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

この手引きは、『渋谷三丁目地区街並み再生方針』に基づく地区計画（以下、「本制度」という。）を活用したまちづくりを促進するため、本制度の活用を検討されている方に向けて、本地区計画区域内の「建築物等の制限」に関する内容や、本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」（以下、「貢献項目」という。）及び「割増容積率」、「手続きの流れ」等について、わかりやすく解説したものです。手引きに記載以外の関連詳細ついては「渋谷三丁目地区地区計画運用基準」、「渋谷三丁目地区地区計画」もあわせてご確認ください。

目 次

第１章 地区計画策定の背景

1-1 渋谷三丁目地区の特色及び課題 3
1-2 街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定 4
1-3 街並み再生方針と地区計画の関係 6

第２章 地区計画の概要と制度活用

2-1 地区計画制度と種類 8
2-2 本制度を活用するための条件 9

第３章 建築物等の制限及び容積率の割増

3-1 建築物等の制限 13
3-2 容積率の割増 16
3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(金王八幡宮ゾーン) 19
3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(渋谷川ゾーン) 54

第４章 計画内容の実現に向けた流れと維持管理

4-1 計画内容の実現に向けた流れ 64
4-2 貢献項目の整備・維持管理 66

第１章

地区計画策定の背景

1-1 渋谷三丁目地区の特色及び課題

渋谷三丁目地区の特色

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す。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ます。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ます。

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ます。加えて、近年は、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系人材の増加が加速することが期待されています。









渋谷三丁目地区内の歴史的な神社仏閣





整備された渋谷リバーストリート

渋谷三丁目地区の課題

一方で、幹線道路沿道の建築物の老朽化、金王八幡宮周辺の参道の環境、渋谷川に背を向けた建築物、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が必要といった課題が存在しています。



明治通り沿道の建築物



金王八幡宮の参道



渋谷川に背を向けた建築物

1-2 街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定

本地区は、地区の課題を解決するとともに個性豊かで魅力ある街並みを実現するため、令和４年６月に東京都の街区再編まちづくり制度に基づく「街並み再生地区」に指定され、『渋谷三丁目地区街並み再生方針』が策定されました。

街区再編まちづくり制度と街並み再生方針について

「街区再編まちづくり制度」とは、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、まちづくりの様々な課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和等を活用し、地域の方々による話し合いがまとまったところから段階的に整備を行うことで、個性豊かで魅力ある街並みを実現していく制度です。

この「街区再編まちづくり制度」によってまちづくりを進めることが効果的と認められる地区は、東京都により「街並み再生地区」に指定され、まちの将来像やまちづくりのルール等、地域の実情に即したまちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」が定められます。

地域の実情に即した
柔軟なまちづくりのガイドライン
「街並み再生方針」

まちの将来像

実現のために

地域貢献 ＋ **建築物等に関する制限**

（課題解決・魅力向上）

建て替えやすくなるインセンティブ
（都市計画に基づく規制緩和等）

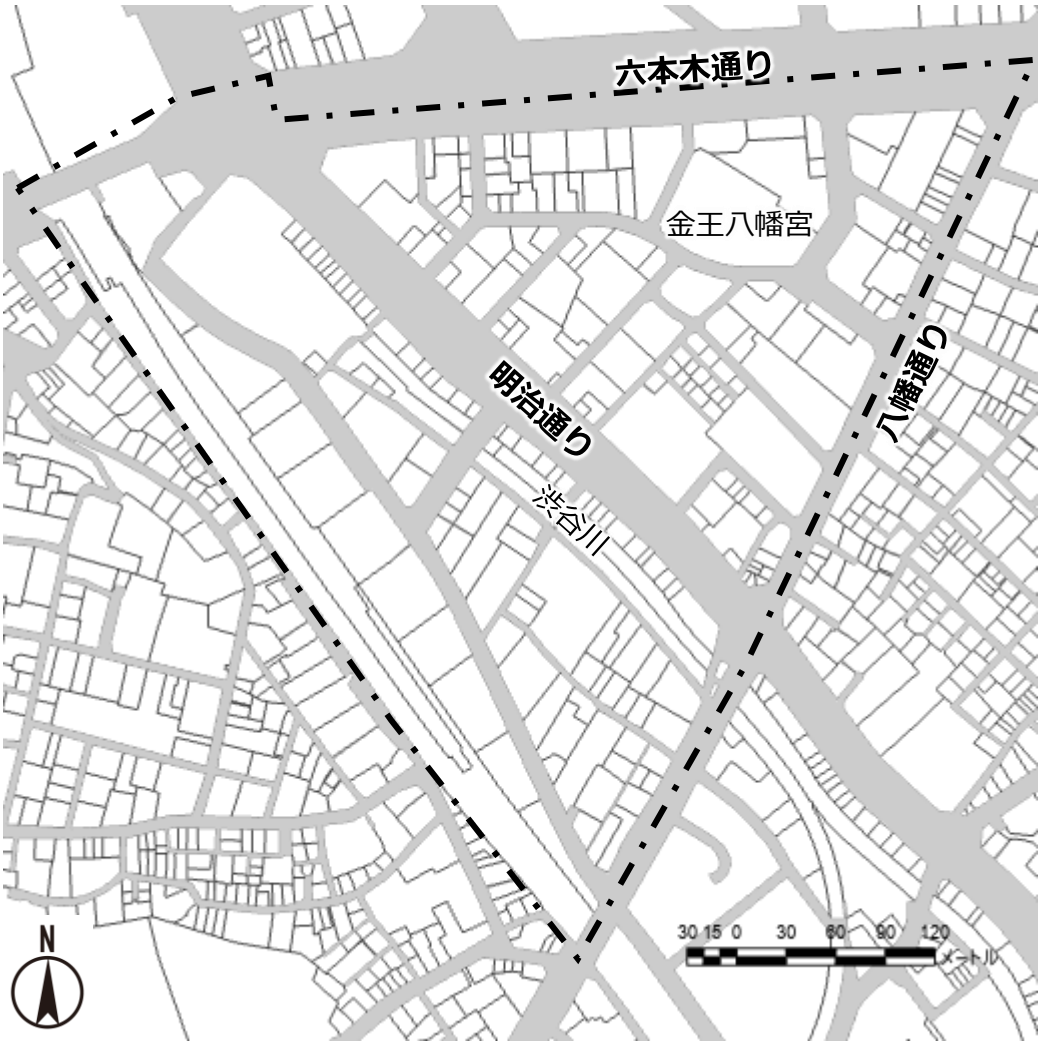
渋谷三丁目地区におけるまちの将来像

『渋谷三丁目地区街並み再生方針』においては、「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、この将来像の実現に向けた整備の目標やそれに基づくまちづくりのルール等が定められています。



渋谷三丁目地区街並み再生方針の概要

位置及び区域	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
面　　積	約17.4ha
整備の目標	1．渋谷川沿いの水辺環境の整備 2．IT系企業の集積するイノベーション拠点の誘導 3．歩いて楽しいウォーカブルな歩行空間の形成 4．金王八幡宮の参道における魅力的な歩行空間の形成 5．安全・安心なまちづくりの実現

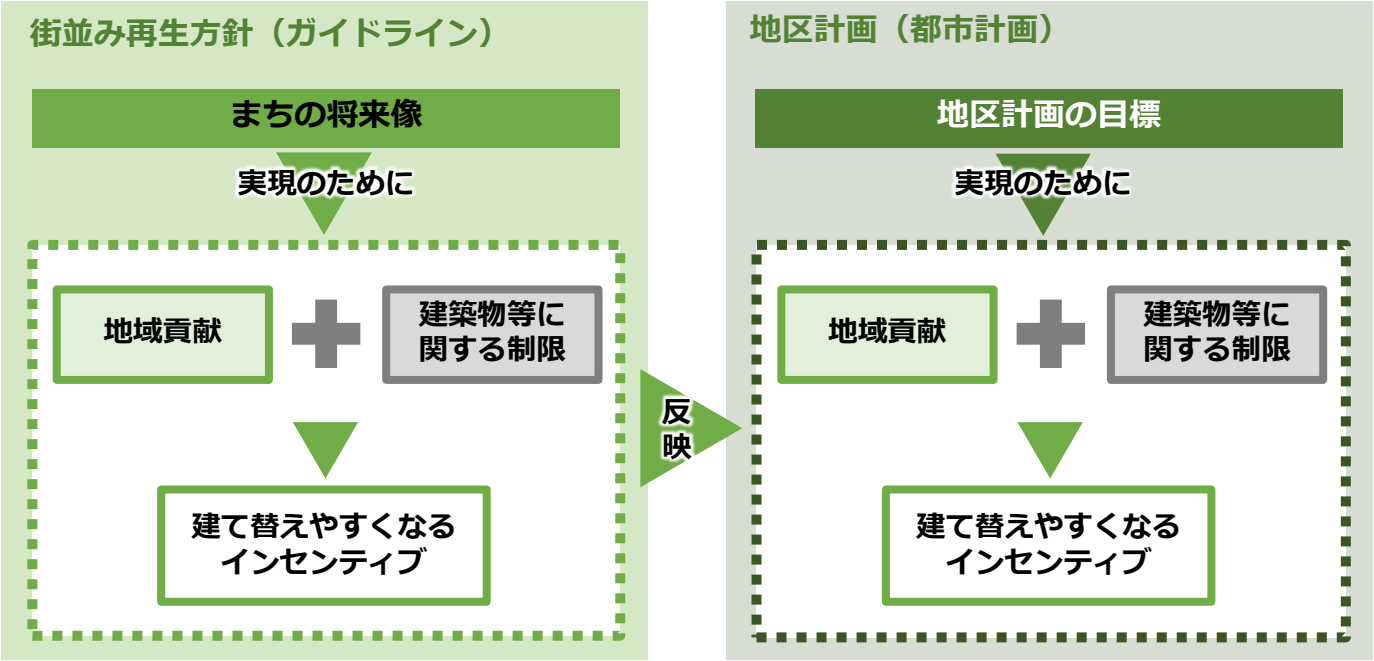


渋谷三丁目地区街並み再生方針図書は、東京都都市整備局ホームページよりご覧ください。
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/fop_town/syare04.htm
【東京都都市整備局トップページ＞まちづくり＞地域が主役のまちづくりの推進＞東京のしゃれた街並みづくり推進条例＞街区再編まちづくり制度】

1-3 街並み再生方針と地区計画の関係

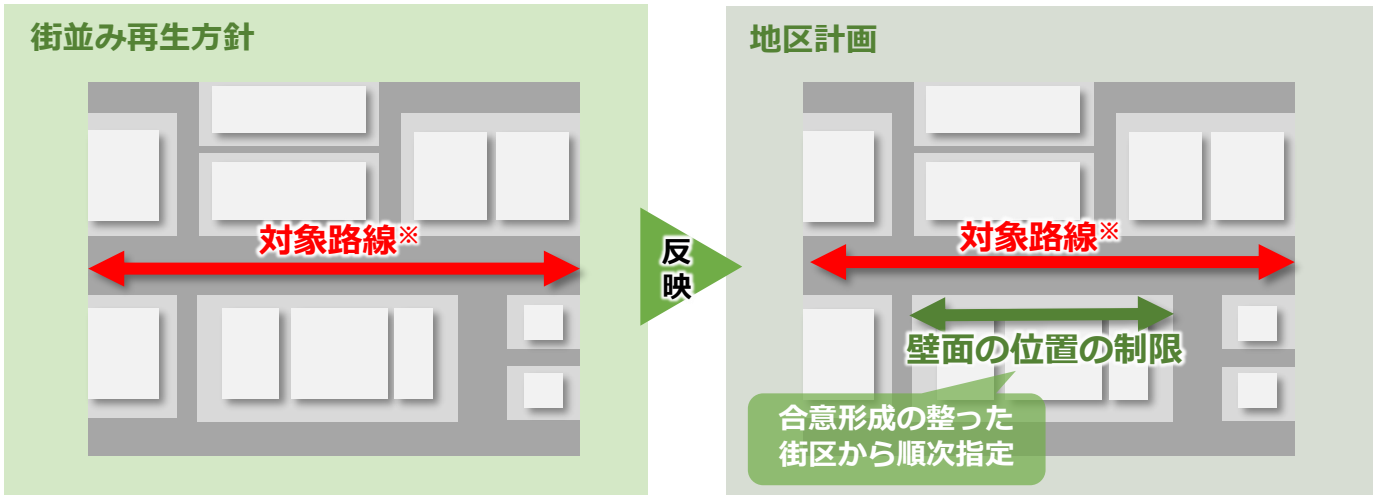
街並み再生方針の内容を反映した地区計画を策定

渋谷区は、令和５年７月に『渋谷三丁目地区街並み再生方針』に定められたまちの将来像、将来像の実現に向けた地域への貢献項目、建築物等に関する制限、地域貢献度に応じた規制緩和（建て替えやすくなるインセンティブ）の概要等の内容を反映した『東京都市計画地区計画 渋谷三丁目地区地区計画』（以下、「渋谷三丁目地区地区計画」という。）を新たに策定しました。



地区計画を活用した段階的なまちづくりの推進

街並み再生方針に基づく地区計画を活用した建替えを行うため、街並み再生方針で定めた対象路線沿道において、地権者間での合意形成が整った街区から順次、地区計画に壁面の位置の制限を指定していきます。 👉 手続きの詳細は第２章



この仕組みにより、地域の合意状況に応じた段階的なまちづくりを進めていきます。

※対象路線はP9を参照

渋谷三丁目地区地区計画図書は、渋谷区ホームページよりご覧ください。
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】

第２章

地区計画の概要と制度活用

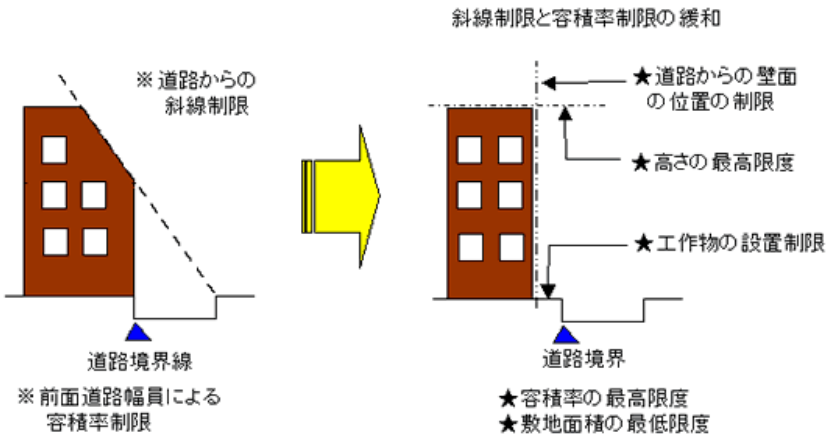
2-1 地区計画制度と種類

本地区では、「街並み誘導型地区計画」と「高度利用型地区計画」を併用し、『渋谷三丁目地区街並み再生方針』の内容を反映した地区計画としています。
地区計画制度の概要は、以下のとおりです。

街並み誘導型地区計画とは

【街並み誘導型】（都市計画法12条の10）

目的：壁面の位置を制限し、適切な幅員の道路などを確保することにより、良好な市街地環境の形成を図る。
計画：壁面の位置の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、工作物の設置の制限を定める。



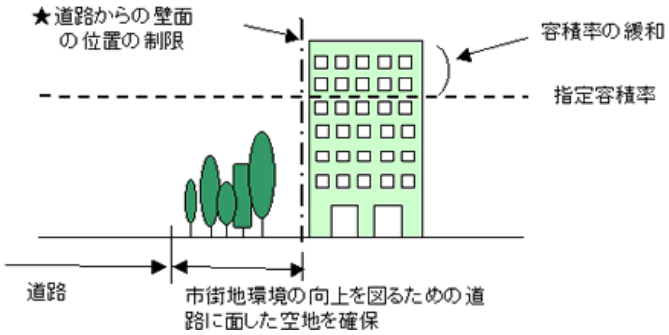
（出典：東京都都市整備局ホームページ）

街並み誘導型地区計画の適用により、前面道路幅員による容積率制限や斜線制限の緩和を受けることができます。

高度利用型地区計画とは

【高度利用型】（都市計画法12条の８）

目的：敷地の統合を促進し、有効な空地を確保し、機能更新に必要な用途の導入を行い、土地の高度利用を図る。
計画：公共･交通施設が十分整備されている区域に、壁面の位置の制限や容積率の最高限度等を定める。



（出典：東京都都市整備局ホームページ）

高度利用型地区計画の適用により、容積率の緩和を受けることができます。

2-2 本制度を活用するための条件

本制度を活用し、都市計画に基づく規制緩和等を受けるためには、以下の２つの条件を満たしている必要があります。

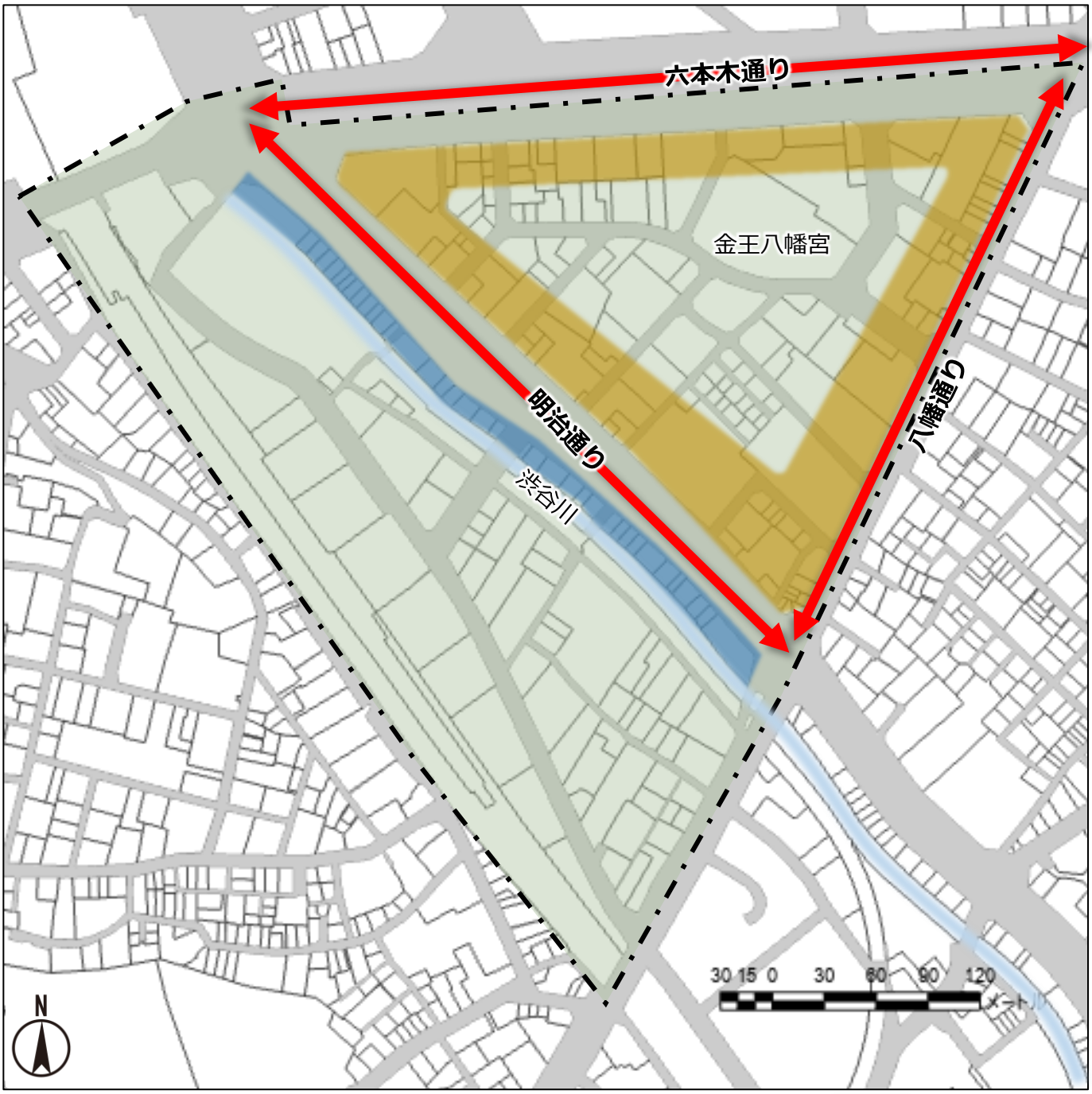
A：本制度を活用する敷地が対象路線に接している

B：地区計画に壁面の位置の制限が指定されている

A：本制度を活用する敷地が対象路線に接している

本制度を活用する敷地は、対象路線（明治通り、六本木通り、八幡通り）のうち、地区計画において「壁面の位置の制限」が定められている部分に２m以上接道していなければなりません。

👉 「壁面の位置の制限」の詳細は次ページ



2-2 本制度を活用するための条件

B：地区計画に壁面の位置の制限が指定されている

地区計画に「壁面の位置の制限」を指定するためには、対象路線に接する敷地の地権者※の皆さんの合意形成が整った街区から、渋谷区に申出をしていただく必要があります。指定までの流れは以下のとおりです。

※対象路線に接する敷地の地権者とは、原則として当該敷地の所有者及び借地権者を指します。

Step 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。

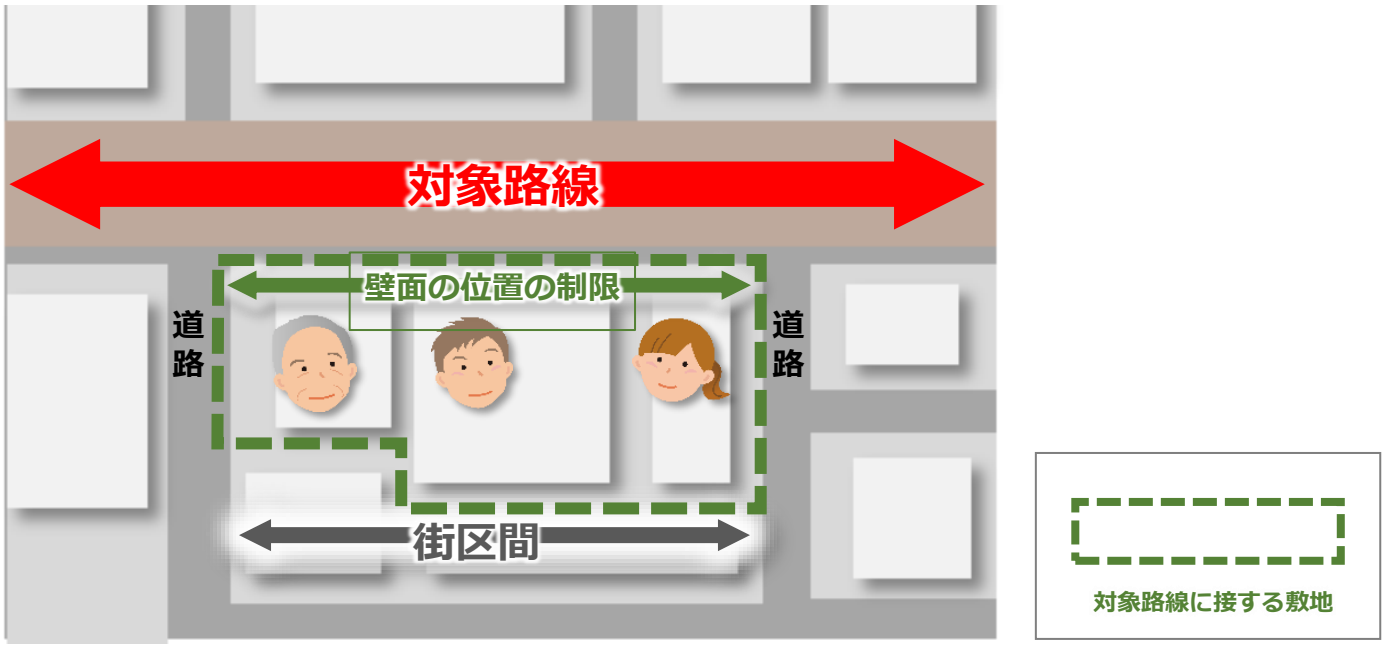
> 💡街区間とは？
> 道路と道路に挟まれた区間を指します。（下図参照）

Step 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。

Step 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。



2-2 本制度を活用するための条件

よくある質問

Q 対象路線に接していない敷地ですが、本制度を活用したいです。

A 対象路線に接していない敷地では、本制度を活用することができません。ただし、敷地の共同化等によって、建築敷地として対象路線に接することになれば、本制度を活用することが可能となります。

Q 壁面の位置の制限が指定された場合、必ず建替えをしなければいけないのでしょうか？

A 壁面の位置の制限が指定されたからといって、必ず建替えをしなければならないということではありません。壁面の位置の制限が指定された後に建替えを行う場合において、指定された壁面の位置の制限が適用されることになります。

Q 壁面の位置の制限を指定するには、街区の地権者全員の合意を得なければいけないのでしょうか？

A 壁面の位置の制限がかかるのは、対象路線に接する敷地のみであるため、街区全体の地権者ではなく、街区の中で対象路線に接している敷地の地権者の合意が必要です。
詳しくは、渋谷区にご相談ください。

Q 街区間での合意が取れたら、すぐに壁面の位置の制限を地区計画に指定できるのでしょうか？

A 地区計画に壁面の位置の制限を指定するためには、都市計画手続きを経る必要があります。
詳しくは、渋谷区にご相談ください。

第３章

建築物等の制限及び容積率の割増

3-１　建築物等の制限
3-2　　容積率の割増

3-1 建築物等の制限

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、第２章でご説明した敷地の位置、壁面の位置の制限の指定状況、活用する地区計画制度によって、下表のとおりとなります。

〈本地区計画に定められている建築物等の制限の一覧表〉

敷地の位置 👉 詳細はp.9		対象路線に接している			左記以外
壁面の位置の制限 👉 詳細はp.10		指定されている		未指定	
活用する地区計画制度 👉 詳細はp.8		街並み誘導型及び高度利用型	街並み誘導型	制度活用しない	
建築物等の制限	①-１用途制限 (ぱちんこ屋、風俗営業、ゲームセンター、倉庫、工場)	制限あり			
	①-２用途制限 (1階/地階：にぎわい施設以外)	制限あり			
	②容積率の最高限度	制限あり			
	③容積率の最低限度	制限あり			
	④建蔽率の最高限度	制限あり			
	⑤敷地面積の最低限度	制限あり			
	⑥建築面積の最低限度	制限あり			
	⑦壁面の位置の制限	制限あり			
	⑧壁面後退区域における工作物の設置の制限	制限あり			
	⑨高さの最高限度	制限あり			
	⑩形態・色彩・意匠の制限	制限あり			

3-1 建築物等の制限

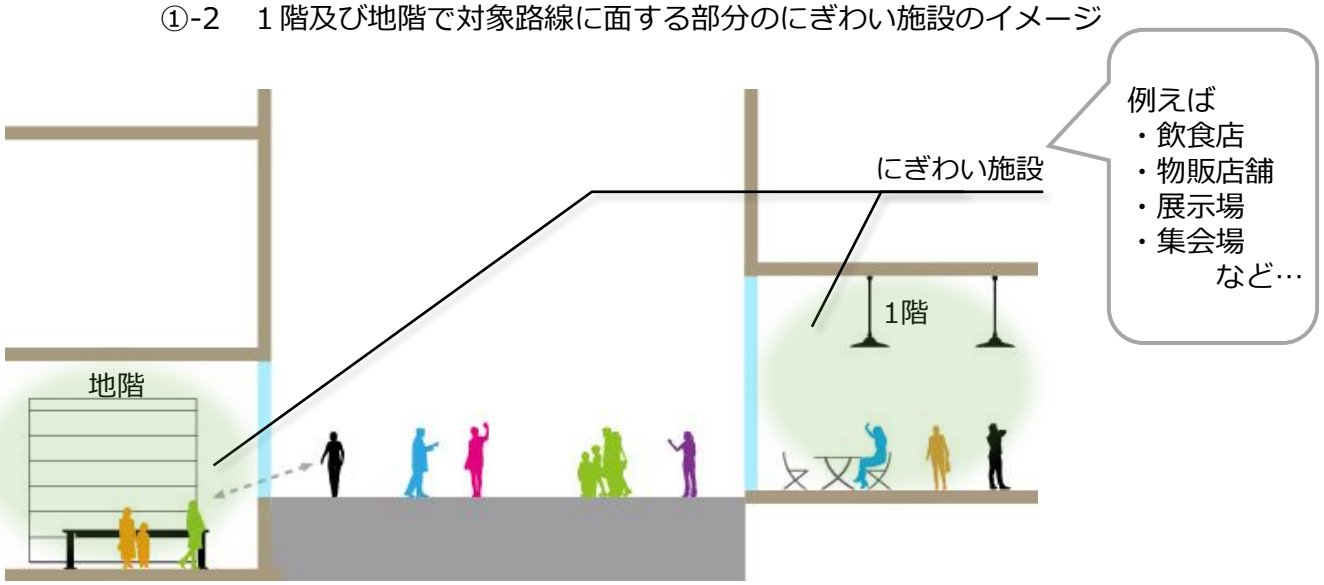
「建築物等の制限」の具体的な内容は、次のとおりです。

①用途の制限

-1 良好な市街地環境を形成するため、ぱちんこ屋、性風俗関連特殊営業の用に供するもの、ゲームセンター、倉庫業を営む倉庫、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。）が制限されます。

-2 対象路線に接する敷地の建築物の１階及び地階で当該道路に面する部分においては、連続したにぎわいの街並み形成を図るため、主たる用途として、にぎわい施設（「商業」、「文化・交流」、「産業支援」、「生活支援」）を導入する必要があります。

①-2　１階及び地階で対象路線に面する部分のにぎわい施設のイメージ



②容積率の最高限度

敷地面積及び貢献項目ごとに設定されます。

👉 詳細はp.16~p.62

③容積率の最低限度

容積率の最低限度を200%とします。

④建蔽率の最高限度

建蔽率の最高限度を80%とします。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物の場合は90%、耐火建築物の場合は100%とします。

⑤敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度を50㎡とします。ただし、敷地面積が現状50㎡未満の場合は、その敷地面積を最低限度とします。

⑥建築面積の最低限度

建築面積の最低限度を25㎡とします。ただし、敷地面積が現状50㎡未満の場合は、その敷地面積の２分の１を最低限度とします。

3-1 建築物等の制限

⑦壁面の位置の制限

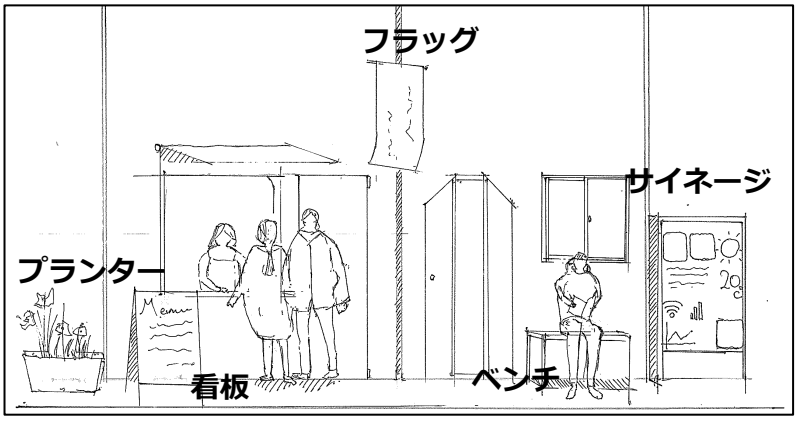
対象路線に接する敷地のうち、街区間で合意形成が整った街区から、壁面の位置の制限（道路の境界線から0.2mの位置）を定めます。

👉 詳細はp.10

⑧工作物の設置の制限

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りません。

ただし、渋谷らしい景観やにぎわい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はありません。



設置可能な工作物のイメージ

⑨高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は以下のとおりです。

- 明治通りに敷地が接する建築物は、60m。ただし、六本木通りに接する場合は除く。
- 六本木通りに敷地が接する建築物は、70m。
- 八幡通りに敷地が接する建築物は、50m。ただし、明治通り又は六本木通りに接する場合は除く。

ただし、総合設計制度を活用した建築物、都市再生特別地区の区域内の建築物及び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はこの限りではありません。

⑩建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

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必要があります。

対象路線に接する敷地の建築物について、１階及び地階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し、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必要があります。

屋外広告物を設置する場合の制限は以下のとおりです。

- 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。
- 腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。
- 点滅式の光源は使用しない（A地区（金王八幡宮周辺地区）のみ）。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対象路線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。

建築物等の制限の内容は、『渋谷三丁目地区地区計画』を一部抜粋・編集したものです。
詳細は、渋谷区ホームページに掲載している渋谷三丁目地区地区計画図書をご覧ください。
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】

3-2 容積率の割増

貢献項目の概要と容積率の割増の上限

本地区における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しています。貢献項目は、優先度の高いものから順に、「必須①②」、「選択①」、「選択②」としています。敷地の位置や面積によって、選択できる貢献項目は以下のとおり異なります。

■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※）

敷地面積が500㎡未満の場合、取り組むことができる貢献項目は「選択①」のみです。

敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合は、優先度の高い「選択①」を上限まで行った上で、次に優先度の高い「選択②」に取り組むことができます。

敷地面積が1,000㎡以上の場合は、最も優先度の高い「必須①②」のどちらも取り組んだ上で、次に優先度の高い「選択①」に取り組むことができ、「選択①」を上限まで行った上で、その次に優先度の高い「選択②」に取り組むことができます。

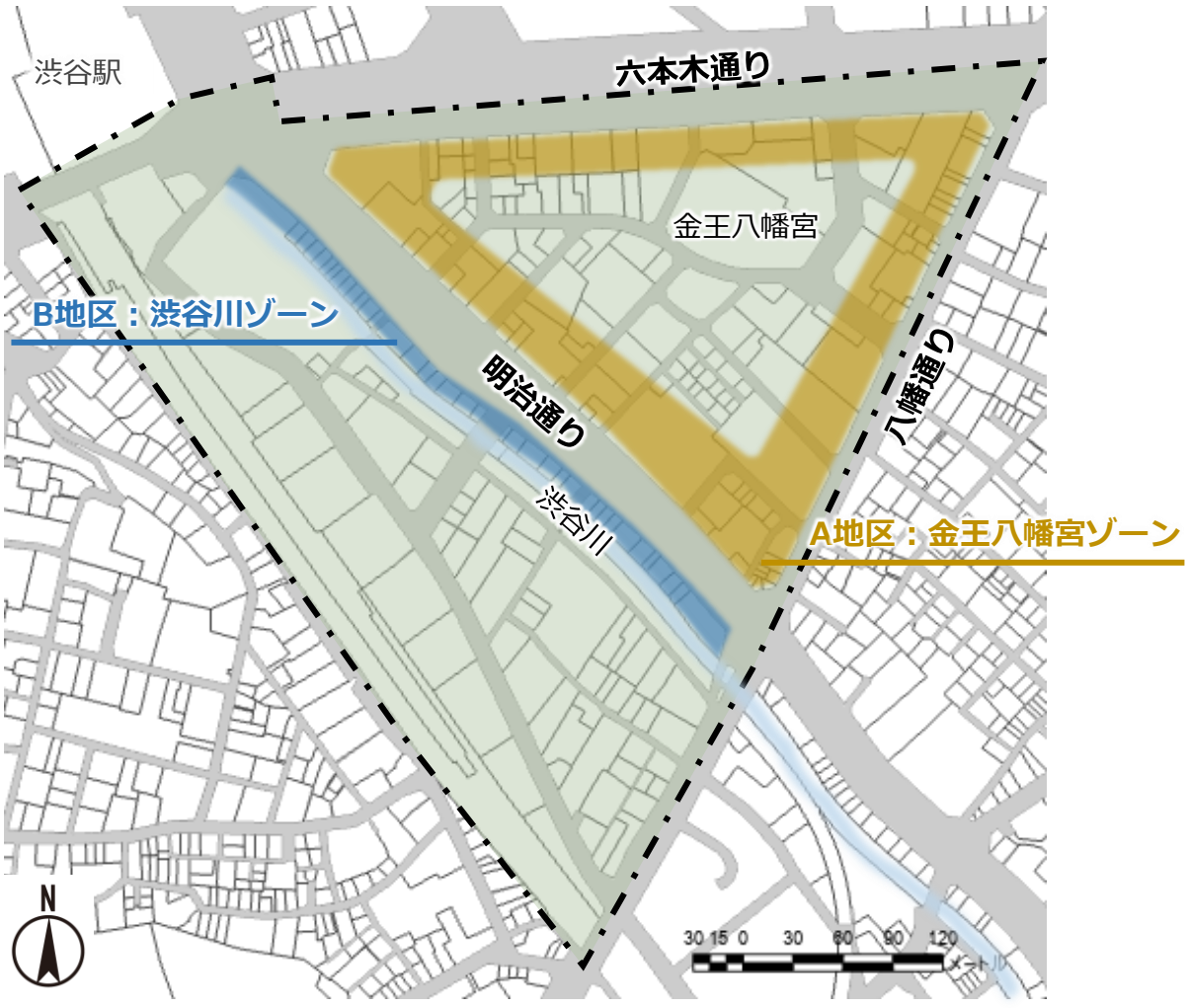
👉 詳細はp.19から

■B地区：渋谷川ゾーン（明治通り西側に接する敷地※）

敷地面積が500㎡未満の場合、取り組むことができる貢献項目は「選択①」のみです。

敷地面積が500㎡以上の場合は、優先度の高い「選択①」を上限まで行った上で、次に優先度の高い「選択②」に取り組むことができます。👉 詳細はp.54から

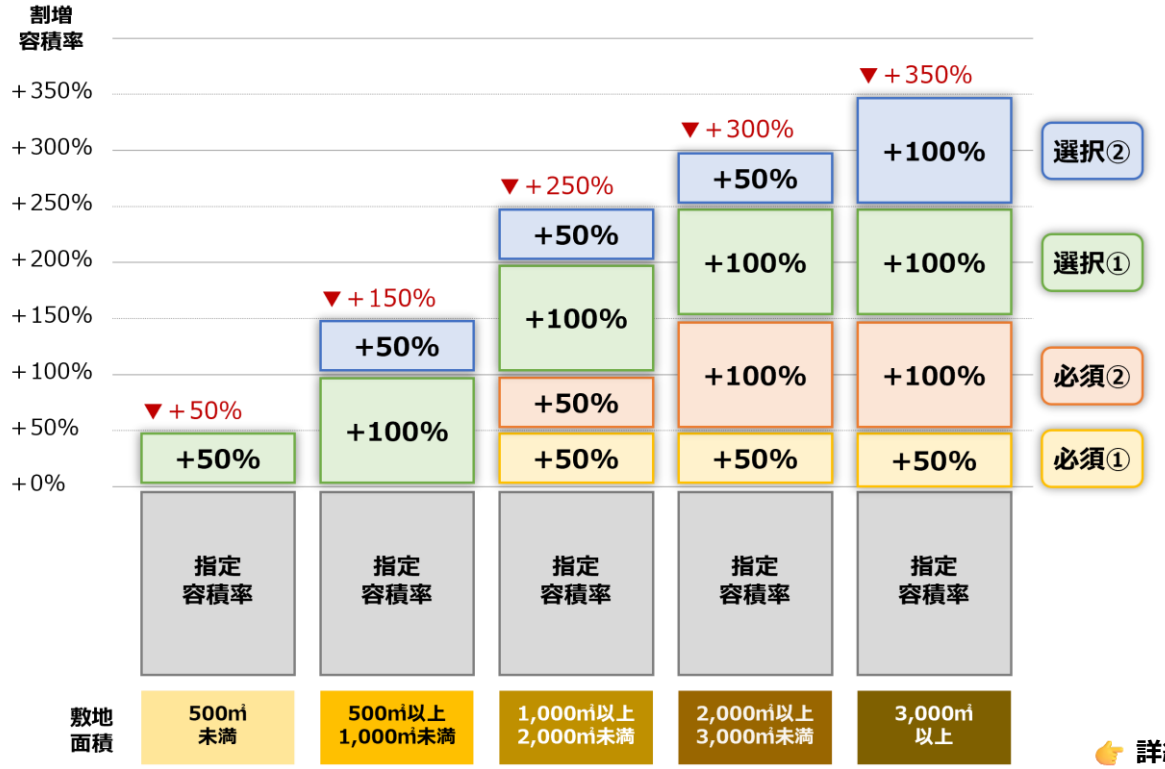
※ 容積率の割増を受ける敷地は、対象路線のうち壁面の位置の制限が定められた部分に、２m以上接道していなければなりません。



3-2 容積率の割増

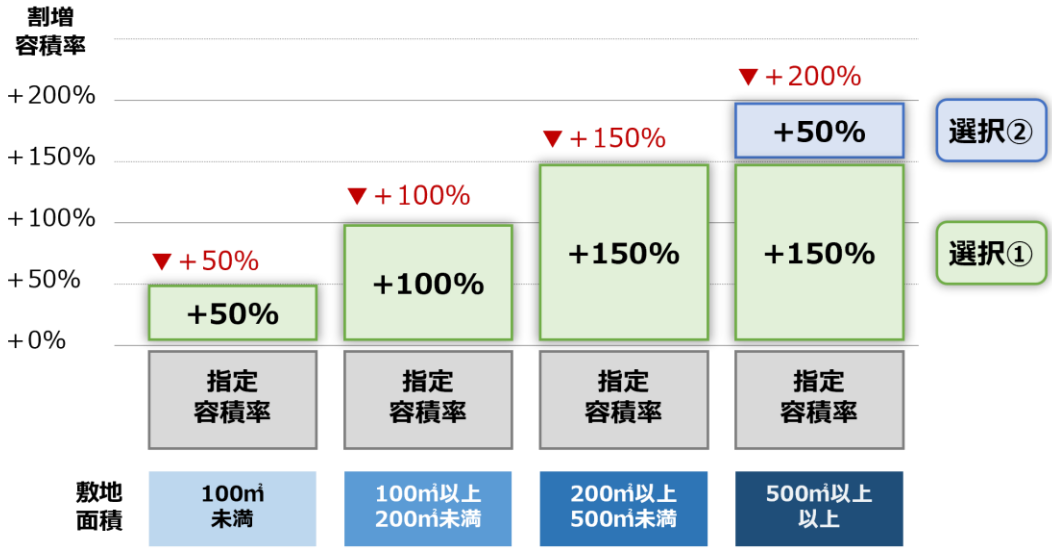
敷地面積別の容積率の割増の上限は、以下のグラフのとおりです。

■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）



詳細はp.19から

■B地区：渋谷川ゾーン（明治通り西側に接する敷地）



詳細はp.54から

ウォーカブルなまちの実現に向けた協力について

容積率の割増を受けるための前提条件として、ウォーカブルなまちの実現に向けて、以下の２つの取組に必ず協力いただく必要があります。

①共同荷さばきへの協力

- 地域の駐車施策並びに共同荷さばきルールの策定等に協力いただく必要があります。

②まちのスマート化への協力

- 建物のBIMデータなどを区に提供することで、データを活用したスマートなまちづくりに協力いただく必要があります。

3-2 容積率の割増

よくある質問

Q **六本木通りに面した3,000㎡以上の敷地**で建替えを予定しています。「選択②」の歩行者ネットワークを整備したいのですが、「必須」や「選択①」を行わなくても、容積率の割増は受けられますか？

A 「選択②」のみで容積率の割増を受けることはできません。
「選択②」による容積率の割増を受けるためには、「必須①」と「必須②」をどちらも行った上で、「選択①」を上限の100%まで行う必要があります。

	貢献項目	割増	
選択②	交 通	上限 40%	合計上限 +100%（選択①の貢献項目を上限100%まで整備した上で選択可）
	歩行者ネットワーク	一律 50%	
	敷地の統合 ※1	一律 50%	
	用 途 ※1	上限 50%	
	緑 化 ※1	上限 30%	
	防 災 ※1	上限 30%	
選択①	交 通	上限 40%	合計上限 +100%（必須①②の貢献項目を整備した上で選択可）
	エリアインフラ	上限 50%	
	用 途	上限 50%	
必須②	エリアインフラ ※2	一律 100%	一律 +150%
必須①	空 地 ※2	一律 50%	

合計上限 +350%

※1：選択①の「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能
※2：必須①②は容積率の割増を受けるために必ず取り組む必要があるもの

Q 容積率の割増は受けずに、斜線制限だけ緩和を受けることはできますか？

A 街並み誘導型地区計画に適合し、区の認定を受けることで斜線制限の緩和が可能です。詳しくは、「3-1 建築物等の制限」をご覧ください。

第３章

建築物等の制限及び容積率の割増

3-3　A地区：金王八幡宮ゾーン

敷地面積500㎡未満 20
敷地面積500㎡以上1,000㎡未満 23
敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満 29
敷地面積2,000㎡以上3,000㎡未満 36
敷地面積3,000㎡以上 46

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

敷地面積500㎡未満の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が500㎡未満の場合は、下表に示す「選択①」の貢献項目を行うことによって、**50%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋50%

+50%

指定容積率

	貢献項目	割増
選択①	交 通	上限 **40%**
	用 途	上限 **50%**
	環 境	一律 **20%**

合計上限 +50%

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

選択①

選択① **交通　上限40%**

計算式　割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

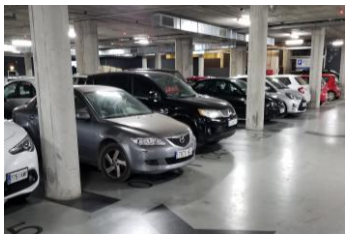
「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。

一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。



共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。

荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。



シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。

シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。



3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択①

選択① **用途　上限50%**

計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





選択① **環境　一律20%**

『都市開発諸制度活用方針』に掲げる「建築物の環境性能」、「再生可能エネルギーの変換利用」、「電気の再エネ化率」、「エネルギーマネジメント」の「誘導水準」の全てに適合した場合、一律で20%の容積率の割増を受けることができます。

※『都市開発諸制度活用方針』については、東京都都市整備局ホームページの最新情報をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

コラム
活用のイメージ①

敷地面積400㎡のAさんの場合

選択①の「用途」と「環境」を選択した場合



Aさん

渋谷三丁目のまちならではの用途として２FにはIT系企業のシェアオフィスのようなものを作りたいです。
１Fは用途の制限がかかっているので開放的なカフェとし、２Fのシェアオフィスと連携します。
あとは**環境にも配慮した建物にしたい**です。

【解説】

Aさんが選択している貢献項目は、「環境」（環境に配慮した建物）と「用途」（IT系企業のシェアオフィス）です。

「環境」は条件を満たせば一律で20%の容積率の割増を受けることができます。

「用途」については、整備面積に応じて上限50%の割増を受けることが可能ですが、「環境」で一律20%の割増を受けた場合は、「用途」での割増は30%が限度となります。

よって、この場合、Aさんが受けられる容積率の割増の上限は**50%**となります。

+50%

指定容積率

	貢献項目	割増容積率	Aさんの場合
選択①	交 通	上限 40%	-
	用 途	上限 50%	30%
	環 境	一律 20%	20%

合計上限 +50%

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	**500㎡以上 1000㎡未満**	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

敷地面積500㎡以上1,000㎡未満の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合は、下表に示す「選択①」、「選択②」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**合計で150%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋150%

+50%

+100%

指定容積率

	貢献項目	割増	
選択②	交 通	上限 **40%**	**合計上限 +50%** 選択①を上限100%まで整備した上で選択可
	用 途 ※	上限 **50%**	
	緑 化 ※	上限 **30%**	
	防 災 ※	上限 **30%**	
選択①	交 通	上限 **40%**	**合計上限 +100%**
	エリアインフラ	上限 **50%**	
	用 途	上限 **50%**	
	環 境	一律 **20%**	

※：選択①の「交通」、選択②の「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	**500㎡以上 1000㎡未満**	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択①

選択① **交通　上限40%**

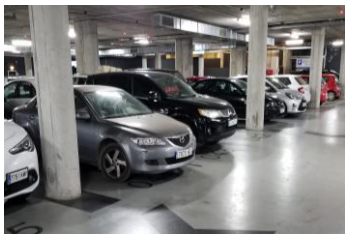
計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。



一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。

共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。



荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。

シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。



シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。

選択① **エリアインフラ整備への協力　上限50%**

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により上限50%の容積率の割増を受けることができます。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	**500㎡以上 1000㎡未満**	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択①

選択①　**用途　上限50%**

計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





選択①　**環境　一律20%**

『都市開発諸制度活用方針』に掲げる「建築物の環境性能」、「再生可能エネルギーの変換利用」、「電気の再エネ化率」、「エネルギーマネジメント」の「誘導水準」の全てに適合した場合、一律で20%の容積率の割増を受けることができます。

※『都市開発諸制度活用方針』については、東京都都市整備局ホームページの最新情報をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	**500㎡以上 1000㎡未満**	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で選択が可能です。

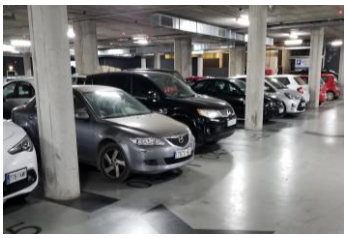
選択②	交通　上限40%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。



一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。

共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。



荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。

シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。



シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	**500㎡以上 1000㎡未満**	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×1.0

本地区らしい「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」、「新しいアイディア・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」のいずれかを２階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積（「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」については、選択①の「用途」を選択した場合、選択①で整備したものを超えた分の整備面積）に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【施設例】

■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
- 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

■新しいアイディア・文化・技術を発信し、交流するための施設
- アトリエ
- ギャラリー
- 宿泊施設等　※第二種文教地区内は除く

■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
- 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
- 子育て支援施設等






3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	**500㎡以上 1000㎡未満**	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②		計算式	
	緑化　上限30%		割増容積率(%)＝ 条例基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%×1.0

『渋谷区みどりの確保に関する条例』に基づく基準を超えた緑化面積を対象に、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。



※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②		計算式	
	防災　上限30%		割増容積率(%)＝条例基準を超えた一時滞在場所の面積÷敷地面積×100%×0.4

『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』に定める大規模建築物に該当し、条例に基づく基準を超えた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した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。なお、条例に基づき、整備面積に応じた設備等を備える必要があります。

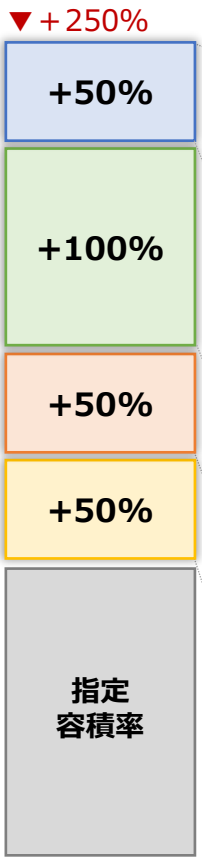


3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	**1000㎡以上 2000㎡未満**	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は、下表に示す「必須①②」を行った上で、「選択①」、「選択②」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**合計で250%を上限に容積率の割増**を受けることができます。



	貢献項目	割増	
選択②	交 通	上限 **40%**	合計上限 **+50%** 選択①を上限100%まで整備した上で選択可
	用 途 ※1	上限 **50%**	
	緑 化 ※1	上限 **30%**	
	防 災 ※1	上限 **30%**	
選択①	交 通	上限 **40%**	合計上限 **+100%** 必須①②を整備した上で選択可
	エリアインフラ	上限 **50%**	
	用 途	上限 **50%**	
必須②	エリアインフラ ※2	一律 **50%**	一律 **+100%**
必須①	空 地 ※2	一律 **50%**	

※1：選択①の「交通」、選択②「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能

※2：必須①②は容積率の割増を受けるために必ず取り組む必要があるもの

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	**1000㎡以上 2000㎡未満**	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

必須①

必須① 空地　一律50%

敷地内に敷地面積の10%以上（壁面の位置の制限による壁面後退区域は含まない。）の日常一般に公開される滞留空間（ピロティを含む空地）を整備する必要があります。

なお、整備する空地は、原則として、空地全周延長の８分の１以上が対象路線のいずれかと段差なく接道していなければなりません。

こうした空地の整備によって得られる容積率の割増は、一律50%です。

必須②

必須② エリアインフラ整備への協力　一律50%

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に協力する必要があります。

エリアインフラ整備への協力によって得られる容積率の割増は、一律50%です。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	**1000㎡以上 2000㎡未満**	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択①

選択① **交通　上限40%**

計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

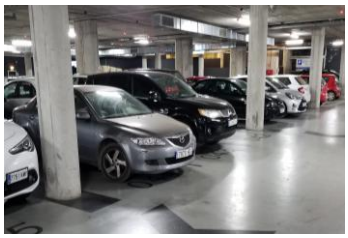
「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。

一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。



共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。

荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。



シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。

シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。



選択① **エリアインフラ整備への協力　上限50%**

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により上限50%の容積率の割増を受けることができます。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	**1000㎡以上 2000㎡未満**	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択①

選択①	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	**1000㎡以上 2000㎡未満**	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で選択が可能です。

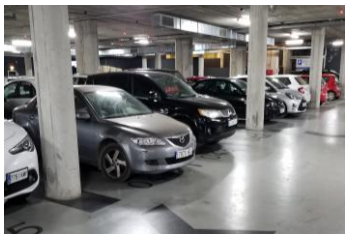
選択②	交通　上限40%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。



一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。

共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。



荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。

シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。



シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	**1000㎡以上 2000㎡未満**	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×1.0

本地区らしい「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」、「新しいアイディア・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」のいずれかを２階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積（「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」については、選択①の「用途」を選択した場合、選択①で整備したものを超えた分の整備面積）に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【施設例】

■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
- 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

■新しいアイディア・文化・技術を発信し、交流するための施設
- アトリエ
- ギャラリー
- 宿泊施設等　※第二種文教地区内は除く

■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
- 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
- 子育て支援施設等






3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	**1000㎡以上 2000㎡未満**	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②		計算式	
	緑化　上限30%		割増容積率(%)＝ 条例基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%×1.0

『渋谷区みどりの確保に関する条例』に基づく基準を超えた緑化面積を対象に、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。



※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、または両方を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②		計算式	
	防災　上限30%		割増容積率(%)＝条例基準を超えた一時滞在場所の面積÷敷地面積×100%×0.4

『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』に定める大規模建築物に該当し、条例に基づく基準を超えた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した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。なお、条例に基づき、整備面積に応じた設備等を備える必要があります。



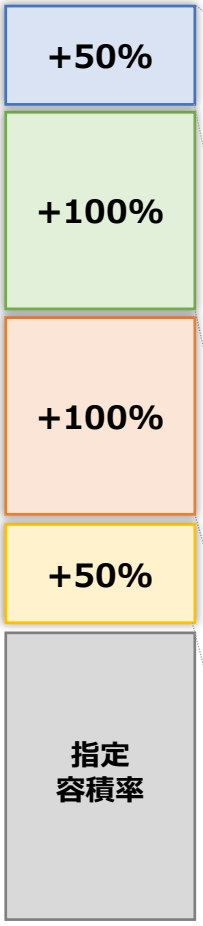
3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

敷地面積2,000㎡以上3,000㎡未満の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が2,000㎡以上3,000㎡未満の場合は、下表に示す「必須①②」を行った上で、「選択①」、「選択②」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**合計で300%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋300%



	貢献項目	割増	
選択②	交 通	上限 **40%**	合計上限 **+50%** 選択①を上限100%まで整備した上で選択可
	歩行者ネットワーク	一律 **50%**	
	敷地の統合　※1	一律 **50%**	
	用 途　※1	上限 **50%**	
	緑 化　※1	上限 **30%**	
	防 災　※1	上限 **30%**	
選択①	交 通	上限 **40%**	合計上限 **+100%** 必須①②を整備した上で選択可
	エリアインフラ	上限 **50%**	
	用 途	上限 **50%**	
必須②	エリアインフラ　※2	一律 **100%**	一律 **+150%**
必須①	空 地　※2	一律 **50%**	

※1：選択①「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能
※2：必須①②は容積率の割増を受けるために必ず取り組む必要があるもの

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

必須①

必須① 空地　一律50%

敷地内に敷地面積の10%以上（壁面の位置の制限による壁面後退区域は含まない。）の日常一般に公開される滞留空間（ピロティを含む空地）を整備する必要があります。

なお、整備する空地は、原則として、空地全周延長の８分の１以上が対象路線のいずれかと段差なく接道していなければなりません。

こうした空地の整備によって得られる容積率の割増は、一律50%です。

必須②

必須② エリアインフラ整備への協力　一律100%

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に協力する必要があります。

エリアインフラ整備への協力によって得られる容積率の割増は、一律100%です。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

選択①

選択① **交通　上限40%**

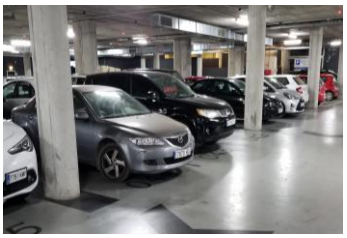
計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。



一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。

共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。



荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。

シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。



シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。

選択① **エリアインフラ整備への協力　上限50%**

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により上限50%の容積率の割増を受けることができます。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

選択①

選択①	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で選択が可能です。

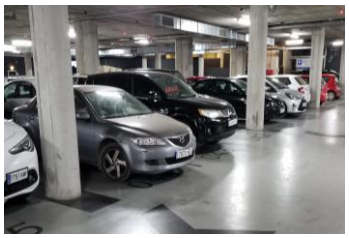
選択②	交通　上限40%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。



一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。

共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。



荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。

シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。



シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

選択②

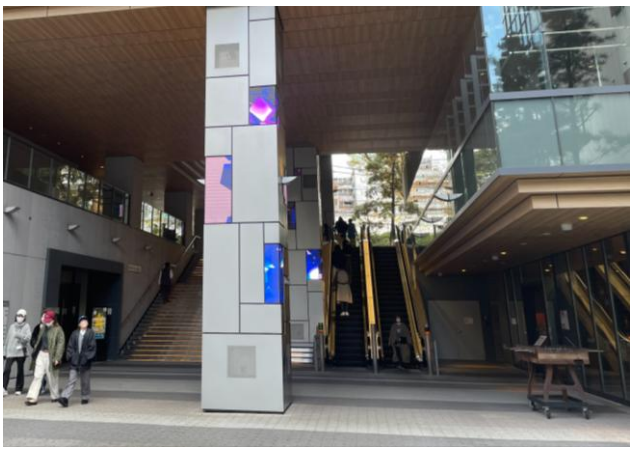
選択② 歩行者ネットワーク　一律50%

※選択①を上限100%まで整備した上で選択が可能です。

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通路等の整備や、高低差解消のためのバリアフリーの縦動線の整備を行った場合は、一律50%の容積率の割増を受けることができます。



貫通通路



バリアフリーの縦動線

選択② 敷地の統合　一律50%

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

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一つに集約する敷地の統合を行った場合は、一律50%の容積率の割増を受けることができます。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×1.0

本地区らしい「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」、「新しいアイディア・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」のいずれかを２階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積（「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」については、選択①の「用途」を選択した場合、選択①で整備したものを超えた分の整備面積）に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【施設例】

■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
- 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

■新しいアイディア・文化・技術を発信し、交流するための施設
- アトリエ
- ギャラリー
- 宿泊施設等　※第二種文教地区内は除く

■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
- 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
- 子育て支援施設等






3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	緑化　上限30%	計算式	割増容積率(%)＝条例基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%××1.0

『渋谷区みどりの確保に関する条例』に基づく基準を超えた緑化面積を対象に、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。



※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	防災　上限30%	計算式	割増容積率(%)＝条例基準を超えた一時滞在場所の面積÷敷地面積×100%×0.4

『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』に定める大規模建築物に該当し、条例に基づく基準を超えた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した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。なお、条例に基づき、整備面積に応じた設備等を備える必要があります。



3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上1000㎡未満	1000㎡以上2000㎡未満	**2000㎡以上3000㎡未満**	3000㎡以上

コラム
活用のイメージ②

隣り合う敷地と一緒に（敷地面積2,500㎡）一つの建物を建てるBさんCさんの場合



Bさん

私は隣の敷地のCさんと一緒に、**敷地を一つにまとめて建物を建てる**ことにしました。敷地が大きいので、**空地の整備とエリアインフラ整備への協力**は**必須**ですね。
選択①と選択②の項目は何にしましょうか？

せっかくなので、**必須で求められる以上のエリアインフラ整備に協力する**ことで参道の魅力を向上させたいです。
あとは**シェアサイクルポートの整備**と渋谷三丁目のIT系スタートアップを応援する**起業支援施設**を入れたいですね。



Cさん

【解説】

BさんCさんの敷地面積の合計は2,000㎡以上3,000㎡未満に該当するため、容積率の割増を受けたい場合、「空地の整備」と「エリアインフラ整備への協力」は必須となり、これらを行うことで一律150%の容積率の割増を受けることができます。さらに容積率の割増を受けたい場合は、選択①と選択②の中から貢献項目を選択します。

BさんCさんが選択している貢献項目は、選択①の「交通」（シェアサイクルポートの整備）、「エリアインフラ」（必須で求められる以上の協力）及び「用途」（起業支援施設）と、選択②の「敷地の統合」です。

選択②の「敷地の統合」を選択したい場合は、まず選択①を合計上限１００%整備し、かつ、選択①の「交通」を40%整備する必要があります。

よって、この場合、BさんCさんが受けられる容積率の割増の上限は、必須①②の150%＋選択①の上限100%（そのうち、「交通」は上限40%まで整備）＋選択②の50%の**合計300%**が上限となります。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	**2000㎡以上 3000㎡未満**	3000㎡以上

コラム 活用のイメージ②

▼＋300%

	貢献項目		割増	BさんCさんの場合	
+50%	選択②	交 通	上限 40%	-	
+100%	選択②	歩行者ネットワーク	一律 50%	-	
+100%	選択②	**敷地の統合 ※1**	一律 50%	50%	合計上限 +50%
+50%	選択②	用 途 ※1	上限 50%	-	
指定容積率	選択②	緑 化 ※1	上限 30%	-	
指定容積率	選択②	防 災 ※1	上限 30%	-	
指定容積率	選択①	**交 通**	上限 40%	40%	合計上限 +100%
指定容積率	選択①	**エリアインフラ**	上限 50%	30%	
指定容積率	選択①	**用 途**	上限 50%	30%	
指定容積率	必須②	**エリアインフラ ※2**	一律 100%	100%	合計一律 +150%
指定容積率	必須①	**空 地 ※2**	一律 50%	50%	

「敷地の統合」を選択するには上限40%まで整備が必要

※１：選択①の「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能

※２：必須①②は容積率の割増を受けるために必ず取り組む必要があるもの

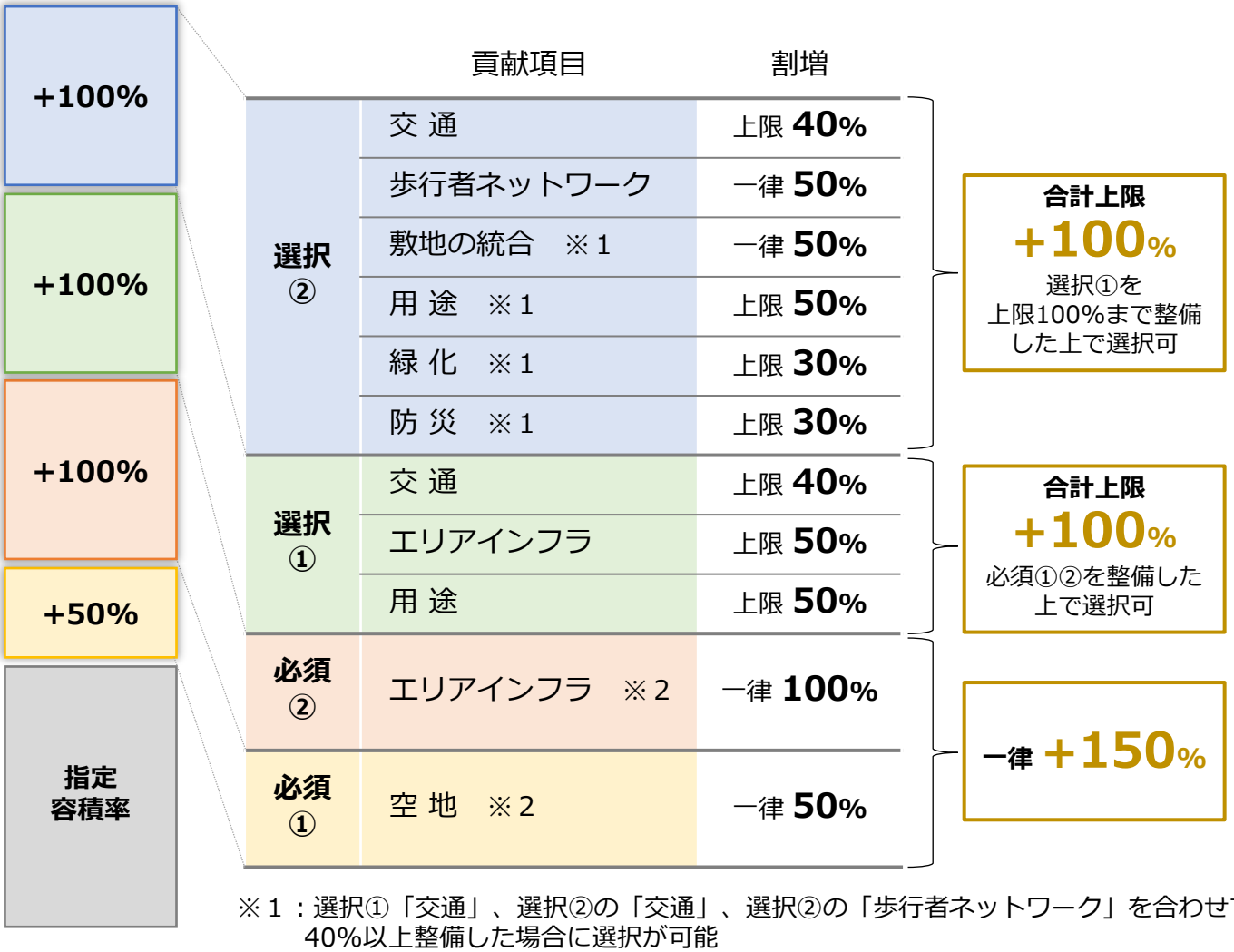
3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	**3000㎡以上**

敷地面積3,000㎡以上の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が3,000㎡以上の場合は、以下に示す「必須①②」を行った上で、「選択①」、「選択②」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**合計で350%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋350%



	貢献項目	割増	
選択②	交 通	上限 40%	合計上限 +100% 選択①を上限100%まで整備した上で選択可
	歩行者ネットワーク	一律 50%	
	敷地の統合 ※1	一律 50%	
	用 途 ※1	上限 50%	
	緑 化 ※1	上限 30%	
	防 災 ※1	上限 30%	
選択①	交 通	上限 40%	合計上限 +100% 必須①②を整備した上で選択可
	エリアインフラ	上限 50%	
	用 途	上限 50%	
必須②	エリアインフラ ※2	一律 100%	一律 +150%
必須①	空 地 ※2	一律 50%	

※1：選択①「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能
※2：必須①②は容積率の割増を受けるために必ず取り組む必要があるもの

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

必須①

必須① 空地　一律50%

敷地内に敷地面積の10%以上（壁面の位置の制限による壁面後退区域は含まない。）の日常一般に公開される滞留空間（ピロティを含む空地）を整備する必要があります。

なお、整備する空地は、原則として、空地全周延長の８分の１以上が対象路線のいずれかと段差なく接道していなければなりません。

こうした空地の整備によって得られる容積率の割増は、一律50%です。

必須②

必須② エリアインフラ整備への協力　一律100%

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に協力する必要があります。

エリアインフラ整備への協力によって得られる容積率の割増は、一律100%です。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択①

選択① **交通　上限40%**

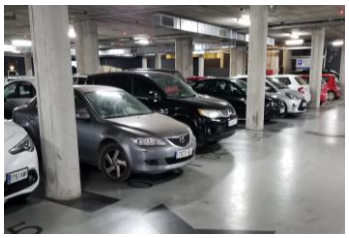
計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。



一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。

共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。



荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。

シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。



シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。

選択① **エリアインフラ整備への協力　上限50%**

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により上限50%の容積率の割増を受けることができます。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択①

選択①	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で選択が可能です。

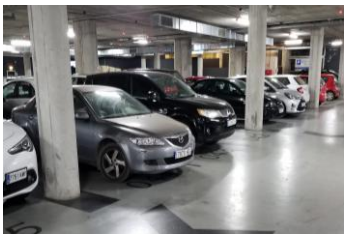
選択②	交通　上限40%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」を整備した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限40%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備面積は、「隔地先としての駐車施設」、「共同荷さばき場」、「シェアサイクルポート」の整備面積の合計とします。

隔地先としての駐車施設

『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を評価対象とします。『渋谷地区駐車場地域ルール』を適用する場合は、評価対象外となります。



一般の駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積とします。

共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む）

『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を評価対象とします。

共同荷さばきルールへの参画、地域の状況に応じて適切な運用が求められます。



荷さばき駐車施設	評価対象となる整備面積は、駐車ますの整備面積、駐車ますに至る専用の動線及び隣接する荷下ろし場等の面積とします。

シェアサイクルポート

前面道路から見通すことのできる利用しやすい位置に設置したものを評価対象とします。



シェアサイクルポート	評価対象となる整備面積は、区画や区画に至る専用の動線、付帯施設とします。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

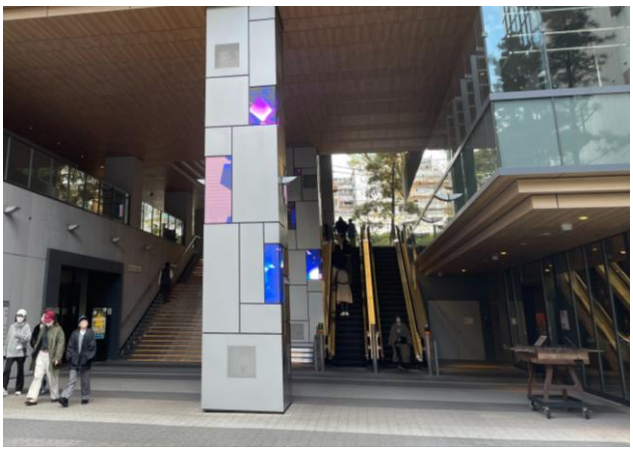
選択② 歩行者ネットワーク　一律50%

※選択①を上限100%まで整備した上で選択が可能です。

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通路等の整備や、高低差解消のためのバリアフリーの縦動線の整備を行った場合は、一律50%の容積率の割増を受けることができます。



貫通通路



バリアフリーの縦動線

選択② 敷地の統合　一律50%

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

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一つに集約する敷地の統合を行った場合は、一律50%の容積率の割増を受けることができます。

3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×1.0

本地区らしい「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」、「新しいアイディア・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」のいずれかを２階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積（「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」については、選択①の「用途」を選択した場合、選択①で整備したものを超えた分の整備面積）に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【施設例】

■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
- 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

■新しいアイディア・文化・技術を発信し、交流するための施設
- アトリエ
- ギャラリー
- 宿泊施設等　※第二種文教地区内は除く

■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
- 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
- 子育て支援施設等






3-3 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増（A地区：金王八幡宮ゾーン）

敷地面積	500㎡未満	500㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上 2000㎡未満	2000㎡以上 3000㎡未満	3000㎡以上

選択②

※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	緑化　上限30%	計算式	割増容積率(%)＝ 条例基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100×1.0

『渋谷区みどりの確保に関する条例』に基づく基準を超えた緑化面積を対象に、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。



※選択①を上限100%まで整備した上で、選択①の「交通」、選択②の「交通」、選択②の「歩行者ネットワーク」を合わせて40%以上整備した場合に選択が可能です。

選択②	防災　上限30%	計算式	割増容積率(%)＝条例基準を超えた一時滞在場所の面積÷敷地面積×100%×0.4

『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』に定める大規模建築物に該当し、条例に基づく基準を超えた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した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。なお、条例に基づき、整備面積に応じた設備等を備える必要があります。



第３章

建築物等の制限及び容積率の割増

3-4　B地区：渋谷川ゾーン

敷地面積100㎡未満 55
敷地面積100㎡以上200㎡未満 56
敷地面積200㎡以上500㎡未満 58
敷地面積500㎡以上 60

3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 500㎡未満	500㎡以上

敷地面積100㎡未満の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が100㎡未満の場合は、下表に示す「選択①」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**50%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋50%

+50%

指定容積率

	貢献項目	割増
選択①	用 途 (渋谷川に向けたにぎわい施設)	一律 **50%**
	環 境	一律 **20%**

合計上限 +50%

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

選択①

選択① **用途**（渋谷川に向けたにぎわい施設） **一律50%**

２階部分に「渋谷川に向けたにぎわい施設」を導入した場合、一律で50%の容積率の割増を受けることができます。

【施設例】
- 商業施設
- 文化交流施設
- 産業支援施設等



選択① **環境　一律20%**

『都市開発諸制度活用方針』に掲げる「建築物の環境性能」、「再生可能エネルギーの変換利用」、「電気の再エネ化率」、「エネルギーマネジメント」の「誘導水準」の全てに適合した場合、一律で20%の容積率の割増を受けることができます。

※『都市開発諸制度活用方針』については、東京都都市整備局ホームページの最新情報をご確認ください。

3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 500㎡未満	500㎡以上

敷地面積100㎡以上200㎡未満の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が100㎡以上200㎡未満の場合は、下表に示す「選択①」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**100%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋100%

+100%

指定容積率

	貢献項目	割増
選択①	空 地（にぎわい空間）	上限 **50%**
	用 途	上限 **50%**
	環 境	一律 **20%**

合計上限 +100%

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

選択①

選択①	空地（にぎわい空間）	上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

渋谷川沿いの環境整備のため、敷地内に敷地面積の５%以上のにぎわい空間（ピロティを含む空地）を整備した場合、計算式に基づき、整備面積（壁面の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%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備する空地は、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以上が川沿いに面していなければなりません。



3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 500㎡未満	500㎡以上

選択①

選択① **用途　上限50%**

計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





選択① **環境　一律20%**

『都市開発諸制度活用方針』に掲げる「建築物の環境性能」、「再生可能エネルギーの変換利用」、「電気の再エネ化率」、「エネルギーマネジメント」の「誘導水準」の全てに適合した場合、一律で20%の容積率の割増を受けることができます。

※『都市開発諸制度活用方針』については、東京都都市整備局ホームページの最新情報をご確認ください。

3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	**200㎡以上 500㎡未満**	500㎡以上

敷地面積200㎡以上500㎡未満の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が200㎡以上500㎡未満の場合は、下表に示す「選択①」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**150%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋150%

+150%

指定容積率

	貢献項目	割増
選択①	エリアインフラ	上限 **50%**
	空 地（にぎわい空間）	上限 **50%**
	空地（川への貫通通路）	上限 **50%**
	用 途	上限 **50%**
	環 境	一律 **20%**

合計上限 +150%

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

選択①

選択① エリアインフラ整備への協力　上限50%

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により上限50%の容積率の割増を受けることができます。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 500㎡未満	500㎡以上

選択①

選択① **空地**（にぎわい空間） **上限50%**

計算式 割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

渋谷川沿いの環境整備のため、敷地内に敷地面積の５%以上のにぎわい空間（ピロティを含む空地）を整備した場合、計算式に基づき、整備面積（壁面の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%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備する空地は、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以上が川沿いに面していなければなりません。



選択① **空地**（川への貫通通路） **上限50%**

計算式 割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×5.0

上記の空地（にぎわい空間）を整備した上で、明治通りから上記の空地につながる幅員２m以上の日常一般に公開される貫通通路を整備した場合、計算式に基づき、整備面積（壁面の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%の容積率の割増を受けることができます。

選択① **用途　上限50%**

計算式 割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





選択① **環境　一律20%**

『都市開発諸制度活用方針』に掲げる「建築物の環境性能」、「再生可能エネルギーの変換利用」、「電気の再エネ化率」、「エネルギーマネジメント」の「誘導水準」の全てに適合した場合、一律で20%の容積率の割増を受けることができます。

※『都市開発諸制度活用方針』については、東京都都市整備局ホームページの最新情報をご確認ください。

3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 500㎡未満	500㎡以上

敷地面積500㎡以上の貢献項目と容積率の割増の上限

敷地面積が500㎡以上の場合は、下表に示す「選択①」、「選択②」の中から貢献項目を選択し整備することによって、**合計で200%を上限に容積率の割増**を受けることができます。

▼＋200%

	貢献項目	割増	
+50%	選択② 用 途	上限 **50%**	合計上限 **+50%** 選択①を上限150%まで整備した上で選択可
+50%	選択② 緑 化	上限 **30%**	
+150%	選択① エリアインフラ	上限 **50%**	合計上限 **+150%**
+150%	選択① 空 地（にぎわい空間）	上限 **50%**	
+150%	選択① 空 地（川への貫通通路）	上限 **50%**	
+150%	選択① 用 途	上限 **50%**	
+150%	選択① 環 境 ※	一律 **20%**	
指定容積率			

※：選択①の「環境」は1,000㎡未満の敷地のみ選択可能

貢献項目の詳細は、『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』とあわせてご確認ください。

選択①

選択① エリアインフラ整備への協力　上限50%

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により上限50%の容積率の割増を受けることができます。

本地区においては、エリアインフラ整備として、渋谷川沿いの環境整備（緑化等）、金王八幡宮参道の環境整備（街路灯の整備、案内サインの設置）等を行うことで、通りの魅力向上や安全性の向上を図ります。

詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 500㎡未満	500㎡以上

選択①

選択① **空地**（にぎわい空間） **上限50%**

計算式	割増容積率(%)＝ 整備面積÷敷地面積×100%×5.0

渋谷川沿いの環境整備のため、敷地内に敷地面積の５%以上のにぎわい空間（ピロティを含む空地）を整備した場合、計算式に基づき、整備面積（壁面の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%の容積率の割増を受けることができます。

なお、整備する空地は、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以上が川沿いに面していなければなりません。



選択① **空地**（川への貫通通路） **上限50%**

計算式	割増容積率(%)＝ 整備面積÷敷地面積×100%×5.0

上記の空地（にぎわい空間）を整備した上で、明治通りから上記の空地につながる幅員２m以上の日常一般に公開される貫通通路を整備した場合、計算式に基づき、整備面積（壁面の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%の容積率の割増を受けることができます。

選択① **用途　上限50%**

計算式	割増容積率(%)＝ 整備面積÷敷地面積×100%×2.0

本地区らしい「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階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【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





選択① **環境　一律20%**

『都市開発諸制度活用方針』に掲げる「建築物の環境性能」、「再生可能エネルギーの変換利用」、「電気の再エネ化率」、「エネルギーマネジメント」の「誘導水準」の全てに適合した場合、一律で20%の容積率の割増を受けることができます。

※『都市開発諸制度活用方針』については、東京都都市整備局ホームページの最新情報をご確認ください。

3-4 敷地面積別の貢献項目と容積率の割増(B地区：渋谷川ゾーン)

敷地面積	100㎡未満	100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上 500㎡未満	500㎡以上

選択②

※選択①を上限150%まで整備した上で選択が可能です。

選択②	用途　上限50%	計算式	割増容積率(%)＝整備面積÷敷地面積×100%×1.0

本地区らしい「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」、「新しいアイディア・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」のいずれかを２階以上に導入した場合、計算式に基づき、整備面積（「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」については、選択①の「用途」を選択した場合、選択①で整備したものを超えた分の整備面積）に応じて上限50%の容積率の割増を受けることができます。

【施設例】

■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
- 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

■新しいアイディア・文化・技術を発信し、交流するための施設
- アトリエ
- ギャラリー
- 宿泊施設等

■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
- 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
- 子育て支援施設等







※選択①を上限150%まで整備した上で選択が可能です。

選択②	緑化　上限30%	計算式	割増容積率(%)＝条例基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%×1.0

『渋谷区みどりの確保に関する条例』に基づく基準を超えた緑化面積を対象に、計算式に基づき、整備面積に応じて上限30%の容積率の割増を受けることができます。



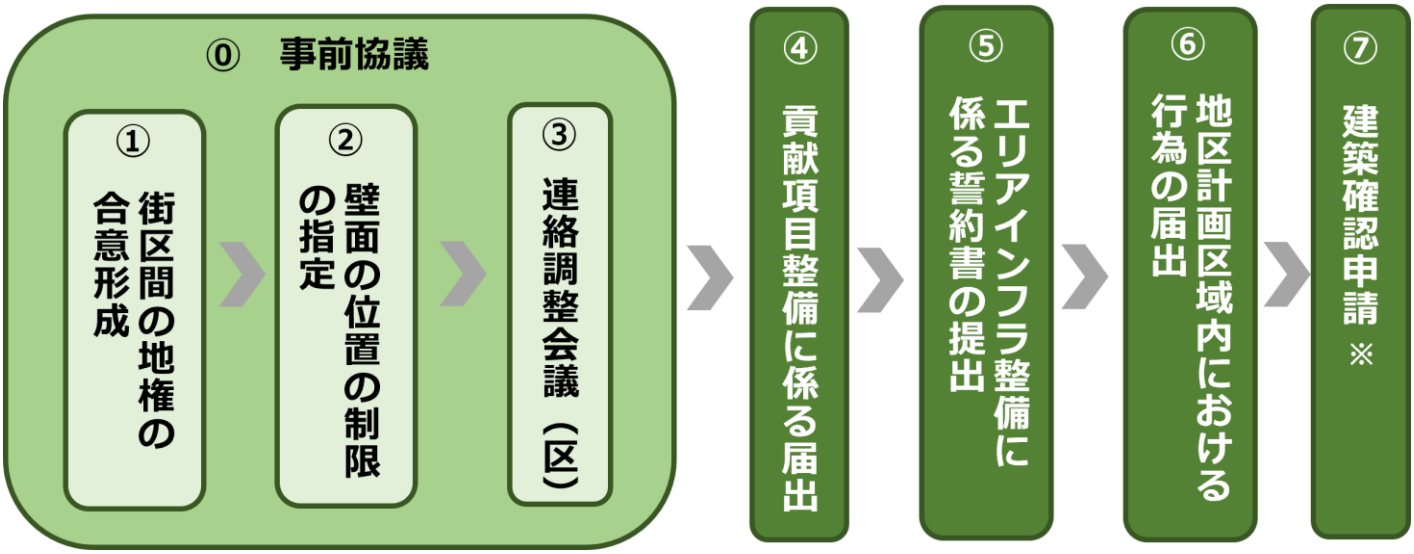
第４章

計画内容の実現に向けた流れと維持管理

4-1 計画内容の実現に向けた流れ

対象路線に接する敷地において、本制度を活用した建替え等を行う場合に必要な手続きは以下のとおりです。

手続きの流れ



⓪事前協議

本制度を活用して容積率の緩和を受けようとする場合は、施設計画及び貢献項目について、渋谷区と事前協議を行います。なお、斜線制限の緩和を行う場合は、街並み誘導型地区計画に適合し、区の認定を受けることが必要です。

事前協議の窓口は、渋谷区まちづくり推進部渋谷駅周辺まちづくり課です。

①街区間の地権者の合意形成

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街区間の地権者の皆さんで合意形成を図ります。

②壁面の位置の制限の指定

壁面の位置の制限の指定について渋谷区に申出をします。 👉詳細はp.10

③連絡調整会議（区）

敷地面積が500㎡を超える計画については、『渋谷区再開発事業等連絡調整会議設置要綱』を準用し、渋谷区が連絡調整会議を開催します。

④貢献項目整備に係る届出

本制度を活用して容積率の緩和を受ける場合は、都市計画法第58条の２第１項の規定による地区計画区域内における行為の届出（⑥）を行う前に、「容積率の割増に対する貢献項目整備届出書」を区長へ提出します。

手続きの詳細は『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』をご確認ください。

⑤エリアインフラ整備に係る誓約書の提出

貢献項目のうち、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場合は、都市計画法第58条の２第１項の規定による地区計画区域内における行為の届出（⑥）を行う前に、『渋谷区エリアインフラ整備要綱』に基づき「エリアインフラ整備への協力についての誓約書」を区長に提出します。

手続きの詳細は『渋谷区エリアインフラ整備要綱』をご確認ください。

⑥地区計画区域内における行為の届出

地区計画の区域内で建築物の新築、増築及び改築等を行う際には、都市計画法第58条の２第１項の規定により、その内容を工事着手の30日前かつ建築確認申請の前までに区長に届け出ることが義務づけられています。この届出をするときには、④の届出の写し及び渋谷区が発行した⑤の誓約書の受領書の写しを添付する必要があります。

⑦建築確認申請※

建築計画が決まったら、工事着手の30日前までに建築確認の申請をします。（建築物の用途によって、建築確認申請時に区長や都知事の許可が必要な場合もあります。）

建築物の規模や構造によっては、「中間検査」や「構造に関する適合判定」の手続きが必要になります。

工事が完了したら、建築物を使用する前に検査を申請し、「完了検査」を受ける必要があります。

※計画内容によっては、④～⑥のほかにも建築確認申請前の手続きが必要な場合もありますのでご注意ください。

4-2 貢献項目の整備・維持管理

貢献項目の整備者の責任

容積率の割増の条件となる貢献項目は、建築物及び関連する施設が供用される時期に合わせて整備されるべきものです。これらの貢献項目の整備は、関係地権者や開発事業者等の責任と費用負担によって行われることを原則とします。

また、当該区域の開発、整備により周辺市街地の環境に対して著しく影響を与えるおそれがある場合には、開発事業者等の負担によって、必要な対策等を講じるものとします。

貢献項目の維持管理

各貢献項目に基づき整備された施設（以下、「当該施設」という。）については、以下のとおり、土地又は建築物の所有者、管理者又は占有者（以下、「所有者等」という。）が適切に維持・管理を行う必要があります。

手続きの詳細は『渋谷三丁目地区地区計画運用基準』をご確認ください。

①管理責任者専任届及び誓約書の提出

所有者等は、建築物の供用を開始する前に、当該施設の管理責任者を選任するとともに、当該施設の維持管理を適切に行うことについて、「管理責任者選任届及び誓約書」を渋谷区に提出する必要があります。

管理責任者は、原則、土地又は建築物の所有者とし、それ以外の場合は適切な管理者を選任してください。

②維持管理報告書の提出

管理責任者は、貢献項目のうち、交通に関する整備、本地区らしい用途の導入を行った場合は、建築物の供用開始から３年ごとにその状況について、「貢献用途及び貢献駐車施設に関する維持管理報告書（定期）」を渋谷区に提出する必要があります。

また、管理責任者は、整備された貢献項目について、渋谷区が求めたときは、維持管理の状況について、速やかに報告しなければなりません。

③貢献項目の維持管理に係る義務の継承

所有者は、土地又は建築物を譲渡又は賃貸しようとするとき、譲渡又は賃貸を受けようとする者に対し、貢献項目の維持管理とその報告に係る義務を伴うものである旨を明示しなければならず、当該譲渡又は賃貸を受けた者は、貢献項目の維持管理とその報告に係る義務を継承する必要があります。

令和８年（2026年）９月　改訂　渋谷区