

渋谷三丁目地区地区計画を変更しました

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、より魅力あるまちの形成のため、令和3年4月に渋谷三丁目まちづくり推進協議会から「街並み再生方針」の検討に係る提案を受け、渋谷区主催の意見交換を開催いたしました。その後、区は令和4年5月に「街並み再生地区の指定及び街並み再生方針（案）」を東京都に上申し、同年6月に「街並み再生地区」の指定及び「街並み再生方針」が定められました。

渋谷三丁目地区 街並み再生地区及び街並み再生方針（東京都HP）

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop_town/syare04.htm

【東京都都市整備局トップページ>まちづくり～国際競争力の強化等に資する都市の再生～>東京のしゃれた街並みづくり推進条例>街区再編まちづくり制度】



「街並み再生方針」策定後、渋谷区は、「街並み再生方針」に記したまちの将来像を実現し、街並み再生方針で定めた新しいまちづくりのルール（裏面参照）を活用できるようにするため、地域の皆様との意見交換会及び意見募集を実施し、令和5年7月7日に「渋谷三丁目地区地区計画」を変更しました。

渋谷三丁目地区地区計画について

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携をしながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けてまちづくりを進めていく手法です。

渋谷三丁目地区でも、皆様のご意見や区の上位計画等を踏まえて、将来像や目標を以下のとおり定めています。

《地区計画の区域》

位置：渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地区内

面積：約17.4ha

《地区計画の目標》（抜粋）

○目指す将来像

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 渋谷川沿いのにぎわいと緑豊かな水辺環境の整備
- 2 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 誰もがめぐる歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の創出
- 4 駅前にふさわしい交通基盤の強化と公共交通の利便性の向上
- 5 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きある都市空間の形成
- 6 にぎわいが感じられる駅前の顔の形成と歴史的なまちの魅力を活かした景観形成
- 7 防災性の向上と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



ー 将来像のイメージ ー



渋谷三丁目地区における新しいまちづくりのルール

新しいまちづくりのルールは、地区計画で定めた路線沿いの敷地（右図※1）で、街区ごとに地区計画に壁面の位置の制限を指定することで利用できます。

壁面の位置の制限を指定するには、①活用される街区の皆様でお話しの上、ルールの活用に合意された街区について②区が地区計画を変更し、壁面の位置の制限を指定します。

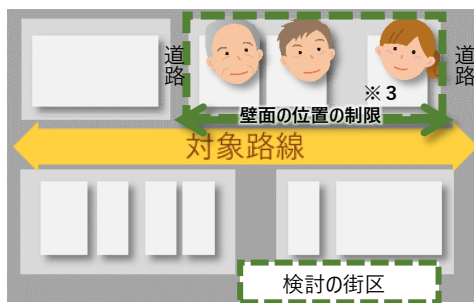
（①・②の進め方など、詳しくは区にお問い合わせください。）

① 街区※2でお話し合い



② ルール活用について合意

③ 渋谷区が合意形成に応じた地区計画変更 ⇒ルールを活用した建て替えが可能に



※1

【対象となる敷地】

明治通り/六本木通り/八幡通り
沿いの敷地



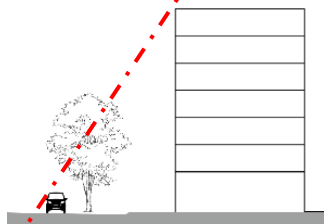
※2 街区とは、道路と道路の間の土地の集まりです。対象路線に面する街区で合意することで制度活用が可能になります。

※3 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）

新しいまちづくりのルールは、壁面の位置の制限の指定をされた街区で、「1.斜線制限の緩和」や地区計画で定めた取り組みを行うことで「2.容積率の緩和」を受けることができます。

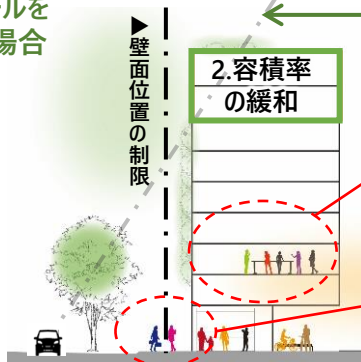
既存のルール
では・・・

斜線制限



新しいルールを
適用した場合

壁面位置の制限



1.斜線制限の緩和

地区計画で定めた取り組み
(例)
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

(例)
日常一般に公開される滞留
空間の整備

渋谷三丁目地区のまちづくりルールのご紹介

まちづくりに関する内容は、渋谷区ホームページ「渋谷三丁目地区まちづくり」でご紹介しています。

https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/shuhen-machizukuri/kento/shibuya3_machidukuri.html

【トップページ>環境・まちづくり>渋谷駅周辺のまちづくり>検討中のまちづくり>渋谷三丁目地区まちづくり】

「渋谷三丁目地区地区計画」についても掲載しています。

なお、地区計画の区域内で建築工事等を行う際には、その内容を事前に区長に届け出ることが都市計画法で義務付けられています。

また、地区計画に定められた新しいまちづくりルールを円滑に運用するため、「渋谷三丁目地区地区計画運用基準」及びこのルールの活用の仕方について分かりやすく解説した「渋谷三丁目地区地区計画活用手引き」を今後作成し、随時HPにて掲載予定です。



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