

渋谷区都市計画審議会

(1 7 7 回)

令和 7 年 5 月 2 3 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177回－令和7年度第1回）

1. 令和7年5月23日 午後1時30分開会

2. 出席委員（17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	伊藤毅志	牛尾真己	光山和徳
古井貴	岡崎千治	松井誠一	
喜多洋樹（代理：後藤予防課長）		高橋雅代（代理：岩城交通課長）	

3. 欠席委員（2名）

遠藤新 有田智一

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（13名）

杉山晃一	飛田和俊明	斎藤勇	福嶋一平
中田和宏	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 本町地区の都市計画（案）について（報告）

議題2 渋谷駅東口地区都市計画（案）について（報告）

議題3 その他

3. 閉 会

《事前配付資料》

- 資料A 本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（案）
- 資料B 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（案）
- 資料C 本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（案）
新旧対照表
- 資料D 防火地域及び準防火地域の変更（案）
- 資料E 本町地区の都市計画（案）について
- 資料F 渋谷駅東口地区地区計画の変更（案）
- 資料G 渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業（案）
- 資料H 高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）（案）
- 資料I 渋谷駅東口地区都市計画（案）について
- 資料J 都市計画原案（地区計画）に対する意見書の要旨及び回答
- 資料K 都市計画原案（市街地再開発事業及び高度利用地区）に対する意見書の要旨及び回答
- 資料L 都市計画原案に対するその他ご意見及び回答
- 資料M 都市計画原案意見交換会でのご意見・ご質問及び回答

《追加配付資料》

- 資料1 渋谷駅東口地区地区計画の変更（案）新旧対照表

【加藤幹事】

皆さん、こんにちは。予定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。

警視庁渋谷警察署長高橋雅代殿。

続きまして、区の組織改正及び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。

土木部長杉山晃一、まちづくり推進部まちづくり課長上田重孝、まちづくり推進部渋谷駅周辺まちづくり課長安松真理子、渋谷駅中心五街区課長石川大輔、土木部道路課長井戸田智司、土木部公園課長佐藤嘉之、以上でございます。

それでは会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【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、有田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、渋谷警察署長の高橋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。また、伊藤委員につきましては遅れていらっしゃると思っておりますが、御連絡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、牛尾委員、松井委員にお願いいたします。

本日の議題は、非公開にする事由は無いと思いますので、公開といたします。

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、お配りいたしました「傍聴希望者のみなさまへ」、こちらに記載してあり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。

特に録音機を携帯している方は、渋谷区都市計画審議会施行規則第10条第2項、こちら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るとき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は電源をお切りいただきたいと思います。よろしくお願いします。

【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御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、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（案）、資料B、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（案）、資料C、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更（案）新旧対照表、資料D、防火地域及び準防火地域の変更（案）、資料E、本町地区の都市計画（案）について、資料F、渋谷駅東口地区地区計画の変更（案）、資料G、渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業（案）、資料H、高度利用地区の変更（渋谷二丁目22地区）（案）、資料I、渋谷駅東口地区都市計画

(案)について、資料J、都市計画原案(地区計画)に対する意見書の要旨及び回答、資料K、都市計画原案(市街地再開発事業及び高度利用地区)に対する意見書の要旨及び回答、資料L、都市計画原案に対するその他ご意見及び回答、資料M、都市計画原案意見交換会でのご意見・ご質問及び回答、それから本日の会次第と渋谷区都市計画審議会名簿、以上でございます。

次に、本日の追加資料の資料1、渋谷駅東口地区地区計画の変更(案)新旧対照表でございます。

皆様、資料のほうは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、郵送させていただいている方には、後ほど御送付させていただきます。

それでは、卯月会長、よろしくお願い申し上げます。

【卯月会長】

それでは、議事に入ります。

議題1、本町地区の都市計画(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。

上田幹事。

【上田幹事】

それでは、議題1、本町地区都市計画(案)について御説明させていただきます。

着座にて失礼いたします。

それでは、資料Eに沿って説明させていただきますが、資料A、B、D、都市計画案の図書や資料Cの新旧対照表も配付してございます。適宜、御確認いただければと思います。

ページをおめくりください。

説明資料の目次になります。

1、水道道路沿道エリアのまちづくりについては、これまでの水道道路沿道エリアにおけるまちづくりの経緯について改めて振り返り、都市計画原案意見交換会について御報告させていただきます。次に、2、本町地区の都市計画(案)については、全ての都市計画案の説明を掲載しておりますが、前回の原案からの変更点を中心に都市計画(案)の内容を御説明いたします。最後に、今後の進め方となります。

ページをおめくりください。

1、水道道路沿道エリアのまちづくりについてです。

ページをおめくりください。

初めに、現在までのまちづくりの経緯を御説明いたします。

ページをおめくりください。

渋谷区では、笹塚、幡ヶ谷、本町、初台をつなぐ、まちづくりの上位計画として、水道道路沿道エリアまちづくりビジョンを令和6年3月に策定いたしました。策定に当たっては、協働

型まちづくりの実現に向けて地域の皆様の思いを反映するため、まちづくりワークショップやパブリックコメント等を実施しています。昨年度は、地元との意見交換会を5回、都市計画審議会への報告を3回行っており、本日が都市計画案の御報告の場となります。

ページをおめくりください。

次に、都市計画原案意見交換会について御報告させていただきます。

ページをおめくりください。

原案意見交換会は、令和7年3月5日に実施いたしました。会場参加者は27名、当日の御意見、御質問は16件いただきました。また、令和7年3月5日から令和7年3月26日まで、都市計画原案の縦覧を行っております。縦覧期間中、都市計画に関する意見書は3件、その他の御意見については1件の提出がありました。

ページをおめくりください。

意見交換会でいただきました御意見について、要約して御紹介いたします。都市計画の完成と計画の実現時期について、また地区計画に基づく指導についての御質問です。地区計画の策定期間の想定と地区計画にのっとりた指導について回答しています。また、地区計画制度が個別建替えの進行とともに、段階的にまちづくりを実現していくものであることを回答しております。

ページをおめくりください。

続いて、本町一丁目の容積率についての御質問です。現行の容積率から変更がない旨を回答しております。また、民泊に関する御意見をいただきました。民泊に関する制度につきましては、全国統一の基準である旨を回答しております。

ページをおめくりください。

続いて、建築物のセットバックに関する御質問です。今回、地区計画において、水道道路沿道の建物に0.3mの壁面位置の後退を指定する旨を回答しております。

続いて、地区計画と区の条例の関係についての御質問です。地区計画にのっとりたまちづくりの指導については、地区計画の決定と同時に開始していますが、地区整備計画の条例化については、議会に付議する関係上、地区計画の都市計画決定との時間差がある旨を回答しております。

続いて、地区計画の規制や緩和が建替えに伴うものであるかという御質問です。増改築といった行為についても、都市計画にのっとりた必要がある旨を回答しております。

ページをおめくりください。

続きまして、今後大規模なエリアで立ち退きが発生するのかという御質問です。現状、そのような想定はしてない旨、回答しております。

続いて、意見交換会の資料タイトルと都市計画の対象範囲との整合についての御意見です。

御意見を受け止め、分かりやすいタイトルでの案内を実施していく旨、回答しております。

ページをおめくりください。

地区計画未策定のエリアにおけるまちづくりに関する御要望です。地区計画未策定のエリアに関しましては、令和8年度以降に都市計画手続を実施する旨を回答しています。

続いて、都市計画審議会に付議するものと同等の内容を説明してもらいたいという御意見です。都市計画の資料は同じであることに加え、説明する資料は皆さんに分かりやすいものにし、重要な点を説明していると回答しております。

ページをおめくりください。

続いて、建替えを検討しているため、そこに向けて準備している方からの御意見です。地区計画策定と同時期に建替えを検討する場合は、渋谷区に相談しながら進めていただくよう会場をお願いをしています。

続いて、主要生活道路の優先順位についての御質問です。主要生活道路8号線は、地区計画で位置づけられ、拡幅事業が進行している旨、主要生活道路5号線は、地区計画の位置づけがないものの、事業そのものは進めている旨を回答しております。

水道道路そのものの拡幅に関する御質問です。水道道路は、都市計画道路として整備が完了している道路であり、拡幅する予定はない旨、回答しております。

ページをおめくりください。

続いて、土地利用の方針に記載されている都市基盤の拡充という文言について、具体的な整備内容が想定されているのかという御質問です。都市基盤の拡充という言葉は、渋谷区まちづくりマスタープランにおいて本エリアに位置づけられた方針を引用したものであり、具体的な整備内容は現時点で想定していない旨、回答しております。

続いて、地区整備計画に記載されている緑化について、既存の規制に関する記載であるかどうかという御質問です。緑化、屋上緑化の推進は、渋谷区みどりの確保に関する条例に基づいて実施されることを想定している旨、回答しております。

ページをおめくりください。

続きまして、都市計画原案の縦覧中に提出された意見書要旨と区の回答を御説明します。

初めに、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の変更に対する意見書要旨及び回答です。

不動通り沿道の物件に係る建築制限についての御質問です。不動通り沿道建物は、沿道商業地区1、または沿道商業地区2に該当する旨を御案内し、その地区における地区整備計画の変更内容を回答しています。そのほかに1件、特になしと記載された意見をいただきました。

ページをおめくりください。

続いて、防火地域及び準防火地域の変更に対する意見書及び回答です。変更エリアだけでも

早急に決めてほしいという御意見に対して、水道道路沿道30mが変更の対象である旨、回答しています。

また、その他として、耐震調査やアスベスト調査はいつ実施されるのかという御質問をいただきました。地区計画は建物を建て替える際のルールを定めるものであり、地区計画の策定によって区が個別の建物の耐震調査やアスベスト調査を行うものではない旨、回答しています。

ページをおめくりください。

続きまして、本町地区都市計画（案）について御説明いたします。

都市計画原案から案における変更点のポイント、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画（新規）、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画（変更）、防火地域及び準防火地域の変更の順に御説明いたします。

ページをおめくりください。

初めに、都市計画原案から案における変更点のポイントを御説明いたします。

ページをおめくりください。

変更ポイントは2点ございます。1点目は、本町二・四・五・六丁目地区地区計画と防火地域及び準防火地域の変更における区域の表示の追加です。当該都市計画の区域内に幡ヶ谷三丁目の道路の一部が含まれていることが判明したため、各図書の区域欄に幡ヶ谷三丁目の記載を追加しております。左の図は、当該部分の概念図となりますが、赤枠で囲った部分が今回の地区計画に含まれますため追加となっております。区域そのものを変更しているわけではございませんので、今回の変更によりまして新たに影響が及ぶ宅地があるわけではございません。変更2つ目は、関係者との調整により軽微な文言調整を行っております。この後、文言変更がある場合につきましては、資料の右上に変更と記載し、文言を青字にしております。

ページをおめくりください。

続いて、本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画について御説明いたします。

ページをおめくりください。

こちら、案の理由書になります。こちらは原案で御説明したものからの変更はございません。

ページをおめくりください。

地区計画の区域、地区区分についても、原案から変更はございません。

ページをおめくりください。

続いて、地区計画の目標です。変更のあります25ページまでお進みください。

地区計画の目標です。一部原案から軽微な文言調整を行っております。

ページをおめくりください。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

ページをおめくりください。

土地利用の方針につきまして、一部、原案から軽微な文言調整を入れております。

ページをおめくりください。

建築物等の整備の方針、その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針については変更はございません。

ページをおめくりください。

続いて、地区整備計画についてです。

37ページまでお進みください。

水道道路沿道地区及び東京オペラシティ周辺地区の建物の高さの最高限度において文言調整を行っております。

本町一丁目・幡ヶ谷二丁目地区地区計画の御説明は以上となります。

39ページまでお進みください。

続きまして、本町二・四・五・六丁目地区防火街区整備地区計画（変更）について御説明いたします。

ページをおめくりください。

案の理由書に変更はございません。

ページをおめくりください。

地区計画の区域、地区区分についてです。凡例の文言につきまして、文書、文言の調整を行っております。

ページをおめくりください。

続いて、地区計画の目標になります。

ページをおめくりください。

一部、文言調整を行っております。

ページをおめくりください。

こちらにつきましても、一部、文言調整を行っております。

ページをおめくりください。

続きまして、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。なお、本防災街区地区整備計画につきましては、地区防災施設が指定されておりますが、地区防災施設についての記載は現行から変更がありませんので、資料上掲載をしておりません。

ページをおめくりください。

土地利用の方針についてです。一部、文言調整を行っております。

ページをおめくりください。

建築物等の整備の方針です。こちら、原案からの変更はございません。

ページをおめくりください。

その他当該区域の整備、開発、保全に関する方針です。一部、文言調整を行っております。
ページをおめくりください。

続きまして、地区防災施設の区域、特定地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画になります。現行の地区計画から変更がある用途の制限のみ記載をしております。

ページをおめくりください。

用途の制限についてです。一部、文言調整を行っております。

ページをおめくりください。

続きまして、地区整備計画のうち幹線道路沿道地区及び新規指定の水道道路沿道地区について御説明いたします。

ページをおめくりください。

用途の制限についてです。一部、文言の調整を行っております。

続きまして、56ページまでお進みください。

建築物の高さの最高限度になります。一部、文言調整を行っております。

59ページまでお進みください。

続きまして、水道道路の後背地となる水道道路沿道地区と住宅地区A・Bです。

ページをおめくりください。

用途の制限についてです。一部、文言調整を行っております。

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画の御説明は以上となります。

63ページにお進みください。

続きまして、防火地域及び準防火地域の変更についてでございますが、案の理由書及び計画図について、原案からの変更はございませんので割愛させていただきます。

66ページにお進みください。

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、都市計画の案の縦覧を6月10日から6月24日まで行います。そこでいただきました御意見を踏まえ、都市計画審議会に本都市計画を諮問させていただきます。

本町地区都市計画（案）についての御説明は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

【卯月会長】

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、御質問はありますでしょうか。挙手をお願いします。

ありませんか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

それぞれの意見交換会ですとか、意見に対する回答の中で、ちょっと気になったんですけども、15ページの、意見書の中で出された不動通り沿道に物件を所有しているがという方の回答で、これ、たしか沿道商業地区に該当するんだけど、条例で変更になる建築制限という点で言うと、水道道路に接したところで建替えを行う場合にこの高さの最高限度が緩和されるということですよ。ちょっと、この御質問された方の趣旨は、不動通り沿道でどうなるのかというのを聞いているんじゃないかと思うんだけど、誤解がないかどうかちょっと心配なんで、その点ちょっとお聞かせください。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

15ページに記載をしておりますが、御意見をいただいた方につきましては、具体的な住所等も記載した上でこちらには御意見をいただいております。ですので、こちらとしては、そういった場所を特定している中ではありますし、現状は水道道路に接しているところではないところでのお話ということの中で、この回答としてさせていただいているところになっております。

以上でございます。

【牛尾委員】

要は、その質問された方の土地に関して、その物件がどういうふうに変更になるかという、これ質問ですよ。だから、ここには書けないとは思うんだけど、こういう質問が出てきた場合には、おたくさんの場合はこういうふうになりますとか、あるいは変更ありませんとか、そういうふうに回答されているのかということを確認したかったんです。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

直接回答というのはしておらず、このホームページ上での回答になってございます。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

区の場合は、こういう御意見、御質問をいただいた場合は対応可能だと思うので、そこは丁寧に対応していただくのが必要じゃないかなというふうに思いますので、後の参考にしていたらというふうに思います。

【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。

堀切委員。

【堀切委員】

御説明ありがとうございます。それで13ページのところの真ん中のところなんですけれども、区画道路の1号と主要8号の部分が書いてあるんですけれども、あと生活道路5号、これは私も住民説明会に、上田幹事も御存じのとおり、私も傍聴させていただいて、この意見がすごく多かった、道路に関してはすごく意見が多かったということはあるんですけれども、私は、ちょっと気になるのが、実際は水道道路のところの、ここにも書いてありますけれども、地区計画が大きく変わるわけじゃないですか、なんですけれども、何かあまりそういう投げかけが住民の方たちに実際はされているのかされていないのかというのを、本当は区はちゃんとやっているんですよ、だけれども住民があまり捉えていないというところもあって、今回意見を伺う縦覧の機会はあるわけなんですけれども、そのことに関しての広報というんですか、もちろんこれは委員会ではないから何とも言えないんですけれども、ただ都計審のほうとしても、せっかくこれ縦覧を行うという形で今この審議会にかけているわけなんです、その意図というんですか、これをもうちょっとちゃんと伝えた上で御意見いただくというようなことを努力すべきじゃないかなと思うんですけれども、その辺はどうですか。

何となく区が指定しているところと、説明会を私は傍聴している限りは、何かかみ合っていないんですよ。せっかく区はちゃんとしてこの水道道路とか、甲州街道なども含めて、すごくエリア的にちゃんとかいう形でやりますという形は説明されているんだけど、今度の縦覧も、もしかしたら要は答えとして、今、区が求めているもの以外が来ちゃうんじゃないかなという気がするんだけど、その辺はどうですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

これまで意見交換会におきましても、冒頭に本町地区、今回議題として挙がっているものではなく、本町地区全体の課題を説明した上で、今回はここについてフォーカスしていくという説明を本当にその意見交換会の初めだけではなくて、意見交換会をするたびに今回御説明してきております。そういった中で、地域の皆さんがやはり関心事がどういったところにあるかというのはあるんですけれども、そういったものはかなりこれからも繰り返しながら、いただきたい意見をいただけるように、ちゃんと丁寧な説明をしつつ、地域の皆様の関心事につきましては、併せて何か取り入れて考えていけるような形は引き続き考え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】

堀切委員。

【堀切委員】

つまり、やられているのは、私も本当に丁寧に説明されているのは傍聴させていただいて本当に分かります。ただ、やっぱりこの網かけのところだったりする意見のところの大半が結構多くて、ちょっとその部分でこの網かけの部分のところなんかをすごく重要に、防火計画とか建物の高さとか、いろいろ変えるという形で区は計画の説明をされているわけなんですけれども、この縦覧についての、何か縦覧はしますと、ただホームページ上ではなくて、例えば特にこれは網かけのところに関わる、特に地権者の方たちに対しては文書等とか、例えばポスティングするとかで、今こういうことを募集していますみたいなことをやらないんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

すみません、お時間いただきありがとうございます。

原案の縦覧につきましては、区ニュースでの周知になっております。次の都市計画案の縦覧につきましては、個別配布と区ニュース等での周知もしていきたいと思っておりますので、そういったところでの皆さんが認識できるように努めていきたいと思っております。

以上でございます。

【堀切委員】

ありがとうございます。

【卯月会長】

その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、本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画に水道道路沿道地区というのが新たに作られるんだけど、これの建物の高さというのは変更にならないような書き方がしてあるんだけど、これどうなんですか、変わるんですか、高さ制限。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

水道道路の沿道につきましては、高さ最高限度が30mになります。

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、都市計画図では20mというふうになっているんだけど、それは緩和されると。もともと道路の、その境界から30mということで。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

現状、今20mになっているところは30mに緩和されます。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

それで、もう一つ、この建替えに伴って、沿道地区の場合には、容積率の緩和の規定を設けましたよね。これは条文で書いてあるんだけど、これは具体的にはどのくらいになるんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

今回、容積率の変更はございません。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

すみません、間違えました。高さの制限を緩和するという規定がありましたよね、そっこのほうです、ごめんなさい。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

資料でいいますと、37ページを御覧いただけますでしょうか。そのC地区の2番のところに、今回渋谷区の高度地区の緩和をするというところで、こちらを適用するという形になって

おります。こちら、敷地面積3,000㎡以上になりますと1.3倍、5,000㎡以上になりますと1.5倍という形で規定があります。

以上でございます。

【卯月会長】

よろしいですか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

それともう1点ちょっと気になっているんですけれども、この水道道路沿道地区で30mを超える高さの部分については、10mの壁面後退というのがありましたよね。そうすると、奥行きが10m以上ある敷地の場合は、どうしてもその奥の部分に高く造られるという形になっていくと思うんですね。それで、ちょうど南側はずっと都営住宅が建っているようなところなので、それはかなり奥行きはあるのかなと思うんですけれども、反対側の本町二丁目のところは、必ずしも大きな敷地ばかりではないというふうに思うんですね。そうすると、この容積などを緩和するいろんな手法を使って建て替える場合に、どうしても大規模な開発を誘導することにならないのかというのがちょっと気になっているんですけれども、今のところないというような話なんだけれども、仕組み上はそういうふうになっているという理解でいいんですか。

【卯月会長】

上田幹事。

【上田幹事】

高度緩和につきましても、30m以上でその土地を使える形になりますので、いわゆる大規模ではないと使えないという現状はあります。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

今のところはないということなんだろうと思うんですけれども、ただ、地域の状況が大きく変わるということになるあたりは非常に懸念を感じているので、ぜひ今後の指導の中でもそういった点はよく目をお配りしていただきたいなということだけちょっとお願いしておきます。

【卯月会長】

ありがとうございました。

そのほか委員の方いかがでしょうか。ございますでしょうか。

ほかにないようでしたら、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。ありがとうございました。

次に、議題2、渋谷駅東口地区都市計画（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。

安松幹事。

【安松幹事】

それでは、渋谷駅東口地区都市計画（案）について御説明をいたします。

資料Ⅰを御覧ください。着座にて失礼をいたします。

ページをおめくりください。

資料１ページを御覧ください。ページ番号は資料右下に記載してございます。

本日の御説明内容でございます。経過を簡単に振り返った後、２、原案意見交換会の開催概要でいただいた御意見及び回答を御報告いたします。３、渋谷駅東口地区都市計画（案）では、原案からの変更部分を中心に御説明いたします。最後に、今後のスケジュールの御説明をいたします。なお、都市計画ごとに別資料を添付しておりますので、適宜、御確認いただければと存じます。

ページをおめくりください。

１、渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯でございます。

５ページまでお進みください。

２月１４日の渋谷区都市計画審議会で渋谷駅東口地区都市計画（原案）を御報告した後、原案意見交換会を行いました。詳細は後ほど御報告いたします。

１、渋谷駅東口地区のまちづくり検討の背景と経緯については、以上でございます。

７ページまでお進みください。

２、原案意見交換会の開催概要でございます。

ページをおめくりください。

原案意見交換会は、令和７年２月１７日から３月１０日まで、渋谷区のホームページに動画配信をし、２月２１日には、会場実施をいたしました。動画の視聴数は２２日間で１６３回、会場実施は１７名の方に御参加をいただきました。縦覧については、令和７年２月１７日から３月１０日まで行いました。意見書は、渋谷駅東口地区地区計画（原案）に係る意見書が２通、渋谷二丁目２２地区第一種市街地再開発事業及び渋谷二丁目２２地区高度利用地区（原案）に係る意見書が３通の合計５通、その他の御意見が２通ございます。

ページをおめくりください。

初めに、渋谷駅東口地区地区計画（原案）に係る意見書の要旨及び回答について御報告をいたします。

１、都市計画全般に関する御意見でございます。

この渋谷において、今後も多くの来街者が安全かつ快適に回遊できるように、地域と渋谷区と開発事業者が、ともに協力して回遊できるデッキや通路を整備し、街を発展させていくこと

が、今後の渋谷のために必要だと感じていますという御意見に対し、地区計画の目標に掲げる「渋谷駅とのつながりを強化した都市基盤及び周辺地域への多層にわたる歩行者ネットワークの整備を図るとともに、多様な都市機能の集積と、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回遊性のあるまちを実現する」ため、区としても地域の皆様や事業者等と相互に連携・協力して協働型のまちづくりを推進していくことを回答いたします。

ページをおめくりください。

その他に関する御意見ですが、宮益坂地区の再開発事業に関する御意見ですので、こちらは資料を御確認いただければと存じます。

13ページまでお進みください。

渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業及び高度利用地区の意見書の要旨及び区の回答でございます。

1、都市計画全般に関する御意見でございます。

1番目の、こちらの再開発は駅だけでなく、先日オープンした渋谷アクシュともつながり、よい意味で街に対する影響が大きいと感じたという御意見と、2番目の、防災の観点から建替えが行われるのはよいと思うのでぜひ進めてほしい。また、青山方面へ歩いていくのが今より便利になるのも良いと思うという御意見に対し、区としても、特定緊急輸送道路・一般緊急輸送道路沿道の建物の更新や、駅とまちをつなぐ多層の歩行者ネットワークの形成等の取組は、災害対応力の強化や、地区計画の目標に掲げる「誰もがめぐり歩いて楽しい多層にわたるネットワークの形成」の実現に資するものだと考えていますと回答いたします。

ページをおめくりください。

「渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業」、「高度利用地区（変更）」は、渋谷駅東口地区地区計画変更ともども、ゼロベースで見直すべきという御意見に対し、渋谷駅東口地区のまちづくりに貢献するものであり、都市再開発法第1条に定められる公共の福祉に寄与する計画として考えています。また、高度利用地区や第一種市街地再開発事業の法令等の趣旨・目的・基準等に適合し、「渋谷区まちづくりマスタープラン」を実現する計画であるため、本都市計画案をゼロベースで見直す考えはないという回答をいたします。

ページをおめくりください。

これ以上のバリアフリーな歩行者ネットワークの拡充を望まないという御意見ですが、こちらは資料を御確認いただければと存じます。

ページをおめくりください。

渋谷駅東口地区は既になぎわいのある街であり、広場や沿道の整備によって「まちのになぎわいを創出」する必要はない。単に広場や沿道を整備するだけでは人は増えず、逆に減る可能性がある。駅から遠く、歩き回りたくない場所に人を呼び込むアイデアがなければ再開発は成功

しないという御意見に対し、公共的な広場や沿道の整備は、今回の再開発事業において地域環境向上のための必須条件としていること、広場等は、空間の創出というだけでなく、渋谷民が主体的に地域まちづくり活動を行い、個性豊かなにぎわいのあるまちを創出する場所として、区が推進する地域の活性化に必要と考えていることを回答いたします。

ページをおめくりください。

17ページから18ページの御意見は、映画館の需要や既存建築物を解体することの環境負担に関する内容です。こちらは、資料を御確認いただければと存じます。

19ページにお進みください。

その他に関する御意見でございます。抜粋して御紹介をいたします。

8番目は、気軽に使えるような飲食店に入ってもらいたいという御意見に対し、御意見として承るとともに、いただいた御意見は再開発準備組合にお伝えすることを回答いたします。

9番目は、工事の際は安全に十分に気をつけて行ってほしいという御意見に対し、工事中の安全対策については、事業者に対し適切な指導を行うことを回答いたします。

ページをおめくりください。

20ページから22ページの御意見は、資料を御確認いただければと存じます。

23ページにお進みください。

次に、会場実施をいたしました原案意見交換会における主な質疑内容について御報告をいたします。御発言者はお一人でした。

1番目は、素案意見交換会の意見及び回答は要約に対して回答しているが、それでは意見交換になっていないという御意見に対し、限られた時間の中で簡潔にお伝えするために原文と要約とを分けていることを回答いたしました。

その他の御意見については、資料を御確認いただければと存じます。

ページをおめくりください。

6番目は、意見書でも同様の内容をいただきましたが、日常的ににぎわいを生むだとか、行政が公共空間の活用を検討して人が集まる場所を整備するだとか、まちの活性化と言っているが、そもそも人口は減っていく。今でも十分にぎわっている。何を根拠に、まちづくりに貢献し、魅力を向上すると言っているのかという御意見です。まちづくりの上位計画に示している将来像を実現するため、地区計画、再開発や高度利用地区の内容を検討する場として意見交換会を開催していること。具体的な取組については、開発事業者等と協議して検討していくことを回答いたしました。

その他の御意見は、資料を御確認いただければと存じます。

2、原案意見交換会の開催概要については以上でございます。

ページをおめくりください。

3、渋谷駅東口地区都市計画（案）でございます。

まずは、地区計画について御説明いたします。原案から変更はございませんが、案の理由書のみ修正しております。

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。赤字が追加文言修正箇所でございます。前回の原案の御報告の際にいただきました都市計画変更であること、その変更に係る部分はどこなのか明確にすることという御指摘を受け、赤字部分を追記し、本地区は、令和5年度に地区計画の変更の都市計画を決定したところであるが、令和6年度以降においても引き続き開発の機運の高まりがみられ、地域によるまちづくりの検討が行われている。その中で、今回、渋谷二丁目22地区における土地の合理的かつ健全な高度利用による再開発計画の具体化に伴い、これに併せた本地区地区整備計画の変更の必要が生じたと改めております。

79ページまでお進みください。

次に、高度利用地区でございます。原案から変更はございませんが、案の理由書のみ修正をしております。

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。赤字が追加文言修正箇所でございます。

原案からの1つ目の変更点は、5段落目等としてまとめて表現し、意味が通りにくくなっていたところを見える化し、分かりやすくする修正を行いました。

2つ目の変更点は、最終段落のところ、本案が都市計画の変更であることをはっきりさせる表現の文章に修正し、これらの取組を通じて、市街地再開発事業による老朽化した建物の建替え・共同化に合わせて公共施設の整備を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、渋谷二丁目22地区の面積約0.6haの区域において新たに高度利用地区を定めるため、東京都市計画高度利用地区を変更するものであるといたしました。

89ページまでお進みください。

次に、第一種市街地再開発事業でございます。原案として御説明したものから内容に変更はございません。

以上が、3、渋谷駅東口地区都市計画（案）の御説明でございました。

96ページまでお進みください。

最後に、4、今後のスケジュールでございます。

ページをおめくりください。

本日、案について御説明をさせていただきました。5月26日から6月9日まで案の縦覧を行い、その後、諮問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。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ょうか。

牛尾委員。

【牛尾委員】

すみません、1点だけ。資料Kの中に別添の2というところで、大分引用もあって、全文つけていただいたと思うんですけども、この方は、要するにA利害関係人ということで、この御意見をいただいているんですけども、これは当該地域内の権利者ということなんですか。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

利害関係があるかどうかというのは御本人の申出というところによりますけれども、いただいている御住所は、この地区の中の御住所ではありませんでした。

以上でございます。

【卯月会長】

牛尾委員。

【牛尾委員】

いろんな権利って、所有権持ってなくてもいろんな権利あるじゃないですか。そういったものも含めてないということでもいいんだと、それは確認しています。

【卯月会長】

安松幹事。

【安松幹事】

我々が準備組合から伺っている権利者の方ではございませんでした。

以上でございます。

【卯月会長】

ありがとうございました。そのほかの委員の方はいかがでしょうか。

ありませんか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

【卯月会長】

ほかに御意見、御質問がないようでしたら、議題2は報告事項でございますので、これにて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3、その他でございますが、何かありますでしょうか。

中村幹事。

【中村幹事】

次回の開催でございます。次回の開催は、7月18日金曜日の、本日と同じ午後1時30分を予定してございます。会場は今回と同じく区役所14階、大集会室を予定してございます。

以上です。

【卯月会長】

今回は、7月18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。

よろしいでしょうか。

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26分閉会