

都市計画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本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画

	縦覧期間・場所	意見書の数
都市計画案の縦覧・意見書の提出	期間： 令和7年6月10日から 令和7年6月24日まで 場所： 渋谷区役所 都市整備部 都市計画課	意見書：4通

■意見書の要旨と区の回答

意見・質問	回答
昨今全国的に土地・建物が日本国民以外の人々の手に渡ってきている。観光は大いに結構だが、家屋に外国の方が住まうようになってきており、町会としての繋がりも減ってきている。そこで、外国人に対する土地及び家屋の所有規制または制限についての法整備はできないのか。	本件の都市計画法に基づく地区計画において、土地・建物の所有権そのものに制限を課すことはできません。
これほど重要な内容にもかかわらず所有者である私に対し一度も通知がない。以下の理由により、この都市計画案に対し是正を求める。 ① 商業地域でもなければ幹線道路に直接面していない一般住宅地において防火地域に指定し耐火建築物に限定することは不動産価値の著しい低下をもたらし、明らかな財産権の侵害である。 ② 防火地域指定における建築費コストや固定資産税等のより高いランニングコストを民間人に押し付けるとは言語道断。修繕やリフォームに際しても、多大なる制約や費用負担を余儀なくされることになる。 ※耐火建築物の建築コストは歴史的に稀に見る高騰であり、木造建築と比較しても、あまりにも費用が高く、耐火対策としての行政費用負担を私たちに押し付けているだけである(木造建築物に比べ防火仕様の耐火建築物は耐用年数が長いこと、建築単価標準評価額が高いことから固定資産税が高くなる。) ③ 水道道路と東南側民有地との間には公園があり、	都市計画意見交換会等のご案内は、地区外地権者には土地建物の登記簿に記載の登記名義人住所宛てに郵送し、地区内地権者には対象の地区内全戸にポスティングを実施し丁寧な周知を実施しています。 本件における登記簿確認は令和6年6月に実施しています。その時点で登記名義人住所が地区内である場合は、地区内地権者としてポスティングされます。 また、都市計画意見交換会の案内及び資料は、渋谷区ポータルにて誰もが閲覧できる状態となっています。 ①②渋谷区では、令和4年度に水道道路沿道エリア全域を対象にワークショップを実施し、地域の皆さまと共に「水道道路沿道エリアまちづくりビジョン」を策定しました。その中でも、地域の防災に対する要望が特に大きかったことを受けて、水道道路を軸とした防災性向上のための施策を進めています。 また、東京都防災都市づくり推進計画において、水道道路は一般延焼遮断帯に指定されています。幅員15mの水道道路において、延焼遮断帯がその効果を発揮するには、沿道30mの範囲における建築物の不燃化率が80%以上である必要があるとされて

水道道路には直接接しておらず、沿道ではない。また、その公園と東南側民有地とは地盤面による高低差（民有地が著しく低い）があり、民有地と公園との敷地境界沿いに存する大規模な擁壁が耐火壁の役目をなしており、改めて東南側民有地において強硬に防火地域に指定することは現状からも合理性がなく理不尽極まりない。東南側民有地の道路幅員からなる容積率の観点から見ても、1階建～3階建の耐火建築物を建てたところで、地盤面が低いため、北側水道道路からみて、頭が少し見える程度の建築物にしかない。現地を視察すれば、合理性を欠いていることが明らかである。 水道道路沿い公園の東南側に位置する大規模な擁壁が既に2階～3階建築物に相当する耐火物になっている。更に水道道路沿いの公園に耐火建築物を建築したり耐火壁を建造したり、URを利用したりすれば耐火対策として合理的に問題を解決できる。また、そこに消火栓を各所に適切に配置すれば良いだけのことである。 行政所有の水道道路沿いの公園を有効利用し対策するなどせずに、離れた民有地を防火地域指定するのはおかしい。 ④ 耐震に対しても、地震などで倒壊半壊した場合を想定しても、水道道路に直接面していないと共に、水道道路東南側の公園よりも民有地地盤面が非常に低いため北側公園側の大規模な擁壁を超えて道路を塞ぐ支障となることは確実でない。 よって、水道道路東南側に公園があり、道路拡幅予定もなく公園土地も現状のままであり、大規模な擁壁も土地の高低差も現状のままのことから公園東南側に面する民有地地域は防火地域に指定する合理的な理由はなく、計画案から除外すべきであり、この都市計画案に対し、強く抗議する。	います。当地区においては不燃化率が80％に達していない区間が多く存在しています。 上記理由から、延焼遮断帯の早期発現のため、水道道路沿道30mを防火地域に指定し、地域の防災性を向上させることは公益上必要であると考えています。 ③【立地特性による防火について】 延焼遮断帯形成の要件として、都市計画道路等から30mの範囲内の不燃化率を基準としています。当地区における個別の地形等によってその基準が緩和されることはありません。 また、当該地は木造3階建ての建築物が立地しており、建築物の2階の一部及び3階の全てが公園の地盤面よりも上に露出している状態であるため、当該地からの延焼または水道道路の対岸からの延焼が防除される要因にはならないと考えています。 ③【公園への耐火構造物の設置について】 当該地以外にも周囲に非耐火建築物が存在する区立公園は複数存在しています。区として、特定の公園の周囲を防火壁等で囲うといった防火施策は実施しません。 ④防火地域への指定については、倒壊の予防ではなく延焼の防止を目的としています。なお、建替えにあたっては、現在の耐震基準に則り、建築いただく必要があります。
水道道路東南側にある渋谷区立の公園が防火上の安全に足る公開空地の役割を担っている。更にその公園の東南側低地盤面かつ大規模擁壁下の民有地は低容積率（東南側民有地の接道は水道道路ではなく、幅員4mの前面道路に接道しているため、容積率は	幅員15mの水道道路において、延焼遮断帯がその効果を発揮するには、沿道30mの範囲における建築物の不燃化率が80％以上である必要があるとされています。当地区における個別の地形等によってその基準が緩和されることはありません。

道路制限により160%となる)であり、防火地域指定における耐火建築物の建築を強制されることは合理性に欠く。 さらに不動産売買市場における一般住宅地の取引価値は、防火地域に指定されることによって、大幅な取引価値低減(周辺住宅地及び当該地は幅員4mの道路に接道していることはほとんどで木造3階建建築が一般的であり、防火地域指定された場合、建築費・維持費・解体費等が非常に高額になることから、水道道路沿いではない容積率が限定的な一般住宅地である当該土地の土地取引価格は安くなる)となり、財産権の侵害は明らかである。よって、この公園に隣接する民有地に関しては、防火地域指定は除外すべきであり、防火地域に指定することには断固反対する。防火地域指定撤回を求める。	また、現時点で同じ公園に隣接し、同じ接道条件である敷地で耐火造としている住宅も複数存在しています。 延焼遮断帯の早期発現のため、水道道路沿道30mを防火地域に指定し、地域の防災性を向上させていくとともに、防火地域に指定される区域で耐火建築物にすることの負担の軽減策等については今後検討をしていきます。
既に当該地は、準防火地域指定されており、一定の耐火性能のある準耐火建築物建築エリアである。緊急性を要する緊急輸送道路にも該当しないエリアであり、道路と当該地の間に公開空地(渋谷区立の公園)がある安全性の高いエリアにある。高低差がある(当該地は非常に低い地盤地)擁壁に囲まれた土地で既に防火性耐火性に優れた土地形状及びエリアであるにも関わらず、明らかに度を越えた行政の民間に負担を強いる「弱いものいじめ」と捉えられる。そこまでして指定するとは、何か利権による権力乱用でもあるのか。 用途地域で定められた以上の厳しい制限を課すため、土地の評価、土地の価値は基本的に下落する。これは財産権の侵害である。 本来は地区計画は住民主体にて決めていくものであり、今回のように行政主導で、不動産所有者に対する防火地域指定にされることによるデメリット部分の説明を欠き、一方的短期間において決めていくことは、公的立場である渋谷区、企画立案及び推進する渋谷区職員による詐欺にも該当し、絶対に許されない事案である。今まで当方への通知をする努力義務を果たしていないのもデメリット部分を隠そうとしていたためか。 しかも、水道道路沿いに面する渋谷区所有地を利用した防火対策(防火壁や消火栓等の設置)、道路拡幅	水道道路は一般延焼遮断帯に指定されており、幅員15mの水道道路において、延焼遮断帯がその効果を発揮するには、沿道30mの範囲における建築物の不燃化率が80%以上である必要があるとされています。渋谷区は防火地域に指定された区域以外の全域を準防火地域に指定しています。準防火地域では耐火性能が低い木造住宅の再建築が可能であるため、沿道の不燃化率を高めることができません。 現時点で同じ公園に隣接し、同じ接道条件である敷地で耐火造としている住宅も複数存在しています。 令和4年度に水道道路沿道エリア全域を対象にワークショップを実施し、地域の皆さまと共に「水道道路沿道エリアまちづくりビジョン」を策定しました。その中でも、地域の防災に対する要望が特に大きかったことを受けて、水道道路を軸とした防災性向上のための施策を進めてきました。その後に開催した意見交換会の中では、参加いただいた皆様からのご意見・ご質問に対して丁寧に説明してきました。また、意見交換会の資料及び質疑概要については、渋谷区ポータルで誰もが閲覧できます。

や公園土地・公開空地の拡大（土地買収なり収用）など行政の中でできることは沢山あったはずなのに、その努力義務を果たさず、短期間で決め、一方的にその負担を押し付けるとは何事か。 まずは、水道道路沿いの渋谷区所有の公園等に防火壁や耐火建築等の防火対策を講ずることの方が先であり、それで事足りる。よって、防火地域指定撤回を求める。 また、周知徹底されていない状況で、都市計画決定に向けて事を運ぶのはおかしい。 私は 2025 年 6 月 17 日にたまたまこの都市計画を知った。行政からの通知や連絡は一切なかった。それは行政の落ち度である。 これが最終意見期日ではなく、都市計画審議会で審議入りするのは時期早々である。もっと意見交換の日及び期間を設けるべきである。	当該地以外にも周囲に非耐火建築物が存在する区立公園は複数存在しています。区として、特定の公園の周囲を防火壁等で囲うといった防火施策は実施しません。 都市計画意見交換会等のご案内は、地区外地権者には土地建物の登記簿に記載の登記名義人住所宛てに郵送し、地区内地権者には対象の地区内全戸にポスティングを実施しています。 本件における登記簿確認は、令和 6 年 6 月に実施しています。その時点で登記名義人住所が地区内である場合は、地区内地権者としてポスティングされます。 また、都市計画意見交換会の案内及び資料は、渋谷区ポータルにて誰もが閲覧できる状態となっています。 本町地区の都市計画変更について渋谷区ではこれまで、4 度の意見交換会、4 度の都市計画審議会への報告、その他、都市計画の公告・縦覧・意見書の募集手続きなど、法令に定められた以上に丁寧な合意形成プロセスを経てきているため、都市計画審議会での審議入りは適切であると考えています。
---	--