

## 第2回 道玄坂二丁目地区まちづくり意見交換会

### 質疑概要

日時：令和元年12月20日（金）15：00～16：30

場所：渋谷区役所14階 大集会室（参加者：111名）

#### 【地区計画に関するもの】

○地区計画は既に決定しているものか。

意匠の制限を定めるとあるが、既存の建物に影響するのか。

タワーマンションをつくる計画があり、地区計画を検討しているのか。

→地区計画はまだ決まっているものではなく、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。

意匠の制限については、例えば道玄坂や文化村通り沿道は、にぎわいが連続するような建築物の意匠を誘導するというようなことが考えられる。地区計画は将来建築物を建替える際のルールとして定めるものである。

タワーマンションをつくるための地区計画ではない。

○地区計画の最優先事項に「高低差による地形の魅力」が入っていない。地区計画の目標の中に地形的な特徴を入れるべきではないか。

→地形的な特徴により、界索性や多様なスケールの都市空間が生まれていると認識している。それらを活かし渋谷らしい空間をつくることを、目標や方針に織り込んでいきたい。

○性風俗営業については、警察への届出が必要で、その中で淘汰されていくものなので、地区計画で扱う必要はないのではないか。

→地区計画で用途制限をルールとして定めることで、新たな出店を抑制している地区もある。ルールの是非や方法について、皆さまと検討していければと考えている。

○歩行者中心のまちを目指し、共同荷捌き施設を地区計画で検討できないか。

→渋谷区では路上荷捌き車両が課題であると認識している。共同荷捌き施設は、利用者が限定されることから、公共的な地区施設として、地区計画の中で位置付けることは難しいと考える。いただいたご意見は関係所管へお伝えする。

○意見交換会開催から地区計画策定までの期間はどれくらいか。

文字で説明するだけでなく具体的な絵などが出てこないと分かりにくい。

→地区計画策定までの期間は、地区の課題や状況などにより様々で、公園通り・宇田川周辺地区地区計画は、最初のまちづくり意見交換会から1年半程度で策定したが、もっと短い期間で策定した地区もある。

次回以降は分かりやすい資料を作成し、皆さまにご理解を深めていただける説明を心がけたい。

○スライド29に「大規模開発による溜まり・広場空間」を整備するとあるが、『大規模』とは、どれくらいの規模か。

大規模開発の場合は、溜まり・広場空間を必ず整備しなければならないのか。

→大規模開発は都市開発諸制度等を活用する場合を想定している。一般的には0.5ha程度であるが、総合設計であれば500平方メートル以上という規模要件もある。また、大規模開発であっても開発計画の内容によっては、溜まり・広場空間が必須ではない場合もあると考える。

○百軒店を守ろうという内容は説明の中で何度も出てきたが、小規模の建物は百軒店以外にもたくさんある。そういったものも守っていただきたい。強烈な地域性を形成する建物と再開発による施設は相反するのではないか。

→百軒店に限らず大中小規模の建物が存在することが渋谷の魅力であると思っている。再開発によってできる大規模な施設ならではの魅力も、中小規模の建物による街並みの魅力もどちらも大切にしていきたい。

○中小規模の建物は老朽化しているものが多いので、災害に強いまちを目指すなら補助金などで対応していただきたい。

→補助金については、こういったものが対象になるのかは所管に確認する。

○今回の内容は、個別の建替えでこの目標を達成するのは難しいと考えるが、地区計画を定める区域で再開発を推進して、目標を達成するつもりなのか。

→今回検討しているのは、皆さまと地区の将来像を共有し、将来像を実現するためのルールを定める地区計画であり、区域全体で再開発を推進しているわけではない。地区計画を定めることで、再開発や個別の建替えにより、将来像の実現を図っていくことを目指している。それぞれの具体のルールは皆さまと検討していければと考えている。

○地区計画の区域の中には複数の町会や商店会が存在している。地区計画の区域を区域分けしてほしい。道玄坂沿道と、後背地というような区域分けはできないのか。区域毎にきめ細かなルールを決めていきたい。

→地区計画は必ずしも区域分けをする必要はない。意見交換会を進めていく中で区域分けの必要性があれば、検討していきたい。

○地区計画は強制力があるものなのか。

→地区の目標・方針はあくまで皆さまと目指すべき将来像を共有するために定めるものである。その将来像を実現するための具体的なルールとして地区整備計画を定めた場合は、建替えの際にそのルールを守ることとなる。どのようなルールが地区に必要なか、皆さまと検討していきたい。

### 【意見交換会の進め方に関するもの】

○総括的な意見を取りまとめるためにアンケート調査は行わないのか。

→皆さまのご意見は、意見交換会を通じて、取りまとめていきたい。町会や商店街で意見の取りまとめなどをする場合は、訪問してご意見を伺うことも検討する。

○この場では思い付きの意見になってしまうので、帰ってから考えて意見を出したい。

→ご自宅で資料などを再度確認していただき、ご意見カードは後日 FAX や郵送にていただければと思う。当日のスライド資料等は渋谷区のホームページにも掲載する。

○意見は全て回答し、公開するのか。

→同じ意見はまとめて回答することになるが、今回と同様、意見交換会で配布し、渋谷区ホームページにも掲載する。

○同じ意見をまとめた場合は、何件意見がきていたのか、件数を記載してもらいたい。

→記載の仕方は検討する。

○意見がこの場では出しにくい。わざとそうしているのか。

→そうした意図はないが、この場でご意見を出しづらい方は、ご意見カードを用い、ご意見をお寄せいただきたい。

○意見交換会の開催について、地区外地権者への通知はどうしているのか。

→今回から地区外地権者の方へも郵送している。

## 【その他まちづくりに関するもの】

- 地区計画で不動産がどれだけ儲かるのかを考えることが重要ではないか。不動産動向が今後どうなるのか考えているのか。
  - 地区計画で、にぎわいを連続させるなどの目標を定めることにより、道玄坂エリアの魅力の維持につながればと考える。地区計画は、不動産価格どうこうではなく、将来像を実現するための建替えの際のルールを定めるものである。地域皆様と共有した将来像に向かって時間をかけて誘導していく制度であることを理解していただきたい。
- 再開発の区域に無理やり入れ、強制執行するようなことはやめてほしい。
  - 再開発事業の区域は、地区の状況や課題を踏まえながら都市計画を具体化させる段階で定めていくものである。準備組織、関係する皆様と十分検討し、都市計画として必要なエリアかどうかを判断する。
- 渋谷 OL にアンケートを実施し、ランチは1000円を超えて高い・渋谷にルミネがあればいいなどの回答が多数あったと、新聞の記事で読んだ。
  - 記事は確認していないが、ご意見として承る。
- 土地区画整理事業である（仮称）道玄坂二丁目開発計画について、これから換地や減歩を行う可能性はあるか。
  - 施行区域について認可済みであり、施行区域外で換地や減歩がこれから生じることはない。