渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

渋谷二丁目西地区市街地再開発組合

目次

1.　地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

（２）事業の名称

（３）施行者の名称

2.　施行地区の概況及び事業の目的

（１）施行地区の概況

（２）事業の目的

3.　施行地区

（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

（１）設計説明書

（２）設計図（添付書類（３）・（４）・（５）・（６））

5.　事業施行期間

（１）事業施行期間（予定）

（２）建築工事期間（予定）

（３）公共施設工事期間（予定）

6.　資金計画

7.　添付資料

（１）施行地区の位置図

（２）施行地区の区域図

（３）施設建築物の設計図

（４）施設建築敷地の設計図

（５）公共施設の設計図

（６）都市高速鉄道の設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

（１）地区の名称

渋谷二丁目西地区

（２）事業の名称

東京都市計画渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業

（３）施行者の名称

渋谷二丁目西地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

（１）施行地区の概況

本計画地は、４社８路線の鉄道施設が乗り入れる大規模ターミナル駅である渋谷駅の東に位置し、主要な幹線道路である青山通り（国道 246 号線）や六本木通り（都道 412 号線)、また首都高速３号渋谷線の出入口に隣接する交通利便性の高い立地である。

渋谷駅は、駅施設の老朽化や鉄道路線の乗り換えの混雑、駅前広場空間の不足等の課題を抱えていたため、先行する都市再生特別地区による都市開発と一体で、JR 線や東京メトロ銀座線の改良事業と駅機能の強化、歩行者デッキや縦動線アーバン・コアの整備により交通結節機能の強化が進められてきた。これに合わせて、高度都市機能の集積も図られ、クリエイティブ・コンテンツ産業に関連する企業や人材の集積が進み、また渋谷独自の文化を魅力として世界から高い注目を浴び、周辺地域の表参道・青山エリアと合わせて、国内外から多くの観光客を惹きつけている。

一方で、渋谷駅は鉄道による国際空港とのアクセス利便性には課題を抱えている。また、計画地が位置する渋谷駅の東側のエリアは、谷地形による高低差や幹線道路により市街地が分断され、渋谷駅中心地区とのネットワークが脆弱であるとともに、敷地が細分化され、建築物の老朽化が進み防災性が低下するなど、十分な土地の有効高度利用がなされていない。渋谷駅周辺のにぎわいも宮益坂（大山街道）周辺にとどまるなど、渋谷の多様な地域性の中で、十分ポテンシャルを発揮できていないエリアとなっている。

（２）事業の目的

都市再生緊急整備地域の渋谷駅周辺地域の地域整備方針では、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することを目標としている。また、「未来の東京」戦略ビジョンにおいては

渋谷の将来像として、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、先進的な文化発信拠点を形成することとなっており、渋谷の特徴であるIT・クリエイティブ産業をさらに強化する必要性が示されている。

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などのまちづくりを第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示されている。

渋谷駅中心地区と表参道・青山エリアをつなぐ立地である本計画地は、このまちづくりの第２ステージにおいて重要な場所に位置しており、これまでまちづくりの第１ステージとして整備された渋谷駅中心地区内の歩行者ネットワークを周辺市街地につなぐとともに、第１ステージで成長したIT・クリエイティブ産業と連携し、さらなる強化に寄与することが期待されている。当地区における取組は、まちづくりの第２ステージの基本理念である、渋谷駅中心地区との連携・相乗効果を図り、渋谷を国際都市として発展させることを目指している。

これらの立地条件や課題、上位計画の位置づけを踏まえ、本計画においては、自動車交通の利便性の高い立地を活かし国際空港や地方都市を結ぶバスターミナルの整備、渋谷駅中心地区から周辺市街地へデッキレベルでつながる歩行者ネットワークの整備、渋谷駅周辺のにぎわいと憩いの核となる大規模広場の整備により、渋谷駅周辺地区のにぎわい及び回遊性の向上を図る。

また、IT・クリエイティブ産業におけるビジネス拠点としての発展に向けて、次世代イノベーションの創出に資する人材育成拠点の整備や、ビジネス・観光での短期滞在ニーズを満たす国際水準の宿泊施設、高度人材の入居を促す国際水準の居住施設の整備を行い、国際競争力に資する多様な都市機能が融合した複合市街地を形成する。

さらに、帰宅困難者の一時滞在施設の整備や自立・分散型エネルギーシステムの導入による防災対応力の強化や、建物の省エネルギー化等の取組による環境負荷低減を図る。

なお、当事業であるA・B街区の市街地再開発事業とC街区の任意共同化事業は都市再生特別地区内にあり、１特区２事業によって、A・B・C街区一体のまちづくりによる地域への貢献を図る。

3. 施行地区

（１）施行地区の位置

本地区は、渋谷駅の東約200ｍに位置し、国道246号（青山通り・幅員約30ｍ）を挟んだ約2.3haの地区である。

北は特別区道第 1047 号（宮益坂・約 22m）に、東は特別区道第 931 号（幅員約 15m）に、西は特別区道第 928 号（幅員約 8m）、民有地及び特別区道第 929 号（幅員約 8m）に、南は都道 412 号（幅員約 50m）にそれぞれ接している。

（２）施行地区の位置図

添付書類（１）の通り

（３）施行地区の区域

１）都市再開発法第 2 条第 5 号に規定する宅地

東京都渋谷区渋谷二丁目

13 番 1、2、3、4、5、6、

14 番 1、2、3、4、5、6、7、9、10、

14 番 11、12、13、14、15、17、18、19、20、

14 番 21、26、29、30、

16 番 1、2、3、4、5、6、7、8、9

26 番 10

２）上記に示す宅地以外の土地（東京都渋谷区渋谷二丁目）

特別区道第 928 号（27 番 1）の一部、特別区道第 929 号（27 番 1、27 番 6）の一部、特別区道第 930 号（26 番 9）、特別区道第 931 号（26 番 1、26 番 11）の一部、特別区道第 1047 号（25 番 1）の一部、幹線街路放射第 4 号支線 2（25 番 1、27 番 1）の一部、幹線街路放射第 22 号（25 番 3）の一部

（４）施行地区の区域図

添付書類（２）の通り

（５）施行地区の面積

約 2.3ha

4. 設計の概要

（１）設計説明書

１）設計方針

本地区では、事業による土地の集約化及び街区再編を進め、渋谷随一のまとまった規模となる敷地を有効活用して下記の整備を行う。

（イ） 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

① 渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル整備

・国際空港とのアクセスを強化するとともに、地方都市への高速バスの発着機

能を確保し、広域交通結節機能を強化する。

② 駅から街へ回遊が広がる歩行者ネットワーク整備と道路環境改善

・渋谷駅中心地区と周辺市街地の歩行者ネットワークの連続性の確保、回遊性の強化を図る。

③ にぎわいと憩いの核となる広場空間の創出

・渋谷駅東口エリアに新たなにぎわい・交流の拠点を形成するため、宮益坂の歩行者中心の道路空間の実現、にぎわい・交流の広場整備を図る。

（ロ） 国際競争力強化に資する都市機能の導入

① 次世代イノベーション創出に資する、STEAM 人材育成拠点の整備

・渋谷の IT・クリエイティブ産業の強化に向けて、持続的なイノベーション創出に寄与する高度人材を育成する拠点の形成を図る。

② 外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備

・外国人観光客や、外国人ビジネスワーカーとその家族が安心して働き、暮らせる居住滞在環境を創出する。

（ハ） 防災対応力強化と環境負荷低減

① 地域の防災対応力強化に向けた取組

・自立分散型エネルギーネットワークの構築により、災害時においてもビジネスの継続性や生活の持続性を確保するとともに、帰宅困難者の受け入れ施設の整備を図る。

② 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。

2）施設建築物の設計の概要

（イ）設計方針

渋谷駅周辺の国際都市の形成に向け、業務機能、商業機能、宿泊機能等を地区内に整備する。また、東京の国際競争力強化に資する高度人材の利用を想定した人材育成機能を整備する。

また、計画地在勤者・来街者等の活動を支え、地域の歩行者ネットワーク形成に資する地上・デッキレベルの歩行者動線を整備する。

A 街区の施設建築物は、商業施設とし、上部はランドマークとして、立体的な上空広場を整備する。

B 街区の施設建築物には、地下 1 階部分にバスターミナルを整備し、低層部に商業施設、人材育成施設、宿泊施設を配置し、中高層階に事務所を配置する。

① 業務機能

・渋谷駅周辺の国際的な業務機能の高度化に貢献する、高規格オフィスを整備す

る。

② 商業機能・宿泊機能

・渋谷駅周辺のにぎわい創出や、国際ビジネス拠点形成等に貢献する商業機能・宿泊機能を低層部に導入する。

③ 人材育成機能

・渋谷の IT・クリエイティブ産業の発展に向けて次世代イノベーション創出に求められる高度人材の育成を行う、STEAM 人材育成拠点を整備する。

④ バスターミナル

・バスターミナルは、国際空港直行バス、地方都市を結ぶ高速バスが発着する施設として約 5 バースを整備する。

・バスは青山通りから入り、特別区道第 929 号から出る動線計画とすることで、バス同士が可能な限り交錯せず、六本木通りに位置する首都高速 3 号渋谷線の渋谷入口へスムーズにアクセス出来るよう配慮する。

・また、バスターミナルは敷地の高低差を活かして、バスの出入りを行う青山通りや特別区道第 929 号に面して整備するとともに、六本木通り側の広場と隣接した配置とすることで、利用者が待ち時間でも快適に過ごせる施設となるよう計画する。青山通り側にはデッキレベルからバスターミナルへ直通のエスカレーター及びエレベーターを計画し、誰でもわかりやすい動線とする。

⑤ 地域冷暖房施設（DHC)、コージェネレーションシステム（CGS)

・DHC および CGS の導入により、エネルギー利用の効率化を進め、環境負荷低減を図る。

⑥ 公共的空間等

・渋谷駅東口エリアの賑わいを創出し、新たなランドマークとなる上空広場を整備する。

・地上・デッキレベルの緑豊かで立体的な広場空間を整備する。

・地上およびデッキレベルに渋谷エリアの回遊性を高める歩行者動線を整備する。

⑦ 防災機能

・帰宅困難者の受け入れスペースを確保するとともに、防災備蓄倉庫を整備する。

（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（注）	建ぺい率	容積対象床面積	容積率
A 街区	約 1,670 ㎡	約 1,300 ㎡	約 2,740 ㎡	約 78%	約 2,500 ㎡	約 150%
B 街区	約 12,770 ㎡	約 9,560 ㎡	約 235,320 ㎡	約 75%	約 200,210 ㎡	約 1,570%

（注）延べ面積には、賑わい機能として人々の利用が生じる上空広場等を含めない。

（ハ）各階床面積等

A街区

階	用　途	床面積	備　考
PH	通路等	約　100 ㎡	構造：鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下 1 階 地上 5 階建 最高高さ：約 46m （TP+29.0mからの高さ）
5	店舗	約　190 ㎡	
4	屋外広場	約　260 ㎡	
3	通路等	約　180 ㎡	
2	通路等	約　460 ㎡	
1	店舗等	約　1,130 ㎡	
B1	機械室等	約　420 ㎡	
合計		約　2,740 ㎡	

（注）床面積には、賑わい機能として人々の利用が生じる上空広場等を含めない。

B街区

階	用　途	床面積	備　考
PH	屋上機械室	約　100 ㎡	構造：鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下 3 階 地上 38 階建 最高高さ：約 192m （TP+33.5mからの高さ） その他施設： 駐車場　約 298 台、内荷捌き 17 台 自転車駐輪場　約 228 台 原動機付自転車及び自動二輪車駐車場　約 19 台
38	事務所	約　1,470 ㎡	
37	事務所	約　5,740 ㎡	
36	事務所	約　5,740 ㎡	
35	事務所	約　5,740 ㎡	
34	事務所	約　5,740 ㎡	
33	事務所	約　5,740 ㎡	
32	事務所	約　5,840 ㎡	
31	事務所	約　5,730 ㎡	
30	事務所	約　5,840 ㎡	
29	事務所	約　5,730 ㎡	
28	事務所	約　5,730 ㎡	
27	事務所	約　5,730 ㎡	
26	事務所	約　5,830 ㎡	
25	事務所	約　5,830 ㎡	
24	事務所	約　5,730 ㎡	
23	事務所	約　5,830 ㎡	
22	事務所	約　5,720 ㎡	

21	事務所	約　5,830 ㎡	
20	事務所	約　5,720 ㎡	
19	事務所	約　5,720 ㎡	
18	事務所	約　5,720 ㎡	
17	事務所	約　5,720 ㎡	
16	事務所	約　5,720 ㎡	
15	事務所	約　5,720 ㎡	
14	事務所	約　5,800 ㎡	
13	事務所	約　5,760 ㎡	
12	事務所	約　5,720 ㎡	
11	事務所	約　5,720 ㎡	
10	事務所、構造切替・機械室等	約　5,540 ㎡	
9	ホテル	約　4,390 ㎡	
8	ホテル	約　4,540 ㎡	
7	ホテル	約　4,590 ㎡	
6	ホテル	約　4,550 ㎡	
5	ホテル、機械室等	約　3,460 ㎡	
4	事務所エントランス、 ホテル等	約　5,810 ㎡	
3	STEAM 人材育成施設	約　5,360 ㎡	
2	店舗等	約　6,230 ㎡	
1	店舗等	約　6,270 ㎡	
B1	バスターミナル等	約　8,060 ㎡	
B2	駐車場等	約　8,350 ㎡	
B3	機械室等	約　11,210 ㎡	
合計		約　235,320 ㎡	

（注）床面積には、賑わい機能として人々の利用が生じる上空広場等を含めない。

（ニ）供給処理施設

①上水道

A 街区は、東京都水道局より敷設されている水道本管より、直結増圧方式にて増圧給水ポンプを用いて各所へ給水する。

B 街区は、水道本管から引き込み、受水槽に一旦貯水したうえで、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。

②下水道

A 街区は、建物内合流方式（汚水、雑排水は同一系統）とし、建物内で合流したうえで、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。

B 街区は、建物内分流方式（汚水、雑排水、空調ドレン水（低層のみ）、厨房排水、雨水排水それぞれ別系統）とし、建物外で合流したうえで、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。

③ガス

東京ガスにより敷設されている都市ガス本管のうち、B 街区には中圧ガス、C 街区には低圧ガスより引き込む。なお、B 街区は、必要箇所に建物内（ガスガバナ室）で減圧して低圧ガスを供給する計画とする。

④電気

電気は、電力会社より A 街区は 6.6kV 高圧を、B 街区は 22kV の特別高圧を各街区の電気室及び特高電気室に街区毎に引き込み、各街区内に配電する。

また、中圧ガスを利用した CGS を導入し、ビルの災害対応力を強化する。

３）施設建築敷地の設計の概要

（イ）設計方針

本地区は、渋谷駅と青山学院大学等の教育施設が集積する文教エリア間をつなぐ安全かつ快適な歩行者動線を形成するため、青山通り横断デッキ、特別区道第 931 号横断デッキ及び建物内通路を整備する。また、特別区道第 931 号の道路環境整備により環状方向の歩行者ネットワークを整備し、地上レベルの快適な歩行者空間を形成する。

A 街区及び B 街区の青山通り側には地上とデッキをスムーズにつなぐサブアーバン・コアを整備するとともに、バリアフリー動線となるエレベーターを適切な位置に設置する。A 街区のサブアーバン・コアは青山通りやスカイウェイ、宮益坂などの多方面からの地上の歩行者動線をデッキへつなぐ縦動線として機能する。

また、青山通り横断デッキにより B 街区へ安全かつ快適に移動が可能となるとともに、B 街区青山通り側にはデッキレベルからバスターミナルへ直接アクセス可能な縦動線を整備する。

なお、A 街区においては、都市高速鉄道第３号線（銀座線）が整備されており、従前の敷地には、既に東京地下鉄株式会社による地下鉄工作物所有等を目的とした地上権が設定されており、都市計画法第１１条第３項の規定による都市高速鉄道第３号線の立体的な範囲を定めている。権利変換期日以降の施設建築敷地における当該地上権の権利保全のため、本事業計画書においてその内容を定める。

地区施設の概要

<table>
<tr><th>種別</th><th>名称</th><th>幅員</th><th>延長</th><th>面積</th><th colspan="3">備考</th></tr>
<tr><td>道路</td><td>区画道路 3 号</td><td>8～
12m</td><td>約
120m</td><td>－</td><td colspan="3">特別区道第 929 号路線
一部拡幅</td></tr>
<tr><td rowspan="11">公共
空地</td><td>歩行者専用通路 5 号</td><td>2.5m</td><td>約 35m</td><td>－</td><td colspan="3">新設（1 階）</td></tr>
<tr><td>歩行者専用通路 6 号</td><td>3.5m</td><td>約 40m</td><td>－</td><td colspan="3">新設（地下 1 階、区画道路 3 号と同じレベルで接続）</td></tr>
<tr><td>歩行者専用通路 7 号</td><td>3m</td><td>約 55m</td><td>－</td><td colspan="3">新設（地下 1 階～1 階、昇降機能を含む。）</td></tr>
<tr><td>歩行者専用通路 8 号</td><td>8m</td><td>約 50m</td><td>－</td><td colspan="3">新設（2 階、国道上空デッキ）</td></tr>
<tr><td>歩行者専用通路 9 号</td><td>2m</td><td>約 25m</td><td>－</td><td colspan="3">新設（地下 1 階～2 階、バスターミナルと同じレベルで接続）</td></tr>
<tr><td>歩行者専用通路 10 号</td><td>3m</td><td>約 70m</td><td>－</td><td colspan="3">新設（1 階）</td></tr>
<tr><td>歩行者専用通路 11 号</td><td>3m</td><td>約
110m</td><td>－</td><td colspan="3">新設（2 階）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">立体広場空間
3 号</td><td rowspan="4">－</td><td rowspan="4">－</td><td rowspan="4">約 900
㎡</td><td colspan="3">新設（1 階から 2 階までを立体的に結ぶ公共空地、昇降機能を含む）</td></tr>
<tr><td>レベル</td><td>面積</td><td>広場等の機能</td></tr>
<tr><td>2 階</td><td>約 400
㎡</td><td>歩行者専用通路 8 号に接続する広場</td></tr>
<tr><td>1 階</td><td>約 500
㎡</td><td>歩行者専用通路 5 号に接続する広場</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公共
空地</td><td rowspan="4">立体広場空間
4 号</td><td rowspan="4">－</td><td rowspan="4">－</td><td rowspan="4">約
1,130
㎡</td><td colspan="3">新設（1 階から 2 階までを立体的に結ぶ屋内公共空地、昇降機能を含む）</td></tr>
<tr><td>レベル</td><td>面積</td><td>広場等の機能</td></tr>
<tr><td>2 階</td><td>約 250
㎡</td><td>歩行者専用通路 8 号及び 11 号に接続する広場</td></tr>
</table>

					1階	約880㎡	歩行者専用通路7号及び10号に接続する広場
	広場6号	－	－	約1,350㎡	新設（地下1階、バスターミナルと同じレベルで接続）		各広場をつなぐ昇降機能を含む
	広場7号	－	－	約500㎡	新設（1階、歩行者専用通路10号に接続）		
	広場8号	－	－	約370㎡	新設（2階、歩行者専用通路11号に接続）		
	歩道状空地3号	2m	約15m	－	新設		
	歩道状空地4号	4.5m	約35m	－	新設		
	歩道状空地5号	1.5m	約10m	－	新設		
	歩道状空地6号	1.5m	約75m	－	新設		
	歩道状空地7号	2m	約170m	－	新設		

（ロ）歩行者専用通路

①青山通り横断デッキ（歩行者専用通路8号）

渋谷駅方面からの主要な歩行者アプローチとなる宮益坂・スカイウェイと連続したA街区から、幹線道路（青山通り）により分断されたB街区側市街地をスムーズにネットワークする青山通り横断デッキを整備する。

青山通り横断デッキは、国際空港や国内主要都市に往来するB街区のバスターミナルへの動線として、幅員約８ｍとして新設するとともに、雨天時でも快適に通行できるようデッキの一部に庇を設置する。

また、各街区には青山通り横断デッキへのフラットな接続を可能にするエレベーターを設置し、高齢者・車椅子利用者・ベビーカー利用者など、誰もが利用できるバリアフリー動線として整備する。

②特別区道第931号横断デッキ（歩行者専用通路11号）

B街区からC街区へ接続する特別区道第931号横断デッキを整備する。青山通り横断デッキ及び特別区道第931号横断デッキの整備により、A,B,C 街区に連続したデッキレベルのネットワークが確保され、道路によるまちの分断及び地形の高低差を解消するとともに、安全で快適な後背地への歩行者動線の確保が可能となる。

③サブアーバン・コア（立体広場空間3号、立体広場空間4号）

A街区、B 街区の青山通り側において、視認性が良く、地上とデッキレベルをスムーズにつなぐ縦動線としてサブアーバン・コアを整備する。当地区ではバリアフリーに対応したエレベーターやエスカレーターの設置により、だれもが歩きやすい歩行者ネットワークを形成する。

A街区のサブアーバン・コアは、宮益坂やスカイウェイ、青山通り等の各方面からの地上の歩行者動線をスムーズにデッキへつなぐとともに、各方面からの視認性に優れ、まちに対して開かれた設えとする。

B街区のサブアーバン・コアは、地上とデッキをつなぎ、まちに対して開かれた空間として整備するとともに、人々が憩い・たまることのできる広場空間として整備する。

④歩道状空地（歩道状空地3号、歩道状空地4号、歩道状空地5号、歩道状空地6号、歩道状空地7号）

青山通りに面し、バスの左折導流路の確保に伴い、車道拡幅を行うため、B街区側で縮小した青山通りの歩道を補う歩道状空地を約 1.5m 整備する。なお、車道拡幅範囲と抵触する街路樹についても道路内で移設整備する。

特別区道第931号に面しては、道路の北側（宮益坂上交差点側）は、車線を追加する再整備に伴い歩道が縮小されるため、歩道状空地をB街区側で約2.0m整備し、有効な歩行者空間の幅員を維持する。南側は、B街区側とC街区側でそれぞれ歩道状空地を約2.0m整備し、ゆとりある歩行者空間の幅員を確保する。

六本木通りに面しては、現況の歩行者空間の幅員を維持するため、B街区側で約4.5mの歩道状空地を整備する。

（ハ）公共道路

本地区内において、B街区外周部にあたる特別区道第929号線を一部拡幅（幅員：8～12m）し、B街区及びC街区の外周部にあたる既設の特別区道第931号線の再整備を行う。

（ニ）広場（広場６号、広場７号、広場８号）

A 街区は、地上・デッキレベルにおいては、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークの結節点として整備するとともに、上部は渋谷の新たなランドマークとして、青山・表参道方面から象徴的な舞台のように見える立体的な上空広場を整備する。

B 街区には、陽当たりが良い六本木通りに面する南側において、快適性の高い広場空間を配置し、バス発着前後の滞留スペースとしての利用を可能とする。また、広場の上部には日照を透過しつつ雨天時にも広場の利用を可能とする大庇を設け、多様なアクティビティを誘発する空間として整備する。有事には緊急輸送道路である六本木通りに面することから、防災に活用できる広場になり、応急救護や備品の受け渡しを行うとともに、一時滞留スペースとして利用する。

（ホ）都市高速鉄道の地上権設定

A 街区においては、都市高速鉄道３号線（銀座線）が整備されており、従前の敷地には、既に東京地下鉄株式会社による地下鉄工作物所有等を目的とした地上権が設定されていることから、権利変換期日以降の施設建築敷地の地下において、当該地上権の権利保全のため、都市再開発法第１０９条の３に基づき立体的に利用する範囲を定め、権利変換計画で以下に示す区分地上権の設定を行う。この区分地上権は登記事項証明書乙区の登記順位一位にて登記する。

〔区分地上権の概要〕

都市高速鉄道の名称	地上権の明細	地上権の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	
都市高速鉄道3号線	（目的） 地下鉄道構築物の設置 （範囲） 別添図内の範囲1の通り 東京湾平均海面の上28.20mから上21.43mまで	東京地下鉄株式会社	地上権発生の日から地下鉄道構築物存続期間中	（地代） 無償 （特約） ・地下鉄道構築物の障害物となる建物その他工作物を設置しないこと。 ・この土地に新たに建物その他工作物等を築造し、又は既存建物その他工作物の増築、改築等を行おうとするときは、その設計、工法等についてあらかじめ書面によって東京地下鉄株式会社に通知すること。 ・構築頂面において地下鉄道構築物にかかる荷重制限は、1㎡あたり12トン以下とする。	―
	（目的） 地下鉄道構築物の設置 （範囲） 別添図内の範囲2の通り 東京湾平均海面の上28.50mから上21.43mまで	東京地下鉄株式会社	地上権発生の日から地下鉄道構築物存続期間中	（地代） 無償 （特約） ・地下鉄道構築物の障害物となる建物その他工作物を設置しないこと。 ・この土地に新たに建物その他工作物等を築造し、又は既存建物その他工作物の増築、改築等を行おうとするときは、その設計、工法等についてあらかじめ書面によって東京地下鉄株式会社に通知すること。 ・構築頂面において地下鉄道構築物にかかる荷重制限は、1㎡あたり12トン以下とする。	

（へ）有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約52％である。

※1－［建築面積（1,300㎡＋9,560㎡）/地区面積22,660㎡］＝52.07％

4）公共施設の設計の概要

（イ）公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	幹線道路	一般国道 246 号	30m	約 140m	約 3,823 ㎡	都市計画道路 放射第 4 号線 支線 2、整備 済
	幹線道路	都道 412 号	25m （50m）	約 60m	約 1,616 ㎡	都市計画道路 放射第 22 号 線、整備済
道路	区画道路	特別区道 第 928 号路線	4m （8m）	約 50m	約 207 ㎡	既設
	区画道路	特別区道 第 929 号路線	4.0m～ 8.0m （8.0m～ 12.0m）	約 90m	約 571 ㎡	一部拡幅、一 部廃止※
	区画道路	特別区道 第 931 号路線	7.5m （15.0m）	約 170m	約 1,320 ㎡	既設（再整 備） 一部廃止※
	区画道路	特別区道 第 1047 号路線	11m （22m）	約 60m	約 680 ㎡	既設

幅員の（ ）は区域外を含む全幅員を示す

※特別区道第 930 号路線の廃道に伴う隅切り部分の廃止

（２）設計図

１）施設建築物の設計図

添付資料（３）の通り

２）施設建築敷地の設計図

添付資料（４）の通り

３）公共施設の設計図

添付資料（５）の通り

４）都市高速鉄道の設計図

添付資料（６）の通り

5. 事業施行期間

（１）事業施行期間（予定）　自　組合設立認可公告の日

至　2036 年 3 月

（２）建築工事期間（予定）　着工　2029 年 11 月

竣工　2035 年 2 月

（３）公共施設工事期間（予定）　着工　2029 年 11 月

竣工　2035 年 2 月

6. 資金計画

（単位：百万円）

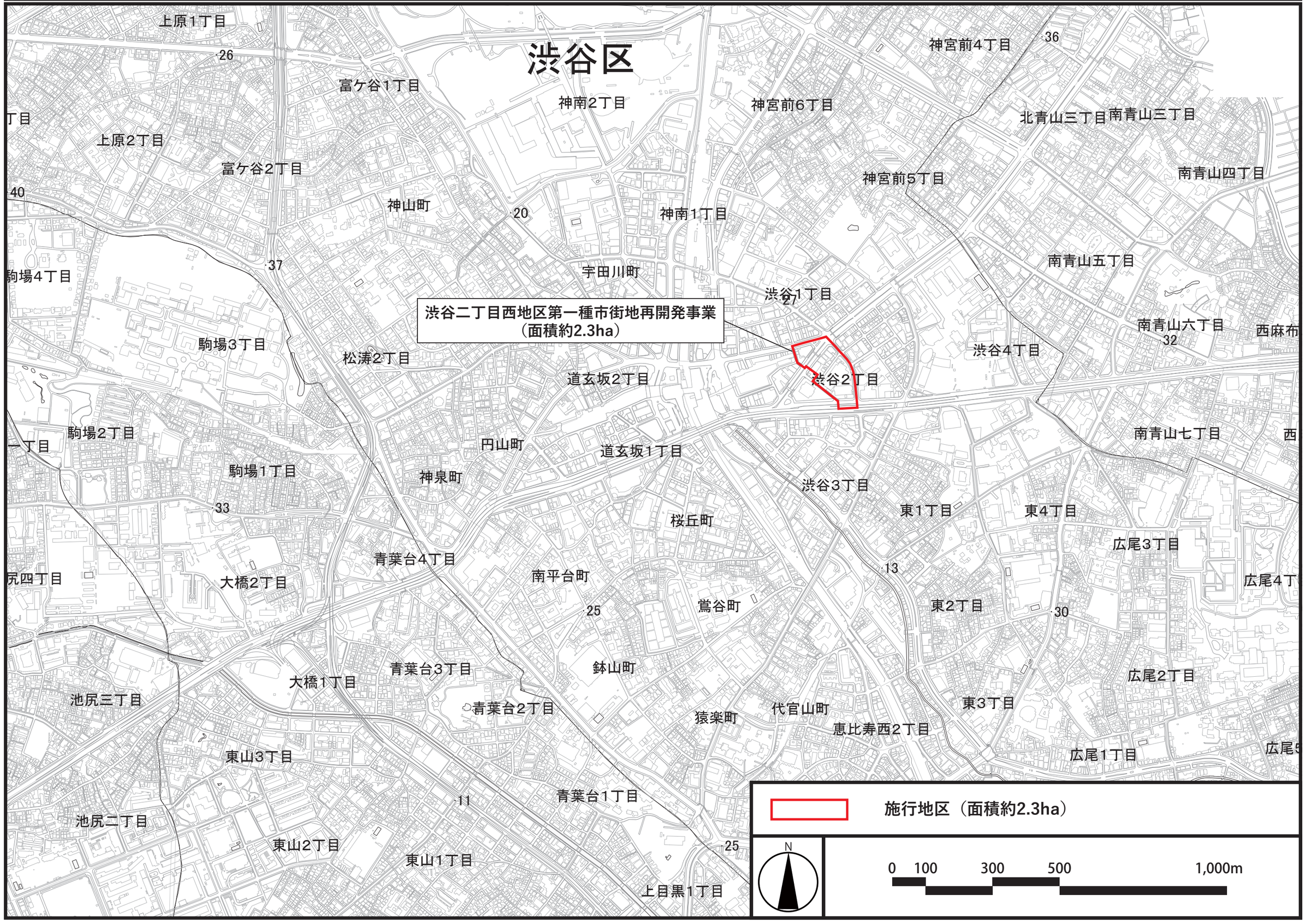
収入金	補助金	社会資本整備総合交付金（再開発補助金）	8,000
		防災・省エネまちづくり緊急促進事業	8,000
	自己資金		0
	参加組合員負担金		335,650
	保留床処分金		399
	合計		352,049

支出金	調査設計計画費	11,892
	事業附帯費	3,780
	土地整備費	20,563
	補償費	26,530
	工事費	250,899
	事務費	250
	予備費	26,000
	借入金利子	12,135
	合計	352,049

7. 添付資料

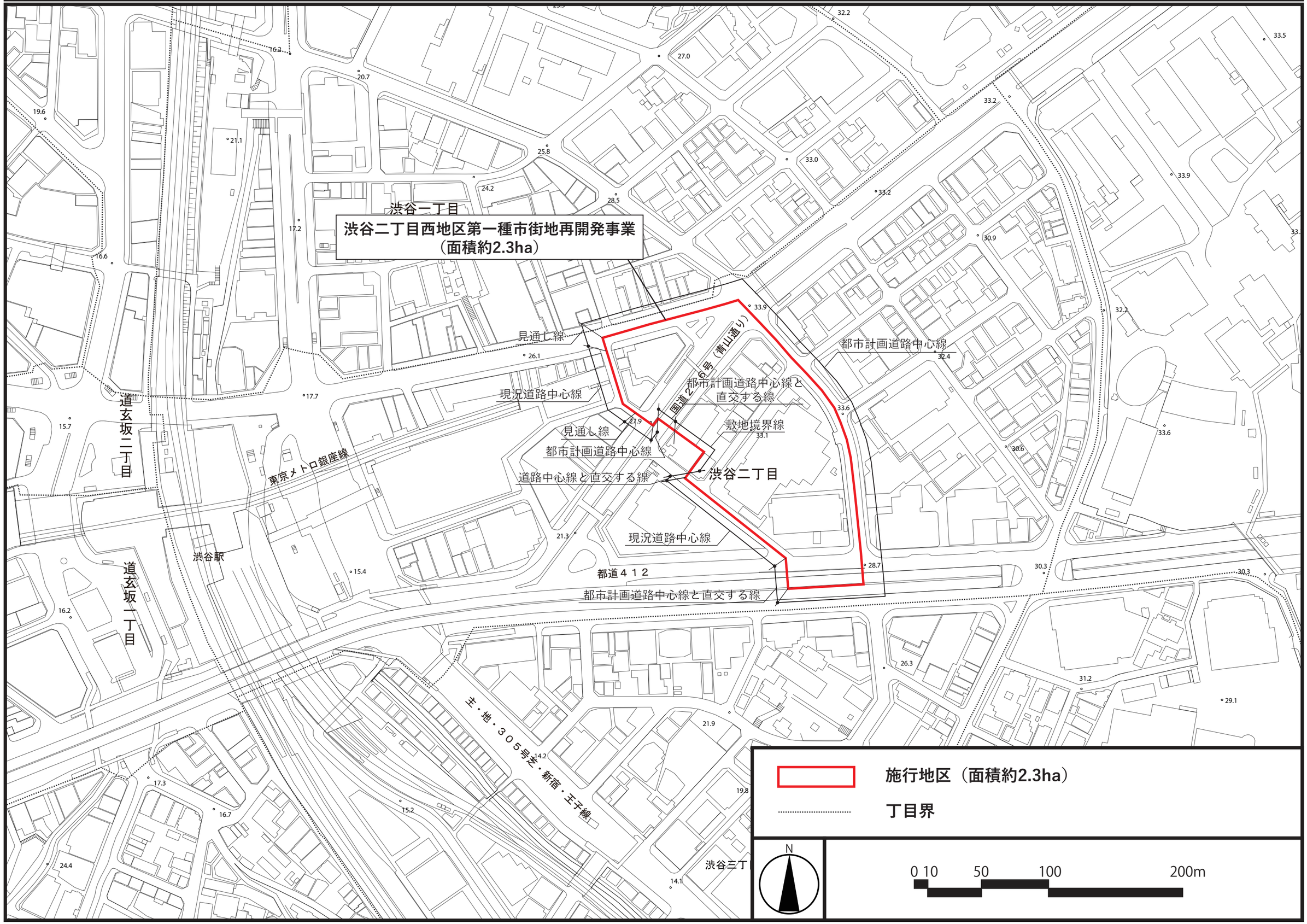
	図面の種類		備　考
添付資料（１）	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付資料（２）	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付資料（３）	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階）	
		断面図	
添付資料（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付資料（５）	公共施設の設計図	平面図（配置）	
		断面図（横断面）	
添付資料（６）	都市高速鉄道の設計図	平面図	
		縦断図	
		横断図	

添付資料（１）施行地区の位置図　　A3：S= 1/10,000



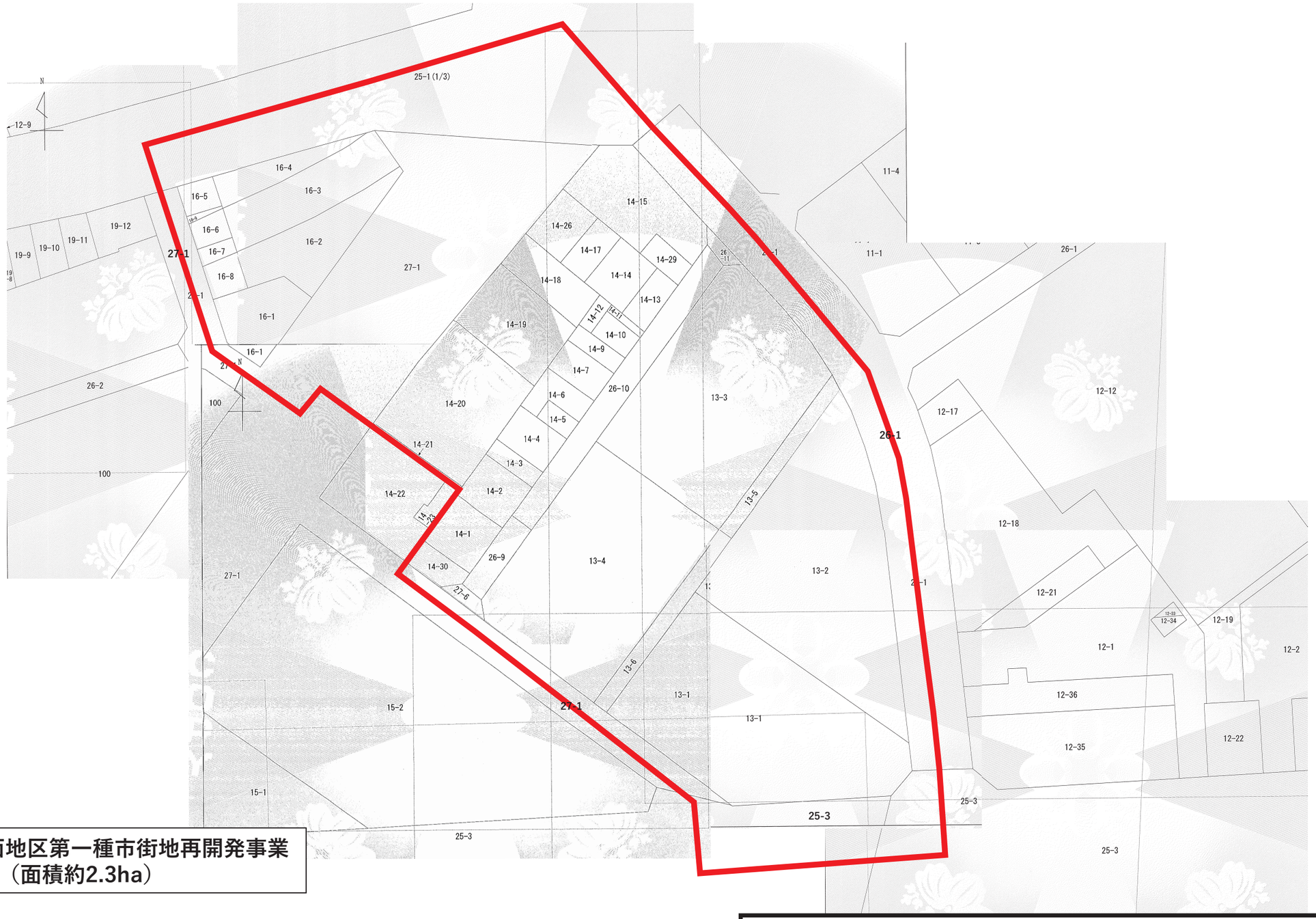
添付資料（２－１）施行地区の区域図

A3：S= 1 /2,500



添付資料（２－２）施行地区の区域図（公図写し）

A3：S= 1/1,000



渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業
（面積約2.3ha）

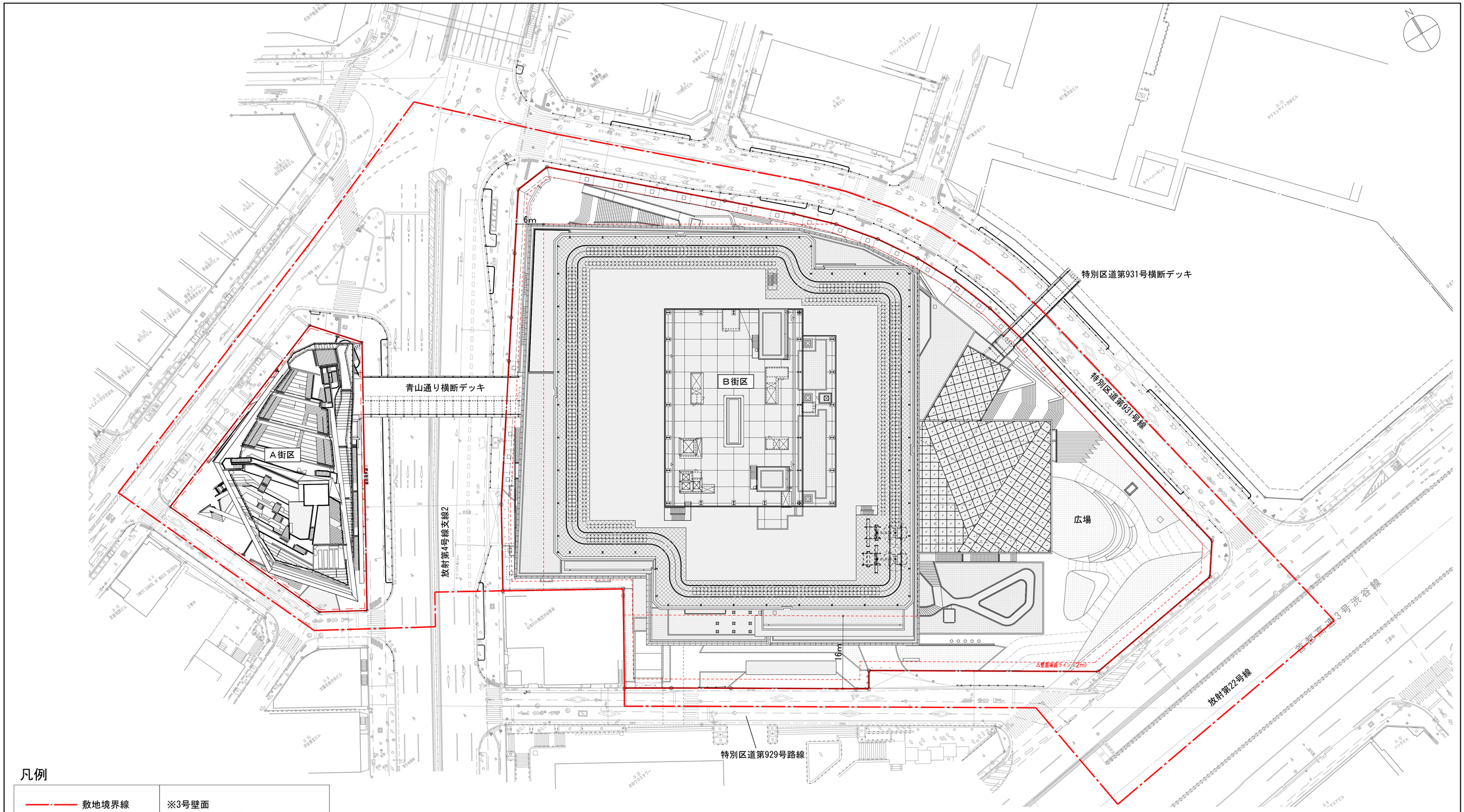
施行地区（面積約2.3ha）

N

0　10　30　50　100m

添付資料（３－１）施設建築物の設計図　配置図

Ａ１：Ｓ＝１/４００



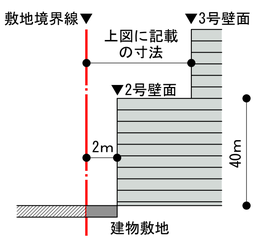
凡例

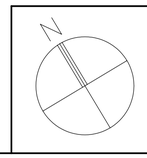
- 敷地境界線
- 壁面後退線
- １号壁面（0.5m）
- ２号壁面（2m）
- ３号壁面（※）

※壁面の位置の制限については別途但し書きあり

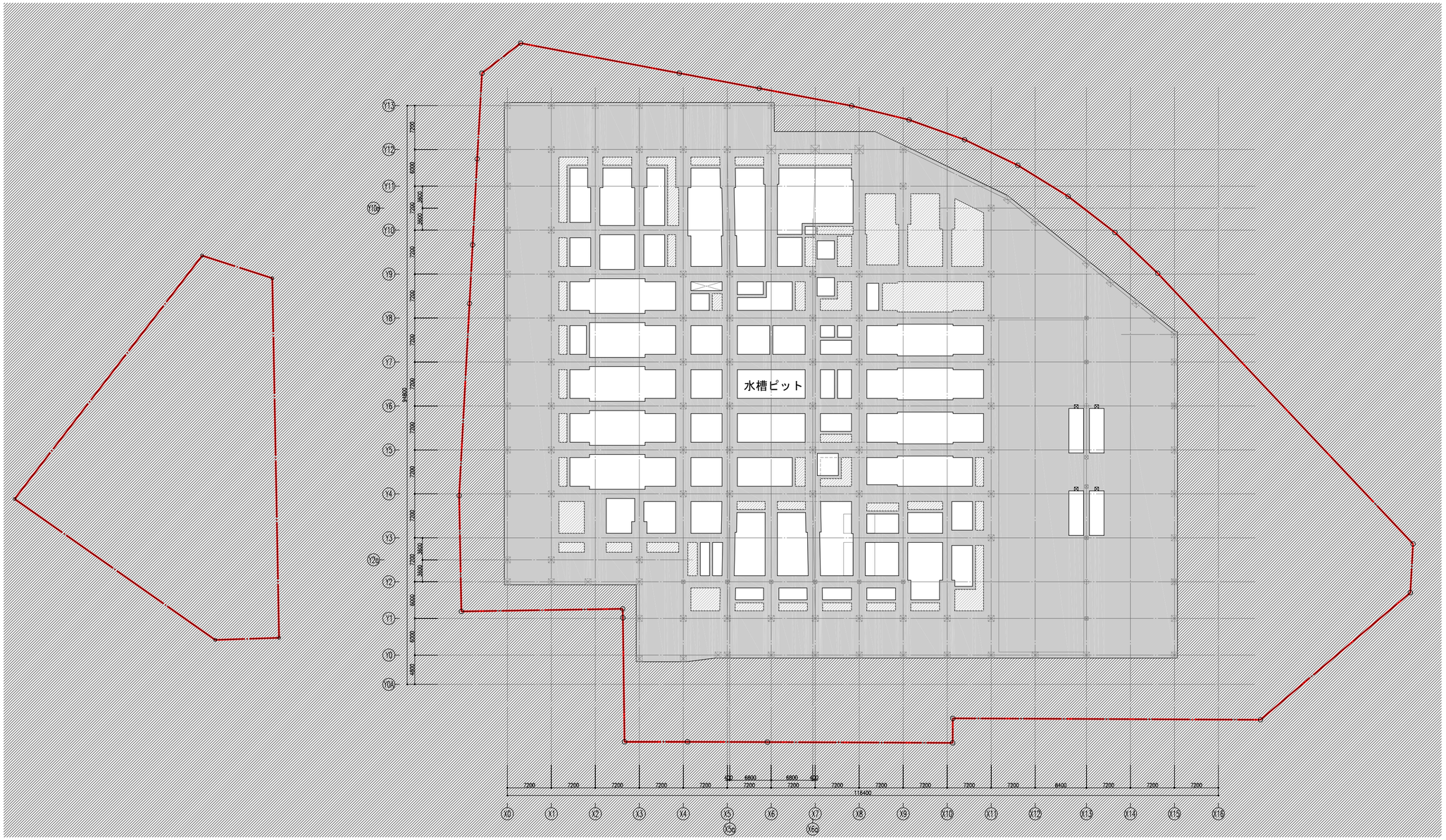
- 施行地区

※3号壁面
壁面の位置の制限・断面図







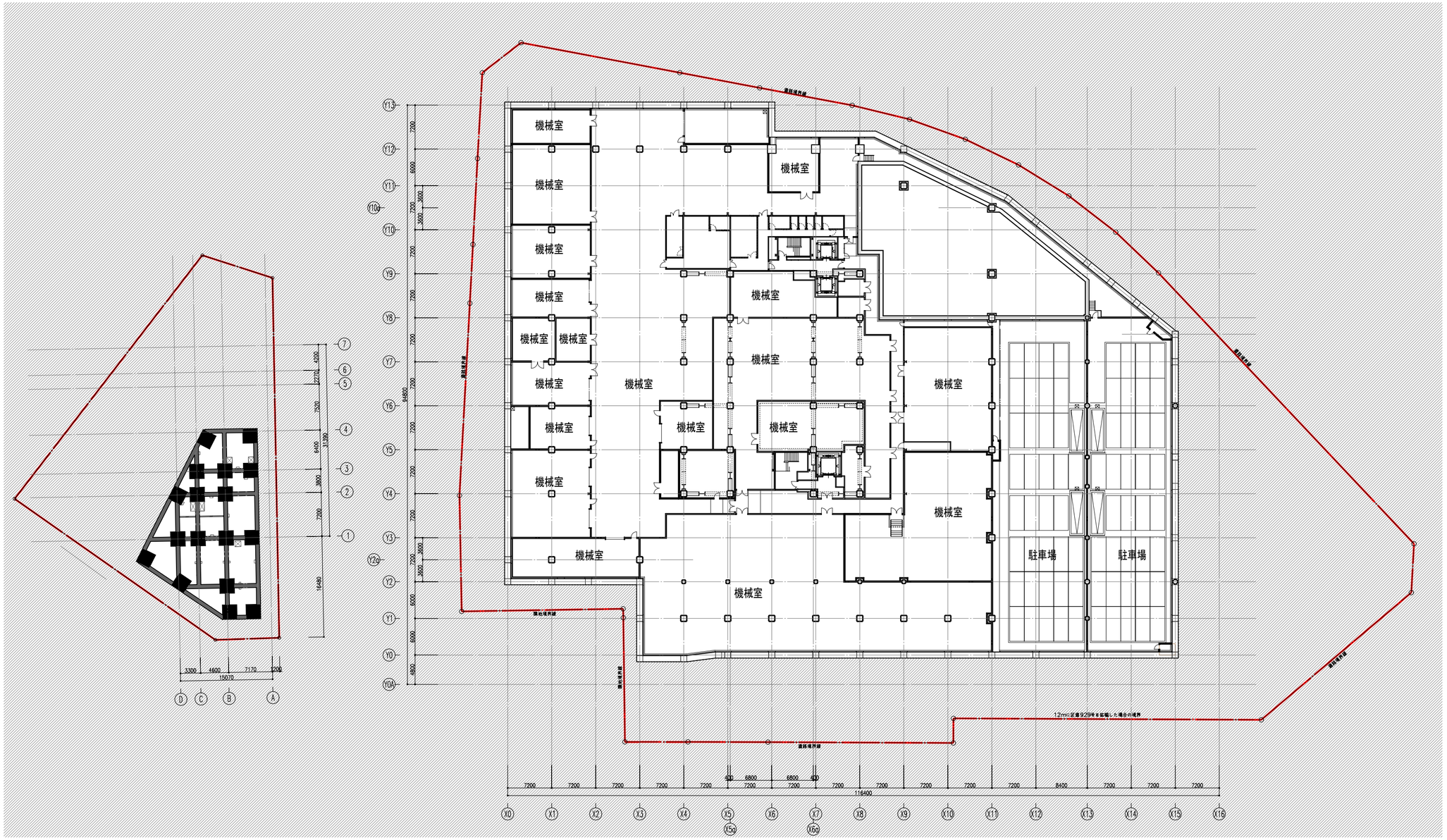


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

PIT階

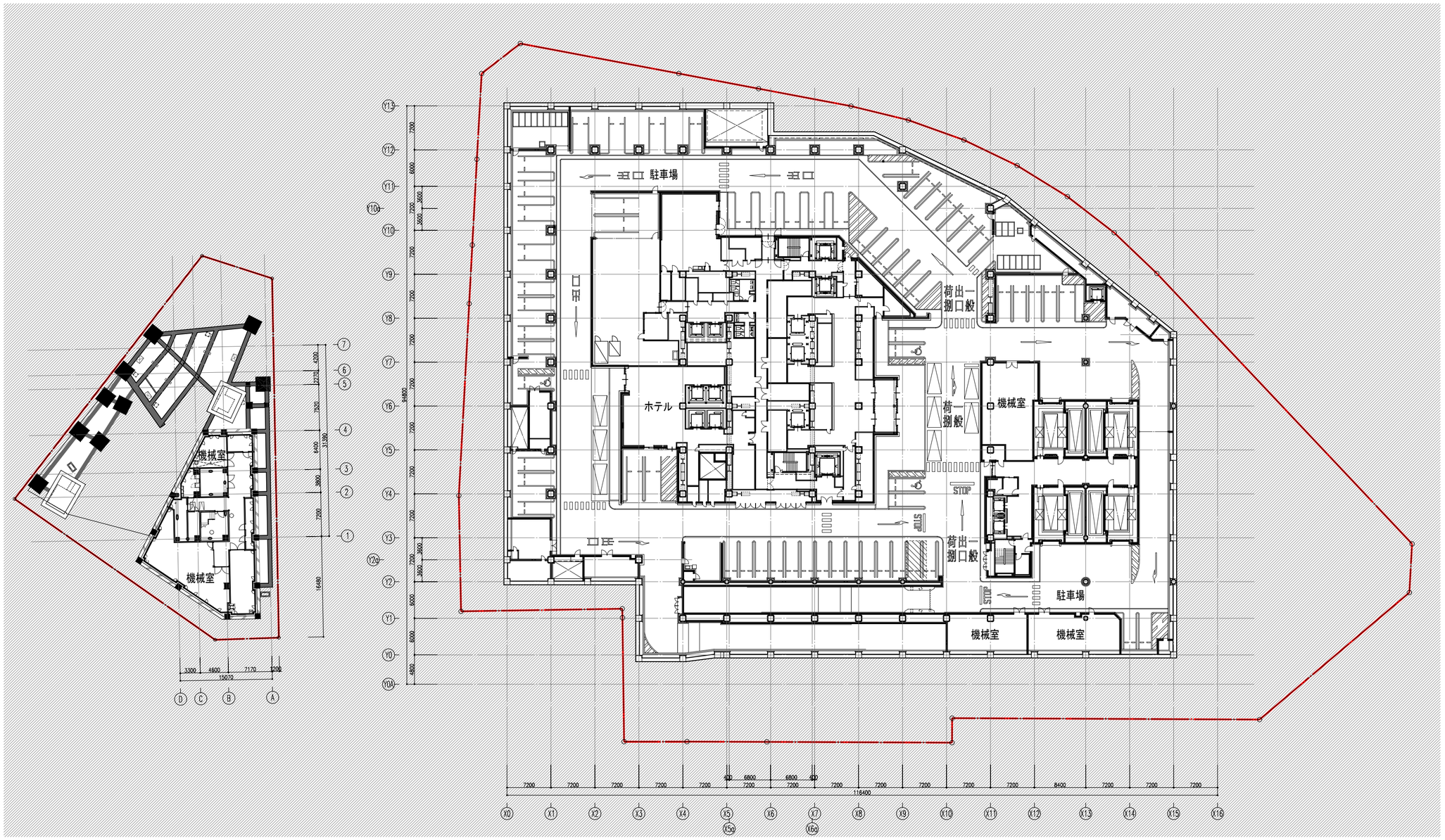


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

B3階
（A街区PIT階）

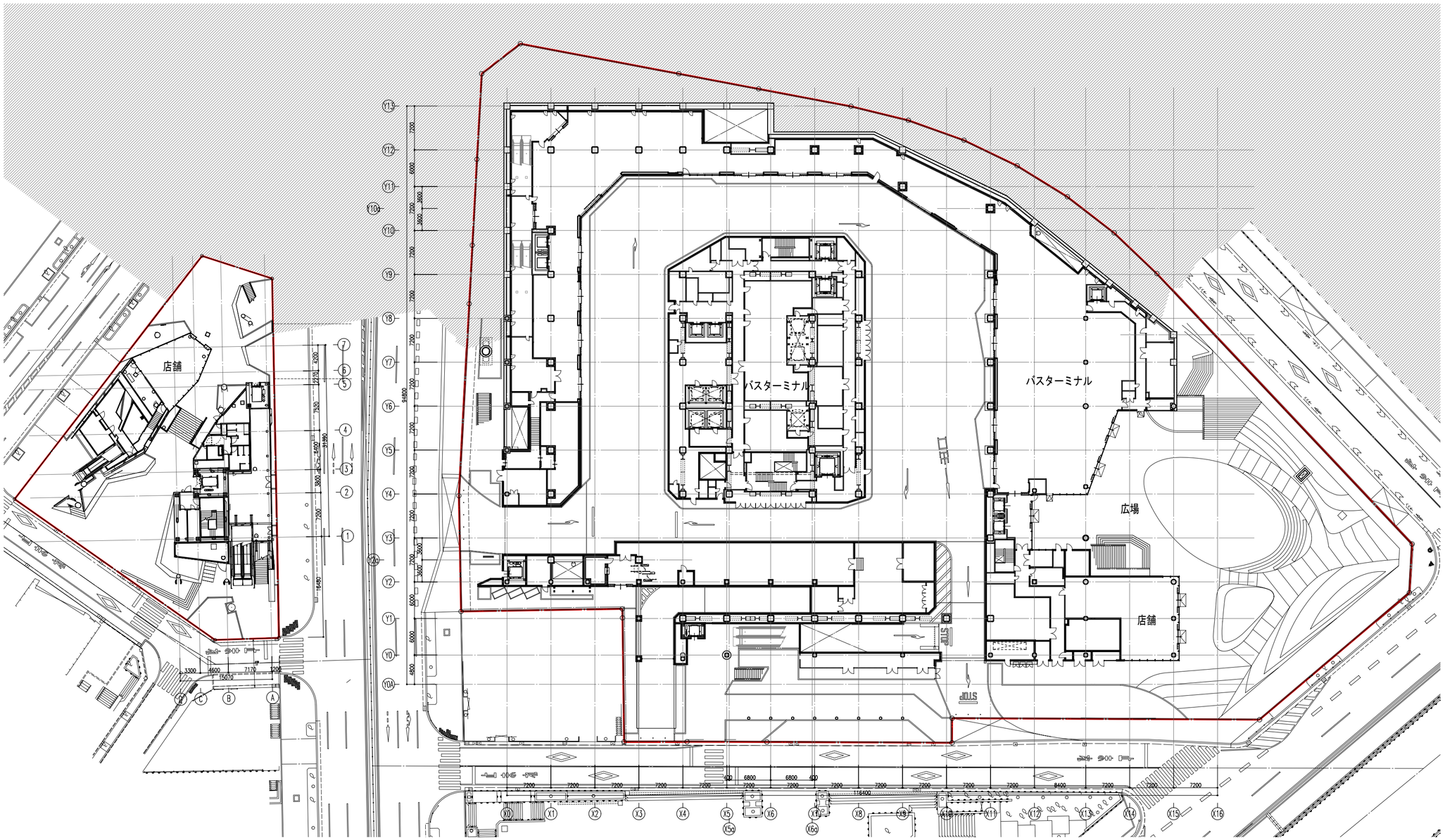


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

B2階
（A街区B1階）

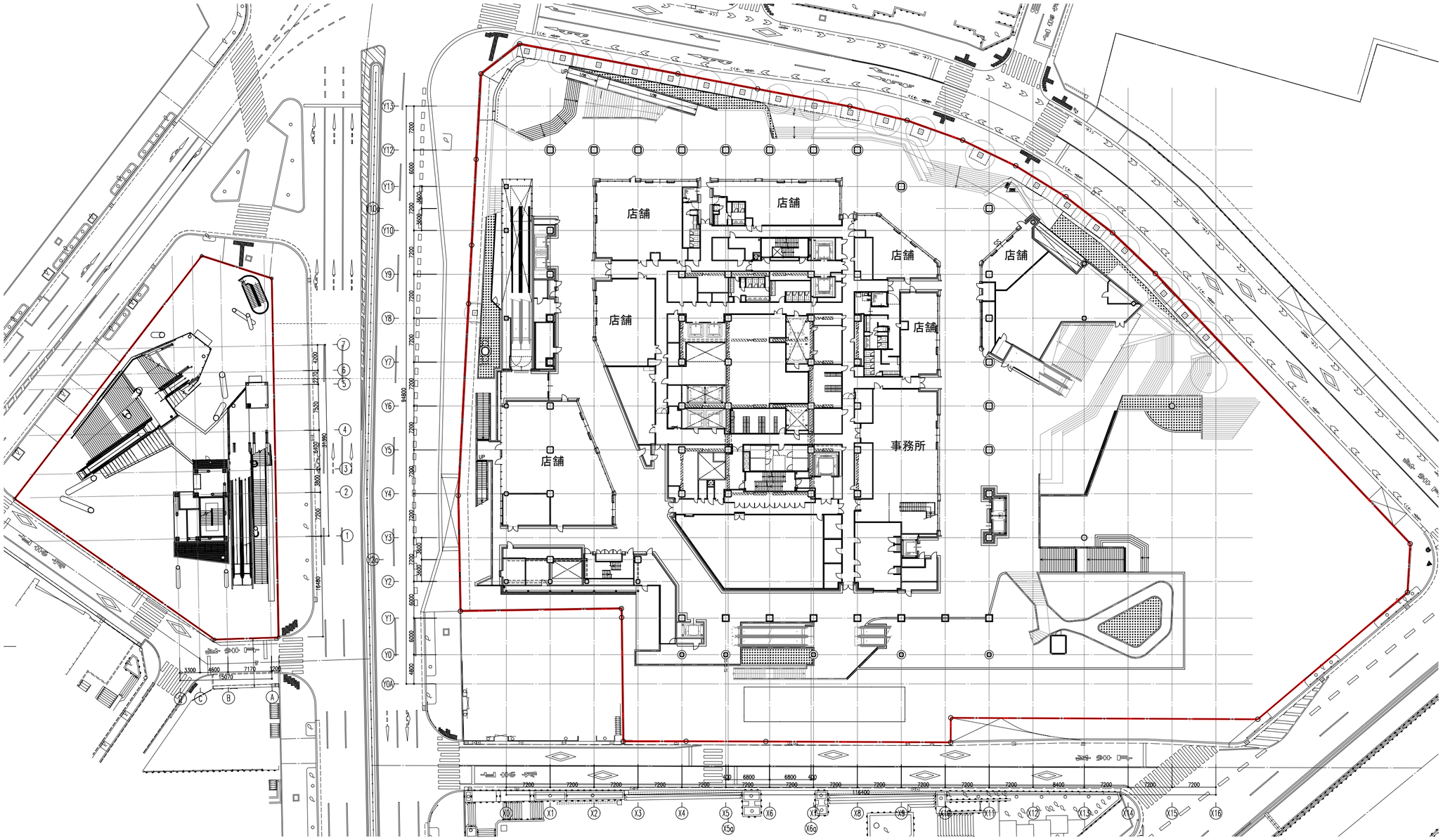


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

B1階
（A街区1階）

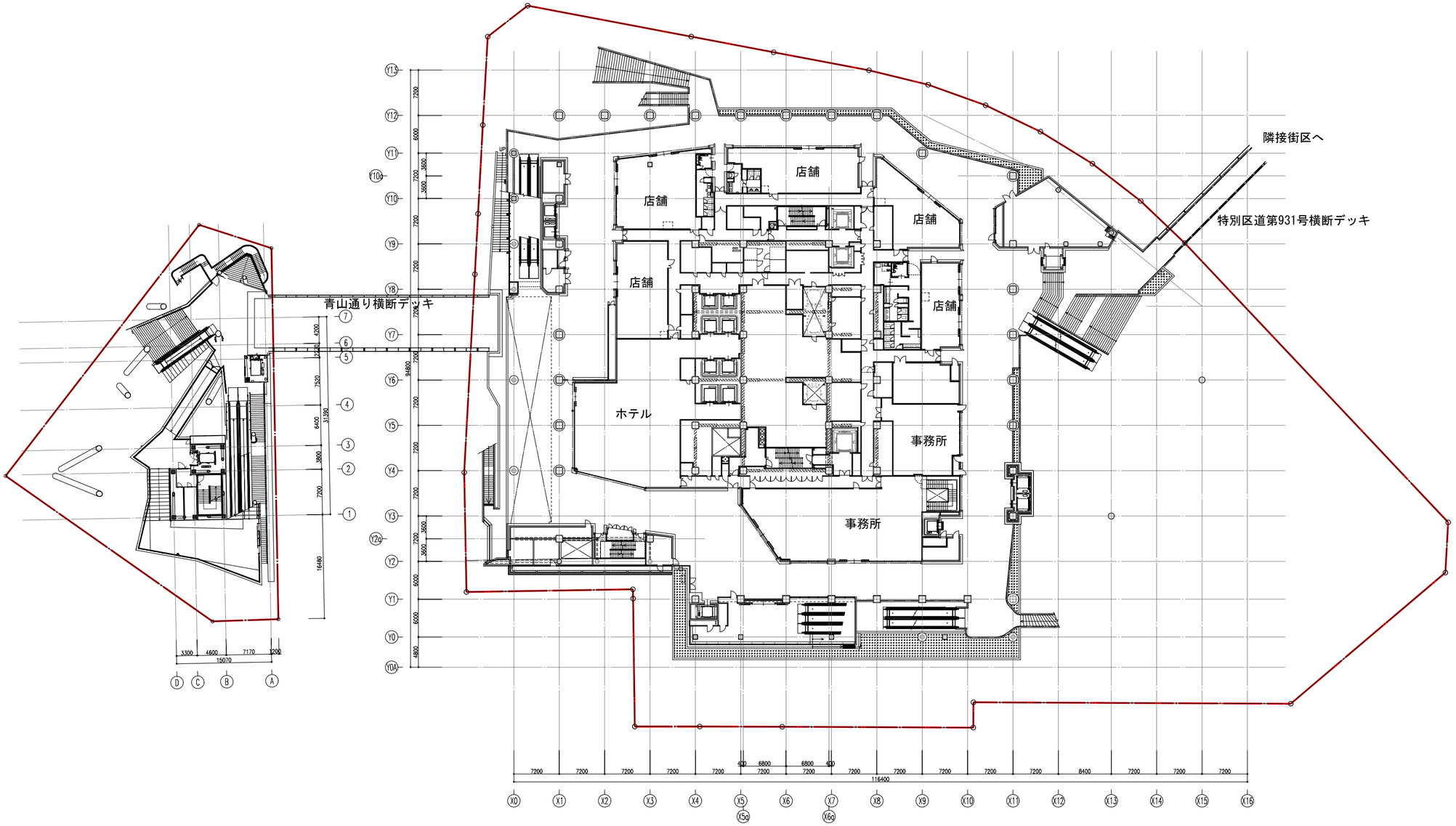


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

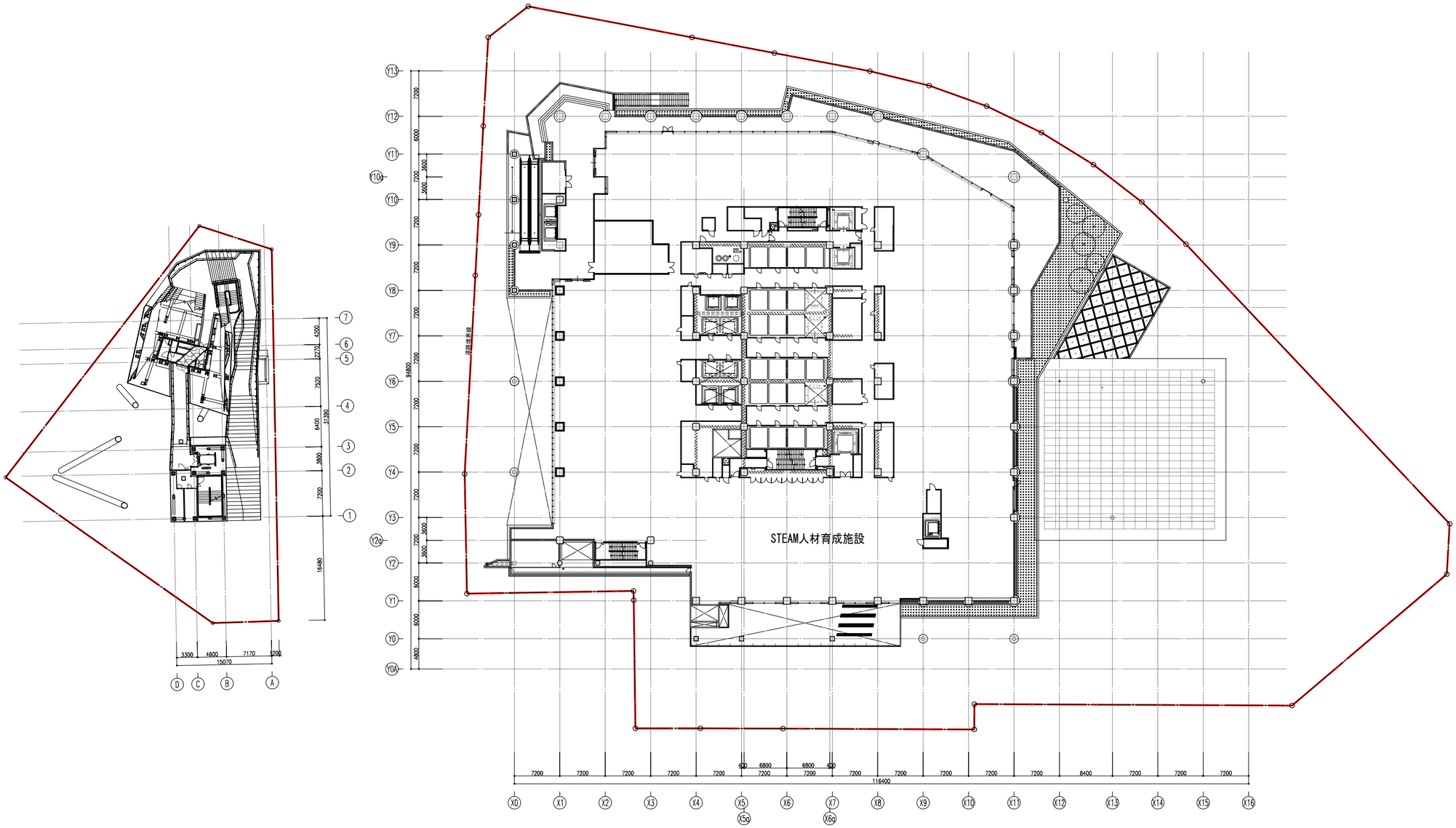
0　10　30　50　100m

1階
（A街区M2階）



※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

2階
（A街区2階）



※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

3階
（A街区3階）

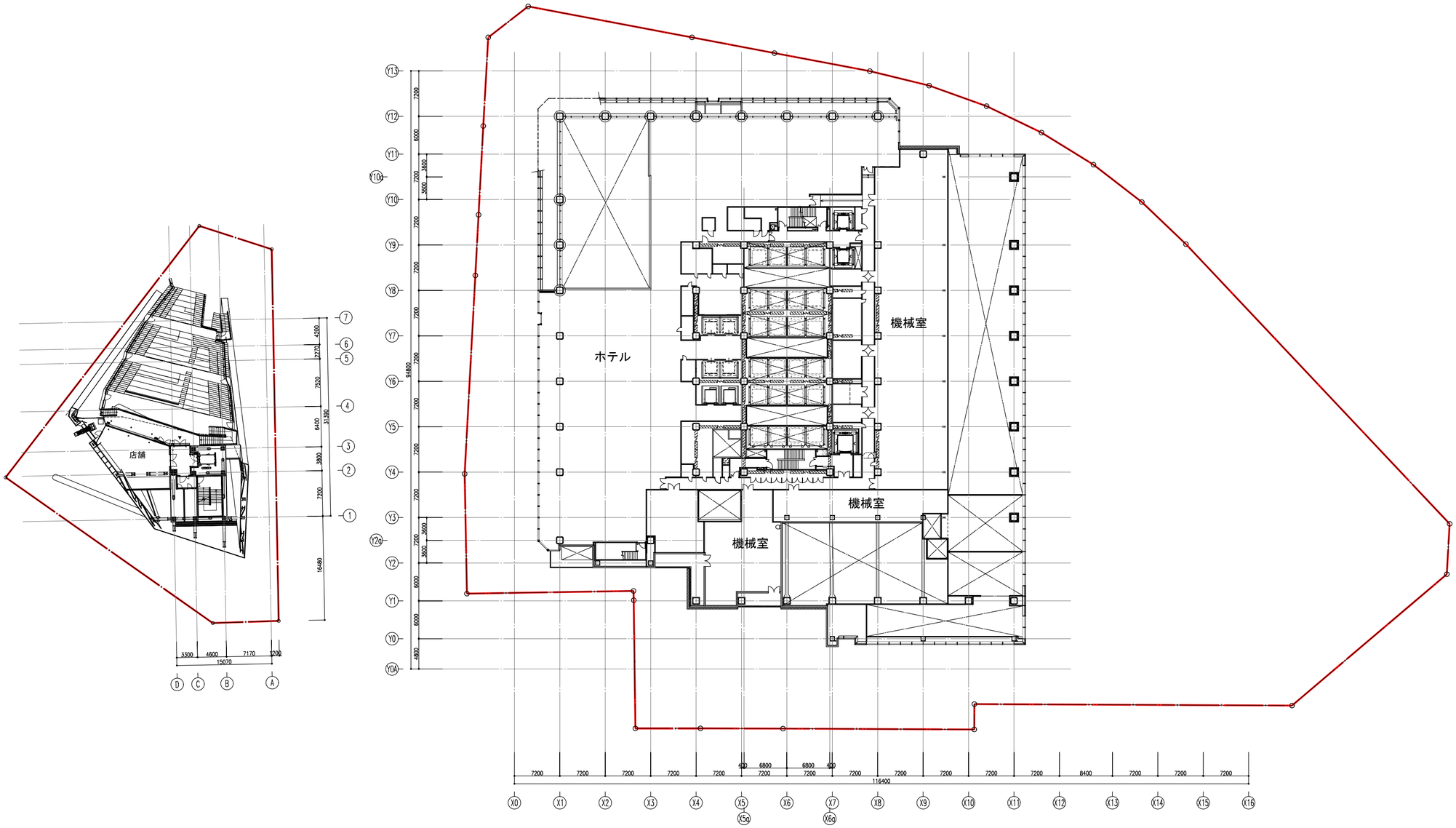


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

4階
（A街区4階）



※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

5階
（A街区5階）



※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

6階
（A街区PH階）



※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

7階

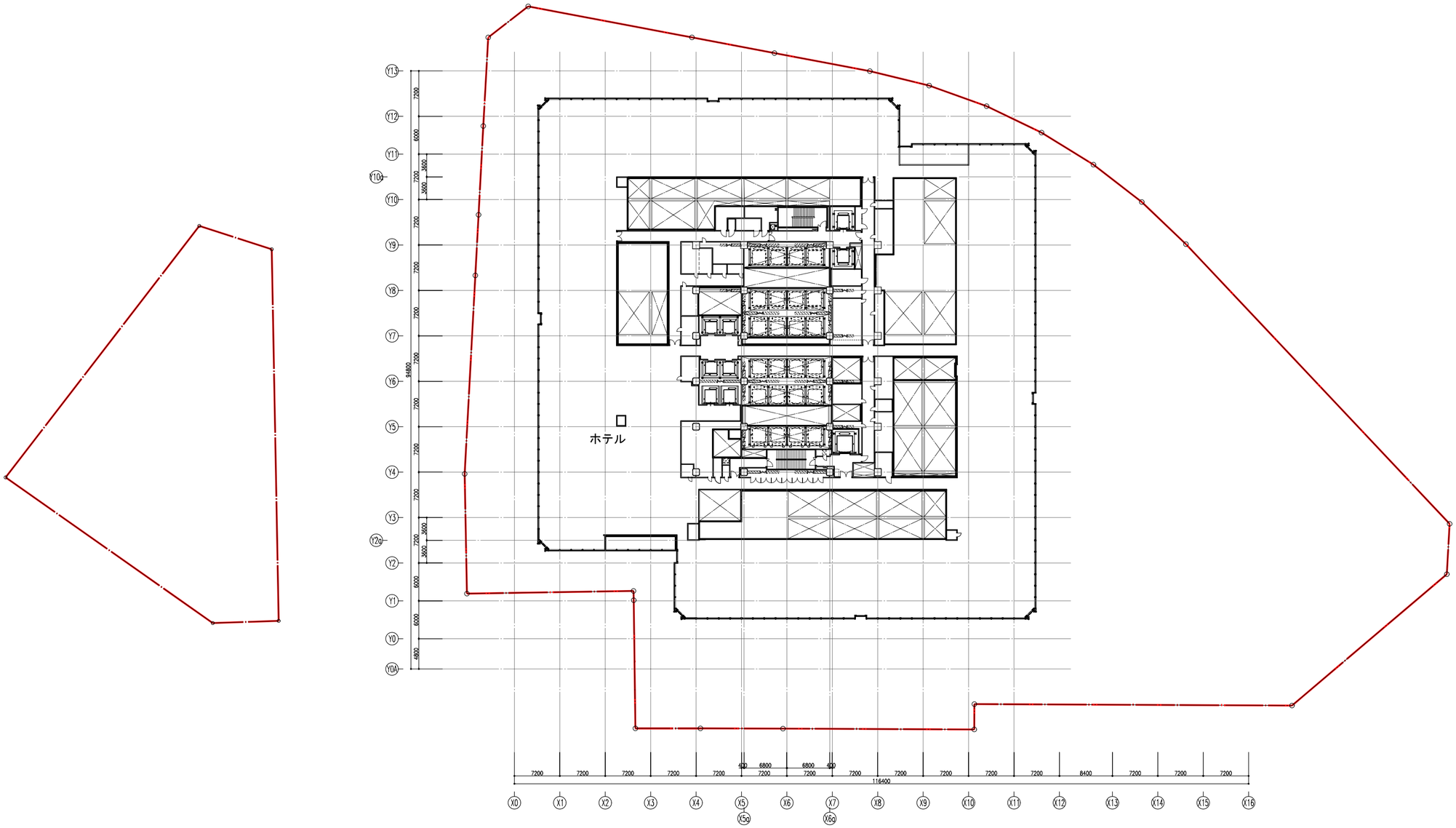


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

8階

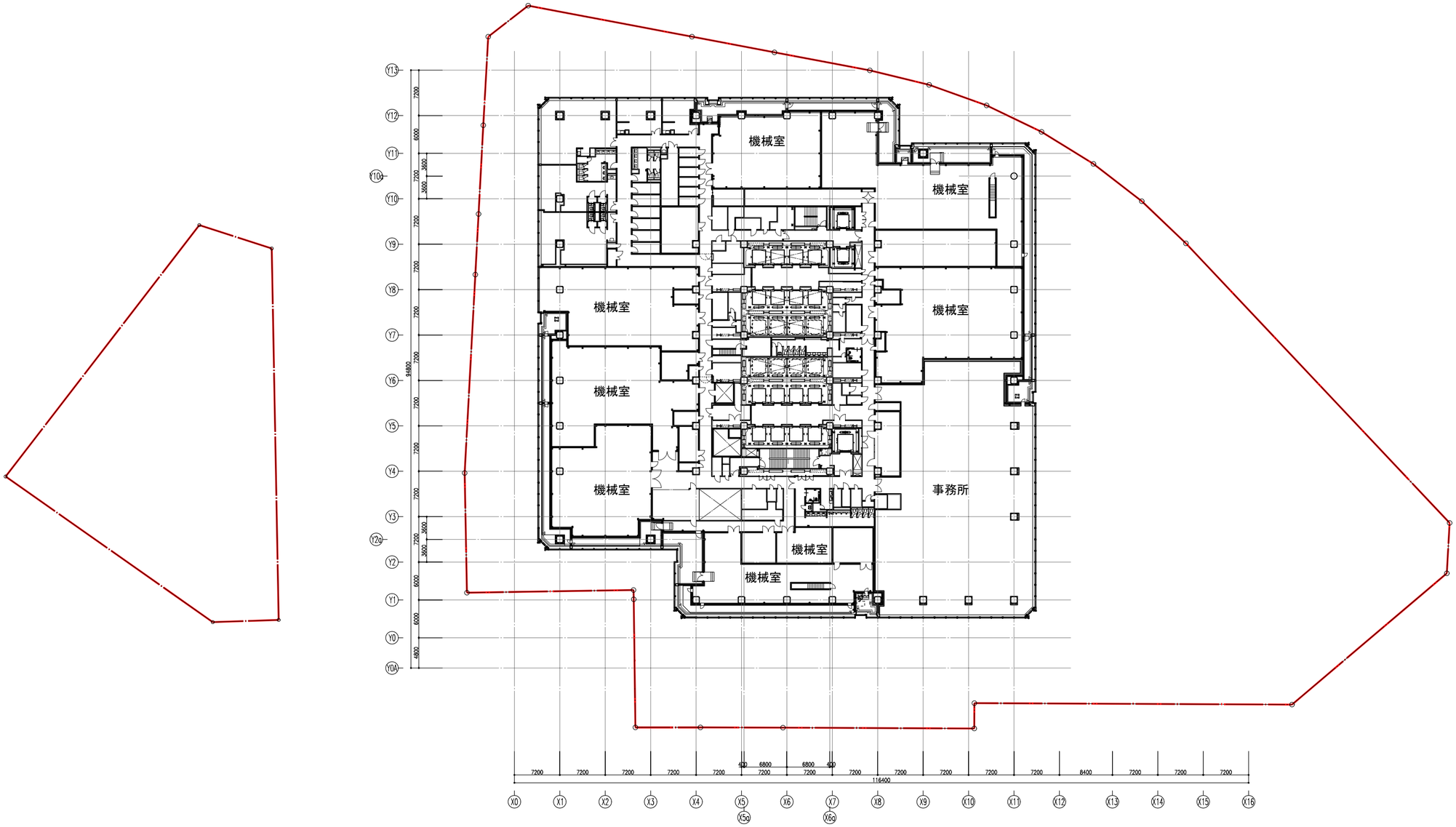


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

9階

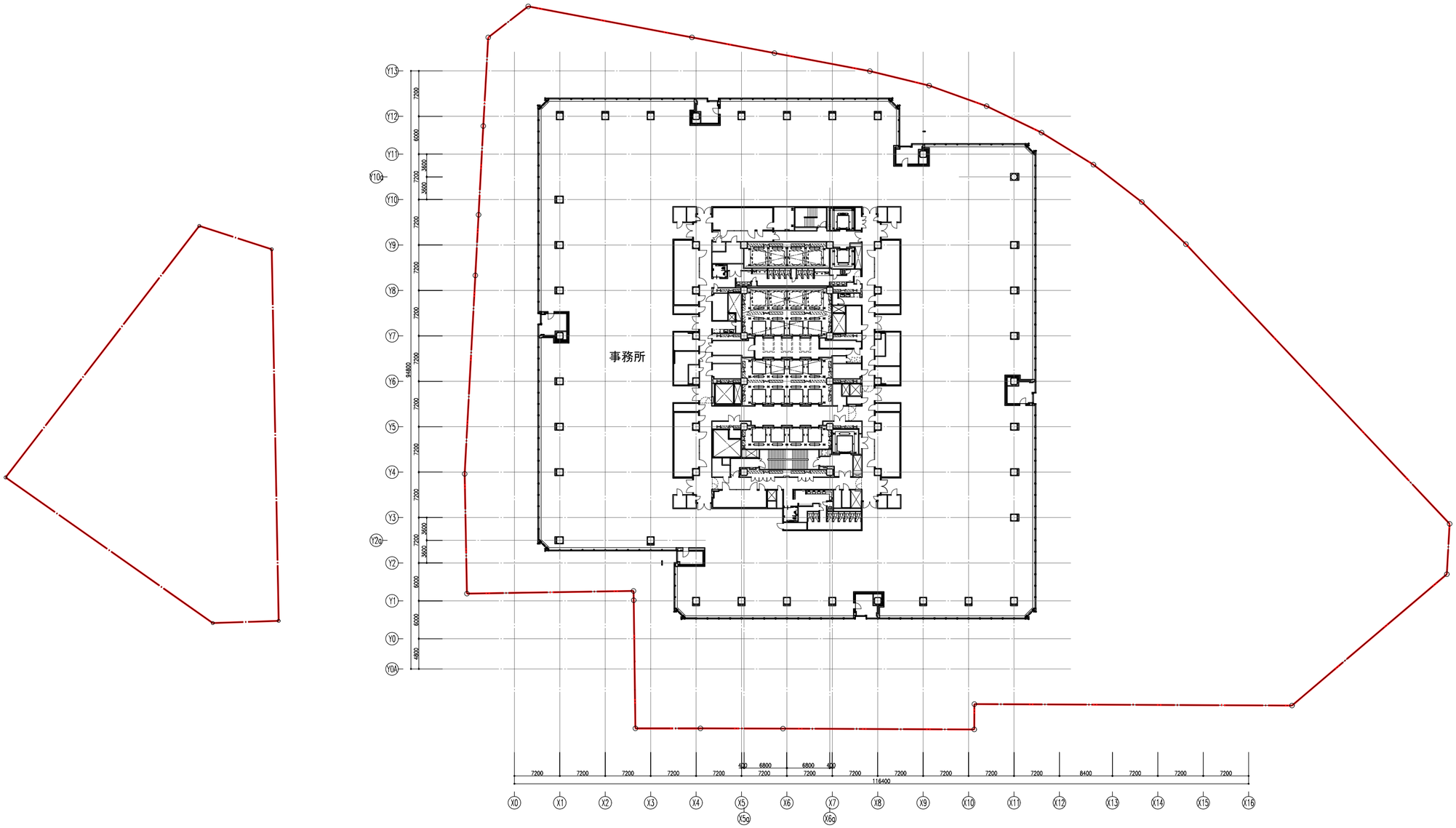


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

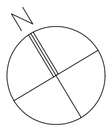
N

0　10　30　50　100m

10階

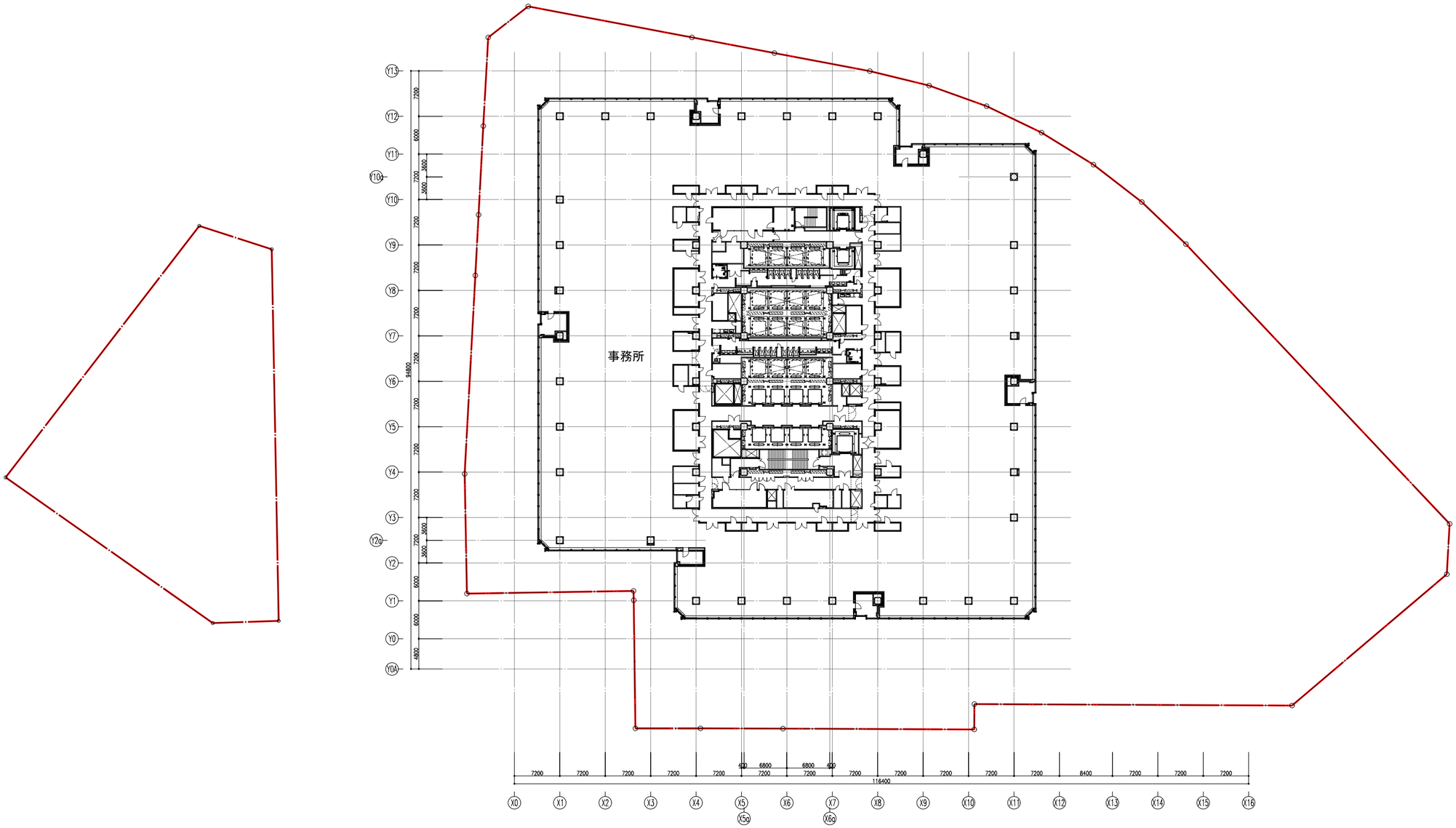


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。



0　10　30　50　100m

11階

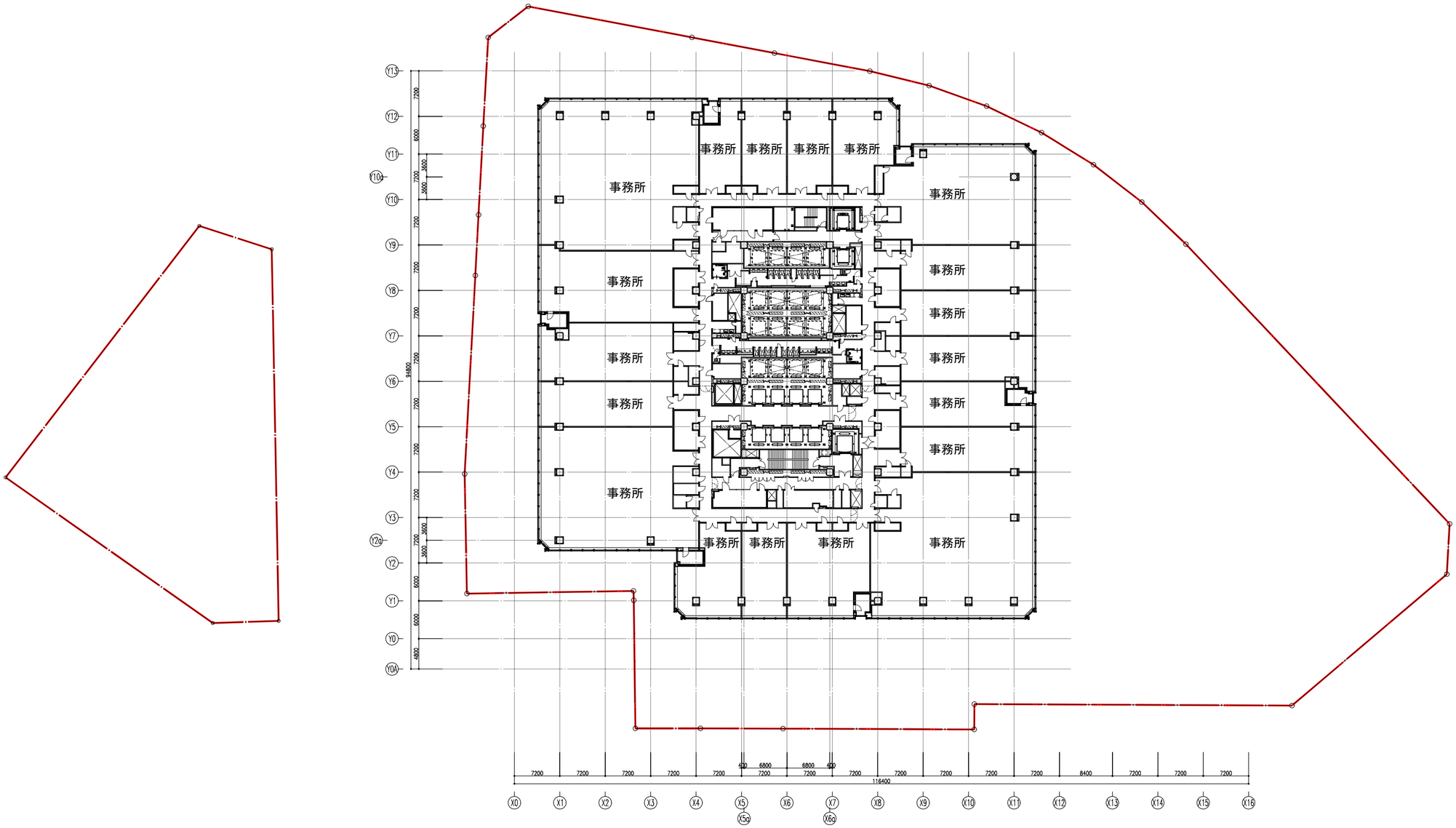


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

12階

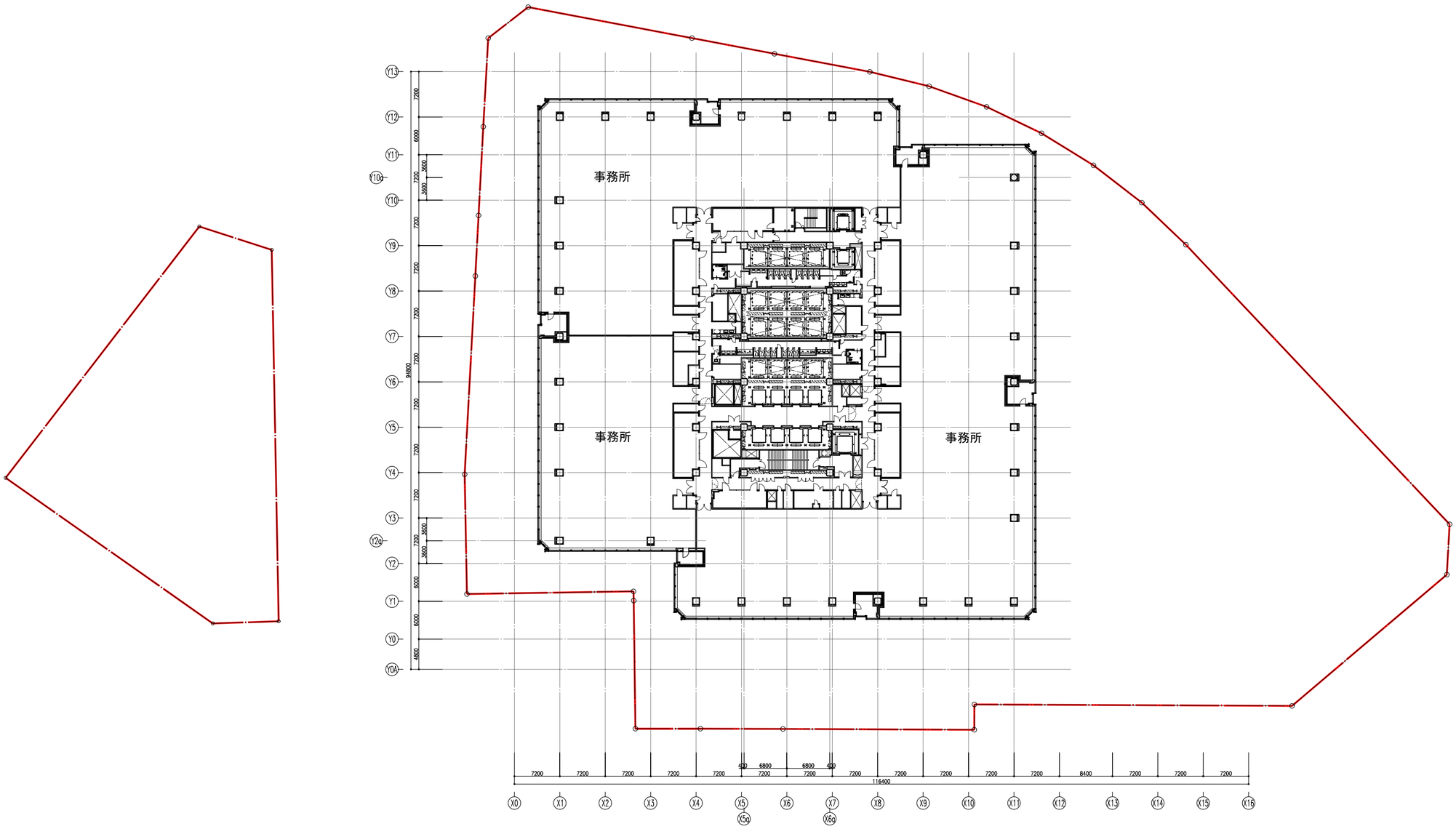


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

13階

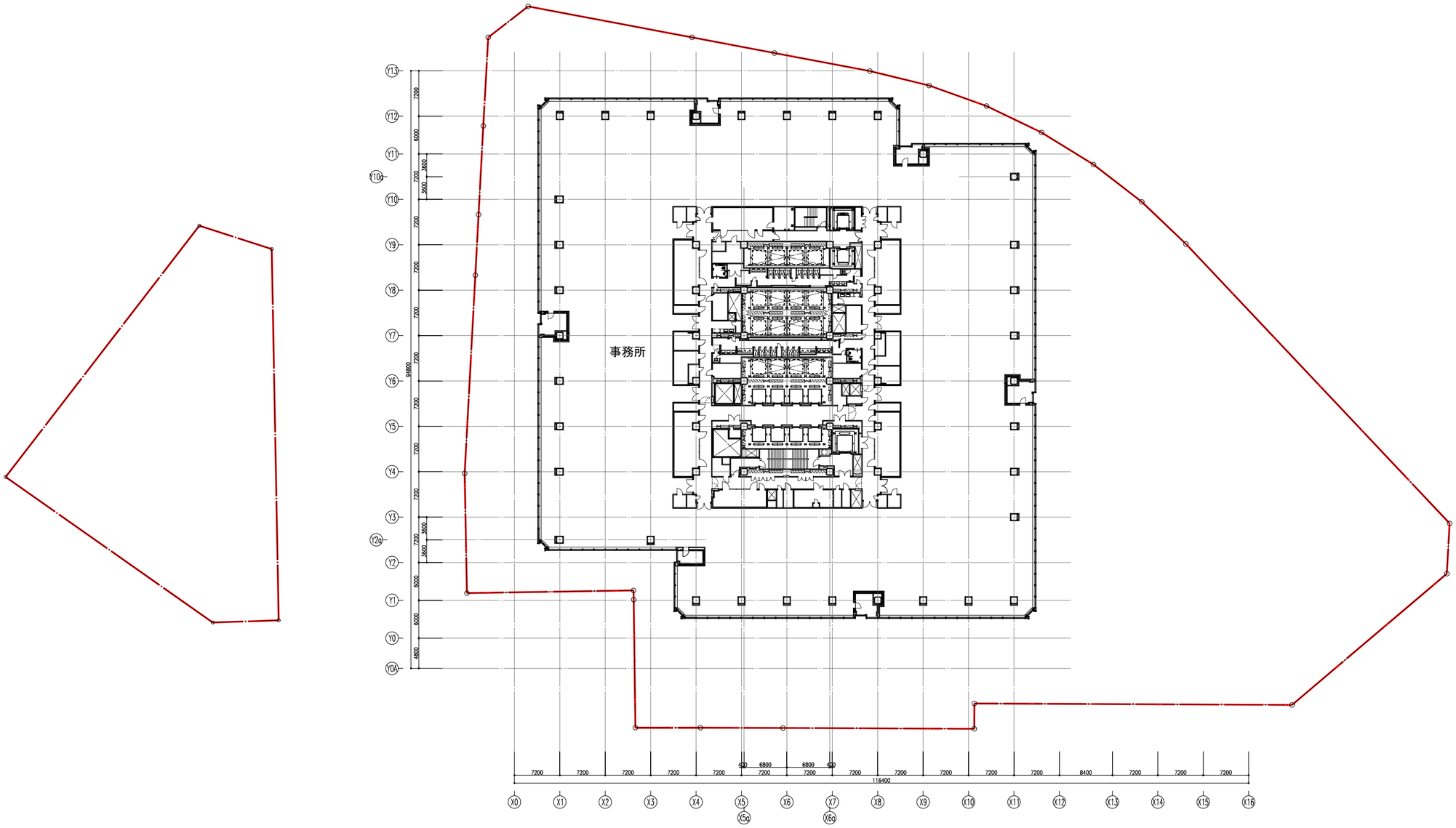


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

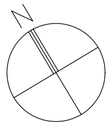
N

0　10　30　50　100m

14階

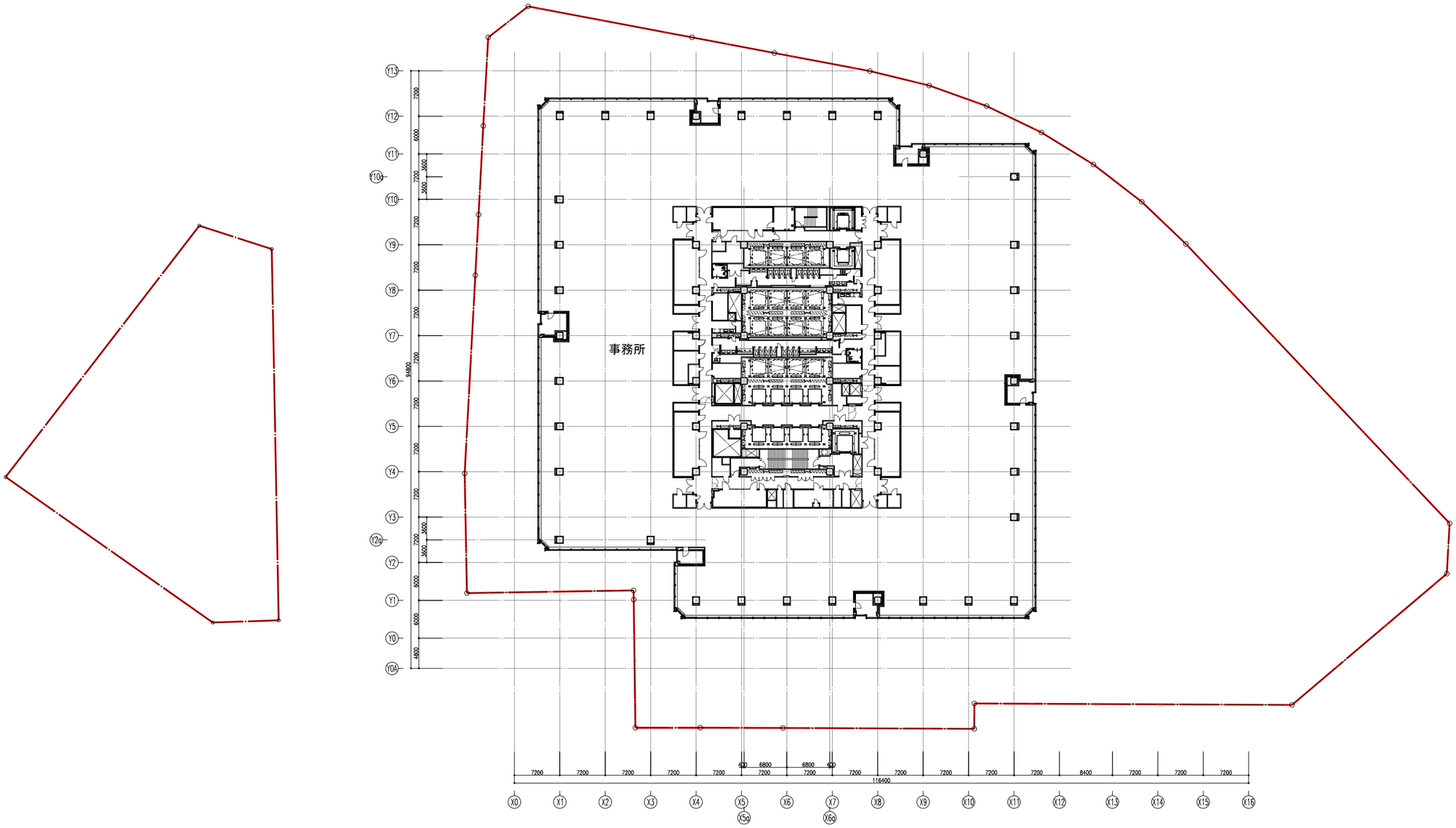


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。



0　10　30　50　100m

15階

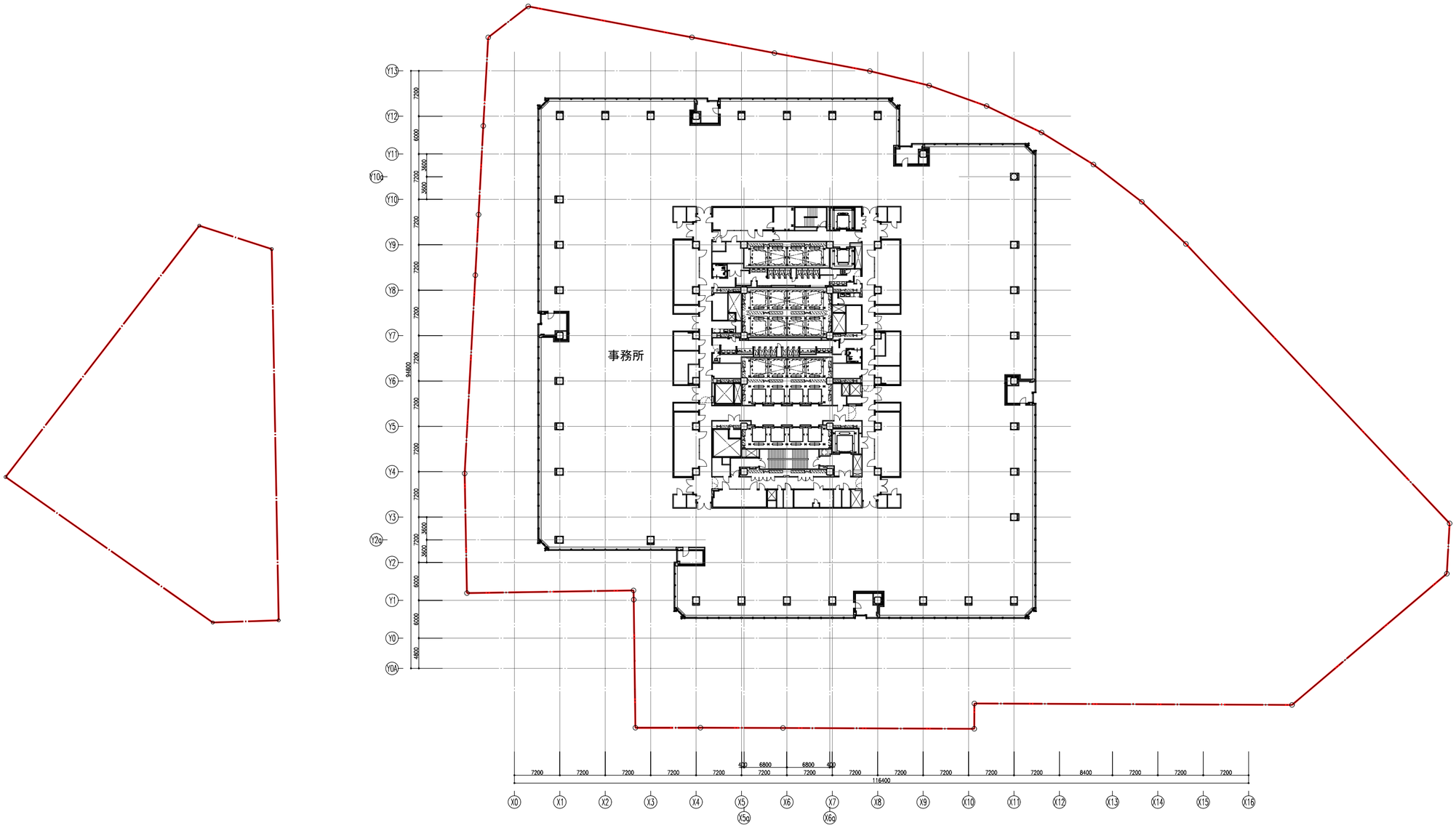


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

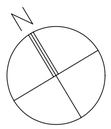
N

0　10　30　50　100m

16階

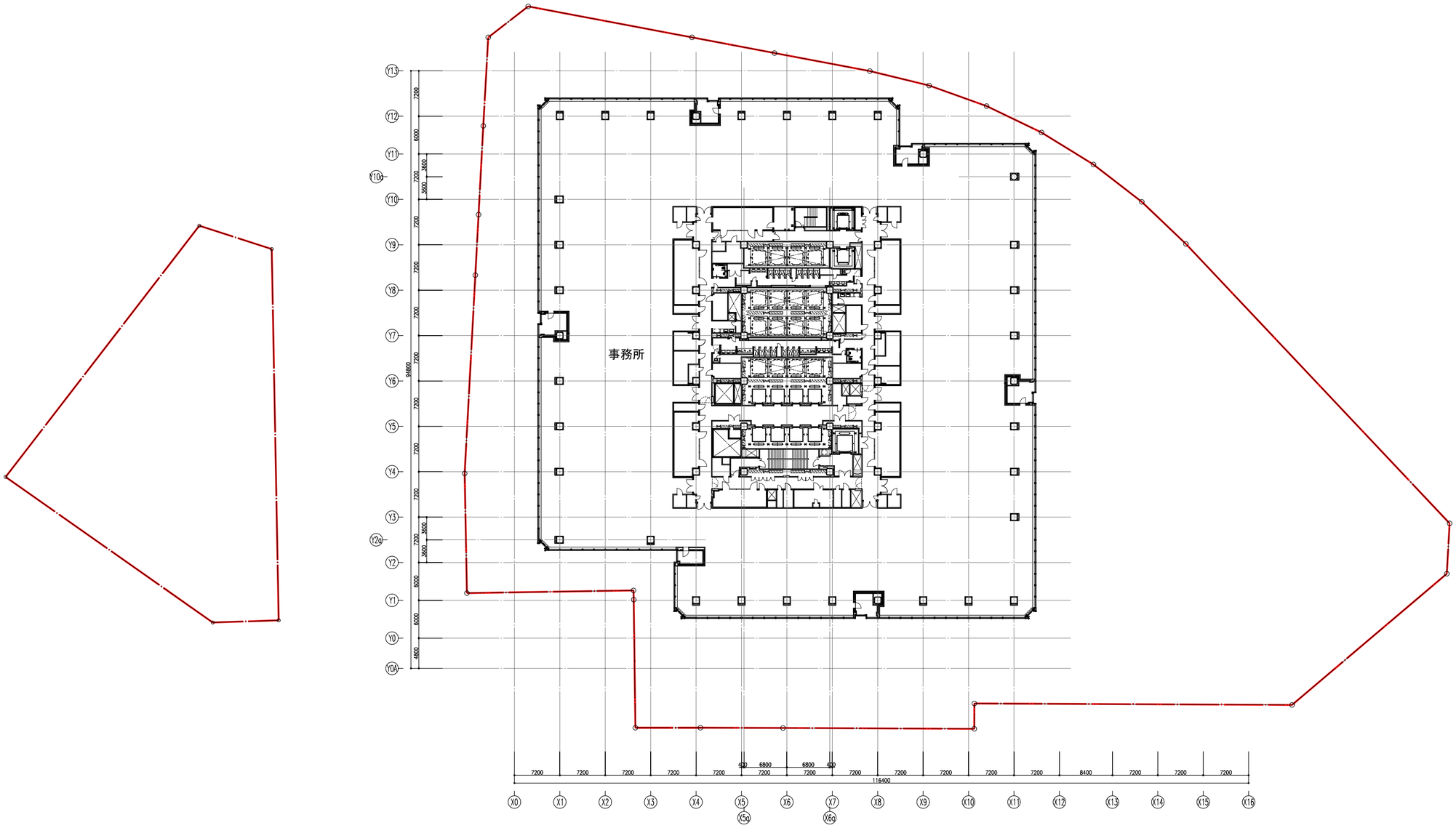


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。



0　10　30　50　100m

17階

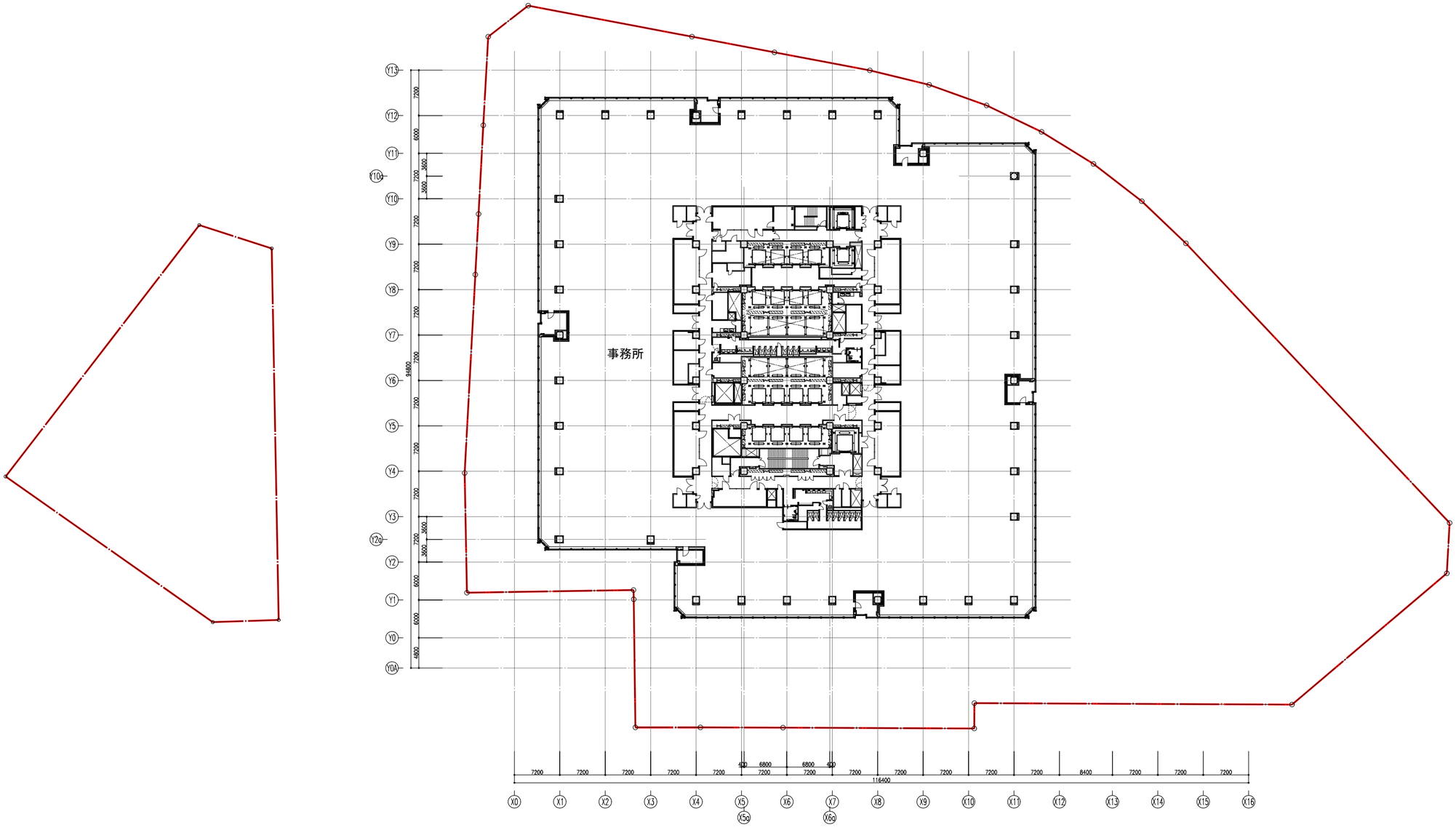


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

18階

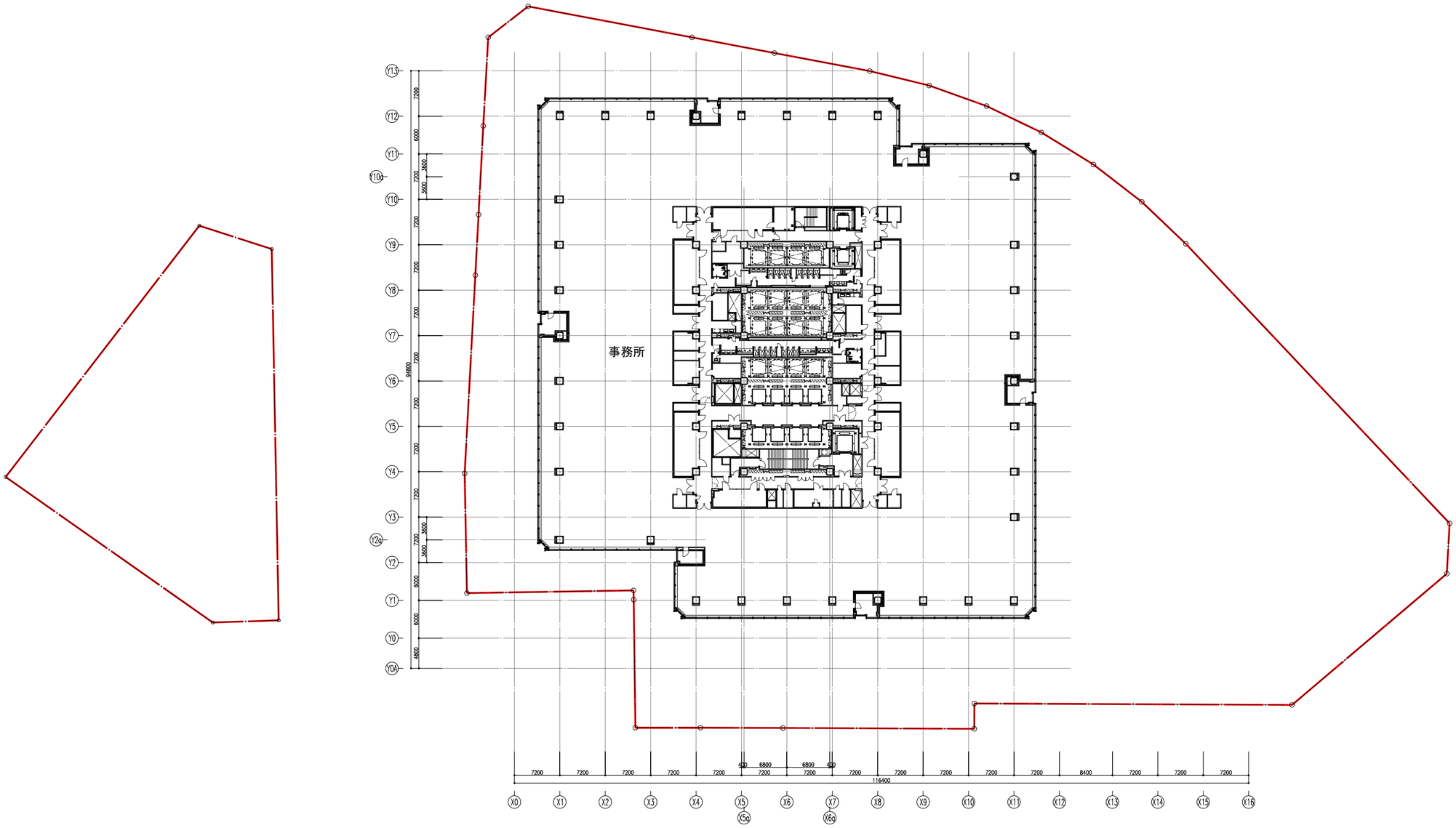


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

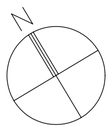
N

0　10　30　50　100m

19階

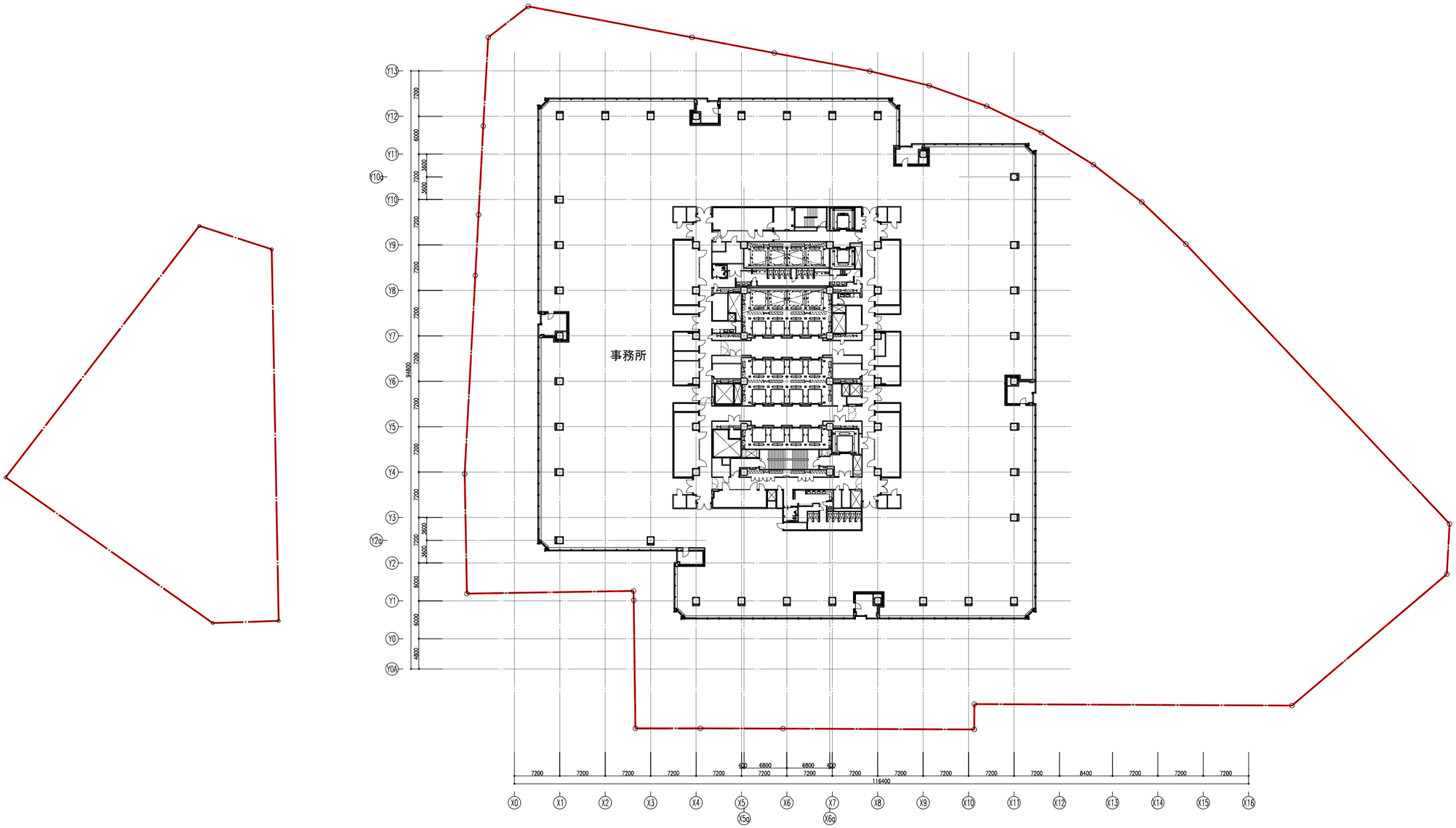


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。



0　10　30　50　100m

20階

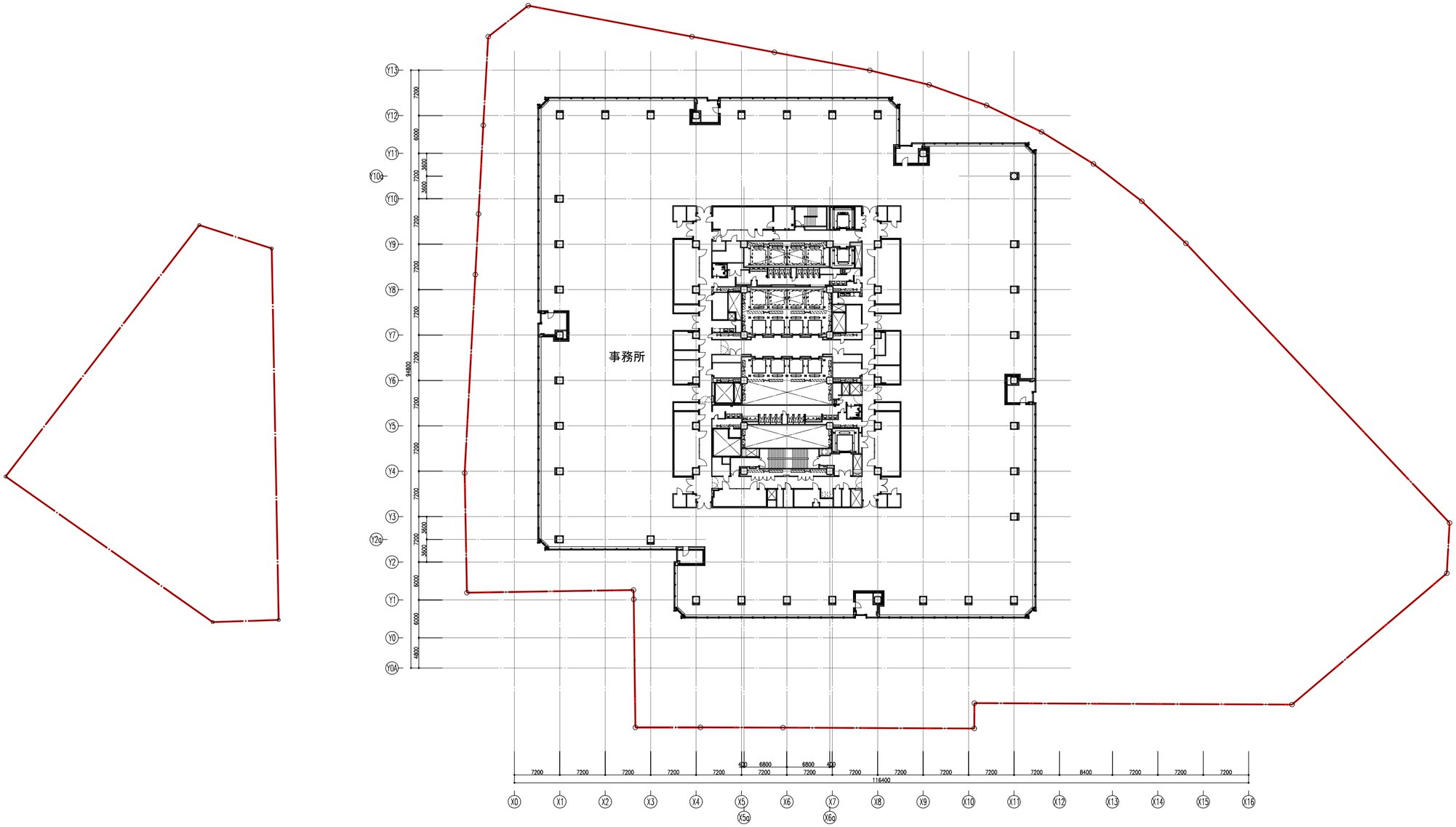


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

21階

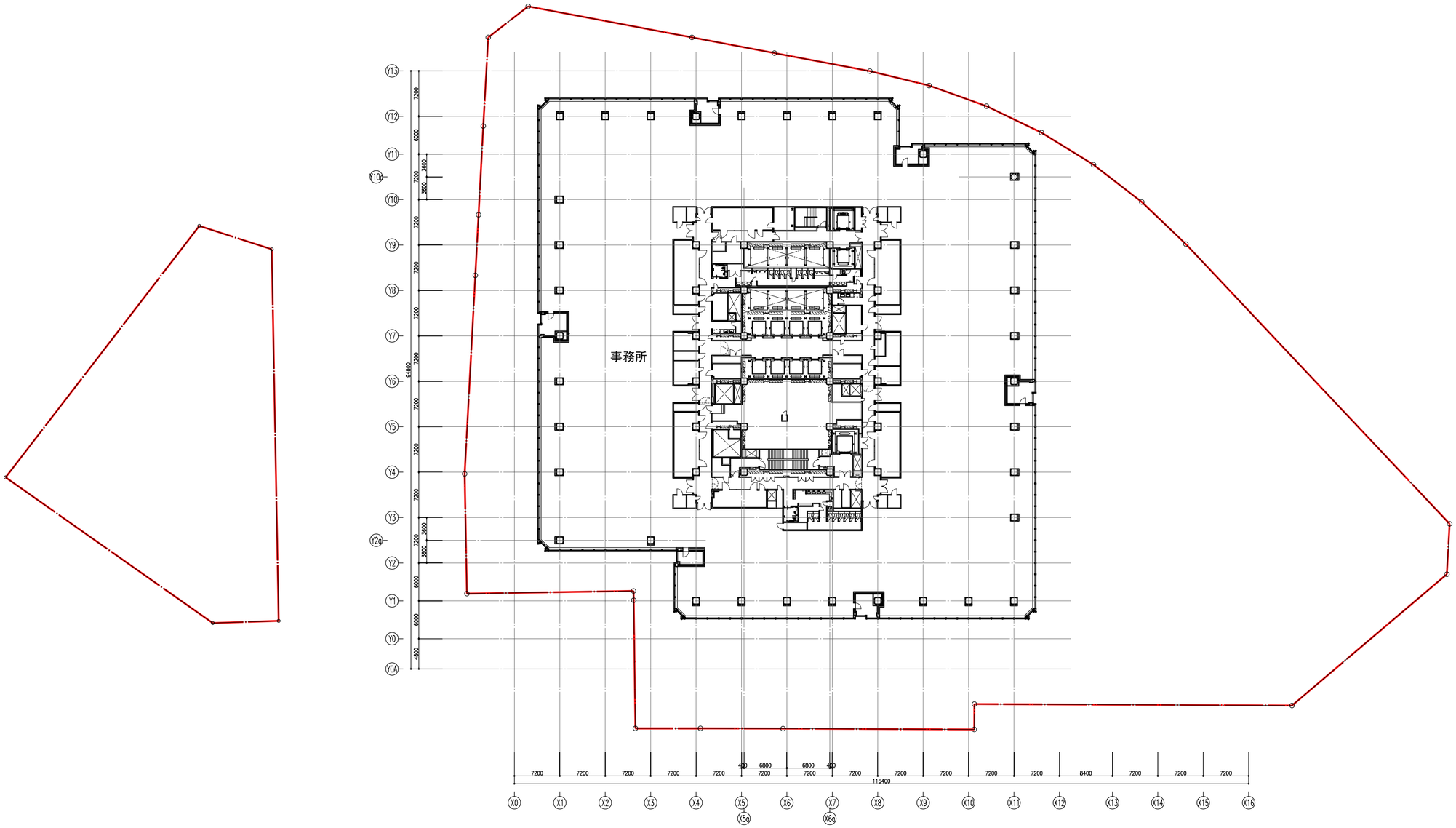


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

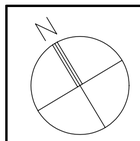
N

0　10　30　50　100m

22階

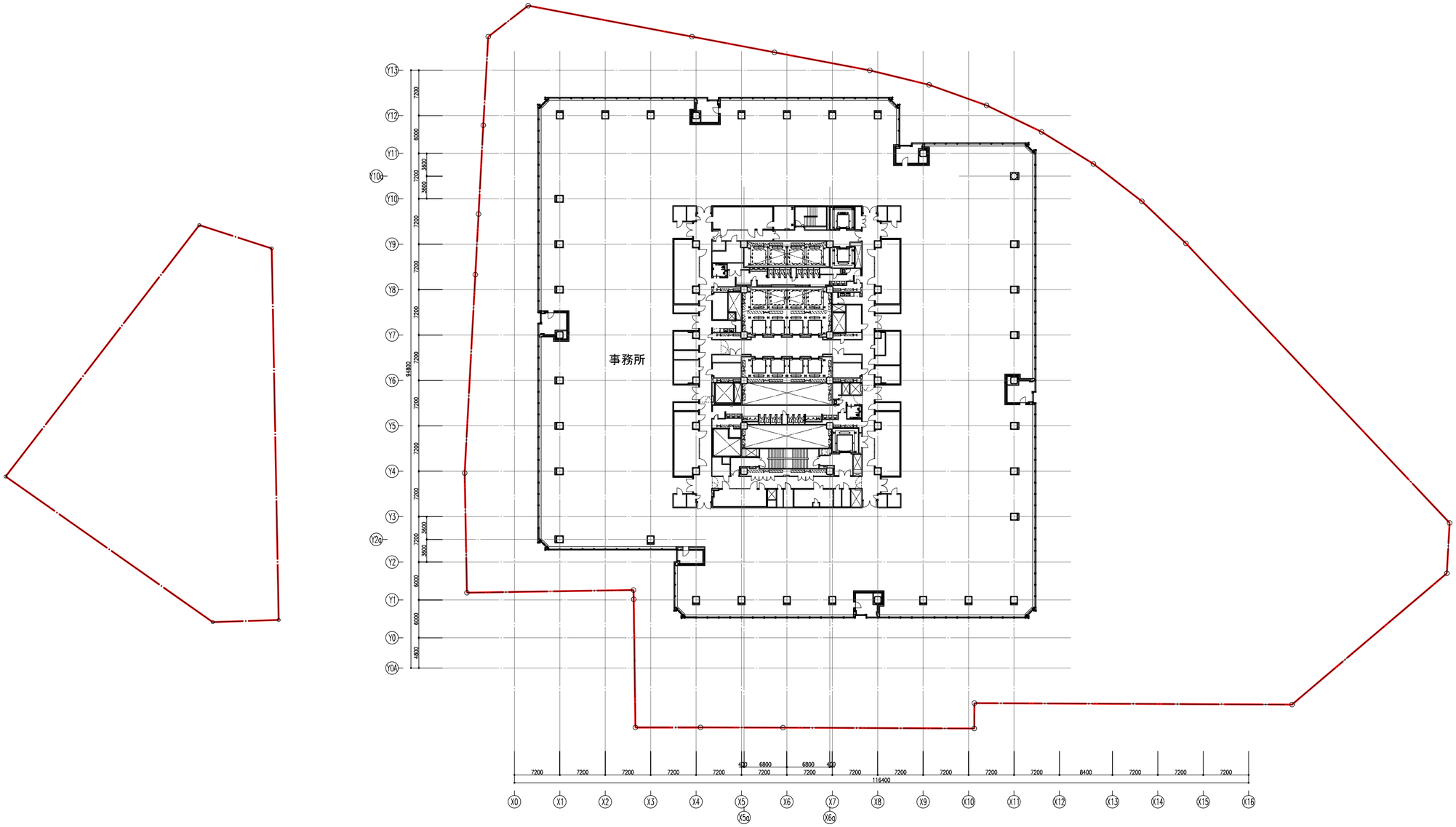


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。



0　10　30　50　100m

23階

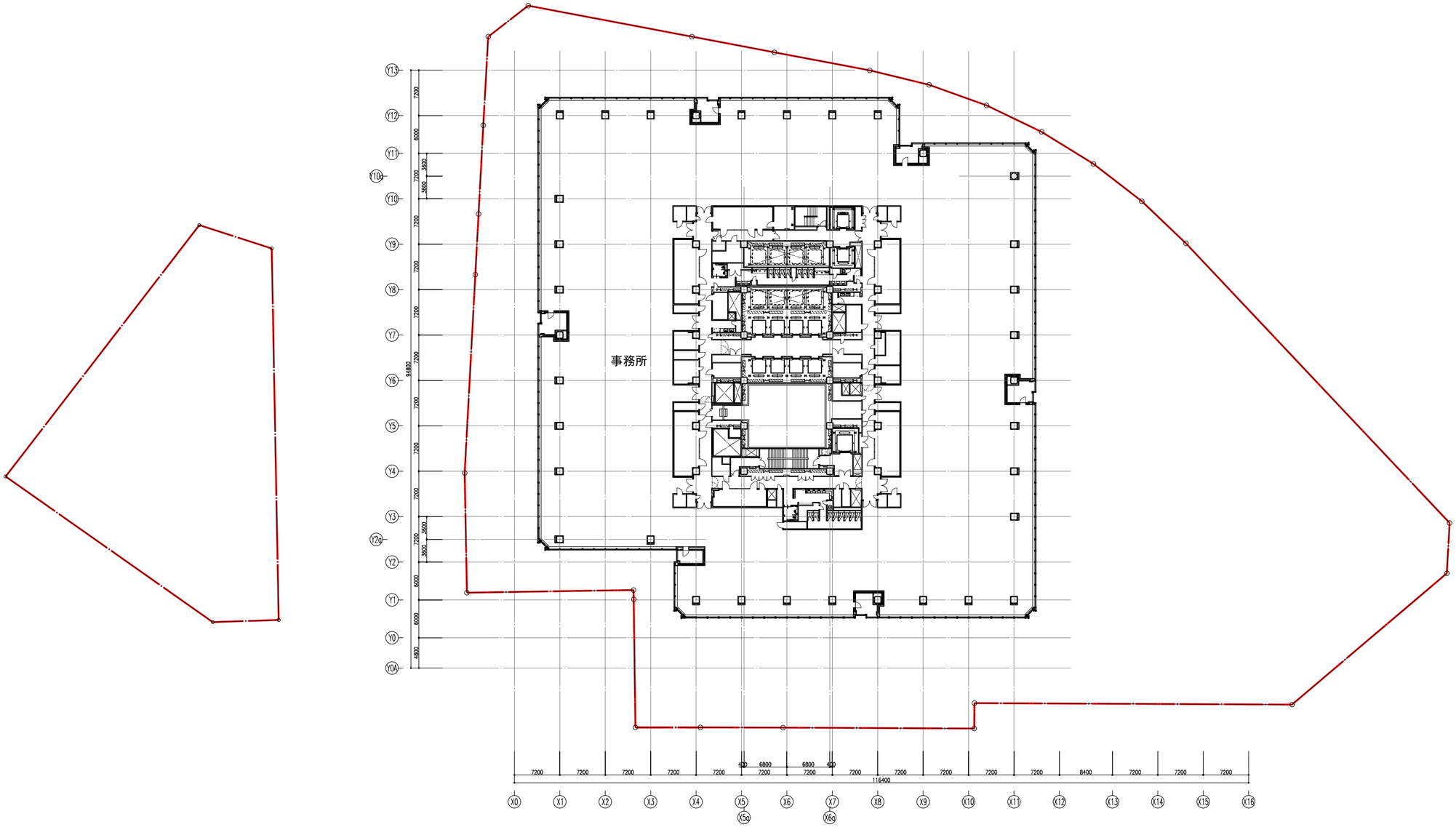


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

24階

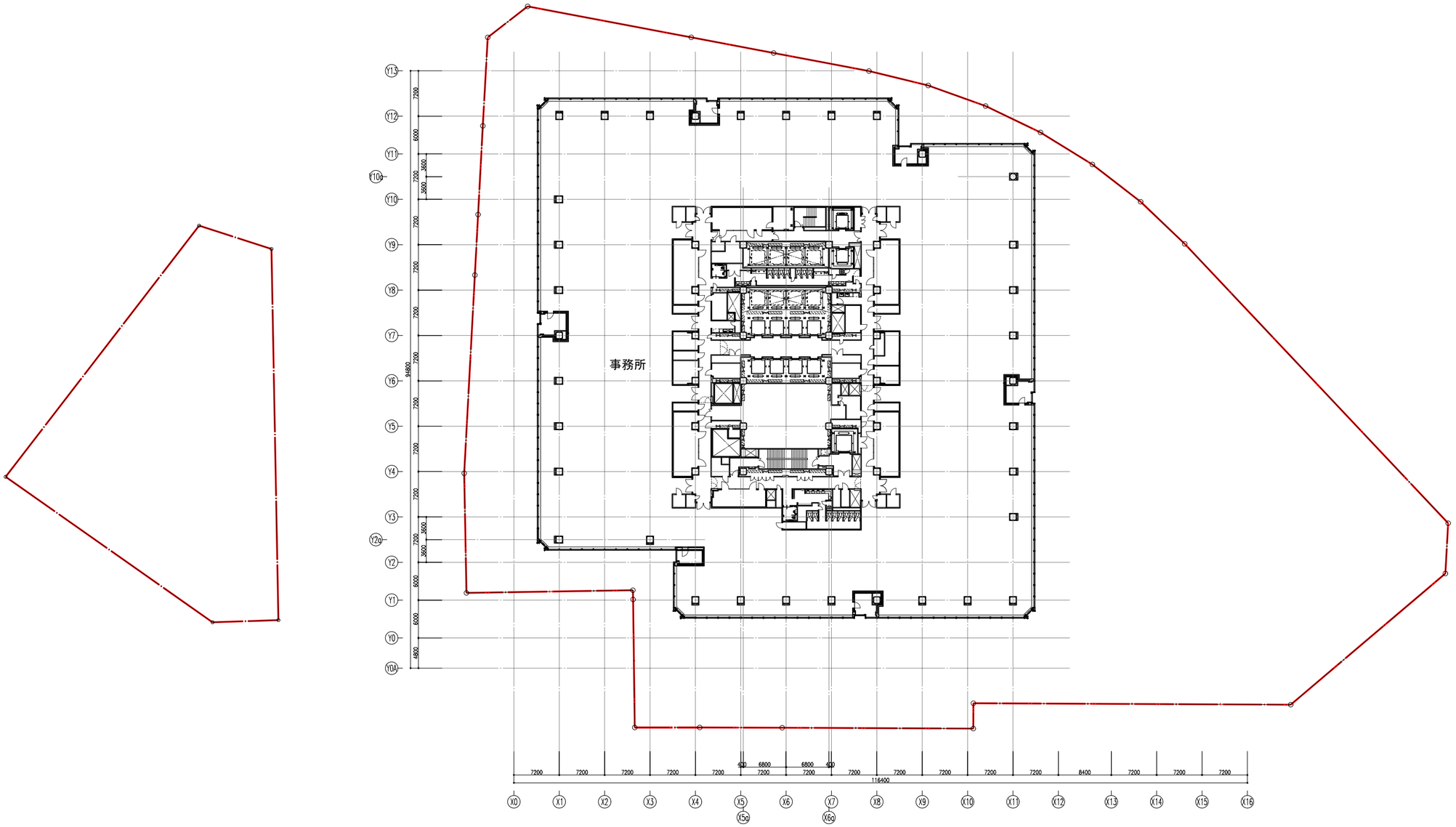


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

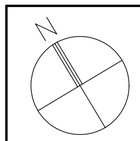
N

0　10　30　50　100m

25階

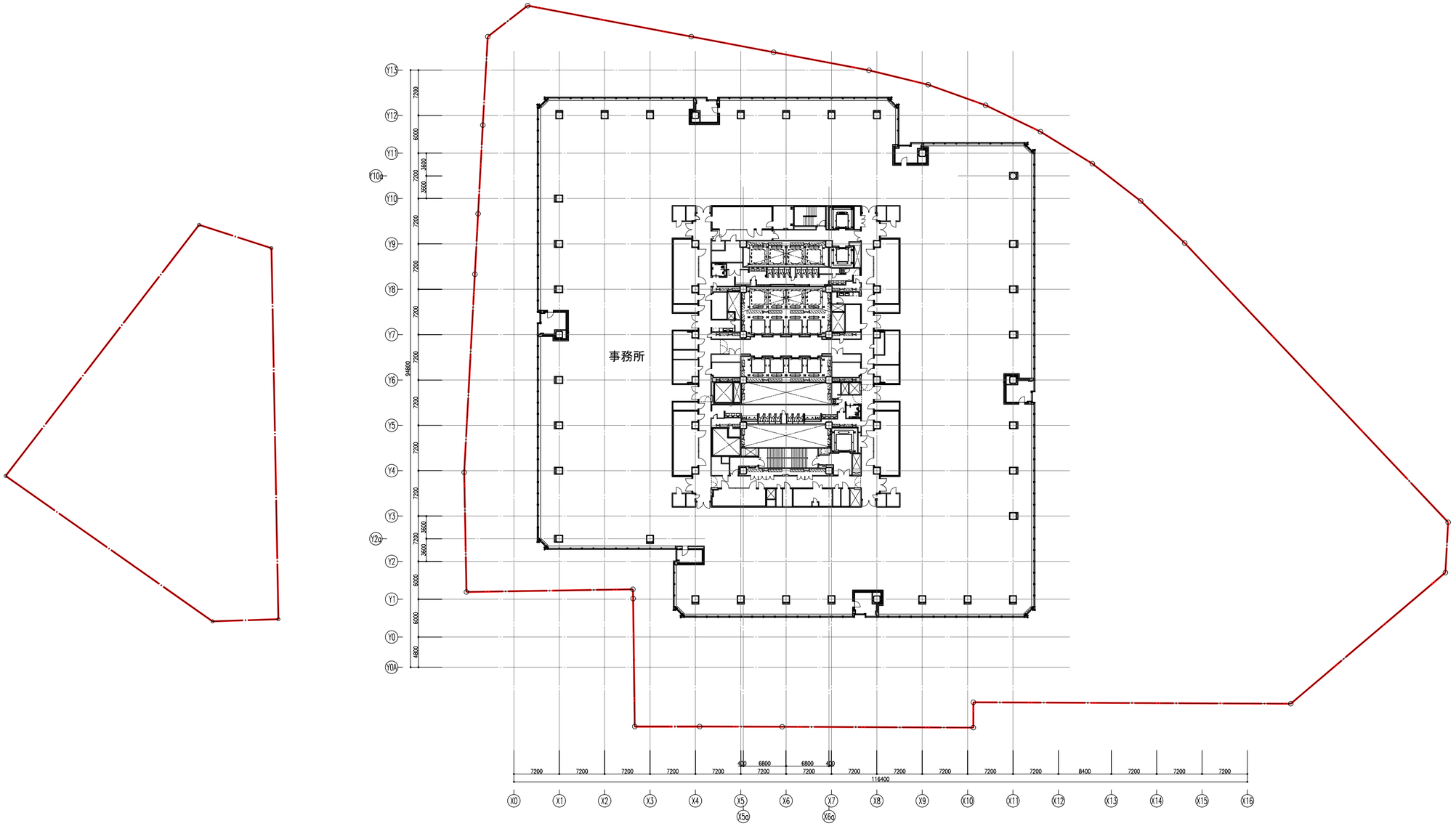


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。



0　10　30　50　100m

26階

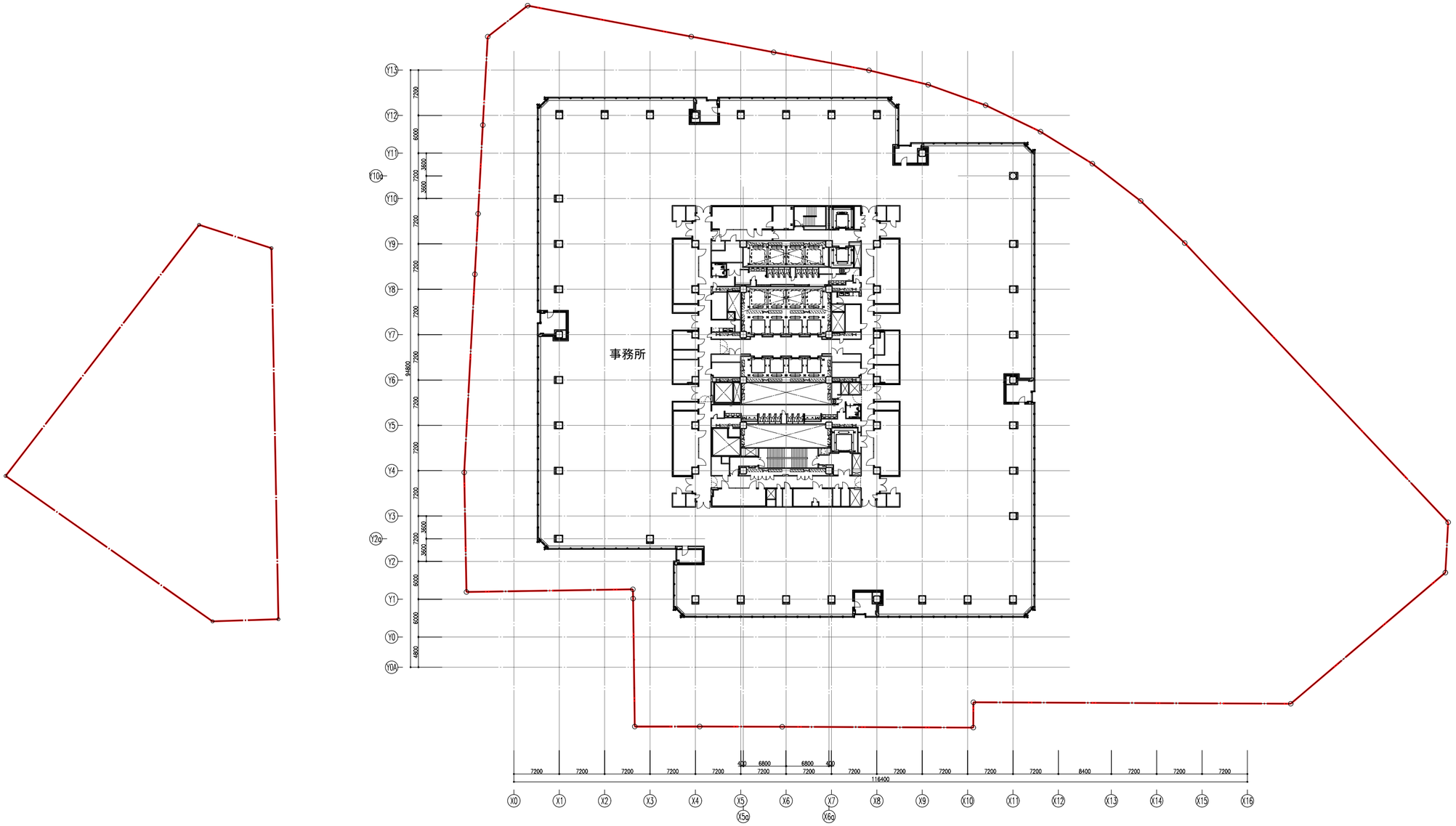


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

27階

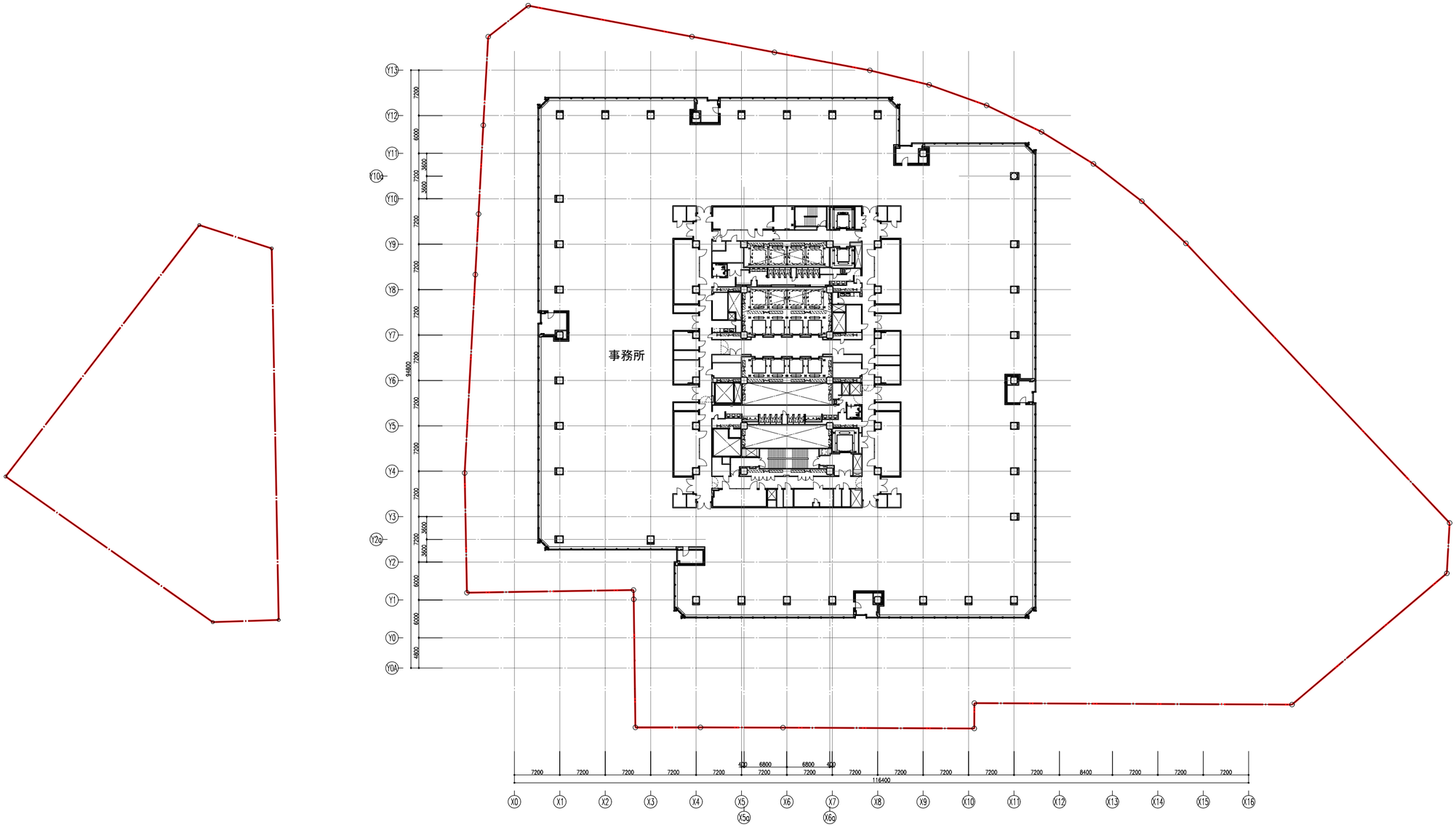


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

28階

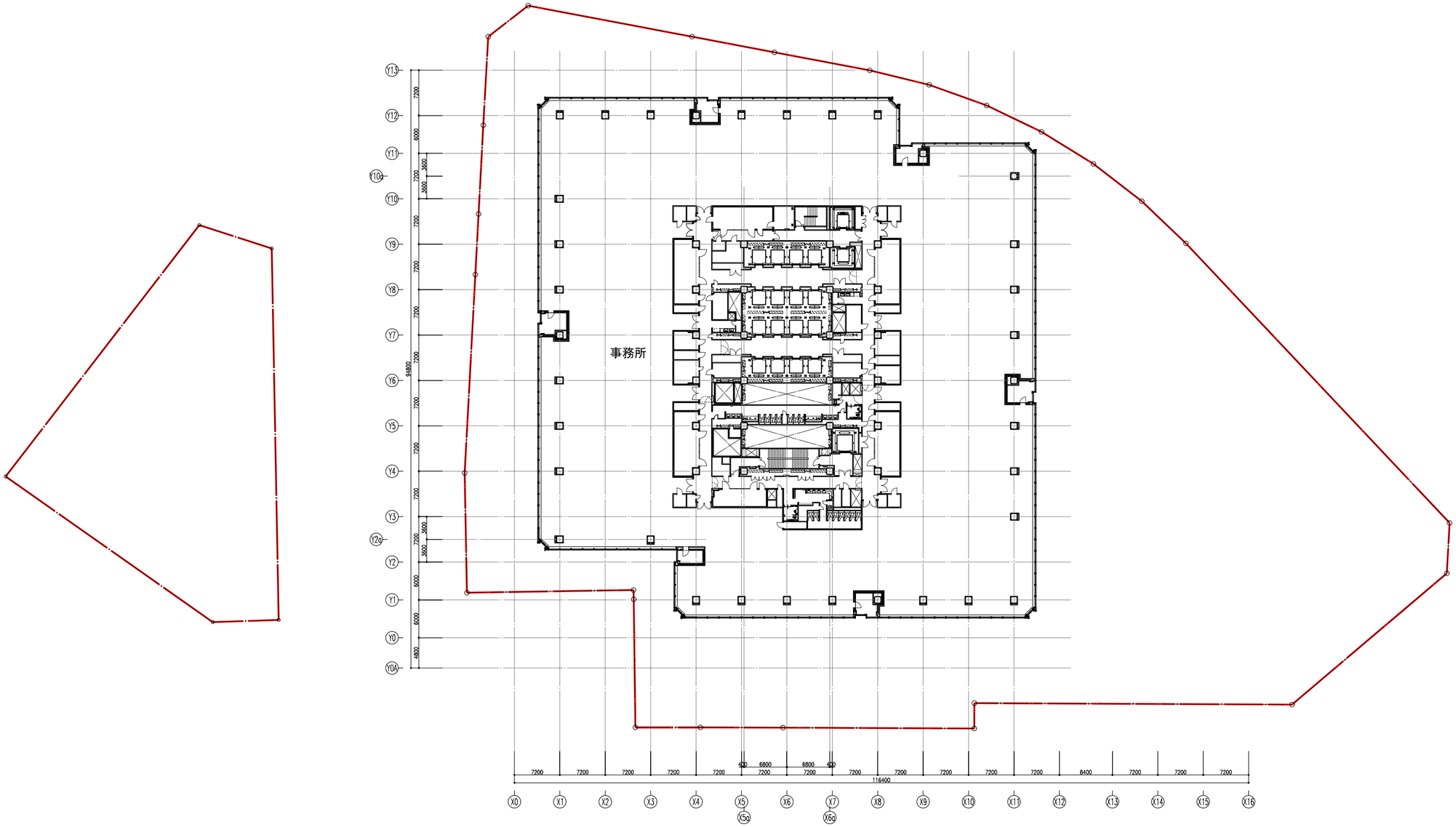


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

29階

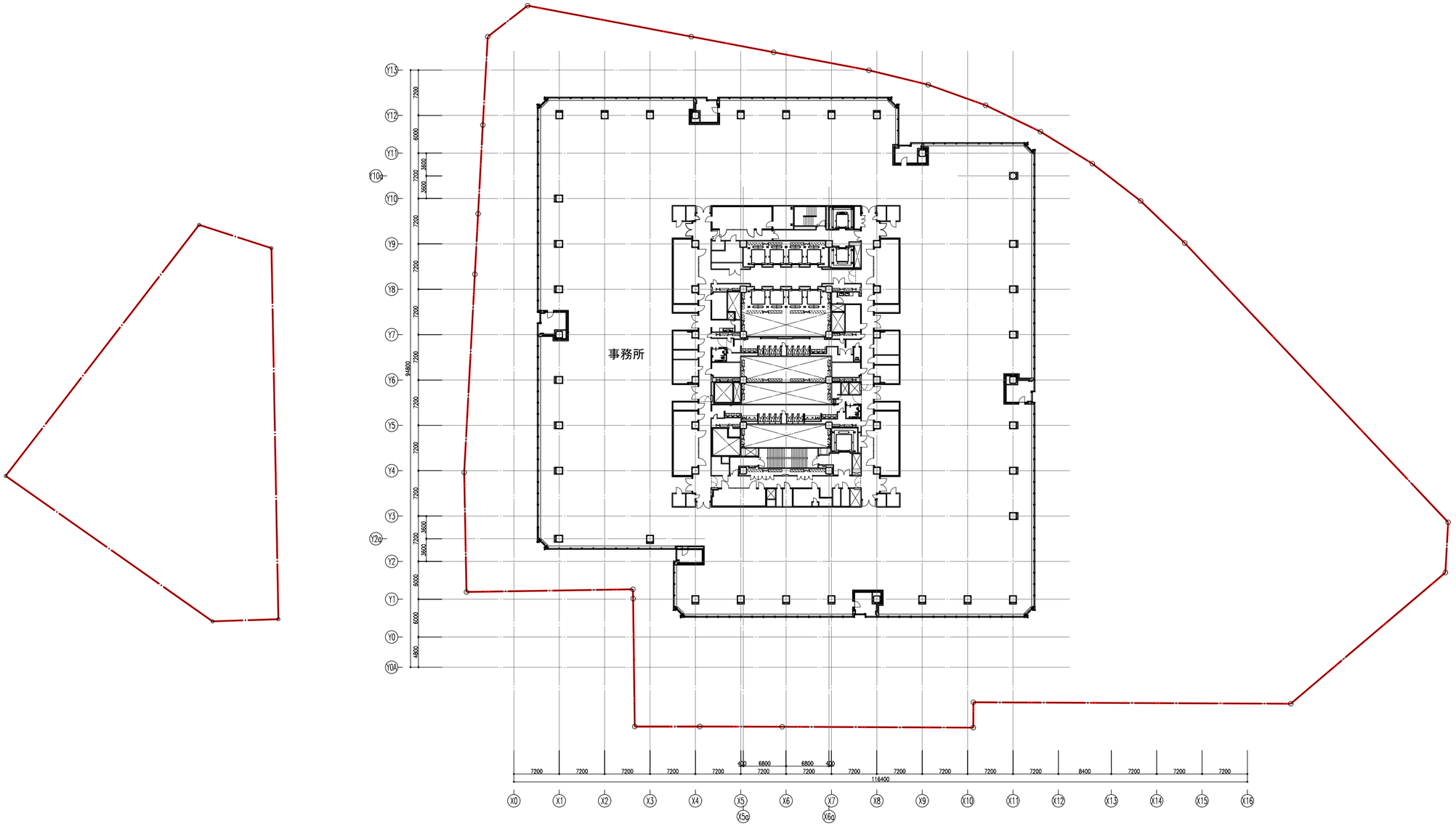


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

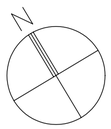
N

0　10　30　50　100m

30階

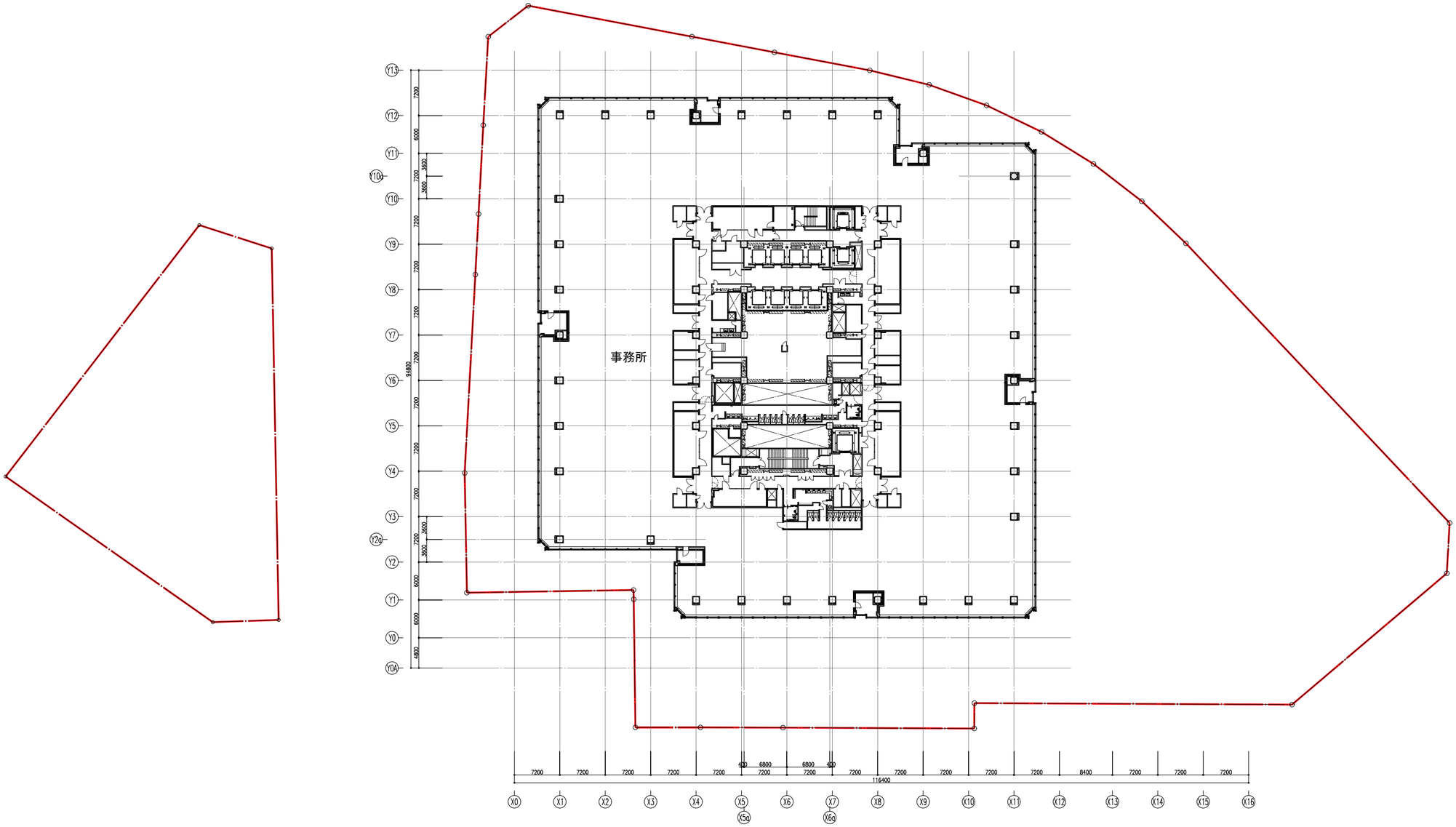


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。



0　10　30　50　100m

31階

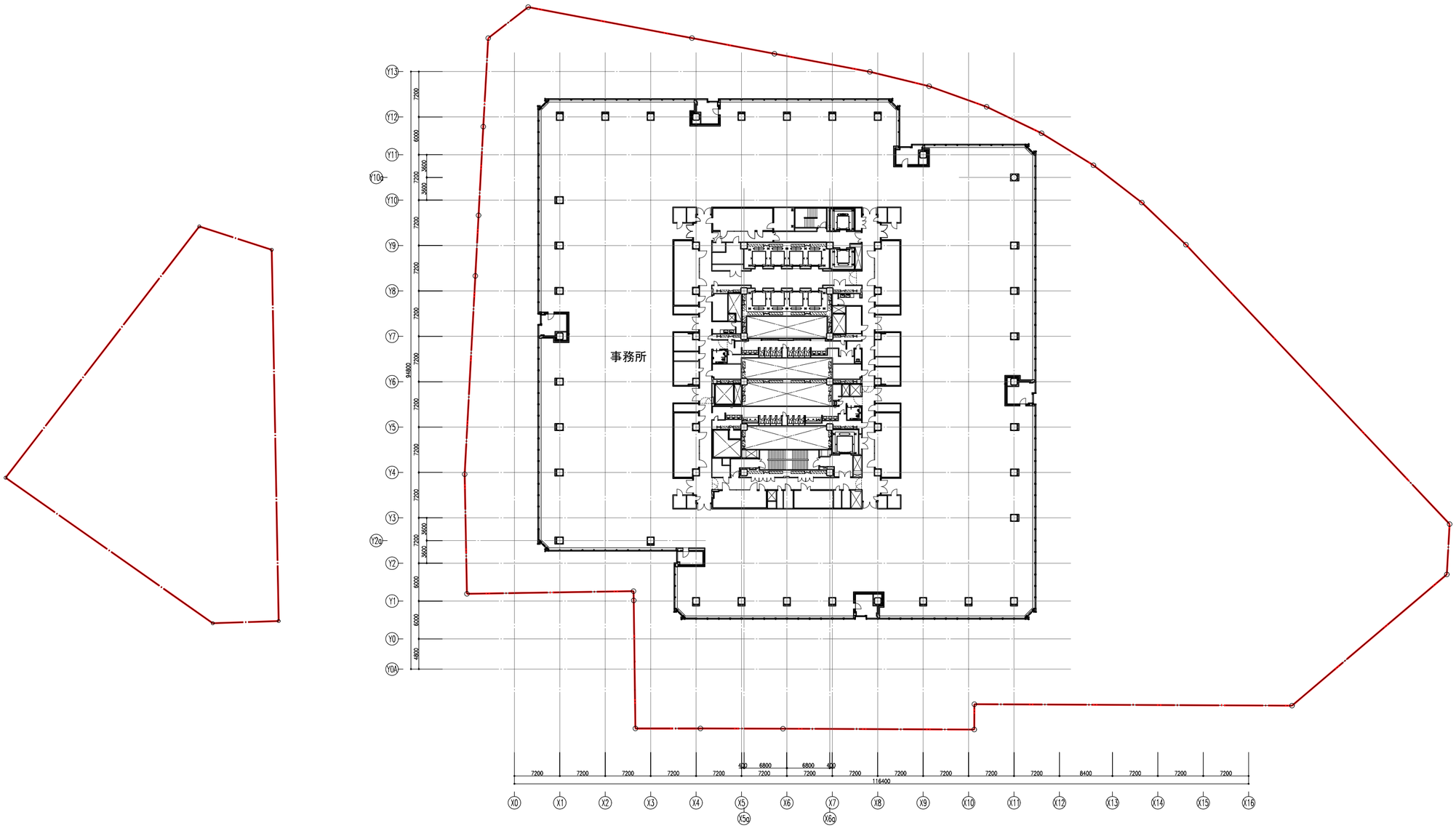


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

32階

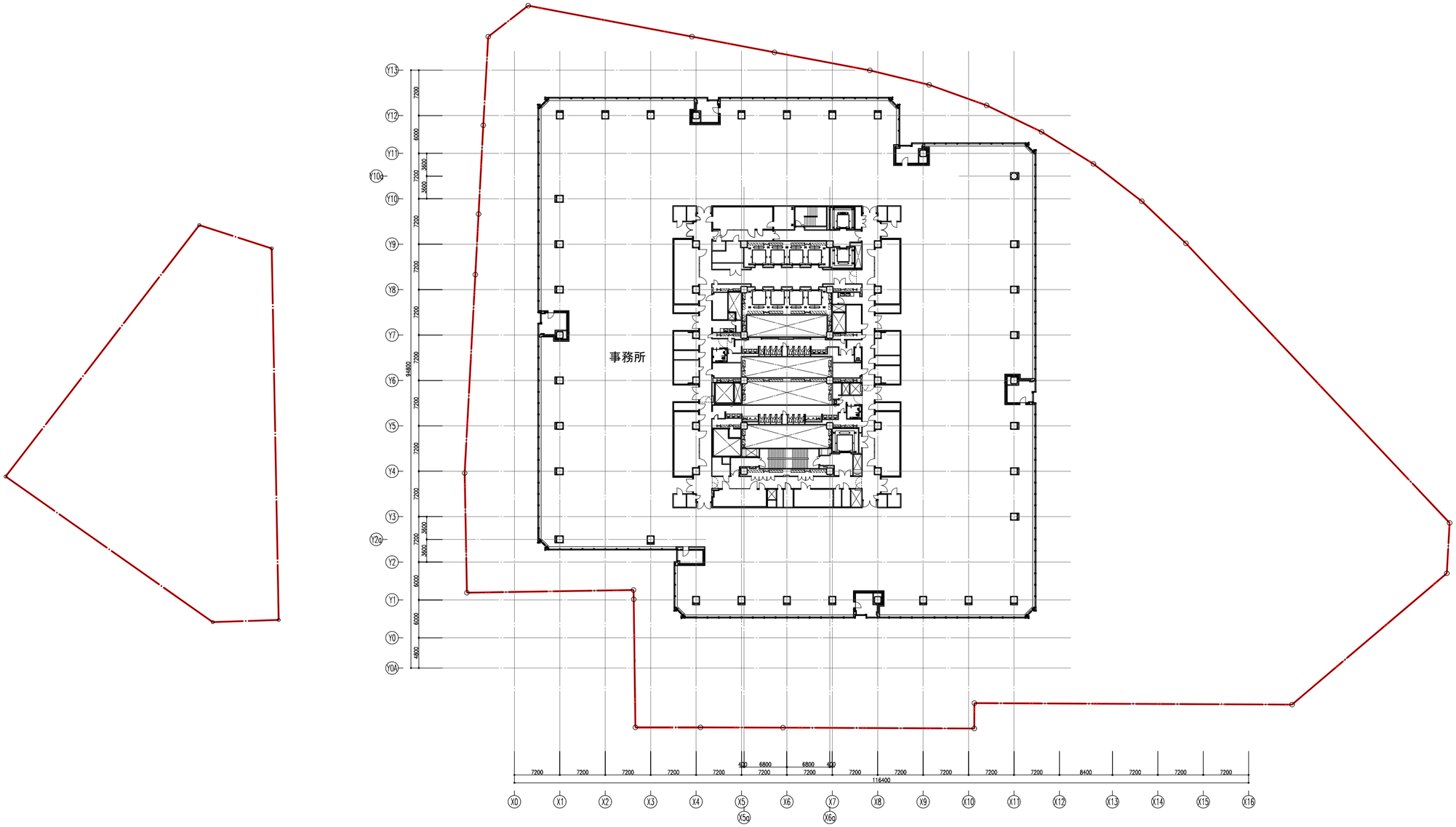


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

33階

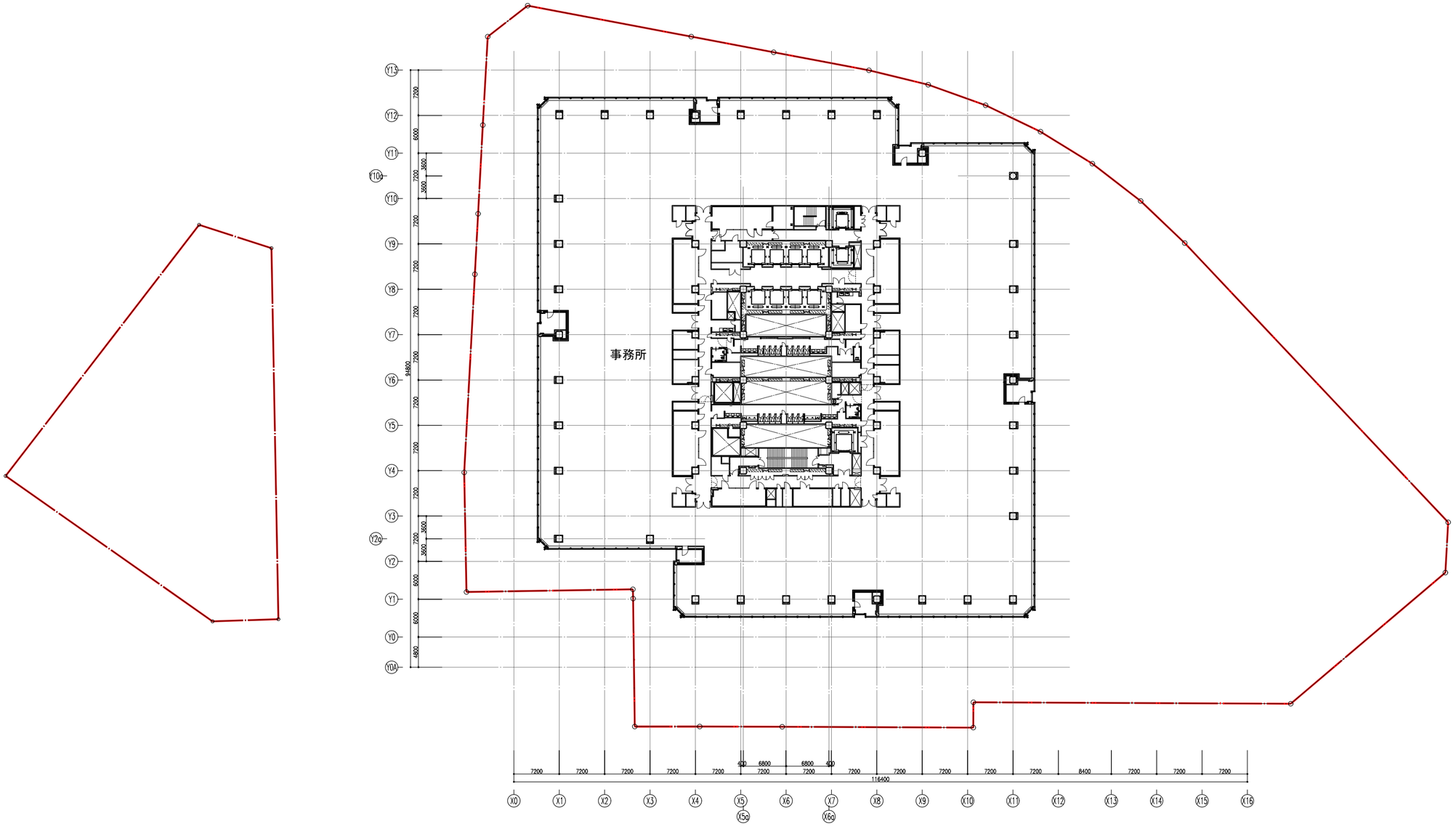


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

34階

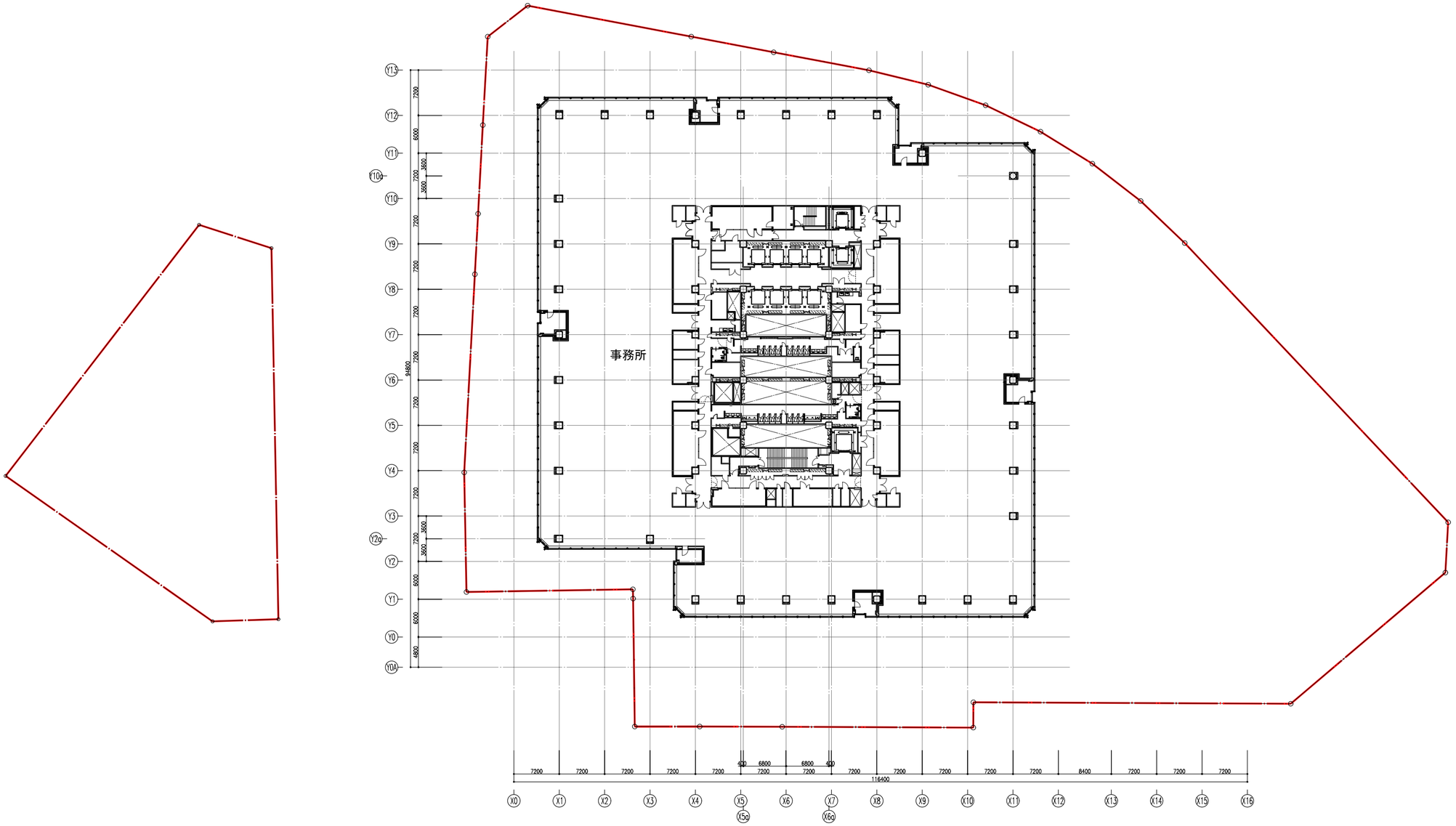


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

35階

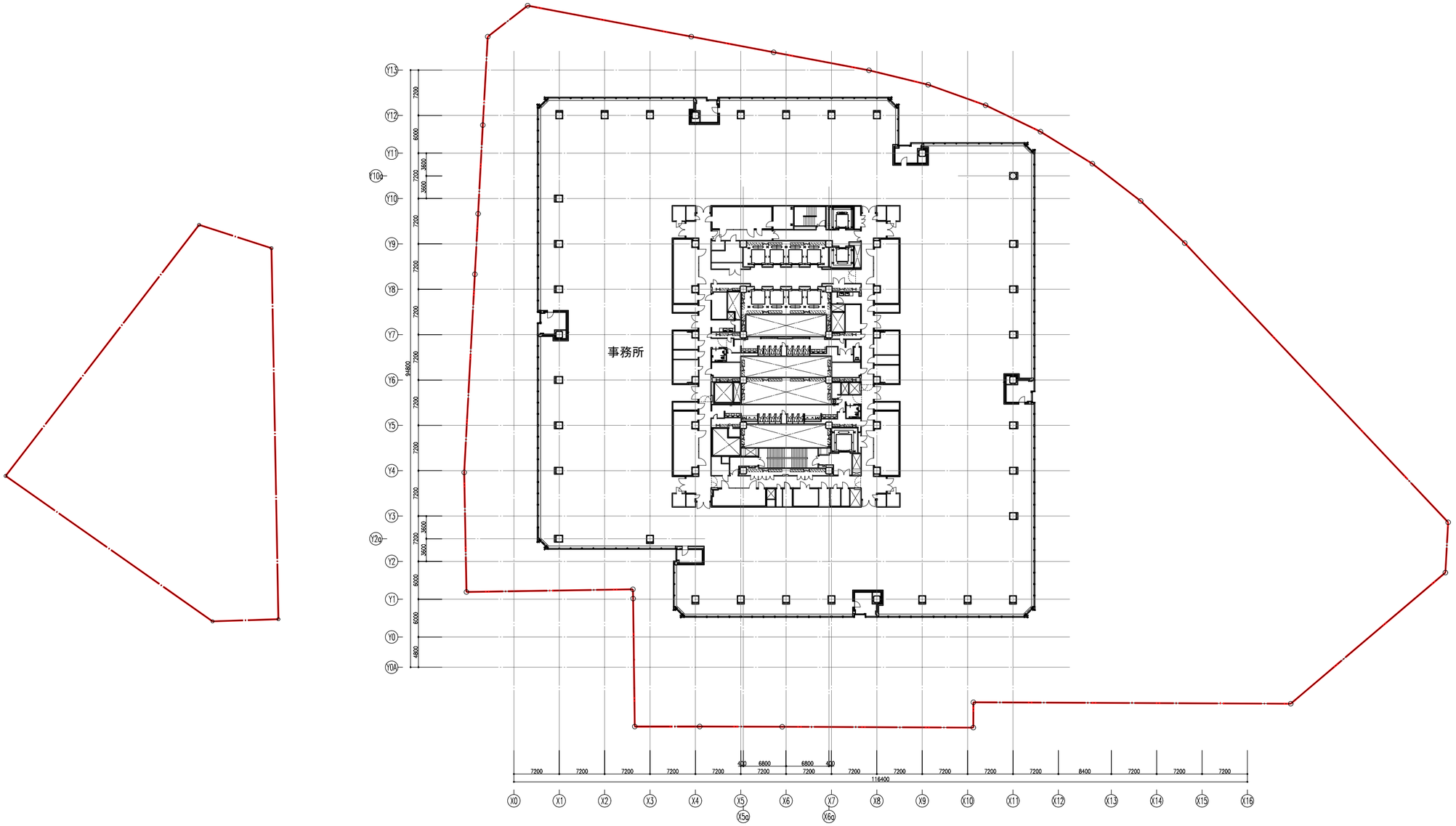


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

36階

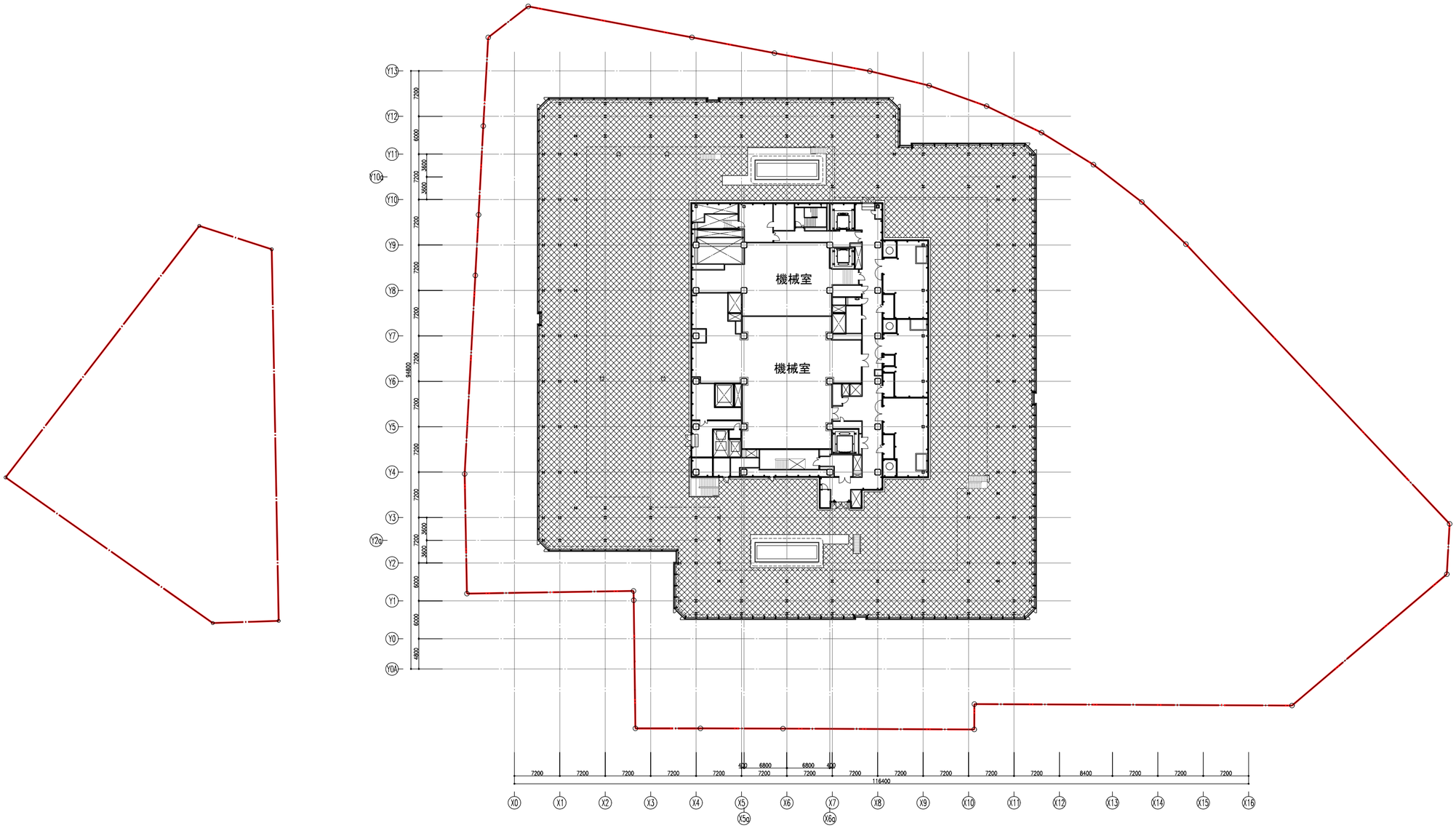


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

N

0　10　30　50　100m

37階

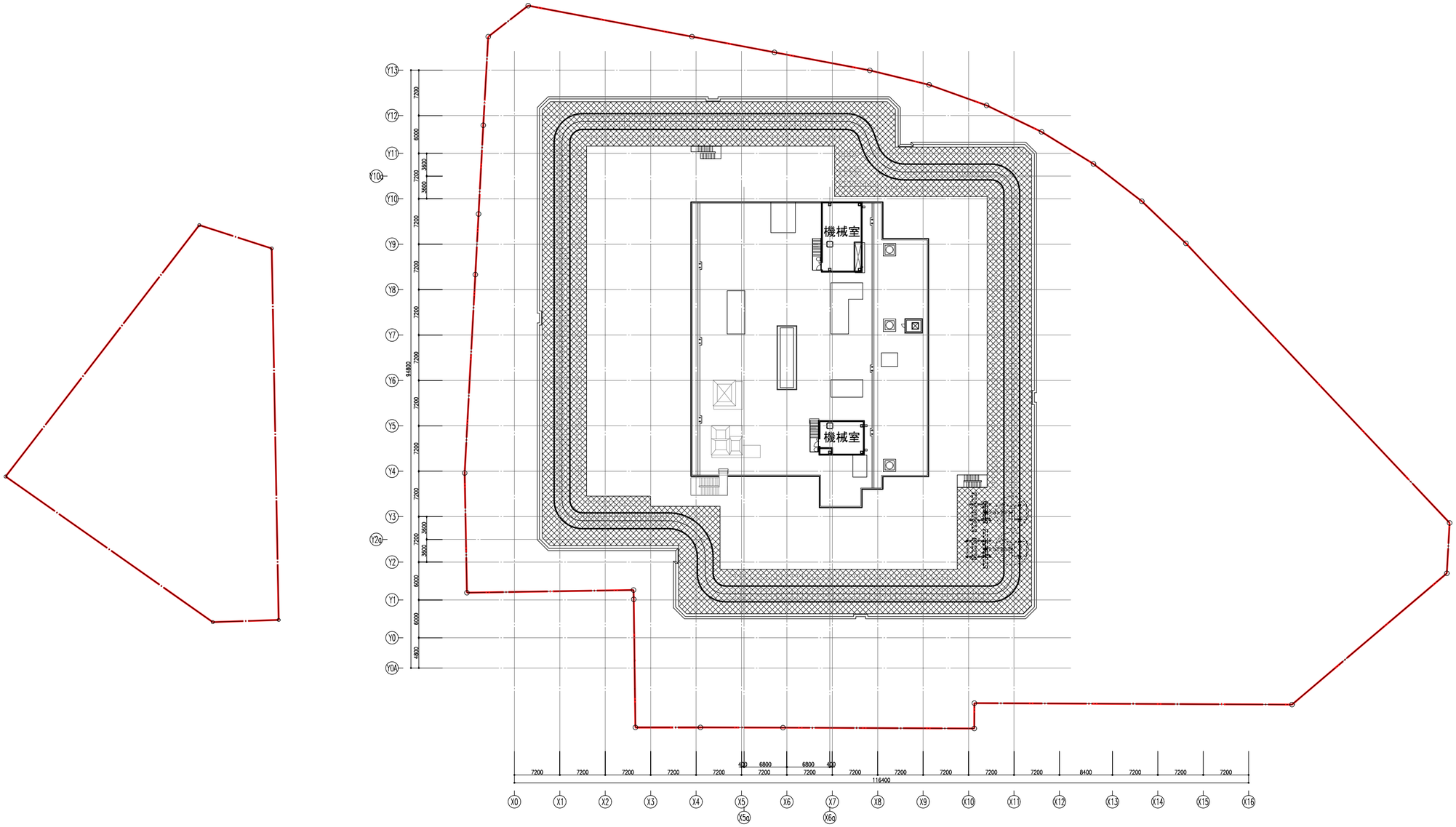


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

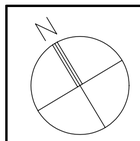
N

0　10　30　50　100m

38階

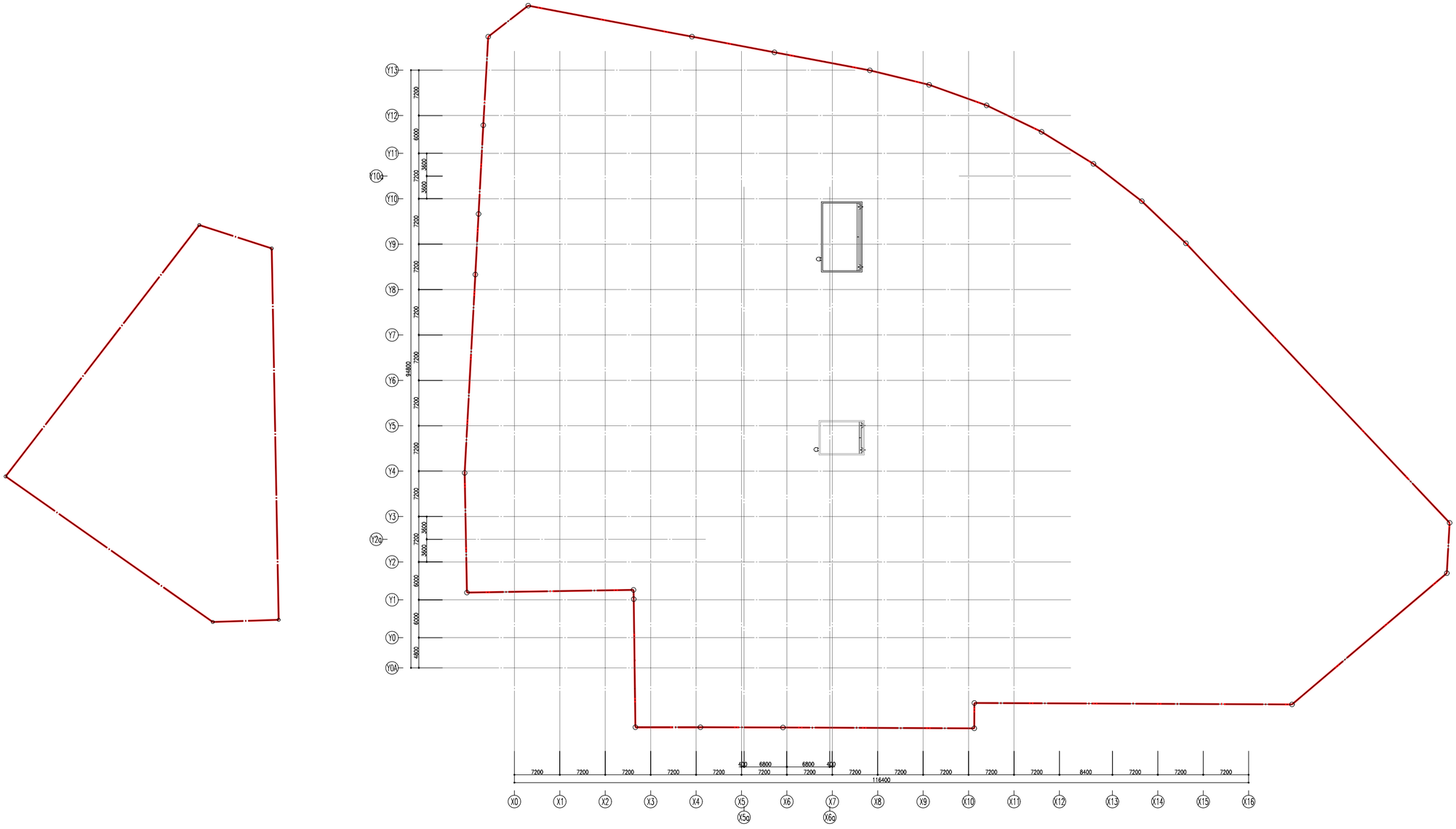


※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

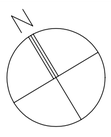


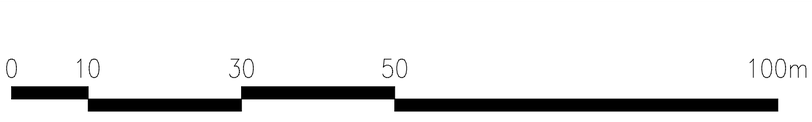
0　10　30　50　100m

PH階



※本図は、Ｂ街区を基準とした階で表記し、Ａ街区の階は（　）に表記しています。
　2階（青山通り横断デッキ接続階）は床レベルは同一となりますが、それ以外は同一階であっても床レベルは異なります。

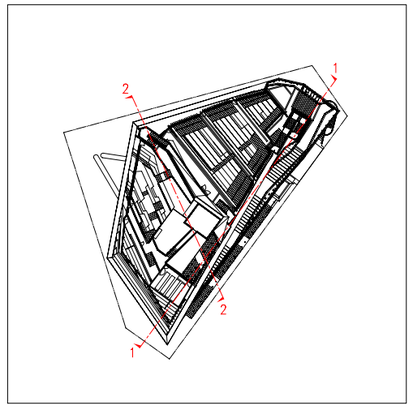


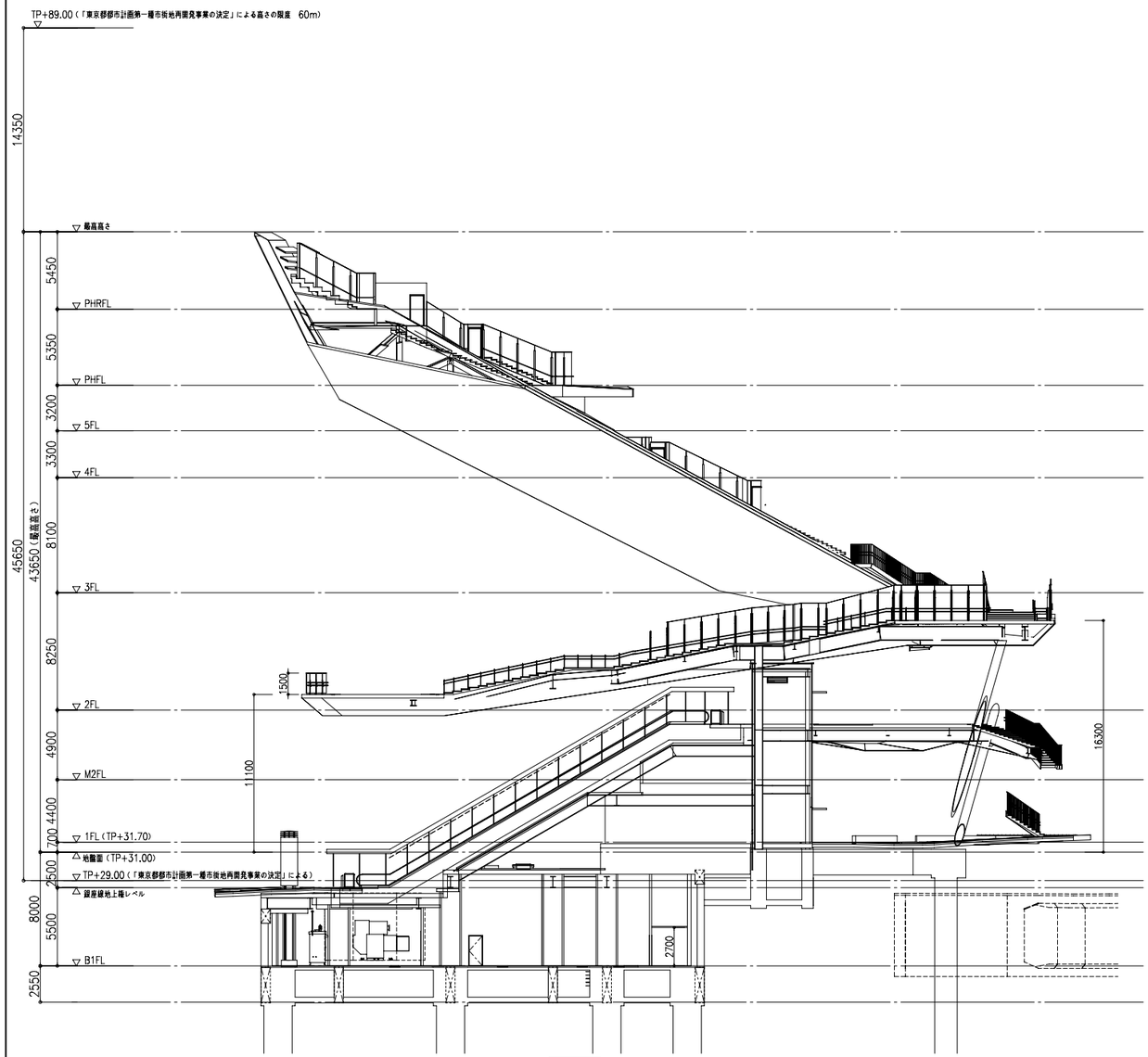


PHR階

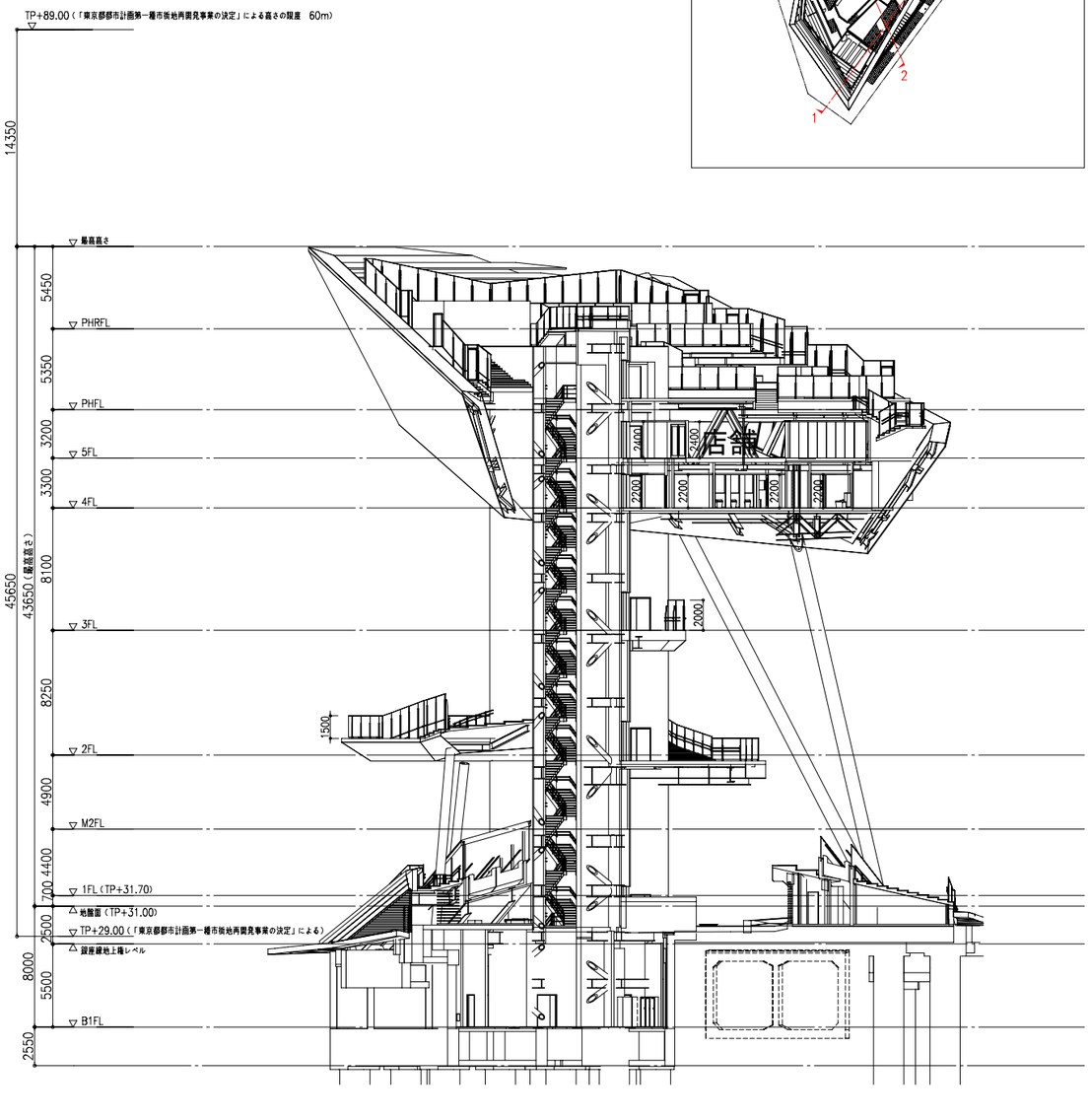
添付資料（３－３）施設建築物の設計図　断面図

Ａ３：Ｓ＝１/４００

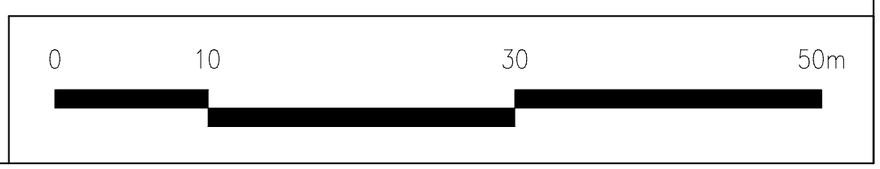




1－1断面図

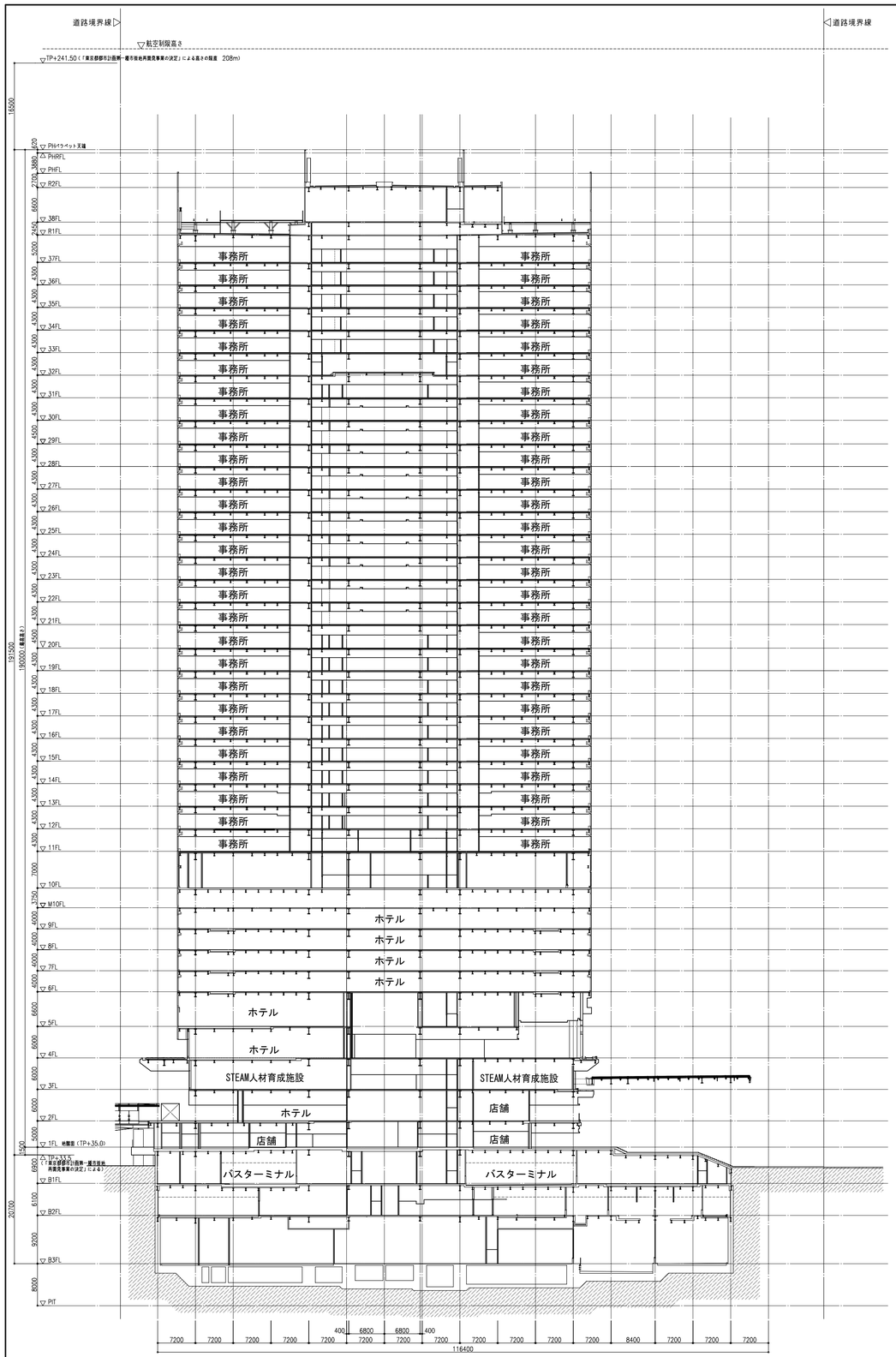


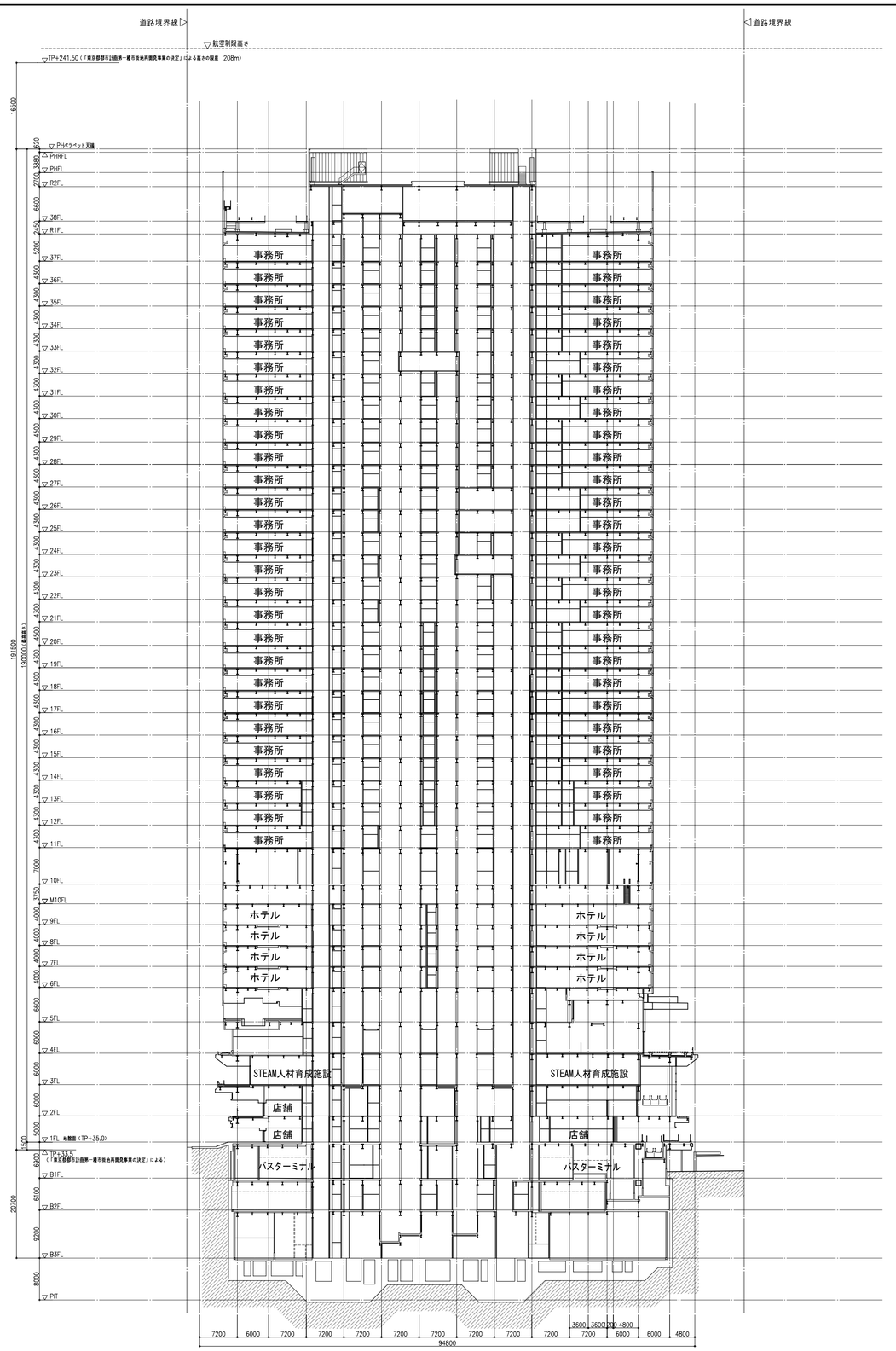
2－2断面図



添付資料（３－４）施設建築物の設計図　断面図

Ａ１：Ｓ＝１/５００

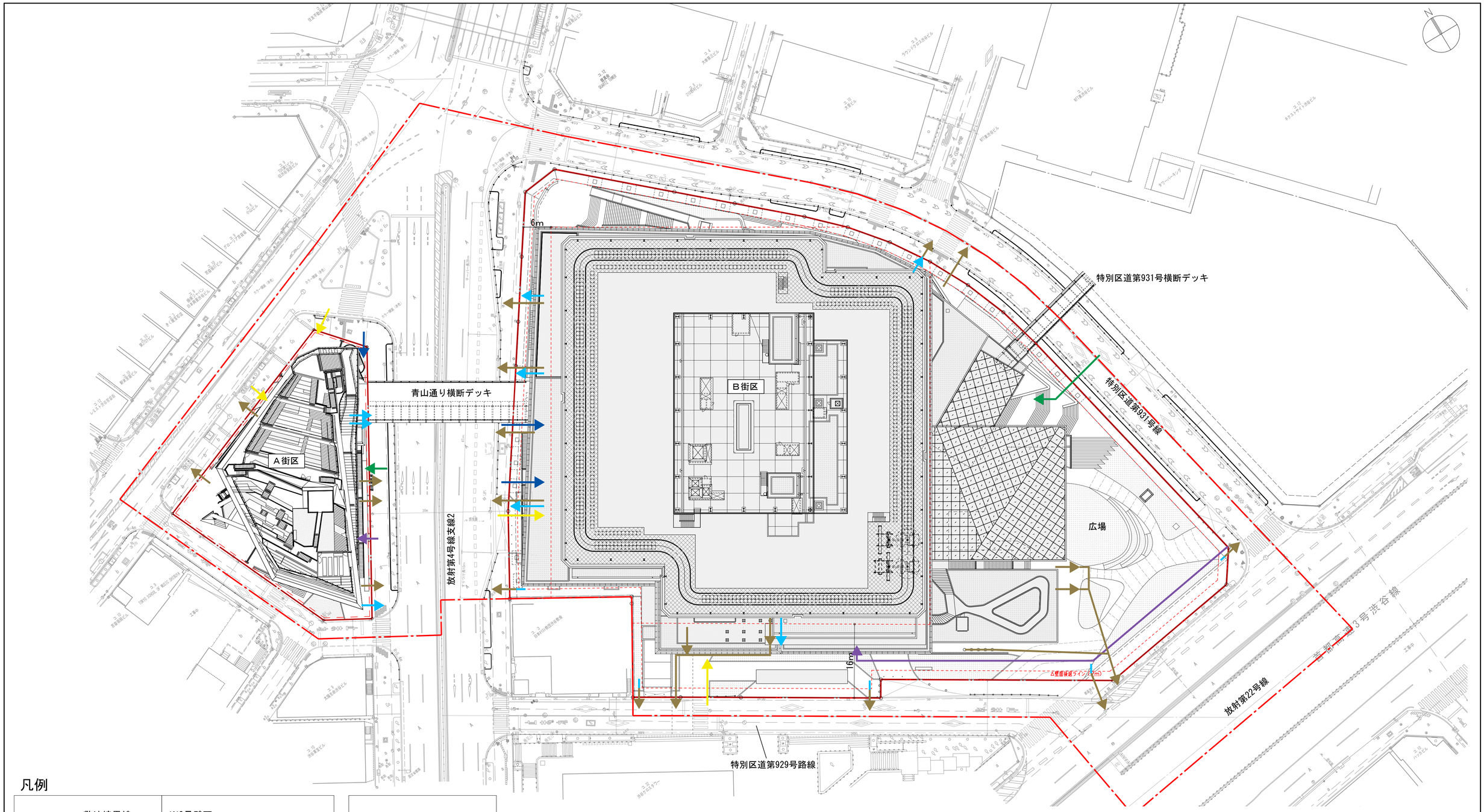




0　10　30　50　100m

添付資料（４）施設建築敷地の設計図　平面図

Ａ１：Ｓ＝１/４００



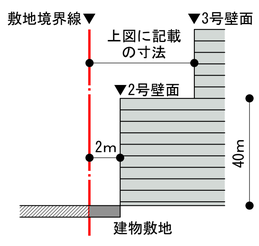
凡例

- 敷地境界線
- 壁面後退線
- １号壁面（0.5m）
- ２号壁面（2m）
- ３号壁面（※）

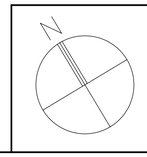
※壁面の位置の制限については別途但し書きあり

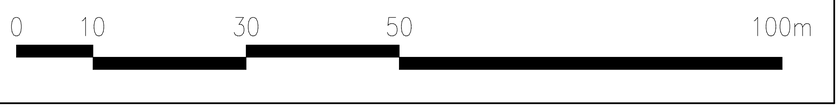
- 施行地区

※3号壁面
壁面の位置の制限・断面図



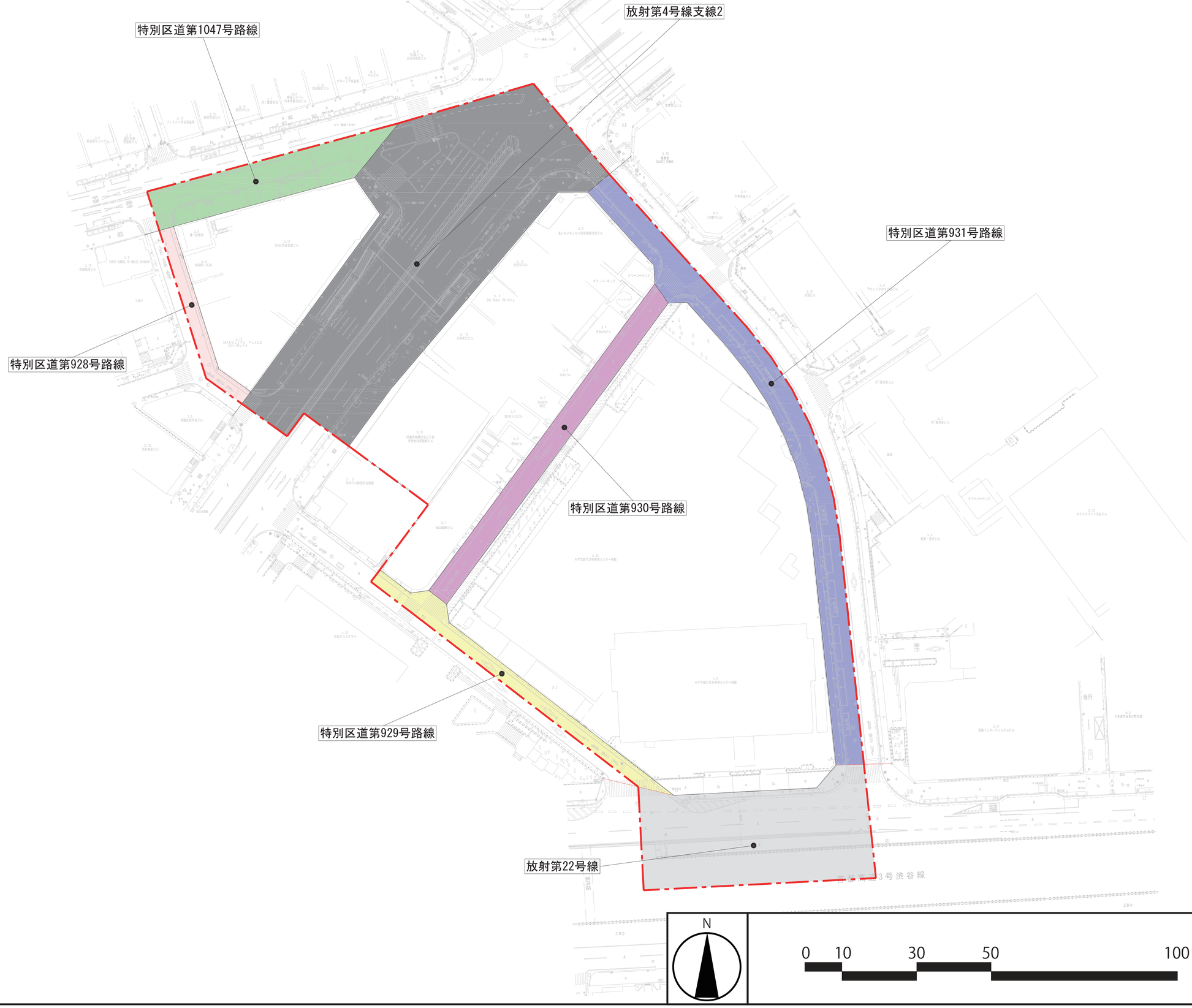
- 排水（雨水）
- 排水（下水）
- 給水（上水）（建物用及びDHC用用水）
- ガス
- 電気（特別高圧及び高圧）
- 通信



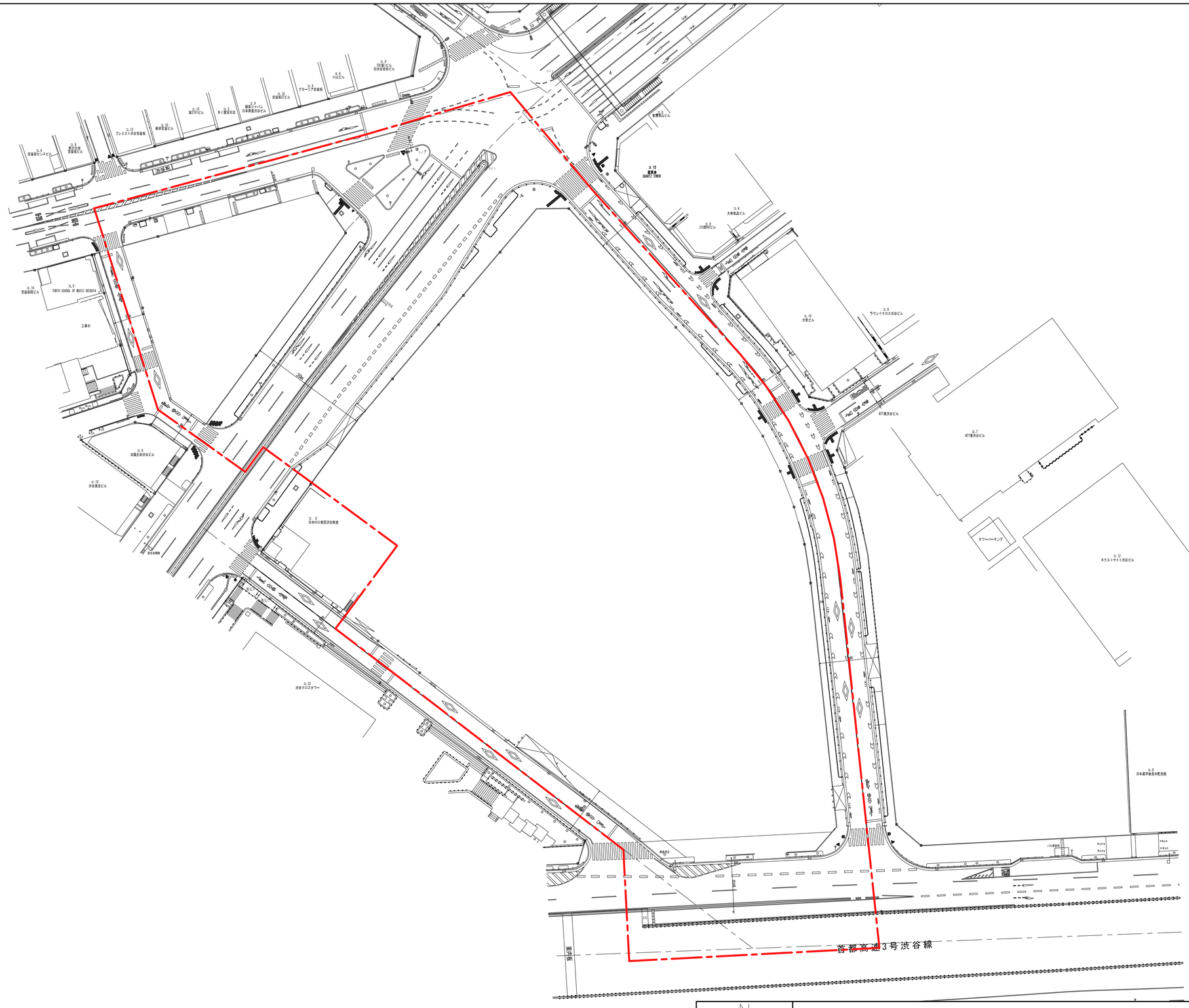


添付資料（５－１）公共施設の設計図　従前配置図

A1：S= 1/500



添付資料（５－２）公共施設の設計図　配置図　　Ａ１：Ｓ＝１/５００

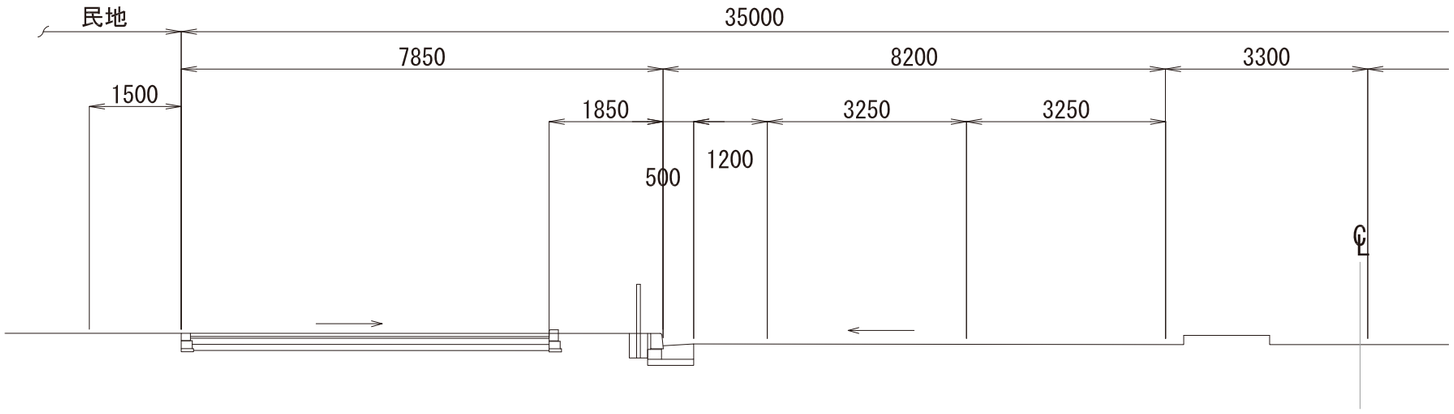


凡例

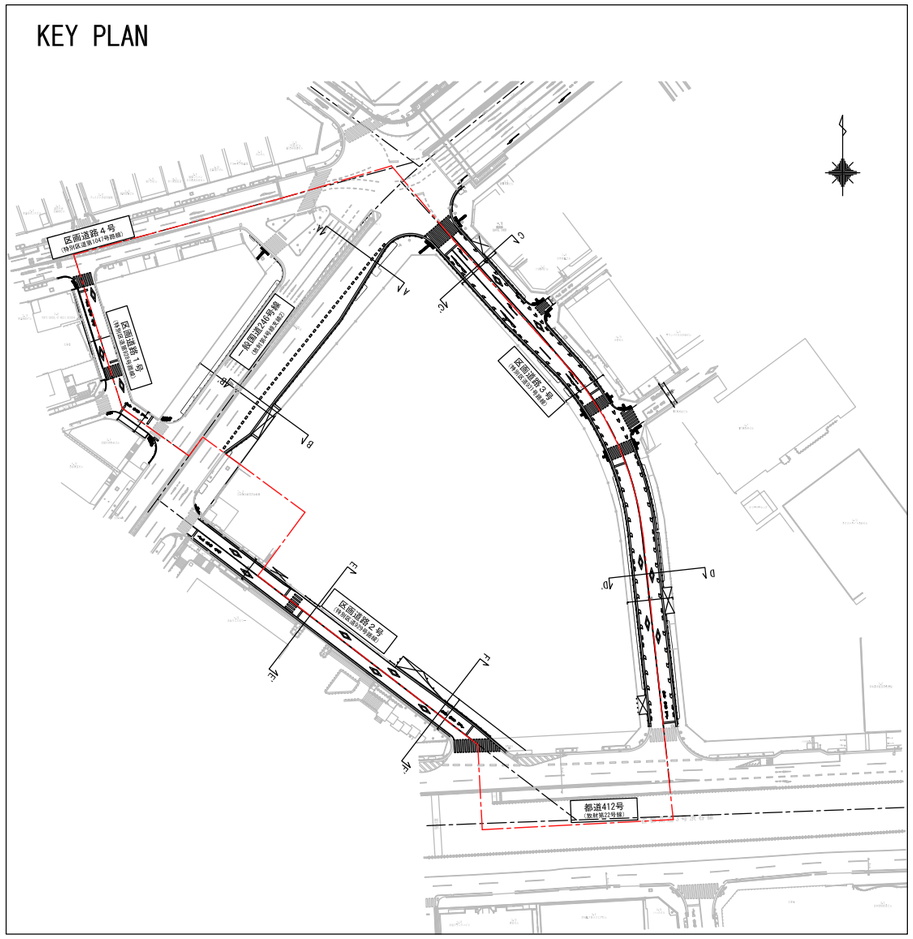
―・―・―	施行地区

Ａ－Ａ’

（放射第4号線支線2：国道246号）

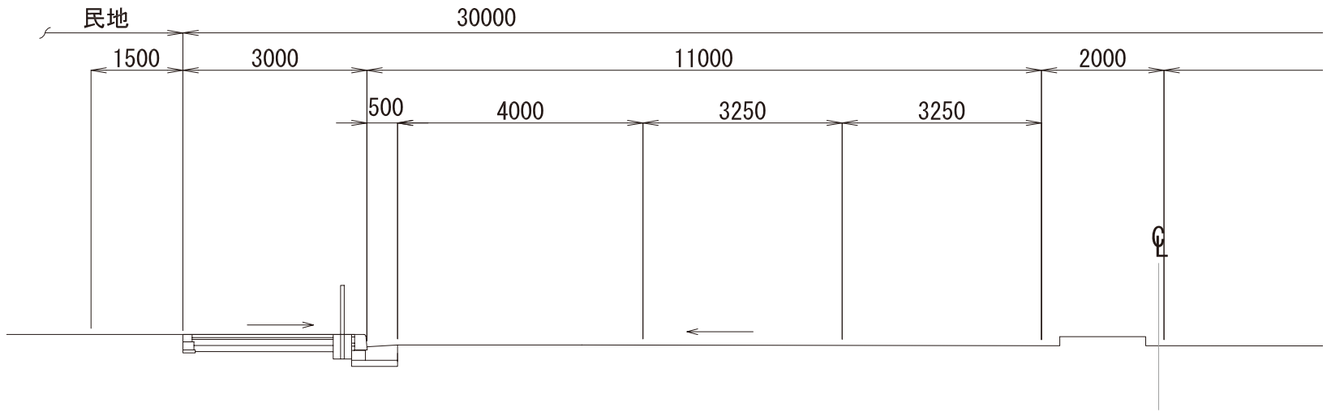


KEY PLAN

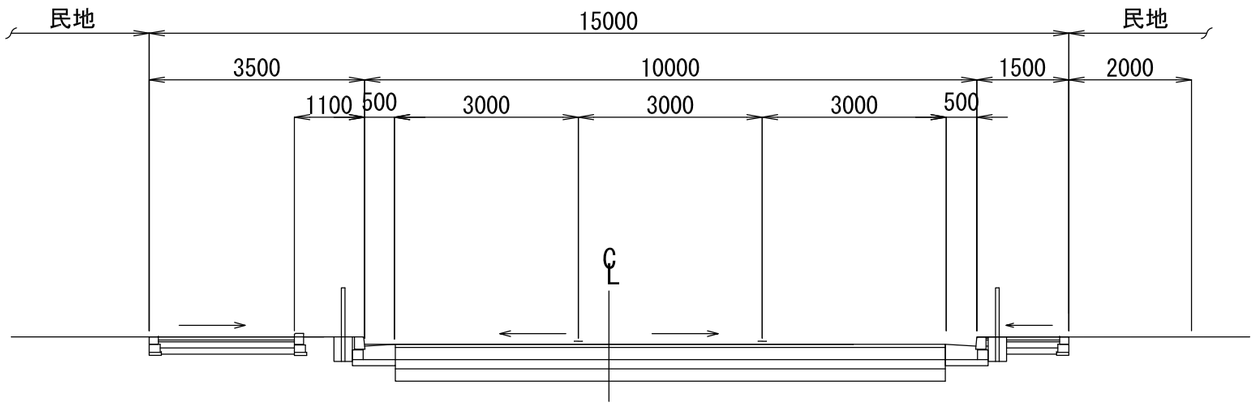


Ｂ－Ｂ’

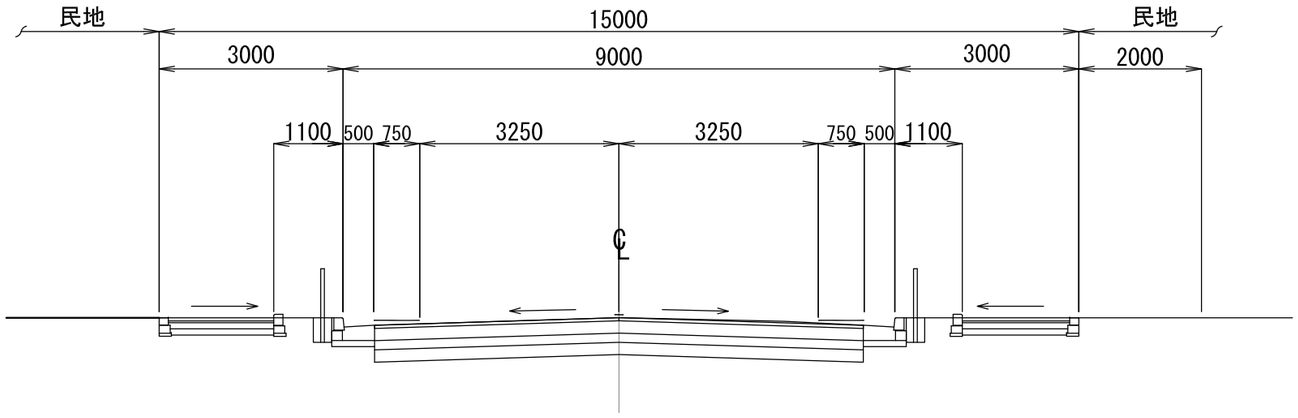
（放射第4号線支線2：国道246号）



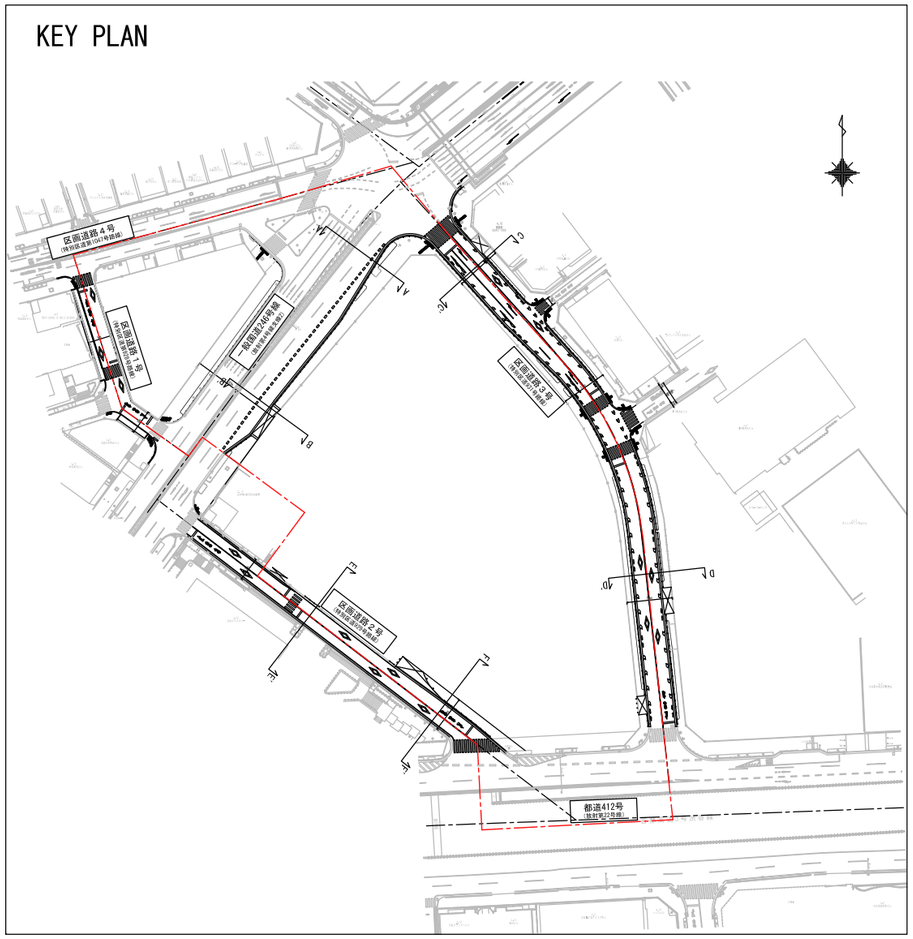
Ｃ－Ｃ’
（特別区道第931号線）



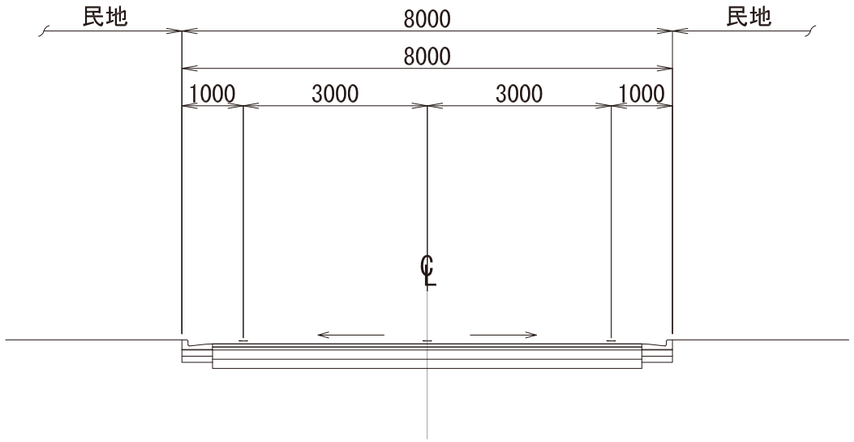
Ｄ－Ｄ’
（特別区道第931号線）



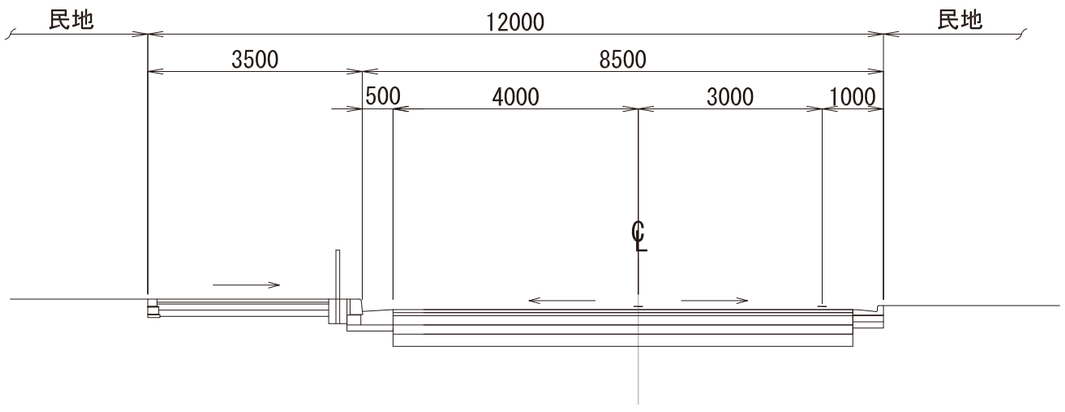
KEY PLAN



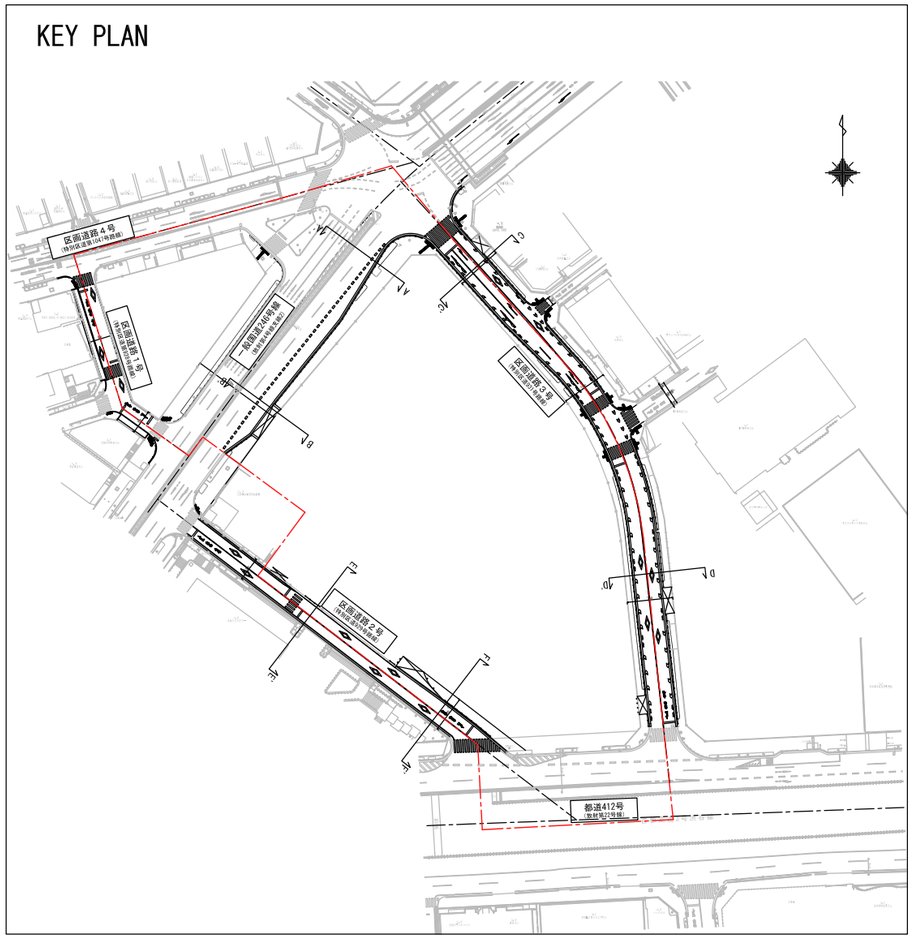
Ｅ－Ｅ’
（特別区道第929号路線）



Ｆ－Ｆ’
（特別区道第929号路線）

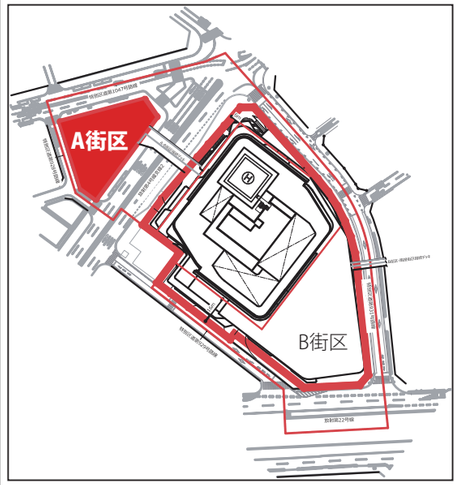


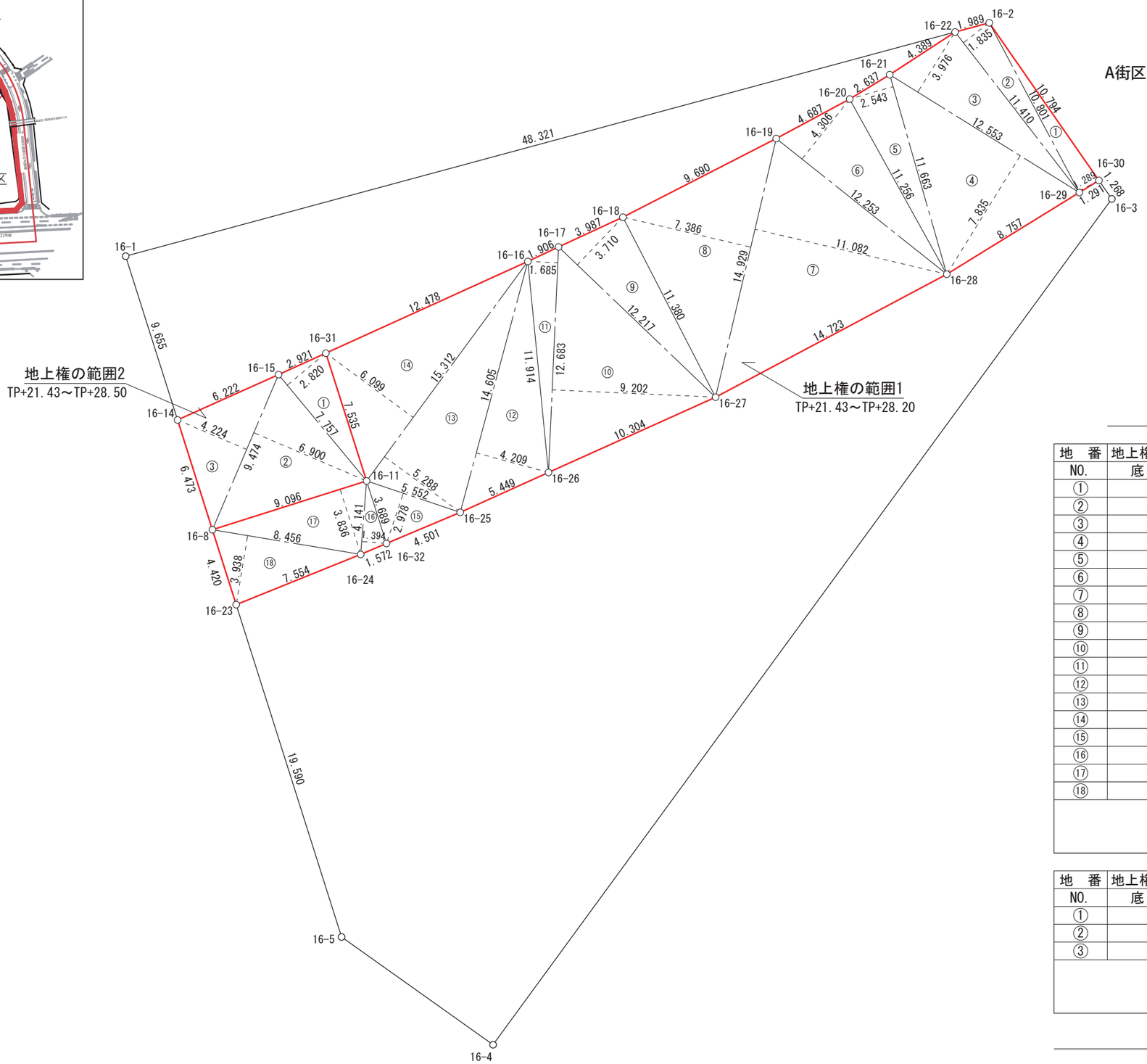
KEY PLAN



添付資料（6）都市高速鉄道の設計図　平面図

A3：S= 1/250





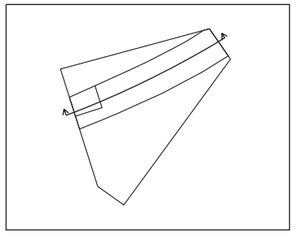
三　斜　求　積　表

地　番	地上権の範囲1		
NO.	底　辺	高　さ	倍　面　積
①	10.801	1.289	13.922489
②	11.410	1.835	20.937350
③	12.553	3.976	49.910728
④	12.553	7.835	98.352755
⑤	11.663	2.543	29.659009
⑥	12.253	4.306	52.761418
⑦	14.929	11.082	165.443178
⑧	14.929	7.386	110.265594
⑨	12.217	3.710	45.325070
⑩	12.683	9.202	116.708966
⑪	12.683	1.685	21.370855
⑫	14.605	4.209	61.472445
⑬	15.312	5.288	80.969856
⑭	15.312	6.099	93.387888
⑮	5.552	2.978	16.533856
⑯	4.141	1.394	5.772554
⑰	9.096	3.836	34.892256
⑱	8.456	3.938	33.299728
		倍　面　積	1050.985995
		面　積	525.4929975
		地　積	525.49　㎡

地　番	地上権の範囲2		
NO.	底　辺	高　さ	倍　面　積
①	7.757	2.820	21.874740
②	9.474	6.900	65.370600
③	9.474	4.224	40.018176
		倍　面　積	127.263516
		面　積	63.6317580
		地　積	63.63　㎡

合　計　589.12 ㎡

添付資料（6）都市高速鉄道の設計図　縦断図



再開発事業A街区施行地区区間

TP+30.00

地盤高

地上権範囲２
▽TP+28.50

▽TP+28.14

地上権範囲１　▽TP+28.20

▽TP+28.12
銀座線躯体頂面高

▽TP+22.25
銀座線躯体底面高

地上権範囲　▽TP+21.43

1:100

1:250

DL=TP+20.00

| | | |

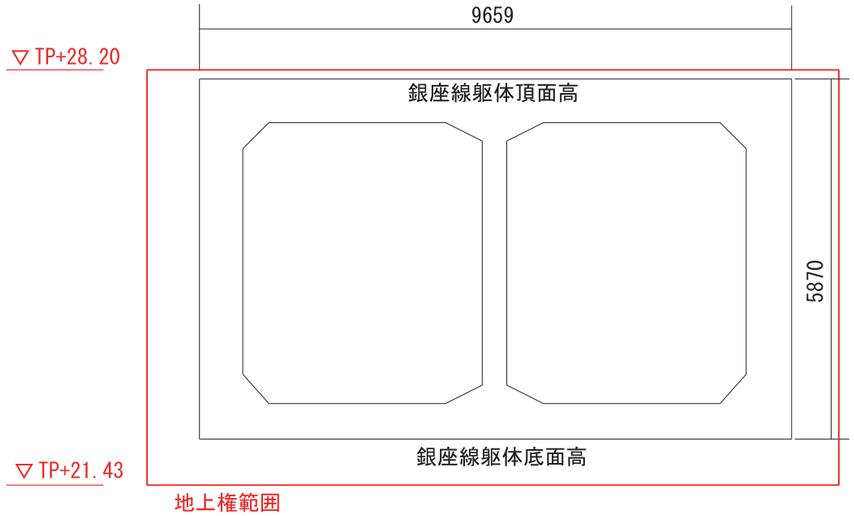
A-A’断面

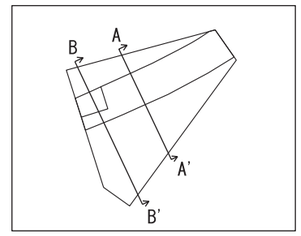
0k530m
GH=TP+30.60

道路境界線
区道

A街区

道路境界線
国道





DL=TP+20.00

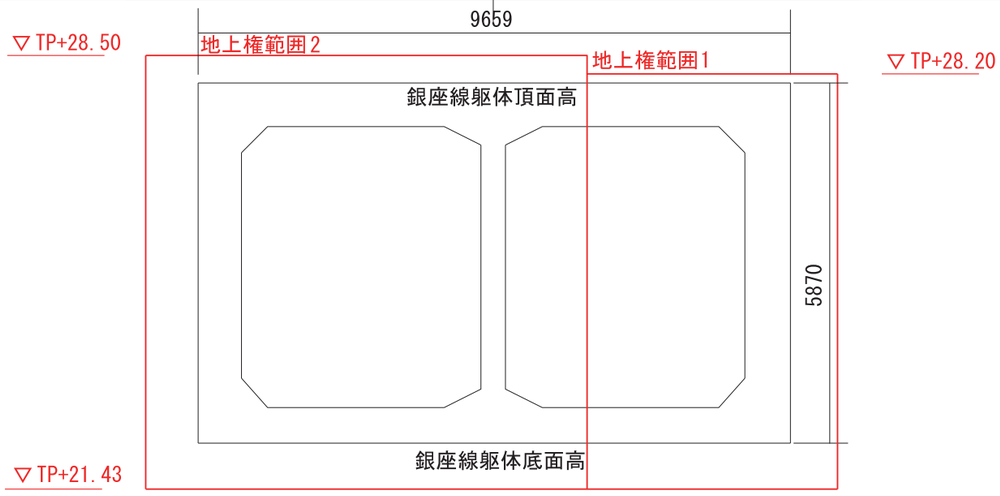
B-B’断面

0k515m
GH=TP+29.44

道路境界線
区道

A街区

道路境界線
国道



DL=TP+20.00