

## 笹塚駅南口地区都市計画原案意見交換会 質疑概要

### ■会場実施

日 時：令和5年1月11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：14名

### ■意見交換会のご意見と回答

No.	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の原案の縦覧は渋谷区役所で行っており、渋谷区が開催するイベントや講習、研修などは区役所周辺で開催することが多い。渋谷区役所は笹塚駅から遠い。地域包括支援センターも笹塚駅周辺には立地していない。今回開発予定である C 地区又は笹塚近辺に渋谷区役所と同じ機能を持つ施設や地域包括支援センターを建設してもらいたい。施設内の詳細は、これから決めていくのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設予定の施設内にご意見いただいた機能を設置する予定はございませんが、笹塚近辺には、渋谷区の施設として笹塚区民会館（笹塚出張所）や地域交流センター笹塚が立地している中、地域包括支援センターの機能が不足しているとのことのご意見については関係所管に共有します。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>また、笹塚近辺の渋谷区の施設で、渋谷区主催の講習や研修が行われた実績はあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区施設を活用し渋谷区主催の講習や研修が行われているのは事実ですが、併せてご意見として関係所管に共有します。</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>縦覧の内容は、今日説明した内容になるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>縦覧の内容は、本日配布した資料（理由書、総括図、都市計画図書）となっております。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、具体的な建築物の内容について聞くことができる機会はあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、新築工事前に説明会が開催される予定となっております。</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅から C 地区に直結し、雨を凌ぐことができるルートや、そのための笹塚駅の改札口を建設する予定はあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅の改札口を新たに建設する予定はございません。駅から開発予定地へのアクセスについては、資料1 p.37 に掲載している様に駅から高架下、開発予定地北側の広場、開発予定建物に繋がる予定となっております。高架下と開発予定建物の上に屋根を設けて、雨を凌ぐことができるような計画で開発予定者として検討中となっております。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>C 地区に大きいショッピングモールが入る予定はあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発予定者によるテナントの検討については今後となりますが、地区計画で商業の機能を誘導することを定めているため、一定の商</li> </ul>

		業の機能は確保されます。
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料1 p.32 に北側に広場を整備することを掲載している。避難場所としては良いかもしれないが、日当たりが悪い。日当たりが良い場所は南側であると第1, 2回の意見交換会の際に発言しているが、その意見が反映されておらず、第1回意見交換会から広場の図が変わっていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北側に広場を整備する大きな理由については、資料1 p.30 に掲載しているバス停、モビリティポートを東側に整備し、交通の機能を拡充していくにあたって、駅と中野通りを繋ぐ動線を北側に確保するため及び高架下と建設予定である建物、広場のにぎわいが一体となった活用方法を検討しているためとなります。</li> <li>なお、地区計画としての広場は北側になっていますが、南側にも広場の要望をいただいていたため、資料1 p.32 掲載しているように南西部に広場を整備する予定となっております。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの意見交換会で商業の物品搬入などの車の出入口について説明があったかもしれないが、再度説明してほしい。中村屋の時は、中野通り側に大型車両の出入口があったと思うため、中野通り側の方が良いのではないかと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前々回の意見交換会で説明しましたが、現在の交通量、それを踏まえた将来の交通量予測及び開発予定建物により増加する交通量を考慮して、交通管理者及び道路管理者と協議したうえで、南側の駐車場の位置で計画しております。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>車両の排気ガスが緑に影響することが想定されるため、南側に車両の出入口があることは問題があるのではないかと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本計画は、都市開発諸制度で定める緑量を満たした計画としており、1階の外構部分に植栽を施すだけでなく、建築物の屋上も緑化することで緑を確保していく予定です。</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料1 p.65 に育成用途として記載している文化・交流施設はどのような施設なのか。また、子育て支援施設についても教えてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化・交流施設は、ササハタハツまちラボの活動拠点を想定しております。</li> <li>現在、ササハタハツまちラボの拠点がササハタハツエリアにないため、建設予定建物内に公共貢献として整備する予定です。また、子育て支援施設は、認可外保育所が入る計画となっております。</li> <li>※ササハタハツまちラボとは 渋谷区と京王電鉄株式会社と一般社団法人渋谷未来デザインの3者で地域の方々と一緒にまちづくりを進めていくために2020年に立ち上げた組織です。立ち上げ後に東急不動産株式会社も参画し、現在4者でまちら</li> </ul>

		<p>ボを運営しています。ササハタハツまちラボは、地域のまちづくり活動を支援する事業や、今後再整備される玉川上水旧水路緑道を活用した実験イベントなどを行っています。</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C地区の北側高架下にある施設は再整備するのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高架下は今回の開発の整備対象外ですが、地区計画の中で、開発予定建物と高架下で一体となったにぎわいを形成することが定められております。今後、関係事業者等と連携しながら、更なる地域活性化に資する取組として、実現に向けた働きかけを行っていきたいと考えております。</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 資料1 p.31 に掲載している高架下のネットワークの実現のため、中野通り側に面している高架下の駐車場含めて京王電鉄などと高架下の活用について調整しているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 現時点では京王電鉄とも話し合いながら高架下の権利関係を把握しているところです。今後の高架下の在り方は引き続き議論していきます。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A,B,C 地区は各土地の所有者が協議してまちづくりが進めているのか。渋谷区として3地区一体となったまちづくりは行わないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 笹塚駅南口地区における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」で「笹塚駅南口地区まちづくり構想」が取りまとめられました。3地区が連携したまちづくりの構想であり、策定するにあたっての協議には、渋谷区もオブザーバーとして参加しております。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• にぎわい機能について具体的に教えてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 資料1 p.5 のイメージは「笹塚駅南口地区まちづくり構想」で定めている構想で、具体的な整備内容は今後、議論が進められていきます。にぎわい機能は、商業機能や文化・交流拠点等、地域のにぎわいを形成する機能と考えています。今後進められていく可能性があるB地区についても、にぎわい機能が連続していきながら、回遊性が向上することとされています。</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設内に入るテナントはいつ頃分かるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 施設内に入るテナントの検討は竣工間近になります。一般的な同規模の建物の新築工事は3、4年程度であるため、あくまで目安としてということにはなりますが、来年度着工した場合、その4年後程度と考えていただけたらと思います。</li> </ul>

■縦覧期間中に提出されたその他ご意見と回答

No.	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 笹塚の魅力として、アクセス、交通のよさ（二路線〔京王線、都営新宿線〕、京王線特急停車駅、新宿線始発駅バスによる渋谷、新宿、中野等へのアクセス）、立地（都内人気エリアへのアクセスのよさ等）、住みやすさ、買い物のしやすさ、観光資源（商店会、カフェやパン屋さん、美味しい飲食店が豊富）が挙げられる。</li> <li>• 課題として、「笹塚といえば〇〇が確立されていない」ことが挙げられる。               <ul style="list-style-type: none"> <li>• このため方向性として、ハード面よりもソフト面でのブランディングが重要と考えており、例えば、他のまちとの差別化において、繁華街化（他エリアからの集客重視）や大型ショッピングモール（集客を期待できるテナントを中心とした）でのまちづくりではなく、笹塚の魅力の住みやすさや観光資源を最大限活かしたずっと住みたくなるまちづくりがいいと思います。また、渋谷でいう多様性のあるまちのように、「笹塚は〇〇」というイメージをつくり、「朝活をするなら（午前中訪れるなら、ホッとひと息できる）笹塚」というブランディングの確立を行政と住民、民間の企業、NPO 団体などが一体となって進めていく。</li> <li>• さらには、アクセスの良さも活用し、例えば、午前中は笹塚で散歩やカフェでリラックスしてもらって（PC 作業など仕事も含む）、そこから人気エリアへ遊びに行ってもらうような人の流れをつくれるといいと思います。</li> <li>• また、ハード面の工夫として、立川のグリーンスプリングスのような緑と交流の場が融合した施設が理想的。ワーキングスペ</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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、文化交流を促進するコミュニティハブ機能として、多様な交流を支援し、新しい価値を創造する魅力的なまちづくりの実現へとつなげていくことを目指しております。いただいたご意見踏まえ、笹塚地区の特長を引き出していけるように今回の開発にとどまらず長期的なまちづくりの視点でのご意見として参考にさせていただきます。また、開発事業者にもご意見共有いたします。</li> </ul>

	<p>ース、ペット同伴での交流、NPO 団体同士の交流など、そこに気軽に利用できる図書館が加わると尚よし、都内屈指のリラックスできるまちを目指してほしいです、また、大型地下駐車場があると景観もぐっと良くなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>最終目標</li> </ul> <p>朝活のまちのブランディングを進めるにあたって、朝活にピッタリな商業者を空家などに誘致、助成を積極的に行い、よりたくさんの朝活スポット（朝市など）を増やしていく。朝活の活性化を行政の支援で後押しできれば、ブランディングはさらに加速していく。</p>	
2	<p>笹塚駅南口地区都市計画にかかわる意見として提出いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域包括支援センター <ul style="list-style-type: none"> <li>：現行の笹塚地区管轄の支援センターは高齢者が徒歩で行けるところにはなく、その存在や利用について知らない人も近くに支援センターがあれば認知も利用もよりしやすい。</li> </ul> </li> <li>特養老人ホーム</li> <li>簡易宿泊施設</li> <li>高齢者向け医療機関 <ul style="list-style-type: none"> <li>：ワクチン接種・健康診断・リハビリ・介護予防運動・高齢者特有の疾病に対応した治療を行う。</li> </ul> </li> <li>終活相談センター <ul style="list-style-type: none"> <li>：老後の心配事について対応、福祉施設の紹介や利用について指導。一定の年齢に達した区民に呼びかけ、老後の生活について相談の場を提供する。</li> </ul> </li> <li>社会教育会館 <ul style="list-style-type: none"> <li>：区で実施している「介護に関する入門的研修」「生活サポート研修」「認知症サポート養成講座」などの研修を行う。渋谷駅近くの施設で実施しても、笹塚在住の</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の変更（原案）における土地利用の方針として、笹塚駅南口地区は、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ことを掲げております。今回開発を予定するC地区につきましては、さらに文化・交流機能として地域と協力・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。今回の開発の中では、ご意見いただきました施設の導入は予定しておりませんが、長期的なまちづくりの視点でのご意見として参考にさせていただきます。</li> </ul>

<p>区民は通いにくく、また就職にも結び付きにくい。近隣の福祉施設からも仕事の様子について説明に来てもらう。フレイル予防、防犯、防災、区民施設の紹介活用についても講義する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 中高年向けハローワーク ：中高年向け仕事の斡旋、職業訓練所の説明、紹介。</li> <li>• 区民共同墓地 ：区民にとっても墓参しやすい。</li> </ul>	
---	--

■本質疑概要で取り扱うご意見について

意見交換会当日にいただいたご意見に加え、12月19日(月)～1月16日(月)の期間で実施しておりました都市計画原案の縦覧中に提出されました意見書のうち、意見書を提出できる方※の要件に該当しなかった場合又は意見書の内容からいずれの都市計画の種類に対するご意見か判別できなかった場合につきましては、意見書としてではなく、その他ご意見としてこちらの資料にて質疑概要を取りまとめております。

※意見書を提出できる方

- 「笹塚駅南口地区地区計画の変更(原案)」について、地区計画等の案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者☆に該当する場合

☆政令で定める利害関係を有する者

…地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

- 「東京都市計画高度利用地区の変更(原案)」、「東京都市計画高度地区の変更(原案)」、「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(原案)」、「東京都市計画準工業地域(原案)」の変更について、渋谷区まちづくり条例第37条第5項に定める、区民及び利害関係人に該当する場合