

第1回 道玄坂二丁目地区まちづくり意見交換会

主な質疑内容

日 時：令和元年11月27日（水）15：00～16：30

場 所：渋谷区役所14階 大集会室（参加者：67名）

【地区計画に関するもの】

○開発が計画されているが、バラエティに富んだ店舗が並ぶ街並みをどう維持していくのか。

→色々な規模や用途の店舗が形成しているにぎわいのある街並みの維持については、例えば「道玄坂にしっかりと向いた形にする」など、にぎわいを残すためのルールを地域の皆さまと検討し、地区計画というルールに決めていくことが考えられる。

○道玄坂が有している「界索性」をどのように継承していくのか。

→継承すべき「界索性」がなにか、どのように継承していくかについては、意見交換会を通じて皆さまと確認しながら検討を進めていきたい。

○歩行者ネットワークも含めた地区の目標イメージの具体的な内容を教えてもらいたい。

→意見交換会を通じて皆さまと確認しながら検討を進めていきたい。

○地区目標に「緑の拡充」とあるが、道玄坂に植えられた街路樹によって歩道が狭くなり、落ち葉や倒木の危険性もありいいことばかりではない。歩行者空間確保のためゆくゆくは条例としてセットバックしないといけなくなってくる可能性もあるのか。

→街路樹を含めた歩道空間のあり方については、今後の検討課題である。

セットバックについては、沿道の街並みとあわせて、地域の皆さまの意向を確認の上、必要に応じて検討する。

○地元案では、道玄坂エリアの高低差が大きいことを課題としているが、魅力でもあるのでは。

→高低差のある景観が独自の魅力を形成しているという一面はある。魅力を残しながら、誰もがめぐり歩いて楽しい魅力ある街をどのように作っていくのかを、皆さまと意見交換しながら考えていければと思っている。

- 道玄坂まち協の検討内容から課題として挙げられていた性風俗営業が無くなっているが何故か。
 - 課題の認識はあるが、地区内の性風俗営業の件数が多いことから、地元と一緒に慎重に対応していく必要があると考える。
- 地区計画と開発における地域貢献との関係性は。
 - 地区計画で、まちづくりの目標・方針を定めることで、今後の開発計画は、地区計画の内容に即したものに誘導していくことが可能となる。
- (仮称)道玄坂二丁目開発計画は、意見交換会で検討されたことが地区計画にどのように反映されるのか。
 - (仮称)渋谷区道玄坂二丁目開発計画は、土地区画整理事業による開発で、認可済み。計画段階において、歩行者ネットワークの形成を地元要望として伝えてあり、事業者側で配慮している。今後起きうる開発についても、早い段階で地区計画を策定し、地元の意見を汲み取った誘導を図りたいと考えている。
- 今地区計画を検討する理由は。
 - 地区内の開発の機運が高まる中、まちの将来像を共有しながら、将来像を実現するためのまちづくりのルールを定めていくことが望ましい。
- 地区計画は、個別の建物へは規制が多くなるだけでメリットがないように思うが。
 - 地区計画は、まちの将来像を共有しながら、将来像を実現するための規制と緩和を組み合わせ、まちづくりのルールとして定めていくものである。
- いつ頃までに地区計画をきめるのか。
 - 再開発の動きを考慮すると、早い段階での都市計画決定が出来ればと考えている。

【意見交換会の進め方に関するもの】

- 地元案を知らなかった。地元とは誰を指しているのか？
 - 地元案は本年11月、地元の商店会、町会が参加した渋谷道玄坂周辺地区まちづくり協議会(※)から提案されたものである。
- 意見交換会の開催についても知らされていなかった。
 - 意見交換会の案内を地区内に投函(約2000戸)し周知した。次回以降は登記簿を取り寄せ、地区外権利者への通知も行う。案内が届いていない方については、本会の終了後に、所在地等の詳細を確認し対応する。

○意見交換会とは名ばかりで、決定されているのではないか？

→いただいた地元案を基に、意見交換会を通して皆さまと検討を進めていく。

【その他まちづくりに関するもの】

○1階に店舗を誘導していくと、周辺の開発でネズミが大量発生している問題が拡大しかねないが、どう考えているのか。

→ネズミの問題については、関係する部署にも伝えた。

○(仮称)道玄坂二丁目開発計画について、一昨年区に確認したら建物の計画は都扱いといわれたが、東京都と渋谷区の役割はどうなっているのか。

→土地区画整理事業の認可権者は区になるが、計画建物の規模が1万平方メートルを超えるため、建物に関しては東京都の所管となる。

○再開発の影響で固定資産税が上がることはあるのか。

→固定資産税へどのような影響があるかは一概に言えない。

○現在は不動産投資の動きが活発だが、今後どうなるか分からない。不動産の専門家を連れて意見交換をしてもらいたい。

→この意見交換会は、将来の建替えのルールとなる地区計画について検討していく。

不動産に関する内容については、要望があれば、認定まちづくり協議会を主体とした勉強会へまちづくりの専門家を派遣する制度もある。

※認定まちづくり協議会については、渋谷区ホームページに掲載。

<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kankyo/machi/kyougikai.html>【トップページ > 環境・まちづくり・土木・建築 > 地域のまちづくり > 認定まちづくり協議会】