

東京都市計画地区計画の変更（原案）

都市計画神南一丁目北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	神南一丁目北地区地区計画
位 置※	渋谷区神南一丁目及び神南二丁目各地内
面 積※	約 7.5 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、渋谷駅の北西に位置し、渋谷を代表する通りの一つである公園通り等の広幅員道路や地区中央に位置する特別区道第965号路線（以下「プチ公園通り」という。）沿いに、個性的な路面店が立ち並び、多様な文化を醸成及び発信してきた地区である。また、地区内には地域のにぎわいづくりや活性化の拠点としてリニューアルされた北谷公園や、地区の北側には都心では稀有な大規模緑地である代々木公園が位置し、にぎわいがある中でも緑を感じることでできる落ち着きを備えた地区となっている。</p> <p>本地区は、「渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）」において、「中心拠点ゾーン」として、高度な国際競争力と強烈な地域性を兼ね備え、未来をつくり続けるまちとして位置づけられている。また、「創造文化都市」として世界中の人を惹きつける都市機能を誘導するため、「住む、働く、遊ぶ、学ぶ」といった多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でミックス・集積することをまちづくりの方針としている。また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和2年4月）」においては、今後、渋谷駅周辺地域における開発やまちづくりの機運を活かしつつ、次世代に残したい渋谷を目指して「ダイバーシティ」、「インクルージョン」、「サスティナビリティ」の視点からまちづくりを進めるとともに、歩行者中心のウォークアブルで居心地の良いまちなかを形成することを掲げている。特に、渋谷駅周辺地域のまちの多様性では、業務、商業・エンタテインメント、コンテンツ産業、文化・交流機能、居住・生活機能等が複合的に集積し、まちの顔・シンボルとなるスケールから限界性ある街並みを生むスケールまで、多様なスケールの共存したまちを形成することが未来像として示されている。さらに、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（平成31年3月）」においては、「多様なライフスタイルを発信する住商業融合エリア」に位置づけられており、渋谷駅から近い利便性やにぎわいを備え、日々の楽しさや刺激を求める居住者・就業者・来街者が住み・働き・楽しめる、多様なライフスタイルを送ることができるエリアを形成するものとされている。また、渋谷駅中心地区のにぎわいから大規模な公園緑地である代々木公園へと至るエリアの特性を踏まえ、ストリート沿道や遊歩道・まちなかの公園や広場等がゆるやかに連続する、緑豊かでのにぎわいあるネットワークを形成することを目標としている。</p> <p>一方で、当地区の東西に地形の高低差が存在することや、地区内での路上荷さばきの常態化が、歩行者の回遊性を阻害する一因となっている。また、ファッションやアートなどの多様な生活文化を発信する用途・機能の集積が地区の個性であるが、この個性を伸ばすために「神南らしい多様な文化や暮らしを支える機能」の更なる導入が求められている。さらに、プチ公園通り</p>

<p>地区計画の目標</p>	<p>は、誰もがめぐり歩いて楽しい魅力的な環境を形成することで、地区全体のまちの価値がより一層高まることが期待される。</p> <p>そこで、本地区では、様々な用途の集積による多様なライフスタイルの実現とにぎわいある沿道や文化の薫る個性的な街並みの発展により、誰もが居心地良く、いつでも訪れたいまちを目指すため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の個性・魅力を伸ばす神南らしい多様な生活文化を発信する用途・機能の誘導 2 まちのにぎわいが連続した誰もがめぐり歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の創出 3 プチ公園通りにおける魅力的な環境創出 4 代々木公園へとつながる緑豊かな環境の形成 5 災害時に適切な対応機能を持つ安全安心なまちの実現
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>1 広幅員道路沿道に接する敷地においては、「大・中・小」の多様な規模での建築物の建替えを誘導し、土地の高度利用及び防災性の向上を図る。</p> <p>2 創造文化都市にふさわしい多様な用途の集積を促進するとともに、本地区の個性・魅力を高める用途を積極的に誘導する。</p> <p>3 人々が居心地よく滞留するために、建築物の建替えに合わせ、積極的に空地等の確保に努める。</p> <p>4 プチ公園通り沿道については、魅力ある既存の街並みを活かしたにぎわいの連続した空間形成を図る。</p> <p>5 街区再編や共同化等による大規模建築物については、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項に規定する都市再生特別地区（以下「都市再生特別地区」という。）等の活用により、まちの回遊性を高める歩行者ネットワーク等の都市基盤の整備、国内外から人を惹きつける多様な都市機能の導入、環境負荷低減、防災機能の強化等を図り、地区の拠点にふさわしい土地利用を誘導する。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>本地区では、都市再生特別地区等の活用により、渋谷駅と代々木公園をはじめとした周辺のまちを結ぶ歩行者ネットワークを強化し、誰もがめぐり歩いて楽しいウォーカブルなまちを実現するため、地形の高低差やストリート毎の特性を活かした歩行空間や結節点における広場空間等を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地域の高低差を解消し、新たな歩行者ネットワークを形成するため、貫通通路を整備する。 2 既存の地形や路地の特徴を活かした、まちの回遊性を強化する歩行者専用通路を整備する。 3 交差点や分岐点における、にぎわい・集い・憩い等の性格を持つ広場を整備する。 4 安全で快適なゆとりある歩行空間の拡充に資する歩道状空地を整備する。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 健全で魅力ある街並みの形成や連続したにぎわいを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 道路に対し多様なにぎわいが連続する街並みの形成を図るため、計画図2に示す道路A及び道路Bの沿道において、壁面の位置の制限を定める。 3 計画図2に示す道路A及び道路Bの沿道で壁面の位置の制限が定められた敷地においては、良好な市街地環境を適切に誘導するため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限並びに建築物等の高さの最高限度を定める。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 4 地区の特徴ある都市空間を保全し、向上させるため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 地区にふさわしい拠点の形成に当たっては、都市再生特別地区、市街地再開発事業等の制度を活用し、まとまった規模の商業・業務機能の形成や、渋谷の特徴を活かした産業支援・情報発信機能等の強化を図るような建築物の整備を誘導する。 6 街並み再生方針（神南一丁目北地区、令和4年6月22日指定）で定める壁面の位置の制限を地権者等の合意状況を踏まえ順次本地区計画に定めることで、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、地区に必要な歩行環境改善に向けた整備、空地整備、都市機能の導入、緑の創出、環境負荷低減、帰宅困難者対策等を段階的に実現する。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 歩行環境の改善に資する交通対策（集約駐車場及び共同荷さばき場の整備並びに共同荷さばきルールへの参画）を推進する。 2 地域のにぎわい創出や防災性の向上など、地域の課題を解決し地域全体の価値向上に資するインフラ（以下「エリアインフラ」という。）の整備を推進する。 3 まちのスマート化に向けた取組を推進する。 4 災害に強いまちを実現するため、発災時における帰宅困難者の受入場所の確保に努める。 5 大規模緑地である代々木公園へとつながる地区特性を踏まえ、緑化に努める。 6 脱炭素型都市を実現するため、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用を努める。

		種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
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	6 m	約40 m	—	新設（1階から中3階、広場1号、歩道状空地2号及び貫通通路1号に接続、昇降機能を含む。）
			歩行者専用通路2号	4 m	約35 m	—	新設（3階、貫通通路1号及び広場2号に接続、昇降機能を含む。）
			歩行者専用通路3号	2.5 m	約70 m	—	新設（3階、広場2号と同レベルで接続）
			貫通通路1号	4～10 m	約35 m	—	新設（1階から3階、歩道状空地1号、歩行者専用通路1号及び歩行者専用通路2号に接続、区道968号と同レベルで接続、昇降機能を含む。）
			広場1号	—	—	約140 m ²	新設（1階、歩道状空地1号、歩道状空地2号及び歩行者専用通路1号に接続、区道1045号と同レベルと接続、形態については参考図1に示すとおり。）
			広場2号	—	—	約950 m ²	新設（3階、歩行者専用通路2号、歩行者専用通路3号及び歩道状空地2号に接続、区道968号、区道970号及び区道972号と接続、形態については参考図1に示すとおり。） 面積は、広場内に位置する吹抜けを除く。
			歩道状空地1号	2 m	約65 m	—	新設（貫通通路1号及び広場1号に接続）
			歩道状空地2号	2 m	約75 m	—	新設（歩行者専用通路1号、広場1号及び広場2号に接続）
			地区整備計画	建築物等に関する事項	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>(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号に掲げる勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</p> <p>(3) 建築基準法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 計画図2に示す道路Aから道路Cまでに接する敷地の建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で、当該道路に面する部分の主たる用途を「商業」、「文化・交流」、「産業支援」、「生活支援」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つては、1の（4）の規定は適用しない。</p> <p>(1) 区長が、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、駐車場の出入口等</p>	

建築物の容積率の最高限度 ※

1 壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた数値とする。ただし、敷地が2以上の数値の区域に渡る場合においては、その区域の数値にその敷地の当該区域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

2 壁面の位置の制限が定められた1,000㎡以上の敷地で、次の事項の全てに取り組む建築物の容積率の最高限度は、1の数値に表1で示す数値を加えた数値とすることができる。

(1) 敷地内に日常一般に公開される滞留空間を整備するもの。整備する滞留空間は、敷地面積の10%以上（建築物の壁面の位置の制限による壁面後退区域は含まない。）とし、原則として、空地全周延長の8分の1以上が計画図2に示す道路A又は道路Bのいずれかの道路と段差なく接道するもの

(2) 地域の課題を解決し地域全体の価値向上に資するエリアインフラ整備への協力を行うもの

表1 2における割増容積率及び取組事項

敷地面積	割増容積率（上段）及び取組事項（下段）
1,000㎡以上2,000㎡未満	10分の10 (1)及び(2)
2,000㎡以上	10分の15 (1)及び(2)

3 壁面の位置の制限が定められた1,000㎡未満の敷地で、次のいずれかの事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、表2で示す数値を上限として、各事項で示す数値を1の数値に加えたものとする。また、壁面の位置の制限が定められた1,000㎡以上の敷地で2の規定を適用し、更に、次のいずれかの事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、表2で示す数値を上限として、各事項で示す数値を2の数値に加えたものとする。

(1) 交通に関する次のいずれかの整備 10分の4を上限に各整備面積に5を乗じて敷地面積で除した数値

・隔地先としての駐車施設の整備

駐車施設は、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）の規定に基づき附置が義務付けられた駐車施設を確保した上で、更に整備を行うもの。ただし、渋谷地区駐車場地域ルール（平成23年6月13日渋谷区告示第84号。以下「駐車場地域ルール」という。）を適用する場合は除く。

・共同荷さばき場の整備

地域の共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む。）は、東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた荷さばき駐車施設を確保した上で、更に整備を行うもの

・シェアサイクルポートの整備

(2) 空地に関する次のいずれかの整備 10分の5を上限に整備面積に5を乗じて敷地面積で除した数値

・主なストリーートの結節点の滞留空間の整備

計画図2に示す主なストリーートの結節点に滞留空間の整備を行うもの

- ・プチ公園通りに面したにぎわい空間の整備
計画図2に示す道路Aに敷地が接する建築物において、計画図2に示す道路Cに面したにぎわい空間の整備を行うもの。ただし、整備するにぎわい空間は敷地面積の5%以上とし、空地全周延長の4分の1以上が道路Cに面するもの
- (3) 2階以上に「ファッション・アート等のカルチャーや地域ブランドを育成し発信するための施設」を導入 10分の5を上限に当該部分の面積に2を乗じて敷地面積で除した数値
- (4) 環境負荷の低減に資する次の取組を実施（1,000㎡未満の敷地に限る。） 10分の2
新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和7年3月31日改定）の第8章5（2）の（2）-1から（2）-4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合するもの
- (5) 地域の課題を解決し、価値向上に資するエリアインフラ整備への協力（500㎡以上の敷地に限る。） 10分の5を上限

表2 3における割増容積率の上限及び取組事項

敷地面積	3の割増容積率の上限（上段）及び取組事項（下段）
500㎡未満	上限10分の5 (1) (2) (3) (4) から選択
500㎡以上1,000㎡未満	上限10分の10 (1) (2) (3) (4) (5) から選択
1,000㎡以上	上限10分の10 (1) (2) (3) (5) から選択

4 500㎡以上の敷地において、3の規定により表2で示す割増容積率の上限まで適用し、更に、次のいずれかの事項に取り組む建築物の容積率の最高限度は、表3で示す数値を上限として、各事項で示す数値を3の数値に加えたものとすることができる。

- (1) 交通に関する次のいずれかの整備 10分の4を上限に整備面積に5を乗じて敷地面積で除した数値
 - ・隔地先としての駐車施設の整備
駐車施設は、東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた駐車施設を確保した上で、更に整備を行うもの。ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く。
 - ・共同荷さばき場の整備
地域の共同荷さばき場（隔地先としての荷さばき場も含む。）は、東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた荷さばき駐車施設を確保した上で、更に整備を行うもの
 - ・シェアサイクルポートの整備

建築物の容積率の最高限度 ※

- (2) 2階以上に「ファッション・アート等のカルチャーや地域ブランドを育成し発信するための施設」、「多様な働き方やビジネスを支え、働く人々の交流を促進するための施設」又は「落ち着いた住環境を形成し、多様な住生活を支えるための施設」を導入(3の(1)又は4の(1)若しくは(5)に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。) 10分の5を上限に整備面積を敷地面積で除した数値
- (3) 渋谷区みどりの確保に関する条例(昭和53年渋谷区条例第20号)に基づく緑化基準を超える緑化を整備(3の(1)又は4の(1)若しくは(5)に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。) 10分の3を上限に整備面積を敷地面積で除した数値
- (4) 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(平成27年渋谷区条例第19号)に定める大規模建築物に該当し、災害時における帰宅困難者のための一時滞在場所の整備(3の(1)又は4の(1)若しくは(5)に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。) 10分の3を上限に条例で規定する面積を超える部分の整備面積に0.4を乗じて敷地面積で除した数値
- (5) 新たな歩行者ネットワークの形成を図るため建築物の敷地内での貫通通路等の整備又は高低差解消のためのバリアフリーの縦動線の整備(2,000㎡以上の敷地に限る。) 10分の5
- (6) 所有者の異なる2以上の隣接地を計画建築物の敷地として集約(2,000㎡以上の敷地で、(3の(1)又は4の(1)若しくは(5)に取り組み、当該取組事項における割増容積率を合計10分の4以上加えた場合に限る。) 10分の5

表3 4における割増容積率の上限及び取組事項

敷地面積	4の割増容積率の上限(上段)及び取組事項(下段)
500㎡以上2,000㎡未満	上限10分の5 (1)(2)(3)(4)から選択
2,000㎡以上3,000㎡未満	上限10分の5 (1)(2)(3)(4)(5)(6)から選択
3,000㎡以上	上限10分の10 (1)(2)(3)(4)(5)(6)から選択

- 5 2から4までを適用する場合には、ウォークアブルなまちの実現に向けて、共同荷さばきルールへの参画や、整備する建物データの提供等を通じたまちのスマート化への協力を行うとともに、取組事項について渋谷区と事前に協議しなければならない。
- 6 次に掲げる建築物にあつては、1から4までの規定は適用しない。
 - (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定による特定行政庁の許可を受けた建築物
 - (2) 都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第36条第1項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物

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低限度	容積率の最高限度の2又は3を適用する建築物の容積率の最低限度は、10分の20とする。
建築物の建蔽率の最高限度	容積率の最高限度の2又は3を適用する建築物の建蔽率の最高限度は、10分の8とする。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。
建築物の敷地面積の最低限度	計画図3に示す壁面の位置の制限が定められた建築物の敷地面積の最低限度は50㎡。ただし、当該規定の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている50㎡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50㎡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。
建築物の建築面積の最低限度	容積率の最高限度の2又は3を適用する建築物の建築面積の最低限度は25㎡。ただし、敷地面積が50㎡未満の場合においては、当該敷地面積の2分の1を建築面積の最低限度とする。
壁面の位置の制限	1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 2 容積率の最高限度の2又は3を適用する建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2に示す道路A又は道路Bの境界線から0.2mの位置を限度の線として、これを越えて建築してはならない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域においては、門、塀、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、渋谷らしい景観やにぎわいの形成に資するベンチ、テーブル、袖看板等の看板、プランター等を設置するときはこの限りでない。
建築物等の高さの最高限度	1 計画図2に示す道路A及び道路Bの沿道において、壁面の位置の制限が定められた敷地における建築物等の高さの最高限度は次のとおりとする。 (1) 道路Aに接する敷地は、50m。ただし、道路Bに接する場合は除く。 (2) 道路Bに接する敷地は、60m。 2 次に掲げる建築物にあつては1の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可を受けた建築物 (2) 都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物 (3) 周辺環境に対して一定の配慮が図られ、地域課題を解決に資する取組を行うものとして区長が認めた建築物

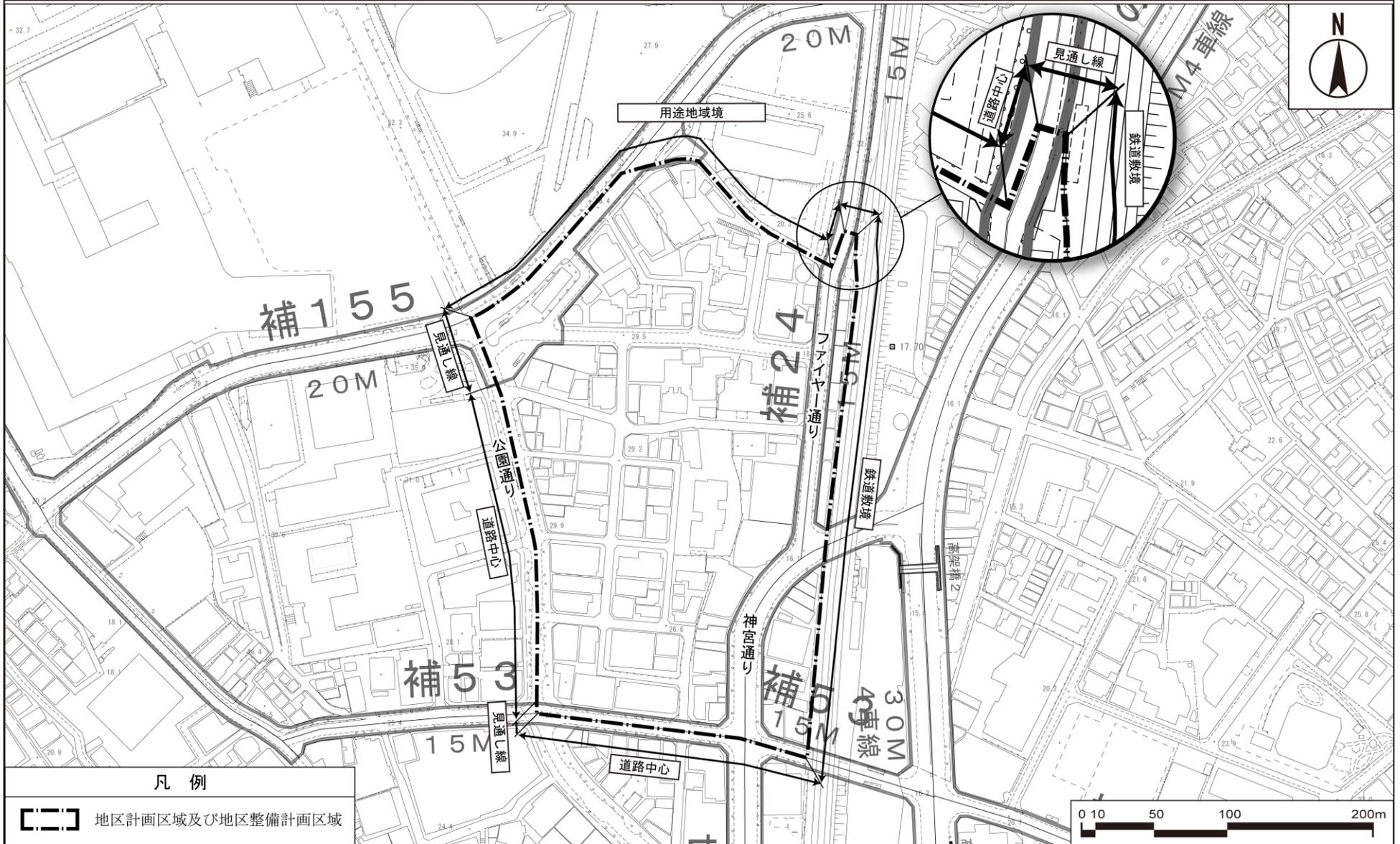
地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁、屋根等の色彩は、刺激的な原色や蛍光色等を避け、地区全体の景観的調和に配慮したものとする。</p> <p>2 計画図2に示す道路Aから道路Cまでに接する敷地の建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で、当該道路に面する部分は、にぎわいの連続性に配慮した意匠とし、空調などの機器及び設備を設置する場合は、景観に配慮した位置、目隠し等の工夫を図るものとする。</p> <p>3 屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。</p> <p>（1）色彩については、刺激的な原色や蛍光色等を避け、景観及び周辺環境に配慮した色調とする。</p> <p>（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。</p> <p>（3）点滅式の光源（ネオン管、LED等）、文字情報盤、ビジョンその他これらに類するものを使用する場合には、景観及び周辺環境に配慮した意匠とする。</p>
	土地の利用に関する事項	代々木公園につながる緑空間を創出するため、建築物の敷地、屋上、壁面、ベランダ等について緑化に努めるものとする。

※は知事協議事項

「地区計画区域、地区整備計画区域、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、壁面の位置の制限及び地区施設の配置については、計画図のとおり」

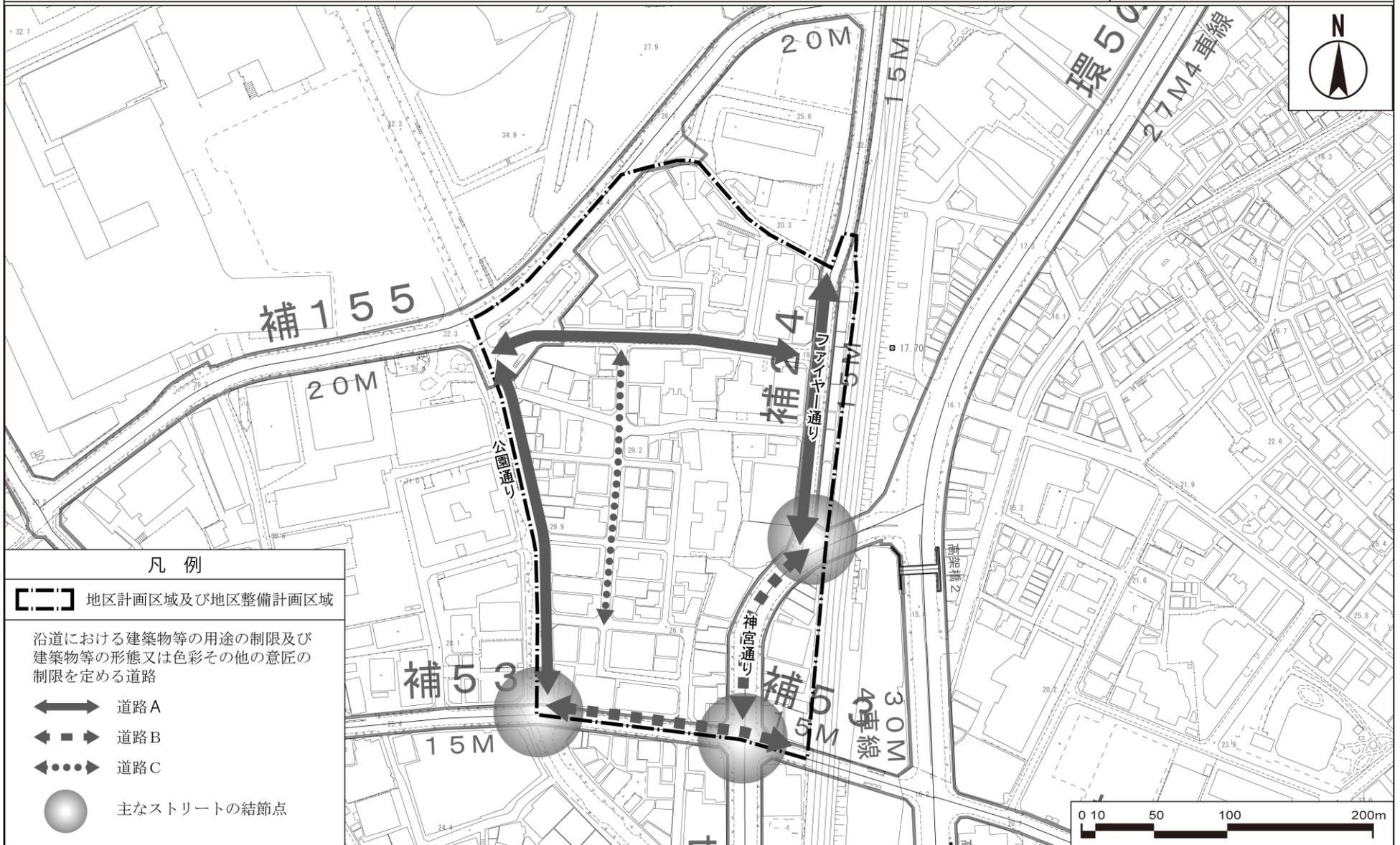
理由： 様々な用途の集積による多様なライフスタイルの実現とにぎわいある沿道や文化の薫る個性的な街並みの発展により、誰もが居心地良く、いつでも訪れたいまちを目指すため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画 計画図 1



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第 9 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和 7 年 4 月 17 日」、「(承認番号) 7 都市基交測第 9 号、令和 7 年 4 月 15 日」、「(承認番号) 7 都市基街都第 20 号、令和 7 年 4 月 18 日」

東京都市計画地区計画
 神南一丁目北地区地区計画 計画図 2



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第 9 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和 7 年 4 月 17 日」、「(承認番号) 7 都市基交測第 9 号、令和 7 年 4 月 15 日」、「(承認番号) 7 都市基街都第 20 号、令和 7 年 4 月 18 日」

東京都市計画地区計画
 神南一丁目北地区地区計画 計画図 3



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第9号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

東京都市計画地区計画

(神南一丁目地区 1階レベル)

神南一丁目北地区地区計画 計画図4-1



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第9号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

東京都市計画地区計画

(神南一丁目地区 2階～中3階レベル)

神南一丁目北地区地区計画 計画図4-2



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第9号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
〔(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日〕、〔(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日〕〔(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日〕

東京都市計画地区計画

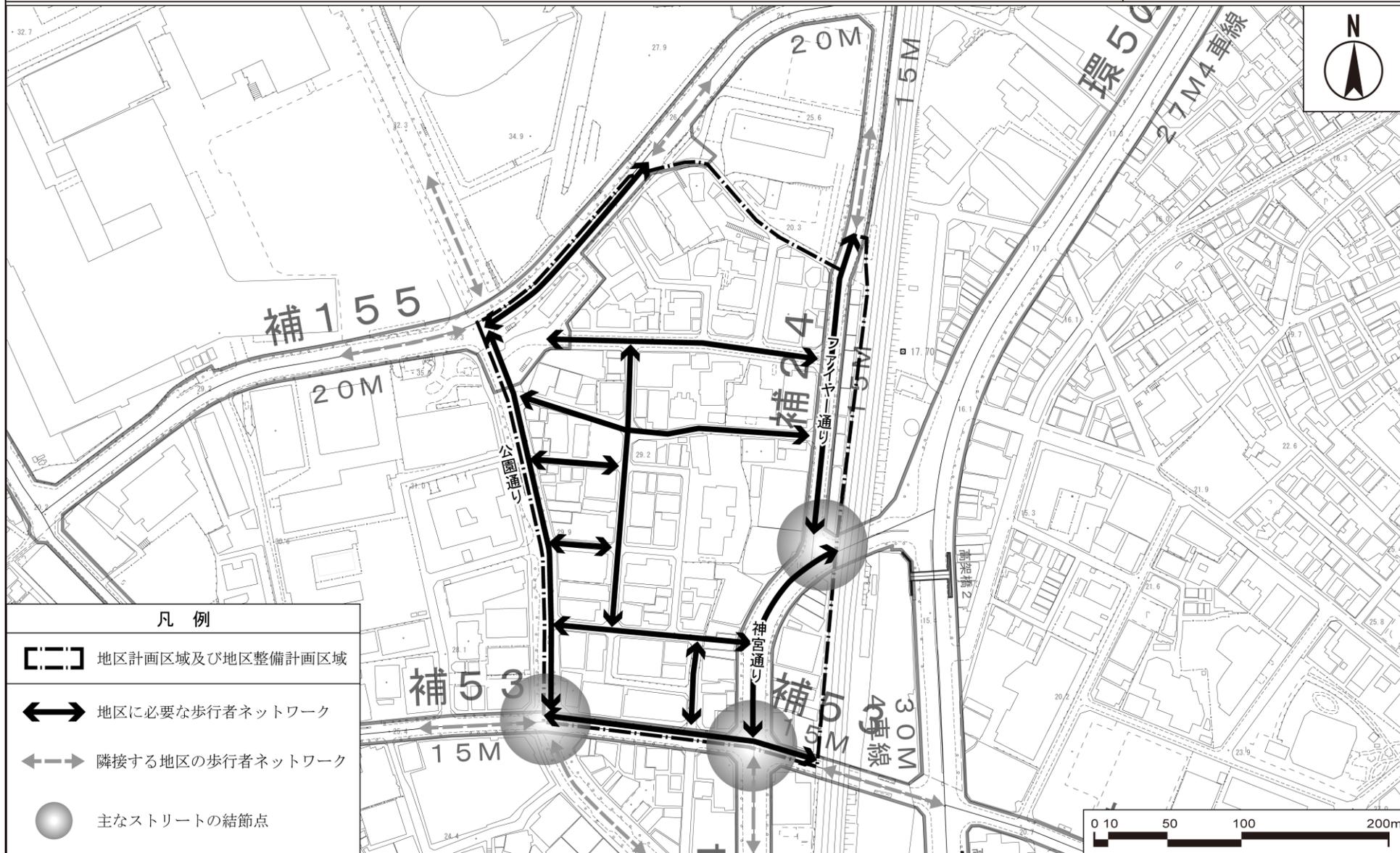
(神南一丁目地区 中3階～3階レベル)

神南一丁目北地区地区計画 計画図4-3



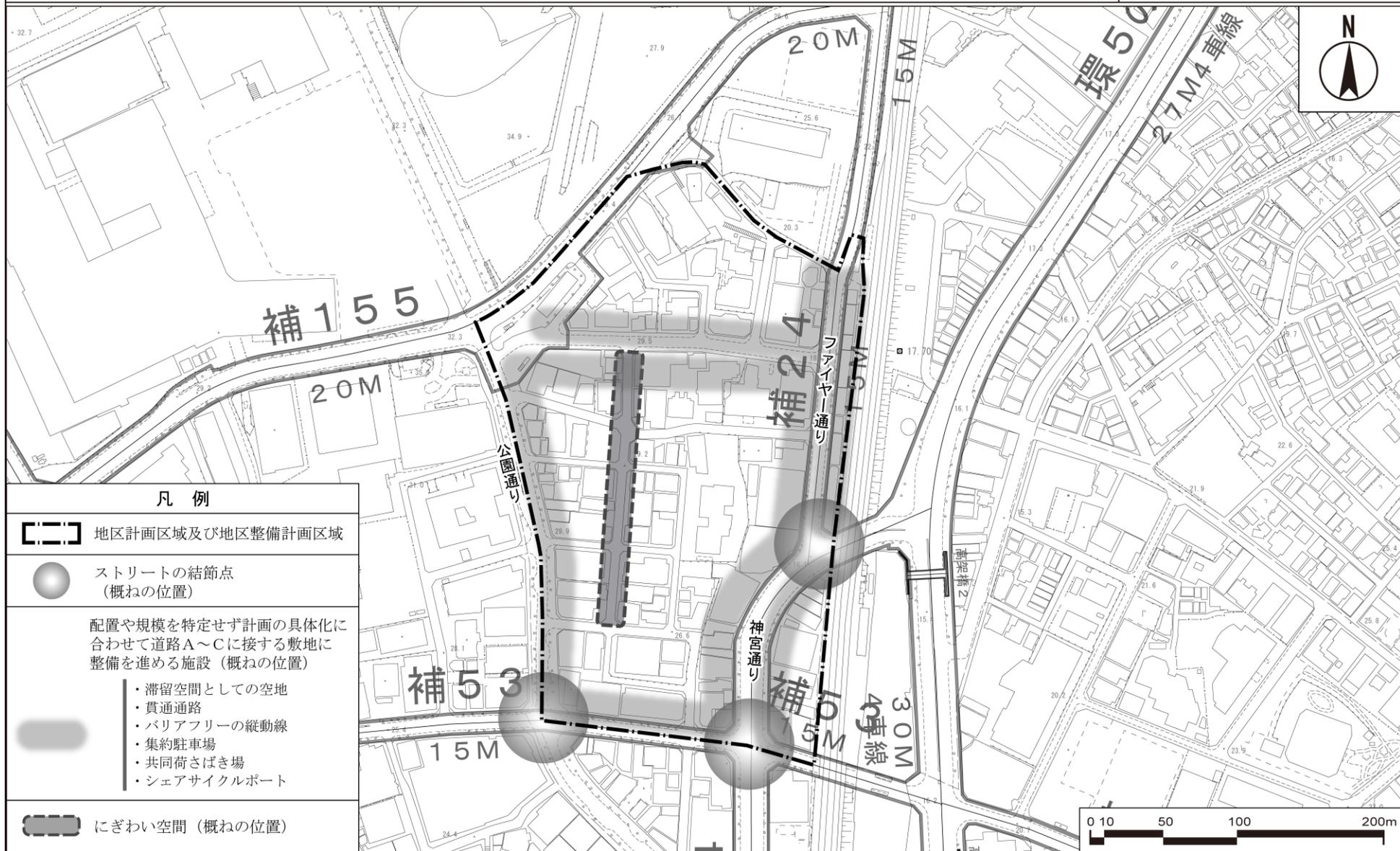
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第9号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画 方針付図 1



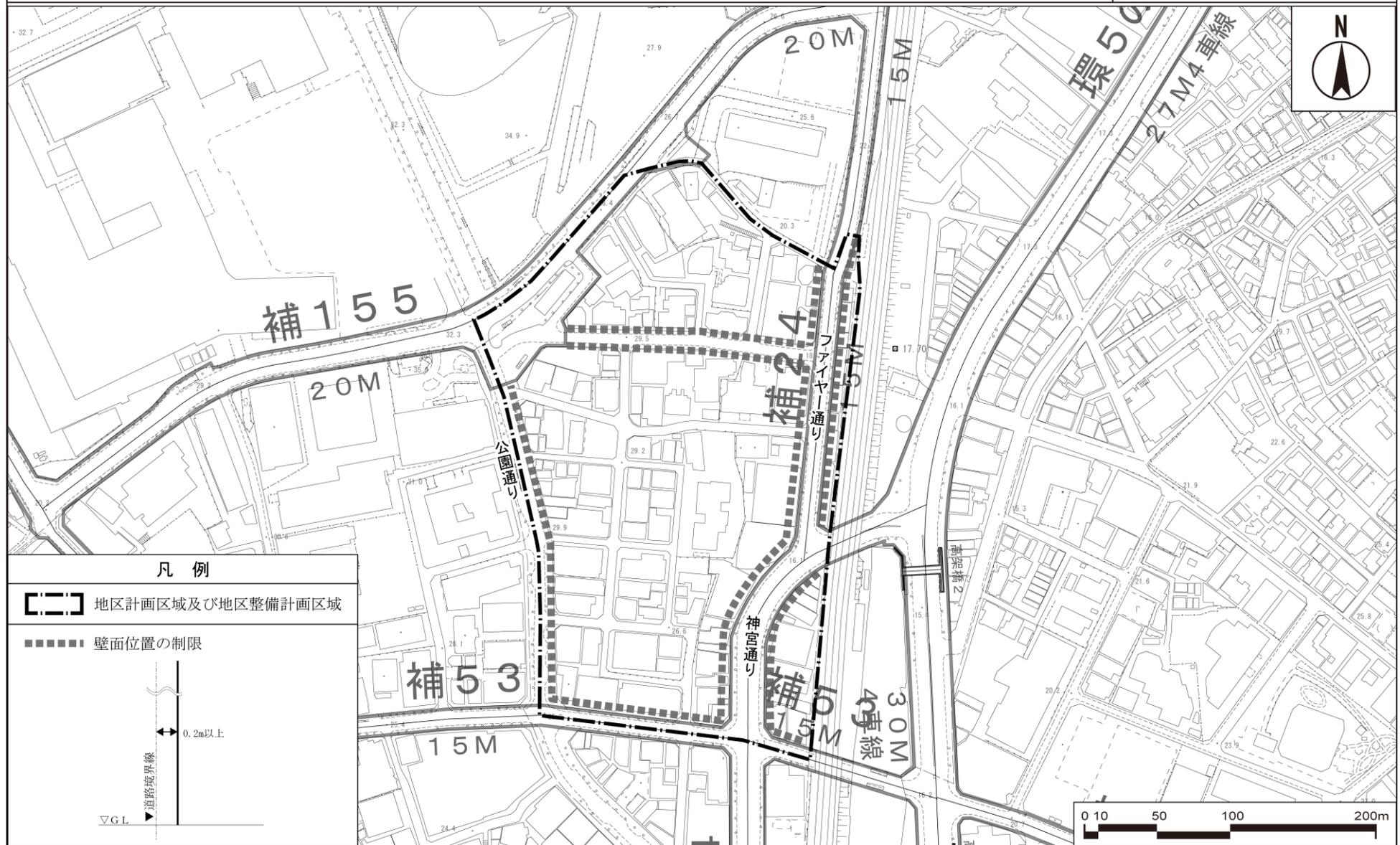
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第 9 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和 7 年 4 月 17 日」、「(承認番号) 7 都市基交測第 9 号、令和 7 年 4 月 15 日」、「(承認番号) 7 都市基街都第 20 号、令和 7 年 4 月 18 日」

東京都市計画地区計画
 神南一丁目北地区地区計画 方針付図 2



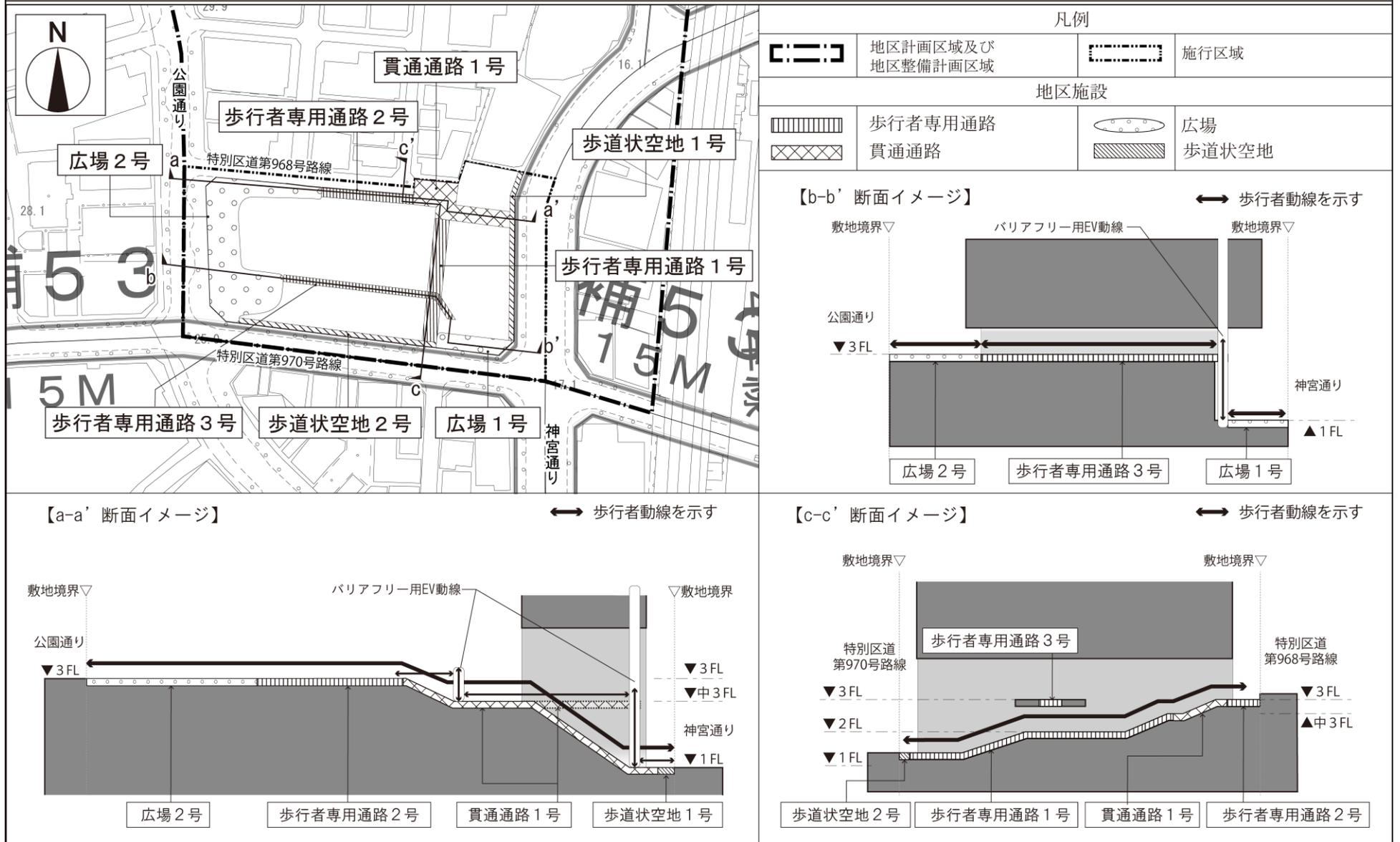
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第 9 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和 7 年 4 月 17 日」、「(承認番号) 7 都市基交測第 9 号、令和 7 年 4 月 15 日」、「(承認番号) 7 都市基街都第 20 号、令和 7 年 4 月 18 日」

東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画 方針付図 3



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画 参考図 1



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：都市基交測第9号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

神南一丁目北地区地区計画

2 理由

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「渋谷駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、特徴ある地形のもとで形成された商業・業務・文化・交流機能の集積を生かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点を形成することとしている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、快適な歩行者空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を活かし、歩いて楽しい地域の形成を目指すとし、商業・娯楽施設、コンテンツ系産業、文化・交流機能等が高度に集積した拠点の形成を図り、ファッションやエンタテインメントなどの先進的な文化を国内外へ発信していくこととしている。

さらに、「渋谷区まちづくりマスタープラン」において、創造文化都市として世界中の人を惹きつける都市機能を誘導するため、「住む、働く、遊ぶ、学ぶ」といった多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でミックス・集積することをまちづくりの方針としている。

また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」においては、渋谷駅周辺地域のまちの多様性では、業務、商業・エンタテインメント、コンテンツ産業、文化・交流機能、居住・生活機能等が複合的に集積し、まちの顔・シンボルとなるスケールから限界性ある街並みを生むスケールまで、多様なスケールの共存したまちを形成することが未来像として示されている。

加えて、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」においては、渋谷駅から近い利便性やにぎわいを備え、日々の楽しさや刺激を求める居住者・就業者・来街者が住み・働き・楽しめる、多様なライフスタイルを送ることができるエリアを形成するものとされている。また、渋谷駅中心地区のにぎわいから大規模な公園緑地である代々木公園へと至るエリアの特性を踏まえ、ストリート沿道や遊歩道・まちなかの公園や広場等がゆるやかに連続する、緑豊かのにぎわいあるネットワークを形成することとしている。

その一方で、本地区の東西南北に地形の高低差が存在することや、地区内での路上荷捌きの常態化が、歩行者の回遊性を阻害する一因となっている。また、ストリートの結節点におけるシンボル性ある街並みの形成が求められる。

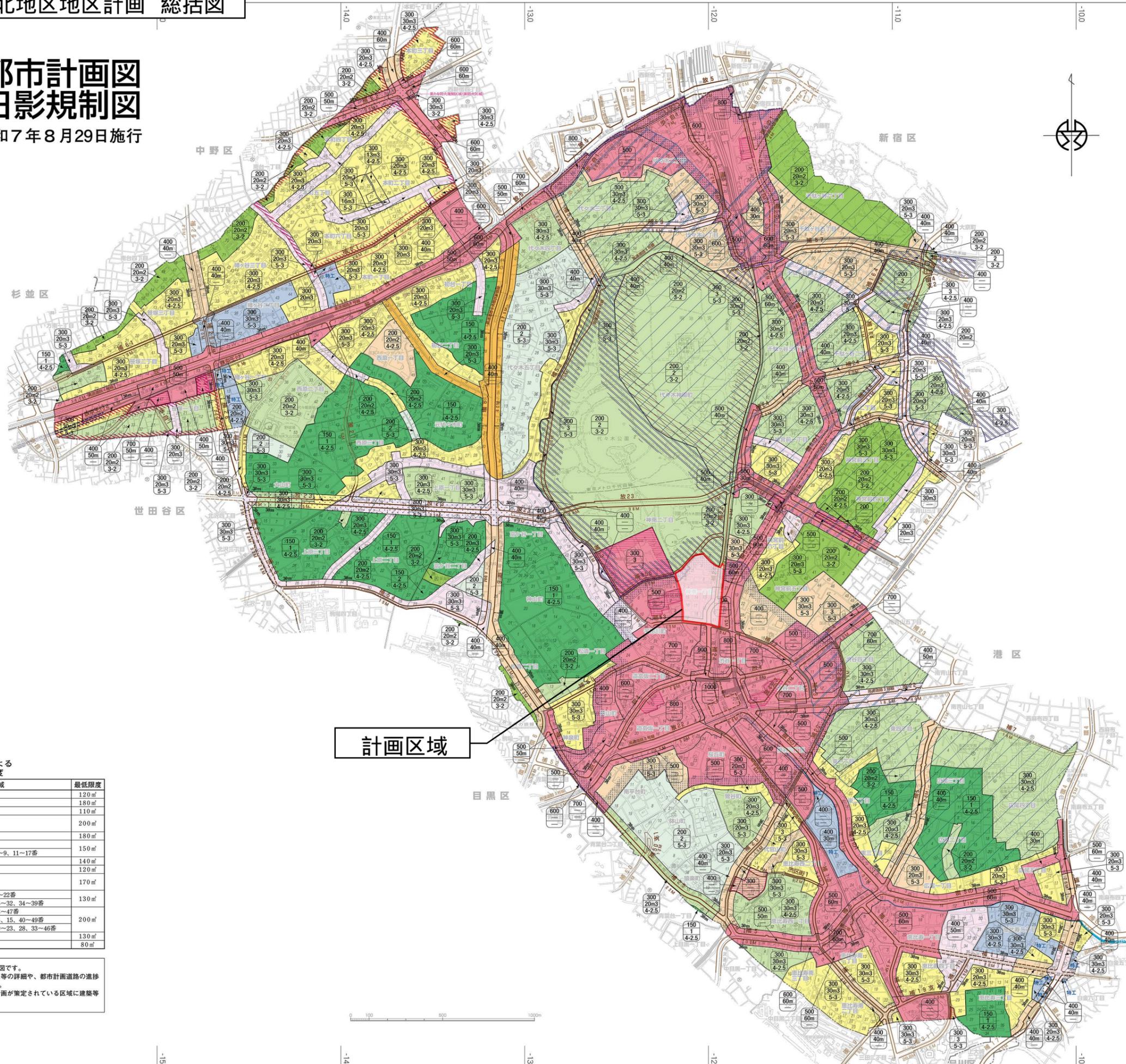
国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

さらに、本地区計画では、街並み再生方針で定める壁面の位置の制限を地権者等の合意状況を踏まえ順次定めることとしていたが、今般地域の申出により壁面の位置の制限を指定する必要性が生じた。

このようなことから、様々な用途の集積による多様なライフスタイルの実現とにぎわいある沿道や文化の薫る個性的な街並みの発展により、誰もが居心地良く、いつでも訪れたくなるまちを目指すため、地区計画の都市計画変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

渋谷区都市計画図
・日影規制図

令和7年8月29日施行



凡例	
＜地域地区＞	
●用途地域	建築率
第一種低層住居専用地域	60%
第二種低層住居専用地域	60%
第一種中高層住居専用地域	60%
第二種中高層住居専用地域	60%
第一種住居地域	60%
第二種住居地域	60%
準住居地域	60%
近隣商業地域	80%
商業地域	80%
準工業地域	60%
※第一種低層住居専用地域における高さの限度は10mです。 ※第二種低層住居専用地域における高さの限度は12mです。	
●容積率・高度地区・日影規制	
容積率を示す(%)	
高度地区を示す	
高度地区凡例	
○△	△第Ⅰ種高度地区
○	○高度地区
△	△第Ⅱ種高度地区
日影規制時間を示す	
※原則として日影時間は、建物の高さから5mをこえない範囲で用途地域等と10mをこえる範囲で2時間です。また日影の範囲は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域で平均地盤より1.5mの高さ、その他の地域ではすべて4mです。	
最低限高度地区	
※建築物の高さを7m以上としなければなりません。	
●特別用途地区	
■	特別工業地区
■	第一種文教地区
■	第二種文教地区
●その他	
■	第一種風致地区
■	第二種風致地区
■	特別緑地保全地区
■	駐車場整備地区
＜都市計画施設＞	
●都市計画道路	
—	完了部分
- - -	事業決定部分
—	計画決定部分
—	廃止部分
※第四次事業化計画後先整備路線 (平成25年度から令和7年度までに優先的に整備すべき路線。)	
＜路線式の指定＞	
※路線式とは、道路の幅(計測線)から一定の範囲で用途地域等を定めるものです。その範囲は、特記のある場合を除き20mです。	
↑ 20m	↑ 20m
↑ 20m	↑ 20m
都市計画道路のない場合	
都市計画道路のある場合	
●防火・準防火・新防火地域	
防火地域—容積率400%以上の区域及び	
準防火地域—上記以外の渋谷区全域	
新たな防火規制区域(新防火地域)—	

渋谷区土地利用調整条例による
建築物の敷地面積の最低限度

対象地域	最低限度
1 恵比寿三丁目	120㎡
2 広尾二・三丁目	180㎡
3 東二・四丁目	110㎡
4 松涛一・二丁目 神山町	200㎡
5 上原二丁目	180㎡
6 上原三丁目 大山町	150㎡
7 富ヶ谷一丁目	140㎡
8 富ヶ谷二丁目	120㎡
9 西原一丁目 元代々木町	170㎡
10 西原二丁目 西原三丁目	130㎡
11 西原三丁目 大山町	200㎡
12 初台一・二丁目	130㎡
13 笹塚三丁目	80㎡

この都市計画図・日影規制図は概略図です。
地区計画や文教地区などの地域地区等の詳細や、都市計画道路の連接状況については窓口でご確認ください。
地区計画区域内において地区整備計画が策定されている区域に建築等を行う際は事前の届出が必要です。

都市計画課
都市計画課

渋谷区都市計画課
都市計画課
令和7年11月作成