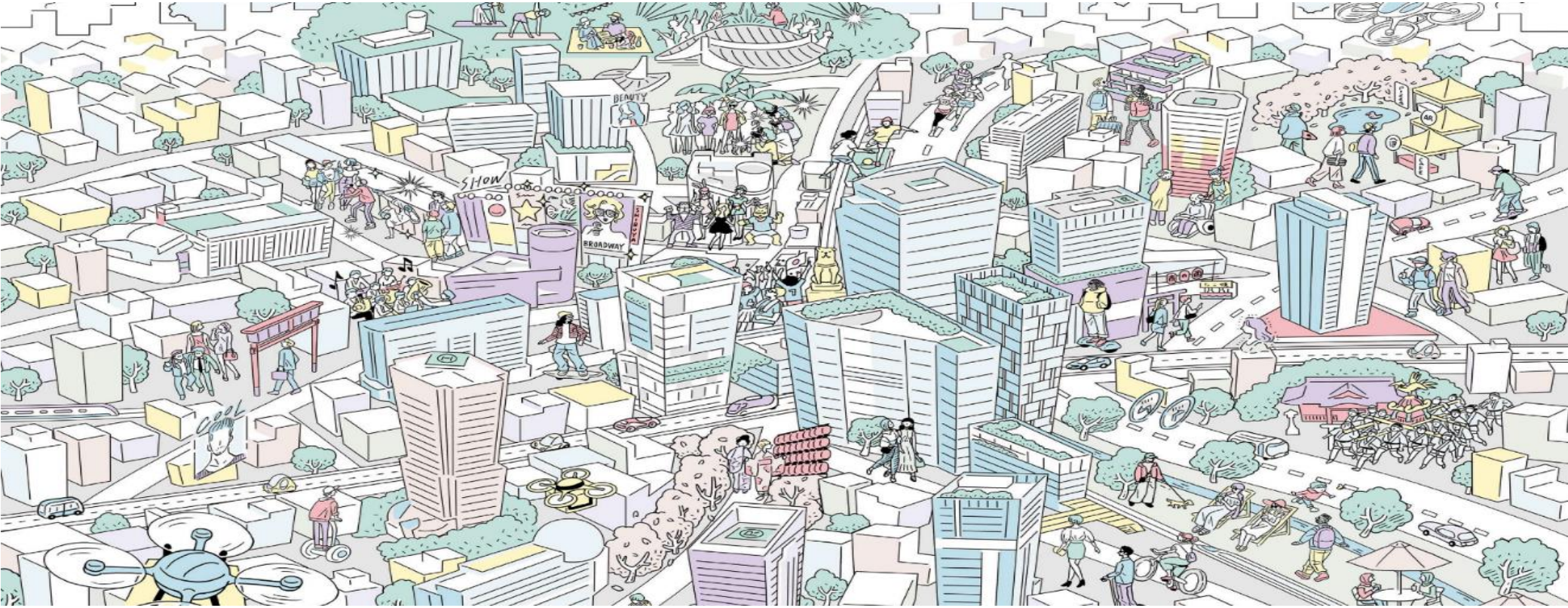
資料２



渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）について

令和8年2月24日～令和8年3月17日
渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）意見交換会

目次

１．地区計画変更の概要

２．意見交換会の開催概要

３．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

４．今後の予定

目次

１．地区計画変更の概要

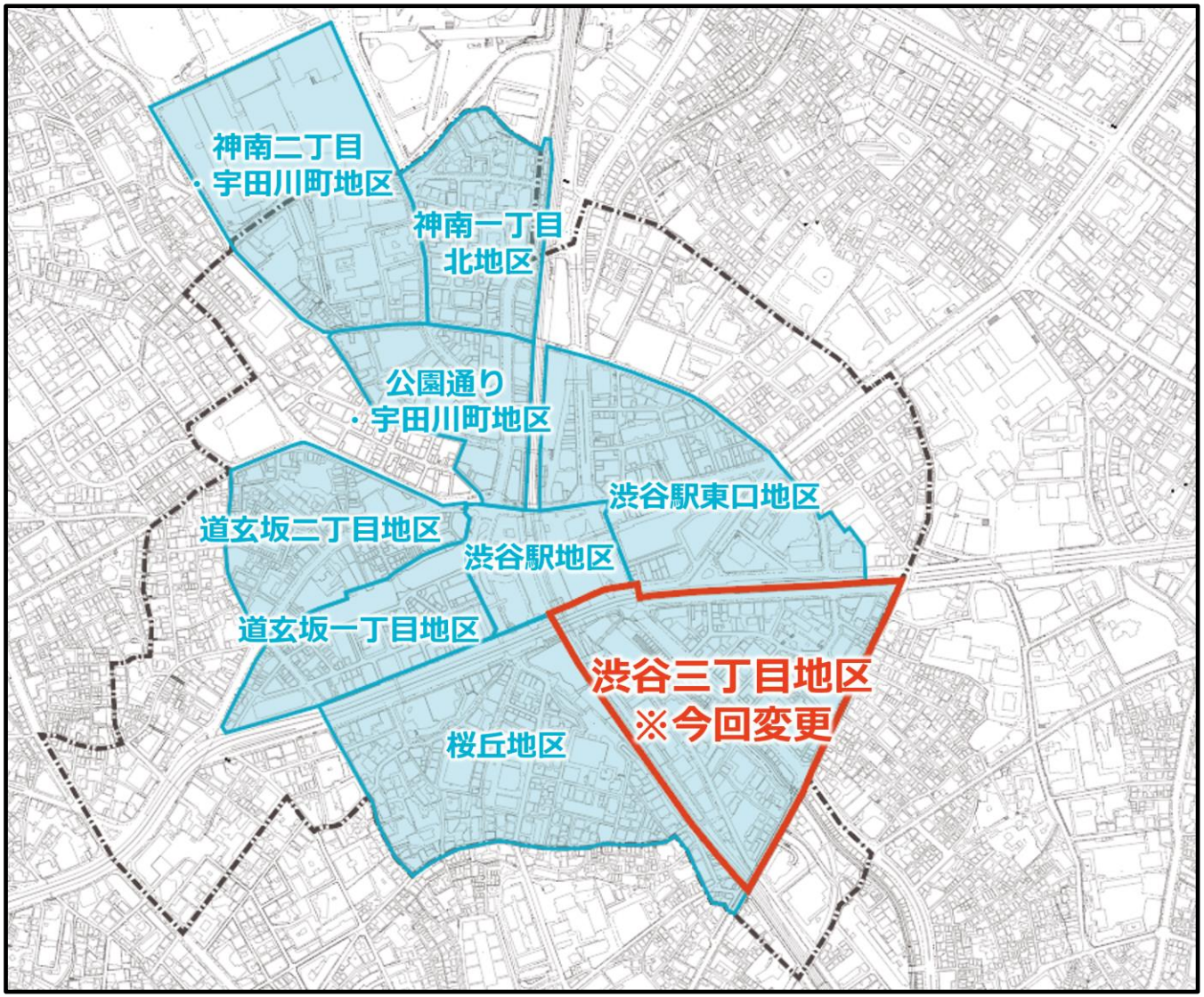
２．意見交換会の開催概要

３．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

４．今後の予定

1．地区計画変更の概要

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲



〈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．地区計画変更の概要

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲

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。

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

＋

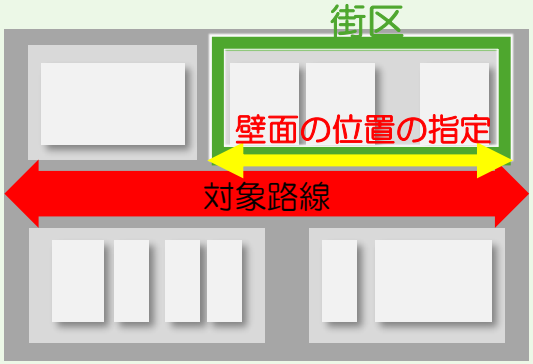
街並み誘導型地区計画
（都市計画法１２条の１０）

・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
（壁面の位置の指定）



１．地区計画変更の概要

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲

〇渋谷区では、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

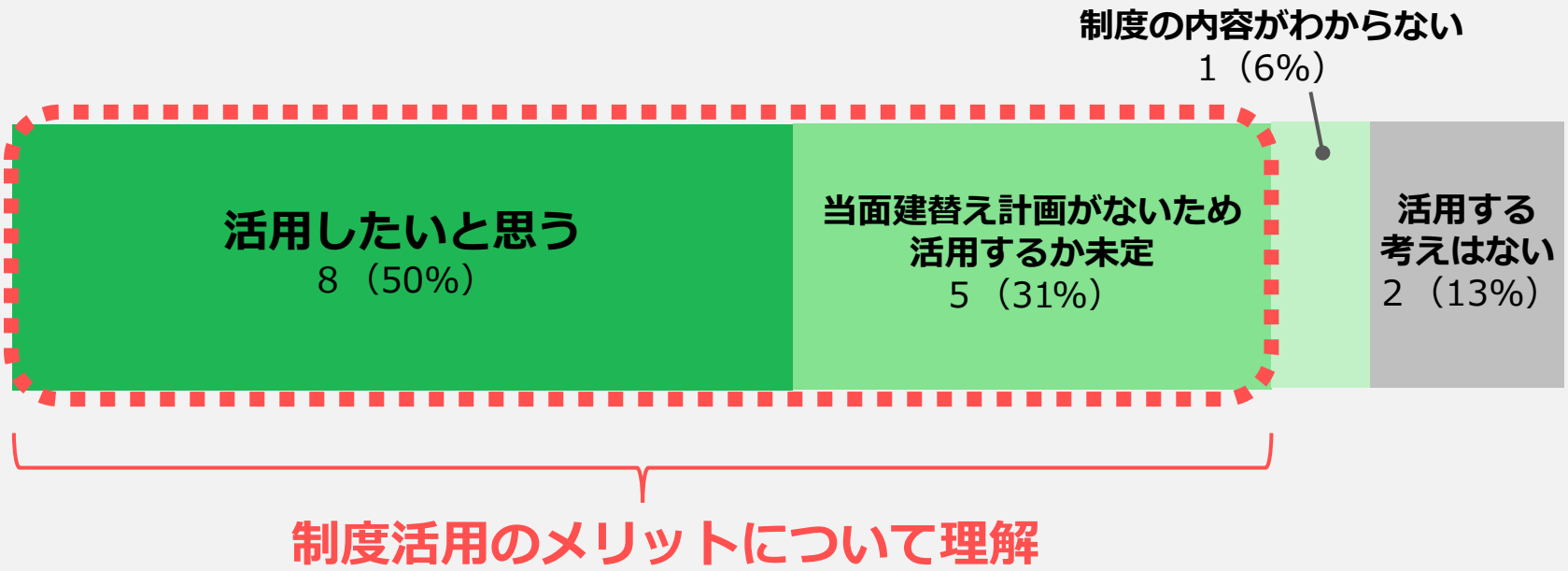
- 渋谷川ゾーンは**個人の地権者が多く、街区を取りまとめて合意形成を図るのは難しい**。
- **壁面の位置の制限の指定があれば、制度活用のハードルは低くなり、 活用しやすそうだと感じた**。

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲

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



1．地区計画変更の概要

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲

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

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲

（抜粋：渋谷三丁目まちづくり推進協議会提案書）

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

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲

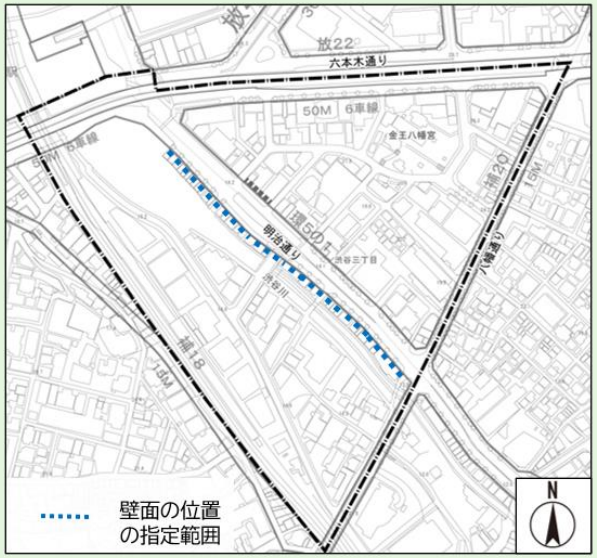
地域の方々から制度活用に前向きな意見が寄せられたことを踏まえ、**制度活用の前提条件である「壁面の位置の制限の指定」について、渋谷三丁目まちづくり推進協議会から区へ提案**がありました。

（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

１．地区計画変更の概要

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

地域の意見

制度活用・将来像の実現に前向きな声が多い

まち協の提案

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

<u>個々の建替え時にスムーズに制度を活用</u>できるよう、現時点で壁面の位置の制限を指定することで、

◎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

１．地区計画変更の概要

〇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

〇今般、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】

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正

▼

都市開発諸制度等の改定

▼

「総合設計許可要綱実施細目」の改正

▼

【地区計画】

「環境に関する基準の引き上げ」

令和７年度　素案意見交換会資料の再掲

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 街並み再生方針の変更の反映

環境に関する基準の引き上げ

渋谷三丁目地区地区計画の変更

目次

１．地区計画変更の概要

２．意見交換会の開催概要

３．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

４．今後の予定

素案意見交換会の概要

■　日時及び場所

令和７年１２月１１日～令和８年１月４日（２５日間）

①WEB開催　１２月１１日～１月４日（２５日間）
※渋谷区ホームページ上での動画配信

②会場実施　１２月１９日（金）１８：３０～２０：００（リフレッシュ氷川）

■　参加者及び視聴数

①WEB開催　視聴数　７０回（２５日間）

②会場実施　参加者　２２名

■　ご意見カード

９件（会場受付５件、メール２件、FAX２件）

素案意見交換会（会場実施12/19）主な質疑内容

1．地区計画全般に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
1.	**・容積率の緩和について、敷地面積によって**４～５段階で**緩和の程度が変わるが、もう少し単純化して、2～3段階程度に分けることはできないか。**	**・本制度は対象路線の平均敷地面積を調査し、どれだけの敷地に対してどれだけの容積率を緩和していくか選択肢を用意したい趣旨で、複数の敷地面積としています。**ご意見として受け止め、今後も考えていきます。

No.	主なご意見等	区の回答
2.	・**川沿いのビルは建替え時期と考えられる。**個々の地権者で建替えてもいいが、**街区単位では街区が長いため全員の賛成にはならないのではないか**。まとまったところから共同化として使えることが普通ではないか。**そういった中で区の提案は建替えがしやすいので、ぜひ進めてもらいたい**。	・今回の都市計画の変更に際して、まちづくり協議会及び川沿いの地権者の方から多くのご意見をいただいており、**街区の長さによって合意形成に課題があることは区も認識しています**。いただいたご意見を踏まえ、**渋谷区が予め壁面の位置の制限を定めることで、個々の建替え時にスムーズに制度活用できるようにしていきたいと考えています。**

No.	主なご意見等	区の回答
3.	・渋谷三丁目地区以外にも街並み再生方針を策定している地域があるが、**実際に制度を使われた事例があれば紹介してほしい。**	・街並み再生方針に基づいた地区計画を策定している地区は**渋谷三丁目地区のほか、神南一丁目北地区、道玄坂二丁目地区があり、三地区はいずれも同様の制度設計としていますが、具体的に実現に至った計画はありません。**一方で相談を受けている地区はあるため、今後実際に竣工した際には紹介することができます。

No.	主なご意見等	区の回答
4.	・エリアインフラについて、**金王八幡宮の参道の環境整備として考えていることがあれば教えてほしい。**	・エリアインフラ整備については、渋谷川沿いの環境整備、金王八幡宮の参道の環境整備、スマートインフラの整備の三つが街並み再生方針に記載されています。整備内容は、令和４年度から地域の皆様と街並み再生方針の策定に向けた検討を重ねた結果に基づいたものです。**具体的な検討の実現に向けて、引き続き地域の皆様と意見交換を継続していきます。**

No.	主なご意見等	区の回答
5.	・渋谷川沿いの渋谷リバーストリートは綺麗に整備され、緑もあり、もっと色々と使われるといいと思った。将来イメージにあるように多くの人に使われるといい。**この制度によって具体的にどのような用途、建物の空間が整備されていくのか**。	・渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案書に記載のある将来イメージについて、全てが共同化、建替えということを想定したものではなく、既存の建物を改修、リノベーションをしながら、渋谷の文化を残していくという精神のもと、共同化も既存のビルを活かしていくことも認めた上での将来像を語っていると伺っています。 ・**用途については、**地区計画素案の建築物の容積率の最高限度の中で「**渋谷川に向けたにぎわい施設」、「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」**と記載しています。具体的には、シェアオフィスや住宅でありながら事務所を備えるベンチャー企業、スタートアップ企業など、職住近接の上で賑わいにも取組んでいただくことを想定しています。

No.	主なご意見等	区の回答
6.	・都会にはなかなか川がない中で、渋谷川は渋谷のポテンシャルとしていい空間ができるきっかけになると思うが、**川沿いのエリアインフラについて、今後どのようなことをやっていくのか。**	・渋谷川沿いの環境整備については街並み再生方針の中で緑化等と記載していますが、**具体的な検討については、今後地域の方と意見交換をしながら決めていきます。**
7.	・勉強会や個別訪問を行い、丁寧に情報提供されてきたという印象がある。 ・**制度活用**をして容積率の緩和を受けたいと思った場合に、**誰に相談し、どのような手続きをすればいいのか教えていただきたい。**	・本日の資料では説明はありませんが、引き続き、川沿いの権利者の方には丁寧に手続きをご説明していきます。 ・本制度を活用した建替えのご相談は、**渋谷駅周辺まちづくり課にご連絡ください。** **・ 本制度活用については壁面の位置の制限を行うこと想定し、その後の容積率の緩和に応じた貢献内容について、区担当者と協議を行います。**

No.	主なご意見等	区の回答
8.	・必須と**選択の項目があるが**、どこにその説明が書いてあるのか、また**誰が選択するのか。**	・「資料２ 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）意見交換会配布用資料」の９ページに記載のとおり、A地区：金王八幡宮ゾーンでは敷地面積が3000㎡以上の場合、貢献項目は必須が①②、選択が①②と大きく４つに分かれています。 ・必須①は、賑わいを生むための空地の整備について定めており、必須②は、エリアインフラとして渋谷川や金王八幡宮の参道の環境整備にご協力いただくことを定めています。 ・選択①②については、**計画する事業主の方に選択をしてもらいます**が、選択①は必須①②を上限まで整備した上で選択可能であり、選択②は選択①を上限まで整備した上で選択可能となっています。

No.	主なご意見等	区の回答
9.	・明治通り沿いで渋谷三丁目９番街区が建物の解体をしており、制度を適用していると思われるが、他に**八幡通りの建物も制度を適用されているのか。**	・本制度の適用について、すでに建て替わっている**八幡通り沿いの建物は、**今回の地区計画変更の前に建築確認等の手続きがされていたため、**街並み再生方針に基づく地区計画は適用されていません**。マンション建替え等円滑化に関する法律の容積率の特例という制度を活用し、高い建物が建っています。

No.	主なご意見等	区の回答
10.	・区のこれまでの取組や壁面の位置の制限の指定や環境に関する基準の引き上げについては理解したが、**最終的に都市計画の変更がなされるのはいつ頃なのか。**	・今回の素案の意見交換会以降の手続きの流れとしては都市計画審議会に原案を報告し、原案の意見交換会を開催する予定です。その後、都市計画審議会にさらに報告を行い、地区計画の案として公告の縦覧を法に従って進めます。最後は都市計画審議会へ諮問し、答申を受け、告示という流れになります。予定としては、**来年度中に都市計画決定、告示を考えています。**

No.	主なご意見等	区の回答
11.	・**今回の制度については建替えだけではなく、リノベーションも適用可能か**。	・渋谷三丁目の将来像として掲げる「金王八幡宮や渋谷川といった地域資源を生かし、企業が集積する職住近接した多様な働き方や暮らしを推進する」という趣旨に従えば、リノベーションも一つの方法と認識しています。**適用が可能となる場合も想定されるため、具体的な検討に当たってはご相談ください**。
12.	・**環境の基準の引き上げ**は、建替える場合すべてに適用されることというよりも、**選択した方の建替えにのみ適用されるということか**。また、**環境性能の具体的な基準があれば教えてほしい**。	・環境への貢献については、**選択の項目としており、事業主がこれによる容積率の緩和を受ける場合に選んでいただきます**。環境性能の引き上げについては、**例えば、外装にガラスが入る場合、屋外からの遮熱性能を上げ、空調負荷の低減していくことが一定の環境性能として求められており、その性能をさらに引き上げていくことになります。**

No.	主なご意見等	区の回答
13.	・**参道の整備について**は貴重な地域資源なのでいいと思ったが、**周辺の建物の建替えを支援するような制度は考えていないのか。**	・本制度は明治通りや八幡通り、六本木通りに接する敷地が対象となっており、金王八幡宮の周辺に関してはこれら対象路線に接道していないため、制度の活用が難しいです。 ・区としては、**対象路線のみが容積率の緩和をするということだけでなく、金王八幡宮の周辺でより使いやすく、容積率の緩和に限らない、地域に還元できる仕組みを考えていきます。**
14.	・**渋谷川沿いのB地区の南西部**の方でも、今後路線に接していなくても、**ゆくゆくは容積率の緩和の見直しとしてくれるのか。**	・先ほど説明した金王八幡宮周辺については、容積率の緩和を含めた他の制度も活用しながら、街並みの形成を検討していくという考えです。 ・**明治通りに接していない渋谷川沿いについても、地区計画の目標を実現するために必要な取り組みを考えていきます。**

No.	主なご意見等	区の回答
15.	・**渋谷川沿いの方々の**制度の活用ができないと実効性がないのではないか。**合意形成に向けた働きかけや取りまとめの場があるのか。**	・区は、**渋谷川沿いまちづくり勉強会という場作りから始め、権利者の方と計４回にわたって川沿いのまちづくりについて意見交換会を行ってきました。また、欠席された方へのフォローアップとして、勉強会資料やアンケート送付も行ってきました。** ・合意形成の場づくりは、回数を重ねてもすべての方には行き届かない可能性があったため、４回で区切りとさせていただき、その後は個別の相談に応じています。他の街区においても、合意形成に課題がある等の相談につきましては個々に対応していきます。

No.	主なご意見等	区の回答
16.	・エリアインフラ整備の中で、**スマートインフラについては馴染みのない言葉なので説明をしてほしい。**	・**スマートインフラとはICT技術を活用し、従来のインフラをより効率的に運用し、持続可能なまちづくりを実現する仕組み**のことで、本制度設計の段階では社会の変動に従ってテクノロジーが進化していくことを想定していました。

No.	主なご意見等	区の回答
17.	・ヨーロッパなどの街並みは前面と高さが揃っていることにより綺麗だが、それに対して、**日本は高さや建物前面ラインに統一感がない**。渋谷川沿いの前面が揃っているところだが、**この制度によって高さや壁面の位置を不揃いにする方向に進んでいる**。古い建物と新しい建物の混在は共存とも多様性とも言えるが、本当の意味での街並みを誰も考えていない。 ・築年数が古くなっても、味のある個性は街の魅力になっている。旧耐震基準の建物は１棟に限らず、並んでいるからこそ横揺れはせず、倒壊のリスクはない。 ・容積率の緩和による建替えの促進をさせるだけで、**調和のとれた街並みをコントロールするという意思が区になければ意味がない**。	・ご意見として承ります。一方で、渋谷区の歴史を考えると、**地形や時代の変遷に応じて様々な路地ができ、様々なスケールの建物が混在してきたことで、渋谷らしい特徴のある景観やストリートカルチャーが形成されてきたと考えています。** ・ 渋谷区では**「渋谷駅周辺まちづくり基本理念**（令和２年４月）**」**という上位計画を作っており、その中で**大・中・小の様々なスケールのまちづくりとして、建替えや地区計画に掲げる将来像の実現等の目標を掲げています。**意見交換会でお示しした将来像は一つのイメージであり、全てが建替えることを区が後押ししているということではなく、**個々の事業主が考えている計画を尊重するという趣旨のものです。**

2．その他に関するご意見等

No.	主なご意見等	区の回答
18.	・**容積率の緩和を都内２３区でよくやっているが、簡単に容積率の緩和をすることができるのか**。 ・昔と比べれば建築技術も進んでいるが、容積率の緩和による建物は、地震や火災などの有事の際に耐えうるのか疑問だ。 ・消防法等で容積率の緩和はあるのか。	・都内の他自治体においても容積率の緩和が進められている状況です。**容積率の緩和は建築基準法や都市計画法を順守していただいた上で、活用できる制度です。**社会的な建替えの課題を中央省庁が考え、都度、建築基準法の改正等や、都内での都市計画変更が行われているという認識です。 ・消防法上の容積率の緩和はありません。

No.	主なご意見等	区の回答
19.	・**渋谷区**は**ホームページ**で情報の公開をしているが、セキュリティの関係か、**海外からアクセスできない国がある。区民がどこにいても情報を得ることができるようにしていただきたい**。	・**現在、渋谷区のウェブサイトでは、国や地域を単位としてアクセスを遮断する設定はしていません**。ただし、過去に脅威とみなされたIPアドレスや、悪性と評価されたIPアドレスからの通信が遮断されることがあります。

No.	主なご意見等	区の回答
20.	・日本は鉄筋コンクリート造のビルが建っていて、**50年で老朽化というのは建物の修繕費を出すよりも、再開発で大きな建物を建てたほうが得だという計算**がある。 ・あと60年で人口は半減するため、**需要の見込みがない**。 ・社会環境の変化を認識してほしい。**渋谷区は、スクラップビルドを当然として勉強会等で一生懸命刷り込んでいる**。**昭和の延長で建てれば経済が良くなるという甘い考えで国は制度を作っている**。 ・**現在は投資に全く向かない時期**である。 ・そういった現実を考えず、**将来の世代が、50年後、100年後、今のこの再開発計画と存続できるのか。**高層ビルをメンテナンスできなくなったら、どうするのか。 ・容積率さえプレゼントすれば、皆が乗っかってくるというのはやめて、**建替えが難しい時代に実現できるまちづくりを考えるべき**。 回答不要。	・ご意見として承ります。

素案意見交換会　ご意見カードの内容と回答

1．地区計画全般に関するご意見

No.	主なご意見	区の回答
1.	・ **他の街区でも**渋谷川沿いのように**区が壁面の位置の制限の指定を行い、合意形成のハードルを下げることができれば、制度活用が促進されるのではないか。**	・ 他の街区においても制度活用に向け、**合意形成に課題があるとのお声をいただいた場合、状況に応じて区としても対応を検討します。**
2.	・ 金王八幡宮の参道など、**大通り以外にも建物の更新の支援策があると良いと思う。**	・ **対象路線に接していない敷地についても、街並み再生方針や地区計画の目標を実現する取り組みを検討します。**

No.	主なご意見	区の回答
3.	・渋谷川沿いは敷地が小さく建替えが難しそうだと感じるが、一方で日本有数のターミナル駅付近のエリアで防災性の向上が求められているというのも理解できる。そうした中で、**建替えを促進する制度を活用できるよう下準備を整え、個々の判断により実施するかどうか選べるまちづくりの方向性は大変良いと思う。**	・ **一般緊急輸送道路である明治通り沿道の建築物の多くが老朽化しており、建替え等による安全性の向上が必要であると認識しています。**
4.	・ 計４回の勉強会に加え、欠席者へのアンケート送付や個別訪問・個別面談を行っており、**非常に丁寧に権利者の方に情報提供を行ってきた印象を受ける。**	・ 地域の方の意見を把握するため、**渋谷川沿いの権利者を対象に複数回にわたる勉強会及び個別面談、個別訪問を実施し**ました。また、勉強会を**ご欠席された方に対しては資料を郵送**し情報提供を行ってきました。**引き続き、丁寧な対応を心掛けていきます**。

No.	主なご意見	区の回答
5.	・ 渋谷川沿いでまとめて壁面の位置の制限の指定が実現することで、**制度活用のハードルが低くなり、活用しやすそうだと感じた。** ・ 川沿いのきれいな道はとても心地よいため、**建物を川に向けて整備することで、より良い街並みが形成されることを期待する。**	・今回の地区計画の変更に際して、渋谷三丁目まちづくり推進協議会及び渋谷川沿いの権利者の方から、街区の長さによって合意形成に課題があることのお声をいただきました。いただいたご意見を踏まえ、**区の方で予め壁面の位置の制限の指定を行うことで制度活用のハードルを下げ、渋谷三丁目地区の将来像実現に向けたまちづくりを進めていく**趣旨です。

No.	主なご意見	区の回答
6.	・ 意見交換会に出席したことで渋谷三丁目地区で将来を見据えた計画が検討されていることが分かった。 ・ **川に向かって建物の裏口ばかりがあるのは当たり前**のこと。 ・ 以前は東横線のガードが目隠しのような役割を果たし、人通りもほとんどなかったため、川沿いを物干し場として使う家が見られ、川にごみが捨てられていることもあった。また、夕方になるとゴザを敷き涼風に吹かれて休む人達もいた。 ・ **他地域では小さな川に蓋をして道が作られているが、渋谷川では難しいだろう。**	・ 渋谷川は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。 ・ **渋谷三丁目地区地区計画では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を整備するため、渋谷川沿いの建築物において「渋谷川に向けたにぎわい施設の導入」、「渋谷川沿い等に面した空地の整備」、「渋谷川への貫通通路の整備」等を求めています。** ・ 渋谷川沿いにおけるまちづくりについては、**引き続き地域の方のご意見を踏まえて進めていきます。**

No.	主なご意見	区の回答
7.	・ 実現性が低く意味がない地区計画の変更。そもそも**「新旧ビル」混在の街づくりの中身が無い。もっと検討してから「街並み再生方針」を考え直すべき。**	・ **「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」**においては、業務、商業・エンタテイメント、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界隈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将来像と示しています。この基本理念に掲げるまちづくりを実現するために**渋谷三丁目地区では、**地域の方からのご提案を受け**区が東京都に申出をし、**東京都によって「渋谷三丁目地区街並み再生方針」が策定されました。**その街並み再生方針を反映した**渋谷三丁目地区地区計画の目標では、多様なスケールで共存する都市空間の誘導を掲げています。**

No.	主なご意見	区の回答
8.	・ 資料上は、**共同ビル建替えを促進する地区計画**で、過半数が制度活用に前向きとされる。しかし実際は、建築費高騰や金利上昇、**共有に伴うリスクなどを踏まえると、結局実現できる区画はほとんどない**。本地区計画変更は、つまらない夢想のために、行政の手間を取らせる税金の無駄遣い以外の意味がない迷惑な変更でしかない。 ・ 鉄筋コンクリート造のビルは適切な維持管理を続ければ長く使えるにもかかわらず、自らの責任を果たさず、建設業者やデベロッパーに問題解決を委ねようとする所有者が複数まとまって存在するとは考えにくく、本地区計画の変更はほとんど利用されない。	・ ご意見として承ります。**本制度は共同化だけを前提とするものではなく、個々の建替えも想定**しており、小規模の敷地でも制度活用できるように敷地規模に応じた貢献内容と容積率の緩和を定めた制度としています。 ・ 渋谷三丁目地区地区計画では、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り防災性の向上を目標に掲げています。

No.	主なご意見	区の回答
9.	・ 街の**すべてのビル**やマンション**を建て替えることが不可能である以上、一部の建替えビルのみ壁面を後退させ、容積や高さを増やす**今回の地区計画変更は、街並み再生を掲げながら、実際には**街並みを悪化させるだけの極めて問題のある計画**である。	・壁面の位置の制限の指定を行うことで、街並み再生方針に基づく地区計画制度を活用し、地域への貢献に応じた容積率の緩和を受けることが可能となります。こうした**地域貢献を通じて、渋谷川沿いの環境整備が段階的に進み、地域のにぎわい創出や、魅力的な都市空間の形成へと繋がっていきます。**

2．その他に関するご意見

No.	主なご意見	区の回答
10.	・**リノベーションなど既存建物の活用支援制度**もあればさらに多様性が生まれ、より良いまちづくりに繋がると思う。	・ リノベーションは既存ビルを活かしてエリアの魅力を高める手法の一つです。本地区における**リノベーションなど既存建物の活用支援については、地域の方のご意見を踏まえて検討します。**
11.	・**会場での手話通訳や**区ホームページ上で**オンライン配信により説明が聞けるなど、情報へのアクセス性が高められて良いと思う**。	・ **多くの方に情報提供できるよう引き続き取り組んでいきます**。

No.	主なご意見	区の回答
12.	・ **渋谷は消費者無視の乱開発で環境が悪化している**。 ・ 複合ビルで流行っているのは極限られた店舗で、既に撤退、空きスペースが目立つようになった。 ・ 高層ビルの乱立はただでさえ猛暑を厳しくさせ、強風による危険度も高まる。 ・渋谷は銀座や大手町と違い、消費単価を下げることを前提に、**落ち着いた街にするべきではないか。**	・区では**「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」において、強烈で多様な地域性を醸成してきた渋谷駅周辺地域が、渋谷駅中心地区が備える情報発信機能と高度な国際競争力、そして安心・安全な都市基盤とつながるまちづくりの推進を図り、より一層の渋谷の魅力向上を目指すことを示しています。**こちらの上位計画を踏まえ、**渋谷三丁目地区地区計画では「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、当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」を将来像として掲げ、**実現に向けエリアごとに必要な整備項目や建築物の用途などを定めています。渋谷のまちづくりに関するご指摘については、ご意見として承ります。

No.	主なご意見	区の回答
13.	・ 英欧米の都市では、建物自体は100～200年の手入れの積み重ねで個性があるものの、都市計画や地域規制が厳格で、壁面や高さを揃えることで統一感ある街並みを形成し、防災・防犯面でも多くの工夫が施されている。 ・ **現在の「個性」を理由に、**再開発以外では**秩序や防災、安全を十分に考慮していない街並み再生方針は、先進国のものではない**。	・ 渋谷駅周辺地域は、地形や時代の変遷に応じて様々な路地ができ、様々なスケールの建物が混在してきたことで、渋谷らしい特徴のある景観やストリートカルチャーが形成されてきました。こういったこれまでの経緯を踏まえ、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」では今後のまちの更新においても、これまでの渋谷らしい「大・中・小」の多様なスケール感を継承し、大街区化による街のシンボルとなるスケール、連続したまちのにぎわいを形成するスケール、界隈性のある街並みを生むスケールが地区ごとに個性を放ちながらも共存するまちづくりを進めるとしています。 ・ **防災面については**、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であると区としても認識しており、本制度活用の対象敷地を幹線道路沿道としています。**

No.	主なご意見	区の回答
14.	・渋谷区が昭和・平成時代の「街づくり＝再開発」という固定化した発想から抜け出せず、時代に合わせて進歩できない姿勢が、現在の問題を生んでいる。 ・ **日本全体では今後100 年で人口が現在の約３分の１になるにもかかわらず、渋谷だけは昭和以上のペースで人口が増えるかのような根拠のない前提に立ち、具体性のない理念だけを語る姿勢では、先進国型の街づくりなど到底実現しない**。こうなる理由は、「違いを力に」と言いながら常に徹底して「違いを排除」する渋谷区の姿勢の結果以外の何物でもない。	・ ご意見として承ります。 ・ **「渋谷区まちづくりマスタープラン**（令和元年12 月）**」では、「人口減少を背景とした都市縮小時代の到来が重要課題」と記載しており、引き続き人口動態の変化と都市縮小時代を踏まえたまちづくりを進めていきます。**

No.	主なご意見	区の回答
15.	・ 渋谷区都市計画審議会は、**このまま地区計画変更を進めるのではなく、街づくりを再開発中心とせず多様な視点から捉え、国際事例や根拠に基づく本質的議論が求められる**。	・ **本地区計画は、**渋谷区まちづくり条例や都市計画法に則り、意見交換会等を重ねて策定されています。**再開発事業を前提としたまちづくりを進めているものではありません**。 ・ 個々の建替えも想定しており、小規模の敷地でも制度活用できるように敷地規模に応じた貢献内容と容積率の緩和を定めた制度としています。 ・ 渋谷三丁目地区**地区計画では、水辺環境の整備・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都市空間の誘導・ウォーカブルな歩行者空間の創出・防災性の向上などを目標に掲げています。** ・ 都市計画審議会には、いただいたご意見を報告しており、今後もご意見をいただきながらまちづくりを進めていきます。

No.	主なご意見	区の回答
16.	・**“新旧ビルの混在する街並み”という絵を提示しているが、**現在の渋谷区のまちづくりは、欧米では100～200 年使用を続ける鉄筋コンクリート造や鉄筋鉄骨コンクリート造の建物であっても、築50年程度で「寿命で建替えが必要」と主張して再開発を推進している。**渋谷駅周辺まちづくり課は、鉄筋コンクリート造ビルは、都市再開発法の政令で定める耐用年数50年で寿命と主張する。** ・ 区民にも「築50年＝建替え時期」という考え方を長年刷り込み続けてきたにもかかわらず、**突然 “新旧ビルの混在” を掲げることは、**地域によって建物寿命の扱いが変わるかのような不整合を生じさせている。 ・ 特定の地域だけ寿命が延びるかのように扱われる背景には、再開発事業者やデベロッパーの意向を優先した結果として、**街づくりの基準が一貫していない状況がある。** ・ 渋谷駅周辺まちづくり課が安易に示す構想は、現実の建物管理の状況や文化的背景への理解を欠いており、過度に楽観的な前提で街並みの将来像を語っているように見える。	・ ご意見の中で指摘されている「寿命で建替えが必要」**「耐用年数50 年で寿命」と区が主張してきたとの点について、当課としてそのような主張を行った事実はありません**。建築物の耐用年数については、都市再開発法施行令第一条の三において定めがある旨を回答しています。 ・ 素案の説明資料にある渋谷川沿いの将来イメージ案は、地区特性に応じた多様な更新の結果として形成される街並みを示したものです。**エリアごとの特性に応じたまちづくり**を進めており、特定の事業者の意向を優先しているものではありません。

No.	主なご意見	区の回答
17.	・「新旧ビルの混在」の街づくりに取り組むのであれば、現在の「まちづくり＝再開発」という発想から卒業し、これまでのまちづくりの取組み、**街づくり協議会、勉強会やワークショップなどは、目的が形骸化しており、新しい方針と整合しないなら一度停止すべき**である。 ・渋谷駅周辺まちづくり課が本当に先進国型のまちづくりを目指すのであれば、まずデベロッパー依存の姿勢を改め、違いを排除する体質を見直し、**多様な知性・教養を持った大人の人々が参加できる環境を整える必要がある**。その上で、改めて「街並み再生方針」を制定し直すべき。	・これまで、**渋谷区まちづくり条例第37条に規定されている意見交換会をはじめ、地域の方々からの個別の意見もいただきながら渋谷三丁目地区地区計画を策定**しており、勉強会や個別訪問を複数回実施してきました。**引き続き、ご意見をいただく機会を設けながら、本地区の地域に寄り沿ったまちづくりを推進します。**

目次

１．地区計画変更の概要

２．意見交換会の開催概要

３．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

４．今後の予定

都市計画の案の理由書

1．種類・名称

東京都市計画地区計画　渋谷三丁目地区地区計画

2．理由

本地区は、「渋谷区まちづくりマスタープラン」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」においては、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、「ダイバーシティ」、「インクルージョン」、「サスティナビリティ」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カ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界隈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」においては、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。

一方で、本地区においては、老朽化した建築物の建替えによる安全性の向上、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や、渋谷川を活かした水辺環境の創出が求められている。加えて、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。

本地区ではこれらを踏まえ令和４年６月に東京都により「街並み再生地区及び街並み再生方針」が指定され、これを受け渋谷区は街並み再生方針に示されたまちの将来像を実現するため、令和５年７月に「渋谷三丁目地区地区計画」を変更した。

以降、**渋谷川沿いのＢ地区明治通り沿線において、新しいまちづくりのルールの活用に向けた地域によるまちづくりの検討が行われ、壁面の位置の制限の指定が求められている。**

また、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の改正を踏まえ、令和６年１２月に街並み再生方針の環境に関する事項について変更が行われた。

このようなことから、「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とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と地区の特性を活かした良好な市街地の形成を図るため、Ｂ地区の明治通り沿線について壁面の位置の制限を指定するとともに、街並み再生方針の変更を踏まえ、地区計画を変更する。

3．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

総括図

渋谷三丁目地区地区計画（原案）

赤字：変更及び追加箇所

地区計画

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）

計画書

計画図

地区施設の配置及び規模

現地区計画から変更あり

素案から変更なし

		種　類	名　称	幅　員	延　長	面　積	備　考
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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）、昇降機能を含む

文言修正

建築物の容積率の最高限度

A地区（金王八幡宮周辺地区）

現地区計画から変更あり

素案から変更なし

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）

建築物の容積率の最高限度

A地区（金王八幡宮周辺地区）

現地区計画から変更あり

素案から変更なし

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

３．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

建築物の容積率の最高限度

B地区（渋谷川周辺地区）

現地区計画から変更あり

素案から変更なし

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

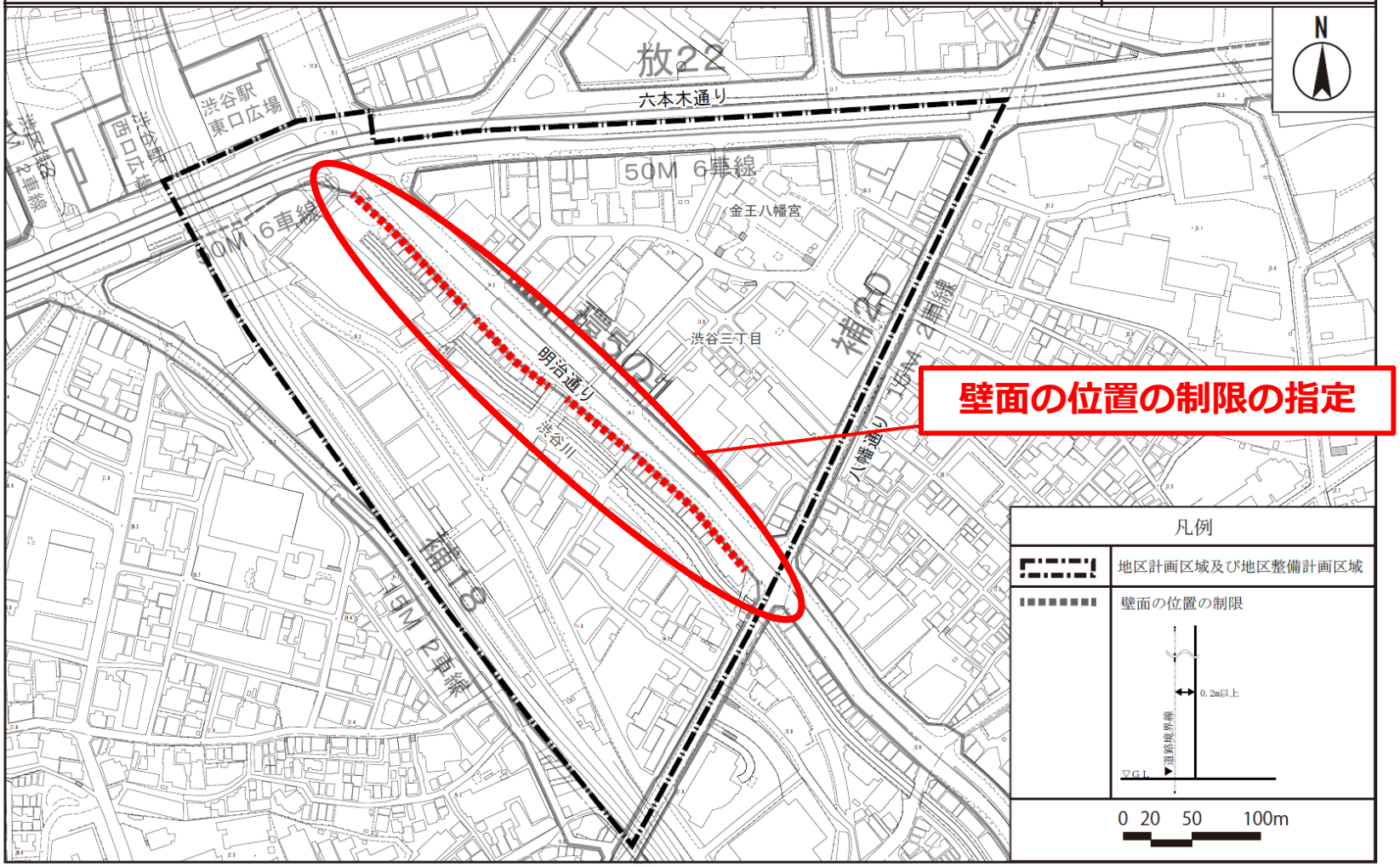
3．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

計画図４

現地区計画から変更あり

素案から変更なし

東京都市計画地区計画
渋谷三丁目地区地区計画　計画図４　［渋谷区決定］



目次

１．地区計画変更の概要

２．意見交換会の開催概要

３．渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）

４．今後の予定

1）都市計画手続き

地元（渋谷三丁目地区まちづくり協議会）からの提案

渋谷区の流れ

まちづくり条例・都市計画法に基づく手続き

- R7.11 都市計画審議会（素案）
- R7.12 地区計画素案意見交換会
- R8.2 都市計画審議会（原案）
- 本日 地区計画原案意見交換会 地区計画原案 公告・縦覧
- 都市計画審議会（案）
- 地区計画案 公告・縦覧
- 都市計画審議会 諮問

告示（地区計画）

２）渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）の縦覧及び意見書の提出について

- 渋谷区まちづくり条例第37条第４項、都市計画法第16条の規定に基づき、都市計画の原案の公告及び縦覧を行います

１．縦覧について

□縦覧期間　**令和８年２月２４日（火）から令和８年３月１７日（火）まで**
※開庁日の８時３０分から１７時まで

□縦覧場所　**渋谷区役所本庁舎１１階　都市計画課**

２．意見書の提出について

□提出方法　**意見書様式に記載事項を記入し、郵送、持参またはFAX（03-5458-4915）**
宛先　〒150-8010
東京都渋谷区宇田川町１番１号　渋谷区都市整備部都市計画課都市計画係 宛
※意見書の提出は令和８年３月１７日（火）まで（消印有効）

□意見書を提出できる方
地区計画区域内の土地所有者及び利害関係がある人

□記載事項　**意見・住所・氏名・連絡先・当該案件に利害関係がある場合はその内容**

※いただきましたご意見と回答は、後日、渋谷区ホームページ等で公表する予定です。