

渋谷区は違法な計画を進めています

神南小の子供たちや身体の不自由な人々の命を守れ!



現在の渋谷ホームズ



完成予想図

5月18日の神南二丁目・宇田川地区都市計画素案意見交換会の内容を踏まえて、これまで神南小学校と渋谷ホームズのための第一種市街地再開発事業の問題点について以下の点を指摘させていただきました。

1. 神南小学校敷地の容積率91%と区道敷地610㎡を渋谷ホームズに提供する見返りが神南小学校の建替費用だけでは鑑定評価上400億円以上も渋谷区が不利で、不公平だ。
2. 神南小学校との敷地境界より8mの位置に(現在の渋谷ホームズマンションよりも6mも小学校に接近する)150mの巨大な超高層マンション(現在の渋谷ホームズは14階建)が出現すると、神南小学校側にバルコニーがあり、プライバシーが護れず、落下物、風害その他の影響でも児童が犠牲になる。神南小学校、渋谷ホームズそれぞれ単独の建替であれば、区役所へ通じる区道は残り、建替後の渋谷ホームズも小学校に接近せずに、高さも100m程度となる。
3. 市街地再開発事業に本来加わるべき街区Aの他の地域、特に南側の未整備地区が置き去りにされている。
4. 公園通りより渋谷区役所正面口へ通じる大切な道路が廃道になれば、渋谷区役所は暗渠となり、裏口(7時30分～9時、13時～16時は進入禁止のスクールゾーン)しか車を寄せることは出来なくなる。区民・特に体の不自由な人々にとって不便極まりない。

以上の理由によって、「しぶや区民の声を聞く会」は渋谷区に対してこれまで”神南小学校の単独建替え”を要望してきました。



配付チラシ



意見交換会資料
(抜粋)



評価損益

問題1 計画容積率は大幅に増加します
第一種市街地再開発事業は開発計画を一定のルールに定めて実施されますが、このたびは特別容積率91%を認め、再開発計画の敷地面積に比べて容積率が約2.5倍に増加する見込みです。これは、再開発計画の敷地面積に比べて容積率が約2.5倍に増加する見込みです。

問題2 校区Aの他の地域は置き去り
第一種市街地再開発事業の推進は本区域が中心となり、土地の再開発が促進される見込みです。しかし、校区Aの他の地域は置き去りにされ、開発が進まないまま残る見込みです。

問題3 子供の安全が脅かされます
神南小学校の敷地が再開発計画によって埋め立てられることにより、小学校の敷地が狭くなり、児童の安全が脅かされる見込みです。

問題4 近隣の住民生活が支障をきたす見込み
再開発計画によって、近隣の住民生活が支障をきたす見込みです。

神南二丁目・宇田川地区都市計画素案意見交換会
令和5年5月18日
渋谷区 まちづくり推進部 まちづくり第三課

項目	現在	計画
容積率	91%	1,000%
敷地面積	約4,630㎡	約4,630㎡
階数	地上14階、地下3階	地上34階、地下3階
建物高さ	約60m	約150m
容積対象床面積	約46,300㎡	約46,300㎡
延床面積	約73,900㎡	約73,900㎡
主要用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場等	共同住宅、事務所、店舗、駐車場等

神南小の建築費と引き換えに単独建替の1.5倍

タダほど怖いものはない

建物が学校に接近

※バルコニーが神南小側

<諸元>

項目	再開発後
計画容積率	1,000%
区画区分面積	約0.6ha
敷地面積	約4,630㎡
階数	地上34階、地下3階
建物高さ	約150m
容積対象床面積	約46,300㎡
延床面積	約73,900㎡
主要用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場等

<配置図>

区役所周辺の地図
13～16時 進入禁止
区役所 出入口
区道禁止部分
区道
公園通り
神南小学校
渋谷ホームズ
区役所通り

化け物のような巨大マンション計画

渋谷区は区民の声に耳を傾けず、この秋、神南小学校と渋谷区役所の真横に化け物のような巨大マンション計画を前提とした地区計画変更の都市計画決定を行おうとしています。以下の理由によって渋谷ホームズ再開発棟は実現不可能であることは明らかです。



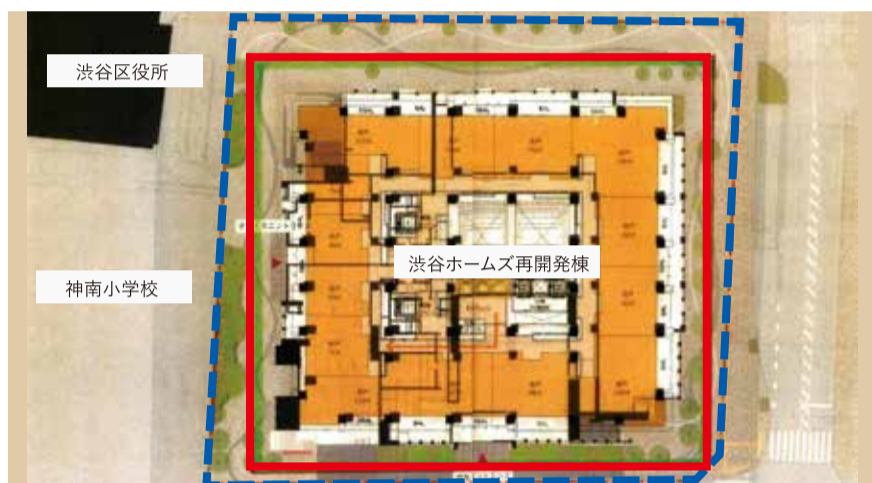
再開発棟図面

理由1 再開発棟の建築計画は違法で建築審査を通らない

総合設計や高度利用地区指定によって容積緩和を受ける超高層マンションは、高さの平方根の1/2の範囲(再開発棟の場合は外壁より約6m)は建物の低層部を広げるか植樹帯を設ける等、落下物に対する安全配慮によりその範囲は歩行者を通さない設計にしなければならない(総合設計許可要綱(6)外壁面の後退・公開空地の危険防止)。他の容積緩和を受けた超高層マンション、例えば、代官山アドレス(高度利用地区指定)や区役所横の渋谷ザタワー(総合設計)の事例を見ると、低層部を広げたり、植樹帯を設けて落下防止の措置を講じていますが、渋谷ホームズ再開発棟は開放型バルコニーからの落下物に対する安全措置が全く考えられておらず、広場上空地、歩道上空地と称してバルコニー直下の建物に沿って歩行者を通して明らかに違法な設計です。再開発棟で新たな落下防止の安全措置(植樹帯など)を設けると広場や歩道が確保できないため、渋谷区まちづくり三課が説明してきた地域貢献の話そのものが嘘になります。

地区計画変更(150%緩和)と高度利用地区指定(350%緩和)によって二重に容積緩和を受ける計画になっていますが、高度利用地区指定による容積率緩和の上限は基準容積率(500%)に対して最大350%であり、しかも、高度利用地区の趣旨は必ずしも容積緩和を最大限利用すべきものではありません。二重緩和によるこの度の計画1000%は基準容積率の2倍で高度利用地区の趣旨を逸脱しており違法です。近隣地域のインフラや環境を破壊する計画です。敷地面積に対する各階床面積が大きすぎるため、建築計画に前記の落下防止の措置を設計に取り入れられない原因でもあります。容積の二重緩和は制度の悪用であり共同住宅において過去に前例がありません。

第一種市街地再開発事業の施行区域要件(都市再開発法第3条)である「当該区域内に十分な公共施設がない。」「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。」に合致しません。むしろ、区役所正面口へ通ずる区道を廃道することは、施行区域要件の趣旨に逆行しています。



--- 再開発棟敷地範囲 --- 落下物の危険防止の範囲 (高さ150mの平方根1/2ライン)



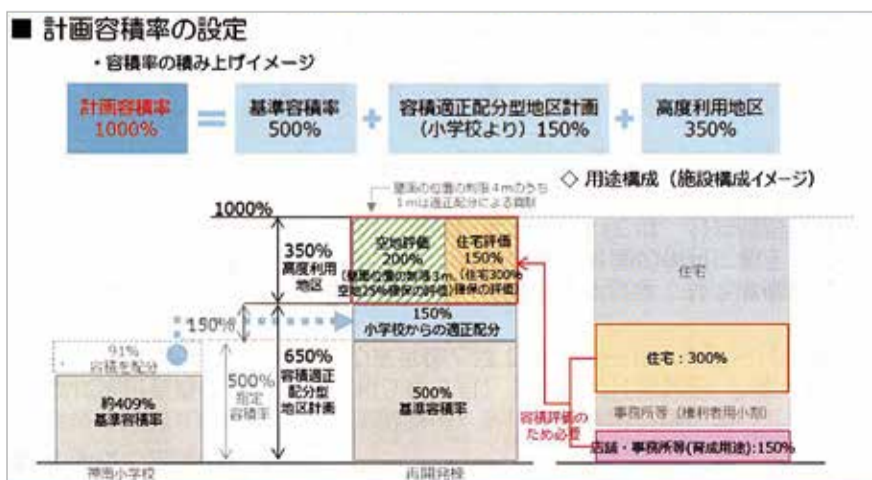
外壁に沿って、人々が歩いている偽りのイメージ図



渋谷ザタワーの植樹帯



代官山アドレスの低層部



渋谷区高度利用地区・総合設計による容積緩和の適用事例

年度	名称	用途	敷地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	建築面積/ 敷地面積	延面積 (m ²)	延面積/ 敷地面積	高さ(m)	階数	公開空地(m ²)	法定 容積率	用途地域
<高度利用地区>	代官山アドレス ザ・タワー	共同住宅、店舗、事務所	17,262	8,012	46%	96,787	561%	120	36	不明	450%	2住
<地区計画変更・高度利用地区>	※渋谷ホームズ再開発棟計画	共同住宅、店舗、事務所、駐車場等	4,630	2,770	60%	73,900	1596%	150	34	約1,700	1000%	商業
	現在の渋谷ホームズ		4,002	1,773	44%	20,264	506%		14		500%	
<以下総合設計>	(以下商業・近商の主に共同住宅)											
2016	パークコート渋谷 ザ・タワー	共同住宅	4,565	1,690	37%	60,180	1318%	143	39	2,656	900%	商業
2021	(仮称)原宿パーク・マンション建替え計画	共同住宅、店舗	1,909	1,038	54%	22,808	1195%	99	24	834		商業
2019	(仮称)渋谷区千駄ヶ谷四丁目計画	共同住宅、店舗、保育所	4,837	2,408	50%	55,655	1151%	99	27	2,213		商業・近商・二中高
2007	(仮称)渋谷東1丁目計画	事務所、共同住宅、ホール	5,496	3,191	58%	54,331	989%	126	25	2,679		商業、近商、2中
1997	(仮)マートルコート恵比寿2000	共・店・事	1,166	601	52%	9,897	849%	64	20	366		近商
2015	(仮称)富ヶ谷一丁目プロジェクト	共同住宅、店舗	2,624	1,228	47%	21,111	805%	67	19	1,121		近隣商業
1991	恵比寿RCビル	事務所、共同住宅	5,019	2,036	41%	38,540	768%	85	18	3,412		商業
2005	(仮称)美竹ビル建替え事業	事務所、共同住宅	2,642	1,550	59%	19,500	738%	99	27	1,171		商業
2016	(仮称)渋谷区宇田川町計画	事務所、共同住宅	5,226	2,158	41%	37,950	726%	120	21	2,792		近隣商業
1992	渋谷桜丘共同ビル計画	事・学・共	5,617	1,857	33%	39,999	712%	102	21	3,006		商業
2014	(仮称)渋谷宮下町計画	事務所、店舗、共同住宅	5,020	2,553	51%	35,069	699%	71	16	1,943		二種住居、商業
1995	渋谷プロパティウエストビル	事・店・共	3,626	2,074	57%	24,273	669%	67	15	1,537		商業
2004	(仮称)山野学苑建替計画	専修学校、共同住宅	5,116	2,681	52%	33,879	662%	97	27	2,690		2住、商業
2008	(仮称)原宿住宅マンション建替事業施行再建マンション計画	共同住宅	5,176	2,630	51%	28,980	560%	66	19	1,589		近商、1中

※再開発棟の計画は、現在の渋谷ホームズの床面積の3倍強、高さも約2.5倍の150M、実質建蔽率も60%となっており、公開空地とは名ばかりの床面積も高さも巨大な化け物計画です。

理由2 渋谷ホームズの区分所有者や借家人交渉は数年ではまとまらない

渋谷ホームズの271戸の区分所有者の権利変換交渉や200件近い借家人の立退交渉はこれからです。同例である高度利用地区指定による代官山や表参道ヒルズの再開発は建替え交渉を開始してから竣工まで40年近くもかかりました。権利者交渉とともに地区計画変更、高度利用地区・第一種市街地再開発事業の都市計画決定(渋谷区)、再開発組合の設立→権利変換計画認可→建築確認申請→許可→着工まで、たったの3年(2026年着工)は不可能なのです。

渋谷区は
「地区計画変更の都市計画決定」
「市街地再開発事業の都市計画決定」
 に必要な説明を行わない**違法**な行政手続きを行っています

以上の理由によって、地区計画変更の都市計画決定をしても、現在の計画のままでは再開発棟は着工に至りません。本来は容積率の緩和や区道廃道の話だけでなく、再開発棟や小学校の建築計画についても区民に具体的に説明して是非を問うべきです。建築計画について、区民に説明しないで渋谷ホームズ準備組合に対して神南小の容積移転と区道敷地の移転を決定することは一任意団体に対する利益供与であり、行政権の乱用であり、違法なのです。

神南小学校は2025年に着工しても、区道や小学校の容積率の対価どころか小学校の建設費も担保されず、支払われないでしょう。強いて言えば渋谷ホームズ再開発組合が設立され(現在は準備組合の段階)、権利変換計画が認可された暁には区道と小学校の容積率を参加組合員となるデベロッパーが買い取るようになりますが、再開発棟の建築計画自体の大幅な見直しとなれば資金回収の目的が立たなくなってしまうので話は別です。地区計画変更後は、公園通り西地区市街地再開発準備組合(渋谷ホームズ)より渋谷区は支払いを盾に再開発棟の建築計画が進むように迫られるはずで、その時点で既に地区計画変更された小学校の容積移転や区道廃道決定をなかったことにはできません。取り返しがつかないのです。

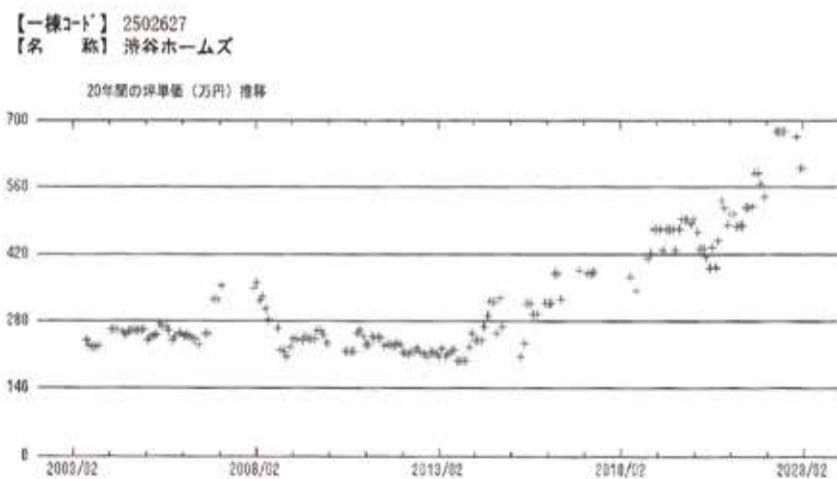
違法な計画を止められるのは 今だけ、渋谷区民だけです。

渋谷ホームズの区分所有権の資産価値は、神南小の容積移転と区道廃道による面積移転の地区計画変更の都市計画決定によって土地(の共有持分)の資産価値が上がることにより2倍以上になります。すでに思惑買いによって取引価格は何倍にも跳ね上がっています。渋谷ホームズ建替えの話が出てから、地区計画変更を期待して思惑買いしてきた法人や個人の一定数は地区計画変更の都市計画が決定すれば概ね目的達成です。彼らは開発利益ではなく転売利益が主たる目的です。一方、昔からの渋谷ホームズの区分所有者は、神南小学校との一体開発計画によって、振り回されている犠牲者なのです。

このたびの計画は「区長案件」と言われていますが、渋谷区はこのような状況の中で再開発棟の建築計画を精査することもなく、渋谷区民に建築計画を公開することも拒否して、拙速に今秋地区計画変更の都市計画決定をしようとしています。反社会的行為と言わざるをえません。

渋谷区が立ち止まれるのは、地区計画変更の都市計画決定迄です。

マンション事例データベース《売出価格》



これから先、渋谷区民一人一人の声が重要になります。時間がありません。それぞれが地区計画変更反対の陳情・要望書を渋谷区長宛に提出してください。また反対署名にご協力ください。何卒よろしくお願い致します。

年月日	渋谷ホームズ建替えの検討経緯	
	取得原因	取得者(法人のみ)
平成25年11月	「将来のあり方検討委員会」を設立し、建替えと大規模修繕の比較検討を開始。	
平成26年6月	耐震診断「倒壊の危険性が極めて高い」と判定される。	
平成26年6月25日	売買	神宮前企画㈱
平成26年11月	「建替計画委員会」に改組し建替えに向けた本格的検討に着手。	
平成27年4月27日	売買	MEフロンティア(同)
平成27年6月8日	売買	MEフロンティア(同)
平成27年7月17日	売買	(有)プラスワンプランニング
平成27年8月27日	売買	㈱プラスワンプランニング
平成28年2月29日	売買	協和エージェンツ(株)
平成28年3月17日	売買	清水総合開発㈱
平成28年4月1日	売買	ティー・シー・プロパティ㈱
平成28年6月28日	売買	新日鉄興和不動産㈱
平成28年11月19日	第42回定期総会において、渋谷ホームズ建替え推進決議の件が承認された。	
平成28年12月9日	売買	東急不動産(株)
平成29年1月25日	売買	高山産業㈱
平成29年4月1日	公園通り西地区市街地再開発準備組合が設立され、都市再開発法での建て替えを検討。	
平成29年5月19日	売買	清水総合開発(株)
平成29年8月25日	売買	清水総合開発(株)
平成29年9月13日	売買	㈱ヴィンテージファイブ
平成29年9月26日	売買	東京建物㈱
平成29年11月29日	売買	㈱デル・コーポレーション
平成29年11月29日	売買	㈱デル・コーポレーション
平成30年2月5日	売買	フォレストガーデン㈱
平成30年6月28日	売買	㈱サンズコーポレーション
平成30年9月3日	売買	㈱アクロス・シティ
平成30年11月16日	売買	清水総合開発(株)
平成31年2月18日	売買	セーリング(株)
令和元年7月8日	売買	アセットプランニング㈱
令和元年11月27日	売買	(株)オン・タイム
令和2年4月28日	売買	(株)小川総合事務所
令和2年9月24日	売買	㈱大京
令和2年9月29日	売買	フォレストガーデン㈱
令和2年12月10日	売買	㈱ヴィンテージファイブ
令和3年1月29日	売買	㈱ウイングスジャパン
令和3年1月29日	売買	(株)ショウストラスト
令和3年4月1日	売買	㈱ナリズムック
令和3年5月24日	売買	㈱歩地所
令和3年6月10日	売買	(株)オルタスマネージメント
令和3年6月28日	売買	東急不動産(株)
令和3年6月30日	売買	フォレストガーデン㈱
令和3年6月30日	売買	ジェービーシルバーランド合同会社
令和3年10月20日	売買	清水総合開発(株)
令和3年11月26日	売買	弁護士法人春田法律事務所
令和4年1月14日	売買	㈱KMS
令和4年3月28日	売買	松田工業㈱
令和4年3月31日	売買	(有)オフィスKIC
令和4年6月30日	売買	(有)スピカ
令和4年11月26日	公園通り西地区市街地再開発準備組合の臨時総会で都市計画案の提案が承認され、都市計画決定に向けての都市計画協議・手続きを開始した。	
令和5年1月30日	売買	東京トラスト不動産㈱
令和5年2月24日	売買	(株)Xe

皆様の声を区役所へ

時間がありません

これから先、渋谷区民一人一人の声が重要になります。どうか神南小学校単独建替えの署名にご協力ください。電話で区役所に質問・疑問・抗議・反対の声をあげてください。

渋谷区まちづくり第三課
同課長

TEL 03(3463)2628
TEL 03(3463)2856



署名用紙
ダウンロード