

# 平成 27 年 3 月 26 日公開会派総会議案説明資料

## 都市環境委員会

### 担当 吉田佳代子

## 議案第 19 号 渋谷区安全・安心なまちづくりのための 大規模建築物に関する条例

### 1. 制定目的

大規模な建築物を建築するにあたり、公共貢献として、公共の用に供する災害対策施設、自転車等駐車場、喫煙施設等の設置に関し必要な事項を定め区民及び来街者にとって安全で安心な都市環境を形成する。

※大規模な建築物とは、住宅の用途に供する部分の床面積を除いた延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える建築物を言う

### 2. 貢献として必要な事項

#### ① 帰宅困難者対策

- ・延べ面積の 1%に相当する面積の一時滞在場所の確保
- ・食糧、飲料及び避難誘導用具の備蓄
- ・情報提供体制及び避難誘導體制の確立
- ・便所の解放等

#### ② 停電対策

非常用電源設備を 7 日間稼働させることができる体制

#### ③ 情報環境の整備

インターネットに接続するための無線のアクセスポイントの設置等

#### ④ 自転車等駐車場の設置

#### ⑤ 公共利用のための自転車等の駐車場を当該構築物又は当該構築物の敷地内に設置

#### ⑥ 喫煙施設の設置

公共利用のための喫煙施設を当該構築物又は当該構築物の敷地内に設置

### 3・手続きの流れ

公共貢献計画を提出し、区と協議を行う。  
協議を行って初めて建築確認申請ができる。

### 4. 質疑

- ⑦ 10,000 m<sup>2</sup>を超える建築物は区内にどれぐらいあるのか？  
共同住宅を含むと 259 棟、共同住宅を除くと 159 棟

- ⑧ 事業者には国や都、区も含まれるのか？  
含まれる
- ⑨ 駐輪場の台数はどのように決めるのか  
近隣の駐車場の台数に応じて必要な分を整備する
- ⑩ 駐輪場の料金設定は？  
無料もしくは安価で考えている
- ⑪ 10,000 m<sup>2</sup>を超える建築物の建築確認は東京都だと思うが建築確認との関係は？  
東京都と連携して行っていく
- ⑫ 病院は対象になるのか？  
病院も対象になる

## 議案第 20 号渋谷区建築審査会条例の一部を改正する 条例

- 1. 内容 耐震不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで一定のものについて、容積率の緩和ができるようになった。特定行政庁がその許可をするにあたり建築審査会の同意等の手続きが必要となる。

### 2. 質疑

- ① マンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正されたことによるものだが、23区全体で行うのか？  
23区全体で行っている。
- ② 区内の旧耐震は何件あるのか？  
780件ある

## 議案第 21 号渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例 (資料A)

- 1. 内容 東京都市計画地区計画笹塚1丁目東地区地区計画が平成27年3月11日付けで告示されることから、建築条例に都市計画法に基づく地区整備計画の内容に関する規定を追加する。  
この地区は別紙地図の通り観音通り沿道地区、住宅地区、中野通り沿道地区に分かれている。最低敷地面積は全地区共通して80 m<sup>2</sup>。(既存のものは除く)

この議案の内容については、以前に街づくりという形で行ったので、際立った質疑はなかった。

## 2. 質疑

### ① 説明会は何かやったのか？

検討会 6 回を含めて 14 回行った。

## 議案第 32 号二級河川の指定の変更に関する意見書について (資料 B)

### 1. 概要

渋谷駅周辺再開発による地下空間の創出等に伴い渋谷川暗渠部の一部移設、切替（宮益橋～新渋谷橋）が必要でありその区間を下水道施設とするため、河川法第 5 条第 4 項及び第 6 項の規定に基づき東京都から意見を求められたので、二級河川の指定の変更をすることについて異議がないと回答した。

### 2. 区間

旧区間 渋谷二丁目地先から古川への合流点（延長 2,6 km）  
（宮益橋上流端）

新区間 渋谷二丁目地先から古川への合流点（延長 2,4 km）  
（新渋谷橋）

## 議案第 37 号新宮下公園等整備事業に関する基本協定締結について

## 議案第 38 号定期借地権の設定について (資料 C)

### 1. 概要

区では、民間のノウハウや資金を活用することで「緑と水との空間軸」の形成及び地域の賑わい創出、施設の耐震性能の向上を図ることを目的として宮下公園と渋谷駐車場の一体的整備案をプロポーザル方式により公募し、三井不動産㈱に決定をした。次点は東急電鉄㈱であった。

### 2. 経過

平成 26 年 6 月 検討会設置のための補正予算の可決

7 月 有識者を加えた「宮下公園等整備事業検討会」を設置

8月 宮下公園等整備事業プロポーザル提案の公募  
三井不動産㈱と東京急行電鉄㈱の2社が応募  
7回の検討会を開催

### 3. 評価項目

- (1) 緑と水の空間軸の形成
- (2) 地域の賑わいの創出
- (3) 公園機能と公共駐車場の必要駐車台数の確保
- (4) 都市公園を主体とした施設
- (5) 渋谷駅周辺再開発との連携と駅と公園のアクセス強化

### 4. 質問

- (1) 駐輪場とバイク置き場の数は？  
駐輪場はサイクルツリーで400台、バイク置き場は122台
- (2) キャノピーの高さは？  
おおよそ20m
- (3) 総事業費は？  
193億円
- (4) 定期借地権の金額は？  
年間6億300万円＋駐車場と公園の整備費用24億4800万円＋整備期間と定期借地権期間終了後の撤去期間の借地料
- (5) 6億300万円はどのように決められたのか？  
三井不動産が年間支払いができる最高額を提示してきた。  
事業費を積算して算定されている。
- (6) 区は上記金額が適正だとどのように判断したのか？  
あくまでも三井不動産が提示して金額である
- (7) 設計はどこが行うのか  
日建設計
- (8) 応募が少ないが二社になった理由  
東京急行電鉄は地元なので応募してくれたが、宮下公園の土地の形状は  
難しい形状であるからではないか

- (9) 住民説明会はどうするのか？  
まちづくり条例で定められているので行っていく
- (10) 変更はどの程度可能なのか？  
14条の規定通り出来る限り意見を取りいれていく
- (11) 定期借地権の設定について金額の記載がないのは何故か？  
今後、区民区議会の意見を反映させていくため変更が考えられるため、金額の記載はしていない。
- (12) 定期借地権の延長はあるのか？  
協議の上決定していく。
- (13) ラグビーワールドカップに間に合わせたいという理由は？  
2019年9月に国立競技場のこけら落としがあるのでそれに間に合わせたいと考えている
- (14) ホテルは何階建か？  
17階
- (15) ホテルの面積は？  
全体の敷地面積 10,592 m<sup>2</sup>の 10%
- (16) ナイキとの契約はどうするのか？  
継続して行う
- (17) ナイキは工事中はどうするのか？  
工事は半分ずつ行うので支障がない