

渋谷区都市計画審議会

(第182回)

令和8年5月22日

— 速記録 —

渋谷区都市計画審議会

渋谷区都市計画審議会会議録（第182回－令和8年度第1回）

1. 令和8年5月22日 午後1時30分開会

2. 出席委員（15名）

卯月盛夫	志村秀明	河島均	田原裕子
濱出憲治	堀切稔仁	斎藤竜一	
丸山高司	栗谷順彦	伊藤毅志	牛尾真己
光山和徳	松井誠一		
大高浩	（代理：後藤予防課長）	田中勇	（代理：岩城交通課長）

3. 欠席委員（4名）

遠藤新	有田智一	古井貴	岡崎千治
-----	------	-----	------

4. 幹事（5名）

斎藤勇	篠原保男	中村彰男	福島一平
森伸太郎			

5. 欠席幹事（15名）

杉浦小枝	杉山晃一	富井一慶	宇野千春
岡部尚徒	宮島義隆	上田重孝	石川大輔
野田有一	岡部一隆	井戸田智司	佐藤嘉之
長家宏成	松岡佐知	中嶋哲也	

6. 会議次第

1. 開会

2. 議事

議題1 渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）について（報告）

議題2 神南一丁目北地区都市計画（案）について（報告）

議題3 その他

3. 閉 会

《事前配布資料》

- 資料A 東京都市計画地区計画 渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）
- 資料B 渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）新旧対照表
- 資料C 渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）に対する意見書の要旨及び回答
- 資料D 渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）意見交換会でのご意見及び回答
- 資料E 渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）について
- 資料F 東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画の変更（案）
- 資料G 神南一丁目北地区地区計画の変更（案）新旧対照表
- 資料H 東京都市計画第一種市街地再開発事業 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（案）
- 資料I 神南一丁目北地区都市計画（原案）に対する意見書の要旨及び回答
- 資料J 神南一丁目北地区都市計画（原案）意見交換会でのご意見及び回答
- 資料K 神南一丁目北地区都市計画（案）について

【齋藤幹事】

予定の時刻となりました。開会に先立ちまして、関係行政機関の委員の変更について御報告いたします。警視庁渋谷警察署長、田中勇殿、東京消防庁渋谷消防署長、大高浩殿。続きまして、区の人事異動について幹事に変更がございましたので御報告いたします。私、都市整備部長、齋藤勇でございます。まちづくり推進部長、篠原保男。本日出席しておりませんが、環境政策部長、富井一慶、都市整備部木密・耐震整備課長、宇野千春、都市整備部建築課長、岡部尚徒、都市整備部住宅政策課長、宮島義隆、出席しておりますが、まちづくり推進部渋谷駅周辺まちづくり課長、福嶋一平、そのほか土木部交通政策課長、岡部一隆、環境政策部環境整備課長、中嶋哲也、以上でございます。

それでは、卯月会長、よろしくお願いいたします。

【卯月会長】

それでは、ただいまから渋谷区都市計画審議会を開会いたします。

本日は、有田委員、古井委員、岡崎委員から欠席の連絡をいただいております。また、渋谷消防署長の大高委員の代理として後藤予防課長様に、渋谷警察署長の田中委員の代理として岩城交通課長様に御出席いただいております。

また、遠藤委員につきましては遅れていらっしゃるかと思います。

現時点で、渋谷区都市計画審議会条例第6条第1項の会議要件を満たしております。

本日の議事録の署名委員は牛尾委員、松井委員にお願いいたします。どうぞよろしく。

本日の議題は、非公開にする理由はないと思いますので、公開といたします。

本日は、5名傍聴希望の申込みがありました。傍聴人に入場していただこうと思いますが、御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

御異議ないと認めます。

それでは、傍聴人を入場させてください。

〔傍聴人入場〕

【中村幹事】

傍聴人の皆様につきましては、お配りしております「傍聴希望者のみなさまへ」、こちらに記載してある事項をお守りいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

特に録音機を携帯している方は、渋谷区都市計画審議会施行規則第10条第2号により傍聴することができませんので、録音等これらに違反していると認められるときには御退場いただく場合がございます。撮影及び録音機能がある携帯電話及びスマートフォン等は電源をお切りください。よろしくお願いします。

【卯月会長】

それでは、議事に入ります前に、幹事より本日の資料の確認をお願いします。

中村幹事。

【中村幹事】

それでは、皆様お手元のタブレット端末より資料の確認をさせていただきます。

事前に送付させていただいております資料A、東京都市計画地区計画 渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）、資料B、渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）新旧対照表、資料C、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）に対する意見書の要旨及び回答、資料D、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）意見交換会でのご意見及び回答、資料E、渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）について、資料F、東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画の変更（案）、資料G、神南一丁目北地区地区計画の変更（案）新旧対照表、資料H、東京都市計画第一種市街地再開発事業 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（案）、資料I、神南一丁目北地区都市計画（原案）に対する意見書の要旨及び回答、資料J、神南一丁目北地区都市計画（原案）意見交換会でのご意見及び回答、資料K、神南一丁目北地区都市計画（案）について、そのほか、本日の会次第、渋谷区都市計画審議会名簿。

令和8年度渋谷区都市計画審議会の開催日程というものをタブレット端末に入れてございます。この都市計画審議会の開催日程でございますが、前回の2月17日の本審議会の中で机上配

付させていただいておりましたところでございますが、一部変更等がございましたので、改めてこの場で御説明させていただきます。

まず、6月26日、今回のところですが、こちらが休会になってございます。それから、8月28日の第4金曜日午後1時30分から、801、802会議室となっておりましたものが変更になってございまして、日時が8月19日です。8月19日の第3水曜日午後1時半からで、場所が本日と同じ渋谷区役所14階の大集会室、こちらに変更となっております。

続きまして、9月11日第2金曜日の午後1時半からとしておりましたところが、9月10日の第2木曜日の午後1時半からということになってございます。

最後に、3月26日、最後の会になりますが、こちら3月26日、第4金曜日午後1時30分から、渋谷区役所8階の801、802会議室というものを追加させていただいております。

私のほうからは以上でございますが、資料はそろっておりますでしょうか。ない場合はお伝えいただければと思います。

以上です。

【卯月会長】

それでは、議事に入ります。

議題1、渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）については報告事項です。幹事より御説明をお願いします。

森幹事。

【森幹事】

それでは、議題1、渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）について御報告いたします。本件は、昨年11月に素案について、また、今年2月に原案について御報告させていただいた案件でございます。

資料Eに沿って御説明いたします。

それでは、着座にて失礼いたします。

まず、表紙をおめくりください。

目次となっております。ページ番号は資料右下に記載してございます。

本日の御報告内容です。1点目は、地区計画変更の概要について、地区計画の内容を振り返り、変更の経緯を御報告いたします。2点目は、原案を踏まえ開催した意見交換会の開催概要について御報告いたします。3点目は、渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）にて、今回変更する地区計画の内容を御説明いたします。最後に、今後の予定を御報告いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ページをおめくりください。

初めに、地区計画の概要についてでございます。

渋谷駅周辺の地区計画の区域を示しています。こちらは素案資料の再掲です。以降も、再掲したページには、右肩にその旨を記載しております。赤色の枠で囲まれた部分が渋谷三丁目地区でございます。

ページをおめくりください。

地区計画策定の振り返りでございます。東京都の条例である東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区に指定され、地域の皆様との検討結果を街並み再生方針として認定を受けました。街並み再生方針には、地区の整備の目標、その実現に必要な貢献内容、建築規制、貢献に応じた規制緩和などが示されています。この内容を反映した渋谷三丁目地区地区計画を策定し、街並み再生方針に示す取組を具体的な建築制限、緩和として定めています。緩和は、明治通り、六本木通り、八幡通りを対象路線とし、沿線の合意した街区間で壁面の位置の指定をすることで適用されます。緩和適用のために必要となる壁面位置の指定は、なるべく建物のセットバックが小さくなるよう20センチと設定しており、民地側にとって過度な負担とならないようにしています。

ページをおめくりください。

街並み再生方針に基づく緩和の前提となる壁面の位置の制限は、A地区、金王八幡宮ゾーンにおいては黄色で示した明治通り、六本木通り、八幡通りに接した敷地、B地区、渋谷川ゾーンにおいては青色で示した敷地で定めることができます。

ページをおめくりください。

今回の変更の概要についてです。

左側の、渋谷川ゾーンの壁面の位置の制限の指定と、右側の、環境に関する基準の引上げによる街並み再生方針の変更の反映について、渋谷三丁目地区地区計画の変更を行います。

ページをおめくりください。

まず、壁面位置の制限を指定する渋谷川ゾーンについてです。明治通り西側に接する敷地で、地区計画上はB地区に該当します。規模が小さい敷地が多く、敷地面積に応じてきめ細やかに割増容積率を設定しています。

ページをおめくりください。

渋谷川沿いの将来像についてです。渋谷三丁目地区では、渋谷川を都心にありながら水辺環境を身近に感じることのできる貴重な地域資源と捉え、この特性を生かした質の高いにぎわいの創出を目指しています。具体的には、渋谷川に向けたにぎわい施設の誘導や、川沿いのにぎわい空間及び貫通通路の整備を進めることで、川沿いに壁を設けるのではなく、ガラス面やオープンテラスなどを活用し、内部の人の動きや活動が外から見えるような開放的な空間を形成します。これにより、リバーストリートとの相乗効果を生み出しながら、明るく居心地のよい環境づくりを図ります。こうした取組の積み重ねにより、渋谷川に開かれた魅力的な水辺空間

の形成を推進していきます。

ページをおめくりください。

次に、環境に関する基準の引上げによる街並み再生方針の変更を地区計画に反映する点の御説明です。都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正に紐づき、都市開発諸制度の改正や総合設計許可要綱実施細目の改正が行われました。これに伴い、街並み再生方針においても、総合設計許可要綱実施細目に紐づいた環境に関する事項について令和6年12月に変更が行われ、環境に関する基準が引き上げられました。この街並み再生方針の変更を踏まえまして、地区計画の内容も変更を行う必要がございます。

ページをおめくりください。

続きまして、2、原案意見交換会の開催概要についてでございます。

ページをおめくりください。

原案意見交換会は、令和8年2月24日から令和8年3月17日まで渋谷区のホームページで動画配信し、令和8年2月27日には会場実施をいたしました。動画の視聴回数は22日間で28回、会場実施は22名の方に御参加いただきました。縦覧は、令和8年2月24日から令和8年3月17日まで行いました。意見書は2件でございます。

ページをおめくりください。

初めに、会場実施をいたしました原案意見交換会での主な質疑内容について御報告いたします。1、地区計画全般に関する御意見等でございます。

1つ目は、渋谷の都心部の中でこういった川の資源は非常に貴重なものだと思うので、ぜひ活用いただけるとよい。川の上にテラスを張り出し、オープンカフェにすることは実際できるのかという御質問に対して、渋谷区としましても渋谷川は地域資源であると認識し、貴重な水辺空間を生かした質の高いにぎわいの整備を地区計画の目標にも掲げています。渋谷川上空を活用したオープンカフェのような空間の整備につきましては、渋谷川は河川法の適用を受けることから、法制度上の制約に加え、安全性や構造面等の技術的な課題があるものと認識しています。引き続き、水辺空間の活用の在り方について検討を進めると回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて2番目は、渋谷三丁目地区において今後どのような方向性の下でまちづくりを進めていくのか、想定しているにぎわいの在り方や歴史を感じさせる町との区別についてどのように考えているのかという御質問に対して、渋谷三丁目地区地区計画の目標において、金王八幡宮や渋谷川といった地域資源を生かし、IT系企業が集積するイノベーション拠点として職住近接した多様な働き方や暮らしを推進する地区とうたっています。渋谷区としては、歴史的な資産が有する落ち着いた空間そのものに過度ににぎわいを持たせるのではなく、その周辺において適切ににぎわいを創出し、人の回遊性を高めることで地域資源を生かしたまちづくりができ

ないかと考えていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて3番目は、壁面の位置の制限の指定を行うことでどのようなメリットがあるのかという御質問に対して、壁面の位置の制限の指定を行うことにより、指定容積率を超える緩和を受けることが可能となるほか、建物の形態制限である斜線制限の緩和を受けることができます。これらの緩和措置により、通常の建て替えと比較して事業性の向上が期待されるものと認識しています。また、幹線道路沿道における建築物については、老朽化した建築物の建て替えを促進し、安全性の向上を図ることが必要であると考え、本制度の活用対象敷地については幹線道路沿道を対象としていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

3番目の御質問の続きです。どのようなIT系企業が渋谷三丁目地区にはあるのか、また、今後どのようにして渋谷三丁目地区にIT系企業を呼び込んでいくのかという御質問に対して、渋谷三丁目地区においては、現在、暗号資産関連企業をはじめ様々なテック系企業が同地区に拠点を構えており、一定の産業集積が形成されています。本地区計画においては、多様な働き方やビジネスを支え、働く人々の交流を促進するための施設の誘導を位置づけることで、IT系企業が働きやすい環境の整備を目的にしていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、原案意見交換会に係る意見書の要旨及び回答について御報告いたします。

1、都市計画全般に関する御意見でございます。

1つ目は、渋谷川沿いの街区間の合意に対しては、個人的に限界があるため渋谷区が制度活用のハードルを下げてくれることを非常に期待していますという御意見に対して、合意形成に係る課題認識や制度活用のハードルを下げたいという地域の皆様からの期待を踏まえ、今回の地区計画の変更では、渋谷区があらかじめ渋谷川沿いにおける壁面の位置の制限の指定を行うことで、合意形成に係る負担を軽減し、各権利者の方がそれぞれの建て替えのタイミングに応じて円滑に制度を活用できる環境を整えることを目的としていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて2番目は、川沿いがにぎわいある街並みになるよう、街並み再生方針に示すまちづくりをより一層進めてもらいたいという御意見に対して、本地区計画では、街並み再生方針に基づき、渋谷川に向けたにぎわい施設の導入や川沿いの空間整備、渋谷川への貫通通路の確保等を求めることで、水辺空間を生かした回遊性のあるまちを実現するとしていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、3、渋谷三丁目地区地区計画の変更（案）でございます。

ページをおめくりください。

都市計画の案の理由書でございます。原案から内容の変更はございませんので、本日の読み上げは割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

地区計画の総括図となっております。

ページをおめくりください。

地区計画の構成でございます。赤字部分の①地区施設の配置及び規模、②建築物等に関する事項、計画図4（壁面の位置の制限）が今回の変更箇所でございます。

全体を通して、原案として御説明した内容からの変更はございません。

続きまして、地区計画の変更箇所を御案内いたします。なお、脱字や錯誤があった箇所の修正につきましては、本日の説明では割愛させていただきます。

24ページまでお進みください。

A地区、金王八幡宮周辺地区の地区整備計画の建築物等に関する事項でございます。上の赤字部分が環境に関する事項の変更箇所になってございます。また、下の赤枠は錯誤の修正となっております。

ページをおめくりください。

B地区、渋谷川周辺地区の地区整備計画の建築物等に関する事項でございます。B地区においても、A地区と同様に変更してございます。

ページをおめくりください。

計画図4でございます。壁面の位置の制限になってございます。赤破線部分の渋谷川沿いの4つの街区において、明治通りに沿って壁面の位置の制限の指定を行います。

ページをおめくりください。

4の今後の予定でございます。

ページをおめくりください。

今後の都市計画手続の流れでございます。本日、案について御意見をいただいた後、5月25日から6月6日まで案の縦覧を行い、その後、諮問を予定してございます。

以上が渋谷三丁目地区のまちづくりについての御報告となります。どうぞよろしくお願いいたします。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ただいま幹事より議題1について説明がありました。皆さんから何か御意見、御質問はありますでしょうか。ございませんか。

牛尾委員、どうぞ。

【牛尾委員】

都計の素案、原案と説明を受けてきたので、大体の変更点については理解しているつもりなんですけれども、意見と区の回答のところちょっと聞いておいたほうがいいかなと思っているんですが、1つ、12ページにある、川の上にテラスを張り出しオープンカフェにすることはできるのかという御質問に対して、いろいろ言っているんだけど、結局、安全性や構造面等の技術的な課題があるものと認識しているということだけじゃないですか。実際にはできないということなのか、工夫すればできるということなのか、あるいは、それなりの対応、あるいは今後の方向として考えていくものがあるのか、そこらあたりはどういうふうになっているのかお聞かせください。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

御質問ありがとうございます。実際に渋谷川の上にテラスを置いたりですとか、そういったことができるのかといった御質問についてでございます。

川の上にテラスを置くということになりますと、河川管理者との協議が必要であったり、東京都とこういった特定の架設物を置くということについて認定を受けるといったような協議をするということになるのですが、この渋谷川の渋谷三丁目の区間についてはそういった協議ができるという位置づけに既になってございますので、まだ課題はあるかとは思っているんですが、必要性があるということで地域の協議が進むのであれば、このあたりの考え方を整理した上で河川管理者や東京都と協議を進めながら、可能性については検討していく余地があると考えてございます。

以上です。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

かつては渋谷川に蓋かけをしてというような案があったこともある地域だと思いますので、今回の地区計画の変更に際してこういう御要望があるのであれば、その辺は今後検討していくとか、よく住民の皆さんと相談しながらとなると思うんですけれども、認識しているにとどめずに、その後の動向を見ながら適切な対応をしていただきたいということをお願いしておきます。

それと、続いていいですか。あと、2番目のところなんですけれども、金王八幡のことを言った上で、御質問で、にぎわいの創出と両立は難しい。静かな環境というんですかね、歴史的な建物が存在する地域、この辺の回答が、要するに、歴史的な資産を有する落ち着いた空間そ

のものに過度ににぎわいを持たせるんじゃなくて、その周辺で適切なにぎわいを創出し、これもなかなか分かりにくいことなんでしょうけども、もう少し具体的にイメージできるような回答はできないのかなというふうに思うんですけども、いかがですか。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

御意見ありがとうございます。ちょっと回答がまどろっこしくなってしまったかという御指摘かと思います。ここで意図した内容としましては、エリアインフラとして定めておりますような金王八幡宮の参道といった空間というのは、かなりにぎわいのある商業地域でお店が立ち並んでいる、例えばセンター街のような環境をつくっていくという場所とは明らかに違いまして、ここは参道空間であり、金王八幡宮に向けてふさわしい設えですとかエリアインフラを整備していく空間ですので、このような回答をさせていただいております。その周辺においてのにぎわいというのは、今、明治通り沿いは飲食店が立ち並んでおりまして、昼どきになりますとかなりお客さんが並んでいたりすることもありますし、平日ですと最大で1時間4,600人ぐらい人が通るようなところでもございますので、そういったにぎわいというのは意識しながらも、街区の中の参道の空間とは少し違ったにぎわいのつくり方というのがあるんじゃないかなということなので回答させていただきました。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

それはエリア分けをするという、明治通りの北側と南側で区域を分けていますよね。今おっしゃった話は、私もそういうことかなと思ったんですけども、要するに、明治通り沿いのところでは一定のにぎわいというのをつくりながら、一步裏へ入るといわゆる歴史的な資産のある地域にふさわしい、少し静かで落ち着けるような雰囲気をつくるということかなと思ったんですけども、それは地区計画そのものの中には特にそういうことは書いていないと思うので、実際に運用するときに相談しながらというか、事業者と考えていくということなのかもしれないんですけども、その辺を何か明記する必要はないんですか。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

確かに地区計画の中では参道のところはどのようににぎわいをと深く掘り下げたような記載はないんですけども、地域の方々としっかり協議を進めながら議論してということはこれまで

もやってきておりまして、今年度以降も金王八幡宮のエリアインフラ整備の在り方は、まちづくり協議会や地域の方々としっかり勉強会をやっていきたいと思いますという動きをする予定となっております、その中でしっかりと意見に耳を傾けながら、こういった整備が望ましいのか、こういった空間づくりがよいのかといったところは、検討を進めていきたいと思っております。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

もう一点です。15ページのIT系企業の関わる場所の回答の中で下線の引いてあるところ、多様な働き方やビジネスを支え、働く人々の交流を促進するための施設の誘導ということを書かれているんだけど、具体的にはどういうものなのか、あるいは、それを誘導することに何か誘導策みたいなものは考えられているのかというのをお聞かせください。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

今回の街並み再生方針に基づいた地区計画ルールをつくっていく中で、貢献要素としてこういった要素を入れていけば貢献となりますよ、その分容積の緩和が得られますよといったような仕組みになってございます。その中で、誘導していただく用途の一つとして、多様な働き方やビジネスを支え、働く人々の交流を促進するための施設ということで書かせていただいております、ちょっとこの言葉だけだと分かりにくいというところもあるかと思いますので、区のほうでこの制度を活用するための手引というものをホームページでも公開してございます。その手引の中に少し細かく書かせていただいておりますが、例えばシェアオフィスだったり、ちょっと小ぶりのオフィスであったり、企業ですとか産業を支援するような機能を入れていただく。そういったことを要素として導入いただければ貢献として認めていきたいと思いますということを入れています。ほかに、新しいアイデア、文化、技術を発信するための施設ということで、例えばアトリエですとかギャラリーですとか、そういったものを入れていただくということも貢献になるということを御説明させていただいております。

以上です。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

今おっしゃられたようなものというのは分かるんだけど、これ地区計画って都市計画だし、建物としてそういう機能を持たせるというのは、特に今回新たに指定する渋谷川沿いのところだけではちょっと難しいというか、多くのところがいわゆる貸店舗もしくは貸室というよ

うな使われ方じゃないかなと思うんだけど、それはどういうものにするかということまで含めて、いわゆる容積率緩和の要素とするというふうになると、ちょっとその辺の見極めが必要じゃないかと思うんですけれども、その辺はどうでしょう。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

先ほど御説明させていただいたところにも少し関わりますが、今回、容積の緩和を受けることができる敷地が幹線道路沿いということになっておりまして、幹線道路沿いの共同化、建て替えのときの貢献要素として先ほど御説明させていただきました。

ただ、地区全体で目指すべき将来像といったところでは、街並み再生方針にも、IT系企業が集積するイノベーション拠点として、職住近接した多様な働き方や暮らしを推進する地区というふうに位置づけておりますので、そういった要素がこれから入ってきやすくなる機能も、この幹線道路沿いの産業を支援する機能といいますか、そういったところで担うということが一つできるのではないかと考えてございます。

【卯月会長】

よろしいですか。ありがとうございます。

そのほかの委員の方はいかがでしょうか。

堀切委員。

【堀切委員】

今の15ページのところというのは、推進していくというのは私もいいことだと思うんですけれども、なかなかIT系企業を入れていくというと、本来は都計審だけで決めるだけじゃなくて、本当は税制優遇なんかも含めてやっている都市というのは多いと思うんですけれども、都市計画に限っては、これ同時に、例えばIT系企業を支援するための例えば施設とか、今、他の区なんかでもありますけれども、例えばサーバー室を誘致するとかそういうのも地域的にやっているようなところもあったりとかするんですけれども、例えばそういう具体的に人が使うということではなくて、住まうわけだったり、オフィスではないけれども、そういうような支援施設のなものも建てる时候にも、例えば優遇とかってこういうところにもあるんですか。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

そういったIT系企業を誘致するための支援するような施設といったような書き方といいですか、支援する施設という書き方をさせていただきますので、実際その内容について事業者の方々がどういったものを整備するかという具体の相談をお持ちいただいた際に、それは貢献要

素に合致するものかどうかといったところは区として判断していきたいなと思っております。

【堀切委員】

分かりました。ありがとうございます。私は、多分これから渋谷がITが伸びていくには、そういうようなインフラとしても、電力だったり、やっぱりサーバーだったりとかいろんな部分で補完するようなもの、この企業を応援するために補完するようなものも同時にやっぱりつくっていかなくちゃいけないんじゃないかなと思いますし、それがあまり離れていると、やっぱり通信の関係なんかで、あまり離れたところにつくらないほうがいいなんていう話もあるので、もしそういうことであれば、例えばそういうようなお申出があったときに、ぜひ相談に乗れるような形で都市計画も進めていただきたいなというのは要望しておきます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

そのほかの委員はいかがでしょう。

田原委員。

【田原委員】

今回の変更点には直結しない質問なので申し訳ございませんけれども、8ページの渋谷川の将来像を見せていただいて、すごく以前に比べて貫通通路のイメージの写真も入れていただいてありがとうございます。すごくイメージが湧いて、本当にこうなったら、私が生きている間にこうなったらいいなと思いながら拝見したんですけれども、これを見てちょっと心配になったのが、今まで具体的にはどういうことなんだろうという何回か質問が出ていたエリアインフラの具体的な内容として、5G対応等のスマートインフラ整備というのが具体的に書き込んでいただいたかなというところで、今回少し気になりました。

それで、それに関連した質問なんですけれども、前のページの7ページのところに、どういう貢献をすれば上乘せがもらえるのか、ボーナスが取れるのかということ貢献項目ということで挙げていただいているんですけれども、この選択①が幾つかある中でどれを選択するのかというのは、それぞれの事業者さんに任されるという理解でよろしいのでしょうか。

もしそうだとすると、皆さんもエリアインフラを選んで、それで5G対応にしました、以上で、そういう選択をされる小規模なビルのオーナーさんが多いと、せっかくこんなすてきな貫通道路とか、あるいはにぎわい空間みたいなものができず、本来だったら今の時代もそれぞれの事業者さんが自分たちでやるべき5G対応ということで容積率の上乗せがもらえる。そればかりになってしまうと、地域があまりよくなならないんじゃないかというのがちょっと心配になりまして、その点で、選択肢の中からどういうふうな選び方をするのか、していただくのか、あるいは、何か特定の選択項目に固まってしまったら分散を促すようなことも考えておられるのかとか、そのあたりについてちょっと今決まっていることがあったら教えていただきたいな

と思います。よろしくお願いいたします。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

御質問ありがとうございます。まず、8ページのところの右下で、5G対応等のスマートインフラ整備というところで記載させていただいておりますが、スマートインフラという言葉ってなかなか説明が難しく、その時々先端技術を用いてスマートシティー化を進めるようなインフラということを考えておりまして、ここで挙げている5Gというのはあくまで例示でございます。

こうしたエリアインフラとして位置づけておりますのが、渋谷三丁目地区でいうと金王八幡宮の参道の表層整備ですとか渋谷川沿いの環境整備ということとスマートインフラということになってございます。

今回、共同化や建て替えをご検討いただく際にこの制度を使ってエリアインフラというところで貢献をしていただくということになりますと、事業者自らが整備していただくということではなく、単独の事業だけではなかなか担いづらいインフラを整備するということになるので、エリアインフラ整備への協力金を出していただくことで間接的に貢献していただいて、お金がたまったら一気にインフラを整備しましょうということになります。エリアインフラの具体的内容については、事業者さんでこれに使ってくださいということではなくて、大枠はエリアインフラということで決めておりますが、実際にどういうものが地域にとってふさわしいかというのは、また地域の方々と一緒に協議しながら、例えば渋谷川沿いはどのような空間にしたらよいのかといったところは、真摯に意見をお伺いしながら定めていくということになると考えてございます。

それから、2点目でございますが、選択①の項目の中で幾つか項目があるけれども、みんなエリアインフラを選んじゃうということってあり得るのかなというお話と、優先順位ってあるのかなといったお話がありましたが、貢献要素としてエリアインフラばかりが使いやすいということにはならないかなと思っておりまして、ほかの項目についても使っていただけるように、この制度を活用するという段階で事業者の方々としっかりどういう貢献がよいかなといったところは区と一緒に検討協議をさせていただきながら定めていくということになると思っておりますので、偏るということがないように協力を求めていると考えております。

以上でございます。

【田原委員】

ありがとうございました。

【卯月会長】

ほかの委員はいかがでしょうか。大丈夫ですか。

河島委員。

【河島委員】

ちょっと確認しておきたいと思うんですけども、新旧対照表が資料Bにあります。この新旧対照表は、計画書の新旧対照表が表示されているんですけども、計画図についての新旧対照というのは実際の縦覧図書の中には含んでいないんでしょうかね。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

今回の新旧対照表についておらず、申し訳ございませんでした。実際の縦覧のときには、図面にも今回壁面の位置が入ることになりますので、しっかり新旧という形で出るようにしたいと思います。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

実際に入るならいいかなと思うんですけども、というのは、壁面の位置の制限というのは、今回、B地区の渋谷川周辺のエリアで壁面の位置の制限を新たに追加することになるんですけども、計画図書上はそれは計画図4に表示されているということで、計画図を見ないとどういふ変更があったかというのは分からないはずなんですよね。だから、この新旧対照表だけ見ていると、変更が生じていないかのようにも、今デジタル化したものだけ見ているとそんな感じがしたんですけども、今の御説明で、実際の縦覧図書にはちゃんと図面のほうの新旧対照表があって、そして、旧のほうにはB地区の中には壁面の位置の制限が指定されていないところ、新規の計画図にはそれが付け加えられていると、そういう状態になっているということだと思いますので、それなら問題ないかなと思いますので、了解しました。

【卯月会長】

ありがとうございます。

そのほかの委員はいかがでしょうか。

志村委員。

【志村副会長】

12ページで先ほどありましたオープンカフェのところですけども、実際オープンカフェをつくろうとすると河川法の水域占有ということになってきますよね。先ほどそれで東京都や国とも協議ができるようになっていいるというお話がありましたけれども、実際に水域の占有ということになってくると、やっぱり地域として意見がまとまっているかどうかというのがポイント

トかと思うんですけれども、そのあたりはどのぐらい進んでいるのか、片方のところでセットバックのところでなかなか合意形成難しいので、ちょっと区のほうで引っ張ってこないかみたいなことが書いてありましたけれども、河川沿いのほうはちょっとどうなっているのかなと思ひまして教えてください。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

こうした意見交換会の場で地域の方々から、こういったテラスを川の上に延ばすということもあり得るのではなかろうかといったような御意見が今出てきているというところで、まだそこを発端とした議論というのは地域の中で深まっていないというのが実情でございますので、エリアインフラをどういうものを整備するかという議論を進めていく中で、このあたりの議論を深めていきたいなというふうに考えてございます。

【卯月会長】

志村委員。

【志村副会長】

せっかく今地区計画の検討が進んでいるので、本当であれば同時に進めると、構造上の課題というのは残っていますけれども、よりスムーズに進むと思ひましてお聞きしました。ありがとうございます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

よろしいでしょうか。

ほかにないようでしたら、議題1は報告事項でございますので、これで終了とさせていただきます。

次に議題2、神南一丁目北地区都市計画（案）については報告事項です。幹事より御説明をお願いします。福島幹事。

【福島幹事】

それでは、議題2、神南一丁目北地区都市計画（案）について御報告いたします。資料Kに沿って御説明いたします。

こちらの案件については、10月に事前の御報告、11月に素案、2月に原案の御説明をさせていただいているものです。

着座にて失礼いたします。

それでは、表紙をおめくりください。

目次を御覧ください。

ページ番号は資料右下に記載してございます。

本日は、神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯、2、原案意見交換会について、3、神南一丁目北地区都市計画（案）の概要、4、（参考）都市再生特別地区（神南一丁目地区）について、5、都市計画手続について御報告したいと思います。

ページをおめくりください。

神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯でございます。

ページをおめくりください。

神南一丁目北地区についてでございます。次ページ含め、前回の都市計画審議会資料からの再掲でございますので、御説明は割愛させていただきます。

5 ページまでお進みください。

神南一丁目北地区のまちづくりの検討の経緯でございます。前回、都市計画審議会での原案御報告の後、意見交換会を令和8年3月10日に行い、3月23日まで渋谷区ホームページで動画配信いたしました。以降8ページまで、前回の都市計画審議会資料からの再掲でございますので、御説明は割愛させていただきます。

1、神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯は以上でございます。

9 ページまでお進みいただけますでしょうか。

2、原案意見交換会についてでございます。

ページをおめくりください。

原案意見交換会の開催概要でございます。日時及び場所については、ウェブ開催は令和8年3月2日から3月23日まで渋谷区ホームページで動画配信いたしました。会場開催は3月10日に実施いたしました。

参加、視聴につきましては、ウェブ開催の視聴数は22日間で105回でございました。会場実施の参加者数は45名でございました。縦覧期間についても、同じ期間である令和8年3月2日から3月23日まで行いました。

意見書につきましては、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業に係る意見書を2通頂き、神南一丁目北地区地区計画に係る意見書はゼロ通でございました。

ページをおめくりください。

会場実施をいたしました原案意見交換会における主な質疑内容についてです。

会場では8名の方から御意見をいただきました。御意見は要旨としてございます。

また、本日は時間の都合もあり、主立った御意見を紹介させていただきます。全体につきましては資料ⅠとⅡにございますので、後ほど御確認いただければと存じます。

こちらの1番目の質疑でございます。質疑3ポツ目を御覧ください。現状の計画はパルコ側に広場が設定されているが、ニトリ、東京電力前や郵便局側のほうは原宿方面につながるとこ

ろであり混雑していて危険なため、こちら側にも広場があったほうがいいのかという御意見に対し、右側の回答5つ目を御覧ください。渋谷神南郵便局周辺の混雑については区も認識しており、今回の地区計画でパルコ側だけでなく、渋谷神南郵便局側も地区施設として広場を位置づけるほか、2mの壁面後退により、神宮通りの歩道空間と合わせて歩行者空間を広げ、十分な空間を確保する計画です。神宮通り側も混雑に配慮したほうがよいという御意見については事業者に伝えますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続きまして、2番目でございます。御意見の欄でございます。渋谷駅周辺は飲食店が多い影響でネズミやカラスが発生しており、これ以上低木のような緑化をすると、そこに巣を作り、さらに繁殖する。今回の計画ではグリーン分野の取組があるが、ネズミやカラス等の害獣対策をせずに進めることは無計画である。害獣対策を保健所などと連携して練るべきだと思うが、区としてどのように考えているのか知りたいという御意見に対して、害獣問題については、渋谷駅周辺の開発で改善したところもありますが、依然として課題があることは認識しています。都市計画素案のときにも同様の御意見をいただいております、関係所管や事業者に対策をするようにお伝えしております。区ではネズミ対策として、飲食店事業者への助言指導や町会等を対象とした殺鼠剤、粘着シート等の配布を実施しています。

また、令和7年度からは、商店街等の地域ネズミ防除相談会事業や飲食店への蓋つきごみ容器対応事業も開始しており、カラス対策として、繁殖期などにカラスの威嚇行動などで人に危害が及ぶ危険性がある場合に巣の撤去などを実施しています。ごみの排出が適切でない集積所では、清掃事務所によるカラスよけネットの無料貸出しを行うなど、必要な連携をしていきます。事業者からは、ネズミ対策として既存建物解体時にも害獣駆除を行った上で、樹種選定や清掃管理の計画で検討を進めることや、必要に応じて害獣対策の機械設置等を検討すると伺っています。引き続き、害獣等がすみ着かない環境づくりに取り組んでいきますと回答いたしました。

次のページをおめくりください。

3番目でございます。先日のDIG SHIBUYAのイベントで、代々木公園でドローンショー、公園通りでパフォーマンスが行われ、沿道で家族連れや若者、外国人などが立ち止まって見ており、非常に盛り上がっている印象があった。本日の説明の中で広場空間の創出の話があったが、今後、その広場が地域のイベント等とうまくつながっていくとよいという御意見に対して、事業者からも、公園通り側の広場空間では地域と連携したイベント利用を検討していると伺っていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

4番目でございます。再開発区域の周辺を日常的によく通るが、車と歩行者が交錯し、危険

なイメージがある。今回の計画でより歩きやすくなるとよいと思う。貫通通路ができることで現状と比べてどう変わるのか、急な坂や狭い道がどうなるのか、具体的に知りたいという御意見に対して、今回の開発に伴って高低差を解消し、回遊性を高める歩行者ネットワークの強化、東西方向の貫通通路の整備、南北方向の歩行者専用通路の整備について、再開発準備組合より提案を受けました。都市計画素案意見交換会説明資料43ページに記載のとおり、東西方向の貫通通路は現在通り抜けができない民地内に新たに設ける動線であり、エレベーターを用いた縦動線の整備も行われるため、神宮通り方面から公園通り方面へと至る回遊性が強化されます。また、南北方向の歩行者専用通路は回遊性を高めるエスカレーター等が整備され、街全体の歩行者ネットワークが強化されるものと考えています。今後、確実に整備を進めるために、地区計画で地区施設として貫通通路等を位置づけ、都市計画を決定していく予定ですと回答いたしました。

ページをおめくりください。

5番目は、渋谷駅周辺は外国人を含め人が多く近寄り難い感じがあるが、国道246号の歩行者デッキに行き、工事の進捗や車や人が行き交うのを見るのが楽しい。DIG SHIBUYAのようなイベント等あると行きたい気持ちになるが、区役所までの道は狭く坂も多いため大変である。代々木公園近くの時計台の前でベンチに座るカップルなどを見るが、街中で歩いて座って楽しめるような場所があるとよいと思う。来街者は若者が多いが、居住者はお年寄りも多い。渋谷から新宿方面はカフェなどが混雑しており、街中にちょっとした公園やベンチがあると街として楽しいと思う。また、高低差を解消するなど、来街者、居住者の利便がよくなるような開発が早く着手して出来上がってほしい。自分が歩けるうちに渋谷で楽しい散歩コースができるとよいという御意見に対して、区では、渋谷区まちづくりマスタープランなどの上位計画で渋谷駅周辺は歩いて楽しい街にすることを位置づけており、今回、再開発準備組合より歩行者に寄与する開発の提案を受けました。当地区内では、渋谷駅と代々木公園をはじめとした周辺の街を結ぶ歩行者ネットワークを強化し、誰もが巡り歩いて楽しいウォーカブルな街を実現するため、再開発事業として地形の高低差やストリートごとの特性を生かした歩行者空間や結節点における広場空間等が整備される予定です。皆様からいただいた御意見を踏まえながら、都市計画決定の手続きを進めていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

6番目でございます。特別区道第970号路線の既存の歩道幅員と開発後の歩道幅員を教えてください。いつも通るが非常に狭く危険だと感じる。また、歩道ができる部分の境界に段差ができるのか。植え込み角のコンクリートをギザギザにするなど、坂でスケートボードができないような表面処理をしてほしい。歩道の舗装は滑らないように、ある程度のグリップ性のある処理をするべきだと思うという御意見に対して、特別区道第970号路線の既存の歩道幅員は約3

mです。今回の地区計画で敷地内に2mの歩道状空気を位置づけており、将来的には約5mの歩行者空間が整備されます。道路境界の段差や舗装の素材等については、今後、再開発事業の進捗に合わせて決めていくことになります。スケートボード対策については、事業者から素材等による抑制だけでなく、警備体制や監視カメラ等でも抑制できるよう検討を進めると伺っていますが、歩きやすい空間として整備するよう求めていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

7番目でございます。今回の再開発では、従前の指定容積率が加重平均で594%、計画容積率1,230%で容積割増しが636%になるが、本地区は駅改良工事に関わっていないにもかかわらず、駅改良工事と合わせて実施される再開発と同水準の容積割増しが受けられるのはなぜか。駅改良工事に絡まない近隣の再開発と比べても300%以上容積割増しが多いが、具体的にどのような公共貢献に対して付与されているのかという御意見に対して、本計画は東京都所管の都市再生特別地区という都市計画の制度を活用しており、容積率の最高限度は東京都が再開発準備組合から提案を受けて決定するものです。東京都では、都市再生に資する公共貢献を総合的に判断した上で容積評価を行っているという旨と回答いたしました。

ページをおめくりください。

8番目でございます。大規模な再開発をする際、どういった方法で立ち退きや合意形成を行うのか。過去の渋谷の開発では計画どおりに進んだのかという御意見に対して、この開発は都市再開発法に基づく市街地再開発事業という制度を活用しています。市街地再開発事業は、地権者の皆さんが事業計画等の合意形成を図りながら、明渡しを含め法律で定められた手続きの通りに進めていくものです。様々な要因で計画の遅延や変更が発生する可能性もありますが、通常は都市計画を変更することなく進んでいますと回答いたしました。

9番目は、渋谷は歩車分離が十分に進んでいない。谷底の地形の渋谷では地下整備は難しいため、車道の上に栈橋をつけて上空の遊歩道化を行い歩車分離を検討してほしいという御意見に対して、御意見も参考にさせていただき、まち全体として歩きやすい空間づくりを目指していきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

神南一丁目地区第一種市街地再開発事業に係る意見書の内容と回答について御報告いたします。意見書は2通頂きました。

1つ目でございます。今回の建築物内に高級スーパーマーケットを設けていただきたい。近隣にタワーマンション建設の計画もあるようですので需要はあると思います。

2つ目、公園通りに面する広場の使用について、以下のものについて禁止していただきたい。音響設備を用いる音楽活動、街角ピアノ、その他音楽活動、イベント、拡声器を用いたCM活動、イベントなど、その他諸々騒音を発する行動等という御意見に対して、建築物内の用途に

関する御意見については事業者に伝えます。広場内のイベントについては、法令を遵守する範囲内で過度な騒音が発生することがないように事業者に伝えますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

2 番目でございます。日照と日影について。

1 つ目、再開発ビルは南側に長いビルで高さがあります。太陽の動きによりますと、東、南は日照がよくありますが、ビルの北側はビルの高さもあって日の当たらない地域になる。西側に渋谷ホームズの建て替えビルができると西からも日が入らない。北地区は日の入らない暗い地域になる。このような暗いところに人が集まり発展するのだろうか。

2 つ目、上記に関連して、公園通りにも影響がある。午前中、公園通りに日が入らなくなる。今現在は、天気のよい日はインバウンドも通行人も公園通りを楽しんでいる。昼過ぎから日当たりはよくなる。朝のうちは区役所にも通じる、渋谷区にとって大切な通りは暗い通りになる。暗いところに発展はあるのかと思う。今現在の公園通りの明るさがなくなるかもしれないことに、東武ホテルも渋谷ホームズ建替組合も気づいていないのではないかと。

3 つ目、以下のことを参考にしていただけたらありがたい。1 つ目、中野サンプラザ再開発見直し。2 つ目、下北沢周辺再開発。小田急電鉄と商店街の話し合いにより高層化なしになった。3 つ目、岸記念体育館跡地開発。4 つ目、渋谷丸井建替物件。

次、④神南一丁目再開発ビルは東西・南北通路があると聞きましたが、エスカレーターでしょうか。よいことだと思います。しかし、パルコのような若者を引きつけるコンテンツもなく、箱物だけ大きくして将来性はあるのでしょうかという御意見に対して、回答は1 つ前のページにお戻りください。右側でございます。

日影規制や高さ制限など法令にのっとった計画となっていますが、事業者には再開発棟の日影によるまち全体への影響に対する御懸念を伝えるとともに、当地区だけでなく地域全体のにぎわいにも寄与する空間形成に努めるように求めています。東西通路、南北通路ともにエスカレーターが整備される予定と伺っています。また、都市計画素案意見交換会説明資料43ページ記載のとおり、エレベーター等のバリアフリーの縦動線も設ける予定となっており、高低差を解消し、回遊性を向上する計画となっています。計画に当たっては、再開発準備組合でも複数のデータ分析と検討をしており、現状、渋谷エリアのオフィス空室率が非常に低く推移している状況や、渋谷エリアにおけるホテルの不足、イノベーション創出の重要性等の現状把握等を基に、本計画では、オフィス、ホテル、産業支援・情報発信施設を導入する計画としたと伺っていますと回答いたしました。

2、原案意見交換会については以上でございます。

22ページまでお進みください。

3、神南一丁目北地区都市計画（案）の概要、神南一丁目北地区地区計画の変更でございま

す。こちらは原案からの内容変更はございません。

ページをおめくりください。

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。原案から内容変更はございませんので、読み上げは割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

総括図でございます。

ページをおめくりください。

地区計画図書でございます。目標・方針、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針でございます。

ページをおめくりください。

地区計画の目標の変更箇所でございます。赤字が現行からの変更箇所となりますが、原案から変更はございません。

29ページまでお進みください。

地区整備計画の変更でございます。

ページをおめくりください。

地区施設の配置及び規模の変更箇所でございます。赤字が現行からの変更箇所となりますが、こちらも原案から内容変更はございません。

36ページまでお進みください。

計画図1に関しましては、原案から変更はございません。以降、添付しています計画図2、3、4、方針付図1から3、参考図1についても原案から変更はございませんので、割愛させていただきます。

神南一丁目北地区都市計画（案）の概要、神南一丁目北地区地区計画の変更は以上でございます。

それでは、47ページまでお進みいただけますでしょうか。

神南一丁目北地区都市計画（案）の概要、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業でございます。こちらも原案から内容の変更はございません。

ページをおめくりください。

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。こちらも原案から内容変更はございませんので、読み上げは割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

総括図でございます。

ページをおめくりください。

計画書でございます。次ページ以降の計画図含め、原案から内容の変更はございません。

神南一丁目北地区都市計画（案）の概要、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業は以上で
ございます。

54ページまでお進みください。

4、参考、都市再生特別地区（神南一丁目地区）についてでございます。都市再生特別地区
の図書を参考添付いたしました。

ページをおめくりください。

55ページ、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。こちらも原案
から変更はございませんので、読み上げは割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

計画書でございます。次ページ以降の計画図含め、原案から内容変更はございません。

4、参考、都市再生特別地区（神南一丁目地区）は以上でございます。

それでは、64ページまでお進みいただけますでしょうか。

5、都市計画手続でございます。

ページをおめくりください。

通常の都市計画の流れを上段に記載してございます。下段は、国家戦略特区適用に当たって
の流れを記載してございます。今後、案の縦覧を行っていく予定となっております。

以上、神南一丁目北地区都市計画（案）についての御報告でございます。どうぞよろしくお
願いいいたします。

【卯月会長】

ただいま幹事より議題2について説明がありました。委員の皆さん、何か御意見、御質問が
ありますでしょうか。どなたかいらっしゃいませんか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

直接今回の都市計画に関係するかどうかちょっと分からないんですけども、11ページのと
ころで、神宮前通りって、これ神宮通りだね。神宮通りの間違いだと思うんだけど、神宮
通り側にも混雑に配慮したほうがよいという意見については事業者に伝えるというふうに記載
があるんですけども、これも大分前、2か月前のこの意見交換会で出された意見に対して、
事業者の側から何らかの回答なり返事はいただいているんですか。

【卯月会長】

福嶋幹事。

【福嶋幹事】

神宮通り側については歩道状空地をつけて混雑を緩和していく計画にはなっておりますの
で、2か月たっていますけれども、計画としてはそのような形で配慮させていただいてござい

ます。

【牛尾委員】

あと、例えば具体的に歩行者がどのくらい実際に、広げることによって、広げるから当然緩和されると思うんだけど、そういう危険を感じることをないようにというふうになるのかどうかとかという見極めがあると思うんですけども、その辺はどうなっているんですか。

【卯月会長】

福島幹事。

【福島幹事】

交通量調査につきましては事業者の方で行ってございまして、サービス水準があるんですけども、そちらについてはサービス水準Aということで、良好な水準で分析ができていると伺ってございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

だとすれば、もうちょっとこの回答の仕方を具体的に上げてあげたほうがいいんじゃないかなというふうに思いましたので、これ意見交換会ですから、その場でさっと出せるかというのはあると思うんですけども、そこは御心配ないということであればそれはきちんと伝えていただくという対応が必要かなと思いますので、それはよろしくお願いします。

それと、17ページに開発の容積の割増し問題が書いてあるんですが、これは結局、東京都が準備組合からの提案で決定するということで、それ以上のことは分からないというこれ回答だと思うんですけども、その事業者からの提案の具体的な中身というのは聞かれているのかちょっとお聞きしたいと思うんです。

ちょっと私、前回の都計審で、いわゆる公共貢献で緑化に対する金銭的な支援ということで、予算書にあるじゃないかということでちょっと発言したんですけども、あれは私の勘違いだったのでそれは撤回させていただきたいと思うんですが、ただ、この容積緩和が実際に636%になるということに関わって、どういう具体的な内容というのが示されているのかというのは把握されているんですか。分かっていれば教えていただきたいし、もし分からなければ次回までというふうに思うんですけども、いかがでしょうか。

【卯月会長】

福島幹事。

【福島幹事】

こちらの評価については東京都の評価になってございまして、具体的に示されているものではございません。ですので、評価の具体的な内容というよりは、素案、原案でもお示ししてい

る、今こちらのスライドに映している再開発の3本柱で御説明させていただくということになりまして、この3本柱の1つ目が渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備、こちらの1つ目が、地形による高低差を解消して回遊性を強化する歩行者ネットワークの整備、2つ目が、渋谷エリアの内外ににぎわいや潤いを連続させる緑の整備という要素でございます。2つ目が、多様な人や情報の「発信、活動、交流」を促進する都市機能の導入。1つ目が、グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備。2つ目が、国内外の多様な来街者の受皿となる上質な宿泊施設の整備。3つ目、渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利活用取組。そして、3番目が、環境負荷低減と防災対応力強化。1つ目が環境負荷低減に向けた取組、2つ目が地域の防災対応力強化に向けた取組ということで、こちらが都市再生への貢献の3本柱として、これらの要素を加味して東京都が評価をしているものでございまして、区に具体を示されているものではございません。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

私が聞いているのは東京都がどう評価したかという話ではなくて、事業者から具体的にどういう点があったのかということなんですよ。それを把握していますかということです。

ちょっと僕、記憶で申し訳ないんですけども、例えば近隣の住宅でもう少し手頃に入れるようなものを支援しようとかあったと思うんですけども、それから、渋谷の緑化に対する支援というのはあったと思うんですけども、それって結局金銭で評価するということだと思うんですけども、それは書かれている。それ把握されていないんですか。そこがちょっとよく分からないというか、少なくともね、住民の皆さんに説明できるような、あるいは、こういう場や議会でも説明できないとちょっと私はおかしいと思うんですけども。

【卯月会長】

福島幹事。

【福島幹事】

繰り返しになりますけれども、事業者から区に伝えていただいているのは、特区貢献としてこちらの3本柱を示しているという提案を事業者から受けていますので、区としてはこちらの3本柱の提案を受けているということになってございます。

東京都では、都市再生に資する公共貢献を総合的に判断した上で容積評価を行っていると考えていますので、そういった手法になっているものでございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

全然納得できないので、やっぱりそこはもっと把握していただきたいと思うんですね。だって、さっきのいわゆるしゃれた街並みの計画なんかでは、ちゃんと容積の緩和については基準が示されていて、その評価項目もはっきりしているじゃないですか。ことこの市街地再開発事業に関わっては、それが全く分からない。東京都が判断しています、東京都の基準ですみたいな話だけで、これは審議会に納得、理解を求めるというのはちょっと私は、少なくとも私はそれは納得できないということはお伝えしておきたいと思います。次回またあると思うので、できるだけ努力はしていただきたいということをお願いしておきます。

それと、もう一点いいですか。今度は、これは意見書の方の御意見と回答に関わってなんですけれども、1つは、広場の使用で音に対する不安が出ているんだけれども、法令を遵守する範囲内で過度な騒音が発生することがないように事業者に伝えますというのは、当然、法令違反はできないと思うので、それは幾ら事業者の管理するところであってもというふうに思うんだけれども、実際にこれ騒音って人によって感じ方も違うし、客観的な基準みたいなものはあるのかということと、やっぱり御意見いただいた方、ちょっと離れてはいますけれども、住民の皆さんもいらっしゃったりするし、それから、やっぱり高層の建物が周りに建つと音ってすごく響いて拡大されたような印象も受けたりすると思うので、そこらあたりはもう少し、伝えるということにとどめずに、今後の運用の中で何らかのルールをつくとかそういうことなんかは考えられるのかということを含めてお答えいただきたいと思います。

【卯月会長】

福嶋幹事。

【福嶋幹事】

牛尾委員おっしゃられているとおり、法令の遵守についてはもちろんやらせていただくとともに、区からは法令遵守以外も過度な騒音が発生しないようにはお伝えしている中で、広場イベントについてはまだ全然決まっていなくて、今後の運営の方法になると思います。今、都市計画段階ですので、今後具体的にになってきたときに事業者にきちんと運営方法も含めて伝えながら、区も尽力していきたいと思ってございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

分かりました。事業者だけで決められることではないので、特に近隣の方々の御意見もちゃんと伺うというプロセスを経て、地域の好ましいルールづくりにつながるような、そういう間を取り持つ仕事はぜひやっていただきたいというふうに思います。

それと、最後です。20ページに、日影や暗さというものに対する不安が出ているんだけれども、これは事業者に再開発棟の日影によるまち全体への影響に対する御懸念を伝えるというこ

とを書いてあるんだけど、これは区としても一定そうならざるを得ないということを経験しているということなんですか。

【卯月会長】

福島幹事。

【福島幹事】

今回、地区の南側にそれなりに高い建物が建つので、当然新たな日影は発生してくるものでございます。そういった中で、日影がどうしても新たに生じてしまうところは区としても把握している中で、少しでも日影による街全体への影響については、新たに発生する日影については法令の範囲内での計画となっていることで、それ以上は何か物理的な措置ができるということではないことも計画上はそうなってしまいますので、区としては法令の範囲内での計画に収まっていることで把握しているということでございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

非常に歯切れが悪いので、確かに法令違反でなければ、当然それを駄目とかというふうにはならないと思うんだけど、ただ、これ後のところでそういう地域全体のにぎわい等に寄与する空間形成に努めるように求めていくというふうになっているわけだから、そのところは、例えば、今、日影になるところについてはケーブルを引いて、そこでまた明るさを出すような、そういう技術もいろいろとあったりもするから、あくまで事業者が当然それに取り組まなければという話ではあるんだけど、求めるのであればもう少し情報提供するとかそういうことも含めて、ぜひ事業者とやり取りしていただきたいということは要望しておきます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ほかの委員はいかがでしょうか。

伊藤委員。

【伊藤委員】

12ページです、ネズミ対策。しつこく私は本会議や委員会とかでも言い続けているけれども、結局、古いビルを、大きなビルを解体すれば必ずネズミは周りにしみ出してくるんですよ。だから、今、渋谷駅中心のところだって近隣の渋谷三丁目にしろ東にしろ、すごい量のネズミが増えているのは間違いないし、恵比寿もそう、原宿もそう、みんな夜なんか歩いてみればネズミの数がどんどん増えていっているというのは間違いないんですよ。

ですから、再開発で古いビルを壊すという行為は、駅の中心が終わったら終わりじゃないじゃないですか。ずっと周りにしみ出してその分どんどん広がって行って、ここから何十年もか

かっていって、ところが、渋谷区にルールがないんですよ、何にも。今こうやって見たって、ネズミ対策として、飲食店事業者への助言指導や町会等を対象とした殺鼠剤、粘着シートの配布、それは出てきたネズミを何とかするという話で、それをきちっと抑えるということをちゃんとルールとしてやるのは、まちづくり推進部でも都市整備部でもそういうところの役割だと思うんだけど、そののところにってはどうか考えるんですか。

【卯月会長】

福嶋幹事。

【福嶋幹事】

伊藤委員おっしゃっていただいているような区としての今後の政策に関しては、まちづくり推進部、都市整備部、環境政策部などが連携して検討していく必要があると思っている中で、実際のネズミ等の対策については今のところ具体的な対策は決まっていなくても、餌等になるごみの日常的な清掃、滞留させたくない箇所における超音波装置、ワイヤー設置等の対策は想定してございまして、適時適切な対策を講じると事業者は申し上げます。

【卯月会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

それは事業者がやってくれている話だからね、区として、だから、いつも言っているように、大規模な解体をするということであれば、規則でも条例でもいいので、ちゃんと害獣駆除の対策、施策を打った上で解体工事に入ってくださいというのをちゃんとやってもらいたいというのを、これ強く言っておきたいというふうに思います。これから先に区の木、ケヤキ、区の花、ハナショウブ、区の動物、ネズミなんて言われなようにぜひお願いします。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ほかの委員はいかがでしょうか。

堀切委員。

【堀切委員】

ありがとうございます。それで、16ページの歩道を広げていただくというのは区が明確に答えていただいて、16ページに対しては前段の7ページですかね。パースが出ていて、すごく道路広がるのかなと思うんですけども、ただ、一方で、ちょっと私は、たしか前段、案内があったと思うんですけども、荷さばきとかについてはやっぱりこの辺頻繁に行われるということで、建物の中に格納して行うようなスペースをつくるというのを原案のときにたしか聞いたと思うんですけども、これは結局ちゃんと遂行されることになったのかと。これ、渋谷のやっぱり路上対策ですね。路上駐車対策としてすごく大きなことになっています。これだ

けの容積、面積になってくると、ここに搬入されるものというのは、当然、普通に搬入されるものとちょっとやっぱりデリバリーか何かとか郵便とかという感じでぱっと来るといふのと、あと、近隣の貢献として荷さばき場をつくっていくみたいな話もあったんだけど、その辺の対策に関してはこの計画が進んだ中でも継承されているものなんでしょうか。

【卯月会長】

福嶋幹事。

【福嶋幹事】

原案等で御説明させていただいたとおり、現在の計画では、地下に車両を入れまして、その地下駐車場から地上にエレベーターで荷物を搬入できるエレベーター、縦動線を設けてございます。主に、今後無電柱化等の整備もしていくプチ公園通り、公園通りから東側に1本入った南北に延びる通りですけれども、そちらに、現況、荷さばき車両が結構止まっているような課題がございます。そういった車両を新たな再開発の建物の地下に駐車場を誘導しまして、そこからエレベーターで上がってプチ公園通りに荷物を運んでいけるような、そういった改善になっている計画を引き続き担保しているものでございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

ありがとうございます。それは本当に重要なことだと思います。幾らやっぱり歩道が広がったといっても、このパースのように7ページのように広がっていくということ、すごく評価できることである一方で、道路自体が広がるわけではないので、ここら辺なんかでも今まさに福嶋幹事おっしゃられたように、裏側なんかでも本当荷さばきの車がちょっとやっぱり台車を出してという形で数分とか数十分止めてしまうという現状があるので、それが逆にもうちょっと事業者さんに言っていただきたいのは、もし完成の暁にはもっと広報していただいて、きっちとこの中で行えるということをぜひとも区も一緒に広報していただけたらと思っています。これは要望しておきます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

ほかの委員の方はいかがでしょうか。よろしいですか。

志村委員。

【志村副会長】

先ほど、資料の20ページでしたか、日影のことがありましたけれども、あと、風ですね。この辺りは駅前などでもっと大きなものが既にできているわけですが、この辺りは、どこかの意見の中で書かれていたかもしれませんが、もっと人がゆっくり歩く、店舗をぶら

ぶらしながら寄っていくというところなので、なので、日影のこともありますけれども、風の影響というのが結構、快適に人々がここで楽しめるかというところであると思います。

恐らくここは環境アセスメントをパスしているので、どのぐらい風のシミュレーションがされているのか、あと対策がどのぐらいされているのかというのをちょっと教えていただければ。

【卯月会長】

福島幹事。

【福島幹事】

再開発準備組合の方で風洞実験を予備的に行ってございます。そちらの結果としては、建設前から中高層市街地相当の領域Cであった地点以外については、全ての地点で低中層市街地相当領域Bの結果で収まっているということを伺ってございます。

【志村副会長】

近年は、気候変動の一つかと思いますがけれども、突風が吹くとかそういったこともあると思います。風対策というのは慎重にされた方がいいと思いますので、ちょっとそういったことを事業者に伝えるとか考えていただければと思います。

以上です。

【卯月会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

渋谷駅周辺でヒカリエの下もそうだしサクラステージの下もそうだし、本当に歩けないとか自転車で全く前に進まないみたいなことというのは間々あるんですよ。ところが、事業者が行う測定結果では必ず良好だとか、全然ほとんど変わらないみたいな、実感覚とは全く違うんですよ。そういう事業者同士で結託して大本営発表やっているんじゃないのというぐらいだと思うので、いつも思うんだけど、結局、実質、人が迷惑していたり、倒れちゃったりとか、帽子飛ばされました、自転車で転びましたというんだったら、そういう事故も責任持って対策取ってもらいたいというふうに思うんだけど、そういう調査をうのみにして、ああ、じゃ、よかったねというままで先に進むというんじゃない、今後も思いやられるような気がするんだけど、その辺のところというのは皆さんどう感じているのかね。ごめん、昨日変なこと、厳しいこと言わないと言いながら厳しいことばかり言っちゃっているけれども。

【卯月会長】

福島幹事。

【福島幹事】

実際に計画が進んでいく中で、建物ができて風環境が今まで行ってきた風洞実験等のシミュレーションより悪化していると判断された場合は、事業者が対策の検討を別途行うというふう

に私ども伺っている次第です。

【卯月会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

会長、すみません。私ども、事業者が行うと伺っているのも結構だけれども、さっきのネズミもそうだけれども、事業者任せじゃなくて、地元の自治体としてきちっとそういう対策を一緒に取っていくというぐらいのことでやってもらわないと、本当に住みにくい、通りにくい、全然ウォークアブルでも何でもならないような街になってしまうと思うので、よろしくお願いします。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ほかはよろしいでしょうか。

栗谷委員。

【栗谷委員】

11ページに神宮通りを広げてほしいという要望があって、十分広場を設けますという答えがされているんですけれども、それで、7ページの左側の写真を見ると明らかに郵便局がなくなっているような感じなので、イメージだと思うんですけれども、将来的にこんなふうになるということだと思うんですけれども、広場を確保するという回答とこのイメージ図を見ると、ちょっと関係しているのかなというふうに思ってしまったので、この辺はどういうことなのかということをちょっと伺いたいと思います。

【卯月会長】

福島幹事。

【福島幹事】

こちらは、7ページのパースについては、実際に郵便局がなくなることはございません。もちろんなくなりますが、パース上、今回の計画が奥まで見えやすいように一部切り取っているということでございます。

【栗谷委員】

分かりました。質問の答えとこのパースが非常に頭の中でリンクしたものですから、ちょっと伺ってみましたけれども、将来的にこういうふうになる可能性もあるということを示しているんだと思いますので、承知しました。

【卯月会長】

ありがとうございました。

よろしいでしょうか。

いろいろな御意見、御要望をいただきました。この件は、通常の渋谷区の都市計画決定の流

れと違うということが大前提です。国家戦略特区ということですので、なかなか情報がきちっと入ってこないというような御指摘もありましたので、難しいことは重々皆さん承知していると思いつつも、引き続き、東京都との関係、東京都からのいろいろな情報提供も進めていただきたいと最後に言っておきたいと思います。ありがとうございました。

議題2は報告事項でございますので、これにて終了させていただきます。

次に議題3、その他でございますが、何かございますでしょうか。

中村幹事。

【中村幹事】

今回の開催についてでございます。今回の開催は、冒頭申し上げましたとおり、6月26日は休会になってございますので、7月17日の金曜日、午後1時半から予定してございまして、会場は区役所14階の大集会室、本日と同じ場所になりますので、よろしくお願い申し上げます。

以上です。

【卯月会長】

今回は7月17日金曜日との報告を受けました。

開催通知につきましては、別途送付いたします。

そのほか、委員の皆様から何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日はこれで閉会といたします。御協力ありがとうございました。

【齋藤幹事】

傍聴人の皆様は、傍聴証を椅子の上に置いて御退出ください。よろしくお願いいたします。

午後3時11分閉会