

笹塚駅南口地区 まちづくり意見交換会

【第1回】

2022年7月29日

渋谷区まちづくり推進部まちづくり第一課

1. 意見交換会の目的

- ・地元からの要望書の提出
- ・まちづくり構想、中村屋跡地開発の動き
⇒地区計画の変更について地域の皆様と検討する

2. 地元検討経緯

- ・まちの魅力と課題
- ・上位計画の位置付け、まちづくり構想

3. 地区計画について

- ・地区計画とは
- ・現在の地区計画の内容

4. 地区計画の変更案

5. 中村屋跡地開発の概要

6. 今後の進め方

1. 意見交換会の目的

1. 意見交換会の目的

● 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）



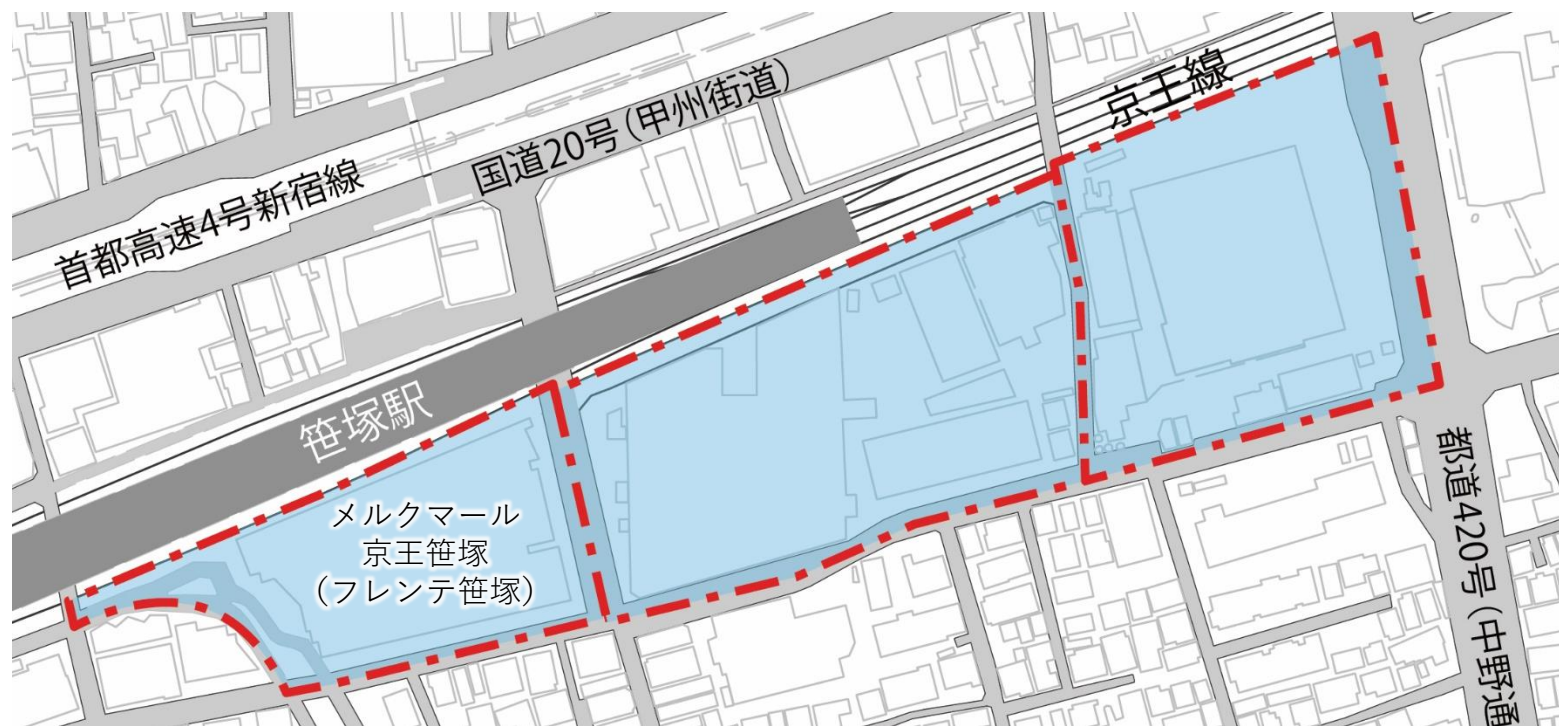
2021年12月 地区計画地元（案）の提出

1. 意見交換会の目的

● 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

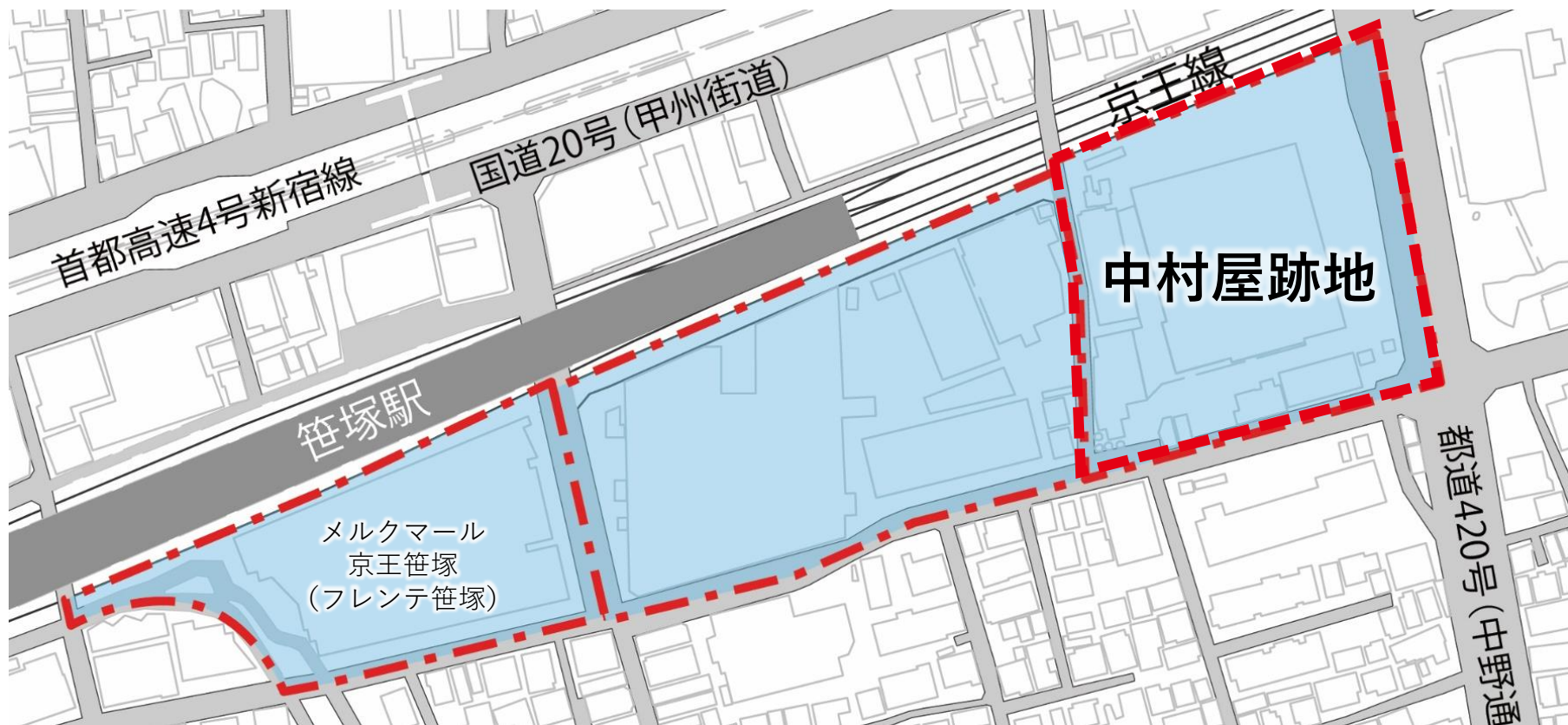
土地所有者により構成される「笹塚駅南口地区まちづくり検討部会」において、各街区が協調、連携したまちづくりを進めていくために、「地域の目指すまちの姿」や「地域のまちづくりの方針」、「まちづくりの進め方」等を示したもの



1. 意見交換会の目的

● 背景②：地域のまちづくりの動き

中村屋跡地開発



1. 意見交換会の目的

《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)

《目的》

地元からの要望、地域のまちづくりの動きを踏まえた笹塚駅南口地区 地区計画の変更について地域の皆様と検討する

2. 地元検討経緯

● まちの魅力（地元まちづくり勉強会より）

立地

都心へのアクセス性がよい

住環境

適度なにぎわいがあり、便利で
住みやすい環境

みどり

玉川上水旧水路緑道などによる
緑豊かな環境

地域活動

ササハタハツのまちづくりなど
地域活動が活発

2. 地元検討経緯

①まちの魅力と課題

● まちの課題（地元まちづくり勉強会より）

歩行空間

道路がせまく、歩道がないなど、歩行者空間や回遊性が不足

にぎわい

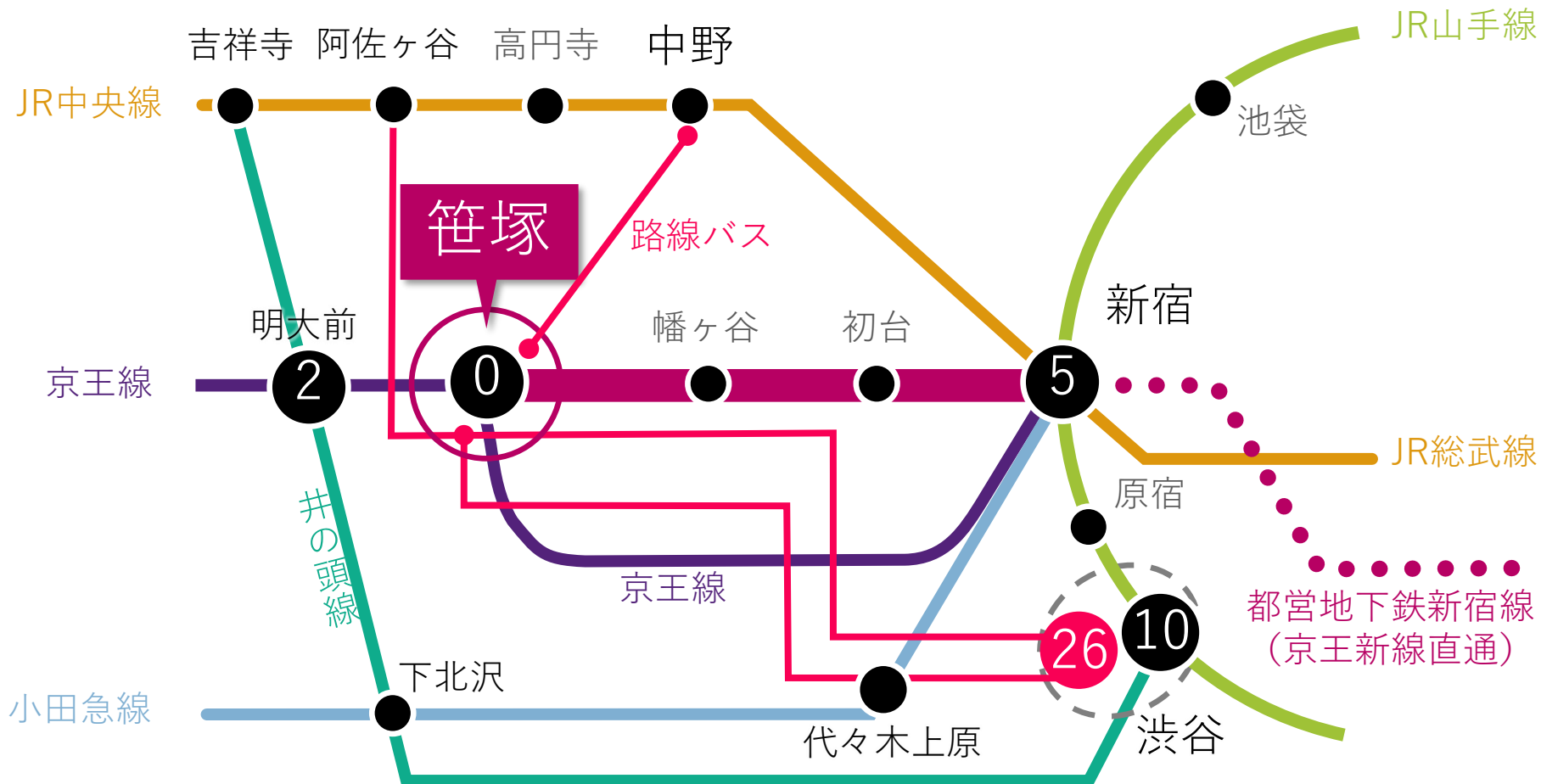
中野通り側は店舗等が少なく、賑わいが不足

防災

災害時に避難できる広場などの避難場所が不足

2. 地元検討経緯

① まちの魅力と課題



2. 地元検討経緯

① まちの魅力と課題



2. 地元検討経緯

①まちの魅力と課題

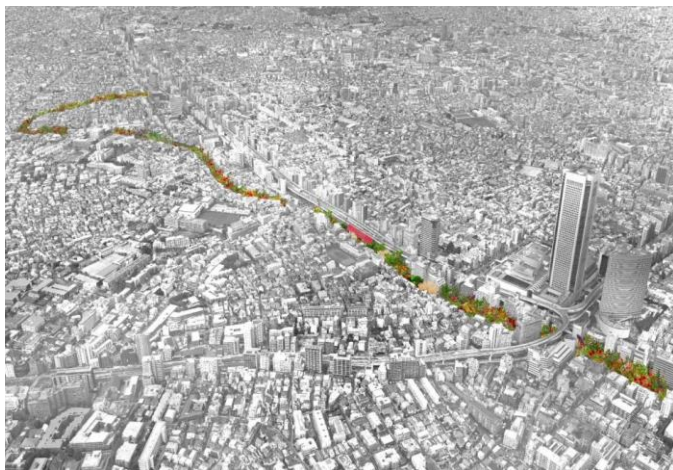
ワークショップ 意見をもとに、2020年に緑道全体のコンセプトを策定。



緑道全体のコンセプト

「FARM」

農や食を通じた新たな学びや対話、コミュニティを育む場を整備予定。



玉川上水旧水路緑道再整備コンセプト（渋谷区）より抜粋

2. 地元検討経緯

① まちの魅力と課題

ササハタハツ

MACHI LAB

みんなでつくるまち。

- 2017年より、「ササハタハツまちづくり」としてワークショップなどを開催
- 2020年には、渋谷区、京王電鉄、渋谷未来デザインが共同で「ササハタハツまちラボ」を設立。



2. 地元検討経緯

① まちの魅力と課題

区道729号線

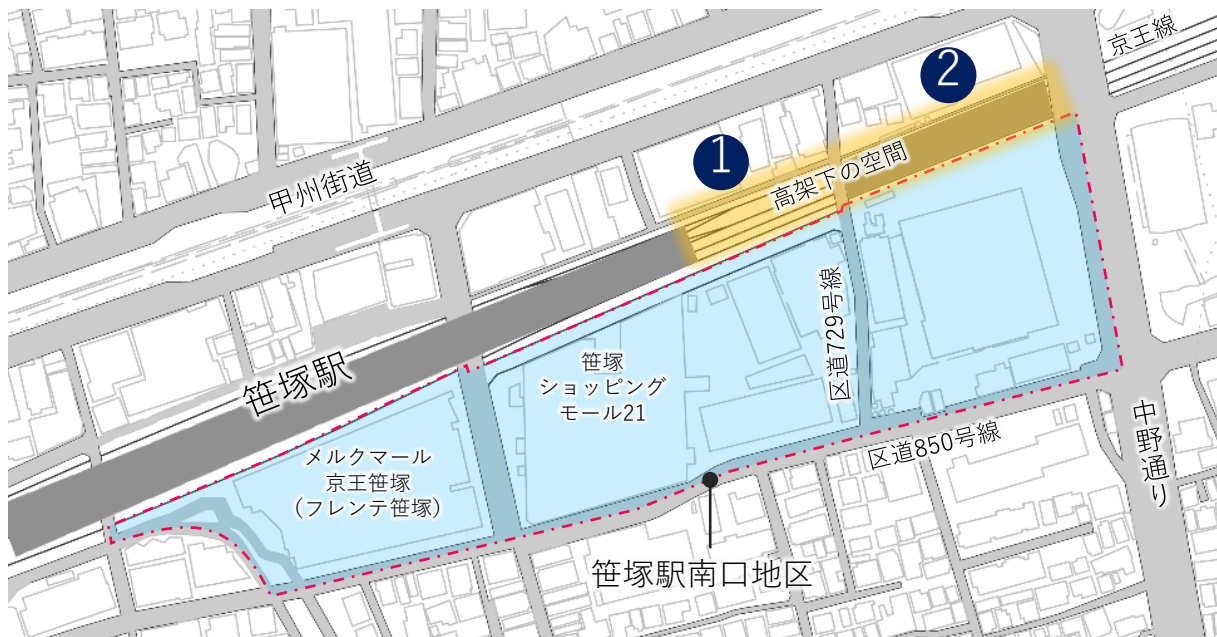


区道850号線



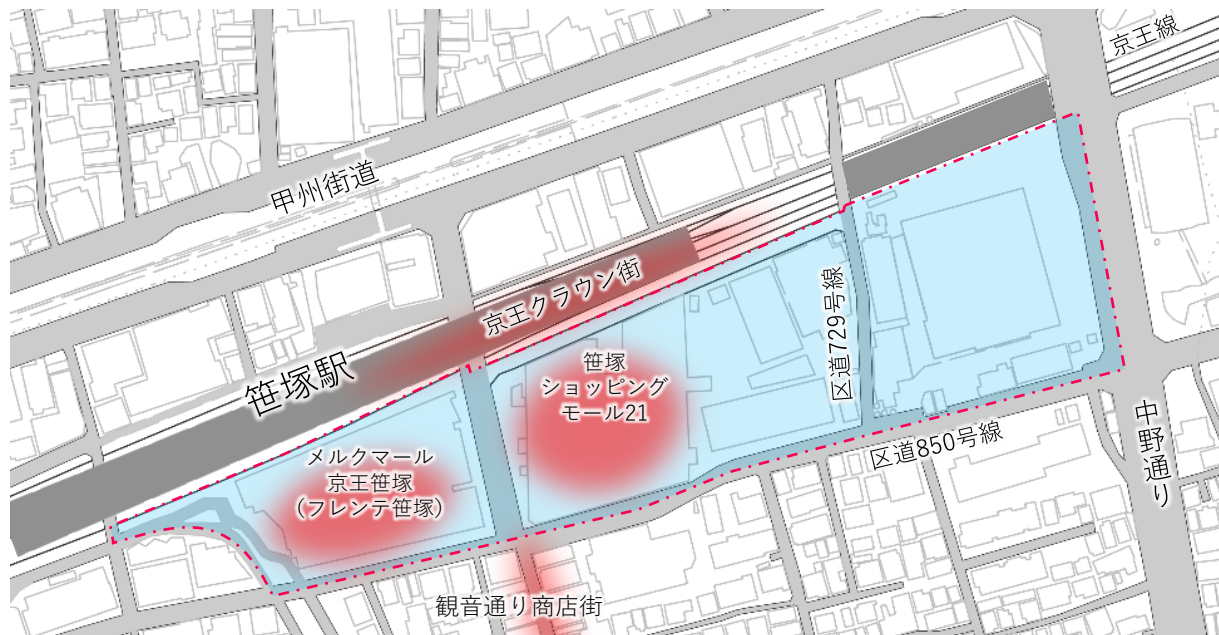
2. 地元検討経緯

①まちの魅力と課題



2. 地元検討経緯

① まちの魅力と課題



フレンテ笹塚



笹塚ショッピングモール21



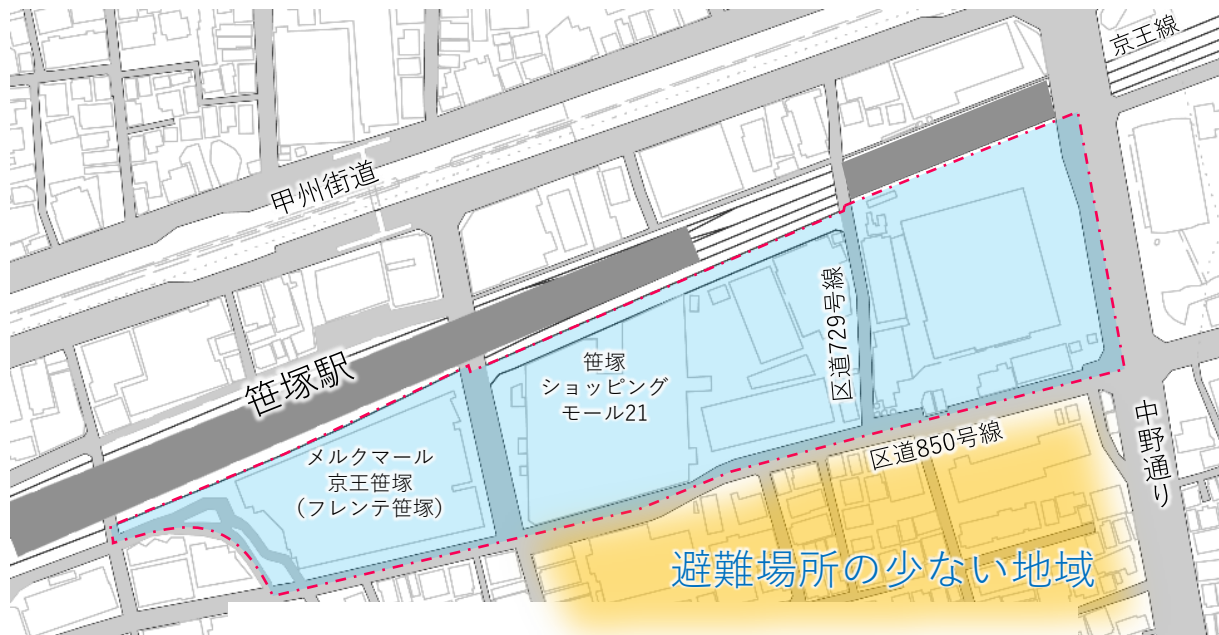
京王クラウン街



観音通り商店街

2. 地元検討経緯

① まちの魅力と課題



渋谷区まちづくりマスタープラン（2019年12月策定）

【笹塚・幡ヶ谷・初台駅周辺】

- 土地の高度利用や有効活用による**商業施設の集積**、**住環境の改善**、**広場空間の整備**を進めます。また、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ります。
- 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ります。

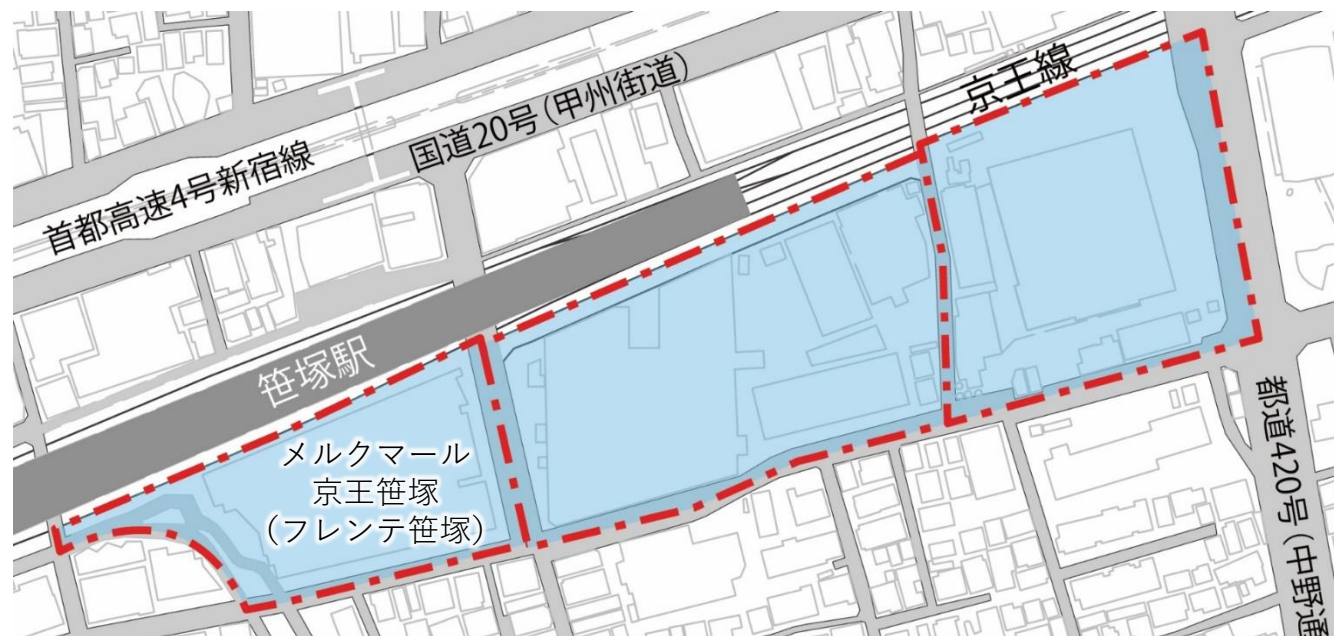


拠点ゾーン



笹塚駅南口地区まちづくり構想とは

「渋谷区まちづくりマスタープラン」や「笹塚一・二・三丁目まちづくり指針」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、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



【まちの将来像】

Inclusive City

多様な人々が歩きたくなる、歩くことで新たな人や賑わいに出会える街

ダイバーシティ

多様な人々が安心して暮らせる

ウォークブル

誰もが歩いて（車椅子等含む）暮らせる

コミュニケーション

新たな人や賑わいに出会える

本地区の将来像を実現するために、以下2つの整備方針に従ってまちづくりを推進。

A

駅周辺拠点ゾーンを
強化する にぎわいづくり

新たなにぎわいや交流を生む
都市機能の導入

誰もが安心して暮らせる
居住環境の形成

B

駅周辺拠点ゾーンを
形成する 基盤整備

にぎわいと回遊性を演出する
広場・歩行者ネットワーク

安心・快適な
道路空間の形成

2. 地元検討経緯

② 笹塚駅南口地区まちづくり構想

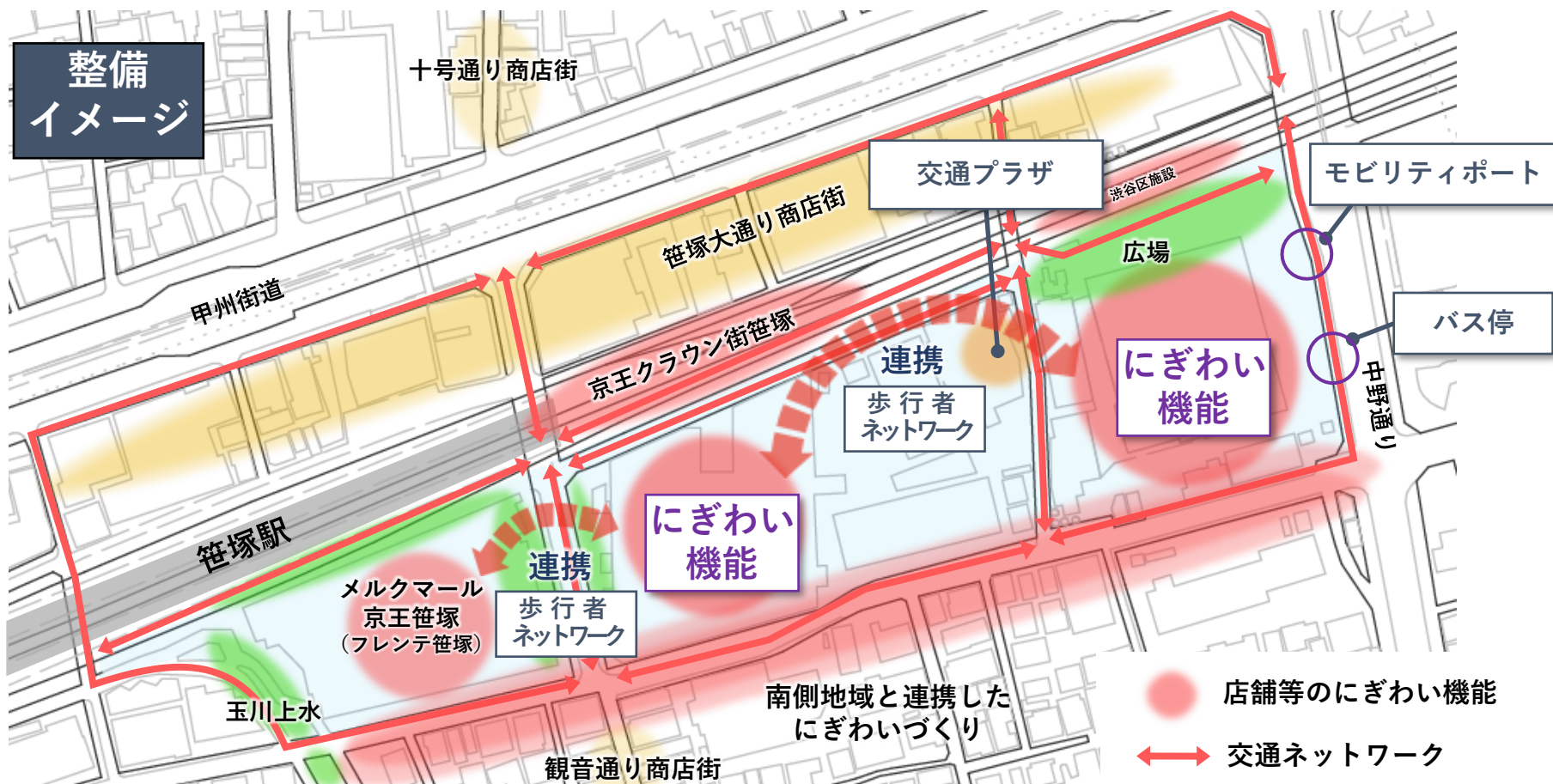
【まちづくりの取り組み】

駅周辺拠点ゾーンを強化するにぎわい・交通ネットワーク・広場のイメージ

課題

- 中野通り側のにぎわいの不足
- 安全で快適な歩行者空間、地域交流・避難のための広場の不足

整備イメージ



3. 地区計画について

●地区計画とは

地区計画

- 「まちづくりのルール」として都市計画に位置づけられ、都市計画法に位置づけられたルールになります。
- 地区毎にまちづくりの目標・方針を設定し、その実現に向けたルールを定めます。



【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

●地区計画で定められる内容

《まちづくりの目標》

地区計画の目標・方針

まちの魅力や改善すべき点を踏まえ、目指すべきまちの将来像に向けたまちづくりの目標・方針を定める。

イ. 容積率の最高限度又は最低限度
ウ. 建蔽率の最高限度
エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
キ. 高さの制限

コ. 垣又は柵の構造の制限

オ. 壁面の位置の制限
カ. 壁面後退区域における工作物の制限

ア. 用途の制限

ケ. 緑化率の最低限度

ク. 形態又は色彩その他の意匠の制限

《まちづくりのルール》

地区整備計画

まちづくりの目標・方針を実現するための具体的なルール

1. 地区施設の配置及び規模

地区に必要な道路、公園、広場などの配置や規模を定める。

2. 建築物等に関する事項

- ア. 建築物等の用途の制限
- イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ウ. 建築物の建蔽率の最高限度
- エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
- オ. 壁面の位置の制限
- カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ケ. 建築物の緑化率の最低限度
- コ. 垣又は柵の構造の制限