

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内容

1 計画概要

- 計画地 : 東京都渋谷区渋谷二丁目 12 番・13 番・14 番・16 番地内
- 都市計画用途地域等 : 商業地域、防火地域、(一部) 第二種文教地区
- 基準容積率 : 800%、700%、500% (加重平均 約 744%)
- (A 街区 約 800%、B 街区 約 772%、C 街区 約 642%)
- 建蔽率 : 80% (防火地域内の耐火建築物により 100%)
- 都市再生特別地区の区域面積 : 約 2.9ha
- 事業手法 : 第一種市街地再開発事業 (C 街区を除く)
- 計画諸元

街区別諸元	全体	A 街区	B 街区	C 街区
計画容積率※1	約 1,300% (約 1,270%)	約 160%	約 1,580%	約 940% (約 810%)
建築物の高さの 最高限度 (高さの基準点)	—	60m (TP+29.0m)	208m (TP+33.5m)	175m (TP+30.0m)
敷地面積※2	約 18,800 m ²	約 1,700 m ²	約 12,800 m ²	約 4,300 m ²
延べ面積 (容積対象延べ面積※3)	約 322,200 m ² (約 243,900 m ²)	約 4,200 m ² (約 2,700 m ²)	約 255,000 m ² (約 201,000 m ²)	約 63,000 m ² (約 40,200 m ²)
主要用途	—	店舗等	事務所、店舗、ホテル、 人材育成施設、 ハスターミナル、 熱源機械室、駐車場等	住宅、生活支援施設、 住宅、駐車場等
階数/ 最高高さ (高さの基準点)	—	地下 1 階 地上 5 階 / 約 50m (TP+29.0m)	地下 4 階 地上 41 階 / 約 208m (TP+33.5m)	地下 2 階 地上 41 階 / 約 175m (TP+30.0m)
自動車※4,5 (うち荷捌き)	483 台 (24 台)	—	298 台 (17 台)	185 台 (7 台)
自動二輪	62 台	—	19 台	43 台
自転車	1,215 台	—	335 台	880 台
工期※6	建物 (予定)			
	関連する基盤整備等 (予定)			
	旧大山街道歩行空間拡幅事業 (予定)			

※1) 東京都国家戦略住宅整備事業に定めた算出方法にて算出した数値を容積率の最高限度とした場合の数値を記載する。
計画容積率内の () 内は、都市再生特別地区で定める容積率の最高限度の数値を記載する。

※2) 敷地面積は街区再編後の面積である。

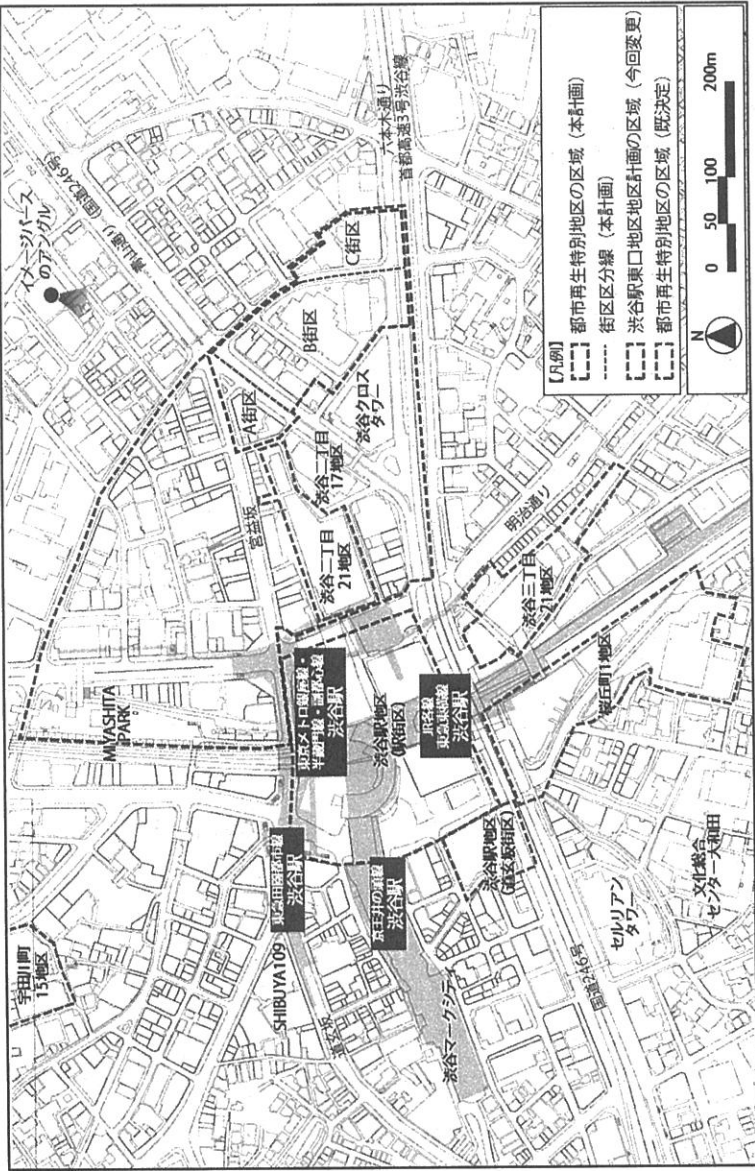
※3) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものとする。

※4) 駐車率については、東京都駐車場条例の基準を満たす大きさを確保する。ただし、10 台を超える台数については、それ以外の大きさとする。

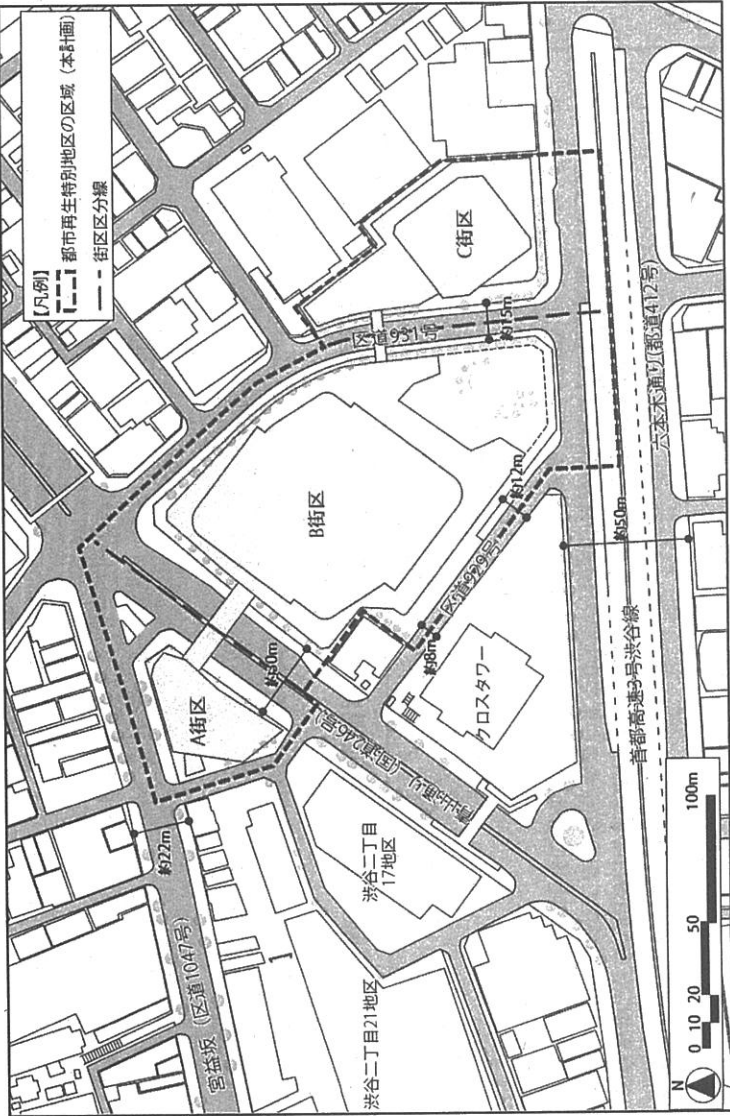
※5) 渋谷区駐車場地域ルールにより、付置台数の適正化と駐車場の集約化の適用を想定しており、関係組織の審査により決定する予定である。

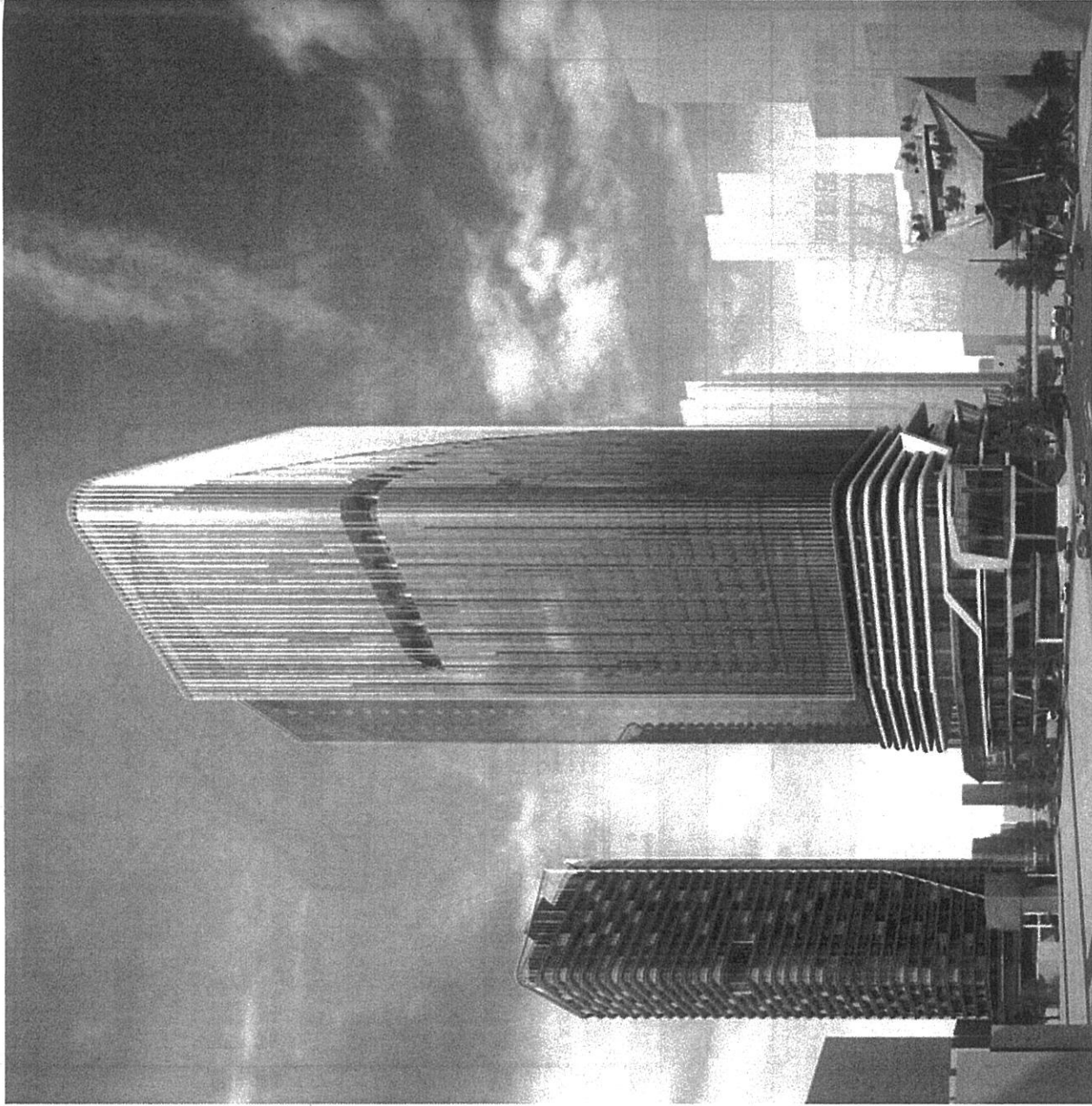
※6) 工期は、関係機関との調整等により変更となる場合がある。旧大山街道歩行空間拡幅事業の実施主体は渋谷区であり、予定工期は「特定都市再生緊急整備地域の整備計画」より記載。

■位置図 (S=1/8,000)



■計画建物配置図 (S=1/3,000)





2 建築物の容積率の最高限度の考え方

（都市再生特別地区による容積率の最高限度）

基準容積率 (加重平均)	+	都市再生への貢献の評価 526%	=	都市再生 特別地区 における 容積率の 最高限度 1,270%
744%		1) 渋谷の広域交通機能の強化と、 東口エリアにまちの広がりを生 む都市基盤整備 2) 国際競争力強化に資する都市機 能の導入 3) 防災対応力強化と環境負荷低減		(A 街区) 160% (B 街区) 1,580% (C 街区) 810%

（参考）都市再生特別地区と同時に、以下の国家戦略住宅整備事業の認定を受ける予定である。

【国家戦略住宅整備事業（国家戦略特別区域法第 16 条）制度概要】

- ・国家戦略特別区域内において産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な住宅の整備を促進するもの。
- ・その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値の算出方法などを定める。
- ・尚、東京都では運用基準を制定しており、適用区域は、特定都市再生緊急整備地域内にて、都市再生特別地区との併用を前提とし、また都市再生への貢献として、地域特性も勘案しながら、外国人等の居住環境の実現のため、ビジネスと生活をサポートする施設を併設することが望ましいとしている。

【国家戦略住宅整備事業による容積率の最高限度の数値の算出方法】

$$V_r = V_c (1 + 2 (3 / (3 - R)) - 1)$$

ただし $V_r - V_c \leq 300\%$

V_r : その一部を住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度の数値 (1,300%)
 V_c : 都市再生特別地区に定める(当事業による緩和部分を除く)建築物の容積率の最高限度 (1,270%)
 R : 建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合 (3.72%)
※ V_r 、 V_c 及び R は、地区全体に対して適用する。

地区全体で、 $V_r = 1,300\%$ 、当該住宅は C 街区に配置、

適正配分後の容積率の最高限度は

A 街区 160%、B 街区 1,580%、C 街区 940%

1 渋谷の広域交通機能の強化と、
東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

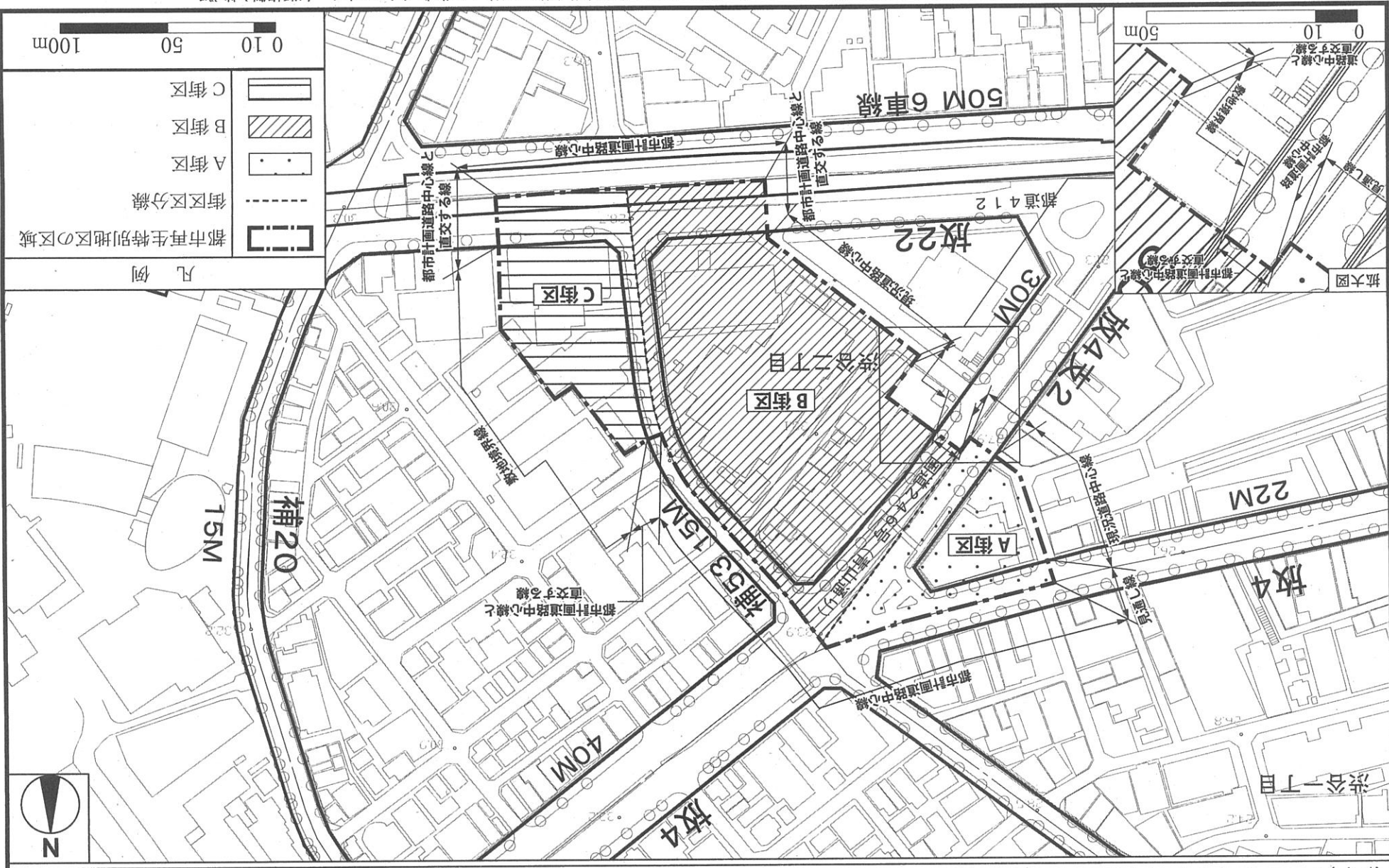
- ## 2 国際競争力強化に資する都市機能の導入

- ①次世代イノベーション創出に資する、STEAM人材育成拠点の整備
- ②外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備

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



東京都市計画都市再生特別地区
渋谷二丁目西部地区 計画図1



東京都市計画都市再生特別地区
渋谷二丁目西部地区 計画図2

