

渋谷駅東口地区

平成19年 9月14日決定
 (平成19年渋谷区告示第110号)
 平成28年11月14日変更
 (平成28年渋谷区告示第213号)

東京都市計画地区計画

渋谷駅東口地区 地区計画

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13.8ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、渋谷駅の東側に位置し、渋谷副都心の活力の源である商業・業務の集積地として発展してきた。「渋谷区都市計画マスタープラン2000(以下、都市計画マスタープランとする。)」によれば、都内の代表的な交通ターミナルとして、優れた景観とにぎわい空間が融合した魅力ある空間形成のため土地の有効利用を図るとともに、生活文化を発信する拠点としての成熟化、安全で快適な歩行空間を確保し、“歩いて楽しいまちづくり”の実現を目指す地区と示している。</p> <p>しかし、地区内の一部では、駅前に相応しい都市基盤が十分に整備されていないことから、駅からの歩行者動線の複雑さや歩行者空間の不足、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>このような中で、地下鉄13号線の開通、東急東横線との相互直通運転が予定されるなど、都市機能の大きな更新が見込まれている。さらに、平成17年12月には、本地区を含む渋谷駅周辺地域約139ヘクタールが、「都市再生緊急整備地域」として政令で指定されたことから、今後、渋谷駅周辺における、副都心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第三十六条第1項(以下、都市再生特別地区とする。)等の活用を積極的に図り、渋谷再生に向けたまちづくりの先導役を担っていくことが期待されている。</p> <p>そこで、渋谷駅東口地区の都市基盤整備を図り、安全・安心・快適で、歩いて楽しい歩行空間を創出するため、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 土地の高度利用の推進による商業・業務・文化機能の集積 3 みどりと水のネットワークの形成とヒートアイランド対策の推進 4 谷の地形を活かした“だれもが歩いて楽しい”歩行空間ネットワークの形成 5 多様な都市活動を支える居住機能と調和した都市空間の形成 6 歩行環境の向上を図るため、駐車場等の合理的整備の推進 7 災害に強く、犯罪の少ない“安全・安心なまち”の実現 8 渋谷駅前に相応しい風格、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
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>渋谷駅東口に相応しい商業・業務機能及び劇場・美術館・映画館・音楽ホール・博物館・演芸場・会議場等の文化・交流機能の集積を図るとともに、商業空間の連続性と、にぎわいのある魅力的な空間を創出するため、建築物の道路に面した部分は、通りに対して開かれた商業施設等を誘導する。</p> <p>街区の再編による狭幅員道路の拡幅を図るとともに、狭小な敷地の共同化等による土地の有効利用を推進する。</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、それぞれに相応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>渋谷再開発の先導役となる中心地区と位置づけ、優れた景観とにぎわいがあり、多世代が交流する「渋谷の新しい顔」となる土地利用を推進する。渋谷駅基盤整備と連動した都市再生特別地区等の活用により“歩いて楽しい歩行空間”の形成を基本とする、にぎわいとゆとりのある歩行空間ネットワークと魅力あるアメニティ空間の創出を図る。</p> <p>また、土地の高度利用と共同化による商業・業務機能、生活文化の発信拠点及び青山・</p>

<p>土地利用の方針</p>	<p>表参道・渋谷三丁目地区などの周辺地域への回遊の拠点として形成を図る。</p> <p>あわせて、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歩行空間の形成、開発ごとの集約型駐車場の推進とそれらをつなぐネットワークの構築を図る。</p> <p>また、特別区道第1047号線（以下、宮益坂とする。）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、連続的な商業空間を誘導し、渋谷らしさを演出する坂道に相應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、都市計画マスタープランにおける「みどりと水の空間軸」として、歩行者専用道路の整備や建築物の低層部への商業施設の誘導により、駅から宮下公園につながる、憩いとうるおいのある空間形成を図るとともに、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>明治通り及び特別区道第913号線（以下、美竹公園通りとする。）沿道は、隣接する地区と連続した、にぎわいと落ち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、連続的な商業空間を誘導し、渋谷らしさを演出する坂道に相應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>あわせて、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>隣接する地区との接続や回遊性、文化機能に配慮しつつ、青山通り沿道は、青山・渋谷三丁目方面につながる、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>地区施設の整備の方針</p>	<p>本地区内の街区同士等を快適につなぐ歩行空間ネットワークを形成するため、都市再生特別地区等の活用により、建築敷地や建築物等の空間を有効に活用し、歩行者の用に供するために必要な道路、多層的につなぐ歩行空間、屋内通路及び広場等について、ユニバーサルデザインに配慮した地区施設として位置づけるとともに、将来、渋谷駅及び駅を中心とする東西地域間を結ぶことを考慮し、本地区以外との回遊性にも寄与する施設として整備する。</p> <p>また、地上部を歩行空間の基本としながらも、渋谷の特徴である谷地形や坂道空間を、快適に回遊するための多層な歩行空間ネットワークに接続する“憩い・たまれる広場空間”と、それらを結び歩行者の上下移動を容易にする“縦軸動線”を、立体的な地区施設として位置づけ、整備する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>商業・業務機能の集積、生活文化の発信拠点として相應しい土地利用を実現するために建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>あわせて、商業地としてのにぎわいを誘導するため、計画図2に示す道路及び地区施設に面する建築物等の低層部に用途の制限を定める。さらに、渋谷駅前に相應しい風格、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とともに、敷地の共同化による建築物の更新を推進する。</p> <p>地区ごとの建築物等の整備の方針は以下のとおりとする。</p> <p><地区別の建築物等の整備の方針></p> <p>【A地区】</p> <p>「渋谷の新しい顔」として相應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、都市再生特別地区や市街地再開発事業などの制度を活用し、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施設等の導入による文化・交流機能の拠点を形成する建築物の整備を誘導する。</p> <p>“快適でにぎわいのある、歩いて楽しい歩行空間”を創出するため、駅を中心とする東西地域間や、駅街区とのスムーズな結節に寄与するペDESTリアンデッキ等と他の街</p>

建築物等の整備の方針

区や地区をフレキシブルにつなぐ多層的な歩行空間、公共空地及び広場等について、都市再生特別地区等の活用により整備を行う。また、周辺地区との回遊性に配慮した歩行空間の形成を図るため、地区内の段階的開発と連動する建築物の整備を行うとともに、各開発における集約型駐車場の整備推進とそのネットワークの形成に努める。

宮益坂沿道は、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、建築基準法第68条の5の5に規定された「街並み誘導型地区計画」による、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商業空間を形成する建築物の整備を図る。

特別区道第925号、第926号及び第927号沿道は、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、歩いて楽しい”歩行空間を形成する建築物の整備を図る。

【B地区】

駅から宮下公園につながる歩行空間は、憩いとうるおいに配慮した魅力あふれる商業施設等を誘導し、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みの形成に努めるとともに、明治通り等沿道においては、敷地の共同化に努め、魅力あふれる商業施設等を配した建築物の整備を誘導する。

【C地区】

宮益坂沿道は、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、建築基準法第68条の5の5に規定された「街並み誘導型地区計画」による、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商業空間を形成する建築物の整備を図る。

特別区道第917号、第918号及び第919号沿道は、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」による、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、第918号及び第919号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商業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。

【D地区】

にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みと周辺地域につながるより良い歩行空間を形成するため、敷地の共同化等による建築物の整備を図る。

その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

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。

建替えに等ともなう附置義務駐車場の設置については、駐車場及び出入り口の集約等を行うことで、本地区計画が目指す「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、歩いて楽しい歩行空間の形成」を妨げない対応を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	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
		その他の公共空地	歩行者専用通路1号	4.5~6m	約70m	—	新設（屋内、昇降機能を含む。）
			歩行者専用通路2号	3.5~6m	約70m	—	新設（地上、一部屋内、昇降機能を含む。）

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共地	歩行者専用通路3号	8m	約150m	—	新設（地下鉄銀座線線路敷地上空部分、昇降機能を含む。）		
			立体広場空間（アーバン・コア）	—	—	約1,750㎡	新設（地下3階から地上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㎡	歩行者専用通路3号に接続する広場
							2階	約450㎡	歩行者専用通路1号に接続する広場
							1階	約450㎡	明治通り前広場
							地下3階	約250㎡	地下鉄駅コンコース前広場
			広場1号	—	—	約190㎡	新設（地上、歩行者専用通路1号に接続）		
			広場2号	—	—	約110㎡	新設（地上、歩行者専用通路3号に接続）		

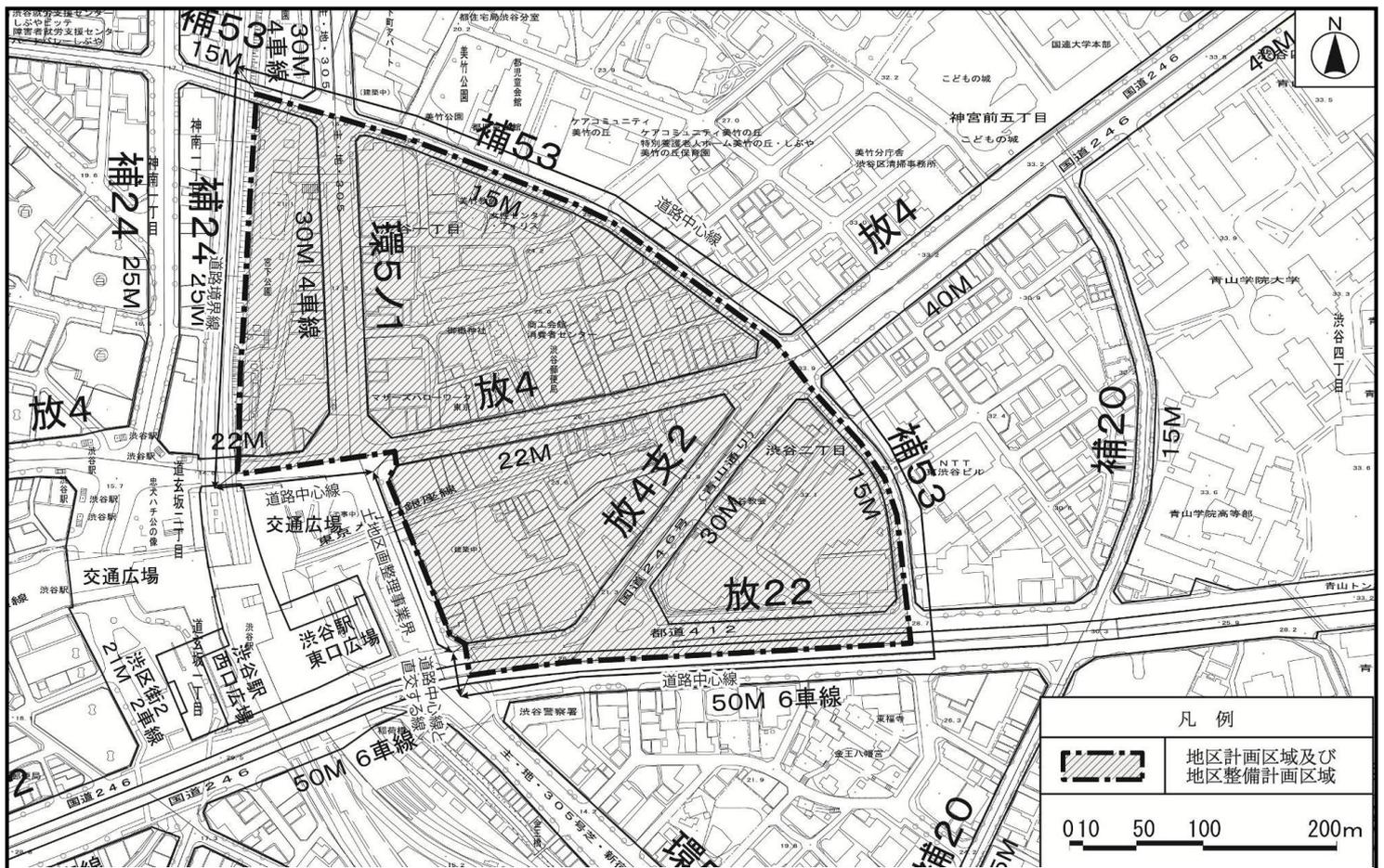
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区
			面積	約3.7ha	約2.0ha	約5.0ha	約3.1ha
		建築物等の用途の制限	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第4号に掲げる風俗営業の用に供するもの（まあじゃん屋を除く。）</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p> <p>(3) 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 計画図2に示す道路に面する建築物で、道路に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業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っては、前項（5）の規定は適用しない。</p> <p>(1) 区長が、文化・交流の用に供する建築物又は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、駐車場の出入り口等</p> <p>(3) 2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの</p>				
建築物の容積率の最高限度	—	—	—	—	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、または美竹公園通りに接する敷地についてはこの限りでない。	—	
						1 敷地面積が100㎡未満	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	—	—	建築基準法第52条第2項の規定による限度 2 敷地面積が100㎡以上300㎡未満 10分の50 3 敷地面積が300㎡以上500㎡未満 10分の60 4 敷地面積が500㎡以上 10分の70	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	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、その全部を一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は適用しない。 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。	—	—	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、その全部を一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は適用しない。 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。	—
		壁面の位置の制限	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 2 道路(ウ)、(エ)、(オ) 1m以上 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。	—	—	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 2 道路(イ) 1m以上 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、美竹公園通り及び青山通りについてはこの限りでない。	—
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、次の工作物等を設置してはならない。	—	—	壁面の位置の制限を定めた区域内の土地には、次の工作物等を設置してはならない。	—

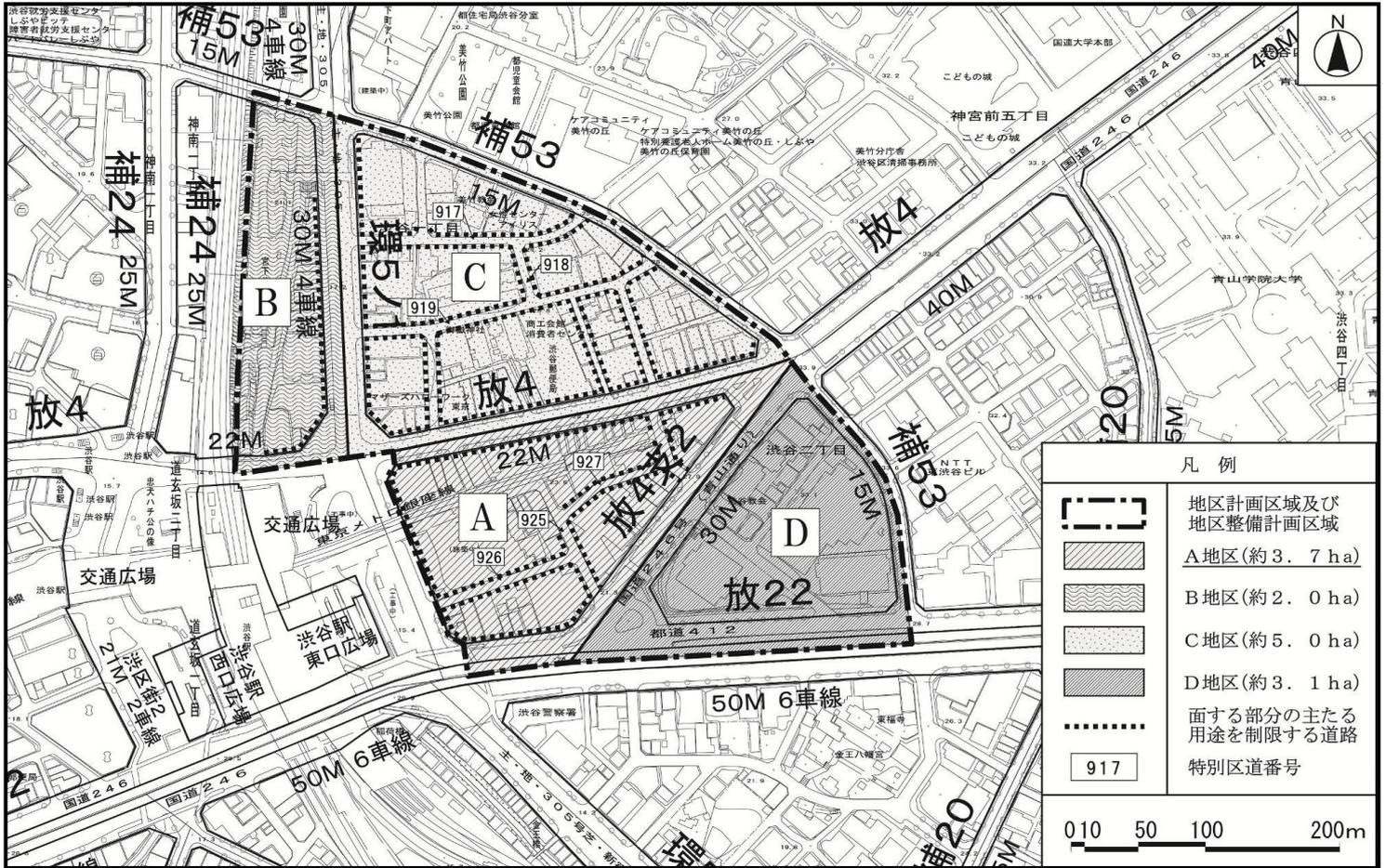
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	1 道路面との間に段差を生じる工作物 2 建築物に出入りするための階段等 3 門、塀、フェンス、植栽等 4 駐車・駐輪施設、自動販売機、置き看板等歩行者の通行の妨げとなるもの	—	1 道路面との間に段差を生じる工作物 2 建築物に出入りするための階段等 3 門、塀、フェンス、植栽等 4 駐車・駐輪施設、自動販売機、置き看板等歩行者の通行の妨げとなるもの	—
		建築物の高さの最高限度	計画図3に示す道路（ア）に接する敷地の建築物の地盤面からの高さの最高限度は以下のとおりとする。 1 60m ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、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。	—	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以下のとおりとする。 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2.2m ただし、明治通りに接する敷地であつ明治通りの道路境界線からの距離が30mの区域内、もしくは美竹公園通りに接する敷地であつ美竹公園通りの道路境界からの距離が20mの区域内はこの限りでない。	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、広告物並びに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 広告物等の工作物を設置する場合は、次のとおりとする。 （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。 （2）腐朽・腐食・破損・劣化または褪色しやすい材料を使用しない。 （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。 （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。 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地区施設に面する建築物は、ショーウィンドウなどディスプレイに配慮する。			

地区整備計画	土地の利用に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 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し、公共空間においても緑化を推進する。 2 とくに計画図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。 3 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などの新しい技術動向を踏まえつつ、取り組みの推進を図る。 4 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し、災害に強く、あわせて環境に配慮したまちづくりを進める。
--------	-------------	---

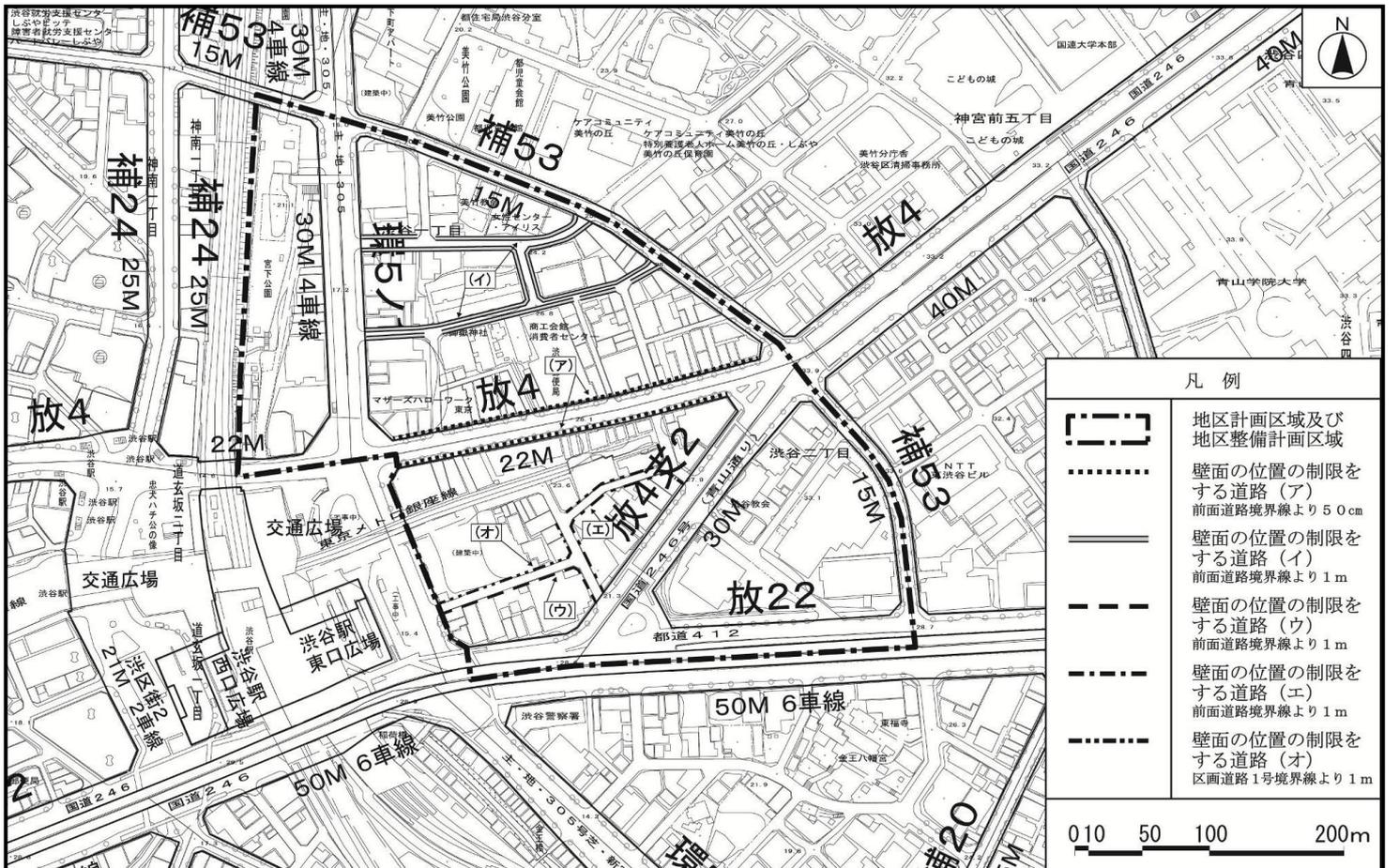
◆地区計画区域及び地区整備計画区域【計画図1】



◆地区計画の区域分け、地区計画の建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限をする道路【計画図2】



◆壁面の位置の制限をする道路【計画図3】



◆地区施設【計画図4-1～4-4】

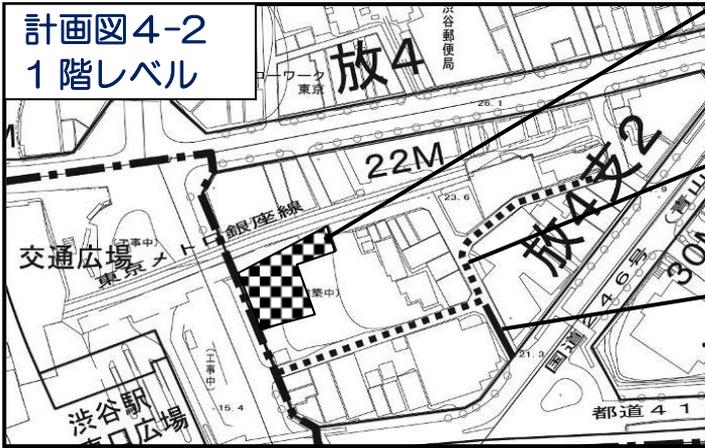
計画図4-1
地下3階レベル



立体広場空間
・面積：約 250 m²

立体広場空間
・面積：約 450 m²

計画図4-2
1階レベル

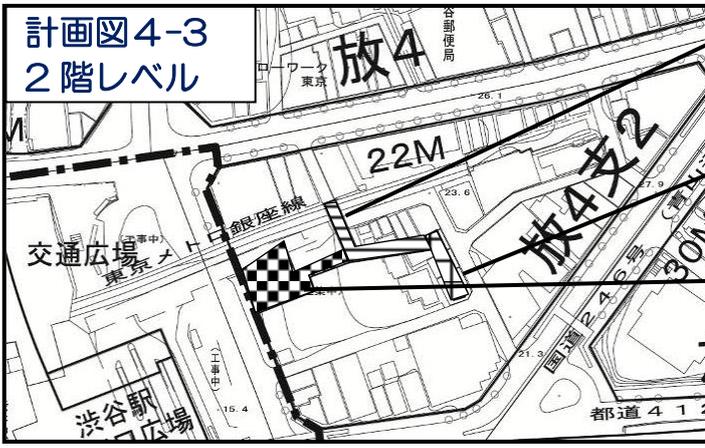


区画道路1号
・幅員：8～9m
・延長：約 220 m²

区画道路2号
・幅員：6m
・延長：約 30 m²

歩行者専用通路1号
・幅員：4.5～6m
・延長：約 70 m²

計画図4-3
2階レベル

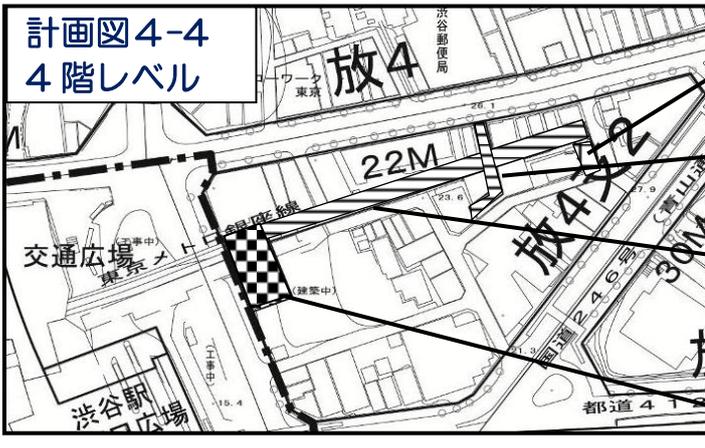


広場1号
・面積：約 190 m²

立体広場空間
・面積：約 450 m²

広場2号
・面積：約 110 m²

計画図4-4
4階レベル

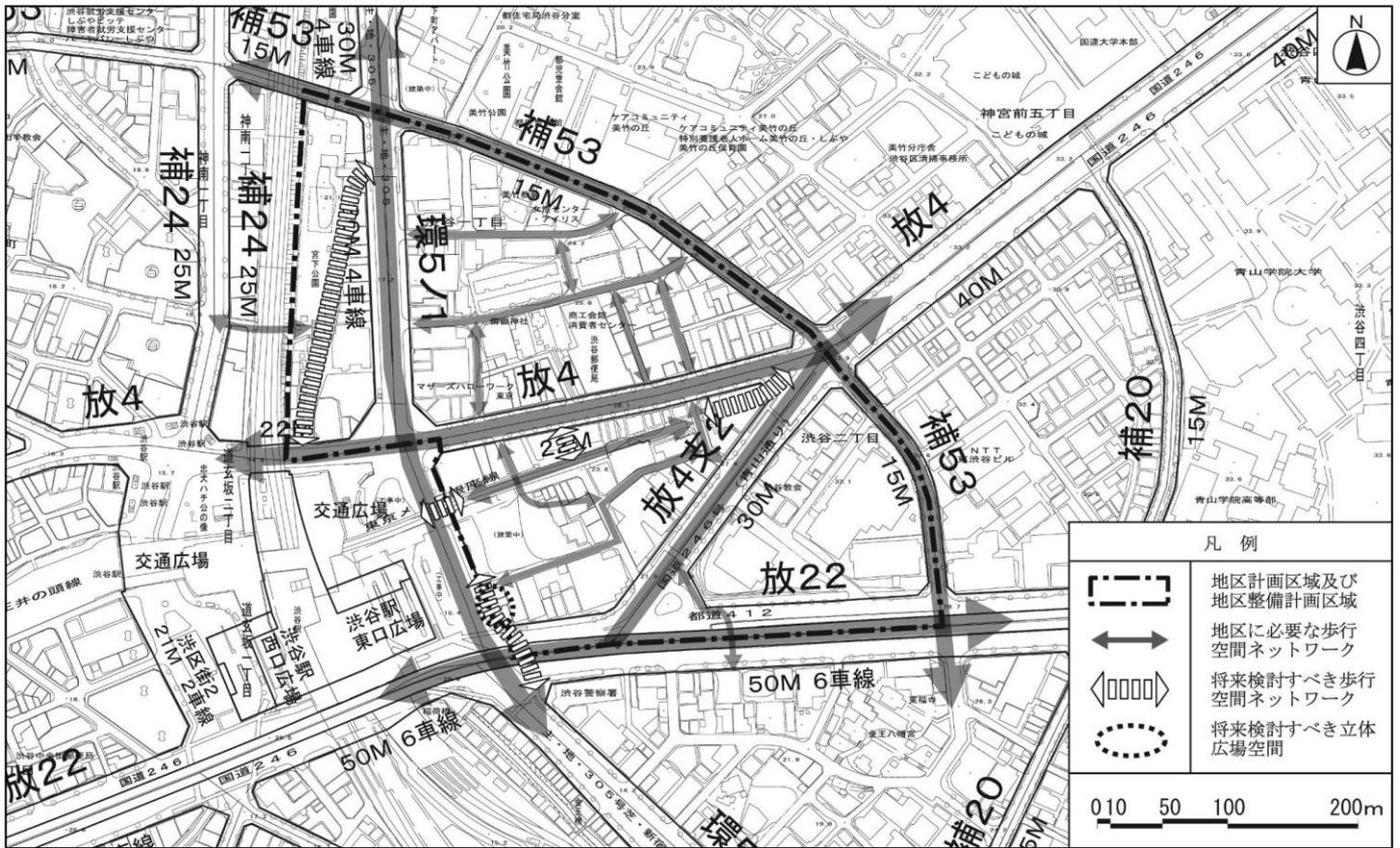


歩行者専用通路2号
・幅員：3.5～6m
・延長：約 70 m²

歩行者専用通路3号
・幅員：8m
・延長：約 150 m²

立体広場空間
・面積：約 600 m²

◆渋谷駅東口地区の主な歩行者ネットワーク【方針付図】



【計画図及び方針付図の図版について】

「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 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 24都市基交測第 275号 平成25年2月15日

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。

(承認番号) MMT 利許第056号-16 平成25年2月15日

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 24都市基街測第 204号 平成25年2月14日