

渋谷三丁目地区

第4回
まちづくり
意見交換会

2022.4



1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

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(令和3年4月)

1.意見交換会 地域の皆様と議論	第1回(7月)	会の趣旨・まちの現況・将来像・今後の進め方 等
	第2回(11月)	街並み再生方針の考え方・エリアインフラ 等
	第3回(1月)	地区計画との関係・当地区における展開・各貢献内容について 等
	第4回(今回)	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

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

第三回意見交換会の実施概要は以下の通りです。

開催日	動画配信 1/15～1/18（渋谷区HP） 会場開催 1/18
参加人数	動画閲覧者数 59回 会場参加者数 15名
ご意見の数	当日意見 4件 ご意見カード 3件
内 容	<ol style="list-style-type: none">意見交換会の趣旨前回意見交換会の振り返り街並み再生方針について<ol style="list-style-type: none">3-1 街並み再生方針と地区計画の関係について3-2 当地区における展開について3-3 各貢献内容について今後の進め方

前回意見交換会（1月）の振り返り

2-1 | 街並み再生方針と地区計画の関係について

街並み再生方針と地区計画の関係について

- 「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
- 地区計画は「高度利用型」及び「街並み誘導型」を想定
- 合意形成については、街並み再生方針で示した対象路線沿いのうち、合意がとれたところ（街区単位）から地区整備計画に適用位置を指定していく

将来像「創造文化都市の実現」

街並み再生方針（東京都）

- ・地区の整備の目標、その実現に必要な貢献内容、建築規制、貢献に応じた規制緩和などを示す。
- ・制度を活用できる範囲（対象路線など）を定め、通りごとに取組を示す。



地区計画（渋谷区）内容及び策定に伴う緩和

- ・街並み再生方針に示す取組を具体的な建築制限、緩和として定める。

➤ 住民合意をとる単位は街区単位を想定

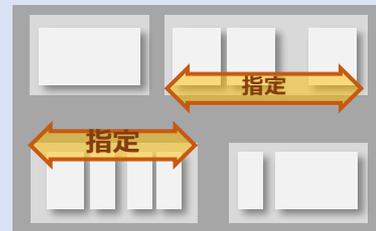
【高度利用型地区計画】

- 建築制限の項目
 - ・容積率の最高及び最低限度
 - ・建蔽率の最高限度
 - ・建築面積の最低限度
 - ・壁面位置の制限



【街並み誘導型地区計画】

- 建築制限の項目
 - ・容積率の最高限度
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・高さの最高限度

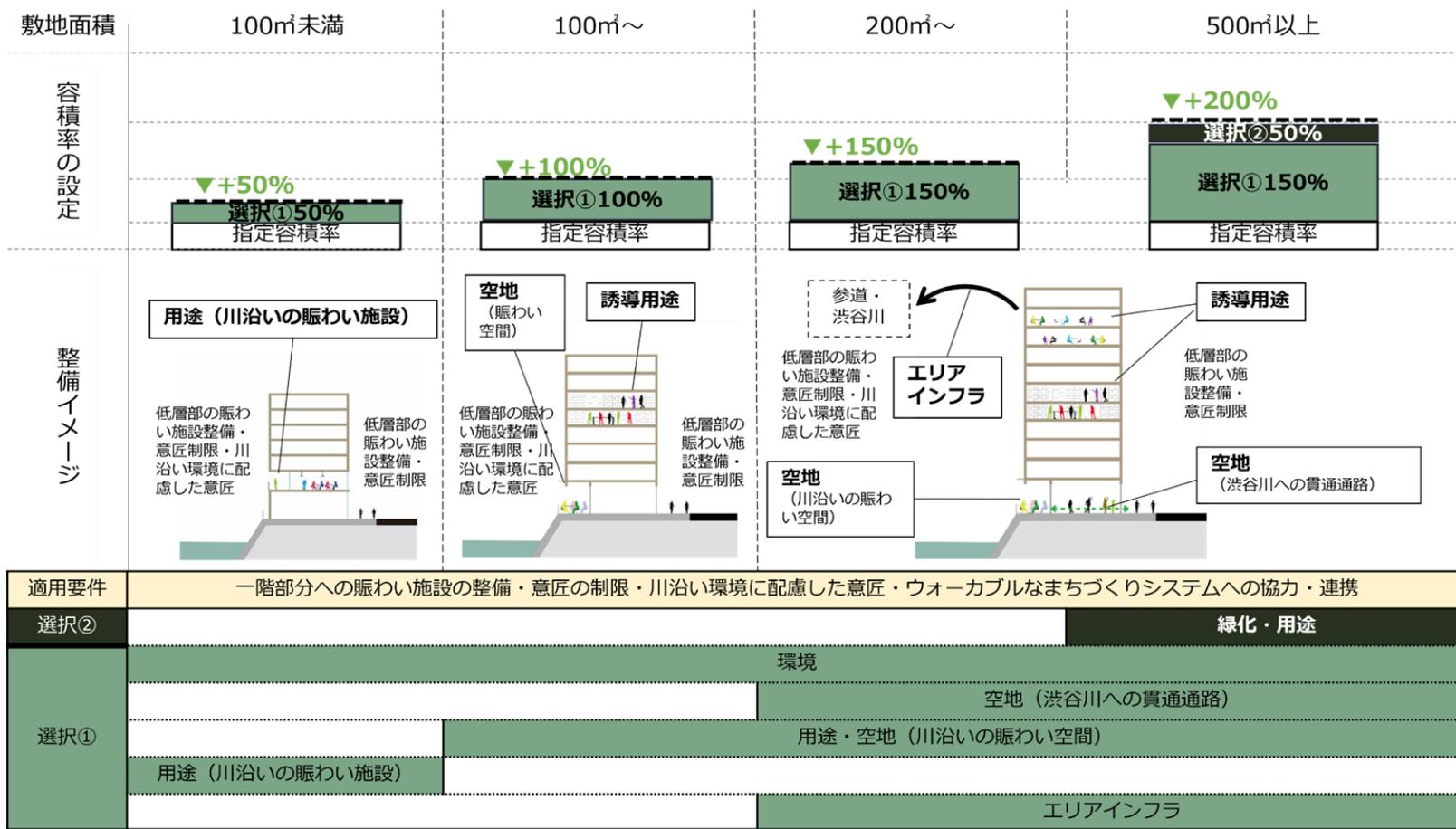


指定容積率を超える容積率の緩和

斜線制限の緩和

渋谷三丁目（渋谷川沿い）における容積上限

都市開発諸制度の割増容積率や指定容積率・現況の容積率等をふまえ、目指すべき都市像の実現に向け、敷地面積に応じて、貢献項目の設定、割り増し容積率の上限を設定。



渋谷三丁目（大通り沿い）における容積上限

都市開発諸制度の割増容積率や指定容積率・現況の容積率等をふまえ、目指すべき都市像の実現に向け、敷地面積に応じて、貢献項目の設定、割り増し容積率の上限を設定。

敷地面積	500㎡未満	500㎡～	1,000㎡～	2,000㎡～	3,000㎡以上
容積率の設定	<p>▼+50%</p> <p>選択①50%</p> <p>指定容積率</p>	<p>▼+150%</p> <p>選択②50%</p> <p>選択①100%</p> <p>指定容積率</p>	<p>▼+250%</p> <p>選択②50%</p> <p>選択①100%</p> <p>必須②空地50%</p> <p>必須①エリアインフラ50%</p> <p>指定容積率</p>	<p>▼+300%</p> <p>選択②50%</p> <p>選択①100%</p> <p>必須②空地50%</p> <p>必須①エリアインフラ100%</p> <p>指定容積率</p>	<p>▼+350%</p> <p>選択②100%</p> <p>選択①100%</p> <p>必須②空地50%</p> <p>必須①エリアインフラ100%</p> <p>指定容積率</p>
整備イメージ					
適用要件	階部分への賑わい施設の整備・意匠の制限・ウォーカブルなまちづくりシステムへの協力・連携				
選択②	防災※・緑化※・用途※・基盤①（集約駐車場・共同荷捌き場・シェアサイクルポート）			基盤①（歩行者ネットワーク）・基盤②街区再編※	
選択①	環境		用途・基盤		
必須②				空地	
必須①				エリアインフラ	

※選択①基盤又は選択②基盤①を計40%以上選択した場合のみ選択可

渋谷三丁目（大通り沿い）

敷地面積 (㎡)	~500	500~	1000~	2000~	3000~	項目	割増し 上限(%)
選択 ②		○	○	○	○	防災	30%
		○	○	○	○	緑化	30%
		○	○	○	○	用途	50%
					○	基盤②（街区再編）	一律50%
				○	○	基盤① (歩行者ネットワークの改善)	一律50%
	○	○	○	○	基盤① (駐車場・サイクルポート)	40%	
選択 ①	○	○				環境	一律20%
	○	○	○	○	○	用途	50%
	○	○	○	○	○	基盤	40%
		○	○	○	○	エリアインフラ	50%
必須②			○	○	○	空地	一律50%
必須①			○	○	○	エリアインフラ	一律 50or100%

渋谷三丁目（渋谷川沿い）

敷地面積 (㎡)	~100	100~	200~	500~	項目	割増し 上限(%)
選択 ②				○	緑化	30%
				○	用途	50%
選択 ①	○	○	○	○	環境	一律20%
	○				用途(賑わい施設)	一律50%
		○	○	○	用途(産業支援施設)	50%
			○	○	空地(貫通通路)	50%
		○	○	○	空地(賑わい空間)	50%
			○	○	エリアインフラ	50%

エリアインフラ | エリアインフラ整備への協力

評価式 | 収益還元法により算出

空地 | 一団の形状をなす広場状空地

評価式 | $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100 \geq 10\%$ の場合

- 適用条件
- 敷地面積の10%以上の空地
 - 空地は、グランドレベルで接地
 - 原則として空地全周延長の8分の1以上が接道
 - 日常一般に公開
 - 壁面後退区域は含まない

街並み再生方針の将来像等について

- 金王八幡宮は渋谷三丁目において重要な地域資源である。参道の整備は必要だと思うのでぜひ進めてほしい。
- 渋谷三丁目は、六本木通り、明治通り、金王八幡宮等、色々な顔があり、渋谷駅にも近く渋谷の玄関といえると思う。

貢献メニュー、建築物の条件等について

- 貢献メニューの選択①と選択②の両方に基盤メニューがあるのはなぜか？貢献メニューの構造について教えてほしい。
- 貢献メニューの「渋谷川沿いに面したにぎわい施設」は、具体的にはどのようなものか？
- 建築物の高さの最高限度について考え方を教えてほしい。また、導入用途により、高さ制限が緩和されるなど柔軟に対応できる制度設計を検討してほしい。

その他

- 新しい制度の検討にあたっては地元としっかり情報共有しながら進めてほしい。

1

意見交換会の趣旨

2

前回意見交換会（1月）の振り返り

3

街並み再生方針（素案）について

3-0 街並み再生方針の図書の構成について

＜図書の構成＞	＜内容＞
1. 整備の目標	上位計画をふまえた地区の位置づけ 課題・将来像・整備方針
2. 整備すべき公共施設・ その他公益的施設に関する事項	ウォーカブルなまちづくりにむけた取組み （整備すべき基盤・エリアインフラ等）
3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項	区画形質の変更の目的等
4. 建築物等に関する基本的事項	建築物に関する規制 導入用途・規制用途等
5. 緑化に関する基本的事項	緑化のポイント
6. 実現に向けて講ずべき措置	割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3-0 街並み再生方針の図書の構成について

<図書の構成>	<内容>
1. 整備の目標	上位計画をふまえた地区の位置づけ 課題・将来像・整備方針
2. 整備すべき公共施設・ その他公益的施設に関する事項	ウォーカブルなまちづくりにむけた取組み (整備すべき基盤・エリアインフラ等)
3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項	区画形質の変更の目的等
4. 建築物等に関する基本的事項	建築物に関する規制 導入用途・規制用途等
5. 緑化に関する基本的事項	緑化のポイント
6. 実現に向けて講ずべき措置	割増容積の考え方・貢献メニューの内容

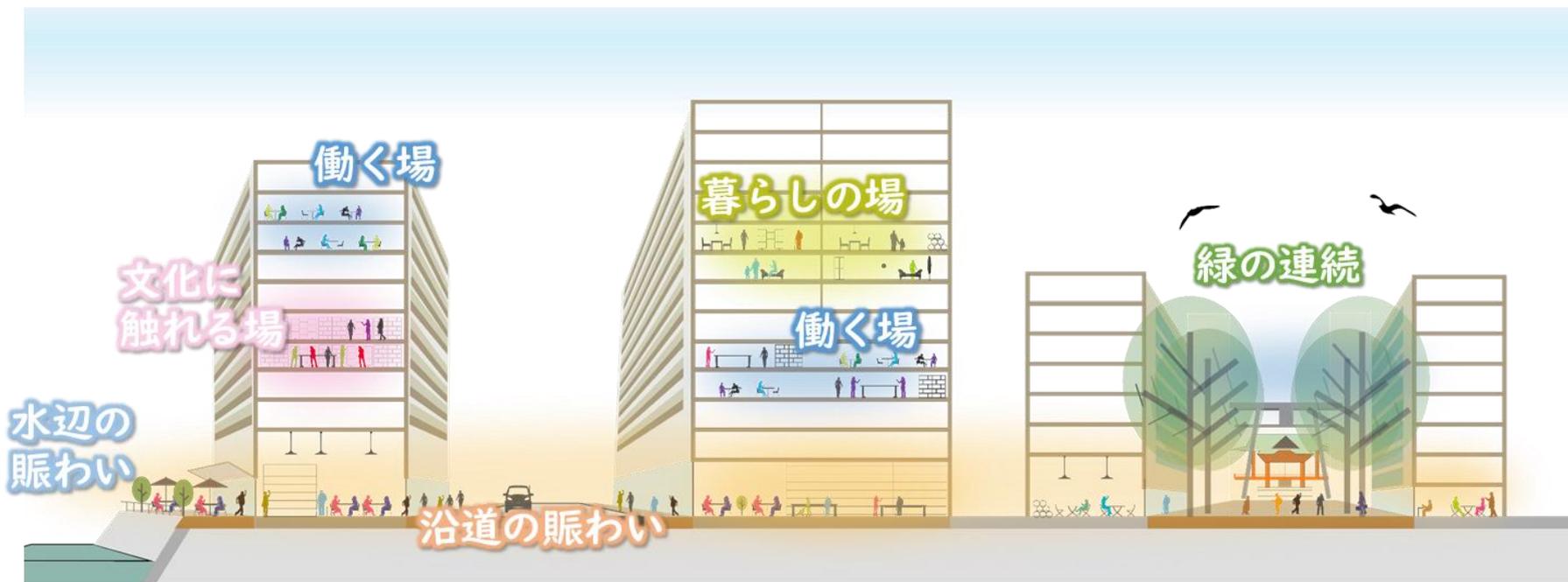
3

街並み再生方針（素案）について

3-1 整備の目標（P2-3）

どのようなまちを目指し、そのために何をするのかを示す。

具体的には、上位計画をふまえた地区の位置づけ、地区の魅力・課題・将来像・将来像実現に向けた整備項目等を記載する。



3-1 整備の目標（P2-3）

駅周辺全体のまちづくりの考え方の上位計画の整理

渋谷は、渋谷川や宇田川等により形成された谷の地形を特色とし、鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、それぞれの地域において特色ある生活文化が形成され、多様な世代・文化的背景を持った人々が自由に交流し活動することにより、時代を先取りする文化・情報を常に発信してきたまちである。

渋谷駅周辺地域は、平成17年に都市再生緊急整備地域、平成23年に国家戦略総合特別区域、平成24年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、複数の再開発が進められ、高度な国際競争力を備えたまちが形成されてきた。

「渋谷区まちづくりマスタープラン」（令和元年12月策定）においては、「**創造文化都市**」として世界中の人を惹きつける「**住む、働く、遊ぶ、学ぶ**」といった**多様な用途**を誘導し、渋谷らしさを体現する「**大・中・小**」の**多様なスケール感が共存**する街並みを継承することとしている。

また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」（令和2年4月策定）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、**歩行者中心のウォークブルで居心地が良いまちなか**を形成することを掲げており、各地区の特色に合わせて、業務、商業、文化・交流機能、居住・宿泊機能、生活支援機能等の**多様な機能が複合的に集積**することにより、そこで生み出される先進的な文化・産業を世界へ発信し、個性を放ちながらも多様な人々が共存できる都市の舞台の形成を推進することとしている。

地区の立地・特性開発動向

渋谷三丁目地区（以下「本地区」という。）は、都内有数の交通ターミナル拠点である渋谷駅の南東に隣接し、明治通り、六本木通り、八幡通りといった幹線道路を含み、交通の利便に優れたにぎわいある地区である。地区内には**金王八幡宮が存在**し、金王八幡宮例大祭といった催しが例年開催される等、地域に親しまれている歴史的な資産であり、その周辺や**参道沿いは、緑豊かでゆとりある落ち着いた街並みが形成**されている。また、明治通り沿いには、**地域資源である渋谷川**が存在し、都心にもありながらも、水辺環境を感じることができる貴重な空間となっている。これら地域特性を踏まえ、渋谷三丁目地区地区計画（平成25年6月策定、平成28年11月変更）により、誰もがめぐる歩いて楽しい回遊性のあるまちの実現を目指している。

特に、近年は、渋谷駅中心地区における都市開発事業により、当地区と渋谷駅との接続が強化されるとともに、渋谷川沿いには、にぎわいある遊歩道である「渋谷リバーストリート」が整備され、川沿いから南側エリアへの新たな歩行者ネットワークが形成されている。加えて、IT系企業の集積が多く見られ、今後も、**IT系企業の集積やそれに伴うIT系人材の増加は加速**することが期待されている。

3

街並み再生方針（素案）について

3-1 整備の目標（P2-3）

上位計画における地区の位置づけ

本地区は、「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010」（平成23年3月策定）において、「**緑と水を活かすとともに、新たな産業を育むエリア**」として位置付けられており、渋谷川とその沿道を緑化することで緑と水のネットワークを創り、親しみやすい渋谷川の水辺空間を創出するとともに、先端産業の育成を支援するインキュベーション機能の拡充を図るものとされている。また、「渋谷駅周辺まちづくりビジョン」（平成28年3月策定）においては、「産業育成に寄与する緑豊かな職住近接エリア」という地域の個性を活かした将来像が示されている。

地区の課題

一方、本地区において、緊急輸送道路である明治通りや六本木通り等の幹線道路沿道の建築物の多くが老朽化しており、建替えにより安全性の向上が必要となっている。また、当地区内にはIT系企業の集積や住宅系用途が多く見られるものの、**新しい働き方や生活を支えるための機能が不足**しており、**多様な用途が多様なスケールで共存する都市空間の維持及び創出が求められている**。さらに、金王八幡宮周辺の参道は、回遊性の高い魅力的な空間とすることで、地域全体の価値がさらに向上することが期待される。また、渋谷川沿いの建物は、川に背を向けた建物が多く、都心部においては**稀有な地域資源である水辺空間を生かし切れていない街並み**となっている。加えて、歩いて楽しいウォークアブルなまちづくりのため、**幹線道路沿道及び沿道と地区内の回遊性の向上を図る歩行者ネットワークの整備も課題**となっている。

3-1 整備の目標（P2-3）

整備項目

そこで、本地区は、「金王八幡宮や渋谷川といった地域資源を活かし、IT系企業が集積するイノベーション拠点として職住近接した多様な働き方や暮らしを推進する地区」を将来像とする。こうした将来像の実現を目指し、地域の活力、自主的な取り組み及び官民の連携の促進を図るため、街並み再生方針を策定する。本地区においては、次の項目を整備の目標とする。

（1）渋谷川沿いの水辺環境の整備

貴重な地域資源である渋谷川を活かした質の高いにぎわいと緑豊かな水辺空間を創出するため、渋谷川に面した建築物は、低層部へにぎわい機能を誘導するとともに、周辺との調和を図ることで、渋谷川からの景観に配慮した水辺環境を整備する。

（2）IT系企業の集積するイノベーション拠点の誘導

IT系企業が集積する職住近接した多様な働き方や暮らし方を推進するため、業務、商業、文化・交流機能に加え、居住・宿泊機能、生活支援機能等の多様な機能が多様なスケールで共存する都市空間を誘導する。

（3）歩いて楽しいウォークアブルな歩行者空間の形成

明治通り、六本木通り、八幡通り沿道は、低層部へのにぎわい誘導と回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成及び歩行者環境の向上等により、誰もがめぐる歩いて楽しいウォークアブルな歩行者空間の形成を図る。

（4）金王八幡宮の参道における魅力的な歩行空間の形成

金王八幡宮の参道は、金王八幡宮の歴史的空間と連続した、緑豊かで落ち着きある参道とすることで、歩行空間の質の向上を図る。

（5）安全・安心なまちづくりの実現

明治通り、六本木通り、八幡通り沿道は老朽化した建築物の建替えにより耐震性の向上を図るとともに、災害時における防災機能を強化することにより、安全・安心なまちづくりを進める。

＜図書構成＞	＜内容＞
1. 整備の目標	上位計画をふまえた地区の位置づけ 課題・将来像・整備方針
2. 整備すべき公共施設・ その他公益的施設に関する事項	ウォークブルなまちづくりにむけた取組 み（整備すべき基盤・エリアインフラ 等）
3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項	区画形質の変更の目的等
4. 建築物等に関する基本的事項	建築物に関する規制 導入用途・規制用途等
5. 緑化に関する基本的事項	緑化のポイント
6. 実現に向けて講ずべき措置	割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3

街並み再生方針（素案）について

3-2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

(1)回遊性向上に
向けた取組み

(2)歩行者環境の
改善に向けた取組み

(3)空地整備

(4)エリアインフラ
の整備への協力

(5)ウォーカブルな
まちの実現に向けた
連携・協力

3-2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

(1) 回遊性向上
に向けた取組み

① 新たな歩行者ネットワークの形成

回遊性向上を図るため、建築物の敷地内において、貫通通路等を整備する。

② 高低差解消のための縦動線の整備

地域の高低差を解消するため、バリアフリーの縦動線を整備する。

③ 公共交通を補完するモビリティ環境の整備

回遊性向上を図るため、シェアサイクルポートを整備する。



3-2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

(2) 歩行者環境の
改善に向けた取組み

① 車両流入抑制の推進

地区内部への車両流入を抑制し歩行者環境の改善を図るため、集約駐車場を整備する。

② 共同荷さばき場の整備推進

歩行者環境の改善を図るため、共同荷さばき場（隔地先としての共同荷さばき場も含む。）を整備する。



3-2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（p4-5）

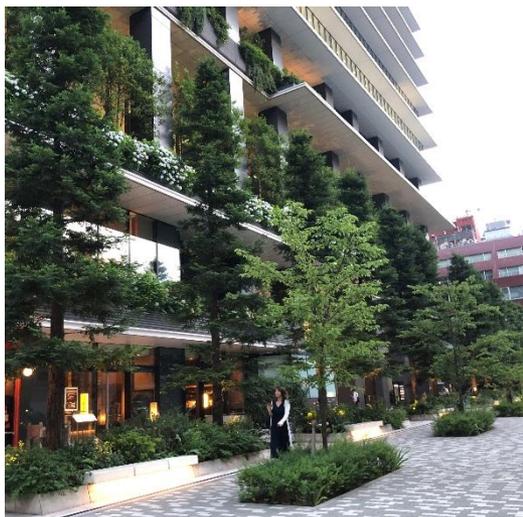
ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

(3) 空地整備**① 滞留空間となる空地の整備**

建築物の建替えにおいては、にぎわい創出や災害時の一時避難の場等として、空地を整備する。

② 渋谷川沿いの空地の整備

渋谷川に面する敷地の建築物の建替えにおいては、渋谷川沿いの環境整備のため、川沿いのにぎわい空間や、川沿いのにぎわい空間と明治通りをつなぐ屋内又は屋外の貫通通路を整備する。



3-2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォークラブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

(4) エリアインフラの整備への協力

地域のにぎわい創出や安全性の向上など、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。）について、次に示す整備を推進するため、建築物の建替えを行う場合は、エリアインフラ整備への協力を行う。

- ① 渋谷川沿いの環境整備（緑化等）
- ② 金王八幡宮の参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）
- ③ スマートインフラの整備



3-2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（p4-5）

ウォーカブルなまちづくりに向け、地区に導入すべき公共施設等の考え方を示す。

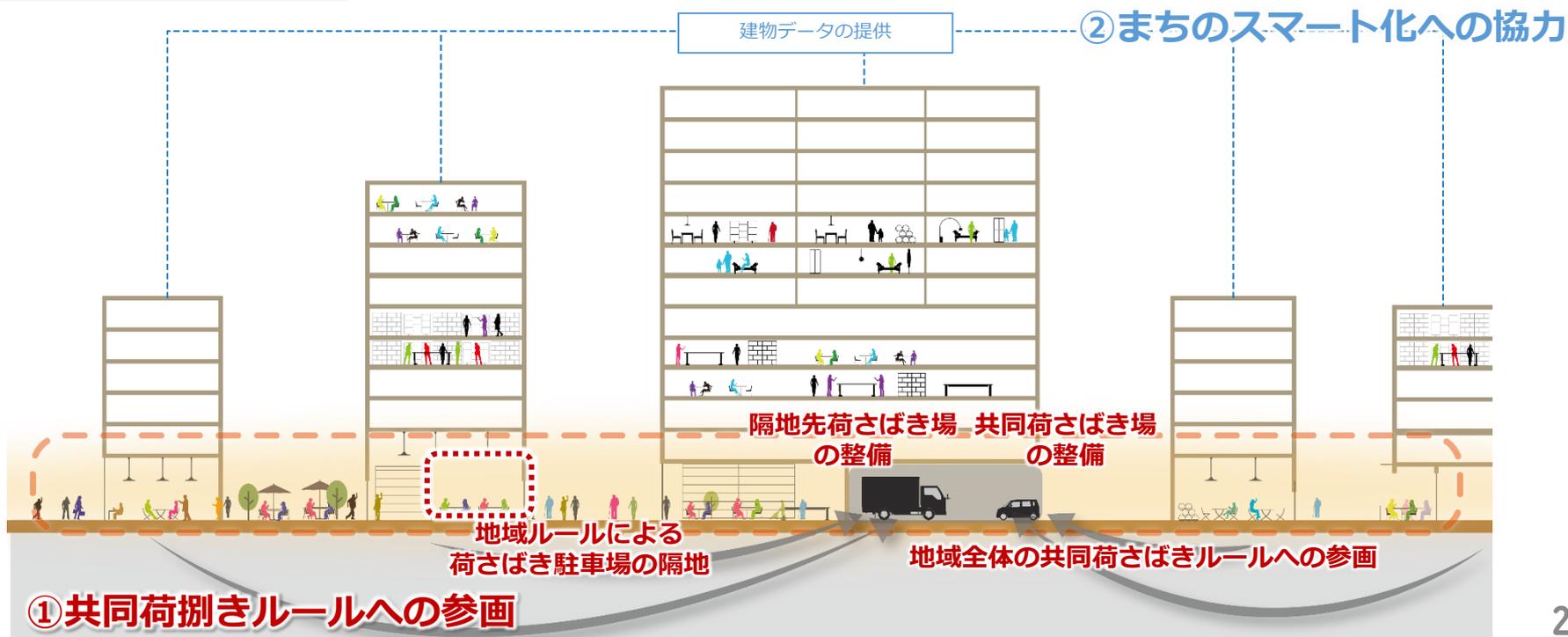
(5)ウォーカブルな
まちの実現に向けた
連携・協力

① 共同荷さばきルールへの参画

本地区において共同荷さばき場の活用にあたり**地域で定めたルールに参画**する。

② まちのスマート化への協力

整備された**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。



＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・ その他公益的施設に関する事項

3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォーカブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3

街並み再生方針（素案）について

3-3 区画形質の変更(p5)

どのような目的で区画形質の変更を行うのか記載する。

これまでの検討内容

地区の建築物老朽化度

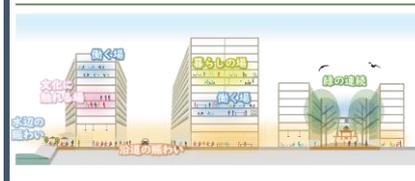


第1回意見交換会資料より

まちの将来像（案）

〈まちの将来像（案）〉

貴重な地域資源（渋谷川・金玉八幡宮）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



第1回意見交換会資料より

区画形質変更
の目的

老朽化した建築物等の機能更新を図り、通りや街区の特性に応じたにぎわいある歩行者空間の拡充や防災性の向上、地区の個性を伸ばす都市機能の集積を図るため、敷地の統合等を誘導する。

＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・ その他公益的施設に関する事項

3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォーカブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

建築物の配置、形態及び意匠に関する制限の設定および導入・規制すべき用途について記載。

これまでの検討内容

まちの将来像（案）

〈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

第1回意見交換会資料より

建築制限の設定

	渋谷川沿い・明治通り	六本木通り	八幡通り
壁面の位置の制限	0.2m		
工作物の設置制限	歩道空間と一体的な利用により沿道にむかわいの形成に資するものなどは例外とする（看板、ベンチ、照明、緑地等）		
高さの最高限度	60m	70m	50m
建蔽率の最高限度	80%		
敷地面積の最低限度	50㎡		
建植面積の最低限度	25㎡ <small>（敷地面積50㎡未満の場合は当該敷地面積の1/2）</small>		
容積率の最高限度	※p20、21		
容積率の最低限度	200%		
その他適用にあたっての必須要件	低層部の用途制限・一階部分意匠の制限・渋谷川に向けた外壁の意匠の周辺環境への配慮 ウォークアブルなまちづくりシステムへの参画		

第3回意見交換会資料より

壁面の位置の制限

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。

第1回意見交換会資料より

導入すべき用途の整理

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、渋谷三丁目地区における「必ず誘導すべき用途」「特に誘導すべき用途」「誘導すべき用途」を整理しました。

必ず誘導すべき用途	特に誘導すべき用途	誘導すべき用途
<input type="checkbox"/> 低層部の賑わいを生む用途 <ul style="list-style-type: none"> 物販店舗/飲食店舗等ににぎわいを創する施設 産業・文化交流に資する施設 	<input type="checkbox"/> 多様な働き方やビジネスを支える用途 <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 住宅で事務用途を兼ね備えるもの（SOHO等） <input type="checkbox"/> 渋谷川に顔向けた緑えとした、にぎわい施設の整備	<input type="checkbox"/> 新しいアイデア・文化・技術の発信がてきえる用途 <ul style="list-style-type: none"> アトリエ・ギャラリー 等 <input type="checkbox"/> 多様な暮らしを支える用途 <ul style="list-style-type: none"> 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 宿泊施設

第2回意見交換会資料より

3-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

「街並み再生方針」

まちの将来像

実現のために

建築物の必須条件等

壁面位置の制限・高さの最高限度・
敷地面積の最低限度等

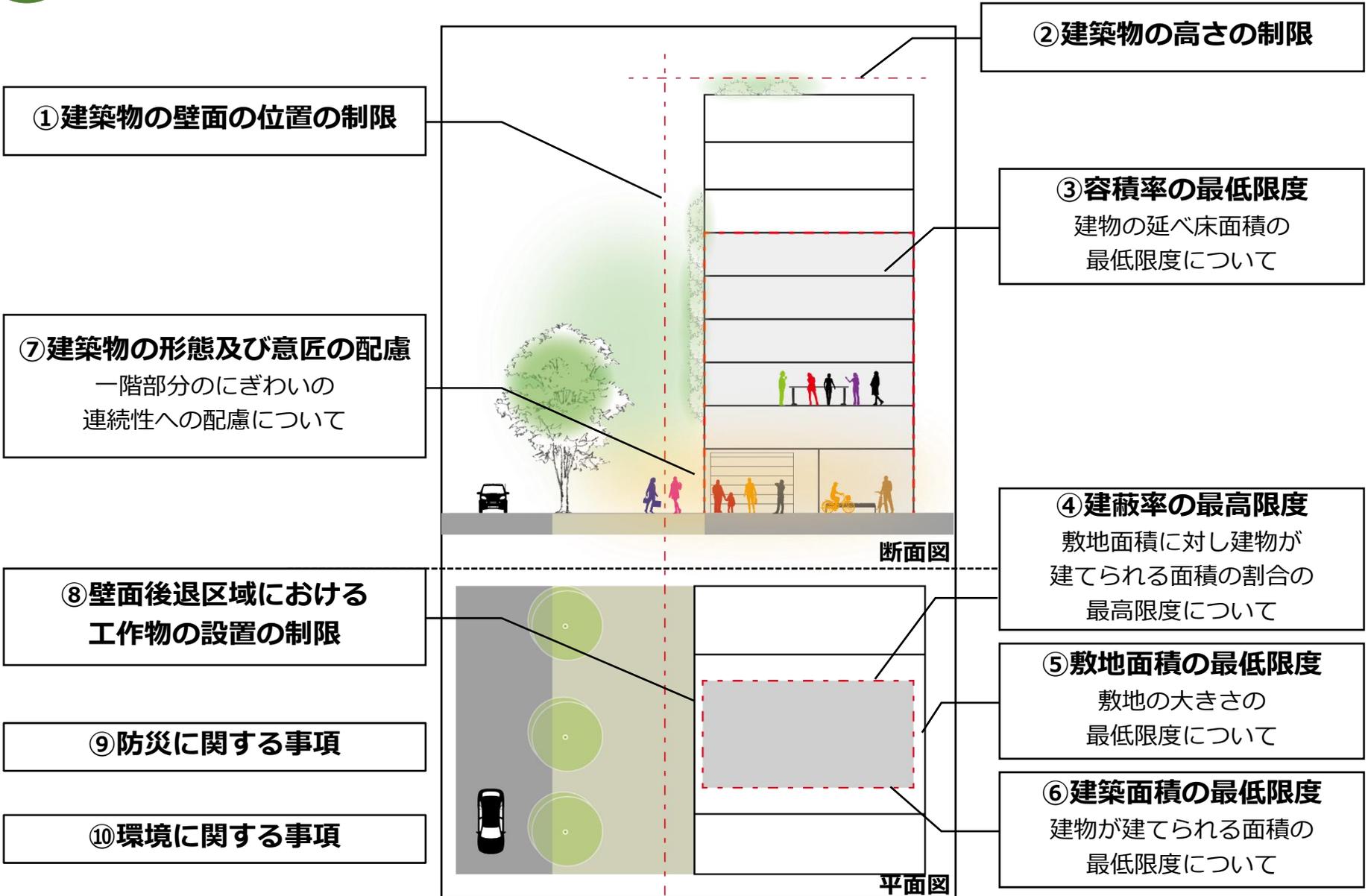
+

地域貢献

多様な文化や暮らし
を支える用途の導入地域の魅力を高める
基盤・環境整備

インセンティブ

容積率の割増・斜線制限の緩和



3-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

(1)建築物等の配置、形態及び意匠

建築物等の
配置、形態
及び意匠

街並み再生方針図1に示す路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合に当たっては、次の事項に基づいて整備する。路線工に敷地が接する建築物は、(1)建築物等の配置、形態及び意匠の⑦建築物の形態及び意匠の配慮について、次のとおりとする。

(1) 建築物等の配置、形態及び意匠

① 建築物の壁面の位置の制限

安全で快適な歩行者空間の確保と、統一感のある魅力的な街並みを形成するため、街並み再生方針図3に位置付けられた道路の境界線から**0.2mの壁面の位置**の制限を定める。

② 建築物の高さの制限

統一感のある魅力的な街並みを形成するため、次のとおり建築物の高さの最高限度を定める。ただし、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、良好な環境形成に資するものとして区長が認めるものは、この限りでない。なお、都市再生特別地区を定める場合、又は総合設計を活用する場合は、当該制度等の規定に従うものとする。

- 1) 路線ア-1又は路線ア-2に敷地が接する建築物は、**60m**とする。
- 2) 路線イに敷地が接する建築物は、**70m**とする。
- 3) 路線ウに敷地が接する建築物は、**50m**とする。

③ 容積率の最低限度

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、容積率の最低限度を**200%**とする。

④ 建蔽率の最高限度

良好な都市環境の確保を図るため、建蔽率の最高限度を**80%**とする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第二号に該当する建築物及び第53条第6項第一号に該当する建築物は、同項同号による規定のとおりとする。

⑤ 敷地面積の最低限度

良好な都市環境の確保を図るため、敷地面積の最低限度は**50㎡**とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている**50㎡未満の土地にあつては、当該敷地面積を最低限度**とする。

3-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

(1)建築物等の配置、形態及び意匠

建築物等の
配置、形態
及び意匠

⑥ 建築面積の最低限度

良好な都市環境の確保を図るため、建築面積の最低限度は**25㎡**とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている**50㎡未満の土地にあつては、当該敷地面積の2分の1を最低限度**とする。

⑦ 建築物の形態及び意匠の配慮

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する**建築物の1階で当該道路に面する部分**及び路線ア-2に敷地が接する**建築物の1階で渋谷川に面する部分**は、川沿い環境の魅力向上に資するため、**にぎわいの連続性に配慮した意匠**とする。また、路線エに敷地が接する**建築物の1階で参道に面する部分**は、金王八幡宮という地域の特性にふさわしい**落ち着いた意匠**とする。

屋外広告物を設置する場合は、腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。また、建築物の形態及び色調等の意匠は地区全体の景観的調和に配慮したものとし、空調等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。

特に、路線ア-2に敷地が接する建築物の渋谷川に向けた外壁の意匠は、水辺空間の魅力向上に配慮すること。

⑧ 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**に資するベンチやテーブル、袖看板等の看板、緑化施設、街路灯、照明、その他公益上必要なものは、この限りでない。

⑨ 防災に関する事項

帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に努める。

⑩ 環境に関する事項

脱炭素型のまちづくりを目指し、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用等により、建築物の環境負荷低減に努める。

「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

壁面位置の制限・高さの最高限度・
敷地面積の最低限度等

+

地域貢献

多様な文化や暮らし
を支える用途の導入地域の魅力を高める
基盤・環境整備

インセンティブ

容積率の割増・斜線制限の緩和

3

街並み再生方針（素案）について

3-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）



方針案 1



方針案 2

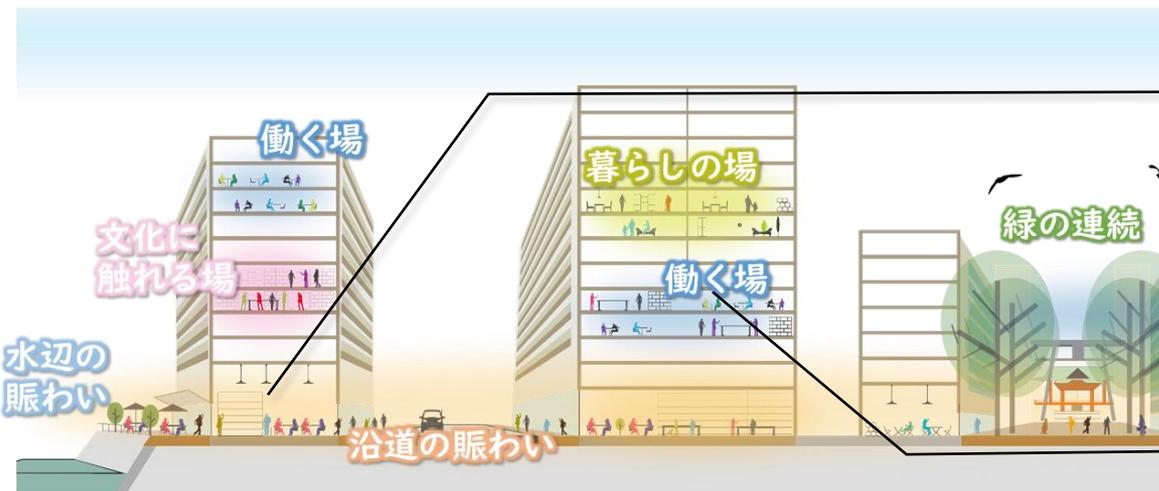


方針案 3



3-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

(2)建築物の用途



①にぎわいの創出に資する施設の導入

建築物の1階部分に「にぎわい施設」を導入する。

【にぎわい施設】

商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設

②渋谷川に向けたにぎわい施設の誘導

建築物の2階部分に「渋谷川に向けたにぎわい施設」を誘導する

【渋谷川沿いに向けたにぎわい施設】

商業施設、文化交流施設、産業支援施設

③職住近接した多様な働き方や暮らし方の推進に資する施設の誘導

1) 多様な働き方やビジネスを支援、働く人々の交流を促進するための施設

2) 新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設

3) 職住近接した多様な働き方や暮らし方を支援するための施設

④良好な都市環境形成のための用途の制限

性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限する。

方針案1



低層部に店舗が連続する賑いあるまちの創出

方針案2



IT系等の地域の個性・強みをのばす施設の誘導

方針案3



金王八幡宮や渋谷川などの地域資源を活かした環境の形成

3-4 建築物等に関する基本的事項（P5-7）

(2)建築物の用途

建築物の用途

(2) 建築物の用途

① にぎわいの創出に資する施設の導入

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の1階で当該道路に面する部分及び路線ア-2に敷地が接する建築物の1階で渋谷川に面する部分の主たる用途は、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、商業施設等、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する。

【にぎわい施設】

商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設

② 渋谷川に向けたにぎわい施設の誘導

路線ア-2に敷地が接する建築物の2階で、渋谷川に面する部分の用途は、渋谷川に向けた連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、商業施設等、渋谷川に向けたにぎわい創出に資する施設（以下「渋谷川に向けたにぎわい施設」という。）を誘導する。

【渋谷川沿いに向けたにぎわい施設】

商業施設、文化交流施設、産業支援施設

③ IT系企業の集積による職住近接した多様な働き方や暮らし方の推進に資する施設の誘導

地区の将来像を実現するため、IT系企業の集積による職住近接した多様な働き方や暮らし方の推進に資する施設について、次のとおり誘導する。

1) 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

例) 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るもの等

2) 新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設

例) アトリエ、ギャラリー、宿泊施設等

3) 職住近接した多様な働き方や暮らし方を支援するための施設

例) 国際競争力の強化に向けた外国人のニーズを踏まえた共同住宅（ソーシャルアパートメント、サービスアパートメント等）、子育て支援施設等

④ 良好な都市環境形成のための用途の制限

良好な都市環境を形成するため、路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の1階で当該道路に面する部分及び路線ア-2に敷地が接する建築物の1階で渋谷川に面する部分は、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を制限する。

＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・ その他公益的施設に関する事項

3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォーカブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3-5 緑化に関する基本的事項(p7)

地区の特性に応じた緑の創出を図ることを記載。

----- これまでの検討内容 -----



第1回意見交換会資料より



第1回意見交換会資料より

緑化の目的と内容

渋谷区まちづくりマスタープランにおいて「**緑と水の空間軸**」に位置付けられている渋谷川などの**地域資源を活かした**潤いのある街並みを形成し、地区の特性に応じた多様なみどりを創出するため、建物の屋上緑化や壁面緑化を推進する。

＜図書の構成＞

1. 整備の目標

2. 整備すべき公共施設・ その他公益的施設に関する事項

3. 土地の区画形質の変更に関する 基本的事項

4. 建築物等に関する基本的事項

5. 緑化に関する基本的事項

6. 実現に向けて講ずべき措置

＜内容＞

上位計画をふまえた地区の位置づけ
課題・将来像・整備方針

ウォーカブルなまちづくりにむけた取組
み
(整備すべき基盤・エリアインフラ等)

区画形質の変更の目的等

建築物に関する規制
導入用途・規制用途等

緑化のポイント

割増容積の考え方・貢献メニューの内容

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

「街並み再生方針」

まちの将来像

実現のために

建築物の必須条件等

壁面位置の制限・高さの最高限度・
敷地面積の最低限度等

+

地域貢献

多様な文化や暮らし
を支える用途の導入地域の魅力を高める
基盤・環境整備

インセンティブ

容積率の割増・斜線制限の緩和

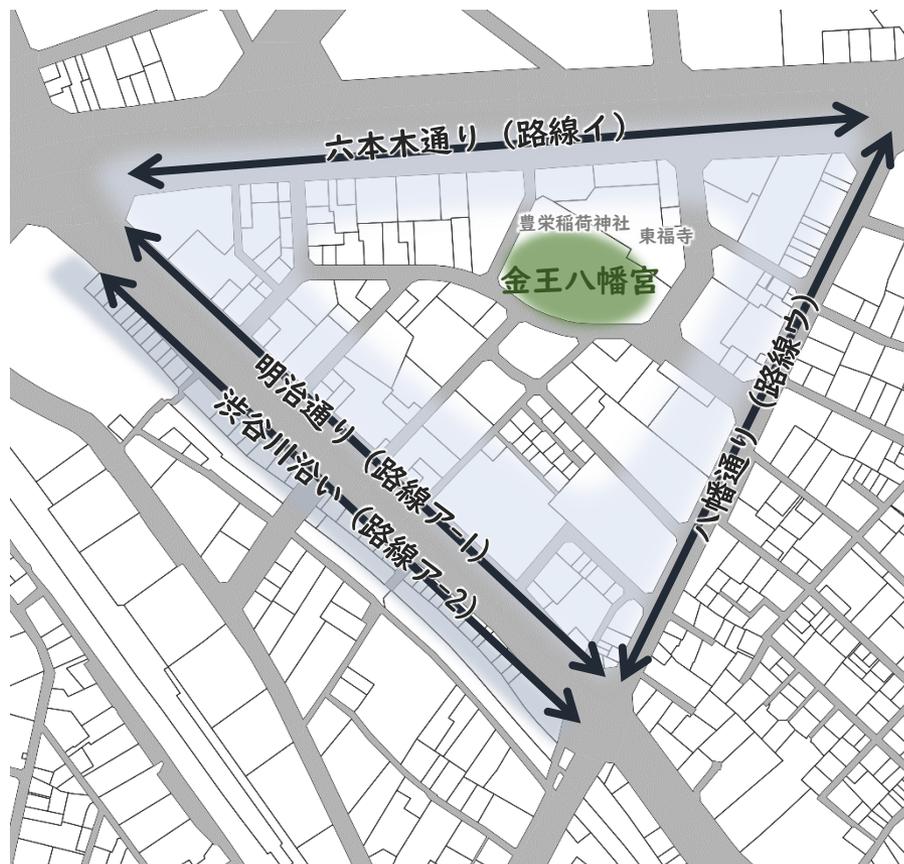
3

街並み再生方針（素案）について

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

対象となる路線は、

「明治通り・六本木通り・八幡通り沿い」 及び 「渋谷川沿い」の2つに分類される。
(路線ア-1) (路線イ) (路線ウ) (路線ア-2)

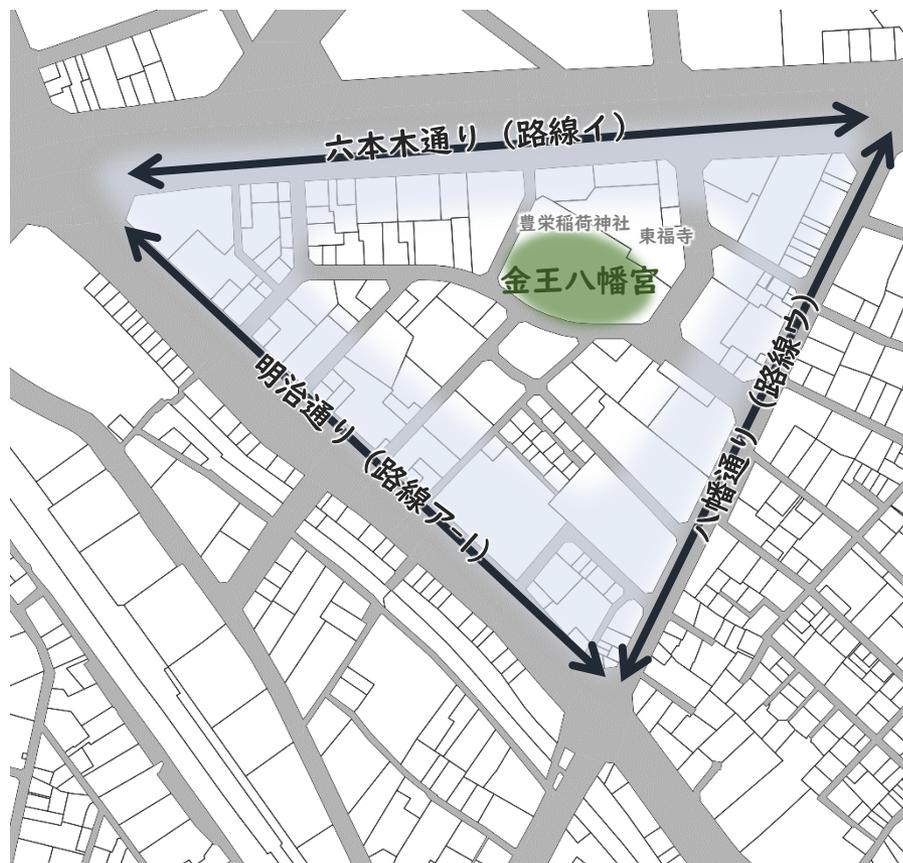


3

街並み再生方針（素案）について

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

「明治通り・六本木通り・八幡通り沿い」 について
(路線ア-1) (路線イ) (路線ウ)



3

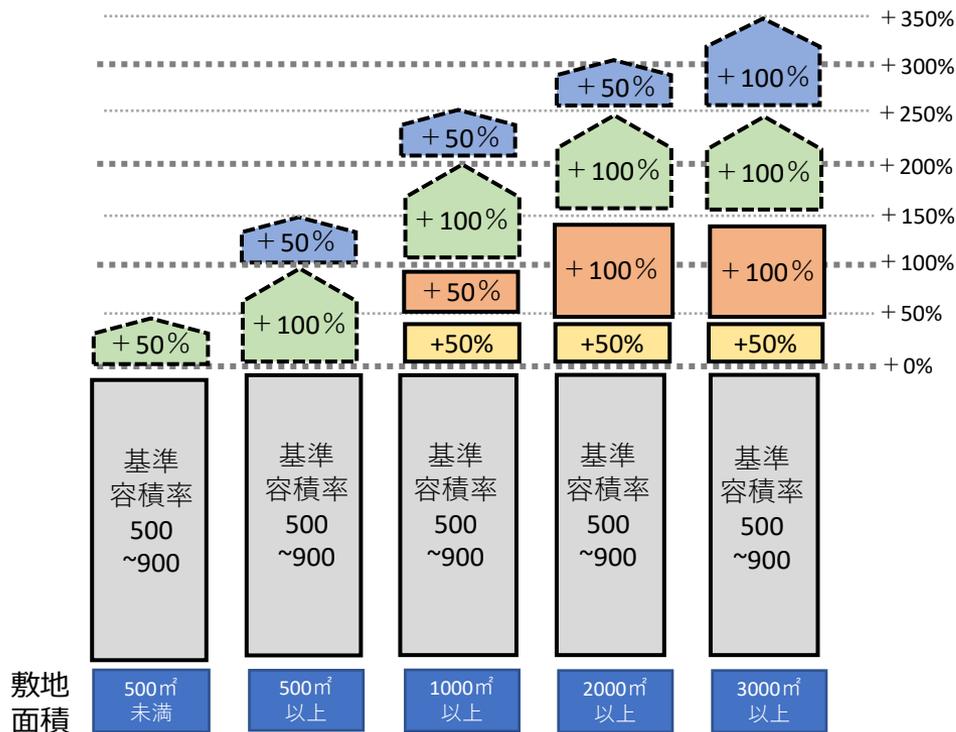
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



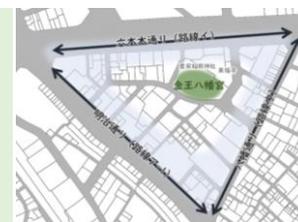
3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューの具体的内容を記載する。



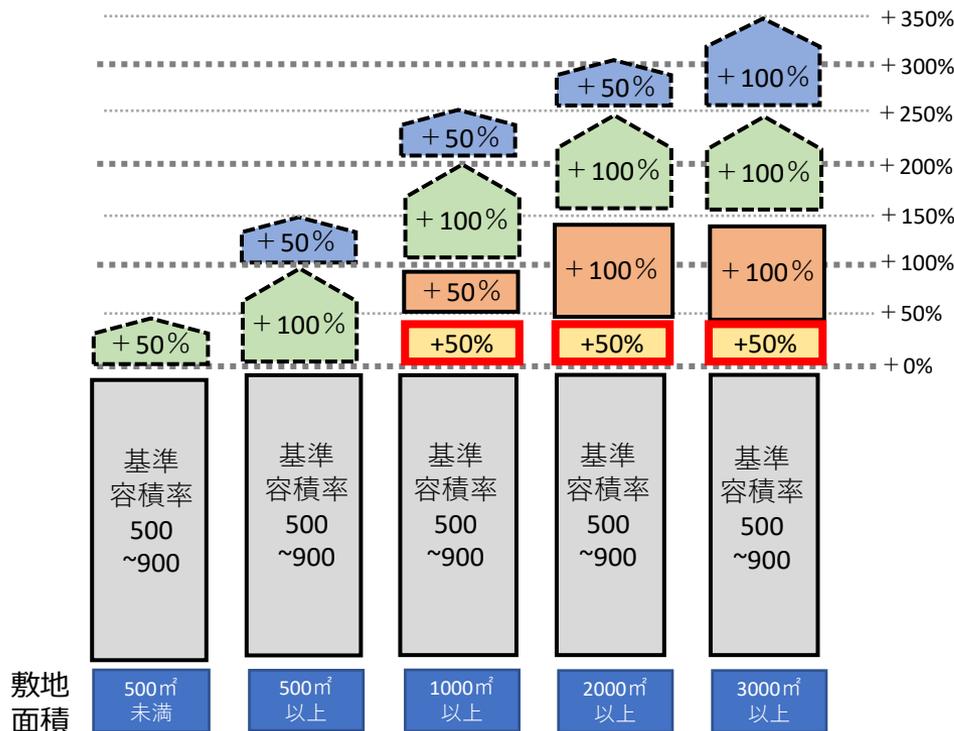
貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューの具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

① 空地に関する事項

空地整備として、敷地内に**日常一般に公開される滞留空間**（ピロティを含む。）を整備するものとし、**一律50%**。ただし、整備する**滞留空間は敷地面積の10%以上**（建築物の壁面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、路線ア-1又は路線イ又は路線ウと**段差なく接道**すること。

3

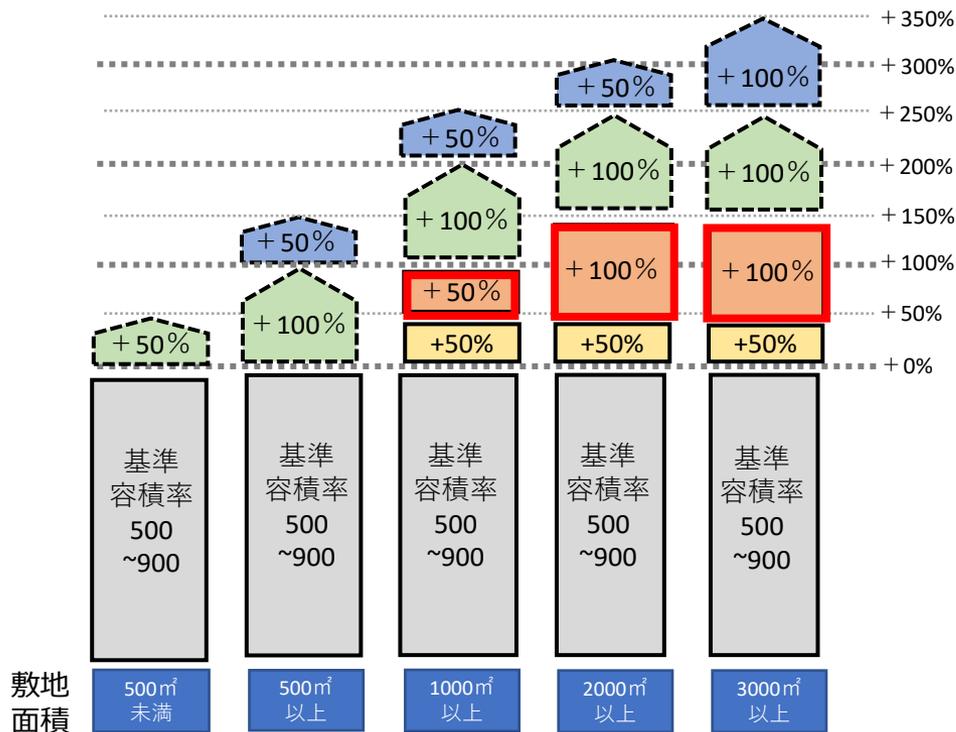
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューの具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

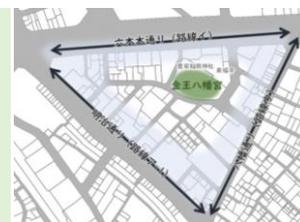
② エリアインフラ整備への協力に関する事項

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を行う場合は、敷地面積が1000㎡以上2000㎡未満の場合は一律50%、2000㎡以上の場合是一律100%。

3

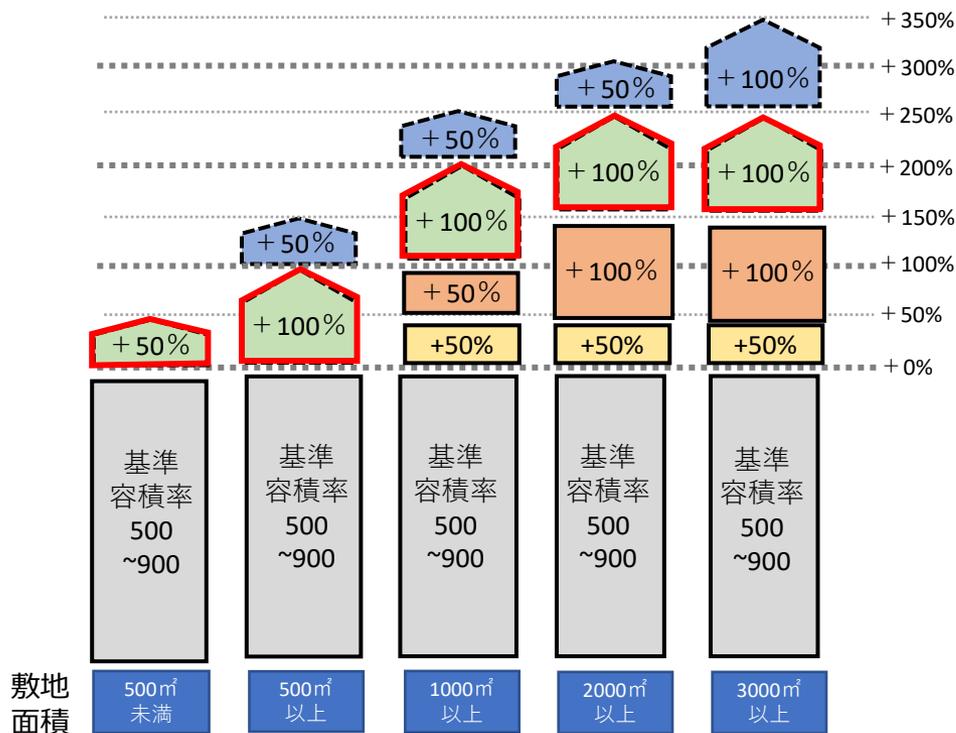
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

① 交通に関する事項

整備面積に応じて上限**40%**。《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

〔シェアサイクルポートの整備〕

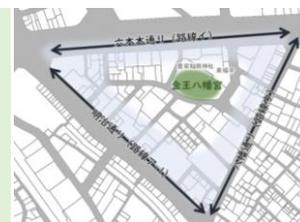
〔隔地先としての駐車施設の整備〕

〔共同荷さばき場の整備〕

3

街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
必須	環境に関する事項	一律20%
	必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
必須	必須 (空地の整備に関する事項)	一律100%
必須	必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%

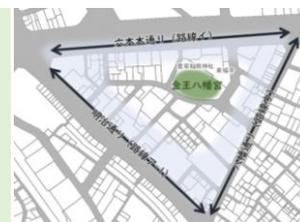
② エリアインフラ整備への協力に関する事項

敷地面積**500㎡以上の建築物**においては、エリアインフラ整備への協力を行う場合は、上限**50%**。

3

街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)		一律50%
		一律100%
必須 (空地の整備に関する事項)		一律50%

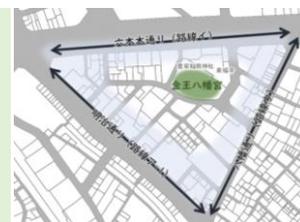
④ 用途に関する事項

「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」を2階以上に導入する場合は、整備面積に応じて上限50%。《整備面積÷敷地面積×100×2.0》

3

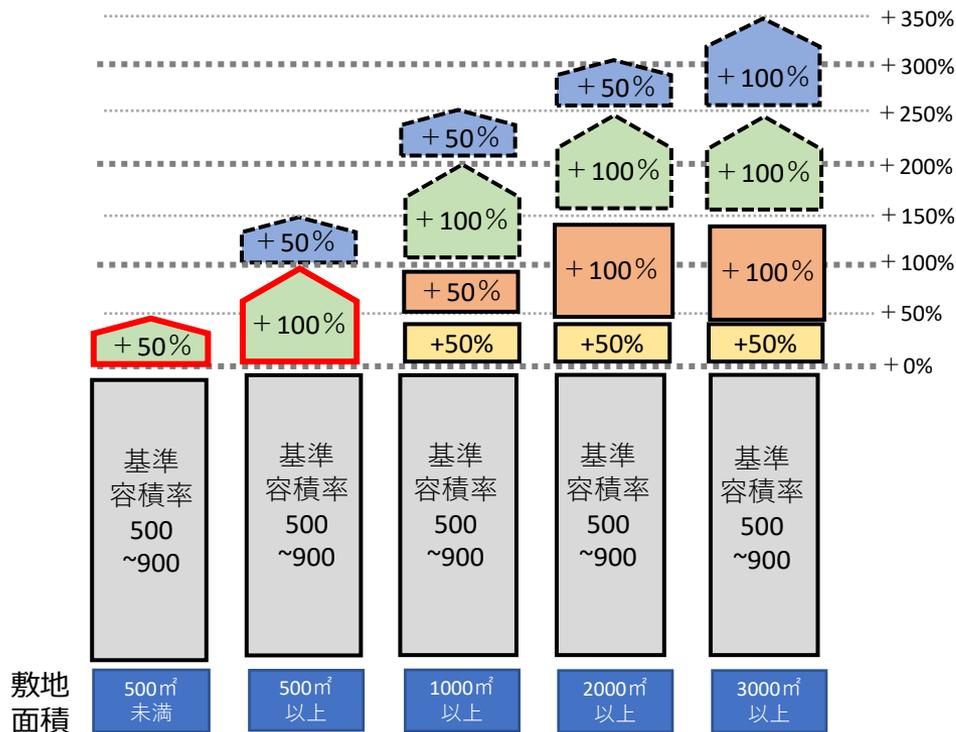
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



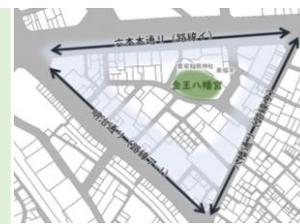
貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)		一律50%
		一律100%
必須 (空地の整備に関する事項)		一律50%

⑤ 環境に関する事項

敷地面積**1,000㎡未満**の建築物において、次に示す環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合は、**一律20%**。

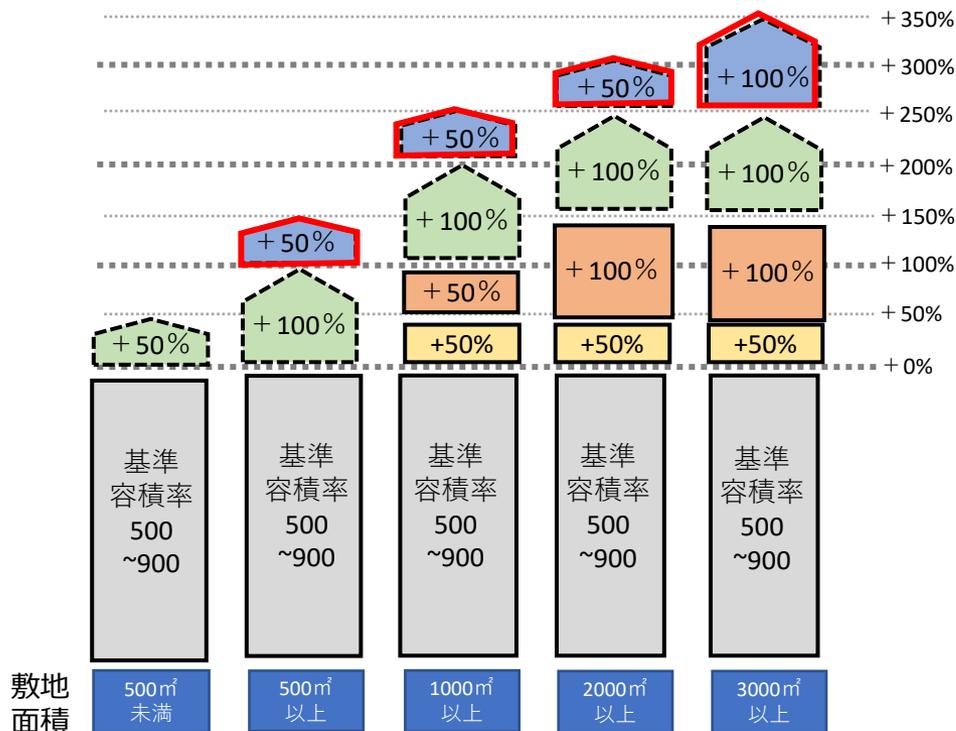
- 東京都総合設計許可要綱実施細目第7環境性能等1(2) **優れた取組**に定めるア 再生可能エネルギー等の利用、イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫、ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組の全てを実施する建築物

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



	貢献項目	割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

① 交通に関する事項

敷地面積500㎡以上の建築物において、次を行う場合は、整備面積に応じて上限40%。《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

〔シェアサイクルポートの整備〕

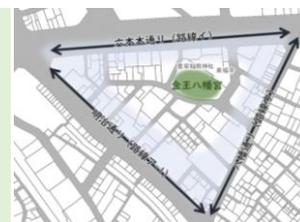
〔隔地先としての駐車施設の整備〕

〔共同荷さばき場の整備〕

3

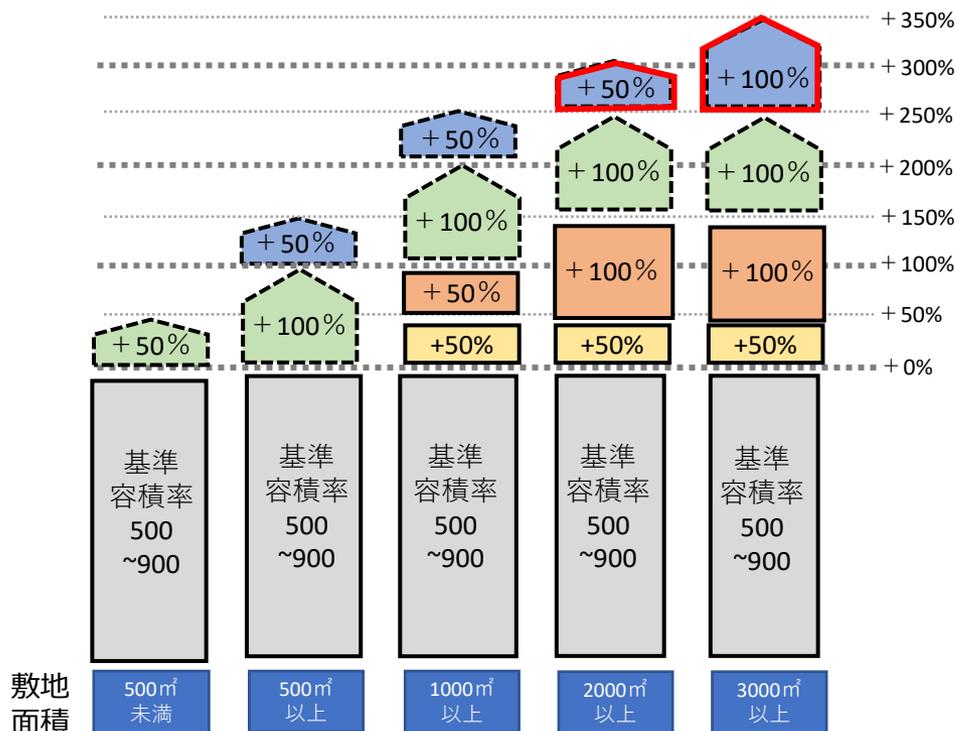
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)		一律50%
		一律100%
必須 (空地の整備に関する事項)		一律50%

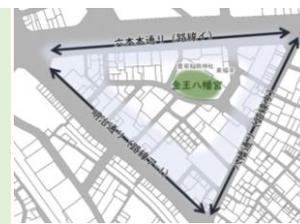
② 歩行者ネットワークに関する事項

敷地面積**2,000㎡**以上の敷地の建築物において、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を整備する場合又は高低差解消のための**バリアフリーの縦動線**を整備する場合は、**一律50%**。

3

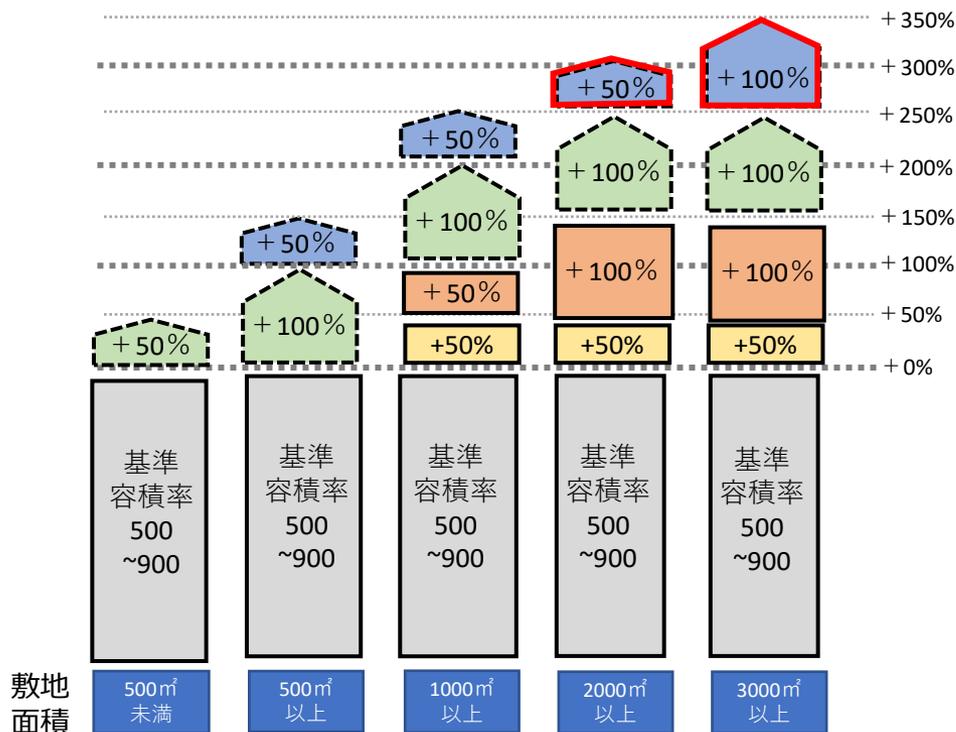
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%	
	一律100%	
必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%	

③ 街区再編に関する事項

敷地面積**2,000㎡以上**の建築物において、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する街区再編を行った場合は、**一律50%**。

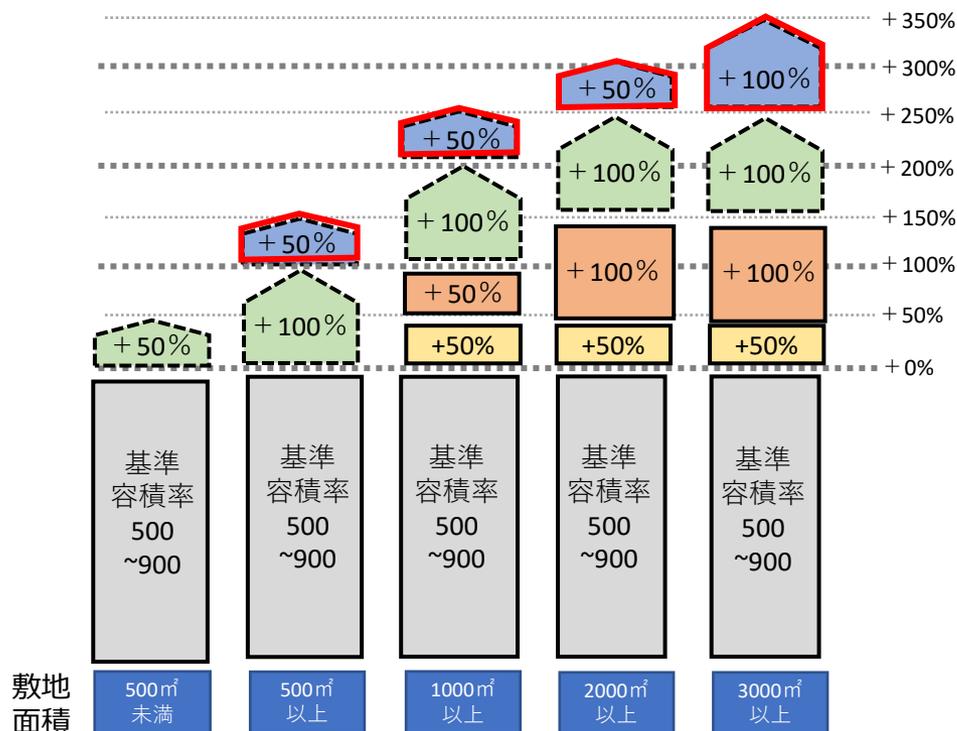
ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須	(エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%
		一律100%
必須	(空地の整備に関する事項)	一律50%

④ 用途に関する事項

敷地面積500㎡以上の敷地の建築物の2階以上において、次の用途を導入する場合は、整備面積に応じて上限50%。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

〔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〕

〔新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設〕

〔職住近接した多様な働き方や暮らし方を支援するための施設〕

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

3

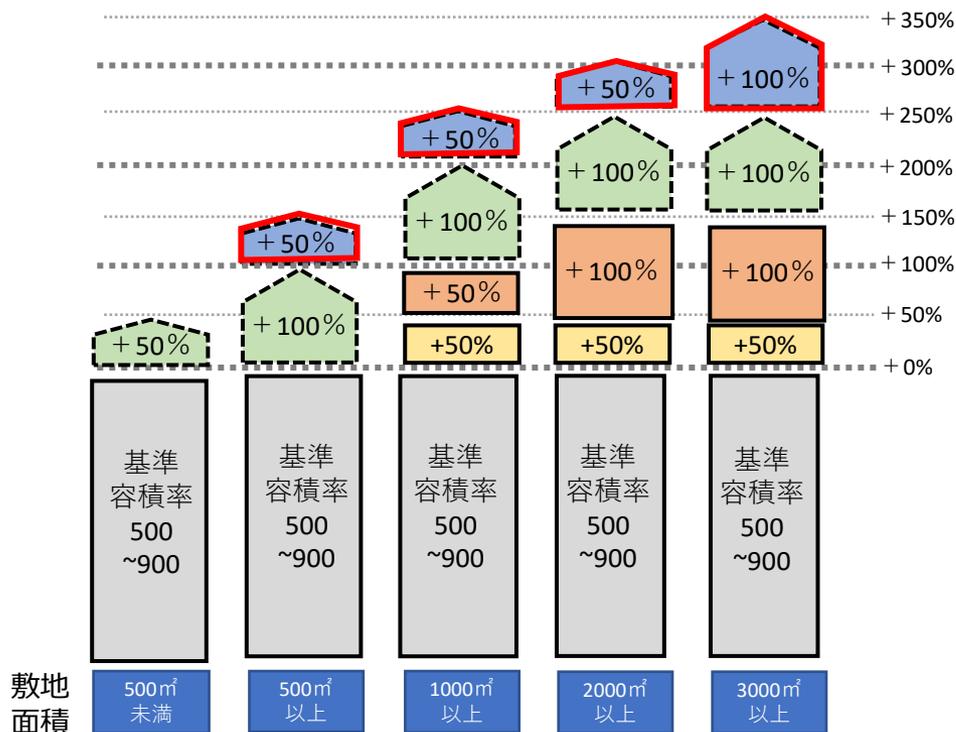
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)	一律50%	
	一律100%	
必須 (空地の整備に関する事項)	一律50%	

⑤ 緑化に関する事項

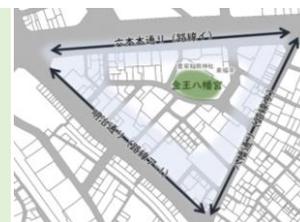
敷地面積**500㎡以上**の建築物において、渋谷区みどりの確保に関する条例に基づく緑化基準を超える緑化を整備する場合は、**緑化基準を超える部分の緑化面積**に応じて上限**30%**。《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

3

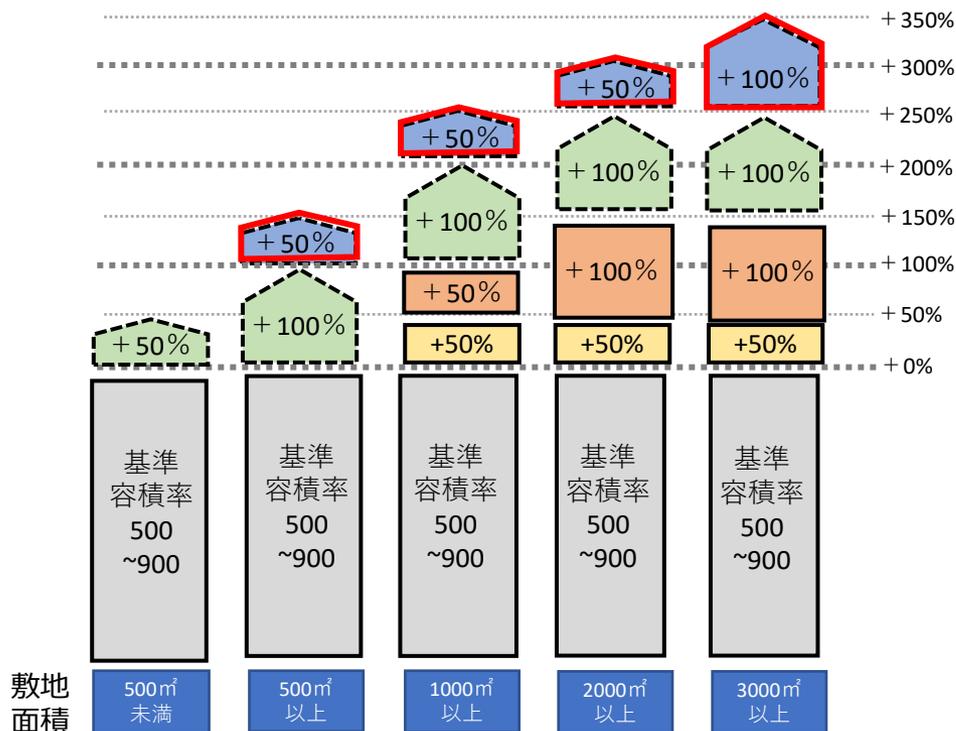
街並み再生方針（素案）について

明治通り・
六本木通り・
八幡通り沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	交通に関する事項	上限40%
	歩行者ネットワークに関する事項	一律50%
	街区再編に関する事項	一律50%
	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
	防災に関する事項	上限30%
選択①	交通に関する事項	上限40%
	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	環境に関する事項	一律20%
必須 (エリアインフラ整備への協力に関する事項)		一律50%
		一律100%
必須 (空地の整備に関する事項)		一律50%

⑥ 防災に関する事項

敷地面積**500㎡以上**の建築物で、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**を整備する場合は、条例で規定する面積を超える部分の整備面積に応じて**上限30%**。
 《整備面積÷敷地面積×100%×0.4》

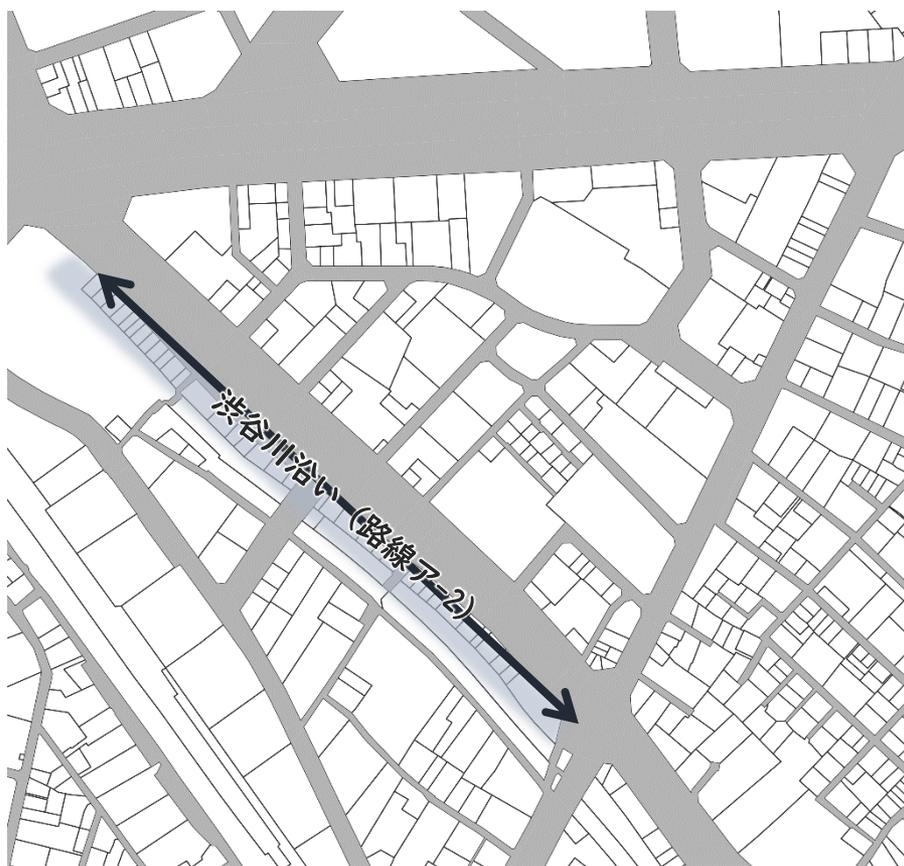
ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

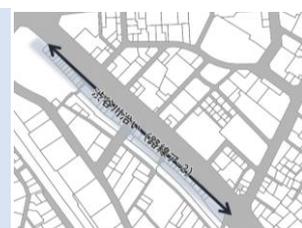
3

街並み再生方針（素案）について

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

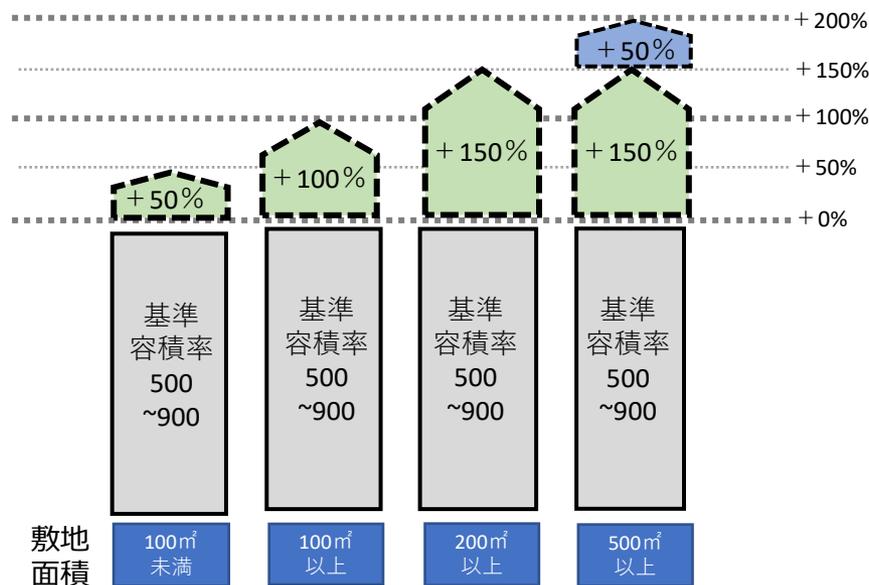
「渋谷川沿い」について (路線ア-2)





3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。

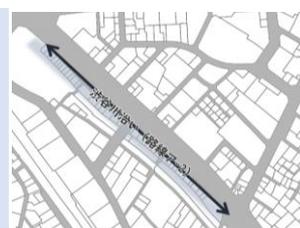


貢献項目		割増容積率
選択②	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
選択①	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項（にぎわい空間）	上限50%
	空地に関する事項（渋谷川への貫通通路）	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	一律50%
	環境に関する事項	一律20%

3

街並み再生方針（素案）について

渋谷川沿い



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

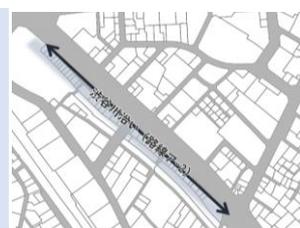
割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
選択①	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項（にぎわい空間）	上限50%
	空地に関する事項（渋谷川への貫通通路）	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	一律50%
	環境に関する事項	一律20%

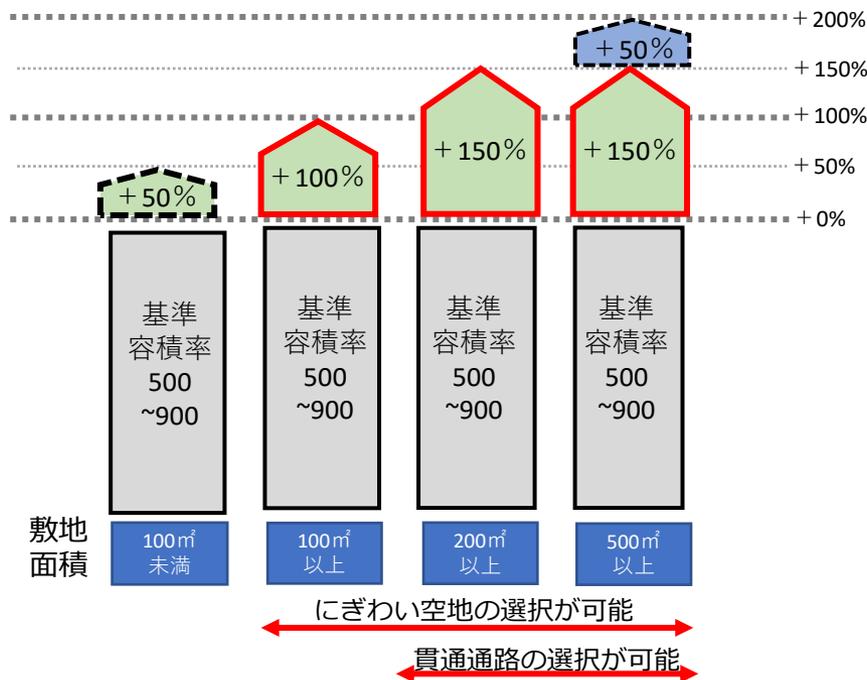
② エリアインフラ整備への協力に関する事項

敷地面積**200㎡以上の建築物**においては、エリアインフラ整備への協力を行う場合は、上限**50%**。



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
選択①	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項（にぎわい空間）	上限50%
	空地に関する事項（渋谷川への貫通路）	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	一律50%
	環境に関する事項	一律20%

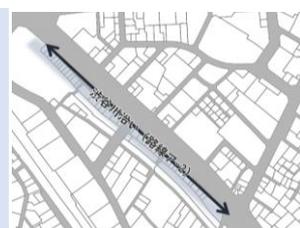
③ 空地に関する事項

〔渋谷川沿いのにぎわい空間の整備〕

：敷地面積**100㎡以上の建築物**において渋谷川沿いの空地整備として、敷地内ににぎわい空間を整備した場合は、整備面積に応じて上限**50%**。《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》ただし、敷地面積の**5%以上**とし、当該**建築物とグラウンドレベルで接し**、空地全周延長の**4分の1以上が川沿いに面すること**。

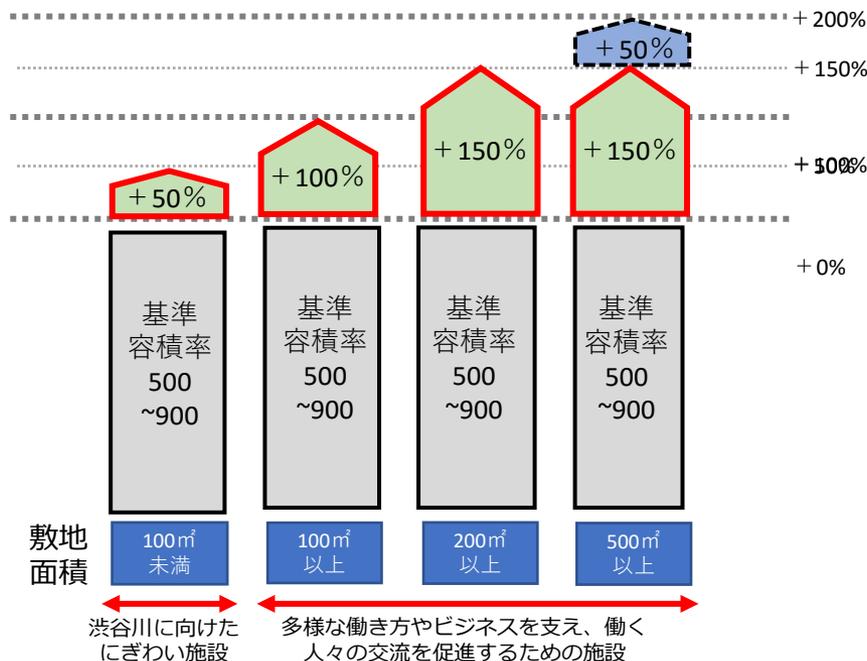
〔にぎわい空間につながる貫通路の整備〕

：敷地面積**200㎡以上の建築物**において、上記のにぎわい空間を整備した上で、**明治通りから渋谷川沿いのにぎわい空間につながる幅員2m以上の日常一般に公開される貫通路を整備する場合は**、整備面積に応じて上限**50%**。《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
選択①	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項（にぎわい空間）	上限50%
	空地に関する事項（渋谷川への貫通通路）	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	一律50%
	環境に関する事項	一律20%

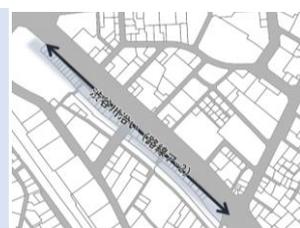
④ 用途に関する事項

〔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〕

：敷地面積100㎡以上の建築物において「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」を2階以上に導入する場合は、整備面積に応じて上限50%。《整備面積÷敷地面積×100×2.0》

〔渋谷川に向けたにぎわい施設〕

：敷地面積100㎡未満の建築物の2階部分について、「渋谷川に向けたにぎわい施設」とする場合は、一律50%。



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。

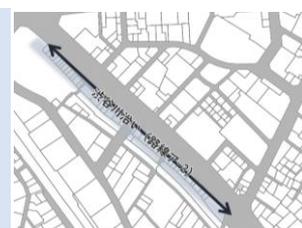


貢献項目		割増容積率
選択②	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
選択①	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項（にぎわい空間）	上限50%
	空地に関する事項（渋谷川への貫通通路）	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	一律50%
	環境に関する事項	一律20%

⑤ 環境に関する事項

敷地面積**1,000㎡未満**の建築物において、次に示す環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合は、**一律20%**。

- 東京都総合設計許可要綱実施細目第7環境性能等1（2）**優れた取組**に定めるア 再生可能エネルギー等の利用、イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫、ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組の全てを実施する建築物



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



	貢献項目	割増容積率
選択②	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
選択①	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項（にぎわい空間）	上限50%
	空地に関する事項（渋谷川への貫通通路）	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	一律50%
	環境に関する事項	一律20%

④ 用途に関する事項

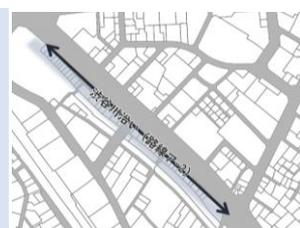
敷地面積**500㎡以上**の敷地の建築物の**2階以上**において、次の用途を導入する場合は、整備面積に応じて上限**50%**。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

〔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〕

〔新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設〕

〔職住近接した多様な働き方や暮らし方を支援するための施設〕



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

割増容積の全体像・敷地規模別の設定及び各貢献メニューを具体的内容を記載する。



貢献項目		割増容積率
選択②	用途に関する事項	上限50%
	緑化に関する事項	上限30%
選択①	エリアインフラ整備への協力に関する事項	上限50%
	空地に関する事項（にぎわい空間）	上限50%
	空地に関する事項（渋谷川への貫通通路）	上限50%
	用途に関する事項	上限50%
	用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	一律50%
	環境に関する事項	一律20%

⑤ 緑化に関する事項

敷地面積**500㎡以上**の建築物において、渋谷区みどりの確保に関する条例に基づく緑化基準を超える緑化を整備する場合は、**緑化基準を超える部分の緑化面積**に応じて上限**30%**。《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

街並み再生
の貢献に基
づく容積率
の割増の
全体像

本地区の将来像を実現するために講ずべき措置として、地区に必要な貢献を以下のとおり街並み誘導型を併用した高度利用型地区整備計画に定める。

(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増

本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の将来像の実現のために必要となる貢献を評価し、貢献内容に応じた容積率の割増を設定する。なお、対象となる建築物は、街並み再生方針図1に示す路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接するものとする。

貢献項目は、**優先度の高いものから順に、街並み再生の貢献（必須）、街並み再生の貢献（選択①）、街並み再生の貢献（選択②）とする。**図のとおり、**敷地面積に応じて貢献項目ごとに割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限を設けるものとする。敷地規模に応じて段階的に割増容積率の上限を定めることにより、敷地の統合の促進を図る。**

なお、各貢献項目を行う場合は、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項**（5）ウォークラブルなまちの実現に向けた連携・協力、4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで並びに同（2）建築物の用途①及び④に関する事項**を全て行うことが必要である。

また、街並み再生方針により容積緩和を受ける敷地で、敷地面積1,000㎡以上のものについては、図のとおり街並み再生の貢献（必須）に定められた内容を全て行うことが必要である。街並み再生の貢献（選択②）を行う場合は、街並み再生の貢献（選択①）に定められた内容を割増容積率の上限まで行うことが必要である。

ただし、都市再生特別地区を定める場合又は総合設計を活用する場合は、本項の基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。

3

街並み再生方針（素案）について

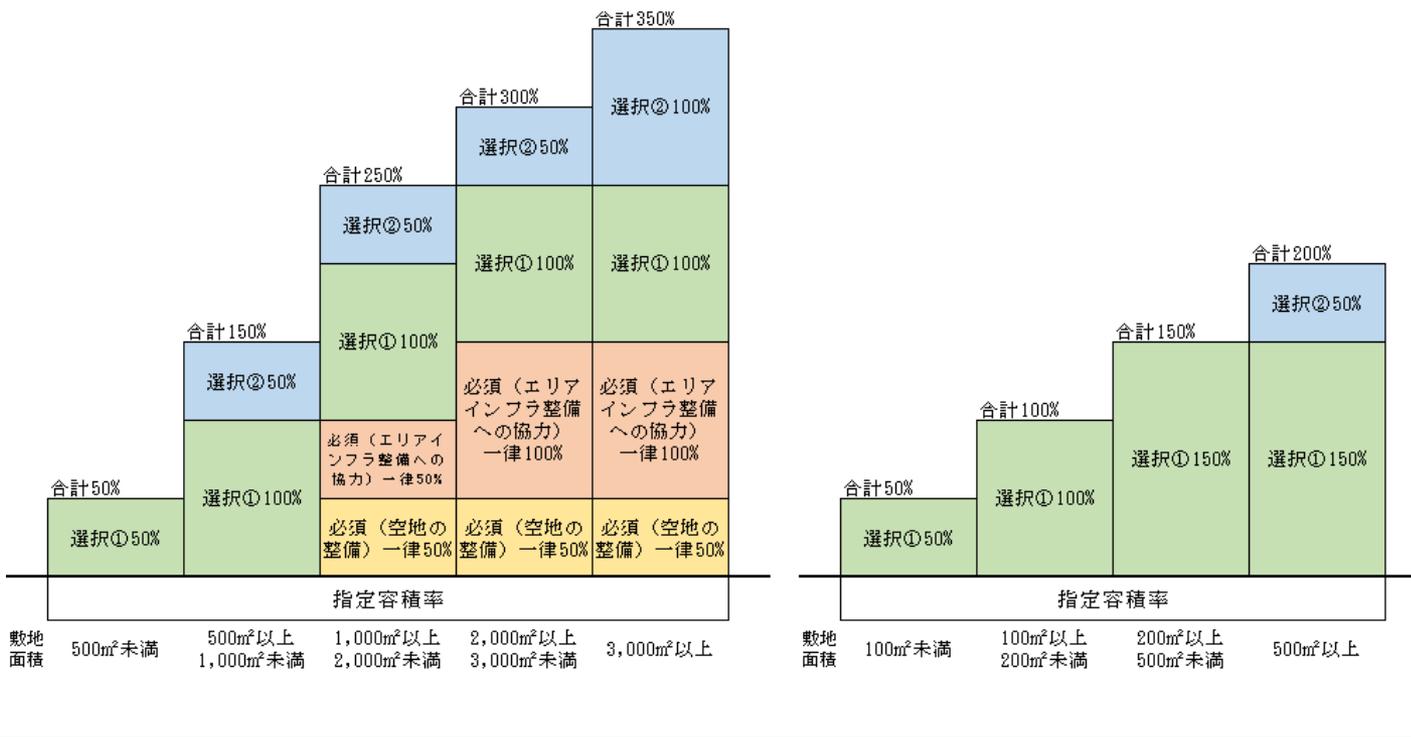
3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

街並み再生の貢献に基づく容積率の割増の全体像

図 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物

路線ア-2に敷地が接する建築物



3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(必須)

1) 街並み再生の貢献（必須）に基づく容積率の割増
街並み再生の貢献項目（必須）を行うことによる割増容積率を次のとおり定める。

【街並み再生の貢献項目（必須）】

① 空地に関する事項

本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（3）①に示す空地整備として、敷地内に**日常一般に公開される滞留空間**（ピロティを含む。）を整備するものとし、**一律50%**とする。

ただし、整備する**滞留空間は敷地面積の10%以上**（建築物の壁面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、路線ア-1又は路線イ又は路線ウと**段差なく接道**すること。

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す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を行う場合、敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は、一律50%、2,000㎡以上の場合は、一律100%とする。なお、エリアインフラ整備への協力は、別途、渋谷区が定める（仮称）街並み再生方針に基づくエリアインフラ整備要綱に基づくものとする。

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択①)

2) 街並み再生の貢献（選択①）に基づく容積率の割増
街並み再生の貢献項目（選択①）を行うことによる割増容積率を表1のとおり定める。

表1 街並み再生の貢献項目（選択①）の割増容積率

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物		
貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
交通に関する事項	全敷地	上限40%
環境に関する事項	1,000㎡未満	一律20%
用途に関する事項	全敷地	上限50%
エリアインフラ整備への協力に関する事項	500㎡以上	上限50%
路線ア-2に敷地が接する建築物		
貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
空地に関する事項（にぎわい空間）	100㎡以上	上限50%
空地に関する事項（渋谷川への貫通通路整備）	200㎡以上	上限50%
環境に関する事項	1,000㎡未満	一律20%
用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	100㎡未満	一律50%
用途に関する事項	100㎡以上	上限50%
エリアインフラ整備への協力に関する事項	200㎡以上	上限50%

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択①)

【街並み再生の貢献項目（選択①）】

① 交通に関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）③に示す回遊性の向上に資する交通インフラ整備及び同（2）に示す歩行者環境の改善に資する車両環境の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて上限40%（次の計算式による。）とする。なお、整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

〔シェアサイクルポートの整備〕

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

〔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とする。ただし、渋谷地区駐車場地域ルール（平成23年渋谷区告示第84号。以下「駐車場地域ルール」という。）を適用する場合を除く。

〔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とする。ただし、駐車場地域ルールを適用し、地域の駐車課題を踏まえた駐車施策として地域荷さばきスペースを整備する場合は、地域荷さばきスペース以上に整備した分の整備面積に応じて割増を行う。

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物又は、路線ア-2に敷地が接する敷地面積200㎡以上の建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す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をを行う場合は、上限50%とする。

なお、エリアインフラへの協力は、別途、渋谷区が定める（仮称）街並み再生方針に基づくエリアインフラ整備要綱に基づくものとする。

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択①)

③ 空地に関する事項

路線ア-2に敷地が接する敷地面積100㎡以上の建築物において、本方針2「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」(3)②に示す渋谷川沿いの空地の整備として、川沿いの環境整備のため、敷地内ににぎわい空間（ピロティを含む。）を整備する場合は、整備面積（建築物の壁面位置の制限による壁面後退区域は含まない。）に応じて、上限50%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

ただし、整備するにぎわい空間は、敷地面積の5%以上とし、当該建築物とグランドレベルで接し、空地全周延長の4分の1以上が川沿いに面すること。

また、路線ア-2に敷地が接する敷地面積200㎡以上の建築物において、上記のにぎわい空間を整備した上で、明治通りから、上記により整備したにぎわい空間につながる幅員2m以上の日常一般に公開される貫通通路を整備する場合は、整備面積（建築物の壁面位置の制限による壁面後退区域は含まない。）に応じて、上限50%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

④ 用途に関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物又は、路線ア-2に敷地が接する敷地面積100㎡以上の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項(2)③に示す「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」を2階以上に導入する場合は、整備面積に応じて、上限50%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×2.0》

路線ア-2に敷地が接する敷地面積100㎡未満の建築物の2階部分について、本方針4 建築物等に関する基本的事項(2)②に示す「渋谷川に向けたにぎわい施設」とする場合は、一律50%とする。

⑤ 環境に関する事項

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積1,000㎡未満の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項(1)⑩に示す環境に関する事項について、次に示す環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合は、**一律20%**とする。

〔環境負荷の低減に資する建築物〕

東京都総合設計許可要綱実施細目（令和3年1月25日付け2都市建企第1261号）第7環境性能等1(2) **優れた取組**に定めるア 再生可能エネルギー等の利用、イ エネルギー負荷を軽減する設計上の工夫、ウ 運用時のエネルギー低減に繋がる取組の全てを実施する建築物。

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択②)

3) 街並み再生の貢献（選択②）に基づく容積率の割増
街並み再生の貢献項目（選択②）を行うことによる割増容積率を表2のとおり定める。

表2 街並み再生の貢献項目（選択②）の割増容積率

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物		
貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
緑化に関する事項	500㎡以上※	上限30%
防災に関する事項	500㎡以上※	上限30%
用途に関する事項	500㎡以上※	上限50%
交通に関する事項	500㎡以上	上限40%
歩行者ネットワークに関する事項	2,000㎡以上	一律50%
街区再編に関する事項	2,000㎡以上※	一律50%
※ 街並み再生の貢献項目（選択①）交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）歩行者ネットワークに関する事項を合計40%以上選択した場合のみ選択可能		

路線ア-2に敷地が接する建築物		
貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
緑化に関する事項	500㎡以上	上限30%
用途に関する事項	500㎡以上	上限50%

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択②)

【街並み再生の貢献項目（選択②）】

① 交通に関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）③に示す回遊性の向上に資する交通インフラ整備及び同（2）に示す歩行者環境の改善に資する車両環境の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて上限40%（次の計算式による。）とする。なお、整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

【シェアサイクルポートの整備】

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

【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とする。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とする。ただし、駐車場地域ルールを適用し、地域の駐車課題を踏まえた駐車施策として地域荷捌きスペースを整備する場合、地域荷捌きスペース以上に整備した分の整備面積に応じて割増を行う。

② 歩行者ネットワークに関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積2,000㎡以上の建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）①に示す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路等を整備する場合は又は同（1）②に示す高低差解消のためのバリアフリーの縦動線を整備する場合は、一律50%とする。

③ 街区再編に関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積2,000㎡以上の建築物において、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する街区再編を行った場合は、一律50%とする。ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択②)

④ 用途に関する事項

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）③に示す次の用途を導入する場合は、整備面積に応じて上限50%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項若しくは②歩行者ネットワークに関する事項による貢献がある場合は、その貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

〔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〕

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の2階以上において、「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」について、街並み再生の貢献項目（選択①）④用途に関する事項を選択した場合は、選択①で整備したものを超えた分の整備面積に応じて割増を行う。

〔新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設、職住近接した多様な働き方や暮らし方を支援するための施設〕

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の2階以上において、「新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設又は職住近接した多様な働き方や暮らし方を支援するための施設」を導入する場合は、整備面積に応じて割増を行う。

⑤ 緑化に関する事項

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物において、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する場合は、緑化基準を超える部分の緑化面積に応じて上限30%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献がある場合は、その貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

3-6 実現に向けて講ずべき措置(p8-17)

貢献内容と
割増容積率
の内容
(選択②)

⑥ 防災に関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積500㎡以上の建築物で、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を整備する場合、条例で規定する面積を超える部分の整備面積に応じて上限30%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）

①交通に関する事項又は②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×0.4》

(2) その他配慮すべき事項

①本方針に定める将来像実現に向けて渋谷三丁目地区地区計画を変更し、路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウの沿道においては、**地域の合意形成に応じて**、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を**段階的に誘導する**。

②区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画を活用する場合は、**建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項及び第56条の規定は適用しない**。

③本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店街、商店主、地域住民等、事業者及び行政の協働を促進すること。

④社会情勢の変化やまちづくり機運の高まり等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合には、本地区と周辺地域との調和を図るため、区域の見直し、街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。

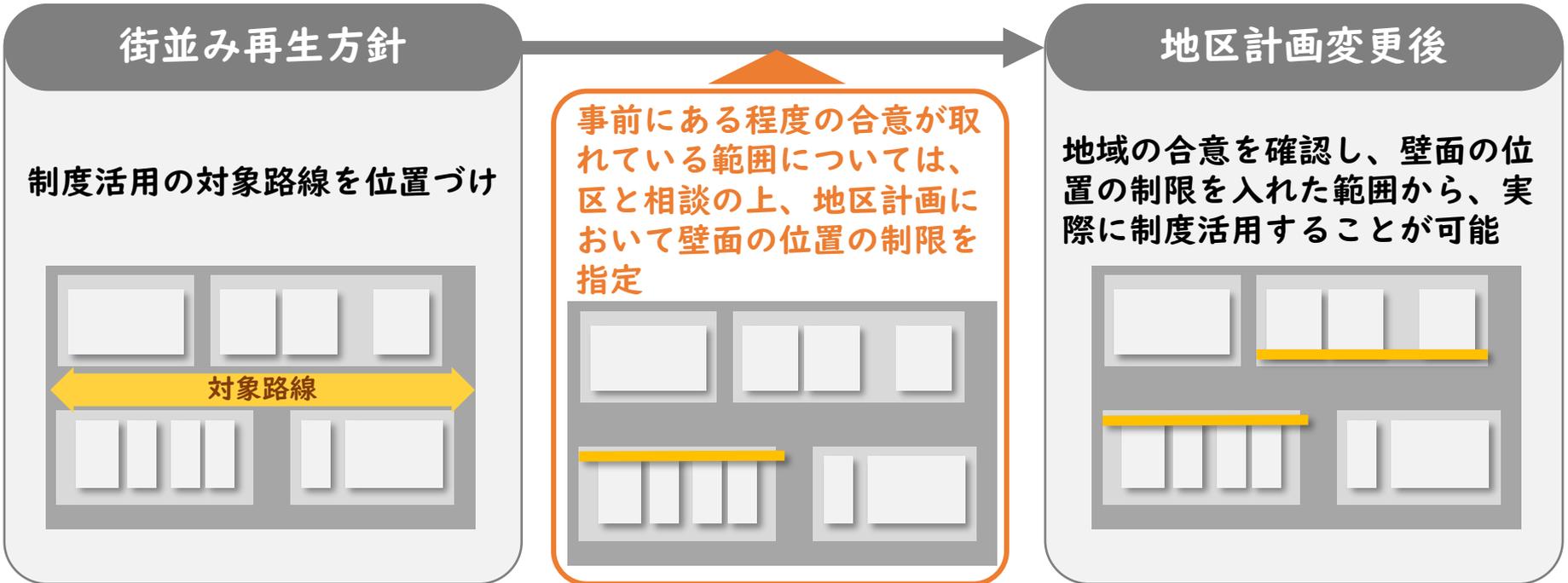
⑤本地区の街並みやにぎわい形成に資する屋外広告物の設置において、東京都及び渋谷区と連携し、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）及び東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）に基づく設置基準の緩和のための特定の地区内の地域ルールを定めることができる。

⑥当該制度の活用にあたって、**具体的手続等に関する詳細は、渋谷区が別途定める**。また、**容積率の割増を受けようとする建築物については、事前に渋谷区に協議**すること。

その他配慮
すべき事項

次回は、策定された街並み再生再生方針をもとに、地区計画への反映を行うための意見交換会を実施予定

お知らせ 制度を活用したい場合のご相談について



✓ メリット

変更段階で壁面の位置の制限を入れることで、地区計画変更後すぐに制度を活用することができます。

✓ 相談期間

具体的な相談期間等については区より後日案内いたします。