

第254回東京都都市計画審議会
資料〔別冊〕

都市計画（素案） 神南一丁目地区

- ・都市再生特別地区
- ・地区計画（参考）
- ・第一種市街地再開発事業（参考）

神南一丁目地区市街地再開発準備組合
東急不動産株式会社

目 次

I	都市計画に定める内容を記載した書類（計画書）	…… P.1
II	都市計画を定める区域を明らかにする図面（計画図）	…… P.3
III	計画に係る理由書	
	III-1 地区の位置づけ	…… P.9
	III-2 事業推進の必要性	… P.52
	III-3 開発による都市再生への貢献	… P.54
	III-4 都市再生の効果	… P.58
	III-5 都市計画決定等について	… P.59
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内容	… P.60
	IV-2 交通処理計画	… P.123
	IV-3 供給処理計画	… P.143
	IV-4 周辺環境	… P.144
	IV-5 地区計画との整合	… P.163
	（参考）東京都市計画神南一丁目北地区 地区計画計画（素案）の内容	… P. 175
	（参考）東京都市計画神南一丁目地区 第一種市街地再開発事業（素案）の内容	… P.195

東京都計画都市再生特別地区の変更

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区(神南一丁目地区)	約 1.0ha	123/10 (注 1) ただし、 30/10 以上を 滞在施設、都 市の魅力創造 に資する施設 及びこれらに 付随する施設 の用途とする。 る。	40/10	8/10 (注 2)	1,000 m ²	高層部：145m 低層部：60m ※ 高さの基準点 は T.P. +27.9m とする。	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はこの限りではない。 (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 (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) 給排気施設及び電気設備の部分 (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	1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、550 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 2 発電室の用に供する部分その他これに類するものは、1,050 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 3 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これに類するものは、750 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 4 蓄熱槽の用に供する部分その他これに類するものは 100 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注 1) 5 建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあつては、2/10 を加えた数値とする。(注 2) 6 別添図 1 のとおり電線類の地中化及び神南一丁目北地区街並み再生方針に位置付けられるエリアインフラ整備を行う。

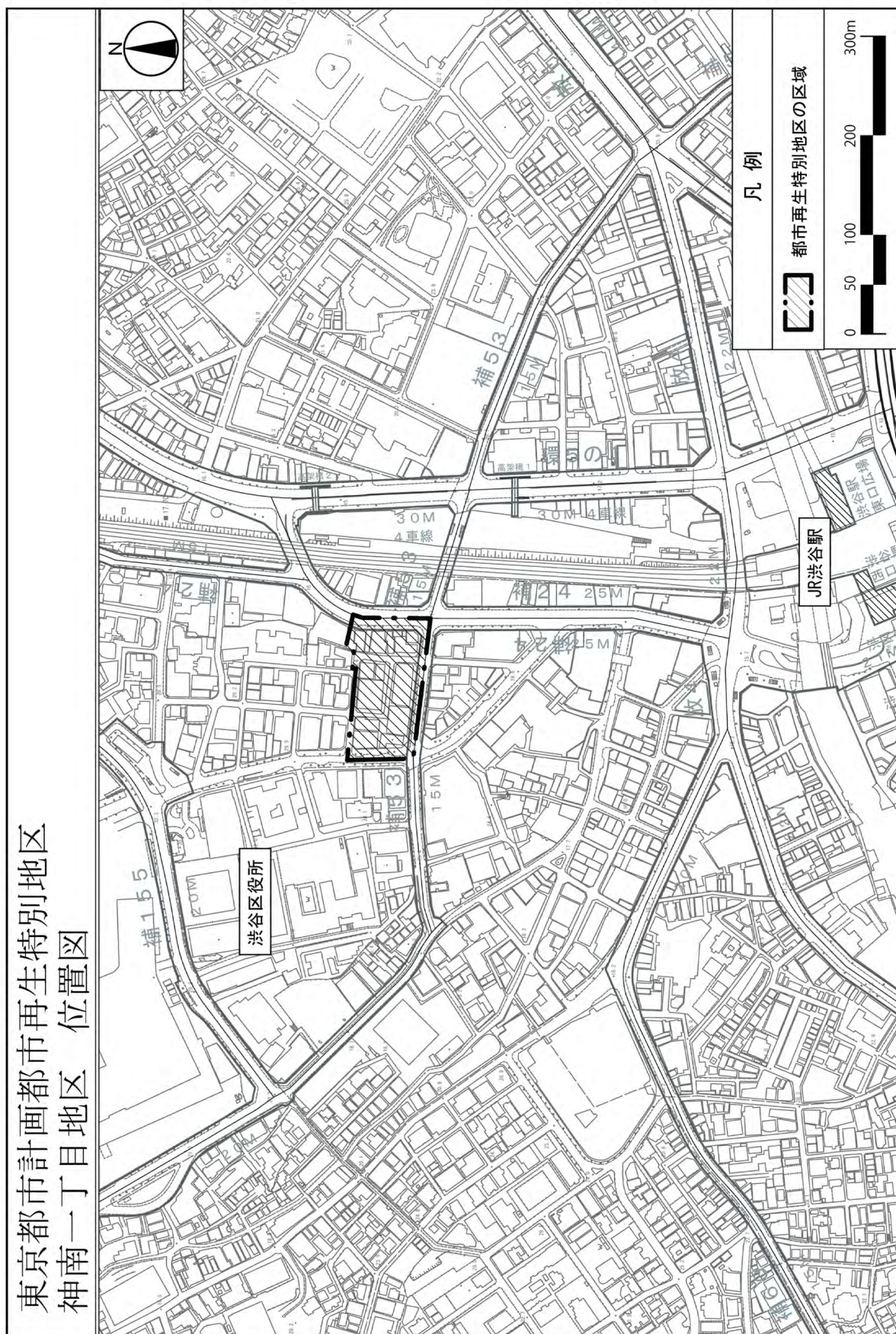
I 都市計画に定める内容を記載した書類（計画書）

[illegible]

「位置、区域及び高さの最高限度並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

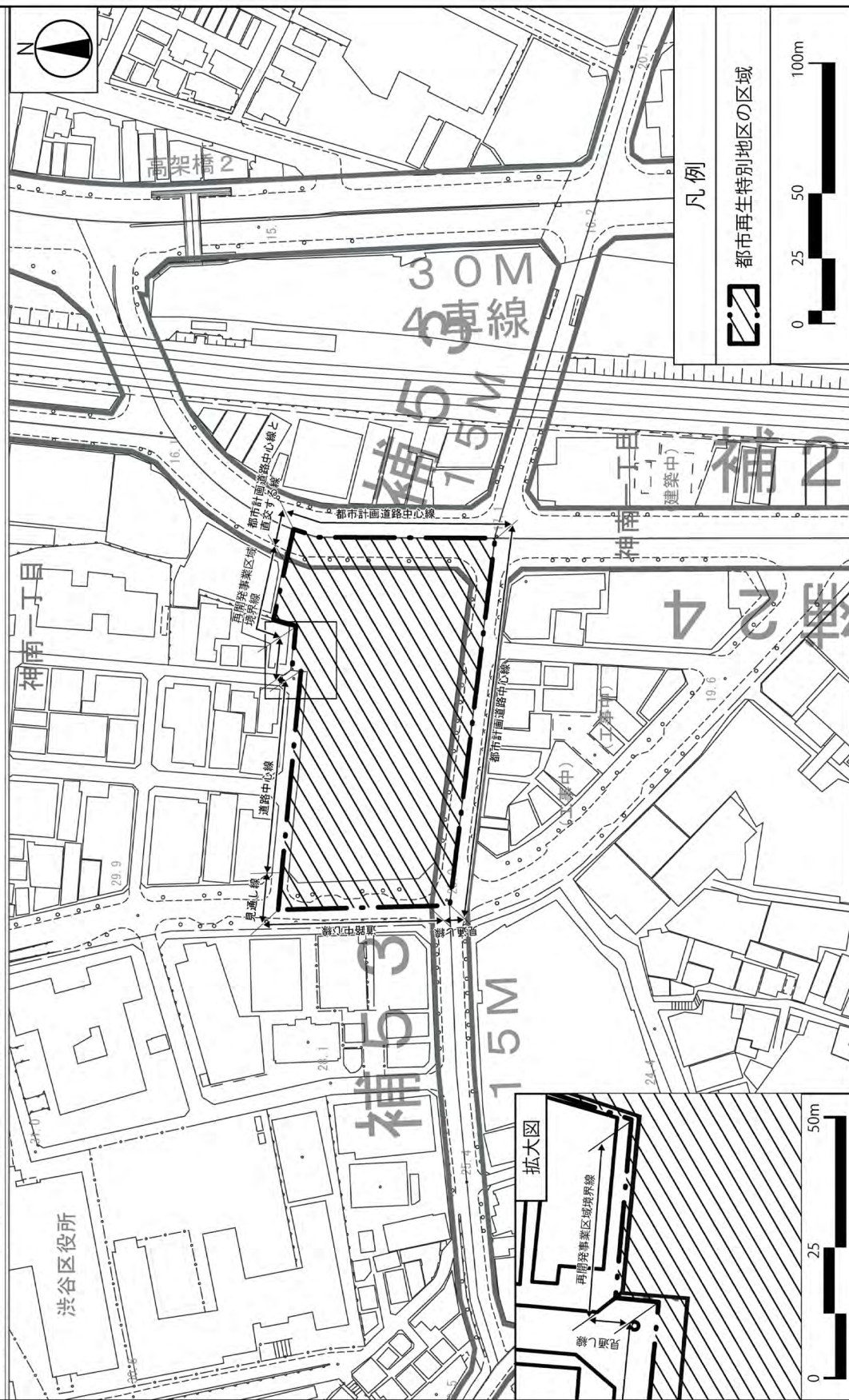
理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

II 都市計画を定める区域を明らかにする図面（計画図）



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1166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）7都市基街都第205号、令和7年10月29日

東京都市計画都市再生特別地区 神南一丁目地区 計画図 1



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7 都市基交第 1166 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) 7 都市基街都第 205 号、令和 7 年 10 月 29 日

東京都市計画都市再生特別地区
神南一丁目地区 計画図 2

凡例

都市再生特別地区の区域

建築物の高さの最高限度
及び壁面の位置の制限

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

道路

敷地

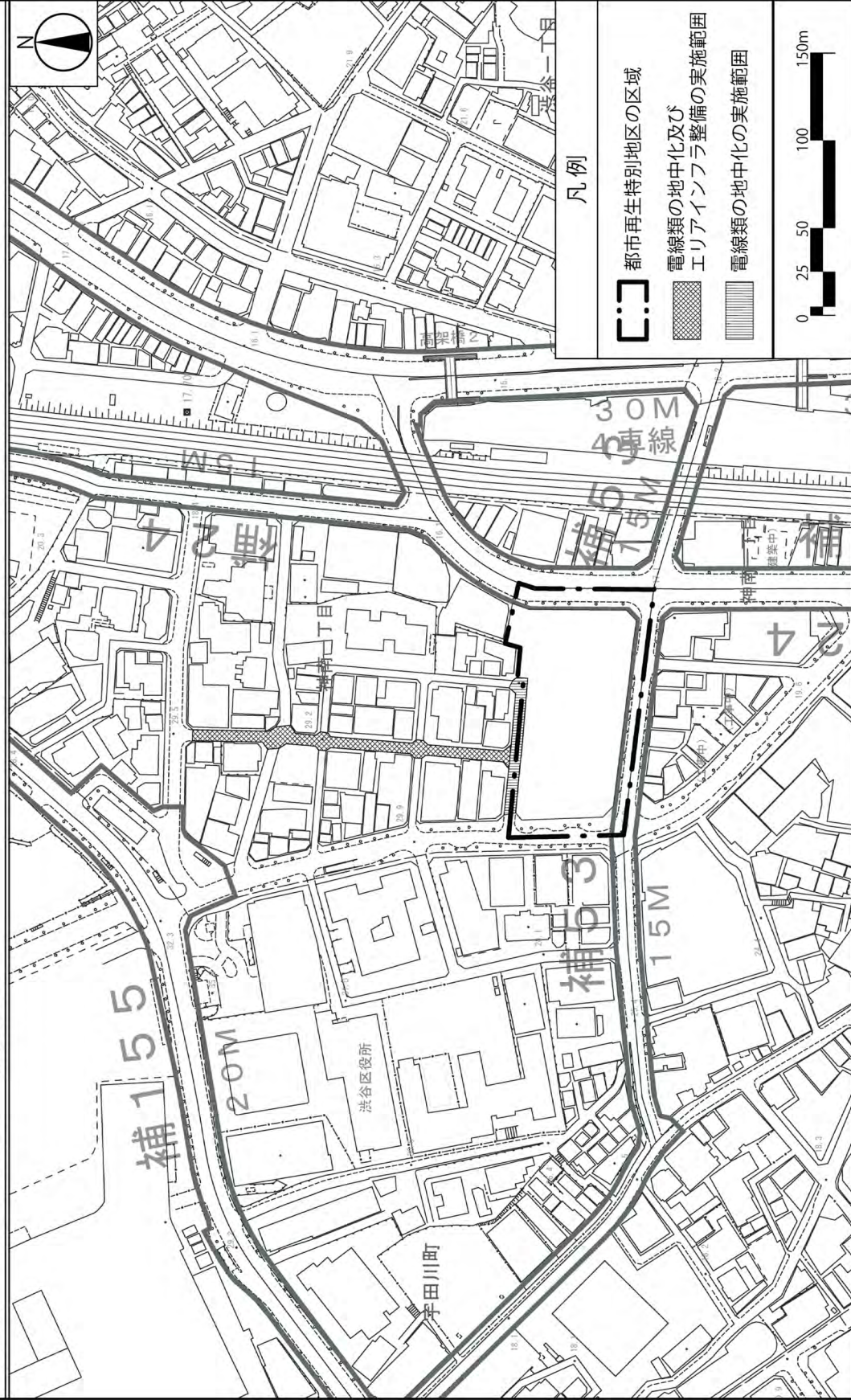
2m

※高さの基準点はT. P. +27. 9mとする。

0 25 50 100m

5

東京都市計画都市再生特別地区 神南一丁目地区 別添図1



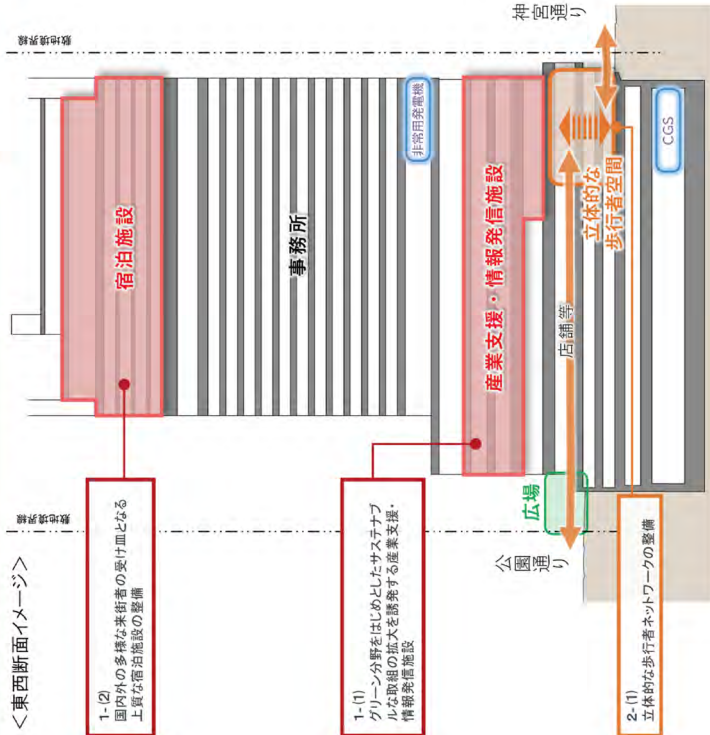
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第1166号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第205号、令和7年10月29日

東京都市計画都市再生特別地区 神南一丁目地区 参考図 1

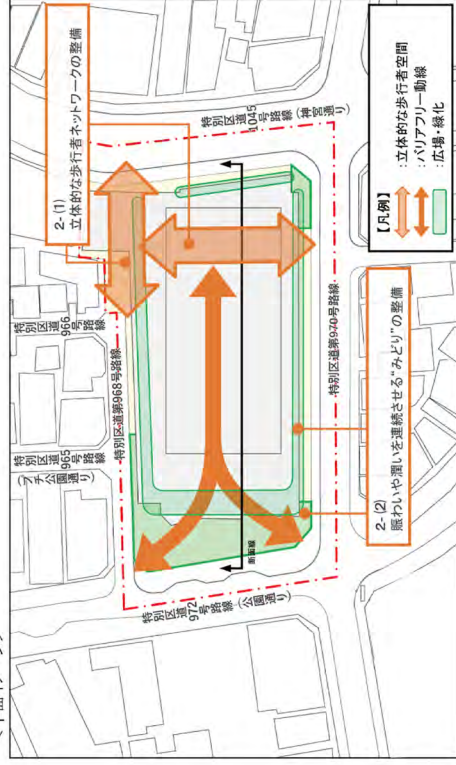
1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を 促進する都市機能の導入

- (1) グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備
- (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備
- (3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用の取組

<東西断面イメージ>



<平面イメージ>



2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤 等の整備

- (1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備
- (2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”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

東京都市計画都市再生特別地区
神南一丁目地区 参考図 2

■ 計画建物のイメージ(地区南東から望む)



Ⅲ 計画に係る理由書

Ⅲ－１ 地区の位置づけ

（１）国の上位計画における位置づけ

１）国家戦略特別区域基本方針（令和７年４月一部変更 閣議決定）

■ 国家戦略特区制度の目的・意義

- ・ 国家戦略特区は、日本の経済社会の風景を変える大胆な規制・制度改革の突破口である。大胆な規制・制度改革を通して経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、産業の国際競争力の強化とともに、国際的な経済活動の拠点の形成を図り、もって国民経済の発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。
- ・ 具体的には、国家戦略特区において、「居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成」、「医療等の国際的イノベーション拠点の整備」といった観点から、規制の特例措置の整備その他必要な施策を、国民の安全の確保等に配慮し、関連する諸制度の改革を推進しつつ総合的かつ集中的に講ずることにより、国内のみならず、世界から資本と人を惹きつけられる、日本の固有の魅力をもったプロジェクト及び当該区域における規制改革等の関連事業を推進していくものである。これにより、「世界で一番ビジネスのしやすい環境」を創出し、民間投資が喚起されることで、日本経済を停滞から再生へとつなげていく。
- ・ 国が自ら主導し国と地域の双方が有機的連携を図ることにより、国・地方・民間が一体となって取り組むべき、国家戦略として日本経済の再生に資するプロジェクトを推進することとしている。
- ・ 国家戦略特区におけるプロジェクトの推進に当たっては、ビジネスや投資を行う側に立った視点やベンチャー企業等による新産業の創出といった視点、さらには大学・研究機関と連携した人材育成の視点などを欠いてはならず、また、全国的な視点に立って、地方を含めた日本全体の発展につなげていくことが必要である。

■ 国家戦略特区制度の目標

- ・ 国家戦略特区制度は、大胆な規制・制度改革によって、「岩盤規制」の突破口を開き、民間の能力が十分に発揮できる、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備し、経済成長につなげることを目的としている。

２）国家戦略特別区域及び区域方針（令和６年９月一部変更 内閣総理大臣決定）

〔東京圏〕

■ 対象区域

- 東京都、神奈川県並びに千葉県千葉市及び成田市

■ 目標

- ・ 世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する。

■ 政策課題

- グローバルな企業・人材・資金等の受入れ促進

- 女性の活用促進も含めた、多様な働き方の確保
- 起業等イノベーションの促進、創薬等のハブの形成
- 外国人居住者向けを含め、ビジネスを支える生活環境の整備
- 国際都市にふさわしい都市・交通機能の強化

■ 事業に関する基本的事項

（実施が見込まれる特定事業等及び関連する規制改革事項）

＜都市再生・まちづくり＞

- 国際的ビジネス拠点の形成に資する建築物の整備【容積率】
- まちなかの賑わいの創出【エリアマネジメント】
- 外国人の滞在に適した宿泊施設の提供【旅館業法】

3) 都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域）地域整備方針（令和3年9月変更 都市再生本部）

■ 整備の目標

〔都市再生緊急整備地域〕

- ・ 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
- ・ 駅施設の機能更新と再編を進めるとともに、それを契機に周辺地域での街区再編および開発の連鎖による総合的なまちづくりを推進し、駅から周辺の個性的な街へ連続する、にぎわいと回遊性のある、災害に強く、安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成

〔特定都市再生緊急整備地域〕

- ・ 渋谷駅の機能更新と周辺都市基盤の再編を契機に、魅力ある商業、業務、文化・交流機能の充実を図るとともに、次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

■ 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項

- 文化・情報発信力をさらに高め、渋谷の活力を強化させるため、様々な世代のニーズに対応し、国際的にも通用する先端的で魅力ある都市機能として、世界に開かれた文化・交流・発信機能や、クリエイティブコンテンツ産業等の先進的な業務機能、産業育成機能、賑わいを強化する商業機能等を積極的に充実・強化
- 地域の活力を継承・発展させ国際競争力の向上に寄与するため、最先端の文化や情報をリアルタイムに世界へ発信する生活文化等の情報発信機能の強化
- 老朽建築物の更新に合わせた街区再編や災害時対策の推進による防災機能の強化
- 国内外からの来街者の多様な活動・交流を支える観光支援・宿泊機能等の充実・強化
- 地域の活力を継承・発展させる世界に開かれた生活文化の情報発信機能の強化
- 震災等に対応できる都市防災機能の強化
- この際、人口・機能等が特に集積する大規模ターミナル駅周辺において都市防災機能の一層の充実

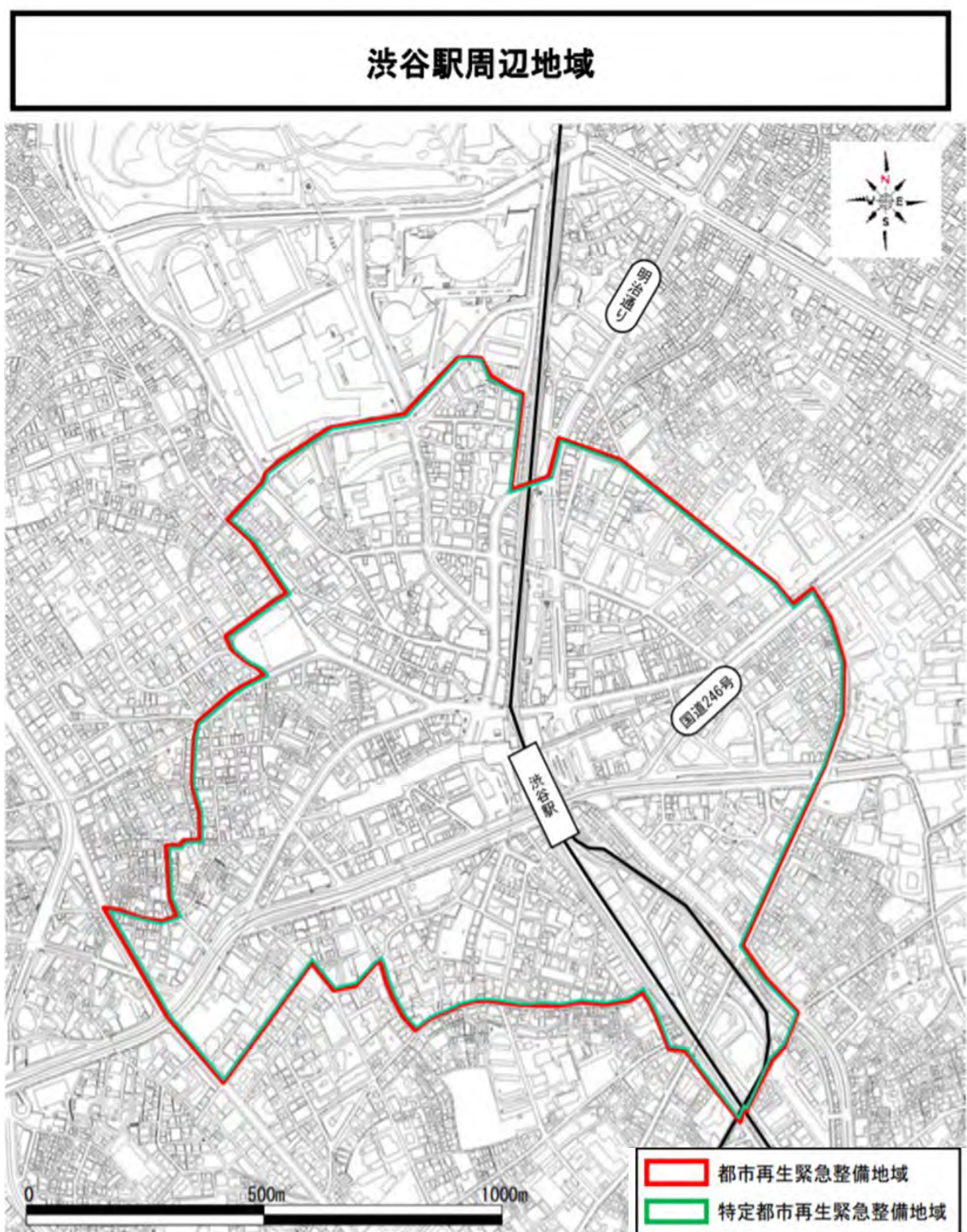
■ 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項

- 地形の高低差の解消やまちの分断の改善など、地形的特性に対応した立体的な歩行者ネットワークの形成を促進
 - ・ 建築空間等を活用した上下移動が容易な動線の確保

- 公共的空地や道路沿道の緑化、保水性舗装などの実施により、景観づくりやヒートアイランド現象の緩和に寄与
- 地域に点在する歴史・文化資源を活かし来街者が楽しむことができ、地域の人々と交流することができる賑わいの公園・広場等の整備
- 都市開発事業に関連した道路整備により、地域内の道路網を強化

■ 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項

- 建築敷地内の空地の活用や鉄道上空等の活用により、地域内の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成を促進
- 道路や公園などのみどりの厚みを生み出し、また渋谷川などの水辺を生かした良質な空間を創出する都市開発事業を誘導し、周辺とも連動した水とみどりのネットワークを形成
- 都市開発事業間での連携のもと、災害時の避難場所で地域の防災活動を支援する広場空間や建築敷地内の溜まり空間などを創出し、災害に強いまちづくりを推進
- 周辺地域において、防犯対策とまちづくりの取組の連携協働により、魅力ある繁華街の再生を促進
- 都市開発事業における敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などヒートアイランド対策を誘導
- 公民連携によるエリアマネジメントの取組みや、まちの持続的・広域的な成長を発信する取組みの検討
- 都市開発事業における建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導
- 都市開発事業において、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入を誘導
- 大規模災害発生時におけるターミナル駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設、備蓄倉庫、情報伝達施設等の整備を推進
- AI、IoT等の先端技術を活用した都市開発事業を促進
- 都市開発事業において、ゆとりある共用スペースや良質なオープンスペースの充実など、新しい日常に向けた対策を誘導



出典：都市再生緊急整備地域 地域整備方針（渋谷駅周辺地域）区域図

4) 国際戦略総合特別区域計画（アジアヘッドクォーター特区）（令和3年3月変更認定内閣府）

■ 特定国際戦略事業の名称

<誘致・ビジネス交流事業>

- 攻めの姿勢に立った外国企業の掘り起こし
- ビジネスマッチングの活性化

<ビジネス支援事業>

- ビジネスコンシェルジュ東京による多様なビジネスサービスの提供
- 行政手続きの多言語によるワンストップ化

<BCPを確保したビジネス環境整備事業>

- BCPを確保した都市インフラの整備
- 先進的なビジネス支援機能の導入

5) アジアヘッドクォーター特区域内ビジョン（平成24年7月 策定 アジアヘッドクォーター特区地域協議会）

〔渋谷駅周辺地域〕

■ 将来像

- ・ ファッションや音楽、デジタルコンテンツ、デザインなどの世界中から高い注目を集めている生活文化に係る情報の発信地として、世界有数のクリエイティブ・コンテンツ産業の集積地としていく。
 - ・ 渋谷駅中心地区には、世界のコンテンツ・クリエイティブ産業をリードしていく国内外企業を誘致するとともに、周辺地区では、既存建築物の活用等により起業家、クリエイターにとって魅力的な空間が形成されている。
 - ・ また、渋谷駅の機能更新やユニバーサルデザインに配慮した道路、交通施設、歩行者動線、広場等の周辺都市基盤の再編・整備等によって、駅と周辺市街地とのネットワークを強化するとともに防災対応力を高める。特に来街者・観光客のアクセス拠点となる渋谷駅中心地区には、文化発信拠点を形成し、来街者・観光客に訴求力の高い“生活文化”情報を発信していく。
- 都市機能
 - ・ 様々な世代のニーズに対応した、文化・交流機能や、クリエイティブ・コンテンツ産業等の先進的な業務機能、産業育成機能、にぎわいを強化する商業機能等を積極的に充実・強化
 - ・ 最先端の文化や情報をリアルタイムで世界へ発信する生活文化等の情報発信機能を強化
 - ・ 国内外からの多様な来訪客の活動、交流等を支える観光支援・宿泊機能等の充実強化
 - ・ 谷地形をはじめ渋谷らしいまちの特性に配慮した歩行者ネットワークや広場空間を整備するとともに、乗換え利便性、ゆとりある駅前広場や歩行者空間の拡充、羽田空港との結節性の向上などにより、にぎわいの創出や交通結節機能を強化する
 - ・ 老朽建築物の更新にあわせた街区再編や各街区の役割連携による災害時対策の推進により、都市防災機能を強化する。
 - 公共施設
 - ・ 地形的特性に対応した多層な歩行者ネットワークを整備する。
 - ・ 地域の強みであるにぎわいや文化・交流・発信機能の強化や、地域に点在する歴史・文化

資源を活かし、来街者が楽しむことができ、地域の人々と交流することができる公園・広場等を整備する。

○ 市街地整備

- ・ 渋谷らしさを活かしながら、新しい渋谷の顔となる拠点を形成するため、まちの玄関口にふさわしい駅前の景観と沿道ごとの特色を活かした個性的な街並みを形成するとともに、建築敷地内の空地の活用や鉄道上空等の活用により、地域内の回遊性を高める歩行者ネットワークを形成する
- ・ 開発街区間で連携したエネルギー管理の合理化や面的なエネルギーネットワーク等を形成する。
- ・ 道路や公園などの質の高い緑の創出、渋谷川などの水辺を生かした良質な空間の創出のほか、敷地内緑化・屋上・壁面緑化等によるヒートアイランド対策や、建築物等の高断熱化・省エネルギー化等、環境負荷低減に向けた取り組みを促進する。
- ・ 備蓄倉庫の設置や一時滞在可能な空間を確保することにより、帰宅困難者対策を講じる
- ・ 自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入等により防災機能を強化する。

6) 2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略（令和 3 年 6 月策定 内閣官房 他）

■ 重要分野における「実行計画」

〔成長が期待される 14 分野〕

○ エネルギー関連産業

- ・ ①洋上風力・太陽光・地熱産業、②水素・燃料アンモニア産業、③次世代熱エネルギー産業、④原子力産業、

○ 輸送・製造関連産業

- ・ ⑤自動車・蓄電池産業、⑥半導体・情報通信産業、⑦船舶産業、⑧物流・人流・土木インフラ産業、⑨食料・農林水産業、⑩航空機産業、⑪カーボンリサイクル・マテリアル産業

○ 家庭・オフィス関連産業

- ・ ⑫住宅・建築物・次世代電力マネジメント産業、⑬資源循環関連産業、⑭ライフスタイル関連産業

7) 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ

「成熟社会の共感都市再生ビジョン」（令和 7 年 5 月 策定 国土交通省）

第 1 章 都市再生の現在地

（2）大都市の再生

- ・ 他方、こうした都市開発プロジェクトに要する用地や手法について見ると、例えば、東京都内の都市再生プロジェクトは、工場跡地や公共所有地の大規模な土地利用転換は減少し、一定の整備がなされた既成市街地等において、中小ビル等の用地を活用して再開発を行うプロジェクトが増加してきている傾向にあるなど、今後は、既存ストック等も活用しつつ、都市の魅力や国際競争力強化に資する持続可能な都市再生が求められている。

第 2 章 今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性

（1）協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- ・ 具体的には、エリアマネジメントの充実、大都市と地方都市との連携による地方創生の

促進、歴史文化や地域産業の継承や振興、隣接する既存ビルとの一体活用、周辺街区のリノベーション、アフォーダビリティの確保など、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、都市再生の枠組みの中で、柔軟な評価を一層促進することが考えられる。

（４）業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 今後の都市開発プロジェクトでは、大都市部における「グローバルなプレーヤーにも選ばれるハイグレードオフィス」や、各都市での「イノベーターを呼び込むスタートアップ施設」等、エリアの特性に応じ、国内外から多様な主体（企業、人材、起業家、投資家等）を惹きつけるような、多様かつ魅力的なビジネス環境整備を一層促進していく必要がある。
- イノベーションを創出する業務施設は、都市に必要な機能であるものの、スタートアップ等、必ずしも当初から大きな利益を生み出すとはいえない業態を受け入れるものであることから、アフォーダビリティの確保にも留意することが望ましい。

（２）東京都の上位計画における位置づけ

１）東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

－サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり－（令和３年３月 東京都）

■ 新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性

- ・ 中小オフィスビルのストックを活用したリノベーションやニーズに応じた用途転換等を進めるなど、長期的観点から東京全体の市街地の再構築を進め、効率性と快適性も兼ね備えた持続可能な都市へと作り変えていく。

■ 地域区分ごとの将来像

〔国際ビジネス交流ゾーン〕

- ・ 国際金融やライフサイエンスといった世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立している。
- ・ 高密な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新が図られている。

■ 特色ある地域の将来像

〔渋谷〕

- ・ 駅周辺の建築物の更新が進み、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、自立分散型エネルギーが確保された中核的な拠点を形成し、ファッションやエンターテインメントなどの先進的な文化を国内外へ発信
- ・ 都市開発諸制度や都市再生特別地区などの活用により、交通結節機能の強化と合わせ、多様な機能が集積した中核的な拠点の形成を推進するとともに、駅周辺では、高い商業集積を生かして、老朽化し機能更新が求められている市街地を、地区計画や街区再編まちづくり制度の活用などにより、共同化や個別建替えを促進することで、にぎわいの維持・増進や防災性を向上

■ 東京が目指すべき将来像

＜世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造）＞

○ 拠点ネットワークとみどりの充実

- ・ 丘陵地や河川・崖線などの自然地形や公園・緑地など一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を推進。

■ 主要な都市計画の決定の方針

＜多様な住まい方、働き方を支える都市づくり（土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針）＞

○ 都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域における整備の方針

- ・ 東京全体の観点から課題に対応するため、区部中心部における都市再生特別地区等の活用により、木造住宅密集地域の改善や、崖線や丘陵地等の骨格的なみどりを保全するなど、広域的に連動した取組を推進する。

＜緑と水の潤いのある都市の構築（環境に係る主要な都市計画の決定の方針）＞

○ みどりの保全に関する方針

□ 骨格となる水と緑の保全

- ・ 崖線や河川、用水沿いのみどりなど、広域的な連続性を持つみどりを、東京のみどりの骨格として、計画的・重点的に保全する。

2) 「未来の東京」戦略（令和3年3月 東京都）

■ 未来の東京を創り上げるために

＜50年、100年先も豊かさにあふれる持続可能な都市をつくる＞

○ 東京が誇る魅力に磨きをかけ、世界を魅了し続ける

- ・ 東京のまちはきれいで、水や緑も豊かにあり、公共交通のきめ細かさや治安の良さは世界に類を見ない。また、食や文化、エンターテインメントなど、ソフト・ハードの多岐にわたる魅力にあふれている。
- ・ こうした東京が培ってきた他都市にはない多様な魅力に磨きをかけ、世界を魅了し続けていく。

＜「新しいつながり」を紡ぎ、安全安心な「新しい暮らし」を追求する＞

○ 多様な人のつながりによってイノベーションを生み出す

- ・ 多様性は、都市の持続可能な成長の原動力であり、ポストコロナを見据え、多様性を圧倒的に高め、選択肢の多い社会を創る。多様な人のつながりによってイノベーションを生み出していく。
- ・ 今後、働き方や雇用形態の流動化等が加速することが見込まれる中、様々な人が出会い、異業種交流やコラボすることにより、東京を新たな価値を生み出す都市へと進化させる。

■ 我々が目指す2040年代の20の「ビジョン」

＜ビジョン10 まちづくり＞

- ・ 新しい日常に対応した住まいや働く場の整備、身近な緑とオープンスペースの拡大、人中心の歩きやすい空間の創出や自転車利用環境の充実等、人が集い、憩う、便利で快適な持続可能なまちづくりが進んでいる。

○ 区部中心部の主な拠点の将来像

〔渋谷〕

- ・ クリエイティブ・コンテンツ産業等が高度に集積するとともに、ファッションやエンターテインメントなど先進的な文化発信拠点が形成

■ 2030年に向けた20+1の「戦略」と122の「推進プロジェクト」

＜戦略9 都市の機能をさらに高める戦略＞

○ 1. 人中心の歩きやすいまちづくりプロジェクト

- ・ 道路空間や駅周辺のリメイクに当たり「車から人へ」カ点を移し、鉄道駅の自由通路やデッキ整備、自転車利用環境の充実（自転車通行空間の整備、自転車シェアリングの普及等）、緑あふれた空間の創出等、人がまち歩きをしやすく回遊性を高める取組を推進

○ 2. 国際競争力を備えた魅力的な拠点の形成

- ・ 世界から人が集まり、交流する、魅力と活力あふれる国際ビジネス拠点の形成に向けた取組を推進するとともに、都市再生や開発に関する様々な制度を活用し、優良な民間開発を誘導することにより、市街地の持続的な更新や都市インフラの整備、東京の活性化に資する様々な都市機能の導入等を推進

〔渋谷駅周辺〕

- 駅機能強化に併せた、縦のバリアフリーの動線や歩行者デッキの整備による、歩行者にやさ

しいまちづくりの推進

- クリエイティブ・コンテンツ産業の集積・成長を促す施設や都市型観光を促す施設の拡充
- 最新メディア技術を活用した魅力発信や情報発信を推進

＜戦略13 水と緑溢れる東京戦略＞

- 水と緑を一層豊かにし、ゆとりと潤いのある東京
 - ・ 気候変動の影響抑制や、新しい日常にも対応したゆとりと潤いのある生活を実現する観点から、都市における水と緑の重要性はますます高まっている。公園や緑地など様々な緑を増やし、水辺を豊かにすることで、世界に誇る都市としていく。

3) 「未来の東京」戦略 version up 2023 (令和5年1月 東京都)

〔戦略11 スタートアップ都市・東京戦略〕

■ 目指す姿

＜次々と新しい産業が生まれる、世界一のスタートアップ都市・東京＞

- 強化のポイント
 - ・ 新たなスタートアップ戦略「Global Innovation with STARTUPS」のもと、スタートアップと共に、東京の課題解決と成長につなげる取組を推進
 - ・ グローバル×10、裾野拡大×10、官民協働×10で未来を切り拓く「10×10×10のイノベーションビジョン」を掲げ、政策目標を強化
 - ・ エコシステムの更なる形成促進のため、ディープ・エコシステムを通じた有望スタートアップへの継続支援や、情報発信を強化

＜主な推進プロジェクト＞

- 技術改革による持続可能な社会の実現
 - ・ 東京コンソーシアムにおいて、有望なスタートアップへの集中支援を実施するほか、脱炭素に寄与するグリーンスタートアップの支援を強化

4) 「未来の東京」戦略 version up 2024 (令和6年1月 東京都)

■ 2030年に向けた「戦略」

＜戦略6 ダイバーシティ・共生社会戦略＞

- ・ ソフト・ハード両面からバリアフリー施策をさらに発展させ、ユニバーサルデザインのまちづくりを一層促進

＜戦略8 安全・安心なまちづくり戦略＞

- ・ 「TOKYO 強靱化プロジェクト」のアップグレードの下、新たな目標を設定する等各施策をレベルアップ

＜戦略9 都市の機能をさらに高める戦略＞

- ・ 道路空間等の効果的な活用や、民間活力を生かした公園の整備など、人々がまちを楽しめる、魅力ある空間を創出

＜戦略11 スタートアップ都市・東京戦略＞

- ・ 官民協働の推進やアントレプレナーシップの育成、資金供給の仕組みなど、多様なスタートアップを生み出し成長を促すための施策を展開

＜戦略12 稼ぐ東京・イノベーション戦略＞

- ・ GX・DXを軸にテクノロジーとイノベーションを生み出し、ヒト・モノ・カネの集積を活かして、東京を世界をリードする強い経済・金融都市へと発展

＜戦略13 水と緑溢れる東京戦略＞

- ・ 「東京グリーンビズ」の旗印の下、100年先を見据え緑を「まもる」「育てる」「活かす」取組を強化し、東京の緑の価値を総合的に向上

＜戦略14 ゼロエミッション東京戦略＞

- ・ 次世代技術による再エネの導入拡大、エネルギー利用の効率化に加え、水素エネルギーの普及拡大などにより、脱炭素化を強力に推進
- ・ サークュラーエコノミーへの移行に向けて、持続可能な資源利用につながる先進的な取組と連携を社会へ展開

■ 重点政策・「人」が輝く

＜世界を舞台に輝く人材を創出＞

- 子供・若者への投資を拡大し、未来を担うリーダーを育成
 - ・ 若者のチャレンジを後押しするサポーターの人材バンクを設置し、学校現場等へ講師を派遣するとともに、民間企業等とも連携し社会全体で挑戦者を応援する気運を醸成

■ 重点政策・国際競争力の強化

＜みどりと生きるまちづくり＞

- 「東京グリーンビズ」を強力に推進
 - ・ 都民をはじめ様々な生体との連携・協力により「まもる」「育てる」「活かす」取組の輪を拡大し、東京の緑の価値を高めていく

＜イノベーションの創出・新たな産業構造への転換＞

- スタートアップと金融の力でサステナブルな都市を実現
- 一大拠点を核として官民協働のチームでスタートアップの成長を強力に後押しするとともに、イノベーションを通じてグローバルな成長や社会課題解決を生み出す

■ 重点政策・安全・安心

＜気候危機へ立ち向かい、脱炭素化を加速＞

- 再エネ実装の加速化とエネルギー効率の最大化を徹底的に推進
 - ・ 次世代技術も活用した再エネ導入の促進とエネルギー効率の最大化などにより、2030カーボンハーフを達成

＜強靱な首都東京を実現＞

- 不断の強化で「100年先も安心」な東京を築き上げる
 - ・ 「TOKYO 強靱化プロジェクト」を立上げ、2040年代に目指す姿や方向性を提示

5) 2050 東京戦略～東京 もっとよくなる～（令和7年3月策定 東京都）

■ 「ビジョン」と2035年に向けた「戦略」

＜スタートアップ＞

- 2050年代のビジョン イノベーションが次々と生まれ世界の変革と成長を東京が牽引
 - ・ 挑戦者が生まれ、世界から集まり、そして挑戦者を応援する都市として、老若男女問わず誰もが夢に向かって羽ばたいている
 - ・ 多様な主体と有機的につながり、ヒト・モノ・カネ・情報が集積したグローバルなエコシステムが形成されている世界最高にスタートアップフレンドリーな東京へ
 - ・ スタートアップが飛躍的に成長する環境が整い、世界を席巻するユニコーンが東京から輩出され、世界の変革と成長を牽引している
- 2035年に向けた政策の方向性

- 挑戦者が生まれ、応援される気運を醸成
 - ・ 様々な夢に向かう挑戦者を生み出していくため、社会全体でのアントレプレナーシップ教育を更に推進
 - ・ 「日本」「海外」という枠組みに捉われず、常に世界を視野に考え行動し挑戦するマインド、世界で活躍する力を備えたグローバル人材を育成
 - ・ 東京を中心に、日本社会全体が挑戦者を応援する気運を醸成し、イノベーションが生まれる東京を実現
- スタートアップが次々と生まれ育つ環境に向けて、支援のエコシステムを深化
 - ・ Tokyo Innovation Base（TIB）を一大支援拠点としたスタートアップエコシステムを一層強化し、起業家に対して幅広い支援を提供
 - ・ 結節点である TIB の特性を生かし、世界中のスタートアップ、企業、国・自治体、学生・若者等によるオープンイノベーションを推進
 - ・ 官民協働の取組を通じ、東京都がファーストカスタマーとしてスタートアップの成長を支援
- 世界を席巻する東京発ユニコーンの輩出に向けて、飛躍的な成長を支援
 - ・ 成長が見込まれるスタートアップに対して、官民連携ファンドの活用などにより資金供給支援を拡大
 - ・ 世界的に有名な海外 VC の誘致など、グローバルプレイヤーとの連携を強化
 - ・ アジア最大級のスタートアップカンファレンス“SusHi Tech Tokyo”を通じて、スタートアップのグローバルな成長を促進
- スタートアップが生まれ、育つフィールドを構築
 - ・ 挑戦者が生まれ、育つ環境の構築に向けて、東京のスタートアップエコシステムを強化し、イノベーションが巻き起こる一大フィールドを展開
 - ・ VC や事業会社、大学等と協定を結び、民間のアイデア、ネットワーク、フィールドなどを最大限に生かした多彩なスタートアップ支援を展開

<まちづくり・住まい>

- 日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く都市・東京
 - ・ 日本の成長を支える高度な都市機能が集積するとともに、「人」や「地域の個性」を大切にした空間があふれる、成長と成熟が両立した都市として更に進化
 - ・ 豊かな緑を備えた拠点や、歴史的なまちなみ、にぎわいある商店街、電柱がなく美しい景観、技術や文化を象徴する都市の顔等、人を惹きつけ魅力ある都市へ
 - ・ 日々の暮らしの基盤である住まいの充実や、災害に強い安全・安心な市街地の形成により、子育て世代をはじめ、あらゆる人が集まり豊かに暮らせるまちが実現
- 2035 年に向けた政策の方向性
- 多様な拠点、まちなみ・景観等を形成するまちづくりや歩いて暮らせるまちづくり
 - ・ ターミナル駅周辺等で、日本経済を支え世界をリードする高度なビジネス機能の集積とあわせ、芸術・文化など多様な機能を取り込み、魅力と活力あふれる拠点を形成していく
 - ・ 人が歩いて暮らせるまちづくりや、歴史・伝統、まちなみ・景観など個性を大切に守るまちづくりにより、地域の価値を向上していく
- 東京の都市づくりの方向性
 - ・ 日本・首都圏の成長を牽引するため、都心・臨海部では国際競争力を高める都市機能の更なる誘導・集積

〔都心部〕

- 国際的なビジネス・交流機能の立地誘導・集積を強化
- まちづくりの方向性～区部～
 - 日本・首都圏の成長を牽引するため、都心では魅力と活力あふれる多様な拠点を形成
 - 成長と成熟が両立した都市として更なる進化を遂げるため、豊かな緑を備え、「人」や「個性」に着目したメリハリあるまちづくりを推進するとともに、誰もが安心して生活できる住まいを確保
- 成長を支える多様な拠点の形成
 - 優良な民間開発を誘導し、市街地の持続的な更新や都市インフラの整備を推進
 - 国際ビジネス・交流の拠点、芸術・文化の発信拠点、スポーツ拠点など、地域の特長を生かした多様な拠点を形成するとともに、水や緑を感じながら、楽しく歩ける都市空間を創出
- 人や地域の個性に着目した都市のり・デザイン
 - 既存建築物のリノベーションを促進し、街の安全性向上、にぎわいの維持・創出を実現
- 生活の基盤となる住まいの確保
 - 都市開発諸制度等による開発と合わせたアフォーダブル住宅の導入に向けた促進策を検討

<緑と水>

- 2050 年代のビジョン 豊かな緑と水が織りなす潤いと安らぎの都市 東京へ
 - 都市に緑があふれ、緑と水のネットワークを形成することで、暮らす人が癒され、来訪者も魅了するサステナブルを超えた、人々の生活と自然の再生が両立する都市へ
- 2035 年に向けた政策の方向性
- 豪雨・暑さ対策や生物多様性の保全・回復に資するよう、今ある緑をまもり、緑の減少に歯止めをかけるとともに、新たな緑を創出し、適切に維持管理
 - 都心における緑の創出を図るため、公園の整備や立体的な緑化などを推進し、緑の持つ多様な機能を社会課題の解決にも活用していく
- 緑と水のネットワーク
 - 気候変動対策や生物多様性の確保等の喫緊の課題への対応に加え、ウェルビーイングの向上にあたり、都市における緑と水の重要性はより一層高まっている。
 - 緑の減少に歯止めをかけ、緑の質・量ともに向上させることに加え、水辺の魅力を高めることで、今ある緑をまもり、魅力ある東京を実現していく。
- 東京グリーンビズ
 - 自然と調和した持続可能な都市を目指し、都民や企業の皆様など様々な方々とともに、東京の緑をまもる・育てる・活かす取組を進める、100 年先を見据えた緑のプロジェクト「東京グリーンビズ」を推進
- 緑を「まもる」～今ある緑を未来へ継承～
 - 緑の減少に歯止めをかけるため、農地や屋敷林など地域に根付いた緑や、豊かな自然を有する地域等を「まもる」取組を推進し、今ある緑を残し、未来へ継承
- 緑を「育てる」～緑に親しみ・育む～
 - 公園整備やまちづくりに合わせた緑の創出や、街路樹の適切な維持管理による安全性や快適性の確保、緑に関する情報共有や様々な主体との連携など、緑を「育てる」取組を推

進し、緑に親しみ・育む機会を創出

○ 緑を「活かす」～緑の多様な機能の活用～

- ・ 豪雨対策や猛暑対策等の社会課題解決にも資するグリーンインフラの導入、豊かな自然を観光資源として活用、木材利用促進など、都市の中で緑の持つ多様な機能を「活かす」取組を推進し、東京の魅力を高める

○ 生物多様性の保全

- ・ 自然と共生する豊かな社会の実現に向けて、市街地の緑の質の向上やエコロジカルネットワークの形成など、都内のあらゆる場所で生物多様性の保全と持続的な利用を推進

<ゼロエミッション>

○ 2050 年代のビジョン 脱炭素社会を実現し、世界のネットゼロ達成に大きく貢献

- ・ あらゆる地域で再生可能エネルギーが実装され、エネルギーが安定的に供給されている「発電する未来都市」が実現。日本発の脱炭素技術で世界をリードし、世界のモデルとなる脱炭素都市へ

○ 2035 年に向けた政策の方向性

□ 再エネ実装や省エネ強化等の加速により、脱炭素化とエネルギー安定供給を実現

- ・ 建物が多く、また、島しょ地域を有するなど東京の特性を踏まえ、次世代型ソーラーセルや浮体式洋上風力、地熱など再エネ実装を加速

□ 気候変動への影響を最小限に抑えるため、あらゆる分野で適応策を推進

- ・ 気候変動に伴い頻発化・激甚化する風水害への備えやヒートアイランド・熱中症対策など、「暑さ」対策をハード・ソフト両面から強化
- ・ 自然環境の保全や気候変動にも対応した農林水産業の実現などに向けた取組を推進

○ GX の実現を支える基盤づくり

- ・ 化石燃料からクリーンエネルギー中心の社会へと転換する GX の加速に向け、GX スタートアップの育成や投資の促進、新技術の早期実装を強化
- ・ 将来の気候変動対策を担う次世代人材への環境教育に取り組むとともに、世界の脱炭素化に向けて都が主体となり都市間連携を加速

○ 気候変動適応策の強化

- ・ 業務ビル等における空調排熱等を利用する取組を評価するなど、建物からの人口排熱対策を推進

<都市の強靱化>

○ 2050 年代のビジョン 災害の脅威から都民を守る世界で最も強靱な都市へ

- ・ 気候変動により頻発化・激甚化する台風や豪雨、一層厳しくなる暑さ等に対し、ハード・ソフトの重層的な備えにより、不安を感じず暮らすことができている
- ・ 大地震があっても「倒れない・燃えない・助かる」まち、火山噴火が起きても都市活動を維持できる都市が構築されている
- ・ まちから電柱が姿を消し、強靱で美しい都市・東京が実現している

○ 電柱がない安全・安心な東京の実現

- ・ 災害時の電柱倒壊による被害等を無くすため、DXの活用等により都道や臨港道路、区市町村道の無電柱化をスピードアップするほか、電柱を増やさないための新たな取組を推進し、都内全域の面的な無電柱化を加速

6) 都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月策定 東京都）

■ 目指すべき新しい都市像

〔新たな地域区分〕

○ 国際ビジネス交流ゾーン

- ・ 「中枢広域拠点域」のうち、特に、国際金融やライフサイエンスといった世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクォーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立しています。
- ・ 高密な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新が図られています。

■ 都市づくりの戦略と具体的な取組

＜戦略01 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成＞

○ 政策方針1 世界をリードする国際ビジネス交流都市を持続させる

□ 取組1 複数の国際ビジネス拠点で持続的な経済成長を牽引する

- ・ 国際ビジネス交流ゾーン内では、拠点の持続的な更新を図るため、都市再生や開発に関する様々な制度を充実・活用し、国際ビジネスプロジェクトを推進します。
- ・ 市街地環境の改善や土地の高度利用を図るには、複数の街区をまとめる大街区化が有効であるため、その効果や手順などについて普及・啓発を図り、土地区画整理事業等を活用した大街区化を促進します。

□ 取組3 起業家や外国人が魅力を感じるビジネス・滞在環境を生み出す

- ・ 駅周辺における開発等の機会を捉え、日本各地の魅力を伝える情報発信施設等の整備を誘導します。

＜戦略02 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現＞

○ 政策方針6 道路空間を再編（リメイク）し、ゆとりやにぎわいを生み出す

□ 取組2 地区内道路をゆとりやにぎわいの場として活用する

- ・ 道路整備により、通過交通が削減される大規模ターミナル駅の周辺では、道路空間等を人が回遊しやすい歩行者空間へ再編し、駅とにぎわいの場が連携する地域軸を形成します。
- ・ 地域特性やニーズに応じた駐車施設の集約化等、駐車場の計画的な配置を誘導することで、駅周辺への車両の流入抑制や路上駐車の対策などを図り、安全で快適な歩行者空間を実現します。
- ・ 開発等に併せて敷地内の緑と道路の緑を連続させ、歩いて楽しく、観て美しい都市空間を創出します。

＜戦略03 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築＞

○ 政策方針13 災害時にも都市活動と都民の生活を継続し速やかな復興につなげる

□ 取組1 復興の目標を明確にし、平時の都市づくりに生かす

- ・ 拠点形成に併せ、自立分散型の発電施設やコージェネレーションシステムの導入を促進するとともに、ネットワーク化によるエネルギーの相互融通を可能にし、地域全体でのエネルギーの面的利用による自立化・多重化を促進します。
- ・ 都市開発諸制度や都市再生特別地区を活用する開発等において、備蓄倉庫や非常用発電機設備の整備を促進するとともに、帰宅困難者の安全確保を図ります。
- ・ 乗降客の多い駅の周辺において、国や区市、民間事業者などと連携し、帰宅困難者等の安

全確保に向けた計画の作成を進め、避難に関するルールを作成や防災備蓄倉庫の設置などを誘導します。

○ 政策方針１５ 都市全体でエネルギー負荷を減らす

□ 取組１ 開発の機会を捉えて、低炭素化、エネルギー利用の高効率化を進める

- ・ エネルギー性能評価に重点を置き、「東京都建築物環境計画書制度」にゼロ・エネルギー・ビル（ＺＥＢ）等、ゼロエミッションの考え方を取り入れ、活用することなどにより、省エネルギービルの普及を促進します。
- ・ エネルギーを高密度で消費する拠点等での開発の機会を捉え、エネルギーを街区・地区単位で融通するエネルギーの面的利用を誘導します。
- ・ 需要パターンの異なる建物用途間でエネルギー融通を行い、エネルギー利用を効率化するため、多様な用途の複合化の誘導等により、環境負荷低減と活力・にぎわいの創出を両立できる開発を促進します。
- ・ 拠点形成に際し、自立分散型の発電施設の立地を促進するとともに、再生可能エネルギーを積極的に導入しながらエネルギーの安定的な供給と事業継続性の確保を図ります。

＜戦略 06 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築＞

○ 政策方針２４ あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくる

□ 取組１ 貴重な緑を守り、活発な都市活動と豊かな生態系を両立する

- ・ 先進的な環境技術の導入によるヒートアイランド対策を推進します。
- ・ 道路整備等に併せ、連続した緑陰による快適な歩行者空間の形成を図ります。

□ 取組２ あらゆる場所に新たな緑を創出し、快適な都市空間を形成する

- ・ 開発の機会を捉え、その地域の持つ歴史やかつての風景を意識しながら、新たな緑や水辺の創出を図ります。
- ・ 区部中心部の大規模な緑と開発により生み出される緑がつながるよう誘導し、潤い豊かな都市空間を創出します。

■ 個別の拠点や地域の将来像

〔渋谷〕

- ・ 駅改良や駅前広場の整備、快適な歩行者空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を生かし、歩いて楽しい地域が形成されています。
- ・ 駅周辺の建築物の更新が進み、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、自立分散型エネルギーが確保された拠点が形成されるとともに、ファッションやエンターテインメントなどの先進的な文化が国内外へ発信されています。
- ・ 再生された渋谷川の親水空間を軸に、緑の遊歩道が整備されるなど、水と緑のネットワークが形成されています。

7) 都市再開発の方針（令和３年３月 東京都）

〔渋谷駅周辺地域〕

■ 地区の再開発、整備などの主たる目標

- ・ 特徴ある地形の下で形成された商業・業務・文化機能の集積を生かし、周辺の緑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情報発信拠点を形成する。
- ・ 駅施設の機能更新と再編を進めるとともに、それを契機に開発の連鎖による総合的なまちづくりを推進し、駅から周辺の個性的な街へ連続する、にぎわいと回遊性のある安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成する。

■ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要

- ・ 様々な世代のニーズに対応した先端的で魅力ある商業・業務・文化・交流・産業支援機能等の充実・強化を図る。
- ・ ユニバーサルデザインに配慮しつつ、乗換え利便性の向上、ゆとりある交通広場や歩行者空間の拡充などにより、交通結節機能の強化を図る。
- ・ 多様な都市活動を支える居住・宿泊機能の強化を図る。

■ 建築物の更新の方針

- ・ 老朽建築物の更新や災害時対策の推進による防災機能の強化を図る。

■ 都市施設及び地区施設の整備の方針

- ・ 地形的特性に対応した立体的な歩行者ネットワークの形成を促進する。

8) 東京都景観計画（平成30年8月改定 東京都）

■ 良好な景観の形成に関する方針

〔区部〕

＜都心部を中心とする風格のある景観の形成＞

○ 風格のある都心、個性豊かな拠点

- ・ 都心、新宿、渋谷、品川など、超高層建築物が群をなす地域では、多様な魅力とともに、地域全体としてまとまりのあるスカイラインや景観の形成を図る。
- ・ 都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、個々の計画における景観への配慮はもとより、その周辺を含め、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する。

9) 緑確保の総合的な方針（改定）（令和2年7月 東京都・特別区・市町村）

■ 緑のまちづくりへの取組

○ まちづくりなどの機会をとらえた緑の創出とネットワーク化

- ・ 民間開発による緑化空間は、公園緑地や街路樹、水辺の緑などとの連携により、まとまりや連続性が生まれ、緑のネットワークを形成
- ・ 形成される緑のネットワークを緑の骨格として捉え、今後、新たなまちづくり事業等が行われる際は、こうした緑のつながりをより一層充実させるよう、緑の配置や機能を効果的に誘導

10) 東京が新たに進めるみどりの取組（令和元年5月 東京都）

■ 東京が新たに進めるみどりの取組 - 4つの方針と主要施策 -

○ 方針Ⅰ：拠点・骨格となるみどりを形成する

- ・ 都市開発諸制度等の活用により、開発に併せて公園的空間や緑地の整備を誘導し、新たな緑や水辺の創出を図っていく。
- ・ 道路整備や河川改修に併せた公園・緑地の整備や周辺の敷地の緑化を誘導することで、厚みのある緑のネットワークを形成する。

○ 方針Ⅲ：みどりの量的な底上げ・質の向上を図る

- ・ 都市開発諸制度等を適用した建築や開発行為の際には、みどりの計画諸制度により、事業者による良質なみどり空間の形成を誘導していく。

11) 東京 GREEN BIZ 東京都の緑の取組 Ver. 3 (令和7年1月 東京都)

■ 「育てる」取組

＜東京グリーンビズ・ムーブメントの推進 ～東京の緑を知り、親しむ～＞

○ 概要

- ・ 東京グリーンビズのより一層の推進を目指し、官民連携の推進（コラボレーションパートナー）や、「東京グリーンビズマップ」の公表、イベントの開催・出展などを通じて、都民の皆様が緑に触れ親しむ機会を創出します。

＜東京グリーンビズ・ムーブメントの推進 ～東京の緑を知り、親しむ～＞

○ 概要

- ・ 都では、誰もが緑に親しみ、憩える環境を創出するため、都民の皆様をはじめ様々な方々と協働して緑を活かし、育て、次世代に継承する取組を推進しています。このような取組は、地域コミュニティの活性化や多世代交流、子供たちの環境教育にも寄与しています。

□ 開発区域外における緑の保全・創出に資する取組の促進

- ・ 都市開発諸制度を活用し、開発区域外における緑の保全・創出の取組を公共貢献として評価し容積率を緩和するなど、民間による緑の保全・創出を促進します。

■ 「活かす」取組

＜自然が有する機能を活用する「グリーンインフラ」の導入＞

○ 概要

- ・ 自然が有する機能を、豪雨や猛暑など激甚化・頻発化する自然災害への対応、生物多様性の保全・回復や都市の快適性の向上など、様々な社会課題の解決に活用するため、都有施設や民間施設等でのグリーンインフラの導入が求められています。

○ 強化する主な取組

□ 立体的な緑化の推進

- ・ 都内のあらゆる空間における緑の創出を図るため、屋上や壁面等を活用した立体的な緑化を推進していきます。

＜豊かな自然を活用・発信＞

○ 概要

- ・ 東京に存在する豊かな自然を改めて知る・感じることで、緑への親しみが向上し、生物多様性にも貢献する保全活動や人々の交流の気運を高められるような取組の推進が求められています。

＜緑の多様な価値を活かす＞

○ 概要

- ・ 緑の持つ多様な価値を発信することで、東京がもつ豊かな緑の機能などの認知度や関心を向上させ、基金・募金の活用や、ファンド等を通じたサステナブルファイナンス推進など、緑化事業に関する取組へ繋げることが求められています。

12) 東京都生物多様性地域戦略 (令和5年4月 東京都)

■ 2050年東京の将来像

- ・ 市街地内でも公園、社寺林、屋敷林、農地、企業緑地等のほか、自宅の庭など小さいみどりが、人による利用の視点とともに、生きもの本来の生息・生育環境となる自然の植生を参考に植栽されるなど、生態系に配慮された緑化が行われ、みどりの質が向上しています。

これにより、都市空間全体で生物多様性の向上が図られ、都民生活の質に寄与し、生物多様性の保全と利用とのバランスが保たれています。

■ エコロジカルネットワークの形成

- 多様な生きものの生息・生育地、移動経路などが確保されるよう、建築物等の敷地における緑地や水辺の保全・創出を行い、エコロジカル・ネットワークの形成に貢献します。

■ 開発時における生物多様性への配慮及び新たな緑の創出

- 開発を行う場合には、地域の生態系への影響を回避・低減するだけでなく、地域に応じた在来種を植栽するなど、生態系に配慮した緑地や水辺を積極的に創出します。

13) ゼロエミッション東京戦略 2020 Update & Report (令和3年3月 東京都)

■ ゼロエミッション東京戦略のアップデート

- 2019年12月に策定したゼロエミッション東京戦略では、東京都が特に重点的に取り組むべき分野を6分野14政策に体系化し、2050年のゴールと2030年のターゲット、アクションを明示
- 今回のアップデートでは、今後10年間の行動を加速させるため、到達すべきターゲット（マイルストーン）を強化
- 2030年カーボンハーフの実現に必要な社会変革のビジョンとして「2030・カーボンハーフスタイル」を提起し、これに向けたアプローチや、直ちに加速・強化する取組を示す

■ 政策展開の加速・強化

<戦略Ⅰ エネルギーセクター>

- 政策1 再生可能エネルギーの基幹エネルギー化
(直ちに加速・強化する取組)
- 都内産再エネ電力の地産地消の推進
- 都条例等を活用した再エネ利用拡大と企業連携
 - ・ キャップ&トレード制度等による建物での再エネ利用や都内再エネ電力供給を更に拡大
 - ・ RE100宣言企業とともに再エネ電力利用拡大に向けたムーブメントを展開

<戦略Ⅱ 都市インフラセクター（建築物編）>

- 政策3 ゼロエミッションビルの拡大
(直ちに加速・強化する取組)
- ゼロエミッション事業所の拡大
- 新建築物
 - ・ 建築物環境計画書制度による「ZEB評価」や再エネ電力利用の検討義務等により、エネルギー性能等のより優れた建物の建築を推進

<戦略Ⅲ 都市インフラセクター（運輸編）>

- 政策4 ゼロエミッションビークル（ZEV）の普及促進
(直ちに加速・強化する取組)
- ZEVの普及に不可欠な社会インフラの整備

<戦略Ⅳ 資源・産業セクター>

- 政策5 3Rの推進
(直ちに加速・強化する取組)
- 再生資源の循環的な利用促進
 - ・ 焼却灰をセメント原料化して製造した製品を土木建築資材として使用するなど、再生資

14) 東京都環境基本計画2022(令和4年9月 東京都)

■ 地域別配慮の指針—中枢広域拠点(国際ビジネス交流ゾーンを含む)—

○ 気候変動対策

- ・ 開発や建築など、都市更新の時期に合わせて、よりエネルギー効率の良い都市構造や建物へと更新していくことで、中枢広域拠点域全体のエネルギー消費量、温室効果ガス排出量を削減していく。
- ・ 開発等に当たっては、都市開発による温室効果ガス排出量や自動交通量の低減を図る。拠点開発等を効率的に進めることでエネルギー効率の良い都市構造としていく。
- ・ 多様な都市機能が集積していることから、地域冷暖房などによるエネルギーの面的利用の活用に努めていく。
- ・ 建物の利用に当たって、街区内等で連携した効率的なエネルギーマネジメントができるよう十分配慮する。

○ 環境負荷の少ない交通

- ・ 今後も大規模な都市開発が進行することから、高度に発達した公共交通網や通勤・通学のみならず多様なニーズに対応する自転車を十分生かすことに留意して、自動車交通に過度に依存しないよう計画する。

○ 大気環境の向上

- ・ 自動車の発生集中交通量が増大する土地利用及び都市開発に当たっては、自動車利用の抑制や平準化等を考慮した計画とすることにより大気環境の向上を図る。

○ 生物多様性の保全・みどりの創出

- ・ 地域内に残されたみどりの保全に努めるとともに、建替えなどを契機とした緑地の創出を行い、公園などの緑地や河川を軸とするエコロジカル・ネットワークの保全と回復を進める。
- ・ オフィスビル等において、生態系に配慮した緑化や緑地に生きものを呼び込む取組に努める。
- ・ 緑化計画の策定に当たっては、地域の在来植物を中心とし、生物多様性に配慮した緑化を検討する。
- ・ 空地が少ない地域でも、限られた空間を生かした屋上緑化・壁面緑化等を推進する。

○ 水循環の再生と水辺環境の向上

- ・ 特に大規模開発等では、積極的な雨水利用や広域循環供給地域での下水再生水の利用を進める。

○ 景観形成 歴史的・文化的遺産の保全・再生

- ・ 東京の成り立ちを伝える街並みや建造物、多様な個性と特徴ある地域、台地と低地がつくる地形の起伏や崖線による緑の帯など、本地域の各所に存在する、これら個々の景観特性を際立たせ、首都にふさわしい魅力的で多様性に富んだ景観形成を図る。

15) 2030年カーボンハーフに向けた取組の加速—Fast forward to “Carbon Half”—

(令和4年2月 東京都)

■ 規制等も含めた、施策の抜本的強化

<業務・産業部門>

- 2030 年カーボンハーフスタイル～社会変革のビジョン～
 - ・ 民間ビジネス等とも連携した都内での太陽光発電設置や自家消費が拡大
 - ・ 都外再エネ設備からの電力利用や脱炭素熱利用も含め、再エネ利用を前提とした都市づくり
 - ・ 新築時でのゼロエミビルの標準化と、既存建物のゼロエミビルへの移行が進展。都市を形作る建物はサステナブル投資等を呼び込む「脱炭素型」に
- 2030 年に向けた取組の基本的考え方
 - ・ 省エネの最大化
 - ・ あらゆる分野で脱炭素エネルギーへ転換
 - ・ 低炭素資材利用への転換等も併せて推進

16) ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ（令和 7 年 3 月 東京都）

■ 2050 年ゼロエミッションに向けた新たなマイルストーン -2035 年施策目標-

- ・ 2035 年までに温室効果ガス排出量を 2000 年比で 60%以上削減する新目標を設定
- ・ 国際的に求められる水準も踏まえ、エネルギー・資源の大消費地として更なる削減に意欲的に取り組みます。
- 2035 年温室効果ガス排出量削減目標の達成に向け、31 の個別目標を掲げ、あらゆる分野で実効性のある取組を推進
 - ・ エネルギー消費量（2000 年比）50%以上削減
 - ・ 再生可能エネルギー電力利用割合 60%以上

■ 再生可能エネルギーの基幹エネルギー化

- 取組強化の方向性
 - ・ 再エネ電力の導入を更に拡大する基盤として、蓄電池の導入やデマンドレスポンスの促進など、都内の電力需要を再エネ電源の調整力に活用できる環境を整備

■ ゼロエミッションビルの拡大

- 2050 のあるべき姿
 - ・ 都内全ての建物がゼロエミッションビルに
- 取組強化の方向性
 - ・ 制度や一体的設計手法で、大規模新築建物の計画段階からの省エネ・再エネ利用や建築時の CO₂排出量削減の取組を誘導

17) 東京都防災対応指針（平成 23 年 11 月 東京都）

■ 今後の防災対策

＜多様な主体が個々の防災力を高めるとともに、主体間の連帯を強化する＞

- 首都直下地震への備え
- 発災時の安定的な情報通信の確保
 - ・ 大型ビジョンやデジタルサイネージを活用し、音声や文字による情報提供を実施するなど、災害時要援護者が情報を得やすい環境整備に向けた取組も行っていく。
 - ・ 情報提供の基盤となる電力の確保に向けて、自家発電設備の整備や燃料の確保などの取組を進め、安定的な情報提供に向けた体制を整えていく。
 - ・ 住民への情報提供、情報通信基盤の強化。
- 住民、事業者等の防災力の向上

- ・ 各事業者に対し、帰宅困難者対策として、一斉帰宅の抑制等について普及啓発等を行うことにより、事業者の地域における責務を浸透させるとともに、その具体的な内容を事業所防災計画に反映させていく。

＜あらゆる事態に備え、個別施策の徹底強化と施策の複線化・多重化を促進する＞

○ 東海・東南海・南海連動地震等への備え

□ エネルギー確保の多様化による都市機能の維持

- ・ 発災時に都民生活を守り、都市機能を維持するため、自立・分散型発電の導入を促進する。導入に当たっては、都有施設のみならず、民間の都市開発とも連携しながら設置を進める。
- ・ 高効率なコージェネレーション発電など環境性能の高い設備の導入を促進していく。

18) 東京都地域防災計画 震災編（令和5年1月修正 東京都防災会議）

■ 東京都帰宅困難者対策条例に基づく取組の周知徹底

- ・ 事業者は、事業所防災計画等において、従業員等の施設内待機に係る計画を定めておく。テナントビルの場合や入居者が複数存在する複合ビルの場合、企業はビルの施設管理者や他の入居者と連携し、建物ごとの個別の事情に応じて、あらかじめ役割分担を取り決める。
- ・ 従業員等が企業等の施設内に一定期間待機するためには、必要な水、食料、毛布、携帯トイレ、簡易トイレ、衛生用品（トイレットペーパー等）、燃料（非常用発電機のための燃料）等をあらかじめ備蓄しておく必要がある。高層ビルに所在する企業等においては、エレベーターが停止した場合に備え、備蓄品の保管場所を分散させておくことも考慮する必要がある。

■ 帰宅困難者への情報提供通信体制整備

- ・ 帰宅困難者などの円滑な行動を確保すべく、情報提供ガイドラインを基に、国・都・区市町村・事業者は取組を進めていく。

■ 一時滞在施設の確保及び運営の支援

- ・ 事業者や学校等は、区市町村や都の要請に応じて、管理する施設を一時滞在施設として提供することを検討し、受入可能な場合は、区市町村と協定を締結する。
- ・ 要配慮者等への対応を図るため、一時滞在施設の待機スペースの一部を要配慮者への優先スペースとすることや、外国人にも分かりやすいピクトグラム等の活用、「やさしい日本語」、英語、中国語等の誘導案内板等による対応を検討するなど受け入れのための態勢を整備する。

■ 帰宅支援のための体制整備

- ・ 事業者は、帰宅抑制のち、混乱が収拾してからに従業員等が安全に帰宅できるよう、事前に帰宅のためのルールを設定しておく。

19) スタートアップ協働戦略 ver. 1.0

～スタートアップと東京都で「未来の東京」を共創する～（令和4年2月 東京都）

○ NEXs TOKYO（スタートアップ総合支援拠点の運営）

- ・ スタートアップの成長促進に資する支援パートナーとの連携を目指す。
- ・ スタートアップ支援施設などの各地域の既存支援機関と積極的に連携し、各機関の会員が有する事業課題について、強みを持つ連携先へとつなぎ、課題の解決が可能となる

HUB 機構の構築を目指す。

○ ベンチャーファンド

- ・ イノベーションの創出やグローバルな活躍を目指すベンチャー企業を後押ししていくとともに、ベンチャー企業に対する民間投資の活性化につなげていくことを目指す。

○ 都インキュベーション施設の提供

- ・ 新産業や成長の見込まれる分野の新規創業者を多く輩出するため、都内創業を目指す又は創業間もない中小企業に対して、インキュベーション施設を提供する。
- ・ 創業者にとっての壁となっている場所と経営ノウハウ不足の問題に対し、低廉な家賃でのオフィス提供と、経営相談・支援機能を一体的に提供することで、創業者の発展を図る。

○ スタートアップ・エコシステム 東京コンソーシアム

- ・ 東京にスタートアップ・エコシステムのグローバル拠点都市としての地位を確立させることで、国際競争力の強化、スタートアップの創出や成長、ひいては東京の経済の持続的な発展を実現し、また、スタートアップ・エコシステムによるイノベーションを社会に実装し、地域に還元する活動を推進することを目的とする。
- ・ スタートアップ・エコシステムランキングにおいて、2030 年までに世界第 5 位以内を目指す。

20) Global Innovation with STARTUPS (令和 4 年 1 1 月 東京都)

■ 世界を見据えた東京の戦略

＜未来を切り拓く 10×10×10 のイノベーションビジョン＞

○ グローバル×10

- ・ 起業時から世界を見据え、海外 VC 等から資金を調達して世界市場に進出するスタートアップを数多く輩出。
- ・ 東京からグローバルなイノベーションを起こしていく。
- ・ 指標：東京発ユニコーン数 5 年で 10 倍

○ 裾野拡大×10

- ・ 自分の頭で考え、失敗を恐れず、多様性を認める学びから起業家性を育み、起業等にチャレンジしやすい社会を実現。
- ・ 地域の課題を解決する幅広いイノベーションを起こしていく。
- ・ 指標：東京の起業数 5 年で 10 倍

○ 官民協働×10

- ・ 行政がイノベーションを生み出すスタートアップの力を取り入れ、新たな成長を呼び込み、様々な社会課題を解決。
- ・ スタートアップと行政がパートナーとなり未来を実現する。
- ・ 指標：東京の協働実践数 5 年で 10 倍

■ イノベーションを起こす“場づくり”

○ “TOKYO Innovation Base” 構想

- ・ 国内外から VC、アクセラレータ、大企業、大学、学生、行政等のスタートアップに関わる様々な団体等が集まり、アーリー以前のスタートアップ等に重点的な支援を提供する一大拠点を構築。
- ・ 拠点で生まれ・成長したスタートアップを民間支援施設等に送り、グローバル化に向け

て更に成長を加速。

- 官民のスタートアップ支援を広げ、つなげ、育てる
 - ・ スタートアップ支援施設のマネージャー等を集めた交流会を開催し、支援情報の交換等を促す。参加者を取り込むことで、エコシステムを拡充する。
 - ・ 都と、国内外の VC、アクセラレータ、大企業等が協定を締結し、民間のアイデア、ネットワーク、フィールドなどを最大限に生かしたこれまでにない多彩なスタートアップ支援を先行して実施（HTT やフェムテック等をテーマとした取組には重点支援）し、支援の主体を増やす。

■ 大学との強力な連携を実現

- スタートアップ・エコシステム形成支援事業 GTIE（Greater Tokyo Innovation Ecosystem）
 - ・ 都は幹事自治体として参画することで、起業活動支援、アントレプレナーシップ人材の育成などの活動をサポートするとともに、スタートアップ政策について継続的に意見交換を実施。
 - ・ 東京圏の大学での広域的な展開を図る。
- 資金支援メニューの充実
 - ・ 学内研究者等の起業に向けた支援を行う大学や大学 VC に対し、都が資金サポート等の支援を行う枠組みを構築する。
 - ・ 大学 VC が運営するファンドに対して都が LP 出資を行うことで、グローバル展開を目指す都内 SU へ資金支援を実施する。

21) 神南一丁目北地区 街並み再生方針（令和6年12月変更 東京都）

■ 整備の目標

- 歩いて楽しいウォーカブルな歩行者空間の形成
 - ・ 公園通り、神宮通り、ファイヤー通り等の広幅員道路の沿道は、低層部へのにぎわいの誘導による連続した路面店の街並みと回遊性向上に資する歩行者ネットワークの形成及び歩行者環境の向上等により、多様なにぎわいやアクティビティが生み出されるような、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形成を図る。
- プチ公園通りにおける魅力的な環境創出
 - ・ 地域の特徴的なストリートであるプチ公園通りは、電線地中化等を通じて防災性を向上するとともに、低層部へのにぎわいを誘導し、沿道の個性的な店舗の連続と歩きやすい空間の整備により、更に魅力的な環境創出を目指す。
- 代々木公園へとつながる緑豊かな環境の形成
 - ・ 公園通り、神宮通り、ファイヤー通り等の広幅員道路の沿道は、緑化を推進し、代々木公園へとつながる緑豊かな沿道空間を形成する。

（３）渋谷区の上位計画における位置づけ

１）渋谷区基本構想（平成２８年１０月 渋谷区）

■ 基本構想のもとになる価値観

- 渋谷区はどこへ向かうのか
 - ・ 渋谷区が目指すのは、規模こそ異なるものの、ロンドン、パリ、ニューヨークなどと並び称されるような『成熟した国際都市』です。
- 渋谷区はどうやって向かうのか
 - ・ 成熟した国際都市へと進化してゆくために、渋谷区は「ダイバーシティとインクルージョン」という考え方を大切にします。
 - ・ この地上に暮らす人々のあらゆる多様性（ダイバーシティ）を受け入れるだけにとどまらず、その多様性をエネルギーへと変えてゆくこと（インクルージョン）。

■ 渋谷区の未来像

- ちがいを ちからに 変える街。 渋谷区

２）渋谷区まちづくりマスタープラン（令和１年１２月 渋谷区）

■ 目指すべき都市構造

- 拠点の将来像

〔渋谷〕

- ・ 駅周辺の施設の更新が進み、商業・エンタテインメント、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、生み出される先進的な文化・産業が国内外へ発信され、世界中の人々を惹きつけています。
- ・ 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、渋谷を体現する多様なスケールが共存したまちが形成されています。
- ・ 駅改良や駅前広場の整備、駅からまちへつながる放射状・環状方向の歩行者ネットワークの整備やバリアフリー化が進み、快適に楽しく歩けるまちが形成されています。
- ・ 快適な歩行者ネットワークの形成により周辺地域を結び、回遊性の高い国際的な観光・商業エリアが形成されています。
- ・ 24 時間、安全で安心な活動環境が整えられています。
- ・ 先端技術を活用したエネルギーの効率化や、エネルギーの地産・区消が推進され、サステナブルな都市環境が形成されています。

■ 渋谷区が目指す将来像とまちづくりのアプローチ

＜土地利用・市街地整備の方針＞

- 多様なライフスタイルを実現する生活環境の創出
 - ・ 「子育て支援」「福祉」「住環境」「文化・産業」分野等の政策が連携されることにより、多様な人が自分らしいライフスタイルを実現できている。
- 人々がいきいきと過ごせるパブリックスペースの創出
 - ・ 歩行者・自転車・新たなモビリティなどの安全で快適なネットワークが張り巡らされている。
- 環境問題や災害リスクに対応するみどりや仕組みの構築
 - ・ 多様で豊かなみどりが渋谷の自然や人をつないでいる。
- 多様な文化や新しいビジネスを生み育てる舞台づくり

- ・ 渋谷区の特徴である「多様性」「寛容性」「進取の精神」を活かし、文化・ビジネスを生み出す世界的な拠点となっている。

■ 分野別まちづくりの方針

＜土地利用・市街地整備の方針＞

○ 中心拠点ゾーンの方針

- ・ 道路・交通ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能が集積する「中心拠点ゾーン」では、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、「働く」「遊ぶ」「暮らす」など多様な都市機能の高度な集積を図ります。

〔渋谷駅周辺〕

- ・ これまで形成された多様な文化を残しながら、「遊ぶ」「働く」「暮らす」など、あらゆる活動が多様化、複合化することに対応します。
- ・ 新たに多様な規模の産業・機能・人が高度に集積し交わる環境を形成します。
- ・ 商業・エンタテインメント、コンテンツ系産業、文化・交流機能、宿泊・滞在機能、居住・生活機能等が複合的な集積を図ります。
- ・ 界隈性ある街並みで、渋谷らしさを体現したまちの形成を図ります。
- ・ 駅改良や駅前広場の整備、駅からまちへつながる放射状・環状方向の歩行者ネットワークの整備やバリアフリー化を進めます。

○ 拠点ゾーンの方針

- ・ 商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、生活に必要な都市機能が集積し、主要な交通結節点である「拠点ゾーン」では、固有の地域性を生かし、活発な都市活動が展開されるまちとして、多様な都市機能の集積を図ります。

＜都市防災の方針＞

○ 帰宅困難者対策の推進

- ・ 災害時に帰宅困難者を円滑に誘導するため、大規模建築物の設置者や事業者と連携し、帰宅困難者受入施設の拡充を図ります。

＜都市環境形成の方針＞

○ 低炭素型都市の実現

- ・ まちづくりにあわせて、エネルギー利用の最適化を図ることができるスマートエネルギーネットワークの構築、環境負荷の低い交通体系の構築等を進め、将来的な脱炭素化を見据えつつ、環境と経済の両軸が調和する低炭素型のまちづくりを推進します。

○ 暑熱対策・ヒートアイランド現象対策の推進

- ・ 都市部のヒートアイランド現象緩和に向けた緑地や水辺空間の整備を推進します。
- ・ 暑熱対策の一環として、道路における遮熱性舗装の整備を検討します。

○ 再生可能エネルギー等の活用

- ・ 二酸化炭素排出量の削減に向け、住宅、事業所、区有施設における再生可能エネルギーの導入を推進するとともに、開発事業等にあわせて都市内に存在する未利用エネルギーの活用等を推進します。

＜みどりと水・潤いのあるまちづくりの方針＞

○ みどりの保全・更新・創出

- ・ 多様な緑化手法や、都市開発や民間活力と連携した質の高い緑地整備等により、住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景

観の形成、潤いの創出につなげていきます。

- ・ 生物多様性の考え方を取り入れながら、建築物の壁面緑化や屋上緑化、緑化を通じた緑陰の形成、道路などにおける街路樹の適切な管理等を推進し、快適な都市空間の形成、ヒートアイランド現象の緩和につなげていきます。

○ みどりを生かした魅力づくり

- ・ オープンスペースの舞台化、路地裏の緑化による歩いてめぐる楽しみによってまちの魅力を創出します。
- ・ 地域の魅力づくりの観点から、屋上緑化に加え建物等における壁面を利用した緑化を推進します。

＜地域特性に応じた景観形成＞

- ・ 商業・業務中心地区、回遊性のある複合系市街地や、広域幹線道路において、渋谷区を象徴する景観を形成するとともに、地区や拠点ごとの個性・スケール感に応じた景観を実現します。
- ・ 都市におけるにぎわい・交流空間の特性を生かした景観形成を図ります。
- ・ 渋谷駅中心地区においては、質の高い景観形成の実現に向け、適切な誘導を図ります。

＜産業・文化・観光まちづくりの方針＞

○ 国際都市にふさわしいビジネス環境

- ・ 情報通信業をはじめとしたクリエイティブ産業やコンテンツ産業のさらなる集積を誘導するなど、地域優位性を持つ区内産業の育成を図ります。
- ・ 拠点ゾーン等において、幅広いニーズに応えるワークプレイスや高機能オフィスの導入を図ります。

○ 新しいビジネスが生まれる産業創造の場の形成

- ・ スタートアップ施設、インキュベーション施設、シェアオフィス等の誘導を図り、産業創造のための環境を形成します。
- ・ カンファレンス、交流スペース、国際交流ゾーン、産学連携施設、メディアセンター等の誘導を図り、新しい価値創造の場を形成します。
- ・ 渋谷に集まる様々な分野の文化、産業がコラボレーションし、混ざり合うことで生まれるこれまでにない新たな文化を創造する場を創出するため、コワーキングスペースなどの施設整備や交流セッションなどの実施を推進します。

○ 文化・エンタテインメントの拠点創出

- ・ 世界も視野に入れた文化・エンタテインメントに関する情報発信の中心となる拠点の創出を図ります。

■ 地域別まちづくりの方針

〔渋谷駅周辺地域〕

＜土地利用・市街地整備＞

○ 「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

- ・ 地域全体に多様な用途が集積する「積層」により、新しい文化・ビジネスを創出します。
- ・ 渋谷駅周辺地域に立地するメディア、エンタテインメント、テクノロジー等の世界的な拠点の周囲に、多様な担い手が集積・交流することを誘導します。
- ・ 情報通信業をはじめとしたクリエイティブ産業やコンテンツ産業のさらなる集積を誘導します。
- ・ 国内外から来街者の多様な活動・交流を支える宿泊・滞在機能や文化発信機能等の更な

る強化を誘導します。

＜交通環境＞

- 多層にわたる広場・デッキ・通路とそれらを結ぶ立体的な都市基盤の整備
 - ・ 官民連携で渋谷の特徴ある谷地形を活用し、多層に渡る歩行者ネットワークの整備を図ります。
- 回遊性を確保する歩行者ネットワークの強化
 - ・ 駅からまちへつながる放射状の歩行者ネットワーク及びまちのなかのそれぞれのエリアをつなげる環状方向の歩行者ネットワークの整備をすることによって連続する歩行者ネットワークを形成・強化するとともに、渋谷駅中心地区への車両の流入を抑制し、誰もがめぐり歩いて楽しい快適なまちを目指します。
 - ・ 歩行者ネットワークの起点・結節点には、誰もが憩い集う広場空間を整備します。
- 歩行者が安全で歩いて楽しい街並みを実現するための集約駐車場及び地域荷捌き施設の整備
 - ・ 歩行者と車の錯綜を抑制し安全性を向上するため、集約駐車場や地域荷捌き施設の整備を行い、渋谷駅周辺の交通ネットワークの整備を進めます。

＜都市防災＞

- ・ 都市開発諸制度や都市再生特別地区を活用する開発等において、帰宅困難者支援（受入）施設の拡大、備蓄倉庫や非常用発電機設備の整備を促進するとともに、帰宅困難者の安全確保を図ります。
- ・ 渋谷駅周辺地区の再開発の進捗、新たな災害対策の検討、PDCA サイクルによる既存の災害対策の見直しなど、常に「渋谷駅周辺地域都市再生安全確保計画」の更新を行うとともに、災害時等の情報発信の強化を図り、渋谷駅周辺地域のソフト・ハード両面の災害対策を進めます。

＜みどりと水＞

- ・ 渋谷駅周辺から代々木公園に至るエリアにおいて、連続するにぎわいとみどりのネットワークを強化します。

■ まちづくりの担い手を支援・育成する取組み

- ・ 空家等のリフォーム・リノベーションの促進と利活用マッチング

3) 渋谷区景観計画(平成25年3月 渋谷区)

■ 渋谷区の景観形成の方針

＜地形の特性を活かした景観形成方針＞

- 坂や、旧河道の緩やかに曲がる地形を生かした景観を形成します。
 - ・ 坂等の地形の形状を外構や建築物のデザインに活かします。
 - ・ 「坂」の上部から眼下に街並みを望めるような視点場を地域の景観形成に活かします。

＜都市における賑わい・交流空間の特性を活かした景観形成方針＞

- 商業・業務中心地、回遊性のある住商共存地や、広域幹線道路において、渋谷区を象徴する景観を形成します。
 - ・ 建物の足元空間への憩い・賑わい施設、商業施設の導入とその連続性による活気のある沿道景観の形成を図ります。
 - ・ 都市再生事業の中で大規模建築物の建築が予定される渋谷駅を中心とした街区と、それ

を取り巻く周辺のまちの特性に応じ、街並みの調和や歩行者回遊空間の一体的形成の視点にも留意して、渋谷駅周辺地域全体で賑わいのある景観の形成を図ります。

4) 渋谷地区駐車場整備計画（平成25年1月改定 渋谷区）

■ 路外駐車場の整備に関する施策

＜駅中心地区における駐車施策＞

○ 地域荷捌き駐車スペースの整備

- ・ 小規模な路面店舗が多い商業エリアにおいては、その地域の核となる荷捌き駐車スペースの整備を図る。

■ 地域ルールによる駐車施設の整備

- ・ 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）において、地域特性に応じた駐車施設の整備を実現するため、同条例による一律の基準ではない「地域ルールによる駐車施設附置義務」の特例が認められるようになった（平成14年）。
- ・ 渋谷地区は、各地区の特性や将来のまちづくり、駐車施設の需給バランス等を考慮し、駐車施設の適切な確保と運用を図るため、地域貢献を条件とした附置台数の減免と隔地確保による小規模な建築物の駐車場の集約化を基本的な考え方とした渋谷地区駐車場地域ルールを施行した。

5) 渋谷駅周辺地域都市再生安全確保計画【Ver.2.4】（令和6年3月改定 渋谷駅周辺地域都市再生緊急整備協議会）

■ 渋谷駅周辺地域の課題と取組方針

＜多数かつ多様な一時退避者、帰宅困難者の発生＞

○ 事業所内待機の徹底により、一時退避者や帰宅困難者の数を減らす

- ・ 事業者は「東京都帰宅困難者対策条例」や「渋谷駅ルール」を正確に理解し、事業所内待機に努める。
- ・ 事業者、行政機関は事業所内待機を可能とする環境の整備に努める。（家具・什器の固定、非常時の水や食糧、毛布の備蓄等）

＜一時退避者、帰宅困難者の安全確保＞

○ 一時退避場所や帰宅困難者受入施設を増やす

- ・ 開発事業者は、在館者の一時退避場所と帰宅困難者受入施設を確保するとともに、施設外の一時退避者や帰宅困難者の受入れにも努める。

○ 退避経路の安全を確保する

- ・ 事業者は、建物の耐震化に努めるとともに、看板等が落下して歩行者に危害を及ぼさないように、定期的な点検と補修に努め、退避経路の安全を確保する。

＜安全な場所への誘導と情報提供＞

○ 避難誘導計画に基づき、役割を分担して誘導を行う

○ 発災時に関係者間で情報を提供できるツールを整備する

- ・ 渋谷区及び事業者は、Wi-Fiアクセスポイントを設置し、防災ポータル、防災アプリ等へアクセスできる環境を整備する。

＜要配慮者・負傷者の対応＞

○ 行政機関及び事業者は協力し、要配慮者への情報提供と支援を行う

- ・ 行政機関及び事業者は、発災時に特別な支援が必要な外国人、障がい者、高齢者、妊婦、

乳幼児等に対する支援体制を検討する。

- 行政機関及び事業者は、外国人が理解できる多言語のサイン、ピクトグラム等の導入を図る。
- 負傷者に対する地域内での応急対応と医療施設への搬送方法を確立する
 - 行政機関及び事業者は、建物の耐震化、家具の転倒防止措置を図り、発災時に負傷者を出さないように努める。
 - 行政機関及び事業者は、負傷者の応急対応体制について検討する。
 - 行政機関及び事業者は、地域周辺の医療施設への搬送手段を検討する。

＜備蓄とライフラインの確保＞

- 地域内に備蓄物資を必要量確保する
 - 行政機関及び事業者は、事業所内待機に備え、食糧・飲料水・生活必需品等を必要量備蓄する。2027年度末の地域内の備蓄倉庫の総面積の整備目標を580㎡とする。
- ライフライン途絶に備える
 - 事業者は、ライフラインの途絶により事業継続が困難にならないように努める。（耐震性の高い中圧ガス供給設備の導入、コージェネレーション・自家発電等による電力の確保、貯水槽の設置、緊急排水槽の設置等）

6) 渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和2年4月 渋谷区）

■ 2020年以降 まちづくりの第2ステージ

- 強烈で多様な地域性を醸成してきた渋谷駅周辺地域が、渋谷駅中心地区が備える情報発信機能と高度な国際競争力、そして安心・安全な都市基盤とつながるまちづくりの推進を図り、より一層の渋谷の魅力向上を目指す

■ 渋谷駅周辺が目指す未来

- Diversity 日々何かを生み出す創造的な環境を支える多様性
 - 業務、商業・エンタテインメント、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、生み出される先進的な文化・産業が国内外へ発信され、世界中の人々を惹きつけています。
 - 駅周辺の施設の更新が進み、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、渋谷を体現する多様なスケールが共存したまちが形成されています。
 - 歴史的資源や伝統、土地の持つ記憶を活かしたまちとなっています。
- 渋谷が渋谷らしくあり続けるために、多様性を追求しよう！！
 - 「創造文化都市」として、世界中の人を惹きつける「働く、遊ぶ、暮らす、学ぶ」といった多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でのミックス・集積・積層していくまちづくりを誘導する。
- Inclusion 連携を生み、挑戦・成長を支えるネットワーク
 - 快適な歩行者ネットワークと休憩や交流ができる広場の整備により、回遊性の高いまちが形成され、渋谷駅周辺地域全体が国際的な観光・商業エリアとなっています。
 - 路面店や坂道を活かしたストリート空間が形成され、パブリックスペースが様々な活動の舞台として機能し、渋谷カルチャーの発信基地となっています。
 - クリエイティブな人材やスタートアップ企業が集まり、地域や企業と連携・交流し、刺激しあうことで、新たな産業、文化、エンタテインメントが生み出されています。

○ Sustainability まちを持続的に支える基盤・活動・仕組み

- ・ 街路樹や民地内の広場、建物の屋上や壁面を活用した緑化などによるみどりのネットワークが形成されています。

7) 渋谷駅周辺地域交通戦略（令和2年3月 渋谷区）

■ 基本方針1 “あるく”

＜戦略1 歩行者ネットワークの構築＞

- ・ 放射路線や環状路線によるネットワークを強化し、回遊性の高い歩行者ネットワークを構築します。
- ・ 勾配や高低差などのバリアを解消し、誰もが移動しやすいバリアフリー環境を創出します。

＜戦略2 路線の特性を活かした歩行環境の創出＞

- ・ エリア・路線の特性を活かした、多様な歩行者が利用しやすい歩行空間を創出します。
- ・ パブリックスペースを活用し、官民連携によりエリア特性に応じた空間を創出します。

■ 基本方針2 “はしる”

＜戦略4 安全で快適な通行環境の創出＞

- ・ 安全な歩行空間を創出するため、歩車交錯の削減や自動車速度の抑制などのハード・ソフト対策を行います。

■ 基本方針3 “とめる”

＜戦略5 路上駐車車両の排除・路上停車車両の整序化＞

- ・ 今後、交通需要が増加することが想定されることや歩行環境改善のため、沿道状況などを踏まえ、路上駐車車両を排除し、道路空間の有効活用を図ります。
- ・ 歩行者のにぎわいの確保・円滑な自動車交通の確保を図りたい路線を中心に路上駐車車両を排除するとともに、路上停車車両を整序化します。

8) 渋谷区スマートシティ推進基本方針（令和3年3月 渋谷区）

■スマートシティの潮流 ～②取組内容の変化～

- ・ 社会課題や個人ニーズが複雑化する現代社会において、ある一分野における課題解決は、他分野における新課題の引き金になり得ることもあります。そのため、スマートシティによる都市課題への対処は従来の「分野特化型」から、他分野と連動してより全体最適を図ろうとする「分野横断型」へ変化しています。

9) 渋谷区みどりの基本計画（令和6年4月 渋谷区）

■ めざす将来像

＜みどり・生きもの・人がつながるまち しゅや＞

- ・ 多くの人々が暮らし、訪れる渋谷のまちにおいて、みどりは新しい時代を迎えています。
- ・ これまでみどりに求められてきた、都市環境の改善、レクリエーションの場の創出、良好な景観の形成、災害時の火災の延焼防止等の防災の観点に加え、区民の子育てや健康づくりを支える場、多様な人々が憩い交流することでにぎわいを生み出す場など、人々の暮らしをより豊かにし、人と人をつなぐ場としての役割が重要性を増しています。
- ・ また、深刻化する気候変動を背景に、都市の熱環境の改善とCO2吸収、土壌が雨水を貯留・浸透することによる都市型水害の軽減など、安全・安心の観点からみどりを活かして

いく必要性も高まっています。

- ・ さらにネイチャーポジティブの実現に向け、多様な生きものが生息・生育する場としてのみどりを育み、つなぎ、自然・生きものが共生するまちをつくっていくことも求められています。
- ・ このような背景、流行や都市文化の発信とみどりが密接に結びついて発展してきた渋谷の特性を踏まえ、まちの形成過程で蓄積されてきたみどりを大切にしつつ、活発なまちづくりを通じて新たに創出するみどり、再生するみどりの質を高め、つないでいくことで、潤いある暮らし、生きものの生息・生育環境、にぎわいが調和したまちを、みどりを拠点に広げていきます。

○ 生物多様性の目標

□ 生きものの生息・生育環境となる質の高いみどりを官民の取組により増やしていく

- ・ 明治神宮、代々木公園、新宿御苑をはじめ、保存樹林となっている社寺林や大学等の敷地の樹林地などは、生きものの生息・生育を支える重要な拠点です。
- ・ これらに加え、身近な公園や屋敷林、住宅の庭といったまちなかの小さなみどりにも、都市の環境に適応した鳥や昆虫、植物などが生息・生育しています。
- ・ さらに近年では、民間による開発事業を通じて生み出される緑地において、地域の生物多様性に配慮した緑化が行われることも増えてきました。
- ・ このようなまとまったみどりの拠点、それらの間を線状のみどりや、飛び石状の小さなみどりの拠点が連携することで、生きものが移動する回廊が形成され、地域全体で生物多様性が保全されます。
- ・ 以上を踏まえ、区内において民間による開発事業や、区による公園・緑地の整備・再生などを通じて生きものの生息・生育環境となるみどりを増やし、つなげていくことを目標とし、その指標として、生きものの生息・生育環境に配慮して整備・管理された緑地（各種の認証を受けた緑地など）の増加を目指します。

<みどりの配置方針>

- ・ 地形、歴史的背景の中で形成されてきた、大規模緑地、骨格となるみどり（みどりと水の空間軸）を基盤としながら、各地域の拠点となるみどりを中心に、飛び石状の小さなみどり、街路樹のある道路、散策路・遊歩道などでつないでいくことで区全体のみどりのネットワークを形成していきます。

○ 大規模緑地

- ・ まとまりのあるみどりの空間で、区外を含めた広域的な観点からも重要な拠点となるみどりです。
- ・ 都市の環境改善、生きものの生息・生育拠点、景観形成、防災、歴史・文化資源、レクリエーションなど、多面的な役割を担います。

〔明治神宮・代々木公園一帯〕

○ みどりと水の空間軸

- ・ 大規模緑地と、渋谷川や玉川上水旧水路緑道等の骨格をつなぐ空間です。
- ・ 街路樹や緑道のみどりの保全・育成、水辺空間の維持を通じて、人や生きものが行き交う回廊の役割を担います。

〔玉川上水旧水路緑道〕

○ 商業・業務系市街地

- ・ 大規模なビルの敷地の緑化、建物の屋上・壁面などの立体的な緑化、街路樹の育成などにより、みどりを活かして良好な街並みを形成するとともに、開発事業等により質の高いみどりを積極的に創出していきます。

＜施策の柱＞

○ みどりの保全

- ・ これまで継承されてきた区内のみどり、生きものの生息・生育環境を守り適切に維持管理していきます。

施策 | みどりと水のネットワーク形成

- ・ まとまったみどりの拠点と、まちなかの小さなみどりをつなぐネットワークを形成する緑道、街路樹を維持、保全するとともに、湧水の保全、雨水浸透の促進などにより健全な水循環の保全を進めます。

□ 取組

●玉川上水旧水路緑道の環境向上

- ・ 玉川上水旧水路緑道は、延長約 2.6km の都市公園であるとともに、生活道路としての側面を持った遊歩道ですが、緑道全体の傷みや老朽化が進んでいます。生活や自然、歴史・文化という背景と地域のニーズを踏まえ、豊かなみどりを活かしながら、地域に一層親しまれる環境となるよう再整備を進めます。

○ みどりの創出

- ・ 大規模な拠点、緑道の軸の間をつなぐ質の高い小さなみどりを充実させ、みどりのネットワークを広げていきます。また、まちを行き交う人々がみどりの豊かさを実感し、憩える空間を増やしていくことで、交流やまちの文化の発信につなげていきます。

施策 | 都市開発や民間活力等と連携したみどりの創出

- ・ ヒートアイランド現象の緩和、地域の魅力づくりの観点から、都市開発や民間活力と連携して多様な緑化を推進することで、区民等がみどりの存在を実感できる「見えるみどり」を増やし、みどり豊かな都市景観の形成、潤いの創出につなげていきます。また、豊かな生物相を育む緑化を誘導し、生物多様性の保全につなげていきます。

□ 取組

●開発行為等に際した、質の高い緑地整備の促進

- ・ 快適な都市空間の形成、良好な景観形成に向け、「渋谷区みどりの確保に関する条例」に基づく緑化計画書制度を通じ、一定規模以上の敷地を対象に、屋上緑化をはじめ、壁面緑化、緑陰の形成につながる樹木の植栽等への協力を事業者等に要請していきます。開発行為によって整備される公園等に、周辺住民が積極的に活用することができ、良好な景観形成に寄与するような、質の高いみどりの導入・配置を促進します。

●多様な緑化の推進（屋上緑化、壁面緑化による見えるみどりなど）

- ・ 建築物の屋上緑化、壁面緑化、生垣設置をはじめとする緑化を推進します。また、所有者と区の契約により緑地や緑化施設を公開する市民緑地制度の検討、未利用地を活用した区民菜園の開設等、多様な手法により、区民等がふれあえるみどりを増やしていきます。区有施設においても、敷地、壁面等の緑化、学校におけるふれることができるみどりの増加を通じて、みどりを創出していきます。

●生物多様性に配慮した公共施設・民間の緑化推進

- ・ 地域における生物多様性の回復につながるみどりの創出を図っていくため、在来種や、

鳥・昆虫類の餌となる植物の活用などを緑化計画の届出等の際に誘導していきます。また、東京都や各種機関による生物多様性・緑化に関する認証制度の情報提供を進め、生物多様性に配慮した緑化を促します。

○みどりの共創

- ・ 区民等が身近なみどりや生きものについて知り、体験する機会を充実させていくとともに、地域における活動への参加を広げ、ともに緑豊かな渋谷のまちのをつくっていきます。

施策 | みどり・生物多様性の体験・普及啓発

- ・ みどり・生物多様性について、「ふれる」、「知る」、「体験する」ことを通じて、理解を深め、緑化や生物多様性の保全に取り組む機運を高め、行動を促進していくため、情報発信やみどりの体験交流等を進めます。

□ 取組

●生物多様性に関する普及啓発

- ・ 身近に生息・生育する生きものや、公園に植えられた樹木や草花の名前など、みどり・生きものに関する情報発信を進め、みどりと生物多様性の保全に関する区民等及び事業者の意識を醸成していきます。また、地域固有の生物多様性を脅かす恐れのある侵略的な外来種、外来種対策の3原則「入れない・捨てない（逃がさない、放さない）・拡げない（増やさない）」などに関する情報提供を進め、外来種を増やさないための対策への理解の醸成を図ります。

■ 地域別のみどり

〔笹塚・幡ヶ谷・初台・本町地域〕

○ みどりの保全・創出・共創に関する取組

- ・ 玉川上水旧水路緑道は、生活や自然、歴史・文化という背景を踏まえ、豊かなみどりを活かしながら、地域に一層親しまれる環境となるよう再整備を進めます。

〔渋谷駅周辺地域〕

○ みどりの保全・創出・共創に関する取組

- ・ 世界中の人を惹きつけるにぎわいあるまちにふさわしい質の高いみどりの創出、みどりや水辺の活用を官民連携で推進します。
- ・ 渋谷駅周辺から代々木公園に至るエリアにおいて、連続するにぎわいとみどりのネットワークを強化します。
- ・ 開発事業、商業・業務ビルの建替えの機会を捉え、快適な空間づくりに加え、生物多様性にも配慮した質の高いみどりの創出を誘導するとともに、にぎわいの創出拠点となる公園等の活用を進めます。

10) 渋谷区環境基本計画 2023（令和5年4月 渋谷区）

■ 第3章 計画が目指す渋谷区の姿と目標

＜計画が目指す渋谷区の姿＞

- 変えよう意識を、動こう今すぐ みんなのために、自分のために
持続可能な社会とカーボンニュートラルの実現に向け、一人ひとりが意識を変え、行動するまちへ

□ みどり・生きもの

小さなみどりがつながり、多様な生きものを育む、みどり豊かなまち

- ・ まちに残された緑や水辺を大切にする。まちなかで花や緑を育てる。そうして育てられた小さなみどりがつながって、台地と谷地を結ぶ緑と水の大きな軸となり、人々に憩いや潤いを与え、暑さをやわらげ、多様な生きものを育てていく。
- ・ さらに、緑と水の軸は、渋谷区を越えた自然の中に広がり、より多くの生きものを育む場となる。みどりの大きなつながりを一人ひとりが意識しながら、身近なみどりを育み、みどり豊かなまちをつくる。

□ 意識

環境のために一人ひとりが意識を変え、「賢い選択」によって、大きな力を生み出すまち

- ・ 「省エネ製品の選択」、「エネルギー調達の選択」、「所有から使用への選択」。一人ひとりが意識を変え、暮らし、活動のあらゆる場面で、持続可能な社会、カーボンニュートラルの実現に向け、賢い選択を重ねていく。
- ・ それが渋谷区らしいライフスタイル、ビジネススタイルとして浸透し、大きな動きとなって、さらに多くの人の意識と行動を変えていく。 学び、行動し、つながり、それが新たな意識と行動を生み出すまちをつくる。

■ 第4章 目標実現に向けた施策の展開

＜「みどり・生きもの」に関する施策の方向及び施策＞

【みどりと生きものを育む】

○ みどりと生物多様性の保全

- ・ 区内に蓄積されてきた緑道、渋谷川等のみどりを管理しながら、区民等と協力して身近な樹木、樹林地の保全、小さな緑地の管理等を進め、水辺と緑地で形成される景観を活かした緑と水のネットワークを創出します。それにより緑と水の空間軸を実現し、歴史や文化を継承し自然を愛する心を育むシンボルとしていきます。
- ・ また、そこに生息する生きもの及びその多様性の保全を図り、質の高いみどりを育成していきます。
- ・ 私たちの暮らしに不可欠な衣料品、食料品、建材、医薬品など、多くのものが多様な生物資源から生産されています。区内のみどりの管理と生物多様性の保全に加え、地球全体の生物多様性の保全と持続可能な利用に関する区民等及び事業者の意識を醸成していきます。

➤ 施策

緑道の整備

- ・ 区民等と連携しながら、面的に広がる緑道を整備し、良好な景観を維持しつつ、まとまったみどりの保全を積極的に推進します。

【魅力的で質の高いみどりを創出する】

○ みどりの創出

- ・ 多様な緑化による「見えるみどり」の創出、民間活力と連携した質の高い緑地整備等により、住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景観の形成、にぎわいの創出につなげていきます。また、グリーンインフラの考え方を取り入れながら、建築物の壁面緑化や屋上緑化、緑化を通じた緑陰の形成、道路などにおける街路樹の適切な管理等を推進し、快適な都市空間の形成、ヒートアイランド現象の緩和につなげていきます。

➤ 施策

多様な緑化による「見えるみどり」の創出

- ・ 「渋谷区みどりの確保に関する条例」に基づく緑化計画書制度を通じた壁面緑化、生垣設置をはじめとする緑化の推進、所有者と区の契約により緑地や緑化施設を公開する市民緑地制度の検討、未利用地を活用した区民菜園の開設等、多様な手法によって区民等がみどりの存在を実感できる「見えるみどり」を創出します。

民間活力を活かした公園・緑地等の整備・管理運営の推進

- ・ 区立公園の整備によるみどりの確保に努めるとともに、民間の開発事業等と連携して、地域の魅力とにぎわいを向上させる核となる公園・オープンスペースの確保、活用を進めます。また、開発行為等に際し、緑化計画書等の諸制度を通じて、壁面緑化をはじめ、屋上緑化、緑陰の形成につながる樹木の植栽等への協力を事業者等に要請していきます。

○ みどりの啓発

- ・ 区民等及び事業者と協力して、みどり豊かなまちを実現していくためには、みどりとのふれあいを通じてみどりの魅力を共有し、ともに育む機運を醸成していくことが大切です。みどりに関する情報発信やみどりの体験交流等を進め、区民等がみどりを身近に感じる機会を充実していきます。

<「エネルギー・温暖化対策」に関する施策の方向及び施策>

【建物・まちの脱炭素化を進める】

○ 開発事業における環境配慮の促進

- ・ 個々の開発事業において、諸制度に基づく事業者への指導、地区計画等を通じて、建築物の省エネルギー性能や断熱性能の向上、再生可能エネルギー、未利用エネルギーの活用や街区間の連携、廃棄物の発生抑制、再利用、再資源化の取組、熱対策に配慮した質の高いみどりの創出等の環境配慮を促進します。

○ スマートエネルギーネットワークの構築

- ・ 開発事業等のまちづくりにあわせて、高効率コージェネレーションシステム、地域冷暖房システムの導入等、開発地区の条件に応じてエネルギーを効率的に利用するシステムの導入を促進します。

<「意識」に関する施策の方向及び施策>

【意識を変える】

○ 情報発信・広報

- ・ 区内の環境に関するデータや区の実績等、環境に関する様々な情報を区民等及び事業者に向け発信し、環境について知る機会を提供していきます。また、区民等及び事業者の意識を変え、行動につなげていくためのより効果的な情報発信、広報のあり方を検討し、実行していきます。

➤ 施策

環境情報の提供

- ・ 各種の環境データ、環境保全に係る区の実績、区民等・事業者・環境活動団体等による取組、持続可能なライフスタイルや事業活動のモデルとなる取組など、環境に関する情報の収集、発信を進めます。

環境に関する普及啓発の推進

- ・ 環境問題に対する区民等の関心を高め、意識を変えていくため、様々な普及啓発事業を推進します。
- ・ 環境、持続可能な社会をテーマとした標語やポスターなどの募集・表彰
- ・ 環境学習や地域の環境保全活動への参加促進

- ・ 環境負荷の低減に資する物品・サービスを示す環境ラベルや、環境に配慮した消費行動
- ・ ごみの減量、二酸化炭素排出量の削減等の行動成果の見える化 など

効果的な情報発信・広報の検討と実行

- ・ 持続可能な社会、カーボンニュートラル実現の重要性を区民等及び事業者を意識させ、行動の実践につなげていくために効果的な情報発信、広報のあり方を検討し、実行します。

○ 環境学習・環境教育の推進

- ・ 子どもから大人まであらゆる世代が環境問題や、持続可能な社会の実現に向けて取り組むべきことを学ぶ機会を設けていきます。

➤ 施策

環境イベント・環境講座の実施

- ・ ふれあい植物センターをはじめとする区の施設における環境をテーマとした各種講座や、イベントの開催を通じて、区民等及び事業者が環境問題や環境を保全するための行動、持続可能なライフスタイル等を学ぶ機会を設けていきます。また、企業や民間活動団体と連携した、環境関連の講座やシンポジウム、イベント等の開催を進め、学びや体験の機会の充実を図ります。

学校における環境教育・環境学習の推進

- ・ 総合的な学習の時間、課外活動等を通じて、次代を担う子どもたちが地域の環境や地球環境問題について学ぶ機会を設けていきます。日常の学校生活の中で、子どもたちに節電や節水、ごみの分別などと呼びかけ、環境行動の実践を促します。学校における環境教育・環境学習の推進に向け、区内の企業や民間活動団体、専門家等が提供するプログラムや人材と連携する仕組みづくりを検討します。

【行動を促す】

○ 行動と協働の促進

- ・ 持続可能な社会の実現に向け、一人ひとりの行動を促していくとともに、渋谷区で暮らし、働き、学び、訪れる多様な人々が協力して、地域社会が一体となって環境に取り組む機会の創出や仕組みづくりを進めます。

➤ 施策

情報交換・情報共有の場づくり

- ・ シブサス（シブヤサステナブル推進協議会）、シブヤ若者気候変動会議など、環境に取り組む区民、事業者、学生、団体等が情報交換・情報共有や交流する場や機会を創出し、パートナーシップの形成を進めます。

人材の育成と活用

- ・ 環境シンポジウムや環境講座等の開催、シブサス（シブヤサステナブル推進協議会）の活動などを通じて、地域における環境保全活動の担い手となる人材育成を進めます。

11) 渋谷区地域防災計画（令和5年度修正）（令和6年3月 渋谷区防災会議）

■ 震災に強い都市と空間づくり

○ 市街地再開発事業（第一種）

- ・ 都市再開発法による市街地再開発事業は、既成市街地において、細分化した宅地を統合して、共同不燃建築物を建築し、あわせて道路・公園等の公共施設を整備し、有効なオープンスペースを確保するものである。また、今後とも災害に強い安全で快適なまちを作

るための事業推進を図る。

○ 帰宅困難者対策の基本的な考え方

- ・ 渋谷区は、渋谷駅をはじめ交通結節点が多く、駅周辺に商業地や企業、学校等が集中しているため、多くの通勤・通学・買い物客等の来街者がいるだけでなく、外国人観光客も数多く滞留している。
- ・ 区では、区民は小中学校等の避難所へ、帰宅困難者は帰宅困難者受入施設へ誘導し、住民、来街者の安全を確保するとともに、円滑な帰宅支援を行う。

○ 避難誘導の考え方

- ・ 災害が発生した場合は、まずは「一時退避場所」に避難誘導を行う。そのうえで、施設の安全を確認次第「帰宅困難者受入施設」を開設し、避難誘導を行う。

○ 帰宅困難者受入施設の拡充

- ・ 区は、帰宅困難者対策協議会と連携して地元の事業者等に協力を求め、大規模集客施設や民間施設と帰宅困難者受入施設の提供に関する協定を締結する。事業者や学校等は、区の要請に応じて、管理する施設を帰宅困難者受入施設として提供することを検討し、受入可能な場合は、区と協定を締結する。なお、「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」に基づき、対象となる大規模建築物については、その計画段階において帰宅困難者の受入（受入場所の確保、物資の備蓄や自家発電設備、トイレ設備等）について区と事前協議を行い帰宅困難者受入施設としての整備を図る。

12) 渋谷区産業・観光ビジョン（令和2年4月 渋谷区）

■ 渋谷区の産業と観光のみらい

くチャレンジできるまち。新しいビジネスが生まれるまち。そして、大きくはばたけるまちへ>

□基本目標

- ・ 東京は日本でもっともスタートアップ企業が集積しており、中でも渋谷区のスタートアップ企業数は最も多くなっています。さらにスタートアップの成長のために重要なベンチャーキャピタル(VC)やコーポレートベンチャーキャピタル(CVC)も数多く立地し、コワーキングスペースも多く集積しています。そして、何よりも重要な「多様な人たち」が渋谷に集結しています。
- ・ 渋谷区には、スタートアップが生まれるための環境、土壌、育つ環境もあり、芽がでた段階から実を結ぶまでの一気通貫で成長していけるための土台が備わっているといえます。
- ・ 渋谷区は、その強みをさらに伸ばしていくために、若い世代が起業にチャレンジしやすい仕組みの整備や、スタートアップ企業と大学や他企業との協働促進、社会課題を最先端の技術で解決していこうとする起業家への場の提供など、様々なレベル・種類の施策を通して、渋谷区ならではの多様なスタートアップ企業が数多く生まれ、大きく成長していくシステムを構築していきます。
- ・ 渋谷で新たなビジネスが生まれ、渋谷のまちと共に育ち、夢を実現して大きくはばたき、また渋谷に戻ってくる。そのことが産業や地域の活性化につながる。そんな街をつくるための施策を行うと共に、新たなビジネスを始める人が、渋谷で始めたいと思うようなブランディングを行っていきます。

○ コワーキングや交流スペースなどの整備

- ・ 様々なワーキングスペースの垣根を越えて誰でも集まれ、そして出会いが生まれ、強みや課題の共有、そしてイノベーションが起こるきっかけとなる場の整備を検討していき

ます。

○ ビジネスマッチングやテストフィールドの提供

- ・ 社会課題とのマッチングや、新たな技術の実装の場・テストフィールドの提供についても検討し、パブリックスペースを活用しオープンイノベーションを起こす取り組みも推進します。

＜常に新たなカルチャーやエンタテインメントが生まれるまち＞

○ エンタテインメント施設の増加と情報の発信・集約化

- ・ エンタテインメント施設を中心とした周辺エリア情報の発信や、施設間が連携し相乗効果が生まれるような情報の集約化やイベントの実施など、こうした施設を活用しながら渋谷区のエンタテインメント、そして地域を盛り上げるための検討をしていきます。

＜だれもが快適かつ安全・安心に滞在を楽しめ、賑わいが活力につながるまち＞

○ 災害等緊急時の対策

- ・ 帰宅困難者受入施設の拡充や災害時のリスクを最小限にする備えを強化・推進します。また、災害時に必要な情報の多言語化に取り組みます。

○ 宿泊施設増への対応

- ・ 渋谷区での滞在時間を延ばし、区内消費の増加につなげていくため、宿泊施設数の増加に取り組みます。

13) 玉川上水旧水路緑道基本構想（平成30年7月 渋谷区）

■ 再整備の考え方

＜再整備の課題＞

- ・ 再整備の目的を念頭において緑道を取り巻く状況を見ると、地域の歴史・文化を踏まえた地域まちづくりの魅力や課題を再発見し、緑豊かな都市環境の形成やにぎわいの創出に寄与する持続可能な緑空間整備が課題として挙げられます。
- 緑と水の空間軸:緑道としての連続性確保と安全や環境への配慮が必要です。
 - ・ 延長 2.6 kmに及び貴重な緑地空間であることから、その魅力を高めるため連続性を持たせる整備が必要です。
 - ・ なお、整備にあたっては、都市の緑と水の空間軸として、防災機能やユニバーサルデザイン、環境との共生にも配慮する必要があります。
- 歴史・文化:玉川上水の記憶を伝えまちづくりに活かすことが必要です。
 - ・ 江戸の暮らしを支えるため渋谷の地形を上手に利用し整備された玉川上水は、上水や農業用水として利用されるだけでなく、地域の景観や生活文化にも大きな影響を与え地域らしさや誇りを形成する重要な要素となってきました。
 - ・ こうした歴史を活かし、水辺の魅力を感じたり、歴史を学べる場としていく必要があります。
- にぎわい:区民や来街者が集い・憩える空間の整備が必要です。
 - ・ 区民が日常的に訪れて憩い、季節変化を楽しみ、様々なイベントの舞台として活用するなど、他世代の人々の交流に寄与することが求められています。
 - ・ また緑道だけでなく周辺の資源とも連携しササハタハツのまちの回遊性を高める必要があります。
- 市民参加:人々のまちづくりへの想いを緑道で実現することが必要です。
 - ・ 区民のまちの歴史や緑を大切にしたいという想いや、渋谷を楽しむためのアイデア

を実践し地域を活性化したいという想い、企業の社会貢献の意向に応えられる仕組みを構築していく必要があります。

<考え方>

- 玉川上水旧水路緑道は、延長約 2.6km の渋谷区を代表する緑のオープンスペース（都市のなかの広場や公園など）で、親子で遊具遊びに来たり、緑を感じながら散歩したり、買い物等のために通ったりと様々な利用がされています。
- また、江戸へ水を運ぶ玉川上水がつくられたこの地には、玉川上水と共にまちを育ててきた歴史が積み重なり、玉川上水が地域らしさや誇りとなっています。
- そして整備後約 30 年が経過した今日、玉川上水旧水路緑道には、緑豊かな都市環境の形成やにぎわいの創出に寄与することが必要です。
- このような背景を有する玉川上水旧水路緑道の再整備にあたっては、人々が集い、ササハタハツ一体となって新たな価値を生み出し、都市の環境や安全を守り持続可能なまちづくりを牽引する空間となることを目指し、「人（ひと）・街（まち）・時（とき）をつなぐ緑道」を整備コンセプトとして掲げます。

○ 人（ひと）・街（まち）・時（とき）をつなぐ緑道

□ 人（ひと）をつなぐ

- 多様な人々が憩い、集い、交流を深める場を整えるとともに、まちづくりに関する提案や実践の場として人と人をつなぎます。

□ 街（まち）をつなぐ

- 笹塚・幡ヶ谷・初台を横断するストリートとして、歩いて楽しい空間をつくりササハタハツの回遊性を高め、活性化に寄与します。

□ 時（とき）をつなぐ

- 江戸を支えてきた玉川上水の歴史を伝えるとともに、都市の緑と水の空間軸として持続可能なまちづくりを支えます。

<実現に向けた取組>

- 整備コンセプトを踏まえ、緑道再整備の課題を解決していくための考え方を次のように設定します。

○ 緑と水の空間軸として連続性と持続可能性を高める

- 都市の緑と水の空間軸として、延長約 2.6km のデザイン的な一体性、緑道空間の連続性を高めます。
- また、防災機能の向上、誰もが使いやすいユニバーサルデザインの導入、生物多様性保全や省エネルギー化などに配慮した整備により、持続可能なまちづくりに寄与します。

○ 玉川上水の歴史や水の魅力が体感できる空間をつくる

- 玉川上水に架かっていた橋の遺構や名称は地域で親しまれていることから、再整備においてもそこに存在していたことを伝える整備を検討し、歴史的な価値を有する石碑等是可以する限り保全や情報提供に努めます。
- また、緑道を利用する人々に玉川上水が流れていたことを知ってもらうため、水辺の記憶を伝える親水空間の整備を行います。

○ 区民や来街者がササハタハツに訪れたくなる空間をつくる

- ササハタハツのまち歩きの主軸にふさわしく多くの人々が集い、憩える空間の整備やにぎわいを生む交流活動等の利用促進、ササハタハツの回遊性を高める緑道周辺資源の紹介、

商店街との結節点としての整備等により、観光・集客資源としての機能向上や地域の活性化につなげます。

14) 神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（平成31年3月 渋谷区）

■ 将来像・目標を実現するまちづくりの方向性

＜Scale 渋谷らしい多様な街並みが継承されたにぎわいあふれるまち＞

○ 多様なスケール感が共存する街並みづくり

- ・ まちの更新が進む中でも、多様なスケールの建物が混在する街並みやストリートの分岐点等におけるシンボル性ある景観を将来に渡って継承することで、拠点整備とストリートのにぎわいが共存する街並みづくりを目指す。

○ 大きなものから小さなものまで多様な都市機能が集積するまちの実現

- ・ 「住む、働く、遊ぶ」といった多様な都市機能が、「大・中・小」の多様な規模で混在・集積することにより、新たな文化やライフスタイルを発信し続けるまちを目指す。

＜Street にぎわいあるストリートを誰もがめぐり歩いて楽しいまち＞

○ 人が中心でにぎわいあるストリートの魅力向上

- ・ 広場・溜まり空間・ゆとりある歩行空間を備えた、人中心のストリートの魅力向上を目指す。

○ 緑豊かな快適で歩きやすい都市空間づくり

- ・ 街路樹・広場・公園・建物の緑化等を介して、渋谷駅周辺のにぎわいから大規模な公園緑地である代々木公園を緩やかにつなぎ、快適でバリアフリーにも配慮した歩きやすい空間づくりを目指す。

＜Life 職住遊が融合した創造的なライフスタイルを享受できる安全安心なまち＞

○ 災害に強く犯罪のないまちの実現

- ・ 耐震性の向上や帰宅困難者の対応、日々の防犯対策を推進することにより、災害に強く犯罪のないまちの実現を目指す。

＜Culture 最先端の文化を発信し絶えず世界から注目されるまち＞

○ 最先端の文化を発信し続ける「まちのブランド」づくり

- ・ 多様な分野の文化発信機能が集積・連携して常に最先端の文化を発信し、国内外の人々に注目される「まちのブランドづくり」を目指す。

○ 国内外から人が訪れやすい観光環境の充実

- ・ 空港や他のまちからのアクセス性の向上、多言語に対応して分かりやすい観光案内やサインの整備、魅力的な滞在機能の強化等、観光環境の充実を目指す。

■ まちづくりの具体化方策

1. まちの機能

- 職住遊が融合した創造的なライフスタイルを提供し、国内外から人を惹きつける多様なまちの機能を誘導する

[機能ごとの強化の方向性]

- ・ グローバル企業も魅力を感じるオフィスが立地する国際業務機能の強化
- ・ 住宅・商業が混在する中に大中小のオフィスやコワーキングスペース等の多様な働き方が展開される、多様な業務機能の強化
- ・ 新たなビジネス創出を促進するビジネス交流・支援機能の強化

[充実させる機能のイメージ]

- ・ クリエイティブコンテンツ産業の強化につながる業務機能 等
 - ・ 滞在環境を強化する多様な宿泊機能
- 最先端の文化を発信する大中小の多様な分野の文化発信機能の強化
2. 歩行者ネットワーク・街並み・交通
- 多様な街並みや界隈性を活かした、誰もがめぐり歩いて楽しいストリートと快適な移動環境を整備する

[取組イメージ]

- ・ ゆとりある広域的な歩行者ネットワークとなる駅とまちを結ぶ放射状ネットワークの形成
 - ・ 放射状ネットワークをつなぎ、まちの回遊性を強化する東西ネットワークの強化（民地内での歩行空間の確保、高低差を解消する建物内動線の確保 等）
放射状ネットワークと東西ネットワークの交点となる交差点や放射状ネットワークの分岐点において、ストリートの結節点を形成（交差点や分岐点に面する民地と連携したにぎわい・集い・憩い等の性格を持つ広場・滞留空間の整備 等）
 - ・ 地形や路地の特徴を活かした路地と路地をつなぐ歩行者中心軸・面的な界隈空間の形成（路地空間の維持、大街区化に伴う貫通通路の整備 等）
 - ・ 開発との連携等による安全で快適な歩行空間を形成する無電柱化の推進 等
 - ・ 集約駐車場・地域荷捌き施設・公共駐輪場・観光バスや空港バスの乗降場、まちなか循環バス等の駅周辺の交通機能の強化
 - ・ 放射状ネットワークや回遊性を強化する東西ネットワーク等のバリアフリー機能の充実 等
3. 緑・環境
- まちと公園をつなぐにぎわいある緑豊かで環境に配慮したまちづくりを展開する

[取組イメージ]

- ・ 駅～公園通り・井ノ頭通り～代々木公園が連続するにぎわいと緑をつなぐ軸の形成
 - ・ 壁面緑化・屋上緑化・庇やテラス等の緑化等、緑視率を高める「見える緑」空間の整備
 - ・ 緑を感じられる溜まり空間等の整備
 - ・ まちなかのクールスポット形成
 - ・ 個々の建物における環境負荷低減の取組みの実施
 - ・ 太陽光発電等による再生可能エネルギーの導入
 - ・ イベント等による環境啓発の取組みの強化 等
4. 防災・防犯
- 居住者・就業者・来街者にとって安全安心な、防災性・防犯性を高めるまちづくりを展開する

[取組イメージ]

- ・ 防災性が低い場所における共同化等による広場空間の創出等
- ・ 帰宅困難者支援(受入)施設の拡充、食料・飲料等の備蓄

15) 渋谷区住宅マスタープラン しぶや多様・快適・安心すまいプラン（令和3年3月 渋谷区）

■ 将来像・目標を実現するまちづくりの方向性

<Scale 渋谷らしい多様な街並みが継承されたにぎわいあふれるまち>

目標1 <ひと>

- 人々の多様性やライフステージの変化を受け入れる居住支援を実現する
 - ・ 多様な価値観をもった多世代が共生できる住宅・住環境の整備
 - ・ クリエイティブ人材や若者を受け入れる職住近接・都心居住の促進

目標2 <すまい>

- 既存住宅ストックの活用・再生を促し、先端技術を活用した快適な住まいを実現する
 - ・ 既存住宅ストック有効活用のためのリフォーム・リノベーションの推進

目標3 <まち>

- 近隣で共助できる安全・安心なコミュニティを育む住環境を実現する
 - ・ 近隣関係や集合住宅内でのコミュニティ並びに新たな職住融合での暮らしを通じて助け合える住まい方の支援

(4) その他計画における位置づけ

1) 渋谷公園通り未来ビジョン（令和7年3月 渋谷公園通り協議会）

■ 目指す姿・コンセプト

<渋谷公園通りエリアを『憩い・集う 歩行者中心の街』に！>

- ・ 回遊性を楽しむヒューマンスケールの街
- ・ 季節の花が咲き誇り、緑溢れる上質な街
- ・ 新しいことを受け入れる、カルチャーを創出・育成・発信する街
- ・ 代々木公園/坂道の景観など、立地地形を生かした特色のある街
- ・ 住むひと/集うひと/働くひとが等しく ON/OFF かかわらず楽しめる街
- ・ 公園や空地と連携し様々なイベント・広告が展開される街

- 戦略1 渋谷駅前と代々木公園をシームレスに繋ぐ“緑の参道”

□ 目指す姿

- ・ 渋谷駅前の賑わいから、代々木公園の憩いまでを一体的空間としてシームレスに繋ぎ、神社と参道のような密接な繋がりを創出する。
- ・ 渋谷駅前の賑わいとは差別化し、花と緑に溢れ、心が豊かになる空間を渋谷のまちなかに形成する。（＝ウェルビーイング）
- ・ 人と車が行き来するだけの道路ではなく、官民の敷地を跨ぎ、多様な人が多様な使い方ができる、“公園的要素（憩い、集い、プレイグラウンド）”を取り入れた官民一体となった空間デザインを目指す。（＝シェアードスペース化）
- ・ 唯一無二の公園を目指し、エリアのあらゆるスポットで“店舗の賑わい”と“公園の憩い”を融合させた空間を創り、人々が行き交い、豊かな時間が消費されることを目指す。

III－2 事業推進の必要性

当地区は、4社9路線の鉄道施設が乗り入れる日本有数の鉄道ターミナルである渋谷駅の北側に位置し、渋谷駅方面と大規模な緑地である代々木公園方面を結ぶ公園通り（特別区道第972号路線）や渋谷駅と原宿方面を結ぶ神宮通り（特別区道第1045号路線）等に面する立地である。

当地区は、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、世界に開かれた文化・交流・発信機能や、クリエイティブ・コンテンツ産業等の先進的な業務機能、産業育成機能、国内外からの来街者の多様な活動・交流を支える観光支援・宿泊機能等を充実・強化することとしている。また、老朽建築物の更新に合わせた街区再編や災害時対策の推進により、防災機能を強化することとしている。

さらに、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、交通結節機能の強化と合わせ、多様な機能が集積した中核的な拠点の形成を推進するとともに、地区ごとに個性のある多様な商業・文化施設の集積を生かし、回遊性が高く、歩いて楽しい地域を形成することとしている。

加えて、渋谷区が定める「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」では、先行する渋谷駅中心地区等のまちづくりを第1ステージと捉え、都市機能の充実による高度な国際競争力、都市基盤の強化や多層にわたる歩行者ネットワークの構築を図ってきたとしている。そのうえで2020年以降は、まちづくりの第2ステージとして、渋谷駅周辺地域全体において、渋谷駅中心地区が備える情報発信機能と高度な国際競争力、安心・安全な都市基盤とつながるまちづくりの推進を図ることが目指されている。

一方で、当地区を含む渋谷駅の北側のまちにおいては、地形の高低差が大きく、バリアフリーに対応した歩行者環境が不十分であるほか、神宮通りと公園通りをつなぐ歩行者動線が不足している等、人々の回遊が阻害され、賑わいが連続しにくい環境となっている。また、歩行者と車両が交錯し、安全な歩行者空間が整備されていない状況であること、路上での荷捌きが常態化していることや電線地中化が未実施であること等、魅力的な歩行者環境の形成を阻む複数の課題を抱えている。

また、複雑化する社会課題への対応にあたり、分野を横断した連携とイノベーションの促進、および先進的な取組の積極的な情報発信が重要視されており、中でも気候変動対応等の観点から、グリーン分野等に係る人々の意識醸成や取組の支援の必要性が社会的にも高まっている。当地区周辺に集積する情報発信施設等の高いアクセス性や、若者が集まりやすい渋谷の立地を生かし、若者から専門家まで多様な属性を対象とした、グリーン分野等に関わる課題や最先端の取り組みを発信するイベント等が展開されており、当地区周辺においてもこれらの分野に対する情報発信の機運が高まりつつある。

さらに、「2050 東京戦略」においては、成長と成熟が両立した都市として更なる進化を遂げるため、まちの「個性」に着目したまちづくりを推進することとされており、既存ストックのリノベーション等による、賑わいの維持・創出を実現することが目指されている。

また「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」においても、渋谷が渋谷らしくあり続けるために、多様

性を追求することとされており、具体には世界中の人を引き付ける多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でのミックス・集積・積層していくまちづくりを誘導することが目指されている。

これらを踏まえ、渋谷駅中心地区と代々木公園方面へとつながる渋谷駅北側エリアのまちの中間に位置する当地区では、まちづくりの第2ステージの開発として、駅とまちをつなぐ立体的な歩行者ネットワークの整備等により、まちの回遊性を高めることで渋谷駅中心地区の賑わいの拡張を図るとともに、渋谷駅中心地区との多様な連携や相乗効果を促進することにより、渋谷を国際都市として更に発展させることを目指している。

また、グリーン分野等の取り組み拡大を誘発する産業支援・情報発信機能および多様な来街者の活動・滞在の受け皿となる宿泊機能を導入し、グリーン分野等の情報発信、活用及び交流の促進を図ることで、グリーン分野等のサステナブルな取組を展開する産業の成長及び人々のそれらに対する意識醸成や行動変容につなげることを目指している。さらに、渋谷区内の既存ストックを活用し、地区の特性に応じた魅力発信や課題解決に資する取組を実施することで渋谷の多様な規模・用途で展開されるさまざまな人の都市活動を維持・向上させるとともに、当再開発地区の産業支援・情報発信施設との情報連携等によりエリア全体の都市活力や魅力の向上に寄与する。

加えて、建物の省エネルギー化等を通じた環境負荷低減を図るとともに、帰宅困難者受入スペースの整備や自立・分散型エネルギーシステムの導入を通じた防災対応力強化を図る。

Ⅲ－３ 開発による都市再生への貢献

本計画では、以下に掲げる項目を整備方針として、都市再生に貢献する。

国際競争力を高める都市機能の導入、
渋谷駅周辺エリアの発展を支える都市基盤の整備及び
環境負荷低減や防災機能の強化による都市再生への貢献

1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

- (1) グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備
- (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備
- (3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用取組

2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

- (1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備
- (2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”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

■都市再生への貢献

1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

- (1) グリーン分野をはじめとした持続可能な取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備
- (2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備
- (3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用取組

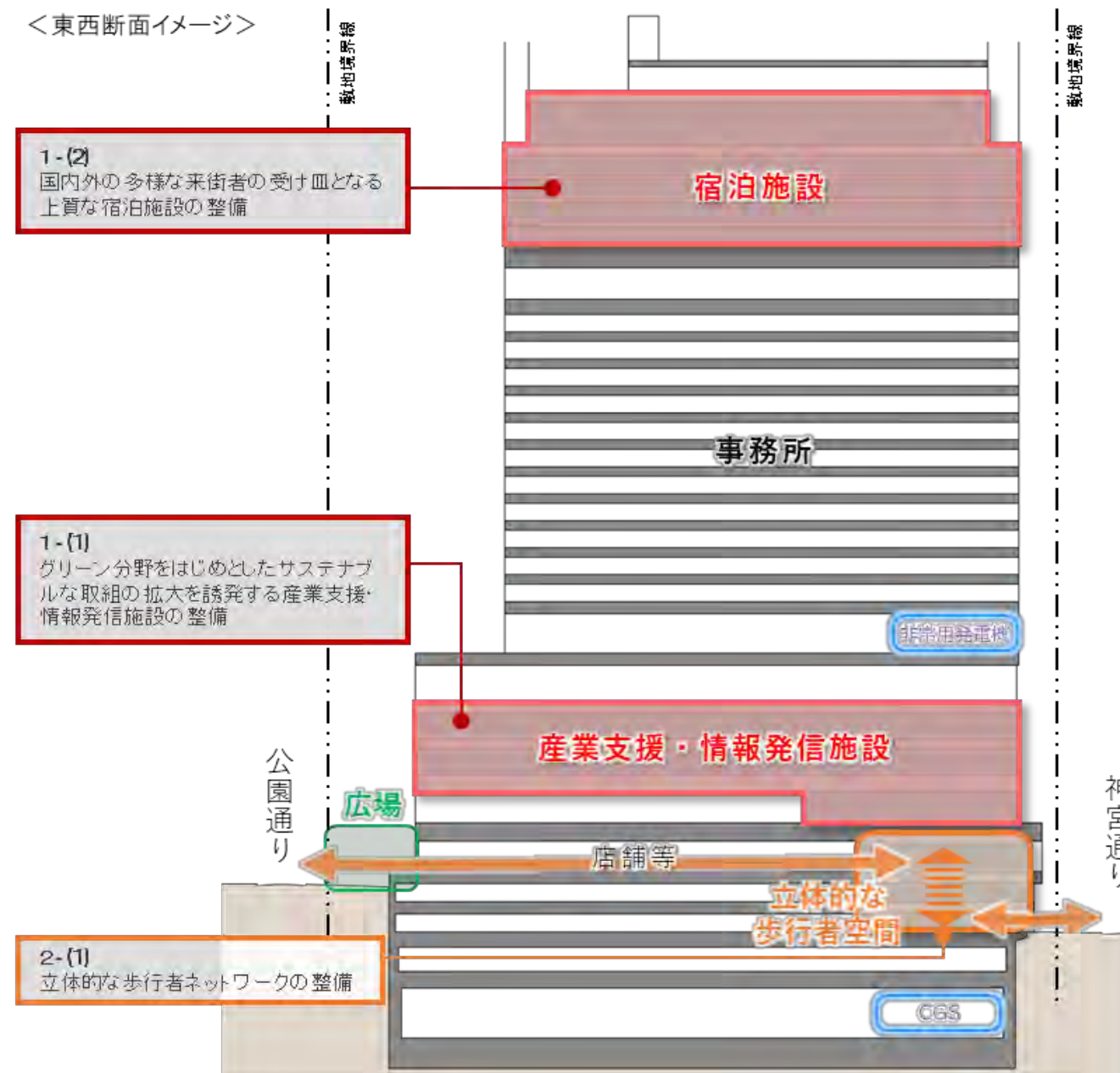
2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

- (1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備
- (2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”の整備

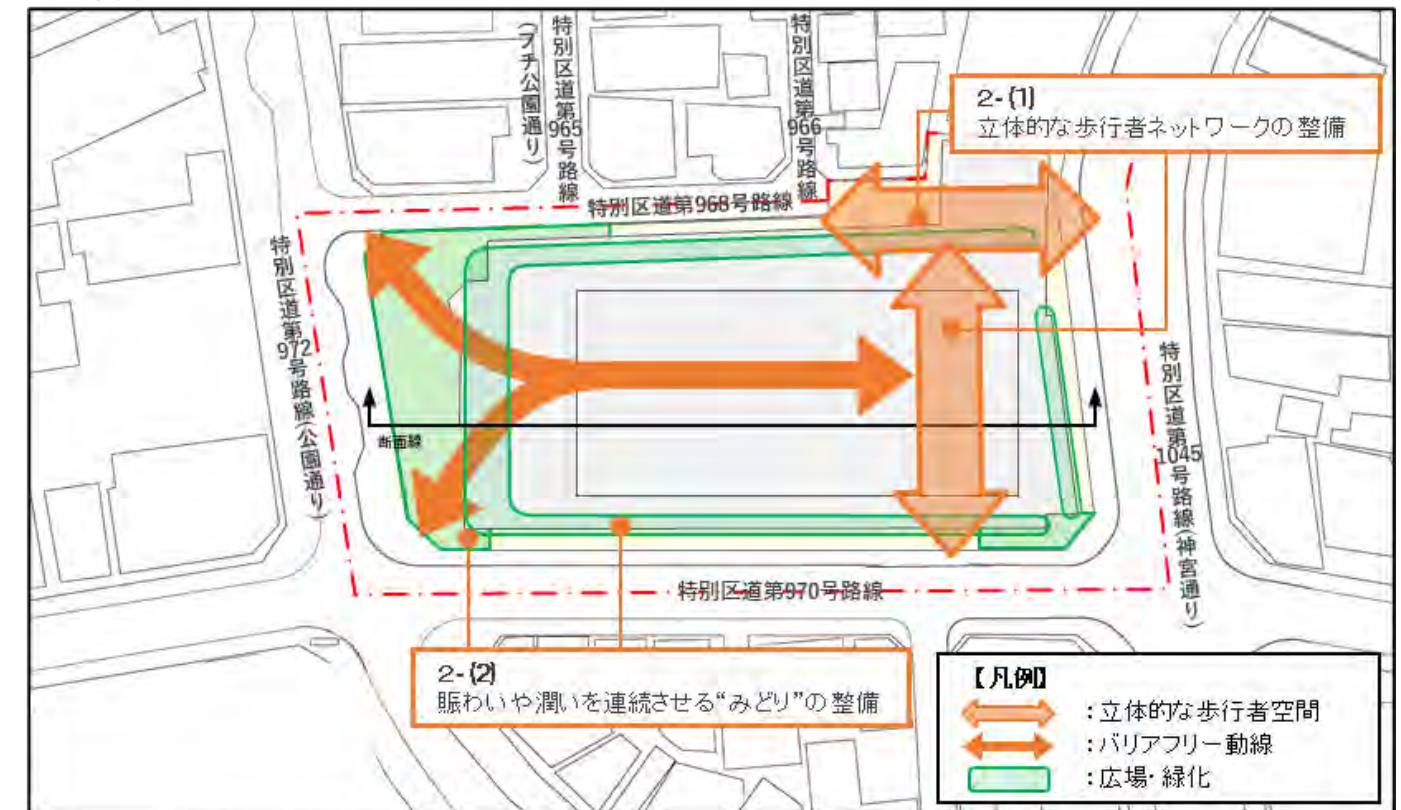
3 環境負荷低減と防災対応力強化

- (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

<東西断面イメージ>



<平面イメージ>



貢献項目		目的・ねらい	必要性・効果
1 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入	(1) グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備	グリーン分野をはじめとし、サステナブルな取組の活動・交流を支援するとともに、情報発信の機会を創出する拠点となる「産業支援・情報発信施設」を整備する。	○東京都が策定した「2050 東京戦略（東京都/R7.3 策定）」において、東京を中心に、日本社会全体が挑戦者を応援する機運を醸成し、イノベーションが生まれる形を実現することが示されている。特に、資金調達規模・ユニコーン数については、海外に後れを取っていることが課題とされており、挑戦者が生まれ、育つ環境の構築に向けて、東京のスタートアップエコシステムを強化し、イノベーションが巻き起こる一大フィールドを構築することが目指されている。また、渋谷区が策定した「渋谷区スマートシティ推進基本方針（渋谷区/R3.3 策定）」において、社会課題・個人ニーズが複雑化する中、ある一分野における課題解決は、他分野における新課題の引き金になり得るとして、都市課題への対処は、従来の「分野特化型」から、他分野と連動して全体最適を図る「分野横断型」へ変化しているとされている。 ○複雑化する社会課題に対応するため、多様な分野において企業成長や技術開発支援が進められており、中でも気候変動対応や生物多様性確保等の観点から、グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組に係る人々の意識醸成や支援の必要性が高まっている。東京都が策定した「ゼロエミッション東京戦略 2020Update&Report（東京都/R3.3 策定）」等において、脱炭素社会の実現に向け、人々の行動変容を促す機運の醸成や人材育成・能力向上が重要視されている。また、渋谷区が策定した「渋谷区みどりの基本計画（渋谷区/R6.4 策定）」や「渋谷区環境基本計画 2023（渋谷区/R5.4 策定）」において、環境・みどりに関わる情報発信の促進により、同分野に対する人々の意識の醸成や行動の促進が目指されている。 ○本計画では、これらを踏まえ、グリーン分野等の意識醸成・認知度向上・市場開拓等を誘発する発信・体験機能、及び企業間のイノベーションを誘発し、技術開発や人材育成を促進する交流・育成機能等を有する「産業支援・情報発信施設」を整備する。
	(2) 国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備	グリーン分野等の情報発信や当地区周辺に集積する多様な地域資源の体験の機会創出を支えるとともに、国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な「宿泊施設」を整備する。	○渋谷区が策定した「渋谷区まちづくりマスタープラン（渋谷区/R1.12 改定）」において、楽しく快適な滞在を支える環境を整えるため、ホテルなどの宿泊施設の充実・強化が目指されている。 ○一方、課題として、都内の他区と比較し、宿泊施設が少ない一方、宿泊施設の客室稼働率は高く、当地区への高い来街ニーズの受入れ環境が不足している。また、渋谷は宿泊場所として選ばれない傾向にあり、渋谷に訪れる訪日外国人の平均滞在時間が短く、エリアの魅力を十分に発揮できていない。 ○本計画では、これらを踏まえ、国内外の観光客やグリーン分野等を始めとするワーカー・専門家等が快適に滞在できる上質な「宿泊施設」を整備し、渋谷エリア内で一日中過ごせる環境を提供する。
	(3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外既存ストック利活用の取組	まちの個性を活用・維持しながらエリア全体での都市機能強化を図るため、既存ストックを活用し、地区の特性に応じた魅力発信や課題解決に資する機能導入や取組を実施	○東京都が策定した「2050 東京戦略（東京都/R7.3 策定）」において、成長と成熟が両立した都市として更なる変化を遂げるため、既存建築物のリノベーションを促進し、賑わいの維持・創出する等、「個性」に着目したメリハリあるまちづくりを推進することが目指されている。また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（渋谷区/R2.4 策定）」において、渋谷が渋谷らしくあり続けるために、多様性を追求することとされており、具体には世界中の人を引き付ける多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でのミックス・集積・積層していくまちづくりを誘導することが目指されている。 ○一方、課題として、近年、住宅価格やオフィス賃料等の上昇傾向が顕著であり、まちに関わる人が限定的となり、渋谷のまちの個性である、多様性を損なう可能性がある。 ○渋谷ならではのまちの個性を活用・維持しながら、都市のニーズに柔軟に対応する機動力のある都市機能更新が求められる中、本計画ではこれらを踏まえ、周辺市街地との回遊性を高めると共に、エリア全体での都市機能強化を図るため、渋谷区内の既存ストックにおいて、各地区におけるニーズに対応した機能導入や取組を実施する。
2 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備	(1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備	地形の高低差を解消する立体的な歩行者空間の整備等を通じて、渋谷駅方面と代々木公園方面等の周辺のまちを繋ぐ、広域的な歩行者ネットワークの形成に寄与する。	○渋谷区が策定した「渋谷駅周辺地域まちづくり指針（渋谷区/H23.3 策定）」や「渋谷駅周辺地域交通戦略（渋谷区/R2.3 策定）」において、地形的特性に対応した立体的な歩行者ネットワークの整備により、誰もが快適に歩ける、回遊性の高いまちの形成が目指されている。 ○当地区周辺は地形による高低差が大きく、また神宮通りと公園通りをつなぐ東西方向の動線が不足しており、人々の回遊が妨げられ、賑わいが連続しにくい環境にある。また、歩行者と車両が交錯し、路上荷捌き車両が常態化する等、安全な歩行者環境が整備されていない状況に加え、「神南一丁目北地区地区計画（渋谷区/R5.2 決定）」では、プチ公園通りにおける魅力的な環境創出に向けて電線地中化等が目指されており、当地区周辺の歩行者環境改善が求められている。 ○本計画では、これらを踏まえ、地形による高低差を解消し、神南エリア及び代々木公園方面への回遊性を高め、賑わいを連続させる、東西南北の立体的な歩行者空間や各方面からの人の流れを受けとめる広場空間を整備する。また、当地区周辺の歩行者環境の改善に向け、プチ公園通り及び敷地北側沿道の特別区道第 968 号路線沿いにおいて、電線地中化を行う。また、常態化している路上荷捌きの課題の解消に寄与するため、地域の共同荷捌き施設を計画建物内に整備する。
	(2) 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”の整備	立体的にみどり等を配置することで、渋谷エリアの内外に賑わい・潤いが連続し、人々の回遊を促す都市環境を創出する。	○渋谷区が策定した「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（渋谷区/H31.3 策定）」や「神南一丁目北地区地区計画（渋谷区/R5.2 決定）」において、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、代々木公園へとつながる緑豊かな環境の形成が目指されている。 ○本計画では、これらを踏まえ、特別区道第 970 号路線・公園通り（特別区道第 972 号路線）沿いを中心に、立体的なみどり等を配置することで、都市にゆとりと潤いをもたらすみどり豊かな沿道空間を創出する。
		渋谷区のみどりの骨格「玉川上水旧水路緑道」について、渋谷区による再整備事業の整備・保全・活用に協力するとともに、都市再生特別地区内の産業支援・情報発信施設と連携した情報発信等を行う。	○渋谷区が策定した「渋谷区まちづくりマスタープラン（渋谷区/R1.12 改定）」において、「玉川上水旧水路緑道」が「みどりと水の空間軸」として位置づけられており、豊かなみどりを保全しつつ有効活用していくために、新たなニーズに即した再整備を行うこととされている。本計画では、渋谷区による「玉川上水旧水路緑道再整備事業」の整備・保全・活用への協力を通し、緑のネットワーク形成に寄与する。 ○また、都市再生特別地区内で整備する産業支援・情報発信施設において、玉川上水旧水路緑道でのグリーン分野をはじめとしたサステナブルに関連する取組の情報発信を行う等、連携を図る。

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	本計画建物の整備や運用を通じて、再生可能エネルギーの活用やエネルギーの効率的利用、建築物の環境負荷低減を図る。 また、人々が潤いを感じられる、生態系に配慮したみどりの創出を図る。	○高層部の事務所用途部分で ZEB Ready の基準を達成するとともに、宿泊滞在施設や商業施設等を含めた建物全体の一次エネルギー消費量についても、ZEB Oriented の基準でそれぞれの用途別に算出した一次エネルギー消費量の合計以下とする (= ZEB Oriented 相当を達成する)。加えて、用途別の一次エネルギー消費量も ZEB Oriented の基準以下とすることを旨とする。 ○多角的な技術の導入により建物の総合的な環境性能の向上を図り、事務所用途部分の CO2 排出原単位について、42kg-CO2／㎡・年以下を旨とするとともに、計画建物において使用する電力は原則 100%再生可能エネルギー由来とすること等により、CO2 排出量の更なる削減を図る。 ○負荷特性が異なる用途構成を活かしたビル排熱利用により、熱源システムの効率を高め、電力負荷の抑制を図る。また、蓄熱槽の整備により、排熱を有効に利用するとともに、冷温蓄熱を行うことを調整力としたデマンドレスポンスを導入し、電力利用の最適化を図る。 ○渋谷区による「渋谷区みどりの基本計画（渋谷区/R6.4策定）」において求められている、「生物多様性にも配慮した質の高いみどりの創出の誘導」することに寄与する。また、「優良緑地確保計画認定制度」（令和 6 年度施行/国交省）において、ランク★★★★取得を旨とする
	(2) 地域の防災対応力強化に向けた取組	帰宅困難者支援や災害時の安定したエネルギー供給の実現により、地域の防災対応力強化を図る。	○低層階の共用部及びオフィスロビーにおいて、合計約 1,000 ㎡（約 606 人相当）の空間を確保するとともに、災害時にも利用可能な情報通信環境を整備する。 ○災害時においても安定的なエネルギー供給を実現するため、自立・分散型エネルギーシステムとして、CGS 及び非常用発電機を整備する。

Ⅲ－４ 都市再生の効果

当地区の整備方針に基づき実施する施設整備等を通じて、次の通り都市再生に貢献する。

近年、複雑化する社会課題に対応するため、多様な分野において企業成長や技術開発支援が進められており、中でも、気候変動対応や生物多様性確保等の観点から、グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組に係る人々の意識醸成や支援の必要性が高まっている。外国人や若者をはじめとした多様な属性の人々が集まり、グリーン分野等に関わる意識の醸成が図られている渋谷において、同分野の情報発信の機会を創出するとともに、グリーン分野等のサステナブルな取組を展開する企業の様々な交流・活動を促進し、成長させる拠点となる「産業支援・情報発信施設」を整備する。また、渋谷で展開されるグリーン分野をはじめとした情報発信や当地区周辺に集積する多様な地域資源の体験の機会創出を支えるとともに、国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な「宿泊施設」を整備することにより、渋谷駅周辺地域が目指す情報発信拠点の形成に寄与し、国際競争力の一層の強化を図る。さらに、渋谷の魅力である人・スケール・用途等の多面的な多様性の特徴を活かした国内外の多様なニーズに応えられるまちづくりに向けて、大規模開発による高次都市機能整備だけではなく、都市の魅力を支える地域資源の維持・活力向上に資する機動力ある機能更新も並行して推進するため、渋谷区内の既存ストックを活用し、地区の特性に応じたまちの魅力の維持向上に資する取組の実施によってエリア全体の都市活力の向上に寄与する。

また、渋谷駅北側エリアにおける、地形による高低差を解消する東西南北の立体的な歩行者空間や各方面からの人の流れを受け止める広場空間等を整備することで、神南エリア及び代々木公園方面への賑わいの連続および回遊性の向上を図る。また、プチ公園通り及び敷地北側沿道の特別区道第 968 号路線沿いにおける電線地中化や、常態化している路上荷捌きの課題の解消に寄与する地域の共同荷捌き施設を計画建物内に整備することで、地区周辺の歩行者環境の改善を図る。

また、特別区道第 970 号路線沿い・公園通り沿いを中心に、広場や歩行者空間、滞留空間の整備、ならびに計画建物内の空中階への立体的なみどり等の配置により、都市にゆとりと潤いをもたらすみどり豊かな沿道空間を創出する。

さらに、渋谷区が進める「玉川上水旧水路緑道再整備事業」の整備・保全・活用への協力を行うことで、区全体のみどりのネットワーク強化に資するものとする。

加えて、先進的な環境技術の導入等により環境負荷低減を推進するとともに、計画建物において使用する電力を原則再生可能エネルギー由来とすること等により、実質的な CO₂ 排出量の更なる低減を図る。また、生物多様性にも配慮した質の高いみどりの創出を図る。

さらに、災害時における帰宅困難者受入スペースや防災備蓄倉庫等の整備、自立・分散型エネルギーシステムの導入を通じた防災対応力強化を図る。

これらの取り組みにより、エリアの魅力・活力の向上及び国際ビジネス拠点としての渋谷の国際競争力強化を図る。

Ⅲ－５ 都市計画決定等について

以上の都市再生への貢献を行うため、本事業の推進において必要となる「東京都市計画都市再生特別地区の変更」を行う。

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内容

1 計画概要

- **計画地** : 東京都渋谷区神南一丁目地区内
- **都市計画**
- 用途地域等 : 商業地域、防火地域、駐車場整備地区、
神南一丁目北地区地区計画
- 基準容積率 : 700%、500%（加重平均約 594%）
- 建蔽率 : 80%（防火地域内の耐火建築物により 100%）
- **都市再生特別地区の区域面積** : 約 1.0ha
- **事業手法** : 第一種市街地再開発事業
- **計画諸元**

敷地面積		約 7,145 ㎡
建築面積		約 5,650 ㎡
延べ面積〔容積対象面積 ※1〕		約 108,000 ㎡〔約 87,880 ㎡〕
計画容積率		約 1,230%
建築物の高さの最高限度 （高さの基準点）		高層部：145m、低層部：60m （T.P.+27.9m）
階数/最高高さ（高さの基準点）		地上 24 階、地下 4 階/約 145m（T.P.+27.9m）
主要用途		事務所、店舗、宿泊施設、産業支援・情報発信施設、駐車場 等
駐車台数	自動車 ※2（うち荷捌き）	180 台（11 台）
	自動二輪	14 台
	自転車	189 台
工期※3	建物（予定）	2029 年度 ～ 2033 年度

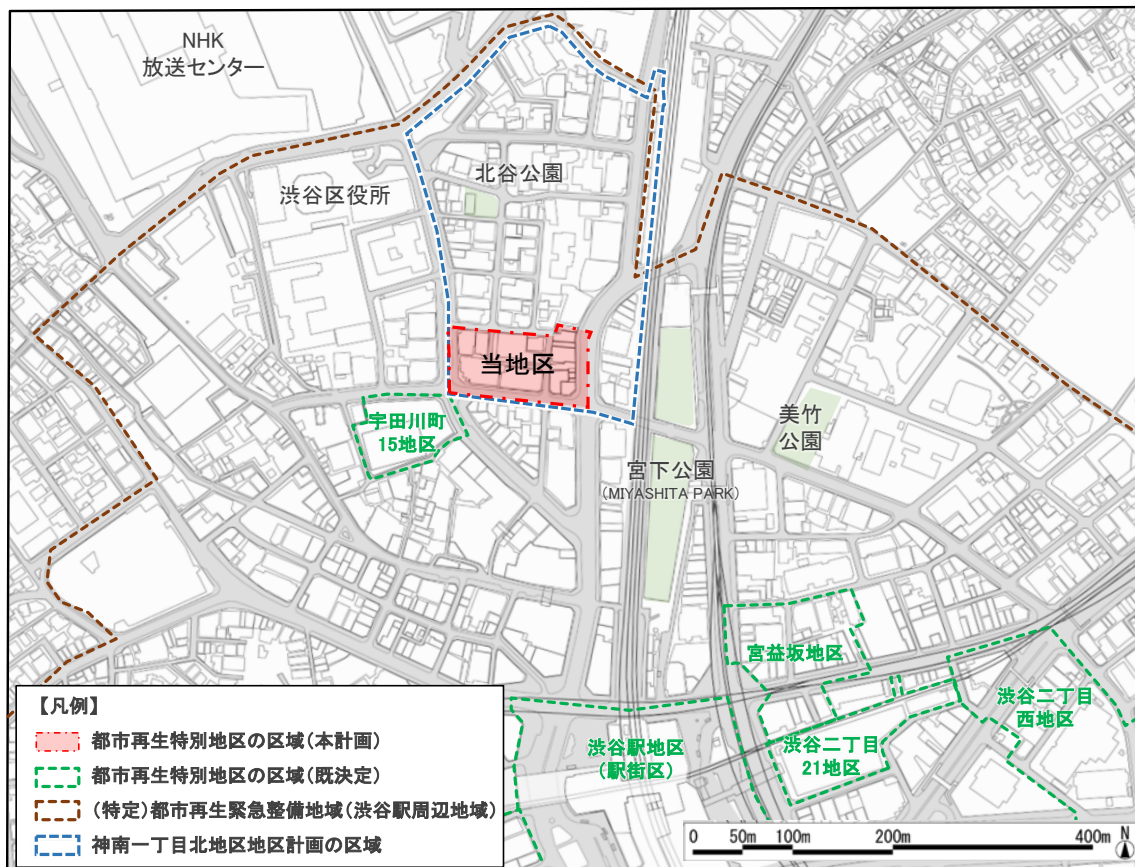
※1) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものである。

※2) 駐車台数は、渋谷地区駐車場地域ルール of 適用を想定した台数である。

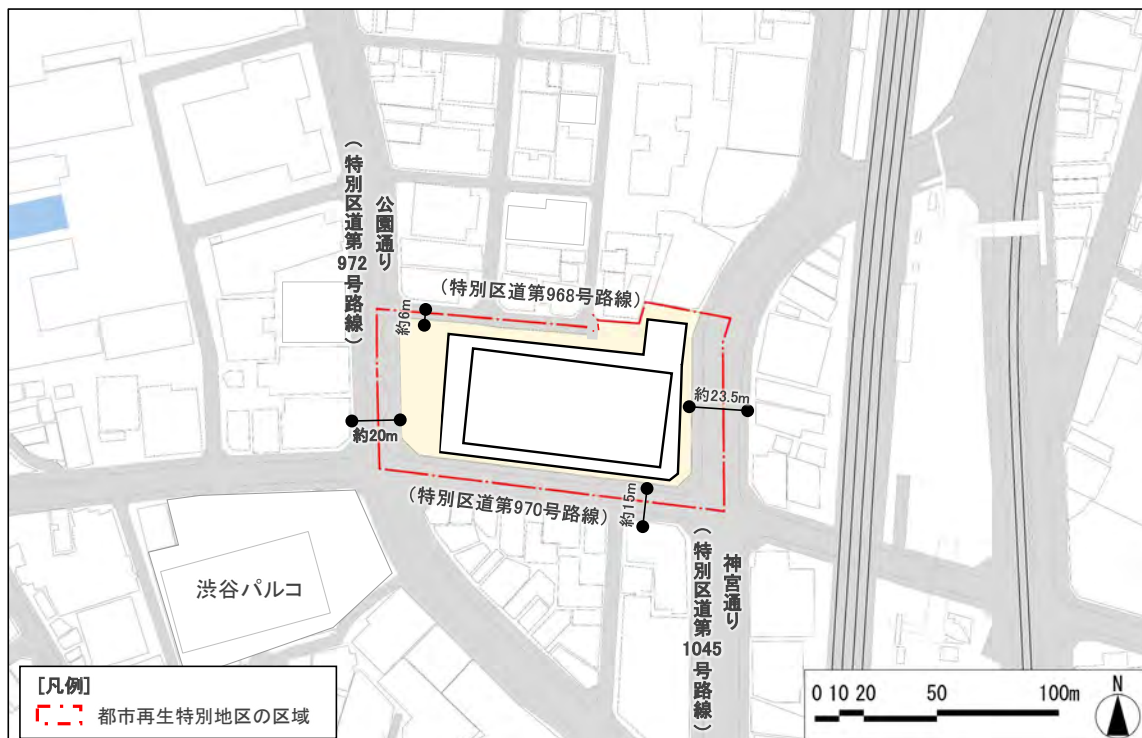
※3) 今後の詳細検討および関係機関協議により変更となる可能性がある。

※) 施設計画についてはユニバーサルデザインの考えに基づき、高齢者、障害者をはじめ誰もが利用しやすい建築物や地区施設となるよう、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の建築物移動等円滑化誘導基準及び「東京都福祉のまちづくり条例」の努力基準をめざした計画とする。

位置図



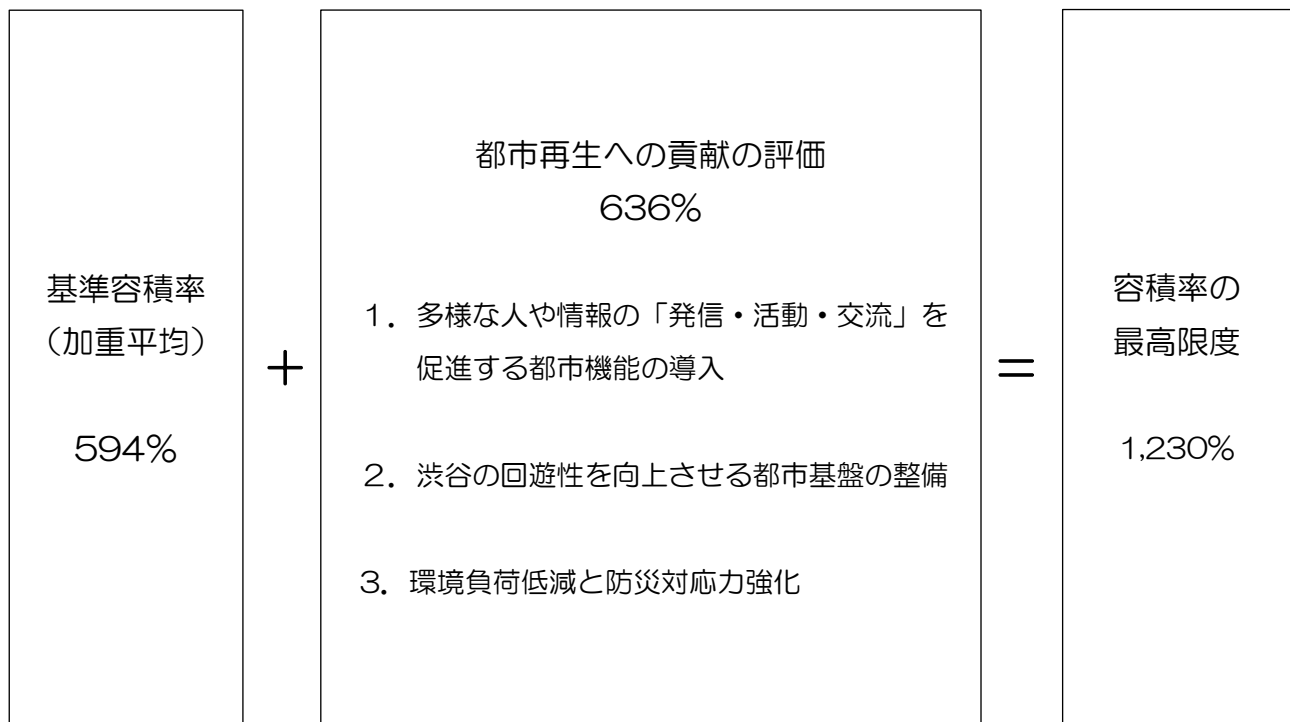
計画建物配置図



■ 計画建物イメージパース（計画地南東側から望む）



2 建築物の容積率の最高限度の考え方



1. 多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入

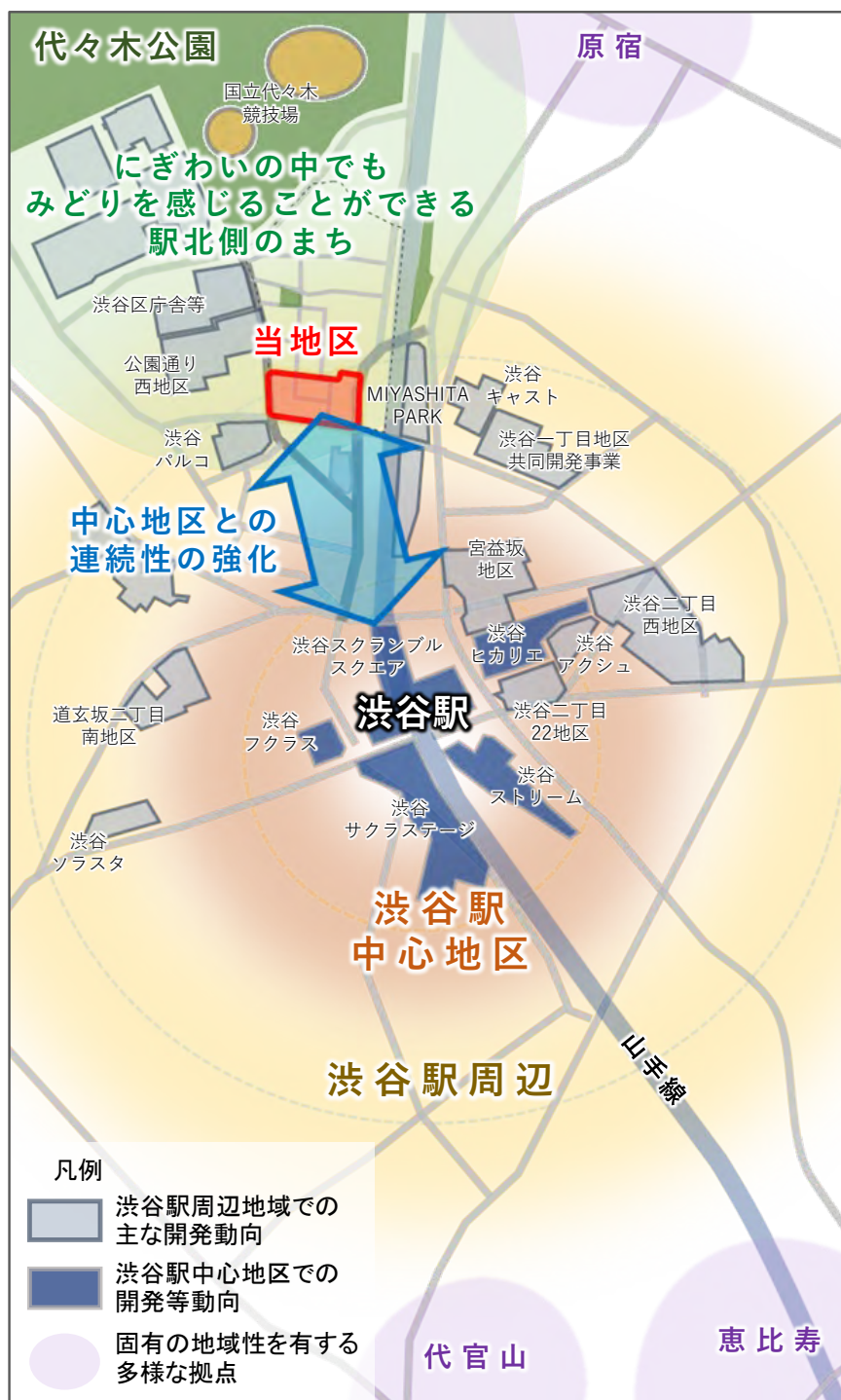
■渋谷エリアが目指す姿

当地区が位置する「都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域）」については、「地域整備方針（都市再生本部/令和3年9月変更）」において、商業・業務・文化・交流機能の集積を活かし、周辺のみどり豊かな環境と調和をとりつつ、多世代による世界に開かれた情報発信拠点の形成が目指されている。特に都市機能に関しては、最先端の文化や情報をリアルタイムに世界へ発信する生活文化等の情報発信機能や産業育成機能の強化に加え、国内外からの来街者の多様な活動・交流を支える観光支援・宿泊機能等の充実・強化が目指されている。

また、渋谷区の未来像を描き、課題解決に向けた今後の区政の基本的方向を示す「渋谷区基本構想（渋谷区/平成28年10月策定）」において、高度な国際競争力と強烈的な地域性とを兼ね備えた『成熟した国際都市』を目指すとしており、それを実現するため、あらゆる多様性（ダイバーシティ）を受け入れ、その多様性をエネルギーに変えていくこと（インクルージョン）が重要であるとされている。

また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（渋谷区/令和2年4月策定）」においては、強烈的で多様な地域性を醸成してきた渋谷駅周辺地域が、中心と周辺の連携・相乗効果により、多様な交流を創出し、多様な分野での成長を生むことが目指されており、[今後のまちづくりの力点]として、「誰もがめぐり歩いて楽しい快適なまち」「渋谷が渋谷らしくあり続けるために多様性を追求する」「大中小のまちのスケール感を大事にする」等が目指されている。

[当地区周辺の市街地特性]



第2ステージにおいてまちづくりが進む渋谷駅周辺地域においては、大規模開発による整備が進む一方、渋谷らしい界隈性も多く見られる。

■イノベーション創出・情報発信機能の強化

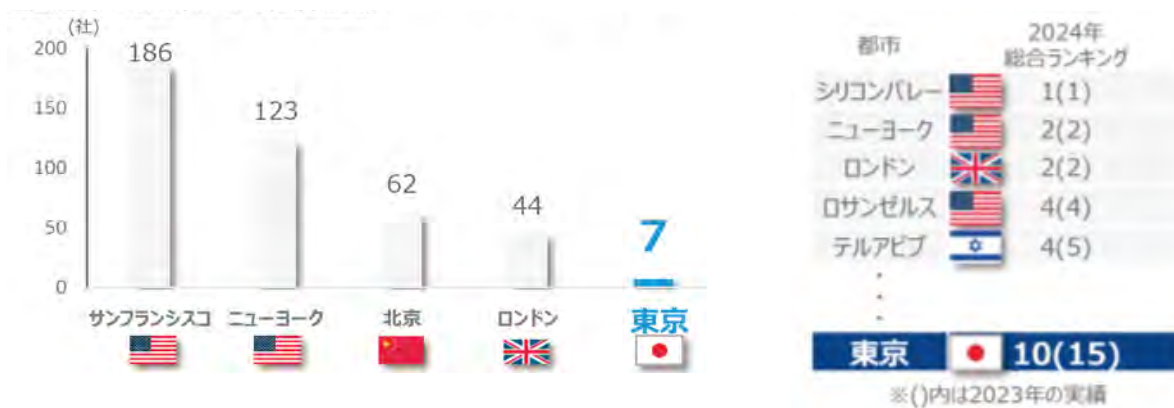
◇イノベーション・情報発信に係る位置づけ

複雑化する社会課題への対応にあたり、分野を超えた連携とイノベーションの促進、および先進的な取組の積極的な情報発信が重要視されている。

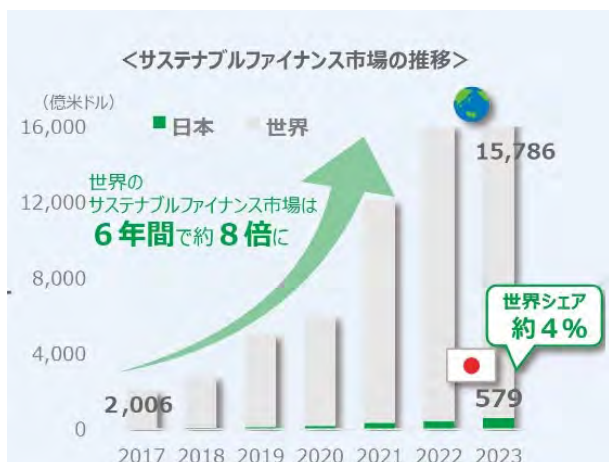
東京都が策定した「2050 東京戦略（東京都/令和 7 年 3 月策定）」において、2035 年に向けた政策の方向性として、東京を中心に、日本社会全体が挑戦者を応援する機運を醸成し、イノベーションが生まれる形を実現することが示されている。特に、資金調達規模・ユニコーン数については、海外に後れを取っていることが課題とされており、挑戦者が生まれ、育つ環境の構築に向けて、東京のスタートアップエコシステムを強化し、イノベーションが巻き起こる一大フィールドを構築することが目指されている。合わせて、GX や自然資本等の幅広い分野におけるサステナブルファイナンスを推進し、多様なプレイヤーの力で社会課題に立ち向かうことが必要とされている。

また、渋谷区が策定した「渋谷区スマートシティ推進基本方針（渋谷区/令和 4 年 3 月策定）」において、社会課題・個人ニーズが複雑化する中、ある一分野における課題解決は、他分野における新課題の引き金になり得るとして、都市課題への対応は、従来の「分野特化型」から、他分野と連動して全体最適を図る「分野横断型」へ変化しているとされている。

[海外の主要都市とのユニコーン数の比較(左)とスタートアップエコシステムランキング（右）]



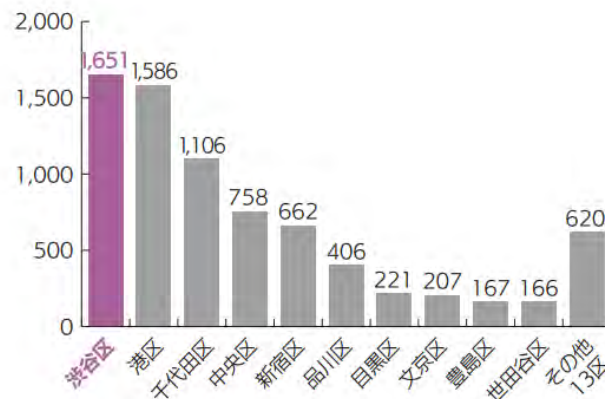
[サステナブルファイナンス市場の推移]



出展：『2050 東京戦略』（東京都/R7.03 策定）

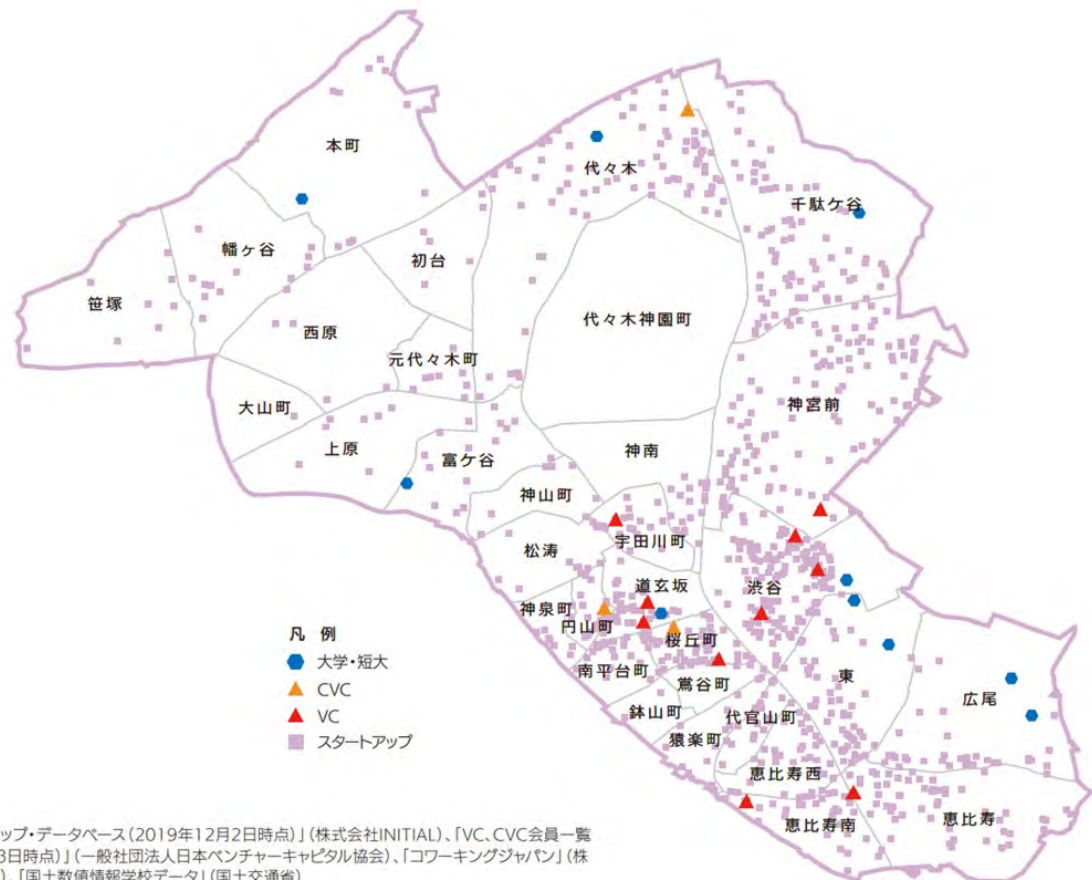
また、渋谷区は東京 23 区の中でスタートアップ企業が最も多く集積しており、中でも渋谷駅の周辺部に多くのスタートアップ企業が集積している。渋谷区が策定した「渋谷区産業・観光ビジョン（渋谷区/令和 2 年 4 月）」において、スタートアップ企業の集積状況に加え、「多様な人たちが」集結していることを渋谷区の強みとし、その強みをさらに伸ばしていくため、社会課題を最先端の技術で解決していこうとする起業家への場の提供等を通じて、渋谷区ならではの多様なスタートアップ企業が数多く生まれ、大きく成長していくシステムを構築することが目指されている。

〔東京 23 区におけるスタートアップ企業数〕



出展：『渋谷区産業・観光ビジョン』（渋谷区/R2.04策定）

〔渋谷区におけるスタートアップ企業立地〕



出展：『渋谷区産業・観光ビジョン』（渋谷区/R2.04策定）

(参考) 渋谷区におけるスタートアップ支援の取組

一般社団法人 渋谷国際都市共創機構 (Shibuya Innovation Institute)

- ・ 「渋谷区基本構想」で掲げる未来像の実現に向け、産官学民連携のもと国際性と多様性に溢れた街である渋谷区独自のイノベーションを創出し渋谷民のウェルビーイング及びシティプライドの向上に寄与することを目的とした事業を実施

■事業内容

〈地域課題に関する現状分析・解決に向けた実証事業の実践・政策提言〉

- ・ 地域課題の解決に向け、現状把握のための調査と分析、課題解決に向けた実践的な取り組み（実証事業）を行い、課題解決に向けたボトルネックを明らかにし、今後の官民連携でのアクションと政策立案に寄与する提言を実施

〈拠点を中心としたスタートアップコミュニティ形成〉

- ・ 国際的なイノベーション・エコシステムの構築と人材育成を目的に以下の事業を実施

1. スタートアップ支援拠点運営

渋谷区のスタートアップ支援拠点「渋谷ブリッジ」にコミュニティマネージャーを設置し、起業家に寄り添った拠点運営を実施

2. コミュニティ形成支援

拠点を中心とした国際的なスタートアップコミュニティの形成と活性化を促進する企画を実施し、起業家同士や先輩起業家、支援者などとの意見交換を行い、コミュニティの形成が図られ、新規事業の創出に発展に資する環境を創出

3. 海外政府・企業等との連携強化

スタートアップ・エコシステムに関わる海外政府や企業等と起業家との連携支援を行う。それに伴う情報提供や海外展開に関わるセミナーやイベントの実施を通じ、海外のスタートアップ・エコシステムとのネットワークを強化し、相互連携による積極的な海外展開支援や渋谷への誘致活動を推進

4. 「S-Startups」認定制度の企画・運用

渋谷から世界に成長するスタートアップを認定・支援する制度「SStartups」の企画・運用を実施

出展：『渋谷国際都市協創機構 令和7年度事業計画』

◇グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大の必要性

近年、複雑化する社会課題に対応するため、多様な産業分野において企業成長や技術開発支援が進められている。中でも、気候変動対応や生物多様性確保等の観点から、グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組に係る人々の意識醸成や支援の必要性が高まっている。

東京都は、「ゼロエミッション東京戦略 2020Update&Report（東京都/令和 3 年 9 月策定）」において、脱炭素社会の実現に向け、人々の行動変容を促す機運の更なる醸成や脱炭素行動を支える人材育成と能力向上が重要であるとともに、「『未来の東京』戦略 version up2023（東京都/令和 5 年 1 月策定）」等において、今後成長が見込まれる、脱炭素に寄与するグリーンスタートアップへの支援の強化が目指されている。

渋谷区においても、「渋谷区環境基本計画 2023（渋谷区/令和 5 年 4 月策定）」や「渋谷区みどりの基本計画（渋谷区/令和 6 年 4 月策定）」等にて、環境・みどりに関わる情報発信の促進により、人々の意識の醸成や行動の促進が目指されている。

なお、国は、「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略（内閣官房他/令和 3 年 6 月策定）」において、2050 年のカーボンニュートラルの実現に向け、成長が期待される 14 の重要分野※を設定し、イノベーションの創出を促すことが重要であると示している。

※「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略（内閣官房他/令和 3 年 6 月策定）」において、成長が期待される 14 の重要分野

：洋上風力・太陽光・地熱産業、水素・燃料アンモニア産業、次世代熱エネルギー産業、原子力産業、自動車・蓄電池産業、半導体・情報通信産業、船舶産業、物流・人流・土木インフラ産業、食料・農林水産業、航空機産業、カーボンリサイクル・マテリアル産業、住宅・建築物・次世代電力マネジメント産業、資源循環関連産業、ライフスタイル関連産業

◇渋谷エリアの強み

渋谷は世界的な認知度が高く、訪日外国人が多く訪れる人気のスポット等が多く存在しており、空港及び都内ターミナル駅からの交通利便性も高いため、国内外の多様な来街者が訪問する都内有数のエリアとなっている。

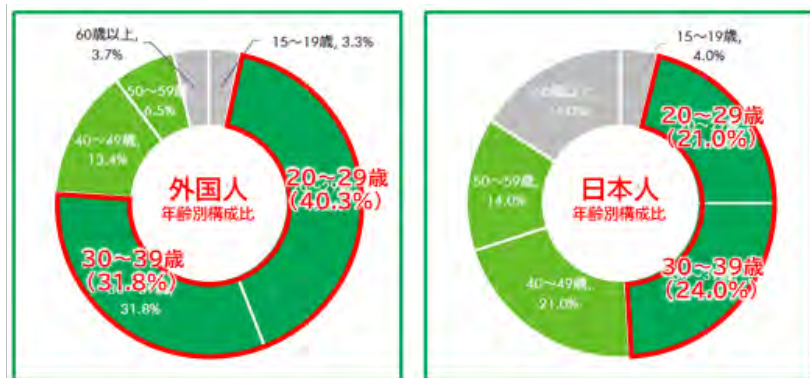
また、渋谷の外国人観光客の訪問比率は都内の他のエリアと比較して最も高く、渋谷における訪問客の年齢層については、外国人は 20～39 歳を中心とした若い世代が中心、日本人は若い世代を中心に幅広い世代の人々で構成されている。

〔訪日外国人 都内エリア別訪問比率〕



※『国・地方別外国人旅行者
行動特性調査報告書（東京都
/R4）』を参照し作成

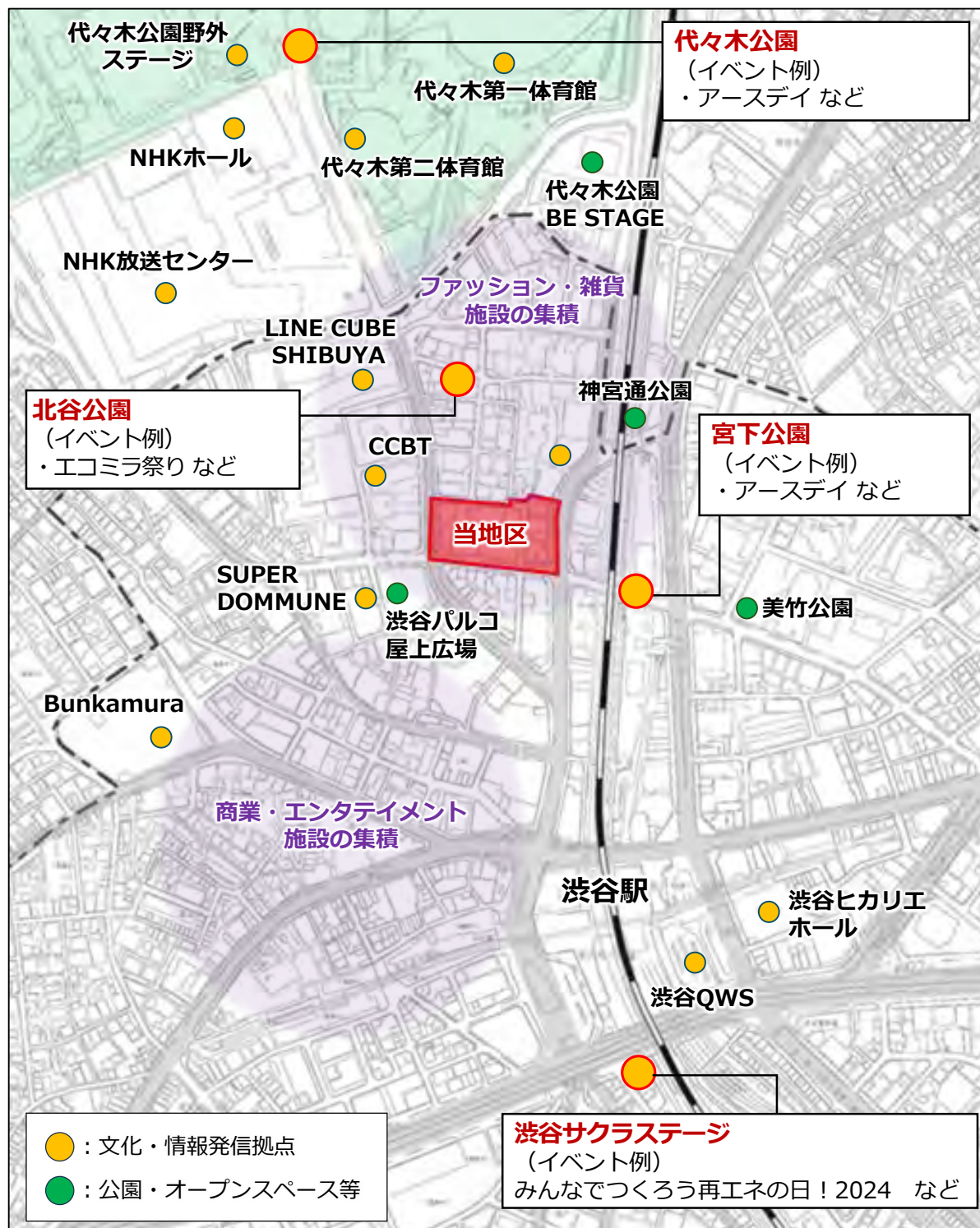
〔渋谷における訪問客の年齢層〕



※『渋谷区産業・観光ビジョン（渋谷区/R2.4 策定）』
を参照し作成

また、当地区周辺には、都市に潤いを与える「みどり」や、個性的な文化・芸術等の「情報発信施設」等、観光客を含め多様な人々を引き付ける地域資源が集積している。また、当地区周辺において、多様な世代・属性の人々を対象とした、グリーン分野等に関わる課題や最先端の取り組みを発信するイベント等が展開されており、同分野に対する情報発信の機運が高まっている。

[当地区周辺における文化・情報発信施設、公園・オープンスペース等の立地状況]



※渋谷区 HP (SHIBUYA CREATIVE JUNCTION) 等 web 情報を参照し作成

(参考) 当地区周辺で展開されるグリーン分野等に関するイベント等

事例①：アースデイ 2024

■開催期間：2024 年 4 月 13-14 日、20 日-22 日

■開催場所：代々木公園、宮下公園

■主催：アースデイ東京 2024 実行委員会

■概要

1970 年に始まった「アースデイ」は、世界 175 カ国、約 5 億人が参加する世界最大の地球フェスティバルであり、民族・国籍・信条・政党・宗派をこえて、地球環境を守る意思表示をする国際連帯行動として様々な環境活動をリード。

日本では 2001 年にアースデイ東京が始まり、代々木公園でのフェスティバルを中心に活動が続けていく事で、今では当たり前となった「エコ」や「オーガニック」という概念を様々な領域に浸透させるだけでなく、自然エネルギーの普及やゴミを出さないイベントのあり方を提示するなど日本における環境活動の先頭に立って活動

事例②：渋谷環境シンポジウム

■開催期間：2025 年 1 月 26 日 / 2025 年 2 月 5 日

■開催場所：SCC 千駄ヶ谷コミュニティセンター / TKP ガーデンシティ渋谷

■主催：渋谷区

■概要

渋谷で進められている、サステナブルに向けた様々な取り組みの紹介や、渋谷にかかわる若者世代が考える、オフィスにおける省エネアイデアの発表また、渋谷区民が取り組みやすい脱炭素活動に関する基調講演を通じて、サステナブルライフへの行動変容を促進。

事例③：みんなでつくろう再エネの日！2024

■開催期間：2024 年 9 月 22 日

■開催場所：渋谷サクラステージ

■概要

気候変動解決に向けて取り組む企業や行政、専門家や実践者、メディアや若者など、さまざまな立場の人々を対象とし、今後の展開や連携に向けたトークセッション等を実施。

再エネで持続可能な社会の実現に挑む人たちにスポットを当てたテレビ特番のパブリックビューイングや音楽コンテンツを展開。

※web 情報を参照し作成

■宿泊機能の強化

◇来街者の活動・交流を支える宿泊機能の必要性

当地区周辺では、国内外からの来街者の多様な活動・交流を支える宿泊機能の強化が目指されている。「渋谷区まちづくりマスタープラン（渋谷区/令和元年 12 月改定）」においては、楽しく快適な滞在を支える環境を整えるため、ホテル等の宿泊施設の充実・強化が目指されている。また、「渋谷区産業・観光ビジョン(渋谷区/令和 2 年 3 月策定)」においても、宿泊施設の不足が課題視されており、滞在時間を延ばし、区内消費の増加につなげるため、宿泊施設数の増加への対応が必要とされている。

◇渋谷エリアの課題

渋谷区は、都内の他エリアと比較して外国人観光客の訪問比率が最も高い地域である。特に欧米系観光客の来訪が目立ち、滞在中は宿泊費に多くを充てる傾向がみられるほか、世帯収入も高い水準にある。

一方で、渋谷を訪れる訪日外国人の人数は多いものの、平均滞在時間は短く、また渋谷区内で宿泊する人の割合も低いことが課題となっている。

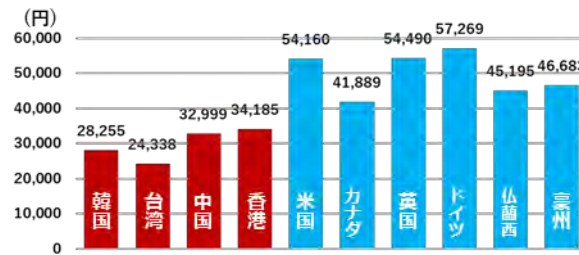
渋谷区は都内の他区（中央区・港区・新宿区等）に比べてホテルの客室数が少ないが、客室稼働率は他区よりも高いことから、渋谷エリアには高い宿泊需要が存在するものの、それに対応する十分な受け入れ環境が不足していると考えられる。

〔訪日外国人観光客の都内エリア別訪問比率（2022 年調査）〕



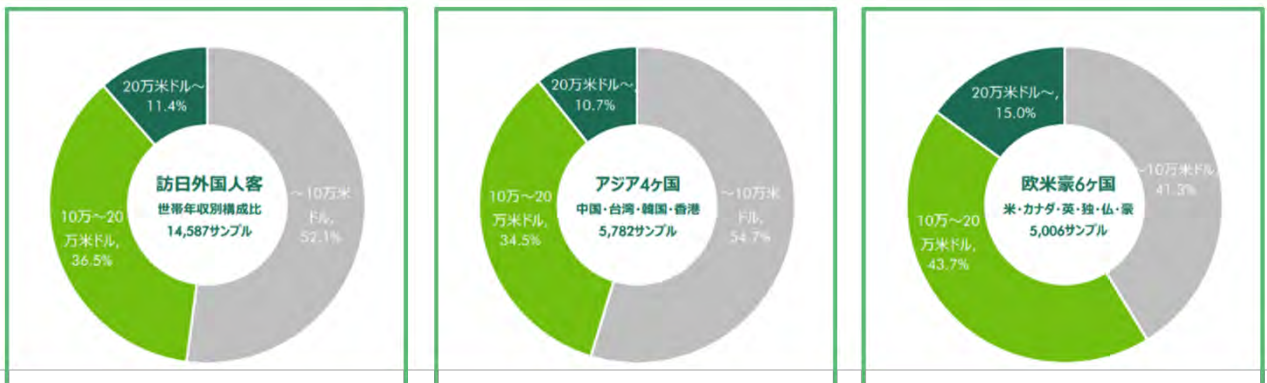
※『令和 4 年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査報告書（東京都）』を参照し作成

[訪日外国人の一人当たりの東京滞在中の宿泊費]



※『訪日外国人消費動向調査 2019 年度（観光庁）』を参照し作成

[訪日外国人の国籍別世帯収入]



※『訪日外国人消費動向調査 2023 年（1 月～9 月）（観光庁）』を参照し作成

[宿泊施設・客室数の比較]

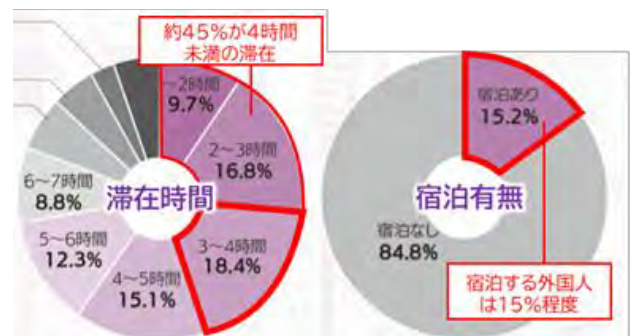
	施設数	客室数(室)	客室数シェア	客室稼働率
東京都-全体	3,654	202,730	100.0%	72.2%
千代田区	130	17,589	8.7%	75.1%
中央区	186	23,969	11.8%	77.7%
港区	266	31,200	15.4%	69.9%
新宿区	362	22,403	11.1%	73.2%
品川区	114	8,540	4.2%	86.5%
渋谷区	250	7,215	3.6%	85.4%

千代田区/中央区/港区/新宿区にシェアが集中

渋谷区は客室数が少ない一方で、客室稼働率は高い

※『衛生統計年報（東京都/R4）』，
『宿泊旅行統計調査（観光庁/R5）』を参照し作成

[訪日外国人の滞在時間と宿泊の有無]



※『渋谷区産業・観光ビジョン（渋谷区/R2.4）』を参照し作成

(参考) Shibuya Official Tour*参加者の宿泊地

渋谷区観光協会による「Shibuya Official Tour*」について、参加者の宿泊先は都内各地に分散しており、渋谷に宿泊する参加者は全体の約9%にとどまる。

*渋谷区観光協会主導による外国人旅行者に対する有償のガイド活動

新宿	94(件)
渋谷	37(件) 約9%
浅草	24(件)
上野	19(件)
赤坂	17(件)
銀座	15(件)
六本木	13(件)

(n=413)

■渋谷のまちの個性を活かした、多様な用途・規模での都市機能の更新

◇まちの個性を活かした都市機能導入に係るまちづくりの方針

「2050 東京戦略（東京都/令和 7 年 3 月策定）」では、東京-区部のまちづくりの方向性として、成長と成熟が両立した都市として更なる変化を遂げるため、「人」や「個性」に着目したメリハリあるまちづくりを推進することとされており、具体には、既存建築物のリノベーションを促進し、賑わいの維持・創出を実現すること等が示されている。

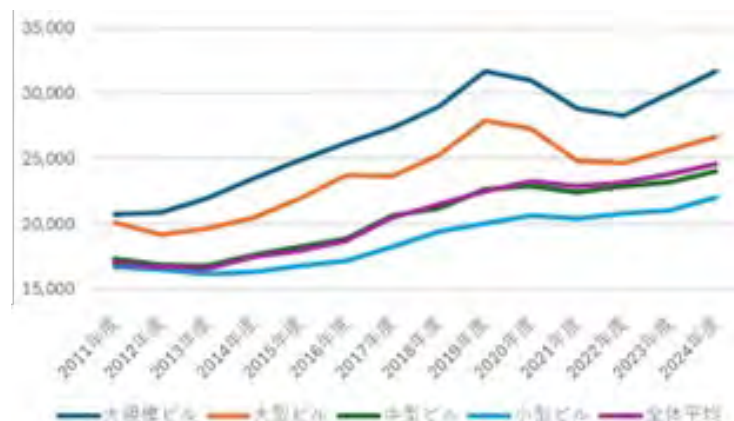
また、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（渋谷区/令和 2 年 4 月策定）」では、渋谷が渋谷らしくあり続けるために、多様性を追求することとされており、具体には世界中の人を引き付ける多様な用途が、「大・中・小」の多様な規模でのミックス・集積・積層していくまちづくりを誘導することが目指されている。

このように、渋谷ならではのまちの個性を活用・維持しながら、多様なニーズに柔軟に対応できる機動力のある都市機能の更新が求められている。

◇渋谷エリアの課題

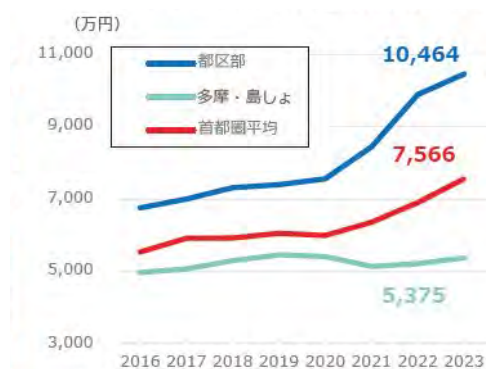
近年、住宅価格やオフィス賃料等の上昇傾向が顕著であり、まちの就業・居住者が限定的となり、渋谷のまちの個性である、多様な人々が行き交うことで生まれる多様性という魅力を損なう可能性がある。

[オフィス賃料推移（渋谷区）]



※三幸エーステート HP を参照し作成

[都内におけるマンション価格の推移]



(出展)『2050 東京戦略
(東京都/R7.03 策定)』

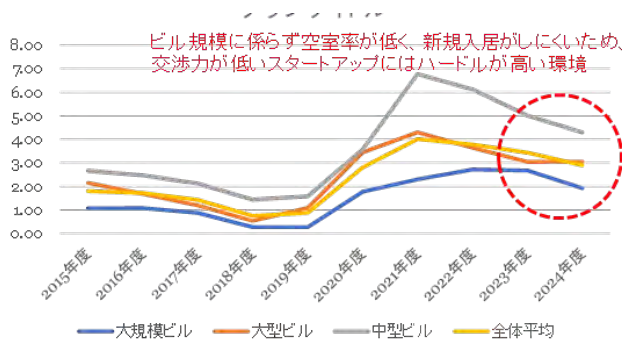
[賃貸住宅の家賃の比較]



(出展)『2050 東京戦略
(東京都/R7.03 策定)』

また、渋谷区におけるビルの空室率は、規模に依らず低く、交渉力の低いスタートアップ等には新規入居のハードルが高い環境にある。

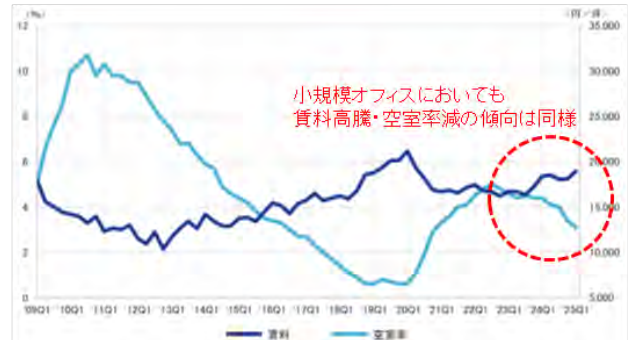
[オフィスビル空室率（渋谷区）]



※三幸エスレート HP を参照し作成

[東京都心部 C クラブビル賃料・空室率]

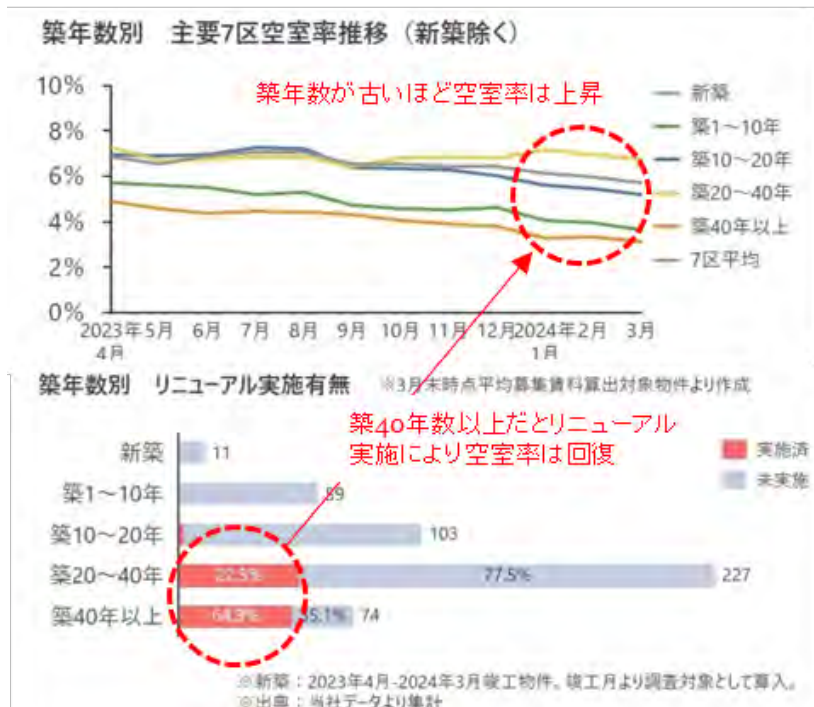
※4 C クラスビル:1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)



※三幸エスレート HP を参照

また築年数と空室率の関係において、一般に築年数が経過するほど、空室率は上昇する傾向にあるが、リノベーション実施等が要因となり、築年数が40年以上の建物については、空室率が改善することが示されている。

[築年数別の空室率推移・築年数別リニューアル実施有無]



※三菱地所リアルエステートサービス HP を参照し作成

■当地区における都市機能導入の方向性

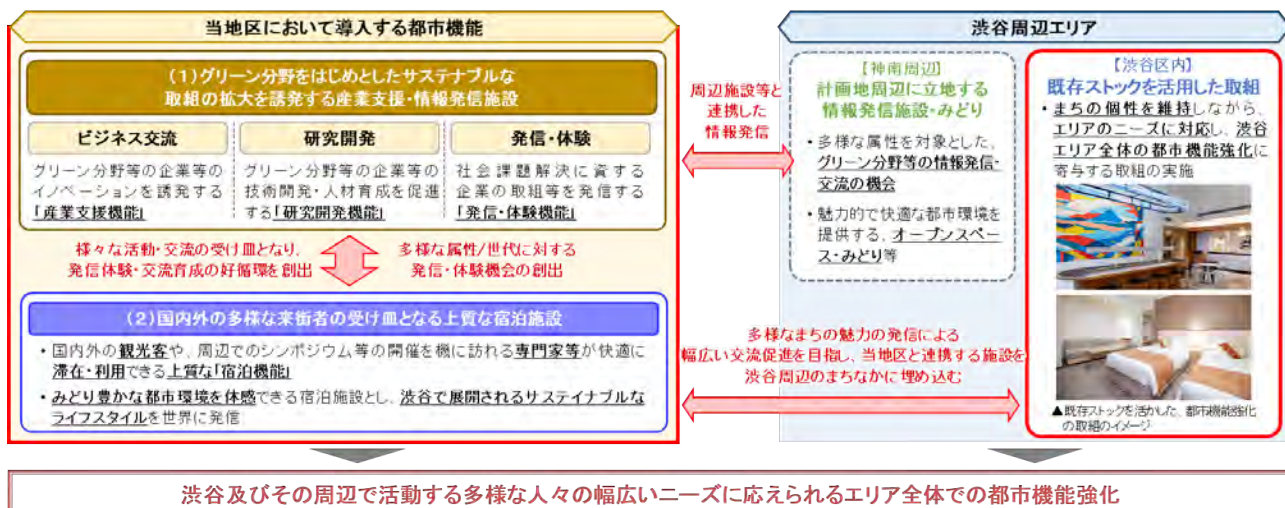
これらを踏まえ、外国人や若者をはじめとした多様な属性の人々が集まり、グリーン分野等に関わる意識の醸成が図られている渋谷において、同分野の情報発信の機会を創出するとともに、イノベーション創出に寄与する、多様な交流・活動を促進する拠点となる「産業支援・情報発信施設」を整備する。

渋谷で展開されるグリーン分野等をはじめとした情報発信や当地区周辺に集積する多様な地域資源の体験の機会創出を支えるとともに、国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な「宿泊施設」の整備を図る。

また、渋谷のまちの個性を維持・活用しながら、エリア全体での都市機能強化に寄与するため、渋谷区内の既存ストックを活用するとともに、各地区におけるニーズに対応した取り組みを実施する。

上記の通り、再開発建物において整備する「産業支援・情報発信施設」及び「宿泊施設」を核とし、計画地周辺に位置する情報発信施設や既存ストックを活用した多様な取り組みとの連携によって、渋谷及びその周辺で活動する多様な人々のニーズに幅広く対応し、渋谷エリア全体の都市機能強化に寄与する。

[当地区において導入する都市機能と地区外も含めた各機能の連携のイメージ]



（１）グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設

グリーン分野やDX分野等、分野横断的にサステナブルな取組を行うことで社会課題解決を目指すスタートアップ企業や、それらの企業との交流を求める企業間においてイノベーションを誘発し、技術開発や人材育成を促進する「産業支援機能（①ビジネス交流スペース、②研究・開発スペース）」、および外国人や若者等渋谷を訪れる多様な属性の人々に対し、グリーン分野をはじめとした分野横断的なスタートアップ企業等の先進的な取組や様々な社会課題解決・イノベーション創出に関する情報を発信し、同分野に関する関心拡大や意識醸成に寄与する「発信・体験機能（③発信・体験スペース）」を有する、「産業支援・情報発信施設（計 約 7,000 m²）」を整備する。

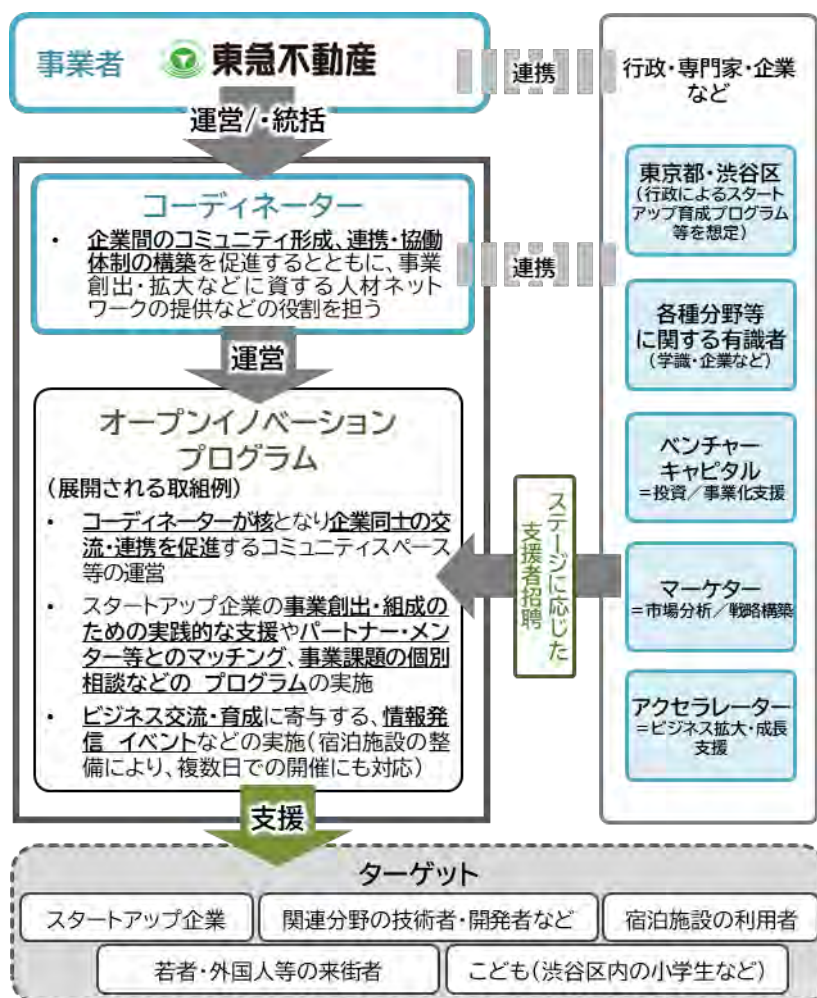
[整備イメージ]



◇運営体制のイメージ

地区内に整備する「産業支援・情報発信施設」を拠点としながら、創業支援や企業育成の専門家、行政、企業との協業体制を構築し、スタートアップ支援・相談・マッチング等を行うオープンイノベーションプログラムを重点的に展開する。

[運営体制イメージ図]

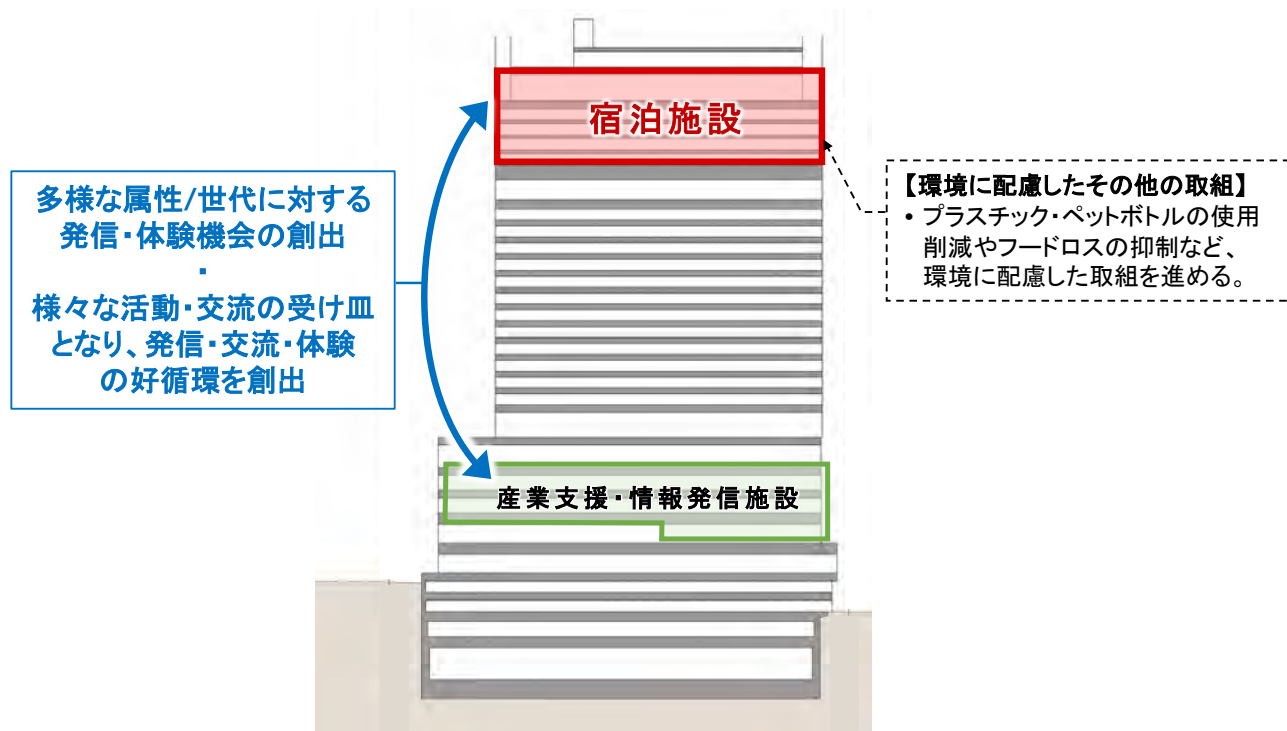


（２）国内外の多様な来街者の受け皿となる上質な宿泊施設の整備

国内外の観光客やグリーン分野等をはじめとするワーカー・専門家等が快適に滞在できる上質な宿泊施設（約 15,000 ㎡）を整備し、渋谷エリア内で一日中過ごせる環境を提供する。

代々木公園を一望できる立地を活かした、みどりを体感できる宿泊施設とするとともに、運営においてもプラスチック・ペットボトルの使用削減やフードロスの抑制など、環境に配慮した取組を進める。また、施設内の「グリーン分野等の産業支援・情報発信施設」等と連携し、渋谷で展開されるサステナブルな取組の世界への発信にも寄与することを目指す。

[整備イメージ]



当地区で整備する産業支援・情報発信施設及び宿泊施設を核とした、
活動・交流・体験のイメージ

(例1) ワーカー・専門家を対象としたイメージ



▲ビジネス交流に資するシンポジウム
(産業支援・情報発信施設-ホール)



▲シンポジウム参加者等とのアフターコンベンション
(産業支援・情報発信施設-屋上空間など)

(例2) 渋谷を訪れる観光客等を対象としたイメージ



▲グリーン分野等の情報発信イベントへの参加
(当地区含む、周辺の情報発信施設)



▲社会課題・最先端の取組の体験
(産業支援・情報発信施設-発信・体験スペース)

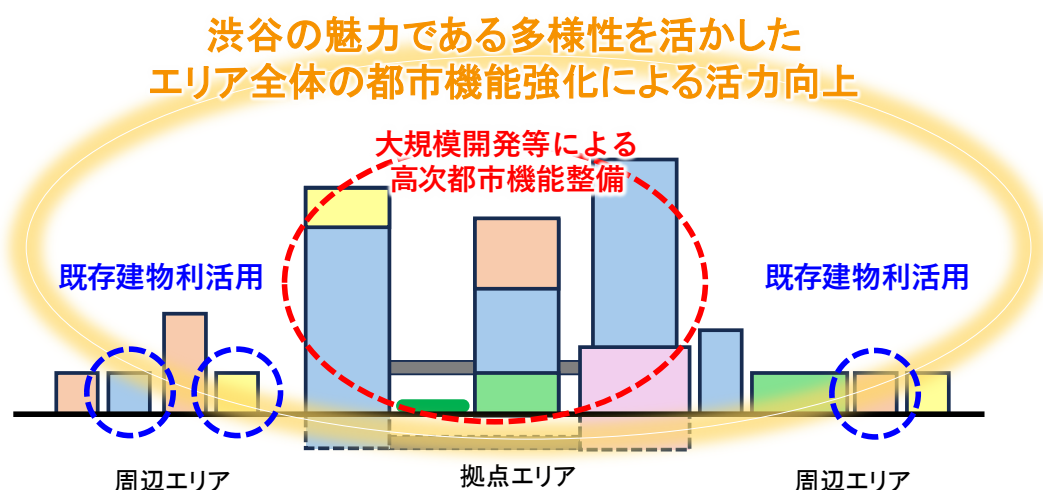
（３）エリア全体の活力を高める地区外既存ストック利活用の取組

渋谷の魅力である多様性を活かした国内外の多様なニーズに応えられるまちづくりに向けて、大規模開発による高次都市機能整備だけではなく、都市の魅力を支える地域資源の維持・活力向上に資する機動力ある機能更新も並行して推進する。

具体には、渋谷区内の既存ストック（施設規模：合計約 4,000 ㎡）を活用し、地区の特性に応じた地域の情報発信やそれによる渋谷内の回遊性向上、業務や居住等の多方面の分野において渋谷の課題解決に資する機能の導入や取組を展開することで、スタートアップ人材やクリエイター等を始めとした、渋谷で活動する多様な人々の受け皿を提供する等、多様性というまちの個性の維持・向上と魅力あるライフスタイルの提供を図る。

また、地区内で整備する産業支援・情報発信施設との情報連携等により、面的な広がりのある都市の活力向上を目指す。

[エリア全体の価値を高める地区外既存ストック利活用のイメージ]



(例1) スタートアップ支援オフィス

- ・スタートアップ企業やクリエイター等のオフィス入居を支援
- ・イノベーションやインスピレーションを誘発する共用スペース整備

(例2) ミドルクラスホテル

- ・ミドルクラスホテルの整備によるターゲットの拡大、中長期滞在を含む幅広い観光客・デジタルノマド等の誘致、快適な滞在環境の提供
- ・ラウンジ空間を活かした文化・アート・テック・地元コンテンツの情報発信・交流

(例3) 都市型レジデンス

- ・アフォードビリティ※2に配慮した入居支援と需要に応じた付加価値のある住居向けサービスの展開により、まちのコンテンツを支える人材・ワーカー・クリエイター等の時間価値を高めるライフスタイルの提供やより働きやすい住まいの環境を整備
- ・居住者間の交流を生むワークスペース・交流スペース等の整備

※1

：既存ストックの整備・改修等の取組ではなく、地域の特性や課題解決につながる機能の導入や取組、地区内に導入する施設との連携の取組を行う。同取組の継続期間は原則 10 年とし、周辺におけるまちづくりの動向や施設の耐用年数等、諸状況を総合的に勘案し適切に判断する。

※2

：本計画において用いる「アフォードビリティ」とは、共用部の充実、生活関連のサービスの提供、企業連携、家賃低廉化等による住居を中心とした生活支援により適正な生活の質の維持・確保を目指す考え方を指すものである。

(参考) 関連する上位計画

■ 2050 東京戦略（令和 7 年 3 月, 東京都）

戦略 10. 「スタートアップ」 | 1. スタートアップが生まれ、育つフィールドを構築

- ・ VC や事業会社、大学等と協定を結び、民間のアイデア、ネットワーク、フィールドなどを最大限に生かした多彩なスタートアップ支援を展開

戦略 17. 「まちづくり・住まい」 | 3. 生活の基盤となる住まいの確保

- ・ 都市開発諸制度等による開発と合わせたアフォードブル住宅の導入に向けた促進策を検討

■ 渋谷区 産業・観光ビジョン（令和 2 年 4 月, 渋谷区）

＜誰もが快適かつ安全安心に滞在を楽しめ、賑わいが活力につながるまち＞

- ・ 渋谷区での滞在時間を延ばし、区内消費の増加につなげていくため、宿泊施設数の増加に取り組めます。

■ 渋谷区 住宅マスタープラン（令和 3 年 3 月, 渋谷区）

- ・ 人々の多様性やライフステージの変化を受け入れる居住支援を実現する。
- ・ 既存住宅ストックの活用・再生を促し、先端技術を活用した快適な住まいを実現する。

2. 渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備

■渋谷駅周辺地域が目指す姿

渋谷駅は、4社9路線の鉄道施設が結節するとともに、都内最大級のバスターミナルを持つ全国有数の公共交通ターミナルであり、かつては複雑でわかりにくい駅施設の構造や、耐震性の向上、バリアフリー化など多くの課題を抱えていた。「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010（渋谷区/平成23年3月策定）」や「渋谷駅中心地区基盤整備方針（渋谷区/平成24年10月策定）」の位置付けに沿って、渋谷ヒカリエ・渋谷ストリーム・渋谷フクラス・渋谷スクランブルスクエア・渋谷サクラステージといった都市開発事業と土地区画整理事業等の基盤整備事業が一体的に進行し、駅自体の再編整備による喫緊の課題解決や国道246号による南北分断を解消する駅南側のまちづくりといった、まちづくりの第1ステージにおける都市再生が進められてきた。

その後、渋谷区は渋谷らしい多様な空間整備によるウォーカブルなまちづくりを推進しており、渋谷駅周辺で複数の開発・まちづくり機運の高まりがみられることを踏まえて、区は「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（渋谷区/令和2年4月策定）」を策定し、2020年以降をまちづくりの第2ステージとして位置付け、渋谷駅中心地区が備える情報発信機能と高度な国際競争力、そして安心・安全な都市基盤とつながるまちづくりの推進を図り、より一層の渋谷の魅力向上を目指しており、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が掲げられている。

また、「渋谷区まちづくりマスタープラン（渋谷区/令和1年12月策定）」では、多様な緑化手法や、都市開発や民間活力と連携した質の高い緑地整備等により、住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景観の形成、潤いの創出につなげていくことが掲げられている。

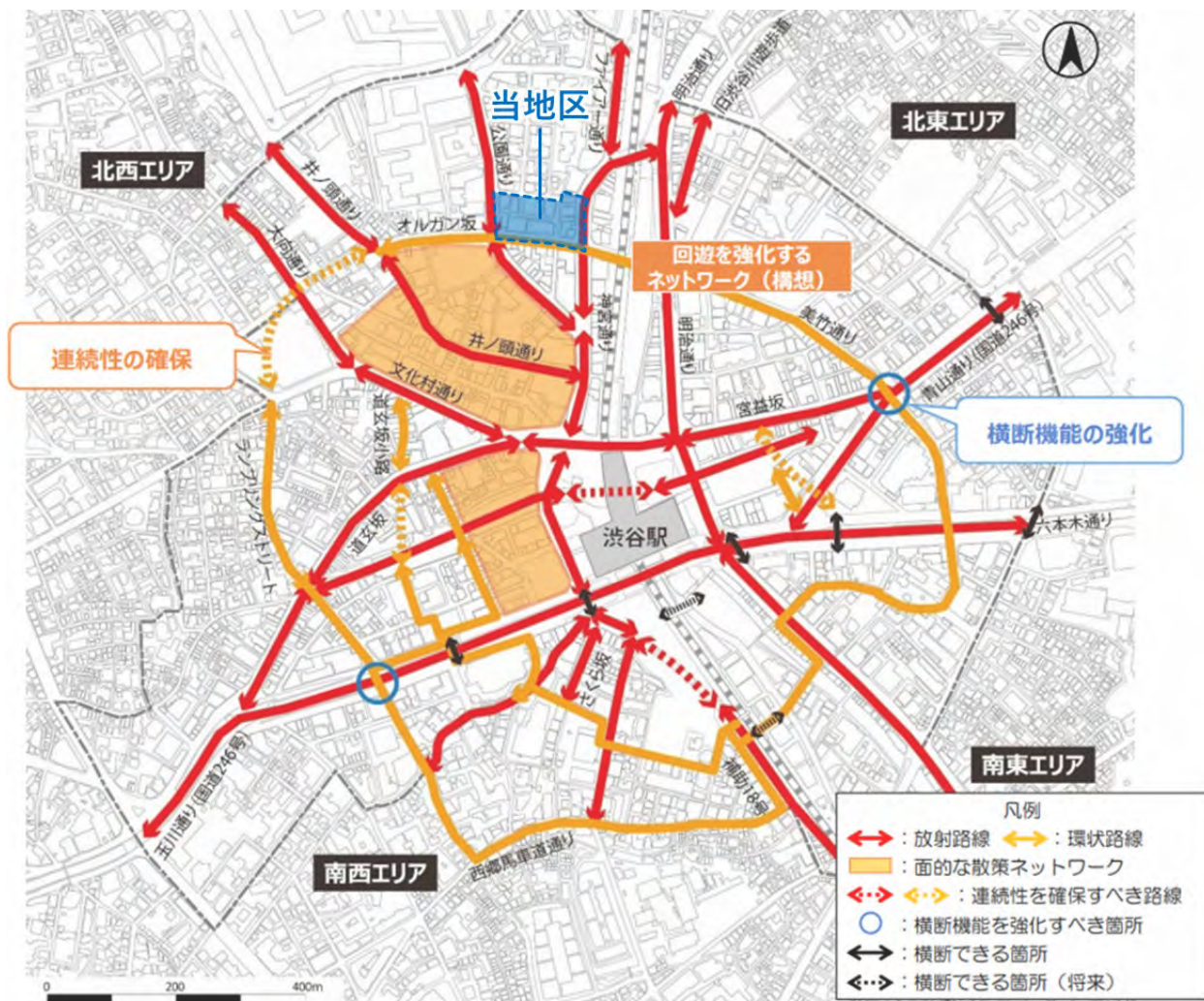
当地区は、「渋谷駅中心地区」と、都心で稀有な大規模緑地である「代々木公園」の中間にある、にぎわいとみどりを感じることができる落ち着いたまちに位置している。渋谷駅中心地区との結節点として、駅とまちをつなぐ行者ネットワークの整備等により、まちの回遊性を高めることで、渋谷駅中心地区の賑わいの拡張を図るとともに、「渋谷区みどりの基本計画（渋谷区/令和6年4月策定）」等において、渋谷区の骨格となるみどり（みどりと水の空間軸）に位置付けられている。「玉川上水旧水路緑道」について、渋谷区による再整備事業の整備・保全・活用に協力し、区全体におけるみどりのネットワークの強化に資するとともに、都市再生特別地区内で整備する産業支援・情報発信施設との連携を図ることにより、渋谷駅周辺地域全体を中心としたさらなる国際競争力の強化を目指す。

■立地特性・上位計画における位置づけ

「渋谷駅周辺地域交通戦略（渋谷区/令和 2 年 3 月策定）」において、「特別区道第 1045 号路線（神宮通り）」「特別区道第 972 号路線（公園通り）」は、放射路線として位置付けられており、「渋谷駅中心地区」と「明治神宮・代々木公園周辺」、「原宿・表参道周辺」を繋ぐ広域的な南北の歩行者ネットワークとしての強化が求められている。また、「特別区道第 970 号路線」は、環状路線として位置付けられており、竣工済みである MIYASHITA PARK や渋谷パルコに加え、渋谷二丁目西地区や渋谷一丁目地区共同再開発事業等の再開発を契機とし、渋谷エリア内の回遊性を向上させる東西のネットワークの創出が図られている。

また「神南一丁目北地区地区計画（渋谷区/令和 5 年 2 月決定）」において、歩行者の回遊性を阻害する地形の高低差や、地区内の路上荷捌きの常態化を解消し、地区中央に位置するプチ公園通りを中心に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が目指されている。

[回遊性の高い歩行者ネットワークの構築のイメージ]

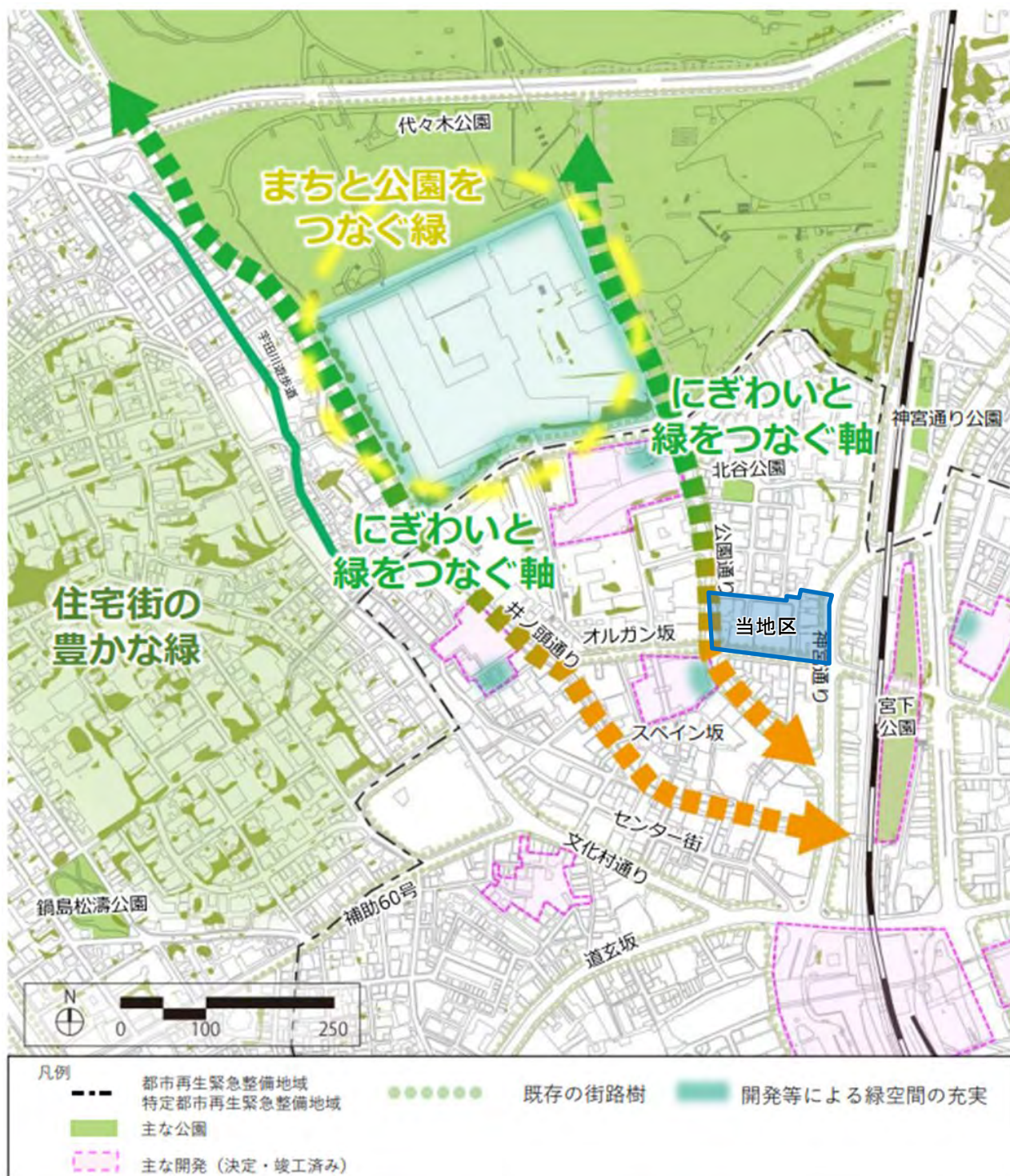


出展：『渋谷駅周辺地域交通戦略』（渋谷区/R2.03 策定）

また、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（渋谷区/平成31年3月策定）」において、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、まちと公園をつなぐにぎわいある緑豊かで環境に配慮したまちづくりの展開が目指されており、特に渋谷駅と代々木公園をつなぐ「公園通り」については、にぎわいと緑をつなぐ軸として位置づけられている。

また、「神南一丁目北地区地区計画（渋谷区/令和5年2月決定）」において、代々木公園へとつながる緑豊かな環境の形成が求められている。

[まちと公園をつなぐネットワークのイメージ]

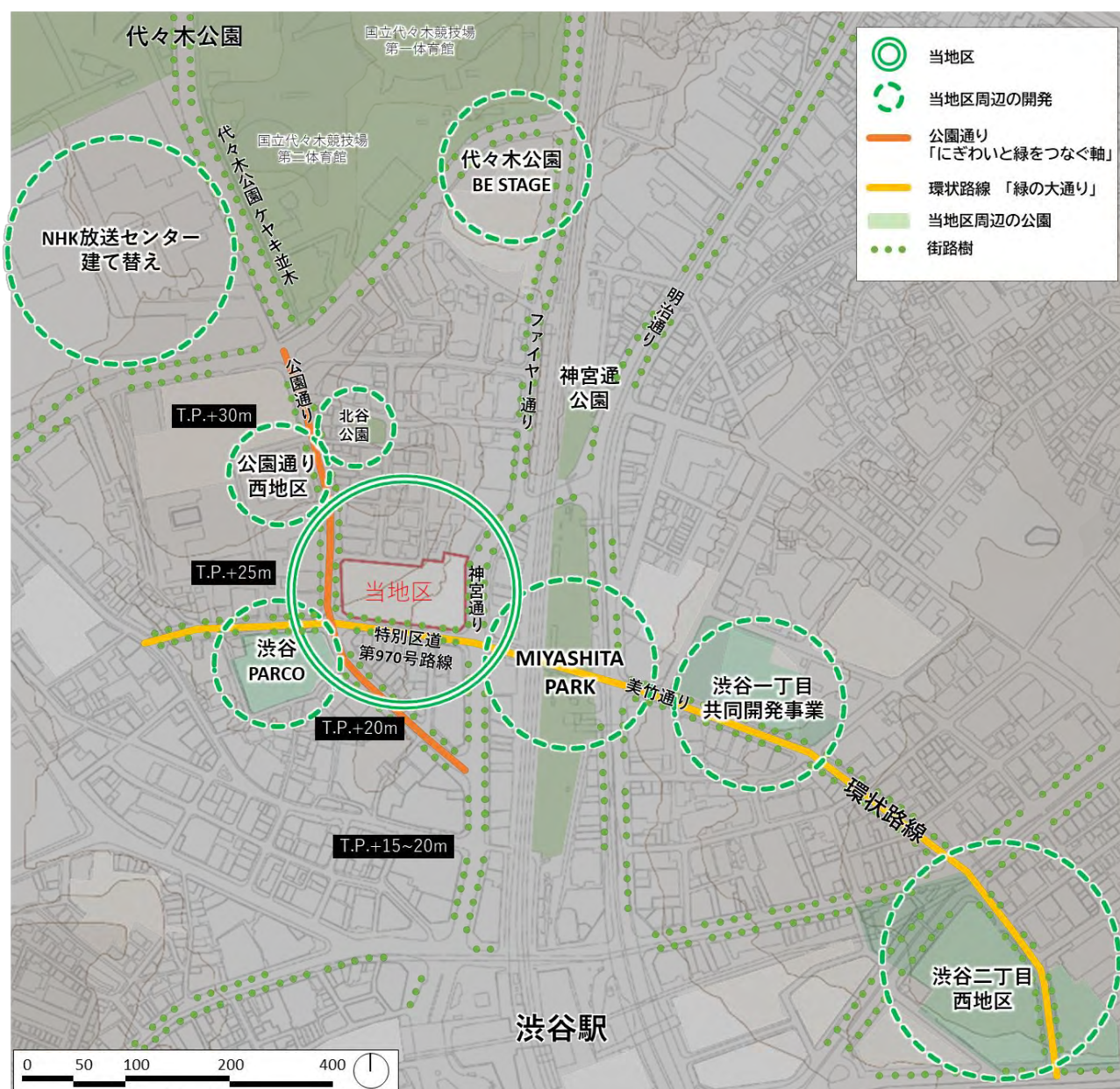


出展：『神南・宇田川周辺地域まちづくり指針』（渋谷区/H31.03 策定）

また、「渋谷区まちづくりマスタープラン（渋谷区/令和 1 年 12 月）」では、みどりと水・潤いあるまちづくりが目指されており、特別区道第 970 号路線は「緑の大通り」として位置づけられている。また、特別区道第 970 号路線と連続する美竹通り等の沿道において、MIYASHITA PARK や渋谷パルコ・渋谷二丁目西地区や渋谷一丁目地区共同開発事業など再開発を契機とし、地上部や屋上広場・屋上緑化といった立体的なみどりの整備が進んでいる。

また、地元組織である渋谷公園通商店街振興組合を中心に発足した「渋谷公園通り協議会」から、「渋谷公園通り未来ビジョン（渋谷公園通り協議会/令和 7 年 3 月策定）」が発表されており、公園通りが目指す姿として、渋谷駅前の賑わいから代々木公園の憩いまでをシームレスにつなぐ“緑の参道”の形成が掲げられている。

[当地区周辺におけるみどり・オープンスペースの整備状況]



また、「渋谷区みどりの基本計画（渋谷区/令和6年4月策定）」では、大規模緑地、骨格となるみどり（みどりと水の空間軸）を基盤としながら、各地域の拠点となるみどりを中心に、飛び石状の小さなみどり、街路樹のある道路、散策路・遊歩道などをつないでいくことで区全体のみどりのネットワークを形成していくことが方針に掲げられており、代々木公園一帯は大規模緑地に、玉川上水旧水路緑道はみどりと水の空間軸に位置付けられている。

[みどりの配置方針]



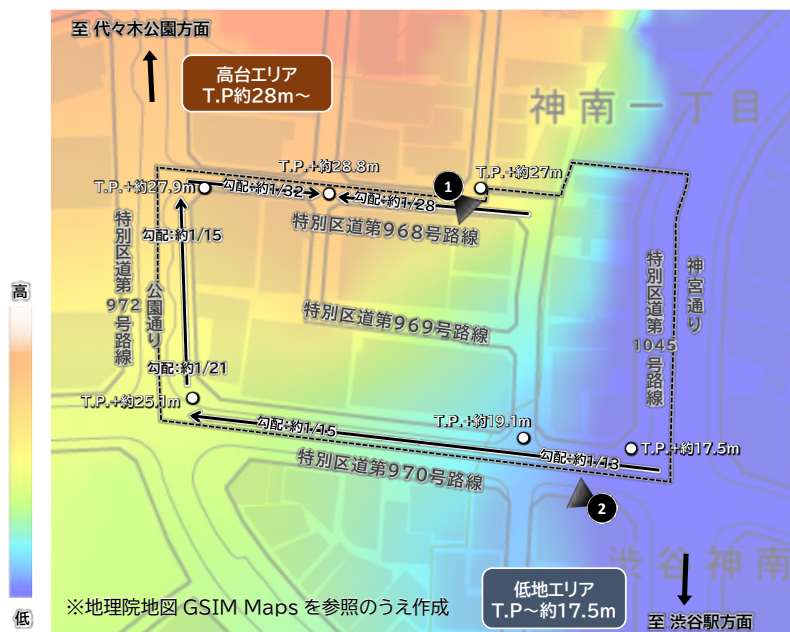
出展：『渋谷区みどりの基本計画』（R.6.04/渋谷区策定）に一部加筆

■当地区周辺の課題

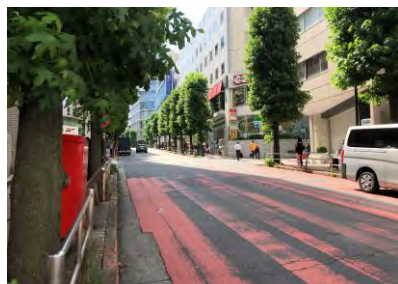
◇地形の高低差

当地区周辺は地形による高低差が大きく、地区内で最大約 10m の高低差がある。また傾斜の状況も複雑であるため、人々の回遊が阻害され、賑わいが連続しづらい環境にある。

[当地区周辺の高低差]



▲①高低差が大きい既存道路（特別区道第968号路線）



▲②高低差が大きい既存道路（特別区道第970号路線）

◇東西方向をつなぐ動線の不足

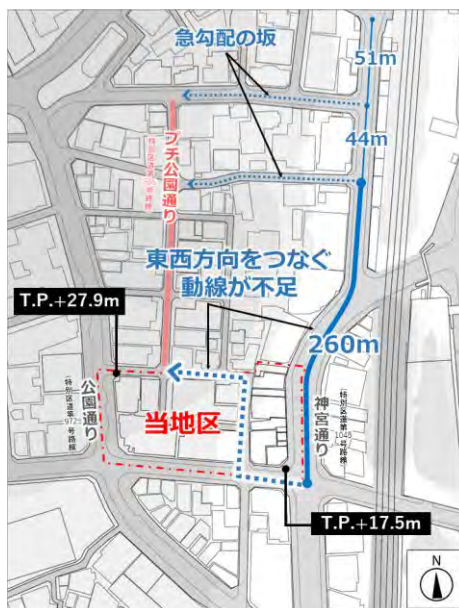
地形による高低差に加え、神宮通り側と計画地が位置する神南エリアおよび公園通り側をつなぐ東西方向の動線が不足しており、歩行者の回遊を阻害している。

◇その他の課題

地域内の道路は歩道と車道が混在した道路構成となっており、歩行者と車両が交錯し、路上荷捌き車両が常態化する等、安全な歩行者空間が整備されていない状況にある。

また、「神南一丁目北地区地区計画（令和5年2月決定/渋谷区）」では、プチ公園通りにおける魅力的な環境創出に向けて、電線地中化等が目指されており、当地区周辺の歩行者環境改善が車両求められている。

[東西方向の動線の現況]



[当地区周辺の現況]



▲歩行者と車両の交錯



▲路上荷捌き車両の常態化



▲魅力的な環境創出が目指される通り（プチ公園通り）

上位計画や計画地の立地特性および課題を踏まえ、地形の高低差を解消する東西南北の立体的な歩行者空間の整備等を通じて、渋谷駅方面と代々木公園方面等の周辺のまちを繋ぐ、広域的な歩行者ネットワークの形成に寄与するとともに、渋谷駅中心地区の賑わいを拡張し、都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域）全体のさらなる国際競争力の強化を図る。

至 代々木公園方面

至 明治神宮方面

至 原宿・表参道方面

凡例

当地区の基盤整備に伴う
広域ネットワークの強化

駅中心地区と周辺エリアを繋ぐ
放射状の歩行者ネットワーク

渋谷エリアの回遊性を向上させる
環状の歩行者ネットワーク

周辺開発

<等高線>

15m以上～20m未満

20m以上～25m未満

25m以上～30m未満

30m以上～

神南エリア

当地区

高低差を解消し、
賑わいを繋ぐ都市基盤

特別区道
第970号路線

渋谷駅中心地区

渋谷駅

至 恵比寿方面

渋谷駅方面
約T.P.15~17m

当地区
約T.P.17~28m

神南エリア

代々木公園方面
約T.P.32~34m

渋谷駅中心地区

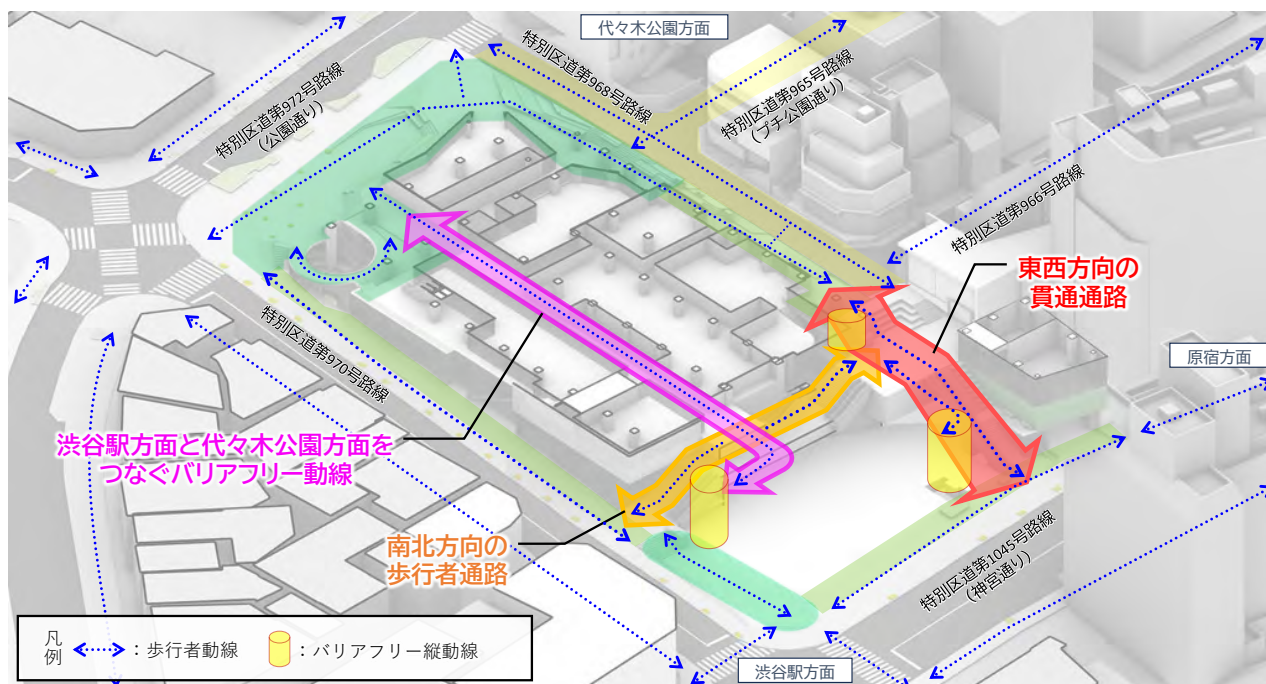
渋谷駅周辺地域

■神南・代々木公園方面への回遊性を高める歩行者基盤の整備

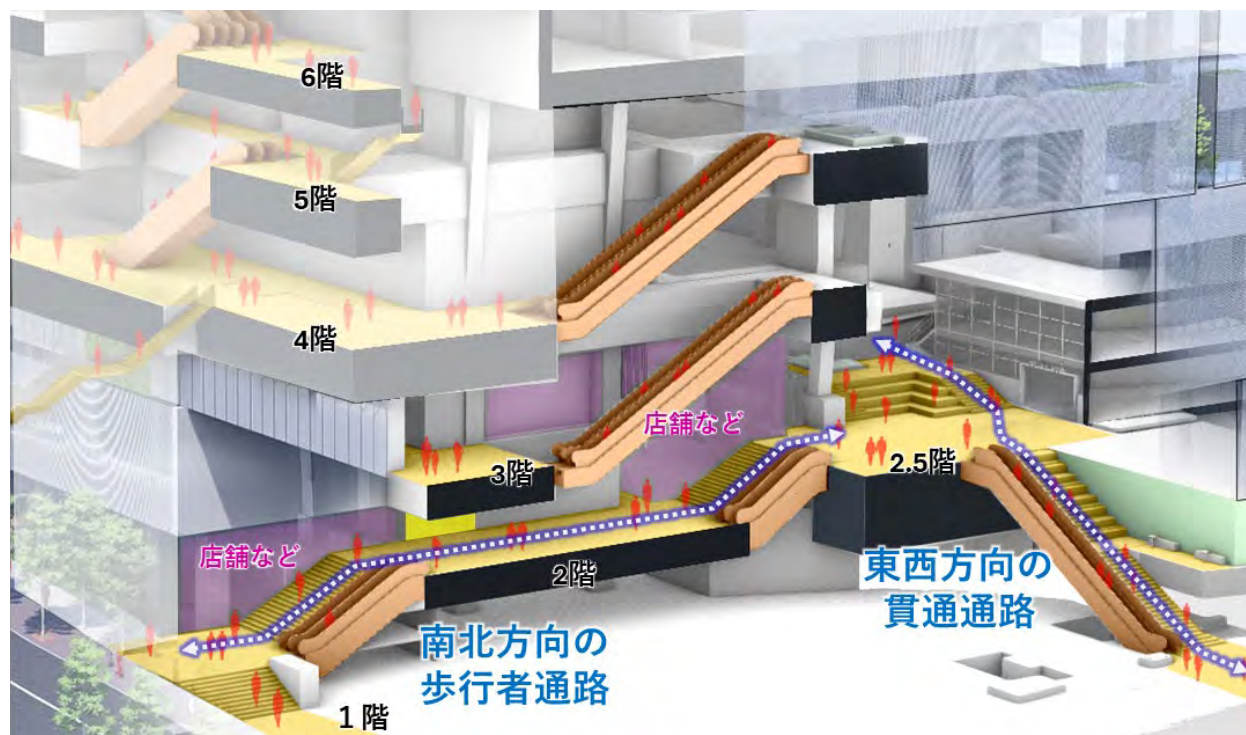
地形による高低差を解消し、神南エリア及び代々木公園方面への回遊性を高め、賑わいを連続させる立体的な歩行者空間として「南北方向の歩行者通路」及び「東西方向の貫通通路」を整備する。

また、上記の立体的な歩行者空間と接続し、「渋谷駅方面から代々木公園方面をつなぐバリアフリー動線」を施設内に整備する。

[当地区で整備する歩行者ネットワークのイメージ]



[立体的な歩行者空間の整備イメージ]



[東西方向の貫通通路のイメージ（視点場①）]



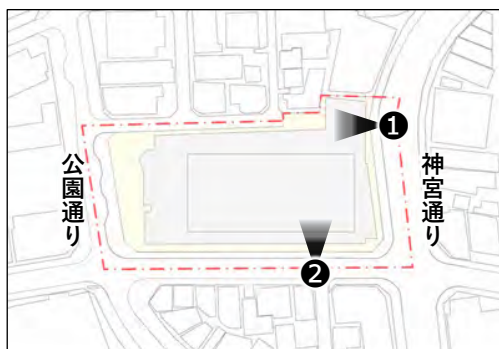
※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。○

[図 2-2-36 | 南北方向の歩行者通路のイメージ（視点場②）]



○※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行い

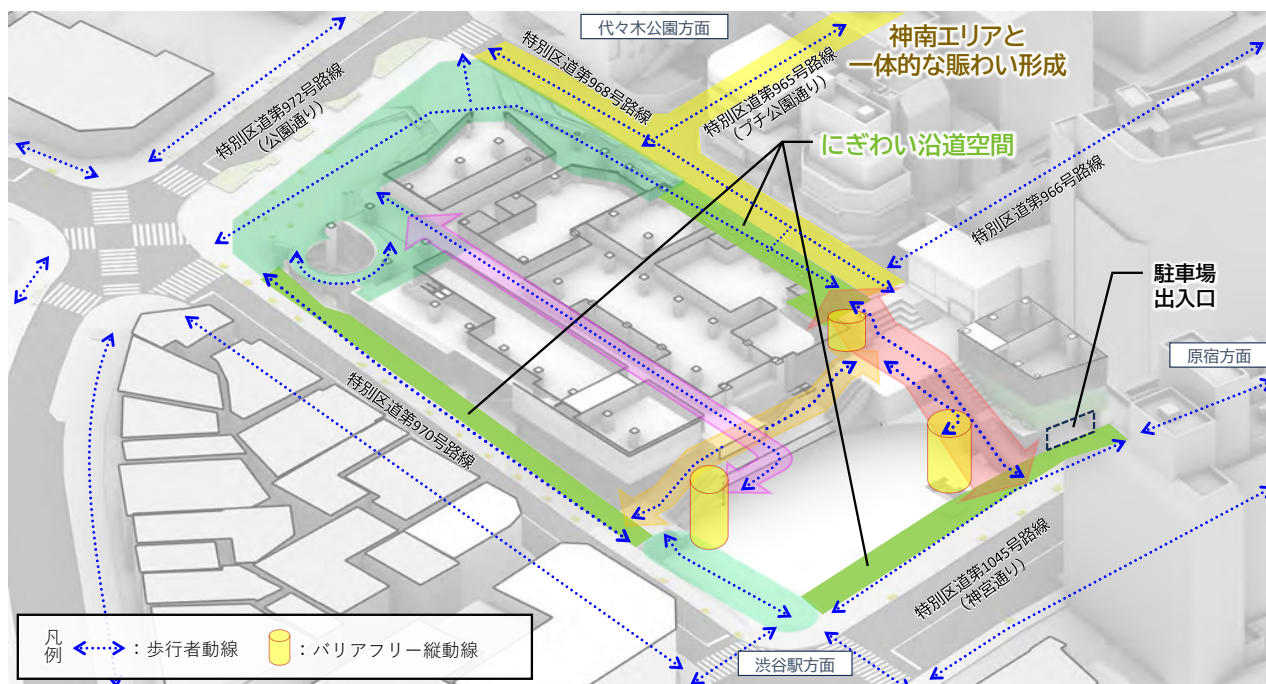
キープラン



■各道路沿いにおいて、賑わいを連続させる安全・快適な歩行者空間

本計画では交通環境改善及び周辺のまちの賑わいやスケール感との連続性に配慮し、歩行者の快適な移動に寄与する「にぎわい沿道空間」を整備することで、神南エリアをはじめとした周辺と一体的な賑わい形成を図る。また神宮通り沿いに駐車場出入口を集約して設けることで、計画地周辺の道路において、歩行者と車の交錯に配慮した歩行者環境の創出を図る。

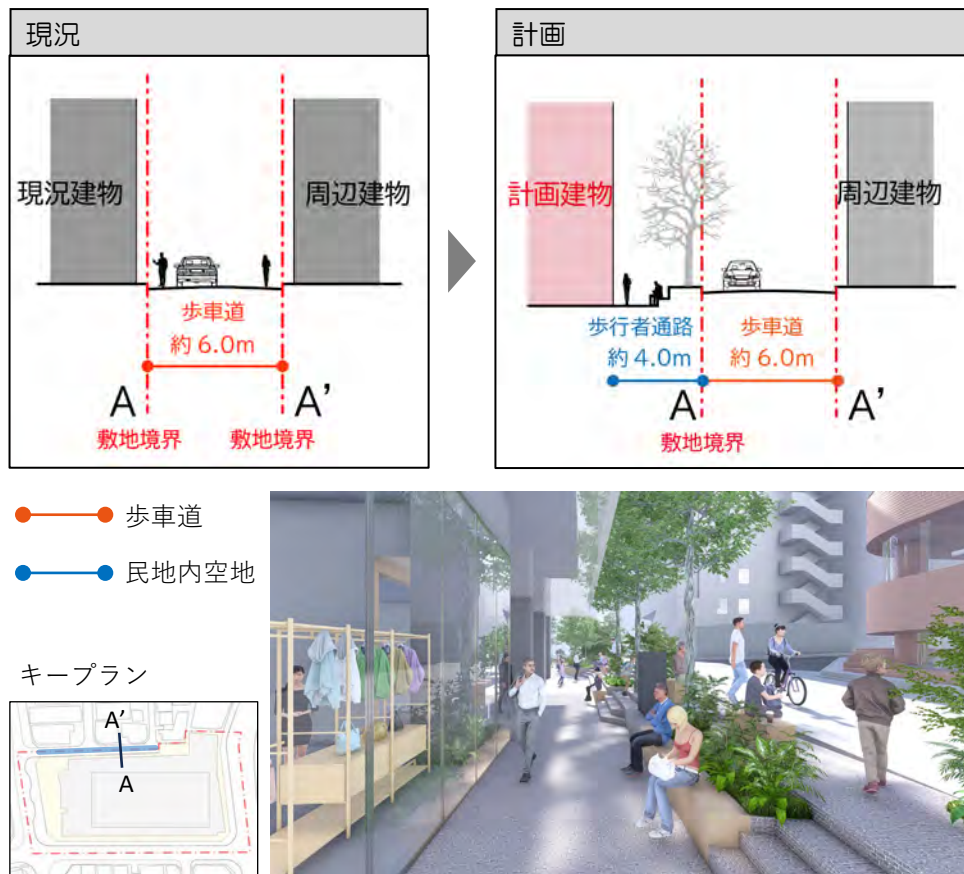
[賑わいを連続させる安全・快適な歩行者空間の配置イメージ]



◇特別区道第 968 号路線

歩車共存の道路構成となっている特別区道第 968 号路線沿いにて、民地内で幅員約 4.0m の歩行者通路を整備し、東西方向の貫通通路を介し、神宮通り側と公園通り側の東西方向をつなぐ安全な歩行者動線を確保する。

[断面イメージ・空間イメージ]

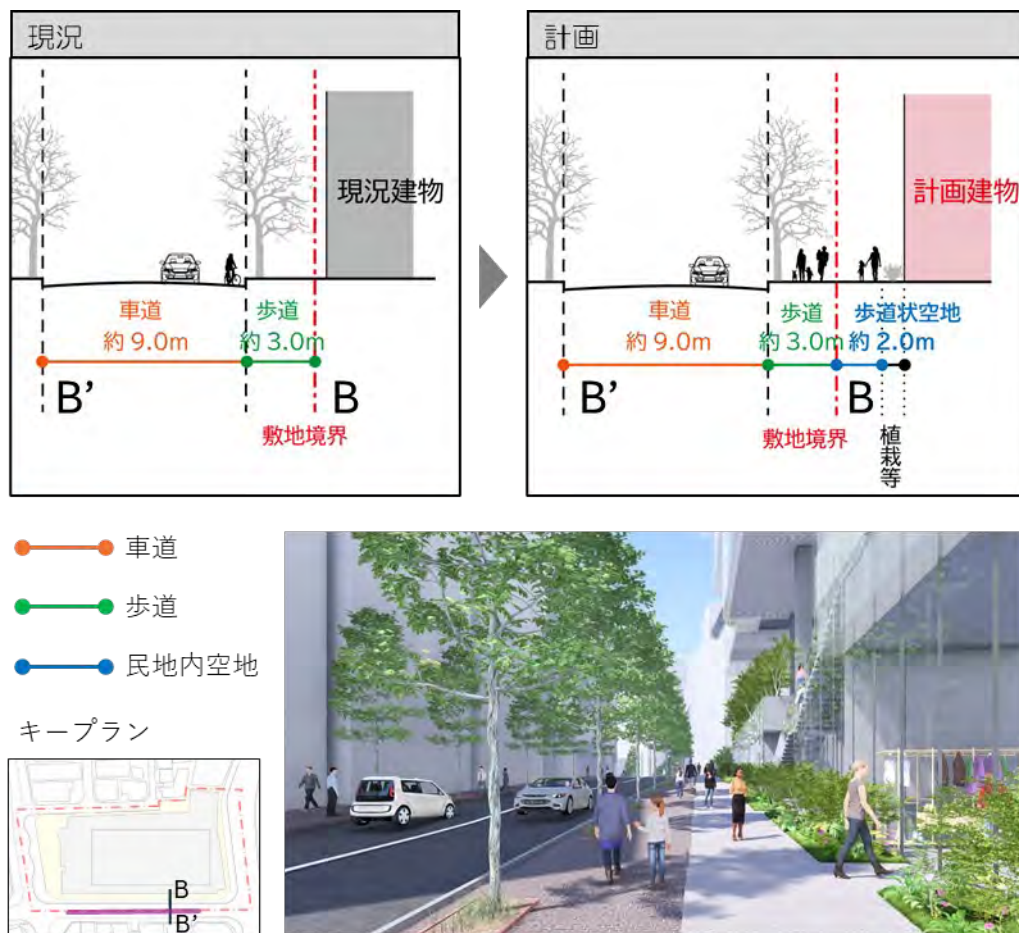


※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

◇特別区道第 970 号路線

道路の勾配に合わせ、幅員約 2.0m の歩道状空地を整備し、既存歩道部と合わせ約 5.0m の幅員の歩行者空間を整備する。

[断面イメージ・空間イメージ]

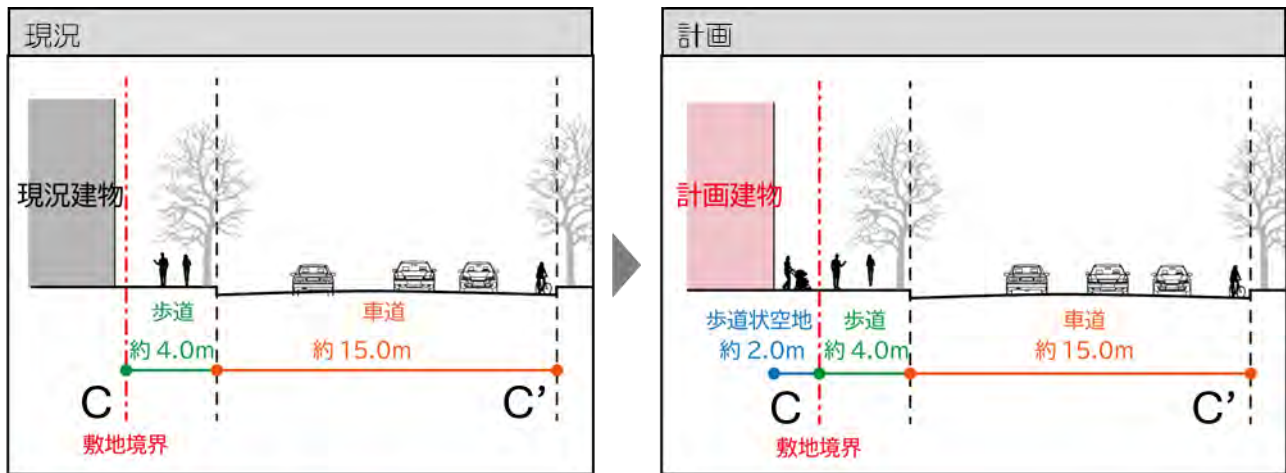


※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

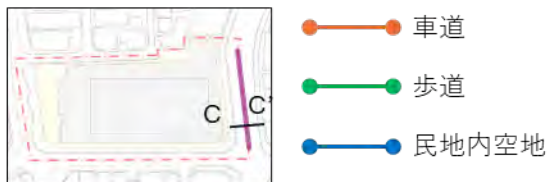
◇神宮通り（特別区道第 1045 号路線）

幅員約 2.0m の歩道状空地を整備し、既存歩道部と合わせ約 6.0m の幅員の歩行者空間を整備する。

[断面イメージ]



キープラン



■地域の多様な活動や交流を支える結節点の形成

当地区内にて、複数の歩行者動線が交わるまちの結節点には、ゆとりあるまちに開かれた広場等の歩行者空間を整備し、地域の多様な活動や交流の創出に寄与する。

○公園通り（特別区道第972号路線）・特別区道第970号路線 交点

渋谷駅と代々木公園を結ぶ公園通り沿いにおいては、各方面からの人の流れを受け止め、潤いと賑わいあるまとまった規模の空間として、まちに開かれた「滞留の場となる広場空間」を整備する。

また、プチ公園通りとの交点にあたる「滞留の場となる広場空間」の北側は神南エリア特有の傾斜地形やスケール感との連続性に配慮した空間を形成する。

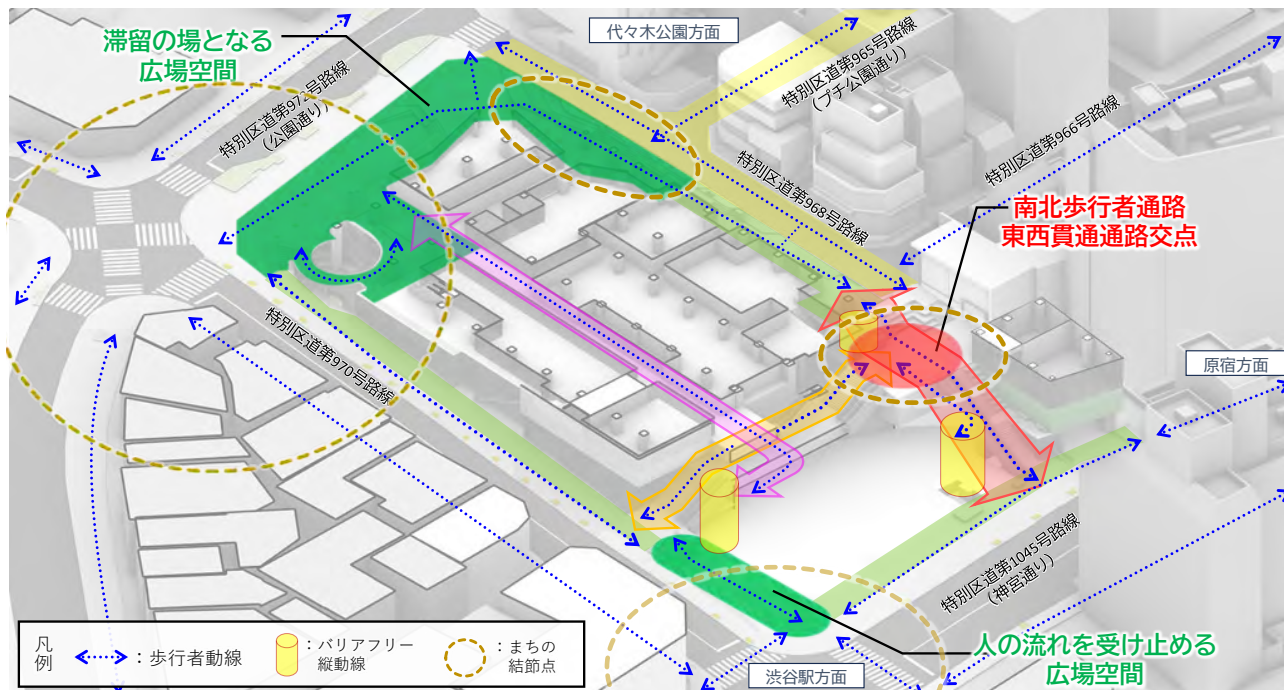
○神宮通り（特別区道第1045号路線）・特別区道第970号路線 交点

神宮通り側の特別区道第970号路線との交差点前においては、歩道部の混雑を緩和し、渋谷駅方面・渋谷駅東口方面から南北・東西の各通路へと来街者を受け流す「人の流れを受け止める広場空間」を整備する。

○南北方向の歩行者通路・東西方向の貫通通路 交点

南北方向の歩行者通路・東西方向の貫通通路の交点は、両通路の人流を受け止めつつ、神南エリアと連続性のあるヒューマンスケールな滞留空間を備えた空間を形成する。

[まちの結節点の配置イメージ]



〔滞留の場となる広場空間のイメージ[公園通り]（視点場①）〕



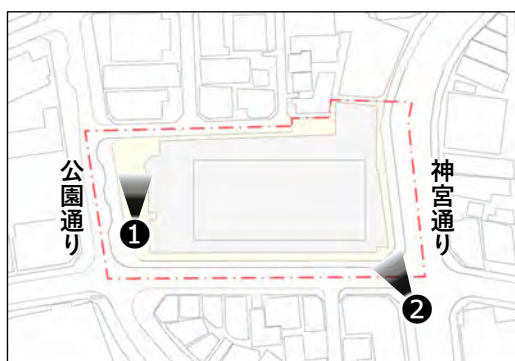
※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

〔人の流れを受け止める広場空間のイメージ[神宮通り]（視点場②）〕



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

キープラン



〔プチ公園通りとの交点付近のイメージ（視点場③）〕



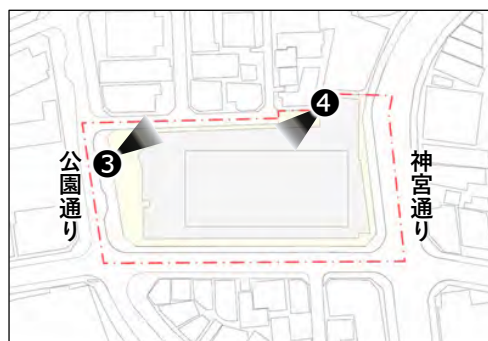
※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

〔南北方向の歩行者通路・東西方向の貫通通路の交点のイメージ（視点場④）〕



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

キープラン



■神南エリアの歩行者環境の改善

神南エリアの歩行者環境の改善に向け、プチ公園通り（特別区道第 965 号路線）及び敷地北側沿道の特別区道第 968 号路線沿いにおいて、電線地中化を行う。また、プチ公園通りについては、「神南一丁目北地区街並み再生方針（東京都/令和 4 年 12 月変更）」に基づくエリアインフラ整備への協力を実施する。

また、常態化している路上荷捌き車両の課題の解消に寄与するため、地域の集約荷捌き駐車場を計画建物内に整備する。

[域外貢献の対象範囲]



② 渋谷エリアの内外に賑わいや潤いを連続させる“みどり”の整備

■渋谷エリアの回遊性向上に資するみどりのネットワークの強化

特別区道第970号路線沿い・公園通り沿い等を中心に、周辺地区と連続性に配慮し、立体的にみどりや賑わい機能等を配置することで、渋谷エリアの潤い・賑わいが連続し、人々の回遊を促すみどりのネットワークの強化を図る。

[代々木公園や周辺地区との連続性に配慮したみどりのネットワーク]



■まちの結節点における建物上も活用した立体的な緑化

特に、環状路線と公園通り及び神宮通りの各交点は、渋谷駅方面からの人流を受け止め代々木公園方面や神南エリアにつなぐまちの結節点として、立体的なみどりを視認できる象徴的な顔づくりとする。

公園通り側の交点は、賑わい機能や屋上緑化等のみどりを地上～基壇部に立体的に配置し、渋谷駅～代々木公園へにぎわいと緑をつなぐ軸の強化を図る。

神宮通り側の交点は、周辺地区のみどり・街並みと連続するまちに開かれたシンボル性の高い設えとし、環状方向のみどりのネットワークの強化を図る。

[区道 970 号線沿い 立面イメージ]



[環状路線と公園通り及び環状路線と神宮通りの各交点のイメージ]



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

■身近なみどりである玉川上水旧水路緑道の再整備・保全・活用への協力

◇対象地の位置

対象地は渋谷区の北部を東西に走る甲州街道の南側に沿って位置し、延長約 2.6km の都市公園である。

○対象地の位置



出典：『玉川上水旧水路緑道基本構想』（渋谷区/H30.07 策定）

◇対象地の位置づけ

対象地は、導水路としての役目を終え暗渠化された玉川上水の上部を遊歩道状に整備し、運動、遊び、健康増進等の様々な機能を持った都市公園である。「渋谷区まちづくりマスタープラン（渋谷区/令和 1 年 12 月改定）」においては、「みどりと水の空間軸」として位置づけられており、生活や自然、歴史・文化という背景を踏まえ、豊かなみどりを保全しつつ有効活用していくために、新たなニーズに即した再整備を行うこととされている。また「玉川上水旧水路緑道基本構想（渋谷区/平成 30 年 7 月策定）」において、渋谷区を代表する緑のオープンスペースであるとともに、再整備にあたっては、人々が集い、ササハタハツ（笹塚駅・幡ヶ谷駅・初台駅周辺のエリアの総称）一体となって新たな価値を生み出し、都市の環境や安全を守り持続可能なまちづくりを牽引する空間となることを目指すものとされている。

◇対象地の特性・課題

緑道として整備されてから約 40 年が経過する中で施設の老朽化も進んでおり、区民が日常的に訪れて憩い、季節変化を楽しみ、様々なイベントの舞台として活用するなど、多世代の人々の交流

に寄与することが求められている。

また、緑と水のネットワークの形成し、緑豊かな都市環境の形成やにぎわいの創出に寄与する持続可能な緑空間の整備を促進しつつ、災害時の活動の拠点としてさらなる防災機能の強化を図るため、利用実態に合わせ令和6年3月に都市計画公園（一部を除く）へと都市計画変更されている。

◇渋谷区 玉川上水旧水路緑道再整備事業の整備・保全・活用への協力

上記の状況を踏まえ、渋谷区による「玉川上水旧水路緑道再整備事業」が事業化されている。本計画においては、当該事業の整備・保全・活用への協力を通し、区全体のみどりのネットワーク強化に資するものとする。

また、都市再生特別地区内で整備する産業支援・情報発信施設において、玉川上水旧水路緑道でのグリーン分野をはじめとしたサステナブルに関連する取組の情報発信を行う等、連携を図る。

[再整備の範囲と工事スケジュール]



出典：『渋谷区からのお知らせ 第5号』（渋谷区/R.7.8 発行）

3. 環境負荷低減と防災対応力強化

近年、地球温暖化対策・ヒートアイランド対策は喫緊の課題となっており、建築物における環境負荷低減への取り組みは社会的な責務となっている。

東京都は令和7年3月に「ゼロエミッション東京戦略 Beyond カーボンハーフ」を公表し、ゼロエミッションビルの拡大について、都内全ての建物がゼロエミッションビルになる2050年のあるべき姿の実現に向けて、2035年までに都内の建物において温室効果ガス排出量を60%以上削減（2000年比）、エネルギー消費量を50%以上削減（2000年比）、再エネ電力利用割合を60%以上に拡大することなどの目標が掲げられている。また、この目標達成に向けて、気候変動対策の各対策を強化し、特に大規模建築物を対象とした建築物環境計画書制度においては、省エネ性能の義務基準の強化、再エネ設備の設置及び充電設備の整備等の義務付けを行うとともに、建物環境性能についての各種評価基準を拡充強化している。

また、みどりについて東京都は令和5年8月に「東京グリーンビズ」として、100年先を見据え、東京のみどりを様々な主体と協働して価値を高め、ともに未来へ継承していく新たなプロジェクトを始動しており、令和7年1月には「東京都の緑の取組 ver.3」が公表された。

防災面においては、渋谷駅周辺地域都市再生緊急整備協議会では、渋谷駅周辺地域都市再生安全確保計画（令和6年3月改定）にて、大規模地震発生時の滞在者の安全の確保や備蓄・ライフラインの確保に関する取組を定めている。また、本計画地は渋谷駅の北西部に位置しており、震災等の災害発生時に公共交通機関の運休や通信の不通等により、本計画地周辺で多数の帰宅困難者が発生すると想定される。

本計画ではこれらを踏まえ、建物の省エネルギー化等による環境負荷低減の実施、蓄熱槽の活用や施設構成を生かした排熱利用により電力負荷の平準化を図るとともに、更なる脱炭素化への取り組みとして再生可能エネルギー利用の推進、および環境負荷低減への積極的な取組を行うことで、東京の持続可能な都市環境の形成に貢献する。

また、帰宅困難者受入スペースや防災備蓄倉庫の整備等を行うとともに、非常用発電施設の整備による業務継続機能の強化など、ソフト・ハードの総合的な取組により、東京における高度防災都市としての機能強化を図る。なお、防災面での具体の運営・連携等の仕組みについては、渋谷区と事業者間で、今後継続的に十分な調整を図っていくものとする。

（１）環境負荷低減に向けた取組

■建物の省エネルギー化等による環境負荷低減の実施

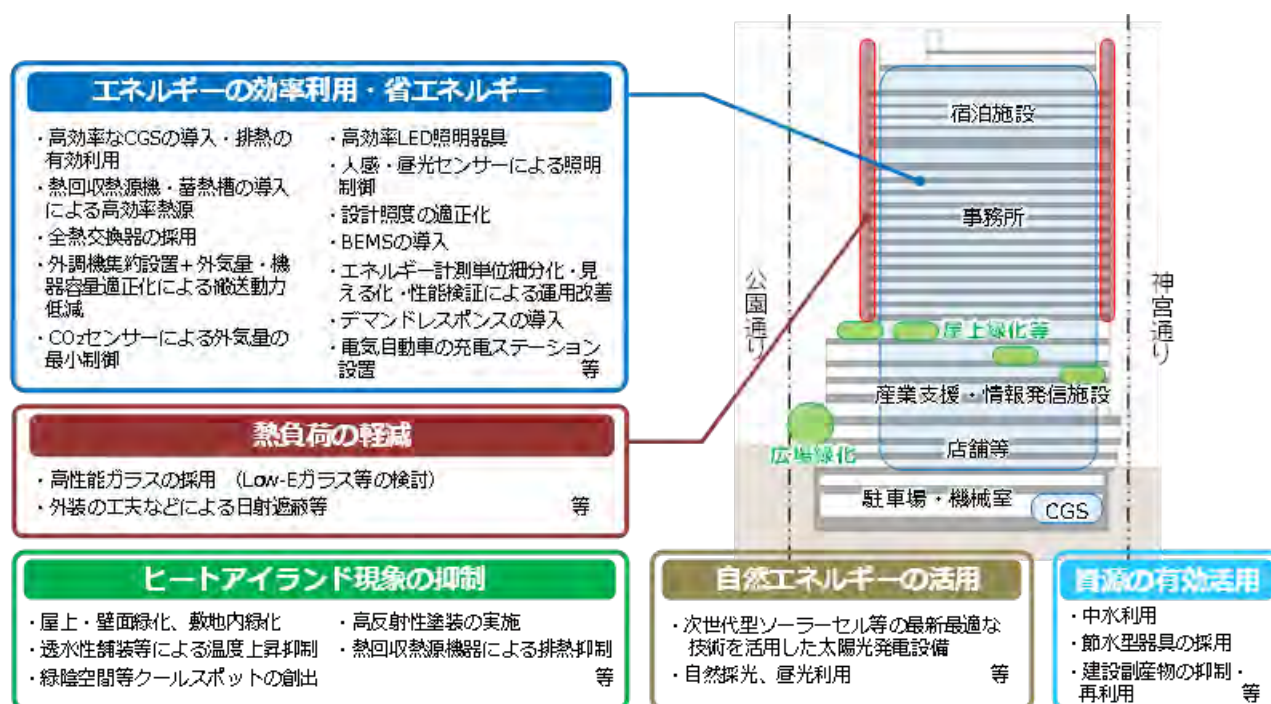
本計画では、負荷特性が異なる用途構成を活かした高効率熱源システムの導入や熱負荷の低減に配慮した外装計画の採用に加えて、建物上での緑化の推進、高反射性塗装の実施、保水性舗装の検討、電気自動車用充電設備（急速充電を含む）の導入等の計画を総合的且つ効果的に取り組むことで、建物の環境性能の向上を図る。

また、資源の有効活用に寄与する雨水・雑排水再利用等について継続して検討を行う。

運用面では、計測単位を細分化した BEMS（Building Energy Management System）を利用し、エネルギー分析を実施することで、空調機器などを最適かつ高効率に運用し、室内環境（温湿度、CO₂ 濃度）と冷水・温水などのエネルギー消費量を最適化する仕組みとする。これらにより、快適なビジネス環境と省エネルギーを両立させながら、建物全体として高度な省エネルギー性能を確保する。また、データ収集装置を活用し、テナントに対して消費エネルギーデータの見える化を行うなど、テナントの省エネ活動を促進・支援する仕組みを構築する。

さらに、建設時における社会状況の変化や、技術革新を踏まえた環境性能の向上を目指す。

[環境負荷低減の主な取組イメージ]



■ZEB（Net Zero Energy Building）による評価

本計画では、高層部の事務用途部分で ZEB Ready※₁ の基準を達成するとともに、宿泊滞在施設や商業施設等を含めた建物全体の一次エネルギー消費量についても、ZEB Oriented※₂ の基準でそれぞれの用途別に算出した一次エネルギー消費量の合計以下とする（= ZEB Oriented 相当を達成する）。加えて、用途別の一次エネルギー消費量も ZEB Oriented の基準以下とすることを旨とする。

※1：再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物

※2：延べ面積 10,000 m²以上で、事務所の場合は 40%以上、ホテル・商業施設等の場合は 30%以上の一次エネルギー消費量を削減し、更なる省エネルギーの実現に向けて未評価技術（WEBPRO において現時点で評価されていない技術）を導入している建築物

■東京都建築物環境計画書制度による評価

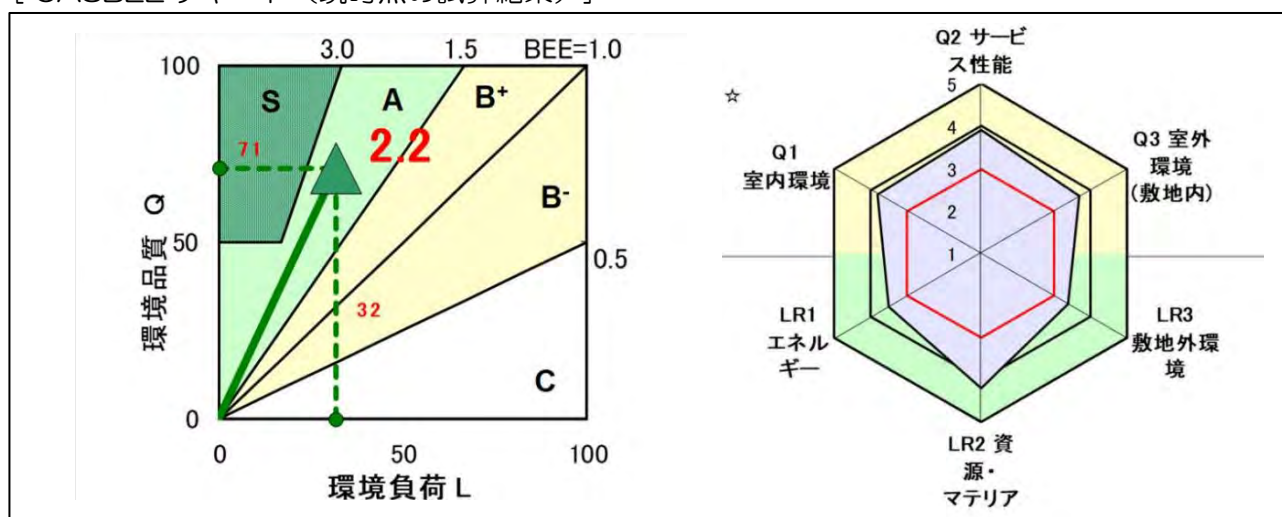
本計画では、大規模建築物として環境へ与える負荷の低減を図るため、先進的な環境技術の導入等によりエネルギーの効率的利用と熱負荷の低減への取組を進め、東京都建築物環境計画書制度（令和 7 年度施行）における BPI 及び BEI について段階3を達成するとともに、着工時に計画書を提出する時点における制度において、BPI、BEI 及び建設時の CO₂ 排出量の把握・削減をはじめとした各評価項目において段階3を目指す。

■CASBEEによる評価

CASBEEにおける A ランクを達成するとともに、S ランクの取得を目指す。

チャート（現時点の試算）については以下に示すとおりである。

[CASBEE チャート（現時点の試算結果）]



■ゼロエミッション東京（2050年CO₂排出実質ゼロ）の実現に向けた脱炭素化への取組

本計画においては、高効率設備機器の導入や熱負荷の低減に配慮した外装計画の採用など、先述した取組を通じて建物の総合的な環境性能の向上を図り、事務用途部分のCO₂排出原単位について、42kg-CO₂/㎡・年以下を目指す。

また、ホールライフカーボンを把握（例：今後の設計の進捗に応じた材料の数量・仕様の適正化、建築物ホールライフカーボン算定ツール（J-CAT）による試算 等）・抑制（例：建設段階における低炭素型の建設資材や認証された製品・資材の採用、建設工事現場における再生可能エネルギー由来の電気の使用 等）する。

また、地域における脱炭素化に関する計画制度「特定開発区域等脱炭素化ガイドライン」に沿った計画に努める。

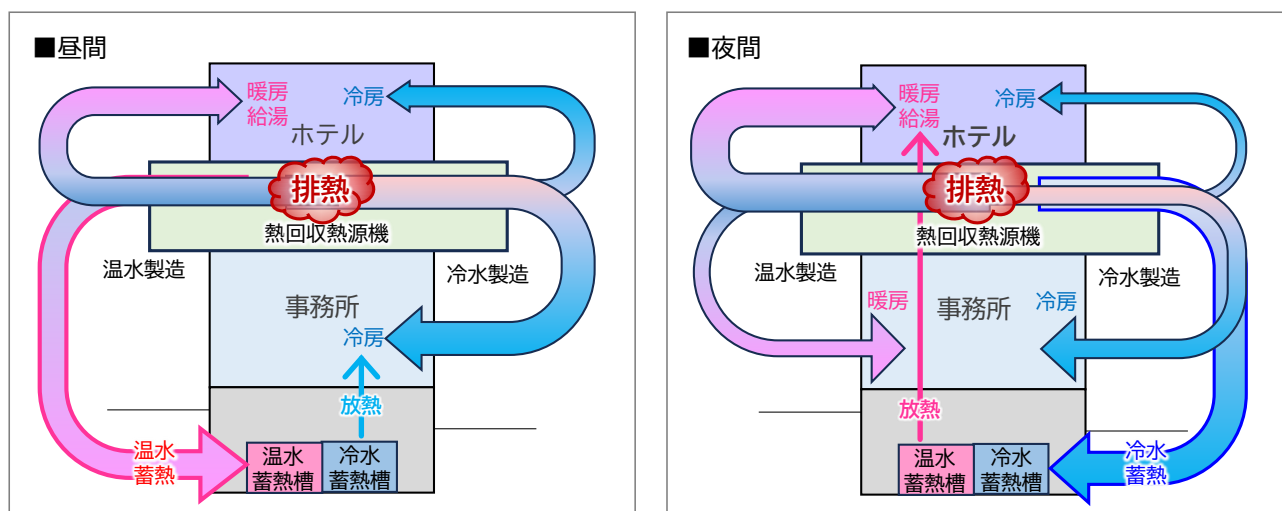
□異種用途の特性を活かした高効率熱源システムによる脱炭素の推進

本計画では、負荷特性が異なる用途構成を活かした排熱利用および蓄熱システムの導入により、ピーク時の冷暖房負荷の平準化と電力負荷の抑制を図る。冷水需要の大きい昼間は、冷水蓄熱槽からの放熱と、冷水製造時に生じる温排熱を温水蓄熱槽へ蓄熱する。一方、温水需要の大きい夜間は、温水蓄熱槽からの放熱と、温水製造時に生じる冷排熱を冷水蓄熱槽へ蓄熱する。これにより、冷水温水を同時に製造するときに高効率となる熱回収熱源機の稼働時間を高め、電力負荷を低減することができる。

また、蓄熱槽による冷温蓄熱を行うことを調整力としたデマンドレスポンスを導入し、ピーク時の空調設備に係る電力消費の抑制や電力の需給要請に対する調整を可能とする。

また、系統からの電力抑制要請に応じて空調設定や照明などを調整する仕組みを導入し、運用を行う。

〔蓄熱槽の導入例（仮）〕



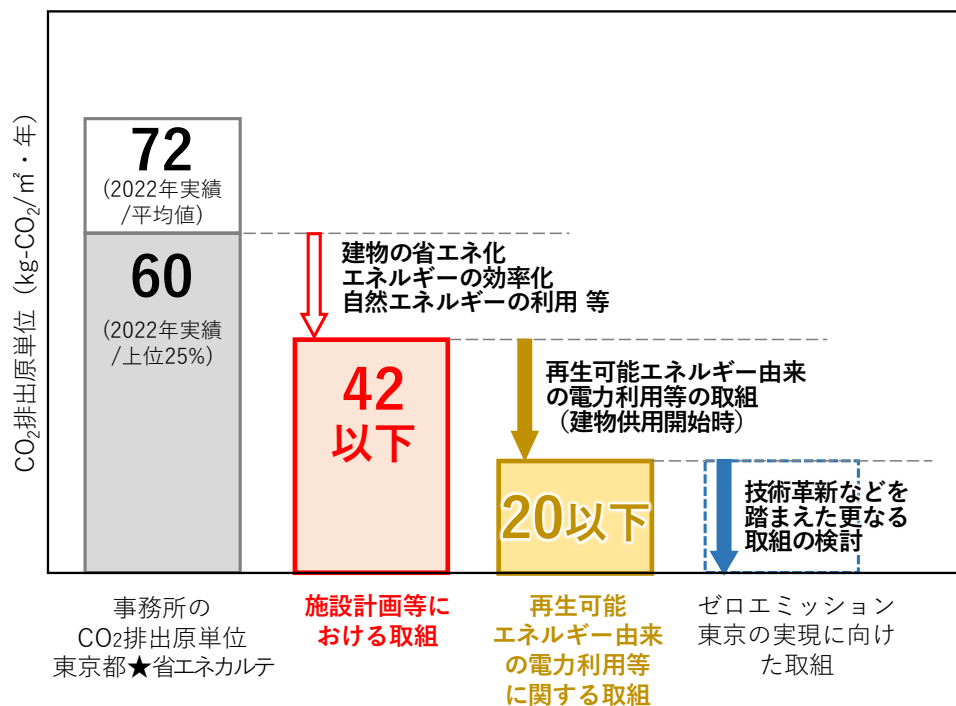
□事業者保有・運用施設における再生可能エネルギーの利用推進による脱炭素化

本計画においては、提案事業者が再生可能エネルギー事業を持つ強みを活かし、提案事業者系列の再生可能エネルギー由来の電力を積極的に導入するなど、オンサイト・オフサイト合わせた取組により、計画建物において使用する電力は原則 100%再生可能エネルギー由来とし、CO₂ 排出量の更なる低減を図る。

また、再生可能エネルギーの利用のため、耐風圧や日照等に配慮しつつ、設備の配置の工夫等により屋上における太陽光発電設備の設置に最大限努めるとともに、追加性※ のある再生可能エネルギーの調達等により、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における誘導水準を確保する。（※RE100 が 2025 年 3 月に公表した技術要件を満たすもの）

加えて、今後の社会状況の変化や技術革新の状況を踏まえ、新たな省エネルギー技術の積極的な導入等を一層推進することで、ゼロエミッション東京の実現を目指す。

[事務所用途 CO₂ 排出量原単位の目標とゼロエミッション東京（2050 年 CO₂ 排出実質ゼロ）の実現に向けた取組]



■「RE100」目標達成

2019 年 4 月、企業活動に必要な電力を 100%再生可能エネルギーとする「RE100」に国内不動産業として初めて加盟し、2022 年 12 月に自社事業所及び保有施設*1 の使用電力*2 を 100%再生可能エネルギーに切替えを完了しました。国際イニシアチブ「RE100」への 1 年間（2022 年 12 月 1 日～2023 年 11 月 30 日）を通した再エネ利用実績について正式な審査を受けた結果、2024 年 4 月に RE100 の目標の達成が、RE100 事務局である CDP より認定されました。（日本における RE100 達成した事業会社としては初*3 /国内の RE100 加盟団体：85 社（2024 年 3 月時点））

東急不動産株式会社は、大規模施設を多く保有する電力需要家としての立場でありながら、1.7GW を超える再エネ発電能力を有する再生可能エネルギー事業を展開するという強みを活かし、1 年間の再エネ電力使用量は約 3 億 kWh となり、その約 98%が当社の再エネ発電所で発電した再エネとなりました*4。これにより CO₂ の排出量を年間約 13 万トン削減することができます。また、この量は一般家庭約 6 万 9 千世帯分の CO₂ 排出量に相当します。

*1：RE100 の対象範囲とならない、売却又は取壊し予定案件及び当社がエネルギー管理権限を有しない一部の共同事業案件を除く。

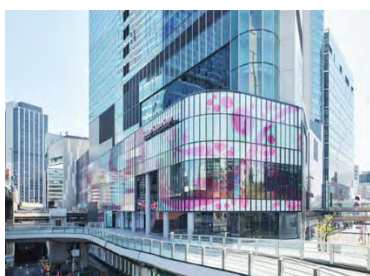
*2：RE100 が認めるグリーンガスが国内市場に存在しないため、コジェネレーション自家発電による電力を除く。

*3：金融機関を除く

*4：残り約 2%は、他社再エネ小売契約期間満了前のもの等



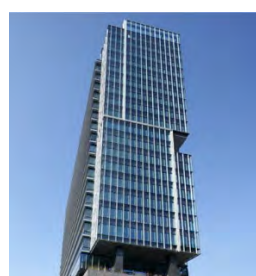
○再生可能エネルギー利用 主な切替施設例



Shibuya Sakura Stage



渋谷フクラス



渋谷ソラスタ



東京ポートシティ竹芝



Forestgate Daikanyama



東急プラザ原宿「ハラカド」



東急ハーヴェストクラブ 夢科

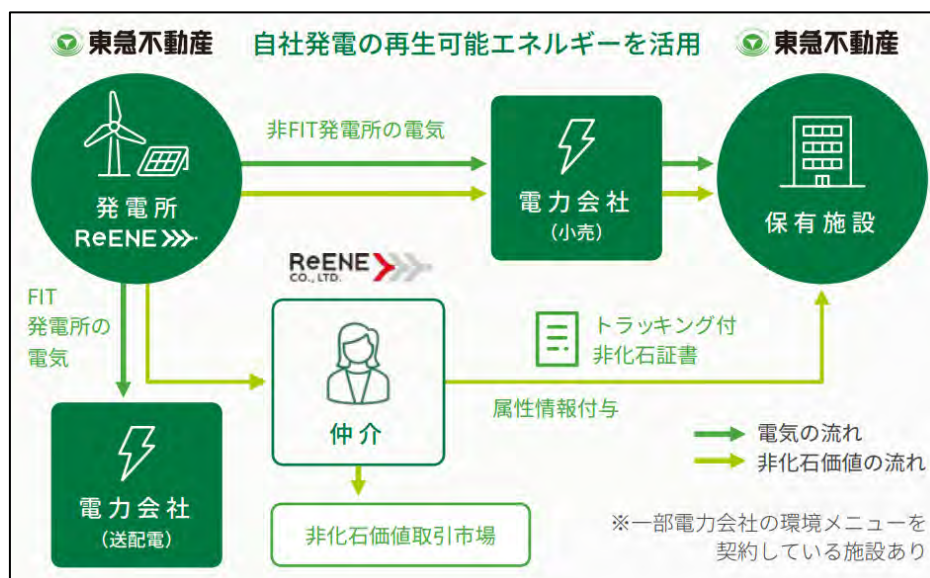
■自社の再エネ発電所による追加性のある再エネ電力導入

当社は、2014 年に再エネ事業に参入し、2024 年 3 月末現在、「ReENE（リエネ）*1」の事業ブランド名で太陽光発電所、風力発電所、バイオマス発電所を開発中プロジェクト含め、全国 104 事業、定格容量 1,751MW と国内トップクラスの規模で事業展開しており、発電手法についても、オフサイトの FIT や非 FIT、オンサイトの自家消費等、事業形態は多岐に渡ります。RE100 事務局の審査の過程で、当社の FIT 非化石証書のトラッキングもその由来する発電所が国内の自社発電所である場合には、いわゆる「自家発電・自家使用」に該当することも確認されました。*2

また、当社の非 FIT 発電所から、再エネ電力を「生グリーン電力」として、自社の施設へ直接供給も行っています。オンサイト自家消費施設を含め、自社の再エネ電力使用に活用している自社再エネ発電施設は、全国 40 か所以上に上ります。

事業活動を通じた社会課題の解決を目指す当社は、コーポレート PPA 等、非 FIT 分野での他社への再エネ電力供給も積極的に展開しており、今後も総合デベロッパーとして、地域の理解を得ながら大規模開発を進めてきたノウハウを活かし、全国各地で太陽光発電や風力発電などを開発・運営し、サステナブルな社会の実現に貢献していきます。

○再生可能エネルギー導入スキーム



*1：東急不動産の再生可能エネルギー事業。「Re-Creating the Value（未来に、新しい価値を）」と「Edit Next Energy（次の時代を作るエネルギーを）」という 2 つの志を組み合わせ、2018 年に誕生。

ReENE

*2：FIT 非化石証書（固定価格買取制度対象の再生可能エネルギー）に発電所の属性情報を紐づけし、再生可能エネルギーが由来する発電所の追跡（トラッキング）が可能となる証書。「RE100」に利用が可能。国際ルールである SBT や CDP のほか、国内法である温対法（地球温暖化対策の推進に関する法律）や省エネ法（エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律）でも認められています。

■緑化計画の考え方

渋谷駅北側には、都市部で貴重な大規模緑地である代々木公園のまとまった緑がみられ、渋谷パルコやMIYASHITA PARKなどの先行開発は建物屋上等も活用した立体的な緑を整備するなど、当地区は駅と周辺のみどりをつなぐポテンシャルがある立地となっている。

また、渋谷区まちづくりマスタープラン（令和１年１２月策定/渋谷区）では「民間活力と連携した質の高い緑地整備により、住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景観の形成、潤いの創出」が、神南・宇田川周辺地域まちづくり指針（平成３１年３月策定/渋谷区）では「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、緑豊かでにぎわいあるネットワークを形成」が求められている。加えて、２０２４年４月に策定された渋谷区みどりの基本計画では「生物多様性にも配慮した質の高いみどりの創出を誘導」や、２０２３年４月に変更された渋谷区環境基本計画では「みどりに関する情報発信やみどりの体験交流等を進め、区民等がみどりを身近に感じられる機会を充実」や「グリーンインフラの考え方を取り入れながら、建築物の壁面緑化や屋上緑化、緑化を通じた緑陰の形成、道路などにおける街路樹の適切な管理等を推進し、快適な都市空間の形成」が示されていることから、まとまったみどりの確保のほか、当地区周辺の傾斜地形等も生かした立体的なみどりや生物多様性の保全に配慮した周辺と繋がりのある質の高いみどりが求められている。

立地特性や上記の位置づけも踏まえ、当地区では、立体的な緑化により、渋谷エリアの回遊性向上に資するみどりのネットワークの強化を図るとともに、潤いを感じられるみどり空間の創出により、環境負荷低減や渋谷の生物多様性の向上に寄与する。

〔立体的なみどりの配置イメージ〕



○キープラン



■人々が潤いを感じられる、生物多様性に配慮したみどりの創出

○人々の快適性向上に寄与する広場空間や沿道空間等における潤いあるみどり空間の整備

地区内の滞留スペースを中心とした緑陰空間の確保等*により、人々が快適に過ごせるクールスポットを創出する。（*その他取組例：タープ、ミスト等）

また、路面温度上昇を防ぐ透水性舗装の採用等により、暑さ対策を図る。

[環境に配慮した潤いあるみどり空間のイメージ]



緑陰空間を備えた滞留スペース（公園通り）



来街者が気軽に立ち寄れる日陰のあるみどり空間
（公園通り）

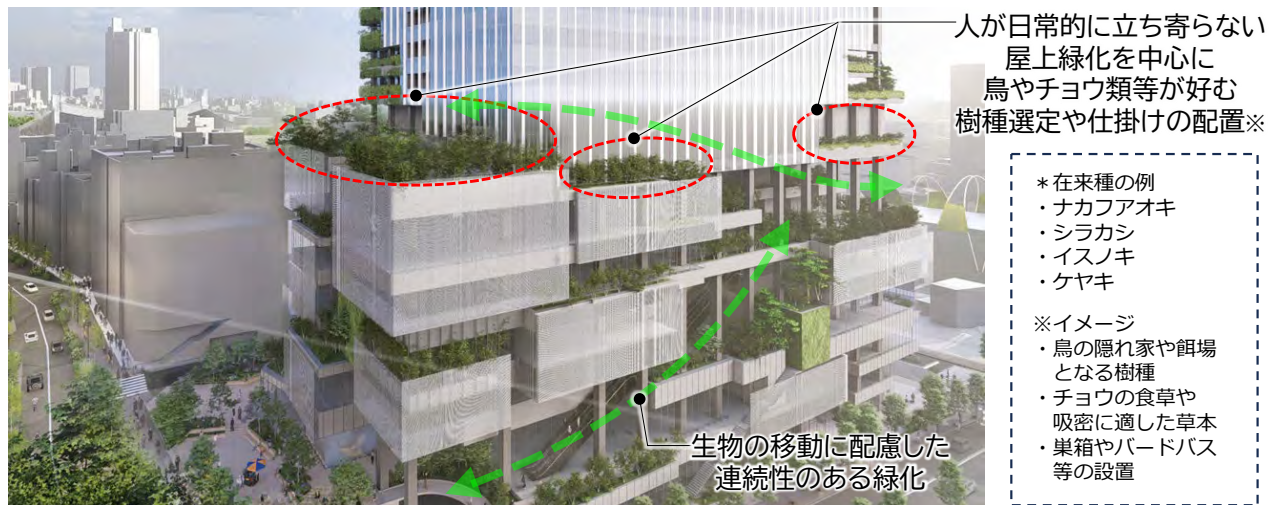


憩える滞留スペースも備えた沿道空間
（特別区道968号路線）

○生物多様性に配慮したみどり空間の形成とエコロジカルネットワークの強化

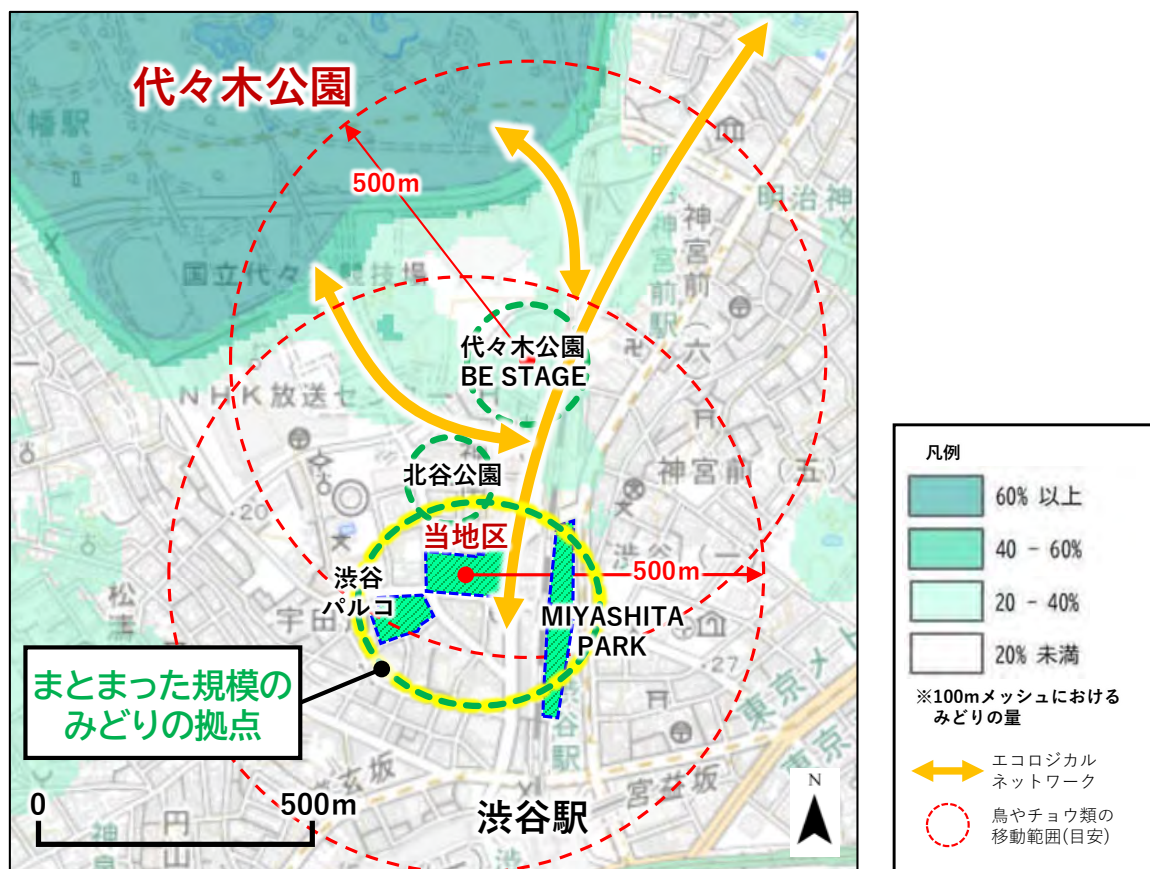
渋谷周辺の在来種をベースとした地上部のみどりと連続した建物緑化や生物に配慮したみどり空間の形成により、多様な生物の生息域拡張に寄与する。

[エコロジカルネットワークの強化のイメージ]



また、立体的な緑化により、まとまった規模のみどりの拠点を形成することで、渋谷駅周辺のエコロジカルネットワーク* 強化に寄与する。

[エコロジカルネットワークの強化のイメージ]



※エコロジカルネットワークマップ[東京都]及び TNFD レポート(第3版)[東急不動産/R6.07]をもとに作成

*対象となる地域において優れた自然条件を有する場所を、生物多様性の拠点（コアエリア）として位置付けつつ、野生動物の移動・分散を可能とするため、コアエリア間を生態的回廊（コリドー）で相互に連結させる考え方。（TNFD レポート（第3版）/東急不動産より）

「優良緑地確保計画認定制度」（令和 6 年度施行/国交省）において、ランク★★★取得を目指す。

地上部の緑化		建築物上の緑化	
敷地面積	約 7,145 m ²	屋上利用可能面積	約 1,791 m ²
建築面積	約 5,650 m ²		
敷地面積－建築面積 (緑化可能面積)	約 1,495 m ²	緑化面積 (壁面緑化含む)	約 1,345 m ²
緑化面積	約 293 m ²		
地上部緑化率 (緑化面積/緑化可能面積)	約 19%	建築物上緑化率	約 75%
地上部・建築物上合計緑化面積		: 約 1,638 m ²	
地上部・建築物上合計緑化率		: 約 47%	

まちづくりの具体化方策3：
まちと公園をつなぐにぎわいある緑豊かで環境に配慮したまちづくりを展開する

- ・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、緑豊かでにぎわいあるネットワークを形成する。

- ・施設更新等と連携した多様な緑化による「見える緑」を創出し、にぎわいと緑が一体となった快適な都市空間を形成する。

① 広場、街路・川に沿った地上部の緑化
② 庇・テラス等の緑化
③ 中低層部屋上の緑化
④ デッキ上の緑化
⑤ 壁面の緑化

代々木公園

まちと公園をつなぐ緑

にぎわいと緑をつなぐ軸

北谷公園

にぎわいと緑をつなぐ軸

住居街の豊かな緑

鎮島松濤公園

0 100 250

例

都市再生緊急整備地域
特定都市再生緊急整備地域
主な公園
主な緑地
その他（決定・緑下込み）

既存の街路樹

開発等による緑空間の充実

第4章 施策の展開

施策2 | みどりと水のネットワークの創出

- まとまったみどりの拠点と、まちなかの小さなみどりをつなぐネットワークを形成する緑道、街路樹を維持、保全するとともに、湧水の保全、雨水浸透の促進などにより健全な水循環の保全を進めます。

施策5 | 都市開発や民間活力等と連携したみどりの創出

- ヒートアイランド現象の緩和、地域の魅力づくりの観点から、都市開発や民間活力と連携して多様な緑化を推進することで、区民等がみどりの存在を実感できる「見えるみどり」を増やし、みどり豊かな都市景観の形成、潤いの創出につなげていきます。また、豊かな生物相を育む緑化を誘導し、生物多様性の保全につなげていきます。
- 周辺住民が積極的に活用することができ、良好な景観形成に寄与するような、質の高いみどりの導入・配置を促進します。

施策8 | みどり・生物多様性の体験・普及啓発

- みどり・生物多様性について、「ふれる」、「知る」、「体験する」ことを通じて、理解を深め、緑化や生物多様性の保全に取り組む機運を高め、行動を促進していくため、情報発信やみどりの体験交流等を進めます。

<みどりの保全・創出・共創に関する取組>

■渋谷駅周辺

[図 | みどりの配置方針]

- 世界中の人を惹きつけるにぎわいあるまちにふさわしい質の高いみどりの創出、みどりや水辺の活用を官民連携で推進します。
- 渋谷駅周辺から代々木公園に至るエリアにおいて、連続するにぎわいとみどりのネットワークを強化します。
- 開発事業、商業・業務ビルの建替えの機会を捉え、快適な空間づくりに加え、生物多様性にも配慮した質の高いみどりの創出を誘導するとともに、にぎわいの創出拠点となる公園等の活用を進めます。

■笹塚・幡ヶ谷・初台・本町地域

- 身近にふれあえるみどりを、多様な主体との共創により保全、活用していきます。
- 地域と協力して、公園における自主管理花壇の管理や、公園をはじめとしたパブリックスペースを居心地の良い空間にしていく取組を進めます。
- 玉川上水旧水路緑道は、生活や自然、歴史・文化という背景を踏まえ、豊かなみどりを活かしながら、地域に一層親しまれる環境となるよう再整備を進めます。



第4章 目標の実現に向けた施策の展開

2 みどり・生きもの

(3) 方針

<みどりと生きものを育む>

- ・これまで蓄積してきたみどりを守り、未来に引き継いでいくとともに、協力して小さなみどりをまちなかで育み、大きなみどりに連なるみどりのネットワークを形成していきます。

<魅力的で質の高いみどりを創出する>

- ・区民等がみどりを身近に感じられる機会を創出しながら、多様な手法によって魅力的で質の高いみどりを創出していきます。

(4) 施策の方向及び施策

<みどりと生きものを育む>

○みどりと生物多様性の保全

- ・区内に蓄積されてきた緑道、渋谷川等のみどりを管理しながら、区民等と協力して身近な樹木、樹林地の保全、小さな緑地の管理等を進め、水辺と緑地で形成される景観を活かした緑と水のネットワークを創出します。それにより緑と水の空間軸を実現し、歴史や文化を継承し自然を愛する心を育むシンボルとしていきます。
- ・また、そこに生息する生きもの及びその多様性の保全を図り、質の高いみどりを育成していきます。
- ・私たちの暮らしに不可欠な衣料品、食料品、建材、医薬品など、多くのものが多様な生物資源から生産されています。区内のみどりの管理と生物多様性の保全に加え、地球全体の生物多様性の保全と持続可能な利用に関する区民等及び事業者の意識を醸成していきます。

<魅力的で質の高いみどりを創出する>

○みどりの創出

- ・多様な緑化による「見えるみどり」の創出、民間活力と連携した質の高い緑地整備等により、住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景観の形成、にぎわいの創出につなげていきます。また、グリーンインフラの考え方を取り入れながら、建築物の壁面緑化や屋上緑化、緑化を通じた緑陰の形成、道路などにおける街路樹の適切な管理等を推進し、快適な都市空間の形成、ヒートアイランド現象の緩和につなげていきます。

<みどりの啓発>

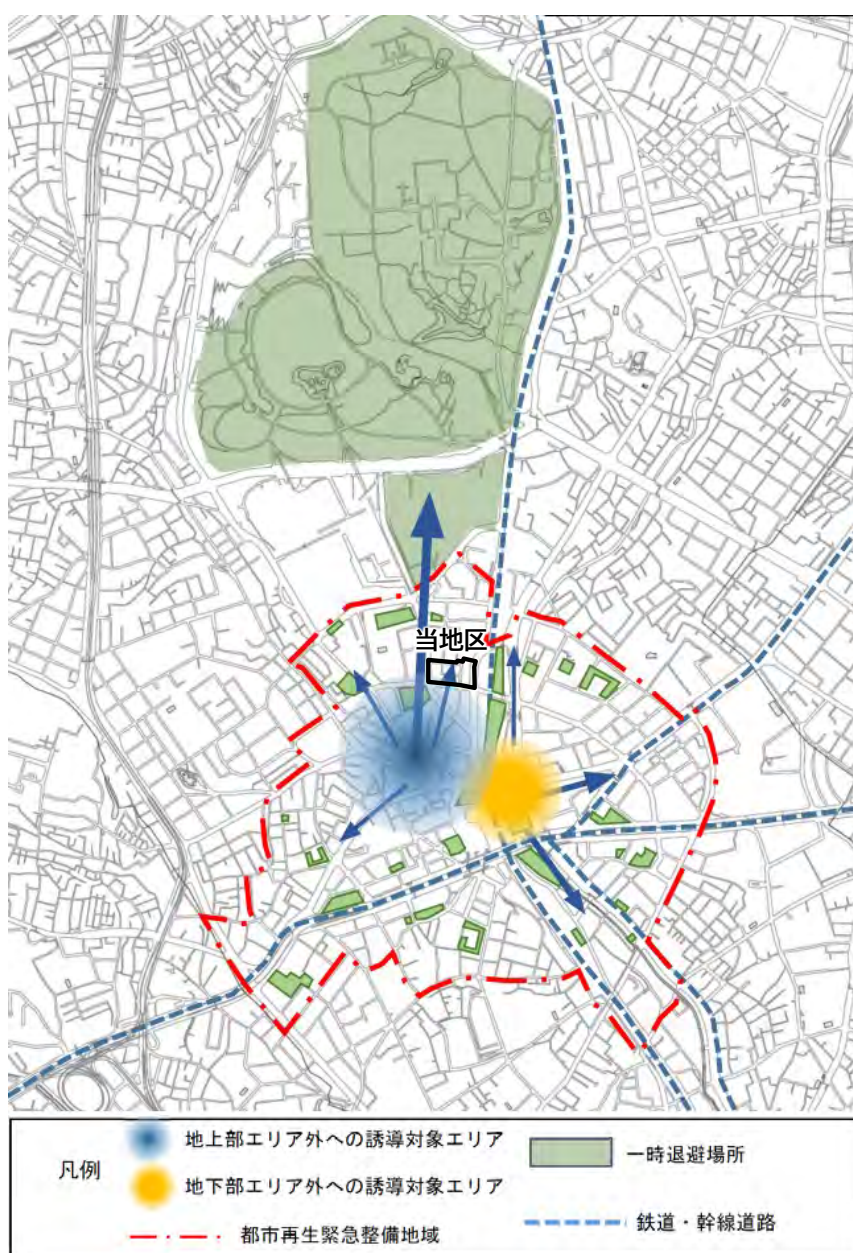
- ・区民等及び事業者と協力して、みどり豊かなまちを実現していくためには、みどりとのふれあいを通じてみどりの魅力を共有し、ともに育む機運を醸成していくことが大切です。みどりに関する情報発信やみどりの体験交流等を進め、区民等がみどりを身近に感じる機会を充実していきます。

（２）地域の防災対応力強化に向けた取組

■渋谷駅周辺における防災の基本方針

『渋谷駅周辺地域都市再生安全確保計画 Ver2.4（令和6年3月策定/渋谷駅周辺地域都市再生緊急整備協議会）』では、事業所内待機を可能とする環境の整備に努めるとともに、一時滞在施設を確保することが求められている。また、『渋谷駅周辺地域都市再生安全確保計画 避難誘導計画（令和6年3月策定/渋谷駅周辺地域都市再生緊急整備協議会）』では、駅周辺や路上の混雑による混乱を回避するため、滞留者をあらかじめ定められた一時退避場所に誘導すること、渋谷駅周辺の混乱を避けるために駅から離れる方向に誘導すること等が求められており、計画地が含まれるエリア（JR 山手線と国道 246 号に囲まれた北西のエリア）においては、エリア内の一時退避場所及び代々木公園一帯が一時避難場所として定められている。

[避難誘導計画の基本方針付図]



出典：『渋谷駅周辺地域都市再生安全確保計画 避難誘導計画』
（渋谷駅周辺地域都市再生緊急整備協議会/R6.03 策定）

■帰宅困難者受入施設の整備

本計画では、災害時に想定される帰宅困難者の発生に対し、場所や食料を提供する帰宅困難者受入施設として、一時滞在施設及び防災備蓄倉庫を整備する。

帰宅困難者の一時滞在施設として、低層階の共用部及びオフィスロビーにおいて、合計約1,000 m²（約 606 人相当※¹）の空間を確保するとともに、災害時にも利用可能な情報通信環境を整備する。

さらに、帰宅困難者用の3日間分の備蓄物資を備える防災備蓄倉庫（約 15 m²）を整備する。備蓄物資は、3日間分の食糧及び飲料等の備品を備える。また、一時滞在者が利用できる水洗トイレを確保するとともに、一時滞在施設には、3日間の電力供給が可能な計画とする。

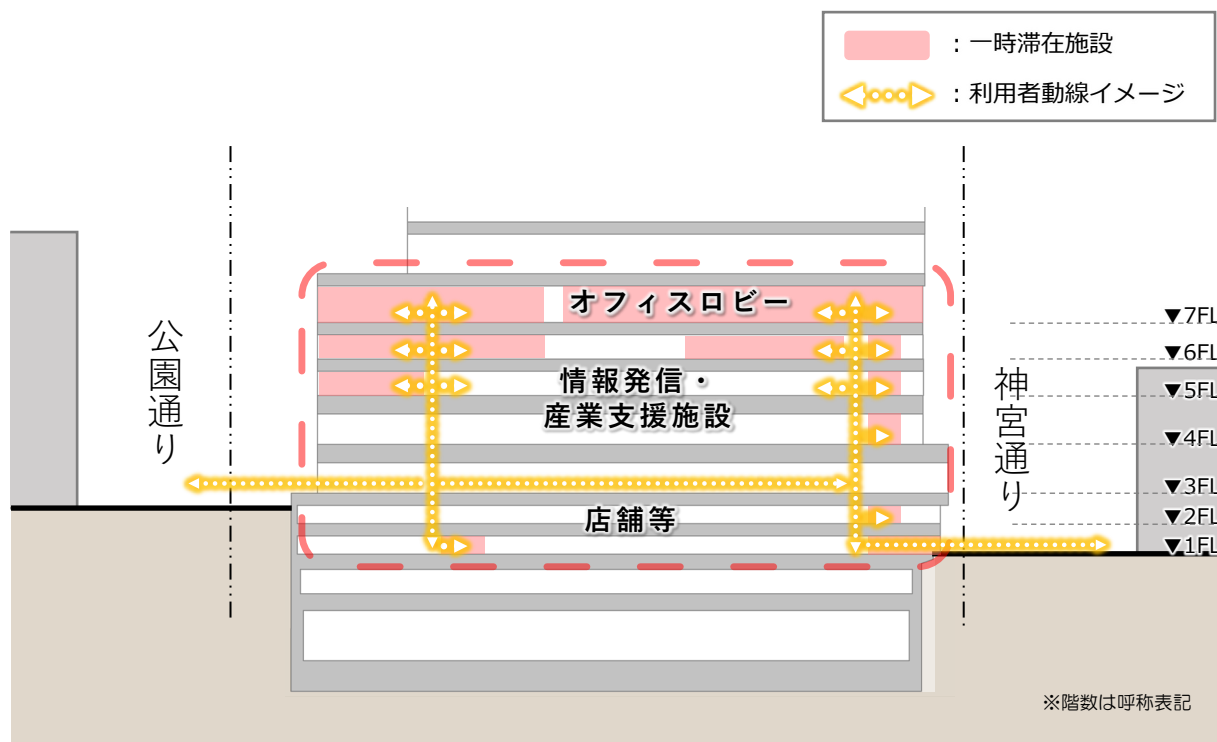
渋谷駅周辺地域都市再生安全確保計画では、「渋谷駅周辺の混乱を避けるため、駅から離れる方向に避難者を誘導する。」と定められている。このため、駅北側に位置する当地区では、東西貫通通路や南北歩行者通路などの歩行者基盤の活用に加えて、災害情報発信や一時避難場所への避難誘導を行い、駅周辺における一時退避者の集中・混雑を抑制し、地域の防災対応力強化を図る。その後、施設の安全確認ができた段階で、最大3日間の帰宅困難者受入を行う。

なお、帰宅困難者の受入・誘導や災害時の情報発信等については、渋谷区や周辺開発事業者と連携するなど、今後継続的な調整を図っていくものとする。

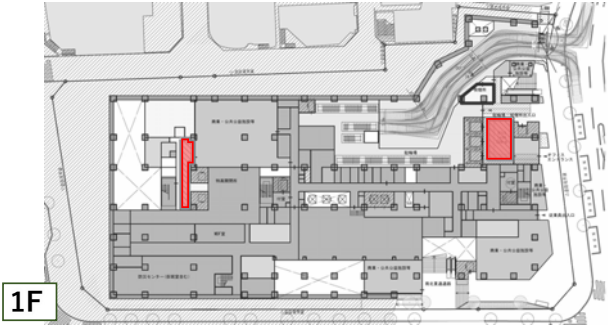
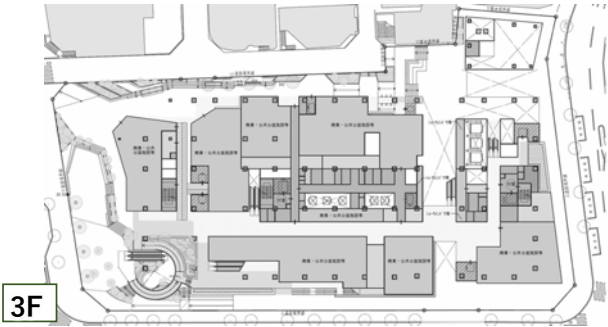
※1：一時滞在施設 …面積 3.3 m²あたり、2人として算出

[一時滞在施設の配置（想定）]

（断面イメージ）

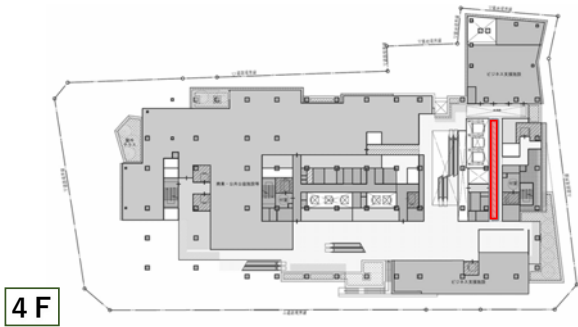
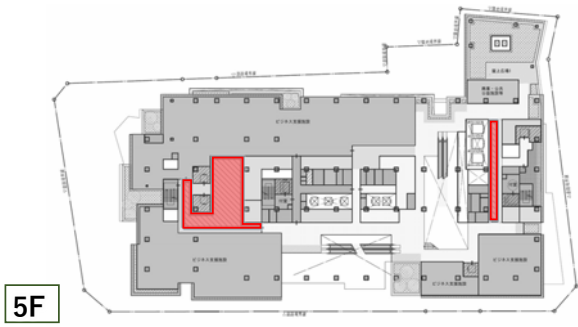
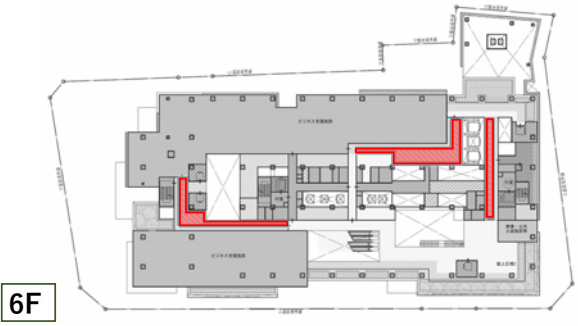
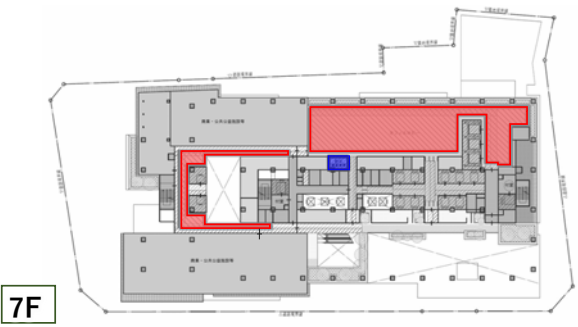


(平面イメージ)



■：一時滞在施設 ■：防災備蓄倉庫

※階数は呼称表記

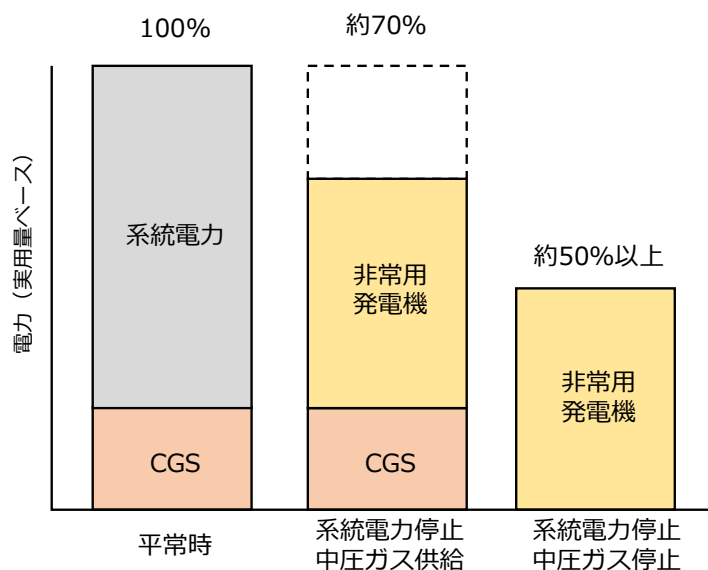


■自立・分散型エネルギーシステムの導入

本計画では、災害時においても安定的なエネルギー供給を実現するため、自立・分散型エネルギーシステムとして、CGS 及び非常用発電施設を整備する。

耐震性に優れた中圧ガスを利用した CGS と、デュアル・フューエル型非常用発電機を導入することで、系統電力が途絶した場合にも平常時の約 70%の電力供給を確保し、さらに系統電力及び中圧ガスが途絶した場合にも非常用発電機の液体燃料運転により3日間（72 時間）以上の電力供給を確保する。災害時においてこれらの電力は、一時滞在施設や防災センター、中央管理室、非常用エレベーター、共用部等に優先的に電力を供給する。

[災害時の電力確保目標]



■浸水対策の実施

渋谷区ハザードマップ（浸水予想区域図）では、当地区は神宮通りに面する部分で 0.1m～0.5m の浸水域とされているが、過去の浸水実績はなく、また、東京都港湾局による高潮浸水想定区域にも該当していない。

なお、非常用発電設備や防災備蓄倉庫などは建物上階に設置する計画とし、地下へと接続する1階出入口においても止水版などを設置する等の対策を講じる。

[渋谷区洪水ハザードマップ]



ベース図出典：渋谷区洪水ハザードマップ（渋谷区/R3.03 改定）

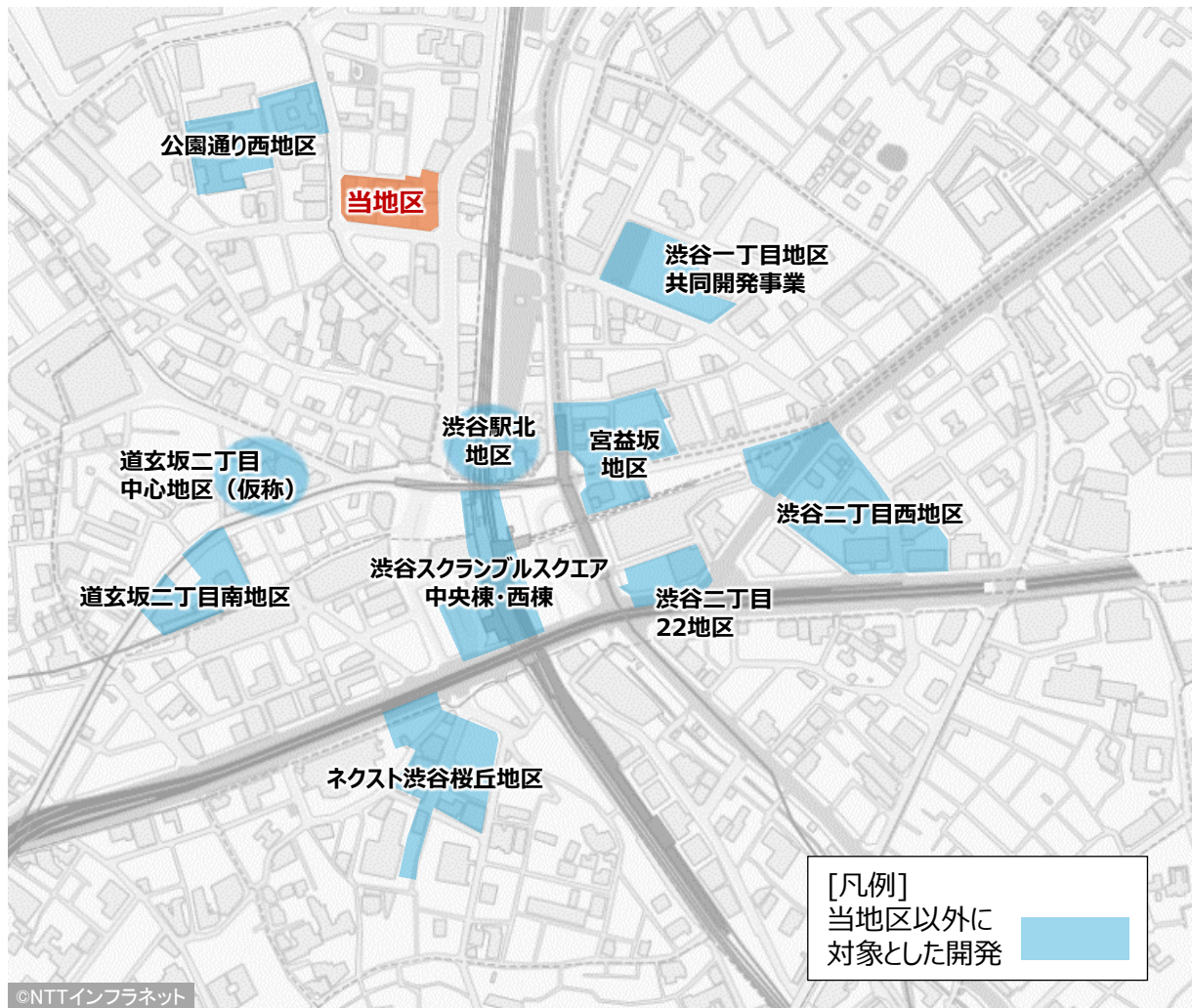
Ⅳ－２ 交通処理計画

１ 交通処理計画のフロー

（１）交通処理計画の考え方

交通処理計画にあたっては、渋谷区が整理した渋谷駅周辺地域全体交通量推計をもとに推計条件を設定し、計画建物周辺の将来交通量を予測した。主な想定開発を下図に示す。

[主な想定開発]



交通処理計画にあたっては、現況交通量調査を実施し、当地区および周辺開発供用時の将来基礎交通量の予測結果を加えて、計画建物周辺の将来交通量を予測した。

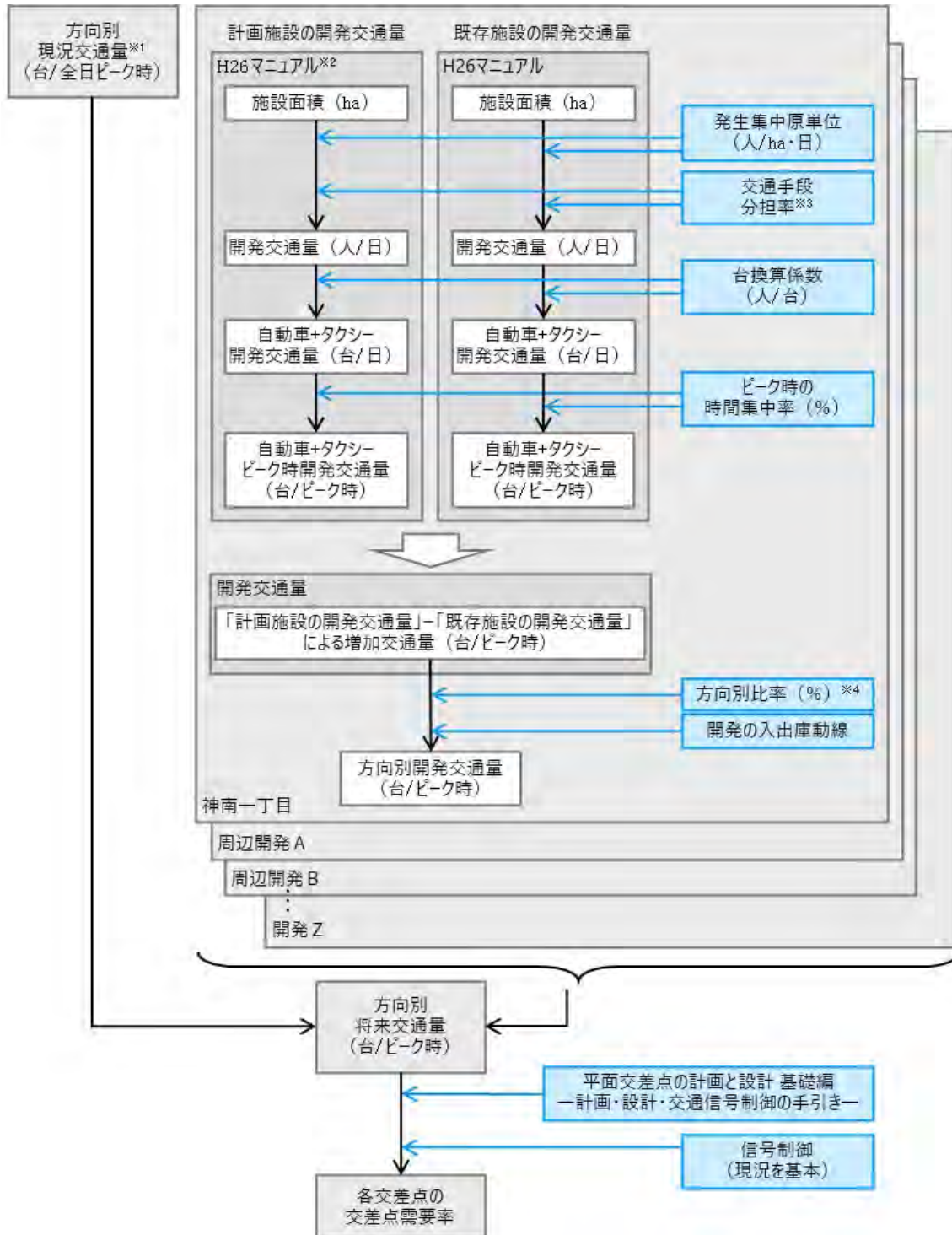
自動車交通量は交差点需要率、歩行者交通はサービス水準により検証を行った。

現況の平日全日ピーク時交通量に、開発のピーク時増加分を加え将来交通量を予測する。

(2) 自動車交通の検討フロー

自動車交通処理の検証にあたっては、現況交通量調査を実施し、当地区および周辺開発による交通量を加えて、本計画地周辺の将来交通量を予測した。

[自動車交通の検討フロー図]



※1 現況交通量調査

(令和3年6～7月の調査結果をベースとし、令和6年7月に追加調査により補正を実施)

※2 大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版 平成26年6月(国土交通省)

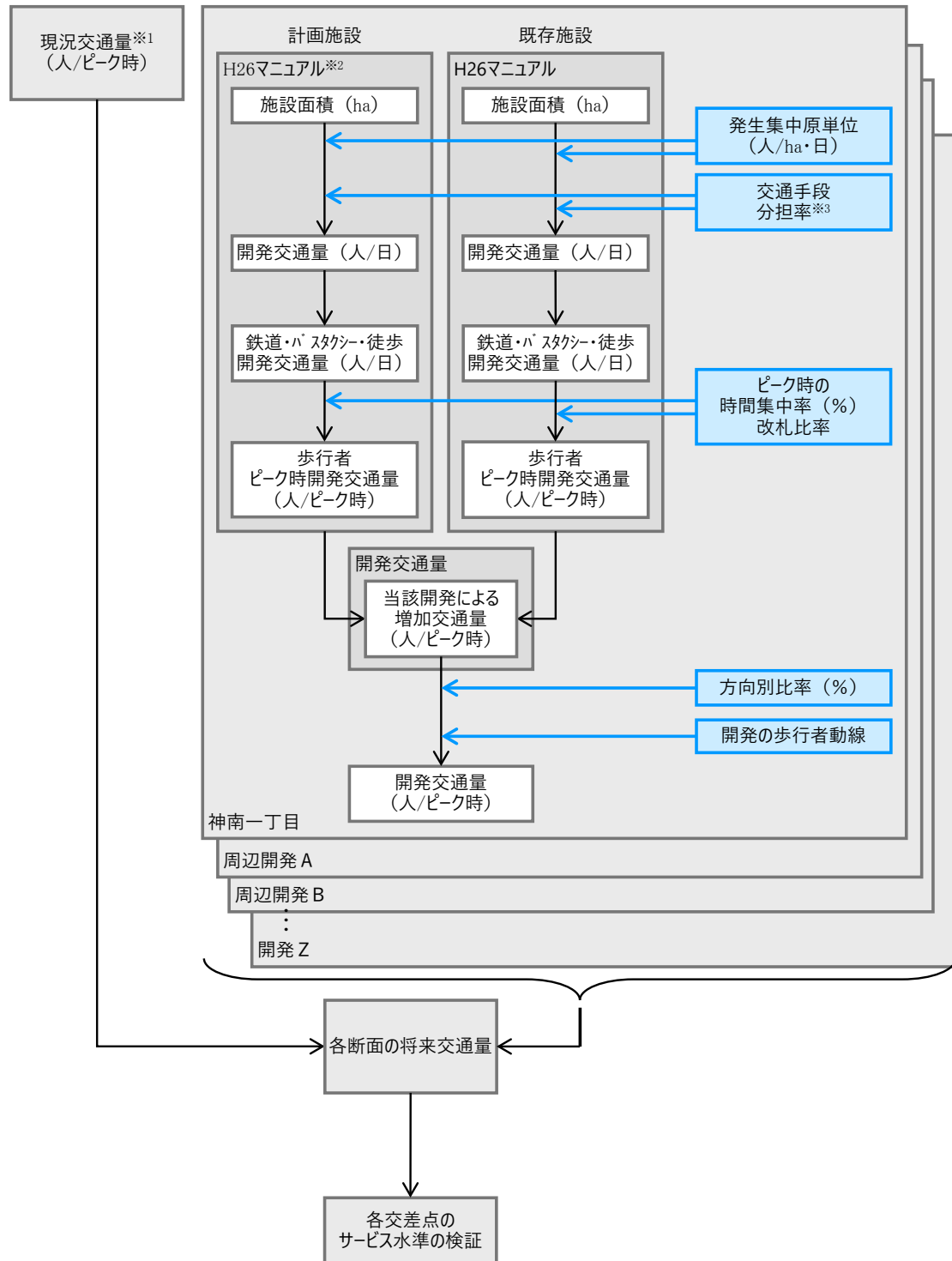
※3 平成30年度東京都市圏パーソントリップ調査(東京都市圏交通計画協議会)

※4 平成27年道路交通センサス

(3) 歩行者交通の検討フロー

歩行者交通処理の検証については、自動車交通処理と同様に現況歩行者交通量調査データをベースに当地区および周辺開発の開発交通量を上乘せし、主要断面の歩行者交通量を算定し、計画幅員に対するサービス水準を検証する。

[歩行者交通の検討フロー図]



※1 現況交通量調査

(令和3年6～7月の調査結果をベースとし、令和6年7月に追加調査により補正を実施)

※2 大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版 平成26年6月(国土交通省)

※3 平成30年度東京都市圏パーソントリップ調査(東京都市圏交通計画協議会)

2 現況の交通量

(1) 現況自動車交通量

○ 調査日

平日：令和3年6月24日（木）7:00～22:00（15時間連続調査）

補正調査：令和6年7月18日（木）7:00～22:00（15時間連続調査）

休日：令和3年7月11日（日）7:00～22:00（15時間連続調査）

補正調査：令和6年7月21日（日）7:00～22:00（15時間連続調査）

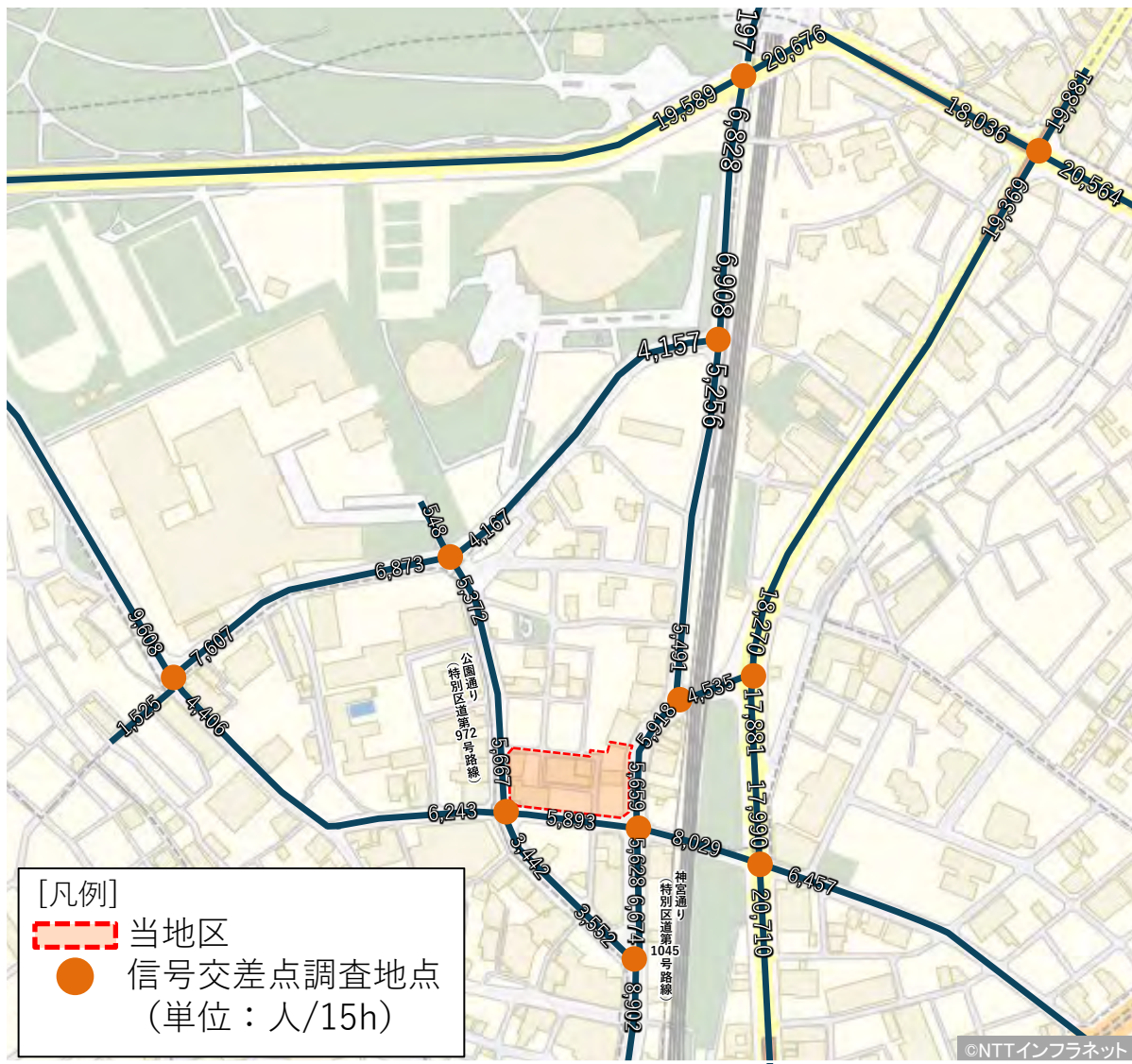
○ 自動車交通量

計画地周辺の自動車交通量は休日に比べて平日が多くなっているため、平日調査結果をもとに影響検討を行うものとする。

現況交通量は、計画地の西側に接している公園通りが約3.4～5.7千台/15h、計画地の東側に接している神宮通りが約4.5～8.9千台/15hとなっている。

○ 路線別自動車交通量

[路線別自動車交通量（平日15時間）]



[路線別自動車交通量（平日ピーク時；16 時台）]



(2) 現況歩行者交通量

○ 調査日

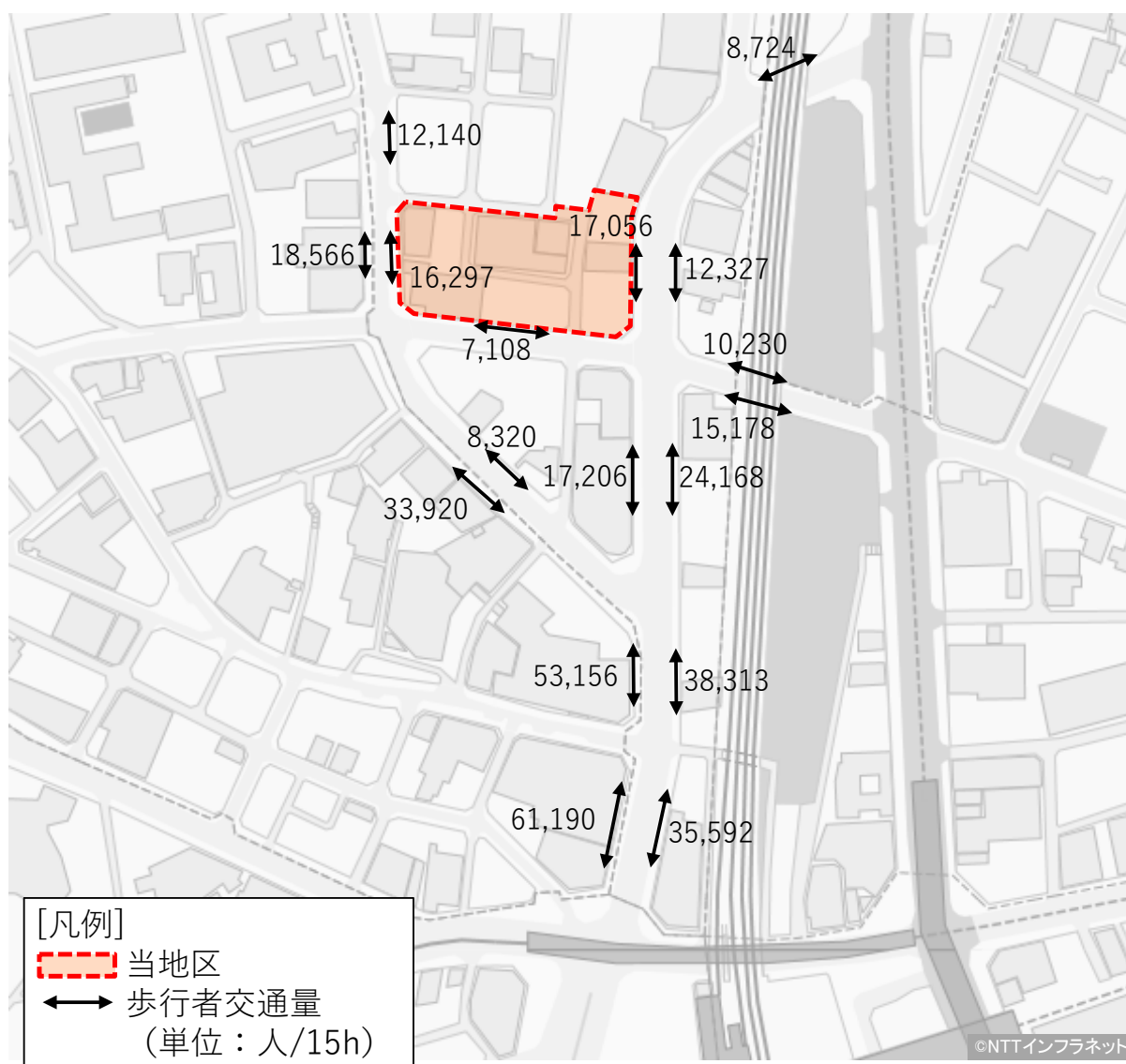
- ・ 平日：令和 3 年 6 月 24 日（木）7:00～22:00（15 時間連続調査）
補正調査：令和 6 年 7 月 18 日（木）7:00～22:00（15 時間連続調査）
- ・ 休日：令和 3 年 7 月 11 日（日）7:00～22:00（15 時間連続調査）
補正調査：令和 6 年 7 月 21 日（日）7:00～22:00（15 時間連続調査）

○ 歩行者交通量

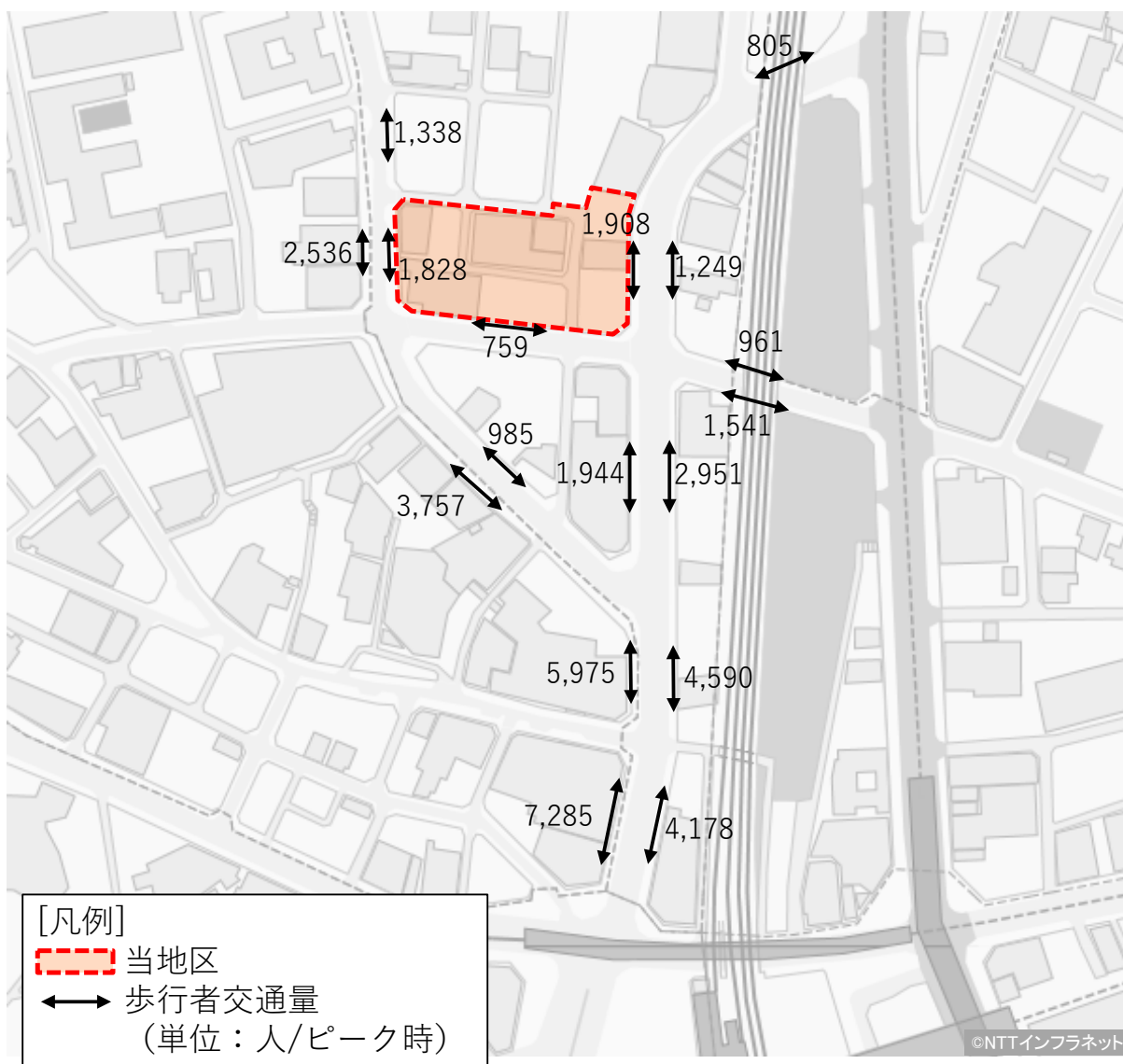
計画地外周の歩道における歩行者交通量では、神宮通りの渋谷駅前交差点付近が約 35.6～61.2 千人/15h と最も多く、次いで公園通り 8.3～33.9 千人/15h であった。

○ 地点別歩行者交通量

[地点別歩行者交通量（平日 15 時間）]



[地点別歩行者交通量（平日ピーク時；16 時台）]



3 計画建物の交通発生集中交通量の予測

(1) 予測の前提条件

① 基本的な考え方

- ・ 本計画のほか、駅中心地区の開発街区における交通量も加味し、推計を行う。具体的な考え方は下記のとおりである。
- ・ 推計年次：本計画建物や渋谷駅中心地区の開発街区すべての完成が見込まれる時期を想定。
- ・ 駅中心地区の開発街区：渋谷駅地区駅街区（Ⅱ期）（その他地区は完成済）

② 自動車交通量

○ 基本的な考え方

当地区の交通計画については、神宮通り側への出入口設置を前提した交通処理計画として予測する。

○ 予測方法

以下にもとづき予測する。

- ・ H26 大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版（以下、大規模マニュアル）
- ・ H30 年度東京都市圏パーソントリップ調査（以下、パーソントリップ）
- ・ 平成 27 年道路交通センサス調査

○ 検討手法

当地区の交通処理は、令和 3 年の現況交通量に計画建物交通量（増加分）を上乗せする方法で予測評価を行う。この場合に、現状でも相当規模の建物が存在するため、計画建物の開発交通量から既存建物の交通量を差し引いたものを計画建物交通量（増加分）とする。

③ 歩行者交通量

○ 基本的な考え方

当地区の交通計画については、当該施設西側、及び東側への建物入口を前提とした交通処理計画として予測する。

○ 予測方法

将来歩行者交通量の推計については、大規模マニュアルに基づいて算出した既存及び計画交通量から、開発増分交通量（ピーク時歩行者交通量）を推計する。

令和 3 年の現況交通量をベースにしつつ、下記のように設定した交通モード別方面別割合を活用し、将来 OD を配分することにより算出する。

《交通モード別方面別割合の設定》

- ・ 鉄道は渋谷駅、もしくは原宿駅を経由、バスは最寄りのバス停を経由して発生集中するものと設定
- ・ 徒歩利用者の方面別割合は、周辺人口比率より発生する発生集中交通量を方面で按分し、方面別の歩行者交通量を設定

○ 検討手法

当地区の交通処理は、令和 3 年現況交通量に計画建物交通量（増加分）を上乗せする方法で予測評価を行う。この場合に、現状でも相当規模の建物が存在するため、計画建物の開発交通量から既存建物の交通量を差し引いたものを計画建物交通量（増加分）とする。

(2) 発生集中原単位・交通手段別分担率等

① 対象とする開発規模

対象とする建物開発規模は以下のとおりである。

[建物開発規模]

(単位：ha)

全 日	既存	計画	増床分	備考
商業	1.800	0.670	-1.130	
業務	1.150	5.500	4.350	
文化/ホテル	0.000	3.930	3.930	※貢献用途含む
住宅	0.160	0.000	-0.160	
合計	3.110	10.100	6.990	

② 発生集中原単位等

発生集中原単位や台換算係数、ピーク率は大規模開発マニュアル（平成26年6月）における原単位を用いた。

[発生集中原単位]

		商業	業務	文化/ホテル	住宅
発生集中原単位 (人/ha)	平日	20,600	2,400	1,900	700
	休日	21,800	-	1,900	700
台換算係数 (人/台)		1.500	1.300	1.500	1.400
ピーク率 (%)	平日午前	0.010	0.100	0.010	0.100
	平日午後	0.120	0.080	0.120	0.070
	休日午後	0.120	-	0.120	0.090

※業務原単位：業務カテゴリ→都心一般、商業比率（25.8%）・駅から距離による補正あり

③ 交通手段分担率

交通手段分担率は、平成30年パーソントリップ調査における渋谷駅周辺の発着施設別代表交通手段別発生集中量から設定した。但し、商業施設の自動車利用率は、平成17年に実施した実態調査より設定し、差分は鉄道分担率で調整した。

使用した用途別の交通手段分担率は、以下のとおりである。

[用途別交通手段分担率]

(単位：%)

	鉄道	バス	自家用車	タクシー	二輪	徒歩	計
商業	53.2	8.8	2.9	0.0	1.5	33.6	100.0
業務	82.1	4.0	1.3	0.4	2.6	9.5	100.0
文化/ホテル	66.8	4.1	1.5	6.4	3.9	17.2	100.0
住宅	28.8	2.1	1.6	1.3	26.9	39.3	100.0

※小数表記桁以下の計算が含まれるため、表記数字での合計と異なる場合がある

④自動車の発生集中交通量

計画建物における自動車の発生集中交通量は、以下のとおり算定した。

大規模マニュアルに基づく原単位に計画建物の床面積を乗じて発生集中交通量を算出し、これにパーソントリップの自動車分担率を乗じて自動車利用者数を算出し、大規模マニュアルの平均乗車人数により自動車利用台数を算出した。

○ 発生集中交通量の算定

計画建物による発生集中交通量は休日よりも平日の方が大きいことから、以降は平日のデータを用いて交通検討を行うこととする。

[計画建物・既存施設の発生集中交通量]

	用途	延床面積	施設 カテゴリー	発生集中原単位 (人T.E./日)	発生集中交通量 (人/日)
計画	商業	0.670	-	20,600	13,000
	業務	5.500	都心部一般 事務所ビル	2,800	14,400
	文化/ホテル	3.930	-	1,900	7,300
既存	商業	1.800	-	20,600	22,900
	業務	1.150	都心部一般 事務所ビル	2,800	3,600
	住宅	0.160	-	700	100

※発生集中交通量＝「用途別床面積」×「用途別発生集中原単位」

○ 自動車発生集中交通量の算定

1日当たりの自動車の発生集中交通量は、660台T.E./日となる。

計画建物の発生集中交通量から、既存施設の発生集中交通量を差し引いた、当該開発による増加分の発生集中交通量としては、400台T.E./日となる。

[自動車発生集中交通量]

	用途	発生集中 交通量 (人/日)	台換算 係数 (人/台)	自動車発生集中 交通量 (台T.E./日)	合計	ピーク時自動車 発生集中交通量 (平日午後ピーク) (台T.E./時)	合計
計画	商業	13,000	1.5	160	660	10	50
	業務	14,400	1.3	170		10	
	文化/ホテル	7,300	1.5	330		30	
既存	商業	22,900	1.3	260	260	20	20
	業務	3,600	1.5	0		0	
	住宅	100	1.4	0		0	
増加分		—	—		400		30

※発生集中交通量＝「用途別床面積」×「用途別発生集中原単位」×「交通手段分担率」

※発生集中交通量（自動車）＝上記発生集中交通量／台換算係数

⑤ 歩行者の発生集中交通量

計画建物における歩行者の発生集中交通量は、大規模マニュアルの原単位に計画建物の床面積を乗じて発生集中交通量を算出し、これにパーソントリップ交通手段別分担率を乗じて算出した。

○ 歩行者の発生集中交通量の算定

1日当たりの歩行者の発生集中交通量は、34,700人 T.E./日となる。

計画建物の発生集中交通量から、既存施設の発生集中交通量を差し引いた、当該開発による増加分の発生集中交通量としては、8,100人 T.E./日となる。

[歩行者の発生集中交通量]

	用途	発生集中交通量 (人/日)	歩行者発生集中交通量 (人 T.E./日)	合計	ピーク時歩行者発生集中交通量 (平日午後ピーク) (人 T.E./時)	合計
計画	商業	13,000	14,400	34,700	1,700	3,580
	業務	14,400	13,000		1,030	
	文化/ホテル	7,300	7,300		850	
既存	商業	22,900	22,900	26,600	2,730	2,990
	業務	3,600	3,600		260	
	住宅	100	100		0	
増加分		—		8100		590

※発生集中交通量＝「用途別床面積」×「用途別発生集中原単位」×「交通手段分担率」
 （歩行者の場合は、交通手段分担率における「鉄道」、「バス」、「徒歩」が対象）

4 計画建物供用による周辺交通への影響評価

(1) 計画建物供用時点の将来基礎交通量の予測

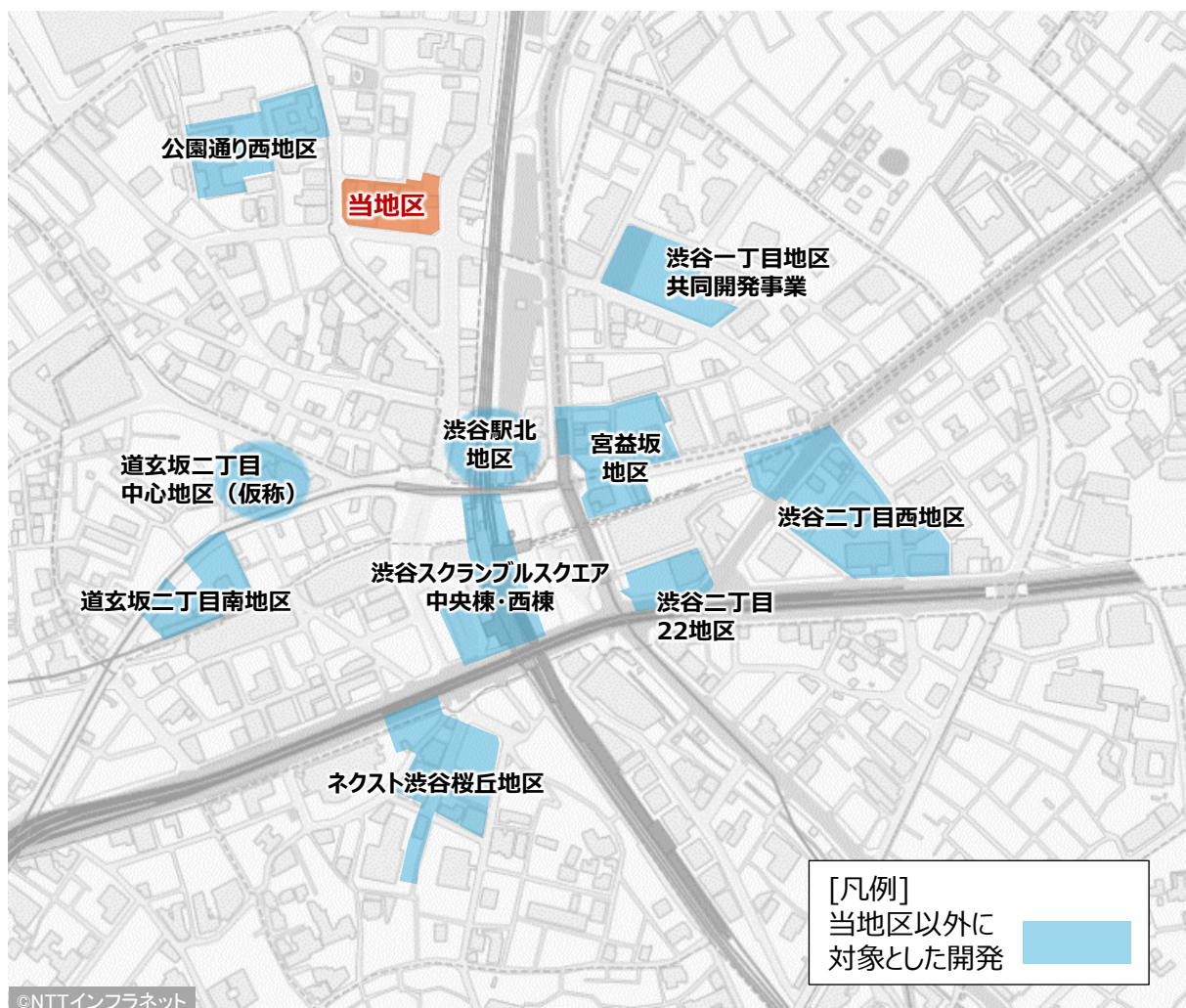
① 計画建物供用時点の将来交通量の予測

当地区周辺の自動車交通量は、平成 17 年度道路交通センサスによれば、平成 17 年から平成 42 年の伸び率は渋谷区に発着する OD では 6%の減少、東京都 23 区では 1%の増加となっており、ほぼ現状と変わりないと考えられる。よって、一般交通量は現況から竣工時に増加しないものと想定し、将来伸び率を 1.00 倍とした。

② 周辺開発による予測交通量

周辺開発による自動車交通量の予測については、下図に示す開発を主な対象とし、関連する交差点の評価に際し考慮した。発生集中交通量および流出入経路については、各開発による都市計画決定資料等を参考とした。

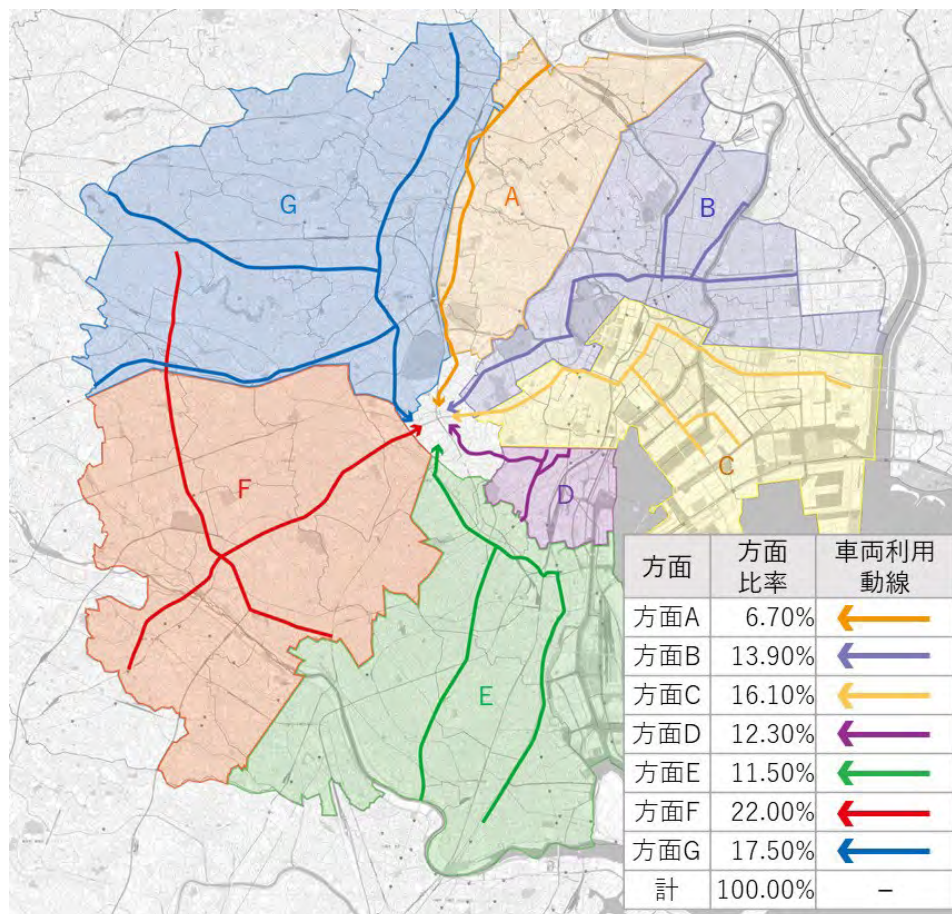
[対象とした周辺開発]



(2) 計画建物による自動車の増加交通量

計画建物による自動車増加発生集中交通量の交差点別への展開は、計画地までの動線を設定し、平成27年道路交通センサスの自動車ODにおける交通量の方面割合を基に各方面への割合を設定した上で、各路線への割り振りを行った。

[方面比率・動線図]



○駐車場入庫動線

- ・ 神宮通りにおける出入口に対して左折入庫、左折出庫することを前提に、各方面からの具体的な入庫動線を以下の通り設定した。
- ・ 入庫動線は周辺を周回し、交通負荷が発生しないような動線設定を行った。

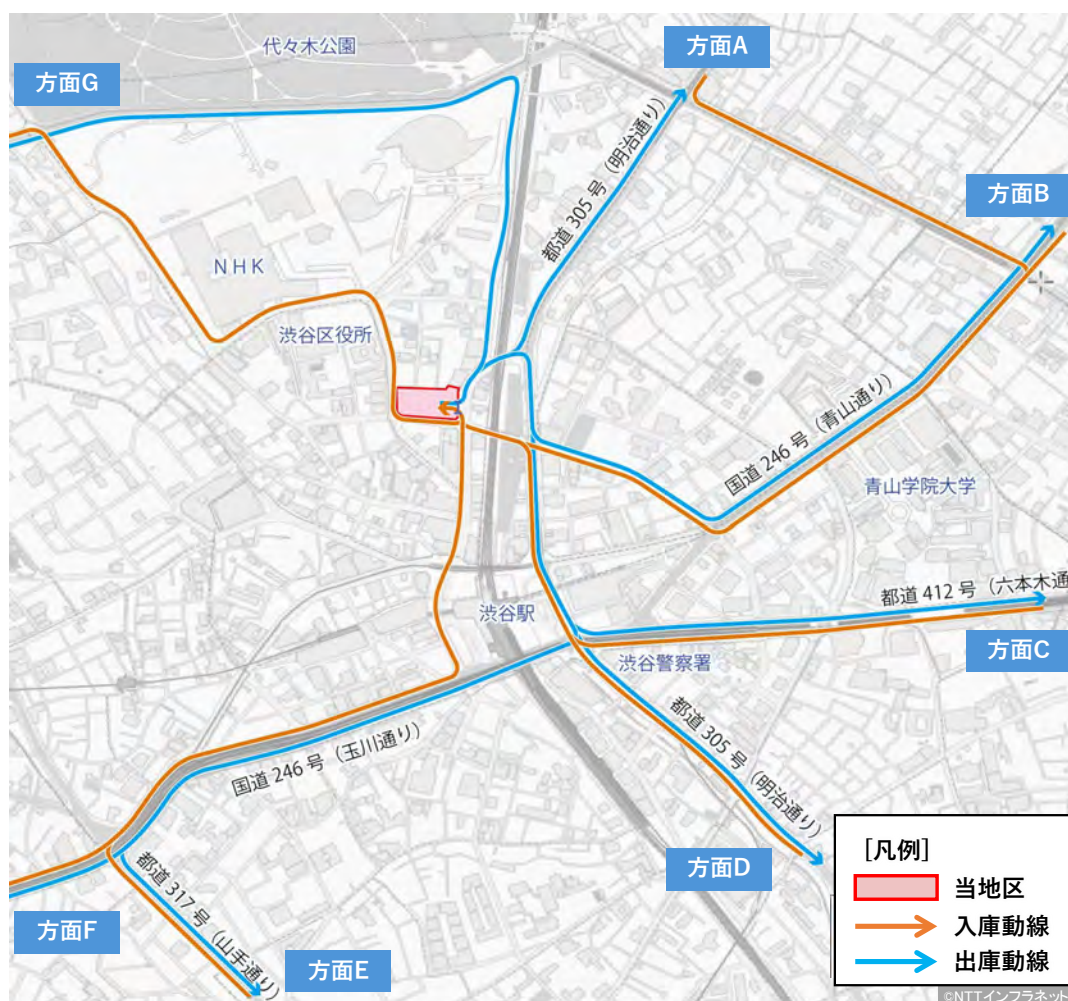
○方面別ピーク時交通量

[方面別ピーク時交通量]

方面	比率 (%)	平日午後ピーク (台/往復)
A (北)	6.7%	2
B (北東)	13.9%	4
C (東)	16.1%	4
D (南)	12.3%	4
E (南)	11.5%	4
F (西)	22.0%	6
G (北西)	17.5%	6
合計	100%	30

○入庫・出庫動線

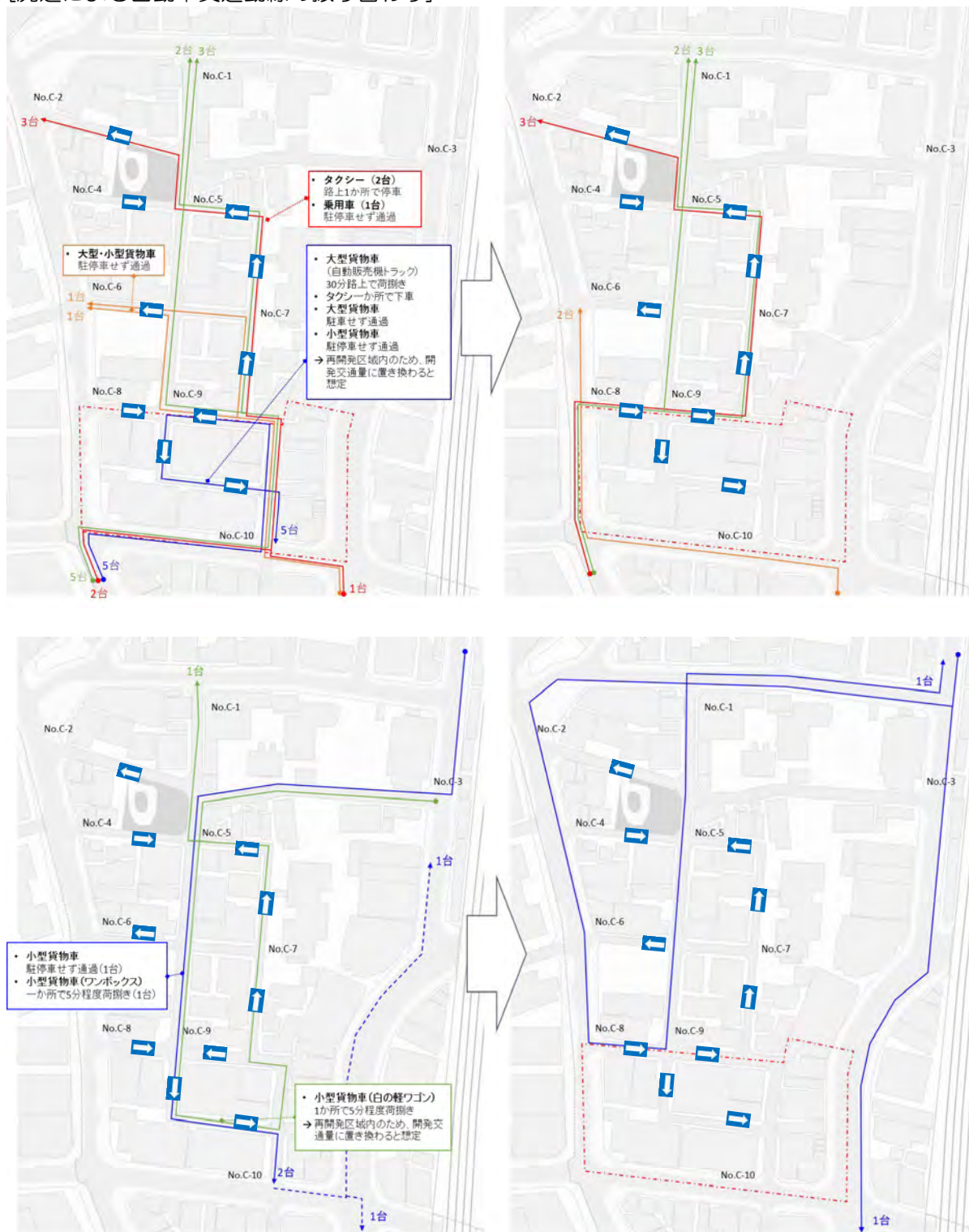
[入庫・出庫動線図]



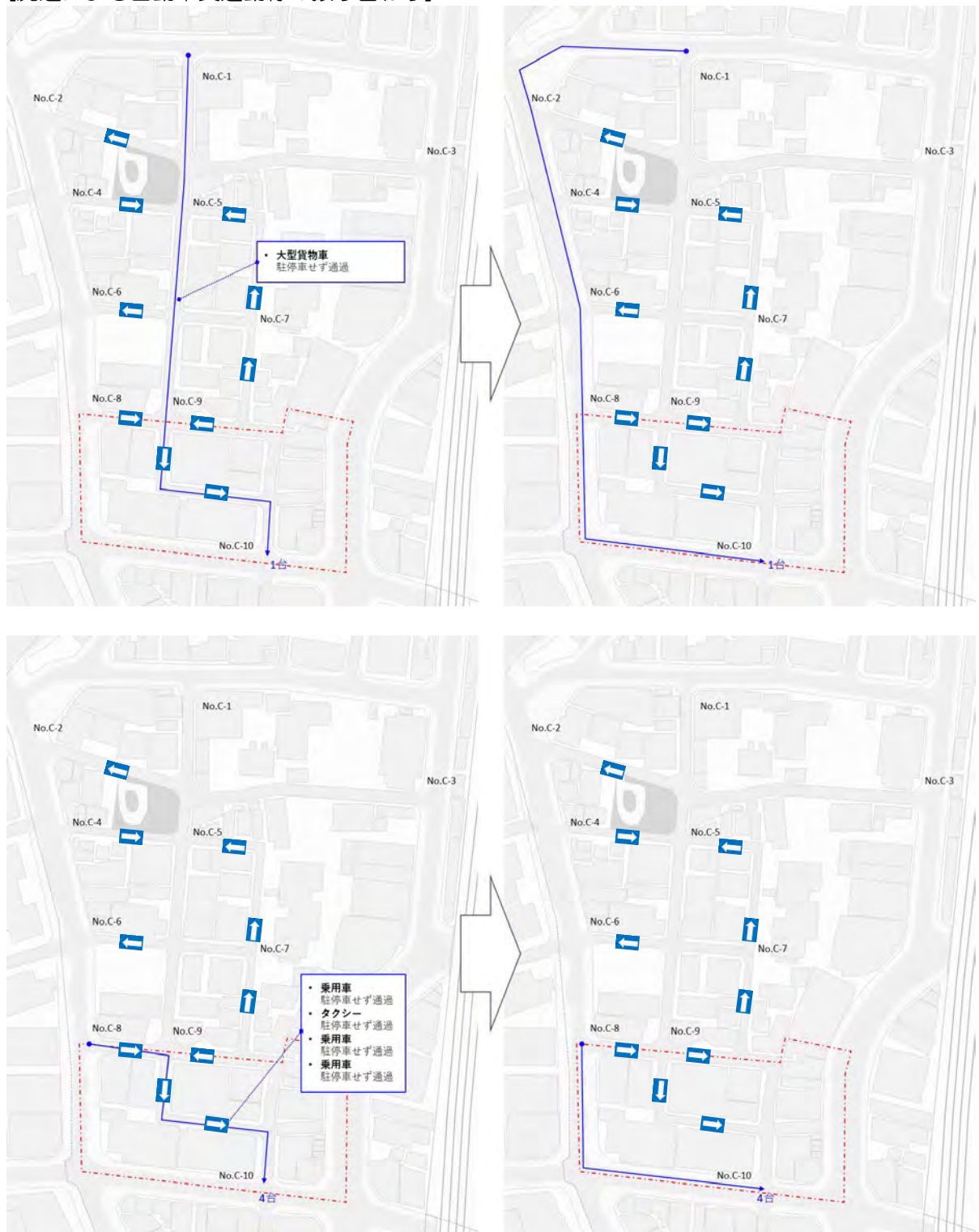
○廃道による影響

- ・ 廃道予定道路における自動車交通動線を整理し、廃道した場合にどのように振り替わるかを整理した。

[廃道による自動車交通動線の振り替わり]



[廃道による自動車交通動線の振り替わり]



(3) 計画建物供用時点の自動車交通量の評価

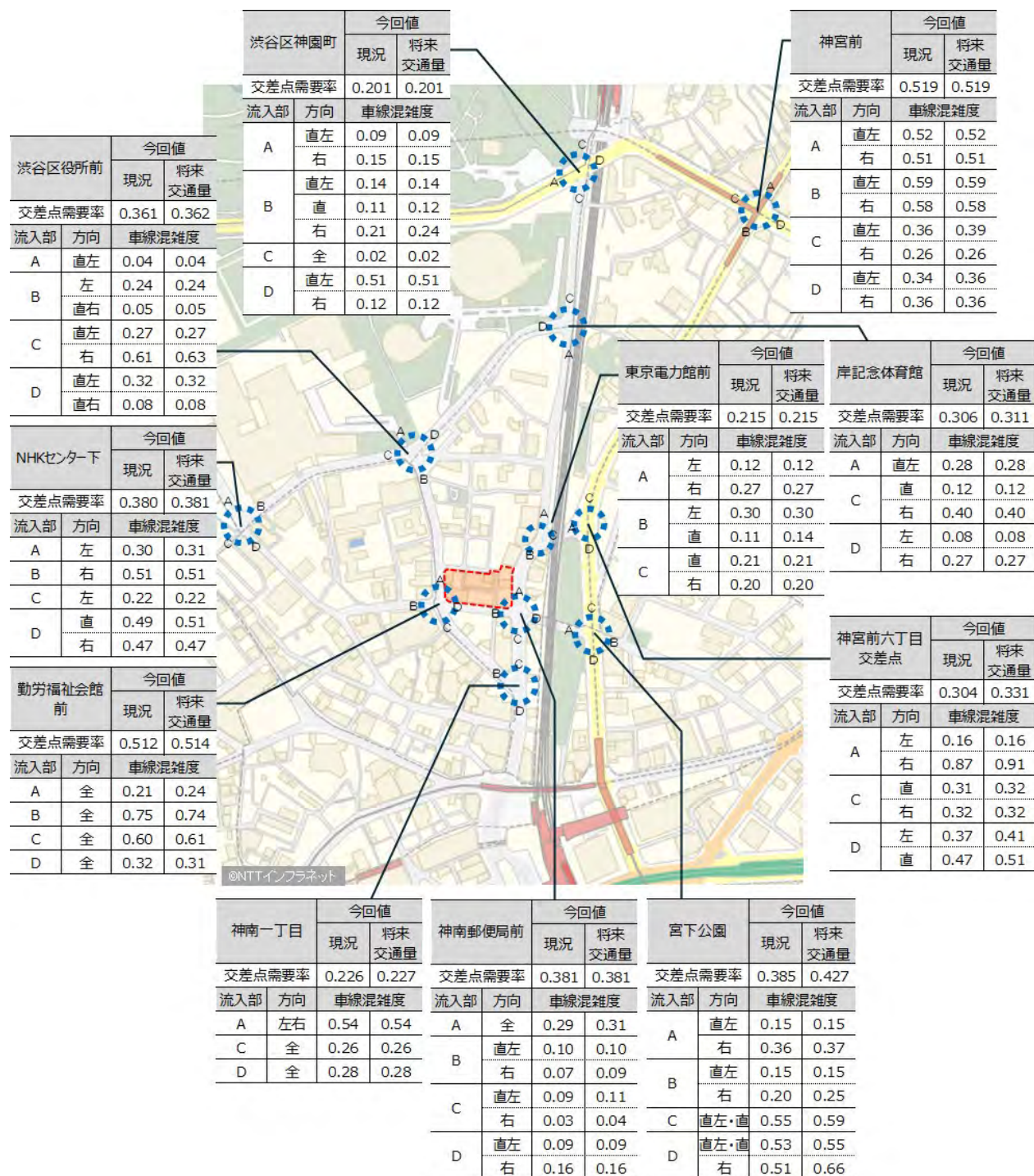
自動車交通量の評価は、将来交通量をもとに交差点需要率による評価を行った。
交通量が最大となる平日午後ピーク時で評価した。

①信号交差点における影響評価

開発後の周辺の信号交差点への影響検証結果は以下のとおり。

各評価地点の交差点需要率は交差点改良の目安となる限界需要率を下回っており、車線混雑度についても1.0を下回っており、交通処理上問題ないものと考えられる。

[周辺の信号交差点における影響評価]



（４）計画建物供用時点の歩行者交通量の評価

○歩行者交通量の評価方法

歩行者交通量の評価は、現況交通量に開発交通量を付加した将来のピーク時交通量と有効幅員から算出した歩行者流動係数により評価した。歩行者流動係数による水準は以下のとおり。

[歩行者サービス水準]

通路のサービス水準

サービス水準	歩行環境	流動係数 (人/分・m)
A	自由歩行	～27
B	やや制約	27～51
C	やや困難	51～71
D	困難	71～87
E	ほとんど不可能	87～100

階段のサービス水準

サービス水準	流動係数 (人/分・m)
A	～15
B	15～20
C	20～30
D	30～40
E	40～55
F	55～60

出典：大規模開発地区関連交通計画マニュアル（H26 国土交通省都市局）／歩行者の空間（ジョン・J・フルーイン）

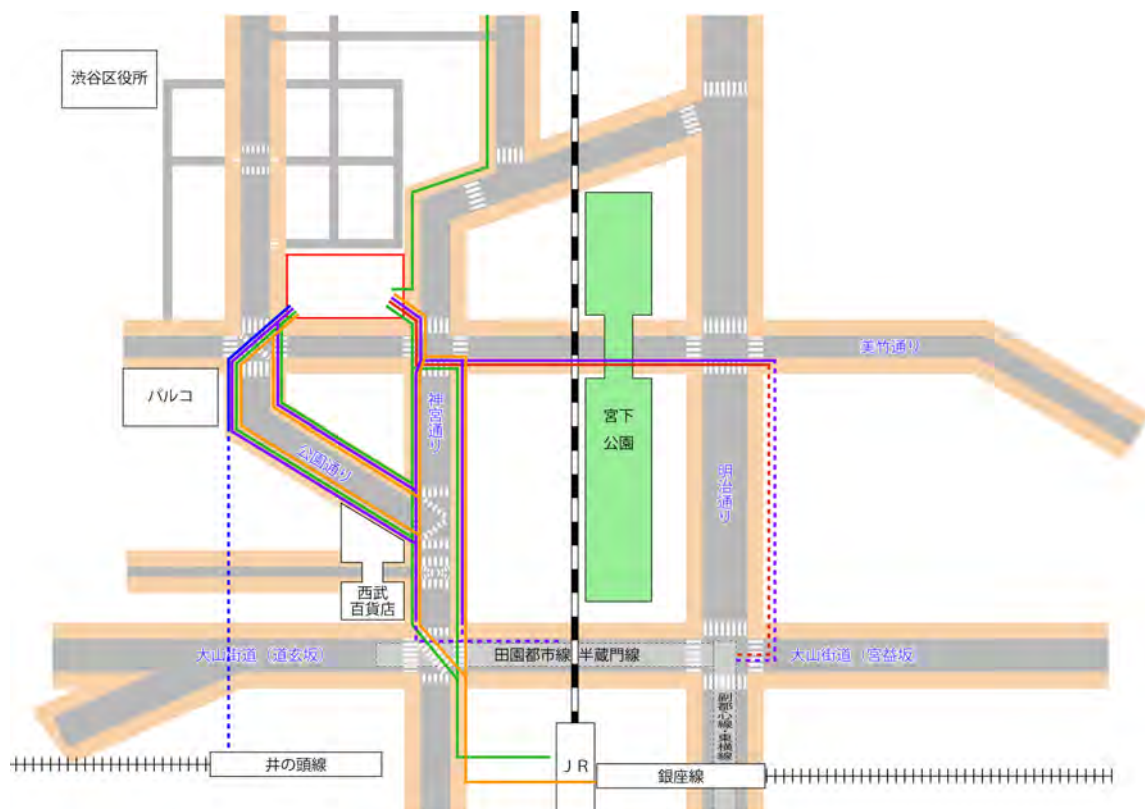
評価を行うピーク時としては、まち全体として開発交通量の増分が最大となる平日午後ピークを対象に検証を実施した。

○歩行者動線の設定

① 鉄道利用者の動線設定

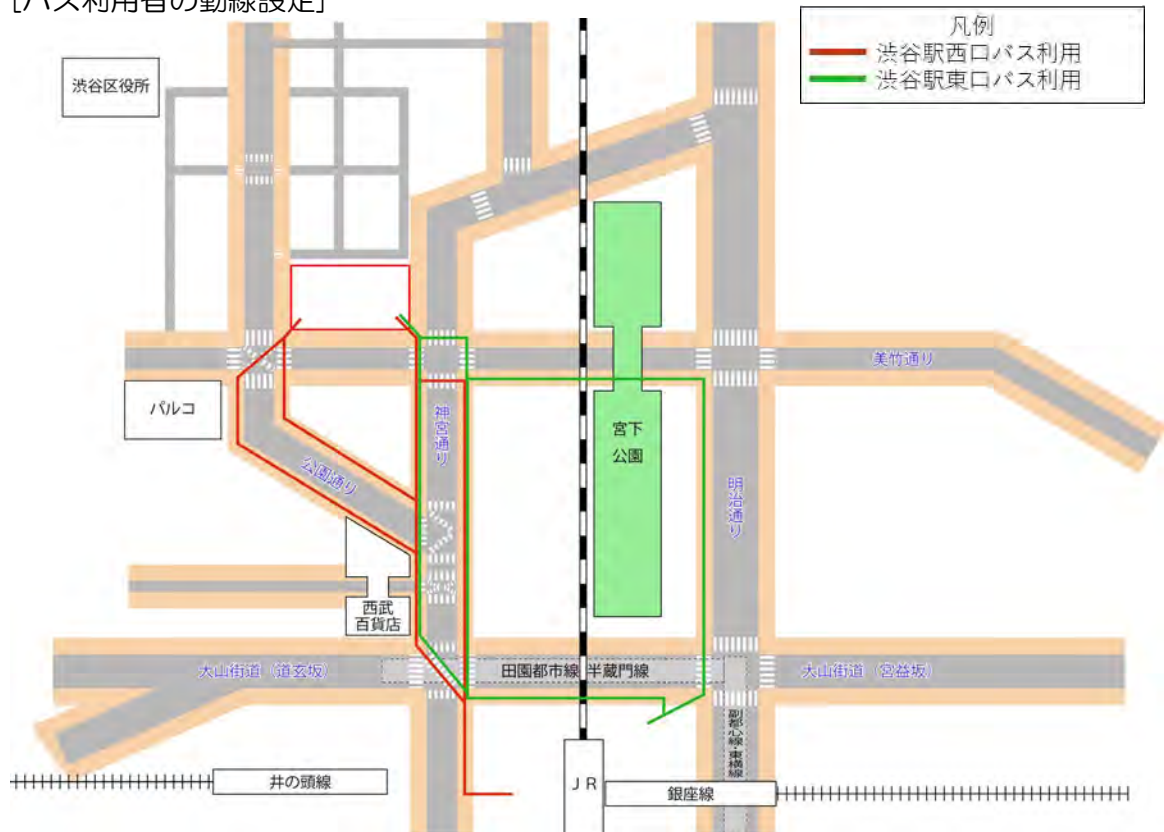
鉄道利用者は渋谷駅からの鉄道利用を前提として、動線の設定を行った。なお、JR 利用者については、原宿駅の利用も想定し、距離比で交通量を案分した。

[鉄道利用者の動線設定]



② バス利用者の動線設定

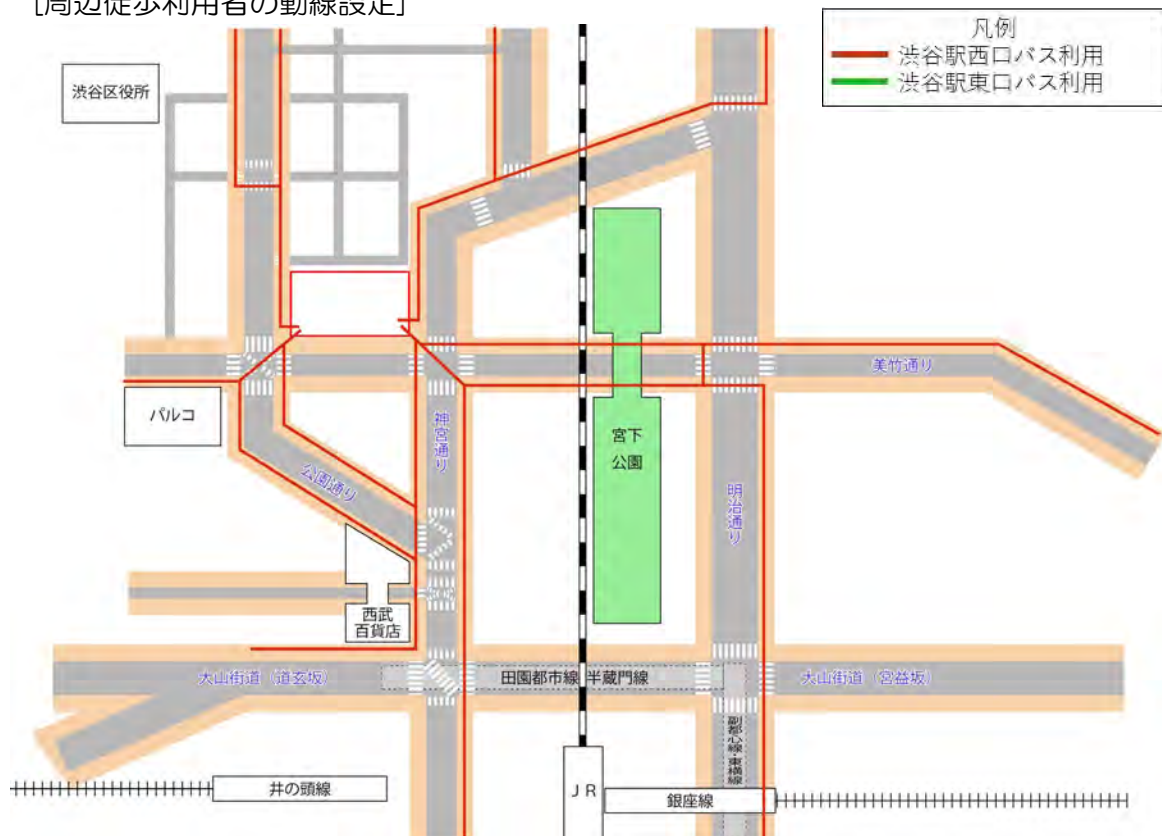
[バス利用者の動線設定]



③ 周辺徒歩利用者の動線設定

周辺からの徒歩利用者は、徒歩圏 1.5km とし、渋谷区、港区、目黒区の住民基本台帳から、居住者の割合で方面比率、及び歩行者動線を設定した。

[周辺徒歩利用者の動線設定]



○歩行者サービス水準の算定結果

＜現況＞ 断面1がサービス水準B、その他は全てサービス水準Aとなる。

＜将来＞ 断面1がサービス水準B、その他は全てサービス水準Aとなる。

※断面1については、周辺開発の影響が大きく、将来交通量に対する当地区の負荷は約1.59%（133人/時÷8,324人/時）の寄与率となり、当地区の影響は軽微であると言える。

[歩行者サービス水準の算定地点]



[歩行者サービス水準の算定結果]

断面	幅員 [m]	有効幅員 [m]	現況			将来基礎 交通量 (現況+ 周辺開発) [人/時]	当地区 による 増減 [人/時]	将来		
			現況 交通量 [人/時]	流動 係数 [人/分・m]	サービス 水準 —			交通量 [人/時]	流動 係数 [人/分・m]	サービス 水準 —
断面1	5.46	4.46	7,285	27.22	B	8,191	133	8,324	31.11	B
断面2	4.53	3.53	4,178	19.73	A	4,708	133	4,842	22.86	A
断面3	5.46	4.46	5,975	22.33	A	6,881	133	7,014	26.21	A
断面4	4.53	3.53	4,590	21.67	A	5,120	133	5,254	24.80	A
断面5	5.80	4.80	3,757	13.05	A	4,751	64	4,816	16.72	A
断面6	5.27	4.27	985	3.84	A	1,603	64	1,668	6.51	A
断面7	4.44	3.44	1,944	9.42	A	2,562	64	2,627	12.73	A
断面8	3.27	2.27	2,951	21.67	A	3,216	133	3,349	24.59	A
断面9	2.95	1.95	961	8.21	A	1,072	-15	1,056	9.03	A
断面10	2.92	1.92	1,541	13.37	A	1,541	173	1,714	14.88	A
断面11	4.48	3.48 (5.48)	1,908	9.14	A	2,526	-11	2,515	12.05 (7.65)	A
断面12	3.66	2.66	1,249	7.82	A	1,514	0	1,514	9.48	A
断面13	5.21	4.21	2,536	10.04	A	3,474	0	3,474	13.75	A
断面14	7.75	6.75	1,828	4.51	A	2,453	0	2,453	6.06	A
断面15	5.46	4.46	1,338	5.00	A	1,338	-33	1,304	4.87	A
断面16	3.80	2.80	805	4.79	A	1,159	-8	1,151	6.85	A
断面17	2.99	1.99 (3.99)	759	6.36	A	870	0	870	7.29 (3.63)	A

※断面11・17の()内の数値は地区内の歩行者空間を含んだ場合

Ⅳ－３ 供給処理計画

１．上水道

上水は、東京都水道局により敷設されている水道本管から引き込み、受水槽に一旦貯水した上で、揚水ポンプ＋高架水槽または加圧給水ポンプを用いて各所へ給水する計画とする。

２．下水道

建物内分流方式（汚水雑排水、空調ドレン水、厨房排水、雨水排水を、別系統で整備）とし、必要となる流出抑制及び除害処理をした上で、東京都下水道局により敷設されている公共下水道本管に放流する。下水道放流基準を超える汚水排水は一時貯留後、夜間放流を行い、公共下水道への昼間の排水負荷低減を図る。

また、水資源の有効利用を図るため、雨水処理設備にて処理した建物屋上の雨水をトイレ洗浄水や植栽灌水などに再利用する。

３．都市ガス

ガスは、敷地周辺に敷設される中圧ガス管から供給を受ける。低圧ガスが必要な箇所には、建物内（ガスガバナ室）で減圧して低圧ガスを供給する。

４．電気

電力会社から供給を受け、22kV の特別高圧電力を特高電気室に引き込む。また、中圧ガスを利用した CGS を導入し、ビルの災害対応力強化と環境負荷低減を図る。

５．雨水利用・雑排水利用

水資源の有効利用を図るため、水の有効利用促進要綱に基づき、雨水・雑排水をトイレ洗浄水・植栽灌水等に再利用する。雨水は、建物屋上降雨分を集水し、雨水処理設備にて処理する。また、雑排水は建物からの雑排水等を中水処理設備にて処理する。

６．雨水流出抑制

東京都豪雨対策基本方針及び渋谷区雨水流出抑制施設設置指導要綱に基づき、敷地内に雨水貯留槽等を設けるなどの対策を講じる。

７．建設副産物対策

「東京都建設リサイクルガイドライン（民間事業版）」に配慮した計画とし、建設副産物の発生抑制や再利用に努める。

一部、公共施設（道路表層整備など）については、「令和 7 年度東京都環境物品等調達方針（公共工事）」に準じた計画とし、環境に配慮した物品等を調達する。

以上の内容は、現時点での想定であり、詳細については関係機関との協議により決定する。

IV-4 周辺環境

1. 風環境

(1) 予測・評価方法調査概要

計画建物の建設に伴う風環境の変化については、風洞模型実験により検討を行い、以下の条件から予測・評価指標を行った。なお、風環境の予測・評価にあたっては、「東京都環境影響評価制度」に準拠した。

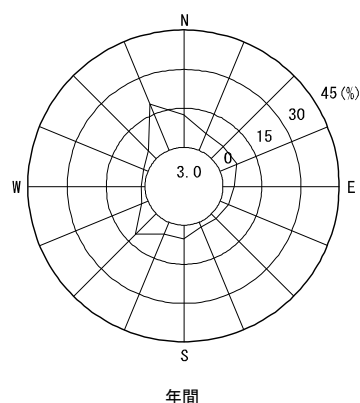
- ① 風洞、計画建物の大きさ、実験精度及び実験気流の特性を考慮し、計画地を中心とした 1/500 の縮尺で、半径約 500m の範囲を模型により再現し※、風洞実験を行った。
- ② 評価に必要となる「地表面粗度区分」は、日本建築学会編「建築物荷重指針・同解説」の区分に基づき、Ⅳとした。
- ③ 風洞実験は、計画建物の建設前及び建設後の2パターンで行った。
- ④ 基準風は、東京管区气象台（千代田区大手町：平成9年～平成18年）のデータに基づき設定した。

※風洞実験にあたっては建物竣工時を再現しており、渋谷二丁目西地区、宮益坂地区、道玄坂二丁目南地区、渋谷一丁目地区共同開発事業、公園通り西地区等の計画を反映

〔風洞実験の模型〕



〔東京管区气象台における風向出現頻度〕



〔平均風速 1m/s 以上の風向出現頻度〕
円内の数値は 1m/s 未満の頻度（％）を示す。

〔地表面粗度区分と周辺地域の地表面の状況〕

地表面粗度区分	周辺地域の地表面の状況
I	海上のようなほとんど障害物のない平坦地
II	田園地帯や草原のような、農作物程度の障害物がある平坦地、 樹木・低層建築物などが散在している平坦地
III	樹木・低層建築物が密集する地域、 あるいは中層建築物（4～9 階）が散在している地域
IV	中高層建築物（4～9 階）が主となる市街地
V	高層建築物（10 階以上）が密集する地域

（２）風環境の評価指標

風環境の評価は、下表に示す風工学研究所提案の指標を用いた。

[風環境の評価指数]

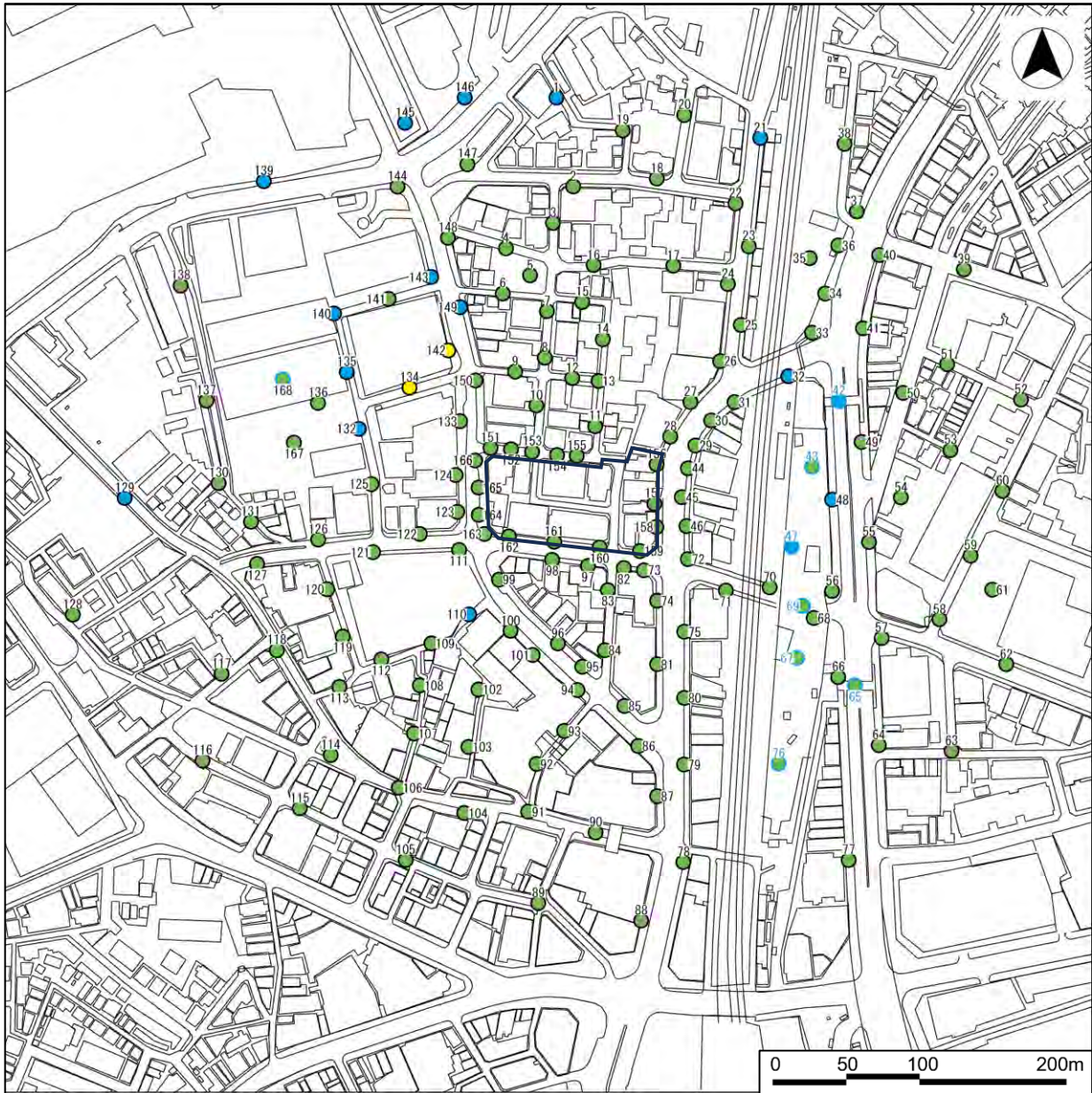
領域区分		年平均風速相当 (累積頻度 55%の風速)	日最大平均風速の 年平均相当 (累積頻度 95%の風速)	記号
領域 A	住宅地相当	≦1.2m/s	≦2.9m/s	
領域 B	低中層市街地相当	≦1.8m/s	≦4.3m/s	
領域 C	中高層市街地相当	≦2.3m/s	≦5.6m/s	
領域 D	強風地域相当	>2.3m/s	>5.6m/s	

(3) 評価結果

①計画建物建設前

建設前の風環境評価は、領域A（150 地点）の地点が大部分を占めており、領域B（16 地点）及び領域C（2 地点）の地点も存在している。なお、領域Dの地点は存在しない。

〔風環境評価図【建設前】〕



〔凡例〕

: 当地区

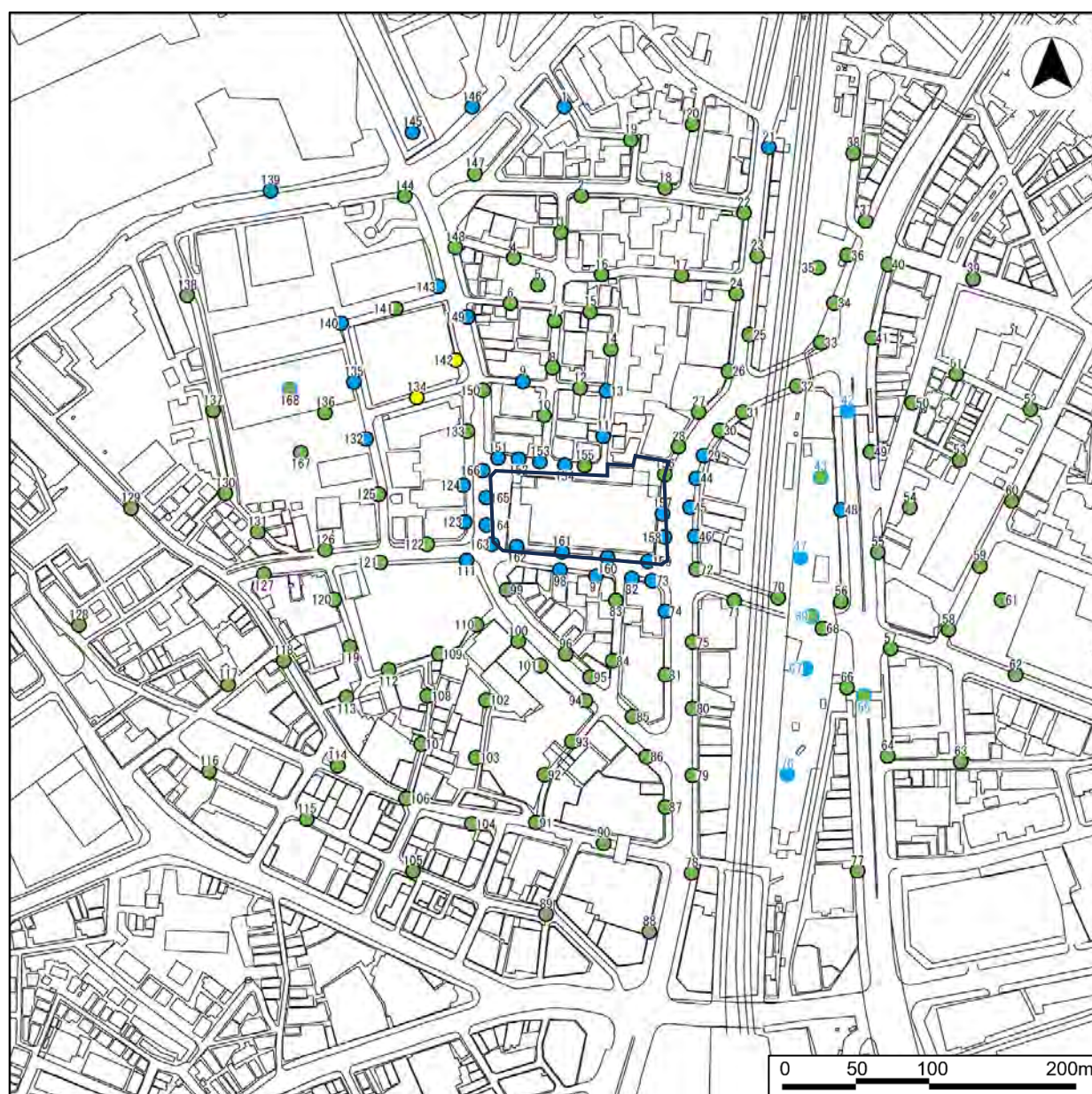
図中の番号は測定点番号を示す。
青○は、地上以外の地点を示す。

領域区分		記号	地点数
領域A	住宅地相当	●	150
領域B	低中層市街地相当	●	16
領域C	中高層市街地相当	●	2
領域D	強風地域相当	●	0

②計画建物建設後(対策後)

建設後の風環境評価は、防風対策を行うことにより、大部分の地点で領域A（122 地点）または領域B（44 地点）となった。一部の地点では風環境の領域が上がるが、変化後の風環境は、建設前から領域Cであった地点以外に、全ての地点で領域Bであった。なお、領域Dの地点は存在しない。計画地周辺は、業務・商業の建物用途が混在した地域であることから、建設後の風環境は計画地周辺の土地利用の状況に対応した風環境であると考える。今後、計画建物の詳細な設計を行う中で、建物形状や外装、樹木の配置等、より良い風環境の確保に向けた防風対策の検討を進める。

〔風環境評価図 【建設後（対策後）】〕



〔凡例〕

□ : 当地区

図中の番号は測定点番号を示す。
青○は、地上以外の地点を示す。

領域区分		記号	地点数
領域A	住宅地相当	●	122
領域B	低中層市街地相当	●	44
領域C	中高層市街地相当	●	2
領域D	強風地域相当	●	0

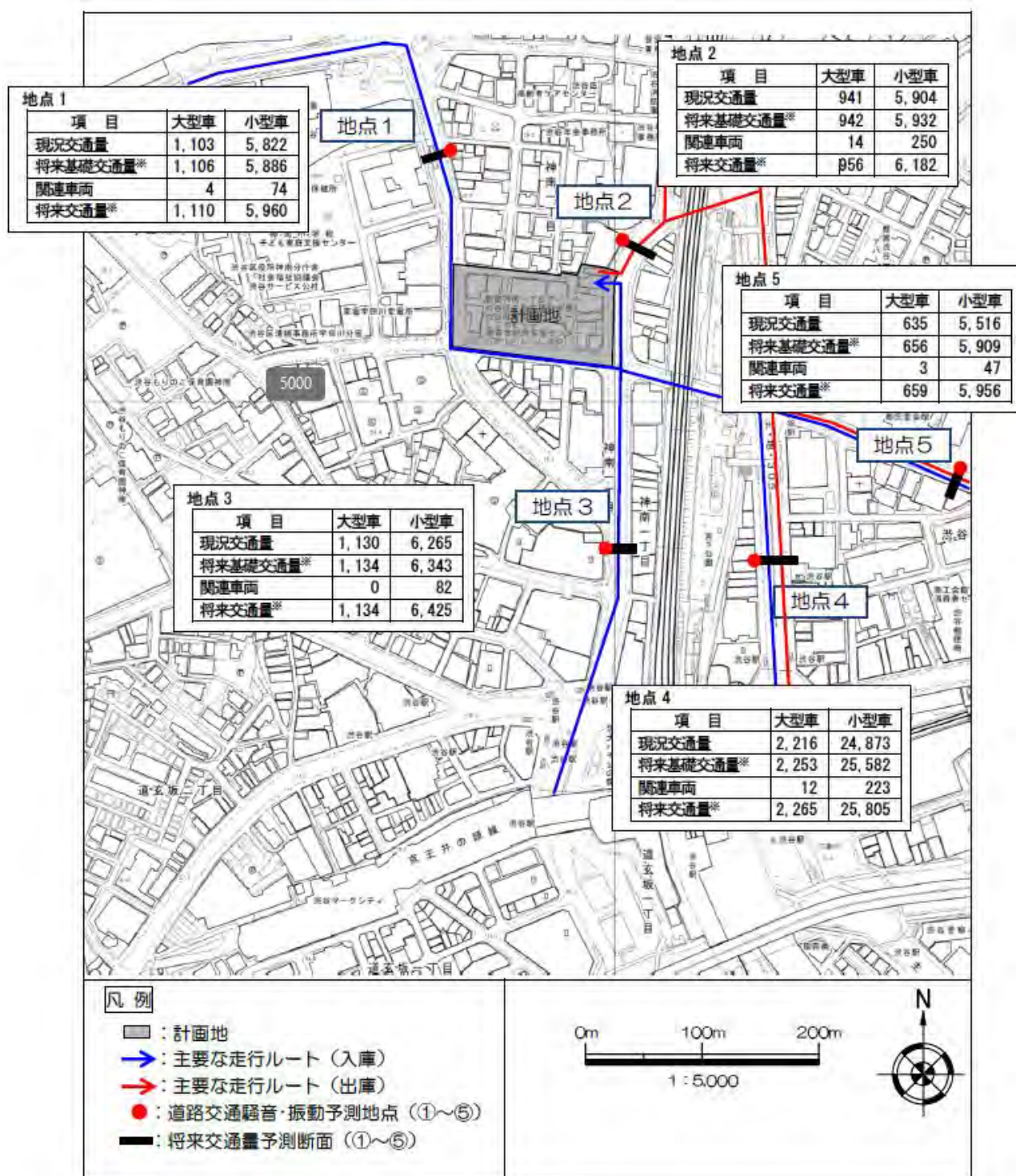
2. 騒音・振動

(1) 予測条件

本事業の工事の完了後の道路交通騒音・振動の予測地点は、本事業の関連車両の主な走行ルートを考慮して、次ページに示す地点とした。

各地点における将来基礎交通量は、現地調査による現況交通量に、周辺開発による関連車両を加えるなどして推計した。将来交通量は、この将来基礎交通量に、本事業の関連車両（本事業の実施により増加する自動車発生集中交通量）を加えて推計した。

[主な走行ルート及び予想される発生集中交通量]



(2) 予測結果

① 騒音

関連車両の走行に伴う道路交通騒音の予測結果は、下表に示すとおりである。

本事業の工事の完了後の等価騒音レベル（LAeq）は、昼間が 63～69dB、夜間が 58～66dB である。「環境基本法」に基づく「騒音に係る環境基準」と比較すると、No.4 地点の夜間において環境基準を上回る。本計画による負荷は、将来基礎交通量に対し最大で 1dB である。なお、「騒音規制法」に基づく「自動車騒音に係る要請限度」と比較すると、すべての地点において要請限度を下回る。

[関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベルの予測結果]

地点	時間区分	等価騒音レベル（LAeq）										基準値	
		現 況			将来基礎交通量 による騒音レベル			将来交通量 による騒音レベル				環境 基準	要 請 限度
		環境 基準	要請 限度		環境 基準	要請 限度		環境 基準	要請 限度	本事業に よる増加分			
1	昼間	63	○	○	63(63.2)	○	○	63(63.2)	○	○	1未満(0.0)	65	75
	夜間	59	○	○	59(59.2)	○	○	59(59.3)	○	○	1(0.1)	60	70
2	昼間	64	○	○	64(64.3)	○	○	65(64.5)	○	○	1(0.2)	70	75
	夜間	58	○	○	58(58.3)	○	○	58(58.3)	○	○	1未満(0.0)	65	70
3	昼間	69	○	○	69(68.9)	○	○	69(68.9)	○	○	1未満(0.0)	70	75
	夜間	64	○	○	64(64.1)	○	○	64(64.1)	○	○	1未満(0.0)	65	70
4	昼間	67	○	○	67(66.7)	○	○	67(66.7)	○	○	1未満(0.0)	70	75
	夜間	66	×	○	66(65.5)	×	○	66(65.5)	×	○	1未満(0.0)	65	70
5	昼間	64	○	○	64(64.2)	○	○	64(64.2)	○	○	1未満(0.0)	65	75
	夜間	60	○	○	60(59.9)	○	○	60(59.9)	○	○	1未満(0.0)	60	70

注 1) 環境基準：「環境基本法」（平成 5 年 11 月 法律第 91 号）に基づく「騒音に係る環境基準」

注 2) 要請限度：「騒音規制法」（昭和 46 年 6 月 法律第 98 号）に基づく「自動車騒音に係る要請限度」

注 3) 環境基準及び要請限度による時間区分：昼間（6：00～22：00）、夜間（22：00～6：00）

注 4) 予測値は、「騒音に係る環境基準の評価マニュアル」（平成 27 年 環境庁）に基づき整数表記したものである。

② 振動

関連車両の走行に伴う道路交通振動の予測結果は、下表に示すとおりである。

本事業の工事の完了後の振動レベル（L10）は、平日の昼間：35dB～46dB、夜間：27dB～40dBである。「環境確保条例」に基づく「日常生活等に適用する規制基準」及び「振動規制法」に基づく「道路交通振動に係る要請限度」と比較すると、全ての地点で規制基準及び要請限度を下回る。

[関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベルの予測結果]

地点	時間区分	振動レベル（L10）										基準値	
		現 況			将来基礎交通量 による振動レベル			将来交通量 による振動レベル				規制 基準	要請 限度
		環境 基準	要請 限度		環境 基準	要請 限度		環境 基準	要請 限度	本事業に よる増加分			
1	昼間	46	○	○	46(46.2)	○	○	46(46.2)	○	○	1未満(0.0)	65	70
	夜間	39	○	○	39(38.5)	○	○	39(38.5)	○	○	1未満(0.0)	60	65
2	昼間	36	○	○	36(36.4)	○	○	37(36.5)	○	○	1(0.1)	65	70
	夜間	31	○	○	31(30.7)	○	○	31(30.8)	○	○	1(0.1)	60	65
3	昼間	35	○	○	35(34.6)	○	○	35(34.7)	○	○	1(0.1)	65	70
	夜間	27	○	○	27(27.2)	○	○	27(27.2)	○	○	1未満(0.0)	60	65
4	昼間	37	○	○	37(36.7)	○	○	37(36.8)	○	○	1(0.1)	65	70
	夜間	31	○	○	32(31.6)	○	○	32(31.6)	○	○	1未満(0.0)	60	65
5	昼間	45	○	○	45(45.3)	○	○	45(45.3)	○	○	1未満(0.0)	60	65
	夜間	40	○	○	40(40.1)	○	○	40(40.2)	○	○	1(0.1)	55	60

注 1) 規制基準：「環境確保条例」（平成 12 年 12 月 東京都条例第 215 号）に基づく「日常生活等に適用する。

規制基準」（環境確保条例 別表第 13）を指す。

注 2) 要請限度：「振動規制法」（昭和 51 年 6 月 法律第 64 号）に基づく「道路交通振動に係る要請限度」

注 3) 規制基準及び要請限度による時間区分

地点 1～4 は、昼間（8：00～20：00）、夜間（20：00～8：00）

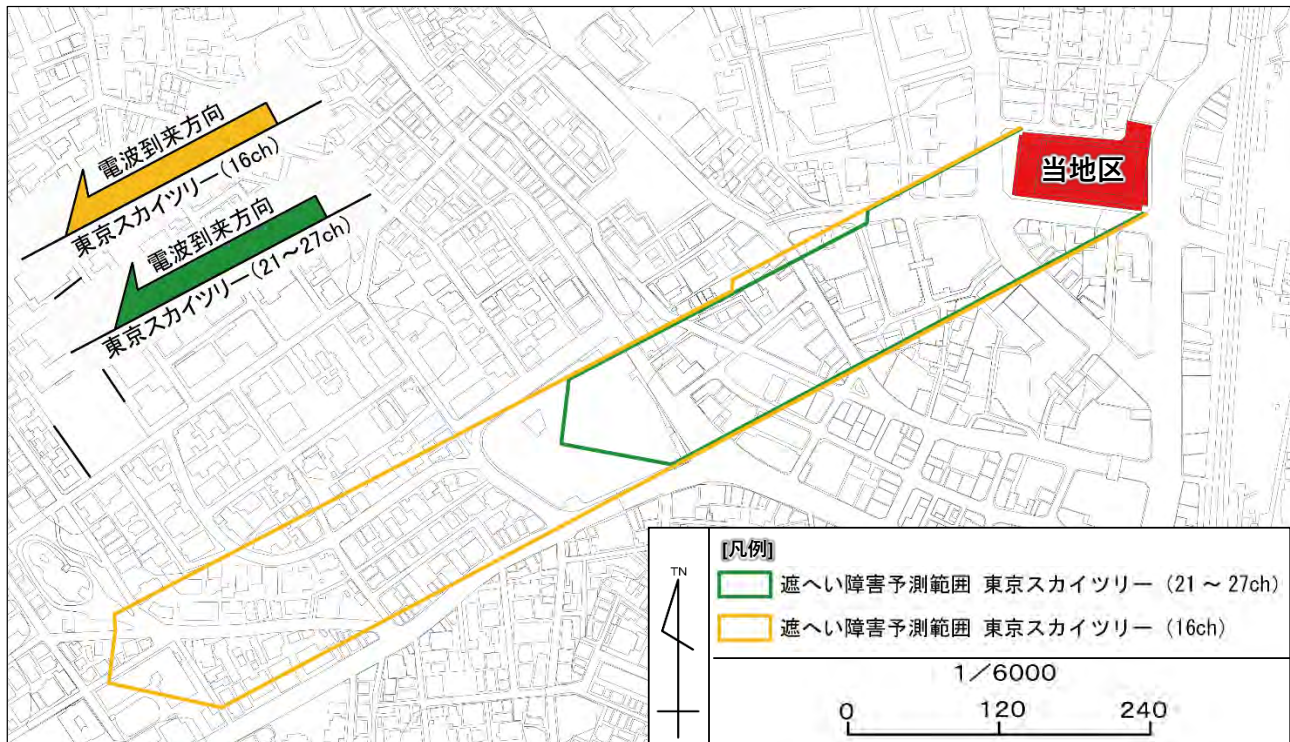
地点 5 は、昼間（8：00～19：00）、夜間（19：00～8：00）

3. 電波障害

(1) 地上デジタル放送（遮へい障害・反射障害）

計画建物による東京スカイツリーからの地上デジタル放送への遮蔽障害の影響範囲を下図に示す。また、デジタル放送の伝送方式が持つ特性などから、反射障害は予測されない。計画建物に起因して電波障害が発生した場合には、適切な障害対策を講じるものとする。

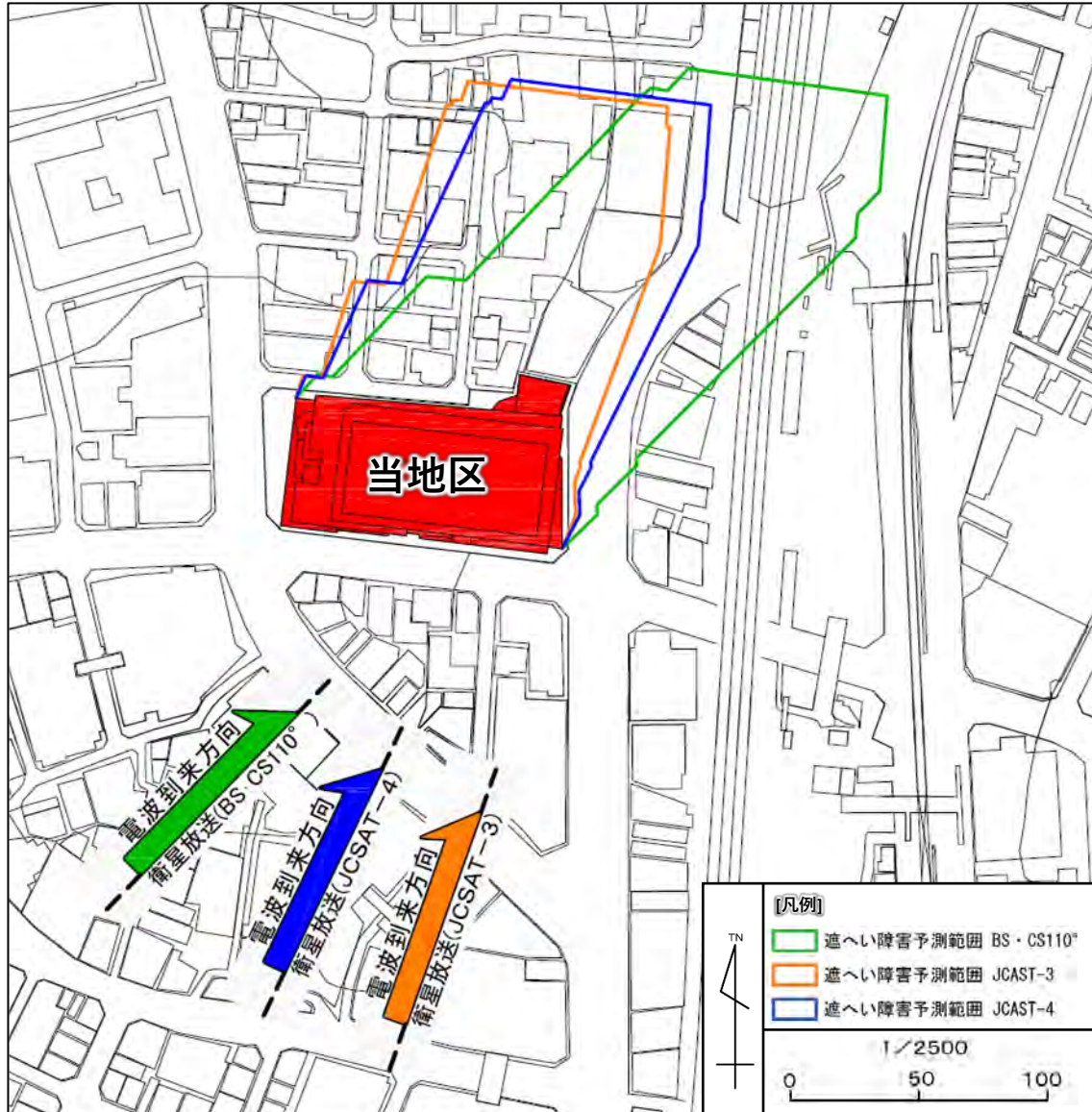
[テレビ電波（東京スカイツリーからの地上デジタル放送）の遮蔽障害範囲の予測]



(2) 衛星放送 (BS 放送及び CS 放送)

計画建物による衛星放送への遮蔽障害の影響範囲を下図に示す。障害予測範囲内に存在する建物のテレビ視聴方法 (アンテナ受信、共同受信、CATV 等) により障害発生状況は異なるため、計画建物に起因して新たな障害が発生した場合には、適切な障害対策を講じるものとする。

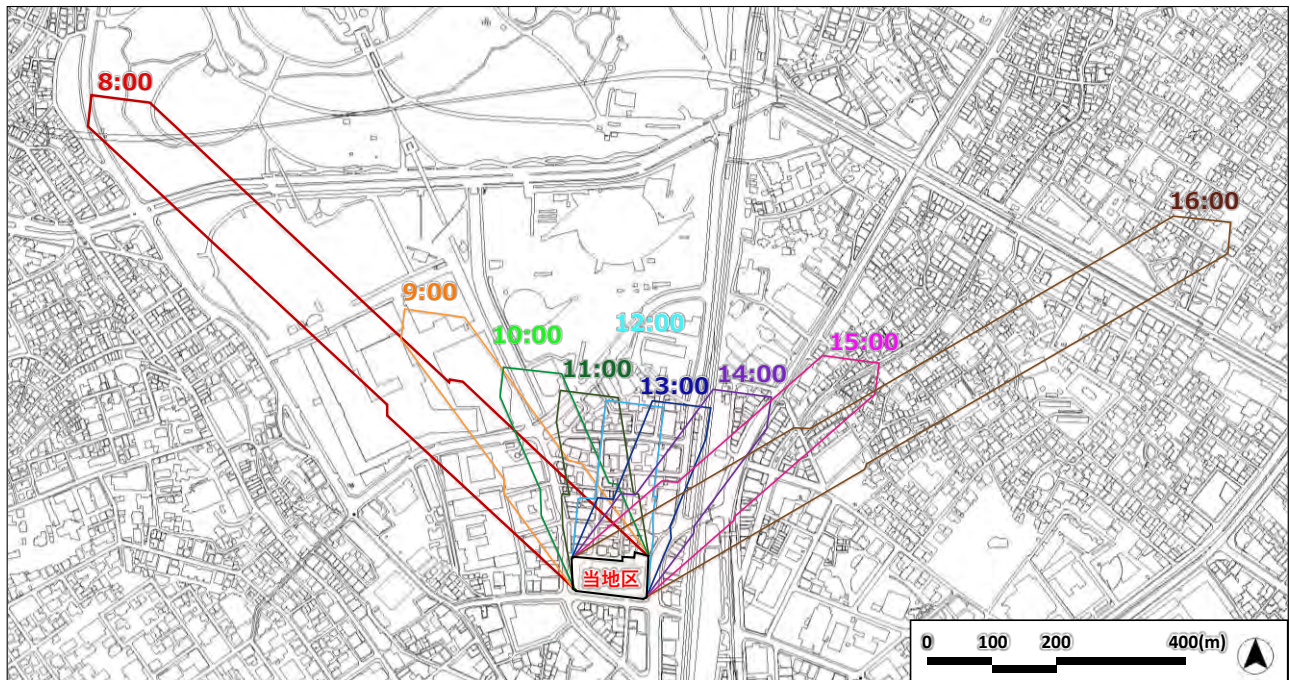
[テレビ電波 (衛星放送) の受信障害範囲の予測]



4. 日影

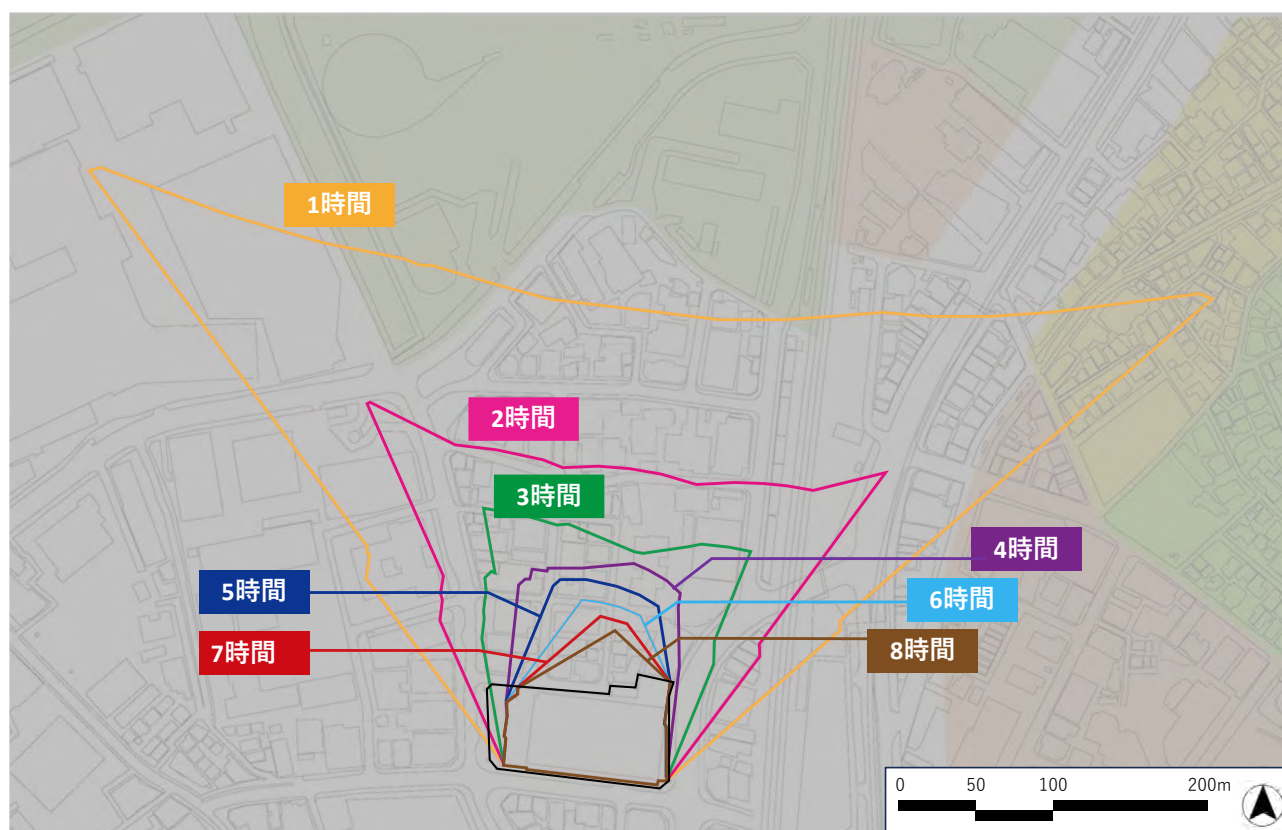
冬至日における平均地盤面（T.P.+17.5m＝呼称1階レベル）から高さ+4m（T.P.+21.5m）の時刻別日影図と等時間日影図を示す。計画建物は、日影が1時間以上生じる範囲は、日影規制のない地域内に収まっており、日影規制区域における計画建物による日影は、規制値（平均地盤面から+4mの地点で5時間または3時間）を満足する。

[時刻別日影図（冬至日：平均地盤面+4m）]



[凡例]	
	当地区
	8:00の日影線
	9:00の日影線
	10:00の日影線
	11:00の日影線
	12:00の日影線
	13:00の日影線
	14:00の日影線
	15:00の日影線
	16:00の日影線

[等時間日影図（冬至日：平均地盤面+4m）]



[凡例]

当地区	規制される日影時間		
種類	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)		測定水平面 (平均地盤面からの高さ)
	5mを超え 10m以下の範囲	10mを超える範囲	
	3時間以上	2時間以上	4m
	4時間以上	2.5時間以上	
	5時間以上	3時間以上	

5. 景観について

（１）神南一丁目地区における景観形成の考え方

□神南一丁目地区の特性

- ・ 渋谷駅周辺地域の開発を契機に立体的な緑の創出・機能拡充が図られている環状路線の一角に位置
- ・ 公共・文化施設等の集積が進められ、文化・流行を先導するエリアとして成熟してきた歴史
- ・ 渋谷駅と代々木公園周辺、原宿・表参道周辺の結節点に位置し、多様な属性の人々が入り混じる場所

【渋谷区景観計画】

◆渋谷区の景観形成の基本目標

- ・ 「多様な界わいが共存する都市の保全・再生・創造」

◆景観特性に応じた景観形成の方針

（１）地形の特性を活かした景観形成

- ・ 坂や、旧河道の緩やかに曲がる地形を活かした景観を形成します。

（２）緑、河川等の自然の特性を活かした景観形成

- ・ 大規模緑地を拠点とし、水辺の再生や緑化などにより、ゆとりと潤いのネットワークを形成します。

（３）歴史・文化の特性を活かした景観形成

- ・ 江戸時代から継承される街割りや、文化財など、歴史的資産を活かした景観を形成します。

（４）都市における賑わい・交流空間の特性を活かした景観形成

- ・ 商業・業務中心地、回遊性のある住商共存地や、広域幹線道路において、渋谷区を象徴する景観を形成します。

□神南一丁目地区における空間整備の方針

方針①：文化が溢れ出る広場

- ・ あらゆる人々の舞台となり、人流のエネルギーを界限性に変換する広場空間の整備

方針②：立体ストリート

- ・ 回遊性を高め、賑わいをつなげる、坂を活かした立体的な歩行者空間の整備

方針③：神南スケール

- ・ 個性的な街並みをつなぐファサード、交流と誘発を生む多用途の混在の整備

方針④：緑と人が駆け上がる

- ・ 周辺のみどりと賑わいを受け止め、地上から上層に立体的に駆け上がる構成

■神南一丁目地区における景観形成の方針

遠景：渋谷駅周辺地域としての個性とまとまりをあわせもつ都市景観の形成

中景：起伏のある地形を活かし、通りの魅力を高める沿道景観の形成

近景：地区周辺の界限性を活かしたヒューマンスケールな賑わい景観の形成

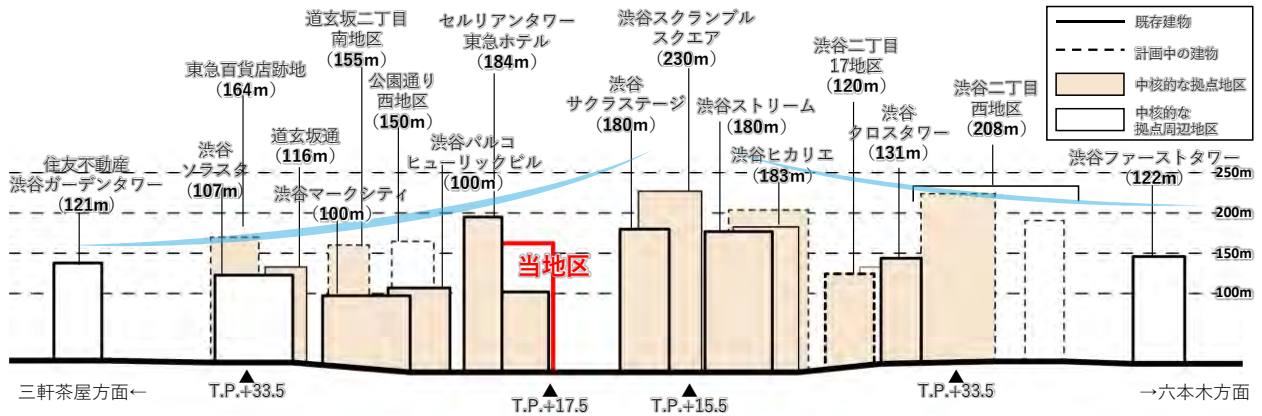
夜景：渋谷エリアの特徴を活かした、夜間景観の形成

(2) 本計画における景観形成の方針

① 遠景：渋谷駅周辺地域としての個性とまとまりをあわせもつ都市景観の形成

- ・ 明治神宮や代々木公園の緑を渋谷駅側につなぐ、象徴性を持った高層部デザイン
- ・ 渋谷駅周辺地域としてのまとまりあるスカイラインの形成と圧迫感を軽減するボリューム・外装

[群としての象徴性を備えたスカイラインの形成]



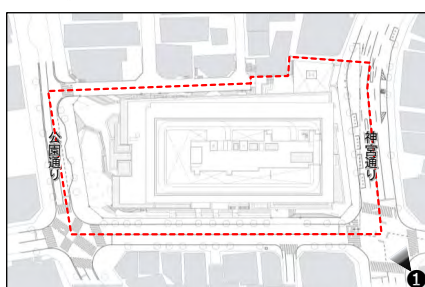
※各建築物の都市計画図書やHP等で公表されている情報を参照し作成

[①鳥瞰パース（渋谷駅東口方面から計画地を望む）]



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

○キープラン



【凡例】
 計画地の都市再生特別地区の区域

②中景：起伏のある地形を活かし、通りの魅力を高める沿道景観の形成

- ・ 近隣先行開発の高さをつなぎ、立体的にみどりや賑わいが連続する街並みの形成（特別区道第 970 号路線）
- ・ 駅からの大きな人流を受け入れ、代々木公園側の小さなスケールにつなぐ景観形成（特別区道第 972 号路線（公園通り））
- ・ 渋谷駅からの活気をつなげる、賑わいある街並みの形成（特別区道第 1045 号路線（神宮通り））

〔②外観パース（渋谷パルコ屋上から計画地を見る）〕



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

〔③外観パース（南西部交差点から計画地を見る）〕



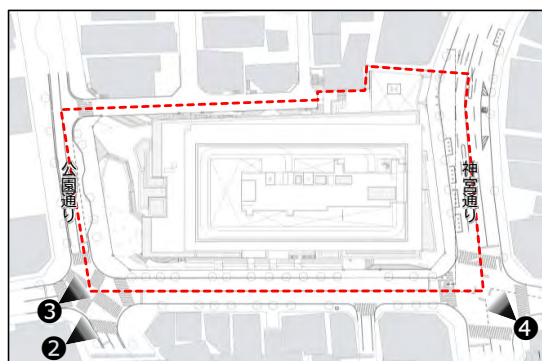
※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

〔④外観パース（南東部交差点から計画地を見る）〕



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

○キープラン



〔凡例〕
 [Red dashed line] 計画地の都市再生特別地区の区域

③近景：地区周辺の界限性を活かしたヒューマンスケールな賑わい景観の形成

- ・ 高低差を解消し、賑わいを連続させる立体的な歩行者空間の形成
- ・ 人々の活動や回遊の基点となる、まちに開かれた広場空間の整備
- ・ 神南の界限性ある都市空間と調和した、一体的な賑わいを生む街並みの形成

〔⑤近景パース（神宮通り側から東西方向の貫通通路を見る）〕



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

〔⑥近景パース（公園通り沿道に面する広場空間）〕



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

④夜景：渋谷エリアの特徴を活かした夜間景観の形成

- ・ 緑と人々の営みを照らし、駅側に賑わいを表出する夜間景観の形成

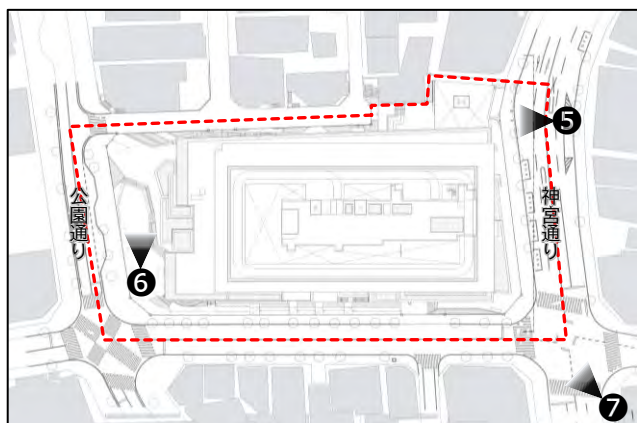
中・低層部は、建物内部の緑と人の活動を浮かび上がらせ、渋谷パルコや MIYASHITA PARK の賑わいをつなぐ照明計画とし、高層部は、タワートップのホテル共用部を照らし、夜間景観においても駅中心地区を頂点とした渋谷の群景の形成に寄与する。

[⑦夜間景観パース（南東部交差点側から計画建物を望む）]



※素材や色彩などの詳細なデザインについては、関係機関と協議の上、継続的に検討を行います。

○キープラン



[凡例]

計画地の都市再生特別地区の区域

6. その他

本計画地は、非公共ヘリポートおよび場外離着陸場の進入区域に指定されていない。

Ⅳ－５ 地区計画との整合

項目	地区整備計画	計画内容	適否
i) 地区施設の配置及び規模	- 歩行者専用通路１号（幅員 6m、延長約 40m） - 歩行者専用通路２号（幅員 4m、延長約 35m） - 歩行者専用通路３号（幅員 2.5m、延長約 70m） - 貫通道路１号（幅員 4～10m、延長約 35m） - 広場 1 号（約 140 ㎡） - 広場 2 号（約 950 ㎡） - 歩行状空地 1 号（幅員 2m、延長約 65m） - 歩行状空地 2 号（幅員 2m、延長約 75m）	本計画にあわせて新たに整備する。	OK
ii) 建築物等の用途の制限	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 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 （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 （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 （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	左記に掲げる建築物は建築しない。	OK

	主たる用途を「商業」、「文化・交流」、「産業支援」及び「生活支援」施設以外の用途に供するもの。 2 次に掲げる建築物にあっては、1の(4)の規定は適用しない。 (1) 区長が、公益上必要な建築物として認めるもの (2) 建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等		
iii) 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以上が計面図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	都市再生特別地区の区域内の建築物に該当するため、1から4までの規定の適用対象外となる。	OK

	(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 <table><tr><th>敷地面積</th><th>割増容積率（上段）及び 取組事項（下段）</th></tr><tr><td>1,000㎡以上2,000㎡未満</td><td>10分の10 （1）及び（2）</td></tr><tr><td>2,000㎡以上</td><td>10分の15 （1）及び（2）</td></tr></table> 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み建築物の容積率 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ことがで きる。また、壁面の位置の制限が定められた1,00 0㎡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み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	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）	
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）							

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

		かの事項に組み込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 (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 <table><tr><th>敷地面積</th><th>4の割増容積率の上限(上段)及び取組事項(下段)</th></tr><tr><td>500㎡以上2,000㎡未満</td><td>上限10分の5 (1)(2)(3)(4)から選択</td></tr><tr><td>2,000㎡以上3,000㎡未満</td><td>上限10分の5 (1)(2)(3)(4)(5)(6)から選択</td></tr><tr><td>3,000㎡以上</td><td>上限10分の10 (1)(2)(3)(4)(5)(6)から選択</td></tr></table> 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っては、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	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	
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									

	(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		
iv) 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。	左記に適合している。 （容積率の最高限度の2又は3は適用しない）	OK
v) 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っては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。	左記に適合している。	OK
vi) 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。	敷地面積 約7,145㎡ 左記に適合している。	OK
vii) 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。	建築面積 約5,650㎡ 左記に適合している。 （容積率の最高限度の2又は3は適用しない）	OK

viii) 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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は以下に示す数値以上を確保する。 • 1号壁面（※特別区道第968号路線、特別区道第970号路線、神宮通り沿い、公園通り沿い） ：敷地境界線から 2m	OK
ix) 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。	通行の妨げとなるような工作物は設置しない。	OK
x) 建築物の高さの最高限度	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っては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	都市再生特別地区を活用した建築物のため、1項の規定の適用対象外となる。	OK

	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		
xi) 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、刺激的な原色や蛍光色等避け、地区全体の景観的調和に配慮したものとす。 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。 3 屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。 (1) 色彩については、刺激的な原色や蛍光色等避け、景観及び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。 (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。	左記内容を満足する形態又は色彩その他の意匠とする。	OK

xii) 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。	左記内容を満足する土地利用とする。	OK
------------------	---	-------------------	----

(参考) 神南一丁目地区地区計画(素案)の内容

神南一丁目地区地区計画として、以下の内容が想定される。

〔参考〕 東京都市計画地区計画の変更

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	神南一丁目北地区地区計画
位	渋谷区神南一丁目及び神南二丁目各地内
面	約 7.5ha
	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ー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のできる落ち着きを備えた地区となっている。 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」、「サステイナビリティ」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がよ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なかの多様性では、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界限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融合エリア」に位置づけられおり、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。 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

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	は、誰もがめぐる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。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、いつでも訪れたくな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 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る歩いて楽しいウォーカ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
	土地利用の方針	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。 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、当地区の個性・魅力を高める用途を積極的に誘導する。 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。 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。 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。 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、誰もがめぐる歩いて楽しいウォーカ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。 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。
	建築物等の整備の方針	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 その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	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。	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。
---------------------------	--	--	---

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	6 m	約 4 0 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 3 5 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 7 0 m	—	新設（3 階、広場 2 号と同レベルで接続）
	貫通通路 1 号	4 ～ 1 0 m	約 3 5 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 9 6 8 号と同レベルで接続、昇降機能を含む。）
	広場 1 号	—	—	約 1 4 0 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 1 0 4 5 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 9 5 0 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 9 6 8 号、区道 9 7 0 号及び区道 9 7 2 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 6 5 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 7 5 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）
	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 2 3 年法律第 1 2 2 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 （2）建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 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 （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 （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。				
	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。 （1）区長が、公益上必要な建築物として認めるもの （2）建築物の玄関、階段、駐車場の出入口等				
地区施設の配置及び規模					
建築物等に関する事項		建築物等の用途の制限※			

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み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み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ことができる。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み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

建築物の
容積率の
最高限度
※

建築物等に関する事項

地区整備計画

- 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

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高限度※

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

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以上加えた場合を除いた数値）

10分の5を上限に整備面積を敷地面積で除した数値

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5を上限に整備面積を敷地面積で除した数値

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

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、ウォーカー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、整備する建築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

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っては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては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っては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

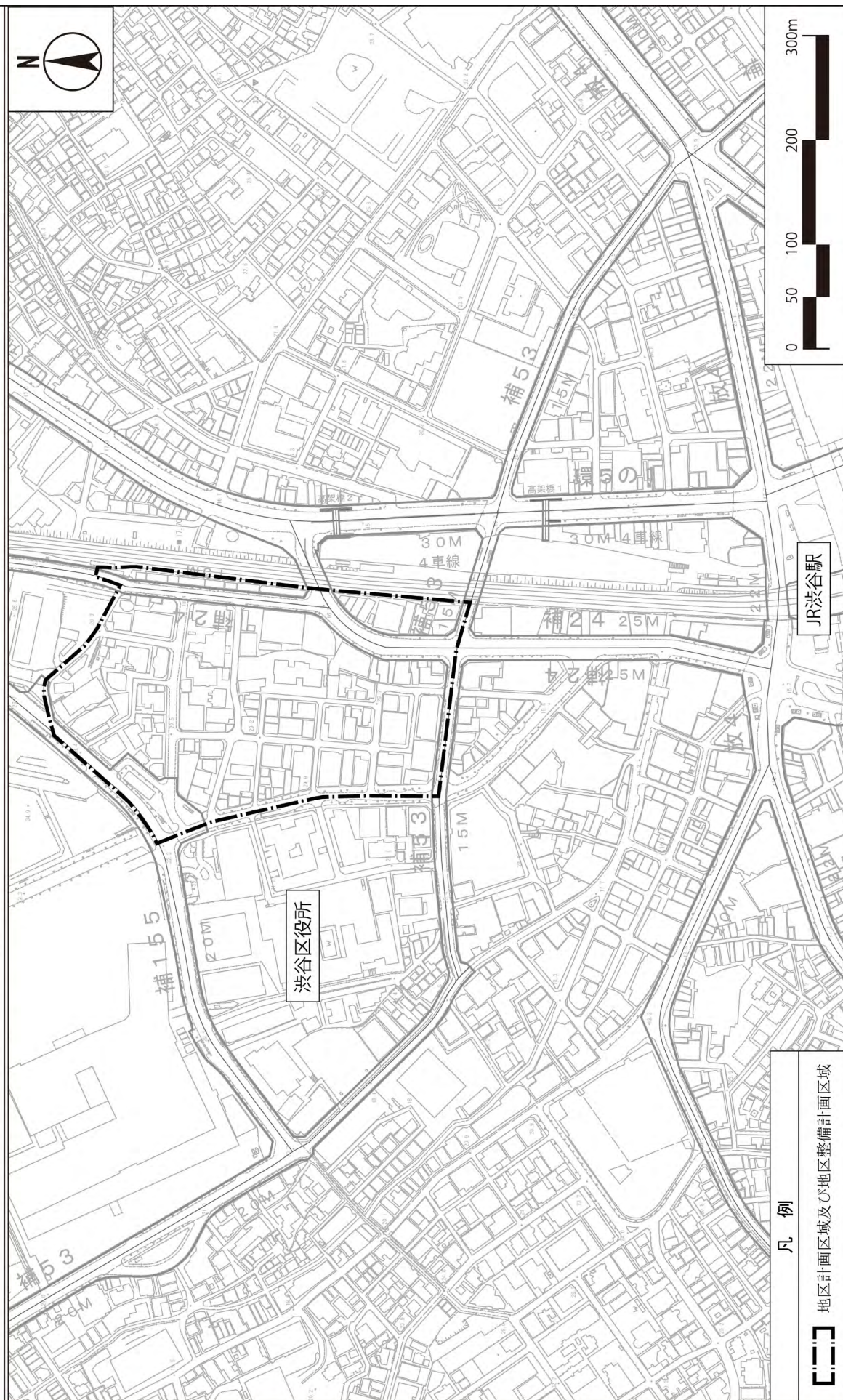
地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁、屋根等の色彩は、刺激的な原色や蛍光色等避け、地区全体の景観的調和に配慮したものとす。 2 計画図2に示す道路Aから道路Cまでに接する敷地の建築物の1階及び地階（地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。）で、当該道路に面する部分は、にぎわいの連続性に配慮した意匠とし、空調などの機器及び設備を設置する場合は、景観に配慮した位置、目隠し等の工夫を図るものとする。 3 屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。 （1）色彩については、刺激的な原色や蛍光色等避け、景観及び周辺環境に配慮した色調とする。 （2）腐朽、腐食、破損、劣化又は褪色しやすい材料を使用しない。 （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。
	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」

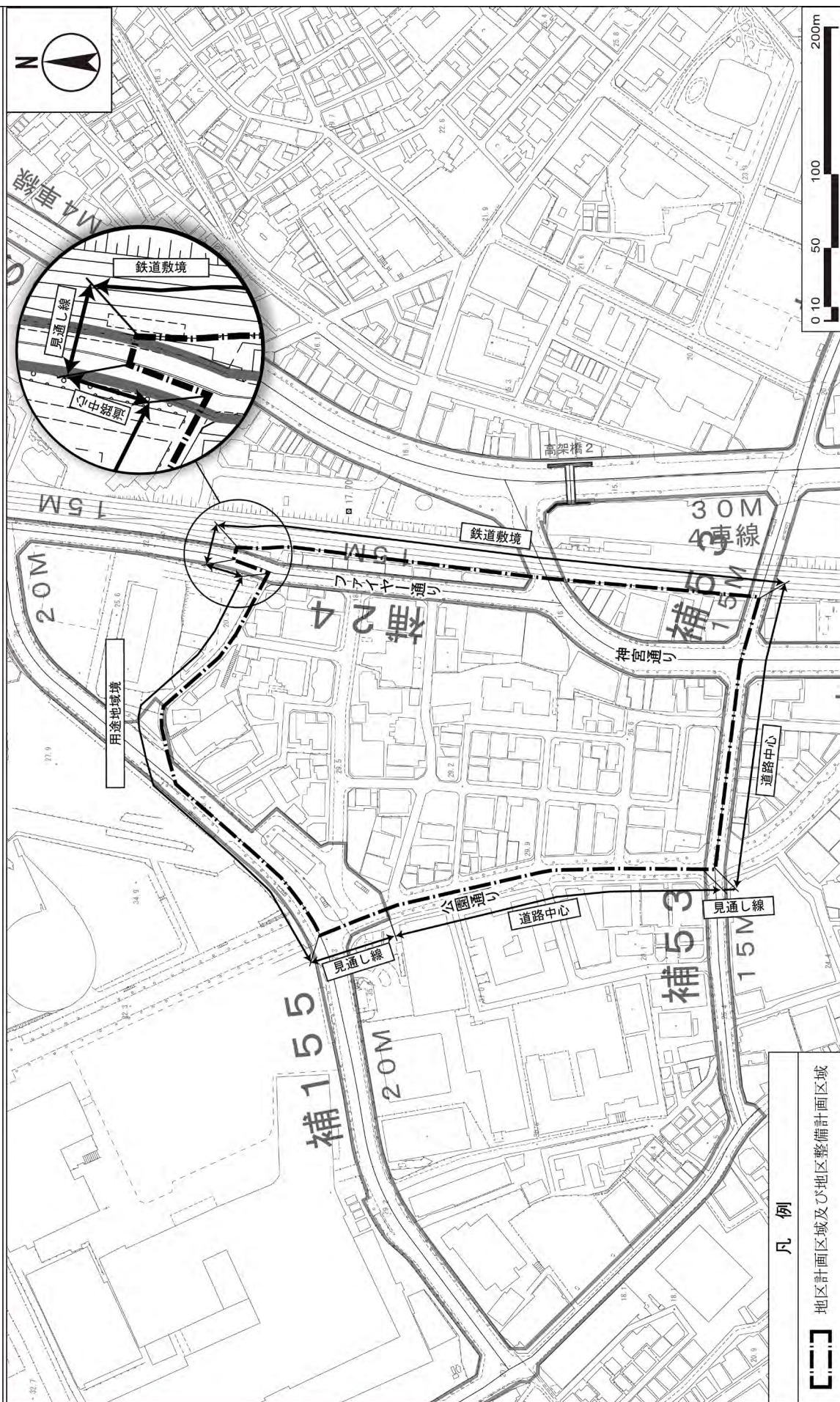
理由： 様々な用途の集積による多様なライフスタイルの実現とにぎわいある沿道や文化の薫る個性的な街並みの発展により、誰もが居心地良く、いつでも訪れたいなるまちを目指すため、地区計画を変更する。

神南一丁目北地区地区計画位置図

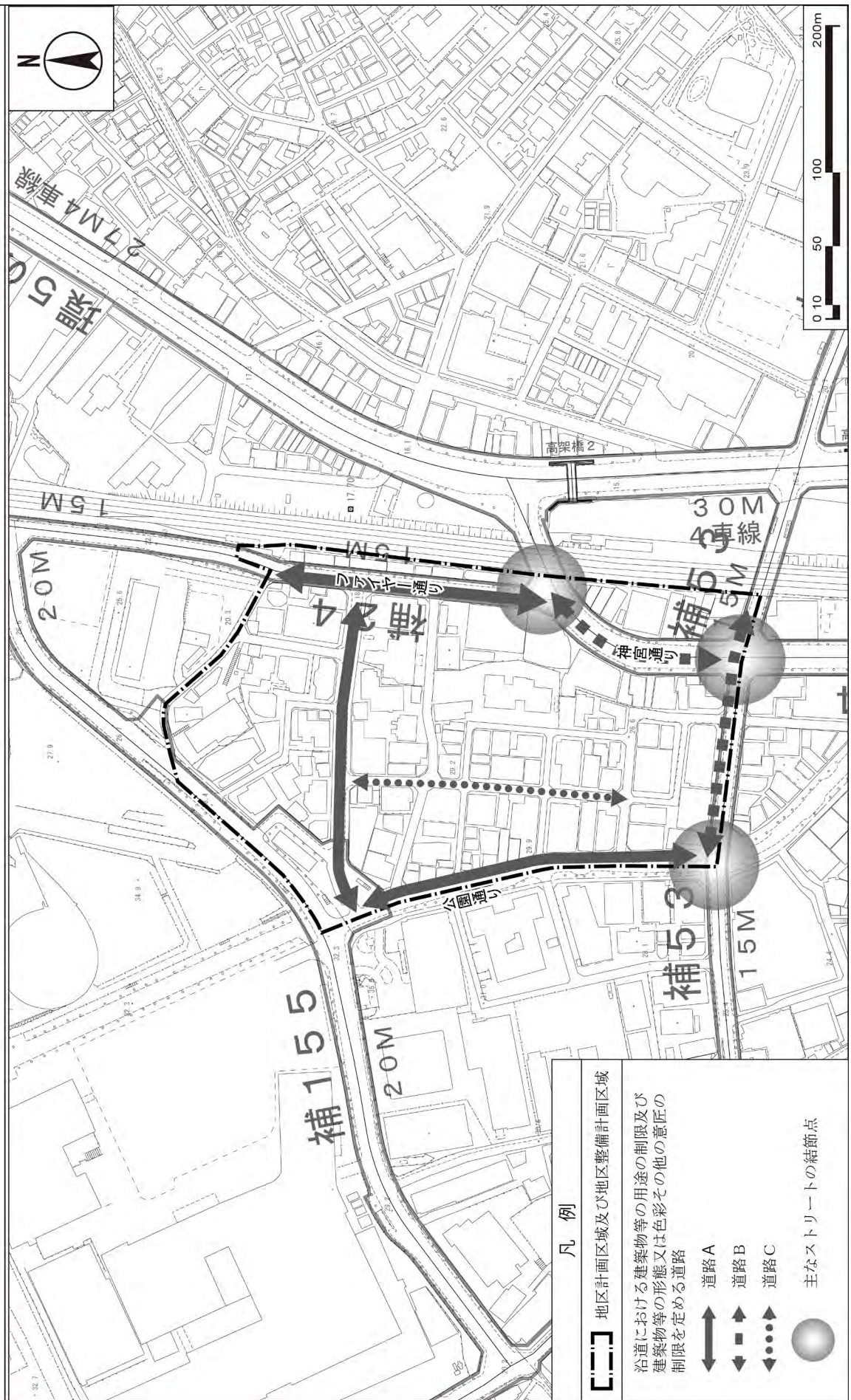


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 都市基交測第9号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。[承認番号]MMT07-K113-1、令和7年4月17日]、[承認番号]7都市基交測第9号、令和7年4月15日]「(承認番号)7都市基交測第20号、令和7年4月18日」

〔参考〕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

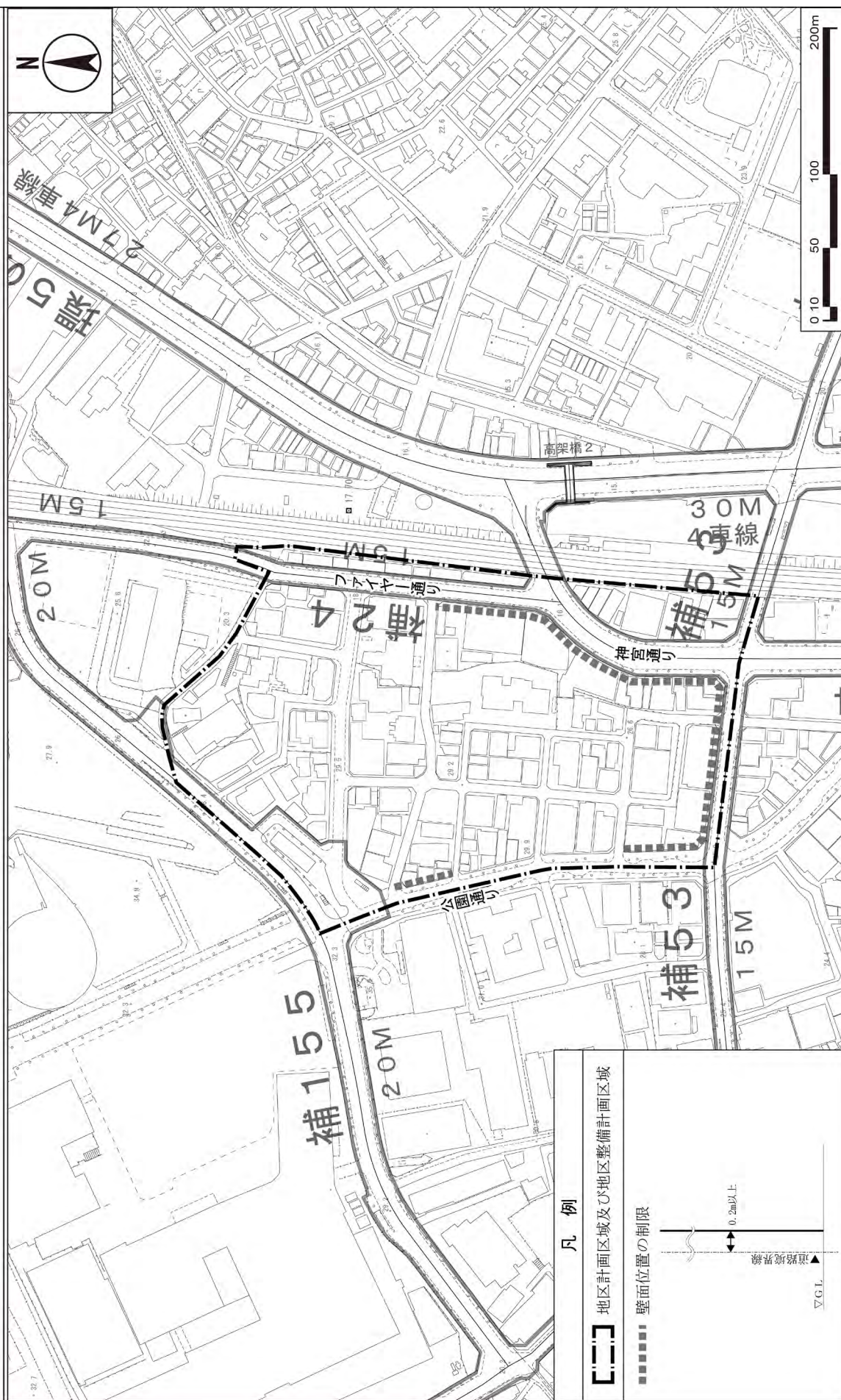


〔参考〕東京都市計画地区計画
神南一丁目北地区地区計画 計画図2



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)MIMT07-K113-1、令和4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」

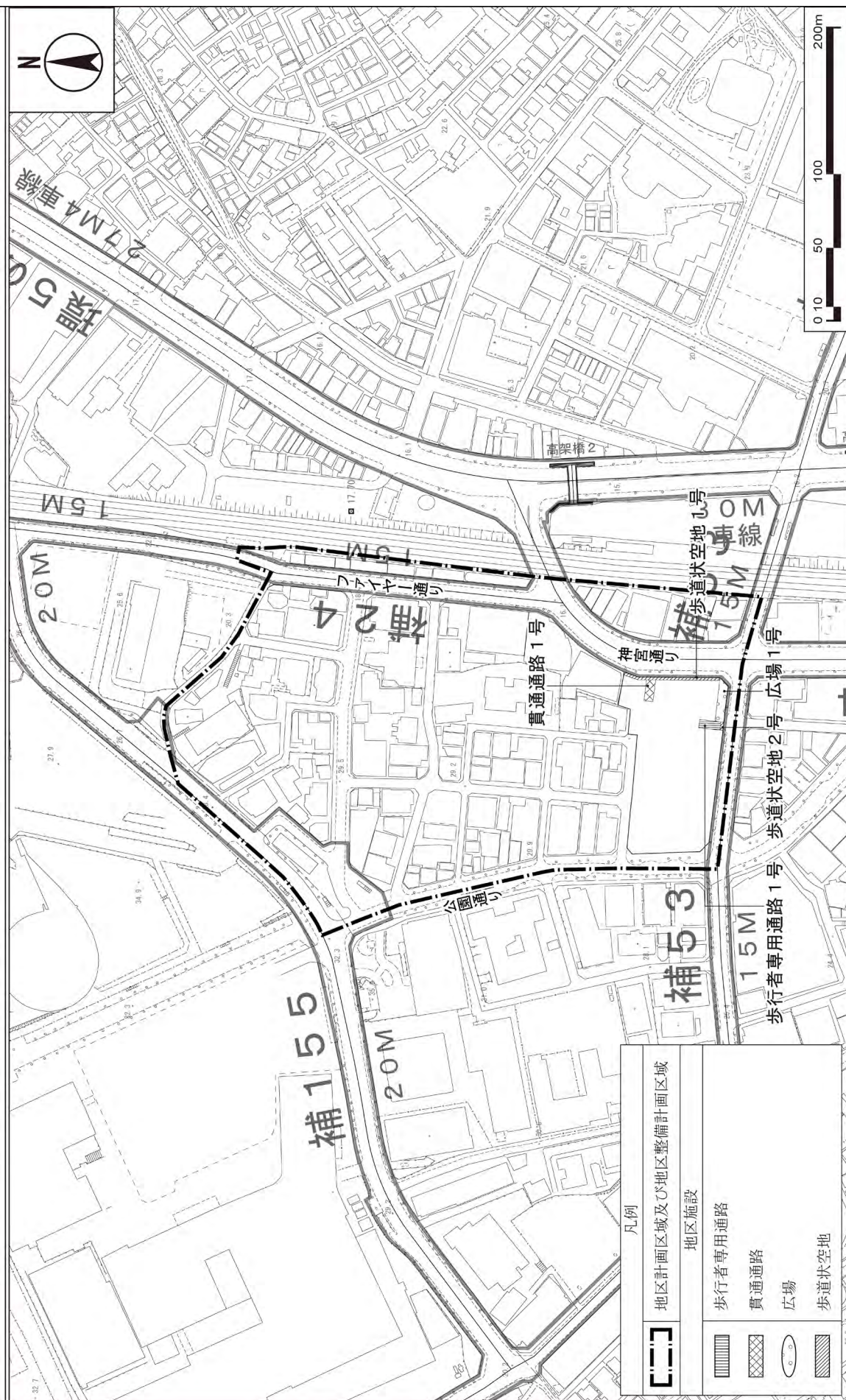
〔参考〕東京都市計画地区計画
 神南一丁目北地区地区計画 計画図3



〔参考〕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

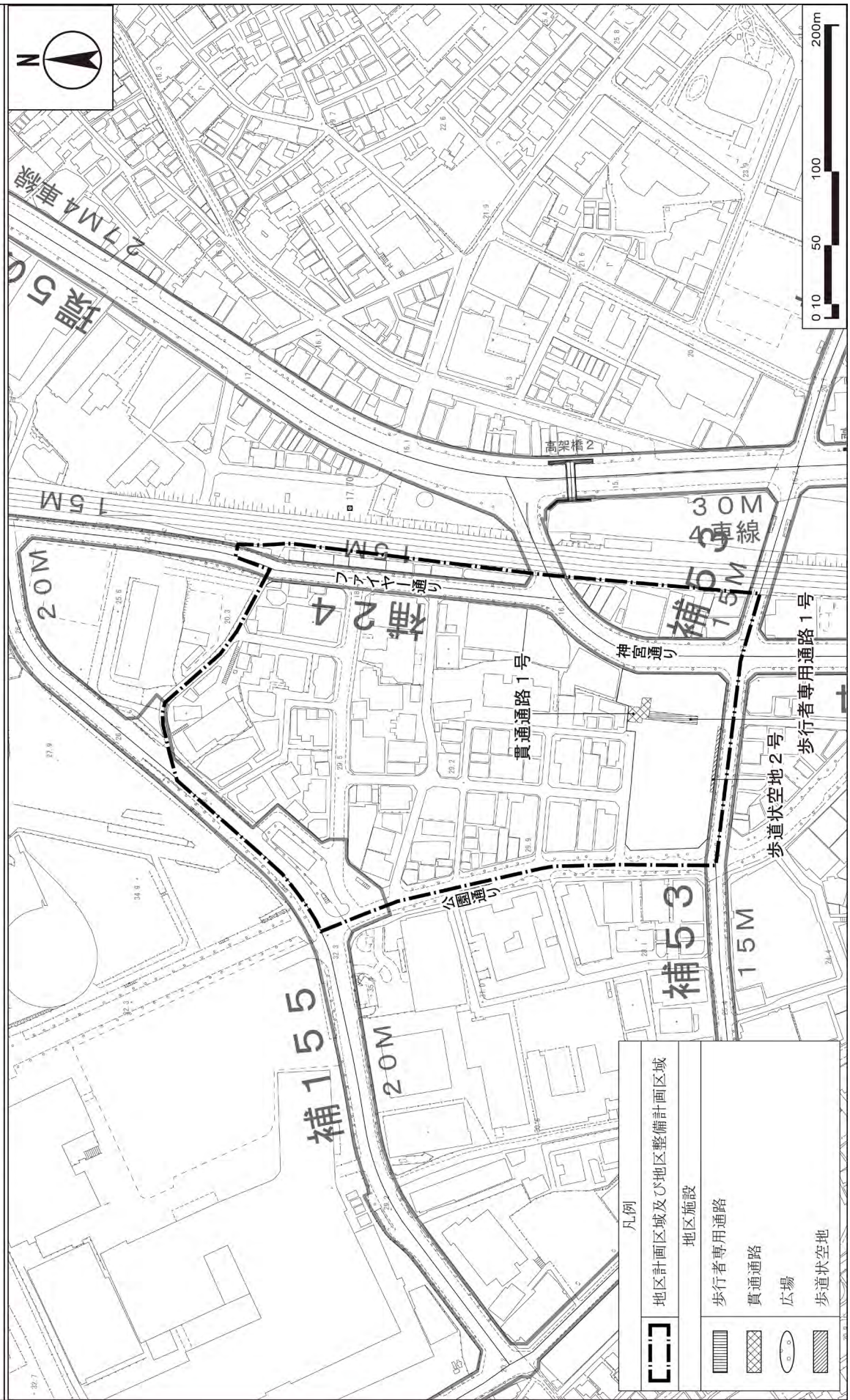


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 都市基交測第9号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号)MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号)7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号)7都市基交測第20号、令和7年4月18日」

〔参考〕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

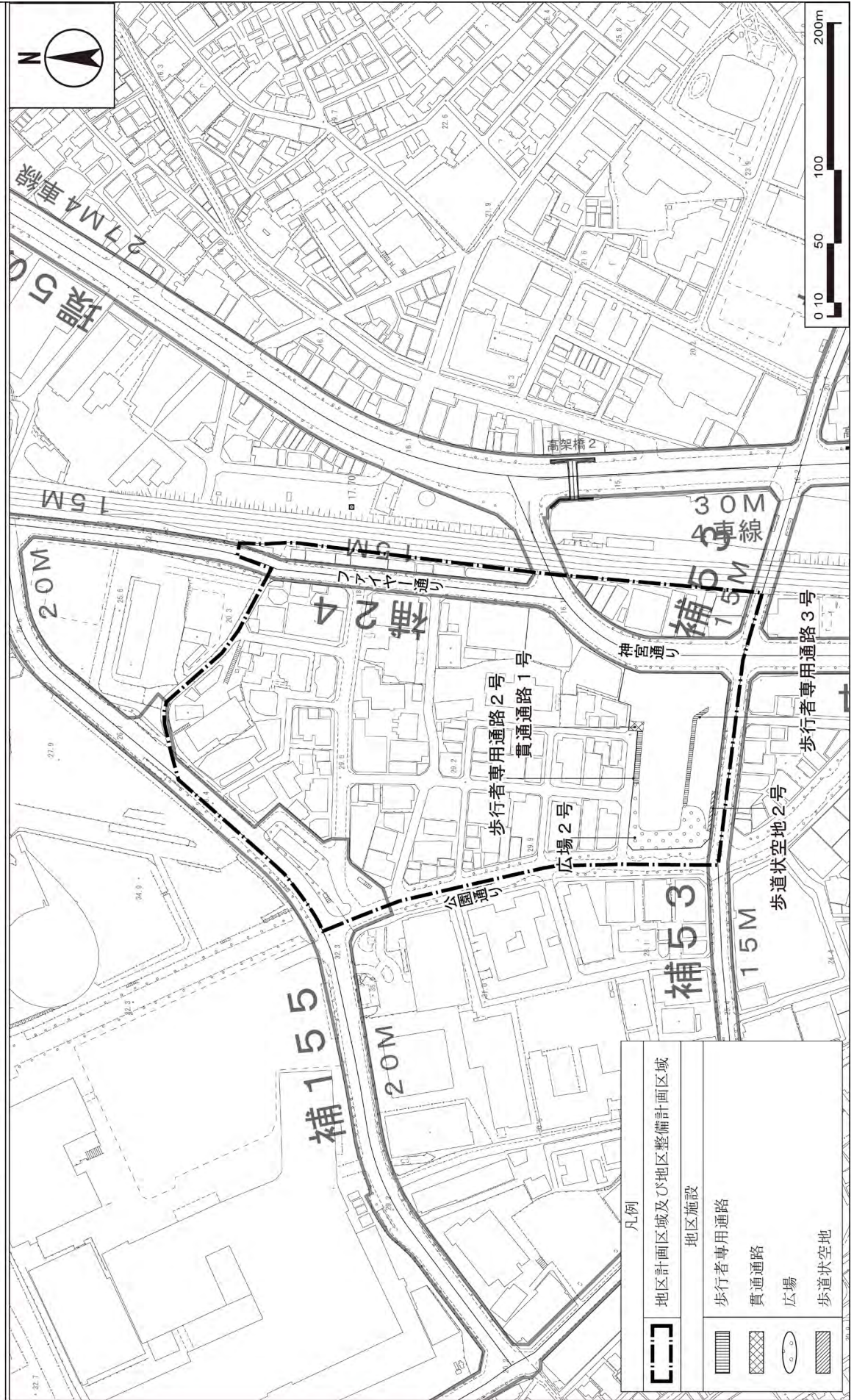


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 都市基交測第9号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号)MNT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号)7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号)7都市基交測第20号、令和7年4月18日」

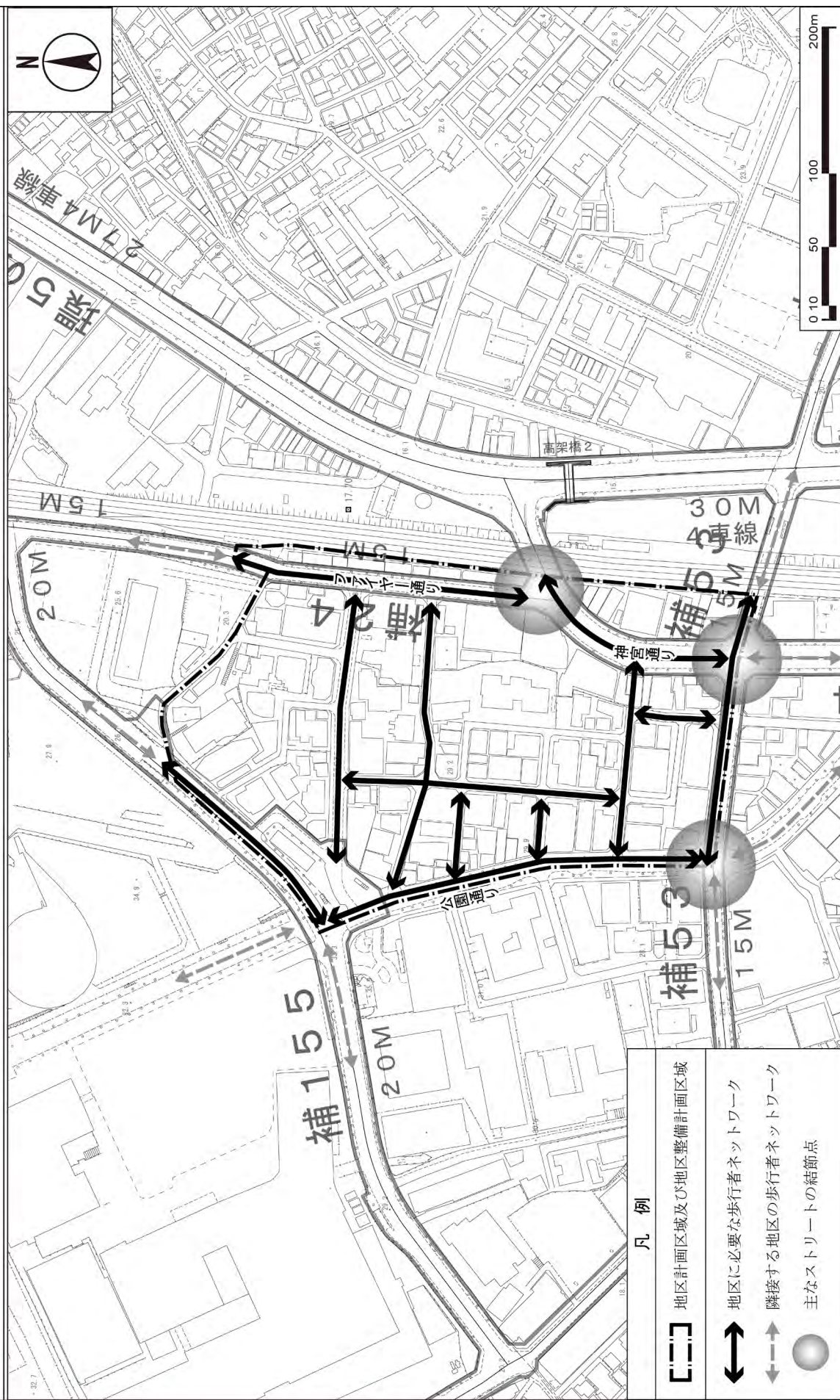
[参考] 東京都市計画地区計画

(神南一丁目地区 中3階～3階レベル)

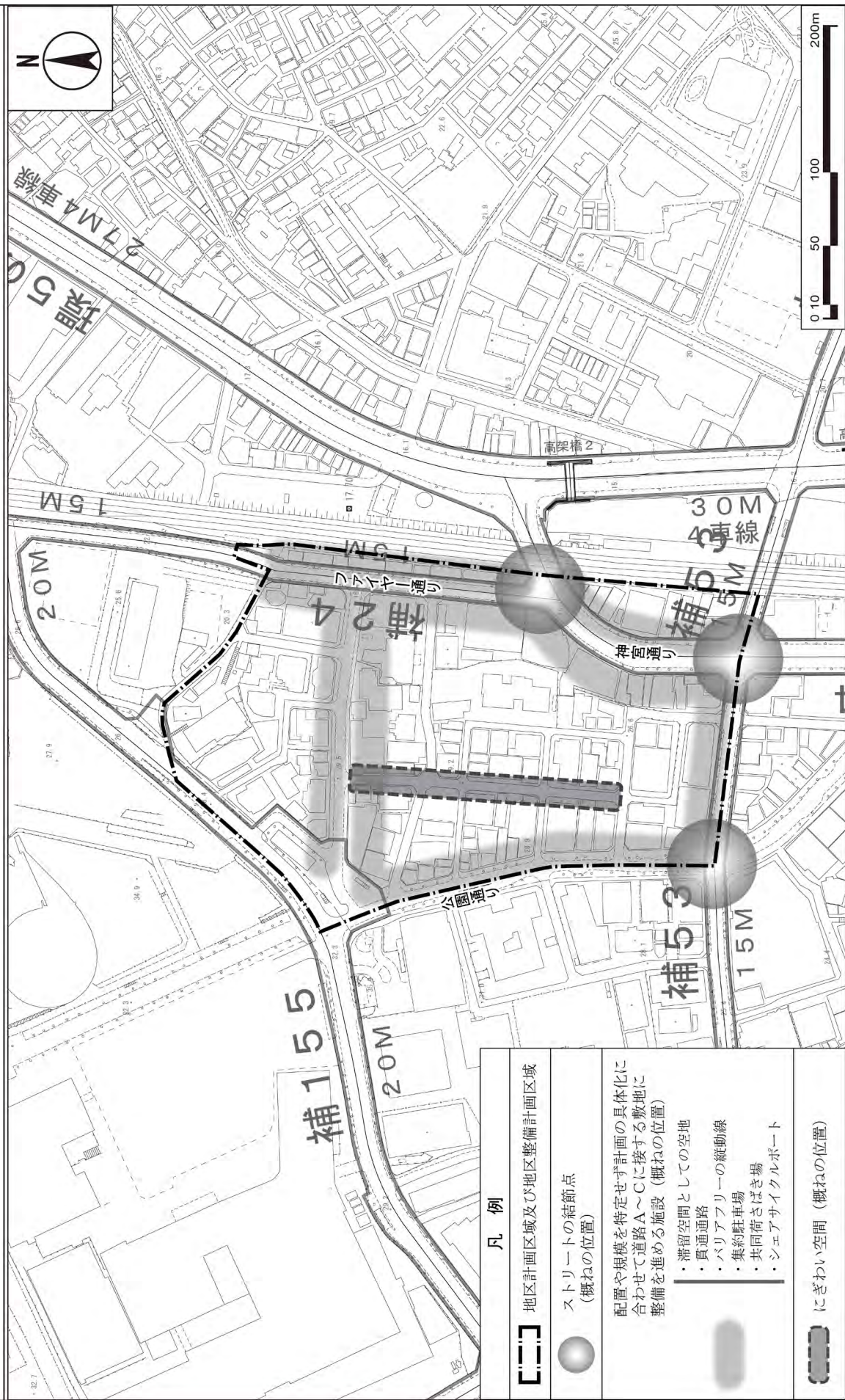
神南一丁目北地区地区計画 計画図4-3



〔参考〕 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

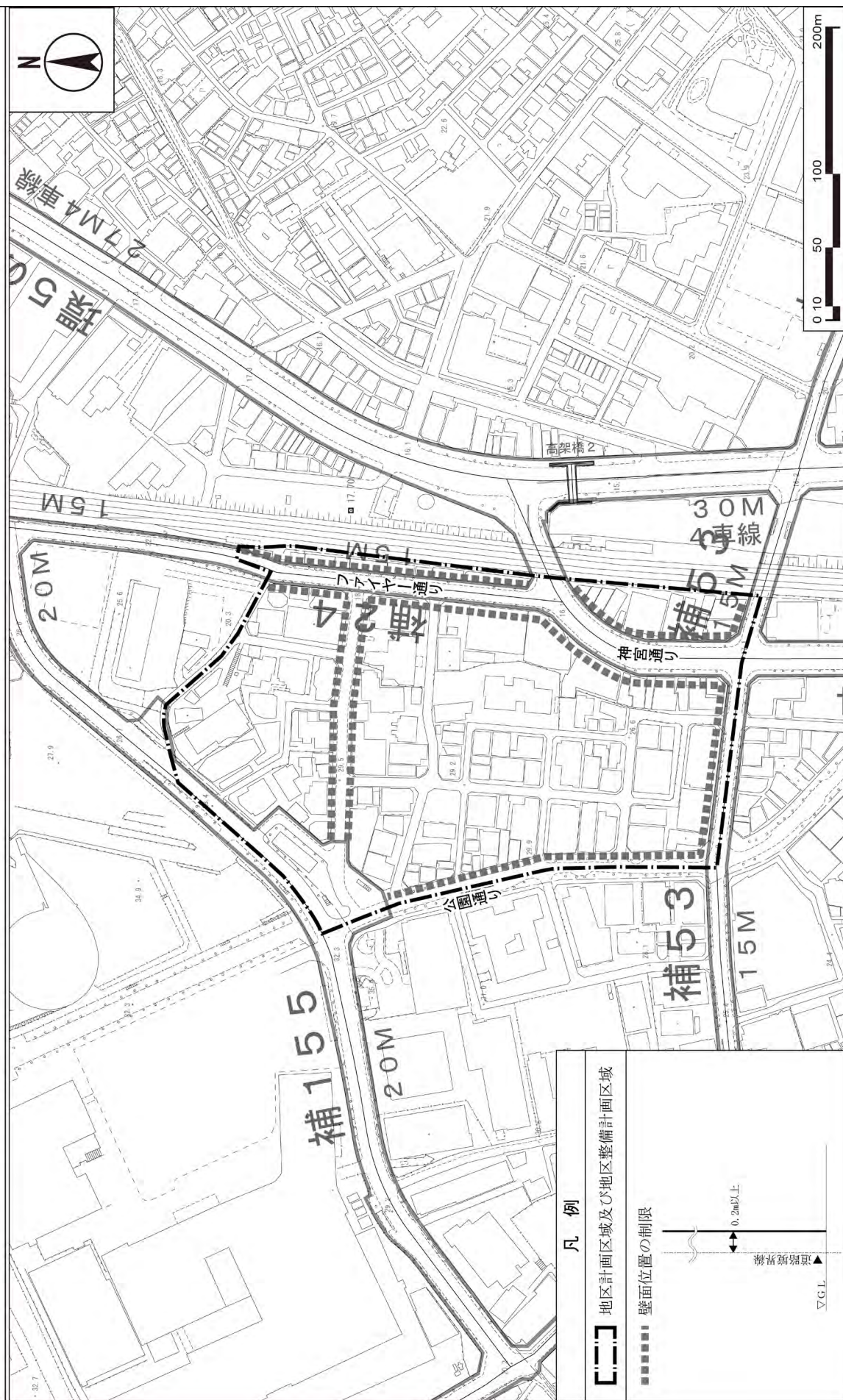


〔参考〕 東京都市計画地区計画
 神南一丁目北地区地区計画 方針付図2



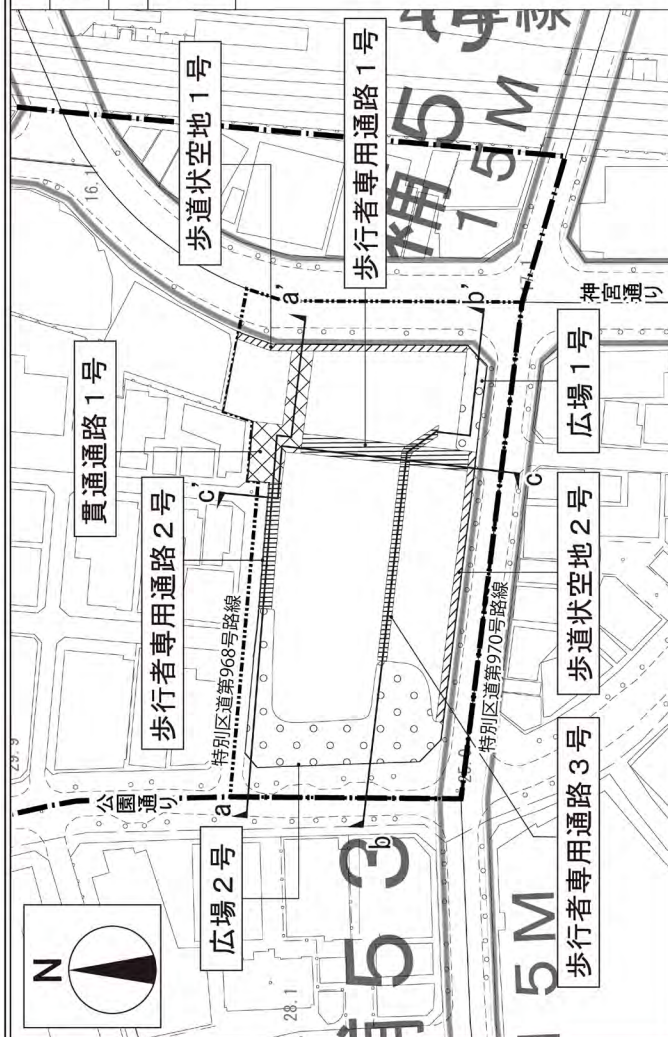
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 都市基交測第9号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号)MMT07-K113-1、令和4年4月17日」、「(承認番号)7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号)7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

〔参考〕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



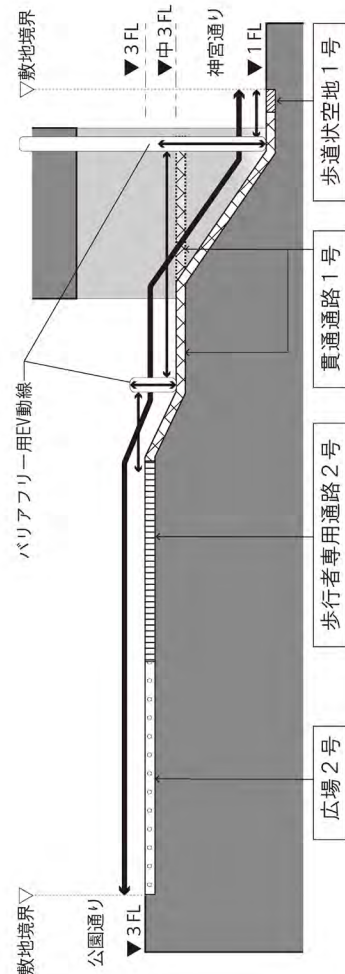
〔参考〕 東京都都市計画地区計画

神南一丁目北地区地区計画 参考図1



【a-a' 断面イメージ】

歩行者動線を示す

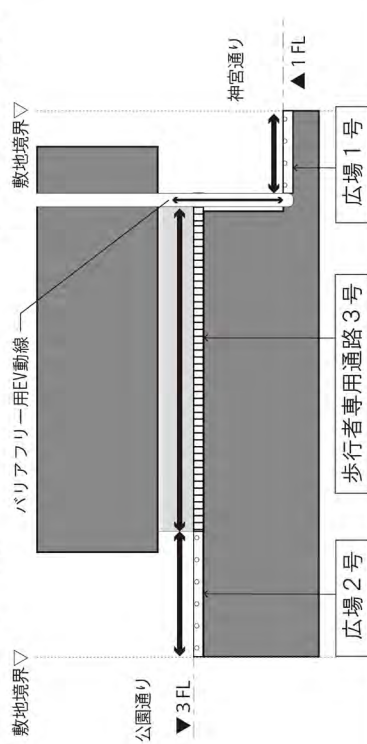


凡例

地区計画区域及び 地区整備計画区域	施行区域
地区施設	
	歩行者専用通路
	貫通通路
	広場
	歩道状空地

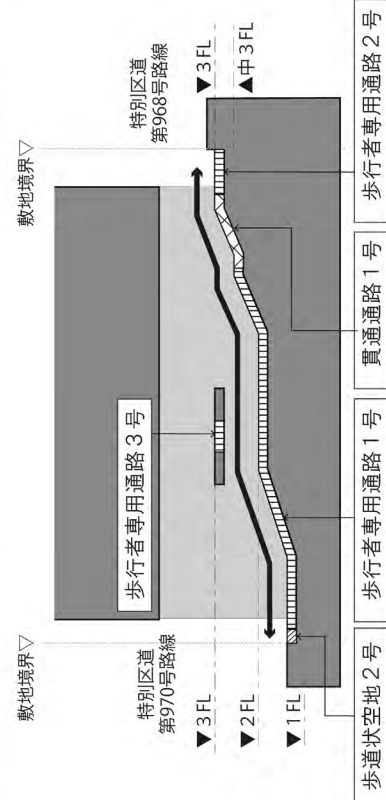
【b-b' 断面イメージ】

歩行者動線を示す



【c-c' 断面イメージ】

歩行者動線を示す



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4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」

〔参考〕神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（素案）の内容

神南一丁目地区第一種市街地再開発事業として、以下の内容が想定される。

〔参考〕東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
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。

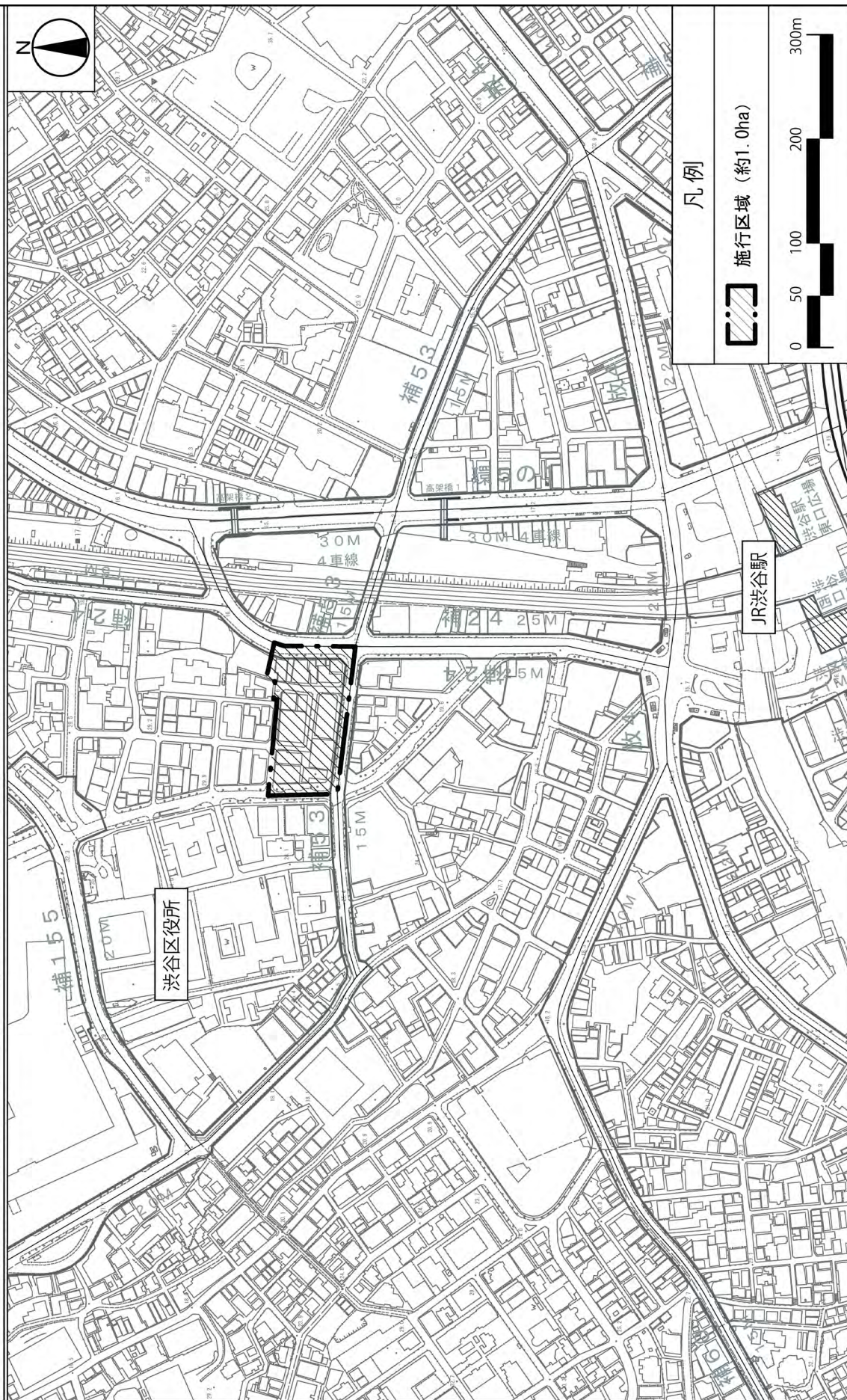
幅員の〔 〕は全幅員を示す。

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 ²	約 108,000 m ² 〔約 87,880 m ² 〕	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 ²	• 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。 • 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。 • 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。 (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 (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) 給排気施設及び電気設備の部分 (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					
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。」

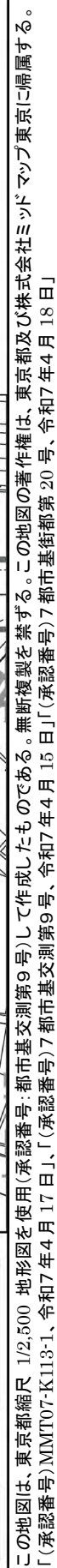
理 由 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、産業支援・情報発信施設や国際化に対応した滞在環境、高規格な業務・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワークの強化による回遊性向上及び広場等の整備によるにぎわい創出を通じて国際競争力の強化を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

〔参考〕 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 位置図



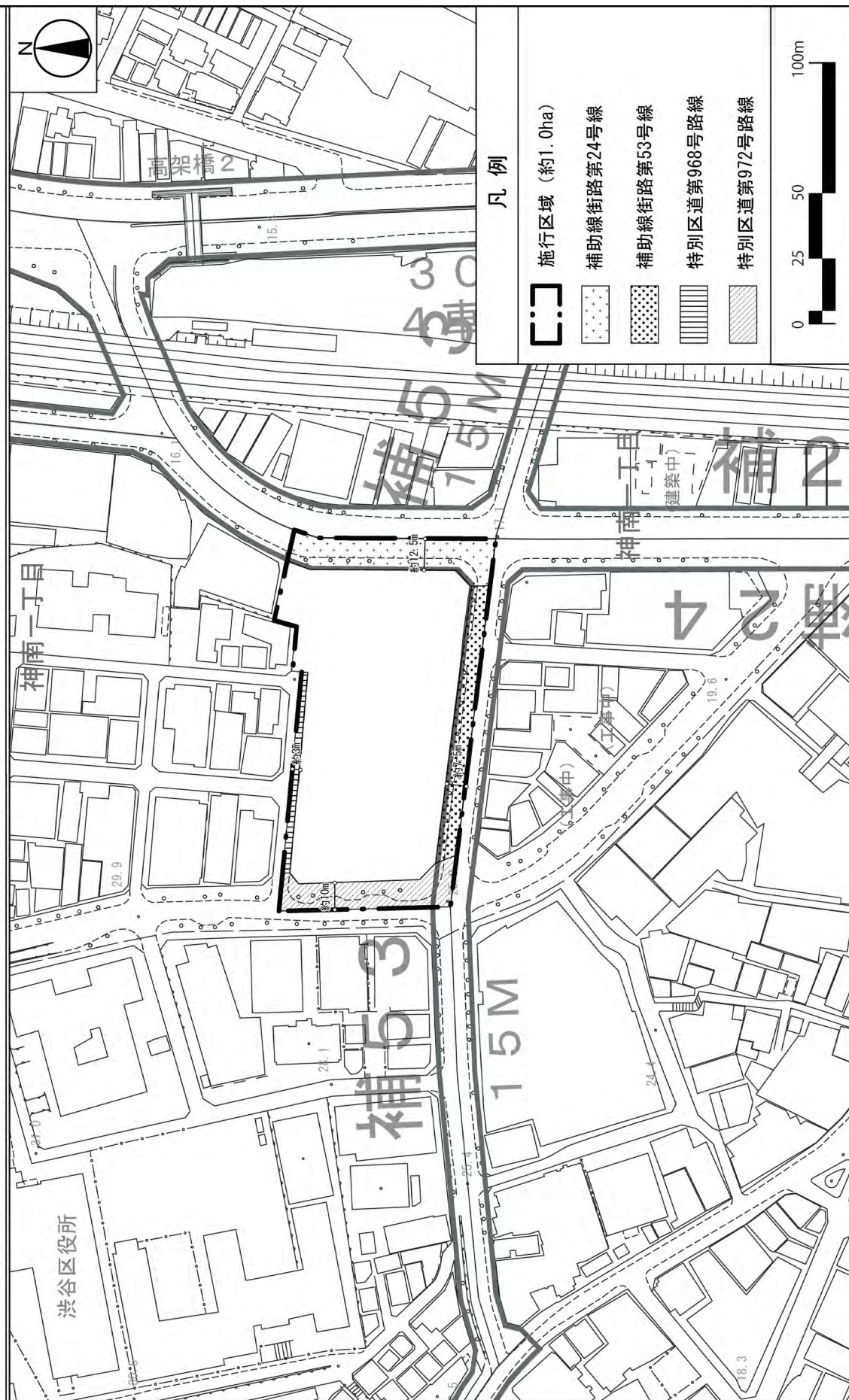
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 都市基交測第9号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号)MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号)7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号)7都市基交測第20号、令和7年4月18日」

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)



〔参考〕 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)

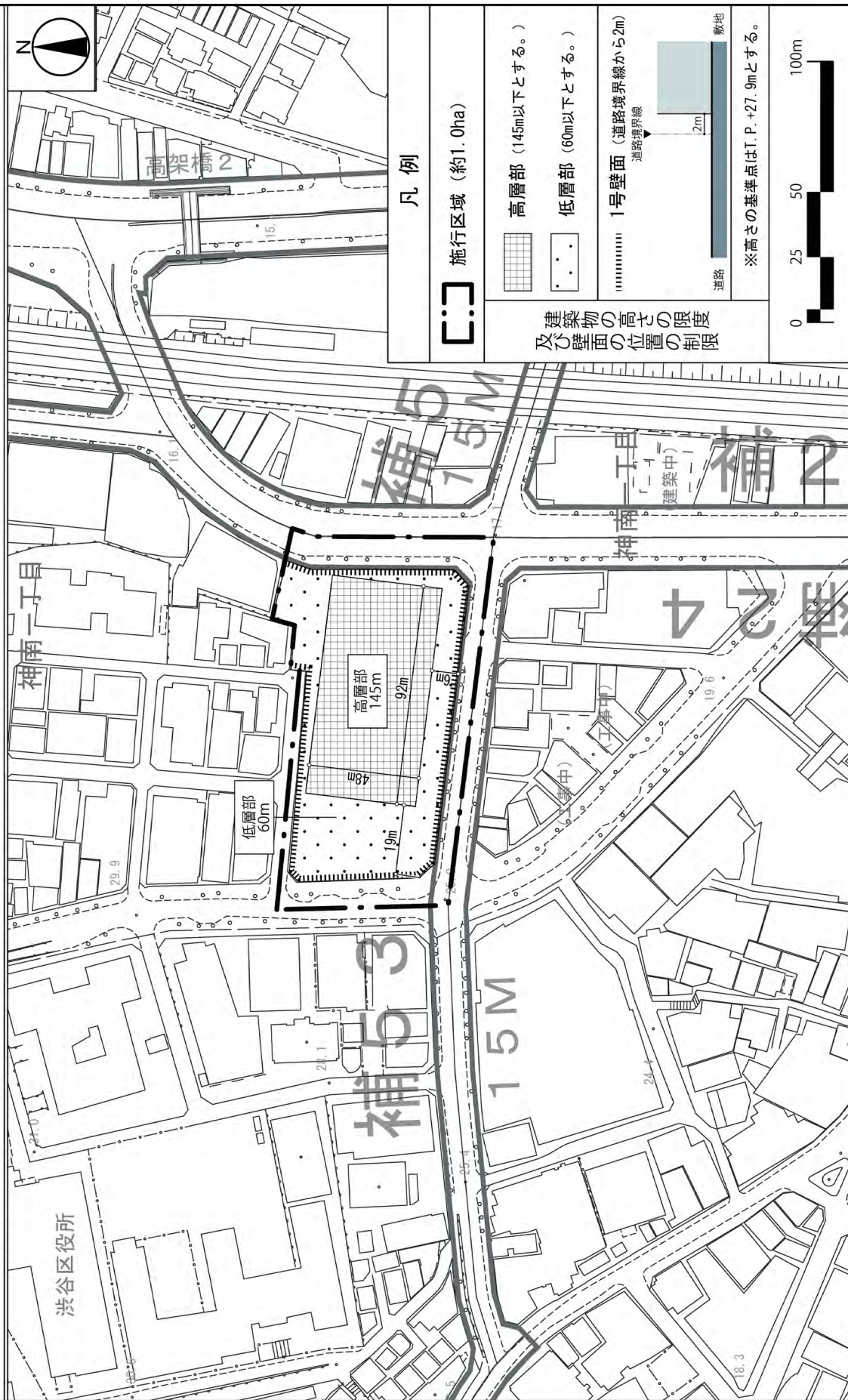


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 都市基交測第9号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 「(承認番号)MMT07-K113-1、令和7年4月17日」、「(承認番号)7都市基交測第9号、令和7年4月15日」、「(承認番号)7都市基街都第20号、令和7年4月18日」

〔参考〕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)



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。この地区の著作権は、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都市基交測第20号、令和7年4月18日」