

都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答

都市計画の種類及び名称

東京都市計画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

	縦覧期間・場所	意見書の数
都市計画原案の縦覧・ 意見書の提出	令和8年3月2日から 令和8年3月23日まで 渋谷区役所 都市整備部都市計画課	2通（1名）

【意見書の要旨と区の回答】

神南一丁目地区第一種市街地再開発事業

No.	意見書の要旨	区の回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①今回の建築物内に高級スーパーマーケットを設けていただきたい。近隣にタワーマンション建設の計画もあるようですので、需要はあると思います。 ・ ②公園通りに面する広場の使用について以下のものについて禁止していただきたい。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 音響設備を用いる音楽活動、「街角ピアノ」、その他音楽活動、イベント ・ 拡声器を用いたCM活動、イベントなど ・ その他諸々騒音を発する行動等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物内の用途に関するご意見については、事業者に伝えます。 ・ 広場内のイベントについては、法令を遵守する範囲内で過度な騒音が発生することがないように事業者に伝えます。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日照と日影について（ひかげ） ①再開発ビルは、南側に長いビルで高さがあります。太陽の動きによりますと、東、南は日照がよくありますが、ビルの北側はビルの高さもあって、陽のあたらない地域になる。西側に渋谷ホームズの建替ビルが出来ると西からも陽が入らない。北地区は陽の入らない暗い地域になる。このような暗いところに人が集まり発展するのだろうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日影規制や高さ制限など法令に則った計画となっていますが、事業者には、再開発棟の日影によるまち全体への影響に対するご懸念を伝えると共に、当地区だけではなく地域全体の賑わいにも寄与する空間形成に努めるように求めています。 ・ 東西通路、南北通路共にエスカレーターが整備される予定と伺っています。また、都市計画素案意見交換会説明資料 P43 記載のとおり、エレベーター等のバリア

<p>②上記に関連して、公園通りにも影響がある。午前中、公園通りに陽が入らなくなる。今現在は、天気の良い日はインバウンドも通行人も、公園通りを楽しんでいる。（昼過ぎから日当りはよくなる。）朝のうちは区役所にも通じる、渋谷区にとって大切な通りは暗い通りになる。暗い所に発展はあるのかと思う。今現在の公園通りの明るさがなくなるかもしれないことに、東武ホテルも渋谷ホームズ建替組合も気づいていないのではないか。</p> <p>③以下の事を参考にしていただけたらありがたい。</p> <p>1 中野サンプラザ再開発見直し</p> <p>2 下北沢周辺再開発（小田急電鉄と商店街の話し合いにより、高層化無しになった）</p> <p>3 岸記念体育館跡地開発</p> <p>4 渋谷丸井建替物件</p> <p>④神南一丁目再開発ビルは東西・南北通路があると聞きましたが、エスカレーターでしょうか。良いことだと思います。しかし、パルコのような若者を引き惹きつけるコンテンツもなく、箱物だけ大きくして、将来性はあるのでしょうか。</p>	<p>フリーの縦動線も設ける予定となっており、高低差を解消し、回遊性を向上する計画となっています。</p> <p>・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、イノベーション創出の重要性等の現状把握等をもとに、本計画では、オフィス、ホテル、産業支援・情報発信施設を導入する計画としたと伺っています。</p>
--	--