

(こうえんどおりにし)

NO. 298 公園通り西地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	渋谷区神南一丁目、神南二丁目及び宇田川町各地内		
計画の概要	本地区は、「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」において、「多様なライフスタイルを発信する住商業融合エリア」及び「最先端の文化・スポーツ・情報を発信する交流拠点エリア」に含まれ、各エリアの個性を活かした機能を充実させるための具体化方策が示されている。 一方、本地区は、緊急啓開道路に面するマンションと地域の防災拠点となる区立小学校の老朽化によるまちの防災性や土地の高低差等による歩行者ネットワークにおける課題が存在している。 本計画では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に併せて、老朽化したマンション及び区立小学校の更新、安全で快適な歩行者ネットワークの創出、結節広場整備等による地域交流活動の促進、周辺公益施設との連携を図る機能の導入、帰宅困難者対策等による地域防災力強化等により、安全で快適な複合市街地の形成を図る。		
地区面積	約1.4ha	構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)
階数	地上33階/地下4階	高さ	約140m

2 都市計画の内容

名称	公園通り西地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.4ha		
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		特別区道第421号路線	3.3~3.7m [6.6~7.4m]	約90m	—	既設 []内は全幅員を示す
		特別区道第972号路線	10m [20m]	約70m	—	既設(一部拡幅) []内は全幅員を示す
		特別区道第973号路線	3m [6m]	約30m	—	既設(再整備) []内は全幅員を示す
	特別区道第974号路線	4m [7m]	約60m	—	拡幅 []内は全幅員を示す	
その他の公共用地	小学校	—	—	約7,700㎡	既設(再整備) []内は全幅員を示す	
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途
	1	—	—	高層部 GL+150m 低層部 GL+30m	—	共同住宅、店舗、事務所、駐車場等
		建築面積	延べ面積(容積対象)		住宅建設の目標	
	1	約2,770㎡	約73,900㎡ (約46,300㎡)		—	

		建築敷地面積	整備計画	備考
建築敷地の整備	1	約4,630㎡	小学校再整備と合わせた、地域のまちづくり活動の中心となる広場を整備する。歩行者の回遊性を高める歩道状空地を整備する。	
都市計画決定	令和6年1月12日 渋谷区告示第4号			

3 高度利用地区

地区名	面積		容積率の 最高限度	建蔽率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の 最低限度	壁面の位 置の限度
公園通り西地区	Aゾーン	約0.6ha	1,000%	50%	200%	200㎡	4m、6m
		約0.8ha	409%	80%	50%	200㎡	1m
	小計	約1.4ha			—		
都市計画決定	令和6年1月12日 渋谷区告示第5号						

4 事業計画の概要

敷地面積	約4,630㎡	建蔽率	約60%
延べ面積	約70,000㎡	容積率	約1,000%
用途	住宅、店舗、事務所、駐車場等	住宅戸数	未定
		駐車場	約193台
事業認可	令和7年9月22日東京都告示928号	総事業費	約882億円

5 経緯

年月日	内 容
平成29年4月	公園通り西地区市街地再開発準備組合 設立
令和6年1月12日	都市計画 公園通り西地区第一種市街地再開発事業 決定
令和7年9月22日	公園通り西地区市街地再開発組合 設立認可(事業計画認可)

6 位置図



