

第 1 回 笹塚駅南口地区まちづくり意見交換会 質疑概要

■会場実施

日 時：令和 4 年 7 月 29 日（金） 18：30～20:10

場 所：笹塚駅前区民施設 多目的室 A、多目的室 B

出席者：46 名

■ご意見カードの提出：12 枚

■意見交換会及びご意見カードのご意見と回答

No.	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難スペースは高架付近だが、高架下の耐久年数や大規模災害時に落下物などの問題はないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北側広場上部の高架橋の耐久性については関係事業者を確認します。
	<ul style="list-style-type: none"> ・「避難場所の少ない地域」が区道 850 号線より南側に位置している。万が一、南側の地域で建物が倒れた場合、避難場所まで避難する際の妨げになるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の開発では、南側道路は 9.5～12m、西側道路は 6m に拡幅します。木造密集市街地対策の観点から 6m 以上道路幅員を整備することで、災害時の歩行空間の確保、緊急車両動線の確保が可能と一般的に考えられているため、安全性は確保されていると考えています。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前ということもあり、老人から子供までの多くの方が利用している中で、商業施設の入り口が南側に整備された場合、混雑が集中することが予測されるので、今回地区計画を変更する区域の西側街区の道路も整備を検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中野通り側から区道 850 号線に進出し、退出の際は区道 850 号線から中野通りに移動する想定で案内などを行っていきます。 南側の道路を拡幅する際には、3街区の一体的な整備を行う必要性があります。今回地区計画を変更する区域の西側街区の開発は未定ですが、南側道路については、関係所管や地権者に課題を共有しながら検討していきます。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ショッピングモール 21 が立地する街区が開発するまで南側道路が拡幅することを待つことは現実的ではない。電柱の埋設など、道路拡幅以外の方法で安全性を確保することを中村屋東京事業所跡地の開発と合わせて検討すべきではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通量調査を実施しており、車両と歩行者の流動量の確認は行っています。今後、中村屋東京事業所跡地の開発を行うことで、車両と歩行者の流動量に負荷がかかる場合、再度交通量調査を行い、方策を検討していきます。

3	<ul style="list-style-type: none"> ・ショッピングモール21の施設周辺の道路は狭いため、南側道路は今まで通りに一方通行のままが良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の開発で、今回地区計画を変更する区域の西側街区の南側道路は現状と同じ一方通行のままと考えております。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・中村屋東京事業所跡地に店舗などが整備されるため、今回地区計画を変更する区域の西側街区の南側道路に進入する車両の種類が今までと変わってくる。そのようなことを踏まえた上で、方策を検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中村屋東京事業所跡地が開発され、商業施設や住宅が整備されることで、どの程度交通量が変化するかを計算式に基づいて交通量を算出しており、問題ないことを確認しています。
6	<ul style="list-style-type: none"> ・今回地区計画を変更する区域の西側街区の南側道路から、子供が飛び出してくる。今後、事故が発生する可能性が高いため、ガードレールを設けるなどしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者で構成する検討部会で課題を共有して改善方法を検討していきます。短期的な課題と長期的なまちづくりの課題があるため、短期的な課題は事業者や交通管理者と協議し改善を目指しながら、長期的な視点でこのエリアにとって良いまちづくりを検討していきます。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・中村屋の工場跡地であるため、工場として建物を建設した方が良かったのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり上位計画にあたる「渋谷区まちづくりマスタープラン」において、笹塚駅周辺は「商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備」、「玉川上水旧水路緑道やにぎわいのある商店街を生かし、ゆとりや活力のある拠点の形成を図る」と記載されており、また、「コミュニティを育む文化施設や交流施設など、地域まちづくり活動の活性化や、地域主体のまちづくりを担う人材を育成する機能の充実を図る」と記載されています。今回の開発は、上位計画の内容を受け止めた上での計画になっていると考えています。
8	<ul style="list-style-type: none"> ・今回地区計画を変更する区域の西側街区は開発時期が未定であると言っていたが、笹塚駅南口地区まちづくり構想の地区に含まれている。決まっていることがあれば教えてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回地区計画を変更する区域の西側街区では、開発に関する話は挙がってはいませんが、老朽化しているため将来的に対策が必要なエリアになります。

	<ul style="list-style-type: none"> メルクマール京王笹塚が建設されたため、電車の音がメルクマールで跳ね返り、大きく音が聞こえる。中村屋東京事業所跡地が整備されると、両方の建物から音が跳ね返りより音が大きくなるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 関係事業者と共有します。
9	<ul style="list-style-type: none"> 中村屋東京事業所跡地の西側の道路を、計画よりもう少し拡幅すれば車の行き来が多少楽になるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の開発で、西側の道路の幅員を4.5mから6mに拡幅予定です。6m以上の幅員にした場合、一方通行であるため路駐が発生する懸念があります。また、西側道路に連続して、4mの歩道上空を整備する予定であり、余裕を持った歩行者空間が確保できると考えています。
10	<ul style="list-style-type: none"> 中村屋東京事業所跡地に開発される住宅は販売なのか。いつ頃、完成予定なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 9月下旬から10月頃に開催する事業者主催の説明会で説明します。早くても都市計画決定が次年度になるため、その後に工事になります。 新築工事着工から竣工までの期間としては、同規模の建物だと一般的に3~4年程度要すると思われます。
	<ul style="list-style-type: none"> 鳩対策をしているアパートは多いため、鳩対策は必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者と共有します。
11	<ul style="list-style-type: none"> 北側のオープンスペースは高架下と建物の間に位置しているため、日陰になるのではないか。その場合、北側の広場は暗い雰囲気になるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 高架下のにぎわいと建物のにぎわいの一体的な広場活用という意味で、北側の広場を重要と考え位置づけています。広場の環境に関することは今後検討します。
	<ul style="list-style-type: none"> 交通プラザはどのようなイメージか。 	<ul style="list-style-type: none"> 交通プラザは、笹塚駅南口地区まちづくり検討部会がまとめたまちづくり構想で位置づけられています。コミュニティバス、パーソナルモビリティ、シェアサイクルなど、多様なモビリティの結節点として、想定しています。
12	<ul style="list-style-type: none"> 中村屋東京事業所跡地の西側道路において、甲州街道から進入する車道は両側通行だと思うが、幅員を拡幅すると、甲州街道から進入する車道で渋滞は発生しないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 西側道路の甲州街道から進入する車道では、交通調査上、特段問題ないという結果となっております。

	<ul style="list-style-type: none"> 中野通りから中村屋東京事業所跡地の西側道路を使用し、甲州街道に進入する車両がある。それらも考慮されているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 交通量調査は実数で行っており、甲州街道に進入する車両を含んで交通調査を平日、休日両方で実施しています。
13	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者と子ども広場のエリアがあればいいと思った。 笹塚の街の活気が今後も続き、魅力的になるのは賛成。 玉川上水旧水路緑道をウォーキングコースとして利用している。笹塚から初台まで最高のコース。 	<ul style="list-style-type: none"> いただいた意見について、開発事業者や関係所管に共有いたします。
14	<ul style="list-style-type: none"> 中村屋跡地開発におけるオープンスペースについて、南側にもオープンスペースを作った方がいい。 理由 近隣住民の総世帯人数（新たな住民含む）がオープンスペースの広さに大にして、多いと考えられるため。 避難するスペースの少ない地域からの避難も想定して、スペースの分散化をした方がいいため。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の地区施設としての位置づけではないですが、開発事業者の方で計画地南西部にオープンスペースを設けることを検討しております。詳細は事業者主催の説明会でご確認ください。
15	<ul style="list-style-type: none"> 笹塚駅周辺にタクシー乗り場がないため整備を希望する。 	<ul style="list-style-type: none"> 関係者と課題を共有して改善方法を検討していきます。
16	<ul style="list-style-type: none"> 京王線の高架下整備で歩行者がそちらを通る方法もあると思った。次回9月の意見交換会で説明してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回地区計画を変更する区域の北側部分については、高架下と連携した歩行者の回遊性向上にも資する広場空間が設けられ、歩行者空間を拡充する役割も担うと考えております。 また、高架下に関するご意見については、関係事業者に共有いたします。
17	<ul style="list-style-type: none"> ビル風対策はとってほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発事業者で風環境シミュレーションを行いながら、植栽の配置などを工夫することで、一般的な風以上の強風が生じることはないように調整しているところです。 詳細は近隣説明会にて事業者より説明があります。
18	<ul style="list-style-type: none"> 高層建築物による風環境の悪化が想定されると思う。人・車・電車への影響を十分検証してほしい。 	

<p>19</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 笹塚駅南口地区まちづくり構想に基づいて説明がなされていたが、笹塚駅南口地区の各街区がどのように連携されているのか不明。協調をもって推進しないと利便性が損なわれる。 • 駅を中心とした構想なのに京王電鉄の計画とのすり合わせが行われているか不明。高架下空地利用計画などの調整は行っているか。 • 「にぎわい」の機能を歩行者ネットワークとして考えても、中野通り側には地勢的なにぎわいには不向きな部分があると思うが改善できるか。 • 中村屋跡地開発では高層住宅が入る計画だが、今までの例からして地域に対する帰属性はあまり期待できないと思われる。まだ始まったばかりの開発計画なので、これから3～4年後の動向を見守る必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> • 3街区の土地所有者により構成される「笹塚駅南口地区まちづくり検討部会」という場の中で、「地域の目指すまちの姿」や「地域のまちづくりの方針」、「まちづくりの進め方」等の議論を重ねながら、各街区が協調、連携したまちづくりを進めています。 • 関係事業者へ本意見交換会で出たご意見等を情報共有しながらまちづくりを進めていきたいと思えます。 • 北側広場は建築物や高架下と一体となったにぎわいを創出していく方針での整備を進めていくこと、また地区整備計画の中で南側の区道 850 号線と中野通り沿道に面する部分については建築物の用途の制限をかけ、1階の主たる用途は、店舗、飲食店、展示場等の商業施設とすることによって、駅から連続したにぎわいの創出を目指しています。 • 新規の住民が町会と連携することは非常に重要なことと考えております。開発事業者としても、昨年度開催したまちづくり勉強会の中で、町会との協力体制の構築について引き続き検討を進めていくところとなっております。
<p>20</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 開発建物の駐車場・駐輪場出入口は中野通り又は甲州街道側が望ましいのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> • 交通量調査を実施したうえで、南側に駐車場・駐輪場を設置した場合、大きな交通影響はないという結果が得られております。詳細は事業者主催の説明会の中で説明があります。 • また、中野通り側は交通結節機能の強化に資する施設としてバス停とモビリティポートが、北側には歩行者の回遊性向上にも資する広場空間が設けられる予定となっております。 • 北側の広場空間については地区計画の中

		<p>で地区施設として位置付け、日常的な憩い・交流の場、緑豊かな環境、災害時の避難スペースとして歩行者中心の空間として整備される方針となっております。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・クラウン街を抜けた後の道が狭いので拡幅した方がいい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回地区計画を変更する区域の北側部分については、歩行者の回遊性向上にも資する広場空間が設けられ、歩行者空間の拡充する役割も担うこととなります。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ビルのエントランスは駅側である西側が望ましいのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業者と共有いたします。なお、今回の開発では、広場や歩道状空地を設け、歩行者ネットワークを整備する予定で、駅からのにぎわいを中野通りまで連続させる方針での整備となっております。
	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は買い物客が多く来る、自転車置き場が不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点では建物計画検討中のため具体的な台数は未定ですが、設置台数は、法令を基に付置義務台数以上の設置を見込み、自転車が溢れることがないように配慮した計画とする予定と開発事業者より聞いております。詳細は事業者主催の説明会の中でご確認いただければと思います。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ベビーカーで買い物に来る親の憩いの場が欲しい。清掃が行き届いていることや、涼しげなミストなどがあると良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業者と共有いたします。
	<ul style="list-style-type: none"> ・玉川上水旧水路緑道である緑の遊歩道はそのままにして畑は強く反対します。農園を設ける場所があるのか、誰が管理するのかという疑問がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・いただいた意見については関係所管に共有します。
21	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下が暗いため、通るのを躊躇う。車の危険がない動線であるため、照明を増やす、明るい色に塗り替える、側溝の蓋がない作りに変えるなど、もっと通りたくなるような改修が必要だと感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下の照明については関係事業者と共有いたします。
	<ul style="list-style-type: none"> ・今回地区計画を変更する区域の西側街区の南側道路拡幅のために電柱の地下化も検討すべきと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の開発に伴う地区計画の変更だけでは実現できないものになりますので、長期的な視点でこのエリアにとって良いまちづくりをどのように実施していくか検討

	<ul style="list-style-type: none"> 区道 729 号線は引き続き交通量がありそうなので、駅から直通できるデッキや歩道橋の設置があると人流がスムーズになる。中村屋跡地方向に駅の出口を増設してもいいと思う。 	<p>していきます。</p>
22	<ul style="list-style-type: none"> 今回地区計画を変更する区域の西側街区の南側道路の危険性について今回の開発で自動車の台数が増えて当該道路のキャパシティーを超えるのではないかと。 当該道路がすでに孕んでいる危険性（車幅・歩道の狭隘、北側歩道封鎖、南側歩道の電柱、対面交通でどちらかの歩道者が車道に出ざるを得ない状況、違法駐車・駐輪など）という観点で実情を検証いただき、危険性大だが運用だけでは軽減できない問題が顕在するのであれば、日程が見えない将来の地域再開発時に委ねるのではなく、中村屋跡再開発と並行して進められる改善計画（電柱埋設など）を是非ご対応いただきたいと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> キャパシティーという観点で言えば、交通量調査を実施したうえで、大きな交通影響はないという結果が得られております。詳細は事業者主催の説明会の中で説明があります。 <p>また、開発を伴わずに改善が可能なことについては、地権者で構成される笹塚駅南口地区まちづくり検討部会や交通管理者と協議し改善を目指します。長期的な視点でこのエリアにとって良いまちづくりをどのように実施していくかも併せて検討していきます。</p>