

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（神南一丁目地区）	約 1.0ha	—	123/10 （注 1） ただし、 30/10 以上を 滞在施設、都 市の魅力創造 に資する施設 及びこれらに 付随する施設 の用途とする。	40/10	8/10 （注 2）	1,000 m <sup>2</sup>	高層部：145m 低層部：60m  ※ 高さの基準点 は T. P. +27.9m とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越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) 給排気施設及び電気設備の部分 (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	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、550 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 発電室の用に供する部分その他これに類するものは、1,050 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 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、750 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 蓄熱槽の用に供する部分その他これに類するものは 100 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 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） 6 別添図 1 のとおり電線類の地中化及び神南一丁目北地区街並み再生方針に位置付けられるエリアインフラ整備を行う。



									7 渋谷区内の既存ストックの利活用を行う。 8 玉川上水旧水路緑道の整備、保全及び活用への協力を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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21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16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12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1-12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10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21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



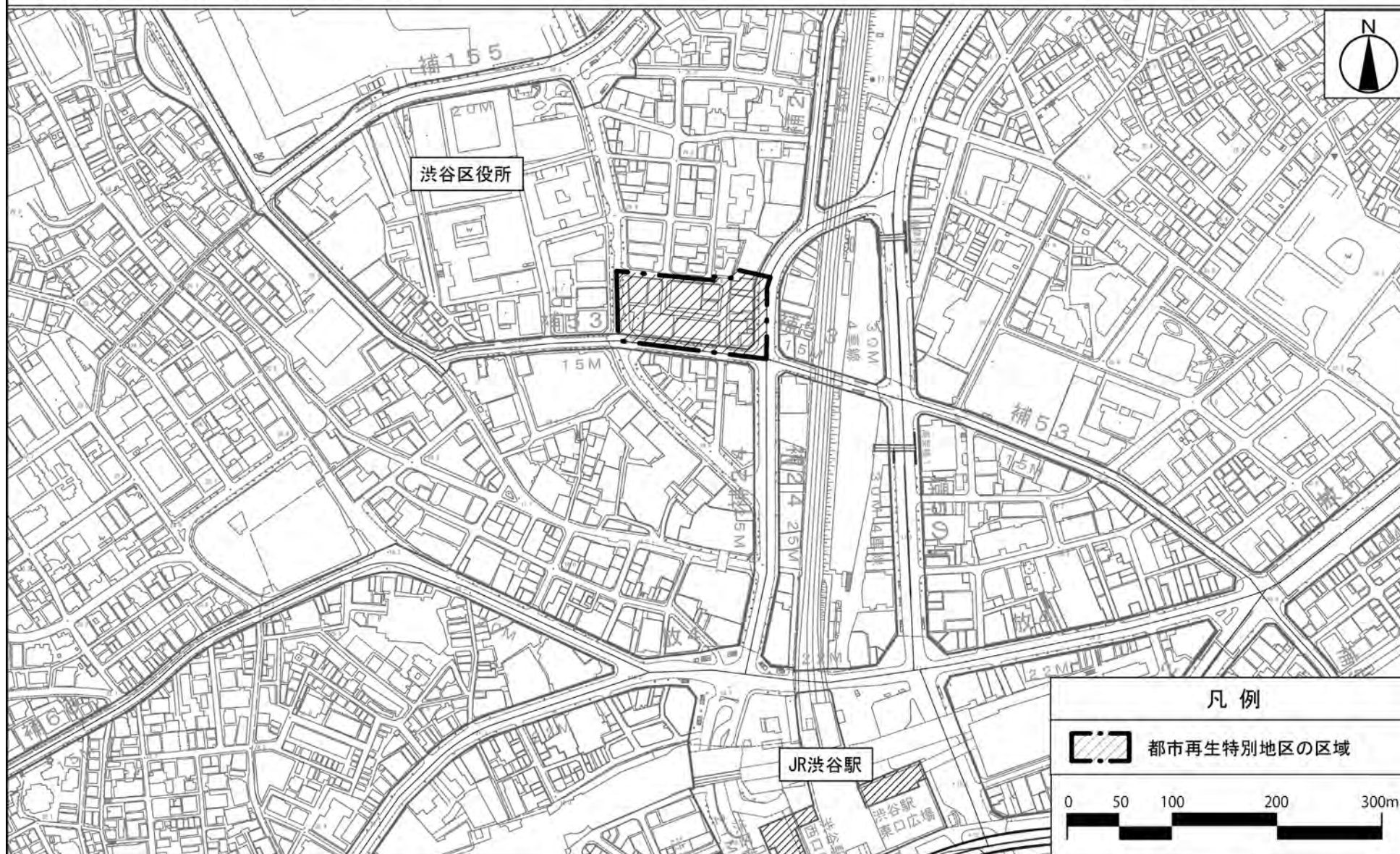
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
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
都市再生特別地区(宮益坂地区)	約 1.4 ha	渋谷区渋谷一丁目及び渋谷二丁目各地内
都市再生特別地区(品川駅街区地区)	約 3.3 ha	港区高輪三丁目及び港南二丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅西口駅前地区)	約 0.8 ha	港区芝五丁目地内
都市再生特別地区(六本木五丁目西地区)	約 10.1 ha	港区六本木五丁目、六本木六丁目及び麻布十番一丁目各地内
都市再生特別地区(池袋駅西口地区)	約 6.1 ha	豊島区西池袋一丁目及び西池袋三丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内仲通り南周辺地区)	約 5.7 ha	千代田区丸の内二丁目、丸の内三丁目及び有楽町一丁目各地内
都市再生特別地区(田町駅東口地区)	約 2.7 ha	港区芝浦三丁目地内
小 計	約 169.8 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(神南一丁目地区)	約 1.0 ha	渋谷区神南一丁目地内
合 計	約 170.8 ha	

「位置、区域及び高さの最高限度並びに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。



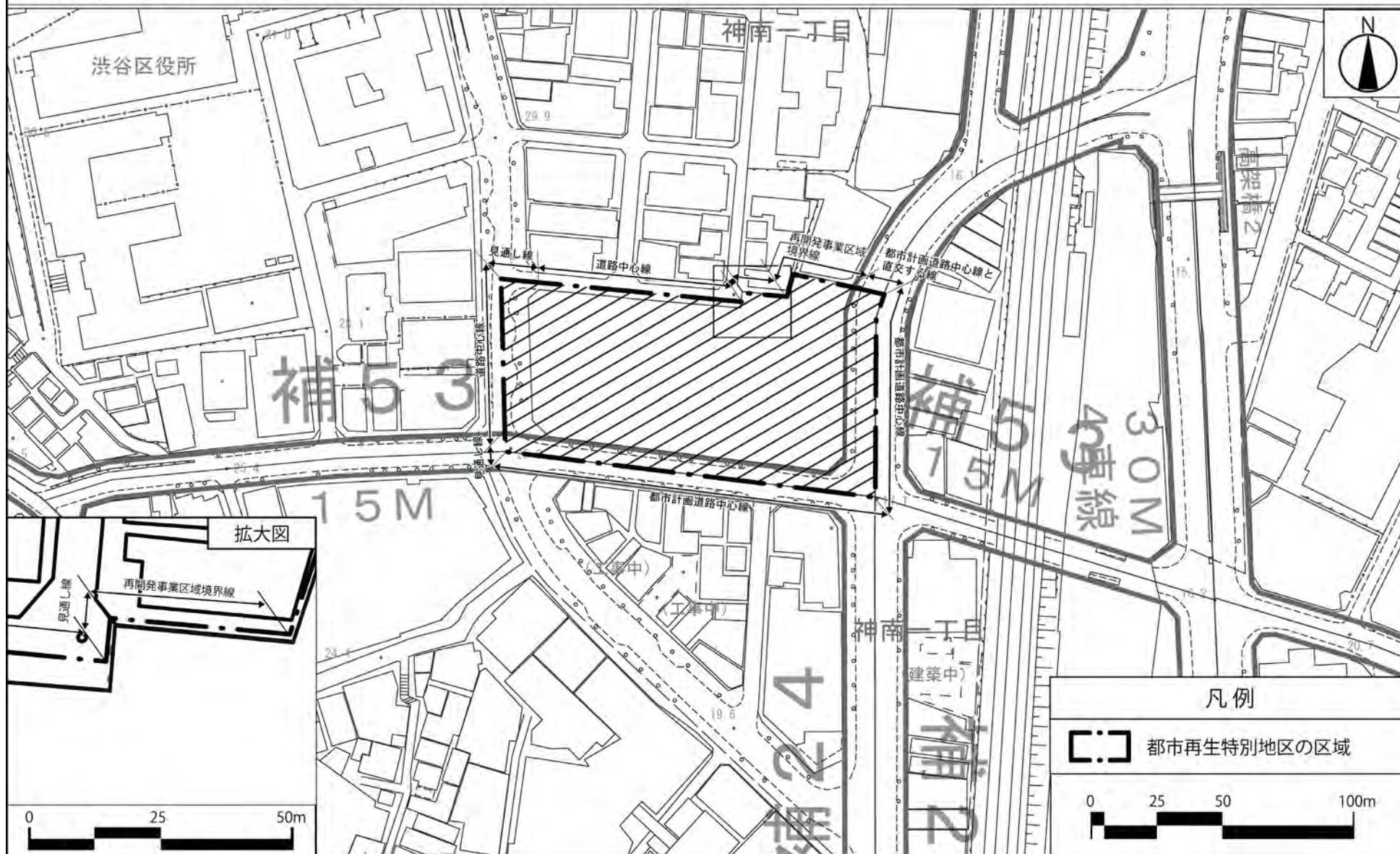
# 東京都市計画都市再生特別地区 神南一丁目地区 位置図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1166 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
（承認番号）7 都市基街都第 205 号、令和 7 年 10 月 29 日



# 東京都市計画都市再生特別地区 神南一丁目地区 計画図 1



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1166 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
（承認番号）7 都市基街都第 205 号、令和 7 年 10 月 29 日

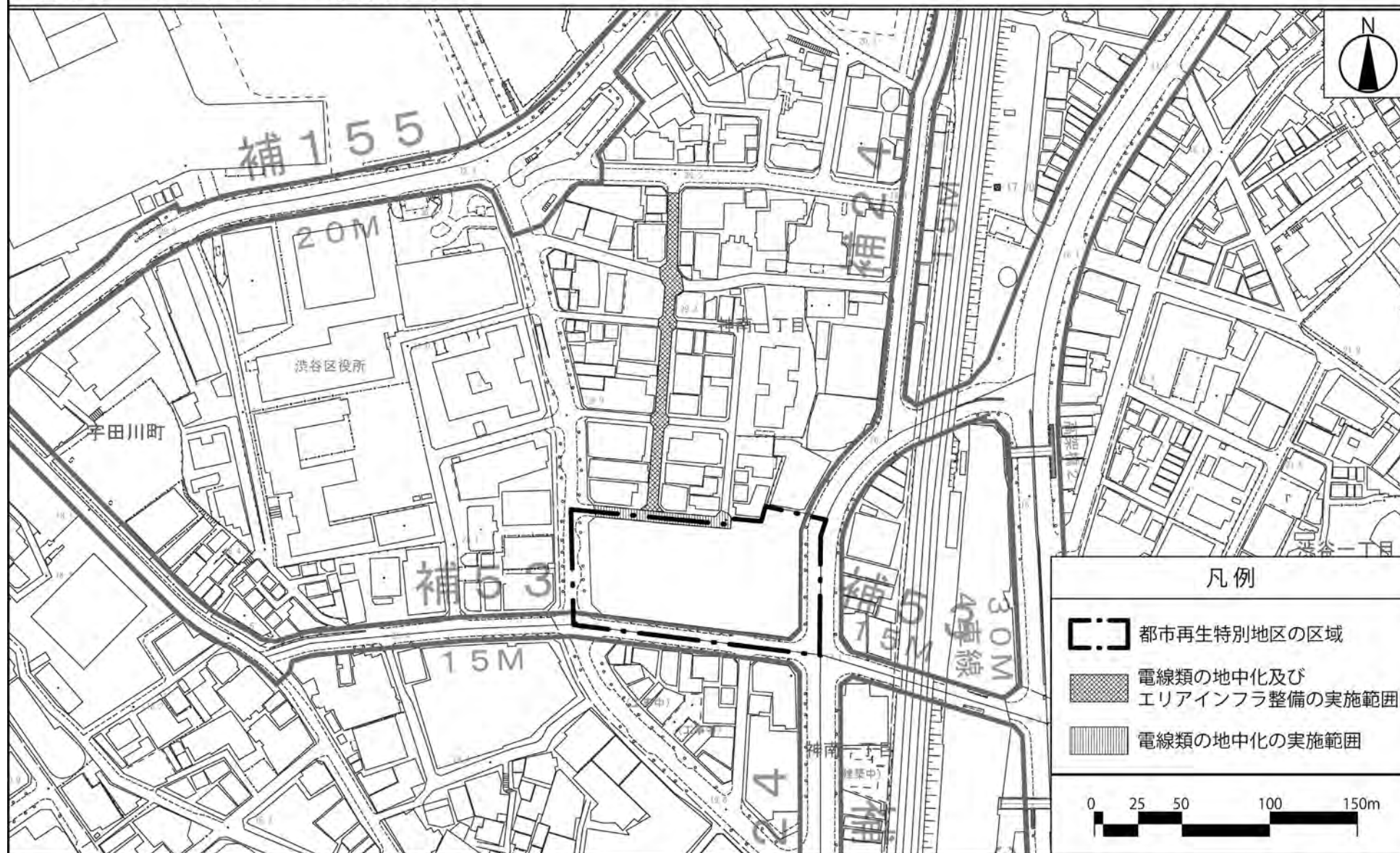


[illegible]

この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1166 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
（承認番号） 7 都市基街都第 205 号、令和 7 年 10 月 29 日



# 東京都市計画都市再生特別地区 神南一丁目地区 別添図1



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1166 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
（承認番号）7 都市基街都第 205 号、令和 7 年 10 月 29 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（神南一丁目地区）

## 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、「東京都市計画 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。

くわえて、「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、世界中の人々をひきつける都市機能を誘導するとともに、渋谷の特徴である谷地形を活用した、多層に渡る歩行者ネットワークを整備することとしている。

本地区では、グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組拡大を誘発する産業支援・情報発信機能及び多様な来街者の活動・滞在の受け皿となる宿泊機能を導入し、グリーン分野等の情報発信、活動及び交流の促進を図る。さらに、渋谷区内の既存ストックを活用し、地区の特性に応じた魅力発信や課題解決に資する取組を実施することで渋谷の多様な規模・用途で展



開される様々な人々の都市活動の維持・向上を図る。

また、当地区周辺の課題である地形による大きな高低差を解消し、かつ渋谷駅方面と代々木公園方面をつなぐ立体的な歩行者ネットワークの形成等によりまちの回遊性を高め、渋谷駅中心地区のにぎわいの拡張を図るとともに、敷地内の広場や計画建物の中低層部に立体的なみどりを配置することで周辺地区とつながるみどりのネットワーク形成を促進し、にぎわいや潤いの連続性を強化する都市基盤等を整備する。

また、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。

これらの取組を通じて、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。