

渋谷三丁目地区

平成25年 6月17日決定
(平成25年渋谷区告示第143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

渋谷三丁目地区 地区計画

名 称	渋谷三丁目地区地区計画
位 置	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
面 積	約17.4ha
地区計画の 目 標	渋谷は、渋谷川や宇田川等により形成された谷の地形を特色とし、鉄道・道路網の発達など都市構造の変化の中で、それぞれの地域において特色ある生活文化を形成してきた。また、渋谷は、多様な世代・文化的背景をもった人々が自由に交流し活動することにより、時代を先取りする文化・情報を常に発信してきたまちである。 渋谷駅周辺地域は、平成17年に都市再生緊急整備地域、平成23年に国際戦略総合特別区域、平成24年に特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、国際競争力の強化に資する次世代の先進的な産業の集積と誘致による情報発信拠点の形成が強く求められている。また、東日本大震災を教訓とした防災対応力の強化は渋谷駅周辺地域での喫緊の課題となっている。 渋谷駅周辺地域のまちづくりをリードする渋谷駅中心地区については、平成19年に公民のパートナーシップによる都市再生を進めることを目的として「渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン2007」が策定され、『世界に開かれた生活文化の発信拠点“渋谷”のリーディングコア』を将来像とすることが示された。 その後、平成21年に渋谷駅の再編整備の骨格となる都市施設及び土地区画整理事業が都市計画決定されたこと、渋谷駅中心地区における開発機運がさらに高まったことから、平成23年に「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010（以下「まちづくり指針」という。）」が、平成24年に「渋谷駅中心地区基盤整備方針（以下「基盤整備方針」という。）」が策定され、今後、まちの将来像を具現化するために、都市開発諸制度等を活用したまちづくりの総合的推進を図っていくことが求められている。 以上により、まちづくり指針に位置付けられた渋谷駅中心地区及び隣接する渋谷駅周辺地区（以下「渋谷駅中心地区等」という。）では、街区再編や拠点開発に合わせ、渋谷区地域防災計画に基づき総合的な視点から防災機能の強化を図る。さらに、基盤整備方針に位置付けられたJR線南口、東西通路等の交通結節機能の強化による駅前空間の拡大に伴う波及効果を渋谷駅周辺地区のまちづくりへつなげていく。 また、地上部を主に開かれた歩行者ネットワーク・広場等の整備により、歩行者の回遊性を高め、国際競争力の強化に資するにぎわい・交流拠点を形成するとともに、歩行者ネットワークの結節点においては、人々が安心して集い・交流できる防災対応力を兼ね備えた広場空間を多層にわたり整備し、にぎわいの連続性を創出する。さらに、広場・坂・路面店を活かした渋谷らしさをもった景観とにぎわい空間を創出するとともに、環境にも配慮した先進的な都市空間を形成することで、世界の注目を集め、多様な人々が集まるまちの実現を目指す。あわせて、旧大山街道をにぎわいの軸として神宮通りなど坂道と路面店によりまちが発展してきた歴史を踏まえ、渋谷駅周辺地域の核となる道路の空間整備を行うことで、渋谷駅中心地区と渋谷駅周辺地区が連携して、国際的な観光文化都市の実現に向けて、国内外の人々が安心して楽しみ、多様な活動ができるまちづくりを推進するものとする。 渋谷三丁目地区（以下「本地区」という。）は、都内有数の交通ターミナル拠点である渋谷駅に隣接し、駅直近の地区らしい明治通り沿道のにぎわいに加え、金王八幡宮などの歴史的なまちの資産や、渋谷川やまとまった緑地などの地域資源を有しており、にぎわいと落ち着きが共存している地区である。 一方で、駅直近の地区にも関わらず、明治通り沿道以外は駅前にふさわしいにぎわいが不足しており、幹線道路である国道246号、明治通りや鉄道等により、本地区内及び本地区と周辺エリアとの回遊性にも課題を抱えている。このため、本地区では、まちづくり指針に位置付けられた渋谷駅中心地区の南側の回遊性の確保と分断のないまちづくりの実現に向けて、基盤整備方針に基づいた本地区と桜丘地区を結ぶJR線南口につながる東西通路の整備を行い、東西の歩行者ネットワークの強化を図る。 また、緑と水を活かすとともに新たな産業を育むエリアとして、渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤の整備を図り、だれもがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。

地区計画の 目 標	1 街区再編や、老朽化した小規模建築物の共同化による防災性の向上と災害時の情報発信等による安全安心な地区の形成 2 本地区と周辺エリアとの回遊性を高める、にぎわいとゆとりのある安全安心で快適な歩行者ネットワークの形成 3 金王八幡宮や東福寺などの質の高い面的な緑と一体となった潤いある都市空間の形成 4 渋谷川の環境整備による周辺と連携した緑と水のつながる、にぎわいと潤いのある都市空間の形成 5 駅前にふさわしい道路等交通基盤の強化と交通結節機能の強化による公共交通の利便性の向上 6 環境に配慮した低炭素型都市の形成 7 まちのアクティビティとにぎわいが感じられる駅前の顔の形成と、金王八幡宮や東福寺などの歴史的なまちの資産の魅力を活かした落ち着いた景観の形成
区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方 針	渋谷駅中心地区等では、世界に向けた文化発信力強化のために、渋谷特有の生活文化の創造・発信と国内外の多様な人々がにぎわい、活動・交流する場の導入を推進していくことで、文化のシンボルエリアを形成するとともに、渋谷の既存文化ストックとの連携、周辺エリアとの機能分担を図る。また、幹線道路、鉄道による歩行者ネットワークの分断を解消するため、駅及び駅前空間に面する街区のまとまった規模の再編を誘導し、歩行者ネットワークの拠点を形成することで、歩行者の回遊性を高める。さらに、渋谷特有の多様性に満ち、常に新しい発見のある、だれもがめぐり歩いて楽しいまちの魅力を高めるため、地形による景観的特性や広場・坂・路面店を活かしたまちづくりを誘導する。 本地区では、まちの魅力をより高めるために地区特性に応じて地区を2つに区分し、それぞれにふさわしい土地の利用を誘導する。 『A地区（金王八幡宮周辺地区）』 幹線道路沿道はにぎわいの誘導とゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図り、金王八幡宮や東福寺などの既存の緑溢れる空間と連続する落ち着いた空間を創出することにより、業務・商業・住宅の機能が調和のとれた土地利用を誘導する。 『B地区（渋谷川周辺地区）（鉄道施設地区）』 緑と水を活かすとともに、新たな産業をはぐくむエリアの玄関口として、駅から周辺エリアへの回遊の起点となる、にぎわいとゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図る。また、老朽化した小規模建築物の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用により業務・商業機能とにぎわい・交流機能等の多様な都市機能が集積する土地利用を誘導する。 また、本地区と桜丘地区をつなぐ南北2箇所の東西通路を整備し、両地区の連続性・一体性を確保することにより、快適な歩行者空間を創出し、駅前にふさわしいにぎわいの拠点となる土地利用を誘導する。 なかでも、駅に隣接する大規模建築物等においては、次に掲げるように、渋谷駅地区の基盤整備と連動した駅前の都市基盤の整備と交通結節機能の強化を推進し、本地区の核となる国際競争力の強化に資する多様で高次な都市機能を導入するとともに、緑と水の空間軸及び本地区と渋谷駅地区等とをつなぐ立体的回遊ネットワークの拠点にふさわしい土地利用を誘導する。また、渋谷川上空も活用したにぎわいとゆとりのある歩行者ネットワークの形成を図るとともに、駅前にふさわしいにぎわいと渋谷川沿いの落ち着きを兼ね備えた、業務・商業機能と多様な都市活動を支える機能が調和した土地利用を誘導する。 1 街区再編により老朽化した建築物の建替えを行い耐震性の向上を図るとともに、災害時における避難対応等の防災機能を強化することにより、安全安心なまちづくりを進める。 2 街区再編に合わせた土地の高度利用により、業務・商業・交流機能、業務支援機能等の多様な都市機能を集積し、渋谷の新たな顔となる拠点としての土地利用を誘導する。 3 渋谷川の環境整備を推進するとともに、建築物低層部へのにぎわい機能の誘導や緑と水の空間軸との連携を図ることにより、質の高いにぎわい豊かな土地利用を誘導する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	渋谷駅中心地区等では、元気な若者に限らず、だれもがめぐり歩いて楽しいまちの実現を図るため、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、歩行者ネットワークの結節点では、目的地へのわかりやすさに配慮しながら、快適な歩行者空間や各エリアの顔としてゲートとなる広場等を地区施設として整備する。また、渋谷の特色である谷地形を活用し、駅を中心としてわかりやすく、多層階の駅施設・交通施設から周辺エリアと有機的に連続する歩行者ネットワークを確保する。さらに、スムーズに地上へ人を誘導し周辺エリアへ送り出すため、上下移動を容易にする縦軸動線（以下「アーバン・コア」という。）を地区施設として整備する。 地上部を主に駅と周辺エリアを結ぶ開かれた歩行者ネットワークを形成するために、渋谷駅中心地区と連続した道路の歩行環境の改善等を図るとともに、歩行者ネットワークの結節点に人々が集い・交流するにぎわいの広場空間を多層にわたり整備する。また、国際的な観光文化都市として外国人観光客にもわかりやすい案内サイン等を導入した歩行者空間のネットワーク整備を図る。これにより、来街者の回遊性を高めるとともに、周辺エリアとの連続性・調和を図りながら、まちの魅力や活力を高める。 本地区では、安全安心でだれもがめぐり歩いて楽しい開かれた歩行者ネットワークの創出に必要な広場、東西通路等の歩行者専用通路をユニバーサルデザインに配慮した地区施設として整備する。 1 本地区と渋谷駅地区をつなぐ歩行者の回遊性の拠点として、多層階をつなぐアーバン・コア、歩行者専用通路等を地区施設として整備する。 2 アーバン・コアは立体的な広場空間として整備し、周辺からの視認性に配慮し、地上へと人を誘導する設えとする。 3 渋谷川沿いの歩行者専用通路等を地区施設として整備し、アーバン・コアや道路、その他の空地等との連続性を確保し、地域への開放性やにぎわい形成に配慮した設えとする。 4 本地区と桜丘地区をつなぐ東西通路を地区施設として整備し、駅施設からの接続を強化するとともに、渋谷駅中心地区の回遊性を高める。
	建築物等の整備の方針	1 健全でにぎわいが連続する個性ある街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 地区の特性を考慮した都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。特に渋谷川両岸においては、緑と水の空間軸にふさわしい景観づくりを進める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	1 緑豊かな街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進める。 2 周辺市街地に配慮しつつ拠点性と象徴性を備えた良好な都市景観を形成する。 3 周辺交通環境の改善や歩行環境の向上を図るため、タクシー等の乗降場の確保や、駐車場の出入口の集約化を図るとともに、平成 23 年に策定された「渋谷地区駐車地域ルール」による隔地駐車場の活用を図る。また、駅に隣接する大規模開発等においては、渋谷駅中心地区の駐車場ネットワークの形成を図る。

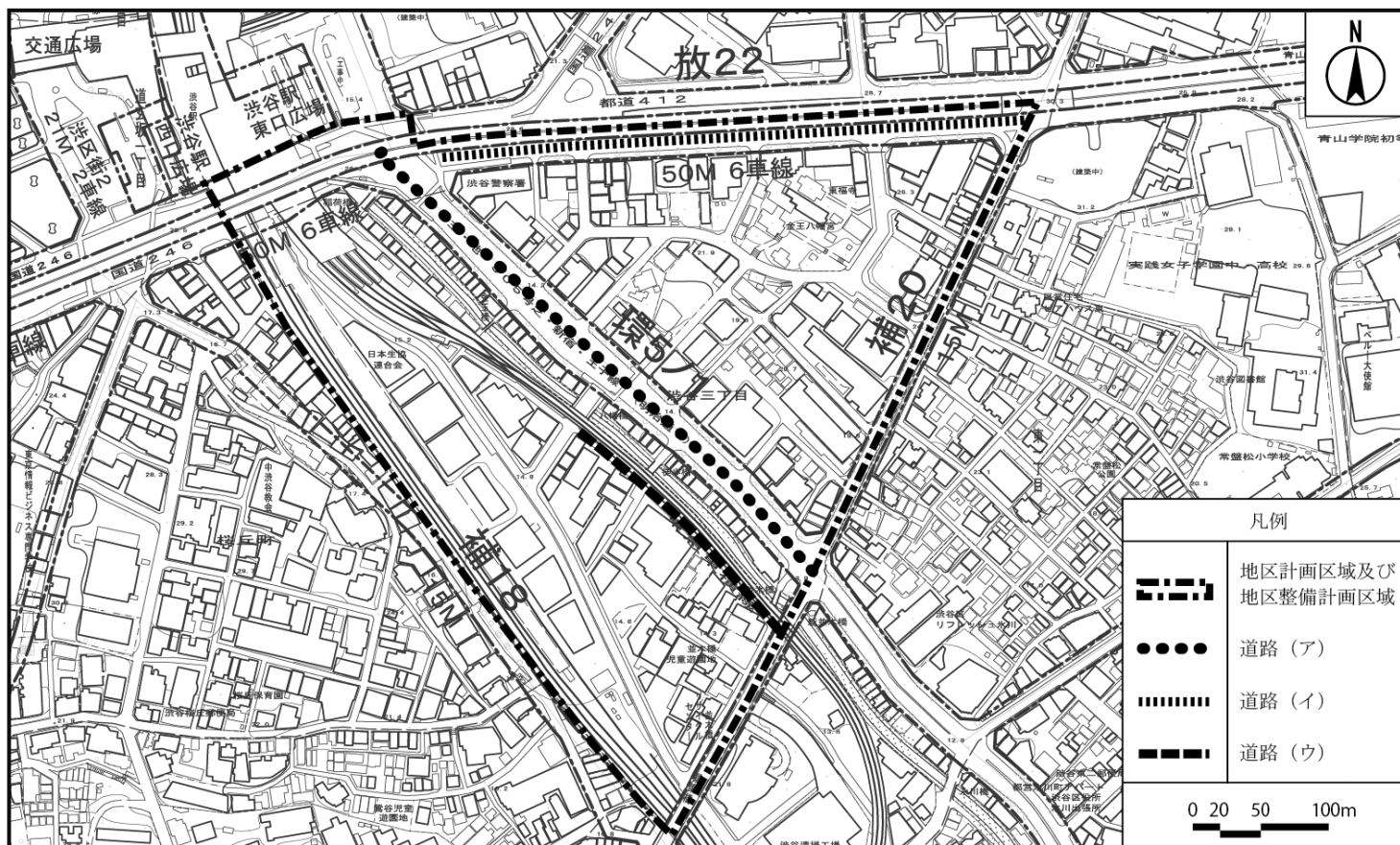
		種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考		
		広場	広場1号	—	—	約100㎡	新設（1階レベル）、歩行者専用通路2号に接続		
			広場2号	—	—	約270㎡	新設（1階レベル）、歩行者専用通路3号に接続		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	歩行者専用通路1号	2.5m	約30m	—	新設（1階レベル）		
			歩行者専用通路2号	3m	約105m	—	新設（1階レベル）		
			歩行者専用通路3号	2.5m	約25m	—	新設（1階レベル）		
			歩行者専用通路4号	6m	約40m	—	新設（2階レベル）		
			歩行者専用通路5号	10～24m	約65m	—	新設（2階レベル）、たまり空間を含む		
			歩行者専用通路6号	3m	約55m	—	新設（2階レベル）、昇降機能を含む		
			歩行者専用通路7号	2～7m	約65m	—	新設（1階、2階、3階レベル）、昇降機能を含む		
			歩行者専用通路8号	4m	約45m	—	新設（3階レベル）、昇降機能を含む		
			歩行者専用通路9号	1.5～8m	約80m	—	新設（1階、2階、3階レベル）、昇降機能含む		
			歩行者専用通路10号	4m	約15m	—	新設（3階レベル）		
			歩道状空地1号	1.5m	約50m	—	前面道路の歩道部と合わせて幅員2m		
			歩道状空地2号	1～2.5m	約100m	—	前面道路の歩道部と合わせて幅員4m		
			立体広場空間 （アーバン・コア）	—	—	約550㎡	新設(地下2階、地下1階、1階、2階レベル)、昇降機能を含む		
							レベル	面積	機能
							2階	約60㎡	歩行者専用通路6号に接続
							1階	約280㎡	明治通りに接続
							地下1階	約90㎡	—
							地下2階	約120㎡	東口地下通路に接続

地区の 区 分	名称	A 地区 (金王八幡宮周辺地区)	B 地区		
			(渋谷川周辺地区)	(鉄道施設地区)	
	面積		約 8.3h a	約 7.5h a	約 1.6ha
建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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 2 ぱちんこ屋 3 ゲームセンター 4 倉庫業を営む倉庫 5 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗に付属するものを除く。） 6 計画図2に示す道路（ア）に接する敷地の建築物で、1階の当該道路に面する部分に店舗・飲食店・展示場等の商業施設を含まないもの。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 （1）建築物の玄関、階段、駐車場の出入口その他これらに類するもの （2）病院、銀行、教育施設、文化・交流施設、公益施設その他これらに類するもので、区長が公益上やむを得ないとして特に認めたもの				—
	1 建築物の外壁、屋根等の色彩は、刺激的な原色や蛍光色等を避け、金王八幡宮や渋谷川等の地区内の景観資源や周辺環境に配慮したものとする。				
	2 計画図2に示す道路（ア）に接する敷地の建築物の当該道路に面する1階の店舗、飲食店、展示場等の商業施設部分は、ガラス等の透過性のある素材の使用やショーウィンドーの設置等、にぎわいを醸成する意匠とする。 3 屋外広告物（以下、「広告物」という。）を設置する場合は、次のとおりとする。 （1）色彩については、景観及び周辺環境に配慮した色調とし、一つの広告物で、表示面積が 10 m ² を超えるものについては、その表示面積の3分の1を超えて使用できる色の範囲は「日本工業規格 標準色票（JIS Z 8721）」の彩度8以下とする。 （2）腐朽・腐食・破損・劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。 （3）点滅式の光源は使用しない。ただし、文字情報盤、ビジョンその他これらに類するもの及び計画図2に示す道路（ア）、道路（イ）に接する敷地の建築物の当該道路に面する壁面についてはこの限りではない。 （3）点滅式の光源を使用する場合は、景観に配慮した意匠とする。ただし、文字情報盤、ビジョンその他これらに類するものについてはこの限りではない。 4 渋谷川に接する敷地の建築物及び計画図2に示す道路（ウ）に接する敷地の建築物の渋谷川に向けた外壁の意匠は周辺環境に配慮し、渋谷川に向けて設置される空調などの機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。				—
建築物等の 形態又は色彩 その他の 意匠の制限					
土地の利用 に関する事項	1 緑豊かな潤いある街並みを形成するために、現存するまとまった緑地空間を可能な限り保全するとともに、建築物の敷地並びに建築物の屋上及びベランダ等は緑化に努め、公共空間においても緑化を推進する。 2 渋谷川に接する敷地の建築物においては、緑と水の空間軸を形成するため、川に面した部分のベランダ、窓面等の緑化に努める。				—

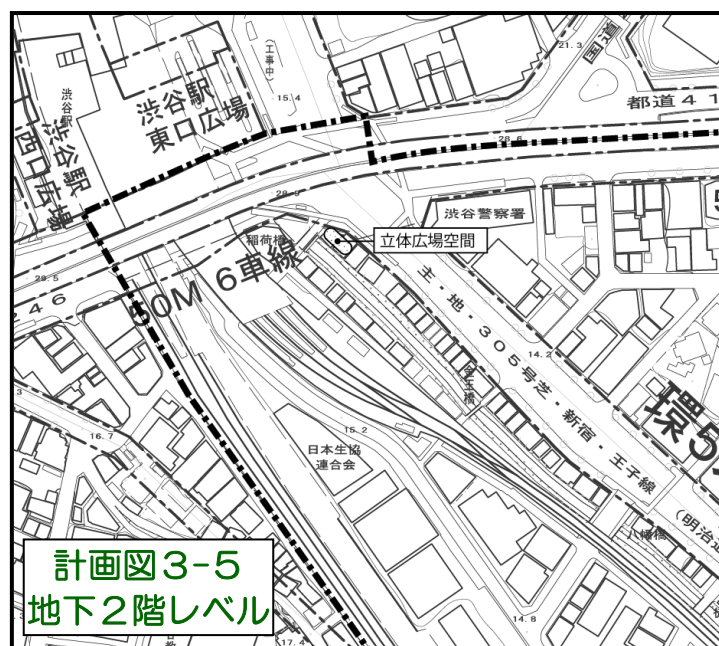
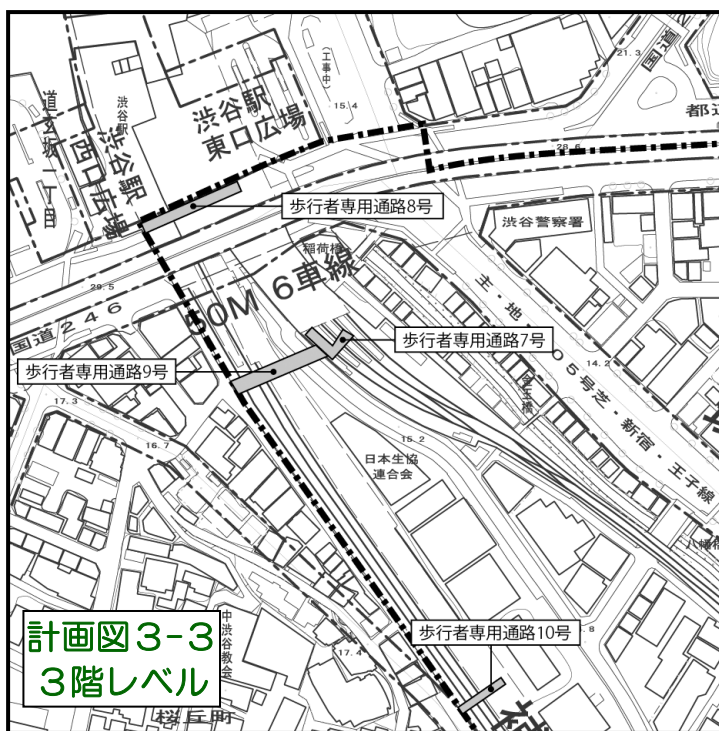
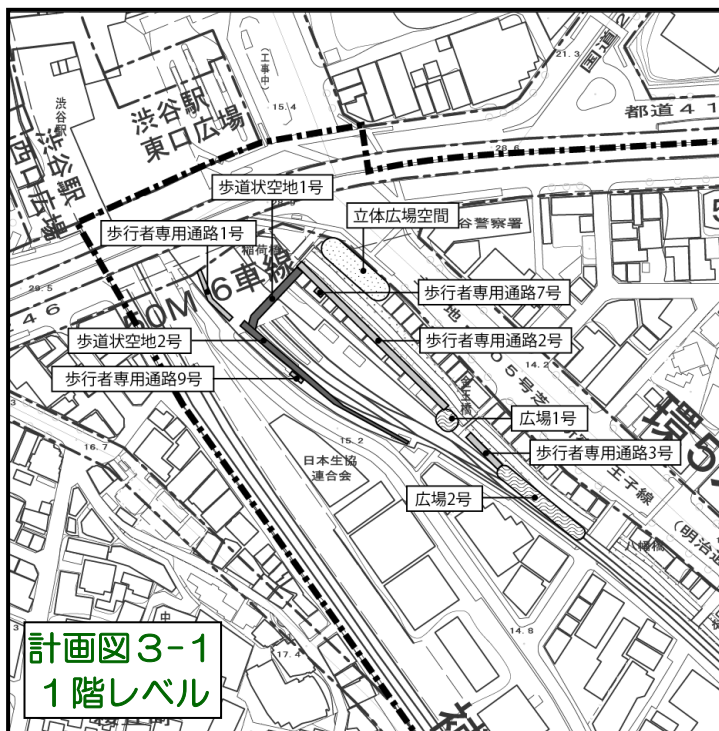
◆地区計画区域及び地区整備計画区域
【計画図1】



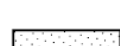
◆建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限をする道路
【計画図2】



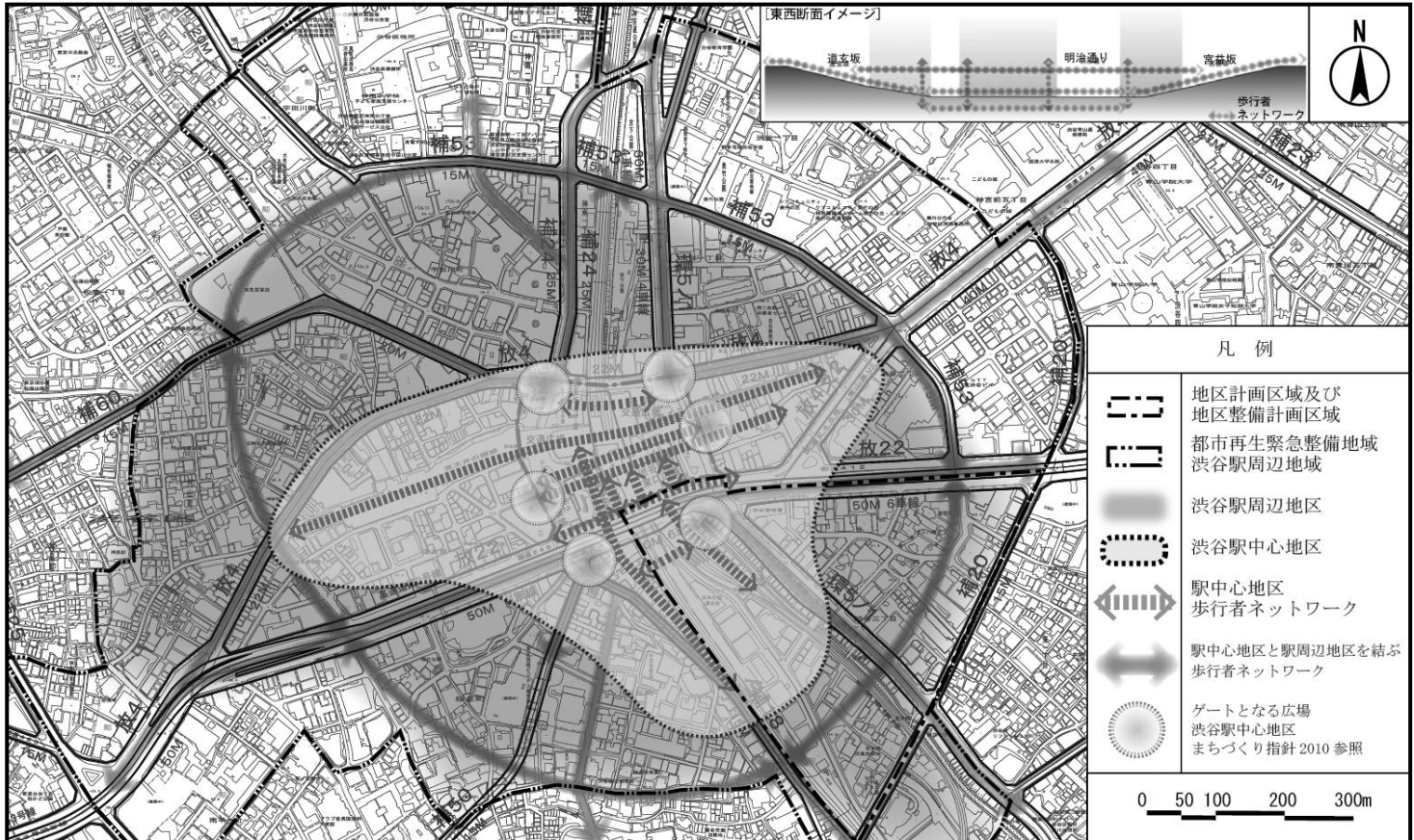
◆地区施設の配置



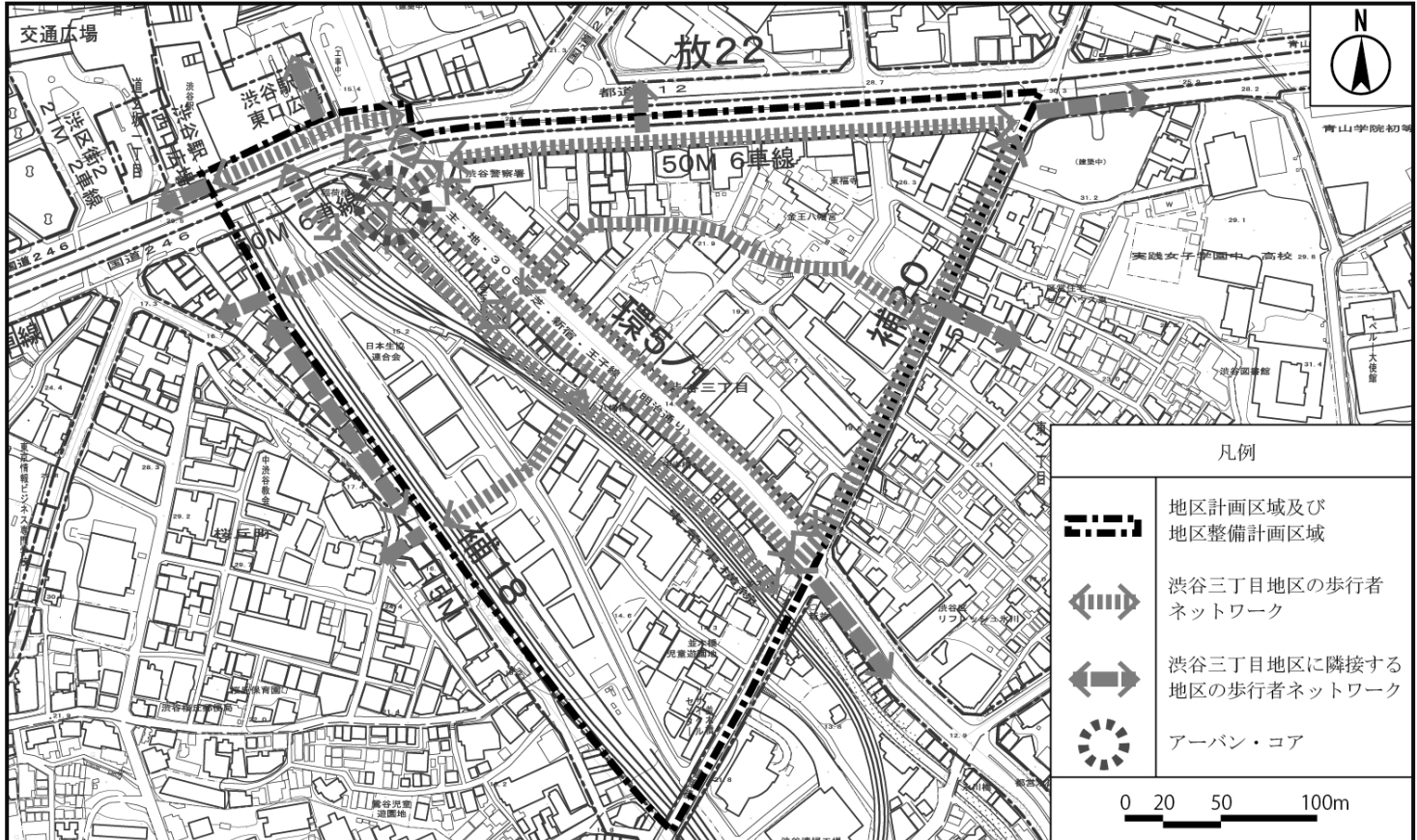
凡 例

-  地区計画区域及び地区整備計画区
-  広 場
-  歩行者専用通路
-  歩道状空地
-  立体広場空間

◆渋谷駅周辺のまちへつながる主な歩行者ネットワーク【方針付図1】



◆渋谷三丁目地区の主な歩行者ネットワーク【方針付図2】



【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 1/2,500 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 272 号 平成 25 年 2 月 15 日」

「この背景の地形図は東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(許諾番号) MMT 利許第 056 号-14」

「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 197 号 平成 25 年 2 月 14 日」