

意見交換会の内容をふまえた「街並み再生方針(案)」を作成し、都に上申しました。

日頃より渋谷区のまちづくりについて、ご理解ご協力をいただきましてありがとうございます。
渋谷三丁目地区では、令和3年4月に渋谷三丁目まちづくり推進協議会から、渋谷区に対して、地域の課題を解決し、将来像を実現するため、新しいまちづくりルールの検討に関するご提案をいただきました。
それを受け、渋谷区は、地域の皆様と意見交換会を行い、新しいまちづくりのルールとして「渋谷三丁目地区街並み再生方針(案)」を作成し、令和4年5月に東京都へ上申しました。

東京都に上申した「街並み再生方針(案)」の図書は渋谷区ホームページをご覧ください。

URL：https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/machi/machi/shibuya3_machidukuri.html

⇒「街並み再生方針(案)」の概要については裏面をご覧ください。

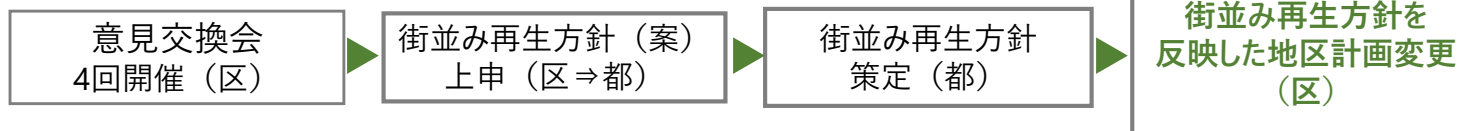
QRコード⇒



渋谷区は、今後、渋谷三丁目地区地区計画の都市計画変更の手続きを進めます。

渋谷区から都に上申した「街並み再生方針(案)」は、都が正式な手続きを経て「街並み再生方針」として策定します。
街並み再生方針に記載された新しいまちづくりルールを活用できるようにするため、渋谷区は「渋谷三丁目地区地区計画」を『街並み再生方針を反映した「地区計画」』に変更します。(令和4年度内予定)

<都・渋谷区の手続き>



地域の皆様が実際にまちづくりルールを活用される場合の流れについてご説明します。

新しいまちづくりルール「街並み再生方針」は、対象となる路線沿いの敷地(右下図)で活用できます。
活用の際には、あらかじめ街区※1で壁面の位置の制限※2を定め、その位置を地区計画に反映する必要があります。
そのため、①活用を検討される街区の皆様でお話し合いの上、②ルールの活用について合意された街区について、
③渋谷区が地区計画を変更し、壁面位置の制限を設定しますと、ルールを活用した建て替えが可能になります。



※1 街区とは、道路と道路の間の土地の集まりです。対象路線に面する街区で合意をすることで制度活用が可能になります。
※2 対象路線の境界線から0.2mの建築物の壁面の位置の制限が定められ、原則として制限位置を越えて建築することはできません。(その他建築の制限が地区計画で定められます)

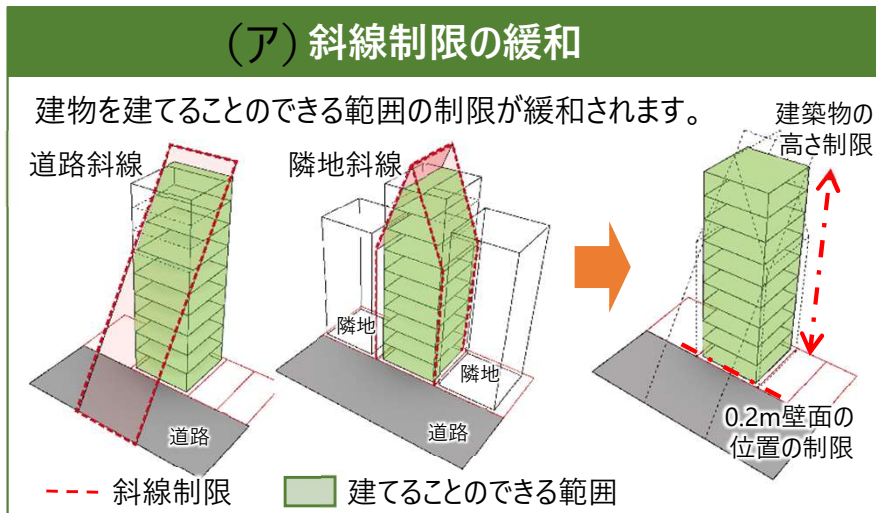
新しいまちづくりルール「街並み再生方針（案）」の概要

新しいまちづくりルールには、「建築物の配置、形態及び意匠」及び「建築物の用途」などの制限が定められています。

地区計画に壁面の位置の制限が指定された街区の敷地で建替え等を行う場合、それら定められた制限等を遵守することで、斜線制限が緩和されます。

（右図（ア））

さらに、下記のような（イ）地域貢献を行った上で、（ウ）容積率の緩和を受けることが可能です。



（イ）地域貢献の例

多様な働き方や暮らしを支える用途の導入



例：川沿いにぎわい空間



例：シェアオフィス

地域の魅力を高める基盤・環境整備



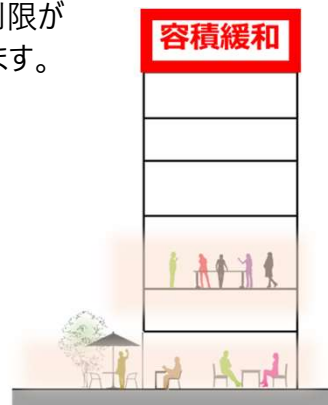
例：緑化



例：シェアサイクルポート

（ウ）容積率の緩和

建物を建てることのできる大きさの制限が緩和されます。



よくあるご質問

壁面位置の制限が指定された場合、必ず建て替えないといけないのですか？

壁面位置の制限が指定されたことで、建て替えを必ず行わなければならないということではありません。

合意の範囲は？
街区間で全員の権利者の合意が必要ですか？

原則は、街区間での合意が必要となります。ご不明な点は区にご相談ください。

合意が取れた場合、いつでも、すぐに壁面の位置の制限を地区計画に反映できるのですか？

区と協議のうえ、都市計画手続きを経て地区計画に壁面の位置の制限が反映されることになります。

地域の皆様へのお願い

渋谷区は、令和4年度中に新しいまちづくりルール「街並み再生方針」を反映した地区計画の変更の手続きを進めるとともに、それ以後も、引き続き地域の皆様の合意形成を反映した地区計画の変更を円滑に進めていけるよう、この新しいルールの活用についての地域の皆様のご意向を把握したいと考えています。

新しいルールを活用した建て替え・開発をご検討される地権者の方、事業者の方は、**渋谷区にご連絡・ご相談ください。**

本件に関するご連絡先：渋谷区まちづくり推進部まちづくり第三課 ☎03-3463-2628
〒150-8010 東京都渋谷区宇田川町1番1号