

渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）について

令和7年12月11日～令和7年12月26日
渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）意見交換会

目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり
 - 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度
 - 1-2) これまでの渋谷区の実組み
 - 1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案
 - 1-4) 考え方・対応方針
 - 1-5) 環境に関する基準の引き上げ
2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）
3. 今後の予定

目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり

1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

1-2) これまでの渋谷区の実組み

1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

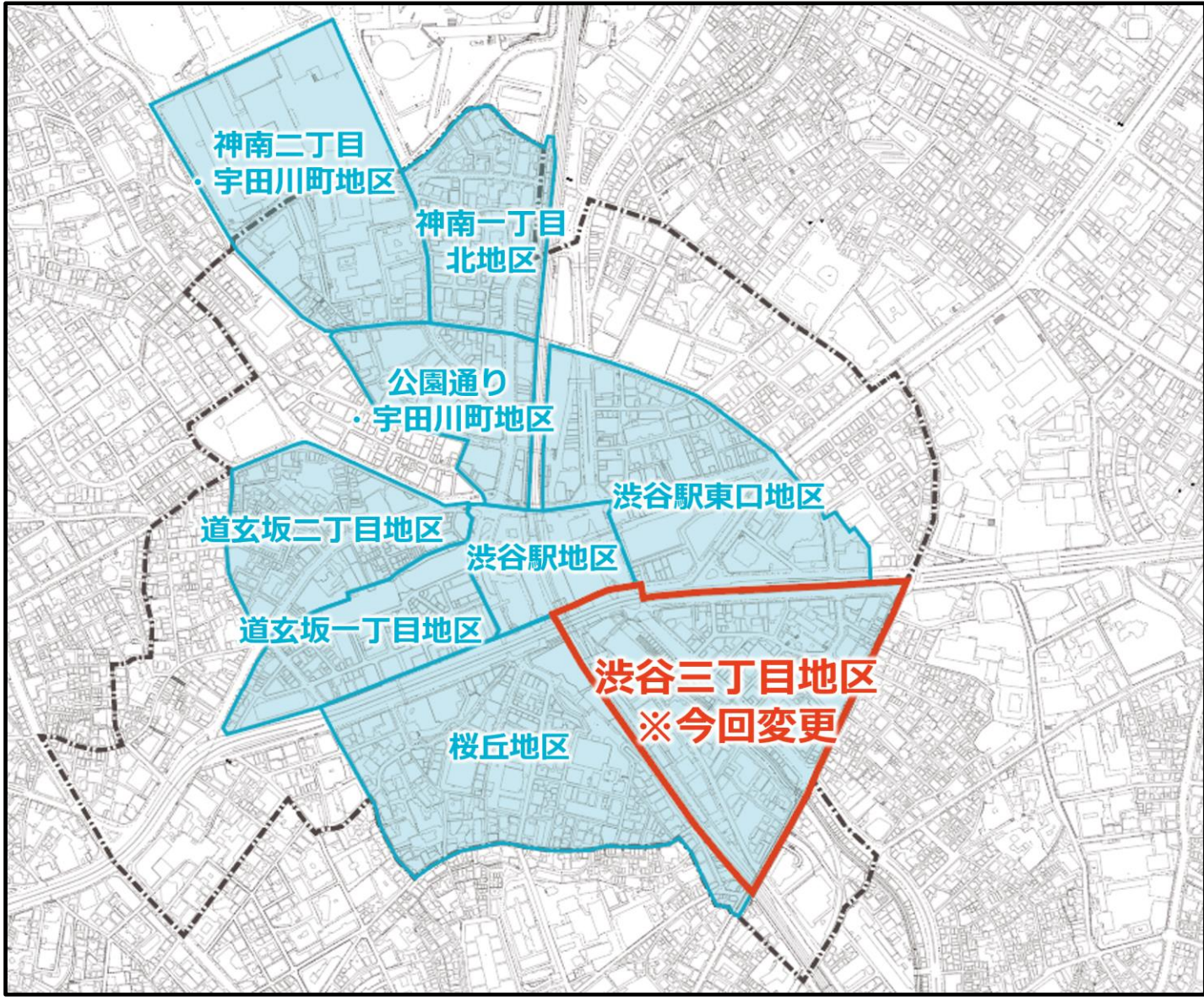
1-4) 考え方・対応方針

1-5) 環境に関する基準の引き上げ

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）


3. 今後の予定

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度



〈凡例〉

都市再生緊急整備地域


地区計画策定地域
(渋谷駅周辺)



1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

本地区の特色

渋谷三丁目地区内の歴史的な神社仏閣



金王八幡宮



豊栄稲荷神社



東福寺

整備された渋谷リバーストリート



本地区の課題

建築物の老朽化



川に背を向けた建築物



渋谷三丁目地区では「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」を将来像として掲げています。

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

街並み再生方針（東京都） 令和4年6月22日指定

- ・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。



対象路線

地区計画（渋谷区） 令和5年7月7日（都市計画決定）

- ・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



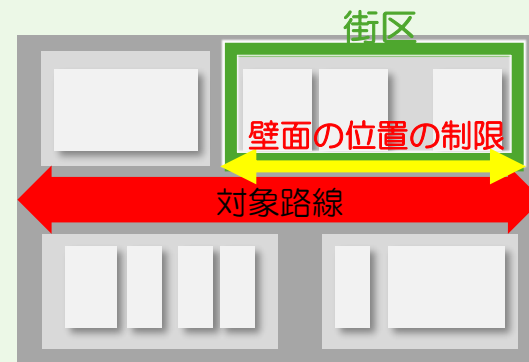
街並み誘導型地区計画 （都市計画法12条の10）

- ・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

指定容積率を超える
容積率の緩和

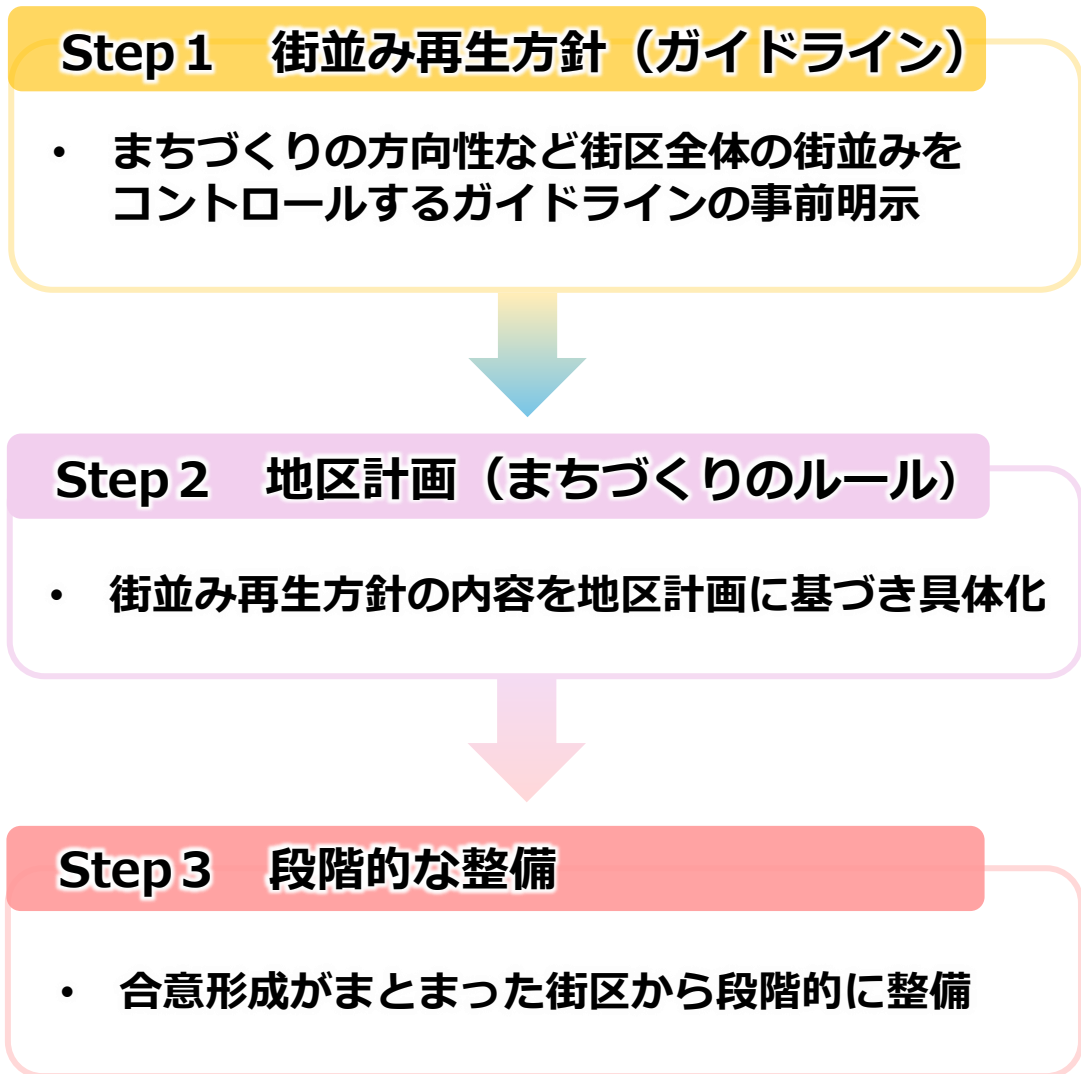
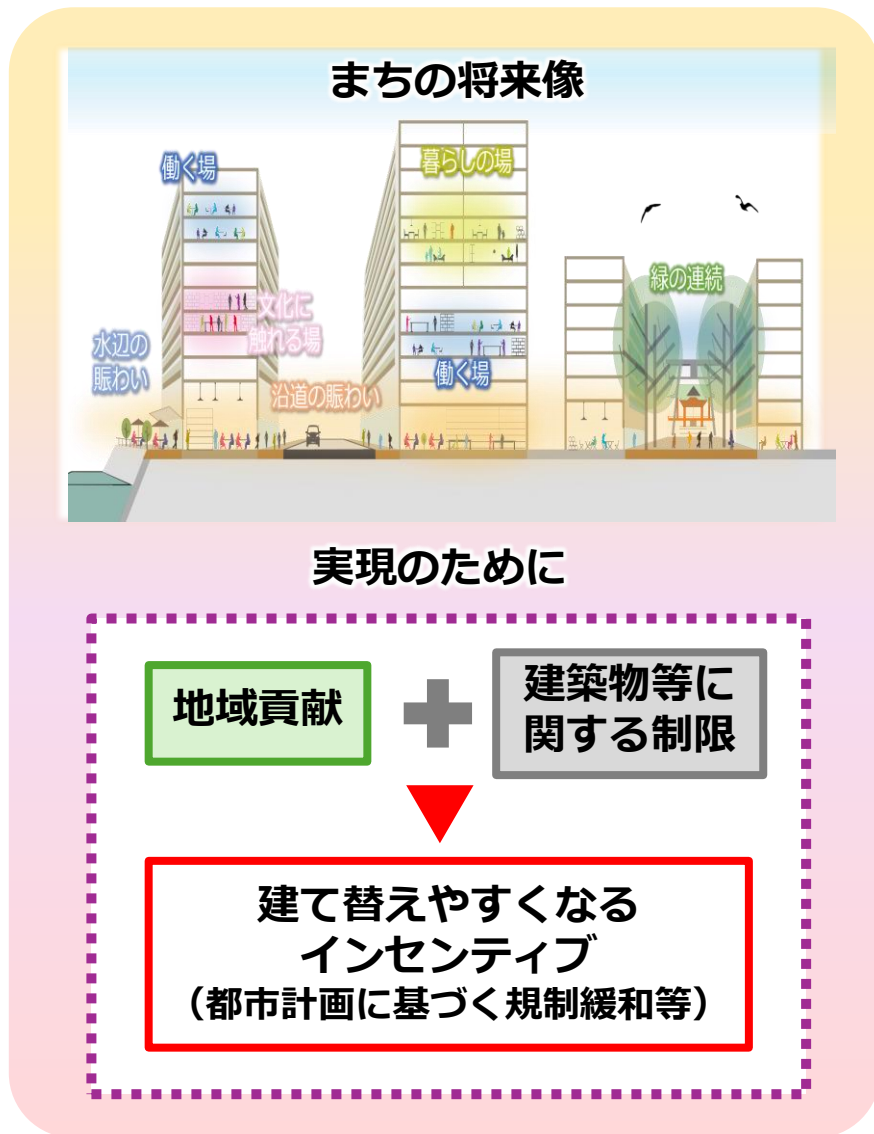
斜線制限の緩和

※対象路線のうち、合意した
街区単位で適用
（壁面の位置の制限）



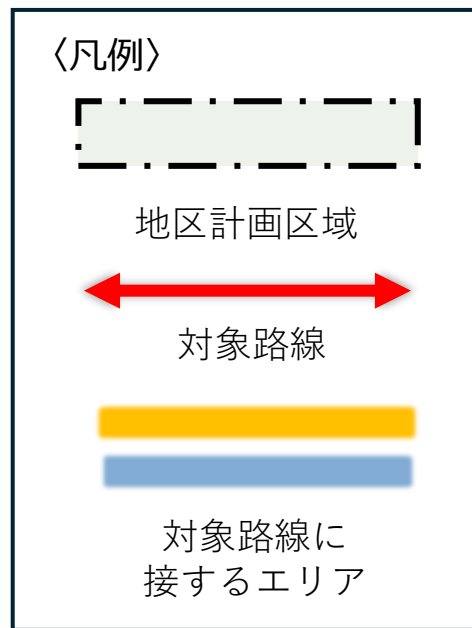
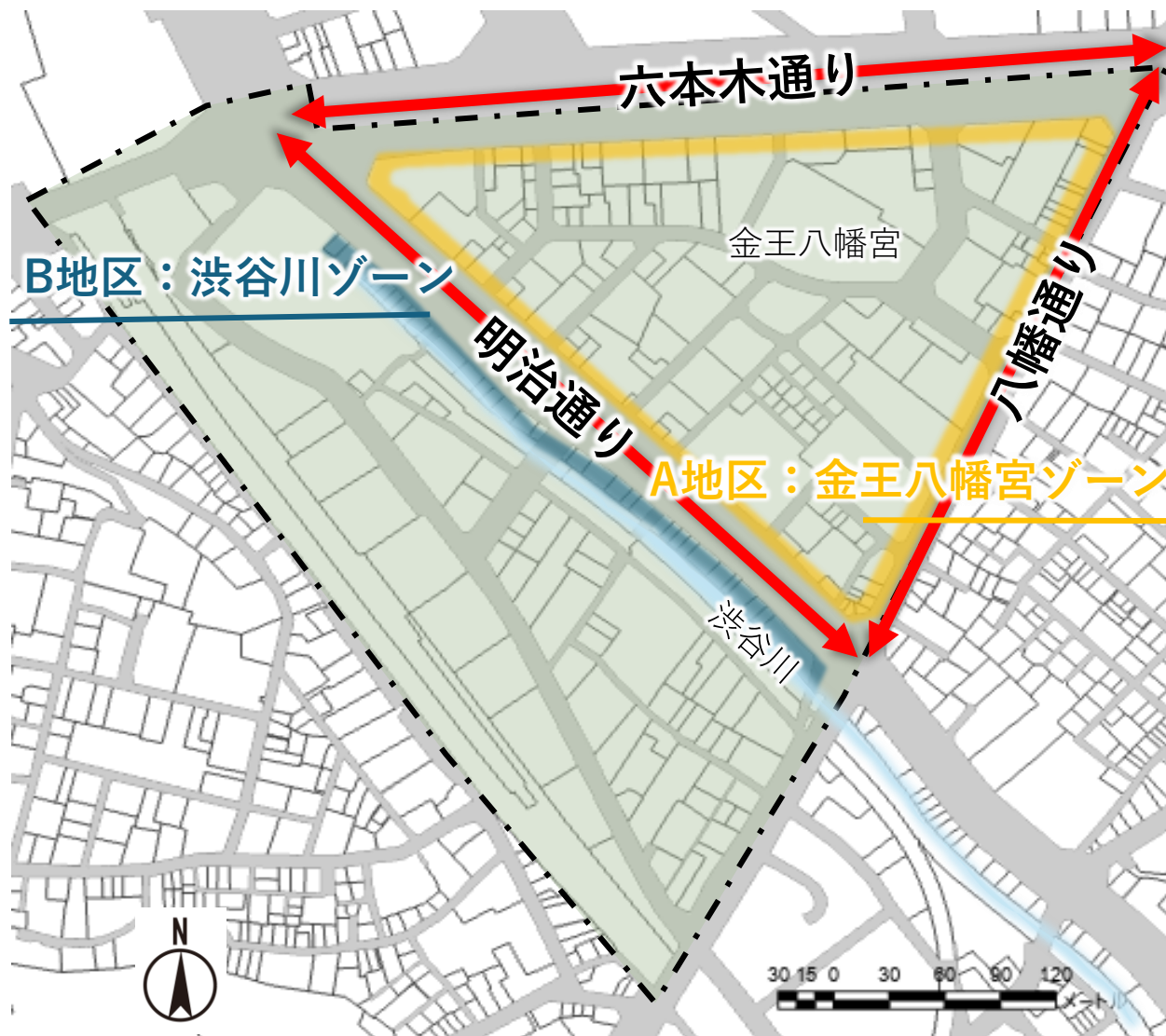
1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

○街並み再生方針と地区計画について



1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

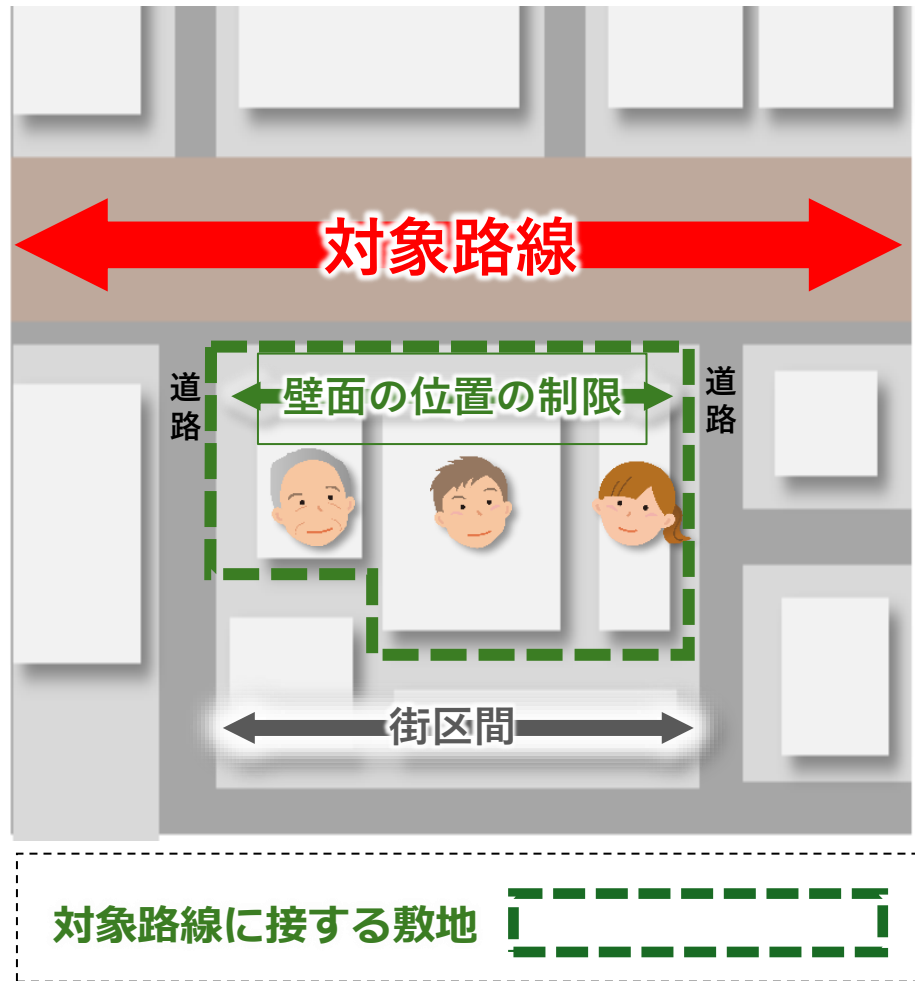
○地区計画を活用し、都市計画に基づく規制緩和等を受けるためには本制度を活用する敷地が対象路線に接している必要があります。



1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

○本制度を活用するためには、地区計画に壁面の位置の制限が指定されている必要があります。

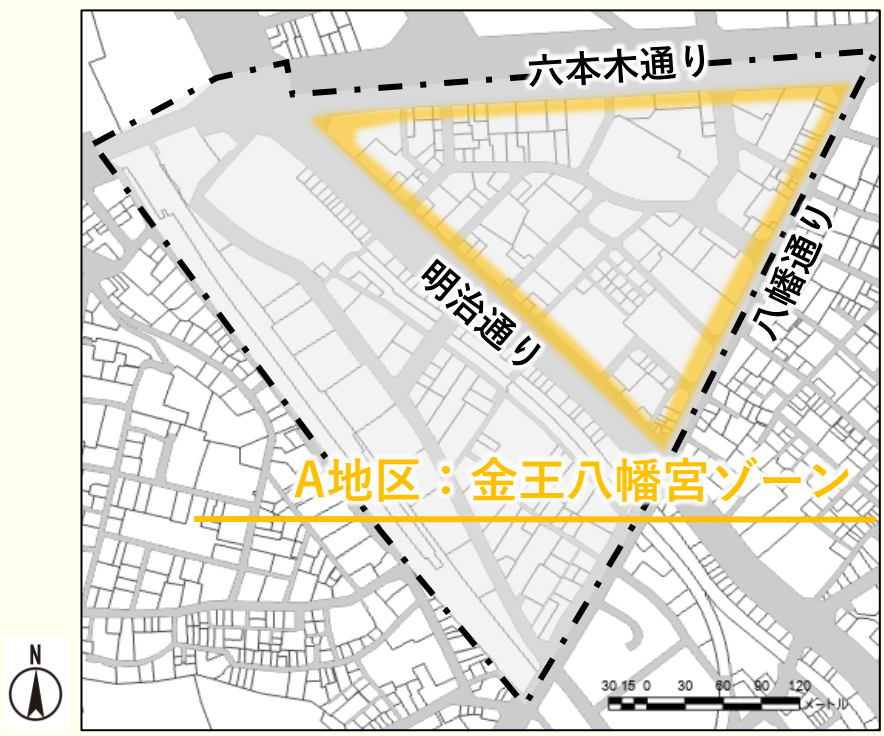
- 1 街区間の地権者の合意形成**
 対象路線に接する敷地のうち、街区間の地権者の皆さんで話し合いの上、本制度を活用するため、対象路線の境界線から0.2mの位置に「壁面の位置の制限」を定めることについて合意形成を図ります。
- 2 壁面の位置の制限を定めることを区に申出**
 街区間での合意形成が整ったら、渋谷区に対して、地区計画に「壁面の位置の制限」を定めるための申出をします。
- 3 区が地区計画に壁面の位置の制限を指定**
 申出を受けた渋谷区が都市計画手続きを経て、地区計画に「壁面の位置の制限」を指定します。



○貢献項目と容積率の割増の上限

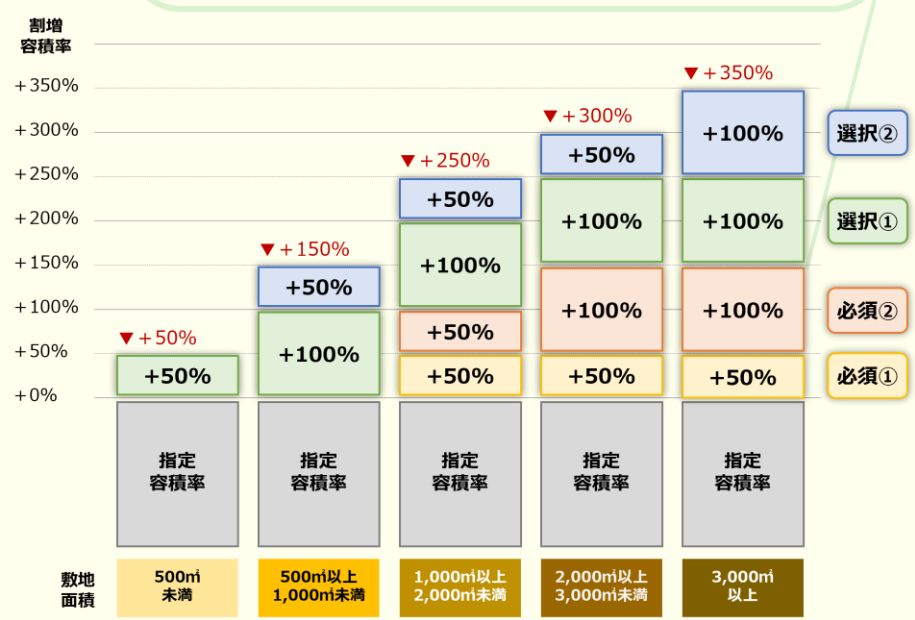
本地区における将来像実現の為に必要となる貢献を評価し、貢献内容に応じた容積率の割増を敷地面積ごとに設定しています。

■A地区：金王八幡宮ゾーン
(六本木通り・明治通り東側・八幡通りに接する敷地)



(例) 敷地面積3000㎡以上の貢献項目

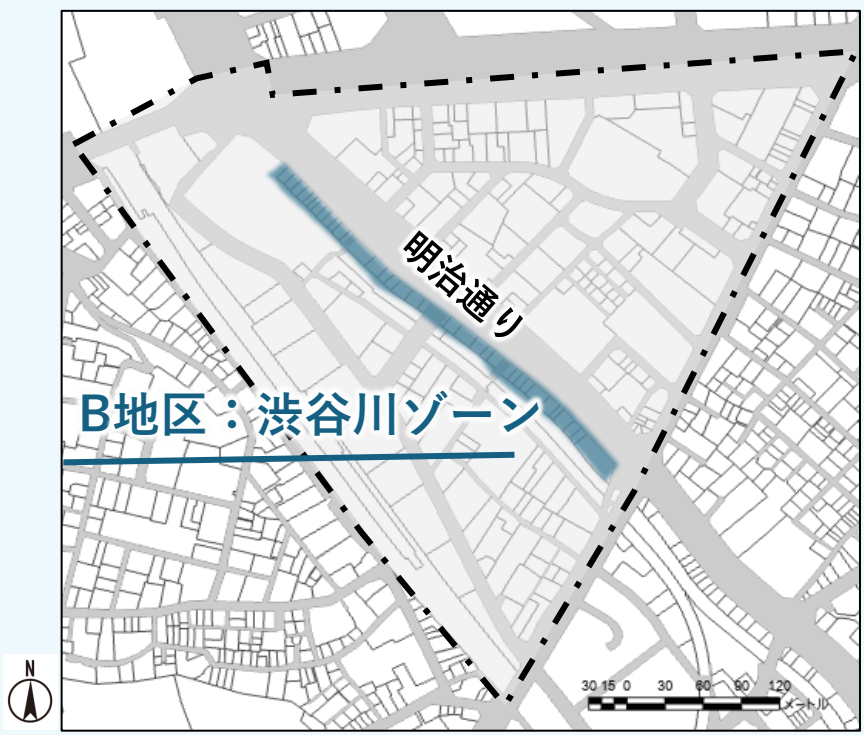
| | |
|---------|---------|
| 選択 ① | 交通 |
| | エリアインフラ |
| | 用途 |



1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

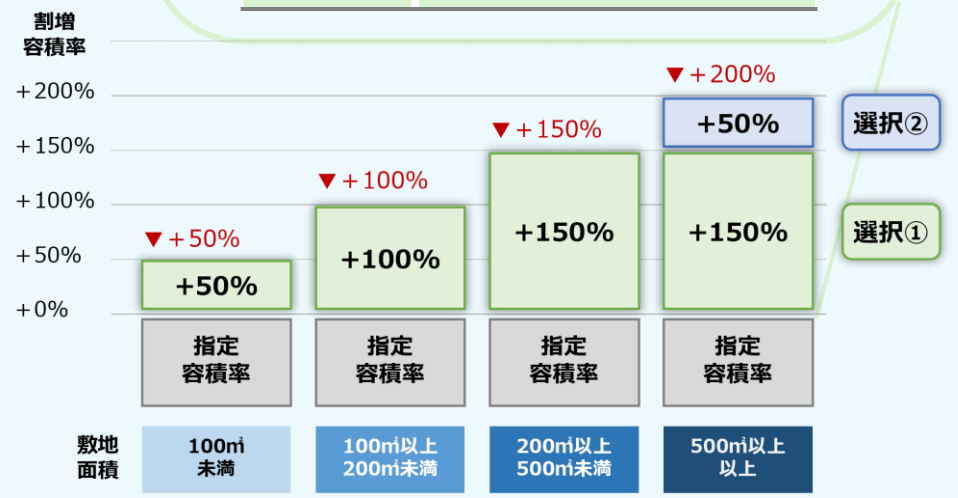
B地区：渋谷川ゾーンでは規模が小さい敷地が多いため、500㎡未満の面積について決め細やかに割増容積率を設定しています。

■ B地区：渋谷川ゾーン (明治通り西側に接する敷地)



(例) 敷地面積500㎡以上の貢献項目

| | |
|-----|--------------|
| 選択① | エリアインフラ |
| | 空地 (にぎわい空間) |
| | 空地 (川への貫通通路) |
| | 用途 |
| | 環境 |



1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

○エリアインフラ整備について

地域の賑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。）について、次に示す整備を推進するため、開発又は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。

- ・渋谷川沿いの環境整備（緑化等）
- ・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）
- ・スマートインフラの整備

渋谷川沿いの環境整備



現在の渋谷川沿い

金王八幡宮の参道の環境整備



現在の金王八幡宮の参道

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

○地区計画活用の手引き

渋谷三丁目地区街並み再生方針に基づく地区計画を活用したまちづくりを促進するため、「**渋谷三丁目地区街並み再生方針に基づく渋谷三丁目地区地区計画活用の手引き**」を作成しました。

渋谷三丁目地区街並み再生方針に基づく

渋谷三丁目地区地区計画活用の手引き

令和6年(2024年)発行
渋谷区

地区計画区域内の
「建築物の制限」
に関する内容

| 3-1 建築物等の制限 | | | |
|--|-------|-----------------|---------|
| <p>本地区計画区域内において適用される「建築物等の制限」は、表2で示した建築物の位置、用途等の制限の適用状況、適用する地区計画制度によって、下表のとおりとなります。</p> <p>(本地区計画に定められている建築物等の制限の一覧)</p> | | | |
| 建築物の位置 | 対象建築物 | 対象建築物に適用している | 左記状況 |
| 建築物の位置の制限 | 制限あり | 指定されている | 未指定 |
| 適用する地区計画制度 | 制限あり | 市街地利用型 高度利用型 | 制度適用しない |
| 建築物等の制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ① 用途制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ② 容積率の最高限度 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ③ 容積率の最低限度 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ④ 建築物の高さ制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑤ 建築物の用途制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑥ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑦ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑧ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑨ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑩ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑪ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑫ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑬ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑭ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑮ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑯ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑰ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑱ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑲ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑳ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉑ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉒ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉓ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉔ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉕ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉖ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉗ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉘ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉙ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉚ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉛ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉜ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉝ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉞ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉟ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊱ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊲ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊳ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊴ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊵ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊶ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊷ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊸ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊹ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊺ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊻ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊼ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊽ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊾ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊿ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |

| 3-1 建築物等の制限 | | | |
|--|------|------|------|
| <p>「建築物等の制限」の具体的な内容は、次のとおりです。</p> <p>① 用途制限</p> <p>② 容積率の最高限度</p> <p>③ 容積率の最低限度</p> <p>④ 建築物の高さ制限</p> <p>⑤ 建築物の用途制限</p> <p>⑥ 建築物の容積率制限</p> <p>⑦ 建築物の容積率制限</p> <p>⑧ 建築物の容積率制限</p> <p>⑨ 建築物の容積率制限</p> <p>⑩ 建築物の容積率制限</p> <p>⑪ 建築物の容積率制限</p> <p>⑫ 建築物の容積率制限</p> <p>⑬ 建築物の容積率制限</p> <p>⑭ 建築物の容積率制限</p> <p>⑮ 建築物の容積率制限</p> <p>⑯ 建築物の容積率制限</p> <p>⑰ 建築物の容積率制限</p> <p>⑱ 建築物の容積率制限</p> <p>⑲ 建築物の容積率制限</p> <p>⑳ 建築物の容積率制限</p> <p>㉑ 建築物の容積率制限</p> <p>㉒ 建築物の容積率制限</p> <p>㉓ 建築物の容積率制限</p> <p>㉔ 建築物の容積率制限</p> <p>㉕ 建築物の容積率制限</p> <p>㉖ 建築物の容積率制限</p> <p>㉗ 建築物の容積率制限</p> <p>㉘ 建築物の容積率制限</p> <p>㉙ 建築物の容積率制限</p> <p>㉚ 建築物の容積率制限</p> <p>㉛ 建築物の容積率制限</p> <p>㉜ 建築物の容積率制限</p> <p>㉝ 建築物の容積率制限</p> <p>㉞ 建築物の容積率制限</p> <p>㉟ 建築物の容積率制限</p> <p>㊱ 建築物の容積率制限</p> <p>㊲ 建築物の容積率制限</p> <p>㊳ 建築物の容積率制限</p> <p>㊴ 建築物の容積率制限</p> <p>㊵ 建築物の容積率制限</p> <p>㊶ 建築物の容積率制限</p> <p>㊷ 建築物の容積率制限</p> <p>㊸ 建築物の容積率制限</p> <p>㊹ 建築物の容積率制限</p> <p>㊺ 建築物の容積率制限</p> <p>㊻ 建築物の容積率制限</p> <p>㊼ 建築物の容積率制限</p> <p>㊽ 建築物の容積率制限</p> <p>㊾ 建築物の容積率制限</p> <p>㊿ 建築物の容積率制限</p> | | | |
| ① 用途制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ② 容積率の最高限度 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ③ 容積率の最低限度 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ④ 建築物の高さ制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑤ 建築物の用途制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑥ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑦ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑧ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑨ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑩ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑪ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑫ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑬ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑭ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑮ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑯ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑰ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑱ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑲ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ⑳ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉑ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉒ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉓ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉔ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉕ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉖ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉗ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉘ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉙ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉚ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉛ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉜ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉝ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉞ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㉟ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊱ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊲ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊳ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊴ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊵ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊶ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊷ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊸ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊹ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊺ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊻ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊼ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊽ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊾ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |
| ㊿ 建築物の容積率制限 | 制限あり | 制限あり | 制限あり |

制度を活用される場合の
「敷地規模ごとの街並み
再生の貢献項目」および
「割増容積率」

目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり

1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

1-2) これまでの渋谷区の実組み

1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

1-4) 考え方・対応方針

1-5) 環境に関する基準の引き上げ

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

3. 今後の予定

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-2) これまでの渋谷区取り組み

○渋谷区では、地区計画を活用したまちづくりへの理解を深めていただくため、権利者の皆様を対象に、制度説明会や勉強会、個別訪問などを通じて情報提供を行ってきました。

地区計画区域の権利者を対象に開催

令和6年2月 渋谷三丁目地区まちづくりにおける**制度説明会**

ご意見：渋谷川ゾーンでの制度活用に向け、街区ごとの合意形成に課題がある

渋谷川ゾーンの権利者を対象に開催・実施

- 令和6年3月 第一回 川沿いまちづくり勉強会
- 〃 7月 第二回 川沿いまちづくり勉強会
- 令和7年1月 第三回 川沿いまちづくり勉強会
- 〃 4月 第四回 川沿いまちづくり勉強会



29名の権利者が参加
※欠席者へは資料・アンケート送付

令和6年5月
令和7年9～10月 **個別訪問・個別面談**

16名の権利者と接触

いただいたご意見

渋谷川沿いのまちづくりについて

- 渋谷三丁目地区に根付いた行事等、地域資源を生かしたまちづくりをしていきたい。
- 渋谷川沿いを人が多く行き来する空間にしていきたい。
- 川に面して開いた建物を作っていく意義を感じた。
- 川や建物がきれいになると回遊性が生まれると思う。
- 普段街の将来像について考える機会がないため、勉強会を通じて川沿いがどんな街になるのか意見交換する貴重な機会となった。

制度活用について

- 渋谷川ゾーンは個人の地権者が多く、街区を取りまとめて合意形成を図るのは難しい。
- 壁面の位置の制限の指定があれば、制度活用のハードルは低くなり、活用しやすいそうだと感じた。

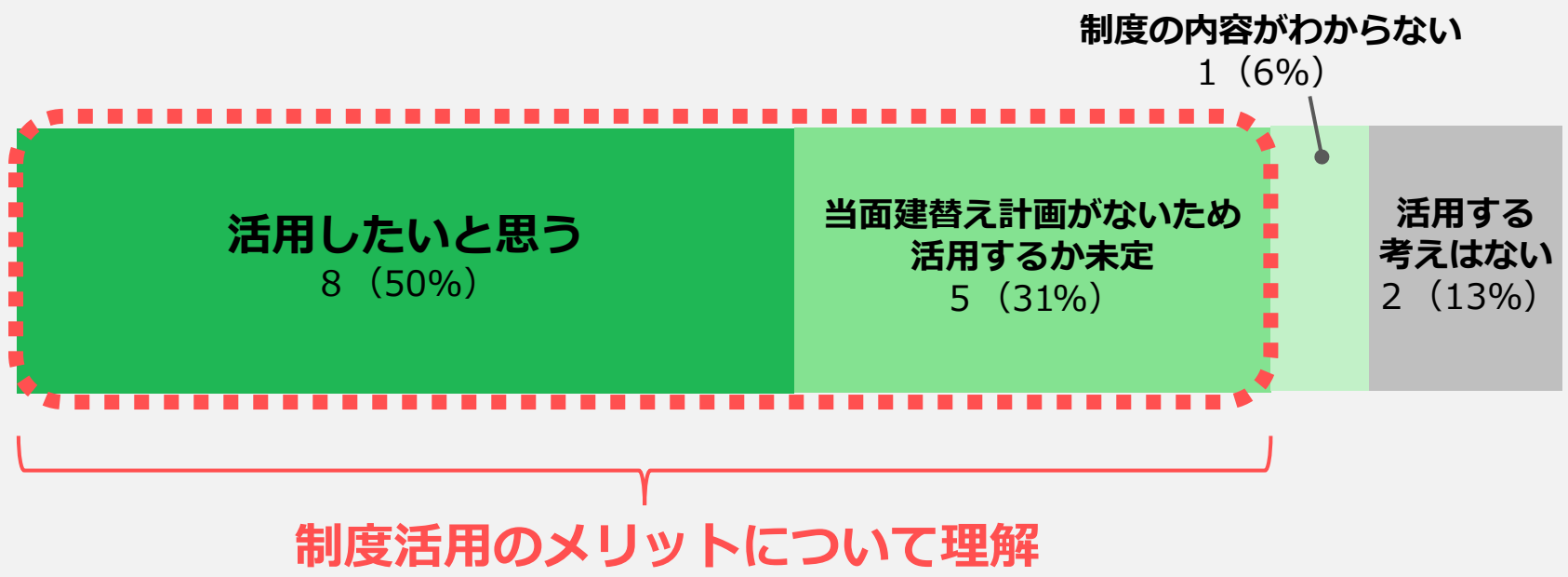
アンケート結果

- 第1回～第4回勉強会にて、制度活用に関するアンケートを実施
- 約8割の方が「制度活用したい」又は「当面の建替え計画がないため活用するか未定」と回答しており、制度活用のメリットについて理解が進んでいる

質問：街並み再生方針に基づく地区計画の制度を活用したいと思いますか？（いずれか1つ選択）

※n=16

※勉強会に複数回出席された方は直近の回答を反映



目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり

1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

1-2) これまでの渋谷区の実組み

1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

1-4) 考え方・対応方針

1-5) 環境に関する基準の引き上げ

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

3. 今後の予定

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

渋谷川沿いのまちづくりについて令和7年10月27日付で渋谷三丁目まちづくり推進協議会から区へ提案がありました。

(抜粋：渋谷三丁目まちづくり推進協議会提案書)

- 渋谷三丁目まちづくり協議会による、渋谷川桜まつりで渋谷川の将来像についてアンケートを実施しました。
- 川に開く建物で水辺空間を感じながら飲食を楽しみたい、川沿いに滞留空間を増やし、休憩所や子供のアクティビティを行える空間にしたいなどの意見がありました。



建物・リバーストリートに関する意見

建物に関する意見

- ・ 川に向けて開いたオシャレなカフェに入りたい！
- ・ 川側へ席のあるカフェやレストランなどを作る
- ・ 屋上で飲みたい！ など

リバーストリートに関する意見

- ・ テラス席が増えるとよい！！
- ・ 食事スペースが欲しい！
- ・ 緑とアートがいっぱいの川沿い、座るところももっとほしい！ など

子供のアクティビティに関する意見

- ・ こどもとゴミ拾いウォーキング
- ・ 本や服のフリーマーケット！
- ・ ダンスを披露したい
- ・ ともだちとゲーム など

川沿いまちづくり将来像実現に向けて

渋谷川沿いの課題

「緊急輸送道路である明治通り沿いの建築物の多くが老朽化している」

「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」

街並み再生方針に基づくまちづくり制度が渋谷三丁目地区で活用できる

川沿いにおいて「制度活用に向けた街区ごとの合意形成に課題がある」

川沿い勉強会では、制度活用への前向きな意見をいただいている

渋谷川沿いのにぎわい形成には将来像の実現が必要

将来像実現のため制度活用を前提とする都市計画手続きを進めてもらいたい

地域の方々から制度活用に前向きな意見が寄せられたことを踏まえ、**制度活用の前提条件である「壁面の位置の制限の指定」**について、渋谷三丁目まちづくり推進協議会から区へ提案がありました。

(抜粋：渋谷三丁目まちづくり推進協議会提案書)

渋谷区への提案について

渋谷川沿いのまちづくり将来像実現に向けて、令和7年度に川沿い4街区一体で「壁面の位置の指定※」を行う都市計画手続きを進めることを渋谷区に提案します。

※壁面の位置の指定の範囲は右図参照



▲壁面の位置の指定範囲

目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり

1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

1-2) これまでの渋谷区の実組み

1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

1-4) 考え方・対応方針

1-5) 環境に関する基準の引き上げ

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

3. 今後の予定

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-4) 考え方・対応方針

課題

渋谷川ゾーンは個人の地権者が多く、街区を取りまとめて合意形成を図るのは難しいことから、制度を活用したくとも活用が進まない懸念がある



地域のご意見

制度活用・将来像の実現に前向きな声が多い

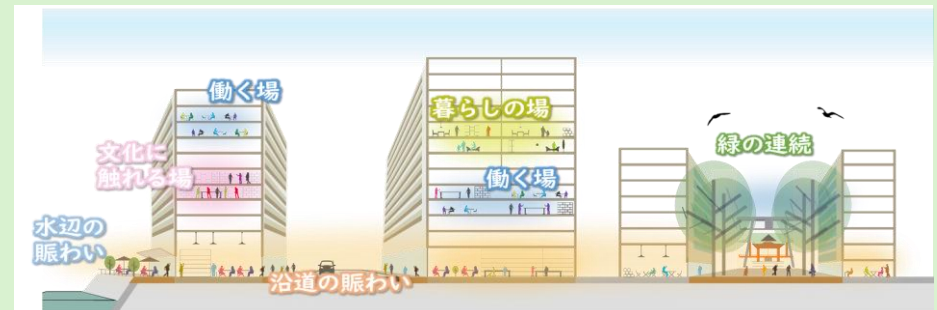
渋谷三丁目まちづくり推進協議会の提案

将来像の実現に向けた、川沿いの「壁面の位置の制限」の指定の提案

対応方針・効果

個々の建替え時にスムーズに制度を活用できるよう、壁面の位置の制限の指定をあらかじめすることで、

- ◎ 制度活用のハードルを下げる
- ◎ 川沿いの魅力向上につなげる



目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり

1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

1-2) これまでの渋谷区の実組み

1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

1-4) 考え方・対応方針

1-5) 環境に関する基準の引き上げ

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

3. 今後の予定

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-5) 環境に関する基準の引き上げ

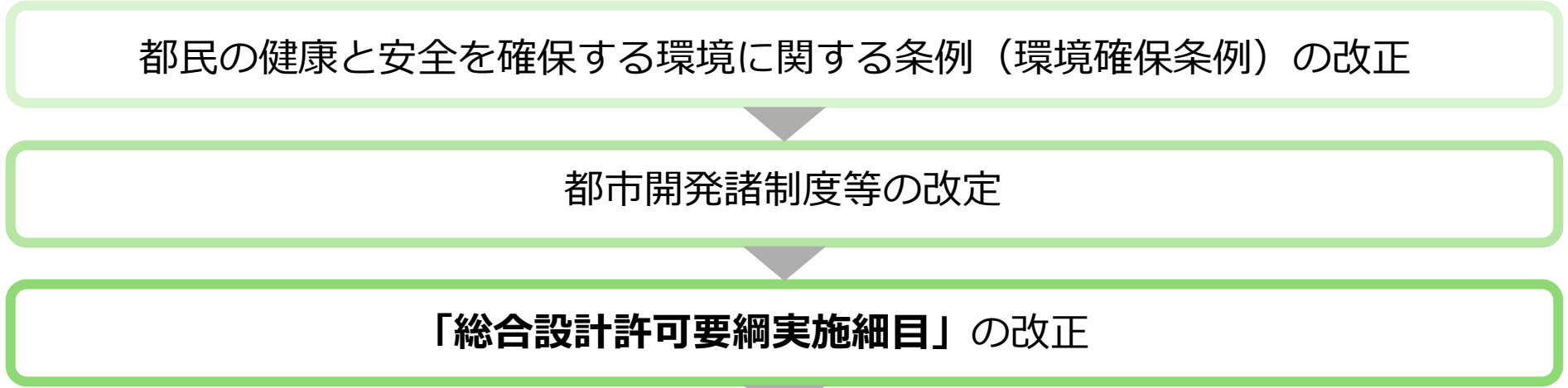
○渋谷三丁目地区地区計画には貢献項目の一つとして「環境」に関する項目が定められています。

| | |
|---------|---------|
| 選択 ① | 交通 |
| | エリアインフラ |
| | 用途 |
| | 環境 |

貢献項目「環境」
東京都「総合設計許可要綱実施細目」を参考に貢献項目の内容を規定

○今般、環境に関する基準が引き上げられました。

【関係条例等の変更】



【地区計画】

「環境に関する基準の引き上げ」



1. 渋谷三丁目地区のまちづくり 1-5) 環境に関する基準の引き上げ

○環境に関する基準の引き上げの内容

脱炭素化に向け、建築物の省エネ性能や再生可能エネルギーの利用に関する基準が強化され、電気の再エネ化率やエネルギーマネジメントに関する基準が新設されました。

| 項目 | 新・拡 | 内容 |
|-------------------|-----|---|
| 1. 建築物の環境性能 | 拡充 | <ul style="list-style-type: none"> 断熱・省エネ設備の両方で高い水準を設定 非住宅用途は、用途に応じてより厳しい水準を求める |
| 2. 再生可能エネルギーの変換利用 | 拡充 | <ul style="list-style-type: none"> 「一律の出力基準（10キロワット以上等）の設備設置」から「建物規模等に応じた出力基準の設備設置」に変更 建築物及び敷地に設置が困難な場合は、調達も可能に |
| 3. 電気の再エネ化率 | 新設 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅は50%以上、非住宅は100% |
| 4. エネルギーマネジメント | 新設 | <ul style="list-style-type: none"> 建築設備の運転管理時に、エネルギー利用の効率的な運用及びエネルギーの需給調整の最適化を可能にすること |

目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり

1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

1-2) これまでの渋谷区の実組み

1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

1-4) 考え方・対応方針

1-5) 環境に関する基準の引き上げ

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

3. 今後の予定

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

変更の概要

1

渋谷川ゾーンの 「壁面の位置の制限」の指定



地区計画範囲

渋谷川ゾーン

2

環境に関する基準の引き上げの反映



渋谷三丁目地区地区計画の変更

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

渋谷三丁目地区地区計画（素案）

赤字：変更及び追加箇所

地区計画

計画書

計画図

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（用途の制限及び意匠の制限）
 計画図 3（地区施設） **計画図 4（壁面の位置の制限）**
 方針付図 1（歩行者ネットワーク） 方針付図 2（歩行者ネットワーク）
 方針付図 3（歩行者ネットワーク） 方針付図 4（歩行者ネットワーク）

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

地区施設の配置及び規模

変更あり

| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種 類 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 面 積 | 備 考 |
|--------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-----------|------------------------|-----------------------------|
| | | 広 場 | 広場 1 号 | — | — | 約 1 0 0 m ² | 新 設（1 階レベル）、歩行者専用通路 2 号に接続 |
| | | | 広場 2 号 | — | — | 約 2 7 0 m ² | 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 | 2.5 m | 約 3 0 m | — | 新 設（1 階レベル） |
| | | | 歩行者専用通路 2 号 | 3 m | 約 1 0 5 m | — | 新 設（1 階レベル） |
| | | | 歩行者専用通路 3 号 | 2.5 m | 約 2 5 m | — | 新 設（1 階レベル） |
| | | | 歩行者専用通路 4 号 | 6 m | 約 4 0 m | — | 新 設（2 階レベル） |
| | | | 歩行者専用通路 5 号 | 1 0 ～ 2 4 m | 約 6 5 m | — | 新 設（2 階レベル）、たまり空間を含む |
| | | | 歩行者専用通路 6 号 | 3 m | 約 5 5 m | — | 新 設（2 階レベル）、昇降機能を含む |
| | | | 歩行者専用通路 7 号 | 2 ～ 7 m | 約 6 5 m | — | 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 | 4 m | 約 4 5 m | — | 新 設（3 階レベル）機能を含む |
| | | | 歩行者専用通路 9 号 | 1.5 ～ 8 m | 約 8 0 m | — | 新 設（1 階、2 階、3 階レベル）、昇降機能を含む |

文言修正

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

建築物の容積率の最高限度

A地区（金王八幡宮周辺地区）

変更あり

- 1 （略）
- 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（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

表1 2における割増容積率及び取組事項

文言追加

| 敷地面積 | 2の割増容積率（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） |

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

建築物の容積率の最高限度

A地区（金王八幡宮周辺地区）

変更あり

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ことができる。

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することができる。

(1) 略

(2) 略

(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

環境に関する項目の修正

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

(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の変更（素案）

建築物の容積率の最高限度

B地区（渋谷川周辺地区）

変更あり

- 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。
 - (1) 略
 - (2) 略
 - (3) 略
 - (4) 略
 - (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

環境に関する項目の修正

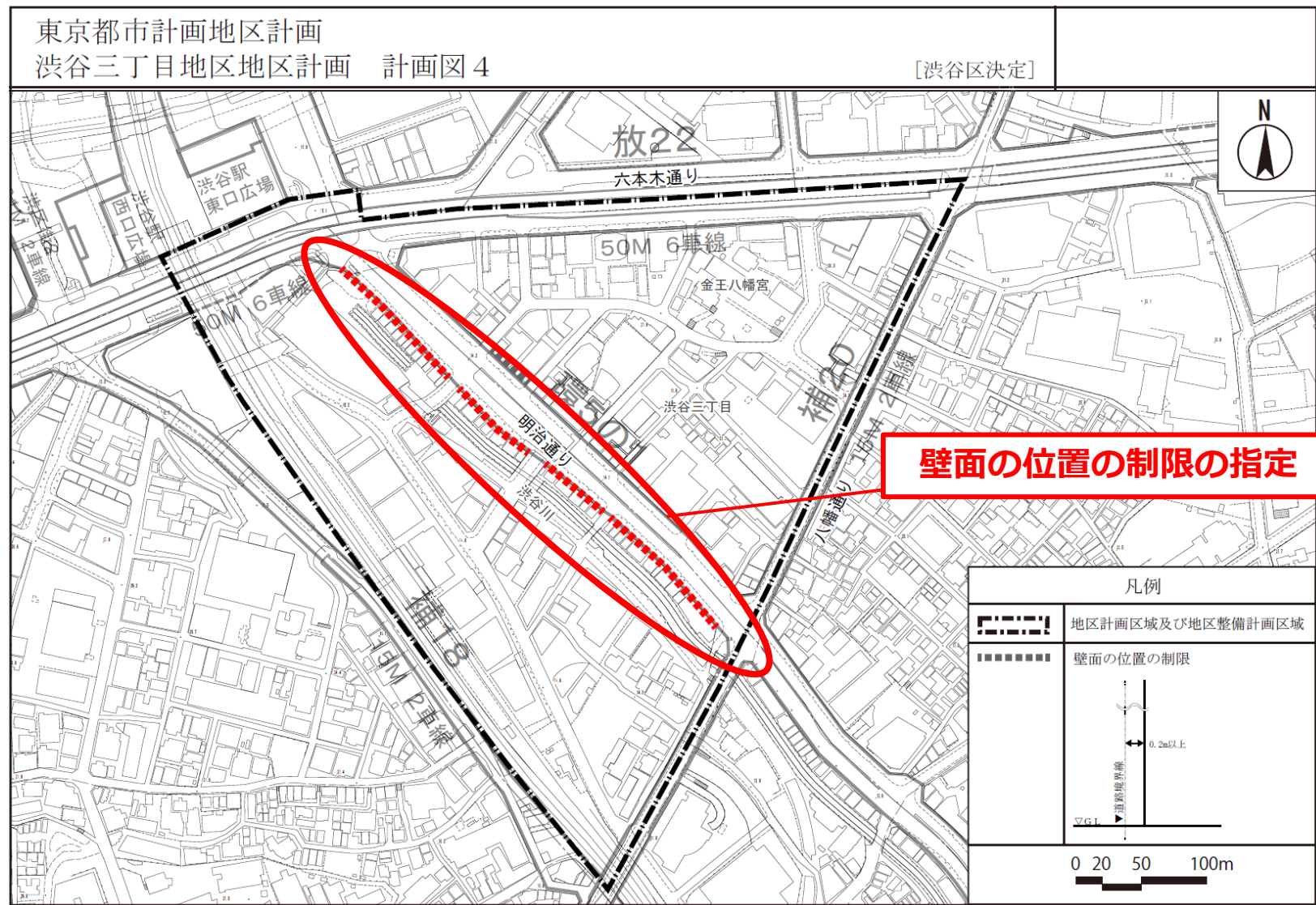
新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和7年3月31日改定）の第8章5（2）の（2）－1から（2）－4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合するもの

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）



計画図 4

変更あり



目次

1. 渋谷三丁目地区のまちづくり

1-1) 渋谷三丁目地区とまちづくりの制度

1-2) これまでの渋谷区の実組み

1-3) 渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案

1-4) 考え方・対応方針

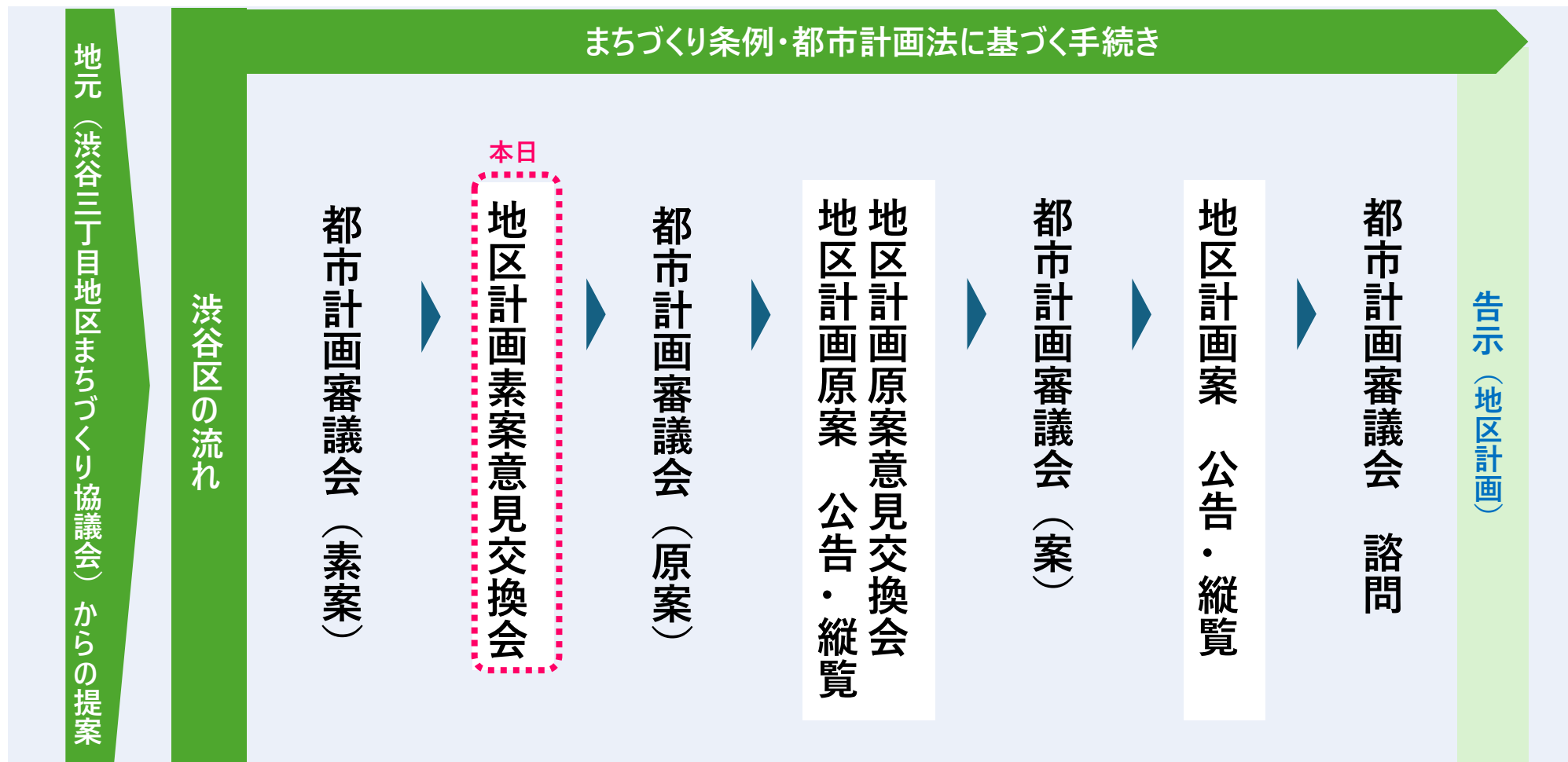
1-5) 環境に関する基準の引き上げ

2. 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）

3. 今後の予定

3. 今後の予定

都市計画手続き



3. 今後の予定

ご意見の提出

□ご意見の提出先

ご意見ございましたら、ご意見カード等に意見・氏名・住所をご記入いただき、郵送（消印有効）、持参、FAXまたは、メールで以下の連絡先までお送りください。

〒150-8010 東京都渋谷区宇田川町1番1号
 渋谷区 まちづくり推進部 渋谷駅周辺まちづくり課
 FAX：03-5458-4918
 Mail：sec-toshisaisei@shibuya.tokyo

□ご意見募集期間

令和7年12月26日（金）まで

※いただいたご意見と回答は、後日、渋谷区ホームページに掲載する予定です。