渋谷区都市計画審議会

(第173回)

令和6年8月30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173回－令和6年度第1回）

1. 令和6年8月30日 午後1時30分開会

2. 出席委員（15名）

卯月盛夫	志村秀明	河島均	田原裕子
濱出憲治	堀切稔仁	斎藤竜一	久永薫
丸山高司	牛尾真己	光山和徳	古井貴
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（4名）

遠藤新	有田智一	伊藤毅志	岡崎千治
-----	------	------	------

4. 幹事（7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	森伸太郎	

5. 欠席幹事（14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	野田有一
林太一	佐藤嘉之	井戸田智司	長家宏成
松岡佐知	吉澤卓哉		

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（原案）について（報告）

議題2 水道道路沿道エリアのまちづくりについて（報告）

議題3 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（原案）

資料B 新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（原案）について

資料C 水道道路沿道エリアのまちづくりについて

参考資料 水道道路沿道エリアまちづくりビジョン

【加藤幹事】

皆さんこんにちは。定刻の時刻となりました。開会に先立ちまして、関係行政機関の委員の変更について御報告させていただきます。

東京消防庁渋谷消防署長喜多洋樹殿、本日は代理で海上予防課長様に御出席いただいております。よろしくお願いたします。

続きまして、区の人事異動により幹事に変更がございますので、御報告させていただきます。

土木部長、土木部企画管理課長事務取扱小原誠司、環境政策部長飛田和俊明、都市整備部都市計画課長中村彰男、都市整備部木密耐震整備課長齋藤勇、まちづくり推進部まちづくり第一課長上田重孝、まちづくり推進部まちづくり第二課長吉武成寛、まちづくり推進部副参事（渋谷駅周辺計画調整担当課長）森伸太郎、土木部交通政策課長林太一、土木部道路課長佐藤嘉之、土木部緑道・道路構造物課長長家宏成、環境政策部環境政策課長松岡佐知、環境政策部環境整備課長吉澤卓哉、以上でございます。

それでは、卯月会長、どうぞよろしくお願いたします。

【卯月会長】

それでは、ただいまより渋谷区都市計画審議会を開会いたします。

本日は、遠藤委員、有田委員、伊藤委員、岡崎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、堀切委員、齋藤委員にお願いいたします。

本日は3名傍聴人を決定しております。本日の議題では、会議を非公開とする事由はないと思いますので、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、お配りいたしております「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。

特に録音機を携帯されている方は、渋谷区都市計画審議会施行規則第10条第2項により傍聴するということができなくなりますので、録音等、これらに違反している場合は御退場いただく場合となります。撮影及び録音機能がある携帯電話及びスマートフォンなどは、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、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きました資料A、こちら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（原案）でございます。資料Bが、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（原案）についてでございます。資料Cが、水道道路沿道エリアのまちづくりについてでございます。それから、本日の会の次第、渋谷区都市計画審議会名簿、以上でございます。

次に、本日追加配付しております資料につきましては、参考資料といたしまして、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンでございます。

資料のほうは皆様そろっておりますでしょうか。

なお、参考資料につきましては郵送の方には、後ほど御送付させていただきます。

それでは、卯月会長、よろしくお願いいたします。

【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（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。

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございます。

それでは、議題1、新宿南口西地区地域冷暖房施設の変更（原案）につきまして、報告事項を御説明させていただきます。

あらかじめ送付しております資料は、資料Aと資料Bの2点でございますが、本日は資料Bのほうを用いて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、ページをおめくりください。1点目に、地域冷暖房施設について、2点目に、新宿南口西地区地域冷暖房施設の概要について、3点目に、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更（原案）について、最後に、今後のスケジュールについてを御説明いたします。

ページをおめくりください。

まず、地域冷暖房施設についての説明になります。

ページをおめくりください。

改めまして、地域冷暖房施設とは、効率的に一定の地域内の熱需要を満たすため、1か所で集中的に製造した冷水、温水、蒸気などの熱媒を配管を通して複数の大型建築物に安定して供給するシステムのことになります。それぞれの建物がボイラーの設置などを個別に行う場合と比べて、集中管理するこのシステムはさらなる省エネルギーに貢献できるとともに、経済面・環境面でも数々のメリットをもたらすものでございます。

地域冷暖房施設の主な効果といたしましては、下段に書かれておりますように、地域内において24時間、365日オペレーターが常時常駐して監視しており、安定した供給が受けられます。

それから、供給を受ける建物側は熱源機器の設置や燃焼用危険物の貯蔵が不要となりますので、安全性が大幅にアップし、都市災害の防止・抑制につながるものでございます。

それから、地域内において、地球の温暖化につながるCO₂をはじめとした温室効果ガスの排出量、こちらが削減できるというものです。

それから、常にクリーンな熱の供給が受けられる建物側は安全性や信頼性などの資産価値の向上につながるとされています。

それから、右側に移りまして、供給を受ける建物側は、屋上の冷却塔や煙突、こういったものも不要となるため、屋上緑化ができるなど、都市美観の向上及びヒートアイランド対策、こういうことにも寄与することが可能になってくるということでございます。

それから、供給を受ける建物側は熱源機器が不要になるので、その分のスペースを有効活用ができる。

最後に、供給を受ける建物側は熱源機器を設置しないため、設備の維持管理費がどちらも不要になってくる、こういったものが地域冷暖房施設の主な効果として挙げられているものでございます。

ページをおめくりください。

次に、新宿南口西地区地域冷暖房施設の概要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。

こちらが、新宿南口西地区地域冷暖房施設、こちらが水色で表示されております、水色のハッチングをかけております供給区域エリアの中で、平成5年2月1日、東京都告示第92号ということで都市計画決定されておるものでございます。

決定内容といたしましては、地域冷暖房施設の名称といたしまして、新宿南口西地区地域冷暖房施設でございます。

導管の名称、こちらが新宿南1号線、同2号線、同3号線、同4号線という形になります。

熱発生所施設の名称といたしまして、新宿南プラントとなっております。

熱発生所施設の新宿南プラントは、新宿マインズタワー、こちらの地下4階に西エネルギーセンターというものを設けて、その中に設置されております。

供給区域は、都市計画決定されているものではなく、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例、こちらの都条例に基づいて東京都にて指定されているものでございます。

ページをおめくりください。

こちらの図は、新宿南プラントから各建物への供給の流れというものを示したものでございます。エネルギーといたしましては、電気とガスを利用してございます。

上段の黄色の電気の場合は、インバーターターボ冷凍機、ターボ冷凍機、ブラインターボ冷凍機というものを稼働させて冷水を作り、各建物へ供給するという形になってございます。冷水7度という形でございます。

ガスの場合は、蒸気ボイラーというものを稼働させて蒸気を作って各建物へ供給していると、蒸気の温度が175度という形になってございます。

また、別ルートといたしまして、作った蒸気を吸収式冷凍機というものを通して冷水というものに変えて、各建物への供給というも行っているということでございます。

ページをおめくりください。

現在の供給先でございますが、新宿マインズタワー、それからJR東日本本社ビル、JR東京総合病院など8棟へ供給しております。なお、9番目のJR新宿ビルというものは現在建替え中という形になってございますので、今は引いておりません。

ページをおめくりください。

こちらが左下の配置図のほうを御覧いただきたいのですが、こちらの配置図は、北が左側になります。先ほどの図面では北が上になっていましたけれども、この図面は北が左側になってございます。緑色の枠で囲っているところが都市再生特別地区、新宿駅西南口地区の南街区に計画されている赤枠の建築物内に新たなプラントというものを新設する予定となっております。この建築物は、新宿南口西地区地域冷暖房施設の供給区域内に計画されており、渋谷区と新宿区の両区にまたがっていることになっておりますので、両区にて都市計画手続というものを行ってまいります。平成5年の都市計画決定というものは東京都でしたが、地方分権一括法により、平成12年4月から、都市計画決定の一部が区の自治事務となりましたので、渋谷区にて都市計画変更手続を行うこととなります。右側のイメージパースの赤くハッチングされているもの、それから下のイメージパースの赤枠で囲っているところが今回のプラントを設置する場所、建

物になってまいります。

ページをおめくりください。

次に、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更（原案）について御説明いたします。

ページをおめくりください。

都市計画の案の理由書でございます。

渋谷区まちづくりマスタープランでは、高効率コージェネレーションシステムの導入、地域冷暖房システムの導入など、地域全体で環境負荷低減を推進するために、持続可能な環境技術の導入を強化することとしております。また、渋谷区環境基本計画では、再生可能エネルギー、未利用エネルギーを含む電力、ガス、熱等のエネルギーを組み合わせる地域全体でエネルギーを効率よく使うことができるまちを目指すこととしております。

新宿南口西地区地域冷暖房施設（新宿南プラント）は、大気汚染防止と環境改善を図るため、平成5年2月1日に都市計画決定されました。このたび新設される建築物において、地域冷暖房施設（新宿南プラント）からエネルギー供給を受ける計画でしたが、供給余地が少ないため、新たな地域冷暖房施設（新宿南第二プラント）の設置が必要となっております。

このため、新規需要に対応した地域冷暖房施設（新宿南第二プラント）の新設を行い、地域への効率的かつ安定したエネルギー供給と環境負荷の低減を図るため、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画を変更するものでございます。

ページをおめくりください。

こちらは、都市計画図書の計画書でございます。3番目の熱発生所施設の欄に新たに設置いたします名称、新宿南第二プラント、位置といたしまして、渋谷区代々木二丁目2番、備考といたしましては、施設面積約1,900㎡、こちらを追加することになります。

ページをおめくりください。

赤くハッチングしている箇所が新設する新宿南第二プラントの位置となっております。プラント自体は両区をまたがっておらず、渋谷区域内に位置する形にはなります。インバーター電動ターボ冷凍機、吸収冷凍機、貫流ボイラーを設置する予定です。また、新設するプラントから各施設への供給につきましては、青色の線で示しております既存の導管を再利用した形で行ってまいります。

ページをおめくりください。

最後に、今後のスケジュールについての御説明でございます。

ページをおめくりください。

本変更案は、都市計画案等の作成手続の例外規定でございます渋谷区まちづくり条例施行規則第25条第1号に規定されております当該都市計画の区域周辺の環境及び防災、交通、衛生等の都市機能に支障がないと区長が認められるものに該当してきますので、通常の手続によらな

いことといたしております。

まず、環境につきましては、下の青枠の中に書いてありますが、本都市施設は、騒音規制法や都民の健康と安全を確保する環境に関する条例などで規制されている音や排出物の基準値以下となるよう、防音壁や中和装置などの装置を設置しているため、施設周辺の環境には支障がないと。また、本都市施設が設置される建築物は、環境負荷の低減のため、意匠や構造、材料などによる建築物外皮の熱負荷抑制やエネルギー負荷の低減及びエネルギー消費効率の向上が計画されているというものでございます。

防災面につきましては、本都市施設は、阪神・淡路大震災や東日本大震災クラスの大地震にも耐えられる施設、こちらは（建築設備耐震設計・施行指針：設備耐震クラスS）というものであり、かつ、地震発生時はガスや電気の供給が自動で止まるということになっておりますので、二次災害の要因とはなりにくく、また、24時間、365日、監視というものを行っている施設でございますので、災害が起こった際にも早急な対応ができるということでございます。

交通に関しましては、本都市施設自体には車両の出入りというものがあるものではないんですが、メンテナンスなどにおいて車両を使用する場合は建築物内の駐車場、こちらを利用するということになり、敷地外に交通の影響というものが及ぶものではないという施設なので、施設周辺の交通には特に支障があるものではございません。

最後に、衛生に関しましては、本都市施設は24時間、365日、使用状況の監視や点検、それからメンテナンス、こちらを行っており、温水、冷水、蒸気、こちらを滞留させることなく、常に循環させることで衛生的な状態を保つ施設となっておりますので、施設周辺の衛生に支障はないというふうに考えてございます。

以上のような考え方により、都市機能に支障がないと認められるものとしてございます。

なお、過去3回こちらの都市計画審議会において、別の地域冷暖房施設の都市計画変更手続を行っておるんですが、その際もこの例外規定というものを使った形になってございまして、1つ目が、平成25年4月30日の西新宿地区地域冷暖房施設の変更でございます。2つ目といたしましては、新宿南口東地区、こちらの地域冷暖房施設の変更、こちらが平成26年5月30日でございます。3つ目が道玄坂一丁目地区地域冷暖房施設の変更、こちらが平成28年1月14日でございます。いずれも、後ほどまたスケジュールのところで御説明しますが、通常の流れの中で、都市計画の案の公告・縦覧、こちらから始めて、次に都市計画審議会に諮問させていただくという流れでこれまで扱ってきた事例というものがございます。

ページをおめくりください。

今後のスケジュールにつきましては、まず左上ですね。本日、令和6年8月30日に原案の報告をさせていただいた後、9月17日から10月8日まで都市計画の原案の公告・縦覧、意見書の受付というものを行ってまいります。それから、9月20日には都市計画法に基づいた手続を行

う新宿区と合同で原案の意見交換会を行う予定でございます。冒頭申し上げましたとおり、本件は両区で都市計画決定を行うということになります。このことにつきましては、地域住民の方々への情報発信や御意見をいただく場面におきまして、両区のスケジュール上、大きな開き等がある場合は住民の方々に御不安等を招く要因となるということも考えられますので、この意見交換会に関しましては、新宿区とスケジュールを合わせるという形で今回は考えてございます。これ以降は、11月に都市計画案の御報告をさせていただいて、11月から12月にかけて、都市計画変更の公告・縦覧、それから意見書の受付を行いまして、令和7年1月に都市計画審議会で御諮問させていただきたいと、令和7年2月の都市計画変更というものを目指してまいりたいと考えてございます。

以上で、新宿南口西地区の地域冷暖房施設の変更（原案）についての報告事項の御説明とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【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1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。

河島委員。

【河島委員】

河島ですけれども、1つ質問させてください。

8ページの、都市再生特別地区の中の、これは南街区の建物の中にプラントを造るという説明がありましたけれども、下のほうの左の図面に、甲州街道より北側に都市再生特別地区、前の小田急デパートなんかですかね、建物があるんですけども、こちらについては今回のプラントから供給するわけではないという、別の取扱いだということで考えてよろしいのでしょうか。

【中村幹事】

今、委員からおっしゃられましたとおり、今回のプラントにつきましては、5ページで御説明申し上げました新宿南口西地区供給区域、こちらの区域内の建物を対象とするものでございます。

【河島委員】

分かりました。甲州街道より北側は別に地冷施設を造って対処する、そういうことだと思います。ありがとうございました。

【卯月会長】

そのほかの委員はいかがでしょうか。

堀切委員。

【堀切委員】

幹事の皆さんにお伺いしたいんですけども、今7ページで供給先ということで9番まで挙がっているわけですが、今はそれぞれ多分、冷暖房設備がついていると思うんですね。今後これが供給されるようになると、多分交換なのか、それともその一部分だけなのか分からないですけれども、これ自体はもともとついているものについては、どうなっていくんでしょうか。なぜかという、例えばJR病院なんかは結構独立性がないと、万が一とか考えなきゃいけないと思いますけれども、例えば、この建物が冷暖房止まってしまった場合にはJRの設備の冷暖房、全部取っ払ってしまってもいいものなのかということもあると思うのですけれども、その辺の1番から9番までのところ、供給先はどういう話合いになっているんでしょうか。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございます。

1番から8番につきましては、もともと先に造っておりますプラントのほうから供給されているものでございます。今回造るものに関しましては、9番に新しく造るもの、こちらを造ることによって、今までのだと賄い切れないうところが出てくるというのがメインになってきますので、従来のものはこれまでどおり使えるという形になってございます。

【堀切委員】

ありがとうございました。

【卯月会長】

志村委員。

【志村委員】

じゃ、すみません教えてください。今回の、この新しく新設するプラント1,900㎡というのは、床面積の計算というのは、その容積率の関係でどういう計算のされ方なんでしょうか。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございます。

1,900㎡というのは、この新しくできる9番、こちらの9番の建物の床を借りてこのプラントを造っていくというものの、その床面積の合計でございます。

【志村委員】

じゃ、すみません、確認ですけども、今2,000%ですけども、2,000%の中に収まるということですか。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

建物全体のこの容積緩和を受けている中に含まれているというふうには考えてございます。

【志村委員】

そうすると、その2,000%の容積の中に収まっているという理解でよろしいんですね。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

はい、そのようになっていると思います。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

私の記憶の限り、建築基準法上の容積率制限の対象から除外されると、そういう性格のものにこれは位置づけられていますので、都市再生特別地区の都市計画なので、容積率を上限を仮に2,000%にするというふうになった場合に、その算定には、この床が含まれないという理解を私はしていますけれども、加藤さんいかがですか。

【卯月会長】

加藤幹事。

【加藤幹事】

この建物、東京都扱いの建物でございまして、詳細につきましては、我々のところに手元資料がございませんが、通常、建築基準法ではそのようになっていると解釈してございます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの御意見、牛尾委員。

【牛尾委員】

今の説明で、新しく造るものは9番のJR新宿ビル（建替中）のものに供給するという話だったと思うんですけども、12ページの図の中で、この既存導管を再利用するという記載があるんですけども、これは何のためなんですか。

併せて、導管については5ページと、それから7ページとそれぞれ書いてあるんですけども、これは番号がついているのもあるし、ついてないのもあるので、これについてはちょっと説明していただきたいと思います。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

まず1点目の御質問で、この12ページの青い既存の導管を再利用するというお話でございますが、こちらにつきましては、今回造る第二プラント、主に設置される、そのプラントが設置させられる建築物、9番のところに新たにできる建築物への供給が主なんですけれども、春や秋などの負荷の少ない中間期ですとか、既存プラントに何か支障が出たときのバックアップ、こういったときには冷水、蒸気を各施設へ供給するということができるという形になってございます。なので、この既存の管を再利用するという形でつながっているという形にまずなります。

2点目の御質問の、5ページのものなんですけれども、まず5ページの黄色い着色は都市計画決定された導管を示してございます。7ページのものは、都市計画決定されたものもあれば、私有地内の中で都市計画決定されていませんが、供給の管として使われているものというものを描いているものでございます。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

ということは、先ほどの最初の1点目の質問にかかってですけれども、この既存導管を再利用と書いてあるところは負荷の少ないところとか、あるいはバックアップ用ということであれば、これまでの新宿南プラントとお互いにやり取りをしたりということが可能という理解でいいんですか。

【卯月会長】

中村幹事。

【中村幹事】

はい、委員おっしゃるとおりでございます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかに、いかがでしょうか。

[「ありません」と呼ぶ者あり]

【卯月会長】

よろしいでしょうか。

ほかに御意見、御質問がないようでしたら、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。

次に、議題2、水道道路沿道エリアのまちづくり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】

議題2、水道道路沿道エリアのまちづくりについて御報告いたします。

事前にお配りしました資料Cに沿って御説明いたします。また、参考資料、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンも適宜御参照いただければと思います。着座にて失礼します。

それでは、ページをおめくりください。

本日の御説明内容でございます。

初めに、昨年度末に策定いたしました水道道路沿道エリアまちづくりビジョンについて、次に、まちづくりビジョンを踏まえた水道道路沿道エリアにおける都市計画について、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。

ビジョン策定の報告につきましては、こちらに記載の順番で説明いたします。

ページをおめくりください。

初めに、まちづくりビジョンの必要性と、その策定プロセスについて御説明いたします。

ページをおめくりください。

ビジョンの必要性についてですが、令和元年に策定した渋谷区まちづくりマスタープランでは、笹塚・幡ヶ谷・初台・本町を一つの地域として防災まちづくりや住環境の改善、ゆとりや活力ある拠点の形成を目指しており、地区単位の計画では、笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針や、本町地区防災都市づくりグランドデザインといった上位計画の策定がされています。

ページをおめくりください。

一方で、笹塚、本町で上位計画の策定地域が異なること、その中間に位置する幡ヶ谷地区では計画が未策定であることから、まちづくりの上で地区間で連携に課題があります。

そこで、本地域をつなぐ軸として役割が期待されるこの水道道路沿道におきまして、地区間の既存のまちづくりを接続し、未来に向けたまちづくりの軸となるエリアを捉えた方針であるまちづくりビジョンの策定・共有化が求められています。

こうした課題意識の中から、区として新たな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策定いたしました。

ページをおめくりください。

まちづくりビジョンの対象範囲は、おおむね渋谷区北西部に位置する笹塚・幡ヶ谷・本町を中心とした地域とし、本ビジョンでは水道道路沿道エリアと表現しています。

ページをおめくりください。

ビジョンの策定に当たっては、協働型まちづくりの実現に向けて、計3回のワークショップ

を実施いたしました。ワークショップの参加者は、第1回が約70名、第2回が約60名、第3回が約50名と、各回とも多くの参加者、また、活発な意見交換がなされました。その後、ワークショップを踏まえたビジョン素案を区で作成し、素案の意見交換会を実施、約50名の方に参加いただきました。素案でいただいた御意見を踏まえ、最後にパブリックコメントを実施し、令和6年3月に水道道路沿道エリアまちづくりビジョンとして策定、公表いたしました。

ページをおめくりください。

次に、ビジョンに定める将来像の前提となる地域特性・近年のまちづくりの潮流・まちづくりワークショップについてです。

ページをおめくりください。

初めに、まちの特徴：強みと課題について御説明いたします。

立地特性について、渋谷区の北西端に位置し、当該エリアの南側には甲州街道と京王線が通っており、新宿駅周辺地域とも接続しているアクセス性のよいエリアであると言えます。

人口・居住者特性としては、渋谷区全体の人口約3割が本エリアに集中しており、夜間人口が多く、高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らしています。

土地利用としては、全体として住宅用途が占めており、エリア北側では木造住宅密集地域に指定されています。また、水道道路沿道には、都営住宅や区有施設が立地しています。

ページをおめくりください。

道路・交通です。

エリアを東西に貫く水道道路と駅から南北に伸びる商店街を中心に歩行者ネットワークが形成されています。また、各商店街には多くの人流があるものの、商店街同士をつなぐ動線については回遊性が乏しい状況です。

ページをおめくりください。

公園・みどりの観点について、水道道路沿道には、多くの公園が立地していますが、それぞれの利用率は低い状況です。また、水道道路沿道には街路樹が並んでいるものの、地域全体としては渋谷区の緑被率目標を下回っています。

防災について、木造密集地域や消防活動困難区域が残っており、中でも本町は重点整備地域に指定されています。また、水道道路は延焼遮断帯としての役割が期待される街路ですが、沿道の不燃化率が低く、延焼遮断帯としての機能を持っていない区間も多く存在しています。

ページをおめくりください。

次に、まちづくりの潮流についてです。

新型コロナウイルス感染症の影響によりテレワークが浸透し、働き方や暮らし方に大きな変化が起きています。近年の海外のまちづくりでは、環境や健康への配慮から、徒歩や自転車での移動によって必要機能が完結できる生活圏を構築する取組が進んでいます。

ページをおめくりください。

また、まちづくりにおいて重視すべきキーワードとして、ウォークブル、次世代モビリティ、スマートシティ、カーボンニュートラル、ウェルネスなどが注目されており、地域の特性に合わせて取り入れることで、より魅力的で持続可能なまちづくりを推進することが期待されています。

ページをおめくりください。

最後に、ワークショップについてです。

8月から3回のワークショップでいただいた御意見を踏まえ、7つのまちづくりのテーマに整理しました。7つのテーマは、まちの機能、交通・道路、公園・公共施設、みどり・環境、コミュニティ、文化・歴史、安全・安心です。

ページをおめくりください。

次に、これらの要素を踏まえたまちの将来像、まちづくりのテーマと取組例について御説明いたします。

ページをおめくりください。

既存の上位計画、地域の特性、まちづくりの潮流、そして地域の皆様とのワークショップでいただいた御意見を踏まえ、水道道路沿道エリアの将来像を水道道路沿道エリア20分生活圏構想、ほどよい都市型生活を徒歩圏内で享受できるまちとしています。

ページをおめくりください。

ほどよい都市型生活を徒歩圏内で享受できるまちとは、水道道路を軸とした徒歩圏内において、より豊かな都市型生活を支援するための機能や、まちに新たな価値を加える機能の誘導を行うことで、水道道路沿道エリアの中で様々な需要を満たすことができるまちを目指すものです。

ページをおめくりください。

また、まちづくりビジョンでは、ワークショップから導き出したまちづくりのテーマごとにまちづくりの方向性を設定し、官民連携でまちづくりを進めるための取組例を記載しています。

ページをおめくりください。

次に、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。

エリア全体の土地利用の方針についてです。水道道路をみどりや防災、地域コミュニティ等の中核を担うまちの骨格と捉え、エリアの魅力を高める機能の誘導や、地域コミュニティの拠点形成を目指します。あわせて、延焼遮断帯機能の早期発現を図ります。水道道路の境目として、土地利用の状況が大きく異なっています。水道道路の南側は商店街のにぎわいと住環境が両立するエリアとして、にぎわいの連続や回遊性をより高めていく方針としています。水道道

路の北側は、居住環境向上ゾーンとして、木造密集市街地の防災力の向上を目指すことを方針としています。

ページをおめくりください。

水道道路沿道についてです。商店街のにぎわい軸と水道道路が交わる交点をBASEと位置づけ、笹塚、幡ヶ谷、本町、それぞれにコミュニティ形成の拠点となるような機能を誘導していきます。また、拠点同士を相互につなぐ部分をLINKSと位置づけ、まちにとってプラスアルファの価値を高める機能を誘導し、地域間のつながりを生み出していきます。

ページをおめくりください。

次に、ビジョンに掲載している将来像の実現に向けたまちづくりのロードマップについて御説明いたします。

ページをおめくりください。

都市計画手続については、地域との合意形成を踏まえて段階的に実施していきます。エリアの拠点となるBASEづくりについては、都営住宅や区の公共施設の整備に合わせて実施していきますが、まずは幡ヶ谷BASEを検討していくこととなります。未来創造に向けたパブリックスペースの有効活用については、広場や公園の積極的な活用に加えて、更新時期が近づいている都営住宅の1階部分の空き空間を暫定的に活用していくことで、建替え前のにぎわい創出や地域コミュニティの創出に現在取り組んでいます。

協働型まちづくりの担い手確保・育成についてです。現在もササハタハツまちラボによる支援事業や本町プレイスメイキング等が実施されています。市民共創プロジェクトの創出・支援を引き続き実施していきます。これらのおよその目標年次を2040年として、並行して実施していくことを想定しています。

ページをおめくりください。

最後に、まちづくりビジョン策定を受けて、先月31日に実施しました水道道路沿道エリアまちづくり意見交換会の実施について御報告いたします。

ページをおめくりください。

水道道路沿道エリアまちづくり意見交換会は約40名の方に御参加いただきました。

開催の目的としては、水道道路沿道エリアまちづくりビジョン策定についての報告、ビジョンを踏まえたまちづくりの進め方について、都営住宅建替えの方針についてです。東京都住宅政策本部にも出席いただき、都営住宅の建替えの方針について御説明いただきました。

当日の御意見・御質問としては20件、御意見カードの提出は12件でした。

ページをおめくりください。

こちらは意見交換会当日に住宅政策本部から説明があった都営住宅建替えの方針についての説明資料です。水道道路沿道の都営住宅については、昭和42年度から49年度に建設されていて、

老朽化が進んでいるため、順次建替えが予定されていること。建替えは、幡ヶ谷二丁目第2アパート、笹塚三丁目アパート、笹塚二丁目アパート、渋谷本町一丁目アパートの順に着手すること。幡ヶ谷原町アパート跡地については、区有地も活用した施設等の整備に向けて、現存する都営住宅の建替え前に第一弾で建設を着手する予定とのこと。

ページをおめくりください。

意見交換でいただいた御意見について、要約して御紹介いたします。資料はビジョンの関する御意見・御質問と、都営住宅に関する御意見・御質問と整理して掲載しております。

ビジョンに関する御意見・御質問としましては、防災に関する懸念、公園に関する御要望が多く、中には規制緩和による建替え促進を求める声もいただきました。

都営住宅に関しては、グランドレベルをいかにまちに開かれたにぎわいのある機能としていくかに関心を寄せられている御意見・御質問が多い印象でした。また、都営住宅の集約化による公園用地等の創出についても、御意見をいただきました。

その他、全ての御意見・御質問に対する回答については、渋谷区ウェブサイトで公開の準備をしており、今のところ9月3日にアップする予定になっております。

ページをおめくりください。

次に、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンを踏まえた都市計画について、現状分析、ビジョンでの位置づけ、水道道路沿道エリアの都市計画の方針の順に御説明いたします。

ページをおめくりください。

まず、現状分析から御説明いたします。

ページをおめくりください。

既存の上位計画における位置づけについてです。京王線の各駅周辺では、拠点の育成・整備が求められている旨が記載されています。また、地域全体で地域主体のまちづくりを担う人材を育成していくこと、住宅地区においては狭隘の道路の解消や密集住宅地の環境改善、建物の不燃化、主要生活道路の整備等を進めることが示されて背きます。

ページをおめくりください。

また、都市防災の方針については、延焼遮断帯の軸となる沿道建築物の不燃化を推進すること、木造住宅密集地域における道路拡幅やポケットパークを含む公園の整備、建築物の不燃化、耐震化の推進などが示されております。

ページをおめくりください。

こちらは、東京都防災都市づくり推進計画における整備プログラム内での位置づけです。本町二丁目から本町六丁目地区において、重点整備地域に指定されています。

ページをおめくりください。

令和3年3月に策定されました本町地区防災都市づくりグランドデザインにおいては、主要

生活道路の整備等の不燃化施策に合わせてまちの魅力向上のための取組を実施していくことを目指しており、具体的なプログラムとして主要生活道路8号線及び5号線の拡幅整備などを実施しています。

ページをおめくりください。

次に、現在策定されている地区計画について御説明いたします。

本町エリアにおいて策定されている地区計画は、本町二・四・五・六丁目地区地区計画と本町二・三丁目地区地区計画です。

ページをおめくりください。

左上の図になりますが、水道道路は、防災都市づくり推進計画による分析により、本町エリアで延焼遮断帯としての機能を持っていない区間が存在しています。左下の図、沿道の建物の建築年代を見ると、昭和50年以前、55年以前の建物が約3割を超えており、建替え更新の必要性が高まっていると考えられます。右の図、消防活動困難区域を見ると、未接道地や狭隘道路が比較的多い本町エリアに集中しており、主要生活道路の拡幅整備が求められています。

ページをおめくりください。

次に、用途地域、容積率、高度地区の指定状況についてです。

地域全体は第一種住居地域を基本とし、水道道路の南側は部分的に準工業地域に指定されている住宅エリアとなっています。高度地区について、幹線道路沿道を除き20m第三種で統一されていますが、準工業地域の一部では30m第三種に指定されている部分があります。指定容積率は幹線道路沿道等を除き、おおむね300%で統一されています。

ページをおめくりください。

高度地区について、現在既存不適格になっていると想定される建築物が水道道路沿道に立地しています。これらは、平成20年に一斉指定された高度地区以前に20mを超えて建築されているものであると推測されており、水道道路北側については12件、南側については3件が該当しています。

ページをおめくりください。

敷地面積の最低限度の指定状況についてです。防災街区整備地区計画が策定されている本町二・四・五・六丁目においては、土地の細分化と建て詰まりを防ぐため、敷地面積の最低限度が指定されています。また、中野区では用途地域ごとに敷地面積の最低限度を指定していますが、渋谷区側の水道道路沿道エリアは指定がないエリアが多く存在しています。敷地面積の最低限度を定めていない本町一丁目地域をサンプルに調査を行ったところ、60㎡未満の土地は、平成28年度と比べて5年間で10件増えていることが分かりました。

ページをおめくりください。

こちらは、都営住宅の建替えの資料ですが、先ほど御説明しておりますので説明を割愛させ

ていただきます。

ページをおめくりください。

次に、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンにおける位置づけについて、再掲となりますが、資料を御覧いただきたいと思います。

ページをおめくりください。

こちら、エリア全体の土地利用についてです。内容につきましては御説明させていただきましたので割愛させていただきます。

また、こちら水道道路沿道エリアについてですが、こちらも同様、説明を割愛させていただきます。

次をおめくりください。

次に、現状分析とまちづくりビジョンを踏まえた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。

資料の上部で、これまでの説明をまとめております。これらの現況とビジョンにおける位置づけを踏まえ、区では水道道路沿道エリアにおいて地区計画を策定することを検討し、その方向性を、1、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。2、地区の歴史や地域資源を生かしながら水道道路沿道のまちなぎわいとみどりが連続する魅力ある街並みの形成。3、商店街のにぎわいと良好な住環境などが調和した職住が近接するゆとりや活力のあるまちなぎわいの形成としました。それらの実現をする取組として、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推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の建替えと連動して、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きます。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の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。

水道道路沿道エリアで定める都市計画の具体的な内容です。

延焼遮断帯形成のため、不燃化が必要な水道道路沿道30mの範囲においては、統一的な街並みの形成及び沿道建築物の更新を促進するため、街並み誘導型地区計画の導入を検討しています。街並み誘導型地区計画で定める事項は、壁面の位置の制限、高さの最高限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度になります。さらに、建築物の建替えが延焼遮断帯形成に寄与するように、水道道路沿道30mの区域で防火地域の指定をしていきます。

ページをおめくりください。

都市計画を策定する順序です。

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。策定順序としては、都営住宅の建替えの順番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。

第1段となる本町エリアのうち、今回の都市計画手続では3つの都市計画を対象として御審議いただくことを予定しております。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、こちらは水道道路沿道30mを街並み誘導型地区計画として位置づける予定です。2つ目は、本町二・四・五・六丁目地区地区計画の変更、こちらも水道道路沿道30mを街並み誘導型地区計画として位置づける予定です。3つ目は、水道道路沿道30mのうち本町地域における防火地域の新規指定です。

ページをおめくりください。

水道道路沿道エリアで目指す街並みのイメージです。資料左側には、まちづくりビジョンに定めたまちづくりの方針として、多様な人と人とのつながりがエリアの個性を伸ばし続けるまち、人々に親しみ利用される多様な公園・公共施設が連続する回遊性のあるまち、みどり潤う暮らしよいまちを掲げており、それぞれに対応する形で生活利便施設やにぎわいの創出、パブリックスペース、連続したみどりの創出を目指しています。

資料右側は、水道道路沿道の断面イメージと平面イメージです。統一的な街並みの形成のため、壁面の位置の制限を指定し、壁面後退区域においては、緑化施設を誘導することにより、建物の更新に合わせて歩行者目線でのみどりの創出を目指します。また、沿道建物のうち区有施設や都営住宅においては、足元を開放的な空間とし、生活利便性施設やにぎわい機能の導入を検討してまいります。

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。

本日の都市計画審議会の後、地区計画に対する任意の意見交換会を実施いたします。回数は2回程度予定しており、ここでいただいた意見を踏まえて、都市計画の具体的な内容を検討してまいります。その後、都市計画（素案）について、都市計画審議会に御報告させていただき、法定の都市計画手続を進めてまいります。

資料Cに関する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2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たら、

ようか。

丸山委員。

【丸山委員】

説明ありがとうございます。

自分もこの沿道に住んでいる身としては、こうやって見てブランド力が上がっているというか、このとおり計画が進めばありがたいなという思いがある一方、ほんまかいなというところもあって、ちょっとそこら辺も意見になるのか質問になるのかちょっと分からないんですけども、今、何ページかちょっと分からないんですが、BASEとLINKSというワードを出してきましたよね。まず幡ヶ谷BASEから整備していくと、よく分かるんです。というのは、そこには都営住宅とか区有施設がありますので、そこを生かしながらずそこを整備していくというか、考えていくということについては自然の流れかなと思うんですけども、一方で、笹塚BASEとか初台BASEとかと違っていても、なかなかあそこに区有施設があるわけでもないし、あるのは公園とかというのは多少あるんですけども、そこら辺、そのBASEのつくり方というのか、アプローチの仕方というのがちょっとぴんとこないというのがあるんで、そこを御説明いただければありがたいということと、今ちょっと私も公園という言い方をしたんですけども、公園も何か忘れさられたような公園が水道道路沿道にあるわけです、いろいろと、何とか児童公園とかですね。そういったところの沿道のそういった公園も魅力ある、今回ブランド力を上げるためには、そこも基本的にはその整備をきちっとしていく、当然、都営住宅が順次更新していく中で、それは考えていくだろうというふうに思いますけれども、何か公園のところの整備がすんとん抜けちゃっているような印象を受けたものですから、あえて言わせていただいたんですけども、その点についての考え方をちょっと聞かせてください。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

御質問ありがとうございます。

まず、BASEの御説明でございますが、BASEは、水道道路と商店街が交差する位置にまず設置しており、各エリア、そのBASEには、コミュニティ拠点としていろんな機能を持たせることを考えております。今いただきましたように、幡ヶ谷のところには、いろんな跡地があつたりしますので、そこをまず考えていきますが、本町等はやはり、おっしゃるような公園等、公共施設もありますので、そこでどういったコミュニティ拠点ができるかというのを鋭意検討していきたいと思っております。

もう一つ、水道道路沿道の公園につきましてですが、こちらにつきましては、公園を所管している公園部隊とも連携しながら進めてまいりたいと思います。その際には、このビジョンの

将来像を実現するために機能というものもいろいろ連携しながら、話しながら整備を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】

丸山委員。

【丸山委員】

意見になりますけれども、今、水道道路沿道の公園というのは、保育園とか保育室の園児の皆さんが安心して遊べる拠点として使われていますので、そういったところはなるべく増やす方向で、また、整備する方向で、魅力あるまちづくりの中で、当然、公園そのものの機能としては、いろいろ延焼遮断とかあると思うんで、都市災害においても、そういった機能を有するものだと私は思っていますので、そこら辺の視点は十分持ちながら、続けて整備をしていただければと思いますので要望しておきます。

以上です。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの委員はいかがでしょうか。

河島委員。

【河島委員】

河島です。

大きく2つ、ちょっとお伺いしたいと思うんですけれども、一連のビジョンをつくって、そしてこれから具体化を図って、それから都市計画を活用していく、そういう流れ自体よく理解できるんですけれども、まずこうした検討を急ピッチで進められた恐らく要因の、大きな要因として都営住宅の建替えというのがあるんだろうと思うんですね。都営住宅を建て替えるのとうまく連携させながら、延焼遮断帯をうまく形成して行って、街並みもより魅力的なものにしていこうという、どうも全体の文脈を見るとそういう感じで構成されているんじゃないかな。都営住宅がこの水道道路沿道にこういう形で建ち並んでいる経緯みたいなものについては、東京の中でもちょっと珍しい、片側にずらっと一列に並んで建っている。この辺の歴史的な経緯ってどういうことなのか、今それが変容しようとしているときに、このまちづくりが進められようとしているということなんで、ちょっと初めにその歴史みたいなものを押さえないなという気がするんで、その説明を1点お願いしたいと思います。

それから、もう一つは、資料が送られてから都市計画マスタープラン、渋谷区のまちづくりマスタープランとの関係がどうなっているんだろうということをやっと気になって、突き合わせて見ているんですが、なかなかこうしたまちづくり、今御説明のあった、この地区のまち

づくりビジョンを今年の3月に策定されたというんですが、このまちづくりビジョンを策定する、まちづくりビジョンに書かれてあることは大変結構なんですけれども、まちづくりビジョンみたいなものにこれから進んでいくんだよというようなことは、今の都市計画マスタープランの中にどこに一体書いてあるだろうかと、土地利用の方針とか、あと都市水利防災の方針だとか、あるいは地域別の方針だとか見ても、なかなか水道道路沿道を延焼遮断帯を形成しつつ併せて街並みも整えていく云々というようなことは、マスタープランのほうに書いてない。

今の説明を聞くと、まずビジョンを策定して、そのビジョンを踏まえて、これから都市計画を進めていくという、どうもそういう説明が強調されているように思うんですけれども、都市計画の全体的な枠組みからすると、やっぱり都市計画マスタープランをないがしろにはいけないのであって、都市計画マスタープランに、もう令和元年に決められていますので、6年経過しているわけなんですけれども、そのマスタープランの中にも5年たったらちょっと見直しをして云々かんぬんと、必要な対応をとというようなことがたしか最後のほうに書いてあったかと思うんですけれども、こういうまちづくりを進めていくときに、区の都市計画まちづくりの基本的な部分である都市計画マスタープランとの整合性みたいなことをちゃんと保った形で進めていかないと、今後、例えば、そんな都市計画に替えるなんてどこにもマスタープランに方向性書いてないじゃないのなんて言われると、この都市計画自体の正当性が疑問視されてしまいかねない、今後。

都市計画は都市計画マスタープランに即して決めるということが法律にも書いてあることなんで、そこのあたりをもうちょっと、都市計画マスタープランがもう6年前なので、その後こういう都営住宅の建替えという話も起きてきて、うまくそれと連動することによっていろんな防災の面でも土地利用の面でもより有効なまちづくりができるからこういうビジョンを策定してやっていくんだと。でも、その都市計画マスタープランにはまだそこまでは書かれてないので、この時点で、例えば、このまちづくりビジョンというものを都市計画マスタープランを補完するものとして位置づけるとか、何かそういうような、ちょっと手順が必要なんじゃないかなというふうに思ったんですね。やろうとしていることは決して私は否定的に見ているわけじゃなくて、一生懸命考えられているんだろうと思っているんですけれども、その都市計画マスタープランとのきちんと整合の取れたこれは取組なんですよというようなあたりを、どうやって取っていかようとしているのかというの、改めてちょっと御質問させていただきたい。それが2点目です。

以上です。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

まず、都営住宅の成り立ちというか、ところになります。皆様は参考資料としてお配りした水道道路沿道エリアまちづくりビジョンの12ページに、まちの歴史が記載されています。その中、年表の中に、1950年代以降の水道道路、都営住宅の整備が進められているというところがあります。あと、この都営住宅だけじゃない歴史としましては、玉川上水新水路というのが新設されて、淀橋浄水場に接続する水路としてこの水道道路が使われたと、そういった歴史があります。

続きまして、ビジョンとこのまちづくりマスタープランの位置づけになります。こちら参考資料でお配りしました資料の6ページのところに上位計画の位置づけを書いております。そのまちづくりマスタープランを具現化したものが、今回このビジョンというのは位置づけになっておりまして、まちづくりマスタープランのまちづくり方針の中では、例えば、ここに個別で玉川上水旧水路緑道のことが書いてありますが、こういった観光資源も有効利用していきますという中で、この策定からブラッシュアップ、更新をした中で、この水道道路も先ほどの地域資源を生かしながら、いろんなまちづくりをしていきたいと考えているところがございます。

また、こちらの中に、まちづくりマスタープランの中にも狭隘道路の解消や密集住宅地の環境改善、建物の不燃化、こういったものの整備を進めていくとありますので、こういったことを具現化したものが今回のまちづくりビジョンという形の位置づけになっております。

以上でございます。

【卯月会長】

河島委員。

【河島委員】

玉川上水って、公園として都市計画変更したやつですけども、あの玉川上水の緑道公園とここって、ちょっと別の話なんじゃないですかね。玉川上水の昔の水路と、それからこの水道道路、今御説明にあったように新水路として新たに整備された場所ですよ。こちらのほうについて、じゃ、緑道化するかとか何とかということはマスタープランには書いてないで、マスタープランの中に防災のところで延焼遮断帯、一般的な延焼遮断帯として書いてある。だけど、マスタープランの中にはその道路の両側に延焼遮断帯となるような建物を造るような誘導をするとは実は書いてないんですよ。

今回それを延焼遮断帯としてしっかりとしたものにするために、両側に、そういう延焼遮断帯機能を持つ建物を誘導するために、従来は準防火地域だったところを防火地域に指定する。そして、それは沿道30mの範囲に指定するという、かなり土地利用制限としては大幅な土地利用制限を今回加えようとしている。これは都市防災の話の中で、もしそういう構想があるならば、都市防災の方針の中にそういうことをマスタープランでうたっておくべきものであって、

恐らく今の時点で都市計画マスタープランをつくるんだったら、そういったことがマスタープランの中に記載されるんだらと思うんですね。

だから、さっきもちょっとお話したように、まちづくりビジョンというものが皆さんはもうマスタープランに替わるものなんだと、それをもうつくっているから、それを踏まえてやればそれでいいんだとお考えになっているのかもしれないけれども、都市計画の枠組みの仕組みというのはそうじゃなくて、やっぱり大変な御苦勞をされてつくられた渋谷区まちづくりマスタープラン、令和元年につくられたあれが一番の大本になって、あれに即していろんな都市計画は決めていかなければいけないんで、じゃ今回の防火地域、沿道30mに指定するというのは、そんな方向感が今の都市計画マスタープランのどこに書いてあるのかと。それは、このまちづくりビジョンでの中にちょっとその足がかりができて書かれているんじゃないですかというふうなことを言われたときに、マスタープランに即して作る都市計画ではないんじゃないのというふうに言われかねないんじゃないの、ちょっとそこが脇が甘いんじゃないのという気がしますので、ちょっとその辺は御検討いただいたほうがいいんじゃないのかなと、それは行政手続的に瑕疵のない進め方をしていますよということをちゃんと整理される、そういう必要があるんじゃないですかというふうなことを私は申し上げたいので、今ここですぐお答えいただかなくても、ちょっとそういった問題意識を持って御検討いただいたほうがいいんじゃないのかな。

まちづくりビジョンを決めるときの決め方というのは、何かやっぱり今の説明を聞くと、行政計画として決めていると。別に都市計画審議会にも諮ってはいられないし、ほかの何かの決め方に特別なことをやっているのかどうか、それもよく分からないんですけれども、ちょっとその辺の正当性をちゃんと持たせる、都市計画マスタープランとの整合性もしっかり保つ、位置づけの変な上下関係の逆転現象が起きたりしてない、そんなようなことをちゃんと保っていないといけないんじゃないでしょうかねというふうなことを申し上げたいので、御検討いただけたらと思います。

【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。

すみません、1点だけ訂正をさせていただきます。

先ほどの、玉川上水旧水路緑道のお話ちょっとさせていただいたのは、整備というか、地域の資源というものを活用していくという一つの例として、まちづくりマスタープランに書いてあります。今回の水道道路も一つの資源として、45ページになります。45ページの方向性として②番、この地区の歴史、地域資源を生かしながらというのがございますので、具体的にマス

タープランには書いておりませんが、こういった地域資源を生かすというところで、例をちょっと挙げさせていただきました。ちょっと分かりづらくて大変失礼いたしました。

そのほか、いただいた意見については、こちらのほうで、御意見いただきありがとうございます。鋭意検討したいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

【卯月会長】

ありがとうございました。

河島委員の御指摘はごもっともだと思いますので、この地区だけではなく今後もいろいろな地区のまちづくりを具体的に検討するときに、都市計画、まちづくりマスタープランとの関係というのを、きちんと整理をして、五、六年たっているから、その間の状況変化のあるのも認めつつ、都市計画まちづくりマスタープランを踏まえているということは、きちっと説明していただいたほうがきっと理解しやすいと思いました。

以上です。どうもありがとうございました。

ほかの委員の方、いかがでしょうか。

志村委員。

【志村委員】

ちょっとまた教えていただきたいんですけども、水道道路とは、周辺の市街地の状況で、たしか水道道路がレベルが高くて、周辺の市街地が低くなっているかと思うんですよね。それがやはり大切な幹線道路の水道道路にその周辺の道路がうまく接道できなくて、それで防災上のちょっと課題になっているかと思うんですけども、だから、そのあたりのところというのは今回のまちづくりの計画の中で何か盛り込まれるのでしょうか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今の御質問もう一度確認させていただきますと、高低差がある中で、何かそういった特色を生かしたまちづくりをやっていくかということによろしかったでしょうか。

【志村委員】

特色というか、接道なかなかできないと、水道道路に。一部階段になっているとか、ちょっとよく記憶定かじゃないんですけども、トンネルになっているところもあるんですけど。そのあたりが、できれば水道道路に接道したいですよね。そのあたりというのは難しいでしょうかね。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今回の都市計画で何かをするというわけではありませんが、そういった未接道地域とか、そういったところに関しては別の所管でいろいろ、今説明させていただきました本町グランドデザイン等で定めているところがございます。そういった部分と連携しながら、未接道地域の解消等はやっていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

【志村委員】

先ほど河島委員から都市マスタープランの指摘もありましたけれども、本来であれば、そのあたり全体的にこのまちづくりの計画に盛り込まれると本当にいいまちになるかと思うので、できるだけ、難しいとは思いますが、検討していただく、検討すべきなんじゃないのかなと思います。

【卯月会長】

田原委員。

【田原委員】

ありがとうございます。

1つ前の質問に対するお答えで、45ページの都市計画の方針のところ、地区計画目標の方向性の②として、地区の歴史や地域資源を生かしながら街並みを形成していきたいということで、そういうお考えであるということをお答えいただいたかと思えます。私もこの地区の歴史や地域資源を生かしながらまちづくりを進めていくということはとても大事だと思っているので、この部分、やはり、これから都市計画を進めていくので、まだ具体的に決まっていないとは思いますが、ぜひお題目ではなくて、しっかりと進めて、都市計画に落とし込んで進めていただきたいなというふうに思っております。

そのときに、今その水道道路とほかの道路というものの高低差があって、その接続が難しいところがあるというようなお話が出てきていて、まさに玉川上水というのは江戸時代に造られたものだから、できるだけ高いところを通して、高低差がないように、その代わり、ぐねぐねしているのに対して、水道道路というのは明治以降の土木技術を使ってばんと淀橋浄水場につなげていくので、結局周囲の道路との高低差が結構あって、本町隧道ですか、ああいう形で水道道路の下を普通の道路が通っているみたいなのところがあって、それが、私は素人なんですけれども、土木学会の何とか遺産じゃないけれども、何かそういうものに取り上げられたりということもあるようなんですね。

なので、その地域の歴史や資源を生かすということになると、そういうものをどう取舍選択していきながら、現在生きている人にとっての利便性や安全性を高めていくかという、ある種の取舍選択も必要になってくると思うので、ぜひこの②の部分というのを、お題目ではなくて、この地域にとって重要な、例えば小学校の方たちって今、地域研究とかしますよね。そういう

ときにやっぱり水道道路とか玉川上水というのはすごく大事な地域の資源だと思うので、そういうことをこれからの区民の方にとって大切な地域資源というものをどうやって残すのか、でも、一方で、資源を残すだけでは今の人たちの生活というのも不便だったり、安全じゃなかったりということがあると思うので、そのあたりしっかりと考えて、ぜひ②のところをきちんと進めていきたいなというふうに思いました。

【卯月会長】

御意見として承ることでよろしいですか。

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。

牛尾委員。

【牛尾委員】

今回、水道道路沿道エリアのまちづくりということで報告いただきましたけれども、率直に言って、この3つの京王線の駅があったりとか、それに基づいてまちをそれぞれ区分けされてきたということで、笹塚や本町のほうでは、それなりの計画をずっとこれまでやってきたけれども、確かに幡ヶ谷はないというところで、そこにつくっていくというのはあるかもしれないんだけど、笹塚はちょっと前ですけれども、笹塚のまちづくり指針や本町のグランドデザイン、これは防災都市だから決して沿道だけということではないと思うんですけども、こういったものは今後どういうふうになっていくんですか、このビジョンとの関係は。要するに、まちづくりの方針は幾つか出てくるというイメージになっちゃうんだけど。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今のまちづくりビジョンにつきましては、これまでの笹塚の一・二・三地区まちづくり指針や本町防災都市づくりグランドデザイン、これも含めて整合を取ったものでつくられています。一方で、先ほど御説明もさせていただきました、幡ヶ谷地区の中でこちらが指針として、そのビジョンとしてありませんので、水道道路として、笹塚、幡ヶ谷、本町をつなぐものとしてビジョンをつくっております。一方で、この笹塚で笹塚ならではの指針、また、本町ならではの指針となっておりますので、そういった中で、まちづくりに関連性、連続性を持たせるためにつくっていくものになってございます。

以上です。

【牛尾委員】

そうすると、それらの計画は、それぞれ併存していくという理解でいいんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

委員おっしゃるとおりでございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

それで、水道道路を一つの地域と見て計画をつくっていくということとの関係で、これまでの計画との関係がちょっとよく分からなかったのので、先ほどのマスタープランとの関係みたいな話とも関わるかと思うんですけども、もう少しそういう問題を含めて地域の方々との意見交換というか、必要なのかなというふうに思います。

それで、先々の将来像ですけども、22ページのところに書いてあるように、この水道道路をまちの骨格として位置づけて、それぞれ笹塚、幡ヶ谷、本町、それぞれコミュニティ施設みたいなものを造っていくという形でBASEと位置づけされているんですけども、この間に入っているLINKSという、これがよく分からなくて、要するにプラスアルファの価値をもたらす地域間のつながりを生み出す機能という漠然としたことしか書いてないんですけども、もう少し具体的なイメージというのを示していただけませんか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

LINKSの御説明でございます。参考資料としてお配りしました36ページ、こちらにBASEとLINKSの資料がございます。この中に文言として、プラスアルファの価値を高める機能というふうに記載をさせていただいております。また、各エリアのBASEをつなぐプラスアルファの価値を高める機能、アートや最新技術により様々なつながりや発見があり、足を運びたくするような目的性を有するというので、これはあくまで事例ではありますが、その下にギャラリー、ショーケースだとか、クリエイターが住み・集まり・働く場という記載も載せております。これが全てではありませんけれども、こういった目的の下でLINKSというものを機能としてつくっていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

そうすると、都営住宅の建替えが大きなポイントになるかなと思うんですけども、そうすると、都営住宅の1階なりにそういったものを連続して配置していくというようなイメージでい

いんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

これまでのワークショップでも、水道道路の沿道のまちづくりのワークショップをする際に、その都営住宅1階のにぎやかしですとか今の現状の話というのは、地域の皆さんからもありました。なので、都営住宅建替えと併せて都営の所管とは協議しながら、そこに何かそういった機能を入れるかどうかを検討してまいり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】

牛尾委員。

【牛尾委員】

そうすると、東京都の協力がなければできないということになってしまうと思うんだけど、僕ちょっと心配するのは、水道道路って片側が都営住宅で、沿道に公園なんかがあったりして非常に落ち着いた雰囲気があると思うんですね。北側はそれぞれ民間の建物になっているわけけれども、そこも平成20年の高度地区の制限で大体そろってきつつあるという段階なんだけれども、何かちょっと開発との関係で、今後開発の中で延焼遮断帯をつくっていくということなんかとも関わっていくと、やっぱり建物の高さがますます凸凹になっていくというようなイメージがあるんですね。片側は都営住宅だから、すごくすっきりしているんだけど、やっぱりそういう、それ自身がひとつまちの大事な価値なのではないかなというふうに思うんですけれども、そのあたりはどういうふうに考えますか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今回、御審議いただくということで、今後お話を皆様に御報告させていただきます中で、街並み誘導、この水道道路沿いにかけていくという話をさせていただきました。そういった中で、その高さの緩和ですとか、高さの統一性をもって、街並みの景観に資するような形でこの水道道路を造っていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

これは意見になるのかもしれませんが、街並み再生って、その誘導するいわゆる敷地

の広さとかによっても高さが大きく変わってくるし、何かちょっと今言ったような20mとか30mとかという、いわゆるスカイラインをそろえるという、そういうものにはちょっとなり得ないんじゃないかなと思うので、その点については今後、広く意見交換等々で検討していただきたいというふうに思います。

それと、大きな民地で旧オリンパスの用地が今、三井かな？が買われているんだけど、そういうところとの開発の関係というのは、この計画とはどういうふうに関わってくるのでしょうか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

オリンパスの土地、かなり大きな土地になってきますので、やはり今後、事業者との協議等が出てくるかと思えます。そういったときには、やはりこのビジョンというものの、その将来像を一緒につくっていくとして、区として様々な指導をしていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

そのほかの委員。久永委員どうぞ。

【久永委員】

御説明ありがとうございました。

私も昨年12月の意見交換会に出席をさせていただきました。地域の皆様の声は、やはり防災力強化と、あとはコミュニティ施設をしっかりと整えていただきながら、地域の人と人とのつながりを強く持っていけるような、そういうまちづくりをしてほしいという、そういった御意見があったと思います。

防災力強化に関しては、先ほどからもお話がありましたように、延焼遮断帯の形成等々、これから進めていきますし、また、それとともに、やはりソフト面に関しては、地域の方のつながりがあってこそ防災力というのは強化されると思いますので、そのために様々、今各エリアのコミュニティ拠点を、先ほどもちょっと他の委員からお話がありましたが、都営住宅の1階を使っただけのコミュニティ施設、現在も幡ヶ谷二丁目の地域においては、子供たちのいわゆるコミュニティ施設なり、様々活用していただけるような施設も、そこは今は現在しっかりと整えていただいているのと、あと笹塚二丁目のほうでは多分、東京都のほうと連携をしながら、コミュニティ施設を今、試行的に開設をされていると思いますが、ちょっとその施設の状況等分かる範囲内で教えていただけるとありがたいです。よろしく申し上げます。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今、委員からお話ありましたところ、渋谷区として東京都と連携、賃貸借契約を結んで都営住宅の1階を2室借りております。笹塚に1室、幡ヶ谷に1室、こちらを「あつまと」という形で地域交流スペースを令和5年の8月から開設をしております。まだまだいろんな周知が不足、利用率も低いところもありますけれども、ここについて、今年度も別でその都営住宅の下、「START Box」という形で東京都がアーティストの皆様を呼んだ教室を使うという取組をしております。そこと連携しながら、もっとにぎやかし、また、利用率が増えるように今後も努めていきたいと思っております。

以上でございます。

【久永委員】

ありがとうございました。そういった、やはりコミュニティ施設が多く沿道に造られることによって本当に地域とのつながりがまた増えていくかなというふうにも思います。今、試行中であると思しますので、ぜひいろいろなこの周知もしていただきながら、多くの方にいろんな形でこの地域のまちづくりに関わっていただくということはすごく大切だとも思っておりますので、ぜひこの試行期間中にも地域の方の御参加をいただきながら、そういったコミュニティ施設の開設、ちょっと東京都さんとの御協力もあると思えますけれども、積極的にやっていただきたいと思っておりますので、これは意見として述べさせていただきます。よろしく願いいたします。

【卯月会長】

ありがとうございました。

堀切委員。

【堀切委員】

今、この流れをちょっとお聞かせいただいているんですけども、例えばなんですけれども、実際に私は地元に住んでいるわけなんですけれども、幡ヶ谷三丁目、笹塚三丁目、例えば本町のほうなんかで三丁目でもあるんですけども、どちらかというと、水道道路のビジョンというのは分からないでもないんですけども、要は横方向はいいんですけども、高齢になると縦方向には来づらいよというのがあると思うんですね。だから、例えば東京都との話の中で、交通的にバスルートを、例えば渋谷区のほうで負担をして、例えば今、ハチ公バスなんかを延伸するとか、例えば、ほかのモビリティで少し動きやすくするとか、さっきの高低差の話なんかでありますと、例えば道路づけをするとか、いろいろあると思うんですけども、そういう、ちょっとモビリティの力とかを借りてでも何かその、特に三丁目と言われるところですよ。駅から

も遠い、一回水道道路に来ないと、水道道路になかなかおれない、そういうふうなところのアクセスについて、その縦方向の交流みたいなのをどう考えられているかというのは、何か話はあるのでしょうか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

先ほども御説明させていただきましたが、やはり商店街、このウォークブルというか、歩くというところで3つある南北に延びる商店街のこの需要というか、交通量、人流の多さというのは顕著に出ているところは認識しております。委員からいただいたその全体としての交通や縦動線につきましては、この都市計画だけではなく、いろんな全体の交通政策等の所管と連携しながら、いろいろ検討してまいり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】

堀切委員。

【堀切委員】

もちろん、さっきあった歩いて来れる事例もあって、歩いて普通に来れないとかという、健康なうちはいいかもしれないけれども、例えば今、高齢者の方なんか独居状態になっちゃっている方が、幾ら要はまちとして渋谷区も東京都も努力をしたけれども、なかなかそういういいようなものが出来上がっても、なかなか来れないという状況は造った意味がないので、やっぱりそういう中でぜひ先ほど課長がおっしゃられたような、例えば商店街まで誘導するための何か、私は、本当はそういうモビリティみたいなものがあってもいいかもしれない。例えば、場所によっては、もしかしたらだけれども、斜めにエスカレーターで上がるようなものみたいなものを、高低差がひどいところに対してはあってももしかしたらいいのかもしれないし、そういうような何かビジョンを考えていただきたいなと思っております。ぜひ御検討いただきたい。

【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。

〔「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、ここで終了させていただきます、ありがとうございました。

次に、議題3、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】

その他につきましては、令和5年12月15日に御諮問させていただきました神南二丁目・宇田川町地区都市計画におきまして、答申のところに付帯意見というものをいただいております。本日は、その付帯意見の対応につきまして、安松幹事より御報告いたします。

なお、都市計画決定後の御報告という形になりますため、今回は、その他事項とさせていただいているところでございます。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

神南二丁目・宇田川町地区都市計画の付帯意見につきまして、その後の対応を御報告させていただきます。

よろしければ、前方スクリーンを御覧ください。また、お手元のタブレットにスクリーンで映します資料をデータで落としておりますので、それも御覧いただければと思います。着座にて失礼いたします。

次、お願いします。

ページ番号はページ右下に振らせていただいております。

神南二丁目・宇田川町地区地区計画 公園通り西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（公園通り西地区）については、令和6年1月12日に都市計画決定及び変更の告示をいたしました。令和5年度第6回都市計画審議会諮問時にいただきました付帯意見は2点、1、引き続き住民に十分に説明すること、2、区道廃止後の広場2号のデザインを十分に検討することでございます。

次、お願いします。

付帯意見1、引き続き住民に十分に説明をすることへの対応といたしまして、説明会を4回開催しております。①3月27日、区主催による神南二丁目・宇田川町地区まちづくり区道路線廃止に関する説明会、②7月3日、準備組合主催による公園通り西地区再開発事業概要説明会、③8月21日、準備組合主催による市街地再開発事業周辺説明会、④8月23日、準備組合主催、渋谷区立神南小学校保護者説明会、以上4回でございます。

本日は、各回の概要につきまして、御報告をいたします。

次、お願いします。

①神南二丁目・宇田川町地区まちづくり区道路線廃止に関する説明会開催概要についてでございます。開催は、令和6年3月27日で、18時30分から20時30分まで行いました。対象者は、パークコート渋谷ザ・タワーの住民の方でございます。参加者は21名でございました。内容は、神南二丁目・宇田川町地区のまちづくりについて、都市計画決定までの経緯について、都市計

面の概要について、再開発事業に伴う区道の路線の廃止についての御説明の後に、質疑応答をいたしました。

次、お願いします。

全体の御意見の内訳です。廃道に関すること4件、再開発棟に関すること4件、小学校児童に関すること4件等がございました。全7名の方から意見をいただきました。

次、お願いします。

主な御意見と回答についてです。全体像が全く分からない、一度も模型を見せてもらっていないという御意見がありました。当日は、改めて再開発準備組合に伝えていきますと回答しており、準備組合主催で、7月3日、8月21日、8月23日に開かれた説明会では模型を展示いたしました。

本当に安全がとても心配で、子供がちゃんと安全だと自信を持っているならば、ぜひ保護者にこういった計画があると説明してくれば良いという御意見がございました。当日は、御意見として承りますと回答させていただきましたが、準備組合主催の8月23日、神南小学校保護者を対象にした再開発棟の施設計画で御説明をさせていただいております。

次、お願いします。

②準備組合主催による公園通り西地区市街地再開発事業概要説明会についてです。開催は、令和6年7月3日、19時から20時30分。対象者は、パークコート渋谷ザ・タワーの住民の方。参加者は60名程度です。

内容は、事業概要説明のほか、変更前の計画での再開発棟模型展示も行っております。

次、お願いいたします。

全体の御意見の内訳になります。説明会の開催方式に関すること5件、再開発棟に関すること3件、再開発棟事業手続に関すること3件等となっております。全11名の方から御意見をいただきました。

次、お願いいたします。

主な御意見と回答でございます。小学校の建替えが重要ではない、ホームズの建替えが大切という準備組合への御意見がございました。事業者側が負担する小学校整備費と事業者が受け取る小学校の空中権と区道の評価の経済的価値は幾らかという御意見がありました。準備組合の中で議論する内容のため、回答は差し控えさせていただきます。小学校整備は、現在決定している金額はないため、回答ができませんと準備組合より回答しております。

次、お願いします。

都市計画審議会から半年たっているが、再開発準備組合ではこの事案に対して議論されたのかという御意見がございました。広場のデザイン等の御指摘は引き続き検討しております。検討結果については、御報告する機会が必要だと考えておりますと準備組合より回答しております。

す。

検討内容につきましては、後ほど御報告いたします。

次、お願いいたします。

③準備組合主催による公園通り西地区市街地再開発事業周辺説明会についてです。

開催は、令和6年8月21日、19時から20時35分。対象者は、当事業地区の近隣にお住いの方、2Hの範囲。参加者は85名です。内容は、事業概要説明のほか、変更案での施設計画の御説明を行ないました。説明後、質疑応答をいたしました。その前に変更案での模型の提示を行っております。

次、お願いいたします。

全体の御意見の内訳になります。再開発棟に関すること4件、小学校児童に関すること2件、廃道に関すること2件等となっております。全11名の方から御意見をいただきました。

次、お願いいたします。

主な御意見と回答です。なぜ渋谷ホームズさんと公共の建物の小学校が一体で建て替えるのかという準備組合への御意見がございました。渋谷区学校施設長寿命化計画の中で、学校は耐震補強か建替えが必要になっており、約20校の対応が必要と聞いている。再開発事業として一体的に建て替えることで渋谷区の支出を低減できる。こうした事情から準備組合から再開発事業の中で神南小学校を建て替えることを提案したと準備組合より回答しております。再開発棟の東側の通路は広げるのかという御意見がございました。建物の外形は小さくして東に寄せた。東側建物の外壁面は若干セットバックしていると準備組合より回答しております。配付資料がないが、オフィシャルの正確な資料を出されたらいかがかという御意見がございました。今後の反省とさせていただきます、検討いたしておりますと準備組合より回答しており、公開の仕方も含めて現在準備組合で検討していると伺っております。

次、お願いいたします。

次に、御意見について御説明をいたします。

自分は子育て世代ということで、老朽化した小学校の建替えをするのはいいと思う、ぜひ、よい学校を造っていただきたいと思っているという御意見がございました。後づけで広場等の理屈をつけたように見える、もっと大きく皆さんが悠々と歩ける広場があるべき。プラットフォーム機能を造るためになぜ巨大なマンションを造り区道を廃止するのかということの関係がなく説得力がない。そこをきちんと説明して造り直さないと我々は納得できないという御意見がございました。

計画の変更で建物が小さくなるということで、それ自体は純粋に評価したいと思う、広場活用は地元として考えていきたいし、地域連携で活用したいという事業者の意図があるので、我々も受け止めたいと思うという御意見もございました。

次、お願いいたします。

代々木公園は、広域の避難場所となっており、その手前の神南小学校が避難場所になっている。公園通りは渋谷駅からの避難通路になっている。商店街振興組合は、安全・安心のまちづくりを推進している。耐震診断で悪い結果が出た渋谷ホームズが倒壊した場合、避難通路が潰されてしまうため、建替えはよいことである。歩道の幅員が広がるということも聞いている。私が聞いている限りでは広場にして一般の車両が入れないようになるが、緊急車両は通れるようになる。神南小学校は現在、正門が坂道で階段状になっており、道も狭く、車も通るので危険である。広場にすることは、子供たちにとっていいことだと思う。地元のため、子供のため、来街者のため、そういった方々の安心・安全に訪れることのできるまちができるのであれば、私は賛成しますという御意見がありました。

次、お願いいたします。

④準備組合主催の渋谷区立神南小学校保護者説明会についてです。開催は、令和6年8月23日、18時から19時。対象者は、神南小学校に通学している児童の保護者。参加者は9名です。内容については御覧のとおりですが、変更案での施設計画の説明を行っております。模型も展示をいたしました。

次、お願いいたします。

全体の御意見の内訳になります。再開発棟に関すること1件、小学校児童に関すること1件、廃道に関すること1件、広場に関すること1件となっております。2名の方から御意見をいただきました。

次、お願いします。

主な御意見と回答です。基本計画のときよりコンパクトにさせていただいて感謝しているが、通学路の安全面が心配。ホームズ、小学校は別々で建替えてほしいという準備組合への御意見がございました。落下物の対策は今申し上げたとおりで、できる限りのことはしていくと、準備組合より回答しております。

次、お願いいたします。

タクシーで体が不自由な方も区役所へ来ているのを見ている。再開発で区役所へのアクセスが悪くなると思っている。公園通りで降りて、モビリティで区役所まで運んでくれるような設備があればよいと思う、区役所に力を入れてほしい。周辺の道路は宅配業者が路駐をしている。西側広場は、明るい雰囲気にしてほしい、監視カメラをつけてほしい。長時間いすわれないような工夫はしてもらいたいという御意見がございました。区役所へのアクセスの代替案は区と協議をしており、区役所西側で乗降できるように協議をしている。再開発棟への宅配物は、地下に荷さばき場があるので、道路に縦列しないように検討している。安全面に配慮して防犯カメラ等は検討していくと準備組合より回答しております。

次、お願いします。

建築計画の変更についてです。付帯意見の2、区道廃止後の広場2号のデザインを十分に検討することの対応として、事業者が建築計画の検討を行い、変更などが行われましたので、御報告をさせていただきます。

次、お願いいたします。

①西側広場の幅員拡幅でございます。1階をコンパクト化することにより、建物の圧迫感を緩和します。低層部の外形を基本計画案より東西方向に約2m圧縮し、圧迫感を緩和します。原案の西側広場の幅員について、小学校建物と再開発棟との離隔が最も狭くなる場所について、原案の広場幅員約8mから約1.8m拡幅し、変更案では約9.8mとしております。

次、お願いいたします。

②再開発棟の駐輪場エレベーターの入り口向きの変更でございます。西側広場と北西結節広場についてです。安全性を確保するため、駐輪用エレベーターの向きの変更による動線の分離を行います。開放性の確保として、開放的な階段、プラットフォーム部の開口を造る計画としております。物理的・心理的・視覚的なつながりへの配慮として、小学校側からの動線確保、見通しの改善、ベンチ等の憩いの場による快適性向上に寄与しますとしております。

次、お願いいたします。

高層部外形のコンパクト化についてでございます。住戸の適正な間口を確保しながら外形を縮小し、高層部をコンパクト化すること、外形を原案より東西方向に3m、南北方向に約1m圧縮することによって、建物の圧迫感を緩和しております。

次、お願いします。

④建物高さの低減についてでございます。建物最高高さを約9m低くするようにする計画となっております。床スラブや天井内設備の収まりを合理化することで階高を削減し、建物全体高さを抑えることで周辺への圧迫感の低減に寄与します。右側パースの変更案で表現されている赤点線が原案の建物外形ラインとなっております。

次、お願いいたします。

都市計画決定後、付帯意見を踏まえ準備組合が広場2号について検討を行い、渋谷区景観審査会で検討結果を御報告いたしました。その検討内容と渋谷区景観審査会の答申について御紹介をさせていただきます。

次、お願いします。

①広場の一体的な空間形成についてです。現在、区役所敷地内と特別区道第973号線の間に生じている段差解消による歩行空間の充実を図ります。また、渋谷公会堂等と同等の材料の舗装仕上げを選定し広場の一体感を演出します。

次、お願いします。

②区役所へのアプローチにふさわしいデザインの創出についてです。公園通り側の植栽は明治神宮のみどりにつながるよう樹木を配置することで、区役所へのメインアプローチへと引き込む計画としています。樹木は、公園通りから連続して北側にも配植し、区役所へ向け引き込む計画としています。区役所へ抜ける動線ともなることから、視覚的な開放性、つながりにも配慮します。

次、お願いいたします。

③建物1階に計画中的である商業との一体的利用が可能なしつらえ、居心地がよく、滞留できる仕掛けについてでございます。北西結節広場はピロティを活用した地域交流イベントや休憩、デジタルサイネージ等による周辺公益施設との情報発信といった様々な利用を想定した広場空間とします。北側広場は、イベント時にパラソルやテーブルの設置を想定し、にぎわいを創出します。広場の舗装仕上げは、区役所等の舗装と一体感の出る素材を選定します。

以上が検討内容の概要でございます。

次、お願いします。

④渋谷区景観審査会の答申でございます。お示した建築計画の変更案と広場2号の検討につきましては、8月26日に開催されました渋谷区景観審査会で準備組合より報告をいたしました。

次、お願いします。

景観審査会での変更案に対する御答申を紹介いたします。

樹木の配置について、北側広場は公園通りから連続した樹木配置とすることで、歩行者の誘導や緑の連続性などに寄与するような工夫が見られる。また、西側広場は滞留空間を形成しつつも、小学校側からの動線や見通しの確保がなされており、いずれも効果的な高木配置が評価できる。今後は、その方針を継続すること。

次、お願いします。

人の憩える質の高い空間について。

北側広場は、1階店舗空間と連続したファニチャー等のしつらえによるにぎわいの場の形成が想定されている。また、北西結節広場は、ピロティ空間を活用した様々な利用を想定した広場空間を創出するデザイン方針としており、人の憩える質の高い空間を目指したものとして評価できる。今後は、その方針を継続すること。

次、お願いします。

舗装について、公会堂側の舗装仕上げと一体的なデザインを今後深度化することで、広場に広がりをもたらすとともに、全体的に隣地と調和させようとするデザイン方針が読み取れる。今後は、その方針を継続すること。

次、お願いいたします。

全体として高さの低減、外形のコンパクト化、配置の変更など、建築計画の再検討がなされ

しており、広場の圧迫感の低減や周辺環境への配慮がなされたことは評価できる。

景観審査会の御答申は以上となります。

以上が、付帯意見への対応でございます。

次、お願いいたします。

最後に、今後のスケジュールについて御報告いたします。

令和6年1月12日の都市計画決定以降、準備組合では、都市再開発法に基づく各種行政手続の準備を進めております。今後は、令和8年に、神南小学校・渋谷ホームズ解体工事着工、令和11年に神南小学校竣工、令和14年頃に再開発棟の竣工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。

【卯月会長】

ありがとうございました。

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございます。

本渋谷区都市計画審議会の委員でいらっしゃいます遠藤委員につきましては、本日御欠席なんですけれども、遠藤委員は、先ほど安松幹事のほうから説明がありました景観審査会の会長をしていただいております。本今朝、8月30日の朝、御欠席の電子メールをいただいておりますけれども、その中で本件に関しましてもコメントをいただいておりますので、ここで読み上げさせていただきたいと思います。

本日は大学での緊急対策案件があり、欠席して申し訳ありません。都市計画審議会からの付帯意見については、先日、8月26日の景観審査会で諮問をいただいたので内容を審査しました。

基本的には、よく対応していただいていると感じました。詳細な審査結果は答申のとおりです。建築等の細かいデザインについては今後の設計作業が進むとさらに明らかになっていくと思われるので、その内容については景観審査会としても注視していきたいです。

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、神南二丁目・宇田川町地区都市計画の付帯意見の対応について報告がありました。委員の皆様から何か御意見、御質問はございでしょうか。

堀切委員。

【堀切委員】

私も21日の説明会のほうには住民の方から教えていただいて、行ったんですけれども、資料配付もなくて、ここに住民説明やりましたと書いてあるんですけれども、まずはそこをかな

りもめまして、さらに、じゃ変えましたという、その模型もあつたんだけど、その変えましたという模型も撮影しちゃいけないということで、何も持ち帰るものがないままその説明会が過ぎて、さらに質問も10分間ぐらいしかなくて、意見も10分ぐらいしか取れなくて、両方で30分ちゃんと意見聴取しているのかなという感じもするんですけども、流れだけ見るところなっているんだけど、私は、新たにこうやって再開発棟だったり区道部分のデザインとかというのもあつたのであれば、本来的には、これは意見なんですけれども、会長にも特に一応報告から、ここは聞いていただきたいんですけども、小学校でもこの模型を公表したということであれば、我々のほうの審査会でもこの模型を見せていただけないかなと。じゃないと、やっぱりその、景観審査会ではやったのかもしれませんが、都市計画審議会としては、どう変わったのかというのを私は見るべきだと思うんですけども、それはまず聞きたいのは、どうなんですか、理事者の皆さんは対応可能なんでしょうか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

今回は、付帯意見に対する対応をさせていただいたと思っております。付帯意見ですので、いただいた意見に確実に対応していくということが我々が目指したことであります。今日いただいたご意見は、その付帯意見をさらに重ねるものになっているのだとすれば、もともと都市計画の答申をいただくという原則の中で意見をいただいたことに対する対応としては、対応させていただくべきものなのか、そういったような対応が逆に都市計画を決めた後に許されるのかというところは、1点感想として持ちました。ここはしっかりと事務局と打合せをしていく必要があると思います。

一方、説明会に模型を持ち込みまして、説明の場で見いただきました。そのときに資料の配付がなく、また模型等の写真撮影も禁止をされていたということで、説明会に御参加された方については、資料の公開を求める声が大きく聞こえておりました。ここは、先ほど意見を紹介させていただいた中でもあるんですけども、事務局、真摯に反省をし検討すると言っております。今日の御報告に間に合えばよかったんですけども、今、様々な手法等も含めて検討しているというところですので、ホームページのような何かの媒体なり機会を使うことで、準備組合からその情報が提供されるものだというふうに私どもは思っております。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

今、安松幹事のほうからあつた、言われたとおりにやっていたから、わざわざもう一回答え

合わせするようなことはする必要はないだろうということかもしれませんが、とはいえ、どう変わったのかというのを、そのときにいらしてなかったから分からないかもしれませんが、ここにも書いてある八十何名の方が、一瞬だけ公開されて、ほとんど見ることもできなくて、我々なんかも何が変わったんだかもよく分からなくて、それでいて資料の持ち帰りもないと。都計審としては、答え合わせをするんだったら答え合わせをちゃんとすべきんじゃないかなと思っているんですね。だから、そういう意味では、きちっと模型が出来上がったというのであれば、それは小学校にまで持ち込んでいるわけですから、ぜひとも都市計画審議会という非常に大きな、このまちのことを決めていく一番大上段な会議なんですから、そこでもう一度見せていただくということをしていただいたらどうかと思うんですけども、これは私は意見として申し上げますし、会長にも提案したいと思っています。

【卯月会長】

このような形で付帯意見をつけたことは、何回かこれまでであったかと思いますが、これまでの経験で、記憶で申し上げれば、その付帯意見の報告はあったかと思いますが、模型を含めてというのは今までなかったような記憶がありますので、重要な御提案でもありますので、少し事務局と相談したいと思います。

ただ、模型というのは常に変わっているのが事実でありまして、どの時点の模型なのかということが結構重要ですよ。ですから模型で、なかなか微妙な表現ですが、写真を撮ったりなんかして、今ホームページなんかでアップしたりSNSでなると、ここ違うじゃないか、また変わったじゃないか、何かあまり余計な混乱は避けたいと思いますので、できる限り付帯意見をきちんと実施されているかどうかということを中心に大きな意味で確認しながら、本当にこれでいくぞというような模型が出てきてからでも遅くはないかもしれないというような、ちょっと今日の印象ではそのように思っていますので、事務局と相談させていただきたいと思います。ありがとうございます。

そのほか。丸山委員。

【丸山委員】

その説明会そのものは区が主催して行ったものではなくて、あくまで準備組合が主催してやったわけでありまして。その責任の所在とか意匠の帰属するところも再開発組合と私は思っていますから、これをうちのほうから出せとかいう話には当然なり得なくて、よくお話し合いをして、やはり向こうが分かりましたと、協力しますのでという時期があれば、それはもちろんうちとしても会長がそういう形で調整してくださいと、私はそう受け止めましたので、これは命令する話でもないですし、そこら辺は準備組合、再開発組合の皆さんとよくよく連携を取りながら、あくまでもそういう責任の所在、帰属するところは再開発組合と私は思って、区が責任を持ってやって、区が模型を持っているんだったら出すとも、それは言えるけれども、それはちょっと

と何か、入り口からちょっと何か違うんじゃないかなと思いつつ聞いていたんで、そこら辺はよくよくコミュニケーションを取りながら進めていただけますように要望しておきます。

以上です。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの委員はいかがでしょう。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

ありませんか。

景観審査会の報告にもあったように、私も一定の評価をしたいと思います。したがって、今後も説明会という名称かどうか分かりませんが、引き続き調整が行われると思いますので、適切な時期にまた都市計画審議会の中でも報告いただければ大変ありがたいと思います。どうもありがとうございました。

ほかに、御意見、御要望、御質問がなければ、これにて終了したいと思います。

議題3、その他については、ほかに何かございますか。

中村幹事。

【中村幹事】

ありがとうございます。

次回の開催についてでございますが、当初予定しておりました10月18日の金曜日、こちらにつきましては案件がございませんので、休会とさせていただきます。その次の開催でございますが、11月15日金曜日の午後1時30分からを予定してございます。会場につきましては、区役所8階の801会議室を予定してございます。

以上です。

【卯月会長】

今回は、11月15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。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

よろしいですか。

それでは、本日はこれにて閉会といたします。御協力ありがとうございました。

午後3時45分閉会