桜丘地区
都市計画素案意見交換会

令和８年10月30日
渋谷区 まちづくり推進部 渋谷駅周辺まちづくり課

目次

1 桜丘地区のまちづくり検討の背景と目的

2 地区の課題と提案内容

3 ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

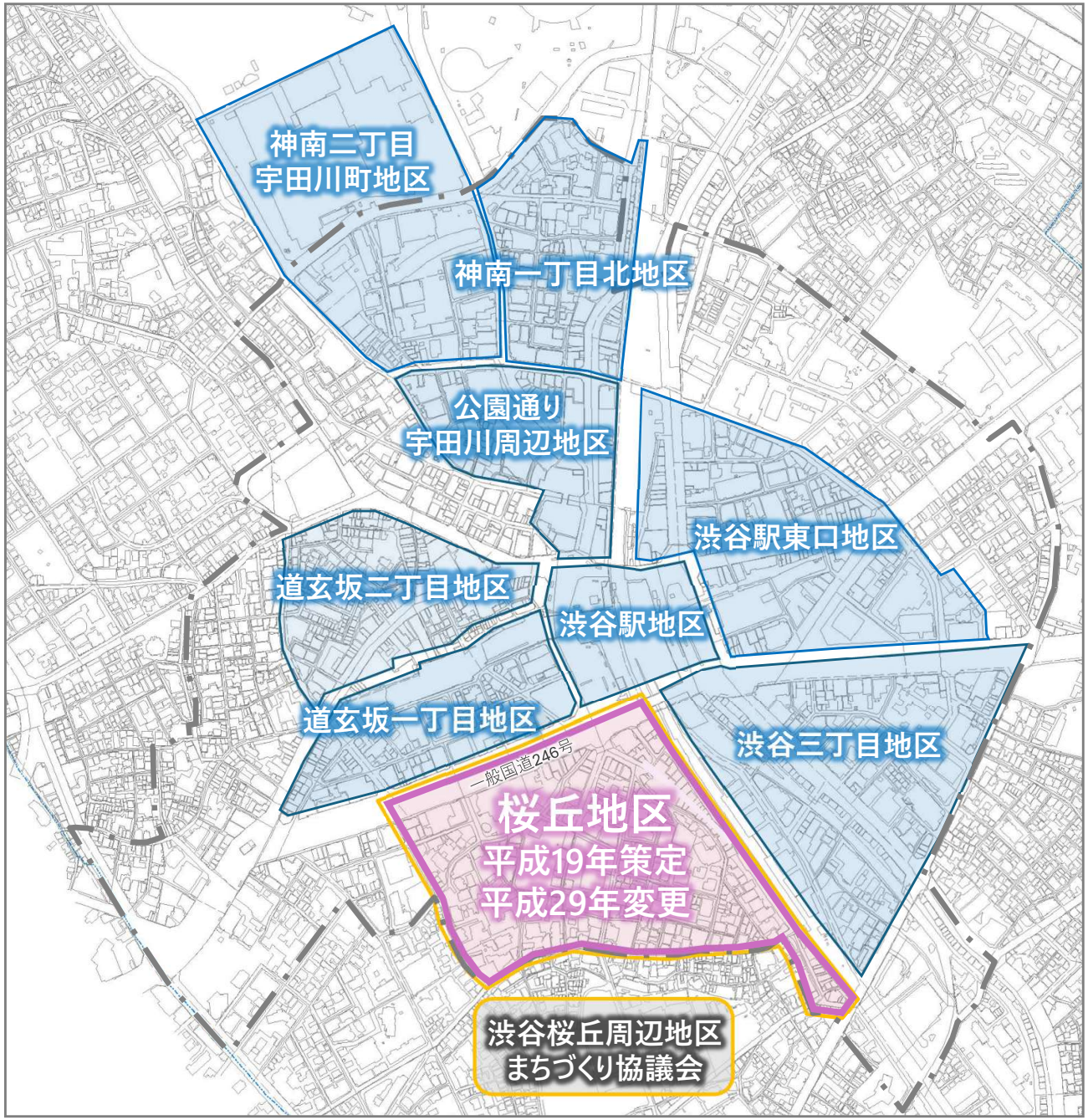
4 桜丘地区都市計画（素案）の概要

5 都市計画手続き

1　桜丘地区のまちづくり検討の背景と目的

1　桜丘地区のまちづくり検討の背景と目的

1－1　桜丘地区地区計画変更の背景と目的



凡　例

（特定）都市再生緊急整備地域

地区計画策定区域

桜丘地区地区計画区域

（計９地区）

渋谷桜丘周辺地区まちづくり協議会

1　桜丘地区のまちづくり検討の背景と目的

1－1　桜丘地区地区計画変更の背景と目的

桜丘地区地区計画（平成19年7月決定、平成29年2月変更）

平成２９年２月

渋谷サクラステージの計画検討時に地元からの提案を受け、地区計画を変更

・地区の状況やまちの情勢の変化
・上位計画の更新
・まちづくりの機運の高まり

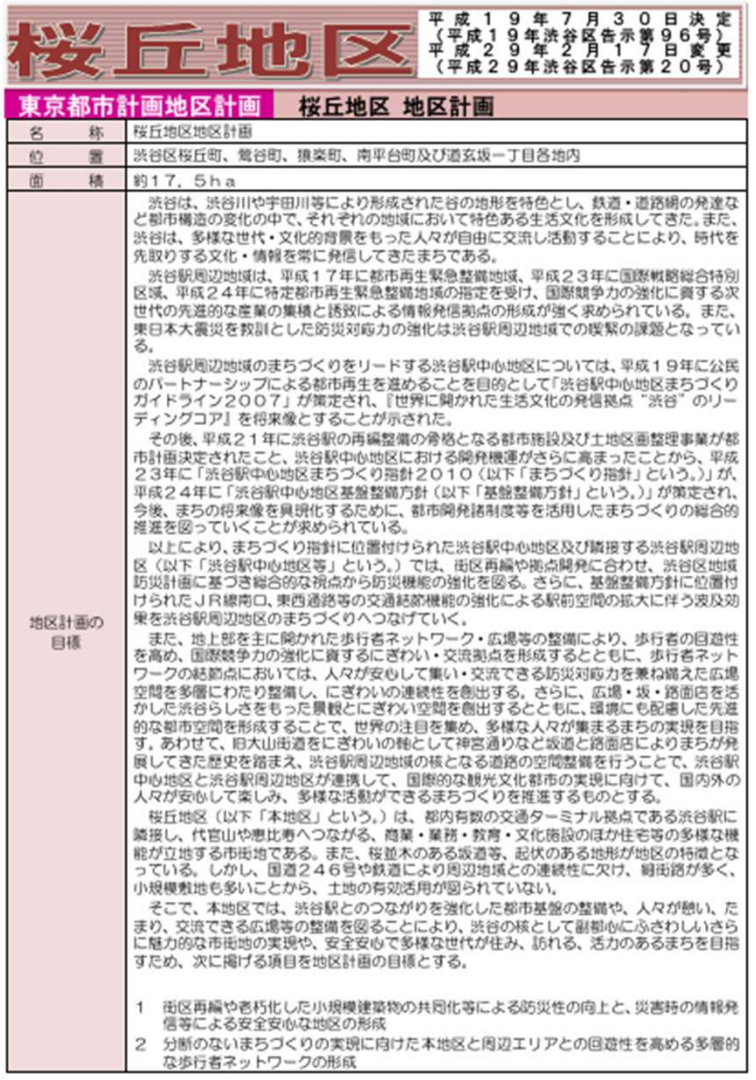
令和６年８月６日～令和８年３月２３日

渋谷桜丘周辺地区まちづくり協議会の規定に基づき設置された地域の6団体で構成される**桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議**※において、**地区計画変更に向けた見直しの検討**が行われた

令和８年７月２４日

「**渋谷区への提案書**
～桜丘周辺地区まちづくりについて～」
として区に提出された

地元のまちづくりの考え方を反映し、時代に即した内容とするため地区計画の変更を行う



桜丘地区

平成１９年７月３０日決定（平成１９年渋谷区告示第９６号）
平成２９年２月１７日変更（平成２９年渋谷区告示第２０号）

東京都市計画地区計画　桜丘地区　地区計画

名　称	桜丘地区地区計画
位　置	渋谷区桜丘町、鶯谷町、猿楽町、南平台町及び道玄坂一丁目各地内
面　積	約１７．５ｈａ
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、今後、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を図っていくことが求められている。 以上により、まちづくり指針に位置付けられた渋谷駅中心地区及び隣接する渋谷駅周辺地区（以下「渋谷駅中心地区等」という。）では、街区再編や拠点開発に合わせ、渋谷区地域防災計画に基づき総合的な視点から防災機能の強化を図る。さらに、基盤整備方針に位置付けられたＪＲ線南口、東西通路等の交通結節機能の強化による駅前空間の拡大に伴う波及効果を渋谷駅周辺地区のまちづくりへつなげていく。 また、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。さらに、広場・坂・路面店を活かした渋谷らしさをもった景観とにぎわい空間を創出するとともに、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。 桜丘地区（以下「本地区」という。）は、都内有数の交通ターミナル拠点である渋谷駅に隣接し、代官山や恵比寿へつながる、商業・業務・教育・文化施設のほか住宅等の多様な機能が立地する市街地である。また、桜並木のある坂道等、起伏のある地形が地区の特徴となっている。しかし、国道２４６号や鉄道により周辺地域との連続性に欠け、細街路が多く、小規模敷地も多いことから、土地の有効活用が図られていない。 そこで、本地区では、渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤の整備や、人々が憩い、たまり、交流できる広場等の整備を図ることにより、渋谷の核として副都心にふさわしいさらに魅力的な市街地の実現や、安全安心で多様な世代が住み、訪れる、活力のあるまちを目指すため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。 １　街区再編や老朽化した小規模建築物の共同化等による防災性の向上と、災害時の情報発信等による安全安心な地区の形成 ２　分断のないまちづくりの実現に向けた本地区と周辺エリアとの回遊性を高める多層的な歩行者ネットワークの形成

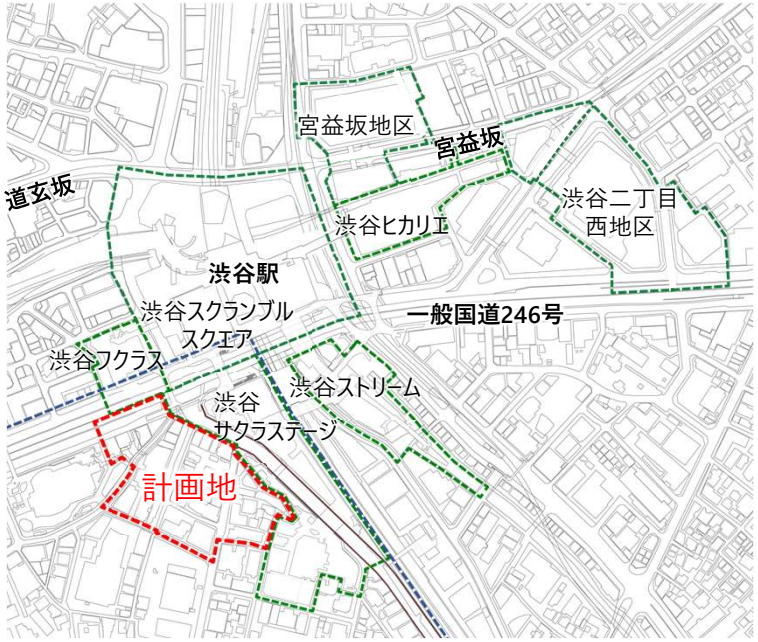
※桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議
役　　割：地区の将来像やまちづくりの構想をまとめ、具体的な計画を渋谷区を始め関係機関に提言に向けた検討・協議を実施
構成団体：桜丘町会、渋谷駅前共栄会、NPO 法人渋谷さくら育樹の会、渋谷桜丘周辺地区まちづくり協議会、渋谷サクラステージ管理組合、ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合

1　桜丘地区のまちづくり検討の背景と目的

1－2　ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合設立及び活動の経緯について

渋谷駅周辺においては、平成24年の渋谷ヒカリエ開業を皮切りに複数の開発事業が進行しており、都市基盤整備を含めた渋谷駅周辺地区の大規模な再編が行われている

平成２０年１１月	こうした状況に先立ち、計画地の地権者の間で開発に関する機運が高まり、**地権者による「まちづくり勉強会」を発足**
平成３０年１１月	再開発事業を活用したまちづくりの検討を重ね、**「ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合」を設立**
令和８年５月	**国家戦略特区にエントリー** ※詳細は次頁
令和８年７月	開発計画概要**説明会を開催**
令和８年７月２４日	「**渋谷区への提案書** ～ネクスト渋谷桜丘地区～」 として区に提出



凡　例

- ネクスト渋谷桜丘地区の開発予定区域（計画地）
- 桜丘地区地区計画区域
- 都市再生特別地区の区域（既決定）

0　50　100　200　300m　N

都市計画及び再開発事業の具体化を進める

1　桜丘地区のまちづくり検討の背景と目的

1－3　国家戦略特区のエントリー

令和８年５月27日　第52回**東京圏国家戦略特別区域会議にてエントリー**
（以下、当該会議資料より抜粋）

国際競争力強化の実現に資する都市再生の推進：都市再生プロジェクトの追加

東京都は、これまで、国際競争力の強化に資する55の都市再生プロジェクトを都市計画法の特例等の対象としており、今回、新たに１件の都市再生プロジェクトを追加。今後、区域計画の認定（都市計画法の特例活用）に向け、関係者の協議・調整を進める。

プロジェクトに追加 → 都市計画法等の特例活用 → 工事着工

【桜丘町中地区】　事業主体：東急不動産（株）

<コンセプト>

- 「音楽の街」渋谷のポテンシャルを活かし、音楽産業・文化を発信するホールや音楽産業に携わる人材育成拠点等を整備するとともに、高度人材の集積・育成と音楽コンテンツの海外進出を促進
- バスターミナルや多層にわたる歩行者ネットワークを整備し、渋谷の交通結節及び広域交通の機能を強化
- 世界中から訪れる来街者を惹きつける立体的な桜の景観を創出し、渋谷ならではの都市の魅力向上や文化の形成を図る



<位置図>


<豊かな地形と桜のレガシーを感じる親しみある空間のイメージ>


<音楽イベントなどの文化活動が行われる広場のイメージ>

1　桜丘地区のまちづくり検討の背景と目的

1－4　まとめ

平成20年11月	まちづくり勉強会を発足	地権者（準備組合）
平成30年11月	ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合を設立	準備組合
令和６年７月	渋谷サクラステージ開業	
令和６年８月～令和８年３月	桜丘周辺地区まちづくり協議会内に設置された桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議で検討	地元６団体
令和８年５月	国家戦略特区にエントリー	準備組合
令和８年７月	開発計画概要説明会を開催	準備組合
令和８年７月	提案書を区へ提出	地元６団体　準備組合

国家戦略特区の枠組みを活用し、以下の都市計画手続きを進める

1 **桜丘地区地区計画の変更**

2 **ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業**

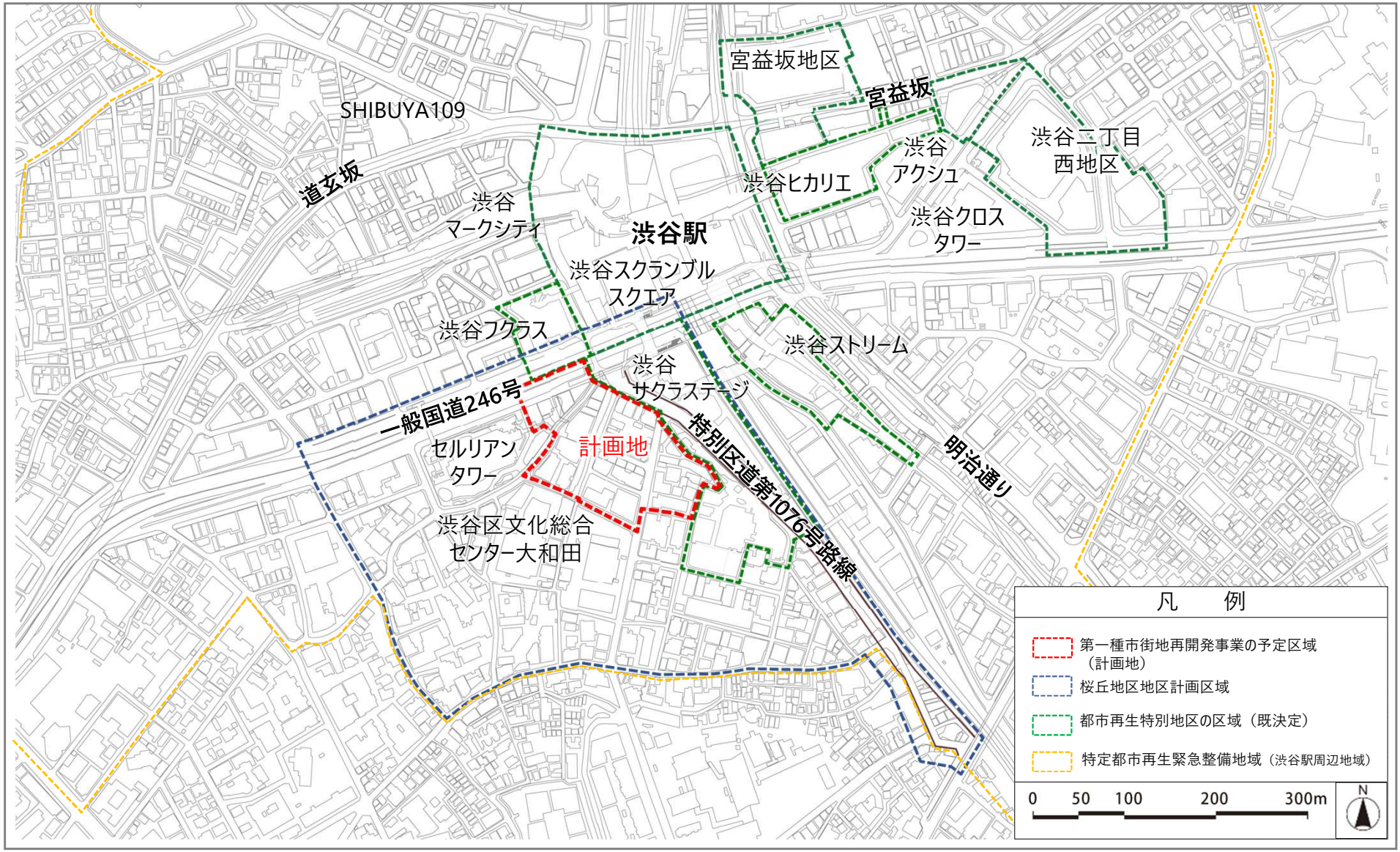
3 **自動車ターミナル（バスターミナル）の変更**

2　地区の課題と提案内容

2　地区の課題と提案内容

2－1　地区の課題

■位置図



渋谷駅：JR各線・東急東横線・東急田園都市線・東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線・京王井の頭線が乗り入れ

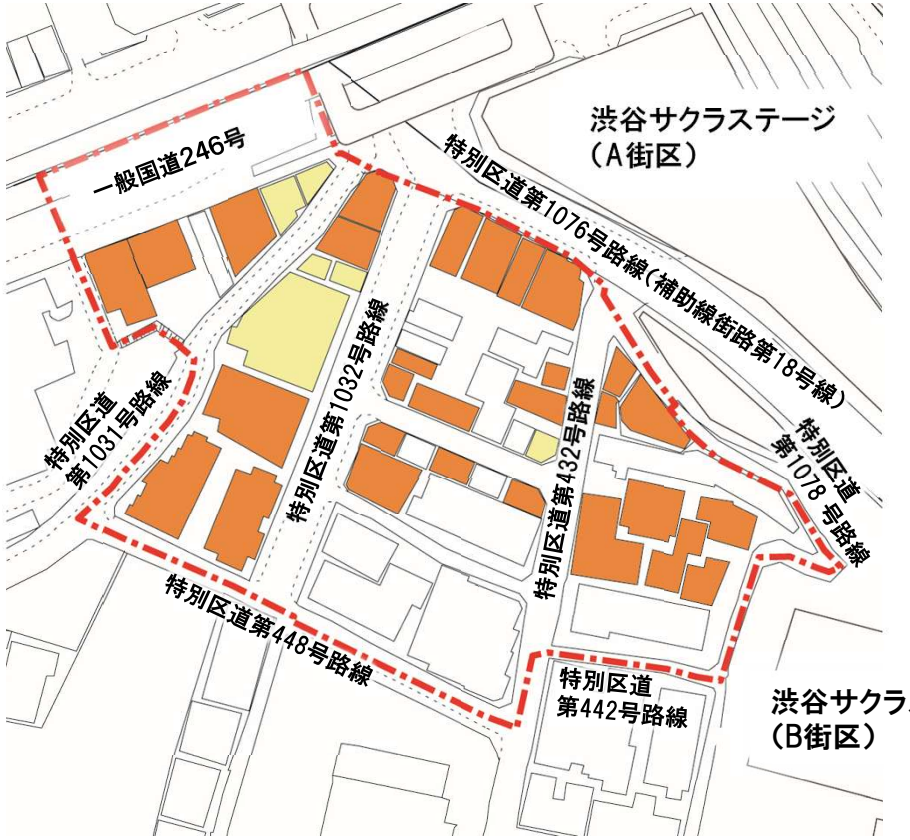
2　地区の課題と提案内容

2－1　地区の課題

老朽化が進むエリア

地区内には、**細分化された敷地や建築基準法の耐震基準の改正年（昭和56年）以前に建築された建築物が多く存在**しており、**延焼リスクや建築物の耐震性等防災上の課題**を抱えている

地区内の建築物耐震化状況



第一種市街地再開発事業の予定区域（計画地）

建築物建築年：昭和55年以前

建築物建築年：昭和56年･57年

※１　「建築物建築年」は登記簿(令和8年3月時点）等の調査による

※２　新耐震基準の施行日が昭和56年6月1日であることから、特に昭和56年～57年竣工の建築物は新旧耐震基準が混在していると考えられるため、「昭和55年以前」「昭和56年･57年」の2分類で旧耐震建築物の状況を示している

2　地区の課題と提案内容

2－1　地区の課題

道路交通の課題

・**一般国道246号と地区内の道路が近接して交わる交差点では、歩行者と車両の動線が複雑に交錯**しており、歩行者の安全確保に課題がある

・地区内の道路には、**狭隘な道路や歩車分離されていない道路、無電柱化されていない道路**など、**安全面や歩行環境の課題**がある



複雑な交差点　　凡例

狭隘な道路や歩車分離されていない道路
凡例：

① 

歩行空間が確保されていない４ｍ道路

無電柱化されていない道路　（区域内）
凡例：

② 

歩行環境が狭く、電柱があり、車道を歩く歩行者も見られる環境

2　地区の課題と提案内容

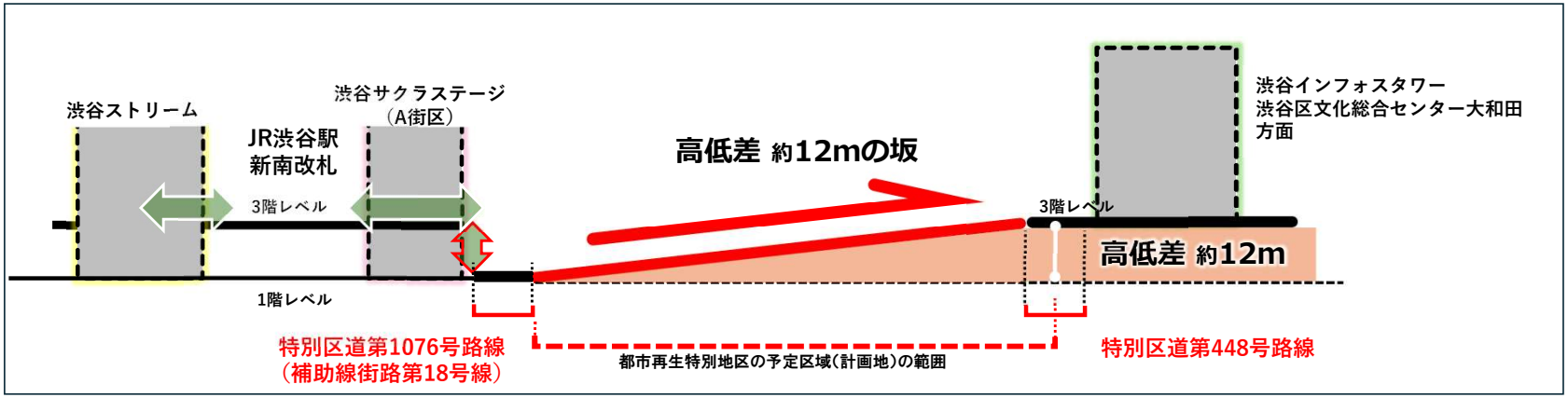
2－1　地区の課題

歩行環境の課題

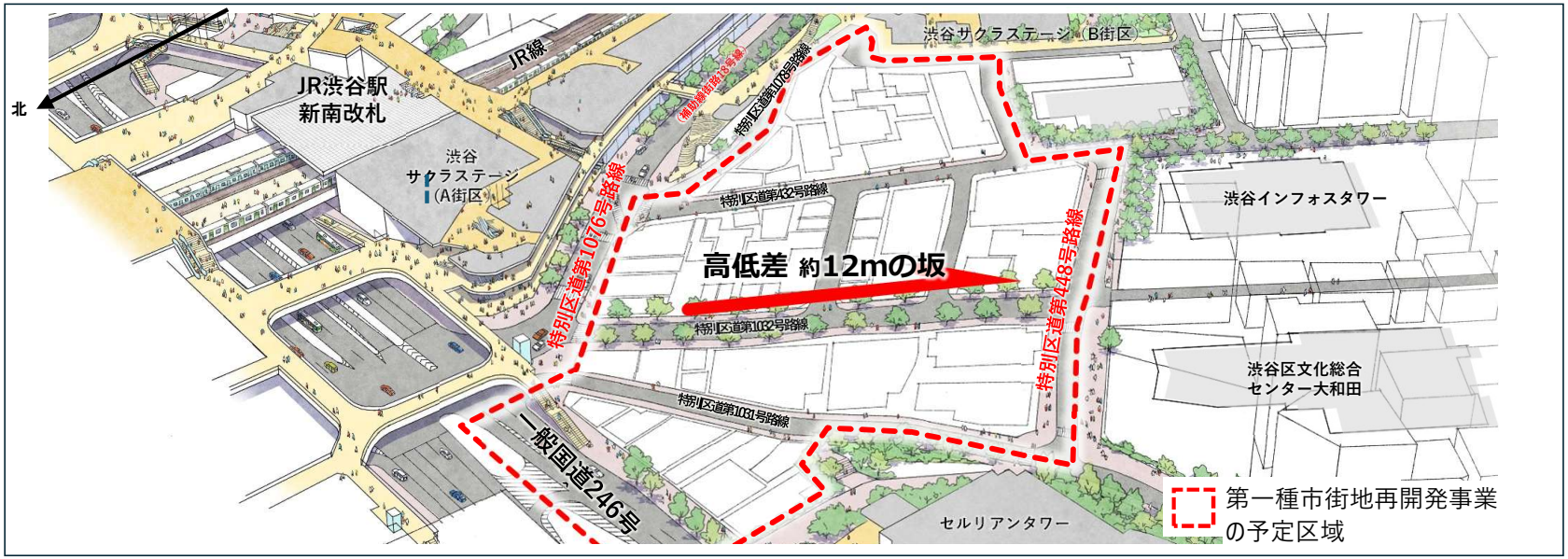
・計画地内には最大**約12mの高低差**があるため、谷地形に起因する急こう配が生じており、**歩行者の移動やまちの回遊性を阻害**している

・また、**駅前には溜まり空間やオープンスペースが不足**している

断面イメージ



俯瞰イメージ



2　地区の課題と提案内容

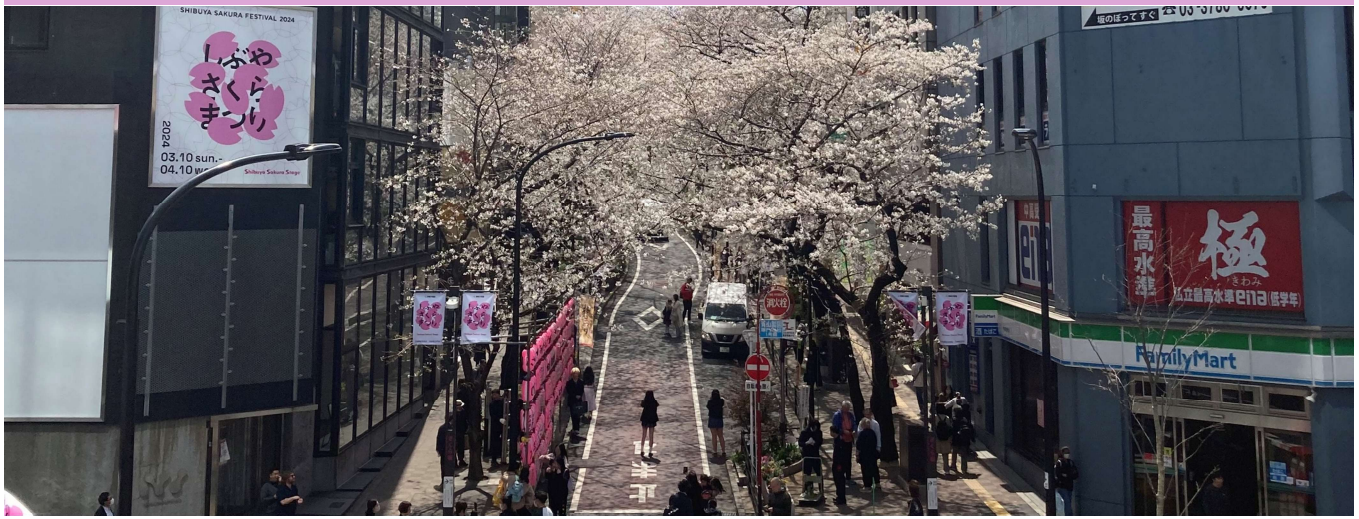
2－1　地区の課題

さくら坂（区道第1032号）の桜の老木化（育成環境の課題）

・**桜並木と路面店が坂道に沿って一体となった街並みが地域のシンボルとして景観を形成**

・ソメイヨシノは植樹されてから35年が経過し、推定樹齢40年以上とされ**老木化**が進んでおり、令和5年から定期的に実施されている渋谷区の**街路樹診断に基づき、倒木リスクがある６本について伐採**が行われ、**内、３本が新植、３本が萌芽更新中**

現況写真





幹の空洞化



ベッコウダケの発生

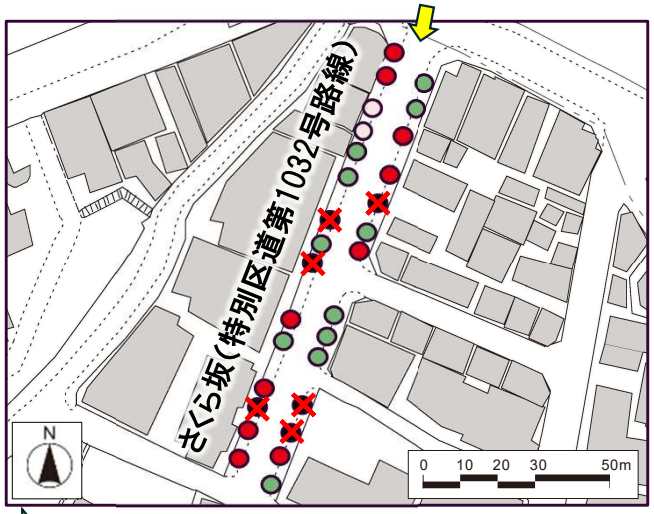


木霊鎮のお祓い
(2024年6月)



伐採

■さくら坂（区道第1032号線）街路樹診断



現況写真の視点を示す

令和5年から令和7年　街路樹診断（渋谷区実施）判定結果

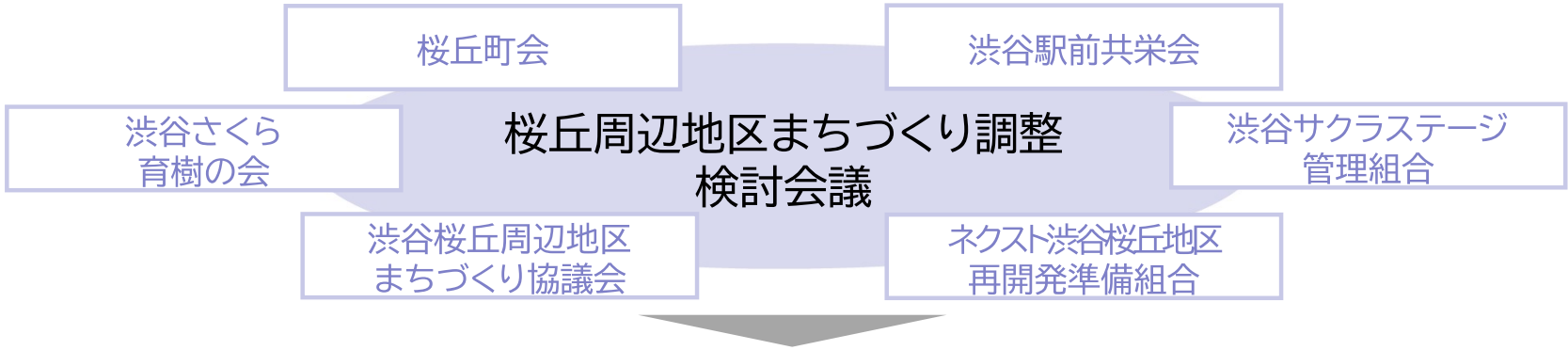
- A　：健全か健全に近い（2本）
- B1：注意すべき被害（11本）
- B2：著しい被害（10本）
- C　：不健全　➡ 伐採（6本）

※内、3本は新植（2026年2月）
内、3本は萌芽更新中

2　地区の課題と提案内容

2－2　桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議における検討を踏まえた提案内容

渋谷桜丘周辺地区まちづくり協議会の規定に基づき設置された**「地域の６団体で構成される桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議」において協働で検討**を行い、地域意見・開発動向・現況課題を踏まえた**将来像と分野別方針が整理**された



桜丘の将来像

緑やさくらを活かしためぐり歩いて楽しい街

～培ってきた文化と新たな機能が融合するオンリーワンのまちを目指して～

将来像実現へ向けたテーマ別の方針

歩行者ネットワーク・広場の方針

歩きやすく回遊性が高い、賑わいが生まれるまちづくり

交通の方針

歩行者中心の安全なまちづくり

都市機能の方針

培ってきた地区の文化と新たな機能が融合したまちづくり

環境・防災の方針

緑やさくらを活かした景観形成と、防災性の高い安心安全なまちづくり

土地利用の方針

オンリーワンのまちを目指し、桜丘の魅力を高めるまちづくり

※　提案については、今後の開発の進展に伴い良好なまちづくりの実現が見込まれることから地区の開発が進むエリアを対象とし、一方、開発の動きがないエリアについては継続的に検討を行うこととする。

2　地区の課題と提案内容

2－2　桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議における検討を踏まえた提案内容

桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議において、地区のシンボルとして大切に受け継がれてきたさくら坂の桜並木が新しく生まれ変わり愛され続けることを願い、**「さくらのまちづくりの方針」として取りまとめ**を実施

さくらのまちづくりの方針

- 新しいまちづくりでは、さくらが健やかに育つ環境をつくる
- 新たなさくらの景観は、桜丘地区を象徴する唯一無二の景観を目指す
- さくらを見るだけでなく、共に過ごし、一緒に成長するまちをつくる
- 桜丘らしい坂や路面店などを活かした賑わいのあるまちをつくる
- 高低差を活かしてさくらを楽しめる、地区の人々が交流する広場をつくる
- 周辺道路を含め、安全にさくらを眺めることができる魅力的な歩行環境をつくる
- 現在のさくら坂以上の新たな桜の景観形成に、長期的なまちづくりの視点で取り組んでいく

＋α さくらが咲いていない時期でも賑わいのある、緑豊かなまちをつくる

2　地区の課題と提案内容

2－3　ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合からの提案

桜丘周辺地区まちづくり調整検討会議における検討内容を踏まえ、
ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合より以下の取組方針に反映され、提案された

	ネクスト渋谷桜丘地区の取組方針
歩行者ネットワーク・広場の方針	• 駅と周辺の街をつなぐ・広げる**歩行者ネットワークの整備** • 渋谷カルチャーの創出・発信の場となる**広場の整備**
交通の方針	• 道路拡幅、無電柱化、歩道状空地等の整備により、**安全で快適な歩行空間の創出**
都市機能の方針	• 渋谷の広域交通機能を強化する**バスターミナルの整備** • 音楽分野における人材育成のための**産業支援施設**や、音楽産業や文化を発信する**ホールの整備**
環境・防災の方針	• 来街者を惹きつける圧倒的な**桜の景** • **地域の防災力向上**に向けた取り組み • **環境負荷低減**への取り組み
土地利用の方針	• 界隈性を生む**豊かな地形と路面のにぎわい**

2　地区の課題と提案内容

2－4　ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合主催の開発計画概要説明会

令和８年７月３日、４日の会場参加者からの主な質問・意見

質問・意見	回答
高低差の解消や歩道の拡幅など地区の課題を解決する魅力的な再開発事業だと思う。計画の推進を期待する。	今後も関係者と連携しながら、課題の改善や周辺地域との回遊性の向上を目指す。
坂を登らずに済む歩行者動線は整備されるのか。	渋谷駅方面からバリアフリーに移動できる歩行者動線を形成する。
バスの入出庫ルートとバスの運行本数を確認したい。	入庫は国道246号から区道1031号線を経由し、出庫は区道432号線・1076号線を経て国道246号へ向かう。 運行本数は1時間当たり22台を予定している。
国道246号など周辺道路や施設との高低差の擦り付きについて確認したい。	国道246号は計画地の１階レベル、国道西口デッキは２階レベル、渋谷区文化総合センター大和田周辺は３階レベルに相当する。アーバン・コアで各レベルを接続し、歩行環境の課題を解消する計画としている。
周辺道路への交通量増加を懸念している。周辺道路への交通影響を調査・検証し、報告いただきたい。	計画地外の事業状況や進捗を踏まえ、交通影響を適宜確認する。
国道246号沿いの既存歩道橋はどうなるか。	階段を新設する。
歩行者空間と桜が整備されることで、より安全で楽しめるイベント運営が可能になると期待している。周辺施設へデッキ接続することで、バリアフリーな歩行環境となるため、地元商店街として計画の推進を期待する。	地元の方と連携を図り、桜丘の街の個性を活かしたにぎわいや文化の創出、周辺地域との回遊性向上を目指す。
個性的な路面店が減少することを懸念している。再開発後も、住民と来街者にとって日常的に利用しやすいまちとして維持されるのか。	低層部に沿道空間や広場、小規模店舗を分散配置し、人々がめぐり、立ち寄りやすい計画としている。テナント構成や運営は今後検討する予定である。

2　地区の課題と提案内容

2－4　ネクスト渋谷桜丘地区再開発準備組合主催の開発計画概要説明会

WEB質問・意見受付期間中（令和８年７月３日～７月１３日）での主な質問・意見

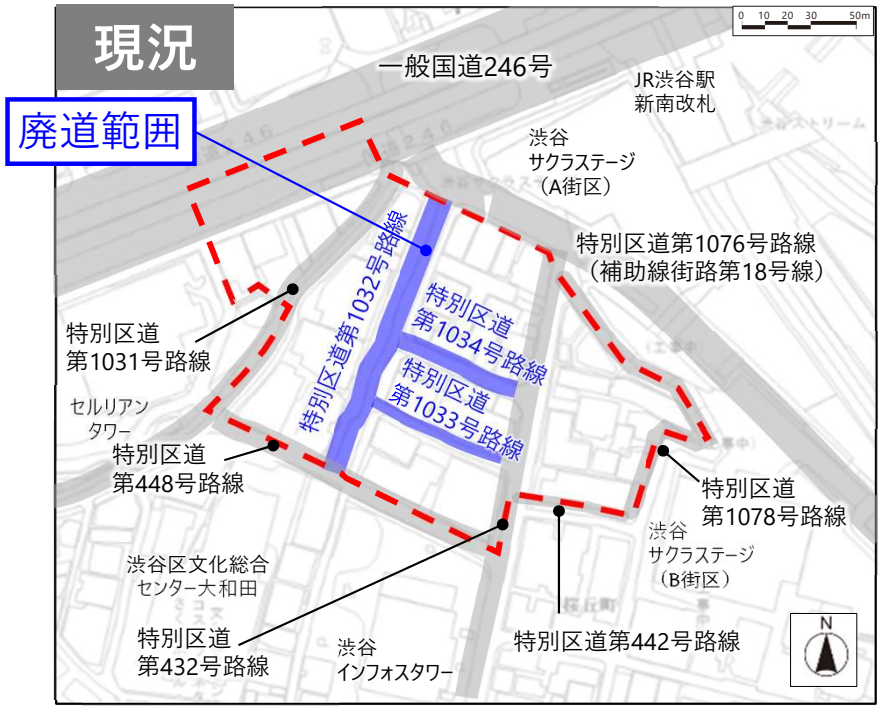
質問・意見	回答
工事着工時期について確認したい。	現時点では確定しておらず、今後の検討状況を踏まえ、改めて説明する予定である。
バスターミナルについて ①既存の渋谷駅周辺のバスターミナルでは処理しきれない需要増加の内容 ②周辺の歩行者環境や住宅地の生活環境に与える影響（騒音・排気・混雑等）への検討内容 ③地域住民の日常生活の質の向上に直接資する機能・施設の具体内容	①インバウンドの増加に加え、既存の利用状況やバス事業者・利用者の利用意向などを踏まえ、将来的なバスターミナルの不足に対応するため、3バースを整備する。 ②騒音・振動の影響は少ないと予測しており、排気対策などは、今後検討する。 ③歩行者ネットワークや広場、さくら並木、店舗を整備し、憩い・にぎわい・交流の創出を図る。
住宅供給について ①ホテルではなく住宅供給を増やす検討は行ったか。 ②本計画の住宅供給は、住宅不足や家賃上昇の緩和にどの程度寄与すると想定されるか。 ③ホテル整備を優先する理由について確認したい。	家賃相場や住宅供給への影響等の評価をしたものではないが、建築物の計画は、地区課題への対応、都市再生への貢献、従前権利者の生活再建、事業性等を総合的に勘案し、業務、商業、住宅、ホテル等の複合用途の機能導入を計画している。用途構成の詳細な検討経緯等は、個別の権利者や事業計画に関わるため、回答は差し控える。
①風環境の予測結果の妥当性について確認したい。 ②事業を営んでいるため、今後の事業計画やスケジュールに大きく影響を受ける。今後の見通しが不透明なため、事業継続への不安がある。	①東京都の技術指針に基づく風洞実験を行い、予測の結果、すべて許容可能な範囲であることを確認している。 ②工事着工は令和12年度を予定しているが、現時点で確定していない。今後の検討状況や事業の進捗に応じてご案内する。

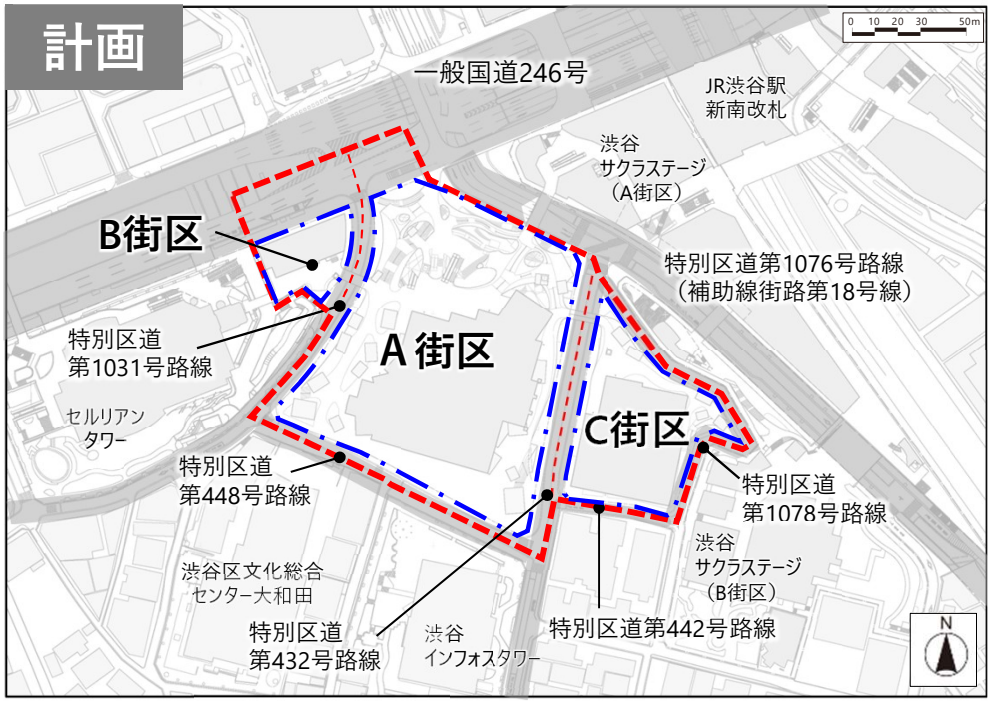
３　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－1　計画の概要

■配置図





凡　例

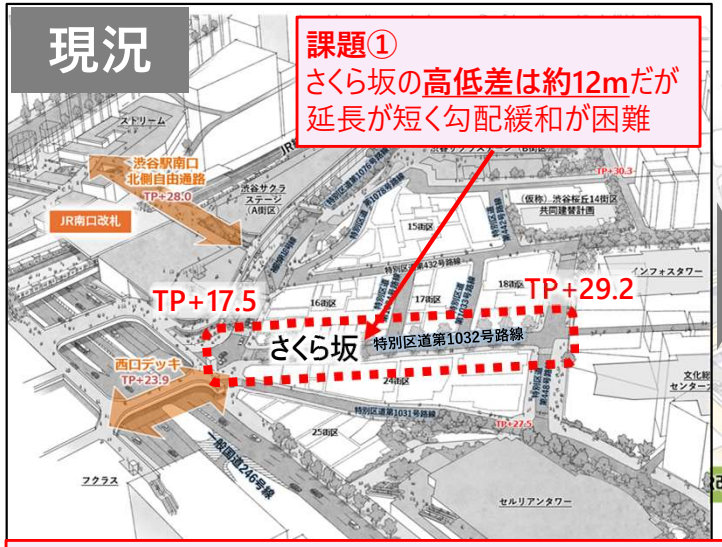
- 第一種市街地再開発事業の予定区域（計画地）
- 第一種市街地再開発事業の街区境界
- 各街区の敷地境界

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－1　計画の概要

■街区再編の必要性

現況

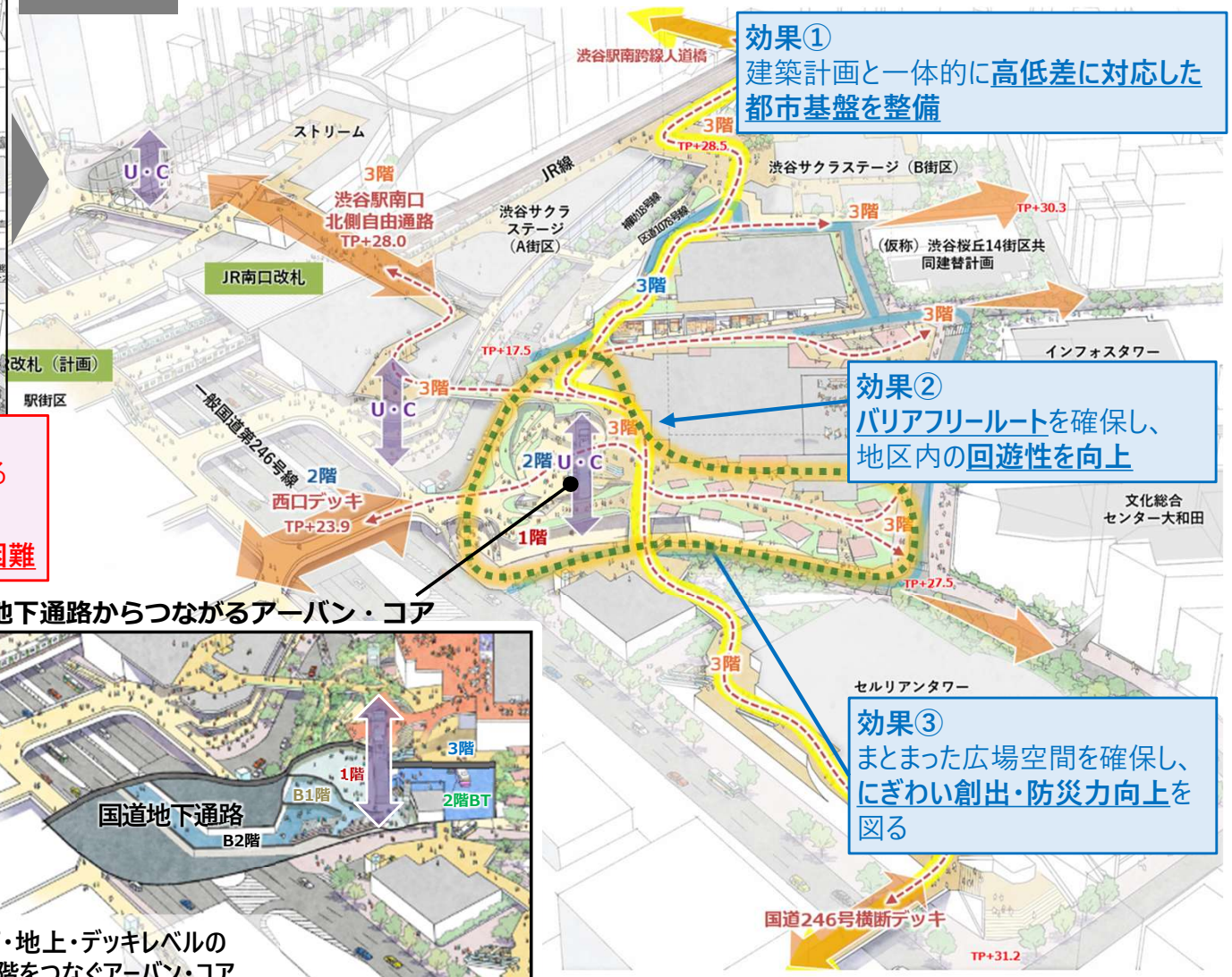


課題①
さくら坂の**高低差は約12m**だが
延長が短く勾配緩和が困難

課題②
地区内の高低差により歩行者の**回遊性が阻害**されている

課題③
細分化された街区では**まとまったオープンスペース確保が困難**

計画



効果①
建築計画と一体的に**高低差に対応した都市基盤を整備**

効果②
バリアフリールートを確保し、
地区内の**回遊性を向上**

効果③
まとまった広場空間を確保し、
にぎわい創出・防災力向上を
図る

■国道地下通路からつながるアーバン・コア

《凡例》
- 駅新改札の整備や開発による人流
- 多層的な歩行者ネットワーク
- アーバン・コア（U・C）
- 沿道の安全で快適な歩行空間
- まとまった広場空間

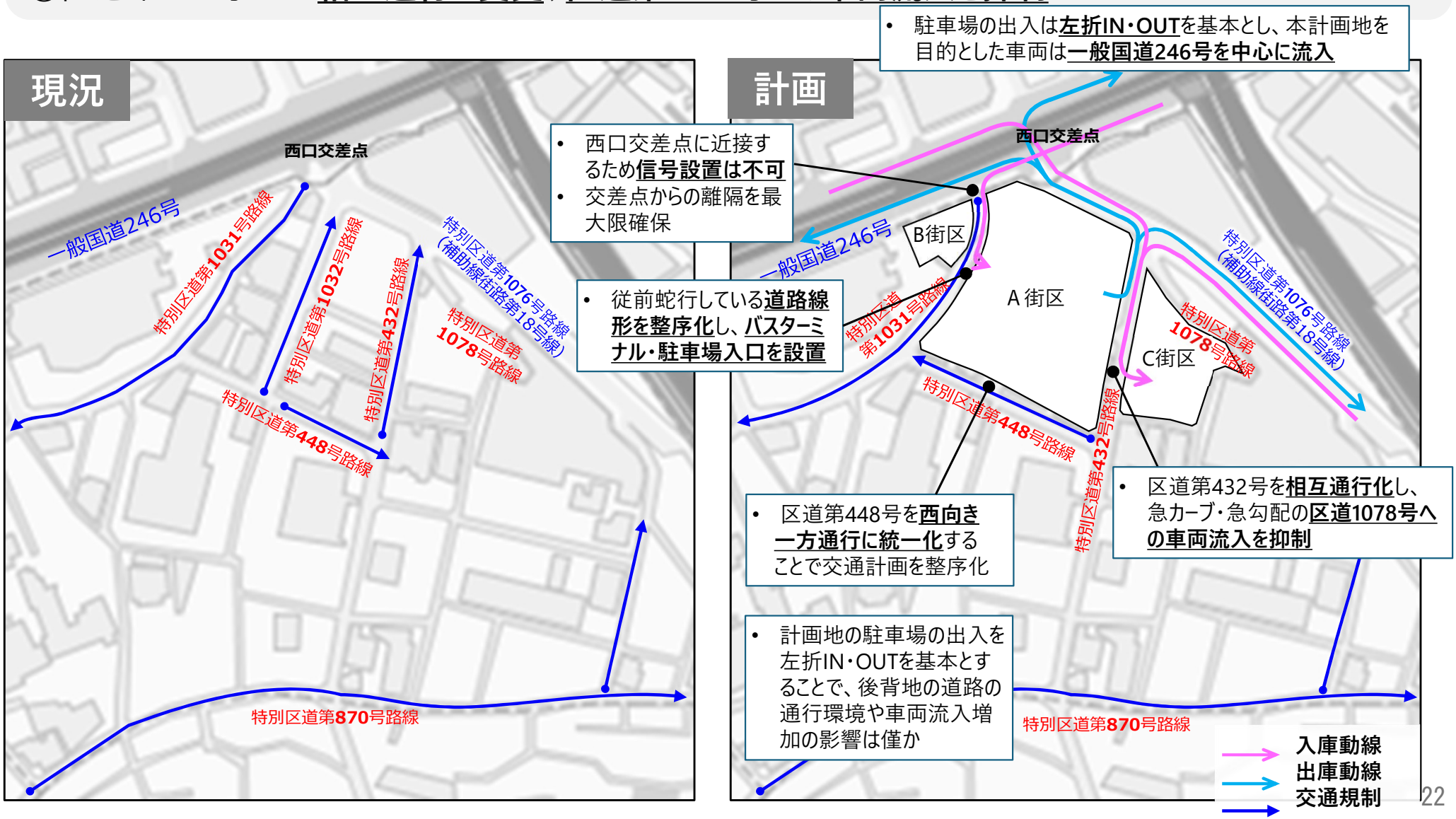
《周辺市街地へと広がる歩行者ネットワーク》
- 放射方向の歩行者ネットワーク
- 環状方向の歩行者ネットワーク

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－1　計画の概要

■交通計画

①区道第1031号 ⇒ **蛇行している道路線形を整序化、バスターミナルや駐車場の出入口を設置**
②区道第448号 ⇒ **西向きの全線一方通行に変更**
③区道第432号 ⇒ **相互通行に変更、区道第1078号への車両流入を抑制**



- 西口交差点に近接するため**信号設置は不可**
- 交差点からの離隔を最大限確保

- 従前蛇行している**道路線形を整序化**し、**バスターミナル・駐車場入口を設置**

- 駐車場の出入は**左折IN・OUT**を基本とし、本計画地を目的とした車両は**一般国道246号を中心に流入**

- 区道第448号を**西向き一方通行に統一化**することで交通計画を整序化

- 計画地の駐車場の出入を左折IN・OUTを基本とすることで、後背地の道路の通行環境や車両流入増加の影響は僅か

- 区道第432号を**相互通行化**し、急カーブ・急勾配の**区道1078号への車両流入を抑制**

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－1　計画の概要

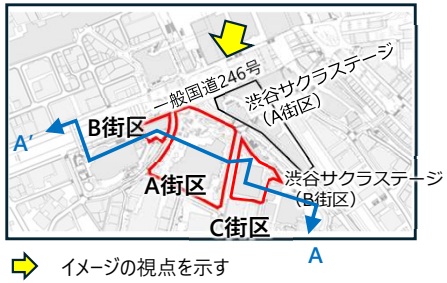
■計画諸元

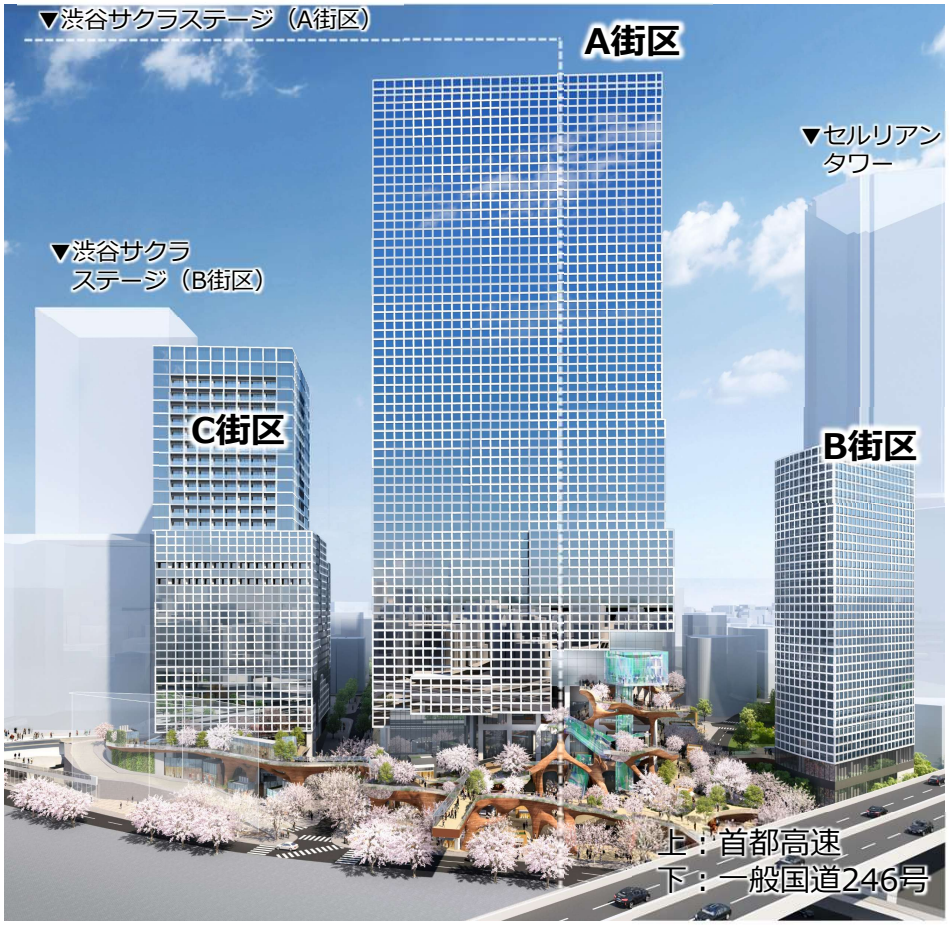
街区別諸元	全　体	（A街区）	（B街区）	（C街区）
地域地区	商業地域 / 防火地域 / 駐車場整備地区 / 地区計画（桜丘地区地区計画）			
敷地面積	約16,400㎡	約11,700㎡	約1,100㎡	約3,600㎡
区域面積	約2.2ha			
計画容積率	約1,230%	約1,330%	約990%	約990%
延べ面積	約243,200㎡	約186,500㎡	約11,300㎡	約45,400㎡
主要用途	―	事務所、店舗、ホール、産業支援施設、バスターミナル、駐車場等	教育施設、店舗、駐車場等	住宅、事務所、ホテル、店舗、駐車場等
階数／最高高さ（高さの基準点）	―	地上35階 地下2階／約180m（GL＝T.P.＋約22m）	地上17階 地下1階／約90m（GL＝T.P.+約21m）	地上26階 地下1階／約120m（GL＝T.P.+約24m）
予定工期	2030年度　着工　～　2036年度　竣工			

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－1　計画の概要

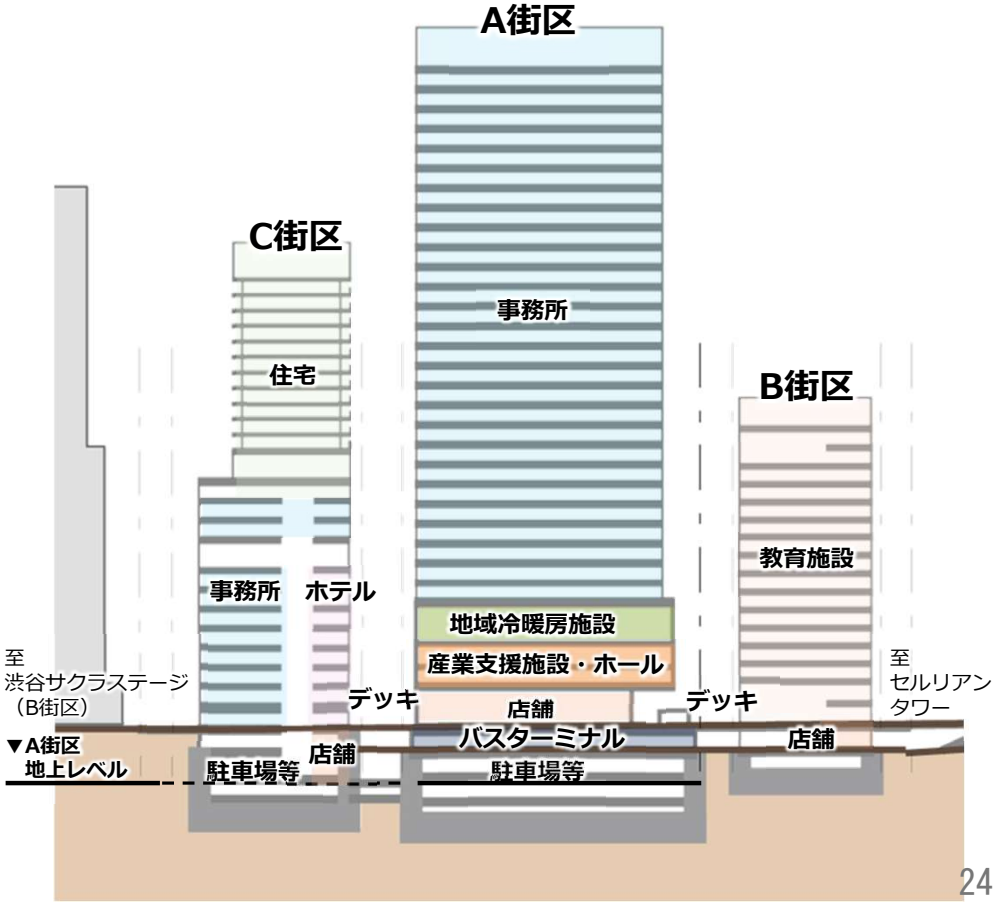
■建築物パース





※白線は既存の渋谷サクラステージ（A街区）の外壁面ラインのイメージを示す

■断面イメージ （A-A′断面）



3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

■都市再生への貢献

1 人と文化の往来を強化する交通結節

2 国際競争力強化に資する
音楽産業・文化の強化・発信

3 渋谷カルチャーが生まれる
強烈な地域性を持った『広場』

4 地域の防災力向上と
環境負荷低減の取り組み

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

■都市再生への貢献

都市基盤

1. 人と文化の往来を強化する交通結節

（1）駅と周辺の街をつなぐ・広げる**歩行者ネットワーク**の整備
（2）渋谷の広域交通機能を強化する**バスターミナル**の整備

都市機能

2. 国際競争力強化に資する音楽産業・文化の強化・発信

（1）音楽分野における人材育成のための**産業支援施設**の整備
（2）音楽産業や文化を発信する**ホール**の整備
（3）**既存ストックの利活用**による渋谷カルチャーの維持・創出等のまちづくり

都市空間

3. 渋谷カルチャーが生まれる強烈な地域性を持った『広場』

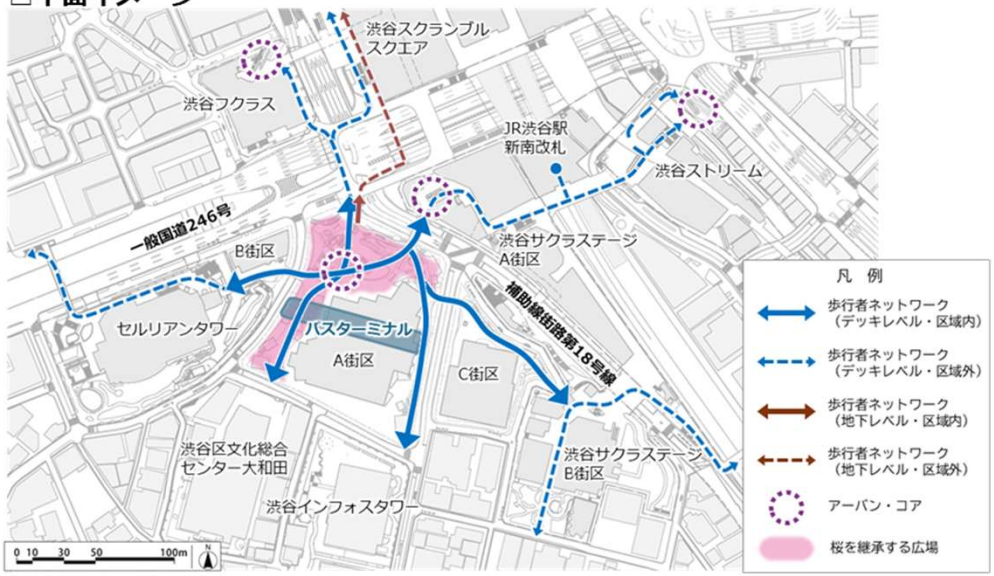
（1）来街者を惹きつける**圧倒的な桜の景**
（2）界隈性を生む**豊かな地形**と**路面の賑わい**
（3）**渋谷カルチャーの創出・発信の場**となる広場

防災・環境

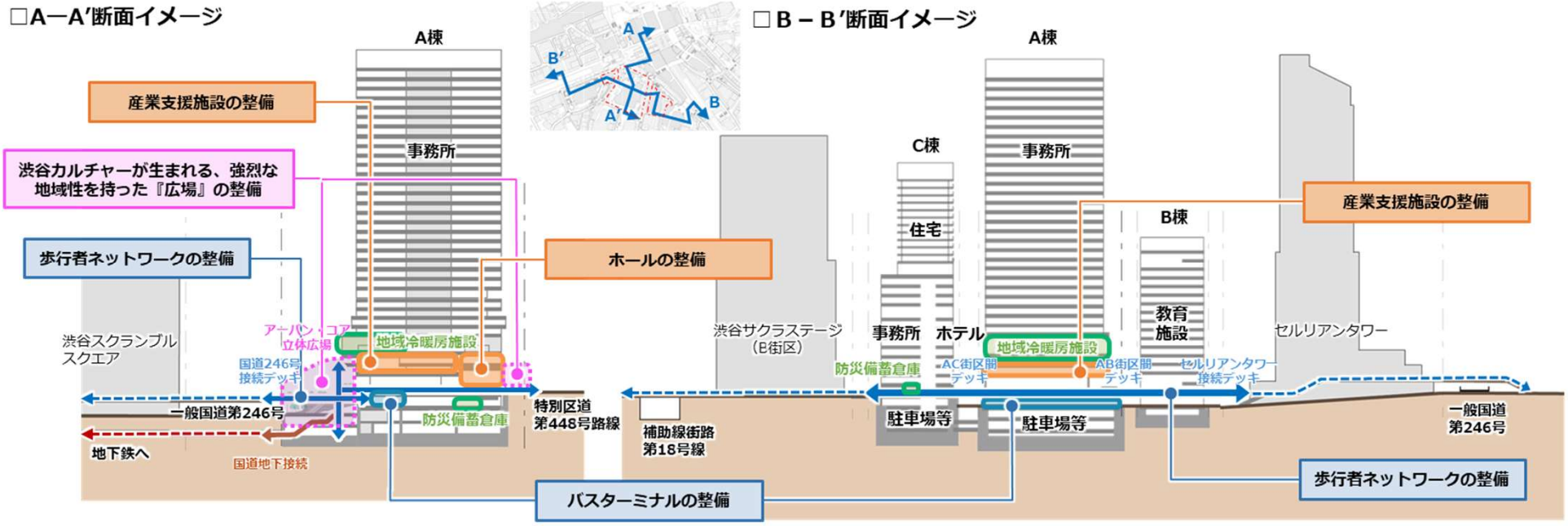
4. 地域の防災力向上と環境負荷低減の取り組み

（1）**複層のデッキのグリーンインフラ化**『人と文化の"止まり木"』の創出
（2）**地域の防災力向上**に向けた取り組み
（3）**環境負荷低減**への取り組み

□平面イメージ



□A—A'断面イメージ



□B－B'断面イメージ

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

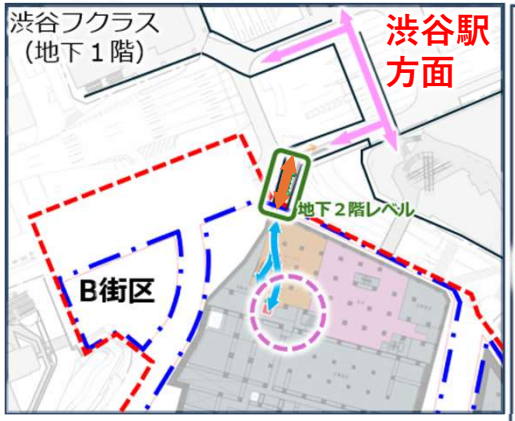
3－2　整備方針

1　人と文化の往来を強化する交通結節

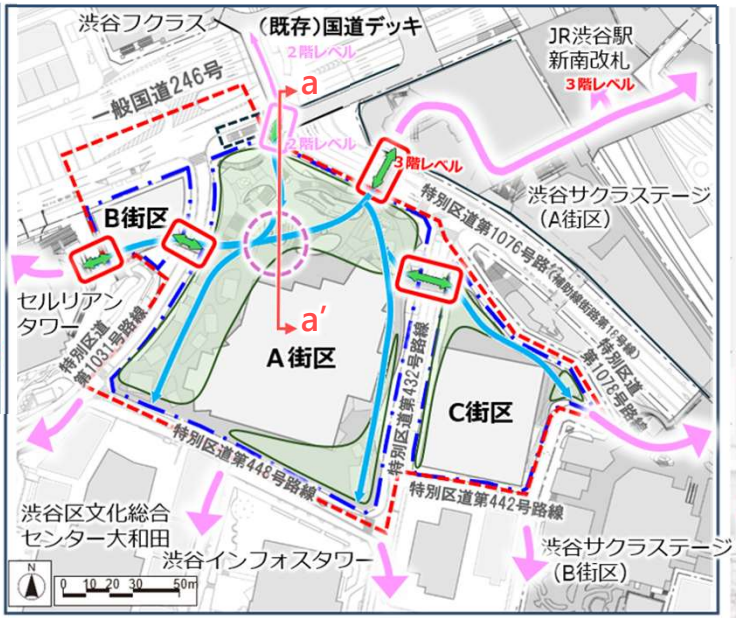
（1）駅と周辺の街をつなぐ・広げる歩行者ネットワークの整備

多層階をつなぐアーバン・コアや**多層的な歩行者ネットワークの整備**により、**バリアフリー動線の連続性を確保**するとともに、**回遊性の向上**を図る

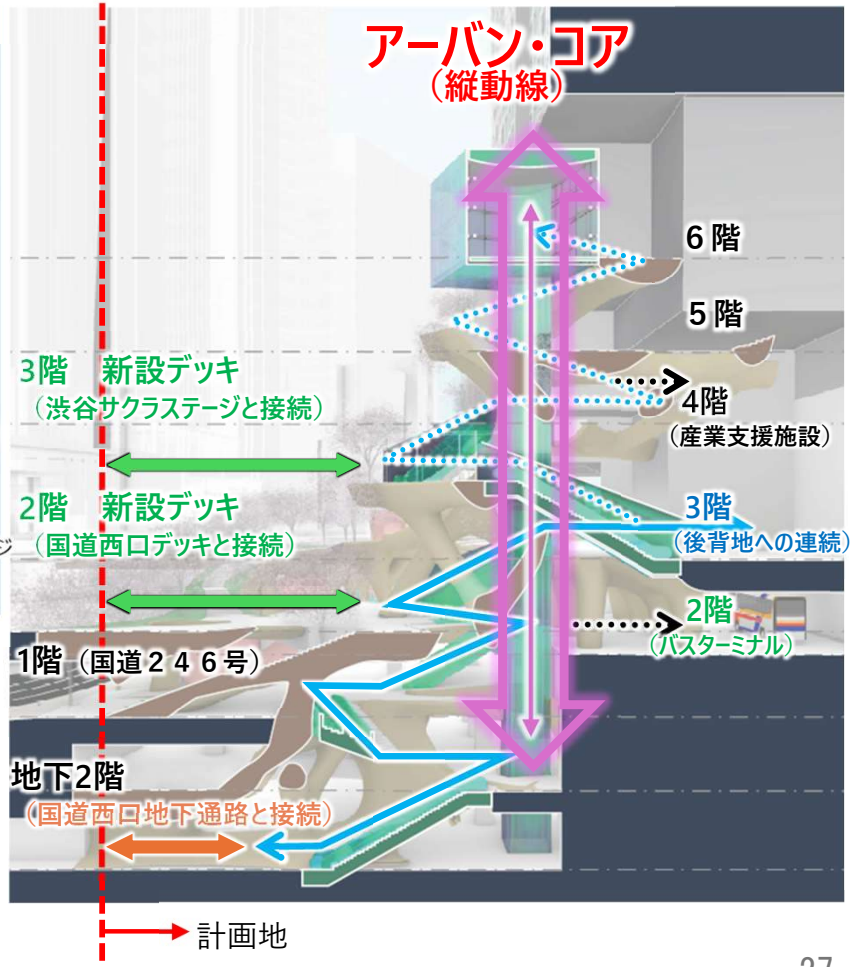
■地下２階



■２・３階



■a-a′断面



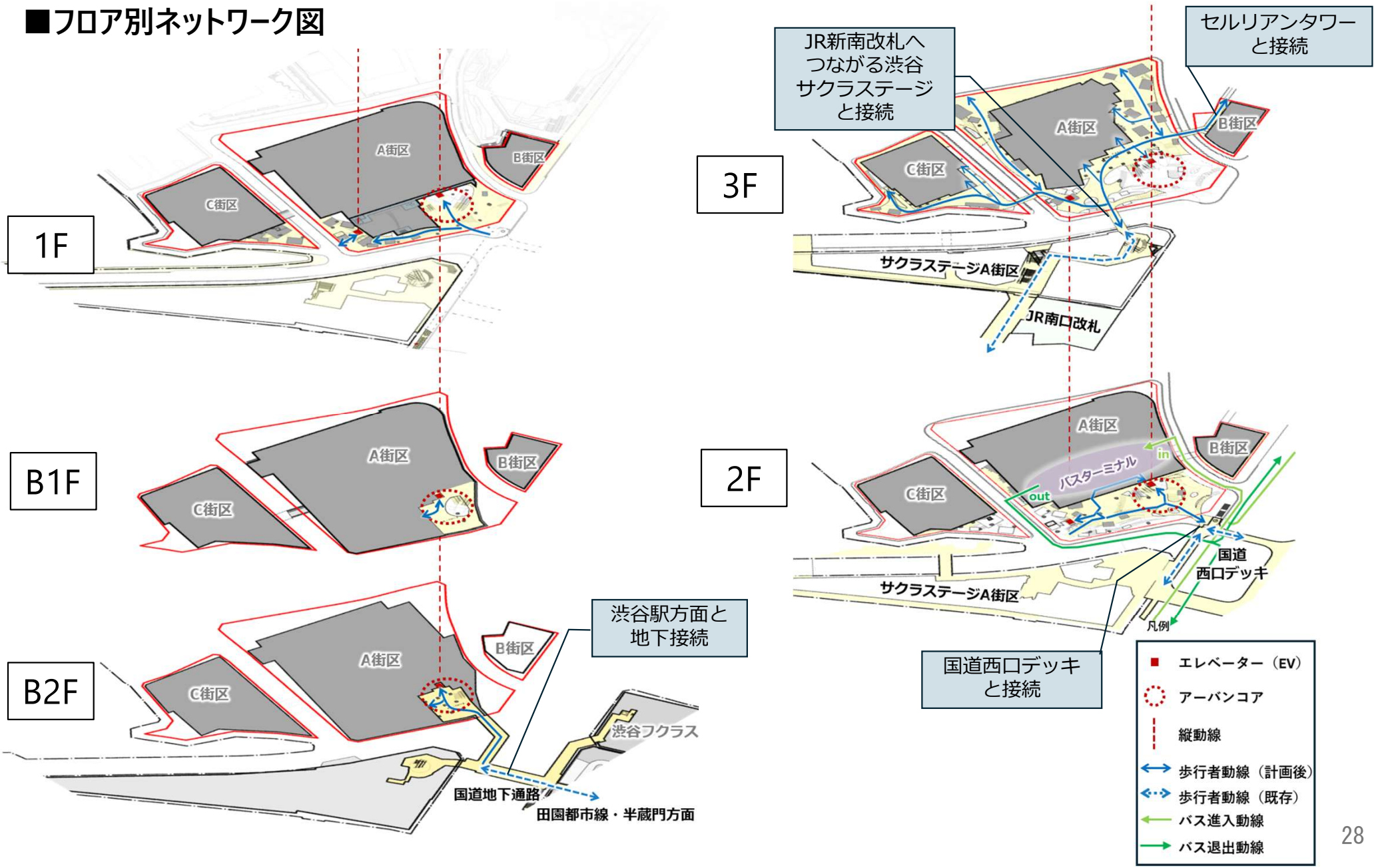
- 地下通路
- 新設デッキ
- アーバン・コア（縦動線）
- 歩行者ネットワーク（２・３階デッキレベル）
- 広場
- 地区外の歩行者ネットワーク

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

1　人と文化の往来を強化する交通結節

■フロア別ネットワーク図



3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

1　人と文化の往来を強化する交通結節

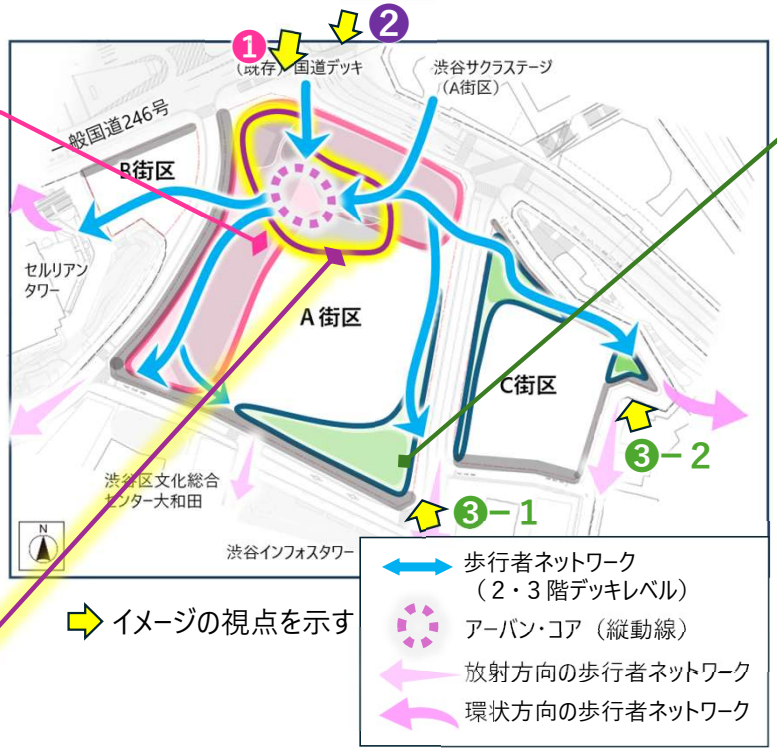
歩行者ネットワークに沿って、人々が憩い・たまり・交流できる広場としての活用を考慮して３つのゾーニングに分けて整備する。

①地域のシンボルとなる桜を継承する広場



②人流を受け止める ゲート機能をもつ広場





イメージの視点を示す



③回遊性を向上する 歩行者ネットワークの広場





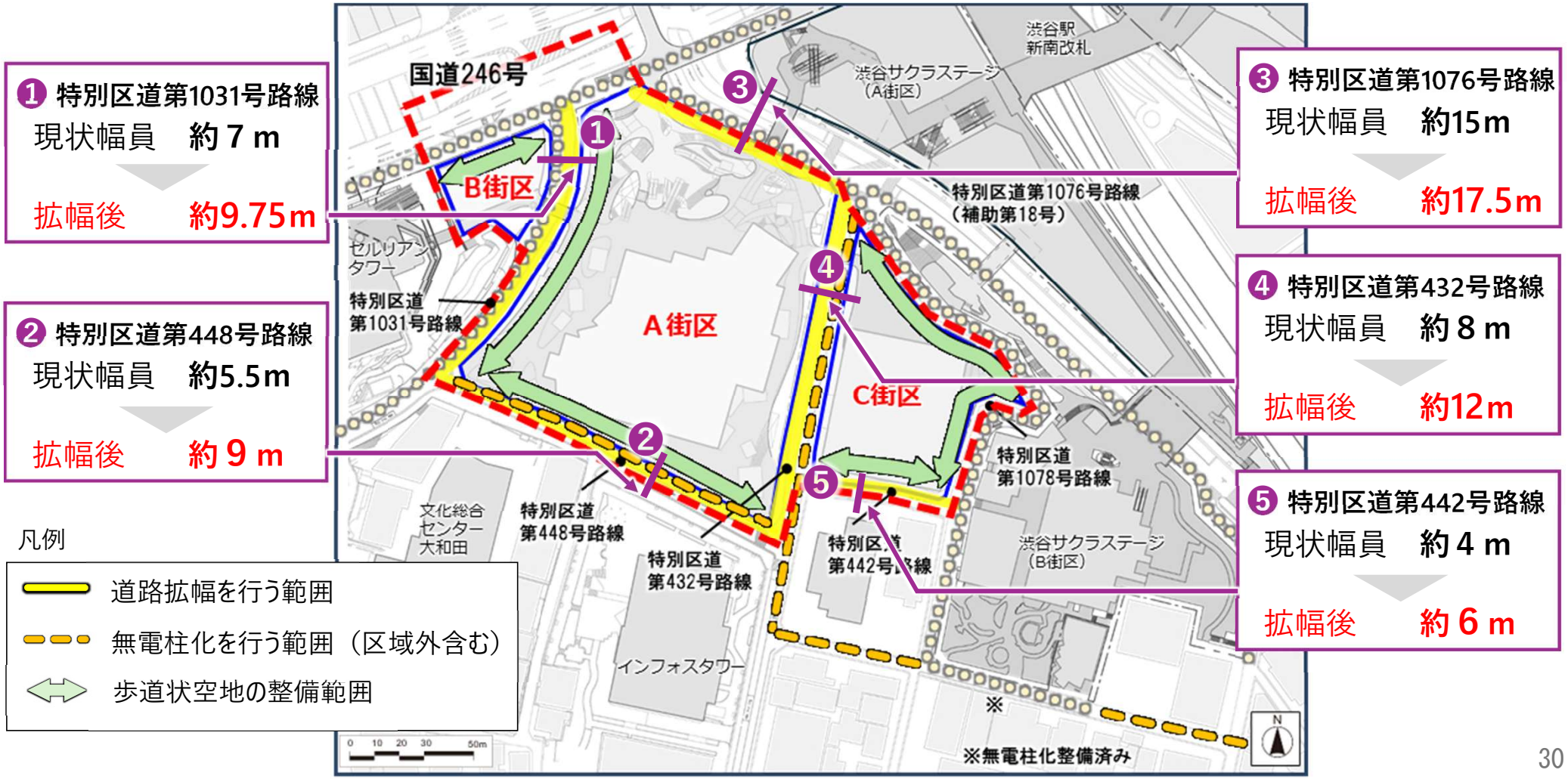
3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

1　人と文化の往来を強化する交通結節

・街区再編に伴う道路線形の見直しに合わせて、安全で快適な交通環境の形成のために**歩車分離を図り、道路拡幅及び歩道状空地を整備**

・計画地周辺の道路は**無電柱化し、安全で歩きやすい歩行空間を整備**



3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

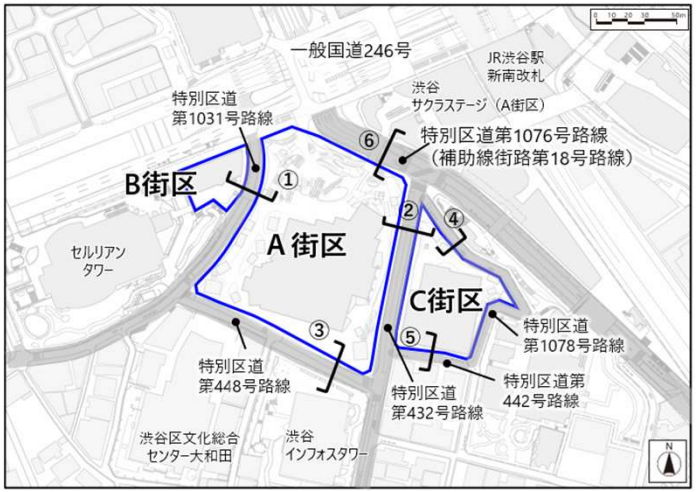
3－2　整備方針

1　人と文化の往来を強化する交通結節

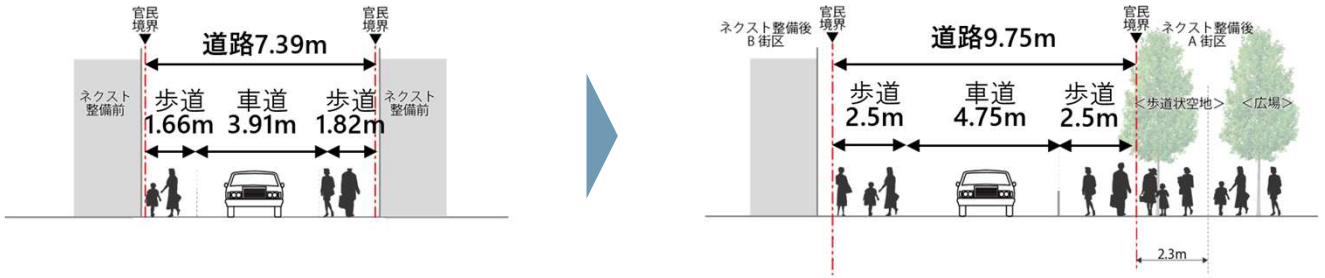
交通処理に必要な車道幅員・歩行者の安全性を確保するとともに、通過交通を誘発しない道路幅員とします。

車道幅員	・必要以上の拡幅は行わず、区条例及び道路構造令に基づき設定する。
歩道幅員	・区条例に基づき、第4級を除く道路は歩道を設ける。 ・有効幅員2m以上を基本とし、大規模開発マニュアルに基づくサービス水準Aを満たす幅員をとする。

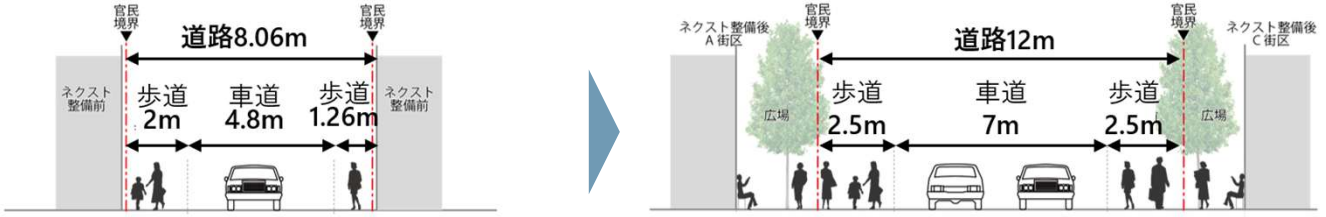
※区条例：渋谷区が管理する道路における道路構造の技術的基準に関する条例



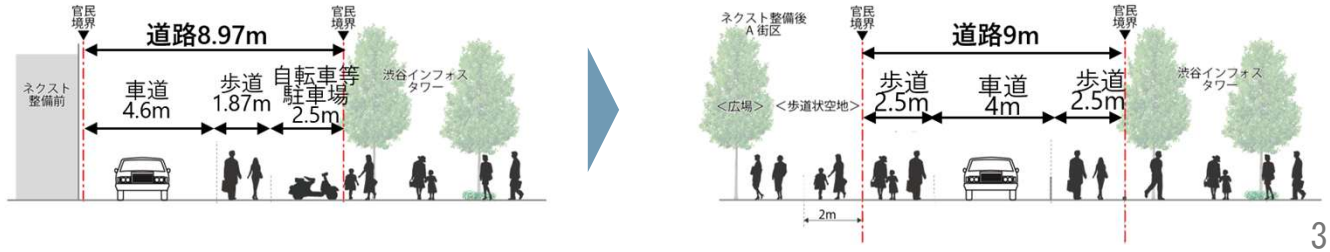
①特別区道第1031号路線　断面イメージ　日交通量：約3,400台、種級区分：第4種3級



②特別区道第432号路線　断面イメージ　日交通量：約3,600台、種級区分：第4種3級



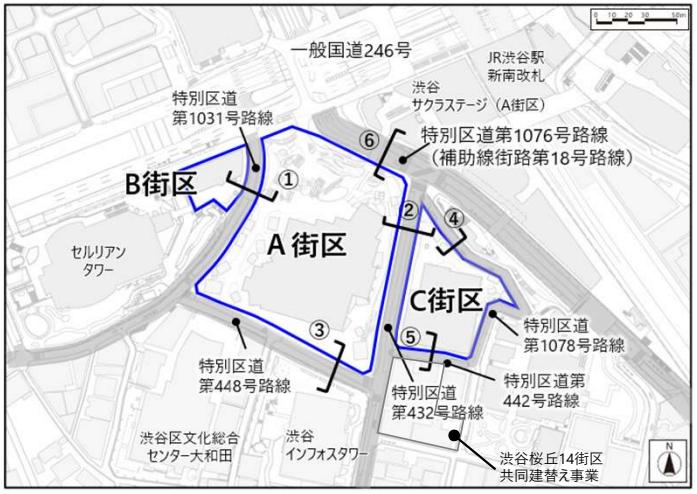
③特別区道第448号路線　断面イメージ　日交通量：約1,100台、種級区分：第4種3級



3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

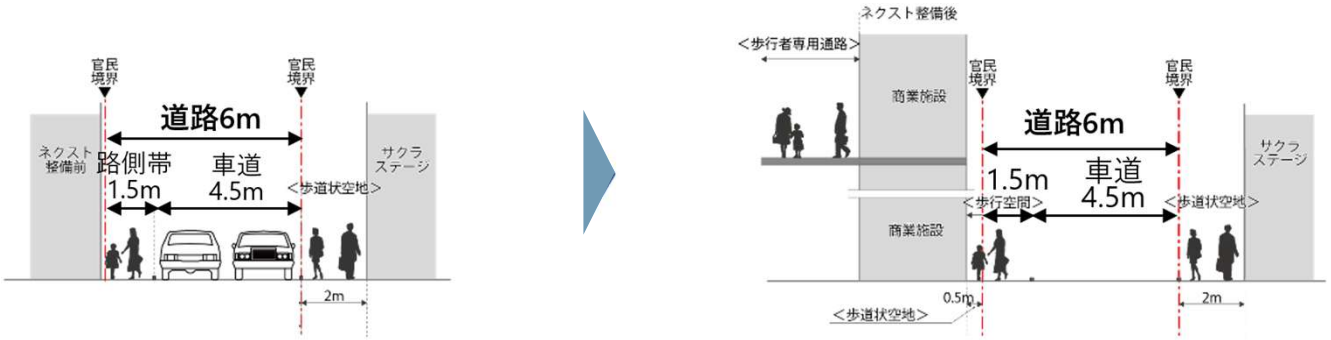
3－2　整備方針

1　人と文化の往来を強化する交通結節



④特別区道第1078号路線　断面イメージ

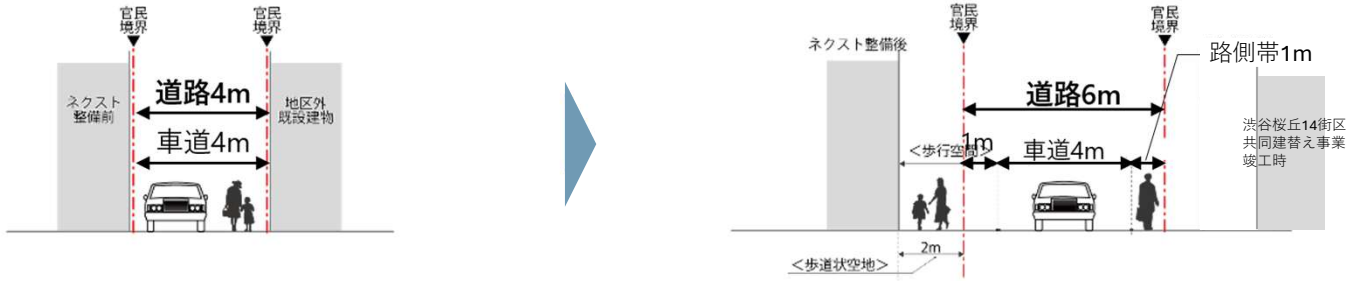
日交通量：約0台、種級区分：第4種4級



特別区道第1078号路線は、通過車両を極力排除することで歩行者優先の空間とし、歩行者の安全性確保を目指して関係機関と協議を継続実施。

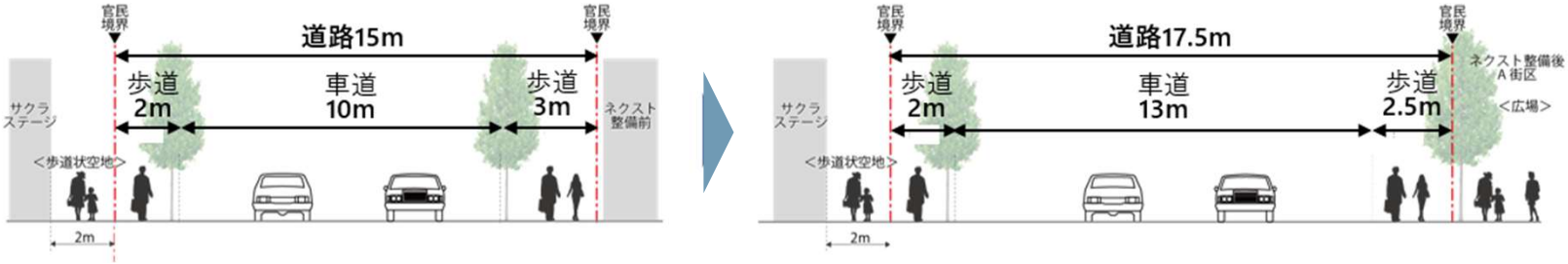
⑤特別区道第442号路線　断面イメージ

日交通量：約80台、種級区分：第4種4級



⑥特別区道第1076号路線　断面イメージ

日交通量：約8,900台、種級区分：第4種2級



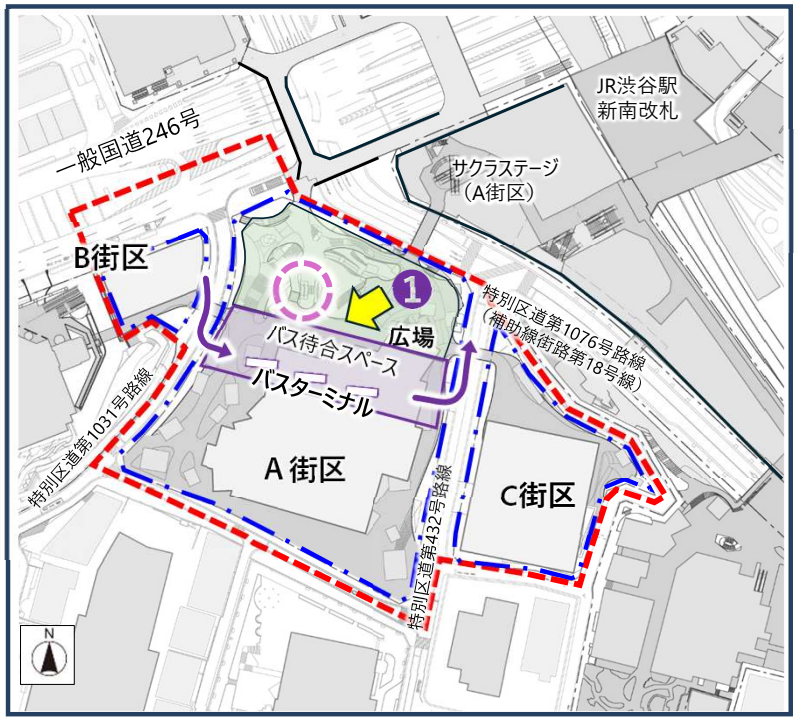
3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

1　人と文化の往来を強化する交通結節

（2） 渋谷の広域交通機能を強化する**バスターミナルの整備**

・高速バス等の需要の増加に対し不足が想定される**バスターミナルを３バース整備**し、渋谷駅を中心とした大きなバスターミナルとして交通結節機能の強化を図る
・バリアフリーやアクセス性に配慮し、バスターミナルの**待合スペースを２階広場に面して配置**し、また、**アーバン・コアからの動線を確保**



イメージの視点を示す

❶バスターミナルと２階広場

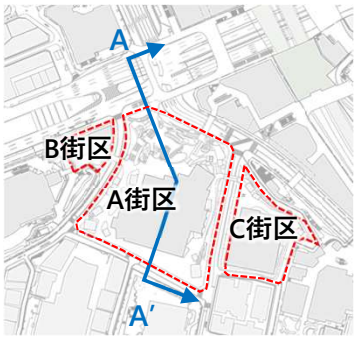


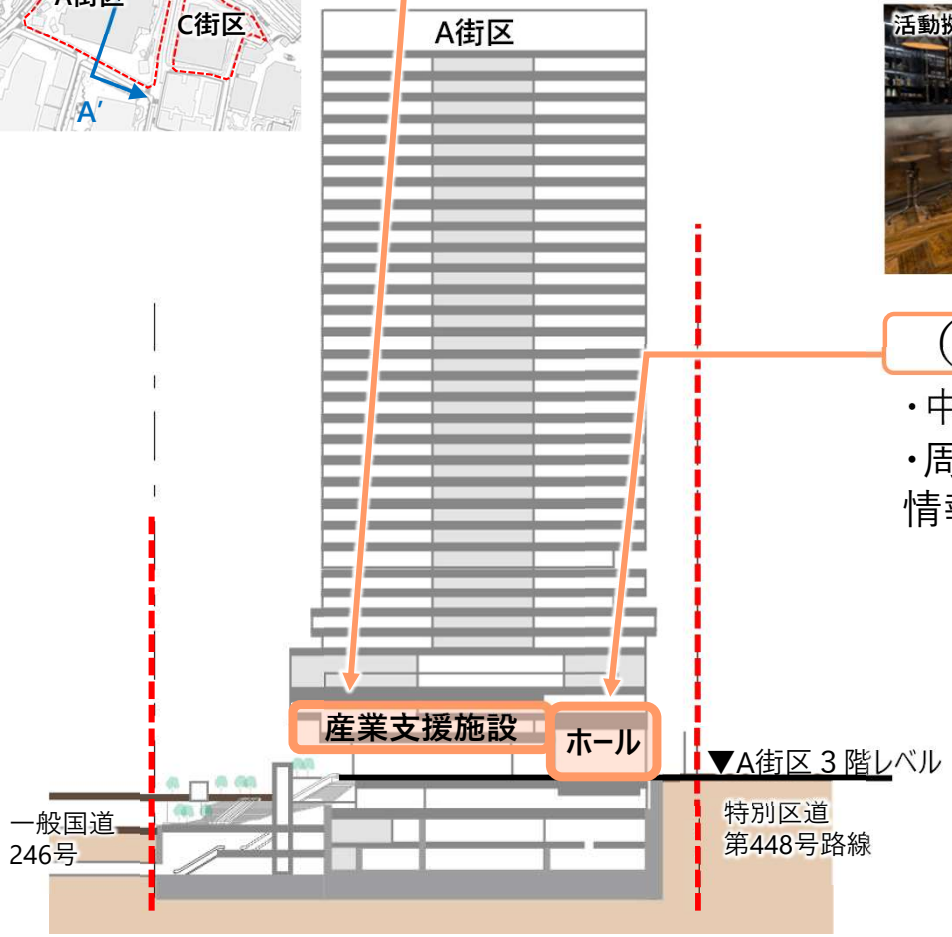
アーバン・コア（縦動線）　→ バス動線

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

2　国際競争力強化に資する音楽産業・文化の強化・発信





（１）音楽分野における人材育成のための産業支援施設の整備

・音楽文化を担う人材や関連企業が集積・交流する拠点の再構築に向けて、音楽を中心としたコンテンツ産業に幅広く開かれた拠点として産業支援施設を整備



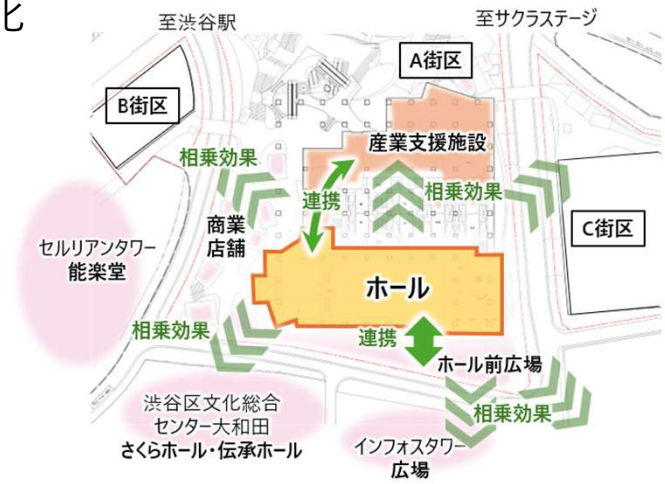




音楽を中心としたコンテンツ産業に開かれた拠点の形成

（２）音楽産業や文化を発信するホールの整備

・中規模クラスのホール（スタンディング2,000人規模）を整備
・周辺施設との連携・相乗効果により、渋谷の先進的な生活文化の情報発信機能を強化



3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

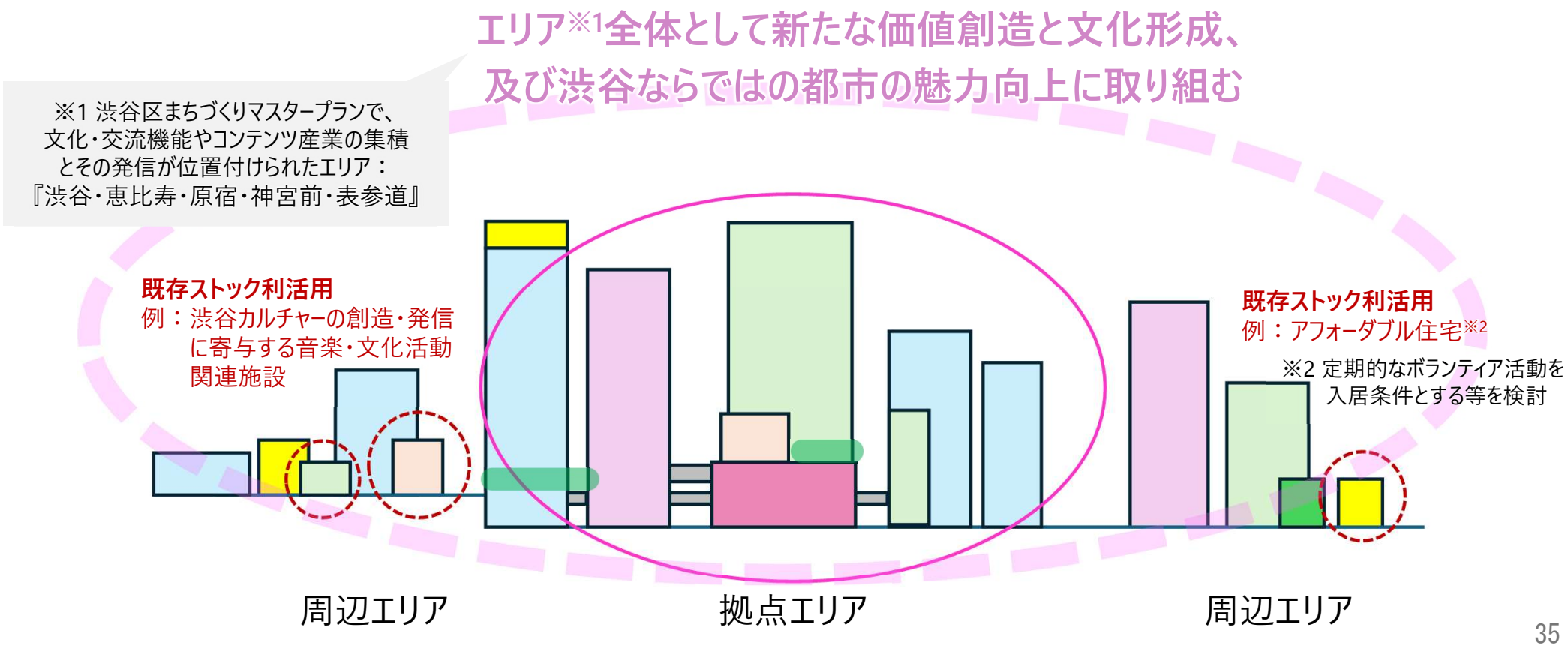
3－2　整備方針

2 国際競争力強化に資する音楽産業・文化の強化・発信

（3）**既存ストックの利活用**における渋谷カルチャーの維持・創出等のまちづくり

・都市基盤上の課題の改善に資する大規模再開発を進めつつ、今なお残る**既存ストックを利活用し、多様な用途を導入**

・それらの施設での情報発信と当地区の再開発で整備する機能との連携などにより、渋谷の文化を残し生かしながら、**新たに多様な人・機能・産業が高度に集積し交わる環境**をつくる



3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

3－2　整備方針

3　渋谷カルチャーが生まれる強烈な地域性を持った『広場』

（1）来街者を惹きつける**圧倒的な「桜の景」**

・**地域のシンボルである「桜並木」を継承・発展**させ、景観・地域資源として魅力の向上を図る
・**地上及び歩行者デッキ上に、さくら広場やさくら並木を整備**

桜本数の増加

現在 29本 ▶ 整備後 40～50本

※樹木診断による生育状況や安全性を踏まえ、移植等により保存可能な桜については、開発後も継承が図られるよう調整します。



❶さくら広場のイメージ



❷さくら並木のイメージ



（2）界隈性を生む**豊かな地形と路面のにぎわい**

・**地形を生かした複層のデッキを整備**
・**地域特性を継承する小規模な店舗を配置し、多様な活動が生まれる滞留空間を創出**



店舗と溜まり空間のイメージ（地上）

（3）**渋谷カルチャーの創出・発信の場**となる広場

・音楽を中心とした文化発信活動などを行う広場を整備し、**多様な都市活動を促進**



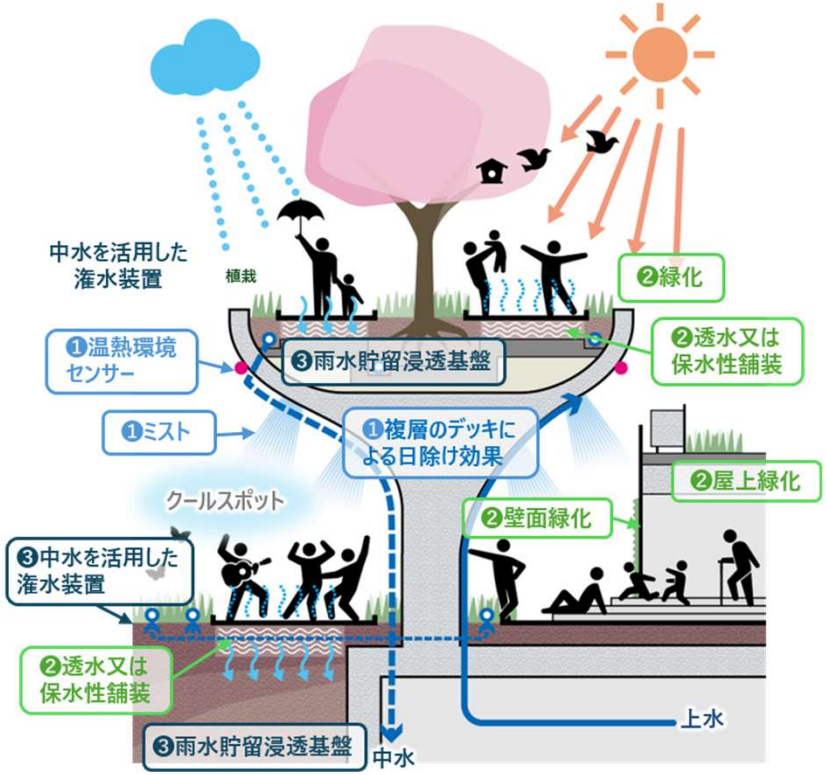
文化発信活動などを行う広場のイメージ（2階）

3　ネクスト渋谷桜丘地区の開発計画

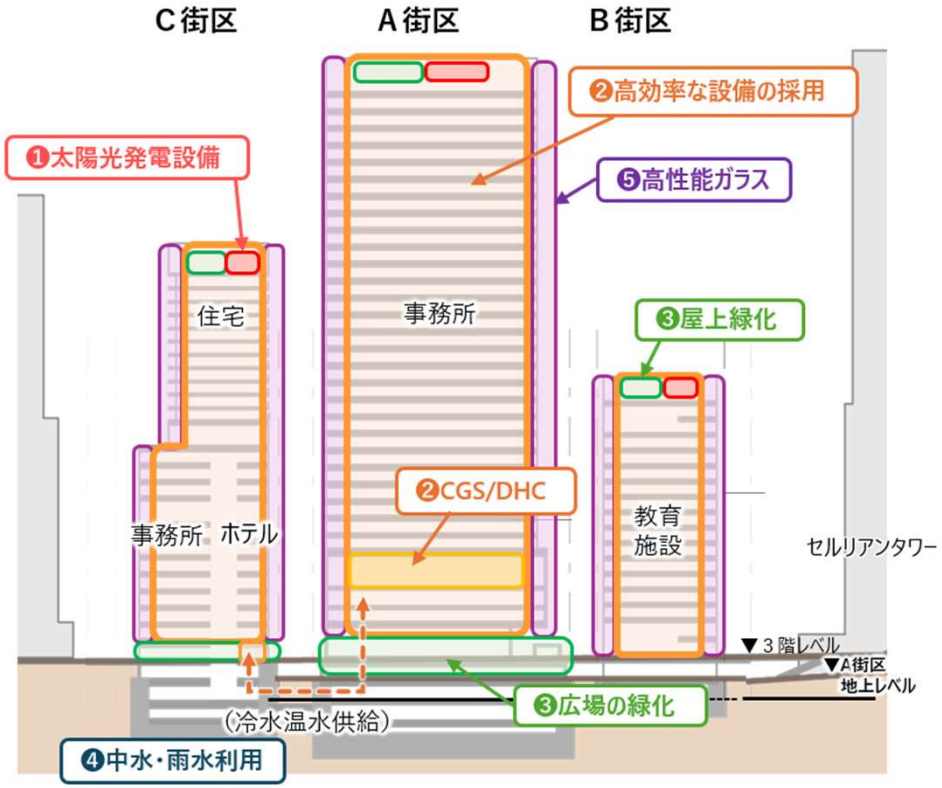
3－2　整備方針

4　地域の防災力向上と環境負荷低減の取り組み

（1）複層のデッキのグリーンインフラ化



（2）環境負荷低減への取り組み



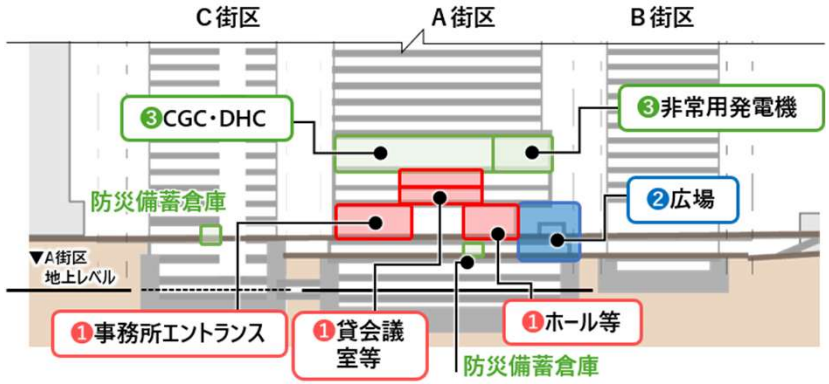
（3）地域の防災力向上に向けた取り組み

■帰宅困難者対策

❶一時滞在施設
面積　　約2,200㎡
受入人数　約1,300人相当

❷一時滞留スペース
（広場等）
面積　約3,000㎡

■非常時の電力確保等
❸コジェネレーションシステム（CGS）と非常用発電機の整備



4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－1　考え方

桜丘地区全体に定める都市計画

● 桜丘地区地区計画の変更　　区

桜丘地区の開発計画に関連して定める都市計画

● ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業　　区
● 自動車ターミナル（バスターミナル）の変更

○ 都市再生特別地区（都市再生特別措置法）　　東京都

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－2　上位計画・地元提案等の計画への反映

都市計画検討のための主なキーワード

上位計画

・高度な**国際競争力**と強烈な地域性を兼ね備えた街
・**多様な都市機能**が**多様な規模**で高度に集積する街
・歩行者中心の**快適な歩行者環境**を創出する街
・多彩な憩い・たまれる**広場空間の整備**　等

地元（桜丘まちづくり協議会）提案

・回遊性を高める多層的な歩行者ネットワークづくり
・地形を生かし、多様な機能を備えた広場空間づくり
・歩行者中心の安全なまちづくり
・商業・教育・文化機能の発信・創造
・職住融合した住み続けられるまちづくり
・音楽文化の維持と良好な住環境の両立
・地域のシンボルとしての桜並木の景観形成
・街区再編等による老朽化建物の更新、防災性の向上
・高度利用による足元のゆとり創出、空間の有効活用による地区の魅力や価値の向上　等

開発計画

・回遊性を向上させる**都市基盤**の整備
（デッキ、アーバン・コア、歩行者NW、バスターミナル）
・**音楽を中心とした産業支援施設・ホール**等の導入
・地域のシンボルである桜並木の継承
・**にぎわい、交流拠点となる多様な広場空間の創出**
・**防災力向上**と**環境負荷低減**　等

桜丘地区地区計画の変更

■地区の目標
■区域の整備・開発及び保全に関する方針
・土地利用の方針
・地区施設の整備の方針
・建築物等の整備の方針　等
■地区整備計画
・**地区施設の配置及び規模**
・建築物等に関する事項
・土地の利用に関する事項 等

ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業

■公共施設の配置及び規模
■建築物の整備
■建築敷地の整備

自動車ターミナル（バスターミナル）の変更

国家戦略特区　国

国家戦略都市計画建築物等整備事業

桜丘地区地区計画の変更（素案）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画変更のポイント

1　上位計画等の策定・変更、まちの変容、地元提案の反映、文言調整

2　ネクスト渋谷桜丘地区開発計画に伴う整備内容の反映、地区施設の追加

地区施設のポイント

ネクスト渋谷桜丘地区における地区施設の方針

- 回遊性の拠点として、多層階をつなぐ**アーバン・コア**の整備
- 高低差を解消し、まちをつなぐ**放射状・環状方向の歩行者ネットワーク**の強化
- **地区内交通の円滑化・安全性の向上**とゆとりある**快適な歩行空間**
- 桜並木の継承・ゲート機能・防災機能等を備え、憩い・たまり・交流の創出を促す**広場空間**

方針を実現する地区施設

- **立体広場空間（アーバン・コア）**
- **拡幅道路・区画道路**
  歩行者専用通路・歩道状空地
- **広場**



4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の構成

地区計画

計画書

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針
- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画
- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

計画図

計画図１（地区計画の区域、地区整備計画の区域）

計画図２（地区の区分）

計画図３-１～３-８（地区施設の配置）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の目標(1/2)

赤字：変更した箇所

位置・地区特性

★変更のポイント：「渋谷の地区の特徴」を「桜丘地区の特徴」に変更

桜丘地区（以下「本地区」という。）は、特定都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域）の南西に位置し、国道２４６号及び鉄道に挟まれた地区である。起伏のある地形を特徴とする本地区では、代官山や恵比寿へつながる坂道沿いに路面店が並び、市街地が発展してきた。商業・業務・教育・文化施設のほか住宅等の機能が立地し、多様な規模感をもった街並みとともに、地域のシンボルである桜並木の景観が形成されている。

上位計画

★変更のポイント：「上位計画」を反映

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て、未来をつくり続けるまちとして位置づけられている。加えて、「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（令和２年４月）」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。特に、渋谷駅周辺地域のまちの多様性では、業務、商業・エンタテイメント、コンテンツ系産業、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、界隈性ある街並みを生むスケールまで、多様なスケールが共存したまちを形成することや、歴史的資源や伝統、土地の持つ記憶を活かしたまちを形成することが未来像として示されている。また、ターミナル駅周辺としての防災力の向上を目指すこととしている。

さらに、「渋谷駅中心地区まちづくり指針２０１０（平成２３年３月）」において、人の動線の結節点に多彩な憩い・たまれる広場空間の整備を目指すとしている。また、地上部の坂道や路面店のにぎわいを促進し、歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成することを目指すこととしている。加えて本地区は、代官山・恵比寿へとつながる地区として、店舗・業務・住宅・文化等の多様な機能の集積を図るエリアとして位置づけられている。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の目標(2/2)

赤字：変更した箇所

地区の課題

★変更のポイント：「地元提案（地区の課題）」を踏まえ、具体的な内容を追加

一方で、道路の幅員や歩行者空間・人々がたまることができる空間の不足、国道２４６号や鉄道の横断による周辺地域との連続性の低い動線が、歩行者の回遊性や沿道のにぎわい形成を阻害する一因となっている。国道２４６号や鉄道の横断によるまちの分断については、デッキや地下通路等の整備により一定程度の改善が図られてきたが、細街路が多く、老朽化した建築物の更新が進んでいないといった土地の有効利用に関する課題や地区内の高低差に起因する歩行者動線のバリアフリー対応不足等の課題が残っている。

地区計画の目標

★変更のポイント：開発計画に伴う整備内容を追加

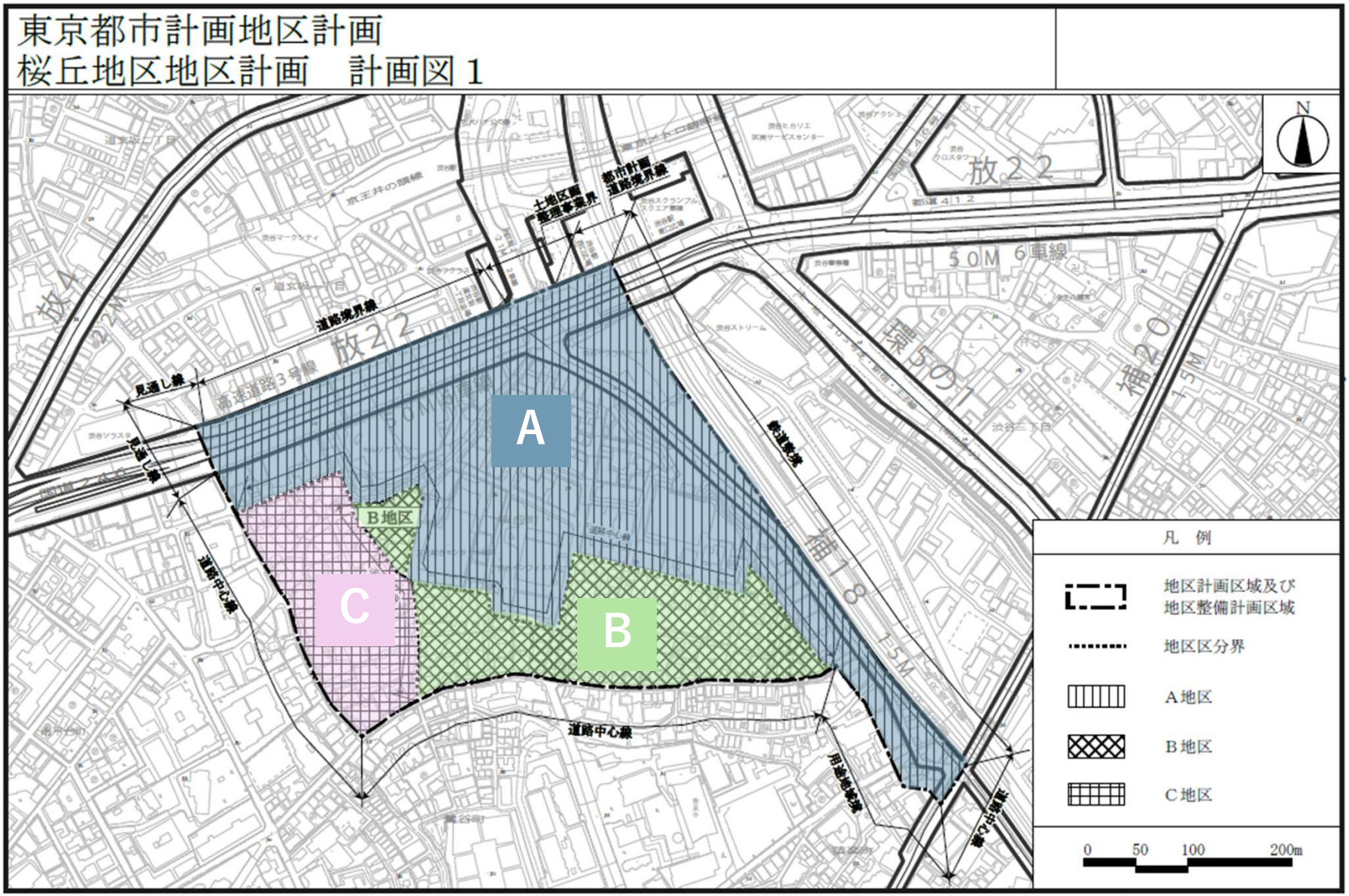
そこで、本地区では、渋谷駅とのつながりを強化する都市基盤の整備に加え、歩行者ネットワークに沿って、人々が憩い・たまり・交流できる広場等の整備を進めるものとする。これらにより、渋谷の核として副都心にふさわしいさらに魅力的な市街地の実現や環境にも配慮した先進的な都市空間の形成、安全・安心で多様な世代が住み、訪れる、活力のあるまちの実現を目指すため、次に掲げる項目を地区計画の目標とする。

1　商業機能、業務機能、教育機能、文化・交流機能等、多様な機能が集積し、居住環境に配慮した魅力ある市街地の形成
2　渋谷駅に隣接する利便性を活かした居住・生活支援機能や**文化発信・育成支援機能等の導入**による国際競争力の強化
3　渋谷駅中心地区の基盤整備によって創出された人流を後背地まで広げ、本地区と周辺地域との回遊性を高め、にぎわいやゆとりのある多層的な歩行者ネットワークの形成
4　地形を活かした地区のにぎわい・交流拠点となる多様な**広場空間等の創出**
5　まちのアクティビティが感じられる駅前の顔の形成を図るとともに、地域のシンボルである**桜並木を継承**し、坂を活かした品格ある街並み景観の形成
6　街区再編や老朽化した小規模建築物の共同化等による防災性の向上と災害時の情報発信等による安全・安心な地区の形成
7　省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用による脱炭素型都市の形成

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図１（区域）

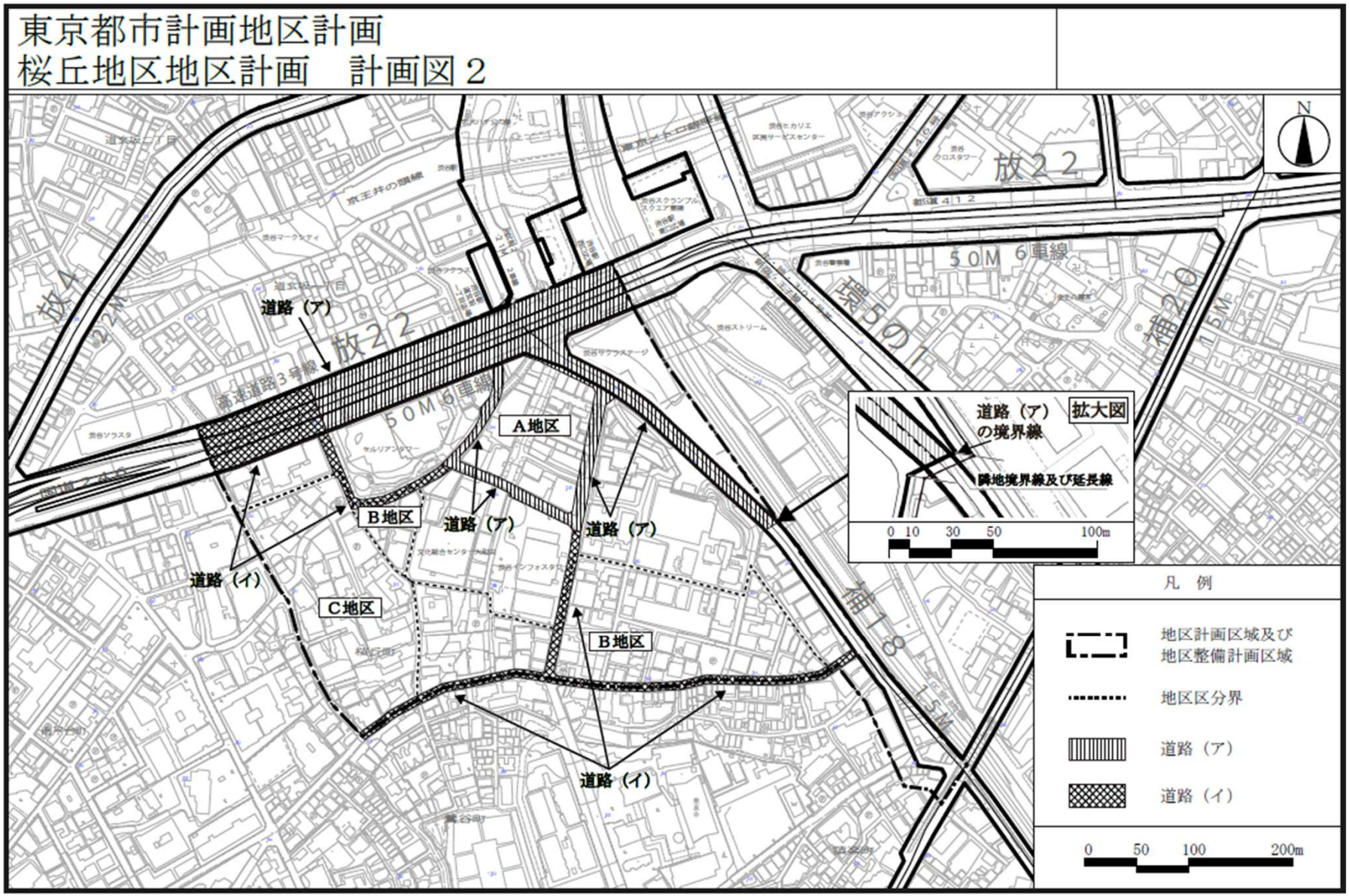


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図２（区分）



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 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41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）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の構成

地区計画

計画書

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- **①土地利用の方針**
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

計画図

計画図１（地区計画の区域、地区整備計画の区域）

計画図２（地区の区分）

計画図３-１～３-８（地区施設の配置）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

区域の整備・開発及び保全に関する方針　①土地利用の方針(1/2)　　赤字：変更した箇所

地区全体

★変更のポイント：構成変更、文言調整、開発計画に伴う整備内容に合わせて追記

地区の魅力をより高めるために、以下のように土地の利用を誘導する。

1　本地区の土地利用にふさわしい健全な市街地形成を図るため、土地利用の制限を行う。

2　**多様な用途の集積**を促進するとともに、地区内の主要な道路を歩行者ネットワーク道路に位置づけ、その沿道はにぎわいが連続する土地利用を誘導する。

3　幹線道路、鉄道の横断によるまちの分断を解消し、回遊性の向上を図るために、都市基盤整備を促進することで、快適に移動しやすい歩行者ネットワークの形成を図る。

4　周辺地域へ連続する歩いて楽しめる歩行空間の形成とともに、ゲート機能や防災機能等を備え、憩い・たまり・交流の創出を促すような**空地の確保**を図る。

5　まちの魅力を高めるため、地区内の道路沿道において緑地を確保し、**桜並木**や地形による景観的特性、広場・坂・路面店等**を活かした市街地の形成**を図る。

6　老朽化した建築物の建替え、敷地の共同化及び土地の高度利用を促進し、**防災性の向上**を図る。

地区内を街区や地区の特徴に応じて以下のように区分し、地区ごとに方針を定める。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

区域の整備・開発及び保全に関する方針　①土地利用の方針(2/2)　赤字：変更した箇所

A地区

★変更のポイント：地元提案を踏まえつつ、誘導する用途の文言を調整

本地区のにぎわいの中心となる重要な地区であることから、土地の高度利用を図るとともに、建築物の低層部に商業機能を中心とした土地利用を誘導し、Ｂ・Ｃ地区との回遊性の向上を図る。また、国道２４６号・補助第１８号線沿道では、敷地の共同化や高度利用を促進し、広場や歩行空間の充実を図り、にぎわいと落ち着きを併せもつ品格のある街並み景観の形成を目指す。
特に、渋谷駅に近接するエリアでは、渋谷駅と後背地をつなぐゲート的役割をもつことから、市街地開発事業等においては、円滑な回遊を促す立体的な歩行者動線及び広場空間が一体となった土地利用を誘導するとともに、**グリーンインフラの考え方**を取り入れながら、快適な都市空間を形成する。また、国際競争力の強化に資する商業機能、業務機能、居住・生活支援機能、**教育機能、文化・交流機能**に加え、**アート・音楽等の多様な活動を支援する機能や**生活文化の創造・発信等に資する機能が複合する渋谷を代表するシンボル性のある拠点の形成を図る。

B地区

★変更のポイント：地元提案を踏まえつつ、誘導する用途の文言を調整

居住・生活支援機能等と共存したにぎわいがありながらも落ち着きある商業・業務市街地の形成を目指す。特に、歩行者ネットワーク道路沿いは、建築物の低層部に商業機能を誘導し、居住・生活支援機能、教育機能、文化・交流機能等を含んだ魅力ある居住者及び来訪者が歩いて楽しめる空間形成を目指す。また、建替えや敷地の共同化等により、憩いの場となるポケットパークや緑地の確保とともに、歩きやすい歩行空間の確保を図る。

C地区

★変更のポイント：地元提案を踏まえつつ、誘導する用途の文言を調整

安全・安心で歩いて楽しめるまちの形成を図り、生活利便性の高い都市型住宅を中心とした複合市街地を目指す。特に、歩行者ネットワーク道路沿いは、周辺の住環境との調和に配慮しつつ、建築物の低層部に商業機能を誘導するとともに、幅広い年齢層が居住できる住宅の導入を目指す。あわせて、延焼防止機能を有する緑地や空地の確保を図る。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の構成

地区計画

計画書

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

①土地利用の方針

②地区施設の整備の方針

③建築物等の整備の方針

④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

①地区施設の配置及び規模

②建築物等に関する事項

③土地の利用に関する事項

計画図

計画図１（地区計画の区域、地区整備計画の区域）

計画図２（地区の区分）

計画図３-１～３-８（地区施設の配置）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

区域の整備・開発及び保全に関する方針　②地区施設の整備方針　　赤字：変更した箇所

★変更のポイント：　構成変更、文言調整、開発計画に伴う整備内容に合わせて追記

本地区では、都市再生特別地区等の活用により、ユニバーサルデザインに配慮した多層にわたる歩行者ネットワークを形成し、そのネットワークに沿って人々が憩い・たまることができる広場空間を創出するとともに、主要な地上部の歩行空間の環境改善を図り、安全・安心・快適で元気な若者に限らず、誰もがめぐり歩いて楽しいまちづくりを推進する。

1　本地区を含む渋谷駅中心地区における歩行者の回遊性の拠点として、多層階をつなぎ、地上へと人を誘導する立体広場空間（アーバン・コア）を整備する。また、周辺からの視認性に配慮し、**まちが望める重層的な広場８号から１０号**を整備する。

2　渋谷駅中心地区の回遊性を高め、ＪＲ新南改札及び渋谷三丁目地区との接続を強化するため、歩行者専用通路を整備する。

3　本地区の起伏ある地形をスムーズに回遊することができるユニバーサルデザインに配慮したゆとりや潤いのある歩行者ネットワークを確保するため、歩行者専用通路や横断橋を整備する。

4　地区内交通の円滑化及び安全性の向上を図るため、**拡幅道路**を整備する。あわせて、歩行環境を改善し、ゆとりある快適な歩行空間の実現を目指すため、区画道路や歩道状空地を整備する。

5　周辺地域へ連続する歩いて楽しめる歩行空間を形成するとともに、地域のシンボルである**桜並木の継承**や**ゲート機能**、**防災機能等を備え、憩い・たまり・交流の創出を促すような広場**を整備する。広場４号から６号については、**歩行者ネットワークと一体となり、にぎわい形成に資する施設の導入**を図る。

6　良好な市街地環境を保つ緑地帯を整備する。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の構成

地区計画

計画書

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

①土地利用の方針

②地区施設の整備の方針

③建築物等の整備の方針

④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

①地区施設の配置及び規模

②建築物等に関する事項

③土地の利用に関する事項

計画図

計画図１（地区計画の区域、地区整備計画の区域）

計画図２（地区の区分）

計画図３-１～３-８（地区施設の配置）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

区域の整備・開発及び保全に関する方針　③建築物等の整備の方針　赤字：変更した箇所

★変更のポイント：　構成変更、文言調整

1　副都心にふさわしいにぎわいのある都市環境や、健全な市街地の形成、生活文化の発信・創造を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

2　地区の特性を考慮した景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

区域の整備・開発及び保全に関する方針　④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

赤字：変更した箇所

★変更のポイント：構成変更、文言調整、開発計画に伴う整備内容に合わせて追記

1　緑豊かな環境にも配慮した脱炭素型都市を形成するため、緑化を推進するとともに、積極的に省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用、ヒートアイランド対策、都市型水害を防止する整備につながる機能の導入に努める。

2　附置義務駐車場の整備については、駐車場及び出入口の集約化や隔地駐車場の確保等を行うことで、渋谷駅から周辺のまちへ連続し、にぎわいと回遊性のある誰もがめぐり歩いて楽しい歩行空間形成を妨げない対応を図る。

3　交通結節機能の更なる強化に資する**バスターミナルの整備誘導を推進する**。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の構成

地区計画

計画書

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針
- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画
- **①地区施設の配置及び規模**
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

計画図

計画図１（地区計画の区域、地区整備計画の区域）

計画図２（地区の区分）

計画図３-１～３-８（地区施設の配置）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　①地区施設の配置及び規模

赤字：変更した箇所

道路

※開発計画の進捗に伴い追加する地区施設のみ記載

名称	幅員	延長	面積	備考
拡幅道路	１．９～２．５ｍ	約９５ｍ	—	新設、既存道路と合わせ幅員約１７．５ｍ
区画道路４号	６．９～１２．２ｍ	約１１０ｍ	—	拡幅
区画道路５号	９．０～１１．５ｍ	約１２０ｍ	—	拡幅
区画道路６号	１２ｍ～１２．２ｍ	約１３０ｍ	—	拡幅
区画道路７号	６ｍ	約４０ｍ	—	拡幅

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　①地区施設の配置及び規模　　**赤字：変更した箇所**

広場　※開発計画の進捗に伴い追加する地区施設のみ記載

名称	幅員	延長	面積	備考
広場４号	―	―	約４，０００㎡	新設（１、２、３階レベル）、昇降機能を含む、国道西口デッキと国道２４６号をつなぐ自転車車路付き階段を含む、ピロティ部分を含む。 広場面積は、広場内に位置するにぎわい形成に資する施設、付帯機能及びその周辺を除く。 １階レベルは、立体広場空間２号、歩道状空地６号、拡幅道路、区画道路６号に接続。 ２階レベルは、立体広場空間２号、国道西口デッキに接続。 ３階レベルは、歩行者専用通路１２号・１３号・１４号・１５号、立体広場空間２号、歩道状空地６号・７号、広場５号に接続。
広場５号	―	―	約９００㎡	新設（２、３階レベル）、ピロティ部分を含む。 広場面積は、広場内に位置するにぎわい形成に資する施設、付帯機能及びその周辺を除く。 ２階レベルは、区画道路６号に接続。 ３階レベルは、歩行者専用通路１４号、区画道路６号、歩道状空地７号、広場４号に接続。
広場６号	―	―	約２００㎡	新設（１、２、３階レベル）、ピロティ部分を含む。 広場面積は、広場内に位置するにぎわい形成に資する施設、付帯機能及びその周辺を除く。 １階レベルは、区画道路６号、歩道状空地１０号に接続。 ２階レベルは、区画道路６号に接続。 ３階レベルは、区画道路６号、歩道状空地８号に接続。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　①地区施設の配置及び規模　　**赤字：変更した箇所**

広場　※開発計画の進捗に伴い追加する地区施設のみ記載

名称	幅員	延長	面積	備考
広場７号	—	—	約８０㎡	新設（３階レベル）、歩行者専用通路１３号、歩道状空地１０号に接続。
広場８号	—	—	約５０㎡	新設（４階レベル）、昇降機能を含む。立体広場空間２号に接続。
広場９号	—	—	約５０㎡	新設（５階レベル）、昇降機能を含む。広場８号・１０号に接続。
広場１０号	—	—	約５０㎡	新設（６階レベル）、昇降機能を含む。広場９号に接続。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　①地区施設の配置及び規模

赤字：変更した箇所

歩行者専用道路

※開発計画の進捗に伴い追加する地区施設のみ記載

名称	幅員	延長	面積	備考
歩行者専用通路１２号	４ｍ	約１５ｍ	―	新設（３階レベル）、歩行者専用通路８号、広場４号に接続。
歩行者専用通路１３号	２ｍ	約６５ｍ	―	新設（３階レベル）、広場４号・７号に接続。
歩行者専用通路１４号	２ｍ	約５０ｍ	―	新設（３階レベル）、広場４号・５号に接続。
歩行者専用通路１５号	２ｍ	約４０ｍ	―	新設（３階レベル）、広場４号に接続。

歩道状空地

※開発計画の進捗に伴い追加する地区施設のみ記載

名称	幅員	延長	面積	備考
歩道状空地６号	２．３ｍ	約１０５ｍ	―	新設
歩道状空地７号	２ｍ	約１１５ｍ	―	新設
歩道状空地８号	２ｍ	約４５ｍ	―	新設
歩道状空地９号	１ｍ	約４０ｍ	―	新設
歩道状空地１０号	０．５ｍ	約１３５ｍ	―	新設

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　①地区施設の配置及び規模　　**赤字：変更した箇所**

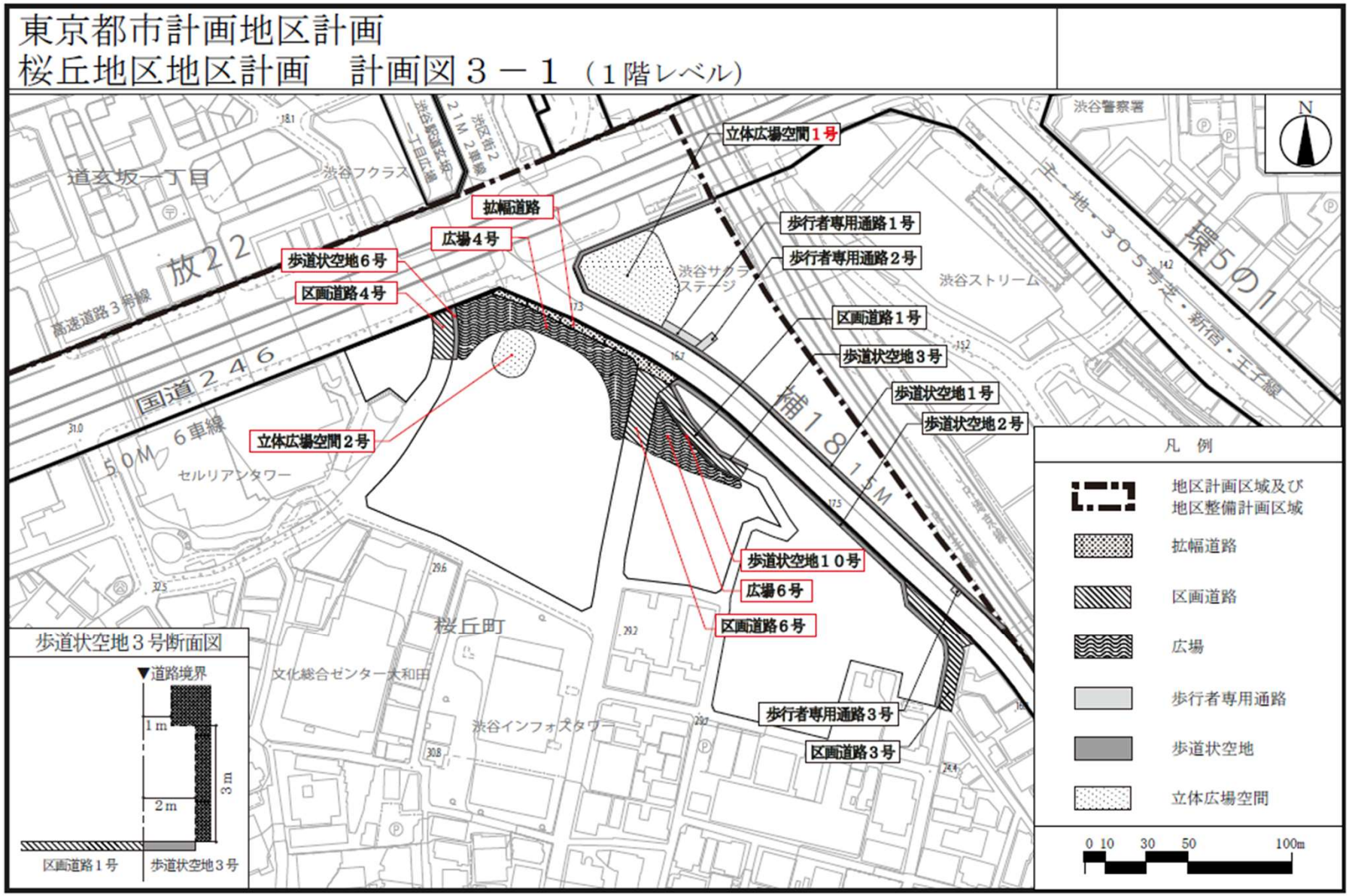
立体広場空間　※開発計画の進捗に伴い追加する地区施設のみ記載

<table>
<tr><th>名称</th><th>幅員</th><th>延長</th><th>面積</th><th colspan="4">備考</th></tr>
<tr><td rowspan="8">立体広場
空間２号
（アーバン・コア）</td><td rowspan="8">―</td><td rowspan="8">―</td><td rowspan="8">約１，３００㎡</td><td colspan="4">新設
（地下２階、地下１階、１階、２階、３階レベル）</td></tr>
<tr><td>レベル</td><td>面積</td><td colspan="2">機能</td></tr>
<tr><td>３階</td><td>約１００㎡</td><td>広場４号・８号に接続。</td><td rowspan="6">地下２階から３階の昇降機能を含む。</td></tr>
<tr><td>２階</td><td>約１００㎡</td><td>広場４号に接続。</td></tr>
<tr><td>１階</td><td>約２００㎡</td><td>広場４号に接続。</td></tr>
<tr><td>地下１階</td><td>約４５０㎡</td><td>―</td></tr>
<tr><td>地下２階</td><td>約４５０㎡</td><td>国道西口地下通路に接続。</td></tr>
</table>

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－１（１階レベル）

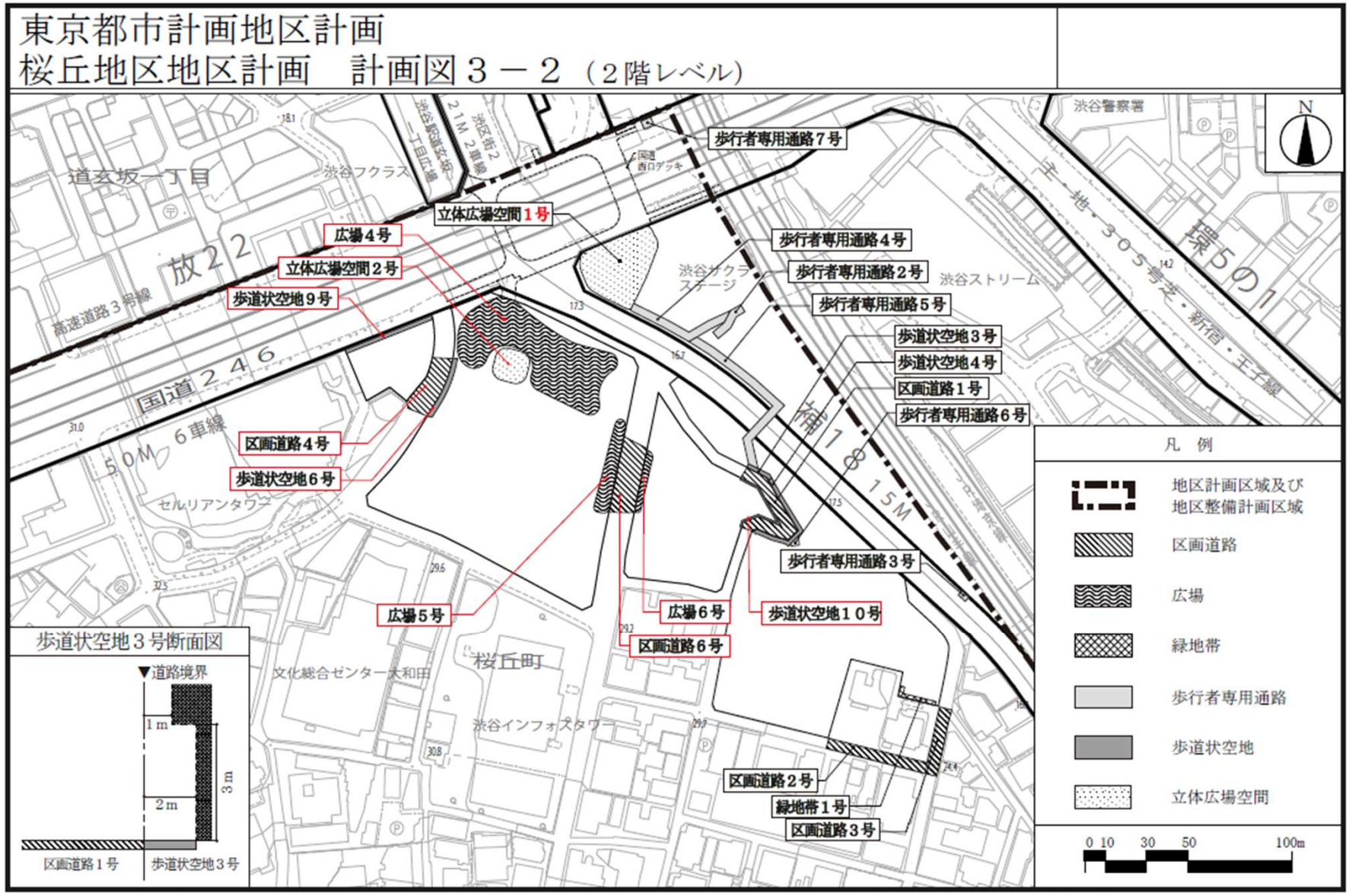


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－２（２階レベル）

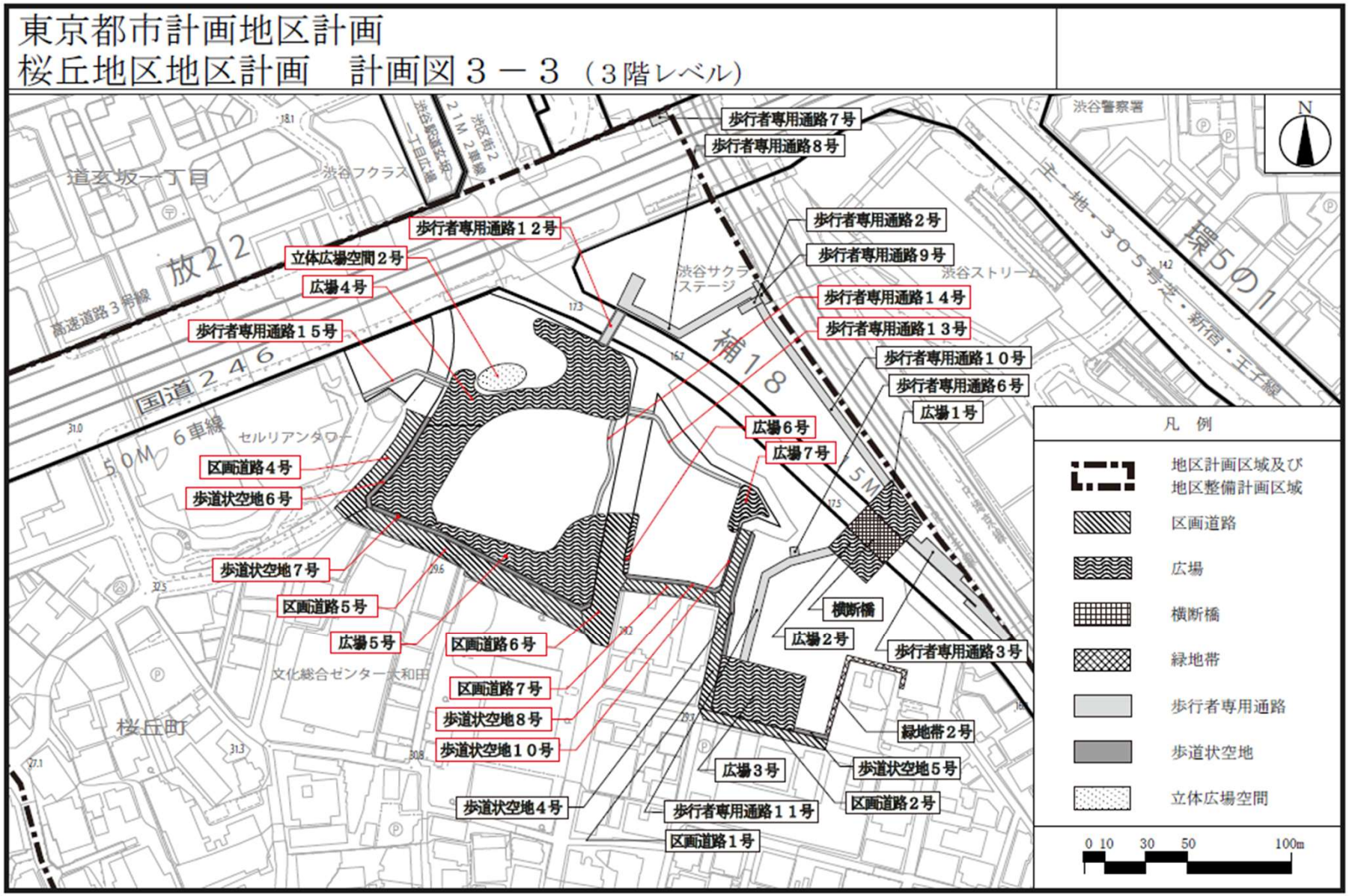


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－３（３階レベル）

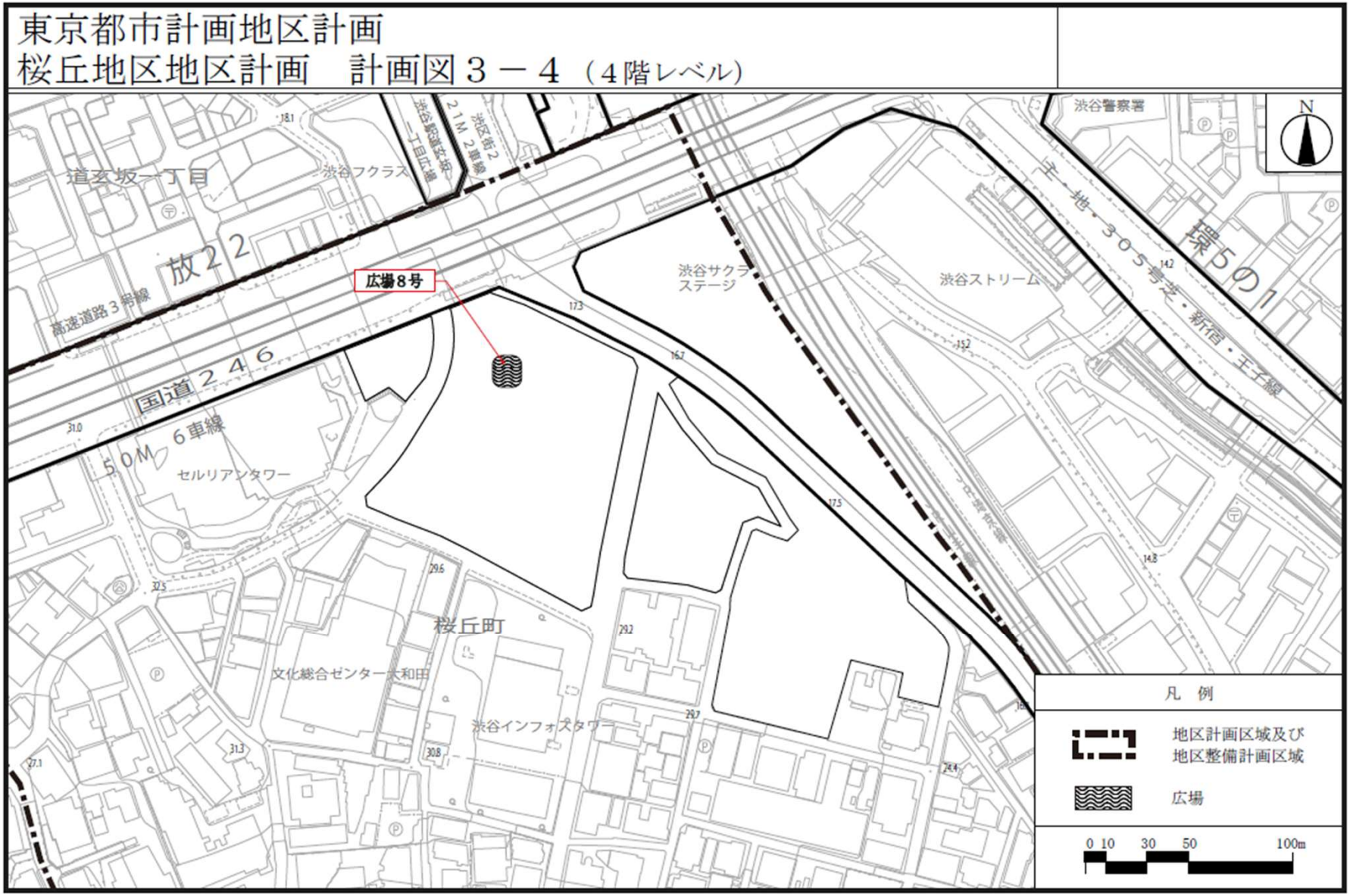


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－４（４階レベル）

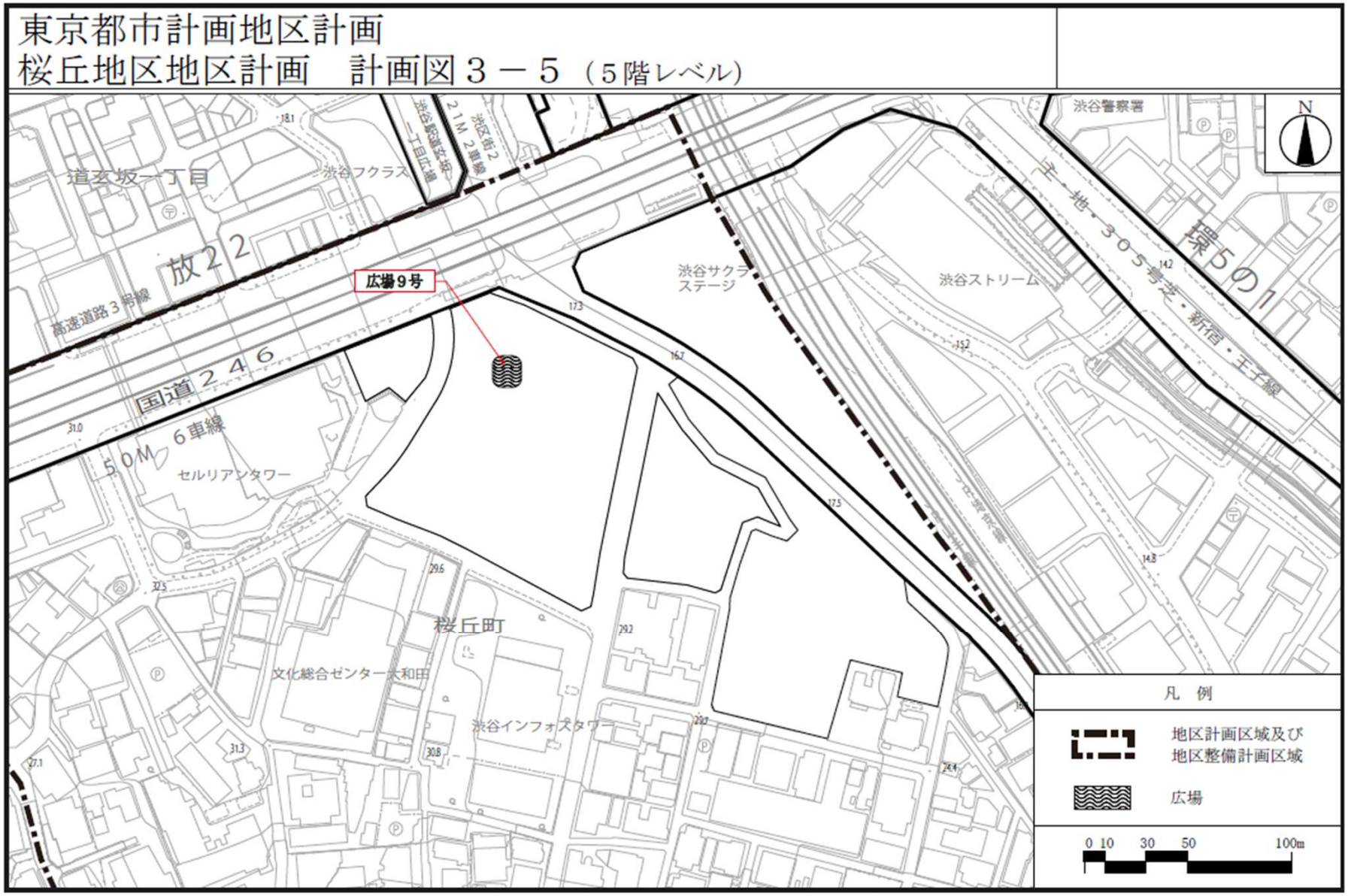


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－５（５階レベル）

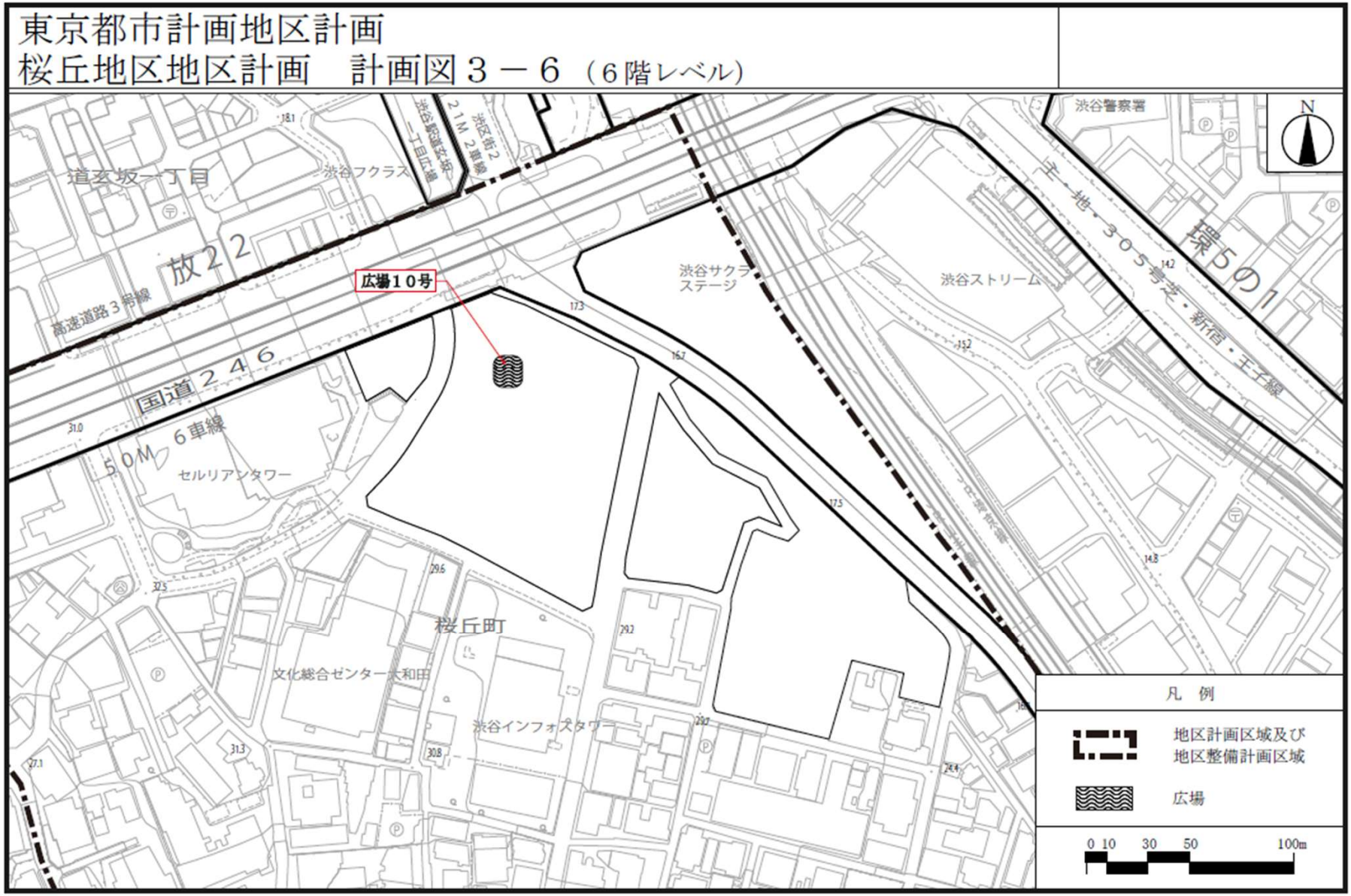


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－６（６階レベル）

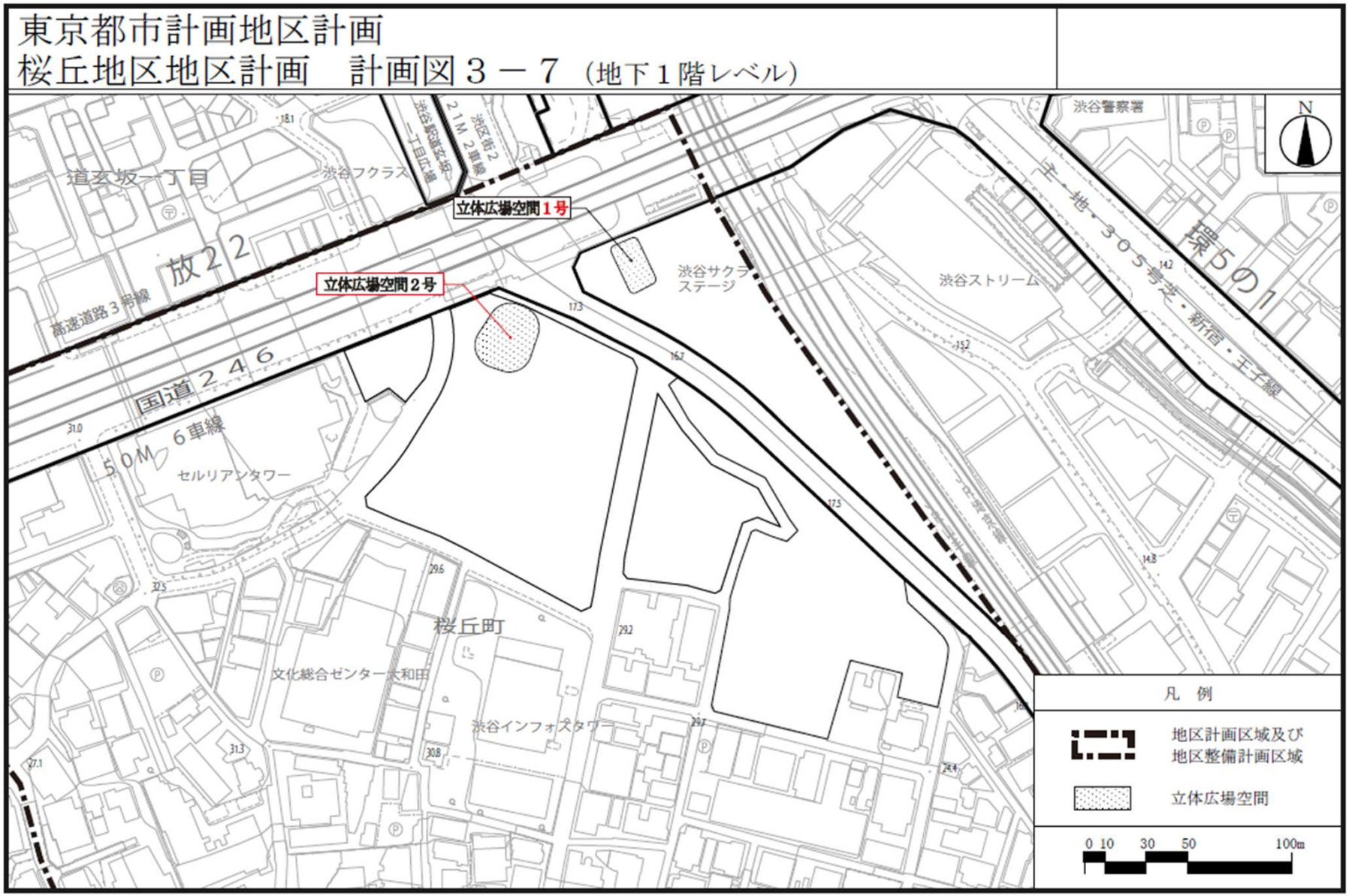


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－７（地下１階レベル）

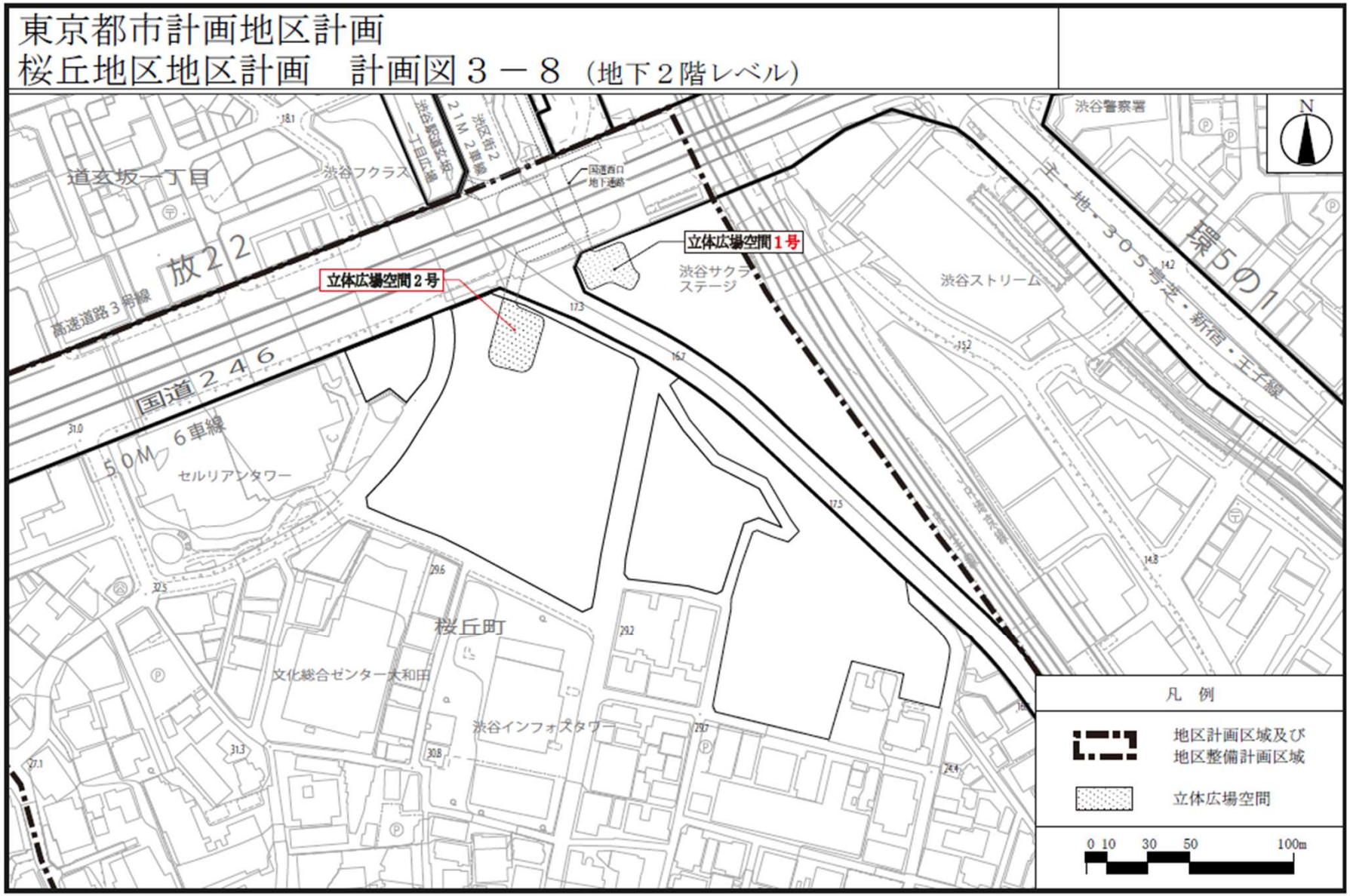


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

計画図３－８（地下２階レベル）

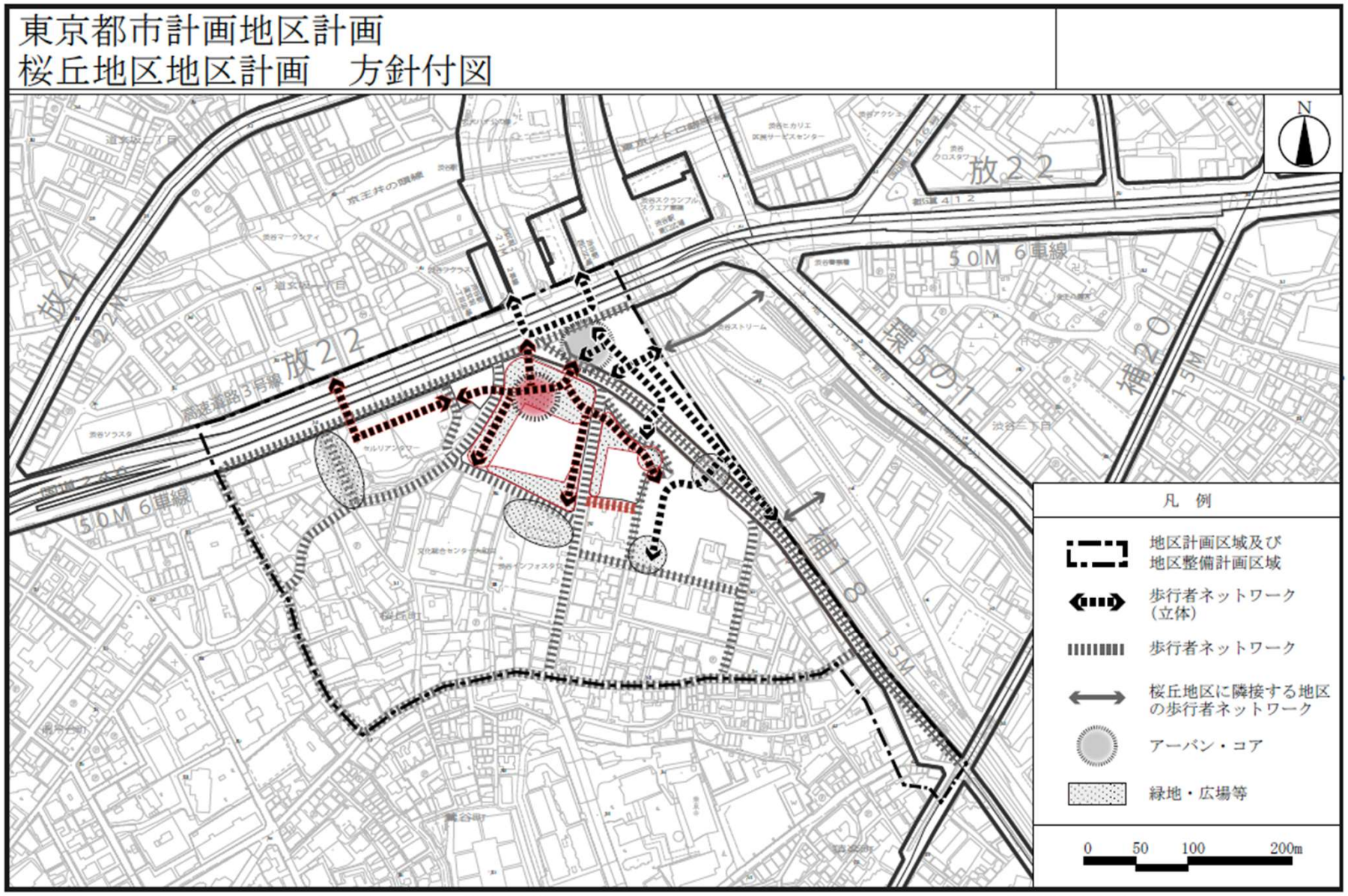


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

方針付図

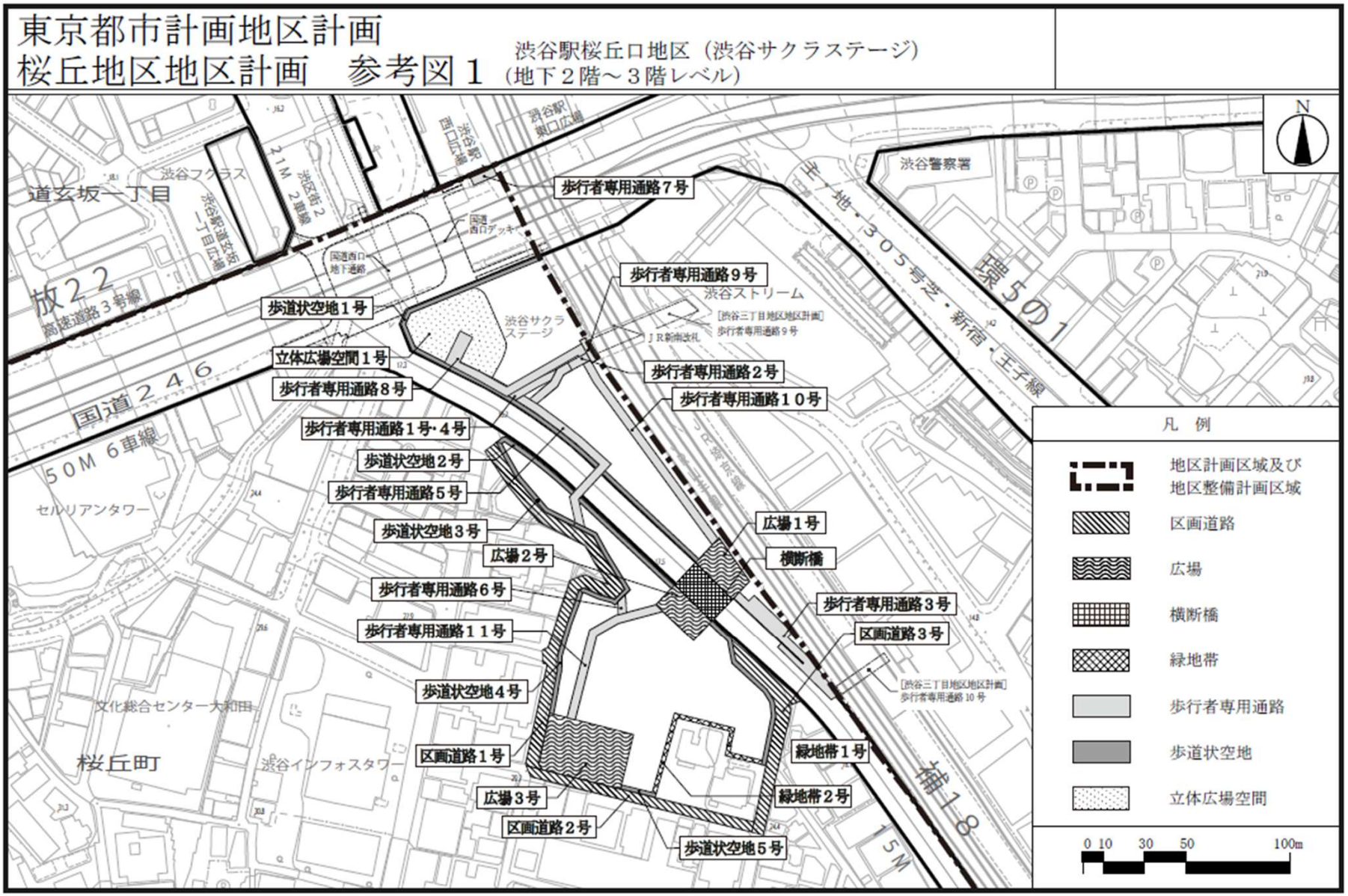


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

参考図１（地下２階～３階レベル）

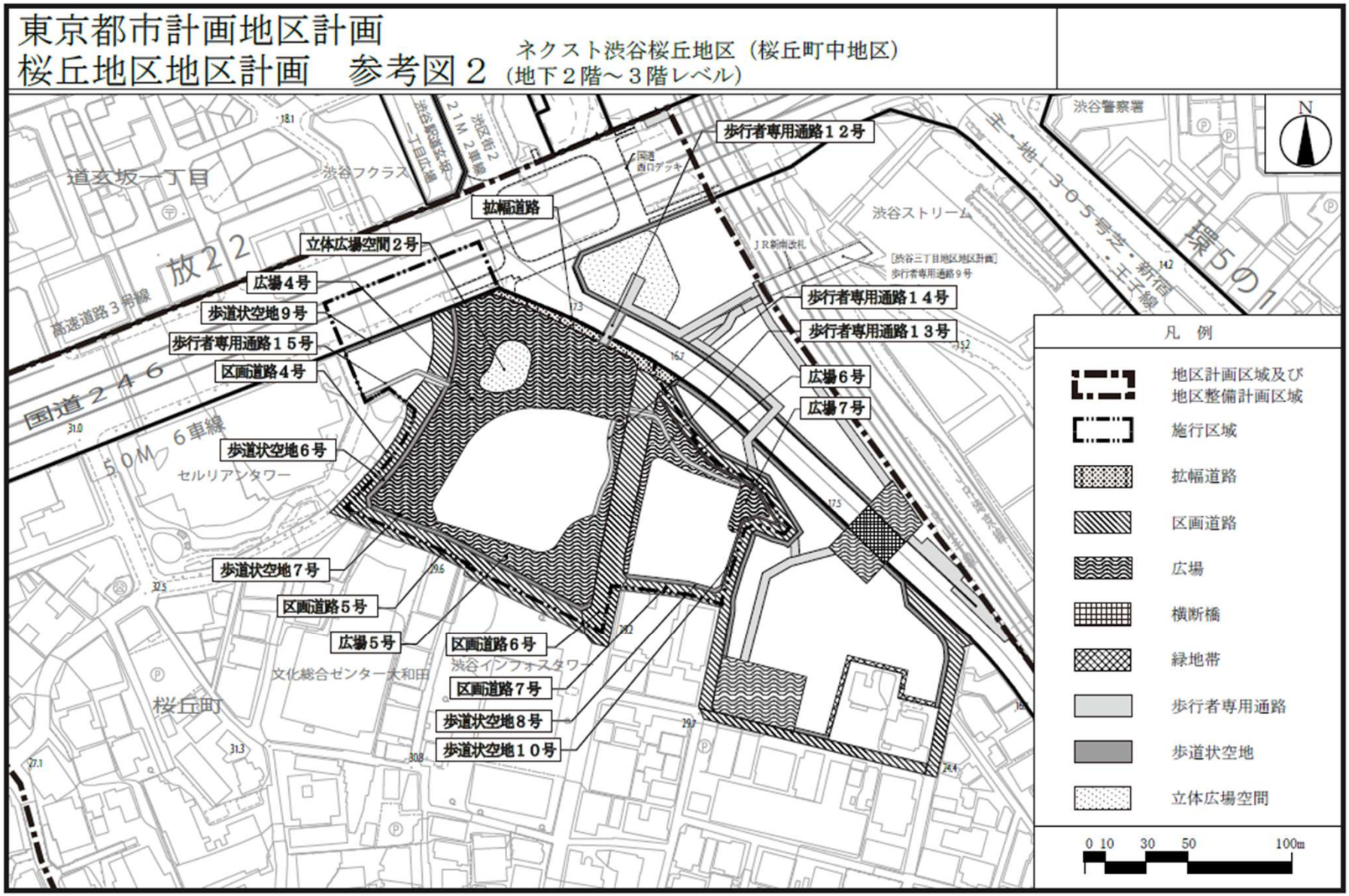


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

参考図２（地下２階～３階レベル）

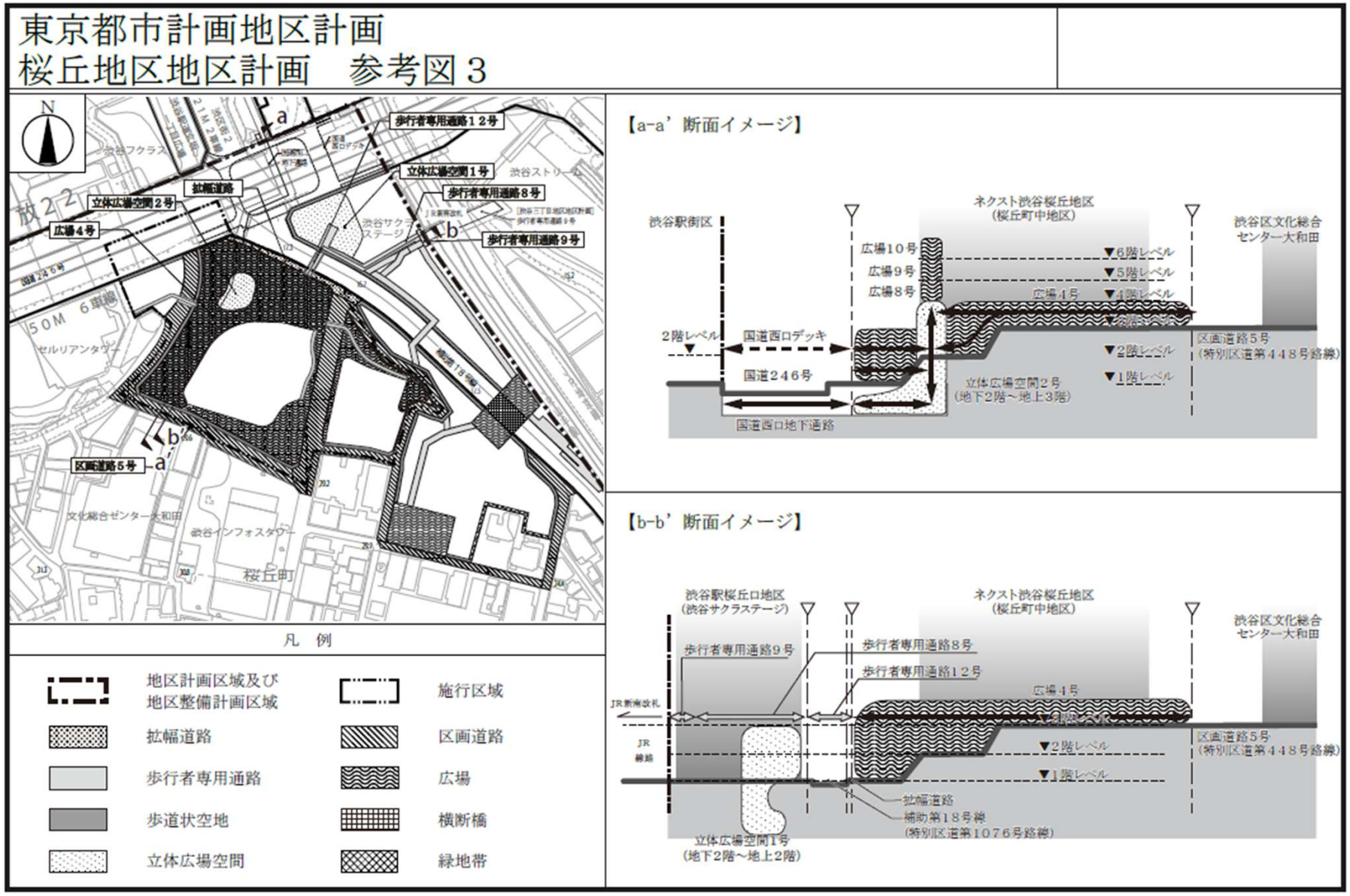


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

参考図３

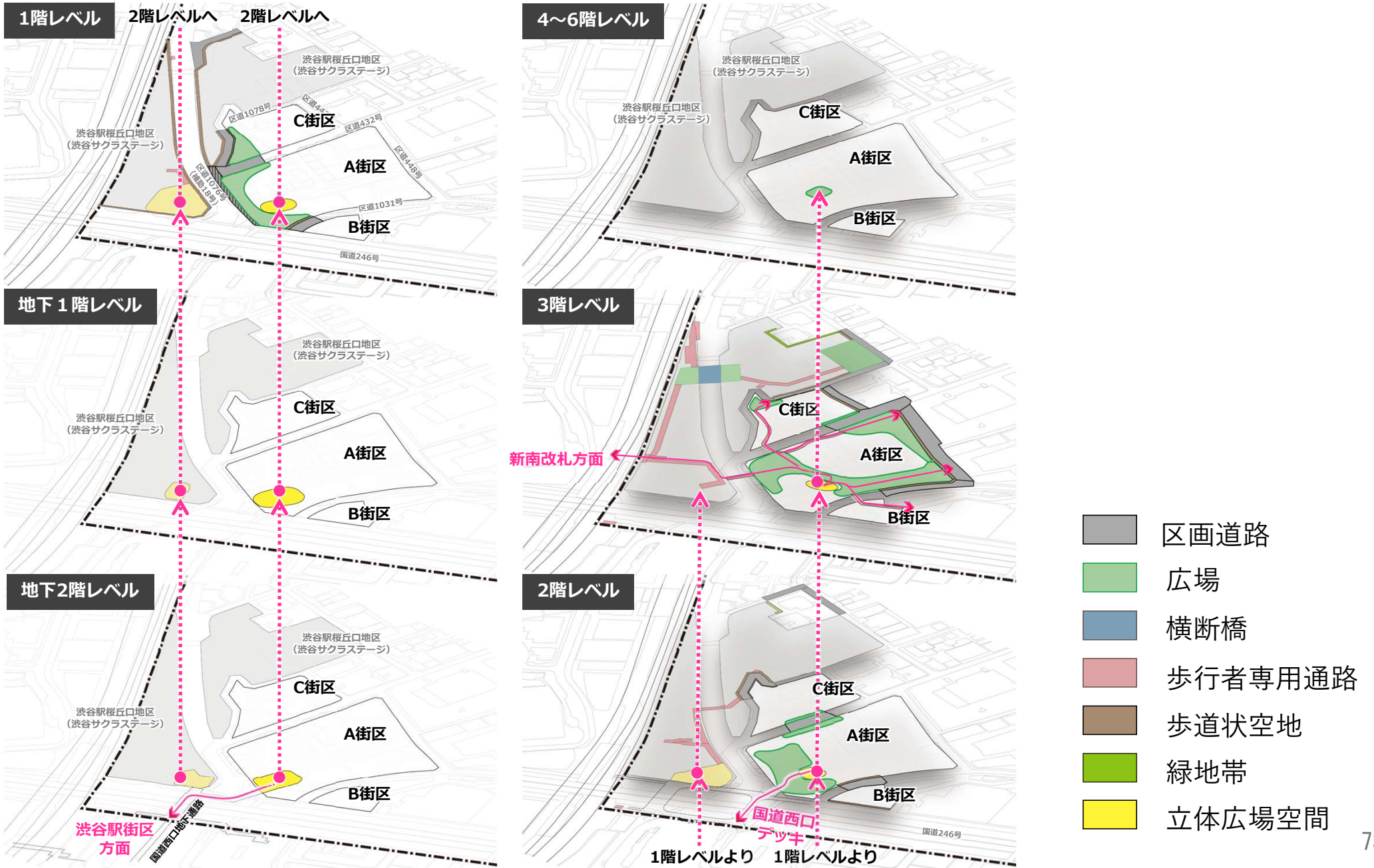


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

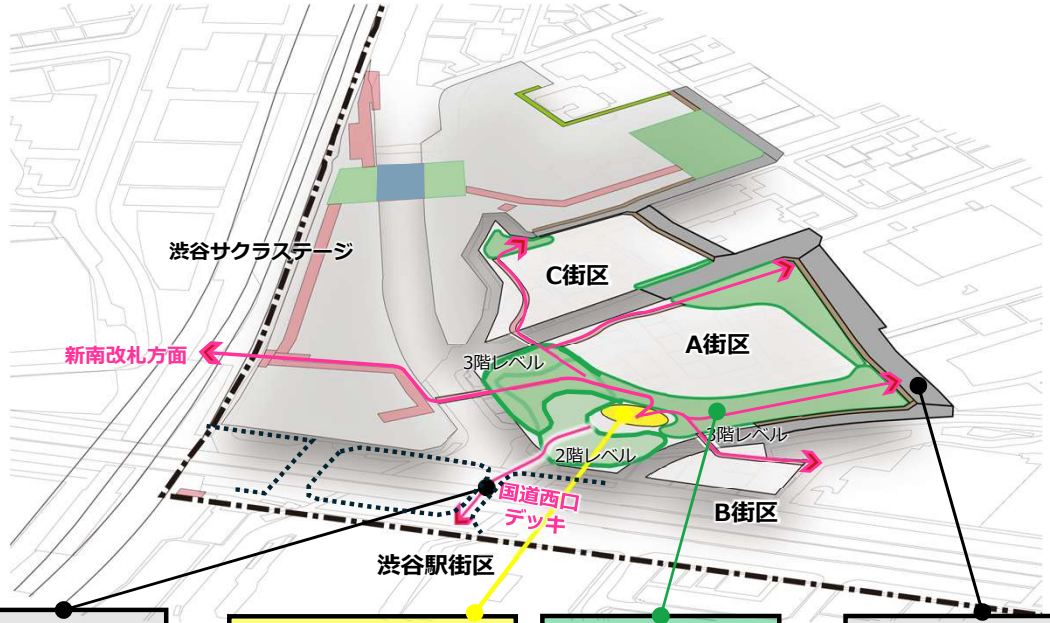
地区施設



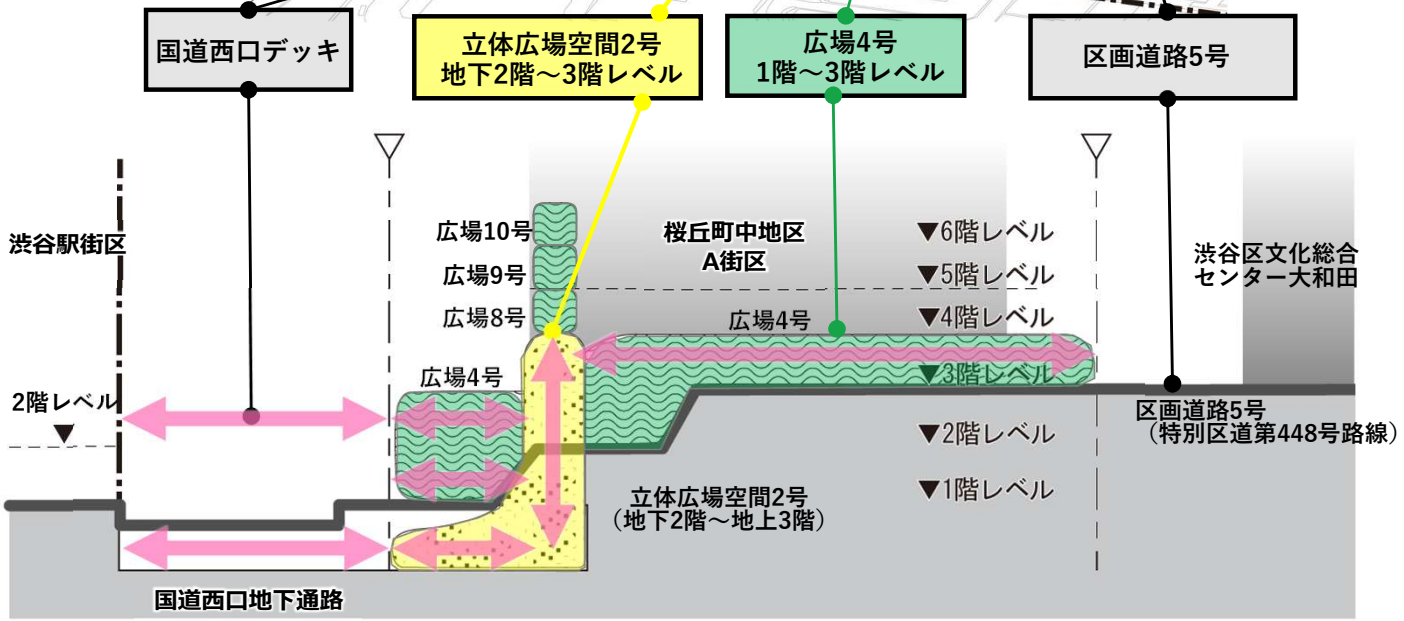
4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区施設（歩行者ネットワーク）



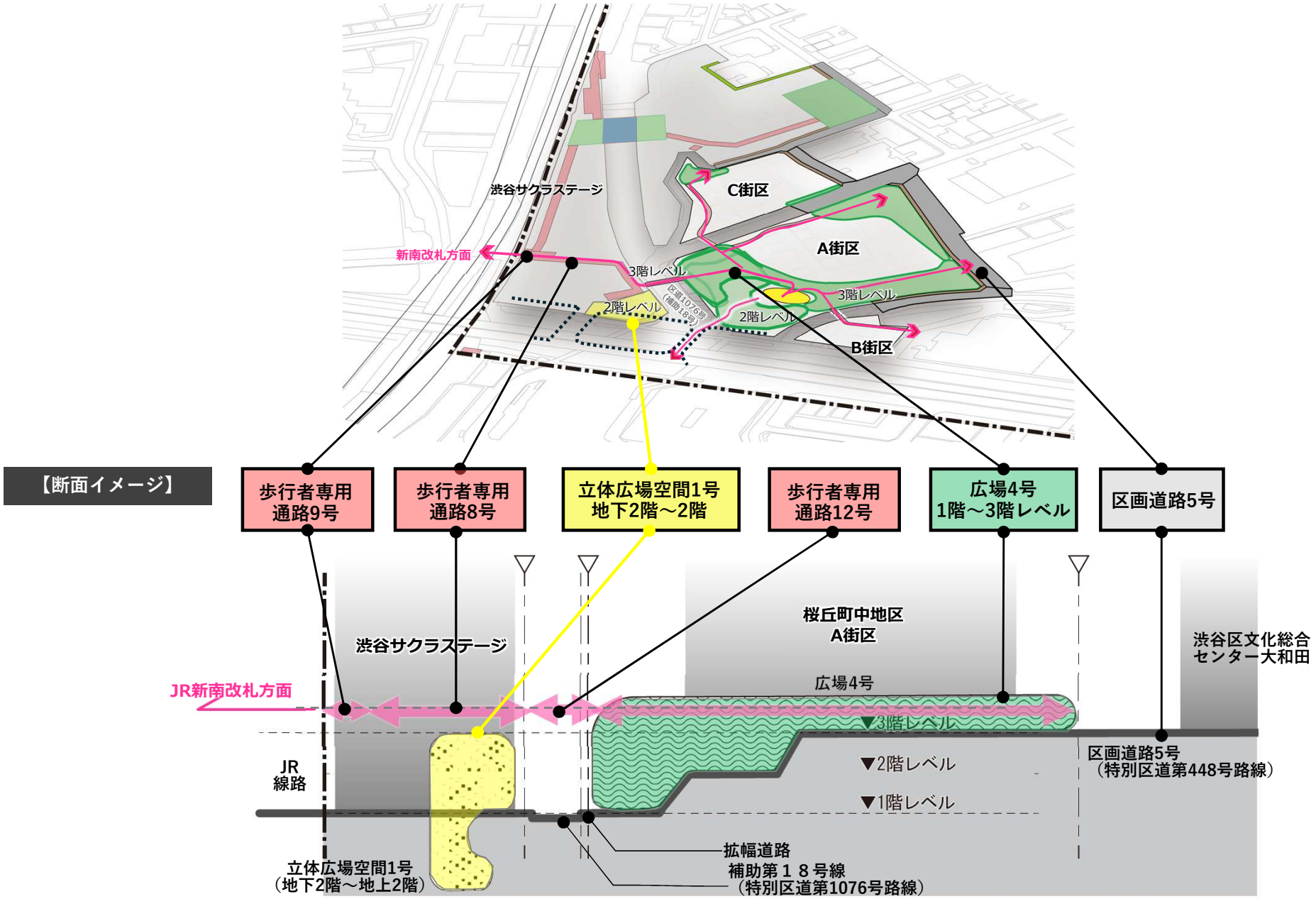
【断面イメージ】



4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区施設（歩行者ネットワーク）



4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の構成

地区計画

計画書

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針
- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画
- ①地区施設の配置及び規模
- **②建築物等に関する事項**
- ③土地の利用に関する事項

計画図

計画図１（地区計画の区域、地区整備計画の区域）

計画図２（地区の区分）

計画図３-１～３-８（地区施設の配置）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　②建築物等に関する事項　　**赤字：変更した箇所**

建築物等の用途の制限(1/2)

★変更のポイント：地元提案を反映、文言調整

<table>
<tr><th>名称</th><th>A地区</th><th>B地区</th><th>C地区</th></tr>
<tr><td>面積</td><td>約１１.５ｈａ</td><td>約３.６ｈａ</td><td>約２.４ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="2">１　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（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項各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）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
（４）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
（５）工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗に付属するもの及び自動車修理工場を除く）</td><td rowspan="2">１ 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号及び第５号に掲げる風俗営業の用に供するもの
（２）建築基準法別表第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
（３）建築基準法別表第２（ほ）項第３号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</td></tr>
<tr><td>（６）建築基準法別表第２（ほ）項第３号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの。ただし、道路（ア）に面する建築物で、音楽練習スタジオの用に供するものは除く。</td><td>（６）建築基準法別表第２（ほ）項第３号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</td></tr>
</table>

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　②建築物等に関する事項　　**赤字：変更した箇所**

建築物等の用途の制限(2/2)

★変更のポイント：文言調整

名称	A地区	B地区	C地区
	2　上記に加え、計画図２に示す道路（ア）又は道路（イ）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店舗、飲食店、展示場等の商業施設以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りでない。 （１）道路（イ）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事務所の用途に供するもの （２）建築物の玄関・階段、駐車場等の出入口 （３）病院、銀行、教育施設、文化・交流施設、公益施設その他これらに類するもので、区長が用途上やむを得ないとして特に認めたもの		

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　②建築物等に関する事項　　**赤字：変更した箇所**

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

★変更のポイント：地元提案を反映、文言調整

<table>
<tr><th>名称</th><th>A地区</th><th>B地区</th><th>C地区</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="3">1　建築物の外壁、形態、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きのある色調とする。
2　建築物の出入口については、ユニバーサルデザインに配慮したものとする。
3　計画図２に示す道路（ア）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、ショーウィンドウ等のディスプレイに配慮したものとする。
4　屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。ただし、区長が防災上・安全上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。
（１）景観及び周辺環境を損なうおそれのないものとする
（２）色彩については、蛍光色を使用してはならない
（３）腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない</td></tr>
<tr><td>（４）スピーカー等を設置する場合は、周辺の居住環境に配慮し、敷地外に向けて設置してはならない</td><td colspan="2">（４）スピーカー等は設置してはならない
（５）ネオン管、ＬＥＤ等で点滅式の光源は使用してはならない</td></tr>
</table>

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区計画の構成

地区計画

計画書

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針
- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画
- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- **③土地の利用に関する事項**

計画図

計画図１（地区計画の区域、地区整備計画の区域）

計画図２（地区の区分）

計画図３-１～３-８（地区施設の配置）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－3　桜丘地区地区計画の変更（素案）

地区整備計画　③土地の利用に関する事項　　**赤字：変更した箇所**

★変更のポイント：文言調整

名称	A地区	B地区	C地区
	1　沿道緑化を図るため、接道長に対して１０％以上の緑化を確保する。ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 2　ヒートアイランド対策に寄与するため、建築物の敷地や屋上、壁面部分及びバルコニー等は積極的に緑化に努める。また、道路等の公共施設においては、保水性舗装、遮熱性舗装等の工法を考慮して整備を行う。 3　地球環境に配慮した省エネルギー・資源循環型まちづくりに向けて、排熱を利用したコジェネレーションシステムの導入や未利用エネルギーの活用、排水再利用水の利用、再生可能エネルギーの活用等の新しい技術動向を踏まえつつ、取り組みの推進を図る。 4　都市型水害の防止のため、雨水貯留、浸透施設の設置を促進し、災害に強く、あわせて環境に配慮したまちづくりを進める。また、道路等の公共施設においては、透水性舗装等の工法を考慮して整備を行う。		

ネクスト渋谷桜丘地区
第一種市街地再開発事業（素案）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－4　ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業（素案）

市街地再開発事業とは

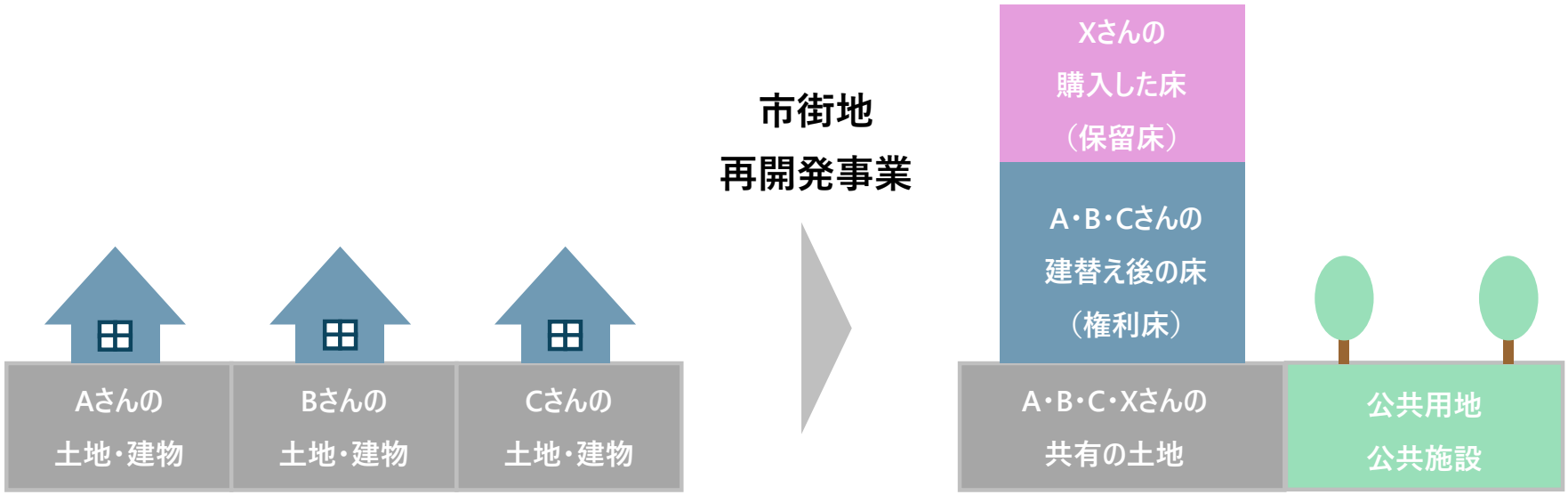
都市再開発法に基づき、市街地内の老朽建物が密集している地区等において

・細分化された敷地の統合

・不燃化された共同建築物の建築

・公共施設の整備等

を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用とともに居住環境の整備や都市機能の更新を図る事業



4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－4　ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業（素案）

計画書

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（素案）

都市計画ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名　　称		ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 2.2ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種　別	名　　称	規　　模		備　　考
		幹線道路	都市計画道路放射２２号線	別に都市計画において定めるとおり。		整備済
		区画道路	特別区道第１０３１号路線	幅員約 3.2～9.7m〔約 6.9～12.2m〕、延長約 105m		拡幅
			特別区道第１０７６号路線	幅員約 1.9～2.5m〔約 17.5m〕、延長約 65m		拡幅
			特別区道第１０７８号路線	幅員約 1.3～3.6m〔約 6.0m〕、延長約 150m		既設
			特別区道第４３２号路線	幅員約 7.6～12.0m〔約 12.0～12.2m〕、延長約 120m		拡幅
			特別区道第４４２号路線	幅員約 3.9～4.2m〔約 6.0m〕、延長約 40m		拡幅
			特別区道第４４８号路線	幅員 4.7～7.1m〔約 9.0～11.5m〕、延長約 120m		拡幅
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積 〔容積対象面積〕	主要用途	高さの最高限度	備考
	A街区	約 10,100 ㎡	約 186,500 ㎡ 〔約 155,600 ㎡〕	事務所、店舗、ホール、産業支援施設、バスターミナル、駐車場等	高層部 A：180m 低層部 A： 60m	高さの基準点は T.P.＋22.0m とする。
	B街区	約 1,000 ㎡	約 11,300 ㎡ 〔約 10,800 ㎡〕	教育施設、店舗、駐車場等	低層部 B： 90m	高さの基準点は T.P.＋21.0m とする。
	C街区	約 3,300 ㎡	約 45,400 ㎡ 〔約 35,500 ㎡〕	住宅、事務所、ホテル、店舗、駐車場等	高層部 B：120m 低層部 C： 20m	高さの基準点は T.P.＋24.0m とする。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－4　ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業（素案）

計画書

<table>
<tr><td rowspan="4">建築敷地の整備</td><td>街区番号</td><td>建築敷地面積</td><td>整　　備　　計　　画</td></tr>
<tr><td>A街区</td><td>約 11,700 ㎡</td><td rowspan="3">・多層にわたる歩行者動線を整備し、渋谷駅と周辺地域をつなぐ回遊性を高め、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者ネットワークを形成する。
・広場空間を設け、地域の防災性向上と憩い・たまり・交流の創出を促す。
・歩道状空地や区画道路を整備し、ゆとりある快適な歩行空間を確保する。
・国際化に対応したバスターミナルの整備により、渋谷の交通結節機能を強化する。
建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等は、この限りでない。
(1)　歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター、スロープ等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの
(2)　歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの
(3)　建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分
(4)　給排気施設の部分
(5)　隣地境界線に面する部分に設ける擁壁、塀、柵その他これらに類するもの
(6)　建築物の保安及び安全・管理上やむを得ない擁壁、塀、柵その他これらに類するもの
(7)　電線地中化に伴い設置される地上機器及び駐車場の入出庫に関わる設備機器その他これらに類するもの
(8)　バスターミナル等の公益上必要な建築物その他これに類するもの</td></tr>
<tr><td>B街区</td><td>約 1,100 ㎡</td></tr>
<tr><td>C街区</td><td>約 3,600 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">参　　考</td><td>地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。</td></tr>
</table>

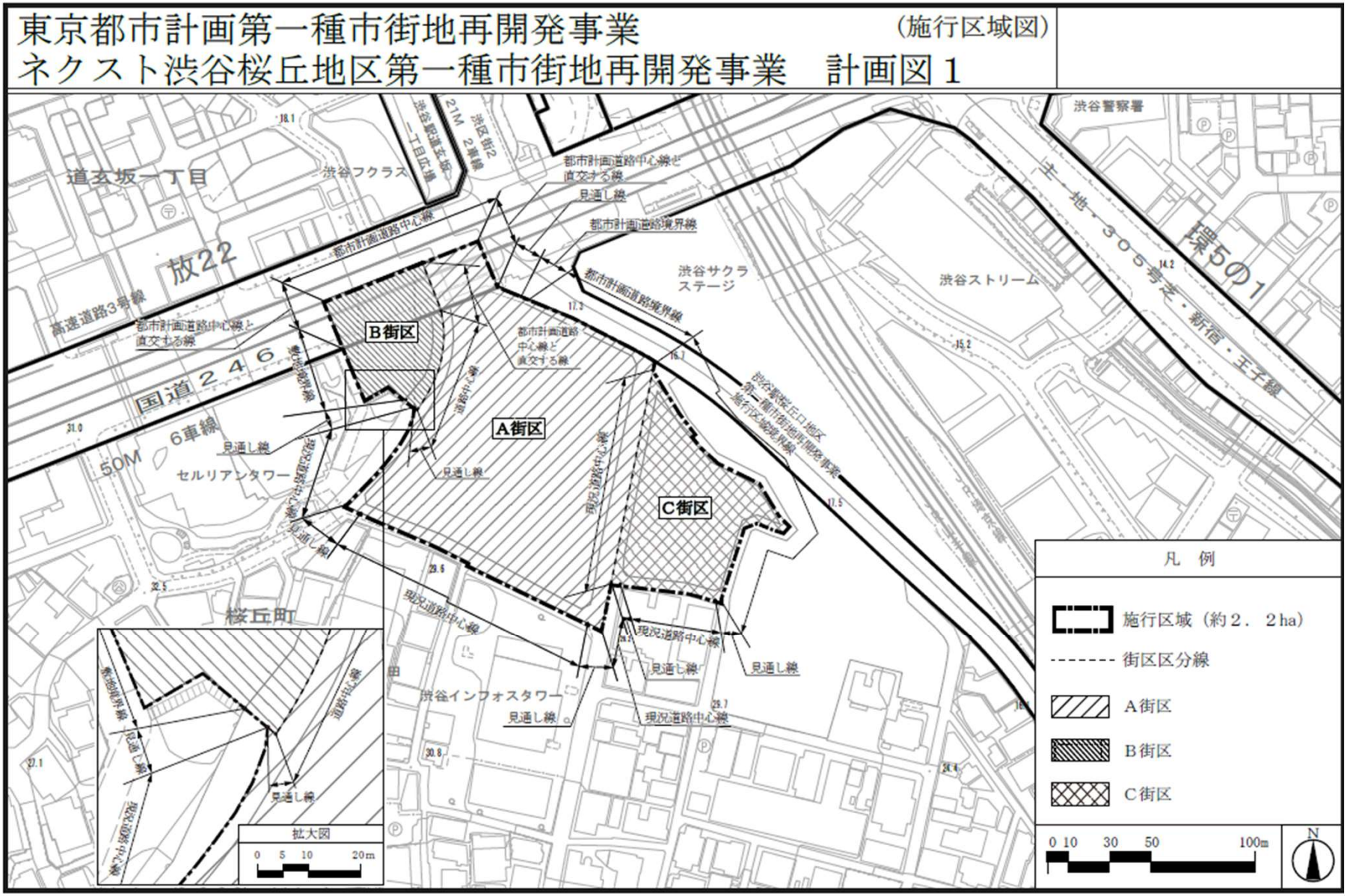
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、交通結節機能の更なる強化に資するバスターミナルの整備、多様な文化コンテンツの発信に資するホール、産業支援施設等の一体整備による複合機能集積地の形成、回遊性向上に資する歩行者ネットワークの強化及びにぎわい創出に資する広場等の整備を通じて国際競争力の強化を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－4　ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業（素案）

計画図１（施行区域図）

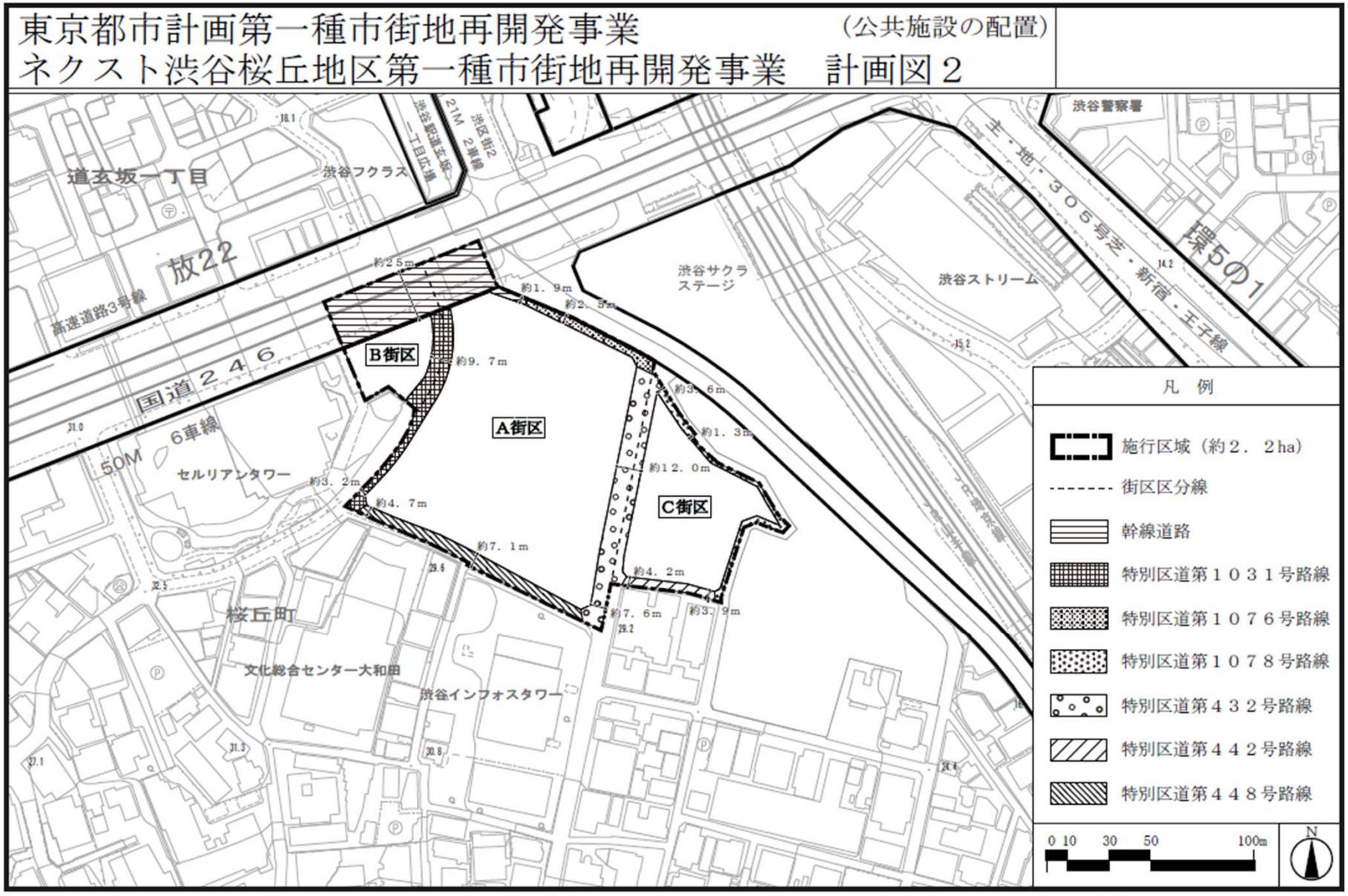


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－4　ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業（素案）

計画図２（公共施設の配置）

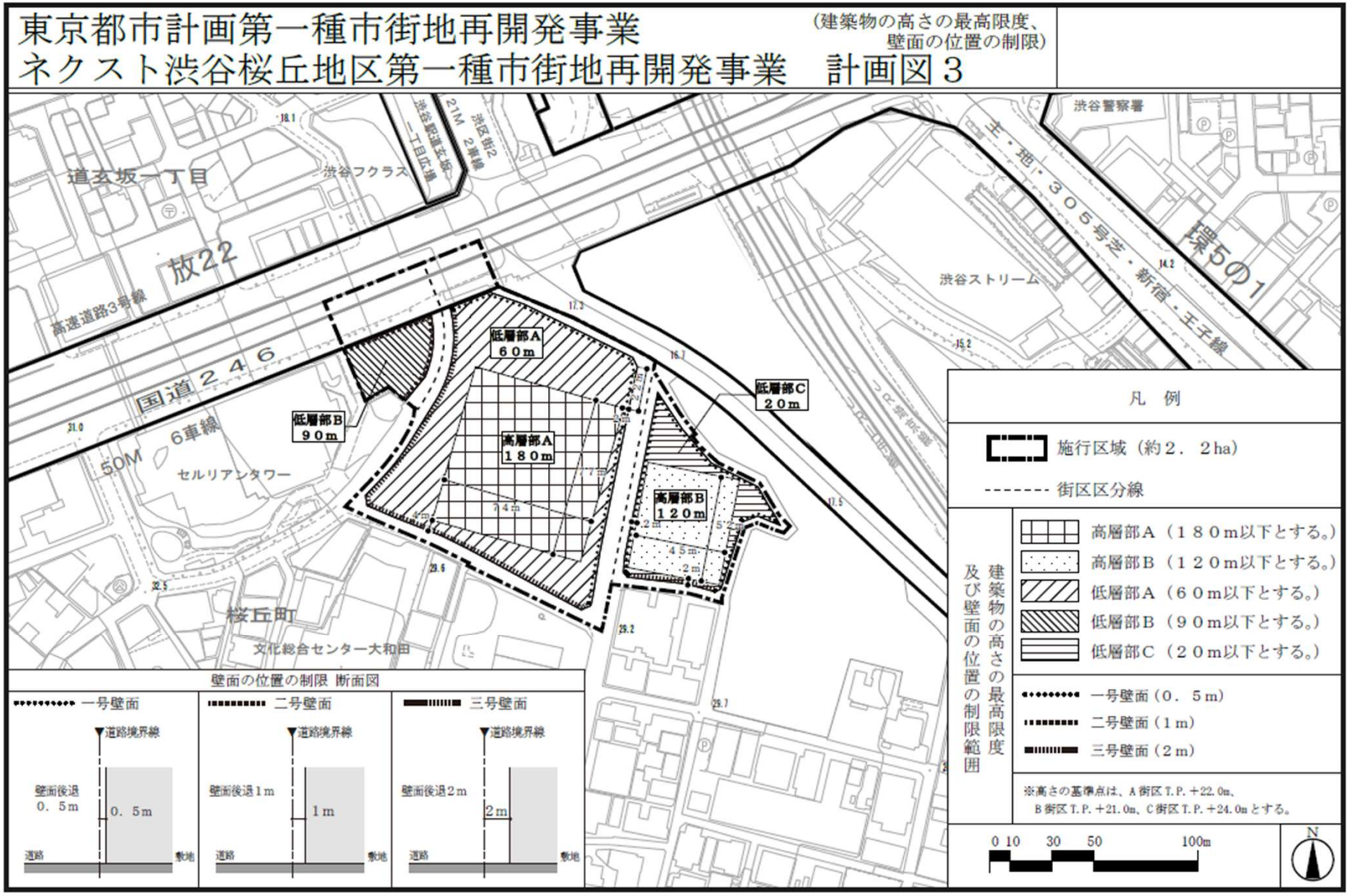


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「（承認番号）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第10号、令和８年４月１５日」

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－4　ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業（素案）

計画図３（建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限）



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 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第４１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）MMT利許第０８-K１１３-２号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第４１号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基街都第１０号、令和８年４月１５日」

自動車ターミナル（バスターミナル）の変更（素案）

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－5　自動車ターミナル（バスターミナル）の変更（素案）

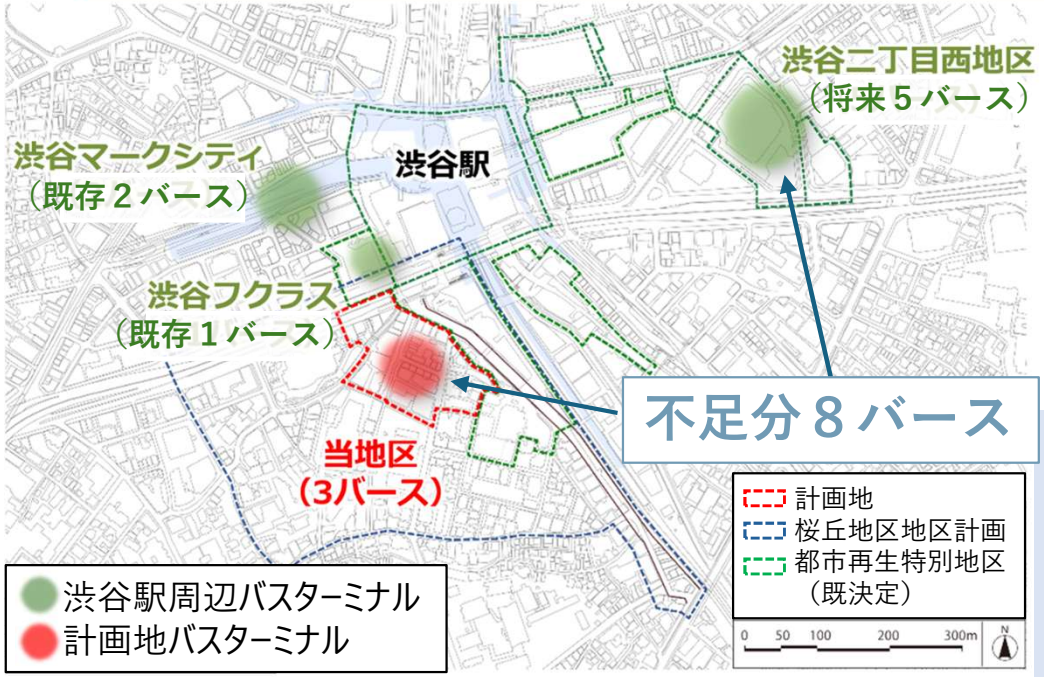
渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年12月)
・空港や各都市とのアクセス機能を強化するため、中・長距離バスの発着場を整備

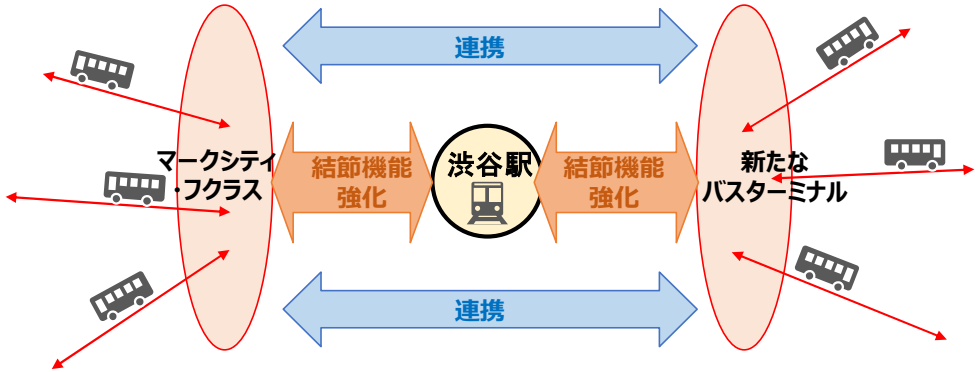
渋谷駅周辺地域交通戦略(令和2年3月)
・交通結節機能を高めるバスターミナルの創出
・既に整備されている高速バスターミナルに加え、大規模開発事業などを通して段階的に整備

渋谷駅周辺における高速バス等ターミナル検討会（令和6年3月開催）
・渋谷駅周辺における自動車バスターミナルがコロナ禍を経たバス需要やインバウンドの増加など社会情勢の変化も踏まえ、現状（既存３バース）より８バース不足（渋谷二丁目西地区で整備する５バース含む）するとの需要予測結果を確認

❶高速乗合バス 484便／日 ＋ ❷空港連絡バス 141便／日 ＋ ❸定期観光バス 70便／日 ＝ 必要な乗入便数 695便／日 → 処理能力 87便／日・バース → 8バース

ネクスト渋谷桜丘地区第一種市街地再開発事業において、バスターミナルを新たに３バース整備





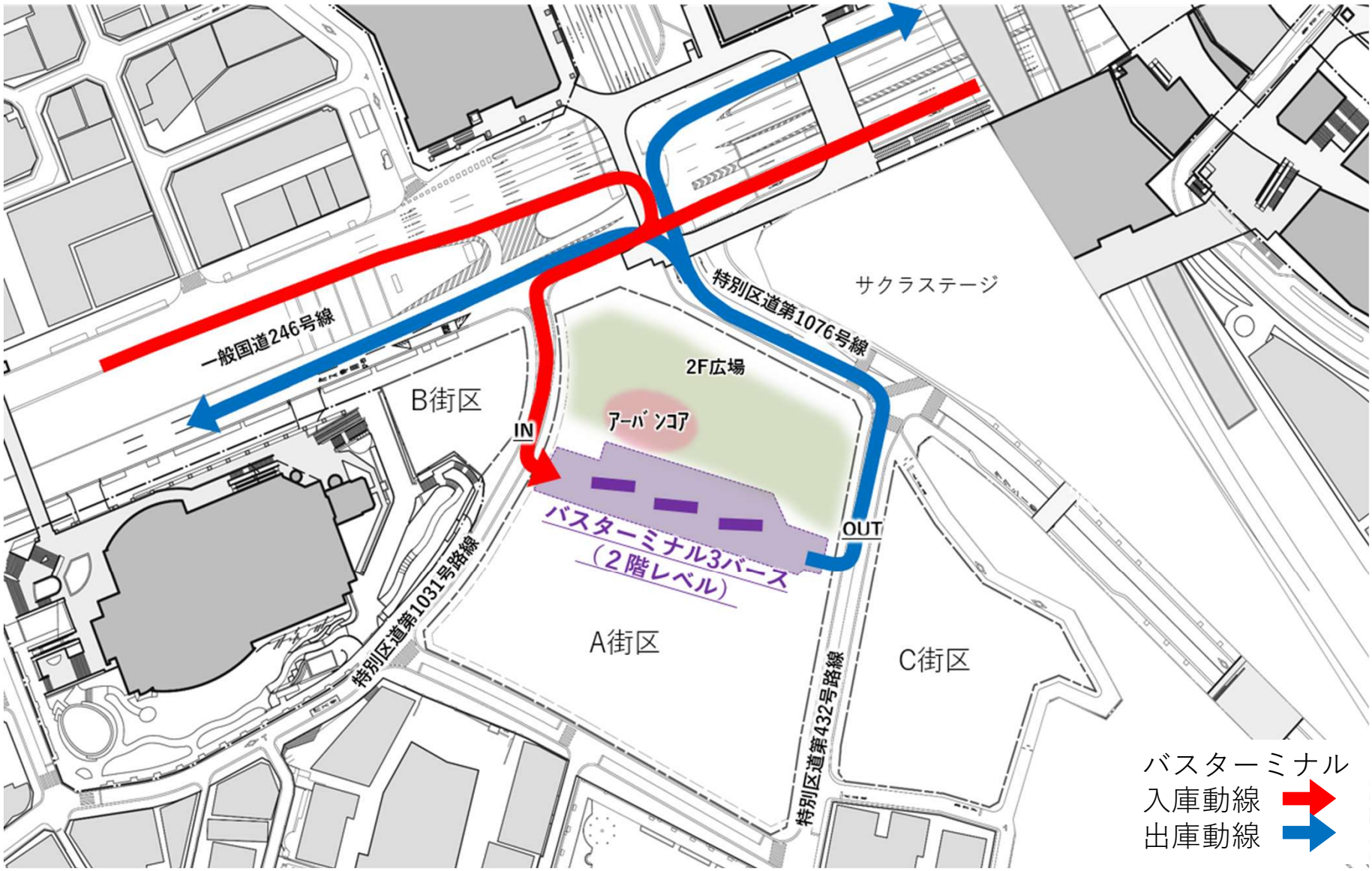
ネクスト渋谷桜丘地区における考え方

□渋谷駅と各バスターミナルをつなぐ**歩行者ネットワークを確保**
□**バスターミナル運営の連携**により、利用者の視点からわかりやすいバスターミナルを整備
□**路上に待機している観光バスの受け入れを検討**

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－5　自動車ターミナル（バスターミナル）の変更（素案）

・特別区道第1031号路線、特別区道第432号路線の坂の中腹に位置する**2階レベルに車両出入口を設置**



4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－5　自動車ターミナル（バスターミナル）の変更（素案）

計画書

東京都市計画自動車ターミナルの変更（素案）

東京都市計画自動車ターミナルに都市計画第１０号桜丘町バスターミナルを次のように追加する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	ターミナル名			
バスターミナル	第１０号	桜丘町 バスターミナル	渋谷区 桜丘町 地内	約0.18ha	階層　地上２階 停車場所数　約３バース 一般自動車ターミナル
	立体的な範囲		渋谷区桜丘町地内において立体的な範囲を定める（面積約0.18ha を対象）。		

「区域及び立体的な範囲は、計画図表示のとおり」

理由：東京の新たな西側の玄関口にふさわしい国際化に対応した渋谷駅周辺の交通結節機能の強化を図るため、都市再生特別地区（渋谷桜丘町中地区）の区域内約0.18ヘクタールにおける自動車ターミナルの変更をする。

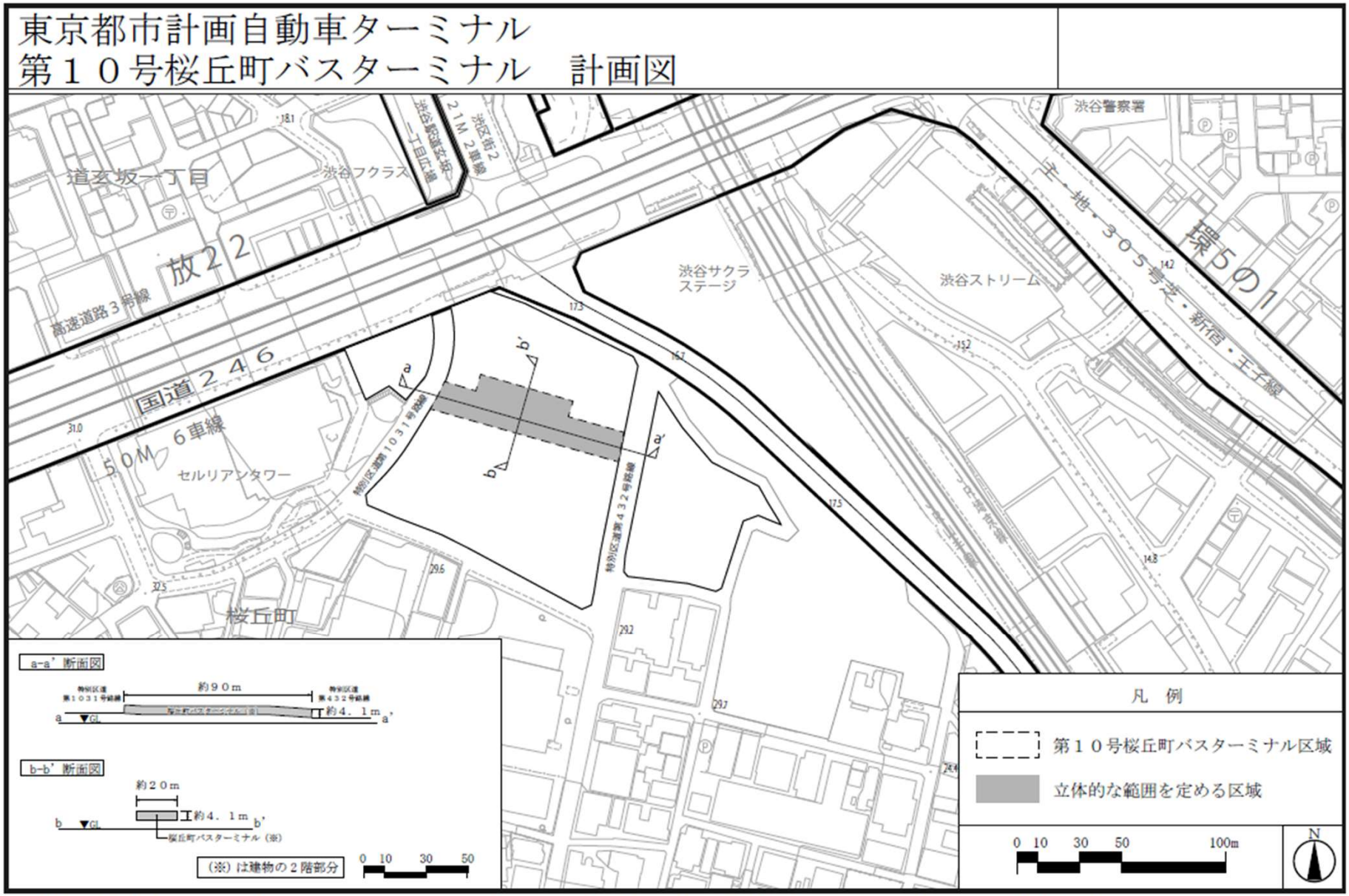
変　更　概　要

名　　称	変　　更　　事　　項
第１０号桜丘町バスターミナル	１　新規追加

4　桜丘地区都市計画（素案）の概要

4－5　自動車ターミナル（バスターミナル）の変更（素案）

計画図



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 地形図を使用（承認番号：８都市基交測第41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）MMT利許第08-K113-2号、令和８年６月１日」
「（承認番号）８都市基交測第41号、令和８年６月１日」「（承認番号）８都市基都都第10号、令和８年４月１５日」

5　都市計画手続き

5　都市計画手続き

5－1　国家戦略特区を活用した手続き

・**国家戦略特別区域法に基づく、都市計画法等の特例措置を活用し**、内閣総理大臣の認定を受けることにより、**都市計画の決定又は変更がなされたものとみなす**

■手続きの流れ

国家戦略特別区域会議（区域会議）の設置

↓

国家戦略特別区域計画（区域計画）の作成

- 関係者が一堂に会した区域会議で、必要な都市計画決定について協議
- 都市計画の決定の内容を区域計画に記載

↓

内閣総理大臣の認定

↓

事業の実施

→ 計画の認定をもって都市計画決定又は変更がなされたものとみなす

みなし決定（変更）

認定

国　国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた**区域計画**

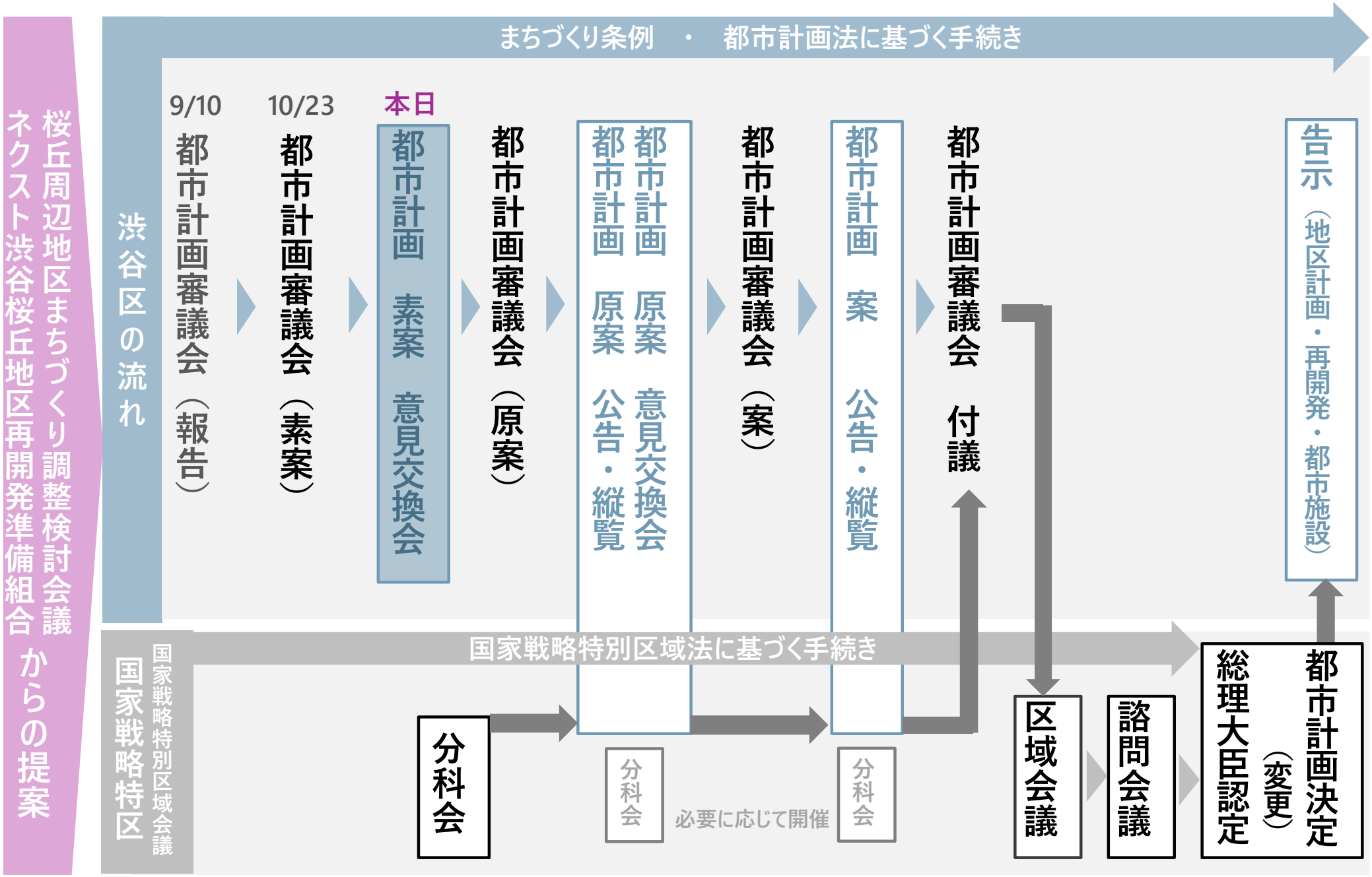
事業に係る都市計画

区
- **地区計画**
- **市街地再開発事業**
- **自動車ターミナル**

都
- 都市再生特別地区

5　都市計画手続き

5－2　スケジュール



5　都市計画手続き

5－3　ご意見について

ご意見の提出先

ご意見ございましたら、ご意見カード等にご意見、ご氏名、ご住所又は勤務先等の当該地区との関係が分かる住所をご記入いただき、ご郵送（消印有効）又はご持参ください。
※メール・FAX・区ポータル内のオンライン申請も可

〒１５０－８０１０
東京都渋谷区宇田川町１番１号
渋谷区役所本庁舎１２階　渋谷駅周辺まちづくり課 渋谷駅周辺まちづくり係
FAX：０３－５４５８－４９１８
Mail：sec-toshisaisei@shibuya.tokyo

ご意見募集期間

令和８年１０月２６日（月）から令和８年１１月９日（月）まで

※いただいたご意見と回答は、後日、渋谷区ウェブサイトに掲載する予定です。