

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8日）

	近隣住民からの質問概要	都側の回答
公園広場	昭和28年から事務所をやっている。昭和37年の時に比べ、渋谷側に隣接する都営住宅内の道路がなくなっている。渋谷側からの消火活動が遅れ、被災したこともあり、防災性から現状の道路は残していただきたいが、道路がなくなった理由は何か。	今回の開発するにあたっては、渋谷区側の防災性も考慮し、広場状空地を約0.5ha程度を配置することとしています。なお、民活事業の建物整備に合わせて広場整備していくこととしています。
影響	渋谷区側では午前中は青山通り沿いの高層ビルがあって日が当たらない場所がある。更に日影になっているようなので、日影に関する資料をいただけないか。	日影の資料については、東京都の情報開示の手続きに従って行ってください。
公園広場	広場は防犯上問題ではないのか。若者の犯罪が生まれるような形にならないようにしてほしい。	公園と広場の管理については、区とも協議しているが、事業者募集にあたりエリアマネジメントという形で、B地区の事業者や地域の方と協力しながら管理できないか考えている。
建物計画	老朽化を建て替えるのは当然だと考えるが、発信拠点、回遊性、機能集積、居住環境がよくなるとか、住んでみたい街づくりという視点がない。周辺に住んでいる方も多くいるので、周辺を含めた居住性も計画の視点に加えてほしい。こういう地区なので複合的なまちづくりは必要であるが、環境や防災、放置自転車など課題も多いので、まわりのことも視野に入れて住みやすいまちづくりをしてほしいという要望です。	貴重なご意見として承ります。
影響	電波障害の影響については事業者には検討させると聞いたが、具体的な対策について聞きたい。青山通りの袋小路の場所で電波が入りづらい。また、商業施設もできるのであれば、車の問題についてはどう考えているのか。	電波障害は建物全体の建て方の話であるため、建物計画を固めた段階で説明する機会を設けて進めていこうと考えています。なお、民活事業については6月に事業者を公募し、10月頃事業者を決定する予定であり、民間事業者による説明はそれ以降となる予定です。開発による自動車交通の問題ですが、現在、交通管理者と協議を始めておりますが、自動車交通の影響が少ない形で進めていきたいと考えております。
その他	既存の道路と新設道路を確認したい。道路法の道路になっていないが、平成28年度中からの工事はこの道路から出入りするのか。位置指定道路は私道だが、ゆくゆく区道になれば道路交通法が適用されることになる。将来的には公道になるのか。	既存の道路は、幅員11mの建築基準法42条1項5号の位置指定道路となっています。都営住宅建替えと民活事業の際には今の道路のままにしたいと考えています。新たな道路について、保育園の接道条件も踏まえ、幅員を10mとする予定でいます。将来の道路の扱いについては、沿道と一体的に検討する区域の検討に合わせ、区とも協議をするなかで決めていきたいと考えています。
その他	工事中の児童や高齢者の安全性確保も大事である。工事するプロセスが見えず不安である。自転車とバイクの放置駐輪も問題である。	工事の際には安全対策を十分配慮しながら行っていきます。具体的な安全対策については、工事の前に工事説明会を開催してご理解をいただきたいと考えています。
その他	説明会は今後何回ぐらい予定しているのか。	次回は今年の春ごろに説明会を行いたいと考えています。また、秋には解体工事の説明会、29年には本体工事着手の前に工事説明会を開催させていただく予定です。
建築計画	民活事業の建物の開業年数はいつごろか。所有地の借地の期間はどのくらいか。	民活事業の竣工時期は平成31年度を想定しております。また、定期借地期間については、70年間に建物を建てる期間と解体して更地にする期間を足した期間を予定しています。
公園広場	沿道一体開発を含めて広場は管理事務所を置く予定はあるのか。理想的には広場を24時間体制で管理してほしい。沿道一体開発検討区域に関しても要望したい。	現時点で広場に管理事務所を置くことを条件としていませんが、今後、民活事業者が管理について検討することとなります。
その他	沿道一体型開発検討区域は都がやるのか、民間なのか。いつやるのか。	沿道との一体的なまちづくりにおいては、都営住宅の建替えにより創出した用地を活用し、民間開発を誘導しながら行うこととしている。沿道一体型開発においては、区域内の都営住宅の解体が平成31年度末までを予定しており、それ以降でないと事業ができません。今後、検討して計画が見えた段階で説明します。
都市計画	所有地の建替えなのに、青山通りまで範囲に入っている地区計画とはどういうことか。	沿道のみならずと 共に まちづくりの方向性を考える範囲を地区計画の範囲としています。なお、地区計画の中で道路計画も位置付けているため、接続先となる青山通りも範囲に入れています。
建築計画	昨年10月にはこの場所は絶対高さが35mとなっているので、70mや90mは立たないのではないかと。回遊性が地区の中だけに限られており、避難広場をこんなところで作っても避難場所として機能しない恐れがあるので、緩和措置を使うのはおかしい。青山は人に優しいまちであるから高い建物はいらないと私は考えている。都営住宅はわかるが、民活事業などは青山や神宮前の人のことを考えてやるべきでないか。もっと緑を多くしてオアシスにしたらい。考え方が古いのではないかと。	都営住宅の建替えに伴う所有地の活用方針を示した事業実施方針を1月に公表しました。地区計画により都民共通の貴重な所有地を有効活用し、港区のガイドラインに示されたまちづくり方針である広場やにぎわいの街並みなどを実現し、まちづくりに寄与していこうと考えています。
建築計画	20階建ては高いのではないかと。高齢者の方には不便ではないかと。今から意見を言って変更できるのか	20階建ての根拠は、300世帯が引き続きお住まい頂けるよう集約高層化して建替えることにしています。施設についてはバリアフリー対応を考えており、不自由なものと考えています。
建築計画	半分の土地にすれば10階建てになるのではないかと。沿道一体開発が決まっていらないのに進めるのは乱暴ではないかと。都営住宅は青山の師範学校であったところ。高い建物ではなく、立ち止まる場所のDNAを持っているので、是非生かしてもらいたい。	青山地区の立地条件を考え、都民共有の資産を有効に利用するため、高層集約化することとしました。都営住宅の建替えにあたっては、通常14階建て程度であり、青山地区の状況を見ると20階建ては適当なものと考えています。また、足元に配置する広場は、青山地区の特性を踏まえて活用できるものと考えています。