

都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答

都市計画の種類及び名称 東京都市計画 高度利用地区（渋谷二丁目 22 地区）

|                 | 縦覧期間・場所                                                                 | 意見書の数 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| 都市計画案の縦覧・意見書の提出 | 令和 7 年 5 月 26 日から<br>令和 7 年 6 月 9 日まで<br><br>渋谷区役所都市整備部都市計画課及び渋谷区ホームページ | 1 通   |

【意見書の要旨と区の回答】

■都市計画全般に関するご意見

| No. | 意見書の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 区の回答                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>意見結論<br/>渋谷二丁目 22 地区の現段階での東京都市計画高度利用地区の変更(以下、「本高度利用地区の変更」という。)は、渋谷駅東口地区地区計画に反し、検討プロセスにおいて「渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年 12 月)」違反及び渋谷区まちづくり条例並びに渋谷区まちづくり条例施工例違反があり、高度化の必要性が認められないことから、現段階では認めるべきではない。</li> <li>理由<br/>1. 本再開発事業による建物は鉄骨造であり、シティプライドを損ねる。2. 複合映画館の事業計画性が示されていない。3. オフィス部分の将来立体スポンジ化リスクが高い。4. 本高度利用地区の変更が立体的なスポンジ化推進するものではないと具体的に説明されない限り、本計画は渋谷区まちづくりマスタープランに反している。【原文：別添 1】</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>渋谷二丁目 22 地区の高度利用地区は、渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年 12 月)(以下「マスタープランという。)、渋谷区まちづくり条例及び渋谷区まちづくり条例施行規則に基づき、検討・策定・変更してきた計画であり、渋谷区が目指すまちづくりを実現する計画であるため変更の必要があると考えます。</li> </ul> |
| 2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>当計画は、渋谷区まちづくりマスタープランにおいて地域の個性などが重視されているにもかかわらず、鉄骨造で、鉄筋</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発事業を伴う高度利用地区の都市計画においては、建物の構造や景観を審査するのではなく、開発事業による都市</li> </ul>                                                                                                  |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>コンクリート造や鉄筋・鉄骨コンクリート造に比べ、見た目の品格・風格や居住性に劣る。渋谷駅前にふさわしい風格及び既に存在している渋谷のシティプライド醸成に対する配慮が全く存在しない。これは、渋谷駅東口駅前をチープで誰も足を運びたくないまちにするまちづくりである。このようなアパートを大きくしただけの鉄骨高層ビルのために、東京都市計画高度利用地区変更はすべきではない。</p> <p>【原文：別添 1】</p>                                                                                        | <p>基盤整備、老朽ビルの建替え・共同化による地域の防災機能強化、公共的な広場等の空地の創出などの地域への貢献度を評価し決定するものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当計画は、マスタープランにおいて目標としている、「渋谷区を象徴する景観、地区や拠点ごとの個性・スケール感に応じた景観」を実現するものです。</li> <li>・ なお、本開発事業については別途、アーバン・コアをはじめ建物全体が渋谷駅前にふさわしい、渋谷のシティプライドを醸成するような外観デザインとなるよう再開発準備組合と協議を継続しています。</li> </ul>                                                                                                                                                       |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来は生産年齢人口の激減が予測され、また、動画配信コンテンツ等消費形態の変化で映画館に足を運ぶ人が少なくなるのではないかと。複合映画館は、渋谷をはじめ新宿や六本木に多数あり、また海外観光客が立ち寄らない施設であるのに事業が継続できるのか。複合映画館の長期事業継続性が示されるまで、都市計画の変更を認めるべきでない。</li> <li>・ 映画館の 60 年後の将来需要について現時点での予測が困難であれば、本高度利用地区の変更は認めるべきではない。</li> </ul> <p>【原文：別添 1】</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来需要の予測は困難ですが、昨今の映画館の用途は多様化しており、映画を鑑賞するだけでなく、音楽ライブやコンサート・スポーツ中継等映画以外のコンテンツを上映する機会が増えています。今後も最先端の技術を取り入れながら、また、社会構造の変化に柔軟に対応し、様々なコンテンツを発信していく施設へと変化することを事業者は想定しています。</li> <li>・ また、動画配信コンテンツのデジタル化、個人化が進むなか、人々がリアルに集い感動を共有、地域のコミュニティを育む場として、文化発信拠点としての役割を担うことが期待されます。</li> <li>・ 最先端技術による体験価値、人々のつながりから生まれる社会的価値が融合した、その場でしか得られない魅力的な付加価値を提供することで、映画館は将来にわたって一定の事業性と存在意義を維持できると考えられ、区は継続性があると認め、高度利用地区を変更します。</li> </ul> |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 渋谷は従来オフィス街ではないが、渋谷駅周辺地区の個性として世界に知られる</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地再開発事業とは、都市における土地の高度利用と都市機能の更新を図るた</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>生活文化を潰して近年高層ビルの大量供給が続いており、今後も予定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>60年後の人口が半減し、経済が縮小する時に、日本のオフィスの需要は激減するにもかかわらず、渋谷駅周辺で大量のオフィスが供給されれば、高層ビルの中でも立体スポンジ化現象が進むだろう。高層ビルの具体的な需要が示されるまで高度利用地区の変更はすべきでない。</li> <li>本高度利用地区の変更が立体的なスポンジ化を推進するものではないと具体的に説明されない限り、本変更は渋谷区まちづくりマスタープランに反している。</li> </ul> <p>【原文：別添1】</p> | <p>め、老朽化した建物や細分化された敷地が集積する市街地において、共同で建築物を整備し、公共施設を再配置する事業です。現行の制度では、区は本計画のように都市環境を向上させると共に、地域特性を活かして行う再開発事業をバックアップすることになります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マスタープランは、20年後の渋谷区をまちづくりの視点から実現することを目的として策定されました。今後もおおむね20年ごとに更新されることとなりますが、人口減少が進む中60年後においても、その時々社会・経済情勢などの動向に即して更新されることとなります。スポンジ化現象が進まないように、既存の都市ストックを活かしながら、適切な維持管理のもと、まちを将来世代に引き継いでまいります。</li> </ul> |
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>区は、渋谷区マスタープラン及び渋谷区まちづくり条例に従い、まず渋谷区マスタープラン第7の「5 渋谷区の取組みと役割」で自ら約束した「信頼関係を深める」姿勢のもとで、「地域の計画やプロジェクト等へと具体化する際には、渋谷民が参画しやすい仕組みの導入を図ります。（ワークショップ・進捗状況の見える化など）・民・事業者・大学・公的主体（国・都・隣接区等）との連携や調整を図ります。」を行わなければいけない。本高度利用地区の変更検討は、その後である。【原文：別添1】</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>渋谷区まちづくり条例に基づく認定まちづくり協議会は、区などと連携し地域のまちづくり活動を行っており、現在渋谷の協働型のまちづくりを推進する一端を担っています。</li> <li>マスタープランは、渋谷民とのワークショップや多世代の、また企業や大学等様々な立場の方々との座談会など多くの意見交換を経て策定しています。</li> <li>さらに、都市計画の決定・変更段階においても、渋谷区まちづくり条例に則り、住民及び権利者との意見交換会等ご意見を伺う場を増やして行っております。</li> </ul>                                                                                 |

渋谷駅東口地区地区計画(案)に係る意見書

③高度利用地区(渋谷二丁目 22 地区)(案)について

令和7年6月 8 日

氏名:

住所:

A:私は渋谷区まちづくり条例第38条第2項で定める、区民及び利害関係人※に該当します

## 1 意見結論

渋谷二丁目 22 地区の現段階での東京都市計画高度利用地区の変更(以下、「本高度利用地区の変更」という。)は、渋谷駅東口地区地区計画に反し、検討プロセスにおいて「渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年12月)」違反及び渋谷区まちづくり条例並びに渋谷区まちづくり条例施工例違反があり、高度化の必要性が認められないことから、現段階では認めるべきではない。

## 2 理由

### ア 鉄骨高層ビルは、渋谷のシティプライドを損ねる

① 都市計画渋谷駅東口地区地区計画の「建築物等の整備の方針」によれば、当地区は、「渋谷駅前にふさわしい風格、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまち並みと魅力ある都市空間の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。」とある。

また、「渋谷区まちづくりマスタープラン」第七章では、「2 渋谷のシティプライド醸成」及び「3 将来像の実現に向けた取り組みの視点」の「1 そこにしか無い魅力や価値の源泉となる『地域の個性』の先鋭化」が重視されている。

② しかし当計画は、鉄骨高層ビルである。鉄骨ビルは、鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造に比べて、見た目の品格・風格に劣り、また夏熱く冬寒く外の道路の振動を伝えやすく居住性に劣る。近年建築単価高騰のために単価の安い鉄骨ビルを建てる例が増えているが、本来建築単価が高騰であれば、そのような時期に無理をして建替える必要はない。ここには渋谷駅前にふさわしい風格、既に存在している渋谷のシティプライド醸成に対する配慮、といったものが全く存在しない。

② これは、渋谷駅東口駅前をチープで誰も足を運びたくないまちにするまちづくりである。このようなアパートを大きくしただけの鉄骨高層ビルのために、東京都市計画高度利用地区変更はすべきではない。

## イ 複合映画館の事業継続性が示されていない

① 文化施設として、複合映画館が入居するというが、今までの渋谷区の回答からは、長期事業継続性が不明である。事業者から示され地域で説明されるまで、許可をすべきではない。

② 直近の「都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答（都市計画の種類及び名称 東京都市計画 渋谷二丁目 22 地区第一種市街地再開発事業 東京都市計画 高度利用地区）」の回答5では、映画館が入る理由を

映画館は(中略)旧東急文化会館が担っていた渋谷の文化の記憶を受け継ぐ施設です。」

と述べるが、それは懐古趣味(ノスタルジア)であって、文化ではない。

旧東急文化会館が閉業した 2003 年(平成 15 年)当時と比べて、社会経済事情も需要動向も地域の事情も変化している。

1 生産年齢人口が激減

2 NetFlix や動画配信等コンテンツ消費形態の変化で、映画館に足

を運ぶ割合も激減

3 渋谷では渋谷 TOHO があり、近隣では新宿や六本木ひ複合映画館が多数ある

しかも映画館は、海外観光客が寄る施設ではない。

③ いつまでも昭和ではないのだから、事業環境が現在よりはるかに恵まれていた過去にあったという昭和で思考停止の懐古趣味(ノスタルジア)だけでは、需要が不明である。

昭和で思考停止して成長できない人たちがいまだに信じる、需要が激増した昭和時代であれば、「作ればなんとかなる」が通用したが、現在から将来は、添付図表1の通り、60 年後には人口が半減し 100 年後には江戸時代の人口水準まで人口が激減する。

現在計画しこれから建てる高層ビルは、その体積増加に比例した維持管理費を要し、人口が半減する 60 年後前後に築 50 年となる。現在当該予定地に建つ、適切な修繕費をかければ綺麗に使用を継続できるにも関わらず、再開発利益を期待して適切な修繕がなされず、老朽化と称すビルの修繕費よりも、はるかに巨額の大規模修繕費用を要する。渋谷駅周辺で既に建てられた高層ビル及びこれから予定されている高層ビルも全て、同時期に順次築 50 年を迎える。ここで事業継続

性がなければ、高層ビルが「スポンジ化」する。

建てた建物の修繕費用は、高層ビルを建てれば自然に沸いて出てくるものではなく、当該建物が生む利益から賄われる性質である事を鑑みれば、長期の事業計画性を求めるのは、当然である。

④ この問題の採算の指摘に対して、直近の「都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答（都市計画の種類及び名称 東京都市計画 渋谷二丁目 22 地区第一種市街地再開発事業 東京都市計画 高度利用地区）」でも、渋谷区役所 まちづくり推進部 当該地区まちづくり担当課（以下、「渋谷区役所まちづくり課」という。）は、5回答において、映画館の 60 年後の将来需要について現時点での予測は困難と回答をする。予測が困難であれば、本高度利用地区の変更は認めるべきではない。

もちろん単なる公務員の渋谷区役所まちづくり課職員が、予測する知性と技能を持たないのは当然として、事業者は将来需要予測をもとに事業を計画するのだから、事業者の説明させる、もしくは誰も正解を求めているのだから、現在考え得る限りで将来需要予測を明示するといった、質問に真摯に答える手段は多数あるにも関わらず、渋谷区役所まちづくり課は、渋谷民とコミュニケーションを図る手間を取らず

に、当たり前として、自分達のおむつの水準を渋谷民に強要する。いかに渋谷区役所まちづくり課職員が、まちの渋谷民を無知迷妄な人と見下し、丁寧に説明をする必要を感じていないかの現れでしかない。

### ウ オフィス部分の将来「立体スポンジ化」リスクも高い

添付図表1の通り、60年後には人口が半減し100年後には江戸時代の人口水準まで人口が激減する日本では、オフィス需要も激減する。渋谷はもともとオフィス街ではないところに、もともと渋谷駅周辺地区の個性として世界に知られる生活文化を潰して、添付図2の通り、近年高層ビルの大量供給が続いており、今後もまだ予定されている。

② これからどんどん人口も激減しどんどん経済も縮小するこの日本で、60年後に人口が半減するにもかかわらず、渋谷駅周辺では大量の高層ビルが建設され大量オフィスが供給される。昭和で思考停止し昭和の積りでオフィスの大量供給を続ければ、将来高層ビルの中でも、「立体スポンジ化」現象が進むだろうことは、小学生でもわかる事である。

③この問題について、過去の意見機会で繰り返し意見を述べているが、まともに回答されない。問題として、

その中で居住性の悪い鉄骨高層ビルは、競争力が明らかに弱く、60年後の人口半減時代に、渋谷だけではなく都内全域で高層ビルが激増する中で、今時の世界で国際共通語の英語すら話せない文化程度の低い人が言う「高層ビルを建てたら国際化して海外企業が進出するはず」妄想ではなく、人口半減は明らかな事実なのだから、具体的な需要の存在が示されるまでは、需要がないと考えるべきである、従って、需要が示されるまで、東京都市計画高度利用地区変更はすべきではない。

エ 本高度利用地区の変更が立体的なスポンジ化推進するものではないと具体的に説明されない限り、本変更は、渋谷区まちづくりマスタープランに反している。

① 本高度利用地区の変更に限らず、これからどんどん人口も激減しどんどん経済も縮小するこの日本で、60年後に人口が半減するにもかかわらず、渋谷駅周辺では大量の高層ビルが建設され大量オフィスがまだまだ供給される。現実の需要は減少するのに、いつまでも昭和で思考停止し昭和の積りでオフィスの大量供給を続ければ、将来高層ビルの中でも、「立体スポンジ化」現象が進むだろうことは、小学生で

もわかる事である。

② 従ってこの問題について意見交換会等でも再三意見を述べているが、「渋谷駅東口地区都市計画(原案) 其他のご意見と区の回答」の2においても、

例えば現在渋谷に10のビルがあり、各ビル10の部屋があり、100の人の人がいます。それが50人に減ります。すると空き部屋が増えて、それを都市のスポンジ化という。現在渋谷区は、その都市のスポンジ化対策として、10のうちの1のビルを高層ビルに建て替えて40の部屋にします。つまり、50人に対して部屋を130に増やします。スポンジ化はより改善しますか？悪化しますか？

と具体的に質問しているにも関わらず、回答は渋谷区マスタープランの抜粋しか繰り返さない。

全国的には、人口減少を背景とした都市縮小時代の到来が重要課題となっています。既成市街地から居住機能が抜けて低密度化し、空き地・空き家化する現象(都市のスポンジ化)が顕在化しつつあります。都市のスポンジ化は、地方都市において空き地が放置され、居住環境が悪化するなど、地域特性に応じて状況に差があります。渋谷区においては、将来、老朽化マンションが大量に発生した際、適切な維持管理ができないと、「立体的なスポンジ化」としてまちにあふれることなどが考えられます。将来世代に引き継ぐべき、豊かな都市ストックをいかに形成していくかが問われています。

渋谷区マスタープランの記載も、「いかに」を問うている。

③渋谷区マスタープランは、その序章では、将来像の実現に向けた計画であり、未来像・計画を実現するための方法を定めたものと説明さえ、その1章「の2「未来志向のプロセス型まちづくり」は、その名の通り

の説明があり、フォアキャスティングとバックキャスティングの説明までされている。

そして渋谷区マスタープランが、渋谷区まちづくり条例が目指す渋谷区のまちづくりである、「区、区民及び企業等が、相互に連携・協力して進める協働型のまちづくり」を実現する、「渋谷区におけるまちづくりの基本方針」である。

つまりここで問われている「将来世代に引き継ぐべき、豊かな都市ストックをいかに形成していくか」の問いをどう考えるかは、「渋谷区マスタープラン」の最重要問題である。そして人口減少を背景とした都市縮小時代の到来の街への影響をフォアキャスティングすると同時に、起こりうる事態に対してより精緻なバックキャスティングが必要な事を示している。そして協働型のまちづくりを目指す渋谷区においては、この問は、区、区民及び企業等が、相互に連携・協力して考えるものである。

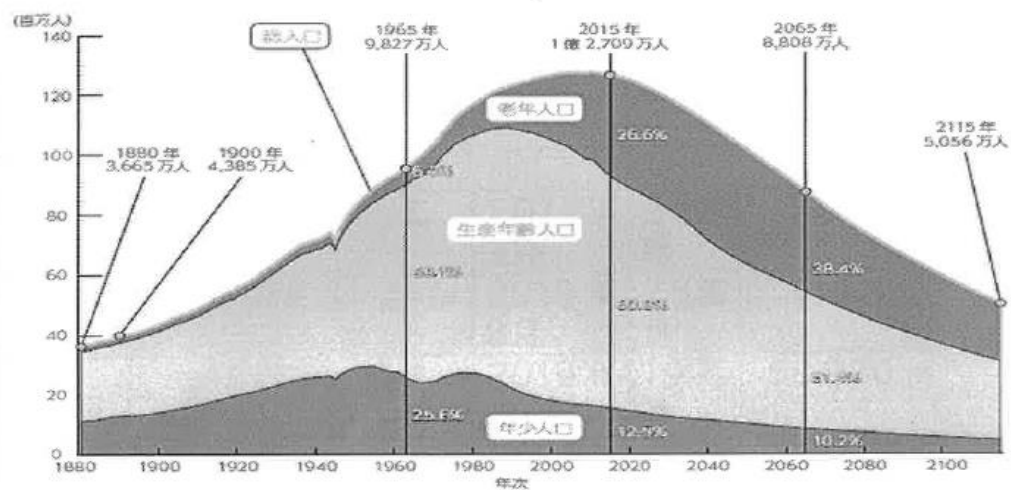
渋谷区役所まちづくり課が、勝手にフォアキャスティングをサボタージュし、勝手に決めた事を区民(渋谷民)に押し付けてよい類のものではない。

④ 渋谷区役所まちづくり課は、渋谷区マスタープラン及び渋谷区まち

づくり条例に従い、まず渋谷区マスタープラン第7の「5渋谷区の実  
みと役割」で自ら約束した「信頼関係を深める」姿勢のもとで、・地域の  
計画やプロジェクト等へと具体化する際には、渋谷民が参画しやすい  
仕組みの導入を図ります。(ワークショップ・進捗状況の見える化な  
ど)・民・事業者・大学・公的主体(国・都・隣接区等)との連携や調整を  
図ります。を行わなければいけない。本高度利用地区の変更検討は、そ  
の後である。

以上、

別紙図1



出展: 国立社会保障・人口問題研究所ホームページ 将来人口推計(<https://www.ipss.go.jp/pr-ad/j/jap/03.html>)

より高度化を必要とされた時代と同じペースで人口が激減し、高度化  
が必要なくなる。

## 別紙図2

渋谷駅周辺はもともと強いオフィス街ではない。そこに

|     |  | 地区名(建物名)       | 竣工年月          | 地上                            | 延床面積(約)      |
|-----|--|----------------|---------------|-------------------------------|--------------|
| 竣工済 |  |                |               |                               |              |
| ①   |  | 渋谷ヒカリエ         | 2012年<br>3月   | 34階<br>建                      | 144,000<br>㎡ |
| ②   |  | 渋谷ストリーム        | 2018年<br>8月   | 35階<br>建                      | 116,000<br>㎡ |
| ③   |  | 渋谷フクラス         | 2019年<br>10月  | 19階<br>建                      | 58,970 ㎡     |
| ④   |  | 渋谷スクランブルスクエア   | 2019年<br>8月   | 46階<br>建                      | 181,000<br>㎡ |
| ⑤   |  | 渋谷 AXSH        | 2025年         | 32階<br>建                      | 44,511 ㎡     |
| ⑥   |  | Sakura タワー     | 2024年<br>街びらき | A街区<br>39階<br>建<br>B街区<br>30階 | 255,000<br>㎡ |
| 計   |  |                |               | 6棟                            | 799,481<br>㎡ |
| ⑦   |  | 渋谷駅地区駅前中央棟及び西棟 | 2027年<br>竣予定  | 13階<br>建                      | 95,000 ㎡     |
| 合計  |  |                |               | 4棟                            | 894,481<br>㎡ |

既に六本木ヒルズオフィスタワー(約 348,000 ㎡)の 2 棟以上の面

積を供給し、まだまだ増えるという。

以上、