

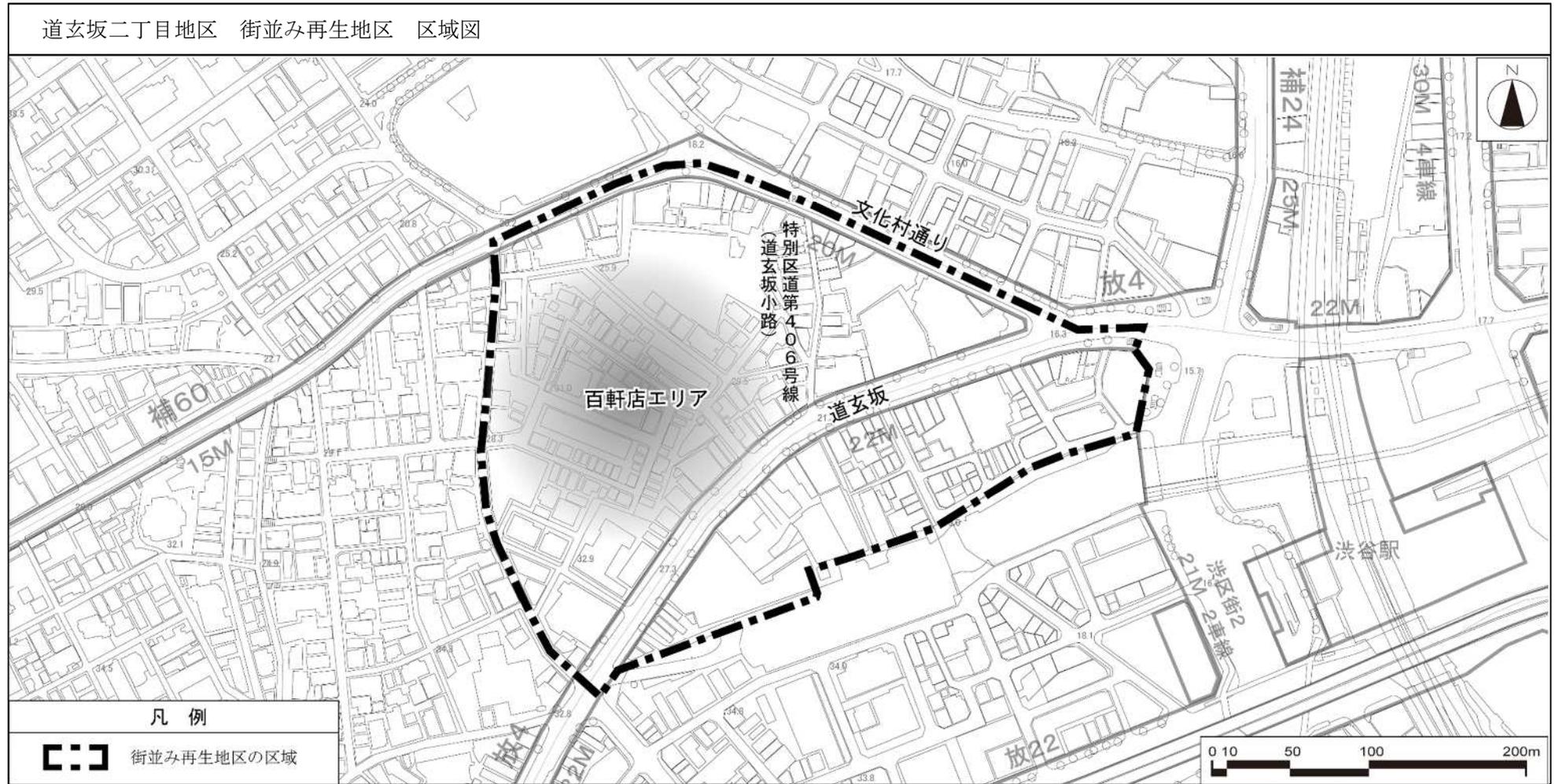
街並み再生方針の変更

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、街並み再生方針を次のように変更する。

名 称： 道玄坂二丁目地区

位置及び区域： 道玄坂二丁目地内

面 積： 約 8.5ha



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 1 1 日」「(承認番号) 4 都市基交測第 1 4 号、令和 4 年 4 月 2 6 日」「(承認番号) 3 都市基街都第 2 5 0 号、令和 4 年 1 月 1 3 日」

道玄坂二丁目地区 街並み再生方針

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・文化的背景をも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。

道玄坂二丁目地区（以下「本地区」という。）は、渋谷駅の西に隣接し、渋谷の顔となるスクランブル交差点やハチ公広場に面しており、様々な文化の発信の中心となるにぎわいある地区である。特に、道玄坂（大山街道）、文化村通りの幹線道路は、大小の商業施設が沿道に連続し、祭りやイベントが開催されるなど、本地区の骨格を担っている。一方で、百軒店エリアでは、路地的空間に新旧のライブハウス、飲食店やホテルなど、小規模で個性的な文化施設や商業施設が集積し、界隈性ある街並みが形成されている。また、道玄坂小路では、道玄坂と文化村通りを結ぶ歩行者中心の通りとして、沿道に多くの小規模な飲食店が立ち並び、にぎわいある沿道空間が形成されている。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）においては、渋谷の顔となってきたにぎわいの拠点エリアとして、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成と渋谷の顔となる多彩なコンテンツを支える機能の誘導を図ると示されており、道玄坂、文化村通りは「にぎわい軸」に位置付けられている。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、「界隈性のある滞在・エンターテインメントエリア」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、本地区における建築物の多くが老朽化し、建替えによる安全性の向上が課題となっており、建替えに際しては、多様なスケールが共存する都市空間の維持及び創出が求められている。また、道玄坂、文化村通り沿道には国内外からの来街者を惹きつける文化施設や商業施設が多く見られるものの、更に地域の個性を伸ばすために、エンタテインメント系機能のより高度な集積に加えて、それらを支える宿泊施設等の機能の誘導が求められており、それら都市機能と道路空間が連携した、歩いて

	<p>楽しいウォーカブルなまちづくりについても必要性が高まっている。さらに、百軒店エリアや道玄坂小路などの路地的空間は、界限性を活かした回遊性の高い魅力的な空間とすることで、地域全体の価値が更に向上することが期待される。</p> <p>そこで、本地区は、界限性と種々雑多な魅力にあふれたエンタメ都市の体現を目指し、「渋谷の顔となってきたにぎわいの拠点エリアとして、多様なエンタテイメント機能の強化、起伏のある地形を活かした界限性を有する路地的空間の継承等により、世界の注目を集め、魅力的でにぎわいのある、多様な人々が集まり活動するまち」を将来像とし、以下を整備の目標とする。</p> <p>(1) 地区の個性・魅力を伸ばす機能の誘導 世界へ発信する魅力的な音楽やファッションなどのカルチャーを更に発展させる文化・交流機能、商業、宿泊機能、観光支援施設等を誘導し、多様な用途が多様なスケールで共存する都市空間を整備する。</p> <p>(2) 歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成 道玄坂、文化村通り沿道は、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整備により、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。</p> <p>(3) 百軒店エリア・道玄坂小路沿道における魅力的な環境創出 百軒店エリア・道玄坂小路沿道の路地空間は、界限性を活かしたウォーカブルな道路空間等の整備により、道玄坂、文化村通りから歩行者を引き込む魅力的な環境創出を目指す。</p> <p>(4) 緑豊かな沿道の形成 道玄坂、文化村通り沿道においては快適な都市空間の形成のため、緑化を推進し、連続した緑の充実を図る。</p> <p>(5) 安全・安心なまちづくりの実現 道玄坂、文化村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>道玄坂や文化村通りのにぎわいあふれる街路空間や百軒店の界限性のある街並みといった地域環境を活かし、誰もがめぐり歩いて楽しいウォーカブルで回遊性のあるまちづくりのため、以下の事項に基づき、敷地規模に応じて必要な整備を行う。</p> <p>(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】</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・地下接続のための縦動線の整備 地域の高低差の解消や地下ネットワークとの接続のため、バリアフリーの縦動線を整備する。</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。

(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】

- 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、各路線沿道において、集約駐車場を整備する。
- 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。

(3) 空地の整備【街並み再生方針図2】

- 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。
- ② 道玄坂、文化村通り沿道のにぎわい空間の整備
路線ア及び路線イに敷地が接する建築物の建替えにおいては、当該路線沿道のにぎわい空間を整備する。

(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

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行う。

- ① 道玄坂（大山街道）の再整備（歩道拡幅、表層整備等）
- ② 百軒店エリアの環境整備（道路の美装化等）
- ③ スマートインフラの整備

(5) ウォーカブルなまちの実現に向けた連携・協力

- 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、地域で定めたルールに参画する。
- 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>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 に示す路線ア又は路線イ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。</p> <p>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</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、この限りではない。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) 路線アに敷地が接する建築物は、70m とする。 2) 路線イに敷地が接する建築物は、60m 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同条第 6 項第一号に該当する建築物は、各項による規定のとおりとする。</p> <p>⑤ 敷地面積の最低限度 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 m² 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 m² 未満の土地にあっては、当該敷地面積を最低限度とする。</p> <p>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 m² 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 m² 未満の土地にあっては、当該敷地面積の 2 分の 1 を最低限度とする。</p> <p>⑦ 建築物の形態及び意匠の配慮 路線ア又は路線イに敷地が接する建築物の 1 階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）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する。</p>

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、空調など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。

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、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

路線ア又は路線イに敷地が接する建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で当該道路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

② エンタテインメント集積と都市型観光推進に資する施設の誘導

エンタテインメント集積地としての魅力と活力のある開かれた街並みを形成し、文化を育成して発信する環境を形成するため「最先端のエンタテインメント等多様な文化の発信・育成に資する施設」を誘導するとともに、都市型観光を推進するため「観光支援・宿泊滞在施設」の誘導を図る。

1) 最先端のエンタテインメント等多様な文化の発信・育成に資する施設

例) 劇場・映画館、観覧場、ライブハウス、多目的ホール、スタジオ、稽古場等

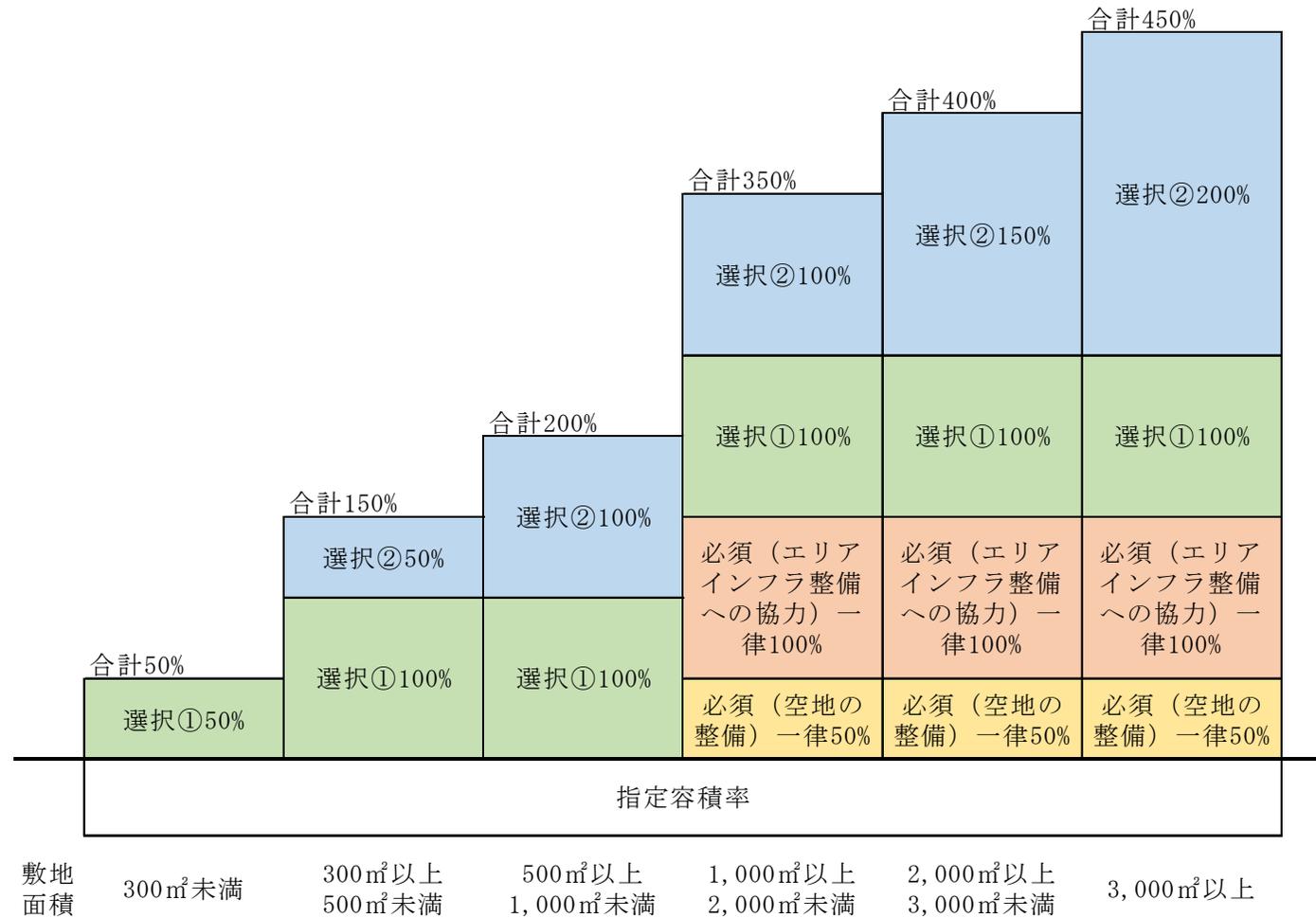
2) 来街者を受け入れ、都市型観光の推進に資する観光支援・宿泊滞在施設

例) 観光案内所、情報発信施設、ホテル又は旅館等

③ 良好な都市環境形成のための用途の制限

	<p>良好な都市環境を形成するため、路線ア又は路線イに敷地が接する建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で当該道路に面する部分は、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>
<p>5 緑化に関する基本的事項</p>	<p>幹線道路の街路樹等と連携した緑の拡充や保全により快適な都市空間を形成するため、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>(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し</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、貢献に応じた容積率の割増しを設定する。なお、対象となる建築物は、街並み再生方針図1に示す路線ア又はイのいずれかの路線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割増し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③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 m²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。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
 路線ア又は路線イに敷地が接する建築物



1) 街並み再生の貢献（必須）に基づく容積率の割増し

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、一律で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以上が路線ア又は路線イ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し

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

路線ア又は路線イ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 ² 以上	上限 50%
空地に関する事項	全敷地	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 ² 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

路線ア又は路線イ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（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、渋谷地区駐車場地域ルール（平成23年渋谷区告示第84号。以下「駐車場地域ルール」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。

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 500 m²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

路線ア又は路線イ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（3）②に示す敷地内のにぎわい空間（ピロティを含む。）を整備する場合は、整備面積（建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域及び街並み再生の貢献項目（必須）①空地に関する事項は含まない。）に応じて、上限 50%（次の計算式による。）とする。

$$\langle \text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 5.0 \rangle$$

なお、整備するにぎわい空間は、敷地面積の 5%以上とし、原則として、空地全周延長の 4分の1以上が路線ア又は路線イに接すること。

④ 用途に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する建築物において、本方針 4 建築物等に関する基本的事項（2）②に示す「最先端のエンタテインメント等多様な文化の発信・育成に資する施設」を 2階以上又は地階に導入する場合は、整備面積に応じて、上限 50%（次の計算式による。）とする。

$$\langle \text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 2.0 \rangle$$

⑤ 環境に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 1,000 m²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、以下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し

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

路線ア又は路線イ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 ² 以上	上限 40%
エリアインフラ整備に関する事項	500 m ² 以上※	上限 50%
歩行者ネットワークに関する事項	2,000 m ² 以上	一律 50%
街区再編に関する事項	2,000 m ² 以上※	一律 50%
用途に関する事項	300 m ² 以上※	上限 50%
緑化に関する事項	300 m ² 以上※	上限 30%
防災に関する事項	500 m ² 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

【街並み再生の貢献項目（選択②）】

① 交通に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積500 m²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）③に示す回遊性の向上に資する交通インフラ整備及び（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。

② エリアインフラ整備への協力に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 500 m²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。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、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は③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できるものとする。

③ 歩行者ネットワークに関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 2,000 m²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通路等を整備する場合又は同（1）②に示す高低差の解消や地下ネットワークとの接続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。

④ 街区再編に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 2,000 m²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、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は③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できるものとする。

⑤ 用途に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 300 m²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）②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、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は③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できるものとする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

[最先端のエンタテイメント等多様な文化の発信・育成に資する施設]

路線ア又は路線イに敷地が接する建築物の 2 階以上又は地階において、「エンタテイメント集積と都市型観光推進に資する施設の誘導（仮）」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しを行う。

[来街者を受け入れ、都市型観光の推進に資する観光支援・宿泊滞在施設]

路線ア又は路線イに敷地が接する建築物の2階以上において、「観光支援・宿泊滞在施設」を導入する場合、整備面積に応じて割増しを行う。

⑥ 緑化に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 300 m²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整備する場合は、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、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は③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できるものとする。

《整備面積÷敷地面積×100%×1.0》

⑦ 防災に関する事項

路線ア又は路線イに敷地が接する敷地面積 500 m²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 条）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は、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、街並み再生の貢献項目（選択②）①交通に関する事項又は③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できるものとする。

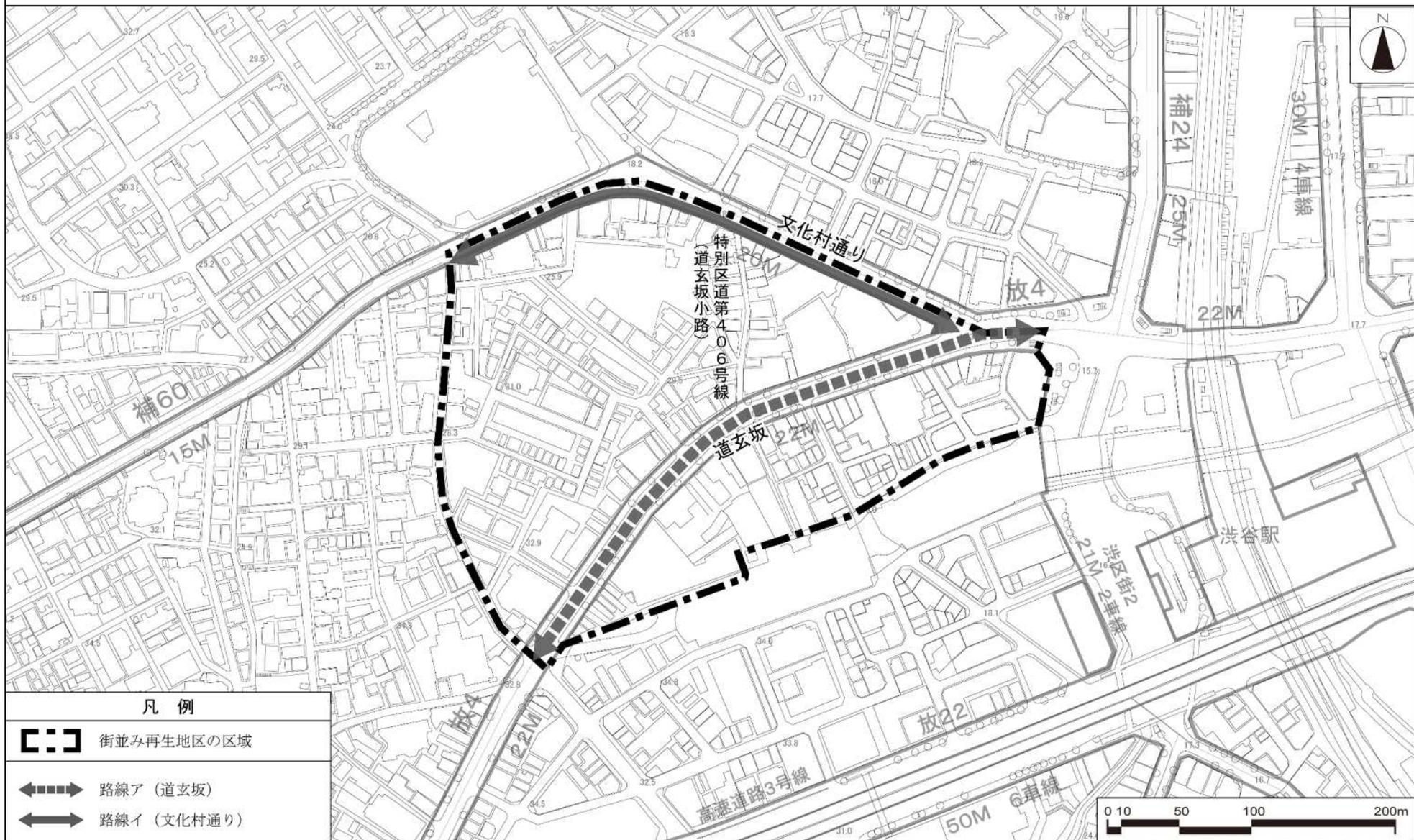
《整備面積÷敷地面積×100%×0.4》

(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道玄坂二丁目地区地区計画を変更し、路線ア又は路線イ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、本地区と周辺地域の調和を図るため、区域の見直しや街並み再生の貢献項目の変更等を検討すること。

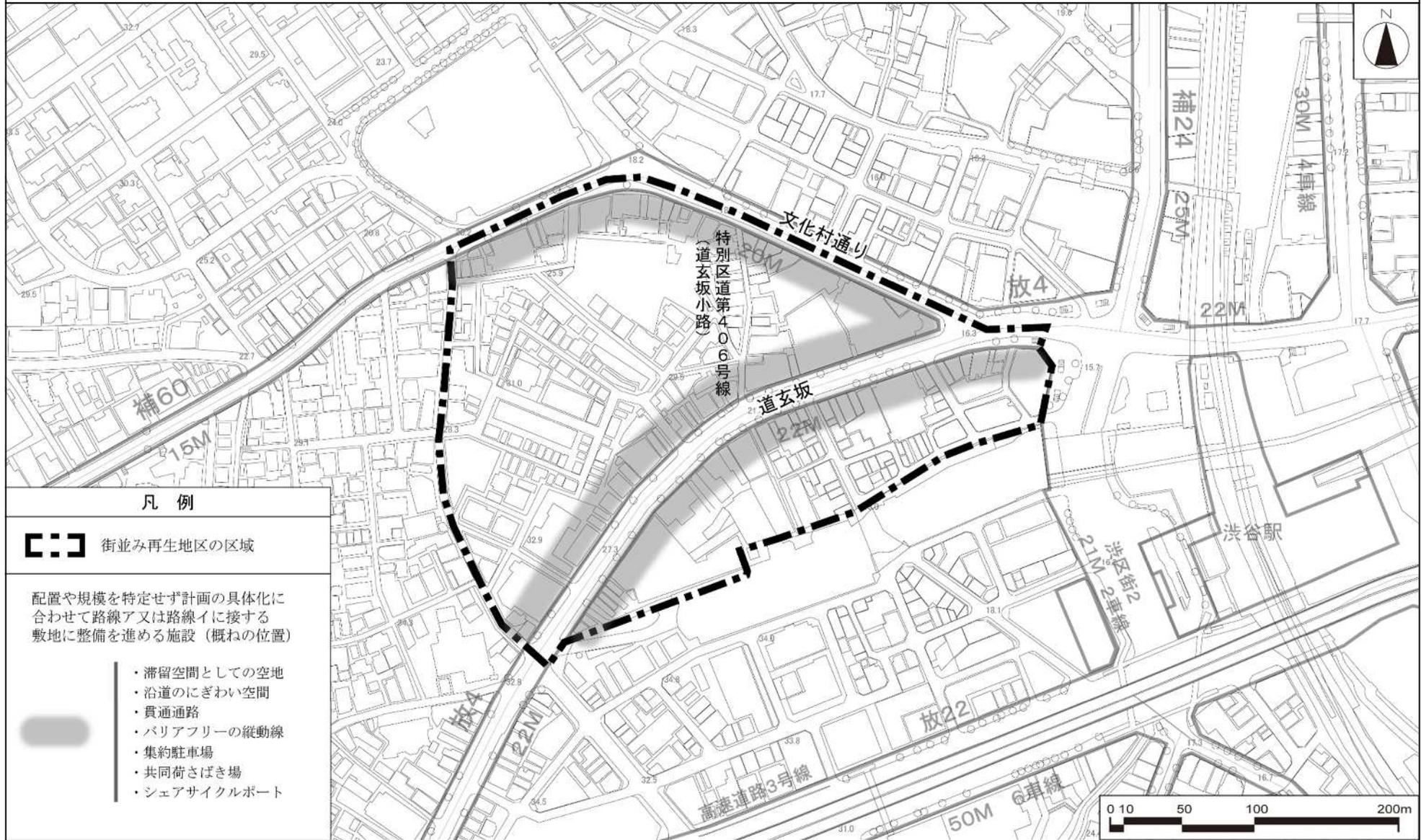
- | | |
|--|---|
| | <p>⑤ 本地区の街並みやにぎわい形成に資する屋外広告物の設置において、東京都及び渋谷区と連携し、東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）及び東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号）に基づく設置基準の緩和のための特定の地区内の地域ルールを定めることができる。</p> <p>⑥ 当該制度の活用にあたっての具体的な手続等に関する詳細は、渋谷区が別途定める。また、容積率の割増しを受けようとする建築物については、事前に渋谷区に協議すること。</p> |
|--|---|

道玄坂二丁目地区 街並み再生方針図1 (主要な通りの位置づけ)



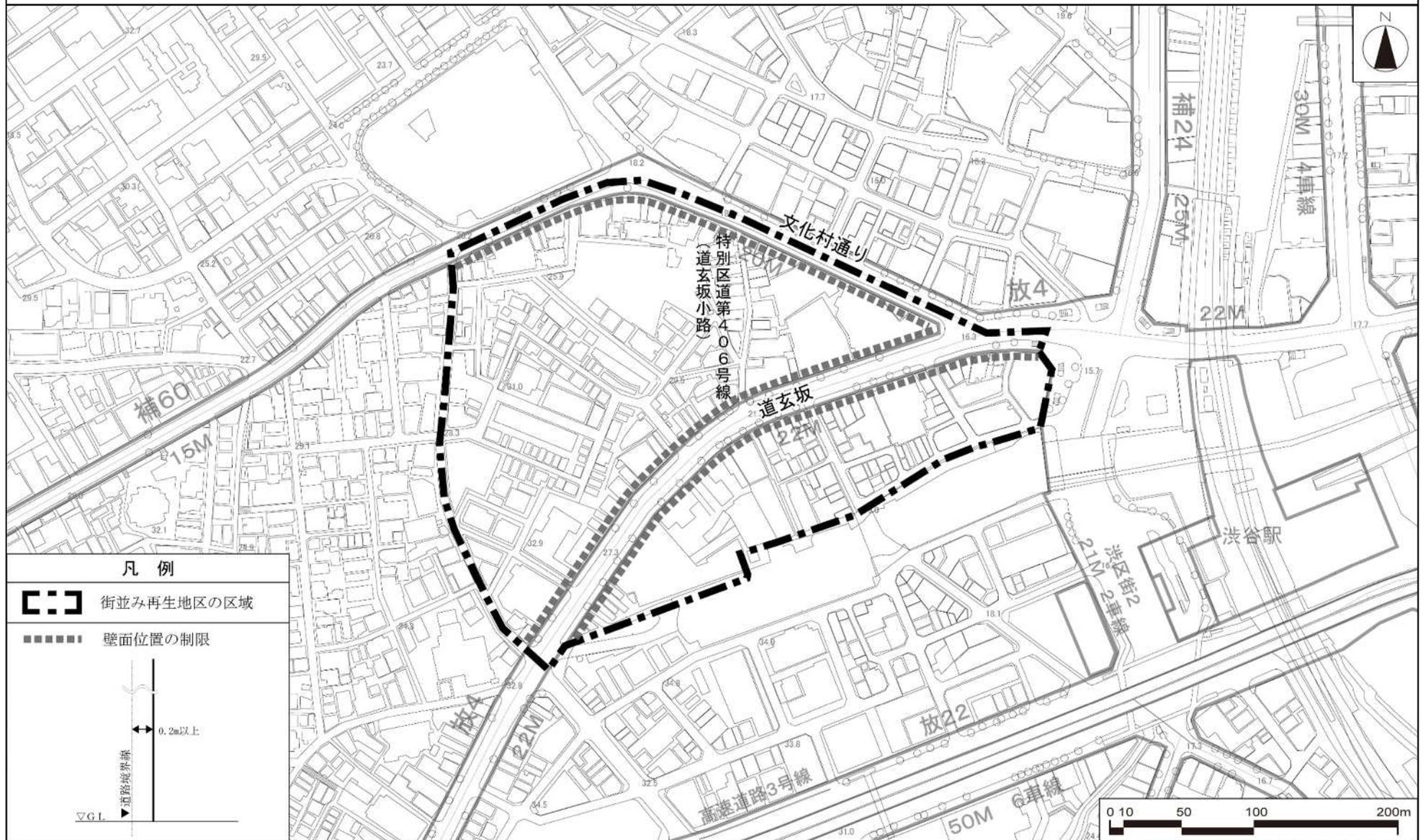
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「(承認番号) MMT 利許第04-K113-1号、令和4年5月11日」「(承認番号) 4都市基交測第14号、令和4年4月26日」「(承認番号) 3都市基街都第250号、令和4年1月13日」

道玄坂二丁目地区 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」

道玄坂二丁目地区 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」