

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	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	

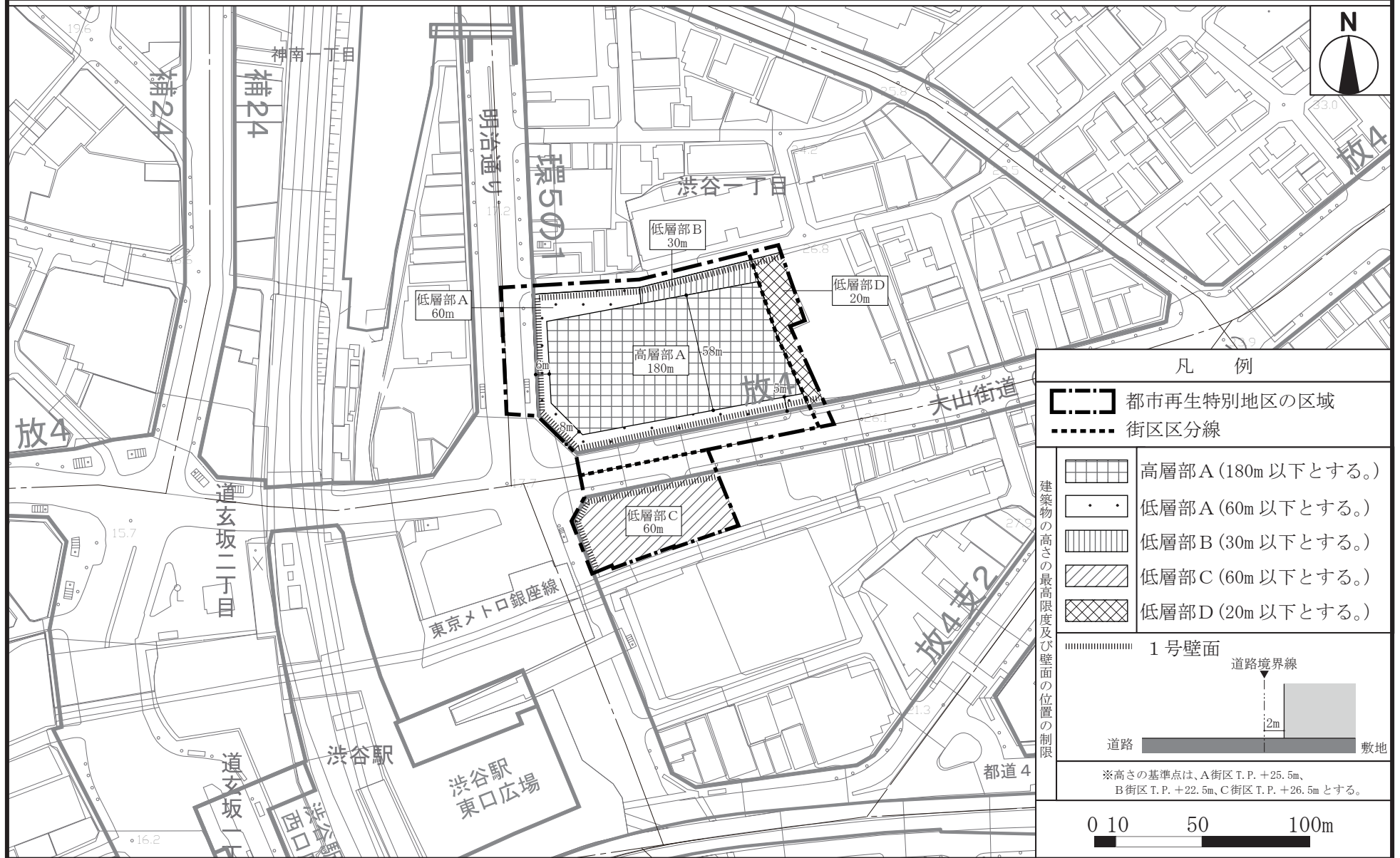
「位置、区域、高さの最高限度、壁面の位置の制限並びに重複利用区域及び当該重複利用区域内における建築物等の建築又は建設の限界は、計画図表示のとおり」

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。

（注）その他の既決定の地区は、現在都市計画変更手続中の変更内容を含めて記載している。



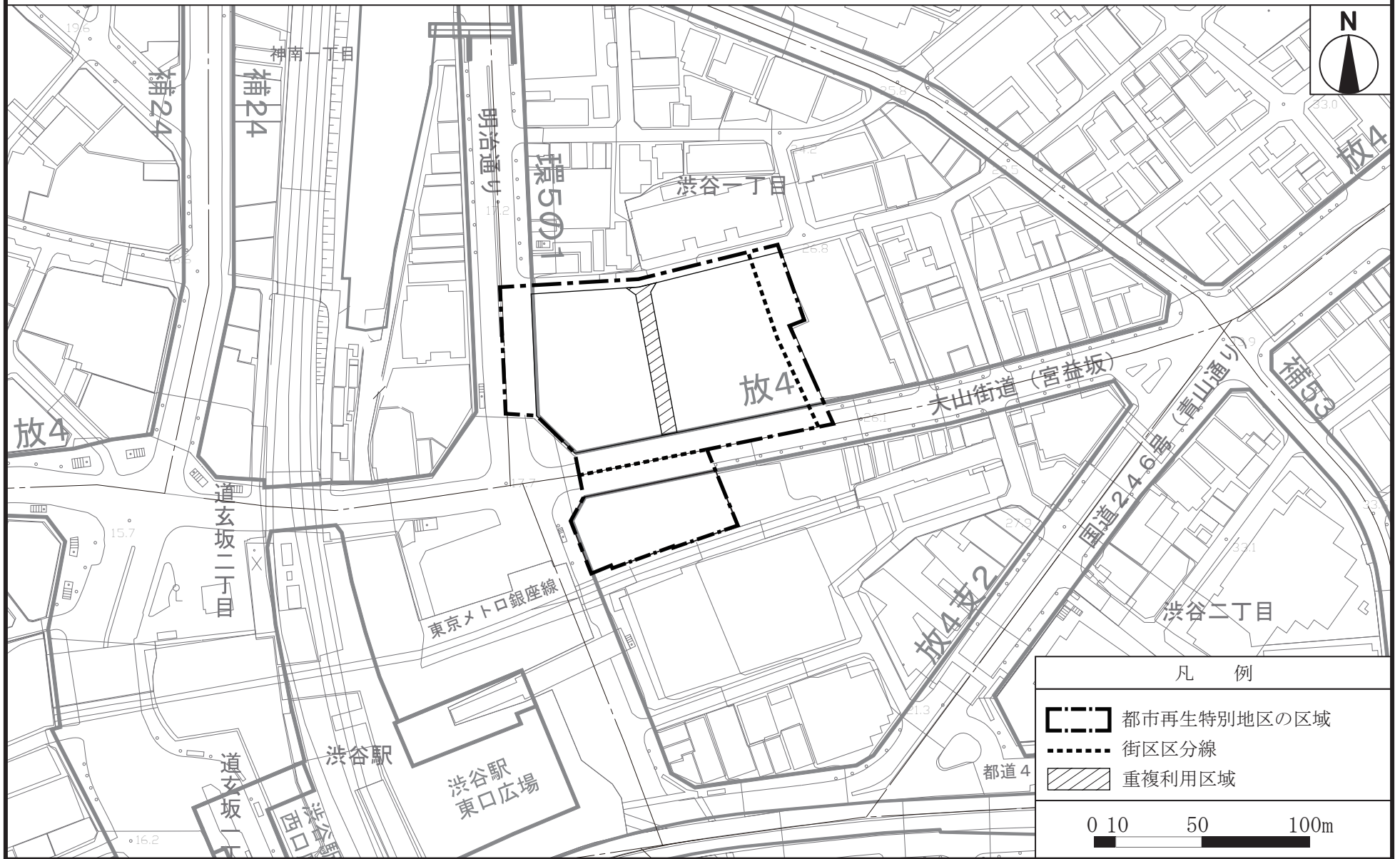
# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 計画図2



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

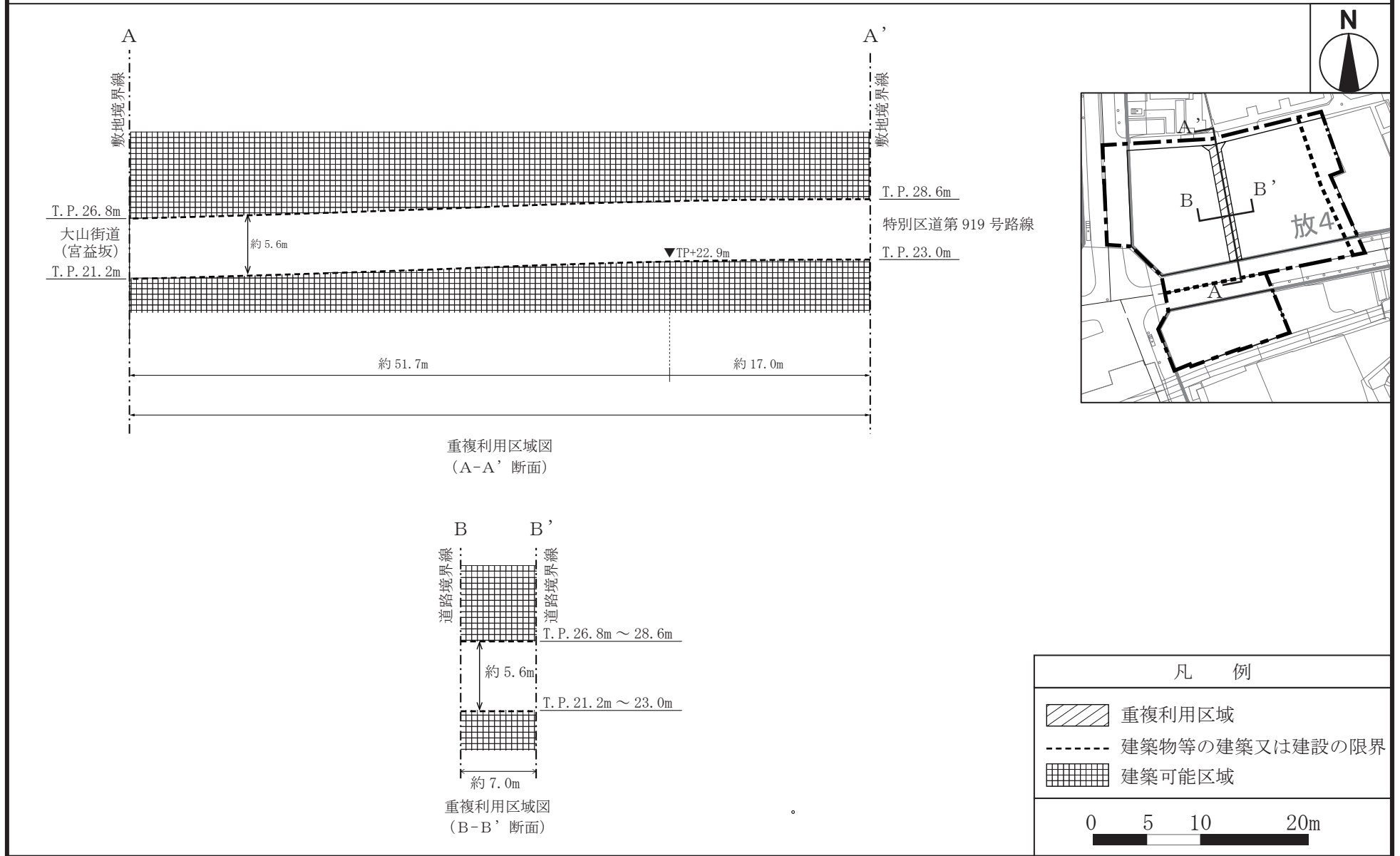


# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 計画図3



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

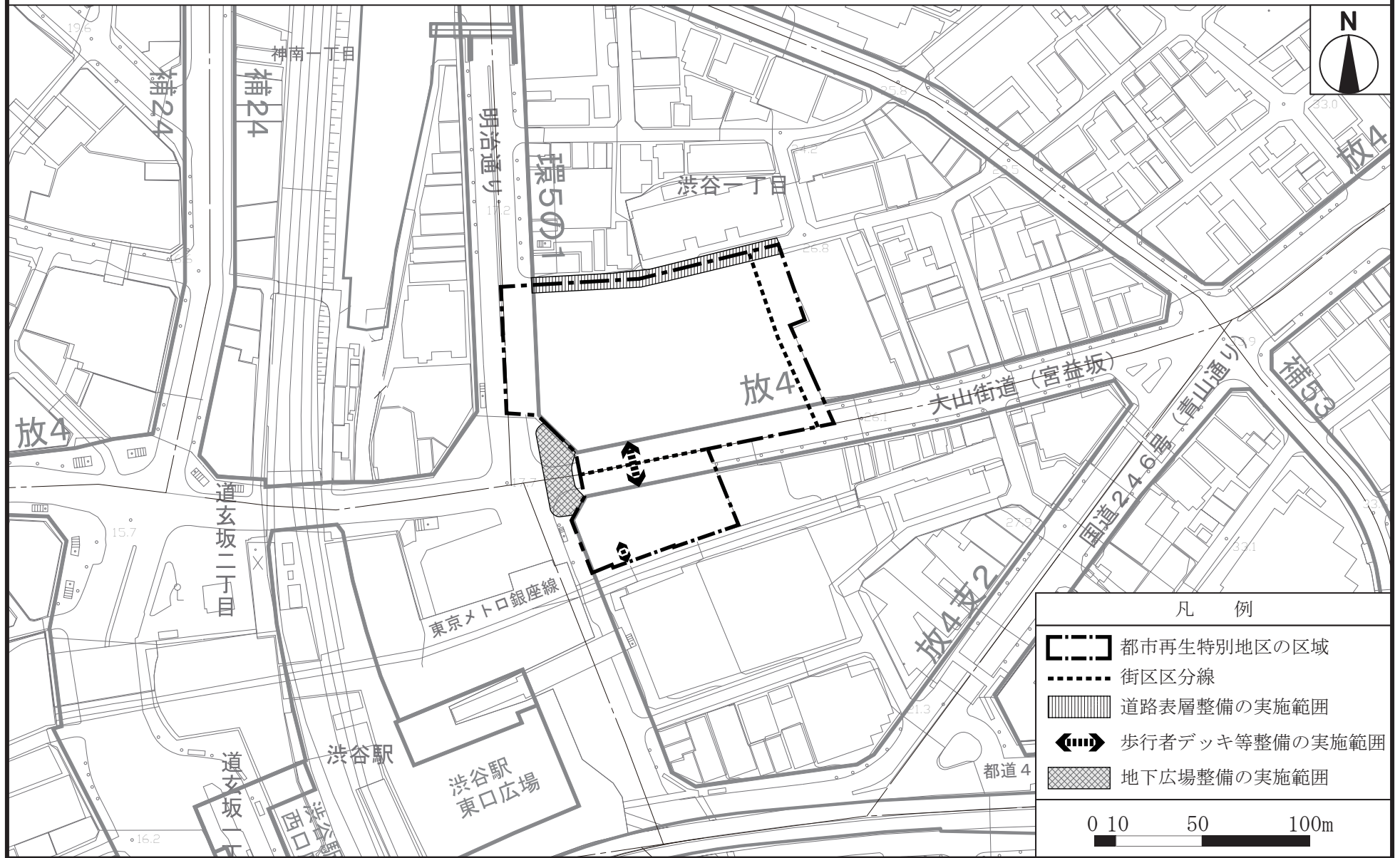
# 東京都市計画都市再生特別地区 宮益坂地区 計画図4



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

# 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（宮益坂地区）

## 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、産業育成機能、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、老朽建築物の更新に合わせた街区再編や災害時対策の推進により、防災機能を強化することとしている。

さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、交通結節機能の強化と合わせ、多様な機能が集積した中核的な拠点の形成を推進するとともに、地区ごとに個性のある多様な商業・文化施設の集積を生かし、回遊性が高く、歩いて楽しい地域を形成することとしている。

加えて、「渋谷区まちづくりマスタープラン」では、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を整備することとしている。

本計画では、駅と周辺市街地をつなぐ、駅前のゲートとなる歩行者ネットワーク拠点の形成や、ウォーカブルでにぎわいのあふれる大山街道（宮益坂）の実現に向けた取組を行うことで、渋谷駅周辺エリアの発展を支える都市基盤を整備する。

また、国内外の多様な来街者やイベントに対応するホール・宿泊滞在施設や、更なるイノベーションを創出する産業育成支

援施設の整備により、国際競争力強化に資する都市機能の導入に取り組むとともに、建物の総合的な環境性能の向上等による環境負荷低減、帰宅困難者支援（受入）施設の整備等による防災対応力強化を図る。

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。