

(案)

資料1-1

区域計画の変更の認定申請書

令和5年3月16日

内閣総理大臣 殿

東京圏国家戦略特別区域会議

令和4年12月22日付けで認定を受けた区域計画について下記のとおり変更したいので、国家戦略特別区域法第9条第1項の規定及び同法附則第3条に規定する措置に基づき、認定を申請します。

1 変更事項

「法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容」中、「国家戦略都市計画建築物等整備事業」に1事業を追加し、1事業について変更をする。

2 変更事項の内容

別紙のとおり。

## 東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

令和 5 年 3 月 1 6 日  
東京圏国家戦略特別区域会議

### 2 法第 2 条第 2 項に規定する特定事業の名称及び内容

#### (1) 略

#### (2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業

内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例

(国家戦略特別区域法第 21 条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業)

#### ①～⑯ 略

⑰ 森ビル株式会社、日本郵便株式会社が、虎ノ門・麻布台地区において、インターナショナルスクールやサービスアパートメント等の外国人居住者等の生活支援施設等、歩行者ネットワーク等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 42～46 のとおり決定又は変更する。【平成 31 年 3 月に着工予定】

<都が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区） 別紙 42
- ・東京都市計画地区計画虎ノ門・麻布台地区地区計画 別紙 43

<区が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 別紙 44
- ・東京都市計画高度地区 別紙 45
- ・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙 46

※実施主体に日本郵便株式会社を追加。

#### ⑱～⑳ 略

㉑ 東急株式会社、ヒューリック株式会社が、宮益坂地区において、歩行者ネットワークの結節点となるアーバン・コアや、大山街道と沿道が一体となったにぎわいある空間、更なるイノベーションを創出する産業育成支援施設、国内外の多様な来街者・イベントに対応するホール・宿泊滞在施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 131～133 のとおり決定又は変更する。【令和 6 年度着工予定】

<都が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画都市再生特別地区（宮益坂地区） 別紙 131

<区が定める都市計画に係るもの>

- ・東京都市計画地区計画渋谷駅東口地区地区計画 別紙 132
- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業宮益坂地区第一種市街地再開発事業 別紙 133

東京都市計画都市再生特別地区の変更  
 都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1ha	—	99/10	—	8/10 (注 2)	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等については、この限りでない。 (1) 歩行者等の回遊性・安全性・利便性の向上及び環境保全(防音・プライバシー保護等)のために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁、その他これらに類するもの (2) 歩行者等の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、落下防止柵、防球・プライバシー保護等のために設ける塀等(パネル・フェンス	1 中水道施設の用に供する部分は、1,000 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 2 地域冷暖房施設・設備等の用に供する部分は、18,200 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 3 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の部分は、1,200 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く(注1)。 4 コージェネレーション設備の用に供する部分は、2,300 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基
	A街区 約 2.9ha	—	150/10 (注 1) ただし、128/100以上を居住・滞在施設及びこれに付随する施設とし、58/100以上をインターナショナルスクール、子育て支援施設及びこれらに付随する施設の用途とする(注3)。	40/10 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	—	1,000 m <sup>2</sup> (注 4) ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける建築物、換気等の用に供する建築物及びその他の公益上必要な建築物については、この限りでない。	低層部A : 60m 高層部A : 330m  ※高さの基準点は T.P.+20.0 m とする。		
	B-1街区 約 1.4ha	—	121/10 (注 1) ただし、953/100以上を居住・滞在施設及びこれに付随する施設の用途とする。	—	—	—	低層部B : 50m 低層部G : 10m 高層部B : 270m  ※高さの基準点は T.P.+23.5 m とする。		
	B-2街区 約 2.0ha	—	67/10 (注 1) ただし、406/100以上を居住・滞在施設及びこれに付随する施設の用途とする。	—	—	—	低層部B : 50m 高層部C : 240m  ※高さの基準点は T.P.+23.0 m とする。		

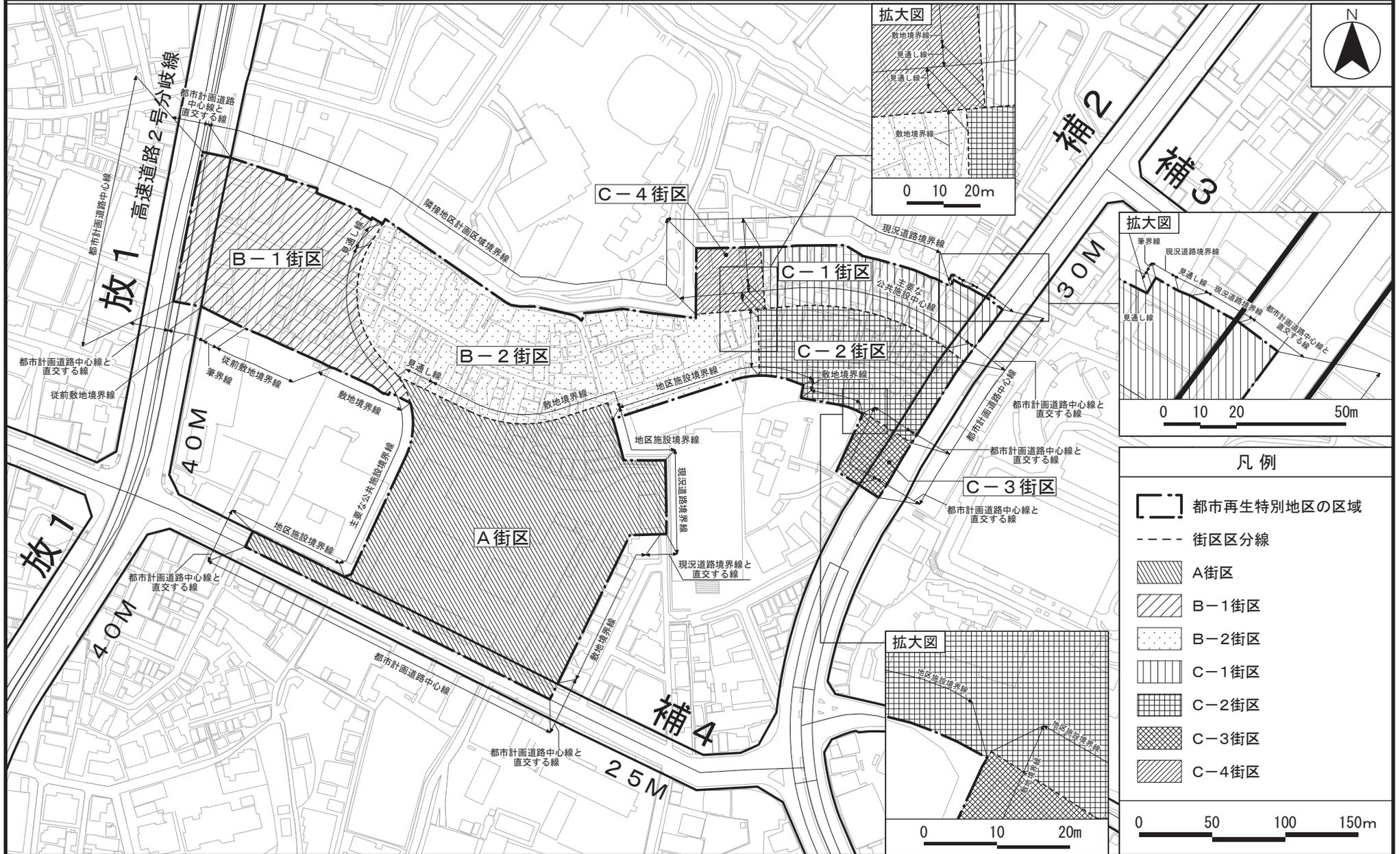
	C-1 街区 約 0.6ha	20/10 (注 1)	10/10 ただし、 歩行者の快 適性及び安 全性を高め るために設 ける建築 物、換気等 の用に供す る建築物及 びその他の 公益上必要 な建築物に ついては、 この限りで ない。	200 m <sup>2</sup> (注 4) ただし、 歩行者の快 適性及び安 全性を高め るために設 ける建築 物、換気等 の用に供す る建築物及 びその他の 公益上必要 な建築物に ついては、 この限りで ない。	低層部 E : 20m ※高さの基準点 は T.P. +18.0 m とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ネット・腰壁等を含 む)及びこれらに 設置される屋根、 柱、その他これらに 類するもの</li> <li>(3) 建築物の出入口の上 部に位置するひさし の部分</li> <li>(4) 煙突、給排気施設の 部分</li> <li>(5) 地下鉄駅出入口施設 並びに公益上必要な 建築物及びこれらに 付属する管理上必要 な塀、その他これら に類するもの</li> </ul>	<p>礎となる延べ面積 から除く(注 1)。</p> <p>5 建築基準法第 53 条 第 5 項第 1 号に該 当する建築物にあ っては、2/10 を加 えた数値とする (注 2)。</p> <p>6 インターナシヨナ ルスクール(租税特 別措置法第 42 条の 10 の適用を受ける もの)で当該事業の 用に供される間 は、国家戦略特別 区域法施行規則第 1 条に定めるもの に限る(注 3)。</p> <p>7 建築基準法第 86 条 の認定を受ける建 築物にあっては、 各建築面積の合計 とする(注 4)。</p> <p>8 別添図のとおり道 路表層整備等、東 西歩行者通路整備 及び斜面緑地の保 全整備を行う。</p>
	C-2 街区 約 0.8ha	36/10 (注 1)			低層部 C : 40m ※高さの基準点 は T.P. +18.0 m とする。		
	C-3 街区 約 0.2ha	20/10 (注 1)			低層部 D : 30m ※高さの基準点 は T.P. +11.5 m とする。		
	C-4 街区 約 0.2ha	20/10			低層部 F : 15m ※高さの基準点 は T.P. +20.0 m とする。		

その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目2-1地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目1-6地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目1-2地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-1-2地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目1-0地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目2-1地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目1-0地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・1-7地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内

都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
小 計	約 86.6 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区) ※本件	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
合 計	約 96.9 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」  
 理 由 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

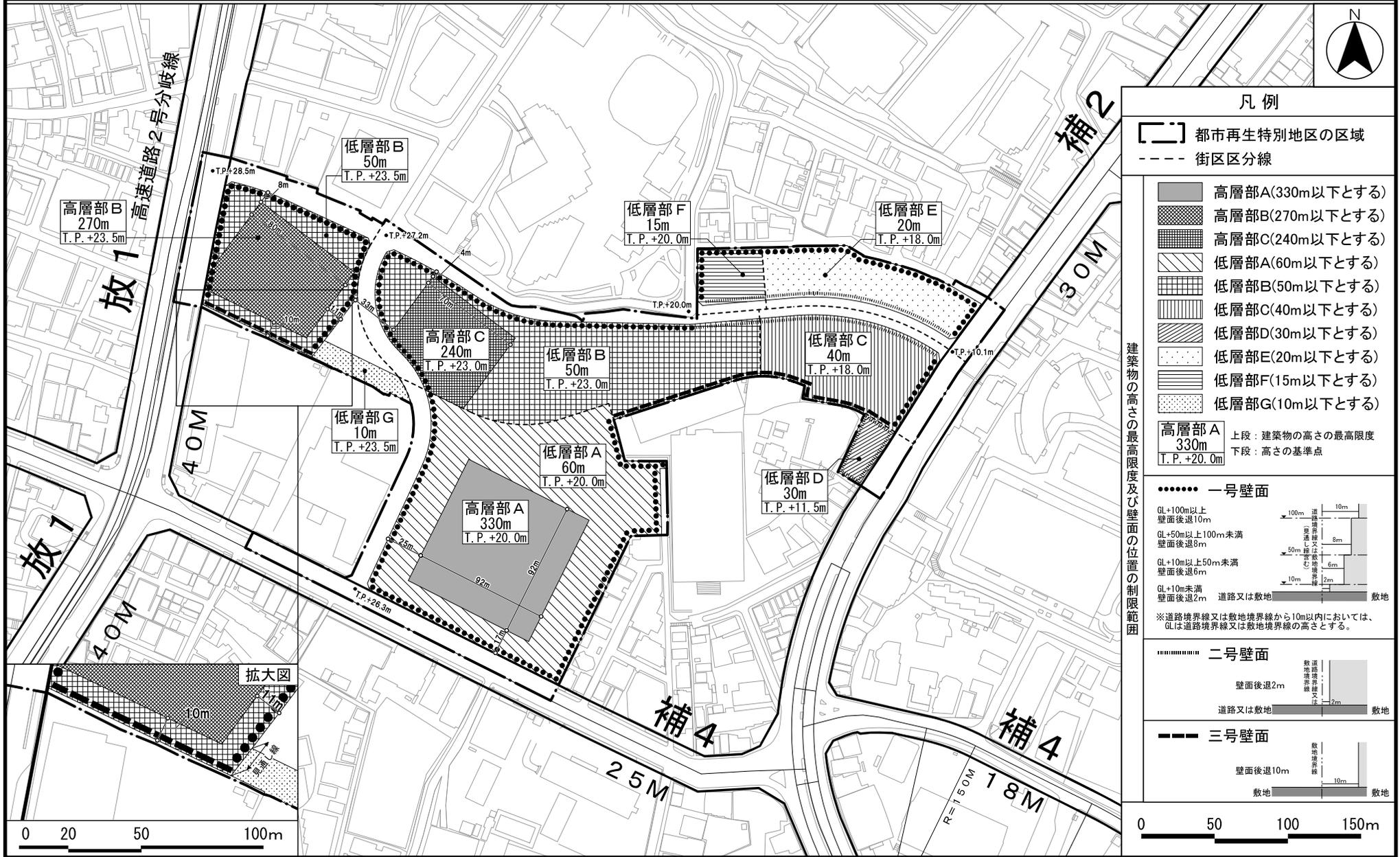
# 東京都市計画都市再生特別地区 虎ノ門・麻布台地区 計画図 1



- 凡例
- 都市再生特別地区の区域
  - 街区分線
  - A街区
  - B-1街区
  - B-2街区
  - C-1街区
  - C-2街区
  - C-3街区
  - C-4街区
- 0 50 100 150m

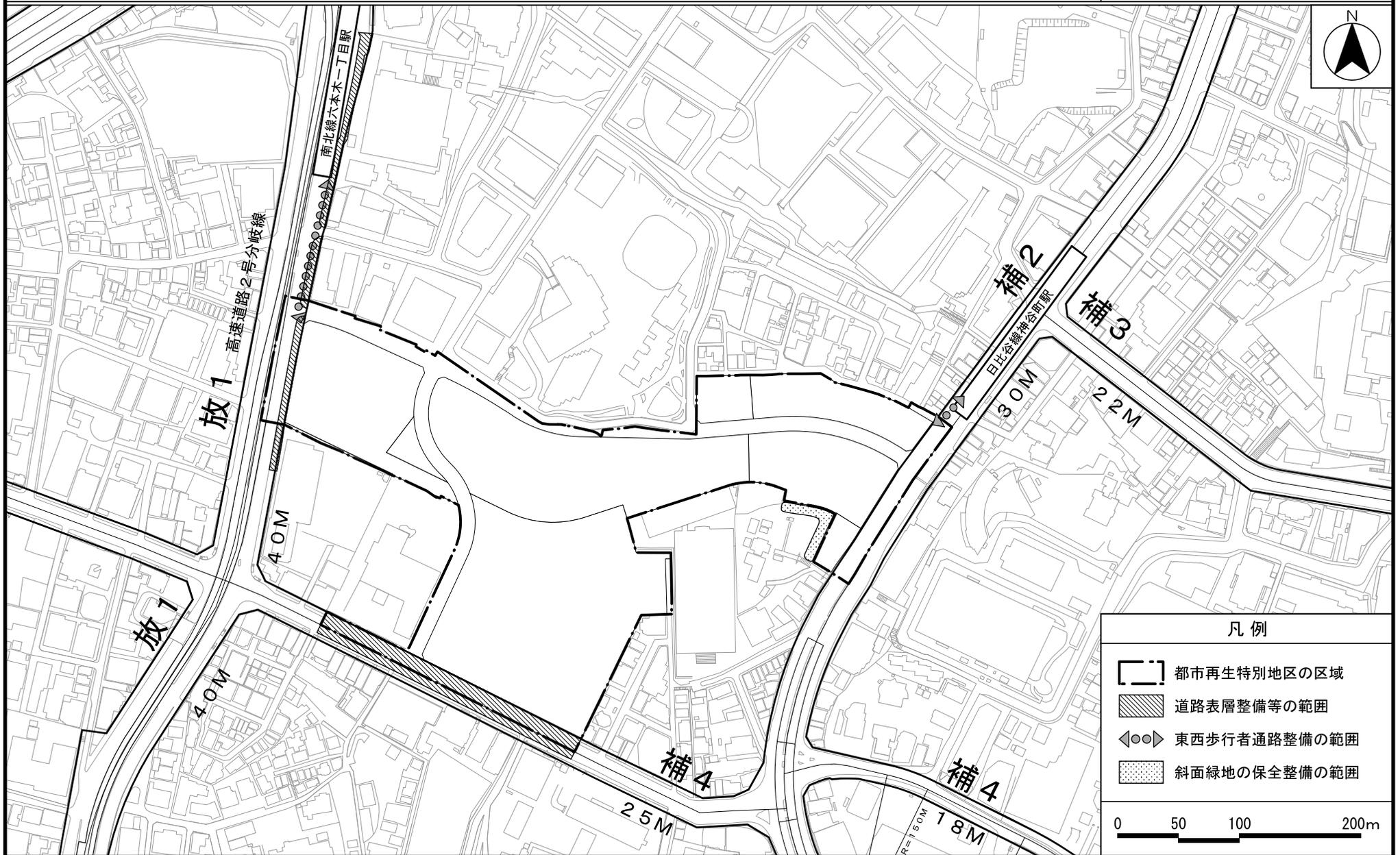
この地図は、国土院院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都市地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基第284号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）28都市基街都第72号、平成28年6月20日

# 東京都市計画都市再生特別地区 虎ノ門・麻布台地区 計画図 2



この地図は、国土院院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都市形図（S=1:2, 500）を使用（28都市基交第284号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）28都市基街都第72号、平成28年6月20日

# 東京都市計画都市再生特別地区 虎ノ門・麻布台地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第284号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）28都市基街都第72号、平成28年6月20日

## 東京都市計画地区計画の決定

都市計画虎ノ門・麻布台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	虎ノ門・麻布台地区地区計画
位 置	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
面 積	約10.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、桜田通り、放射第1号線及び外苑東通りなどの幹線道路に接し、地下鉄日比谷線神谷町駅や南北線六本木一丁目駅が近接するなど、高い交通利便性を有するとともに、周辺には外資系企業や大使館が立地するなど、国際性豊かな地区である。</p> <p>国家戦略特別区域に関する区域方針では、目標として、「2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成する」ことが示されている。</p> <p>また本地区は、都市再生特別措置法に基づく整備計画において、「街区再編や大規模な土地利用転換など、今後見込まれる複数の都市開発の推進により、業務、商業、住宅、医療、教育、宿泊、文化機能を備えた外国人にとっても暮らしやすい生活環境を整備するとともに、国内外の企業や人々の交流、新たなビジネスの創出・企業の集積を推進し、国際的なビジネス・交流拠点と誰もが住み続けられる生活都心の形成を図る」ことや、「誰もが安全・安心に利用できる歩行者ネットワークを整備し、地区間や公共交通などへのアクセス・利便性の向上を図る」ことが示されている。</p> <p>さらに、港区が定める「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」では、「住み続けられる居住環境の整備、にぎわいや活気を生み出す業務・商業施設の整備による魅力的な市街地形成」や「高低差のある複雑な地形を考慮した利便性の高い道路ネットワークや快適な歩行者ネットワークの充実」、「まとまったオープンスペースの確保や急傾斜地での安全対策による防災機能の向上」、「神社や斜面地の緑地を保全・活用しながらの一体的なうるおいある緑化空間の整備」がまちづくりの方向性で示されている。</p> <p>これらを踏まえ、市街地再開発事業による大規模土地利用転換を推進し、地区の骨格を成す道路や地下鉄駅を結ぶ歩行者ネットワークの整備など、交通結節機能の更なる強化を図るとともに、多様なニーズに対応する居住・滞在機能や、国際的な教育・医療・生活支援・交流機能等の導入により、外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>1 道路ネットワークの整備方針</p> <p>(1) 地区幹線道路 周辺市街地の骨格となる道路ネットワークを形成するため、地区幹線道路を整備する。</p> <p>(2) 地区内車路 地区内で発生する交通を円滑に処理するため、地区内車路を整備する。</p> <p>2 歩行者ネットワークの整備方針</p> <p>(1) 歩行者通路 地区内の回遊性を高め、安全・快適な歩行者空間を形成するため、坂道や階段などの地形の継承にも配慮しつつ、新たに整備する地下鉄連絡通路、周囲の道路及び地区内の広場等をつなぐ歩行者通路を整備する。</p> <p>(2) 歩道状空地 快適で安全な歩行者空間を形成し、沿道のにぎわい形成にも寄与する、歩道状空地を整備する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>(3) 区画道路 地区内の回遊性を高めるため、坂道や階段などの地形の継承にも配慮しつつ、区画道路を整備する。</p> <p>3 公園、広場等の整備方針</p> <p>(1) 地下鉄連絡広場 地下鉄神谷町駅と本地区を連絡する地下鉄連絡通路の整備に合わせて、地下鉄駅前としての快適な滞留空間を確保するとともに、周辺市街地との結節機能を高めるシンボル空間を創出するため、地下鉄連絡広場を整備する。</p> <p>(2) 広場 居住者や来街者が憩い、交流する場として豊かな都市環境を形成し、歩行者ネットワークの結節空間となる広場を整備する。</p> <p>(3) 公園 既存の区立公園は、周辺からの視認性や利便性の向上を図るため、移設再整備する。</p> <p>(4) 緑地 地区固有の地形を継承するため、八幡神社の斜面地を緑地として保全する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 国際性豊かな魅力ある複合市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>2 歩行者空間の拡充と連続的に調和した街並みを形成するため、建築物の壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の制限を定める。</p> <p>3 良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮し、屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物等との一体性に配慮する。</p> <p>4 神谷町駅前のにぎわいの創出と快適で安全な歩行環境を確保するため、C街区においては駐車場の集約配置を図る。</p>
再開発等促進区	位置	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地下
	面積	約10.9ha
	土地利用に関する基本方針	<p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図り、良好な生活環境を創出する国際性豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、本地区をA街区、B街区、C街区、D街区及びE街区に区分し、土地利用に関する基本方針を以下のように定める。</p> <p>1 A街区は、業務機能を中心に配置するとともに、国際教育機能や商業・居住機能等、多様な都市機能の複合化を図る。また、土地の高度利用により、公共的な空間を確保し、にぎわいや活気を生み出す魅力ある市街地を形成する。</p> <p>2 B街区は、多様な住環境を備えた居住機能を配置するとともに、にぎわいを創出する商業施設や保育所、生活利便施設などの機能を適切に配置し、良好な居住環境を創出する。</p> <p>3 C街区は、周辺地域との環境や連続性に配慮するため建築物の高さを中低層に抑えた市街地を形成する。また、地区幹線道路2号沿道には商業機能を中心に配置し、楽しく歩ける魅力ある沿道空間を創出するとともに、居住機能や業務機能など多様な機能が集積する魅力ある市街地を形成する。</p> <p>4 D街区は、既存の寺社等の機能を維持・継承する。</p> <p>5 E街区は、既存の公益機能を維持・継承する。</p>

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	地区幹線道路1号	12m	約250m	—	新 設
			地区幹線道路2号	0.1~12m (全幅12m)	約520m	—	新設、一部拡幅
		その他の公共空地	地下鉄連絡広場	—	—	約1,000㎡	新設(地下)
			広場1号	—	—	約6,000㎡	新 設
地区整備計画	位 置	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内					
	面 積	約10.9ha					
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	区画道路1号	2m・4m	約100m	—	一部拡幅
			区画道路2号	3.7~5m	約100m	—	既 設
		公 園	公 園	—	—	約770㎡	既設(移設再整備)
		その他の公共空地	地区内車路	約7m	約510m	—	新 設
			歩行者通路1号	約6m	約500m	—	新設(地下、地上と接続する階段・昇降機等を含む。)
			歩行者通路2号	約4m	約50m	—	新設(地下)
			歩行者通路3号	約3m	約70m	—	新設(地上・一部デッキ)
			歩行者通路4号	約5m	約200m	—	新設(地上・一部デッキ)
歩行者通路5号			約4m	約170m	—	新設(区画道路1号に接続する支線を含む。)	
歩行者通路6号			約2.5m	約200m	—	新設(歩行者通路1号の階段・昇降機等を介して広場1号と接続する。)	
歩行者通路7号	約2.5m	約200m	—	新設(歩行者通路8号と接続する。)			

地区整備計画

地区施設の 配置及び 規模	その他の 公共空地	歩行者通路 8号	約 3 ～ 5 m	約 6 0 m	—	既 設	
		歩道状空地 1号	約 2 m	約 3 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 2号	約 2 m	約 5 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 3号	約 2 m	約 1 5 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 4号	約 4 m	約 1 7 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 5号	約 4 m	約 3 9 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 6号	約 4 m	約 1 0 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 7号	約 2 m	約 7 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 8号	約 2 m	約 4 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 9号	約 4 m	約 2 4 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 1 0号	約 2 m	約 1 4 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 1 1号	約 2 m	約 1 4 0 m	—	新 設	
		歩道状空地 1 2号	約 2 m	約 7 0 m	—	新 設	
		緑 地	—	—	約 6 0 0 m <sup>2</sup>	既 設	
		広場 2号	—	—	約 9 0 0 m <sup>2</sup>	既 設	
建築物等 に関する事項	地区 の区 分	名 称	A街区	B-1街区	B-2街区	C-1街区	C-2街区
		面 積	約 2.9 h a	約 1.4 h a	約 2.0 h a	約 0.6 h a	約 0.8 h a
	建築物等の 用途の制限	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5項に該当する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。					
	建築物の容積率 の最高限度	—					

地区整備計画

建築物等に関する事項

壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 歩行者等の回遊性・安全性・利便性の向上及び環境保全（防音・プライバシー保護等）のために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁、その他これらに類するもの</li> <li>2 歩行者等の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、落下防止柵、防球・プライバシー保護等のために設ける塀等（パネル・フェンス・ネット・腰壁等を含む。）及びこれらに設置される屋根、柱、その他これらに類するもの</li> <li>3 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</li> <li>4 煙突、給排気施設の部分</li> <li>5 地下鉄駅出入口施設並びに公益上必要な建築物及びこれらに付随する管理上必要な塀、その他これらに類するもの</li> </ol>					
壁面後退区域における工作物の設置の制限		<p>壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 花壇、植栽、パブリックアート等</li> <li>2 にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・椅子等</li> <li>3 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない塀、擁壁、その他これらに類するもの</li> <li>4 歩行者等の快適・安全性の向上及び環境保全（防音・プライバシー保護等）、防球等のために設ける塀等（パネル・フェンス・ネット・腰壁等を含む。）及びこれらに設置される柱、その他これらに類するもの</li> </ol>					
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。</li> <li>2 屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。</li> </ol>					
地区の区分	名称	C-3街区	C-4街区	D-1街区	D-2街区	D-3街区	E街区
	面積	約0.2ha	約0.2ha	約0.5ha	約0.1ha	約1.3ha	約0.9ha
建築物等の用途の制限		<p>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5項に該当する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。</p>					
建築物の容積率の最高限度		—	10分の45	10分の70	10分の43	—	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 歩行者等の回遊性・安全性・利便性の向上及び環境保全（防音・プライバシー保護等）のために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁、その他これらに類するもの</li> <li>2 歩行者等の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、落下防止柵、防球・プライバシー保護等のために設ける塀等（パネル・フェンス・ネット・腰壁等を含む。）及びこれらに設置される屋根、柱、その他これらに類するもの</li> <li>3 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</li> <li>4 煙突、給排気施設の部分</li> <li>5 地下鉄駅出入口施設並びに公益上必要な建築物及びこれらに付随する管理上必要な塀、その他これらに類するもの</li> </ol>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 花壇、植栽、パブリックアート等</li> <li>2 にぎわい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・椅子等</li> <li>3 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない塀、擁壁、その他これらに類するもの</li> <li>4 歩行者等の快適・安全性の向上及び環境保全（防音・プライバシー保護等）、防球等のために設ける塀等（パネル・フェンス・ネット・腰壁等を含む。）及びこれらに設置される柱、その他これらに類するもの</li> </ol>
		建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。</li> <li>2 屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。</li> </ol>

- 1 建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建字第282号）II3（1）（2）（3）の用途に供する部分を除くことができる。
- 2 虎ノ門・麻布台地区地区計画に記載なき事項は、都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区）において定めた内容による。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由： 国家戦略特別区域の指定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、計画的複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。





# 東京都市計画地区計画 虎ノ門・麻布台地区地区計画 計画図 3



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第284号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）28都市基街都第72号、平成28年6月20日

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の [] は全幅員を示す。

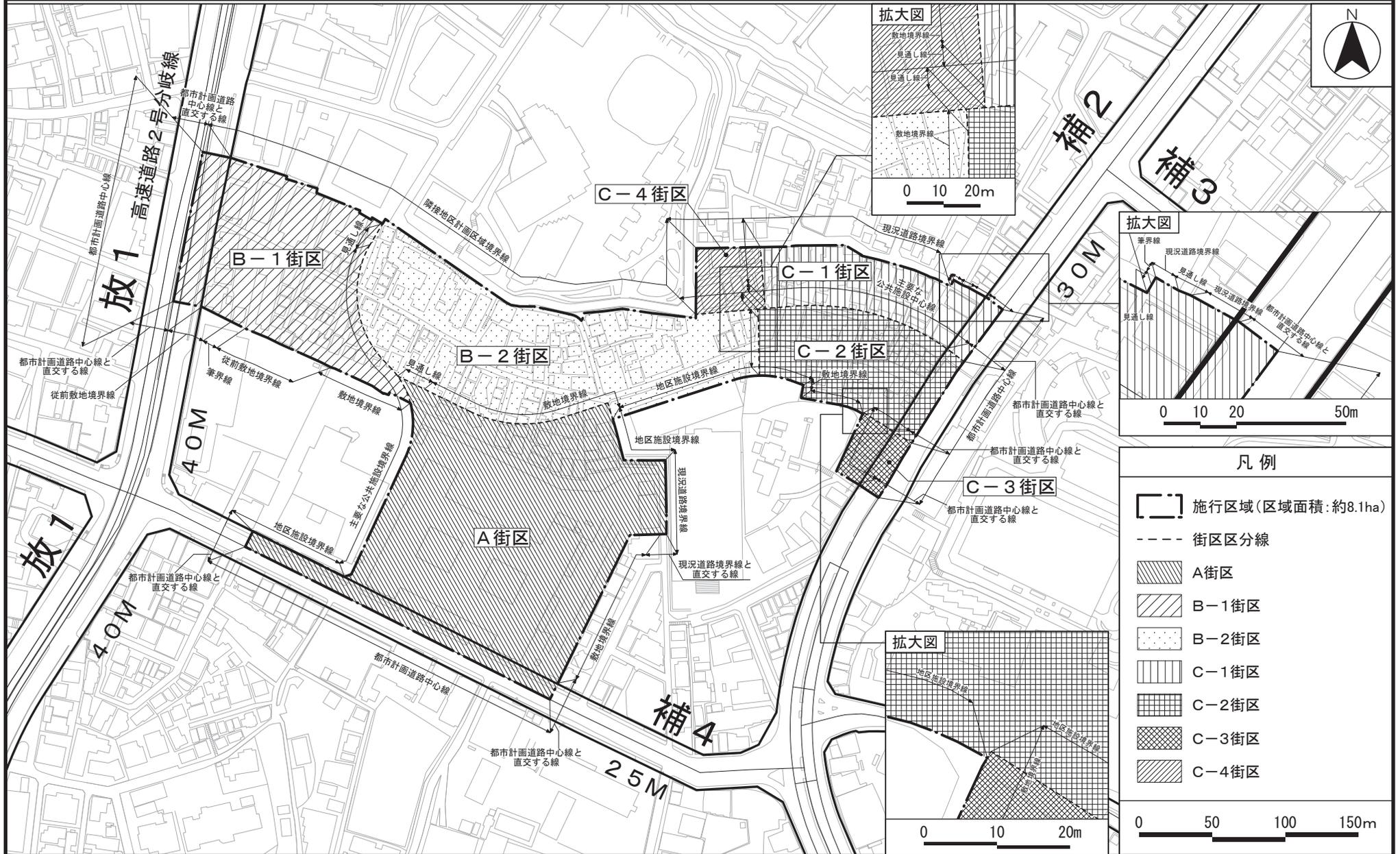
名 称		虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 8.1ha				
公共施設の 配置 及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	幹線街路放射第 1 号線	別に都市計画に定めるとおり。		既設（再整備）
			補助線街路第 2 号線	別に都市計画に定めるとおり。		既設（再整備）
			補助線街路第 4 号線	別に都市計画に定めるとおり。		一部拡幅
		区画道路	地区幹線道路 1 号	幅員 12m [12m]、 延長約 250m		新 設
			地区幹線道路 2 号	幅員 0.1~12m [12m]、 延長約 520m		新設、一部拡幅
			区画道路 1 号	幅員 3.8~4m [4m]、 延長約 40m		一部拡幅
	区画道路 2 号		幅員約 5.8~6m [5.8~6m]、 延長約 30m		拡 幅	
	公園及び緑地	公 園	公 園	約 770 m <sup>2</sup>		既設（移設再整備）
		緑 地	緑 地	約 220 m <sup>2</sup>		新 設
その他の 公共用地	小 学 校	小 学 校	約 170 m <sup>2</sup>		既設（再整備）	
建築物の 整備	街 区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	A 街区	約 16,500 m <sup>2</sup>	約 449,000 m <sup>2</sup> [約 361,000 m <sup>2</sup> ]	住 宅、 事務所、 店 舗、 駐車場等	低層部 A : 60m 高層部 A : 330m	高さの基準点は T. P. +20.0m とする。
	B-1 街区	約 6,200 m <sup>2</sup>	約 170,500 m <sup>2</sup> [約 116,700 m <sup>2</sup> ]	住 宅、 事務所、 店 舗、 駐車場等	低層部 B : 50m 低層部 G : 10m 高層部 B : 270m	高さの基準点は T. P. +23.5m とする。
	B-2 街区	約 9,100 m <sup>2</sup>	約 155,500 m <sup>2</sup> [約 103,700 m <sup>2</sup> ]	住 宅、 店 舗、 駐車場等	低層部 B : 50m 高層部 C : 240m	高さの基準点は T. P. +23.0m とする。

建築物の整備	C-1 街区	約 2,750 m <sup>2</sup>	約 11,100 m <sup>2</sup> [約 9,500 m <sup>2</sup> ]	店 舗、 駐車場等	低層部 E : 20m	高さの基準点は T. P. +18.0mとする。
	C-2 街区	約 3,330 m <sup>2</sup>	約 28,400 m <sup>2</sup> [約 22,200 m <sup>2</sup> ]	住 宅、 事務所、 店 舗、 駐車場等	低層部 C : 40m	高さの基準点は T. P. +18.0mとする。
	C-3 街区	約 390 m <sup>2</sup>	約 1,800 m <sup>2</sup> [約 1,700 m <sup>2</sup> ]	店 舗、 駐車場等	低層部 D : 30m	高さの基準点は T. P. +11.5mとする
	C-4 街区	約 710 m <sup>2</sup>	約 3,300 m <sup>2</sup> [約 3,300 m <sup>2</sup> ]	寺院等	低層部 F : 15m	高さの基準点は T. P. +20.0mとする。
建築敷地の整備	街 区	建築敷地面積	整備計画			
	A 街区	約 24,110 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地下鉄連絡広場、広場、地区内車路、歩行者通路、歩道状空地を整備する。</li> <li>・ 幹線街路や区画道路の道路境界線から壁面を後退させる。</li> <li>・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等についてはこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 歩行者等の回遊性・安全性・利便性の向上及び環境保全（防音・プライバシー保護等）のために設ける人工地盤、歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等及びこれらに設置される屋根、柱、壁、その他これらに類するもの</li> <li>2) 歩行者等の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、落下防止柵、防球・プライバシー保護等のために設ける塀等（パネル・フェンス・ネット・腰壁等を含む）及びこれらに設置される屋根、柱、その他これらに類するもの</li> <li>3) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</li> <li>4) 煙突、給排気施設の部分</li> <li>5) 地下鉄駅出入口施設並びに公益上必要な建築物及びこれらに付属する管理上必要な塀、その他これらに類するもの</li> </ol> </li> </ul>			
	B-1 街区	約 9,650 m <sup>2</sup>				
	B-2 街区	約 16,470 m <sup>2</sup>				
	C-1 街区	約 4,770 m <sup>2</sup>				
	C-2 街区	約 6,260 m <sup>2</sup>				
	C-3 街区	約 890 m <sup>2</sup>				
	C-4 街区	約 1,690 m <sup>2</sup>				
住宅建設の目標	戸 数	面 積				
	約 1,300 戸	約 190,000 m <sup>2</sup>		面積は容積対象面積とする		
参考	都市再生特別地区内にあり					

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、国際性豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域図)



- 凡例
- 施行区域 (区域面積: 約8.1ha)
  - 街区分線
  - A街区
  - B-1街区
  - B-2街区
  - C-1街区
  - C-2街区
  - C-3街区
  - C-4街区
- 0 50 100 150m

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。(28都市基交測第54号・MMT利許第27039号-78)無断複製を禁ずる。  
(承認番号)28都市基街都第111号、平成28年7月12日

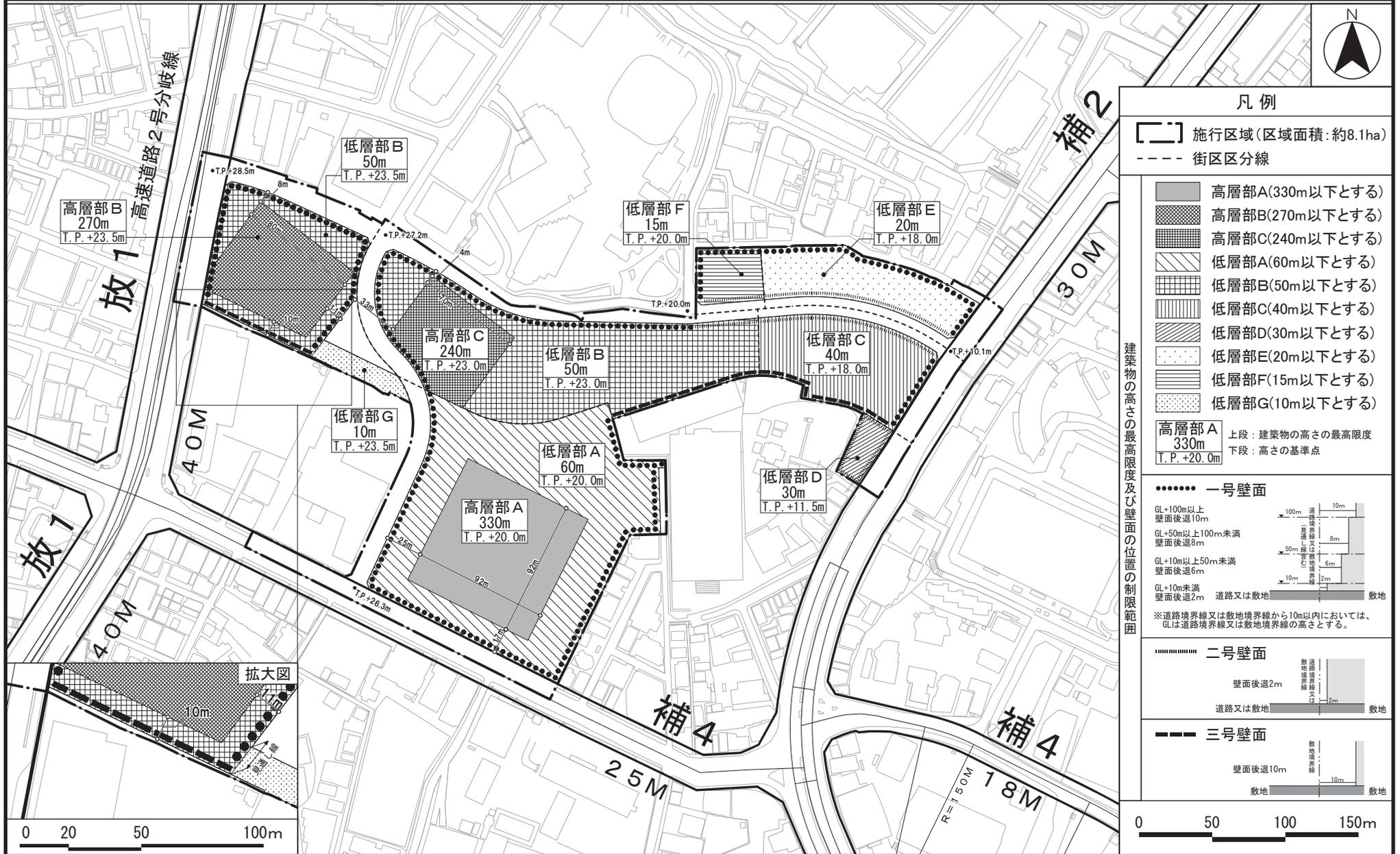
# 東京都計画第一種市街地再開発事業 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置及び街区の配置図)



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。(28都市基交測第54号・MMT利許第27039号-78)無断複製を禁ずる。  
(承認番号)28都市基街都第111号、平成28年7月12日

# 東京都計画第一種市街地再開発事業

## 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建築物の高さの限度・壁面の位置の制限図)



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。(28都市基交測第54号・MMT利許第27039号-78)無断複製を禁ずる。  
(承認番号)28都市基街都第111号、平成28年7月12日

## 東京都市計画高度地区の変更

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
一 最 高 限 度	第1種 高度地区	約 ha 0.1	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha —	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 210.3	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	22m第2種 高度地区	約 ha 199.1	1 建築物の高さは22メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 126.1 (133.6)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

「最  
高  
限  
度」

17m第3種 高度地区	約 10.4 ha	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
24m第3種 高度地区	約 163.5 ha	1 建築物の高さは24メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
17m 高度地区	約 4.9 ha	建築物の高さは17メートル以下とする。	
24m 高度地区	約 3.6 ha	建築物の高さは24メートル以下とする。	
31m 高度地区	約 10.1 ha	建築物の高さは31メートル以下とする。	
35m 高度地区	約 99.7 ha	建築物の高さは35メートル以下とする。	
40m 高度地区	約 62.1 ha	建築物の高さは40メートル以下とする。	
50m 高度地区	約 35.8 ha	建築物の高さは50メートル以下とする。	
60m 高度地区	約 19.1 ha	建築物の高さは60メートル以下とする。	
合計	約 944.8 (952.3) ha		

## 1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

## 2 一定の複数建築物に対する制限の特例

一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。

## 3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。また、当該建築物の各部分の高さの範囲内で修繕、模様替を行う場合においても、当該規定は適用しない。

## 4 地区計画の区域内の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等により建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）と読み替えて適用する。

## 5 市街地環境の向上に資する建築物の特例

- (1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めたものについては、次の表1に掲げる制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。

表1 絶対高さ制限の範囲（敷地面積：規模要件なし）

指定容積率	絶対高さ制限の範囲
500%未満	絶対高さ制限の1.3倍に相当する高さ
500%以上	絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ

- (2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものについては、敷地面積の規模に応じて、次の表2に掲げる制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この

場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

表2 絶対高さ制限の範囲（敷地面積：1,000平方メートル以上）

指定容積率	絶対高さ制限の範囲
500%未満	絶対高さ制限の1.5倍から2.0倍に相当する高さ
500%以上	絶対高さ制限の2.0倍から2.5倍に相当する高さ

#### 6 老朽分譲マンションの建て替えに関する特例

(1) 次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える場合で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めたものは、絶対高さ制限の1.5倍に相当する高さ制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。

ア 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であること。

イ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

ウ 建て替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

(2) 次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える場合で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限の2.0倍に相当する高さ制限の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

ア 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて着手し建築した建築物であること。

イ マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

ウ 建て替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

#### 7 総合設計制度を活用する建築物（分譲マンションの建て替え）の特例

次のいずれにも該当する主たる用途が共同住宅である建築物の建て替えに際して建築基準法第59条の2に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したものについては、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針（平成18年3月31日制定）第2の2、(1)及び(2)の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

ア マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1項に規定するマンションの建替えであること。

イ 建て替え後の建築物の主たる用途が共同住宅であること。

#### 8 マンション建替え円滑化法に基づく容積率の緩和特例を活用する建築物の特例

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したものについては、同法の許可の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定することができる。この場合において区長

は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

9 公益上やむを得ないと認められる建築物の特例

区長が公益上やむを得ないと認めて許可した建築物については、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において区長は、許可するに当たり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

10 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

11 絶対高さ制限に係る経過措置

絶対高さ制限に関する規定の適用の日以前又は適用の日から起算して5年を超えない日までになされた建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 虎ノ門・麻布台地区地区計画の決定及び虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	虎ノ門五丁目及び 麻布台一丁目各地内	第3種 高度地区	指定なし	約 7.5 ha	

# 東京都市計画高度地区 計画図



凡例

指定無し	
	絶対高さ制限
	斜線型高さ制限

変更区域	高度地区	面積
	第3種高度地区 ▼ 指定なし	約7.5ha

0 50 100 150m

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。（28都市基交測第54号・MMT利許第27039号-78）無断複製を禁ずる。  
（承認番号）28都市基街都第111号、平成28年7月12日

## 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 ha 1215.6 (1208.1)	虎ノ門五丁目及び麻布台一丁目各地内 7.5ha 増
準防火地域	約 ha 778.3 (785.8)	虎ノ門五丁目及び麻布台一丁目各地内 7.5ha 減
合 計	約 ha 1,993.9 (1,993.9)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 : 虎ノ門・麻布台地区地区計画の決定及び虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
虎ノ門五丁目及び 麻布台一丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 7.5	

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図



凡例			
	防火地域		準防火地域
	変更区域	防火地域及び準防火地域	面積
	準防火 ▼ 防火		約7.5ha

0 50 100 150m

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。（28都市基交測第54号・MMT利許第27039号-78）無断複製を禁ずる。  
（承認番号）28都市基街都第111号、平成28年7月12日

東京都市計画都市再生特別地区の変更  
都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物 その他の工 作物の誘 導すべき用途	建築物の容 積率の最 高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建蔽 率の最 高限度	建築物の 建築面積 の最低限 度	建築物の高さの 最高限度	壁面の位置の制限	重複利用 区域及び 当該重複 利用区域 内における建築物 等の建築 又は建設 の限界	備考
都市再生特別地区(宮益坂地区)	約 1.4ha	—	155/10	—	8/10 (注2)	—	—	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター、スロープ等並びにこれらに設置される屋根、壁その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの (3) 建築物の出入	計画図表示のとおり	1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 310 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 2 地域冷暖房施設の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 8,380 m <sup>2</sup> 、B街区 350 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 3 電気事業の用に供する開閉所及び変電所の用に供する部分その他これらに類するものは、A街区 250 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 4 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これに類するものは、A街区 520 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 5 駅等から道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等の用に供する部分は、A
	A街区 約 1.0ha		202/10 (注1) ただし、30/10 以上を居住・滞在施設、国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10		1,000 m <sup>2</sup>	高層部A : 180m 低層部A : 60m 低層部B : 30m  ※高さの基準点は T.P. +25.5m とする。			
	B街区 約 0.3ha		37/10 (注1)	10/10		1,000 m <sup>2</sup>	低層部C : 60m  ※高さの基準点は T.P. +22.5m とする。			
	C街区 約 0.1ha		8/10	1/10		100 m <sup>2</sup>	低層部D : 20m  ※高さの基準点は T.P. +26.5m とする。			

									口の上部に位置するひさしの部分 (4) 給排気施設の部分 (5) 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない擁壁、塀、柵その他これらに類するもの	街区 1,420 m <sup>2</sup> 、B街区 300 m <sup>2</sup> を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 6 建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする。(注2) 7 別添図のとおり、道路表層整備、歩行者デッキ等整備及び地下広場整備を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

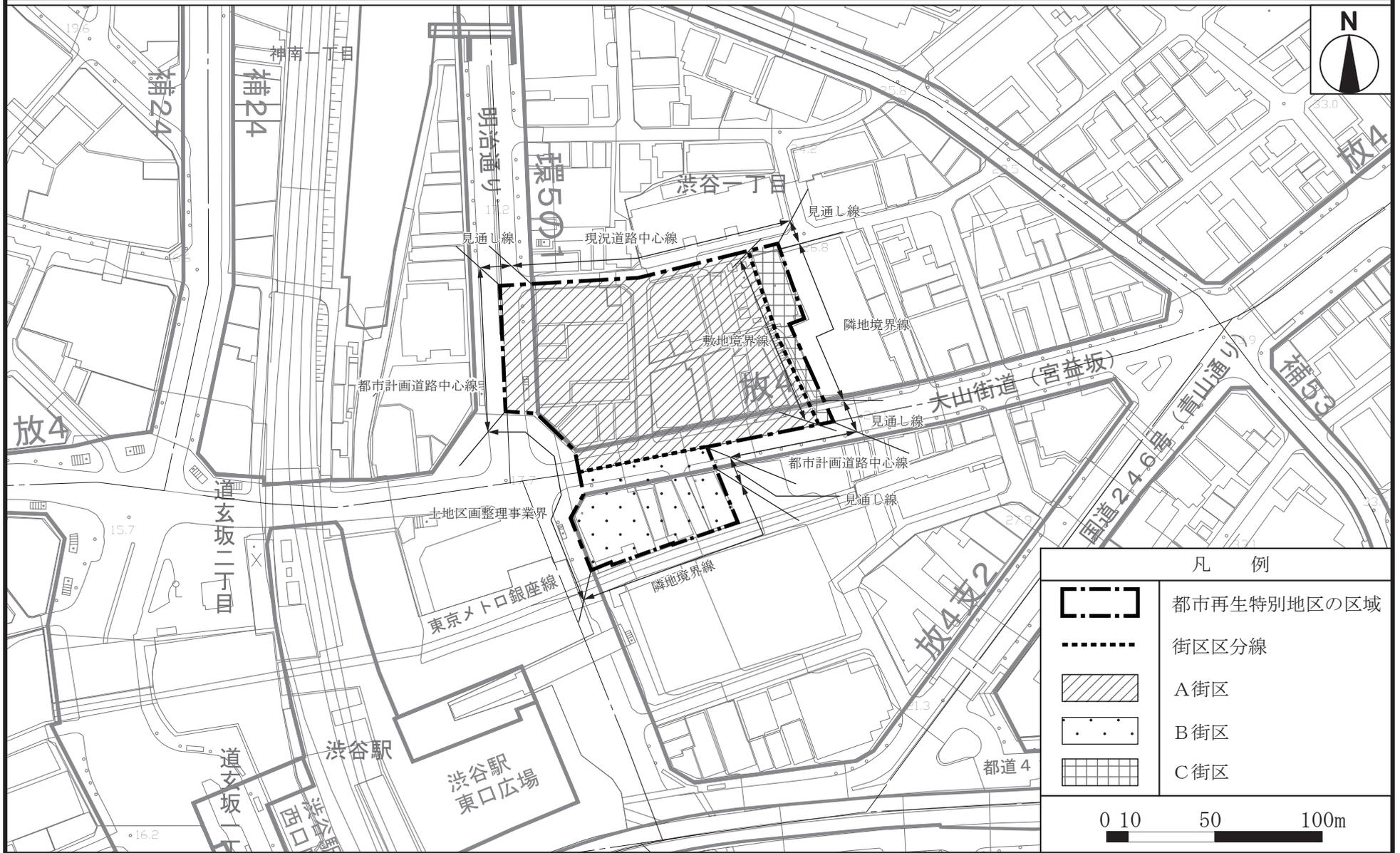
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目2-1地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目1-6地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目1-2地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-1-2地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目1-0地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目2-1地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内

都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6 ha	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)	約 1.9 ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
都市再生特別地区(京橋三丁目東地区)	約 0.9 ha	中央区京橋三丁目地内
小計	約 139.7 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(宮益坂地区)※本件	約 1.4 ha	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
合計	約 141.1 ha	

「位置、区域、高さの最高限度、壁面の位置の制限並びに重複利用区域及び当該重複利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」

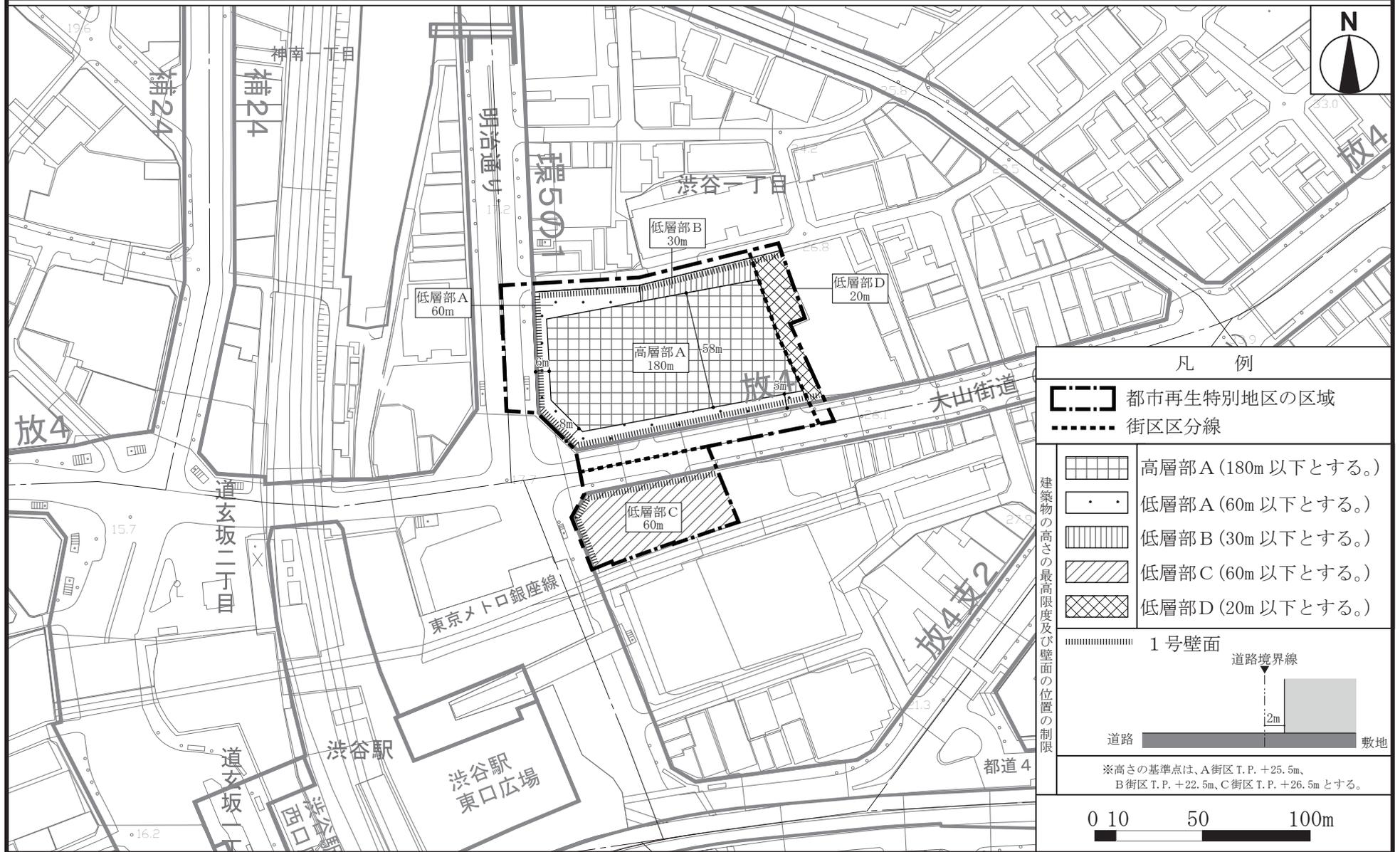
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 計画図 1



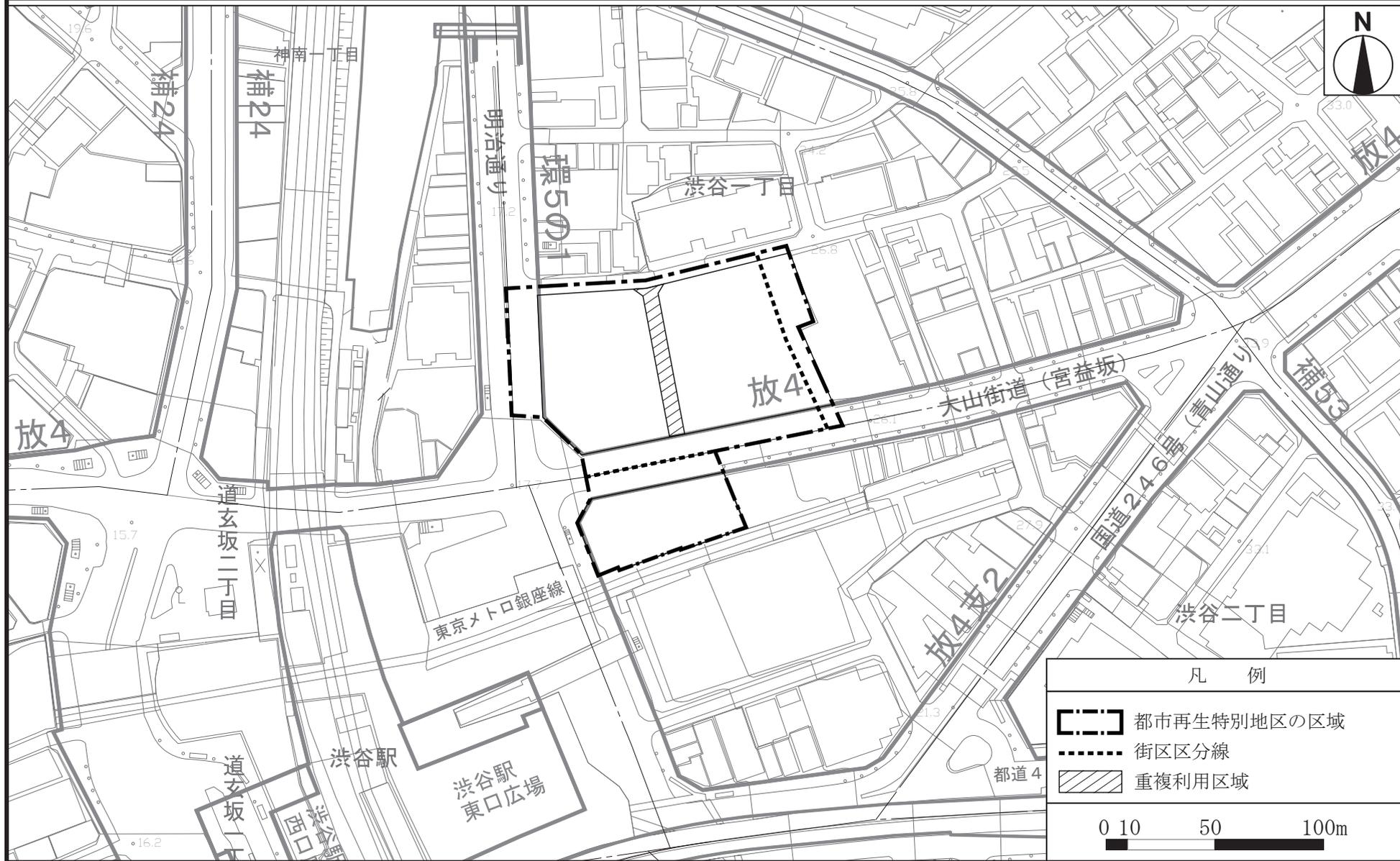
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（4都市基交第262号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第50号、令和4年5月16日

# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 計画図2



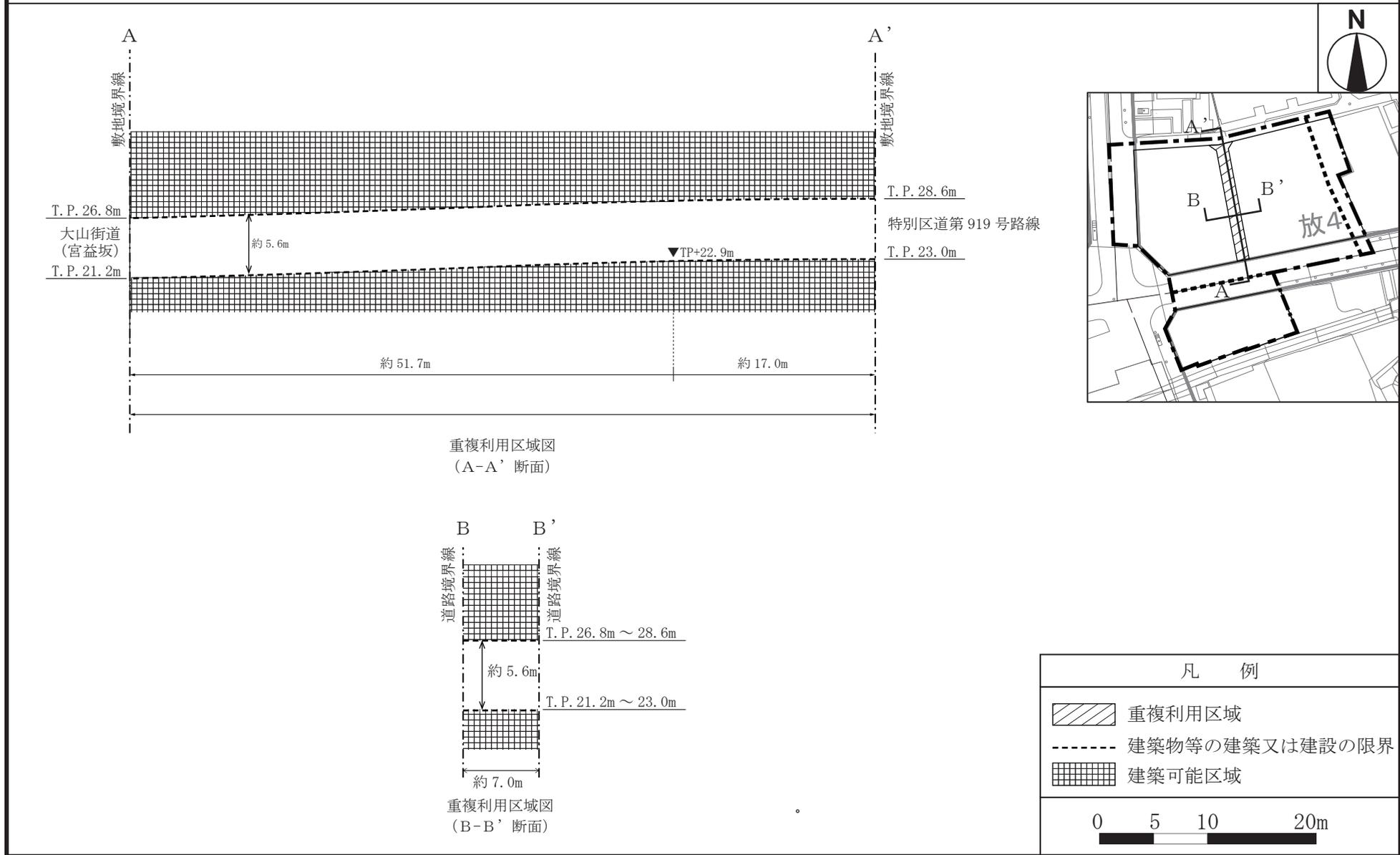
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（4都市基交第262号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第50号、令和4年5月16日

# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 計画図3



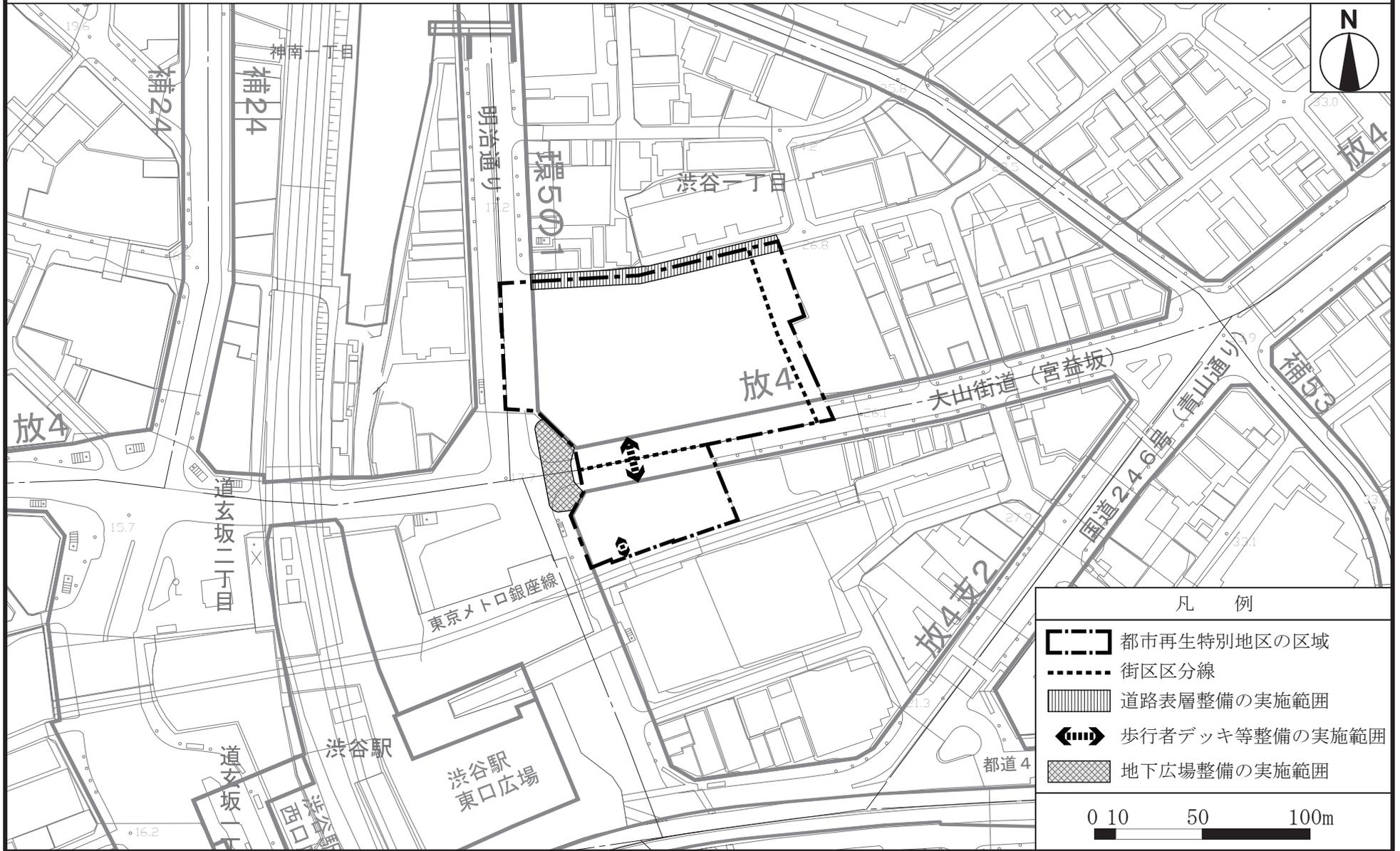
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（4都市基交第262号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 4都市基街都第50号、令和4年5月16日

# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 計画図4



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（4都市基交第262号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第50号、令和4年5月16日

# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2，500）を使用（4都市基交第262号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第50号、令和4年5月16日

## 東京都市計画地区計画の変更

都市計画渋谷駅東口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	渋谷駅東口地区地区計画
位 置	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
面 積	約 14.4 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、渋谷駅の東側に位置し、宮益坂を中心に、起伏のある地形を活かした路面店などの商業・業務機能の集積地として発展してきた。近年は、複数の都市開発事業を通じた商業・業務・文化・交流機能といった多様な都市機能の更新が進んでいる地区である。</p> <p>本地区は、「渋谷区まちづくりマスタープラン」（令和元年12月策定）で、渋谷駅を中心とする「中心拠点ゾーン」に位置付けられ、高度な国際競争力と強烈的な地域性を兼ね備えて、未来をつくり続けるまちとして、「働く」「遊ぶ」「暮らす」など多様な都市機能の高度な集積を図ることが目指すべき将来像とされ、その将来像を実現するために、区、区民、事業者及び大学等が相互に連携・協力して進める協働型のまちづくりを推進していくことが示されている。</p> <p>また、「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010」（平成23年3月策定）及び「渋谷駅周辺地域交通戦略」（令和2年3月策定）においては、誰もがめぐり歩いて楽しい魅力あるまちの実現のため、歩行者中心の快適な歩行環境の創出を図ることとされ、なかでも宮益坂はにぎわい軸として、通行機能の確保のほか、回遊機能、滞留・休憩機能についても積極的に確保を目指す路線として位置付けられている。</p> <p>さらに、「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、渋谷駅中心と周辺の連携・相乗効果を生むまちづくりとして、世界中の人を惹きつける「働く、遊ぶ、暮らす、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・積層していくまちづくりの誘導や、まちをつなげ回遊性を高めるための多層にわたる歩行者ネットワークの強化等が目指されている。</p> <p>しかし、地区内の一部では、駅前にふさわしい都市基盤が十分に整備されていないことや地形の高低差及び幹線道路によるまちの分断等から、駅からの歩行者動線の複雑さや快適な歩行者空間の不足、適正な土地の高度利用が図れず老朽化した建築物の更新が進んでいないことなどが、にぎわいと回遊性を阻害する要因となっている。</p> <p>このような本地区の課題を解決するとともに、「中心拠点ゾーン」にふさわしい景観とにぎわい空間の創出、環境や緑化にも配慮した先進的な都市空間を形成するため、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区（以下「都市再生特別地区」という。）等の活用を積極的に図り、渋谷駅の機能更新及び都市基盤整備と連携し、より一層の渋谷の魅力向上を図るまちづくりが期待されている。</p> <p>そこで、本地区では、渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への多層にわたる歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と、多様な人々が活動し、安全・安心・快適で、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、次に掲げる事項を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生活文化の創造・発信拠点としての拡充</li> <li>2 歩行者中心の宮益坂の環境整備と大山街道のにぎわい軸の強化</li> </ol>

	<p>3 土地の高度利用の推進による商業・業務機能、文化・交流機能といった多様な都市機能の集積と調和</p> <p>4 谷の地形を活かした“誰もがめぐり歩いて楽しい”多層にわたる歩行者ネットワークの形成</p> <p>5 みどりと水のネットワークの形成と環境に配慮した低炭素型都市の推進</p> <p>6 多様な都市活動を支える居住機能と業務機能が調和した職住近接環境の形成</p> <p>7 歩行環境の向上を目的とした駐車場等の合理的整備の推進</p> <p>8 災害に強く、犯罪の少ない“安全・安心なまち”の実現</p> <p>9 渋谷駅前にふさわしい風格、にぎわいと落ち着きを兼ね備えた、魅力ある都市空間の形成</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>渋谷駅東口にふさわしい商業・業務機能、文化・交流機能、産業支援機能、情報発信機能等の多様な機能の集積を図るとともに、連続したにぎわいのある魅力的な空間を創出する。また、グローバルな人材の集積による国際ビジネスを支える職住近接環境を推進する。</p> <p>街区再編や共同化等による大規模建築物については、都市再生特別地区等の活用により、回遊性を高める多層にわたる歩行者ネットワーク等の都市基盤の整備、国際競争力の強化に資する多様で高次な都市機能の導入、防災機能の強化等を図り、地区の拠点にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>街区や通りごとの特徴に応じて以下のように地区を区分し、それぞれにふさわしい土地の有効利用を図る。</p> <p>&lt;地区別の土地利用の方針&gt;</p> <p><b>【A地区】</b></p> <p>優れた景観とにぎわいがあり、多世代が交流する「渋谷の顔」となる土地利用を推進する。</p> <p>また、土地の高度利用と共同化による商業・業務機能等多様な都市機能の集積、生活文化の発信拠点等の拡充及び青山・表参道や渋谷三丁目地区などの周辺地域への回遊の拠点となる土地利用を目指す。併せて、地区内の段階的な共同開発等による、にぎわいとゆとりのある多層にわたる歩行者ネットワークの形成及び合理的な駐車場整備の推進を図る。</p> <p>宮益坂沿道においては、「街並み誘導型地区計画」（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の10に規定する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いう。以下同じ。）により、ゆとりある歩行空間を創出し、隣接する地区と連続したまち並みと青山方面につながる質の高い歩行空間を形成するとともに、商業等が連続するにぎわい空間を誘導し、渋谷らしさを演出する坂道にふさわしい都市景観を実現し、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p> <p><b>【B地区】</b></p> <p>神宮前方面との回遊性の拠点となる「みどりと水の空間軸」として、ゆとりある歩行空間の確保や建築物低層部に商業等のにぎわい施設を誘導し、渋谷駅から宮下公園につながる、憩いと潤いのある空間形成を図るとともに、界隈性あるにぎわいの創出と多様な都市機能が融合した土地利用を目指す。</p> <p>明治通り沿道は、ゆとりある歩行空間の創出と宮下公園との一体性を確保しつつ、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p> <p><b>【C地区】</b></p> <p>原宿・表参道方面への回遊性の拠点として、地区内の段階的な共同開発等による多層にわたる歩行者ネットワークの形成と多様な都市機能が融合した土地利用を目指す。</p> <p>明治通り及び特別区道第913号路線（以下「美竹通り」という。）沿道は、隣接する地区と連続した、にぎわいと落ち</p>

	土地利用の方針	<p>着きを兼ね備えたまち並みの確保と質の高い歩行空間を形成する土地利用を目指す。</p> <p>また、宮益坂沿道においては、「街並み誘導型地区計画」により、ゆとりある歩行空間を創出し、隣接する地区と連続したまち並みと青山方面につながる質の高い歩行空間を形成するとともに、商業等が連続するにぎわい空間の誘導、地域資源の継承、渋谷らしさを演出する坂道にふさわしい都市景観を実現し、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p> <p>併せて、地区内の主な区画道路の沿道においては、「街並み誘導型地区計画」により、周辺地区及び地区内の回遊性に優れた安全な歩行空間を創出し、落ち着きのある商業・業務機能と多様な都市活動を支える居住機能が調和した土地利用を目指す。</p> <p><b>【D地区】</b></p> <p>街区再編や共同化等による土地の合理的かつ健全な高度利用により、防災機能の強化を図るとともに、多様な都市機能の集積とグローバルな人材に対応する職住近接環境に配慮した土地利用を誘導する。また、首都高速3号渋谷線に隣接した立地を活かし、空港や各都市間のアクセス機能を強化するバスターミナル機能の誘導により交通結節機能の強化を図る。A地区の歩行者ネットワークをさらに周辺地域へとつなぎ、まちの回遊性を向上させるとともに、青山通り及び特別区道第931号路線沿道は、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みを形成する土地利用を目指す。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、都市再生特別地区等の活用により、ユニバーサルデザインに配慮した多層にわたる歩行者ネットワークを形成し、その結節点等に人々が憩い・たまれる広場空間を創出するとともに、宮益坂をはじめ主要な地上部の歩行空間の環境改善を図り、安全・安心・快適で誰もがめぐり歩いて楽しいまちづくりを推進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本地区と渋谷駅地区をつなぐ歩行者の回遊性の拠点として、多層階をつなぐアーバン・コアを整備する。また、アーバン・コアは、周辺からの視認性に配慮し、地上へと人を誘導する立体的な広場空間とする。</li> <li>2 地形の高低差を解消するとともに、渋谷駅を中心とした放射と環状方向の歩行者ネットワークを強化するため、多層にわたるデッキや建物内の貫通通路等を歩行者専用通路として整備する。特に、主要な歩行者ネットワークの交点においては、歩行者の上下移動を容易にする縦軸動線に広場的空間を誘導する。</li> <li>3 地域のにぎわいの核となり、回遊性及び防災面の強化に資する広場を整備する。</li> <li>4 歩行環境を改善し、ゆとりある快適な歩行者空間の実現を目指すため、区画道路や歩道状空地を整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 多様な都市機能を誘導し、生活文化の発信拠点としてふさわしい土地利用の実現、また、連続する個性豊かなにぎわいを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2 渋谷駅前にふさわしい風格、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みと魅力ある都市空間の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>3 「渋谷の顔」としてふさわしい都市景観を有した“憩いとにぎわい”のある空間をつくるため、都市再生特別地区、市街地再開発事業等の制度を活用し、まとまった規模の商業・業務機能の形成や、東京を代表する文化・交流機能の拠点を形成するとともに、エンタテインメント・情報発信機能の強化を図り、これらの多様な機能が、多様な規模の建築物と調和するような建築物の整備を誘導する。</li> </ol> <p>各地区及び道路沿道の特性に応じて、通りごとの建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>宮益坂沿道は、にぎわい軸として渋谷らしさを演出する坂道の特性を活かした、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みをつくるため、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の5の5に規定する「街並み誘導型地区計画」の区域</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>内における制限の特例により、建築物の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及び建築物の高さの最高限度を定め、宮益坂に接する敷地の道路斜線及び隣地斜線の適用を緩和し、ゆとりある歩行空間を創出するとともに敷地の共同化の誘導を図り、歩いて楽しい歩行空間とにぎわいの連続性が途切れない空間を形成する建築物の整備を図る。</p> <p>特別区道第917号路線、第918号路線及び第919号路線沿道は、敷地の共同化を誘導し、歩行空間の拡幅と良好なまち並みをつくるため、建築基準法第68条の5の5に規定された「街並み誘導型地区計画」の区域内における制限の特例により、建築物の容積率の最高限度、建築物の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及び建築物の高さの最高限度を定め、特別区道第917号路線、第918号路線及び第919号路線に接する敷地の基準容積率、道路斜線及び隣地斜線の適用を緩和し、安全な歩行空間とにぎわいが連続する空間及び良好な都市環境を形成する建築物の整備を図る。</p> <p>特別区道第926号路線、第927号路線及び第1070号路線沿道は、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を定め、歩行空間を拡幅し、“ゆとりある、誰もがめぐり歩いて楽しい”歩行空間を形成する建築物の整備を図る。</p>
	<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 緑豊かなまち並みを形成するため、緑化を推進するとともに、地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和に寄与する良好な環境づくりを図る。</li> <li>2 地球環境に配慮した省エネルギー・資源循環型まちづくりに向けて、排熱を利用したコジェネレーションシステムの導入や未利用エネルギーの活用、排水再利用水の利用等の新しい技術動向を踏まえつつ、取組の推進を図る。</li> <li>3 建替え等に伴う附置義務駐車場の設置については、駐車場及び出入口の集約化や隔地駐車場の活用等を行うことで、本地区計画が目指す「渋谷駅から周辺の個性的なまちへ連続する、にぎわいと回遊性のある、誰もがめぐり歩いて楽しい歩行空間形成」を妨げない対応を図る。また、交通環境改善対策として、共同荷捌き場や利用しやすい駐輪場等の整備を推進する。</li> <li>4 広域交通結節機能を高めるバスターミナルの整備誘導を推進するとともに、地域の多様な移動手段となる新たなモビリティの取組の推進を図る。</li> <li>5 災害に強いまちづくりを推進するため、耐震性に優れ防災機能を備えた建築物の整備を推進するとともに、都市型水害の防止のため、雨水貯留・浸透施設の設置を促進する。</li> </ol>

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	区画道路 1 号	8～9m	約 220m	—	拡幅
	区画道路 2 号	6m	約 30m	—	既設
	区画道路 3 号	8～12m	約 120m	—	一部拡幅
	区画道路 4 号	8m	約 110m	—	一部拡幅
その他の 公共空地	歩行者専用通路 1 号	4.5～6m	約 70m	—	新設（2階、昇降機能を含む）
	歩行者専用通路 2 号	3.5～6m	約 70m	—	新設（2階～3階、昇降機能を含む）
	歩行者専用通路 3 号	8m	約 150m	—	新設（3階～4階、地下鉄銀座線線路敷地上空部分、昇降機能を含む）
	歩行者専用通路 4 号	3.5m	約 10m	—	新設（2階、歩行者専用通路 2 号及び広場 4 号の接続部と同レベルで接続）
	歩行者専用通路 5 号	2.5m	約 35m	—	新設（1階）
	歩行者専用通路 6 号	3.5m	約 40m	—	新設（地下1階、区画道路 3 号と同レベルで接続）
	歩行者専用通路 7 号	3m	約 55m	—	新設（地下1階～1階、昇降機能を含む）
	歩行者専用通路 8 号	8m	約 50m	—	新設（2階、国道上空デッキ）
	歩行者専用通路 9 号	2m	約 25m	—	新設（地下1階～2階、バスターミナルと同レベルで接続）
	歩行者専用通路 10 号	3m	約 70m	—	新設（1階）
	歩行者専用通路 11 号	3m	約 110m	—	新設（2階）
	歩行者専用通路 12 号	3m	約 75m	—	新設（1階～2階、昇降機能を含む）

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の公共空地

歩行者専用通路13号	3m	約30m	—	新設(地下2階)		
歩行者専用通路14号	3m	約15m	—	新設(1階、歩行者専用通路1号と接続)		
歩行者専用通路15号	3m	約40m	—	新設(2階、広場12号及び13号と同レベルで接続)		
歩行者専用通路16号	2.5~3m	約130m	—	新設(2~3階、区画道路4号と同レベルで接続。昇降機能を含む)		
歩行者専用通路17号	2.5~3m	約105m	—	新設(3~4階、昇降機能を含む)		
歩行者専用通路18号	3m	約45m	—	新設(4階)		
歩行者専用通路19号	3m	約85m	—	新設(4階)		
歩行者専用通路20号	5m	約25m	—	新設(4階、立体広場空間5号及び7号の接続部と同レベルで接続)		
立体広場空間1号	—	—	約1,750 m <sup>2</sup>	新設(地下3階から4階までを立体的に結ぶ公共空地、昇降機能を含む)		
				レベル	面積	広場等の機能
				4階	約600 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路3号に接続する広場
				2階	約450 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路1号に接続する広場
				1階	約450 m <sup>2</sup>	明治通り前広場
立体広場空間2号	—	—	約500 m <sup>2</sup>	新設(1階から2階までを立体的に結ぶ屋内公共空地、昇降機能を含む)		
				地下3階	約250 m <sup>2</sup>	地下鉄駅コンコース前広場

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地				レベル	面積	広場等の機能			
						2階	約 200 m <sup>2</sup>	広場 4 号及び広場 5 号に接続する広場			
						1階	約 300 m <sup>2</sup>	広場 3 号に接続する広場			
			立体広場空間 3 号	—	—	約 900 m <sup>2</sup>	新設（1階から2階までを立体的に結ぶ公共空地、昇降機能を含む）				
							レベル	面積	広場等の機能		
							2階	約 400 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路 8 号に接続する広場		
			立体広場空間 4 号	—	—	約 1,130 m <sup>2</sup>	新設（1階から2階までを立体的に結ぶ屋内公共空地、昇降機能を含む）				
							レベル	面積	広場等の機能		
							2階	約 250 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路 8 号及び 11 号に接続する広場		
			立体広場空間 5 号	—	—	約 1,710 m <sup>2</sup>	新設（地下 2 階から 4 階までを立体的に結ぶ公共空地、昇降機能を含む）				
							レベル	面積	広場等の機能		
							4階	約 240 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路 17 号、18 号、19 号及び 20 号に接続する広場		
									3階	約 320 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路 16 号に接続する広場

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地					2階	約 260 m <sup>2</sup>	—
							1階	約 370 m <sup>2</sup>	広場 10号に接続する宮益坂下交差点前広場
							地下1階	約 180 m <sup>2</sup>	—
							地下2階	約 340 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路 13号に接続する地下鉄駅コンコース前広場
							新設(地下2階から2階までを立体的に結ぶ屋内公共空地、昇降機能を含む)		
		立体広場空間 6号	—	—	約 230 m <sup>2</sup>	レベル	面積	広場等の機能	
						2階	約 40 m <sup>2</sup>	広場 12号に接続する広場	
						地下1階	約 70 m <sup>2</sup>	—	
						地下2階	約 120 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路 13号に接続する広場	
		立体広場空間 7号	—	—	約 960 m <sup>2</sup>	新設(地下2階から4階までを立体的に結ぶ公共空地、昇降機能を含む)			
						レベル	面積	広場等の機能	
						4階	約 210 m <sup>2</sup>	歩行者専用通路 20号及び広場 14号に接続する広場	
						3階	約 150 m <sup>2</sup>	—	
						1階	約 280 m <sup>2</sup>	広場 11号に接続する宮益坂下交差点前広場	

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

その他の  
公共空地

				地下 1階	約 140 m <sup>2</sup>	—
				地下 2階	約 180 m <sup>2</sup>	地下鉄駅コンコース 前広場
広場 1 号	—	—	約 190 m <sup>2</sup>	新設（2階、歩行者専用通路 1 号及び 2 号に 接続、区画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 2 号	—	—	約 100 m <sup>2</sup>	新設（3階、歩行者専用通路 3 号に接続、区 画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 3 号	—	—	約 250 m <sup>2</sup>	新設（1階、立体広場空間 2 号（1階）に接 続、区画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 4 号	—	—	約 200 m <sup>2</sup>	新設（2階、歩行者専用通路 4 号及び立体広 場空間 2 号（2階）に接続）		
広場 5 号	—	—	約 400 m <sup>2</sup>	新設（2階、立体広場空間 2 号（2階）に接 続、区画道路 1 号と同レベルで接続）		
広場 6 号	—	—	約 1,350 m <sup>2</sup>	新設（地下 1 階、バスター ミナルと同レベルで接続）		各広場をつなぐ 昇降機能を含む
広場 7 号	—	—	約 500 m <sup>2</sup>	新設（1階、歩行者専用通 路 1 0 号に接続）		
広場 8 号	—	—	約 370 m <sup>2</sup>	新設（2階、歩行者専用通 路 1 1 号に接続）		
広場 9 号	—	—	約 230 m <sup>2</sup>	新設（2階、歩行者専用通路 1 1 号及び 1 2 号に接続）		
広場 1 0 号	—	—	約 160 m <sup>2</sup>	新設（1階、立体広場空間 5 号（1階）に接 続、区道 1 0 4 7 号と同レベルで接続）		
広場 1 1 号	—	—	約 170 m <sup>2</sup>	新設（1階、立体広場空間 7 号（1階）に接 続、区道 1 0 4 7 号と同レベルで接続）		
広場 1 2 号	—	—	約 430 m <sup>2</sup>	新設（2階、立体広場空間 6 号（2階）に接 続、区道 1 0 4 7 号と同レベルで接続）		
広場 1 3 号	—	—	約 60 m <sup>2</sup>	新設（2階、歩行者専用通路 1 5 号に接続、 区画道路 4 号と同レベルで接続）		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	広場14号	—	—	約200㎡	新設（4階、立体広場空間1号（4階）及び立体広場空間7号（4階）に接続）	
			歩道状空地1号	3m	約140m	—	新設	
			歩道状空地2号	2m	約90m	—	新設	
			歩道状空地3号	2m	約15m	—	新設	
			歩道状空地4号	4.5m	約35m	—	新設	
			歩道状空地5号	1.5m	約10m	—	新設	
			歩道状空地6号	1.5m	約75m	—	新設	
			歩道状空地7号	2m	約170m	—	新設	
			歩道状空地8号	2m	約85m	—	新設	
			歩道状空地9号	2m	約55m	—	新設	
			歩道状空地10号	2m	約40m	—	新設	
			歩道状空地11号	2.5m	約40m	—	新設	
			歩道状空地12号	2m	約10m	—	新設	
			歩道状空地13号	2.5m	約60m	—	新設	
			歩道状空地14号	2.5m	約60m	—	新設	
			歩道状空地15号	2.5m	約55m	—	新設	
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区		B地区	C地区		D地区
		地区の面積	約3.7ha		約2.0ha	約5.0ha		約3.7ha
建築物等の用途の制限		<p>1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 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1項第4号に掲げる風俗営業の用に供するもの（まあじゃん屋を除く。）</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号及び同条第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p>						

地区整備計画

建築物等に関する事項

	<p>(3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 計画図2に示す道路に接する敷地の建築物の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を「商業」「文化・交流」「産業支援」「生活支援」施設以外の用途に供するもの</p> <p>2 次に掲げる建築物にあつては、前項第5号の規定は適用しない。</p> <p>(1) 区長が、公益上必要な建築物として認めるもの</p> <p>(2) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等</p>			
建築物の容積率の最高限度	-	-	<p>計画図3に示す道路(イ)に接する敷地の容積率の最高限度は、次に掲げる敷地規模に応じた限度又は建築基準法第52条第9項によるものとする。ただし、明治通りに接する敷地又は美竹通りに接する敷地については、この限りでない。</p> <p>1 敷地面積が100㎡未満 建築基準法第52条第2項の規定による限度</p> <p>2 敷地面積が100㎡以上300㎡未満 10分の50</p> <p>3 敷地面積が300㎡以上500㎡未満 10分の60</p> <p>4 敷地面積が500㎡以上 10分の70</p>	-
建築物の敷地面積の最低限度	<p>計画図3に示す道路(ア)に接する敷地は100㎡。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている100㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する100㎡未満の土地について、その全部を1つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。この場合、建築基準法第68条の5の5の規定は適用しない。</p> <p>区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるものは、この限りでない。</p>	-	<p>計画図3に示す道路(ア)又は(イ)に接する敷地は100㎡。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている100㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する100㎡未満の土地について、その全部を1つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。この場合、建築基準法第68条の5の5の規定は適用しない。</p> <p>区長が公益上必要な建築物の敷地として認めるものは、この限りでない。</p>	-

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>計画図3に示す道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <p>1 道路（ア） 50cm以上。ただし、歩行者の回遊性、利便性及び安全性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに付随する施設等については、この限りでない。</p> <p>2 道路（ウ）、（エ）、（オ） 1m以上。ただし、歩行者の回遊性、利便性及び安全性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに付随する施設等については、この限りでない。</p> <p>3 道路（ア）に接する敷地で、道路（ア）に直接接続する道路に面する部分については、25cm以上。ただし、明治通り、青山通りについては、この限りでない。</p>	<p>-</p>	<p>計画図3に示す道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <p>1 道路（ア） 50cm以上。ただし、歩行者の回遊性、利便性及び安全性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに付随する施設等については、この限りでない。</p> <p>2 道路（イ） 1m以上。ただし、歩行者の回遊性、利便性及び安全性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに付随する施設等については、この限りでない。</p> <p>3 道路（ア）又は道路（イ）に接する敷地で、道路（ア）又は道路（イ）に直接接続する道路に面する部分については25cm以上。ただし、明治通り、美竹通り及び青山通り、並びに都市再生特別措置法第36条の3第2項の規定により認定を受ける道路の上空における建築物については、この限りでない。</p>	<p>-</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、歩行者の通行の妨げとなる門、塀、フェンス、植栽、駐車・駐輪施設、自動販売機、置き看板等の工作物、道路面との間に段差を生じる工作物及び建築物に出入りするための階段を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 歩行者の安全上必要な施設 2 道路（ア）の壁面後退区域で、宮益坂のにぎわい創出に資する滞留・休憩機能をもつ階段状の広場</p>	<p>-</p>	<p>壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、歩行者の通行の妨げとなる門、塀、フェンス、植栽、駐車・駐輪施設、自動販売機、置き看板等の工作物、道路面との間に段差を生じる工作物及び建築物に出入りするための階段を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 歩行者の安全上必要な施設 2 道路（ア）の壁面後退区域で、宮益坂のにぎわい創出に資する滞留・休憩機能をもつ階段状の広場</p>	<p>-</p>

地区整備計画

建築物等に関する事項

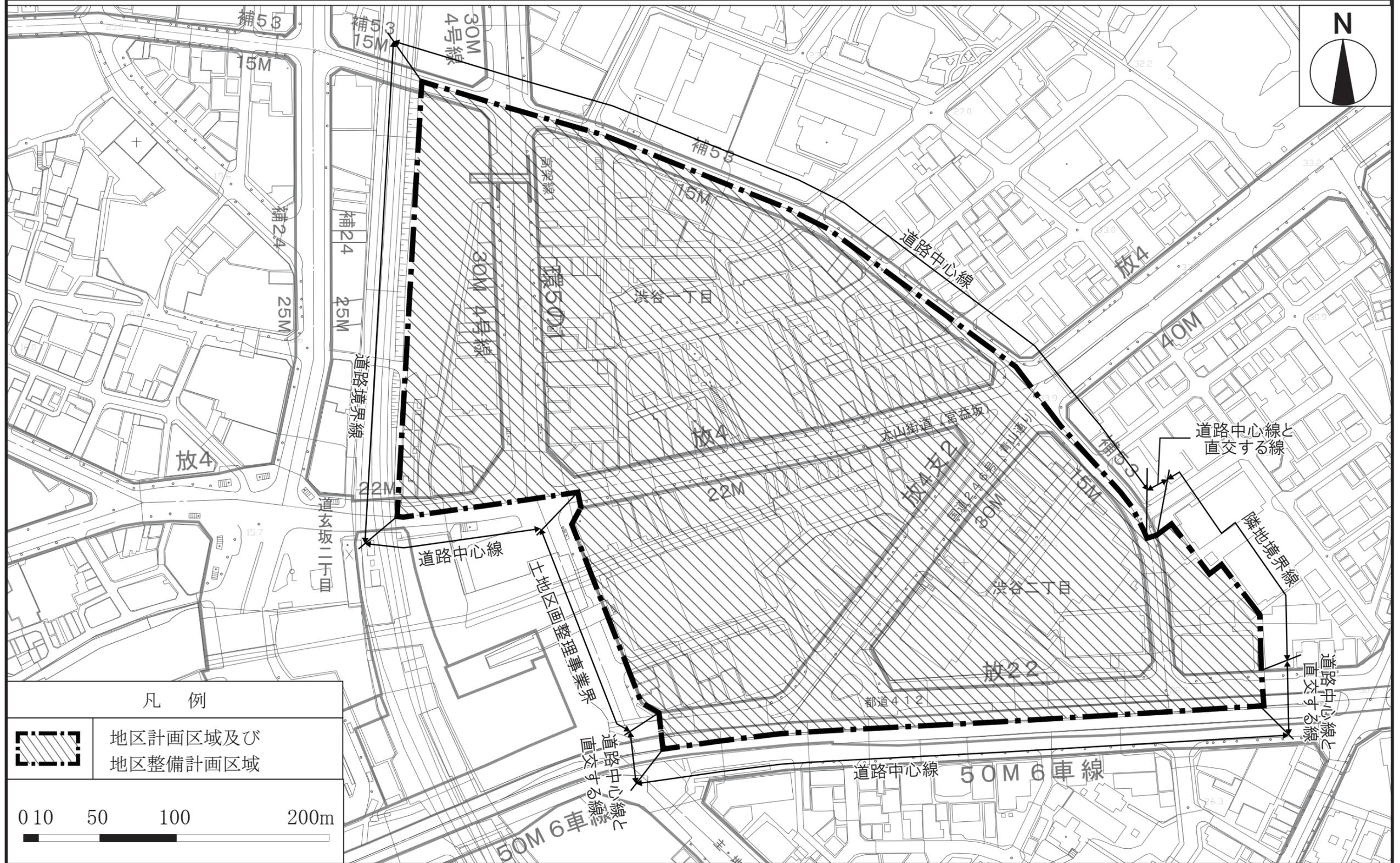
<p>建築物の高さの 最高限度</p>	<p>計画図3に示す道路(ア)に接する敷地の建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 60m。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</li> <li>2 都市再生特別地区等の活用により、地区の良好なまちづくりに寄与すると区長が認める建築物は、前項の規定を適用しない。</li> </ol>	<p>—</p>	<p>計画図3に示す道路(ア)又は(イ)に接する敷地の建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 60m。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</li> <li>2 道路(イ)の道路境界線からの距離が4mの区域内については22m。ただし、明治通りに接する敷地で、かつ、明治通りの道路境界線からの距離が30mの区域内、又は美竹通りに接する敷地で、かつ、美竹通りの道路境界線からの距離が20mの区域内は、この限りでない。</li> <li>3 都市再生特別地区等の活用により、地区の良好なまちづくりに寄与すると区長が認める建築物については、前2項の規定を適用しない。</li> </ol>	<p>—</p>
<p>建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠 の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁、屋根等の色彩は都市景観に十分配慮し、刺激的な原色や蛍光色等を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。</li> <li>2 計画図3に示す、壁面の位置の制限をする道路に面する建築物においては、突出する形状の建築物の部分、工作物、広告物及び地下部分に設けるドライエリアを壁面の位置の制限を定めた区域内に設置してはならない。</li> <li>3 屋外広告物等の工作物を設置する場合の条件は、次のとおりとする。             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 広告物等の色彩については、まち並みや周辺環境に配慮した落ち着いた色調とすること</li> <li>(2) 腐朽・腐食・破損・劣化又は褪色しやすい材料を使用しないこと</li> <li>(3) 大型ビジョン、ネオン管、電飾、LED表示板等を設ける場合は、周辺環境に十分配慮すること</li> <li>(4) スピーカー等を設置する場合は、防災・安全上必要な場合を除いて、屋外に向けて設置しないこと</li> </ol> </li> <li>4 計画図2に示す、面する部分の主たる用途を制限する道路及び計画図4から7までに示す地区施設に面する建築物は、ショーウィンドウを設置する等ディスプレイに配慮すること</li> </ol>			

	<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>1 緑豊かなまち並みを形成し、ヒートアイランド現象の緩和に貢献するため、建築物の敷地や建築物の屋上、窓の少ない壁面部分及びバルコニー等は積極的に緑化に努めるものとする。また、建物低層部を中心として公共空間と連携した緑化を推進する。</p> <p>2 特に、計画図3に示す道路（イ）に面する建築物は、ヒートアイランド現象の緩和を推進し、緑豊かな歩行空間と良好な都市環境を形成するため、道路境界線からの距離が4mの区域内（壁面の位置の制限を定めた区域内を除く。）の屋上等において積極的に緑化を図るとともに、壁面部分及びバルコニー等においても緑化に努めるものとする。</p>
--	--------------------	---

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり。」

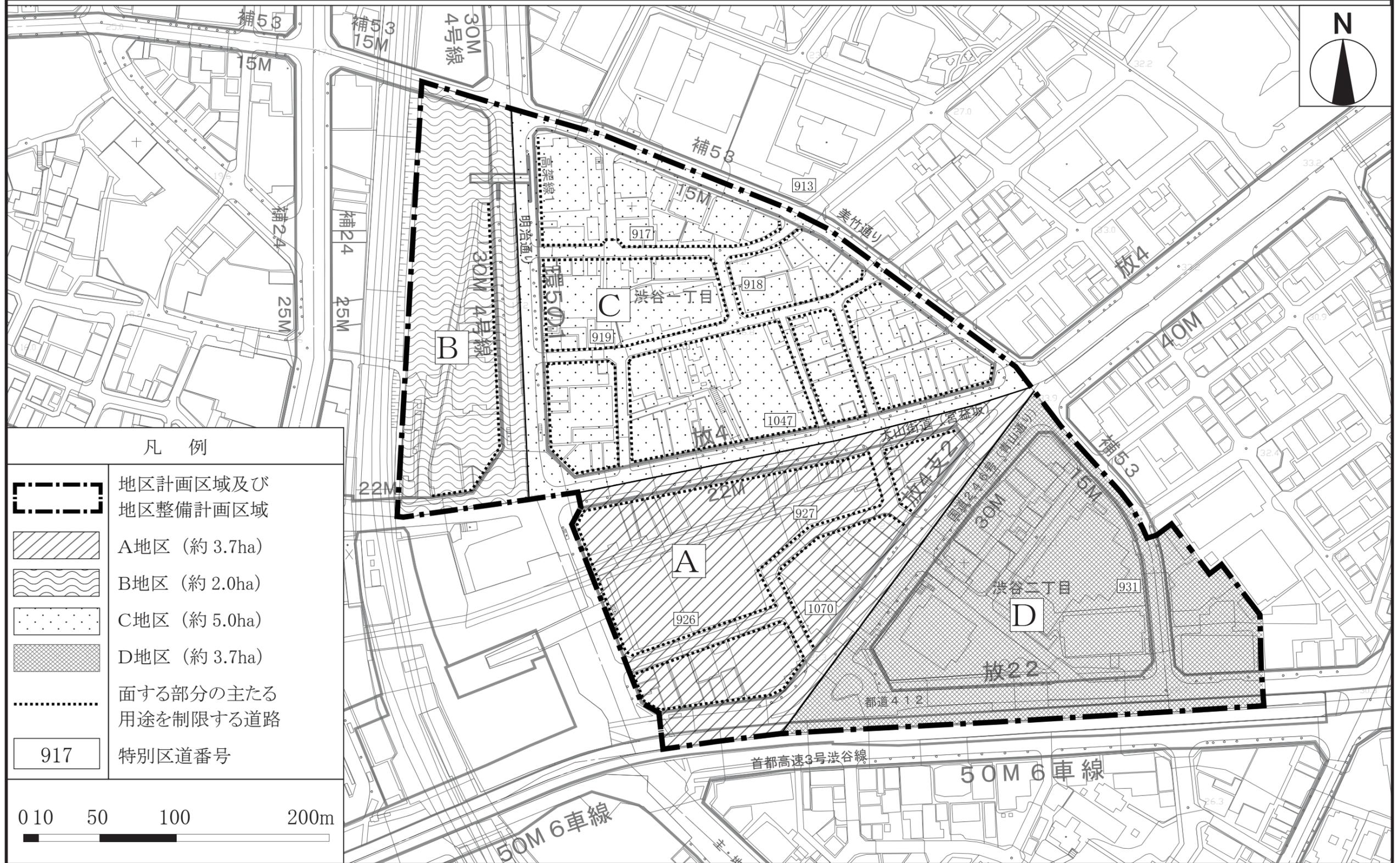
理由：渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への多層にわたる歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と、多様な人々が活動し、安全・安心・快適で、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図1



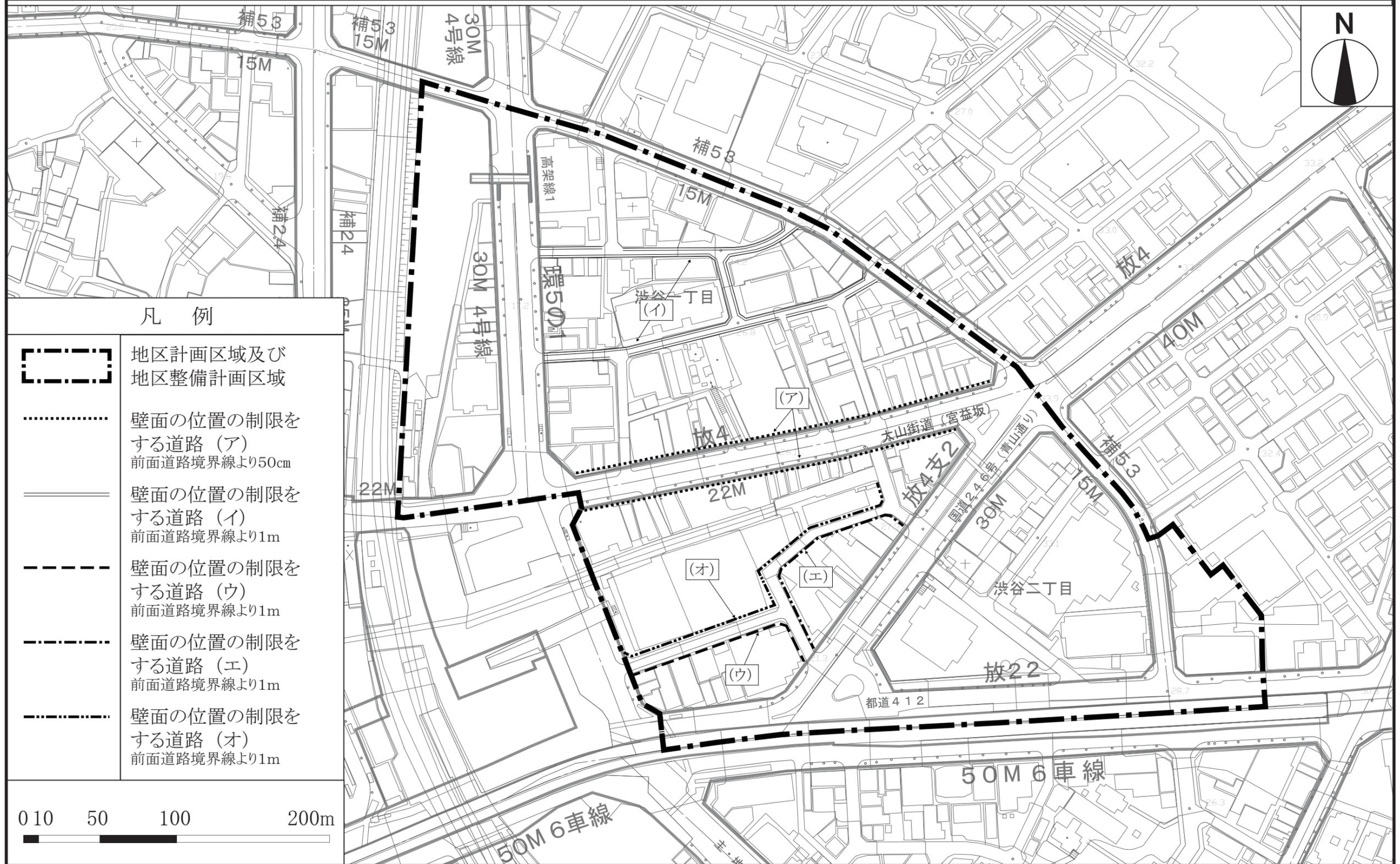
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図2



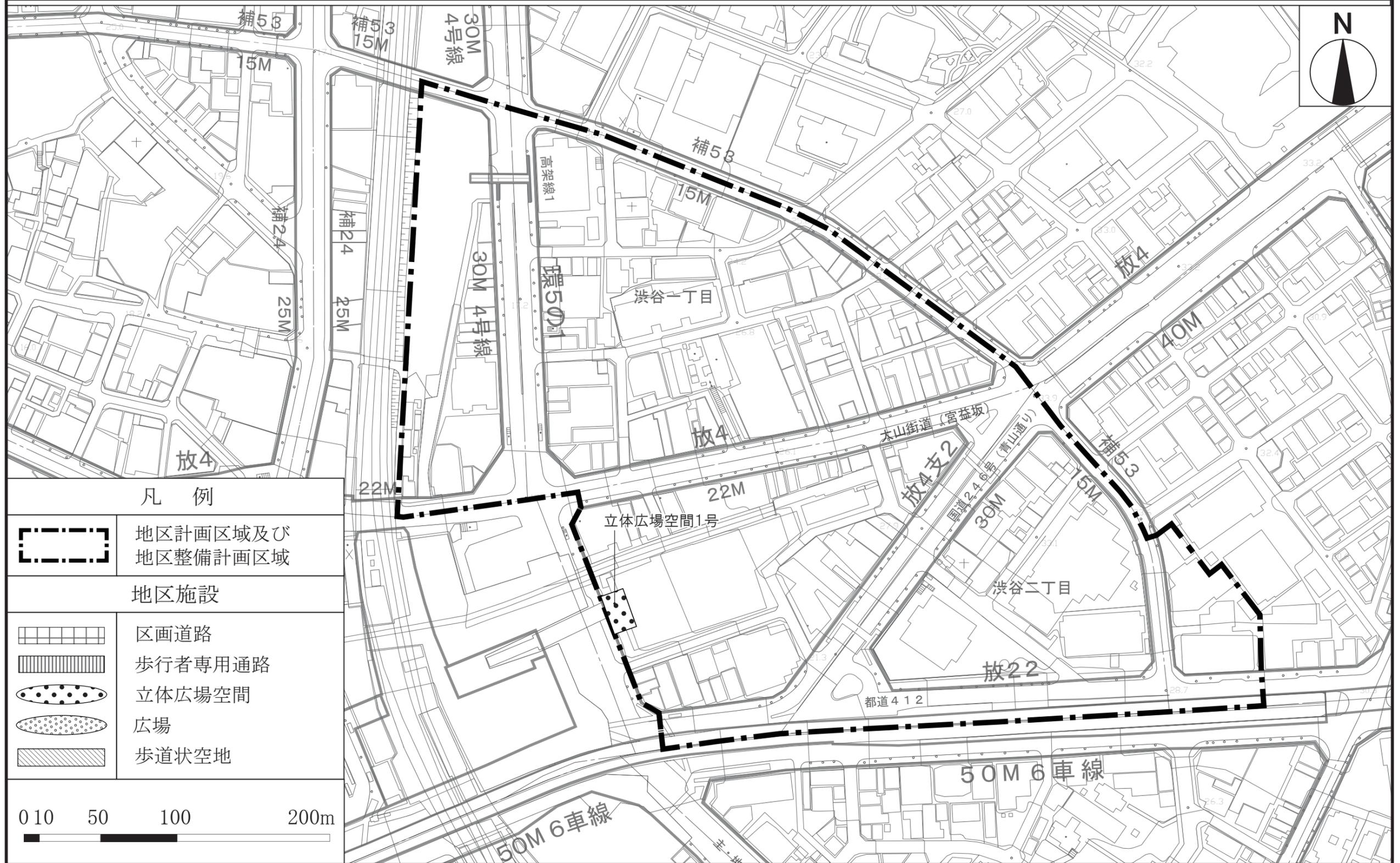
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図3



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-1 (渋谷二丁目21地区 地下3階レベル)



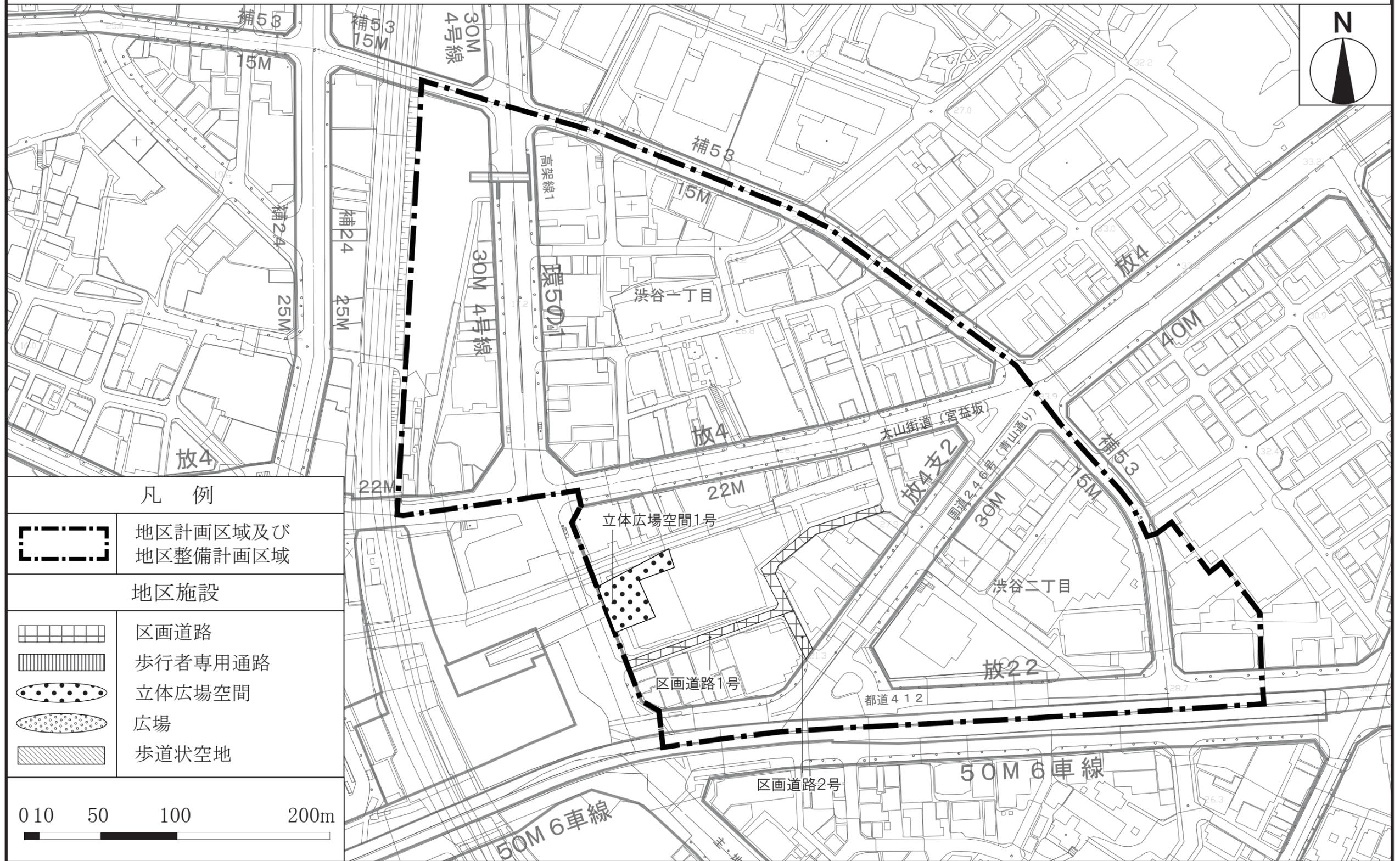
## 凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-2 (渋谷二丁目21地区 1階レベル)



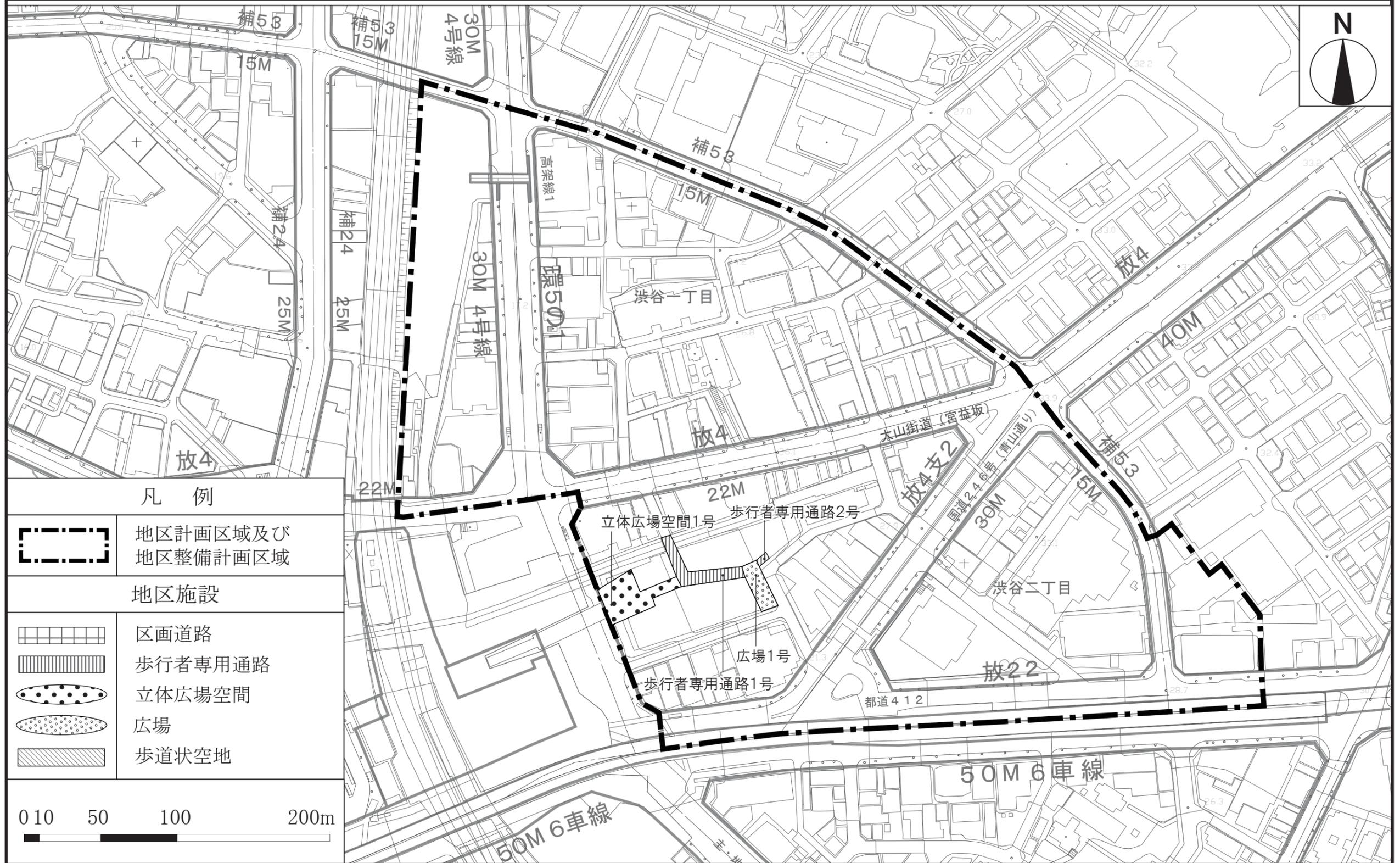
## 凡 例

	地区計画区域及び 地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地



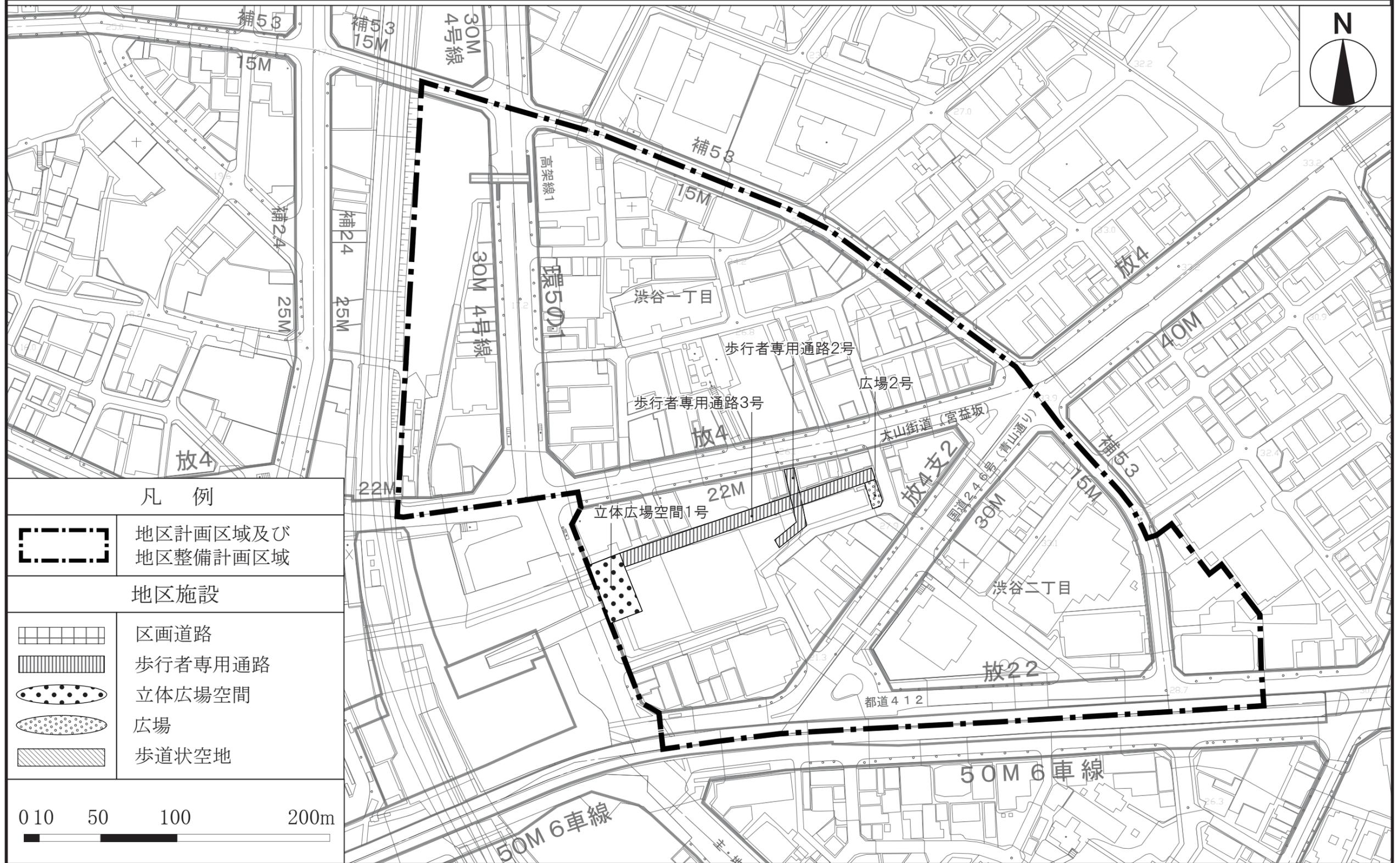
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-3 (渋谷二丁目21地区 2階レベル)



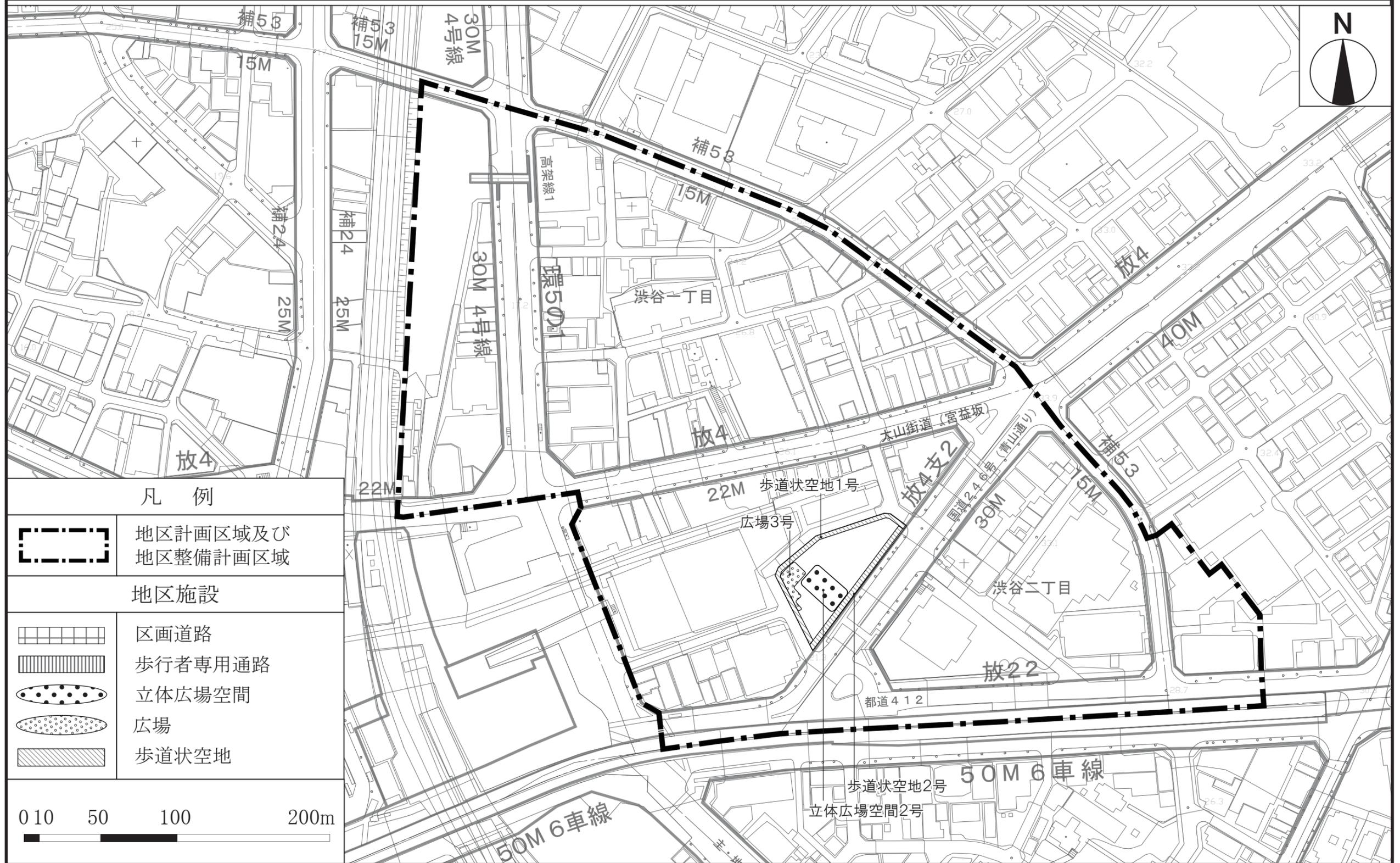
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図4-4 (渋谷二丁目21地区 3~4階レベル)



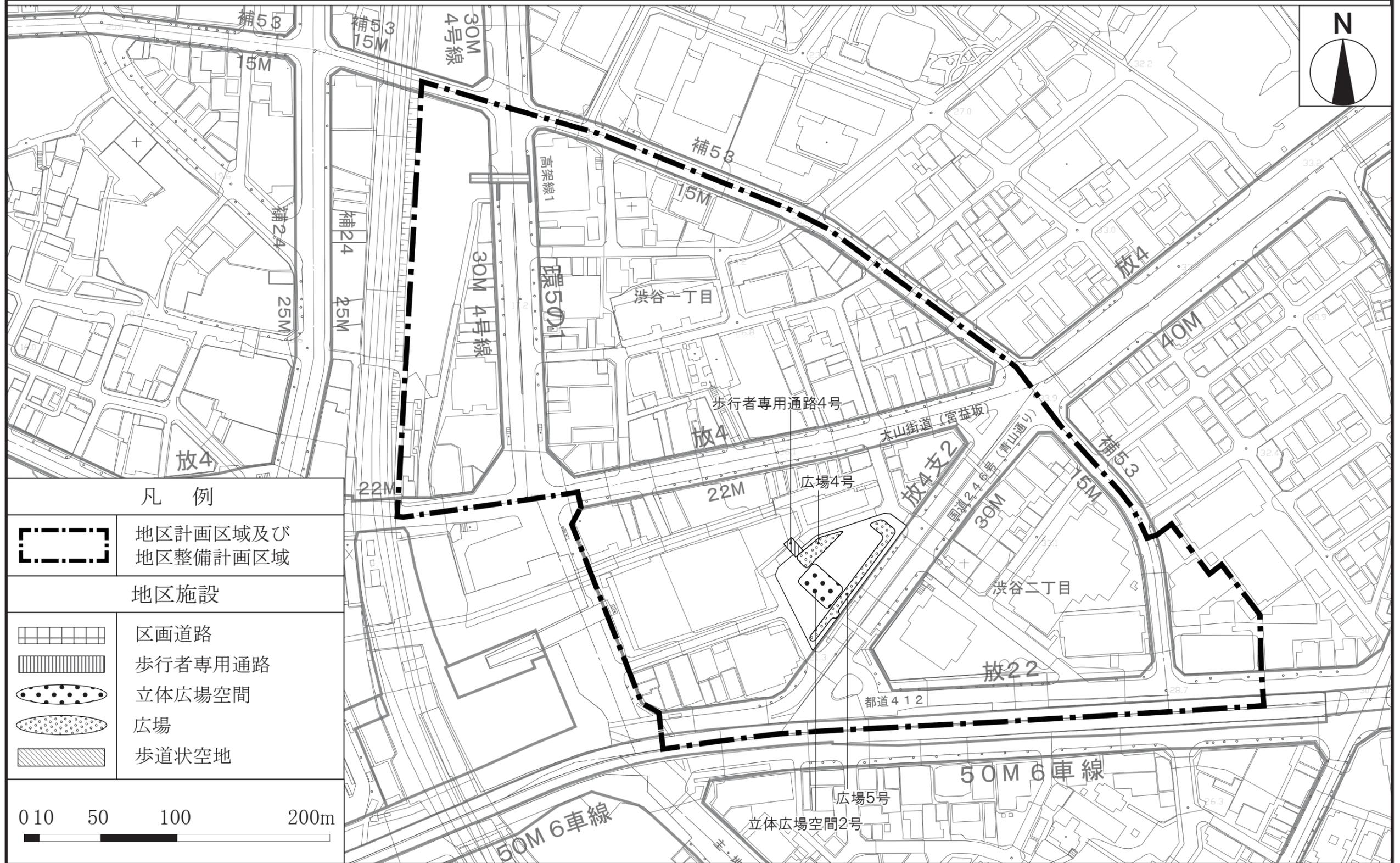
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図5-1 (渋谷二丁目17地区 1階レベル)



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

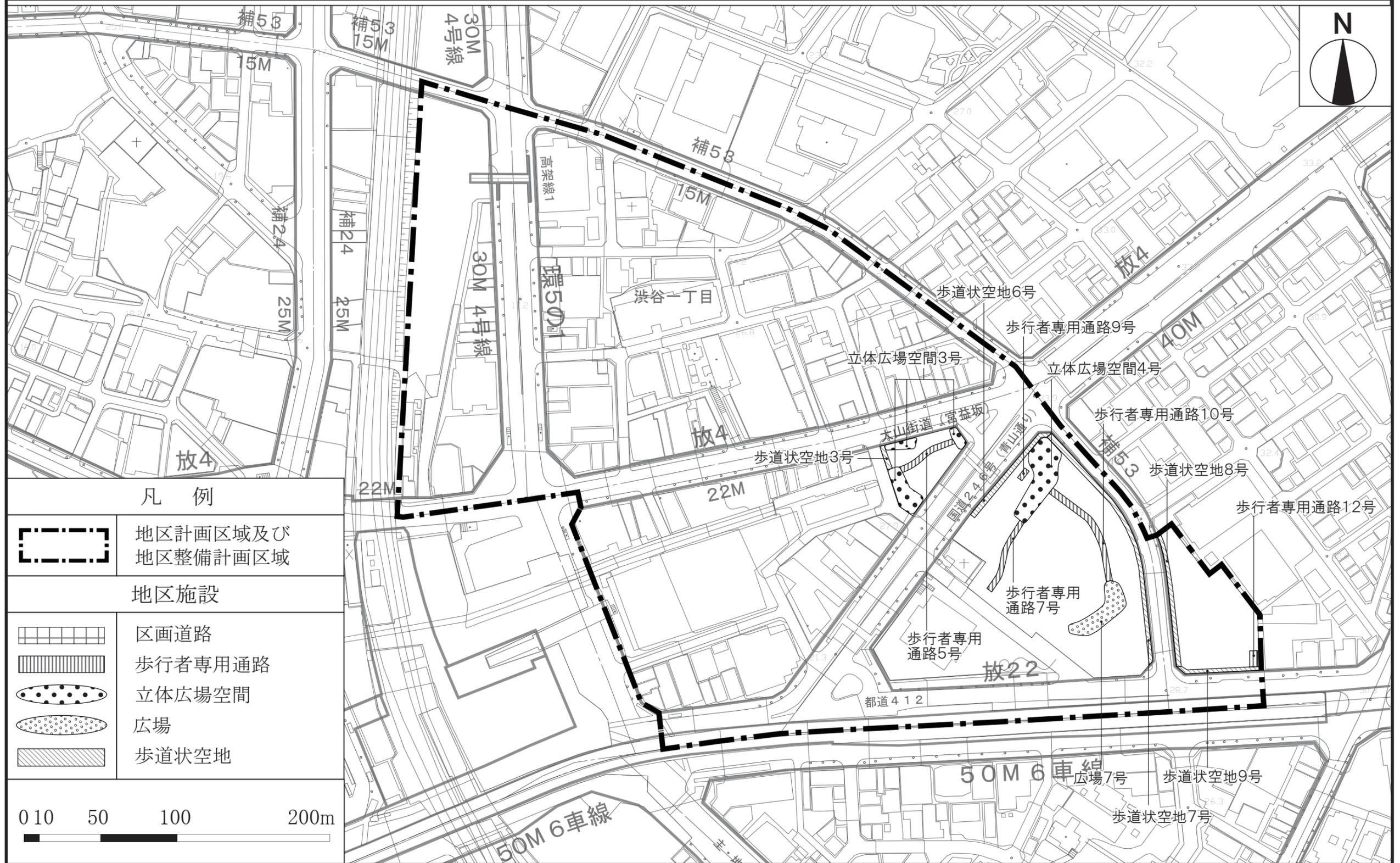
# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図5-2 (渋谷二丁目17地区 2階レベル)



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」



# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図6-2 (渋谷二丁目西地区 1階レベル)



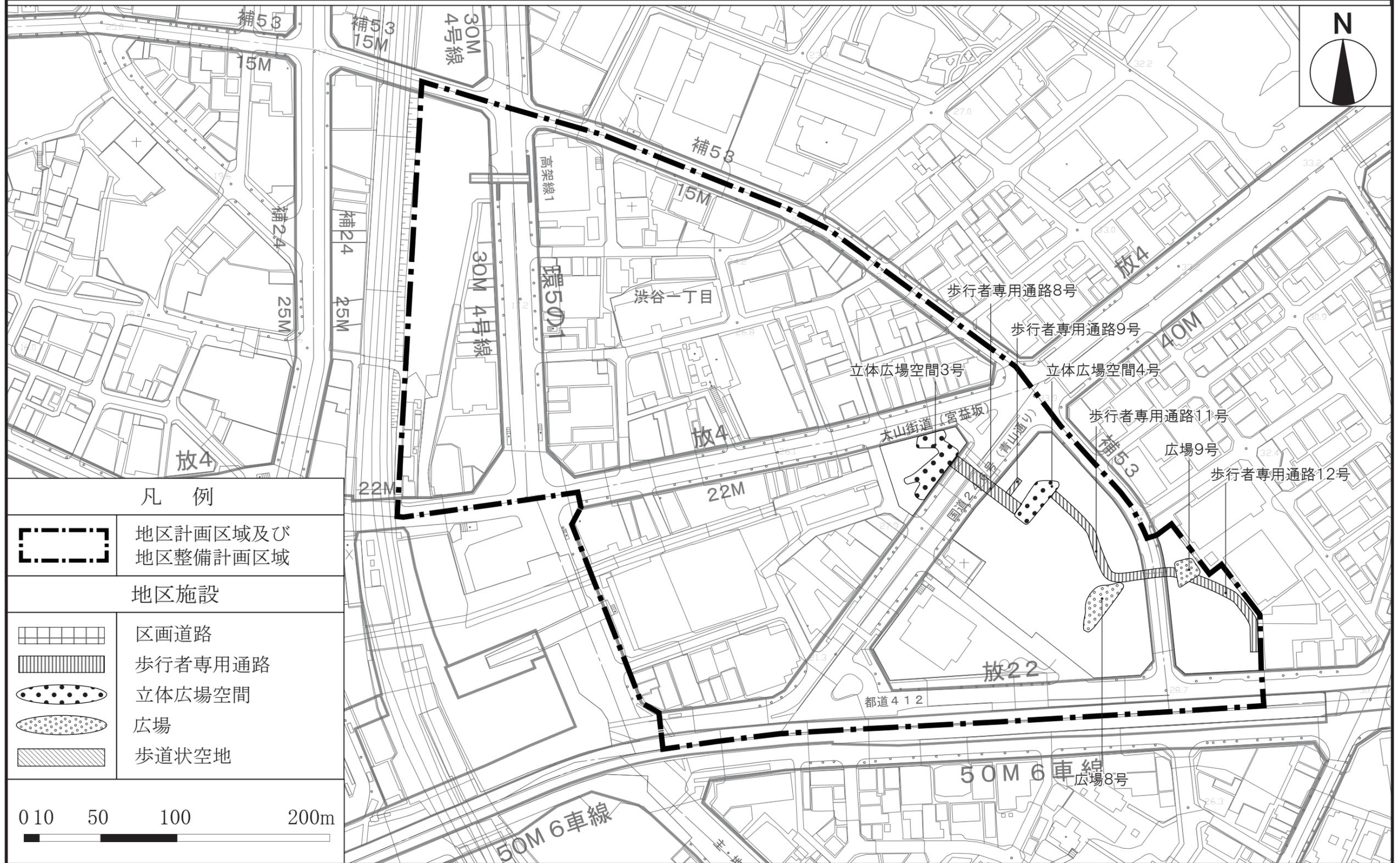
## 凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

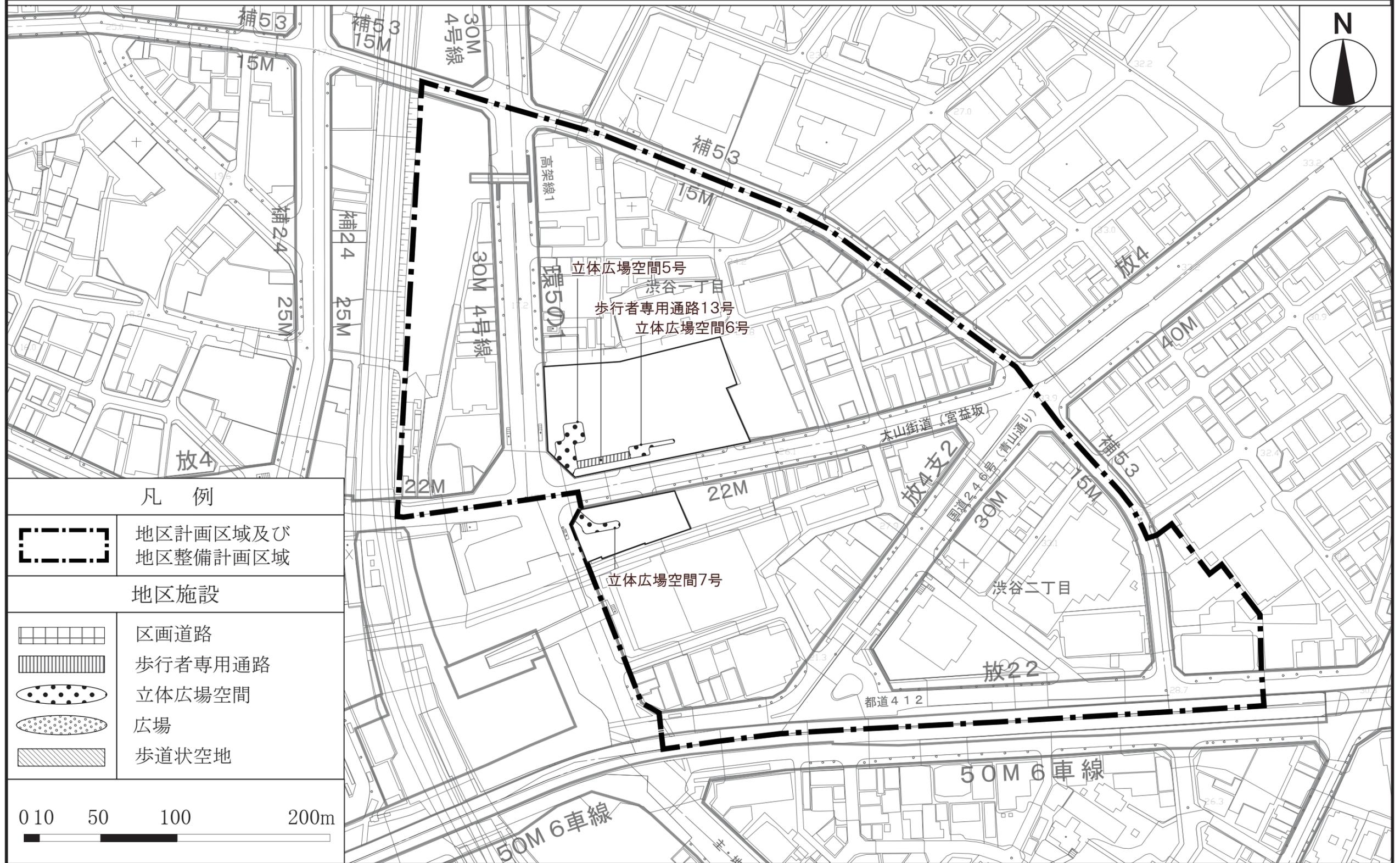
# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図6-3 (渋谷二丁目西地区 2階レベル)



凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地
0 10 50 100 200m	

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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図7-1 (宮益坂地区 地下2階レベル)



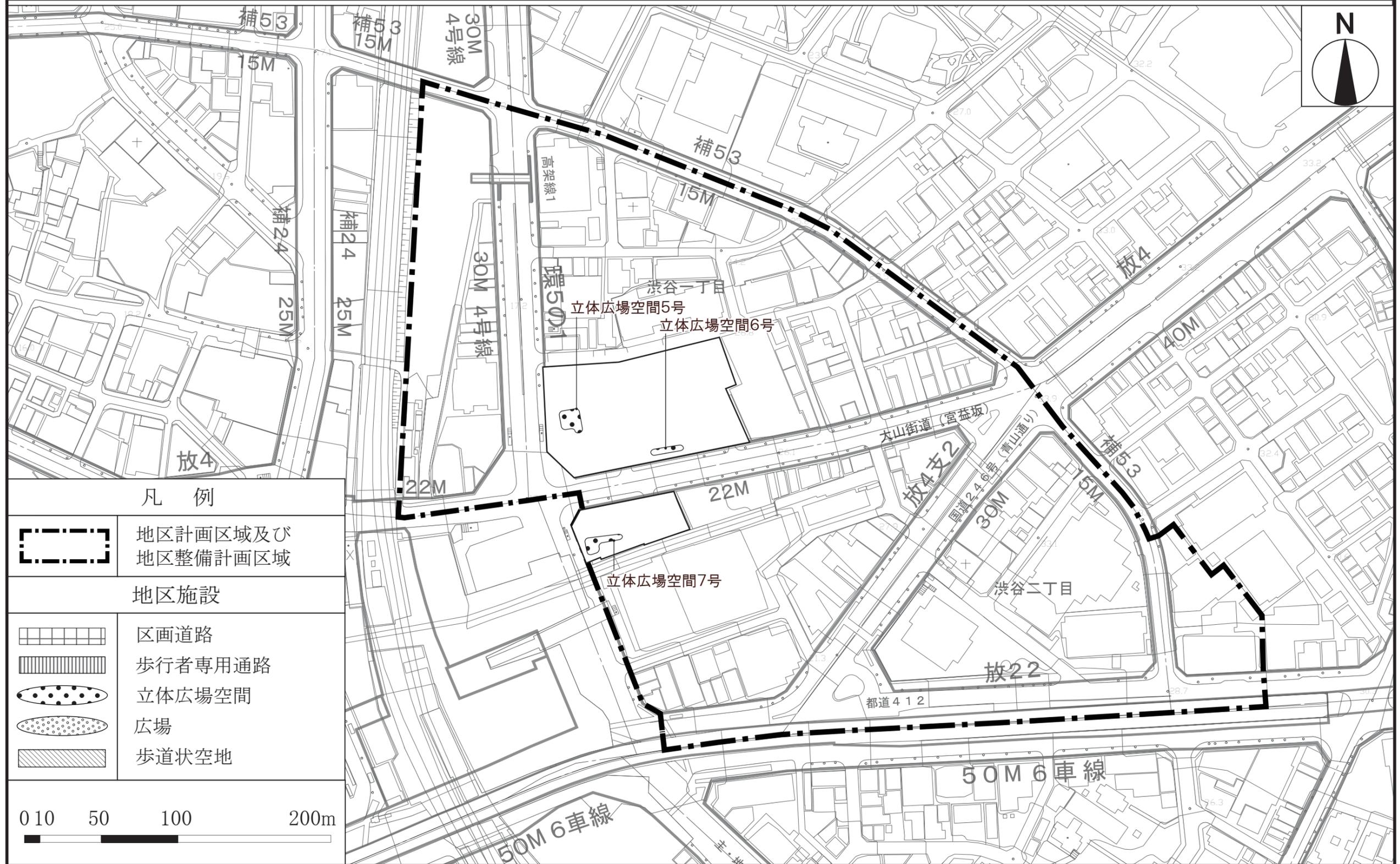
## 凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地



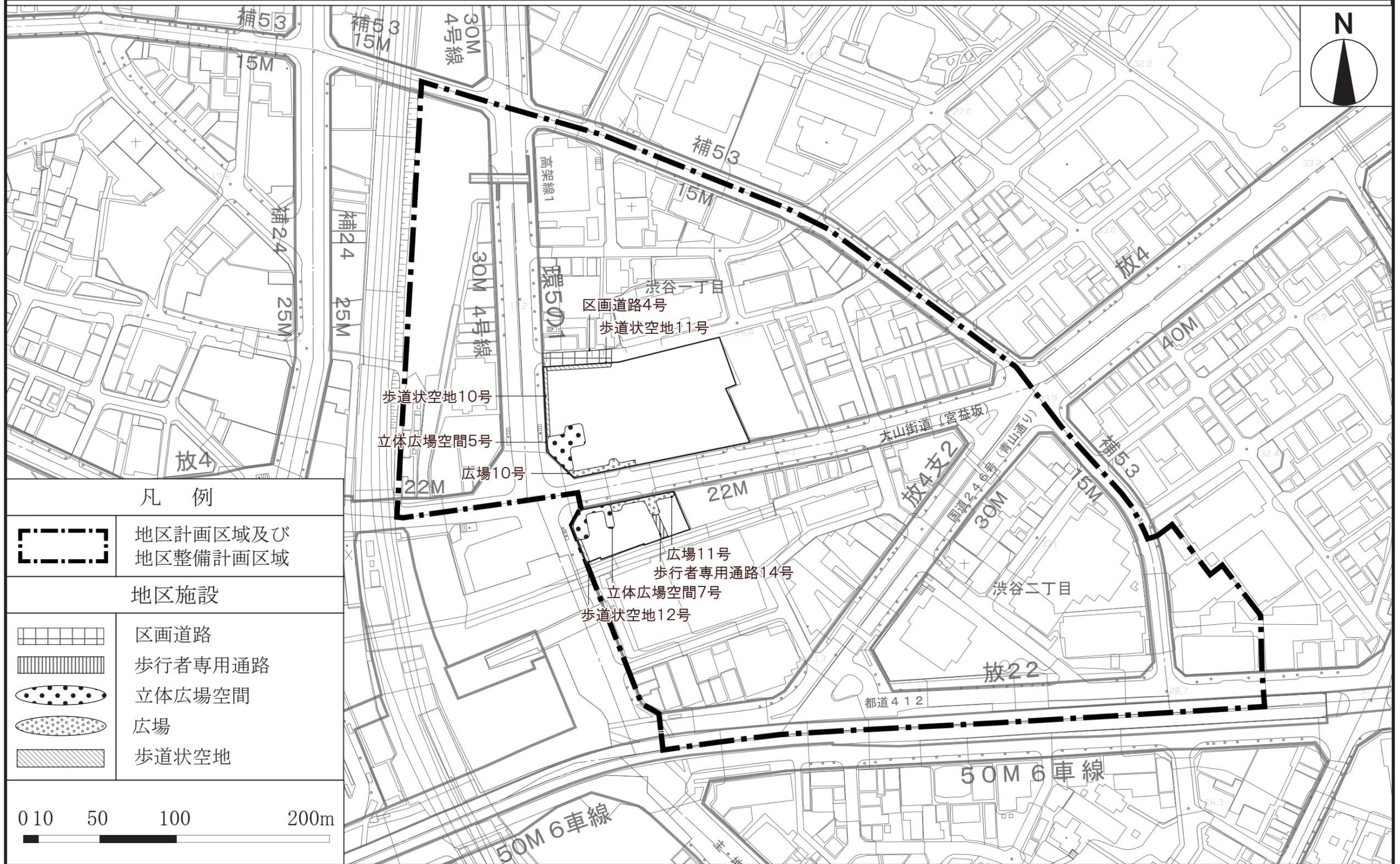
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図7-2 (宮益坂地区 地下1階レベル)



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

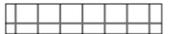
# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図7-3 (宮益坂地区 1階レベル)



## 凡 例

 地区計画区域及び地区整備計画区域

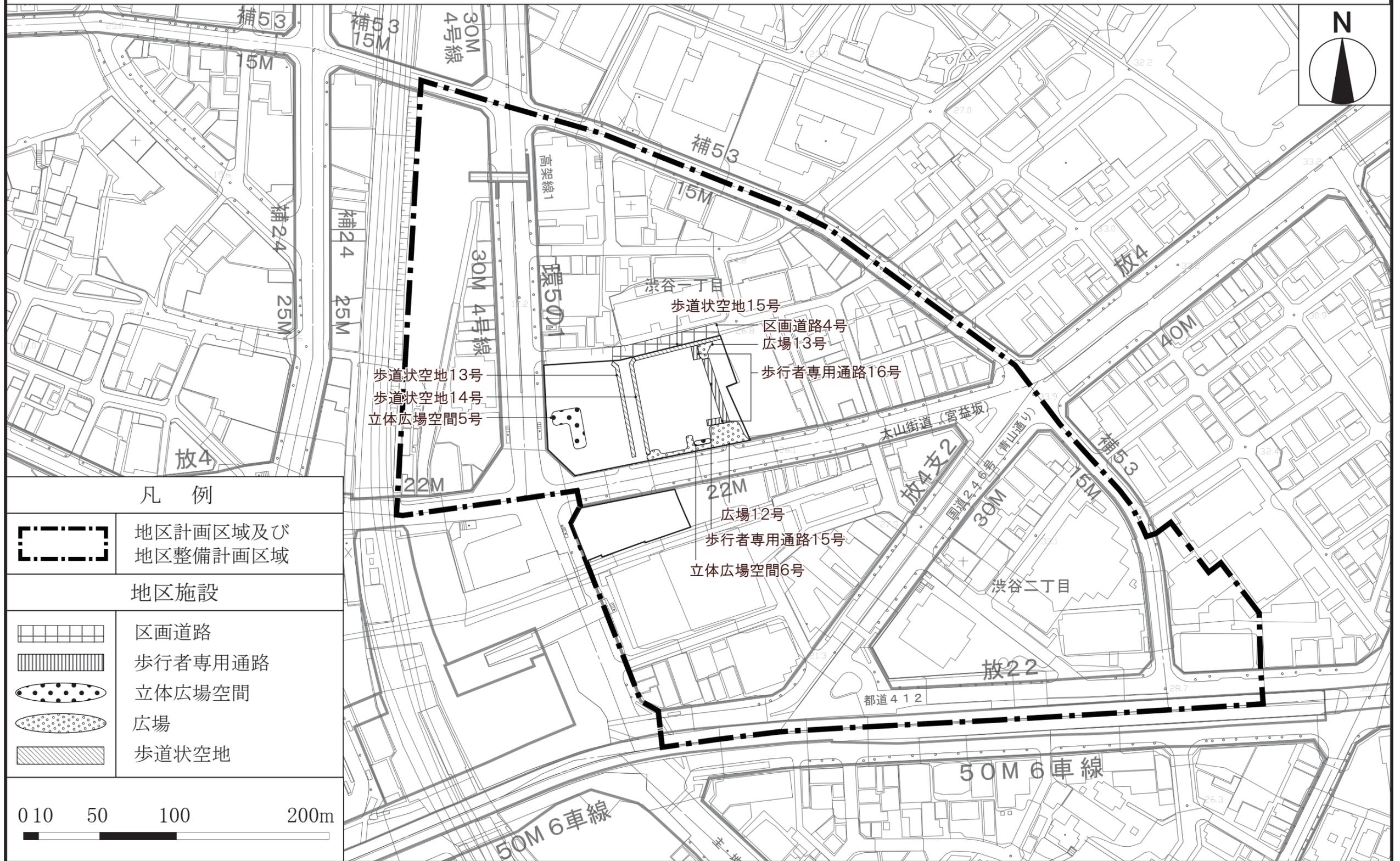
## 地区施設

-  区画道路
-  歩行者専用通路
-  立体広場空間
-  広場
-  歩道状空地

0 10 50 100 200m

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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図7-4 (宮益坂地区 2階レベル)



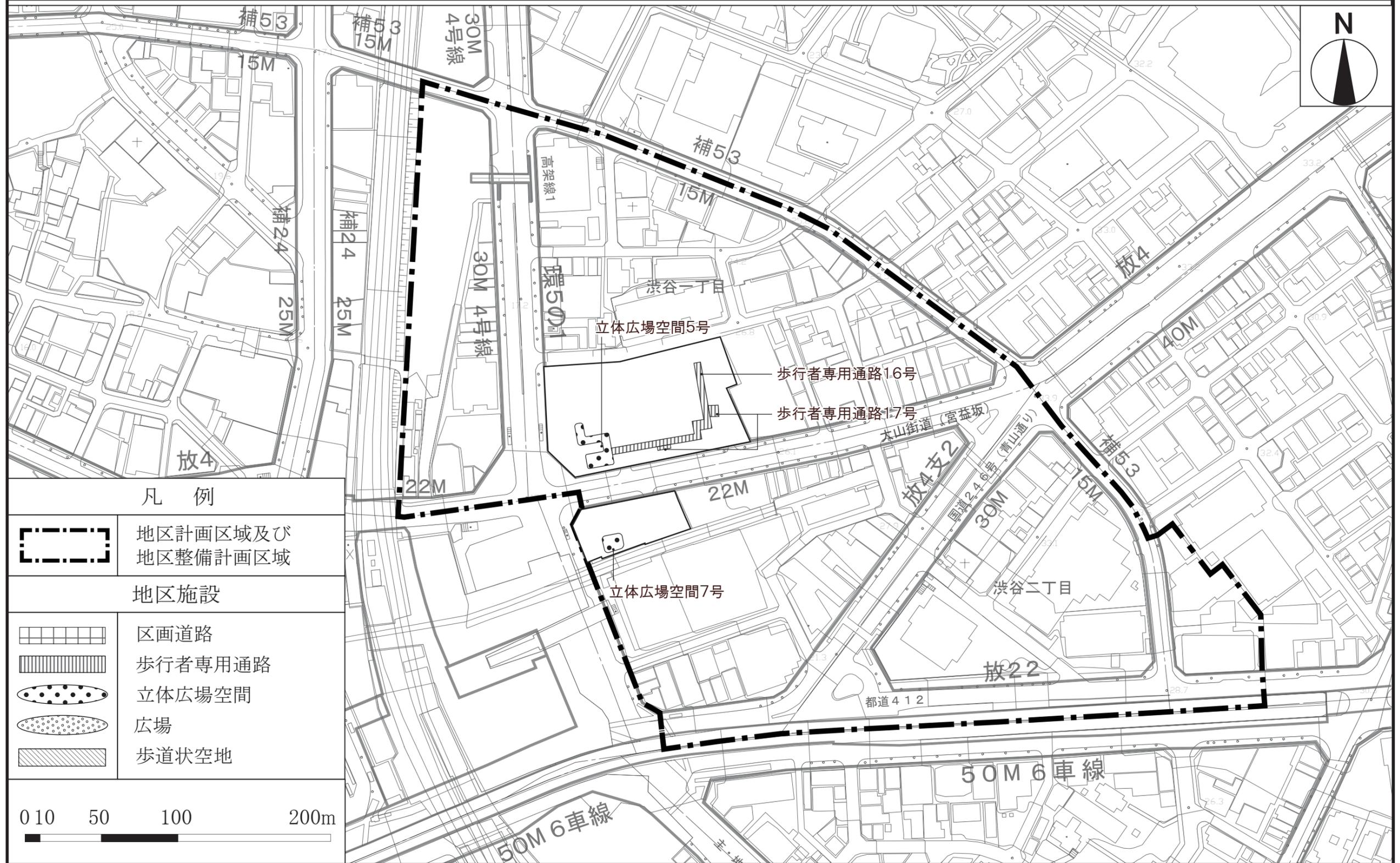
## 凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地

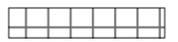


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図7-5 (宮益坂地区 3階レベル)



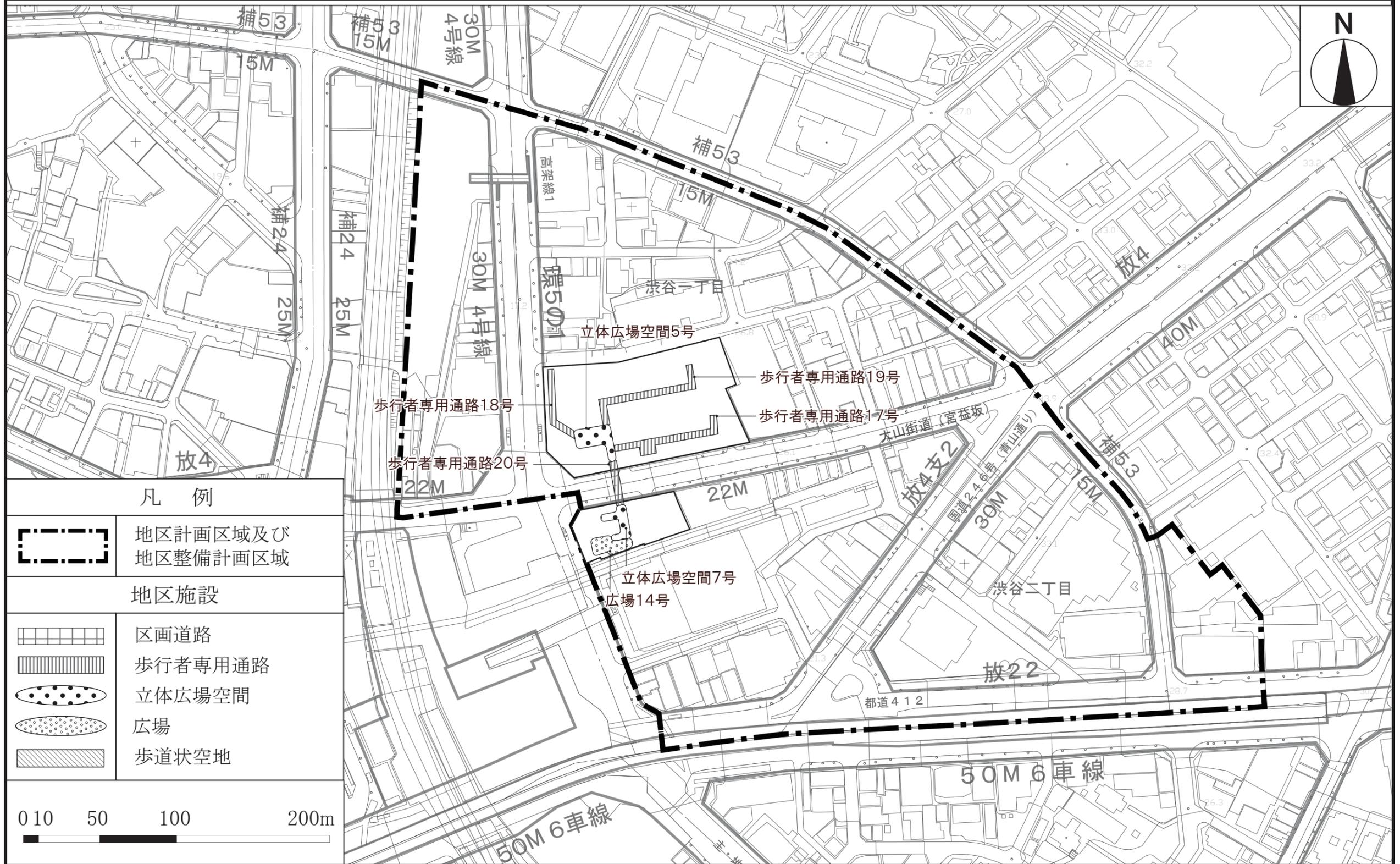
## 凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
地区施設	
	区画道路
	歩行者専用通路
	立体広場空間
	広場
	歩道状空地



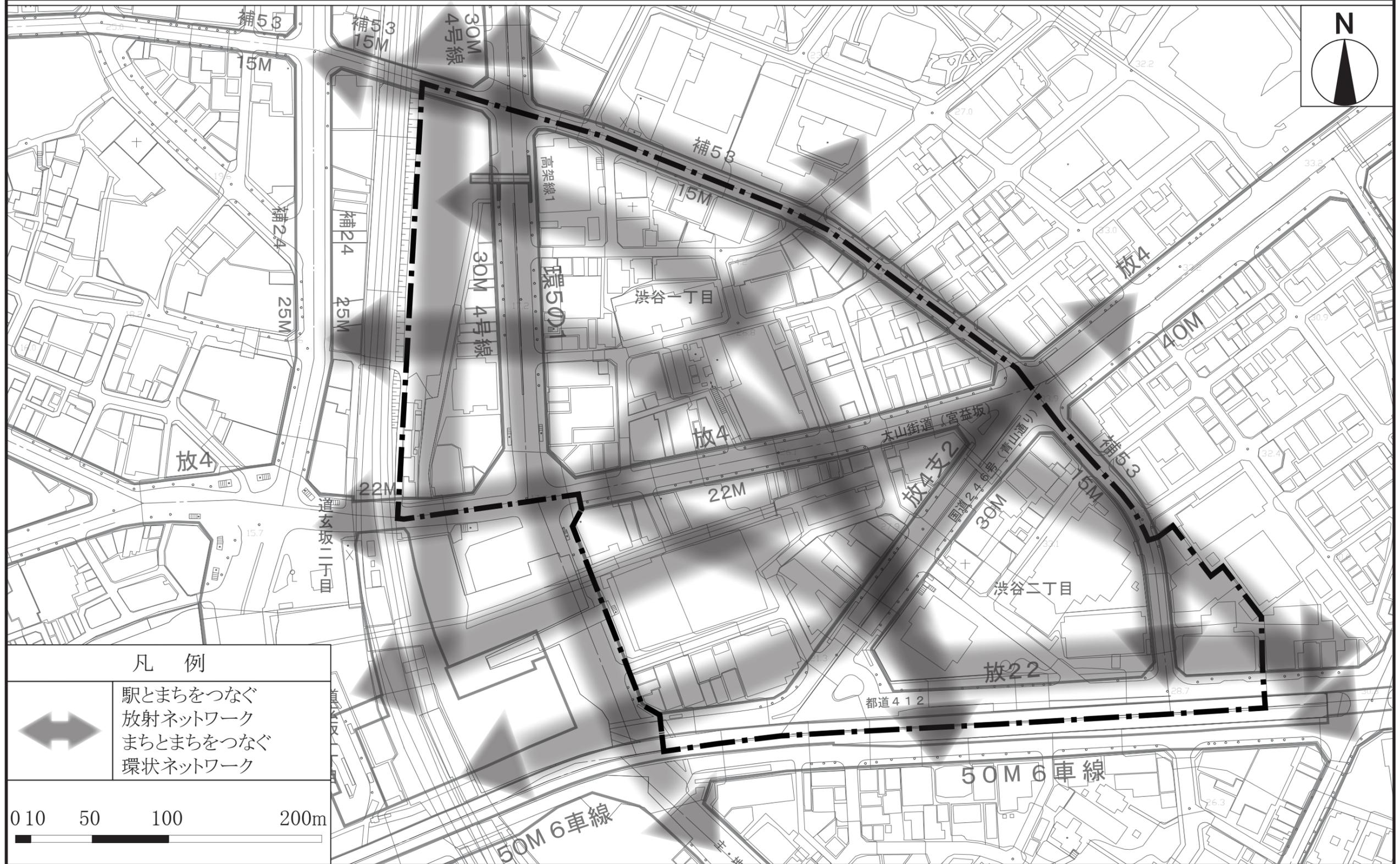
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図7-6 (宮益坂地区 4階レベル)



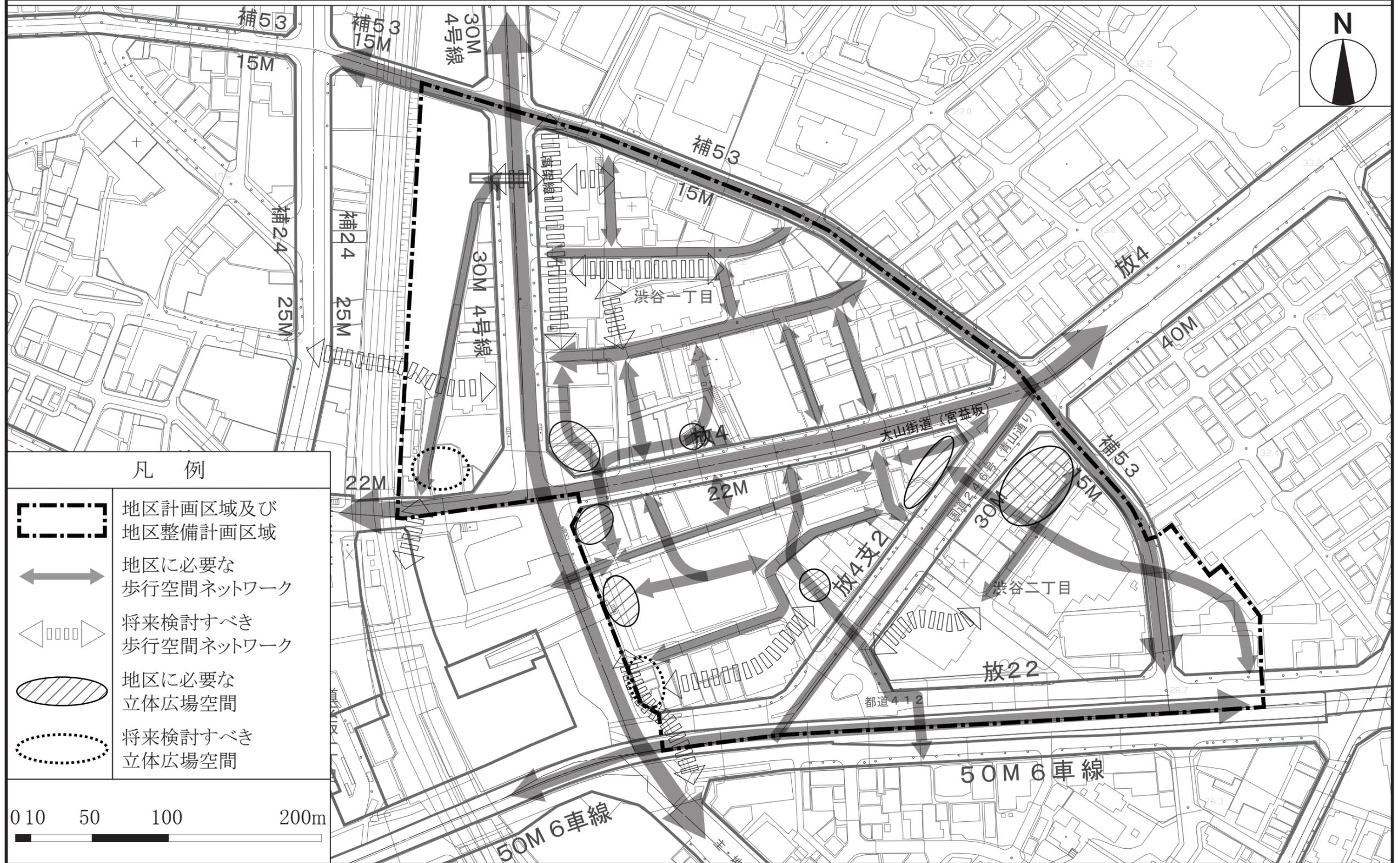
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 方針付図1



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 方針付図 2



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

## 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

都市計画宮益坂地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名 称		宮益坂地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 1.4ha				
公共施設の 配 置 及 び 規 模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	環状第 5 の 1 号線	別に都市計画において定めるとおり。		整備済
		区画道路	特別区道第 9 1 9 号路線	幅員 約 5m〔約 8m〕、延長約 110m		拡幅
			特別区道第 1 0 4 7 号路線	幅員 約 11～22m〔約 22m〕、延長約 115m		既設
	区画道路	幅員 約 7m〔約 7m〕、延長約 65m		新設 立体道路制度の活用を行う。		
建 築 物 の 整 備	街区番号	建築面積	延べ面積 〔容積対象面積〕	主要用途	高さの限度	備 考
	A街区	約 6,790 m <sup>2</sup>	約 191,150 m <sup>2</sup> 〔約 159,980 m <sup>2</sup> 〕	事務所、店舗、ホール、宿 泊滞在施設、産業育成支援 施設、駐車場等	高層部 A：180m 低層部 A：60m 低層部 B：30m	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さの基準点は A 街区 T.P. +25.5m、B 街区 T.P. +22.5m、C 街区 T.P. +26.5m とする。</li> <li>立体道路制度を活用し建築物等の整備を行う。</li> </ul>
	B街区	約 1,730 m <sup>2</sup>	約 8,850 m <sup>2</sup> 〔約 7,950 m <sup>2</sup> 〕	店舗等	低層部 C：60m	
	C街区	約 480 m <sup>2</sup>	約 800 m <sup>2</sup> 〔約 550 m <sup>2</sup> 〕	神社等	低層部 D：20m	
建 築 敷 地 の 整 備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画			
	A街区	約 7,930 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多層にわたる歩行者動線を整備し、渋谷駅と周辺市街地とつながる歩行者ネットワークを形成する。</li> <li>宮益坂における歩行者中心のにぎわいある道路空間の形成に向けて、沿道に広場、歩行者空間等を整備する。</li> <li>幹線道路や区画道路の道路境界線から壁面を後退させる。</li> </ul>			
	B街区	約 2,180 m <sup>2</sup>				

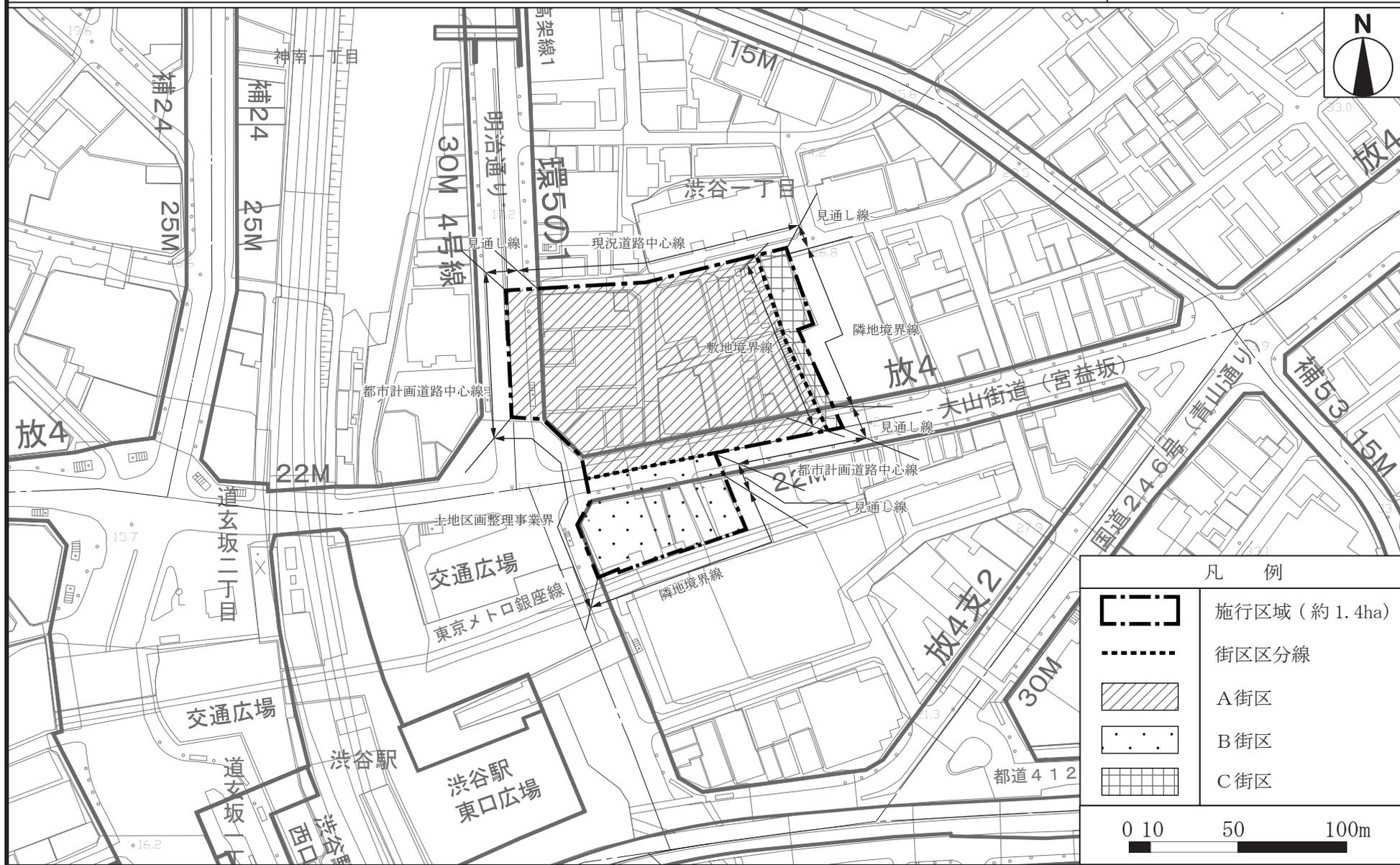
	C街区	約 760 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。</li> <li>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター、スロープ等並びにこれらに設置される屋根、壁その他これらに類するもの</li> <li>(2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</li> <li>(3) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</li> <li>(4) 給排気施設の部分</li> <li>(5) 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない擁壁、塀、柵その他これらに類するもの</li> </ul>
参	考	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。	

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、国際化に対応したホール、宿泊滞在施設等、高度な産業育成支援施設の一体的な整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワークの強化による回遊性向上及び宮益坂の歩行者中心の道路空間の形成に資する広場等の整備によるにぎわい創出を通じて国際競争力の強化を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業 宮益坂地区第一種市街地再開発事業 計画図 1

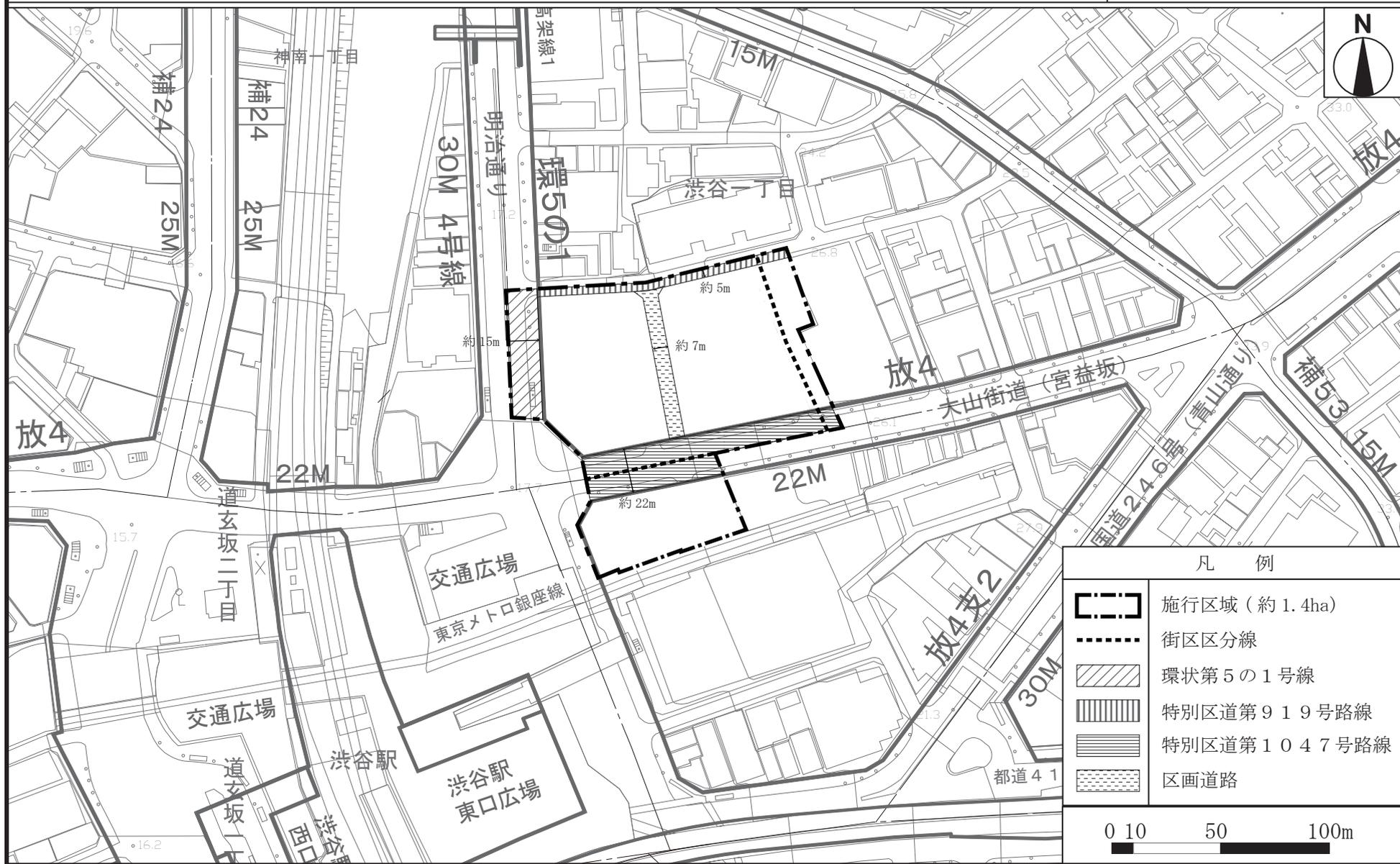
(施行区域図)



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。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」  
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業 宮益坂地区第一種市街地再開発事業 計画図 2

(公共施設の配置)



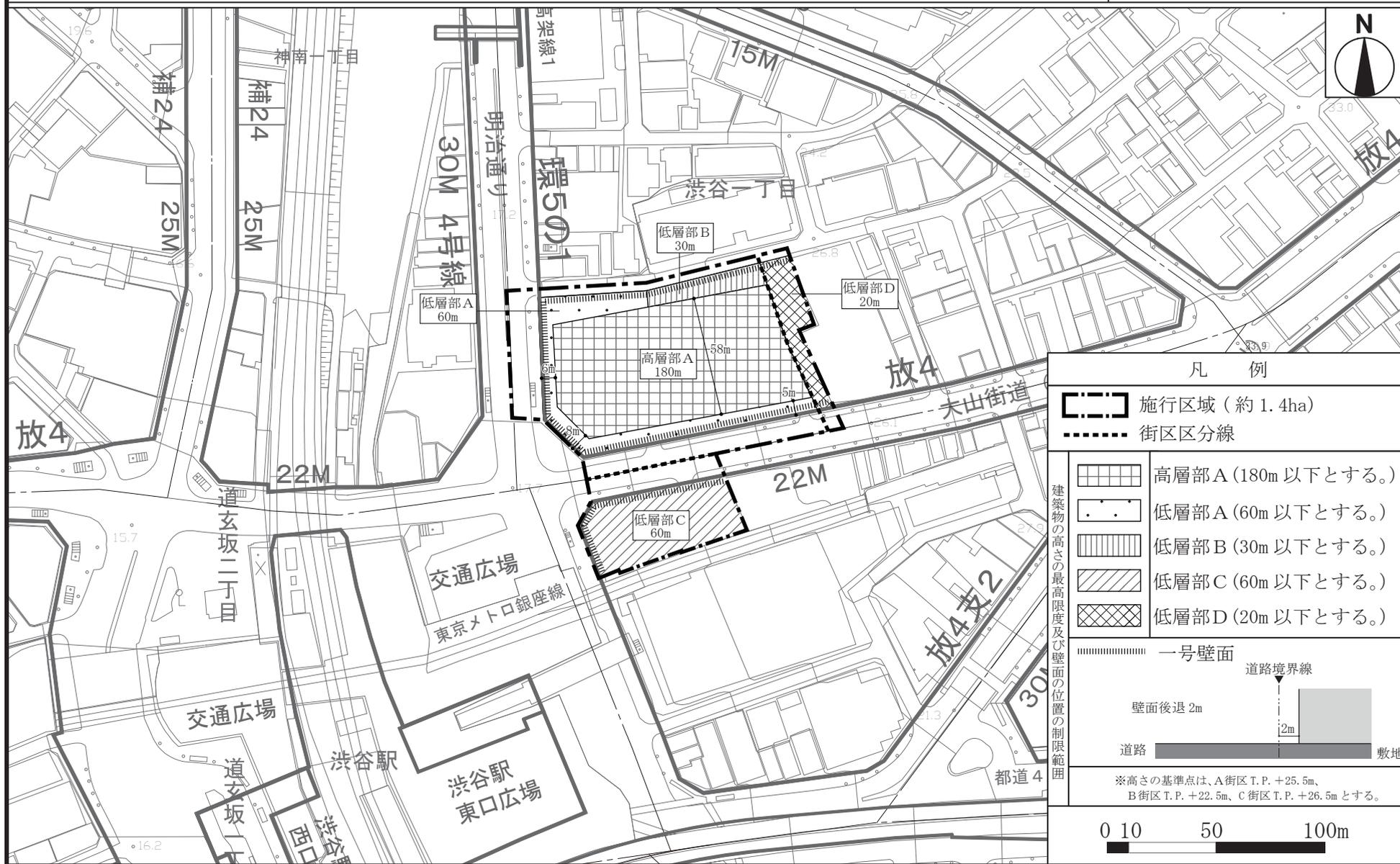
凡 例

-  施行区域 (約 1.4ha)
-  街区分線
-  環状第5の1号線
-  特別区道第919号路線
-  特別区道第1047号路線
-  区画道路

0 10 50 100m

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業 宮益坂地区第一種市街地再開発事業 計画図 3

(建築物の高さの限度・  
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。「(承認番号) (MMT 利許第 0 4-K113-2号)」  
「(承認番号) 4 都市基交測第 9 号」「(承認番号) 4 都市基街都第 2 7 号、令和 4 年 4 月 2 5 日」

新旧対照表

東京圏 国家戦略特別区域 区域計画

改正案	現行
<p>2 法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業            内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例            (国家戦略特別区域法第21条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業)</p> <p>①～⑯ 略</p> <p>⑰ 森ビル株式会社、<u>日本郵便株式会社</u>が、虎ノ門・麻布台地区において、インターナショナルスクールやサービスアパートメント等の外国人居住者等の生活支援施設等、歩行者ネットワーク等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙42～46のとおり決定又は変更する。【平成31年3月に着工予定】</p> <p>＜都が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都市計画都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区） 別紙42</li> <li>・東京都市計画地区計画虎ノ門・麻布台地区地区計画 別紙43</li> </ul> <p>＜区が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 別紙44</li> <li>・東京都市計画高度地区 別紙45</li> <li>・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙46</li> </ul>	<p>2 法第2条第2項に規定する特定事業の名称及び内容</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 名称：国家戦略都市計画建築物等整備事業            内容：都市計画の決定又は変更に係る都市計画法の特例            (国家戦略特別区域法第21条に規定する国家戦略都市計画建築物等整備事業)</p> <p>①～⑯ 略</p> <p>⑰ 森ビル株式会社が、虎ノ門・麻布台地区において、インターナショナルスクールやサービスアパートメント等の外国人居住者等の生活支援施設等、歩行者ネットワーク等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙42～46のとおり決定又は変更する。【平成31年3月に着工予定】</p> <p>＜都が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都市計画都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区） 別紙42</li> <li>・東京都市計画地区計画虎ノ門・麻布台地区地区計画 別紙43</li> </ul> <p>＜区が定める都市計画に係るもの＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 別紙44</li> <li>・東京都市計画高度地区 別紙45</li> <li>・東京都市計画防火地域及び準防火地域 別紙46</li> </ul>

⑬～⑭ 略

⑭ 東急株式会社、ヒューリック株式会社が、宮益坂地区において、歩行者ネットワークの結節点となるアーバン・コアや、大山街道と沿道が一体となったにぎわいある空間、更なるイノベーションを創出する産業育成支援施設、国内外の多様な来街者・イベントに対応するホール・宿泊滞在施設等を整備するため、以下に掲げる都市計画を別紙 131～133 のとおり決定又は変更する。【令和6年度着工予定】

<都が定める都市計画に係るもの>

・東京都市計画都市再生特別地区（宮益坂地区） 別紙 131

<区が定める都市計画に係るもの>

・東京都市計画地区計画渋谷駅東口地区地区計画 別紙 132

・東京都市計画第一種市街地再開発事業宮益坂地区第一種市街地再開発事業 別紙 133

[加える。]