

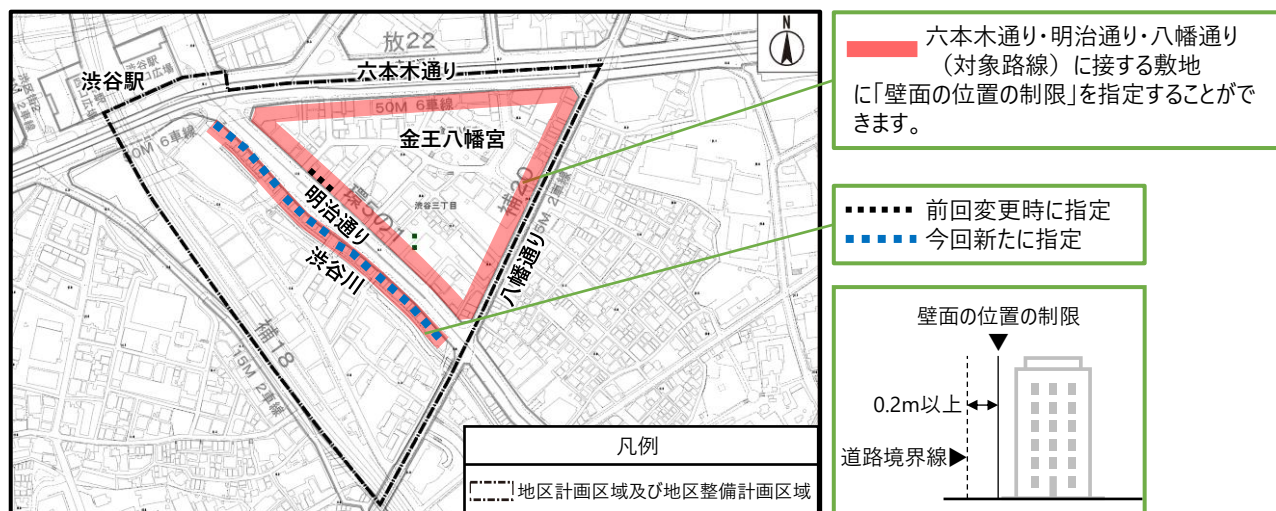
渋谷三丁目地区地区計画を変更しました

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。

渋谷三丁目地区地区計画は、①渋谷川ゾーンへの「壁面の位置の制限」の指定追加、②容積率緩和の要件となる「環境に関する基準」の引き上げを新たに位置付け、令和 8 年 9 月 1 日に変更しました。

①渋谷川ゾーンへの「壁面の位置の制限」の指定追加

渋谷三丁目まちづくり推進協議会から渋谷川沿いの 4 街区において明治通りに面する側に「壁面の位置の制限」の指定を行う提案書が提出されたことを踏まえ、新たに「壁面の位置の制限」の指定を行いました。
「壁面の位置の制限」とは、対象路線の境界線から 0.2 m の位置まで建物の壁面の位置を後退させるまちづくりのルールです。この制限は**建替えを行う際に適用**されるもので、指定後直ちに建替えを要するものではありません。



「この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 14 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。」（承認番号） 8 都市基街都第 10 号、令和 8 年 4 月 15 日

②容積率緩和の要件となる「環境に関する基準」の引き上げ

東京都「総合設計許可要綱実施細目」を参考に定めている「環境」の内容について、基準が引き上げられたことに伴い、「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」と修正しました。
なお、令和 8 年 6 月 30 日付で「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」が改訂されました。
改定内容については東京都ウェブサイトの最新情報をご確認ください。

項目	新・拡	新設・拡充の内容
1. 建築物の環境性能	拡充	- 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	「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※1	新設	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	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

※ 1 再エネ化率（再生エネルギー化率）とは、電力消費量に対する再生エネルギー利用量の割合のことです。

渋谷三丁目地区のまちづくりの経過

令和4年6月 渋谷三丁目地区は「**街並み再生地区**」に指定され、「**街並み再生方針**」が策定。

令和5年7月 「**渋谷三丁目地区地区計画**」を変更。

令和6年3月 渋谷川ゾーンの権利者を対象に「**川沿いまちづくり勉強会**」を開始。（計4回実施）

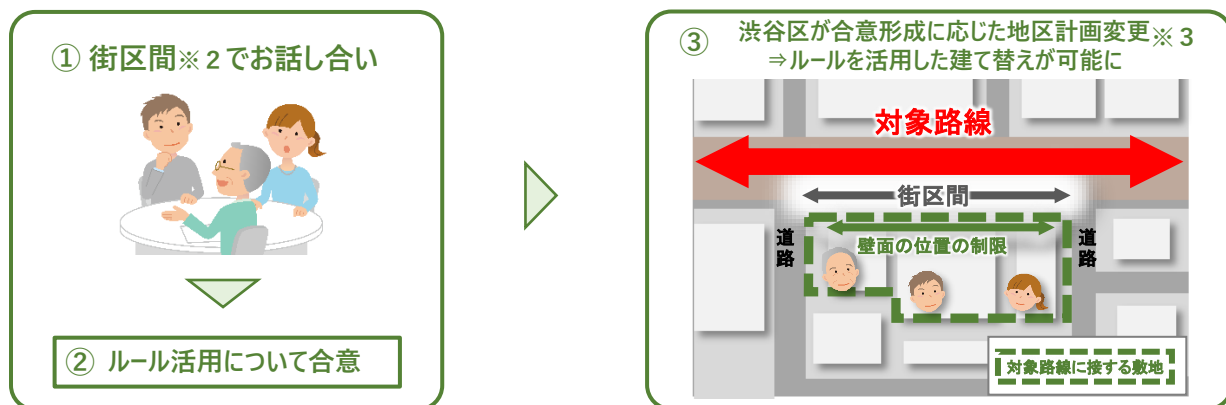
令和7年10月 明治通り沿道において「**壁面の位置の指定**」が盛り込まれた**提案書の提出**を受理。

令和8年9月1日 「**渋谷三丁目地区地区計画**」を変更。

渋谷三丁目地区におけるまちづくりのルール

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（表面参照）において、**街区間ごと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活用される街区間の皆様でお話し合いの上、ルールの活用にご同意された街区間について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。現在、明治通り沿い東側の渋谷三丁目9番と、渋谷川沿いの渋谷三丁目15番16番17番18番の計5街区（表面参照）に壁面の位置の制限が指定されています。



※2 街区間とは、道路と道路に挟まれた区間を指します。

※3 対象路線の境界線から0.2mの位置に建築物の「壁面の位置の制限」が定められ、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。）

まちづくりのルールでは、壁面の位置の制限が指定された街区で、「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・・・

地区計画を活用した場合



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



地区計画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渋谷駅周辺まちづくり課 ☎03-3463-2628
〒150-8010 東京都渋谷区宇田川町1番1号