地区計画で定められる内容

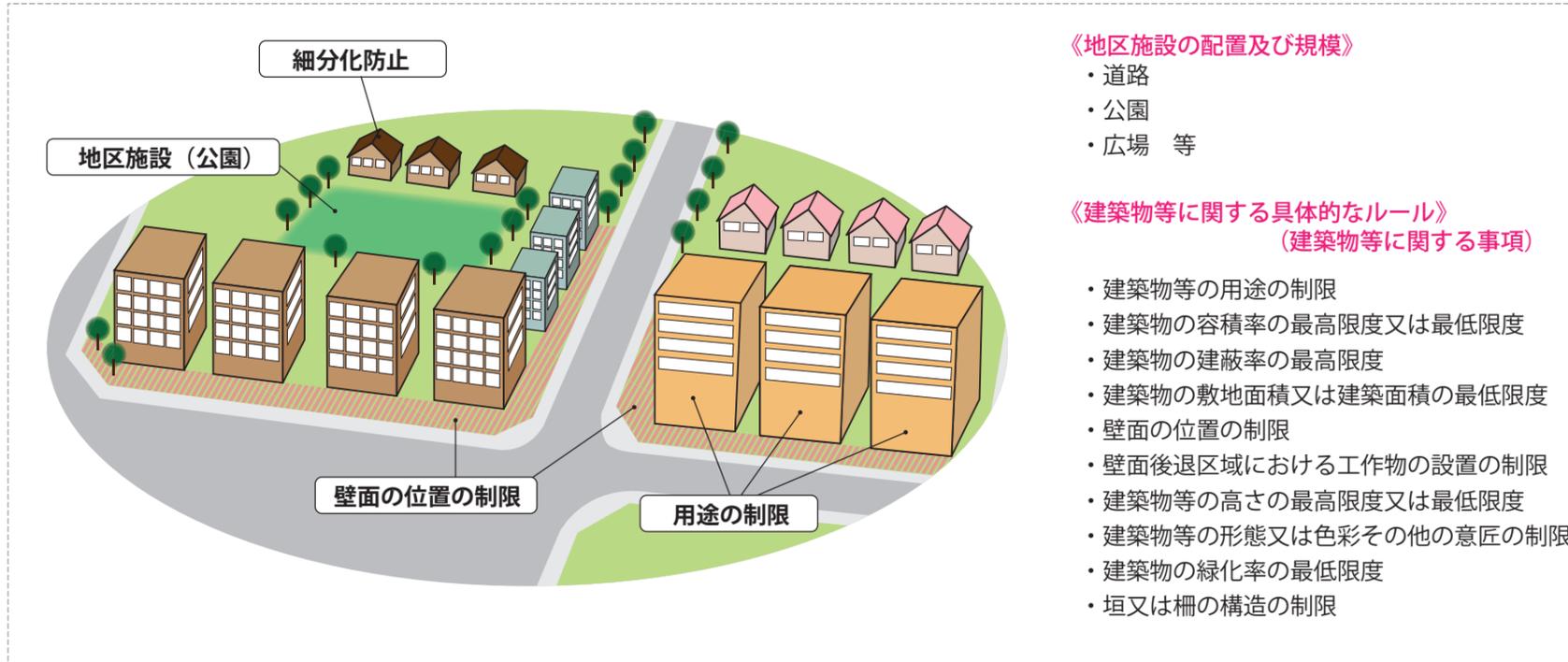
【地区計画の目標・方針】

- まちの魅力や課題を踏まえ、目指すべきまちの将来像に合うまちづくりの目標・方針を定めます。

【地区整備計画】

- 「地区計画の目標・方針」に沿ったまちづくりを実現するための、地区の特性に合った具体的なルールとなります。
- 地区整備計画では道路、公園、広場などの公共空間である**地区施設の配置及び規模**を決めることができるほか、**建築物等に関する具体的なルール（建築物等に関する事項）**を決めることができます。

○地区整備計画（具体的なルール）のイメージ



○渋谷区内における地区計画の例：千駄ヶ谷五丁目北地区 地区計画

【地区計画の目標・方針】

- 商業・業務施設と住環境の調和
- 駅前、明治通りに相応しい街並みの形成
- 安全・安心で快適な歩行者ネットワークの形成

【地区整備計画の概要】

《地区施設の配置及び規模》

- 建築物の敷地を活用した歩行者空間の整備
- にぎわい創出のための広場を整備

《建築物に関する事項》

- 相応しくない土地利用を制限（風俗施設等）
- 建築物・広告物の色彩等を制限

地区施設（広場）のイメージ

出典：三菱地所株式会社 報道記事

代々木エリアに定められている建築物等に関する基本的なルールについて

現在定められているルール

基本的なルール

【用途地域の制限】

+

地区を限定して定めるルール

【文教地区の制限】

+

その他のルール

【条例の制限】 民泊

【条例の制限】 マンスリーマンション

【条例の制限】 ラブホテル

+

今後定めることを検討するルール

地区を限定して定めるルール

【地区計画の制限】

- 現在定められている建築物等に関する基本的なルールに基づく、代々木エリアに建てられる建物用途について

【建てられる主な建物用途】

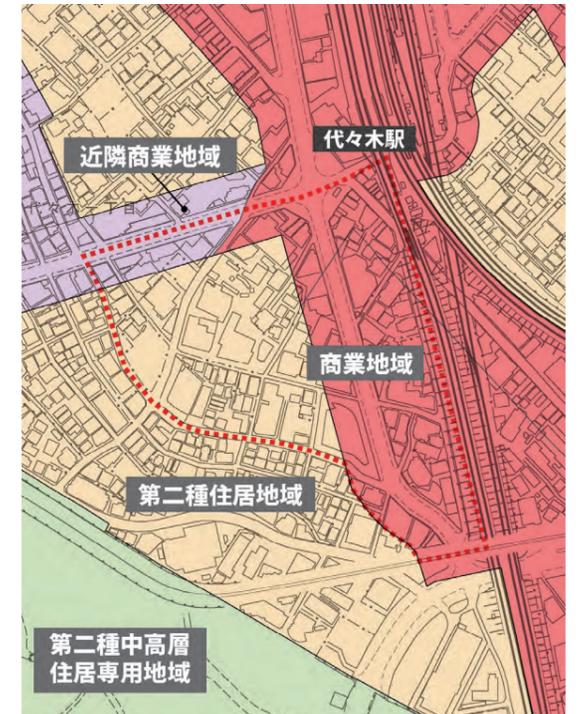
商業・近隣商業地域

- 住宅、マンション
- 店舗
- 事務所
- 公共施設、病院、学校
- 倉庫
- 工場（面積概ね 150㎡以下）
- 遊戯施設（麻雀、ゲームセンター等）

地区計画による制限を検討

第二種住居地域

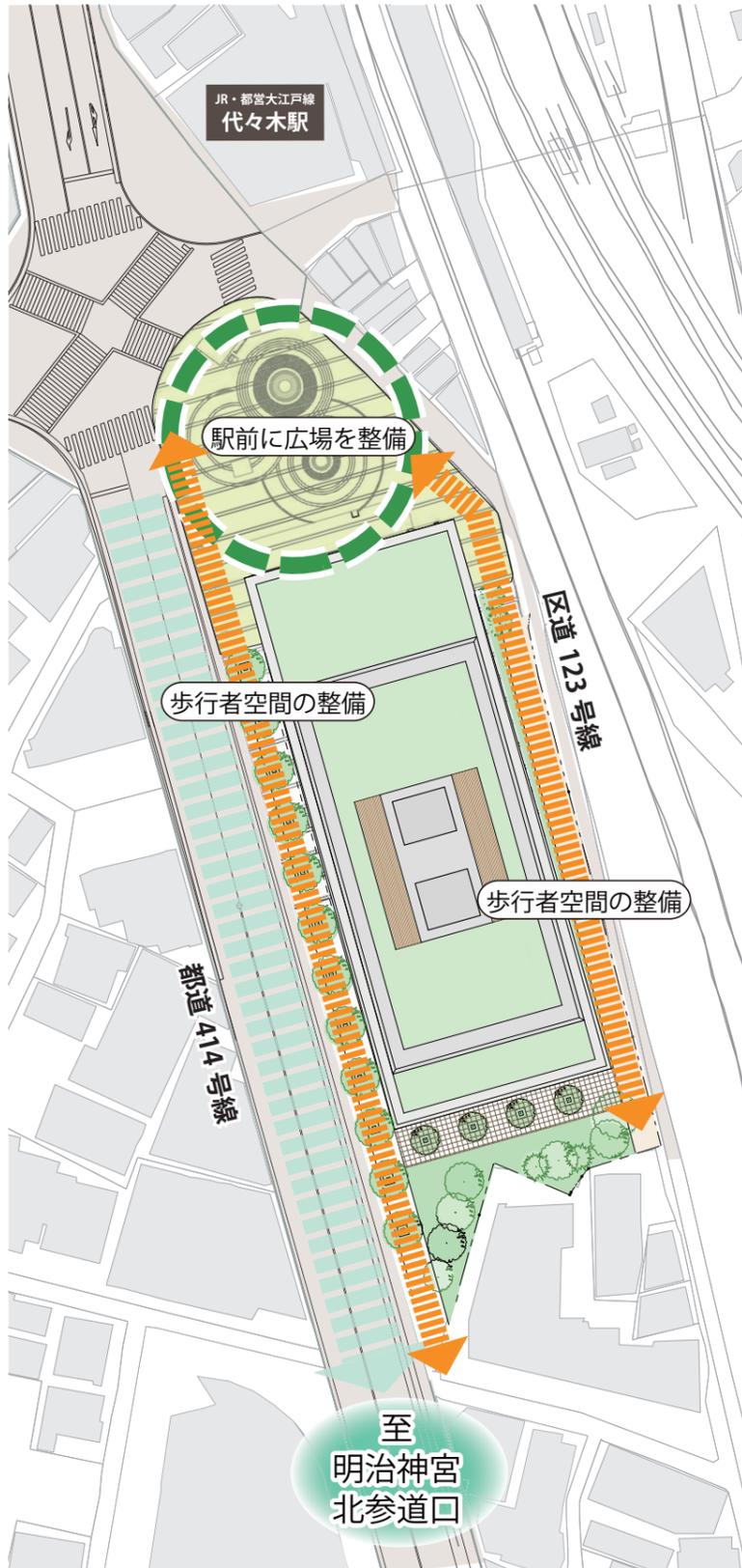
- 住宅、マンション
- 店舗（大規模なものを除く）
- 事務所
- 公共施設、病院、学校
- 倉庫（倉庫業倉庫を除く）
- 工場（面積 50㎡以下）



●市街地再開発事業の概要 ～パブリックスペース（広場や歩行者空間）の整備～

- ・ 駅前に地域の憩いの場やお祭り、イベント活動などに使える広場を整備することを検討しています。
- ・ 代々木駅から明治神宮北参道口につながる都道 414 号線沿道、道路が狭く歩道がない区道 123 号線沿道において、建物をセットバックして歩行者空間を確保することを検討しています。

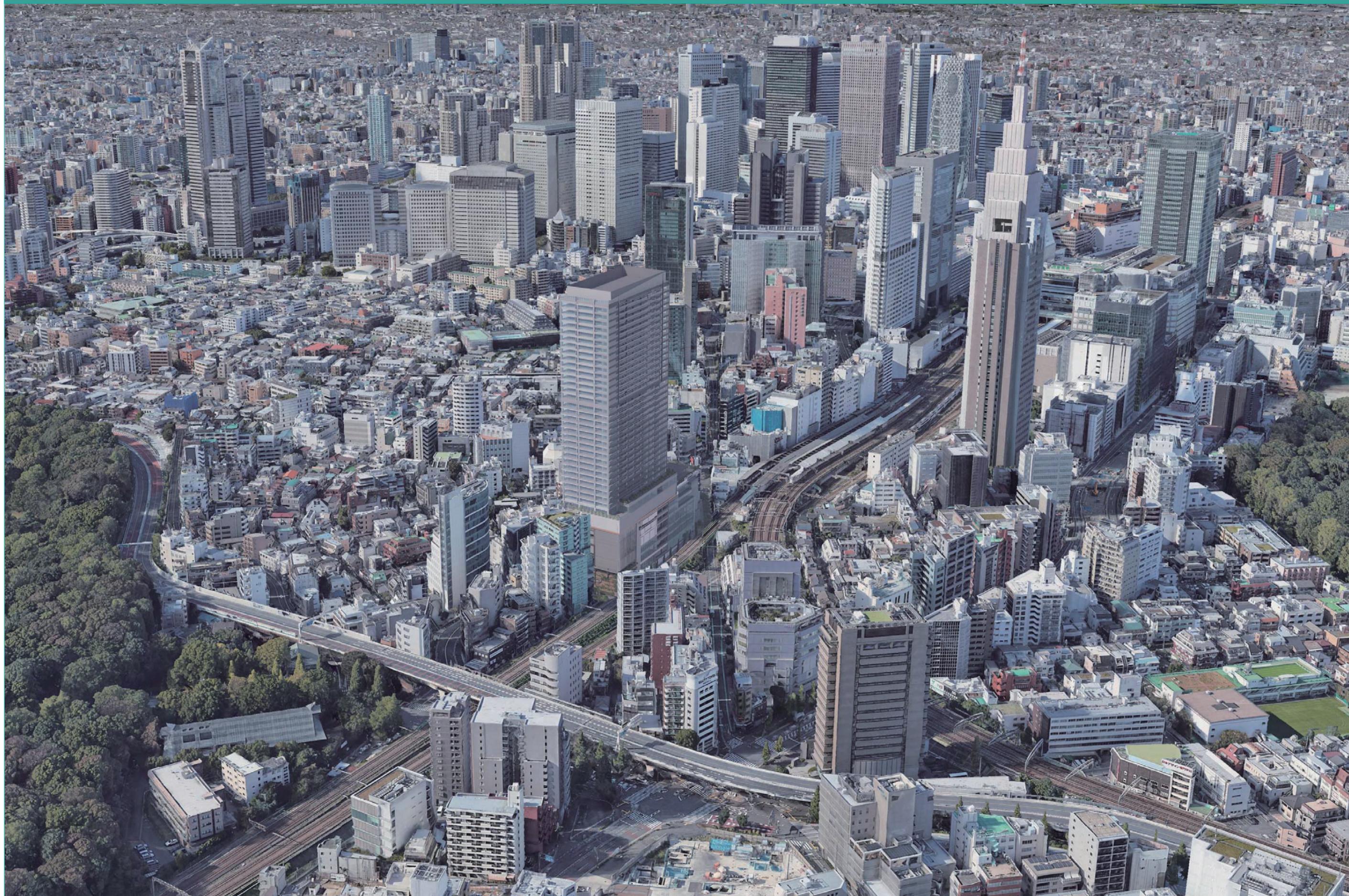
配置イメージ



整備イメージ



●鳥瞰イメージ



●西側外観イメージ



●代々木駅西口と北参道のまちづくりにおける今後の進め方

- これまで実施してきた第1回～第3回勉強会で頂いたご意見をもとに、令和3年12月頃を目途に、地区計画策定に向けた要望書を渋谷区に提出し、地区計画策定に向けた手続きを進めて頂きたいと考えております。

《今までの流れ・今後の進め方》

代々木駅西口と北参道のまちづくりを考える会の活動

第1回まちづくり勉強会

令和2年2月15日開催

- 現在のまちの状況について
- 上位計画の位置付け
- 建築物等の基本的なルール



第2回まちづくり勉強会（アンケート形式）

令和2年9～10月実施

- まちづくりの目標（案）
- 目標を実現するための考え方（案）



第3回まちづくり勉強会（アンケート形式）

令和2年12月～令和3年1月実施

- 具体的な取り組みについて
（まちづくりのルールづくりやその他の取り組み）



オープンハウスの開催

令和3年5月21、22日



要望書の提出

- 勉強会の意見をもとに、渋谷区に地区計画策定の要望書を提出



渋谷区の地区計画策定に向けた流れ

地区計画に関する意見交換会の開催
（渋谷区主催）



地区計画策定に向けた法令に基づく都市計画手続き