

# 公園通り西地区再開発の 都市計画協議に関する方針(案)

## 目 次

1. は じ め に
2. 都市計画で定めること
3. 区分所有者の状況と建替意向
4. 第一種市街地再開発事業施行要件
5. 今後の進め方(案)

# 1. はじめに

## ■本地区の位置づけ（東京都）

- 用途地域
- 都市づくりビジョン
- 地区計画 等

## ■本地区の位置づけ（渋谷区）

- 渋谷区実施計画2017
- 渋谷区住宅マスタープラン 等

## ■都市計画の手法

- 地区計画の変更(地区整備計画)
- 高度利用地区
- 第一種市街地再開発事業

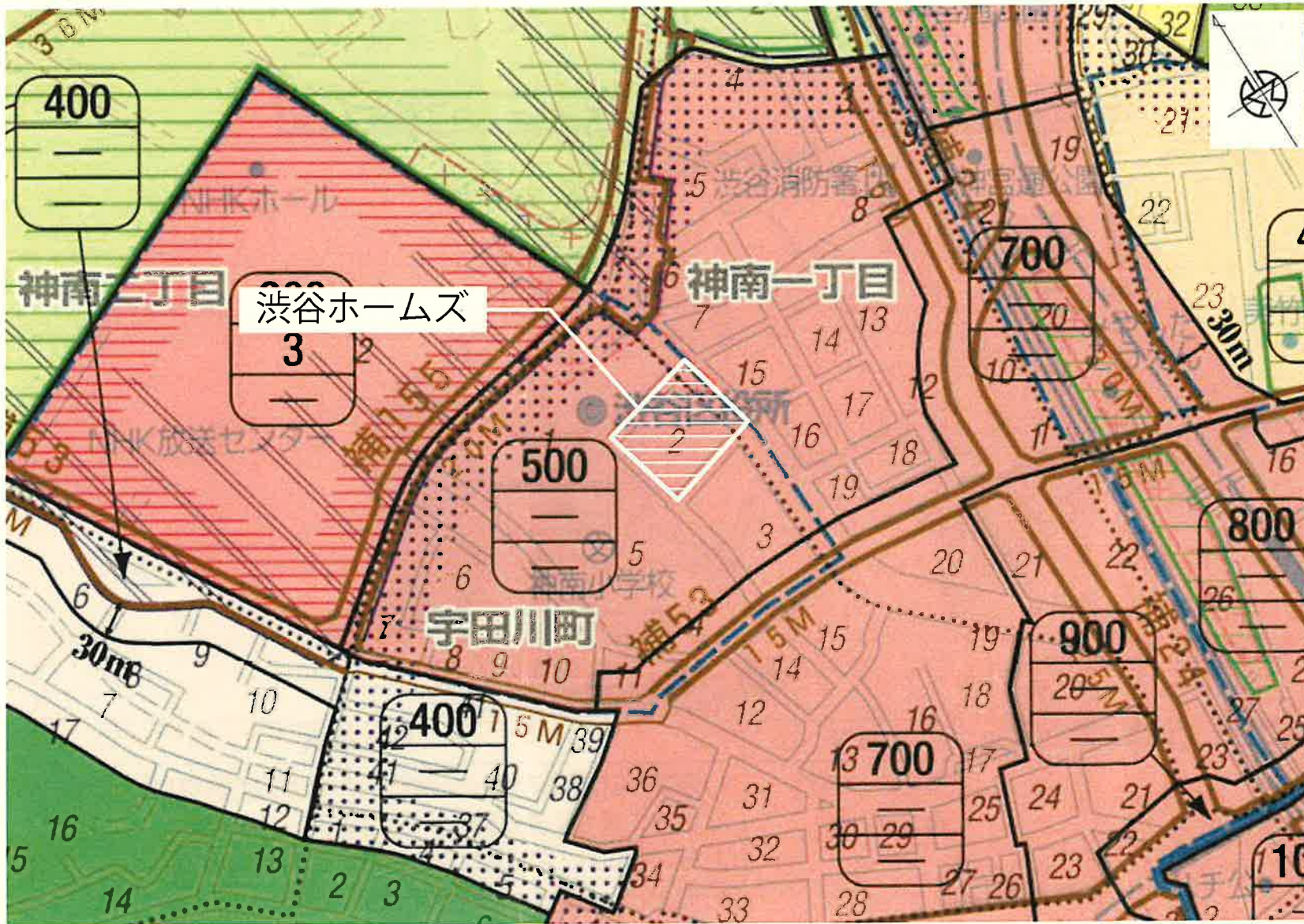
上位計画  
(まちづくりの方針)

都市計画手法  
(まちづくりの制度)



## 2. 都市計画の内容

### (1) 位置図及び上位計画における位置付け（東京都）用途地域等



商業地域  
建ぺい率 80%  
容積率 500%

高度地区指定なし  
日影規制なし

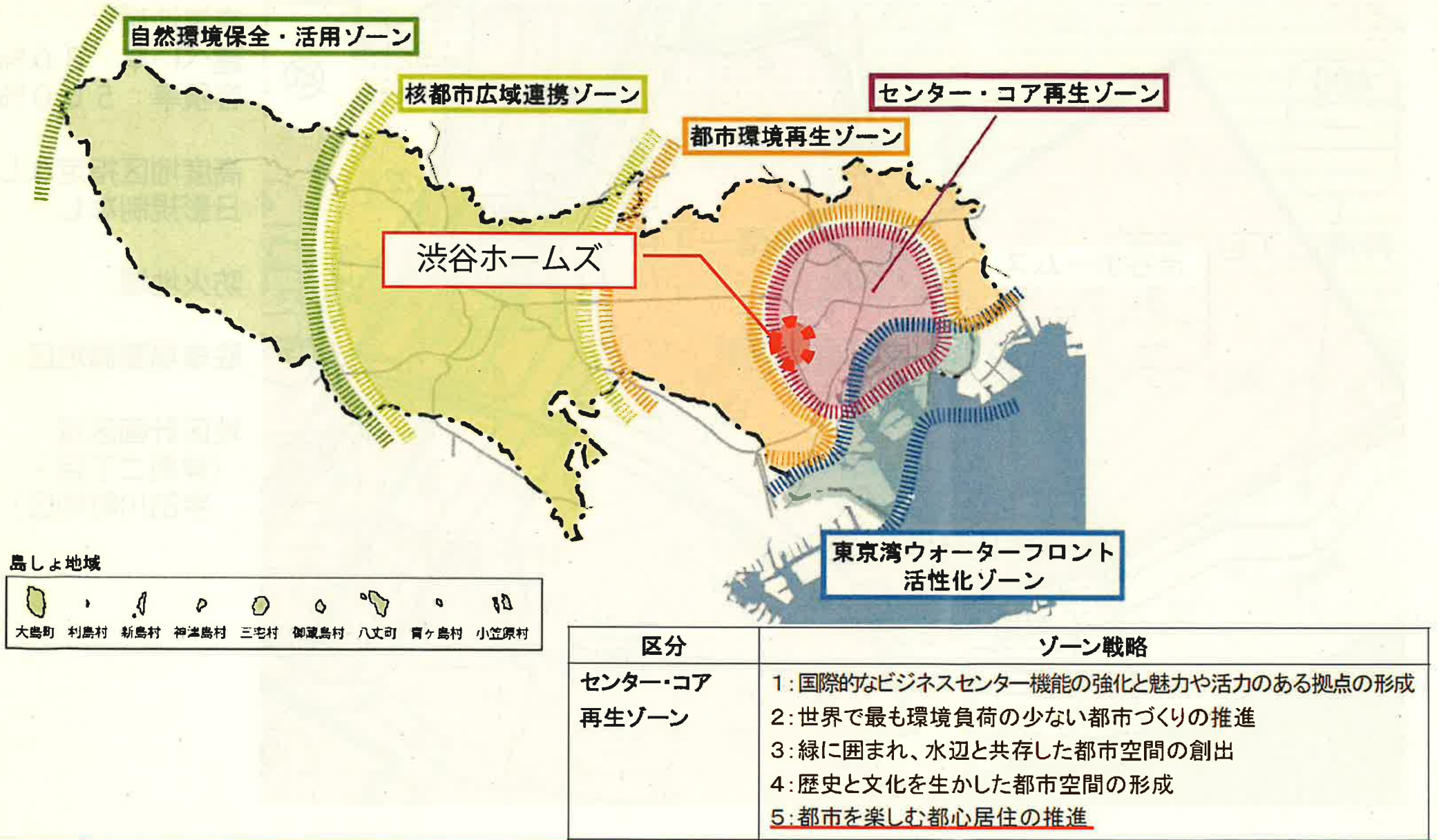
防火地域

駐車場整備地区

地区計画区域  
(神南二丁目・  
宇田川町地区)



## (2) 東京の都市づくりビジョン



### (3) 住宅市街地の開発整備の方針（東京都）

#### ①上位計画・都市計画の概要

センター・コア再生ゾーン

#### 住宅市街地の整備又は開発の方針

- ・ 都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な適用や所有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに併せて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。
- ・ 災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致とを進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業とが刺激し合うことで、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

## (4)神南二丁目・宇田川町地区地区計画

### 地区計画の目標

渋谷副都心及び情報、文化等の発信地にふさわしい地区として、隣接する貴重な緑の資源である代々木公園との調和に配慮しつつ、多様な機能の集積する魅力ある複合市街地を育成、整備する。

### 土地利用の方針（街区A部分）

公益施設、商業・業務施設及び都市型住宅が調和した複合市街地として、敷地の共同化等を促進しながら土地の有効利用を図り、良好な市街地環境を形成する。



### 建築物等の整備の方針

公園や公益施設と調和したまちなみを形成するため、風俗営業等の用途が禁止されています。また、快適な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面線が指定されています。

### 地区施設の整備の方針

地区内の交通処理を円滑にするため、区画道路を拡幅することが定められています。また、歩行者及び代々木公園利用者の利便性を向上するため、歩行者通路を新設することが定められています。

都市計画決定告示 平成8年5月31日

この地図は、事典部事務の承認を受けて、現行縮尺1/2,500の地形図（道路線図）を使用して作成したものである。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
（案第1号）17都市基交第101号、平成17年6月15日  
17都市基特第11号、平成17年6月15日



## 2. 都市計画で定めること

---

### ■都市計画の内容（現時点）

- 地区計画  
（地区整備計画 / 壁面の位置の制限、広場の設置等）
- 高度利用地区  
（土地の高度利用、歩行者通路・広場、住宅の整備等）
- 第一種市街地再開発事業  
（組合施行）

※市街地再開発事業の指定による制限

[都市計画法第57条第2項]

事業予定地内の土地のみを有償で譲渡しようとする場合、  
譲渡する土地、予定額、相手方など書面による届出が必要です。

## (2) 容積率緩和に係る都市計画(現時点)

	公園通り西地区	備考
①面積	約0.5ha	約5,200㎡ (道路中心で囲われた面積)
②容積率の最高限度	85/10 (+350%)	空地(+150%) 住宅(+200%)
③容積率の最低限度	未定	
④建蔽率の最高限度	60%以下	建築基準法の定めにより +20%可能
⑤建築面積の最低限度	200㎡以上	一般的な数値
⑥壁面の位置の制限	4m	

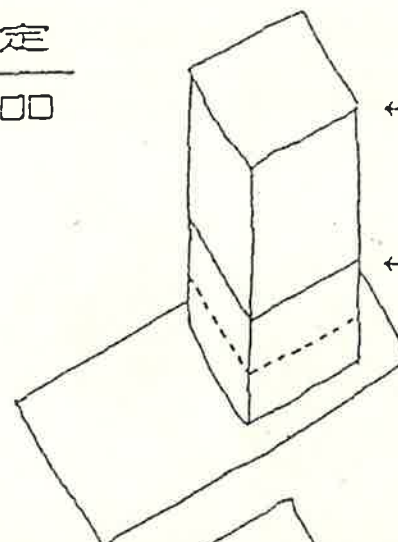
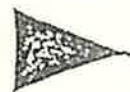
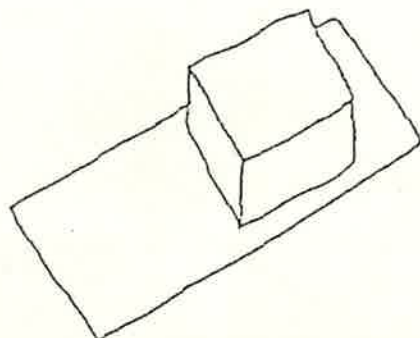


### (3) 都市計画で定める内容(模式)-1

7

#### 容積率の最高限度と最低限度の指定

□□□土地の合理的かつ健全な高度利用を図ります□□□□□□□□



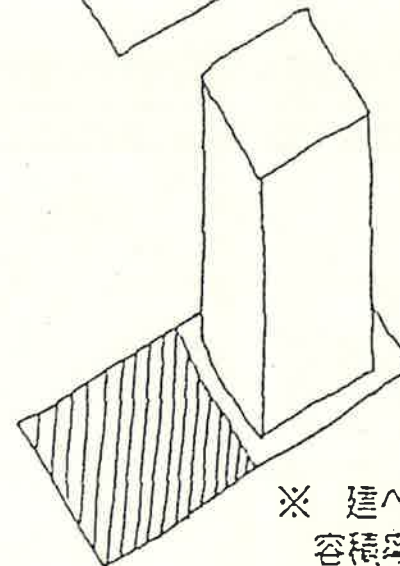
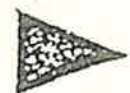
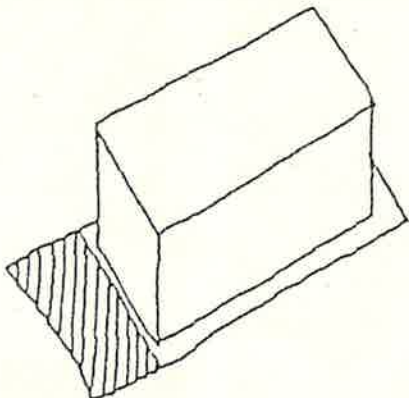
← 最高限度

← 最低限度

2

#### 建ぺい率の最高限度の指定

□□□建築物の周辺に空地を確保します□□□□□□



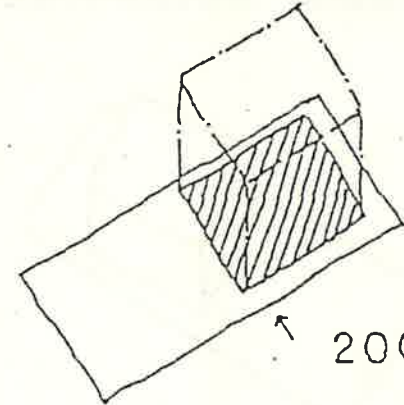
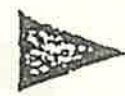
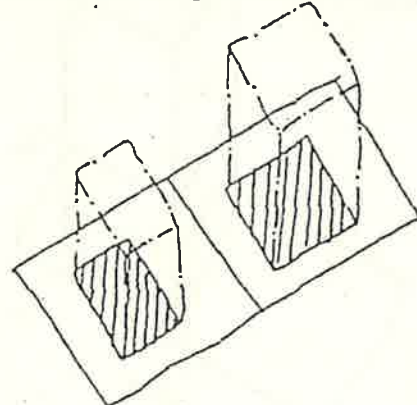
※ 建ぺい率の低減とあわせて容積率の割り増しについても検討します。

## 都市計画で定める内容(模式)-2

3

建築面積の最低限度の指定

土地利用の細分化を防ぎます

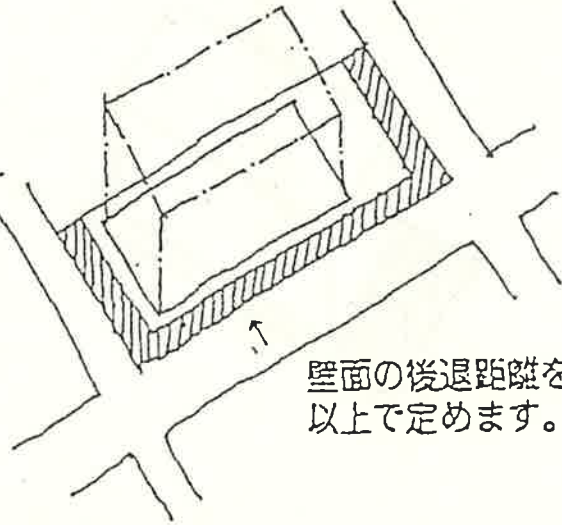
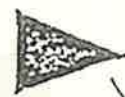
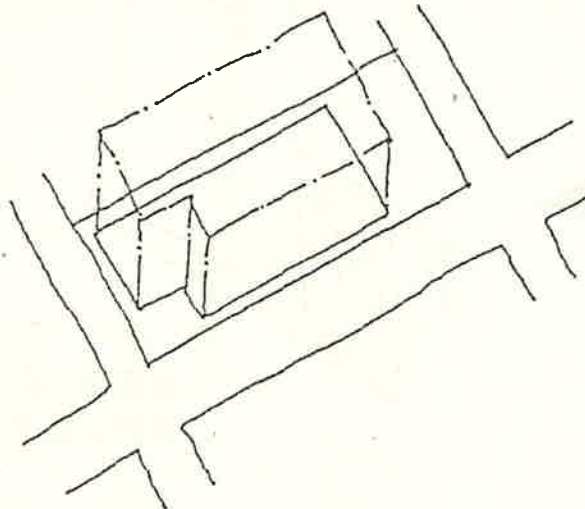


200㎡以上で定めます。

4

壁面の位置の制限の指定

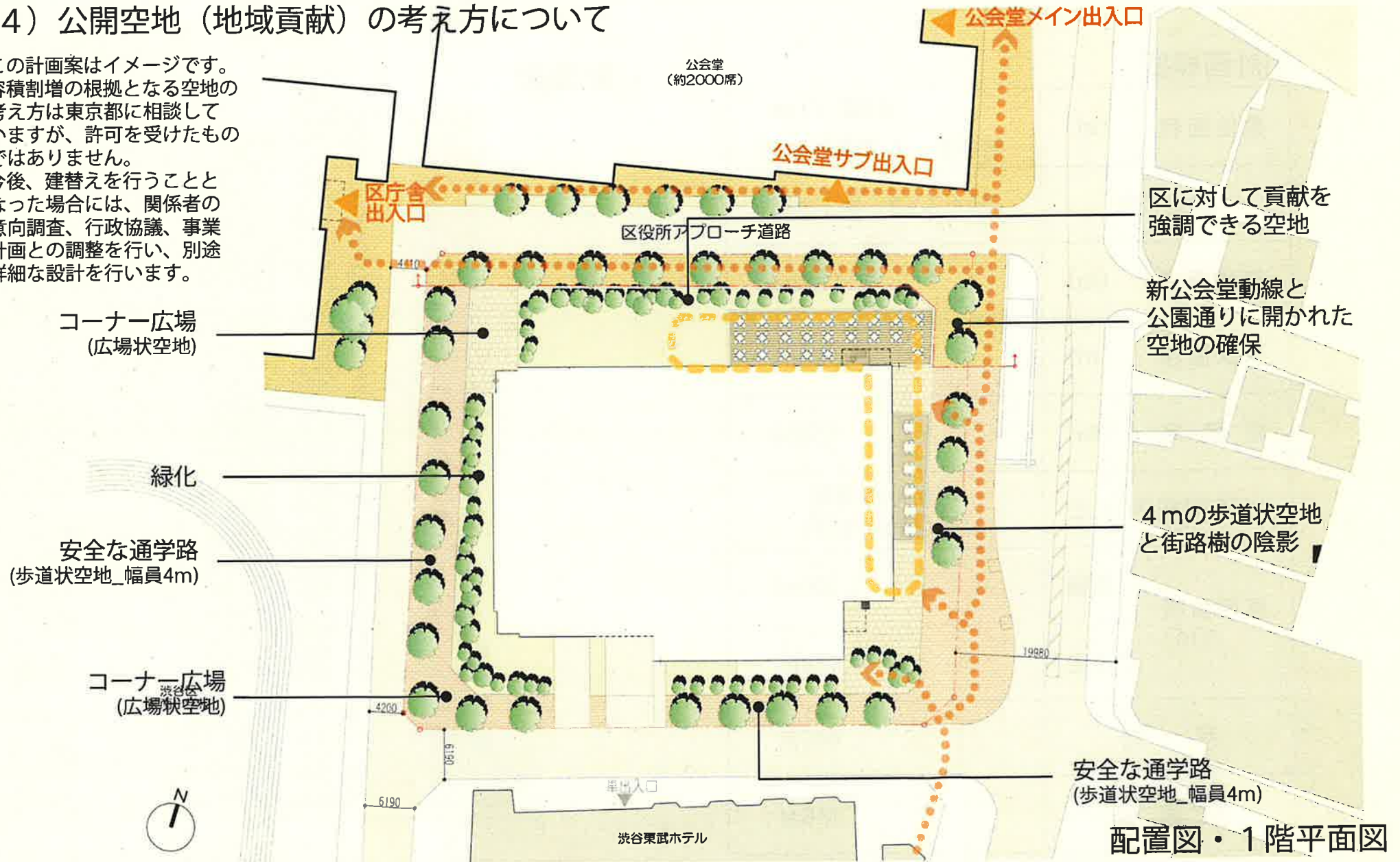
道路に面して空地を確保します



壁面の後退距離を1.5m以上で定めます。

## (4) 公開空地 (地域貢献) の考え方について

- この計画案はイメージです。
- 容積割増の根拠となる空地の考え方は東京都に相談していますが、許可を受けたものではありません。
- 今後、建替えを行うこととなった場合には、関係者の意向調査、行政協議、事業計画との調整を行い、別途詳細な設計を行います。



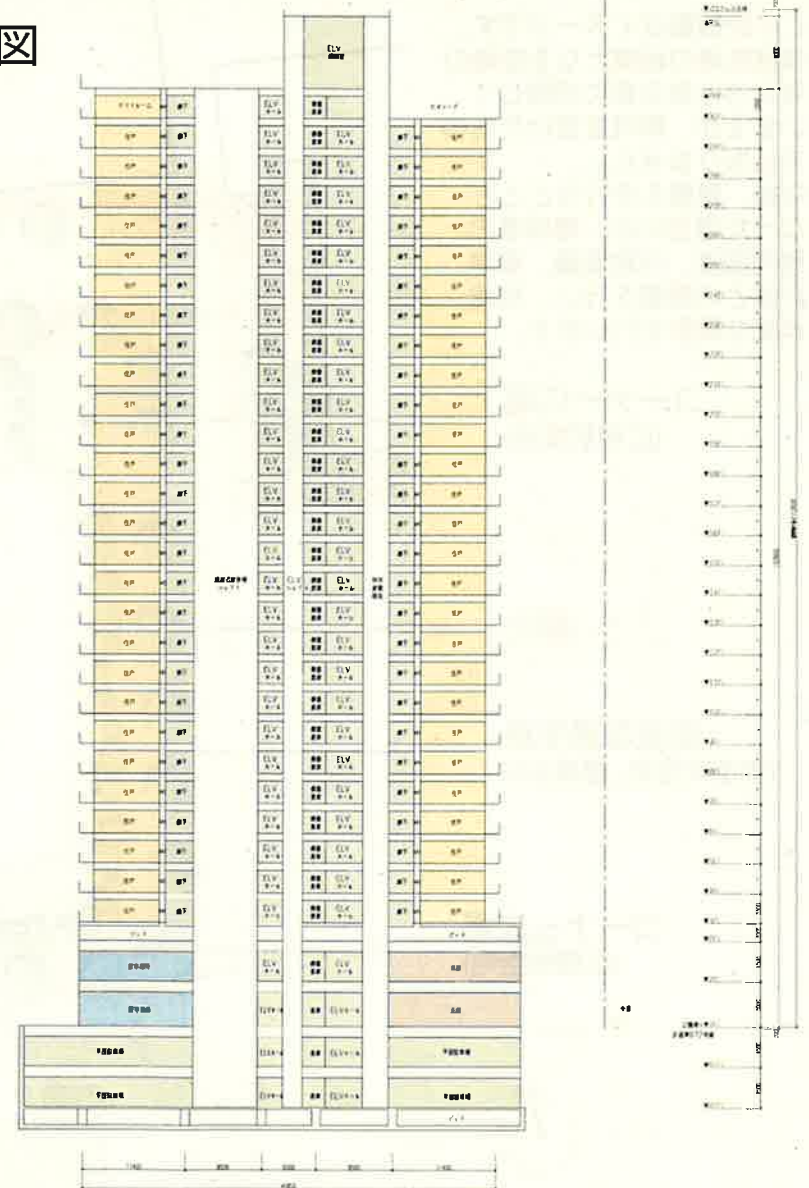
配置図・1階平面図



□ 計画概要

敷地面積 (㎡)	4,001.71㎡ 渋谷ホームズ単独敷地	
階数	地上30階、地下2階	
建物高さ (m)	111.0m	
延床面積 (㎡)	46,280㎡	
容積率 (%)	850%	
容積率割増手法	市街地再開発 (高度利用地区)	
専用面積 (㎡)	店舗	1,209㎡
	住宅	27,118㎡
戸数	448戸	
駐車場	118台	

□ 断面図



### 3. 第一種再開発事業を施行するための要件

#### (1) 都市再開発法 三条要件について

##### □第一種市街地再開発事業の施行区域

一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内にあること。



・ 高度利用地区の都市計画を想定

二 当該区域内にある耐火建築物\*が、  
・ 全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること 又は  
・ 敷地面積の合計が当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。



・ 昭和50年竣工(築41年)  
※都市再開発法上の耐用年限47年  
 $47 \times 2/3 = 32 \text{年} < 41 \text{年}$  耐火建築物から除外  
・ 耐震診断から機能低下を生じていると判断される

三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。



・ 区役所と神南小学校と接する市道に大きな高低差が生じている。  
・ 神南小学校に隣接する市道に児童等が安全に通行でき歩行空間が不足している。

四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。



・ 高度利用によるマンション建替え促進により耐震上問題のある建物の更新が可能となる。

※耐火建築物は次に掲げるものを除く

イ 地階を除く階数が二以下であるもの

ロ 政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの

ハ 災害その他の理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの

ニ 建築面積が、当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度の四分の三未満であるもの

ホ 容積率が、当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの

ヘ 都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきもの

## 4. 現在の建物の使われ方と建物に関する意向について

### (1) 建物の現況について

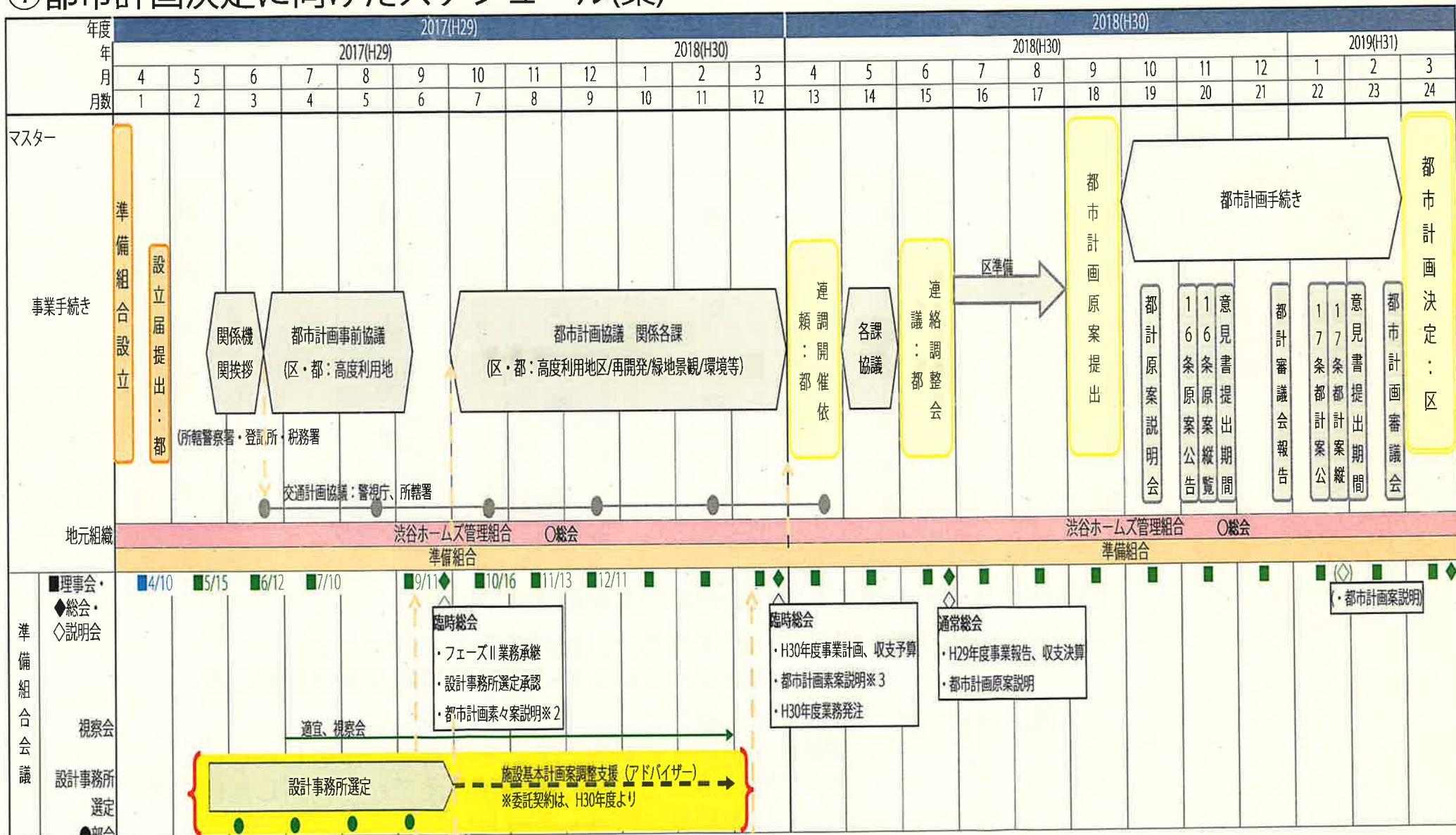
		現況調査	
整理時点		2017/9/1	
利用形態	①自己使用	45.6%	<p>①自己使用②賃貸③他</p>
	②賃貸	53.6%	
	③他	0.8%	
利用用途	①住宅	36.4%	<p>①住宅②事務所③併用④他</p>
	②事務所	62.0%	
	③併用	—	
	④他	1.6%	

※利用形態・利用用途はこれまでのアンケート等の調査結果から面談により更新。



### 3. 今後の進め方

#### ①都市計画決定に向けたスケジュール(案)



## ②再開発事業の流れと最短で推移した場合の日程目安

H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		H35年度
H29/4 2017/4	H31/3 2019/3	H32/3 2020/3	H33/3 2021/3	H33/4 2021/4	H33/10 2021/10	H36/3 2024/3

▲  
2020/7  
リプレック



▲  
現在の  
進捗段階

### □スケジュールに関する区分所有者の主な意見について

- ・ 区内居住者： 7年では長すぎる。（完成まで生きていない）  
耐震上問題があり建て替えまでに地震が来ないか心配。
- ・ 地区外権利者： 早く進めて欲しい。  
再開発を見据えて空家とせざるを得ないかもしれない。  
権利変換について事業の中身が見えてから判断したいので  
前提条件を早期に整理して欲しい。