

公園通り西地区市街地再開発組合

施行地区及び設計の概要を表示する図書

目 次

1 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2 施行地区の現況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 本地区の課題	
(3) 事業の目的	
3 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図（添付書類（1））	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図（添付書類（2））	
(5) 施行地区の面積	
4 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
①設計方針	
②施設建築物の設計の概要	
③施設建築敷地の設計の概要	
④公共施設の設計の概要	
(2) 設計図	
①施設建築物の設計図（添付書類（3-1））	
②施設建築敷地の設計図（添付書類（3-2））	
③公共施設の設計図（道路）（添付書類（3-3））	
④公共施設の設計図（小学校）（添付書類（3-4））	
5 事業施行期間	8
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	

6 添付書類 8
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 設計図	
①施設建築物の設計図	
②施設建築敷地の設計図	
③公共施設の設計図 (道路)	
④公共施設の設計図 (小学校)	

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

公園通り西地区

(2) 事業の名称

公園通り西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

公園通り西地区市街地再開発組合

2 施行地区の現況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、渋谷駅から北西約 700mの東京都渋谷区宇田川町地内に位置している。最寄駅である渋谷駅は、J R 山手線、J R 埼京線、J R 湘南新宿ライン、東急田園都市線、東京メトロ半蔵門線、東京メトロ副都心線、東京メトロ銀座線、東急東横線、京王井の頭線の 9 路線が乗り入れる、交通利便性が高い都心部の交通結節点である。

本地区には老朽化が進んでいるマンション、本地区周辺には、渋谷区役所、渋谷公会堂、渋谷区子育てネウボラ、渋谷地方合同庁舎等の公益施設が立地しており、本地区内の神南小学校を含め、公益施設が集積するエリアとなっている。

(2) 本地区の課題

都市再生緊急整備地域（渋谷駅周辺地域）の区域内に位置する本地区では、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の整備を推進する地域として、指定されているが、本地区内のマンションは、老朽化が進み、耐震診断の結果、倒壊の危険性が極めて高いと判定され、早急な建て替えが必要となっている。

また、災害時の避難所に指定されている神南小学校も校舎の老朽化が進んでおり、屋内運動場（体育館）は区内で最も築年が古い。「渋谷区学校施設長寿命化計画（令和 3 年 3 月）」でも、建築物として安心・安全な環境を整えることが求められている。

周辺の歩道・車道の一部では高低差が生じており、共に幅員が狭く、歩行者と自動車の錯綜が見受けられる。また、通学路指定されている道路に歩道が無く、見通しの悪いカーブがあるなど、子供たちの通学に際し、危険度が高い通学路となっている。

(3) 事業の目的

本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に合わせて、老朽化したマンション及び区立小学校の更新を図ることで、防災機能を強化し、災害時における地域住民のための安全な避難所の確保、および帰宅困難者の一時集合場所として活用できる広場等を整備し、災害に強いまちづくりを推進する。

また、地形の高低差を解消し、バリアフリー化を図ることで、渋谷区役所、渋谷公会堂、神南小学校、渋谷子育てネウボラ等の公共施設と周辺のまちの回遊性を向上させ、安全で快適な歩行者ネットワークを創出する。

さらに、公益施設が集積した立地を活かし、多様な主体の活動・交流空間となる結節広場の整備による地域交流活動の促進や、周辺公益施設との連携を図る機能の導入により、公益施設が集積したエリアの一体性を強化し、魅力・活力が溢れるまちづくりの実現を目指す。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

計画地は、渋谷駅から北西約 700mの東京都渋谷区宇田川町地内に位置しており、特別区道第 421 号路線（幅員約 3.3～3.7m、全幅員約 6.6～7.4m）、特別区道第 972 号路線（幅員約 10m、全幅員約 20m）、特別区道第 973 号路線（幅員約 3m、全幅員約 6m）、特別区道第 974 号路線（幅員約 4m、全幅員約 7m）に接した面積約 1.4ha の地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都

渋谷区宇田川町

95 番 1、28 番 21

28 番 24（特別区道第 421 号路線）の一部

97 番 3（特別区道第 973 号路線、特別区道第 974 号路線）の一部

神南一丁目 52 番 2（特別区道第 972 号路線）の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり

(5) 施行地区の面積

約 1.4ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

①設計方針

本地区は、職住遊が融合した渋谷らしい多様な街並みを形成するため、安心安全な居住機能の再整備、地域の交流・発信機能を強化するプラットフォーム機能、賑わいの創出に寄与する店舗及び、職住遊が融合した立地を活かした事務所、外国語対応の医療施設を整備する。

②施設建築物の設計の概要

イ) 設計方針

計画建物は、地下に駐車場・機械室等、低層部に商業施設、事務所、外国語対応の医療施設、高層部に住宅を配置し、小学校や広場、街並みとの関係性に配慮した施設計画を行い、当地区に相応しい都市景観を形成するものとする。

低層部 1、2 階においては、周辺商業施設との連続性を図る店舗等及びプラットフォーム機能としての文化活動・健康増進を促す勉強会・講演会等に活用する事務所及び多目的スペース等を整備する。プラットフォーム機能としては、結節広場（広場 2 号の一部）と一体的に活用し、小学校機能や地域団体との連携・交流を通じた地域まちづくり活動を促進する。また、近隣住民への日常的な医療の提供だけでなく、居住・訪日外国人が診療を受けることができる外国語対応の医療施設を整備することで、国籍を問わず安心して過ごせるまちづくりに貢献する。

安全安心なまちづくりとして、大地震においても構造体の損傷防止、家具及び什器の転倒防止を図ることが可能で耐震性の高い免震構造を採用し、大規模災害時の建築物の自立性を確保。合わせて、施設建築物および広場内に、災害時の帰宅困難者対策として一時滞在場所（低層部 1 階非住宅エントランスおよび 2 階の共用廊下の一部）の確保及び備蓄倉庫（B1 階）等を整備し、地域防災力の強化を図る。

駐車場出入口は南側道路に設け、南北にかけてスロープを利用し、地下駐車場へ繋がる計画とし、地下 1～2 階に車路は時計回りとした駐車場を確保する。

ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約 4,630 m ²	約 2,790 m ²	約 73,000 m ² (注 1)	約 60% (注 2)	約 1,000% (注 3)

(注 1) 駐車場等面積を含む

(注 2) 防火地域内の耐火建築物への緩和あり (+20%)

(注 3) 容積対象床面積 約 46,300 m²

ハ) 各階床面積等

階	主要用途	床面積(㎡)	備考
PH	機械室	約 280	構造：鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造) 規模：地上 34 階、地下 3 階 高さ：約 140m その他施設 : 駐車場 約 194 台 : 駐輪場 約 1026 台 : 原動機付自転車及び自動 二輪車駐車場 約 49 台
34	住宅	約 890	
33	住宅	約 2,060	
32	住宅	約 1,880	
31	住宅	約 1,880	
30	住宅	約 1,830	
29	住宅	約 1,830	
28	住宅	約 1,830	
27	住宅	約 1,830	
26	住宅	約 1,830	
25	住宅	約 1,870	
24	住宅	約 1,870	
23	住宅	約 1,750	
22	住宅	約 1,970	
21	住宅	約 1,830	
20	住宅	約 1,830	
19	住宅	約 1,830	
18	住宅	約 1,830	
17	住宅	約 1,830	
16	住宅	約 1,830	
15	住宅	約 1,830	
14	住宅	約 1,830	
13	住宅	約 1,830	
12	住宅	約 1,850	
11	住宅	約 1,760	
10	住宅	約 1,760	
9	住宅	約 1,770	
8	住宅	約 1,770	
7	住宅	約 1,770	
6	住宅	約 1,770	
5	住宅	約 1,770	

4	事務所（小割事務所含む）	約 1,620
3	免震装置・駐輪場	約 2,430
2	店舗・事務所・多目的スペース （プラットフォーム機能） ・外国語対応の医療施設	約 1,920
1	店舗	約 2,220
B1	駐車場・機械室等	約 2,650
B2	駐車場・機械室等	約 4,970
B3	機械室等	約 2,220
地下ピット	機械室	約 680
	合計	約 73,000

二) 供給処理施設

i) 給水計画

- ・住宅へは特別区道第 972 号路線の上水本管より引込み、給水を行う。
- ・店舗等へは特別区道第 974 号路線の上水本管より引込み、給水を行う。

ii) 排水計画

- ・特別区道第 972 号路線と特別区道第 974 号路線の下水本管に接続放流する。

iii) 都市ガス供給計画

- ・特別区道第 974 号路線のガス本管より引込みを行う。

iv) 電気設備（電力引込み系統）

- ・電力は特別区道第 974 号路線から高圧電力を地中埋設にて引き込む計画とする。

v) 雨水計画

- ・渋谷区雨水流出抑制施設設置指導要綱(H28. 1. 1 改正) 及び東京都豪雨対策基本方針（平成 26. 6 改正）を踏まえ、必要な雨水対策施設（想定対策量：約 280 m³）を設置する。
- ・敷地外への排水は、各基準により算出される流出量を公共下水道取付管にて必要箇所へバランスよく放流する。

③施設建築敷地の設計の概要

イ) 設計方針

- ・本地区が抱えている小学校及びマンションの建物の老朽化や、周辺の歩道・車道の高低差および幅員が狭いことによる歩行者と自動車の錯綜等の課題を解消すべく、学校用地と民間敷地の一体的なまちづくりを行い、市街地環境の改善と防災性の向上を実現しつつ、公益施設、商業・住宅施設等、職住遊が融合した渋谷らしい多様な街並みの形成を図る。

ロ) 通路・広場等

- ・歩道状空地 1 号

施設建築物整備と小学校整備を合わせた官民連携により、施設建築敷地内の歩道を確保することによって、安全で快適な歩行者空間の形成を図る。

- ・地区施設広場（広場 2 号）

計画地内の特別区道第 973 号路線を一部廃止（起点の変更）し、従前の民地部と一体となった地区施設広場を定め、歩行者中心の回遊機能及び交流・発信機能を強化する。

ハ) 動線計画

- ・再開発による広場の整備、歩道状空地等の整備によって、特別区道第 973 号路線の小学校・ネウボラ側の歩行者動線と、特別区道第 972 号路線に至る歩行者動線が連続した歩行者ネットワークとして結節する。また、特別区道第 974 号路線側に整備する再開発棟の駐車場出入口には、児童の目線に留意した出庫灯の整備など、安全な歩行者ネットワークを形成する。

地区施設	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場	広場 2 号	—	—	約 1,160 m ²	新設
	その他公共施設	歩道状空地 1 号	4m	約 130m	—	新設

④公共施設の設計の概要

イ) 道路

- ・特別区道第 974 号路線の拡幅整備（幅員 6 m から幅員 7 m に拡幅）及び特別区道第 972 号路線の一部拡幅整備（隅切り部を一部拡幅）により、車道空間の拡充を図る。
- ・特別区道第 973 号路線の一部を廃道し、歩行者通行機能を持ち合わせる公益施設が集積したエリアを繋ぐ結節広場（広場 2 号の一部）を整備する。合わせて一部を盤下げ整備し、高低差を解消し、歩行者ネットワークの強化及び回遊性向上を図る。
- ・無電柱化の取り組みについては、当開発区域には電柱がないため、実施しない。

道路	種別	名称	幅員 [全幅員]	延長	備考
	区画道路	特別区道第 421 号路線	約 3.3~3.7m [約 6.6~7.4m]	約 90m	既設
	特別区道第 972 号路線	約 10m [約 20m]	約 70m	既設 (一部拡幅)	
	特別区道第 973 号路線	約 3m [約 6m]	約 30m	既設 (一部廃止)	
	特別区道第 974 号路線	約 4m [約 7m]	約 60m	既設 (拡幅)	

ロ) 小学校

- ・小学校施設の一部(体育館やプール、会議室等)を地域に開かれた施設として整備することで、施設の高機能化を図り、小学校と地域の共創空間と地域コミュニティの場を創出する。
- ・広い敷地の確保が困難な都心部に位置していることを踏まえ、建築面積を最小化し機能を積層させた校舎を北側に配置し、南側で運動場を最大限確保する計画としている。計画建物は、5階(普通教室は2~4階)建てとし、バルコニーやテラスなどの屋外空間も屋内と同様に活用することで、児童の活動の場を広げつつ、一体的で合理的な動線を確保する。

その他の公共用地	種別	名称	建築敷地面積	建築面積	延べ面積
	小学校	渋谷区立神南小学校	約 7,700 m ²	約 3,460 m ²	約 12,420 m ²
	建ぺい率	容積率	備考		
	約 45%	約 150%	既設 (再整備)		

階	主要用途	床面積(m ²)
RF	機械室	約 90
5	プール	約 1,140
4	教室、体育館等	約 2,560
3	教室等	約 2,670
2	教室等	約 2,660
1	教室、会議室、給食室等	約 3,300
合計		約 12,420

(2) 設計図

①施設建築物の設計図

添付書類（3-1）のとおり

②施設建築敷地の設計図

添付書類（3-2）のとおり

③公共施設の設計図（道路）

添付書類（3-3）のとおり

④公共施設の設計図（小学校）

添付書類（3-4）のとおり

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定） 自 施行認可公告の日
～至 事業終了認可公告日（令和15年10月）

(2) 建築工事期間（予定） 着工 令和10年4月 竣工 令和14年11月

6 添付書類

(1) 施行地区位置図

(2) 施行地区区域図

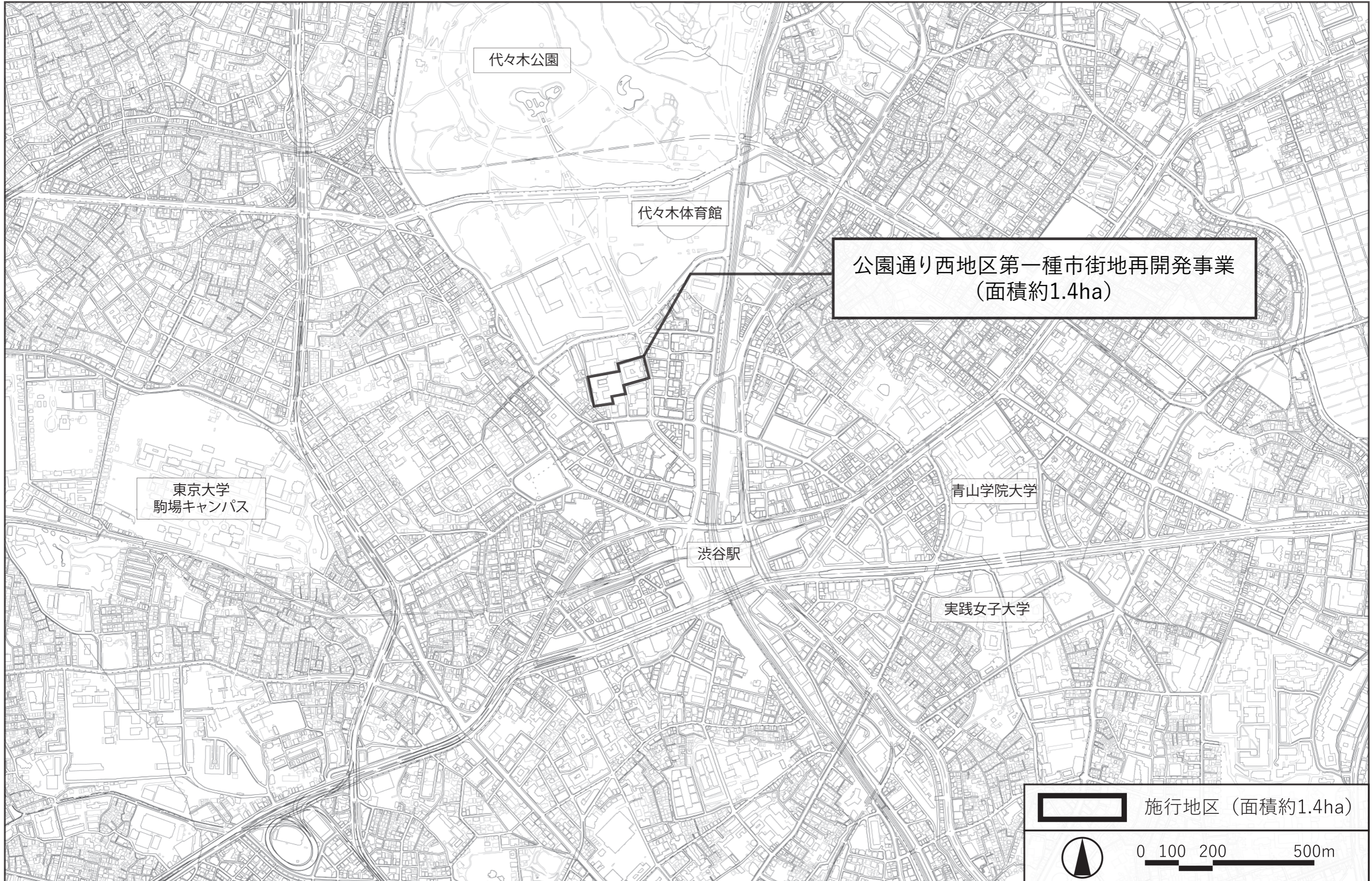
(3) 設計図

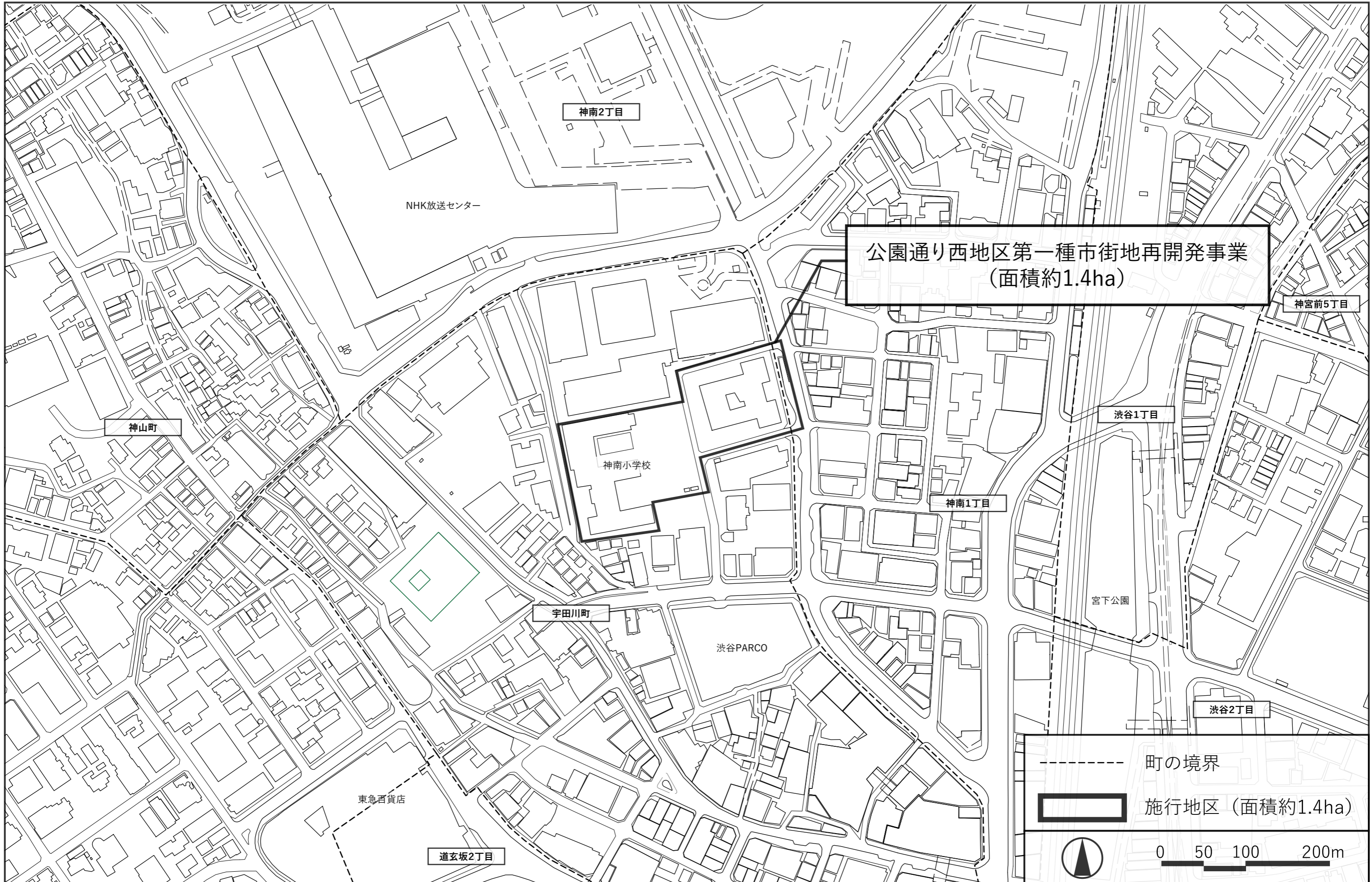
①施設建築物の設計図

②施設建築敷地の設計図

③公共施設の設計図（道路）

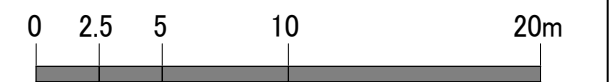
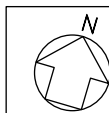
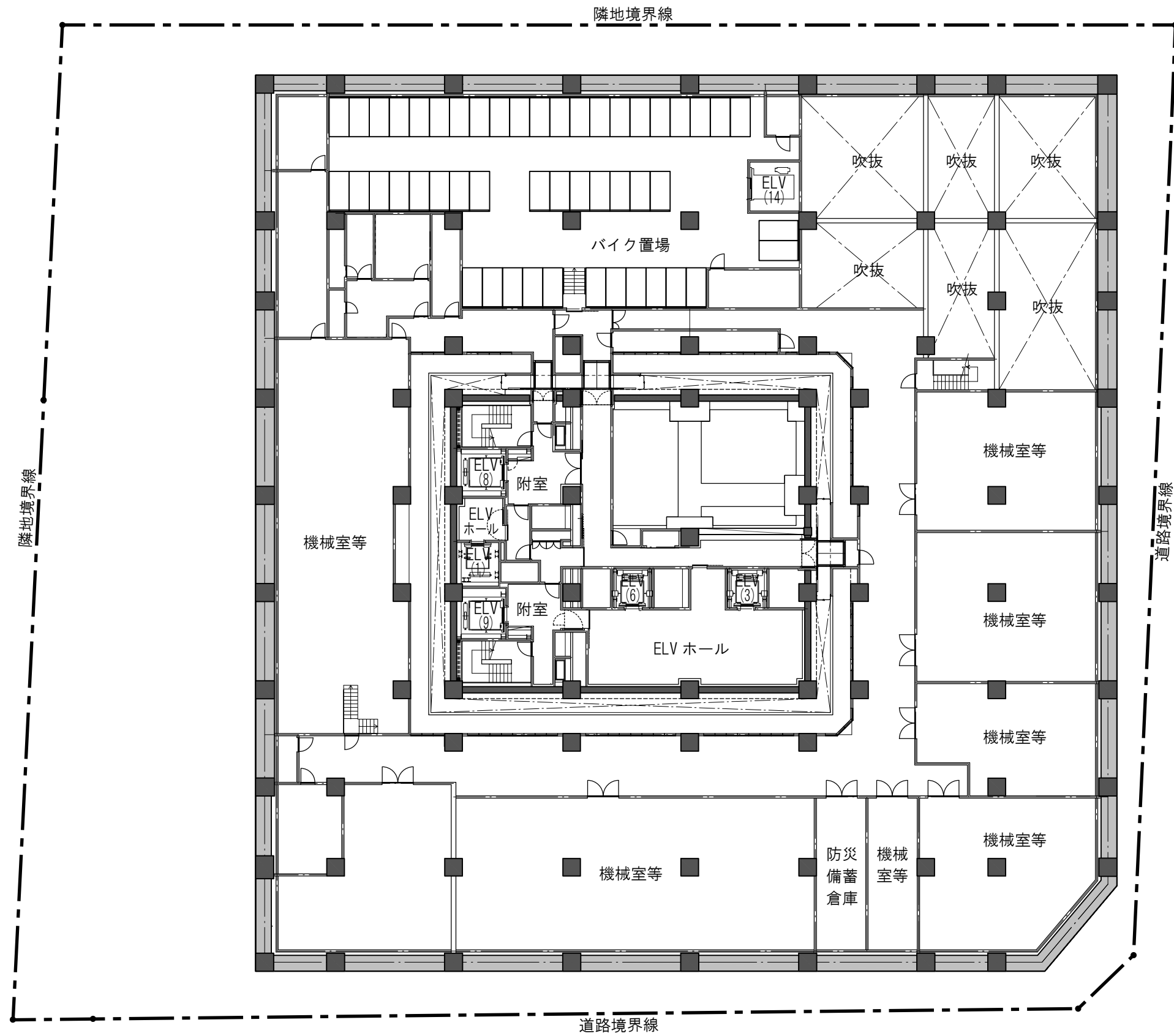
④公共施設の設計図（小学校）



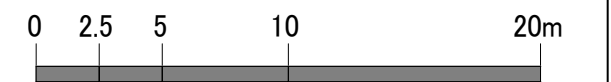
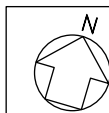
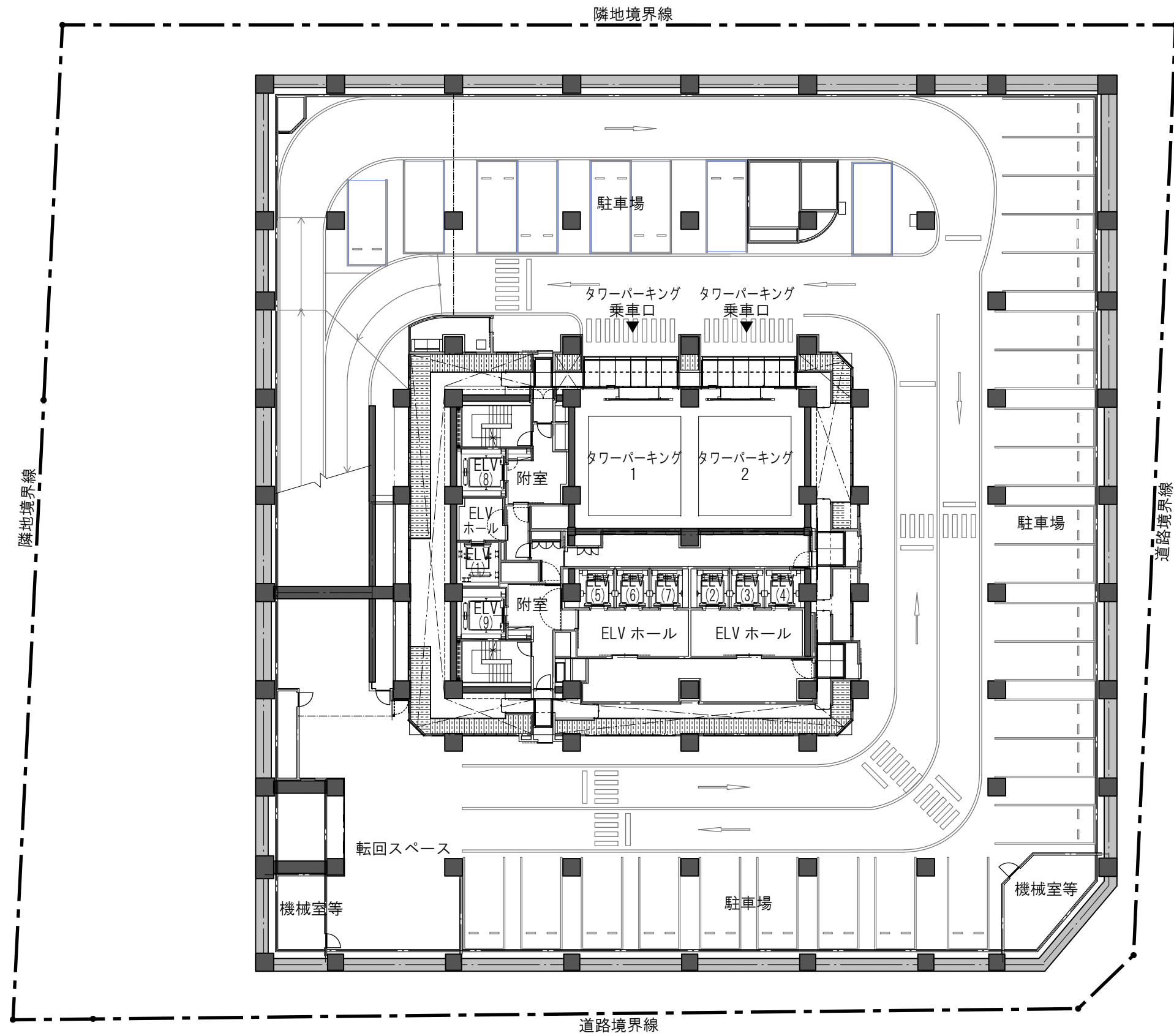


※国土地理院ウェブサイトを基に作成

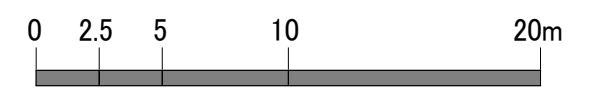
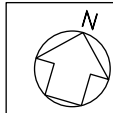
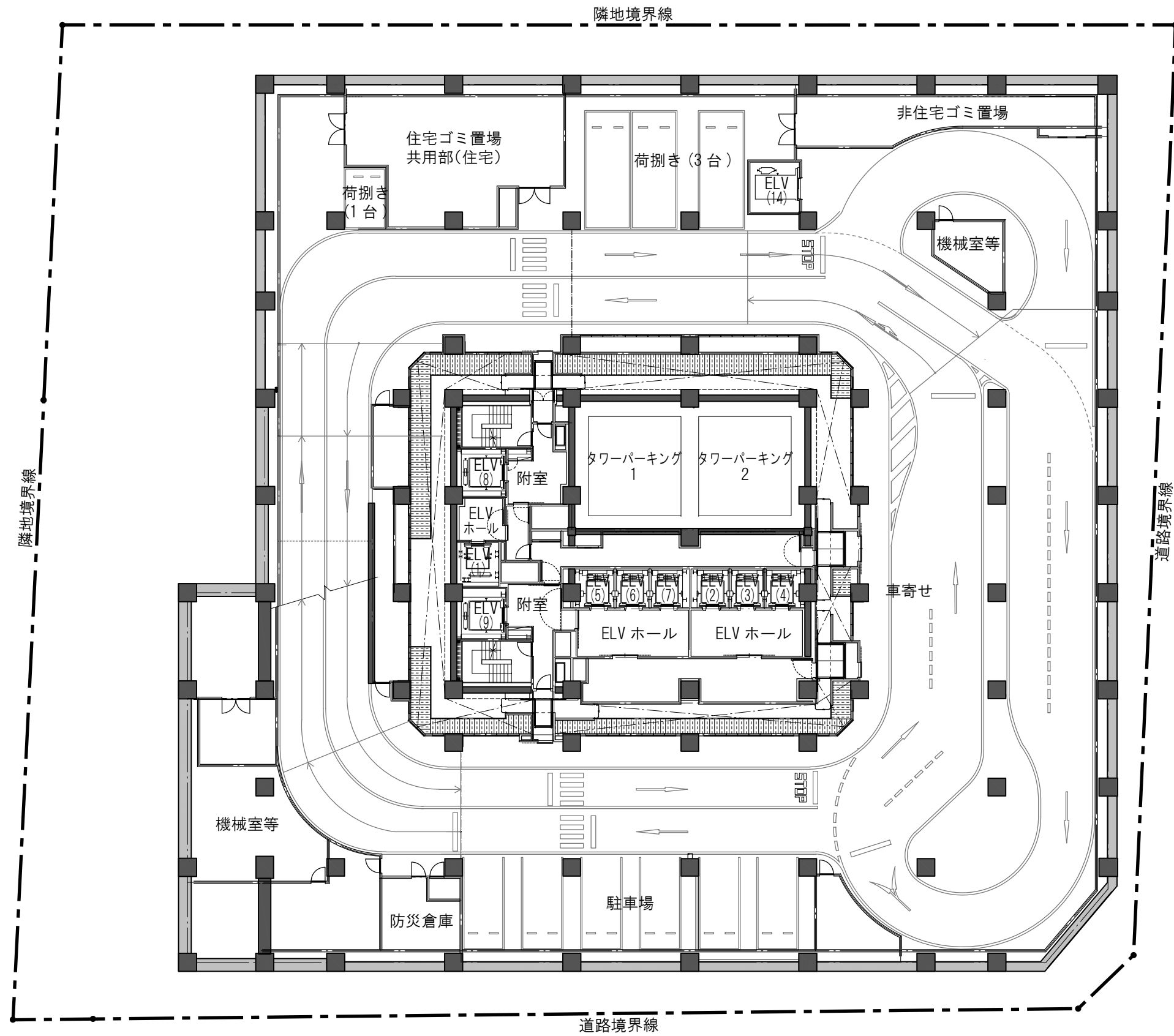
地下3階平面図



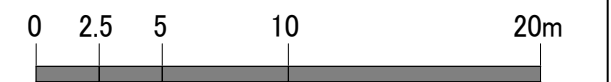
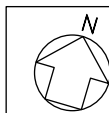
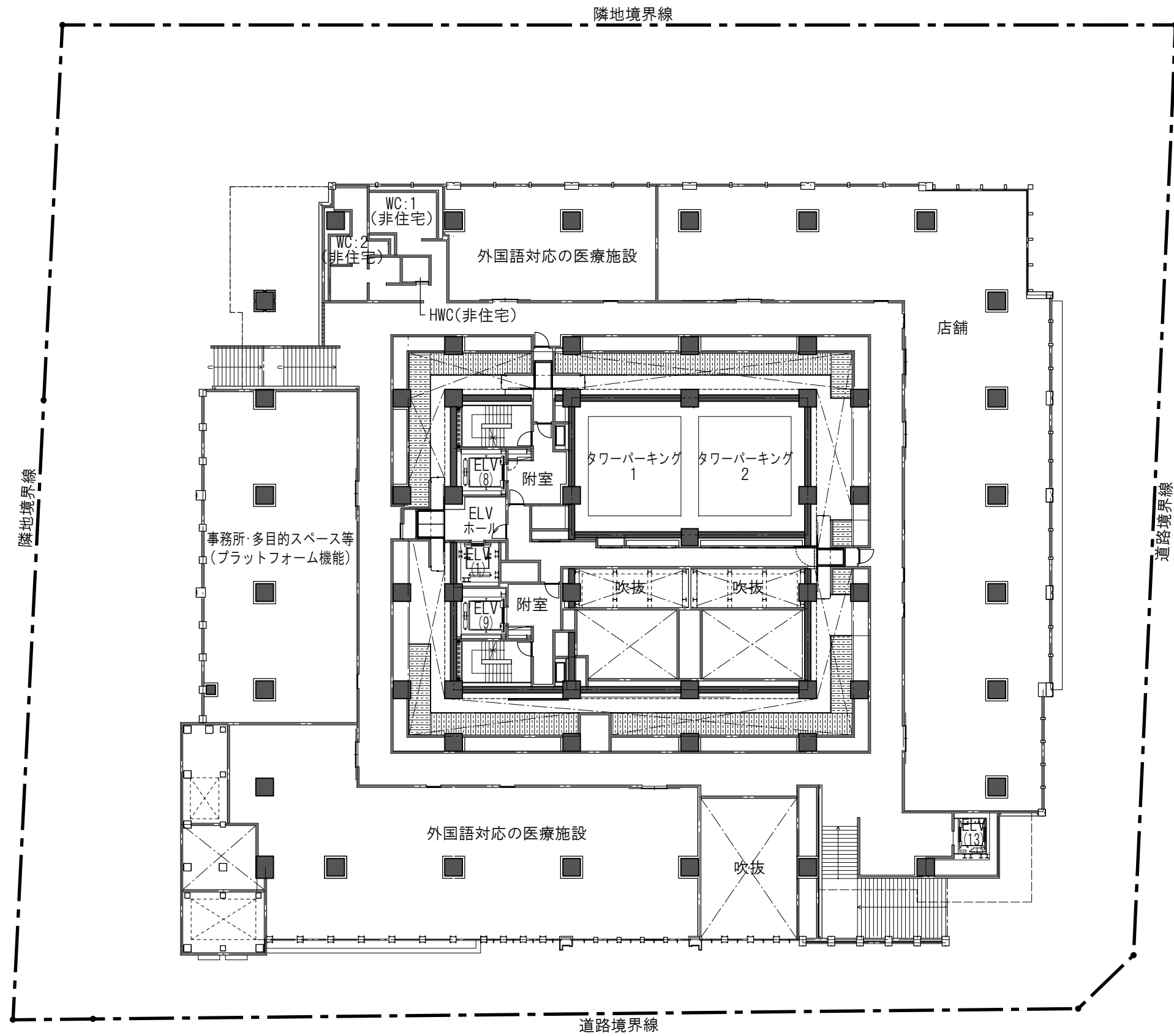
地下2階平面図



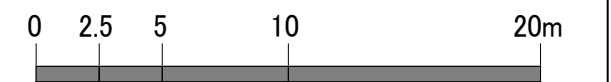
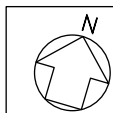
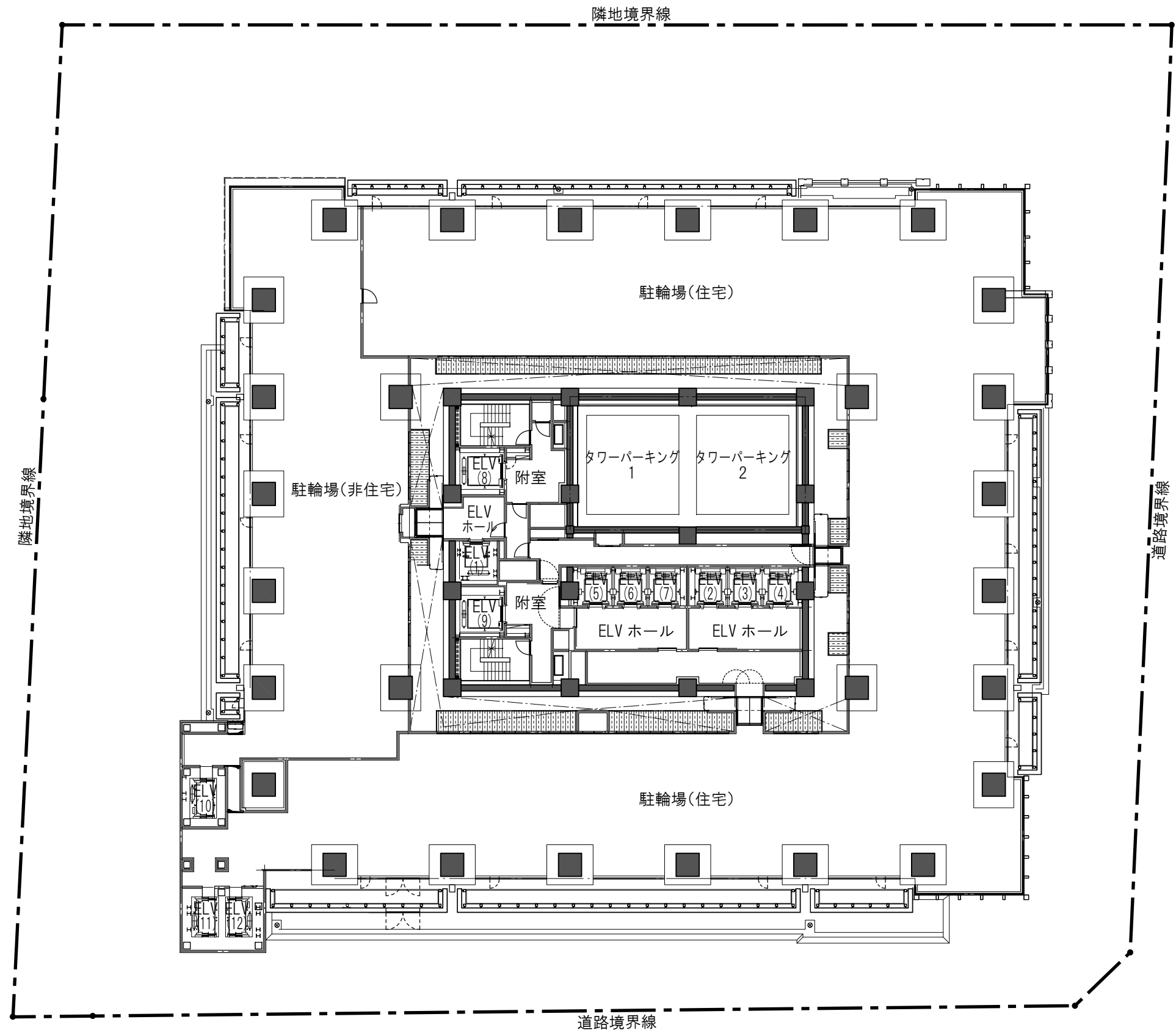
地下1階平面図



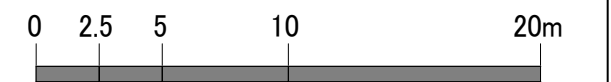
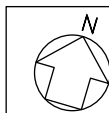
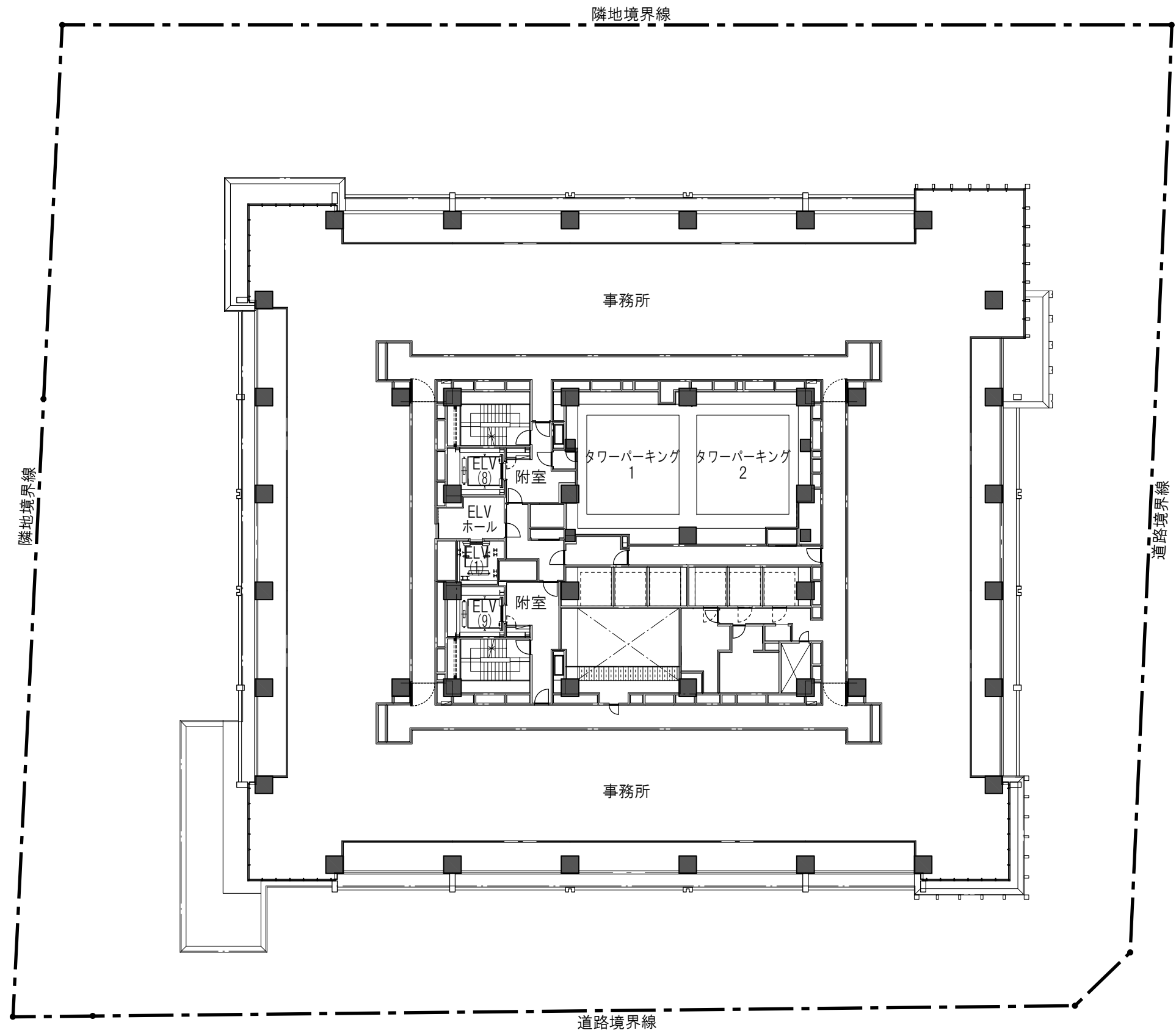
2階平面図



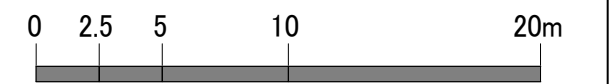
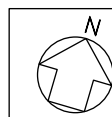
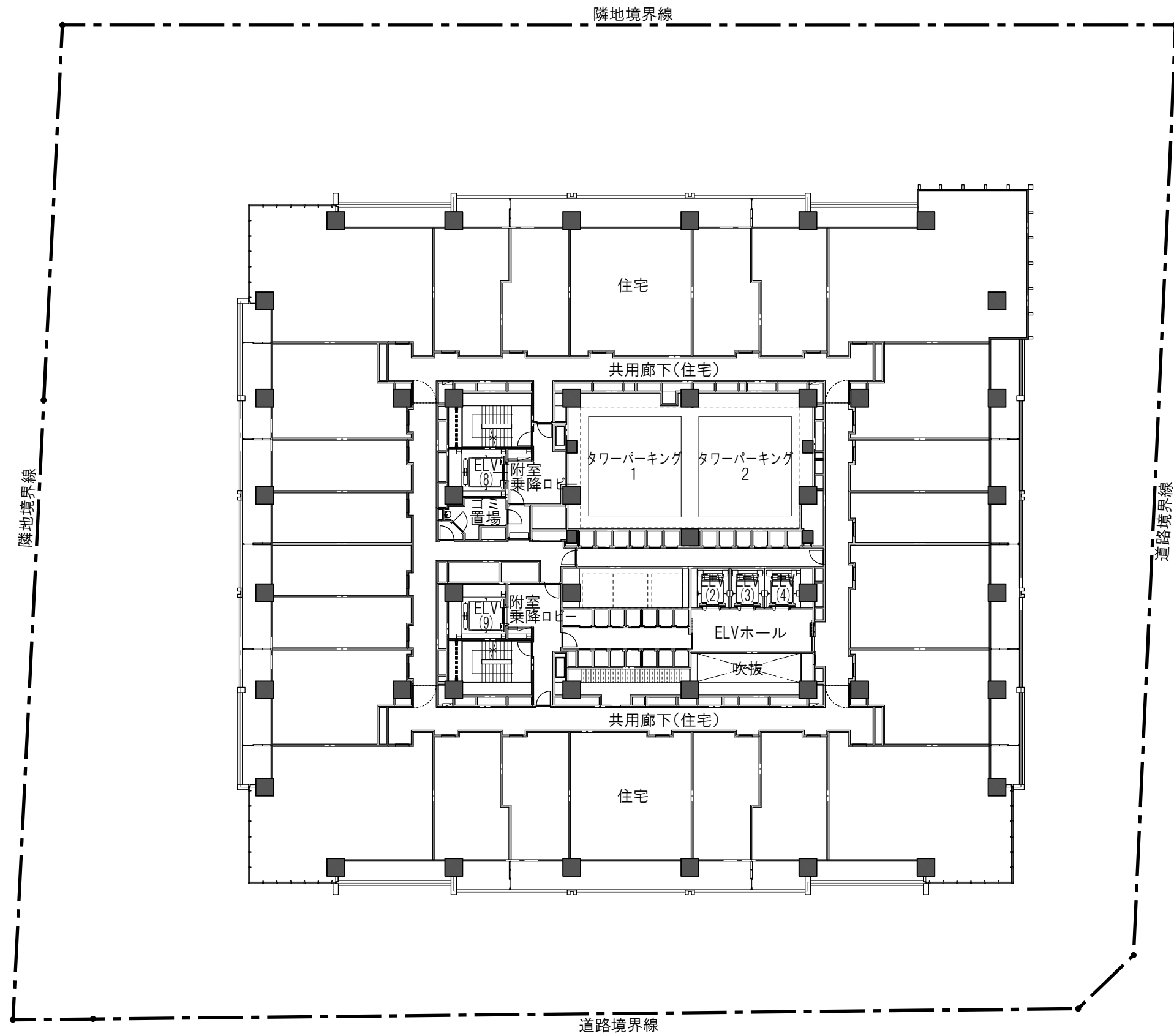
3階平面図



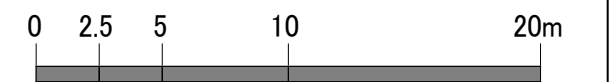
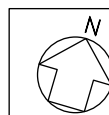
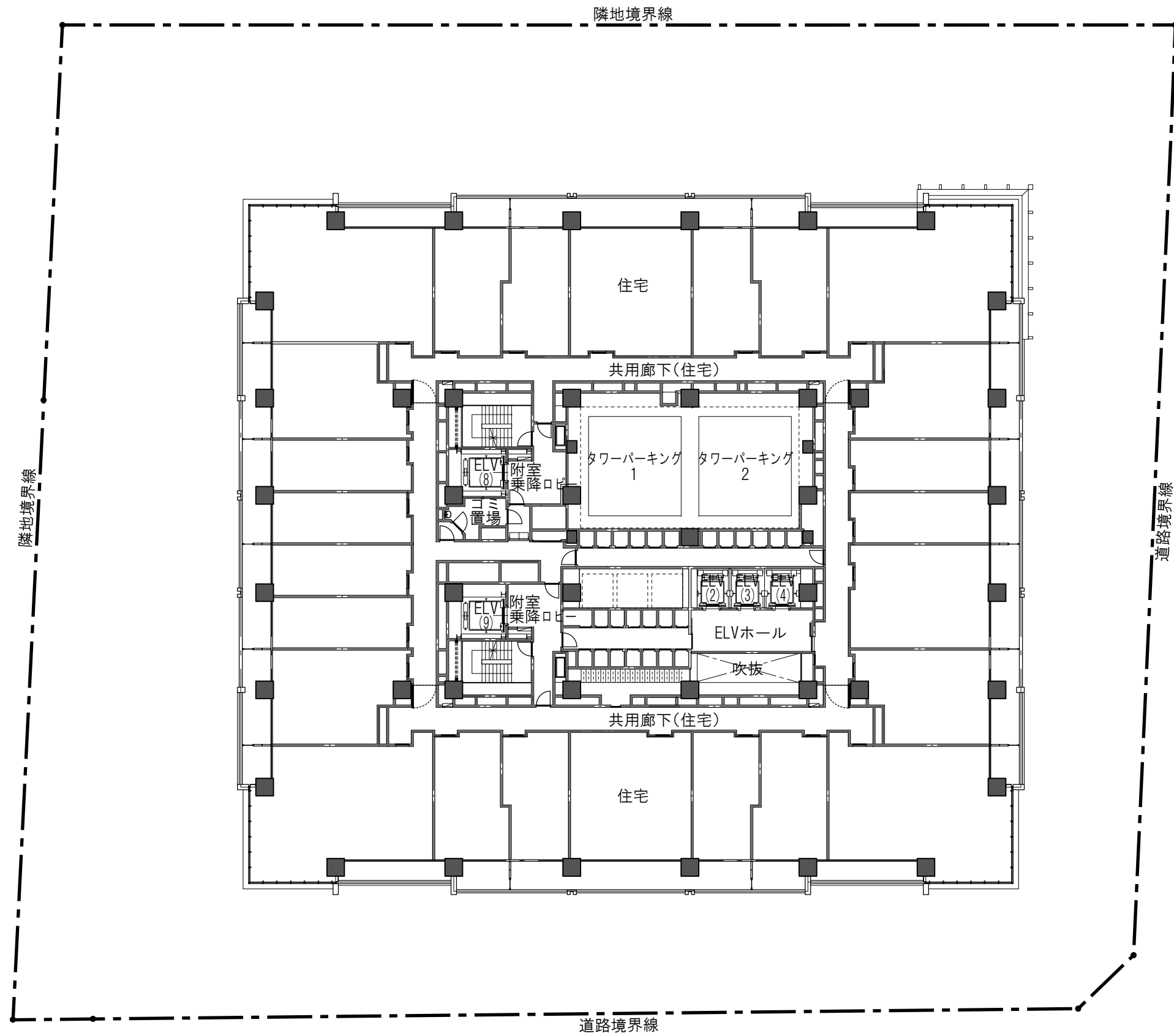
4階平面図



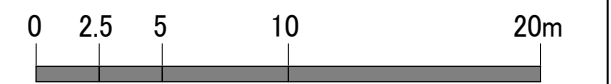
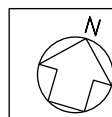
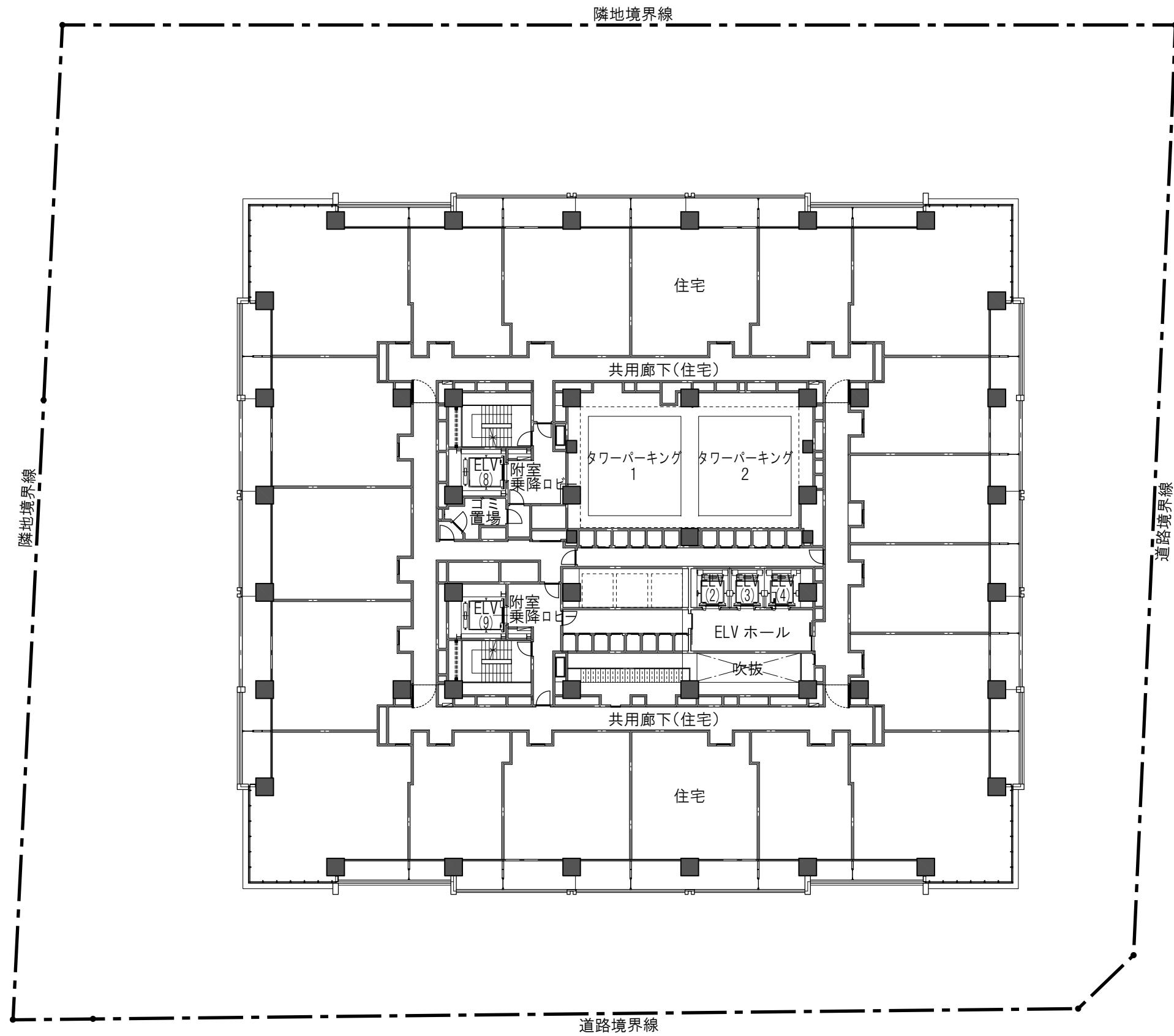
5~6階平面図



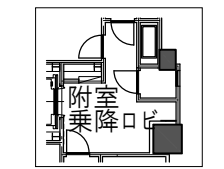
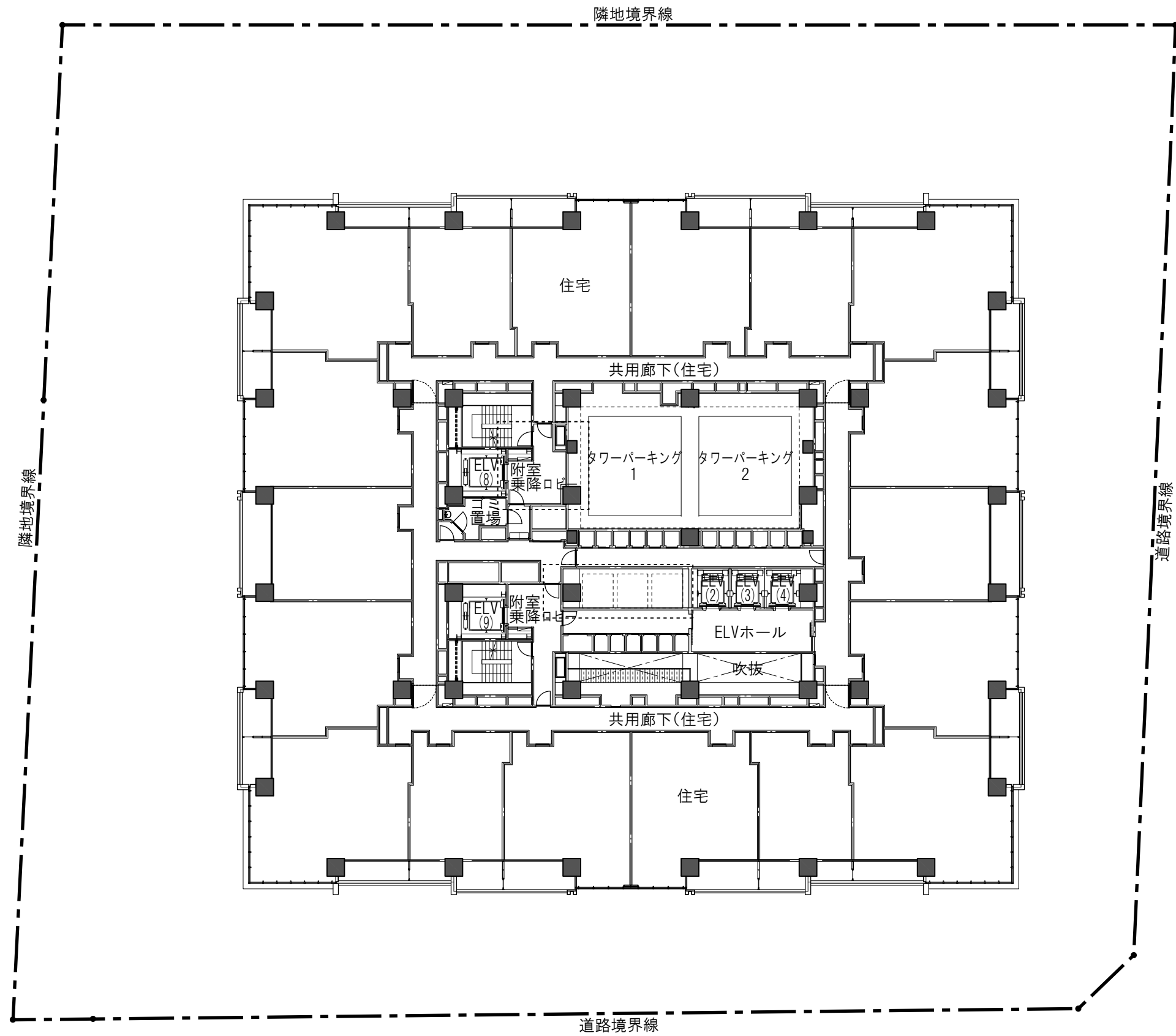
7~9階平面図



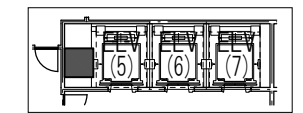
10~11階平面図



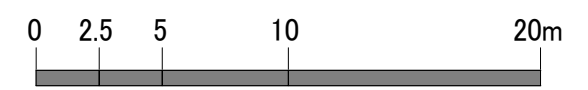
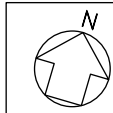
12~21階平面図



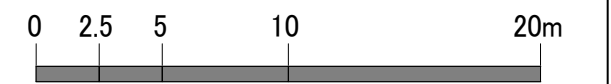
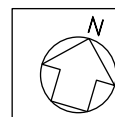
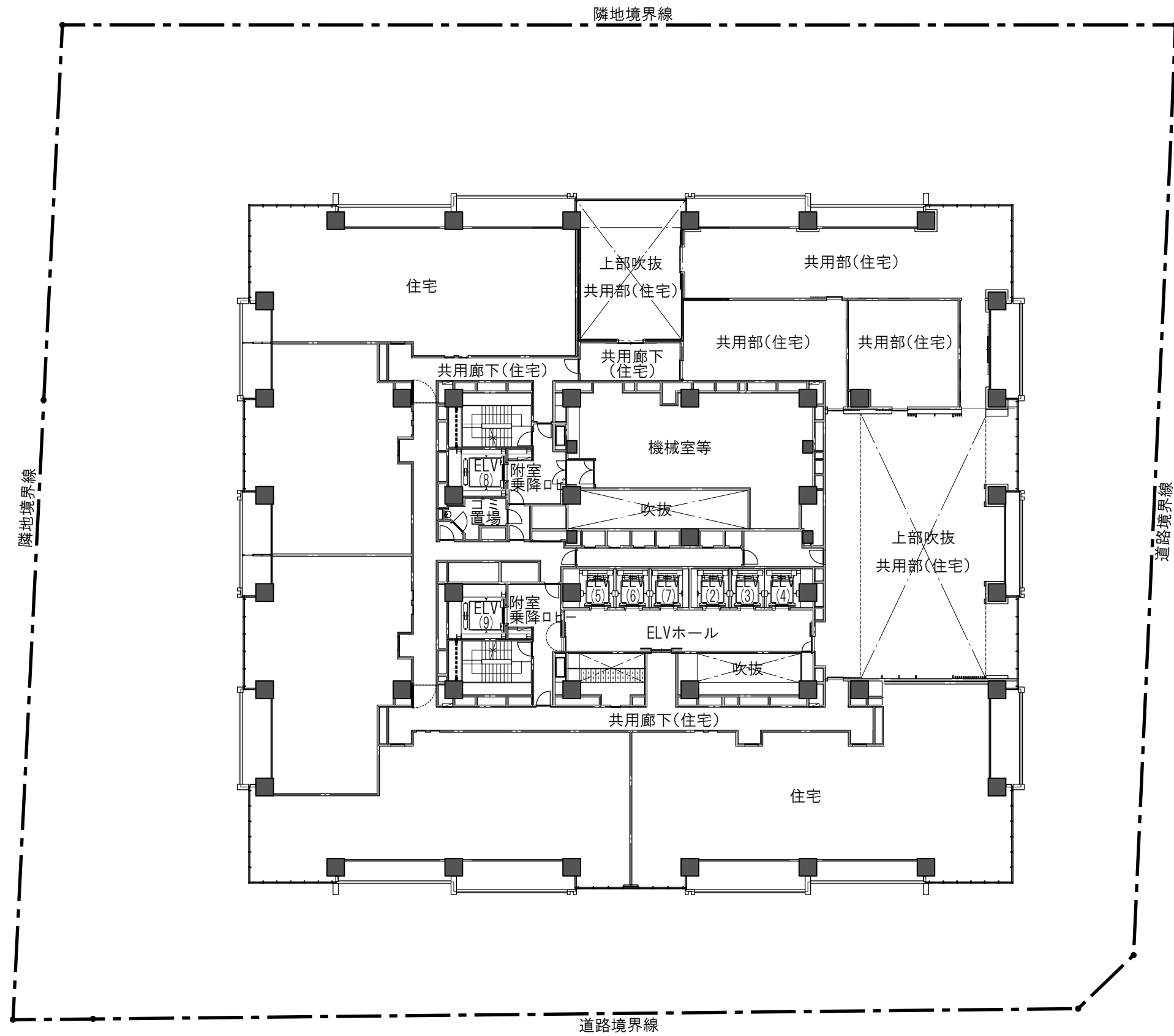
13・21階平面図



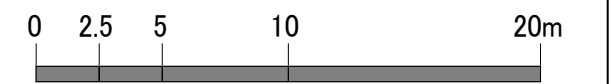
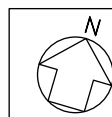
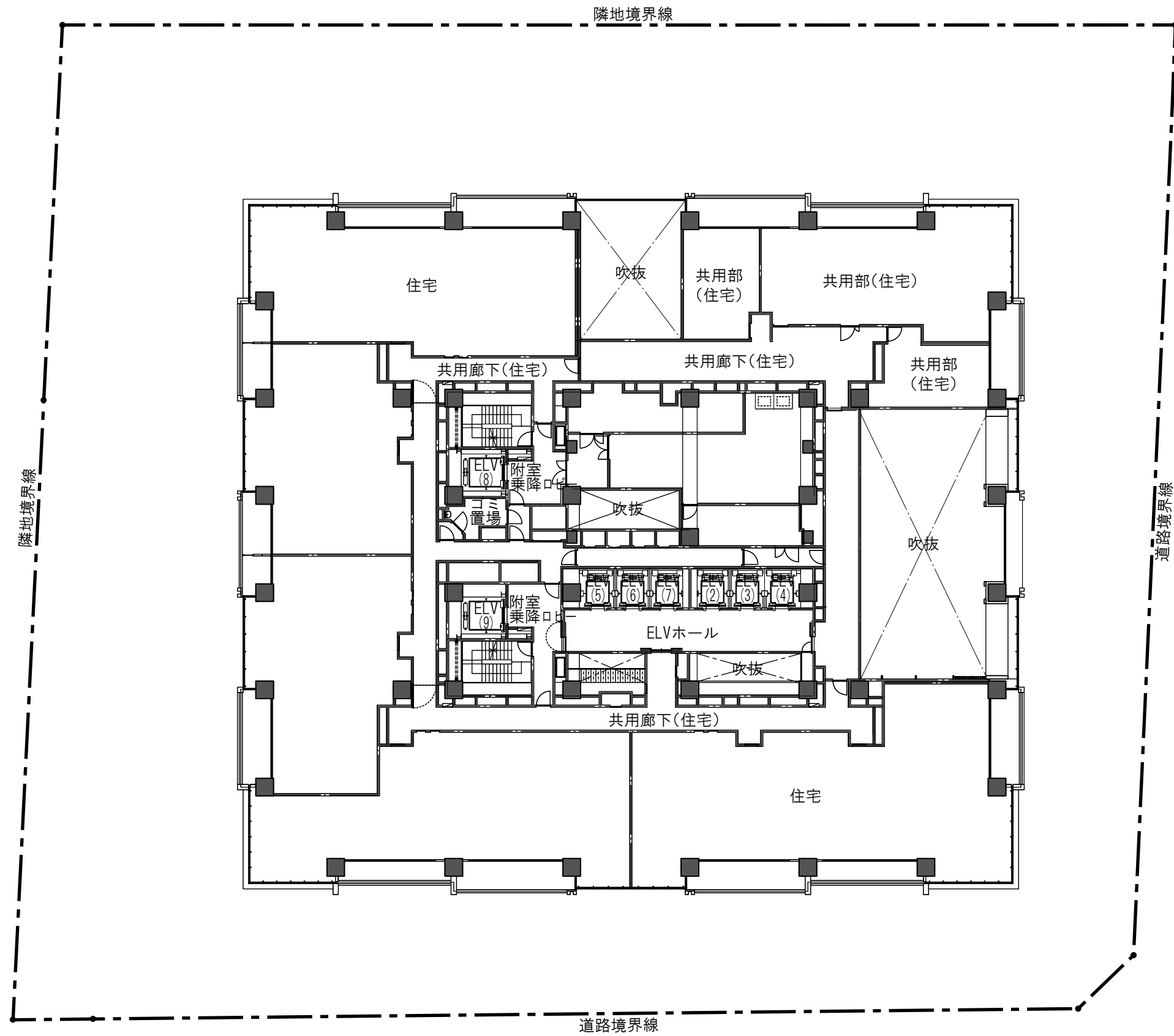
12階平面図



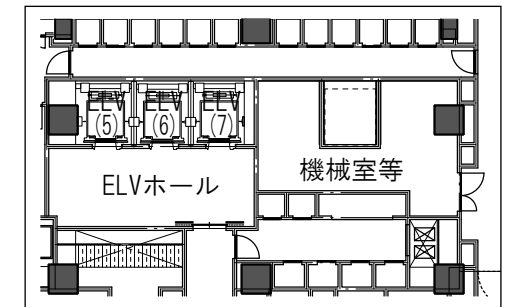
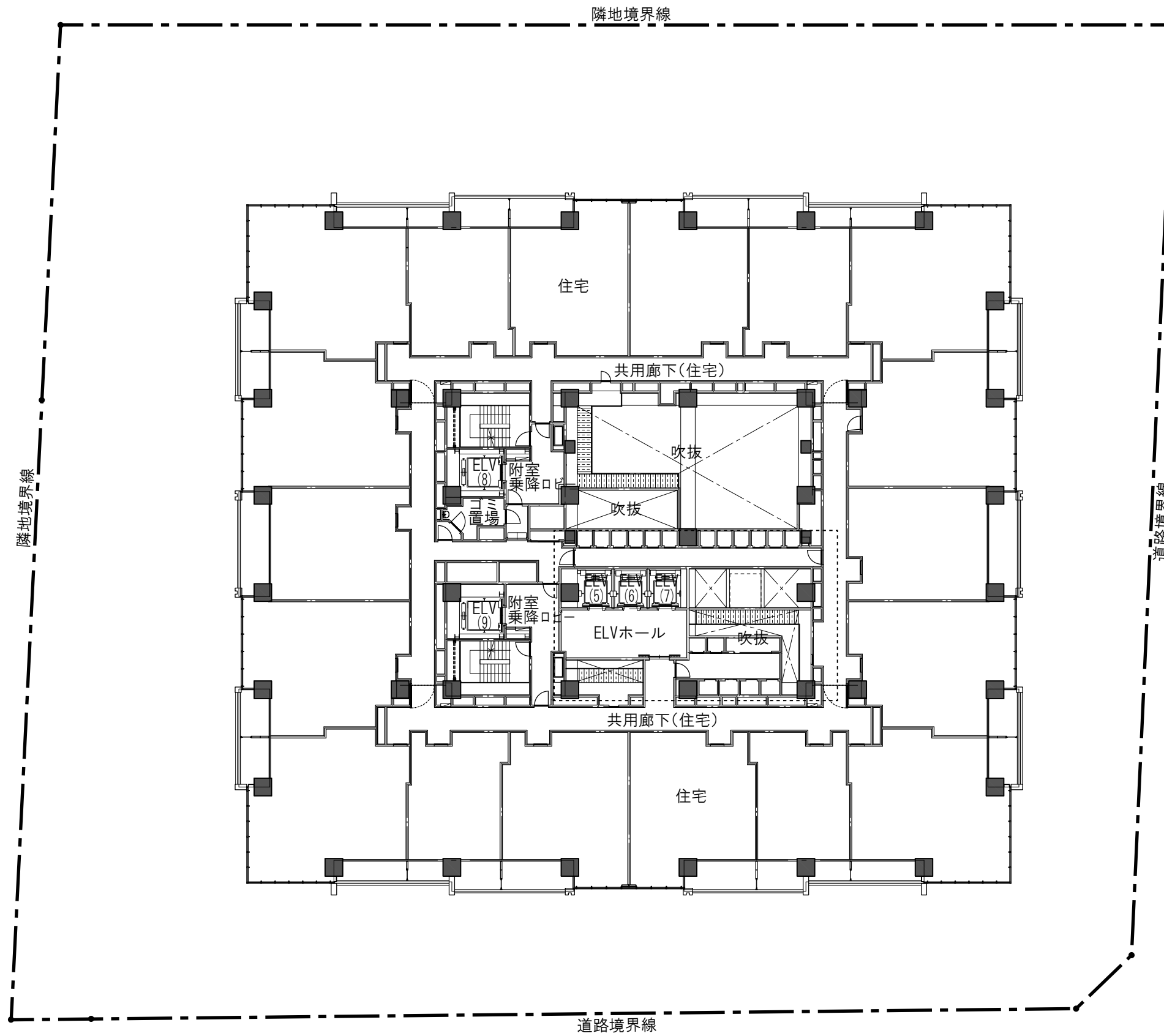
22階平面図



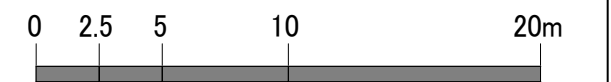
23階平面図



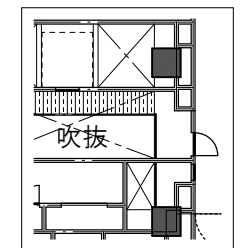
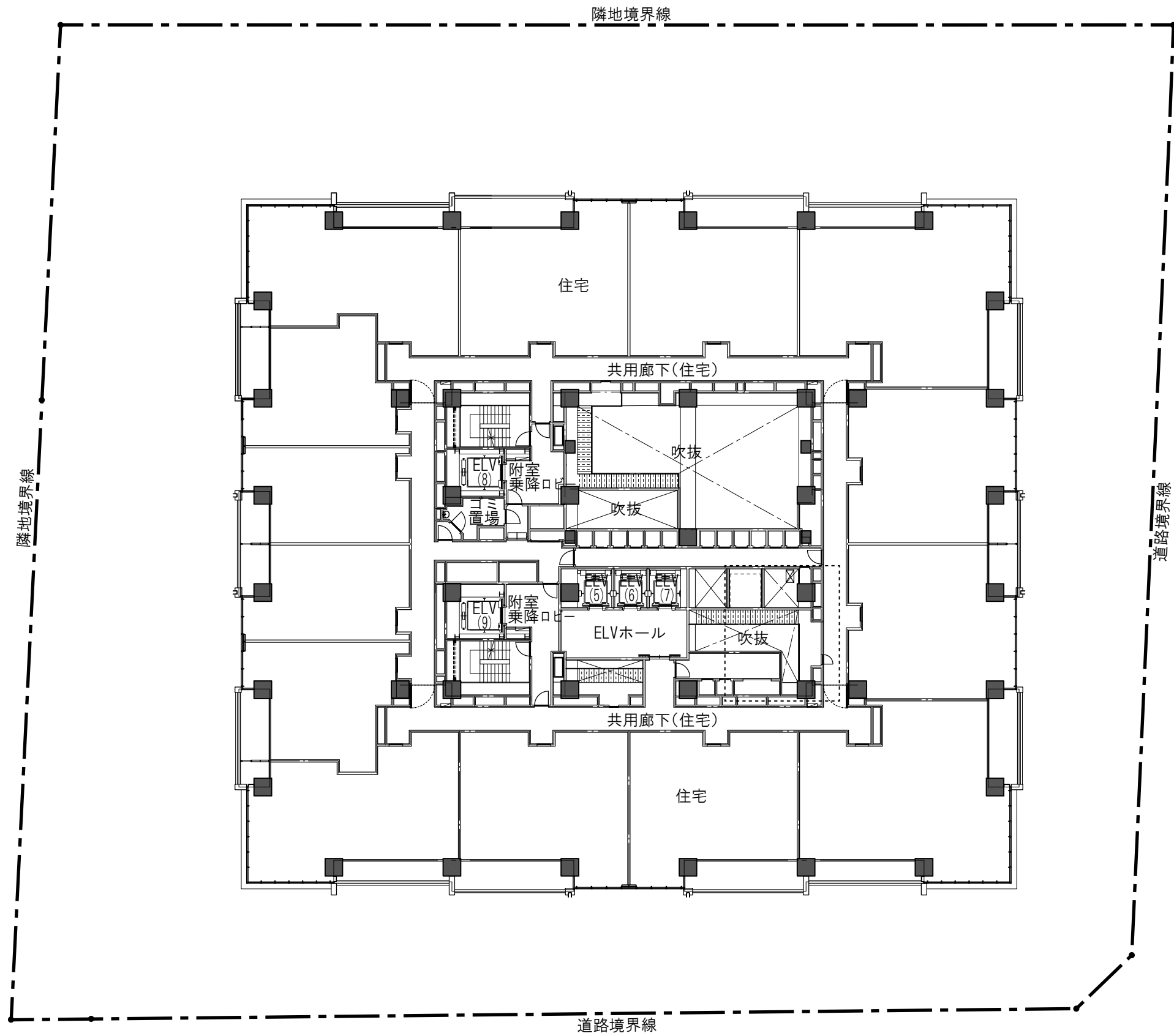
24~25階平面図



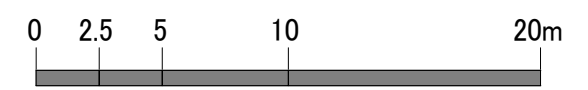
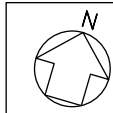
25階平面図



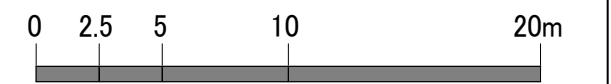
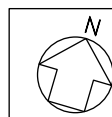
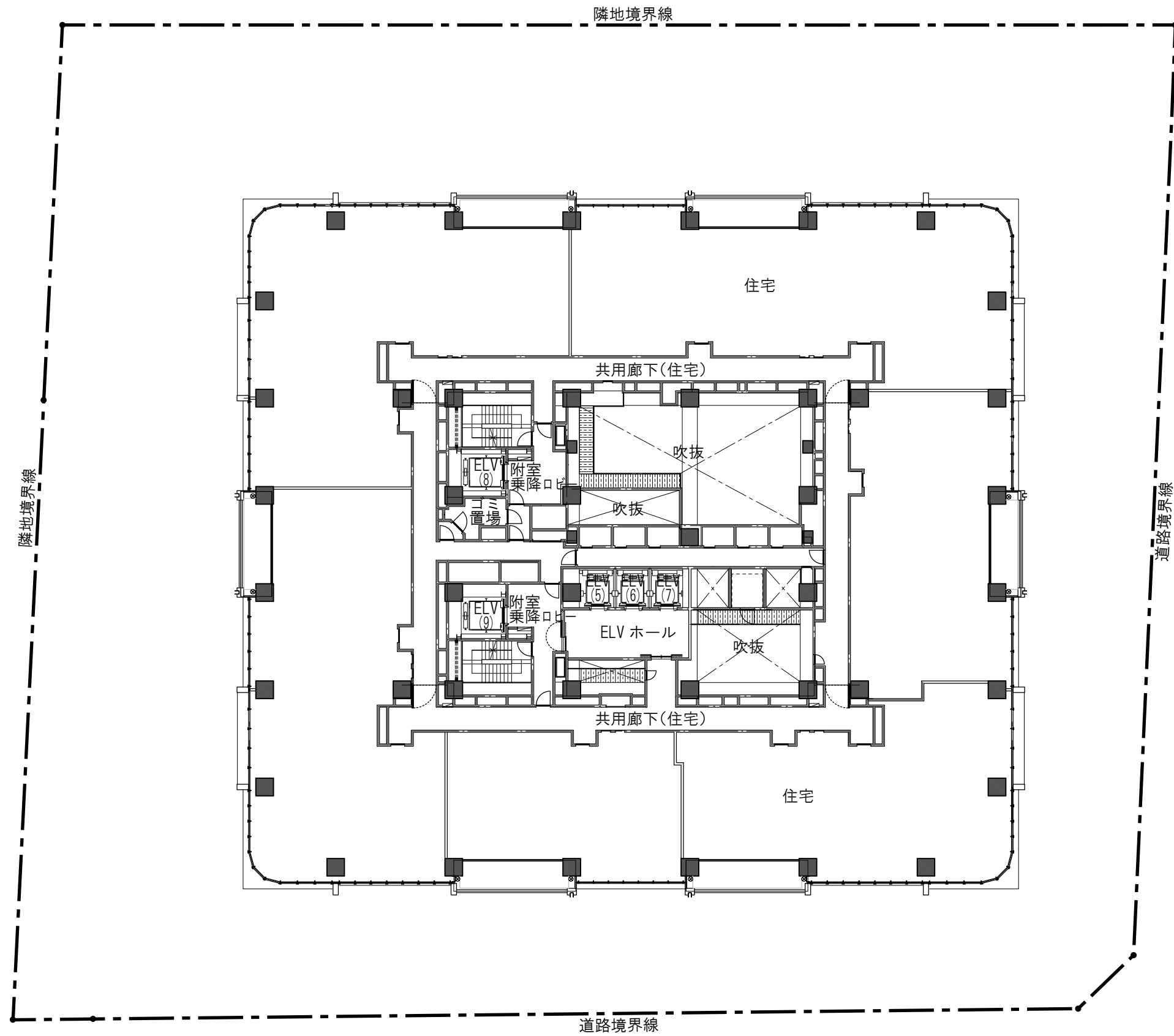
26~30階平面図



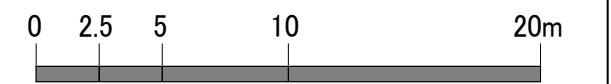
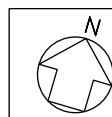
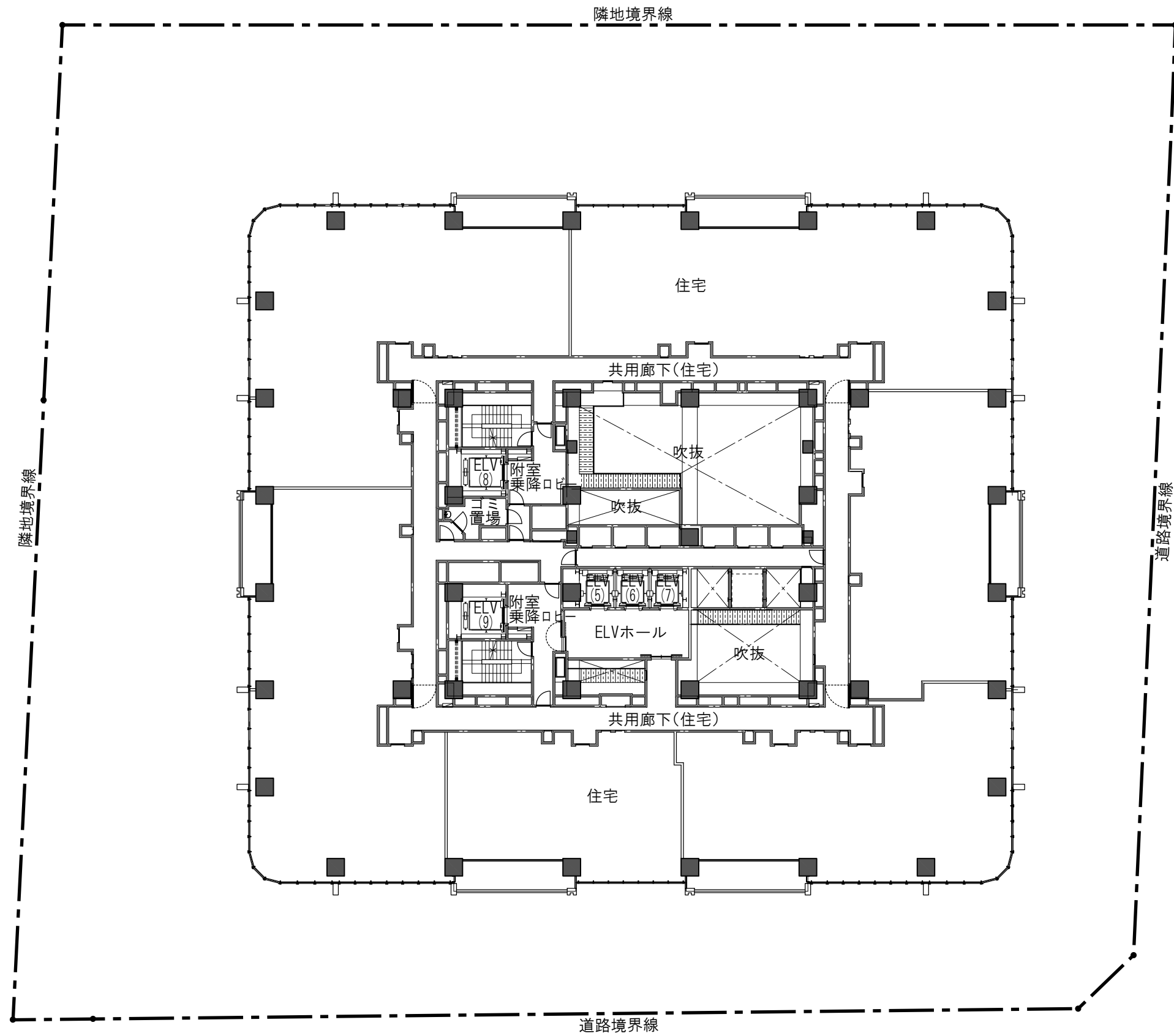
27階平面図



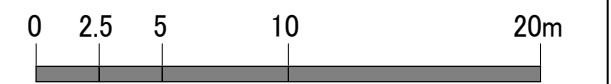
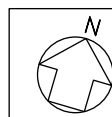
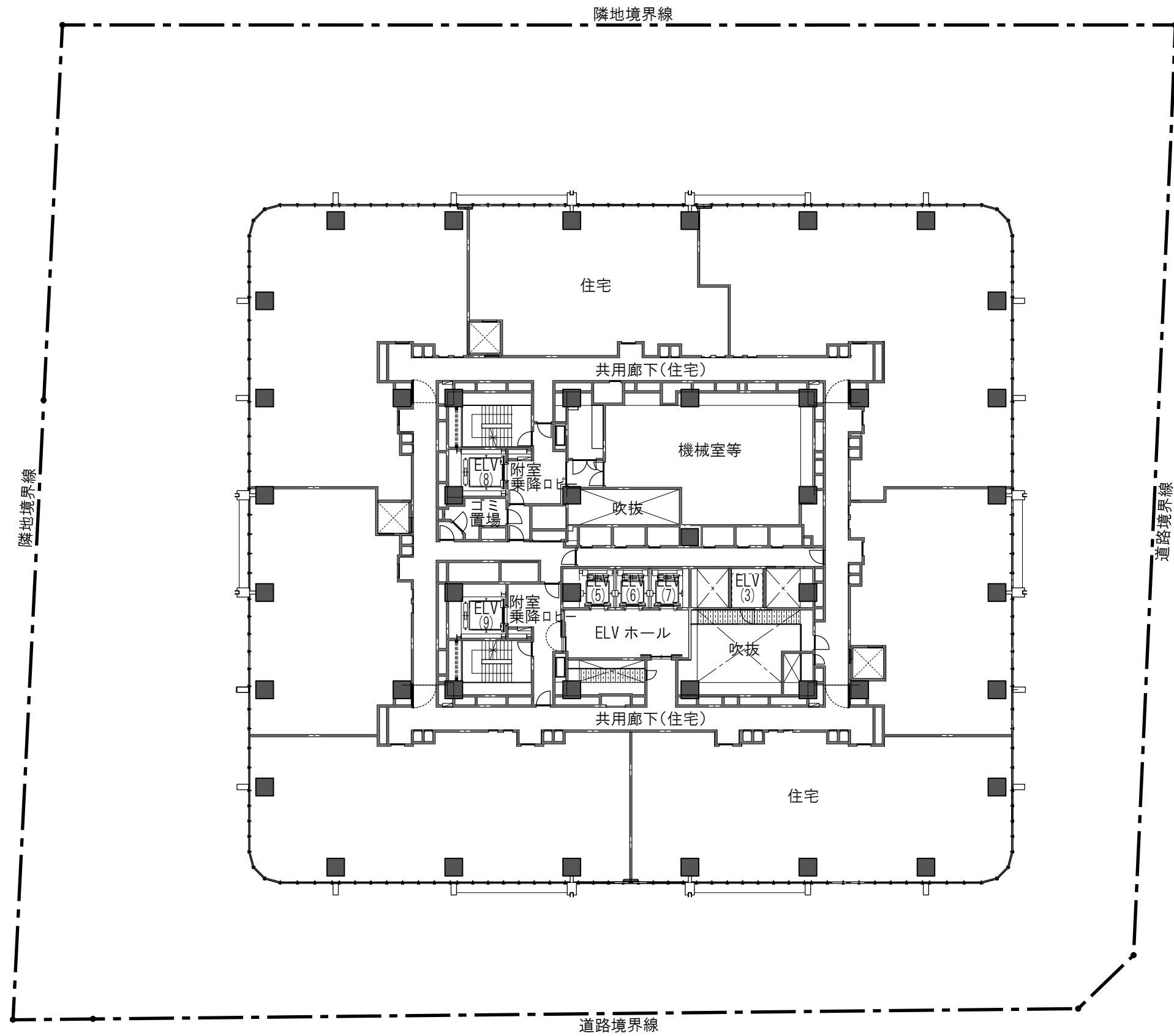
31階平面図



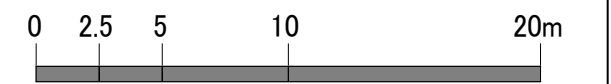
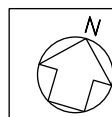
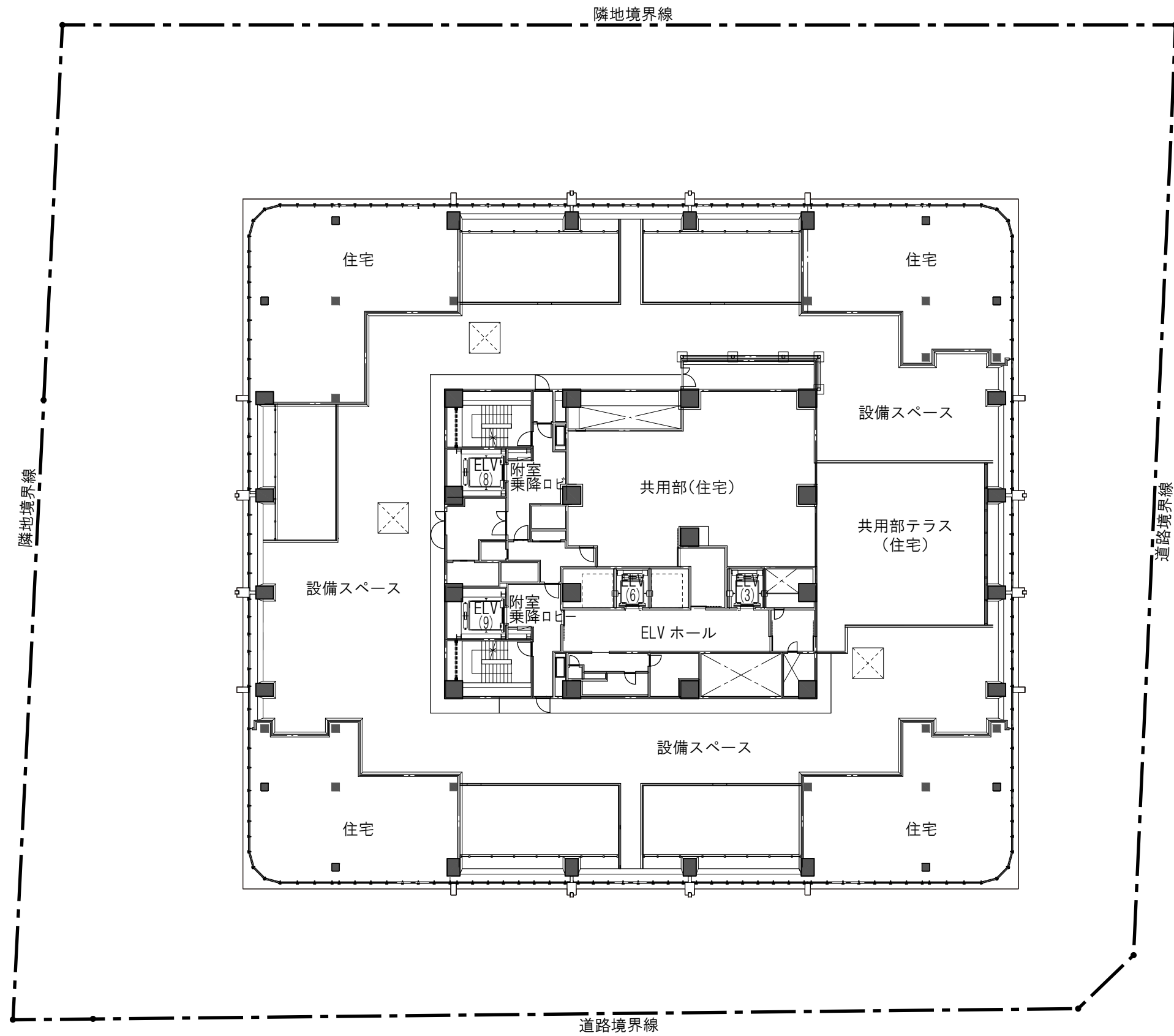
32階平面図



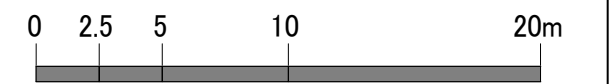
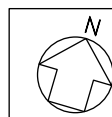
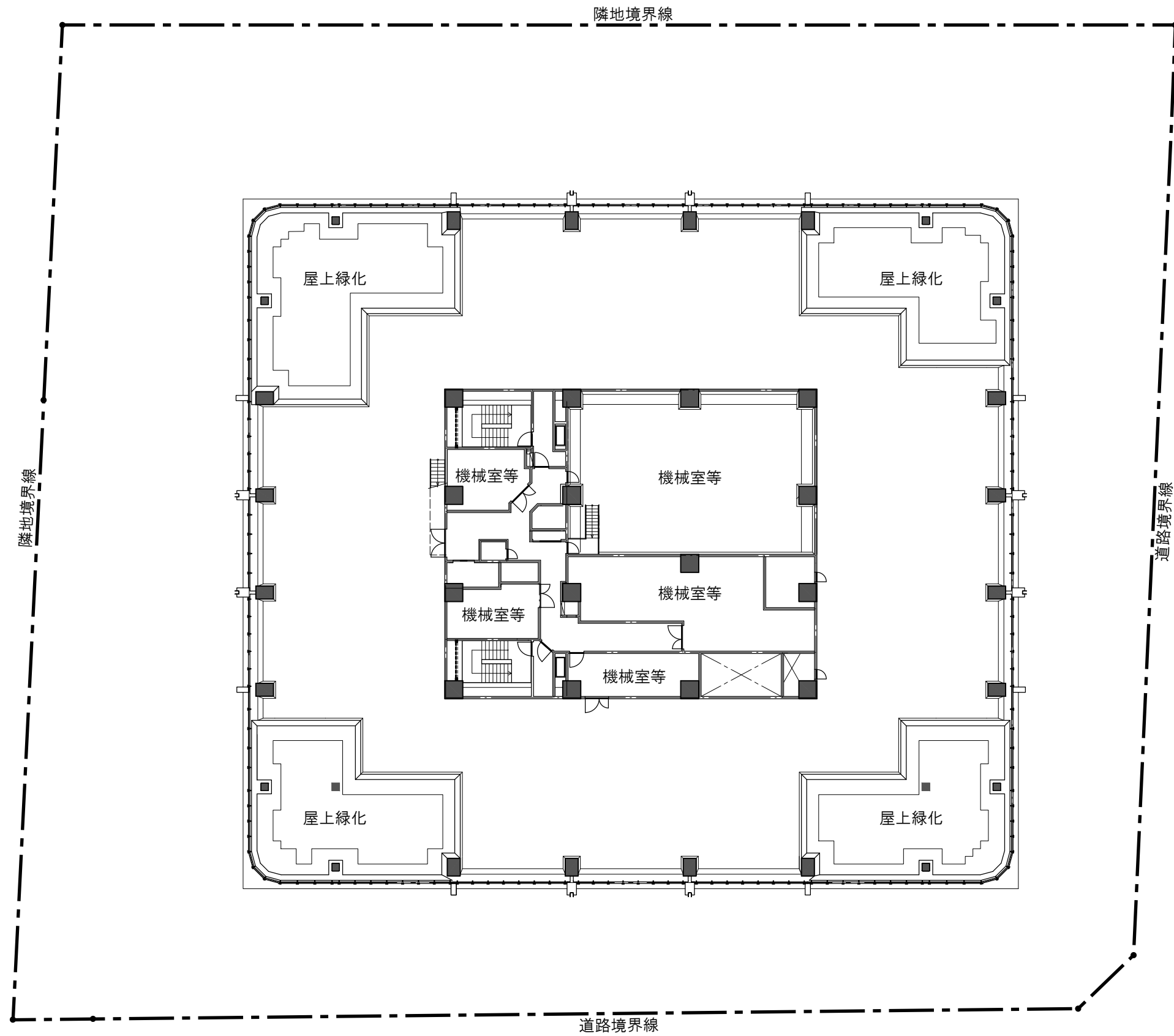
33階平面図



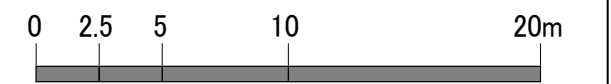
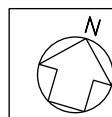
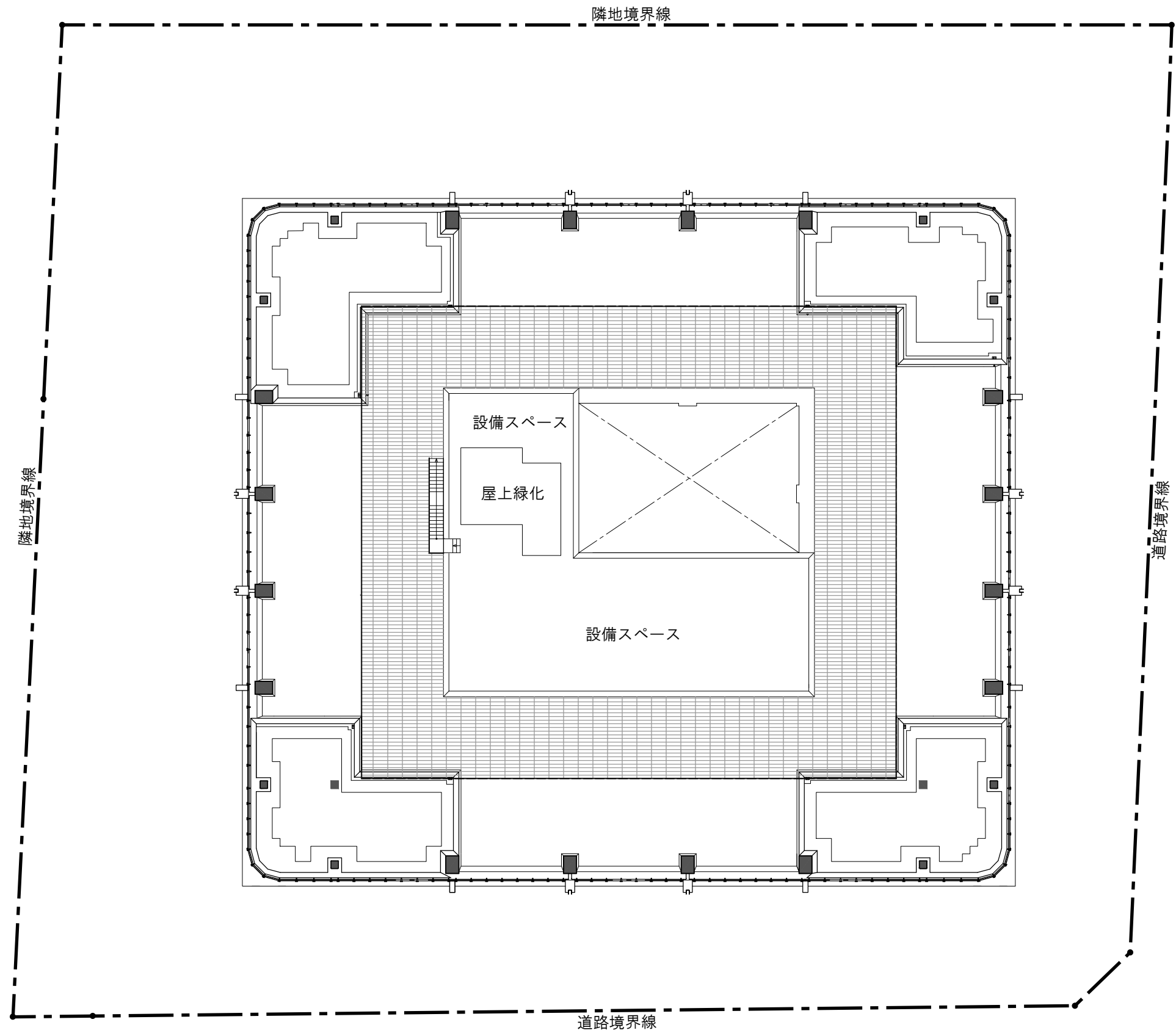
34階平面図



PH1階平面図



屋根伏図



1階平面図

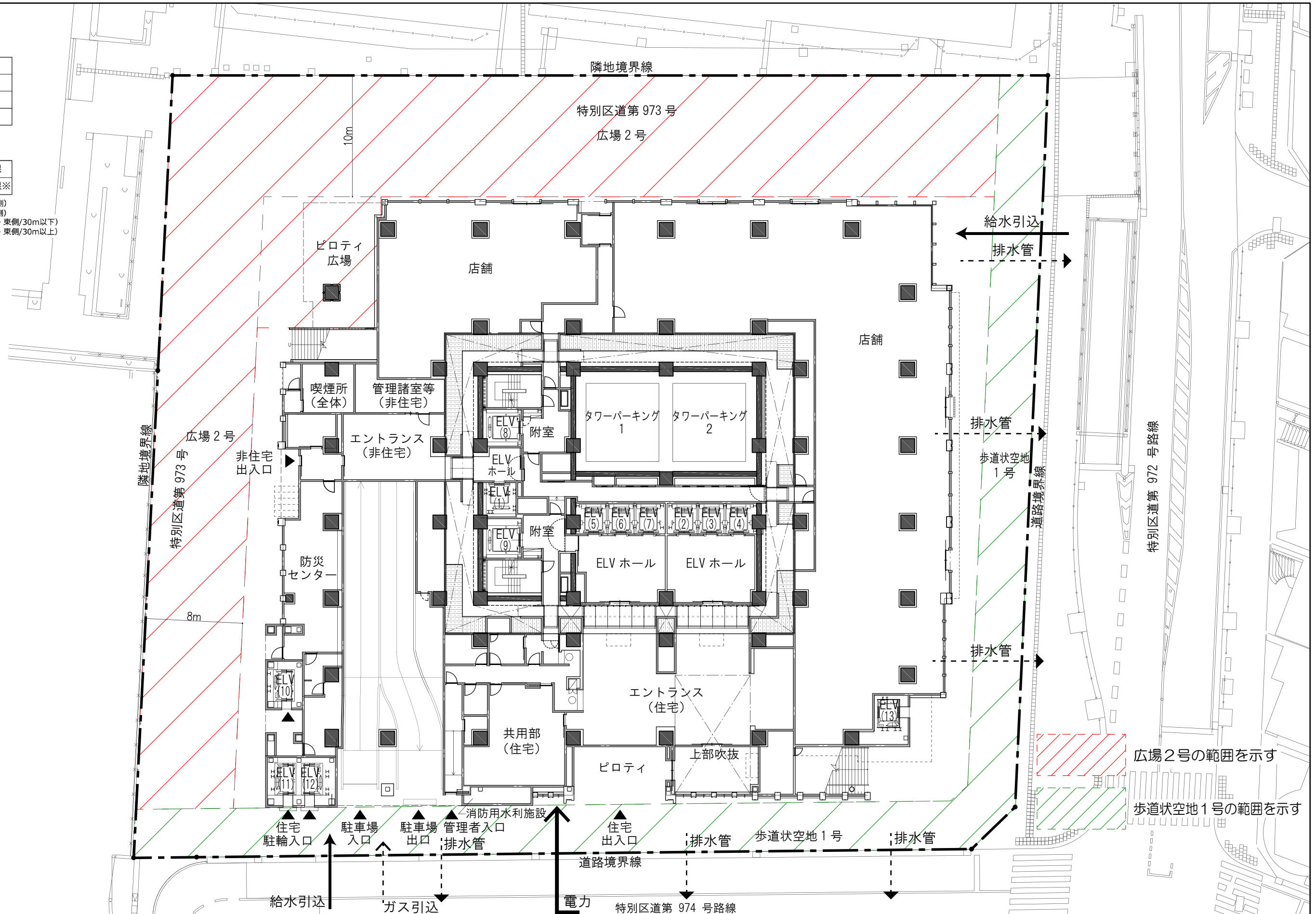
凡例

	電気
	水道
	ガス
	下水道

凡例

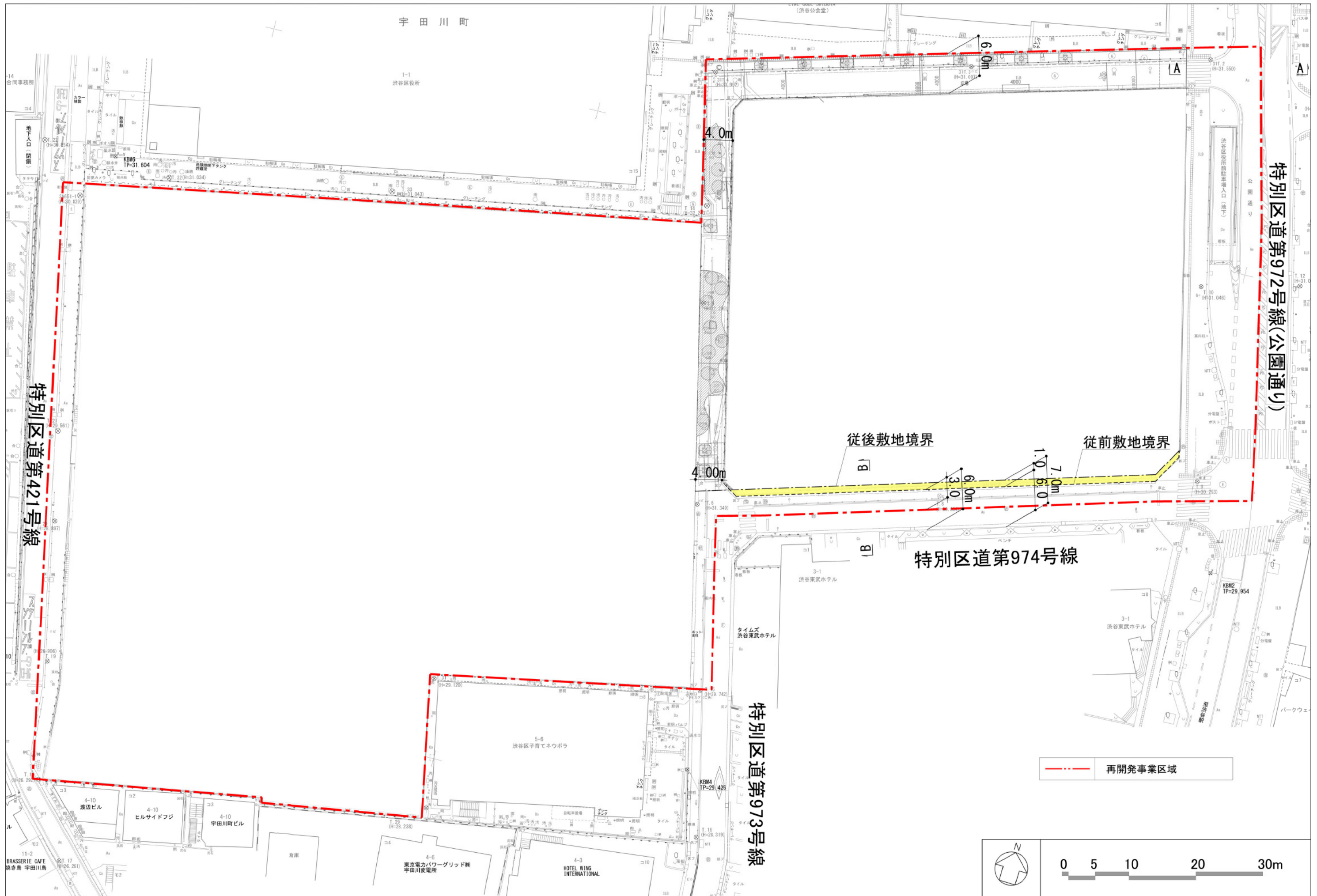
	敷地境界線
	壁面後退線※

(※) 壁面後退線：10m (北側)
8m (西側)
4m (南・東側/30m以下)
6m (南・東側/30m以上)

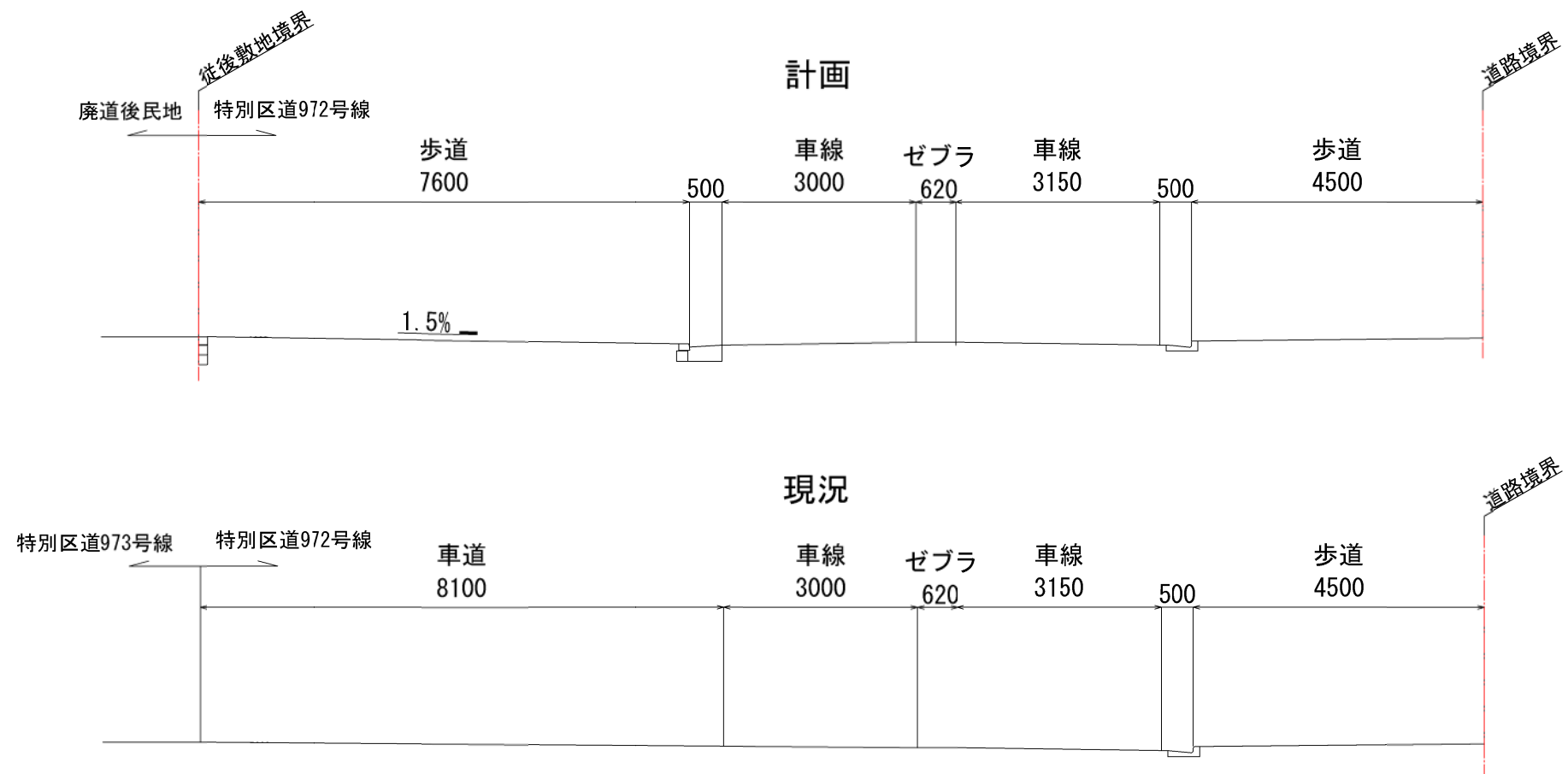


広場2号の範囲を示す
歩道状空地1号の範囲を示す

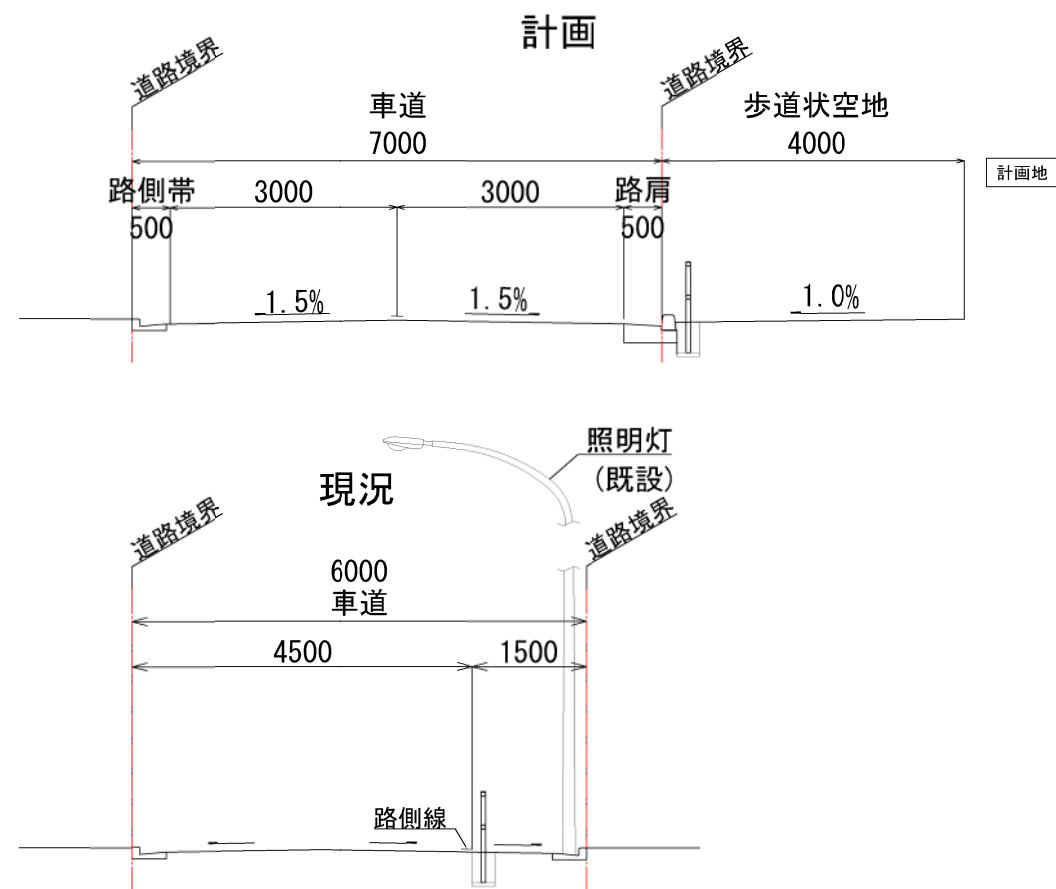
※都市ガス供給計画：特別区道第974号路線のガス本管より引き込みを行う。



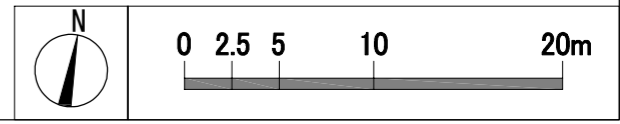
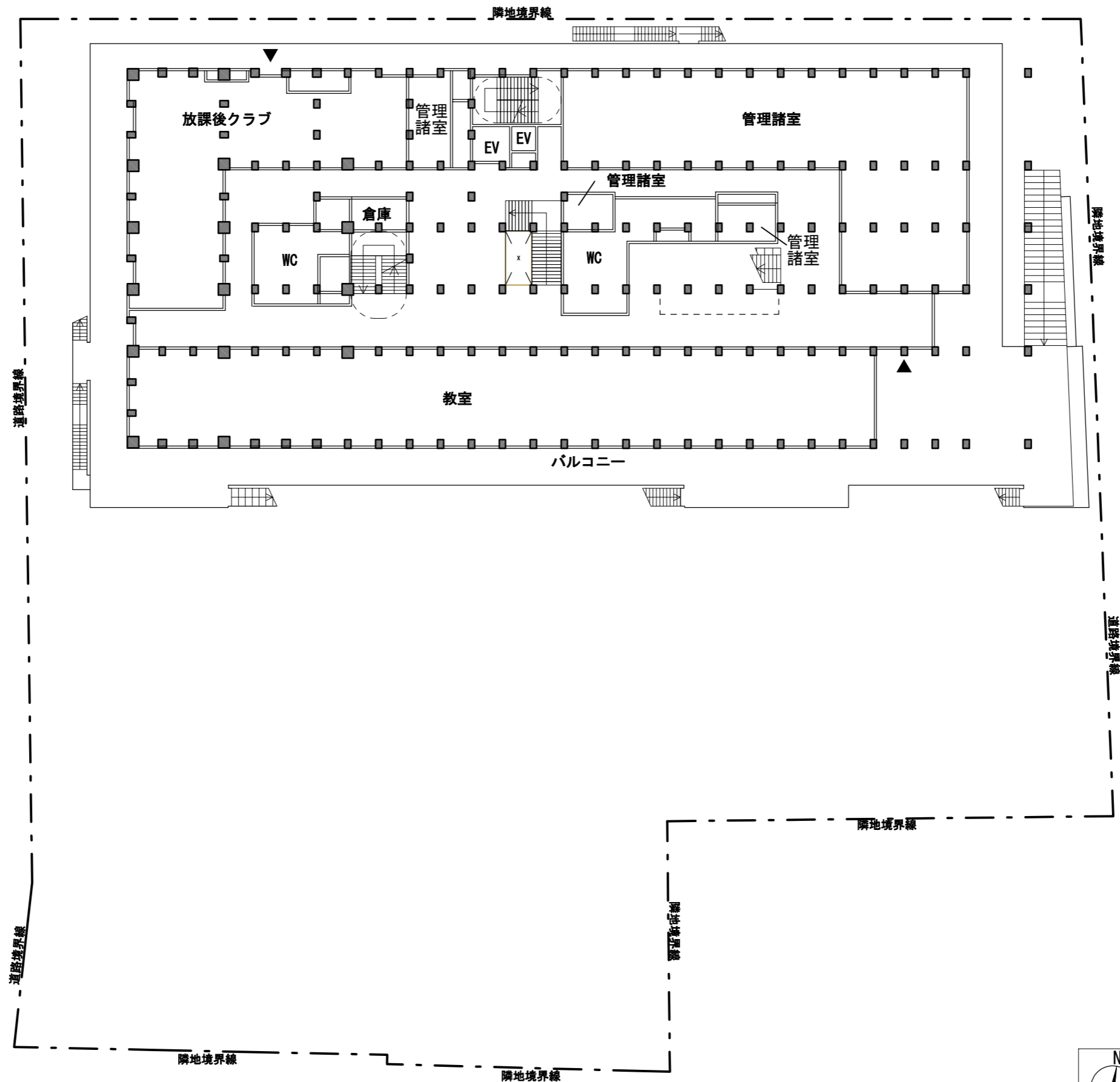
A-A (車道乗入れ部)



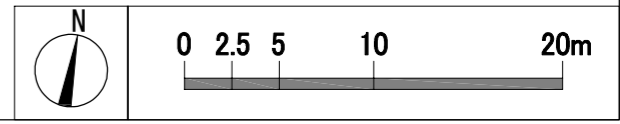
B-B



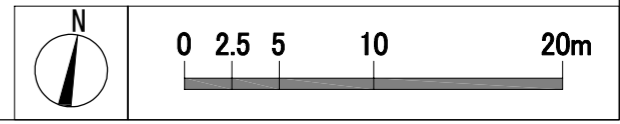
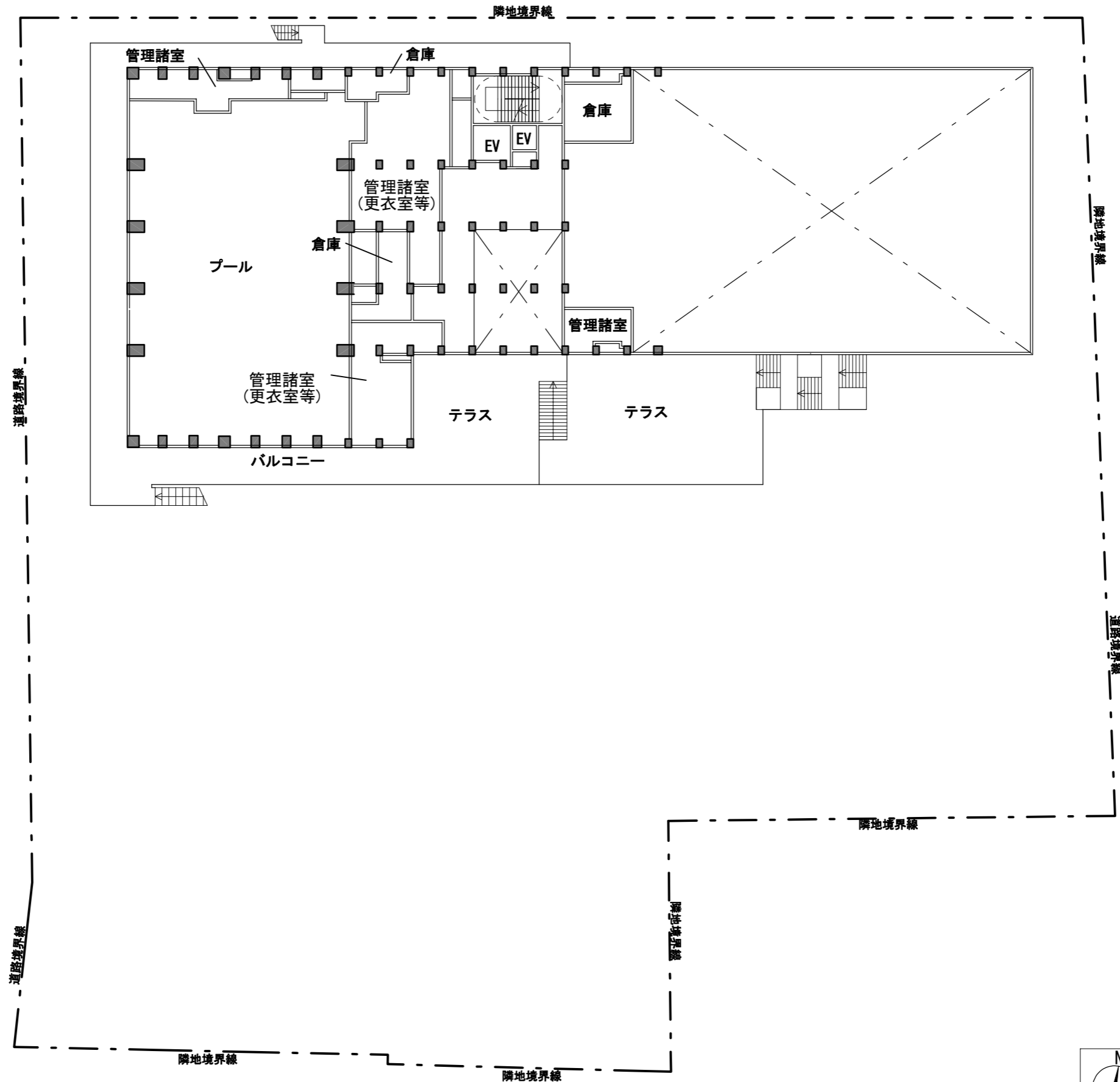
2階平面図



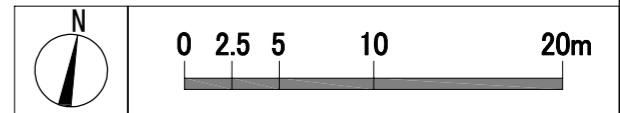
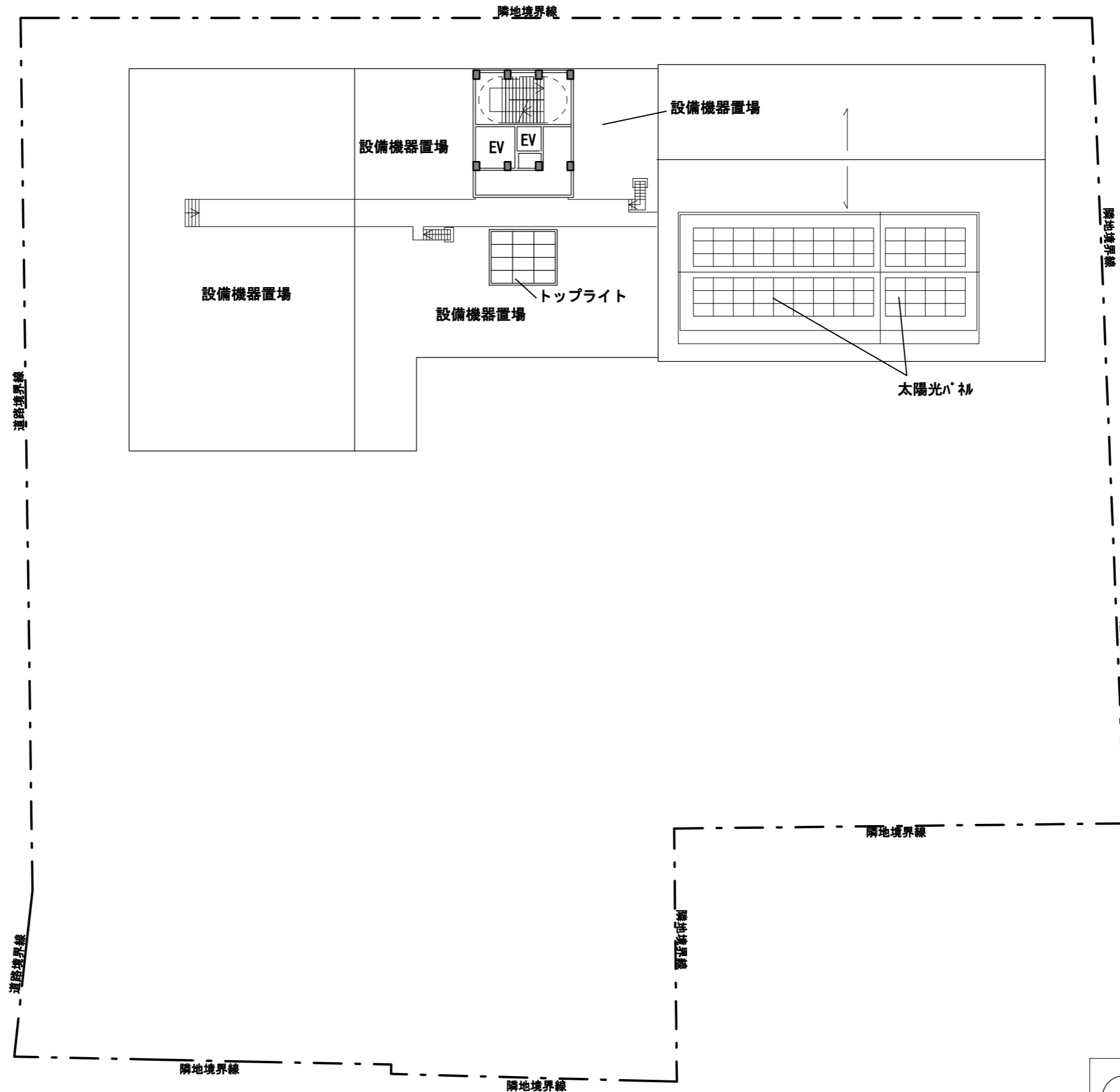
4階平面図



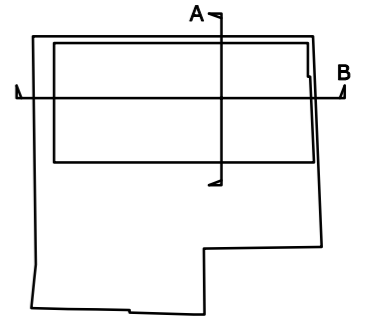
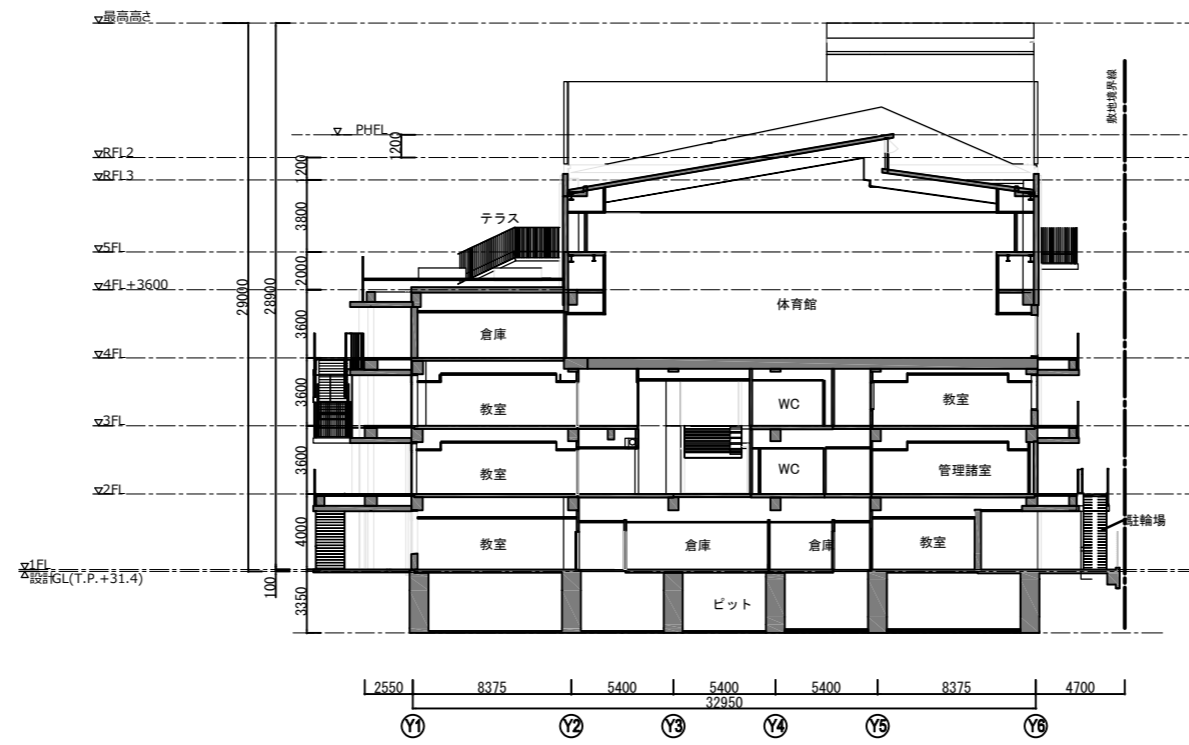
5階平面図



RF階平面図



A断面図



B断面図

