

渋谷区都市計画審議会

(第179回)

令和7年10月24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179回－令和7年度第3回）

1. 令和7年10月24日 午後1時30開会

2. 出席委員（16名）

卯月盛夫	志村秀明	河島均	田原裕子
有田智一	濱出憲治	堀切稔仁	斎藤竜一
丸山高司	栗谷順彦	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：後藤予防課長）

3. 欠席委員（3名）

遠藤新 古井貴 高橋雅代

4. 幹事（5名）

杉浦小枝 加藤健三 中村彰男 安松真理子
森伸太郎

5. 欠席幹事（15名）

奥野和宏	杉山晃一	飛田和俊明	斎藤勇
福嶋一平	中田和宏	上田重孝	石川大輔
野田有一	林太一	井戸田智司	佐藤嘉之
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 神南一丁目北地区のまちづくりについて（報告）

議題2 その他

3. 閉 会

《事前配布資料》

資料A 神南一丁目北地区のまちづくりについて

【加藤幹事】

皆さん、こんにちは。定刻の時刻となりました。

それでは、卯月会長、どうぞよろしく願いいたします。

【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、遠藤委員、古井委員、渋谷警察署長の高橋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後藤予防課長様に御出席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、岡崎委員、有田委員にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

本日の議題は、非公開にする事由はないと思いますので公開といたします。

よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

本日は、6名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ね。

〔「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、お配りしております「傍聴希望者のみなさまへ」、こちらに記載してある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条例施行規則第10条第2号により傍聴することができませんので、録音等、これらに違反していると認められたときには御退場いただく場合がございます。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。よろしくお願ひいたします。

【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いております資料A、神南一丁目北地区のまちづくりについて、それから本日の会次第、以上でございます。

資料はそろっておりますでしょうか。

それでは、卯月会長、よろしくお願ひ申し上げます。

【卯月会長】

それでは、議事に入ります。

議題1、神南一丁目北地区のまちづくり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、議題1、神南一丁目北地区のまちづくりについて御報告をいたします。

資料1に沿って御説明をいたします。

着座にて失礼をいたします。

表紙をおめくりください。

目次を御覧ください。ページ番号は資料右下に記載してございます。

本日の御説明は、本地区で開発の機運が高まってきましたので、それも含めた新しい御報告案件となります。

まず、1、神南一丁目北地区の地区計画についてで、街並み再生方針を踏まえ策定した地区計画の概要について振り返りの御説明をした後、いただいた2つの御提案を2、渋谷公園通商店街振興組合からの提案、3、神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案、4、神南一丁目地区の開発計画で御紹介した上で、5、各提案・開発計画を踏まえた都市計画等の検討、6、都市計画手続きについて御報告をいたします。どうぞよろしくお願ひいたします。

ページをおめくりください。

1、神南一丁目北地区地区計画についてでございます。

ページをおめくりください。

渋谷駅周辺の地区計画の配置です。

オレンジ色の枠に囲まれた部分が神南一丁目北地区でございます。公園通りとファイヤー通

り、神宮通りの間で渋谷区役所に対面するエリアです。また、薄いオレンジ色の部分が渋谷公園通商店街振興組合のエリアでございます。

ページをおめくりください。

東京都により令和4年6月の街並み再生方針指定を受け、令和5年2月に地区計画を決定いたしました。

ページをおめくりください。

地区計画策定の振り返りでございます。東京都の条例である東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区に指定され、地域の皆様との検討結果を街並み再生方針にまとめて認定を受け、街並み再生方針の内容を反映した神南一丁目北地区地区計画を策定し、街並み再生方針に示す取組を具体的な建築制限、緩和として定めています。

緩和については、対象路線のうち合意した街区間で壁面の位置の指定をすることで適用されます。

ページをおめくりください。

地区計画計画図でございます。沿道における建築物等の用途の制限及び建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める道路でございます。

街並み再生方針に基づく緩和の前提となる壁面の位置の制限は、道路AとB、名称でいいますと公園通りから時計回りに特別区道第960号路線、ファイヤー通り、神宮通り、特別区道第970号路線で定めることができます。

ページをおめくりください。

神南一丁目北地区まちづくり再生方針においては「様々な用途の集積による多様なライフスタイルの実現とにぎわいある沿道や文化の薫る個性的な街並みの発展により誰もが居心地良く、いつでも訪れたくなるまち」を将来像として掲げ、この将来像の実現に向けた整備の目標やそれに基づくまちづくりのルール等が定められています。

右下の図が「まちの将来像」をイメージ化したものです。公園通りへの顔づくり、代々木公園への緑のネットワーク、プチ公園通りで路面店が並ぶ、歩いて楽しい街並みの形成などを挙げております。

ページをおめくりください。

建築物等の用途の制限でございます。先ほど御紹介した道路A、Bに加え道路Cのプチ公園通りが対象となります。

沿道のにぎわいを形成するため、1階部分は商業、文化・交流、産業支援、生活支援施設といたします。

ページをおめくりください。

建築物の容積率の最高限度でございます。まちの将来像実現のため、貢献内容とインセンテ

イブについて記載しております。

貢献内容としては、空地、用途、交通、エリアインフラ、緑化、防災等のメニューがあります。

ページをおめくりください。

エリアインフラ整備でございます。地域のにぎわい創出や防災性の向上など、地域の課題を解決し地域全体の価値向上に資するインフラ、これを「エリアインフラ」といっておりますが、プチ公園通りの環境整備、電線地中化、表層整備、スマートインフラの整備を推進するため、開発または建て替えを行う場合はエリアインフラ整備への協力を行ってまいります。

ページをおめくりください。

街並み再生方針では用途の制限や容積率の最高限度のほか、御覧いただいている基準が定められており、地区計画にも反映しております。

ページをおめくりください。

神南一丁目北地区地区計画区域の南側エリアでは、市街地再開発準備組合が組成されています。今後の計画を進めるに当たって、準備組合では近隣説明会を実施しています。資料のとおりウェブ及び会場で説明を行い、質問を受け付け、回答についてもウェブ公開をしております。質問及び回答については後ほど御紹介いたします。

地元団体である渋谷公園通商店街振興組合からは、準備組合の計画を踏まえた地区計画変更の提案をいただいております。また、準備組合からも、神南一丁目北地区の価値づくりについて御提案をいただいております。渋谷公園通商店街振興組合及び準備組合からの御提案については、後ほど御紹介をいたします。

ページをおめくりください。

準備組合では今後の都市計画を国家戦略特区の手法を活用して進めていくお考えで、9月5日に東京都が国際競争力の強化に資する都市再生プロジェクトとして追加公表をしております。

以下、読み上げます。

都市再生プロジェクト、神南一丁目地区。

事業主体は東急不動産株式会社。

プロジェクトの概要としては、グリーン分野等のベンチャー企業等を対象としたイノベーションの誘発、技術開発や人材育成の促進に寄与する産業支援・情報発信施設を整備。渋谷区内の既存ストックのリノベーション等により、まちの個性や来街者の多様性を維持・創出するとともに駅中心地区と周辺市街地を回遊させ、都市の活力の持続可能性を確保となっております。

ページをおめくりください。

まとめでございます。渋谷公園通商店街振興組合の状況や神南一丁目地区の開発を踏まえ、神南一丁目北地区のまちづくりについては神南一丁目北地区地区計画の変更、神南一丁目地区

に関わる都市計画の決定の検討を進めてまいります。

1、神南一丁目北地区地区計画については以上でございます。

次にお進みください。

2、渋谷公園通商店街振興組合からの提案でございます。

ページをおめくりください。

この令和7年10月9日に、提案書を頂いています。

提案書では、令和5年に決定された地区計画の目標を達成すべく活動を進めていること。商店街振興組合を中心とした官民連携プラットフォームである渋谷公園通協議会が令和7年3月には「渋谷公園通り未来ビジョン」を策定していること。準備組合より再開発計画の概要について説明を受けたこと。未来ビジョンでは、コンセプトとして「回遊性を楽しむ街」「緑溢れる街」「立地地形を生かした街」などを掲げていること。説明を受けた再開発計画は、未来ビジョンや地区計画が目指すまちづくりに寄与するものと考えていること。については再開発計画の実現に向け地区計画変更についてよろしくお取り計らいくださいと述べられており、頂いた資料では、渋谷公園通りの現状と課題、渋谷公園通りの目指す姿（コンセプト）、渋谷公園通りの目指す姿（戦略）等々、再開発計画への反映について記載をいただいております。

ページをおめくりください。

御提案書の内容です。渋谷公園通り未来ビジョンでは、現状におけるまちの課題を踏まえ6点にまとめたコンセプトを掲げ、そのコンセプトを具体化する5つの戦略を整理しています。コンセプトと戦略は21ページから23ページに掲載しておりますので、後ほど御確認ください。

振興組合ではコンセプトと戦略を踏まえ、今回、神南一丁目地区市街地再開発準備組合から提案のあった開発計画は、緑化を重視している点や新たな歩行者動線としてのストリートの考え方、プチ公園通りまで広げた環境整備の方針、地域荷捌き施設の整備など、当渋谷公園通りエリアの目指す将来像実現に資する計画であると考えているとおっしゃっています。

御提案書にありました渋谷公園通りの現状と課題を御紹介いたします。

回遊性、歩行者環境の不足。休憩施設、滞留空間の不足。エリア内で見られる歩道の混乱・乱横断を改善するための安全で快適な歩行者空間の必要性。業務用車両の荷捌き駐車などによる歩行者空間の阻害。まちの特性である文化発信力の相対的低下。歩行者空間の阻害によるまちとストリートの連携の低下。新世代のコミュニケーションツールの土台不足。

以上の項目でございますが、次ページ以降、内容の御説明をしましてまいります。

ページをおめくりください。

回遊性についてでございます。振興組合を中心とした協議会では、2021年度に歩行者回遊行動の調査を実施しています。現状はPARCO等の目的地と駅を往復するだけの人が多いことから、今後は休憩装置・滞留空間の設置や官民敷地の一体利用等を通じて面的な回遊性を図る

必要があるとされています。

右図に移ります。歩行者環境の不足については、エリア内では歩道の混雑や乱横断が散見されることから、歩道拡幅や歩車共存・歩行者モール化も視野に入れた安全で快適な歩行者空間が求められているとされています。

ページをおめくりください。

左図でございます。エリア別の休憩装置・滞留空間の満足度を調査された結果、休憩装置や滞留空間が不足していることから、ベンチの設置や広場の整備を通じて滞在快適性と回遊性の向上を図る必要があるとされています。

右図でございます。荷捌きスペースの利用の調査を受けて、パークレットの設置や地域荷捌きルールの作成により低未利用の荷捌きスペースを有効活用する必要があるとされています。

ページをおめくりください。

文化については、時代の変遷や駅前の大規模再開発による人流の変化、またコロナ禍におけるEコマース等の爆発的な発展により相対的に文化発信力が弱まっているため、まちの特有の文化の継承と発展が求められていること。

街路・道路については、自動車中心の道路設計や大型車両の通行、業務用車両の荷捌き駐車などによる歩行空間の阻害により、それぞれのまちやストリート同士の関連性に物理的な影響を及ぼしていること。

今後開発される新世代の通信システムやコミュニケーションツールを受け入れられる土台の整備が不十分であり、来街者がこれらに触れる機会を逸してしまっていると、まとめていらっしゃいます。

24ページまでお進みください。

準備組合の説明を聞かれた結果、協議会の戦略に沿うものとして歩行者通路と広場の再編、公園通り沿いの広場のイメージ、再開発地区内の通り抜け通路、地域荷捌き施設の整備、再開発地外の無電柱化などを挙げ、渋谷公園通りエリアの目指す将来像実現に資する計画であると考えると結論づけていらっしゃいます。

ページをおめくりください。

渋谷公園通商店街振興組合ではエリアマネジメント委員会を立ち上げ、定期的な会合を持ち意見交換、事例研究を行うなど、ほか啓蒙活動も行っていらっしゃいます。また、商店街振興組合を中心にした官民連携プラットフォームの渋谷公園通り協議会では、公共空間の活用も視野にウォークアブルな街の創造・実現に向けた取組を戦略的に推進すると宣言されています。

以降、地元の取組を簡単に御紹介いたします。

ページをおめくりください。

2019年のワークショップ等を経て、2022年度に渋谷公園通り協議会が発足しております。

ページをおめくりください。

公園通り振興組合では、フラワーフェスティバル、JINNAN MARKET、青の洞窟 SHIBUYA、DIG SHIBUYA。

ページをおめくりください。

SHIBUYA STREET TERRACE、SHIBUYA PARK AVE. Jazz Festival、デザインワークショップ、SHIBUYA MOTIF等々に取り組みられた実績がございます。

以上、2、渋谷公園通商店街振興組合からの提案でした。

次に進みます。

神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの提案でございます。

ページをおめくりください。

令和7年10月9日に神南一丁目地区市街地再開発準備組合より、神南一丁目地区都市再生特別地区に関する都市計画提案書を頂いております。

提案書には、平成29年の勉強会、平成30年の協議会立ち上げの後、令和元年に再開発準備組合を設立し検討を進めてきたこと。地区計画や上位計画等で定められたまちづくりの目標に合致させ実現することを目的に、都市再生特別地区に関する都市計画提案を予定していること。東京都への都市再生特別地区の提案に先立ち、渋谷区に対して特区提案の都市再生への貢献を記載した資料を提出することが書かれております。

ページをおめくりください。

以降、提案書の抜粋でございます。

位置図でございます。赤い着色部分が都市再生特別地区区域計画地、青の点線が神南一丁目北地区地区計画の計画区域、緑の点線部分が都市再生特別地区区域周辺開発でございます。

ページをおめくりください。

都市再生特別地区の都市再生への貢献でございます。3つの柱を立てていらっしゃいます。

1、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備、2、多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入、3、環境負荷低減と防災対応力強化でございます。

ページをおめくりください。

渋谷の回遊性を向上させる都市基盤等の整備でございます。地形による高低差を解消し地区の持つ多様な機能やスケールを生かしながら街区再編による安全な歩行者動線・滞留空間等の創出として、東西方向の貫通通路や南北方向の歩行者動線、各通りに面する広場の整備を行い、地域全体の回遊性向上に寄与するまちづくりを目指すとされています。

ページをおめくりください。

都市基盤等の整備の続きでございます。プチ公園通り・区道968号路線の電線地中化や、プチ公園通りの道路表層整備を通じて神南エリアのさらに魅力的な歩行者環境を創出し、地域全

体の回遊性向上に寄与するまちづくりを目指すとされております。

ページをおめくりください。

都市基盤等の整備の続きでございます。計画地北側を対象に地域荷捌き駐車施設を整備し、神南エリアの誰もが快適に歩けるまちの実現を目指すとされております。

ページをおめくりください。

都市基盤等の整備の続きでございます。代々木公園や周辺先行開発の立体的な緑、公園との連続性に配慮して、当地区においても低・中層部に緑・広場を配置し、立体的な緑のネットワークの形成に寄与するとされています。

ページをおめくりください。

多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入でございます。グリーン分野をはじめとした複数の分野横断的な技術開発や人材育成を促進する産業支援機能及び渋谷を訪れる多様な人々の意識拡大や意識醸成に寄与する情報発信機能の整備を目指すとされています。

ページをおめくりください。

渋谷区まちづくりマスタープランの「みどりと水・潤いのあるまちづくりの方針」では、みどりの保全・更新・創出として、様々な緑化手法や都市開発や民間活力と連携した質の高い緑地整備等により住宅地から商業地までまちのあらゆるところに魅力的なみどりを創出し、みどり豊かな都市景観の形成、潤いの創出につなげていくとしており、右の方針図にあるようにリーディングプロジェクトとして玉川上水旧水路緑道を位置づけています。

また、渋谷区みどりの基本計画では、街路樹や緑道の緑の保全・育成、水辺空間の維持を通じて、人や生き物が行きかう回廊の役割を担いますとしています。

今回の再開発ではグリーン分野に注目されていることから、再開発におけるグリーン分野の貢献として、渋谷エリアの内外ににぎわいや潤いを連続させるみどりの整備として、渋谷区が進める玉川上水旧水路緑道の整備、保全及び活用への協力を行い、既存ストックを活用したみどりのネットワーク形成に寄与するとされております。

ページをおめくりください。

多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入でございます。観光客やグリーン分野をはじめとしたワーカー・専門家等の滞在の受皿となり、当地区を含めた様々な情報発信施設や潤いある都市環境の体験機会の創出、多様な交流を促進する宿泊施設を整備するとされています。

ページをおめくりください。

「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入の続きでございます。渋谷区の魅力である多様性を生かしたエリア全体の都市機能強化による活力向上を目指し、大規模開発等による高

次都市機能整備と併せ、地区外の既存ストック利活用による機能更新にも取り組まれていきたいとされております。

詳細については、都市再生特別地区に係る内容であることから別途、東京都と事業者が協議中と伺っております。

ページをおめくりください。

環境負荷低減と防災対応力強化でございます。人々が潤いを感じられる生態系に配慮したみどりの創出として、建物内外からみどりを感じられる立体的な緑化や来街者の憩いの場となる緑陰空間の創出、生物多様性に配慮した緑化により周辺のエコロジカルネットワークの強化に寄与するとされています。

ページをおめくりください。

御提案に当たり、神南一丁目地区市街地再開発準備組合では、令和7年9月26日と28日で会場対応による近隣説明会を行いました。その際にいただいた参加者等の御意見及び準備組合の回答になります。

主な御意見を御意見、回答の順で御紹介をいたします。

東西南北の新たな動線ができるとのことで期待をしています。建物の中を通る動線は24時間利用可能でしょうか。

南北と東西の貫通通路は、現在の道路を代替する機能と現在通れないところを通過可能にする等が趣旨であり、基本的に24時間通行できるものとして計画をしております。エレベーター、エスカレーター等につきましては、深夜の時間帯には防犯上、安全性に関する懸念がありますので今後検討してまいります。

プチ公園通りの表層整備、無電柱化について検討しているものを詳細に御説明ください。

プチ公園通りの電線を地中化します。また、表層整備については歩行者環境を整えることを目的としており、今後具体的な環境整備を検討してまいります。

勤労福祉会館前の歩行者道路は拡幅・整備はするのでしょうか。

公園通りと特別区道第970号路線は道路としての拡幅は考えていませんが、敷地の中にゆとりを持った空間を整備する計画です。公園通り側には大きな広場を整備する計画で、歩行者が通行可能な空間としては大きく広がる予定です。また、970号線沿道は道路上の歩道に併せて敷地内に通路を確保することで、現状よりも歩行者空間を広げる計画です。

ページをおめくりください。

続いて、歩行者空間を確保する計画はすばらしいと思います。一方、舗装の色が道路と民地部分で違うので、舗装材をそろえることで視覚的に空間の広がりや一体感が出ると思います。

イメージ図では、歩行者空間の拡幅が分かりやすいように色を変えております。今後も御意見を参考にさせていただき、一体感のあるデザインを目指していきたいと思っております。

ページをおめくりください。

渋谷区エリアの地区外の既存ストック利活用とは、新しい再開発の取組でしょうか。

大規模な開発により都市基盤を造るだけでなく、渋谷区内の離れた場所において既存の建築物に新しい機能を導入して活用することで、例えば神南の再開発で整備する情報発信施設で既存建物での取組を発信するなどして連携していくことにより、渋谷エリアの特徴を強め歩行者ネットワークを高めていく狙いがあり、今回このような提案をしております。

既存ストック活用について、周辺の建物を建て替える際に使われない容積を再開発の建物で活用するというお話でしょうか。

既存ストックの利活用とは建替え等行うものでなく、既存建物をリニューアルして利活用することを想定しています。別の場所の余剰容積が本計画に活用されるということではございません。本計画の趣旨は、既存ストックを利活用し、そこで行われる取組を評価していただくという内容で提案しているものです。

ページをおめくりください。

再開発の後、急坂を上らなくていいのはすばらしいです。公園通りをすばらしいまちにしようとして公園通り協議会を発足しまして、警察様、消防様、地元の商業施設様等に入ってください計画を進めています。ベンチを設置したり、公園通りの花壇を用いてガーデニングコンテストを開催するなどして、にぎわいの創出や安全・安心なまちづくりに向けた活動を行っています。公園通り協議会としては、広場を設けていただくことに大賛成です。1日でも早く竣工いただきたいです。先日、渋谷公園通商店街振興組合の理事会でも全員一致で賛成意見を持っており、一同応援しております。

日頃より商店街、特に地元の皆様におかれましては、まちづくりに対する活動を活発にされていらっしゃることに敬意を表しております。しっかりその思いを再開発につなげていけるよう計画づくりに取り組んでいきたいと思っております。

ページをおめくりください。

プチ公園通りの表層整備について、石畳路面のようなものになるのでしょうか。電柱の地中化、表層整備の範囲も教えてください。

表層整備について、現在、具体的な設計には至っておりません。石畳も選択肢の一つでございますが、今後いろいろな事例を研究して魅力的な表層整備を計画してまいります。電線の地中化、表層整備の範囲については、図にあるとおり再開発区域北側からイエローストリートまでとなります。

ページをおめくりください。

地域荷捌きの台数と運営方法を教えてください。

現計画では4台を想定しております。運営方法については今後の検討となります。

玉川上水旧水路緑道への貢献とは、距離が離れていますが、資金的援助をするということでしょうか。

整備費の一部を負担します。また、保全・活用についても貢献をしていきたいと考えておりまして、現在、緑道整備側で検討されている地域コミュニティ活性化の活動などを、神南で計画している情報発信施設にて広くお知らせしていくなどの連携を考えています。

49ページまでお進みください。

次に、令和7年9月26日から10月6日に実施をしたウェブ質問等受付期間に寄せられた御意見及び準備組合の回答になります。

50ページにお進みください。

神南一丁目に住む者として神南一丁目地区開発計画に強く反対し、開発の中止を要望いたします。約5年という長期にわたる工事騒音、完成後の周辺エリアに及ぼす日照時間の減少、地域住民にとって到底受け入れられるものではありません。もし強引に開発するなら、地域住民に現計画よりしっかり配慮し、高さ70m以下に抑えるなど計画の抜本的な練り直しを強く要望いたします。

当地区では、行政の上位計画においても、また地元の商店街の意向としても回遊性のあるウォーカブルなまちづくりが目指されていることを踏まえ、本計画においては歩行者にとって安全で利便性の高い立体的な空間を足元に創出し、そこににぎわい機能を連続させていく計画です。また、広場や緑陰空間の整備、地域荷捌き施設の設置やプチ公園通りの電線地中化などに取り組むことで、周辺エリアを含めたまちづくりに貢献できるものと考えています。

建物形態に関しては日影規制を遵守し、また景観につきましても東京都・渋谷区の景観に関する上位計画等とも整合を図りながら計画しており、高層部での軽快な変化を与える外装計画や、地形の変化に応じて基壇部高さを変化させるなど圧迫感の軽減に努めております。また、建設工事に当たりましても法令に基づく規制基準や勧告基準を遵守しつつ、騒音対策等にも配慮してまいりますと回答しております。

3、神南一丁目地区市街地再開発準備組合からの御提案については以上となります。

52ページまでお進みください。

4、神南一丁目地区の開発計画でございます。

ページをおめくりください。

これまでの経緯でございます。当地区内の古い建物の増加や周辺開発により人の流れの変化の懸念などから、2017年に地区内の地権者が集まり、再開発等によるまちづくりの勉強会を開始し、再開発協議会を経て、2019年に市街地再開発準備組合を設立いたしました。その後、2022年に東京都による街並み再生地区指定、2023年に渋谷区が神南一丁目北地区地区計画を策定いたしました。

ページをおめくりください。

計画地の計画諸元になります。区域面積、約1.0ha。敷地面積、約7,145㎡。計画容積率、約1,230%。延べ面積、約10万8,000㎡。主要用途、事務所、店舗、宿泊施設、産業支援・情報発信施設、駐車場等。階数、地上24階、地下4階。高さ、約145m。予定工期、2029年度から2033年度となります。

ページをおめくりください。

都市再生への貢献と、全体パース、断面イメージになります。

4、神南一丁目地区の開発計画については以上でございます。

次にお進みください。

5、各提案・開発計画を踏まえた都市計画等の検討でございます。

ページをおめくりください。

都市計画検討のための主なキーワードから、検討すべき事項を整理いたしました。

渋谷公園通商店街振興組合からの御提案には、回遊性を楽しむ街。緑溢れる街。立地特性を生かした街。

神南一丁目地区市街地再開発準備組合の御提案には、街区再編により安全な歩行者動線・滞留空間等を創出。高低差を解消し回遊性強化する歩行者ネットワークの強化。東西方向の貫通通路、南北方向の歩行者通路の整備。渋谷駅方面と公園通りをつなぐバリフリ路線の形成。まちの結節点等に多様なにぎわい広場空間の創出。プチ公園通り等の電線地中化・表層整備。地域荷捌き駐車施設の整備。低・中層部の立体的な緑のネットワークの形成。グリーン分野をはじめとしたサステナブルな取組の拡大を誘発する産業支援・情報発信施設の整備。来街者の受皿となる上質な宿泊施設の整備。緑道の整備、保全及び活用への協力。既存ストック利活用の取組。

また、神南一丁目地区開発計画では、渋谷の回遊性を向上させる都市基盤の整備。多様な人や情報の「発信・活動・交流」を促進する都市機能の導入。環境負荷低減と防災対応力強化等が計画されております。

以上から検討すべき事項として、地区計画の変更にあたっては地区の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針、地区整備計画、また市街地再開発事業では公共施設の配置及び規模、建築物の整備、建築敷地の整備について検討をまいります。

別途、東京都による都市再生特別地区の検討が行われる予定です。

ページをおめくりください。

神南一丁目地区の地区施設の考え方でございます。高低差を解消し、回遊性強化する歩行者ネットワークの強化。東西方向の貫通通路、南北方向の歩行者通路の整備。渋谷駅方面と公園通りをつなぐバリアフリー動線の形成。まちの結節点等に多様なにぎわい広場空間の創出を目

指します。そのため貫通通路・歩行者専用通路、歩道状空地、広場の地区施設の追加を検討してまいります。

以上が、5、各提案・開発計画を踏まえた都市計画等の検討でございます。

次にお進みください。

6、都市計画手続きでございます。

ページをおめくりください。

今回の都市計画手続を行うに当たっては国家戦略特区の活用を検討しております。内閣総理大臣の認定をもって都市計画決定がされたものとみなされる制度でございます。

ページをおめくりください。

通常の都市計画の流れを上段に記載しております。下段は、国家戦略特区適用に当たっての流れを記載しております。

今回は東京都所管の都市再生特別地区も同時に都市計画手続を進めていくこととなりますので、連携を取りながら都市計画審議会、地元意見交換会を経て、内閣府分科会等の手続を進めてまいります。

以上が、神南一丁目北地区のまちづくりについての御報告となります。

どうぞよろしく願いいたします。

【卯月会長】

御説明ありがとうございました。

幹事より議題1について説明がありました。

委員の皆さん、何か御意見、御質問はございますでしょうか。

有田委員。

【有田委員】

御説明ありがとうございました。

東京都が進められている特区の提案の中身ですので差し支えない範囲でということかもしれないんですが、2点お尋ねいたします。1点目は38ページ目の玉川上水旧水路緑道の件、2点目は40ページ目のこの周辺エリアのリノベーションの件です。

1点目のこの38ページ目でございますが、渋谷区が進められている玉川上水旧水路緑道の整備、保全及び活用への協力を行いと書いてあって、これについては後ろのほうの御質問にもありましたように、47ページ目に、距離が離れているので資金的援助をするということでしょうかということで、整備費の一部を負担するという御回答があるんですが、これは具体的には、これは御提案の主体は準備組合ということなので、いずれ組合になったときに、その組合のほうから資金提供はされるかということと、この資金の受入れ先、受け入れる主体というのは、これは渋谷区さんがこの整備をされているので、渋谷区がその資金、貢献の資金を受け取って

プールするという理解でよろしいのかということをお尋ねしたいというのが1点目であります。

2点目は、40ページ目ですけれども、これは周辺のリノベーションをするということで、それについても44ページのところに質問がなされていて、この、恐らく特区の大きな開発の周辺の既存ストックの活用と連携すると書いてあるんですけれども、こちらについても、この40ページ目を見ると「地区外の既存ストック利活用の取組」と書いてあるんですが、この地区外というのは特区の地区の地区外の既存建物、周辺エリアという理解でよろしいかということと、その場合にその周辺エリアというのは具体的にはどの辺りまでが想定されているかということと、この「既存建物の利活用」を図るとするのは、既存建物はそれぞれの地権者さんのお持ちになっているものだと思うんですが、そのリノベーションに対して、この開発側が何か、それも資金提供か何かをして貢献するということによって、この特区の拠点エリアの開発の容積率が評価されているという理解でよろしいのかということと、こちらの場合は、特に中心拠点エリアの開発のタイミングと周辺エリアの既存建物リノベーションのタイミングとか、相手の組合せが非常に複雑のような気がしますので、同時進行かどうか分からないとすると、これも何か資金提供した場合に、渋谷区さんかどちらかがその資金をプールしておくということになるのか。

ちょっと細かい話で恐縮ですけれども、私のお尋ねしたいのは以上です。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

2点、御質問いただきました。ありがとうございました。

まず、冒頭にお断りをさせていただきますのが、2点とも都市再生特別地区における貢献内容と評価になっておりますので、制度の仕組みについて我々のほうからどこまでお話しできるかということと、事業者の方の御提案書にあったとおり、東京都に対してまだ都市再生特別地区の御提案が行われていない時点と聞いておりますので、今おっしゃっていただいたような運用の細かなことについて渋谷区としてお答えできない、お答えする立場にない、また、内容についてもお答えできないと思っております。

そこで、我々のほうの会場参加者の方の御質問とそれから事業者が回答されている内容を踏まえてというところのお答えになるんですけれども、1点目の玉川上水の整備に関しては、資金を負担をされるのは再開発準備組合また組合といった事業者の方ということになります。資金の受入れ先ということになりますと、玉川上水旧水路緑道を実際に整備をしております渋谷区宛てということになります、が1点目でございます。

リノベーションにつきましては既存ストックの利活用ということで、今回の再開発の事業地の中には既存建物は当然ございませんので、どこか範囲という辺りが今私ども申し上げられる

わけではないんですけれども、再開発の事業地以外の既存ストックを利活用されていくことによって、まちの活力の向上を考えられているということになります。

以上でございます。

【卯月会長】

今の有田委員の御質問は多分、御出席の委員ほとんどの方が持つ疑問だったと思いますので、今日、回答はなかなか難しいということではありますけれども、このプロジェクトがもう少し進んだ中で可能な回答がある時期も来るだろうというふうに期待をしておりますので、適切な時期に御説明をいただきたいと思います。

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

堀切委員。

【堀切委員】

57ページなんですが、ここにその項目が書かれているんですが、まだ決まっていないことも多いんでしょうけれども、これは区の部分というのは、何か今のところ、ここにはあまり出ていないんですけれども。例えば今あそこには勤労福祉会館があつたりするので、建物が建った場合、さっきの玉川上水なんかは何かその資金的なものなのかもしれませんが、あそこを利用されている方々というのも非常に区民、区にお務めの方たちなんかも多いんですけれども。何かそういう項目は今後、いろいろ決まっていなかったかもしれない。ここに例えば代替だつたりとか、例えばほかのところに一時的に移転したときの負担とか、そういうものというのは何か含まれてくるんでしょうか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

57ページにお示しをさせておりますのは、次回以降、都市計画として想定をされているものが地区計画、それから市街地再開発事業、それと東京都の扱いでありますけれども、都市再生特別地区の3つが想定をされる中で、まずまずは地区計画を我々が変えてほしいというのが地元からの御提案でございますので、地区計画の方向性をどういうふうに考えていくかというのを、地元の御提案とそれから事業者さんの御提案とそれから事業者さんの開発計画を並べてみたときに、こういう部分を変える可能性があるのではないかということの整理をさせていただいたものを、今日は御報告させていただいているということになっております。

堀切委員のおっしゃった勤労福祉会館という建物を今回決めているわけではなくて、地区計画の方向性というものを決めておりますので、勤労福祉会館の在り方ですとか整備の方法がここに書かれるということとはございません。

以上でございます。

【卯月会長】

よろしいですか。

はい、どうぞ。

【堀切委員】

となると、その3つの今大まかにね。言われていることはよく分かるんですが、とはいえ大まかにその神南一丁目の中には区が、現存する施設がそうやってあるわけですので、区としては今後では何かそこに、今のところだと地元の意見、事業者という形がありましたが、やがてその地区計画なんか変えていくのに区なんかは当然介在していくわけで、国、都がもちろん建物なんかもとか地区なんかも変えていく中で多く決めていく中で、区として何か言えることというのはあるんでしょうか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

勤労福祉会館を持っている渋谷区というのは一地権者の渋谷区ということになりますので、地権者の振る舞いとして物を申し上げていくということになるかと思いますが、今回は勤労福祉会館所管は産業観光課でございますので、産業観光課がその勤労福祉会館の今後について検討している最中と聞いております。

以上でございます。

【卯月会長】

堀切委員。

【堀切委員】

ありがとうございます。私どもも、るるこういうことについて、この間の決算の中でも両方の実は部に聞いたものですから。ただ今、安松幹事の御答弁によるとまだ決まっていなんでしょうから、いろいろ決まってきた段階でまた教えていただければなというふうに要望しておきます。

【卯月会長】

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。

河島委員。

【河島委員】

3点ほどお願いしたいと思うんですけども、質問が簡潔にできるほうからさせていただきます。

まず、この特区の再開発事業の建蔽率はどのくらいなのかということ。容積率は出ているんですが建蔽率が出ていなかったのので、教えてください。

それから、この再開発事業で区道を細街路を廃路することになっていきますけれども、その廃路されたその土地というのはどういうふうに再開発の中で変わっていくのか。権利変換されていくのかとか、公共用地として付け替えるのか、あるいは権利床として取得されるのか、そのあたりを2点目、教えてください。

それから、3点目は地区計画との関係なんですけれども、この地区計画は先ほど振返りで御説明あったように、いわゆるしゃれ街条例、この地区計画のエリアにおいて、しゃれ街条例でいろいろな開発に伴う地域の役に立つ機能の導入とか空間の使い方とか、そういうことを積み上げて容積緩和を計画を立てる方自ら考えて提案できる、そして実現できるという、そういう仕組みなんだけれども、今回その方式を使って容積緩和を受けるのではなくて、都市再生特別地区を使って容積緩和を受けるということで、容積緩和の仕組みが基本的にそのしゃれ街条例による容積緩和というのとは違ってきているんですが、その中でその地区計画との整合性ということがどうしても私が気になる部分があって。

先ほど地区計画で目指す方針などについては基本的にみんな反映されていると。それだと大変結構なことで、ぜひそういうふうにやっていただきたいと思うんですが、地区計画で考えたその容積の割増しというのが、都市再生特別地区の中で趣旨としてどのように生かされているのか。都市再生特別地区はその積み上げ方式ではないとされておりまして、計画全体を一体的に評価して、その使える容積率を新たな都市計画として決めるという、そういう建前になっているので、なかなかその内訳というのは東京都のほうは開示しない、そういうものになっているんですけれども、地区計画でその容積緩和の仕組みを考えているわけですから、その容積緩和のその地域が貢献として得られるそのメリットというものが都市再生特別地区においても同等に実現されるのかどうか。もう少し突っ込んで言うと、しゃれ街条例で容積緩和をしたときの上限というものをこの都市再生特別地区は超えているんじゃないかと思うんですけれども、超えているとしたらどのくらい超えているのか。その超えている部分と、その地区外貢献、地域外貢献ですね。隔地で玉川上水の整備費用を負担するとか、あるいは既存の建物を活用してその渋谷の機能全体をレベルアップさせていこうという、そういう地区外への貢献に協力するというような部分で、そのプラスアルファのしゃれ街条例の容積上限のプラスアルファが使われることになるのかどうか。

しゃれ街条例のその容積緩和で本来やらなきゃいけないことの範囲というのが、そっちのほうとの兼ね合いで十分得られていない可能性はないのかどうかというんですかね。何かちょっと容積緩和は結構大事な話で、しっかり地域はその容積緩和の恩恵を受けるべきであるという立場に立つと、ちゃんと取れるものは取っているのかどうかというようなどころもありますの

で、その辺の兼ね合いをちょっと御説明いただけるとありがたいなと思うんですけども。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

1点目ですね。今回の計画の建蔽率というお話をいただきました。大変恐縮ですが、建蔽率に関して今、手元にデータがございません。

2点目ですね。区道を廃止したときのその土地の扱いがどうなるかというお話いただきました。意見交換会の意見でもありましたけれども、区道は非常に勾配がきつく実際には人が通りにくい状況になっているということと、また地域荷捌き等々今回の計画でまとめることができれば、あと歩きやすいということを考えれば、必ずしも車両の通行自身が一番大切なのかなというところも踏まえまして、区道自身は廃止をするという方向を今考えています。

それでは、土地の扱いとして、周辺の区道、拡幅に付け替えていくかどうかという話があるんですが、これも事業者の方がお答えになっていたとおり、今回の計画では拡幅を予定しておりません。交通量等々の協議も踏まえ拡幅を予定しておりません。そのような前提を踏まえて、道路であった土地は権利者渋谷区が今回の再開発の建物の中に権利として頂くということを、まずまず考えております。

3点目に、しゃれ街とそれから特区の関係という御質問いただきました。地区計画を決めるときに、その都市再生特別地区についてはその地区計画、つまりはしゃれ街で決定した容積率のルールによらないよということを明記をしております、策定時から特区によるより幅広い提案というものも受け入れていくという考え方でございました。ただ、地域の課題自身は当然地元の方と共有した上で方向性も共有しておりますから、再開発においても同じように実現していただくということを考えております。

容積同士の比較というお話なんですけれども、都市再生特別地区のほうが、もともと上限値については我々存じ上げているんですけども、あくまで総合的な評価ということでございますので、どういう要素を評価をされたかというところは我々の知り得ないところになっており、そういうところも踏まえて特区の容積率と、もともとしゃれ街の容積率というものを比較対象としていないところではありますが、おっしゃっていただいたようなその地域貢献ですね。そういったようなものが十分行われているかということにつきましては、今回でいいですと、例えば、まさしく先生さっきおっしゃっていただいたように、再開発のエリアの中だけではなく北側後背地においてエリアインフラの整備を行ったり、また、地域の方がお使いいただけるような地域荷捌きといったものも施設の中に整備をしていただく。また、それぞれ公園通りは非常に空地の利活用について御要望の高いというエリアを踏まえて、そういったような利活用を想定をした空地を取っていただいているというところもございますので、内容自身は我々の

ほうも確認をさせていただきながら進めてきたと思っております。

以上でございます。

【河島委員】

おっしゃることは分かるんですけども、質問を単純化しますと、しゃれ街条例に基づく従来のその地区計画による容積緩和は、当時あの説明資料の中で階段状の容積緩和の仕組みをお示しいただいていますよね。ですから、こういうことをやると50%プラス、こういうことをやると100%プラスとか、そういうような貢献に対するその割増しがどの程度かということが明確になっていたんですが、その最大値を、この場所でその最大値というのは一体幾らになるのかというのと、この1,230%はどういう関係にあるのかということをお聞きしたかったんですけども、いかがでしょうか。

【卯月会長】

森幹事。

【森幹事】

今お尋ねのしゃれ街の中で、じゃ、どの程度の容積緩和が最大限だったかといいますと、今回の敷地でいいますと、しゃれ街の中で3,000平米以上という敷地のくくりになりますので、その敷地においてはプラス350%というのが上限でございました。

以上でございます。

【河島委員】

ここの指定容積率は何%でしたっけ。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

今回の事業地は用途境がございまして、指定容積率、若干違いがありますので加重平均でお答えさせていただきます。594%でございます。

以上でございます。

【河島委員】

そうすると594%に、仮にその特区を使わないでしゃれ街だけで積み上げていくとその350%が最大だから、今のそのそういう容積緩和を使わなかった場合に594%の区域の中で容積緩和を受けると、944%が最大になるという計算ですよ。それが今回実際に今提案されようとしている容積率は1,230%。だからプラス300%、それよりも使える容積率を増やす。それを実現するために事業者はしゃれ街条例ではなくて特区を活用したい。

これは事業の恐らく必要性ということになるので、区になかなかお聞きしてもあれだと思っんですけども、この土地でこうした開発、高度利用による開発をして、なおかつ様々な機能

を導入し地区内への貢献そして地区外への貢献などやっていくことによって、全体としてその容積率を使える上限を拡大して、そして事業性を高めて、そういう貢献をしながら、この事業をうまく成立させるという、多分そういうことを事業者は狙ったものかなと想像するわけです。

それが適切なかどうかというのはまた別の問題として、全体の構造としてはそんなように理解すればいいのかなというのは分かりましたので、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。

ほかの委員の方はいかがでしょうか。

丸山委員。

【丸山委員】

これからスタートするというので、その前段の話なのであまり突っ込んだ話をしてもしょうがないかなというふうに思って、考え方だけ聞かせていただきたいんですが、今回のこのプロジェクトが、さっき最初のいろんな質問とちょっと絡み合っちゃうんだけど、例えば今現在区が保有しているのは勤福があって、そしてまた区道がありますよね。普通、自然に考えれば、これは権利床変換でその分の見合いで要求していくというふうになるんだけど、今回のこのプロジェクトは、その電柱の地中化だとか、あるいはその玉川上水の貢献だとか、そういうメニューがコンテンツがあるじゃないですか。だから、それも含めた形で区はそのいわゆる見合いを考えているのか、あくまでも区道については何平米で勤福が何平米だから、これだけのあれを純粹にその権利床としてを要求していくのか。そこら辺のメニューについては区はどうお考えになっているのか、お聞かせください。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

勤労福祉会館の財産に関することは、これは権利者渋谷区の扱いになりますので、そういう意味でいうと今持っている建物の部分とそれから区道の部分といったものを今度新しくできる再開発のほうの床に換えていくというのが、もちろん一義的な考え方です。ただ、大きくまちづくりという話でいいますと、バリアフリーのルート等の構築というものがありますし、地域荷捌き等々が展開されということで当然プラスになると思っています。

加えて、玉川上水旧水路緑道につきましてはQ&Aの中では貢献金という形で整備の御負担も頂けるといふふうに聞いておりますので、それが渋谷区の歳入によって扱っていくということかと思っております。

以上でございます。

【卯月会長】

丸山委員。

【丸山委員】

分かったような分からないような答えて、申し訳ない。だから僕が聞いたかったのはそういうことも加味する、その今の言い方だと加味しちゃうよみたいなふうに聞こえちゃうんだけど、ただ、そういうのって分からないですよ、相手がやることだから。

玉川上水についてはお金で寄与すればそれはもう分かりますけれども、ほかの貢献というのがお金に換算するのはなかなか難しいわけで、そうすると区民の目線から見て例えばとんとんだよね、あるいは渋谷区にメリットあったよねと思われればいいんだけど、そこを聞いたいのよ、私は。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

再開発事業自身は従前従後というものの権利は基本的には同じということですので、そこはとんとんと言わせていただくにしても、勤労福祉会館が建ったのが昭和44年度というふうに聞いておまして、もう築56年、60年近い建物です。私が聞いている限りでは、施設に関してはかなりの老朽化をしておまして、上下水道の管はぼろぼろになり、この猛暑の中で冷房施設が止まって御利用者に非常に多くの迷惑をおかけしたというふうに聞いておりますので、施設が再開発を契機に転換され、またその転換された要素がより渋谷区民の方のニーズに合ったものになっているんだとすれば、それは渋谷の政策的には大きなプラスになるんじゃないかと思っております。

以上でございます。

【卯月会長】

丸山委員、いいですか。

【丸山委員】

結構です。

【卯月会長】

分かりました。

伊藤委員、どうぞ。

【伊藤委員】

これはPARCO（パルコ）の開発のときも、もう私、都市計画委員長いので言っているんですけども、勤労福祉会館の上には都営アパートあるじゃないですか。PARCOのときも、私、ここにもちろん知り合い、私、住んでいるし地元なので、PARCOのときも中学校の先輩とか雑居ビル持っていて、そこに住んでいた人がみんな結局は売って出ていっちゃう話なん

ですよ。

これはいい計画なのは分かるんだけど、回遊性向上させるって、じゃ誰の回遊性を向上させるのかってね。近くに住んでいる区民の方の回遊性が向上してくれるというんだったら万々歳かなと思うんだけど、外から遊びに来る人だけの回遊性だけが向上されて、それで果たしていいのかという話よ。例えば東急不動産さんだったら、サクラステージだってちゃんと住宅棟を造ったり、中学の隣だった北青山の都営アパートの跡だってちゃんと住宅棟、きれいな住宅が建ったりもしているじゃないですか。ここにはもう住宅を建てる必要は、またそれはホテルも足りないから必要かもしれないけれども、住宅は要らないよという考えだったらどうなのか、そのところは区としても都市計画審議会としても少し考えたほうがいいんじゃないかなというのは思うんですよね。どうなんでしょう。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

都営住宅、現在の都営住宅につきましては今回建物を解体して、お住まいの方はほかに移転をされると聞いておりますので、この地区の中で都営住宅を再建するということはお考えになっていらっしゃるというふうに聞いております。

あと地区内、この再開発されるエリアの中に居住者の方がいるかどうかというのを確認したんですけれども、1世帯お住まいなそうなんです。都市における住宅の魅力だとかという話はずっとあるんでしょうけれども、当地区において既存と比較して必ず住宅を造らなくちゃいけないということではないと思っております。

そう考えたときに、例えばホテルといったような人が住まいつつ活動されるような用途の御提案も受けているところですので、今回の計画については、事業者さんの計画ということにはなりますけれども、こういう組立てでされたものというふうには受け止めています。

以上です。

【卯月会長】

伊藤委員。

【伊藤委員】

という、こんな緑の何かネットワークでつないだ回遊性のいいところに渋谷区民は住まなくていいというふうに言っているように聞こえちゃうんだよ。

多分1世帯住んでいるのも、はっきりは分からないけれども、今度、町会長になった酒屋さんだったりするわけだ。先輩だ、俺のやっぱり中学校の。何かそのところは、もうまち全体のために人を増やすみたいところは、俺は納得できないというのは強く言っておきます。

【卯月会長】

御意見として承りました。

牛尾委員。

【牛尾委員】

大きく2つありまして、1つは、やはり神南一丁目北地区の地区計画をつくったときに、非常に小さな権利者の方が多いし、そこでも更新をどういうふうに進めていくかという中で、このしゃれ街条例に基づくこの建て替えを可能にしていくということで、これまで地区計画の言わば大前提というか、そういうものだったんですけれども、最も渋谷に近いほうにその地域を塞ぐというか、そういう形でこういう開発計画が出てきちゃうとちょっと、そういう計画をつくったときの狙いなり目標が達成できなくなってしまうんじゃないかということ懸念するわけなんです。

先ほど電線の地中化とかという話で、そういった方々も歓迎する、そういうふうな内容は含まれてはいるんだけど、やっぱり地区計画ってその地域のその権利者全員の合意で進めるのが一番だというふうに思うので、それはちょっと問題ありじゃないかということで、区としても今後いろんな機会に説明していくところに、そこは丁寧というか、そういう従来と違っているんだということは言わざるを得ないと思いますので、そこはやっぱりしっかりと説明していただきたい、その上で意見を聞いていただきたいというのが1つ。

それで、この再開発ビルが建つその権利者というのはどのぐらいいて、その一人一人の持分といいますか面積というのか、土地を持っていらっしゃる方もいらっしゃれば権利として持っていらっしゃる方もいるので、それぞれなかなか単純に比較はしづらいと思うんですけれども、その土地、敷地がどのぐらいあって、どのぐらいの分布状況なのかというのを、ひとつお聞きしたいと思います。それと、この準備組合で今参加されている権利者はどのくらいいらっしゃるのか、お聞かせください。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

1点目は、今回、創造文化都市を一つの契機として地区計画をつくらせていただいたというところに再開発事業が入ってくるということが、そもそも地区計画をつくったときの目的と相反している可能性があるのではないかと御質問のようには受け止めました。

創造文化都市の制度を利用して壁面線の指定を受け建替えを検討するというのは、実は私どものほうに、そういったような制度を使いたいという御要望をいただいております。ですので、我々が目的とした創造文化都市については再開発という話ではなくて地域の方に受け止めていただいて、それを踏まえて検討していただいている状態になっていると思っております。実際に都市計画として言える段階になりましたら、当然皆様のほうにお諮りをさせていただくとい

うこととなります。

あと後段の権利者の持分につきましては、これはプライベートな情報というところがありますので、つまびらかにこの場で御説明ができないということと、合意状況の詳細について我々が、聞いているわけではありませんので、我々が今お話しできることとしていうと、エリアの中に建物が16棟あるというふうに伺っております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員、いいですか。

【牛尾委員】

権利者の数も分かりませんか。分からない。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

今日は、最初にこういう計画がありますということなので、これから明らかになってくると思うんですけども、やはり最初に言ったような危惧する内容がありますので、それは改めて言うておきます。

その上で、この貢献の仕方で、先ほど区が玉川上水旧水路緑道整備の資金提供を受けるということになると、これは区も一権利者と先ほどお話ありましたけれども、そこがこのいわゆる再開発で要するに平等に利益を受けるというものからずれちゃうんじゃないかと思うんだけど、当然そういうことは権利をお持ちの方々から見れば不公平じゃないのと、こういう話になるような気がするんだけど、それはあり得ることなんですか。

ましてや、その玉川上水っていつときは、今やっと議会でも一応区長が提案されたように可決はしてきていますけれども相当反対意見もあるし、それからやっぱり住民の方々から議会の毎回到この請願等が、陳情等が出されるという状況なので、その整備の内容についても非常に問題だと思われている方もいらっしゃるということなので、何かそこに資金提供するということとは何かその推進の側に立つというか、区がやっているわけですけども、ちょっとそこは違和感を感じますので、それはちょっと指摘をさせていただきます。

問題ないんでしょうか、そういうやり方というのは。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

先ほど来御説明をさせていただいているように、勤労福祉会館については権利者は渋谷区ということで、再開発事業の中で権利者の1人としての御提案を受け、1人として判断をしてい

くというお話だというふうに受け止めております。大変恐縮ですけれども、権利者渋谷区を当課が代表しているわけではございませんので、今後の検討というふうに先ほど申し上げさせていただきますところであります。

一方、玉川上水を公共貢献として選ぶというのは、都市再生特別地区という制度の中で事業者の方が渋谷区の上位計画ですとか、そういうものを踏まえて御提案をされたものでございますので、それは制度の中の御提案という形になります。ですので、問題があるか問題がないかというお話でいいますと、地権者渋谷区の振る舞いも都市再生特別地区も法の枠組みにのっとって進めていっているというものでございますから、そこに何かの問題というものは発生しないのかなと思っております。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

いろんな言い方はあると思うんですけれども、ただ、この再開発地域は、それは地区計画の地域を超えたはるかに離れた場所の区の事業にその資金提供をするということ、それはその地域の方々がそうだねというふうに言えないんじゃないかなと、これは私はそう思いますので、その点を指摘させていただきます。

【卯月会長】

ありがとうございます。

そのほかの委員はいかが。

斎藤委員。

【斎藤委員】

すみません。今日はもう報告ということでスタートみたいところで、かつまだ建物自体の設計とかそういうものも具体的になっていない中ではありますが、公園通りというのは、私はいわゆる公園坂だと思っている。本当に傾斜がすごい地域だと思うんですが、例えばここに大きなこういう建物ができた場合に、プチ公園通りなんかを例えばもうこのところ大変多い集中豪雨とか、そのようなときに、いわゆる雨水の逃げ道みたいなものというのがなくなっちゃうんじゃないかなという可能性もちょっと感じる場所があるので、これは所管が違ったりとかいろいろあると思うんですけれども、渋谷区として、そういう防災対策というものをこの計画の中にどのように盛り込んでいくかということ、もし今の段階でお答えできることがあれば伺いたいと思います。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

先ほどプチ公園通りにつきましては、電線の地中化と表層整備のお話をさせていただきました。表層整備を検討するときには当然道路の勾配ですとかそういったようなことも検討してまいりますので、御懸念につきましては、我々のほうもそういったようなことが解消できるような設計を目指してやってまいります。

以上でございます。

【斎藤委員】

結構です。

【卯月会長】

よろしいですか。ありがとうございます。

ほかの委員はいかがですか。

志村委員。

【志村副会長】

資料の41ページなんですけれども、ここが環境負荷低減と防災対応力強化となっていて、先ほどの斎藤委員の質問ともちょっと関係するんですが、この資料が環境負荷低減については書かれているかと思うんですけれども、その防災対応力に関しての説明がなくて、その内容がどうなっているのでしょうか。ここに抜粋版というふうに書いてありますので、もうちょっと情報があるかと思うんですけれども、教えていただけますでしょうか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

防災につきましては、地域防災力の強化ということで一時滞在施設の整備を検討されております。規模につきましては、非常時において館内の混雑を低減するため複層階に分散して一時滞在施設の整備をするということです。

数字もいただいているんですが、これは計画途中の数字という御理解でいただくということで申し上げますと、約1,000㎡で約600人規模のものを想定されたいということでございます。

以上でございます。

【卯月会長】

志村委員。

【志村副会長】

一応確認ですけれども、今、区が持っているその資産の区道とあと勤労福祉会館と、特に勤労福祉会館がいい場所ですね、公園通りの角のところ。ですので、何か災害があったときの対応というのが非常にしやすいんじゃないかと。ですので、この再開発の建物になったとき

に、今規模としては1,000㎡で600人ということでまああの数字かと思うんですけども、やっぱり災害が起こったときに本当にそのスペースが使えるのかといったこともちょっと考えながら、準備組合とのやり取りをしていただいたほうがいいのかなと思います。

次回の報告で、もうちょっと具体的なことを教えていただけると幸いです。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほかの委員の方はいかがでしょうか。大丈夫ですか。

ほかに御意見、御質問がないようでしたら、本件は報告事項ですので、これにて終了いたしますが、最後にちょっと。

たくさんの意見あるいは質問が今日は出ました。この開発は先ほど河島委員も言われたように、しゃれ街とそれから特区を組み合わせて容積率をアップすると同時に、この敷地以外のところに対する貢献というのがこれまで以上に新たなメニューが出ています。既存ストックの活用というようなことは東京都と事業者で話し合っているということでもありますけれども、東京都で初めてこういう提案がされたということも聞いておりますので、この都計審で決定できることは限られてはいることは承知の上で、報告事項として情報をできる限り我々に伝えてほしいということを最後にお伝えして、この案件は終了とさせていただきます。

ありがとうございました。

次に、議題2、その他でございますけれども、何かあるでしょうか。

中村幹事。

【中村幹事】

次回の御案内でございます。

次回の開催は11月14日金曜日、11月14日の金曜で、当初午後1時半、13時半を予定してございましたが、当初の予定時刻から30分繰り下げまして午後2時、14時からの予定としてございます。会場は区役所8階の801会議室、本日の会議室と同じになります。

11月14日金曜日14時から、8階の801会議室でございます。

以上でございます。

【卯月会長】

今回は11月14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。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2時55分閉会