

都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答

都市計画の種類及び名称 東京都市計画地区計画渋谷三丁目地区地区計画

	縦覧期間・場所	意見書の数
都市計画原案の縦覧・意見書の提出	令和5年1月4日から 令和5年1月25日まで 渋谷区役所 都市整備部 都市計画課	意見書：1通 その他ご意見：4通

【意見書の要旨と区の回答】

意見書の要旨	区の回答
○渋谷駅前の開発においては、レストラン街は安いお店以外はガラガラで、数年先にはゴーストタウンになりそうだ。渋谷は若い人ばかりで大人が増える要素がない。デベロッパーの利益のためにだけ家賃が上がり、地上でも味の良いお店がどんどん減ってきて、更に大人の足を遠ざけている。開発は、外見だけは立派で人の息づかいのないゴースト街を増やしていく。	○渋谷駅周辺地域は、多様な機能が集積し、多様な文化・情報を発信するまちとして発展してきた歴史を踏まえ、今後のまちづくりにおいても、これまでの多様なスケール感を継承しつつ、多様な機能がミックス・集積・積層していくまちづくりを誘導したいと考えています。「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和2年4月策定）」においては、創造文化都市として多様な用途が複合的に集積し、まちの顔・シンボルとなるスケールから限界性ある街並みを生むスケールまで、多様なスケールが共存したまちを形成することが未来像として示されています。本地区計画においても、まちの魅力をより高めるため、地区の特性を活かした土地の利用を誘導するものとしています。

【その他ご意見の要旨と区の回答】

その他ご意見の要旨	区の回答
○先の話になるが、着工を手がける建築・建設会社、その他の業者などは前もって教えてもらえるのか。	○渋谷区では、「渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、中高層建築物等の建築に際

	<p>して、建築主は、事前に設計者や施工者等を含む建築計画を記載した標識を敷地に設置することが義務付けられています。</p>
<p>○「敷地内に日常一般に公開される滞留空間」について、壁面後退区域における工作物の設置の制限において「“渋谷らしい景観やにぎわいの形成に資するベンチ、テーブル、袖看板等の看板、プランター等”の設置は可能」とあるように、ベンチやテーブルなどを設置し、キッチンカーを呼んでイベントが開かれる広場として活用されると一層ににぎわいが誘導されると思う。そのような広場が増えると渋谷三丁目全体がよりよいまちになっていくのではないか。</p>	<p>○「敷地内に日常一般に公開される滞留空間」における運用については、整備される滞留空間の性質や目的に応じて、今後検討していきます。</p>
<p>○建築物の容積率の最高限度において、「敷地内に日常一般に公開される滞留空間」は地区計画に定める地区施設となるのか。該当するのであれば、滞留空間での営利目的の活動が制限されると思うが、365日、渋谷らしく賑わってほしいので、滞留空間の規模にかかわらず活動が緩和できる措置を検討してほしい。</p>	<p>○「敷地内に日常一般に公開される滞留空間」は、必ずしも地区施設として位置づける必要はありません。</p> <p>○「敷地内に日常一般に公開される滞留空間」における運用については、整備される滞留空間の性質や目的に応じて、今後検討していきます。</p>
<p>○方針付図4において、地区内に公的施設があるが、街区ごとに壁面の位置の指定を定めるにあたり、方針付図に則り計画図に反映していくことについて、前向きなのか。公的機関と意見交換は行っているのか。</p>	<p>○本地区計画変更のための意見交換会の開催にあたり、地区内の地権者に対して、開催案内を配布し、周知しています。</p> <p>○壁面の位置の指定に係る各地権者のご意向については、お答えできません。</p>