

渋谷区都市計画審議会

(第180回)

令和7年11月14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180回－令和7年度第4回）

1. 令和7年11月14日 午後2時00分開会

2. 出席委員（14名）

卯月盛夫	河島均	田原裕子	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	古井貴	岡崎千治
松井誠一	喜多洋樹（代理：後藤予防課長）		

3. 欠席委員（5名）

志村秀明	遠藤新	有田智一	濱出憲治
高橋雅代			

4. 幹事（6名）

杉浦小枝	加藤健三	奥野和宏	中村彰男
安松真理子	森伸太郎		

5. 欠席幹事（14名）

杉山晃一	飛田和俊明	齋藤勇	福嶋一平
中田和宏	上田重孝	石川大輔	野田有一
林太一	井戸田智司	佐藤嘉之	長家宏成
松岡佐和	吉澤卓哉		

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（素案）について（報告）

議題2 神南一丁目北地区都市計画（素案）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（素案）
- 資料B 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）新旧対照表
- 資料C 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）について
- 資料D 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（素案）
- 資料E 神南一丁目北地区地区計画の変更（素案）新旧対照表
- 資料F 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（素案）
- 資料G 神南一丁目北地区都市計画（素案）について

【加藤幹事】

それでは、卯月会長、本日どうぞよろしく願いいたします。

【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、志村委員、遠藤委員、有田委員、濱出委員、渋谷警察署長の高橋委員から欠席の連絡をいただいております。また、渋谷消防署長の喜多委員の代理として後藤予防課長様に御出席いただいております。

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、堀切委員、斎藤委員をお願いいたします。

本日の議題は、非公開にする事由はないと思いますので公開といたします。

本日は、4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ります事項をお守りいただきますように、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条例施行規則第10条第2号、こちら

の規定により傍聴することができません。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ので、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。よろしくお願いいたします。

【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きました資料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（素案）、資料B、渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）新旧対照表、資料C、渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）について、資料D、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（素案）、資料E、神南一丁目北地区地区計画の変更（素案）新旧対照表、資料F、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（素案）、資料G、神南一丁目北地区都市計画（素案）について、それから本日の会次第、以上でございます。

皆様、資料のほうはそろってございますでしょうか。

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、議事に入ります。

議題1、渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）については報告事項です。幹事より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（素案）について御報告いたします。

資料Cに沿って御説明いたします。

着座にて失礼いたします。

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。

本日の報告内容です。1点目は、渋谷三丁目地区のまちづくりについて、地区計画の内容を振り返り、これまでの経緯を報告いたします。2点目は、経緯を踏まえ渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）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。

はじめに、地区計画の振り返りについてでございます。

ページをおめくりください。3ページでございます。

渋谷駅周辺の地区計画の区域を示しています。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。明治通り、六本木通り、八幡通りに囲まれたエリアです。

ページをおめくりください。

東京都より、令和4年6月に街並み再生方針が定められ、令和5年7月に地区計画を決定いたしました。

ページをおめくりください。5ページでございます。

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、地域の皆様と検討結果を街並み再生方針にまとめ認定を受け、街並み再生方針の内容を反映した渋谷三丁目地区地区計画を作成し、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。緩和については、対象路線のうち、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。

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ですが、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、青色で示した明治通り沿いの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。7ページでございます。

渋谷三丁目地区街並み再生方針においては、将来像として、金王八幡宮や渋谷川といった地域資源を生かし、IT系企業が集積するリノベーションの拠点として、職住近接した多様な働き方や暮らしを推進する地区を掲げてございまして、この将来像の実現に向けた整備の目標や、それに基づくまちづくりのルール等が定められています。右下の図がまちの将来像をイメージ化したものです。水辺のにぎわい、沿道のにぎわい、文化に触れる場の形成などを挙げています。

ページをおめくりください。8ページ目でございます。

街並み再生方針では、良好な市街地の形成のために、建築物等に関する基準が定められており、地区計画にも反映してございます。

ページをおめくりください。

建築物等の用途の制限でございます。先ほど御紹介した明治通り、六本木通り、八幡通りが対象となります。沿道のにぎわいを形成するため1階部分は商業、文化交流、産業支援、生活支援施設といたします。

ページをおめくりください。10ページでございます。

貢献項目と容積率の割増しの上限でございます。当地区における将来像実現のために必要と

なる貢献を評価し、敷地面積ごとに貢献内容に応じた容積率の割増しを設定しています。B地区、渋谷川ゾーンでは、規模が小さい敷地が多いため500㎡未満の面積についてきめ細やかに割増し容積率を設定しています。

ページをおめくりください。

エリアインフラ整備でございます。地域のにぎわい創出や防災性の向上など、地域の課題を解決し、地域全体の価値向上に資するインフラ、これをエリアインフラとしてございます。渋谷三丁目地区では、渋谷川沿いの環境整備、金王八幡宮の参道の環境整備、スマートインフラの整備を推進するため、開発、または建替えを行う場合はエリアインフラ整備への協力を行ってもらうという制度になってございます。

ページをおめくりください。12ページでございます。

地域の皆様に御理解いただきやすいように、そして制度を活用したまちづくりが進むように、地区計画活用の手引きを作成しまして、ホームページで公開しております。建物制限に関する内容や敷地規模ごとの貢献項目などを図表を用いて分かりやすく解説しています。手引の公開以降、制度に関してお問合せをいただくということが大変増えてきてございます。

1-1、地区計画の振り返りは以上でございます。

ページをおめくりください。

1-2、これまでの渋谷区取組について御報告いたします。

ページをおめくりください。14ページでございます。

渋谷区では、街並み再生方針を地区計画に反映したことに伴い、令和6年2月に渋谷三丁目地区地区計画区域の権利者の方を対象とした制度説明会を開催いたしました。その際に、渋谷川ゾーンは個人の地権者が多く、制度活用の前提となる街区間の合意形成に課題があるとの御意見をいただいております。その御意見を踏まえまして渋谷川沿いの地区の権利者を対象とした川沿いまちづくり勉強会を、これまで計4回開催し、計29名の権利者の方が参加されました。欠席された方につきましても、勉強会資料とアンケートの送付を全員に行いまして、制度周知に努めてまいりました。

また、勉強会のほかに、渋谷川ゾーンについて、個別訪問なども行いまして、結果として16名の権利者の方にも制度を分かりやすく御説明してまいりました。

ページをおめくりください。15ページでございます。

勉強会や個別訪問などを通じましていただいた御意見でございます。渋谷川沿いまちづくりについては、渋谷三丁目地区に根づいた行事、地域資源を生かしたまちづくりをしていただきたいといった前向きな御意見をいただいております。制度活用については、渋谷川ゾーンは個人の地権者が多く、街区を取りまとめて合意形成を図るのは難しいという御意見を改めていただいた一方で、壁面位置の制限の指定が前もってあれば制度活用のハードルは低くなっ

て活用しやすそうだと思う、そういった前向きな御意見もいただいております。

ページをおめくりください。

計4回の勉強会で実施したアンケートの結果でございます。約8割の方が制度を活用したい、または制度のメリットは理解しつつも、当面の建替え計画がないため活用するかは未定という回答でございまして、制度活用について、メリットも含め御理解いただいているという状況に進んでいることがよく分かりました。

1-2、これまでの渋谷区を取組は以上でございます。

ページをおめくりください。

続いて、1-3、渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案でございます。

ページをおめくりください。18ページでございます。

渋谷川沿いのまちづくりについて、令和7年10月27日に提案書を頂いています。提案書では、今年3月に開催した渋谷三丁目まつりで行った渋谷川の将来像アンケートについて述べられております。建物、リバーストリートに関する前向きな意見や、子どものアクティビティに関する好意的な御意見を記載いただいております。

ページをおめくりください。

川沿いまちづくり将来像実現に向けてとして、今回の提案に至る経緯について述べられています。渋谷川沿いの課題として、緊急輸送道路沿いの建物の老朽化や渋谷川に背を向けた建物が多く水辺空間の資源を生かし切れていないことを挙げられておりまして、街並み再生方針に基づくまちづくり制度を活用することが有効と御認識いただいております。また、川沿いでは、制度活用に前向きな意見がある一方で、敷地規模が小さな個人権利者にとっては合意形成が難しいという壁があり、川沿いのにぎわい形成に向けた将来像の実現のためにも制度活用を前提とする都市計画手続きを渋谷区に進めてもらいたいというお考えです。

ページをおめくりください。20ページでございます。

都市計画手続きの具体的な内容としましては、渋谷川沿いの4街区において、明治通りに面する側に壁面の位置の制限の指定を行うという提案をいただいております。

1-3、渋谷三丁目まちづくり協議会からの提案は以上でございます。

ページをおめくりください。

1-4、考え方・対応方針でございます。

ページをおめくりください。

これまでの経緯を振り返ります。まず、渋谷三丁目地区には、渋谷川ゾーンは個人の地権者が多く、街区を取りまとめて合意形成を図るのは難しく、制度を活用したくとも活用が進まないという懸念があります。これに対して、地域からは、制度活用、将来像の実現に前向きな御意見を多くいただいております。また、渋谷三丁目まちづくり推進協議会からも、渋谷川の将

来像実現に向けた川沿いの壁面の位置の制限の指定について、御意見をいただいております。

これらを受けまして、渋谷区としましては、個々の建替え時にスムーズに制度を活用できるように、渋谷川ゾーンの明治通り沿いに、壁面の位置の制限を20cm指定するという事で、制度活用のハードルを下げ、川沿いの魅力向上につなげたいと考えております。

1-4、考え方・対応方針は以上でございます。

ページをおめくりください。

続いて、1-5、街並み再生方針変更の反映についてでございます。

ページをおめくりください。

令和4年12月の、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例、いわゆる環境確保条例の改正を踏まえまして、令和6年3月に都市開発諸制度等の改正がありまして、総合設計許可要綱実施細目の改正が行われてございます。これに伴いまして、街並み再生方針の総合設計許可要綱実施細目に紐づく環境に関する事項について、令和6年12月に変更が行われまして、環境に関する基準が引き上げられました。街並み再生方針の変更を踏まえまして、地区計画の内容も同様の記載がありますので、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。

街並み再生方針は、策定済みの御覧の3地区共通で変更されてございます。各地区計画への反映については、各地区において、壁面位置の指定等を伴う地区計画変更のタイミングで実施を予定してございます。神南一丁目北地区の地区計画への反映については、本日の議題2でも触れさせていただきます。

1-5、街並み再生方針変更の反映は以上でございます。

ページをおめくりください。

26ページに、渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）についてでございます。

ページをおめくりください。

渋谷川ゾーンの壁面の位置の制限の指定と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。

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、③土地の利用に関する事項、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。その他、脱字等があった箇所も修正いたします。

ページをおめくりください。ページ29でございます。

地区計画の目標については、変更ございません。

ページをおめくりください。

30ページ、土地利用の方針についても変更はございません。

ページをおめくりください。

31ページ、地区施設の整備の方針でございます。

こちらについても、変更はございません。

ページをおめくりください。

32ページ、建築物等の整備の方針・その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針でございます。変更はございません。

ページをおめくりください。33ページでございます。

地区施設の配置及び規模でございます。赤枠部分の脱字がありましたので、その部分を修正しております。

ページをおめくりください。34ページでございます。

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。赤枠部分の脱字を修正しています。

ページをおめくりください。35ページでございます。

こちらにつきましても、A地区地区整備計画の建築物等に関する事項でございます。赤字部分に変更箇所になります。「(3) 環境負荷の低減に資する次の取組を実施(1,000㎡未満の敷地に限る)10分の2」以下に続く項目について、変更前は「建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーについて、東京都総合設計許可要綱実施細目(平成22年8月31日付22都市建企第531号第7-1(2)及び2の「優れた取組」の全てを実施するもの」と記載がございましたが、こちらを変更いたしまして、変更後は「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(令和7年3月31日改定)の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合するもの」としております。

また、下の赤枠では、半角数字をほかの部分に合わせ全角数字に修正しております。

ページをおめくりください。36ページでございます。

A地区地区整備計画につきましては、残りの36ページから39ページまでは変更ございません。

40ページにお進みください。

40ページ、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。赤枠部分に変更箇所でございます。上下2段に分かれるように修正しています。

ページをおめくりください。

41ページ、建築物等に関する事項の続きでございます。

B地区においても、環境負荷の低減に資する取組について、先ほど御説明したA地区地区整備計画と同様に変更しております。

ページをおめくりください。42ページでございます。

赤枠部分は半角数字をほかに合わせて全角数字に変更しております。

ページをおめくりください。

43ページ、B地区地区整備計画については、残りの43ページ、44ページは変更ございません。

45ページにお進みください。

45ページ計画図についてでございます。45ページの計画図1から51ページの計画図3-5まで変更はございません。

52ページにお進みください。

計画図4でございます。壁面の位置の制限でございます。赤破線部分の渋谷川沿いの4つの街区において、明治通りに面する側に20cmの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。53ページ、方針付図でございます。

53ページの方針付図1から56ページの方針付図4まで変更はございません。

57ページにお進みください。

3、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きの流れでございます。本日、素案について御意見いただいた後、素案意見交換会を開催いたします。開催日は12月19日の予定でございます。また、12月11日から26日まで、素案を説明する動画配信を行う予定であります。丁寧な説明を行ない、地域との対話を重ねまして、その際にいただいた御意見を踏まえて原案を作成し、その上で改めて都市計画審議会にて御説明させていただく予定でございます。

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。どうぞよろしく願いいたします。

【卯月会長】

ただいま、幹事より、議題1について説明がありました。何か御意見、御質問はございますでしょうか。

河島委員。

【河島委員】

河島です。

当初の都市計画を決めたときに、先ほど壁面の位置の制限の図面で、明治通りの渋谷川と反対側で1か所だけ、1か所の街区で壁面の制限を加えたところがあったと思うんですけども、その街区、その部分というのは現在どんな状況になっているかというのをまず教えていただけますか。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

ありがとうございます。

先ほど御意見いただきましたのは、今画面に出ております明治通りの右側ですね。もともとの地区計画の中で破線として入っております壁面の位置の制限の部分、この部分について、現在の地区の状況はどうかといった御質問でございました。

現在、地区に行ってくださいますと、実は解体が進んでいるという状況がございます。解体を進めながらではございますが、この地区についても、地区計画のルールを活用した緩和のルールをぜひ使いたいということで、渋谷区のほうに御相談を寄せられているというところがございます。実際にどのような緩和があり、どのような緩和が活用できそうかというところを事業者の方々と協議させていただきながら、検討を深めているという状況でございます。

以上でございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

着実に前に進んでいるということで、大変結構なことだなと。今回、渋谷川を裏側に控えている非常に奥行きが狭い明治通り沿いについて、地元の皆さんが勉強会を通じてその制度の意味みたいなものを理解大分して進めていただいて、いわゆる再開発的なまとまった敷地でなくとも、自分たちが建て替えようと思ったときには、もう少し小さな単位、極論すれば、それぞれの敷地単位でもできないことはない制度でありますので、むしろ早く壁面の位置の制限をしてくれたほうがありがたいと、こういう形でこのまちづくりが着実に進んでいるというのを、これは渋谷区のほうの努力もあると思うのですけれども、非常にいい進み方をしているかなと。しゃれ街条例というのは、そういう地元の地権者等の主体的な意思をうまく酌み取って、行政と一緒に、少しずつ前に進めていくという、そういうことができる制度として東京都がつくったものですので、これを非常にうまく渋谷区は活用していただいているので、多分こういったやり方というのは他地区、他の自治体におけるほかの地区なども含めて参考になるんじゃないかなと思います。ぜひ、うまく地元の皆さんと連携を強めて、少しでも成功事例が早く出るように頑張ってくださいたいと思います。

【卯月会長】

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。

牛尾委員。

【牛尾委員】

14ページのところに、渋谷川ゾーンの権利者を対象にこの勉強会を4回開いたと。合計で29人の権利者が参加という記載があるんですけども、この権利者というのは、そもそも何人い

らっしゃってこの29人、あるいは個別訪問で16人というふうになっていらっしゃるんですか。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

御質問ありがとうございます。

今、制度説明会ですとか勉強会を重ねてまいりましたこの川沿いの部分ですけれども、地権者の数としましては67名の方がいらっしゃいます。ただ、家族で権利を共有されている方もいらっしゃいます。今の御質問の趣旨は、恐らく川沿いにある建物が何棟ぐらいあって、どれぐらいの方が話を聞いているかなということかと思いますが、川沿いの建物は、ストリームを合わせますと37棟ございます。その37棟の建物のうち、約5割の建物の方については接触ができているという状況でございます。ただ、これまで勉強会について、全員の方々に御案内をお送りしたり、資料やアンケートも全員の方にお送りしていたり、電話もかけて説明させていただけないですかというお願いもやってまいったんですが、なかなか全員の御意見をいただくというところには至ってないという現実があるというのは重々承知しておりますので、今後も丁寧に御説明させていただきながら、御意見を酌み取って、地区計画に反映していきたいなというふうに考えておるところでございます。

以上です。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

確かに、小さな敷地に詰まって建物が建っているという状況なので、なかなか大変かなと思うんですが、ただ、もともとが街区ごとにそういう合意の下に進めていこうという制度の設計になっているので、今回のように20cm一律の壁面後退というのを決めるのは相当慎重にしないといけないというふうに思うんですね。街区ごとの合意形成に課題があると一言で書いてあるんですけども、この中に、例えば、その意見に賛同できないだとか、自分のところは自分なりに考えていくとかというような、言わばこの20cmの後退に対してちょっと賛意がいただけないような、そういう事例もあるということではないんですか。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

今、御意見いただいた内容についてですけれども、16ページにアンケートの結果として1つお示ししているところがありますので、こちらを使いながら御説明したいと思っております。このアンケートの中でも、制度の内容が分からないといった声ですとか、活用する考えはない

といったような声もありましたもので、こちらの3方については個別の面談ということで改めて回らせていただきました。制度の内容については、面談で丁寧に御説明させていただいて御理解を得ております。また、活用する考えはないということでアンケートにお答えいただいた方も、御自身の建物についてはいろいろ貢献もしなければいけない要素があるため、活用するという事はないかもしれないというお答えでしたが、街区ごとに壁面を指定することを進めて、ほかの方々が制度を使う前提を整えていくことについては否定するものではありませんというようなお答えをいただいております。全員にアンケート等をお配りしている状況ですけれども、反対意見の声は届いておりませんので、今回皆さん前向きに受け止めていただいているのかなというふうに感じているというところでございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

もちろん、当面建替える計画がないというふうになると、関心が少し下がるのかなという感じはします。ただ、やっぱり地区計画のそもそもの趣旨からして、やはりその地権者の皆さんの全員合意というのを目指すべきだと思うし、少なくとも今後まだ時間があるので、進めていく中で、御理解いただけないような御意見があれば、そこについては丁寧に、また地域全体を考えていただくような、そういう働きかけというか、そこを行政としても、ぜひ積極的にやっていたきたいということはお願ひしておきます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの委員の方はいかがでしょうか。

大丈夫でしょうか。

ありがとうございます。

ないようですので、議題1は報告事項でございます。これで終了とさせていただきます。ありがとうございました。

次に、議題2、神南一丁目北地区都市計画（素案）については報告事項です。

幹事より説明をお願いします。

安松幹事。

【安松幹事】

それでは、議題2、神南一丁目北地区都市計画（素案）について御報告をいたします。

資料Gに沿って御説明をいたします。着座にて失礼をいたします。

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。

本日の御説明は、1、各提案・開発計画を踏まえたまちづくりの検討。2、神南一丁目地区の開発計画の概要。3、神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要。4、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。

前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。渋谷区周辺の地区計画の配置です。オレンジ色の枠に囲まれた部分が神南一丁目北地区でございます。薄いオレンジ色の部分が渋谷公園通商店街振興組合のエリアでございます。

ページをおめくりください。

こちら、前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。準備組合では、今後の都市計画を国家戦略特区の手法を活用して進めていくお考えで、令和7年9月5日に、東京都が国際競争力の強化に資する都市再生プロジェクトとして、追加公表しております。都市再生プロジェクト名は神南一丁目地区、事業主体は、東急不動産株式会社、プロジェクトの概要は記載のとおりでございます。

ページをおめくりください。

こちら、前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。この令和7年10月9日の、渋谷公園通商店街振興組合からの御提案書の内容です。渋谷公園通り未来ビジョンでは、現状におけるまちの課題を踏まえ、6点にまとめたコンセプトを掲げ、そのコンセプトを具体化する5つの戦略を整理しています。コンセプトと戦略は次ページに掲載しておりますので、後ほど御確認ください。

振興組合では、コンセプトと戦略を踏まえ、今回、神南一丁目地区市街地再開発準備組合から提案あった開発計画は、緑化を重視している点や新たな歩行者動線としてのストリートの考え方、プチ公園通りまで広げた環境整備の方針、地域荷捌き施設の整備など、当渋谷公園通りエリアの目指す将来像実現に資する計画であると考えているとおっしゃっております。

御提案書にありました、渋谷公園通りの現状と課題は、記載のとおりとなっております。

7ページまでお進みください。

こちら、前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。準備組合の説明を聞かれた結果、協議会の戦略に沿うものとして、歩行者通路と広場の再編、公園通り沿いの広場のイメージ、再開発地区内の通り抜け通路、地域荷捌き施設の整備、再開発地外の無電柱化などを挙げ、渋谷公園通りエリアの目指す将来像実現に資する計画であると考えていると結論づけていらっしゃいます。

ページをおめくりください。

こちら、前回の都市計画審議会資料からの再掲となります。この令和7年10月9日に、神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの、神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計

面の御提案書の内容です。渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備でございます。地形による高低差を解消し、地区の持つ多様な機能やスケールを生かしながら、街区再編による安全な歩行者動線、滞留空間等の創出として、東西方向の貫通通路や南北方向の歩行者動線、各通りに面する広場の整備を行い、地域全体の回遊性向上に寄与するまちづくりを目指すとされています。

ページをおめくりください。

こちらでも前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。都市基盤等の整備の続きでございます。プチ公園通り、区道968号線の電線地中化やプチ公園通りの道路表層整備を通じて、神南エリアでさらに魅力的な歩行者環境を創出し、地域全体の回遊性向上に寄与するまちづくりを目指すとされています。

ページをおめくりください。

こちらでも前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。都市基盤等の整備の続きでございます。計画地北側を対象に、地域荷捌き駐車施設を整備し、神南エリアの誰もが快適に歩けるまちの実現を目指すとされています。

ページをおめくりください。

こちらでも前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。都市基盤等の整備の続きでございます。代々木公園や周辺先行開発の立体的な緑、公園との連続性に配慮して、当地区においても低・中層部に緑・広場を配置し、立体的なみどりのネットワークの形成に寄与するとされています。

ページをおめくりください。

街並み再生方針に基づく壁面の位置の制限の指定に関する申出でございます。再開発事業の計画地のほかに、街並み再生方針に基づく地区計画を活用した建替えを検討している敷地で地権者間の合意形成が整った街区より1件の申出書がございました。壁面の位置の制限の指定は、街区単位で適用されることとなっております。

ページをおめくりください。

まとめでございます。渋谷公園通商店街振興組合の状況や神南一丁目地区の開発、街並み再生方針に基づく壁面の位置の制限の指定に関する申出を踏まえ、神南一丁目北地区のまちづくりについて、神南一丁目北地区地区計画の変更、神南一丁目地区に関わる都市計画の決定の検討を進めてまいります。

1、神南一丁目北地区地区計画については、以上でございます。

次にお進みください。

2、神南一丁目地区の開発計画の概要でございます。

ページをおめくりください。

計画地・事業手法等でございます。赤い着色部分が、都市再生特別地区区域（計画地）、青の点線が、神南一丁目北地区地区計画区域、緑の点線部分が、都市再生特別地区区域（周辺開発）でございます。また、地域地区等は、商業地域、防火地域、駐車場整備地区、神南一丁目北地区地区計画、指定容積率は700%、500%にまたがっており、加重平均で約594%、指定建蔽率は80%、ただし、耐火建築物の建築により100%でございます。

ページをおめくりください。

計画建物の概要でございます。区域面積約1.0ha、敷地面積約7,145㎡、計画容積率約1,230%、前回の都市計画審議会で御質問いただきました計画建蔽率につきましては約79%でございます。延べの面積は約10万8,000㎡。主要用途、事務所、店舗、宿泊施設、産業支援・情報発信施設、駐車場等。階数、地上24階、地下4階、高さ約145m。予定工期、2029年度から2033年度となります。

ページをおめくりください。

開発計画の街区再編の方向性でございます。地区内の道路を一部廃止し、再開発による大街区化及び街区再編を行う。特別区道第968・969号路線と同等の動線機能は、歩行者専用通路として地区施設で確保する。まちを回遊する上で重要な東西方向をつなぐ動線機能は、貫通通路として地区施設で確保する。高低差による歩きにくい環境等の課題解決や神南エリアのポテンシャルを發揮できる拠点形成が可能となる。街区内に道路がないことにより、安全で快適な歩行者ネットワーク形成や地域の活動を支える広場形成を実現することが計画されております。

ページをおめくりください。

地区の主な課題でございます。歩行者と車両の動線が交錯し、安全な歩行者空間が不足している。計画地周辺では、路上荷捌き車両の常態化や魅力的な環境創出が目指される通り（プチ公園通り）の存在等、歩行者環境の改善が必要である。滞在の場となる、広場空間・みどりが不足している。地区内で最大約10mの高低差がある。まちを回遊する上で重要となる東西方向をつなぐ動線が不足している。

ページをおめくりください。

こちらも地区の主な課題でございます。幹線道路沿いを中心に、築年数の経過した建物が多く立地している。中には、狭小な敷地や間口が狭い敷地などもあり、防災上の課題がある。

以上の項目でございます。

ページをおめくりください。

都市再生への貢献でございます。前回の都市計画審議会で御紹介いたしました3つの柱の詳細でございます。

1、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備。（1）地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備。（2）渋谷エリアの内外ににぎわいや潤

いを連続させる“みどり”の整備。

2、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) 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) 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) 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の取組。

3、環境負荷低減と防災対応力強化。(1) 環境負荷低減に向けた取組。(2) 施設の防災対応力強化に向けた取組とされています。

以降、それぞれの内容について御説明をさせていただきます。

ページをおめくりください。

1、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備。

(1) 地形による高低差を解消し、回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワーク等の整備でございます。まずは、計画地の各フロアとレベルのイメージとなります。紫の着色が1階レベル、これが神宮通りとほぼ同じレベルになります。ピンクの着色が2階レベル、オレンジ色の着色が2.5階レベル、黄色が3階レベル、公園通りとほぼ同じレベルになります、とされています。

ページをおめくりください。

神南・代々木公園方面への回遊性を高める歩行者基盤の整備でございます。地形による高低差を解消し、神南エリア及び代々木公園方面への回遊性を高めつつ、にぎわいを連続させる立体的な歩行者空間として南北方向の歩行者通路（オレンジ色の着色の部分となります）及び東西方向の貫通通路（赤色の着色となります）に加えて、施設内を活用した渋谷駅方面と代々木公園方面をつなぐバリアフリー動線（ピンク色の着色となります）の整備でございます。また、南東交差点部には人の流れを受け止める広場空間（濃い緑色の着色となります）を整備し、渋谷駅方面からの来街者を各通路へ誘引いたします。敷地沿道には、神南エリアをはじめ周辺のまちのにぎわいと連続し、歩行者の快適な移動に寄与するにぎわい沿道空間（黄緑色の着色となります）を整備するとされています。

ページをおめくりください。

先ほど御説明した南北方向の歩行者通路のパスでございます。視点場は右上のキープランの位置を御確認ください。

ページをおめくりください。

先ほど御説明した東西方向の貫通通路のパスでございます。視点場は右上のキープランの位置を御確認ください。

ページをおめくりください。

先ほど御説明した人の流れを受け止める広場空間のパスでございます。同じく視点場は右

上にキープランがございます。

ページをおめくりください。

先ほど御説明いたしました特別区道第970号路線、にぎわい沿道空間のパスでございます。
キープランは右上にございます。

ページをおめくりください。

地域の多様な活動や交流を支える結節点の形成でございます。複数の歩行者動線が交わるまちの結節点には、ゆとりあるまちに開かれた広場等の歩行者空間を整備し、地域の多様な活動や交流の創出に寄与するとされています。

ページをおめくりください。

先ほど御説明した滞留の場となる広場空間（公園通り）のパスでございます。

ページをおめくりください。

続きまして、プチ公園通り交点のパスでございます。

ページをおめくりください。

南北歩行者通路・東西貫通通路交点のパスでございます。

ページをおめくりください。

神南エリアの魅力的な歩行者環境の創出でございます。計画地北側の電線地中化、表層整備等の実施及び集約荷捌き駐車場を整備するとされています。

以上、（１）地形による高低差を解消し回遊性を強化する立体的な歩行者ネットワークの整備でございます。

ページをおめくりください。

続いて、１、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備。

（２）渋谷エリアの内外ににぎわいや潤いを連続させる“みどり”の整備でございます。渋谷エリアの回遊性向上に資するみどりのネットワークの強化ということで、区道970号沿い、公園通り沿い等を中心に周辺地区と連続性に配慮し、立体的にみどりやにぎわい機能を配置することで、渋谷エリアの潤い、にぎわいが連続し、人々の回遊を促すみどりのネットワークの強化を図るとされています。

ページをおめくりください。

渋谷エリアの回遊性向上に資するみどりのネットワークの強化の続きでございます。環状路線特別区道第970号と公園通り及び神宮通りの各交点には、特に渋谷駅方面からの人流を受け止め、代々木公園方面や神宮エリアにつなぐまちの結節点として、立体的なみどりを視認できる象徴的な顔づくりをするとされています。

ページをおめくりください。

先ほど御説明した、まちの結節点における建物上も活用した立体的なみどりの顔づくりのパ

ースでございます。

ページをおめくりください。

続きまして、まちの結節点における建物上も活用をした立体的なみどりの顔づくりのパー
スでございます。

ページをおめくりください。

渋谷エリアの回遊性向上に資するみどりのネットワークの強化ということで、今回の再開発
では、グリーン分野に注目をされていることから、再開発におけるグリーン分野の貢献として、
渋谷エリアの内外ににぎわいや潤いを連続させるみどりの整備として、図にございます渋谷区
まちづくりマスタープランのみどりと水の空間軸であります渋谷区が進める玉川上水旧水路緑
道の整備・保全及び活用への協力を行い、既存ストックを活用したみどりのネットワーク形成
に寄与するとされています。

以上、(2) 渋谷エリアの内外ににぎわいや潤いを連続させるみどりの整備でございます。

ページをおめくりください。

2、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でございます。

(1) 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
信施設の整備でございます。当地区周辺の情報発信施設等において、外国人や若者から専門
家・投資家など多様な属性を対象とした、グリーン分野をはじめとした様々な情報発信・交流
イベントが展開されていることや、多様な属性の人々や最先端の情報が集まる当地区の特徴・
資源を生かした、グリーン分野等の情報発信・交流の拡大に期待をされています。

ページをおめくりください。

リノベーションを誘発し、技術開発や人材育成を促進する産業支援施設、多様な属性の人々
の意識醸成等に寄与する発信・体験機能等を有する産業支援・情報発信施設計約7,000㎡を整
備することや、情報発信・企業の育成のための取組及び多様な活動を可能とする総合的な運営
体制を構築するとされています。

以上、(1) 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でございます。

ページをおめくりください。

2、多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促す都市機能の導入。

(2) 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でございます。国内外の観
光客やワーカー、専門家などが快適に滞在できる上質な宿泊施設約1万5,000㎡を整備し、渋
谷エリア内で一日中過ごせる環境を提供することや、渋谷での情報・発信・交流イベントの参
加者の受皿となりながら、渋谷での滞在可能時間を増やし、発信・交流・体験の好循環を創出
していくこと。渋谷に集積する地域資源を生かし、渋谷が備える都市の魅力を24時間体感でき

る上質な宿泊施設を整備する。代々木公園を一望できる立地を生かしたみどりを体感できる宿泊施設とするとともに、施設内の情報発信施設などと連携し、同分野の取組の体験・交流・成長の価値を生み、渋谷で展開されるサステナブルなライフスタイルを世界に発信するとされています。

以上、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でございます。

ページをおめくりください。

2、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。

(3) 渋谷エリア全体の活力を高める地区外既存ストック利活用の取組でございます。上位計画における位置づけとして、東京都の都市づくりグランドデザインで、ものづくりやフィンテックなどのベンチャー企業の活動の場を生み出すため、老朽化した中小業務ビルや倉庫などの既存ストックのリノベーションを促進することや、2050東京戦略、東京都で人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン・既存建物のリノベーションを促進し、まちの安全性向上、にぎわいの維持・創出を実現すること。また、渋谷区のまちづくりマスタープランでは、渋谷区の特徴である多様性、寛容性、進取の精神を生かし、文化・ビジネスを生み出す世界的な拠点となっていると取りまとめた上で、課題として、近年、住宅価格やオフィス賃料等の上昇傾向が顕著であること、また、まちに関わる人が限定的となり、渋谷の魅力である多様性を損なう可能性があることと結んでおります。

ページをおめくりください。

取組方針でございます。大規模開発を契機とした都市機能導入とともに、既存ストックの利活用により、渋谷ならではのまちの個性を活用・維持しながら、都市のニーズに柔軟に対応する機動力のある都市機能更新を推進すること。また、渋谷区内の既存建物を活用し、地区の特性に応じた魅力発信や課題解決に資する取組を実施するとともに、当再開発地区の産業支援・情報発信施設との情報連携等によりエリアの回遊性を高め、渋谷エリア全体の都市活力向上に寄与する。施設規模としては合計約4,000㎡とされています。

ページをおめくりください。

取組例でございます。取組例①は、スタートアップ支援オフィスでございます。スタートアップ企業やクリエイター等のオフィス入居を支援。リノベーションやインスピレーションを誘発する共用スペースを整備。

取組例②、ミドルクラスホテル。ミドルクラスホテルの整備によるターゲットの拡大、幅広い観光客、デジタルノマド等の誘致、ラウンジ空間を生かした文化・アート・テック・地元コンテンツ等の情報発信・交流。

取組例③、都市型レジデンス。共用部の充実や生活関連のサービス提供、企業連携、家賃低廉化等によるアフォーダビリティに配慮した入居支援により、まちのコンテンツを支える人

材・ワーカー・クリエイター等の時間価値を高めるライフスタイルを提供。居住者間の交流を生むワークスペース・交流スペース等の整備とされております。

上位計画は記載のとおりとなっております。

以上、（３）渋谷エリア全体の活力を高める地区外既存ストック利活用の取組でございます。ページをおめくりください。

環境負荷低減と防災対応力強化。

（１）環境負荷低減に向けた取組でございます。人々の快適性向上に寄与する広場空間や沿道空間等における潤いあるみどり空間の整備とされております。緑陰空間を備えた滞留スペースのパスでございます。

ページをおめくりください。

来街者が気軽に立ち寄れる日陰のあるみどり空間、公園通りのパスと、憩える滞留スペースも備えた沿道空間、特別区道968号路線のパスでございます。

ページをおめくりください。

生物多様性の向上に寄与する取組でございます。生物多様性に配慮したみどりの空間の形成とエコロジカルネットワークの強化や、優良緑地確保計画認定制度においてランク3の取得を目指すとしております。

ページをおめくりください。

環境負荷低減に向けた取組の続きでございます。建物の省エネルギー化等による環境負荷低減の実施により、負荷特性が異なる用途構成を生かした高効率熱源システムの導入や熱負荷の低減に配慮した外装計画の採用等に総合的かつ効果的に取り組むことにより、建物の環境性能の向上を図ることや、高層部の事務用途でゼブレディの基準を達成するとともに、建物全体での一次エネルギー消費量をゼブオリエンテッドの基準でそれぞれの用途別に算出した一次エネルギー消費量の合計以下とするとされております。ゼロエミッション東京の実現に向けた脱炭素化への取組により、今後の社会情勢の変化や技術革新の状況を踏まえたさらなる取組により、ゼロエミッション東京の実現を目指すことや、建築資材や建設時のCO₂排出量の把握、抑制に努めるとされております。

以上、（１）環境負荷低減に向けた取組でございます。

ページをおめくりください。

3、環境負荷低減と防災対応力強化。

（２）地域の防災対応力強化に向けた取組でございます。前回の都市計画審議会でも御質問いただきました。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に基づき、帰宅困難者の一時滞在施設約1,000㎡を確保し、防災備蓄倉庫を整備することで、防災対応力の強化や、災害に強い自立・分散型エネルギーシステムの導入による電力の二重化を実施、非常用

発電設備の整備により、業務継続機能を強化とされています。

以上、(2)地域の防災対応力強化に向けた取組でございます。

ページをおめくりください。

景観デザインでございます。渋谷駅方面上空より、遠景パースでございます。

ページをおめくりください。

渋谷パルコ側交差点よりの中景パースでございます。

ページをおめくりください。

渋谷神南郵便局前交差点よりの中景パースでございます。

ページをおめくりください。

東西貫通通路と南北歩行者専用通路の交点よりの近景パースでございます。

ページをおめくりください。

タワーレコード渋谷店上空よりの夜間パースでございます。

ページをおめくりください。

公園通り北側よりの夜間パースでございます。

2、神南一丁目北地区の開発計画の概要は以上でございます。

次にお進みください。

3、神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要、考え方でございます。

ページをおめくりください。

神南一丁目北地区全体に定める都市計画として、神南一丁目北地区地区計画の変更、神南一丁目地区の再開発に関係して定める都市計画として、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業、また、東京都決定の都市再生特別地区、これら3つの都市計画を定めていく予定です。

ページをおめくりください。

前回の都市計画審議会資料からの再掲になります。都市計画検討のための主なキーワードから検討すべき事項は記載のとおりとなっております。

ページをおめくりください。

地区計画変更のポイントでございます。下図は立体歩行者動線のイメージとなり、各提案や開発計画に伴う地区施設の追加を踏まえたものとなります。検討のポイントとしては、高低差を解消し、回遊性強化する歩行者ネットワークの強化、東西方向の貫通通路、南北方向の歩行者通路の整備、渋谷駅方面と公園通りをつなぐバリアフリー動線の形成、方針付図を踏まえまして、まちの結節点等に多様なにぎわい広場空間の創出が挙げられます。

ページをおめくりください。

先ほどの4つのポイントを目指すため、貫通通路、歩行者専用通路、歩道状空地、広場の地区施設の追加を検討してまいります。

以上が考え方でございます。

次にお進みください。

3、神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要、神南一丁目北地区地区計画（変更）でございます。

主な変更点を御説明いたします。

ページをおめくりください。

地区計画の目標の変更でございます。

ページをおめくりください。

赤字部分が変更箇所でございます。「また、渋谷駅中心地区のにぎわいから大規模な公園緑地である代々木公園へと至るエリアの特性を踏まえ、ストリート沿道や遊歩道・まちなかの公園や広場等が緩やかに連続する、緑豊かのにぎわいあるネットワークを形成することを目標としている。」を追加いたしました。

ページをおめくりください。

土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物の整備の方針の変更でございます。

ページをおめくりください。

土地利用の方針、赤字部分が変更箇所でございます。「5 街区再編や共同化等による大規模建築物については、都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区等の活用により、まちの回遊性を高める歩行者ネットワーク等の都市基盤の整備、国内外から人を惹きつける多様な都市機能の導入、環境負荷低減、防災機能の強化等を図り、地区の拠点にふさわしい土地利用を誘導する。」を追加いたします。

ページをおめくりください。

地区施設の整備の方針、赤字部分が変更箇所でございます。「本地区では、都市再生特別地区等の活用により、渋谷駅と代々木公園をはじめとした周辺のまちを結ぶ歩行者ネットワークを強化し、誰もがめぐり歩いて楽しいウォーカブルなまちを実現するため、地形の高低差やストリート毎の特性を活かした歩行空間や結節点における広場空間等を整備する。1 地域の高低差を解消し、新たな歩行者ネットワークを形成するため、貫通通路を整備する。2 既存の地形や路地の特徴を活かした、まちの回遊性を強化する歩行者専用通路を整備する。3 交差点や分岐点における、にぎわい・集い・憩い等の性格を持つ広場を整備する。4 安全で快適なゆとりある歩行空間の拡充に資する歩道状空地を整備する。」を追加いたします。

ページをおめくりください。

建築物等の整備の方針、赤字部分が変更箇所でございます。「5 地区に相応しい拠点の形成にあたっては、都市再生特別地区、市街地再開発事業等の制度を活用し、まとまった規模の商業・業務機能の形成や、渋谷の特徴を活かした産業支援・情報発信機能等の強化を図るよう

な建築物の整備を誘導する。」を追加いたします。

ページをおめくりください。

地区施設の配置及び規模、計画図4、地区施設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、赤字部分に変更箇所でございます。歩行者専用通路1号から3号、貫通通路1号、広場1、2号、歩道状空地1、2号を追加いたします。

ページをおめくりください。

計画図4-1の変更でございます。1階レベルの各地区施設の配置でございます。

ページをおめくりください。

計画図4-2の変更でございます。2階から中3階レベルの各地区施設の配置でございます。

ページをおめくりください。

計画図4-3の変更でございます。中3階から3階レベルの各地区施設の配置でございます。

ページをおめくりください。

参考図1でございます。各レベル、各地区施設の配置統合図と断面イメージでございます。

ページをおめくりください。

建築物等に関する事項の変更でございます。

ページをおめくりください。

赤字部分に変更箇所でございます。前の議題で御説明をいたしました渋谷三丁目地区と同様の変更内容になります。

ページをおめくりください。

計画図3、壁面の位置の制限の変更でございます。

ページをおめくりください。

先ほど12ページで御説明した申出書に基づく内容を、計画図3へ反映をいたします。

ページをおめくりください。

方針付図1の変更でございます。

貫通通路1号部分は、地区に必要な歩行者ネットワーク（将来検討）となっておりましたが、再開発事業を受け、今回の変更で地区に必要な歩行者ネットワークといたします。方針付図に示した主なストリーートの結節点についても、再開発事業エリアの中では整備されることとなります。

ページをおめくりください。

3、神南一丁目北地区都市計画（素案）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。

ページをおめくりください。

計画書でございます。

ページをおめくりください。

計画図1、施行区域図でございます。

ページをおめくりください。

計画図2、公共施設の配置でございます。

ページをおめくりください。

計画図3、建築物の高さの限度でございます。

3、神南一丁目北地区都市計画（素案）の概要は以上でございます。

次にお進みください。

4、都市計画手続きでございます。

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おります。下段は国家戦略特区適用に当たっての流れを記載しております。素案意見交換会は、12月4日14時から渋谷区役所14階大集会室での開催を予定しております。

以上が、神南一丁目北地区都市計画（素案）についての御報告となります。どうぞよろしくお願いたします。

【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。

何か御質問、御意見はございますでしょうか。

堀切委員。

【堀切委員】

御説明ありがとうございました。

それで、そもそもなんですけれども、83ページで今このスケジュールをお示しいただいたんですが、この国家戦略特区になっている場合というのは、そもそもの、今まで神南二丁目とか渋谷二丁目とかいろんな都市計画をやってきたと思うんですけれども、国家が絡んだ場合というのは、この大体のスケジュール感というのは、普通の都市計画、要は区と都がやるような形でいくのか、それとも、下にあるような、ちょっと複雑ですよ。国なんか最後に総理大臣認定なんていうのがあるんですけれども、これはどれぐらいの規模感でまず考えられているのかというのを伺いたいんですけれども。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

都市計画を国家戦略特区で進めるということは、基本的に行政庁内の手続を内閣が一元化す

ることによって都市計画決定のスピードを速めていきたいと思いますという考え方があります。と言いつつ、現場におきましては、その会議が開かれるタイミングですとか、そういうことを踏まえながらの進捗になっておりますので、この計画において、最後、内閣総理大臣の決定に至る諮問会議等々がいつ開かれるかということがまだ決まっていない状況でございますので、期間ということは一概には申し上げられないというところです。

ただ、先ほど申し上げたように、例えば、これが国家戦略特区でなければ、都市再生特別地区というのは東京都が決めていって、それから再開発と地区計画というのは渋谷区が決めていって、それを当然同じ都市計画ですので、お互いの進捗を意識しながら並行して進めていくということになるんですけれども、例えばですけれども、この都市計画を決めるときの渋谷区都計審への付議は東京都に対しても渋谷区に対しても内閣の会議からされるというような、もともとのコントロールを内閣に持っていくという考え方があります。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

ありがとうございます。分かりました。大体今のお考え方というのは、かなり国に左右される部分も大きいんだろうなとは思いますが、いずれにしろ、結構大きいだけに、早めていくという部分は国が統括されていくのかなという雰囲気はあるんです。

あと、もう一つなんですけれども、そもそも論なんですけど、こちらの計画の中で、さっきの前のほうのページで、この前もちょっと課題に挙がっていましたが、36ページのところです。私、これ、一応会派に持ち帰って、委員会ではないんですけれども、会派に持ち帰って話をしたんですが、そもそも論、ちょっと離れている神南の地域で神南の開発について何か貢献が起るなら分かるんですけども、例えば、さっきの電柱地中化とか、何かフロアをもらうとかというのは分かると思いますけれども、普通はです。これは玉川上水を描いているところが出ていますけれども、これは金銭的なものに支援とかなのか、それともそのほかの、例えば何か貢献があるのかということはどういうふうにまず考えられているのかというのが1点。

あと、もう1点ちょっと質問があるんですけれども、この最初のほうに荷捌きの問題があったと思うんですが、これは非常に私は狭い通りで荷捌きされているのが10ページです。非常その解消されるという意味では、これはこの建物の中に地下か何かで行って、そこに荷捌きスペースを近隣のために提供するという考え方でいいのか、要はこの建物に特化したものではなく、近隣に配達とか等々来られるトラックとかいっぱいあると思うんですけれども、そういう考え方でいいのか、ちょっと2点お伺いしたいんですけれども。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

前段の緑道に対する貢献のお話については、前回の都市計画審議会で資料化もさせていただいたんですけども、事業者がお開きになった説明会においてのQ Aが出ておりました。そのQ Aの中で、緑道については貢献金を考えていらっしゃるとお答えになっていたというところでございます。

2点目の、地域荷捌きにつきましては、まず御評価いただきましてありがとうございます。今回の資料の10ページ目に略図を載せておりますので、再度御説明をさせていただきたいと思っております。

地域荷捌きなんですけれども、おっしゃっていただきましたように、建物の中に地域の方も使える地域荷捌きの施設というものを、実際には、その地域荷捌きを使うのを想定されるエリアの北側の方々に使っていただければと考えておりますので、地下に地域荷捌き自身の駐車場はあるんですが、地域荷捌き用のエレベーターを設けまして、北側のエリアの方にお使いいただけるようにという施設の計画をしていると聞いております。

以上でございます。

【卯月会長】

いいですか。

【堀切委員】

はい、ありがとうございます。玉川上水のところは、業者さんの考えることなんですけれども、分かりました。

それで、ぜひこの北側地域のところに利用していただきたいということは、非常に私は、これはこれで非常にいいことなのかなと思っています。今でもバス通りのところに結構止めてしまっ、バス止まっちゃうみたいなのとか、裏側もそうですよね。タワーレコードに向かっていく通りも、結構無理無理止めてしまっ、荷捌きしている間に結構渋滞になったりという問題があるので、これはぜひ進めていただきたいなというふうに思いますので、また今後とも進みましたら、いろいろお聞きしたいと思います。ありがとうございます。

【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。

河島委員。

【河島委員】

まず初めに、前回、公共貢献で規制緩和するという、その内容というのがどうもよく分からないというような意見も多くて、今回かなり力を入れてそれを整理していただいた。これは大

変私は分かりやすく評価できる、進め方として評価できる部分かなと思っています。都市再生特別地区は東京都が決定権は持っていて、事業者と東京都の間でいろいろその協議をしながら中身が詰められていくということなので、どうしても基礎的自治体の区のほうにはなかなかそれがうまく説明されないという傾向がある中で、今回、非常に丁寧に各貢献の中身を整理しながら今回、渋谷区の都計審で説明いただいたと、ここまで詳しく丁寧に説明してもらったのは、この渋谷区都計審においても今回が一番よく説明をいただいたような気がするんですね。ぜひ今後の特区の説明などにおいては、これを目標に、こういった説明の仕方を目標に、何となく訳分からないなという感じで前に進めるんじゃなくて、委員がその中身をよく理解できるようにやっていただくということは大変大事なことだと思いますので、ぜひそういうふうをお願いしたいと思います。

また、景観についても、今回非常に丁寧にパースをつくっていただいて大変分かりやすい。どういうまちになるのかなということも非常に分かりやすく今回、前回に比べてはるかに飛躍的に分かりやすいという、そのことがありますので、それは大変評価できる部分だと思いますので、今後よろしくをお願いしたいと思います。

それは全体の私の感想ですが、その上で3つほどちょっと質問させていただきたいのですが、資料の12ページで、壁面の位置の制限の話が、今回の特区は赤く塗られた部分で、赤く塗られた特区の中にもちゃんと壁面の位置の制限をかけたということは大変結構なことだと思います。特区は何でも今までの都市計画をちゃらにして白紙の状態からやるから、こんなの決めなくてもできちゃう制度、少し乱暴な制度なんですけど、ちゃんと地区計画でそれを全体の地区計画区域との整合を保つという意味合いから特区の中にも指定するという、これは大変結構な話だ。

その上で、神宮通りにずっと延びていますよね。この延びている部分というのは、準備組合となっているんですが、この準備組合というのは、この特区の準備組合と同じなのかどうか、ちょっとこの線路沿いに延びている、この壁面の位置の制限がどういう見通しのもとで今回指定することになっているのかということと、もう一つ、東急不動産ということで、公園通りのほうにちっちゃく壁面の位置の制限をかけることにしている。ここでも恐らく今後しゃれ街条例を使ってやっていこうという考えがあるのかなというふうに思うんですけども、その辺の説明がなかったので、それを最初に第1点目として説明いただきたい。

それから、次が情報発信施設の点で、資料ナンバーで37ページなのかな。これですね。それで今回の公共貢献の中で、建物の中にそういう上に書いてあるような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として産業支援に、産業の活性化につながるものと同時にこの情報発信施設を建物内に造るという、そのことは分かったんですけども、ここに書いてあるアースデイ東京とか、みんなで作ろう再エネの日！2024というような、これまで行わ

れているイベントがここに紹介されているんですが、それとの関係、こういったものをやる場所ですよということなのか、でも、それにしてもあまりにも限定的で、1年の中ではそんなに長い期間やるわけじゃないなど。これがどういう関係でここに2つが示されているのかという、その説明をちょっと2点目をお願いしたい。

それから、3点目が42ページになるかな、既存ストックの利活用。41かな、これだ。これの話があって、今回の非常に特徴的な公共貢献というのは今まで特区の中でもあまりやっていないはずだと思うんですけども、こういう新しい試みをしようとしている、そのこと自体決して否定するものではないんですが、既存のストックでうまく活用できていないものに、恐らく金銭的な補助というか、金銭的なカンフル的なものを入れて、注入して、そのリノベーションを促進してということだと思うんですが、既存のストック自体は恐らく私有財産で、民間の経済の中でできている建物だと思うんですけども、その中に規制緩和で得られた一定の資金を投入していくということについて、やはり恣意的に、それが事業者ないしは事業者の中で有力な企業の思いでやっていくというような、そういうことになっては、やっぱりおかしいのかなという気もするんですね。この辺の公正性を保つことを何かお考えになっているのかどうか、それは確かにやっぱり役に立つお金の使い方だねというようなことが、どういうふうに社会的に世の中に説明しようとしているのか、ちょっとその辺が知りたいので、それが3点目の質問です。お願いします。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

今いただいた御質問の中の一部なんですけれども、12ページのところでいただいた御質問を、この図の左上の破線部分ですね、東急不動産さんが事業者として考えていらっしゃるのを壁面の位置の申出というのをいただいたというところは、今おっしゃっていただいたとおり、ここで街並み再生方針に基づく地区計画ルールを活用して、まちづくりを進めたいということで我々に御相談いただいているという状況がございまして、この公園通り沿いの皆様で同意が取れたんで壁面の位置を入れてくださいということで申し出いただいたということにして、今まさにこれからどういう建物を建てて、どういう貢献をするかというのは御検討されている中で、これから区域も定めながら、いろいろな検討を進めていただくということになるかなというふうに考えてございます。

以上、まず第1点でございます。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

続きまして、神宮通りのほうのお話をさせていただきます。

街並み再生方針の壁面の後退は、街区単位で入れていただきたいということを常々申し上げておりました。再開発事業のエリアに壁面の後退を入れますと、まさしく東西の貫通通路がない、そこに道路がないというエリアでしたので、ずっと街区、道路の途切れが北まで上がっていったんですね。そうすると、神宮通りの沿接の皆様準備組合のほうからお声がけをいただいて、壁面の後退を入れることのお許しをいただいて、その合意をもって我々のほうに準備組合からお申出があったということになっております。

1番については、以上でございます。

また、2番の、情報発信施設についてなんですけれども、委員おっしゃっていただきましたとおり、情報発信施設、この地区の中でこういったような運用がされていくのかというところは、まだまだ検討中でございます。ただ、このエリアでグリーンの用途を入れたりノベーションを起こしていくということが渋谷にとっても価値があるんじゃないかというふうに事業者がお考えになった理由として、既存のグリーン関係の行事という、ここに載せさせていただいたようなものもありましたので、そういったようなものとも連携を取りながら、施設の中できつと情報発信ができていくんじゃないかということで、お話を聞いております。この行事が即、今回の施設の中でやっていくというふうにおっしゃっているわけではないかなと思っております。

3点目が、既存ストックの取組というところでお話をいただきました。まずは、この新しい仕組みだということで、新しい仕組みで目標としては、渋谷のエリア特性をさらに生かしていくために開発地だけではなくてその周辺においても様々な取組をしていくということで評価できる面がある一方、都市計画で決めていくということにおいて、公平性ですとか透明性ですとか、そういったようなところの担保をどのように考えているのかというお話と私は御質問を受け止めました。東京都さんのほうの制度だということと、まさしく新しい仕組みですので、東京都のほうも御検討中だというふうに向っておりますが、どこかの既存の建物に金銭を入れていくということではなくて、どの施設にどのような利用が提案できるのかということを含めて、事業者が御提案をされていく予定だというふうに向いております。

以上でございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

最初の質問で、壁面の位置の制限、この図面でその特区からずっと延びているのは、街区単位に壁面の位置の制限の合意が取れたところから指定するという、その原則があるので、まだ具体的なしゃれ街条例を活用した、地区計画を活用した建替えの計画があるわけではないけれ

ども、特区のほうからずっと神宮通り沿いに延ばしてもいいよという、そういう了解が地権者から得られたから指定をしたと。実際のどういう形でそれがうまく今後の更新につながっていくかというのは、それはまた別の問題で、これからの話だと、そんなような理解でよいのかなというふうにちょっと思いましたが、それは後で確認してください。

それから、情報発信施設の2つのイベントを例示的に挙げたのは、あくまでも例示に過ぎなくて、これだけのために1年中使うとかいうようなことじゃなくて、実際どんな形でその情報発信施設として有効に使えるかどうかは、これからいろいろ、この理念に、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情報発信施設にしていけるのかということこれからよく検討して、実際の運営に入っていくんだというように理解しました。それでいいかどうかということ、やはり確認していただければ。

それから、既存ストックの利活用の話について、まだちょっと不安感を持つんですが、これはやっぱり金銭的支援をすることでリノベを促進するということがきつとあるんじゃないかな。そうじゃなかったら、特区の公共貢献として何を貢献しているのかよく分からない感じがするんですね。それで、資料を見ると、東京都のほうでは今、アフォーダブル住宅を民間の賃貸住宅に一定の支援を入れてアフォーダブルな、そういう賃料で貸し付けられるようにするという、それを実際やろうと東京都はしている。そのときには、恐らく東京都は、一定の補助金をその民間の賃貸住宅経営者に投入することをやろうとしているんじゃないかなと私は想像していたんですけども、そういうことではないのかなと、その辺はちょっと確認やっぱりしていただく必要があるかな。

この産業支援のほうも同じように東京都の何らか別の制度があつて、東京都もこれを公共貢献として認めていくからには、当然のことながらその公平性とか透明性は確保しなきゃいけないと考えるはずですから、そのやり方、決して恣意的に、あの人から申出があつたから、はい、ちょっと資金を投入しましたよというようなことにはならない、そういう運用の仕方を当然考えているんじゃないかなと思うんですけども、もしまだはっきりしないんだつたら、少し東京都のほうにその辺はせつについて、その辺をどうやってやっていくんですかということは確認されたほうがいいんじゃないかな。そうじゃないと、全く事業者任せの世界になってしまつて、行政側がそれをチェックするということがなくなっちゃうんで、その辺は、東京都がやることだと言つても、それは非常に渋谷区にとって重要な話ですので、渋谷区は知る権利があると私は思いますので、ぜひ確認をしていただきたいというふうに思います。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

1点目の壁面の後退の位置の指定につきましては、委員おっしゃっていただいたとおりでござ

います。現在、計画があるという意味ではなくて、その再開発の事業に合わせて壁面の位置を入れていくことを周りの方が了承して下さったということだと思っております。

2点目なんですけれども、再開発の施設の中におけるグリーンに関連した取組というのは、今後、当然事業者の方が進度化を深められていくというふうに思っております。

3点目の既存ストックの利用につきましては、我々が聞いている範囲では、事業者の方がこの既存ストックの使い方を東京都のほうに提案をされていきたいというふうに聞いておりますので、それは東京都の制度設計でどうなっているかというところが今お答えできているわけではないんですけれども、今後、東京都が事業者の方と打合せを重ねられる中で、この場でお伝えできるというものができたら、また御報告をさせていただきたいと思えます。

以上でございます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの委員の方はいかがでしょうか。

伊藤委員。

【伊藤委員】

今の様々な公共貢献が示されているというのは河島先生も言われたように、すばらしいことなんだろうけれども、私がちょっとこの計画で心配だなとやっぱり思うのは風なんですよね。この150m超えるような建物がどんと建って、坂になっていて、例えば役所に行く高齢者なんかの人たちがちゃんと上がっていけるのかとか、事故がないのかとかという、すごく心配はあるんだけど、これはこれからの話だろうけれども、言い方は悪いんですけれども、渋谷駅の周りなんかほとんど、ひどいときはほとんど立っているのも大変ということが高い建物だらけでなっていて、事業者の皆さんにその同じような心配を計画前に必ず言うと、いや専門家に測定してもらっていると、ちょっとだけ強くなる地点はあるけれどもそんなに変わりませんみたいなことを言うんだけど、それは完全に大本営発表なんです。実態的、実感的には本当にひどいなということがやはりどうしても多くなっちゃって、帽子飛ばされちゃったとか自転車が進みませんかということが多いので、ここはまさに役所が使う道路のところなので、そここのところの風環境みたいなことは厳しくどうなっているんだというのは言ってもらいたいというふうに思うんですけれども、これはどこのタイミングでそういう話というのはできるんですか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

今回の提案に当たって、予備的な風環境といったものの検討は事業者の方も当然されている

ことかと思えます。施設の計画が進んでまいりますと、その段階で具体的な風環境の影響を再度御検討されるようなことがあれば、そのときに今都計審でもいただいた御意見というものをお伝えをし、実態も踏まえた形でしっかりと検討していくようお伝えしたいと思えます。

以上でございます。

【卯月会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

風が強そうだからといって建物を半分にするとかということにはなり得ないわけだから、例えば木の配置だとか建物の形だとか、いろいろ風の影響を少なくするという手法もあると思うので、本当に皆さんが出してくる調査結果と実態の風の感覚というのは違うのは大体の人はみんな分かっているんで、そのところはよくやらないと厳しく言うよというふうには、よくお伝えください。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ほかの委員の方はいかがでしょうか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

今回のこの再開発の計画が、既にしゃれ街の地区計画にかかっているところにつくられるということで、前回も言いましたけれども、一番渋谷駅から代々木公園方面に向かう中で、その手前のところに大きな建物が建つということで、その後背地なんかの人の流れだとか商業というか、そういうことにも影響が大きく出るような気がしてしょうがないんですけども、22ページの、この動線の中で、東西方向は神宮通りから960号線に向かって貫通通路ができるということは、これは新たな動線の確保ということだと思うんですけども、この南北方向というのが、結局今ある区道のところに歩行者通路となってできるということだけなので、例えば、このプチ公園通りから延長した辺りに南北の通路を確保するとか、そういうことがなぜ計画されないのかなど、ちょっと疑問に思っているんです。

それと、高低差のあるところの通路なので、パースなんか見ても、結局階段とエスカレーターにならざるを得ないということなんだけれども、エレベーターの動線って全然書いてないので、そこらあたりがどうなっているのか。いわゆるバリアフリーといった場合には、基本、車椅子でもオーケーということになるのかと思えますので、その点について説明ができればしていただきたいということをお願いしたいですけれども。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

まずまず、南北の歩行者動線について、複数展開をしてもいいのではないかというお話をいただきました。今回、プチ公園通りからのルートということで言いますと、北側には歩道状空地がございますので、そこでしっかりと受け止めていった結果を南北に流していくのが今のほぼ区道の位置にある歩行者通路というところになるんですが、現在の区道の歩行環境が非常に高低差があって歩きにくいということに比べますと、例えば、23ページのパスで御確認いただけるように、幅広の階段と、それから両側に上下のエスカレーターを配置したような、そういったような通路にし、また、向こうが見通せるような、しっかりと空間があるような通路をつらえていただきたいというお話をしました。

バリアフリーのお話なんですけれども、1ページ戻っていただいて22ページのところに、縦動線、エレベーター等ということを書かせていただいておりますが、エレベーターや段差解消機についても、このルートの中で御利用いただけるように設置をする予定となっております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員よろしいですか。

【牛尾委員】

そうするとこの東西、今言われた縦動線なんだけれども、東西の貫通通路で、神宮通り沿いに1つありますね。それとその上にもう一つ縦動線、エレベーターがあるということになる。この間はフラットということなんですか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

まず、レベル差の確認を21ページでさせていただきたいと思います。先ほど階、おおむねの階のイメージをお伝えしたところになっていて、神宮通りのところが1階だとすると、ピンクの部分が2階で、それからオレンジの部分が中間の2.5階で、その上に公園通りと同じレベルの3階というものがあると、まずこの空間構成になっていて、これは23ページめくっていただきますと、東西の貫通通路の横にありますエレベーターがまずまず2.5階の、東西の貫通通路の神宮通り側にあるエレベーターで上って行って2.5階のフロアまで到着します。そうすると、その後ちっちゃな縦動線、これは段差解消機みたいなものあって、さらに上っていきますということで、結果、公園通りのほうまでバリアフリーのルートが延びていますということになります。

それを都市計画の中でも、我々表現したいというふうに思って作り出したのが71ページの参考図書になっています。a - a' 断面が描かれている左下の、今、画面投影させていただいた

のが、その高低差解消のイメージになっています。

バリアフリー動線ということを書かせていただいて、そこがエレベーターということになります。

以上です。

【卯月会長】

よろしいですか。

【牛尾委員】

はい、分かりました。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。

ないようでしたら、議題2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。
ありがとうございました。

次に、議題3、その他でございますが、何かございますか。

中村幹事。

【中村幹事】

まず、次回開催でございますが、12月19日は案件がございませんので、休会とさせていただきますというふうに考えてございます。

その次の開催につきましては、改めて御案内をさせていただきたいというふうに考えております。

また、現在委員の皆様の任期につきましては令和7年11月30日まで、今月までとなっております。これまで数多くの案件について御審議をいただきましてありがとうございました。次期任期の委嘱の委嘱状交付につきましては、本来ですと12月に会場でお渡ししているところがございますが、1月の開催自体も未定になってございますので、今回につきましては郵送という形で交付させていただきたいというふうに考えてございます。よろしくお願い申し上げます。

以上です。

【卯月会長】

今回は、12月については休会、その次の開催については改めて案内する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。

〔「ございません」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

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。

午後 3 時 5 1 分閉会