

笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針

平成 23 年 7 月

渋谷区

笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針

第1章 まちづくり指針の位置付け

- 1 策定の目的、位置づけ
- 2 対象区域
- 3 東京都における上位計画等

第2章 現状と課題

- 1 渋谷区都市計画マスタープラン 2000
- 2 渋谷区耐震改修促進計画
- 3 特色と課題
 - (1) 都市計画
 - (2) 地勢
 - (3) 人口・世帯数
 - (4) 土地利用
 - (5) 道路
 - (6) 駅での乗り換え、自動車、自転車等の状況
 - (7) 防災
 - (8) にぎわいと歩行者ネットワーク
 - (9) みどりと水
 - (10) 景観

第3章 まちづくりの目標・方針

- 1 目標
 - (1) まちの将来像
 - (2) まちづくりの目標
- 2 整備の方針
 - (1) 土地利用の考え方
 - (2) 道路整備の考え方
 - (3) 防災まちづくりの考え方
 - (4) にぎわいの形成と歩行者ネットワークの考え方
 - (5) みどりと水・潤いのあるまちづくりの考え方
 - (6) 景観づくりの考え方

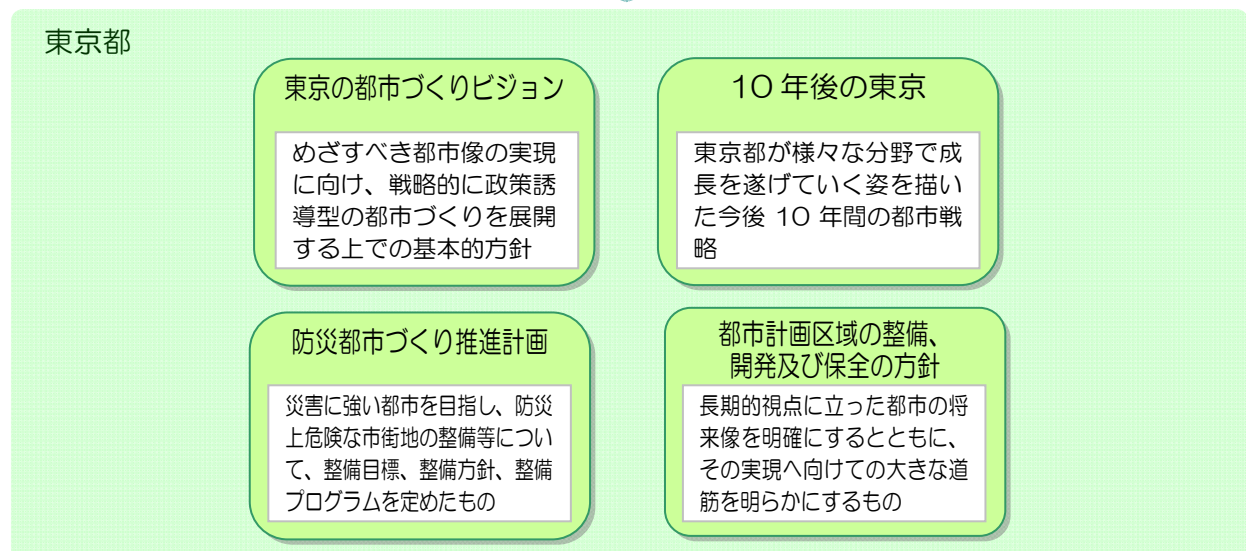
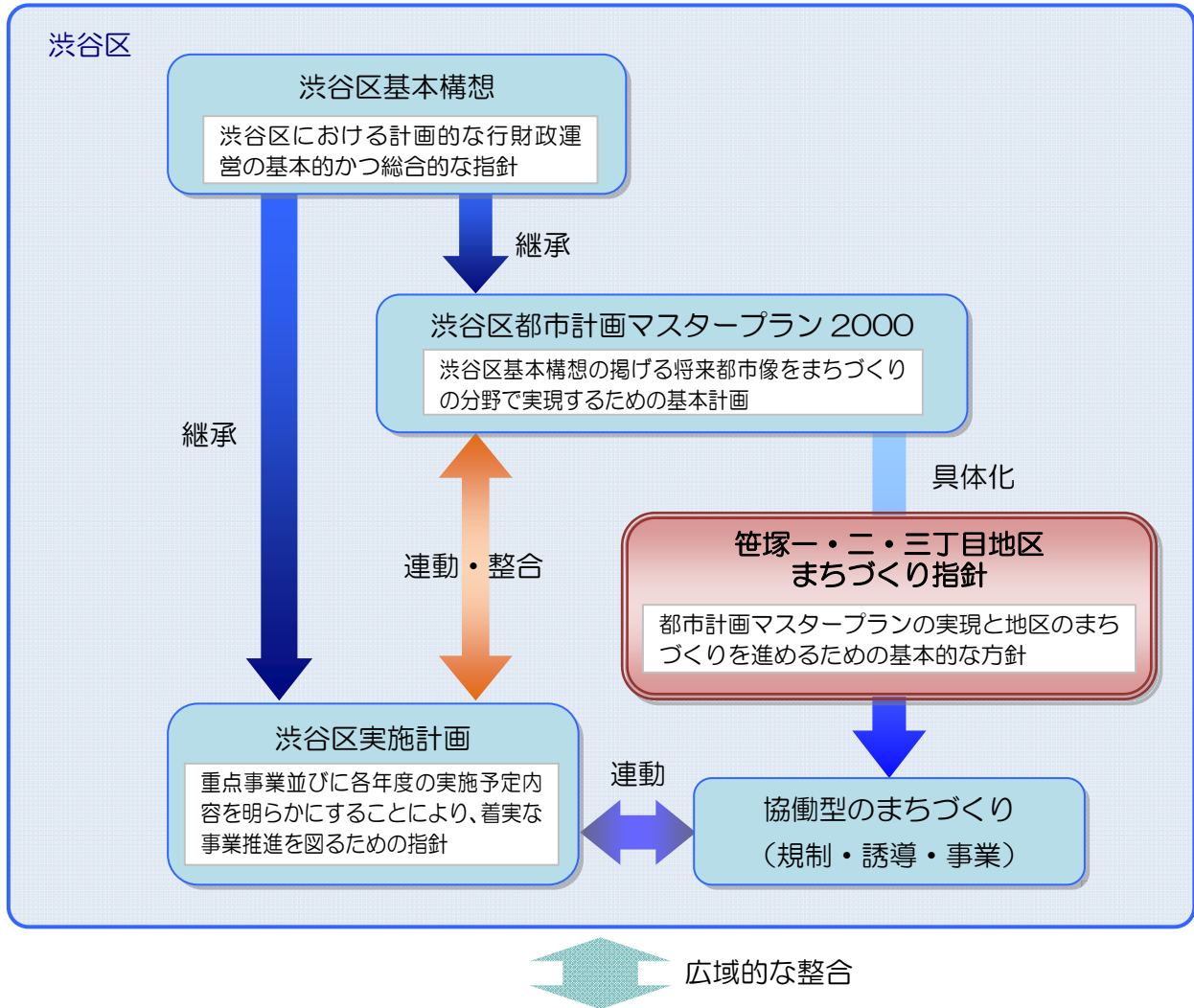
第4章 まちづくりの実現化に向けて

- 1 協働型のまちづくりの推進
- 2 都市計画マスタープランの共有化
- 3 まちづくり情報の提供
- 4 まちづくりの啓発活動の推進
- 5 区民の自主的なまちづくりの活動の支援
- 6 「渋谷区まちづくり条例」に基づく協働型まちづくりの実践

第1章 まちづくり指針の位置付け

1 策定の目的、位置づけ

「渋谷区都市計画マスタープラン2000（以下、都市計画マスタープランとする。）」を実現する具体化方策として、今後の笹塚一・二・三丁目地区のまちづくりの方針を示すものです。この指針の位置付けは、下図のとおりです。



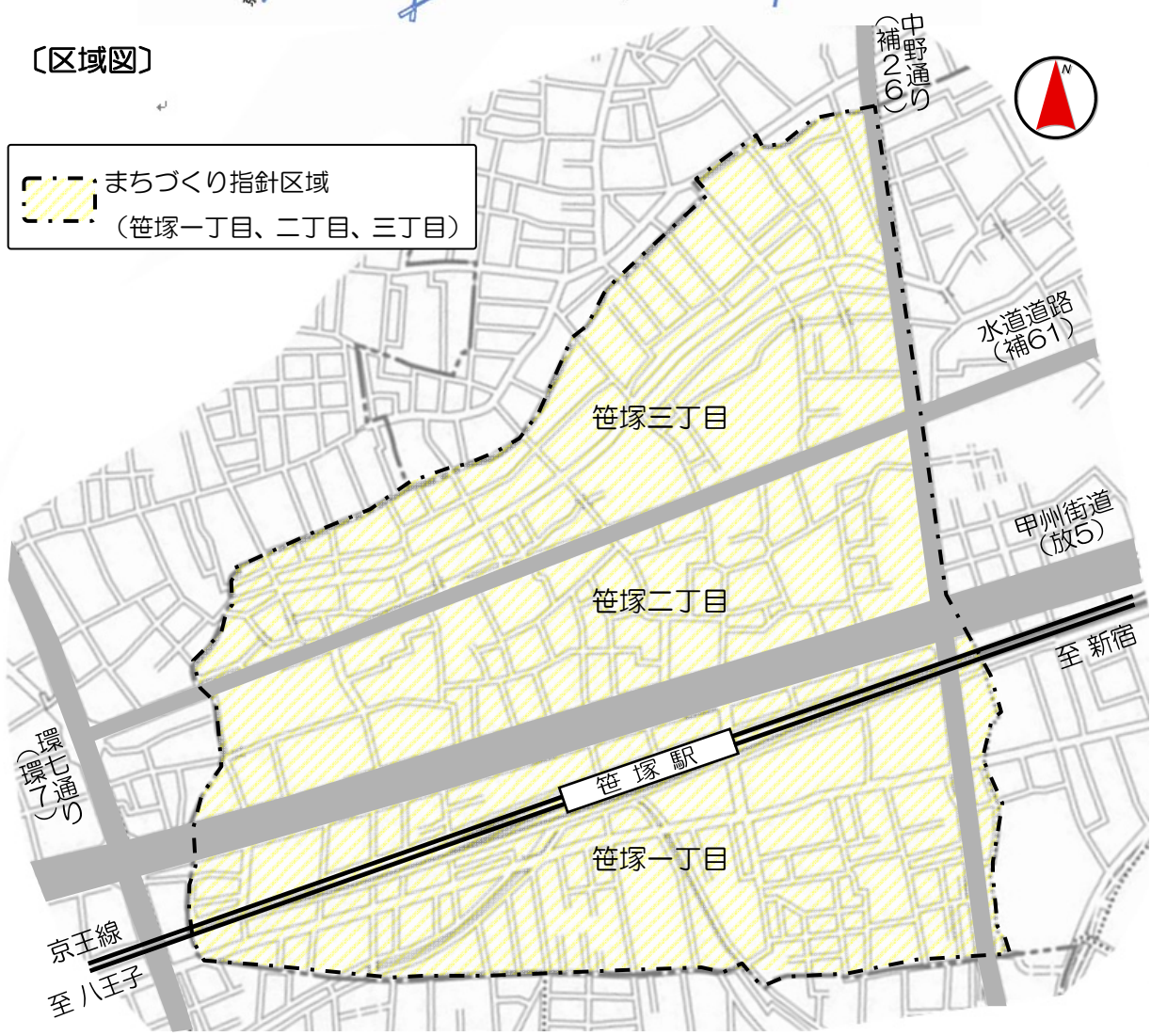
2 対象区域

対象区域は、笹塚一丁目、二丁目、三丁目の下図に示す区域で、面積は約63.0haです。

〔広域図〕



〔区域図〕



3 東京都における上位計画等

(1) 東京の都市づくりビジョン（平成13年策定、平成21年改定）

東京の都市づくりビジョンは、経済活力の向上、安全・安心の確保に加え、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進していくために定められたものである。

東京圏全体の都市構造として、広域的には、今後とも「東京メガロポリス構造」の実現を目指し、国際競争力を備えた魅力ある首都への再生を図ることとしている。また、身近な圏域においては、充実した鉄道網など既存の都市インフラを生かしつつ、駅などを中心に都市機能を一層集約し、高齢者を含めて誰もが暮らしやすい、コンパクトな市街地への再編を進めることとしている。

めざすべき都市像 コンパクトな市街地への再編（笹塚一・二・三丁目地区を含む区部周辺部）

生活機能を共有できる暮らしやすい生活圏（生活拠点、生活中心地）

○公共交通の結節点等を中心に、個別敷地単位にとどまる傾向のある機能更新を地区全体の防災、環境、空間の質の向上につながる面的な市街地整備へと誘導することにより、地域特性を踏まえた良好な市街地ストックが形成される。

○地区・街区を単位とする市街地の更新では、居住機能と一体的に、商業、文化、教育、福祉などの生活機能の導入を図り、あわせて、周辺区域のバリアフリー化や緑化、エネルギー利用効率の向上などを積極的に進めていく。

地域の将来像 都市環境再生ゾーン（笹塚一・二・三丁目地区を含む西部環7周辺）

○木造住宅密集地域は、都市計画道路の整備に合わせた延焼遮断帯の形成や建築物の耐震化・不燃化が進み、緑豊かで良好な住環境を備えた安全なまちに再生

○河川や道路による緑の軸を中心に、緑豊かな潤いある街並みを形成

○駅を中心に商店街や子育て支援施設、教育文化施設などのコミュニティインフラや居住機能が集積し、歩行者空間のユニバーサルデザイン化が図られた利便性と回遊性の高いコンパクトなまちを形成



歩いて暮らせる利便性の高い
コンパクトな市街地

資料 東京の都市づくりビジョン(東京都)

(2) 10年後の東京（平成22年策定）

「10年後の東京」は、東京が近未来に向け、都市インフラの整備だけでなく、環境、安全、文化、観光、産業など様々な分野で、より高いレベルの成長を遂げていく姿を描き出したもので、都市戦略を実効あるものとするため、10年後に向けた次の8つの目標を示し、今後の政策展開を図ることとしている。

- 1 水と緑の回廊で包まれた、美しいまち東京を復活させる
- 2 三環状道路により東京が生まれ変わる
- 3 世界で最も環境負荷の少ない都市を実現する
- 4 災害に強い都市をつくり、首都東京の信用を高める
- 5 安心できる少子高齢社会の都市モデルを創造する
- 6 都市の魅力や産業力で東京のプレゼンスを確立する
- 7 意欲ある誰もがチャレンジできる社会を創出する
- 8 スポーツを通じて次代を担う子どもたちに夢を与える

(3) 防災都市づくり推進計画（平成7年度策定、平成22年改定）

防災都市づくり推進計画は、災害に強い都市の早期実現を目指し、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の整備、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等について、整備目標、整備方針を定めるとともに、具体的な整備プログラムを定めているものである。

震災時の大きな被害が想定される地域を、整備地域、重点整備地域に指定し、防災都市づくりの諸施策を展開する指針を定めている。笹塚一・二・三丁目地区においては、笹塚一丁目の全域が、整備地域のなかの「北沢地域」の区域内として、また、笹塚三丁目の全域が、整備地域のなかの「南台・本町・西新宿地域」の区域内として指定を受けている（右下図）。

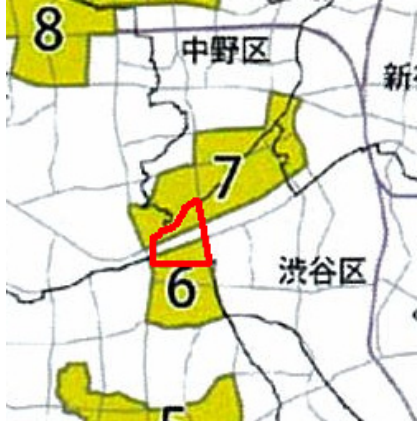
整備地域における市街地の整備の方針

整備目標

- 2015（平成27）年までに重点整備地域の不燃領域率を65%とします。
- 2015（平成27）年までに整備地域及び重点整備地域の不燃領域率を、市街地がほとんど焼失しない水準である70%とします。

主な取組

- 優先的に整備すべき主要生活道路を軸とした不燃化・耐震化の促進
- 首都直下地震型の切迫性を踏まえた耐震化の促進
- 地震の防災力や住環境の向上



整備地域 6：北沢地域
7：南台・本町・西新宿地域

笹塚一・二・三丁目地区

資料 防災都市づくり推進計画(東京都)

(4) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等（平成16年4月決定告示）

① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

都市計画区域マスタープランは、「東京の新しい都市づくりビジョン」において明らかにした将来像の実現へ向けて、政策誘導型の都市づくりの方向を都市計画に位置づけ、個別の都市計画を定める場合のよりどころとなる方針を示すとともに、諸制度の活用を含めた都市づくりの展開の方針を総合的に示すものである。

ゾーンの将来像（笹塚一・二・三丁目地区を含む都市環境再生ゾーン）

- ・ 木造建築物が集積する地域の改善等が行われ、安全な市街地として再生
- ・ 地区計画等による利便性に優れた生活拠点における魅力的な都市型住宅地の形成
- ・ 公共交通の利便性の高い地区では、諸制度を活用して民間の参加を促しながら、機能集積を図り拠点性を向上

② 都市再開発方針等

都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランである。

笹塚一・二・三丁目地区は、2号又は2項地区（一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区）としての位置づけまでには至らないが、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするうえで、効果が大きく、また、再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区として選定されている。

第2章 現状と課題

1 渋谷区都市計画マスタープラン2000（平成12年策定）

（1）分野別まちづくりの方針

① 土地利用の方針・市街地整備の方針

○複合系市街地／地域商業地区【笹塚駅周辺、十号通商店街、笹塚十号坂商店街、笹塚観音通り商店街等】

土 地 利 用：区民の日常生活を支えるため、各種生活サービス機能の充実を目指す。

市街地整備：生活中心と位置づけ、整備に当たっては、生活拠点としてのサービス機能の充実と、交流拠点としての快適性の高い空間づくりを行う。さらに、歩行者空間や自転車、バス等を円滑、快適に利用するための施設整備を推進する。

○複合系市街地／沿道型複合地区 【甲州街道、中野通り沿道】

土 地 利 用：沿道サービス機能や、生活サービス機能の立地とともに、住機能の維持・拡大を図る。

市街地整備：各道路の性格に応じて住機能との調和に配慮しつつ、土地の有効利用を推進する。

このうち、避難路に位置づけられている道路は、沿道の不燃化を推進する。

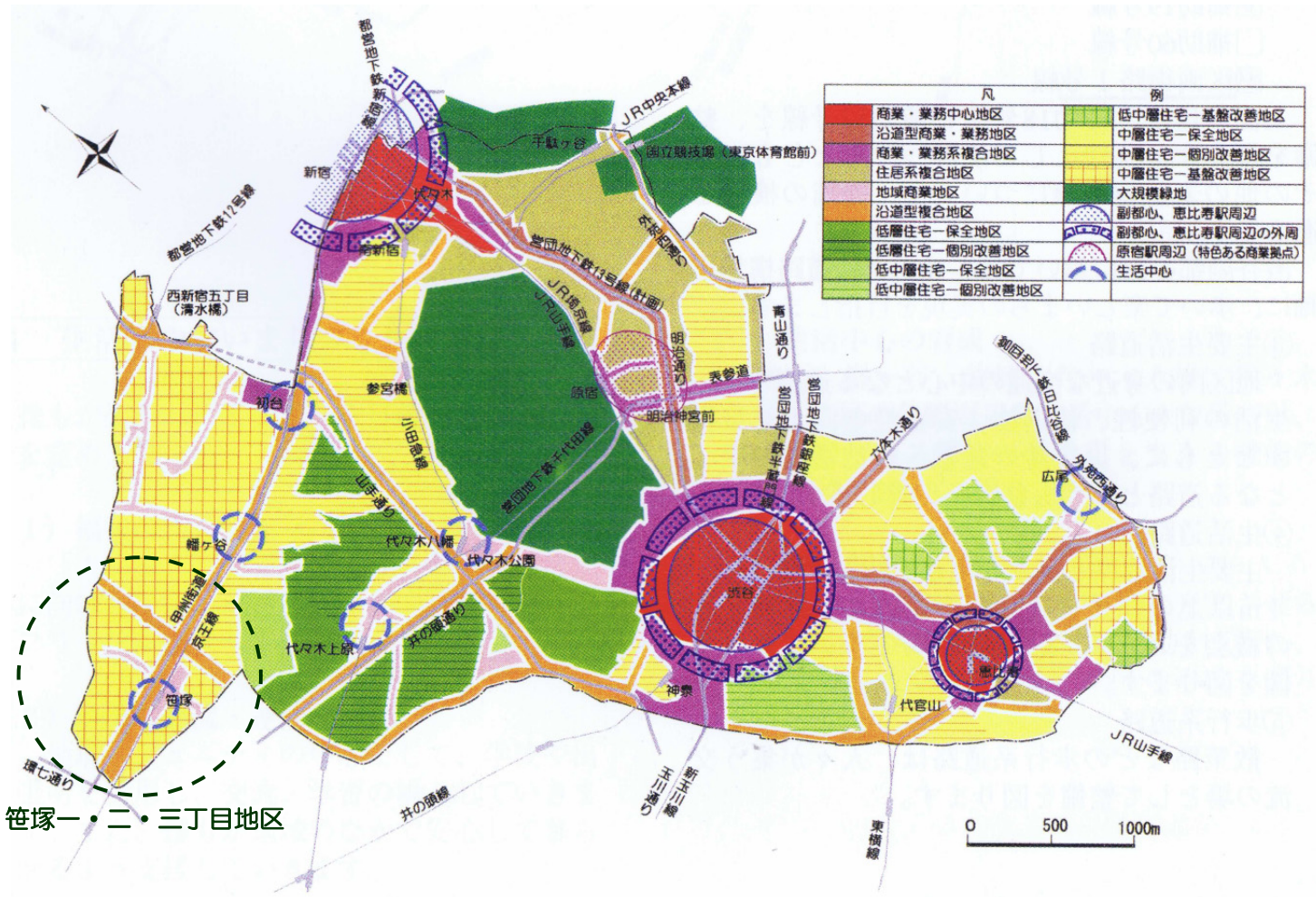
また、都市軸として、より快適で魅力ある空間形成を図るため、沿道の景観誘導と環境対策を推進する。

○住居系市街地／中層住宅地区／基盤改善地区 【住宅地全域】

土 地 利 用：都市基盤整備と土地の有効利用により、建物の中層化を進め、住環境の維持・向上を図る。

市街地整備：基盤改善地区と位置づけ、生活道路の整備と建物の共同化・中層化による密集市街地の環境改善を基本とし、合わせて建物の不燃化を行うことにより、安全な中層住宅地の形成を図る。

〔土地利用・市街地整備の方針図〕



② 交通体系整備の方針

- 歩行者空間の充実など誰にも安全で快適な交通環境づくりを進める。
- 主要生活道路は、幹線道路及び鉄道網とネットワーク化することにより区民生活の利便性・快適性の向上を目指すものである。また、災害時の地域の避難・救助活動の中心となる道路として市街地の安全性という面からも整備を推進する。
- 生活道路は、通過交通の進入を排除し、歩行者中心の道路整備を推進する必要がある。
- 都市における散策路、商店街と一体となった買い物空間、福祉施設への経路など歩行系道路の整備を進める。

〔交通体系整備の方針図〕



〔道路の機能別段階構成と標準的な幅員〕

都市高速道路	広域的な交通を分担する自動車の専用道路	幅員15m以上の都市計画道路
広域幹線道路	広域的な交通を分担し、都市の骨格を構成する道路	
地区幹線道路	区内及び周辺区との連絡交通を分担する地域サービス道路	幅員6～9m
主要生活道路	生活道路の交通を集め、地区幹線道路に連絡する道路	
生活道路	各宅地に接続する宅地サービス道路	幅員4～6m

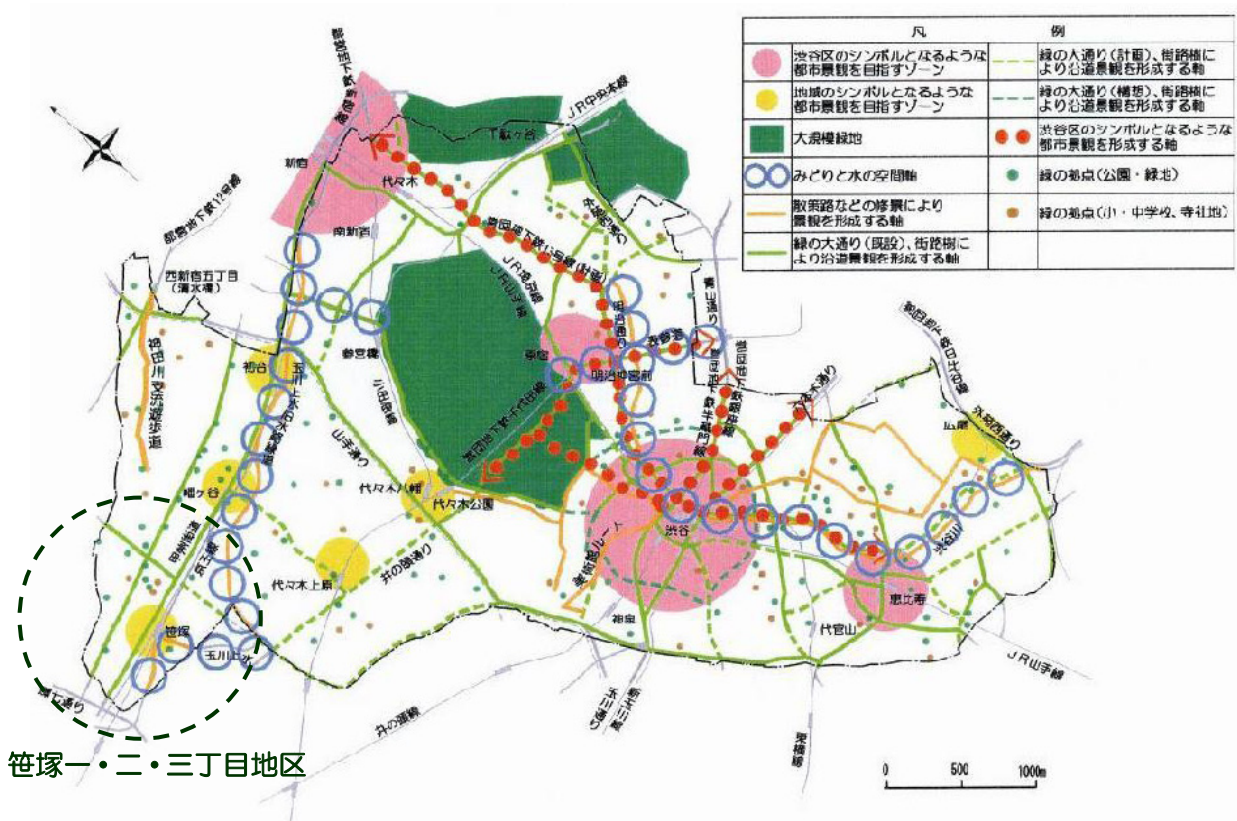
③ 生活しやすいまちづくりの方針

- 公共公益施設のバリアフリー化を推進するとともに、民間施設においても計画・整備が行われるよう指導する。また、公共交通ネットワークの充実について検討するとともに、移動空間におけるバリアフリー化を推進する。
- 地域における交流と連携の強化を図るため、地域の持つ教育、防災、防犯、さらには、相互扶助力をより高めていくことに努める。
- 背後に住宅地を抱えた生活中心として、日常生活に必要な物資・サービスの供給をはじめとしたサポート機能の充実と、交流拠点としての機能強化を図る。
- 文化機能の充実とネットワークの形成や自主的な文化活動への支援を図る。

④ みどりと水・潤いあるまちづくりの方針

- 小・中学校等の公共施設を緑の拠点として位置づけ、接道緑化などを積極的に推進していく。
- 大規模再開発等に際しては、施設建設と連動しながら事業区域内にオープンスペースを生み出し、緑の拠点として整備を進めていく。
- 西参道・玉川上水ルートは、緑を主体とした散策路として位置づけ、魅力ある歩行者空間の整備を図る。
- 住宅地の各敷地や接道部の緑化を支援し、区民の自主的な緑化環境の保全と推進を図るとともに、商業・業務地など一定規模以上の再開発等に対応して適切な緑化を促進する。
- 安全で安心して利用できる公園づくりを進めることが必要である。あわせて、まちづくりの動きと連動した公園・オープンスペースの確保を、計画的に進めることも重要である。

〔みどりと水・潤いのあるまちづくりの方針図〕



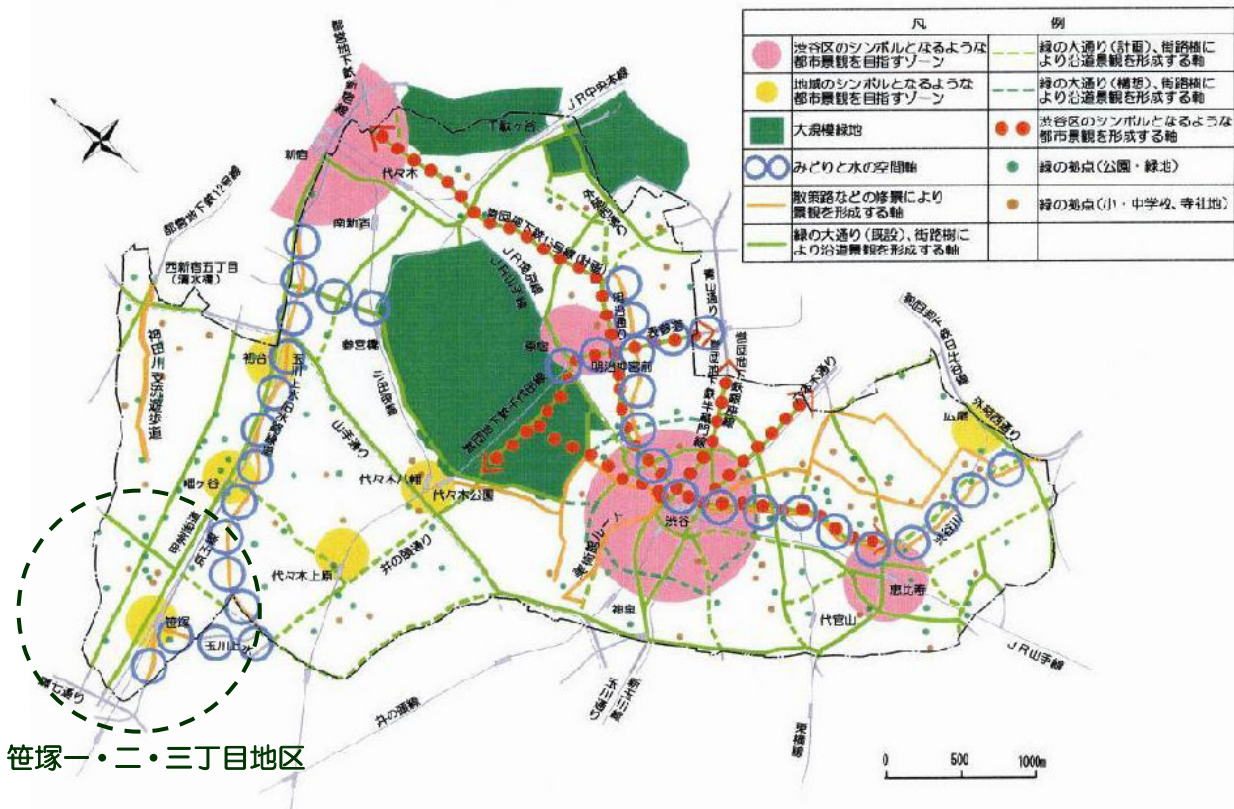
⑤ 都市環境形成の方針

- 環境負荷の軽減を図るとともに、自然の回復や水環境の再生により、環境との共生を目指す。
- 定住社会実現の条件として、良好な市街地環境の形成と改善を目指す。
- 公害発生の防止に努める。

⑥ 都市景観形成の方針

- 玉川上水は、暗渠化されている部分もあるものの、橋の形を残した情緒的な景色もあり、快適な歩行空間と調和した、潤いのある景観の形成を推進する。
- 身近な神社などの歴史的景観資源については、近辺に自然を残す潤いのある空間であり、景観を形成する貴重な要素として保全していく。
- みどりと水の空間軸や散策路においては、景観の保全にとどまらず向上に向けて、整備の過程で十分配慮していく。
- 生活中心は、地域住民の日常生活の中心として機能する地区として、にぎわいととも、生活の場として落ち着きがあり、地域の人々が親しめる景観の形成を目指す。
- 複合系市街地は、商業・業務機能と住機能が調和した、都市型居住空間の形成を目指すとともに、住宅地としての落ち着いたまちなみを基調に、環境を損なわぬよう調和に配慮した景観形成を目指す。
- 住居系市街地は、周辺との調和を図りながら、生け垣や接道部の緑化を促進していく。また、共同・協調建替えなどにより、ゆとりある空間を確保し、潤いある良好なまちなみ景観の形成を目指す。
- 笹塚駅周辺では、地域のシンボルとなるような都市景観の形成を目指す。

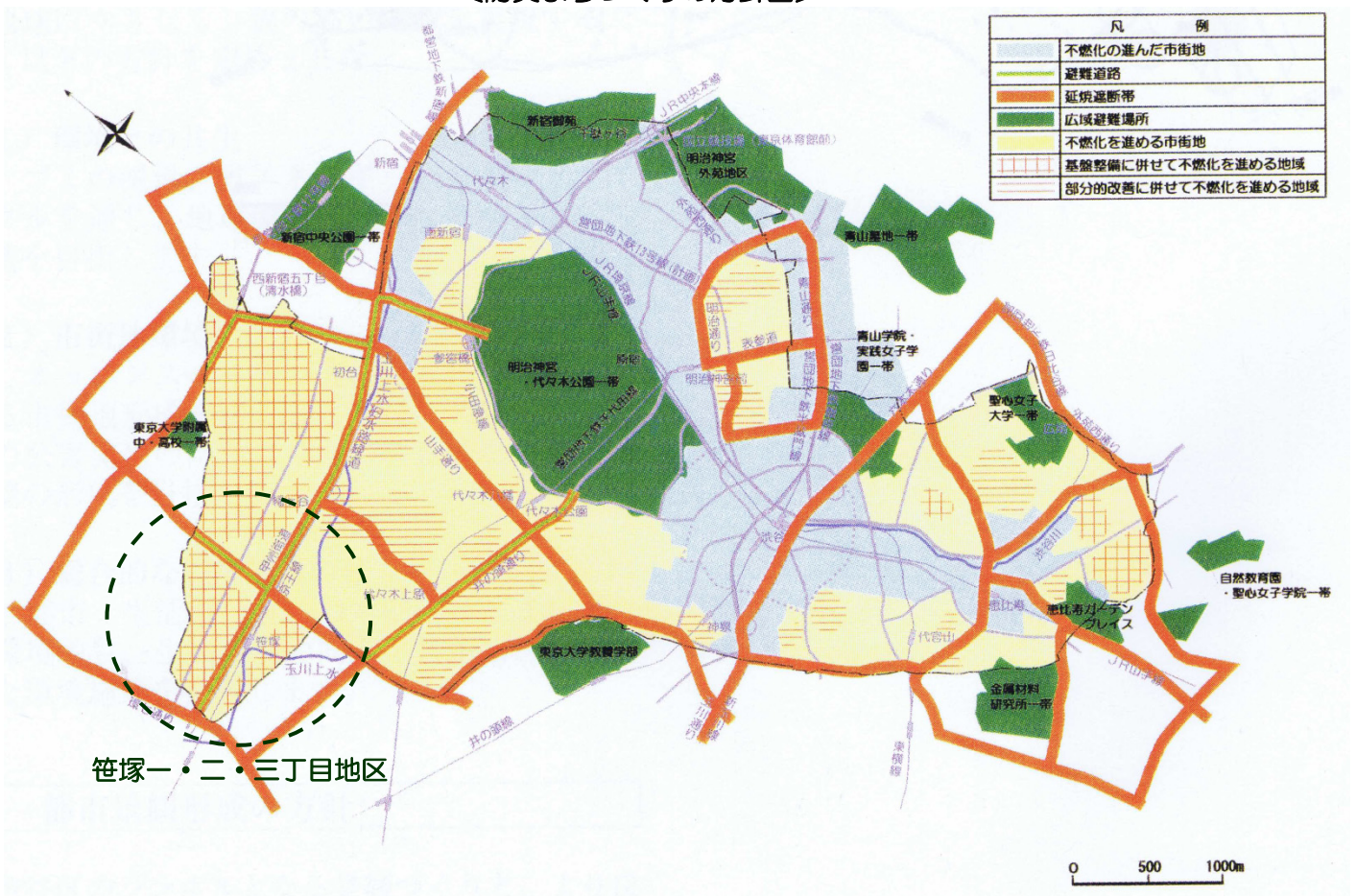
〔都市景観形成の方針図〕



⑦ 防災まちづくりの方針

- 安全に避難できるまちづくりを推進するとともに、長期的には、市街地全体の防災機能の向上を図り、「にげないですむまち」の実現を目指す。
- 延焼遮断帯として整備する路線の沿道市街地の不燃化を進めていく。
- 住居系市街地の基盤改善地区を中心に、密集市街地の解消が課題となる地域について、地域の特性に応じたまちづくりの手法を活用して、建物の不燃化の促進、都市基盤の整備を図る。
- 災害時における消火・救援・救助活動等が円滑に、かつ、より広範囲に行える市街地を形成するため、主要生活道路の充実とネットワーク形成を図るとともに、延焼危険度の高い地域を中心に消防水利の充実、小公園の設置などを推進する。

〔防災まちづくりの方針図〕



(2) 地域別まちづくりの方針

① 本町・笹塚地域（笹塚二丁目・三丁目）

【地域の将来像】

○安心して快適に住みつけられるまち

【まちづくりの視点と方向】

○住宅地の整備と防災まちづくり

- ・ 住機能の維持・向上
- ・ 防災面を重視した市街地整備
- ・ 狭あい道路の解消と主要生活道路の整備
- ・ 公園等オープンスペースの確保

○沿道市街地のまちづくり

- ・ 住機能と調和のとれた商業・業務機能、生活サービス機能の充実
- ・ 甲州街道の沿道環境対策

○身近な道路の整備

- ・ 防災面を重視した主要生活道路の整備
- ・ 笹塚駅を中心とした主要生活道路の整備

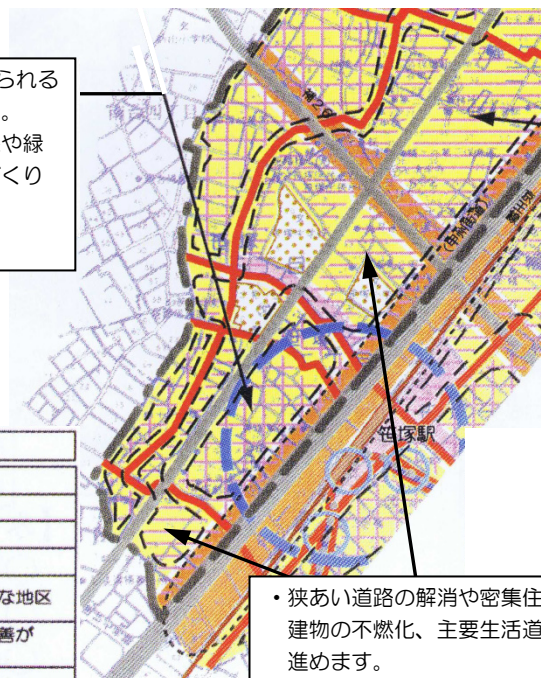
○日常の買物や生活サービスの充実

- ・ 快適な買い物空間の形成
- ・ 区民の交流の場としての広場空間の確保
- ・ 駅へ向かう道路の安全性・利便性・快適性 の確保

○みどりと空間の整備

- ・ 防災面を加味した公園等の確保
- ・ ゆとりと潤いのある歩行空間の充実

- ・ 狭あい道路の解消や、部分的に見られる密集住宅地の環境改善を進めます。
- ・ 公園等のオープンスペースの確保や緑化の推進など、潤いのあるまちづくりを進めます。
- ・ 住機能の維持・向上を図ります。



凡 例	
	幹線道路 (完成・既成)
	幹線道路 (整備中)
	鉄道 (既設)
	主要生活道路としての役割が求められる道路
	大規模施設用地
	商業・業務系複合地区
	地域商業地区
	沿道型複合地区
	低層住宅地区
	低中層住宅地区
	中層住宅地区
	生活中心
	みどりと水の空間軸
	安全なまちづくりが必要な地区
	部分的な市街地環境の改善が必要な地区
	主に生活道路の改善が必要な地区

- ・ 狭あい道路の解消や密集住宅地の環境改善、建物の不燃化、主要生活道路の整備等を進めます。
- ・ 公園等のオープンスペースの確保や緑化の推進など、潤いのあるまちづくりを進めます。
- ・ 住機能の維持・向上を図ります。

② 初台・西原・上原地域（笹塚一丁目）

【地域の将来像】

○みどりと潤いのある環境を保全し快適に暮らせるまち

【まちづくりの視点と方向】

○住宅地の整備

- ・ 良好な環境の保全
- ・ 狭あい道路の解消による住環境の改善

○沿道市街地のまちづくり

- ・ 住機能と調和のとれた商業・業務機能、生活サービス機能の充実
- ・ 甲州街道の沿道環境対策

○身近な道路の整備

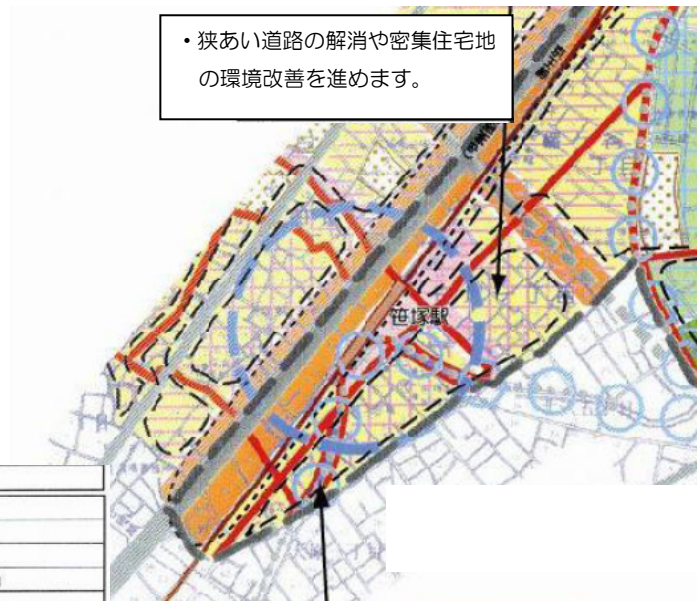
- ・ 狭あい道路の解消
- ・ 主要生活道路網の形成
- ・ 旧玉川上水緑道の魅力向上

○日常の買物や生活サービスの充実

- ・ 快適な買い物空間の形成
- ・ 区民の交流の場としての広場空間の確保
- ・ 駅へ向かう道路の安全性・利便性・快適性の確保

○みどりと空間の整備

- ・ 旧玉川上水緑道の魅力の向上
- ・ 玉川上水の維持・保全
- ・ 住宅地のみどりの保全



凡 例	
	幹線道路(完成・既成)
	幹線道路(整備中)
	鉄道(既設)
	主要生活道路としての役割が求められる道路
	大規模施設用地
	商業・業務系複合地区
	地域商業地区
	沿道型複合地区
	低層住宅地区
	低中層住宅地区
	中層住宅地区
	生活中心
	みどりと水の空間軸
	安全なまちづくりが必要な地区
	部分的な市街地環境の改善が必要な地区
	主に生活道路の改善が必要な地区

2 渋谷区耐震改修促進計画（平成20年策定）

（1）地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路※1

地震発生時に、物資の輸送やけが人等の搬送のために必要となる道路の、建物倒壊による閉塞を防止し、都民や区民等の安全を確保する必要がある。

地震発生時に道路閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物のうち、高さ要件が該当するものは、特定建築物（建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第3号）として、耐震診断、耐震改修促進施策の対象となります。

〔地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路図〕



※1 地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路：

震災時に被災者の救援救護活動及び緊急物資を輸送するため、他の道路に先がけて道路上の倒壊物等を除去し、道路の応急補修を行って緊急活動車両の通行空間確保を図るべき道路

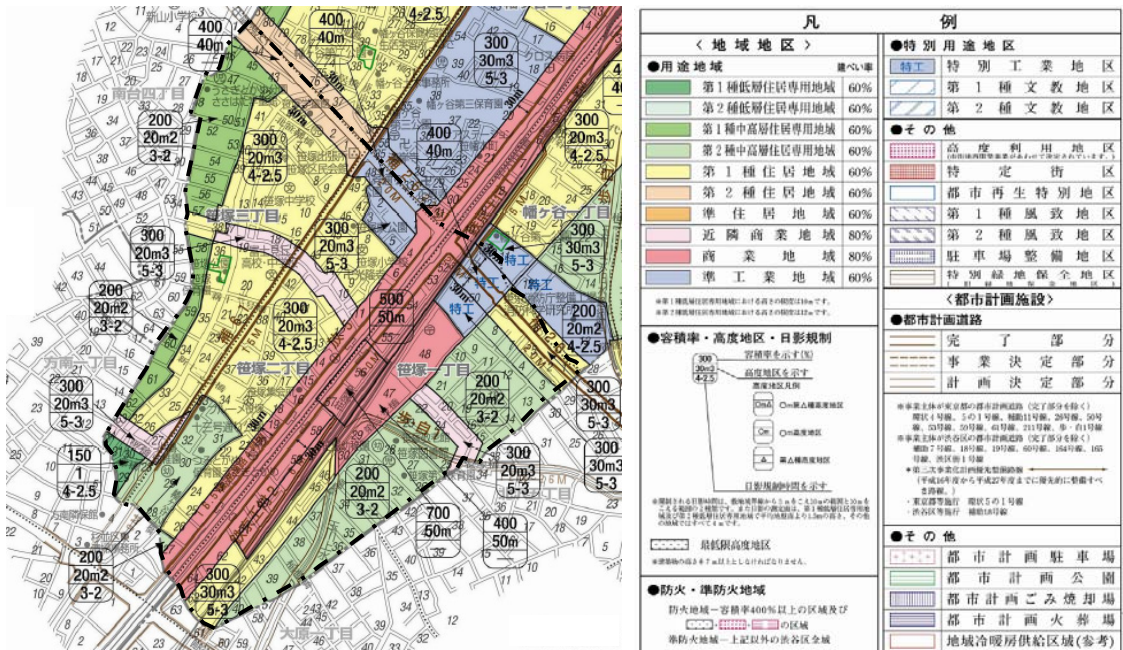
3 特色と課題

(1) 都市計画

① 用途地域・容積率

笹塚駅周辺と甲州街道沿道が商業地域に、路線型商店街の周辺等が近隣商業地域に指定されています。これらを除く笹塚一・二・三丁目地区の大半が住居系の用途地域に指定されています。また、中野通り沿道の一部が準工業地域に指定されています。

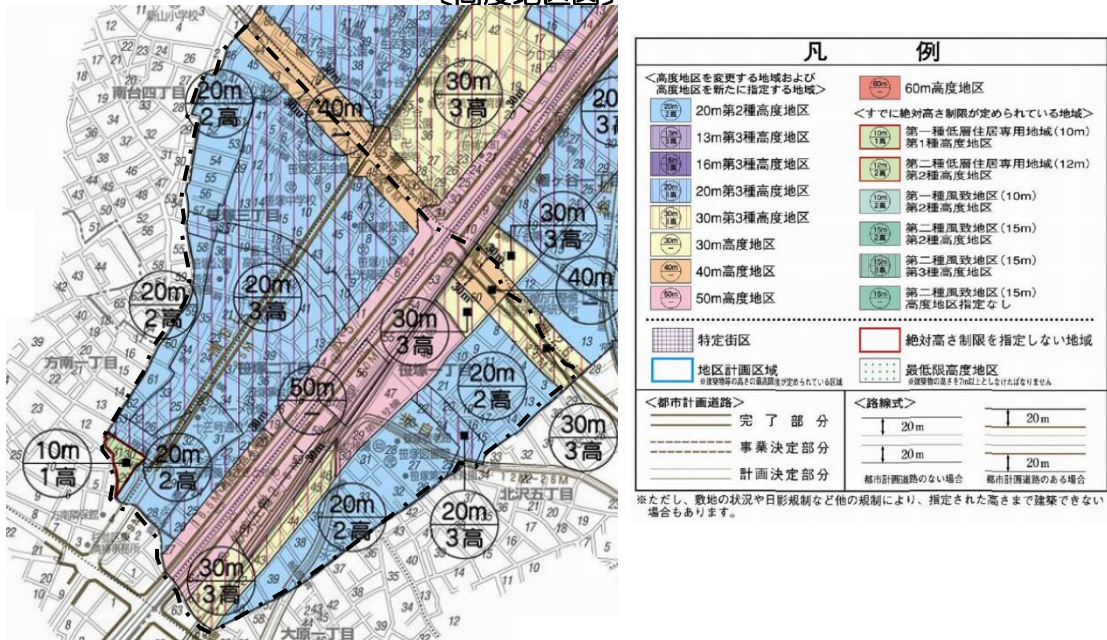
〔都市計画図〕



② 高度地区

渋谷区では、建築物の高さの最高限度を定める高度地区の指定について、平成20年12月に都市計画変更の決定告示・施行をしました。

〔高度地区図〕



(2) 地勢

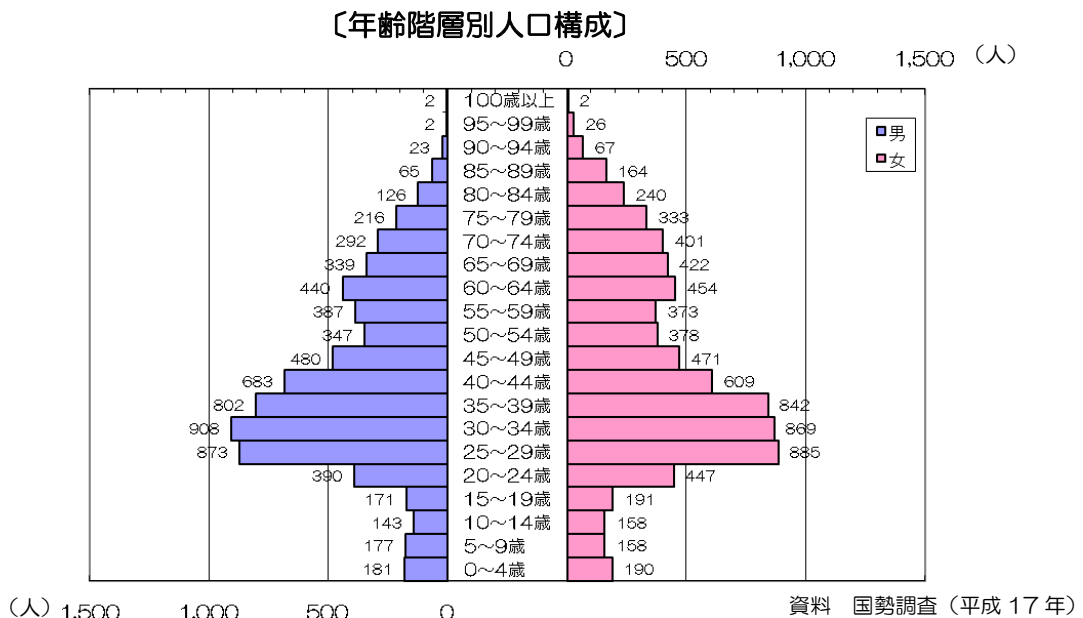
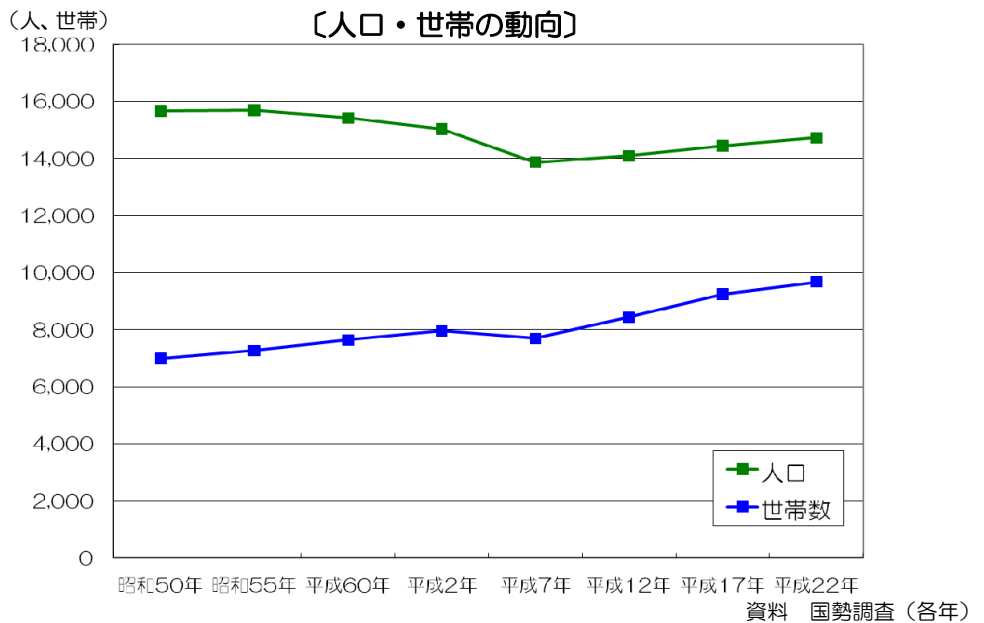
渋谷区は、武蔵野台地上の東部に位置している。笹塚一・二・三丁目地区は、渋谷区の北西端の幡ヶ谷台地に位置しており、東西に延びた大きな丘陵地である。標高は約40mで、西側が高くなっている。

(3) 人口・世帯数

笹塚一・二・三丁目地区の人口は、昭和55年の15,987人（住民記録人口）をピークに減少し、平成7年には13,870人まで減少しました。しかし平成7年を境に増加傾向に転じ、平成22年には14,727人まで人口が回復しています。

一方、世帯数は、平成2年から平成7年にかけて減少する時期があったものの、増加傾向が続いており、世帯人員の減少と核家族化、単身世帯の増加が進んでいます。

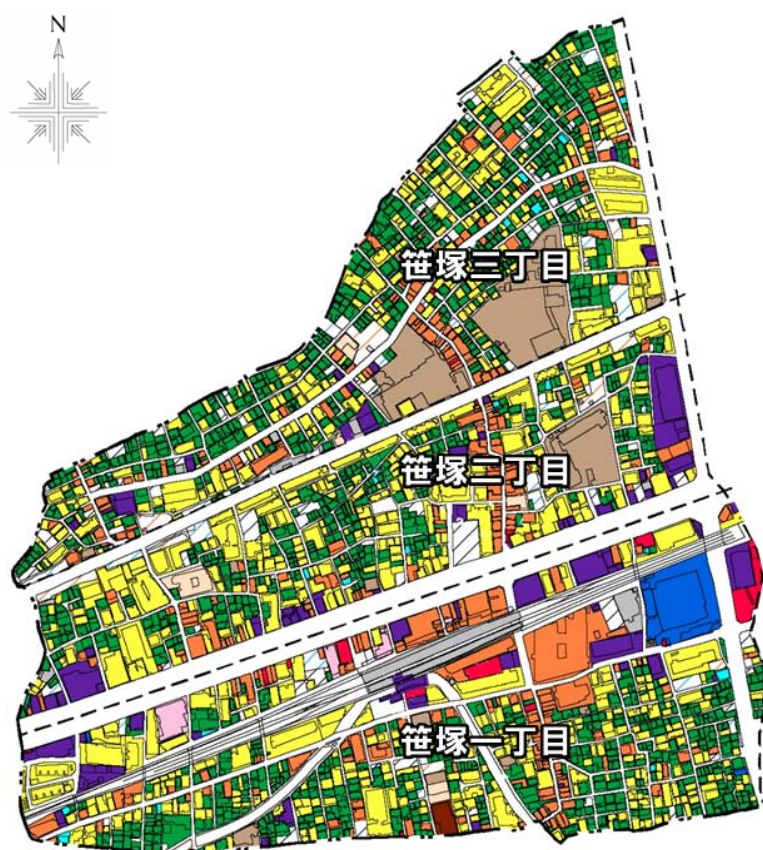
また住民の年齢層は、20代から40代前半の人口が多く、都市型居住のニーズが高いことが推測されます。



(4) 土地利用

笹塚一・二・三丁目地区の大部分は住居系の土地利用であり、独立住宅や集合住宅が多く見られます。一方、商業系の土地利用としては、甲州街道及び中野通りの沿道と笹塚駅周辺に、比較的敷地規模の大きな事務所建築物や住商併用建物が多く見られ、路線型商店街に、敷地規模の小さな住商併用建物が多く見られます。

〔土地利用の状況〕



凡例				
	公共系	官公庁施設	住居系	独立住宅
		教育文化施設		集合住宅
		厚生医療施設	工業系	専用工場
		供給処理施設		住居併用工場
	事務所建築物	倉庫・運輸関係施設		
	商業系	専用商業施設	空地系	屋外利用地・仮設建物
		住商併用建物		公園・運動場等
		宿泊・遊興施設		未利用地等
		スポーツ・興行施設		道路・鉄道等

本図は、凡例に従い外観目視により調査したものです。

資料 渋谷区の土地と建物（渋谷区）
-平成 18 年度土地利用現況調査結果-

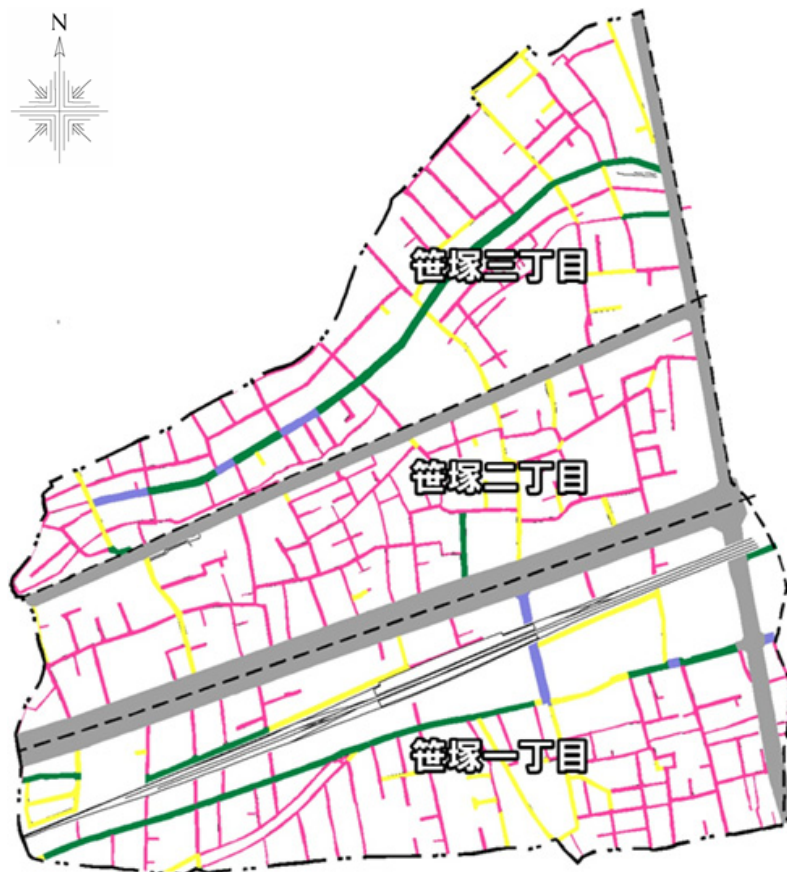
(5) 道路

① 道路

笹塚一・二・三丁目地区における幹線道路について、首都高速 4 号新宿線及び甲州街道は整備済みであり、水道道路及び中野通りは一部の区間を除き整備済みです。

一方、地区内では、主要生活道路が不足していることや、狭あい道路、行き止まり道路が多い等の問題があります。地区内の道路整備においては、通過交通を増やすことなく、歩行者中心の安全で快適な道路環境を確保することが求められています。

〔道路幅員の状況〕



凡例	
	4m 未満
	4m 以上 6m 未満
	6m 以上 9m 未満
	9m 以上 12m 未満
	12m 以上

本図は、土地利用現況調査で使用した縮尺 500 分の 1 の地形図データをコンピューターにより計測したものです。

資料 渋谷区の土地と建物（渋谷区）
-平成 18 年度土地利用現況調査結果-

(6) 駅での乗り換え、自動車、自転車等の状況

① 笹塚駅での乗り換えの状況

笹塚駅において、鉄道利用者が利用する交通手段のほとんどは、徒歩または自転車であり、バスやタクシーの利用はほとんど発生していません。

しかしながら、バスやタクシー利用のための環境整備によって、新たにこれらを利用する人が増えると考えられることから、駅周辺におけるバスやタクシーのための乗降スペースの改善が求められています。

〔笹塚駅における、乗降別、端末交通手段別トリップ数〕

乗車/降車	バス	タクシー	乗用車	自転車	徒歩	計
乗車	339 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1,019 (3.0%)	33,150 (96.1%)	34,508
降車	435 (1.3%)	28 (0.1%)	36 (0.1%)	971 (2.9%)	32,113 (95.6%)	33,583
乗降計	774 (1.1%)	28 (0.0%)	36 (0.1%)	1,990 (2.9%)	65,263 (95.8%)	68,091

資料 平成 20 年パーソントリップ調査

② 自動車の状況

新宿をはじめとする都心各拠点へのアクセス性に優れた鉄道駅の圏域にあるため、自動車利用が少なく、路上駐車も多くありません。

その中で、観音通り北側の11m道路では、路上での荷物の積み下ろし、客待ちのタクシーの停車等による混雑が一部で見られ、課題となっています。

③ 自転車等の状況

「駅前放置自転車の現況と対策 平成 21 年度調査」(平成 22 年東京都)によると、笹塚駅周辺においては、2, 117 台分の自転車等駐車場(原付・自動二輪駐車場を含む)が整備されています。また、平日午前11時頃において、同駐車場等の利用台数は1, 914 台であり、駐車可能台数が利用台数を上回っています。

一方、笹塚駅周辺は自転車の放置禁止区域に指定されているものの、笹塚駅周辺や甲州街道沿道等の歩道には、店舗利用者等による一時的な放置自転車が見受けられ、歩行者の通行の妨げとなっているため、積極的な自転車等駐車場利用への誘導や放置自転車の即日撤去等の対策が課題となっています。

〔渋谷区設置の自転車等駐車場の位置及び規模〕



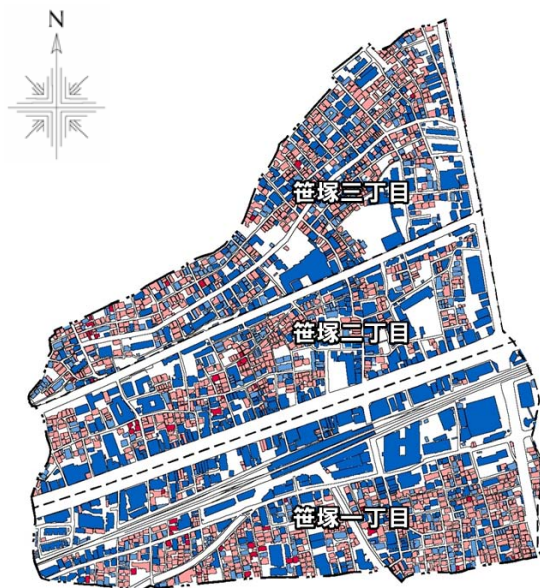
(7) 防災

笹塚一・二・三丁目地区の一部では、木造建物等の非耐火建築物が多いことや建物の敷地規模が小さく密集していること等により、地震時等の災害時における延焼の危険性があります。また、避難空間となるオープンスペースが不足していることや狭い道路が多く残され避難道路まで安全に誘導できる道路が不足していることにより、災害時に安全に避難できない恐れがあります。

狭い道路の解消や密集市街地の改善、建物の不燃化、オープンスペースの確保などによる環境の改善と安全な市街地の形成が課題です。

また、「防災都市づくり推進計画」(東京都)の平成15年改定において、笹塚一丁目は北沢地域として、笹塚三丁目は南台・本町(渋谷)・西新宿地域として、整備地域に指定されています。整備地域は、地域危険度^{*4}が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域に指定されます。整備地域の整備に当たっては、木造住宅の耐震化の促進などにより、地震時の建築物の倒壊による道路閉そくや出火の防止を図っていくとされています。

〔耐火・非耐火建築物の状況〕

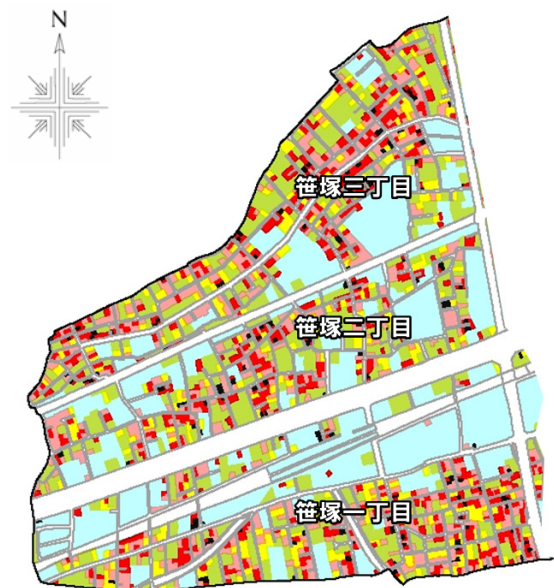


凡例		
	耐火構造	耐火造
		準耐火造
	非耐火構造	防火造
		木造

本図は、上記の凡例に従い外観目視により調査したものです。

資料 渋谷区の土地と建物(渋谷区)
-平成18年度土地利用現況調査結果-

〔敷地規模の状況〕



凡例 (以上~未満)	
	~ 50㎡
	50㎡ ~ 100㎡
	100㎡ ~ 150㎡
	150㎡ ~ 200㎡
	200㎡ ~ 500㎡
	500㎡ ~
	非建ぺい地・公共用地

資料 渋谷区の土地と建物(渋谷区)
-平成18年度土地利用現況調査結果-

※4 地域危険度：

東京都震災対策条例に基づき、5年おきに地震に関する地域危険度測定調査を行い、公表している指標。地震に起因する以下の3つの危険性を町丁目ごとに測定し、危険性の度合いを5つのランクに分けて評価。最新は、第6回地域危険度測定調査(2008(平成20)年)

- ・建物倒壊危険度：地震動に起因する建物倒壊被害の危険性を測定したもの
- ・火災危険度：地震時に発生する出火による建物の延焼被害の危険性を測定したもの
- ・総合危険度：建物倒壊危険度及び火災危険度を合わせた危険性を測定したもの

(8) にぎわいと歩行者ネットワーク

笹塚駅周辺、甲州街道沿いに商業機能が集積しており、特に路線型商店街の買い物空間に歩行者中心のにぎわいが形成されています。

一方、笹塚一・二・三丁目地区では公園、広場等のオープンスペースが少なく、にぎわいの形成に寄与するオープンスペースが求められています。

(9) みどりと水

笹塚一・二・三丁目地区では、玉川上水や公園・広場等の公共施設内、民有地内、幹線道路沿い等に緑が見られます。しかし、「自然環境調査報告書」(平成16年渋谷区)によると、平成15年時の緑被率は、笹塚一丁目で10.4%、笹塚二丁目で8.6%、笹塚三丁目で10.2%となっており、渋谷区全体の20.6%を大きく下回っています。このように、緑が少ない状況であるため、緑の空間を充実させていくことが課題となっています。

(10) 景観

笹塚一・二・三丁目地区の顔である笹塚駅周辺は、大規模な建物の集積や京王線及び首都高速4号新宿線の高架により都市的な景観を形成していますが、笹塚のシンボルとなるような魅力ある景観の形成が課題です。

また、幹線道路沿道では街路樹と建物が立ち並ぶ沿道景観としてのまちなみが、路線型商店街では活気と親しみのある雰囲気を持ったまちなみが形成されています。一方、住宅地では一部でゆとりや潤いに欠ける状況が見られます。これらのそれぞれのまちなみが互いに調和し、潤いのある景観を形成していくことが課題です。

また、自然的な景観としては、玉川上水が潤いのある景観を形成しており、維持、保全していくことが求められています。

第3章 まちづくりの目標・方針

1 目標

(1) まちの将来像

安心して、快適に、住みつづけられるまち

■ 安心して

- 安全な避難、円滑な消防活動ができるまち
- 防災機能の高い、安全・安心なまち
- 災害時でもにげないですむまち

狭あい道路の解消と主要生活道路^{※5}の整備、オープンスペースの確保等を推進し、あわせて建物の不燃化・耐震化を図っていき、防災機能を向上させていくことで、「にげないですむまち」の実現化を図る。

■ 快適に

- 良好な住環境の整ったまち
- にぎわいのある生活中心のまち
- 駅前にふさわしい拠点づくり

利便性の高い住宅地として居住機能、住環境の維持・向上を図る。また、渋谷区西側における拠点として、都市型居住を支える生活サービス機能の充実と、にぎわいの形成を図るとともに、交流拠点としての交通結節機能の整備、商業・業務、文化・情報機能の強化を図る。

■ 住みつづけるための環境との共生

- 徒歩や公共交通の利用で暮らせるまち
- 環境に配慮したまち
- 都市空間の緑化、緑の保全

駅周辺における生活関連機能の集積・集約化、地域のバリアフリー^{※6}化等による、徒歩や公共交通利用を軸とした生活圏の形成と共に、省エネ化等のエネルギー利用効率の向上、さらに緑化などとあわせ環境負荷の少ないまちづくりを目指す。

※5 主要生活道路：
生活道路の交通を集め、幹線道路に連絡する道路

※6 バリアフリー：
障害者、高齢者等が社会生活をしていく上でのバリア（障壁）を除去すること

(2) まちづくりの目標

安全・安心のまち

○防災機能の早期の向上

- ・ 安全な避難、円滑な消防活動等に資する一時集合場所^{※7}、オープンスペースの確保等を行い、防災性の早期の向上を図る。

○災害に強く安全なまちの形成

- ・ 主要生活道路と生活道路^{※8}の整備、密集市街地の解消と不燃化・耐震化を進め、災害に強く安全なまちを形成していく。

快適で利便性、にぎわい・拠点性の高いまち

○快適で多様な定住空間の形成

- ・ 多様な生活スタイルを支える都市型居住を可能とする、利便性と安全性を備えた定住空間を形成していく。

○人と環境にやさしい交通結節機能の整備

- ・ 笹塚の特性を生かした徒歩を中心とする生活圏を形成するため、駅及び駅周辺における、安全で快適な交通結節点、歩行者ネットワーク空間としての整備を図っていく。

○にぎわいのある身近な生活空間の育成

- ・ 地域における生活拠点として、駅を中心としたエリアにおいて、生活関連サービス施設の誘導とにぎわいの形成を図っていく。

○住宅地を支える交流拠点の育成

- ・ 地区の核である駅の周辺に、多様な都市機能の導入・集積化を図り、交流拠点として生活・文化・情報機能を育成する。

環境と共生するまち

○人にやさしい環境の形成

- ・ 生活や都市活動の場として、全ての人にやさしいまちづくりを推進する。
- ・ 子育てしやすいまちづくりを推進する。
- ・ 環境と調和したまちづくりを推進する。

○豊かなみどりといこいの空間の育成

- ・ 玉川上水のみどりと水の資源を生かした、いこいの空間を育成・誘導する。
- ・ 美しいまちなみと景観を実現していく。

○環境負荷の少ないまちへの転換

- ・ 駅周辺における都市機能の集積・集約化等により、歩いて暮らせる利便性の高いコンパクトな地域構造を構築していく。
- ・ 都市開発等においては省エネルギー技術の積極的導入等により、低炭素^{※9}型の都市形成を推進する。

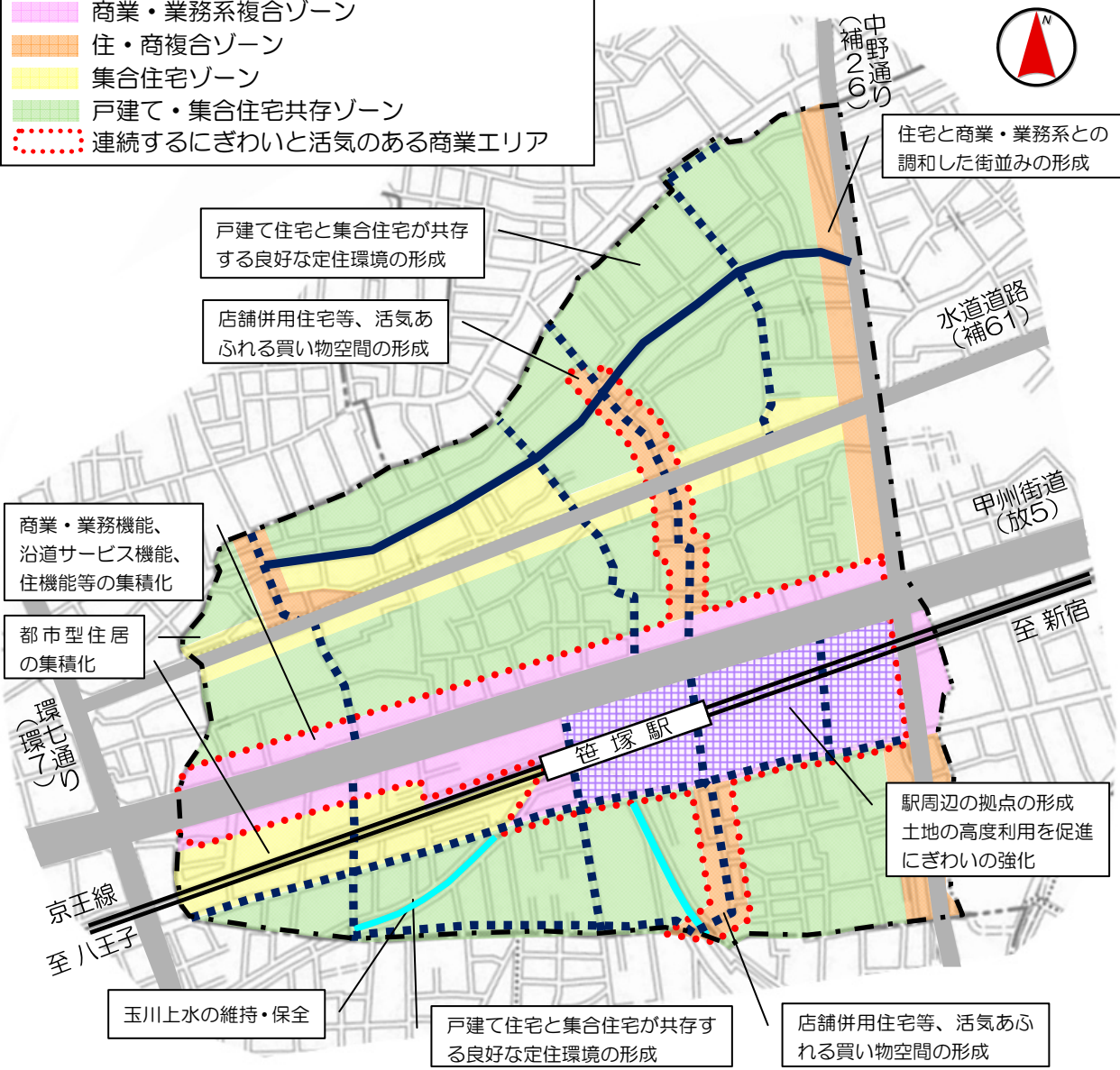
※7 一時集合場所：広域の避難場所に避難する前に、近隣の避難者が一時的に集合する場所

※8 生活道路：主要生活道路から個々の宅地へのアクセスを確保する道路

※9 低炭素：温室効果ガス（二酸化炭素等）の排出が少ないこと

〔地区の整備方針図〕

- 対象区域
- 幹線道路
- 主要生活道路
- 主要生活道路としての役割が求められる道路
- 玉川上水
- 駅周辺ゾーン
- 商業・業務系複合ゾーン
- 住・商複合ゾーン
- 集合住宅ゾーン
- 戸建て・集合住宅共存ゾーン
- 連続するにぎわいと活気のある商業エリア



2 整備の方針

(1) 土地利用の考え方

笹塚一・二・三丁目地区における土地利用の方針を、次の5つのゾーンに分けて定めます。

○駅周辺ゾーン

- 地区の核である駅の周辺を中心に、交流拠点としての機能拡充を目指し、商業・業務系の土地の高度利用を促進し、にぎわいの形成を図る。
- 再開発、大規模敷地における建替え更新や共同化等には、オープンスペースの整備を誘導し、一時集合場所等の確保を行っていくことで、安全な市街地の形成に寄与していく。
- 駅周辺を中心に、生活関連機能の集積・集約化や都心居住に資する住宅の整備などにより、歩いて暮らせる利便性に優れたコンパクトなまちとしての拠点を形成していく。

○商業・業務系複合ゾーン

- 駅周辺ゾーンから広がる甲州街道沿いを中心としたエリアにおいては、土地の有効利用を推進し、商業・業務機能を始め、沿道サービス機能、住機能等の集積を図る。

○住・商複合ゾーン

- 十号通り、観音通り等の路線型商店街においては、店舗併用住宅等、住宅と商業の複合的な土地利用を図りながら、活気あふれる買い物空間の育成を促進する。
- 中野通り沿い（甲州街道との交差点付近を除く）は、住宅と商業・業務系が調和したまちなみの形成を図りつつ、沿道の不燃化を推進する。

○集合住宅ゾーン

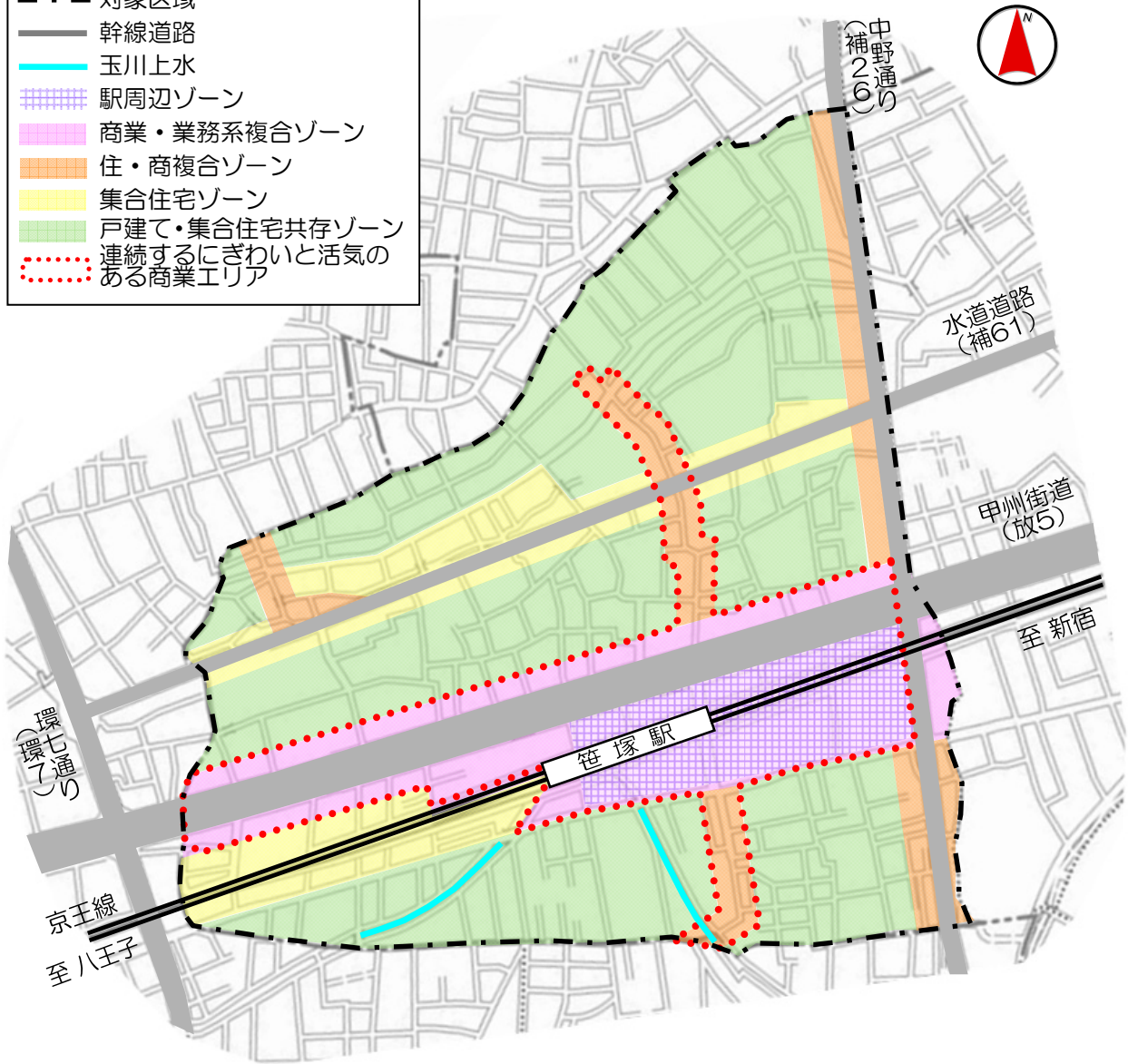
- 水道道路沿道および笹塚駅に近接する鉄道沿いエリアにおいては、集合住宅を中心とした街区を形成し、都市型住居の集積を目指していく。

○戸建て・集合住宅共存ゾーン

- 戸建て住宅と集合住宅が共存する住宅地の環境を改善し、良好な定住環境の形成を図る。
- 密集した市街地を形成しているエリアについては、生活道路の整備とともに建物の共同化、不燃化等を推進し、また、比較的良好な環境が形成されているエリアについては、居住環境の保全や改善・向上を図り、安全で快適な住宅地を形成していく。

〔土地利用の整備方針図〕

- 対象区域
- 幹線道路
- 玉川上水
- 駅周辺ゾーン
- 商業・業務系複合ゾーン
- 住・商複合ゾーン
- 集合住宅ゾーン
- 戸建て・集合住宅共存ゾーン
- 連続するにぎわいと活気のある商業エリア



(2) 道路整備の考え方

安全で快適な道路環境の形成を目指し、住環境と歩行者に配慮した主要生活道路（幅員6～9m）及び生活道路（幅員4～6m）の整備を図るとともに、笹塚駅周辺における交流機能を支える交通結節機能の強化を図ることで、徒歩や公共交通の利用を主体とする生活圏を形成していきます。

○主要生活道路の整備

- 地区内で発生する交通を集約する機能があり、また通勤・通学、買い物など日常生活と関りの強い道路である主要生活道路の整備・ネットワーク化を図ることで、地区内での円滑な交通処理と生活利便性の向上を目指していく。
- 既存商店街の通りは、商業活性化とあわせて、笹塚一・二・三丁目地区の中心となる南北歩行者軸としての形成を図る。
- 主要生活道路を軸として、笹塚の持つ特徴である活気と親しみのある雰囲気を活かしながら、地区内歩行者ネットワークの充実化を図る。
- 駅周辺ゾーンにおいては、再開発、大規模敷地での建替え更新や共同化等による交通需要の変化に応じ、歩行者を主体としたまちづくりを目指す笹塚の特性に十分配慮しつつ、再開発等にあわせて順次、歩行者空間の改善を図るため、主要生活道路の整備を誘導していく。
- 主要生活道路の整備においては、歩行者主体の道路空間となっており、活気と親しみのある雰囲気を継承し、歩いて暮らせる回遊性の高いまちが引続き形成されていくよう留意する。

○生活道路の整備

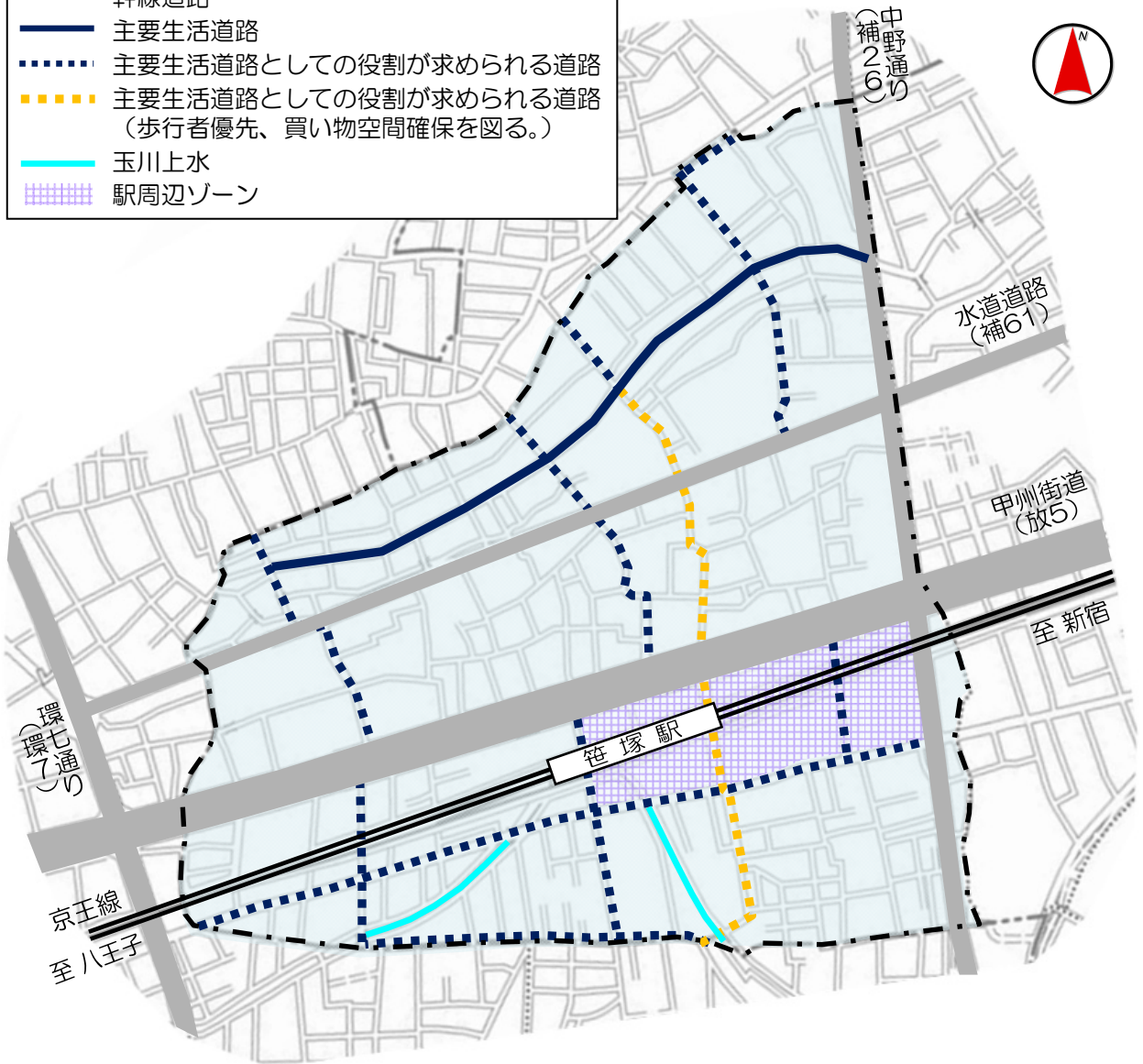
- 生活道路は、狭あい道路の解消のため、建替え時等の機会をとらえて、建築物や塀の後退により4m以上の幅員を確保していく。

○交通結節機能の強化

- 徒歩や自転車、公共交通の利用で暮らせる生活圏の形成を進めるため、駅周辺ゾーンにおいては、バス・タクシーとの乗降の円滑化及び歩行者・自転車の安全・快適な利用のため、道路や広場、自転車等駐車場の整備、バリアフリー化等を図るとともに、既存の自転車等駐車場のさらなる有効活用を含めた対応を行っていく。

〔道路ネットワークの整備方針図〕

- 対象区域
- 幹線道路
- 主要生活道路
- ⋯ 主要生活道路としての役割が求められる道路
- ⋯ 主要生活道路としての役割が求められる道路
(歩行者優先、買い物空間確保を図る。)
- 玉川上水
- 駅周辺ゾーン



(3) 防災まちづくりの考え方

安全に避難できるまちづくりを推進するとともに、長期的には市街地全体の防災機能の向上を図り、「にげないですむまち」の実現を目指します。

○安全な避難、円滑な消防・救援活動等ができるまちづくりの推進

- ・主要生活道路及び生活道路の整備・ネットワーク形成を図るとともに、沿道の不燃化・耐震化を進めていくことで、甲州街道等の避難道路に至るまでの安全な避難経路の確保を行う。
- ・主要生活道路の整備、狭あい道路の解消等により、災害時における消火・救援・救助活動等が円滑に、かつ、より広範囲に行える市街地を形成していく。

○密集市街地の環境改善、建物の不燃化・耐震化

- ・密集市街地の解消が課題となっているエリアにおいては、生活道路の整備と建物の共同化・中層化等による土地の有効利用により、オープンスペースの確保を図るとともに、不燃化・耐震化を誘導し、環境の改善と安全な市街地の形成を目指していく。
- ・一時集合場所、避難所などについては、その周辺の不燃化を促進し、安全に避難や救援活動等が行える空間の確保を図る。

○延焼遮断帯^{※10}の形成

- ・延焼遮断帯として指定されている中野通りについては、沿道建築物の不燃化を推進し、防災機能の向上を図る。

○オープンスペースの確保

- ・一時集合場所を誘導するエリアにおける再開発や大規模敷地での建替え更新等においては、オープンスペースの創出を誘導し、災害時における一時集合場所や消防・救援活動等の場を確保し、防災機能の向上を図る。

○地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物の耐震化

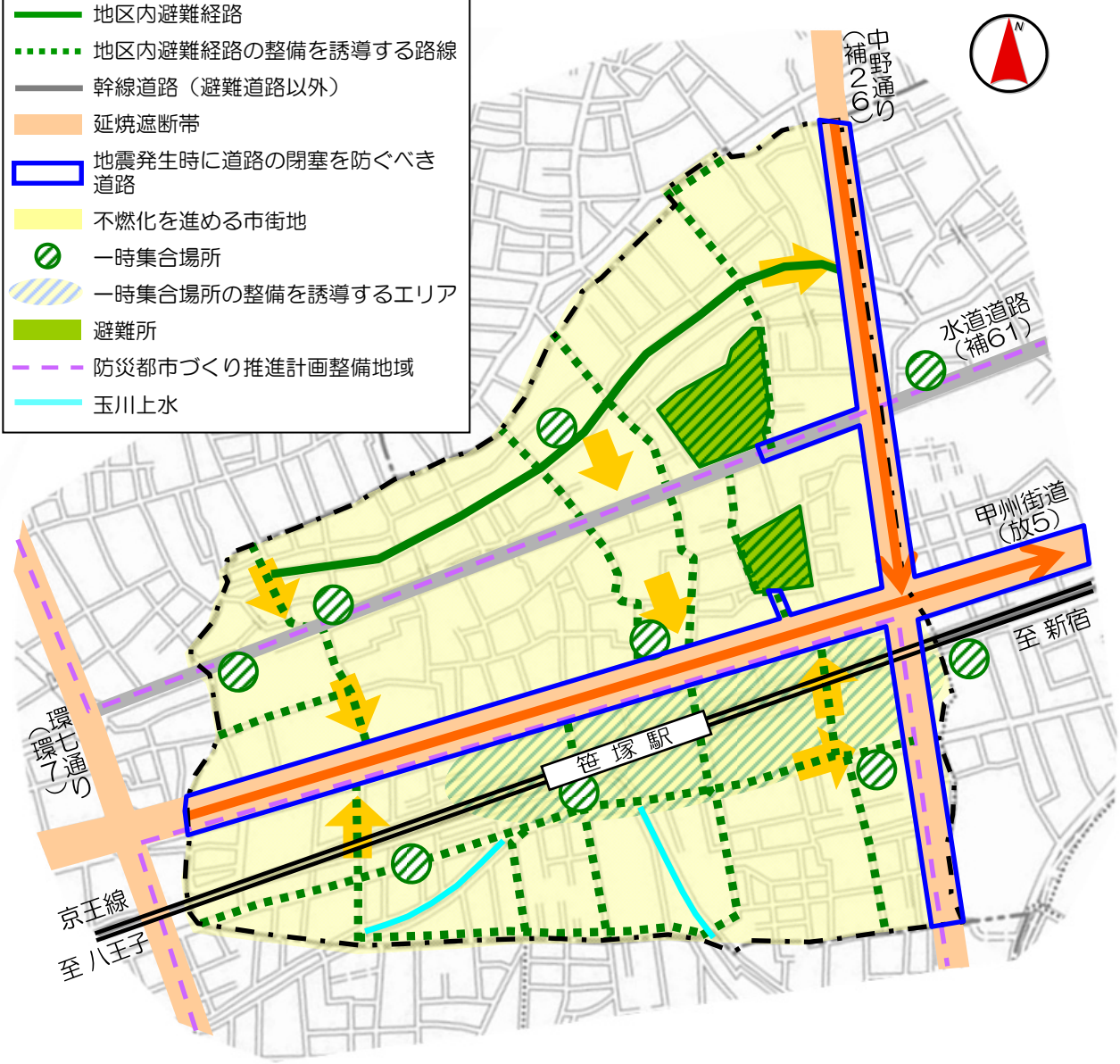
- ・地震発生時に物資の輸送やけが人等の搬送のために必要となる道路（地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路）について、建物倒壊による閉塞を防止し、区民等の安全を確保するため、沿道建築物の耐震化を促進する。

※10 延焼遮断帯：

市街地の延焼阻止のために不燃化された建築物により形成される帯状の不燃空間

〔防災の整備方針図〕

- 対象区域
- 避難道路
- 地区内避難経路
- ⋯ 地区内避難経路の整備を誘導する路線
- 幹線道路（避難道路以外）
- 延焼遮断帯
- 地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路
- 不燃化を進める市街地
- ⊙ 一時集合場所
- ▨ 一時集合場所の整備を誘導するエリア
- 避難所
- - - 防災都市づくり推進計画整備地域
- 玉川上水



(4) にぎわいの形成と歩行者ネットワークの考え方

笹塚駅周辺や、十号通り、観音通り等の路線型商店街、甲州街道沿いなどにおいて、笹塚の特徴である活気と親しみのある雰囲気を活かしながら、にぎわいの向上を図り、歩行者ネットワークを形成していきます。

○交流拠点形成に向けた地区の核の育成

- ・ 駅周辺ゾーンは、地区の核として、生活・文化・情報機能の集積を高め、交流拠点にふさわしい空間づくりを行う。

○生活拠点形成と快適でにぎわいのある買い物空間の形成

- ・ 駅周辺ゾーンでの拠点形成とともに、既存商店街、甲州街道沿い等のにぎわいを強化し、それぞれのつながりと回遊性を高めることで、買い物空間として、にぎわいのある歩行者ネットワークを形成していく。
- ・ 生活中心としてふさわしい、買い物や日常生活サービス機能の充実を目指していく。

○駅へ向かう道路の安全性・利便性・快適性の確保

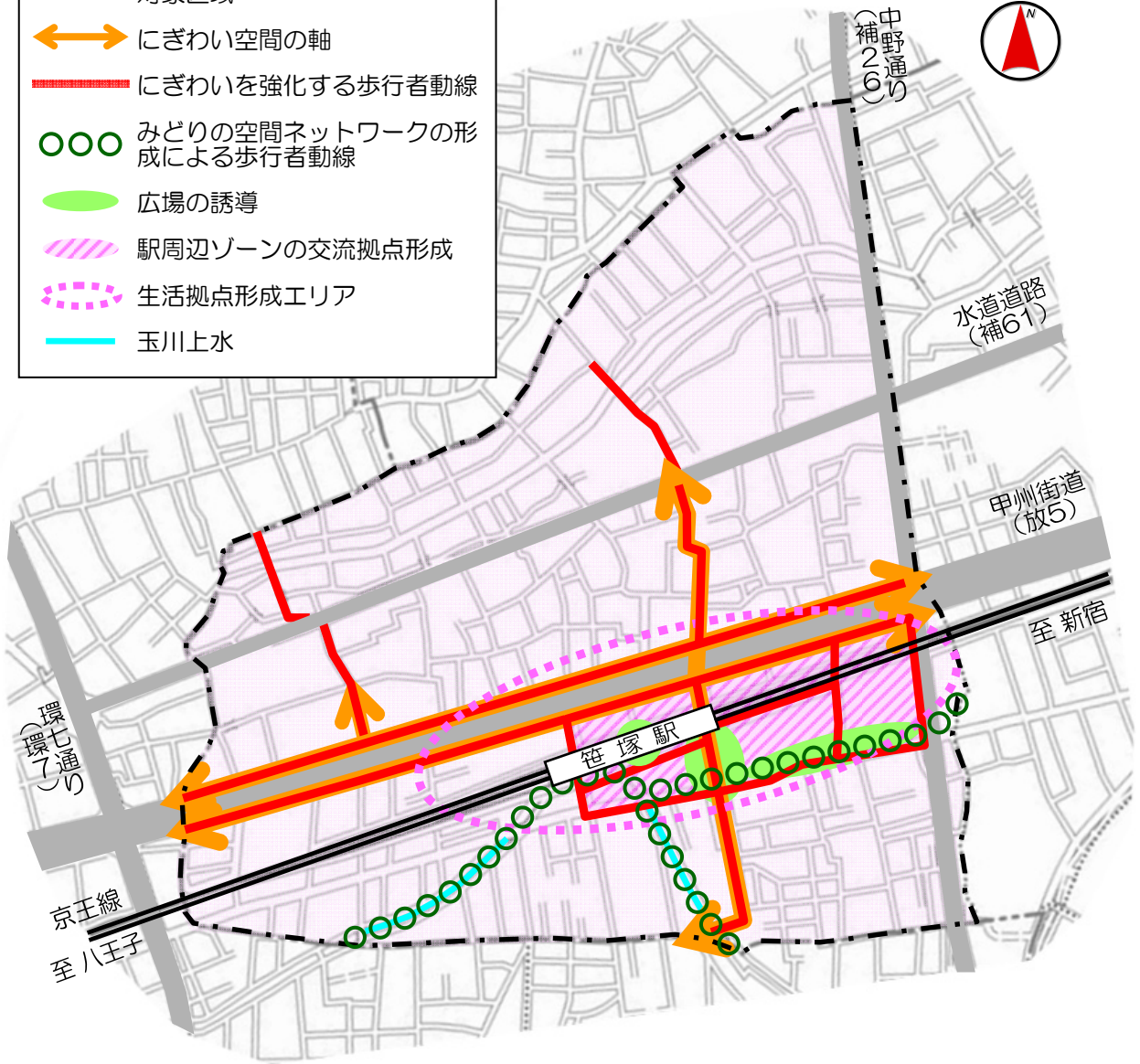
- ・ 駅周辺ゾーンでは、再開発や大規模敷地の建替え更新や共同化等にとともない、壁面の後退等により快適な歩行者空間の確保を図る。
- ・ また、必要な駐車場や自転車等駐車場の整備の誘導を行っていくことで、路上駐車や放置自転車を減らし、より安全で快適な歩行者ネットワークを形成していく。

○交流の場としての広場空間の確保

- ・ 再開発や大規模敷地における建替え更新においては、都市開発諸制度等を活用しながら、にぎわいの形成に寄与するオープンスペースの創出と歩行者空間の整備を誘導していく。
- ・ にぎわい空間の軸の形成においては、建物の共同建替え等により、人がたまる空間となるオープンスペースの創出を図る。

〔にぎわい空間と歩行者ネットワークの整備方針図〕

- 対象区域
- ↔ にぎわい空間の軸
- にぎわいを強化する歩行者動線
- みどりの空間ネットワークの形成による歩行者動線
- 広場の誘導
- ▨ 駅周辺ゾーンの交流拠点形成
- ⋯ 生活拠点形成エリア
- 玉川上水



(5) みどりと水・潤いのあるまちづくりの考え方

○緑の拠点づくり

- ・緑の拠点である小・中学校・公園等の公共施設において、接道部緑化等を積極的に推進していく。
- ・大規模再開発等においては、オープンスペースを生み出し、緑化を積極的に誘導し、緑の拠点となるよう整備を進めていく。

○みどりと水のネットワーク

- ・玉川上水は、みどりと水の空間軸として、快適な空間の形成を目指していく。

○みどりの空間ネットワーク

- ・駅周辺における再開発や大規模敷地での建替え更新においては、オープンスペース等に連続性を持った緑化を誘導し、玉川上水から中野通りまでつながる潤いのあるみどりの空間ネットワークの形成を目指していく。

○民有地の緑化

- ・住宅地の敷地における樹木の維持・保全、生垣や接道部の緑化を誘導し、区民の自主的な緑環境の向上を図る。
- ・一定規模以上の再開発等においては、適切な緑化を誘導する。

○公園等の整備

- ・まちづくりの動きと連動して、公園・オープンスペースの確保を図る。

○幹線道路沿道の緑化

- ・街路樹が整備されている幹線道路（緑の大通り）の沿道においては、道路空間の緑と調和した緑化空間の形成を目指していく。

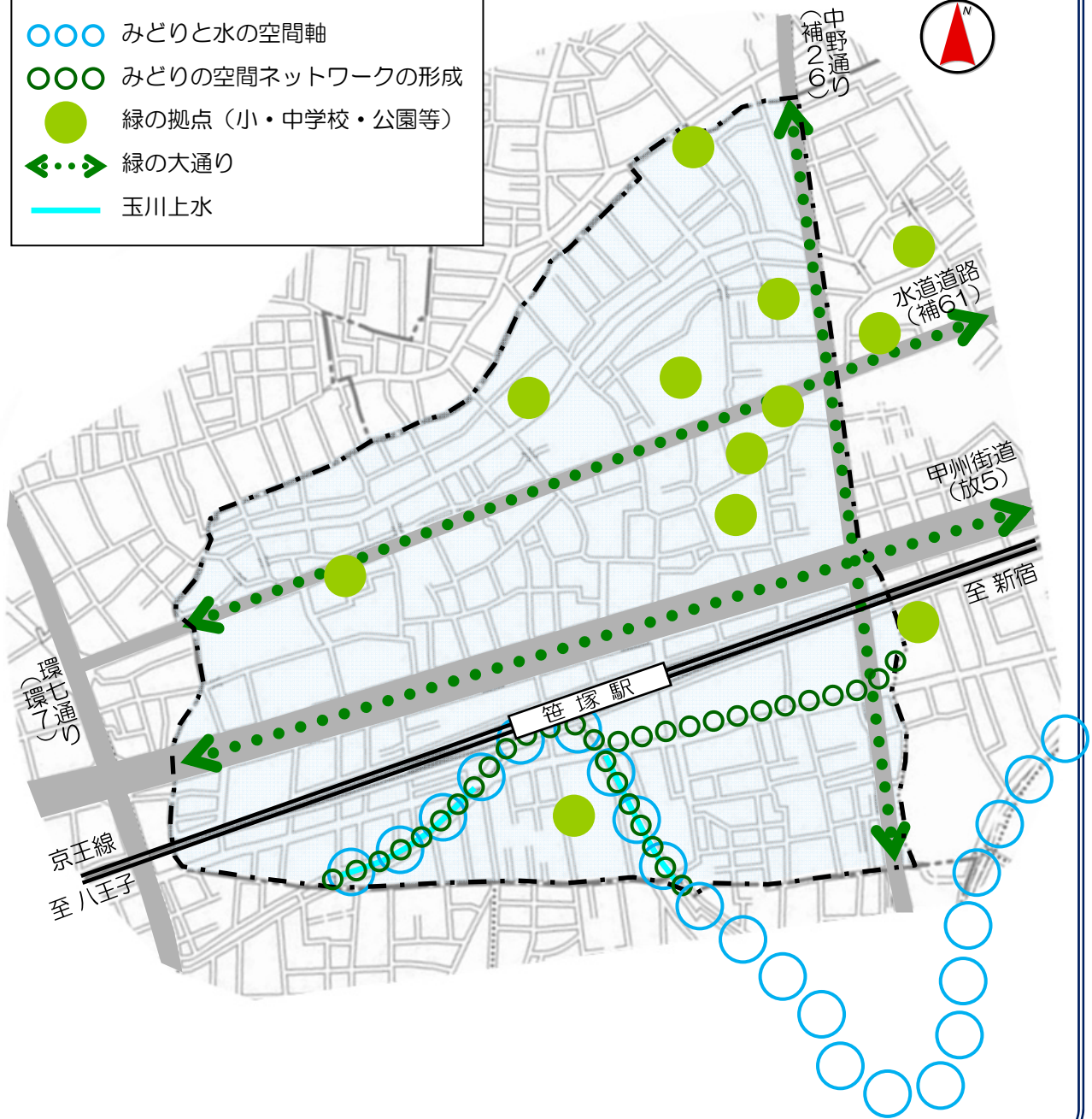
○ヒートアイランド^{※11}対策への寄与

- ・地区内の緑化を推進することで、ヒートアイランド現象の緩和に寄与していく。

※11 ヒートアイランド：都市部の気温がその周辺に比べて高温となる現象

〔みどりの環境づくりの方針図〕

- 対象区域
- みどりと水の空間軸
- みどりの空間ネットワークの形成
- 緑の拠点（小・中学校・公園等）
- ←...→ 緑の大通り
- 玉川上水



(6) 景観づくりの考え方

○地域の特性を活かした景観づくり

- ・緩やかな曲線を描き、変化のある景観を展開する玉川上水暗渠部の道路沿いは、快適な歩行空間と調和した、みどり豊かな潤いのある景観の形成を図る。

○自然の特性を活かした景観づくり

- ・玉川上水の開渠区間は、みどり豊かな景観の保全を図るとともに、ゆとりと潤いのネットワークの形成軸としての景観の形成を図る。

○歴史と文化の特性を活かした景観づくり

- ・かつての玉川上水新水路であった水道道路は、直線的な形状を活かした景観の形成を図る。

○にぎわい・交流空間の特性を活かした景観づくり

・地域のシンボルとなる景観づくり

駅周辺エリアにおいては、交流拠点、商業・業務の拠点として、地域のシンボルとなる魅力あふれた都市景観の形成を目指していく。

・幹線道路沿道としての景観づくり

甲州街道等幹線道路の沿道においては、道路とまちなみが調和して通りの特色を活かした沿道景観の形成を図る。また、歩行者にとって、歩行空間と一体となったにぎわいや街路樹とつながる緑を創出し、潤いのある景観の形成を図る。

・身近な商店街としての景観づくり

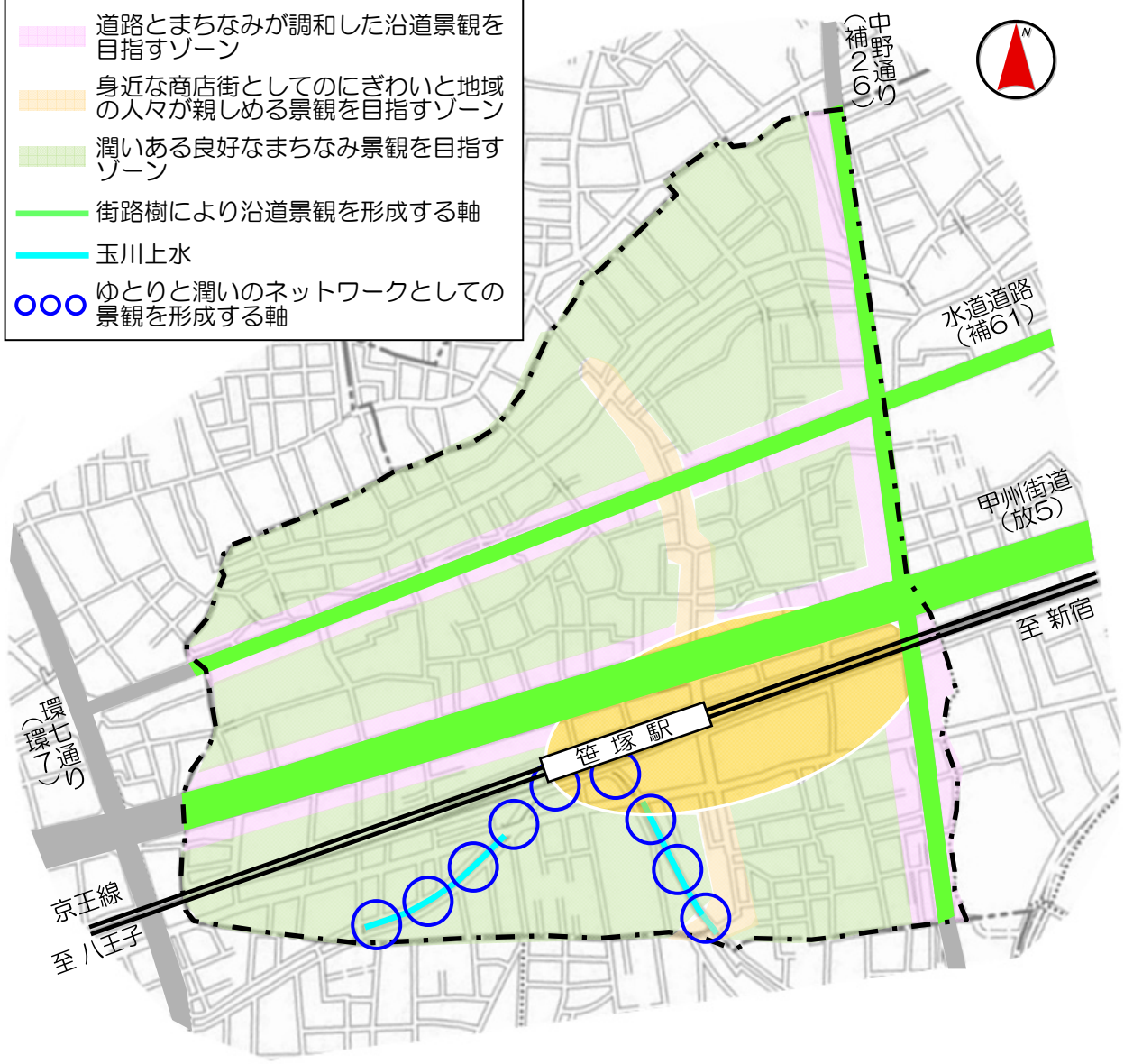
駅からのびる路線型商店街は、活気のある身近なにぎわい景観と地域の人々が親しめる景観の形成を目指していく。

○住居系市街地における景観づくり

- ・快適な居住環境づくりのため、周辺との調和を図りながら、生垣や接道部の緑化を誘導する。また、共同・協調建替えなどにより、ゆとりある空間を確保し、潤いのある良好なまちなみの景観の形成を目指していく。

〔景観の整備方針図〕

- 対象区域
- 地域のシンボルとなる都市景観を目指すゾーン
- 道路とまちなみが調和した沿道景観を目指すゾーン
- 身近な商店街としてのにぎわいと地域の人々が親しめる景観を目指すゾーン
- 潤いある良好なまちなみ景観を目指すゾーン
- 街路樹により沿道景観を形成する軸
- 玉川上水
- ゆとりと潤いのネットワークとしての景観を形成する軸

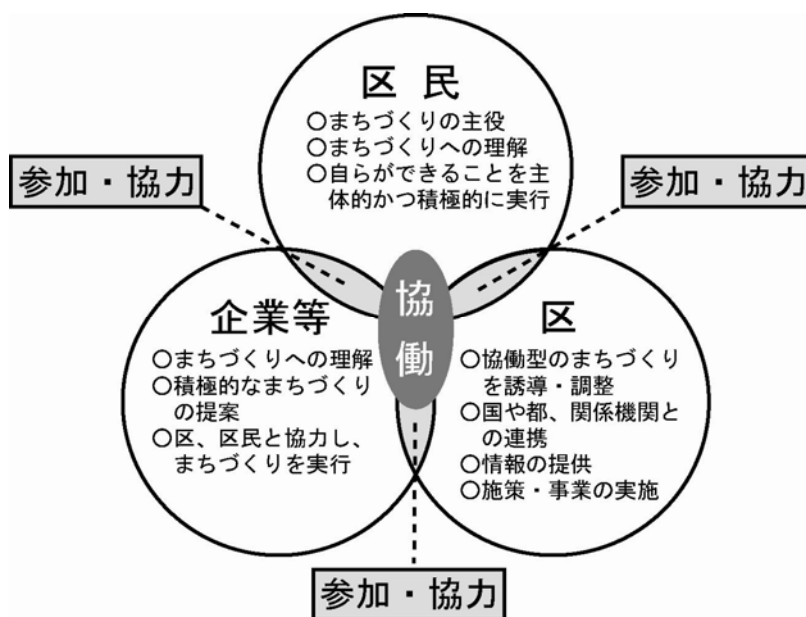


第4章 まちづくりの実現化に向けて

1 協働型のまちづくりの推進

渋谷区では、区民、企業等、区が相互に連携してまちづくりを進める、「協働型のまちづくり」を目指しています。

協働型のまちづくりの推進は、「都市計画マスタープラン」で示した各種方針を、区民・企業等の参加のもとに、個別の計画と各種の事業・制度の活用によって進めていくものです。



2 都市計画マスタープランの共有化

区は、「都市計画マスタープラン」をもとに、区民や企業等、さらには国、都と一体になったまちづくりを進めていきます。そこで、区のまちづくりの基本となる、「都市計画マスタープラン」の理解を求め、まちづくりの考え方や目標の共有化を推進します。

3 まちづくり情報の提供

区民・企業等・区が協働してまちづくりを進めていくためには、区民や企業等がまちの課題を理解し、まちづくりの必要性を認識し、主体的に行動していく必要があります。このため、区はまちづくりに関する情報提供・内容を充実化します。

4 まちづくりの啓発活動の推進

まちづくりについて理解を深めるために、学習機会の提供等、施策の充実化を進め、区民のまちづくりに関する意識を啓発していきます。また、個別の事業の実施に際しては、区民参加によるまちづくりの実践を通じて、協働型のまちづくりを推進していきます。

5 区民の自主的なまちづくりの活動の支援

まちづくりに関心を持つ区民や、自ら発意して自主的にまちづくり活動を行おうとしている区民に対して、積極的な支援施策を推進していきます。

6 「渋谷区まちづくり条例」に基づく協働型まちづくりの実践

平成 17 年 10 月に制定した「渋谷区まちづくり条例」にもとづき、協働型のまちづくりを実践し、区のまちづくりに関する施策を計画的かつ体系的に進めます。

エリア		まちづくりの方針	整備の方針	実現化方策のイメージ
駅周辺ゾーン		<p>○交流拠点としての機能拡充を目指し、商業・業務系の土地の高度利用を促進し、にぎわいの形成と交通結節機能の強化を図る。</p> <p>○緑の拠点となるような整備、地域のシンボルとなる景観の形成を目指していく。</p> <p>○オープンスペースの創出、主要生活道路の整備等により、安全な市街地の形成を図る。</p>	<p>◇土地の高度利用や有効利用</p> <p>◇共同化の促進</p> <p>◇生活、交流関連施設等の誘導</p> <p>◇都心居住型住宅の誘導</p> <p>◇主要生活道路の拡幅等整備</p> <p>◇交通結節機能の整備</p> <p>◇広場等オープンスペースの確保</p> <p>◇歩行者空間の確保</p> <p>◇交流拠点としての景観形成</p> <p>◇緑空間の整備</p>	<p>◇土地の高度利用や有効利用等の誘導、共同化を促進する。</p> <p>◇建築物等の用途の制限や誘導により、住宅の確保、必要な機能の導入やにぎわいの形成等を図る。</p> <p>◇必要な道路、広場等を地区施設に位置づけ、建築物等の建替え等にあわせて整備を図る。</p> <p>◇壁面の位置の制限により、歩行者空間の確保を図る。</p> <p>◇建築物等の形態・色彩・意匠等の制限により、交流拠点として魅力のある景観形成を図る。</p> <p>◇建築物等の敷地や屋上、壁面等の緑化を推進する。</p>
商業・業務系複合ゾーン		<p>○土地の有効利用を推進し、商業・業務機能、沿道サービス機能、住機能等の集積とにぎわいの形成を図る。</p> <p>○甲州街道沿道を中心に不燃化及び耐震化を推進するとともに、沿道の景観形成を図る。</p>	<p>◇土地の有効利用</p> <p>◇共同化の促進</p> <p>◇店舗等商業施設の誘導</p> <p>◇都心居住型住宅の誘導</p> <p>◇建築物の不燃化及び耐震化</p> <p>◇主要生活道路の整備</p> <p>◇歩行者空間の確保</p> <p>◇甲州街道沿道の景観形成</p> <p>◇緑空間の整備</p>	<p>◇土地の有効利用等の誘導により、共同化を促進する。</p> <p>◇建築物等の用途の制限や誘導により、にぎわいの形成や住宅の確保等を図るとともに、建築物の不燃化及び耐震化を進める。</p> <p>◇壁面の位置の制限等により、必要な道路や歩行者空間の確保を図る。</p> <p>◇建築物等の形態・色彩・意匠等の制限や誘導により、主要幹線道路沿道にふさわしい景観形成を図る。</p> <p>◇建築物等の敷地や屋上、壁面等の緑化を推進する。</p>
住・商複合ゾーン	路線型商店街	<p>○住宅と店舗等商業施設の複合的な土地利用を図る。</p> <p>○商店街の通りは、南北歩行者軸としての形成と、買い物空間としてのにぎわいの形成を図る。</p>	<p>◇店舗等商業施設の誘導</p> <p>◇主要生活道路の整備</p> <p>◇歩行者空間の整備</p> <p>◇身近な商店街としてのまちなみの形成</p>	<p>◇建築物等の用途の制限や誘導により、にぎわいの形成を図る。</p> <p>◇壁面の位置の制限により、商店街の通りや必要な道路の歩行者空間の確保を図る。</p> <p>◇建築物等の形態・色彩・意匠等の制限や誘導により、身近な商店街としてのまちなみの形成を図る。</p>
	中野通り沿い	<p>○沿道を中心に商業・業務系施設が調和したまちなみの形成を図りつつ、沿道の不燃化及び耐震化を促進する。</p>	<p>◇土地の有効利用</p> <p>◇共同化の促進</p> <p>◇建築物の不燃化及び耐震化</p> <p>◇良好なまちなみ景観の形成</p> <p>◇緑空間の整備</p>	<p>◇土地の有効利用の誘導などにより、共同化を促進するとともに、建築物の不燃化及び耐震化を進める。</p> <p>◇建築物等の用途の制限や誘導により、住宅と商業・業務系施設が調和した、まちなみの形成を図る。</p> <p>◇建築物等の形態・色彩・意匠等の制限により、良好なまちなみ景観の形成を図る。</p> <p>◇建築物等の敷地や屋上、壁面等の緑化を推進する。</p>
集合住宅ゾーン		<p>○集合住宅を中心とした街区を形成し、都市型住居の集積を目指していく。</p>	<p>◇主要生活道路の整備</p> <p>◇狭あい道路の解消</p> <p>◇都市型住宅の誘導</p> <p>◇良好な住環境の形成</p> <p>◇緑環境の形成</p>	<p>◇壁面の位置の制限等により、必要な道路の整備やオープンスペースの確保を図る。</p> <p>◇建築物等の建替え等にあわせ、狭あい道路の解消を進めるとともに、建築物の不燃化及び耐震化の誘導を図る。</p> <p>◇建築物等の用途の制限や誘導により、住宅の確保を図るとともに、建築物等の形態・色彩・意匠等の制限や誘導を設け、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>◇建築物等の敷地や屋上、壁面等の緑化に努める。</p>
戸建て・集合住宅共存ゾーン		<p>○戸建て住宅と集合住宅が共存する住宅地の環境を改善し、良好な定住環境の形成を目指していく。</p> <p>○狭小敷地が密集するエリアでは、防災面を重視した市街地整備を進め、居住環境の改善や災害時の安全性の向上を図る。</p>	<p>◇主要生活道路の整備</p> <p>◇狭あい道路の解消</p> <p>◇建築物の不燃化及び耐震化</p> <p>◇良好な住環境の形成</p> <p>◇生垣の誘導等による緑環境の形成</p> <p>◆共同化や協調建替え等の促進</p> <p>◆生活道路の整備</p> <p>◆オープンスペース等の確保</p> <p>◆敷地の細分化の防止</p> <p>〔◆：狭小敷地が密集するエリアでとくに整備を図る方針〕</p>	<p>◇壁面の位置の制限等により、必要な道路等の整備や避難路としての空間確保を図る。</p> <p>◇建築物等の建替え等にあわせ、狭あい道路の解消を進めるとともに、建築物の不燃化及び耐震化の誘導を図る。</p> <p>◇建築物等の用途の制限や誘導により、住宅地の保全・向上を図るとともに、建築物等の形態・色彩・意匠等の制限や誘導を設け、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>◇垣又はさくの構造の制限により、生垣の誘導等により、道路沿いの緑化を図るとともに、建築物等の敷地、屋上や壁面等の緑化に努める。</p> <p>◆土地・建物の共同化や協調建替え等を促進し、生活道路の整備やオープンスペース等の確保を図る。</p> <p>◆敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度について検討する。</p> <p>〔◆：狭小敷地が密集するエリアでとくに実現化を図る方策〕</p>

笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針

平成 23 年 7 月

渋谷区 都市整備部 まちづくり課
〒150-8010 渋谷区宇田川町1-1
電話 03-3463-2947 (ダイヤルイン)