

都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答

都市計画の種類及び名称 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画

	縦覧期間・場所	意見書の数
都市計画案の縦覧・意見書の提出	令和7年5月26日から 令和7年6月9日まで 渋谷区役所都市整備部都市計画課及び渋谷区ホームページ	意見書：2通

【意見書の要旨と区の回答】

■都市計画全般に関するご意見

No.	意見書の要旨	区の回答
1.	- 意見結論 本地区計画の変更は、その進行において、渋谷区まちづくりマスタープラン違反及び渋谷区まちづくり条例並びに渋谷区まちづくり条例施工例違反が複数見られる。これは渋谷区長の渋谷民に対する裏切りである。従って、ゼロベースで改めて渋谷駅東口地区地区計画の見直しから行わなければいけない。 - 理由 本地区計画の検討において、渋谷区まちづくりマスタープラン及び渋谷区まちづくり条例に違反し、地域の渋谷民の参画ができておらず、渋谷駅東口地区都市計画も結論の飛躍及び地域理解不足が含まれている。 【原文：別添1】	渋谷駅東口地区地区計画は、原案における回答のとおり、渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）（以下「マスタープラン」という。）、渋谷区まちづくり条例及び渋谷区まちづくり条例施行規則に基づき、検討・策定・変更してきた計画であるため、本都市計画案をゼロベースで見直す考えはありません。
2.	区は、「渋谷駅東口地区地区計画は、平成19年から地域の皆様と議論をし、変更を重ねて作られた計画です。」と言うが、これは渋谷・東地区まちづくり協議会との議論だと思われ、当協議会は地域の渋谷民を代表していない。したがって、マスタープラン第1章1の1（渋谷民の参	- 地域の皆様とは、特定の団体のみを示すものではなく、地区計画の策定段階からご意見をいただいた方々と捉えています。 - 地域においてまちづくりに取り組む団体（当該地域の住民などで構成され、町会・商店会及び各種地域団体が参加して

	画)に違反している。 本地区計画変更は、マスタープランだけではなく、渋谷区まちづくり条例第2条(基本理念)、第4条(区の責務)、第6条第2項(事業者等の責務)、第11条(まちづくりマスタープランの策定又は変更手続)に違反している。 【原文：別添1】	おり、当該地域を代表しているというコンセンサスを得られている団体)を、「まちづくり協議会」として渋谷区が認定しています。 渋谷・東地区まちづくり協議会は、渋谷区まちづくり条例第2条の基本理念に基づき、地域におけるまちづくりを目的として活動されています。
3.	本地区計画変更は、人口が激減する地域の将来について現実的な考慮がないため、マスタープラン第1章1の2(未来志向のプロセス型まちづくり)に違反している。【原文：別添1】	渋谷駅東口地区地区計画では、「多様な都市機能の集積」や「誰もがめぐる歩いて楽しい多層にわたる歩行者ネットワークの形成」などを掲げています。これらの内容は、都市の利便性や安全性、快適性を向上させることを通じて、人口減少社会における持続可能な都市活動の実現に資すると考えています。
4.	区が開催する意見交換会等はHPと広報でしか周知されていない。また、質問に対して区の職員が回答するだけでコミュニケーションが成立していないため、本地区計画変更は、マスタープラン第1章1の3(シビック・コミュニケーション)に違反している。【原文：別添1】	- 渋谷区ホームページ及び広報での周知に加え、渋谷駅東口地区地区計画の区域の関係権利者の皆様へ郵送やポスティングにより周知しています。 - 意見交換会は、地域の皆様から様々なご意見やご質問を伺うために実施しています。より多くの方が発言しやすくなるような進行の工夫を検討し、地域の皆様と双方向のやりとりができる環境づくりに努めています。 - また、意見交換会終了後も、必要に応じて個別にご意見を伺っており、継続してご意見を把握するよう努めています。
5.	意見交換会の質疑応答内容がHPに公開されない。また、意見は勝手に編集されている。【原文：別添1】	- 意見交換会の主な質疑内容は、意見交換会の資料と併せて渋谷区ホームページで公開しています。 - 意見交換会の記録は、できるだけ多くの方に内容をご確認いただけるよう、読みやすさや全体の分かりやすさを重視して要約した形で整理しています。
6.	地区計画の目標の「賑わいと回遊性を阻害	ご意見として承ります。回遊性の向上

	する要因」に関する記載は、思い込みによる屁理屈の飛躍である。 - 鉄筋コンクリート造ビルは、適切に修繕等を行えば 100 年以上使えるにもかかわらず、「老朽化した建築物の更新が進んでいない」と表現してしまうのも一方的かつ短絡的である。 - 目標の3「土地の高度利用」がなぜ必要なのか説明がない。 【原文：別添1】	は、賑わいを増やすだけではなく、歩きやすさやつながりを高めることで、より多様な人々が地域の魅力を感じ、快適に過ごせる環境をつくるための取組みです。 - 地域の個性を先鋭化しつつも、まちをつなげ回遊性を高めることは、多様な人々が活動し、安全・安心・快適で、誰もがめぐり歩いて楽しいまちの実現につながると考えています。 - 老朽化した建築物の更新については、建替えに限らず、修繕等も重要な選択肢と認識しています。 - 土地利用の方針（A 地区）には、「土地の高度利用と共同化による商業・業務機能等多様な都市機能の集積、生活文化の発信拠点等の拡充」を掲げており、限られた都市空間を有効に活用し、まち全体の質を高めていくために、土地の高度利用は必要な取組みであると考えています。
7.	地区施設の整備の方針が、地区計画の目標及び土地利用の方針を満たすにあたり、必要条件・十分条件の説明が全くない。【原文：別添1】	- 地区施設とは、主として街区内の居住者等の利用に供される公共空地です。 - 本計画では、立体広場空間、歩行者専用通路、広場、歩道状空地等が該当します。これらは、高低差や交通によって分断されたまちをつなぎ、歩行者の安全性や回遊性、賑わいや滞在性を高める空間として、地区計画の目標を実現するために重要な方針です。
8.	- 建築物等の整備の方針に「生活文化の発信拠点としてふさわしい土地利用」、「東京を代表する文化・交流機能の拠点」や「渋谷駅前にふさわしい風格」とあるが、実際の再開発では実現されていない。 - 路面店を排除して、「「渋谷の顔」としてふさわしい(中略)まとまった規模の商業・業務機能の形成」が必要なのか説明がない。	「生活文化の発信拠点」や「文化・交流機能の拠点」は、映画館や商業施設なども含めて、人々が多様なコンテンツに触れ、交流し、情報を発信する場としての文化・エンタメ機能を指しています。 - 路面店を排除するものではなく、多様な用途が「大・中・小」の多様な規模でミックス・集積・積層していくまちづくり

	【原文：別添 1】	を誘導しています。
9.	・ その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針に「地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和に寄与する良好な環境づくり」、「地球環境に配慮した省エネルギー・資源循環型まちづくり」とあるが、本地区計画変更では、地下2階から地上4階の立体広場をつくることで、照明・空調対象面積を増やし、地球温暖化やヒートアイランド現象を促進し、地球環境を悪化させる。 ・ 「災害に強いまちづくりを推進」とあるが、駅前に構造物を多くつくることで、災害時の倒壊リスクを高めている。 【原文：別添 1】	・ ご意見として承ります。 ・ 渋谷二丁目 22 地区の再開発では、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ると聞いています。 ・ また、災害時の建築物の自立性を確保する非常用発電機等の整備、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により、環境負荷低減と防災対応力強化を図ると聞いています。

■その他に関するご意見

No.	意見書の要旨	区の回答
10.	・ マスタープラン第7章5（渋谷区の実施と役割）にある内容が履行されていない。 ・ 渋谷民向けのまちづくりの勉強会を開くため、区に、区施設使用の協力を求めたところ、区の事業ではないという理由で、一般的な法人向け有料区施設使用の案内しか受けられなかった。 ・ 地域の渋谷民への配慮が全く見られない。 【原文：別添 1】	・ 渋谷区では、マスタープランに基づき、地域の主体的なまちづくり活動を支援していくことを基本姿勢としています。 ・ その一方で、特定の公共施設の利用にあたっては、すべての区民にとって公平な運用を行う必要があり、渋谷区が関与している団体の利用や、渋谷区の事業として位置づけられている活動に限っています。そのため、個人の開催による活動は、一般利用料金でのご案内とさせていただきます。 ・ まちづくりの相談については、広く受け入れるため、個別に対応をしており、適切な配慮を心掛けています。
11.	・ 渋谷・東口地区まちづくり協議会は、入会を自由に行うことができず、特定のものに利益を与えているため、渋谷区まちづくり条例施行規則第18条（まちづくり協議会の認定要件）や渋谷区まちづくり条例第2条（基本理念）に違反してい	・ 渋谷・東地区まちづくり協議会は、渋谷区まちづくり条例及び渋谷区まちづくり条例施行規則に基づき、地区内の町会、商店会、企業及び各種団体等の代表者や地区住民などで構成されています。特定の利益を目的とした組織ではなく、地域

	る。 区は指導もせず、渋谷区まちづくり条例第21条第1項(4)に基づく認定の取消しをしていない。 【原文：別添1】	におけるまちづくりを目的として運営されています。 構成や運営は適切に行われており、渋谷区として認定を見直す必要はないと考えています。
12.	- 渋谷民の意見を、マスタープランに反映したとあるが、参画した人数が渋谷区の人口に対して少なすぎる。 - 渋谷駅東口地区都市計画を見直す前に、マスタープランを見直すべきである。 【原文：別添1】	- まちづくりマスタープランは、①ワークショップ②提案箱③出張座談会④区民意識調査⑤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ご意見をいただいて作成しています。 - まちづくりマスタープランはおおむね20年ごとに作り替えるものになっており、10年目(令和11年頃)に中間見直しを予定しています。本都市計画前の見直し策定は難しく、ご理解いただければと思います。
13.	- 渋谷区は、2年前の宮益坂地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画案の際に提出された意見に対し、「ご意見として承るとともにいただいたご意見を再開発準備組合へお伝えします」と回答しているが、その後、再開発準備組合から近隣関係住民に一切説明がない。また、住民の意見に対する渋谷区の回答は実態を反映していないものがある。再開発工事が着工してからでは遅いので、渋谷区は、フォローアップして、住民の意見に誠実に対応してほしい。 - 地域住民が現在生活道路として使用している特別区道第919号路線の幅員や勾配で、大型バス等を頻繁に通すことは、安全上無理がある。渋谷区の大山街道環境整備事業の影響による交通の負荷を周辺道路に負わせず、宮益坂地区の計画を変更してほしい。 - 宮益坂地区の都市計画手続きの際の資料	- 該当する再開発組合からは、複数回に渡り該当するマンションの管理組合と協議を行っていると聞いています。また、渋谷区としても再開発組合と協議を継続しています。再開発組合からは、施工会社が未選定の状況にあり、工期、工法、作業方法、工事による危害の防止策等についても検討中であるため、これらの内容が整理でき次第、条例に基づく説明会を開催する予定と聞いています。 - 特別区道第919号路線沿いは、神社と一体となった緑と立体的な緑により、落ち着いた雰囲気沿道空間を整備する計画であることは変わりませんが、個別の再開発計画についていただいたご意見は、該当する再開発組合にお伝えします。 - 大山街道環境整備事業に関しては、平成29年度から実施している、歩行空間拡張等の社会実験を踏まえて工事を進めています。

	や「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答」等の情報を、再度渋谷区のホームページに掲載してほしい。今後、渋谷一丁目 15 地区等の都市計画素案とも密接な関連性を有する計画であり、渋谷二丁目 22 地区以外の情報を掲載したとしても情報の混乱を招かないような体裁にするのは容易である。 ・ 再開発準備組合は近隣関係住民に計画の説明義務がある。再開発準備組合に対して、近隣関係住民に丁寧な説明を行うよう指導してほしい。渋谷区は、「都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答」において、再開発準備組合から、複数回にわたり該当するマンションの管理組合と協議を行っていると言ったと回答しているが、必要なのは東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年 7 月 14 日 条例第 64 号）第 6 条に定める近隣関係住民全般に対する説明会の開催である。 ・ 渋谷地区駐車場地域ルールのお考え方のとおり、特別区道第 919 号路線及びその周辺道路の交通量の増加による近隣関係住民の交通安全上の危険性を低減させるために、渋谷区は、宮益坂地区の再開発準備組合による駐車場の隔地確保がなされるようにしてほしい。 ・ 駐車場の隔地確保が実現しない場合は、宮益坂地区の高さを見直す必要がある。渋谷区は、都市計画法等に基づき、建築物の新築等について審査する立場として、再開発準備組合に計画を見直すよう指導してほしい。 【原文：別添 2】	・ 宮益坂地区第一種市街地再開発事業は、都市計画審議会を経て、令和 5 年 4 月に都市計画決定したため、情報の混乱を招かないよう、今回の都市計画素案、原案については、該当する資料のみの掲載にしています。 ・ また、交通計画については、交通管理者との協議を経て計画されたものです。安全対策についてはご意見として承り、事業者に対し適切な指導を行ってまいります。
--	--	--

渋谷駅東口地区地区計画(案)に係る意見書

①渋谷駅東口地区地区計画(案)について

令和7年6月8日

氏名:

住所:

A:私は渋谷区まちづくり条例第38条第2項で定める、区民及び利

害関係人※に該当します

利害関係を持つ土地もしくは物件の地番:住所地番

1 意見結論

当該渋谷駅東口地区都市計画の変更(以下、本地区計画変更という。)

は、その進行において「渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年12

月)」違反及び渋谷区まちづくり条例並びに渋谷区まちづくり条例施工

例違反が複数見られる。これは渋谷区長の渋谷民に対する裏切りであ

る。従って、ゼロペースで改めて渋谷駅東口地区都市計画の見直しから

行わなければいけない。

2 理由

本地区計画変更では検討において、渋谷区まちづくりマスタープラン及び渋谷区まちづくり条例に違反し、地域の渋谷民の参画ができておらず、渋谷駅東口地区都市計画も、結論の飛躍及び地域理解不足が含まれている。

ア「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の1違反

①「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の1は、渋谷民の参画である。そして渋谷民とは、(渋谷に住む人(不動産権利者も含む)、働く人、渋谷で学ぶ人、渋谷を訪れる人、渋谷が好きな人など)を定義し、その全ての参画により、未来像を考えます。とある。

しかし、「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の渋谷民からの意見、提案、アイデアは、2018年(平成30年)に、

1 ワークショップ 328名

2 まちマス提案箱 計47通

3 出張座談会 計270名

とある。しかも出張座談会は、まちづくり協議会という関係者であるから、実質渋谷民の声と言えるのは、375名しかいない。

しかし渋谷区民数(令和7年5月1日現在)232,269人(渋谷区発

表)及び渋谷区の昼間人口は、551,344 人です。(2020 年総務省に統計ダッシュボード)に対して0.2% 0.07%と完全に誤算の範疇である。しかも 2018 年(平成 30 年)1 回切りであり、とてもではないけれど、渋谷民の参画したとは言えない。

②また「平成 19 年から地域の皆様と議論をした」という。

「渋谷駅東口地区地区計画は、平成19年から地域の皆様と議論をし、変更を重ねて作られた計画です。」

渋谷駅東口地区都市計画素案意見交換会 ご意見と回答の3

これは、渋谷・東地区まちづくり協議会と思われるが、この後、力で指摘する通り、渋谷・東地区まちづくり協議会は後述の通り、地域の渋谷民を代表していない。

③ 従って、本地区計画変更は、「渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年12月)」第1条1に反し、渋谷民の参画が不十分なまま、推進されており、「渋谷区まちづくりマスタープラン」第1条1違反である。

イ「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の2違反

①「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の2「未来志向のプロセス型まちづくり」は、その名の通りであり、フォアキャスティングとバックキャスティングの説明までされている。そもそも「渋谷区まちづくりマスタープラン」は、そのコンセプトを「渋谷の将来像が見えるプランを

示すもの」(序章の2の1)」と定義しており、将来像の実現に向けた計画((序章の6)である。

② にも関わらず、本地区計画変更は、人口が激減する地域の将来について現実的な考慮がない。口頭で質問すると「60年後の事は知らない」と回答をするが、その姿勢が、「未来志向のプロセス型まちづくり」に反している。

③ 意見人は、日本の将来人口見通しについて、繰り返し：国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計図を示し、具体数値根拠の上で、将来需要見通しの懸念及び将来の維持修繕費負担懸念を問うても、

「地権者の皆様は、平成19年から地区の建替えや耐震化について議論した」	渋谷駅東口地区都市計画素案意見交換会 主な質疑内容(令和7年1月9日(木))の1
「渋谷駅東口地区地区計画は、平成19年から地域の皆様と議論をし、変更を重ねて作られた計画です。」	渋谷駅東口地区都市計画素案意見交換会 ご意見と回答の3
60年後の将来需要について現時点での予測は困難	都市計画原案意見書の要旨と区の回答「東京都市計画 渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業 東京都市計画 高度利用地区」の6)

と「社会動向・技術革新・地域の課題やニーズの変化」を具体的に説明せず、屁理屈で胡麻化す。

④ 渋谷区役所 まちづくり推進部 当該地区まちづくり担当課(以下、「渋谷区役所まちづくり課」という。)は、「60年後の将来需要について現時点での予測は困難」と回答するが、確かに昭和で停止した地方公

務員でしかない渋谷区役所まちづくり課職員には困難だとしても、事業者の説明させたり、専門家に説明をさせたり、又は予測できる限りの見解を示す事は十分にできる。しかしそれを行わない事実が、いかに「2未来志向のプロセス型まちづくり」もフォアキャスティングとバックキャスティングも行われていない事実を示し、「渋谷区まちづくりマスタープラン」第1条2違反である。

ウ「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の3違反

- ① 「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の3「シビック・コミュニケーション」がなされていない。従って当項も違反である。
- ② 2018年(平成30年)行ったというワークショップ、まちマス提案箱 及び出張座談会を持ったようだが、合計でも645名が1回きりでは、シビック・コミュニケーションとは言わない。しかも参考図では、渋谷民の声は「〇〇したい」と、幼稚な子供が親に甘える言葉のような例しか出していない。
- ③ またシビック・コミュニケーションが期待される、渋谷・東地区まちづくり協議会は力で指摘する通りその役割を果たしていない。
- ④ 従って、現在の渋谷民にとって唯一のシビック・コミュニケーションは、再開発に係る説明会及び法及び条令に基づく意見提出の機会だけ

である。しかし、まず HP と広報でしか周知されず、住民以外の地域の渋谷民に周知されているとは言えない。また説明会においても、法及び条例に基づく意見提出においても、質問に対して渋谷区まちづくり課が回答するという一方通行で終了しており、コミュニケーションが成立していない。その回答すら、コミュニケーションが成立していない事は、この後「キ 渋谷民と意見交換をしない渋谷区まちづくり課」で確かめる。

- ⑤ 本地区計画変更及び渋谷駅東口地区のまちづくり進行においては、地域の渋谷民が参画できるシビック・コミュニケーションは存在していない。従って、本地区計画変更は「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の3に違反している。

エ「渋谷区まちづくりマスタープラン」第7章の違反

- ① 「渋谷区まちづくりマスタープラン」は作って終わりではなく、実現させていくための取り組みが、第7章に示されている。これらは現在進行形で履行されているべきところ、不履行があまりに多い。
- ② 「1 協働型のまちづくりに向けて」では、「協働型のまちづくりを推進するためには、渋谷区が、事業者や大学等と連携してまちづくりの

担い手となる「民」を支援・育成していくための取組みが重要になってきます。」と述べ、「4 まちづくりの担い手を支援・育成する取組み」では、様々な支援・育成の取組みや仕組み(例)が紹介されている。しかし、「・共創型まちづくりプラットフォーム・エリアマネジメント組織・まちづくり協議会等の組成や運営における支援・活動のきっかけの提供・既存の組織・主体にとらわれないマネジメント(オープンな組織づくりなど)・地域やコミュニティをつなぐ組織や仕組み・渋谷民の声を集める機会・地域の状況や資源に関する情報の提供・まちづくりに関する知識の共有・最先端の「知」の共有・新しい担い手たちの情報発信の場の提供」といった本当に必要なものが履行されておらず、説明もない。つまり、「5 渋谷区の取組みと役割」が著しく不十分である。

③ 実際、意見人は、渋谷区役所まちづくり課に、渋谷民向けのまちづくりのための地域勉強会を開きたい旨及び会場として区施設使用の協力を求めたところ、区の事業ではないという理由で「一般的な法人向け有料区施設使用」の案内しか受けられなかった。(令和7年3月11日18:22メール)これは明らかに、「4 まちづくりの担い手を支援・育成する取組み」に反している。

④ こうした結果、本地区計画変更では、「2 渋谷のシティプライド醸

成」及び「3将来像の実現に向けた取り組みの視点」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」、「3新しい文化やビジネスを産み育てる「挑戦者のためのエコシステム」」だの「4創造的・持続的街づくりを支える「共創のプラットフォーム」」において、現在の地域の渋谷民への配慮が全く見られない。これらは、渋谷区まちづくり課公務員が、屁理屈をこねれば、渋谷民が従うといった類のものではない。本地区計画変更でも、これらが見えない。

⑤「6変化に対応したまちづくり」の「2まちづくりマスタープランの見直し」は、20年計画を中間の10年で見直しとある。社会経済情勢変化の速い昨今では、これも長すぎる。既に指摘をした「渋谷区まちづくりマスタープラン」違反の多さは、それ自体が現在の「渋谷区まちづくりマスタープラン」の問題である。従って、「区は、まちづくりマスタープランの見直しについて、区民・事業者等から意見を聴いて、必要があるときは適切な取組みをするものとします。」を履行すべきである。それから、改めて「渋谷区まちづくりマスタープラン」及び「渋谷区まちづくり条例」に沿って、後述の問題がある本地区計画変更のみならず、渋谷駅東口地区都市計画そのものを、見直さなければいけない。

オ「渋谷区まちづくり条例」違反

- ① 本地区計画変更は、上述の通りその検討過程で「渋谷区まちづくりマスタープラン」に違反が多く、更に以下の渋谷区まちづくり条例違反がある。

第2条「相互の理解、信頼及び協力の下に、協働型のまちづくりに取り組まなければならない。」

第4条 区は、区民のまちづくりへの参画の機会を広げ、まちづくりについての意識を高めることに努めるとともに、区民によるまちづくりの活動を積極的に支援しなければならない。

第6条2項2 事業者は、まちづくりの活動を行うときは、まちづくりマスタープランを遵守するとともに、近隣の住民に早期周知を図り、その理解及び協力を得られるよう努めなければならない。

第11条 区長は、まちづくりマスタープランの策定又は変更に当たっては、区民、事業者及び大学等の意見を反映させるため、案の内容を公表し、意見交換会の開催その他必要な措置を講ず。

- ② 本地区計画変更は、渋谷区まちづくり条例違反である。改めて渋谷区街づくり条例及び「渋谷区まちづくりマスタープラン」に沿って、見直されなければいけない。

カ 渋谷・東地区まちづくり協議会の、渋谷区まちづくり条例施行規則第18条の(9)及び(10)違反

- ① 本地区計画変更地区を管轄するまちづくり協議会は、渋谷・東地区

まちづくり協議会である。しかし渋谷・東地区まちづくり協議会は、渋谷区まちづくり条例施行規則第 18 条「(9) 当該協議会が活動する地区の全ての地区住民等が、協議会への入退会を自由に行うことができること。」に反し、長年各町会選出者及び協議会が選んだ者で構成され、HP にも参加活動の呼びかけはなく、地区の渋谷民と街作りについて話し合うコミュニケーションを一切行っていない。

② 同第 18 条「(10) 特定のものに対して著しい利益又は不利益を与えるものでないこと。」にも反し、事務局は再開発で利益を持つ急建設(株)渋谷営業所事務所が運営し、役員には再開発で利益を得る地権者が多い。開発により利益をえる「特定のもの」に利益を与える協議会化している。

③ 渋谷・東地区まちづくり協議会の、長年の排他的かつ偏向的な活動実態は、渋谷区街づくり条例の理念である第 2 条「相互の理解、信頼及び協力の下に、協働型のまちづくりに取り組まなければならない。」に反している。

④ にも関わらず渋谷区長は、上記違反が長く続く事は、渋谷区まちづくり条例第 21 条(4)項の「認定まちづくり協議会が、この条例の基本理念に著しく反した行為又は活動を行ったとき。」に該当するとして、

渋谷・東地区まちづくり協議会に指導をしておらず、また認定を取り消していない。これは渋谷区まちづくり条例第 21 条違反である。

キ コミュニケーションを拒絶する渋谷区まちづくり課

①既にア～エで指摘をしているが、問題は、渋谷区まちづくり課が渋谷民とのコミュニケーションを拒絶している事である。

都市計画法及び渋谷区まちづくり条例に基づく「意見交換会」は、意見交換と称しながら、実態は参加者の質問に渋谷区まちづくり課が一方通行で回答する形式で、意見交換のコミュニケーションが無い。

② 令和7年2月21日(金)渋谷駅東口地区都市計画原案意見交換会での質疑応答内容が HP に公開されない。

③ 他の質疑応答でも、渋谷区まちづくり課が勝手に編集をする。
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 東京都市計画地区計画 渋谷駅東口地区地区計画）でも、

- 提出された意見に対し、「ご意見として承るとともにいただいたご意見を再開発準備組合へお伝えします」と回答するが、その後、再開発準備組合から近隣関係住民に一切説明がないこと。
- 住民の意見に対する渋谷区の回答は実態を反映していないも

のがある。

- 現在進行中の都市計画手続きの際の資料や「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答」等が勝手に HP から削除

等指摘がある。これらも一方通行でコミュニケーションが成立していない問題である。

④ こうした態度から明らかな事は、渋谷区まちづくり課が、いかに渋谷民や近隣住民を無知迷妄と見做し、自分達が渋谷民の意見を支配する権利があると考えている姿勢である。

⑤ しかしこのような態度は、渋谷区まちづくりマスタープラン序章第5の区政運営の姿勢「区民や多様な人々と力を合わせる」ことに反し、第7章まちづくりの実現に向けて5「渋谷区」の取組みと役割、「1渋谷区」の取組み「姿勢」の信頼関係を深めるに反し、「2. 渋谷区」の役割も多くが果たされていない。この姿勢は、協働型のまちづくりとはとても言えず、渋谷区まちづくりマスタープラン序章「2渋谷区まちづくりマスタープラン」の役割では、「渋谷区まちづくり条例1によれば、渋谷区のまちづくりは、「区、区民及び企業等が、相互に連携・協力して進める協働型のまちづくり」を目指していますので、まちづくりマスタープランに示された、まちづくりの目標や将来像を実現するには、区、区民

及び企業等の協働による取組みが不可欠となります。」と述べているところが、これがなされておらず、「相互の理解、信頼及び協力の下に、協働型のまちづくりに取り組まなければならない。」とする渋谷区まちづくり条例第2条基本理念にも反する。尚、信頼関係は、両者が信頼を感じる事で成立する。渋谷区まちづくり課が一方的に信頼関係を主張しても、それは信頼関係とは言わない。

3 渋谷駅東口地区地区計画地区計画の問題

ここから、本地区計画変更に限定せず、2で指摘をした渋谷区まちづくりマスタープラン及び渋谷区まちづくり条例並びに渋谷区まちづくり条例施工例違反によってもたらされている渋谷駅東口地区都市計画の問題を指摘する。

ク 渋谷駅東口地区地区計画地区計画の目標の問題

地区内の一部では、駅前にふさわしい都市基盤が十分に整備されていないことや地形の高低差及び幹線道路によるまちの分断等から、駅からの歩行者動線の複雑さや快適な歩行者空間の不足、適正な土地の高度利用が図れず老朽化した建築物の更新が進んでいないことなどが、にぎわいと回遊性を阻害する要因

① ここに、思い込みによる屁理屈の飛躍がある。

現在地区のにぎわいがある事は、「渋谷駅の東側に位置し、宮益坂を中

心に、起伏のある地形を活かした路面店などの商業・業務機能の集積地として発展してきた。」記載の通りである。回遊性は、渋谷駅周辺では、「渋谷区まちづくりマスタープラン」でも強調する第7章「2 渋谷のシティプライド醸成」及び「3 将来像の実現に向けた取り組みの視点」の「1そこには無い魅力や価値の源泉となる『地域の個性』の先鋭化」と関わり、単純に回遊性が必要とはいえない。ここで多様な渋谷民を巻き込んで丁寧に議論されるべきが議論されず、短絡的に結論づけられている問題がある。

適切に修繕等工事を行えば100年以上使える鉄筋コンクリート造ビルを、更に再開発利益を期待して手入れをしない強欲地権者に同調して、「老朽化した建築物の更新が進んでいない」と表現してしまうのも、あまりにも一方的かつ短絡的である。

② この恣意的な飛躍をもとに、

3 土地の高度利用の推進による商業・業務機能、文化・交流機能といった多様な都市機能の集積と調和

とあるが、「商業・業務機能、文化・交流機能といった多様な都市機能の集積と調和」の実現が、なぜ「土地の高度利用」なのか説明がない。ただ人口激増かつ経済成長の昭和で完全思考停止しているから、「まちづくり＝土地の高度利用」と短絡的に決めつけ、人口激減時代の現

在と街づくりの目指す将来が見えていないだけと解釈されて、当然である。

③「再開発で利益を得たいデベロッパーに、再開発ありきを刷り込まれるのだろうが、従順に刷り込まれる渋谷区まちづくり課及び渋谷区都市計画審議会構成員は、知性教養人間性の低さを示しており、将来の渋谷を語るにはふさわしくないと同時に、いかに渋谷区役所モットーである「違いを排除」のもと多様な渋谷民の声を排除し、同調査だけのエコチェーン環境で、渋谷駅東口地区地区が作成されているかを示している。これは、まちづくりの担い手を民として協働型の街作りを強調する「渋谷区まちづくりマスタープラン」に反している。

ケ 渋谷駅東口地区地区計画地区施設の整備の方針の問題

東京都市計画地区計画の変更〔渋谷区決定〕(案)の決定的な問題は、

「4つの地区施設の整備の方針」

が、地区計画の目標及び土地利用の方針を満たすにあたり、なぜこれらでなくてはいけないのか、全く説明がない事だ。必要条件十分条件のいずれもが不明である。

前提条件さえ正しければ、後は自分の好き勝手にやってよいと考える

のは、子供達の未来のためと言いながら男尊女卑で利権に固執する昭和型政治家の典型であり、近年では世界で全く通用しない日本のダメなスタートアップにも特徴的な」の特徴だが、それは「渋谷区まちづくりマスタープラン」の方針でもなく、また「グローバルな人材の集積による国際ビジネスを支える職住近接環境を推進する」まちづくりが実現しない街作り姿勢である。

コ 渋谷駅東口地区地区計画地区建築物等の整備の方針の問題

- 1「生活文化の発信拠点としてふさわしい土地利用」
- 3「東京を代表する文化・交流機能の拠点」

等言葉がならんでいるが、そもそもストリートに根付く生活文化の発信拠点としてふさわしい土地利用は、高層ビル街ではない。実際再開発計画で地域に誘導されているのは、文化消費施設であり、生活文化の発信施設ではない。

- 2「渋谷駅前にふさわしい風格」

見た目の風格に劣る鉄骨高層ビルが計画されており、「渋谷駅前にふさわしい風格」も守られていない。

- 3「渋谷の顔」としてふさわしい（中略）まとまった規模の商業・業務機能の形成

地区計画の目標の最初にある「本地区は、渋谷駅の東側に位置し、宮益坂を中心に、起伏のある地形を活かした路面店などの商業・業務機能の集積地として発展してきた。」本地区で、なぜ人口激減時代に路面店を排除し、「まとまった規模の商業・業務機能の形成」が必要であるか、説明がない。施設を作ったら人が沸いて出てくるという人口激増経済成長昭和時代の思考停止に基づく計画は、過去思考であり、将来像の実現に向けた取り組みとして行う「渋谷区まちづくりマスタープラン」に反している。

コ 渋谷駅東口地区地区計画その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針の問題

- | |
|------------------------------------|
| 1 地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和に寄与する良好な環境づくり |
| 2 地球環境に配慮した省エネルギー・資源循環型まちづくり |
| 5 災害に強いまちづくりを推進 |

等述べているが、本地区計画変更では、地下2階から地上4階の立体広場を作る事で、従前ゼロだった照明対象・空調対象面積を劇的に増やし、またエレベータ・エスカレータを増やす事で、地球温暖化やヒートアイランド現象を促進し、地球環境を悪化させる。

何もなければ倒壊リスクもないところに、駅前に構造物を多く作る事

で、未曾有の災害時の倒壊リスクをわざわざ作る。もちろんその維持費及び修繕費は、人口半減の60年後やそれ以降の世代に押し付けるが、適切に維持管理ができない公共空間が、スラム化や治安悪化を招く事は、欧米では腐るほど事例があるにも関わらず、そうした考慮が出来るお頭がない。

サ 渋谷駅東口地区地区計画は、「渋谷区まちづくりマスタープラン」及び「渋谷区まちづくり条例」に準拠して作成されていない

つまり、渋谷駅東口地区地区計画は、「渋谷区まちづくりマスタープラン」及び「渋谷区まちづくり条例」に準拠して作成されていない。

昭和で思考停止した「まちづくり＝再開発ありき」の安易な発想で、せいぜい利便しか考えず、現在の渋谷民及び人口が半減する60年後やそれ以降世代の事を全く考慮せずに、ただただ高層ビル再開発を目指し、渋谷区役所のモットーである「違いを排除」し、同調者のみ「エコーチェンバー現象」で推進しているだけである。

これは「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の2「未来志向のプ

ロセス型まちづくり」に反し、更にその指摘を排除する事は、「渋谷区まちづくりマスタープラン」第一章1の1は、渋谷民の参画及び「渋谷区まちづくりマスタープラン」第7章の1協働型のまちづくりに反している。「渋谷区まちづくりマスタープラン」にある、「まちづくりマスタープランの実現に向けて まちづくりマスタープランは、全区的・長期的なまちづくりの方向性を示すビジョンであり、その内容は、個別の地区における詳細な検討や対話を経て実現されます。」の詳細な検討も対話もなされていない。渋谷・東地区まちづくり協議会も、違反があり役割を果たしていない。

従って、改めて「渋谷区まちづくりマスタープラン」に沿った「詳細な検討や対話」を行うべく、本地区計画変更は一度変更を廃止し、ゼロから見直すべきである。

以上

※意見書の内容を公表する際は、文章を改変したり削ったりせずに、原文のまま全文を掲示してください。

渋谷駅東口地区地区計画（案）について

令和 7 年 6 月 5 日

1 住民の意見に対する渋谷区の対応について

- ① 2 年前の宮益坂地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画（以下「宮益坂地区計画」という。）案について、渋谷区ホームページに掲載された「都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答」をみると、「ご意見として承るとともにいただいたご意見を再開発準備組合にお伝えします」と記載されている事項が多い。

しかし、宮益坂地区市街地再開発準備組合（以下「再開発準備組合」という。なお、令和 7 年 4 月 30 日に東京都知事により設立認可を受けて市街地再開発組合が設立されているが、事実記載の便宜のため「再開発準備組合」の名称で記載する。）は、「宮益坂地区 開発計画の概要に関する説明について」（令和 4 年 6 月 24 日～7 月 4 日 視聴用動画公開）以降、近隣関係住民に、建築に係る計画の進捗状況について一切説明していないので、住民は、再開発準備組合によりどのような対応が採られたのか分からないままであり、渋谷区の回答は言いつばなしの状態になっている。渋谷区は、フォローアップして、住民の意見に誠実に対応してほしい。

- ② 上記①のほか、住民の意見に対する渋谷区の回答は実態を反映していないものがある。例えば、上記①の「都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答」のうち、宮益坂地区に隣接する区道 919 号線の沿線の整備について、渋谷区は、「地区北側に面する特別区道第 919 号路線沿いにおいては、神社と一体となった緑と立体的な緑により、落ち着いた雰囲気沿道の空間を整備する計画となっています。」と回答している。

しかし、渋谷区都市計画審議会の速記録をみると、再開発準備組合は、区道 919 号線に大型貨物車やホテル利用者を送迎するバスを頻繁に通行させることとしていたり、区道 919 号線の車線幅員 4.50m の一方通行部分に駐車場の出入り口の設置を検討したりしている。このように、意見書に対する渋谷区の回答が実態とは異なっているのに、渋谷区の回答は言いつばなしの状態になっている。渋谷区は、今回の「都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答」においても、「いただいたご意見は、該当する再開発準備組合にお伝えします。」と決まり文句を繰り返しているが、再開発工事が着工してからでは遅いので、フォローアップして、住民の意見に誠実に対応してほしい。

2 宮益坂地区計画の変更について

宮益坂地区計画案では、区道 919 号線の明治通り側の部分について、相互通行化を予定しており、今回の都市計画が実行されれば、上記 1 の②のとおり、大型貨物車やホテル利用者を送迎するバスが頻繁に通行することが考えられるが、これらの大型車両は、最大で、全幅 2.5m、全長 12m に達すると思われる。しかし、そもそも区道 919 号線の相互通行化予定部分は、勾配がきつく見通しの悪い運転上の危険性が極めて高い部分であり、車道部分を拡幅しても 1 車線当たりの幅員は 3.0m

に過ぎないので、このような部分で相互通行化させると交通事故の多発が懸念される。

また、上記 1 の②のとおり、再開発準備組合は、宮益坂地区計画において、車線幅員 4.50m の一方通行部分に駐車場の出入り口の設置を検討している。今回の都市計画では、この一方通行部分を約 2.0m 拡幅することとしているが、拡幅されるのは歩道部分であり、車道幅員に変化はない。このため、最大で、全幅 2.5m、全長 12m に達する大型バス等が駐車場に入庫する際に、車体が路肩にはみ出すおそれもあり、区道 919 号線を利用し続ける近隣関係住民にとっては極めて危険である。

そもそも宮益坂地区に再開発準備組合が巨大な宿泊・集客施設等を建築することによる交通量増加の負荷を、宮益坂地区で日常生活を営んでいる「住む人」、「働く人」、「学ぶ人」、そして近隣の事業施設に「来る人」等が現在、専ら生活道路として利用している区道 919 号線及びその周辺道路に負わせるのは無理がある。このような無理のある計画になっているのは、渋谷区が推進している大山街道環境整備事業の影響がある。令和 6 年 10 月から宮益坂の坂中で整備工事が始まっている同事業により、大山街道は片側 1 車線になり、交通量が制限されている。このため、再開発準備組合は、大山街道において、従来のような車両の通行が困難になり、大山街道を通行していた車両を区道 919 号線に誘導することになったものである。渋谷区自身も、「(大山街道の)道路の線形が大きく変わるため、交通の影響が懸念される。」(オオヤマカイドーニュース vol.5 参照)と発信しており、大山街道環境整備事業によるその交通の影響を認識しているのだから、その交通への負荷・影響を区道 919 号線及びその周辺道路に負わせるという近隣関係住民の安全を無視した不公正な計画を進めるのではなく、区道 919 号線及びその周辺道路に係る現行の宮益坂地区計画を変更してほしい。

また、近年の研究によれば、2011 年の東日本大震災により活動期に入った地殻変動や、一定期間ごとに起こる南海トラフ巨大地震による地盤の変動により、首都直下地震の現実的な脅威が予想されており、それに伴って発生する火災や建物の倒壊リスク、超高層ビルの長周期地振動による被害リスクが具体的に懸念されている。宮益坂地区に巨大な宿泊・集客施設等を建築することはそれ自体、近隣住民の安全に著しく影響することであるほか、専ら生活道路として利用されている区道 919 号線及びその周辺道路は、近隣住民にとって重要な避難経路として機能することが期待されるものであり、これらの道路に巨大な宿泊・集客施設等の建築に伴い増加する車両交通の負荷まで負わせることは近隣住民の避難にも悪影響を及ぼしかねない。現行の宮益坂地区計画はこの意味でも、近隣住民の生命や安全への配慮がされていない。

3 渋谷区の情報公開について

渋谷区ホームページの「渋谷駅東口地区まちづくり」のサイトは、都市計画素案意見交換会を機に改変され、宮益坂地区等の都市計画決定済の地区の(都市計画決定の手続きの際の)資料や「都市計画案に対する意見書の要旨及び区の回答」等の情報が閲覧できず、渋谷二丁目 22 地区の情報のみ閲覧できる状況となっている。宮益坂地区計画はまだ工事が着工されておらず、今後検討されている渋谷一丁目 15 地区等の都市計画素案とも密接な関連性を有するものである。渋谷区は「情報の混乱を招かないよう(中略)該当する資料のみの掲載にした。」としているが、渋谷駅東口地区まちづくりは一体として実施されているものであるから渋谷区は情報隠しをせずに、同サイトにおいて、現時点で竣工していない他の渋谷駅東口地区地区計画も含めて情報を閲覧できるようにしてほ

しい。

4 再開発準備組合に対する指導等について

- ① 前記1の①のとおり、再開発準備組合は、「宮益坂地区 開発計画の概要に関する説明について」（令和4年6月24日～7月4日 視聴用動画公開）以降、近隣関係住民に、宮益坂地区計画に係る計画の進捗状況等について一切説明していない。

東京都都市整備局は、中高層建築物を建築しようとする場合において、建築に係る計画の内容を説明するのは建築主の義務であるとしているが、再開発準備組合はこの義務を履行していない。

上記の「宮益坂地区 開発計画の概要に関する説明」について、東京都は、第240回東京都都市計画審議会において、「建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する方及び土地又は建築物に関して権利を有する方を対象に開催案内を投函・郵送した上で、説明会を実施するとともに、説明動画を公開した」と説明している。また、「再開発準備組合からは、工事計画の作成や計画建物の詳細な設計などを行う中で、工事中及び竣工後のより良い生活環境の確保に向けた対策の検討を進めるとともに工事前に説明会を開催し検討結果について近隣の方々に周知するなど、丁寧に説明や対応を行っていくと聞いております。」とも説明している。

近隣関係住民は、宮益坂地区計画案に対して、プライバシーの侵害、日照、ビル風、鼠害、大型車両の通行や駐車場設置による交通安全上の危険性の増大、排気ガス、騒音等のさまざまな懸念を持っているので、渋谷区は、再開発準備組合に対して、東京都都市計画審議会での約束を守り、近隣関係住民に丁寧な説明を行うよう指導してほしい。

また、渋谷区は、今回の「都市計画原案に対する意見書の要旨及び区の回答」において、「該当する再開発準備組合からは、複数回にわたり該当するマンションの管理組合と協議を行っている」と聞いております。」と事態を矮小化して手続きが問題なく進んでいるかのように見せる回答をしているが、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第6条に定める近隣関係住民全般に対する説明会の開催のような、必要な手続きが行われていないことを無視している。渋谷区は手続きが適切に進んでいるかのように装うのをやめ、誠実な対応をしてほしい。

- ② 渋谷区の定める「渋谷地区駐車場地域ルール」の「2. 渋谷地区駐車場地域ルールの基本的な枠組」に基づけば、宮益坂地区計画は、建築物の規模や周辺交通状況などの点から、駐車場の隔地確保がなされるべき都市計画案となっており、同ルールの「6. 隔地駐車場の確保」に基づけば、宮益坂地区周辺地区は駅直近地区であるため、地区外からの隔地が抑制され、地区外の隔地がなされるべき地区である。渋谷区は、再開発準備組合により駐車場の隔地確保が徹底されるようにしてほしい。

そして、渋谷区は、区道919号線の相互通行化を取り止め、大型車両やホテル利用者送迎用のバスが区道919号線を頻繁に通行することを前提とした宮益坂計画を見直させて、近隣関係住民の交通安全を確保してほしい。

- ③ 上記の駐車場の隔地確保等が実現しなければ、近隣関係住民の交通安全上危険な状態は永遠に続くことになってしまうので、180mの高さの高層建築物は見直す必要がある。渋谷区は、都市計画

法等に基づき都市計画区域内での建築物の新築等について審査を行う職責を負っているので、再開発準備組合に計画を見直すように指導してほしい。

(以上)