

都営青山北町アパートでの開発整備に係る説明会 主な質疑応答（平成28年2月7日）

	近隣住民からの質問概要	都側の回答
都市計画	地区計画はどうしてこの範囲となったのか。	都では、都営住宅の建替えに合わせ、前面にある青山通り沿道と一体的にまちづくりを進めたいと考えているためです。
都市計画	まちづくりを検討していた人が、都合の良いことを言ってばかりいる。都にもそんな民間業者から話が来ていると思わざるを得ない。	地元区の青山通り沿道でのまちづくりの考えも踏まえ、都営地前面の範囲を地区計画の区域内に含め、地元の方々ともまちづくりの方向性を共有したいと考えています。
建物計画	新たに所得の高い人が入ってしまうと生活レベルが上がり、生活しづらくなる。以前からあるスーパーマーケットもなくなり、一般庶民の店がなくありがたくない。民活棟の商業施設にはどういった人を対象に計画を考えているのか。民活棟の事業者を決める時に近隣に住む人の視点を考えてほしい。	民活棟の低層部には、地域の活性化に資する施設を条件とする予定です。具体的な施設については、民間に提案を出していただき、総合的に考えて事業者を決める予定です。
建物計画	絶対高さの緩和規定で何でもできるのではない。周りの人を考えて低い建物にすればいいのではないのか。	民活事業では、この地区の課題を捉え、渋谷区側も含めて防災性を向上させる意味で、大きな空地进行を設け、渋谷区側の方も利用できることを条件にしています。日影は渋谷区側の地区計画により適用除外される前の基準を自主的に守るようにしていますが、民活棟は90mで絶対建てなければならないとは考えてはいません。民間事業者選定にあたっては、日影の影響も考え、総合的に判断して事業者を決定しようと考えています。
建物計画	東京オリンピックに向けて建設工事があるが、建築費用が高いこの時期に建て替える必要があるか。新聞にも出た時に、都営住宅の人が建て替え時期すら知らなかった。沿道一体開発側は民間の人がやるのを前提でやっているようだが、それに併せてゆっくりやったらどうか。	都営住宅の耐震化は2020年度までに完了する計画としているため、この時期に建替え事業を行う必要があります。工法等を工夫して工事費用をできるだけ削減し、32年度までに都営住宅の建替えを進めたいと考えています。早期に100%耐震化できるよう、しっかりと進めていきます。
建物計画	まちづくりの発想がない。全体のイメージを意識していないのか。取り壊して再開発するなら海外の事例を調べて対応してほしい。なぜ都営住宅が高層になるのかわからない。沿道一体開発では勘違い施設ができるおそれがある。少子化で人口も少なくなるので、その中でもできる計画を考えないのか。何倍もの人が集まらなくてもいい。全体のまちのコンセプトが文化流行の発信拠点となっているが、外から見たコンセプトじゃなくて、住む人の心理的なことも考えてやってほしい。	都は、都営住宅の建替えに合わせ、青山通り沿道と一体的にまちづくりを行うこととしています。区は、地元のまちづくりの取組みを踏まえて防災計画を作っていますが、避難する人は健康な人ばかりでなく、体の不自由な人も逃げられるよう、防災性を高めるまちづくりをしています。都としては、今回の建替えを機会にできるだけ多くの近隣の人が避難できる空地进行を整備することが良いと考えています。
建物計画	周辺にたくさん広場があるので、今ある高さで建替えたらいいのではないのか。桜の樹もある。みどりもある。今の都営住宅と同じような計画に何でしないのか。日影の影響も電波障害もないのではないのか。	都では、都営住宅の建替えにあたり、青山地区の立地条件を考慮し、都民共有の財産を有効に活用するように考えています。
建物計画	現在の用途地域が第1種住居専用地域なので、港区による高さ規制により70mは建てられないのではないのか。70mとした根拠は何か。	今回都営住宅では、現在の居住者の方の戸数を確保し、都営地をできるだけ有効に高度利用するために集約した結果、高さを70mとしています。ご指摘のとおり、区の絶対高さ規制がありますが、地区計画により周辺に配慮した通路や広場などを設けることで緩和を受けたいと考えています。
建物計画	沿道一体開発側も含めて全部一時に建物を壊してしまうのかお聞きしたい。国立競技場のように突然壊されるのには反対したい。自然豊かに暮らしている。耐震化はお金をかけなくてもできるのではないのか。	現在の都営住宅は二段階で解体する予定です。新しい都営住宅と民活事業の部分は今年秋から取り壊し、新しい都営住宅が完成した後に沿道一体開発側の住民には新たな都営住宅に移転していただき、平成31年度頃に解体することを考えています。
建物計画	わたしたちも都民なので、今の建て方と同じようにしてほしい。	都営住宅の建替えに対して、いろいろなご意見があるのは承知しています。今586戸を半数に縮小して、今お住まいの方だけ入居いただくこととしています。都では、都営住宅の建替えとともに、この地域に相応しいまちづくりをしたいと考えているので、是非ご理解を賜りたい。
建物計画	サービス付き高齢者向け住宅はA棟につくられるのか。	サービス付き高齢者向け住宅は民活事業の建物側に予定しています。
建物計画	沿道一体開発側の隣接する渋谷区側に住んでいるが、自動車を利用するときは青山通りから都営住宅の団地内を通過して来ている。車の動線がなくなると困る。今までどおり使えるようにできないか。	沿道一体開発側については、これから検討する部分です。
公園	児童遊園は、「さんかく公園」と「くじら公園」を一緒にするのか。今は普通の公園だが、民活の人たちだけに使われるのではないかと懸念している。	児童遊園の整備にあたっては、現在の児童遊園の管理者である港区と協議して進める予定です。
公園	沿道一体開発のところを全部広場にしたらいいのではないのか。避難場所が小さいのではないのか	今回の計画では、足元にスペースを作って建物を高く建替えたほうが良いと考えています。
公園	子供を育てる時に公園を使わせてもらった。新しい公園はいつできるのか。タイムラインの話をしていただけないか。公園があることを前提として家を買っているのもある。公園利用者からの観点でご説明いただけないか。	児童遊園の整備については区と協議中であるが、都営住宅敷地内にある西側の児童遊園は、今年秋ごろから既存建物の解体に合わせて閉鎖させていただこうと考えています。また、新しい児童遊園は新しい都営住宅と民活事業の建物ができあがる平成31年度頃に整備する予定です。
公園	3,500㎡の公園を造ると説明があったが、どここのところでのいいのか。今もある児童遊園を拡大するのか。	公園ではなく、都営住宅の敷地の一部と民活事業の敷地の一部を合わせた形で約3,500㎡の新しい広場を予定しています。広場の隣には今の2つの児童遊園をまとめた約1,300㎡の児童遊園を予定しており、合わせると約5,000㎡弱の広場空間となります。
公園	児童遊園に自転車やオートバイが違法駐輪して困っている。渋谷区の中で作ることは難しいので計画地側で作ってほしい。	児童遊園内の施設については地元区と協議のうえ設置することになりますが、都営住宅の敷地内に整備予定の児童館について利用者のため出入口付近に駐輪場をつくる予定です。また、広場の整備については、民間事業者に公募しますが、区と協議して広場に必要施設を整備することとなります。
影響	青山通り沿いの高層ビルも繋がって見えるので、日影が守られるかわからない。	都営住宅も民活事業の建物も建て方に工夫をし、日影に配慮する予定です。
影響	沿道一体開発側の都営住宅を壊す時は、小動物等にも配慮してほしい。小動物の調査をしていただいて手立てを考えてほしい。	今までの都営住宅の建替えでは、小動物の保護はしておりませんが、現時点で特別な対応を考えていません。除却工事の説明会の時に必要に応じて説明をさせていただく予定です。
影響	アスベストがあるのではないかが気になる。十分飛散することが起こらないような具体的な手立てを説明してほしい。	解体に向けた調査を始めており、その結果を踏まえアスベストがありましたら、必要な手続きにしたがって対応したいと考えています。除却工事の説明会のときにアスベストについても説明させていただく予定です。
影響	日影はどこまでかかるのか。	本日の資料は、冬至日に敷地境界から2.5時間及び4時間継続して日影が落ちる想定図面です。渋谷区側は地区計画により現時点では日影の規制はありませんが、渋谷区側の以前の日影規制を自主的に守るよう計画しています。
影響	電波障害は今より悪くなるのか。影響がある場合はきちんと対応してほしい。	電波障害についても、工事説明会の際に対応を含めご説明させていただきたいと考えています。

都営青山北町アパートでの開発整備に係る説明会 主な質疑応答（平成28年2月7日）

影響	千代田線を工事する際に表参道の交差点付近で井戸が枯れて困ったことがある。周辺には井戸が残ってるが、今回の大きな建物工事で深くまで杭を打って井戸水が枯れるのではないか。（地下水対策が）影響項目に挙がっていないのが問題であり、地下水に影響があるような計画は反	地下水への影響については工事説明会の際に説明することになります。
影響	手持ちの資料でも高さの数字と立面図だけで、日影について肝心の資料がなく、想像がつかない。そういう具体的な図面をみんなに配った方がいいのではないか。	整備のイメージとしては、右側の都営住宅が70m、左側の民活事業の建物が90mとしており、青山通り沿いの高層ビルと同じ程度の高さです。工事説明会の際には、みなさんに資料を配布する予定です。
影響	渋谷区側の住民にとっては日影がどうなるのかが一番大事な問題だ。環境面については資料不足では困る。次回いつ説明会を行うかわからないが、ちゃんと皆さんに資料を渡すようにしていただきたい。	工事説明会の時に対応いたします。
影響	1時間ごとの日影を出してほしい。それが一番問題である。	工事説明会の際には、具体的な建物に基づく日影の資料を配布させていただきます。
影響	日影の2.5時間の線では渋谷側の2軒だけが不利な感じがするが、そうなのか。	あくまで2.5時間継続して掛かる部分がそうになっています。現時点では詳細な建築計画が確定していませんので、日影については、工事説明会の際に再度詳細をご説明したいと考えています。
その他	次回の説明会はいつごろか。	次回の説明会は4月頃に行いたいと考えています。
その他	今日の議事録を作ってほしい。関係者に対して事前に説明して進めてほしい。	この事業はHPでいろいろ公表してきていますので、議事録については、持ち帰り検討させていただきたい。
その他	渋谷区の住民は港区の保育園を使うことはできないのか。	居住する区役所に相談いただきたい。なお、港区にはそのような相談があったことを申し伝えておきます。