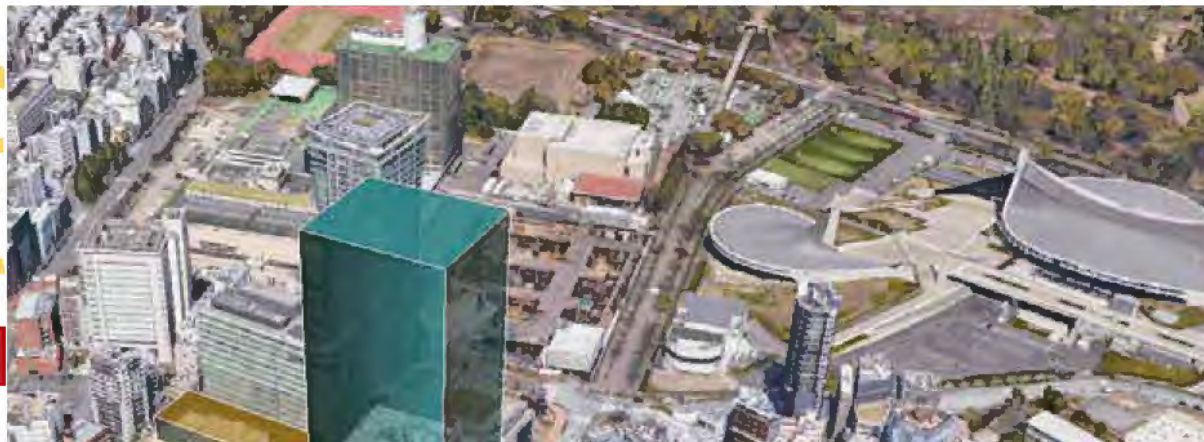
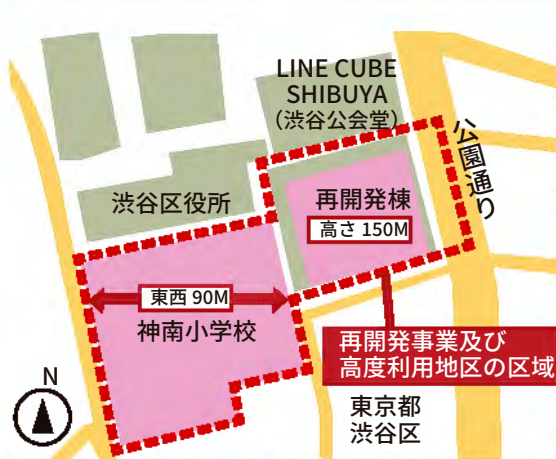


渋谷区の皆様へ 署名を集めています

渋谷区立神南小学校と渋谷ホームズのみの「第一種市街地再開発事業」は大問題です!!

渋谷区は地区計画の変更を急がず ① 区民の資産 (小学校) ② A街区全体の整備 ③ 児童の安全 ④ 区民の安全を最優先に考えてください!



https://youtu.be/Qc82BEfc_VA
 360°
 開発イメージムービー
 GoogleEarth
 ©2023 Google



電子署名はコチラから

change.org

<https://chnng.it/CsHZnsZLd7>



自筆署名はコチラから

PDF をダウンロードし署名後郵送

<https://is.gd/4ofqz6>



shibuya.hatti@gmail.com

@shibuya_hatti

しぶや区民の声を聞く会 オープンチャット

発行: しぶや区民の声を聞く会

問題1

渋谷区の資産は大幅に棄損します

第一種市街地再開発事業は開発利益を一定のルールに従って各地権者に公平に分配するのが大原則ですが、このたび地区計画が変更されると、神南小学校の指定容積率が500%より**409%**に下がる一方、渋谷ホームズ側は区道廃道敷地部分を取込むと共に、高度利用地区制限によって事業地内で割増しされる容積率をすべて吸収して**1000%**になる計画です。渋谷ホームズの法床面積は現状の6,041坪より建替えによって14,006坪に、2.32倍になり、**800億以上の莫大な開発利益**が発生します。一方、神南小学校は渋谷ホームズ側に**小学校を建替え**てもらっても**費用は1/10程度**で、さらに敷地の**価値は大幅に棄損**します。渋谷区民にとって不公平極まりない開発事業です。

問題2

街区Aの他の地域は置き去り

第一種市街地再開発事業の本来の趣旨は木造建築物等が密集し、土地の利用状況が不健全な地区の再整備にあるにも関わらず、緊急車両が通れない南側の細街区に対して渋谷区より具体的な働きかけはありません。渋谷区は**渋谷ホームズのみと第一種市街地再開発事業**を進めようとしています。神南小学校は将来南側の細街区や他の隣接地と一緒に市街地再開発を行うことは出来なくなるとともに、**空中権の譲渡も難しく**なります。

詳細 PDF は下記より



<https://is.gd/mjZGZo>

第一種市街地再開発事業予定区域

| | | | |
|--|----------|-----------------------|---------|
| | 渋谷ホームズ敷地 | 3,994 m ² | 1,208 坪 |
| | 区道用地化部分 | 636 m ² | 192 坪 |
| | 再開発棟敷地 | 4,630 m ² | 1,401 坪 |
| | 神南小学校敷地 | 7,706 m ² | 2,331 坪 |
| | 合計 | 12,336 m ² | 3,732 坪 |



パークコート渋谷ザタワー（142m）より、8m離れた場所から見上げた写真。学校に隣接した場合、圧迫感がある。

問題3

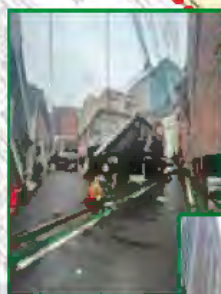
子供の安全が脅かされます

神南小学校の余剰容積率が渋谷ホームズに転嫁されることによって、**小学校の真横に150Mの超高層マンション**が出現します。小学校に対してビル風等の**風害、落下物の危険性、盗撮されても気づかれない危険性**、そもそも**物凄い威圧感**で、児童の心身の健康や安全性について全く考慮されていません。

問題4

区の防災施設を再開発棟に組み込むことは不適切

渋谷ホームズの再開発棟内に渋谷区防災施設（プラットホームや帰宅困難者受け入れ施設、防災備蓄倉庫等）を集約しようとしていますが、災害時の**指揮管理系統が不明**であり、**将来の増改築や設備の更新等が自由に出来ない**など、渋谷区防災施設をマンション内に取り込むことは不適切です。**本来小学校内に設けるべき**です。



結論

以上の理由により、神南小学校の建替えは渋谷区が単独で行うべきと考えます。その際、新校舎・校庭の配置や建築敷地の範囲については、将来東側・南側近接地の開発に余地を残すように配慮すべきです。