

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）

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 ² | 約 191,150 m ² 〔約 159,980 m ² 〕 | 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"> 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。 立体道路制度を活用し建築物等の整備を行う。 |
| | B 街区 | 約 1,730 m ² | 約 8,850 m ² 〔約 7,950 m ² 〕 | 店舗等 | 低層部 C：60m | |
| | C 街区 | 約 480 m ² | 約 800 m ² 〔約 550 m ² 〕 | 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 ² | <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 | | | |
| | B 街区 | 約 2,180 m ² | | | | |

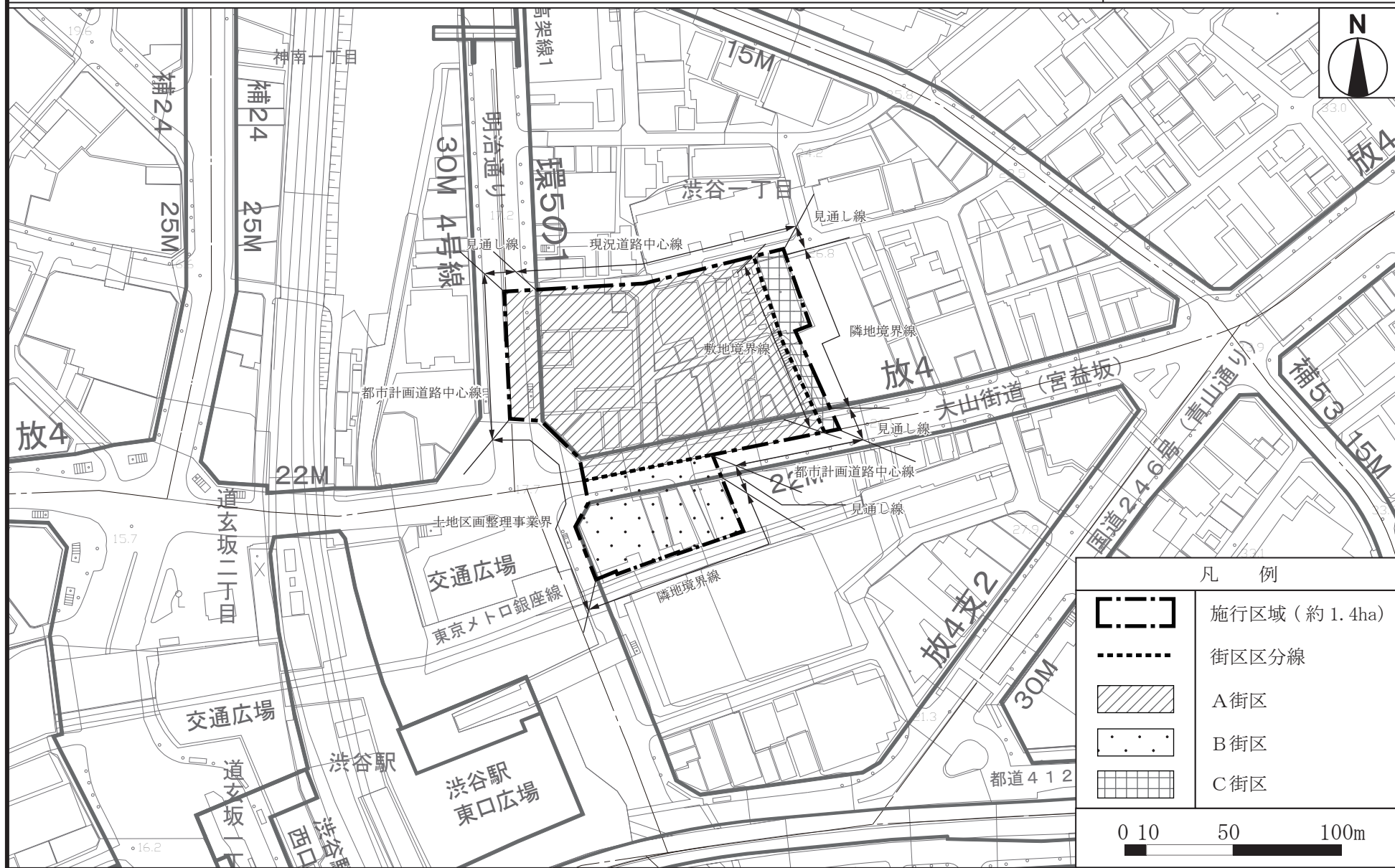
| | | | |
|---|-----|------------------------|---|
| | C街区 | 約 760 m ² | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター、スロープ等並びにこれらに設置される屋根、壁その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、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 |
| 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

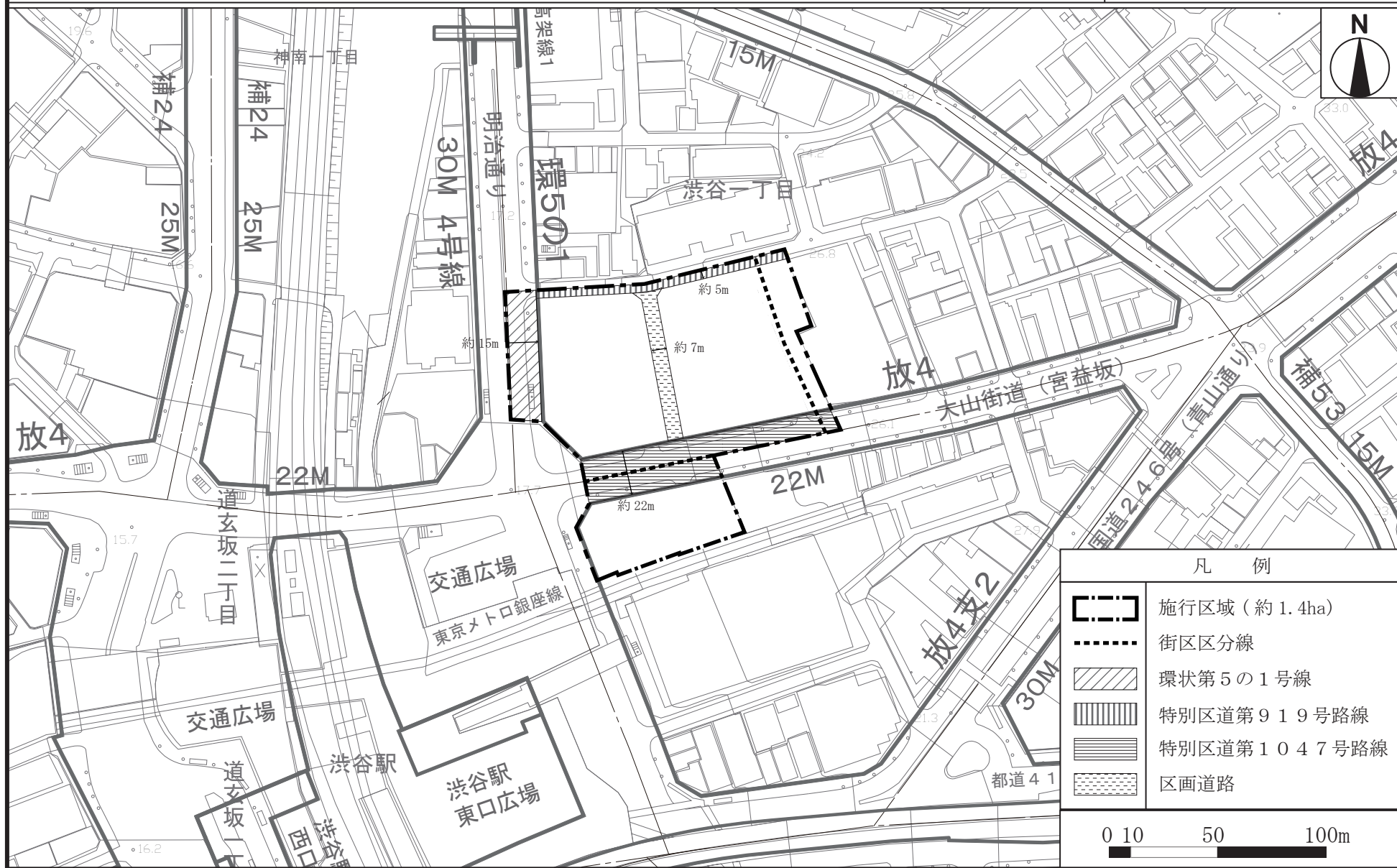
(施行区域図)









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)



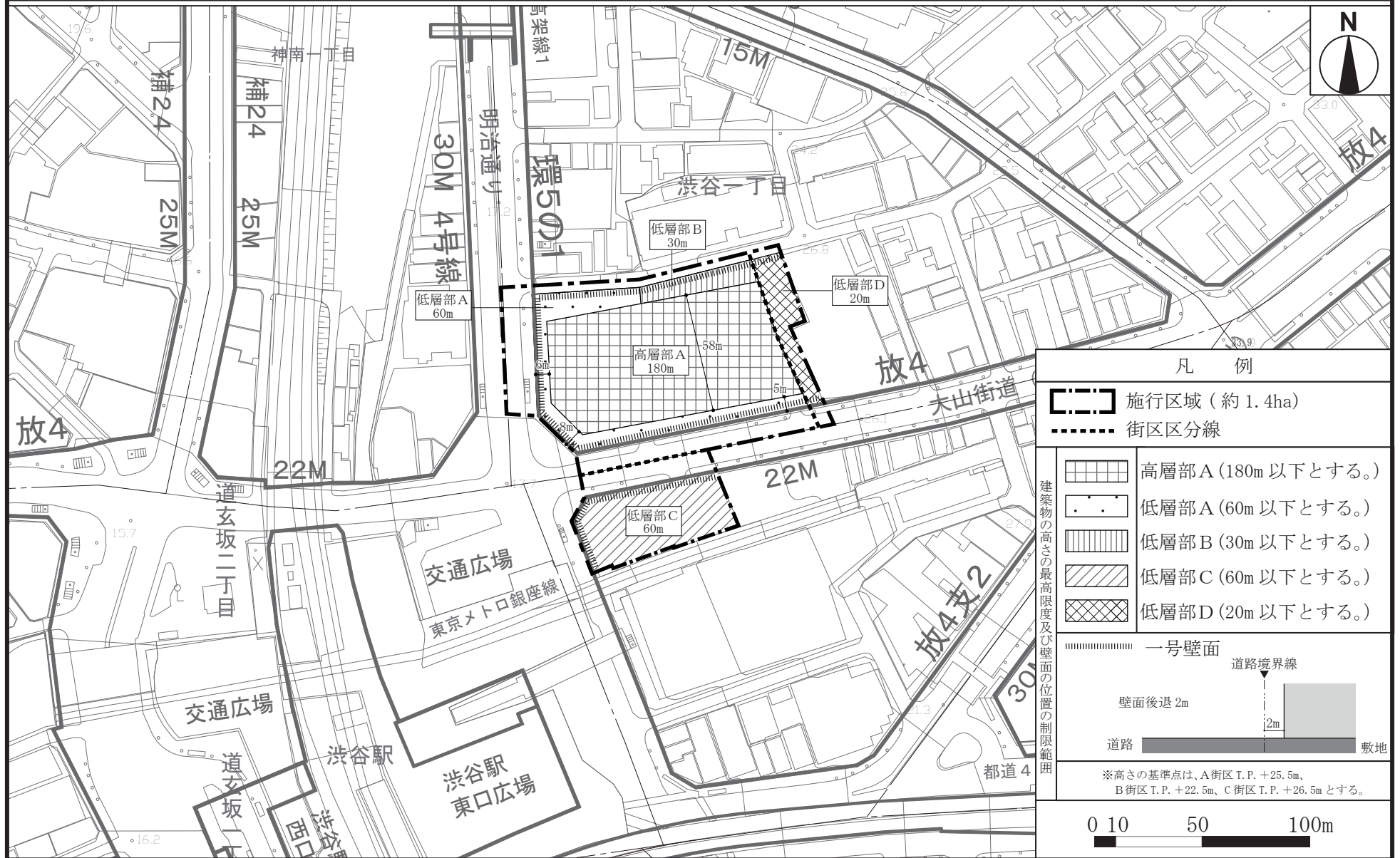
凡 例

-  施行区域 (約 1.4ha)
-  街区分界線
-  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」

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

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、誰もがめぐる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。

その一方で、本地区は、小規模宅地が存在するとともに、建物の老朽化等の課題を有しており、上位計画に掲げる国際ビジネス拠点の形成やにぎわいと回遊性のある都市空間の創出はもとより、良好な都市環境や防災性の高い市街地の形成を図ることが困難な状況にある。

このようなことから、面積約1.4ヘクタールの本地区において、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の都市計画決定に関し、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。