

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）

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	備考
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9ha	—	127/10 (注2)	—	8/10 (注3)	1,000 m 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、柱、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) 隣地境界線に面する部分に設ける擁壁、塀、柵そ	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、B街区 900 m ² 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、B街区 9,840 m ² 、C街区 630 m ² 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部分その他これらに類するものは、B街区 610 m ² 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、B街区 950 m ² 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 蓄熱槽の用に供する部分その他これに類するものは、B街区 900 m ² 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 国家戦略特別区域法第16条に規定する国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けたときは、同条第2項第二号の数値又は同項第三号の
	A街区 約 0.5ha		16/10	10/10		低層部 A : 60m ※高さの基準点は T. P. +29.0m とする。			
	B街区 約 1.8ha		158/10 (注1) ただし、17/10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		高層部 A : 208m 低層部 B : 40m ※高さの基準点は T. P. +33.5m とする。			
	C街区 約 0.6ha		81/10 (注1) (注2)	40/10		高層部 B : 175m 低層部 C : 30m ※高さの基準点は T. P. +30.0m とする。			

								の他これらに類するもの (6) 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	算出方法により算出した数値とする。ただし、容積率の最高限度の数値は、地区全体で 130/10、C 街区で 94/10 を上限とする。(注 2) 7 建築基準法第 53 条第 6 項第一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 3) 8 別添図のとおり、道路表層整備及び歩行者デッキ整備を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

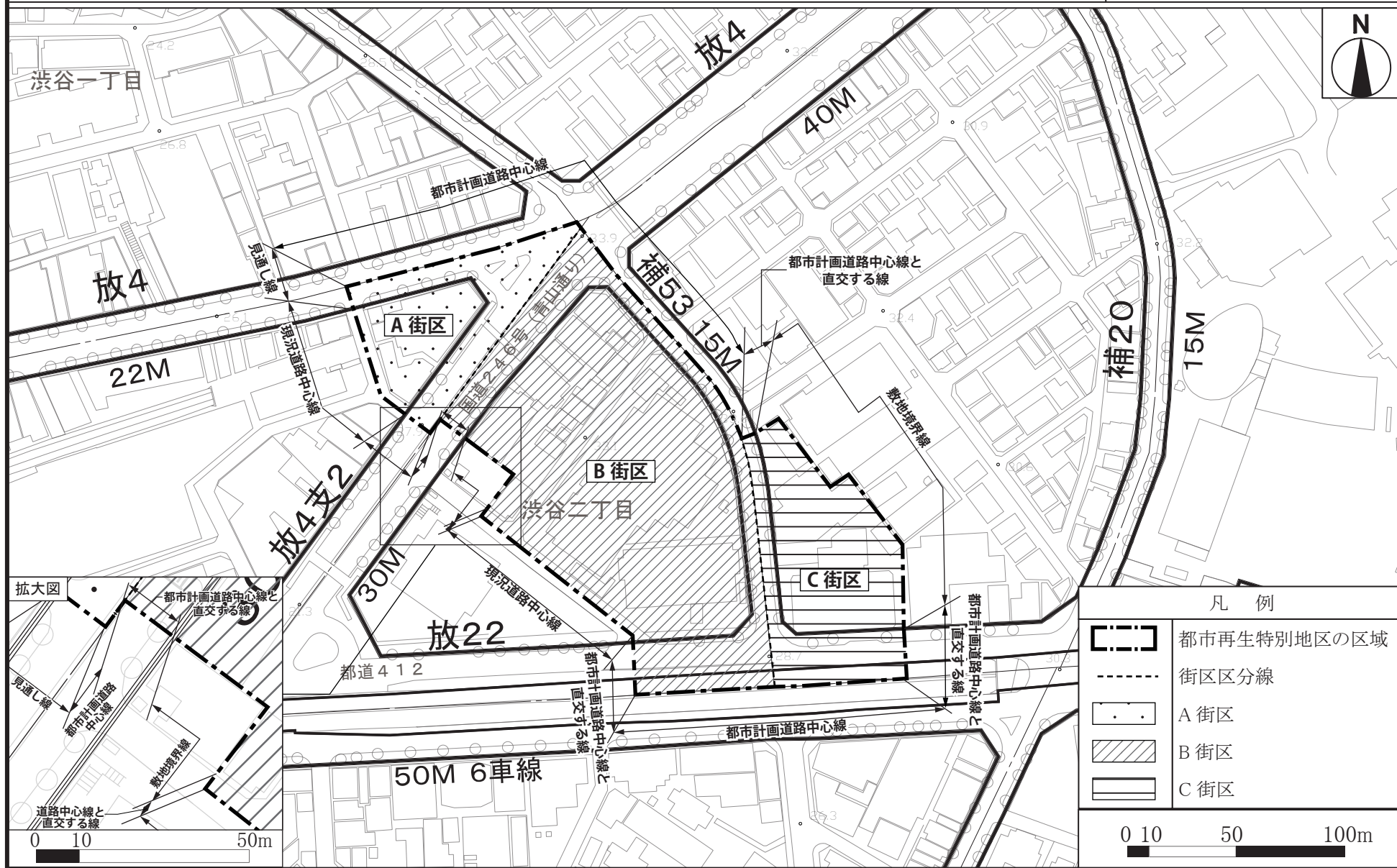
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口 E 東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口 A 地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 1 - 1 地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目 7 地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 2 - 1 地区)	約 1.7 ha	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
小計	約 126.8 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)※本件	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
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(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(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
合計	約 131.4 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」

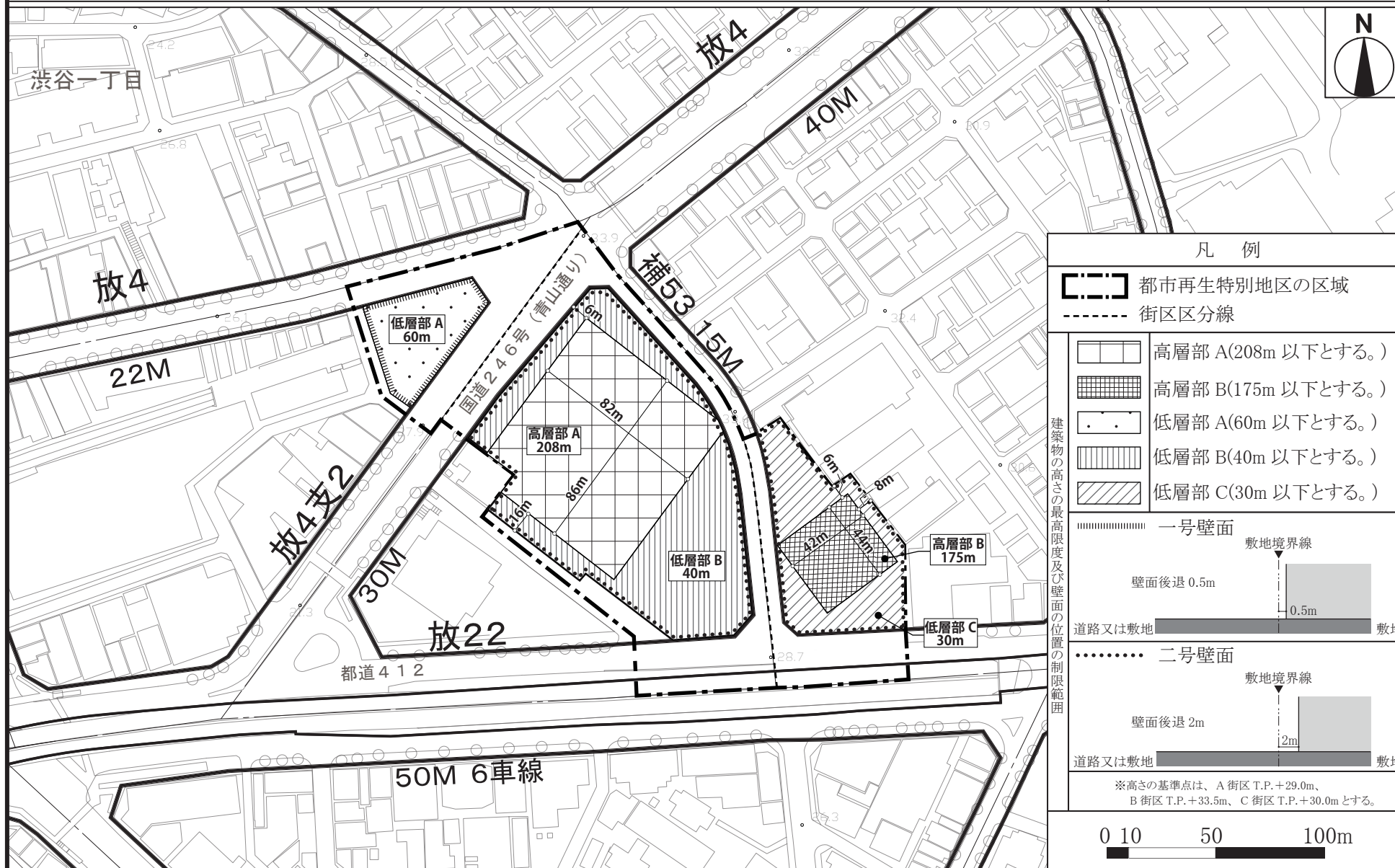
理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 渋谷二丁目西地区 計画図 1



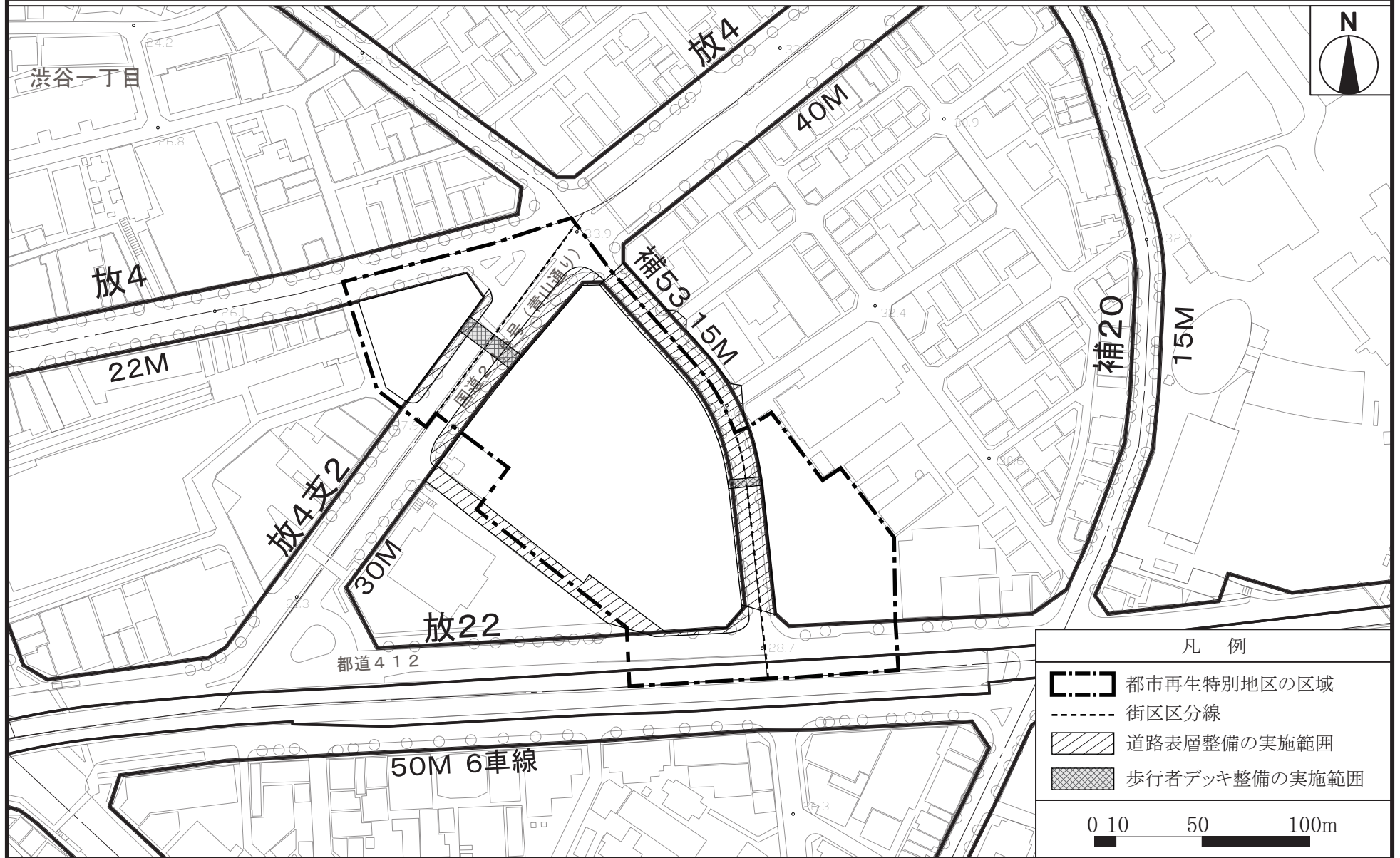
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2, 500）を使用（3都市基交第265号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「(承認番号) 3都市基街都第63号、令和3年6月2日」

東京都市計画都市再生特別地区 渋谷二丁目西地区 計画図 2



この図は、国土地理院長の承認（平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（3都市基交第265号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「(承認番号) 3都市基街都第63号、令和3年6月2日」

東京都市計画都市再生特別地区 渋谷二丁目西地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平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（3都市基交第265号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「(承認番号) 3都市基街都第63号、令和3年6月2日」

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画都市再生特別地区（渋谷二丁目西地区）

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、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とともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「渋谷駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、世界に開かれた文化・交流・発信機能や、クリエイティブコンテンツ産業等の先進的な業務機能等を積極的に充実・強化するとともに、国内外からの来街者の多様な活動・交流を支える観光支援・宿泊機能等を充実・強化することとしている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、快適な歩行者空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を生かし、歩いて楽しい地域の形成を目指すとし、商業・娯楽施設、コンテンツ系産業、文化・交流機能等が高度に集積した拠点の形成を図り、ファッションやエンターテイメントなどの先進的な文化を国内外に発信していくこととしている。

さらに、「渋谷区まちづくりマスタープラン」では、渋谷駅周辺地域の業務・商業中心地区に位置し、創造文化都市として、世界中の人を惹きつける都市機能を誘導するとともに、多層にわたる広場・デッキ・通路とそれらを結ぶ立体的な都市基盤の整備、回遊性を確保する歩行者ネットワークの強化、中・長距離バスの発着場の整備を図ることとしている。

本地区では、駅方面と周辺市街地とをつなぐ歩行者ネットワークや、にぎわいと憩いの核となる広場空間、国際空港や各都市とのアクセス性を強化する大規模バスターミナルの整備等を行うことにより、渋谷の広域交通機能の強化と渋谷駅東口エリ

アにまちの広がりを生む都市基盤整備に取り組む。

また、次世代イノベーション創出に資する STEAM 人材育成拠点や外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設を整備するとともに、帰宅困難者支援機能の整備や自立・分散型エネルギーシステムの導入による防災対応力強化、設備の高効率化等による環境負荷低減を図る。

これらの取組を通して、国際競争力強化を図るため、都市再生特別地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。