

## 笹塚駅南口地区都市計画素案意見交換会 質疑概要

### ■会場実施

日 時：令和4年11月16日（水）18：30～20:00

場 所：笹塚駅前区民施設 多目的室 A、多目的室 B

出席者：24名

### ■ご意見カードの提出：5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"><li>まちづくりニュース第3号に掲載している対象区域が、中村屋跡地だけでなく観音通りなども含まれていた。今回都市計画を変更する対象区域を教えてください。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>まちづくりニュース第3号に掲載している対象区域（黄色）は、まちづくりニュースを配布している範囲となっております。今回都市計画を変更する区域は中村屋跡地であり、跡地の南側に位置している地域は現況から変更する予定はありません。</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>笹塚駅南口地区と中村屋跡地の南側に位置している地域について、今後の渋谷区の方針を教えてください。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>今後の渋谷区の方針として、メルクマール笹塚や笹塚ショッピングモール 21 が立地している街区、中村屋跡地の街区は、東京都が策定している「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」で「活力とにぎわいの拠点地区」に位置づけられており、また、渋谷区まちづくりマスタープランでも「拠点ゾーン」として位置づけているため、3街区は高度利用を図りながらまちの拠点を形成していくことを考えています。中村屋跡地の南側に位置する地域は、防災上の課題があるエリアと渋谷区では認識しております。今後地元での開発等機運醸成を踏まえながら南側地域のまちづくりも検討していきます。</li></ul>

2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土日には地区計画方針付図B地区の周辺に自転車を駐輪する方が多く、駐輪場が不足している。笹塚駅の西側高架下には駐輪場があるが、駐輪場が駅から距離があるため、その駐輪場を利用している方は少ないと感じる。今回の開発では駐輪場を設置するのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・違法駐輪については渋谷区としても認識しており、関係所管では、笹塚駅南口地区の駐輪の課題を解決に向けた協議会の立ち上げや、地区計画方針付図A地区とB地区の間の道路に駐輪できないことを示す分かりやすいデザインの看板を設置する等の取組などを行っております。</li> <li>・笹塚の西側高架下の駐輪場は公共駐輪場であり、駅前であるため稼働率が高くなっている一方で、その他に甲州街道沿いの高速道路高架下にも駐輪場がありますが、稼働率は低くなっており、駅から離れている駐輪場の稼働率が上がらないという状況があります。今回の開発では、こうした状況を踏まえ公共駐輪場の設置は予定しておりませんが、商業用の駐輪場が整備される予定であり、通常より多くの駐輪場を設けると開発事業者から伺っております。駐輪場の整備が実現できるよう今後も開発事業者へ指導していきます。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中村屋跡地周辺では、電車の音が跳ね返り大きくなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電車の音については、京王電鉄や関係者に共有いたします。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メルクマール笹塚と笹塚ショッピングモール21の間は、冬から春にかけて風が強くなり、高齢者は歩行困難な日もあると思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風環境については、風環境影響シミュレーションを実施しており、風が強くならないよう、設えの工夫を検討しながら整備すると開発事業者より伺っております。</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料1にこれまで意見交換会で挙げた意見に対する回答として“共有いたしました”という記載は、意見の内容や課題は把握したが、意見に対する解決策は対応できるか分からないということか。</li> <li>・私の町会内には避難場所がない。周辺地域住民用の救急用品などを備蓄することを渋谷区から事業者伝えることは可能なのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の皆様のご意見を集めて、渋谷区として開発事業者へ共有することは重要と考えております。長期的に解決していく内容や短期的に解決できる内容があるため、開発事業者と引き続き話し合いながら、可能な限りいただいたご意見を解決できるよう対応していきます。</li> <li>・前回の意見交換会でも同様のご意見があり、開発事業者にも防災用品の備蓄に関するご意見があったことは伝えております。法律で定められている以上の整備を事業者にご協力してもらうかは、開発事業者と検討していきます。</li> </ul>

4	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料1 p.49-51 に掲載している高度地区の1, 2番が“指定なし”に変更したことで、100mの建築物が建設することができるということなのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度利用地区を指定したエリアには、高度地区を指定なしにするルールがありますが、そのルールのみでは100m以上の建物を建設が可能となるため、地区計画で高さの最高限度をA地区の建物と同じ高さである100mと指定しております。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回建設する建物の規模はどの程度なのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A地区の建物と同程度の規模が想定されます。</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料1 p.14 に掲載している北側のオープンスペースの日陰への意見に対する回答について、日陰になることでのデメリットを深掘りしたほうが良いと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料1 p.14 に掲載している北側のオープンスペースへのご意見と回答は、日陰になることで暗い空間になるのではないかとという意図から、にぎわいや明るさに関する回答をいたしました。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>北側のオープンスペースは避難スペースとしての活用を想定していると記載しているが、高架の耐震性が高いとしても、建物や高架に囲まれた避難スペースでの滞在は、安心できないと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北側の広場は高架下に面しており、今後、開発建物と高架下と広場が連携した一体的なにぎわい創出が可能と考えています。また、今回の開発によるバス停とモビリティポートの整備によって開発建物北側の利用者増も見込まれることから、駅と中野通りをつなぐ歩行者ネットワークを強化するという観点でも北側を広場としています。</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>B地区の南側道路は狭く、歩行者や自転車を乗車している方にとっては危険である。南側道路の対策を検討してほしい。また、B地区とA地区の間の道路では、駐車車両が多い。荷物を降ろしている車両があり、荷降ろしスペースを設けることはできないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A地区とB地区の間の道路は、開発エリア外であるため今回の開発の中で整備する予定はありませんが、長期的なまちづくりとして、課題を受け止めながら交通政策課と改善に向けて取り組んでいきます。また、今回の開発にあたり交通量調査を実施し、現況の交通量調査から今回の開発で踏まえた将来の交通量を算出しており、その将来交通量を参考に警察や道路管理者と協議した上での計画になっています。</li> </ul>

7	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物のにぎわいを持たせるのであれば、北側ではなく南側だと思う。北側斜線の関係などから北側にできるスペースを良いように伝えようとしているように感じる。</li> <li>南側では、にぎわいを創出することは難しいのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の方針付図で高架下付近に駅と中野通りをつなぐ歩行者ネットワークを掲げているため、北側に歩行者ネットワークの役割も担う広場を設ける予定としております。</li> <li>北側は高架下に面しており、高架下施設と連携しやすい一方で、中村屋跡地の南側には区営住宅があり、にぎわいの創出が北側に比べて難しいと考えていることから、北側に広場を設ける地区計画としております。</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>区営住宅の敷地内に駐輪場を設置するなど検討してほしい。今回の開発だけでなく、A 地区や B 地区の街区の課題解決を含めて計画してほしい。</li> </ul>	<p>ご意見として承ります。</p>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>3街区全体の課題を解決するために、各開発を計画していると思う。B 街区の進捗状況を教えてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3街区の地権者で構成された笹塚駅南口地区まちづくり検討部会で笹塚駅南口地区まちづくり構想を策定しており、笹塚駅南口地区の全体的なまちづくりを掲げております。全体的な計画に沿って整備を進めておりますが、今のところ、B 地区の開発については具体的な話は挙がっておりません。</li> </ul>
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画には直接関係ない意見ですが、笹塚魅力アップのためににぎわいを作るカギは商業機能です。笹塚駅より遠いエリアの開発になりますので、駅近くの店舗ブランドより強く集客力のある店舗を誘致することが必要だと思います。</li> <li>近隣住人及び京王線を利用している方が笹塚駅に下車していただける魅力あるエリアになることを期待しています。</li> <li>事業予定者及びリーシング業者の企画次第ですが、幅広い年齢層が集まるような強いブランドの誘致必須で進めていただくよう行政としてバックアップをお願いいたします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の開発だけでなく、中長期的な視点のまちづくりとしても、「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針」で掲げられている、駅周辺ゾーンとして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の形成を目指していきます。</li> <li>また、いただいたご意見は事業予定者に共有いたします。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画については、法令順守、環境問題をクリアしていただければよいと思います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画手続については、法令を遵守し進めてまいります。また、地区計画の中でも、大規模敷地の建替え更新に際しては、環境に配慮し、脱炭素型都市を実現するため、環境負荷の低減、省エネルギーの推進及び再生可能エネルギーの活用を努めることを方針としております。</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>これからのまちづくりにおいて、中村屋跡地の開発について地域に共有することが大事だと思う。防災拠点の考慮が必要である。また、商業スペースの確保と主要道路の確保についても検討する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後法定の都市計画手続に基づき、地域の皆様からのご意見を踏まえながら都市計画決定を行ってまいります。</li> <li>また、今回の開発計画では道路拡幅による防災性・回遊性の向上、オープンスペースの設置による災害時の避難スペースの確保など地域の防災性の向上に資する計画としております。</li> <li>商業スペースの確保については、地区計画上C地区の土地利用の方針として、商業機能を導入することにしております。</li> <li>いただいたご意見については事業予定者に共有いたします。</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>笹塚駅南口素案というにはA、B、C地区の場所のみのことでは都市計画とは言えないのではないかと思います。</li> <li>自宅が対象外になるのは納得したが、どちらかといったらマンションの説明会に近い気がしました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回は笹塚駅南口地区地区計画の変更をはじめとする都市計画変更素案意見交換会ということで開催させていただきました。</li> <li>まちづくりの考え方を示した渋谷区の計画には、渋谷区におけるまちづくりの基本方針である「渋谷区まちづくりマスタープラン」や笹塚地区全体のまちづくりの方針を示した「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針」があり、その中で笹塚駅南口地区の考え方も示されております。</li> <li>また、それらを踏まえ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において取りまとめられた「笹塚駅南口地区まちづくり構想」では、各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくために、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が示されております。</li> <li>今回の笹塚駅南口地区都市計画素案は、こうした上位計画等におけるまちづくりの方針を基に作成したものとなっております。</li> </ul>

<p>4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C 地区は高層マンションで人口増える。600 世帯くらいと聞いたがそれに対し、一時避難場所の広さはこれでよいのかと疑問がわいた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区計画素案の中で、C 地区は災害時の一時集合場所となる広場の整備を図ることを土地利用の方針としてあります。</li> <li>一時集合場所とは、避難場所へ避難する前に、近隣の避難者が一時的に集合して様子を見る場所又は避難者が避難のために一時的に集団を形成する場所で、集合した人々の安全が確保されるスペースを有する学校のグラウンド、近所の公園等を指します。</li> <li>避難場所と異なり、長時間にわたって避難を要する方を受け入れる場ではないため、今回の開発で創出される広場によっても、一時集合場所としての役割は果たせると考えております。なお、笹塚一丁目には、本地区の他4か所が一時集合場所に指定されています。</li> </ul>
<p>5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長谷部区長の関わるプロジェクトはクリエイティブで良い構想が多いイメージだが、今回は都市計画というよりも事業者の意向を説明しているだけの感じがし、とても悲しいです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 今回は笹塚駅南口地区地区計画の変更をはじめとする都市計画変更素案意見交換会ということで開催させていただきました。</li> <li>まちづくりの考え方を示した渋谷区の計画には、渋谷区におけるまちづくりの基本方針である「渋谷区まちづくりマスタープラン」や笹塚地区全体のまちづくりの方針を示した「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針」があり、その中で笹塚駅南口地区の考え方も示されております。</li> <li>また、それらを踏まえ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において取りまとめられた「笹塚駅南口地区まちづくり構想」では、各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくために、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が示されております。</li> <li>今回の笹塚駅南口地区都市計画素案は、こうした上位計画等におけるまちづくりの方針を基に作成したものとなっております。本開発では、地域と協力・共創してまちの未来を描いていくササハタハツまちづくりの活動拠点の導入も予定されております。</li> </ul>