

## 神南一丁目北地区都市計画（素案）意見交換会でのご意見及び回答

### ■会場実施

日時：令和7年12月4日（木）14時～15時30分

場所：渋谷区役所 14階 大集会室

参加者：38名

### ■動画掲載

日時：令和7年12月4日（木）～令和7年12月18日（木）

掲載場所：渋谷区ホームページ

### ■会場での主なご意見・ご質問と回答

No.	主なご意見等	区の回答
<b>1. 都市計画（地区計画及び市街地再開発事業）に関するご意見</b>		
1.	<ul style="list-style-type: none"><li>・高層ビルを建てれば問題解決できるという考え方は時代遅れであり、個別対応で解決できるのではないか。</li><li>・若者向け店舗の衰退は人口減少が原因であり、50～60年後の需要を考慮した計画になっていない。</li><li>・問題解決は中小ビルでも対応可能なのに高層ビルが必須である理由が不明確。昔の渋谷の雑多な魅力が失われる。</li><li>・東急不動産や他社の大型再開発（サクラステージ、東急プラザ、歌舞伎町タワーなど）は商業面で成功していない。</li><li>・東京全体で再開発が進む中、将来の人口減少を踏まえた根拠ある説明が必要。質疑応答だけでなく議論の場を設けるべき。</li><li>・再開発に対して、反対派は生活や将来の街への影響を懸念し、賛成派は利便性を求める自己中心的理由が多い。ここも議論が必要。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・本計画の経緯としては、当地区内の古い建物の増加や周辺開発による人の流れの変化の懸念などから、平成29年（2017年）に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年（2019年）に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年（2025年）9月には開発概要説明会を開催し地元や地区周辺の皆様から広くご意見をいただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。</li><li>・いただいた懸念点については、事業者に伝えます。</li><li>・区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順に則り皆様からのご意見を伺いながら都市計画を進めていきます。</li></ul>
2.	<ul style="list-style-type: none"><li>・行政が中身を十分に検討せず進めているのではないか。</li><li>・渋谷駅周辺の再開発で、どれだけのオフィスやホテルが供給され、どのような影響があるのか。</li><li>・「100年に一度のまちづくり」と言うが、人口は今後減少する見込みであり、50年後・100年後の需要や人口減少を踏まえた長期的な視点で検討すべき。</li><li>・高層ビルのメンテナンスが将来困難になった場合、廃墟化や渋谷駅周辺が立ち入りできなくなるリスクがある。</li><li>・再開発は投資であり、バブル期のような「とりあえず建てる」時代ではないため、リスク</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・区では、上位計画に基づき、地域の特性や将来のまちづくり方針に照らし合わせた確認をしています。</li><li>・再開発ビルのメンテナンスに関しては、所有者による責任と考えています。</li><li>・いただいた懸念点については、事業者に伝えます。</li></ul>

	について区民に対して丁寧に説明すべき。	・前頁と同様
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・汐留の再開発では、テナントが入らず閑散としている事例があり、渋谷も同様にならないか、税金の使い方に不安がある。</li> <li>・一方で、北谷公園や宮下パークの再開発は人流を生み、にぎわいを創出した成功例があるため、渋谷区がしっかり管理し、住民に寄り添った計画を示すことが重要。</li> <li>・頻度の高い意見交換を行い、住民の意見を聞く姿勢が重要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・神南エリアでは、北谷公園が整備され既ににぎわっているが、本再開発で、プチ公園通り等の電線地中化・表層整備等により、にぎわいがより創出される提案を再開発準備組合からいただいています。</li> <li>・区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、この手順に則り皆様からのご意見を伺いながら都市計画を進めていきます。</li> </ul>
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街並み再生方針に基づく地区計画と連動した容積率の緩和について、既存の建物にも適用できることで決定しているのか。都市計画法の特例として決まっているのか。</li> <li>・増築の相談も可能なのか。</li> <li>・既存建物に対しては、建蔽率の緩和もしていただかないと難しい。それができなければ、上空の緑化配備などによって緩和できる仕組みなど、既存建物にも増築可能性を示してほしい。</li> <li>・外構の避難通路に桟橋を作ることで、容積率緩和ができると思っていたが、建蔽率の問題もあるため難しいと感じている。</li> <li>・建蔽率の緩和について、緑化や日照条件の設定による緩和も検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の緩和について、街並み再生方針に基づく地区計画の変更が令和4年度にされており、壁面の後退を20cm行い、貢献項目に該当する通りであれば、容積率の緩和を使えるようになっています。</li> <li>・既存の建物でも、制度で定められた貢献をしていただければ、容積率の緩和が可能になる場合があります。まずは街区の皆様と協議し、壁面位置の指定を設定することが基本となります。ご相談にはいつでも応じます。</li> </ul>
5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜にある企業ビルの貫通通路事例では、企業広報等ディスプレイ効果に優れる公共通路が設けられ共同共営の形となっている。本計画を認可する際には、ディスプレイ事業と兼ねた多方面に渡る動線確保が必要だと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画では、東西方向を繋ぐ貫通通路と南北方向を繋げる歩行者専用通路を地区施設に位置づけ、にぎわいにも寄与する計画が再開発準備組合より提案されています。引き続きにぎわい形成に寄与する動線確保を求めていきます。</li> </ul>
6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海外の友人から渋谷のホテル不足をよく聞く。本日の資料にある「上質な宿泊施設」がどのようなものなのか、イメージが持てなかつたため説明してほしい。</li> <li>・また、意見として神南地区はファッショントや小さな美術館があり良い雰囲気だが、夜は路上喫煙などで雰囲気が悪くなる。開発によって、良い雰囲気を残しつつ、悪い雰囲気がなくなることを望んでいる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・渋谷駅周辺においてホテルが足りておらず、観光には来ていただけるが、渋谷に宿泊していただけていないという課題は区も認識しており、こうした課題も踏まえて、ホテル用途を導入すると再開発準備組合より伺っています。</li> <li>・本計画は、現在都市計画手続き段階であり、どのようなホテルなのかは再開発計画の深度化を踏まえて決まっていくものです。</li> <li>・いただいたご意見については、事業者に伝えます。</li> </ul>
7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・繁華街に住んでおり、歩道が狭く危険で、車との距離が近く事故の危険性が高いため改善を望んでいる。個別の建て替えでは解決しないため、地域全体での再開発やまとまった</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区でも歩道が狭く滞在場所も少ないという課題を認識しており、歩いて楽しいまちづくりを進めていきたいと考えています。</li> <li>・神宮通り沿いにあるニトリの横部分には、も</li> </ul>

	<p>建て替えによって、歩道拡幅、歩行者専用道路、坂の途中の休憩場所、エスカレーターなどが設置されることを望む。遊びに来る人は、海外の方含め若い方や歩ける方が来るが、住民は必ず年を取るため、高齢者にメリットのある開発を早期に進めてほしい。</p>	<p>ともとの地区計画の方針付図で将来つなげるネットワークとして位置づけており、既存の地区計画においても、将来検討するネットワークとして位置づけられたもので、今回の地区計画において、新たに貫通路を地区施設として指定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ご要望されたエスカレーターも整備される予定で、当地区の課題となっている高低差の解消に寄与する動線が整備されます。</li> </ul>
8.	<ul style="list-style-type: none"> <li>渋谷区が開発をしていく中で、世界から人を引っ張っていくことが重要である。国際的に見て、渋谷の位置づけをどうすればよいか、世界から人を引っ張っていけるかを渋谷区は考えて、私はぜひやっていただきたいと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>渋谷駅周辺においては、国際競争力を強化すること等を目的に都市再生緊急整備地域が指定されており、民間活力を活用したこれまでにない開発の提案を受け、都市再生の貢献に資する開発が推進されています。これまでにも渋谷ヒカリエに始まり渋谷スクランブルスクエア等様々な開発が進んでおり、それらも機に来訪者が増えてきています。</li> <li>引き続き、都市再生の貢献に資する開発が進めてられていくことで、国際競争力が強化されていくと考えています。</li> </ul>
9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>私のビル前にあるプチ公園通りが無電柱化・表層整備されることを大変期待している。プチ公園通りに繋がる広場も含め、今後の活用について区やデベロッパーと協議し、北谷公園のように有効活用できるよう一緒に取組みたいので協力をお願いしたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プチ公園通りの表層整備については、都市計画手続き後の再開発計画の進捗に合わせて、地域の方々と相談させていただき、地域にとってより良い整備内容を検討させていただければと考えています。</li> </ul>
10.	<ul style="list-style-type: none"> <li>プチ公園通りで荷捌き車両が路上に停車し、通行が困難な状況がある。地域荷捌きの導入により路上荷捌きが抑制されることを期待しているが、その認識でよいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プチ公園通りでの路上荷捌きなどが歩行者空間の妨げとなっており、課題解決のため再開発準備組合から地域荷捌き施設の整備が提案され、抑制されると考えています。</li> <li>地域荷捌き施設について、再開発の進捗に合わせて地域の方々と運営方法等を相談させていただければと思います。</li> </ul>

## 2. その他に関するご意見等

11.	<ul style="list-style-type: none"> <li>いつも意見交換といいながら、質疑応答となっている。意見交換であるならば、意見交換できる場を用意していただきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区では、まちづくり条例で都市計画の案の作成から都市計画の決定までの手順を定めており、本意見交換会はこの手順に則り実施しています。</li> </ul>
12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少や経済悪化が予測される中で、高層ビル建設が本当に必要なのか疑問。将来世代への負担や再開発の根拠を明確に示した上で賛成するべきであり、利便性だけで判断すべきではない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本計画の経緯としては、当地区内の古い建物の増加や周辺開発による人の流れの変化の懸念などから、平成29年（2017年）に地区内の地権者が集まりまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、再開発という手法を選択し、令和元年（2019</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前頁と同様</li> </ul>	<p>年)に神南一丁目地区市街地再開発準備組合が設立されました。その後、再開発準備組合で市場動向等現状把握の上、計画の深度化を行い、令和7年(2025年)9月には開発概要説明会を開催し地元や地区周辺の皆様から広くご意見いただいた上で、本計画を渋谷区に提案しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区では、上位計画に基づき、地域の特性や将来のまちづくり方針に照らし合わせた確認をしています。</li> </ul>
13.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・神南北地区はケーブルテレビが未導入で、アンテナ受信のため、電波障害が発生した場合に対応できず、障害の可能性を懸念している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高い建物が建つことで電波障害が起こる可能性があることについて事業者は認識しており、再開発により何か影響があることがあれば必要に応じて対応していくと事業者から伺っています。</li> </ul>
14.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民泊が多く、警察が出動する事態が複数回発生している。住民の安全を第一に考えてほしいと感じている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区では、住宅宿泊事業の適正な管理及び区民の安全で安心な生活環境の確保等を図るために、住宅宿泊事業の適正な運営を義務付けています。</li> <li>・具体的には「渋谷区住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」等により、事業者には防犯対策・宿泊者への生活環境への悪影響防止における指導・緊急時対応体制の整備等を義務付け、トラブル発生時等には迅速に対応できる仕組みを整えています。</li> <li>・引き続き、周辺住民が安心して暮らせる環境の確保に努めています。</li> </ul>