

# 街並み再生方針の変更

東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）に基づき、街並み再生方針を次のように変更する。

名称：渋谷三丁目地区

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17.4 ha



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) MMT 利許第04-K113-1号、令和4年5月11日」「(承認番号) 4都市基交測第14号、令和4年4月26日」「(承認番号) 3都市基街都第250号、令和4年1月13日」

1 整備の目標

渋谷は、渋谷川や宇田川等により形成された谷の地形を特色とし、鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、それぞれの地域において特色ある生活文化が形成され、多様な世代・文化的背景を持った人々が自由に交流し活動することにより、時代を先取りする文化・情報を常に発信してきたまちである。

渋谷駅周辺地域は、平成17年に都市再生緊急整備地域、平成23年に国家戦略総合特別区域、平成24年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、複数の再開発が進められ、高度な国際競争力を備えたまちが形成されてきた。

「渋谷区まちづくりマスタープラン」（令和元年12月策定）においては、「創造文化都市」として世界中の人を惹きつける「住む、働く、遊ぶ、学ぶ」といった多様な用途を誘導し、渋谷らしさを体現する「大・中・小」の多様なスケール感が共存する街並みを継承することとしている。

また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」（令和2年4月策定）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、歩行者中心のウォークブルで居心地が良いまちなかを形成することを掲げており、各地区の特色に合わせて、業務、商業、文化・交流機能、居住・宿泊機能、生活支援機能等の多様な機能が複合的に集積することにより、そこで生み出される先進的な文化・産業を世界へ発信し、個性を放ちながらも多様な人々が共存できる都市の舞台の形成を推進することとしている。

渋谷三丁目地区（以下「本地区」という。）は、都内有数の交通ターミナル拠点である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ある。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る。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る。これら地域特性を踏まえ、渋谷三丁目地区地区計画（平成25年6月策定、平成28年11月変更）により、誰もがめぐる歩いて楽しい回遊性のあるまちの実現を目指している。

特に、近年は、渋谷駅中心地区における都市開発事業により、本地区と渋谷駅との接続が強化されるとともに、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る。加えて、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系人材の増加は加速することが期待されている。

本地区は、「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010」（平成23年3月策定）において、「緑と水を活かすとともに、新たな産業を育むエリア」として位置付けられており、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。また、「渋谷駅周辺まちづくりビジョン」（平成28年3月策定）においては、「産業育成に寄与する緑豊かな職住近接エリア」という地域の個性を活かした将来像が示されている。

一方、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となっている。また、本地区内にはIT系企業の集積や住宅系用途が多く見られるものの、新しい働き方や生活を支えるための機能が不足しており、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で、地域全体の価値がさらに向上することが期待される。また、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となっている。加えて、歩いて楽しいウォーカブルなまちづくりのため、幹線道路沿道及び沿道と地区内との回遊性の向上を図る歩行者ネットワークの整備も課題となっている。

そこで、本地区は、「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」を将来像とする。

こうした将来像の実現を目指し、地域の活力、自主的な取組及び官民の連携の促進を図るため、街並み再生方針を策定する。

本地区においては、次の項目を整備の目標とする。

(1) 渋谷川沿いの水辺環境の整備

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と緑豊かな水辺空間を創出するため、渋谷川に面した建築物は、低層部へにぎわい機能を誘導するとともに、周辺との調和を図ることで、渋谷川からの景観に配慮した水辺環境を整備する。

(2) IT系企業の集積するイノベーション拠点の誘導

IT系企業が集積する職住近接した多様な働き方や暮らし方を推進するため、業務、商業、文化・交流機能に加え、居住・宿泊機能、生活支援機能等の多様な機能が多様なスケールで共存する都市空間を誘導する。

(3) 歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成

明治通り、六本木通り、八幡通り沿道は、低層部へのにぎわい誘導と回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成及び歩行者環境の向上等により、誰もがめぐり歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成を図る。

(4) 金王八幡宮の参道における魅力的な歩行空間の形成

金王八幡宮の参道は、金王八幡宮の歴史的空間と連続した、緑豊かで落ち着きある参道とすることで、歩行空間の質の向上を図る。

	<p>(5) 安全・安心なまちづくりの実現          明治通り、六本木通り、八幡通り沿道は老朽化した建築物の建替えにより耐震性の向上を図るとともに、災害時における防災機能を強化することにより、安全・安心なまちづくりを進める。</p>
<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項</p>	<p>金王八幡宮や渋谷川という貴重な地域資源を活かし、誰もがめぐる歩いて楽しいウォークアブルで回遊性のあるまちづくりのため、次の事項に基づき、敷地規模に応じて必要な整備を行う。</p> <p><b>(1) 回遊性向上に資する交通インフラの整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 新たな歩行者ネットワークの形成          回遊性向上を図るため、建築物の敷地内において、貫通通路等を整備する。</p> <p>② 高低差解消のための縦動線の整備          地域の高低差を解消するため、バリアフリーの縦動線を整備する。</p> <p>③ 公共交通を補完するモビリティ環境の整備          回遊性向上を図るため、シェアサイクルポートを整備する。</p> <p><b>(2) 歩行者環境の改善に資する車両環境の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 車両流入抑制の推進          地区内部への車両流入を抑制し歩行者環境の改善を図るため、集約駐車場を整備する。</p> <p>② 共同荷さばき場の整備推進          歩行者環境の改善を図るため、共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む。）を整備する。</p> <p><b>(3) 空地の整備【街並み再生方針図2】</b></p> <p>① 滞留空間となる空地の整備          建築物の建替えにおいては、にぎわい創出や災害時の一時避難の場等として、空地を整備する。</p> <p>② 渋谷川沿いの空間の整備          渋谷川に面する敷地の建築物の建替えにおいては、渋谷川沿いの環境整備のため、川沿いのにぎわい空間や、川沿いのにぎわい空間と明治通りとをつなぐ屋内又は屋外の貫通通路を整備する。</p> <p><b>(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の整備への協力</b>          地域のにぎわい創出や安全性の向上など、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、建築物の建替えを行う場合は、エリアインフラ整備への協力をを行う。</p> <p>① 渋谷川沿いの環境整備（緑化等）</p> <p>② 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）</p>

	<p>③ スマートインフラの整備</p> <p><b>(5) ウォーカブルなまちの実現に向けた連携・協力</b></p> <p>① 共同荷さばきルールへの参画 本地区において共同荷さばき場を活用する場合、地域で定められたルールに参画する。</p> <p>② まちのスマート化への協力 整備された建物データの提供等を通じた、まちのスマート化への協力をを行う。</p>
<p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>	<p>老朽化した建築物等の機能更新を図り、通りや街区の特性に応じたにぎわいある歩行者空間の拡充や防災性の向上、地区の個性を伸ばす都市機能の集積を図るため、敷地の統合等を誘導する。</p>
<p>4 建築物等に関する基本的事項</p>	<p>街並み再生方針図1に示す路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合には、次の事項に基づいて整備する。路線エに敷地が接する建築物は、(1)建築物等の配置、形態及び意匠の⑦建築物の形態及び意匠の配慮について、次のとおりとする。</p> <p><b>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</b></p> <p>① 建築物の壁面の位置の制限 安全で快適な歩行者空間の確保と、統一感のある魅力的な街並みを形成するため、街並み再生方針図3に位置付けられた道路の境界線から0.2mの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>② 建築物の高さの制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、次のとおり建築物の高さの最高限度を定める。ただし、周辺環境に対して一定の配慮が図られ、良好な環境形成に資するものとして区長が認めるものは、この限りでない。なお、都市再生特別地区を定める場合又は総合設計を活用する場合は、当該制度等の規定に従うものとする。</p> <p>1) 路線ア-1又は路線ア-2に敷地が接する建築物は、60mとする。</p> <p>2) 路線イに敷地が接する建築物は、70mとする。</p> <p>3) 路線ウに敷地が接する建築物は、50mとする。</p> <p>③ 容積率の最低限度 市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、容積率の最低限度を200%とする。</p> <p>④ 建蔽率の最高限度 良好な都市環境の確保を図るため、建蔽率の最高限度を80%とする。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第二号に該当する建築物及び第53条第6項第一号に該当する建築物は、同項同号による規定のとおりとする。</p> <p>⑤ 敷地面積の最低限度</p>

良好な都市環境の確保を図るため、敷地面積の最低限度は 50 m<sup>2</sup>とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている 50 m<sup>2</sup>未満の土地にあつては、当該敷地面積を最低限度とする。

⑥ 建築面積の最低限度

良好な都市環境の確保を図るため、建築面積の最低限度は 25 m<sup>2</sup>とする。ただし、現に建築物の敷地として使用されている 50 m<sup>2</sup>未満の土地にあつては、当該敷地面積の 2 分の 1 を最低限度とする。

⑦ 建築物の形態及び意匠の配慮

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の 1 階で当該道路に面する部分及び路線ア-2 に敷地が接する建築物の 1 階で渋谷川に面する部分は、川沿い環境の魅力向上に資するため、にぎわいの連続性に配慮した意匠とする。また、路線エに敷地が接する建築物の 1 階で参道に面する部分は、金王八幡宮という地域の特性にふさわしい落ち着いた意匠とする。

屋外広告物を設置する場合は、腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。また、建築物の形態及び色調等の意匠は地区全体の景観的調和に配慮したものとし、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ものとする。

特に、路線ア-2 に敷地が接する建築物の渋谷川に向けた外壁の意匠は、水辺空間の魅力向上に配慮すること。

⑧ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域においては工作物を設置してはならない。ただし、渋谷らしい景観やにぎわいの形成に資するベンチやテーブル、袖看板等の看板、緑化施設、街路灯、照明、その他公益上必要なものは、この限りでない。

⑨ 防災に関する事項

帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に努める。

⑩ 環境に関する事項

脱炭素型のまちづくりを目指し、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用等により、建築物の環境負荷低減に努める。

**(2) 建築物の用途**

① にぎわいの創出に資する施設の導入

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の 1 階で当該道路に面する部分及び路線ア-2 に敷地が接する建築物の 1 階で渋谷川に面する部分の主たる用途は、連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、商業施設等、にぎわいの創出に資する施設（以下「にぎわい施設」という。）を導入する。

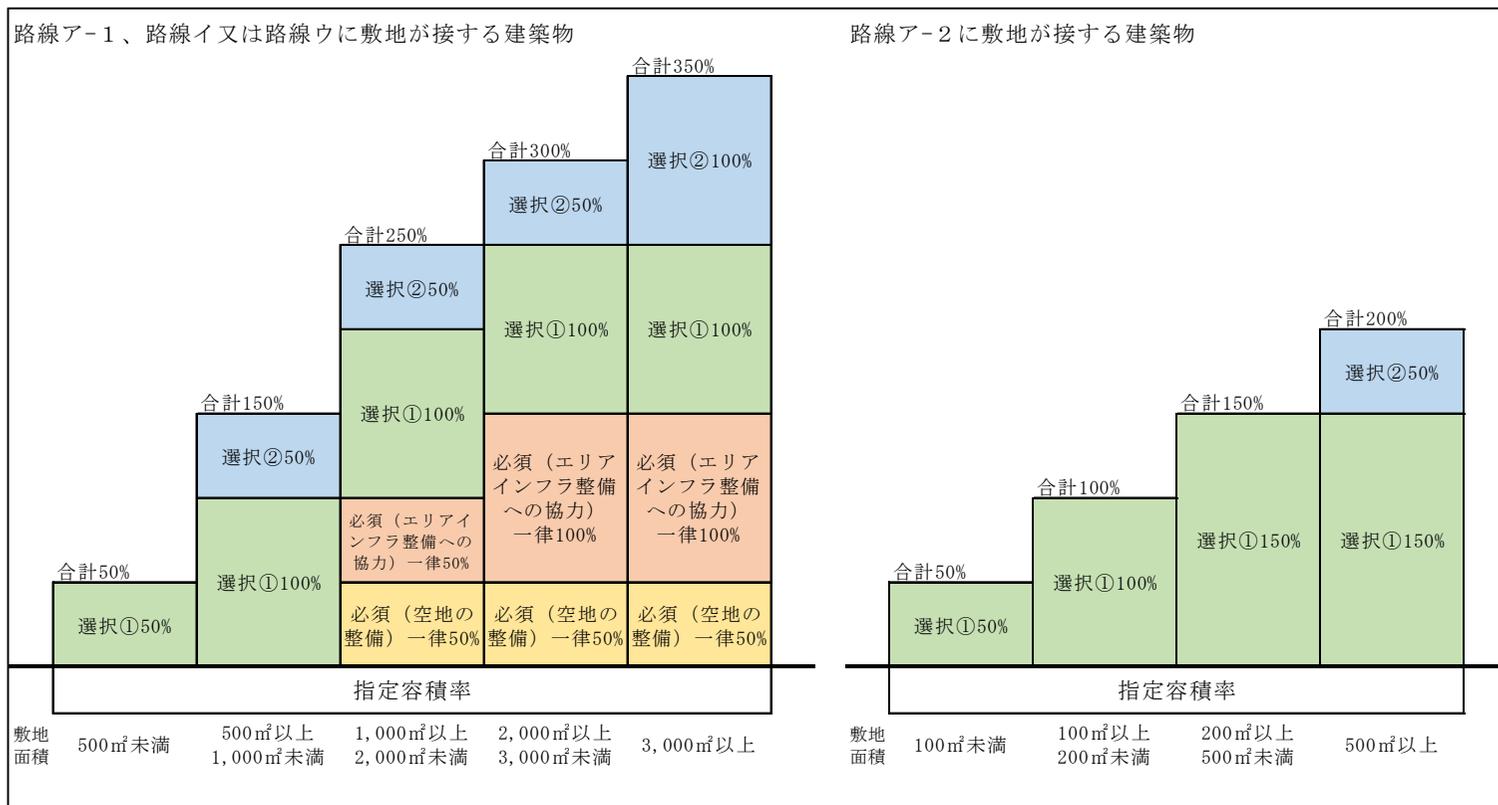
**【にぎわい施設】**

商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設

	<p>② 渋谷川に向けたにぎわい施設の誘導  路線ア-2に敷地が接する建築物の2階で、渋谷川に面する部分の用途は、渋谷川に向けた連続したにぎわいのある街並み形成を図るため、商業施設等、渋谷川に向けたにぎわい創出に資する施設（以下「渋谷川に向けたにぎわい施設」という。）を誘導する。</p> <p>【渋谷川に向けたにぎわい施設】  商業施設、文化交流施設、産業支援施設</p> <p>③ I T系企業の集積による職住近接した多様な働き方や暮らし方の推進に資する施設の誘導  地区の将来像を実現するため、I T系企業の集積による職住近接した多様な働き方や暮らし方の推進に資する施設について、次のとおり誘導する。</p> <p>1) 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  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</p> <p>2) 新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設  例) アトリエ、ギャラリー、宿泊施設等</p> <p>3) 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  例) 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</p> <p>④ 良好な都市環境形成のための用途の制限  良好な都市環境を形成するため、路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の1階で当該道路に面する部分及び路線ア-2に敷地が接する建築物の1階で渋谷川に面する部分は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限する。</p>
5 緑化に関する基本的事項	<p>渋谷区まちづくりマスタープランにおいて「緑と水の空間軸」に位置付けられている渋谷川などの地域資源を活かした潤いのある街並みを形成し、地区の特性に応じた多様なみどりを創出するため、建物の屋上緑化や壁面緑化を推進する。</p>

<p>6 実現に向けて講ずべき措置</p>	<p>本地区の将来像を実現するために講ずべき措置として、地区に必要な貢献を以下のとおり街並み誘導型を併用した高度利用型地区整備計画に定める。</p> <p><b>(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増</b></p> <p>本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の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する。なお、対象となる建築物は、街並み再生方針図1に示す路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接するものとする。</p> <p>貢献項目は、優先度の高いものから順に、街並み再生の貢献（必須）、街並み再生の貢献（選択①）、街並み再生の貢献（選択②）とする。図のとおり、敷地面積に応じて貢献項目ごとに割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限を設けるものとする。敷地規模に応じて段階的に割増容積率の上限を定めることにより、敷地の統合の促進を図る。</p> <p>なお、各貢献項目を行う場合は、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（5）ウォークアブルなまちの実現に向けた連携・協力、4 建築物等に関する基本的事項（1）建築物等の配置、形態及び意匠①から⑧まで並びに同（2）建築物の用途①及び④に関する事項を全て行わなければならない。</p> <p>また、各貢献項目を行う場合で、敷地面積1,000㎡以上のものについては、図のとおり街並み再生の貢献（必須）に定められた内容を全て行うことが必要である。街並み再生の貢献（選択②）を行う場合は、街並み再生の貢献（選択①）に定められた内容を割増容積率の上限まで行うことが必要である。</p> <p>ただし、都市再生特別地区を定める場合又は総合設計を活用する場合は、本項の基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。</p>
-----------------------	---

図 敷地面積別の各街並み再生の貢献項目による割増容積率の上限及び割増容積率の合計の上限



**1) 街並み再生の貢献（必須）に基づく容積率の割増**

街並み再生の貢献項目（必須）を行うことによる割増容積率を次のとおり定める。

**【街並み再生の貢献項目（必須）】**

**① 空地に関する事項**

本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（3）①に示す空地整備として、敷地内に日常一般に公開される滞留空間（ピロティを含む。）を整備するものとし、一律 50%とする。

ただし、整備する滞留空間は敷地面積の 10%以上（建築物の壁面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、路線ア-1、路線イ又は路線ウと段差なく接道すること。

**② エリアインフラ整備への協力に関する事項**

本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す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を行う場合、敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の場合は、一律 50%、2,000 m<sup>2</sup>以上の場合は、一律 100%とする。なお、エリアインフラ整備への協力は、別途、渋谷区が定める（仮称）街並み再生方針に基づくエリアインフラ整備要綱に基づくものとする。

2) 街並み再生の貢献（選択①）に基づく容積率の割増

街並み再生の貢献項目（選択①）を行うことによる割増容積率を表1のとおり定める。

表1 街並み再生の貢献項目（選択①）の割増容積率

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物

貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
交通に関する事項	全敷地	上限 40%
エリアインフラ整備への協力に関する事項	500 m <sup>2</sup> 以上	上限 50%
用途に関する事項	全敷地	上限 50%
環境に関する事項	1,000 m <sup>2</sup> 未満	一律 20%

路線ア-2に敷地が接する建築物

貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
エリアインフラ整備への協力に関する事項	200 m <sup>2</sup> 以上	上限 50%
空地に関する事項（にぎわい空間）	100 m <sup>2</sup> 以上	上限 50%
空地に関する事項（渋谷川への貫通通路整備）	200 m <sup>2</sup> 以上	上限 50%
用途に関する事項（渋谷川に向けたにぎわい施設）	100 m <sup>2</sup> 未満	一律 50%
用途に関する事項	100 m <sup>2</sup> 以上	上限 50%
環境に関する事項	1,000 m <sup>2</sup> 未満	一律 20%

**【街並み再生の貢献項目（選択①）】**

**① 交通に関する事項**

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）③に示す回遊性の向上に資する交通インフラ整備及び同（2）に示す歩行者環境の改善に資する車両環境の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて上限 40%（次の計算式による。）とする。なお、整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

[シェアサイクルポートの整備]

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

[隔地先としての駐車施設の整備]

駐車施設は、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）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とする。ただし、渋谷地区駐車地域ルール（平成23年渋谷区告示第84号。以下「駐車地域ルール」という。）を適用する場合を除く。

[共同荷さばき場の整備]

地域の共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む。）は、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とする。ただし、駐車地域ルールを適用し、地域の駐車課題を踏まえた駐車施策として地域荷さばきスペースを整備する場合は、地域荷さばきスペース以上に整備した分の整備面積に応じて割増を行う。

**② エリアインフラ整備への協力に関する事項**

路線ア-1若しくは路線イ若しくは路線ウに敷地が接する敷地面積 500 m<sup>2</sup>以上の建築物又は路線ア-2に敷地が接する敷地面積 200 m<sup>2</sup>以上の建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（4）に示す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を行う場合は、上限 50%とする。

なお、エリアインフラへの協力は、別途、渋谷区が定める（仮称）街並み再生方針に基づくエリアインフラ整備要綱に基づくものとする。

**③ 空地に関する事項**

路線ア-2に敷地が接する敷地面積 100 m<sup>2</sup>以上の建築物において、本方針2 「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」（3）②に示す渋谷川沿いの空間の整備として、川沿いの環境整備のため、敷地内ににぎわい空間（ピロティを含む。）を整備する場合は、整備面積（建築物の壁面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%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

ただし、整備するにぎわい空間は、敷地面積の5%以上とし、当該建築物とグラウンドレベルで接し、空地全周延長の4分の1以上が川沿いに面すること。

また、路線ア-2に敷地が接する敷地面積200㎡以上の建築物において、上記のにぎわい空間を整備した上で、明治通りから、上記により整備したにぎわい空間につながる幅員2m以上の日常一般に公開される貫通通路を整備する場合は、整備面積（建築物の壁面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%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

#### ④ 用途に関する事項

路線ア-1若しくは路線イ若しくは路線ウに敷地が接する建築物又は路線ア-2に敷地が接する敷地面積100㎡以上の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）③に示す「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階以上に導入する場合は、整備面積に応じて、上限50%（次の計算式による。）とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×2.0》

路線ア-2に敷地が接する敷地面積100㎡未満の建築物の2階部分について、本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）②に示す「渋谷川に向けたにぎわい施設」とする場合は、一律50%とする。

#### ⑤ 環境に関する事項

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積1,000㎡未満の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項（1）⑩に示す環境に関する事項について、次に示す環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合は、一律20%とする。

[環境負荷の低減に資する建築物]

都市開発諸制度活用方針の第8章5（2）の（2）-1から（2）-4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合すること。

### 3) 街並み再生の貢献（選択②）に基づく容積率の割増

街並み再生の貢献項目（選択②）を行うことによる割増容積率を表2のとおり定める。

表2 街並み再生の貢献項目（選択②）の割増容積率

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物

貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
交通に関する事項	500 m <sup>2</sup> 以上	上限 40%
歩行者ネットワークに関する事項	2,000 m <sup>2</sup> 以上	一律 50%
街区再編に関する事項	2,000 m <sup>2</sup> 以上※	一律 50%
用途に関する事項	500 m <sup>2</sup> 以上※	上限 50%
緑化に関する事項	500 m <sup>2</sup> 以上※	上限 30%
防災に関する事項	500 m <sup>2</sup> 以上※	上限 30%

※ 街並み再生の貢献項目（選択①）交通に関する事項、街並み再生の貢献項目（選択②）交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）歩行者ネットワークに関する事項を合計 40%以上選択した場合のみ選択可能

路線ア-2に敷地が接する建築物

貢献項目の内容	敷地面積	割増容積率
用途に関する事項	500 m <sup>2</sup> 以上	上限 50%
緑化に関する事項	500 m <sup>2</sup> 以上	上限 30%

**【街並み再生の貢献項目（選択②）】**

**① 交通に関する事項**

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）③に示す回遊性の向上に資する交通インフラ整備及び同（2）に示す歩行者環境の改善に資する車両環境の整備について、次を行う場合は、整備面積に応じて上限 40%（次の計算式による。）とする。なお、整備面積は、各整備面積の合計とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

[シェアサイクルポートの整備]

シェアサイクルポートの出入口は、道路から視認性の高い位置に設けるものとする。

[隔地先としての駐車施設の整備]

駐車施設は、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とする。ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く。

[共同荷さばき場の整備]

地域の共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む。）は、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とする。ただし、駐車場地域ルールを適用し、地域の駐車課題を踏まえた駐車施策として地域荷さばきスペースを整備する場合、地域荷さばきスペース以上に整備した分の整備面積に応じて割増を行う。

**② 歩行者ネットワークに関する事項**

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の建築物において、本方針2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項（1）①に示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路等を整備する場合又は同（1）②に示す高低差解消のためのバリアフリーの縦動線を整備する場合は、一律 50%とする。

**③ 街区再編に関する事項**

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の建築物において、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集約する街区再編を行った場合は、一律 50%とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項若しくは②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計 40%以上行った場合のみ選択可能とする。

#### ④ 用途に関する事項

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積 500 ㎡以上の建築物において、本方針4 建築物等に関する基本的事項（2）③に示す次の用途を導入する場合は、整備面積に応じて上限 50%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項若しくは②歩行者ネットワークに関する事項による貢献がある場合は、その貢献を合計 40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

[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]

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の2階以上において、「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、街並み再生の貢献項目（選択①）④用途に関する事項を選択した場合は、選択①で整備したものを超えた分の整備面積に応じて割増を行う。

[新しいアイデア・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]

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する建築物の2階以上において、「新しいアイデア・文化・技術を発信し、交流するための施設又は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」を導入する場合は、整備面積に応じて割増を行う。

#### ⑤ 緑化に関する事項

路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積 500 ㎡以上の建築物において、渋谷区みどりの確保に関する条例（昭和53年渋谷区条例第20号）に基づく緑化基準を超える緑化を行う場合は、緑化基準を超える部分の緑化面積に応じて上限 30%（次の計算式による。）とする。

ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項若しくは②歩行者ネットワークに関する事項による貢献がある場合は、その貢献を合計 40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

#### ⑥ 防災に関する事項

路線ア-1、路線イ又は路線ウに敷地が接する敷地面積 500 ㎡以上の建築物で、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（平成27年渋谷区条例第19号）に定める大規模建築物に該当し、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する場合、条例で規定する面積を超える部分の整備面積に応じて上限 30%（次の計算式による。）とする。

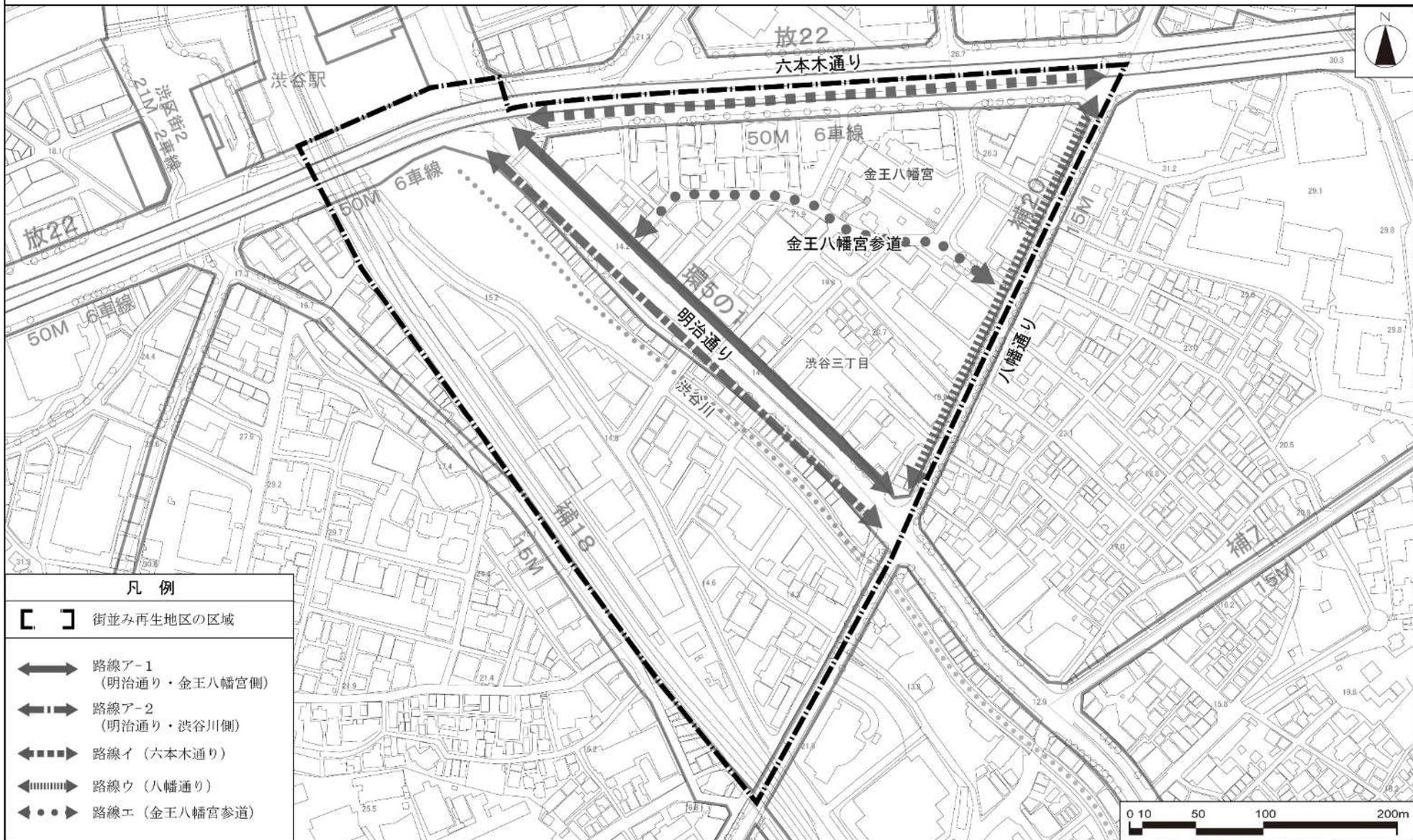
ただし、街並み再生の貢献項目（選択①）①交通に関する事項又は街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項若しくは②歩行者ネットワークに関する事項による貢献を合計 40%以上行った場合のみ選択可能とする。

《整備面積÷敷地面積×100%×0.4》

## （2）その他配慮すべき事項

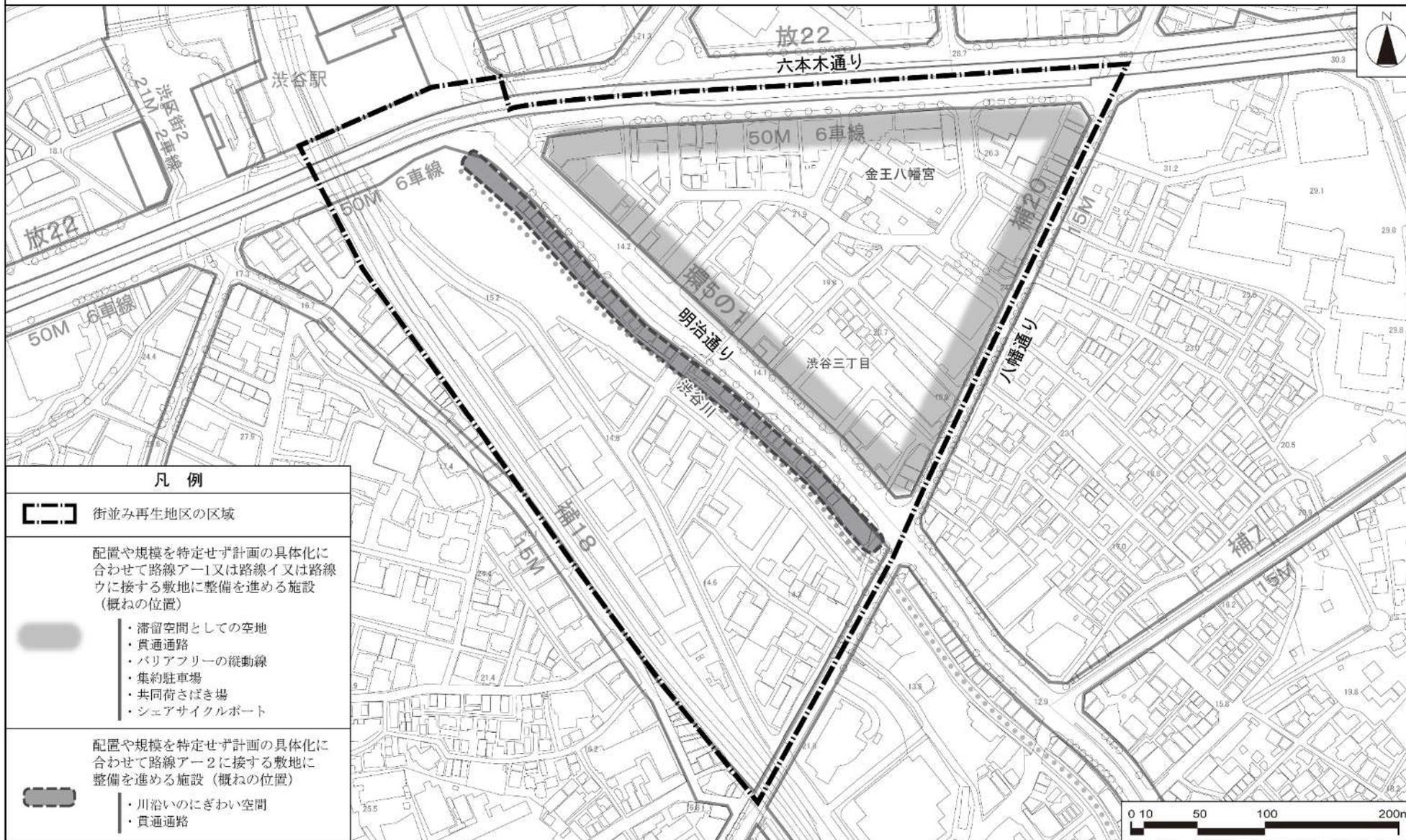
- ① 本方針に定める将来像実現に向けて渋谷三丁目地区地区計画を変更し、路線ア-1、路線ア-2、路線イ又は路線ウの沿道においては、地域の合意形成に応じて、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を段階的に誘導する。
- ② 区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画を活用する場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第2項及び第56条の規定は適用しない。
- ③ 本地区の良好なまちづくりや活性化の実現に向けて、エリアマネジメント組織、商店街、商店主、地域住民等、事業者及び行政の協働を促進すること。
- ④ 社会情勢の変化やまちづくり機運の高まり等、まちづくりの方向性を見直す必要が生じた場合には、本地区と周辺地域との調和を図るため、区域の見直し、街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。
- ⑤ 本地区の街並みやにぎわい形成に資する屋外広告物の設置において、東京都及び渋谷区と連携し、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）及び東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）に基づく設置基準の緩和のための特定の地区内の地域ルールを定めることができる。
- ⑥ 当該制度の活用にあたっての具体的な手続等に関する詳細は、渋谷区が別途定める。また、容積率の割増を受けようとする建築物については、事前に渋谷区に協議すること。

渋谷三丁目地区 街並み再生方針図1 (主要な通りの位置づけ)



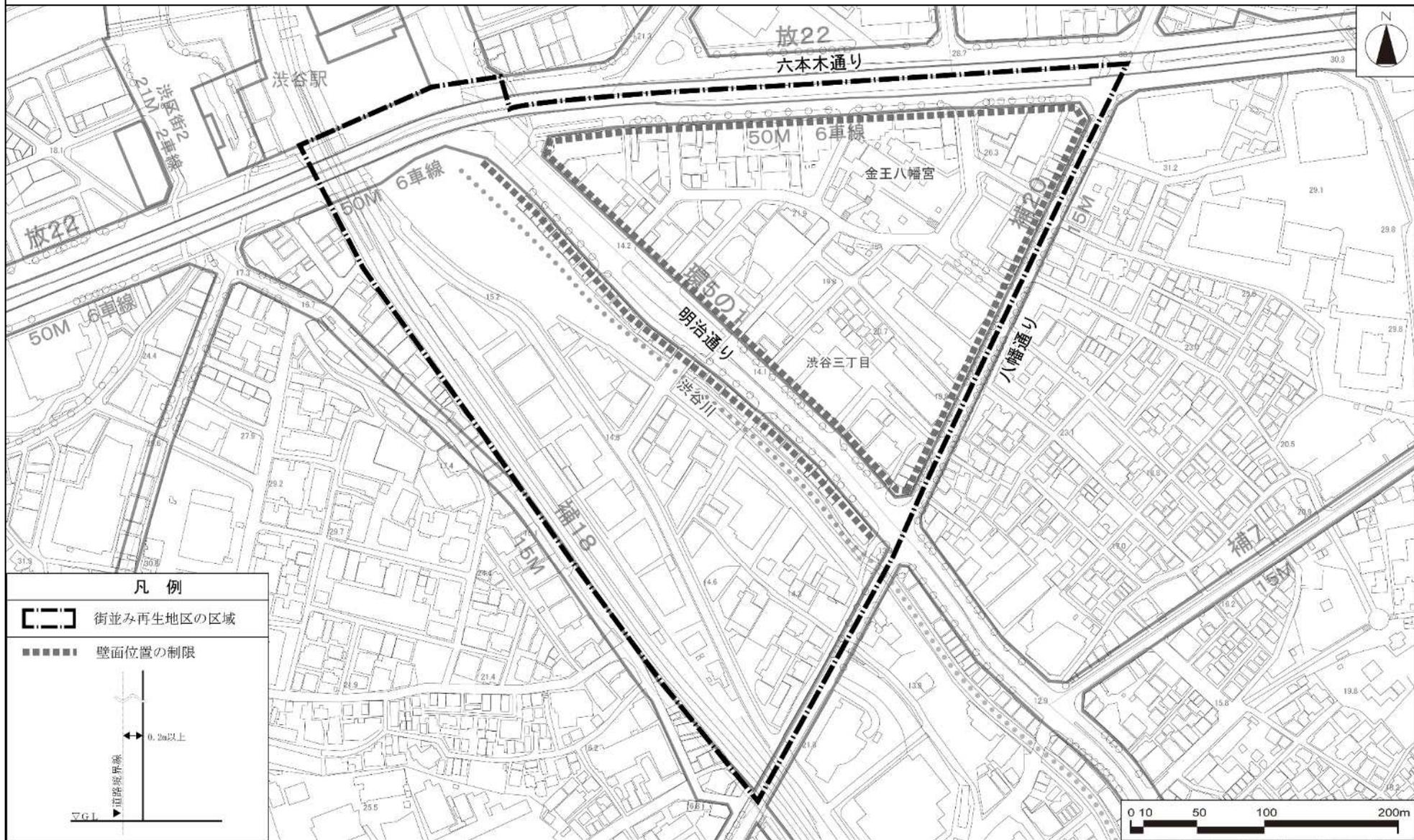
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)MMT利許第04-K113-1号、令和4年5月11日」「(承認番号)4都市基交測第14号、令和4年4月26日」「(承認番号)3都市基街都第250号、令和4年1月13日」

渋谷三丁目地区 街並み再生方針図2 (公共・公益的施設)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号)MMT利許第04-K113-1号、令和4年5月11日」「(承認番号)4都市基交測第14号、令和4年4月26日」「(承認番号)3都市基街都第250号、令和4年1月13日」

渋谷三丁目地区 街並み再生方針図3（建築物の壁面の位置の制限）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) MMT 利許第04-K113-1号、令和4年5月11日」「(承認番号) 4都市基交測第14号、令和4年4月26日」「(承認番号) 3都市基街都第250号、令和4年1月13日」