

## ■富ヶ谷二丁目地区まちづくり意見交換会（第3回） 意見の概要

---

日時	平成 28 年 9 月 3 日（土） 13：00～14：30（内 意見交換 13：35～14：20）
場所	はつらつセンター富ヶ谷 2 階多目的ホール
出席者	19 名（他 渋谷区 4 名、コンサルタント 3 名）

---

意見交換での内容（ → は渋谷区あるいはコンサルタントより ）

- ・ クリケットヒルの裏側の道は、道路中心から 2 m セットバックしていても、縁石等があり道路となっていない場所がある。また、セットバックしても、簡単な構造物や植木を置いてしまっていて、道路として使えなくなっているところもある。また、セットバックしても電柱が移設されていなかったりする。こうしたものに対して、すぐにでも対応できるようなところには、手を打っていくべきではないのか。また、どのようにすれば電柱の移設はできるのか教えて欲しい。
  - 道路については、現場を把握していないため調査し、次回報告させていただく。電柱の移設は、区に担当窓口があるので相談していただきたい。
- ・ 壁面後退 50 c m のルールは、決定したら強制力があるのか。
  - 地区計画で定めることとなり、建築確認時にルールに基づいていないと建築確認が下りないことから、強制力があるものになる。
- ・ 大規模敷地のまわりにおける道路整備は、現状敷地まわりの塀などかなり老朽化している部分もあるので、建替えを前提として進めるのではなく、なるべく早期にブロック塀の取替えやセットバックなどを区で推進していくべきではないのか。こうしたものために区は 3 分の 1 や 2 分の 1 などの助成を出して、積極的な働きかけにより進めていく必要があると考えるが。
  - 大規模敷地における建物は老朽化しており、今後、何かをしていかなければならないとのことで相談は受けている。ただ、区から直ぐに建替えて下さいとのことは言えないことから、建替え時には指導を行い、広い道路や広場を作るなどの対応を行ってもらう予定としている。またこうしたことは、できるところから進めていくよう、区より伝えるようにもする。
- ・ 今後の予定として、来年の春に何が変わるのか、5 年後はどうなるのか、はっきりとはしていなくても教えて欲しい。
  - 今年度（平成 28 年度）中に、地区計画などのたたき台を作成する予定としている。このたたき台ができたならその説明を行った上で、来年度（平成 29 年度）又は再来年度（平成 30 年度）に地区計画という都市計画法に基づく地区のルールとして決定していければと考えている。大学や高校がいつ建替えるかは分からないが、いずれは大学側が建替え計画を示す時期が来ると思うので、その時は改めて報告するようなことになるものと考えている。

- この検討会でも、商店街活性化への意見は多かったと思う。建替時に4階建を可能とすれば1階にお店が入るのにつながるとの説明があったが、実際にはお店が入るとは思えない。駅から遠いようなこの場所で、区からも事業に対する助成がほとんどないような状況となっており、ただ箱を作れば何とかなるのではなく、お店が連なるようにするために、具体的に区ができることの提案があれば良いと考えるが。

→ 今日はハード的な内容が中心となってしまいが、商店街への補助を行っている部署に、頂いた意見は伝えるようにする。
- 東海大学通りの高度地区変更については、店舗併用住宅と一般住宅の場合で高度地区を区別することで、商店街活性化をより推進できるのではないかと。

→ 1階を店舗とする場合は4階建を認め、そうではない場合は4階建を認めないという話だと思うが、法律的に区分することは難しい。また、1階は必ず店舗とするルールを作ると、地域の意見がまとまらなくなり、ルールが作れなくなることが考えられるため、今回のような提案をさせていただいている。
- 国に働きかけて新たな制度を作るのはどうか。1つの手法として効果があると思う。区は国に働きかけて進めていくのはどうか。

→ 区は都とのやり取りのなかで本件を進めているが、東京都に対して今の件を国に伝えてもらうよう言うようにする。
- 商店街で店舗を営まれている方や、営まれていた方で事情があり店舗を閉められた方などに、今の商店街をどう思っているのか、生の声を聞くことも大事な要素になるのではないかと。

→ 商店の方を中心とした商店街向けへの意見交換会の開催を予定しており、現在日程調整を行っているところである。
- この地域は、老々世帯や老人単身世帯が多いが、古い住宅に住んでいて建替える意欲も無く、セットバックができていないところも多いと考えられる。そのため、セットバックが進み、全体が4m道路になるためには相当な期間が必要になるのでは。これまで2階までしか建てられなかったところに3階建てが建てられるようにするだけでなく、例えば高齢者向けの施設へ優先的に入居できるような仕組みができれば、建替えが進みセットバックも進むのではないかと。

→ すぐに建替えをしてくださいということでの案を提案している訳ではないので、建替えが進むのにはある程度時間がかかるのかもしれないが、代替わりが発生した時に、このようなルールがあると、このルールに基づき建替えが進むことになり、最終的には防災面や環境面が良くなるようになっていくと考えている。また、施設への優先的入居については、こうした施設には定められた入居条件などがあり、そうしたものを変更するのは難しいところがある。

また区は、土地を譲っても良いとの方がいれば、その土地を取得し、ポケットパークのような小さな公園の設置を進めていくことも考えている。ご相談いただければ個別に対応さ

せていただきたい。

- この会は、当初町会主催で始まり、防災まちづくりという名称だった。今の説明では、このまちづくりにはある程度時間がかかってしまうとの話であったが、災害は待ってくれない。できる限り早い時期に安全なまちづくりをしていきたいというのが当初の考えであり、1日も早くできるような状況を作ることも考えて欲しい。
  - 大規模敷地における広場の設置等、区に協力いただくことで早くできるものについては、なるべく早急に進めていきたいと考えている。
  
- 道路ネットワークを構築した上で、大学や高校の敷地のところに広場を設置する効果については、どのようなメリットがあり、またどのような使用形態となるのか。
  - 災害等が起こった際は、まず近くの避難場所に向かうこととなることから、避難経路としての道路ネットワークの形成により、できるだけ近くの広場などの避難場所にすぐに移動できるようになっていく。またこうしたネットワーク・広場の形成により、消火活動なども効果的に行えるようになることが期待できる。
  
- 大規模敷地に対して、ブロック塀の撤去への費用負担を行えるように、区は条例設定を検討すべきではないか。高校の北側部分のように、塀の老朽化が進み、取替えを進める必要がある場所は、規模、大学や高校といった公共性も考慮して助成の条例を検討すべきではないか。
  - 区は、マンションの耐震改修に補助を行っているが、ブロック塀への助成は制度が無いこともあり検討させていただくこととする。

以上