

道玄坂二丁目地区都市計画素案意見交換会 質疑概要

動画掲載日時：令和2年9月18日（金）～令和2年10月5日（月）

動画掲載場所：渋谷区ホームページ（視聴回数：155）

会場実施日時：令和2年9月28日（月）

会場実施場所：商工会館 大研修室（参加者：16名）

【会場でいただいたご意見】

○今回の地区計画では百軒店についての具体的な記載がほとんど見受けられないが、何を定めているのか。

→百軒店については、界隈性のある雰囲気を持続・継承していくことを道玄坂二丁目地区全体の目標として定めることにより、まちの将来像を共有させていただきたいと思っております。目標を具体化する方策については、今後皆様と検討を進めさせていただきたいと思っております。

○回遊性の向上に関しては地域全体の目標として掲げているのか。回遊性を高めるなどの目標も掲げられているが、抽象的で要領を得ない。もう少し具体的に説明してほしい。

→回遊性は道玄坂エリア全体で向上を目指すものとして目標に記載しております。今回の開発区域では一丁目と二丁目をつなぐネットワークの確保を地区施設に定めております。また、地区計画の方針付図としても歩行者ネットワークとして南北の動線を記載しております。

○ドンキホーテの建替え計画について昨年度開催した意見交換会で説明があったようだが、改めて説明していただきたい。

→以前の意見交換会でご質問をいただき、事業者から提供してもらった歩行者ネットワークに関する資料を渋谷区ホームページに公開しております。（第4回意見交換会）

○今回の地区計画で百軒店に壁面後退はかかるのか。

→今回の地区計画の壁面後退については、開発区域のみとなっており、百軒店エリアは対象ではありません。

○ドンキホーテ、道玄坂二丁目南地区の再開発事業は民間による事業なのか、行政による事業なのか。

→ドンキホーテの計画は民間による事業になります。道玄坂二丁目南地区に関しても高度利用地区や第一種市街地再開発事業といった都市計画を定めて実施するものではありませんが、事業主体は民間が想定されています。

- 道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発事業において、渋谷区はどのような部分で関わっているのか。
- 都市計画で定める公共施設や地区施設の位置付け・内容、高度利用地区の指定基準に合致しているか等、事業者と調整を進めてきました。
- このような計画を立てる際には、学識よりも若い人たちや様々な人の多様な意見を取り入れながら進めたほうが良いと思う。
- ご意見として承ります。
- 建築面積 200 m²未満の土地について、道玄坂二丁目地区全体で建築規制がかかるように見えるが、小さい建物が建てられなくなるという事か。
- ご意見の最低敷地面積は高度利用地区で定める事項となります。地区計画は道玄坂二丁目地区全体が対象となりますが、高度利用地区は開発区域のみが対象となります。
- 地区計画と高度利用地区、第一種市街地再開発事業という区別のしにくいものを同じタイミングで都市計画決定する必要はないと思う。
- 本来であれば地区計画を初めに策定し、それに合わせて事業者が開発計画を立てるといった流れが望ましいところですが、本件に関しましては、地区計画が未策定であることや、再開発事業のスケジュール上、同時に都市計画決定する予定となっております。
- 区画道路 1 号と、その側面に位置している歩道状空地は何が違うのか。区が管理するのか。
- 区画道路 1 号は、現状 4 m 未満である道路を開発側が敷地を後退することによって 4 m まで拡幅し、地区施設として位置付けるものになります。歩道状空地は、区画道路に加えて開発敷地内で確保され、歩行者の通行に供する空間として整備されます。区画道路 1 号は将来道路として移管を受けた後は渋谷区が管理し、歩道状空地は敷地所有者による管理になります。
- 区画道路 1 号は、開発による整備で公道になるのか。区画道路に面する建物は 4 m 道路に接道していることになるのか。また区の所有となるのは何年度を予定しているのか。
- 区画道路 1 号は、地区計画で区画道路として定め、道玄坂二丁目地区の建築確認申請の前に、計画道路として建築基準法の第 4 2 条第 1 項第 4 号道路として指定し、現に道路が存する場合と同様に取り扱います。整備完了は 2026 年を予定していると伺っておりますので区道に移管されるのはそれ以降となる予定です。
- 区画道路 1 号は、渋谷マークシティに接続するのか。それとも整備後も行き止まりなのか。また、整備後の区画道路 1 号は車の通行は可能なのか。

→区画道路1号は、渋谷マークシティ部分で突き当たりとなりますが、歩行者ネットワークとしては、突き当たり部分から広場3号へ接続する通路を開発区域内で設ける計画と伺っております。区画道路1号の車の通行は可能です。

【ご意見カード等でいただいたご意見】

○1. 地区計画決定のスケジュール 2. 高度利用地区のスケジュール 3. 第一種市街地再開発事業のスケジュール以上1~3について、スケジュールイメージを確認したいと思います。

→地区計画、高度利用地区、第一種市街地再開発事業すべて10月頃に原案を作成し、意見交換会の開催及び公告・縦覧を行う予定です。その後、案の公告・縦覧を行い、今年度末に都市計画決定することを目途に手続きを進めてまいりたいと考えております。

○こちらの地区は渋谷を形成してきた一番の繁華街であったが、ヒカリエ、スクランブルスクエア、宮下公園開発などが現在の渋谷の顔となり、今となっては、2丁目は置き座られた閉鎖された街になりつつあります。時代がこれだけ変わっているので、今栄えている地域と同じテナントを入れても意味ありません。反対に伝統と5Gを活かした未来タウンを造って渋谷の東京の顔になる未来タウンとして先駆的な特別区になるのはいかがでしょうか。ホテルやファッション、飲食だけでは目を引きません。伝統のある街中を空飛ぶ自動車、あるいは自動運転、空飛人間、ドローンの新しい使い方を体験できる地域にしては。IT企業の現在 これからがわかる会社、学生が立ち上げるロボット、学生の奇想天外な発想の会社が 伝統的な町並みに融合する、未来タウン。来所する人が未来を体験できる参加型の2丁目全体がテーマパーク的な地域のタウンにすることを望みます。ありきたりのホテルやファッション、飲食店だけにはしないでください。また地味では人は集まりません。あっと心にインパクトと与える街になることが必要かと思えます。

→ご意見として承ります。今回の地区計画でも、渋谷の顔となってきたにぎわいの拠点エリアとして、多様なエンタテインメント機能の強化や世界の注目を集め、魅力的でにぎわいのある、多様な人々が集まり活動するまちを目標としております。