資料５

渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）に対するご意見及び回答

■動画掲載

日時　　：令和７年１２月１１日（木）～令和８年１月４日（日）

掲載場所：渋谷区ホームページ

■ご意見カード等の提出　９件

■主なご意見と回答

No.	主なご意見	区の回答
1. 地区計画全般に関するご意見		
1.	・　他の街区でも渋谷川沿いのように区が壁面の位置の制限の指定を行い、合意形成のハードルを下げることができれば、制度活用が促進されるのではないか。	・　他の街区においても制度活用に向け、合意形成に課題があるとのお声をいただいた場合、状況に応じて区としても対応を検討します。
2.	・　金王八幡宮の参道など、大通り以外にも建物の更新の支援策があると良いと思う。	・　対象路線に接していない敷地についても、街並み再生方針や地区計画の目標を実現する取り組みを検討します。
3.	・　渋谷川沿いは敷地が小さく建替えが難しそうだと感じるが、一方で日本有数のターミナル駅付近のエリアで防災性の向上が求められているというのも理解できる。そうした中で、建替えを促進する制度を活用できるよう下準備を整え、個々の判断により実施するかどうか選べるまちづくりの方向性は大変良いと思う。	・　一般緊急輸送道路である明治通り沿道の建築物の多くが老朽化しており、建替え等による安全性の向上が必要であると認識しています。
4.	・　計４回の勉強会に加え、欠席者へのアンケート送付や個別訪問・個別面談を行っており、非常に丁寧に権利者の方に情報提供を行ってきた印象を受ける。	・　地域の方の意見を把握するため、渋谷川沿いの権利者を対象に複数回にわたる勉強会及び個別面談、個別訪問を実施しました。また、勉強会をご欠席された方に対しては資料を郵送し情報提供を行ってきました。引き続き、丁寧な対応を心掛けていきます。
5.	・　渋谷川沿いでまとめて壁面の位置の制限の指定が実現することで、制度活用のハードルが低くなり、活用しやすそうだと感じた。 ・　川沿いのきれいな道はとても心地よいため、建物を川に向けて整備することで、より良い街並みが形成されることを期待する。	・　今回の地区計画の変更に際して、渋谷三丁目まちづくり推進協議会及び渋谷川沿いの権利者の方から、街区の長さによって合意形成に課題があることのお声をいただきました。いただいたご意見を踏まえ、区の方で予め壁面の位置の制限の指定を行うことで制度活用のハードルをさげ、渋谷三丁目地区の将来像実現に向けたまちづくりを進

		めていく趣旨です。
6.	・ 意見交換会に出席したことで渋谷三丁目地区で将来を見据えた計画が検討されていることが分かった。 ・ 川に向かって建物の裏口ばかりがあるのは当たり前のこと。 ・ 以前は東横線のガードが目隠しのような役割を果たし、人通りもほとんどなかったため、川沿いを物干し場として使う家が見られ、川にごみが捨てられていることもあった。また、夕方になるとゴザを敷き涼風に吹かれて休む人達もいた。 ・ 他地域では小さな川に蓋をして道が作られているが、渋谷川では難しいだろう。	・ 渋谷川は都心にありながらも水辺環境を感じることができる貴重な空間となっています。 ・ 渋谷三丁目地区地区計画では貴重な地域資源である渋谷川を活かした質の高いにぎわいを整備するため、渋谷川沿いの建築物において「渋谷川に向けたにぎわい施設の導入」、「渋谷川沿い等に面した空地の整備」、「渋谷川への貫通通路の整備」等を求めています。 ・ 渋谷川沿いにおけるまちづくりについては、引き続き地域の方のご意見を踏まえて進めていきます。
7.	・ 実現性が低く意味がない地区計画の変更。そもそも「新旧ビル」混在の街づくりの中身が無い。もっと検討してから「街並み再生方針」を考え直すべき。	・ 「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」においては、業務、商業・エンタテイメント、コンテンツ産業、文化・交流機能、居住・生活機能等が複合的に集積し、まちの顔・シンボルとなるスケールから界隈性ある街並みを生むスケールまで、多様なスケールの共存したまちを形成することが将来像と示しています。この基本理念に掲げるまちづくりを実現するために渋谷三丁目地区では、地域の方からのご提案を受け区が東京都に申出をし、東京都によって「渋谷三丁目地区街並み再生方針」が策定されました。その街並み再生方針を反映した渋谷三丁目地区地区計画の目標では、多様なスケールで共存する都市空間の誘導を掲げています。
8.	・ 資料上は、共同ビル建替えを促進する地区計画で、過半数が制度活用に前向きとされる。しかし実際は、建築費高騰や金利上昇、共有に伴うリスクなどを踏まえると、結局実現できる区画はほとんどない。本地区計画変更は、つまらない夢想のために、行政の手間を取らせる税金の無駄遣い以外の意味がない迷惑な変更でしかない。	・ ご意見として承ります。本制度は共同化だけを前提とするものではなく、個々の建替えも想定しており、小規模の敷地でも制度活用できるように敷地規模に応じた貢献内容と容積率の緩和を定めた制度としています。 ・ 渋谷三丁目地区地区計画では、幹線道路沿道における街区再編や、老朽化した小規模

	・ 鉄筋コンクリート造のビルは適切な維持管理を続ければ長く使えるにもかかわらず、自らの責任を果たさず、建設業者やデベロッパーに問題解決を委ねようとする所有者が複数まとまって存在するとは考えにくく、本地区計画の変更はほとんど利用されない。	建築物の共同化又は建替え促進により防災性の向上を目標に掲げています。
9.	・ 街のすべてのビルやマンションを建て替えることが不可能である以上、一部の建替えビルのみ壁面を後退させ、容積や高さを増やす今回の地区計画変更は、街並み再生を掲げながら、実際には街並みを悪化させるだけの極めて問題のある計画である。	・ 壁面の位置の制限の指定を行うことで、街並み再生方針に基づく地区計画制度を活用し、地域への貢献に応じた容積率の緩和を受けることが可能となります。こうした地域貢献を通じて、渋谷川沿いの環境整備が段階的に進み、地域のにぎわい創出や、魅力的な都市空間の形成へと繋がっていきます。
2. その他に関するご意見		
10.	・ リノベーションなど既存建物の活用支援制度もあればさらに多様性が生まれ、より良いまちづくりに繋がると思う。	・ リノベーションは既存ビルを活かしてエリアの魅力を高める手法の一つです。本地区におけるリノベーションなど既存建物の活用支援については、地域の方のご意見を踏まえて検討します。
11.	・ 会場での手話通訳や区ホームページ上でオンライン配信により説明が聞けるなど、情報へのアクセス性が高められて良いと思う。	・ 多くの方に情報提供できるよう引き続き取り組んでいきます。
12.	・ 渋谷は消費者無視の乱開発で環境が悪化している。 ・ 複合ビルで流行っているのは極限られた店舗で、既に撤退、空きスペースが目立つようになった。 ・ 高層ビルの乱立はただでさえ猛暑を厳しくさせ、強風による危険度も高まる。 ・ 渋谷は銀座や大手町と違い、消費単価を下げることを前提に、落ち着いた街にするべきではないか。	・ 区では「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和２年４月）」において、強烈で多様な地域性を醸成してきた渋谷駅周辺地域が、渋谷駅中心地区が備える情報発信機能と高度な国際競争力、そして安心・安全な都市基盤とつながるまちづくりの推進を図り、より一層の渋谷の魅力向上を目指すことを示しています。こちらの上位計画を踏まえ、渋谷三丁目地区地区計画では「金王八幡宮や渋谷川といった地域資源を活かし、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を目指すとともに、当

		地区と周辺エリアとの都市基盤整備により、渋谷駅や周辺エリアとのつながりを強化し、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまち」を将来像として掲げ、実現に向けエリアごとに必要な整備項目や建築物の用途などを定めています。渋谷のまちづくりに関するご指摘については、ご意見として承ります。
13.	・ 英欧米の都市では、建物自体は100～200年の手入れの積み重ねで個性があるものの、都市計画や地域規制が厳格で、壁面や高さを揃えることで統一感ある街並みを形成し、防災・防犯面でも多くの工夫が施されている。 ・ 現在の「個性」を理由に、再開発以外では秩序や防災、安全を十分に考慮していない街並み再生方針は、先進国のものではない。	・ 渋谷駅周辺地域は、地形や時代の変遷に応じて様々な路地ができ、様々なスケールの建物が混在してきたことで、渋谷らしい特徴のある景観やストリートカルチャーが形成されてきました。こういったこれまでの経緯を踏まえ、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」では今後のまちの更新においても、これまでの渋谷らしい「大・中・小」の多様なスケール感を継承し、大街区化による街のシンボルとなるスケール、連続したまちのにぎわいを形成するスケール、界隈性のある街並みを生むスケールが地区ごとに個性を放ちながらも共存するまちづくりを進めるとしています。 ・ 防災面については、本地区において緊急輸送道路である明治通りや六本木通り等の幹線道路沿道の建築物の多くが老朽化しており、建替えによる安全性の向上が必要であると区としても認識しており、本制度活用の対象敷地を幹線道路沿道としています。
14.	・ 渋谷区が昭和・平成時代の「街づくり＝再開発」という固定化した発想から抜け出せず、時代に合わせて進歩できない姿勢が、現在の問題を生んでいる。 ・ 日本全体では今後100 年で人口が現在の約３分の１になるにもかかわらず、渋谷だけは昭和以上のペースで人口が増えるかのような根拠のない前提に立ち、具体性のない理念だけを語る姿勢では、先進国型の街づくりなど到底実現しない。こうなる理由	・ ご意見として承ります。 ・ 「渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12 月）」では、「人口減少を背景とした都市縮小時代の到来が重要課題」と記載しており、引き続き人口動態の変化と都市縮小時代を踏まえたまちづくりを進めていきます。

	は、「違いを力に」と言いながら常に徹底して「違いを排除」する渋谷区の姿勢の結果以外の何物でもない。	
15.	・ 渋谷区都市計画審議会は、このまま地区計画変更を進めるのではなく、街づくりを再開発中心とせず多様な視点から捉え、国際事例や根拠に基づく本質的議論が求められる。	・ 本地区計画は、渋谷区まちづくり条例や都市計画法に則り、意見交換会等を重ねて策定されています。再開発事業を前提としたまちづくりを進めているものではありません。 ・ 個々の建替えも想定しており、小規模の敷地でも制度活用できるように敷地規模に応じた貢献内容と容積率の緩和を定めた制度としています。 ・ 渋谷三丁目地区地区計画では、水辺環境の整備・職住近接した多様な働き方や暮らし方を推進するための都市空間の誘導・ウォーカブルな歩行者空間の創出・防災性の向上などを目標に掲げています。 ・ 都市計画審議会には、いただいたご意見を報告しており、今後もご意見をいただきながらまちづくりを進めていきます。
16.	・ “新旧ビルの混在する街並み”という絵を提示しているが、現在の渋谷区のまちづくりは、欧米では 100～200 年使用を続ける鉄筋コンクリート造や鉄筋鉄骨コンクリート造の建物であっても、築 50 年程度で「寿命で建替えが必要」と主張して再開発を推進している。渋谷駅周辺まちづくり課は、鉄筋コンクリート造ビルは、都市再開発法の政令で定める耐用年数 50 年で寿命と主張する。 ・ 区民にも「築 50 年＝建替え時期」という考え方を長年刷り込み続けてきたにもかかわらず、突然“新旧ビルの混在”を掲げることは、地域によって建物寿命の扱いが変わるかのような不整合を生じさせている。 ・ 特定の地域だけ寿命が延びるかのように扱われる背景には、再開発事業者やデベロッパーの意向を優先した結果として、街づく	・ ご意見の中で指摘されている「寿命で建替えが必要」「耐用年数 50 年で寿命」と区が主張してきたとの点について、当課としてそのような主張を行った事実はありません。建築物の耐用年数については、都市再開発法施行令第一条の三において定めがある旨を回答しています。 ・ 素案の説明資料にある渋谷川沿いの将来イメージ案は、地区特性に応じた多様な更新の結果として形成される街並みを示したものです。エリアごとの特性に応じたまちづくりを進めており、特定の事業者の意向を優先しているものではありません。

	りの基準が一貫していない状況がある。 ・ 渋谷駅周辺まちづくり課が安易に示す構想は、現実の建物管理の状況や文化的背景への理解を欠いており、過度に楽観的な前提で街並みの将来像を語っているように見える。	
17.	・ 「新旧ビルの混在」の街づくりに取り組むのであれば、現在の「まちづくり＝再開発」という発想から卒業し、これまでのまちづくりの取組み、街づくり協議会、勉強会やワークショップなどは、目的が形骸化しており、新しい方針と整合しないなら一度停止すべきである。 ・ 渋谷駅周辺まちづくり課が本当に先進国型のまちづくりを目指すのであれば、まずデベロッパー依存の姿勢を改め、違いを排除する体質を見直し、多様な知性・教養を持った大人の人々が参加できる環境を整える必要がある。その上で、改めて「街並み再生方針」を制定し直すべき。	・ これまで、渋谷区まちづくり条例第 37 条に規定されている意見交換会をはじめ、地域の方々からの個別の意見もいただきながら渋谷三丁目地区地区計画を策定しており、勉強会や個別訪問を複数回実施してきました。引き続き、ご意見をいただく機会を設けながら、本地区の地域により沿ったまちづくりを推進します。