

IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

IV-1 都市再生特別地区の提案内容

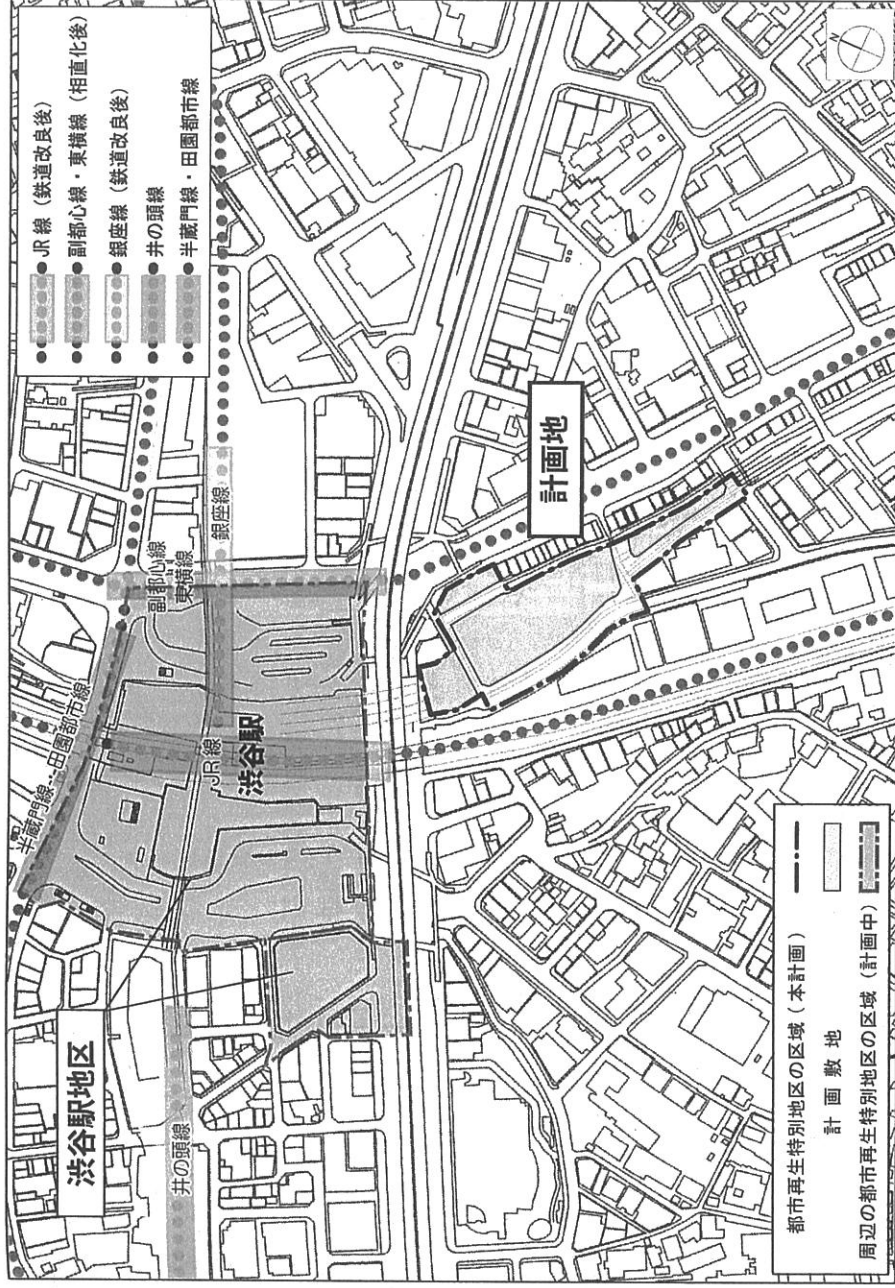
1 計画概要

- **計画地**
：渋谷区渋谷三丁目21番地 他
- **都市計画用途地域**
：商業地域、防火地域
- **基準容積率**
：900%、800%、700%、600% (加重平均716%)
- **建蔽率**
：100% (角地、防火地域)
- **都市再生特別地区の区域面積**
：約1.0ha
- **主要用途**
：事務所、店舗、ホテル、交流施設、育成・創造施設、情報発信施設、駐車場 等
- **予定工期**
：平成25年度～平成29年度
- **計画容積率**
：約1,350%
- **計画諸元**
敷地面積：約7,100㎡
延床面積：約117,500㎡
容積対象床面積：約96,000㎡
- **階数・高さ(※)**
：OA棟
高さ 約 55m 地下 4階 地上 8階
OB-1棟
高さ 約 180m 地下 5階 地上 33階
OB-2棟
高さ 約 42m 地上 9階
OC棟
高さ 約 18m 地下 1階 地上 4階
OD棟
高さ 約 25m 地下 2階 地上 2階

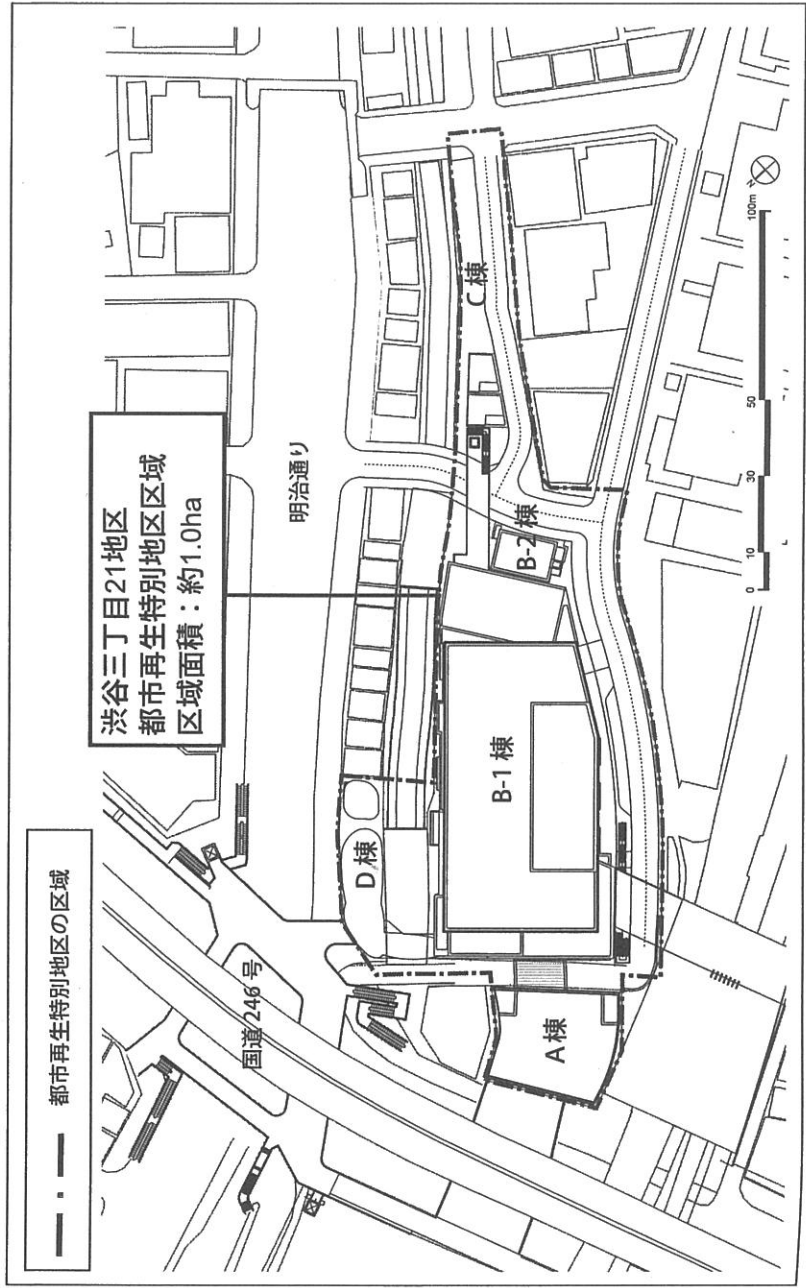
駐車台数(※)：自動車 約150台、駐バイク台数：約60台、駐輪台数：約50台

(※) 敷地面積は街区再編後の面積であり、容積率の計算はこの敷地面積による。
 (※) 台数は、渋谷地区駐車場地域ルールの駐車施設の附置減免申請中の台数であり、他地区からの隔地駐車台数を除く。台数に関しては、今後関係機関との協議の上、決定する。
 (※) 施設計画についてはバリアフリーに配慮した計画とし、バリアフリー法の誘導基準と福祉のまちづくり条例の努力基準を目指す。

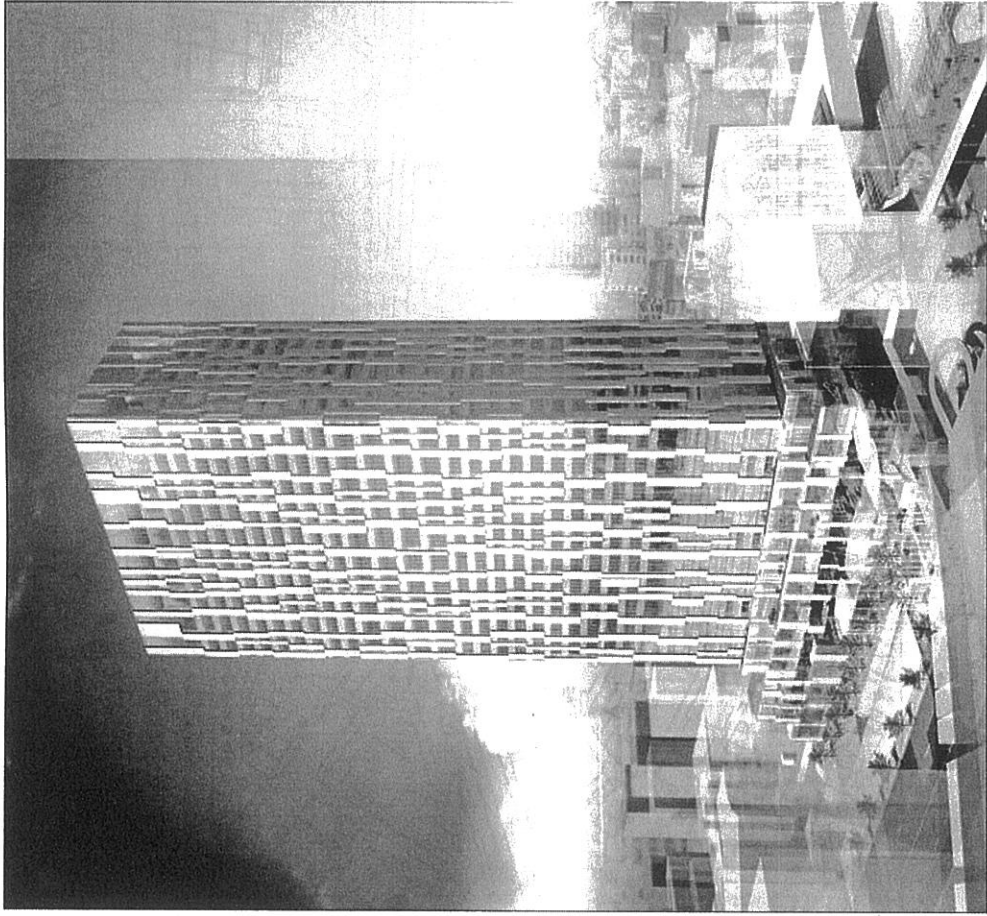
■ 案内図 (S=1/4,000)



■ 計画建物配置図 (S=1/2,000)



■ 計画建物イメージパース（北側よりのぞむ）



2 建築物の容積率の最高限度の考え方

基準容積率
(加重平均)
716%

+

都市再生への貢献の評価
634%

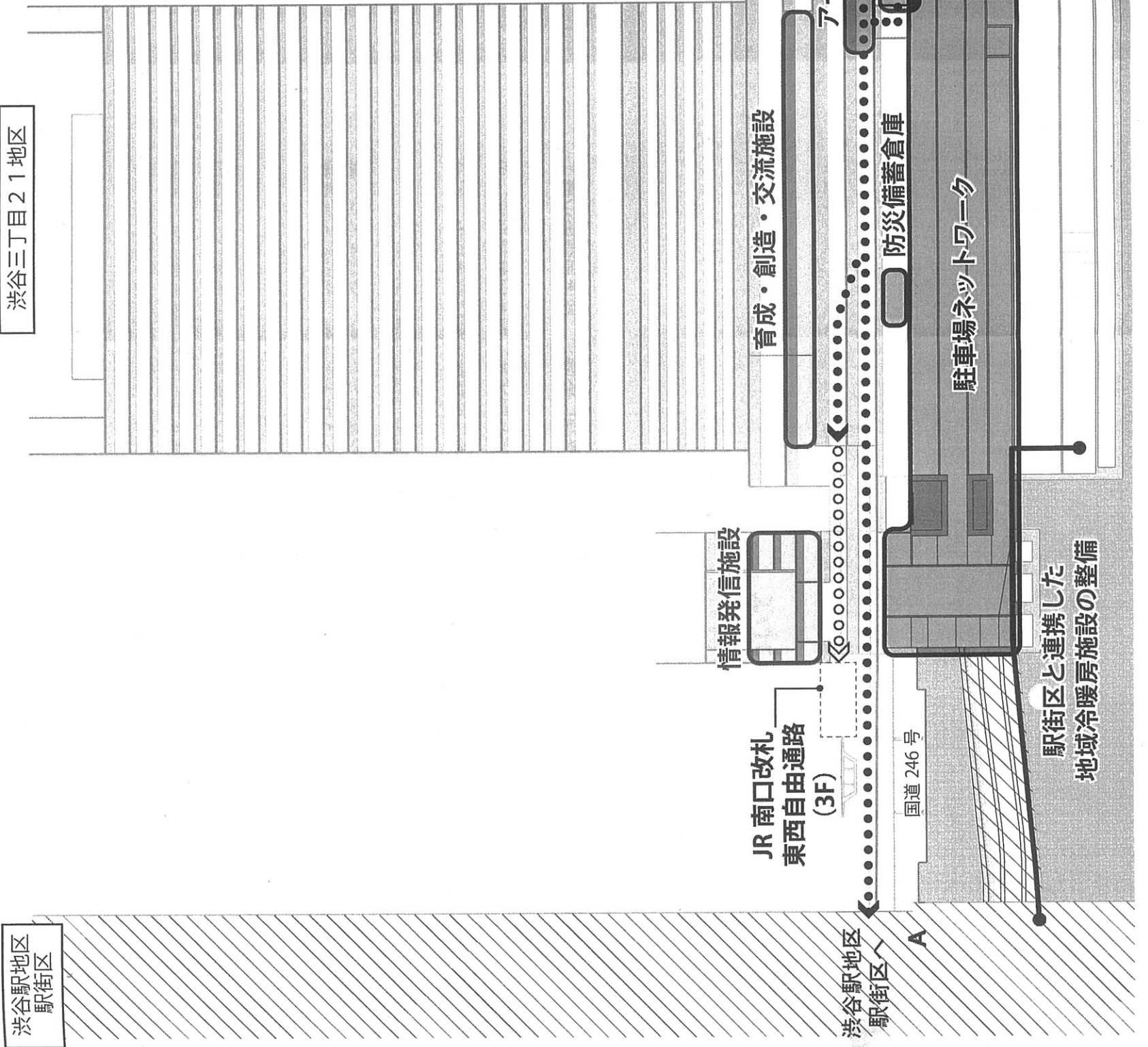
1) 鉄道改良事業などと合わせた市街地の再編による
大規模ターミナル駅の交通結節機能の強化と利便性
・安全性の向上

2) 国際競争力を高める都市機能の導入

3) 防災機能の強化と環境への取組・渋谷川の再生

=

容積率の
最高限度
1,350%



1) 鉄道改良事業などと合わせた市街地の再編による 大規模ターミナル駅の交通結節機能の強化と利便性・安全性の向上

- ① 地下鉄・JR・周辺市街地をつなぐ縦動線アーバン・コア、歩行者デッキの整備
- ② JR南口改札・東西自由通路整備と連携した歩行者ネットワークの整備
- ③ 交通渋滞の緩和を図る地下駐車場をつなぐ地下車路ネットワーク・タクシー乗降場整備
- ④ 土地区画整理事業による街区再編

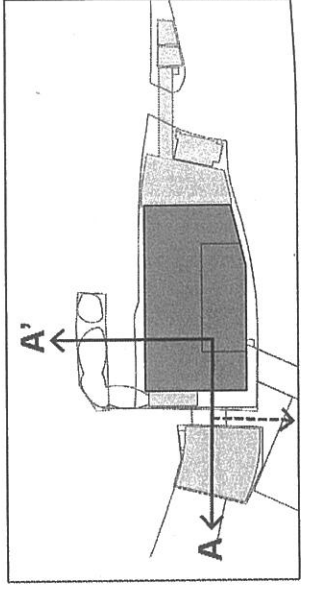
2) 国際競争力を高める都市機能の導入

最先端の文化を生み出すクリエイティブ・コンテンツ産業の集積・成長を促し、国内外の企業進出を高める機能の導入

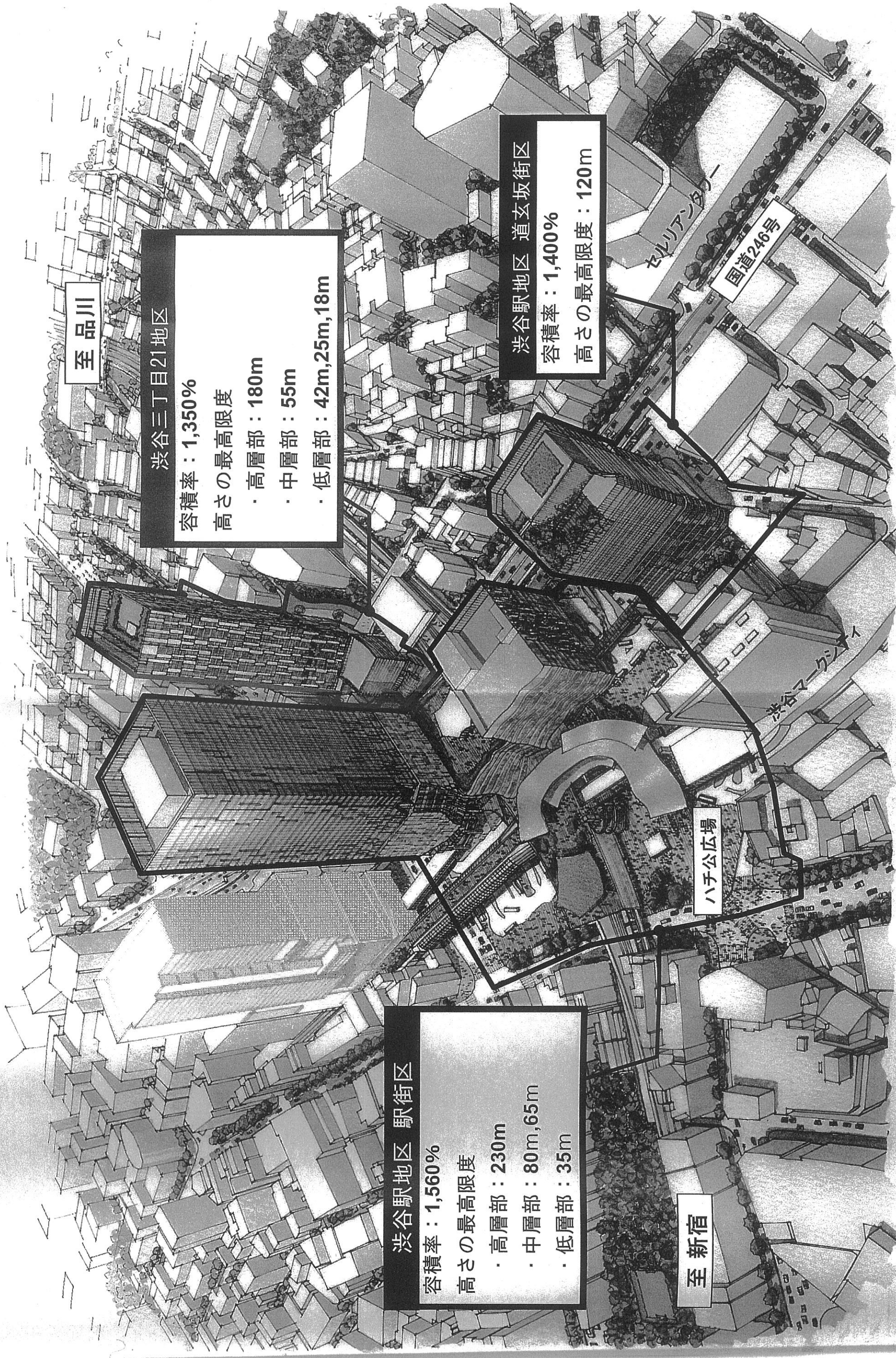
3) 防災機能の強化と環境への取組・渋谷川の再生

- ① 渋谷川の再生及び立体的緑化の推進などによる水辺空間の環境向上
- ② 帰宅困難者支援機能の確保
- ③ 高効率で自立性の高いエネルギーシステムの導入
- ④ 環境負荷の低減の取組

エリアマネジメントによるまちの魅力・活力の向上



7 都市再生特別地区の概要



至品川

渋谷三丁目21地区
容積率：1,350%
高さの最高限度
・ 高層部：180m
・ 中層部：55m
・ 低層部：42m, 25m, 18m

渋谷駅地区 駅街区
容積率：1,560%
高さの最高限度
・ 高層部：230m
・ 中層部：80m, 65m
・ 低層部：35m

渋谷駅地区 道玄坂街区
容積率：1,400%
高さの最高限度：120m

至新宿

□ 都市機能導入による企業誘引・産業力強化への効果

今回、導入を提案する都市機能は、渋谷駅周辺開発において大規模に整備される事務所との親和性・連携効果が高く、当該事務所部分に入居する外国企業やクリエイティブ・コンテンツ企業の誘致等を促進する効果があると考えられる。

このうち、特にクリエイティブ・コンテンツ産業拠点の形成に資する都市機能導入によって、以下の大きく3つの効果が期待される。

- ア) 入居企業同士の連携・新たな事業活動の支援
- イ) 企業集積を背景とした、企業の交流・事業提携・情報発信活動の更なる促進
- ウ) 地域の団体・施設との連携・相乗効果の誘引

事務所の整備、及びクリエイティブ・コンテンツ産業拠点の形成に資する都市機能導入により、外国企業やクリエイティブ・コンテンツ企業を誘引し、様々な事業展開の可能性やまちへの波及・連携効果を生む。また、これらは更なる企業集積効果を生む可能性を有しており、当該産業は持続的に強化される。結果、東京の国際競争力の強化につながると考えられる。

○ 導入機能の効果イメージ

