

渋谷区都市計画審議会

(1 7 5 回)

令和 6 年 1 2 月 2 0 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175回－令和6年度第3回）

1. 令和6年12月20日 午後1時30分開会

2. 出席委員（16名）

卯月盛夫	河島均	田原裕子	遠藤新
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
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（3名）

志村秀明	有田智一	古井貴
------	------	-----

4. 幹事（6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		

5. 欠席幹事（15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	森伸太朗
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 新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更について（諮問）

議題2 本町地区の都市計画（素案）について（報告）

議題3 渋谷駅東口地区都市計画（素案）について（報告）

議題4 その他

3. 閉 会

《事前配付資料》

資料A 東京都市計画地域冷暖房施設

新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更

資料B 本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（素案）

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（素案）

資料D 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（素案）新旧対照表

資料E 防火地域及び準防火地域の変更（素案）

資料F 本町地区の都市計画（素案）について

資料G 渋谷駅東口地区地区計画の変更（素案）

資料H 渋谷駅東口地区地区計画の変更（素案）新旧対照表

資料I 渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業（素案）

資料J 高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）（素案）

資料K 渋谷駅東口地区都市計画（素案）について

《追加配付資料》

資料1 諮問文の写し（新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画の変更について）

資料2 都市計画案に対する意見書の要旨及び回答

【加藤幹事】

それでは定刻でございます。卯月会長、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、有田委員、古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、久永委員、丸山委員にお願いいたします。

本日の議題は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、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】

それでは、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」に記載してあり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施行規則第10条第2項によりまして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には、御退場いただく場合もございます。撮影及び録音機能のある携帯電話及びスマートフォンは電源をお切りください。

【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、私のほうから、まず、皆様のお手元のタブレットの端末より資料の確認をし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に今回訂正がございまして、3つの資料が差替版というふうになってございます。大変申し訳ございません。

それでは、順を追って確認させていただきます。

まず、資料Aが東京都市計画地域冷暖房施設 新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更、こちらが差替版になってございます。続きまして資料B 本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（素案）でございまして。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（素案）でございまして。資料D 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（素案）新旧対照表でございまして。資料E 防火地域及び準防火地域の変更（素案）でございまして。資料F 本町地区の都市計画（素案）についてでございまして。資料G 渋谷駅東口地区地区計画の変更（素案）でございまして。資料H 渋谷駅東口地区地区計画の変更（素案）新旧対照表でございまして。資料I 渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業（素案）、こちらが差替版になってございます。資料J 高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）（素案）でございまして。資料K 渋谷駅東口地区都市計画（素案）について、こちらが差替版になってございます。

差替版につきましては、資料Aと資料Iと資料Kになってございます。それと、本日の会の次第でございまして。

次に、本日の追加資料の御説明です。

資料１といたしまして、諮問文の写し（新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画の変更に
ついて）です。資料２が、都市計画案に対する意見書の要旨及び回答でございます。

お読み申し上げました資料につきましてはそろっておりましたでしょうか。ありがとうございます。

なお、本日の追加資料及び差替版につきましては、事前に郵送しておりました方につきましては、後ほど御送付させていただきたいと思います。

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、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更については諮問事項です。幹事より、諮問を
お願いします。

【杉浦幹事】

本来でございますと、区長より御諮問申し上げるところでございますが、私から諮問文を代
読させていただきます。

６ 渋谷区都市計画審議会第113号。令和６年12月20日。

渋谷区都市計画審議会会長、卯月盛夫殿。

渋谷区長、長谷部健。

新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画の変更について（諮問）。

標記の件について、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第２項において準用する同
法第19条第１項に基づき、下記のとおり諮問する。

記。

- １ 諮問事項。東京都市計画地域冷暖房施設 新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更
- ２ 諮問内容。都市計画図書のとおり。
- ３ 都市計画法に定める意見書の要旨と回答。「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の
回答」のとおり。

以上でございます。

なお、詳細につきましては、中村幹事より説明をさせていただきます。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

それでは、議題１、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更についての諮問事項を御説明させ

ていただきます。

恐れ入りますが、着座にて失礼いたします。

まず、これまでの経緯及び案の縦覧、意見書の受付結果につきまして御説明いたします。

本年8月30日の本都市計画審議会で、都市計画変更原案の報告をいたしまして、9月17日から10月8日の期間において公告・縦覧、意見書の受付を行うとともに、9月20日に意見交換会を開催いたしました。その結果を踏まえまして、都市計画の変更案というものを取りまとめております。

その後、本年11月15日の本都市計画審議会にて御報告した際にいただきました御意見を踏まえまして、変更案を修正いたしまして公告・縦覧、意見書の受付を11月18日から12月2日までの間行いました。この期間に意見書の提出が1通ございましたので、この意見書の要旨と回答内容について御説明させていただきます。

それでは、資料2をお開きください。

まず、都市計画に関する意見といたしまして2件ございました。

1件目が、「地域冷暖房施設は一層の不動産価格の上昇を招き、過疎化、人口減少を加速するリスクが高いため、地域冷暖房施設のサービスエリアの拡大に反対します。」という御意見に対しまして、地域冷暖房施設は一層の不動産価格の上昇を招き、過疎化、人口減少を加速するリスクが高いというお考えについては、御意見としてお伺いいたします。

本都市計画変更は、都市施設の増設であり、供給区域（サービスエリア）を拡大するものではありません。

供給を受ける側が増えたとしても、地域冷暖房施設は個々の建物で冷暖房等を行う場合に比べて、省エネルギー化、環境保全や安全性の向上などのメリットをもたらす施設です。と回答しております。

2件目です。「ヒートアイランド現象を加速しかねない地域冷暖房施設のサービスエリア拡大する案に反対する。」という御意見に対しまして、本都市計画変更は、都市施設の増設であり、供給区域（サービスエリア）を拡大するものではありません。

供給を受ける側が増えたとしても、地域冷暖房施設は、個々の建物で冷暖房等を行う場合に比べて、熱源機器や屋上の冷却塔、煙突が不要になることで排熱が抑制されるなどのメリットが期待できるため、ヒートアイランド現象を加速するものとは考えておりません。と回答しております。

ページをおめくりください。

その他の意見に関する意見が1件ございました。

「都市計画案は東京都都市計画審議会にて審議するものと思っておりましたが、区の都市計画審議会にて審議し、決定される計画もあると知りました。

今後、より多くの案件が都から区に移管されるよう、区の都市計画審議会から働き掛けることを要望します。」という御意見に対しましては、都市計画の審議案件を都から区に移管する御要望については、特別区長会から東京都へ、用途地域等都市計画決定権限の移譲等について都区間で協議・調整できる場を設定することを求めています。と回答してございます。

以上でございます。

続きまして、資料Aをお開きください。

表紙をおめくりいただき、1ページ目を御覧ください。

都市計画の案の理由書でございますが、こちらは前回から変更がございませんので、読上げについては割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

こちらは計画書になります。こちら前回からの変更はございませんので、読上げについては割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

計画書の2枚目になります。このページにつきまして、冒頭申し上げました、事前に御送付していた資料が間違っておりましたので、差替えさせていただいております。大変申し訳ございませんでした。

こちらの内容自体は、前回からの変更はございませんので、こちらについても読上げについては割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

総括図になります。こちらは、11月15日の都市計画審議会において都市計画変更案の報告をした際に、渋谷区と新宿区の両区にまたがっていることが分かりやすい表示という御意見をいただきましたので、供給区域内全体を赤で表示しておりましたところを削除し、黒い破線で区域のみを表示する。もともとあった施設図に黒い破線で区域のみを表示するという形にしました。これにより無着色部分というものが新宿区であるということが確認できます。ということで、供給区域が両区にまたがっているということが確認できるようになりました。前方のモニターでも拡大しております。

ページをおめくりください。

計画図になります。前回からの変更についてはこちらもございますので、読上げについては割愛させていただきます。

以上が議題1、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更についての諮問事項の御説明となります。よろしくお願いいたします。

【卯月会長】

説明ありがとうございました。

ただいま幹事より、議題1について説明がありました。諮問事項でございますので、御審議をよろしくお願いいたします。

質問、意見のある方は挙手をお願いします。

牛尾委員。

【牛尾委員】

最初に、資料について一言言っておきたいのですが、事前送付の資料があつて、今日の午前中に訂正というか直したものを送ってこられたんだけど、これは少ないですから、すぐに分かつて、2ページと3ページが同じものが入っていたのでということで出してみたら、結局、新旧対照表がついていて、新しく第2プラントを造るという部分が追加になっているということですけれども、当日送られる資料の場合は、ぜひどこが違ったのかというのを、連絡文書で結構ですので、併せて付けていただけるとすぐに分かるので、ぜひお願いしたいと思います。それが1つ。

その上で、この資料2にある意見書の要旨及び回答のところで、「地域冷暖房施設のサービスエリアの拡大に反対します」というふうに書いてあるので、エリアは変わるわけではないという回答なのですが、ただ、これ2番目のヒートアイランド現象云々というような御質問をされているということは、これは供給を受ける側が増えたとしても云々ということでヒートアイランド現象を加速するものとは考えていないという回答なんだけれども、熱源が増えるわけじゃないですか。そうすると、当然のことながらそこでCO₂の排出量なりが増えていくというふうに思うんですけれども、例えばこれは都市計画上の問題かどうかはちょっと微妙だと思うのですが、例えば事業者がどういう熱源を利用しているのかということなんか分かれば、追加になるわけですから、それを低減するような努力をどうされているかというようなことを含めて回答してあげないと、ちょっとこの疑問に答えるというふうにならないと思うんですけれども、その点はいかがなのでしょうか。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

この御意見をいただいた方につきましては、意見交換会も出席されておまして、その意見交換会の中では、仕組みのことですとか、今回地冷を造るに当たっての燃料をどうしていくのかという御説明は一旦申し上げているところですので、この施設自体が地域にそれぞれ個別に冷暖房施設ができるよりも明らかに熱源については抑制される方向なので、ヒートアイランドには当たりませんという御回答をしているところでございます。

【卯月会長】

牛尾委員、いいですか。

【牛尾委員】

個々に熱供給をするよりは効率的だというのは、そもそも地域冷暖房施設を入れるという理由なわけですね。だけど、今回は新しくまた熱源を追加することになっているわけだから、当然都市化というか、こういう施設が増えたり、あるいは開発が進んでどんどん建物が建つということになると、それ自身が環境負荷を増すというのは、今世間ではやはり皆さん心配されていることの一つだというふうに思うんです。そういうものに対する回答としては、ちょっとこれだけでは不十分じゃないかと思うので、そこを少しでも御理解いただけるような回答の仕方をすべきだというふうに私思うんですけれども。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

新たに造るものの施設自体がどれだけ環境に配慮したものができるかというお話かと思うんですけれども、それにつきましては、都市計画そのものではなく環境の部署から指導はしているところでございます。こちらの回答を今後ホームページで公開していくことになるんですけれども、その中で、造るもの自体を環境に配慮したものにお願いしているというような趣旨のところは入れていくことになるというふうに検討させていただきたいなと思います。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

これは都市計画審議会なので、今答えられたところがぎりぎりなのかなという気がするんだけれども、やはりこういう熱源を増やしていくということに関しては、できるだけ情報もリサーチしていただいて御納得いただけるような回答の仕方の工夫が必要だという点は指摘をさせていただきます。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

御意見ありがとうございました。

それから、冒頭御指摘いただきました資料の訂正があった場合に、その旨が分かるようなことを事前に添えてお送りするというのも今後気をつけてまいりたいと思いますので、ありがとうございます。

【卯月会長】

ほかに御意見、御質問はございますでしょうか。

【河島委員】

内容についてどうという話ではないんですが、今の意見書の3番目で、特別区が決定する都市計画に関して、意見書を提出された方は、みんなそういう都市計画手続、都市計画審議会への付議は東京都でやるものだと思っていた。ということは、都市計画の決定権限の区分というものについて御存じなかったということだと思うんですけども、渋谷区のホームページなどで都市計画決定手続に関して、決定区分は現在こういうふうになっていますというようなことは掲載しているのかどうかお聞きしたかったのですが。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

ただいま河島委員から御指摘ありました区分については、私どものホームページでは特に表記しているものはございません。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

どこまで都市計画手続に関して詳しく説明するかというのは、いろいろ考え方があると思うんですけども、ほかの自治体の中では、そういう決定区分についても丁寧に区民、市民の理解を得るために、この決定区分だけじゃなくて、都市計画ってそもそもどういうものなのかとか、都市計画の決定の手続がどうやって進められるものなのか、そして決定権限はどうなっているのかというようなことについて解説資料を提示しているものもあるんですよね。そういうことからすると、渋谷区さんは最近非常に都市計画を駆使してやっておられるので、その中には結構特区を使うものとかいろいろ手続的にもなかなか一般の人にはなじみにくい。どうしてそんな緩和ができるんだろうとか、そういうふうな感想を持たれる方も中にはいらっしゃるんじゃないかなと思うんですけども、もう少しその辺をよく御理解いただくための周知、そういうことについての御努力があってもいいんじゃないかなというふうに思いますので、その点について要望させていただきます。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

貴重な御意見ありがとうございました。全くおっしゃるとおりだと思いますので、私どもも区民の方々等に対して分かりやすい行政内容をお伝えできる工夫を今後も考えてまいりたいと思いますので、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。

今のお二人の意見に共通して、意見が出て、もう少し誠実に答えてほしい。逆に、質問いただいた、あるいは意見をいただいたというのはとてもよい機会なので、市民の方、区民の方の学習の機会になる可能性もありますので、今後お二人の意見を参考にして回答を書くということを考えていただけたらと思います。どうもありがとうございます。

そのほか御意見、御質問ございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

ないようでしたら、本件につきましては、特段の異論はなく進めてよろしいという意見が大勢であったと思います。したがって、議題1については、案のとおり承認いたしますということで答申したいと存じますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

御異議なしと認めます。

それでは、議題1についての諮問事項については、案のとおり承認いたしますと答申いたします。

杉浦幹事。

【杉浦幹事】

本日は、議題1の諮問事項について御答申をいただきありがとうございます。御答申の趣旨を踏まえまして、これからも慎重に都市計画を進めてまいりたいと存じますので、今後とも御指導どうぞよろしくお願いいたします。

【卯月会長】

次に、議題2、本町地区の都市計画（素案）については報告事項です。

幹事より説明をお願いします。

上田幹事。

【上田幹事】

それでは、議題2の本町地区の都市計画（素案）について御説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

資料Fに沿って説明させていただきますが、資料B・C・Eの都市計画の図書、また資料Dの地区計画変更新旧対照表を配付してございます。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。

目次になります。1. 水道道路沿道エリアのまちづくりについては、前回8月30日の都市計画審議会でもお示ししました水道道路沿道エリアまちづくりビジョンに基づくまちづくりの方向性について御説明し、その後実施しました2回の意見交換会の実施内容について御報告い

たします。

2. 本町地区の都市計画（素案）についてでは、水道道路沿道エリアまちづくりの第1弾となります本町地区での都市計画（素案）について御説明いたします。

最後3番といたしまして、今後の進め方となります。

ページをおめくりください。

1番、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の検討経緯を御説明いたします。

ページをおめくりください。

笹塚、幡ヶ谷、本町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、共同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ました。今年度につきましては、ビジョンの策定の報告と、今年度のまちづくりの方向性について御説明するため、7月に意見交換会を実施、また8月に都市計画審議会に御報告いたしました。その後、本町地区を対象に、9月と11月に2回の意見交換会を実施しております。本日の都市計画審議会では、そこでいただいた御意見等を踏まえた都市計画の素案について御説明いたします。

ページをおめくりください。

次に、ビジョンで示しております水道道路沿道エリアにおける目指すべき地域構造のゾーニングイメージについて御説明いたします。

ページをおめくりください。

こちらのページは、前回都市計画審議会でも御説明しており、またビジョンのほうにも掲載されているものになります。水道道路沿道をまちの骨格として捉え、老朽化した建物の更新及び土地の高度利用、拠点の導入、緑と防災性の向上を目指していきます。

ページをおめくりください。

また、笹塚、幡ヶ谷、本町の各商店街と水道道路の交点においては、商店街のにぎわいを水道道路に展開するための拠点であるB A S Eをつなぎ、まちにプラスアルファの価値をもたらす機能であるL I N K Sを導入していきます。

ページをおめくりください。

次に、水道道路沿道エリアの都市計画の方針について御説明いたします。

ページをおめくりください。

資料上部で、現況の分析とビジョンにおける位置づけをまとめております。

まちづくりビジョンにおいて、水道道路沿道をまちの骨格として位置づけ、老朽建物の更新

を通じてエリアの魅力を高める機能等の導入を目指している一方で、沿道では都営住宅が老朽化し、また沿道30mの範囲で不燃化率が十分でないために延焼遮断帯として機能していない部分があります。

また、地区内には建て詰まりが進行しているエリアも存在しており、適切な予防策が必要となっております。さらには、本エリアでは、北側に木密地域を有しており、これまで継続的に取り組んできた不燃化施策についても引き続き取り組んでいく必要があります。

こうした課題を解決するだけでなく、プラスアルファの機能として地域コミュニティやにぎわいを向上させ、エリア内の人の流れを東西につないでいくことも求められています。それらを実現する取組として、今後、水道道路沿道30mの範囲において、規制緩和による建替えの促進と防火規制の強化を行うとともに、公園、公共施設や都営住宅建替えと連携して沿道で一体的な街並みを形成していくことを検討しています。

なお、主要生活道路の整備といった本町の木密地域における不燃化施策については引き続き検討を行い、地域の合意形成を丁寧に進めながら取り組んでまいりたいと思っております。

ページをおめくりください。

都市計画を策定・変更する順序でございます。

水道道路沿道エリアを本町、幡ヶ谷、笹塚の3つのエリアに分けて段階的に地区計画の策定・変更を進めていきます。順番としては、都営住宅建替えの順序や地域のまちづくりの機運、延焼遮断帯機能の形成状況を踏まえ、本町エリアから着手してまいります。

ページをおめくりください。

本町地区におきましては、今回は3つの都市計画について御報告いたします。

1つ目は、本町一丁目、幡ヶ谷二丁目の一部における地区計画の新設、2つ目は、本町二・四・五・六丁目地区地区計画の変更、これら2つにつきましては、水道道路沿道の街並み形成に資する内容を地区計画に反映します。

3つ目は、本町地区における防火地域の変更です。水道道路沿道30mを延焼遮断帯の形成を目的として防火地域に新規指定します。

ページをおめくりください。

次に、前回報告以降に実施しました意見交換会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。

意見交換会は、第1弾の都市計画の対象となる本町地域を対象に、前回都市計画審議会で御説明しました内容を2回に分けて説明いたしました。

ページをおめくりください。

第1回は9月に実施いたしました。3月に策定しましたまちづくりビジョンとまちづくりを進めていくために活用する都市計画制度について御説明し、当日、後日合わせて28件の御意見

をいただきました。

ページをおめくりください。

第1回意見交換会でいただいた意見については、水道道路沿道でのまちづくりの必要性について御理解いただきました一方で、水道道路沿道外の本密エリアの防災まちづくりの推進についての御意見や公園整備の御要望等をいただきました。

御意見、御質問に対する回答につきましては、渋谷区ポータル「本町地区まちづくり」のページで公開しております。

ページをおめくりください。

第2回は11月に実施しております。水道道路沿道で適用する規制と緩和の大まかな考え方について、また手法として活用する街並み誘導型地区計画について御説明し、当日、後日合わせまして26件の御意見をいただきました。

ページをおめくりください。

第2回の意見交換会でいただいた意見については、規制と緩和の具体的な数値に関する御質問や、水道道路沿道より外側の規制の緩和の御要望などをいただきました。また、防災地域に指定することによる負担感への懸念等の御意見もいただきました。

こちらの御意見、御質問に関しましても、渋谷区ポータル「本町地区まちづくり」のページで公開してございます。

ページをおめくりください。

続きまして、意見交換でいただきました御意見を踏まえ、本町地区の都市計画（素案）について御説明いたします。

ページをおめくりください。

まず、3つの都市計画のうち、新規策定となります本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画から御説明いたします。

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、それぞれ住宅地区、沿道商業地区、水道道路沿道地区、東京オペラシティ周辺地区としております。

ページをおめくりください。

続いて、地区計画の目標です。

ページをおめくりください。

地区計画の目標は、位置・地区特性、地域の課題を踏まえ、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンやまちづくりマスタープラン等の内容を反映して記載しております。

ページをおめくりください。

地区計画の目標の続きになります。地区の課題として、公共空間における魅力の向上、緑の量の増加と質の向上、都営住宅等の老朽化した建物の更新、狭隘道路の拡幅整備等を挙げた上で、地区の目標を4つ記載しています。

①地区内の緑の充実と無秩序な市街化の防止、②水道道路沿道における延焼遮断帯の形成と地区内の不燃化の促進を通じた災害に強いまちづくりの推進、③地区の歴史や地域資源を活かした、水道道路沿道のまちのにぎわいとみどりが連続する魅力ある街並みの形成、④商店街のにぎわいと良好な住環境が調和した、職住が近接するゆとりや活力のあるまちの形成です。

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。

ページをおめくりください。

初めに、土地利用の方針から御説明します。

住宅地区では、良好な住環境の維持・向上を図りながら、共同化や土地の有効利用により都市基盤の拡充及び建物の不燃化を進め、中層住宅としての土地利用を図るとしています。

沿道商業地区では、六号通りの商店街沿道において、共同化や土地の有効利用に加え、生活利便性の向上を図る商業・業務施設と住宅が調和したにぎわいのある住商複合市街地としての土地利用を図るとしています。また、駅周辺や甲州街道沿道は、商店街との連続性や住環境との調和に配慮しつつ、土地の高度利用や有効利用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備を図り、ゆとりや活力のある拠点の形成を図るとしています。

水道道路沿道地区においては、老朽建物の更新、共同化による延焼遮断帯の早期実現に加え、公園やオープンスペース、にぎわい機能の立地誘導、都市型住居の集積、ビジョンに定めたB A S E機能の立地誘導等を記載しています。

オペラシティ周辺地区においては、水道道路に接しつつも商店街を含む区域となっているため、住商複合市街地としての土地利用と、水道道路沿道まちづくりの考え方を併せ持った記載としています。

ページをおめくりください。

続きまして、建築物等の整備の方針です。地区の良好な住環境を維持していくための用途の制限や敷地面積の最低限度等について記載しています。また、水道道路沿道に特定の制限を適用することとし、街並み誘導型地区計画により道路斜線制限と隣地斜線制限の適用を緩和する旨を記載しています。

その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針は、地区の緑化や省エネルギーに関して記載しています。

ページをおめくりください。

続きまして、建築の制限に係る地区整備計画についての御説明になります。

ページをおめくりください。

地区整備計画は、4つの地区区分それぞれで記載が異なるものと、全地区共通の文言を記載しているものがございます。

全地区共通のものとしては、用途の制限、敷地面積の最低限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、土地利用に関する事項です。

まず、これらの共通事項から御説明いたします。

ページをおめくりください。

建築物の用途の制限です。風営法第2条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物は建築してはならないとしています。

ページをおめくりください。

続きまして、敷地面積の最低限度です。現況の土地利用と周辺の指定状況等を踏まえて、60㎡としています。

なお、地区計画策定時点で現在のところ60㎡を下回っている敷地については、分割しなければ再築可能としています。

ページをおめくりください。

形態又は色彩その他意匠の制限です。周辺の環境と調和した落ち着いた色調とするよう記載しています。

垣又は柵の構造は、本町二・四・五・六丁目地区の考えに倣い、生け垣又は透過性のあるフェンスとしています。

最後に、土地利用に関する事項になります。緑豊かな街並み景観の形成を図る土地利用に関する事項について記載しています。

地区全体に共通して定める地区整備計画は以上となります。

ページをおめくりください。

続きまして、地区区分ごとに記載内容の異なる地区整備計画について御説明いたします。

容積率の最高限度、高さの最高限度、壁面位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限になります。

ページをおめくりください。

容積率の最高限度になります。水道道路沿道のC地区及びD地区については、規制緩和による周辺環境への影響を踏まえ、現況の指定容積率と同様の数値としています。

なお、後背地になりますA地区、B地区においては指定していません。

ページをおめくりください。

壁面の位置の制限になります。こちらも、水道道路に面する敷地のみに適用されます。数値について、水道道路沿道敷地での高さの制限の緩和と、斜線制限の緩和による影響を鑑み、建

物の高さが30mを超える部分については、水道道路から10mの壁面後退を設けています。また、足元から30mの高さまでは、水道道路沿道敷地の奥行きが狭いことを考慮し、植栽帯を設けることができる最低限度の幅である0.3mの壁面後退としています。

ページをおめくりください。

こちらは、壁面の位置の制限を示す計画図になります。右下の凡例のように、2段階の壁面後退のイメージを掲載しております。

ページをおめくりください。

建築物の高さの最高限度です。C地区において建替えを促進するため、渋谷区高度地区で20mの高さ制限箇所におきまして、地区計画において高さ最高限度30mに緩和します。また、D地区では、高度地区で40mの高さ制限となっているため、地区計画でも同様の数値としております。

絶対高さ制限を地区計画で定めた場合、一般的には高度地区ではそれまで使えていた緩和規定は使用できなくなりますが、第2項に記載しているとおり、これまで使えていた緩和規定は引き続き使用できるように配慮しております。

ページをおめくりください。

こちらは、後背地となる住宅地区及び沿道商業地区における高さの最高限度です。水道道路沿道において、後背地の木造住宅等を含めた共同化が行われる可能性を踏まえて、住宅地区沿道商業地区においても、水道道路に接している敷地においては、高さの最高限度を30mとする旨を記載しています。

なお、水道道路に接していない敷地においては、渋谷区高度地区が従来どおり適用されます。

ページをおめくりください。

続いて、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。

本町二・四・五・六丁目地区地区計画の区域図になります。赤で着色しております部分が、水道道路沿道30mの区域であり、こちらを水道道路沿道地区として新たに指定します。

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。

ページをおめくりください。

地区計画の目標による追記方針は、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区と同様となります。位置や地区特性を新たに追加し、まちづくりのマスタープラン等との上位計画の新規策定を反映しています。

ページをおめくりください。

目標の続きになります。水道道路沿道エリアまちづくりビジョンの策定において、地区の課題について記載の上、地区の目標を既存の記載を引継ぎつつ、水道道路沿道まちづくりの考え方も考慮して5つ定めております。

①道路等の地区防災施設の整備に合わせた適切な土地の有効利用の促進と建物の誘導、②地区内の緑の充実と無秩序な市街化の防止、③親しみのある身近な商店街の形成、④水道道路沿道における延焼遮断帯の形成と地区内の不燃化の促進を通じた災害に強いまちづくりの推進、⑤地区の歴史や地域資源を活かした、水道道路沿道のまちのにぎわいとみどりが連続する魅力ある街並みの形成です。

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。

なお、本防災街区整備地区計画には、地区防災施設が指定されていますが、地区防災施設についての記載は変更ありません。

ページをおめくりください。

土地利用の方針です。既存の地区計画における記載を基本としつつ、水道道路沿道のまちづくりに関する記載を追加しています。

ページをおめくりください。

建築物等の整備の方針です。新たに追加した部分では、水道道路沿道における建築物の制限の方針と、それにより道路斜線、隣地斜線の適用を緩和することを示しております。

ページをおめくりください。

その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針です。脱炭素型都市を実現するため、省エネルギー推進及び再生可能エネルギー活用に努める旨を追記しております。

ページをおめくりください。

続いて、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。今回、地区整備計画におきましては変更しない部分になりますので、今回、説明は割愛させていただきます。

ページをおめくりください。

続いて、地区整備計画のうち幹線道路沿道地区及び新規指定の水道道路沿道地区について御説明いたします。

ページをおめくりください。

用途の制限については、新規地区においても従前の内容を継承しております。

ページをおめくりください。

容積率の最高限度、敷地面積の最低限度については、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区と同様の考え方で指定いたします。

ページをおめくりください。

壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限です。こちらも、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区と同様の考えを取っております。

ページをおめくりください。

こちらが壁面位置の制限の指定図です。こちらも本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区と同様の考えで、水道道路沿道に0.3mと10mの壁面後退を高さごとにそれぞれ指定しております。

ページをおめくりください。

建築物の高さの最高限度です。こちらも本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区と同様の考えを取っております。

ページをおめくりください。

形態又は色彩その他意匠の制限です。水道道路沿道地区にも、地区内のほかの地区区分と共通の文言を入れています。

ページをおめくりください。

土地利用に関する事項についても、同様にほかの地区区分と共通の文言を入れております。

ページをおめくりください。

続いて、後背地となります沿道商業地区①・②と住宅地区A・Bについてです。

ページをおめくりください。

用途の制限に変更はありません。また、資料はこちらに入っておりませんが、敷地面積の最低限度についても変更はございません。

ページをおめくりください。

高さの最高限度は、水道道路沿道地区に接する地区区分にのみ、水道道路に接する共同化について緩和する記載をしています。考え方については、本町一丁目・二丁目地区と同様です。

ページをおめくりください。

形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、土地の利用に関する事項については変更ありません。

地区計画変更に関する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、防火地域及び準防火地域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。

こちらは変更の計画図になっております。現在対象の区域は準防火地域となっており、一部、都条例に基づく新防火地域が指定されています。今回、沿道建替えに際して延焼遮断帯を早期に形成し、地域の防災性をより高めていくため、水道道路沿道30mに防火地域を指定します。また、従前より防火地域に指定されている箇所があり、水道道路沿道の一部を除外した形で指

定しております。

防火地域及び準防火地域の変更に関する説明は以上でございます。

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、都市計画審議会の後、1月16日に都市計画（素案）の意見交換会を実施します。その後、原案、案、諮問と手続を踏んでまいります。

資料の説明は以上となっておりますが、8月30日の都市計画審議会におきまして、河島委員からいただきました渋谷区のまちづくりマスタープランと水道道路沿道エリアまちづくりビジョンとの関係性、整合性などについて、まちづくり第一課、本課と都市計画課からそれぞれ回答させていただきたいと思っております。

昨年度策定しました水道道路沿道エリアまちづくりビジョンは、渋谷区まちづくりマスタープラン181ページの図による地区を対象としたまちづくりの計画として、渋谷区まちづくりマスタープランを具体化するために作成したものとなっております。また、渋谷区まちづくりマスタープランをはじめ東京都の防災都市づくり推進計画、渋谷区の本町地区防災都市づくりグランドデザインなど様々な上位計画を複合的に分析・反映した上で策定しております。

水道道路につきましては、防災都市づくり推進計画及び渋谷区まちづくりマスタープランの第5章の都市の防災の方針の中で、一般延焼遮断帯としての位置づけがされており、延焼遮断帯の軸となる沿道建物の耐震化や不燃化の促進を図ることが記載されています。

一方で、第6章の地域別まちづくりの方針の中では、水道道路に関する具体的なまちづくりの構成の記載が薄いことは御指摘のとおりだと認識しております。

今後は、まちづくりマスタープラン第7章のまちづくりマスタープランの実現に向けてで記載されているとおり、社会動向、技術革新、地域の課題やニーズ、まちづくりの進捗状況を踏まえて、地区を対象としたまちづくり計画の策定と、それらをまちづくりマスタープランへ反映していくことが必要であると考えております。

まちづくりマスタープランの見直し等につきましては、都市計画課から説明させていただきます。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

同じくまちづくりマスタープランの181ページの一番下、2番のところになります。

前回、本都市計画審議会でも、河島委員の御発言にもございましたように、渋谷区まちづくりマスタープランにつきましては、おおむね5年ごとに将来像や方針に沿ったまちづくりの状

況について点検評価を行い、策定時に描いた将来像や方針、策定後に動き出したまちづくりの状況について把握していこうというふうに考えてございます。

その中で、現在5つあるまちづくり指針ですとか、新たに始めました水道道路沿道エリアまちづくりビジョンといったものの取組についての現状を整理し、評価の対象としていきたいと考えてございます。

これらの点検・評価を踏まえまして、中間年次になります令和11年（2029年）に必要な応じて適切にまちづくりマスタープランの見直しも検討していくということになっていくかなと考えてございます。

以上でございます。

【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について御説明がありました。何か御意見、御質問はございますでしょうか。

堀切委員。

【堀切委員】

御説明ありがとうございます。

それで、ちょっとお伺いしたいのが、根本的なことなんですけれども、防火及びというところで62ページのところです。これ自体は全然私にいいことだなと思いますし、現状私もこのエリアに住んでいますけれども、幡ヶ谷二丁目・本町、両方のエリアは木造の住宅がまだまだ多いです、そういう意味では高さを変えていくという意味では非常にそれはそれで有効になってくるのかなと思っているんです。防護壁としても使えますし、遮断帯としても使える。

ただ一方で、まちづくりというところだと、まちづくり課の方も都市整備部の方も御存じのとおり、このエリアというのは、もともとこれが川で土手状になっている。だから、この形状というのは非常に特殊なものであって、逆に言うと、家の高さでいうと、大体2階分近く、1階半ぐらいの高さが下の裏側1本、まさに62ページにある1本裏側の通りの住宅からするとある。

私も子供のときからこれを見ていて、この形状というのは独特で、これをうまく活かして防火をやっていくという意味ですと、うまくやると、水道道路側から見れば、ただ30mなんだけれども、裏側のところまで生かすと、逆にいうとプラス2階分ぐらいまで住宅とかマンションとかを建てるということであればプラスになると思うんですよ、裏側のところの地上面を考えると。そういう意味では、そういういい意味での地の利とか、逆に言うと地盤を生かしていくということで、一種インセンティブに住まわせている方たちになるんじゃないかという部分と、もう一つは、まちづくりという意味でデザインとして、この独特の形状を、要は、単に暗いと

いう部分に、あの部分が昔の木造なんかだと、土手になっているので暗いというイメージだけど、こういうふうに工夫をすることによってマンション等が今後建替えたり高さが緩和されることで、若干そういう意味でも、地の利とか形を生かしてまちづくりというのは全体的にできるのかなと思うんですけど。だから、私はあげるだけが脳ではないと思っているんです。ただ、逆に言うと、さっき言った地権者の方たちにはプラス2階建て部分ぐらいの、裏側からいうとメリットもあるんじゃないかなとは思いますが、一方で、土手の形状というのは、本当に見ようによっては、これはこれで非常に独特のものである限りなんだけれども、これを生かしていくまちづくりという部分では、要は、この形状を残していった上で、これをどういうふうに見せていくかというのもまちの美しさというのか、デザインというのか、何か生かしているんじゃないかなと思うんですけども、そういう部分に関してはあまり語られていなくて、単に遮断帯とかというだけになってしまっていたんだけど、それはどんなふうに考えられているのでしょうか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

まずは延焼遮断帯を形成するための高さの緩和の話をさせていただきました。地区の目標の中で、現状、資料Bの1ページの最後の③のところです。こちらに、地区の歴史や地域資源を活かした、水道道路のまちのにぎわいとみどりが連続する魅力ある街並みの形成という形を入れさせていただいております。

具体的に何かどういった形でこれができるかというのは、今まだ何も具体的なものはありませんが、こういったものを入れることで渋谷区も、また、いろいろな様々な事業者等と今後協議していく中で、地域資源のことはお話ししていきたいというふうには考えているところです。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

何でかという、私の会派ではなくて他の会派の先輩議員さんなんかでも、やはり一部橋が本町一丁目のところなんか残っていて、そういう形状の部分の美しさというかまちの独特の形状なんか残していくべきじゃないかと議会で昔言われた先輩なんかいらしたりとか、逆に、一方で、さっき言った障壁という、防火障壁としては確かに土手は役に立つんだけど、その独特の形状というのは、単に暗いとか日影とかそれだけじゃなくて、いわゆる歴史的な背景というか、その水道道路という水道の道があったということですよね。その土手の横に、古い写真なんかを見ると、木造の都営住宅がずらっと並んでいて、その周りで子供たちが遊ん

でいたというところに、今の商店街のところが橋になって、形状としては今の商店街のはしりみたいな形で両側に橋の両端ですね、今の商店街がだんだんできていったみたいな話があって、そういう歴史的な部分をちょっと残してほしいなという部分がありまして、単にきれいになっていくとかアクセスがいいというのもいいんですけども、多分地元の方々は、そういう古い部分もすごく知っていらっしゃるので、そういうまちの歴史なんかもうまく残せるようなデザイン性を持っていただきたいなと思っていて質問させていただいたので、これは要望ですけれども、さっきの橋の話もありましたけれども、そういう意味で、何らかやはり水道道路の沿線の土手の形状というのはぜひともうまくデザイン性の中に生かしていただきたいなというのは要望しておきます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。

河島委員。

【河島委員】

マスタープランとの整合性に関してさっき御説明をいただいてありがとうございました。ただ、まだちょっとこれでいいのかなという思いは残っています。

というのは、やはりササハタハツのまちづくりという話がこのエリアでは中心になっておりまして、その対象というのは、駅周辺ということが現マスタープランでは強調されているというか、当然なんですけれども、そこを中心に描かれている。

今回のこの水道道路沿道のまちづくりというのは、やはり都営住宅の建替えの機をうまく生かしながら、都営住宅自身の更新と、それからまちの再編整備を図っていく。そのときには、できるだけ行政的な公共事業でやるという。都営住宅の部分は公共事業になると思いますけれども、それ以外の民地については、民間の力をうまく誘導しながら、この地区の更新をよりよいものにしていこうと、そういう狙いを持った新しいまちづくりビジョン、水道道路沿道のまちづくりなんだろうと思うんです。そういったものが、本来でしたら、マスタープランの改定時期にそれがちゃんと出てきていけば、当然マスタープランにのせるべき事柄で、それを踏まえてこういった具体化を図っていく。そして、今回3期に分けてという話がありますが、それを段階的にやっていきますというようなことも区民にマスタープランの議論を通じてお知らせし、理解を求めていく。その上で、具体化に際してもマスタープランに即した形でやっていくことなんですという説明をしていくのが本来の都市計画の進め方じゃないかなと思います。

先ほどの説明では、次の改定時期、令和11年とおっしゃいましたっけ、5年足して。それまでは、どうもその整合感が、私の感覚からすると保ち切れない部分があるんじゃないかなとは思っていますので、単に令和11年度の改定に合わせて盛り込む、それはそれでやっていただくと

して、そういったまちづくりを区の方針として位置づけて、水道道路沿道のまちづくりというのを都市計画マスタープランそのものには直接的記述はないにしても、それは将来的な改定の機会には盛り込むべき、そういう今後の区としての重要なまちづくりの一つになるということをどこかで明確にして、区長の決定によるマスタープランに準じた区の方針であるというような、そういうことを最初の都市計画決定に至るまでにそういう作業を進めて、それも説明の機会にはしっかり説明していくとか、何かそういうことは必要なんじゃないかなとは思いますが、そこのあたりはもうちょっと今のままで、次の改定の機会に直すからいいじゃないのというだけではない何か御努力がそこにあってもいいんじゃないかなというのが私の意見です。

それから、それ以外の部分についてちょっとお尋ねしたいと思うんですが、具体的な話として、地区計画を導入することによって、沿道30mの範囲においては、壁面の水道道路などについて壁面の後退を位置づけて、それで高さについては現在の絶対高制限を緩和する。実は、その緩和についてはそれだけじゃなくて、建築基準法との連動によって、いわゆる街並み誘導型地区計画の効果で、その対象になり得る地区計画となる部分が沿道30mの区域にありますので、先ほどちらつと説明でおっしゃっていましたが、隣地斜線などによる高さの制限も緩和されます。ところが、それは都市計画で直接決めることじゃないので、この説明書類には、具体的にどう緩和されるんだということが記載されていないですね。

街並み誘導型地区計画の効果というのは、前面道路幅員が狭い場合の道路斜線制限が緩和される。ただ、今回の場合、緩和の対象になるのは、水道道路、それから甲州街道も入るかな。広幅員道路だから、その効果はあまりないのかもしれませんが、いや、そうでもないか。30mの範囲だと、細街路に面したところについても緩和される……壁面の位置の制限がそこにはかからないですから、緩和はされないと、非常に複雑なあれがありますけれども、隣地斜線制限は緩和される。水道道路に面する敷地について隣地斜線制限がかかっている場合は緩和される、そういうのがたしかあるかと思うんですけれども、そんなようなことについて、ちゃんとこの地区計画が決まったら、こんな緩和が可能になりますということは御説明いただくべきじゃないかなという気がしました。

それから、今後の全体の進め方ですけれども、今回は本町地区の地区計画が規定の既定の地区計画としてかかっている。それを含むエリアにおける第1弾ということで、本町地区の防災地区整備計画がかかっているところについては変更で、それで甲州街道と水道道路に挟まれるところについては新規で、そういう2つの違いはありますが、そこを一体的に決めるものだ。

次に、南にだんだん下って行って第2期、第3期というふうに全体の進め方を考えておられますが、今回の第1期が既定の部分を含んでいる、変更は含まれるということから、2期、3期と切り離してやることについては、それなりの意味が、必要性みたいなものがあるのかもしれないとは思いますが、では、今後2期、3期をどんなふうに進めていくのか。私はあまりゆ

つくりやる必要はないんじゃないか。２期、３期というのは、特に既定計画を変更するとか、まだ決まっていない基幹的なインフラ整備とセットであるとかそういうことではないわけで、建築物に対する制限なんかを、特に例えば建築敷地規模の最低限度規制なんかを導入するということは、これは敷地の細分化を防ぐ上では極めて有効な手段でありますので、そういうものはできるだけ早く指定していく。そして民間の開発をうまく誘導していく。

同時に、先ほども街並み誘導型地区計画で緩和を受けられる部分については、早めにその緩和が受けられるという状態にすることによって、皆さんの建替え計画をうまくそれが活用できるようにする。先へ延ばしてしまうと、ここ二、三年のうちに建替えたいと思う方はそれを適用できなくなってしまいます。そういうことがこれだけ考え方が整理されているのであれば、早めに決めるということをやむを得ずあまり悠長にやるんじゃないくて、地元の御説明なんかもやりながら、早めに御理解いただけるなら、２期、３期などと言わず、２期、３期は一緒にやるとか、そのぐらいのスピード感を持ってやるべきじゃないかなと、そうしないと区民に対して不公平感を生むことになるんじゃないかなということがもう一つです。

あともう一つは、高さの制限に伴う40mまで建てられることになるそのエリアにおいて、30mを超える部分における壁面の後退を10mにする。要するに、道路から10m離れた後ろ側であれば40mにできるという、その心は分かることは分かるんですが、10m下げさせるのはちょっと酷なんじゃないか。酷というか、その必要性がどれほどあるんだろうか。

街並み誘導型地区計画の趣旨からすると、道路沿いの高さがそろった街並みをつくろうという趣旨がその中にはありますので、道路から見たときに、30mの軒先ラインというもののすぐそばにさらに高い部分が見えるようになってしまうと、それはちょっと趣旨から外れる。だから、30m以上の部分をセットバックさせるんだと、これは分かるんですけども、10mまで下げさせるべきだろうかというのがちょっとどうかなというふうに思います。そのあたりについてもどんなお考えなのかをお聞かせいただければと思います。

以上です。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

御意見ありがとうございます。

まず１つ目ですが、都市計画を決定した際に、もう少し具体的に詳しく説明したほうがいいんじゃないかというところにつきましては、やはり今いただきましたように、具体的に地域の皆様に分かるように別の何か品物をつくって案内していくように今後検討していきたいと思っております。

全体スケジュールのところにつきましては、おっしゃっていただきましたように、やはり建

替えをもう考えている方が、規制緩和自体をまだまだ待てないということもあるかと思います。お話しいただきましたように、本町につきましては、今の防災の地域の皆様の機運ですとか、今ある現状の地区計画で第一の線で進めておりますが、いただきました幡ヶ谷と笹塚につきましては、なるべく早く規制緩和ができるように、どのようにやればいいのかも今後検討してまいりたいというふうに思っております。

最後、高さ制限のところにつきまして、こちらは沿道で一体的な街並みを形成するために、建物の対岸から、歩道の部分からアイレベルで見上げたときに、30mの高さ以上のものが視界に入らないように配慮しているものでございます。

具体的には、水道道路の反対側15m、水道道路は15mございますので、15mのところからアイレベル、高さを1.2mというふうな形でしまして、その対岸の建物30mのものが建ったときにどう見えるかということで設定しております。

高度地区を使った場合に、30m以上のものがあるというような想定の中で、10mの後退をさせていただきましたが、現状、5,000㎡以上のものにつきましては、緩和の高さの1.5倍になりますので、45mのものが建つような形になります。そこが見えないようにするとすると、今10mの幅でやりましたが、一応数値的に出しますと、後退が8.3mぐらいで手前の30mにかからないようなところになっております。今いただきましたのは、本当にそれを9mにするのかどうなのかというところになると思いますが、現状としては、今10mで設定しているものの、御意見として賜りまして、今後、原案に含めたときにどのようにしていくかを考えていきたいと思っております。

以上でございます。

【卯月会長】

河島さんからは4つ質問があったんですけども、1番目のマスタープランとの関係についてはいかがですか。それとも意見としてでよろしいんですか。

【河島委員】

どういうふうにお考えになるかをお聞かせいただけたらありがたい。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

もう一つについて、マスタープランには入ってなく、中間で入れていくものの、そこについて都市計画決定までに何かしらできないのかという御意見というふうに思っております。

そちらにつきましては、今いただきました意見を踏まえて、今回の都市計画決定までにどのようにできるかも含めて、これは今回の水道道路のまちづくりだけではなく、オール渋谷で考えていくものかと思っておりますので、まちづくり推進部として検討していきたいと思っております。

以上でございます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

河島委員、どうぞ。

【河島委員】

ありがとうございます。そのとおりできるかどうかは別として、少し真剣に検討いただく、あるいは規制緩和の具体的な内容についてもう少し分かりやすい説明をちゃんと決定前に、都市計画を決める前に、都市計画の効果としてどういうふうになるのかということを御説明いただくようにしていきたいという御説明でした。大変ありがたいと思います。

それから、壁面の後退について、そういうスタディをやっていただいて、目の高さの位置から前の道路沿いに建っている建物30mの高さがあるとして、その建物の後ろ側に建つ部分がどのくらい近づくと見えるか。8. 幾つというお話がありましたけれども、そういう検討をされた上での分かりやすい切りのいい数字の10mということであれば、それはそれで納得できますので、逆に5mなどというふうにすると、はみ出てしまうということになるわけですから、そういうしっかりとした裏付けがあれば、それはそれで結構なんじゃないかなと思います。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。

4つ目の30って10というのも、河島委員が御指摘されるように、結構大胆な提案だと思います。もちろん横浜なんかでもそういうことをやっています。ただ、奥行きとの関係がありますよね。実際に建てたときに、10も後退したら奥がどれだけ建つんだろうかという検討も多分されていると思いますので、それとの関係も御説明されたほうがいいと思うし、斜めにするならば、それを少し段々にするという案もほかのまちではやっていたりするので、引き続き御検討をお願いしたいと思います。ありがとうございました。

そのほかにはいかがでしょうか。御意見、御質問ございますでしょうか。よろしいですか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

今回の計画は非常に広範囲にわたる計画になるというふうに思っていて、当然そこで当該地域にお住まいの方々も相当多数に上るということで、2回の意見交換会などもされて、60名ぐらい参加されたということなんだけれども、ぜひ周知の仕方についてはきめ細かくやっていただきたいということは前提問題として申し上げておきたいと思うんです。

その上で、大きな目標として、やはり防災上の問題で災害に強いまち、とりわけ火災。木密地域もあるわけですから、災害に強いまちづくり、これはみんな一致できる部分だと思うんで

すけれども、同時に、手の付け方が、どうしても水道道路沿道から入っていくというふうなところに、後背地がどうなっていくのかということもあわせて議論が進む必要があるんじゃないかなというふうに思っているんです。

延焼遮断帯そのものは東京都も推進しているということですが、ただ、先ほどの意見にもあったように、非常に独特な地形で、水道道路のほうが高くなっているということで、実際に火災等のシミュレーションなんかをされているのかどうなのか、通常とは違うような気がするので、そのあたりももう少し説得力あるようなものにしていただく必要があるのかなというふうには思います。

皆さんの合意形成をする上での前提というのはうるさいと思うんですけれども、ちょっと気になったのは、地区計画の目標のところでも4番目に書いてある職住が近接するゆとりや活力のあるまちということで、今はやはり非常に住宅の多い地域で、そこに駅からそれぞれの住宅に至る商店街、それから水道道路という形で生活関連の商店ですとか事業所があるという街並みだと思うんです。

そこで、職住近接というと、本町にいる人たちがそこに勤めるというわけではないだろうから、オフィスみたいなものがどんどんつくられていくということになると、またそれはそれで議論が必要なんじゃないかなというふうに思うんです。もちろん個々にはいろいろな形態もありますし、一律に駄目というつもりは全くないんですけども、ただ、やはりこれからのまちづくりを考えたときに、やはり地域と商店などが中心になって良好な環境をつくるという、いろいろな協力がされてきた地域だけに、その辺についての共通の理解とかイメージをもう少し鮮明にしていく必要があるんじゃないかなというふうに思いますので、今後話合いの機会がいろいろあるかと思いますが、そういった点もきちんとしていただきたいと思います。

それと、壁面の位置の制限と容積率の緩和がセットになった形で、先ほどの建替えの促進で不燃化をしていこうということなんですけれども、それ自身はこれまでもやられてきたものがありますけれども、先ほどの中でも、高さが10m上がるということになった影響といったものをもう少しきちんと説明して、できるだけ見目でどういうふうに街並みが変わっていくのかということも示していただきたいと思います。

敷地面積の最低限を決めるというのは、影響としては結構一番大きいのかなというふうに思うんですけれども、現況の中でそういう60㎡以下のところが増えているという記載がありますが、当然のことながら、世代交代等があったときに分割されていく、あるいは事業者が買い上げて購入できるような値段で広さが決まっていくみたいな、そういう部分はあろうかと思うんですけれども、ただ、影響を受ける、要するに、120㎡以下の土地は分割できないということになると思いますので、その点についてはどのぐらいの対象があるのかというのは、もし把握していれば今お聞かせいただきたいのと、そういう方々に対する丁寧な説明をしていただく、

その手だてもぜひ示していただきたいというふうに思います。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

質問として、120㎡以下の分割できないところにつきましては、56.5%の敷地があるというふうに把握してございます。

これまでも意見交換会の中で60㎡、最低敷地のことにつきましては、いろいろな建て詰まりとか防災の観点から御説明させていただきました。その点につきましても、やはり皆様から御不安な点はありましたので、そこは今後も引き続き丁寧な説明はしていきたいと考えております。

以上でございます。

【卯月会長】

よろしいですか。

どうぞ。

【牛尾委員】

ちょっと意見みたいな話をずっと言ったんですけれども、いずれにしても、地域の方々がしっかりと理解していただいて、その方向で進めていくということが一番大事だと思いますので、そのことはくれぐれもしっかりとやっていただきたいということはお願いしておきます。

それと、都市計画というか地区計画の中に、まちづくり全体のイメージの中でB A S EとかL I N K Sという言葉がそのまま入っているんですよね。これが全く新しい言葉遣いなので、少し前に装飾がついているんだけど、ちょっと違和感を感じるんです。だから、それもぜひ今後検討していただいて、誰が読んでもそれですっきりと分かるというものにしていただくことはぜひお願いしておきたいと思います。

以上です。

【卯月会長】

前回もちょっとそういう御指摘があったと思いますし、同じ牛尾委員の御指摘で、職住近接という言葉もあって、いわゆる住だけじゃないまちをつくっていききたい。それがB A S EとL I N K Sとちょっと関係するのではないかなと思うので、どんなホームオフィスなのかコ・ワーキングなのか分からないけれども、地元でも働ける、あるいは商店を持っていると考えていらっしゃるんだとしたら、B A S EとL I N K Sは少し解説していただけると、より分かりやすいかと思いました。ありがとうございました。

そのほかはよろしいでしょうか。

遠藤委員、どうぞ。

【遠藤委員】

前回出席できなかったもので、もしこういう議論があったら申し訳ないんですが、今の話じゃなくて別の話なんですけれども、多分今回、地区計画をかけて規制緩和という点では、形態の緩和をしていくということが主なところだと思うんですけれども、容積率について、A、BとC、Dと大きく……A、Bは記載がなくて、C、Dは記載がありますよね。本町一丁目と幡ヶ谷二丁目のほう。これは記載がないというのは、要は、B A S Eの用途地域の容積率の規制がそのまま適用されているんだと思うんですけれども、記載をしているほうも、もともとのB A S Eの数字と同じであるのに、何でここに書いてあるのかなというか、書いてある地区と書いていない地区があって、容積率の規制に関しては両方とも従前と全く変わっていないから、何かすごく中途半端な印象を受けるんですけれども、だから、CとDのほうは、ここで容積率の数字を書いておかないと、形態制限の緩和に起因する何らか起きてしまうようなことがあるのか、そのあたりのこういうふうに記載している理由というのをお聞かせいただけますか。技術的な理由なのか、計画の意図みたいなものなのか、大きくはどのような考え方なのでしょうか、これは。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今回、街並み誘導型地区計画を使いますので、その中に、今おっしゃっていただきました容積率の最高限度を記載するというのがございます。ですので、今もともとの用途地域とは同じであるものの、そこを記載しないといけないというところで記載しております。今回、街並み誘導を使うのがC地区、D地区、水道道路沿道のところになりますので、その対象の2つのところについて記載しているところでございます。

以上でございます。

【遠藤委員】

AとBを記載しないというのは、同じ地区計画の素案の中にあって、そこだけ書いていないというのは何となく違和感はあるんですけれども、別にこれは実情そういうものだという理解で正しいんですか。僕の理解が今ずれている感じなんですかね。そういうものであればそれで私は大丈夫なんです。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

先ほど申し上げました、記載しないといけないというところを書いているだけになりますので、それ以上はというところはありません。ただ一方で、ほかの地区計画と見比べたりですとか、

皆さんに分かりやすいというところを踏まえて、このままがいいのか、どのような形にするのかというのはもう一度検討させていただきたいと思います。

以上でございます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

そのほかはよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

ないようでしたら、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。

議題3も新規案件で少し時間がかかるということなので、5分ほどトイレ休憩させていただいてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

ありがとうございます。

(休 憩)

【卯月会長】

議題3に移りたいと思います。

議題3、渋谷駅東口地区地区計画（素案）については、報告事項です。幹事より御説明をお願いします。

安松幹事。

【安松幹事】

それでは、御説明に先立ちまして、差し替え資料の変更部分について御案内をさせていただきます。

今回の資料IとK、再開発の図書になるんですけれども、そちらの差し替えをさせていただきました。計画図に図面のタイトルが入っているんですが、建築物の高さの限度とするところを、建築物の高さの最高限度というふうに誤って記載をしておりましたので、訂正をさせていただきました。大変申し訳ございませんでした。

それでは、説明に入らせていただきます。渋谷駅東口地区都市計画（素案）について御説明をいたします。

資料Kを御覧ください。着座にて失礼いたします。

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、渋谷駅東口地区地区計画についてでは、検討地区をお示しいたします。2、開発動向・地元検討を踏まえたまちづくり検討では、近年

の開発動向や渋谷・東地区まちづくり協議会からの報告について御説明をいたします。3、渋谷二丁目22地区の開発計画についてでは、渋谷二丁目22地区の主な取組を御説明いたします。

4、渋谷駅東口地区都市計画（素案）の概要では、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をいたします。5、今後のスケジュールについては、都市計画ごとに別資料を添付しております。

ページをおめくりください。1、渋谷駅東口地区地区計画でございます。

ページをおめくりください。初めに検討地区でございます。こちらは渋谷駅周辺における地区計画策定地域及び渋谷・東地区まちづくり協議会などの範囲をお示しした図です。今回の対象である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となっております。

ページをおめくりください。2、開発動向・地元検討を踏まえたまちづくり検討でございます。

ページをおめくりください。渋谷駅東口地区における近年の開発動向でございます。当地区では、この7月には渋谷アクシュが開業いたしました。また、4の渋谷二丁目西地区や5の宮益坂地区は都市計画決定をしております。また、計画中の地区が3か所ございます。

ページをおめくりください。次に、渋谷駅東口エリアに関連するまちの動きでございます。令和5年11月に渋谷サクラステージが竣工し、渋谷駅東口地区地区計画エリアと駅西側のネットワーク強化、水平・垂直移動のハブとなるアーバン・コアの整備が行われました。また、令和6年6月には渋谷アクシュが竣工し、渋谷ヒカリエとの接続など、渋谷駅東口エリアと青山方面をつなぐ歩行者ネットワークが強化されました。

ページをおめくりください。次に、渋谷・東地区まちづくり協議会からこれまでにいただいた地区計画変更の提案内容の振り返りをいたします。こちらは令和3年5月21日の都市計画審議会で御報告させていただいた内容です。歩行者ネットワーク・広場、都市機能、交通、防災、土地利用の観点から御提案をいただきました。

ページをおめくりください。こちらは令和4年4月22日の都市計画審議会で御報告させていただいた内容でございます。①にぎわい軸である大山街道に沿った沿道のにぎわい形成や広場の誘導を図り、道路と民地の一体的利用による東口の連続性を強化すること。②駅からまちへの高低差を解消する多層にわたる歩行者ネットワークの強化について御提案をいただきました。

ページをおめくりください。こちらは今年5月に渋谷・東地区まちづくり協議会からいただいた歩行者ネットワークの充実化に向けた報告内容でございます。現在の渋谷駅東口地区地区計画の中では、今後整備が望まれるネットワークやアーバン・コアが位置づけられています。また、渋谷サクラステージの開業等により、駅の南エリアと西エリアと渋谷駅東口地区地区計画のエリアへのつながりが強化されました。

その上で、渋谷駅や渋谷三丁目方面への玄関口となる渋谷二丁目22地区において再開発の動

きがあることから、渋谷二丁目22地区の開発と連動し、渋谷駅東口地区地区計画エリア南側の玄関口としてのアーバン・コアの整備や渋谷アクシュ方面へのネットワーク強化を図るため、地区計画変更を推進することを御報告いただきました。

ページをおめくりください。次に、渋谷・東地区まちづくり協議会の意見募集の結果についてでございます。渋谷・東地区まちづくり協議会は地区計画変更に向けた検討内容について、地区計画区域内の方々を対象に令和6年3月21日から令和6年3月26日まで意見募集を行いました。

初めに、地区計画区域内の再開発計画への意見、地区計画の内容についての御意見でございます。1件目、2件目でございます。商業地区・業務地区が拡大する一方、居住地区として発展した環境の変化と住民を尊重すべきだという御意見に対して、まちづくり協議会としては、都市計画で定める用途地域等に照らし合わせ、地区計画を検討しております。「住む人」に加え、「働く人」「学ぶ人」「来る人」にとって快適な都市・地域空間づくりを地区計画により実現してまいりますと回答されております。

ページをおめくりください。3件目、現状はほとんど車が通らない地区であるが、再開発計画における駐車場の整備により、お年寄りや車椅子の方、ベビーカーを使っている親にとっては快適な都市・地域空間の実現が阻害されるのではないかという御意見に対して、当該計画は条例や地域ルールに沿って可能な限り駐車台数を削減し、適正な台数を整備する計画であると聞いております。また、再開発計画による立体広場空間や歩行者専用通路等の基盤整備等が、歩行者ネットワークの改善・充実化に寄与するものとなるよう、総合的に勘案して地区計画の検討を行ってまいりました。

今後も地区計画に掲げられた方針に沿って、「住む人」「働く人」「学ぶ人」「来る人」にとって快適な都市・地域空間をつくることを目指し、まちづくりを検討としてまいります。

まちづくり協議会は個別の具体的な施設計画に関して回答する立場にないため、出入口等の見直しの検討の御意見に関しては、該当する準備組合へお伝えいたしますと回答されております。

4件目、再開発計画に対する建物計画、環境配慮、工事、荷さばき施設、立体道路等に関する御要望という御意見に対して、個別の御要望事項となりますので、該当する準備組合に内容をお伝えいたしますと回答されております。

ページをおめくりください。歩行者ネットワーク強化についての御意見でございます。駅東側の地区の開発が進むと、地上、地下、デッキと様々なルートでつながって回りやすくなるのはよい。

二丁目22地区の整備が進むと、桜丘や渋谷三丁目方面へのアクセスが一層向上するので、前向きに進めてほしい。

駅から三丁目方面へのアクセスがよくなり、実践学園や國學院大學の学生の利便性が高まる。明治通り沿いのまちづくりを進めていく上でも非常によい方向であると感じたという御意見に対して、多層な歩行者ネットワークの構築により、誰もが巡り歩いて楽しい魅力あるまちの実現に向け、今後もまちづくりを検討してまいりますと回答されております。

次に、地上部のにぎわいについての御意見でございます。スクランブル交差点とハチ公だけが目立ち、駅東側は寂しい思いをしてきたため、ビル間のつながりだけではなく、人が周辺に広がるように大山街道をはじめとして、地上を歩いて楽しい仕掛けを考えてほしいという御意見に対して、誰もが巡り歩いて楽しい魅力あるまちの実現には、地上部分のにぎわいが重要であると考えております。大山街道の整備状況も踏まえて、楽しい空間や仕掛けづくりを念頭にまちづくりを進めてまいりますと回答されております。

最後に、建物用途についての御意見でございます。オフィスと店舗が多いので、渋谷ならではの特徴ある施設が増えることを期待するという御意見に対して、頂戴した御意見を事業者に伝えながら、まちのにぎわいや魅力が向上するようなまちづくりを検討してまいりますと回答されております。

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。次の2点の背景から検討しております。

1点目は、地元まちづくり協議会からの御報告でございます。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してまいります。

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的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地区にかかる都市計画を検討いたします。

2、開発動向、地元検討を踏まえたまちづくり検討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。続いて3、渋谷二丁目22地区の開発計画についてでございます。

ページをおめくりください。初めに、地区の概要でございます。計画地は赤い枠線で示している範囲で、明治通りの東側、渋谷ヒカリエの南側、国道246号の北側にある街区を予定しております。渋谷駅の東側で明治通りと国道246号の交差点に接する位置でございます。所在地は東京都渋谷区渋谷二丁目22番地3から4号、6から25号で、施行区域面積は約0.6ha、敷地面積は3,810㎡です。地域地区等は商業地域、防火地域、駐車場整備地区、特定都市再生緊急整備地域、渋谷駅東口地区地区計画（A地区）に該当し、高度地区と日影規制はございません。指定建蔽率が80%、指定容積率は800%及び900%でございます。

ページをおめくりください。次に、渋谷二丁目22地区のまちづくりの経緯でございます。2004年頃から渋谷二丁目22地区の一部地権者による勉強会が発足し、2013年10月頃に渋谷二丁目22地区再開発準備協議会が設立され、2017年4月頃から渋谷二丁目22地区市街地再開発準備

組合が設立されました。

ページをおめくりください。次に、計画建物の概要でございます。主要用途は事務所、映画館、店舗、駐車場でございます。建築面積は約3,030㎡、建蔽率は約80%、延べ面積は約5万900㎡、容積率は約1,160%、高さは約160m、階数は地上24階、地下2階、構造は鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造となっております。事業手法は第一種市街地再開発事業、高度利用地区を予定しております。

渋谷ヒカリエ側の角地2棟の権利者は、区の立会いの下、準備組合との話合いの中で再開発事業には参加せず、2棟による共同建替えを検討したいという意向を示されました。その意向を尊重し、一体的なまちづくりを実現するため、角地と渋谷二丁目22地区市街地再開発準備組合が協議を重ねております。

ページをおめくりください。次に渋谷二丁目22地区が果たす役割でございます。初めに、上位計画について御説明をいたします。1、渋谷駅中心まちづくり指針2010では、駅と周辺地域を結ぶ開かれた歩行者ネットワークの強化・連携を図ること、人の動線の結節点に多彩な憩い・たまれる広場空間を整備すること、駅中心地区歩行者ネットワーク図において、渋谷駅二丁目22地区のアーバン・コアの位置づけがあり、さらには国道東口デッキの更新と併せて渋谷二丁目22地区に接続させることを示しております。

ページをおめくりください。2、渋谷駅周辺まちづくり基本理念では、アーバン・コアの整備や放射方向・環状方向の歩行者ネットワークの強化などにより、誰もが巡り歩いて楽しい快適なまちを追求すること、ストリートに面する建物低層部には、連続したにぎわい機能や開放感ある空間整備を行うことなどにより、新たな交流・文化・情報発信の舞台となるストリートを創ること、産業創造の場、文化・エンターテインメントの拠点形成をさらに進めることを示しております。

ページをおめくりください。渋谷二丁目22地区は駅周辺をつなぐ環状のネットワークと青山方面へつなぐ放射状のネットワークのクロスポイントとなる位置にございます。また、渋谷駅東口エリアは複数の映画館や劇場、プラネタリウム等の文化・エンタメ機能が複合集積した東急文化会館が立地していたエリアであり、映画を含めた文化・エンタメの発信地としての歴史がございます。これらを踏まえ、渋谷二丁目22地区では、駅とまちをつなぐにぎわいある都市空間の創出と、渋谷らしい文化・エンタメ強化により渋谷駅東口のまちづくりを推進してまいります。

ページをおめくりください。次に、主な取組についてでございます。公共貢献の方向性は4点ございます。

1点目は、渋谷駅周辺にて整備の進む都市基盤の強化として、回遊性の拠点となる多層階をつなぐアーバン・コア、多層の歩行者ネットワークの整備や駅とまちをつなぐ多層の歩行者ネ

ットワーク等を形成します。

2点目は、渋谷らしいにぎわいのあるストリートの創出として、区道沿道のにぎわいを創出する広場・商業の整備を行います。

3点目は、渋谷駅前らしい都市機能の導入として、渋谷駅東口の新たなにぎわいの核となる文化・エンタメ機能、商業機能の整備を行います。

4点目は、環境負荷低減と防災対応力強化として、建物の省エネ化、エネルギーの効率利用、ヒートアイランド現象の抑制や帰宅困難者対応や建物の自立性の確保を行います。

資料左下、断面イメージは、主な用途とアーバン・コアによる多層の歩行者ネットワークを示しております。主な用途は高層階から順に、業務、文化・エンタメ機能、商業施設となります。地下2階の国道東口地下歩道、地上1階、地上2階の国道東口デッキ、地上3階の渋谷アクシュに接続するデッキ、これらの各フロアの動線をアーバン・コアによりつなげます。

資料右下、平面イメージは、駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークを示しております。地下レベルでは地下鉄改札につながる国道東口地下歩道と接続します。1階レベルでは計画地の沿道の歩行者空間を整備します。2階レベルでは国道東口デッキと接続、渋谷駅方面や国道246号南側との歩行者ネットワークを形成します。3階レベルでは渋谷二丁目22地区から渋谷アクシュ接続デッキを通り、渋谷アクシュへとつながり、青山方面への歩行者ネットワークを形成しています。

ページをおめくりください。次に、各公共貢献の方向性の具体的な内容でございます。渋谷駅周辺にて整備の進む都市基盤の強化の1つ目として、回遊性の拠点となる多層階をつなぐアーバン・コアの整備について御説明いたします。多層かつ放射状・環状の歩行者ネットワークを結節する立体広場空間として、アーバン・コアを整備します。また、右図のとおり、明治通りの歩道にある国道東口デッキと地上をつなぐ階段を敷地内に取り込むことにより、歩道環境を改善いたします。さらに、国道東口デッキにつながる自転車斜路つき階段を敷地内に新設することにより、自転車の国道246号の横断時の安全性の向上に取り組めます。

ページをおめくりください。次に、渋谷駅周辺にて整備の進む都市基盤の強化の2つ目として、多層の歩行者ネットワークの整備について御説明いたします。地下2階レベルでは地下鉄へつながる国道東口地下歩道と接続する部分の整備を行い、2階レベルではJR渋谷駅へつながる国道東口デッキとの接続改修を行います。3階レベルでは青山方面へつながる渋谷アクシュと接続する渋谷アクシュ接続デッキを整備いたします。これらは敷地外の整備となります。

ページをおめくりください。続いて、渋谷らしいにぎわいのあるストリートの創出でございます。特別区道926号路線に面する部分に連続的・立体的に商業を配置し、日常的なにぎわい形成に資する多様な活用を想定した広場を整備いたします。

ページをおめくりください。続いて、渋谷駅前らしい都市機能の導入でございます。文化・

エンタメの発信地としての歴史性、渋谷駅至近の集客力を生かしたシネマコンプレックス型の映画館の整備や、歩行者ネットワークに面したにぎわい演出に寄与する商業機能の整備を行います。

ページをおめくりください。最後に、環境負荷低減と防災対応力強化でございます。環境については熱負荷の低減、高効率な設備機器の導入、緑化などに取り組むことで建物の省エネルギー化、エネルギーの効率利用、ヒートアイランド現象の抑制などを図ります。防災については災害時の建築物の自立性を確保する非常用発電機等の設備や帰宅困難者を受け入れる一時滞在施設や防災備蓄倉庫の整備を行います。

3、渋谷二丁目22地区の開発計画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。4、渋谷駅東口地区都市計画（素案）の概要でございます。始めに考え方について御説明をいたします。

ページをおめくりください。今回、渋谷駅東口地区全体に定める都市計画と、渋谷二丁目22地区の再開発に関係して定める都市計画がございます。渋谷駅東口地区全体に定める都市計画については、平成19年に策定し、直近では令和5年4月に変更した渋谷駅東口地区地区計画をさらに変更する予定です。また、渋谷二丁目22地区の再開発に関係して定める都市計画として、高度利用地区の変更と渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業がございます。

ページをおめくりください。地区計画の変更のポイントでございます。渋谷二丁目22地区で整備されるアーバン・コアや、歩行者ネットワーク、広場等の空地为渋谷駅東口地区地区計画に地区施設として位置づけます。

ページをおめくりください。地区施設等の考え方でございます。駅とまちをつなぐ多層の歩行者ネットワーク等、区道の沿道のにぎわいを創出する広場等を地区施設とします。アーバン・コアは一体広場空間として位置づけます。国道926号線沿道はにぎわいを創出するための広場を、その他の沿道は歩行者空間としての歩道状空地为、渋谷アクシュへつながるネットワークを歩行者専用通路として位置づけます。

ページをおめくりください。渋谷駅東口地区地区計画変更についてでございます。

ページをおめくりください。こちらは地区計画の構成でございます。地区計画の目標・方針については変更ございません。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22地区の地区施設にて追加を予定しております。

ページをおめくりください。断面イメージの図は、渋谷駅から地下通路で接続し、渋谷二丁目22地区の立体広場空間8号を上がり、3階レベルでつながる歩行者専用通路21号と22号から渋谷アクシュの広場5号を通り、青山通りの国道歩道橋へ接続することを表しております。

ページをおめくりください。次に、渋谷二丁目22地区の地区施設を示した計画図でございます。渋谷二丁目22地区の地下2階レベルの地区施設を示しております。

ページをおめくりください。こちらは地下1階レベルの地区施設を示しております。

ページをおめくりください。こちらは1階レベルの地区施設を示しております。

ページをおめくりください。こちらは2階レベルの地区施設を示しております。

ページをおめくりください。こちらは3階レベルの地区施設を示しております。

ページをおめくりください。今回追加する地区施設の一覧でございます。歩行者専用通路と歩道状空地は幅員と延長を記載し、備考欄には新設であること、接続先の地区施設を記載しております。立体広場空間については全体面積を記載し、備考欄には階ごとの面積、接続先の地区施設等について記載しております。広場については面積を記載し、備考欄には接続先の地区施設を記載しております。

ページをおめくりください。次に、方針付図1でございます。方針付図1は地元から御提案いただいた歩行者ネットワークの考え方にに基づき、駅とまちをつなぐ放射ネットワーク、まちとまちをつなぐ環状ネットワークのイメージを示したものです。こちらの変更はない予定です。

ページをおめくりください。方針付図2でございます。これまでの図に渋谷二丁目22地区の開発を踏まえて、赤い部分の変更を予定をしております。

本日の資料のうちアーバン・コアの部分をまとめましたので、再度御説明をさせていただきます。資料については映写のみで御説明をさせていただきますので、前面のスクリーンを御覧ください。

こちらは資料Kの9ページの再掲でございます。渋谷・東地区まちづくり協議会からは渋谷二丁目22地区の開発で渋谷駅東口地区地区計画エリア南側の玄関口としてアーバン・コアを整備することにより、各エリアのネットワークの強化を図るべきと御報告をいただきました。

次、お願いします。こちらの資料は先ほどの22ページの再掲でございます。地下2階の国道東口地下歩道、地上1階、地上2階の国道東口デッキ、地上3階の渋谷アクシュに接続するデッキ、これらの各フロアの動線をアーバン・コアによりつなげてまいります。

こちらはアーバン・コアのイメージパースです。ドレープをまくり上げたゲートのような形状とした人の動きを見せるアーバン・コアとします。また、渋谷二丁目22地区の新しい幕開けをイメージした柔らかな曲線を持つドレープがデザインコンセプトとなっております。

次、お願いします。立体的なイメージの分かる資料を追加して御説明いたします。地下2階は副都心線、東急東横線などの地下鉄の改札、地上1階は銀座線の改札、地上2階は国道東口デッキを介し、JR線の改札と各鉄道の改札レベルとつながり、地上3階では渋谷アクシュ接続を介し、青山方面へとつながります。

次、お願いします。こちらは資料Kの33ページの再掲でございます。そのため渋谷駅東口地区地区計画の参考図にはこのようにアーバン・コアである立体広場空間が国道東口デッキや地下通路と接続し、歩行者専用通路が渋谷アクシュと接続することを示しております。

次、お願いします。こちらは資料Kの23ページの再掲でございます。広域的にはこのように渋谷二丁目22地区のアーバン・コアから各方面へ接続をしております。渋谷二丁目22地区のアーバン・コアや歩行者ネットワークにより、渋谷駅と青山方面をバリアフリーにつなぐ歩行者ネットワークが創出をされます。

以上が地区計画の変更でございます。

配付資料に戻りまして、42ページを御覧ください。高度利用地区について御説明いたします。

ページをおめくりください。高度利用地区の都市計画で定める事項について御説明いたします。容積率の最高限度と最低限度を定めることにより、土地の低利用、過密を防止いたします。建蔽率の最高限度を定めることで、空地を確保いたします。建築面積の最低限度を定めることで、敷地の細分化を抑制いたします。壁面の位置の制限を定めることで、歩行空間を確保いたします。また、既決定地区は渋谷区内で9地区の指定がございます。

ページをおめくりください。次に、渋谷二丁目22地区の容積率の緩和の考え方でございます。当地区の基準容積率が約810%、緩和容積率が約350%、合計で計画容積率は約1,160%となります。渋谷区高度利用地区指定方針及び指定基準に従い、敷地内の空地の確保や駅とまちが一体となる取組に対して容積率を緩和いたします。駅とまちが一体となる取組については、駅前広場等の整備促進として、開発区域内に地下鉄駅の連絡通路等と接続する駅前広場を整備することや、駅利用者の動線の改善等の促進として、敷地外での歩行者動線やバリアフリー化などの改善がございます。渋谷二丁目22地区では、アーバン・コアや歩行者ネットワーク、広場などを合計約1,440㎡以上整備し、域外貢献として地下2階レベルでの地下通路の整備、2階レベルでの国道東口デッキ接続改修、3階レベルでの渋谷アクシュ接続デッキの整備を行います。

ページをおめくりください。続いて高度利用地区、渋谷二丁目22地区の計画書でございます。高度利用地区、渋谷二丁目22地区、面積はAゾーンが約0.1ha、Bゾーンが約0.5ha、合計0.6haです。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です。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それぞれ1m、2m、3mでございます。その他注釈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。こちらの注釈も記載のとおりでございます。

ページをおめくりください。続いて、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。次に計画図1、区域図でございます。用途地域境でAゾーン、Bゾーンと分かれております。

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。渋谷区高度利用地区指定方針及び指定基準に従い、道路境界線よりそれぞれ壁面の位置の指定を行います。

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。次に第一種市街地再開発事業でございます。

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の形成。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。幹線道路や区画道路の道路境界線からの壁面の後退について記載しております。

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。次に、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。次に、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GLプラス160mでございます。壁面の位置の制限は沿道の状況に応じ、それぞれ1m、2m、3mでございます。

ページをおめくりください。次に、今後のスケジュールでございます。本日、素案について御説明をさせていただきました。年明け1月に素案意見交換会を開催する予定でございます。2月の都市計画審議会にて原案を説明させていただき、その後、原案の公告・縦覧、意見交換会を経て、来年度、案の御説明、公告・縦覧、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3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。

伊藤委員。

【伊藤委員】

いいものができて、いいというふうに思うし、アーバン・コアもできているんところがつながって便利になっていくのかなというふうに思うんだけど、やっぱり気になるのは角地の2つが一緒にやらないということです。この会でも前に話題にもなった道玄坂二丁目の新大宗のところ、今、どんどん開発が進んでいっても駐車場のところがぽっかり空いているというのは、いびつだなというふうに思うんです。24ページのパースがあるじゃないですか、視点1、わざ

とこの視点は、そのあれを外して、これでぴっと右後ろを見たら、古いタコ焼き屋さんがあるわけだ。それは見せたくないよねという感じで、これ民民の話だから、それは強制的に何とかという話じゃないけども、結局一緒にやらないということになると、高度利用地区だって使えなくて、同じようなものができるというわけにはいかないと思うので、ぜひその辺のところはアドバイスという形でうまく一体でできたほうがいいよというところはもっていったらいいですね。本当に古い記憶だと、109建てたときに「玉久」という小さい小料理屋だけがぽつんと残っていて、ずっと何十年たったけど結局相続が何か分からないけど、結局なくなって一部に取り込まれちゃったみたいなこともあるので、ぜひいいまちづくりのためにみんなで汗かいてもらったというふうに思うので、いかがでしょうか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

それでは、角地の方との交渉の経緯含めて御説明をさせていただきます。

2022年7月に準備組合から角地地権者の方へ準備組合の参加についてお声がけをしましたところ、角地地権者様から渋谷区宛てに御連絡をいただきました。その後、22年8月、11月に渋谷区が角地地権者の方と面談をして、上位計画やまちづくりに関する説明を行った上で、当地区のまちづくりに協力していただきたいということをお伝えしております。角地地権者の方としては、まだ築浅であるということと、再開発による大規模な建物だけではなく、様々な規模の建物があり、それが混在することで渋谷らしい景観が形成されていることから、角地は中小規模の建物として渋谷の個性あるまちづくりに貢献するため、角地部分での共同建替えを行いたいという御意向がございました。

そこで渋谷区から準備組合、角地、区による三者の打合せの場を設けるということを御提案し、三者で協議を始めることといたしました。その中でまちづくりについて、双方一定の協力をする事となり、具体的な内容について話し合いを重ねてまいりました。その一定の協力とは3点ございまして、1点目が渋谷駅東口の核となるアーバン・コアの整備による多層歩行者ネットワークの強化、これについて角地の方も協力をしていただけるということ。それから、渋谷駅東口地区及び青山・表参道方面の入り口となる渋谷らしいアクティビティが感じられるまちの顔づくりということで、全く協調するのか別々にするのかという御議論はあるんでしょうけれども、景観の面についても一緒に話し合いをしていきたいということになっております。また、先般から御説明をさせていただいております、区道部分でのにぎわい創出という部分になるんですが、商業店舗等の配置によって駅前の区道926側へのにぎわいを創出するという、この3点を双方が一緒になって進めていくということの方針を確認されています。

ここまでの合意が得られたということ踏まえまして、区としても渋谷二丁目22地区の都市

計画を進めていこうというふうに判断いたしました。今般、都市計画手続に入る前に、角地地権者の方、また準備組合と三者でお会いする機会がございまして、今までの方向についてはこのまま継続していくということで意思確認までしている状況でございます。

以上でございます。

【伊藤委員】

伊藤委員。

【伊藤委員】

一定御努力いただいていることは、その御努力は評価したいと思うんで、確かに角の地権者が言われている方に、全部が全部同じ街並みになることがいいことじゃないということも分からないではないんですけど、本当にそこだけ違うというのもやっぱりおかしい話かなというふうに思うので、どういう決着になるか分からないけれども、それもあってすてきだなと思えるようなまちづくりになるように、ぜひ努力してください。

【卯月会長】

ありがとうございます。

田原委員。

【田原委員】

都計審の構成メンバーの方にとっては、釈迦に説法、孔子に論語だとは思いますが、渋谷駅の再開発が進むスタートした時点でのまちの課題というのが、ＪＲ線と国道246によるまちの分断の解消ということが掲げられていたかと思います。この間、再開発が進んでくる中で、ＪＲ線による分断のほうはヒカリエデッキができてスカイウォークも見えてきて、また、スクランブルスクエアの西棟の広場空間などが見えてくることによって、相当程度ＪＲ線による分断のほうは解消されて一体的なまちになりそうだし、また、それがすごく渋谷らしい景観になりそうだなというところで、いいなと思っていたんですけど、一方で246による分断のほうは、やや国道デッキを建替えていただいたり、地下道ができたりということで物理的にかなり改善はしてきているところはあるけれども、例えば国道デッキであると、まさにヒカリエ側の階段がすごく狭いので、時間帯によっては階段を上るための行列ができてしまったりとか、同じように地下のほうも渋谷警察側に行く側、これどうしても先ほど地域の方の御意見で実践学院と國學院ということが出ていましたけれども、学生の登校時間ってかなり集中しちゃうので、時間帯によってはエスカレーター待ちの行列がだっとできて、結構学生が遅刻の言い訳に使うみたいなこともございましたので、今回このような形で公共貢献の形でアーバン・コアを造っていただけるというのは、すごくまちにとって、特に246号による分断というのが相当程度解消されるのと、あとやはり今、どうしても渋谷ストリーム側がアーバン・コアになっていてデザイン性があるのに対して、渋谷警察側のエスカレーターは非常に機能重視のエスカレー

ターになっているので、そういう意味で、こちらがアーバン・コアとして整備していただけるのであれば、デザイン的にも象徴するようなものなので、すごく期待できるなと思っております。

44ページにありますように、域外貢献のところで国道デッキとの接続と地下通路の整備というのも挙げていただいている、この点もすごくまちの全体のデザインという意味で重要だなと思うので、公共貢献と域外貢献のところも含めてしっかりと進めていただけたらいいというのが、感想というか希望でございます。ありがとうございます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

そのほか御意見、御質問ございましょうか。よろしいですか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

渋谷駅の東口側で唯一というか、残されていたところかなというふうに思っていて、公共貢献の内容もいわゆる歩行者動線をいろんな形でつくっていくということで、それ自身はこの地域で開発をやるとなれば必須のことだなというふうには思っています。

ただ、公共貢献の内容という点で質問したいのは、1つは映画館を造るというのがそのまま公共貢献になっているんですね。確かに文化・エンタメ施設というくくりの中に入るとは思うんだけど、それがどういう公共貢献の意味合いが範囲がかなり広く解釈しているのかなと思うのが見解聞きたいのと、それとヒカリエなんかに比べれば面積的には狭い地域なので、当然求める公共貢献も規模感というか、違ってくると思うんですけども、そこら辺りの基準めいたものが、あるいは考え方があればお聞かせいただきたいというふうに思います。

それともう一点、容積率の緩和で1,250%と1,150%でしたよね。AゾーンとBゾーンでそれぞれ高度利用地区の計画でなっているんですけど、これトータルでしか分からないんですけども、3,030㎡の用地に容積対象面積で4万4,200㎡のものが建つとなると、単純計算して1,458かな、%になるんですよ。その辺、それはどうしてそういうふうになるのかというのを説明していただきたいんですけど。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

3点御質問をいただきました。

1点目が、公共貢献としての映画館、このエリアにおけるエンタメ機能の導入といったものが地域性も踏まえて必要だということは分かっていたきつつも、映画館というふうに特出しをしているのはなぜなのかなという御質問として受け取らせていただきました。私ども2020年

に策定しましたまちづくり基本理念、この中でまちづくりの力点というところの3番目に、産業創造の場、文化・エンターテインメントの拠点形成をさらに進めていこうということを掲げさせていただいているんですけれども、そのときの例示の用途といたしまして、映画館というものを入れていますので、映画館がここに建つということ自身は不自然ではないと感じております。1点目でございます。

2点目なんですけれども、再開発のエリアの面積に合わせて公共貢献のメニューというものが定まっているのかという御質問のように受け取りました。我々は上位計画や方針でまちづくりの大きな考え方というものを示させていただいております。事業者の方は、その事業地がそこにどういう位置づけをされているかですとか、地域の課題をどういうふうにとらまえるかということで事業計画を立案され、また、こういったような再開発に結びつけられていくところですので、何か定量的な基準を持っているというわけではございません。

3点目が、容積率の話でした。今回は敷地の中に、同じ商業地域なんですけれども、容積率の境があって、その境を一つの考え方として高度利用地区のほうの容積も上げていっていると。それに対して延べの面積が設定されていて、先ほど委員のほうが単純に割り算をすると、容積オーバーになっているんじゃないのというお話かと思いました。今回の指定に当たって、建物を建てる時には通常の建築確認と同じように容積按分ということを行いますので、敷地全体で建物のボリュームが出てくるということと、これは延べの面積でお話をさせていただいて、今、画面にも出ているんですけど、延べの面積が5万900㎡で、容積対象の部分はのうち4万4,200㎡というところですので、当然のことながら容積率がオーバーしているということではないと考えております。

以上でございます。

【卯月会長】

ありがとうございます。いいですか。

この文化・エンタメ機能というのは、実は断面図から想像すると8層分から10層分あるんです。だから、容積率という床の面積だから少なめに算定されちゃいますけど、体積率という考え方もあるって、それはボリューム、だから説明するときに、建蔽率、容積率は当然ですが、文化・エンタメ機能の階高みたいなものもきちんと説明したほうが誤解がないと思いますので、今後の説明に生かしていただければと思います。ありがとうございます。

そのほか質問、御意見いかがでしょう。

河島委員。

【河島委員】

3つほどお願いしたいんですけれど、今の公共貢献の話なんですけれど、21ページに公共貢献として、そういう都市機能の導入という中に映画館などが入っているということなんだけど、

これはこの地区は高度利用地区の都市計画で容積緩和をしているということで、特区のように公共貢献の程度を見ながら容積率を決めていくというのとはちょっと違う広義の意味での公共貢献ということではないかなと思うのですが、その点どうですかというのが1つ目です。

それから2つ目が、渋谷アクシュとこの再開発区域を結ぶ歩行者専用通路22号というのが新たな地区施設として整備されることになっていきますけれど、これは渋谷アクシュ側のデッキの受けというのは、初めから今回の22地区でしたっけ、こちらのほうからここに乗せるんだということで盛り込んでアクシュは既にオープンしているわけですけど、出来上がっていたのかどうかということの確認と。

それからもう一つ、3つ目は意見のようなものなんですけれど、さっき角地の民地が一体的に再開発をするということについてはなかなか地権者側の思いと合わない。だけど、そのつくり方ということについては、あまりちぐはぐなものにはしたくないということで、渋谷区のほうに地権者側から話があったのを捉えて、渋谷区が三者の協議の場を持ちつつ、調整をしてきたと。私は大変すばらしい取組だったんじゃないかなと思います。

いまだに私は残念に思っていますけれど、井の頭線の新たな道玄坂上の出口をつくる、道玄坂二丁目再開発で整備される広場の真ん前に駐車場があって、その駐車場の再開発への参加ということが聞く耳を持たない地権者のために結局うまくいかずに、現在何と再開発の完成より早く、そこに建物が建ちそうな勢いで工事が進められていると。ああいうふうに結果的になってしまう。再開発による公共施設整備などを全部享受しながら建ててしまうという、そういうことになってしまった。ああいうのがやっぱり公共的なまちづくりの視点からすれば、いまだに私は何とかならなかつたのかという思いを強く持っていますけれど、ここの場合は角地の地権者との話し合いによって、3つお示しいただきましたけれど、現時点で協調的な建築物整備、角地の民地は築浅ということなので、すぐということにはならないかもしれないけれど、将来的な協調的建築物による街並み整備ということが一応約束されていると。これはすばらしい、再開発の事例としても悪くない、私は取組なんじゃないかなというふうに思って評価しています。これは全くの私の意見ですけど、最初の2つについてお答えいただけたらと思います。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

2点の御質問と3点目は非常に再開発を担当する者としては担当冥利に尽きます御意見いただきましてありがとうございました。

先ほど河島先生がおっしゃってくださったように、公共貢献というふうに言わせていただいているのは一般的な公共貢献で、容積のメニューといたしましては、今回は高度利用地区を使っております。高度利用地区の容積の考え方については、先般資料の44ページでお示しをさせ

ていただきましたが、広場等の空地の確保、それから域外貢献、3点の域外貢献というところで、結果350%の容積率の緩和をしているということでございます。当然ながら広場等の空地の確保等々については地区施設等にも位置づけさせていただき、まちづくりの考え方と沿うものというふうにしていくということになります。

2点目が、今度開業しました渋谷アクシュのほうにデッキを渡していくんですけども、アクシュ側のほうでデッキを受け入れる受けというものが既に準備されているかという御確認でした。アクシュ側でも大体同じぐらいにこの計画を検討していたということもありますので、アクシュ側のほうも構造的な受けを用意していただいておりますので、デッキを今からかけることは可能になっております。

以上でございます。

【卯月会長】

ありがとうございます。よろしいですか。

ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。

遠藤委員。

【遠藤委員】

今の歩行者の22号のところですか、3階のところに通っているアーバン・コアのところからずっと通っていて、アーバン・コア自体は非常によく考えられていて、東口のこっち側の新しい顔になっていくなという印象なんですけれども、アーバン・コアのところで3階通っていった、もう一個は地上レベルでずっとアクシュのほうに行くんですけども、その2つの動線が、この再開発の中でアーバン・コアはつながっているんですけども、もう一個の端のほうはつながっているようには見えないのですが、この模型の写真とかいろいろ見てもつながっているように見えないんですが、そうすると例えばこの端っこの区道926のところに広場なんかを設けたりしてはいるんですけども、そこに直接下りていけるようなつくり方にもなっていないさそうに見えまして、つまりだから、アーバン・コアのところはいいんですけども、その反対側ですよ、反対側と特に区道926のところが本当に魅力的な空間になるかどうかというところが、そこまでイメージするほどでもないんじゃないかなという懸念があるのと、やっぱり3階と1階のつながりですよ、そこは機能的にも本来はあったほうがいいんじゃないかなというふうには感じるんですけども、その辺りというのはいかがでしょうか。つながっていないのかということと、その辺り、広場のほうにスムーズに出ていって、区道926のところを魅力的に人が歩いていくような空間にするための工夫というのはどんなふうになされているのかというところですかね。3階と1階は相当遠いんじゃないかなという気がするんですけど。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

まず、区道沿いの広場なんですけれども、高低差があるものですから、アクシュのほうにたどり着いている広場は、今私が御説明しているのという、2階のレベルになります。遠藤先生おっしゃっていただいたのは、デッキレベルにおける接続と、それから地上レベルにおける接続というものが有機的なつながりがあったほうが当然にネットワークとしても広場の使い方等々の役に立つという御趣旨かと思っています。これから建築計画進んでまいりますので、そういったような工夫が可能かどうかということを事業者に今日の御意見も踏まえて伝えていきたいと思います。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。

そのほか御意見、御質問よろしいでしょうか。ありがとうございます。

議題3は報告事項でございますので、これで終了させていただきます。

議題4、その他でございますが、何かございますでしょうか。

中村幹事。

【中村幹事】

御審議ありがとうございました。

次回の開催でございますが、令和7年1月24日金曜日を予定してございましたが、案件が現在ございませんので、休会とさせていただきたいと思います。1月24日金曜日は休会でございます。その次の開催につきましては、令和7年2月14日金曜日の午後1時半から予定してございます。会場は区役所14階、こちらの大集会室になります。

以上です。

【卯月会長】

次回の開催は令和7年2月14日金曜日との報告を受けました。開催通知につい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】

今、1月24日金曜日の都計審がお休みになったということで、急遽お話しさせていただきます。

毎年恒例の渋三さくら祭が2月14日、15日、16日と、後半が2月21日、22日、23日に開催されます。申し訳ないです。24日にチラシいっぱい持ってこようと思っていたんですけれども、24日はお渡しできないので、口頭になってしまいますが、もう一度、2月14日、都計審の後で

ひお立ち寄りください。3時からやっております。14、15、16と21、22、23になっておりますので、今年はさらに御好評につき、こたつがもともと7台でスタートしたこたつが今年10台になって、さらにそれでも満席なので13台まで増やすということで、また縁日企画のほうも新種目も始まりまして、あと寄せ書き企画という、また新企画もやりますので、ぜひぜひお越しただければと思います。よろしくお願いします。

【卯月会長】

それ以外はよろしいですか。

〔「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。御協力ありがとうございました。

【中村幹事】

傍聴人の皆様は傍聴証は椅子の上に置いて御退席ください。

午後4時14分閉会