

# 渋谷区都市計画審議会

(第181回)

令和8年2月17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181回－令和7年度第5回）

1. 令和8年2月17日 午後1時30分開会

2. 出席委員（15名）

卯月盛夫	河島均	田原裕子	有田智一
濱出憲治	堀切稔仁	斎藤竜一	丸山高司
栗谷順彦	伊藤毅志	牛尾真己	光山和徳
古井貴			
喜多洋樹（代理：後藤予防課長）		高橋雅代（代理：岩城交通課長）	

3. 欠席委員（4名）

志村秀明	遠藤新	岡崎千治	松井誠一
------	-----	------	------

4. 幹事（6名）

杉浦小枝	加藤健三	奥野和宏	中村彰男
安松真理子	森伸太郎		

5. 欠席幹事（14名）

杉山晃一	飛田和俊明	齋藤勇	福嶋一平
中田和宏	上田重孝	石川大輔	野田有一
林太一	井戸田智司	佐藤嘉之	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 渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）について（報告）

議題2 神南一丁目北地区都市計画（原案）について（報告）

議題3 渋谷区まちづくりマスタープランの中間見直しに向けた点検・評価について（報告）

## 議題4 その他

### 3. 閉 会

#### 《事前配布資料》

- 資料A 東京都市計画地区計画 渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）
- 資料B 渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）新旧対照表
- 資料C 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）に対するご意見及び回答
- 資料D 渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）意見交換会でのご意見及び回答
- 資料E 渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）について
- 資料F 東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画の変更（原案）
- 資料G 神南一丁目北地区地区計画の変更（原案）新旧対照表
- 資料H 東京都市計画第一種市街地再開発事業 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（原案）
- 資料I 神南一丁目北地区都市計画（素案）に対するご意見及び回答
- 資料J 神南一丁目北地区都市計画（素案）意見交換会でのご意見及び回答
- 資料K 神南一丁目北地区都市計画（原案）について
- 資料L 渋谷区まちづくりマスタープランの中間見直しに向けた点検・評価について

#### 【杉浦幹事】

予定の時刻となりました。本日は都市計画審議会の新たな任期に入りまして初めての会でございます。委員の皆様におかれましては今期も御承諾いただきまして、誠にありがとうございます。

本来でございますと、開会の前に渋谷区都市計画審議会委員の委嘱状の交付式をさせていただきたいと思っておりましたが、今期は開催日の都合により、昨年中に委嘱状のほうは郵送をさせていただいております。引き続き渋谷区の都市計画の審議について委員の皆様のお力をお貸しいただきたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

#### 【加藤幹事】

それでは、続きまして、これより会長の選出を行いたいと存じます。

会長の選出につきましては、渋谷区都市計画審議会条例第4条第2項により、学識経験者の委員のうちから、委員の選挙によってこれを定めることになってございます。

それでは、慣例によりまして、まず出席委員の中から座長をお願いして選出の手続を進めてまいりたいと思います。

なお、座長につきましては、誠に勝手ながら光山委員にお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【加藤幹事】

それでは、光山委員に座長をお願いしたいと存じます。恐縮でございますが、光山委員、座長席にお移りをお願いいたします。

〔光山座長、座長席に移動〕

【加藤幹事】

それでは、光山委員、どうぞよろしくをお願いいたします。

【光山座長】

それでは、会長の選任を行いたいと存じます。

学識経験者の方の中から会長の立候補、もしくは推薦をお願いしたいと存じます。皆様、いかがでしょうか。

丸山委員。

【丸山委員】

引き続き、学識経験者ということで、卯月さんに会長をお引受けいただけるのが一番いいかなと思いますので、よろしくお取り計らいをお願いいたします。

【光山座長】

ただいま卯月委員の推薦がございました。ほかに推薦がなければ、皆様の決を採りたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【光山座長】

それでは、卯月委員に会長をお願いするということに御異議はございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【光山座長】

異議ないものと認めます。では、会長については卯月委員にお願いしたいと存じます。

卯月委員、大変な仕事でございますが、次の任期もどうぞよろしくをお願いいたします。

では、会長が決まり、座長の役が終わりましたので、議事進行を会長にお願いしたいと存じます。

【加藤幹事】

光山座長、ありがとうございました。

それでは、卯月会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

【卯月会長】

ただいま会長職を仰せつかりました卯月でございます。今後も引き続き円滑な審議会運営に務めてまいりたいと存じますので、皆様、御協力のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

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、志村委員、遠藤委員、岡崎委員、松井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後藤予防課長様に、渋谷警察署長の高橋委員の代理として岩城交通課長様に御出席いただいております。

また、堀切委員につきましては遅れていらっしゃるかと御連絡いただいております。いただいておりますか。大丈夫ですか。

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、濱出委員、栗谷委員をお願いいたします。

また、本日は議事に入る前に副会長の決定をいたしたいと存じます。

副会長につきましては、渋谷区都市計画審議会条例第4条第4項により、会長が審議会に諮って定めることとなっております。

私といたしましては、皆様の御異論がなければ、志村委員に引き続き副会長をお願いしたいと存じますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

#### 【卯月会長】

ありがとうございます。御異議がないようですので、志村委員に副会長をお願いいたします。続きまして、傍聴人の入場についてです。

本日の議題は会議を非公開と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、3名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」に記載してございます事項をお守りいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

特に録音機を携帯している方は、渋谷区都市計画審議会条例施行規則第10条第2号により傍聴することができなくなります。録音等、これらに違反していると認められるときは御退場いただく場合がございますので、撮影及び録音機能がある携帯電話及びスマートフォンは電源を

お切り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ます。

事前に送付させていただいておりました資料A、東京都市計画地区計画 渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）、資料B、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）新旧対照表、資料C、渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）に対するご意見及び回答、資料D、渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）意見交換会でのご意見及び回答、資料E、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）について、資料F、東京都市計画地区計画 神南一丁目北地区地区計画の変更（原案）、資料G、神南一丁目北地区地区計画の変更（原案）新旧対照表、資料H、東京都市計画第一種市街地再開発事業 神南一丁目地区第一種市街地再開発事業（原案）、資料I、神南一丁目北地区都市計画（素案）に対するご意見及び回答、資料J、神南一丁目北地区都市計画（素案）意見交換会でのご意見及び回答、資料K、神南一丁目北地区都市計画（原案）について、資料L、渋谷区まちづくりマスタープランの中間見直しに向けた点検・評価について、それから本日の会次第、渋谷区都市計画審議会名簿（令和7年12月1日現在）でございます。

次に、本日の追加資料の御案内です。

令和8年度渋谷区都市計画審議会開催日程（案）でございます。

資料は皆様そろっておりますでしょうか。

なお、令和8年度開催日程（案）につきましては、机上の紙面をお持ち帰りいただければというふうに考えてございます。よろしくお願いいいたします。

それでは会長、よろしくお願いいいたします。

**【卯月会長】**

それでは、議事に入ります。

議題1、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）については報告事項です。幹事より説明をお願いします。

森幹事。

**【森幹事】**

それでは、議題1、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）について御報告いたします。

資料Eに沿って御説明いたしますので、よろしくお願いいいたします。

着座にて失礼いたします。

表紙をおめくりください。

目次を御覧ください。ページ番号は資料右下に記載してございます。

本日の御報告内容です。1点目は、地区計画変更の概要について、地区計画の内容を振り返り、これまでの経緯を御報告いたします。2点目は、素案を踏まえ開催した意見交換会の開催概要について御報告いたします。3点目は、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）にて、今回変更する地区計画の内容を御説明いたします。最後に、今後の予定を御報告いたします。どうぞよろしく願いいたします。

ページをおめくりください。

初めに、地区計画変更の概要についてでございます。

ページをおめくりください。

渋谷駅周辺の地区計画の区域を示しています。こちらは素案資料の再掲です。以降も、再掲したページには、右肩にその旨を記載しております。赤色の枠で囲まれた部分が渋谷三丁目地区でございます。

ページをおめくりください。

地区計画策定の振り返りでございます。東京都の条例である東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区に指定され、地域の皆様との検討結果を街並み再生方針として認定を受けました。この内容を反映した渋谷三丁目地区地区計画を策定し、街並み再生方針に示す取組を具体的な建築制限、緩和として定めています。緩和は六本木通り、明治通り、八幡通りを対象路線とし、沿線の合意した街区間で壁面の位置の指定をすることで適用されます。

ページをおめくりください。

渋谷区を取組とまちづくり協議会からの提案についてです。渋谷区では、地区計画を活用したまちづくりへの理解を深めていただくため、地権者の皆様に、制度説明会や計4回の勉強会、個別訪問、個別面談、川沿い地権者全員への資料送付やアンケート送付などを通じて丁寧な制度周知に努めてまいりました。

これらの取組の結果、地域の方々から制度活用に前向きな意見が寄せられたことを踏まえ、制度活用の前提条件である壁面位置の制限の指定について、渋谷三丁目まちづくり協議会から区へ提案がありました。

ページをおめくりください。

経緯を整理して振り返ってございます。渋谷三丁目地区には、渋谷川ゾーンは個人の地権者が多く、街区を取りまとめて合意形成を図るのは難しく、制度を活用したくとも活用が進まない懸念がありました。

前述しましたとおり、地域からは制度活用・将来像の実現に前向きな御意見を多くいただいております。渋谷三丁目まちづくり協議会からも、制度を活用した将来像実現に向けた、川沿いの「壁面の位置の制限」の指定について提案をいただいております。

これらを受け、渋谷区としても、個々の建て替え時にスムーズに制度を活用できるよう、渋谷川ゾーンの明治通り沿いに壁面の位置の制限を指定することで制度活用のハードルを下げ、川沿いの魅力向上につなげたいと考えております。

ページをおめくりください。

次に、街並み再生方針の変更について、地区計画に反映する点の御説明です。都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）の改正にひもづき、都市開発諸制度等の改正や総合設計許可要綱実施細目の改正が行われました。これに伴い、街並み再生方針における、総合設計許可要綱実施細目にひもづく環境に関する事項について、令和6年12月に変更が行われ、環境に関する基準が引き上げられました。この街並み再生方針の変更を踏まえ、地区計画の内容も変更を行う必要がございます。

ページをおめくりください。

以上の経緯を踏まえまして、渋谷川ゾーンの壁面の位置の制限の指定と街並み再生方針の変更の反映について、渋谷三丁目地区地区計画の変更を行います。

ページをおめくりください。

2、意見交換会の開催概要についてでございます。

ページをおめくりください。

素案意見交換会は、令和7年12月11日から令和8年1月4日まで渋谷区のホームページに動画配信をし、令和7年12月19日には会場実施をいたしました。

動画の視聴回数は25日間で70回、会場実施は22名の方に御参加いただきました。

ご意見カードは9件でございます。

ページをおめくりください。

初めに、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。お手元の資料では全ての意見について配付してございますが、幾つかの質疑は今回の説明では割愛させていただきたいと存じます。

1、地区計画全般に関するご意見等でございます。

1つ目は、容積率の緩和について、敷地面積によって緩和の程度が変わるが、もう少し単純化して、2から3段階程度に分けることはできないかという御質問に対して、本制度は対象路線の平均敷地面積を調査し、どれだけの敷地に対してどれだけの容積率を緩和していくか選択肢を用意したい趣旨で、複数の敷地面積としておりますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて2番目は、川沿いのビルは建て替え時期と考えられる。街区単位では街区が長い場合全員の賛成にはならないのではないか。そういった中で区の提案は建て替えがしやすいので、ぜひ進めてもらいたいという御意見に対して、渋谷区があらかじめ壁面の位置の制限を定める

ことで、個々の建て替え時にスムーズに制度活用できるようにしていきたいと考えていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて3番目です。実際に制度が使われた事例があれば紹介してほしいという御意見に対して、今のところ具体的に実現に至った計画はありませんと回答いたしました。

ページをおめくりください。続いて4番目は、金王八幡宮の参道の環境整備として考えることがあれば教えてほしいという御意見に対して、具体的な検討の実現に向けて、引き続き地域の皆様と意見交換会を継続していきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて5番目は、この制度によって具体的にどのような用途、建物の空間が整備されていくのかという御質問に対して、用途については、「渋谷川に向けたにぎわい施設」、「多様な働き方やビジネスを支え、働く人々の交流を促進するための施設」の整備を想定していますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて6番目は、川沿いのエリアインフラについて、今後どのようなことをやっていくのかという御質問に対して、具体的な検討については、今後地域の方と意見交換をしながら決めていきますと回答いたしました。

7番目は、制度を活用する場合には、誰に相談し、どのような手続をすればいいのか教えていただきたいという御意見に対して、渋谷駅周辺まちづくり課に御連絡ください。壁面の位置の制限や貢献内容について、区担当者と協議を行いますと回答いたしました。

続くページ17、ページ18については割愛させていただきます、ページ19を御覧ください。

ページ19ですが、最終的に都市計画の変更がなされるのはいつ頃なのかという御質問に対して、来年度中に都市計画決定、告示を考えていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて11番目です。今回の制度については建て替えだけではなく、リノベーションも適用可能かという御質問に対して、適用が可能になる場合も想定されるため、具体的な検討に当たっては御相談くださいと回答いたしました。

12番目は、環境の基準の引き上げは、選択した方の建て替えにのみ適用されるということか。環境性能の具体的な基準があれば教えてほしいという御意見に対して、選択の項目としており、事業主がこれによる容積率の緩和を受ける場合に選んでいただきます。例えば、外装にガラスが入る場合、屋外からの遮熱性能を上げ、環境負荷の低減をしていくことが一定の環境性能として求められており、その性能をさらに引き上げていくこととなりますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

13番目ですが、参道の整備について、周辺の建物の建て替えを支援するような制度は考えていないのかという御質問に対して、対象路線のみが容積率の緩和をすることだけではなく、金王八幡宮の周辺でより使いやすく、容積率の緩和に限らない、地域に還元できる仕組みを考えていきますと回答いたしました。

14番目は、渋谷川沿いのB地区の南西部のほうでも、行く行くは容積率の緩和の見直しとしてくれるのかという御質問に対して、明治通りに接していない渋谷川沿いについても、地区計画の目標を実現するために必要な取組を考えていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

15番目です。渋谷川沿いの方々の合意形成に向けた働きかけや取りまとめの場があるのかという御質問に対して、渋谷川沿いまちづくり勉強会という場づくりから始め、権利者の方と計4回にわたって川沿いのまちづくりについて意見交換会を行ってまいりました。また、欠席された方へのフォローアップとして、勉強会資料やアンケート送付も行ってきましたと回答いたしました。

続く23ページは割愛させていただきまして、24ページを御覧ください。

17番目でございます。日本は高さや建物前面のラインに統一感がない。この制度によって高さや壁面の位置をふぞろいにする方向に進んでいる。調和の取れた街並みをコントロールするという意思が区になれば意味がないという御意見に対して、地形や時代の変遷に応じ様々な路地ができ、様々なスケールの建物が混在してきたことで、渋谷らしい特徴のある景観やストリートカルチャーが形成されてきたと考えています。渋谷区では渋谷駅周辺まちづくり基本理念の中で大・中・小の様々なスケールのまちづくりとして、建て替えや地区計画に掲げる将来像の実現等の目標を掲げています。これらは、個々の事業主が考えている計画を尊重するという趣旨のものでと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に2、その他に関するご意見等でございます。

18番目です。容積率の緩和を都内23区でよくやっているが、簡単に容積率の緩和をすることができるのかという御質問に対して、容積率の緩和は建築基準法や都市計画法を遵守していた上で活用できる制度ですと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて19番目は、渋谷区のホームページは国によってアクセスできない。区民がどこにいても情報を得ることができるようにしていただきたいという御意見に対して、現在、渋谷区のウェブサイトでは、国や地域を単位としてアクセスを遮断する設定はしていませんと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて2番目になります。50年で老朽化するというのは建物の修繕費を出すよりも、再開発で大きな建物を建てたほうが得だという計算がある。需要の見込みがないにもかかわらず、渋谷区は、スクラップビルドを当然として勉強会等で一生懸命刷り込んでいる。昭和の延長で建てれば経済がよくなるという甘い考えで国は制度をつくっている。現在は投資に全く向かない時期である。将来世代が50年後、100年後、今のこの再開発計画と存続できるのか。建て替えが難しい時代に実現できるまちづくりを考えるべき。回答は不要であるという御意見に対して、御意見として賜りますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、素案意見交換会でいただいたご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つ目は、他の街区でも区が壁面の位置の制限の指定を行い、合意形成のハードルを下げることができれば、制度活用が促進されるのではないかと御意見に対して、合意形成に課題があるとお声をいただいた場合、状況に応じて区としても対応を検討しますと回答いたしました。

2番目は、大通り以外にも建物の更新の支援策があるとよいと思うという御意見に対して、対象路線に接していない敷地についても、街並み再生方針や地区計画の目標を実現する取組を検討しますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて3番目は、建て替えを促進する制度を活用できるよう下準備を整え、個々の判断により実施するかどうか選べるまちづくりの方向性は大変よいと思うという御意見に対して、一般緊急輸送道路である明治通り沿道の建築物の多くが老朽化しており、建て替え等による安全性の向上が必要であると認識していますと回答いたしました。

4番目は、非常に丁寧に権利者の方に情報提供を行ってきた印象を受けるという御意見に対して、引き続き丁寧な対応を心がけていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

5番目です。制度活用のハードルが低くなり、活用しやすそうだと感じた。建物を川に向けて整備することで、よりよい街並みが形成されることを期待するという御意見に対して、区のほうであらかじめ壁面の位置の制限の指定を行うことで制度活用のハードルを下げ、渋谷三丁目地区の将来像実現に向けたまちづくりを進めていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

6番目です。川に向かって建物の裏口ばかりがあるのは当たり前のこと。他地域では小さな川に蓋をして道が造られているが、渋谷川では難しいだろうという御意見に対して、渋谷三丁目地区地区計画では貴重な地域資源である渋谷川を生かした質の高いにぎわいを整備するため、

渋谷川沿いの建築物において「渋谷川に向けたにぎわい施設の導入」、「渋谷川沿い等に面した空地の整備」、「渋谷川への貫通通路の整備」等を求めています。引き続き地域の方の御意見を踏まえて進めていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて7番目は、素案意見交換会資料に記載のあった将来像のイメージについての御意見でございますが、「新旧ビル」混在のまちづくりの中身がない。もっと検討してから「街並み再生方針」を考え直すべきという御意見に対して、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」では、多様なスケールの共存したまちを形成することが将来像と示しています。この基本理念に掲げるまちづくりを実現するために、地域の方からの御提案を受け、東京都によって「渋谷三丁目地区街並み再生方針」が策定されました。渋谷三丁目地区地区計画の目標では、多様なスケールで共存する都市空間の誘導を掲げていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

8番目は、共同ビル建て替えを促進する地区計画で、共有に伴うリスクなどを踏まえると、結局実現できる区画はほとんどないという御意見に対して、本制度は共同化だけを前提とするものではなく、個々の建て替えも想定していますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

9番目です。全てのビルを建て替えることが不可能である以上、一部の建て替えビルのみ壁面を後退させ、容積や高さを増すことは、街並みを悪化させるだけの極めて問題のある計画であるという御意見に対して、地域貢献を通じて、渋谷川沿いの環境整備が段階的に進み、地域のにぎわい創出や、魅力的な都市空間の形成へとつながっていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に2、その他に関するご意見でございます。

10番目は、リノベーションなど既存建物の活用支援制度もあれば、良いまちづくりにつながると思うという御意見に対して、地域の方の御意見を踏まえて検討しますと回答いたしました。

11番目は、会場での手話通訳やオンライン配信により説明が聞けるなど、情報へのアクセシビリティが高められてよいと思うという御意見に対して、多くの方に情報提供できるよう引き続き取り組んでまいりますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて12番目は、渋谷は消費者無視の乱開発で環境が悪化している。落ち着いた街にするべきではないかという御意見に対して、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」において、強烈で多様な地域性を醸成してきた渋谷駅周辺地域が、渋谷駅中心地区が備える情報発信機能と高度な国際競争力、そして安心・安全な都市基盤とつながるまちづくりの推進を図り、より一層の渋谷の魅力向上を目指すことを示しています。渋谷三丁目地区地区計画では「金王八幡宮や渋谷

川といった地域資源を生かし、IT系企業が集積するイノベーション拠点として職住近接した多様な働き方や暮らしを推進する地区を目指すとともに、当地区と周辺エリアとの都市基盤整備により、渋谷駅や周辺エリアとのつながりを強化し、誰もが巡り歩いて楽しい回遊性のあるまち」を将来像として掲げていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて13番目は、現在の大・中・小のまちづくりという「個性」を理由に、秩序や防災、安全を十分に考慮していない街並み再生方針は、先進国のものではないという御意見に対して、アンダーラインを引いている箇所ではありませんが、基本理念にあるように、渋谷らしい「大・中・小」の多様なスケール感を継承し、大街区化による街のシンボルとなるスケール、連続したまちのにぎわいを形成するスケール、限界性のある街並みを生むスケールが地区ごとに個性を放ちながらも共存するまちづくりを進めると回答しています。また、防災面については、幹線道路沿道の建築物の多くが老朽化しており、建て替えによる安全性の向上が必要であると区としても認識しており、本制度活用の対象敷地を幹線道路沿道としていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

14番目です。日本全体では今後100年で人口が現在の約3分の1になるにもかかわらず、渋谷だけは昭和以上のペースで人口が増えるかのような根拠のない前提に立ち、具体性のない理念だけを語る姿勢では、先進国型のまちづくりなど到底実現しないという御意見に対して、「渋谷区まちづくりマスタープラン」では、「人口減少を背景とした都市縮小時代の到来が重要課題」と記載しており、引き続き人口動態の変化と都市縮小時代を踏まえたまちづくりを進めていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて15番目は、このまま地区計画変更を進めるのではなく、まちづくりを再開発中心とせず多様な視点から捉え、国際事例や根拠に基づく本質的議論が求められるという御意見に対して、本地区計画は、再開発事業を前提としたまちづくりを進めているものではありません。地区計画では、水辺環境の整備・職住近接した多様な働き方や暮らし方を推進するための都市空間の誘導・ウォークアブルな歩行者空間の創出・防災性の向上などを目標に掲げていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

続いて16番目は、“新旧ビルの混在する街並み”という絵を提示する一方で、渋谷駅周辺まちづくり課は、鉄筋コンクリート造ビルは、都市再開発法の政令で定める耐用年数50年で寿命と主張する。突然“新旧ビルの混在”を掲げることは、まちづくりの基準が一貫していない状況があるという御意見に対して、「寿命で建て替えが必要」「耐用年数50年で寿命」と区が主

張してきたとの点について、当課としてそのような主張を行った事実はありません。エリアごとの特性に応じたまちづくりを進めていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

17番目は、まちづくり協議会、勉強会やワークショップなどは目的が形骸化しており、新しい方針と整合しないなら一度停止すべき。多様な知性・教養を持った大人の人々が参加できる環境を整える必要があるという御意見に対して、渋谷区まちづくり条例第37条に規定されている意見交換会をはじめ、地域の方々からの個別の意見もいただきながら渋谷三丁目地区地区計画を策定しました。引き続き、御意見いただく機会を設けながら、本地区の地域により沿ったまちづくりを推進しますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に3、渋谷三丁目地区地区計画の変更（原案）でございます。

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 渋谷三丁目地区地区計画でございます。

2、理由については、4段落目以降を読み上げさせていただきます。

「以降」からになります。以降、渋谷川沿いのB地区明治通り沿線において、新しいまちづくりのルールへの活用に向けた地域によるまちづくりの検討が行われ、壁面の位置の制限の指定が求められている。

また、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の改正を踏まえ、令和6年12月に街並み再生方針の環境に関する事項について変更が行われた。

このようなことから、「創造文化都市」として、世界中の人を引きつける都市機能を誘導するとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と地区の特性を生かした良好な市街地の形成を図るため、B地区の明治通り沿線について壁面の位置の制限を指定するとともに、街並み再生方針の変更を踏まえ、地区計画を変更するとしております。

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。赤字部分の①地区施設の配置及び規模、②建築物等に関する事項、計画図4（壁面の位置の制限）が今回の変更箇所でございます。

全体を通して、素案として御説明した内容からの変更はございません。

素案の都市計画審議会では、脱字や錯誤があった箇所を修正し、御説明いたしましたが、本日の説明では割愛させていただきます。まさに割愛するページが46ページ、47ページになりますので、続いて48ページまでお進みください。

A地区、金王八幡宮周辺地区の地区整備計画の建築物等に関する事項でございます。赤字部分が変更箇所です。

(3) 環境負荷の低減に資する次の取組を実施(1,000㎡未満の敷地に限る。)

10分の2。

以下に続く項目について、令和6年12月の街並み再生方針の変更を反映し、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針(令和7年3月31日改定)の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合するものとしております。

また、下の赤字では半角数字を、ほかに合わせ、全角数字に修正してございます。

ページをおめくりください。

B地区、渋谷川周辺地区の地区整備計画の建築物等に関する事項でございます。

B地区においても、環境負荷の低減に資する取組について、先ほど御説明したA地区地区整備計画と同様に変更してございます。

また、下の赤字の変更も同様でございます。

ページをおめくりください。

計画図4でございます。壁面位置の制限でございます。赤字部分の渋谷川沿いの4つの街区において、明治通り沿いに沿って壁面の位置の制限の指定を行います。

ページをおめくりください。

4、今後の予定でございます。

ページをおめくりください。

今後の都市計画手続の流れでございます。本日、原案について御意見いただいた後、2月24日から3月17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27日を予定しております。丁寧な説明を行い、地域との対話を経て、その際にいただいた御意見を踏まえて案を作成し、その上で改めて都市計画審議会にて御説明させていただく予定です。

以上が渋谷三丁目地区のまちづくりについての御報告となります。どうぞよろしくお願いたします。

#### 【卯月会長】

ただいま幹事より、議題1について説明がありました。委員の皆様、何か御意見、御質問はございますでしょうか。

堀切委員。

#### 【堀切委員】

ありがとうございます。皆様、ちょっと遅れてしまって申し訳ございません。

それで、ちょっと質問なんですけど、31ページにございます御意見のところ、私も事前に資料を読んでいたときに、これがある意味少し、嫌な意見ではなくて、「川に向かって建物の裏

口ばかり」というのがあって、当たり前だということなんですけれども、ある意味逆に言うと、渋谷川の今サクラステージのほうの裏側の建物から見ると、すごく渋谷川の裏面というのも見られて、ある意味それも少し渋谷の味なのかなと思えるところがあるんです、いい意味で。逆に言うと、この裏口の部分とかに関しては、私は古い渋谷の、皆さんの生活感があってすごくいいとは思いますが、今ずっとメインで、事前に資料を頂いたやつでも、表側の部分とか壁面をそろえるという話があったんですけども、要はこういうまちづくりのビジョンにおいて、渋谷のある意味生きている部分というか、こういう面に関しては少し情景を残していくようなことを、働きかけるというわけじゃないですけども、保存していくような感じでいくのか。それとも、こういう川沿いなんかも、のり面なんかはすごくきれいにしていくような形で考えるのか。それは民間が考えることなのかもしれませんけれども、何かビジョンを示す上ではどんなふうに区が考えているのか、ちょっと教えていただきたいんですけども。

**【卯月会長】**

森幹事。

**【森幹事】**

御意見いただきまして、ありがとうございます。まさに渋谷川の部分、御意見をいただいたところについては、ストリーム側から見ると確かに裏面が見えているような形もございまして、例えば空調の室外機が見えていたりですとか、建物の裏側が、ちょっと閉じるような形で見えていたりするような形になっていると思います。

今回、我々が街並み再生方針、それから地区計画の中で目指しているところにつきましては、こういった渋谷三丁目の街の活動みたいなものが川沿いのほうからものぞけるといいますか、見えて、にぎやかな状況が透けて見えるような形で、閉じたような建物ではないような形に変えていただくというようなことが、渋谷川沿いから見た景観としてもよりよくなっていくのではないかなと考えておりまして、そういった趣旨で、渋谷川沿いにつきましては、渋谷川に向けたにぎわい施設を貢献用途として入れていただくということも今回評価するというところで地区計画のルールができているというところでございます。

以上です。

**【堀切委員】**

ありがとうございます。そういう意味で、そろえていくというのも一つ手だと思いますし、観光地なんかですと、川沿いの開発というのはすごく世界的にもされていて、それはそれで風物詩になっていたり、新たな文化になっていくということもありますし、川の情景を見せることでレストランなんかも増えていたり、飲み屋さんなんかも増えていって、そこがまた一つのにぎわいの場所になっていくということもあると思いますし、川沿いにちょっとデッキなんかを作って、夏なんかももう少し、夜なんかも涼むことができるような場所なんかが増えて

いくのはいいと思うんですけれども、とはいえ、そういう意味では、こういう古きよき渋谷の情景もあるので、そこはちょっと折り合いというわけじゃないですけれども、残しつつ、ぜひそういうものを進めていただけたらなと思っております。ありがとうございます。

**【卯月会長】**

ほかの委員はいかがでしょうか。

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

今回の修正は、いわゆる明治通りの渋谷川沿い側の壁面の位置の制限をするということが提案されているんですけれども、今、前の委員が言われたこととの関係で、非常に難しいというか、よく地権者の御意見を伺って、ある意味一人残らず、方向性として御賛同いただけるということを求めていく必要があるんじゃないかなというふうに思うんです。

というのは、1つは今、建物の向きの問題を言われましたけれども、明治通り側の壁面後退、たしか20cmだったかと思うんですけれども、それをやることによって建物が、結局川側に移っていくというのかな、川に寄せて建てる。ちょっと言い方はあれですけれども、面積を確保しようとするならば、そういうことにならざるを得ないというふうになると思うので、何か一定のところ、要するに共同建て替えみたいな形を取らない限り、今述べられた、回答されたような効果というのはなかなか期待できないんじゃないかなというふうに思うんですが、今回、壁面後退だけを決めるということになると、ちょっと私はどうなのかな、そのようにいくのかなという疑問を感じざるを得ません。

それで、問題は地権者だと思うんです。それで、最初の意見交換ですか、29人参加して、その後16人と接触したということや、素案のいわゆる報告で22人参加ということなただけけれども、この川沿いの地権者の数はどのくらいいらっしゃるのかということと、それからよく話に、海外にいらっしゃる方がいて、なかなかその情報が届かないというのがあったんだけど、一般論としてはそんなことありませんよと答えたんだけど、実際解決されているのか。そこからあたりをちょっとお聞かせください。

**【卯月会長】**

森幹事。

**【森幹事】**

御意見ありがとうございます。まず丁寧に説明すべきだというお話について、まず区のほうでも丁寧な説明を心がけてきたというところがございまして、今のお話のところ、まず川沿いの権利者の数が何名かというお話でございましたが、川沿いの権利者については全部で67名の方がいらっしゃるということになっておりますが、同じ建物を共有して持っていていらっしゃるもので、建物としてはストリームを除くと36棟ということになってございまして、36棟

の方のおよそ半数以上については我々としては接触して意見を聞くということができているという状況でございます。

全員に対して、これまで資料送付ですとかアンケートの送付も行っているんですけども、なかなか返答が来なかったもので、こちらからお電話したり面談させていただけないかといった取組もしてまいりまして、少しずつ接触はしているんですけども、まだ十分ではないという御意見もあろうかと思っておりますので、引き続き地域の声は聞いていくということを丁寧にやっていきたいというふうに思っております。

それから、今回、壁面の位置を20cmというところに入れると、川沿いに向けて建物が全てずれてしまうということではなくて、明治通り沿いに20cm、建物を建てられない部分が出てくるんですけども、残ったところの敷地で建物を建てていただくということになると、建物で建てられる床面積自体が減るということではないので、建物の大きさが変わるということではなく、明治通り沿いに向けて建物の形がそろってくるということになるという計画になってございます。

**【卯月会長】**

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

回答でおっしゃっているんだからそのとおりだと思うんだけど、前に聞いたことがありますけれども、いわゆる資料を送っても届かないという方はどのくらいいらっしゃるのか。つまり、全くこの計画変更が知らされていないという方はどのくらいいるのかということをお聞きしたいと思います。

それともう一つは、面積は変わらないんだということで、むしろ容積率緩和の条件として壁面後退をつけるということになると思うんですが、その手法がこういう場所では有効たり得るのかというのをちょっと疑問に感じるんです。というのは、明治通りに面している壁面が20cm下がることによる効果というのはどういうものなのか。もともと大通りですから、空間的にはかなり広く区内の道路の中でもあるというふうに思うし、そこで20cmの後退。20cmの後退によって容積率が緩和されるという、いわゆる仕組みというんですか、そこがちょっとこの地域に当てはまるのかなというような疑問を感じるんですけども、その点についてお答えください。

**【卯月会長】**

森幹事。

**【森幹事】**

まず届かない方がいるのかどうかといったお話ですけども、基本的に地権者の方々には全て御案内をさせていただいておりますので、情報としては届いているというふうに考えており

ます。その中で素案の説明会のときには680名以上の方に郵送という形で案内をお送りしていましたが、重複して届いているよですとか、私には別で案内が来ているのでいいですよといったような方がいらっしゃいましたので、原案の意見交換会というところでは680という数字からは少し減った形で御案内のほうを送っておりますが、私のところに届いておりませんよですとか、そういった声は今のところ区のほうには届いていないという状況でございます。

それから、容積率の緩和の条件として20cmの壁面後退があるということがどういう効果があるのかというところでございますが、渋谷のにぎわいがあるというのはグランドレベルのところと店舗の連なりみたいなところが、多種多様な顔をのぞかせているところが非常に大きな魅力になっているのかなと思っています。そうした店舗のにぎわいを受け止める空間として、この20cmのセットバック部分を活用するというところで考えておまして、例えば店舗の看板を出していただいたり、サインージュを出していただいたり、そういった店舗の中の活動が明治通り沿いにでも少しにじみ出るような活用をしていただくことで、よりにぎわいというものが発揮されるだろうということで計画したものでございます。

以上です。

**【卯月会長】**

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

おっしゃることはそういうことなんだろうと思うんだけど、ただ、この地域で、例えば容積率緩和を認めるとすれば、もう少し川沿いの活用に貢献するとか、そういうことを、もっとウェートを上げるということが必要なんじゃないかなと思うんです。

それで、先ほど指摘のあった質問のページで、渋谷川に貫通する通路だとか、それから広場というか、そういう人がたまるようなスペースをつくれればみたいなことが書いてあったけれども、実際には川を渡るわけじゃないわけだから、そのところはもう少し川の今後の在り方と合わせたような検討をしていかないと、せっかくそういうものをやろうとしても。当然、南北になるのかな、渋谷川と交差する形で通路があったりとか、そこに面している人はいいいと思うんだけど、そうでない間のとといいますか、という方にとっては全く意味のないというか、そういう空間づくりになりかねないような気がするんだけど。今は具体的な事例としてそういうことを言ったんで、ただ、もう少し川側のこれからのをどうしていくかというのをもう少しみんなで共有して描けるような、そういうことがちょっと必要なのかなと思うんですけれども、その辺をちょっとお聞かせください。

**【森幹事】**

御意見ありがとうございます。川側のこれからをというお話で、貢献要素の中でも川に面した川づくりというところが出てくるところがございまして、渋谷川沿いの環境整備については

エリアインフラという形でも取り上げておりますので、エリアインフラを整備する段階でも地域の皆様とよく話し合いをさせていただきながら、どういう整備がいいかということを考えていきたいというふうに思っております。

以上でございます。

**【卯月会長】**

ありがとうございます。

そのほかの委員の方はいかがでしょうか。

どうぞ、田原委員。

**【田原委員】**

今回の御報告は上位の制度の変更に伴う地区計画の変更ということなので、この地区計画の中身自体どうこうという場ではないということは認識はしているんですけども、私も最初に3丁目地区の話が出てきたときに見せていただいた、今回の資料で言うと6枚目のスライドの青写真といいますか、こうなるといいなという資料を最初に拝見したときの御説明では、どうしてもリバーストリートは少し建物と建物の間にあるので、例えば明治通りから貫通する形で、1階部分を貫通させる形で光を通すようにするとか、もう少しガラスの建物を増やして、リバーストリートがもう少し明るくなるようなというようにお話を伺ったような記憶があって、本当にすてきな話だと思ってこの三丁目の計画を楽しみにしていたところがあって、だんだんこの話が具体的になってくると、もうボーナスどうつけてみたいな話になってしまっているのがやや残念だなというところはございます。

私のゼミで、ゼミ生にリバーストリートの日当たり調査というのを今年度やっております、圧倒的にビル風、ビル影になってしまう時間が長いなという印象があります。先ほどサクラステージのほうから見たら、あれはあれでいい、何かいい景観じゃないかというお話もありましたけれども、一方でリバーストリートの利用実態調査も並行して実施しているんですけども、リバーストリートのベンチに座って、短時間の利用者、ちょっとした作業をするという方も多いんですけども、一休みして景色を見たりというような方も少しずつ出ている中で、リバーストリートの利用、居心地のよさというのが少しずつでもよくなっていくといいなというふうに思っていて、今回の計画で恐らく建物はさらに高くなるので、日当たりがよくなるということとはあまり考えにくいかもしれませんが、それでも「こういうところがよくなった」というような地区の変化になるといいなと思っていて、そういった意味ではリバーストリート、水辺のにぎわいだったり、居心地のよさということが改善されるような、当初お話があったような貫通道路であるとか、貫通道路というか、空いているスペースであるとか、1・2階にガラスを多用するといったようなお話が真剣に取り組んでいただけるような進め方になるといいなと願っております。

以上です。

**【卯月会長】**

森幹事。

**【森幹事】**

御意見ありがとうございます。ただいま御意見をいただいたような内容を我々もその方向で考えたいとは思っておりますが、言葉足らずの説明になってしまったかと思えます。さらにそういう方向で空間づくりが進んでいくようにまた頑張っていきたいと思えますので、引き続き御支援を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。よろしいですか。

ないようでしたら、議題1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した。

次に議題2、神南一丁目北地区都市計画（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。安松幹事。

**【安松幹事】**

それでは議題2、神南一丁目北地区都市計画（原案）についてを御報告いたします。資料Kに沿って御説明をいたします。

着座にて失礼をいたします。

表紙をおめくりください。

目次を御覧ください。

ページ番号は資料右下に記載してございます。

本日は、1、神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯、2、素案意見交換会の開催概要、3、神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要、4、（参考）都市再生特別地区（神南一丁目地区）について、5、都市計画手続について御報告をしたいと思えます。前回、前々回と、建築計画を含め御報告をさせていただきましたので、本日は主に第2章部分を中心に御説明をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

ページをおめくりください。

1、神南一丁目北地区のまちづくりの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。

神南一丁目北地区についてでございます。次ページを含め、前回の都市計画審議会資料からの再掲でございますので、御説明は割愛させていただきます。

5ページまでお進みください。

神南一丁目北地区のまちづくりの検討の経緯でございます。前回都市計画審議会での素案御報告の後、意見交換会を同年12月4日に行い、12月18日まで渋谷区ホームページで動画配信をいたしました。以降8ページまで、前回の都市計画審議会資料からの再掲でございますので、御説明は割愛させていただきます。

1、神南一丁目北地区のまちづくりの検討の背景と経緯は以上でございます。

9ページまでお進みください。

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。

日時及び場所については、ウェブ開催は令和7年12月4日から18日まで渋谷区ホームページで動画配信をいたしました。会場開催は12月4日に実施をいたしました。

参加、視聴についてはウェブ開催の視聴数は15日間で131回ございました。会場実施の参加者数は38名ございました。

ご意見カードにつきましては3件いただきました。

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での主な質疑内容について御報告をいたします。

会場では6名の方から御意見をいただきました。先ほど御説明いたしました渋谷三丁目地区と同様、御意見の要旨としております。

また、本日は時間の都合もあり、幾つかの御意見を御紹介する形となりますので、全体につきましては資料IとJを後ほど御確認いただければと存じます。

初めに、都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関する御意見でございます。

番号1でございます。高層ビルを建てれば問題解決できるという考え方は時代遅れであり、個別対応で解決できるのではないかと懸念し、50年から60年後の需要を考慮した計画になっていない。再開発に対して、反対派は生活や将来の街への影響を懸念し、賛成派は利便性を求める自己中心的理由が多い。ここも議論が必要という御意見に対して、本計画の経緯として、当地区内の古い建物の増加や周辺開発による人の流れの変化の懸念などから、平成29年に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年9月には開発概要説明会を開催し、地元や地区周辺の皆様から広く御意見をいただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。いただいた懸念点については、事業者に伝えます。渋谷区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順にのっとり皆様からの意見を伺いながら都市計画を進めていきますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、行政が中身を十分に検討せず進めているのではないか。「100年に一度のまちづくり」と言うが、人口は今後減少する見込みであり、50年後・100年後の需要や人口減少を踏まえた長期的な視点で検討すべき。高層ビルのメンテナンスが将来困難になった場合、廃墟化や渋谷駅周辺が立入りできなくなるリスクがあるという御意見に対して、区では上位計画に基づき、地域の特性や将来のまちづくり方針に照らし合わせた確認をしています。再開発ビルのメンテナンスに関しては、所有者による責任と考えています。いただいた懸念点につきましては、事業者に伝えますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、北谷公園や宮下パークの再開発は人流を生み、にぎわいを創出した成功例があるため、渋谷区がしっかり管理し、住民に寄り添った計画を示すことが重要という御意見に対し、神南エリアでは北谷公園が整備され、既ににぎわっているが、本再開発で、プチ公園通り等の電線地中化・表層整備等により、にぎわいがより創出される提案を再開発準備組合からいただいていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、既存建物に対しては、建蔽率の緩和もしていただかないと難しい。それができなければ、上空に緑化を配備などによって緩和できる仕組みなど、既存建物にも増築可能性を示してほしいという御意見に対して、既存の建物でも、制度で定められた貢献をしていただければ、容積率の緩和が可能になる場合があります。まずは街区の皆様と協議し、壁面位置の指定を設定することが基本となります。御相談にはいつでも応じますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、本計画を認可する際には、ディスプレイ事業と兼ねた動線確保の指導が必要だと考えているという御意見に対して、本計画では、東西方向をつなぐ貫通通路と南北方向をつなげる歩行者専用通路を地区施設に位置づけ、にぎわいにも寄与する計画が再開発準備組合より提案されています。引き続きにぎわい形成に寄与する動線確保を求めていきますと回答いたしました。

次に、外国人との会話で渋谷のホテル不足をよく聞く。資料にある「上質な宿泊施設」がどのようなものなのか説明してほしいという御意見に対して、渋谷駅周辺においてホテルが足りておらず、観光には来ていただけるが、渋谷に宿泊していただけないという課題は区も認識しており、こうした課題も踏まえて、ホテル用途を導入すると再開発準備組合より伺っています。本計画は現在都市計画手続段階であり、どのようなホテルなのかは再開発計画の深度化を踏まえて決まっていくものでございますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、繁華街に住んでおり、歩道が狭く事故の危険性が高いため改善を望んでいる。個別の建て替えでは解決しないため、地域全体での再開発やまとまった建て替えによって、歩道拡幅、歩行者専用通路、坂の途中の休憩場所、エスカレーターなどが設置されることを望む。住民は必ず年を取るため、高齢者にメリットのある開発を早期に進めてほしいという御意見に対しては、区でも歩道が狭く滞在場所も少ないという課題を認識しており、歩いて楽しいまちづくりを進めていきたいと考えています。今回の地区計画において、新たに貫通通路を地区施設として指定しています。御要望されたエスカレーターも整備される予定で、当地区の課題となっている高低差の解消に寄与する動線が整備されますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、渋谷区が開発をしていく中で、世界から人を引っ張っていくことが重要である。国際的に見て、渋谷の位置づけをどうすればよいか、世界から人を引っ張っていけるかを渋谷区は考えて、私はぜひやっていただきたいと考えているという御意見に対して、渋谷駅周辺においては、国際競争力を強化すること等を目的に都市再生緊急整備地域が指定されており、民間活力を活用したこれまでにない開発の提案を受け、都市再生の貢献に資する開発が推進されています。引き続き、都市再生の貢献に資する開発が進めてられていくことで、国際競争力が強化されていくと考えていますと回答いたしました。

次に、私のビル前にあるプチ公園通りが無電柱化・表層整備されることを大変期待している。プチ公園通りにつながる広場も含め、今後の活用について区やデベロッパーと協議し、北谷公園のように有効活用できるよう一緒に取り組みたいので協力をお願いしたいという御意見に対して、プチ公園通りの表層整備については、都市計画手続後の再開発計画の進捗に合わせて、地域の方と御相談させていただき、地域にとってよりよい整備内容を検討させていただければと考えていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、プチ公園通りで荷さばき車両が路上に停車し、通行が困難な状況がある。地域荷さばきの導入により路上荷さばきが抑制されることを期待しているが、その認識でよいかという御意見に対し、プチ公園通りでの路上荷さばきなどが歩行者空間の妨げとなっており、課題解決のため再開発準備組合から地域荷さばき施設の整備が提案され、抑制されるかと考えていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、その他に関する御意見等でございます。

いつも意見交換と言いながら、質疑応答となっている。意見交換であるならば、意見交換できる場を用意していただきたいという御意見に対して、渋谷区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、本意見交換会はこの手順ののっ

り実施していますと回答しました。

次に、人口減少や経済悪化が予測される中で、高層ビル建設が本当に必要なのか疑問という御意見に対して、区では、上位計画に基づき、地域の特性や将来のまちづくり方針に照らし合わせた確認をしていますと回答いたしました。

21ページまでお進みください。

次に、ご意見カードの内容と回答について御報告をいたします。都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関する御意見でございます。

21ページから33ページまではお一人の方の御意見でございます。

渋谷駅周辺では、既に大規模再開発が複数進行・計画・完成している状態であり、これらに加えて本地区に延べ床約10.8万㎡の高層ビルを新規に建築するという状況である。しかし、日本は現在から60年後には人口が半減し、100年後には4分の1の江戸時代水準にまで戻る勢いであり、経済も既にGDP世界順位は2位から4位に転落し、今後の見通しもない。

次ページに続きます。

したがって、100年に一度の再開発と浮かれるデベロッパー及び渋谷区は、まず渋谷駅周辺全再開発総計での以下総供給量及び需要根拠を正しく示さなければ、是非の判断のしようがない。渋谷駅周辺全再開発の総供給棟数・渋谷駅周辺全再開発の総オフィスの延べ床面積・渋谷駅周辺全再開発後の全ホテル部屋数供給（再開発以外も含む）・渋谷駅周辺全再開発の商業施設面積及び集客予定数・渋谷駅周辺全再開発のその他目玉施設・今後100年にわたる渋谷駅周辺及び渋谷区の人口動向予測について、インバウンドを含む場合と含まない場合の2種類と、その計算根拠。また、東京都全域でも再開発が過多となっており、最近では建築費の高騰もあり、幾つもの再開発計画が中止になったり、遅延しているが、その調整も含めた総高層ビル供給量及び今後100年の人口動態予測を示されるべきであるという御意見に対して、恐縮ですが、前のページにお戻りください。

再開発事業は、上位計画を踏まえた計画とする必要があります。例えば「渋谷区まちづくりマスタープラン」は20年後の渋谷区をまちづくりの視点から実現することを目的として策定されています。今後もおおむね20年ごとに更新されることとなりますが、その時々々の社会・経済情勢などの動向に即して更新されることとなります。今回の計画は、個性的な路面店が立ち並び、多様な文化を醸成・発信してきた地区の特性を踏まえ、低層部に渋谷駅周辺のにぎわい創出に資する商業機能・渋谷駅周辺の国際的な業務機能の高度化に貢献する高規格オフィス・外国人観光客やグリーン分野等をはじめとするワーカー・専門家など、国内外の多様な来街者の受皿となる上質な宿泊施設を整備する計画です。

次ページに続きます。

建物需要に関しては所有者による責任と考えておりますが、計画に当たっては、再開発準備

組合でも複数のデータ分析と検討をしており、現状、渋谷エリアのオフィス空室率が非常に低く推移している状況や、渋谷エリアにおけるホテルの不足等の現状把握等を基に、本計画では、オフィス、ホテルを導入する計画としたと伺っておりますと回答いたしました。

34ページまでお進みください。

都市計画に関する御意見の続きです。

これまでの渋谷駅周辺再開発事業は駅直近の開発が中心であり、渋谷の魅力である来街者の「周辺回遊」を高める新たな施設が少ないと感じておりました。今回の事業は来街者の回遊性を高め、昔からの渋谷駅の魅力をさらに引き出すものとして、すばらしい計画であると賛同いたしますという御意見に対して、今回の計画では、渋谷駅方面及び神宮通りと神南エリアを一体的につなぐ「南北方向の歩行者通路」や、これまでになかった「東西方向の貫通通路」の整備をすることなど、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備が提案されており、区としても本提案はエリアの魅力向上に寄与すると考えていますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、幹線道路の神宮通りとJR山手線に囲まれたエリアについて懸念を抱いております。飛び地であることから再開発事業に含めることが難しいことは理解をしておりますが、渋谷駅から北上する来街者にとっては再開発ビル群との対比で、当該エリアの老朽化した中低層ビル群が渋谷全体のイメージを損なう要因となり得ると考えております。つきましては、担当所管として当該エリアに対する今後の方針や検討状況についてお聞かせいただければ幸いですという御意見に対して、当該エリアは、神南一丁目北地区地区計画の区域内に含まれています。神南一丁目北地区は、令和4年6月に東京都の街区再編まちづくり制度に基づく「街並み再生地区」に指定された後、その方針を踏まえた地区計画を策定いたしました。地区計画では、広幅員道路沿道に接する敷地においては、「大・中・小」の多様な規模での建築物の建て替えを誘導し、土地の高度利用化及び防災性能の向上を図る・創造文化都市にふさわしい多様な用途の集積を促進するとともに、当地区の個性・魅力を高める用途を積極的に導入する・人々が居心地よく滞留するために、建物の建て替えに合わせ、積極的に空地等の確保に努めるなどを土地利用の方針として定めています。今後も地域の動向等を踏まえながら地区計画の方針に沿ってまちづくりを進めてまいりますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、その他に関する御意見でございます。

渋谷区は「渋谷区まちづくりマスタープラン」で“渋谷民”を広く定義し、その「全ての参画」を掲げている以上、意見交換でもその実現に向けた工夫を行う責任がある。したがって、前述の徹底した議論の場をつくるべきという提案は、区が積極的に進めるべきだ。なお、マスタープランで示された2018年度の参画実績（ワークショップ328名、提案箱47通、座談会270名）

には問題がある。1つは、渋谷区民や昼間人口に対して参加者が0.07から0.2%程度と極めて少なく、「全ての参画」とは程遠いこと。もう一つは、ワークショップが「意識高い系」や自己主張目的の参加者向けとなり、十分な知見や議論力を持つ大人が議論できる場になっていないことだ。ワークショップ依存はむしろ多様な声を排除している。よって、専門的な議論ができる大人向けの徹底的な議論の場を整えるべきであるという御意見に対して、区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順のつとめ皆様からの御意見を伺いながら都市計画を進めています。まちづくりマスタープランは、ワークショップ、提案箱、出張座談会、区民意識調査、大学との共同調査などを行い、対面やアンケート回答で異なる角度から、また、高校生から高齢者まで幅広く御意見をいただいて作成しておりますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、ニトリ周辺、タワーレコード周辺、パルコ付近から渋谷駅までは外国人が多過ぎて混雑がひどく、避けるようになりました。外国人の犯罪率は日本人の1.72倍とのデータが直近警察庁から出ています。治安悪化にも直結するため神南一丁目北地区は観光客・移民問わずわざわざ外国人を誘致・歓迎するような施策は打たないでくださいという御意見に対して、今回の変更案では、「安全で快適なゆとりある歩行空間の拡充に資する歩道状空地を整備する。」等を方針に追加し、これらを実現する地区施設を定め、引き続き渋谷駅周辺における混雑緩和に向けたまちづくりを進めていきます。来街者の増加は、街のにぎわいと活気に寄与しています。一方で、安全・安心なまちづくりのため、渋谷区は渋谷駅周辺地域で毎晩徒歩によるパトロールを実施しているほか、青色防犯灯つきのパトロール車による区内全域のパトロールを24時間365日実施しており、児童の登下校時の安全の確保、特殊詐欺や落書き等の犯罪の防止にも取り組んでいます。今後も、警察や関係者とも連携して区民及び来街者の方の安全・安心の確保を推進してまいりますと回答いたしました。

ページをおめくりください。

次に、神南一丁目を騒音や渋滞、事故の原因となる公道カートの店舗等の新設不可地域として指定してくださいという御意見に対しては、区では、公道カート事業所の開設について公道カート事業に関する届出制度を導入しています。この制度は、区が事業の実態を把握し、必要な指導を行うことで、地域の安全・安心な生活環境の整備を推進することを目的としており、事業者による騒音・排ガス・振動対策と安全運転講習の実施、適切な隊列走行と誘導監視、危険運転・迷惑行為の防止、住民対応窓口の設置、周辺住民への配慮などを遵守することを誓約していただいています。いただいた御意見は関係所管にお伝えし、引き続き区民の皆様が安心して暮らせるまちづくりを推進してまいりますと回答いたしました。

2、素案意見交換会の開催概要は以上でございます。

40ページまでお進みください。

3、神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要、神南一丁目北地区地区計画（変更）でございます。

都市再生特別地区の案と整合を取りながら、素案から表現等を微修正いたしましたので、その部分を中心に御説明をいたします。

ページをおめくりください。

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。種類・名称は、東京都市計画地区計画、神南一丁目北地区地区計画でございます。

理由でございますが、最後の段落を読み上げます。このようなことから、様々な用途の集積による多様なライフスタイルの実現とにぎわいある沿道や文化の薫る個性的な街並みの発展により、誰もが居心地よく、いつでも訪れたいくなるまちを目指すため、地区計画の都市計画変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

以上でございます。

ページをおめくりください。

総括図でございます。

ページをおめくりください。

地区計画図書でございます。目標・方針。区域の整備、開発及び保全に関する方針でございます。

ページをおめくりください。

地区計画の目標の変更箇所でございます。赤字が現行からの変更箇所、青字が素案からの変更箇所となります。

46ページまでの素案からの変更箇所は漢字表現等の整合性を取ったものでございます。

47ページまでお進みください。

地区整備計画の変更でございます。

ページをおめくりください。

地区施設の配置及び規模の変更箇所でございます。地区施設同士の接続を精査し、青字の部分を素案から変更いたしました。計画の変更はございません。

以降、53ページまでの素案からの変更箇所は漢字表現等の整合を取ったものでございます。

54ページまでお進みください。

計画図1から4の変更でございます。添付してございます方針付図1から3、参考図1を含め、素案より変更はございません。

3、神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要、神南一丁目北地区地区計画の変更は以上でございます。

65ページまでお進みください。

3、神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業でございます。都市再生特別地区の案と整合を取りながら、素案から表現等を微修正いたしましたので、その部分を中心に御説明をいたします。

ページをおめくりください。

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。

種類・名称は、東京都市計画第一種市街地再開発事業、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業でございます。

理由でございますが、最後の段落を読み上げます。このようなことから、面積約1.0haの区域において、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、産業支援・情報発信施設や国際化に対応した滞在環境、高規格な業務・商業機能等の一体整備による複合機能集積地の形成、歩行者ネットワークの強化による回遊性向上及び広場等の整備によるにぎわい創出を通じて国際競争力の強化を図るため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

以上でございます。

ページをおめくりください。

総括図でございます。

ページをおめくりください。

計画書でございます。都市再生特別地区の案と整合を取りながら、青字部分を素案より変更いたしました。都市再生特別地区の案は74ページに参考を添付しておりますので、後ほど御確認ください。

ページをおめくりください。

計画図1、施行区域図でございます。都市再生特別地区と市街地再開発事業の区域図の表現を地区計画の区域図に合わせるよう東京都と調整し、区域線の名称を変更いたしました。地区計画の区域については55ページに区域図を添付しておりますが、先ほど御説明いたしましたとおり、現在の地区計画より変更はございません。後ほど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。

計画図2、公共施設の配置でございます。素案から変更はございません。

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。図面のタイトルと凡例の記載の整合が取れておりませんでしたので、図面のタイトルを青字のように改めました。

3、神南一丁目北地区都市計画（原案）の概要、神南一丁目地区第一種市街地再開発事業は以上でございます。

次にお進みください。

4、（参考）都市再生特別地区（神南一丁目地区）についてでございます。

都市再生特別地区の図書を参考添付をいたしました。事業者の方の作成した資料もございましたので、取扱いについては御留意いただければと存じます。

ページをおめくりください。

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。

種類・名称は、東京都市計画都市再生特別地区（神南一丁目地区）でございます。

理由でございますが、6段落以降を読み上げます。本地区では、グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組拡大を誘発する産業支援・情報発信機能及び多様な来街者の活動・滞在の受皿となる宿泊機能を導入し、グリーン分野等の情報発信、活動及び交流の促進を図る。さらに、渋谷区内の既存ストックを活用し、地区の特性に応じた魅力発信や課題解決に資する取組を実施することで渋谷の多様な規模・用途で展開される様々な人々の都市活動の維持・向上を図る。また、当地区周辺の課題である地形による大きな高低差を解消し、かつ渋谷駅方面と代々木公園方面をつなぐ立体的な歩行者ネットワークの形成等によりまちの回遊性を高め、渋谷駅中心地区のにぎわいの拡張を図るとともに、敷地内の広場や計画建物の中低層部に立体的なみどりを配置することで周辺地区とつながるみどりのネットワーク形成を促進し、にぎわいや潤いの連続性を強化する都市基盤等を整備する。また、建物の総合的な環境性能の向上等による環境負荷低減、帰宅困難者支援（受入）施設の整備等による防災対応力強化を図る。これらの取組を通じて、国際競争力強化を図るため、都市再生特別地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。

以上でございます。

ページをおめくりください。

74、75ページは計画書でございます。面積・建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限が定められております。

また、76から78ページは計画図でございます。

なお、計画建物の概要につきましては前回の都市計画審議会でも御報告をしておりますが、今回も7ページに再掲しておりますので、後ほど御確認いただければと存じます。

79ページまでお進みください。

別添図1でございます。凡例にありますとおり、電線類の地中化の実施範囲でございます。

ページをおめくりください。

参考図1、公共貢献の3つの柱でございます。

ページをおめくりください。

参考図2、計画建物のイメージでございますが、前回の都市計画審議会でも御報告させていただいたものでございます。

ページをおめくりください。

都市再生特別地区提案の概要でございます。

84ページまでお進みください。

都市再生への貢献でございます。以降、上位計画の掲載など、資料の体裁は異なりますが、前回の都市計画審議会でも御報告をした内容と重複する部分もございますので、本日は前回御質問いただいた渋谷エリア全体の活力を高める地区外の既存ストック利用の取組について御説明をしたいと思います。

92ページまでお進みください。

前回の都市計画審議会では3ページに分かれた資料となっておりますが、今回の資料は構成が変わっております。前回都市計画審議会にて、東京都もこれを公共貢献として認めていくからには、公平性とか透明性は確保する必要があると考えるはず。もし、まだはっきりしていないのだったら東京都に確認したほうがよいという御示唆をいただき、私から、東京都が事業者の方と打合せを重ねられる中で、この場でお伝えできるというものができましたら、また御報告させていただきたいと思っておりますとお答えさせていただきました。

東京都と事業者にはヒアリングをしまりましたので、本日はその御報告をさせていただきます。

まず、東京都には運営方法はどのように担保するのか伺いました。東京都からは、事業者から東京都へ原則1年ごとに履行確認することとなっている。また、地区内の都市機能と同様、事業開始前に運営イメージ等詳細を御報告いただき、提案内容に沿ったものであるかどうかを確認するとのことでした。

一方、事業者に入居条件等の考え方を問い合わせました。入居条件の事例としては、神田淡路町のワテラスでは、地元のボランティア活動に参加してポイントをためないと契約更新できないという取組をしている。スタートアップに特化している物件とするなら、ベンチャーキャピタルなどと協力して、入居審査や入居後の経過を確認するなどが考えられる。実現に当たっては、例えば物件選定に合わせて入居者の選定について、渋谷エリアに住んで仕事をしたい人に住んでもらえるような仕組みを考えて、機能開始前に履行報告することを考えているとのことでした。

101ページまでお進みください。

景観形成方針の考え方でございます。当地区の遠景、中景、近景、夜景となっております。前回も御報告したパースでございます。

4、（参考）都市再生特別地区（神南一丁目地区）については以上でございます。

次にお進みください。

5、都市計画手続でございます。

ページをおめくりください。

通常の都市計画の流れを上段に記載しております。下段は国家戦略特区適用に当たっての流れを記載しております。

原案縦覧につきましては3月2日から23日までとなっており、原案意見交換会につきましては3月10日に会場実施を行い、区ホームページで動画等を3月2日から23日まで掲載をいたします。

以上が神南一丁目北地区都市計画（原案）についての御報告でございます。どうぞよろしくお願いたします。

**【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。皆さんから御意見、御質問をいただきたいんですが、ちょっと3時になってしまいましたので、10分ほど休憩を挟んで、その後意見をいただきたいと思います。よろしくお願いたします。

午後3時01分休憩

午後3時08分再開

**【卯月会長】**

それでは、再開したいと思います。ありがとうございます。

議題2に関しましての御意見、御質問を受け付けたいと思います。委員の皆さん、いかがでしょうか。

河島委員。

**【河島委員】**

神南一丁目地区について今御説明いただいて、ありがとうございました。

前回、既存ストックをうまく活用して、渋谷のにぎわいとか活力向上に役立てていくという、そのことを都市再生特別地区の貢献項目として認めていくという、そういう話になっていまして、その中にスタートアップ企業などを展開できるスペース、そういったものを確保していく。それを既存の建物をリノベーションするような形でやっていくとか、あるいは既存のマンション・アパートなどをまたリノベーションして、そんな高額な家賃じゃ入れないという、それじゃとても自分たちは入れないというような人に対しても入りやすくして、渋谷の駅周辺のいろいろな仕事を支える、そういうような仕事に就くような人も応援していくんだと。そんなようなことを貢献項目として認めていくというようなことを御説明いただいて、私の心配としては、そういったものが本当に、確かに地区外のそういった活動がこの地区の容積緩和によって展開されるという、そういうつながりがきちんできていて、かつ地区外の活動支援というものが

本当に公正で公平な形で行われるかどうかということについて、渋谷区としても都市計画決定権者ではないんだけど、しっかりコミットして関与して、東京都に物申して、それが本当に実現できるようにしていく必要があるんじゃないでしょうかというようなことを申し上げて、それに対してさっき御説明いただいたのは、東京都のほうからも1年ごとに、貢献項目が本当に提案どおり実現されているかどうかをフォローして確認していくと。それから、事業者のほうもいろいろこれまで取り組んだ事例、御茶ノ水のほうの再開発でやったような事例なんかも、さっきワテラスという話がありましたけれども、あれは周辺の学生に地域活動に積極的に参加することをちゃんと条件づけて安い賃料で住んでいただけるようにするという、たしかそういう仕組みだったと思いますけれども、そんなようなことも参考にしながらやっていくという、事業者からの説明も聞いていただいたということで、今の時点で具体的に何をどうするかという詳細まで詰めるというのは難しいことだとは思いますが、そういう地区外貢献の既存ストックの活用という面においても、変に恣意的な形で、事業者が恣意的に展開するというのではなくて、ちゃんと公平・公正に適切に運用されていくということを担保していくということを経営者も事業者も渋谷区に対して説明をしてくれたということですので、それを信頼して、ぜひ渋谷区のほうも引き続き事業が行われる際に、確かに事業者が提案された、その狙いと、それから効果というものがしっかり発揮されているということを渋谷区が目視確認しながら事業が展開するようにぜひしていただきたいと。そういう要望を付け加えさせて、ちょっとコメントをさせていただきました。特に御回答は結構です。

#### 【卯月会長】

ありがとうございました。とても重要な御指摘だと思います。ありがとうございます。

ほかの委員の方、御意見、御質問はいかがでしょうか。

堀切委員。

#### 【堀切委員】

御説明ありがとうございます。私もこの説明会は傍聴させていただいて、来られた方たちの意見というのは本当に、極めて何か結構友好的というか、地域としてはかなり受け入れる感じなのかなと思ったんですけども、ただ一方で、私なんかもここの地区の開発の話を渋谷の外の人たちに言うと、ほとんどの方たちが知らないという。ヤフーとかのニュースでぱっと出たときの記事を見ている方は知っているんですけども。

という意味で、今河島先生からもありましたけれども、ここを使う方とか将来使いたい方、そういうもので呼び込んでいく場合とかという部分の、こういうふうなまちづくりの中で国、東京都、そして渋谷区と連携して、ここに誘導してくるみたいな、そういう何か広報的なものというのは、東京都とか国なんかとどのように話をされているのかという、あと考え方です。そういう考え方もどう発信されているのかというのを、どういう形で話し合われているのか、

ちょっと教えていただきたいんですけども。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

委員がおっしゃっていた御示唆が2つあるなど思っています、1つは都市計画を決めるまでにどういったような御説明をさせていただくのか。それは主に我々がどういう御説明をするのかということだと思います。委員はその後の、建物に参加をしていくということに対してどのような広報があり得るのかというお話をされていたんですけども、建物に参加をしていくということになりますと、これは事業者の方が御自分たちの計画なりビジョンといったものをしっかりと打ち出していかれるということかなと思います。

事業者の方にとっては建築計画、これはまだ都市計画が、進捗している最中ですので、こういうことをやりたいというのはもちろん御説明できる限度があるかと思うんですが、この都市計画を始める前に特区の御提案の説明を例えば地域の方にさせていただいたりということもございますので、今後御説明して下さるといふふうに期待をしております。

我々区ということになりますと、先般から御説明させていただいているとおり、当然まちづくり条例がございますので、それにのっとった形で、まだ原案というところがございますので、今後も説明をさせていただきます。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

非常に、とはいっても国家戦略でこれをやっていて、今後固まってくれば、また違う形になるのかもしれませんが、1つ、ある意味人を呼び込むものとか、近隣の方たちの御意見を聞いていると、説明会なんかでも公園通りに人を呼び込む1つの起爆剤になるような考え方を示されていたと思うんです。空間なんかも新しくできて、公園通りの方たちが今までやってきているいろいろな、鉢植えを作っているいろいろな人を呼び込むとか、空間をつくっていくというようなことも、小まめにやってきたことなんかと融合してできるような空間もできていくということだし。ただ、逆にこれだけ本当に、本当に私もなかなかこれだけの大きさのもの、渋谷の中心街で見たことがないぐらい、坂のところにとんとできるなというぐらいな感じはするので、本当に大きなプロジェクトだと思うんです。なので、いろいろな形の方たちが今後参画するのに、ぜひ3者でもっともっと広報していただいて、より一層、本当に起爆剤になるのであれば、それをちゃんと周知いただきたいなというふうに思っております。

以上です。意見として。

**【卯月会長】**

よろしいですか。

それでは、ほかの委員の方、御質問、御意見はいかがでしょうか。

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

今回の都市計画についてなんですけれども、事業者が非常に急いでいるということかなと思うんです。国家戦略特区を使ってできるだけ早く都市計画決定をしてもらって、その先に進みたいということだと思うんですけれども、区はそれに対してどういう対応をしているのかというのを聞いておきたいんです。

というのは、例えば今回、これだけ大きな建物が建つ計画であるのに、住民の皆さんに知らせ、あるいは近隣の皆さん、あるいは街並み再生地区として決めた地域内の皆さんに本当に十分理解されているのかというところが、あるいは十分御意見を聞いているのかというところがすごく疑問で、それにしてはすごくあまりに時間が短過ぎるんじゃないかなというふうに思うんです。具体的には、例えばこの意見交換会、ウェブで15日間やりましたと言っていますけれども、さっきの渋谷三丁目のほうは25日間やっているわけです。だから、そういうことと、それからそもそもこの街並み再生地区を決めるというのは、令和4年ですから2022年に決めていたんですけども、その時点でこれだけの大きな建物が計画されているというのは、区は当然把握していたと思うんです。街並み再生地区をやるときに、要するに渋谷の特性である大・中・小のいろいろな形の建物の更新ができるようにということで、この制度を導入するというふうになったと思うんですけども、一番のこの地区の、渋谷駅側から見て入り口に当たる部分に、それと似つかわないような大きな建物ができるということは確かに物すごい違和感を感じるし、何かこの街並み再生地区をつくる、その議論に参加した人たちに対する、ちょっと背任行為というか、厳しいですけれども、そういう言い方をせざるを得ないような感じがするんですけども、その辺についてちょっと説明をしていただきたい。

**【卯月会長】**

安松幹事。

**【安松幹事】**

まず1点、素案の意見交換会、公告・縦覧、意見募集をさせていただいた期間が神南一丁目15日で、渋谷三丁目のほうがもう少し長いというお話がありました。もう一回日付の確認をしておきたいんですけれども、今御覧いただいているのが神南一丁目になるんですが、これが12月4日から12月18日の15日間と申し上げました。同様に、渋谷三丁目は12月11日から1月4日までとしているんですけれども、渋谷三丁目は今御説明させていただいたとおり、年末年始を含んだ形になっておりましたので、閉庁日についてはその分期間に余裕を見込みまして25日

間の設定をさせていただいているものでございます。ですので、御意見をひとしく我々のほうにいただけるような機会を確保させていただいたということだと思っております。

そうしますと、我々、手続を急いでいると思っっているわけではなく、当然必要な手続を取っていくと思っております。というのは、今回原案に関して、ほぼほぼ3週間程度の縦覧期間を設けさせていただいているんですけれども、これもまちづくり条例に基づいた期間というものを当然取っておりますので、国家戦略特区で進めるということで、当然その流れに沿ってやらなきゃいけないということがありますし、制度上、東京都等の協議なんかが省かれているような部分はありますけれども、何か急いでいるというイメージではないと思っております。

一方、街並み再生方針を決めるといときに再開発の内容が分かっていたんではないかというお話なんです、もともと街並み再生方針自身は大・中・小のまちづくりということで、いろいろなスケールのまちづくりができるようにということを目標としているものでございますし、そこで皆様と話し合わせていただいた内容があったからこそ、今回の再開発事業についても地元の意向を酌んだ提案が出てきたというふうに思っておりますので、これも地元の方が積極的にまちづくりに取り組まれた、先ほどお話がありました地域活動等も行われながらまちづくりに取り組まれてきた成果ではないかと思っております。

以上でございます。

**【卯月会長】**

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

街並み再生については渋谷区の計画としてやっているわけで、これまでもそういう地域を多く含むところで先行的にというか、まず取り組んできたというふうに思うんです。その議論をしているときに、こういう形で出てくるというのは違和感を覚えるというのが私の意見なんです。そういうことを地域の、あるいは説明をした、その説明に参加した、議論した、参加した皆さんが承知の上でやっているとは到底思えないし。だって、通常の近隣の方々がこの計画をまとまって知るのは、最初の、去年やった説明会だと思うんです。そういうことだと、えっというふうに当然なると思うし、そこで初めて知らされて、いろいろな形で意見を聞く場は当然条例に基づいて期間は取っているとは言うけれども、あまりに不十分じゃないかというのが私の指摘です。だから、そこら辺は、これだけ周りにも大きな影響を与える計画であるがゆえに、とりわけ地区計画の区域内の皆さんにとってはそれをどういうふうに受け止めていくのかという時間も必要だろうと思うし、それに対してどういう意見を言うかということも当然あるかと思うので、ぜひその辺は、開発の規模にもよりますけれども、大きなものにはそれなりの時間をかけた合意形成というのは行政としてはやっていただきたいということは指摘をさせていただきます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

牛尾委員。

【牛尾委員】

それと、公共貢献の具体的な中身というのを前にいろいろ聞いて、地域の、いわゆる住宅で比較的安く入れるようなところに資金というか、財政的な支援をするだとか、それからみどりの連続ということで、渋谷エリア内外でということで、玉川上水にも財政的な支援をするというふうになったと思うんだけど、その点について具体的にしていればお聞かせください。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

公共貢献、今画面でご覧いただいておりますのが、先般来御説明をさせていただいております公共貢献の3つの柱でございます。いま一度柱の部分を読み上げさせていただきます。

1、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備、2、多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入、3、環境負荷低減と防災対応力強化ということでございます。

委員がおっしゃっていた前段のところは、恐らく域外貢献の既存ストックのところかと思うんですが、先ほどほかの委員の御質問に対して少しお答えさせていただいたとおり、今運用が決まっている部分につきましては、先ほど御説明をさせていただいた部分でございます。その他の都市計画の内容につきましては、まさしく皆様に御説明させていただき、御意見を求めているところでございますので、これに加えて何かが決まっているという状況ではないと思っております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

公共貢献って、計画を認めていくかどうかということで評価の対象になるということだと思うんです。それが決まっていないという、そのまま都市計画決定するとならないと思うんですけども、その点はどうなんですか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

委員がおっしゃっている、決まっているという程度なんですけれども、例えば我々が都市計画の御説明をさせていただいているときには、建築計画というのはまだ計画段階ですので、当

然都市計画の後に様々実施設計等々が行われて決まっていく。これは都市計画が初期の段階の手続だということかと思うんです。公共貢献を決まっている、決まっていないということに対しては都市計画でございますので、まずこういう柱の御提案があつて、この内容を御議論いただくというところでございますので、都市計画の検討時においてはこの内容の御説明になるということでございます。

以上でございます。

**【卯月会長】**

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

僕は議員なので、そういうことの一端を知り得る立場にいるんだけど、この4月からの、来年度の予算の予算書を見て、その中でこの緑道への貢献というのは具体的に金額になって出てきているんです。けど、そういうのって、いわゆるその金額は幾らですか。

**【安松幹事】**

予算のお話はこの都市計画審議会とはまた異なる観点かと思えますけれども、都市計画を決めている最中に何か予算を我々が計上するということは当然にないと思っておりますので、都市計画が決まった後に、必要に応じて予算等々は別の委員会で御説明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。

**【卯月会長】**

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

そうはいつでも、議会の中ではその予算を議論するんです。あしたから始まりますけれども、そのときに僕が非常に心配というか、問題だと思うのは、だって都市計画決定する前から、その事業者からそういう、いわゆる区に対する貢献というのを示され、それを予算書に書いておきながら、それであつて。都市計画審議会決まる前ですよ。僕は非常に問題だというふうに思うんだけど、それで問題ないんですか。

**【安松幹事】**

都市計画審議会場で申し上げるべきことなのか少し迷いながらお話をさせていただきますが、先般お認めいただきました公園通り西地区再開発事業に関して事業が今進んでいる段階にありまして、来年度の予算として、公園通りの廃道対価についての予算計上はしております。ですので、再開発事業もそれぞれの進捗に合わせて予算の計上等々をさせていただくことはあるかと思っておりますが、今般の神南一丁目につきましては、まさしく地域の方の皆さんの意見を聞きながら都市計画を定めている最中というところですので、何か我々のほうで予算化を

しているというものはありません。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

分かりました。だから、それは議会の審議の中で話したいと思います。ただ、やっぱり僕なんかはそういう疑念を持ちちゃうわけです。だって、僕は公共貢献というのは、まず第一にその地域、あるいは地区内、そういう中の皆さんに対してどういう貢献をし、それに対して理解が得られるかというところが大事だと思うし、何かそれが、行政がやろうとしていることに対して何かそれが出てくるとなると、ちょっと言葉はよくないかもしれないけれども、行政に対する何というかな……

【丸山委員】

付度ですか。

【牛尾委員】

付度というか、そういうものと取られかねないから非常に問題が出てくるというふうに思いますので、その点については指摘をさせていただきます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ほかの委員の方は。

伊藤委員。

【伊藤委員】

毎度になっちゃって、これノスタルジーの独り言みたいな感じになっちゃうんですけども、再開発によっていいまちづくりになるのであれば、それはすばらしいことなんですけれども、私は近所の渋谷小学校というところの出身で、私が小学生の頃はこのかいわい、主に、だから、この再開発の地域も、このモディのところの地域も全部シマダヤさんが建っていて、渋谷小学校に通っている同級生だとか上級生、下級生がいっぱいいました。でも、この間も言ったけれども、パルコの再開発で先輩の家がそのまま売っちゃって再開発に入ったり、今回の再開発だって、少なくとも住んでいる人が一人もいないわけじゃなくて、結局売って出ていかれるということになるんだろうと思います。なので、住む人がいなくなる再開発というのがどうなんだろうなというふうに本当のところ思ったりすると、せめて、そうであれば、終わったときに近所に住んでいる人たちが「いいまちづくりになったね」と言ってもらえるような再開発になるように渋谷区は特に特段意を払ってもらいたいということだけお願いをしておきます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

ほかの委員はよろしいですか。

ありがとうございます。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。

続きまして議題3、渋谷区まちづくりマスタープランの中間見直しに向けた点検・評価については報告事項です。幹事より報告願います。

中村幹事。

**【中村幹事】**

ありがとうございます。それでは、ただいまより渋谷区まちづくりマスタープランの中間見直しに向けた点検・評価について御説明させていただきます。お時間の都合上、お手元の説明資料の中から抜粋して御説明を申し上げたいと思います。着座にて失礼いたします。

まず、右下1ページを御覧ください。

本日大きく4点、1点目として渋谷区まちづくりマスタープランの点検・評価について、2点目、点検について、3番目、評価について、4番目、今後のスケジュールという形で進めさせていただきます。

それでは、右下3ページを御覧ください。

まず1-1、渋谷区まちづくりマスタープランとはでございます。

1、位置付けと役割の部分でございます。まちづくりマスタープランの位置づけといたしましては、改めまして「都市計画法第18条の2に基づく都市計画マスタープラン」と「区独自のまちづくりの事項」を併せて定めているものでございます。渋谷区におけるまちづくりの基本方針と位置づけられているものでございます。

次に役割といたしまして、まちづくりの目標や将来像を実現するために、区、区民及び企業等の協働による取組の下、区の各種計画にまちづくりマスタープランの内容を反映させ実施していくということと、法定の都市計画を決定・変更するときは、まちづくりマスタープランに即して行うことという役割がございます。

続きまして、同じページの右側の上段部分です。

3、計画期間等につきましては、2020年度からおおむね20年後の2040年までの計画であるということ、中間年次の2029年に中間見直しを予定しているということ、中間見直しに向けておおむね5年ごとに点検・評価を行うこととなっております。

次に、右下6ページを御覧ください。

点検・評価のフローにつきましては、右側にお示ししておりますとおり、大きく3つの点検を踏まえて評価へとつなげてまいります。

1点目は基礎調査として、ア、基礎データの収集・整理とイ、上位・関連計画等との整理を

行っております。

2点目はまちづくりの実現化方策の点検といたしまして、ア、庁内ヒアリングの実施とイ、庁内ヒアリングの取りまとめを行っております。

3点目は区民等意向把握として、ア、アンケート調査の実施とイ、意向調査のまとめを行っております。

これらの点検を行っていく際には、左側に示しております渋谷区まちづくりマスタープランの構成のうち、今回は将来像や方針に沿ったまちづくりの状況を把握するために、主に第2章と第7章を点検・評価してございます。

そして、右側の下欄に記載しておりますとおり、渋谷区まちづくりマスタープランの中間見直しに向けた評価につきましては、これらの点検を踏まえてマスタープランの修正の必要性を検討しております。

右下11ページを御覧ください。

点検の1点目でございます基礎調査のア、基礎データの収集・整理についてでございますが、1、渋谷区のまちづくりを取り巻く状況におきましては、訪都外国人旅行者の訪問先として渋谷が62.6%という形になっておりまして、2018年の4位から1位へ順位がアップしておりました。

人口のピークにつきましては、2018年の予測では2030年でしたが、2023年予測では2040年と後ろのほうにずれた形となっております。

総括いたしますと、グローバル化の進展、人口動態の変化、気候変動・災害リスクへの備えの重要性の増大、技術革新の進展といった、マスタープラン策定時に想定された社会潮流というものは、おおむね継続、または強化しているというふうなことと言えます。

2つ目、渋谷区のあゆみと特色におきましては、多様な主体によるまちづくりの取組として、2025年と2018年を比較して、2つのまちづくり協議会の新規認定、4つの地区の地区計画の追加、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンの策定、豊恵地区におけるわがまちルールの登録が行われておりました。

3つ目、渋谷区のまちづくりのテーマにおいては、土地利用の増減に関しましては、集合住宅が増加する傾向と独立住宅が減少する傾向というものは同様でしたが、住商事混在施設については増加から減少に転じておりました。

人口動態に関しましては、20歳から29歳の人口割合が増加に転じておりました。

区内の主要幹線道路の整備状況に関しましては、都市計画道路の必要性や現行の管理と整合性を図るなどの理由により、4路線の都市計画道路が廃止されております。また、補助18号につきましては一部が完了となっております。

次に、不燃化率の変化に関しましては、例えば本町五丁目におきましては「40%以上60%未

満」というところから「60%以上80%未満」になるなど、一部地域では不燃化率が向上しております。

ここをまとめますと、基礎としたデータの更新結果からは、マスタープランのテーマ設定というものを覆すような変化というのは特に見られておりません。

続きまして、右下12ページでございます。

基礎調査、イ、上位・関連計画等との整理につきましては、国の法改正や計画、それから未来予測等の更新がなされておりました。

この中で、次の13ページでございます。こちらの未来予測等といたしましては、1、地球環境問題が深刻化するという予測ですとか、2、技術革新の進展に関して2050年まで目標が示されていたり、3、都市再生ビジョンとして取り組むべき5つの施策が示されておりました。

また、14ページや15ページになりますが、都の計画等が新たに示されていた状況でございます。

16ページ、17ページにつきましては、区の上位計画、分野別計画が新設・更新されている状況でございます。黄色に着色されているものは、渋谷区まちづくりマスタープランの策定時、令和元年以降に策定・改定されたものを示しております。多くの計画等が更新されている状況でございます。

続きまして、右下18ページを御覧ください。

ここまで御説明してまいりました上位・関連計画等の整理を踏まえますと、2020年以降のまちづくりに係る社会潮流といたしましては、脱炭素・レジリエンス・デジタル化などを軸に、都市空間と暮らしの質向上を図る方向へと進展していると捉えておりまして、1、2050年カーボンニュートラルの実現・グリーントランスフォーメーションの推進、2、巨大災害・気候危機を踏まえたレジリエンス強化、3、デジタルトランスフォーメーションの推進、4、人間中心のまちづくりを実現、ウォークブルな空間の創出、5、官民連携による都市再生と「公共的価値」の創出の5点が挙げられます。

次に、右下21ページを御覧ください。

点検の2点目でございます、まちづくりの実現化方策の点検のア、庁内ヒアリングの実施につきましては、ヒアリング実施概要の庁内ヒアリングの目的といたしまして、庁内ヒアリングの結果を踏まえ、まちづくりの取組等の現状把握及び残された課題を取りまとめることを目的とした上で、第2章の関連計画の改定状況等について、第2章の渋谷区の歩みと社会の動きについて、それから第7章のまちづくりの担い手を支援・育成する取組みについて、その他、分野横断の取組みについて、庁内各部署への事前アンケート及び内容の聞き取りの打合せを実施いたしました。

22ページのイ、庁内ヒアリングのとりまとめの中では関連計画の策定などが各所管でなされ

ておりまして、23ページに示しますような渋谷区の歩みと社会の動きに関する考え方の変化や取組の状況が分かりました。

24ページでは、第7章のまちづくりの担い手を支援・育成する取組について、まちづくりマスタープラン策定時に想定されていた取組のうち実現に至ったものや新たな取組として認識できたものというものを示してございます。

25ページでは、分野横断の取組について様々な所管の連携が見られ、渋谷区が目指す将来像としております、まちづくりの4つのアプローチに基づく取組と分野別まちづくりの方針の関係図、こちらに連携範囲を落とし込みますと、26ページの図のとおり分野横断的に取り組まれてきたということが分かります。

続きまして、右下29ページを御覧ください。

点検の3点目でございます区民等意向把握のアンケート調査の実施につきましては、右側に記載しております回答状況につきまして、2017年度の844件、回答率27.3%に対しまして今回は714件で、回答率23.9%と若干減少しましたが、右下にお示ししておりますとおり、必要となる標本数が385件となりまして、それに対しては714件であり、統計的妥当性は有すると考えております。

次の30ページを御覧ください。

イ、意向調査のまとめになります。まちづくりマスタープランの第2章3の渋谷区のまちづくりのテーマを点検する形でまとめてございます。意向調査の全体のまとめといたしましては、渋谷区まちづくりマスタープランの認知や内容の理解が進んでいない結果となっております、周知等に課題があると考えているところです。渋谷区が「今後さらに取り組むべきだと思うこと」につきましては、「暑さ対策や豪雨・災害など、気候変動への備えを強化する取組」の要望が強いという結果でございました。

全体として、前回調査の2017年と今回調査の2025年を比較して、回答傾向に大きな差異は見られないという結果になっております。

以降の4点につきましては、まちづくりマスタープランの第2章3に示されている渋谷区のまちづくりのテーマに沿って意向調査結果をまとめたものになりますので、全文をお読みさせていただきます。

#### 1、あらゆる人が自分らしく生きられる住環境。

「生活利便施設など日常を支えるサービス機能の充実」や「区施設・鉄道等のバリアフリー化」への支持が高く、歩道の安全性や子どもが自由に遊べる場所の拡充など、年齢や属性を超えた“住環境の維持・向上”が求められている。「多世代がつながり、相互に相談や支援ができる共助の仕組みづくり」や、「高齢者・障害者・児童等の活動を支える地域拠点の整備」「在宅介護を支援する地域拠点施設の整備・充実」も、いずれの年も比較的高い選択割合であ

り、福祉・子育て施策と連動したまちづくりへの期待が示されている。一方、「保育環境の整備・充実」は2017年より2025年で低下しており、保育施設の拡充については一定の評価が見られる。

2、快適に移動でき、にぎわいある都市空間につきましては、「安全な自転車通行空間・レーン整備」や「主要駅・施設への公共交通ネットワーク強化」への支持が高く、快適な移動基盤の整備と、日常的なにぎわい創出の両立が求められている。子育て環境との関係では、「子連れでも安心してスムーズに移動できる歩道や移動手段の確保」が2017年より2025年で上昇しており、子育て世代の移動のしやすさへの要望が強まっている。

3、人のつながりが育む都市の持続可能性。

「商店街と地域、民間企業が連携した賑わいの魅力の向上」への支持が高く、多世代のつながりを生かす“共助”の仕組みづくりや情報の連携強化が求められている。「今後さらに取り組むべきこと」では、「暑さ対策や豪雨・災害など、気候変動への備えを強化する取組」が多くなっており、都市の持続可能性に直結する気候変動対策への要望が強い。

4、多様な人々を受け入れ発展する文化とビジネス。

「文化・エンターテインメントの情報や空間の連携」「地域固有の文化の振興」への関心が上昇。観光の量的拡大よりも、地域と共生する質的な発展が評価される。同じく産業・観光分野では、「創業に意欲的な人材や地域企業の新たな事業展開への支援」や、「ファッション・デザイン・情報通信業など渋谷の特徴的な産業に携わる人材の育成」、「地域の人々が触れ合い・交流できるイベントや場の提供」が選択割合を伸ばしておりました。

という取りまとめ結果になりました。

次に右下32ページから34ページに関しましては、ここまで説明してまいりました点検結果を踏まえて、渋谷区まちづくりマスタープランの中間見直しに向けた評価について取りまとめたものになります。

以下、朗読させていただきます。

3-1、第2章、渋谷区のあゆみと社会の動き。

1、渋谷区のまちづくりを取り巻く状況。

基礎調査から、グローバル化の進展、人口動態の変化、気候変動・災害リスクへの備えの重要性の増大、技術革新の進展といった、マスタープラン策定時に想定された社会潮流はおおむね継続・強化している。

策定時の想定と異なる方向への急激な転換ではなく、上位関連計画や未来予測等により、各潮流の「強まり」がより明確化したものと整理できる。

前提とする「渋谷区のまちづくりを取り巻く状況」について、大きな想定違いはない。

2、渋谷区のあゆみと特色。

多様な主体によるまちづくりの取組に進展が見られる。

記載事項に大きな違いはない。

### 3、渋谷区のまちづくりのテーマ。

基礎とした主要データの更新結果からは、テーマ設定を覆すような変化は見られない。

区民等意向把握からは、生活利便施設やバリアフリー化、安全な自転車・歩行環境と公共交通、共助や気候変動対策、文化・エンタメと創業支援を通じて、多様な人が安心して暮らし、働き、楽しめる持続可能な都市空間への期待が示されており、大きな変化は見られない。

テーマの根拠となる状況認識はおおむね妥当であり、策定当初から大きな想定違いがないため、第3章で示す「将来像」そのものを大きく動かす必要性はない。

### 4、上位・関連計画等。

2020年以降に改定・策定された国・都の関連計画等の整理から、GX・レジリエンス・DX・ウォークブルの潮流がより明確になっており、内容の深度化が求められる。

区の分野別計画の改定が進展しているため、中間見直しに向けて整合を図る必要がある。

続きまして、33ページです。

#### 3-2、第7章、まちづくりの実現に向けて。

##### 1、協働型のまちづくりに向けて。

まちづくり協議会の新規認定、エリアマネジメント団体による広場・公共空間の活用、産官学連携によるS-SAP協定の拡大など、多様な主体によるまちづくりが進展した。現行計画策定時に想定された協働型まちづくりの枠組みが機能している。

一般社団法人渋谷未来デザインやササハタハツまちラボなど、地域やコミュニティをつなぐ中間支援組織が機能し、区と民間の橋渡し役を担っている。

一般社団法人渋谷国際都市共創機構による国際的なイノベーション・エコシステムの構築、Shibuya QWSやSakura Deeptech Shibuyaとの協働など、新しい文化・ビジネスを生み育てる取組が進展した。

##### 4、まちづくりの担い手を支援・育成する取組み。

まちづくりの担い手を支援・育成する取組は、第7章3「将来像の実現に向けた取組みの視点」の、1、そこにしか無い魅力や価値の源泉となる『地域の個性』の先鋭化、2、人々の交流・連携・挑戦の舞台となる『パブリックスペース』の充実、3、新しい文化やビジネスを生み育てる『挑戦者のためのエコシステム』の構築、4、創造的・持続的なまちづくり支える『共創のプラットフォーム』の充実、それぞれの観点から進められている。

体制・外部連携、情報・知識・人材育成は、新たな取組が見られた。

体制・外部連携、場所は、策定時に想定した取組の進展が見られた。

場所、資金、ルールは、課題が挙げられた。

全体として、まちづくりの担い手となる「民」を支援・育成する取組や仕組みの充実に向けた検討が進められている。

続きまして、34ページ。

3-3、その他といたしまして、第4章から第6章の部分です。

第4章、目指すべき都市構造。

1、将来の都市構造。

「渋谷」は「中核的な拠点」、「恵比寿・原宿・神宮前・表参道・笹塚・幡ヶ谷・初台・代官山及び今後、拠点性の向上が見込まれる鉄道駅の周辺エリア」は「活力とにぎわいの拠点」に位置づけ。駅や駅前広場、地下空間などの再整備と併せて、周辺地区の再編や機能更新を進め、魅力ある拠点を創出する。「渋谷駅周辺地域」など、都市再生緊急整備地域では、地域整備方針に基づき、地域に求められる多様な機能の充実や公共施設の整備などにより、高次な都市機能の集積及び居住環境の向上を図るとされている。

2、拠点の将来像。

特色ある地域の将来像が改定されたため、今後、都の上位計画との整合を図る必要がある。

第5章、分野別まちづくりの方針。

主要生活道路8号線及び6号線一部無電柱化事業。

木密・耐震整備課や道路課などが連携し、緊急時の動線確保など防災生活道路の拡幅や無電柱化事業に取り組んでいる。

具体的なまちづくりの取組が、まちづくりのアプローチに基づき分野横断的な視点から進められている。

第6章、地域別まちづくりの方針。

1、笹塚・幡ヶ谷・初台・本町地域。

水道道路沿道エリアまちづくりビジョン。

老朽化した建物の更新により、災害に強い安心・安全なまちづくりを進めるとともに、エリアの魅力を高める機能と公園等のオープンスペースが連続した、回遊性の高いまちの形成を図ることを目的として策定。

本町地区防災都市づくりグランドデザイン。

本町地区において、よりスピード感を持って地域の防災性を向上させるため、防災性向上の視点に加えて、暮らしの豊かさや多様な生き方などの視点も含めたまちの将来像と、その実現に向けたまちづくりの実行プログラムを定めた「本町地区防災都市づくりグランドデザイン」を策定した。区と地域の住民が共に防災まちづくりを進めていく必要がある。

続きまして、35ページでございます。

第2章、第7章、その他の評価を経まして、中間見直しに向けて必要な検討課題として項目

を整理したものでございます。

1点目としてインクルーシブなまちづくりと公共施設整備の連携、2点目として公共空間とエリアマネジメントの連携、3点目として地域モビリティ最適化、4点目として気候変動、災害レジリエンスの強化、5点目として都市OS、オープンデータ・データダッシュボード活用の推進としてございます。

また、「渋谷区まちづくりマスタープラン」そのものの認知・理解の向上というのも課題であると改めて認識しているところでございます。

最後に、37ページを御覧ください。

今後のスケジュールをお示ししております。本日2月17日の都市計画審議会での御報告の後、2月24日にまちづくり審議会の報告、そして令和8年第1回定例会中の都市環境委員会の報告を行った後、令和8年度になります。成果品の取りまとめと公表を行ってまいります。

その後は、2029年に予定しております中間見直しに向けて、令和9年から令和11年にかけて、さらに点検・評価やまちづくりマスタープランの見直し案の作成を行っていくというスケジュールを考えてございます。

以上で私からの御報告とさせていただきます。ありがとうございました。

#### 【卯月会長】

ありがとうございました。幹事より議題3について説明がありました。何か御意見、御質問があれば、よろしく願いいたします。

では、堀切委員。

#### 【堀切委員】

多く、まとまっているところは本当によくまとめたなと思うんですが、34の3-3のところなんですが、地域別まちづくりの方針というのが書いてあって、笹塚とか幡ヶ谷とか本町とか初台とか、比較的渋谷区民の3分の2ぐらいが住んでいる居住地域なんですけれども、できれば私、ウエートの中で三、四十代の子育て世帯なんか住んでくれてはいるんですが、長く住んでもらえないという欠点があって、前この委員会でもありましたけれども、アフォーダブル住宅の強化なんかもまちづくりの中に、もう部分的にちゃんとうたっていただいて、子育て世帯がしっかり50代ぐらいまで子育てができて、その後、高齢者の皆さんがお一人でも安心できるような住宅の確保なんかもエリア別にちゃんをつくっていくべきじゃないかなと思うんです。

これはぜひ、どの部分とは限定しませんけれども、何かそういうことも将来的なまちづくりの中でうたったほうが、渋谷区として本当に多世代に向けてずっと住めるまちなんだなというふうになると思いますので、ぜひその辺を入れていただきたいなと思うんですが、その辺はどうですか。

#### 【卯月会長】

中村幹事。

**【中村幹事】**

御意見ありがとうございます。住宅価格、それからオフィス価格が高騰しております、中低所得者といいますか、手が出しづらい環境にあったり、あるいは長く住み続けられないような環境というのは認識はしておりますが、今回は住宅価格やオフィス賃料等の変動状況についての調査はいたしていません。

区民等の意向調査の中では、渋谷区が今後さらに取り組むべきというところにおきまして、住宅価格の高騰に対する取組の要望というのは中程度、22.0%で、9設問中5位という状況ではございました。ただ、おっしゃるとおり、課題というものはあるかとは思っております。

また、住宅政策といたしましては、渋谷区では住宅マスタープランというものを策定してございまして、中低所得者向けに民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者などへの居住支援とこのを行っていたりもしますが、おっしゃるとおり、5年後の中間の見直しに向けて、こういったところに関しましてどういったものが記載できるのかというのは今後課題として取り組ませていただきたいというふうに考えております。

以上です。

**【卯月会長】**

堀切委員。

**【堀切委員】**

ありがとうございます。5年後に向けて、ぜひその辺はちゃんと記載したほうがいいんじゃないかなと私は思っています。なぜかというと、周りの区は、早いところはもうかなり動いていて、そうでないと、要は東京の中心街がドーナツ化してっちゃうとか、区はこれだけのすばらしいものを持っているのに、それを使っただけじゃない。住めないがために使ってもらえなくて、ほかのものも駄目になってっちゃうようなことにならないように、ぜひ長く住めるようなことを考えてください。よろしくお願いします。

**【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。

伊藤委員。

**【伊藤委員】**

あまり言いたくないんだけど、基礎調査ですとか庁内の聞き取りだとか意向調査、意識調査、区民の意識調査とかやっていただいて、うまくまとまって、中間の見直しに向けて課題もまとまっているのかなというふうには、聞いていて思いました。

35ページの5点というのは、まさにそういうことなんだろうなというふうに思うんですが、

1から5番まで全部横文字ばかりじゃない。「インクルーシブ」とか「エリアマネジメント」、「モビリティ」、「レジリエンス」、「オープンデータ・データダッシュボード」。中間の見直し終わって見たら、ほとんどが横文字だったというのはやめてもらいたいんだよね。これは俺たち議員だから、私なんかは知らなきゃいけない言葉だと思って知るようにはしているけれども、私なんかより年上の区民の世代がこれが全部分かるかといったら、そういうことはよく配慮して、なるべく分かりやすい言葉でつくってもらいたい。これは嚴重に言うておきます。

**【卯月会長】**

中村幹事。

**【中村幹事】**

貴重な御意見ありがとうございました。区民の方々の認知が今回少なかったというのもありますし、おっしゃるとおり、このまちづくりを進めていく中心は区民の皆様になると思いますので、どなたにも分かりやすい言葉で御説明というか、つくり上げていくというのも1つ大事なことだと思っておりますので、御指摘の点に関しましては今後留意して進めてまいりたいというふうに思います。ありがとうございます。

**【卯月会長】**

ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

牛尾委員。

**【牛尾委員】**

ちょっと一言だけ言うておきたいんだけど、今に関わって、区民の意向調査はいいんだけど、結局ウェブでやっただけじゃない。だから、今高齢者の話も出ましたけれども、いろいろな機会に住民の声を取り入れるような、取り込んでいくような、そういった工夫というか、努力はぜひしていただいて。特に、住み続けるというような問題に関しては将来が非常に不安になっているということだし、先ほど言われた住宅確保要配慮者に対する支援といたって、実際にはもう手の届かないという、年金でどんどん減っていくみたいな人たちにとっては大した役には立たないという状況にもなっているから、そのところはトータルで、区民生活が安心して充実できるようにという方向をぜひ。これはここの部署だけじゃなくて、区全体に関わる問題だと思っておりますけれども、そういう計画としてぜひ仕上げていただきたいということだけはお願いしておきます。

**【卯月会長】**

ありがとうございます。

ほかに。

田原委員。

**【田原委員】**

私も単純な質問を1つだけさせてください。

基礎調査のところでいろいろ調べていただいている、おおむね2020年に分析したものと大きな変化はないということだったんですけれども、1つちょっと気になったのが、空き家はどんな感じかなというところがちょっと気になりまして、もちろん人口が増えているので、地方圏のように空き家がすごく増えているということは恐らくないと思うんですけれども、一方で建て替え困難などの理由によって建て替えられなくて不便だから出ていったところそのままとか、そういった空き家の問題というのがある程度出てきているんじゃないかなというところはちょっと想像するところもあって、今回基礎データの中に入っていないようだったので少し気になったところでございます。

すみません、なかなか空き家って調査も難しいですよ。それは承知しているので、もしかしたら難しいのかもしれないですけども、何か学生が調べた中で、渋谷とかでも空き家が増えているので、そこに民泊施設とかが入っているみたいな、多分何かの週刊誌とかで読んだものをそのままのみにしているんだろうとは思いますが、一部空き家が増えているというような状況もあるんじゃないかなと思ひまして、可能であれば今後そうしたことも調べていただければと思ひました。よろしくお願ひいたします。

**【卯月会長】**

加藤幹事。

**【加藤幹事】**

空き家につきまして、私が所管しています住宅政策課が担当してございます。5年ごとに調査を行っているんですが、前回、昨年調査した際は、5年前に調査したものと比較しまして大幅に空き家率が減少を渋谷はしてございます。減少している理由としまして、渋谷区内にある不動産の流通というのが非常に高いというような状況が続いているのではないかと現状把握しているところでございます。

**【田原委員】**

それは大変失礼いたしました。よかったですと思いますが、何か場所的に、局地的には空き家が増えているようなところもあるのかなという気もいたしますので、今後もぜひこの調査と連動させるような形で御検討いただければと思ひます。よろしくお願ひいたします。

**【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。

**【河島委員】**

私がこの審議会の委員になった頃に、たしか現行、2020年度のまちづくりマスタープランが

ちょうどできる頃だったと思うんですけども、最初にこちらの委員になってちょっと感じたのは、土地利用現況の調査結果なんかを見たときに、今23区どこも、土地の細分化、特に住居系の地域については土地の細分化が進んでいて、細分化に対して渋谷はあまり気にしていない感じでいて、既存敷地面積を細分化されないように最低限度規制をすとか、そういうことはあまり取組としてやっていなかった。大丈夫なのかなと思いつつも、そういう方向でいろいろな大・中・小の敷地の中で開発が進むという、そっちのほうを重視した展開をされているということだったと思うんですけども、最近ササハタハツであるとか、あるいは本町とか、相次いで防災の面で敷地規模の最低限度規制を地区計画に導入するということを渋谷区でもなさっている。今いろいろは、住環境の問題や何やら、空き家の問題もそうなんですけれども、敷地規模をあまり厳しく規制するのは、確かに柔軟性を失って悪影響もあるかと思うんですけども、あまり極端に細分化が進まないようにするということは、私、都市計画、いろいろなどころで見えていますけれども、早くやって決して損はしない、そういう政策だというふうに私は感じておまして、そんなことで、すぐ何としても入れろとか言うつもりはないんですけども、最近の渋谷における平均敷地規模がどういうふうに推移しているのかといったようなデータはチェックしていただいて、ぜひまちづくり審議会のほうでもその辺をチェックしていただくようなことはぜひしていただきたいなと思いますので、要望させていただきます。

**【卯月会長】**

中村幹事。

**【中村幹事】**

貴重な御意見をありがとうございました。周辺区でもそのようなことが懸念されていたりもするというお話も今いただきましたので、今御提案がございました状況についてチェックしながら、まちづくり審議会のほうとも協議させていただき、進めてまいりたいというふうに思います。ありがとうございます。

**【卯月会長】**

ありがとうございます。

ほかの委員はいかがでしょうか。よろしいですか。

ないようでしたら、議題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。

議題4、その他でございますが、何かありますでしょうか。

中村幹事。

**【中村幹事】**

次回開催についてでございます。次回は令和8年5月22日の金曜日、午後1時半を予定してございます。会場は区役所14階の大集会室を予定してございます。

以上でございます。

**【卯月会長】**

次回の開催は、令和8年5月22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。

田原委員。

**【田原委員】**

毎度恐縮でございます。実は先週から渋三さくら祭が始まっておりまして、おかげさまで今年で8回目を迎えることができました。残念ながら、1月の都計審がスキップになってしまったので今日御紹介することになってしまいましたけれども、今週の20、21、22、金、土、日とさくら祭を行います。金曜日と日曜日は15時から、土曜日は14時からということで開催いたしますので、また、しかも後半、今年は田原ゼミの運営日になっておりますので、ぜひよろしければお運びいただきたいと思います。少しチラシを持ってきておりますので、御関心ある方、お渡しできればと思います。よろしく願いいたします。ありがとうございます。

**【卯月会長】**

ありがとうございます。

そのほか委員の皆様から何かありますか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

**【卯月会長】**

それでは、本日はこれで閉会といたします。皆さん、御協力ありがとうございました。お疲れさまでした。

午後4時13分閉会