

(仮称)『渋谷二丁目西地区開発計画の概要に関する説明会』 報告

渋谷二丁目西地区市街地再開発準備組合
東京建物株式会社

令和3年4月23日(金)18時

24日(土)10時

@TKP ガーデンシティ渋谷

議事次第

1) 出席者紹介

準備組合：北田理事長 河野事務局長・大野 **東京建物**：若林・難波 **都市再生機構**：井上 **日本設計**：立木・木場

2) 事業者 理事長挨拶；街の変化と建物老朽化が進み 渋谷区と相談し 今後の渋谷の発展に資するものとして計画。

日本設計；渋谷区と相談中に付 変更の可能性はある。

3) 説明 スライド利用 (A3判4頁の資料も利用して)

1. 事業概要について

位置図 配置図

上位計画(国、都) 特定都市再生緊急整備地域 地域整備方針(渋谷駅周辺地域)

東京都市計画都市計画地域の整備 開発及び保全の方針

(渋谷区) 渋谷駅周辺まちづくり基本理念

駅周辺地域交通戦略

計画概要：渋谷2丁目12, 13, 14, 16番地内 都市再生特別地区の区域面積2.9ha 計画容積率1300% 敷地面積18800㎡

延面積322,200㎡(A区4,200㎡ B区255,000㎡ C区63,000㎡) 高さ(A50mB1/5F B208mB4/41F C175mB2/41F)

用途；A店舗 広場 B事務所 店舗 ホテル 人材育成施設 バスターミナル 熱源機械室 駐車場 C住宅 生活支援施設 駐車場

周辺環境の影響調査

自動車交通；入出庫動線図 ピーク時交差点需要率0.9以下。 **歩行者交通**；サービス水準A(自由歩行可)を満たす。

道路騒音；関係法令制限を超える水準の地点もあるが 現状も同様。 **道路振動**；すべて基準を満たしている。

風予測；模型風洞実験で4段階基準の現状は大部分が低いA~B、一部C有。開発後は大部分B 強風対策でC、Dは無。

地上デジタル電波障害；新たな障害が出たら対策する。 **衛星放送電波障害**；新たな障害が出たら対策する。

日影；日影規制対応地域は無い。

2. 都市再生への貢献について

1 渋谷の広域交通機能の強化と、東口エリアにまちの広がりを生む都市基盤整備

①渋谷の広域交通機能を強化するバスターミナル整備 (東京の西のゲート 空港バス他5台分バス)

②駅から街へ回遊が広がる歩行者ネットワーク整備 (8m幅の青山通り横断デッキ)

③にぎわいと憩いの核となる広場空間の創出 (階段状の空中広場と大型庇の地上広場)

2 国際競争力強化に資する都市機能の導入

①次世代イノベーション創出に資するSTEAM人材育成拠点の整備 (インキュベータースペース)

②外国人等の多様なニーズに対応した居住・滞在施設の整備 (国際対応の宿泊と居住 外人向け幼児施設)

3 防災対応力強化と環境負荷低減

①地域の防災対応力強化に向けた取組 (屋内・外の一時滞在施設)

②環境負荷低減に向けた取組 (ヒートアイランド対策)

3. 今後のスケジュールについて (R3年度 都市計画手続き 環境影響評価手続き 中高層説明会 2025着工 2029竣工)

4) 意見交換 (4月23日(金))

1 男性 (渋谷2) ; あ) 開発区域内で営業は何年何月頃まで可能か?

A 組合 ; しかるべき時に説明したい。まだ事業も確定していない。事業計画確定後、行政に対し「都市計画」提案する。その後行政が「都市計画決定告示」して事業実施に入れる。具体的に言える状況ではないが、今年度中に「都市計画決定」を目指しており、その少し前には城内ビルのテナントへ連絡を取り説明を始めたい。

2 男性 (宇田川町) ; あ) ABC3街区は段階的開発か、それとも同時着工するのか? い) 「広場」の説明を詳しく願いたい。A街区は特徴的な形状の上空広場、B街区は吹き抜けのイベント広場の様だがどういう物にするのか。う) 区の渋谷駅中心地区の景観計画に依れば 駅街区の「スクランブルスクエアビル」が周辺では最高層の物にするとの事だが B街区の最高高さ208mビルは基準地盤高さが駅街区より高いので それとの整合性取れているのか?

A 設計 ; あ) 着工時期はまだ決まっていない。設計もこれから。ゼネコンも未定。段階的か同時かも未だ決めていない。

い) **A街区** : 駅西側に対し駅東側は街のイメージが弱い。新シンボルをと考え(階段状のビルを緑で覆うと言う空中広場的な)特徴的なデザインとした。青山方面から駅中心地区への入りのシンボルとなる様に視認性の高い物にする。各階層で各方面への歩行者の結節点となる様エスカレータ、階段、横断デッキを設置し、単なる中規模商業施設ではない、高いデザイン性を持つものとした。3階レベルの広場空間は誰もが使える広場とし、街のランドマークとしたい。

B街区 : 土地の特徴を生かし 30mの高さにガラス様の透明な高い庇を架けて 光や風が通り、陽当たりの良い緑溢れる広場としたい。

う) 敷地 GLは駅付近より 15~20m程高いが 航空制限もあり「スクランブルスクエアビル」より低くしてある。

3 男性 (Gスタンド) ; 計画に絡む補償問題で 交渉の窓口は何処の誰となるのか?

A 組合 ; 計画区域内の話なので質問者1と同じ回答になる。現時点では今年度中の「都市計画決定」を目途に考えている。個別の回答もあるので、後程連絡先を教えて頂ければ別途連絡する。

4 男性 (渋谷3) ; あ) お願いになるかも知れないが 歩行者動線について計画地区部分だけではなく クロスタワーなど近隣のビルを含めたより広い範囲で考える必要があるのではないかと 実際に即したシミュレーションを望む。

い) A街区の空中広場の運用について ”いつでも誰でも入れる” で良いのか? 若者が騒ぐ場所になっても如何なものか。行政とも打ち合わせて「ミヤシタパーク」みたいにある程度制限のある運用が出来ないか? 青山通りの上に計画する横断橋は青学学生の利用にも配慮すべし。

A 組合 ; あ) 今後の計画であっても分かっている物については考慮している。今回の説明は狭い範囲だが区の指導で進めている。渋谷区渋谷2-17地区や桜丘のデータもシミュレーションに反映させているが、クロスタワー等、域外敷地までは言及できない。

い) これから考えるが 本末転倒にならない様治安や防犯などに留意して行く。開放時間にも配慮する。

5 男性 (渋谷3) ; 電波障害が心配だ。高い所に高いビルが建つ。坂下の低い地区で障害が出る恐れがある。どう調べているのか?

A 組合 ; NHKの予測に基づいてやっている。現状も確認しながら予測しているが 障害の予想範囲は 当該ビル幅で西側に道玄坂頂上の住友ビル付近までだが 必ず障害があるとは言えない。あくまでも障害の可能性が有ると言う地域を示している。TV受信に影響が出るなら対策して行く。