

渋谷区都市計画審議会

(第166回)

令和5年8月4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166回－令和5年度第2回）

1. 令和5年8月4日 午後1時30分開会

2. 出席委員（17名）

志村秀明	河島均	田原裕子	遠藤新
加藤仁美	濱出憲治	堀切稔仁	斎藤竜一
久永薫	丸山高司	伊藤毅志	牛尾真己
高橋千善	光山和徳	古井貴	岡崎千治

手塚康長（代理：海上予防課長）

3. 欠席委員（2名）

卯月盛夫 栗城研生

4. 幹事（9名）

加藤健三	奥野和宏	米山淳一	小原誠司
齋藤勇	安松真理子	行廣勝哉	森和子

中村彰男

5. 欠席幹事（13名）

澤田伸	佐藤哲人	飛田和俊明	岡部尚徒
福嶋一平	中田和宏	松村遼太	上田重孝
吉武成寛	野田有一	井戸田智司	佐藤嘉之

青木正樹

6. 会議次第

1. 開会

2. 議事

議題1 東京都市計画道路 補助第50号線の変更について（諮問）

議題2 神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）について（報告）

議題3 道玄坂二丁目地区地区計画の変更（素案）について（報告）

議題4 渋谷駅地区計画の変更（素案）について（報告）

議題5 その他

3. 閉 会

《事前配付資料》

資料A 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第50号線の変更

資料B 東京都市計画地区計画 神南二丁目・宇田川町地区地区計画（原案）

資料C 東京都市計画第一種市街地再開発事業 公園通り西地区第一種市街地再開発事業（原案）

資料D 東京都市計画高度利用地区の変更（原案）

資料E 神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）について

資料F 東京都市計画地区計画 道玄坂二丁目地区地区計画（素案）

資料G 道玄坂二丁目地区地区計画（素案）新旧対照表

資料H 道玄坂二丁目地区地区計画の変更（素案）について

資料I 東京都市計画地区計画 渋谷駅地区地区計画（素案）

資料J 渋谷駅地区地区計画（素案）新旧対照表

資料K 渋谷駅地区地区計画の変更（素案）について

《当日配付資料》

資料1 諮問文の写し

資料2 渋谷区立神南小学校建て替え準備委員会ニュースレターVol. 9

資料3 神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）について 追加資料
会次第

【志村副会長】

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、卯月会長が御欠席のため、渋谷区都市計画審議会条例第4条第4項に基づいて、副会長である志村が会長の職務を代理いたします。よろしくお願いいたします

本日は、卯月会長のほか、渋谷警察署の栗城委員から御欠席の連絡をいただいております。また、渋谷消防署長の手塚委員の代理として海上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遠藤委員、それと堀切委員にお願いしております。よろしくお願いいたします

いたします。

本日は、21件傍聴人を決定しております。本日の議題では会議を非公開とする事由はないと思いますので、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でしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【志村副会長】

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〕

【齋藤幹事】

傍聴人の皆様におかれましては、お配りしました「傍聴希望者のみなさまへ」に記載してある事項をお守りいただきますよう、よろしく願いいたします。これらに違反していると認めるときは御退場いただく場合があります。

【志村副会長】

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。

齋藤幹事。

【齋藤幹事】

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ます。

資料A 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第50号線の変更、資料B 東京都市計画地区計画 神南二丁目・宇田川町地区地区計画（原案）、資料C 東京都市計画第一種市街地再開発事業 公園通り西地区第一種市街地再開発事業（原案）、資料D 東京都市計画高度利用地区の変更（原案）、資料E 神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）について、資料F 東京都市計画地区計画 道玄坂二丁目地区地区計画（素案）、資料G 道玄坂二丁目地区地区計画（素案）新旧対照表、資料H 道玄坂二丁目地区地区計画の変更（素案）について、資料I 東京都市計画地区計画 渋谷駅地区地区計画（素案）、資料J 渋谷駅地区地区計画（素案）新旧対照表、資料K 渋谷駅地区地区計画の変更（素案）についてでございます。

次に、本日の追加資料の資料1 諮問文の写し（補助第50号線の変更について）、資料2 渋谷区立神南小学校建て替え準備委員会ニュースレターVol. 9、資料3 神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）について追加資料、本日の会次第でございます。

資料はそろっておりますでしょうか。

なお、本日の追加資料は、郵送の方につきましては後ほど送付いたします。

それでは、志村副会長、よろしく願いします。

【志村副会長】

本日は、予定案件が多く審議会が長引くことが予想されますので、途中で休憩を挟みながら

進めたいと思っております。審議会の円滑な運営に御協力いただきますようお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

まずは議題1、東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第50号線の変更については諮問事項です。幹事より諮問願います。

加藤幹事、お願いします。

【加藤幹事】

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、私から諮問文につきまして代読させていただきます。

お手元に資料1としまして諮問文の写しを配付しておりますので御参照ください。

5 渋都都発第62号。

令和5年8月4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。

東京都市計画道路に関する都市計画について（諮問）。

標記の件について、都市計画法（昭和43年法律第100号）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。

東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第50号線の変更。

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。

意見書の提出なし。

なお、詳細につきましては中村幹事より説明させていただきます。

【志村副会長】

中村幹事、お願いします。

【中村幹事】

それでは、議題1、東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第50号線の変更について御説明いたします、着座にて失礼いたします。

資料の御説明に先立ちまして、口頭になりますが、これまでの経緯及び案の縦覧結果につきまして御説明いたします。

昨年10月に素案を取りまとめまして、素案の意見交換会を開催いたしました。また、12月には原案を取りまとめ、公告・縦覧を行うとともに、意見交換会を開催し、その結果を踏まえ都

市計画の変更案を取りまとめました。案の縦覧は、6月26日から7月10日までの間実施いたしましたが、意見書の提出はございませんでした。これまでの結果を踏まえ、資料A、都市計画図書を用意しておりますが、前回の報告から変更はございません。

それでは、資料Aのほうを御覧ください。補助第50号線の都市計画図書になります。

表紙をおめくりください。

変更理由でございます。

補助第50号線周辺のまちづくりが具体化し、補助第50号線の整備を行わなくても土地利用の方針を実現できることが確認できたこと、渋谷区まちづくりマスタープランなどの渋谷区の上位計画などを踏まえ、区の視点に立った必要性の再検証を行った結果、都市計画道路として拡幅整備する必要性が確認されないことから、補助第50号線の一部区間を廃止するものでございます。

ページをおめくりください。

計画書でございます。

一部の廃止に伴い、起点と延長を変更いたします。

ページをおめくりください。

総括図でございます。

補助第50号線の位置を示しております。

ページをおめくりください。

計画図の1枚目でございます。黄色に着色している部分、箇所が今回廃止する区間でございます。

ページをおめくりください。

計画図の2枚目でございます。こちらも黄色に着色している箇所が今回廃止する区間となっております。

以上が、補助第50号線の変更につきましての御説明でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

【志村副会長】

ただいま幹事より議題1について説明がありました。諮問事項でございますので、御審議をお願いいたします。いかがでしょうか。

河島委員、お願いします。

【河島委員】

若干質問させていただきたいんですが、今回意見書の提出がないということだったので、道路に関係する地権者の方たちの理解も得られているのかなとは思いますが、この都市計画の案の理由書に書いてあるように、この地区計画でA地区とされているところの土地利用

の方針については、それはこの補助50号線がなくても実現できるであろうと、こういう書き方をしているんですけれども、地区計画では、A地区の南側、さらにその先に行く側でB地区という箇所があって、そのB地区の土地利用の方針というものもまた別途、地区計画には記載されている。そのB地区というのは、別に全てが補助第50号線に関わるわけではないと思うんですけれども、50号線に関わる場所では、今まで都市計画制限があって、建築について一定の制限が加えられていたというような場所でありまして、それが今回なくなることによって建築のほうは都市計画制限はかからなくなったから、ある意味その地権者の方の都市計画がかかってない場所における自由な建築行為ができるようになるということになると思うんですが、今後の話として、この都市計画道路がなくなった場合に、B地区における土地利用の方針の実現、具体的にB地区というのは、都市型居住機能等と共存したにぎわいがありながらも落ち着きがある商業業務市街地を目指す、特に歩行者ネットワーク道路沿いは、居住者及び来訪者が歩いて楽しめる空間の形成を図るため、建築物の低層部には商業機能、日常生活を支える各種生活サービス機能、事務所、文化・教育施設等の誘導による魅力ある空間を形成する、建て替えや敷地の共同化等により憩いの場となるポケットパークや緑地の確保とともに、歩きやすい歩行空間の整備に努める、こういう土地利用の方針がB地区に掲げられているわけですが、これの実現について、今後、区はどのようにこの土地利用の方針の実現を図っていこうとするのか、その点について教えていただけますか。

【志村副会長】

では、安松幹事。

【安松幹事】

桜丘地区地区計画についてはエリアが3つございまして、補助50号につきましては、地区Aに関する事項として書かれております。ただ、都市計画道路自身は、その後背地であるBにつきましてもかかっているんで、都市計画道路がなくなったときに地区計画で書かれているまちづくりをどのように実現していくのかということが河島先生のお尋ねであったというふうに思います。

これまで、建築制限がかかっていた沿道では、都市計画道路がなくなっても接道が確保されておりますので、個別建替えによって十分な建替え更新が進んでいくエリアというふうに思っております。その中で、地区計画につきましては、既に地区計画をかけ、地区計画の届出を出していただくという制度をかけておりますので、現行の地区計画に合わせて建築計画をしていただき、またその中での届出を出していただく中で我々は把握していくというようなことを繰り返すことによって、まちづくりの目標が実現できるというふうに考えております。

以上でございます。

【志村副会長】

いかがでしょうか。

河島委員。

【河島委員】

ありがとうございました。

都市計画制限がなくなったことによって、今まで自分の発想で建替えを進めてやっていこうとしても、その都市計画制限があることでできない状況も中にはあったかもしれない。ただ、今後は、都市計画道路の建築制限というものはなくなる中で、今区のほうで御説明されたような個別建替えをどう本当に土地利用の方針にふさわしいものに誘導していくかというところは、これは地区計画をどういうふうこれから実現の方向にも持っていくかという、そういう課題になるんだろうと思うんですね。今このB地区は、地区整備計画はかかってない方針地区だろうと思いますけれども、今後その地元の機運みたいなものが起きてきたときに、そういう地区整備計画を策定しながら、一定の規制緩和なども導入しながらやっていくような道もないわけではない。そういったあたりも含めて、今まで都市計画道路で建築制限がかかっていた場所だけに、少し区のほうもそういう地元の意向みたいなものの把握というものはしっかり努めて、今まで建築制限がかかることについて協力していただいた方もいらっしゃるわけですから、この点、今後の地区計画の実現といった方向に、B地区についてはシフトしていくという。今までは都市計画道路の制限、都市計画道路がかかっていたことによって、なかなかそれがどうなるのかがはっきりしないと身動きがとれなかったものが、今後はちょっと違った状況になりますので、そういう状況を踏まえて、今後のまちづくりをぜひ区のほうも地権者等と意向を把握しながら、適切にこの地区計画の実現につながるようにやっていただきたいというふうに思います。

これは私の意見です。

【志村副会長】

ありがとうございます。

事務局、幹事よろしいですか。

安松幹事。

【安松幹事】

河島委員、御意見ありがとうございました。私のほうから、先ほど御説明が不足していた部分、1点だけ補足をさせていただきます。

桜丘の地区、地区A、B、Cですね。こちらは皆、地区整備計画をかけておりますので、大きなまちづくりの目標につきましては地元の皆さんと一緒に定めさせていただいていると思っております。ただ、都市計画道路をなくすということによって、またまちの皆さんの活動というものが変わってくるということになれば、我々のほうもしっかり受け止めて、地区計画の変

更等も含めて御相談に乗っていきたいと思います。

以上でございます。

【志村副会長】

よろしく願いいたします。

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

堀切委員、お願いします。

【堀切委員】

1点だけお伺いしたいんですけれども、A、Bとある中で、Bのほうにかかるところなんです、Aと違って、その高さの制限だったり、建てられて少し変わってくるわけです。それで、今度この道路がまさに廃止になってくることによって、全体的なグラデーションとしては、今狭隘で細い道路もつながっていたりとか、小さい家なんかも、すごく古い建築物なんかもある中では、区としてはそういう方々に、いきなりこういうもので制限がなくなってくるときに、突出して、例えば隣に高いものがぼんと建ったりするということはあまりないのかもしれないけれども、グラデーションだったり、まちの景観の変わりようとか、こういうことは何か周知していくということは、この沿道の方にはあるんでしょうか。

【志村副会長】

いかがでしょうか。

安松幹事、お願いします。

【安松幹事】

都市計画道路の廃止がされるということについて、今まで意見交換を地元の皆様とさせていただいております。結果として景観が変わるかどうかというのは、またその都市計画道路の制限がなくなったところに土地をお持ちの方のお考えもありますし、現行商業地域ということ踏まえると、都市計画道路がかかっていない部分の方についても様々な可能性というもの秘めた土地であるというふうに思っております。そういう中で、例えば、景観ということでいいますと、私ども景観法の定めも持っておりますし、個別建替えの中でそれぞれの上位計画に合わせたものの実現をしていただくと、建替えに当たっては、住民の方にきちんと御説明をしていただくという中高層の制度も持っておりますので、そういったものを守って建て替えていただくということが実現されていけばよろしいかというふうに思います。

以上でございます。

【志村副会長】

いかがでしょうか。

【堀切委員】

親制度というところは、安松課長、すごく御意見は分かるところなんです、一応区として

廃止していくことですので、未来のビジョンというか、やっぱり廃止されていく中で、まちの方たちにはどこかの時点で区ニュースだったり何だったり、いろいろな方法があると思うんですけども、何となく区の描いているまちの像とか未来とか、ぜひ何らかの形で周知していただけたらなど、これは要望しておきます。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、ないようですので、本件につきましては、御質問などありましたけれども、特段の異論はないというようなことだったかと存じます。

したがいまして、議題1については案のとおり承認いたしますということで答申したいと存じますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【志村副会長】

ありがとうございます。

御異議なしと認めます。

それでは、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。

加藤幹事。

【加藤幹事】

議題1の諮問事項につきまして、御答申いただきまして誠に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。今後とも御指導よろしく願いいたします。

【志村副会長】

それでは、次に議題2です。神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）については報告事項になります。

幹事より説明願います。

安松幹事、お願いします。

【安松幹事】

それでは、議題2、神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）について御報告をいたします。

資料Eを御覧ください。

着座にて失礼いたします。

資料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。

本日の御報告事項でございます。

- 1、神南二丁目・宇田川町地区のまちづくり検討の背景と経緯
- 2、都市計画素案意見交換会の開催概要
- 3、神南二丁目・宇田川町地区都市計画（原案）
- 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。

- 1、神南二丁目・宇田川町地区のまちづくり検討の背景と経緯についてでございます。
- 3月27日開催の都市計画審議会における御報告の振返りをいたします。
- 4ページまでお進みください。

神南二丁目・宇田川町地区地区計画は2つの区域に分かれております。渋谷区役所のある街区Aと、NHK放送センターのある街区Bでございます。令和2年に神南・宇田川町周辺地域まちづくり指針や渋谷区まちづくりマスタープランの策定を踏まえ、主に街区Bの区域の内容を見直し、地区計画の変更を行っております。

ページをおめくりください。

令和3年2月と5月に、公園通り西地区市街地再開発準備組合から渋谷区長宛て、市街地再開発事業によるまちづくりの御提案がありました。今回は街区Aの区域について変更の検討を行うため、令和4年5月20日の都市計画審議会で御報告の後、まちづくり意見交換会を令和4年6月と8月の2回行い、令和4年10月28日の都市計画審議会で結果の御報告をいたしました。このまちづくり意見交換会の御意見を踏まえ作成した都市計画素案については、この3月28日の都市計画審議会でも御報告を経て、令和5年5月に意見交換会を開催いたしました。

8ページまでお進みください。

当地区の課題について御説明いたします。

当地区には、大きく2つの課題がございます。1つ目は防災面、2つ目は基盤面です。

1つ目の課題として、当地区の防災面の課題をスライドに示しております。左側の地図は、避難所と緊急啓開道路を示した防災地図です。緑枠黄色塗りで示しているのが災害時に避難所となる神南小学校で、黄色で塗られた通りが災害時に避難や救助などの応急活動のために緊急車両が通るための緊急啓開道路となっており、避難所とつながっております。

また、右側に示した地図は、建築物の築年時期を色分けで示したもので、青色が昭和56年以降に建築された建物、水色が昭和56年前後、黄色が昭和55年以前となっており、昭和55年以前に建てられた黄色の建築物は旧耐震基準で建てられた建物となります。災害時に災害対策本部となる渋谷区役所をはじめ、地域住民の避難所である神南小学校、帰宅困難者受入施設となっているラインキューブ渋谷等の防災機能が集積しており、隣接する地区内の建替え更新が進ん

でないため、防災上の課題となっております。

ページをおめくりください。

次に、2つ目の課題として、本地区の基盤面の課題をスライドに示しております。基盤面の課題においては、区役所東側の特別区道第973号路線における歩行者と車両が錯綜する課題や高低差の課題、区役所西側特別区道第421号路線では、歩行者空間がやや狭いという課題があります。

11ページまでお進みください。

神南小学校建て替え準備委員会の開催経過でございます。

直近では、4月25日に第9回の準備委員会が開催され、基本計画の説明が行われました。当日の様子を伝える渋谷区神南小学校建て替え準備委員会ニュースニュースレターVol. 9を当日資料として配付しております。後ほど御覧いただければと存じます。

1、神南二丁目・宇田川町地区のまちづくり検討の背景と経緯については以上でございます。

ページをおめくりください。

2、都市計画素案意見交換会の開催概要でございます。

ページをおめくりください。

都市計画素案意見交換会については、令和5年5月17日から5月31日まで、渋谷区ホームページで動画を配信いたしました。会場開催につきましては、令和5年5月18日に実施いたしました。動画閲覧件数は234回、会場参加数は28名でした。また、17件、55項目の御意見をいただきました。

ページをおめくりください。

都市計画素案意見交換会の主な御意見と回答でございます。

1、都市計画全般に関する主な御意見と回答でございます。スクリーンに投影しております資料では、本日読み上げさせていただく部分をガイドとしてマーキングいたしました。よろしければ御覧ください。

広場についての主な御意見についてです。区役所に至るアプローチとして捉え、ゲート性のある魅力ある広場を整備していただきたい。近隣では区立北谷公園が新しくなりましたが、神南二丁目・宇田川町地区の地区内では、住もう人、働く人、訪れる人が、ゆっくりと休憩できるスポットが少ないということが課題です。誰もが憩える広場を作っていただきたいという御意見がありました。

地区施設の整備の方針では、「代々木公園との連続に配慮した憩い及びゆとりの空間となる広場や、公益施設が集積するエリアにおける交流空間となり歩行者ネットワークの強化にも資する広場を整備する。」としており、市街地再開発事業により広場2号が整備されること、御意見につきましては、市街地再開発準備組合とも共有しながら今後のまちづくりの計画に生か

していく旨、回答しております。

ページをおめくりください。

歩行者の安全性についての主な御意見についてです。

区役所の周りは歩道が狭く子供の飛び出しが怖かったので改善を期待しているという御意見がございました。

地区施設の整備の方針では「歩行者の利便性及び快適性を向上するため、ユニバーサルデザインの視点に立った歩行者通路や歩道状空を整備する。」としており、市街地再開発事業により歩道状空地や広場等が整備され、歩行空間が拡充される旨回答しております。

ページをおめくりください。

神南小学校への緊急車両はどこに入るのか、小学校まで入ることは可能かという御意見がありました。緊急車両は、これまで同様に神南小学校まで入ることが可能である旨回答しております。

19ページまでお進みください。

子育て・教育環境の充実についての主な御意見についてです。

小学校の体育館やプールも地域に開放されると思いますし、周辺のスポーツ関連施設などとも連携しながら、子供たちや地域の方々がスポーツや文化活動を楽しむことができ、健康増進が図れるようなプログラムを企画するようなこともプラットフォーム機能として御検討いただければうれしいとの意見がありました。

御意見につきましては、市街地再開発準備組合とも共有しながら今後のまちづくりの計画に生かしていく旨回答しております。

ページをおめくりください。

都市計画全般に関する御意見の続きです。

神南小は単独で建て替えるべきです。このたびの市街地再開発計画は神南小学校の余剰面積、つまり開発利益のほとんどを渋谷ホームズに転嫁した計画だ。地区計画上、街区Aのその他地域は取り残され結果的に街区Aの再開発は進まなくなる。市街地再開発事業計画建物の隣接する建物は昭和50年築の旧耐震建築で、さらに南側細街区は緊急車両の交通に支障を来すほどの細街路で通行上ボトルネックとなっている。建て替えが必要なのは渋谷ホームズだけではない。神南小学校の単独建て替えに際しては、渋谷ホームズを含めて将来街区Aの他の建築の建て替えが円滑に進むように建築確認敷地の範囲、校舎と校庭の配置等を配慮して設計すればよいという御意見がありました。

今回の神南小学校の建て替えは、渋谷ホームズがマンションの建て替えを行うに当たって、地権者の合意に基づいて、第一種市街地再開発事業の手法を使い、公共貢献として神南小学校を建て替えるというものです。また、渋谷のまちづくりでは、大中小の多様なスケール感を大

切に考えています。街区Aの南側は現在中小の建物が個別で立ち並んでおり、渋谷らしい街並みを形成しています。御指摘の街区Aでも地権者の同意によって再開発等の動きが出てくることがあれば、今後とも相談を受け付けていきますが、高層の建物を区として積極的に誘導するつもりはありませんと回答しております。

24ページまでお進みください。

都市計画全般に関する御意見の続きです。

神南小学校について、単独で建替えの再検討余地はないのでしょうか。小学校の建替えの話が出た折、渋谷ホームズから一緒にできないかと御提案があり、この計画になったとのこと。納得できませんという御意見がありました。

渋谷区学校施設長寿命化計画の考え方に則り、学校施設の整備を着実に進めるためには、効率的・効果的に事業を進めていくことや、より一層の区民負担の低減が求められています。神南小学校におきましても、この考え方に沿った建て替えを進めていきます。また、本計画では、公共広場の整備、高低差解消による歩行者環境の改善とともに、避難所となる小学校を建て替えることで地域防災力の総合的強化を図るなど、区役所周辺の区域が一体となったまちづくりを実現するものと回答しております。

26ページにお進みください。

小学校への影響と意見の受け取り方についての主な御意見です。

未来を担う子供たちの学びの場である日照が奪われる、強風害がある等の多くの問題が出るのではと考えると、このままの計画に賛成できないという御意見がありました。

日影の影響については、渋谷ホームズの再開発棟が北東に位置しており、一般的に少ないものと思われること、風環境対策については、高層マンション建設では対応される課題であり、十分な対策が取られるものと考えておりますが、区としても学校への影響に関して必要な申入れを行っていくこと、また、教育委員会では、学校の教職員・PTA・地元町会の代表者等で組織された「神南小学校建て替え準備委員会」を令和4年6月から立ち上げ、委員の皆様から御意見をいただきながら、建て替えに向けた意見交換を重ねているところである旨回答しております。

ページをおめくりください。

他の地区においても意見交換会を実施されているが、住民の意見が反映されていないように感じる。昨年、意見交換会を行ったとのことだが、住民の意見が反映されているのか。意見交換会の位置づけについてはどのようになっているのかという御意見がございました。

今回の意見交換会は、渋谷区まちづくり条例の規定に従い実施したものです。都市計画素案については、昨年開催したまちづくり意見交換会でいただいた意見を踏まえ作成しており、区民の御意見を反映しておりますと回答しております。

ページをおめくりください。

2、小学校全般に関する主な御意見と回答でございます。

神南小学校の隣に超高層マンションができると、高層階からの物の落下や圧迫感、風害、盗撮、その他の理由によって子供は安心して校庭での活動ができないという御意見がございました。

神南小学校に隣接する建替え後の渋谷ホームズからの落下物等の対策は、高層マンション建設では対応される課題であり、十分な対策が取られるものと考えておりますが、区としても学校への影響に関して必要な申入れを行ってまいります。また、学校の教職員・PTA・地元町会の代表者等で組織された「神南小学校建て替え準備委員会」を令和4年6月から立ち上げ、委員の皆様から御意見をいただきながら、建て替えに向けた意見交換を重ねているところです。引き続き、皆様から御意見を伺いながら、市街地再開発事業準備組合と検討を深めてまいります。また、容積率を渋谷ホームズに配分することにより生じる増分価値については、不動産鑑定等の客観的な評価に基づき、配分元である神南小学校側にも適正に配分されます。以上を回答しております。

ページをおめくりください。

当マンション前の道路であり、先般にも意見したとおり、生活道路、かつ建築の際の唯一の接道となっており、長らく神南小学校のスクールゾーンとして占拠され生活に大いに支障を来しておりますという御意見がございました。

スクールゾーンの設置については事業の進捗に合わせ検討していきますが、御意見については教育委員会にも共有させていただきますと回答しております。

31ページまでお進みください。

3、資産評価全般に関する主な御意見と回答でございます。

令和4年の地区計画変更内容の中で、「地区内における容積率の適正配分について」とは、地区内における容積率イコール資産価値の転嫁であり、結果的に渋谷区の学校資産の棄損である。再開発前・後の渋谷区と渋谷ホームズの土地の価値を評価したのかという御意見がございました。

再開発の従前・従後の資産については、不動産鑑定等に基づく客観的な評価を実施する旨回答しております。

ページをおめくりください。

神南小学校敷地の指定容積率が下がり、資産価値の毀損が予想され、渋谷区としてメリットがないのではないか。再開発前後の神南小学校と渋谷ホームズの資産価値の再評価は行ったのかという御質問がございました。

容積率を渋谷ホームズ側に配分することにより生じる増分価値については、不動産鑑定等の

客観的な評価に基づき、配分元である神南小学校にも適正に配分されますと回答しております。
34ページまでお進みください。

4. その他に関する主な御意見と回答でございます。

当マンション前は私道です。奥のマンション住民にも通行権があるため、門扉は設置しておらず、夜間も通行できます。近隣店舗の客が23時過ぎにマンション前に侵入し破壊行為、路上喫煙、立小便、大声で騒ぐ等の迷惑行為を繰り返しております。管理組合としてビル所有者並びに同店オーナー宛てに書面も発送しておりますが、迷惑行為は繰り返されております。小学校の周辺でなぜこのような迷惑行為が毎晩繰り返されるのでしょうか。大騒ぎをするので、住民は怖がっております。本計画でこのようなことは排除し住民を守る計画にすべきということはあるまいかと御意見がございました。

犯罪行為の情報については、警察に共有させていただきます。なお、現に犯罪行為が行われている場合には、110番通報をお願いいたします。また、区では、区民及び来街者の安全・安心を確保することを目的に、青色防犯灯付パトロール車と徒歩によるパトロールを行っており、当該区域でも迷惑行為の防止及び指導を実施していきます。路上喫煙に関しては、きれいなまち渋谷をみんなでつくる条例により、屋外の公共の場所が終日禁煙となっており、これらの場所での喫煙は過料の対象となります。区では、指導員の巡回による指導、過料徴収などを実施しておりますので、いただいた御意見は関係所管に共有させていただきますと回答しております。

ページをおめくりください。

老朽化した分譲マンションを建て替えることは、合意形成の難しさの観点で全国的な課題になっているかと思えます。私も築50年のマンションに住んでいますので、再開発準備組合の方々が御苦労されながら、ここまで検討を重ねてこられたのだと十分理解できます。今回、渋谷区役所というとても重要な施設の近隣で、老朽化した小学校とマンションを建て替え、多くの公共貢献を行いながら一体的なまちづくりを進めるという方法は、都市や地区が抱える課題を解決するために知恵を絞った方法として、とてもすばらしい取組だと思えます。必ずしも今回のような公共貢献はどこの地区でもできるということではないと思えますが、時代時代あるいは地区ごとの課題解決に向けて、渋谷区のほかの地区におきましても、渋谷区ならではの知恵を絞ったまちづくりを推進していただきたいですという御意見がありました。

老朽化分譲マンションの建て替えは、渋谷区においても課題となっているところです。街区Aでは、地区計画の土地利用の方針において、「また、公益施設が集積している地域特徴を活かした新たな交流拠点の形成を図るとともに民間活力を活用した小学校整備を含むまちの防災機能や歩行者ネットワークの強化を図るべき区域においては、周辺市街地にも配慮し適正に容積配分を行うことで一体的なまちづくりを推進する。」を追加・変更しており、この考え方に

沿った地区の課題を解決するまちづくりを推進していきますと回答しております。

都市計画素案意見交換会の開催概要については、以上でございます。

ページをおめくりください。

3、神南二丁目・宇田川町地区都市計画原案についてです。

ページをおめくりください。

神南二丁目・宇田川町地区全体に定める都市計画として、神南二丁目・宇田川町地区地区計画、公園通り西地区の再開発に係りして定める都市計画として、公園通り西地区第一種市街地再開発事業と高度利用地区、これら3つの都市計画を決定変更するものです。本日は、都市計画素案より変更した部分の御説明をいたします。

50ページまでお進みください。

地区計画の計画図3で、壁面の位置の制限について記載しているものです。素案意見交換会では、図面左側の壁面の位置の制限を断面イメージで表した図の表記について御意見をいただきました。

素案では、現在網かけをしている部分を実線で縁取りをされており、例えば、30mという高さを表す線も実線で表現していました。原案では、網かけの左側、上側から実線の縁取りをなくし、高さを表現する線も点線に改めています。いただいた御意見は、渋谷ホームズの計画高さを150mと説明している中で、この計画図3では、例えば上から2番目のカところ、ちょうどホームズ敷地の公園通り側と南側の区道側の壁面の位置の制限ですが、そこから上の部分が壁面後退を実施するという事を説明したいので、真ん中に30mのラインがあるかもしれないのですが、見ようによっては、建物の外郭線に見える。それが60mに見えなくもないです。別途説明したイメージ図のパスでは150mという説明があるので、縮尺をきちんとしなさいとは思いますが、概念図で示すときにちょっと恣意的過ぎませんかと感じます。単純に直したほうが良いと思いますというものでしたので、より概念図に見えるよう工夫をいたしました。第一種市街地再開発事業と高度利用地区の素案でも同様の概念図にしておりましたので、原案では地区計画と同様の表現に改めております。

62ページまでお進みください。

神南二丁目・宇田川町地区都市計画原案については以上でございますが、4、都市計画手続に入ります前に、追加資料について御説明をいたします。

本日お配りした資料3を御覧ください。

前回の素案御報告時に御質問いただいた区役所に来庁される歩行者交通量について御報告をいたします。右の図にお示ししたとおり、公園通りから公会堂の南側を通過して区役所玄関に至る区間をa、ネウボラ側から区役所玄関に至る区間をbとしております。区間a、bの歩行者交通量は、区役所や小学校への交通のため、休日よりも平日の人数が多くなります。この表は、従

前の平日の歩行者交通量です。歩行者プラス自転車、小学生に分けて、1時間当たりの最大時間帯人数と12時間当たりの区間合計人数を示しております。それぞれ、歩行者プラス自転車の最大時間帯が区間aで482人、区間bで370人、小学生の最大時間帯が区間aで8人、区間bで3人になります。また、区間a、bを比較すると、区間aのほうが歩行者の交通量が多いことが分かります。

ページをおめくりください。

次に、従後の歩行者交通量についてです。再開発の計画の際、通常使われる大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づき推定したものとなります。従後は、再開発棟による歩行者交通量の増加のほか、神南小学校の児童数の増加、将来の通学経路の想定を反映して検証しております。また、これらの区間は広場となりますが、歩行者流量算出のための歩行者通行機能の有効幅員を2mと設定し、検証を行っています。評価指数は左下の表にあるように5段階のサービス水準で評価されます。評価の結果は、左下の表にあるようにいずれの区間もサービス水準Aを確保しており、従後の歩行者環境についても自由歩行可能な空間となっております。

若干補足をいたします。安全側の検証をするために、各事象において交通量が最大となるものを加算していき問題がないか検証します。例えば再開発棟と小学校では歩行者量がピークになる時間が違うので、ピークの考え方を足し合わせた検証結果では、何時台の歩行者流量かというような概念はなくなります。区間aを例に御説明すると、ピークを足し合わせた検証の結果、15分交通量は382人となります。これを1分ごと、通路幅員1mごとにしたものが表の歩行者流量12.9人となっております。これに対し、サービス水準を見ますと27人までがAなので、評価Aということになります。

追加資料の御説明は以上となります。

恐縮ですが、先ほどの資料Eの4、都市計画手続きを御覧ください。ページは63ページとなります。

最後に4、都市計画手続きについてを御説明いたします。

ページをおめくりください。

本日の都市計画審議会後、公告・縦覧と意見交換会を行います。

公告・縦覧については、8月22日から9月12日、意見交換会開催については、ホームページ動画掲載を8月22日から9月12日、会場実施を8月23日で予定しております。その後は、所定の都市計画手続きを進め、2023年の冬頃を目標に都市計画決定を予定しております。

私からの御報告は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

【志村副会長】

ただいま、幹事より議題2について説明がありました。

何か御意見はございますでしょうか。いかがでしょうか。

岡崎委員、お願いします。

【岡崎委員】

小学校の建て替えとかと関係すると、何かやっぱり小学校に自分の子供がいますから、なかなか感覚的にというところなんでしょうけれども、内容を見てみるととてもいいのかなと思った。ただ、その防災をやるという上では、多分建替えをしている間に避難所運営委員会とか町会とかの担い手がある場所から離れてしまうというのが怖いので、業者さんをお願いするのかがどうか分かりませんが、そういった開催する場所の提供とか協力をあらかじめお願いしておくのがいいのかなと思うことと、できれば新しく関連する、せつかくマンションを建て替えるのであれば、そういった方々にも避難所運営委員会とか、そういったところの主要なメンバーになっていただけるようお願いして、一緒に避難所の運営とか、町会に必ず加入してくださいとか、そういったソフト面での協力を先に求めておくのがいいのかなって思ってお聞きしました。それが意見です。よろしくをお願いします。

【志村副会長】

ありがとうございます。

では、安松幹事。

【安松幹事】

御意見ありがとうございます。

防災所管等、この神南小学校の建て替えについては既に話し合いを始めており、今日いただいた意見につきましても伝えていきたいと思えます。

また、建て替えるマンションのほうは積極的に避難所運営に携わっていくということについては準備組合のほうに伝えてまいります。どうもありがとうございました。

【志村副会長】

ほかにいかがでしょうか。

牛尾委員、お願いします。

【牛尾委員】

最初に会長にお礼を言っておきたいんですが、今日は傍聴者の方は21人ということで、全員が入られたんですね。以前から15人という制限があったんですけども、それを解除していただいたことに、まず感謝をしたいと思っています。その上で、ちょっと質問させていただきま

す。

この計画については、実に多くの方々から御意見もいただいているんですが、ちょっとその回答に関わって幾つか聞きたいというふうに思います。

1つは、この14ページ、15ページの広場についてなんですけれども、これは広場2号がちょうど区道があった部分に整備されるということで、様々の御期待の言葉が述べられているんで

すが、先ほど通行量の話もありましたけれども、実際には現状は道路として区役所に来られる方などが通行の用に供されているという利用のされ方なんですけれども、当然それらの方々は、歩いて来られる方については、引き続き利用されるというふうに思うんです。そうなったときに、こういうゆっくりと休憩をしたりとか、あるいはイベントをやるとか、そういうことが実際に可能になるのかというあたりを区はどういうように考えているのか、まずお聞きしたいと思います。

【志村副会長】

一時よろしいですか、ここで。

では、安松幹事。

【安松幹事】

広場2号につきましては、従前の区道の位置になるという話がございましたけれども、幅員は区道と比べ北側で10m、それから西側で8mということで、区道の幅員を超えたものを広場として整備し、なおかつその北側と西側の交わるところに溜り空間を整備するという、まず整備形態になっているということを御説明させていただきます。

広場につきましては、歩行者がいらっしゃるほうが例えば溜りやすいというか、歩行者の方が立ち寄られるような在り方というのもよろしいかと思えますし、また、イベントを開催したときに歩行者の方も御覧いただくというような環境もまちづくり的にはよろしいかと思えますので、歩行者の方が必ずいるということが必ずしも広場の計画を貧しくするものではないと考えております。

以上でございます。

【志村副会長】

では、牛尾委員。

【牛尾委員】

期待の声があるのは分かりますけれども、ただ、実際にはこの管理も全部含めて先ほどの、要するにこの管理組合という形になるんですかね、要するに渋谷ホームズ側の事業者というふうになると思うので、実は、私は先ほど見ていて、現状この近くで様々な犯罪行為に近いような、23時過ぎマンション前に侵入して破壊行為が行われるとか、大声で騒ぐとかというのが実態だという告発もあることも考えると、かえって不安を感じるんですね。ここは当然公開空地になるので、24時間の開放ということになる予定なんですか。

【志村副会長】

では、安松幹事。

【安松幹事】

公開空地の開放時間についてのお尋ねかと思えますけれども、今のところは終日開放を予定

をしております。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

ということは、その管理者の判断でそれを変更することが可能ということなんですか。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

地区施設ですので、当然管理における条件を変更するときには区側にも御相談があるというふうに思っております。犯罪行為のお話でありましたけれども、まず24時間開放でしっかり地区施設を運営していただくと、それで管理自身が、管理も含め犯罪行為自身が抑止できないような状況がもし生まれれば、当然我々のほうもそのことに対して御相談を受けていくということになると思いますので、将来に当たって区役所の玄関になります地区施設でもありますので、区としても見守っていききたいなというふうに思っております。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

私は、これは区道を廃止して、マンションの敷地にして、それで進める再開発なので、この場所がどうなるかというのは極めて大事な問題だというふうに思っていて、前日も通行量だとかいろんな話もどうなっているのかという現況を聞きたいということで質問させていただいたわけですが、必ずしもこの建替えと一緒にやる必要はなくて、当然区として、区有の道路ですから、それをどういうふうに活用していくのかというのは、これは区として考えることは当然できるので、それがやっぱりちょっと、このマンションから一体開発したいというだけでそこに加わっていくというのは、私は問題だというように思っています。

それと、28ページのところに、小学校に関わる質問が出ていますが、子供の安全・安心に対する御心配からこういう質問が出てくると思うんですけれども、恐らく保護者ですとか、あるいはその関係者、これから子育てをこの地域でされようというような方からの御意見だと思いますけれども、この回答の中で、神南小学校の建て替え準備会の中で意見をいただきながら、建替えに向けた意見交換を重ねているというふうに言っていますが、そもそもこの建て替え準備委員会の中で、先ほどニューズレターなどを見ましたけれども、小学校をどうするかということについては、いろんな意見交換されていますけれども、隣にこういう大きな高いマンショ

ンが建つということに対しての子供の影響だとか、こういう今回出てきたような御意見がこの準備会の中で議論されているのかどうかについてお聞きしたいと思います。

【志村副会長】

安松幹事よろしいですか。

【安松幹事】

基本計画の策定時に、建て替え準備委員会において、ホームズが建つことについての影響を一定程度御説明させていただきながら議論を重ねたというふうには聞いております。ただ、私のほうが今その一つ一つ、例えば落下物ですとか盗撮ということにおいて、その場で議論されたかというところまではちょっとお答えができないものですから、そのあたり確認をして、また御報告させていただきたいと思います。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

一定報告はされて。その検討会に、この事業者は入っているんですか。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

検討委員会の場に御出席をし、計画を説明するという事はしていたというふうに聞いております。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

恐らく検討会そのもののメンバーではないのかなという、今の回答だと思えますけれども、ただ、これは民間事業者の事業として神南小学校の建替えも行うということであると、その在り方でいいのかどうかというのは私はちょっと疑問というか、矛盾として、そういう問題があるのかなというふうに思います。いずれにしても、子供たちの教育環境をしっかりと守れるのかどうかという検討は必要だということは申し上げておきたいというふうに思います。

それで、続けますが、第一種市街地再開発事業の原案も併せて提案されていますけれども、このマンションは非常に、区役所や学校の隣という極めて周りにいろんな影響を受けやすい方がいらっしゃる、そういう中での高層マンションの建設ということになるわけで、先ほどは北側10m、西側に8mの広場状空地ができるので、ゆったりとした感じになるみたいなお

っしやられているんだけど、実際の今のホームズから比べると、やはりかなり大きな建物になっていくと思うんですね。その説明中にあった都市計画の図の中でも、セットバックがか
けられているというのは説明ありましたけれども、これは敷地境界からということですが、
も、今回は敷地の部分に道路を含んでいるので、現況の建物よりもさらに迫ってというか、そ
の道路というのか、要するに敷地境界との間が今まで以上に狭くなるというふうになるという
ふうに思いますけれども、それはどのくらいになるかというのは把握されていますか。今その
敷地の中で一定の空間を保ちながら建てられていますけれども、それは委員の皆さんにも共通
認識していただいたほうがいいと思うので、ぜひお聞かせいただきたいと思います。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

牛尾委員のお尋ねが、現在のホームズの建物が現在の道路の境界からどのくらい後退してい
るのかということのお尋ねだとすると、私ども、今その資料を持ち合わせておりません。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

できるだけ早い時期に、ぜひその辺を調べて御報告いただきたいと思います。

それと、建蔽率なんですけれども、第一種市街地再開発のこの高層棟の建蔽率というのはど
のくらいになるんですか。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

建蔽率につきましては、現在数値を持ち合わせておりません。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

どういう建物が計画されているのかというのは、この審議会できちんと議論すべきことだ
と思うんですね。その前提となる大事な資料なので、これは早期に示していただきたいと思
います。

【志村副会長】

丸山委員。

【丸山委員】

今、牛尾委員がいろいろ言っている話だけれども、建蔽率とかそういう話、具体のその容積率と建蔽率とかというのはまだこれから、まずはそのスキームを地区計画の中でそれぞれの条例に基づいて今審議する中で、そこに出てくる話というのはまたスケジュールの後の話になってくると思うので、今出せとか出すなとかと言われても多分安松さんも困ると思うんで、ただそのスケジュール感をちょっと申し上げれば、私は納得されるのかなと思います。

【志村副会長】

いかがでしょうか。

安松幹事。

【安松幹事】

先ほど建蔽率のお話がありましたので、そこにちょっと遡ってお話をさせてください。

再開発の図書におきましては、建築面積と、それから敷地面積の約の規模が書かれております。これは建蔽率の計算上、いわゆる建蔽率の計算に則ったルールについて書かれているものだということはまだ計画段階というふうに御理解いただきますと、建物の整備につきましては建築面積が約2,770㎡、これは再開発の図書ですね。計画図書原案の1ページに書かれているものになりますが、それに比較いたしまして、建築敷地面積については約4,630㎡というふうに記載しております。これを単純に割り算をいたしますと約59.8%ということになります。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

ありがとうございます。

具体的にはこれから設計案が固まっていったりとかいうことで決まっていくというのは理解しつつも、これまでこういう地区計画と、それから再開発事業、それから高度利用地区、こういうものを一括してやってきましたが、実際に様々な御意見が出てくるのは、実際に建つものが分かってからということが多いんです。それで、前回、都市計画決定した宮益坂の計画を見ても、やはり地権者の中でも反対する方がいらっしやったりとか、それから隣接の住宅の方々からは、その後、事業者との話し合いをしても全く対応してもらえないとか、譲歩されないというようなこともあって、私は、この在り方自身が非常に問題、これでいいのかなということを率直に感じざるを得ないですね。なので、やはりこういう都市計画を決定する際には、その時点では出されている計画をできるだけ詳らかにしていただいて、その上で、様々な不安な問題等についても議論できるようにしていただきたいということをお願いしておきたいと思っております。

それで、そういうふうになれば、住民説明会の中でもある程度、今までよりも具体的な説明もできるようになるかと思えますし、その点については、ぜひ改善をお願いしたいと思います。

それで、次に公共貢献ということなんですけれども、そもそもこの計画をスタートするに当たって事業者側から提案をされたということで、令和3年の3月と5月にそういう提案があったと言っていますけれども、学校の長寿命化計画がつけられた時期もまさに同じ時期で、その先取りじゃないですけれども、区が正式にそういう建替え方を決定するというのとはほぼ同時並行で決定されているんです。それは、この建替えをするためのこの事業の検討の中で、事業者と区がすり合わせをしなければ絶対にできないことだと思うので、やはり区がそうした、これは一事業者として様々な形でその議論をしてというか、あるいは区道を廃止するなんて大変なことじゃないですか。先ほど言ったような3,000人を超えるような方々、あるいは2,800人ですか、そういう多くの方々が利用している道路を廃止するというのが、そんなに簡単に決められていいものなのかという疑問を持っています。

それに対して、この建物更新による防災機能の向上ですとか、それからちょうど区道の部分に高低差があったり、それを解消するということが言われていたりとか、それから西側の区道については、これは今回の開発とは直接関わりないので課題解決に至らないということだと考え、それから子育て支援施設も造るというようなことを言われていますけれども、すぐ近くにネウボラがあったりということで、本当に必要なのかということを見ると、公共貢献というのは極めて僕は曖昧なものというか、要するに区が切実に今必要としているものとは正直言って思えないです。それ以上に、区道を廃止することによる区民の不利益のほうがはるかに大きいと思いますので、その点について何か答えることがあればお聞きしたいと思います。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

まず、大変失礼いたしました。先ほど私は丸山委員の御質問に対してお答えをしておきませんでしたので、そちらから回答させていただきます。大変失礼いたしました。

今後のスケジュールですが、都市計画決定につきましては、今年の冬頃という御案内をさせていただきました。その後、組合設立の認可があって、権利変換計画というふうの流れでいくんですけれども、組合設立のめどにつきましては令和6年度終わり、もしくは令和7年度の初めというあたりが一つの目標として検討されているとふうに聞いております。

以上でございます。

また、牛尾委員のお話につきましては、公共貢献の程度についていかななものかという御意見と受け止めました。先般からの繰返しになって大変恐縮ですけれども、私どもの渋谷区役所、

それから公会堂、また小学校という公益施設が集積した場所においてそれらをつなぐ広場を整備し、また防災上課題のある避難所を建て替える、避難所に加えて小学校全体の建替えということになるんですけども、そういった行為が行われるということが今回、都市計画の変更決定をするに値すると判断して、我々のほうは都市計画審議会に御報告を申し上げ、意見交換会を開催させていただいているということかと思っておりますので、渋谷区としては、この計画を公共貢献として進めていきたいと考えております。

以上でございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

公共貢献としてできる、例えば広場の問題でも、マンションのすぐ縁にそういう広場ができて、先ほどもちょっとあったマンションからの落下物等々を考えれば、非常にきちんとした対応がなされなければ危険なことにもなりかねないわけです。そういう問題について、この意見交換会の回答では、全部事業者の責任で何とかしてもらえんというような書き方はしていませんけれども、実際の計画を私たちも見せてもらっていませんけれども、一部の方からはそれは十分でないというような指摘もいただいている、果たしてその建築に至るのかどうかというような疑問も聞こえてきたりしているものですから、それは区で審議するのかどうか分かりませんが、この場で審議するのかどうか分かりませんが、そういう要素があつて、公共貢献のものとしてふさわしいかどうかという問題が問われているんだということは、しっかり認識していきたいと思えます。それは委員の皆さんとも共有していきたいというふうに思います。

それで、これはそうはいつでも地区計画であつたりするので、今後意見交換などやっていく際に、この地区計画の地域内に限って意見を述べたりとかということになることもあるのかと思うんですけども、その辺についてはどのようにお考えなんですか。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

今回の原案意見交換会につきましての開催周知の方法ですが、区ニュースでまず意見交換会のあることを周知させていただき、ホームページでも周知をさせていただき、また地区の中にはポスティングをさせていただき、地区外地権者の方には郵送で開催のお知らせをさせていただくということになります。意見交換会自身は、いらっしゃっていただく方を住所で判断するという制度ではもともとございませんので、いらっしゃっていただいて御意見を言うていただくということについてはエリアを限ったお話ではないかと思っております。

以上でございます。

【志村副会長】

よろしいでしょうか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

私だけしゃべってもあれなんで。ただ、やはり今回の計画は、これは近隣の影響もありますし、それから教育環境、学校がすぐ隣にあって、そういう問題もある。さらには区役所の利用者が車で来られた方はどうするのかというのはまだ回答はいただいてないんだけど、そういう区役所利用者への影響も大きい計画なので、ぜひその都市計画の手続の中でも、そういう方々の意見も含めて広く聞いて、その計画に反映させていただきたい。私は、区道はきちんと区として管理すべきだと思いますけれども、そういうことも含めて、ぜひ議論できるようにしていただきたいということは強く要望しておきます。

【志村副会長】

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

ほかに意見、お願いします。

堀切委員。

【堀切委員】

何点かお聞きしたいんですが、まずこの7ページに、事業手法の中に第一種市街地再開発地区事業と、この高度利用地区の計画、それから容積率適正配分型地区計画とあるんですけども、これはそれぞれを、今回も出ているんですけども、そもそも論なんですけど、この高度地区の利用まで全部考えてやるには、先ほど牛尾委員からもありましたけれども、全体に非常に地区にとっては大きな影響があるわけで、このホームズの建替えの図面というのは、私はもうちょっと明らかにするべきじゃないかと思いますね。それから、それは何となく地権者の方で説明会のほうなんかでは出ているとは聞き及んでいるんですが、これは区のほうはまず持っていないですか。誰々が持っていればここにお示しいただきたいんです。じゃないとよく分からないが、どうですか。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

堀切委員がおっしゃっているのは、再開発の準備組合が任意で行った近隣説明等々の資料を我々が持っているかということと、それがあればこの都市計画審議会の場に御報告をするということをお求められているということによろしかったでしょうか。

【志村副会長】

堀切委員。

【堀切委員】

持っていれば資料として示されたほうがより議論が進むんじゃないかというか、牛尾委員もさっきおっしゃっていましたが、イメージが全体的に、この委員の皆さんの中に湧くんではないかと、そういうことなんですね。だから、今のままですとよく分からないままぽっぽと出されて、例えば7ページにはパースはあるけれども、あくまでも外観図のものとは違って、何となく建っている立面図の一部が公開されたり、例えば11ページのほうにこの公共広場だったり、このプラットフォームの機能の説明があるんですけども、こういう中で、建物の何となくこういうふうに広がった平面図のものがあるわけです。そういうものが部分部分に示されているわけではありますが、実際に私が懸念しているのは、例えば、さっき言った7ページの立面図で建っているような建物自体が実際にこの建つものに、そもそも論、これってバルコニー付きの建物なんですか、それともガラスは塞がれているんですか。それによって全然下のところの建て替えの仕様が違うと思うんですよ。

【志村副会長】

丸山委員。

【丸山委員】

再開発組合、あるいは事業者がどういう形でその具体的な図面を引っ張っているか僕は知らないが、この都市計画審議会はその可否を審議することではないわけでありまして、あくまでも、いわゆるこの手続に則って、このスキームをそういうふうと考えていくかというのが都市計画審議会の話だから。向こうの事業者が、まだどこまで進んでいるか僕は知りませんよ、それを出して、それをいいだろう悪いだろうという話をこの場でするのは全くお門違いだというふうには思うんですよ。だから、そこはメリハリをつけて、この場所として事業者の設計図を見て、これはいいね、これは悪いね、あるいはバルコニーはどうなっているの、目隠しはどうなっている、その話をするところではないということはきちっと踏まえて質問していかないと、話がどんどん私は都市計画審議会の本来のあるべき姿からはずれていってしまうと思うので、そこら辺はわきまえたほうがいいかな。これは意見です。

【志村副会長】

いかがでしょうか。

安松幹事。

【安松幹事】

都市計画審議会にお諮りしているものが、その都市計画のスキーム、また、その考え方だということの原則もございまして、今まで我々、計画建物の設計図ですとか、そういったものをこの場にお示しをして御審議いただいたことはないと思っています。ただ、都市計画に連なる建物の考え方というものがお示しできないかと思い、今回パースですとか、そういったよ

うなものも使いながら御提案させていただいている。また、例えば、ほかの案件ですと、模型もお示しをしながら説明させていただいていると思っております。このホームズの計画だけでそのスキームというものを変えるということはできませんので、できれば従来どおりの説明の仕方に、担当としてその計画内容が伝わるというものをもう少し工夫するという事で進めさせていただければと存じます。

以上でございます。

【志村副会長】

堀切委員。

【堀切委員】

建物そのものの事業計画をどうのこうのと言うつもりはありません。ただ、ここで我々が審議しなきゃいけないこの計画、ただ実際にもし、さっき言いましたけれども、じゃバルコニーがついている建物があって、この広場のところはこんなふうにならざるかと、実際建築基準法上、無理なんじゃないですか。もうちょっとちゃんと落下防止措置とかをするためにも、下に面積を取って屋根をつけるとか、いろんな措置をやったらこういうことって本当にできるのか。もしできないものについて、我々がもし都計審の中でいろいろ決めていっちゃたらということですよ。いろいろ高度地区を変えると、確かにその議論はできますよ。ただし、実際に建っているものがそこに合わせて私はどこにゴールをつけていたか分からないけれども、できないものについて議論するのは嫌だなと言っているわけです。

だから、逆に言えば、分かっている限りのものがあつたらお示ししたい。じゃないところを審議するのは非常に私は困難なのじゃないかなと思います。しかも今回お示しされているような事業手法が3つもあって、それについてそれぞれ今回も資料をつけていただいていますけれども、実際に計画されたものがある程度現実的にあるのであれば、その建物について、うんぬんかんぬん言うところじゃないですよ、もちろん。それは民間がやる場所ですから。ただ、現実的に考えている部分で、こうやって道路の区道の廃止の部分もあって、実施はその部分に底だったり何なりをつけて落下防止措置まで付けるんですよと、現実的には今計画されている、さっき課長からありました、例えば北側8m、西側10m取れますと言っているけれども、8m部分に実は底ができてしまって、できなくなっちゃいましたみたいな話が後からあったんじゃない、これは全然話が違っちゃうと思うんです。だから、ある程度もしあるのであれば、計画を皆さんのために変えていくのであれば、我々にもちゃんとお示し、ある程度見せていただきたいと、その上で議論させてもらえませんかというお願いですけれども、それはどうでしょう。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

建築基準法上、落下物の措置が建築基準法の基準に書かれているか、もしくは今回の建物が落下物の基準を必ず守らなくてはならない建物、——建築基準法に限らずですね、——かどうかということについて確認をいたします。私が知っている限りは、建築基準法の中に落下物対策を義務付けたものがないと思っておりますし、高度利用地区において、落下物対策を書いているところはないと思っておりますが、ほかの制度を使ってそういったものが要求される計画かどうかということまでこの場で把握しておりませんので、その部分については、確認をいたします。

繰り返しになりますが、現実的な審査をされたいという御懸念については、私も都市計画委員の責務として御発言されているということは重々理解いたしました。繰り返しになりますが、この場はスキームを理解していただくという、そのことの御審議だということ踏まえ、今後何か情報提供できるものについて加えていくということについては、もちろん担当として努力してまいります。それを出すと、出さないというようなお約束については、今回はしないでおかせていただければと存じます。

以上でございます。

【志村副会長】

ほかにいかがでしょうか。

丸山委員。

【丸山委員】

今いろいろ意見出ているんですが、例えば落下物だとかプライバシーの保護だとか、いろんな話はあるんだけど、それは基本的には、どういう経過がこれから具体的にあって、どういう形で進んでいくかあれですけども、そのときに責任を持つのは区じゃないですよ。それは事業者が当たり前のように配慮しなきゃいけないということは踏まえなきゃいけないので、そういう意見があったということは事業者にぜひ伝えていただくべきだと思っています。

それと、あと、いわゆる今回の私どもが審議するのは、結局分離であれ一体であれ、老朽化したホームズは建て直さなきゃいけないという部分があるわけですね、既存不適格ですから。そのときに、どういう影響を与えていくのか。ですから、その一体計画がいいのか分離でやるのいいのか、それはこれからの審議の中身の中に入っていきとは思うんだけど、基本的に今、私ども持っているリソース、小学校ですとか、あるいはネオボラですとか、そういったところと一体的に今後ホームズさんとの協議の中で進めた中で、その公開空地の使い方ですとか、そういった中でいくというのがメリットがあるかないかというのは、今後、教育委員会もきちんとそれは検証していく話だと思うし、その作業をしているわけですし、また一体計画である場合は、その容積率を移転する部分も出てくるということになれば、それはどういう

形で具体の補償、区としての補償をいただくかということも今、検証作業に入っていると思うので、そういったことはその都度都度、折り目節目で、この都市計画審議会の委員の皆さんにお示しして、それで皆さんの御意見をいただきながら、その手続き則てやっていくというのは、これは当たり前の話だと思っていますので、そこら辺のメリハリは、委員は先ほどからその落下物はどうするんだとか、プライバシーはどうするんだとかって言われても、それはなかなか区としても答えづらいところがあると思うので、それはそれというメリハリはつけていただく中で、そういう手続を踏んでいただく、これは私としての要望として受け止めていただきたいと思います。

以上です。

【志村副会長】

では、加藤委員。

【加藤委員】

ちょっときれいごとのようなお話になってしまうかもしれないんですけども、やはりこの区立の小学校と、こちらの建替えがしにくい渋谷ホームズですか、マンションの建て替えと両者にとってメリットがあるように、それを考えていくのがやはり正当な道だと思うんですね。それで、冒頭にそういう御意見をおっしゃっている委員の方がいらっしゃいましたけれども、むしろメリットにしていくと。ですから、計画はまだ多分、絵はありますけれども、渋谷ホームズ建て替えの再開発棟の中にどういう公共貢献的な空間をつくるとか、空地をつくるとか、これは今からだと思うんですね。ですから非常にプロセスが重要で、まず小学校は区立ですので、ぜひ渋谷区の方には頑張っていただきたいのが一つあります。

それから、プロセスが非常に重要で、先ほどのキーワードの中に建て替え準備委員会と検討委員会とか、ちょっと私また混乱してしまっているんですけども、きちんとしたそういう、ホームズのほうであれば管理組合、それから建替え事業者、それから小学校のほうであればPTAと今いうのか分かりませんが、それから区立でありますから渋谷区というのがどういうふうな組織体制で、どういうプロセスをたどって、やはり計画協議だと思うんですよ。お互いの建築計画をどうしていくか、それが地域のためにどうなっていくかということを徹底的にやっていく、それが非常に。

むしろ高い建物が建つのは困るとか、そういう話は私もすごくよく分かるんですけども、むしろそれを地域のメリットにしていくと。この街区、今日もちょっと歩いてきましたけれども、なかなか古い建物も多いですし、小さな敷地割のところもありますし、それが魅力といえれば魅力かもしれないんですけども、いろんな意味で空間イメージを共有していくという、一つの大きなきっかけになるかなというふうに思っております。

以上です。きれいごとですみませんけれども。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。

河島委員、お願いします。

【河島委員】

前回ちょっとお話ししたことのフォローということで質問させていただきますけれども、今回のこの計画って、その容積の適正配分で、小学校では使い切らない容積率を渋谷ホームズ側に移転して、渋谷ホームズ側はそれの移転を受ける側としてそれに見合う貢献として小学校の建替え費用を持っていくというような構図になっていて、その中にさらに区道の廃止ということで渋谷ホームズ側の敷地面積が増加して行って、容積の適正配分と高度利用地区をかけることによって、都市計画の用途地域の指定容積率が500%のところを2倍の1,000%まで建てられるようになると、そんなような構図になっていて、それ自体、渋谷の土地柄ということで、私みたいにかなり古い都市計画をやった人間からすると、こういう世界というのは昔はあまり予想されなかったような世界ではあるんですけども、それも今の時代の状況を考えてみれば、自治体経営の中でいかに持続的なそういう公共施設の更新はしていくのかというような面では、今の時代は認められるような手法なのかなとは思いますが、私が前回質問したのは、そういう中であって、非常にその事例も多くないものですので、不動産鑑定で適正に評価して、区にとって損のないような、そういうスキームでやっていきますよと言っても、なかなか本当にそれがそうになっているのかどうかというあたりは結構皆さんどうなんだろうと疑問に思っているところは多いと。今回の意見交換会に出た御意見に対する回答も、きちんとそういう評価をして、適正に配分しますと。適正に評価を行って変な偏った利得が生じるようなことにはなりませんという、そんな趣旨のお答えをされているようですので、それはぜひそのようにしていただきたいと思うんですけども、この実際の評価で、それでかくかくしかじか、こういうような形で容積率の提供、あるいは区道敷地分の譲与、それに見合うものとしてこういう金額相当のものがという、そんなような話というのは、ここの都市計画審議会でその是非を議論するものではないというのは、それは私も前回もお話ししたとおり承知しているわけですが、今後それがいつ頃、どんな形で区議会なり区民の皆さんに説明されていくことになるのかという、その話をひとつ確認をさせていただきたいというのが1点です。

もう一つ、都市計画図書の実務的な話ですが、神南小学校の西側の道路、これは地区計画では区画道路1号というふうに定義されていて、地区計画の図書ではその区画道路1号が拡幅をするということになって、もう一つ市街地再開発事業の図書を見ますと、神南小学校の西側の道路については特別区道第421号路線ということになっていて、これは既設と書いてある。これは地区計画では拡幅をすることにはなっているけれども、再開発事業の中ではそれは行わな

いというように読めるわけですがけれども、その辺はどういう理解をしたらいいのか、それがもう一つの質問になります。

【志村副会長】

2点ありましたが、安松幹事。

【安松幹事】

1点目につきましては資産の評価で、その資産の評価を実際にどういったようなプロセスで固めていくのか、公表していくのかというようなお話だったかと思います。資産の評価につきましては、私どものほうの資産の部署が具体的に作業に入っておりまして、例えば、財産価格審議会などの御意見を聞きながら確認していこうかというような話を聞いております。

それを実際にどこにお示しをして、いつごろお示しできるのかということについては確たるものを聞いていないのですけれども、ほぼほぼ秋ぐらいには何らかの形が取れば良いなというような話で聞いております。お示しできる方法、それから場所につきましては、今決まっている状況ではございません。それが1点目です。

それから、神南小学校の西側にあります区画道路1号についてです。区画道路1号につきましては、幅員8mから9m拡幅ということで地区計画の中に表示させていただいているんですが、実際に車を通り抜けさせるといった目的よりは、歩行空間を充実させていただくという意味合いを持っておりまして、今回、地区施設の整備計画のほうにもウォークアブルというような言葉を付け加えております。

現状なんです、この区役所が建て替えたときには区画道路を道路としての整備は行っておりませんが、壁面の後退等々で空間を取るということをいたしました。小学校につきましても、今回道路としての整備は考えていないんですが、擁壁に恐らくなってくると思うんですけれども、擁壁を後退することによって道路側の歩行空間を充実させていきたいということを今しつらえを含めて教育委員会と検討しているところになります。

再開発事業のほうの既設という言葉はどういう表現にしようかと悩んだんですけれども、今回再開発事業の中で道路確保をするというところではないので、既設という表現にとどめさせていただきました。

以上でございます。

【志村副会長】

河島委員。

【河島委員】

初めの質問のその資産評価といったような話について、今作業中であって秋ぐらい、確約はできないけれども、そのぐらいのイメージでお示しをいただけるんじゃないかというような御説明がありました。ぜひ、そういった形できちんと区民の皆さんが納得できるようなデータを

示すことで、それにまつわるような資産のやり取りについての疑問符みたいなものが解消できる、そういう透明性の高いプロジェクトになるようお願いしたいというふうに思います。

それから、今の神南小学校西側の道路の話、なるほどそういうことかと思いました。地区計画の区画道路は必ずしも道路法に基づく道路でなくても、実体的道路として使えるようにすれば、それはそれで認められるんだろうなど。そういうことからすると、小学校の敷地の一部として、でも、実際にはその一部、この道路を先っぽのほうに行くとテーパー状に先細りになっているんだけど、その部分を擁壁をバックすることで敷地の中の土地を歩行空間として使えるような形で地区計画で示したような機能を実現していくと、それはそれであり得ることだと思いますので、了解をしました。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問いかがでしょうか。

伊藤委員、お願いします。

【伊藤委員】

ちょっと確認も含めて2点あるんですけども、1点目は、この再開発の前提となっているのは地権者の合意だというふうに思っているんですよ。これ、長いこといろいろ、この都計審で素案が出ると原案が出という、1年以上やってきていると思うんですけども、その間に一回、本来だったら令和7年から事業開始というのが1年延びたじゃないですか。そのときはコロナ禍で確かにコロナ禍の影響があったという話であれば、それはしょうがないなというふうに思ったんですけども、いよいよ学校の建て替えが入っていますから、待たないでというふうに思っているんですが、そこのところ事業者というか、準備組合のほうからきちんと地権者の合意が取れているのか、ちょっと取れないんじゃないかなんていう不安な声も私のところに入ってきたりもするんで、どういうふうに聞いているかというのをきちんと聞きたいというのが1点。

それと、既に委員会だったのか、この中であったかどうか分からないんですけども、先ほどから学経の委員、先生方も言われているように、みんながウインウインになっていかなきゃいけないというふうに思うんですよ。その中で、学校もよくなる、事業者のほうも、ホームズのほうもよくなって、区民もよくならなきゃいけないんですけども、一番よく声を聞くのは、やっぱり区道が廃止になりますと、今までずっとタクシーであの手前まで乗りつけてきた足の悪い方、高齢者の方、車椅子の方、その方は、車が一切入れなくなっちゃうじゃないか。それだったら全然区民にとってよくないよね、近隣に来る人によくないよねという意見はよく聞きます。もちろん代替のことは考えてくれているんだろうと思っているんですけども、その点について、お答えいただきたいと思います。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

1点目です。権利者の方の合意の状況についてです。これは準備組合の加入率ということになりますが、令和5年の4月時点で約95%の加入率というふうになっております。

2点目につきましては、廃止する区道の部分を使って車で来られた方が区役所にアクセスしていたことをどういうふうと考えていくかという話です。タクシー寄せにつきましては、今後我々検討を続けていくと、場所としては、例えば人工地盤の上ですとか、あの西側の入り口のところですとか、工法を今一つ一つ検討の中で絞っていったという状況でございますので、こちらにつきましても検討を、間に合いましたらまた御報告をさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

【志村副会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

1点目の95%というのは、95%あればそれで、例えば、何か私も不勉強で申し訳ないんですけども、4分の3とか5分の4とか、何パーセントあるんで、95%その組合に加入していればもうこれは進むということによろしいのか、そういう認識でよろしいのかというのは、ちょっともう一回聞きたいんですが。

【志村副会長】

安松幹事。

【安松幹事】

実際に組合を立ち上げるときに同意をしている、その意向調査を今しているとかという状況ではないんですけども、現段階で95%の方が加入しているというのは、多くの方が再開発に参加をすることも含めて御検討いただいているという意味において、数字としては高いものだと考えております。

以上でございます。

【志村副会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

私が聞きたかったのはそういうことでもないんですけども、本当、法的にそれで大丈夫なのかということが聞きたかったのですけれども、それは再開発組合とかの準備状況なんで、彼らが主体的にやるべき話だというふうに思うので、ここまでみんなで議論して苦労してきた話ですから、ぜひ準備組合のほうには間違っても、うまくいきませんでしたなんて話では

う通用しないぞというの、そこはよくお伝えいただきたいのが1点と、その2点目の車で役所に来られる方の対応策というのは、そのしかるべき時期って、そういうわけにも、これは例えば諮問されて、じゃ、決定しましょうというときまで決まっていないう話にはそれはならないですか。そこのところはきちっと聞かないと、そんなんだったら、はっきりしないんだったら俺も賛成できないよという話になっちゃうんで、そこのときまでにはきちっと決着をつけて、いいふうに、こんなふうになりましたというふうにご報告してください。

【志村副会長】

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか、大分長時間になってきております。

本当にたくさんの御意見が出ましたので、本当に様々な対応になるかと思えますけれども、ぜひ検討、御対応お願いいたします。

それとあと、いろいろとその情報の提供ですね。そのこともありました。それで本当にしっかりその協議がされることが大切で、本当にいい形になるようにということでありましたので、この審議会以外の準備委員会であるとか、議会であるとか、いろんな場になるかと思えますけれども、情報のやり取りをして、進めていただければと思います。

そうしましたら、議題2は報告事項ですので、これで終了とさせていただきます。ありがとうございます。

それで、やはり時間が大分たっておりますので、いかがでしょうか、5分ちょっとになりますけれども、3時半に再開ということで一度休憩をさせていただきます。

午後3時24分休憩

午後3時30分再開

【志村副会長】

休憩終了予定時刻3時半を少し回しまして、まだ戻ってきていない委員の方々いらっしゃるんですが、やはり4時過ぎになってくるとちょっと次の予定があるという委員の方々もいらっしゃると思いますので、もう始めていきたいと思えます。

それでは、次ですね。議題3、道玄坂二丁目地区地区計画の変更（素案）については報告事項です。

幹事より説明願います。

森幹事。

【森幹事】

それでは、議題3、道玄坂二丁目地区地区計画（素案）について、御報告いたします。

資料Hに沿って御説明いたします。

着座にて失礼いたします。

次のスライドをお願いします。

本日の御説明内容です。

1点目は、道玄坂二丁目地区地区計画の変更について、2点目は、地区計画素案について、最後に今後の予定を御報告いたします。

次のスライドをお願いします。

初めに、地区計画の変更についてです。

次のスライドをお願いします。

これまで渋谷駅周辺において、地域の特徴や地元からの要望を踏まえて、3地区において、東京のしゃれた街並みづくり推進条例による街並み再生地区及び街並み再生方針の検討を進めてまいりました。先行する神南一丁目北地区、渋谷三丁目地区については、令和4年6月に指定され、以降地区計画の指定、変更を行ってまいりました。当地区は、渋谷駅周辺において、街並み再生方針を検討した3地区目となります。

次のスライドをお願いします。

当地区につきましては、令和5年2月開催の都市計画審議会を経て、案を都に上申し、6月に東京都より街並み再生地区及び街並み再生方針の指定がされました。

次のスライドをお願いします。

指定までの経緯を簡単に御説明いたします。

令和3年度に地元主催のまちづくり勉強会の開催を経て、区に対し街並み再生方針の導入に向けた検討依頼があり、昨年度、区が方針の具体的な検討を行うとともに、区主催のまちづくり意見交換会を行ってまいりました。その過程については、都市計画審議会に御報告していたところです。このたび、6月の街並み再生方針の指定を受け、令和3年3月に決定しております道玄坂二丁目地区の地区計画の変更を行うものです。

次のスライドをお願いします。

街並み再生方針指定後、報道等で建て替え等が進み限界性のある街並みがなくなるのではとの懸念がネット等でも示されているところがございますが、先月には、まちづくりニュースを発行し、地元なり地権者に対し改めて街並み再生方針策定の経緯、整備の目標、ルールの活用の流れや問合せ先を記載し、周知を図りました。

次のスライドをお願いします。

地区計画素案について、具体的に御説明いたします。

次のスライドをお願いします。

変更のポイントは、大きく2点ございます。

1つ目は、上位計画の反映です。令和2年4月の策定の渋谷駅周辺まちづくり基本理念を地区計画の目標に反映いたします。

2つ目は、街並み再生方針の反映です。

次のスライドをお願いします。

街並み再生方針の指定を地区計画の目標などに反映させるとともに、具体的な制限として活用できるよう、改めて地区の目標の実現に必要な貢献の内容、貢献に応じた容積の緩和、この制度を活用できる対象路線など必要な建築制限を地区整備計画に反映します。地区計画に定める対象路線沿道においては、高度利用型地区計画による容積率の緩和、街並み誘導型地区計画による斜線制限の緩和が適用可能となりますが、この緩和は右下の図のように対象路線において壁面の位置の制限が指定された街区において適用されます。

次のスライドをお願いします。

地区計画変更素案の内容を御説明します。

計画図1、地区計画の区域です。こちらは、現計画との変更はありません。

次のスライドをお願いします。

計画図2では、変更前より文化村通りの道路は道玄坂を道路イと指定しています。当該地区計画における道路について、建築制限に関連する道路であることを凡例に示すこととし、他の地区計画の事例を参考として、該当する道路沿道全てに係る制限であります建築物等の用途の制限及び建築物等の形態または色彩その他意匠の制限を定める道路と記載いたします。

次のスライドをお願いします。

こちらは、地区計画の構成です。

初めに、地区計画の目標の変更の内容について御報告します。

次のスライドをお願いします。

まず、位置・地区特性については、渋谷の顔となるスクランブル交差点などに面した位置にあり、商業施設や起伏ある地形・路地網などを生かした個性ある商業・文化施設が集積してきたという記述に加え、道玄坂や文化村通りの幹線道路においては地区の骨格を担っていること、百軒店エリアでは路地空間に小規模で個性的な文化施設や商業施設が集積しており、界索性ある街並みが形成されていることなど、当地区の街並みを残していくため、地域の目標につながる地区特性を具体的に記載いたします。

上位計画については、まちづくりマスタープランに記載の創造文化都市として多様な用途が「大・中・小」の多様な規模でミックス・集積することを方針とする旨追加いたしました。

次のスライドをお願いします。

上位計画の続きです。令和2年に策定された、渋谷駅周辺まちづくり基本方針の記載を追加し、また、渋谷駅中心地区まちづくり指針2010の引用も増やします。具体的には、歩行者中心のウォークブルで居心地がよいまちなかの形成や歩行者ネットワークの形成、まちの多様性につながる機能誘導、多様なスケールを共存したまちの形成といった当地区に誘導していく機能、

用途につながる内容を引用しています。

地域の課題についても、地区特性、上位計画を踏まえて、建築物の老朽化が進み、建て替えによる安全性の向上が必要になっていることを述べた上で、建て替えの際に必要なにぎわいの創出、多様なスケールの都市空間の維持・創出、機能誘導、回遊性を高める歩行者ネットワークの強化や路地的空間形成が求められているとしました。

次のスライドをお願いします。

地域の目標としては、街並み再生方針の目標でも地域の将来像として掲げている界限性と種々雑多な魅力にあふれたエンタメ都市の体現を明記するとともに、方針における整備の目標にも対応して、1の目標、地区の個性・魅力を伸ばす道玄坂らしい多様な文化を発信する用途・機能の誘導を加えるとともに、4の目標、歩行者ネットワークの項目に大山街道整備、沿道の整備ともつながる、にぎわいが連続し歩いて楽しいウォークアブルな歩行者空間の創出を追加いたします。

次のスライドをお願いいたします。

区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

初めに、土地利用の方針です。

次のスライドをお願いします。

現在の土地の利用の方針をアップデートするとともに、街並み再生方針も反映しています。

1は、幹線道路沿道において、街並み再生方針による「大・中・小」の多様な規模での建替えを誘導するとして新たに追加します。また、2、渋谷の顔となるにぎわいの拠点としての用途の集積について。5は、1で幹線道路沿道での「大・中・小」の多様な規模での建替え誘導を記載したことや、開発が進んでいる状況を踏まえ、エリアとしての整合性を図るために、「幹線道路沿道において」という文言を追加いたします。

次のスライドをお願いします。

地区施設の整備の方針についてです。

次のスライドをお願いします。

先ほど御説明した土地利用の方針5と同じ理由で、同じく、「幹線道路沿道において」という文言を追加いたしました。

次のスライドをお願いします。

建築物等の整備の方針についてです。

次のスライドをお願いします。

建築物等の整備の方針では、後ほど御説明する地区整備計画の建築物等に関する事項に対応する内容について、街並み再生方針の内容に合わせて、3、4、5を追記しています。3は、壁面の位置の制限を定める道路について。4は、3に該当する敷地の建築物等に関する事項に

ついて、5は、壁面の位置の制限に対する合意についてです。

次のスライドをお願いします。

その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

次のスライドをお願いいたします。

同じく、街並み再生方針を反映し、地域の価値向上に資する整備事項を追記しています。具体的には、1、歩行者環境改善に資する集約駐車場や共同荷さばき等の交通対策。2、地域の価値向上に資するエリアインフラ整備。3、まちのスマート化に向けた取組。4、帰宅困難者対策。6、脱炭素型都市に向けた対応です。

次のスライドをお願いします。

地区整備計画の説明に移ります。

初めに、地区施設の配置及び規模については、変更ありません。

スライド26ページを御覧ください。

建築物等に関する事項については、街並み再生方針に対応し想定している高度利用型と街並み誘導型地区計画に必要な制限を改めて表の右に丸で整理しておりますとおりの容積率の最高限度から高さの最高限度までを追記いたします。

次のスライドをお願いします。

初めに、用途の制限についてです。

次のスライドをお願いします。

用途について、1で、現在の地区計画では道路ア及びイに接する敷地の建築物の1階及び地階で、当該道路に面する部分の主たる用途と記載していましたが、どちらかの沿道に面するものが正しいので、「及び」を「又は」に記載を改めます。

(2)用途については、現在の地区計画では文化・交流施設及び宿泊施設を商業施設に含んでいましたが、商業施設を分けて記載することといたしました。

次のスライドをお願いします。

容積率の最高限度についてです。

次のスライドをお願いします。

容積率の最高施行限度については、壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物で適用される割増容積率について定めます。1では、いわゆる指定容積率を明記します。その上で、1に加える割増容積率について、2から4で敷地面積ごとにとり組事項と合わせて段階的に定めます。2から4の取組事項と割増容積率は、街並み再生方針で定めた内容ですので、説明を割愛させていただきます。

37ページを御覧ください。

容積率の最高限度の続きです。5は、2から4の容積率の緩和を受ける場合に、必須で行っ

ていただく共同荷さばきルールへの参画、建物データ提供によるまちのスマート化への協力について、6では、当該容積率の最高限度については、いわゆる総合設計と都市再生特別地区には適用しないことを記載しています。

次のスライドをお願いします。

容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度についてです。

次のスライドをお願いします。

容積率の最低限度については、容積率の最高限度の2または3を適用する建築物、つまり割増容積率を適用する建築物について10分の20、建蔽率の最高限度についても同じく割増容積率をつける建築物で80%、敷地面積の最低限度については、壁面の位置の制限が定められた敷地について原則50㎡とし、街並み再生方針で定めたとおりです。

次のスライドをお願いします。

建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限についてです。

次のスライドをお願いします。

建築面積の最低限度についても、割増容積率を適用する建築物において25㎡を原則とします。壁面の位置の制限については、割増容積を適用する建築物の壁面の位置の制限は0.2mといたします。壁面後退区域における工作物の設置の制限については、街並み再生方針で記載している内容と同じく、渋谷らしい景観やにぎわい形成に資するベンチ等を設置するときはこの限りではないとしました。

次のスライドをお願いします。

先ほど御説明した壁面の位置の制限について、計画図4を追加しておりますが、この地区計画の変更では、街区間で合意し、壁面の位置の制限をすることはありません。

次のスライドをお願いします。

建築物等の高さの最高限度です。

次のスライドをお願いします。

建築物の高さの最高限度は、道路アの文化村通りが60m、道路イの道玄坂沿いが70mと街並み再生方針で定めた内容のとおりです。また、2では、最高限度の適用除外の規定について記載をしています。

次のスライドをお願いします。

形態または色彩その他意匠の制限です。

次のスライドをお願いします。

1は、文言修正です。2では、主要な道路に面する部分で、地区全体の景観調和に配慮するものとすることや、設備等を設置する場合は、景観に配慮した位置、目隠しをすることを追記

いたします。

次のスライドをお願いします。

土地の利用に関する事項です。

次のスライドをお願いします。

この項目については、現計画で都市開発諸制度等を適用する大規模建築物に対する配慮事項として記載されていましたが、1の緑化については、大規模建築物にかかわらず実施することを目指して構成を1で緑化、2で従前の2、3の項目を大規模建築物の配慮事項としてまとめました。

また、1の緑化については、緑化の推進によるヒートアイランド対策の寄与が記載されていましたが、幹線道路の街路樹等との連携したみどりの拡充、保全の形成を掲げて、屋上や壁面緑化等の同地区での具体的な緑化の方策を記載しました。

52ページを御覧ください。

最後に、今後の予定を御説明いたします、

次のスライドをお願いします。

本日の素案について、8月22日に素案意見交換会を開催いたします。また、8月21日から9月4日まで、素案を説明する動画の配信を行います。その際にいただいた意見を踏まえ原案を作成の上、改めて都市計画審議会にて御説明する予定です。

説明は以上です。

【志村副会長】

ただいま幹事より議題3について説明がありました。

何か御意見はございますでしょうか。

いかがでしょうか。

河島委員。

【河島委員】

2つあるんですけども、目標のところの記述で、街並み再生地区の指定だとか街並み再生方針が定められたということについて、今の文章だと出てきてないような気がするんですけども、それは入れないんですか。やはり街並み再生方針の反映するためというのがそこかしこに出てくるんで、そういう面では、それがないと非常にその変更のある面、主要な契機みたいなものが分からなくなってしまうんじゃないかなと感じるんですが、それが1点です。

それから、あと、この地区におけるエリアインフラって、どのように定義されていたんでしたっけね。ちょっとそのあたりがはっきりしないので、確認したいと思いますが。

【志村副会長】

森幹事。

【森幹事】

1つ目の表記について、これまで街並み再生方針の指定の中身を反映して目標を具体化してきたという御説明をさせていただいたということを踏まえまして、委員のほうから街並み再生方針を踏まえてということを目標に一部記載をするということがよいのではないかという御指摘だということによろしいでしょうか。

【志村副会長】

河島委員、お願いします。

【河島委員】

街並み再生方針を踏まえてというような言葉を別に散りばめる必要はないと思うんですけども、この目標には上位計画が変わったこと、それから、その上位計画を実現していく上で非常に大規模開発がばんばん出てくるようなエリアでないことも踏まえて、この街並み再生方針の考え方を活用しようということになったんだと思うんですね。個別の地権者が再生方針に即して建てることで一定の規制緩和が受けられる、そういうインセンティブを提供することで、こういった地区における新たなまちづくりを展開しようということだったと思うんですけども、そういう面では街並み再生地区に指定され、街並み再生方針が定められた、それに基づいてこの地区の目標はこういうふうにならに定めていくんだというような何か文脈が必要のような気もするんですけども、違うんですかね。

【志村副会長】

森幹事。

【森幹事】

これまで定めさせていただいた2地区につきましては、具体的には反映はしているんですけども、今、河島委員から御指摘のあったような街並み再生方針を策定したことを踏まえという文章を実は入れたことがないです。当地区でも入れるかどうか検討させていただきますが、基本的には内容を散りばめてというか、反映して記載させていただいたというふうに理解しておりますのは1点目でございます。

それから2点目、エリアインフラでございます。当地区のエリアインフラにつきましては街並み再生方針の中に記載をしております、3つございますが、道玄坂における再整備、歩道の拡幅と表層整備、それから百軒店エリアの環境整備、道路の美装化、スマートインフラの整備という、この3項目になっております、こちらほほかの地区と同様、街並み再生方針の中にエリアインフラの具体的な内容が書かれているということと、それから3月末に実は策定しております渋谷区エリアインフラ整備要綱の中にも、その整備内容を具体的に落として整理をさせていただいているところでございます。

以上です。

【志村副会長】

河島委員。

【河島委員】

前の2つにも書かれてないということだと、そうだったっけというふうに思うんですけども、今の2つ目の質問に対するお答えにもあるように、エリアインフラの定義というのは、街並み再生方針の中になさされていて、だから、それと連動しないと分からないんですよね、全体の仕組みというのが。これを読んだだけではエリアインフラって何だろうとなっちゃうわけですよね。そういったときに、そのエリアインフラというのは街並み再生方針で位置づけられたエリアインフラであるというふうにやっておいて、街並み再生方針というのは何なんだということが分かるようになっていけば、全体の構図が分かるようになるんだろう。だから前の2つの地区についてどうするかというのはあるんだけど、やっぱり全体としてはそういうつながりがあって、しかも東京都の条例に位置づけられているものなんで、先ほど提示いただいたように、東京都のほうでも公告をしているわけですよね。だから、そういう面ではその経緯の一環としても必要だし、この地区計画の変更もやっぱりベースになるものなんで、ちょっとその辺は全体としてどう収めていったらいいのかというのは、御検討いただいたほうがいいんじゃないかなという気がいたします。

【志村副会長】

森幹事。

【森幹事】

御指摘いただいた内容につきましては、検討させていただきたいと思います。

【志村副会長】

よろしいですね。ほかに御意見いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

田原委員、お願いします。

【田原委員】

すみません、ちょっと私が不勉強なので教えていただきたいということなんですけれども、今回その49ページのスライドで、街並み再生方針を踏まえ百軒店エリアの表記を追加ということが資料にはあったかと思えます。これまでの委員会でもしかしたら既に御説明いただいているのを私が忘れてしまっていたり、あるいは前提知識として知っておくべきことなのかもしれないんですけども、道玄坂二丁目エリアというのは本当に幹線道路沿いとその裏側ですごくまちの個性が違うところなので、この街並み再生方針を踏まえて、この地区計画の中で百軒店エリアをどのように再生していくかというふうに位置づけておられるのかというのをちょっと教えていただきたいなと思います。

この街並み再生方針というのを基本的に建物の更新を働きかけていくような仕組みだと理解していますけれども、百軒店エリアというのは結構戦前の建物なんかもあって、すごくその大・中・小というバラエティーだけではなくて、新・旧というところもあって、それがこの百軒店エリアのすごく魅力になっているのかなと思うので、建替えの更新だけではなくて、そうした伝統的建造物とは言えないですけれども、そうした歴史的に価値のあるような建物も残していけるような、そういうものもあつたらいいんじゃないかなと思うので、まずはこの道玄坂二丁目地区の地区計画の変更の中で百軒店エリアが追記されたということに関して、どういう方向で地区計画を考えているのかということについて御説明いただければと思います。

よろしく願いいたします。

【志村副会長】

森幹事。

【森幹事】

地区計画の目標等の中でも、これまでの内容の表記の中でも、やはりその路地網を生かした路面店とか、個性ある多様な商業・文化の集積といったことがあつたんですけれども、今お話がありましたように、沿道の建替え促進ということと併せて、やはり残していきたい街並みというものもあるということと、それが一体となったまちということが道玄坂二丁目エリアの良さであるということとを改めて地区計画の目標の中でも皆さんの共通認識としておくということが非常に重要であるということ。そのためには、具体的の方針付図にありますように、ふわっとではありますが、百軒店エリアはこういうところですよということを記載をさせていただいたというところがあります。

もう一つが、先ほど河島委員からもありました、エリアインフラの整備という中の項目にも百軒店の環境整備ということに記載しております。つまり地域のために必要な環境の整備として、地域の皆さんがなかなかやりにくい百軒店の環境整備というものを地域全体で進めていこうということとを位置づける、まずそのステップのためにも百軒店というエリアを位置づけさせていただいたというところです。

今、街並み再生方針そのものは大きな通り、両方の沿道沿いの建替えのルールというものが大きな柱になってくるんですけれども、そのルールの中で、エリアインフラの協力金を活用しながらインナーの整備を行っていくというところで、今の段階では、そういったものを活用しながら、地域の方々とどのようなまちをつくっていくのか、何を生かし残していったらいいのか、また、それを今後生み出されるであろう協力金をどのように使っていくと、効果的なのだろうかという話し合いを進めてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

【志村副会長】

よろしいでしょうか。

ほかに御意見いかがでしょうか。

斎藤委員、お願いします。

【斎藤委員】

すみません、今の答弁の中でエリアインフラという話が出たので、ちょっと1つ伺いたいというか、意見として申し上げたいと思うんですが、23ページのところに、今回の変更点で、歩行環境の改善に資する交通対策という項目があります、1番で。これは荷さばき場の整備ということになると、当然車のいわゆる渋滞緩和にもつながってくるのではないかなというふうに思うんですね。この道路Aのあたりですと、そこまでひどい渋滞は発生していないのかなとも感じますが、やはり荷さばき場所ができる、整備されるということによって周辺の環境が改善できるというふうに思うので、歩行環境の改善だけではなくて、いわゆる車両通行環境というのか、そういうのも加えたほうがいいのではないかなというふうに感じていましたもので、意見として申し上げさせていただきます。

以上です。

【志村副会長】

ありがとうございます。よろしいですね。

ほかに御意見いかがでしょうか。

遠藤委員、お願いします。

【遠藤委員】

以前、別の案件のときもあったような記憶があるんですが、容積の割増しの事項の一つでシェアサイクルポートの整備という項目がありまして、シェアサイクルポートの整備という、ここだけかなり具体的に一言だけ書いてあるんですが、これは例えばどういう要件を満たしたシェアサイクルポートにするとか、何か内規で定めるとか、そういうことなしでシェアサイクルポートの整備というふうにここに一言だけ出すようなやり方でも大丈夫なものなんでしょうか。

【志村副会長】

森幹事。

【森幹事】

具体的にシェアサイクルポートだけ書かれていますけれども、その上にも2つございますが、遠隔地としての駐車場施設の整備でありますとか、共同荷さばきの整備、これにつきましてもやはり開発を進めていく中で導入していくことになると思うんですけれども、地域にとって必要なもので効果的なものでなければならぬと思いますので、開発での協議の中で、それぞれそれが適切なかどうかを協議させていただいた上でその整備の実現を図ってほしいと思っているんですけれども、シェアサイクルポートもまさに同じでして、隣にあってもあまり意

味がないというようなことになりますので、その地域にとって不足しているとか、あるいはより多くあったほうが良いというようなことを見極めた上で、運営事業者との関係もありますけれども、整備の妥当性については検討していきたいと考えております。

以上でございます。

【志村副会長】

遠藤委員。

【遠藤委員】

ありがとうございます。

恐らく具体的にはそういうふうにして対話をしながら決めていくことが必要になると思います。地区計画の文言として普通にシェアサイクルポートと書いてあるだけだと、そこまでは読み取れないかなというふうに思いますので。あと、本当にシェアサイクルなのか、もうちょっと違う利用の仕方もできるサイクルポートなのか、こちら辺、もう少し包含的な内容で、この上位の方針にかなうような、目的に合うような何か交通施設の整備を当該のものとして読んでいけるような文言の整理ができるといいかなとちょっと思いましたので、意見として申し上げます。

【志村副会長】

ありがとうございます。意見ということで、よろしいでしょうか。

ほかに御意見いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。そうしましたら、いろいろと貴重な意見ありました。

それでは、議題の3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、議題の4、渋谷駅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。

行廣幹事、お願いします。

【行廣幹事】

それでは、私から議題4、渋谷駅地区地区計画の変更（素案）について御説明をさせていただきます。着座にて説明させていただきます。

前回の都市計画審議会において、地区計画区域内の地権者から提出された地区計画の変更案について御説明し、申出案に基づいた地区計画の変更を進めてよろしいか御意見を伺ったところ、都市計画を変更する場合はバリアフリー及び歩行者誘導について十分に考慮すること、また、都市計画案について幅広く意見を聞くよう努めることとの条件付きで答申をいただいたところです。本区としては、いただいた御意見を踏まえた上で、本申出内容が都市計画の基準や、まちづくりマスタープランなど上位計画に適合していること、また土地所有者全員からの申出であり、周辺地域の環境、都市機能への影響、特定の者への影響についても配慮され、広場空

間の利便性向上、歩行者ネットワークの強化、にぎわい、防災の観点からも極めて公共性の高い提案であり、まちづくり条例施行規則の判断基準に全ての要件を満たしていると考えことから、地区計画の変更が必要と判断いたしました。

本日は、申出案を基に、地区計画の変更（素案）を作成しましたので、その内容を御説明させていただきます。

お手元の資料ですが、資料Iが渋谷駅地区地区計画素案の計画図書、資料Jが新旧対照表、資料Kが素案の意見交換会用の説明資料ですが、本日はこちらの資料Kを使って概要を御説明します。そのほかの資料は適時御参照お願いいたします。

資料Kの表紙をおめくりいただき、右下のページ番号1ページを御覧ください。

資料構成は以下のとおりとなっております。

まず1、地区計画とはですが、前回既に概要を御説明しておりますので、説明は省略いたします。

次に、2、渋谷駅地区地区計画についてですが、6ページをお開きください。

改めて、本地区計画の区域についてです。ハッチがかかった部分、JR渋谷駅を中心とした面積が約4.6haの区域となっており、現在、渋谷駅街区土地整理事業と渋谷駅地区駅街区開発計画の事業地となっております。

次に、7ページをお開きください。

渋谷駅地区地区計画の地区計画の目標に規定された本計画のポイントとして、以下の7つが挙げられます。

1、老朽化した駅施設などの機能更新による災害に強い地区の形成。2、誰もがめぐる歩いて楽しい、駅と周辺エリアを結ぶ開かれた歩行者ネットワークの形成。3、国際的な観光文化都市の実現に寄与する、多様な人々のにぎわい・交流拠点となる広場空間の創出。4、交通結節機能の改善・強化による公共交通の利便性向上。5、国際競争力に資する多様で高次の機能の集積・導入。6、公共交通中心のまちづくりと、総合エネルギー効率の向上を目指した環境づくり。7、世界の人々をひきつける渋谷の玄関口にふさわしい景観の形成。

以上が地区計画の目標となっております。

次に、8ページをお開きください。

今回の変更経緯についてです。

次の9ページをお開きください

令和5年5月に、地区計画区域内の全地権者3者、東急株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、東京地下鉄株式会社から、地区計画等の案等の申出がありました。その後、6月23日の都市計画審議会に諮問し、その御意見を踏まえ、当区として地区計画の変更の必要があると判断し、申出案に基づき素案を作成しまして、本日御説明をさせていただいているところでございます。

素案の意見交換会の開催は8月9日に予定しています。

次に、10ページをお開きください。

申出検討の背景については、前回都計審で御説明しておりますので、省略させていただきます。

次に、11ページをお開きください。

今回の地区計画変更の大きなポイントになる地区施設の再編と新設については前回は御説明したところですが、改めて概要を御説明いたします。

以下の4項目になります。

次の12ページと13ページにつきましては、前回は御説明しましたが、本地区計画に定められた地区施設の種類のうち整備済みの地区施設の例示の写真となっております。

次に、14ページをお開きください。

まず最初は、中央棟先端部に位置する広場空間の再編です。左のパスが現計画で、右のパスが変更案となっております。手前がハチ公広場となっております。

1つ目の変更点ですが、現計画の中央棟先端部、4階の広場の一部を4階から3階に下し、東西のまちの一体性を強化することで、歩行者がスムーズに移動できるようにします。2つ目の変更点は、4階広場から3階に向けてなだらかな傾斜状とし、まちを眺め、憩う広場空間を形成することで、広場、まちとの「見る見られる」の関係を強化し、まちのにぎわいをより活性化させます。

15ページをお開きください。

この広場空間の再編について、3階、2階の平面図となっており、左側が現計画、右側が変更案となっております。赤く着色した部分が地区施設の位置を表しています。広場空間の位置は、3階、4階に変更になりますが、面積は約2,100㎡で、変更はありません。

次に、16ページをお開きください。

2つ目は、西側立体広場空間（アーバン・コア）の再編です。

左側の現計画に示している赤色で着色した部分がアーバン・コアです。緑の破線で示しているものが、階段とエレベーターが一体となったO字階段という施設です。右側に示す変更案は、歩行者動線の再検討を行い、階段の配置や向き、エレベーターなどの再編、アーバン・コアを一体化することでO字階段を廃止し、柱などの地上広場への影響を軽減するものです。

次の17ページから19ページまでは、西口立体広場空間（アーバン・コア）の地下1階から4階までの各階の平面図の新旧対照となっております。赤く着色した部分がアーバン・コアで、再編されるエレベーターについては、4階から地下1階までを繋ぐバリアフリー動線になります。

次に、20ページをお開きください。

3つ目は、歩行者専用通路8号の見直しです。マークシティ側と駅街区側をつなぐ、西口ス

カイウエイと呼んでいる施設の変更になります。左側の現計画では、緑色で着色されている通路は4階に配置されておりましたが、変更案では3階に配置することにします。これにより地下鉄銀座線と3階レベルで本通路の施設を共有することができ、支柱などを減らすことができることから、広場での動線や空間が改善され、景観においても圧迫感の軽減につながります。

21ページをお開きください。

ただいまの歩行者専用通路8号の見直しについて、3階、4階の平面図の新旧対照となっています。青く着色した部分が地区施設の位置を表しています。変更前は、中央棟先端部の4階レベルから3階レベルにかけてマークシティ側と接続していましたが、3階レベルで直接マークシティの3階と接続されます。

次に、22ページをお開きください。

4つ目が、多目的通路の新設です。渋谷駅西口、地下鉄銀座線より南側の歩道上空の3階に部分に位置し、面積は約3,000㎡です。前回、御説明した事業者の申出案では、この施設を西口3階上空施設と呼んでいましたが、本施設が歩行者ネットワークの結節点に位置する通路機能を基本とするとともに、日常的には待ち合わせや少し憩えるような場所となり、また、地域の催事等のまちの交流の場としてにぎわいを感じられる場所としての活用や、災害時には駅周辺の帰宅困難者の一時退避場所となる多目的な活用を想定していることから、素案では多目的通路という名称にしています。この多目的通路は、図の矢印で示されているように、多方面へ接続されており、デッキレベルでの歩行者動線の結節点になっています。緑色の矢印が4階レベル、黄色の矢印が3階、オレンジの矢印が2階、各レベルの歩行者動線を表しています。緑色の線ですが、ヒカリエ側から4階レベルの東口スカイウエイを通り、中央棟先端部の4階広場を経由し、エスカレーター等で3階の多目的通路につながります。多目的通路からは、エスカレーターや階段で、2階の西口、アーバン・コアを経由してハチ公広場方面につながります。また同様に、渋谷フクラス方面につながる2階レベルの歩行者専用通路に接続します。また同様に、国道246号の2階レベルの西口デッキにつながり、桜丘方面への歩行者ネットワークの結節点となっています。

次の23ページから24ページまでは、多目的通路が通路機能だけではなく、動線の結節点における多様な憩い、溜れる空間となり、災害時の帰宅困難者の一時退避場所にもなる多目的な利用を想定している内容の提示になりますが、前回御説明しておりますので、詳細の説明は割愛させていただきます。

次の25ページは、多目的通路の位置関係を表した平面図となっております。

今回の地区計画の素案における4つの地区施設の変更点の説明は以上となります。

なお、以上の地区施設の変更について、前回の都計審で御説明した際にいただいた御質問のうち、申出者である事業者を確認し、回答があった2点についてお答えをさせていただきます。

こちらのスライドは、配付資料にはございませんので、投影するものを御覧いただきたいと思えます。

まず、中央棟先端部に位置する広場空間の傾斜部分についてです。このパース図の着色している広場空間の4階から3階のなだらかに下りる部分が階段なのか、また勾配はバリアフリーを考慮しているかとの御質問がありました。事業者側に確認したところ、現状は階段とバリアフリー基準を満たしたスロープで計画しており、詳細については、今後の計画の深度化に合わせて検討していくとの回答がありました。

次に、西口アーバン・コアのO階段についてです。前回、アーバン・コアのO階段が現計画より急な角度になっており、また、幅も狭くなっているように見えるがどうかとの御質問をいただきました。事業者を確認したところ、形状は変更しているものの、階段の傾斜や有効幅員に変更はないとの回答を得ております。

前回いただいた御質問についての説明は以上になります。

それでは、資料Kにお戻りいただき27ページをお開きください。

4、地区計画素案の内容について順に御説明します。

28ページをお開きください。

今回の地区計画の変更のポイントについてです。

地区計画の目標・方針に、平成28年以降に策定された渋谷区まちづくりマスタープランや、渋谷駅周辺まちづくり基本理念など社会環境の変化や、まちづくりの事業の進行を踏まえた行政計画の方針を反映し、本地区に沿った内容に修正します。

29ページをお開きください。

もう一つの今回の計画の変更の大きなポイントは、これまで説明してまいりました地区施設の変更になります。

30ページをお開きください。

それでは、まず地区計画全体の構成について御説明します。

地区計画に定められた内容は、名称・位置・面積のほかに、目標・方針、地区整備計画の大きく2つに分かれます。

31ページをお開きください。

名称・位置・面積に変更はなく、記載のとおりとなっております。

次に、32ページをお開きください。

地区計画の目標の変更部分について御説明します。

次の33ページから34ページを御覧ください。

こちらは、地区計画の目標部分の新旧対照となっております。変更部分を赤字で表示しております。先ほど今回変更のポイントで御説明したとおり、渋谷区まちづくりマスタープラン及び

渋谷駅周辺まちづくり基本理念など、新たな行政計画に掲げる歩行者中心のウォークブルで居心地がよい、まちなかを形成するまちづくりの方針等について追記しております。

35ページをお開きください。

項番3の赤字部分、にぎわい・交流拠点となる広場空間に今回多目的通路も位置付けられることから「等」という文字を追記しております。

次に、36ページをお開きください。

区域の整備、開発及び保全に関する方針の赤字の項目が変更部分です。

37ページを御覧ください。

現地区計画の上段の部分は、地区計画の目標に記載した内容となりますので、今回は削除いたしました。また、先ほどと同様に、広場空間の後に「等」の文字を追記しました。

次の38ページ、39ページについては、変更はございません。

40ページをお開きください。

地区施設の整備の方針についてです。赤字の変更案については、今回新たに渋谷駅西口上空に設置される多目的通路を地区施設として位置付けるため、歩行者ネットワークの結節点となる主要な場所に通行機能と併せ、待合いやにぎわいの創出などに資する機能を有し、発災時においては一時退避などの多様な活用もできる多目的通路を整備するとの規定を追加しています。

次の41ページは変更ございません。

次の42ページも、先ほどと同様に広場空間の後に「等」の文字を追記しております。

次に、43ページをお開きください。

地区整備計画の赤字の項目が変更部分です。

44ページをお開きください。

左側の赤字部分は、先ほど御説明した歩行者専用通路8号、西口スカイウェイになりますが、これを4階から3階レベルに下げる部分の修正となります。

次に、45ページを御覧ください。

西口立体広場空間（アーバン・コア）の変更箇所です。面積が現計画1,730㎡から1,890㎡に変更され、備考欄の施設の階層を現計画1階、2階、3階レベルから1階、2階、3階、4階、地下1階レベルへと変更し、各階の面積なども変更しております。

次に、46ページですが、東口（アーバン・コア）の部分については、変更ございません。

次に、47ページを御覧ください。

上段の広場空間、これは中央棟先端部の広場ですが、備考欄の各階の面積、機能について変更しています。下段の部分には新たに渋谷駅西口上空3階レベルに設置される多目的通路を地区施設として追記しています。面積は全体で約3,000㎡、2階部分が約200㎡、3階部分が約2,800㎡となり、歩行者専用通路9号、10号、西口立体広場空間（アーバン・コア）に接続す

ること。またこの地区施設には、2階から3階の昇降機能、階段を含む旨を記載しております。

以上が、地区施設の配置及び規模の変更点です。

次に、48ページをお開きください。

建築物等に関する事項は変更ございません。

49ページをお開きください。

計画図に関しては、赤字の項目が変更となっております。

次の50ページ以降は、地区計画図書の計画図、参考図、方針付図となっております。今回、ベースの地形図が変更されています。地区施設の変更部分は赤線で修正をされておりますが、説明は割愛させていただきます。

次に、60ページをお開きください。

今後のスケジュールについてです。

ただいま御説明した地区計画変更（素案）について、8月9日に公開の意見交換会を開催し、併せて渋谷区ウェブサイトでも素案の内容を説明した動画を公開します。素案に対する意見書の受付はどなたでも提出が可能で、61ページにあるように、8月18日まで受付いたします。意見交換会の開催結果、意見書の内容については、次回の都計審で御報告をさせていただきます。

私からの説明は以上でございます。

【志村副会長】

それでは、ただいま幹事より議題4について説明がありました。

何か御意見はございますでしょうか。

久永委員。

【久永委員】

御説明ありがとうございました。

先日の都計審で、アーバン・コアのO階段の件で、早速御確認をいただきましてありがとうございました。傾斜も以前と変わらないということで、あそこはハチ公広場でかなりメインとなるO階段になると思うので、安全性をしっかり担保していただくという点では少し安心をいたしました。

その上で、もう一つ、O階段の上の大屋根がどこまで伸びているかということを先日お伺いをさせていただいていたと思うんですが、その点だけもう一回確認をさせてください。お願いいたします。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

O階段の屋根でございますが、前回の都計審で御意見伺ったところでございます。こちらに

については、これから詳細の設計に入ったり、デザインについても、これからデザイン会議なんかにかけてまいります。委員からの御指摘いただいた部分については、そちらの事業者に伝えまして、計画の中に反映させていただく要請をしてみたいと思います。

【志村副会長】

久永委員。

【久永委員】

ありがとうございました。

かなり渋谷のメインとなるところの安全性というのは、皆さんあそこでたくさんの方がこれから回遊性、しっかり受けて多くの方がいらっしゃるなと思ったときに、本当にバリアフリーで皆さんに喜んでいただける場所であり、安全をきちんと担保されているということが一番大事かなというふうに思います。雨のときはやはり屋根があるかないかでは、階段はかなり滑ったりとかするという部分もありますので、そこはぜひ御検討しっかりいただいて、さらなる安全性の確保をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

丸山委員。

【丸山委員】

ありがとうございます。

また使い勝手、バリアフリーが向上したということで評価させていただきます。これは素案なので、また皆さんの意見を聞きながらブラッシュアップしていただきたいと思うんですが、1つだけ、意見になるのか質問になるのかあれなんです、この変更案のハチ公前広場の使い方、これがきちんと整理されてないというふうに思います。ですから、今まではある意味ノーコントロールで広場が使われていたと思いますので、今回整備に当たっては、やはり行政のほうもきちんとそこら辺の広場のコントロールをしていただくことが僕は肝要だと思いますので、誰がどのように使ってもそれは誰も口出しできないという話にはなってはならないと思いますので、そこら辺の管理についての見解だけちょっと教えてください。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

広場のありようにつきましては、今後地域の地元の方含めまして御意見を伺いながら、その広場利用のスキームについてはこれから検討させていただきたいと思っています。

【志村副会長】

よろしいでしょうか。

ほかに御意見、御質問。

堀切委員。

【堀切委員】

御説明ありがとうございます。

本当にだんだん使いやすくなってきた。見えてまいりました。それで1つ、この14ページのところにある変更案の上から見たパースがあると思うんですけども、私は交通広域特別委員会に前期、実はこのデッキの部分を見せていただいたことが、今の工事中に。今回この部分の4階からつながる東口からのデッキの部分がはっきり書かれているんですけども、この辺、こっちの建物には屋根があるんですけども、今聞いている限りで、ここに繋がるこの部分に関しては今後屋根とかは付かないのか、こういう感じでオープンな形でと聞いていますでしょうか。要は、雨のときとかの渡るところが全くそういう対策はなくて、そのままスカイデッキで本当にいくのかというところをお伺いしたいですけれども。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

このパースにあるとおり、今の計画ではこのガラスのような屋根がかかっていると思うんですが、それ以外はまだ空が見えるという状況で、東口のスカイウェイについても、銀座線の上を歩いているということになるんですが、そこも基本的には屋根は付かない予定でございます。

【志村副会長】

堀切委員。

【堀切委員】

本当我々も晴れのときに見せていただいて、本当に気持ちがよくて、渋谷を一望できるのがすごく気持ちがいいんですけども、こういう、こちら側はすごく階層もあって、グラデーションもあって、3階、4階もちゃんと雨の対策をデッキでされている中で、ここはどんな感じなのかなとお伺いしてみたかったので、ぜひ地権者さんとか関係者さんと進めながら、いい形で進めてください。ありがとうございます。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

今回その素案が出てきたわけですけれども、この変更案がずっと15ページ以降書かれていま

すけれども、この平面設計検討中という部分は、これは都市計画の決定前には固まってくるということでもよろしいんですか。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

都市計画に示す地区施設の位置はおおむねの位置になりますので、例えば4階から広場が3階レベルに傾斜して下りていくんですけれども、その形状は、この地区施設に定める範囲内でこれから検討が深度化してまいります。それは、都市計画決定までに決まるということではなくて、都市計画決定はあくまでもこの地区施設の範囲を決めていただくことになります。その中の計画については今後、深度化されるということになります。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

ただ、形状だとか面積だとかについては、おおむね変更という、このとおりのこと、いわゆる大きな変更はないというふうに理解しておけばいいということですね。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

今、委員のおっしゃるとおりでございます。

【志村副会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

それと、この22ページにある多目的通路ということで、前回は広場という表現をされていたということで、主要なその役割が各施設等々の通路になっているということでこういう計画、こういう表現になったというふうに聞きましたが、この47ページの地区計画の地区施設の配置及び規模に関わっての記載で、この機能というところに通路に接続するというのがあって、その右側に2階から3階の昇降機能、階段を含むと書いてあるんですけれども、この昇降機能に相当するものというのは、この中では見当たらないように感じるんですけれども、これはどういう意味合いなんですか。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

今御質問いただきましたのは、資料の25ページ、こちらは今の多目的広場の平面図になりま

すが、この3階部分、右下の3階部分見ていただきますと、この広場の中にちょっとした赤い小さな枠で囲まれている部分あるんですが、これが階段とエスカレーターになっていまして、これで2階レベルに下りていただくという、こちらの昇降機能ということになります。

【牛尾委員】

分かりました。

【志村副会長】

よろしいでしょうか。

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

河島委員。

【河島委員】

これは26ページかな。区が変更が必要と判断した理由というのが列記されていますね。これは何によって決まっているのかなというのを教えていただきたいんですが、質問する理由は、ここに書いてある理由、基準というのは何かちょっと素っ気ない基準で、何かネガティブチェック用みたいな感じがして、本当にこの地権者から申出で都市計画変更するときに、こういう基準でやるということでもいいのかなという疑問を持ったんです。というのは、都市計画変更するというのは、既に定まっている都市計画について、新たな要因などによって少し再考したほうがいいんじゃないかと、再検討した方がいいんじゃないかと、その結果として、よりよい計画に変更すればできるというときに、いいねという話になるんじゃないかと思うんですが、この6つの項目にはそういう現行計画における課題を解決してよりよいものになることが認められるとか、そういうプラス評価みたいなものがないまま、これだけ合っていればいいですという、そういうのってちょっとおかしいんじゃないかなという感じがしたんで、そのあたりをお聞かせいただきたい。

もう一つは、前回エレベーターの配置について、大丈夫でしょうかねと、特に車椅子はもちろん、車椅子利用者の方はもちろんなんですが、ベビーカーを押して移動したい小さな子供を連れてお母さん、お父さん、そういった人たちにとってエスカレーターというのは非常に危ない、使っちゃいけないわけですね、基本的に。そういう方たちも縦移動がしやすい状態にしないといけないと思うんですが、新たにエレベーターをつける場所というのが示されていますけれども、西側のアーバン・コアの駅寄りの位置に2か所つけるという形になっているんですが、これで大丈夫なのかなと。このハチ公広場からスクランブル交差点のほうに行く、そのルートの側にはない、駅側にあるだけになっているんですけれどもね。ないんでしょうかね。ちっちゃな図面なんでよく分からないんで、そのエレベーターの配置についてそういうベビーカー、今非常に多いベビーカー利用者の方たちにとってもこれは使いやすい広場計画になっているのか、縦動線になっているのかということについての御検討はどうなっているかということをお聞かせいただきたい。

つ目の質問としてさせていただきたいと思います。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

まず1点目の、区が判断した理由ということで6項目挙げてございますが、これは渋谷区のまちづくり条例33条に、地区計画の変更案申出があった際に、この6項目の基準で判断してくださいというのが条例上決まっております。まずは、これは1点目でございます。

また、前回も御指摘いただきましたエレベーターでございます。これについては、現在は、車椅子の方が移動したければ、先ほど御説明しましたハチ公広場に下りていく4階から地下1階までつながる、基本的にはエレベーターをお使いいただくということで考えてございます。それについては今後その、ただ、車椅子やベビーカーが使われる方が一体どのくらいいるのかというのはなかなかまだ数字がないところもございまして、バリアフリー基準においても、そのエレベーターの台数、適切な台数等についても明確な基準がないところではございますが、委員の御指摘の範囲で今後そういった利用者の方がどのくらいいるのか、それで必要な台数は足りるのかも検証しながら、事業者に進めるように申し伝えたいと思います。

【志村副会長】

河島委員。

【河島委員】

まちづくり条例にあるのかなと思って私、調べていたんですが、33条4項自体にはその基準というのは特に出てないと思うんですけども、これは何か別のあれに委ねているんですか。

【志村副会長】

行廣幹事。

【行廣幹事】

すみません、ちょっと訂正させてください。まちづくり条例ではなくて、まちづくり条例施行規則のほうに書いてございます。

【志村副会長】

河島委員。

【河島委員】

施行規則の何条かというのを後で確認しますので教えてください。その書き方は、これだけが書かれているかということちょっと今教えていただけたらと思います。

【志村副会長】

行廣幹事、よろしいですか。

【行廣幹事】

時間がかかってしまい、申し訳ございません。

施行規則の23条の2項でございます。こちらの(1)から(6)まで、この項目6項目が簡条書きになって記載されているものでございます。

【志村副会長】

河島委員。

【河島委員】

ありがとうございます。後で確認します。ただ、この6項で本当にこういう変更に対応するというのは、新たに都市計画を提案して決めてくださいと申出をするときにはこのような書き方かなと思うんだけど、現行計画が決定されている中で妥当性、適切性を判断するときにはこの基準でいいのかどうかというのは、私はすごく疑問を感じます。現行計画と比較してどうなのかという判断を区がしなければ、都市計画決定権者としては私は義務を果たしてないというふうに思うんですね。だから、それは御検討いただけたらなと思います。

2つ目の質問のエレベーターについては、まだこれからも検討していただけるというお話なので、利用者がどのぐらいいるかどうかといったような見通しも把握しながら検討がなされるということなので、それに期待をしたいと思います。

現実に非常に、この前もお話ししましたが、マークシティ側がとてもその縦動線に弱いということで、いろんな不満、苦情を聞いたことがありますので、そちらに近い側のハチ公広場の側にも、もしかしたら必要なんじゃないかなという気もします。その辺、御検討いただければと思います。ありがとうございました。

【志村副会長】

ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

そうしましたら、貴重な御意見たくさん出ましたので、どうぞよろしく願いいたします。

議題の4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、議題の5、その他でございますが、何かございますか。

齋藤幹事。

【齋藤幹事】

次の開催は、9月8日金曜日、午後1時30分より、会場は区役所8階801会議室にて開催予定でございます。

また、10月の開催につきましては当初予定では10月20日金曜日としておりましたが、変更させていただきますして、10月19日木曜日9時半からとさせていただきますたく存じます。よろしく願いします。

【志村副会長】

次回の開催は9月8日金曜日午後1時30分から、10月の開催日は10月19日木曜日午前9時半から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。大丈夫ですか。

その他、委員の皆様から何かございますか。

よろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

【志村副会長】

それでは、本日はこれで閉会といたします。

長時間どうもありがとうございました。

午後4時46分閉会