

## 第3回 神南一丁目北地区まちづくり意見交換会 質疑概要

### ■動画掲載

日時 : 令和4年1月22日(土)～令和4年1月25日(火)

掲載場所 : 渋谷区ホームページ

視聴回数 : 131回

### ■会場実施

日時 : 令和4年1月25日(火)10時30分～12時

場所 : 勤労福祉会館 第2洋室

参加者 : 9名

### ■ご意見カードの提出2件

No.	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料p19から説明されている、今回の制度で選択できる貢献メニューについてもう少し詳しく説明してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地面積に応じて、必ず行わなければならない貢献内容と選択できる貢献内容が定められています。選択できる貢献内容については、敷地面積に応じて複数のメニューがありますが、開発者がどういう貢献をしていくのか選ぶことができます。また、それぞれについて容積率の上限が定められることとなります。</li> <li>・ 地域の将来像実現のために様々な貢献内容を設定したことから、内容が多岐に渡っております。運用にあたっては、分かりやすい手引書を今後ご用意することを検討しております。</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回の制度は神南の魅力を高める地域インフラ整備に対する協力を評価するという画期的な制度だと思う。公園通商店街振興組合でも、よりウォーカブルなまちづくりのために活動をしているところであるため、ぜひ互いに協力しながらまちづくりを進めていきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ より魅力的でウォーカブルなまちづくりに向けて、本制度による路面美装化や電柱の地中化などのエリアインフラ整備と、商店街振興組合の皆さまの活動の両輪でまちづくりを進めていければと考えております。</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当制度の運用はいつ頃から始まるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回いただいたご意見等を踏まえ、3～4月ごろにもう一度意見交換会を開催し、東京都へ上申する街並み再生方針の案を取りまとめます。その後、東京都が街並み再生方針を策定しますが、この手続きに3か月程度かかるため、街並み再生方針の策定は来年度の夏あたりを想定しています。また、制度の実際の活用の際には、街並み再生方針の内容を反映した地区計画を渋谷区で策定する必要があります。地区計画の策定を含めると、早ければ来年度中に運用が開始される想定となっています。</li> </ul>

4	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都と渋谷区ではどのような協議が行われているのか？街並み再生方針の策定主体である東京都と渋谷区の間で見解に相違はないのか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街並み再生方針は東京都の条例に基づく制度であり、内容についての東京都協議は並行して行っております。街並み再生方針は、地域の個性を活かせるようなルールを作ることを目的とした制度ですので、渋谷の将来像実現に向けたまちづくりのルールとなるよう引き継ぎ検討していきたいと考えております。</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率の最高限度は決まっているのか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率の最高限度は地域で一律に設定するということではなく、資料p19に記載のように貢献内容に応じて、敷地規模ごとに割増容積率の最高限度を定めることと考えております。</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリアインフラというのは、無電柱化、表装整備、次世代インフラ整備のみなのか？また、次世代インフラとはどのようなものなのか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区で現在想定しているエリアインフラ整備としては、プチ公園通りの電線地中化および表装整備や地区内の次世代インフラ整備を検討しております。また、次世代インフラ整備とは、次世代のICT環境整備のためのインフラ整備を想定しております。</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>重点育成用途の具体例を示してほしい。また、重点育成用途は制度上でも重点的に誘導するような仕組みになっているのか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区の特に導入すべき用途として、上位計画に示す都市像実現のために特に必要な機能かつ重点育成用途を位置づけることとしています。具体的には、第2回の意見交換会でお示したように、文化／地域ブランドを育成・支援する用途を対象としています。</li> <li>当地区では、これら機能を特に導入すべき用途として位置づけ、係数を高く設定し、積極的に誘導していくことを検討しております。</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化／地域ブランドを育成・支援する用途とは、具体的にどのようなものなのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的には、第二回意見交換会でご説明させていただきましたまちの将来像の実現に資する用途として、イベント交流施設、デザイン・カルチャースクール、チャレンジショップ、ギャラリー、美術館などです。詳しくは区HPに公開している第二回意見交換会の資料をご覧ください。 (<a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/assets/kankyo/000060373.pdf">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/assets/kankyo/000060373.pdf</a>)</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>通りとしての一体感は重要であるため、街区単位ではなく通りを一体的に捉えての環境整備に取り組んでいただきたい。ウォークラブルという課題をプチ公園通りだけでなく公園通りを一体として考えられないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の将来像実現に向け、路線毎にまちづくりのルールを定めていくことを考えています。また、今回検討しているまちづくり（街並み再生方針）の検討対象地域は、公園通りを含めたエリア全体のまちづくりの考え方を定めた「神南・宇田川周辺地域まちづくり指針」をもとに、現在地区計画の定められていないエリアを対象としております。地域全体のまちづくりにあたっては、指針を踏まえ、引き続き広域的に検討していければと思っております。</li> </ul>

10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 数値を並べられても具体的なイメージがわからない。具体的に、どれくらいの大きさのビルを建てることのできるのか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 例えば1000㎡の敷地で当制度を活用した場合、最高で250%の容積率の割を受けられることとなります。現在の指定容積率が500%と想定した場合、現在の1.5倍のものが建てられる想定となります。</li> </ul>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益還元法について、相場賃料を想定した具体的な計算事例を示してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益還元法については、賃料水準だけでなく路線価や想定工事費等の多数のパラメーターによって算出することから、物件により大きく変動することとなります。制度運用にあたっては、算出方式をお示ししていくことを検討しております。</li> </ul>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公開空地等については、デザインやマネジメントによる空間の質を担保できる仕組みを作してほしい。例えば、地元協議会によるマネジメントや、まちづくりアドバイザーによるデザイン監修の導入などを検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区では、滞留機能としての空地、賑わい機能としての空地などの整備を想定しております。空地の特性に応じてどういう活用が可能ななどの検討は、地元の方々と協力・連携しながら考えていければと考えております。</li> </ul>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共貢献のメニューに、公共空間や壁面後退区域におけるベンチ等の休憩装置の設置を加えてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般的に、公開空地や壁面後退区域は賑わい機能も含めて造作物の制限がありますが、当地区では賑わい創出を可能とする空間整備となるような制度づくりを検討しております。具体的には、壁面後退区域にはベンチやテーブル等の工作物を設置できるよう位置づけていく予定です。また、公開空地へ設置する工作物についても、滞留空間としての機能を損なわない範囲で設置できるものとするような運用を検討しております。</li> </ul>
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階部分の店舗等のファサードのしつらえについても何かしらのルールを検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ p18に記載しております「1階部分意匠の制限」において、にぎわいに資する意匠とするようルールを設けていくことを検討しております。</li> </ul>