

# 渋谷区都市計画審議会

( 1 7 6 回 )

令和 7 年 2 月 1 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176回－令和6年度第4回）

1. 令和7年2月14日 午後2時30分開会

2. 出席委員（17名）

|                 |      |                 |      |
|-----------------|------|-----------------|------|
| 卯月盛夫            | 河島均  | 遠藤新             | 有田智一 |
| 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            | 光山和徳 |
| 古井貴             | 岡崎千治 | 松井誠一            |      |
| 喜多洋樹（代理：海上予防課長） |      | 牧之瀬実（代理：岩城交通課長） |      |

3. 欠席委員（2名）

志村秀明 田原裕子

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（14名）

|      |       |       |      |
|------|-------|-------|------|
| 小原誠司 | 飛田和俊明 | 斎藤勇   | 福嶋一平 |
| 中田和宏 | 吉武成寛  | 行廣勝哉  | 野田有一 |
| 林太一  | 佐藤嘉之  | 井戸田智司 | 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 本町地区の都市計画（原案）について（報告）

議題2 渋谷駅東口地区都市計画（原案）について（報告）

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（原案）

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（原案）

資料C 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（原案）

#### 新旧対照表

資料D 防火地域及び準防火地域の変更（原案）

資料E 本町地区の都市計画（原案）について

資料F 渋谷駅東口地区地区計画の変更（原案）

資料G 渋谷駅東口地区地区計画の変更（原案）新旧対照表

資料H 渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業（原案）

資料I 高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）（原案）

資料J 渋谷駅東口地区都市計画（素案）に対するご意見及び回答

資料K 渋谷駅東口地区都市計画（素案）意見交換会でのご意見及び回答

#### 《追加配付資料》

資料1 渋谷駅東口地区都市計画（原案）について

#### 【加藤幹事】

皆さん、こんにちは。定刻となりました。それでは会長、どうぞよろしくお願いいたします。

#### 【卯月会長】

それでは、ただいまより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海上予防課長様に、渋谷警察署長の牧之瀬委員の代理として岩城交通課長様に御出席をいただいております。

現時点で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、有田委員、伊藤委員にお願いいたします。

本日の議題は非公開にする事由はないと思いますので、公開といたします。

本日は、6件傍聴希望の申込みがありました。傍聴人に入場していただこうと思いますが、御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

#### 【卯月会長】

御異議ないと認めます。

それでは、傍聴人を入場させてください。

〔傍聴人入場〕

【中村幹事】

傍聴人の皆様につきましては、お配りしております「傍聴希望者のみなさまへ」、こちらに記載してございます事項をお守りいただきますよう、よろしくお願いいたします。

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、こちらにより傍聴することができませんので、録音等、これらに違反していると認められるときには御退場いただく場合がございます。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していただくようお願い申し上げます。

【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。

事前に送付させていただきました資料A、こちらが本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（原案）、資料B、こちらが本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（原案）、資料C、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（原案）新旧対照表、資料D、こちらが防火地域及び準防火地域の変更（原案）、資料E、本町地区の都市計画（原案）について、資料F、渋谷駅東口地区地区計画の変更（原案）、資料G、渋谷駅東口地区地区計画変更（原案）新旧対照表、資料H、渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業（原案）、資料I、高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）（原案）、資料J、渋谷駅東口地区都市計画（素案）に対するご意見及び回答、資料K、渋谷駅東口地区都市計画（素案）意見交換会でのご意見及び回答、それから本日の会次第でございます。

次に、本日の追加資料といたしまして、資料1、渋谷駅東口地区都市計画（原案）についてでございます。

皆様、資料のほうはそろっておりますでしょうか。不足のある方はおっしゃっていただきたいと思います。

なお、本日の追加資料につきましては、事前に郵送させていただいている方には、後ほど送付させていただきたいと思っております。

それでは、卯月会長、よろしくお願い申し上げます。

【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（原案）については報告事項です。幹事より説明をお願いいたします。

上田幹事。

【上田幹事】

それでは、議題１、本町地区都市計画（原案）について御報告、御説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

こちら、資料Eに沿って説明させていただきますが、資料A、B、Eの都市計画（原案）図書、また資料Cの新旧対照表を併せて配付しておりますので、適宜御確認いただければと存じます。

ページをおめくりください。

目次でございます。

１、水道道路沿道エリアまちづくりについては、これまでの水道道路沿道エリアにおけるまちづくりの経緯について改めて振り返りを行います。また、都市計画（素案）に関する意見交換会の御報告をさせていただきます。次に、２、本町地区の都市計画（原案）については、全ての変更箇所の都市計画（原案）の説明を載せておりますが、前回の素案からの変更点を中心に都市計画（原案）の内容を御説明してまいります。最後に、今後の進め方となります。

ページをおめくりください。

１、水道道路沿道エリアのまちづくりについてです。

ページをおめくりください。

初めに、現在までのまちづくり経緯を改めて御説明いたします。

ページをおめくりください。

区は、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います。その後、ビジョン策定の報告を兼ねた意見交換会を水道道路沿道エリアで昨年７月に実施し、８月、本都市計画審議会にも御報告させていただきました。その後、水道道路沿道エリアまちづくりの第一弾となります本町地区を対象に２回のまちづくり意見交換会を実施し、その後、都市計画（素案）の都市計画審議会への報告、意見交換会を経て本日が都市計画（原案）の報告の場となります。

ページをおめくりください。

次に、都市計画（素案）意見交換会の開催結果について御報告させていただきます。

ページをおめくりください。

１月16日の素案意見交換会では、第１回、第２回意見交換会でいただいた意見を踏まえ作成

した都市計画（素案）について説明し、本町地区の皆様の御意見を伺いました。

ページをおめくりください。

会場参加者は28名、当日の御意見、御質問は18件、御意見カードは3件いただきました。また、区のウェブサイトで説明動画配信を行っていました。

ページをおめくりください。

当日いただきました御意見と、それに対する回答について御説明させていただきます。

最初の御意見になります。水道道路沿道の生活がどのように変わるのかという御質問です。まちづくりビジョンにおいて、防災性の向上と都市型居住の集積を目指していること、延焼遮断帯の形成による安全性の強化、公園、公共施設の連続性、にぎわいや魅力の向上など、水道道路沿道エリア全体で目指すまちづくりについて説明しています。

ページをおめくりください。

沿道商業地区と住宅地区にまたがる土地において、建物高さがどのように設定されるかという御質問です。今回、地区計画では、沿道商業地区と住宅地区に対し高さの最高限度を定めていないため、現行の高度地区による高さ規制が適用される旨と、1つの敷地が異なる高さ規制をまたいでいる場合には、その境目で建物の高さが変わる旨を回答しています。

続いて、日影規制の変更はないのかという御質問です。街並み誘導型地区計画の範囲内となる水道道路沿道30mについては日影規制が適用されないエリアとなり、それ以外のエリアについては引き続き日影規制が適用される旨、回答しております。

ページをおめくりください。

容積率の最高限度の項目について、住宅地区と沿道商業地区が指定なしとなっていることについての御質問です。容積率の最高限度は、街並み誘導型地区計画を適用する場合に定めることが必須であり、住宅地区と沿道商業地区では、街並み誘導型地区計画の範囲外であるため指定をしていない旨、回答しています。また、容積率の最高限度を定める際の数値については、現況の指定容積率と同一であることを御説明しています。

次に、主要生活道路の整備が完了するのはいつになるのかという御質問です。道路拡張は沿道住民に対する影響が大きく、調査・検討、合意形成を実施している旨、令和8年度以降に地区計画へ指定を行う予定である旨を回答しています。

ページをおめくりください。

災害が発生した際の避難や周知についての御質問です。回答では、区の災害発生時における方針を御案内しております。

ページをおめくりください。

今回の規制緩和により都営住宅は高く建て替えられるのか、また、周辺住民の日照権について配慮しているのか、垣または柵の制限について、現状設置しているものを取り壊す必要があ

るのかという御質問です。都営住宅については、変更後の地区計画における緩和の下で建て替えられる一方で、北側斜線制限は引き続き適用されること、容積率の最高限度は現況から変更しないことなど、緩和と規制のバランスを取りながら再編を誘導している旨、回答しています。垣または柵の制限につきましては、現在設置している工作物を取り壊す必要はない旨、回答しています。

ページをおめくりください。

15の都営住宅にどのような層が住むことになるのかという御質問です。現在の居住者が同じ地域に住み続けられるように配慮して、再編を進めていると東京都から伺っている旨、回答しています。

次に、主要生活道路の拡幅で建物のセットバックはどれぐらい必要なのかという御質問です。まちづくりマスタープランに定めるとおり、おおむね6mの道路拡幅を目指すこと、セットバックの方法は場所によって考え方が異なるため、検討を行い、令和8年度以降に地区計画に位置づける予定である旨を回答しています。

ページをおめくりください。

防火地域の指定について、燃えにくい木造とすることは可能か。また、地区計画に記載の建物の共同化についてはどのようなことを指しているのかという御質問です。防火地域における建築規制について説明し、近年では木造でも燃えにくい建築資材で建てるのが可能になっている旨、回答しています。また、区では、旧耐震の木造住宅に対して、建物を除却する際の助成制度がある旨、御案内しています。建物の共同化については、一般的な共同化に関する御説明を回答しています。

ページをおめくりください。

民泊に対する規制を地区計画で定めることは可能かという御質問です。地区計画では、民泊に関するルールを定めることができない旨、回答しています。

道路拡幅は地区計画に定めてから実施するまでにどの程度時間がかかるのかという御質問、取得用地のポケットパーク等への活用の御要望をいただきました。道路拡幅については、沿道地権者との合意形成を要するため、長期間かかる旨、また、現状空き地となっている道路用地については、シブヤホンマチプレイスメイキングを通じて魅力ある空間として活用する事業を現在実施している旨、御案内しています。

ページをおめくりください。

垣または柵の構造の制限について、生け垣は管理が所有者任せになり、トラブルが起きかねないという御意見です。生垣の管理の問題については、道路管理者と連携しながら対応していく旨、回答しています。

次に、敷地面積の最低限度を本町二・四・五・六丁目地区で導入した効果に関する質問です。

敷地面積の最低限度は、ミニ開発の抑制を目的に定めていることを御説明しています。

ページをおめくりください。

防災の観点を中心としたまちづくりは何がゴールで、現在はどのくらいの目標を達成しているのかという御質問です。本町エリアにおける総合危険度や不燃領域率については改善に向かっている旨、令和8年度以降、防災に関する地区計画変更を実施する旨、回答しています。また、本町地区防災都市づくりグランドデザインにおける計画期間が折り返し点に近づいていますが、目標が半分達成しているものではない旨、回答しております。

ページをおめくりください。

建築基準法42条に該当しない道路が地域内にあるかどうか、また、建築基準法上の道路に接道していない敷地に対して区がどのような対応を取るかという御質問です。本町地域には接道不良敷地が集積するエリアが存在しており、区として解消を目指している旨、回答しております。

ページをおめくりください。

ここからは御意見カードの御意見、御質問になります。

地区計画で整備に言及しているコミュニティ拠点については、住民の意見を反映する機会を設けてほしいという御意見、壁面後退区域における工作物の設置の制限については、歩行者が休憩できるベンチを設置できるようにしてほしいという御意見をいただきました。コミュニティ拠点については、地域の皆様の御意見も伺いながら進めていく旨、回答しています。ベンチの設置については、滞留者の足などが歩道にはみ出ることで歩行者の安全な通行に影響を及ぼす可能性があるため、30cmの壁面後退区域において設置を認めることは難しい旨、回答しています。

ページをおめくりください。

敷地面積の最低限度の設定により、これまでのまちの防災性が改善したのかという御質問、当日質疑の中のミニ開発という発言についての御意見、敷地面積の最低限度を入れるよりも、共同化等へのインセンティブや、耐火建築物に対する優遇措置などの御意見をいただきました。防災性の改善に関する御質問については、不燃領域率の数値を用いて記載のとおり御説明しています。また、敷地面積の最低限度については、そのものが直接的に不燃化につながるものではなく、市街地環境の悪化を抑制するためのものに定めるものである旨御説明しています。ミニ開発という言葉については、改めて定義を説明しております。敷地面積の最低限度以外の防災性向上の施策については、今回の地区計画における建て替え推進の在り方について御紹介した上で、個別の建物の優良・不良を判断して優遇措置を取ることは難しい旨、回答しております。

ページをおめくりください。



垣または柵の構造の制限について、生垣は木が大きくなり道の幅を狭くしてしまうという懸念があるという御意見です。民間敷地からはみ出している植物が道路の交通を妨げる場合は、区から所有者に指導する旨、回答しています。

続いて、長期間かかる道路拡幅事業においては、取得した用地をポケットパークに活用するなどしてほしいという御要望です。区が先行取得した道路用地については、ホンマチプレイスメイキングに活用している旨、回答しております。

ページをおめくりください。

水道道路下の隧道を閉鎖すると熱風で延焼が広がるのではないかという御意見です。隧道を閉鎖する予定はない旨、回答しております。

素案意見交換会における御意見、御質問は以上となります。

ページをおめくりください。

続きまして、2、本町地区都市計画（原案）について御説明いたします。

初めに、都市計画素案から原案における変更点のポイントを御説明し、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更、防火地域及び準防火地域の変更の順に説明していきます。

ページをおめくりください。

都市計画素案から原案における変更点のポイントについてです。

ページをおめくりください。

関係機関等との協議や内部検討を踏まえて、3点の変更を加えています。

1つ目に、地区計画における建築物等の用途の制限に「建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」という記載を追加しています。直近の渋谷区内における地区計画の用途規制の事例を踏まえ、当地区においても導入の必要があると判断しました。

2つ目に、地区計画区域と各地区区分の面積の値を再計算し、修正しています。

3つ目は、関係者機関等との協議による文言調整になります。面積修正と文言調整は、いずれも都市計画の内容に直接影響するものではないため、説明を省略させていただきます。

ページをおめくりください。

続いて、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画について御説明いたします。

ページをおめくりください。

都市計画案の理由書になります。

都市づくりグランドデザイン、渋谷区まちづくりマスタープランなど、各種上位計画における位置づけを記載した上で、地区内の課題を整理し、地区計画策定の理由を記載しております。

ページをおめくりください。

本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画の区域図になります。

地区内を4つの地区区分に分けております。こちらは素案からの変更はありません。

ページをおめくりください。

続いて、地区計画の目標です。一部、素案から文言を変更しておりますので、右下32ページにお進みください。

本文中の青地になっている部分が素案から原案への変更箇所になります。水道道路沿道エリアまちづくりビジョンに記載の「BASE」と「LINKS」を引用していましたが、横文字を使わず分かりやすい表現に改めております。

ページをおめくりください。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

土地利用の方針、建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針についても素案からの変更はありません。

右下36ページにお進みください。

続きまして、地区整備計画について御説明いたします。

ページをおめくりください。

初めに、建築物等の用途の制限について御説明いたします。

ページをおめくりください。

素案からの変更点といたしましては、先ほど御説明しました勝馬投票券発売所等への制限を追加していることになります。

ページをおめくりください。

その他事項につきましては、素案からの変更はございません。

本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区の御説明は以上となります。

続きまして、ページ番号47ページまでお進みください。

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御説明いたします。

ページをおめくりください。

都市計画案の理由書になります。構成としましては、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区と同様となっております。

ページをおめくりください。

本町二・四・五・六丁目地区地区計画の区域図になります。原案での地区区分の変更等はありません。図のうち青枠で囲っている凡例の部分につきましては、関係機関との調整の結果、ちょっと見にくく大変恐縮ですが、括弧内、括弧書きの記載を追加をいたしました。

ページをおめくりください。

続いて、地区計画の目標になります。一部、素案から文言の変更がありますので52ページにお進みください。

青字部分が素案からの変更部分です。本町一丁目、幡ヶ谷二丁目と同様、横文字の表現を改めております。

ページをおめくりください。

続いて、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。各項目について、素案からの変更はありません。

57ページへお進みください。

続きまして、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画になります。素案では、現地区計画から変更なしと御説明させていただきましたが、新たな建築物等の用途制限を導入したことから変更が生じております。

ページをおめくりください。

沿道商業地区に勝馬投票券発売所等の制限を追加しました。なお、住宅地区Aにつきましては、第一種住居地域に指定されていることで、当該用途が既に規制されているため追記をしておりません。

ページをおめくりください。

続きまして、地区整備計画のうち幹線道路沿道地区及び水道道路沿道地区について御説明します。

ページをおめくりください。

建築物等の用途の制限につきまして、勝馬投票券発売所等を追加しております。

次の素案の変更は64ページとなります。64ページへお進みください。

建築物の高さの最高限度です。こちらは青字の部分、文言調整が入っております。

幹線道路沿道地区及び水道道路沿道地区における変更は以上となります。

続きまして、67ページへお進みください。

続きまして、沿道商業地区①・②及び住宅地区A・Bです。

ページをおめくりください。

建築物等の用途の制限につきましては、これまで御説明のとおり追記を行っております。

ページをおめくりください。

建築物の高さの最高限度について、青字部分の文言調整を加えています。

ページをおめくりください。

形態または色彩、その他意匠の制限、垣または柵の構造の制限、土地の利用に関する事項については変更ございません。

地区計画変更に関する御説明は以上となります。

ページをおめくりください。

続きまして、防火地域及び準防火地域の変更について御説明します。

ページをおめくりください。

都市計画の案の理由書になります。構成については、地区計画のものとおおむね同一となっております。

ページをおめくりください。

都市計画図書及び計画図について、素案から変更はございません。

都市計画の説明は以上となります。

ページをおめくりください。

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。

本日の都市計画審議会の後、3月5日に都市計画（原案）の意見交換会を実施します。併せて、原案の縦覧、意見書の募集を3月5日から3月26日まで実施します。その後、案、諮問等、手続を実施してまいります。都市計画決定は来年度中頃を想定しております。

本町地区都市計画（原案）についての御説明は以上となります。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す。

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

丸山委員。

#### 【丸山委員】

質問というか意見なんです、この沿道の皆さん、水道道路、この中に1.5kmにわたって都営住宅が並んでいて、直接じゃないんですけども、それに付随して、建て替えが20年間でやるという話になっていて、ただ、その順番がどうのこうのとかなという話はまだ全然話はできていないんですが、この新年会で無所属の保守系方、都議会議員が、20年間で建て替えますよ、一度皆さんに出ていっていただきますよと話をされて、非常に今混乱しているというか、みんな騒然としちゃって、もう住めなくなっちゃうんじゃないかしらとかいろいろ来るんですよ、私のところに。ですから、意見として、正しい情報を速やかにお話しいただければ。

私は多分、パズルのようにやるんだろうと思うんです。まず1つ造って、そこに移動して、また空いたところをまた建てますと、そんなような形になると思うので、必ずしも民族の大移動みたいに皆さん出ていってくださってという話にはなっていないだろうなと思うので、そこら辺の、やはり議員がそういう話をすると必ずちょっとハレーションが起きるというのがあ

るので、その辺はうまくリカバリーしてもらえるとありがたいなと。これは意見です。

以上です。

**【卯月会長】**

丸山委員からの御意見ですが、何かよろしいですか。

ありがとうございます。

ほかの委員の方はいかがでしょうか。

どうぞ、堀切委員。

**【堀切委員】**

私もあの説明会に行かせていただいて、非常に皆様、御苦勞さまでした。非常に前向きに本町の皆さんから御意見があつて、私も見ていて、特に水道道路の建て替えに関しては、かなり日影のことを皆さん言われるのかなと思ったんですが、案外その意見がなくて、むしろ意見としてあつた中で、防災という意味では、むしろそこにつながる道路とか、不動通りからの本町辺りのほうからの通りの拡張などという話があつたんですけれども、この防災のことを考えて、最後のほうにもあつたんですけれども、ちょっとそこは何となくあまり明確ではなかった。言いにくい部分もあるのかもしれませんが、まだいろいろ決まってなくて。ただ、やっぱり進めていく中で、その辺の説明というのは、きちっとやっぱりある程度、住まわれている方がいらっしゃいますから、いきなり、例えば一画買い上げて、じゃ、そこから引っ越してもらふということではできないでしょうけれども、計画的なことを、もうちょっと説明したほうがいかなと思うんですけれども、そこら辺は今後どうされるんでしょうか。この計画とともに多分聞かれると思うんです。ちょっとその辺、あつたらお聞かせいただきたいなと思います。

**【卯月会長】**

上田幹事。

**【上田幹事】**

今の御質問、住民の皆様から主要生活道路に関する質問がかなり多く寄せられているということと理解しました。主要生活道路の拡幅の際には、やはり現況の測定の調査ですとか、既存の沿道の建物の調査、そういったものを踏まえて、道路線形の検討ですとか、関係地権者へ意見聴取をするという形になっております。そういったものを検討していくというふうに説明会でもお話しさせていただきましたけれども、来年度以降、そういったものをいろいろ調査しながら、令和8年度以降に主要生活道路の地区計画の位置づけというものを進めていければなというふうには考えているところでございます。

以上でございます。

**【卯月会長】**

はい、どうぞ。

【堀切委員】

ありがとうございます。多分、本町地域で説明していく中で、私が聞いている中で大半その質問だったんで、むしろこの水道道路のところなんていうのは本来目玉になっている話なのかなと思ったんですけども、むしろ逆に言うと、主要生活道路のところの拡幅を、その御意見出た中でも、平成の1桁ぐらいからずっとやっているじゃないかと、変化があまりないじゃないかという意見で、そこを加速してくれという意見が結構あったもんですから、進めている途中ですとは言っても役所のほうとしてやれるところは限界があるでしょうから。ただ、やっぱり今課長おっしゃられたように、令和8年度までできるだけ説明できるところは説明したり、方針というか、そういうのはちょっとぜひとも御意見の中に、答えられるものを答えていただきたいなと思っています。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。

ほかの委員はいかがでしょうか。

河島委員、どうぞ。

【河島委員】

河島です。2点ほどお願いしたいんですけども、今の資料の10ページを映せますか。

映っていないですね。じゃ、口頭で。

意見交換会の10ページのところに、日影規制の変更はないのかというものに対する回答の内容なんですけれども、都市計画に定められている日影規制が適用されますという表現になっているんですけども、これは単純な、ちょっと思い違いなんだろうと思うんですけども、日影規制は都市計画じゃなくて建築基準法と東京都の条例で定められているので、都市計画の内容そのものにはそういうことは出てこないんですけども、この説明資料としては、ちょっと修正が必要かなというふうに思います。

それから、同じ今お使いになった資料Eの28ページに、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画の都市計画の案の理由書が出ておりますけれども、この案の理由書の下から6行目に、地区の課題として、狭隘道路の拡幅整備などの課題を有していると記載されています。今映るようになりましたけれども、右下のほうに。

狭隘道路の拡幅整備が必要な個所があるのはよく分かるんですけども、この地区計画自体に、それに直接対応するような策が講じられているとは思えない内容になっておりますが、ここで書いてあるこの課題を有している狭隘道路の拡幅整備などの課題に対する対応としては、この地区計画ではなくて別途ほかの対応でやっていく、そういう意味なのかどうかということをちょっとお聞きしたいという、2点です。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

ありがとうございます。

まず1点目。10ページの日影規制のことについてですけれども、大変失礼いたしました。こちらの文言は修正して、今このQ Aをホームページに、ウェブサイトアップしておりますので、修正してアップし直したいというふうに思っております。

もう一つ、28ページの、狹隘道路の拡幅整備等についてでございます。おっしゃっていただきましたように、ここの課題として事実として挙げているような形になっております。今回の地区計画で何かやっているというものではございません。渋谷区の事業としまして、狹隘道路の拡幅整備等と、所管が別でやっているものがありますので、そういったものと連携しながらやっていくというところで考えているところでございます。

以上でございます。

【卯月会長】

よろしいですか。

ほかの委員何かありますでしょうか。

よろしいですか。

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

次に、議題2、渋谷駅東口地区都市計画（原案）については、報告事項でございます。幹事より説明をお願いします。

安松幹事。

【安松幹事】

それでは、渋谷駅東口地区都市計画（原案）について御説明をいたします。

資料1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。

本日の御説明内容でございます。

1では、渋谷区東口地区のまちづくり検討の背景と経緯について御説明いたします。2、素案意見交換会での開催概要では、素案意見交換会でいただいた御意見及び回答を報告いたします。3、渋谷駅東口地区都市計画（原案）では、地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業について御説明いたします。4では、今後のスケジュールを御説明いたします。都市計画ごとに別資料を添付しておりますので、そちらも御参照いただければと存じます。

ページをおめくりください。

1、渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯でございます。

ページをおめくりください。

初めに、検討地区と近年の開発動向でございます。

こちらは、令和6年12月の素案の御報告資料の再掲でございます。渋谷駅東口地区の範囲は、渋谷駅の東に位置する赤枠部分でございます。

ページをおめくりください。

続いて、令和6年度における都市計画の検討内容でございます。こちら素案の御報告資料の再掲でございます。次の2点の背景から検討しております。

1点目は、地元のまちづくり協議会からの報告でございます。歩行者ネットワークの充実化の検討と地元の御意見を踏まえて検討いたします。2点目は、複数の開発計画のうち、渋谷二丁目22地区について計画が具体に進んでいる点でございます。これらを踏まえ、渋谷駅東口地区地区計画の変更及び渋谷二丁目22地区に係る都市計画を検討いたします。

ページをおめくりください。

続いて検討の経緯でございます。

令和6年2月に、渋谷・東地区まちづくり協議会にて検討内容が報告され、令和6年3月14日から26日まで検討内容に関する意見募集が行われました。その後、令和6年5月に渋谷・東地区まちづくり協議会から区へ検討内容の報告がございました。それを受け、令和6年12月には、渋谷区都市計画審議会に渋谷駅東口地区都市計画（素案）を御報告いたしました。素案意見交換会は、令和7年1月9日から1月16日までウェブで開催し、1月9日には会場で実施をいたしました。

ページをおめくりください。

続いて、地区の概要でございます。

こちら素案の御報告資料の再掲でございます。計画地は赤い枠線で示している範囲で、施行区域面積は約0.6ha、敷地面積は約3,810㎡でございます。

1、渋谷駅東口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、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。

素案意見交換会は、令和7年1月9日から16日まで、渋谷区のホームページに動画配信をし、1月9日には会場実施をいたしました。動画の視聴数は8日間で296回、会場実施は39名の方に御参加いただきました。御意見カードは7件でございます。

ページをおめくりください。

初めに、素案意見交換会で頂いた御意見カードの内容と回答について御報告いたします。



1、都市計画全般に関する御意見でございます。

1番目は、オフィスや商業だけではなく、渋谷の文化や歴史などの観光資源を守り、特徴のあるまちづくりをしてほしいという御意見に対し、渋谷駅周辺まちづくり基本理念では、「働く、遊ぶ、暮らす、学ぶ」といった多様な用途が集積するまちづくりを誘導しており、大・中・小の多様な規模が、各地区ごとに個性を放ちながらも共存するまちづくりの誘導を掲げていること、より一層の渋谷の魅力向上を図るまちづくりを推進していくことを回答いたしました。

ページをおめくりください。

2番目は、地区計画は、居住地区と誰も住んでいない周辺の地区とを同等と扱っていることが根本的な問題であるという御意見に対し、C地区では、落ち着いた商業・業務機能と多様な都市活動を支える居住機能が調和した土地利用を目指すとしており、今後もそれらに従った土地利用を推進していくことを回答いたしました。

ページをおめくりください。

3番目は、以下の理由から、渋谷駅東口地区地区計画そのものをゼロベースで見直すべき。

ア、人口減少経済縮小、イ、将来需要及び将来維持費の負担という御意見に対し、渋谷駅東口地区地区計画は、平成19年から地域の皆様と議論をし、変更を重ねてつくられた計画であること。渋谷区まちづくりマスタープランでは、渋谷区においては、「将来、老朽化マンションが大量に発生した際、適切な維持管理ができないと、『立体的なスポンジ化』としてまちにあふれることなどが考えられます。将来世代に引き継ぐべき、豊かな都市ストックをいかに形成していくかが問われています」と記載しており、人口動態の変化と都市縮小時代の到来を踏まえたまちづくりを進めていくこと、建物需要や維持費に関しては所有者による責任と考えていることについて回答いたしました。

ページをおめくりください。

3番の続きでございます。エ、渋谷・東地区まちづくり協議会は地元とコミュニケーションができていないという御意見に対し、地域においてまちづくりに取り組む団体（当該地域の住民などで構成され、町会・商店会及び各種地域団体が参加しており、当該地域を代表しているというコンセンサスを得られている団体）を、「まちづくり協議会」として渋谷区が認定していることについて回答いたしました。

ページをおめくりください。

3番の続きでございます。シブヤ文化理解と全体感が感じられない渋谷駅東口の再開発計画オ、意見の多様性の尊重、カ、再開発以外のまちづくりも検討すべきという御意見に対し、渋谷駅東口地区地区計画では、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、誰もがめぐり歩いて楽しい回遊性のあるまちを実現することを目標に掲げており、渋谷二丁目22地区は、それらの実現に資するものだと考えていることについて回答いたしました。

ページをおめくりください。

4番目は、都市計画素案の動画視聴期間や意見書の提出期間が、前回より短縮されている。2月に都市計画原案の公告・縦覧を行う予定とのことだが、スケジュールを見直していただきたいという御意見に対し、都市計画素案の説明資料等は、引き続き渋谷区ホームページに掲載していること、都市計画原案では、動画視聴・縦覧期間、意見書の提出期間を検討していくことについて回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、2、その他に関する御意見でございます。

5番目は、渋谷二丁目周辺に大規模なスーパーを誘致してほしいという御意見に対し、地区計画で定める建築物等の用途の制限の中で、道路に面する部分の主たる用途について、商業、文化・交流、産業支援、生活支援施設以外の用途を制限することにより、商業等の施設を誘導していることを回答いたしました。

6番目は、渋谷・東地区まちづくり協議会が取りまとめた意見は、全文が掲載されていないという御意見に対し、渋谷・東地区まちづくり協議会事務局へお伝えすることを回答いたしました。

7番目は、土曜日及び深夜早朝の工事・資材の搬入を禁止してほしいという御意見に対し、該当する再開発準備組合にお伝えすることを回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、3、渋谷二丁目22地区以外の再開発事業に関する御意見でございます。回答については、続く12番までをまとめております。

8番目は、約400人が住むマンションの数メートル先に180mの高層ビルを建設すること自体が大変受け入れ難い。住環境等を考慮し、建物の高さは60m以下に変更していただきたいという御意見でございます。

9番目は、2年前の宮益坂地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画案の際に提出された意見に対し、御意見として承るとともに、いただいた御意見を再開発準備組合へお伝えしますと回答しているが、その後、再開発準備組合から近隣関係住民に一切説明がない。渋谷区は、フォローアップして、住民の意見に誠実に対応してほしいという御意見でございます。

ページをおめくりください。

続いて10番目は、当該マンションの目の前に駐車場の出入口を設置するだけでなく、当マンション前の道路を相互交通化するという提案をしている。再開発準備組合は近隣関係住民に

計画の説明義務がある。近隣関係住民に丁寧な説明を行うよう指導してほしいという御意見でございます。

ページをおめくりください。

続いて11番目は、宮益坂地区の再開発準備組合による駐車場の隔地確保がなされるようにしてほしい。駐車場の隔地確保ができないのであれば、交通安全上危険な状態が続くことになるので、計画を見直すよう指導してほしいという御意見でございます。

ページをおめくりください。

続いて12番目は、特別区道第919号路線の幅員や勾配で、大型バス等を頻繁に通すことは安全上無理がある。宮益坂地区の計画を変更してほしい。一般車両は、明治通りから特別区道第919号路線へ左折できないよう計画しているようだが、これは再開発ビルに限るのか、または地域住民も制限されるのかという御意見でございます。

ページをおめくりください。

12番の続きでございます。宮益坂地区の駐車場の出入口はマンションの向い側以外に設けていただきたい。安全対策をしっかりと行ってほしい。渋谷区は住民の生活環境と安全性の保護を最優先し、デベロッパーによるこのような動きを抑制すべきであるという、それぞれの御意見に対する回答といたしましては、資料16ページまで戻っていただきまして、個別の再開発計画についていただいた御意見は該当する再開発準備組合にお伝えすること、準備組合からは複数回にわたり該当するマンションの管理組合と協議を行っていること、渋谷区としても、再開発準備組合と協議を継続していくこと、宮益坂地区第一種市街地再開発事業は令和5年4月に都市計画決定していること、特別区道第919号路線の交通規制は、明治通りから特別区道第1083号路線までの区間は相互通行にし、それ以外のは、現在の規制のとおりのものであること。交通計画については、交通管理者との協議を経て計画されたものであり、安全対策については御意見として承り、事業者に対し適切な指導を行うことをまとめて御回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて13番目は、宮益坂地区の都市計画手続の際の資料や都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答等の情報を、再度渋谷区のホームページに掲載してほしいという御意見に対し、情報の混乱を招かないよう、今回の都市計画（素案）については、該当する資料のみに掲載していることを回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、会場実施をいたしました素案意見交換会における主な質疑内容について御報告いたします。

初めに、1、都市計画全般に関する御意見等でございます。1番目は、結論として反対であ

る。平成19年の地区計画策定時と比べ、今後の人口減少を考えると大きな建物が必要なのかという御質問に対し、地権者の皆様は平成19年から地区の建て替えや耐震化について議論した結果、再開発という手法を選択されていること、再開発事業は行政も支援し、都市計画として進めていく方針であることを御回答いたしました。

2番目は、再開発事業の費用についての御質問をいただき、現在、計画の検討段階にあり、事業費の正確な金額についてはいまだ把握できていませんが、およそ570億程度であると回答しました。

3番目は、再開発の利益は渋谷区と区民に還元されるのかという御質問に対して、渋谷二丁目22地区の計画では、地下2階の駅との接続や地上2階の国道デッキとの接続により、区民や来街者の利便性を向上させること、区民への貢献をはじめとする渋谷区の魅力向上に資する貢献については、引き続き事業者と協議を行うことについて回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて4番目は、再開発スケジュールについて御質問をいただき、2025年度に都市計画決定、2026年度に市街地再開発組合の認可、2028年度に解体着工、2031年度に竣工予定と回答いたしました。

5番目は、開発によって将来的なメンテナンス費用が増える可能性がある。区には、全体の影響について責任を持ち、駅前以外のエリアも含めて魅力の維持や容積の必要性を示してほしいという御意見に対して、再開発だけでなく、日常のにぎわいを生むためには、行政が公共空間の活用を検討し、人が集まる場所を整備する必要があると考えていること、渋谷駅東口では、宮益坂の再整備として高質な空間の整備、歩行者空間の拡充を土木部が進めていることについて回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて6番目は、素案の計画はどのように決められたのか、計画エリア周辺の住民の意見を反映しているのかという御質問に対して、渋谷二丁目22地区の周辺には居住者がいないこと、渋谷二丁目22地区内の方々は、建物の構成や渋谷らしい用途について検討され、その結果は2024年12月ごろに渋谷区に申出書として提出されていること。2024年4月ごろに町会や商店会で構成される渋谷・東地区まちづくり協議会が渋谷二丁目22地区の計画を踏まえた地区計画の変更について意見募集を行っており、その内容を踏まえて素案を作成していることについて回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて7番目は、素案の意見募集期間は1週間しかなく、原案作成まで1か月しかないが、その対応方法はどうかという御質問に対し、法令等に従い、今後は手順の期間を検討していくことを回答いたしました。

8 番目は、渋谷二丁目 2 2 地区の計画地外の角地に存在する建物の棟数及び面積について御質問いただき、既存の建物は 2 棟あり、土地は約 200㎡であることを回答いたしました。

9 番目は、今回の意見交換会は都市計画法第 16 条の公聴会と理解してよいかという御質問に対しては、今回の意見交換会は渋谷区まちづくり条例に基づいており、2 月に予定している原案意見交換会が都市計画法第 16 条に基づく公聴の機会であることを回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて 10 番目は、今回の地区計画変更は、神宮前など周辺の地区計画の内容に沿う形になっているように思えない。青山方面へつながるネットワークを創出するとあり、そちらにも人を誘導するようだが、神宮前三丁目周辺のごみ問題や風紀の乱れを把握してほしいという御意見、御質問について、周辺とのつながりやまちの人の誘導など、今後も所管課と連携しながら検討していくことを回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に 2、その他に関する御意見等でございます。

11 番目は、もっと意見を討論する場や任意の意見交換会も開催してほしいという御意見に対し、様々な御意見を伺う場として素案意見交換会を一つの機会と考えていること、今後、原案意見交換会や公告・縦覧の意見募集など、複数回の機会があるため、その中で検討することについて御回答いたしました。

12 番目は、渋谷駅東口地区地区計画の C 地区で、説明以外に開発計画はあるかという御質問に対し、他の開発については現時点で把握していないことを回答いたしました。

13 番目は、宮益坂地区の再開発事業の今後のスケジュールについて御質問いただき、令和 9 年 10 月に新築着工予定であることを回答いたしました。

14 番目は、渋谷のクリエイティブな人々を含む様々な意見を取り入れていただきたいという御意見に対し、御意見として受け止め、渋谷の文化を発展させるためには開発と共に渋谷のにぎわいを仕掛けていくことも一つの手法であると考えていることを回答いたしました。

2、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。

次に 3、渋谷駅東口地区都市計画（原案）でございます。

まず、地区計画について御説明いたします。素案として御説明したものから誤字、脱字等を訂正しておりますが、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。

1、種類・名称は、東京都市計画地区計画、渋谷駅東口地区地区計画でございます。

理由について読み上げさせていただきます。

本地区は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「渋谷駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、渋谷駅の機能更新と周辺都市基盤の再編を契機に、魅力ある商業、業務、文化・交流機能の充実を図るとともに、次世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点を形成するとされている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」においては、「中枢広域拠点域」の「中核的な拠点」及び「国際ビジネス交流ゾーン」に位置づけられており、駅改良や駅前広場の整備、快適な歩行者空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を生かし、歩いて楽しい地域を形成するとされている。

さらに、「渋谷区まちづくりマスタープラン」においては、「商業・業務系市街地」の「商業・業務中心地区」及び「渋谷駅周辺地域」に位置づけられ、「創造文化都市」として、世界中の人を惹きつける都市機能の誘導や、多層にわたる広場・デッキ・通路とそれらを結ぶ立体的な都市基盤の整備、回遊性を確保する歩行者ネットワークの強化を図るとされている。

本地区は、令和5年度に地区計画の変更の都市計画を決定したところであるが、令和6年度においても引き続き開発の機運の高まりがみられることから、地域によるまちづくりの検討が行われている。

このようなことから、渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域に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、誰もがめぐり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。

地区計画の総括図でございます。

ページをおめくりください。

地区計画の構成でございます。赤字部分が前回、令和5年4月決定の都市計画から、追加文言修正を予定している箇所でございます。

目標・方針については、変更はございません。

地区整備計画の変更箇所は地区施設の配置及び規模に係るものと計画図8に、渋谷二丁目2地区の地区施設について追加を予定しております。

ページをおめくりください。

地区計画の目標・方針でございます。

ページをおめくりください。

地区計画の目標でございますが、現地区計画からの変更はございません。

ページをおめくりください。

土地利用の方針でございますが、現地区計画からの変更はございません。

ページをおめくりください。

地区施設と建築物の整備方針でございますが、現地区計画から変更はございません。

ページをおめくりください。

その他の方針でございますが、現地区計画から変更はございません。

ページをおめくりください。

次に、地区整備計画でございます。

素案として御説明した内容から変更はございません。

ページをおめくりください。

地区施設の配置及び規模でございます。

現地区計画から内容に変更はございません。

ページをおめくりください。

渋谷二丁目 2 2 地区で整備される歩行者専用通路を追加いたします。歩行者専用通路21号の幅員は 2 m、延長は約70m、歩行者専用通路22号の幅員は3.5m、延長は約10mでございます。

以降、41ページまで変更はございません。

42ページにお進みください。

渋谷二丁目 2 2 地区で整備される立体広場空間を追加いたします。立体広場空間 8 号の面積は合計約1,120㎡で、地下 2 階から 3 階まで整備いたします。また、既設の広場 3 から 5 号の備考欄の記載に文言調整のため、ピロティ部分を含むことを追加いたします。

ページをおめくりください。

43ページでございます。渋谷二丁目 2 2 地区で整備される広場を追加いたします。広場15号の面積は約360㎡でございます。

ページをおめくりください。

渋谷二丁目 2 2 地区で整備される歩道状空地进行を追加いたします。歩道状空地16号の幅員は 2 m、延長は約55m、歩道状空地17号の幅員は 3 m、延長は約25mでございます。

ページをおめくりください。

建築物に関する事項でございます。以降47ページまでは現地区計画から変更はございません。

48ページにお進みください。

48ページでございます。建築物等の形態また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 2 2 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す。

ページをおめくりください。

次に、計画図でございます。なお、素案として御説明した内容から変更はございません。

以降、区域、地区区分、壁面の位置の制限及び他地区の地区施設については変更がございま

せんで、68ページまでお進みください。

68ページでございます。追加する計画図8－1は、渋谷二丁目22地区の地下2階レベルの地区施設でございます。

ページをおめくりください。

計画図8－2は、渋谷二丁目22地区の地下1階レベルの地区施設でございます。

ページをおめくりください。

計画図8－3は、渋谷二丁目22地区の1階レベルの地区施設でございます。

ページをおめくりください。

計画図8－4は、渋谷二丁目22地区の2階レベルの地区施設でございます。

ページをおめくりください。

計画図8－5は、渋谷二丁目22地区の3階レベルの地区施設でございます。

ページをおめくりください。

方針付図1は、現地区計画から内容に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、歩行者ネットワークと立体広場空間の方針を示した図でございますが、現地区計画には将来検討すべき歩行空間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。

以降、参考図でございますが、80ページまで現地区計画から変更はございません。

81ページにお進みください。

81ページでございます。追加する参考図7は、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（原案）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。

次に、高度利用地区でございます。

素案で御説明した内容から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。種類・名称は、東京都市計画高度利用地区（渋谷二丁目22地区）でございます。

理由について読み上げさせていただきます。

本地区は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「渋谷駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、渋谷駅の機能更新と周辺都市基盤の再編を契機に、魅力ある商業、業務、文化・交流機能の充実を図るとともに、次世代による先進的な生活文化等の世界に開か



れた情報発信基地を形成、また、駅から周辺の個性的な街へ連続する、にぎわいと回遊性のある、災害に強く、安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成するとしている。

「都市づくりのグランドデザイン」「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、「中枢広域拠点域」の「中核的な拠点」及び「国際ビジネス交流ゾーン」に位置づけられており、駅改良や駅前広場の整備やユニバーサルデザインのまちづくりが進むことにより、快適な歩行空間の充実が進み、個性のある多様な商業・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いる。

さらに、「渋谷区まちづくりマスタープラン」においては、渋谷駅周辺地域を「創造文化都市」として、世界中の人を惹きつける都市機能の誘導、多層にわたる広場・デッキ・通路とそれらを結ぶ立体的な都市基盤の整備及び駅からまちへつながる放射状及び環状方向の歩行者ネットワークを整備することにより、回遊性の強化を図ることとしている。

上位計画の方針を踏まえ、本地区においては、バリアフリーな歩行者ネットワークの拡充整備、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む。また、非常用発電設備の設置など大規模災害時対策を強化し、設備の高効率化等、省エネルギー化や環境負荷低減への取組を高レベルに行う。

これらの取組を通じて、市街地再開発事業による老朽化した建物の建替・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ため、渋谷二丁目22地区の約0.6ヘクタールにおいて、高度利用地区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。

こちらは、高度利用地区の総括図でございます。

ページをおめくりください。

計画図でございます。地区名は渋谷二丁目22地区、指定容積率900%の部分がAゾーン、800%の部分がBゾーンで、区分はAゾーンが約0.1ha、Bゾーンが0.5ha、建築物の容積率の最高限度はAゾーンが10分の125、Bゾーンが10分の115としており、建築物の容積率の最低限度は10分の30、建築物の建蔽率の最高限度は10分の6、建築物の建築面積の最低限度は200㎡、壁面の位置の制限は1m、2m、3m、注釈については記載のとおりでございます。

ページをおめくりください。

注釈の続きでございます。

ページをおめくりください。

渋谷区内のその他の既決定地区でございます。

ページをおめくりください。

変更概要でございます。

ページをおめくりください。

次に、計画図 1、区域図でございます。区域及び A ゾーン、B ゾーンを図示しております。

ページをおめくりください。

計画図 2、壁面の位置の制限図でございます。

ページをおめくりください。

別添図でございます。地下通路整備の実施範囲、域外歩行者ネットワーク整備の実施範囲を示しております。

高度利用地区変更原案については、以上でございます。

ページをおめくりください。

最後に、第一種市街地再開発事業でございます。素案として御説明したものの誤字、脱字等を訂正しておりますが、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。1、種類・名称は、東京都市計画第一種市街地再開発事業、渋谷二丁目 2 2 地区第一種市街地再開発事業でございます。

理由につきまして読み上げさせていただきます。

本地区は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「渋谷駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、渋谷駅の機能更新と周辺都市基盤の再編を契機に、魅力ある商業、業務、文化・交流機能の充実を図るとともに、次世代による先進的な生活文化等の世界に開かれた情報発信拠点を形成するとされている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」においては、「中枢広域拠点域」の「中核的な拠点」及び「国際ビジネス交流ゾーン」に位置づけられており、駅改良や駅前広場の整備、快適な歩行空間の充実が進み、個性のある多様な商業・文化施設の集積を生かし、歩いて楽しい地域を形成するとされている。

さらに、「渋谷区まちづくりマスタープラン」においては、「商業・業務系市街地」の「商業・業務中心地区」及び「渋谷駅周辺地域」に位置づけられ、「創造文化都市」として世界中の人を惹きつける都市機能の誘導や、多層にわたる広場・デッキ・通路とそれを結ぶ立体的な都市基盤の整備、回遊性を確保する歩行者ネットワークの強化を図るとされている。

その一方で、本地区は、特定緊急輸送道路、一般緊急輸送道路に面していることから、老朽化した建物の早期更新が必要な状況にある。また、渋谷駅から青山方面へつながる放射状の歩行者ネットワーク及び渋谷駅周辺の各エリアをつなげる環状方向の歩行者ネットワークの結節点として重要な位置に存している。

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む。

このようなことから、面積約0.6ha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。

こちらは、渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業の総括図でございます。

ページをおめくりください。

第一種市街地再開発事業の計画書でございます。事業名称は渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は約0.6ha、公共施設の配置及び規模は、敷地が接する道路について道路名称、幅員と延長を記載しております。幹線道路として、都市計画道路放射22号線、都市計画道路放射4号線支線2が整備済みでございます。また、特別区道第1070号路線、特別区道第926号路線は既設となります。建築物の整備は、建築面積、延べ面積、主要用途、高さの制限を記載しております。建築敷地の整備における整備計画には、主な整備内容として多層にわたる歩行者動線を整備し、渋谷駅と周辺市街地とつながる歩行者ネットワークを形成する。沿道に広場、歩行者空間等を整備し、沿道のにぎわい形成や歩行者環境の向上を図る。幹線道路や区画道路の道路境界線から壁面を後退させる旨、記載しております。

ページをおめくりください。

次に、計画図1、施行区域図でございます。

ページをおめくりください。

計画図2、公共施設の配置でございます。

ページをおめくりください。

計画図3、建築物の高さの限度、壁面の位置の制限でございます。建築物の高さの限度は、G L + 160mです。壁面の位置の制限は、道路の状況に応じ、それぞれ1 m、2 m、3 mでございます。

第一種市街地再開発事業の都市計画（原案）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。

最後に、4、今後のスケジュールでございます。

ページをおめくりください。

本日、原案について御説明をさせていただきました。2月17日から3月10日まで原案の縦覧を行い、意見交換会を開催する予定です。会場実施は、2月21日を予定しております。来年度の都市計画審議会にて案を御説明させていただき、その後の案の公告・縦覧を経て、諮問を予定しております。

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。

何か御意見、御質問はございますでしょうか。

河島委員。

【河島委員】

御説明ありがとうございました。

お聞きして、また資料を見ていて、事務局の皆さんが御努力されて、それはそれで結構なんですけれども、意見の中に宮益坂地区の決定にいまだ異論を持っておられる方からの御意見というのがあって、そのボリュームが相当あって、ただいまの説明でも非常にその部分に時間をかけざるを得ないようなことになっているようにお見受けするわけですね。そういう意見というのは、特に今後、原案の公告・縦覧、そして都市計画の案の公告・縦覧というふうになったときに、渋谷駅東口地区というのが大変広いエリアなんで、そのエリアに含まれることならば、既に決定したような事柄についても、何でも今回の都市計画の変更に関して物を言えると。事務局はそれを、この都市計画審議会で説明していかなければいけないというのは、私はちょっと手続的にはおかしいのではないかなというふうに思うんですね。

もう少し、この都市計画変更という部分はどこなんだというのを、この図書の作り方でも明確に私はすべきじゃないかと思うんですね。最初の、東口地区の今回の都市計画の案の理由書となっているんですけれども、私はそれで本当にいいのかなと。あたかも最初に決める東口地区の全体を最初に決める都市計画の案の理由書であるかのように、タイトルを見る限り誤解を招くおそれがある。ここは正確に、都市計画変更の案の理由書というべきであって、都市計画法においても、都市計画を最初に決めるときはそれは都市計画の案だ。その後変更する必要があるときは都市計画変更という位置づけになって、その都市計画変更をするときには、最初に決められる案を決めるときの、都市計画案を決めるときの手続に準じて行うという、都市計画法はそういう仕組みになっておるんです。だから、あくまでもその都市計画変更なんだということを明確にして、その都市計画変更の変更に係る部分はどこだということを、全体のその資料の作り方、都市計画書の作り方で明確に分かるようにすべきではないかなというふうに考えるんですね。今後のその手続の中で意見が出た場合も、やはり一番集中して対応しなきゃいけないのは、都市計画変更に係る御意見に対してはきちんと対応する、お答えをしていく必要があると。だけど、その都市計画変更には直接関わらない、それは既に決定済みのところも含むわけなんですけれども、そのものに対して同じようなレベルで対応するというのは、これはやっぱり都市計画決定の手続全体の仕組みを考えたときには逆におかしいんじゃないかなというふうに思いますので、今後の都市計画決定手続作業を進める際に、変更ということを明確に意識して、ぜひやっていただきたいなというふうに思います。

それに関連して、これは東京都のほうにもちょっと相談しなければいけないんじゃないかなと思うんですけども、高度利用地区の都市計画というのは、東京都市計画全域で高度利用地区というのが決められているために、新たなこういう渋谷駅東口の２２地区というようなものを追加するときには、その地区だけ切り出して決定するというんじゃなくて、東京都市計画の高度利用地区全体で数十か所あるんですけども、そこに追加する変更だという位置づけになっているんですね。ところが、今の説明書をずっと見ていくと、高度利用地区の変更の理由書なども含めて、今回２２地区を変更するという言い方、日本語としておかしいわけで、この２２地区はまだ実は高度利用地区に決まっていない箇所であって、それを変更するわけじゃなくて、東京都市計画の数十か所ある高度利用地区という都市計画に新たな１か所を追加するという変更だと。そのこともやっぱり、今まで伝統的にこういう言葉遣いを都市計画では使っているようにも思われるんですけども、ちょっと工夫して、正確な表現に変えていくべきじゃないか、そうしないと、そういった手続に慣れていない住民の方が誤解して、もっと別のところについても物を言えるんじゃないかとか、そんなふう to 受け止められることもまた避けなければいけないというふうに思いますので、ちょっと全体のその位置づけ、変更であるということの明示と、それから図書においてそのことを誤解なくお伝えする工夫と、これをぜひやっていくべきじゃないかなというふうに、お聞きして感じたんで、意見として申し上げます。

**【卯月会長】**

ありがとうございました。

安松さん何かありますか。

**【安松幹事】**

私の職掌いたします渋谷駅周辺のエリアなんですけれども、既に多くの地区計画が入っていることから、今後の都市計画手続は多くが変更というものになっております。そういう中で、現場としてもどのように説明していくか悩んでいたことに対して、１つまた御意見をいただきましたということで、今後工夫してまいりたいと思いますので、皆様におかれましても、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す。

ほかの委員の方はいかがでしょうか。

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

今の質問、意見も聞いて、ちょっと思ったんですけども、この２２地区に関していうと、例えばこれは駅方向からのアクセスだとかはどんなふうになるのか。それで、今、宮益坂を歩いて楽しめるということで大分造られていますし、あるいはヒカリエを中心に東西の動線をつ

くっていくということにはなっているんだけど、ここに例えばアーバン・コアを造って、上下動はできるけれども、その駅方向とのアクセスだとかというのが図られるのかどうなのかというあたりは、ちょっと説明いただきたいなというふうに思います。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

今回の渋谷二丁目22地区がネットワークの核であるということの御説明をさせていただく中で、環状放射状のほかに駅方向のネットワークがどういうふうになっているのかという御質問をいただきました。素案の御報告をさせていただいたときに、ネットワークの大きな考え方について御報告をさせていただいておりますので、そのときの資料を画面に映しております。

まず、歩行者ネットワークなんですけれども、計画建物の地下2階のレベルにおいて国道の渋谷東口で地下歩道を介し渋谷駅へつながる地下の歩行者ネットワークを整備をしています。

それから、計画建物2階のレベルにおいて国道東口デッキを介し渋谷三丁目方面及び渋谷駅南口方面、渋谷駅西口方面へとつながるデッキレベルでの歩行者ネットワークといったものを整備しております。

また、計画建物3階レベルにおいては、渋谷アクシュを介し青山方面へつながる歩行者ネットワークを整備をしているというところでございます。

バリアフリーのルートについても御案内をさせていただきます。バリアフリーのルートにつきましては、各改札から22地区のアーバン・コア——エレベーターですね——及び3階歩行者専用通路を経てアクシュ広場のほうを経由いたしまして、宮益坂上青山方面にバリアフリーが移動が可能となります。

以上でございます。

【卯月会長】

よろしいですか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

ちょっと復習させていただきました。

それで、この意見交換会や都市計画に対する意見、私も見ていて、22地区に関わるというよりは東口全体のという印象が非常に強くて、ただ、非常に今のまちづくりというか、都市づくりそのものに対する様々な疑問符が投げかけられているというふうに思っているんです。

それで、例えばこの人口減少の問題なんかも、これからの時代に考えるべきことだと思うんですけれども、区の回答を見ても、確かにそういう課題だということは記載しているんだけど、これ11ページのところ、人口動態の変化と都市縮小時代の到来を踏まえたまちづくりを

進めていますと言いつけているんだよね。そういうことに対して、やっぱり区としての考えというのは示した方がいいんじゃないか。その下にくしくも書いているように、この需要や維持費に関しては所有者の責任ということになっていくと、結局個々の事業者については、その事業の将来性を見て進める、あるいは考えるということになっているんだけど、その全体をどう調整していくのかというのはやっぱり行政の側に委ねられている課題だというふうに思うので、これまで渋谷はどちらかといえば世界から注目をされ、さらに人が集まりということできずっとやってきたわけだけでも、そろそろその先も考えなくちゃいけないという時期に私は来ていると思うんですけども、ちょっとその辺についてはまだ課題だということ止まりかなというふうに感じているので、今後検討のすることですとか、あるいは現時点で方向性として考えていくことがあれば聞かせていただきたいと思います。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

先ほど人口減少のところの御意見に対して御回答させていただいた内容につきましては、まちづくりマスタープランを引いた御回答とさせていただいております。前回でしたか、まちづくりマスタープランについては何年かごとの見直しといったものを検討していくという話を差し上げましたので、次回のマスタープラン、または今後以降のマスタープランに、その人口の減少ですとか、そういったような課題、もしかしたらまた新たな課題というものを抽出しながら方向を検討していくということを考えております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

まさに今後の課題ということかなというふうに思いますが、ただ、やっぱりそういう意見も出始めているということに注目して、それに対する区としての考えというのは、今後つくっていく必要があるんじゃないかということは申し上げたいと思います。

それと、この計画に対する意見を言う期間が短いという指摘があるんだけど、これは原案は3週間ぐらいになるのかな、少し延ばしたということなんですけれども、以前、この審議会で言ったかちょっと、ごめんなさい、私は議会のほうの委員会で言ったかもしれないんだけど、いわゆる行政手続法によれば30日という日にちがあって、それでそのとおりやらないのかという質問をしたことがあるんですけども、何か理由をつけて例外だということで、結果的には現状のままということなんですけれども、この計画を意見を募集しているということの発表の仕方、結局ウェブでしか出されていないのかなと思うんですけども、そのあたりど

ういうふうになっているのか。住んでいる人がいない地域なので、当然そこを利用される方だとかには、やっぱりきちんと伝えなくちゃいけないというふうに思うし、それ以外に地域の方々についても、皆さんのところにこの御意見をいただけるようにしていくと、あるいはそういうことをやっているということを伝えていくというのは、これは行政の責任、仕事だというふうに思うんで、その辺をどうなっているのかお聞かせください。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

意見交換会、また、縦覧等の周知につきましては、3つの方法で行っております。1つは区ニュースへの掲載でございます。2つ目が、地区計画のエリアの中についてはポスティングをさせていただいているのと、地区外権利者の方には郵送で開催通知を送らせていただいております。3つ目が、委員おっしゃっていただいたホームページの掲載による御案内になっております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

今日の説明資料でも、かなり膨大な中身になっているし、トータルのこの東口地区のまちづくりと、それから個別の今回の変更の計画というところと重ね合わせて読んでいく必要があると思うので、やはり御意見いただくとなると結構な準備をされることが必要になると思いますので、その点はしっかりと時間を取っていただきたいということは、これは申し上げておきます。

それと、先ほどもちょっと出ましたけれども、宮益坂地区に係る問題については、今回の計画には直接関わりがないんですけれども、現状として、まだまだその事業者との話し合いがされていないというふうにおっしゃっていますし、区は事業者からやっていると聞いているということで、明らかな食い違いがあるわけですよ。だから事業、その進展していくということにならないと、なかなかそういう意見を聞く場もつくろうとしないのかなというふうには思うんですが、私はこの計画については、宮益坂の計画については賛成しかねるという態度を取りましたので非常に責任も感じていて、この住民の方々がもう決めたことだというだけではやっぱり済ませてはいけないんじゃないかというふうに思うんです。

改めて今、見てみたら、宮益坂地区ってC地区で、結構昔から住んでいる人たちがたくさんいる地域、エリアなんですよ。そういうことを考えると、この区域の整備や開発及び保全に関する方針の中では、住んでいる人たちに対する配慮というのはあまり記載がないということ



を気がつきましたので、ぜひそういった御意見も今後の中で取り入れられる、検討されるような形を取っていただきたいと、これは要望させていただきます。

【卯月会長】

ありがとうございました。よろしいですかね。

そのほかの委員の方はいかがでしょうか。

伊藤委員、どうぞ。

【伊藤委員】

直接のことでなくて申し訳ないんだけど、この87ページの高度利用地区計画書のものを見ていて、このところの議会の中でのやり取りも含めてスタンスというのを聞きたいんだが、公園通り西地区で、渋谷区、おととしの暮れに都市計画決定を、ここで大もめの中でやらせてもらって、順調に進んでいると私は思っていたんです。準備組合と協定を結んで、先般、覚書を交わすことになったと。その報告が議会のほうの委員会の中であって、その小学校を建設することについて反対をする人たちは、遅れるとか、できないとか、できないに決まっているみたいな、組合なんかできないとか、そんなことばかり言っているんで、そんなことあり得ないと思っているんだけど、もしそんなことになった場合は都市計画変更みたいなこともあり得るみたいな覚書の文言だったじゃないですか。そんなことないよねというふうに思ったんだけど、それは公園通り西地区で、昨日の報道で見ていると笹塚駅南地区、あれが何か止まっちゃったというんで、私の知り合いも買う予定だったんだけど、すぐ事業者から電話がかかってきて、ちょっと待ってというか、遅れるとか、待ってくれとかという話になっちゃって、何かそんなことになってくると、本当にいろいろ高度利用地区で決めましたというところの計画が頓挫しちゃったとかというときには、都市計画の見直しとかということがあのかななんていうふうに、現実が読めてきちゃっているのかななんてちょっと思っちゃったものだから、都市計画審議会のスタンスというか、やっている人たちのスタンスというのはどんな感じなのかなという、ちょっと変なこと言っちゃって申し訳ない。

ごめんね、難しいようなことを聞いちゃって。気になっちゃうんで。

誰でもいいよ、ちゃんと責任を持って答えてくれれば。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

その都市計画を変える変えるというお話がありましたんで、ネットで検索をしてみました。そうしたら廃止というものが出てまいりましたので、手続として都市計画の廃止はあることなんだな思ったというのが1点です。、廃止というものが、全部調べているわけではないんですけど、廃止のタイミングというには多分、事業化をされる前に、その事業を断念をされて

都市計画としては廃止をされたんではないのかなというふうに思いましたことと、じゃ、どういふときに廃止がされるのかなということになると、結局、再開発ですので多くの方がいらっしゃるわけですが、そのエリアの中で多くの方が、例えばですけれども、我慢し切れず建て替えを始めてしまうというようなことになると、その事業化といったものがなかなか見えていきにくくなるのかなというふうに思いました。

翻って公園通り、皆さんに御心配をいただいているところではあるんですけども、確かに権利者の方、多うはございますが、1棟の建物でございまして、皆さんが運命共同体だと思っておりますので、そこはしっかり合意形成をしていただき、地域の小学校というものを建て替えるということについても自負されておりますので、進めていただけるというふうに信じております。

また、数字についてはいろいろ御意見いただいているところですが、結果として70%近い方の同意がいただけているという状況とも伺っておりますので、スケジュールにつきましては、所管としても監督をしながらしっかりと進めていっていただきたいというふうに思っております。以上が、何かの意見という話でありましたので、所管の意見としてお話しさせていただきました。

以上です。

【卯月会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

個別のあそこのところだけを聞いたわけではないんだけど、しっかりやっていくというふうに事務局としてはそう答えざるを得ないんだろうというふうに思ったんで、だからこの都市計画審議会も会長も含めて、専門家の方々は、何かもしそういう不測の事態がだんだんこういう経済状況とかになって、本当に計画そのものがぼしゃっちゃんみたいなことというのも全くゼロじゃないのかなというふうに思うんで、みんなでそういう意識を共有ができればなというふうに思って発言をさせていただきました。すみませんでした。

【卯月会長】

ありがとうございました。

とても大きな問題提起だと思います。渋谷は再開発事業がとても多いという特徴も一方ありますので、これからどうするのかというのは、都市計画審議会で議論するのか、都市計画審議会委員のメンバーで、むしろ懇談会のような形で自由に議論するのか、あるいは、ほかのマスタープランとか総合計画とか、いろんなところで議論しなければいけないテーマだと思いますので、また事務局と相談をしたいと思います。どうもありがとうございました。

ほかの委員はよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

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

次に、議題3、その他でございますけれども、何かありますでしょうか。

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございます。

次回の都市計画審議会の御案内でございます。次回は令和7年5月23日金曜日、午後1時半からを予定しておりまして、会場は本日と同じ区役所14階の大集会室というふうに予定してございます。

以上です。

【卯月会長】

次回の開催は、令和7年5月23日金曜日との報告を受けました。開催通知につきましては別途、送付いたします。

そのほか、委員の皆様から何かございますでしょうか。

中村幹事、どうぞ。

【中村幹事】

すみません、本日、前方の大型プロジェクターに不具合がございましたことをこの場をお借りして、おわびさせていただきたいと思います。御迷惑をおかけいたしまして大変申し訳ございませんでした。

以上です。

【卯月会長】

よろしいですか。

それでは、これにて閉会といたします。御協力ありがとうございました。

午後4時12分閉会