

笹塚駅南口地区まちづくり構想

笹塚駅南口地区まちづくり検討部会

はじめに

はじめに

笹塚は、1913年（大正2年）の京王電気軌道（現：京王線）の開業（調布～笹塚間）を契機に街の発展が進み、今日、人口約1.6万人を擁する渋谷区内でも有数の都市となりました。特に一日に約8万人以上が利用する笹塚駅のある笹塚一丁目には、約6,700人（2020年11月現在）が居住しており、京王線で新宿から僅か5分、甲州街道や中野通りといった主要幹線道路が近接するというその稀有な利便性の高さから、駅を中心に商業・業務や生活サービス機能などの多様な都市機能が集積しております。

一方、少子・高齢化による人口減少時代の到来や、激甚化する自然災害、新型コロナウイルスに代表される新たな感染症の脅威など、我が国においては、日々の生活から社会システムに至る様々な領域において大きな時代の転換点を迎えています。これまで順調に人口増加を続けてきた笹塚においては、今後すぐに急激な人口減少が予測されているわけではありませんが、確実に進行する少子・高齢化や、高齢単身世帯の増加により、街のあり様やコミュニティの姿が大きく変化していくことが予想されます。

また、東日本大震災を機に首都直下地震の発生が予想される中、震災への備えは喫緊の課題となっています。笹塚には木密地域や狭隘な道路が残り、地震発生時の建物倒壊や火災被害が懸念される地域も多く存在します。これらの課題を解決し、防災性に優れた安心・安全なまちづくりが求められています。

さらに、地球温暖化やエネルギー問題の深刻化により、私たちのライフスタイルを含めた社会そのものを、循環型で持続可能なものに変容させていく必要にも迫られています。今後は徒歩や自転車、公共交通を重視したまちへの転換なども、まちづくりの大きなテーマとなっていくでしょう。

このような状況を踏まえ、本検討部会では、笹塚一丁目の中でも特に都市機能の集積度が高く、2015年のメルクマール京王笹塚に続き今後複数の再開発が予定されている「笹塚駅南口地区」について、新たな笹塚の価値創造と魅力づくりを推進し、渋谷区から世界へ発信できる革新的な街となることを目指して、本まちづくり構想の策定を行いました。

令和4年6月
笹塚駅南口地区まちづくり検討部会

もくじ

1. まちづくり構想の目的	2
(1)まちづくり構想の目的	
(2)対象範囲	
(3)まちづくり構想の位置づけ	
2. 都市構造上の位置づけ（上位計画）	3
(1)渋谷区まちづくりマスタープラン	
(2)笹塚一丁目丁目地区まちづくり指針	
(3)笹塚駅南口地区 地区計画	
(4)ササハタハツまちづくりフューチャーセッション	
3. 本地区の立地環境	4
(1)本地区の特徴	
(2)土地利用	
(3)道路／道路ネットワーク	
(4)にぎわいと歩行者ネットワーク	
(5)本地区の課題	
(6)本地区の魅力	
4. 本地区の将来像	5
5. まちづくりの基本方針と取り組み	6
6. まちづくりの実現に向けて	9

1. まちづくり構想の目的

(1) まちづくり構想の目的

笹塚駅南口地区（以下「本地区」）は、渋谷区区内を通る唯一の五街道のひとつである国道20号（甲州街道）や、品川区から板橋区を南北に結ぶ東京都道420号（中野通り）、甲州街道に沿って高架上を走る京王線など、都内でも有数の交通インフラに接する非常に利便性の高い地区です。京王線笹塚駅を中心に街が展開し、地区内には、住宅や集合住宅が多く見られる一方で、交通利便性を活かし、笹塚駅周辺、甲州街道、および中野通りの沿道には、比較的規模の大きな事務所ビルや商業施設が多く存在します。かつては、マイクロソフト日本法人本社（現：日本マイクロソフト）や、ディー・エヌ・エーも本社を構えていました。

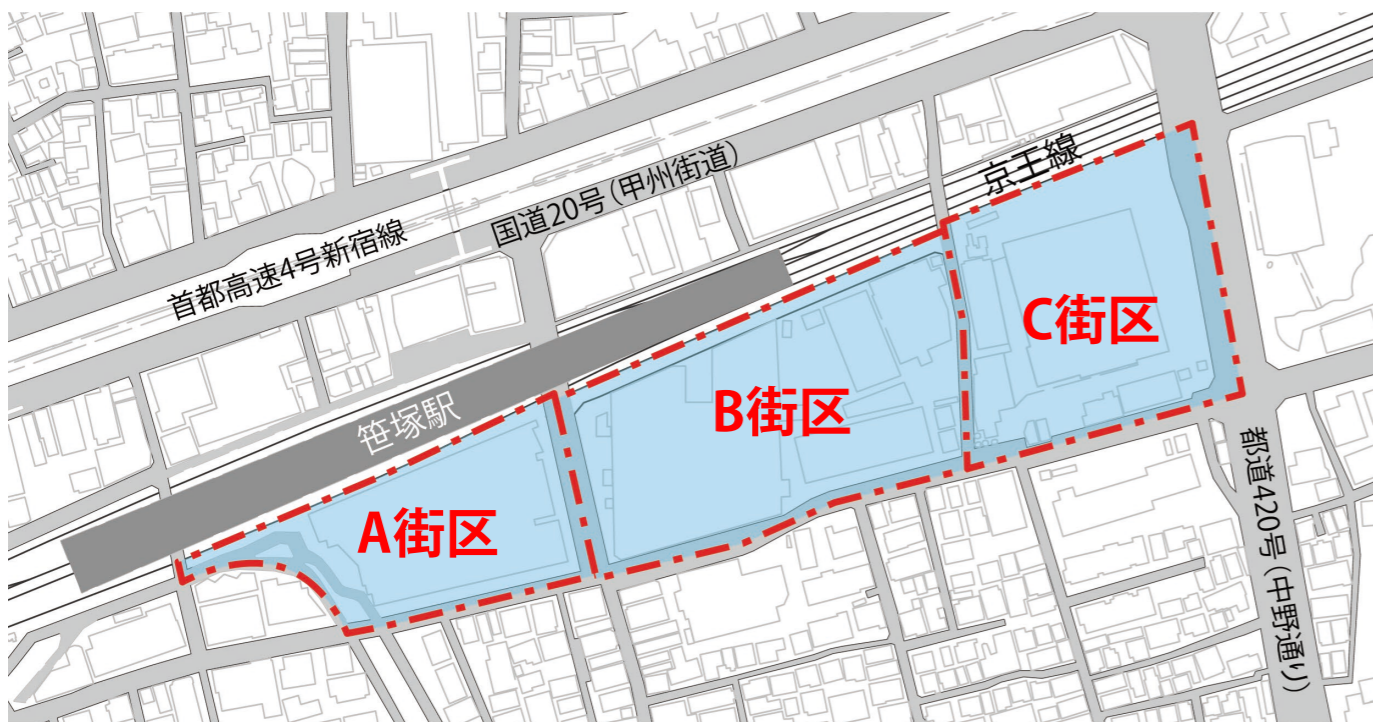
2015年には、A街区の再開発により、複合施設「メルクマール京王笹塚」がオープンし、これまでの笹塚にはなかった洗練された業務・商業・居住の空間が誕生し、新たな笹塚の可能性を広く内外に周知することとなりました。今後は、2012年に都市計画決定された「笹塚駅南口地区計画」を踏まえ、B街区及びC街区の再開発が予定されています。

2020年現在、新型コロナウイルスなどによる社会状況の変化に伴い、都心における住まい方や働き方、暮らし方、ひいては都市やまちづくりの在り方そのものが大きな変革の時期を迎えています。日々価値観が変わりゆく不安定な社会においては、まちは常に人々の安心・安全で豊かな生活を支える基盤でありつづけることだけでなく、住民がその街を愛し、まちづくりを自分事として捉えたいとなるような、そのまちならではの個性や魅力が必要です。

現在、C街区における再開発の計画が進行中ですが、それに続くB街区における再開発を促進するにあたって、3街区の開発整備に係る土地所有者及び事業者が共に本地区の将来像を共有した上で、未来の笹塚のあり様を見据えたまちづくりを推進し、渋谷区、ひいては東京における笹塚のプレゼンスを高め、ハード、ソフト両面における持続的な価値創造を図っていくためのガイドラインとなることが、本まちづくり構想策定の目的です。

(2) 対象範囲

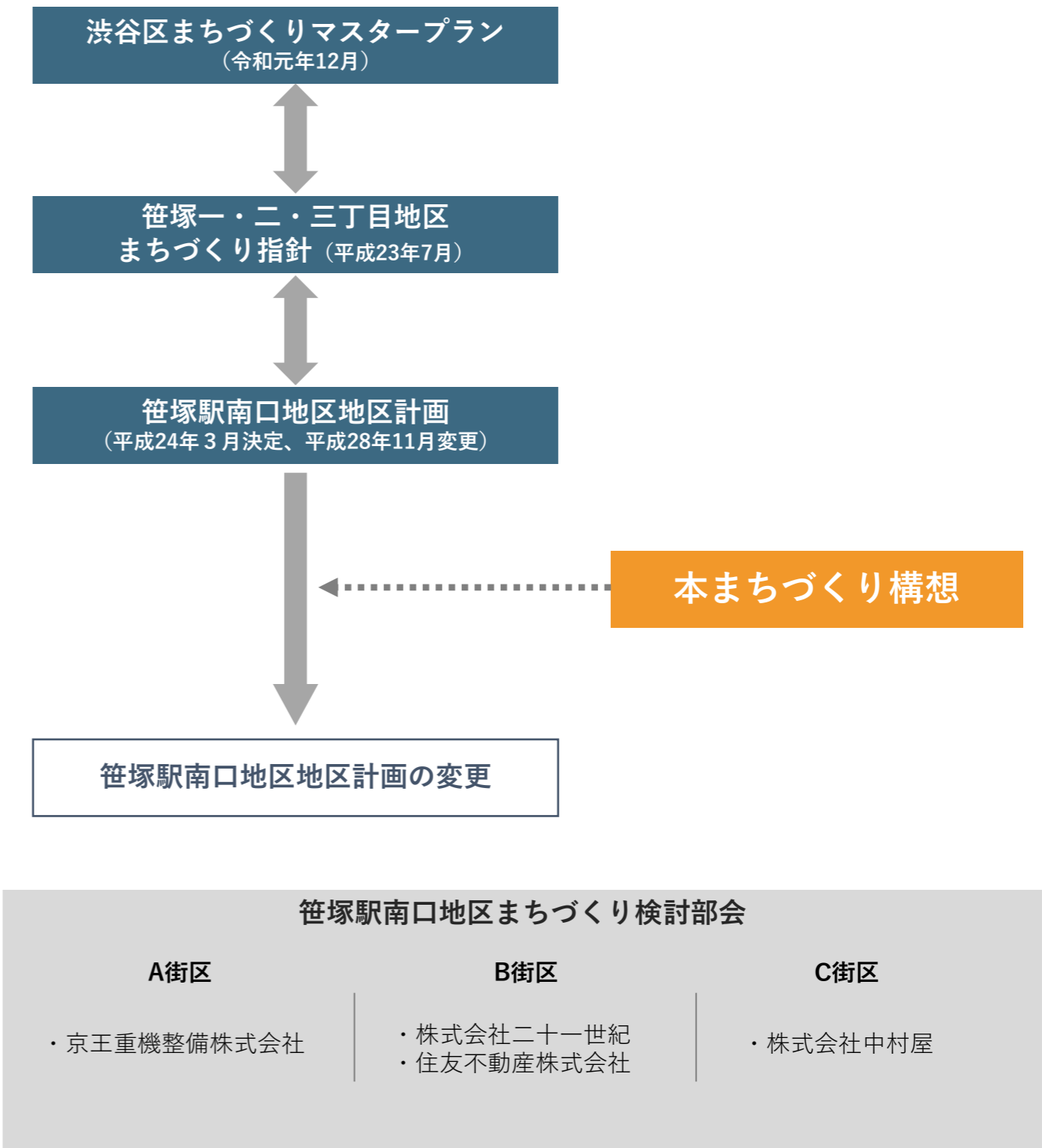
本まちづくり構想の対象範囲は、甲州街道の南側、笹塚駅南口地区地区計画（平成24年3月30日）の範囲、約3haとします。本地区は、A街区、B街区、C街区の3つの街区で構成されています。



(3) まちづくり構想の位置づけ

本まちづくり構想は、「渋谷区まちづくりマスタープラン」「笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針」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、各地区が協調、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」等を示したものです。

本まちづくり構想をもとに、行政と調整しながら、既に策定されている笹塚駅南地区地区計画について、B街区、C街区のまちづくりの内容の反映していきます。※A街区は反映済



2. 都市構造上の位置づけ（上位計画等）

渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）

《将来の都市構造》

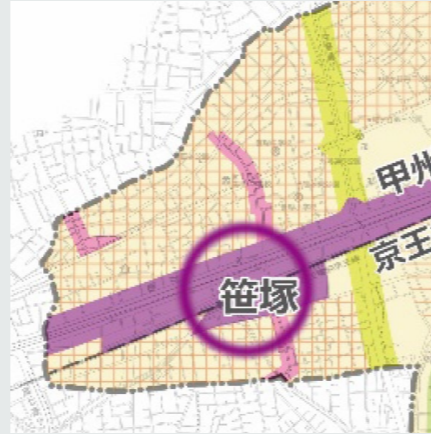
〔拠点ゾーン〕

- 商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、生活に必要な都市機能の集積状況を踏まえ、主要な交通結節点であり拠点を「**拠点ゾーン**」として位置付けます。固有の地域性を生かし、**活発な都市活動が展開されるまちとして、多様な都市機能の集積**を図ります。

《拠点の将来像》

〔笹塚・幡ヶ谷・初台〕

- 住民、事業者等による**地域主体の活動が活発**に行われ、**魅力的で交流が生まれるまちが形成**されています。
- スタートアップなど新しいビジネスが生まれる産業創造の場が形成されています。



《地域のまちづくりの方針》

〔笹塚・幡ヶ谷・初台・本町地域〕

- 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。
- 区民・事業者等が協力・共創してまちの未来を描いていく**ササハタハツの取組み**などを通じて、**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の育成**に取り組みます。
- 玉川上水旧水路緑道は、生活や自然、歴史・文化という背景を踏まえ、豊かなみどりを保全しつつ、観光資源としても有効活用を図ります。



笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針（平成23年7月）

〔土地利用の考え方〕

- 地区の核である駅の周辺を中心に**交流拠点としての機能拡充**を目指し**商業・業務系の土地の高度利用を促進しにぎわいの形成**。
- オープンスペースの整備**を誘導し、**一時集合場所等の確保**を行っていくことで、安全な市街地の形成。
- 駅周辺を中心に、**生活関連機能の集積・集約化や都心居住に資する住宅の整備**などにより、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を形成。

〔道路整備の考え方〕

- 安全で快適な道路環境の形成を目指し、住環境と歩行者に配慮した**主要生活道路及び生活道路の整備**を図るとともに、**笹塚駅周辺における交流機能を支える交通結節機能強化**を図ることで、徒歩や公共交通の利用を主体とする生活圏を形成。

〔防災まちづくりの考え方〕

- オープンスペースの創出を誘導し、災害時における**一時集合場所や消防・救援活動等の場を確保**し、防災機能を向上。

〔にぎわいの形成と歩行者ネットワークの考え方〕

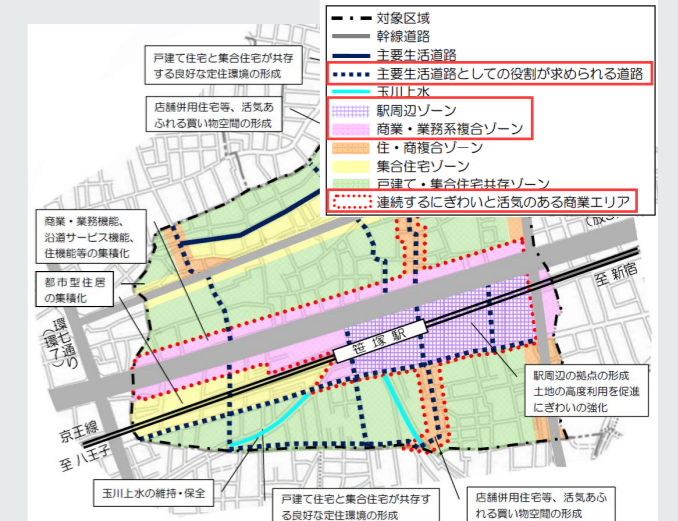
- 拠点形成とともに、既存商店街、甲州街道沿い等のにぎわいを強化し、それぞれのつながりと回遊性を高めることで、**買い物空間として、にぎわいのある歩行者ネットワーク**を形成。

〔みどりと水・潤いのあるまちづくりの考え方〕

- 大規模再開発等においては、オープンスペースを生み出し、緑化を積極的に誘導し**緑の拠点となるよう整備**。

〔景観づくりの考え方〕

- 交流拠点、商業・業務の拠点として、**地域のシンボルとなる魅力あふれた都市景観の形成**。



笹塚駅南口地区 地区計画（平成24年3月決定、平成28年11月変更）

〔地区計画の目標〕

地区内での**大規模敷地の建替え更新に併せ、土地の高度利用により、段階的にまちづくりをすすめていく**。

- 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。
- 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。
- 人にやさしい、**安全・安心で、快適な歩行者空間**を創出する。
- 駅から周辺商店街につながる**にぎわい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。
- 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。

〔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、**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。

ササハタハツまちづくりフューチャーセッション

2018年度報告会開催レポート（平成31年3月）

- ササハタハツ全体の価値向上**やブランディングのため地域に関心のある人々の**自主的な活動を促進**。
- プロジェクトの持続と運営体制の確立**のため、賛同する**協力企業やNPO等との連携**。
- 公共施設の新たな利活用**を含む、持続的な公民連携の体制に基づく**魅力的な場の創出のための活動拠点**。

2020年7月「ササハタハツまちラボ」を設立

- 渋谷区、京王電鉄株式会社、一般社団法人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。まちづくり共創プラットフォームとして、ササハタハツエリアでのさらなる暮らしの質の向上を目的に、関わりたくなる「場所」と「仲間」があるまちを目指す。
- 具体的には、コミュニティ活動支援・運営事業として市民共創プロジェクトの実装に向けた支援、官民連携事業として玉川上水旧水路緑道と水道道路を軸とした公共空間利活用の検討、及びそれらの動向を踏まえたエリアビジョンの策定などに取り組む。

3. 本地区の立地環境

(1) 本地区の特徴

- 本地区を含む笹塚一丁目は、武蔵野台地上の東部に位置する渋谷区の北西端の幡ヶ谷台地に位置し、東西に延びた大きな丘陵地で、標高は約40mです。北側には、**江戸五街道のうち唯一渋谷区内を通る甲州街道**があり、それと並行するように高架化した京王線が東西に走り、笹塚駅を中心に街が展開しています。
- 笹塚という地名の由来は、甲州街道の両側に塚(盛土)があり、その上に笹が生い茂っていたためといわれています。
- 笹塚一丁目にはかつて玉川上水の流が西から東に大原、北沢との境界を蛇行しながら縫うように流れていました。笹塚駅周辺の一部は開渠のまま残されていますが、殆どは暗渠化されて遊歩道や緑道(公園)として整備されています。



(2) 土地利用

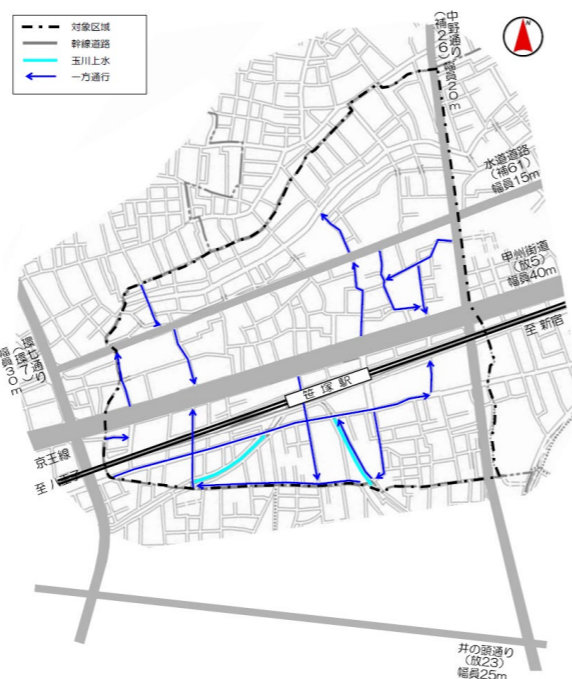
- 笹塚一丁目の**大部分は住居系の土地利用**であり、独立住宅や集合住宅が多く見られます。一方、商業系の土地利用としては、本地区を含めた笹塚駅周辺、甲州街道、および中野通りの沿道に、比較的敷地規模の大きな事務所建築物や住商併用建物が多く見られ、路線型商店街に敷地規模の小さな住商併用建物が多く見られます。
- 2015年には、駅前のA街区の開発により、複合施設「メルクマール京王笹塚」がオープンし、2012年に「笹塚駅南口地区計画」として都市計画決定され、B街区およびC街区京営業所を巻き込んだ**総面積約3haに及ぶ再開発の検討が進みつつあります。**



凡例	
官公庁施設	住居系 独立住宅
教育文化施設	住居系 集合住宅
厚生医療施設	工業系 専用工場
供給処理施設	工業系 住居併用工場
事務所建築物	商業系 倉庫・運搬関係施設
専用商業施設	商業系 屋外利用地・仮設建物
住商併用建物	空地系 公園・運動場等
宿泊・遊興施設	空地系 未利用地等
スポーツ・興行施設	道路系 道路・鉄道等

(3) 道路/道路ネットワーク

- 笹塚一・二・三丁目における幹線道路について、首都高速4号新宿線及び甲州街道は整備済みであり、水道道路、および中野通りは一部の区間を除き整備済みです。一方、地区内では、主要生活道路が不足していることや、狭あい道路、行き止まり道路が多い等の問題があります。地区内の道路整備においては、**通過交通を増やすことなく、歩行者中心の安全で快適な道路環境を確保**することが求められています。
- 道路ネットワークとしては、主要生活道路や生活道路の十分な幅員が確保されていない一部の区間で一方通行や大型貨物自動車等通行止めになっています。また、笹塚駅周辺、観音通り、十号通り等は、時間帯によって自転車及び歩行者専用となっています。



(4) にぎわいと歩行者ネットワーク

- 笹塚駅周辺、甲州街道沿いに商業機能が集積しており、特に路線型商店街の買い物空間に歩行者中心のにぎわいが形成されています。
- 一方、笹塚一・二・三丁目地区では**公園、広場等のオープンスペースが少なく、にぎわいの形成に寄与するオープンスペースが求められています。**

(5) 本地区の課題

① 歩行者空間や回遊性の不足

区道第729号線は、幅員が狭く、歩車分離が図られておらず、また区道第850号線は歩道の未整備区間があるなど、**自動車・歩行者の安全性やまちの回遊性の確保に課題**があります。



区道850号線

区道729号線

② 交通結節機能の不足

交通広場がないため、**鉄道からバス等のその他の交通手段への乗り換え利便性に課題**があります。

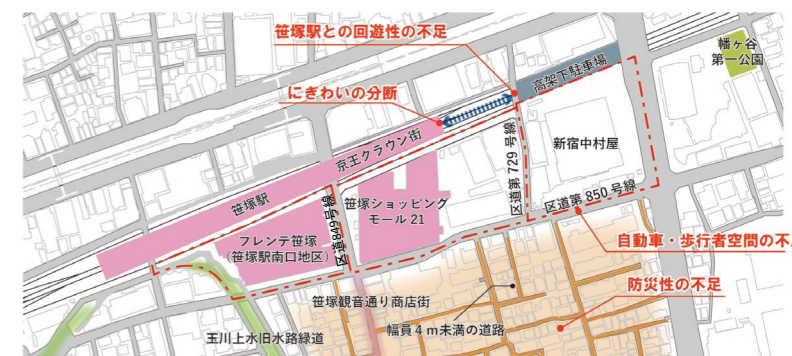


区道849号(高架下)

C街区北側の高架下

③ 防災性の不足

本地区内の一部の建物の老朽化が進んでいます。また、本地区の南側の地域には狭隘な道路が多く、木造などの密集市街地であることから**防災性の不足**が課題であるとともに、避難場所となる広場等が未整備であることも防災上の課題となっています。



④ にぎわいの分断

本地区西側には、駅前の商業施設や京王クラウン街などにより**にぎわいある街並みが形成**されていますが、本地区東側のエリアは高架下も含めて店舗等が少なく、**にぎわいの連続性が不足**しています。

(6) 本地区の魅力

① 都心へのアクセシビリティ

京王線、京王新線の利用が可能で、京王線なら5分で新宿へアクセス可能です。さらにバス便も充実しており、電車で行くと乗り換えが必要な渋谷、中野、代々木上原などの駅を結んで運行しています。

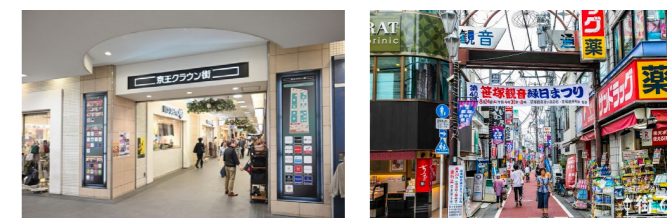


フレンテ笹塚

笹塚ショッピングモール21

② 適度な賑わいのある住みやすい街

フレンテ笹塚、笹塚ショッピングモール21、京王クラウン街など、多様な店舗が入居する商業施設に加え、駅の南口には観音通り商店街、北口には十号通り商店街という地元密着型の商店街があるなど、生活利便性が高く大変住みやすい街と言えます。



京王クラウン街

観音通り商店街

③ 玉川上水路緑道の豊かな緑

笹塚駅南口には、笹塚・幡ヶ谷・初台エリアをまたがる玉川上水旧水路緑道が整備されており、連続した豊かな緑が確保されています。本地区ではメルクマール京王笹塚に併設した多目的な広場が整備されており、商業的ににぎわいのある空間が確保されています。



十号通り商店街

玉川上水緑道(公園)

④ ササハタハツの取り組み

笹塚、幡ヶ谷、初台の京王線沿線の広域エリアをひとまとまりとしたブランディングにより、渋谷区内でも独自の個性を發揮した活動が進められています。

4. 本地区の将来像

<渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）>

- 活発な都市活動が展開されるまちとして、多様な都市機能の集積を図る
- 住民、事業者等による地域主体の活動が活発に行われ、魅力的で交流が生まれるまち
- 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

<笹塚駅南口地区地区計画>

市街地の更新に合わせた土地の高度利用と段階的なまちづくり

- 広場空間や防災関連施設の誘導
- 定住人口の確保・多様な都市機能の導入・集積化により生活拠点を形成
- 安心・安全で、快適な歩行者空間を創出
- にぎわいの向上に寄与する歩行者ネットワークの形成
- 交流の場となる広場空間の創出
- シンボル性のある都市景観を形成

<笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針（平成23年7月）におけるまちの将来像>

安心して、快適に、すみつづけられるまち

- 安全な避難、円滑な消防活動ができるまち
- 防災機能の高い、安全・安心なまち
- 災害時でもにげないですむまち
- 良好な住環境の整ったまち
- にぎわいのある生活中心のまち
- 駅前にふさわしい拠点づくり
- 徒歩や公共交通の利用で暮らせるまち
- 環境に配慮したまち
- 都市空間の緑化、緑の保全

<駅周辺ゾーンの整備方針>

駅周辺の拠点の形成と土地の高度利用の促進

- オープンスペースの整備を誘導・一時集合場所等の確保
- 都心居住に資する住宅の整備・生活関連機能の集積・集約化
- 歩いて暮らせる利便性に優れたコンパクトなまちづくり
- 生活・文化・情報機能の集積・交流拠点にふさわしい空間づくり
- 既存商店街、甲州街道沿い等のにぎわいを強化
- にぎわいある歩行者ネットワークを形成
- 歩行者を主体としたまちづくりを目指す
- 人がたまる空間となるオープンスペースの創出を図る

課題

<本地区の課題と魅力>

魅力

① 歩行者空間や回遊性の不足

④ にぎわいの連携不足

① 都心へのアクセス性

② 適度な賑わいのある住みやすい街

② 交通結節機能の不足

③ 防災性の不足

③ 玉川上水路緑道の豊かな緑

④ ササハタハツの取り組み

<本地区の将来像>

※歩くことには、車椅子や自転車、その他モビリティでの移動も含む。



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します。

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



5. まちづくりの基本方針と取り組み①

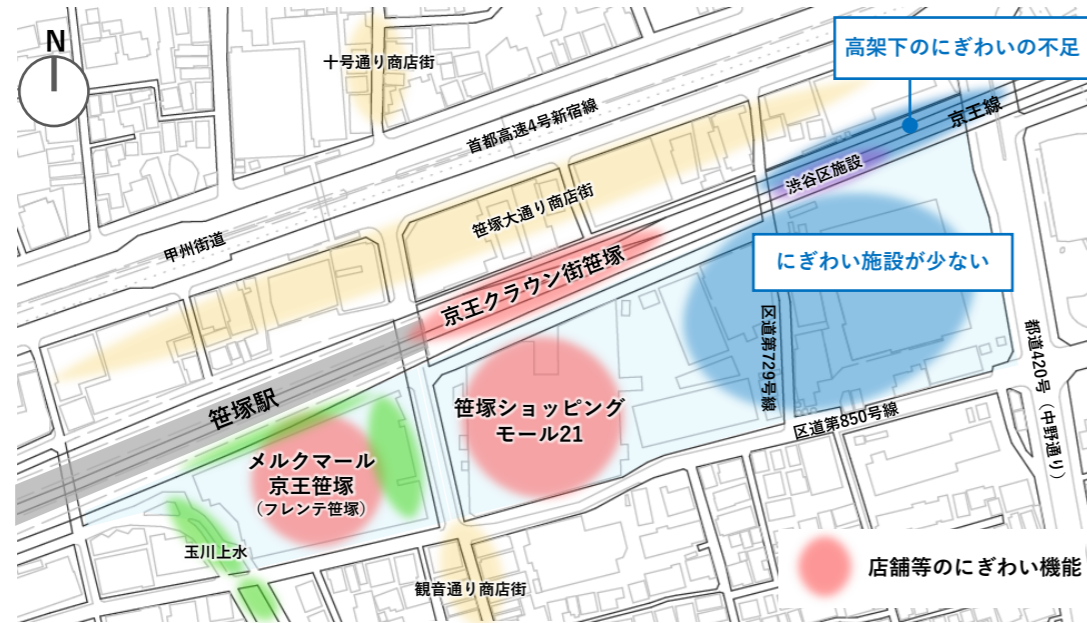
A 駅周辺拠点ゾーンを強化するにぎわいづくり

にぎわいづくりの基本的な考え方

駅前のA街区には**商業・業務・居住機能**、B街区には**商業・交流機能等**、C街区には**商業・業務・交流・居住機能等**を配置し、3つの街区を有机的につなぐことで、隣接地域とも連携してにぎわいを強化します。

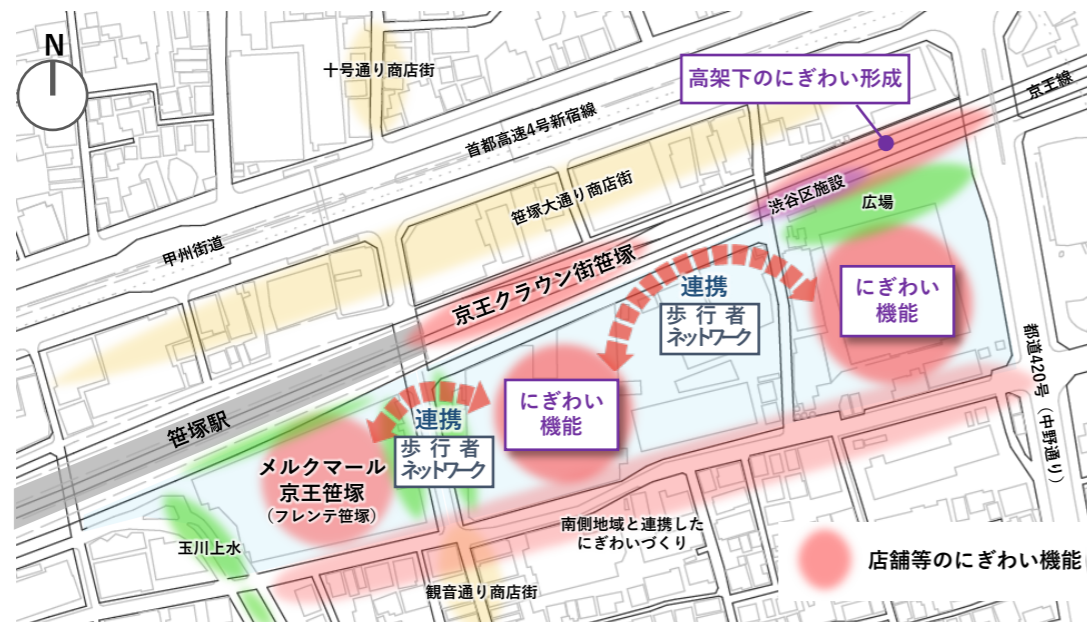
現況課題

中野通り方面へのにぎわいの連続がなく、面的な広がりや回遊性のある駅周辺拠点ゾーンが形成されていません。



整備イメージ

C街区、B街区の整備に伴い、**商業・業務・居住・交流機能等**のさらなる集積による面的な**にぎわいの拡大**、およびそれらを**にぎわい装置としての広場**を介して繋ぎ**回遊性の向上**、**ネットワークの構築**を図ります。



新たなにぎわいや交流を生む都市機能の導入

業務、居住、商業等の基本機能に加え、街ににぎわいと交流を創出するために、**クリエイティブコンテンツや健康・スポーツ、文化などの多彩で発信力のある機能を導入**し街の付加価値を高めます。

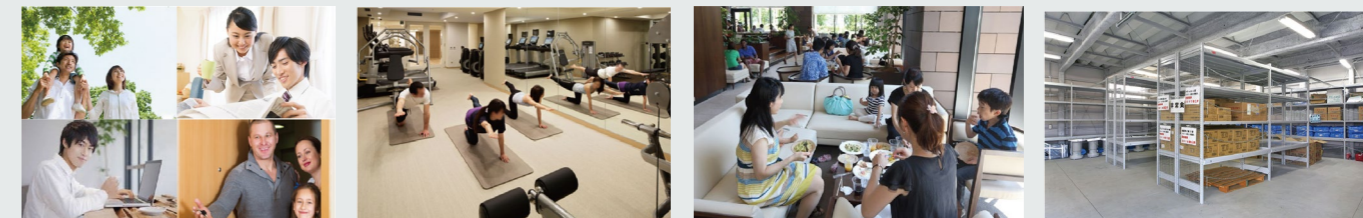
基本となる機能



新たなにぎわいや交流を生む都市機能のイメージ



誰もが安心して暮らせる居住環境の形成



- 多世代が住まうまち
- 健康になれるまち
- 交流スペース
- 防災備蓄倉庫
- ファミリー世帯、単身者、DINKS、高齢者など**多様な世代・世帯に対応**できる住宅タイプを供給
- 健康増進に資するフィットネスや住民の憩い・交流の場となる広場やラウンジ等の**アメニティを充実**
- 生活利便施設や子育て支援施設など、**日常生活を支える店舗やサービス機能**を充実
- 安心して暮らせる防災設備（防災備蓄倉庫など）の確保など

ササハタハツまちラボ（地域コミュニティのハブ）※C街区に導入予定

地域（ササハタハツエリアなど）のまちづくりの拠点となる場であるとともに、地域の多様な世代やコミュニティの人々が「集い・交流・働く」をすることにより「新たな価値の創造」や多様な「コミュニティの形成」の場となること、また「魅力の情報発信」することにより「地域全体の魅力を増進し、交流促進」します。



5. まちづくりの基本方針と取り組み②

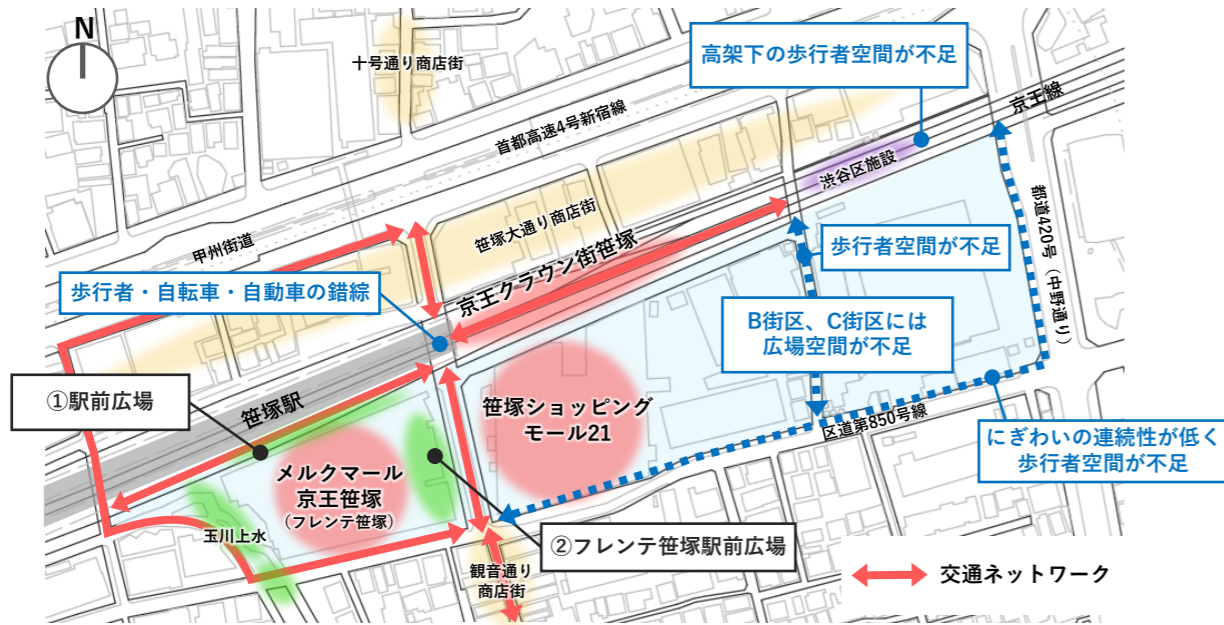
B 駅周辺拠点ゾーンを形成する基盤整備① 広場・歩行者ネットワーク

広場・歩行者ネットワークの基本的な考え方

それぞれ性格の異なる**広場・交流空間を各街区に配置し、歩行者ネットワークでつなぐ**ことで回遊性を強化し、まち全体でのにぎわいの一体感を創出するとともに、駅に集中する歩行者の分散化を図ります。

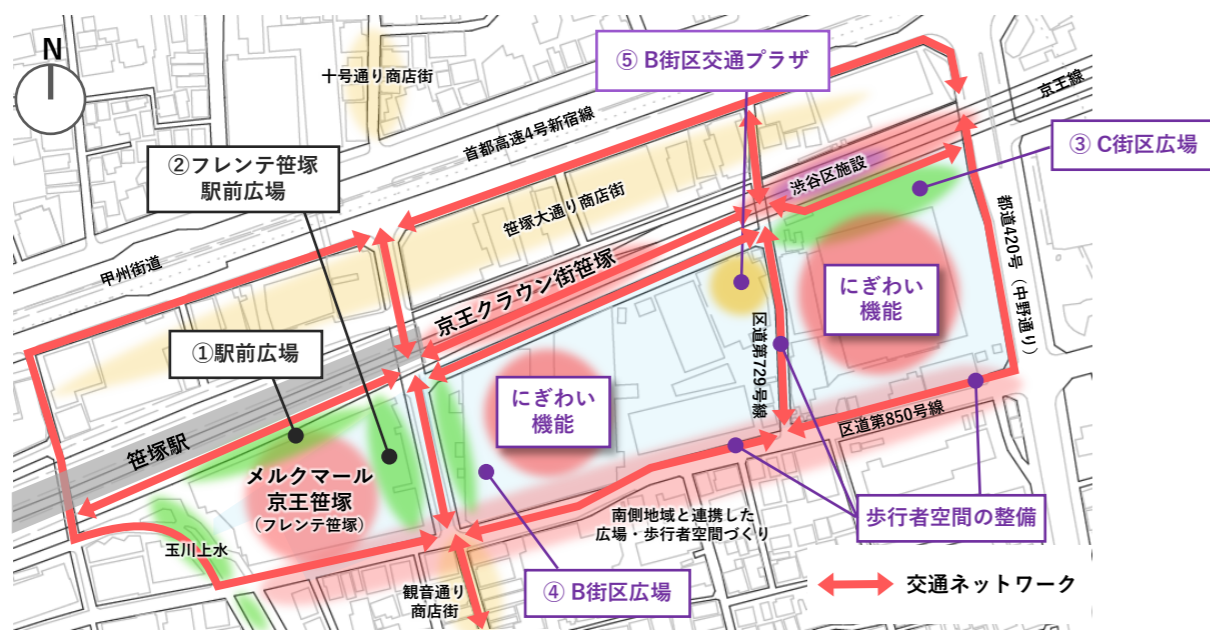
現況課題

現状はA街区の2つ広場のみであり、地区全体として憩いや交流、防災機能として**広場が不足**しています。歩行者空間が不足しているため、エリア全体での**安全で快適な歩行者ネットワークが形成できていません**。



整備イメージ

C街区、B街区の整備に伴い、**新たな広場空間を整備**。これらの広場を各街区の結節点とし、甲州街道までを含めた**地区全体での歩行者ネットワークを構築**します。



にぎわいと回遊性を演出する広場・歩行者ネットワーク

菅塚駅、本地区内の施設、5つの広場を歩行者ネットワークで接続し、にぎわい創出と回遊性の向上を図ります。



① 駅前広場

本地区の顔となる広場です。東西方向の通り抜け機能をはたすとともに、利用者の憩いの場として機能します。



フレンテ菅塚/メルクマール京王菅塚、図書館、菅塚テラスなどの商業・業務施設



京王クラウン街菅塚

高架下を利用した商業施設で、飲食店やアパレルショップなどが入居しています。中野通り方面への歩行者ネットワークの重要施設となっています。



②フレンテ菅塚駅前広場

A街区再開発により生まれた広場です。地域の防災機能を果たすとともに、様々なイベントが開催されています。



観音通り商店街

④ B街区広場

B街区再開発により整備されることが想定される広場です。フレンテ菅塚駅前広場と道路を介して一体的に活用することで、イベント時や災害時等の活用も可能になります。



高架下の空間

③ C街区広場

C街区再開発により整備する広場です。まちの新たな顔として、高架下やC街区施設の店舗等と一体的なにぎわいを創出するとともに、日常的な憩い・交流の場となり、災害時にも活用できる広場を整備します。



C街区施設

商業、業務、居住、交流機能などの多様な機能を持つ施設



B街区施設

地区全体の交流機能を担うとともに、文化・健康・スポーツなど多様なテーマをもったにぎわい施設



⑤ B街区交通プラザ

B街区再開発により整備されることが想定される交通プラザです。

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なります。



中野、下北沢、渋谷方面へ

5. まちづくりの基本方針と取り組み③

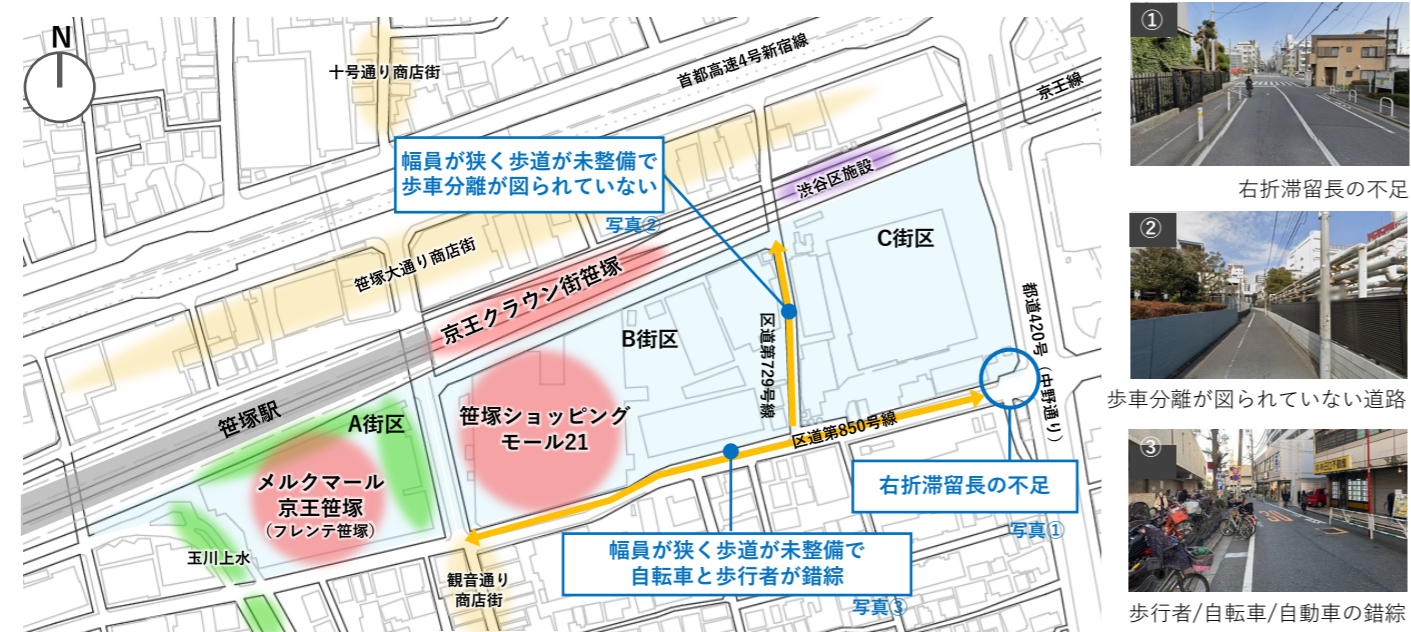
B 駅周辺拠点ゾーンを形成する基盤整備② 道路

基盤整備の基本的な考え方

現況課題を改善し、歩行者に配慮した安心・安全な道路空間を整備するとともに、**公共交通、サービス車両のための空間を整備**します。

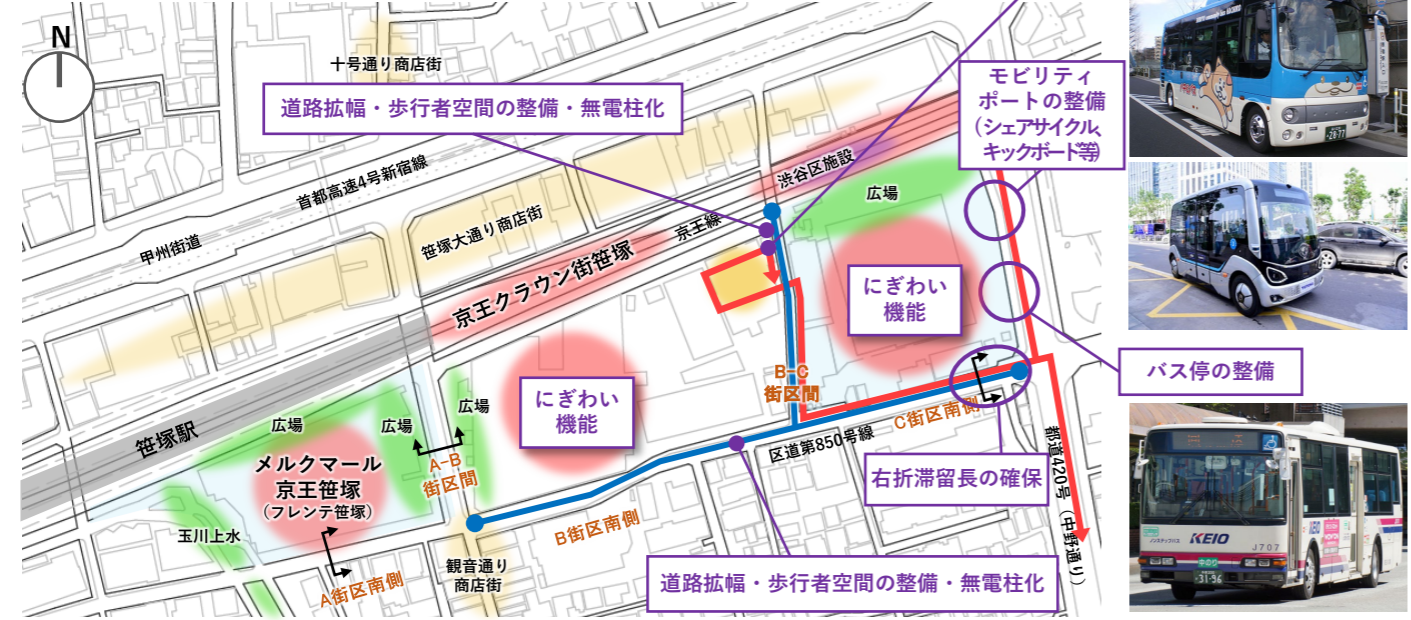
現況課題

歩車分離が図られていない道路では、**歩行者・自動車・自転車が錯綜**しているなどの課題があります。また、**交通結節機能が弱く**、本地区への自動車、バス、タクシーなどでの**アクセス性の課題**もあげられます。



整備イメージ

歩車分離が図られていない道路を**拡幅**し、**歩道や敷地内での歩行者空間を整備**することにより、安全で快適な歩行者ネットワークを構築します。**次世代モビリティを見据えた交通プラザやバス停、モビリティポートを整備**し、本地区へのアクセス性及び駅周辺の回遊性の向上を図ります。



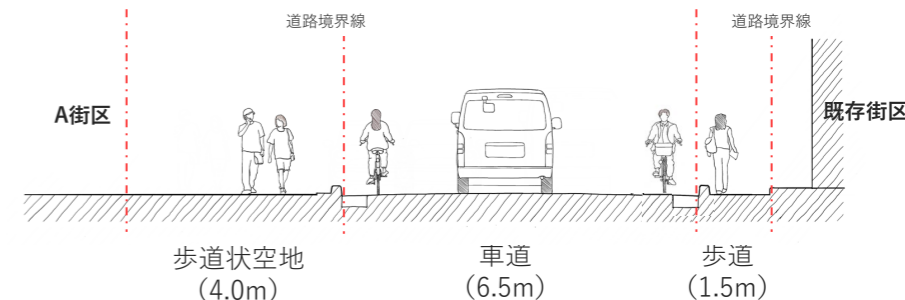
道路整備イメージ

道路拡幅および歩行者空間の整備のほか、歩道状空地の整備により、歩行者ネットワークと自動車・自転車交通が錯綜しない安心・安全・快適な道路空間を目指します。

【南側道路】

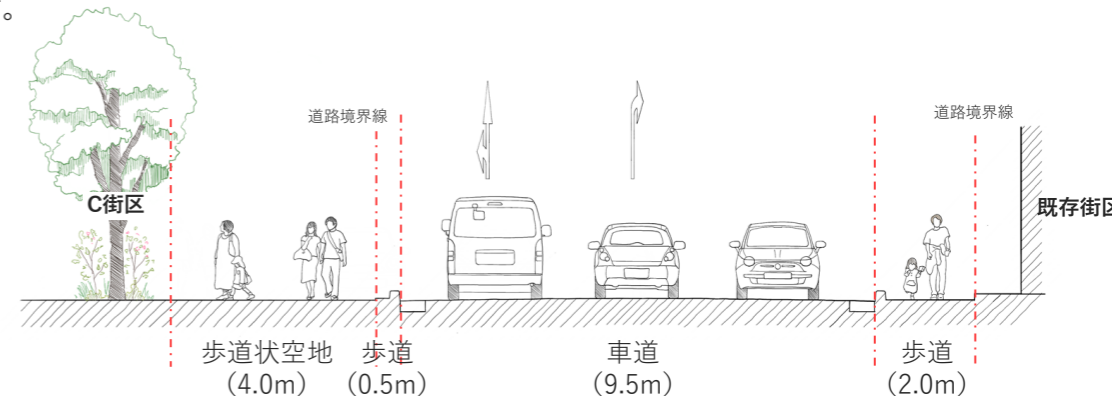
A街区南側

A街区の開発時に整備済み。
(一部暫定整備)



C街区南側

C街区の開発により道路を拡幅し、歩道整備および無電柱化を行い、中野通り交差点については、右折滞留長の確保を行います。



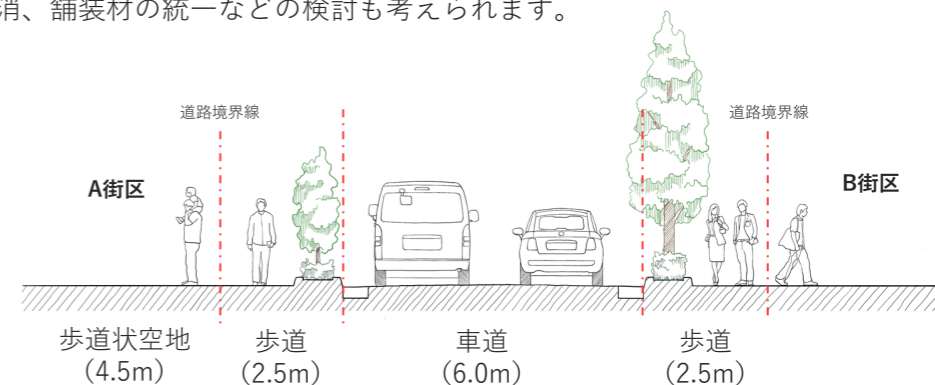
B街区南側

B街区の開発に向けて再整備の検討を行います。

【街区間道路】

A-B街区間

A街区の開発時にフレンテ笹塚駅前広場側は整備済み。B街区整備に併せて、2つの広場が一体的に利用可能となるよう、歩道、車道の段差解消、舗装材の統一などの検討も考えられます。



B-C街区間

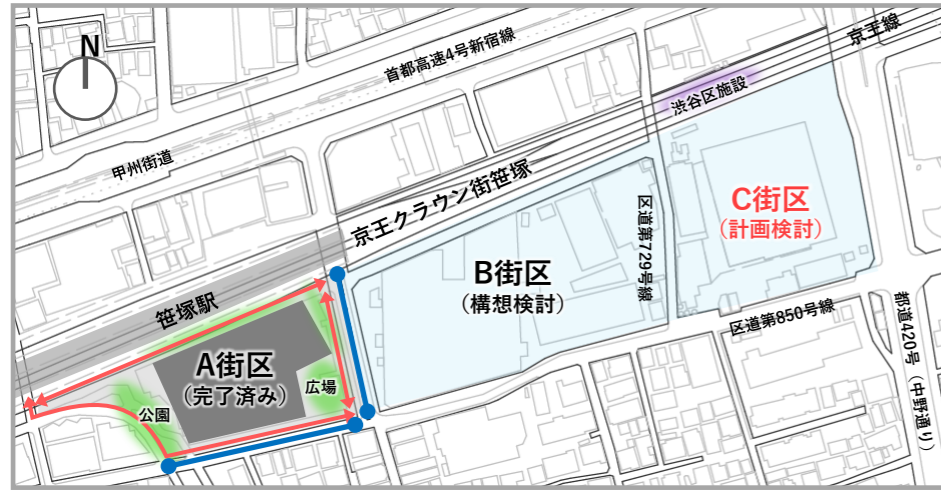
C街区の整備時は、幅員6.0mを確保し、無電柱化を行います。
B街区の開発に向けて再整備、相互通行化等の検討を行います。

6. まちづくりの実現に向けて

(1) 整備プログラム

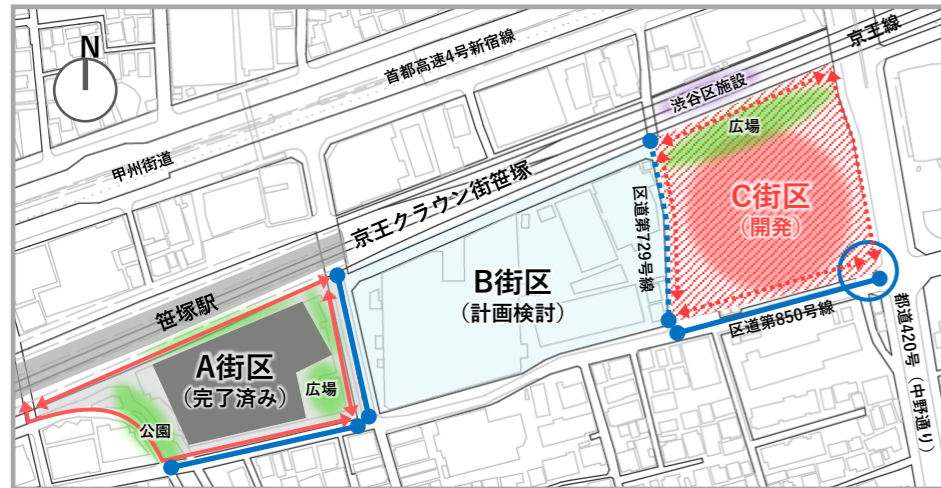
本まちづくり構想、および地区計画に基づき、再開発に伴う機能導入や基盤整備を段階的進めていきます。各地区の整備主体、管理主体、および行政が緊密に連携することで、本地区全体の付加価値向上に資するまちづくりを円滑に推進します。

歩行者ネットワーク 道路



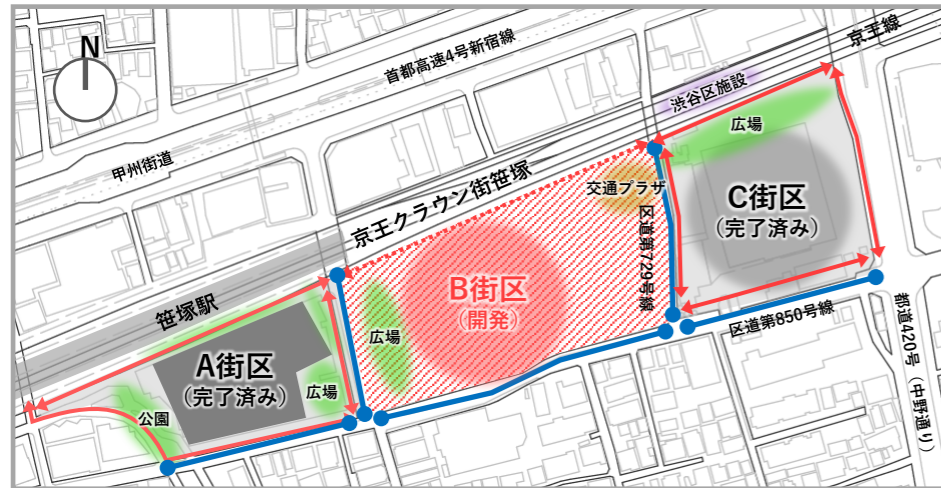
Phase1: 計画の調整

本まちづくり構想、地区計画に基づいて、C街区の再開発計画、B街区の再開発構想（再開発の範囲、共同化など）を検討し、地区全体のあり様を検討・調整します。



Phase2: C街区の開発

C街区の開発を推進し、区道729号線沿道の歩行者空間の整備、区道850号線の拡幅及び歩行者空間の整備、バス停、モビリティポートの整備、無電柱化、中野通り交差点の右折滞留長の延伸を行います。



Phase3: B街区の開発

B街区の開発に向けて区道729号線の再整備、相互通行化等の検討を行うとともに、区道850号線、交通プラザ、歩行者ネットワーク、広場、無電柱化等の整備について検討を行います。また、南側地域と連携した広場の整備など、災害に強いまちづくりに取り組みます。

(2) 地区計画の変更

名称	笹塚駅南口地区地区計画
位置	渋谷区笹塚一丁目地内
面積	約3.0ha

区域の整備・開発及び保全に関する方針（検討案）

土地利用の方針	<p>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や魅力的な景観の形成を図る。</p> <p>【A地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 災害時の一時集会所であり、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。 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。 バリアフリーに配慮しつつ、安全・安心で、快適な歩行者空間の形成を図る。 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。 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。 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。 <p>【C地区】</p> <ol style="list-style-type: none"> 災害時の一時集会所であり、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。 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。 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。 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。 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。
地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 災害時の一時集会所や地域の交流の場となる広場の設置を図る。 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。 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。 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。 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。 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。
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 地域の防災性向上のため、消防水利等防災関連施設の整備を図る。 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。 大規模敷地の建替え更新に際しては、環境に配慮し、環境負荷の低減及び省エネルギー技術の導入等に積極的に努める。

方針付図（検討案）

