

■渋谷駅中心地区の基盤整備について

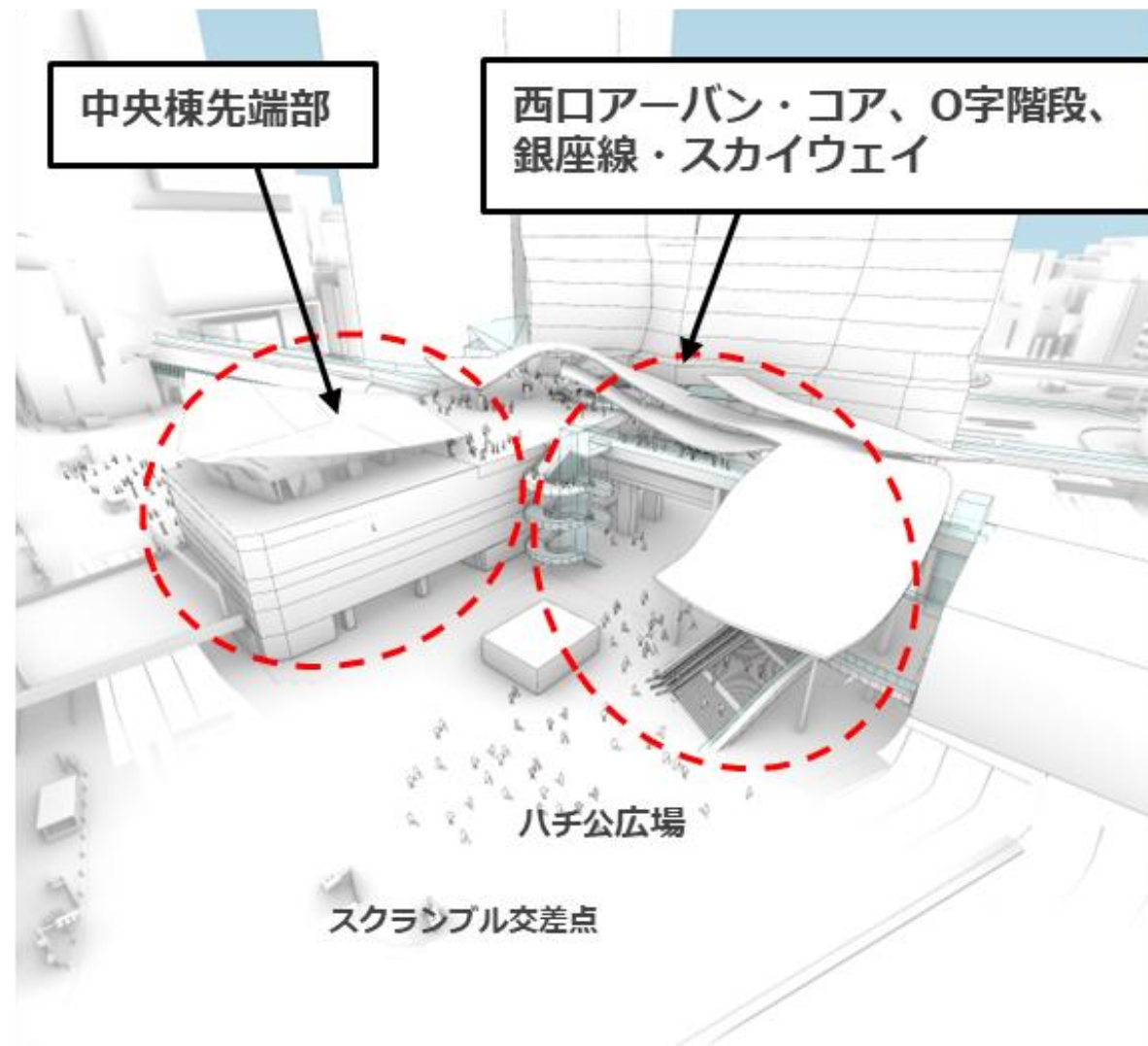
- ・ 現行の都市計画決定後、社会の潮流も踏まえながら渋谷駅西口の基盤施設計画を深度化してきた。
- ・ 計画の深度化に伴い、個別に検討してきた各基盤施設計画を一体的にアップデートすることで、空間の改良やパブリックスペースの拡充を図ることとし、5つの基盤計画〔変更計画案〕に対する議論の結果、2022年9月のまちづくり調整会議にて変更計画とした。
- ・ 関連する渋谷駅地区地区計画は、本変更計画案に基づき地区計画の変更を行うべく、令和5年度から都市計画手続きに入り、令和5年12月に地区計画変更の告示を行った。

5つの基盤計画について〔変更計画〕

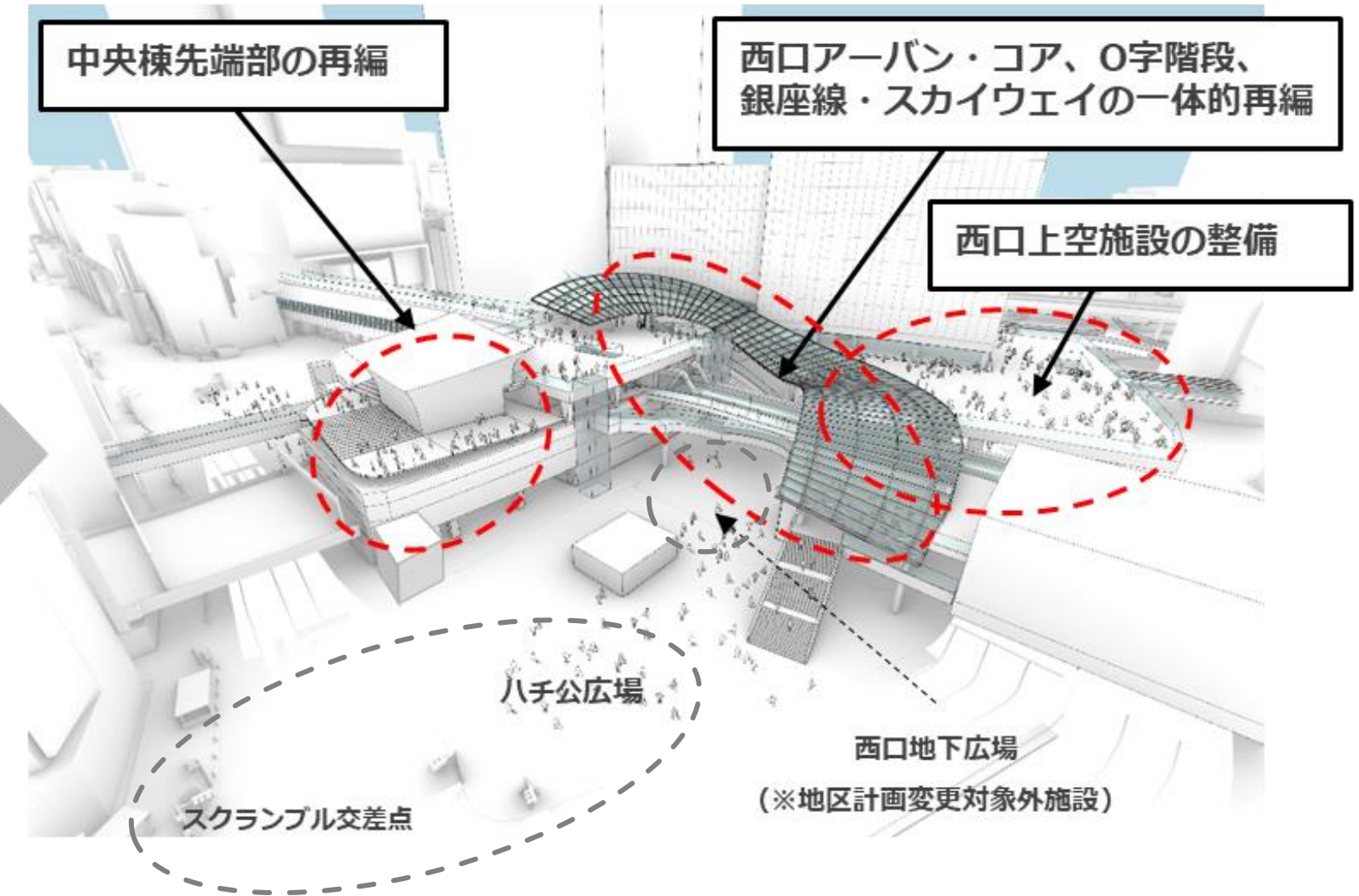
以下の基盤計画（変更計画）をもとに、地区施設を整備・再編予定

前回（令和5年5月8日）
まちづくり調整会議資料を基に一部修正

■現計画



■変更計画案



※各施設のデザインは検討中のため、今後変更される場合があります

渋谷駅地区

平成23年8月19日決定
(平成23年渋谷区告示第98号)
令和5年12月28日変更
(令和5年渋谷区告示第242号)

東京都市計画地区計画

渋谷駅地区

地区計画

名 称	渋谷駅地区地区計画
位 置	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
面 積	約 4.6ha
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、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が図られている。 更に令和元年に策定された「渋谷区まちづくりマスタープラン」において、渋谷駅地区（以下「本地区」という。）を含む渋谷駅周辺地域は「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た未来をつくり続けるまちとして位置づけられ、「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こと、駅中心地区と周辺のまちが連続する立体的な歩行者ネットワークを形成・強化し、誰もがめぐり歩いて楽しいまちを創出することが求められている。 また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和2年）」において、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カブルで居心地が良いまちなかを形成することを掲げている。 以上により、渋谷駅周辺地区では、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。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。 本地区は、日本有数のターミナル駅を有し、渋谷駅中心地区の玄関口でありながらも、駅の老朽化及び駅前広場の歩行者動線の複雑さや歩行者空間の不足が、駅施設の安全性・利便性や歩行者空間の快適性・回遊性を阻害する要因となっていた。そのため、本地区では、回

地区計画の目 標	遊性のある渋谷の玄関口にふさわしいエリアとして、駅施設の再編・駅改良、駅前広場の再編・拡充、多層にわたる広場空間等の整備、道路の拡幅・整備を一体的に行い、地上部を主に開かれた歩行者ネットワークを強化し、人々が安心して集い・交流でき、防災の拠点となる安全安心なまちの実現、世界に開かれた生活文化の発信拠点を形成のため、次の事項を本地区の目標とする。 1 老朽化した建築物の建替え及び駅施設の機能更新による耐震性の向上や災害時の情報発信等による安全安心な地区の形成 2 地上部を主に、だれもがめぐり歩いて楽しい、駅と周辺エリアを結ぶ開かれた歩行者ネットワークの形成 3 国際的な観光文化都市の実現に寄与する、国内外の多様な人々のにぎわい・交流拠点となる広場空間等の創出 4 交通結節機能の改善・強化による公共交通の利便性の向上 5 国際競争力に資する多様で高次な機能の集積・導入 6 公共交通中心のまちづくりと、建築物等の総合エネルギー効率の向上を目指した環境づくり 7 世界の人々を惹き付ける渋谷の玄関口にふさわしい景観の形成
区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区では、ハチ公広場や東西駅前広場・東西地下広場など防災性を備え、にぎわいに資する多層にわたる広場空間等の整備による都市基盤の改良を行うことにより、国内外の人々が安心して楽しみ活動ができる地区を形成する。また、国際競争力の強化に資するにぎわい・交流機能の導入により世界に開かれた生活文化の発信拠点を実現する。 1 老朽化した建築物の建替え、駅施設の機能更新により耐震性の向上を図る。また、駅施設の利便性向上等、交通ターミナル拠点としての機能と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って、安全安心な人間中心のまちづくりを進める。 2 国際的にも通用する多様で高規格なニーズに応える業務機能を誘導する。 3 渋谷らしいにぎわい・活力を高めるため、土地の高度利用を図るとともに周辺エリアのにぎわいを醸成する拠点となる商業機能等を誘導する。 4 世界の注目を集める生活文化発信拠点である渋谷の活力を継承・発展させるため、渋谷の生活文化を発信する機能と観光支援機能を誘導する。 5 ハチ公広場の拡充等、地上・地下広場空間を創出することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。また、防災性を兼ね備え、国内外の多様な人々のにぎわい・交流・情報発信の拠点を形成する場となる広場空間を多層にわたり創出する。 6 東西駅前バスターミナルの再配置やタクシー乗降場の集約化により、多様な交通手段の結節機能強化を図る。 7 東西駅前広場をつなぐ南北2箇所の自由通路を拡充整備し、駅前広場の連続性・一体性を確保することにより、快適な歩行者空間を創出する。 8 多層にわたるにぎわいとゆとりのある歩行者空間の整備により、周辺エリアへの回遊性の拠点を形成する。
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かし、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、だれもが安全安心で快適

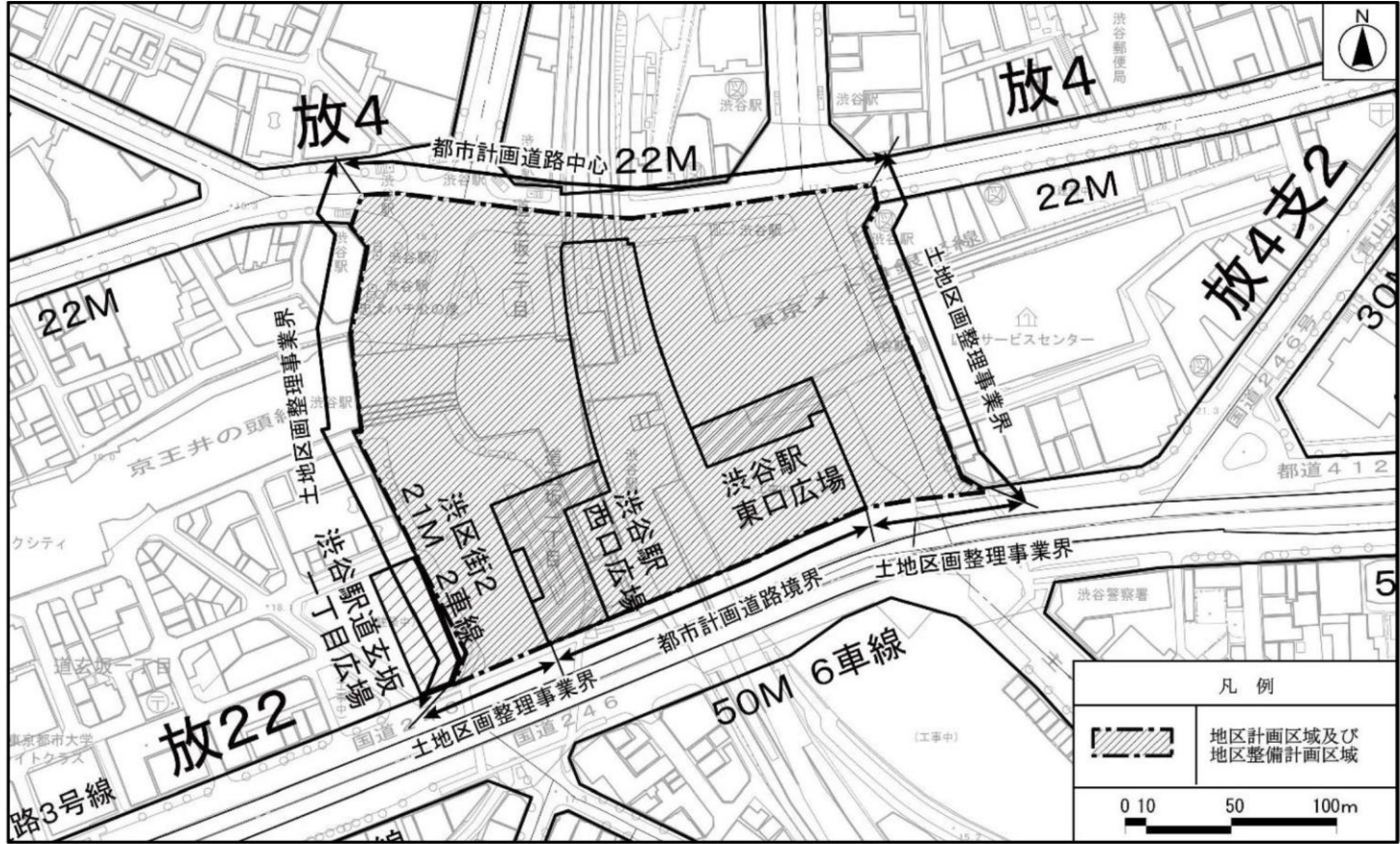
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	に利用できる歩行者空間を確保するため、既に都市計画決定されている東西駅前広場や西口・東口広場（立体都市計画）と連携しながら、地域の回遊性の拠点として、周辺エリアへつながる歩行者空間や多層にわたる広場等をユニバーサルデザインに配慮した地区施設として整備する。また、質の高い緑化を通して、快適な空間を形成する。 1 駅と周辺エリアが立体的につながる開かれた歩行者ネットワークを形成するため、鉄道による分断を解消し東西のまちをつなぐ多層的な歩行者デッキ、東西の駅前広場をつなぐ自由通路、建物内の貫通通路を歩行者専用通路として整備する。 2 アーバン・コアは、立体的広場空間として整備し、周辺からの視認性・ランドマーク性に配慮し、地上へ人を誘導する設えとする。 3 歩行者ネットワークの結節点となる主要な場所に通行機能と併せ、待合やにぎわいの創出などに資する機能を有し、発災時においては一時退避などの多様な活用もできる多目的通路を整備する。 4 地域に広がる歩行者ネットワークの結節点に、地上の広場と一体感のある安全安心でまちに対して開かれた広場空間を整備し、多方向からの視認性・シンボル性が高く、イベント等に活用できる開放感のある空間とすることで、新たなまちの顔を創出する。
	建築物等の整備の方針	1 防災の拠点にふさわしい、耐震性に優れ防災機能を備えた建築物の整備を誘導する。 2 日本有数のターミナル駅にふさわしいシンボルとなる建築物の整備を誘導するため、都市開発諸制度等を活用し、まとまった規模の商業・業務機能、生活文化の情報発信機能、観光支援機能等の導入を図る。また、世界に開かれた生活文化の発信拠点を実現し健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 3 街区のまとまった規模の再編により、開かれた歩行者ネットワークの拠点を形成するため、敷地面積の最低限度を定める。 4 周辺エリアとの回遊性に配慮した、歩いて楽しい歩行者空間の環境の向上を図るため、必要な部分には壁面の位置の制限を定める。 5 活気とにぎわいを多層的に展開し、世界の人々を惹き付け、まちの顔となる都市景観の形成に資するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 渋谷らしさを形成する上で重要な眺望点からの見え方に配慮し、劇場的なまちのイメージを強化する文化発信拠点にふさわしいデザインとし、駅、駅前広場及びまちを行き交う様々な人のアクティビティが感じられるものとする。建物高層部は、主要な眺望点からの群としての見え方に配慮し、一体性の取れた設えとする。建築物の高さについては、地区内の高層棟は国道246号側に配置し、象徴性のあるスカイラインの頂点を形成する高さとする。その実現に向けては都市開発諸制度等の活用を図る。 7 緑豊かな街並みを形成するため、建築物の屋上、壁面等の緑化を推進する。
	その他の当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	1 災害に強いまちづくりを推進するため、老朽化した建築物の建替え及び駅施設の機能更新により耐震性を向上させる。東西自由通路の拡充整備による災害時の帰宅困難者の通行対応や、街区再編に伴う東西駅前広場空間・地下広場空間などの多層にわたる広場空間等の創出により、災害時の開放可能なスペースを拡充する等、総合的な防災機能の強化に努める。また、東口駅前広場下の雨水貯留施設の整備により都市型水害の防止に努める。 2 低炭素型都市の形成に向けた建築物等の総合エネルギー効率の向上に努める。 3 緑・水を活かした谷空間の環境づくりを目指し、緑豊かな街並みを形成するため、緑化を積極的に推進する。また、緑と水のネットワークと連動したクールスポットを整備する。 4 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。 5 渋谷駅中心地区の駐車場ネットワークの形成や移動制約者用駐車場・荷捌き駐車場等を整備するとともに、平成23年に策定された「渋谷地区駐車場地域ルール」等による駐車場整備必要台数の適正化や隔地駐車場の活用を図る。

地区整備計画

種類	名称	幅員	延長	面積	備考			
その他の公共空地	歩行者専用通路1号	20m	約45m	—	新設（1階レベル）			
	歩行者専用通路2号	10～20m	約35m	—	新設（1階レベル）			
	歩行者専用通路3号	12～20m	約40m	—	既設（2階レベル）			
	歩行者専用通路4号	5m	約90m	—	新設（2階レベル）			
	歩行者専用通路5号	5m	約60m	—	新設（2階レベル）			
	歩行者専用通路6号	8m	約45m	—	既設（2階レベル）			
	歩行者専用通路7号	4.5m	約45m	—	新設（2階レベル）			
	歩行者専用通路8号	2～5m	約130m	—	新設（一部既設を含む）（2階、3階レベル） 2階から3階の昇降機能、階段を含む			
	歩行者専用通路9号	9～19m	約40m	—	新設（3階レベル）3階から4階の昇降機能、階段を含む			
	歩行者専用通路10号	4m	約70m	—	新設（3階レベル）			
	歩行者専用通路11号	4m	約70m	—	新設（3階レベル）			
	歩行者専用通路12号	8m	約30m	—	新設（3階レベル）			
	歩行者専用通路13号	6m	約110m	—	新設（4階レベル）			
	歩行者専用通路14号	4m	約65m	—	新設（地下1階レベル）			
	西側立体広場空間 （アーバン・コア）	—	—	約1,890㎡	新設（地下1階、1階、2階、3階、4階レベル）			
					レベル	面積	機能	
					4階	約60㎡	広場空間に接続	地下1階から4階の昇降機能、階段を含む
					3階	約120㎡	歩行者専用通路9号に接続	
					2階	約1,420㎡	歩行者専用通路3号・4号に接続	
1階					約260㎡			
地下1階		約30㎡						
東側立体広場空間 （アーバン・コア）		—	—	約1,520㎡	新設（地下2階、地下1階、2階、3階レベル）			
					レベル	面積	機能	
					3階	約390㎡	歩行者専用通路9号・11号に接続	地下2階から3階の昇降機能、及び地下2階から1階の階段を含む
	2階				約210㎡	歩行者専用通路6号・7号及び東口広場（立体都市計画）に接続		
	地下1階				約280㎡	歩行者専用通路14号、東口地下広場及び東口広場（立体都市計画）に接続		
地下2階	約640㎡	地下鉄駅コンコースに接続						

地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考		
	その他の公共空地	広場空間	—	—	約2,100㎡	新設（3階、4階レベル）		
						レベル	面積	機能
						4階	約1,800㎡ （広場内に位置する先端技術発信施設及びその周辺を除く）	歩行者専用通路9号・13号に接続
						3階	約300㎡ （広場内に位置する先端技術発信施設及びその周辺を除く）	歩行者専用通路8号に接続
多目的通路	—	—	約3,000㎡	新設（2階、3階レベル）				
				レベル	面積	機能		
				3階	約2,700㎡	歩行者専用通路9号・10号・西側立体広場空間に接続 2階から3階の昇降機能、階段を含む		
				2階	約300㎡			
地区整備計画	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1項第4号に掲げる風俗営業の用に供するもの 2 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 3 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所 4 倉庫業を営む倉庫						
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡とする。 ただし、土地区画整理事業による換地面積が3,000㎡未満の場合においては、当該換地面積を敷地面積の最低限度とする。						
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、計画図2に示す数値以上とする。ただし、次の場合にあつてはこの限りではない。 1 鉄道関連施設の柱、壁等 2 階段、エスカレーター、エレベーター、歩行者デッキ等 3 歩行者デッキ上及び地上部に設けられた歩行者の安全性を確保するために必要な上家、庇の部分、落下防止柵等 4 建築物の出入口の上部に設置する庇の部分						
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限を定めた区域内の土地については、歩行者の通行の妨げとなる次の工作物を設置してはならない。 1 建築物に出入りするための階段等 2 門、塀、フェンス等 3 駐車・駐輪施設、自動販売機等						
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁、屋根等の色彩は都市景観に十分配慮し、刺激的な原色や蛍光色等を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 2 屋外広告物を設置する場合は、次のとおりとする。 （1）色彩については、周辺環境に配慮した色調とする。 （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。						

◆地区計画区域及び地区整備計画区域
【計画図1】



◆壁面の位置の制限
【計画図2】



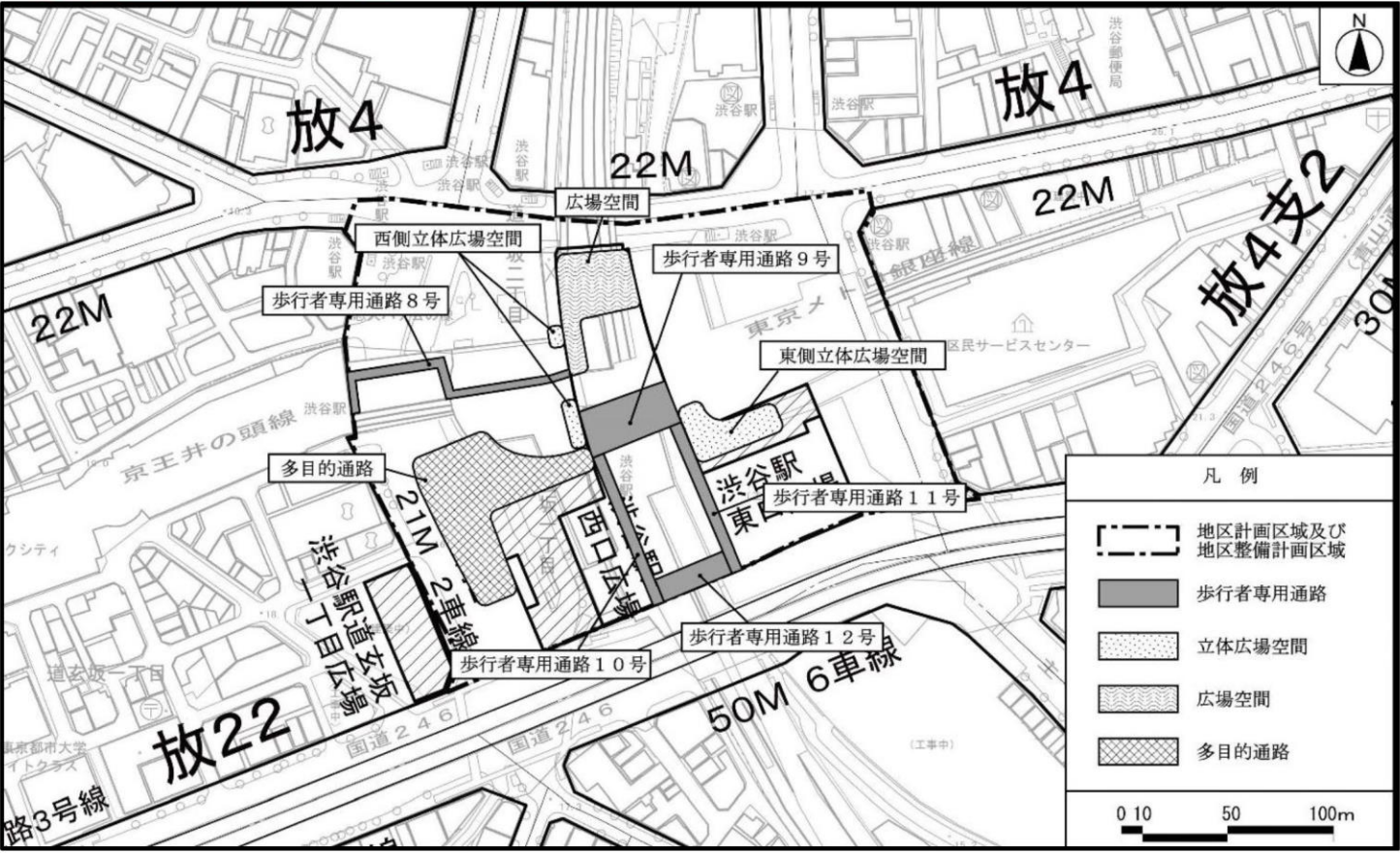
◆地区施設の配置
【計画図3-1（1階レベル）】



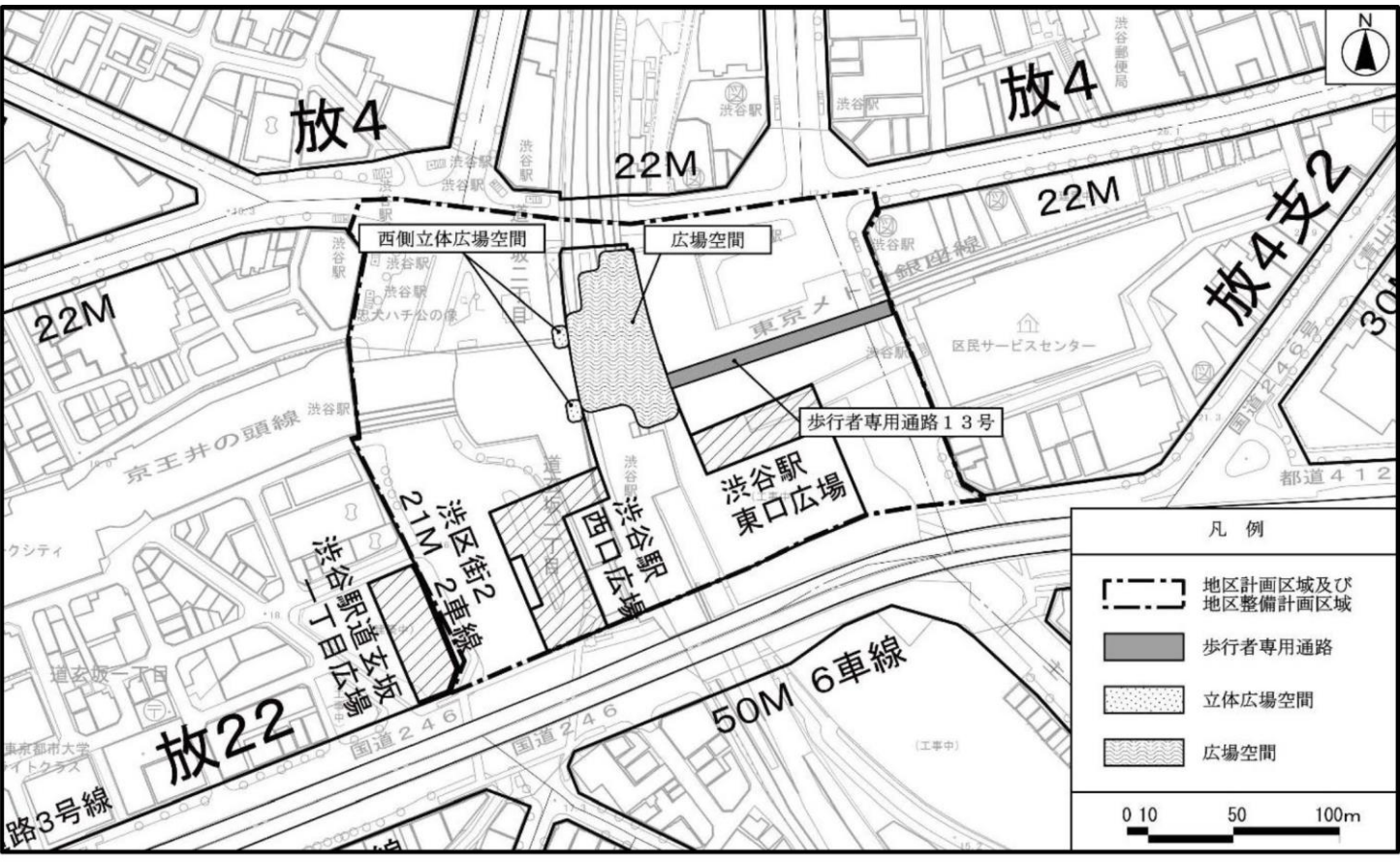
【計画図3-2（2階レベル）】



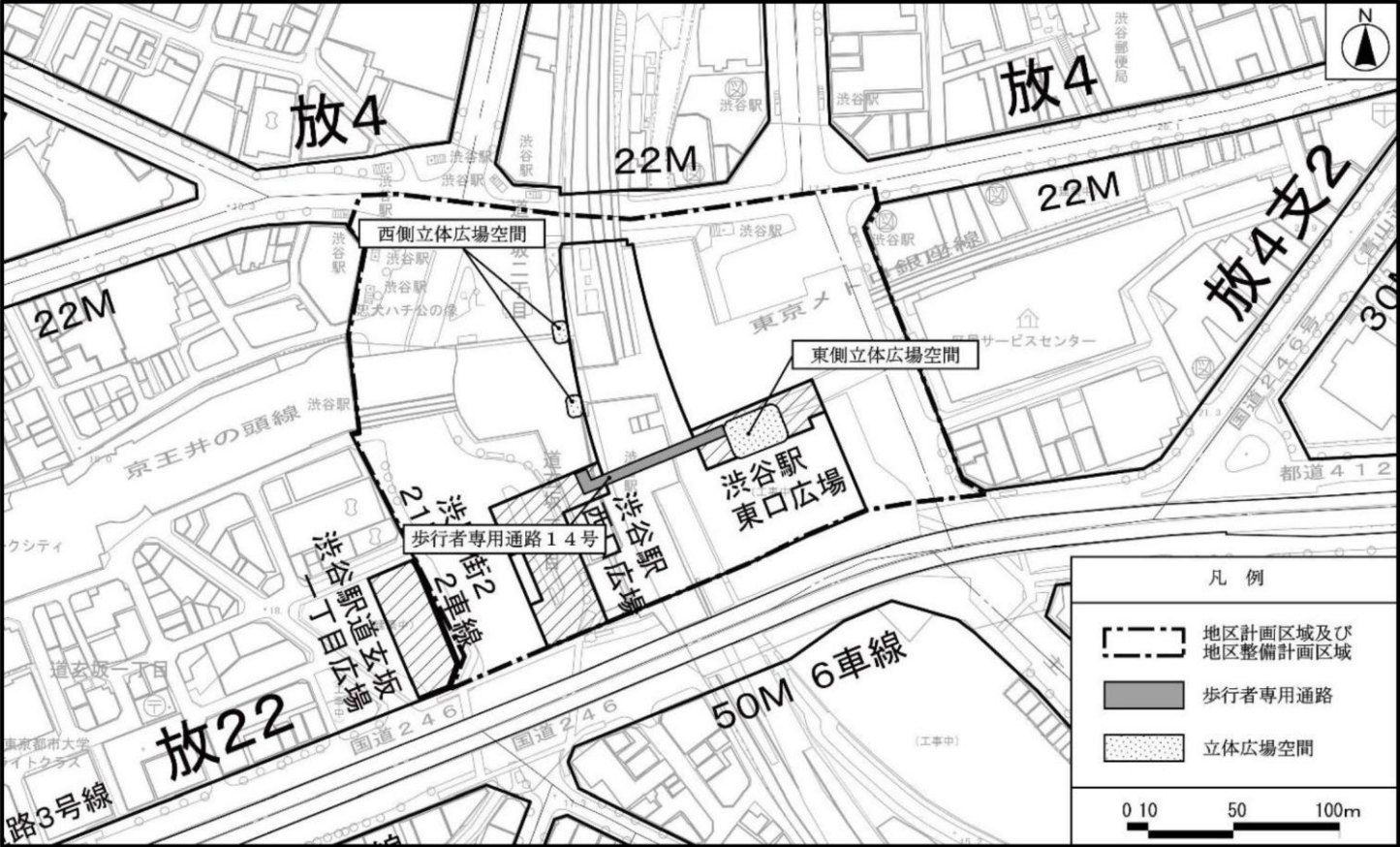
◆地区施設の配置
【計画図3-3（3階レベル）】



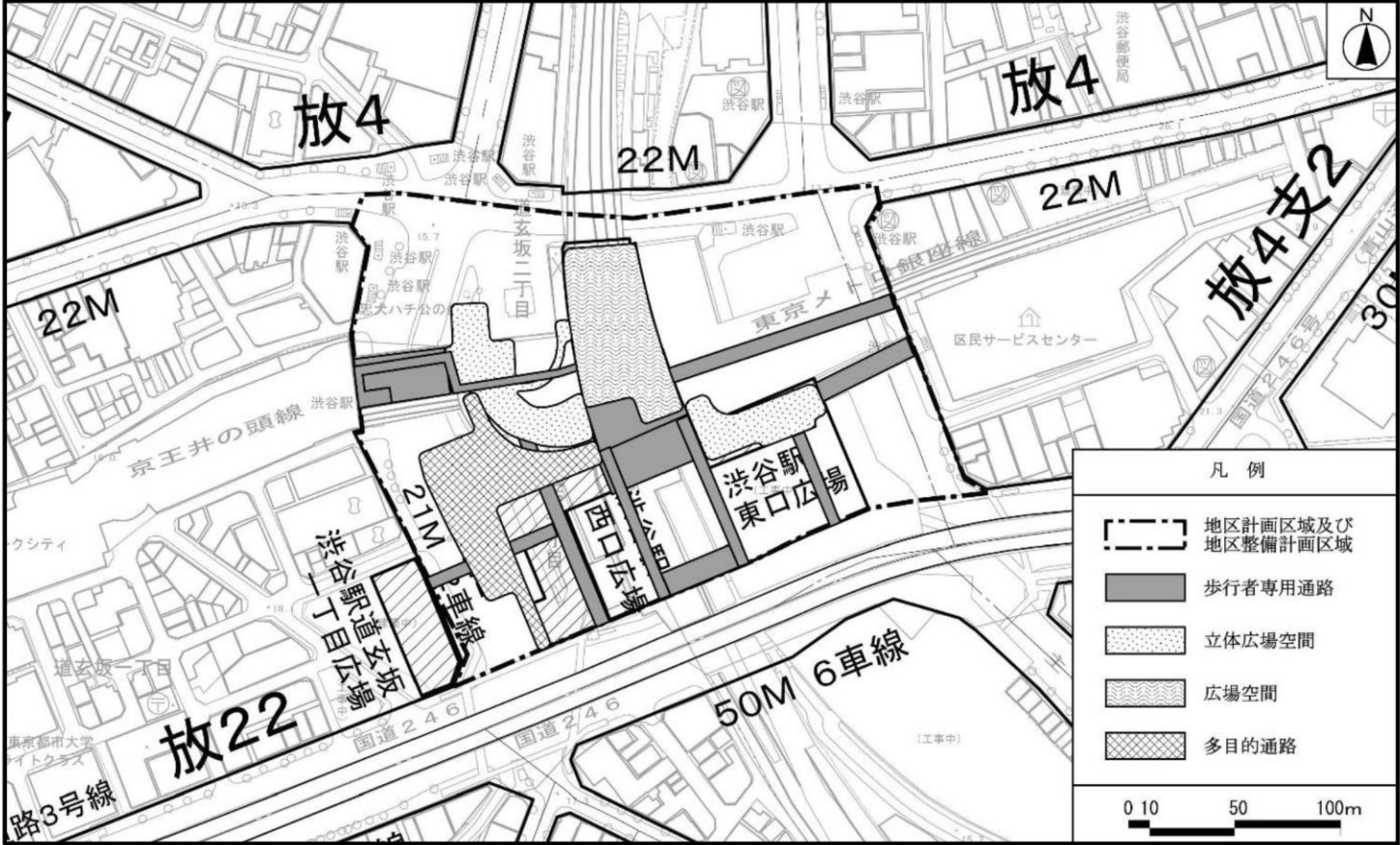
【計画図3-4（4階レベル）】



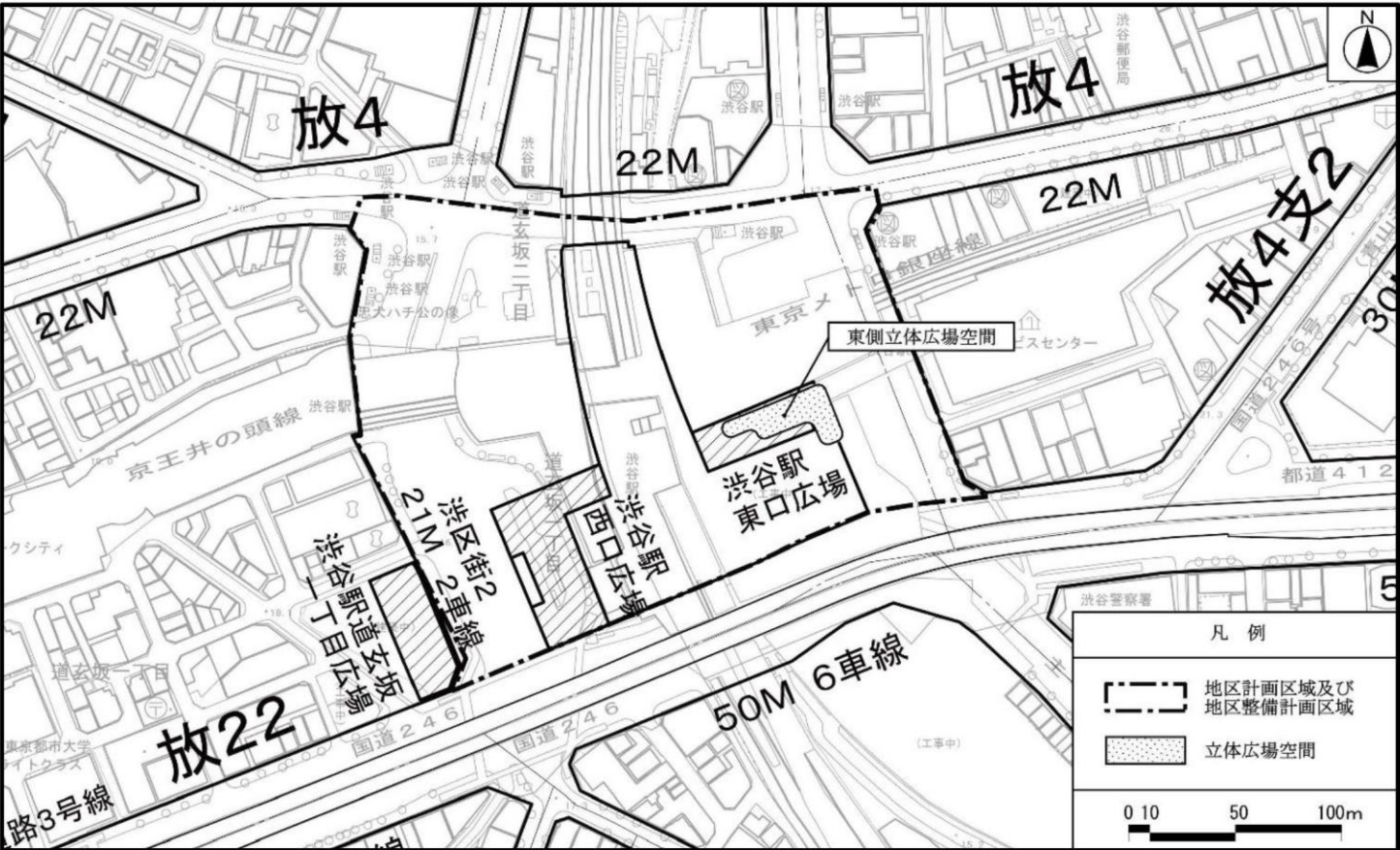
◆地区施設の配置
【計画図3-5（地下1階レベル）】



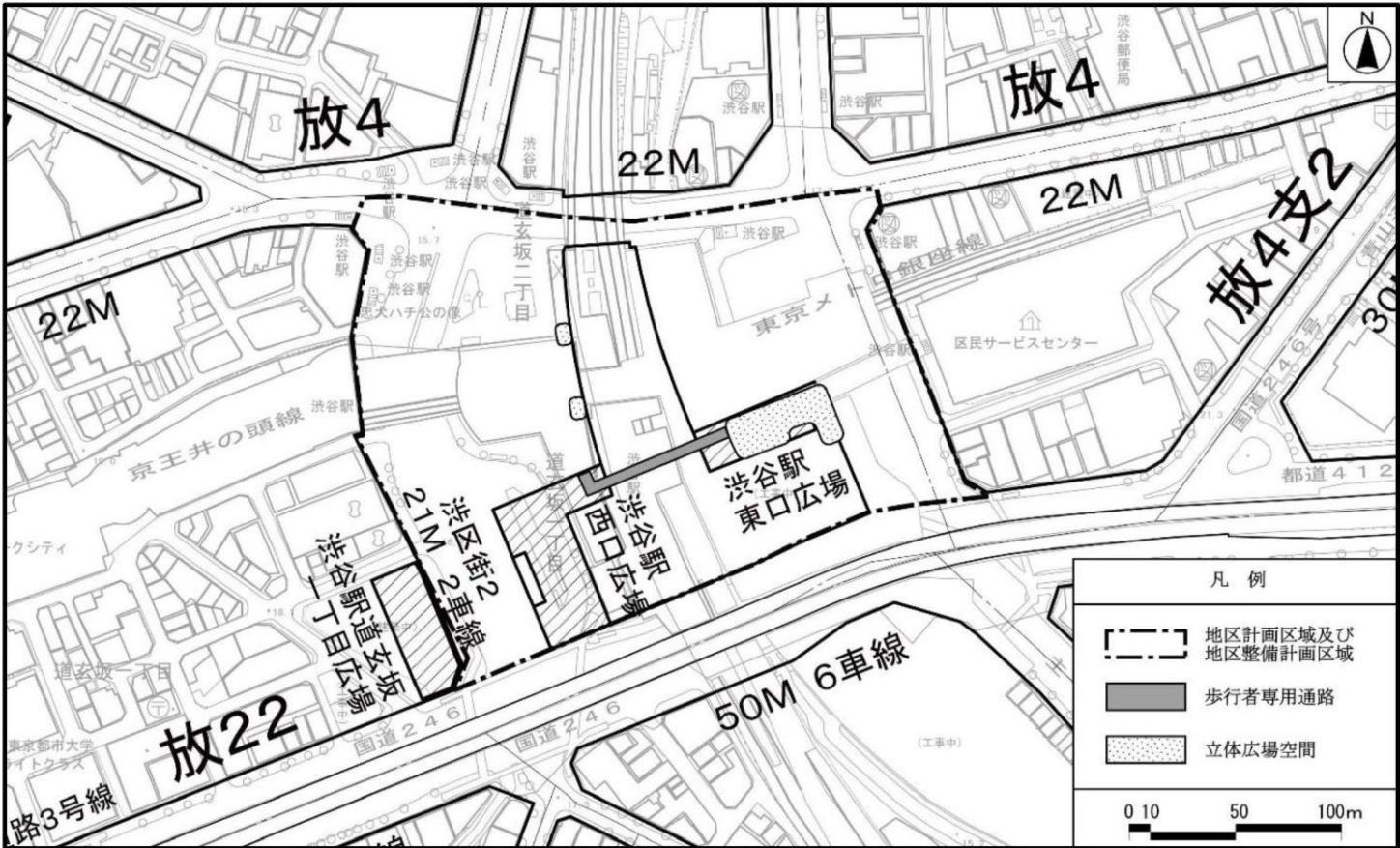
◆地区施設の配置
【参考図1（1階～4階レベル）】



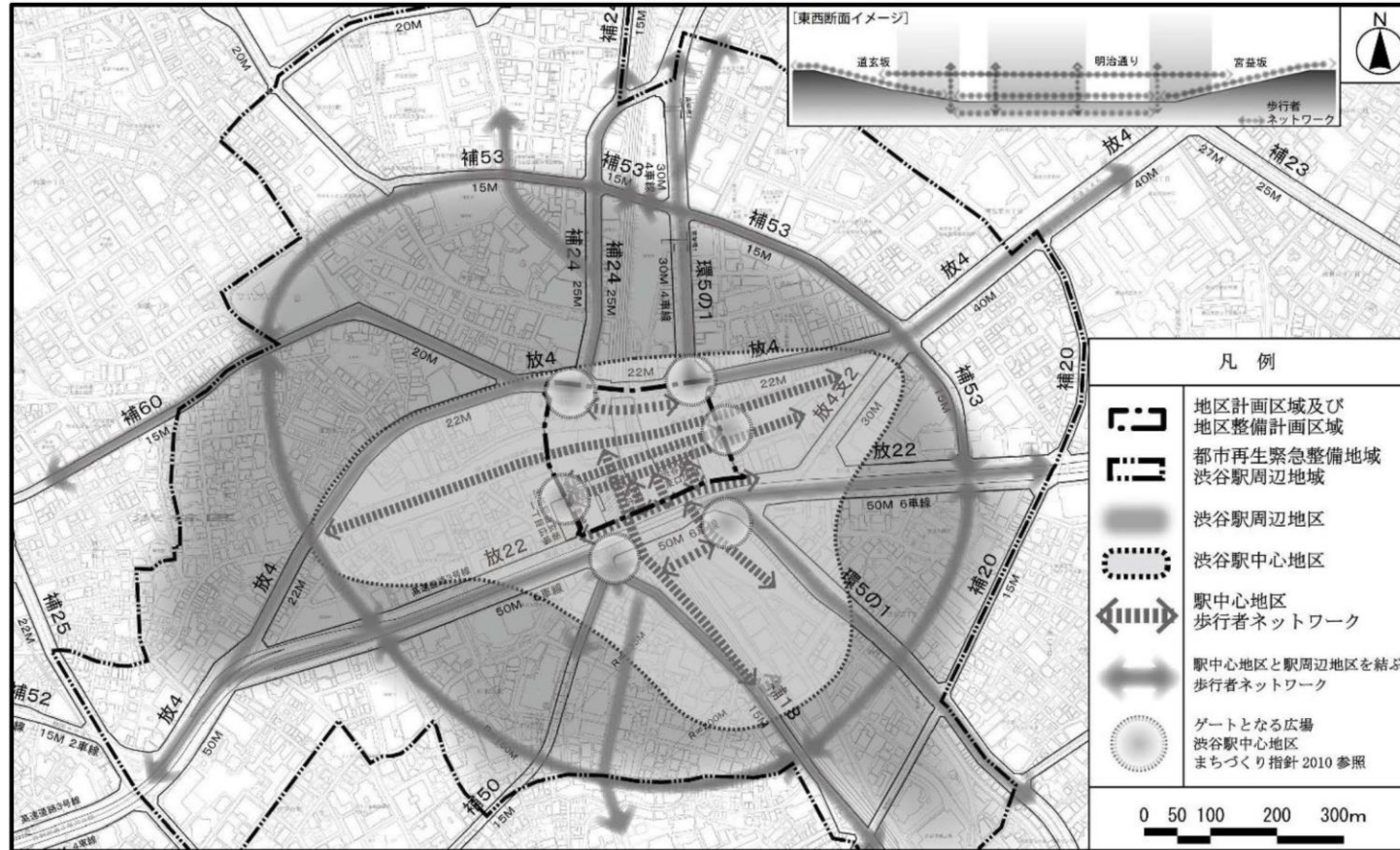
【計画図3-6（地下2階レベル）】



【参考図2（地下2階～地下1階レベル）】



◆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】



◆渋谷駅地区の主な歩行者ネットワーク 【方針付図2】



地区計画区域内の建築工事等について

- 地区計画の区域内で建物を新築したり、改築を行う際には、その内容を事前に区長に届け出ることが都市計画法で義務付けられています。
- 届出が無い場合又は虚偽の届出をした場合は、20万円以下の罰金に処せられることがあります。※届出が必要かどうかを含めて、事前に区にご相談下さい。

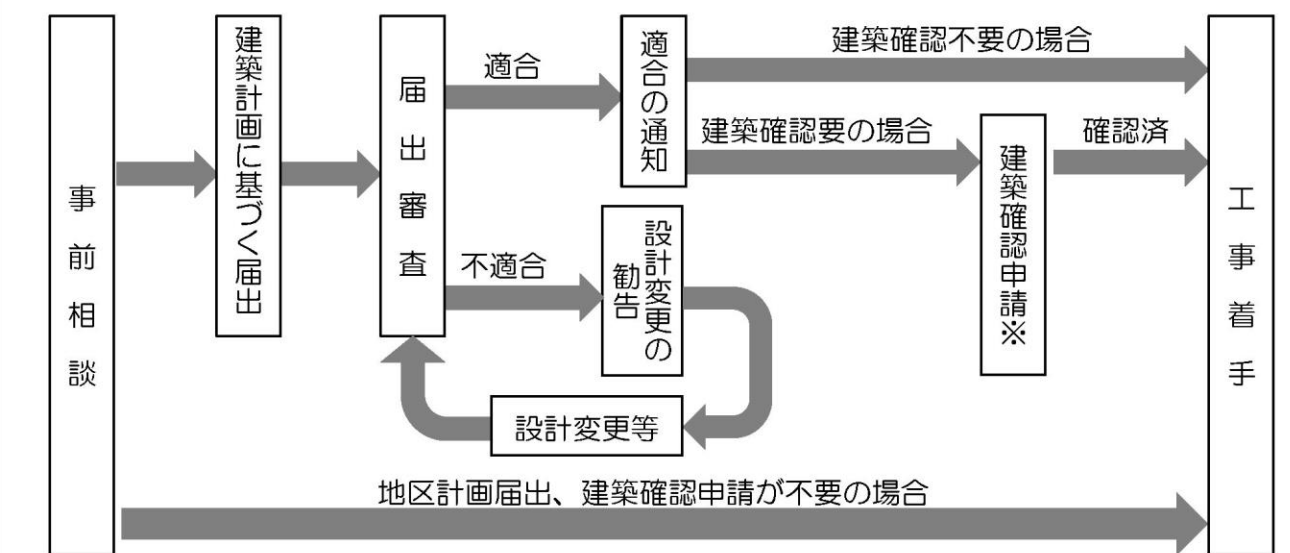
地区計画区域内における届出必要行為

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築又は工作物の建設
- ・ 建築物等の用途の変更
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
- ・ 屋外広告物の設置

届出時期

- ・ 建築確認を必要とする行為 ⇒ 建築確認申請前で、かつ、工事着手の30日前までに提出
- ・ 建築確認を必要としない行為 ⇒ 工事着手の30日前までに提出

地区計画区に基づく届出の流れ



※「渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づく審査をします。

【計画図・方針付図について】

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 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) 5 都市基交測第 28 号 令和 5 年 5 月 22 日」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップが著作権を有しています。(承認番号) MMT 利許第 05-K113-6 号 令和 5 年 5 月 22 日」

「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) 4 都市基街都第 202 号 令和 4 年 9 月 27 日」

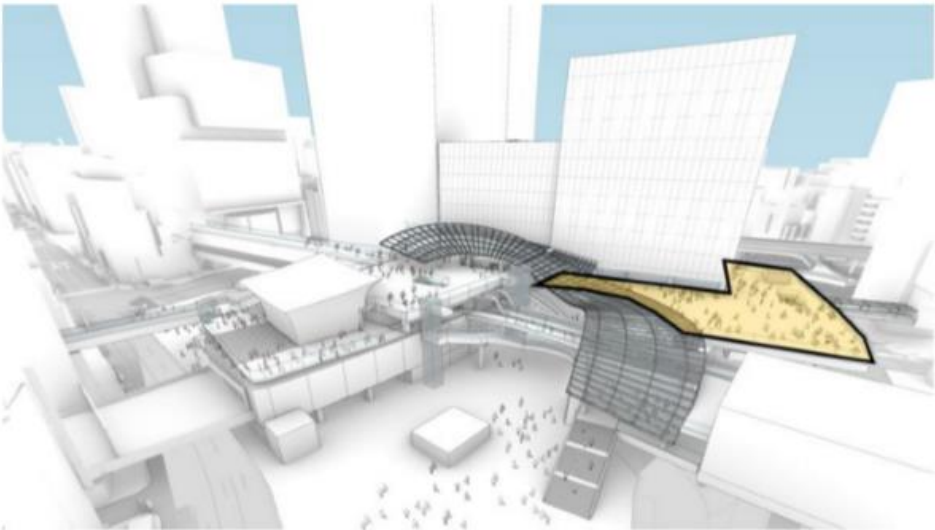
< 問い合わせ先 >

〒150-8010 渋谷区宇田川町1-1 渋谷区役所11階
渋谷区 都市整備部 都市計画課 土地利用審査係
TEL. 03-3463-2637

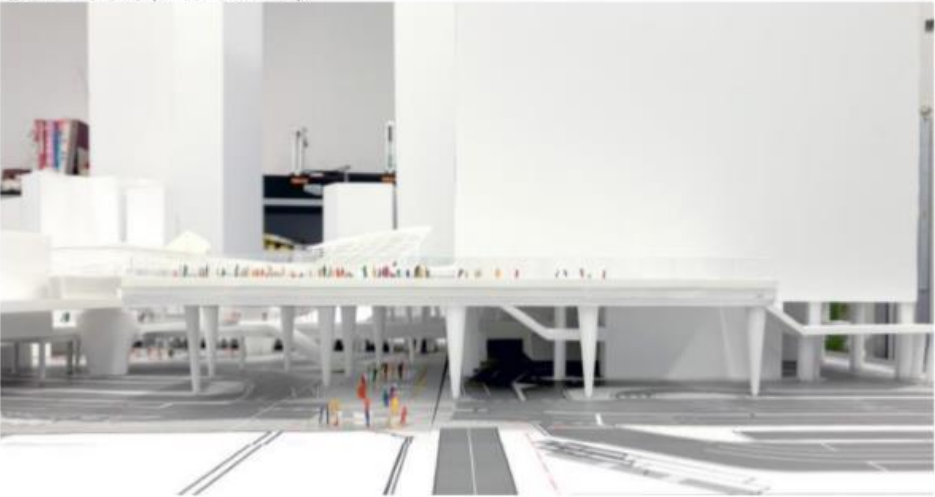
概要

計画地	東京都渋谷区道玄坂一丁目1番地先
地域地区	商業地域、防火地域、都市再生特別地区(渋谷駅地区)区域、渋谷駅地区地区計画区域、渋谷駅街区土地整理事業区域
投影面積	約3000m2
高さ	約13m(地上～3階デッキ面高さ)
位置づけ	道路占用物件

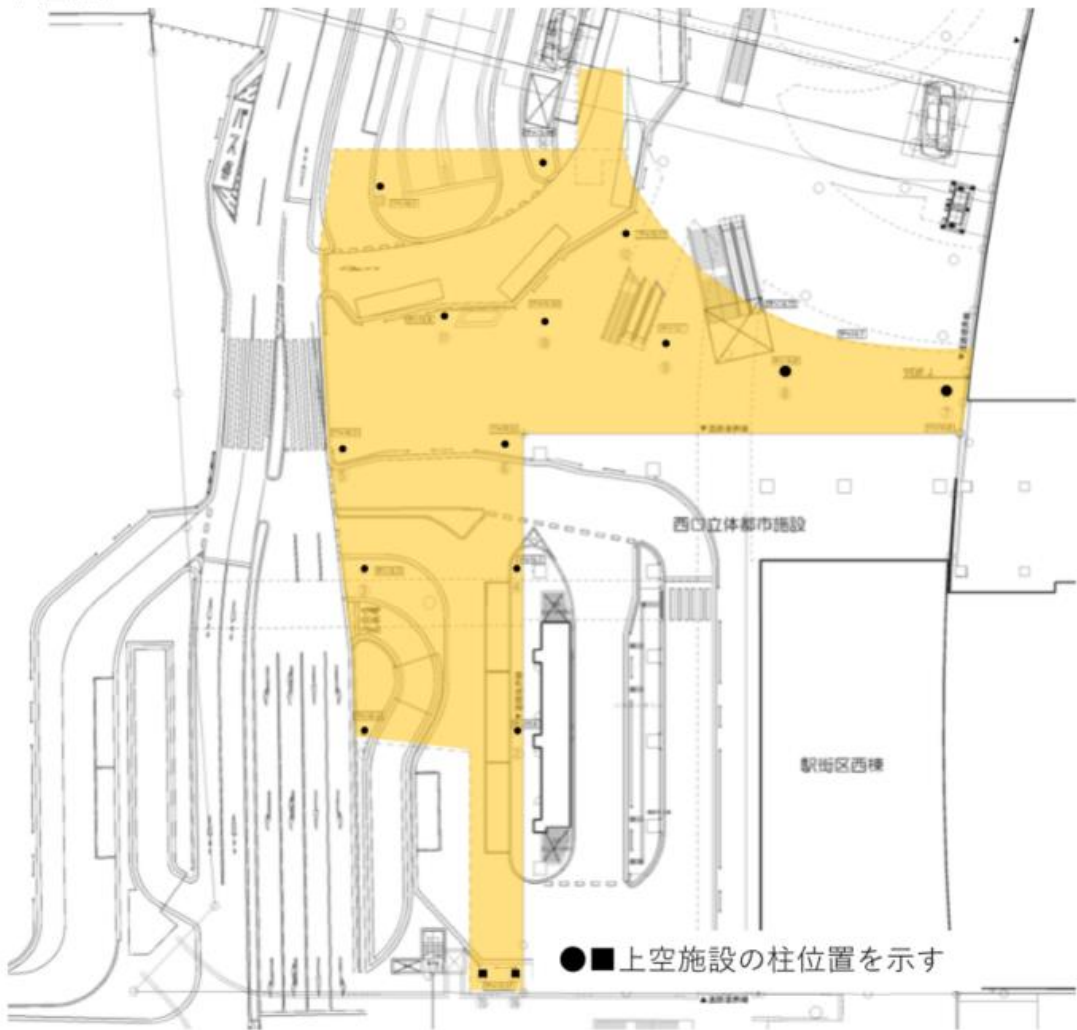
俯瞰パース



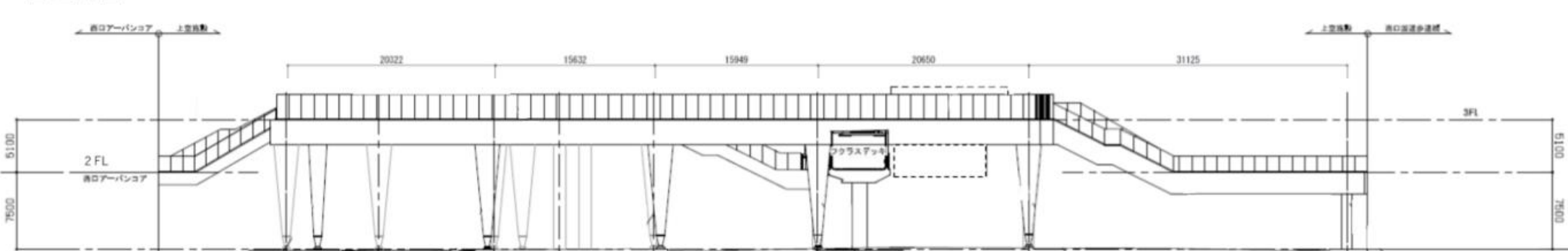
模型写真(西面より)



平面図



西立面図



※本資料内容は現在検討中のもので、今後変更になる可能性があります

西口上空施設については令和5年12月の地区計画変更の告示により、“多目的通路”として位置づけられました。2024年7月の工事着手に向けて必要となる建築確認申請等の諸手続きを進めさせていただくと共に、防災利用を含めた上空施設の使い方、西口上空施設上部、下部の軒天井等のデザインについて、地上広場や周辺施設との連続性含めて、各種委員会で継続して議論をさせていただきます。