

第1回 渋谷三丁目地区まちづくり意見交換会 質疑概要

■動画掲載

日時 : 令和3年7月16日(金)～令和3年7月22日(木)

掲載場所 : 渋谷区ホームページ

視聴回数 : 139回

■会場実施

日時 : 令和3年7月19日(月)15時～16時半

場所 : 渋谷区役所8階 811-1～2会議室

参加者 : 12名

■ご意見カードの提出7件

No.	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷三丁目地区だけではなく、周辺との連携が重要だと思う。周辺も含めて考えてほしい。メリットも多いい制度だと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> ご意見のように、周辺を含めてどういうまちづくりを進めていくのが重要であると考えております。渋谷駅周辺全体としては、昨年度、渋谷区が策定した上位計画『渋谷駅周辺まちづくり基本理念』において、多様性のあるまちづくりや、大中小様々な規模のスケール感を活かしたまちづくりを推進するという大きな方向性を示しており、それに基づいて、渋谷三丁目地区としてのまちづくりのご提案ができればと考えております。
2	<ul style="list-style-type: none"> 当地区は、飲食店等が入る狭小ビルが多い。まちの賑わいのためには、物販店舗等を誘導していくことも必要で、そのためには、ある程度共同化して大きくした方がよいのではないかと。 渋谷川の緑化について、徒歩橋から並木橋の間の緑化も検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な用途を誘導していくためにも、大中小の様々な規模の建物の建替えがしやすくなるようなまちづくりのルールを検討していきたいと考えております。共同化についても、その中の選択肢の一つとして考えられると思っております。 ご指摘のとおり、渋谷川沿いの緑化については重要性が高いと認識しておりますので、いただいたご意見をふまえて検討していきたいと思っております。
3	<ul style="list-style-type: none"> 当地区は、駅からも近く渋谷川に面している建物がポイントだと考えている。奥行きが狭いこともあり、最小限のセットバックをしたうえで、建替えやすい仕組みができれば、渋谷川沿いの建物の更新が進み、地区全体に影響が波及するのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷川沿いの建物は老朽化しているものが多く、奥行きが狭いこともあり、建替えが難しいことは認識しております。今回、渋谷川沿いのまちづくりに貢献することで規制を緩和し、建替えがしやすくなるような新たなルールの導入を検討できればと思います。
4	<ul style="list-style-type: none"> 再開発は、一般的に長期間に及び全員合意でなくても進むことがある。今回の提案は、再開発だけでなく、個別建替えもしやすくするという提案なの 	<ul style="list-style-type: none"> 今回ご提案する街並み再生方針は、まちの将来像を地域の皆様と共有した上で、合意が取れたエリアからルールを活用していくことができる制度となっております。ま

	<p>で、非常に良いと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ただし、まちづくりは規制緩和だけでなく、ある程度規制も伴うものだと思うので、進め方には十分配慮してほしい。 	<p>た、大規模な再開発に限らず、多様な規模での機能更新を可能にするような仕組みができればと考えております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ご意見のように、今回検討している新たなルールでは、壁面の位置の設定など必要な規制はありますが、地域に必要な貢献メニューを柔軟に選んでいただくことで容積緩和が受けられるような仕組みづくりを考えております。将来像やルールなどの検討にあたっては、意見交換会を通じて、地域の皆さまのご意見を伺えればと思っております。
5	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の隔地先の範囲は300m以内と決められていると理解しているが、隔地したくても範囲内に隔地先の駐車場がないケースが多いと思う。1階は最も家賃収入が入る部分なので、駐車場を作りたくない。 	<ul style="list-style-type: none"> 「渋谷区駐車場地域ルール」によって、一定の条件を満たした場合は、附置義務駐車場を隔地することができ、距離には関わらず、利用のしやすさを審査し、認めるようにしています。 しかし、隔地先となる駐車場の確保が難しい事案があることは認識しております。今回のご提案では、1階のにぎわい形成のためにも、地域貢献メニューの中に「隔地先駐車場の整備」を入れることで、隔地先駐車場の確保を行うことにより、隔地が行いやすくなるようにしたいと考えております。いただいたご意見を所管に共有し、引き続き検討してまいります。
6	<ul style="list-style-type: none"> 「回遊するまち渋谷」というテーマがある以上、行政としては自動車を中心部から外に出したいという考えなのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 区の上位計画である『渋谷区長期基本計画』において、“誰もがめぐり歩いて楽しい魅力ある街”を掲げており、その実現のために『渋谷駅周辺地域交通戦略』を策定しております。快適な歩行環境創出のため、自動車の通過交通など地区に必要な自動車以外は抑制したいと考えております。 また、路上駐車を排除することにより、歩行空間の創出や景観形成に繋がりたいと考えております。
7	<ul style="list-style-type: none"> にぎわいの連続性や回遊性の向上を考えるうえで、渋谷警察署の立地は課題になるのではないかと。移転などを検討してもらえないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ご意見として承ります。
8	<ul style="list-style-type: none"> 川沿いの滞在空間整備について、どういった利用イメージなのか。川沿いに連続したテラス空間を作ることは難しいのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> 配布資料の46ページで示しているようなカフェのテラス席のように、川の対岸からもにぎわいが感じられるような空間を整備できれば、川沿いにより良い空間ができると考えております。敷地の奥行きが大きいため、利用形態や運用方法等、現状の

		敷地でどのように実現していけるのかを含め、今後ルールを検討していきます。
9	<ul style="list-style-type: none"> 「街並み再生方針」の「地区整備計画」への反映について、合意の取れた範囲から行っていくことができるとしているが、具体的にはどのような範囲を想定しているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 詳細については検討中ですが、制度活用のしやすさを考慮しつつ、ある程度まとまった範囲で合意をしていただくことを考えております。
10	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷駅の構造が変化するが、新南口を有効活用できるようなまちづくりをしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の渋谷駅新南口改札については、数年後に廃止され、新たに桜丘口地区と渋谷ストリームの間に改札が整備される予定です。 現在の渋谷駅新南口改札は廃止後、新たに整備する渋谷三丁目と桜丘町を結ぶ横断橋の一部として利用します。 新改札の整備によって生まれる当地区への新たな人の流れを活かした、にぎわいと落ち着きを兼ね備えたまちづくりを推進できればと思います。
11	<ul style="list-style-type: none"> 「緑が多く安心・安全なまち」「クリーンなまち」を目指してほしい。具体的には、金王八幡宮前の参道は、緑化等をし、学生が安心・安全に歩けるような配慮をしてほしい。明治通りの歩道橋は、エレベーターを設置するなどバリアフリー化してほしい。また、路上喫煙を防止するためのイベントを定期的に開催してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷三丁目地区においては、新しいルールを活用して、渋谷川沿いの更なる緑化や金王八幡宮の参道の再整備など、地域独自の資源を活かした、緑が多く安心・安全なまちづくりを進められればと考えております。また、その他具体的なご意見については、それぞれの関係所管へ共有させていただきます。
12	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷三丁目地区の計画で、八幡通り沿いの建物の容積の緩和等に言及があるが、東一丁目側も同様の影響があるという理解でよいか。 金王八幡宮参道沿いの建物は、あまり高層化しないでほしい。また、参道には、樺など、もっと植樹して木陰を作してほしい。 当地区は、学生の利用も多いエリアであるため、運動施設（プール・フットサル等）、物販（書店）、飲食店等を誘致してほしい。 大規模再開発により、家賃が高くなってしまい、小規模店舗が排除されてしまう。当地区では、渋谷駅中心地区のような大規模再開発だけではなく、多 	<ul style="list-style-type: none"> 今回検討しているのは、現在渋谷三丁目地区地区計画が策定されている範囲です。八幡通りの東一丁目側については、今回は対象外です。 渋谷区としても、金王八幡宮及びその参道は地域の重要な歴史資源であるため、現状の雰囲気を中心にしていきたいと考えています。また、参道についても、相応しい設えを検討していきます。 地域貢献として位置づける誘導用途は、将来像を実現するために優先的に位置づけが必要な用途です。地域にとって優先的な用途について、引き続き意見交換したいと考えております。 昨年度、渋谷区が策定した上位計画『渋谷駅周辺まちづくり基本理念』において、大中小様々な規模のスケール感を活かしたまちづくりを推進するという大きな方向性を

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様な規模の開発を誘導してほしい。 ・ 若い起業家がチャレンジしやすい小規模で安価な場所が増えれば、まちの付加価値がさらに高まり、必要な人材が集まるため、まちは発展を続けられると思う。若い起業家たちを支援するためにも、小規模で安価なシェアオフィス等も誘導してほしい。 ・ 当地区の将来像について、「IT企業のまち」というように決めつけることはせず、生活感がありながらも創造的なまちの魅力をつくりたい。 ・ 駅周辺開発で八幡通りの交通量が極端に増えるのではないかと懸念している。拡幅も検討してほしい。 	<p>示しており、当地区においても、若い起業家向けも含めて、多様な規模のビジネスを支えることができるよう、多様な規模の建物への建替えを誘導できるようなまちづくりのルールを検討していきたいと考えております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来像はIT企業の誘致に限定するということではなく、渋谷川や金王八幡宮といった地域資源やIT企業の集積といった現状の当地区の個性や強みを活かして、多様な用途を誘導することで、まちの魅力を形成していきたいと思っております。 ・ 現時点ではそのような計画はございませんが、いただいたご意見は関係所管に共有します。
13	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は、渋谷駅徒歩圏内の商業地域でありながら住宅用途が多いところがまちの魅力となっている。それをふまえ、方針案2「IT系等の地域の個性・強みをのばす施設の誘導」に、住宅の誘導を追加してほしい。誘導する住宅は、ソーシャルアパートメントやサービスアパートメントに限定せず、一般的な分譲・賃貸住宅を含めてほしい。多様な世帯の居住は、まちの強みとなり、落ち着いた街並みを形成する要因となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域貢献として位置付ける誘導用途は、将来像を実現するために優先的に位置づけが必要な用途です。地域にとって優先的な用途について、引き続き意見交換したいと考えております。
14	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地区で建替えを検討している。街並み再生方針案に掲げられている、シェアオフィス等を取り入れる考えがあり、条件によっては、店舗、アトリエ、ギャラリー等も視野に入れている。制度適用の時期によっては、現建替えの計画を変更し、インセンティブを得て、当地区の回遊性向上に貢献したいと考えている。制度を活用できるようになる時期の目途を教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年度地域の皆さまとの意見交換会を実施し、街並み再生方針（案）を取りまとめたと思っています。その後、区が東京都へ上申し、東京都が街並み再生方針を策定することになります。街並み再生方針が策定された後、一定のエリアごとに合意が取れたところから、街並み再生方針の内容を地区計画へ反映することによって、制度活用が可能になります。
15	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方針案1「低層部に店舗が連続する賑いあるまちの創出」について、以下の検討をしてほしい。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 渋谷川の両サイドに店舗を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1. 現状や地域の皆様のご意向をふまえて、渋谷川沿いの賑わいの連続について、引き

<p>2. 渋谷ブリッジの活性化を目指し、駅からのつながりを持たせる。</p> <p>3. 代官山までの東急線路地上部分の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 方針案2「IT系等の地域の個性・強みをのばす施設の誘導」について、以下の検討をしてほしい。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 低層、中層部分にIT系オフィス、ホテルを、高層部分に住居を誘導 2. 渋谷駅新南口バスターミナルの設置 ・ 猿楽橋の架け替え、渋谷清掃工場、都営バス車庫、都営住宅、ふれあい植物センター等の東一丁目、東二丁目地区との一体開発の検討もしくはそれを視野に入れた渋谷三丁目地区地区計画を検討してほしい。 ・ 金王八幡宮、渋谷清掃工場などの容積率を移転して、地域の容積率を緩和してほしい。 	<p>続き検討していきたいと思います。</p> <p>2. 渋谷ブリッジは今回のまちづくり検討区域の範囲外となっていますが、当地区のまちづくりによって渋谷駅から川沿い空間への人の流れを促すことによって、渋谷ブリッジ方面への人流増加に貢献できると考えています。</p> <p>3. ご指摘の箇所についても、今回のまちづくり検討区域の範囲外となっていますが、まちづくりの連続性については今後検討すべき課題として所管課へお伝えさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域貢献として位置付ける誘導用途は、将来像を実現するために優先的に位置づけが必要な用途です。地域にとって優先的な用途について、引き続き意見交換したいと考えております ・ 一体開発については、ご意見として承ります。渋谷三丁目地区地区計画については、上位計画や周辺動向をふまえ検討していきたいと思います。 ・ 今回のご提案は、地域の魅力を高めることを目指し、地域に必要な機能導入を誘導することによって、容積緩和ができる制度としています。
--	---