

渋谷区都市計画審議会

(1 7 8 回)

令和 7 年 7 月 1 8 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178回－令和7年度第2回）

1. 令和7年7月18日 午後1時30分開会

2. 出席委員（15名）

卯月盛夫	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
古井貴	松井誠一		
喜多洋樹（代理：後藤予防課長）		高橋雅代（代理：岩城交通課長）	

3. 欠席委員（4名）

志村秀明	遠藤新	有田智一	岡崎千治
------	-----	------	------

4. 幹事（7名）

杉浦小枝	加藤健三	奥野和宏	中村彰男
上田重孝	安松真理子	森伸太郎	

5. 欠席幹事（13名）

杉山晃一	飛田和俊明	斎藤勇	福島一平
中田和宏	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 本町地区都市計画について（諮問）

議題2 渋谷駅東口地区都市計画について（諮問）

議題3 その他

3. 閉 会

《事前配付資料》

- 資料A 本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画
- 資料B 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更
- 資料C 防火地域及び準防火地域の変更
- 資料D 本町地区の都市計画について
- 資料E 渋谷駅東口地区地区計画の変更
- 資料F 高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）
- 資料G 渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業
- 資料H 渋谷駅東口地区都市計画について
- 資料I－1 都市計画案に対する意見書の要旨及び回答
（渋谷駅東口地区地区計画の変更）
- 資料I－2 都市計画案に対する意見書の要旨及び回答
（高度利用地区の変更）
- 資料I－3 都市計画案に対する意見書の要旨及び回答
（渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業）

《追加配付資料》

- 資料1－1 諮問文の写し（本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画）
- 資料1－2 諮問文の写し（本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更）
- 資料1－3 諮問文の写し（防火地域及び準防火地域の変更）
- 資料2－1 都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画）
- 資料2－2 都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更）
- 資料2－3 都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（防火地域及び準防火地域の変更）
- 資料3－1 諮問文の写し（渋谷駅東口地区地区計画の変更）
- 資料3－2 諮問文の写し（高度利用地区の変更）
- 資料3－3 諮問文の写し（渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業）

【加藤幹事】

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、志村委員、遠藤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、渋谷警察署長の高橋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。

まだ有田委員が遅れていらっしゃるのでしょうかね。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人は、河島委員と田原委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

本日の議題は非公開にする事由が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、お配りいたしました「傍聴希望者の皆様へ」、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項により傍聴することができなくなりますので、録音等これらに違反していると認められたとき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、皆様の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たいと思います。

事前に御送付させていただきました資料A、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画、資料B、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更、資料C、防火地域及び準防火

地域の変更、資料D、本町地区の都市計画について、資料E、渋谷駅東口地区地区計画の変更、資料F、高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）、資料G、渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業、資料H、渋谷駅東口地区都市計画について、資料I－1、都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（渋谷駅東口地区地区計画の変更）、資料I－2、都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（高度利用地区の変更）、資料I－3、都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業）、それから、本日の会次第と渋谷区都市計画審議会名簿でございます。

次に、本日追加資料の御案内でございます。資料1－1といたしまして諮問文の写し（本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画）、資料1－2といたしまして諮問文の写し（本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更）、資料1－3といたしまして諮問文の写し（防火地域及び準防火地域の変更）、資料2－1といたしまして都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画）、資料2－2、都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更）、資料2－3、都市計画案に対する意見書の要旨及び回答（防火地域及び準防火地域の変更）、資料3－1、諮問文の写し（渋谷駅東口地区地区計画の変更）、資料3－2、諮問文の写し（高度利用地区の変更）、資料3－3、諮問文の写し（渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業）でございます。資料のほうはそろってございますでしょうか。

なお、当日配布資料につきましては、メール及び郵送で後ほどこちらについては御送付させていただきますと思います。

本日は、いつも事前に御配付させていただいている資料が遅れましたことをお詫びさせていただきます。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、本町地区の都市計画については諮問事項です。幹事より諮問願います。

杉浦幹事。

【杉浦幹事】

本来でございますと、区長より御諮問申し上げるところでございますが、私から諮問文を代読させていただきます。

お手元の資料1－1、1－2及び1－3として諮問文の写しを配付してございますので、御参照ください。

それでは、順番に資料1－1から申し上げます。

7 渋谷都発第41号。令和7年7月18日。

渋谷区都市計画審議会会長、卯月盛夫殿。

渋谷区長、長谷部健。

本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画の決定について（諮問）。

標記の件について、都市計画法第19条第1項に基づき、下記のとおり諮問する。

記。

1、諮問事項。東京都市計画地区計画 本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画の決定。

2、諮問内容。都市計画図書のとおり。

3、都市計画法に定める意見書の要旨と回答。「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答（本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画）」のとおり。

でございます。

次に、資料1－2とございます2つ目にまいります。

7 渋谷都発第41号。令和7年7月18日。

渋谷区都市計画審議会会長、卯月盛夫殿。

渋谷区長、長谷部健。

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更について（諮問）。

標記の件について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項に基づき、下記のとおり諮問する。

記。

1、諮問事項。東京都市計画 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更。

2、諮問内容。都市計画図書のとおり。

3、都市計画法に定める意見書の要旨と回答。「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答（本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更）」のとおり。

でございます。

次に、資料1－3に進みます。

7 渋谷都発第41号。令和7年7月18日。

渋谷区都市計画審議会会長、卯月盛夫殿。

渋谷区長、長谷部健。

防火地域及び準防火地域の変更について（諮問）。

標記の件について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項に基づき、下記のとおり諮問する。

記。

1、諮問事項。東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更。

2、諮問内容。都市計画図書のとおり。

3、都市計画法に定める意見書の要旨と回答。「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の

回答（防火地域及び準防火地域の変更）」のとおり。

でございます。

なお、詳細につきましては、上田幹事より説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

それでは、議題１、本町地区の都市計画について、資料Dに沿って御説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

それでは、１枚目、ページをおめくりください。

説明資料の目次となります。１、水道道路沿道エリアのまちづくりについては、まちづくりの検討経緯を御説明し、都市計画案の縦覧結果及びその回答について御説明いたします。意見書回答の説明は、本日配付しております資料２－１を用いて御説明いたします。２、本町地区の都市計画については、都市計画案の時点からの変更点を御説明いたします。最後に今後の進め方となります。

それでは、４ページまでお進みください。

初めに、まちづくり検討経緯から御説明させていただきます。

ページをおめくりください。

区では、笹塚、幡ヶ谷、本町、初台をつなぐまちづくりの上位計画としまして、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンを令和６年３月に策定いたしました。策定に当たっては、協働型まちづくりの実現に向けて地域の皆様の思いを反映するため、まちづくりワークショップやパブリックコメント等を実施しております。これまで地元の皆様との意見交換会を５回、都市計画審議会、この場での報告を４回行っております。本日は都市計画の諮問の場となっております。

ページをおめくりください。

次に、都市計画案の縦覧結果について御説明いたします。

ページをおめくりください。

縦覧期間は令和７年６月１０日から令和７年６月２４日までとなっております。期間内に８件の意見をいただきました。本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画に関する御意見が４件、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更に関する御意見は１件、防火地域及び準防火地域の変更に関する御意見が３件でございます。

なお、同一の意見書を複数の都市計画に対する御意見として扱っておりますため、件数が重複してございます。実際の意見書としましては、件数は４件、また、そのうち同一の方から提

出が3件あることから、提出者は2名となっております。実際の意見書が4件であることから、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画に関する御意見の4件でいただいた全ての御意見を網羅してございます。意見書の要旨及び区の回答につきましては、当日資料2-1を用いて御説明させていただきます。

資料2-1を御覧ください。

御意見については長文となるため、質問のところに关しましては要約して御説明させていただきます。

まず、外国人に対する土地及び家屋の所有規制または制限について、法整備ができないのかという御意見でございます。

こちらにつきましては、本件の都市計画法に基づく地区計画におきまして、土地・建物の所有権そのものに制限を課すことはできませんと回答してございます。以降は同一の方からの御意見をいただいているものでございます。

まず、背景といたしまして、御意見を提出していただいた方は今回の本地区の地区計画におけます水道道路沿道地区内に関係権利をお持ちの方でございます。個人情報となりますため詳細の場所についてはこの場でお伝えすることはできませんが、今回新たに防火地域に指定される区域内の方で、当該地と水道道路の間には区立公園が立地するため、水道道路に接しておらず、街並み誘導型地区計画の緩和が受けられない土地となっております。また、当該地は区立公園から建物1階層分ほど低くなっている地形となっております。

それでは、いただいた意見といたしましては、まず初めに都市計画に関する案内をこれまで一度も受けていないという御指摘でございます。

こちらにつきましては、都市計画意見交換会等の御案内は地区外地権者の方には土地・建物の登記簿に記載の登記名義人住所宛に郵送し、地区内地権者には対象地区内全戸にポスティングをし、丁寧な周知を実施しています。本件における登記簿確認は令和6年6月に実施しております。その時点で登記簿名義人住所が地区内である場合には、地区内地権者としてポスティングされます。また、都市計画意見交換会の案内及び資料は渋谷区ポータルにて誰もが閲覧できるような状態になってございますと回答しております。

続きまして、防火地域に指定し、耐火建築物に限定することは不動産価値の低下をもたらすこと、また、耐火建築物にすることで建築コストや固定資産税、修繕費用などのランニングコストの負担が増えることになるという御指摘です。

こちらにつきましては、渋谷区では令和4年度に水道道路沿道エリア全域を対象にワークショップを実施し、地域の皆様とともに水道道路沿道エリアまちづくりビジョンを策定しました。その中でも地域の防災に対する要望が特に大きかったことを受け、水道道路を軸とした防災性向上のための施策を進めています。また、東京都防災都市づくり推進計画において、水道道路

は一般延焼遮断帯に指定されています。幅員15mの水道道路におきまして、延焼遮断帯がその効果を発揮するには沿道30mの範囲における建物の不燃化率が80%以上であることが必要とされています。当該地区においては、不燃化率80%に達していない区間が多く存在しています。

上記の理由から、延焼遮断帯の早期発現のため、水道道路沿道30mを防火地域に指定し、地域の防災性を向上させることは公益上必要であると考えていますと回答しております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、③のところでございます。

民地の間には高低差があり、擁壁が防火壁になるため防火地域指定は不要である。また、行政が公園に防火壁を建てれば問題を解決できるという御意見です。

こちらにつきましては、御意見を当該地個別の立地の特性による防火について、あと、公園の耐火構造物の設置について、2点分けて回答しております。

まず、個別の立地特性による防火につきましては、延焼遮断帯形成の要件として、都市計画道路等から30mの範囲内の不燃化率を基準としています。当地区における個別の地形等によってその基準が緩和されることはありません。

また、当該地は木造3階建ての建物が立地しており、建物の2階の一部及び3階の全てが公園の地盤面よりも上に露出している状態であるため、当該地からの延焼または水道道路の対岸からの延焼が防除される要因にはならないと考えていますと回答しています。

また、公園への耐火建築物の設置につきましては、当該地以外にも周囲に非耐火建築物が存在する区立公園は複数存在しています。区として、特定の公園の周囲に防火壁等で囲うといった防火対策を実施しませんと回答しています。

続きまして、④番、当該地の立地特性から地震などによる道路閉鎖の懸念はないという御指摘です。

こちらにつきましては、防火地域への指定について、倒壊の予防ではなく延焼の防止を目的としています。なお、建替えに当たっては、現在の耐震基準にのっとり建築いただく必要がありますと回答しています。

続きまして、水道道路と当該地の間に公園や擁壁が防火上の安全に足る役割を担っている。また、防火地域指定により不動産売買市場における取引価値が低減することから財産権の侵害に当たるため、防火地域指定の撤回を求めるという御意見です。

こちらにつきましては、幅員15mの水道道路におきまして、延焼遮断帯がその効果を発揮するには沿道30mの範囲における建築物の不燃化率が80%以上である必要があるとされています。当地区における個別の地形等によってその基準が緩和されることはありません。また、現時点で同じ公園に隣接し、同じ接道条件である敷地で耐火造としている住宅も複数存在しています。

延焼遮断帯の早期発現のため、水道道路沿道30mを防火地域に指定し、地域の防災性を向上させていくとともに、防火地域に指定される区域で耐火建築物にすることの負担軽減策等につ

きましては、今後検討していきますと回答しています。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、準防火地域指定されることで一定の耐火性能を既に有していること、道路と当該地の間に公園、擁壁がある安全性の高いエリアであることから、民地の負担を強いることはおかしい。防火地域指定は用途地域で定められた以上の厳しい制限を課すため、財産権の侵害であるという御指摘です。

こちらにつきましては、水道道路は一般延焼遮断帯に指定されており、幅員15mの水道道路において延焼遮断帯がその効果を発揮するには、沿道30mの範囲における建物の不燃化率が80%以上である必要があるとされています。渋谷区は防火地域に指定された区域以外の全域を準防火地域に指定しています。準防火地域では、耐火性能が低い木造住宅の再建築が可能であるため、沿道の不燃化率を高めることができません。

また、現時点で同じ公園に隣接し、同じ接道条件である敷地で耐火造としている住宅も複数存在していますと回答しています。

続きまして、防火地域指定されることによるデメリット部分の説明を欠いているという御指摘です。

こちらにつきましては、令和4年度に水道道路沿道エリア全域を対象にワークショップを実施し、地域の皆さんとともに水道道路沿道エリアまちづくりビジョンを策定しました。その中でも地域の防災に対する要望が大きかったことを受けて、水道道路を軸とした防災性向上のための施策を進めてきました。その後、開催した意見交換会の中では、参加いただいた皆様からの御意見、御質問に対して丁寧に説明してきました。また、意見交換会の資料及び質疑概要につきましては、渋谷区ポータルで誰もが閲覧できますと回答しています。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、水道道路沿いの渋谷区所有の公園等に防火壁や防火建築等の防火対策を講ずるべきとの御意見です。

こちらにつきましては、当該地以外にも周囲に非耐火建築物が存在する区立公園は複数存在しています。区として特定の公園の周囲を防火壁等で囲うといった防火施策は実施しませんと回答しています。

続きまして、周知徹底されていない状況で都市計画決定に向けて事を運ぶのはおかしい。都市計画審議会で審議入りするのは時期尚早であるとの御指摘です。

こちらにつきましては、都市計画意見交換会等の御案内は、地区外地権者には土地・建物の登記簿に記載の登記名義人住所宛に郵送し、地区内地権者には対象の地区内全戸にポスティングを実施しています。本件における登記簿確認は令和6年6月に実施しています。その時点で登記簿名義人の住所が地区内である場合には、地区内地権者としてポスティングされます。また、都市計画意見交換会の案内及び資料は渋谷区ポータルにて誰もが閲覧できる状態となっております。

本町地区の都市計画変更について、渋谷区ではこれまで4度の意見交換会、4度の都市計画審議会の報告、その他都市計画の公告・縦覧・意見書の募集手続など、法に定められた以上に丁寧な合意形成プロセスを経てきているため、都市計画審議会での審議入りは適切であると考えていますと回答しています。

全体を通しての御意見要旨としましては、土地・建物の個別要因を基に防火地域指定から当該地を除外すべきというものになります。区としては、土地・建物の個別要因によって延焼遮断帯形成のための都市計画の区域から除外することは、公益上適切でないと考えております。一方で、防火地域の指定による負担感に関しまして貴重な御意見として受け止め、負担の軽減策については検討してまいりたいと思っております。

都市計画案に関する意見書の要旨及び区の回答は以上となります。

それでは、資料Dのほうで御説明させていただきます。

資料Dの8ページを御覧ください。

続きまして、本町地区の都市計画についての御説明になります。

ページをおめくりください。

初めに、前回御説明した都市計画案からの変更点について御説明します。

ページをおめくりください。

関係機関との協議を踏まえ、2点の文言修正を行っております。1点目、「渋谷区高度地区」という文言を文書的な正確性を加味し、「東京都市計画高度地区（渋谷区決定）」と改めております。

また、2点目、建築物等の高さの最高限度につきまして、高度地区による緩和を横引きすることで緩和を引き続き使えるように配慮しておりましたが、文言の一部に抜けがあったため修正をしております。

なお、この文言追加によりまして、これまでの意見交換会での御説明、質疑、回答と不整合が生じるものではございません。これらの文言変更箇所について御説明いたします。

飛びまして、28ページまでお進みください。

こちらは本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画の地区整備計画になります。C地区、D地区ではただいま御説明したとおり高度地区に関する文言を修正しております。修正した箇所、こちらは青字になっているところでございます。

ページをおめくりください。

続きまして、A地区、B地区におきまして、記載漏れのあった「6 許可による特例」を追加しております。

ページをおめくりください。

続きまして、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更についてです。

47ページまでお進みください。

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更図書でございます。本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区と同様の修正を行っております。

続きまして、52ページまでお進みください。

こちらにつきましても、御覧のとおり本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画と同様の変更となっております。

今回の変更に関する御説明は以上となります。

なお、このほか防火地域及び準防火地域の変更がございますが、こちらは案からの変更はございませんので、割愛させていただきます。

57ページまでお進みください。

最後に、今後の都市計画の進め方について御説明いたします。

ページをおめくりください。

本日、都市計画審議会でお諮りした後、8月頃に都市計画決定することを予定してございます。

以上、本町地区の都市計画についての説明となります。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。諮問事項でございますので、御審議をお願いいたします。

堀切委員。

【堀切委員】

上田幹事にお聞きしますが、28ページの高さ30mというところの文言です、水道道路の。これに関して6月にお知らせを入れたということで、ホームページ等でも確認をさせていただきましたが、この一番肝心な本町一丁目と幡ヶ谷二丁目地区地区計画の水道道路の両端が30mになることがお知らせされていないんですね。

私も幹事御存じのとおり住民説明会は何度となく足を運んで傍聴させていただいておりますし、その中でもやはりこの意見が前回もこの都計審の中でも言いましたが、あまり出ないということからすると、お知らせにもないし、これにもし決定した後にやっぱり30mというところを知ったときに、やっぱりこの意見書でもあまり書かれていないところを見ると、その乖離というのが非常にあると思うんですけれども、そこら辺はまずそちらの渋谷区のほうではどう考えていらっしゃるんですか。説明を尽くしていると考えていらっしゃるのでしょうか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

意見交換会に関しましては、やはりちょっとお送りする文面にも限りがありますため、要点をまとめてやはり分かりやすく努めて送っております。そういった形で丁寧に御説明している
と区としては考えております。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

防火とか本町一丁目とか二丁目のこの耐火性を上げるという部分で、擁壁として高さ制限を上げていくという部分に関しては、一部賛同するところではあるんですが、やっぱりこの住民説明というのは非常に今後肝になってくるんじゃないかなと思うんですね。特にやっぱり東京都のこれは2つ、3つという形で諮問が出ていますけれども、本町地域については確かに防火を上げなきゃいけないというのは、二丁目から六丁目まで全体ということは分かりますけれども、やっぱりこの一・二丁目のところですね。本町一丁目と幡ヶ谷二丁目のところは、ここの高さに関してはやはり住民合意をもうちょっと、または住民への周知、確認というのをもうちょっと丁寧にすべきだと思うんですね。

だから、今日は諮問とおっしゃられているけれども、これは今後どういうふうに住民との間で高さが変わっていくということについて考えられているのかというのをちょっと御説明いただきたいんですが。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

この後の手続としまして、都市計画決定を8月に行う後、まちづくりニュースという形で皆さんに配布をしていこうと思っております。今、委員からありましたそういった高さの部分をちょっと詳細に書いたり、分かりやすく書くような形で皆さんにも周知していきたいというふうには考えてございます。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

質問はこれで終わりますけれども、まずはやっぱり住民合意が非常に必要だと思っていて、本来的には決定後というふうにおっしゃられていますけれども、この30mのスカイラインの部分に関しては、区が言う必要性というのは私も説明会の中では理解しているつもりです。ただ

し、やはり何個かの今日の意見というところもありましたけれども、本町六丁目だったり一丁目側の一部分からすれば、既にもともとあった水道道路が土手の上という形で、そののり面が残っている中で、下にお住いの方たちはそこから30mは今後高さを上げていいよという形ですね。それも知っている方もかなり少ないんじゃないかということと、さらに今壁面、住宅等々が建て替わっていくときに、ただでさえ今五、六mののり面に対して20mのものが建っていて、26mぐらいの高さが下のほうから見えるわけですが、それがさらに10m高くなるというのは、相当やっぱり北側にしても南側にしても非常に威圧感というか、全然空の見える風景が変わってくると思うんですね。

一方で、防災という部分では確かに本当に理解はできますけれども、ここの部分というのは、私は本来、あと一、二か月かけてでももう一回説明会をやってでも、ここを本当に変えるという部分に関してやっぱり丁寧に周知していくべきじゃないかなという部分はここで申し上げたいと思うんですけれども、ぜひ今後説明されるということであれば、CGとかでもいいと思うので、今できると思うんですよ。のり面の下から見ている風景というのは、一丁目、六丁目とか特にそういうところからは非常に変わってくるわけですし、その後ろ側というのは木造の住宅なんかもたくさん建っていて、2階建てとか、そういう方々からするとすごく水道道路の風景が一変するというのは、丁寧に本当に周知と意見等も聞く機会をつくらないと、これは後々、決定しちゃった後に「こんなだったの」という話になってくると思うので、ぜひそれはやっていただきたいなと思っています。

これは私の意見です。

【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。

牛尾委員。

【牛尾委員】

今の意見にも関わるんですけれども、この地区計画の変更については、1つ大きなテーマとして本町地区のいわゆる防災性の向上という問題があって、それは住民の皆さんも長年にわたって議論もし、やってきた中身なんですよね。この水道道路沿道地区に延焼遮断帯をつくるということ、それから、それに伴って高さが緩和されるということについて、この地権者の方で防火地域にすることに対して反対だという明確な意見を述べられている方もいらっしゃるんだけれども、そのあたりの住民の合意というのかな。みんなが議論をして、やっぱりそうする必要があるというふうに私は確認できて都市計画というのが手順じゃないかなと思うんですけれども、そのあたりはどういうふうになっているんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今こういった形で御意見が出ていますものは、やはりワークショップとか意見交換会の中でも出てきているもの、そこに対して行政としてやっていくことをお話ししているところでございます。そういった中で説明をしているところにはなっておりますので、そういった形でワークショップなり意見交換会で合意形成はできているものだというふうには感じております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

もちろんそこに参加してこられた方は一定の関心があらわれて参加してこられて、そういう方法もあるということじゃないかなと思うんだけど、ちょっとこの御意見を見ていると、全く知らないうちにというようなことも言っておられるような状況だし、地権者でさえそういう状況だというふうになると、やはりやったことは書いてありますよ。ポスティングしたとか、要するに地権者に送ったとかというのは分かるんだけど、ただ、それで合意を得られたということにはちょっと距離、隔たりがあるような感じがするんです。

だから、やっぱり当然都市計画決定していけば、それに皆さん従っていただかなくちゃいけないというものだし、この延焼遮断帯をつくるのにそれこそ10年単位で時間がかかっていくというものだと思うので、そのところはあまり慌てずによく議論していくと。2人から意見をいただいたんじゃなくて、やっぱり地域の方々がもっと話題にして、議論してそうしていこうというようなちょっと合意形成の仕方が私は必要だというふうに思います。特にそれ以上のことがなければ意見としてでもいいんですけれども、ちょっとこのまま今日これは諮問ですから、そこまで見ると、ちょっと私は拙速な感じを禁じ得ないというのが率直な意見です。

【卯月会長】

御意見として承るということで、ありがとうございます。

丸山委員。

【丸山委員】

この地域の防火性を向上させていくというところで、防火地域に指定されている区域で耐火建築物にすることの負担の軽減策については、今後検討していくという回答をされていますよね。具体的に今後検討していく中身というか、どの程度のスパンで、今すぐ具体的にあるのであれば教えてもらいたいですし、どの程度でそういった方向性をお示しになるのか、そこを教えてください。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

負担軽減策としましては、例えば今ちょっとこちらでも鋭意検討しているところでございますが、東京都の都市防災不燃化促進事業、そういったものがございます。やはりこの地域だけですとか渋谷区全域にとってどういった影響があるか、そういったことも踏まえながら、これ自体は補助メニューになりますけれども、そういったものを入れていくところの検討というのはしっかりやっていかなくちゃいけないというふうには考えております。そのほか用途地域の変更ですとか、そういったものも併せて検討のことにはなってくるかというふうには考えているところでございます。

時期につきましては、今回意見書の中でいただいておりますところで、この都市計画手続を進めながら並行して検討を進めていきたいというふうには考えておるところで、現時点で、すみません、どのあたりでメニューを出せるかというのはちょっと未定になってございます。

以上でございます。

【卯月会長】

丸山委員。

【丸山委員】

意見として申し上げますと、やはりそういった耐火建築についても解体も含めてお金がかかるのは事実なので、これからそういった、今回は諮問ですから、これに対して結論が出た後でやはりそういったメニューというのは住民の人にとってみれば、これは計画が決まるわけですので、そこら辺は早く具体的にやっぱり出すべきだというふうにこれは意見として申し上げておきます。

以上です。

【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。

河島委員。

【河島委員】

この意見書を出された方は、自分は全然聞いていなかったぞとおっしゃっているわけなんですけれども、この方はこの場所に住んでいない方なんではないでしょうか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

この方と意見書のほかにもいろいろ意見交換というか、お話をさせていただいておりますが、

こちらに住まれている方ではないというところになっております。

以上でございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

そうすると、権利者であるということで今回御意見を出されたということでしょうか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

おっしゃるとおりでございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

権利者の方には今回の区の回答の中にあるように登記簿調査をして、権利者のお住まいがどこなのかということを調べて情報を提供されていると、こういう説明なんですけれども、それでも届かなかった理由というのは何なんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

先ほど申しましたように、この方はこちらにお住まいではない状況がありつつ、登記簿上はこの地区内に登録があるという形であったため、恐らく届いていなかったということになってございます。

以上でございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

なかなか権利者の方が現時点の住所を登記簿にきちんと変更があった場合に記載をするとか、そういうことをしていただかなかったときに権利者を特定するのは至難の技であるだろうなと思うんですね。それゆえに基本的には登記簿に記載されている住所に権利者の方に対しては地区外にいらっしゃる場合は郵送するということで対応するというのは、これは今までずっと行われてきたやり方。ただ、それがずっと権利者の住所が正しいものを確認するすべがなかったためにこの方のところにはそういう情報が届かなくて、それが最近になってこの方はこういう都市計画変更の手続が行われているということを知るに至ったと、こういう理解でいいん

ですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

おっしゃるとおりでございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

その後は区との間でいろいろ議論をされているようですから、密度の濃い議論が行われたということが最近になってはあるんだろうなと思うんですけども、そういう面ではやっぱり一度も聞いていなかった、けしからん話だという中には、この方もやっぱり手続をちゃんとやっておいているべきだったと、ちょっと結果論的に言えば、そういう部分もあるということはあるのかなと私は思うわけですね。

それからもう一つ、この方が防火地域に指定されると個人の権利や資産価値が低下して損なわれるというふうにおっしゃっているんですが、私は一概にそうも言えないんじゃないかなと思うんですけども、このあたりに対する区の見解はどんな見解を持っているんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今回、御意見をもらって、不利益を被ることということでお話がありましたけれども、区としてはやっぱり沿道30mで防火地域をかけるに当たって、水道道路沿道には少し恩恵があるものの、この裏にはそれほど水道道路に接しているより恩恵が受けられないという現状はあるというふうに理解しておったところでございます。

以上でございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

この都市計画による高さ規制の緩和ということが対象にならない、それはこの方の土地が置かれている条件、たまたま水道道路に面して区の公園があるということですので、その裏側にあるところにはこの方の土地は直接接しないために、そういう今回の都市計画で導入しようとしている一定の緩和措置は適用対象にはなり得ないと、そういう面はあるんだろうと思うんですけども、防火地域に指定されて建物を建て替えるときに耐火構造の建物にしなければいけない。

確かに一定のコストアップはあるかもしれないんですけども、一方でこういう考え方もあると思うんですが、周りの方の中で自分の建物だけを耐火構造にするわけではなくて、防火地域というのはその中に含まれる建物について一定のそういう構造制限、特に耐火性の面で耐火性の高い建物にしなければならないという義務を負わせるものですから、近隣の建物もみんな建替えが進むにつれて耐火性の高い建物に変わる、すなわち防火という面では安全性の非常に高い土地になっていく、そういうメリットがみんなで一定のちょっと負担は飲み込みながら建替えをみんなで進めていくことで、結果的には安全な市街地がそこに実現する、そういう公益が実現すると。私は防火地域というのはそういうものだ。

ただ、その場合に立地条件がかなり建物がばらばらにしか建っていないようなところでそういう構造制限、耐火構造にしないなんてやっても、これは周りが空き地だらけで全然延焼のおそれもないようなところで、これはやっぱり間違った都市計画になっちゃうわけですよ。でも、こういう都心に近いところであれば、建築コストが多少割高になる面はあるかもしれないけれども、だけれども、一方で不動産の価値というのはそういう都心に近いところであれば非常にいろいろな使い方ができるし、また、賃料も高く貸せるとか、そういう面もあって、一般的には地価の負担力が高いところであれば建築総コストを一定の耐火構造にしなければならない、そういう負担を飲んでも建築コストを補うような建て方は可能になり得る、そういう蓋然性が高いというのが都心に近い場所の立地なんだと思うんですよ。

そういう面では、防火地域に指定されるから一方的に自分のところだけ負担を強いられるんだというような主張には、私はなかなか同意できないなと。みんなでそういう耐火構造の建物をこれからつくっていきましょうということを了解しながらやっていくことで安全な市街地をつくり、お互いに安全な暮らし、安全な財産の保全を実現していこうと、私はそういうのが都市計画の考え方だと思いますので、この方の主張している根拠になっている自分の財産権が損なわれているんだというあたりは、直ちにちょっと承服できないというのが私の見解であります。

【卯月会長】

よろしいですか。

堀切委員、どうぞ。

【堀切委員】

今の河島先生からの御意見にあった中で、こうやって連絡がつかなかったというような方とか、区としては御努力されたんでしょうけれども、ポスティング等々とかこうやって区外にお住まいの方の権利者の方で、全く御意見がなかったとかということじゃなくて、要は送付したけれども、返ってきちゃったみたいなのはあると思うんですよ。それというのは、今回の水道道路沿線でどれぐらいあったんですか。何件ぐらいあったんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

郵送はおおよそ4,000ほど地区外のほうに送っておりますが、1,400ほど今回戻ってきていることになっております。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

これは今言ったような例えば登記上、要は名義変更等々、現住所を変更されていなかった方も多いのかと思うんですけれども、それ以外の例えば事由で、1点は本当に地権者に知らせることができなかったのかということですね。例えば訪問して、よく土地なんかの交渉をするときに役所は結構周りに聞き取りして、その所有者、所有者については実は近隣に住んでいるとか、さっきのあれじゃないですけれども、例えばほかのところにもう一個住まいがあって、その連絡先を知っているみたいなことはあると思うんですよ。例えば近所の方は知っているけれども、登記上は変えていないということです、要は。そういうような何か聞き取りなんかもしなかったんですかね。

それともう一つは、この1,400に関しては今後どうやって対応していくんですか。要は変えちゃってから、この1,400の方というのは結構な数だと思うんですけれども、知らなかったということではちょっとなかなか済まないと思うんですけれども、数が14件とかだったらまだ分かるんですけれども、1,400なので、そこら辺はどうやって区は地権者に知らせていくとか、追って例えばさっきみたいに調査するとか何か対策を考えられているのかというのはありますか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

戻ってきた部分につきまして、今回で言うと、今回の地区で登記簿を取ったのは2万件を超える登記簿を取っております。その中で戻ってきたものに対して個別に例えば周辺に何かお知り合いがいるかですとか、そこを追うというのはこの事務手続上なかなか難しいところがありますので、現状はやはり戻ってきたものに関して、その後案内とかを送っていないという形になってございます。

今後につきましても、やはり戻ってきてしまう、いろんな事由があると思うんですけれども、やはり戻ってきた一つとしましては、やはり地区外であればその名義というか、その表札

といいますか、そこが変わっているために届かないということが結構多いのかなというふうには考えておりますけれども、そういったところにつきましては、今後送らないという形で今は運用しているところでございます。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員、よろしいですか。ありがとうございました。

ほかの委員はいかがでございましょうか。よろしいでしょうか。

委員からいろいろな意見をいただきました。今後もさらなる周知の徹底を図るべきである。より分かりやすいCGなどの活用もすべきではないか。さらに、今後の建替えに伴う負担軽減策のメニューは早めに提示する等が必要だろう。さらに、今回意見書を出された方が中心ですが、防火性能を高めるということについてのさらなる御説明、情報提供もきちっとしていくべきであろう。最後になりましたが、2万件の登記簿があるうち1,400が戻ってきたということは、それなりにある数値だというふうに理解しますので、今後そういったことについてどのように対応するかというのも少し課題として取り上げておいたほうがいだろうという印象を持ちました。

これらの意見を踏まえて、それ以外に大きな都市計画決定に関する異論はないというふうに受け止めましたけれども、議題1については案のとおり承認するという事で答申したいと思いますが、皆様、御意見いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

堀切委員、どうぞ。

【堀切委員】

先ほども今ちょっと1,400という数字に驚いたところでありますが、やはりもうちょっと丁寧な周知というのは必要なんじゃないかなと。要は先ほども言ったとおり趣旨としては全く反対していないです、この本町一丁目と二丁目に関しては。とにかく、この部分に関しては、やっぱりこの意見というのは、ここには本当に僅かな意見しかないですけれども、先ほど言いました高さだったりとか地権者の知らない数とかを考えると、やっぱりこれをもう一、二か月送らせても、本来は秋ぐらいにやってもいいんじゃないかなと思うぐらいな話ですよ。それを尽くしたところで私は答申すべきだと思います。

以上です。

【卯月会長】

牛尾委員はどうでしょうか。

【牛尾委員】

先ほども申し上げたとおり、今日の審議会で諮問、答申ということについては、ちょっと私は賛成しかねるという立場です。

【卯月会長】

ありがとうございました。

それ以外に答申案について承認するということに反対の方はいらっしゃいますか。

ということでありますので、多数の方が今回承認するということになりましたので、今回、案のとおり承認するということで答申したいと思います。ありがとうございました。

議題1についての諮問事項については、案のとおり承認いたしますと答申します。

杉浦幹事。

【杉浦幹事】

本日は議題1の諮問事項について御答申いただき、どうもありがとうございました。御答申の趣旨を踏まえまして、これからも慎重に都市計画を進めてまいりたいと存じますので、今後とも御指導をよろしくお願いいたします。

【卯月会長】

続きまして、議題2に移ります。

議題2、渋谷駅東口地区の都市計画についても諮問事項でございます。幹事より諮問願います。

杉浦幹事。

【杉浦幹事】

本来でございますと、区長より御諮問申し上げるところでございますが、私から諮問文を代読させていただきます。お手元に資料3-1、3-2及び3-3として諮問文の写しを配付してございますので、御参照ください。

それでは、資料3-1から順番に申し上げます。

7渋谷都発第41号。令和7年7月18日。

渋谷区都市計画審議会会長、卯月盛夫殿。

渋谷区長、長谷部健。

渋谷駅東口地区地区計画の変更について（諮問）。

標記の件について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項に基づき、下記のとおり諮問する。

記。

1、諮問事項。東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画の変更。

2、諮問内容。都市計画図書のとおり。

3、都市計画法に定める意見書の要旨と回答。「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の

回答（渋谷駅東口地区地区計画の変更）」のとおり。

でございます。

次に、資料３－２へ進みます。

７ 渋谷都発第41号。令和７年７月18日。

渋谷区都市計画審議会会長、卯月盛夫殿。

渋谷区長、長谷部健。

高度利用地区の変更について（諮問）。

標記の件について、都市計画法第21条第２項において準用する同法第19条第１項に基づき、下記のとおり諮問する。

記。

１、諮問事項。東京都市計画 高度利用地区の変更。

２、諮問内容。都市計画図書のとおり。

３、都市計画法に定める意見書の要旨と回答。「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答（高度利用地区の変更）」のとおり。

でございます。

資料３－３です。

７ 渋谷都発第41号。令和７年７月18日。

渋谷区都市計画審議会会長、卯月盛夫殿。

渋谷区長、長谷部健。

渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業の決定について（諮問）。

標記の件について、都市計画法第19条第１項に基づき、下記のとおり諮問する。

記。

１、諮問事項。東京都市計画第一種市街地再開発事業 渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業の決定。

２、諮問内容。都市計画図書のとおり。

３、都市計画法に定める意見書の要旨と回答。「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答（渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業）」のとおり。

でございます。

なお、詳細につきましては、安松幹事より御説明をさせていただきます。よろしくお願いたします。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

それでは、渋谷駅東口地区都市計画案について御説明をいたします。

資料Hを御覧ください。着座にて失礼をいたします。

ページをおめくりください。

資料1 ページを御覧ください。

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、都市計画案の縦覧結果及び意見書について、2、渋谷駅東口地区都市計画、渋谷駅東口地区地区計画（変更）、高度利用地区（変更）、渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業、3、都市計画手続の順で進めてまいります。

ページをおめくりください。

1、都市計画案の縦覧結果及び意見書についてでございます。

ページをおめくりください。

縦覧は、縦覧期間5月26日月曜日から6月9日月曜日、公告日を含めまして15日間、縦覧場所は区役所本庁舎11階都市計画課及び渋谷区ホームページで実施をいたしました。

縦覧結果は、東京都市計画地区計画渋谷駅東口地区地区計画（案）につきましては、意見書が2通、東京都市計画高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）（案）につきましては、意見書が1通、東京都市計画第一種市街地再開発事業渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業（案）につきましては、意見書が3通、意見書の合計は6通で、4名の方から御意見をいただきました。

ページをおめくりください。

都市計画に関する意見書の要旨及び区の回答でございます。本日は資料の一部を御説明させていただきます。

1、都市計画全般に関する御意見でございます。

意見結論、本地区計画の変更は、その進行において渋谷区まちづくりマスタープラン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行令違反が複数見られる。これは渋谷区長の渋谷民に対する裏切りである。したがって、ゼロベースで改めて渋谷駅東口地区地区計画の見直しから行わなければならない。

理由。本地区計画の検討において、渋谷区まちづくりマスタープラン及び渋谷区まちづくり条例に違反し、地域の渋谷民の参画ができておらず、渋谷駅東口地区都市計画も結論の飛躍及び地域理解不足が含まれているという御意見に対する回答は、渋谷駅東口地区都市計画は、原案における回答のとおり渋谷区まちづくりマスタープラン、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るため、本都市計画案をゼロベースで見直す考えはありませんとしております。

なお、意見書の原文につきましては、資料1－1別添1を御覧ください。

10ページまでお進みください。

その他に関する御意見でございます。御意見の要旨及び区の回答については資料のとおりでございます。

なお、意見書の原文については、資料1－1別添1を御覧ください。

地区計画に関する意見書の要旨及び区の回答についての御説明は以上でございます。

14ページまでお進みください。

続いて、高度利用地区の変更に対する意見書の要旨及び区の回答について御報告いたします。全て都市計画全般に関する御意見でございます。

意見結論。渋谷二丁目22地区の現段階での都市計画高度利用地区の変更は、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行令違反があり、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。

理由。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、本計画は渋谷区まちづくりマスタープランに反しているという御意見に対する回答としては、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、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ておりますとしております。

なお、意見書の原文については、資料1－2別添1を御覧ください。

高度利用地区の変更に対する御意見と区の回答についての御説明は以上でございます。

19ページまでお進みください。

続いて、第一種市街地再開発事業に対する意見書の要旨及び区の回答でございます。

1、都市計画全般に関する御意見でございます。

今回の再開発事業による国道デッキとの接続や駅との接続により各方面へのアクセスルートが増えることで、通勤時などの混雑が少しでも緩和されることを期待しているという御意見に対する回答は、区としても、渋谷二丁目22地区の再開発計画による駅とまちをつなぐ多層の歩行者ネットワークの形成は、区民や来街者の利便性を向上させ、さらには地区計画の目標に掲げる「誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまち」の実現に資するものだと考えていますとしております。

ページをおめくりください。

続きまして、意見結論。本再開発事業は、検討段階に渋谷区まちづくりマスタープラン及び

渋谷区まちづくり条例に準拠していない。したがって、本再開発事業は一旦白紙ベースで、改めて渋谷区まちづくり条例及び渋谷区まちづくり条例に即した検討プロセスを経て、本再開発事業が渋谷区まちづくりマスタープランを実現するものであることが合理的に証明されるまで認めてはいけない。

理由。本再開発事業は、渋谷区まちづくりマスタープラン第7章まちづくりの実現に向けてに反すると推察される問題が複数ある。そして、その原因は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及び渋谷区まちづくり条例違反が複数あるという御意見に対する回答は、原案における回答のとおり、渋谷区まちづくりマスタープランが目指すまちづくりの実現に寄与するものとして、渋谷区まちづくり条例に基づき、検討された計画であるため、本再開発事業を白紙ベースで見直す考えはありませんとしております。

なお、意見書の原文については、資料1－3別添1を御覧ください。

1、都市計画案の縦覧結果及び意見書についての御説明は以上でございます。

25ページまでお進みください。

次に、2、渋谷駅東口地区都市計画でございます。

まずは地区計画について御説明をいたします。案として御説明したものから誤字の訂正をしておりますが、内容に変更はございません。

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。

地域のまちづくりの機運や再開発計画の具体化に伴い地区計画変更の必要が生じたことから、上位計画を踏まえ、渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への多層にわたる歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と多様な人々が活動し、安全・安心・快適で誰もがめぐる歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現するため、渋谷駅東口地区地区計画を変更するものであるとしております。

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。今回の都市計画では、地区施設追加に伴う記載追加、計画図追加に伴う記載修正及びその他文言修正以外はございません。また、前回の都市計画審議会でお示した案からの変更はございません。本日は記載追加及び修正部分の御説明をまいります。以降、32ページまで現地区計画からの変更はございません。

33ページにお進みください。

地区整備計画、地区施設の配置及び規模でございます。歩行者専用通路の追加をしております。

36ページまでお進みください。

立体広場空間の追加と文言修正でございます。

ページをおめくりください。

広場の追加でございます。

ページをおめくりください。

歩道状空地の追加でございます。

42ページまでお進みください。

地区整備計画、建築物等に関する事項、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限のうち、地区施設に面する建築物は、ショーウィンドウを設置する等ディスプレイに配慮するという制限に渋谷二丁目22地区の地区施設を含めるため、「計画図4から8まで」と記載を変更いたしました。

計画書についての御説明は以上でございます。

ページをおめくりください。

計画図でございます。60ページまでは変更ございません。

61ページまでお進みください。

計画図8-1は渋谷二丁目22地区の地区施設で、今回追加する図でございます。以降、8-5まで追加いたします。

66ページまでお進みください。

方針付図1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。

方針付図2は、現地区計画には将来検討すべき歩行者ネットワークとして示していた点線を実線にし、渋谷二丁目22地区で整備されるネットワークや区域を踏まえて線形を変更いたします。

ページをおめくりください。

参考図1でございます。参考図6まで変更はございません。

74ページまでお進みください。

参考図7でございます。今回追加する渋谷二丁目22地区の地区施設の統合図でございます。

地区計画変更につきましては以上でございます。

ページをおめくりください。

次に、高度利用地区でございます。

ページをおめくりください。

案の理由書でございます。本地区は都市づくりのグランドデザインや渋谷区まちづくりマスタープランにおいて個性ある多様な商業、文化施設の集積を生かし、回遊性が高く歩いて楽し

い地域を形成するとしており、これらを実現・強化するため、当計画においてまちのにぎわいを創出する広場や沿道の整備、創造文化都市にふさわしい文化施設の導入に取り組み、市街地再開発事業による老朽化した建物の建替え・共同化に合わせて公共施設の整備を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、渋谷二丁目22地区の面積約0.6ヘクタールの区域において新たに高度利用地区を定めるため、東京都市計画高度利用地区を変更するとしております。

ページをおめくりください。

以降、総括図、計画書、計画図でございますが、案から変更はございません。

以上、高度利用地区の御説明でございます。

85ページまでお進みください。

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。

案の理由書でございます。上位計画の方針を踏まえ、本地区においては建物の更新に合わせた歩行者ネットワークの整備、創造文化都市にふさわしい文化施設の導入に取り組み、面積約0.6ヘクタールの本地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、歩行者ネットワークやにぎわい景観を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定するものであるとしております。

ページをおめくりください。

以降、総括図、計画書、計画図でございますが、案から変更はございません。

以上、渋谷駅東口地区都市計画の御説明でございます。

93ページまでお進みください。

続いて、都市計画手続でございます。令和6年12月20日の都計審で素案の御報告をした後、素案、原案、案と手続を進め、本日、御諮問差し上げた次第です。

私からの御説明は以上でございます。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2について説明がありました。諮問事項でございますので、御審議をお願いいたします。御意見、御質問のある方は挙手をお願いします。ございませんか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

この御意見をいただいた方がいろいろと、要するに自分の意見が反映されないということでいろいろ御不満があるんだと思うんだけど、まちづくり協議会がどういう形で要するに係者や地域の方々と情報を提供したりとか、また、その意見を集めたりとかというあたりがこ

の審議会ではあまり聞かれないので、確かにまちづくり協議会が提案して、それで進めているというところは聞いているんだけど、その意思決定に至るプロセスみたいなものあるいはその中であった意見というのがもう少しこういう審議会にも出てこない、要するにこの意見と回答を聞いているだけだと何かすれ違いで、ずっとそのまま計画だけが進んでいくという印象が拭えないんですけれども、そのあたりはどうなっているんですか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

今、画面に6月、素案の御説明をさせていただいたときの資料を投映しております。ここで渋谷・東地区まちづくり協議会が意見の募集をどういうふうな形でされ、また、どういう御意見をいただいて、まちづくり協議会としてはどういったような御回答をされたかということをもとめたページをつくりまして、資料3枚にわたった形で御報告をさせていただいております。

概要だけ御紹介をさせていただきますと、渋谷・東地区まちづくり協議会でのホームページ閲覧、意見募集をされたのが令和6年3月12日から3月26日まで。御意見としては、地区計画外の再開発への御意見、地区計画の内容、歩行者ネットワークの強化、地上部のにぎわい、建物用途といったような項目の御意見をいただいております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

それは聞いたような記憶があるんだけど、ただ、今回いわゆる都市計画の原案なり案なりが出てきた意見と大分雰囲気が違うなというふうに思うんだけど、そういう正直に言うておかしいというあたりについて、この都市計画のやり方についておかしいと言っているから出てこないわけですか、このまち協のほうには。ちょっと出てきているように思えないんだけど、手続がおかしいとか何だとかというのは。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

私が委員の御質問の趣旨をうまくとらえられているかというところは非常に心もとないところではございますけれども、ちょっとまち協さんの活動といったものの御紹介をしたいなというふうに思っております。

渋谷・東地区まちづくり協議会さんなんですけれども、エリアとしては渋谷駅を含みます神宮前ですとかそういったようなところの町会で、渋谷・東のまちづくり協議会というのが認定

されましたのは平成18年でございますので、以降活動を続けていらっしゃっています。体制なんですけれども、8町会、4商店会を含むエリアで構成をされておりまして、協議会の中に幹事会、これは月1回程度の幹事会を開かれるとともに、分科会というものをつくっていらっしゃいまして、その中で地区計画検討分科会というものも立ち上げていらっしゃいますので、地区計画に関する我々の御提案はこの分科会が中心になって取りまとめていらっしゃるというふうに聞いております。

日々の活動なんですけれども、定例会には我々もお邪魔をすることがあるんですが、例えば渋谷駅の周辺ということになりますと、渋谷駅の周辺で実際に工事をされている工事施工者の方がその定例会の場に来て、工事の内容、進捗を御報告されたり、また、工事の現場見学もされているようです。ですので、渋谷駅周辺の工事でいいますと、10年以上の非常に長いスパンにわたるわけなんですけれども、まち協さんが1つのパイプとなって地元と工事をしている状況をつないでいていらっしゃるというふうに思っております。

また、地道な活動というところで申し上げますと、違法駐輪の撤去ですとか、あと、清掃活動といったような地域の環境向上といったものにも努めていらっしゃる。繰り返しになりますが、そういう中で地区計画を検討される部会を中心に今回もホームページのほうで意見の募集をされています。意見の募集をされた結果、回答の意見はホームページに載せる形で公表をされて、その後、我々のほうに御提案をいただいたというふうに聞いております。

以上でございます。

【卯月会長】

よろしいですか。

【牛尾委員】

いや、そうしてやっているんだけど、実際に都市計画決定の場になるとこういう御意見が出てくるところに非常に違和感というか、これでこのまま決めちゃっていいのという思いがどうしても出てくるわけですよ、僕らは。そうすると、まちづくり協議会の提案の段階でそういう御意見もある程度考慮したものにならないのか、あるいはどう意見が吸収されているのかというあたりはやっぱしっかりと聞いておきたいというふうに思ったのが1つです。

それと、ちょっと今回はいわゆる開発区域に入らなかった地権者さんが出たりとか、それから、前の宮益坂地区の計画のときに、要するに再開発に反対ということのを公然と言われた地権者の方がいらっしゃったりとか、なかなか一筋縄ではないんだなという感じがしているんです。それで、今回の地域から外れたところはたまたま角地で、そこは自分たちなりに今後活用ができるという条件があったからこういうことができたというか、それがいいかどうかというのはありますけれども、あるんだけど、本当に地権者の皆さんが納得しているのかというのはちょっと思うところがあるわけですよ。

だから、やっぱりその辺が今最近ちょっと建築費が上がったりして、なかなか決定された計画であっても事業が延びて、当初いろんなこういう施設ができるというのも大分先に延びたりとかというのもあるし、その時期が定まらないなんていうところも出てきているわけなので、ちょっとその辺については、私は開発でそれを進めていくというだけで十分な利益が上がっていくのかなというところがそろそろ限界に来ているのかなというのをちょっと思いますので、今回の地区計画そのものの変更は地区施設を追加することなので、それ自身どうこうではないんですけれども、そういうやり方にちょっと疑問を感じざるを得ないということだけ意見として申し上げておきます。

【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。

堀切委員。

【堀切委員】

資料Ⅰ－１の６番のところなんですけれども、ここに宮益坂の１本後ろ側の通りなんですよけれども、マンションの組合の方とも協議されているようなんですが、丁寧な説明を求めていらっしゃるんですけれども、これは陳情なんかもこの辺の方たちからも議会に出ていたりとかしている関係もありまして、この計画そのものに私は反対しているわけではないんですけれども、今後、行政も入る形なのか、それとも入らないのか分からないんですけども、今後、業者に対して適切な指導をやっていくと回答のところに書いてあるんですが、そういうことに関してはどのように複数にわたる当該マンションの組合というところのマンションの方々には説明をしていくのかということについてはどのように考えているのか、ちょっと教えていただきたいんですけれども。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

今回、意見書の中で説明を求められていたのが中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の説明会の開催というお話を１点いただいております、これは当然建築計画ですね。建築確認申請ですとかそういったような手続と連動して取られるべきものですので、そこらは我々も当然開かれると思っておりますし、事業者の方も当然開かれると思っております。

説明に関してはそこを要望されていて、我々が事業者に対してこの意見は当然にお伝えをしておりますので、そういったようなことを適切に事業者から説明をしていただくようにというふうに思っているわけなんですけれども、例えばですけども、行政という意味でいいますと、駐車場の隔地の御要望も出ていたので、これは例えば事業者と所管は我々のほうでもしっかりと

結びつけるなどして、結果というよりは協議というものがしっかりと進んでいくようにというところは我々も関与させていただいているところでございます。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

その辺で確認をしていかれるということなんだけれども、やっぱりいろんな意味で実際に非常に商業的な意味合いが多い領域であるけれども、実際に現存としてお住まいの方々もこうやっていらして、そういう方たちにはより丁寧に、私もこうやって我々に諮問してくる、都市計画審議会に諮問してくるような資料なんかの情報提供なんかのプロセスなんかも知って、より理解を深めるべきではないかなと思っています。

計画そのものには先ほど申しましたけれども、反対はしていませんが、やっぱり疑念があるまま進んでいくというのとか、誤解があるまま進まないように、できれば渋谷区も関与してちゃんと事業者説明に立ち会うとか、そういうところで単なる傍聴ではなくて、ちゃんとオブザーバーとして立ち会ってやっていくべきじゃないかなと思うんだけど、その辺はどうですか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

我々は都市計画における意見交換会の開催といったようなことで、我々としての説明責任をしっかりと果たしてまいります。建築計画につきましては、当然に中高層建築物の条例ですとかそういった規定を設けて事業者が建築計画についてのお話をしていく、また、陳情としていただいたものについては、渋谷区として事業者にお伝えをしていくということをしておりますので、我々区が立ち会うから何かが解決する、そういう考え方ではなくて、その場に一番ふさわしい方法が何なのかということを我々としては常に考えながら事業に寄り添いつつ進めているつもりでおります。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

安松幹事がおっしゃることはよく分かるけれども、やっぱり多分期待されているのは、結果的に事業者から聞いて、どこもこういう計画になると住民の説明の中でやっぱり複数回答の中であるのは、よく区が決めたとか区じゃないと分からないというような回答があって、結果的

にはまた区に聞いて、また事業者に聞いて、そういうピンポンゲームみたいなことがずっと始まってしまっていて時だけがたつと。であれば、こういうところにオブザーバーでちょっと立って、区が答えられるところには立って、ちゃんときちっと丁寧にそこで答えられることは助言したり意見を言っていくことで、そういうピンポンゲームみたいな事業者の説明を受けて、区に回答をまた住民が求めてみたいなことをやるようなことを少しでも防いでいただきたいなというのを私は要望いたします。これは意見です。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの方はいかがでしょうか。

伊藤委員。

【伊藤委員】

感想ベースなんですけれども、この二丁目22地区はこの間も言いましたけれども、角地がやっぱり抜けちゃっているのは惜しいかなというふうに思っていて、前に都市計画決定した道玄坂二丁目の新大宗ビルのところ、真ん中の一番のところが抜けちゃったじゃないですか。あそこはどうしても地権者の方と交渉も話もできなくて致し方ないということで、特に河島先生なんかはあのことをよく言われていましたけれども、結局この間ちらっと聞いた話では、あそこはアパホテルが買って、アパホテルが建つらしいんですよ。結局ああいういい再開発のところの真ん中にそうやってアパホテルが建つということになっちゃったのかと思うと、こういうところももちろん地権者の意向、再開発事業者の意向もありますし、タイミングもあるので、その時点ではベストな判断だということはあるんだと思うんですけれども、もうちょっと関係者全員で少し努力して、将来的にいい渋谷になるような努力というのは必要かなと感想ベースで思ったものですから、お伝えをさせていただきました。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの委員はよろしいでしょうか。

本件につきましても御意見いただきまして、ありがとうございました。今直前に伊藤委員からも出された角地のことについては、これまでもこの都市計画審議会の中で多くの委員から指摘されております。したがって、今後、今回の都市計画決定とは別になるかと思いますが、都市計画的な連続性とか整合性をきちっとこの角地の開発にもしていただくような対応、指導等を望みたいと、これは委員全員が望んでいることだと思います。

さらに、まちづくり協議会の話題も出ましたし、意見交換会の話題も出ました。審議会としては意見交換会あるいは公告縦覧で出た意見を重要視して議論していることは事実ですが、それまでにはまちづくり協議会で様々な意見が出されていることも事実でありますので、こうい

う諮問というとても重要な機会のときにこれまでのことを振り返って、協議会の在り方、意見交換会の在り方を少し考え、また、これまでの公告縦覧で出された意見から学んでいくという姿勢も重要なことというふうに思いました。

これらの意見を踏まえまして、それ以外に特段の大きな異論はないというふうに思いますが、今回、案のとおり承認するということで答申したいと思いますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

ありがとうございます。

それでは、議題 2 についての諮問事項については案のとおり承認いたしますと答申します。ありがとうございました。

杉浦幹事。

【杉浦幹事】

本日は議題 2 の諮問事項について御答申いただき、どうもありがとうございます。

御答申の趣旨を踏まえまして、これからも慎重に都市計画を進めてまいりたいと存じますので、今後とも御指導をよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

【卯月会長】

次に、議題 3、その他でございしますが、何かございしますか。

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございます。

次回の開催でございしますが、8 月、9 月につきましては案件がございませんので、休会いたします。その次の開催につきましては、改めて皆様に御案内させていただきたいと考えてございます。

以上でございします。

【卯月会長】

今回は、8 月、9 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しますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、本日はこれで閉会といたします。皆様、御協力ありがとうございました。

午後 3 時 0 7 分閉会