

笹塚駅南口地区 都市計画素案意見交換会

令和4年11月16日(水)

渋谷区まちづくり推進部まちづくり第一課

- 1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯**
- 2. これまでのご意見**
- 3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要**
- 4. 東京都決定の都市計画変更**
- 5. 今後の進め方**

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

● 背景①：地元からの要望書の提出

2021年11月24日 地元まちづくり勉強会（第1回）

2021年12月 6日 地元まちづくり勉強会（第2回）



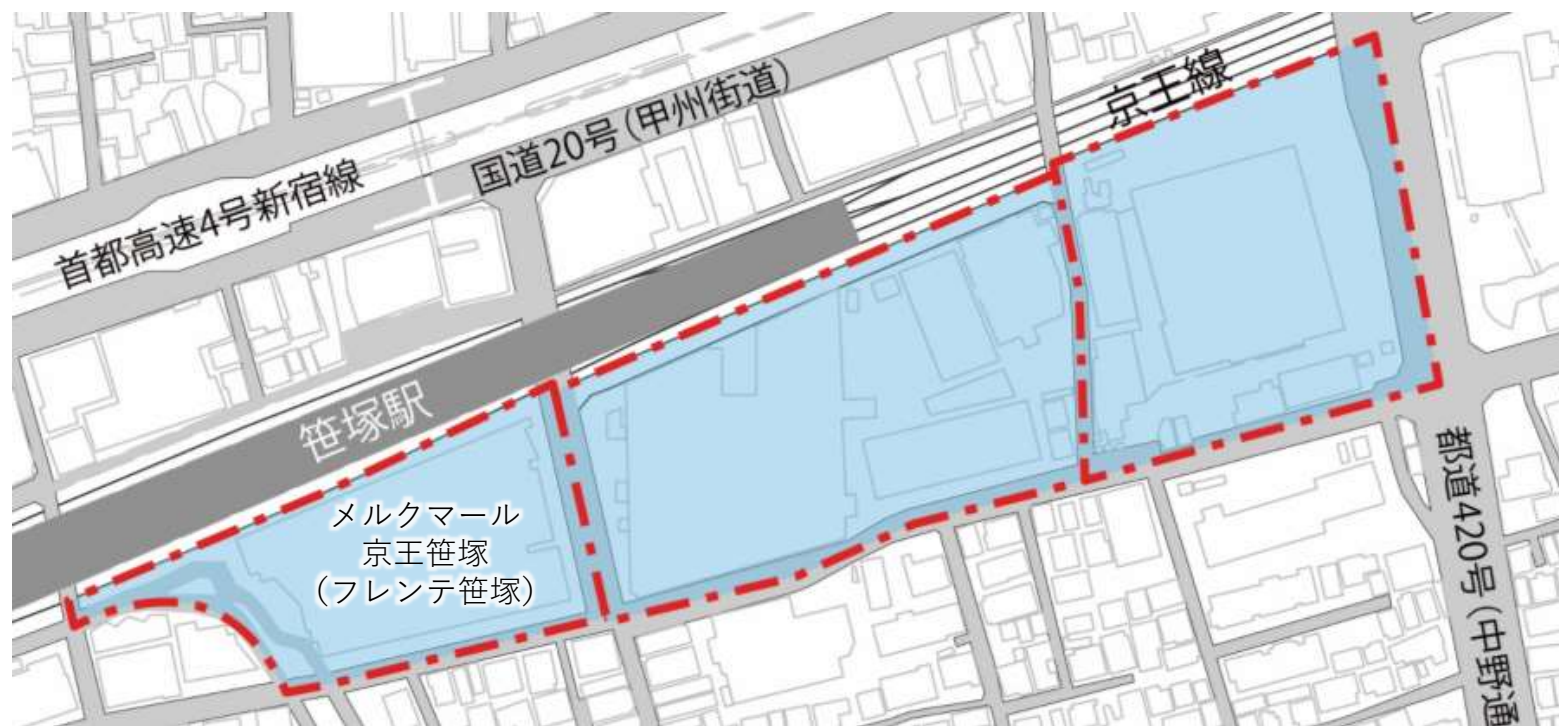
2021年12月 地区計画地元（案）の提出

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

● 背景②：地域のまちづくりの動き

笹塚駅南口地区まちづくり構想

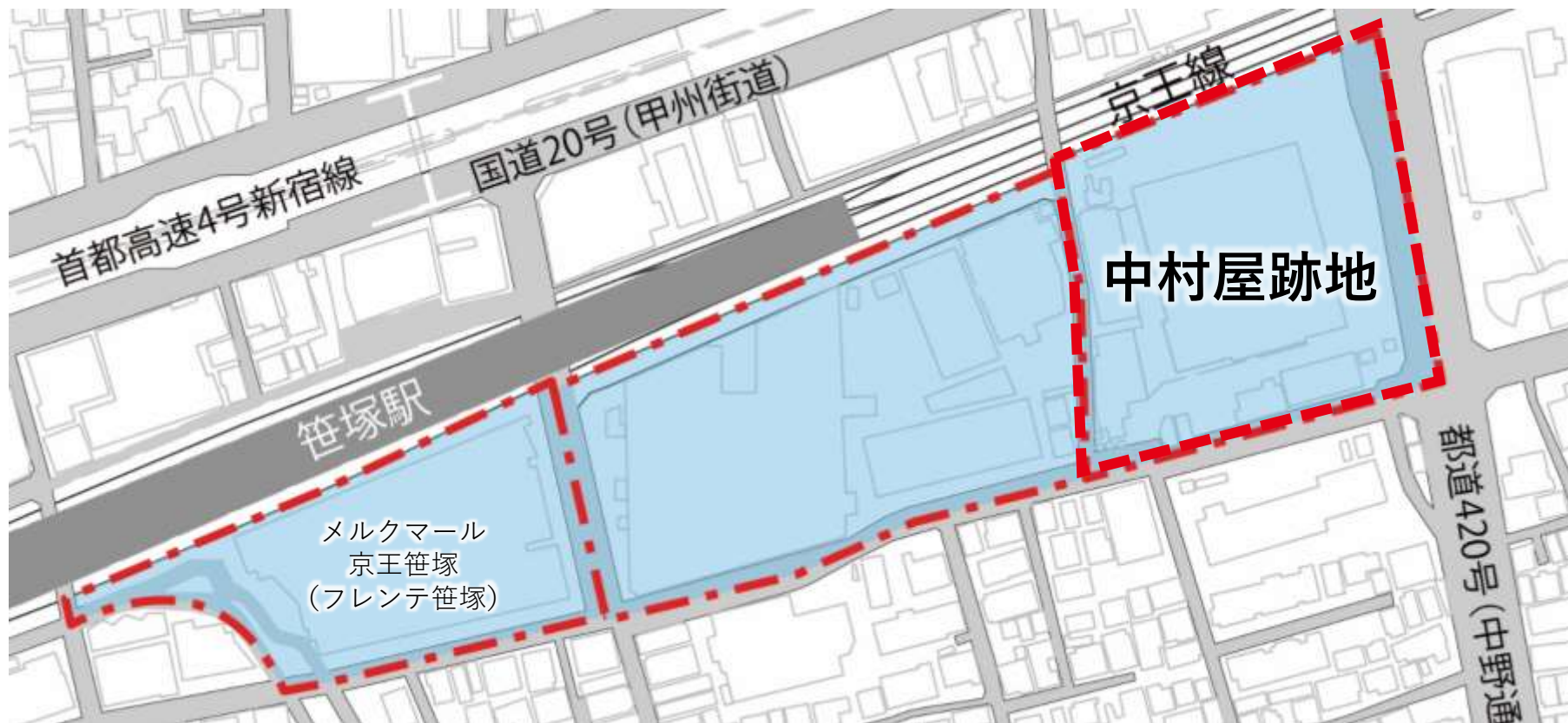
土地所有者により構成される「笹塚駅南口地区まちづくり検討部会」において、各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくために、「地域の目指すまちの姿」や「地域のまちづくりの方針」、「まちづくりの進め方」等を示したもの



1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

● 背景②：地域のまちづくりの動き

中村屋跡地開発



1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯

《背景》

① 地元からの要望書の提出

② 地域のまちづくりの動き

- ・ まちづくり構想
- ・ 中村屋跡地開発の動き



笹塚駅南口地区の範囲

(渋谷区主催) 笹塚駅南口地区まちづくり意見交換会開催
(2022年7月29日、9月13日、計2回)

(渋谷区主催) 笹塚駅南口地区都市計画素案意見交換会 (今回)

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯【中村屋跡地開発】

《まちづくりの目標》

ササハタハツまちづくりの活動拠点となる
新たな魅力にあふれた、安全で安心なまちづくり

《まちづくりの取組み方針》

I. 駅周辺の回遊性を創出する安全で快適な歩行者空間の形成

方針1 : 交通環境の改善、安全で快適な道路空間の創出

方針2 : 駅周辺の回遊性を創出する歩行者ネットワークの形成

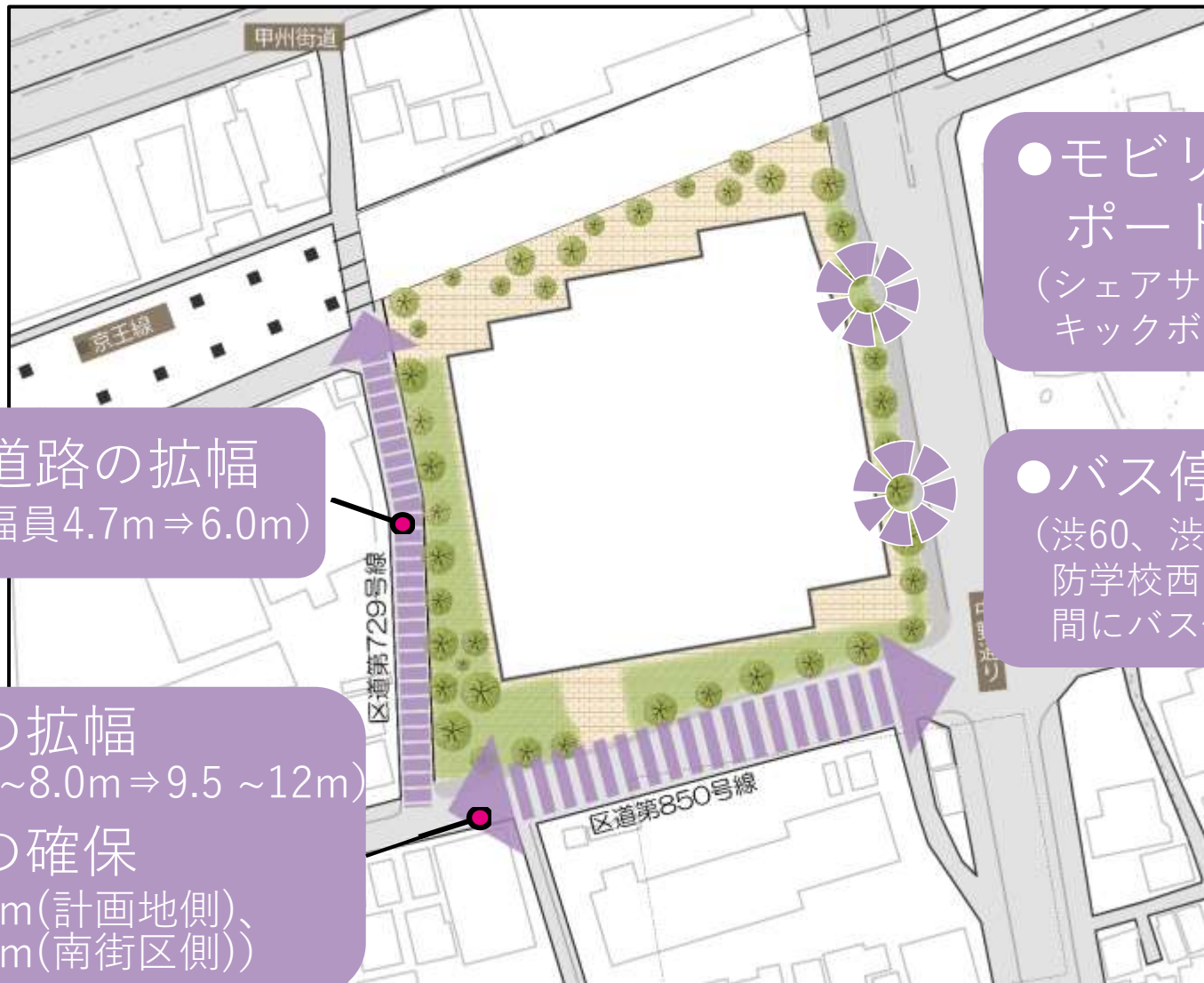
II. 駅周辺のにぎわいの強化と地域交流・コミュニティ形成の促進

方針3 : 地域の憩いの場や交流の場となるオープンスペースの創出

方針4 : ササハタハツまちづくりの活動拠点の創出、
便利で快適な生活の場を提供する各種機能の導入

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯【中村屋跡地開発】

【基盤施設】



- 道路の拡幅
(幅員4.7m⇒6.0m)

- 道路の拡幅
(幅員7.2~8.0m⇒9.5~12m)
- 歩道の確保
(幅員0.5m(計画地側)、
2.0m(南街区側))

- モビリティ
ポートの整備
(シェアサイクル、
キックボード等)

- バス停の整備
(渋60、渋69の東京消
防学校西と笹塚駅の
間にバス停新設)

1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯【中村屋跡地開発】

【歩行者ネットワーク】

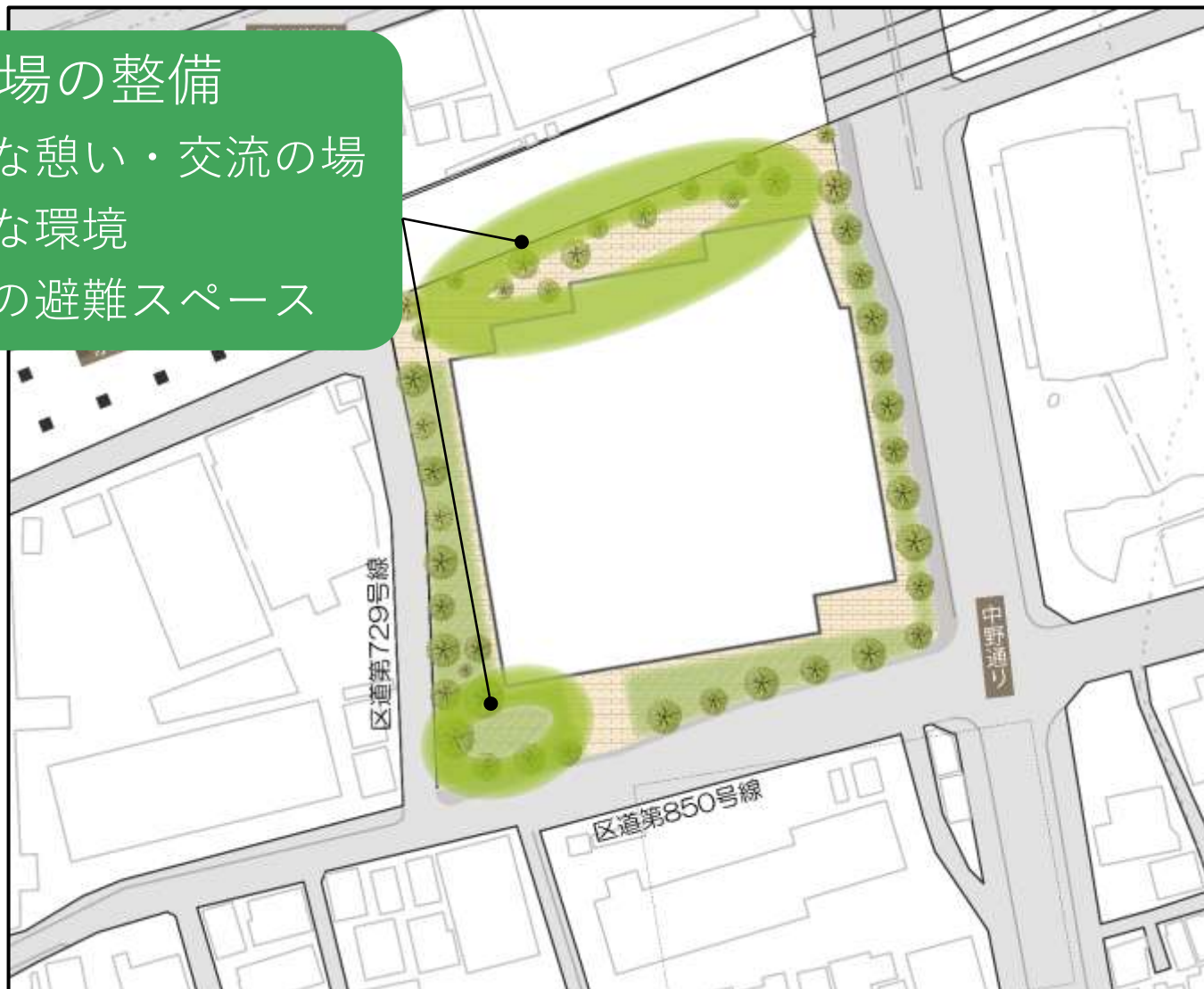


1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯【中村屋跡地開発】

【オープンスペース】

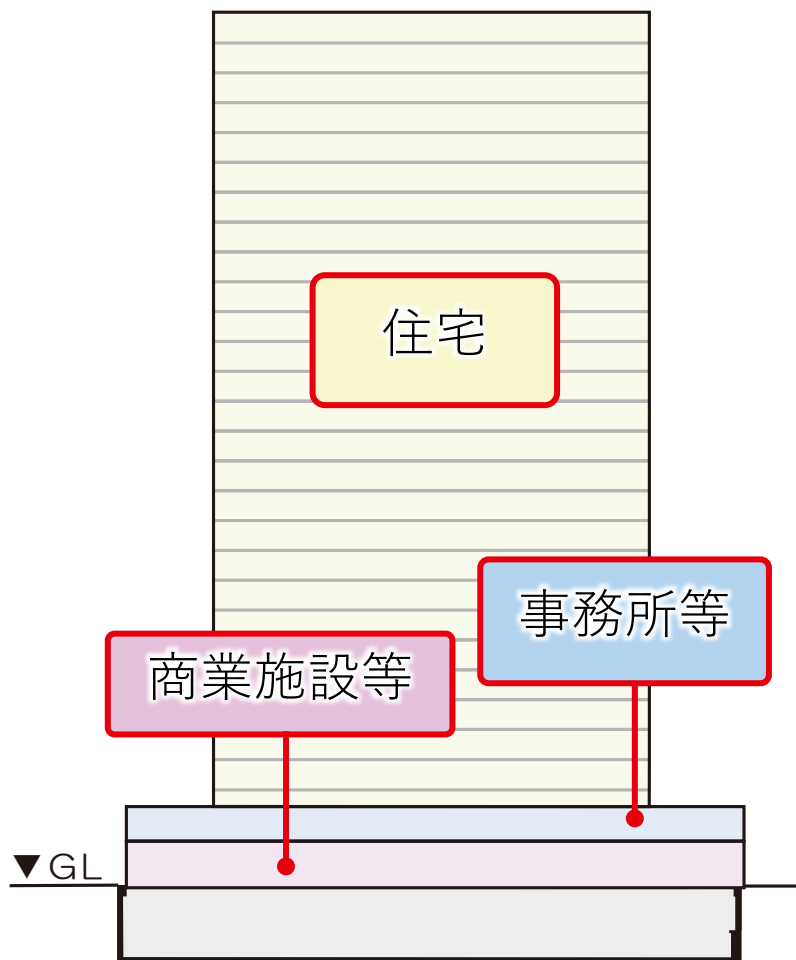
広場の整備

- 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



1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯【中村屋跡地開発】

【導入機能】



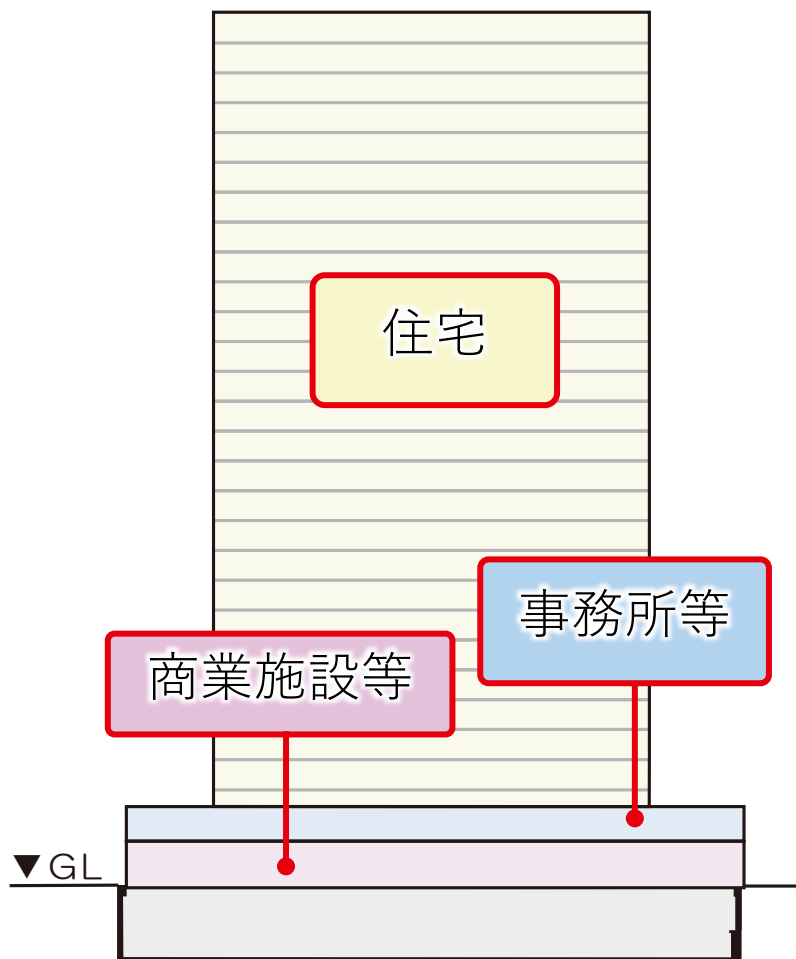
ササハタハツまちづくりの活動拠点のイメージ



商業施設のイメージ



1. 笹塚駅南口地区のまちづくりの検討経緯【中村屋跡地開発】



敷地面積	約8,220㎡
建築面積	約5,500㎡
延床面積	約78,000㎡
計画容積率	650%
主要用途	住宅、事務所 商業施設等
建築物の高さ	約100m

2. これまでのご意見

2. これまでのご意見

◆広場に関する主な意見と回答(●:意見 →:回答)

●災害時の避難スペースは高架付近だが、高架橋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。

→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、耐震補強済みとなっているため問題ないというご回答をいただきました。

●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。

→高架下の賑わいと建物の賑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。広場環境に関することは開発事業者を確認したところ、高架下の賑わいと建物の賑わいが一体となった明るい空間を目指す予定です。

広場に面する建物1階店舗の壁面は開放可能なガラスとし、店舗の賑わいや明るさが感じられる広場空間とする予定です。

2. これまでのご意見

◆交通・道路に関する主な意見と回答(●:意見 →:回答)

●中村屋東京事業所跡地の開発で商業施設の入り口が南側に整備された場合、南側道路が混雑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。

→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の街区の開発は未定ですが、南側道路については、関係所管や地権者と課題を共有しながら検討していきます。

●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。

→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。

2. これまでのご意見

◆防災に関する主な意見と回答(●:意見 →:回答)

●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。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。

→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。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した。

2. これまでのご意見

◆その他に関する意見と回答(●:意見 →:回答)

●ビル風対策は行ってほしい。

→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。

●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。

→関係事業者へ共有しました。

2. これまでのご意見

◆その他に関する意見と回答(●:意見 →:回答)

● 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。

→ 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した。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画とは

地区計画

●地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。



【ルールの内容】(代表例)

- 建築物に関すること
 - 敷地に関すること
 - 緑化に関すること
 - 工作物に関すること
- 等、必要な事項を定めます。

【策定されている地区(例)】

- 笹塚駅南口地区
- 笹塚一丁目東地区
- 本町二・三丁目地区
- 富ヶ谷二丁目地区 など

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区計画の目標

変更箇所:赤字

◆位置・地区特性

本地区は、新宿副都心に近接する笹塚地区のほぼ中心に位置し、京王線と、都営地下鉄新宿線に接続する京王新線の2線が乗り入れる笹塚駅に隣接し、交通利便性に優れていることや敷地規模が大きいなどの環境にあることから、商業・業務・住宅等の機能が集中し、副都心を支える生活中心のまちとして発展してきた。

◆課題

本地区の東側は、幹線道路である中野通りに接しているものの、本地区と木造住宅等が密集している南側の住宅地間の道路は、緊急車両が容易に通行するのに十分な道路幅員が確保されていない。また、災害時に一時集合場所として機能する広場や地域の交流の場となるオープンスペース、駅や周辺地区につながる安全で快適な歩行者空間等の整備も十分には図られていない。

そのため、本地区は、隣接する住宅地等の周辺地区も含めて、防災性の向上や安全・安心、にぎわい等の向上が図られるまちづくりが期待されている。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区計画の目標

変更箇所:赤字

◆上位計画

「渋谷区まちづくりマスタープラン(令和元年12月)」では、拠点ゾーンに位置づけられており、土地の高度利用や有効利用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備を進めるとともに、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こと、地域の魅力を高め、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ことが示されている。

また、「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針(平成23年7月)」では、「安心して、快適に、住みつづけられるまち」を実現するため、交通利便性に優れた立地を活かし、活力ある市街地形成のための生活拠点として整備を図る地区と位置づけられている。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区計画の目標

変更箇所:赤字

◆目標

そこで、本地区は次に掲げる事項を地区計画の目標とし、地区内での大規模敷地の建替え更新に合わせ、土地の高度利用により、段階的にまちづくりを進めていく。

- 1 周辺地区の防災性を向上させるため、広場空間の創出や防災関連施設の誘導を図る。
- 2 定住人口の確保、周辺の商店街を始めとする中小事業者等の振興を図るため、多様な都市機能の導入・集積化により、生活拠点を形成する。
- 3 駅利用者の乗り換え利便性の向上や交通手段の多様化を図るため、交通結節機能を強化する。
- 4 人にやさしい、安全・安心で、快適な歩行者空間を創出する。
- 5 駅から周辺商店街につながるにぎわいの向上や回遊性の向上に寄与する歩行者ネットワークの形成や交流の場となる広場空間の創出を図る。
- 6 地域の交流拠点にふさわしいシンボル性のある都市景観を形成する。
- 7 「玉川上水のみどりと水」につながる、潤いある空間を形成する。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ▶ ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

変更箇所:赤字

①土地利用の方針

駅に隣接する地区として、笹塚地区の活力を高めるため、土地の高度利用により、住宅、商業、業務等の多様な都市機能を導入し、生活・交流拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。

【A地区】

- 1 災害時の一時集合場所であり、かつ、地域の交流やにぎわいの向上に寄与する広場の整備を図る。
- 2 昼夜間の人口確保のための住機能、業務機能、商業機能、生活サービス機能や公共・公益施設の誘導等、都市機能の導入・集積を図る。
- 3 バリアフリーに配慮しつつ、駅や周辺地区につながる、安全・安心で、快適な歩行者空間の形成を図る。
- 4 駅から周辺地区の各商店街へ、活気とにぎわいが連続するまちなみの形成を目指す。
- 5 地域の交流拠点、商業・業務の拠点として、魅力ある景観の形成を目指す。
- 6 玉川上水の緑とつながる「みどりの空間ネットワーク」の形成を図る。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

変更箇所:赤字

①土地利用の方針

【C地区】

- 1 災害時の一時集合場所であり、かつ、地域の交流やにぎわいの向上に寄与する広場の整備を図る。
- 2 生活・交流拠点にふさわしい住宅、商業、業務等を中心とした複合市街地への転換を図り、昼夜間の人口確保のための都市型住宅機能、ササハタハツまちづくりの活動拠点などの地域まちづくり活動の活性化に資する文化・交流機能、業務機能、商業機能の誘導等、都市機能の導入・集積を図る。
- 3 笹塚駅の交通結節機能の強化や駅周辺の回遊性の向上に向けて、駅利用者の利便性向上に資する施設(バス停等)や駅から周辺地区や中野通りにつながる安全・安心で、快適な歩行者空間を整備する。
- 4 笹塚地区のにぎわいの向上を図るため、歩行者ネットワークの形成と合わせて、活気とにぎわいが連続するまちなみの形成を目指す。
- 5 地域の交流拠点、商業・業務の拠点として、魅力ある景観の形成を目指す。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ▶ ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

変更箇所:赤字

②地区施設の整備の方針

- 1 歩行者を主体としたまちづくりを実現するため、安全・安心でゆとりある道路の整備を図る。
- 2 災害時の一時集合場所や地域の交流の場となる広場の設置を図る。
- 3 駅改札口から周辺の公園や広場をつなぐとともに、周辺地区の各商店街へのつながりにも寄与する広場の設置を図る。
- 4 歩行者ネットワークの一部として地域の回遊性を向上するとともに、建築物や高架下と一体となったにぎわいを創出し、災害時の避難場所や日常の憩い・交流の場となる広場の設置を図る。
- 5 安全・安心でにぎわいがあり、また、快適で潤いのある歩行者空間を確保するため、歩道状空地の整備を図る。
- 6 玉川上水の緑に配慮した、ゆとりある空間を確保するため、環境空地の整備を図る。
- 7 駅周辺における交通結節機能の強化に資する施設や駅へつながる歩行者通路等の整備を図る。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ▶ ③建築物等の整備の方針
- ▶ ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

区域の整備・開発及び保全に関する方針

変更箇所:赤字

③建築物等の整備の方針

- 1 生活拠点にふさわしい健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 周辺の各商店街や中野通りと連続するまちなみの形成に必要な道路沿いは、建築物等の低層部に活気とにぎわいを創出する用途を誘導する。
- 3 安全・安心で、快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。
- 4 良好な都市環境を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 5 地域の交流拠点として魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 地域の防災性向上のため、消防用水利等防災関連施設の整備を図る。
- 2 玉川上水の緑とつながるみどりの空間ネットワークを形成するため、広場、壁面、屋上は可能な限り緑化に努める。
- 3 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。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

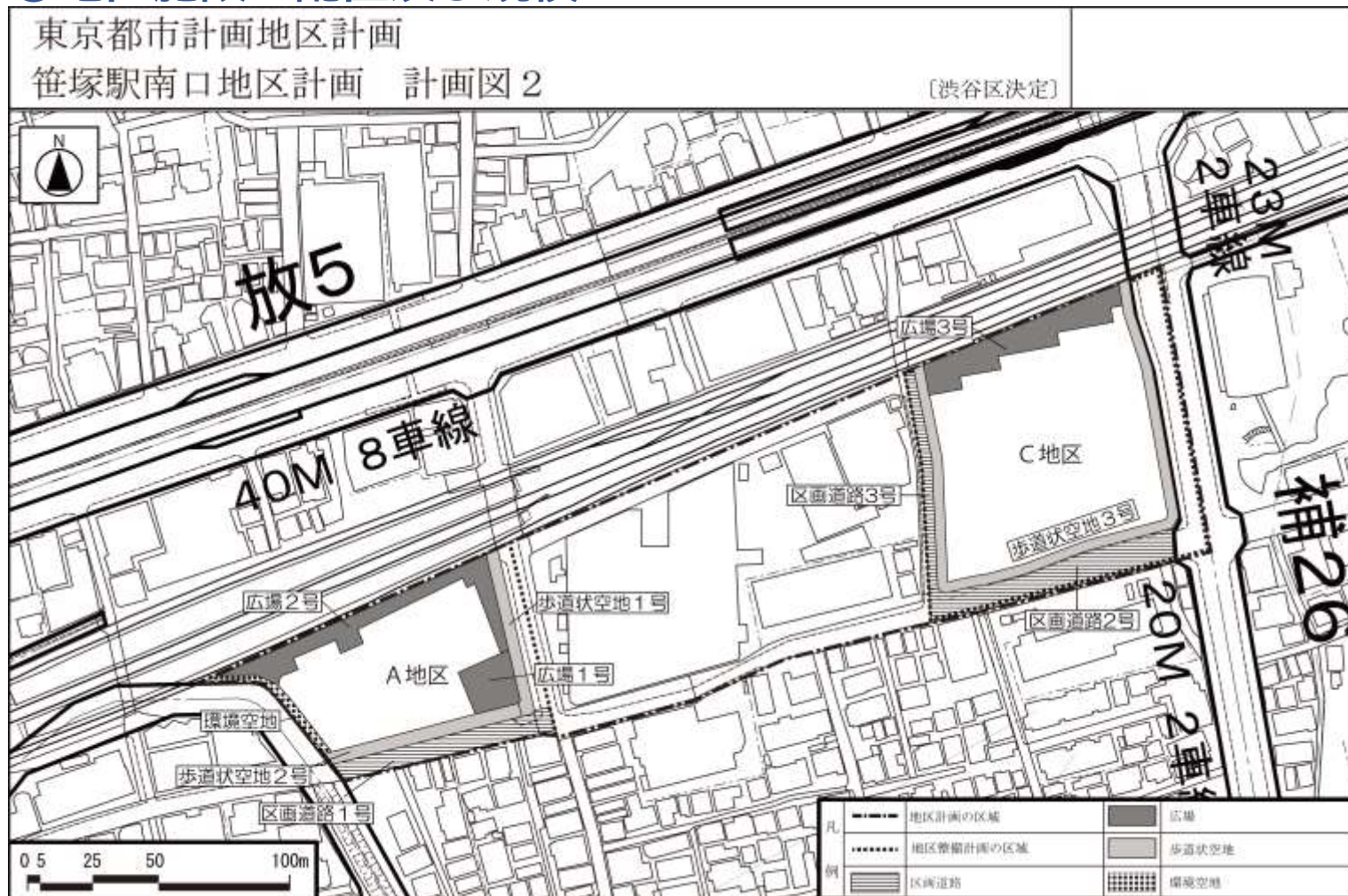
地区整備計画

- ▶ ①地区施設の配置及び規模
- ②建築物等に関する事項
- ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

①地区施設の配置及び規模



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

①地区施設の配置及び規模(赤字:変更箇所)

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路1号	8.0m	約80m	—	拡幅
	区画道路2号	9.5m~12m	約90m	—	拡幅
	区画道路3号	3.65m (全幅6m)	約90m	—	拡幅
広場	広場1号	—	—	約334㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む)
	広場2号	—	—	約730㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む)
	広場3号	—	—	約850㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分を含む)
その他の公共空地	歩道状空地1号	4.5m	約63m	—	新設
	歩道状空地2号	4.0m	約75m	—	新設
	歩道状空地3号	4.0m	約250m	—	新設
	環境空地	2.0m	約51m	—	新設

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

●地区計画の構成

地区計画

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ①地区施設の配置及び規模
- ▶ ②建築物等に関する事項
- ▶ ③土地の利用に関する事項

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:建築物等の用途の制限

1 次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第12号)第2条第1項第各号に掲げる風俗営業の用に供するもの
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号及び第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの
- (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ほ)項第2号に掲げる勝馬投票券販売所、場外車券売場及び勝舟投票券販売所
- (4) 建築基準法別表第2(ほ)項第3号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの
- (5) 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫
- (6) 工場(自家販売のために食品製造業を営む店舗に付属するものを除く。)

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:建築物等の用途の制限

2 計画図4に示す道路に接する敷地の建築物の1階及び地階(地階でその天井が地盤面下にあるものを除く。)で、当該道路に面する部分の主たる用途は、店舗、飲食店、展示場等の商業施設とする。ただし、次に掲げる建築物、または建築物の部分についてはこの限りでない。

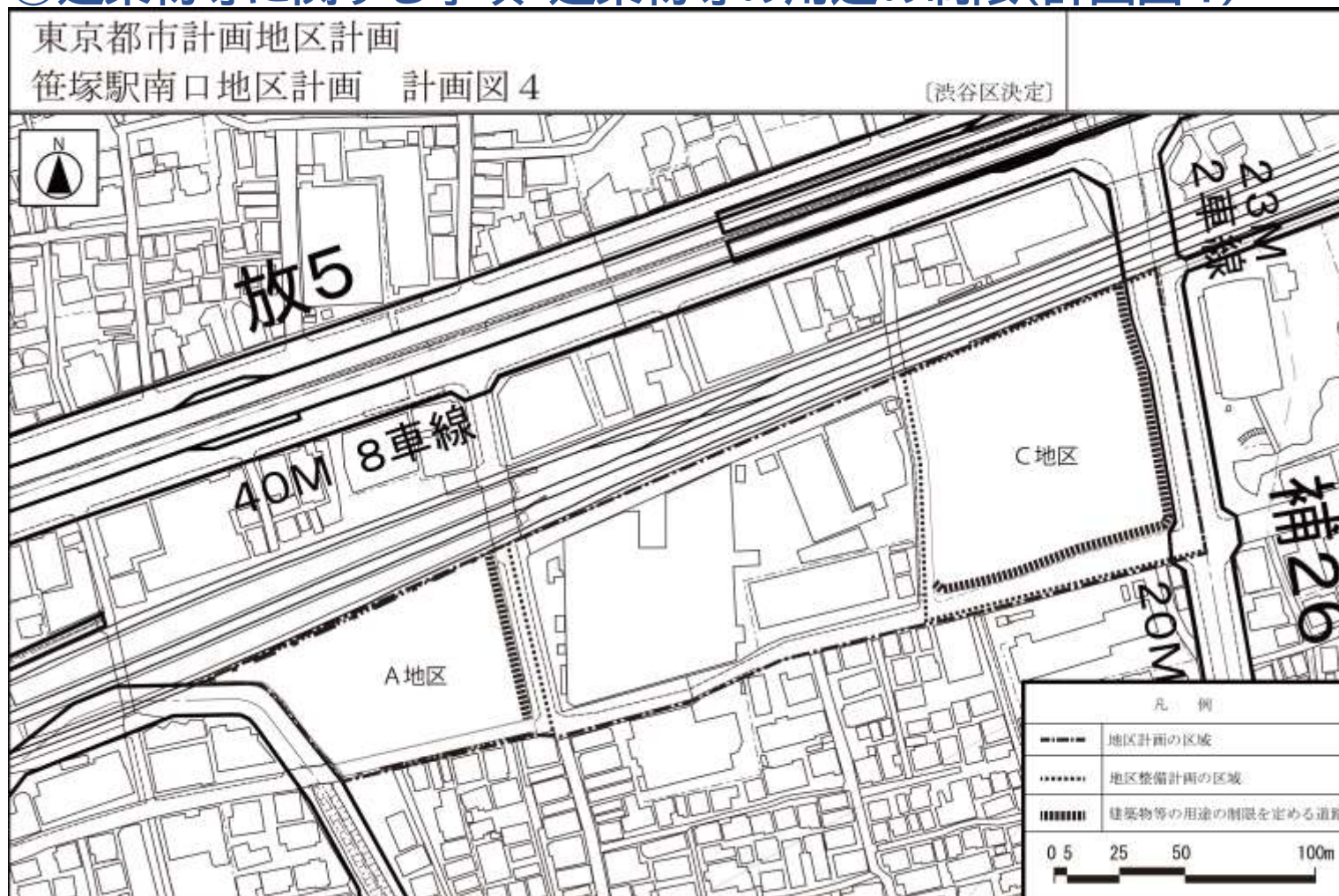
(1)建築物の玄関、階段、駐車場の出入り口その他これらに類するもの

(2)病院、郵便局、銀行、教育施設、文化・交流施設及び公益施設その他これらに類するもの

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:建築物等の用途の制限(計画図4)



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:壁面の位置の制限

建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次に掲げる各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- 1 地盤面から高さが3m以上に設けるひさしその他これに類する建築物の部分
- 2 電気、ガス等の供給処理施設のために必要となる設備等
- 3 車両の出入り口に安全確保のために設置する施設

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:壁面の位置の制限(計画図3)



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

②建築物等に関する事項:建築物等の高さの最高限度

100m

ただし、階段室、昇降機塔、**装飾塔**、**物見塔**、**屋窓**その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。

②建築物等に関する事項:建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩は、周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする。

③土地の利用に関する事項

建築物の敷地、屋上及び壁面は積極的に緑化を図り、公共空間においても緑化を促進する。

3. 笹塚駅南口地区都市計画素案の概要【地区計画】

地区整備計画

◆方針付図



※現時点の計画であり、今後の協議・検討により変更する場合があります。