

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（案）

都市計画神南一丁目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		神南一丁目地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 1.0ha				
公共施設 の配置 及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	補助線街路第 24 号線	別に都市計画に定めるとおり。		整備済み
			補助線街路第 53 号線	別に都市計画に定めるとおり。		整備済み
		区画道路	特別区道第 968 号路線	幅員 約 3m〔約 6m〕、延長約 80m		既設
特別区道第 972 号路線	幅員 約 10m〔約 20m〕、延長約 65m		既設			
建築物の 整備	建 築 面 積		延べ面積〔容積対象面積〕	主 要 用 途	高 さ の 限 度	備 考
	約 5,650 m <sup>2</sup>		約 108,000 m <sup>2</sup> 〔約 87,880 m <sup>2</sup> 〕	事務所、店舗、宿泊施設、 産業支援・情報発信施設、 駐車場等	高層部 145m 低層部 60m	高さの基準点は T.P.+27.9mとする。
建築敷地 の整備	建 築 敷 地 面 積		整 備 計 画			
	約 7,145 m <sup>2</sup>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形による高低差を解消する縦動線や新たに東西をつなげる貫通通路等の整備により、多層に渡る歩行者動線を整備し、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークを形成する。</li> <li>・公園通り沿いは、広場の整備等により、公園通りの連続的なにぎわい形成を図る。</li> <li>・建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、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はこの限りではない。             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段、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、壁その他これらに類するもの</li> <li>(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</li> <li>(3) 建築物の出入口の上部に位置するひさしの部分</li> <li>(4) 給排気施設及び電気設備の部分</li> <li>(5) 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</li> </ol> </li> </ul>			
参 考	地区計画区域内及び都市再生特別地区内にあり。					

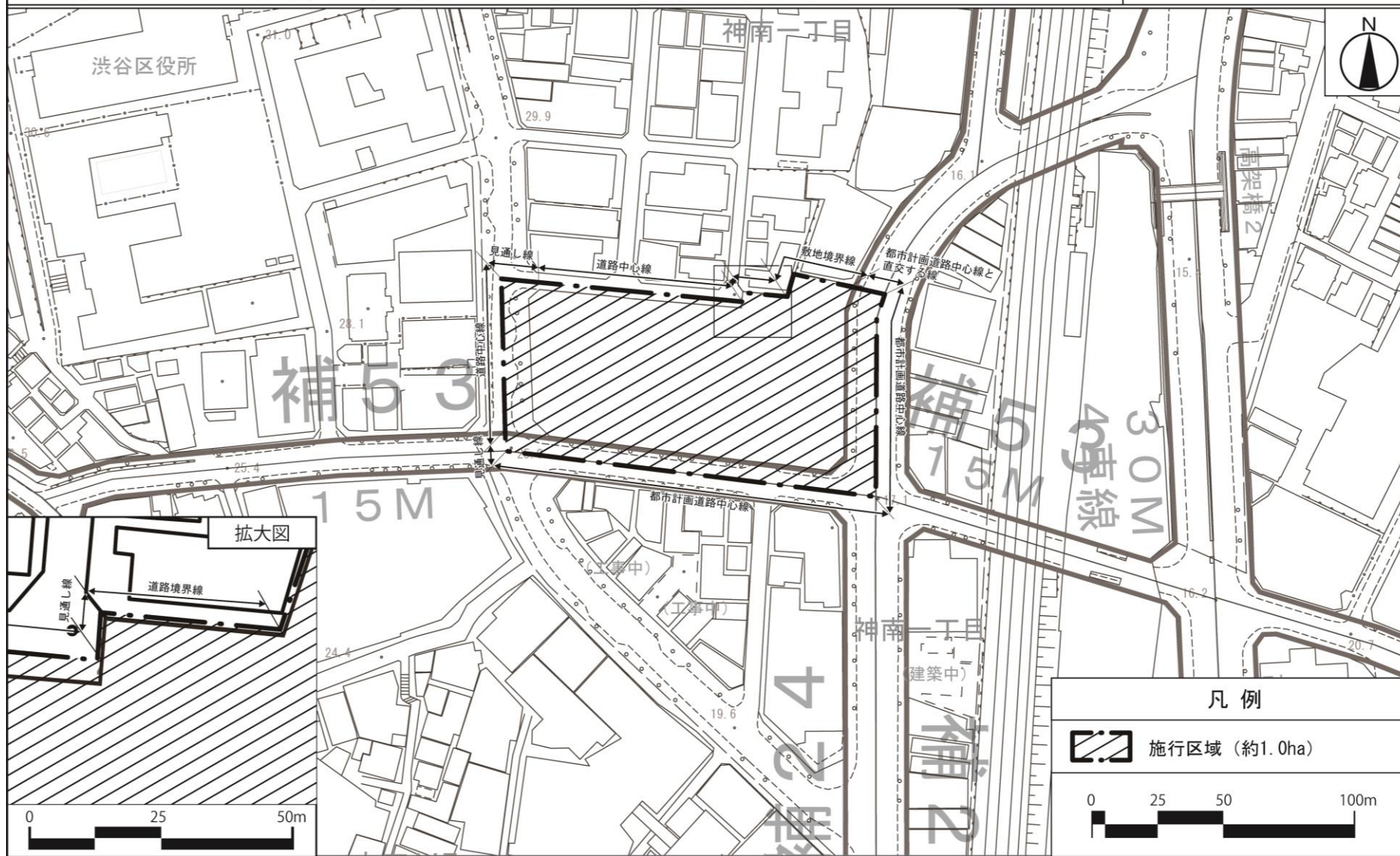
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

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、産業支援・情報発信施設や国際化に対応した滞在環境、高規格な業務・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワークの強化による回遊性向上及び広場等の整備によるにぎわい創出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。

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

## 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図 1

(施行区域図)

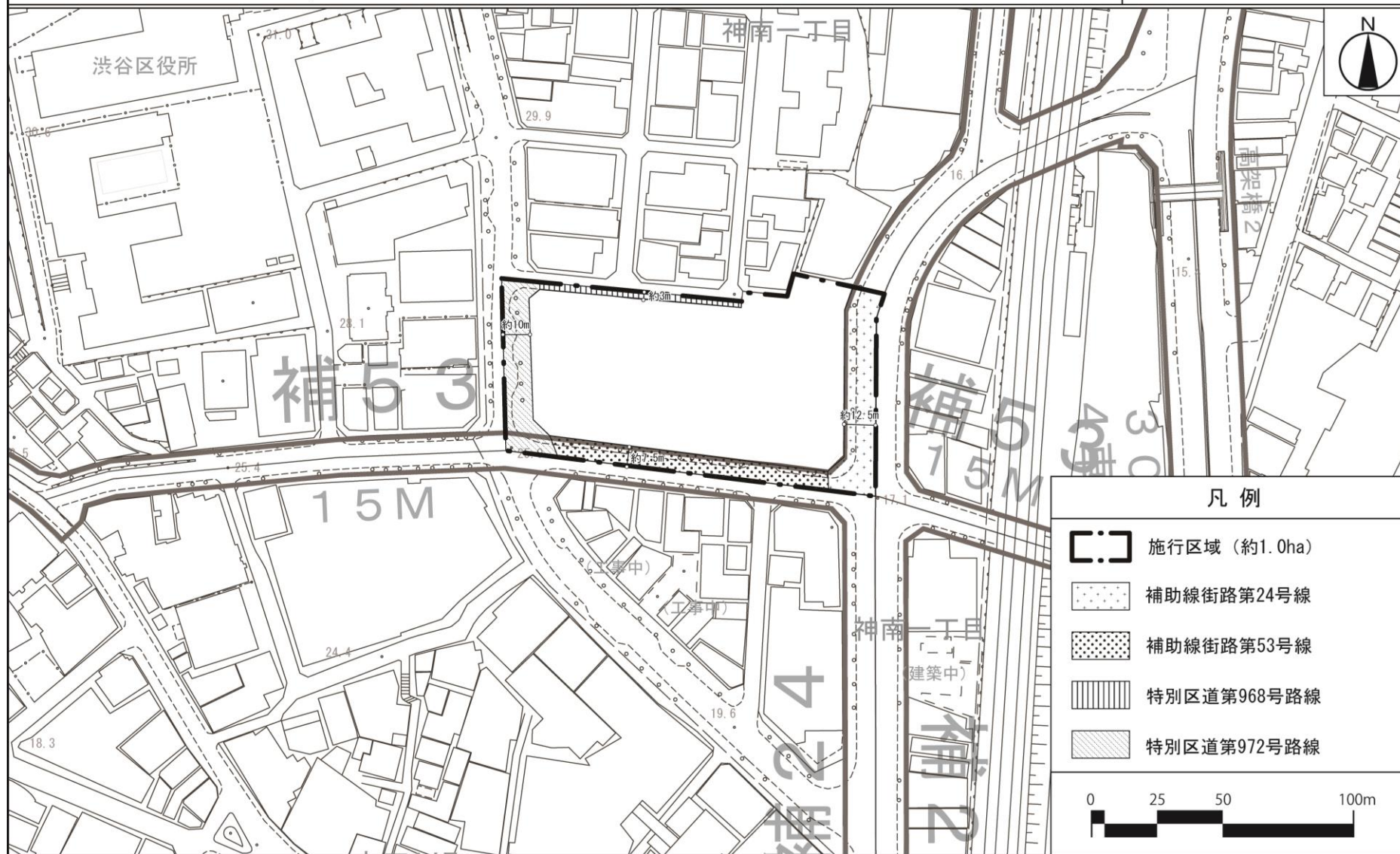


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第 9 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「(承認番号) MMT07-K113-1、令和 7 年 4 月 17 日」、「(承認番号) 7 都市基交測第 9 号、令和 7 年 4 月 15 日」、「(承認番号) 7 都市基街都第 20 号、令和 7 年 4 月 18 日」

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

## 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図2

(公共施設の配置)

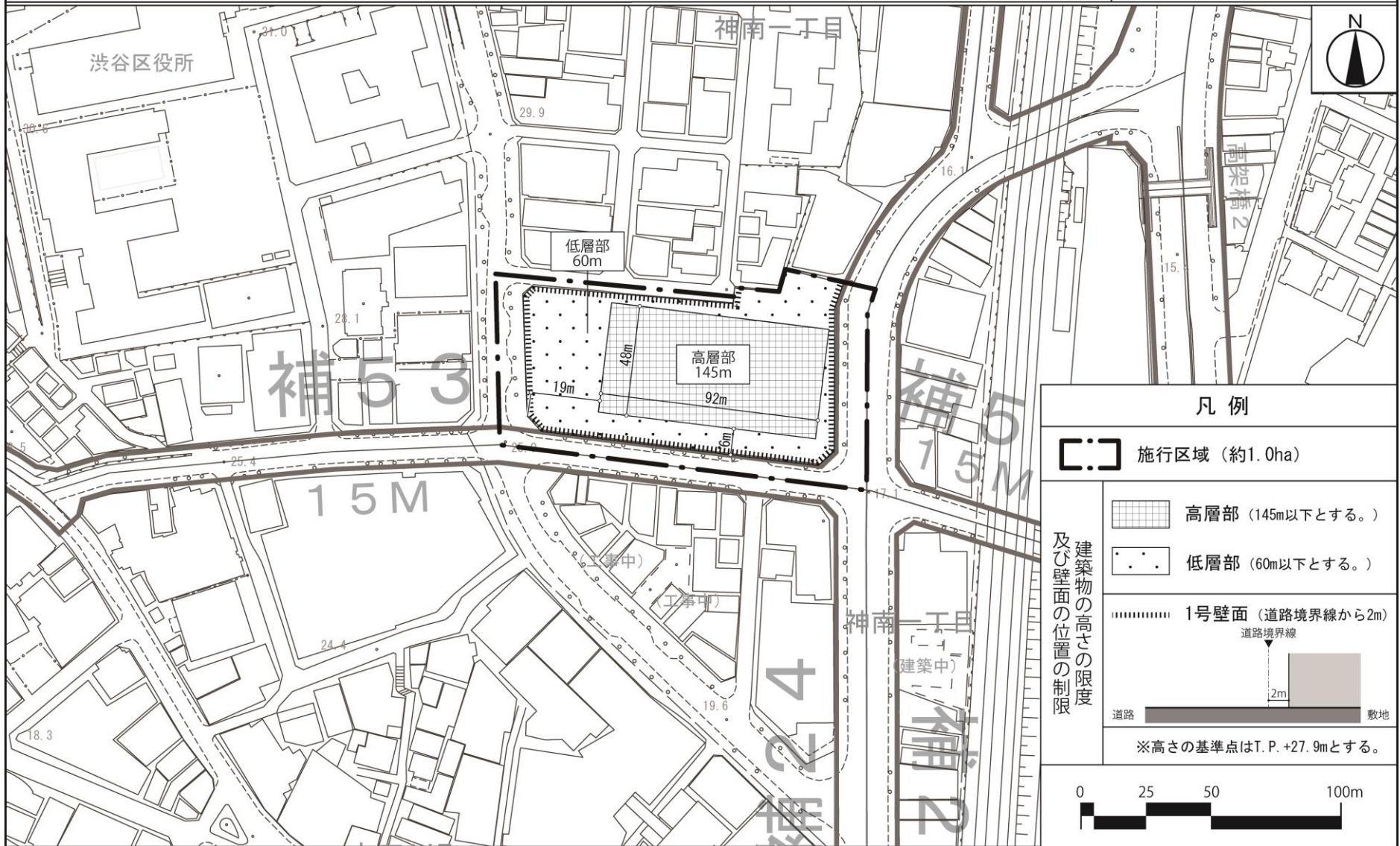


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 都市基交測第9号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。「(承認番号) MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号) 7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号) 7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

## 計画図 3

(建築物の高さの限度  
・壁面の位置の制限)



凡 例

**[ 〰 ]** 施行区域 (約1.0ha)

**[ 〰 ]** 高層部 (145m以下とする。)

**[ . . . ]** 低層部 (60m以下とする。)

**[ 〰 ]** 1号壁面 (道路境界線から2m)

道路境界線

2m

道路 敷地

※高さの基準点はT.P. +27.9mとする。

0 25 50 100m

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

東京都市計画第一種市街地再開発事業

神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

## 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。

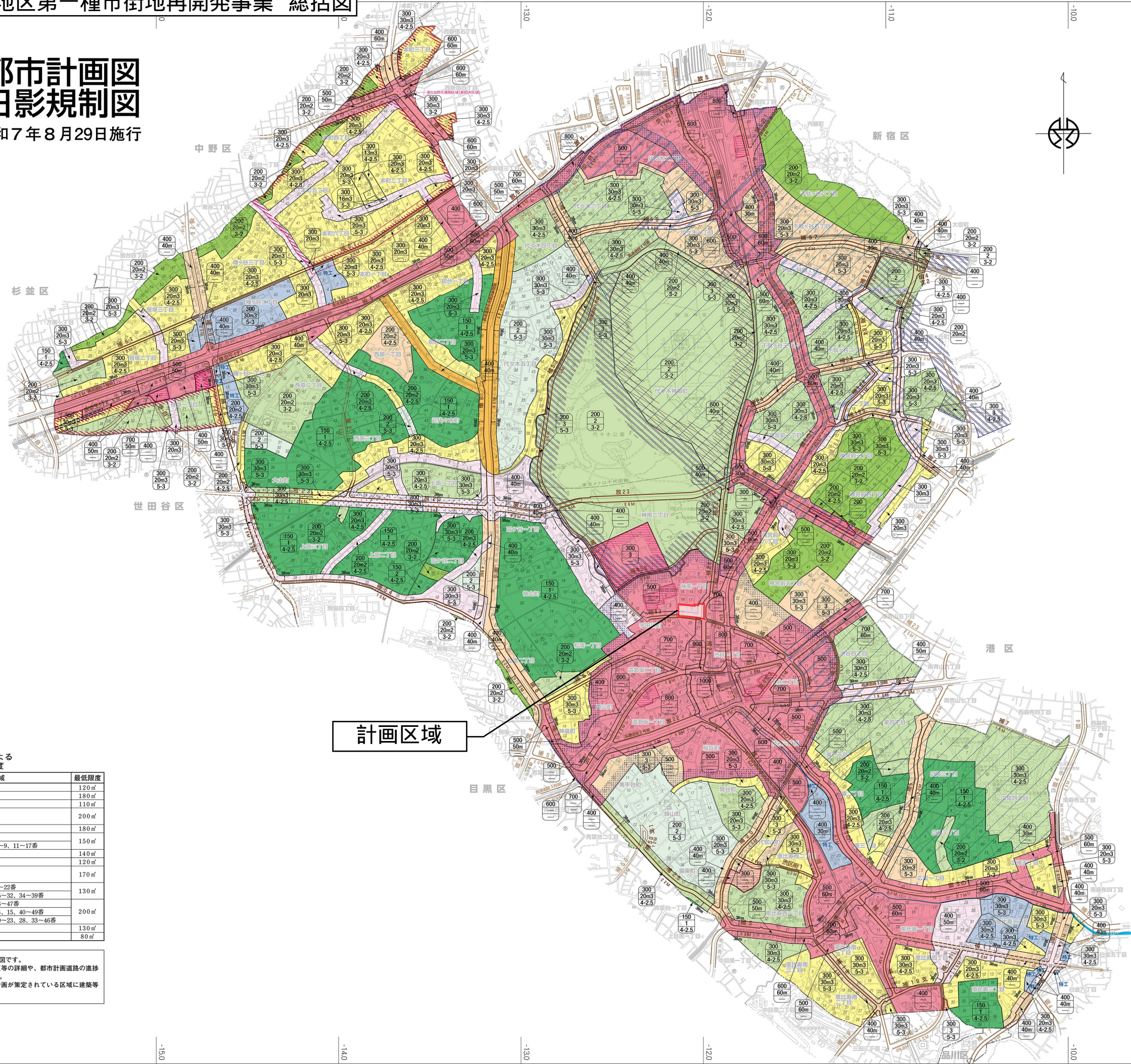
このようなことから、面積約1.0ヘクタールの区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、産業支援・情報発信施設や国際化に対応した滞在環境、高規格な商業・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワ

## 国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

一々の強化による回遊性向上及び広場等の整備によるにぎわい創出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の都市計画決定に関し、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

- △ 第一種高度地区
- 第二種高度地区
- 第三種高度地区

日影規制時間を示す

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

- 特工 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

※第四次事業化計画優先整備路線  
(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帯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 計測線

20m 計測線

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には事前の届出が必要です。