

## 第2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9月13日（火）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：23名

■ご意見カードの提出：7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>中村屋東京事業所を解体する際にアスベストに関する掲示板があったが、事前に解体時の処理について周辺に告知されていたのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>事業予定者から、本地区でアスベストが検出されたことを踏まえ、解体説明会の実施や掲示板などでお知らせした上で、アスベストの処理を行っている、報告を受けております。</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>事業予定者主体の建物に関する説明会はいつ頃開催されるのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>事業予定者が開催する建物に関する説明会は、9月28日の18時30分から20時まで Daiwa 笹塚タワーの地下1階ホールで開催される予定です。</li></ul>
2	<ul style="list-style-type: none"><li>今回の開発で、災害時に有効に活用できる広場を設けてもらえるよう、渋谷区と事業予定者で話し合うことは可能なのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>防災面に関しては、老朽化した施設（中村屋東京事業所）が更新、周辺の道路が拡幅されるため、安全性が増します。広場についても北側と南側に広場を整備し、オープンスペースの確保を予定しています。法定の対応すべき防災に関する対策は、事業予定者の方で検討や対応をしておりますが、それ以上の防災に関する機能の追加については、事業予定者と相談していきます。</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>笹塚ショッピングモール21の街区も今後開発される場合、今回の開発と同じ様な開発になるのか。今回の開発と関連性があるのであれば教えてほしい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>笹塚ショッピングモール21の街区の開発の計画は把握しておりませんが、3街区で駅前のまちづくりを高めていくことは共有しています。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のまちづくりを検討しており、渋谷区も一緒に将来の笹塚南口地区のまちづくりを検討していきます。</li></ul>

3	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料 p.15 に掲載しているメルクマール笹塚の敷地内の歩道状空道を自転車で走行している方が多い。また、クラウン街周辺では駐輪禁止の場所であるにも関わらず、駐輪する方が多いため、歩行者にとって非常に危険である。区の条例で自転車に関する規制を検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>渋谷区の交通政策課と共有し、対策を検討します。</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>京王線の北側に位置しているマンションのベランダは南側に向いており、日の光があたっているが、本地区に 100m の施設を建設した場合、光が遮られ、マンションの住民が訴訟を起こすことも考えられる。日照権で訴訟が起こった場合、渋谷区、事業予定者としてどう対応するのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料でご説明のとおり、当街区のまちづくりでは、高度地区の変更による高さ制限の緩和を行う一方で、地区計画の変更とともに高度利用地区指定等による容積率の緩和、100mの高さ制限をかける予定です。まずはこれら都市計画の変更の際に、法に基づく意見交換会の実施や意見書の提出の機会があります。</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>北側の広場は日陰になっており、植栽を計画する場合、日陰でも生育する植栽を計画する必要がある。また、南側の広場は日当たりが良く植栽が育ちやすいが、スペースが小さく感じた。第1回意見交換会の時に詳しい説明がなかったため、計画している植栽計画を教えてください。各広場に合った植栽計画を検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.20 に掲載しているように、建物の外周部に緑を整備していく予定ですが、どのような植栽を配置するかは今後調整してきます。いただいた意見は、事業予定者と共有いたします。</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり構想に3街区の連携とあるが、どのように連携しているのか教えてください。にぎわいを形成するには、高架下の利用も計画をされているとのことだったが、京王電鉄と連携しているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.12 の右上に掲載しているまちづくり構想は、メルクマール笹塚と笹塚ショッピングモール 21 の街区、本地区の地権者で構成する笹塚駅南口地区まちづくり検討部会にて検討した内容をまとめたものです。渋谷区としては、このように3街区が話し合いの場を設けていることが大事だと思っています。また、京王電鉄は、検討部会のメンバーには含まれておりませんが、意見交換会などであがった意見は共有しています。今後、京王電鉄と連携を強化し長期的なまちづくりと一緒に検討していきたいと考えております。</li> </ul>

7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・笹塚駅南口地区全体において、発災時に役に立つ防災の拠点としての機能はないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災拠点としての機能を民間の敷地の中に整備することは難しいのですが、事業予定者と共有し、防災性の向上に向け検討していきます。</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p.42 に防火地域や新たな防火地域と掲載しているが、本地区に限って変更するのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火地域、準防火地域は都市計画法で定められており、新たな防火地域は東京都建築安全条例で定められています。防火地域、新たな防火地域、準防火地域の順番で安全性が高く建築する際に基準が厳しくなっております。</li> <li>本地区は高度利用地区を設定する関係上、防火地域を指定します。新たな防火地域が指定されている本地区の南側は変更ございません。</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>・p.50 に掲載している意見交換会や説明会の主催者を記載してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年開催されたまちづくり勉強会は地域の皆さんと事業予定者で実施されたものであり、特に「主催者」という位置づけはございません。p.50 に掲載している各説明会などは渋谷区が主催します。資料のレイアウトは今後工夫いたします。</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区の施設内にどのようなテナントが入るか分からず、テナントが埋まるかなど、資産価値にも関わるため知っておきたいが、事業予定者が主催である建物の説明会の際に確認する。</li> </ul>	—
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側の緑地帯（オープンスペース）は、少し広めに計画しても良いと考えている。</li> <li>南側の住民地区からの避難スペースの確保のほかに、お祭り（笹塚フェスタ）などで出店（屋台やキッチンカー）の招致も可能にすることにより「にぎわい」を持たせることができると考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の計画では、計画地北側に整備予定の広場と計画建物の商業施設、高架下で連携したにぎわいの創出を図ることとしています。南側に確保する予定のオープンスペースは、地区施設として整備する広場ではありませんが、1階の商業施設のにぎわいや新たに創出する歩行者動線との連続性等において、人々の憩いやにぎわい、交流促進の場としての役割も期待される空間となるものと考えられます。いただいたご意見は事業予定者に共有いたします。</li> </ul>

12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅近で広大な敷地なので、商業施設とマンションだけでなく、多目的ホールの設置、災害時に使える施設を希望する。ラウンジなど街の人も使えるものが欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設や住宅の他に、地域に開かれた交流施設として、ササハタハツまちづくりの拠点が導入される予定です。いただいたご意見について事業予定者に共有いたします。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者の関係もあると思うが、今回開発を予定している街区の西側街区の建物との同時開発は難しいのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の街区については、現在のところ未定です。「笹塚駅南口地区まちづくり検討部会」が策定した「笹塚駅南口地区まちづくり構想」は、各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくため、中長期的な視点から地域の目指すまちの姿やまちづくりの方針等を示したものとっております。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側の広場は防災的観点からも面積が足りないのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側の広場は地区施設として位置づける予定となっております。地区施設として定める規模については渋谷区主催で次回開催予定の素案意見交換会でご説明いたします。</li> </ul>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>・休日、今回開発を予定している西側の街区が指定する区域外に自転車が放置されている。今回の開発建物で設置予定の駐輪場の駐輪可能台数が足りているかどうかはどのように考慮して決まるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定者で商業用の駐輪場を設ける予定となっており、渋谷区土地利用調整条例の基準を満たすように設置することとなっております。</li> </ul>
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的に幅広い年齢が集客できる「にぎわうまちづくり」をして欲しい。近隣 5～10km 圏から笹塚の街に流入してくれるような魅力ある店舗を誘致して欲しい。また、笹塚で同業種があっても競争させ活性化していくといい。「にぎわう長期まちづくり」を企画してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いただいたご意見について事業予定者に共有いたします。</li> </ul>

<p>15</p>	<p>・当日意見の補足としての意見 意見交換会資料 p24 にオープンスペースに「災害時の避難スペース」とあるが、副次的な役割にすぎないように見え、計画の中で「まちの防災」の観点が薄いように思える。 民有地ゆえに難しいかもしれないが、今回の計画の中で、建物敷地部分の中にでも、地域防災に資する公共的な施設ができればよいと思う。 植栽をする「オープンスペース」の地下部分を、地域の防災備蓄品・機材倉庫あるいは飲料水・防火用水タンクといった活用できないかと思っている。 地域住民の安心安全のための防災対策の配慮もお願いしたい。</p>	<p>・今回の開発計画では、道路拡幅による防災性の向上と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が、防災機能の充実の必要性等、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。</p>
<p>16</p>	<p>・本計画では、玉川上水の緑との調和が掲げられているが、開渠の玉川上水の木やみどり、川のような上水道はまさに憩いの場で、都会の中のオアシスともいうべき貴重な場所になっている。現在玉川上水旧水路緑道の再整備を行っており、以前の住民との意見交換会でも笹塚地区に関しては暗渠にはせず現在の方式を継続するという回答ももらっているのだが、笹塚南地区のまちづくりにおいても改めて確認をさせていただきたく、まちづくりの貴重な資源として再認識してもらいたいと考えている。</p>	<p>・関係所管に確認したところ、開渠部分を暗渠にする計画はありません。いただいたご意見は関係所管に共有いたします。</p>

17	<p>・意見交換会当日にも意見を言ったが、説明資料 15 ページの広場 1,2,3 号、歩道状空地 1,2,3 号を完全な自転車フリースペース（乗入れ、手押し、駐輪禁止）にしてほしい。</p> <p>〈理由〉</p> <p>笹塚駅周辺は自転車の通行量が多いが、歩行者に注意を払わない自転車運転者が多く、特に高齢者や子どもの歩行者にとって危険な地域であるため。</p> <p>私有地部分の自転車乗り入れに関するポリシーはわからないが、歩道状空地 1 号と車道との間の歩道は自転車乗り入れ禁止である。同車道東側の歩道も同じ。特に東側は歩道の幅が 1 メートルもないところがあり、自転車に乗って通行されると非常に危険。</p>	<p>・いただいたご意見について渋谷区の交通政策課に共有し対策を検討し、関係事業予定者にも共有いたします。</p>
----	--	---