

ヒマワリ代官山坂北側駐車場の開発 (仮称)オンワード代官山プロジェクト

UR所有地のヒマワリ代官山坂北側駐車場の2013年に入札によってオンワード梶山に落札しました。落札後直ちに代スキ会より協議を呼びかけ、概要を伺い代スキ会の要望も伝えましたが様々な理由・要因で協議が進んでいませんでした。

今年4月に計画案の説明を受けたところ、計画は大きく変り建物用途が店舗と事務所から、店舗とイベントスペースに変わり、建物規模も縮小した計画でした。

今年中に着工することが土地の売却条件で、そのためには早急に建物概要をまとめ、7月中には代スキ会との協議の上計画案を詰めて、12月には着工するとのことでした。建物としては容積、建蔽率、高さを抑えた計画でしたが、地域への配慮、問題点、改善点を伝え、より地域に受け入れる計画となるよう要望しました。

8月初めに代スキ会より連絡しましたが、このプロジェクトはオンワードの最重要案件でありブランド選択・確定、運営ソフト、コンセプト等、企業スタンスがまだ決まっていないということで、8月末に建物概要の説明・報告を受けました。

事業業態等の決定に至っていないが、代官山のポテンシャルに応え、オンワードの企業マインド、イメージを発信出来る建物にするとのことでした。計画概要は以下の通りです。



計画案内図

《 建物概要 》

【所在地】 渋谷区代官山町11-14他 【敷地面積】 1605㎡ (485坪)

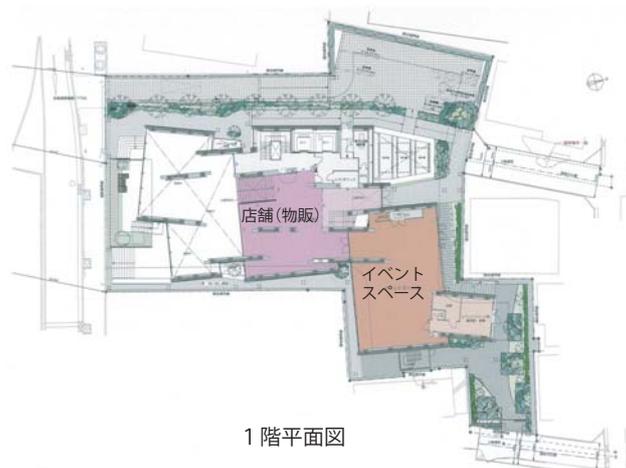
【主用途】 物販・飲食・集会場

【構造】 鉄骨造、地下2階地上5階 高さ:20m

【建築面積】 858㎡ (53.46% < 70%) 【延べ面積】 2,425㎡ (151% < 315%)

【駐車台数】 4台、駐輪台数: 4台

着工: 2016年12月 完成: 2018年7月 (工期17ヶ月)



1階平面図

近隣説明会を10月中旬に予定しているとのことです。代スキ会との協議を重ねてからとの思いはありますが、現状の建物の内容・概要に関して確認、評価を報告します。

- 1.建物用途は物販及び飲食店舗、展示室を自主運営する建物である。(賃貸はしない)
- 2.建物管理は有人管理で考えている。
- 3.容積、建蔽率を抑えた計画で、周辺に対するマイナス要因は比較的少ない。
- 4.裏側の道に通じる敷地内通路を設け、まちの回遊性、災害時利用への配慮が感じられる。
- 5.建物の形状は各フロアをセットバックさせ、北側への日照、プライバシーへの配慮が感じられる。
- 6.南道路側には連続した植栽を備えたテラスを設けていることで景観への配慮、まちとの連続性、関連性が感じられる。
- 7.建物空間から入居する業態はハイグレードなものとなるのが感じられる。(豊かな空間が確保されている)
- 8.改善点としては 駐輪場が少ない、北側通路が魅力に欠ける、イベントスペースへのアクセス配慮不足、防災面での配慮がない、北側のプライバシーへの配慮が欠けている。

これらについて今後継続協議を続けることが必要とを感じる。

受領した資料が一部のためハード・ソフト面で不明の点がありますが、今後のオンワードの取組・対応によっては代官山の核の一つと成り得る可能性を感じる建物です。

しかし、近隣とはデリケートな問題もあり、近隣説明会でみなさまからの要望を真摯に受け止め、充分協議をして、理解を得るよう要望しました。

以上が、代スキ会とオンワードとの協議経過と建物概要です。