

東京都市計画地区計画の変更（素案）

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"> 1 生活文化の創造・発信拠点としての拡充 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

	<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><地区別の土地利用の方針></p> <p>【A地区】</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地区】</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>【C地区】</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>【D地区】</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"> 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。 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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 <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"> 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。 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。 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。 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。 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。

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 ²	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 ²	歩行者専用通路3号に接続する広場
				2階	約450 m ²	歩行者専用通路1号に接続する広場
				1階	約450 m ²	明治通り前広場
立体広場空間2号	—	—	約500 m ²	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 ²	広場 4 号及び広場 5 号に接続する広場			
						1階	約 300 m ²	広場 3 号に接続する広場			
			立体広場空間 3 号	—	—	約 900 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	—
							1階	約 370 m ²	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 ²	—
							地下2階	約 340 m ²	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 ²	レベル	面積	広場等の機能	
						2階	約 40 m ²	広場 12号に接続する広場	
						地下1階	約 70 m ²	—	
						地下2階	約 120 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	—	
						1階	約 280 m ²	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 ²	—
				地下 2階	約 180 m ²	地下鉄駅コンコース 前広場
広場 1号	—	—	約 190 m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	新設（1階、歩行者専用通 路10号に接続）		
広場 8号	—	—	約 370 m ²	新設（2階、歩行者専用通 路11号に接続）		
広場 9号	—	—	約 230 m ²	新設（2階、歩行者専用通路11号及び12 号に接続）		
広場 10号	—	—	約 160 m ²	新設（1階、立体広場空間5号（1階）に接 続、区道1047号と同レベルで接続）		
広場 11号	—	—	約 170 m ²	新設（1階、立体広場空間7号（1階）に接 続、区道1047号と同レベルで接続）		
広場 12号	—	—	約 430 m ²	新設（2階、立体広場空間6号（2階）に接 続、区道1047号と同レベルで接続）		
広場 13号	—	—	約 60 m ²	新設（2階、歩行者専用通路15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

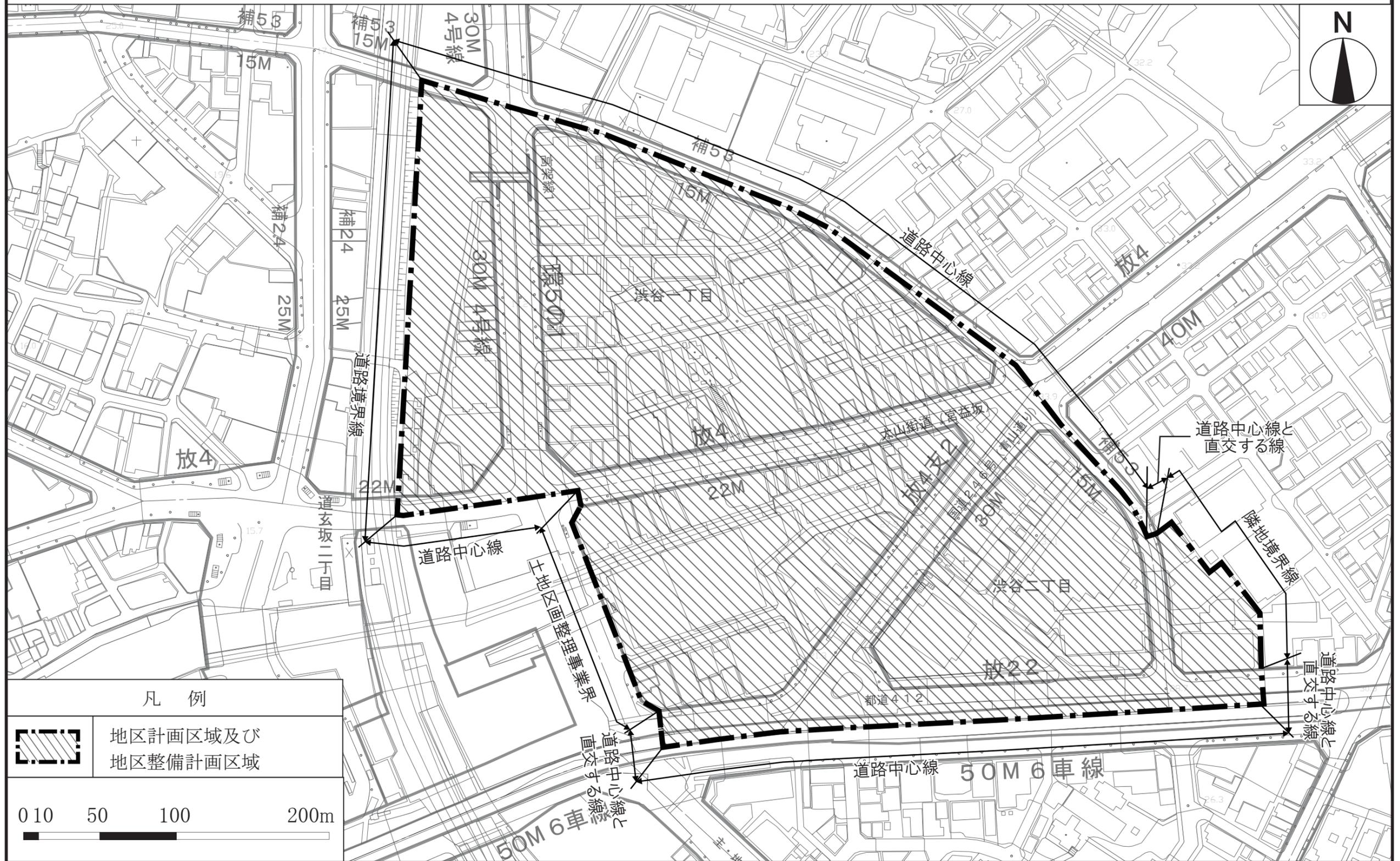
<p>建築物の高さの 最高限度</p>	<p>計画図3に示す道路(ア)に接する敷地の建築物の地盤面からの高さの最高限度は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 60m。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 2 都市再生特別地区等の活用により、地区の良好なまちづくりに寄与すると区長が認める建築物は、前項の規定を適用しない。 	<p>—</p>	<p>計画図3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"> 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。 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。 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。 	<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"> 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。 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。 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"> (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 (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 (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 (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 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 			

	<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。」

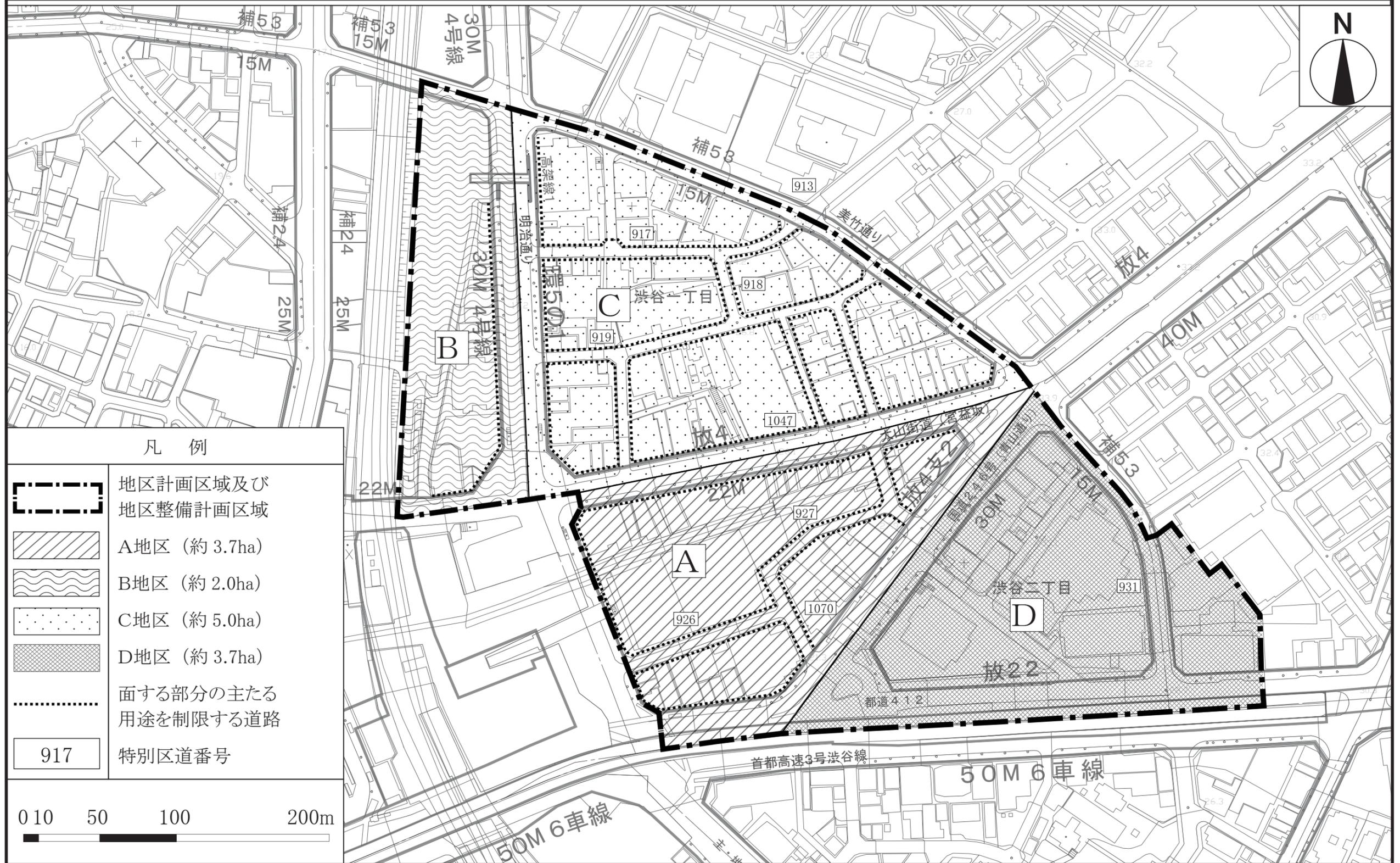
理由：渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への多層にわたる歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と、多様な人々が活動し、安全・安心・快適で、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、地区計画を変更する。

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



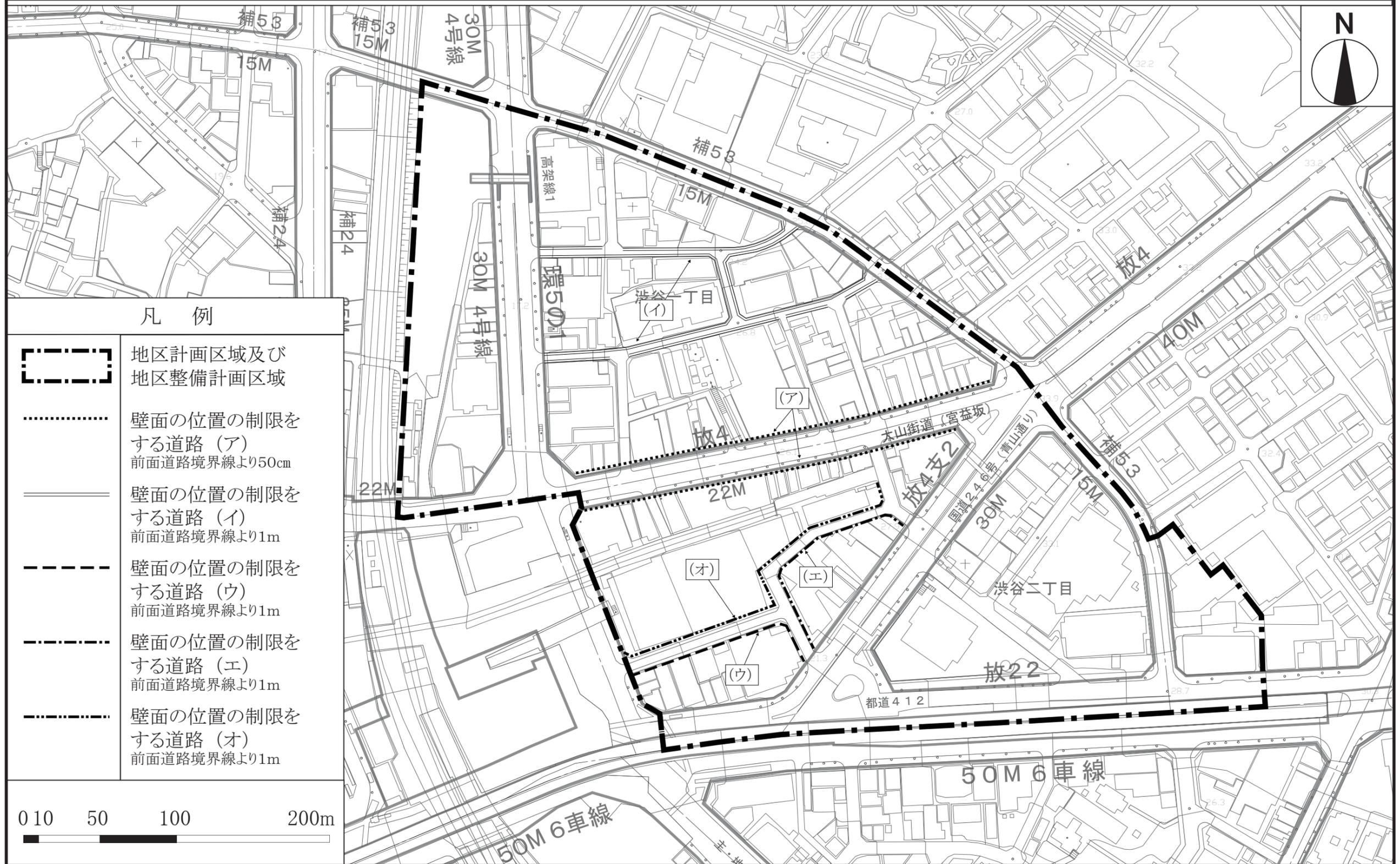
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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



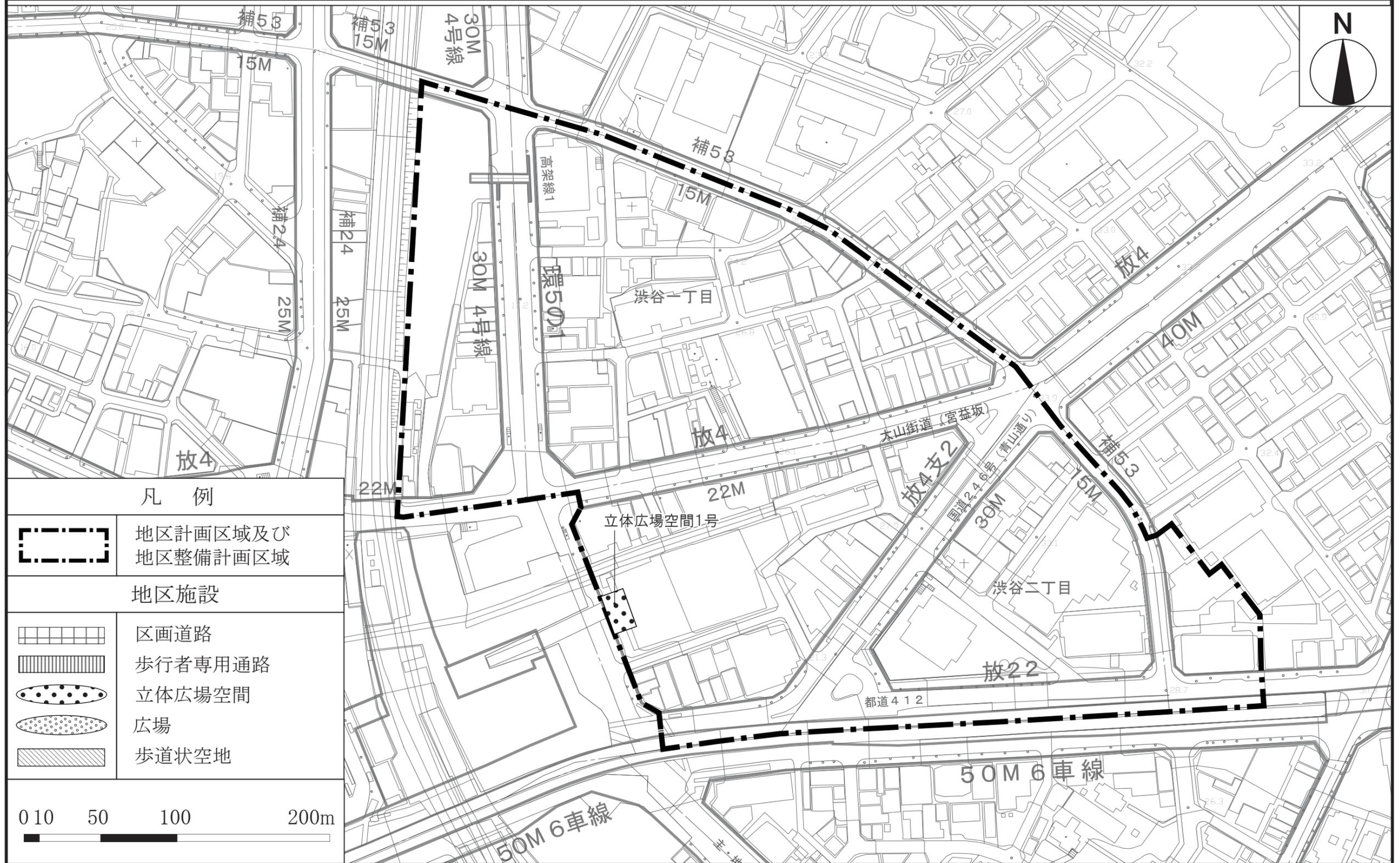
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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



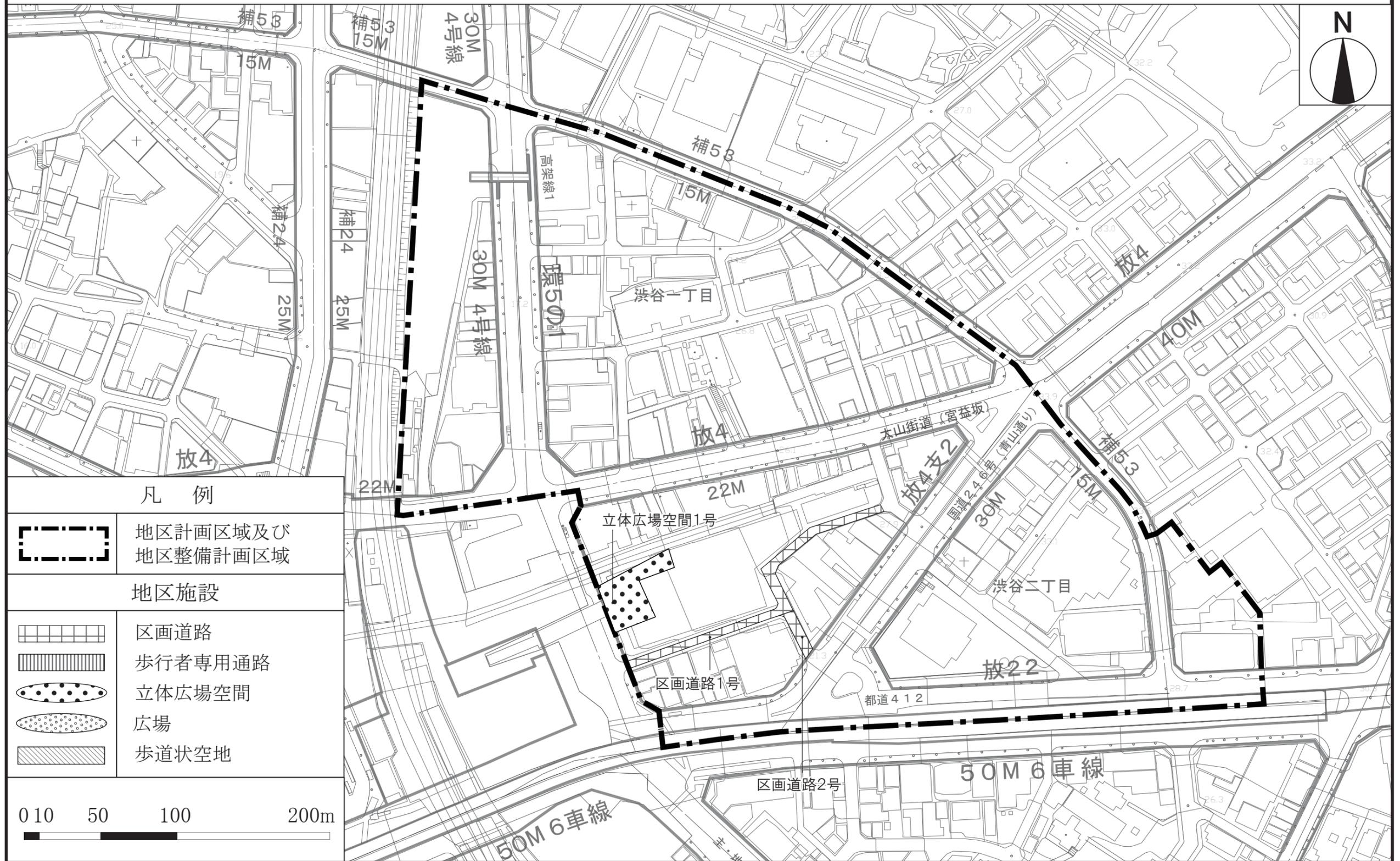
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)



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)



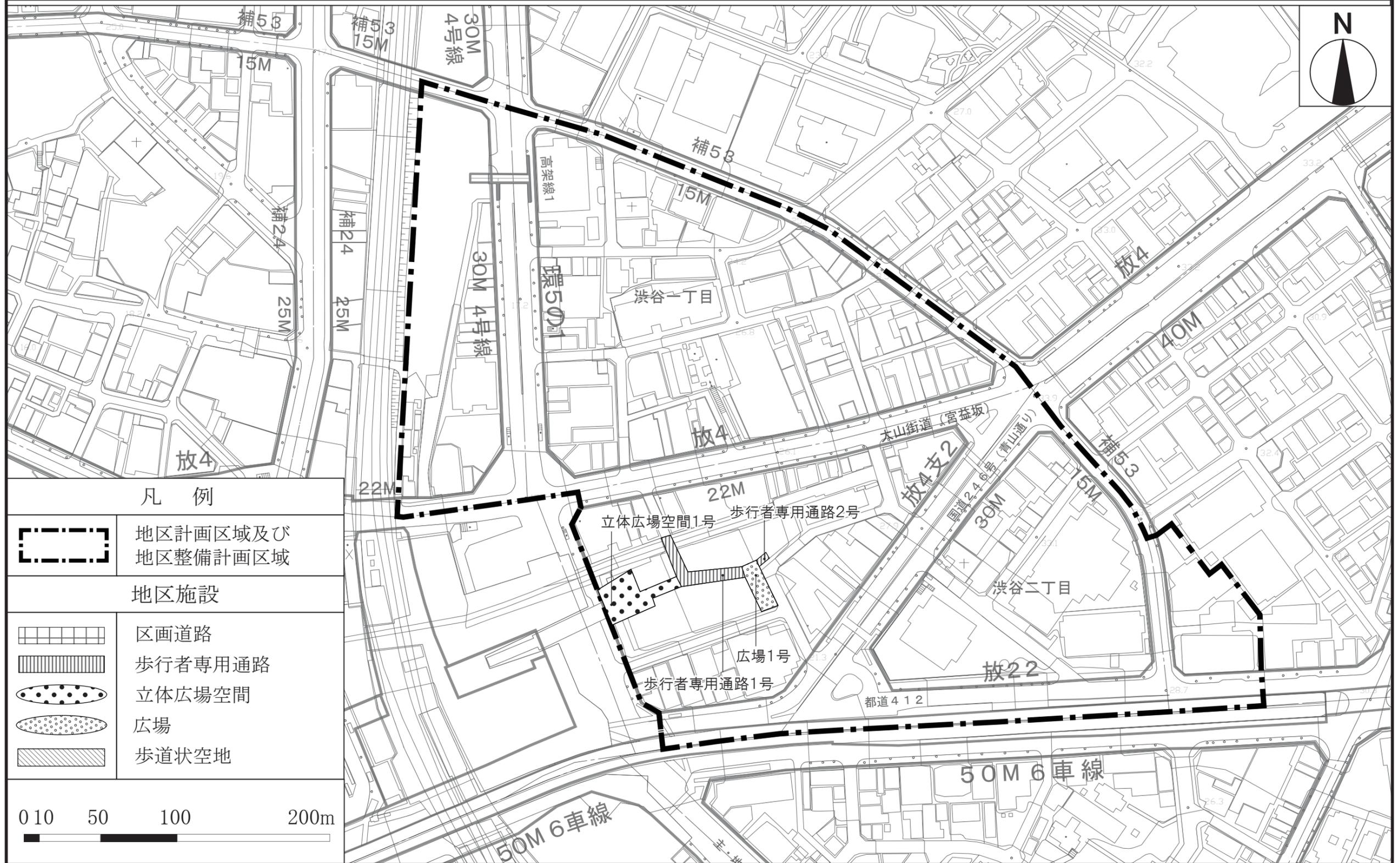
凡 例

	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



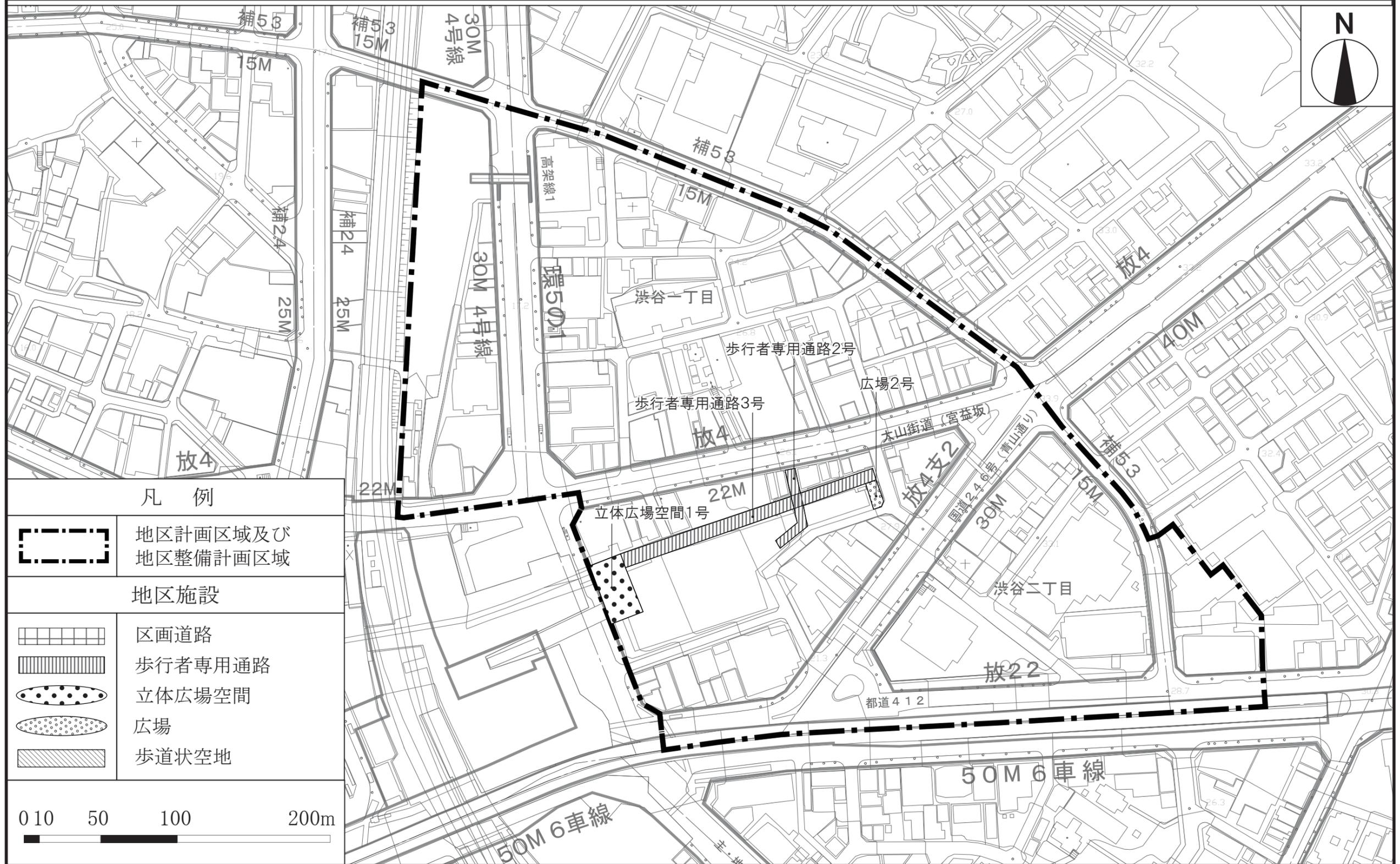
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)



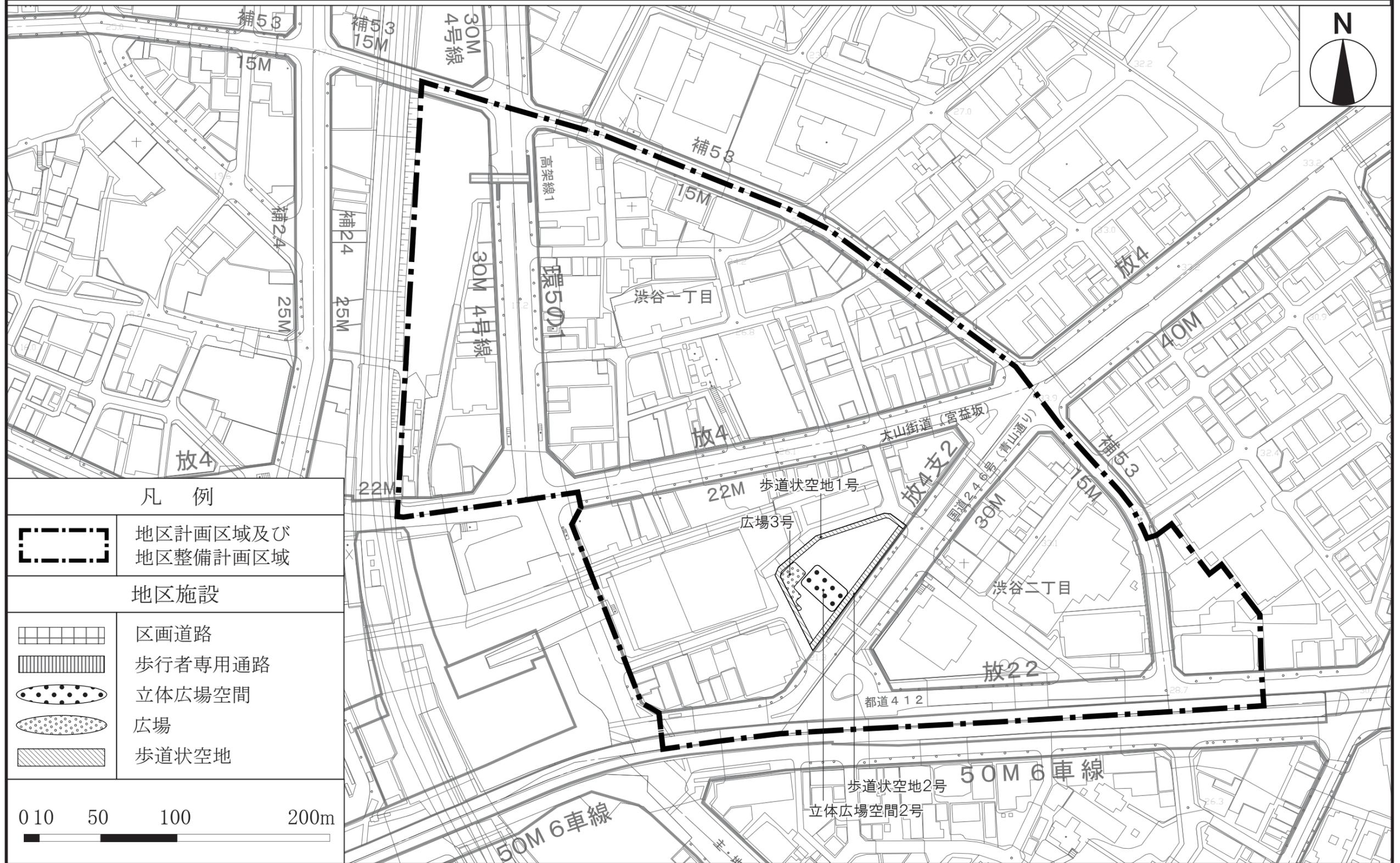
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)



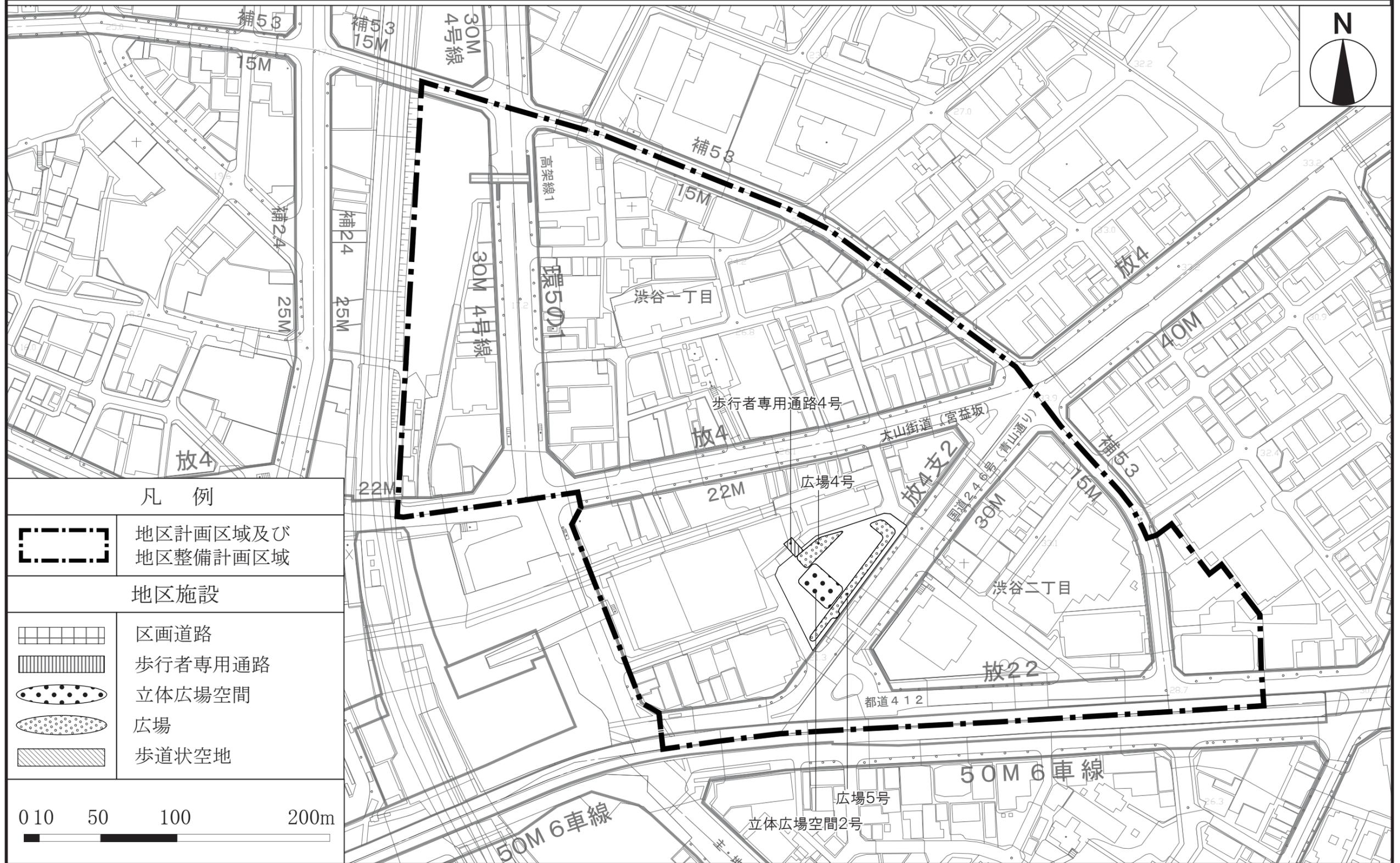
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)



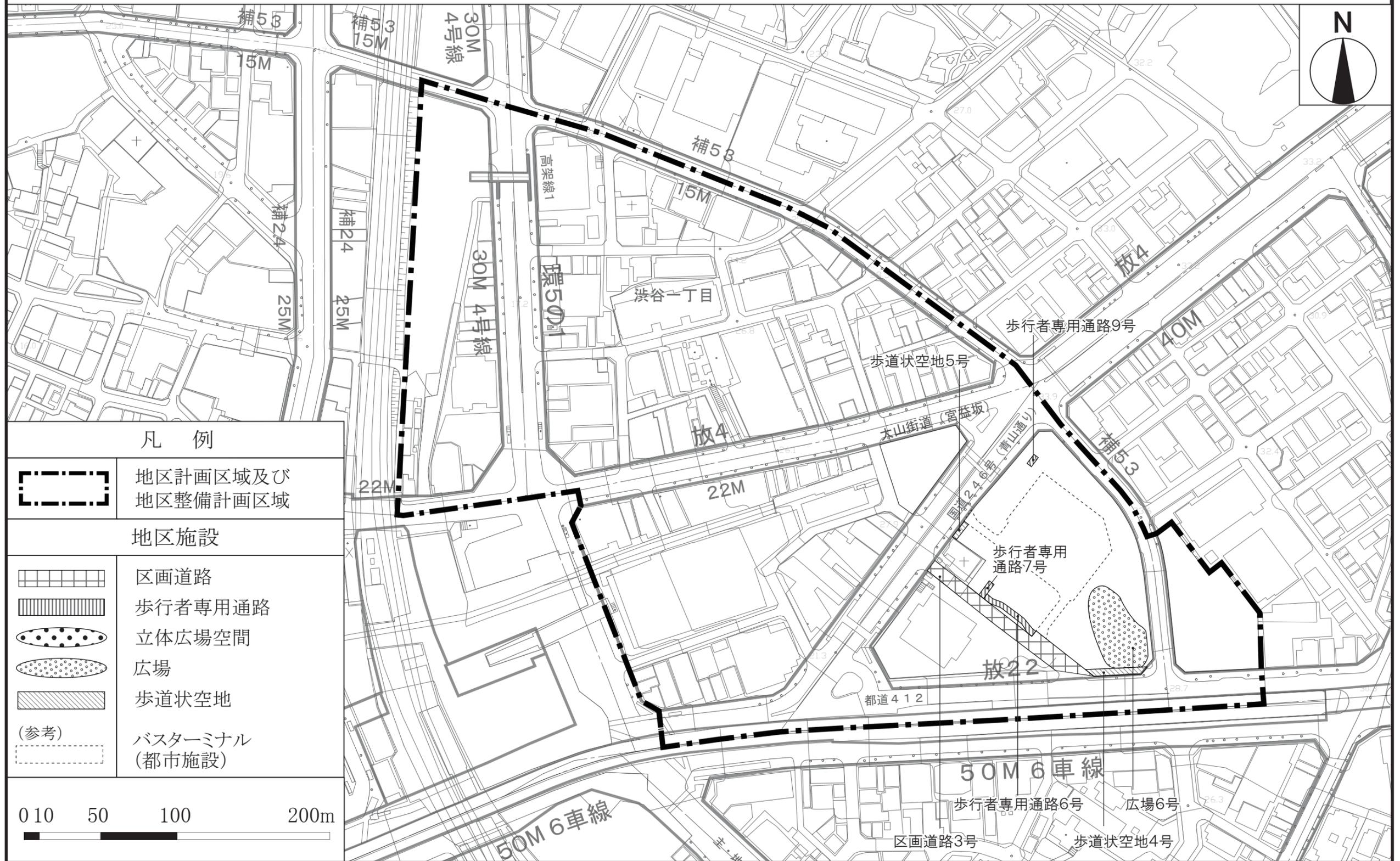
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)



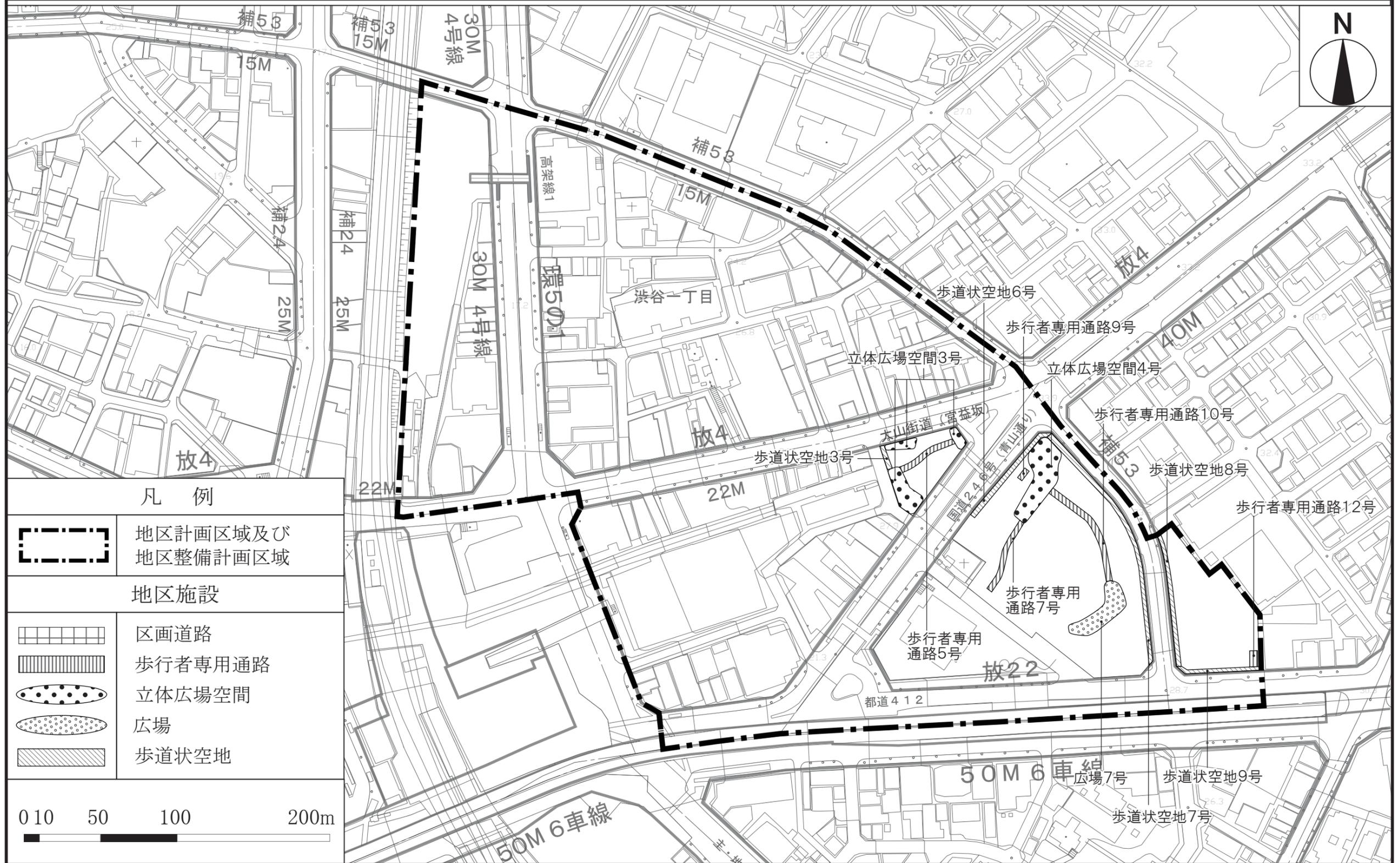
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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



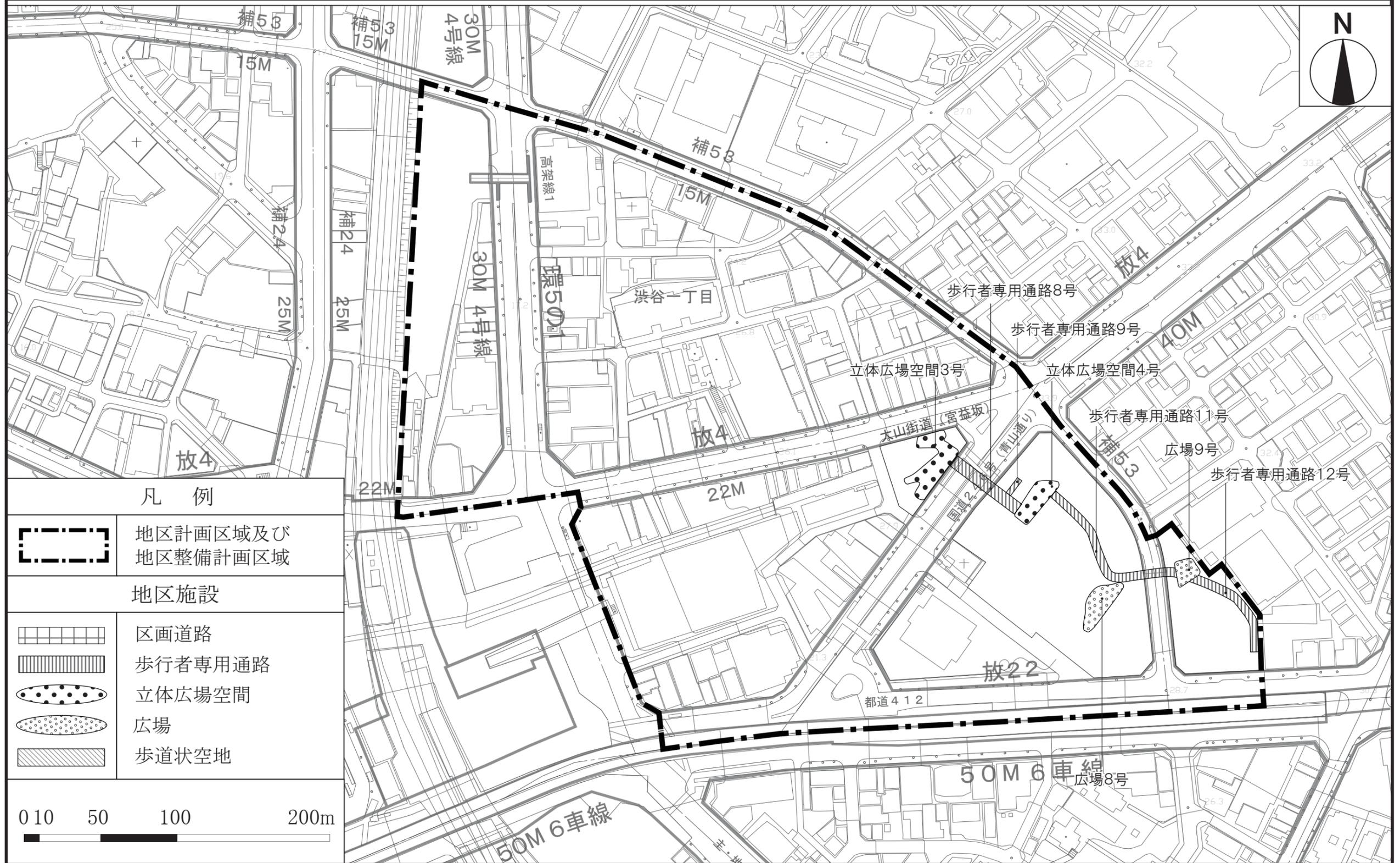
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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



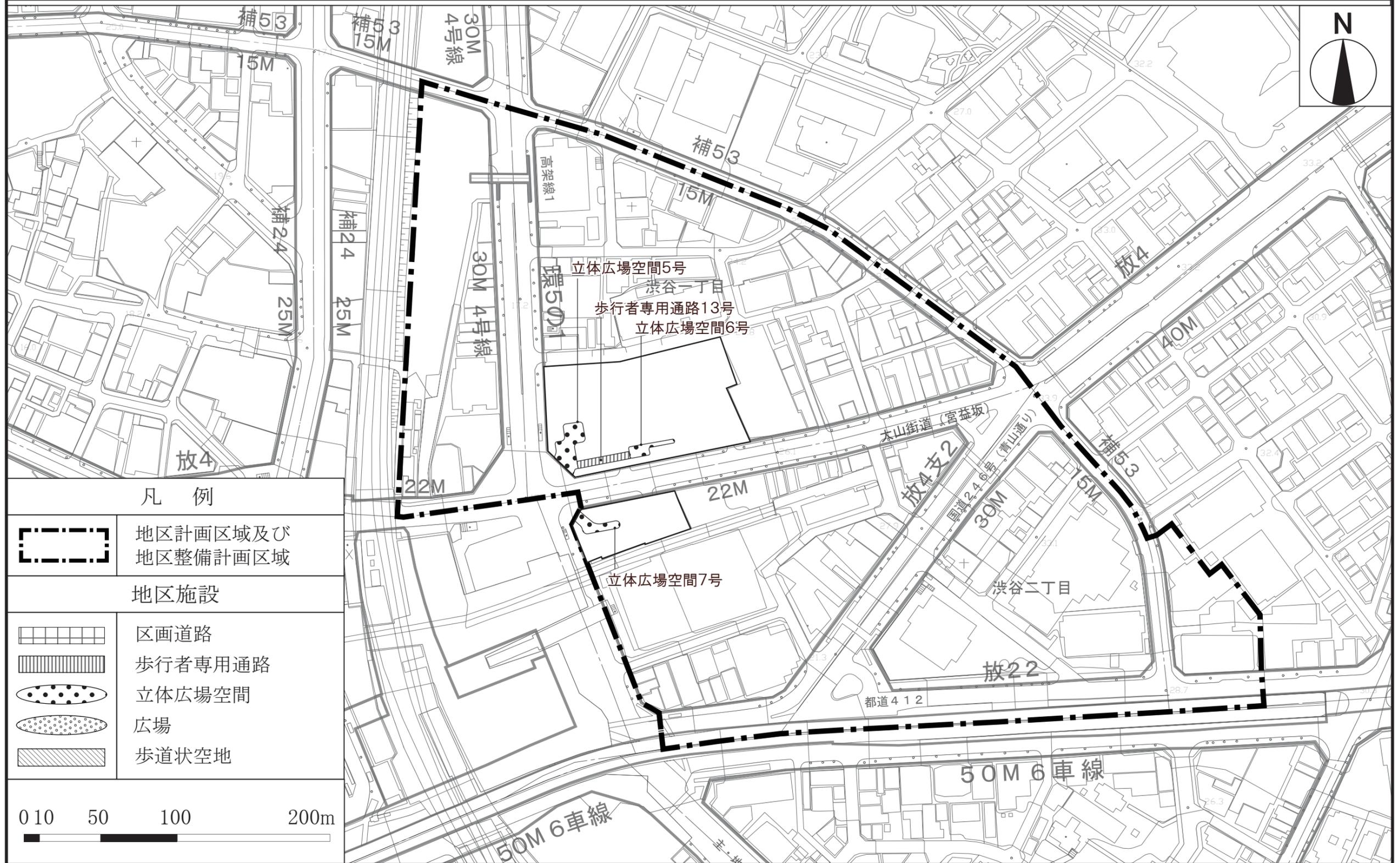
凡例

	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



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)



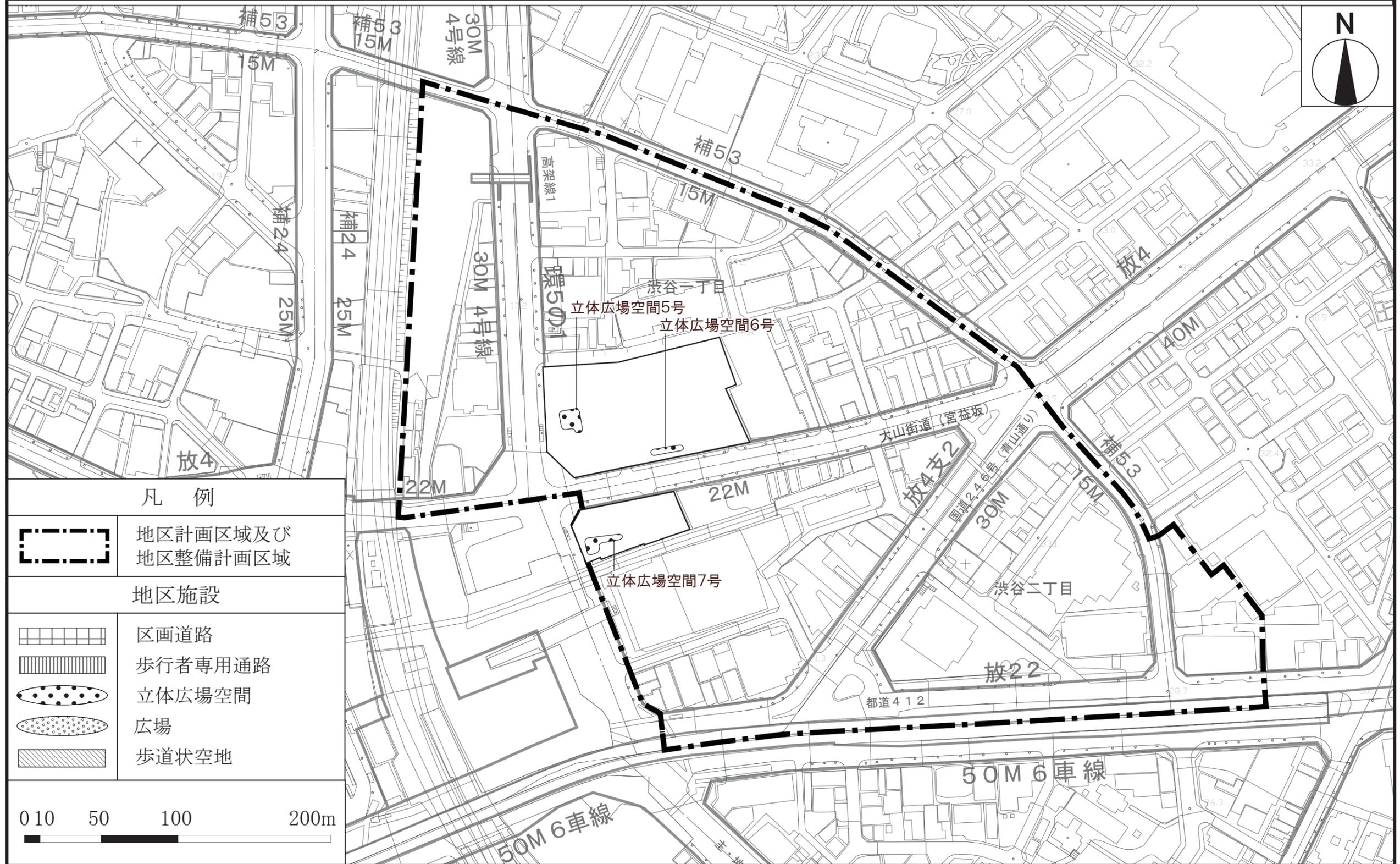
凡 例

	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



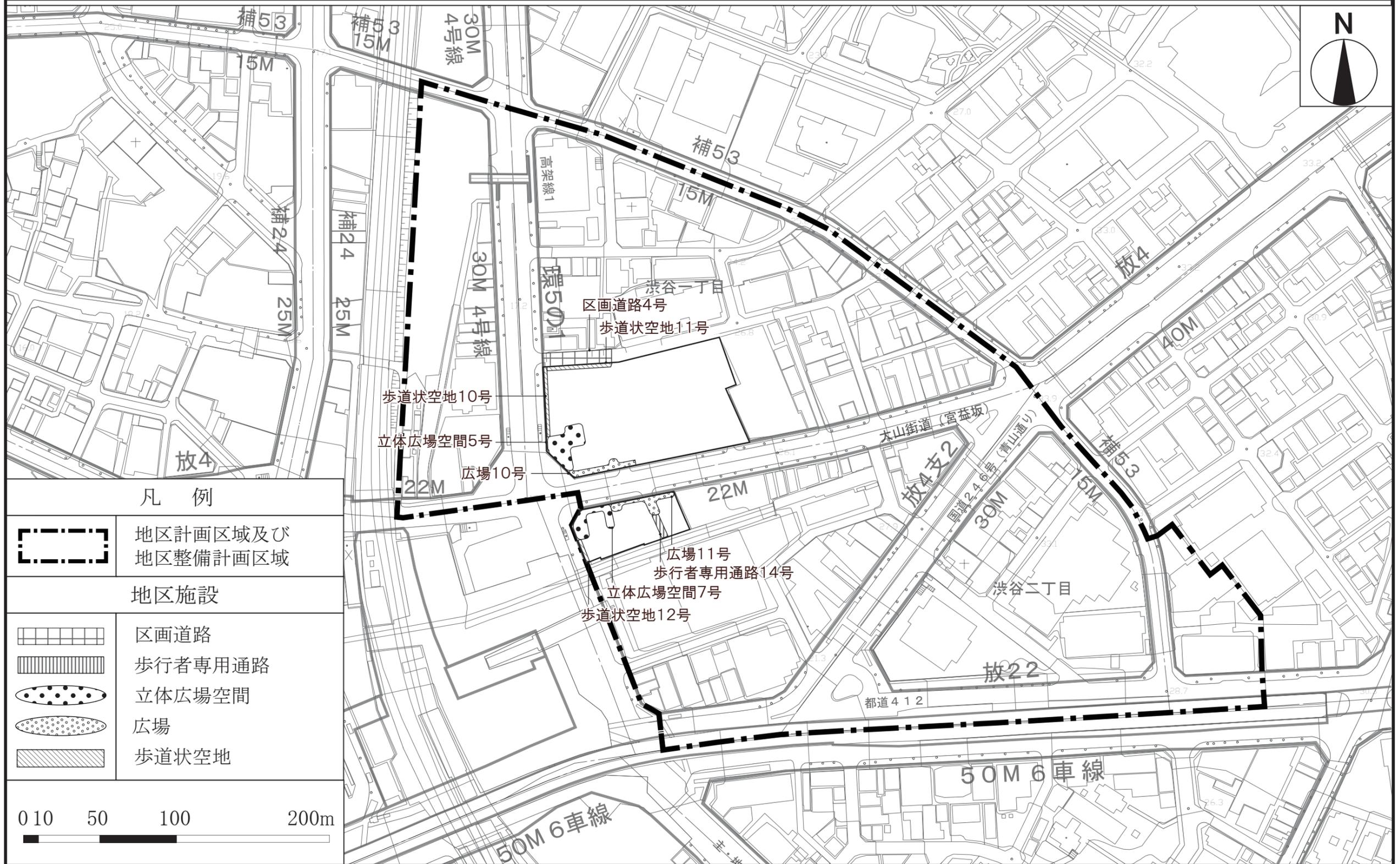
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)



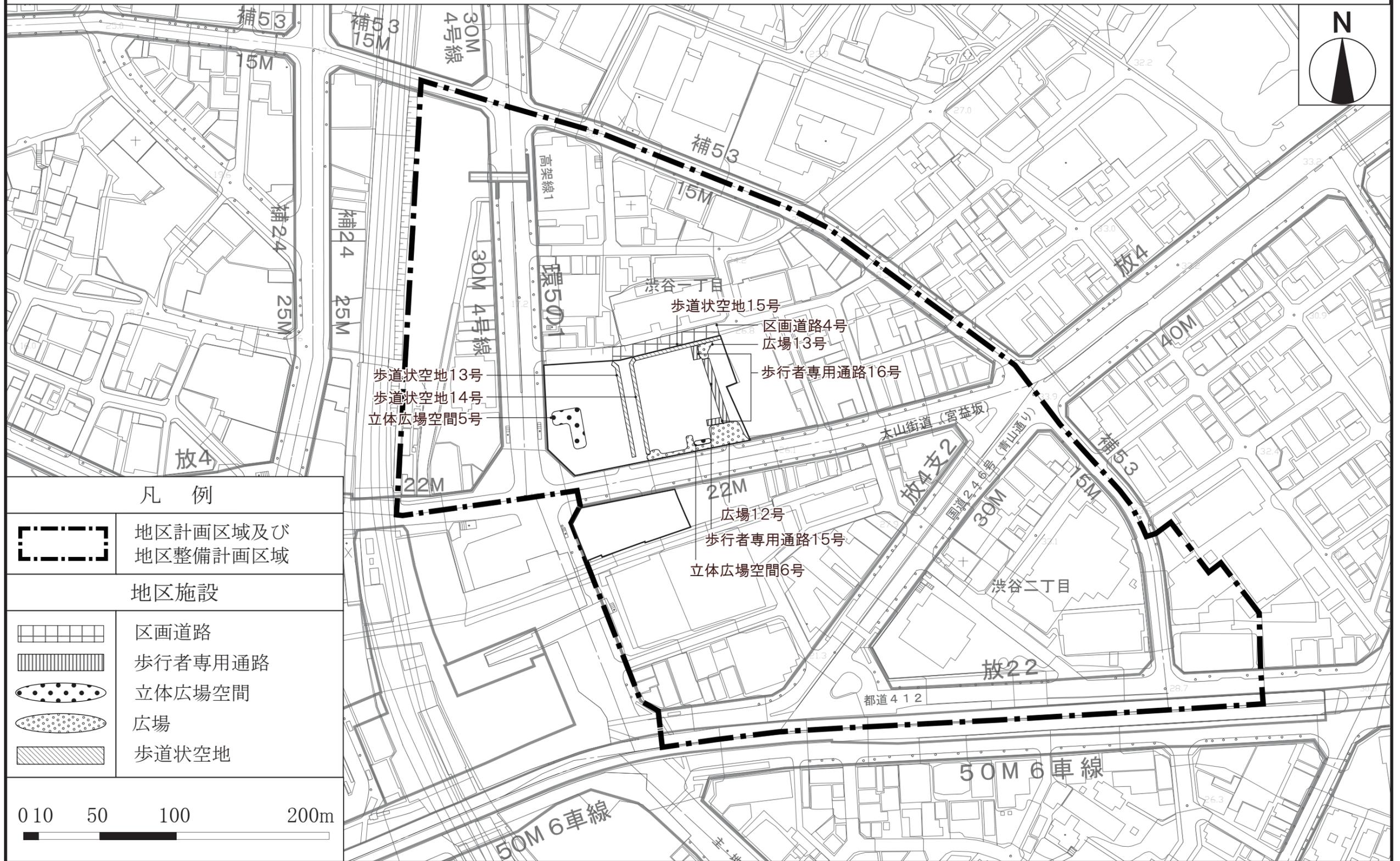
凡 例

	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

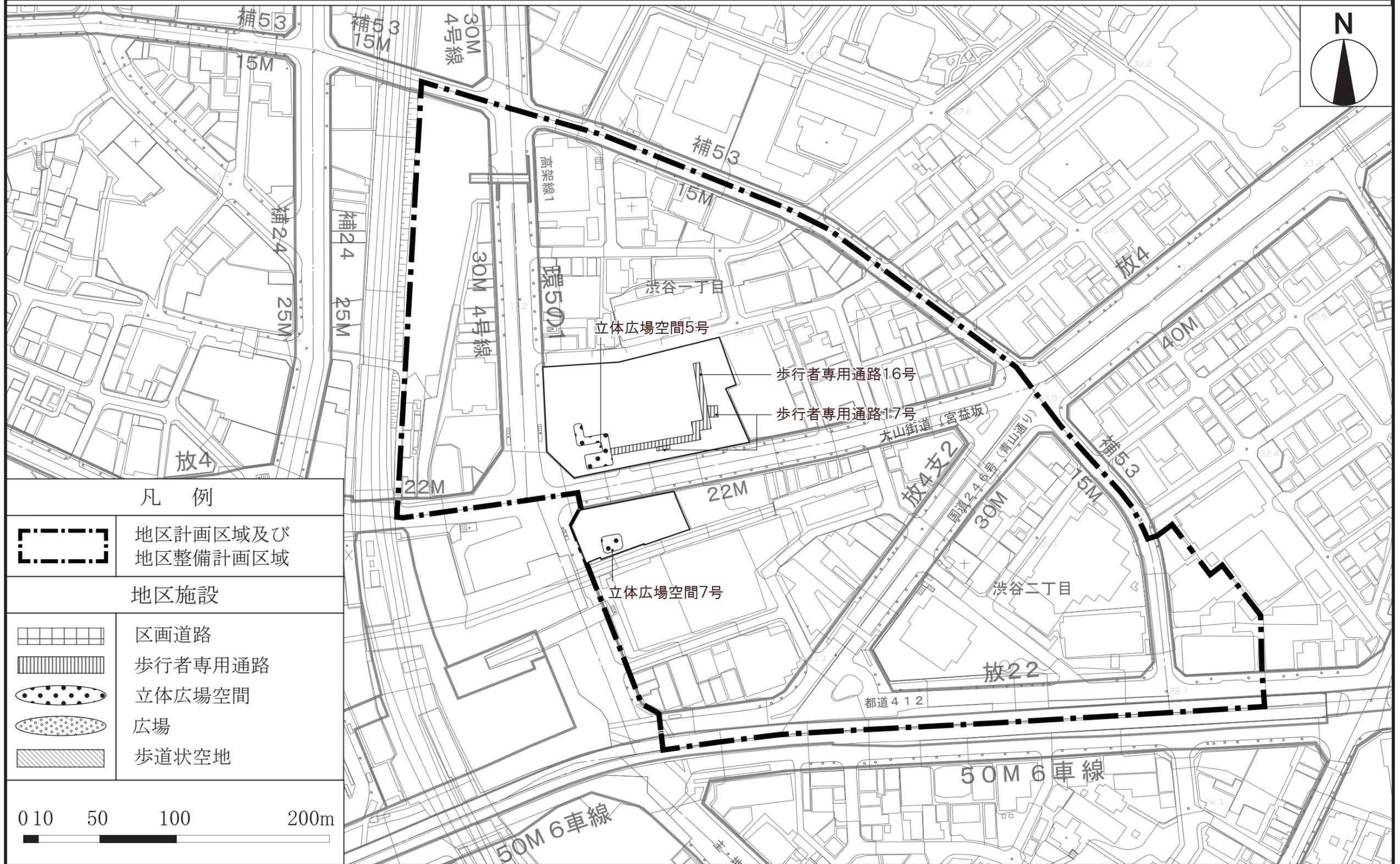
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)

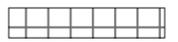


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
 「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

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)



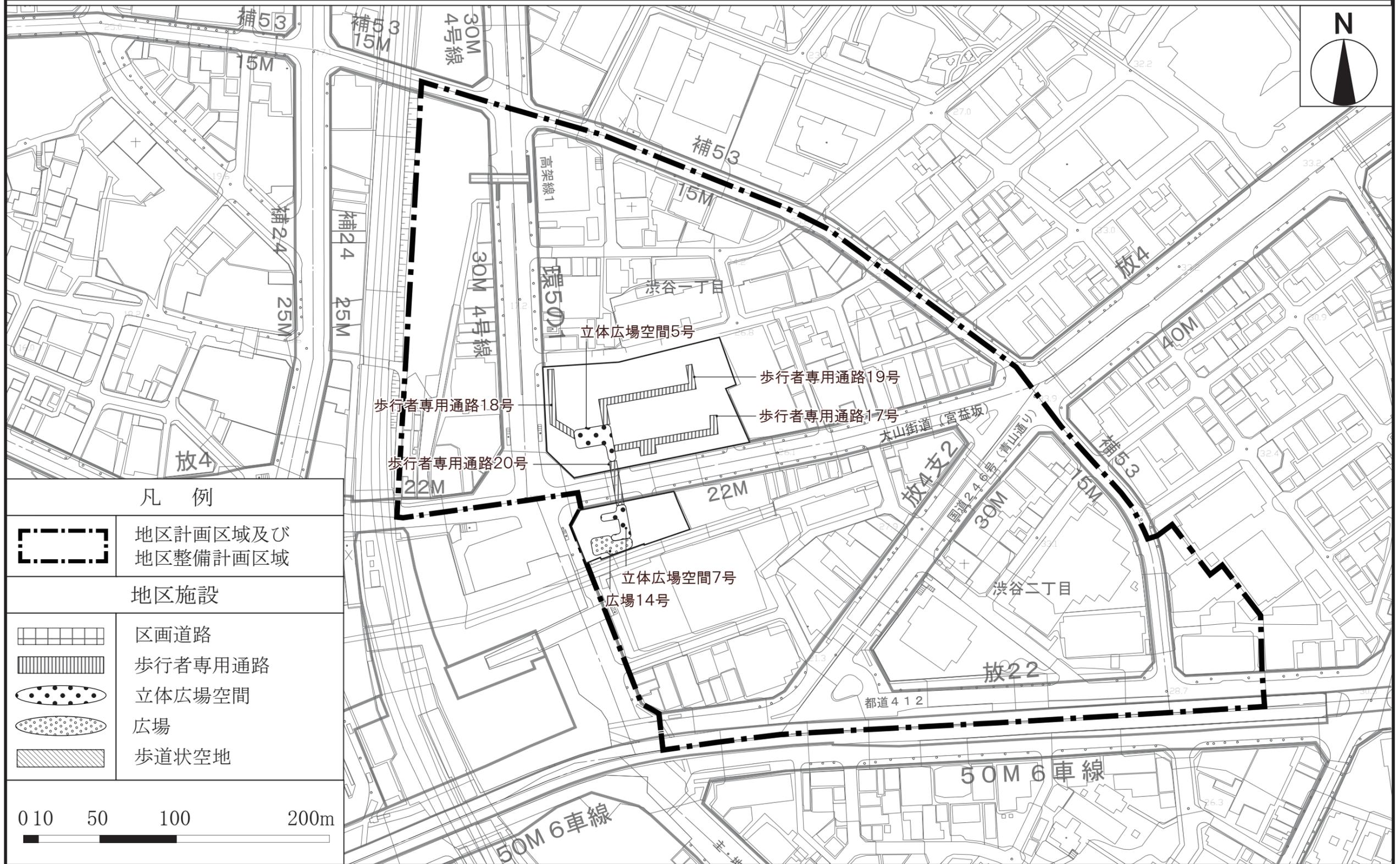
凡 例

	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」

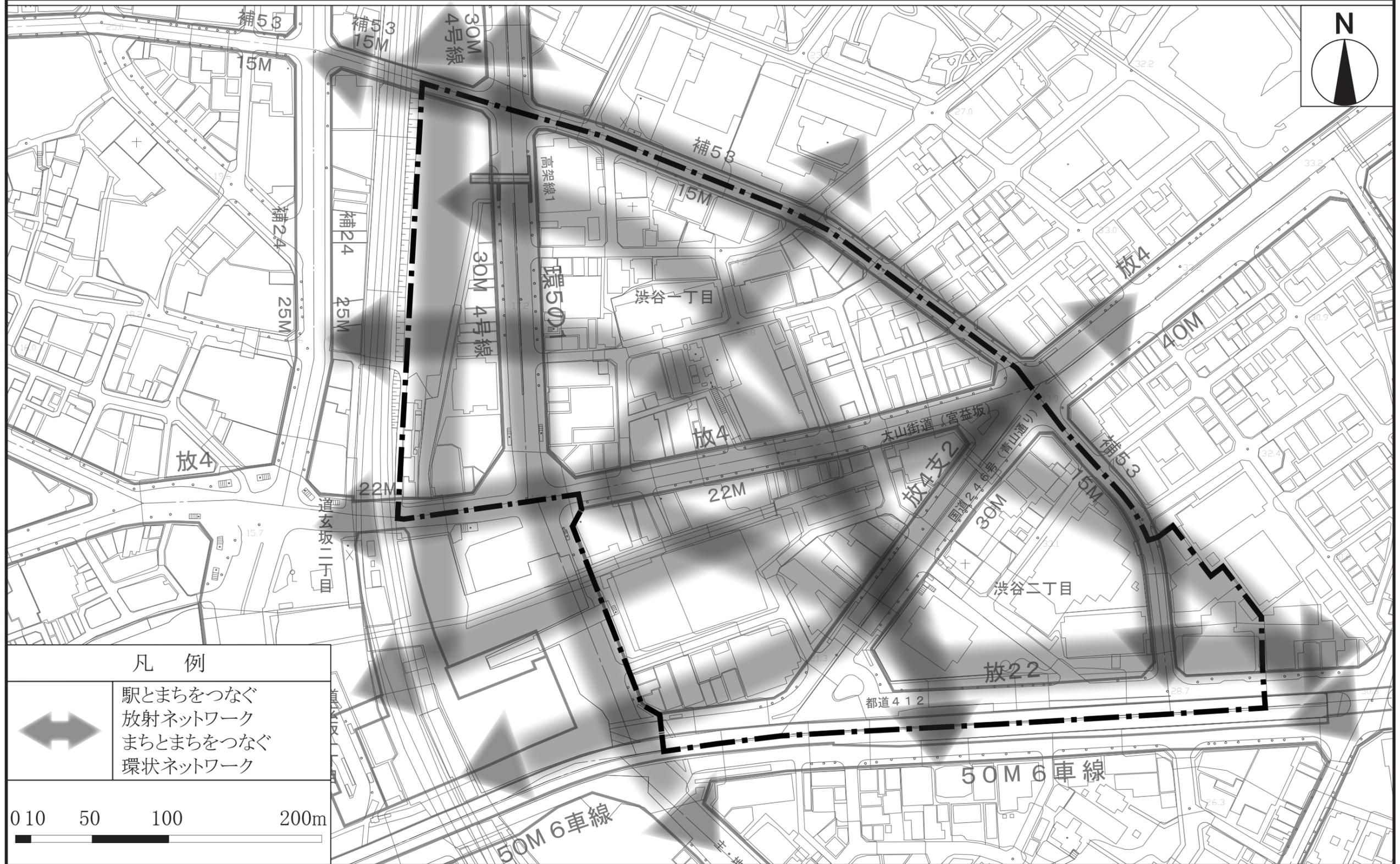
東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 計画図7-6 (宮益坂地区 4階レベル)



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	

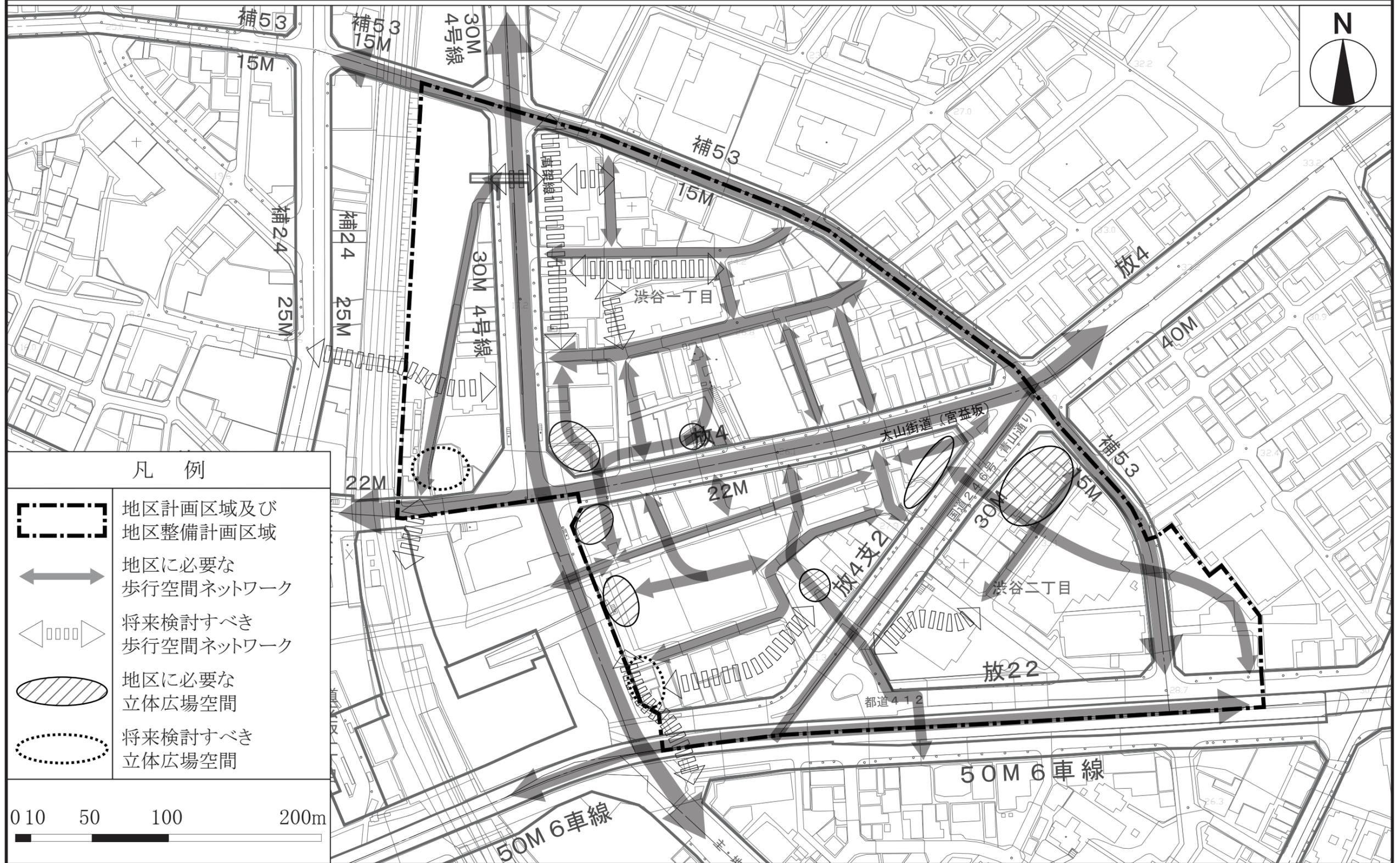
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。「(承認番号) (MMT 利許第04-K113-2号)」
「(承認番号) 4都市基交測第9号」「(承認番号) 4都市基街都第27号、令和4年4月25日」

東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画 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」

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

東京都市計画地区計画

渋谷駅東口地区地区計画

2 理由

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、駅施設の機能更新と再編を進めるとともに、それを契機に周辺地域での街区再編及び開発の連鎖による総合的なまちづくりを推進し、駅から周辺の個性的な街へ連続する、にぎわいと回遊性のある、災害に強く、安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成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ン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、中心拠点ゾーンとして、高度な国際競争力と強烈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とし、世界中の人を惹きつける都市機能を誘導するとともに、防災機能や交通結節機能の更なる強化と駅、駅中心地区及び周辺のまちが連続する立体的な歩行者ネットワークを形成し、誰もがめぐり歩いて楽しいまちを創出することとしている。そして、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目指していくこととしている。

本地区は、当該地区計画の都市計画から10年以上が経過して、まちの様相が変化しており、地区内においてもまちづくりの機運の高まりがみられることから、地域によるまちづくりの検討が行われており、令和3年度に、地区計画の都市計画を変更したところであるが、令和4年度においても、引き続き、開発の機運の高まりがみられることから、地域によるまちづくりの検討が行われている。

このようなことから、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、地区計画の都市計画変更に関し、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。