

渋谷三丁目地区

地区計画  
(素案)  
意見交換会

2022.11



# 目次

1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について
2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について
3. 今後の予定について

# 目次

**1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について**

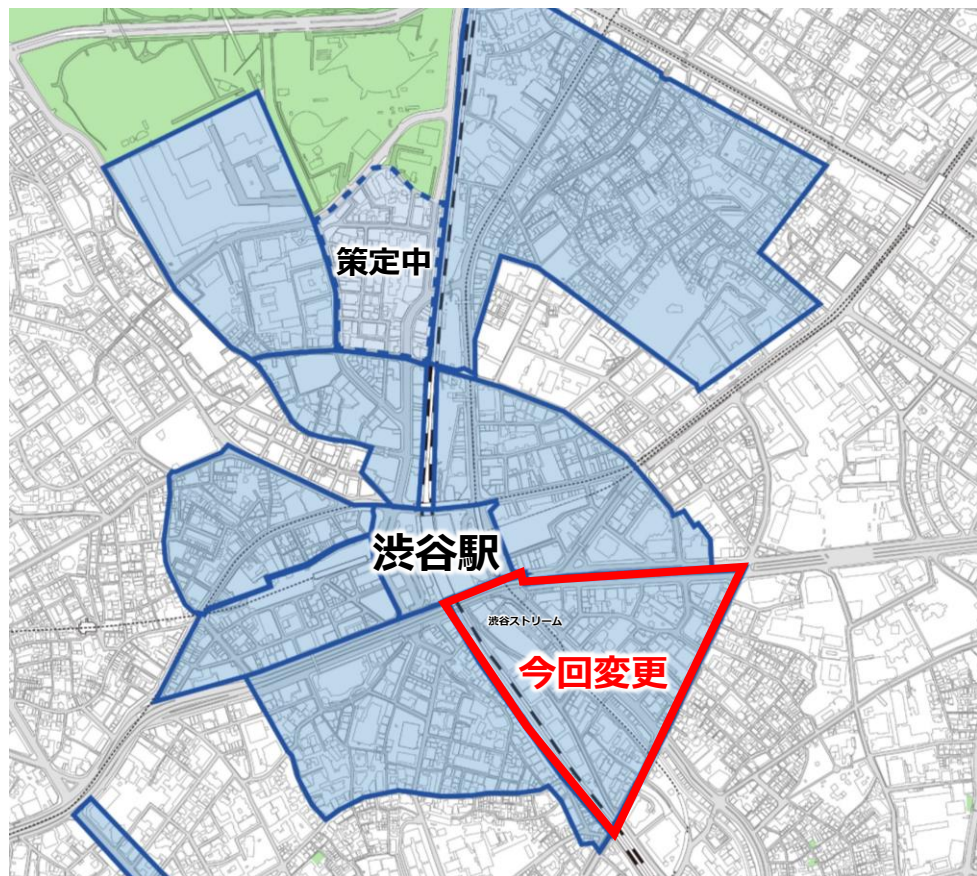
2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

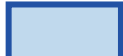
3. 今後の予定について

# 1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について

## (1) 渋谷三丁目地区における状況の変化

- 渋谷三丁目地区地区計画は、平成25年6月に策定されており、策定から9年が経過している。
- 渋谷ストリームの開業や、渋谷リバーストリートの整備などにより、渋谷駅と当地区内外との接続が強化されるとともに、IT系人材も増加している。



 地区計画が策定されている範囲

### 上位計画

- 策定時（平成25年6月）
  - ・ 渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン（平成19年9月）
  - ・ 渋谷駅中心地区まちづくり指針2010（平成23年3月）
  - ・ 渋谷駅中心地区基盤整備方針（平成24年10月）



### 新たに策定

- 策定後
  - ・ 渋谷区基本構想（平成28年10月）
  - ・ 渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）
  - ・ 渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和2年4月）
  - ・ 渋谷駅周辺地域交通戦略（令和2年3月）等

# 1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について

## (2) 渋谷三丁目地区における街並み再生地区及び街並み再生方針の指定

➤ 令和4年6月22日付けで東京都が、街並み再生地区及び街並み再生方針を指定した。

3 令和4年6月22日（水曜日） 東京都公報 (第17602号)

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

令和四年六月二十二日  
東京都知事 小池百合子

一 地区の名称、位置、区域及び面積  
渋谷三丁目地区

二 渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内（別図のとおり）  
約十七・四ヘクタール

指定年月日  
令和四年六月二十二日

別図

渋谷三丁目地区 街並み再生地区 区域図

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京圏幅尺2,000分の1地形図を利用して作成したものである。製図製本を基ず、なお、地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。  
（承認番号）3 都庁基的部第28号 令和4年1月13日、（承認番号）4 都庁基的部第14号 令和4年4月26日、（承認番号）5 都庁基的部第06-413-1号 令和4年5月11日

↓東京都都市整備局HP



東京都広報  
(街並み再生地区の指定)

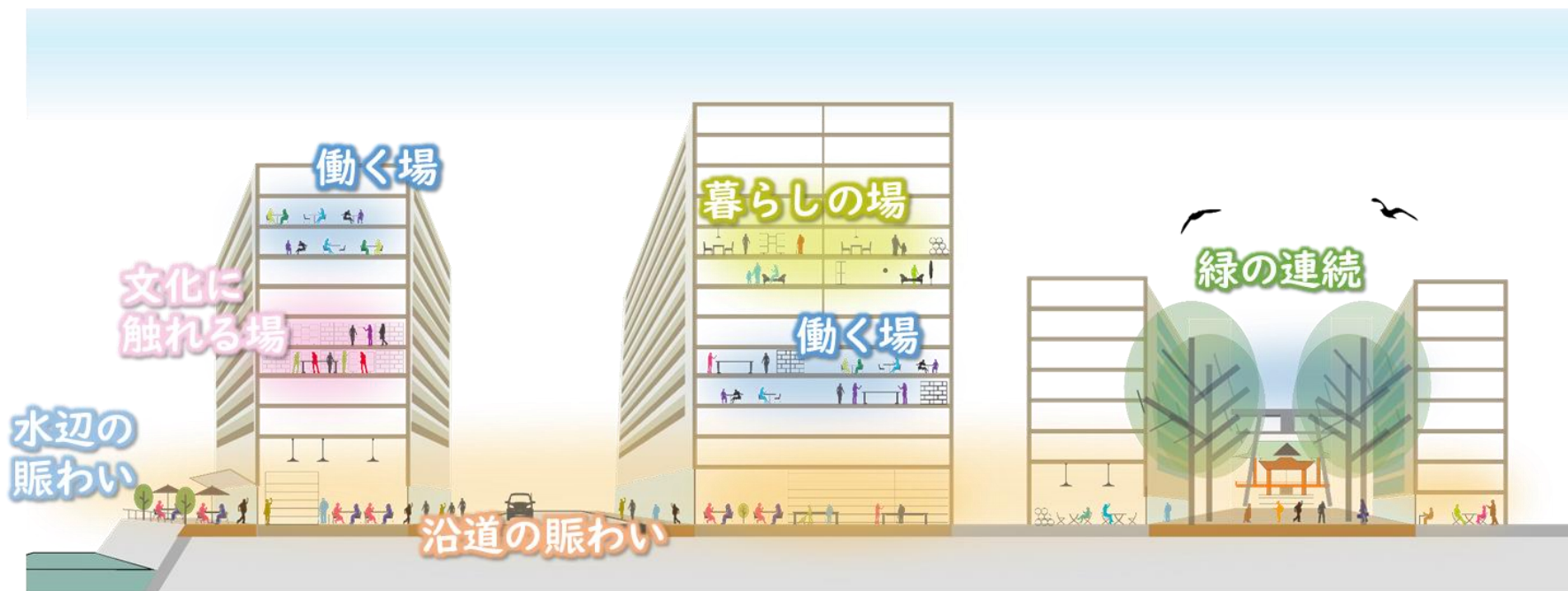
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop\\_town/syare04.htm](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop_town/syare04.htm)

# 1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について

## (2) 渋谷三丁目地区における街並み再生地区及び街並み再生方針の指定

### 〈まちの将来像〉

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



# 1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について

## (3) 渋谷三丁目地区まちづくりニュースの発行

- ▶ 「渋谷三丁目地区」において、令和4年5月にまちづくりニュースを発行した。
- ▶ 街並み再生方針で定めたまちづくりルール活用の流れ、ルール活用に伴う制限や緩和など、について周知を行った。

### 渋谷三丁目地区まちづくりニュース

渋谷区まちづくり推進部まちづくり第三課  
令和4年5月 発行

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、ご理解と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](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(右下图)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とお話しの上、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。

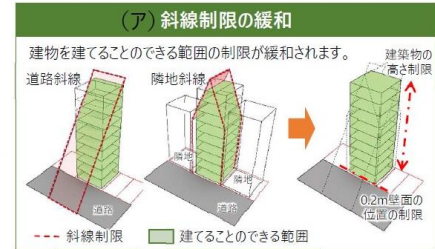


※1 街区とは、道路と道路の間の土地の集まりです。対象路線に面する街区で合意をすることで制度活用が可能になります。  
※2 対象路線の境界線から0.2mの建築物の壁面の位置の制限が定まり、原則として制限位置を超えて建築することはできません。(その他建築の制限が地区計画で定められます)

### 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



例：緑化



例：シェアサイクルポート

地域の魅力を高める基盤・環境整備

#### (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。

容積緩和

### 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、建て替えずに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となります。

### 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るよう、この新しいルール活用のため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

# 1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について

## (4) 変更の理由

### 1 まちづくりの動向と上位計画

- 地区計画策定から9年経過
- 複数の上位計画が策定
- 大規模開発等によるまちの変容

### 2 街並み再生方針の策定

- 地元から街並み再生方針策定の提案
- 東京都が街並み再生方針を策定
- 合意のとれた街区の壁面の位置の制限

## 渋谷三丁目地区地区計画の変更



# 目次

1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について

**2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について**

3. 今後の予定について

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (1) 変更のポイント

#### ① 上位計画等の策定を反映

- 「地区計画の目標」に、渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）、渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和2年4月）等を反映する。

#### ② まちの変容を反映

- 「地区計画の目標」に、渋谷駅中心地区における都市開発事業の進捗や渋谷リバー通りの整備等、まちの変容を反映する。

#### ③ 街並み再生方針の内容を反映

- 「地区計画の目標」「区域の整備、開発及び保全に関する方針」「地区整備計画」に、渋谷三丁目地区街並み再生方針に定めた内容を反映する。
- 合意のとれた街区について、壁面の位置の制限を指定する。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (1) 変更のポイント

#### 変更のポイント③ 街並み再生方針の内容を反映 について

- ▶ まちづくりの具体的なルールとして活用できる。

#### 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、通りごとのルールを示す。

#### 地区計画（渋谷区）

- ・ 区域、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針を定める。
- ・ 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。

##### 高度利用型地区計画 （都市計画法12条の8）

- ・ 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
- ・ **壁面の位置の制限**

指定容積率を超える  
容積率の緩和

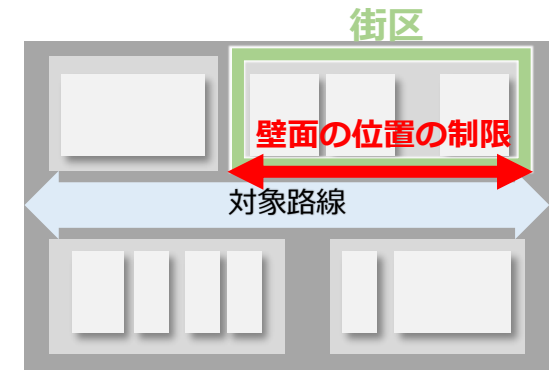


##### 街並み誘導型地区計画 （都市計画法12条の10）

- ・ 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

斜線制限の緩和

※壁面の位置の制限  
対象路線のうち、合意した街区単位で指定



# 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

## (2) 地区計画変更の素案

※変更なし

### 計画図 1

素案 p 16



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。〔(承認番号) MMT 利許第 04-K113-4 号、令和 4 年 6 月 1 0 日〕  
〔(承認番号) 4 都市基交測第 43 号、令和 4 年 6 月 1 0 日〕〔(承認番号) 4 都市基街都第 106 号、令和 4 年 6 月 2 7 日、令和 4 年 6 月 2 7 日〕

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (2) 地区計画変更の素案

#### 計画図 2

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

※道路ウ（八幡通り）及び道路オ（金王八幡宮参道）を追加

※道路ウ（渋谷川沿い）は、道路工に番号を変更

素案 p17



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) MMT 利許第04-K113-4号、令和4年6月10日」  
「(承認番号) 4都市基交測第43号、令和4年6月10日」「(承認番号) 4都市基街都第106号、令和4年6月27日、令和4年6月27日」

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
	形態又は色彩その他の意匠の制限	
土地の利用に関する事項		

### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

地区計画の目標

位置・地区特性

素案 p 1

#### ★変更のポイント：②まちの変容を反映、文言調整等

本地区は、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。

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、本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 스트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。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 地区計画の目標

#### 上位計画

素案 p 1

#### ★変更のポイント：①上位計画の策定を反映、文言調整等

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。加えて、「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（令和2年4月）」において、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限界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、「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010（平成23年3月）」において、国道246号による南北のまちの分断を解消し、渋谷駅とのつながりを強化する都市基盤の整備を図ることに加え、「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。



## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

地区計画の目標

地域の課題

素案 p 1-2

★変更のポイント：②まちの変容を反映、③街並み再生方針の内容を反映、  
文言調整等

一方で、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、建替えによる安全性の向上が必要となっている。

また、本地区内には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、骨格的な都市基盤整備により本地区と渋谷駅との接続は強化されているものの、歩いて楽しいウォーカブルなまちづくりのため、地区内の回遊性の向上や地区内外をつなぐ歩行者ネットワークの整備も課題となっている。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

地区計画の目標

地域の目標

素案 p 2

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

そこで、本地区では、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目指すとともに、本地区と周辺エリアとの都市基盤整備により、渋谷駅や周辺エリアとのつながりを強化し、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。

- 1 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環境の整備
- 2 IT系企業の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の、多様な都市機能が多様なスケールで共存する都市空間の誘導
- 3 渋谷駅や周辺エリアとのつながりを強化し、まちのにぎわいが連続する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

### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

地区計画の目標

地域の目標

素案 p2

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

< 続き >

- 4 駅前にふさわしい道路等交通基盤の強化と交通結節機能の強化による公共交通の利便性の向上
- 5 金王八幡宮や東福寺などの歴史あるまちの資産の魅力を活かした、金王八幡宮の参道の歩行空間の質の向上及び緑豊かで落ち着いた都市空間の形成
- 6 まちのアクティビティとにぎわいを感じられる駅前の顔の形成と、金王八幡宮や東福寺などの歴史的なまちの資産の魅力を活かした落ち着いた景観の形成
- 7 明治通り、六本木通り、八幡通りといった幹線道路沿道における街区再編や、老朽化した小規模建築物の共同化又は建替え促進による防災性の向上と災害時の情報発信等による安全安心な地区の形成
- 8 環境に配慮した脱炭素型都市の形成

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

<b>地区計画の目標</b>		
<b>区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
<b>地区整備計画</b>	<b>地区施設の配置及び規模</b>	
	<b>建築物等に関する事項</b>	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
		形態又は色彩その他の意匠の制限
<b>土地の利用に関する事項</b>		

### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 土地の利用の方針

素案 p 2

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

- 1 幹線道路沿道に接する敷地においては、「大・中・小」の多様な規模での建築物の建替えを誘導し、土地の高度利用及び防災性の向上を図る。
- 2 創造文化都市にふさわしい多様な用途の集積を促進するとともに、当地区の個性・魅力を高める用途を積極的に誘導する。
- 3 人々が居心地よく滞留するために、建築物の建替えに併せ、積極的に空地等の確保に努める。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 土地の利用の方針

素案 p 2-3

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

< 続き >

4 まちの魅力をより高めるために地区特性に応じて、**次のとおり**地区を2つに区分し、それぞれにふさわしい土地の利用を誘導する。

##### ・『A地区（金王八幡宮周辺地区）』

**明治通り、六本木通り及び八幡通りの幹線道路沿道においては、にぎわいの誘導とゆとりある歩行者ネットワークの形成を図るとともに、金王八幡宮や東福寺などの既存の緑溢れる空間と連続する落ち着いた空間を創出することにより、業務、商業、住宅等の機能が調和した土地利用を誘導する。**

##### ・『B地区（渋谷川周辺地区）（鉄道施設地区）』

新たな産業をはぐくむエリアの玄関口として、駅から周辺エリアへの回遊の起点となる、**にぎわいの誘導とゆとりある歩行者ネットワークの形成を図るとともに、渋谷川沿いの環境整備を推進し、川沿いに面した建築物の低層部へのにぎわい機能の誘導や緑と水の空間軸との連携を図ることにより、駅前にふさわしいにぎわいと渋谷川沿いの落ち着きを兼ね備え、業務、商業、住宅等の機能が調和した土地利用を誘導する。**

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	<b>地区施設の整備の方針</b>	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 地区施設の整備の方針

素案 p 3

#### ★変更のポイント：文言調整等

渋谷駅中心地区及び周辺地区では、元気な若者に限らず、だれもがめぐり歩いて楽しいまちの実現を図るため、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、歩行者ネットワークの結節点では、目的地へのわかりやすさに配慮しながら、快適な歩行者空間や各エリアの顔としてゲートとなる広場等を地区施設として整備する。

また、渋谷の特色である谷地形を活用し、渋谷駅を中心としてわかりやすく、多層階の駅施設・交通施設から周辺エリアと有機的に連続する歩行者ネットワークを確保する。さらに、スムーズに地上へ人を誘導し周辺エリアへ送り出すため、上下移動を容易にする縦軸動線（以下「アーバン・コア」という。）を地区施設として整備する。

地上部を主に渋谷駅と周辺エリアを結ぶ開かれた歩行者ネットワークを形成するために、渋谷駅中心地区と連続した道路の歩行環境の改善等を図るとともに、歩行者ネットワークの結節点に人々が集い・交流するにぎわいの広場空間を多層にわたり整備する。

また、国際的な観光文化都市として外国人観光客にもわかりやすい案内サイン等を導入した歩行者空間のネットワーク整備を図る。これにより、来街者の回遊性を高めるとともに、周辺エリアとの連続性・調和を図りながら、まちの魅力や活力を高める。



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 地区施設の整備の方針

素案 p 3

#### ★変更のポイント：文言調整等

＜ 続き ＞

本地区では、安全安心でだれもがめぐり歩いて楽しい開かれた歩行者ネットワークの創出に必要な広場、東西通路等の歩行者専用通路をユニバーサルデザインに配慮した地区施設として整備する。

- 1 本地区と渋谷駅中心地区をつなぐ歩行者の回遊性の拠点として、多層階をつなぐアーバン・コア、歩行者専用通路等を地区施設として整備する。
- 2 アーバン・コアは立体的な広場空間として整備し、周辺からの視認性に配慮し、地上へと人を誘導する設えとする。
- 3 渋谷川沿いの歩行者専用通路等を地区施設として整備し、アーバン・コアや道路、その他の空地等との連続性を確保し、地域への開放性やにぎわい形成に配慮した設えとする。
- 4 本地区と桜丘地区をつなぐ東西通路を地区施設として整備し、駅施設からの接続を強化するとともに、渋谷駅中心地区の回遊性を高める。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	<b>建築物等の整備の方針</b>	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
	形態又は色彩その他の意匠の制限	
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 建築物等の整備の方針

素案 p 4

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

- 1 健全でにぎわいが連続する個性ある街並みを形成するため、特に渋谷川に面する部分は、川沿いの魅力ある街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 地区の特性を考慮した都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。特に、渋谷川に面する部分は、川沿い環境の魅力向上に配慮した景観づくりを進めるとともに、金王八幡宮の参道に面する部分は、地域の特性にふさわしい落ち着いた景観づくりを進める。
- 3 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（ア）から道路（ウ）までの沿道において、壁面の位置の制限を定める。
- 4 計画図2に示す道路（ア）から道路（ウ）まで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。
- 5 街並み再生方針（渋谷三丁目地区、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。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	<b>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

素案 p 4

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

- 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、共同荷さばきルールへの参画、タクシーの乗降場の確保）を推進する。さらに、駅に隣接する大規模開発等においては、渋谷駅中心地区の駐車場ネットワークの形成を図る。
- 2 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。）の整備を推進する。
- 3 まちのスマート化に向けた取組を推進する。
- 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れ場所の確保に努める。
- 5 周辺市街地に配慮しつつ拠点性と象徴性を備えた良好な都市景観を形成する。
- 6 緑豊かな街並みを形成するため、緑化を推進するとともに、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。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模 <b>変更なし</b>	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更なし

### 地区施設の配置及び規模

素案 p5

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考		
					備 考	備 考	備 考
広 場	広場1号	—	—	約100㎡	新 設（1階レベル）、歩行者専用通路2号に接続		
	広場2号	—	—	約270㎡	新 設（1階レベル）、歩行者専用通路3号に接続		
その他の公共空地	歩行者専用通路1号	2.5m	約30m	—	新 設（1階レベル）		
	歩行者専用通路2号	3m	約105m	—	新 設（1階レベル）		
	歩行者専用通路3号	2.5m	約25m	—	新 設（1階レベル）		
	歩行者専用通路4号	6m	約40m	—	新 設（2階レベル）		
	歩行者専用通路5号	10～24m	約65m	—	新 設（2階レベル）、たまり空間を含む		
	歩行者専用通路6号	3m	約55m	—	新 設（2階レベル）、昇降機能を含む		
	歩行者専用通路7号	2～7m	約65m	—	新 設（1階、2階、3階レベル）、昇降機能を含む		
	歩行者専用通路8号	4m	約45m	—	新 設（3階レベル）、昇降機能を含む		
	歩行者専用通路9号	1.5～8m	約80m	—	新 設（1階、2階、3階レベル）、昇降機能含む		
	歩行者専用通路10号	4m	約15m	—	新 設（3階レベル）		
	歩道状空地1号	1.5m	約50m	—	前面道路の歩道部と合わせて幅員2m		
	歩道状空地2号	1～2.5m	約100m	—	前面道路の歩道部と合わせて幅員4m		
	立体広場空間 （アーバン・コア）	—	—	—	約550㎡	新 設（地下2階、地下1階、1階、2階レベル）、昇降機能を含む	
レベル						面 積	機 能
2階						約60㎡	歩行者専用通路6号に接続
1階						約280㎡	明治通りに接続
地下1階						約90㎡	
地下2階	約120㎡	東口地下通路に接続					

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



地区計画の目標		都市計画法		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針			
	地区施設の整備の方針			
	建築物等の整備の方針			
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針			
	地区施設の配置及び規模			
地区整備計画	建築物等に関する事項	用途の制限	高度利用型	街並み誘導型
		容積率の最高限度（追加）	○	○
		容積率の最低限度（追加）	○	
		建蔽率の最高限度（追加）	○	
		敷地面積の最低限度（追加）		○
		建築面積の最低限度（追加）	○	
		壁面の位置の制限（追加）	○	○
		壁面後退区域における工作物の設置の制限（追加）		○
		高さの最高限度（追加）		○
	形態又は色彩その他の意匠の制限			
	土地の利用に関する事項			



# 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

## (2) 地区計画変更の素案

### 計画図 1

素案 p 16



## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 用途の制限

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p6

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (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1項第4号に掲げるぱちんこ屋
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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
- (3) ゲームセンター
- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ハ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫
- (5) 工場(自家販売のために食品製造業を営む店舗に付属するものを除く。)

(6) 計画図2に示す道路(ア)から道路(ウ)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。

2 次に掲げる建築物又は建築物の部分については、1(6)の規定は適用しない。

- (1) 区長が、公益上必要な建築物として認めるもの
- (2) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 用途の制限

B地区(渋谷川周辺地区)

素案 p 11

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号に掲げるぱちんこ屋
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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
- (3) ゲームセンター
- (4) 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
- (5) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗に付属するものを除く。）

(6) 計画図2に示す道路(ア)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及び渋谷川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

2 次に掲げる建築物又は建築物の部分については、1(6)の規定は適用しない。

- (1) 区長が、公益上必要な建築物として認めるもの
- (2) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (2) 地区計画変更の素案

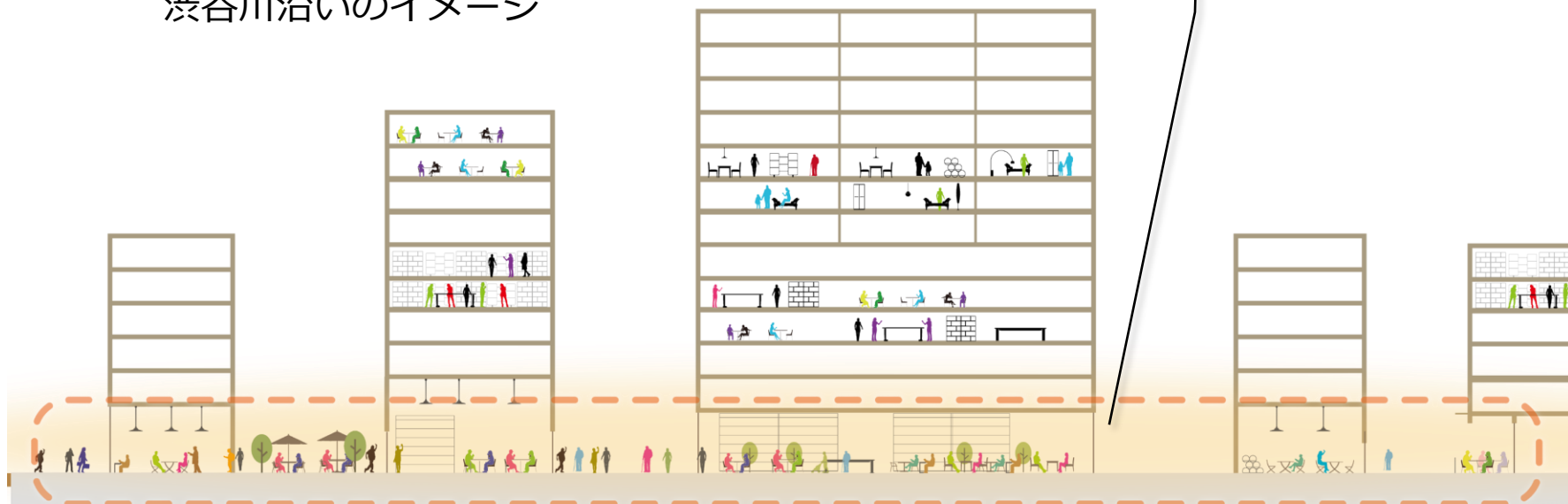
#### 用途の制限

沿道のにぎわいを形成するために、主に建築物の1階部分の用途を制限



渋谷川沿いのイメージ

- ・ 1階部分は「商業」「文化・交流」「産業支援」「生活支援」施設とする



道路（ア）から道路（ウ）までに接する敷地の建築物で当該道路に面する部分及び渋谷川に面する部分に適用

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (2) 地区計画変更の素案

#### 容積率の最高限度

まちの将来像を実現するための、貢献内容と容積率の最高限度について記載



渋谷川に向けたにぎわい施設、  
にぎわい空間 等



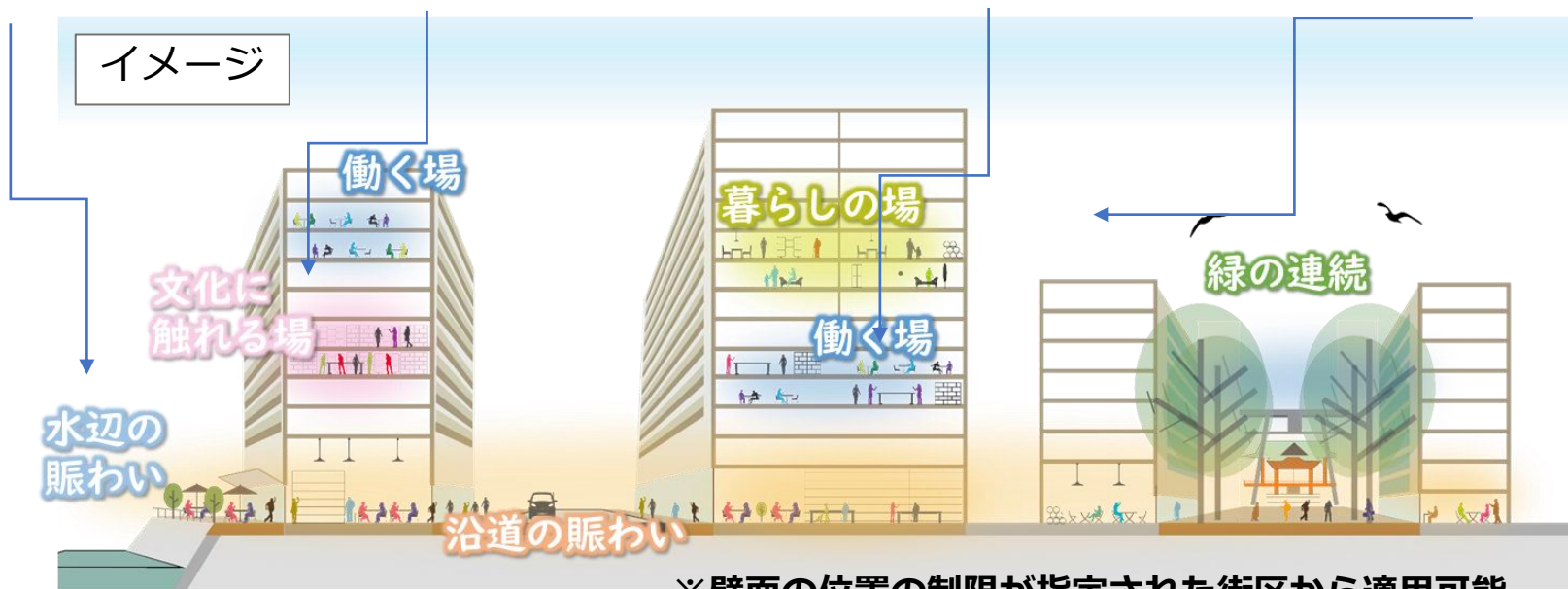
アトリエ、ギャラリー、  
宿泊施設等



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るもの 等



外国人のニーズを踏まえた  
共同住宅、子育て支援施設等



※壁面の位置の制限が指定された街区から適用可能

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p6

#### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

- 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わたる場合においては、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。

- 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。

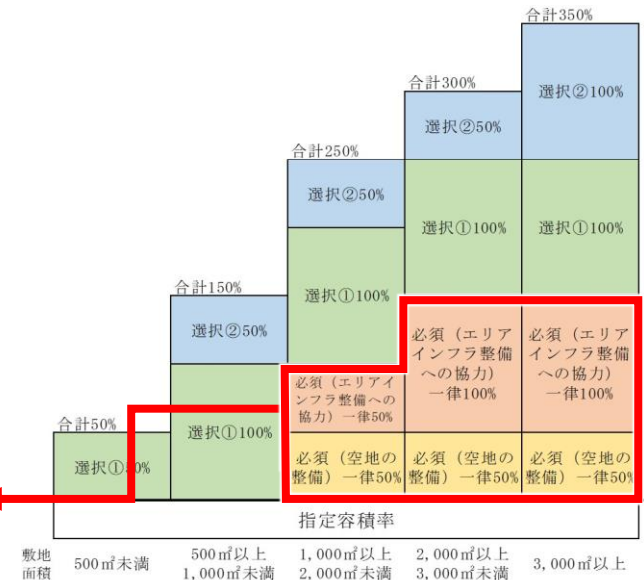
→取組事項は次頁

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)

#### (参考) 街並み再生方針

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





## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p6

#### ●取組事項 (必須)

- (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（ア）から道路（ウ）まで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

# 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



## (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p 7

### ★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

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、各項目で示す数値を1の数値に加えたものとする事ができる。

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、各項目で示す数値を2の数値に加えたものとする事ができる。

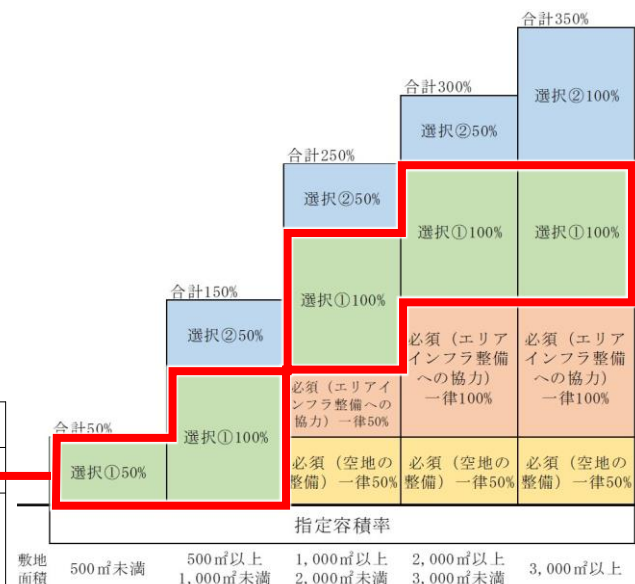
→取組事項と割増容積は次頁

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) から選択
500㎡以上1,000㎡未満	上限10分の10 (1) (2) (3) (4) から選択
1,000㎡以上	上限10分の10 (1) (2) (4) から選択

### (参考) 街並み再生方針

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



## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p 7

#### ● 取組事項と割増容積（選択①）

##### (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うえで、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) 2階以上に「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**

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p 7

#### ● 取組事項と割増容積（選択①）

< 続き >

(3) 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

建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーについて、東京都総合設計許可要綱実施細目（平成22年8月31日付け22都市建企第531号）第7の1  
(2) 又は2の「優れた取組」の全てを実施するもの

(4) 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

# 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

## (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p8-9

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。

→取組事項と割増容積は次頁

### (参考) 街並み再生方針

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

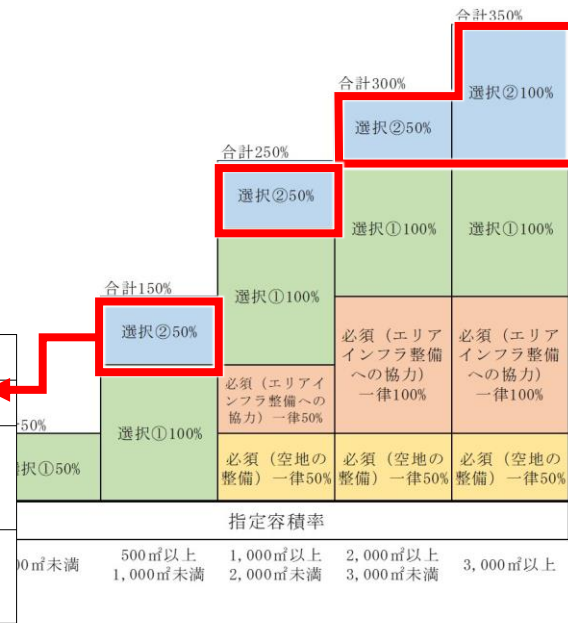


表3 4における割増容積率の上限及び取組事項

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1,000㎡未満	上限10分の5
1,000㎡以上2,000㎡未満	(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

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p 8

#### ● 取組事項と割増容積（選択②）

- (1) 交通に関する次のいずれかの整備  
(選択①と同じため省略)
- (2) 2階以上に「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」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  
(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**

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p 8

#### ● 取組事項と割増容積（選択②）

< 続き >

- (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する場合、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**

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

A地区(金王八幡宮周辺地区)

素案 p9

- 5 2から4までを適用する場合には、ウォーク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的の建築物



## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

B地区(渋谷川周辺地区)

素案 p 11-12

- 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わたる場合においては、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。

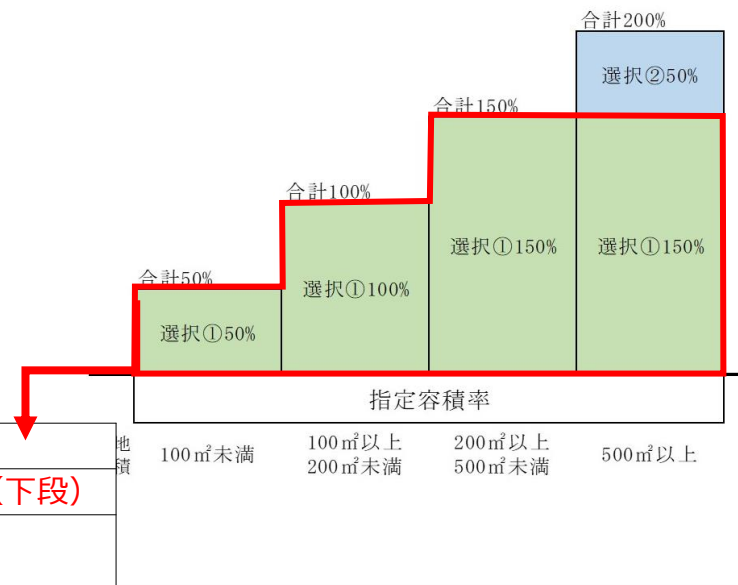
- 2 壁面の位置の制限が定められた敷地で、次のいずれかの事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、表4で示す数値を上限として、各項目で示す数値を1の数値に加えたものとしてすることができる。 →取組事項と割増容積は次頁

表4 2における割増容積率の上限及び取組事項

敷地面積	2の割増容積率の上限（上段）及び取組事項（下段）
100㎡未満	上限10分の5 (3) (5) から選択
100㎡以上200㎡未満	上限10分の10 (1) (4) (5) から選択
200㎡以上	上限10分の15 (1) (2) (4) (5) (6) から選択

#### (参考) 街並み再生方針

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



## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

B地区(渋谷川周辺地区)

素案 p 11-12

#### ●取組事項と割増容積（選択①）

##### (1) 渋谷川沿いのにぎわい空間の整備

(100㎡以上の敷地に限る。)

**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**

計画図2に示す道路（ア）に敷地が接する建築物において、渋谷川沿いの環境整備のため敷地内の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以上が川沿いに面するもの

##### (2) 渋谷川への貫通通路の整備

(200㎡以上の敷地に限る。)

**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**

(1)に示すにぎわい空間を整備した上で、計画図2に示す道路（ア）から（1）に示す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もの

##### (3) 2階部分に「渋谷川に向けたにぎわい施設」を導入

(100㎡未満の敷地に限る。)

**10分の5**

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

B地区(渋谷川周辺地区)

素案 p 12

#### ●取組事項と割増容積（選択①）

< 続き >

(4) 2階以上に「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」を導入

(1000㎡以上の敷地に限る。)

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

(5) 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

建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーについて、東京都総合設計許可要綱実施細目（平成22年8月31日付け22都市建企第531号）第7の1（2）又は2の「優れた取組」の全てを実施するもの

(6) 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

(200㎡以上の敷地に限る。)

10分の5を上限

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

B地区(渋谷川周辺地区)

素案 p 13

- 3 500㎡以上の敷地において、2の規定により表4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5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ことができる。

→取組事項と割増容積は次頁

#### (参考) 街並み再生方針

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

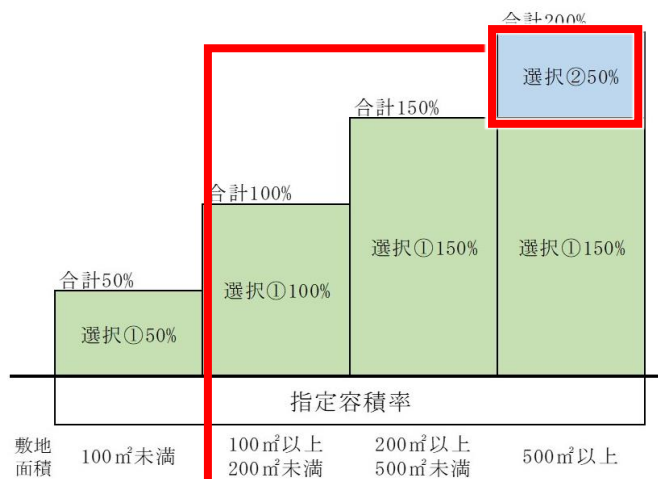


表5 3における割増容積率の上限及び取組事項

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㎡以上	上限10分の5 (1) (2) から選択

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

容積率の最高限度

B地区(渋谷川周辺地区)

素案 p 13

#### ●取組事項と割増容積（選択②）

- (1) 2階以上に「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」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  
10分の5を上限に整備面積を敷地面積で除した数値
- (2) 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  
10分の3を上限に整備面積を敷地面積で除した数値

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### 容積率の最高限度

B地区(渋谷川周辺地区)

素案 p 13

- 4 2から3までを適用する場合には、ウォーク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。
- 5 次に掲げる建築物にあつては、1から3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第36条第1項に規定する都市再生特別地区の区域内的の建築物

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
	形態又は色彩その他の意匠の制限	
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

素案 p9、13

#### 容積率の最低限度

##### A地区(金王八幡宮周辺地区)

容積率の最高限度の事項の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。

##### B地区(渋谷川周辺地区)

容積率の最高限度の事項の2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。

#### 建蔽率の最高限度

素案 p9、13

##### A地区(金王八幡宮周辺地区)

容積率の最高限度の事項の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っては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。

##### B地区(渋谷川周辺地区)

容積率の最高限度の事項の2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っては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。



## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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	
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

素案 p9、13

#### 敷地面積の最低限度

A 地区(金王八幡宮周辺地区)

B 地区(渋谷川周辺地区)

共通

計画図 4 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。

#### 建築面積の最低限度

素案 p9、14

A 地区(金王八幡宮周辺地区)

容積率の最高限度の事項の 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。

B 地区(渋谷川周辺地区)

容積率の最高限度の事項の 2 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。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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	
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

素案 p9、14

#### 壁面の位置の制限

##### A地区(金王八幡宮周辺地区)

- 1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図4に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
- 2 容積率の最高限度の事項の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（ア）から道路（ウ）までの境界線から0.2mの位置を限度の線として、これを超えて建築してはならない。

##### B地区(渋谷川周辺地区)

建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図4に示す壁面の位置の制限を超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

素案 p10、14

##### A地区(金王八幡宮周辺地区)

##### B地区(渋谷川周辺地区)

共通

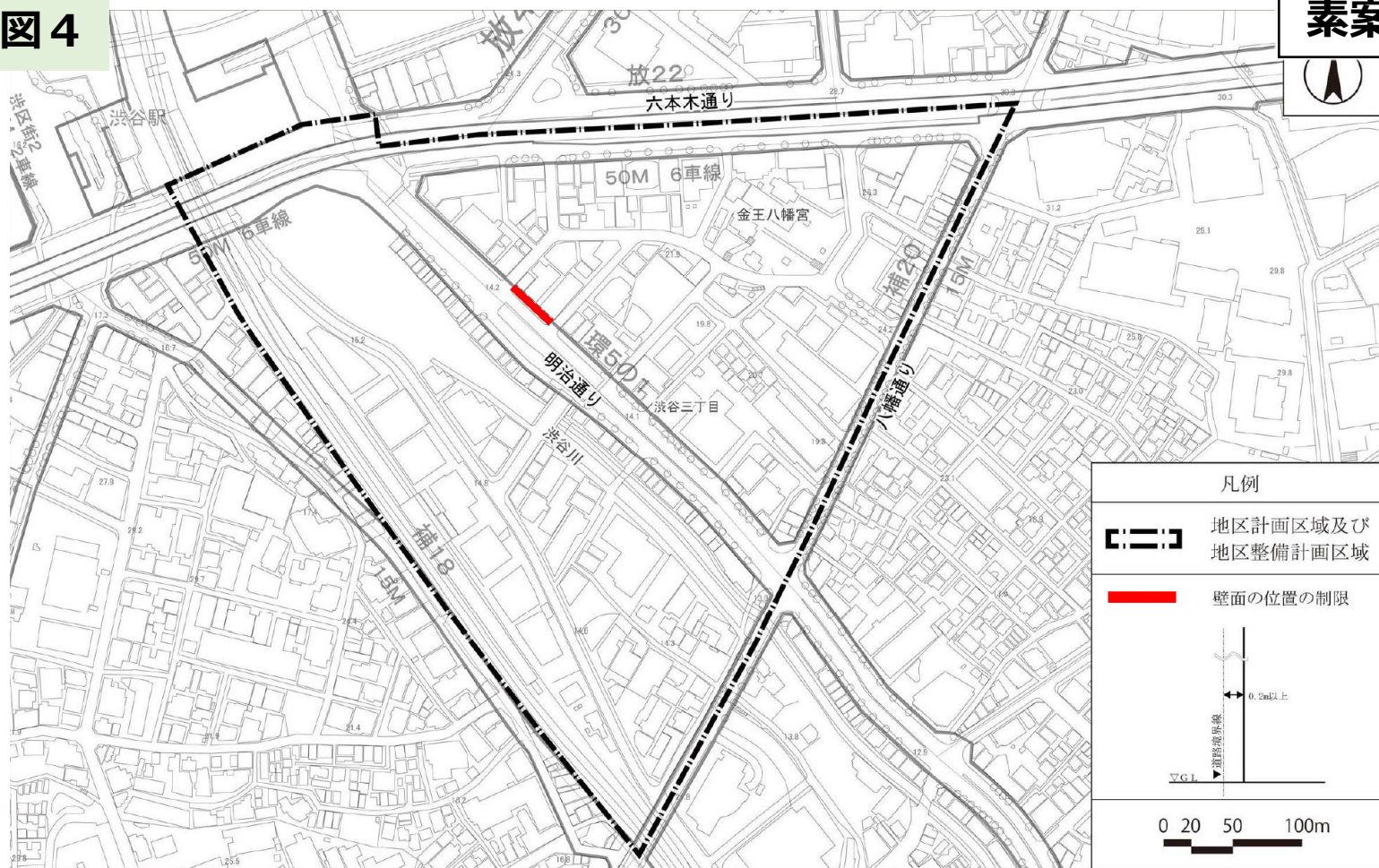
壁面後退区域においては、門、塀、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、渋谷らしい景観やにぎわいの形成に資するベンチ、テーブル、袖看板等の看板、プランター等を設置するときはこの限りでない。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

### (2) 地区計画変更の素案

- 以下の街区で地権者間で合意がとれ、渋谷区に対し、地権者の代表から、壁面の位置の制限について指定の申出があったため、今回の地区計画変更において指定する。

計画図 4



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) MMT 利許第 04-K113-4 号、令和 4 年 6 月 10 日」「(承認番号) 4 都市基交測第 43 号、令和 4 年 6 月 10 日」「(承認番号) 4 都市基街都第 106 号、令和 4 年 6 月 27 日、令和 4 年 6 月 27 日」

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



地区計画の目標		
区域の整備開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

素案 p 10

#### 建築物等の高さの最高限度

##### A地区(金王八幡宮周辺地区)

- 1 計画図2に示す道路（ア）から道路（ウ）までの沿道において、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（ア）に接する敷地は、60m。ただし、道路（イ）に接する場合は除く。
  - （2）道路（イ）に接する敷地は、70m。
  - （3）道路（ウ）に接する敷地は、50m。ただし、道路（ア）又は道路（イ）に接する場合は除く。
  
- 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的の建築物
  - （3）周辺環境に対して一定の配慮が図られ、地域課題の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

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映

素案 p 14

#### 建築物等の高さの最高限度

B地区(渋谷川周辺地区)

- 1 計画図2に示す道路（ア）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、60mとする。
- 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的の建築物
  - (3) 周辺環境に対して一定の配慮が図られ、地域課題の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



## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
形態又は色彩その他の意匠の制限		
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

#### 形態又は色彩その他意匠の制限

素案 p 10

#### A地区(金王八幡宮周辺地区)

- 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、金王八幡宮や渋谷川等の地区内の景観資源や**地区全体の景観的調和**に配慮したものとする。
- 2 計画図2に示す道路（ア）から道路（ウ）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する。また、道路（オ）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、金王八幡宮の参道という地域の特性にふさわしい落ち着いた意匠とする。あわせて、道路（ア）から道路（オ）までに接する敷地の建築物で、当該道路に面する部分に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。
- 3 屋外広告物（以下「広告物」という。）を設置する場合は、次のとおりとする。
  - (1) 色彩については、景観及び周辺環境に配慮した色調とし、一つの広告物で、表示面積が10㎡を超えるものについては、その表示面積の3分の1を超えて使用できる色の範囲は「日本工業規格 標準色票（JIS Z8721）」の彩度8以下とする。
  - (2) 腐朽・腐食・破損・劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。
  - (3) 点滅式の光源は使用しない。ただし、文字情報盤、ビジョンその他これらに類するもの及び計画図2に示す道路（ア）又は道路（イ）に接する敷地の建築物の当該道路に面する壁面について、**景観及び周辺環境に配慮した意匠とする場合は、この限りではない。**

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等

形態又は色彩その他意匠の制限

素案 p14

B地区(渋谷川周辺地区)

- 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、金王八幡宮や渋谷川等の地区内の景観資源や**地区全体の景観的調和**に配慮したものとす。
- 2 計画図2に示す道路（ア）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**とする。**あわせて、道路（ア）に接する敷地の建築物で、当該道路に面する部分に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。**
- 3 広告物を設置する場合は、次のとおりとする。
  - (1) 色彩については、景観及び周辺環境に配慮した色調とし、一つの広告物で、表示面積が10㎡を超えるものについては、その表示面積の3分の1を超えて使用できる色の範囲は「日本工業規格 標準色票（JIS Z 8721）」の彩度8以下とする。
  - (2) 腐朽・腐食・破損・劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。
  - (3) **点滅式の光源、文字情報盤、ビジョンその他これらに類するもの**を使用する場合は、**景観及び周辺環境**に配慮した意匠とする。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

★変更のポイント：③街並み再生方針の内容を反映、文言調整等  
形態又は色彩その他意匠の制限

素案 p 14-15

#### B地区(渋谷川周辺地区)

< 続き >

- 4 渋谷川沿いの水辺環境の魅力向上に資するため、計画図2に示す道路（ア）又は道路（工）に接する敷地の建築物で渋谷川に面する部分は、周辺環境に配慮した意匠とし、当該部分に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、道路（ア）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。）で渋谷川に面する部分については、にぎわいの連続性に配慮した意匠とする。

#### B地区(鉄道施設地区)

- 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、金王八幡宮や渋谷川等の地区内の景観資源や地区全体の景観的調和に配慮したものとする。

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について

地区計画の目標		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	
	地区施設の整備の方針	
	建築物等の整備の方針	
	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	地区施設の配置及び規模	
	建築物等に関する事項	用途の制限
		容積率の最高限度
		容積率の最低限度
		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
		形態又は色彩その他の意匠の制限
土地の利用に関する事項		

## 2. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について



### (2) 地区計画変更の素案

※変更箇所赤字

#### ★変更のポイント：文言調整等

素案 p 10、15

#### 土地の利用に関する事項

##### A 地区(金王八幡宮周辺地区)

緑豊かな潤いある街並みを形成するために、現存するまとまった緑地空間を可能な限り保全するとともに、建築物の敷地並びに建築物の屋上及びベランダ等は緑化に努め、公共空間においても緑化を推進する。

##### B 地区(渋谷川周辺地区)

- 1 緑豊かな潤いある街並みを形成するために、現存するまとまった緑地空間を可能な限り保全するとともに、建築物の敷地並びに建築物の屋上及びベランダ等は緑化に努め、公共空間においても緑化を推進する。
- 2 渋谷川に接する敷地の建築物においては、緑と水の空間軸を形成するため、川に面した部分のベランダ、窓面等の緑化に努める。

##### B 地区(鉄道施設地区)

— (なし)

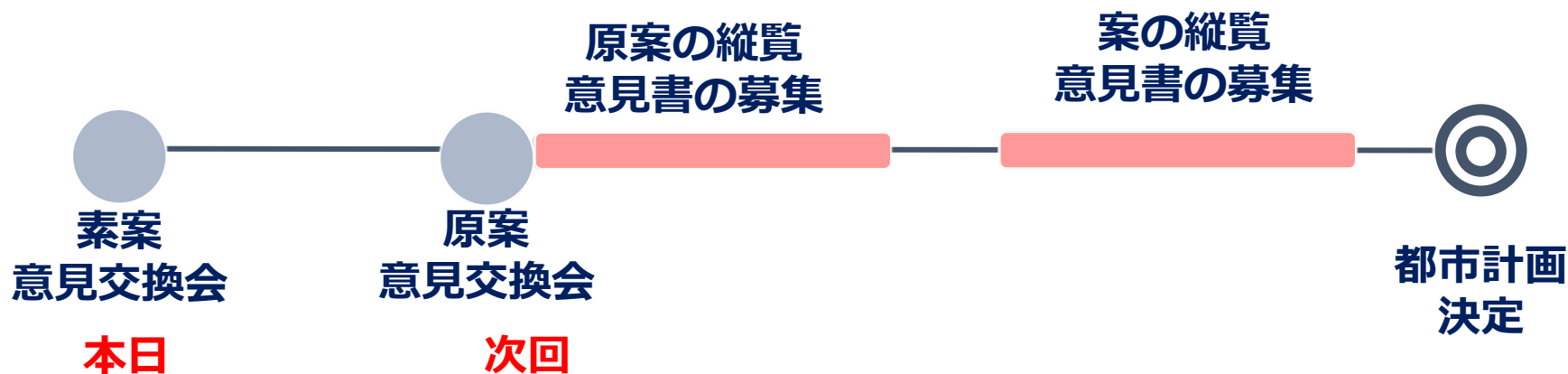
# 目次

1. 渋谷三丁目地区地区計画の変更について
2. 意見交換会の趣旨について
3. 渋谷三丁目地区地区計画（素案）について
- 4. 今後の予定について**

# 4. 今後の予定

## 地区計画策定スケジュール

➤ 次回は、本意見交換会でいただいたご意見を踏まえた地区計画の原案をご説明します。



### 【WEB動画公開】

11月10日（木）～11月24日（木）

### 【会場実施】

11月14日（月）14時開始予定

会場：リフレッシュ氷川 集会室

縦覧手続き

意見交換会