

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）
都市計画神南一丁目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		神南一丁目地区第一種市街地再開発事業				
施 行 区 域 面 積		約 1.0ha				
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	補助線街路第 24 号線	別に都市計画に定めるとおり。		整備済み
			補助線街路第 53 号線	別に都市計画に定めるとおり。		整備済み
		区画道路	特別区道第 968 号路線	幅員 約 3m 〔約 6m〕、延長約 80m		既設
			特別区道第 972 号路線	幅員 約 10m 〔約 20m〕、延長約 65m		既設
建 築 物 の 整 備	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
	約 5,650 m ²		約 108,000 m ² 〔約 87,880 m ² 〕	事務所、店舗、宿泊施設、 産業支援・情報発信施設、 駐車場等	高層部 145m 低層部 60m	高さの基準点は T.P. +27.9mとする。
建 築 敷 地 の 整 備	建 築 敷 地 面 積		整 備 計 画			
	約 7,145 m ²		・ 地形による高低差を解消する縦動線や新たに東西をつなげる貫通通路等の整備により、多層に渡る歩行者動線を整備し、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークを形成する。 ・ 公園通り沿いは、広場の整備等により、公園通りの連続的なにぎわい形成を図る。 ・ 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			
参 考	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。					

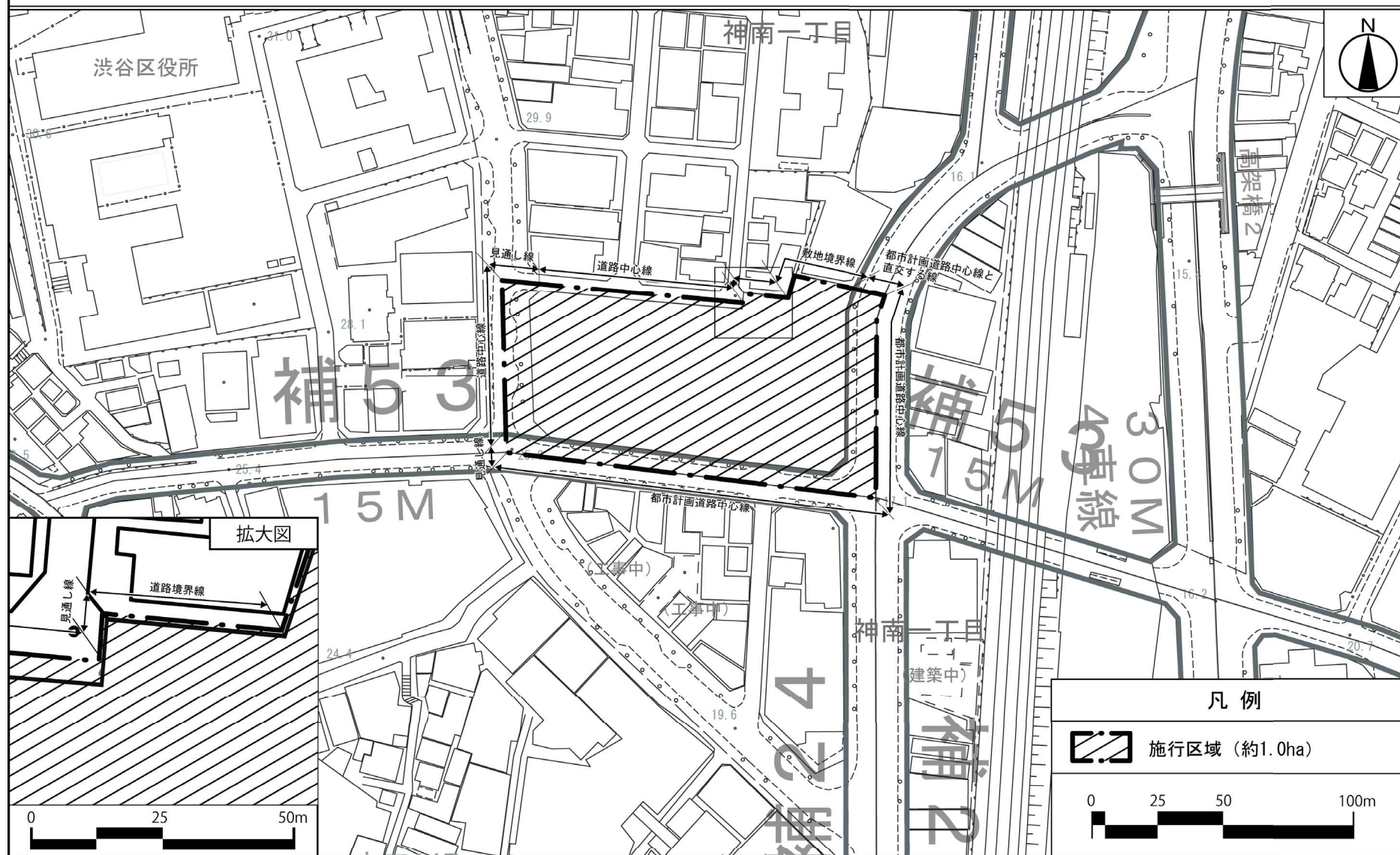
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

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とともに、産業支援・情報発信施設や国際化に対応した滞在環境、高規格な業務・商業機能等の一体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

神南一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 1

(施行区域図)

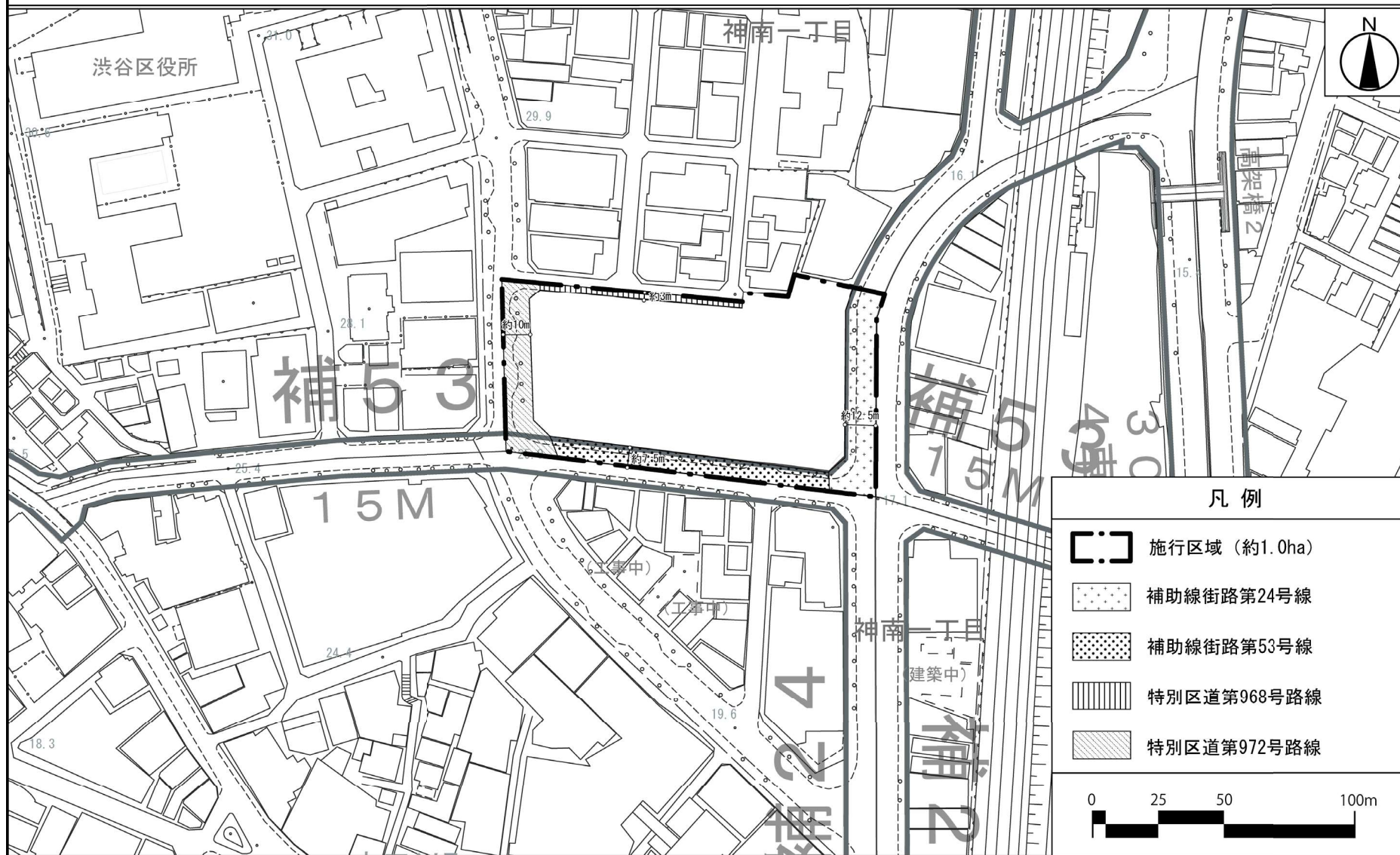


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

東京都市計画第一種市街地再開発事業

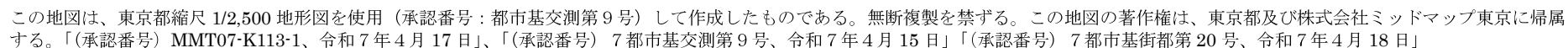
神南一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図2

(公共施設の配置)



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第9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) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

(建築物の高さの限度
・壁面の位置の制限)



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

神南一丁目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、特徴ある地形のもとで形成された商業・業務・文化・交流機能の集積を生かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点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・文化施設の集積を活かし、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テインメントなどの先進的な文化を国内外へ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」において、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ため、「住む、働く、遊ぶ、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・集積することをまちづくりの方針としている。

また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」においては、渋谷駅周辺地域のまちの多様性では、業務、商業・エンタテインメント、コンテンツ産業、文化・交流機能、居住・生活機能等が複合的に集積し、まちの顔・シンボルとなるスケールから界隈性ある街並みを生むスケールまで、多様なスケールの共存したまちを形成することが未来像として示されている。

加えて、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」においては、渋谷駅から近い利便性やにぎわいを備え、日々の楽しさや刺激を求める居住者・就業者・来街者が住み・働き・楽しめる、多様なライフスタイルを送ることができるエリアを形成するものとされている。また、渋谷駅中心地区のにぎわいから大規模な公園緑地である代々木公園へと至るエリアの特性を踏まえ、ストリート沿道や遊歩道・まちなかの公園や広場等がゆるやかに連続する、緑豊かのにぎわいあるネットワークを形成することとしている。

このようなことから、面積約1.0ヘクタールの区域において、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、産業支援・情報発信施設や国際化に対応した滞在環境、高規格な商業・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワ

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

一クの強化による回遊性向上及び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。