

# IV 都市の環境又は機能が確保できることを示した書類

## IV-1 都市再生特別地区の内容

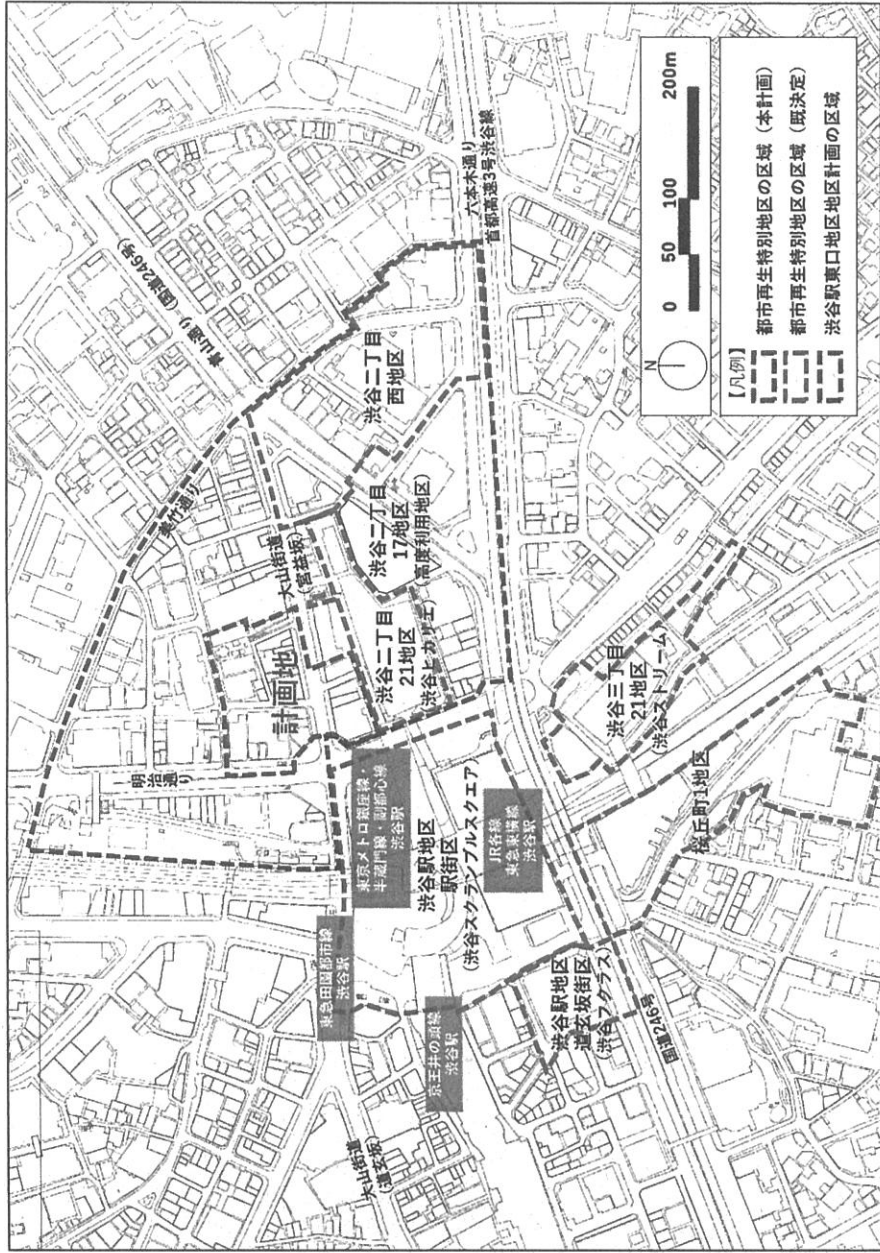
### 1 計画概要

- **計画地** : 東京都渋谷区渋谷一丁目及び二丁目各区内
- **都市計画用途地域等** : 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  
**基準容積率** : 800%、900% (加重平均 約 814%)  
 (A 街区 約 811%、B 街区 約 835%、C 街区 約 800%)
- **建蔽率** : 80% (耐火建築物の建築により 100%)
- **都市再生特別地区の区域面積** : 約 1.4ha
- **事業手法** : 第一種市街地再開発事業
- **計画諸元**

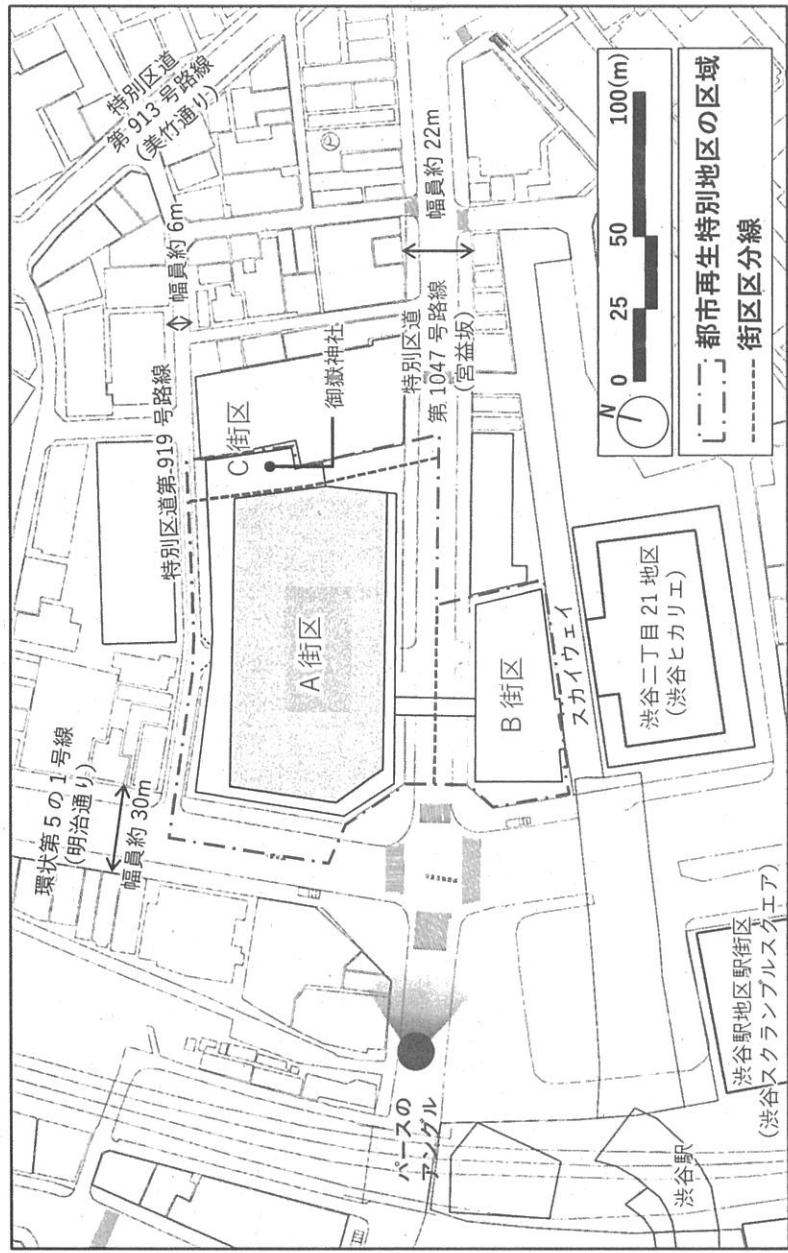
街区別諸元	全体	A 街区	B 街区	C 街区
計画容積率	約 1,550%	約 2,020%	約 370%	約 80%
敷地面積	約 10,870 m <sup>2</sup>	約 7,930 m <sup>2</sup>	約 2,180 m <sup>2</sup>	約 760 m <sup>2</sup>
延べ面積 (容積対象延べ面積)	約 200,800 m <sup>2</sup> (約 168,480 m <sup>2</sup> )	約 191,150 m <sup>2</sup> (約 159,980 m <sup>2</sup> )	約 8,850 m <sup>2</sup> (約 7,950 m <sup>2</sup> )	約 800 m <sup>2</sup> (約 550 m <sup>2</sup> )
主要用途	-	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	店舗等	神社等
階数/ 最高さ (高さの基準点)	-	地上 33 階 地下 3 階 / 約 180m (TP+25.5m)	地上 7 階 地下 2 階 / 約 60m (TP+22.5m)	地上 2 階 地下 1 階 / 約 20m (TP+26.5m)
自動車 <sup>※1</sup> (うち有別さ)	222 台 (17 台)	222 台 (17 台)	-	-
自動車 <sup>※2</sup>	30 台	30 台	-	-
自転車 <sup>※3</sup>	318 台	-	55 台	263 台
工期 <sup>※3</sup>	建物 (予定)			
	関連する基盤整備 (予定)			
	大山街道環境整備事業 (予定)			

※1) 渋谷区駐車場地域ルールにより、附属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。  
 ※2) 渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例及び土地利用調整条例の適用を想定しており、関係機関との協議により決定する予定である。  
 ※3) 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。

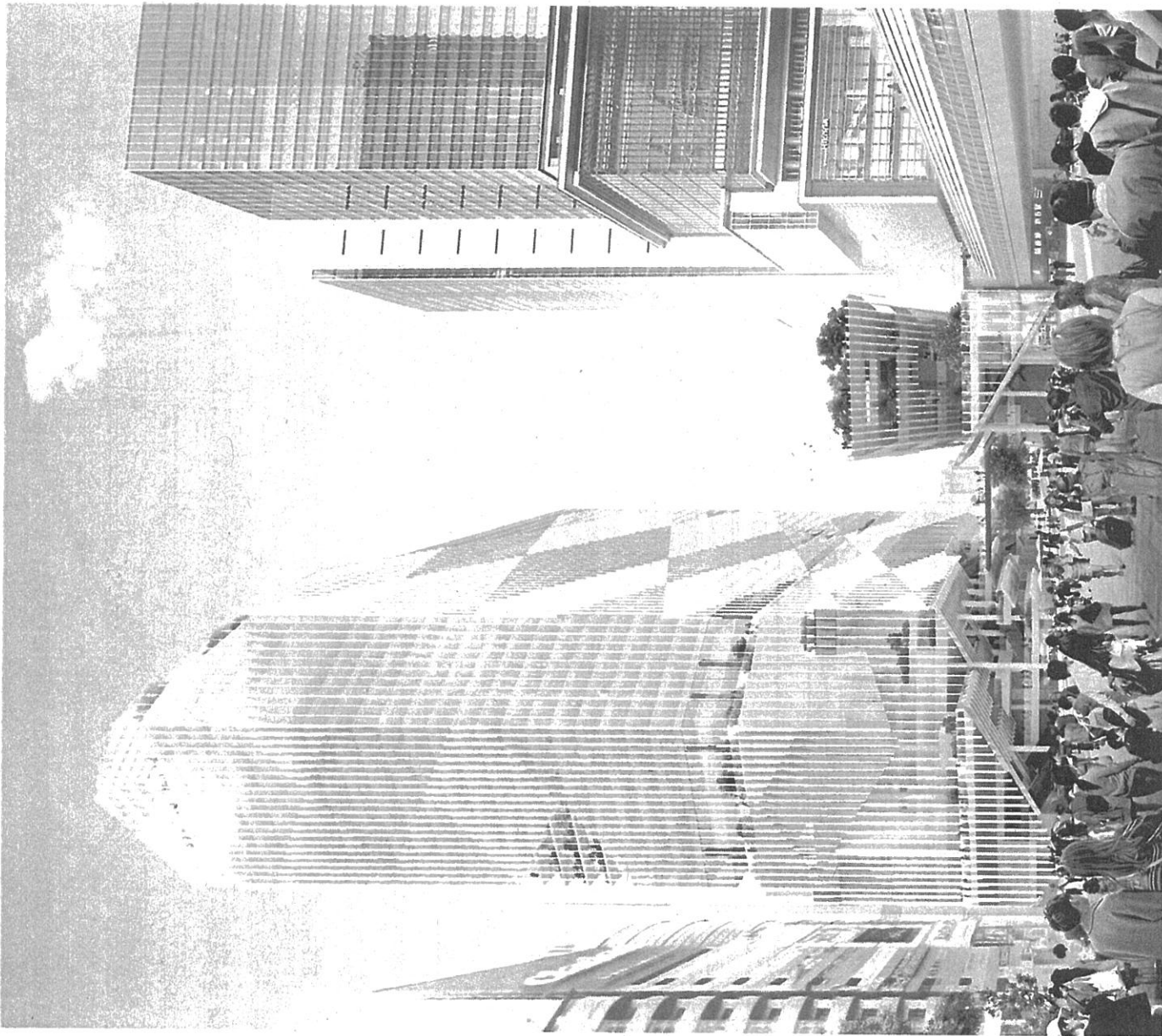
### ■ 位置図



### ■ 計画建物配置図

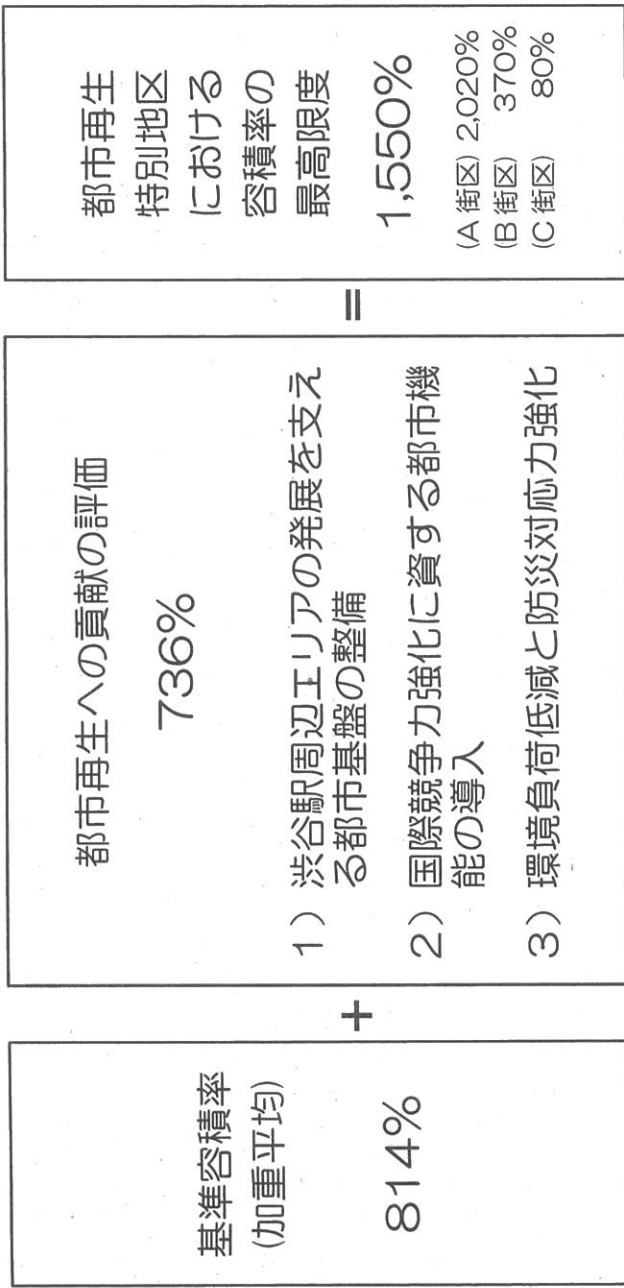


■計画建物イメージ（地区西側から望む）



2 建築物の容積率の最高限度の考え方

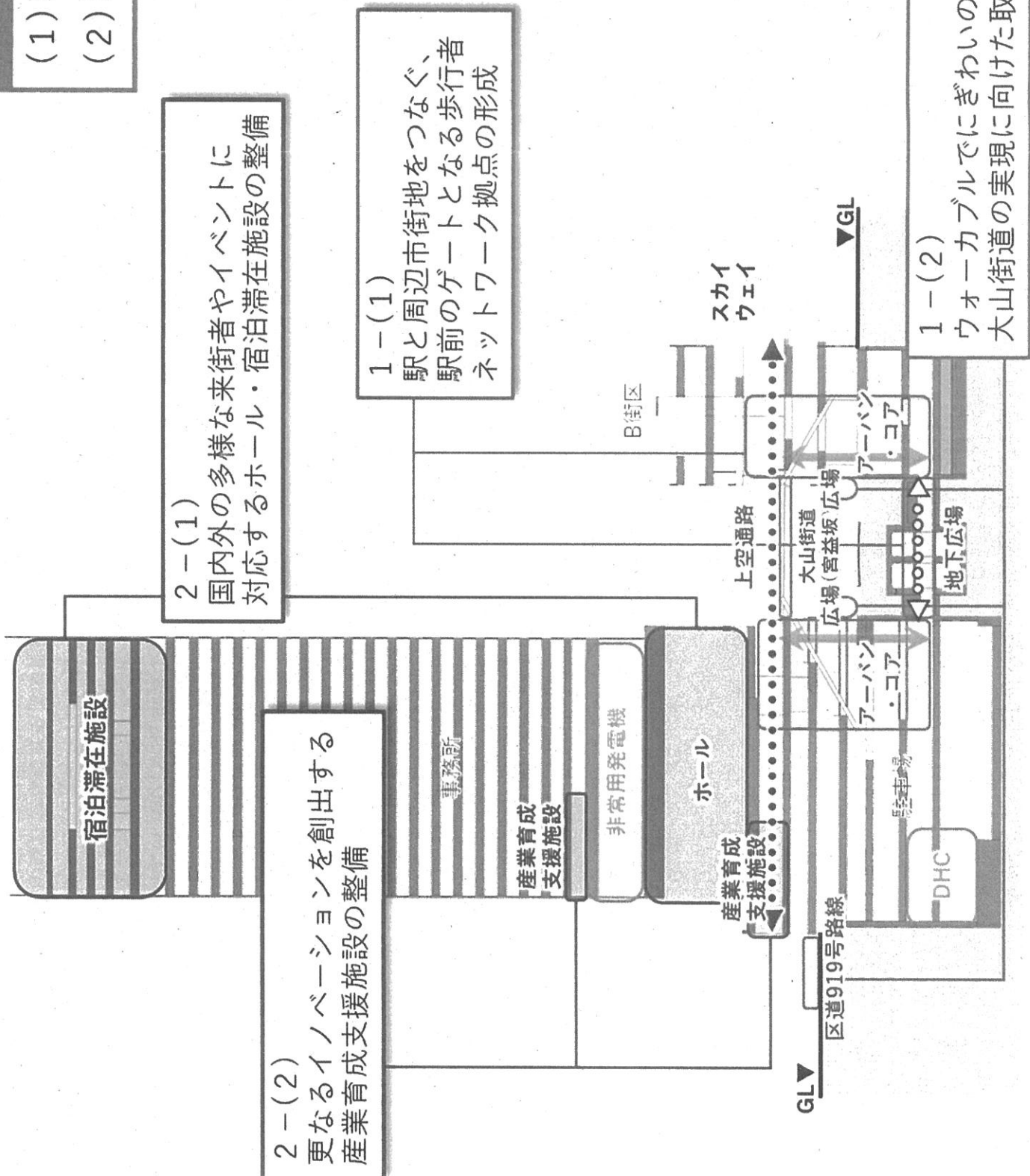
（都市再生特別地区による容積率の最高限度）



## 1 渋谷駅周辺エリアの発展を支える都市基盤の整備

- (1) 駅と周辺市街地をつなぐ、駅前ゲートとなる歩行者ネットワークの形成
- (2) ウォーカーブルでにぎわいのあふれる大山街道の実現に向けた取組

< A A'断面イメージ >



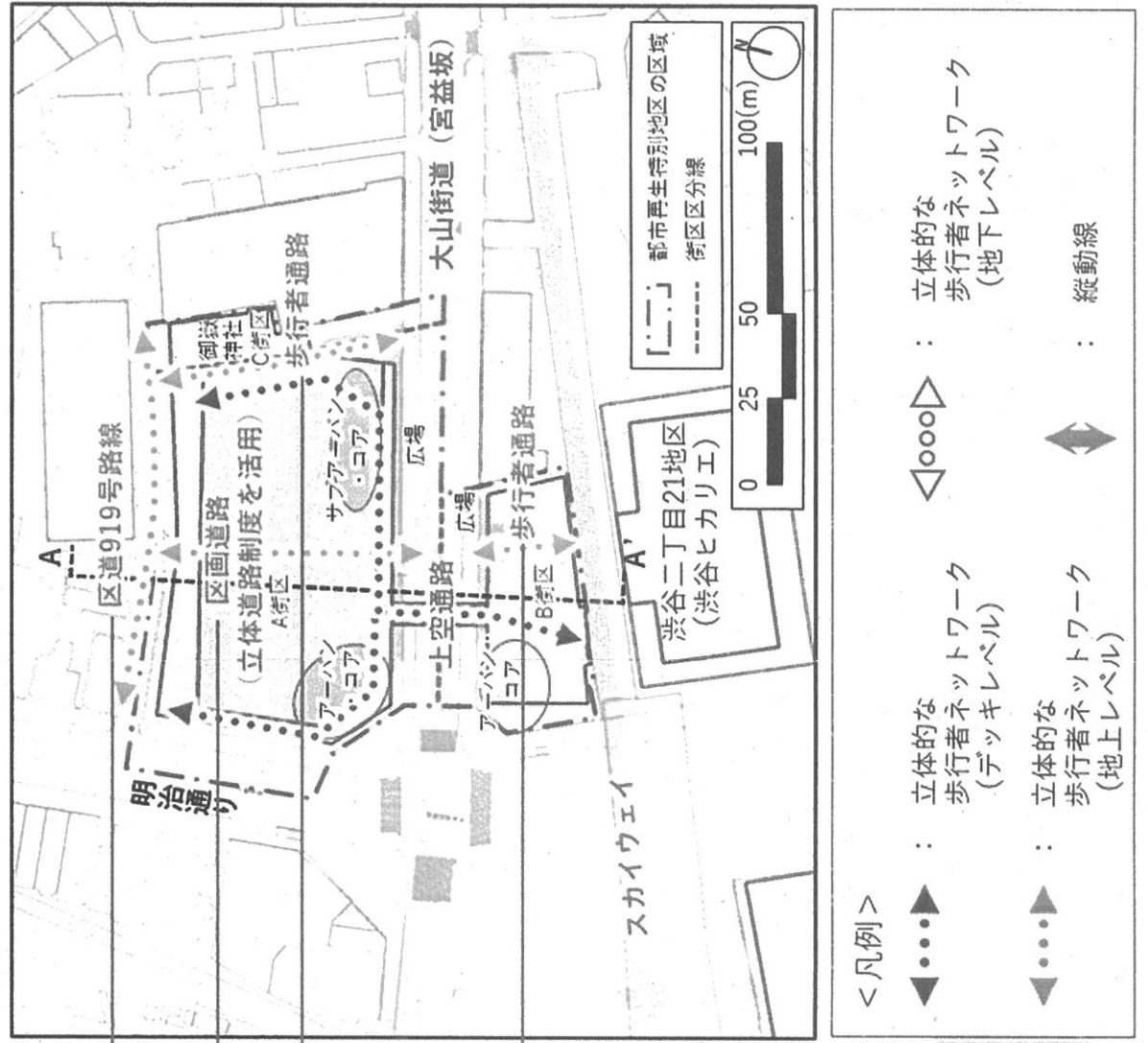
## 2 国際競争力強化に資する都市機能の導入

- (1) 国内外の多様な来街者やイベントに対応するホール・宿泊滞在施設の整備
- (2) 更なるイノベーションを創出する産業育成支援施設の整備

## 3 環境負荷低減と防災対応力強化

- (1) 環境負荷低減に向けた取組
- (2) 地域の防災対応力強化に向けた取組

< 平面イメージ >



## 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

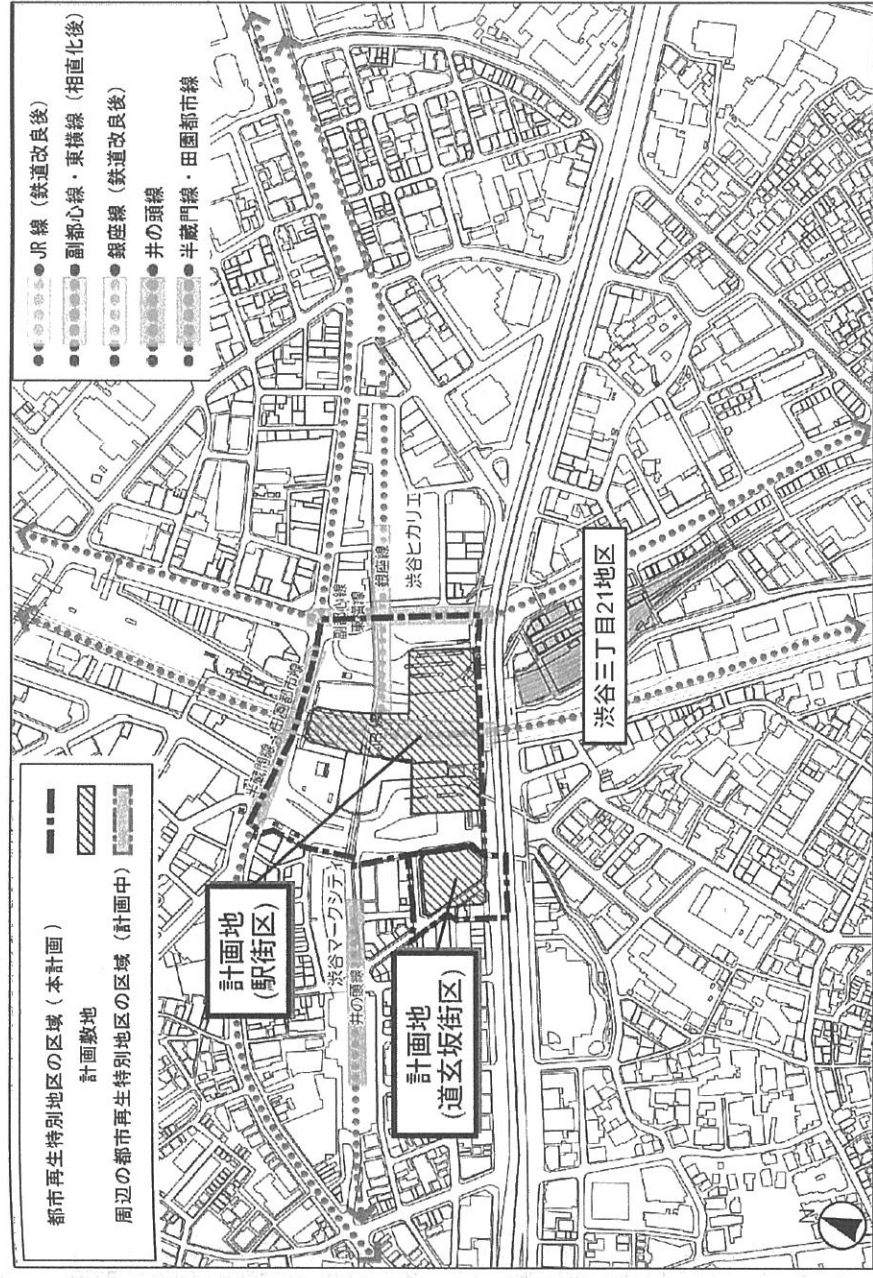
- **計画地**  
：東京都渋谷区渋谷二丁目23番地、24番地、渋谷区道玄坂一丁目1番地、2番地、8番地、渋谷区道玄坂二丁目1番地
- **都市計画用途地域**  
基準容積率  
：商業地域、防火地域  
：全体 972% (加重平均)  
駅街区 1000%  
道玄坂街区 900%及び800% (加重平均約846%)  
：100% (角地、防火地域)
- **都市再生特別地区の区域面積**  
：約4.9ha
- **主要用途**  
：事務所、店舗、産業交流施設、国際交流施設、情報発信施設、産業進出支援施設、観光支援施設、駐車場 等
- **予定工期**  
：駅街区 平成25年度～平成39年度  
道玄坂街区 平成27年度～平成30年度
- **計画容積率**  
：駅街区 約1,560%  
道玄坂街区 約1,400%

#### ■ 計画諸元

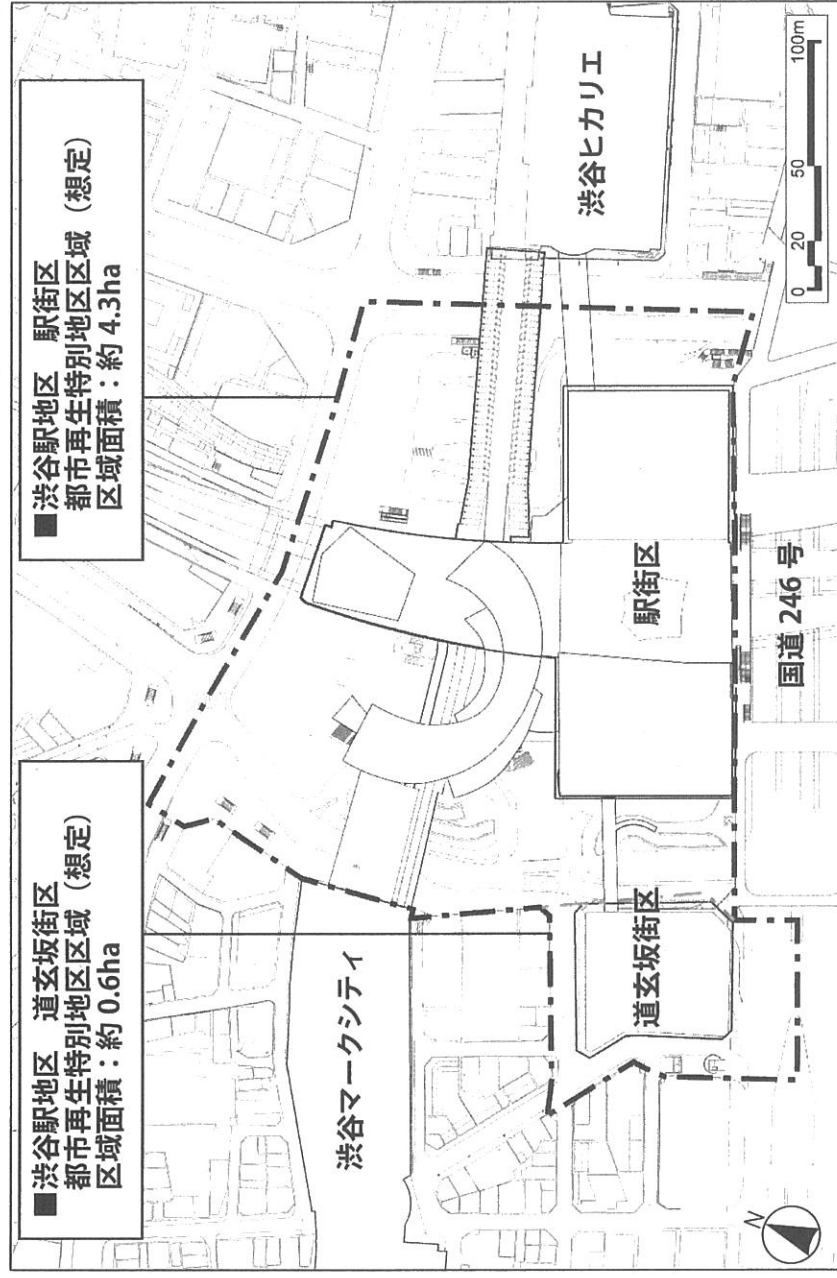
敷地面積	延床面積	容積対象面積(※)	建築物の最高高さ・階数(※)	駐車台数 駐バイク台数 駐輪台数(※)
約15,300㎡	約270,000㎡	約238,700㎡	東棟 高さ約230m 地上46階、地下7階 中央棟 高さ約61m 地上10階、地下2階 西棟 高さ約76m 地上13階、地下5階	駐車台数 約650台
約3,330㎡	約59,000㎡	約46,700㎡	高さ約120m 地上17階、地下5階	駐車台数 約230台 駐バイク台数 約15台 駐輪台数 約20台

- (※) 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。
- (※) 建物階数については、今後関係機関と協議の上、決定する。
- (※) 台数は、都市計画駐車台数、公共自転車駐車場及び公共原動機付自転車及び自動二輪車駐車場台数を除いたものとする。
- (※) 駅街区の台数は、渋谷地区駐車場地域域ルールの駐車施設の附置減免申請の台数であり、他街区への隔地駐車台数も含む。駅街区の台数、及び道玄坂街区の台数は、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

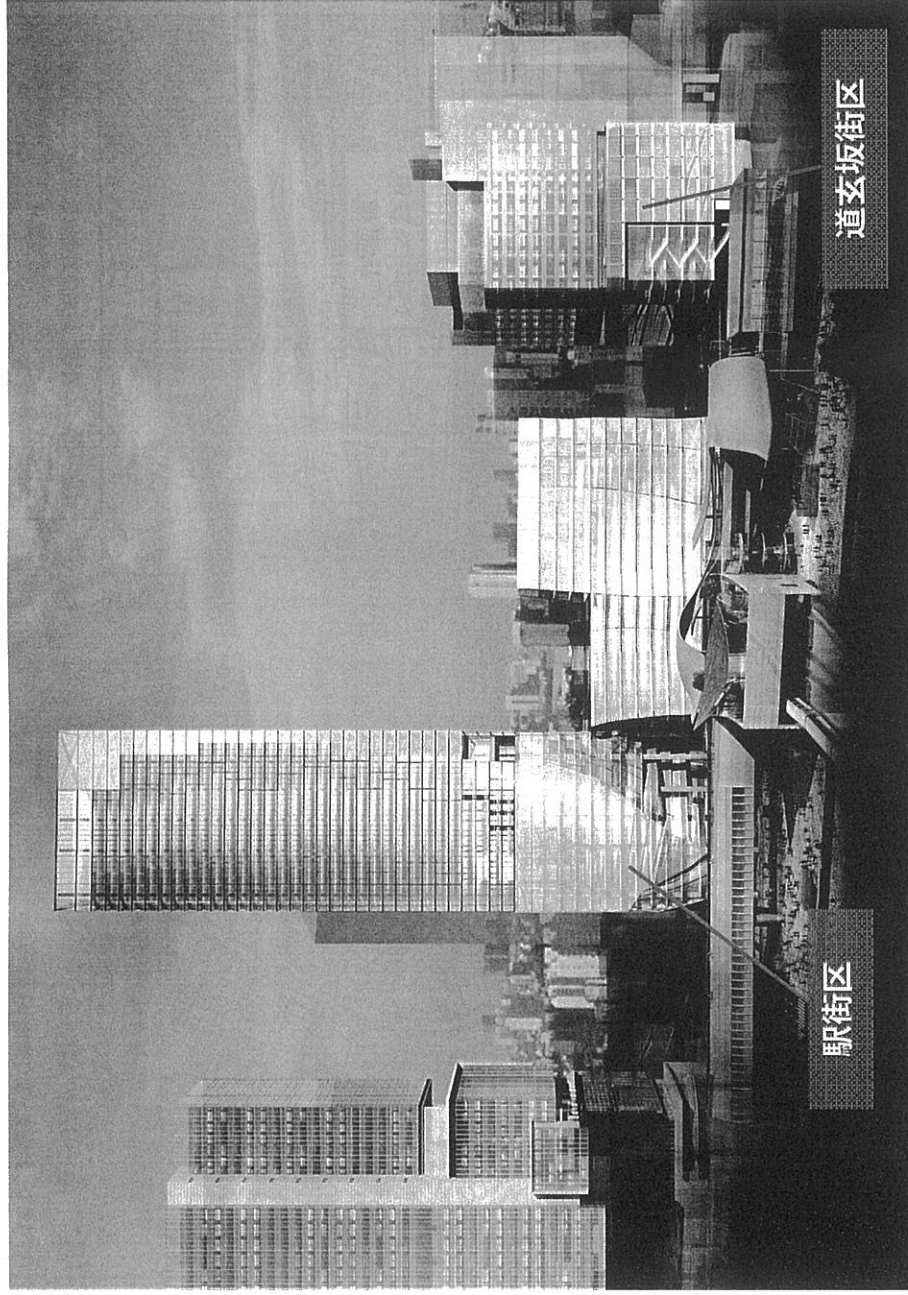
■ 案内図 (S=1/8,000)



■ 計画建物配置図 (S=1/3,000)



■ 計画建物イメージパース（宮下公園上空よりのぞむ）



2. 建築物の容積率の最高限度の考え方

■ 駅街区

基準容積率  
1,000%

都市再生への貢献の評価  
560%

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

容積率の  
最高限度  
1,560%

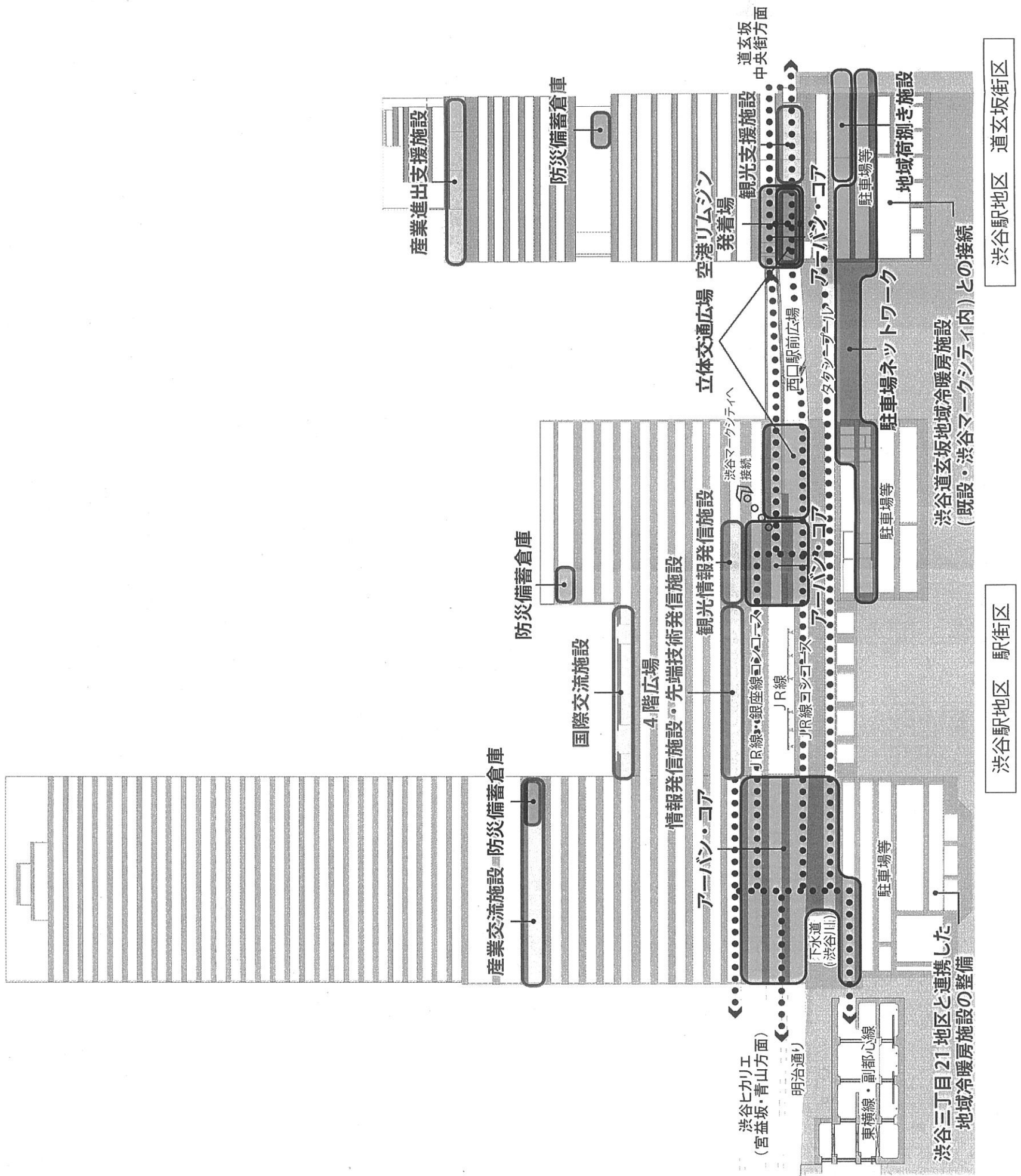
■ 道玄坂街区

基準容積率  
(加重平均)  
846%

都市再生への貢献の評価  
554%

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

容積率の  
最高限度  
1,400%



**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 民有地を活用した立体交通広場の整備による広場機能の拡充
- ② 地下鉄・JR・周辺市街地をつなぐ縦動線アーバン・コア、歩行者デッキ等の整備
- 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
- ④ 市街地再開発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**

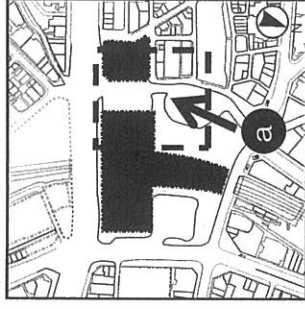
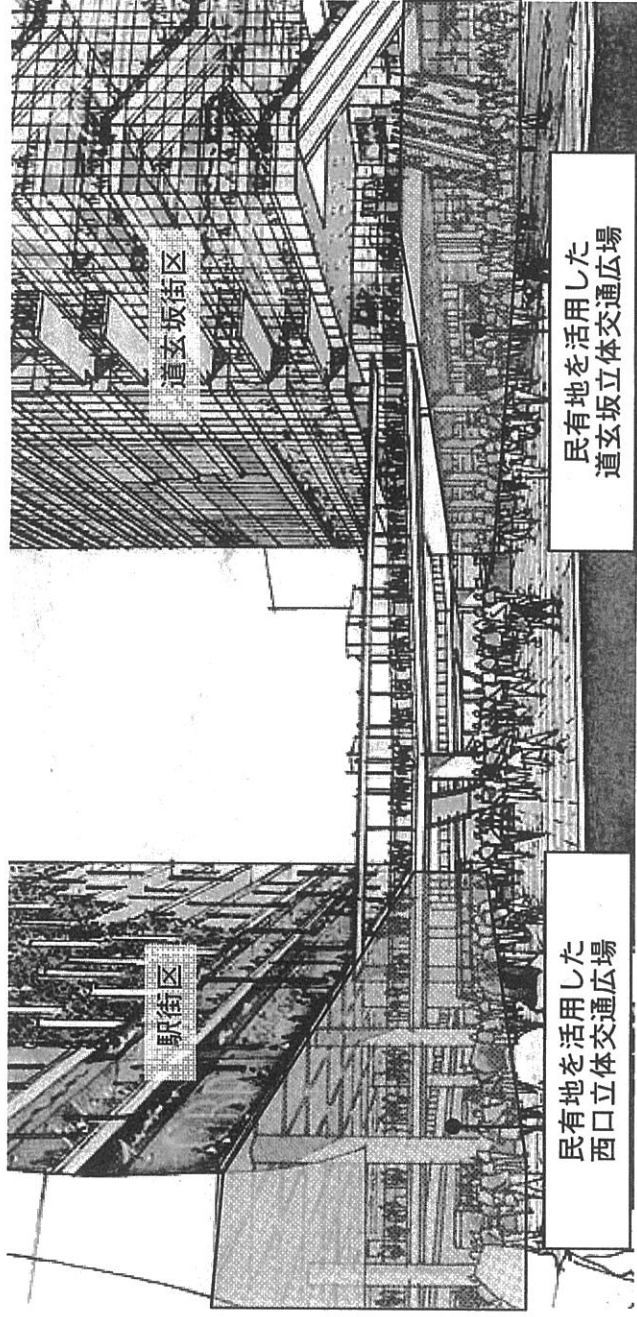
- ① 最先端の文化を生み出すクリエイティブ・コンテンツ産業の集積・成長を促し、国内外の企業進出を高める機能の導入
- ② 国内外の来街者を惹きつける情報発信機能と来街者の活動を支援する観光支援機能の導入

**3) 防災機能の強化と環境への取組**

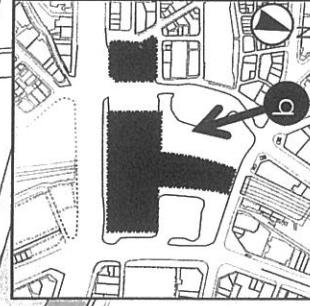
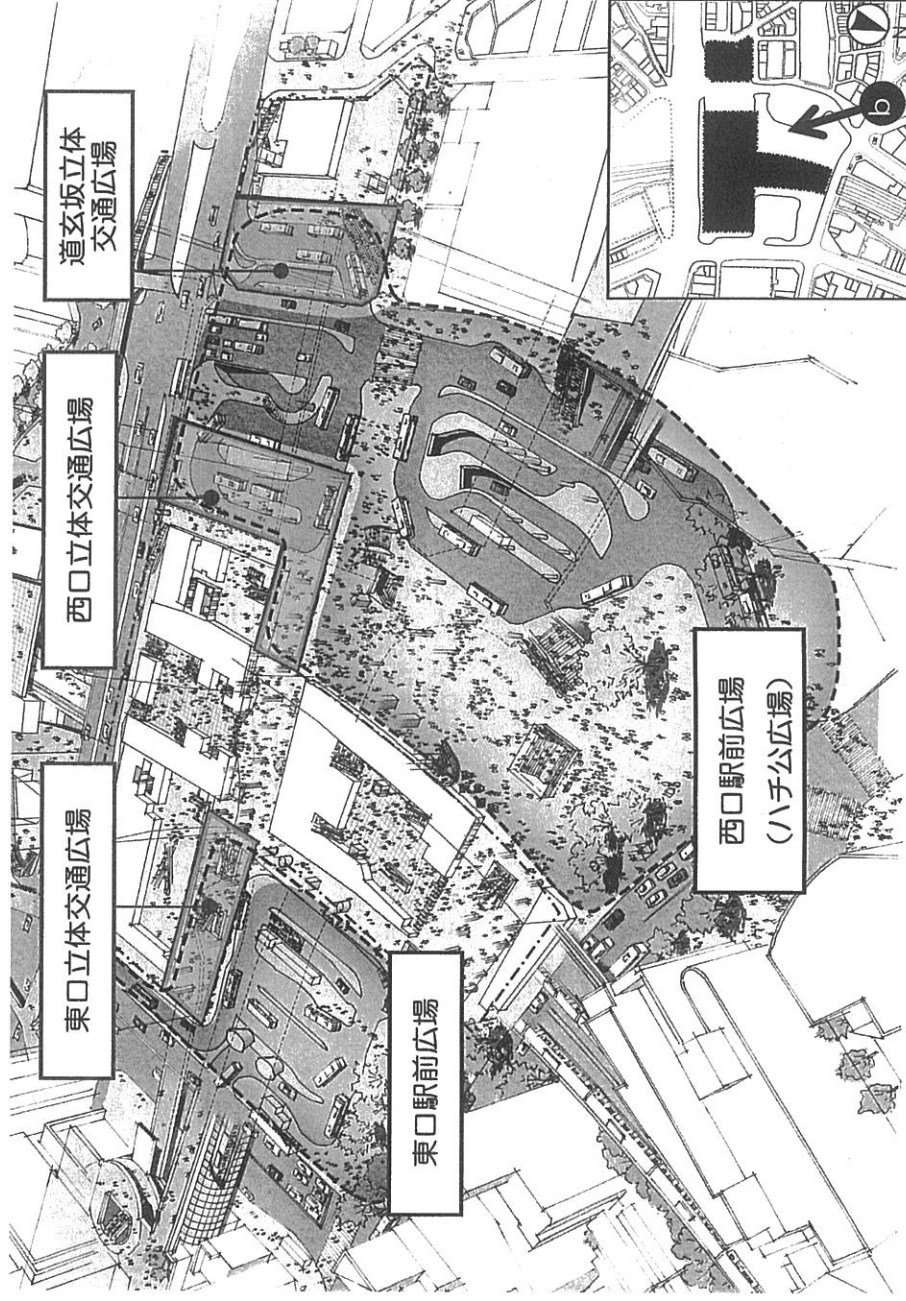
- ① 帰宅困難者支援機能の確保
- ② 高効率で自立性の高いエネルギーシステムの導入
- ③ 環境負荷の低減の取組

エリアマネジメントによるまちの魅力・活力の向上

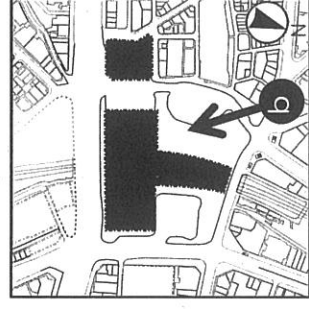
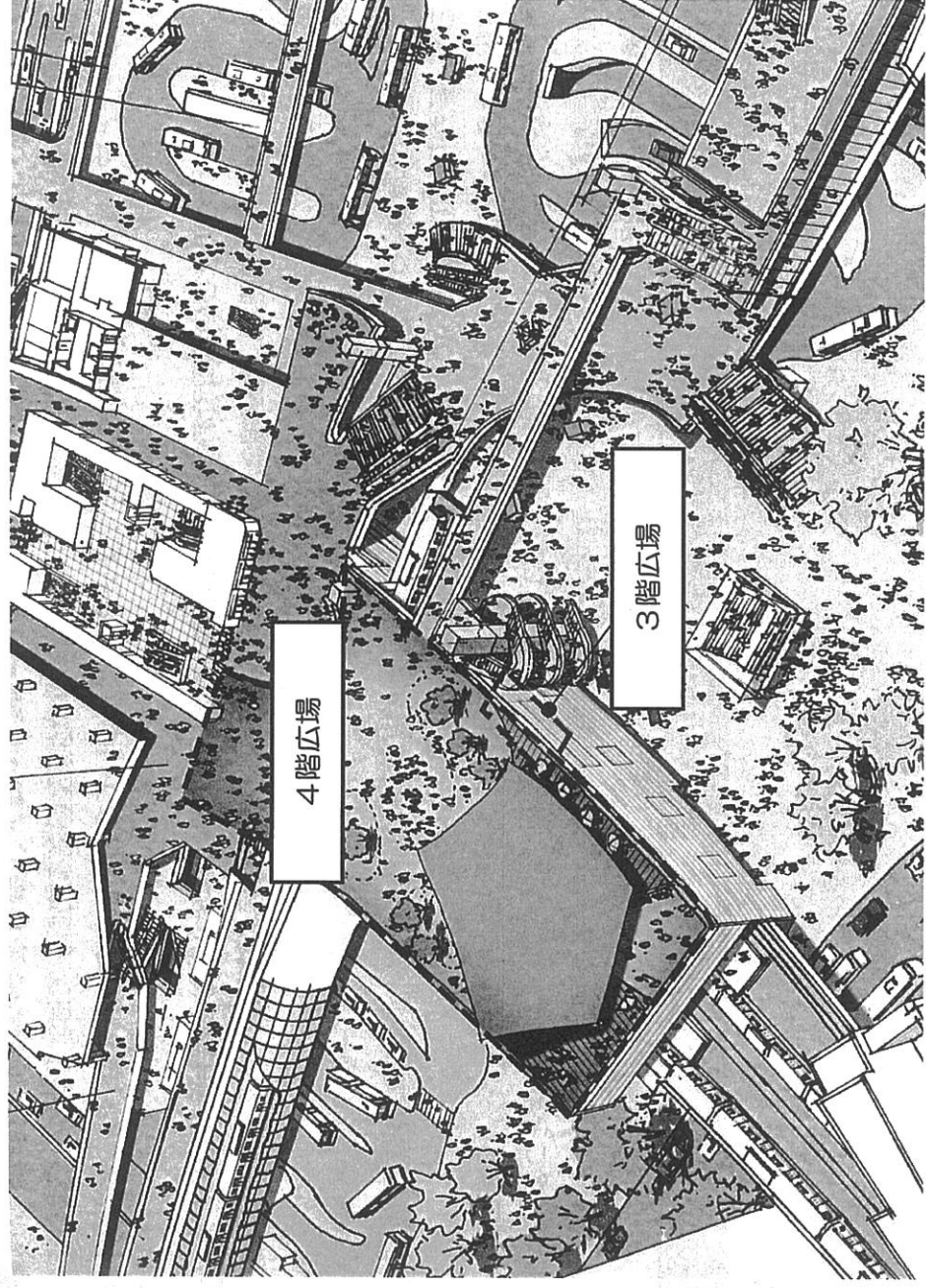
○民有地を活用した西口立体交通広場及び道玄坂立体交通広場イメージ  
(a. ハチ公広場よりのぞむ)

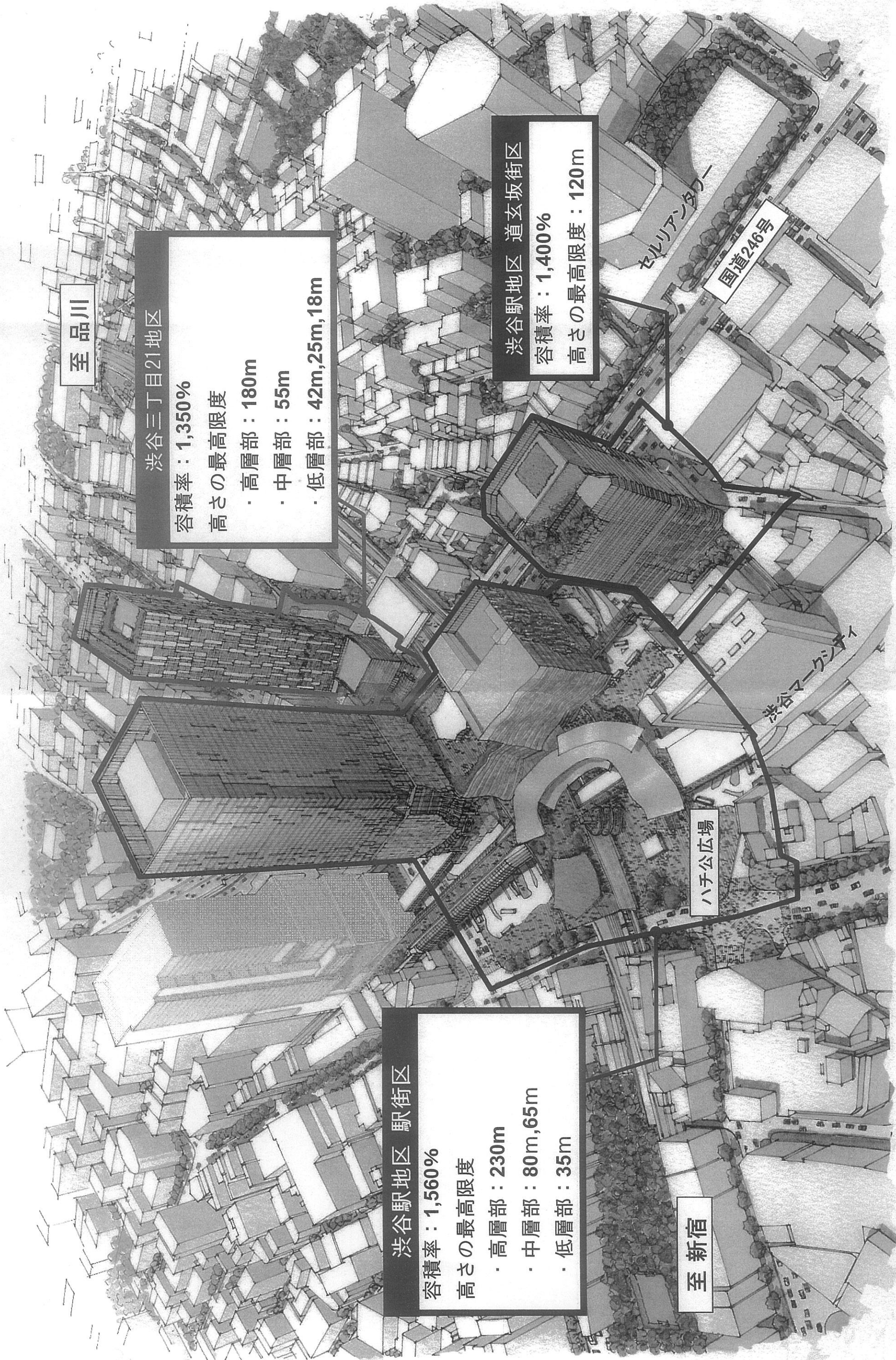


○立体交通広場の全体配置イメージ (b. ハチ公広場上空よりのぞむ)



○3階及び4階広場イメージ (b. ハチ公広場上空よりのぞむ)





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 道玄坂街区

容積率：1,400%

高さの最高限度：120m

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

至新宿

ハチ公広場

渋谷マークシティ

セリアンター

国道246号