

令和5年11月吉日

渋谷区長 長谷部健 殿

要 望 書

渋谷区都市計画審議会にて現在審議中の神南二丁目・宇田川地区の都市計画決定手続きを以下の理由により一旦中止していただき、街区Aの利害関係者や渋谷区民に対して正しい情報を提供していただくことを強く要望致します。

① 建築計画の違法性

再開発棟の公開空地は猫の額ほどであり、渋谷ホームズに対して区道の移転と神南小学校の容積配分を行うことによって、街区Aに巨大な超高層マンションが出現します。公園通りの街並みは再開発棟によってのみ込まれてしまい、代々木公園からの緑の連続性など成立しません。同マンションは二重手すり以外の植樹帯などの落下物防止措置が考慮されておらず、建物に余裕もなく、壁面からのダウンバースト等の風害に対しても無防備です。通行人や神南小学校の児童等に対する安全配慮が全くなされていません。

② 経済的非合理性

渋谷ホームズと再開発棟及び神南小学校の都市計画決定前後の土地の鑑定評価の結果、渋谷ホームズは430億の評価増、神南小学校や区役所・公会堂は140億以上の評価減となりました。（付属資料をご覧ください。）PFIを根拠に事業者が小学校（建替え）や区道を再整備したとしても、総合的に勘案して区の資産を棄損し経済合理性に反することは明らかです。

③ 無担保・無保証

市街地再開発事業の事業者は現在正式に確定しておらず、公園通り西地区市街地再開発事業も準備組合の段階です。今後組合設立、権利変換計画の認可に至るまで2年以内に達成し、現在の事業協力予定者が変更しないという保証は全くありません。渋谷区『新しい学校づくり』整備方針（建替えロードマップ）は市街地再開発事業の上位計画でありながら既に準備組合からの申し出によって、神南小学校の竣工・引き渡しは1年延期になりました。小学校の建替時期や建替費用の保証や担保が全くない中で区道の移転と容積移転の都市計画決定を先行することになりハイリスクです。

④ 情報非公開

渋谷区民や街区 A の利害関係者、特にパークコート渋谷ザタワーの住人や神南小学校の父兄等に対して再開発棟計画の具体的な説明がなされていません。区民が情報公開請求しても事業者の利益を損なう恐れがあるという理由で再開発棟計画は秘匿にしたままです。渋谷区からは意見交換会で再開発棟の公共貢献についての説明のみです。都市計画決定の手続きが情報非公開のまま暗黙裡に進められています。区民は都市計画決定後に事業者より建築計画の説明を受けて、こんな筈ではなかったと紛糾しても後の祭りです。

⑤ 区道廃道

公園通りより区役所正面入り口へ通じる唯一の公道を廃止し、渋谷ホームズの広場に変えてしまうと、人は通れても身体の不自由な方や高齢者が車で来訪できなくなります。西側の区道は区役所の裏口に面していますが、狭く且つスクールゾーンで時間帯によって車両の通行が制限されています。後続車両によって一時停車もままなりません。渋谷区はこれまで区民に広場の説明はしても、区道を「廃止」という説明がありませんので、区民は正しい理解が出来ません。区道は区道として市街地再開発事業に伴い再整備すべきです。区道を廃止することには反対します。

⑥ 日照・眺望

パークコート渋谷ザタワーの住人にとって南東方の僅か 4 5 m 程度の距離に幅約 7 0 m、高さ 1 5 0 m の巨大な超高層マンションが出現することになります。公園通りからの区道を廃止して渋谷ホームズの敷地に組み込み、神南小学校の容積率を渋谷ホームズの敷地に移すことにより実現します。このたびの都市計画が決定すると渋谷ホームズは単独敷地での建替計画よりも 1.6 倍も床面積が増えることとなります。高さも 4 0 m 以上高くなります。市街地再開発事業に伴う「土地の高度利用」について、国土交通省の指針には「十分な公共施設を確保し、周辺も含めた日照や通風等の都市環境について配慮した上で、個々の市街地の状況に応じて、適正と考えられる土地の利用を図るべき」としていますが、500 戸に及ぶパークコート渋谷ザタワーの住人の日照・眺望にも多大な悪影響を及ぼし利益を損なうことが明白なこのたびの都市計画は一旦白紙にすべきです。

パークコート渋谷ザタワー

号室

氏名 五 朋 健 司