資料２

渋谷駅東口地区
都市計画素案 意見交換会

令和４年７月

渋谷区　まちづくり推進部　まちづくり第三課

本日の議事次第

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

3　宮益坂地区の開発計画の概要

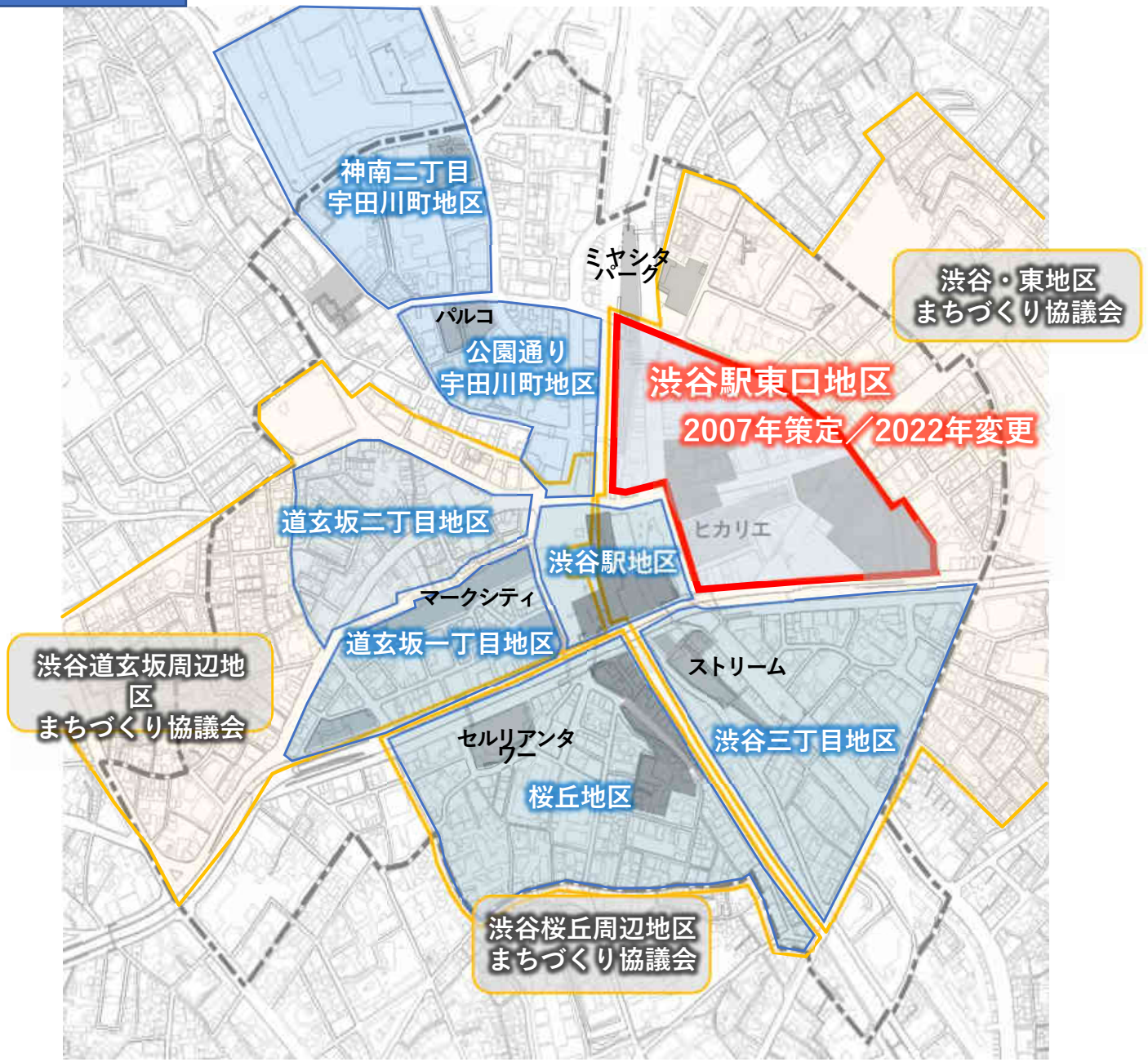
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要
- 考え方
- 渋谷駅東口地区地区計画（変更）
- 第一種市街地再開発事業

5　今後のスケジュール

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

検討地区



凡　例

都市再生緊急整備地域

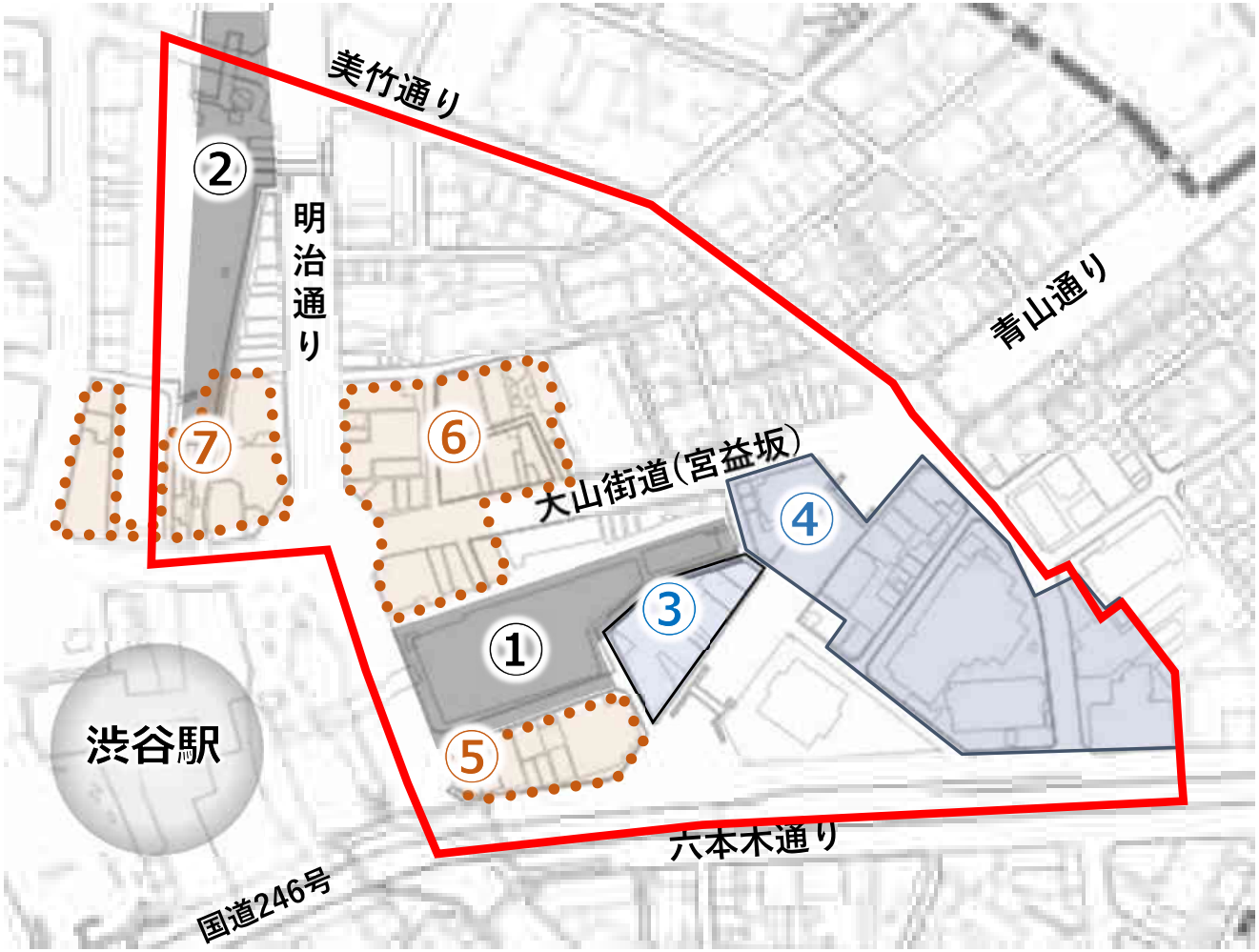
地区計画策定地域（８地区）

認定まちづくり協議会（３地区）

渋谷駅東口地区

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

近年の開発動向



渋谷駅東口地区地区計画の範囲

竣工・開業

①	ヒカリエ	平成24年4月
②	ミヤシタパーク	令和 2年7月

都市計画決定済

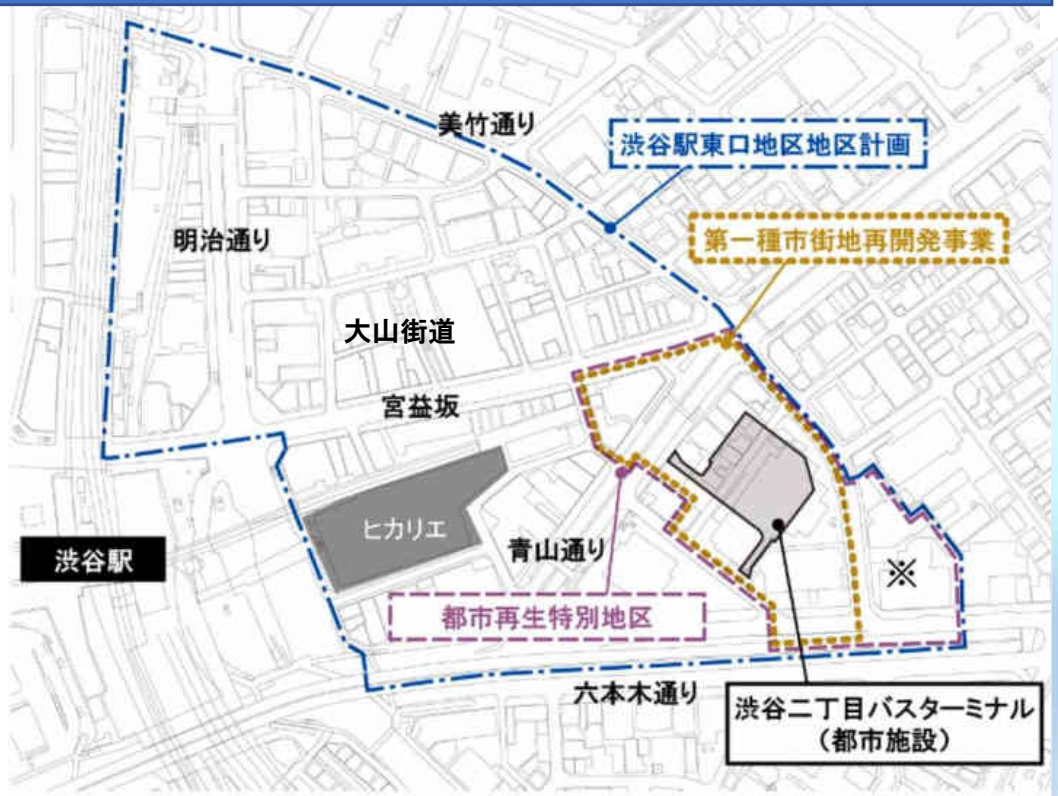
③ 渋谷二丁目17地区　平成31年1月
※竣工（予定）:令和６年度
④渋谷二丁目西地区　令和 4年 3月
※竣工（予定）：令和11年度

計画中

⑤ 渋谷二丁目22地区
⑥ 宮益坂地区
⑦ 渋谷駅北地区

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

令和３年度における都市計画の決定状況



※地区計画区域変更部分

市街地再開発事業と国家戦略特区の活用

国際競争力強化の実現に資する都市再生の推進
都市再生プロジェクト（渋谷二丁目西地区）の追加（40→41）

エントリー案件

○東京都は、現在、国際競争力の強化に資する４０の都市再生プロジェクトを都市計画法等の特例対象とし、スピーディーな整備に取り組んでいる。
○今回は、渋谷二丁目西地区のプロジェクトを追加提案する。

【事業主体】東京建物（株）、UR都市機構
渋谷と空港等とのアクセスを向上するバスターミナル、次世代イノベーション創出に資する
ビジネス支援施設、外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設を整備。

<バスターミナルイメージ>

<ビジネス支援施設イメージ>

<居住施設イメージ>

渋谷駅東口地区全体に定める都市計画

渋谷駅東口地区地区計画（変更）区

渋谷二丁目西地区の再開発に関係して定める都市計画

- ● 渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業　区
- ● 都市施設：自動車ターミナル（バスターミナル）　区
- ○ 都市再生特別地区（都市再生特別措置法）　東京都
- ○ 国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法）　内閣府

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

令和３年度における都市計画の検討背景

1　まちづくりの動向と上位計画

- 地区計画策定から１３年経過
- 複数の上位計画が更新・策定
- 地区内で新たな開発が複数計画

2　地元の検討状況

- 地元がまちづくりの検討
- 地元説明会を開催し意見集約
- 地区計画変更ポイントの提案

3　渋谷二丁目西地区の開発

- 再開発準備組合の組成
- 計画内容の具体化
- 国家戦略特区都市再生プロジェクトへの追加

令和４年３月２４日（都市計画決定）

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

令和４年度における都市計画の検討背景

地元の検討状況

- 地元がまちづくりの検討
- 地元説明会を開催し意見集約
- 地区計画変更ポイントの提案

宮益坂地区の開発

- 再開発準備組合の組成
- 計画内容の具体化
- 国家戦略特区都市再生プロジェクトへの追加

渋谷駅東口地区のまちづくりについて検討を進める

- **渋谷駅東口地区地区計画の変更**
- **宮益坂地区に係る都市計画決定**

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

令和４年度における渋谷・東地区まちづくり協議会の検討

地区内のまちづくり機運等を踏まえ、分科会を設置し、地区計画の見直しを検討

渋谷・東地区まちづくり協議会
地区計画検討分科会及び幹事会

●令和３年10月～令和４年３月　計５回実施

渋谷・東地区まちづくり協議会
検討状況説明会

●WEB開催：令和４年３月28日～３月31日（4日間）
●会場対応：令和４年３月28日（商工会館2F大研修室）
●ご意見：６件　質問：２件

渋谷・東地区まちづくり協議会
地元案を区に提出

●令和４年４月７日
渋谷駅東口周辺 まちづくりの考え方
～地区計画変更へ向けて～

1　渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯

宮益坂地区の開発の具体化

●平成３１年６月　宮益坂地区市街地再開発準備組合設立

●令和４年２月　宮益坂地区が国家戦略特区都市再生プロジェクトに追加

●令和４年６月　開発計画の概要に関する説明会

都市再生プロジェクト（宮益坂地区・品川駅西口地区）の追加　（44→46）

○東京都は、現在、国際競争力の強化に資する44の都市再生プロジェクトを都市計画法の特例等の対象としており、今回、事業の熟度が高まってきた2つのプロジェクトを追加する

【宮益坂地区】

東急㈱、ヒューリック㈱

○渋谷駅東口のゲートとなる地下広場、立体広場空間の整備等による重層的な歩行者ネットワークの形成

○渋谷の魅力をより一層向上させる多目的ホールや国際水準の宿泊施設の整備

＜計画地のイメージ＞

＜多目的ホールイメージ＞

令和４年２月　第36回東京圏国家戦略特別区域会議資料より抜粋

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和３年２月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

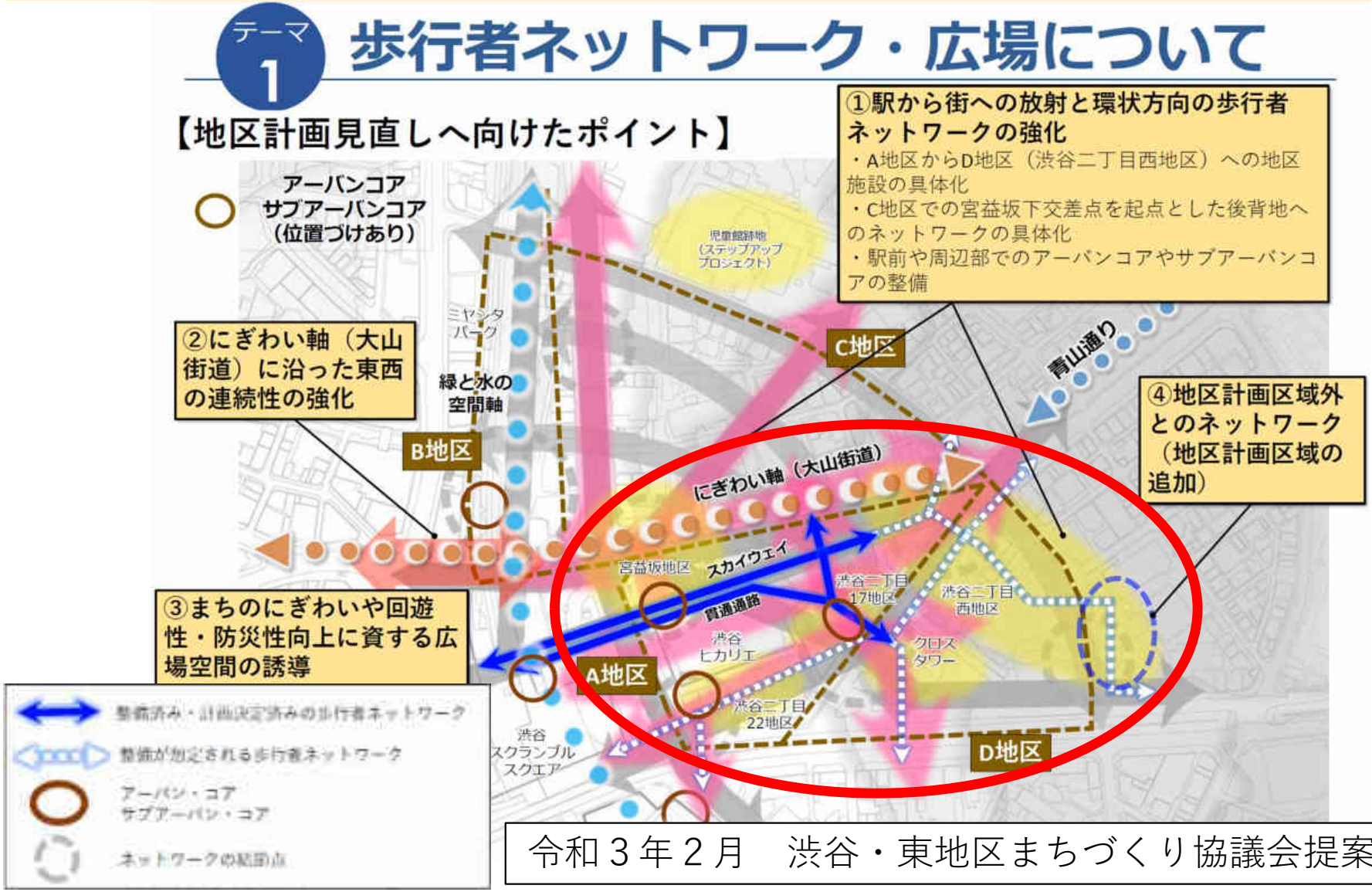
1	歩行者ネットワーク・広場について	➢ 駅からまちへの放射と環状方向の歩行者ネットワークの強化 ➢ にぎわい軸（大山街道）に沿った東西の連続性の強化 ➢ まちのにぎわいや回遊性・防災性向上に資する広場空間の誘導
2	都市機能について	➢ 商業施設に限らず、にぎわいを創出する多様な用途の誘導 ➢ 国際的なビジネスの受け皿となる職住近接環境の強化 ➢ 駅東口ならではのエンタメ・発信機能の強化
3	交通について	➢ 共同荷捌きの整備誘導及び駐車場の集約化、隔地の活用、路上駐輪の対策 ➢ 国際観光都市を支える広域交通機能の整備推進（バスターミナル等）
4	防災について	➢ 街区再編等による老朽建物の更新やオープンスペースの確保 ➢ 駅に面するエリアとして帰宅困難者対策 ➢ 水害等の谷地形に起因する災害に対する都市基盤整備の推進
5	土地利用について	➢ 都市再生特別地区等の各種都市開発手法の活用による都市の更新 ➢ 街区再編や共同化、土地の高度利用による東口地区の魅力及び価値の向上

令和３年２月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書の抜粋一部加工

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和３年２月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

開発地区からの提案をもとに意見交換を進め、A地区からD地区方面への、渋谷二丁目西地区方面へのネットワークが具体化してきました。



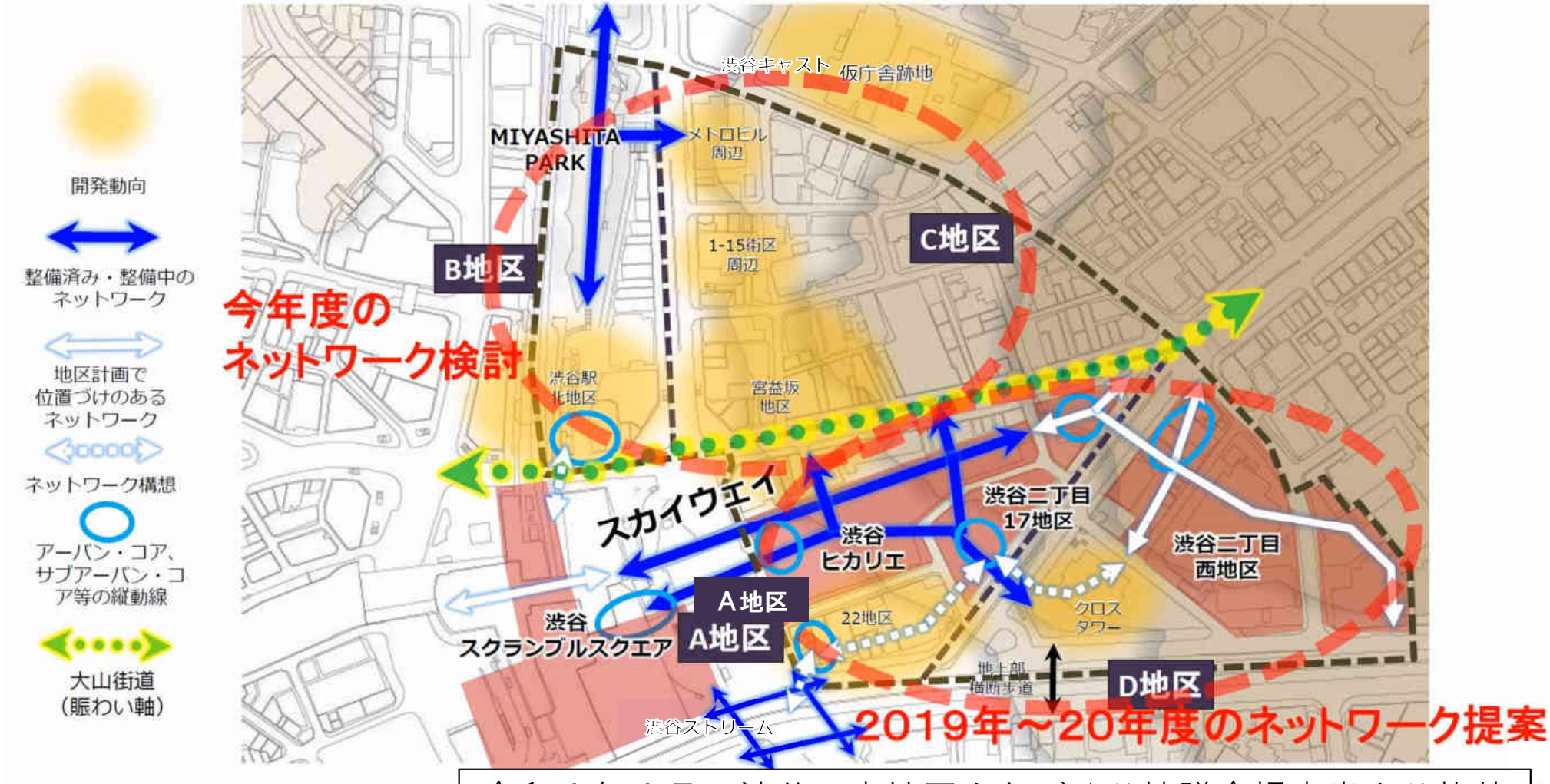
令和３年２月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書より抜粋

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

C地区の宮益坂地区を中心としたネットワークの考えが具体化する動きがあり、**B・C地区における歩行者ネットワーク・広場の将来像について検討**します。

テーマ１　歩行者ネットワーク・広場について



令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書より抜粋

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

地上部の動向

■地上レベル　■上空レベル　■地下レベル

・大山街道の環境整備が検討されており、渋谷のメインストリートである宮益坂から道玄坂（大山街道）を、現在の車中心の道路空間から**歩行者中心の道路空間へ転換**させることが目指されている。
・大山街道がA地区、B地区、C地区に接しており、**賑わいを形成する沿道空間や広場整備**が期待されている。

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書より抜粋

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

ネットワークの方針案

■地上レベル　■上空レベル　■地下レベル

・賑わい軸としての大山街道を基軸とした、歩行者空間だけではない**沿道の賑わい形成**や**広場の誘導を図る**とともに、道路と民地の一体的活用により、東西のまちの連続性を高め、表参道や青山にもつながる東口らしい賑わい形成を目指す。
・まち全体に人が巡るような、大山街道から分岐して先へつながる空間や広場づくりを目指す。

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書より抜粋

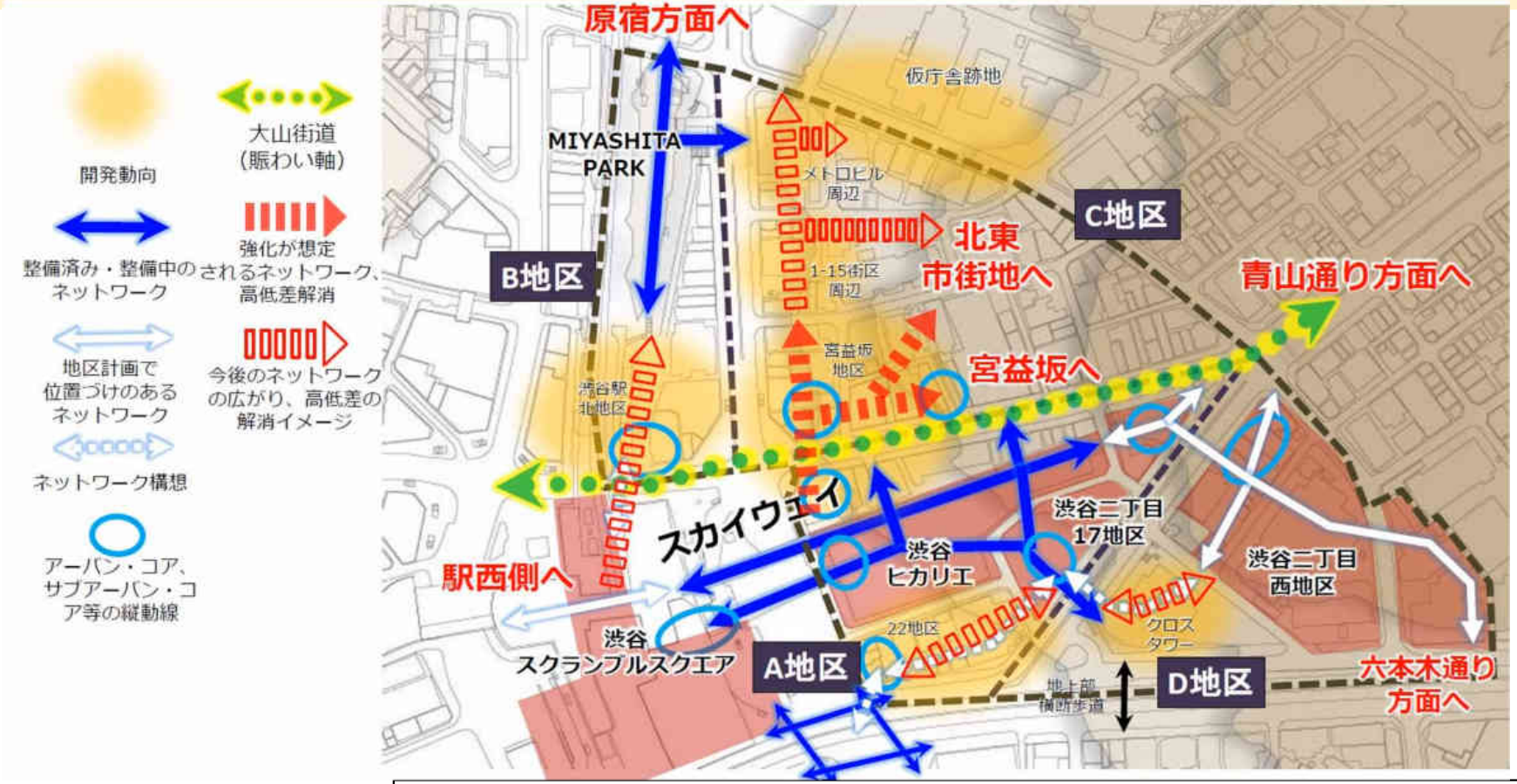
2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

ネットワークの方針案

■地上レベル　■上空レベル　■地下レベル

・将来へ向けて、駅東エリアとしてはスカイウェイを通り過ぎるのではなく、スカイウェイからつながる“あばら”を作り、**まちとの連携を高める**ことが回遊・巡り歩きにも重要。
・開発を通じて駅の北方面・北東方面への**高低差を解消する歩行者ネットワークを形成**することが望ましい。



令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書より抜粋

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

ネットワークの方針案

■地上レベル　■上空レベル　■地下レベル

・地下からスムーズに地上の多方面へ上がることのできる、地下鉄駅とまちをつなぐ空間として、**滞留空間の拡充**及び**バリアフリー**や**防災**面もふまえて強化されることが望ましい。

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書より抜粋

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案内容

まとめ

① 賑わい軸（大山街道）に沿った沿道の賑わい形成や広場の誘導を図り、道路と民地の一 体的利用による東口の連続性を強化

- 沿道の広場空間整備
- 壁面後退区域における多様な空間活用
- 大山街道から先へつながる空間・広場づくり

② 駅からまちへの高低差を解消する多層にわたる歩行者ネットワークの強化

- A地区からC地区への多層にわたる歩行者ネットワークを形成する地区施設等の具体化
- 駅前や周辺部でのアーバンコアやサブアーバンコアの整備

令和４年４月　渋谷・東地区まちづくり協議会提案書より抜粋

2　渋谷・東地区まちづくり協議会の提案

まちづくり協議会主催の地元説明会等における主なご意見

提案に関するご意見

制限や負担が追加される地区計画（方針及び整備計画）の場合、容積や高さ制限などの緩和策も合わせて都市計画決定してほしい

将来的に既存エリアの全てが平等にメリットを享受可能な計画の前提とするため、特定のエリアがメリットを多く享受できる状況のみで計画することがないように配慮してほしい

エリア全体にいきわたるような歩行者ネットワークが充実してくれると、街の回遊性が高まり、建物を訪れる人も増えるので、ぜひこの方向で進めていってほしい

渋谷は坂が多いので、高低差を解消するための上空のネットワークは有効だと思う。一方、地上を人が歩かなくなるのは良くないので、上空と地上のネットワークが両立できると良い

その他のご意見

東口地下広場の活用がされていないような気がする。うまくイベント等で活用できるといいと思う

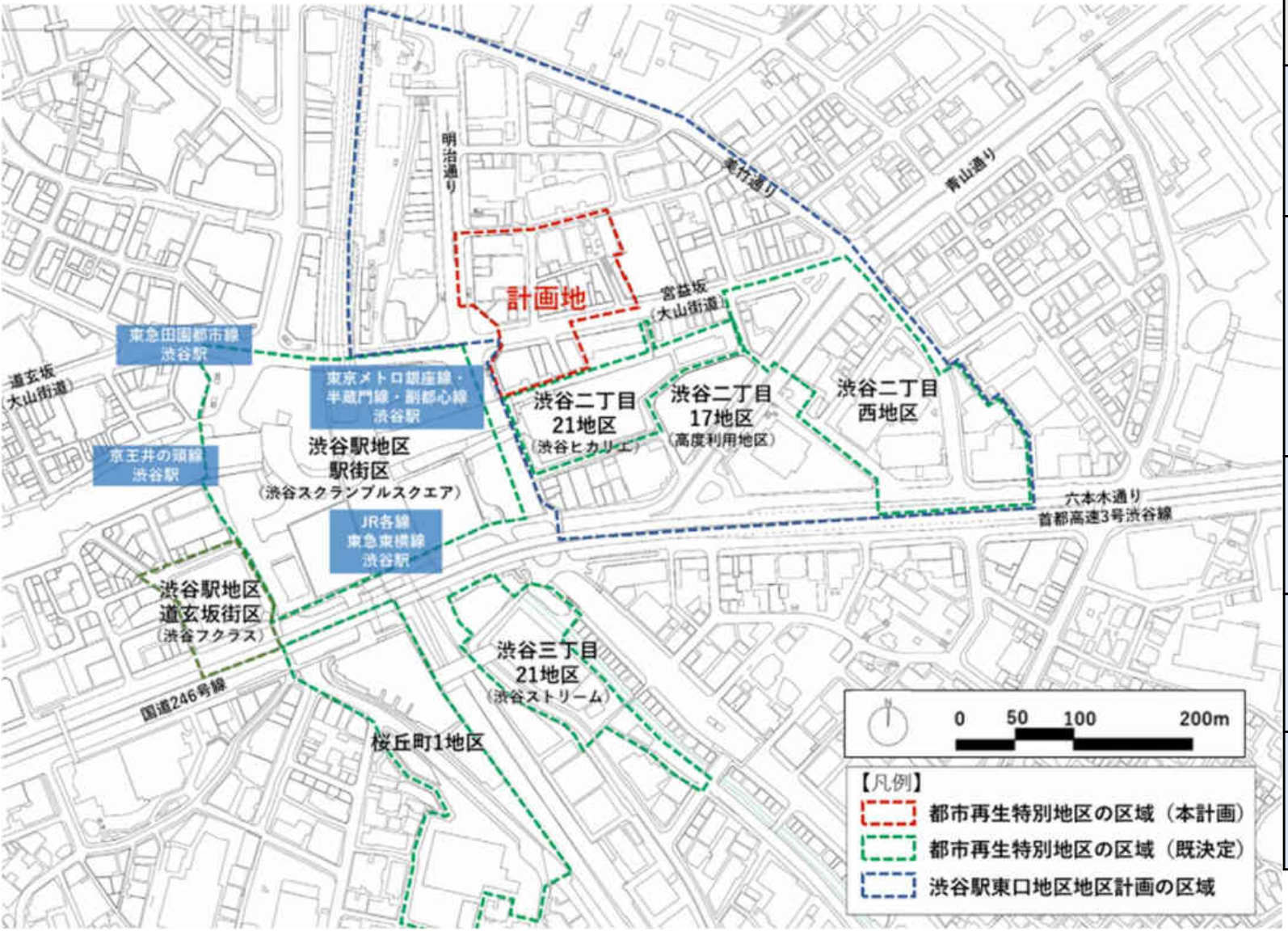
田園都市線など渋谷駅の地下のホームを下りて、都バスに行くのにスムーズに移動できない

3　宮益坂地区の開発計画の概要

3　宮益坂地区の開発計画の概要

計画地・事業手法等

・事業手法　第一種市街地再開発事業
・開発制度　都市再生特別地区

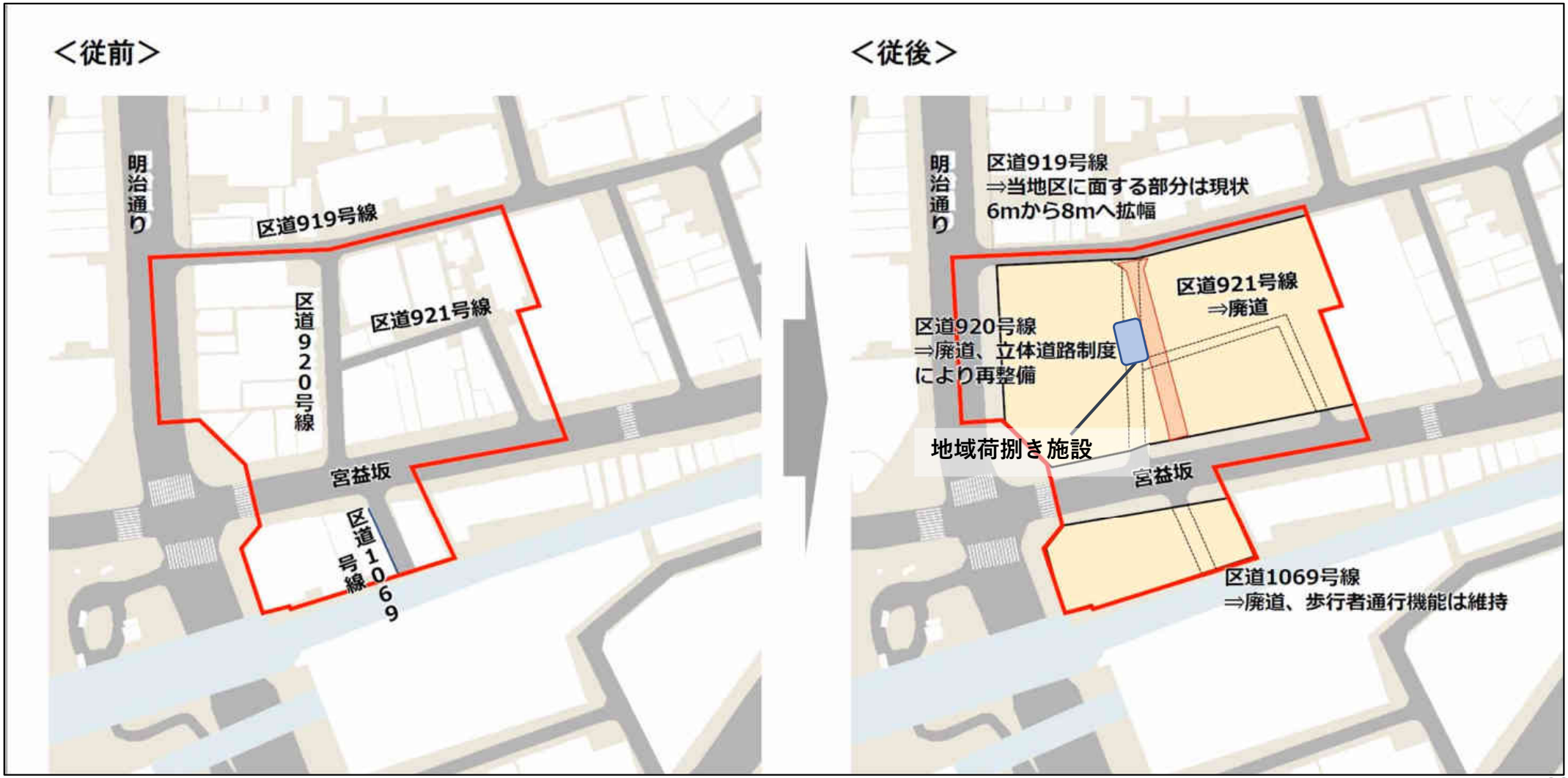


計画地概要	
所在地	渋谷一丁目 12,13,14 渋谷二丁目19,20
地域・ 地区	商業地域 防火地域 駐車場整備地区 渋谷駅東口地区地区計画
指定 容積率	900%,800%
指定 建蔽率	80%
区域 面積	約1.4ha

3　宮益坂地区の開発計画の概要

宮益坂の開発計画における街区再編の方向性

・地区内の道路を一部廃道、再整備し、再開発による大街区化及び街区再編を行う。
・周辺地域への交通動線は、再開発後も引き続き機能維持を図る。
・地域荷捌き施設整備による路上荷捌き駐車の課題解決を図る。



3　宮益坂地区の開発計画の概要

都市再生への貢献の方向性

1　渋谷駅周辺エリアの発展を支える都市基盤の整備

（1）駅～駅周辺地区をつなぐ立体的な都市基盤の整備

（2）ウォーカブルでにぎわいの溢れる大山街道の実現に向けた取組

2　渋谷駅周辺エリアの国際競争力強化を牽引する都市機能の導入

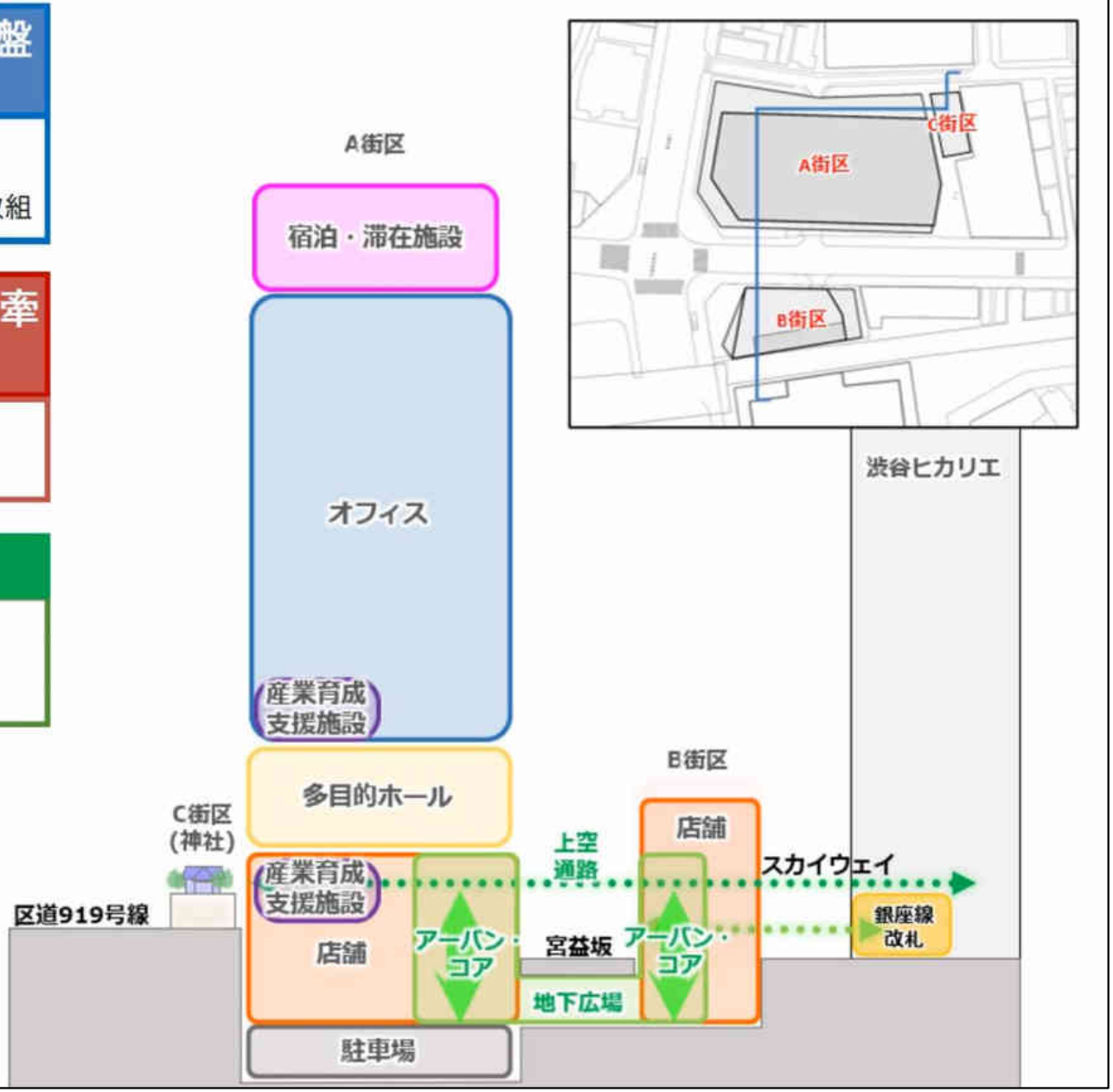
（1）国際競争力強化に資するホール、宿泊･滞在施設の整備

（2）イノベーションを創出する、産業育成支援施設の整備

3　防災対応力強化と環境負荷低減

（1）地域の防災対応力強化に向けた取組

（2）環境負荷低減に向けた取組



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

・考え方

・渋谷駅東口地区地区計画（変更）

・第一種市街地再開発事業

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

渋谷駅東口地区全体に定める都市計画

〇渋谷駅東口地区地区計画（変更）

宮益坂地区の再開発に関係して定める都市計画

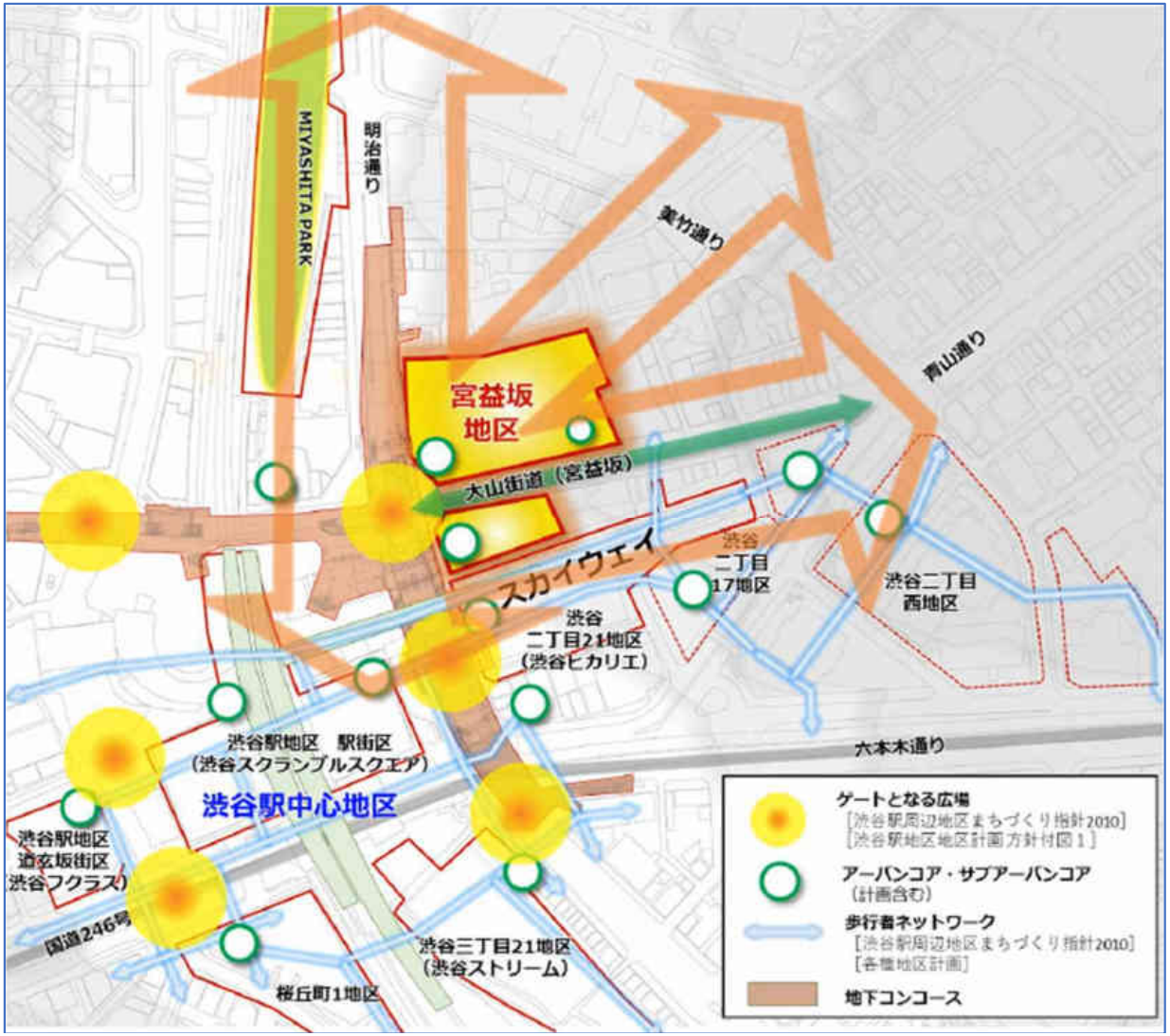
〇宮益坂地区第一種市街地再開発事業

〇都市再生特別地区（都）

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

地区計画変更のポイント

- 地元まちづくり協議会からの提案を反映
  ：地区整備計画、方針付図
- 宮益坂地区の開発に伴う地区施設の追加
  ：地区整備計画、計画図



1　大山街道沿道の
広場空間整備

2　大山街道から
先へつながる空間
・広場づくり

3　多層にわたる
歩行者ネットワークの形成

4　駅前や周辺部での
アーバンコア・
サブアーバンコアの整備

5　壁面後退区域
における
多様な空間活用

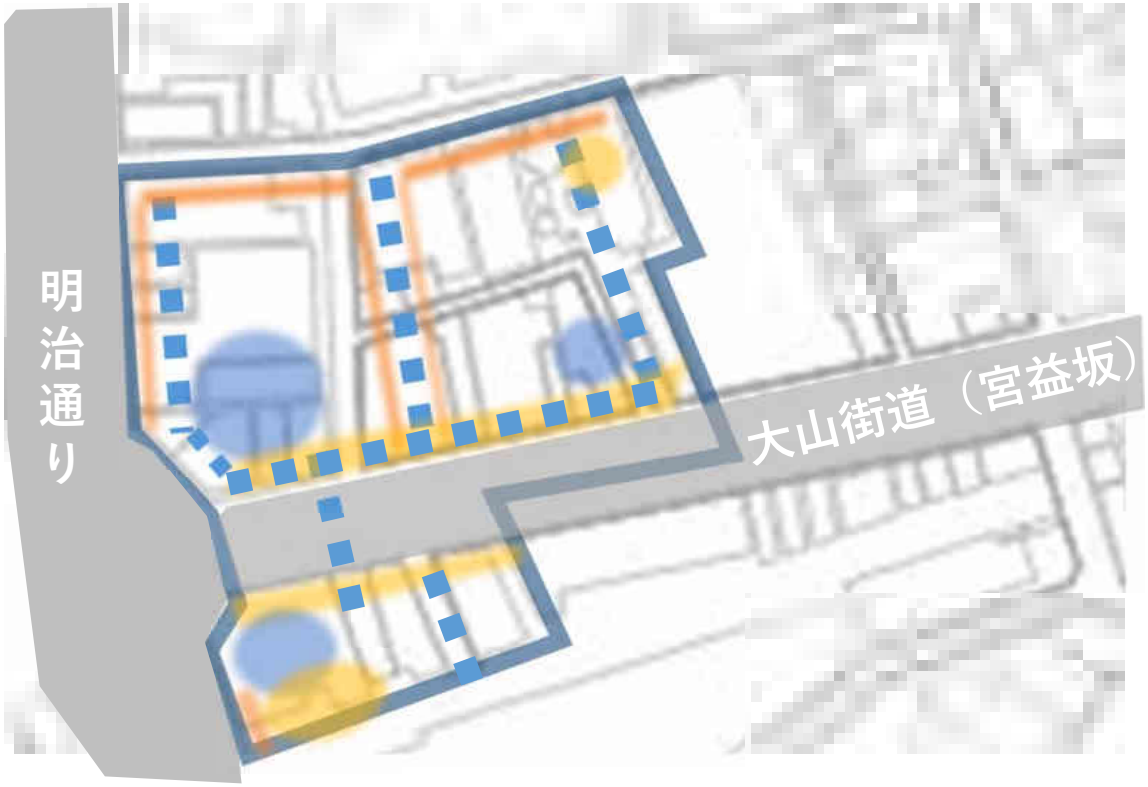
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

宮益坂地区における地区施設の考え方

1.大山街道沿道の**広場空間整備**
2.大山街道から先へつながる空間・**広場づくり**
3.多層にわたる**歩行者ネットワークの形成**
4.駅前や周辺部での**アーバン・コア**や**サブアーバン・コアの整備**
5.壁面後退区域における**多様な空間活用**

地区施設

歩行者専用通路・歩道状空地
立体広場空間
広場



立体広場空間　**広場**

歩行者専用通路（歩行者ネットワーク）
上空デッキ・建物内通路等

歩道状空地

※地区施設配置イメージ

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

・検討の考え方

・渋谷駅東口地区地区計画（変更）

・第一種市街地再開発事業

地区計画とは

まちづくりの全体構想を定める**“地区計画の目標・方針”**と具体的なまちづくりのルールを定める**“地区整備計画”**の大きく二段構成になっており、地区の実情や目指すまちの方向性に応じて内容を定めます。

地区計画

地区計画の目標・方針　まちづくりの全体構想

- **地区計画の目標**
  地区の将来像、地区整備の基本的な考え方
- **地区施設の整備方針**
  地区に必要な道路、公園等の公共施設の整備の考え方
- **土地利用の方針**
  将来の土地利用の方針、考え方
- **建築物等の整備の方針**
  建物の建て方等の規制・誘導方策に関する考え方

地区整備計画　具体的なまちづくりのルール

- **地区施設の配置及び規模**
- **建蔽率の最高限度**
- **建築物等の形態又は意匠の制限**
- **容積率の最高/最低限度**
- **壁面位置の制限**

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

地区計画の構成

地区計画

目標・方針

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

地区整備計画
- **①地区施設の配置及び規模**
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

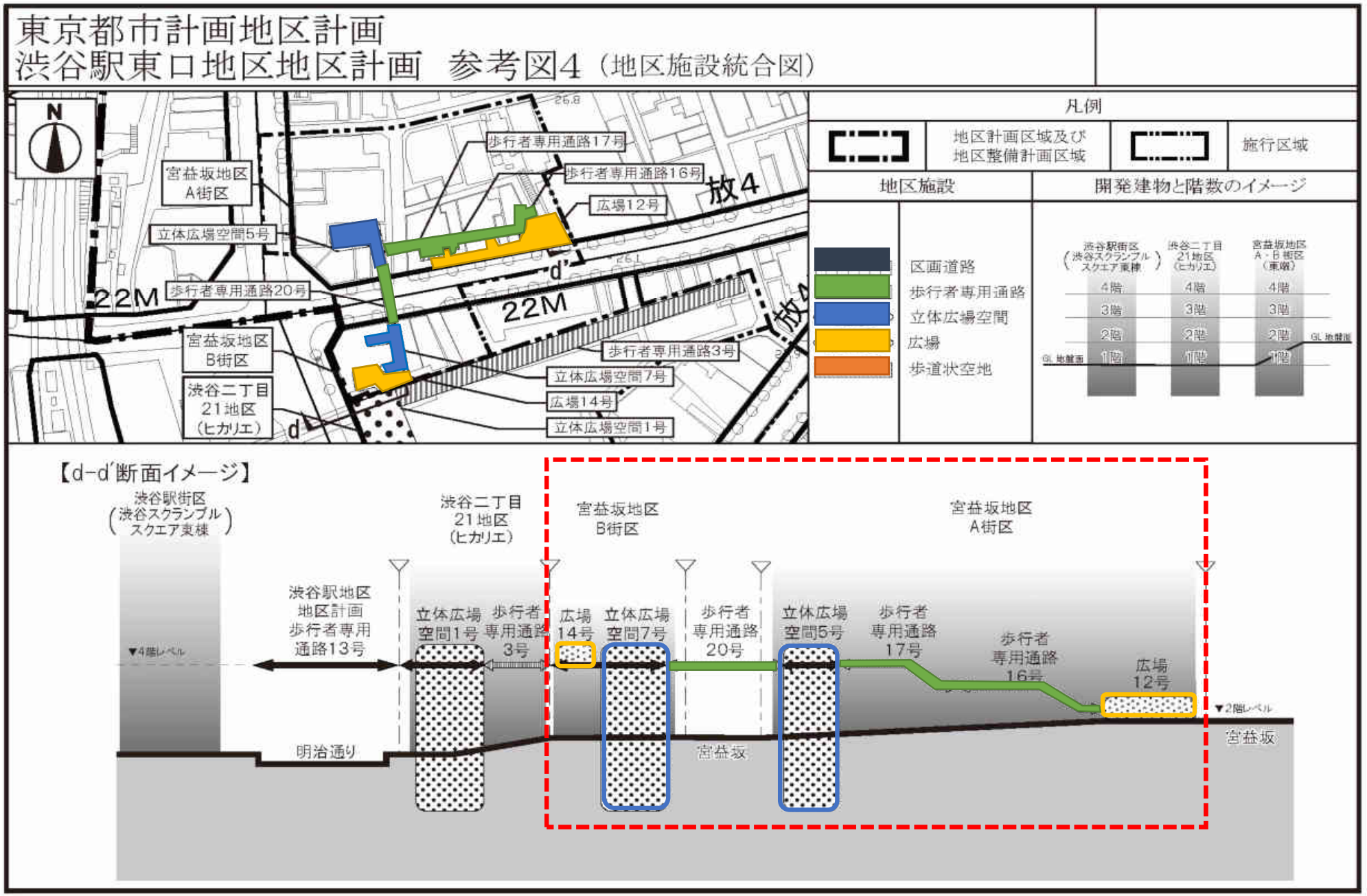
計画図１（区域）　計画図２（地区区分）　計画図３（壁面の位置の制限）
計画図４（地区施設：ヒカリエ）　計画図５（地区施設：2-17地区）
計画図６（地区施設：渋谷二丁目西地区）**計画図７（地区施設：宮益坂地区）**

計画書

計画図

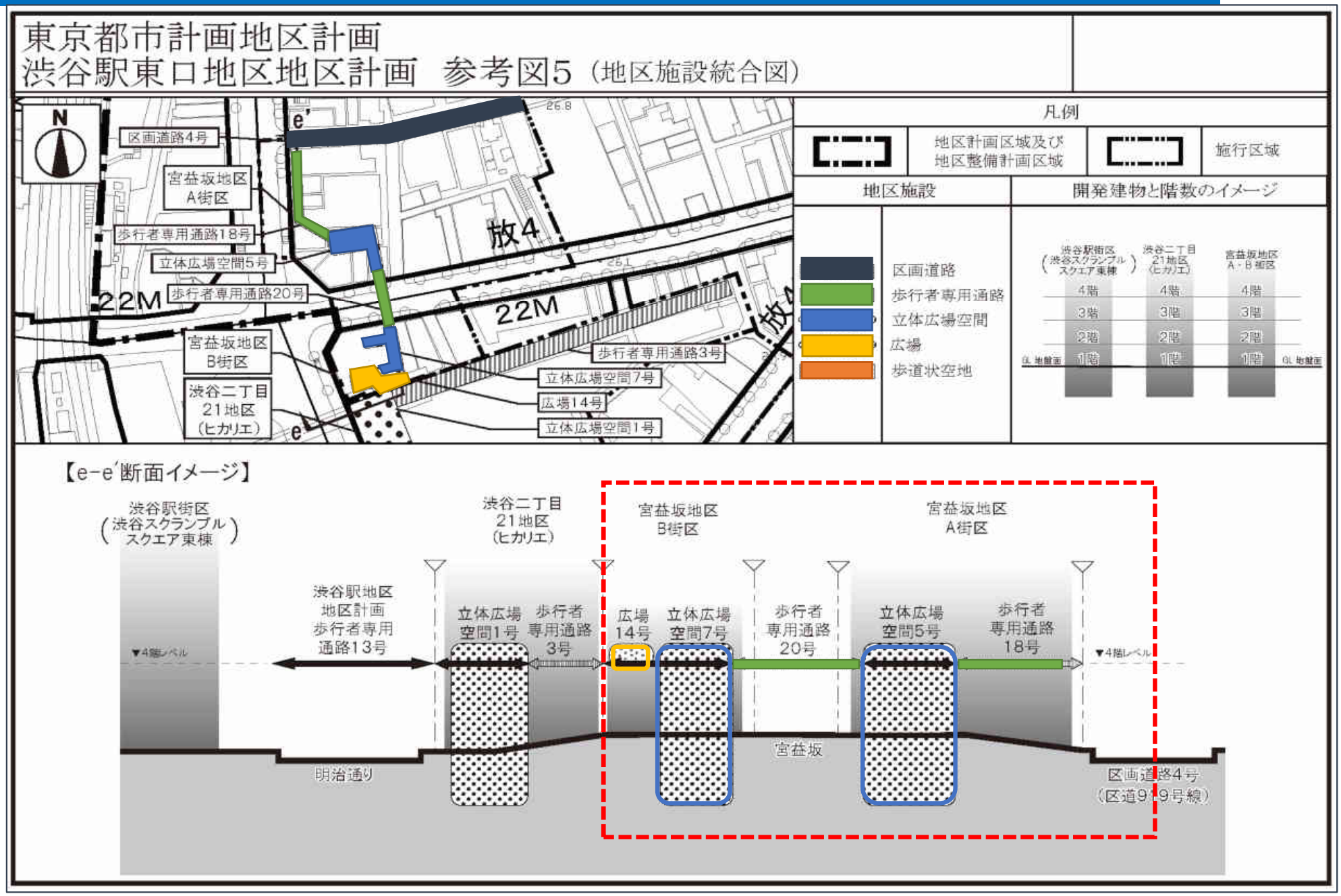
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

参考図４（ヒカリエ4階レベルから地上レベルまでの東方面ルート）



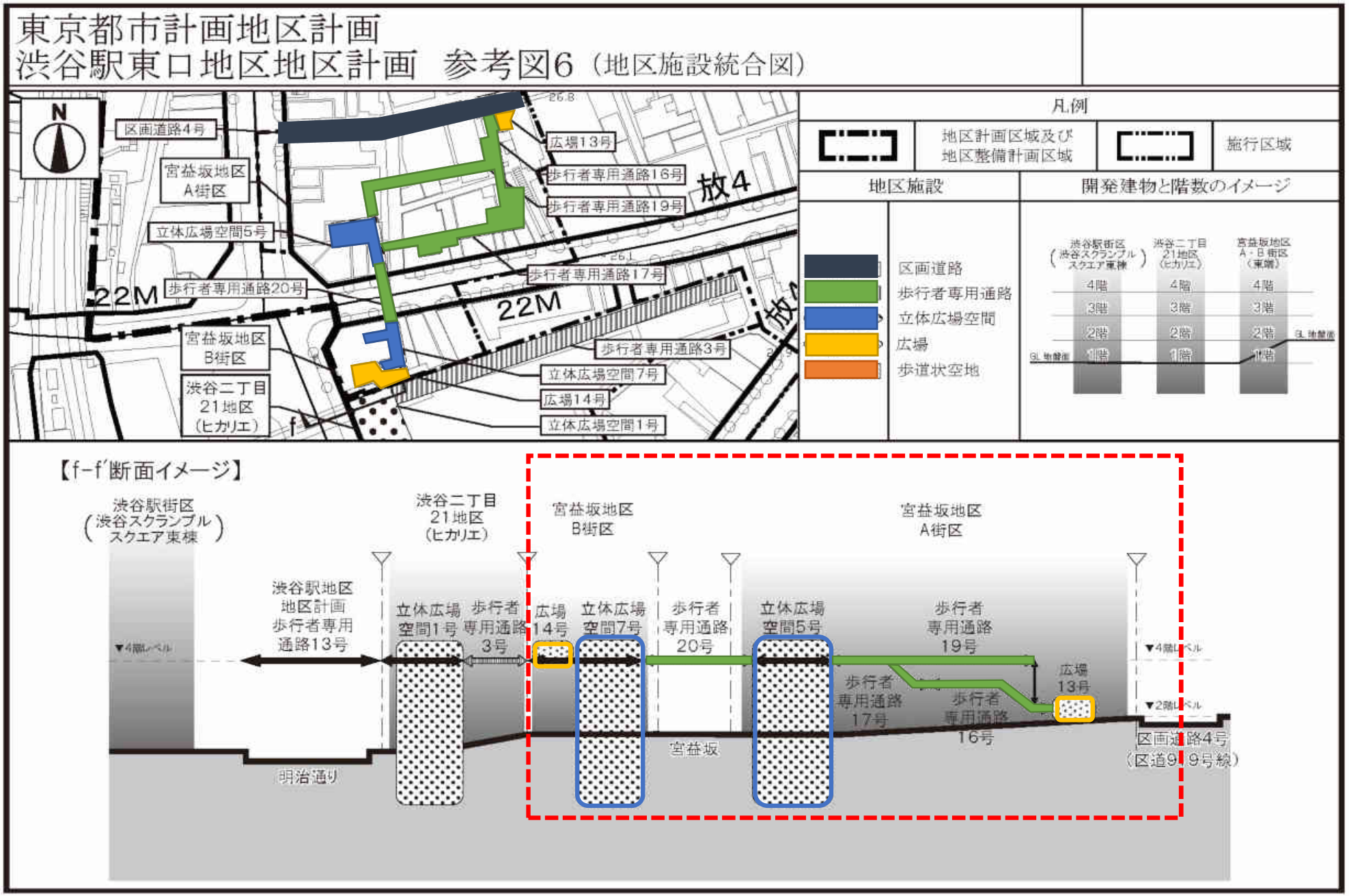
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

参考図５（ヒカリエ4階レベルからA街区4階レベルまでの北方面ルート）



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

参考図６（ヒカリエ4階レベルから地上レベルまでの北東方面ルート）



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

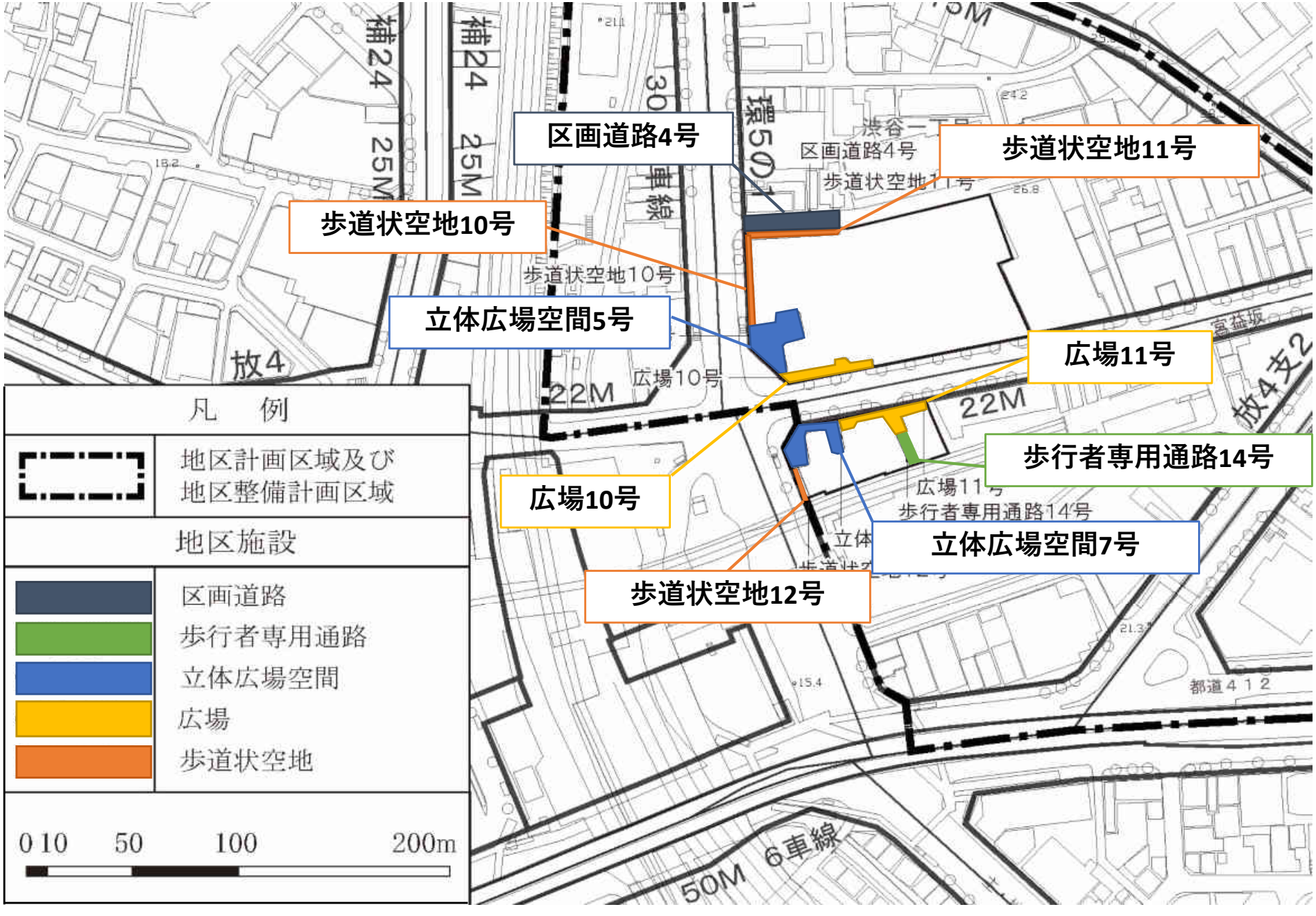
計画図7-1（宮益坂地区　地下２階レベル）

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図7-2（宮益坂地区　地下１階レベル）

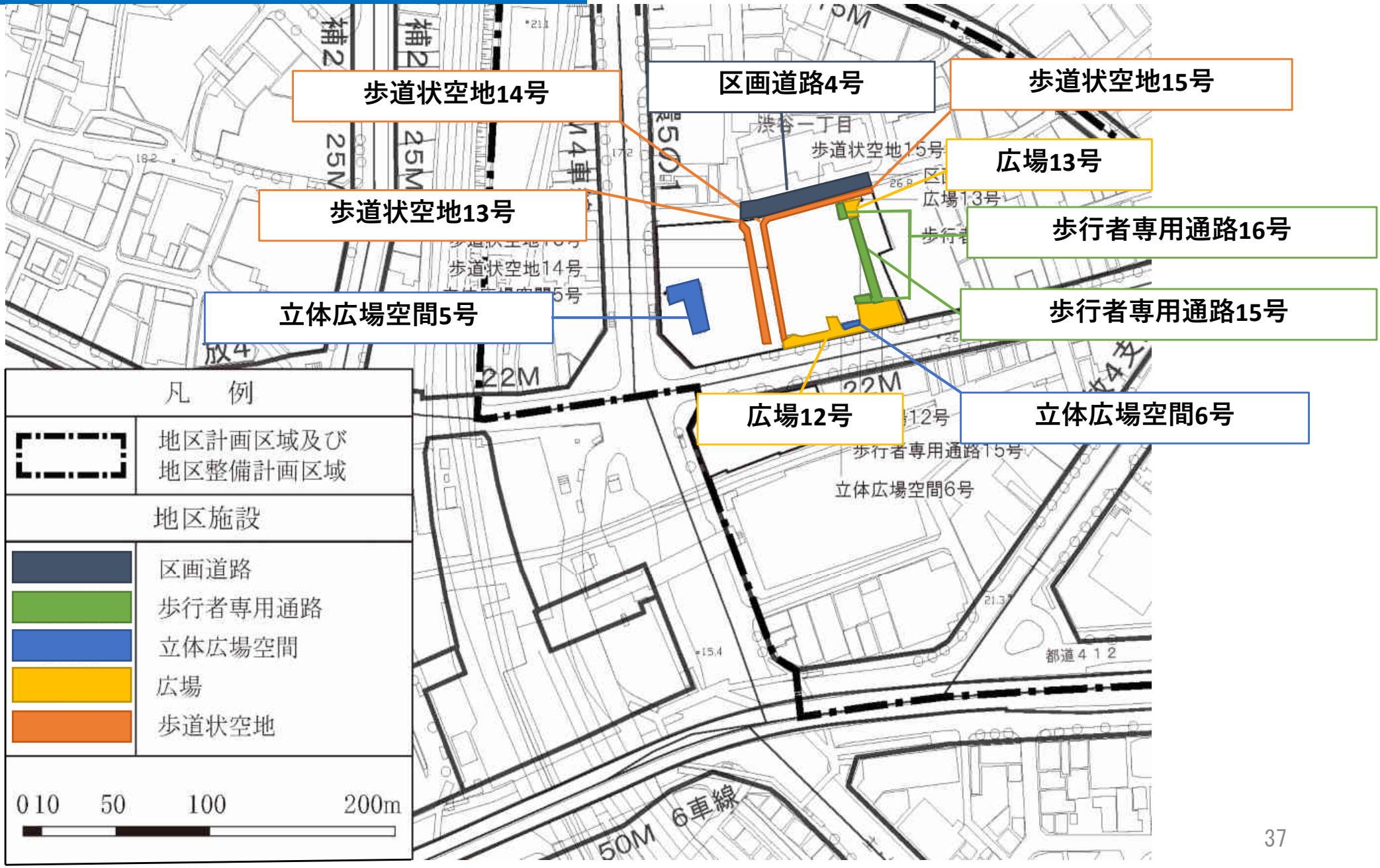
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図7-3（宮益坂地区　1階レベル）



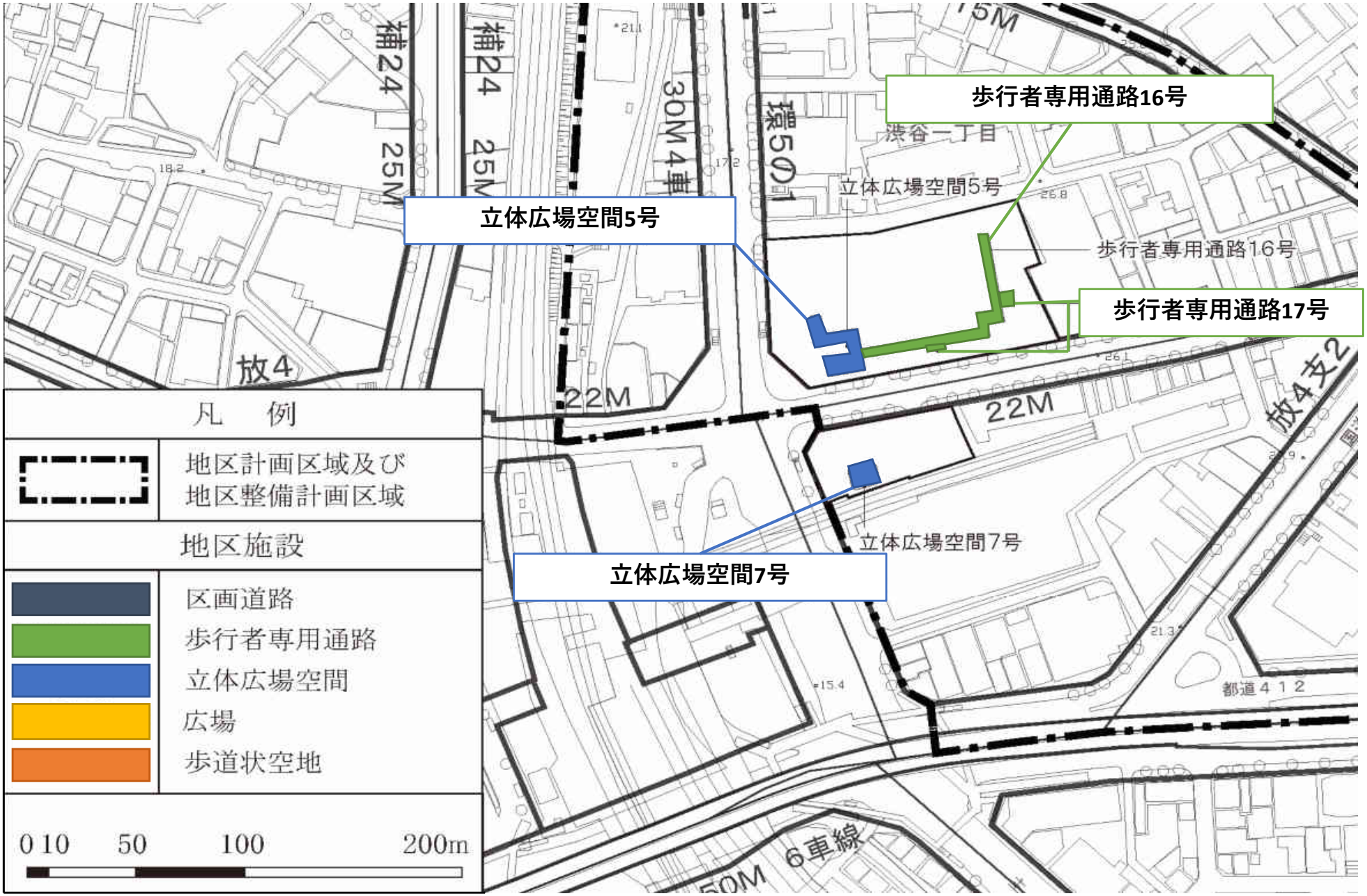
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図7-4（宮益坂地区　2階レベル）



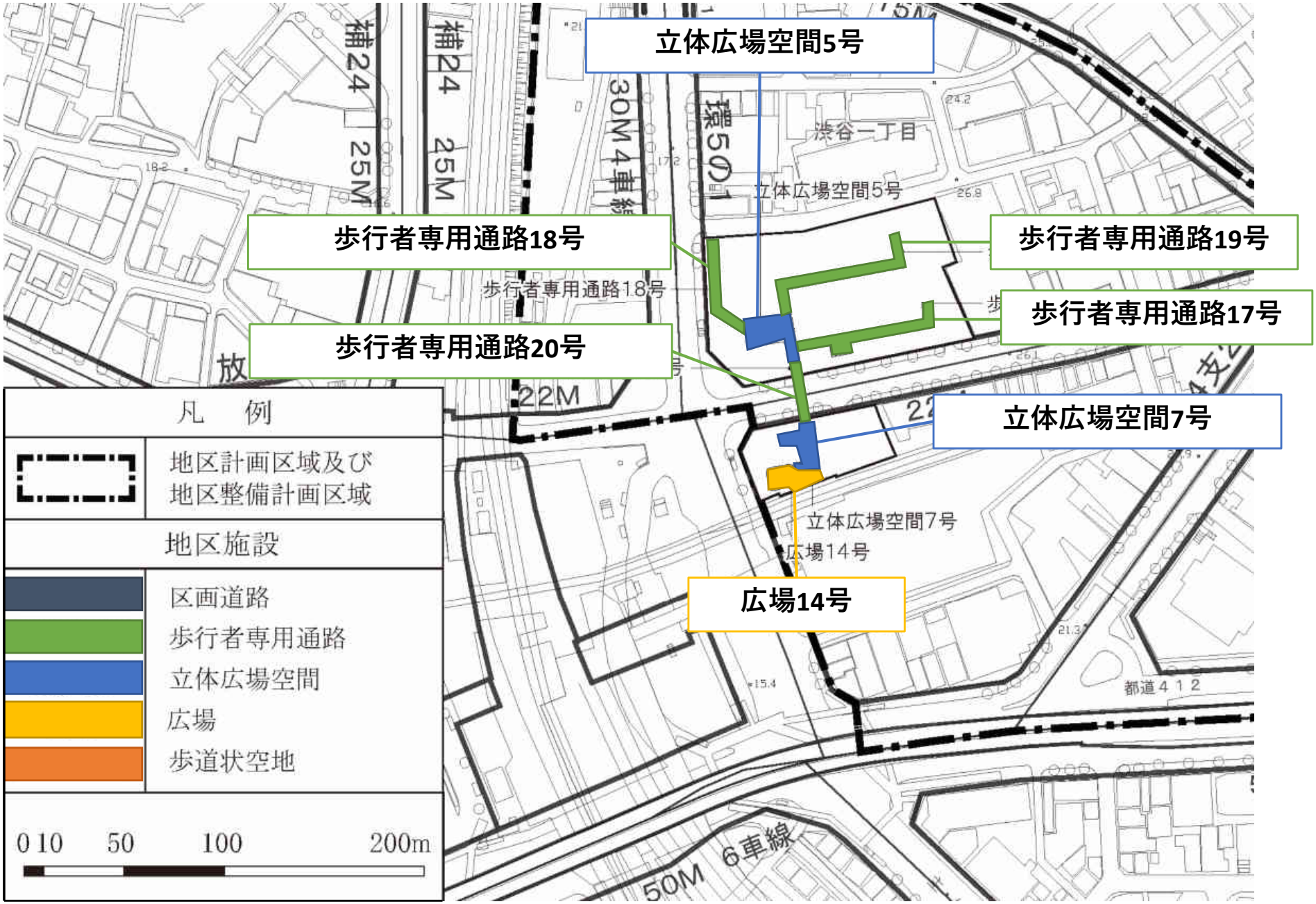
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図7-5（宮益坂地区　3階レベル）



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図7-6（宮益坂地区　4階レベル）



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

地区施設の配置及び規模（宮益坂地区）

名称	幅員	延長	面積	備　　考
区画道路４号	8m	約110m	—	一部拡幅
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。）

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

地区施設の配置及び規模（宮益坂地区）

<table>
<tr><th>名称</th><th>幅員</th><th>延長</th><th>面積</th><th colspan="3">備　　考</th></tr>
<tr><td rowspan="8">立体広場
空間5号</td><td rowspan="8">—</td><td rowspan="8">—</td><td rowspan="8">約1,710㎡</td><td colspan="3">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。）</td></tr>
<tr><td>レベル</td><td>面積</td><td>広場等の機能</td></tr>
<tr><td>4階</td><td>約240㎡</td><td>歩行者専用通路17号、18号、19号及び20号に接続する広場</td></tr>
<tr><td>3階</td><td>約320㎡</td><td>歩行者専用通路16号に接続する広場</td></tr>
<tr><td>2階</td><td>約260㎡</td><td>—</td></tr>
<tr><td>1階</td><td>約370㎡</td><td>広場10号に接続する宮益坂下交差点前広場</td></tr>
<tr><td>地下1階</td><td>約180㎡</td><td>—</td></tr>
<tr><td>地下2階</td><td>約340㎡</td><td>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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">立体広場
空間6号</td><td rowspan="4">—</td><td rowspan="4">—</td><td rowspan="4">約230㎡</td><td colspan="3">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）</td></tr>
<tr><td>レベル</td><td>面積</td><td>広場等の機能</td></tr>
<tr><td>２階</td><td>約40㎡</td><td>広場12号に接続する広場</td></tr>
<tr><td>地下１階</td><td>約70㎡</td><td>—</td></tr>
<tr><td>地下２階</td><td>約120㎡</td><td>歩行者専用通路13号に接続する広場</td></tr>
</table>

地区施設の配置及び規模（宮益坂地区）

<table>
<tr><th>名称</th><th>幅員</th><th>延長</th><th>面積</th><th colspan="3">備　　考</th></tr>
<tr><td rowspan="6">立体広場
空間7号</td><td rowspan="6">―</td><td rowspan="6">―</td><td rowspan="6">約960㎡</td><td colspan="3">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。）</td></tr>
<tr><td>レベル</td><td>面積</td><td>広場等の機能</td></tr>
<tr><td>4階</td><td>約210㎡</td><td>歩行者専用通路20号及び広場14号に接続する広場</td></tr>
<tr><td>3階</td><td>約150㎡</td><td>―</td></tr>
<tr><td>1階</td><td>約280㎡</td><td>広場11号に接続する宮益坂下交差点前広場</td></tr>
<tr><td>地下1階</td><td>約140㎡</td><td>―</td></tr>
<tr><td>地下2階</td><td>約280㎡</td><td>地下鉄駅コンコース前広場</td></tr>
</table>

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

地区施設の配置及び規模（宮益坂地区）

名称	幅員	延長	面積	備　　考
広場10号	—	—	約160㎡	新設（１階、立体広場空間５号（１階）に接続、特別区道第１０４７号路線と同レベルで接続）
広場11号	—	—	約170㎡	新設（１階、立体広場空間７号（１階）に接続、特別区道第１０４７号路線と同レベルで接続）
広場12号	—	—	約430㎡	新設（２階、立体広場空間６号（２階）に接続、特別区道第１０４７号路線と同レベルで接続）
広場13号	—	—	約60㎡	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）
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）

名称	幅員	延長	面積	備　　考
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

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

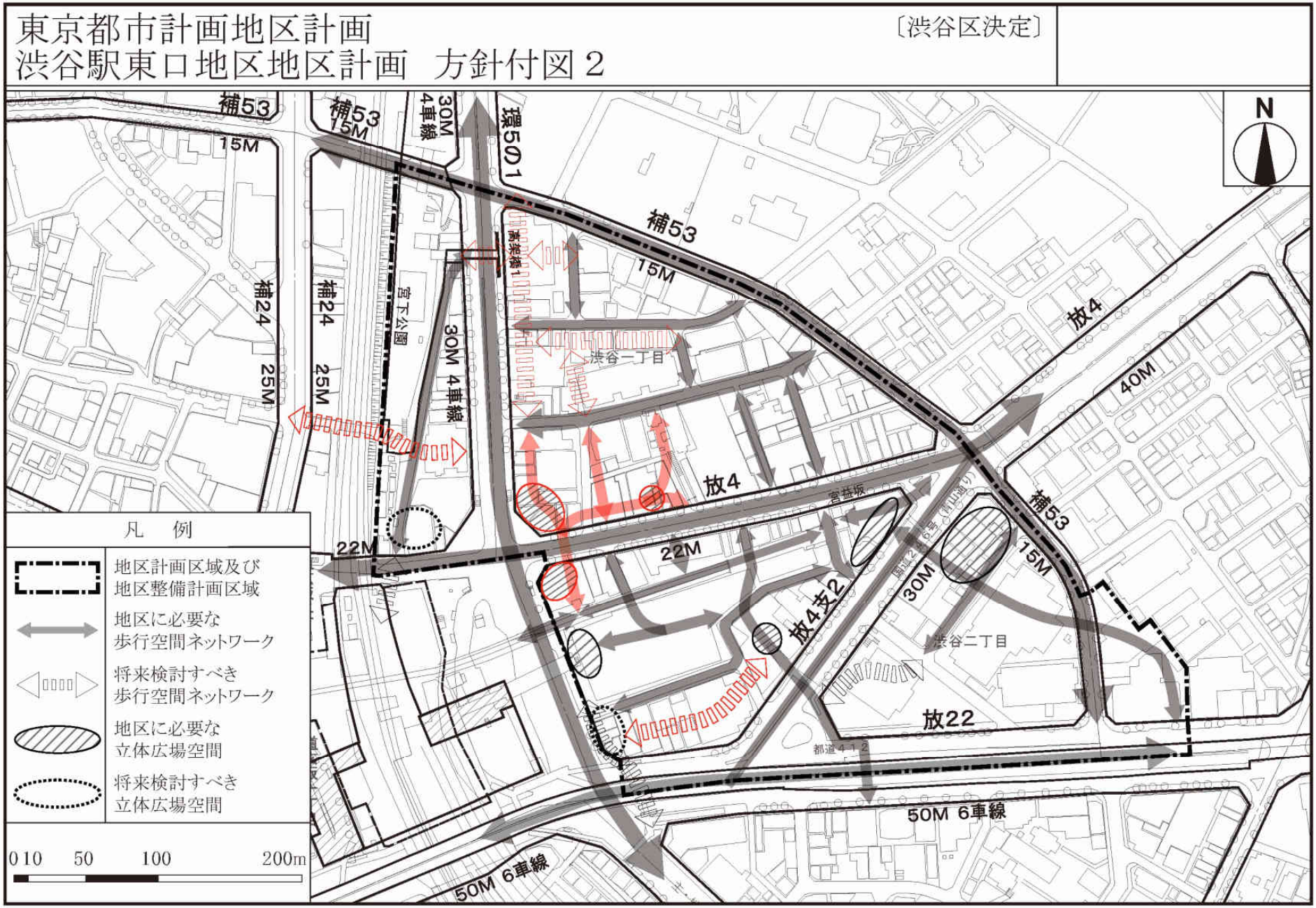
方針付図１

変更なし

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

方針付図２

赤：変更箇所



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

地区計画の構成

地区計画

目標・方針

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

地区整備計画
- ①地区施設の配置及び規模
- **②建築物等に関する事項**
- ③土地の利用に関する事項

計画書

計画図

計画図１（区域）　計画図２（地区区分）　計画図３（壁面の位置の制限）
計画図４（地区施設：ヒカリエ）　計画図５（地区施設：2-17地区）
計画図６（地区施設：渋谷二丁目西地区）計画図７（地区施設：宮益坂地区）

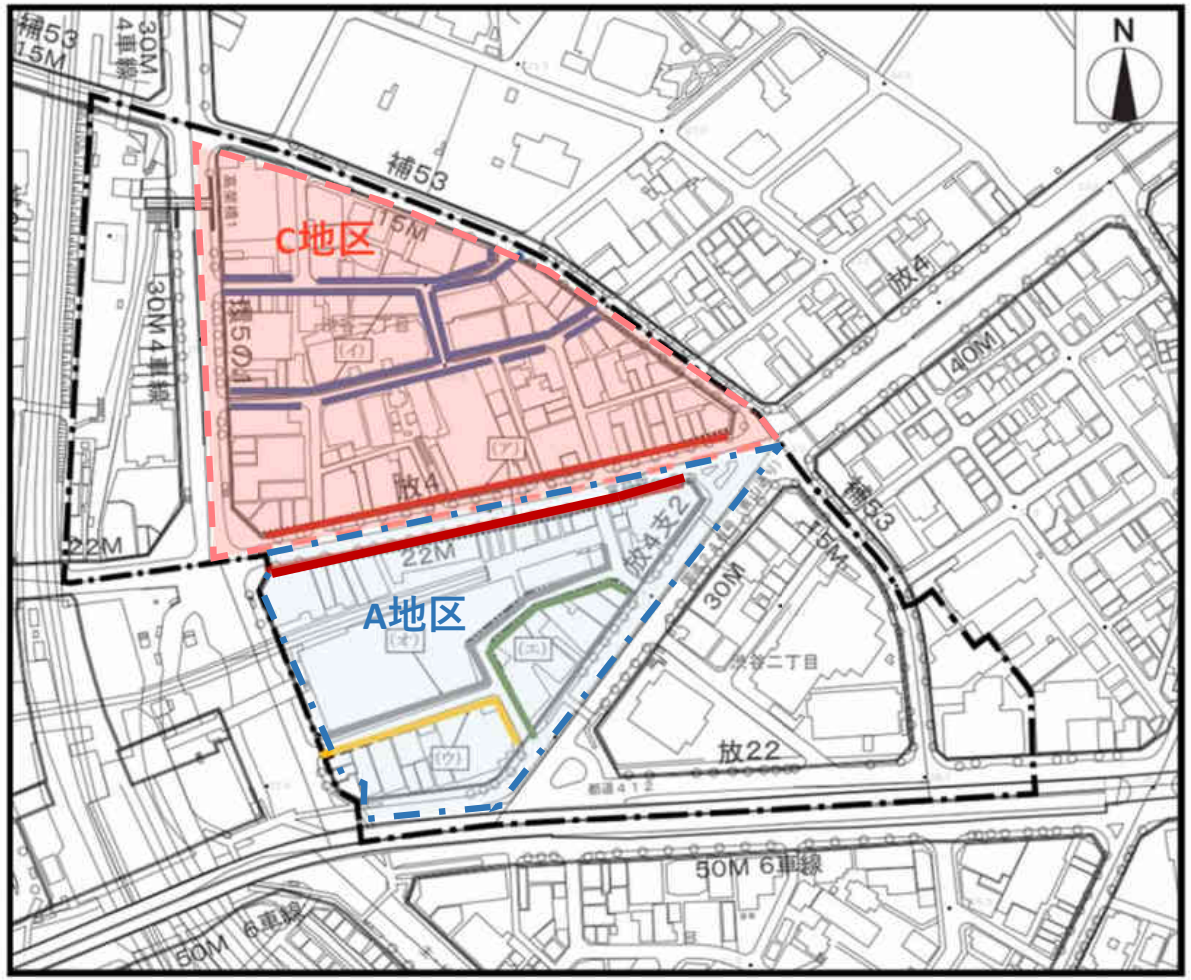
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

建築物等に関する事項

A地区　C地区

「壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」

A地区及びC地区において、道路（ア）～（オ）及び道路（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、「壁面位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」が定められている。　※明治通り、青山通り及び美竹通りについてはこの限りではない。



壁面の位置を制限する道路	前面道路境界線までの距離
道路（ア）	５０cm以上
道路（イ）	１m以上
道路（ウ）	１m以上
道路（エ）	１m以上
道路（オ）	１m以上

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

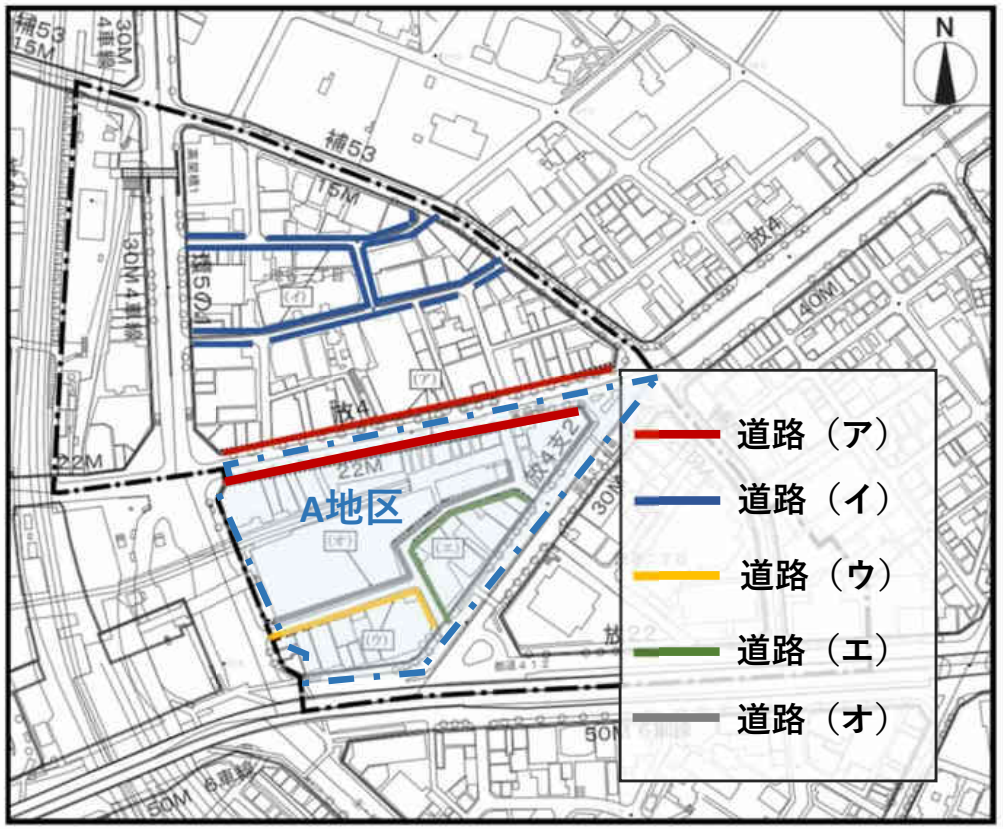
建築物等に関する事項

A地区

壁面の位置の制限

★変更のポイント

- １：道路（ア）について、北東方面における多層にわたる歩行者ネットワークの強化（※地元提案）を図るため、ただし書きを追加
- ２：道路（ウ）（エ）（オ）について、道路（ア）との文言統一



赤字：変更した箇所

図書の記載（A地区）

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。

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。

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。

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。

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

建築物等に関する事項

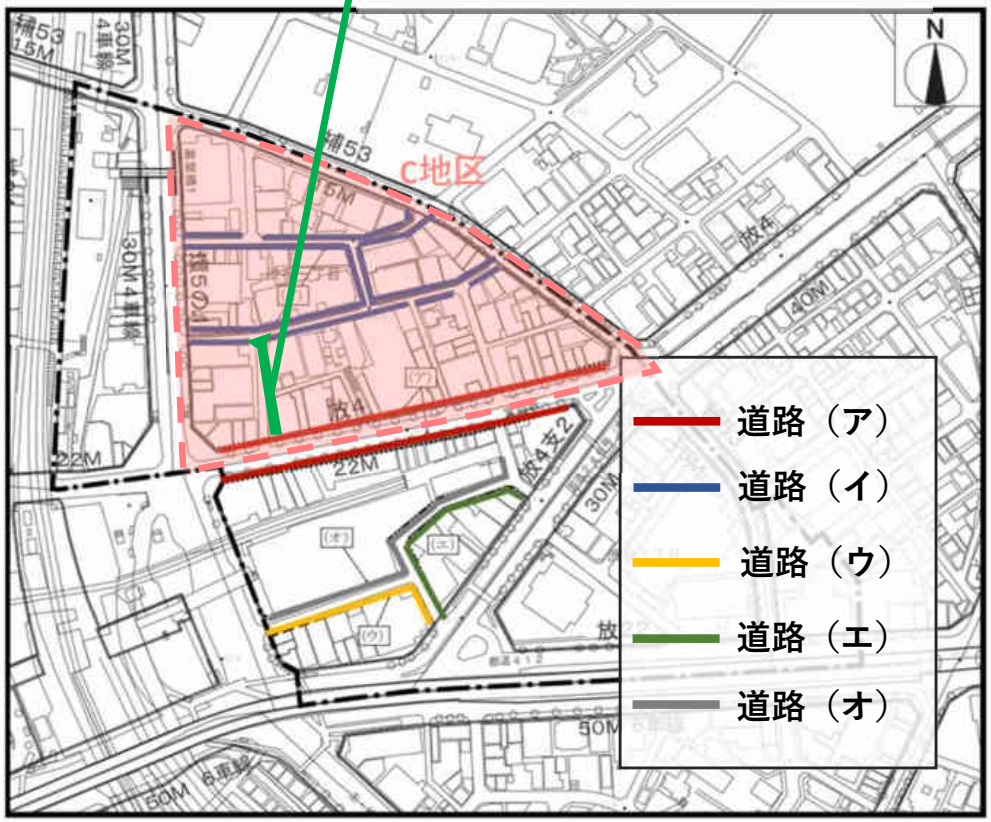
C地区

壁面の位置の制限

★変更のポイント

- １及び２：道路（ア）及び道路（イ）について、北東方面における多層にわたる歩行者ネットワークの強化（※地元提案）を図るため、ただし書きを追加
- ３：宮益坂地区の開発において、立体道路制度を活用し、都市再生特別措置法第３６条の３第２項の規定により道路上空に建築物の整備を行うため、ただし書きを追加

区道920号路線
→廃道し立体道路制度を活用



赤字：変更した箇所

図書の記載（C地区）

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。

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。

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。

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。

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

建築物等に関する事項

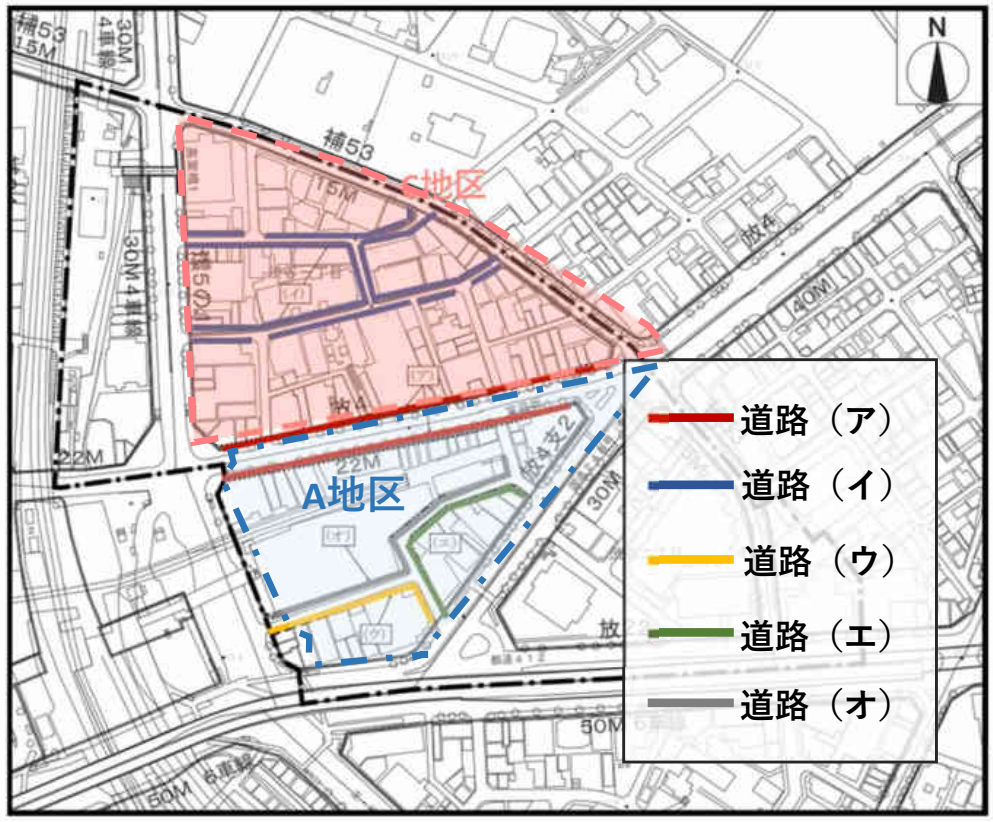
A地区　C地区

壁面後退区域における工作物の設置の制限

★変更のポイント

- １：ゆとりある、歩いて楽しい歩行空間の形成を図るため、ただし書きを追加
- ２：大山街道（宮益坂）を基軸とした、沿道のにぎわい形成や広場の誘導を図るため、ただし書きを追加

赤字：変更した箇所



図書の記載

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。

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

4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

・考え方

・渋谷駅東口地区地区計画（変更）

・第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業とは

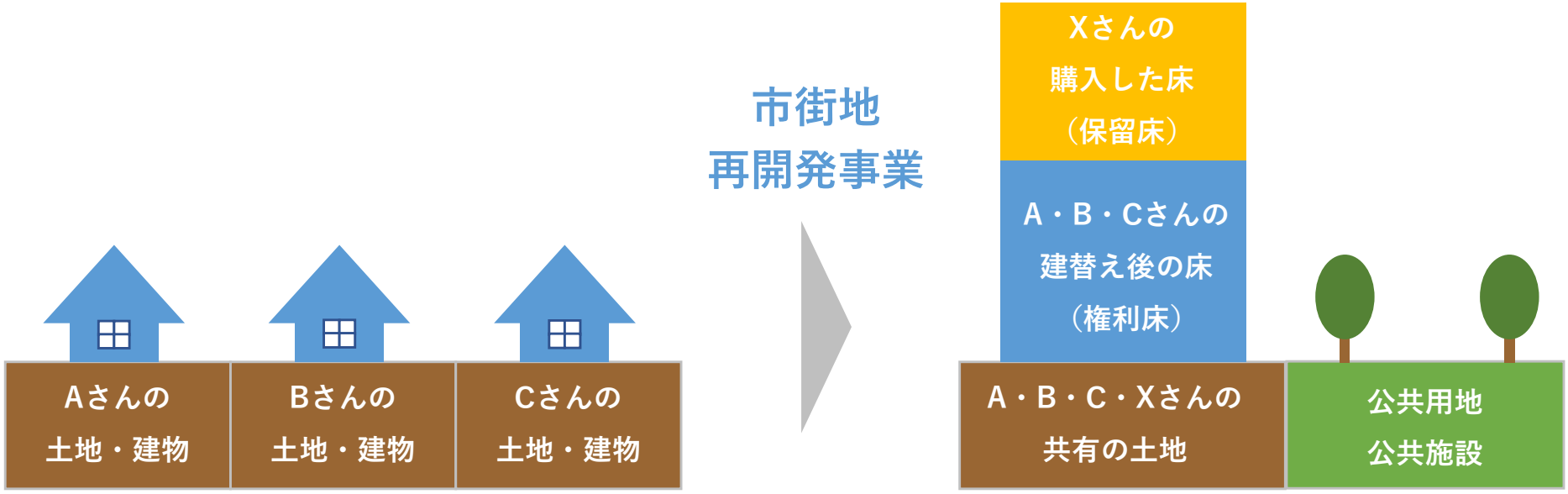
都市再開発法に基づき、市街地内の老朽建物が密集している地区等において

・細分化された敷地の統合

・不燃化された共同建築物の建築

・公共施設の整備等

を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用とともに居住環境の整備や都市機能の更新を図る事業



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画書

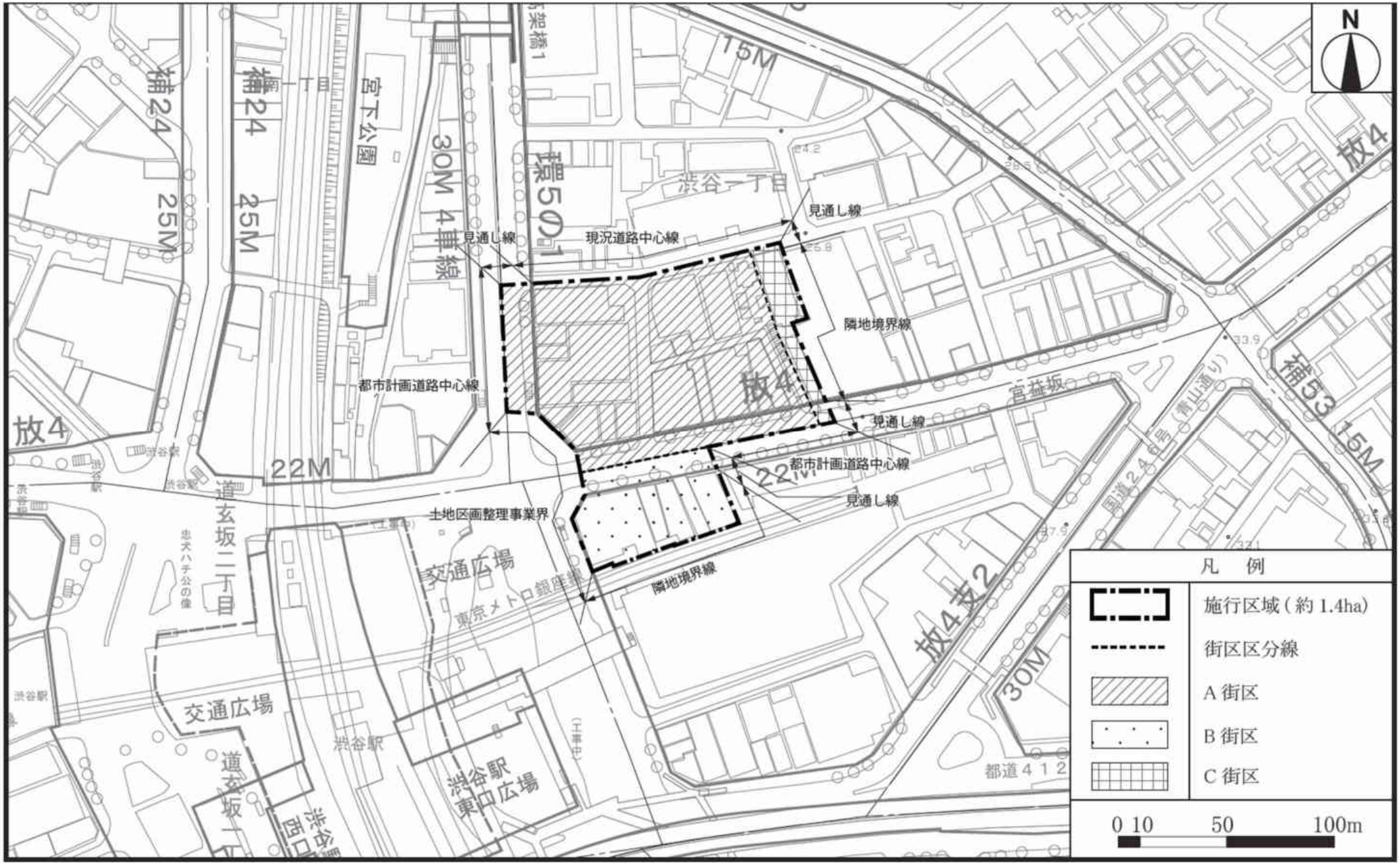
□ 事業の名称　□ 施行区域面積　□ 公共施設の配置及び規模（種別・名称・規模）
□ 建築物の整備内容（建築面積・延べ面積・主要用途・高さの限度）
□ 建築敷地の整備（建築敷地面積・整備計画）

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="6">宮益坂地区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行区域面積</td><td colspan="6">約 1.4ha</td></tr>
<tr><td rowspan="5">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="4">道路</td><td>種　別</td><td>名　　称</td><td colspan="2">規　　模</td><td colspan="2">備　　考</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>環状第５の１号線</td><td colspan="2">別に都市計画において定めるとおり。</td><td colspan="2">整備済</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区画道路</td><td>特別区道第９１９号路線</td><td colspan="2">幅員 約 5m〔約 8m〕、延長約 110m</td><td colspan="2">拡幅</td></tr>
<tr><td>特別区道第１０４７号路線</td><td colspan="2">幅員 約 11～22m〔約 22m〕、延長約 115m</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td colspan="2">幅員 約 7m〔約 7m〕、延長約 65m</td><td colspan="2">新設
立体道路制度の活用を行う。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物の整備</td><td>街区番号</td><td>建築面積</td><td>延べ面積
[容積対象面積]</td><td>主要用途</td><td>高さの限度</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>A街区</td><td>約 6,790 ㎡</td><td>約 191,150 ㎡
[約 159,980 ㎡]</td><td>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</td><td>高層部 A：180m
低層部 A： 60m
低層部 B： 30m</td><td rowspan="3">・ 高さの基準点はA街区 T.P.＋25.5m、B街区 T.P.＋22.5mC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。</td></tr>
<tr><td>B街区</td><td>約 1,730 ㎡</td><td>約 8,850 ㎡
[約 7,950 ㎡]</td><td>店舗等</td><td>低層部 C： 60m</td></tr>
<tr><td>C街区</td><td>約 480 ㎡</td><td>約 800 ㎡
[約 550 ㎡]</td><td>神社等</td><td>低層部 D： 20m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築敷地の整備</td><td>街区番号</td><td>建築敷地面積</td><td colspan="4">整　備　計　画</td></tr>
<tr><td>A街区</td><td>約 7,930 ㎡</td><td colspan="4" rowspan="3">・ 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。</td></tr>
<tr><td>B街区</td><td>約 2,180 ㎡</td></tr>
<tr><td>C街区</td><td>約 760 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">参　　考</td><td colspan="6">地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。</td></tr>
</table>

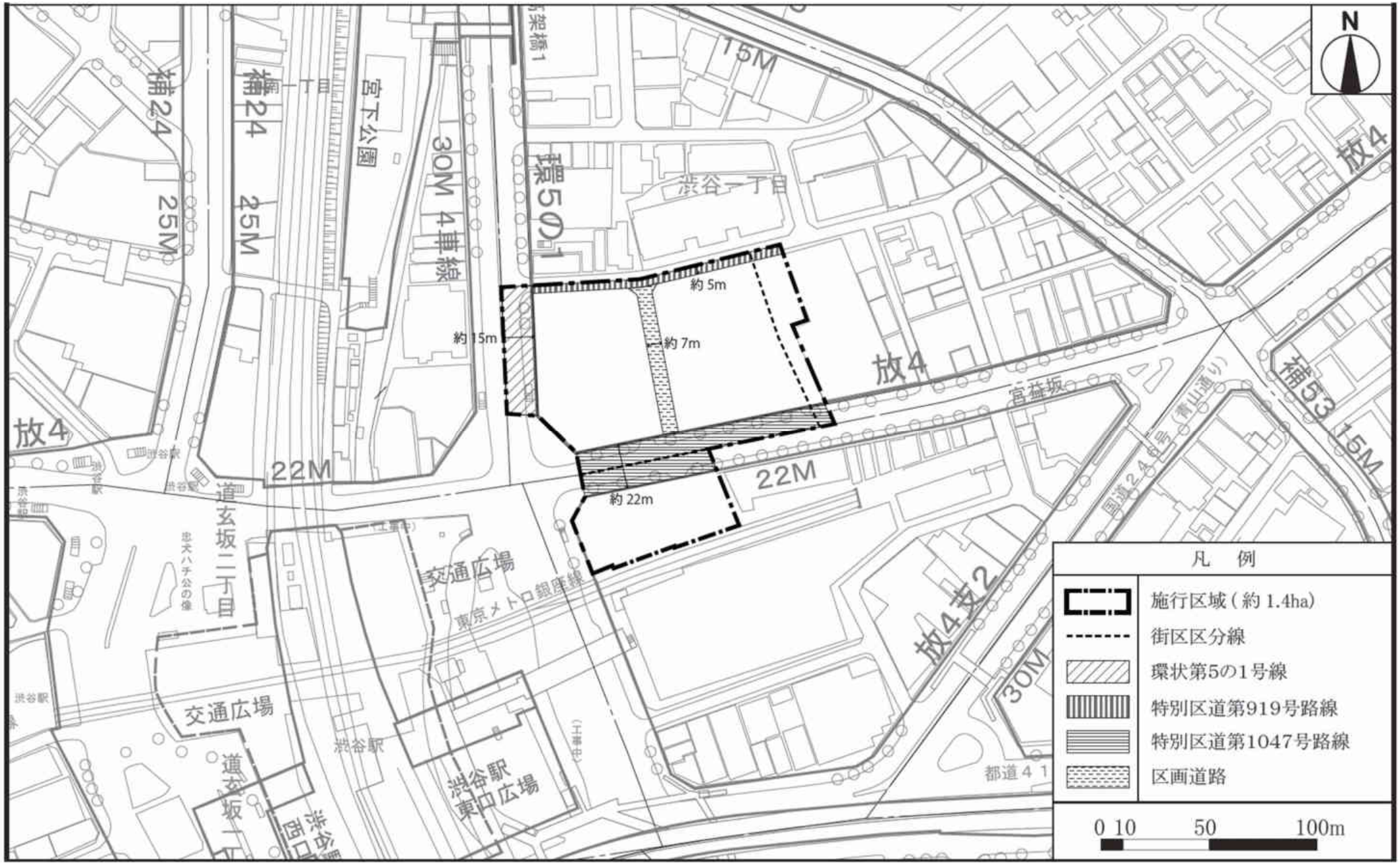
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図 1



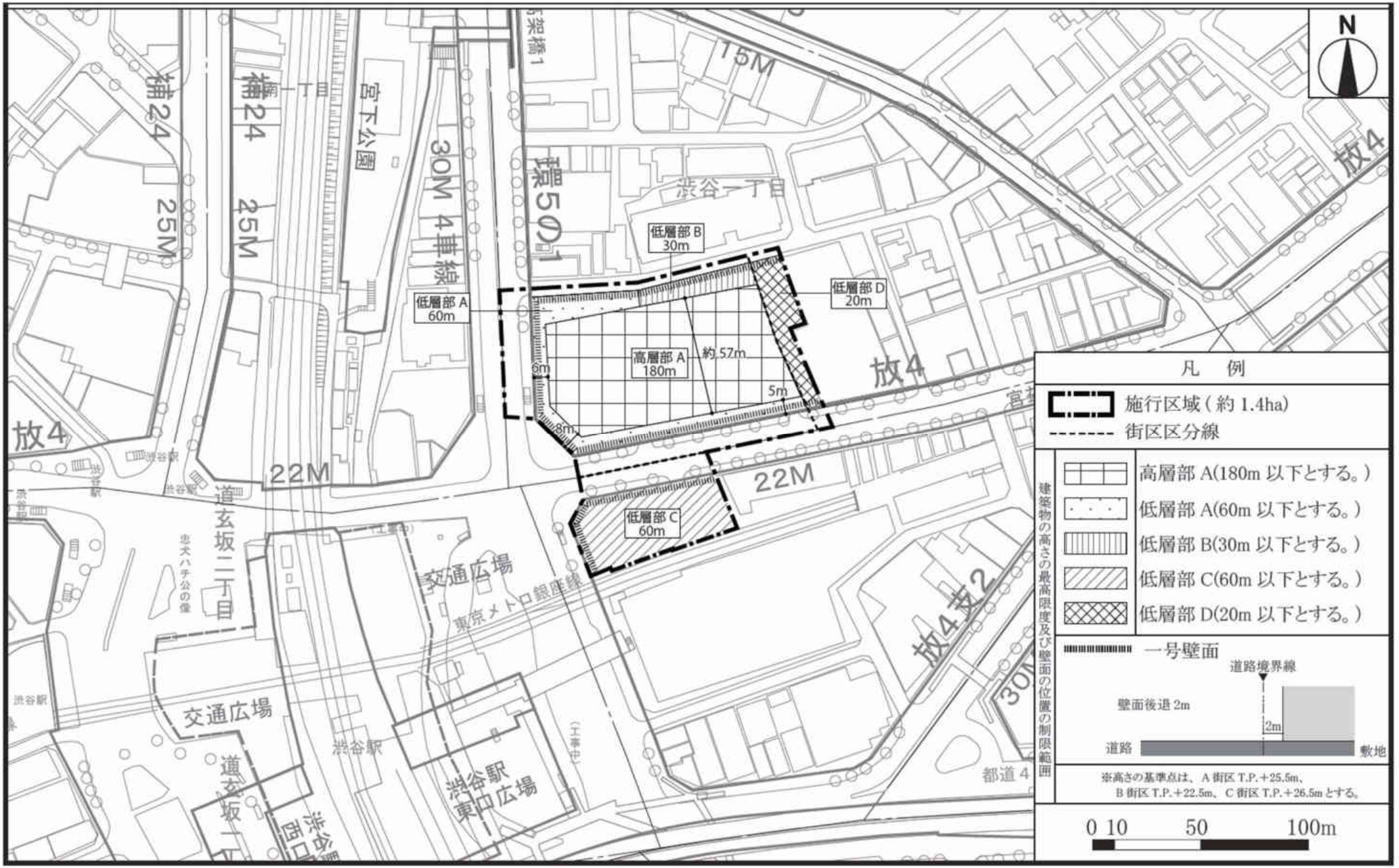
4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図２



4　渋谷駅東口地区都市計画(素案）の概要

計画図３



5　今後のスケジュール

国家戦略特区を活用した手続き

国家戦略特区の「**都市計画法の特例**」を活用した手続きを進める。

「都市計画法の特例」とは？

- **国際競争力強化を図るためのプロジェクト**に関連する都市計画については、通常の都市計画決定の手続きとは異なる「都市計画法の特例」を活用する。
- 具体的には、内閣府に設置された**「区域会議」**において協議され、最終的には、**総理大臣の認定**をもって都市計画決定がされたものとみなされる。

都市計画決定の流れ

①区域会議

関係機関が一同に参加し、都市計画決定について協議する。

②諮問会議

必要に応じて、内閣総理大臣が大臣級に意見を求める。

③総理大臣の認定

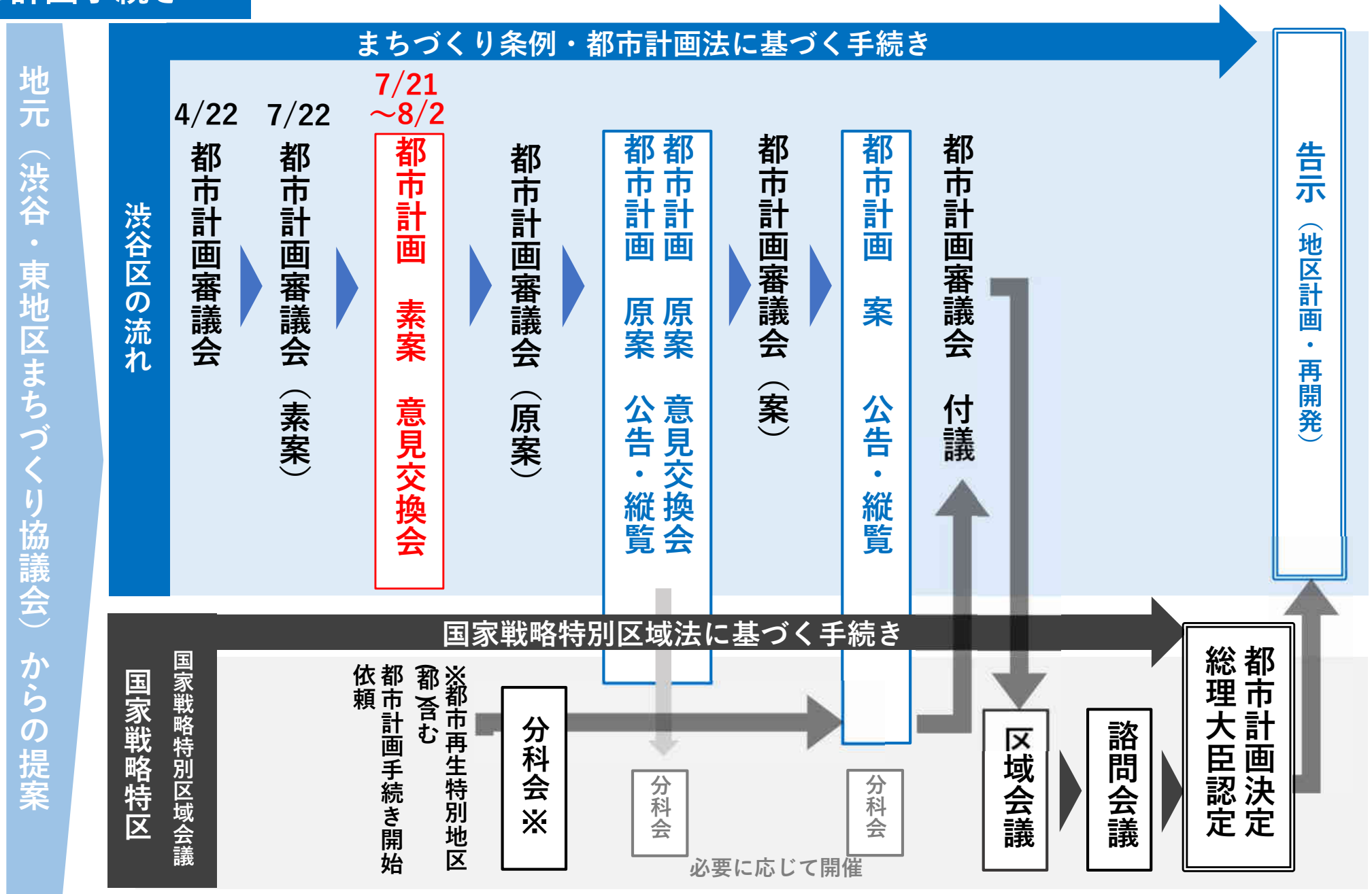
都市計画決定等

区
- 地区計画
- 市街地再開発事業

都
- 都市再生特別地区

5　今後のスケジュール

都市計画手続き



□ご意見の提出先

ご意見ございましたら、ご意見カード等にご記入いただき、郵送（消印有効）、FAXまたはメールで以下の連絡先までお送りください。

〒１５０－８０１０　東京都渋谷区宇田川町１番１号
FAX：０３－５４５８－４９１８
Mail：sec-toshisaisei@shibuya.tokyo

□ご意見募集期間

令和４年８月２日（火）まで

※いただいきましたご意見と回答は、後日、渋谷区ホームページに掲載する予定です。