資料６

渋谷三丁目地区地区計画の変更（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１９日（金）１８時３０分～２０時

場所　　：リフレッシュ氷川　１階 集会室

参加者　：２２名

■動画掲載

日時　　：令和７年１２月１１日（木）～令和８年１月４日（日）

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
1. 地区計画全般に関するご意見等		
1.	・　容積率の緩和について、敷地面積によって４～５段階で緩和の程度が変わるが、もう少し単純化して、２～３段階程度に分けることはできないか。	・　本制度は対象路線の平均敷地面積を調査し、どれだけの敷地に対してどれだけの容積率を緩和していくか選択肢を用意したい趣旨で、複数の敷地面積としています。ご意見として受け止め、今後も考えていきます。
2.	・　川沿いのビルは建替え時期と考えられる。個々の地権者で建替えてもいいが、街区単位では街区が長いため全員の賛成にはならないのではないか。まとまったところから共同化として使えることが普通ではないか。そういった中で区の提案は建替えがしやすいので、ぜひ進めてもらいたい。	・　今回の都市計画の変更に際して、まちづくり協議会及び川沿いの地権者の方から多くのご意見をいただいており、街区の長さによって合意形成に課題があることは区も認識しています。いただいたご意見を踏まえ、渋谷区が予め壁面の位置の制限を定めることで、個々の建替え時にスムーズに制度活用できるようにしていきたいと考えています。
3.	・　渋谷三丁目地区以外にも街並み再生方針を策定している地域があるが、実際に制度を使われた事例があれば紹介してほしい。	・　街並み再生方針に基づいた地区計画を策定している地区は渋谷三丁目地区のほか、神南一丁目北地区、道玄坂二丁目地区があり、三地区はいずれも同様の制度設計としていますが、具体的に実現に至った計画はありません。一方で相談を受けている地区はあるため、今後実際に竣工した際には紹介することができます。
4.	・　エリアインフラについて、金王八幡宮の参道の環境整備として考えていることがあれ	・　エリアインフラ整備については、渋谷川沿いの環境整備、金王八幡宮の参道の環境整

	ば教えてほしい。	備、スマートインフラの整備の三つが街並み再生方針に記載されています。整備内容は、令和４年度から地域の皆様と街並み再生方針の策定に向けた検討を重ねた結果に基づいたものです。具体的な検討の実現に向けて、引き続き地域の皆様と意見交換を継続していきます。
5.	・　渋谷川沿いの渋谷リバーストリートは綺麗に整備され、緑もあり、もっと色々と使われるといいと思った。将来イメージにあるように多くの人に使われるといい。この制度によって具体的にどのような用途、建物の空間が整備されていくのか。	・　渋谷三丁目まちづくり推進協議会からの提案書に記載のある将来イメージについて、全てが共同化、建替えということを想定したものではなく、既存の建物を改修、リノベーションをしながら、渋谷の文化を残していくという精神のもと、共同化も既存のビルを活かしていくことも認めた上での将来像を語っていると伺っています。 ・　用途については、地区計画素案の建築物の容積率の最高限度の中で「渋谷川に向けたにぎわい施設」、「多様な働き方やビジネスを支え、働く人々の交流を促進するための施設」と記載しています。具体的には、シェアオフィスや住宅でありながら事務所を備えるベンチャー企業、スタートアップ企業など、職住近接の上で賑わいにも取組んでいただくことを想定しています。
6.	・　都会にはなかなか川がない中で、渋谷川は渋谷のポテンシャルとしていい空間ができるきっかけになると思うが、川沿いのエリアインフラについて、今後どのようなことをやっていくのか。	・　渋谷川沿いの環境整備については街並み再生方針の中で緑化等と記載していますが、具体的な検討については、今後地域の方と意見交換をしながら決めていきます。
7.	・　勉強会や個別訪問を行い、丁寧に情報提供されてきたという印象がある。 ・　制度活用をして容積率の緩和を受けたいと思った場合に、誰に相談し、どのような手続きをすればいいのか教えていただきたい。	・　本日の資料では説明はありませんが、引き続き、川沿いの権利者の方には丁寧に手続きをご説明していきます。 ・　本制度を活用した建替えのご相談は、渋谷駅周辺まちづくり課にご連絡ください。 ・　本制度活用については壁面の位置の制限を行うこと想定し、その後の容積率の緩和に応じた貢献内容について、区担当者と協議

		を行います。
8.	・　必須と選択の項目があるが、どこにその説明が書いてあるのか、また誰が選択するのか。	・　「資料２渋谷三丁目地区地区計画の変更（素案）意見交換会配布用資料」の９ページに記載のとおり、A 地区：金王八幡宮ゾーンでは敷地面積が 3000 ㎡以上の場合、貢献項目は必須が①②、選択が①②と大きく４つに分かれています。 ・　必須①は、賑わいを生むための空地の整備について定めており、必須②は、エリアインフラとして渋谷川や金王八幡宮の参道の環境整備にご協力いただくことを定めています。 ・　選択①②については、計画する事業主の方に選択をしてもらいますが、選択①は必須①②を上限まで整備した上で選択可能であり、選択②は選択①を上限まで整備した上で選択可能となっています。
9.	・　明治通り沿いで渋谷三丁目９番街区が建物の解体をしており、制度を適用していると思われるが、他に八幡通りの建物も制度を適用されているのか。	・　本制度の適用について、すでに建て替わっている八幡通り沿いの建物は、今回の地区計画変更の前に建築確認等の手続きがされていたため、街並み再生方針に基づく地区計画は適用されていません。マンション建替え等円滑化に関する法律の容積率の特例という制度を活用し、高い建物が建っています。
10.	・　区のこれまでの取組や壁面の位置の制限の指定や環境に関する基準の引き上げについては理解したが、最終的に都市計画の変更がなされるのはいつ頃なのか。	・　今回の素案の意見交換会以降の手続きの流れとしては都市計画審議会に原案を報告し、原案の意見交換会を開催する予定です。その後、都市計画審議会にさらに報告を行い、地区計画の案として公告の縦覧を法に従って進めます。最後は都市計画審議会へ諮問し、答申を受け、告示という流れになります。予定としては、来年度中に都市計画決定、告示を考えています。
11.	・　今回の制度については建替えだけではなく、リノベーションも適用可能か。	・　渋谷三丁目の将来像として掲げる「金王八幡宮や渋谷川といった地域資源を生かし、企業が集積する職住近接した多様な働き方

		や暮らしを推進する」という趣旨に従えば、リノベーションも一つの方法と認識しています。適用が可能となる場合も想定されるため、具体的な検討に当たってはご相談ください。
12.	・ 環境の基準の引き上げは、建替える場合すべてに適用されることというよりも、選択した方の建替えにのみ適用されるということか。また、環境性能の具体的な基準があれば教えてほしい。	・ 環境への貢献については、選択の項目としており、事業主がこれによる容積率の緩和を受ける場合に選んでいただきます。環境性能の引き上げについては、例えば、外装にガラスが入る場合、屋外からの遮熱性能を上げ、空調負荷の低減していくことが一定の環境性能として求められており、その性能をさらに引き上げていくことになります。
13.	・ 参道の整備については貴重な地域資源なのでいいと思ったが、周辺の建物の建替えを支援するような制度は考えていないのか。	・ 本制度は明治通りや八幡通り、六本木通りに接する敷地が対象となっており、金王八幡宮の周辺に関してはこれら対象路線に接道していないため、制度の活用が難しいです。 ・ 区としては、対象路線のみが容積率の緩和をするということだけでなく、金王八幡宮の周辺でより使いやすく、容積率の緩和に限らない、地域に還元できる仕組みを考えていきます。
14.	・ 渋谷川沿いのＢ地区の南西部の方でも、今後路線に接していなくても、ゆくゆくは容積率の緩和の見直しとしてくれるのか。	・ 先ほど説明した金王八幡宮周辺については、容積率の緩和を含めた他の制度も活用しながら、街並みの形成を検討していくという考えです。 ・ 明治通りに接していない渋谷川沿いについても、地区計画の目標を実現するために必要な取り組みを考えていきます。
15.	・ 渋谷川沿いの方々の制度の活用ができないと実効性がないのではないか。合意形成に向けた働きかけや取りまとめの場があるのか。	・ 区は、渋谷川沿いまちづくり勉強会という場作りから始め、権利者の方と計４回にわたって川沿いのまちづくりについて意見交換会を行ってきました。また、欠席された方へのフォローアップとして、勉強会資料やアンケート送付も行ってきました。

		・　合意形成の場づくりは、回数を重ねてもすべての方には行き届かない可能性があったため、４回で区切りとさせていただき、その後は個別の相談に応じています。他の街区においても、合意形成に課題がある等の相談につきましては個々に対応していきます。
16.	・　エリアインフラ整備の中で、スマートインフラについては馴染みのない言葉なので説明をしてほしい。	・　スマートインフラとはICT技術を活用し、従来のインフラをより効率的に運用し、持続可能なまちづくりを実現する仕組みのことで、本制度設計の段階では社会の変動に従ってテクノロジーが進化していくことを想定していました。
17.	・　ヨーロッパなどの街並みは前面と高さが揃っていることにより綺麗だが、それに対して、日本は高さや建物前面ラインに統一感がない。渋谷川沿いの前面が揃っているところだが、この制度によって高さや壁面の位置を不揃いにする方向に進んでいる。古い建物と新しい建物の混在は共存とも多様性とも言えるが、本当の意味での街並みを誰も考えていない。 ・　築年数が古くなっても、味のある個性は街の魅力になっている。旧耐震基準の建物は１棟に限らず、並んでいるからこそ横揺れはせず、倒壊のリスクはない。 ・　容積率の緩和による建替えの促進をさせるだけで、調和のとれた街並みをコントロールするという意思が区になければ意味がない。	・　ご意見として承ります。一方で、渋谷区の歴史を考えると、地形や時代の変遷に応じて様々な路地ができ、様々なスケールの建物が混在してきたことで、渋谷らしい特徴のある景観やストリートカルチャーが形成されてきたと考えています。 ・　渋谷区では「渋谷駅周辺まちづくり基本理念（令和２年４月）」という上位計画を作っており、その中で大・中・小の様々なスケールのまちづくりとして、建替えや地区計画に掲げる将来像の実現等の目標を掲げています。意見交換会でお示しした将来像は一つのイメージであり、全てが建替えることを区が後押ししているということではなく、個々の事業主が考えている計画を尊重するという趣旨のものです。
2. その他に関するご意見等		
18.	・　容積率の緩和を都内２３区でよくやっているが、簡単に容積率の緩和をすることができるのか。 ・　昔と比べれば建築技術も進んでいるが、容積率の緩和による建物は、地震や火災などの有事の際に耐えうるのか疑問だ。	・　都内の他自治体においても容積率の緩和が進められている状況です。容積率の緩和は建築基準法や都市計画法を順守していただいた上で、活用できる制度です。社会的な建替えの課題を中央省庁が考え、都度、建築基準法の改正等や、都内での都市計画変

	・ 消防法等で容積率の緩和はあるのか。	更が行われているという認識です。 ・ 消防法上の容積率の緩和はありません。
19.	・ 渋谷区はホームページで情報の公開をしているが、セキュリティの関係か、海外からアクセスできない国がある。区民がどこにいても情報を得ることができるようにしていただきたい。	・ 現在、渋谷区のウェブサイトでは、国や地域を単位としてアクセスを遮断する設定はしていません。ただし、過去に脅威とみなされた IP アドレスや、悪性と評価された IP アドレスからの通信が遮断されることがあります。
20.	・ 日本は鉄筋コンクリート造のビルが建っていて、50 年で老朽化というのは建物の修繕費を出すよりも、再開発で大きな建物を建てたほうが得だという計算がある。 ・ あと 60 年で人口は半減するため、需要の見込みがない。 ・ 社会環境の変化を認識してほしい。渋谷区は、スクラップビルドを当然として勉強会等で一生懸命刷り込んでいる。昭和の延長で建てれば経済が良くなるという甘い考えで国は制度を作っている。 ・ 現在は投資に全く向かない時期である。 ・ そういった現実を考えず、将来の世代が、50 年後、100 年後、今のこの再開発計画と存続できるのか。高層ビルをメンテナンスできなくなったら、どうするのか。 ・ 容積率さえプレゼントすれば、皆が乗っかってくるというのはやめて、建替えが難しい時代に実現できるまちづくりを考えるべき。回答不要。	・ ご意見として承ります。