

笹塚駅南口地区 まちづくり意見交換会

【第2回】

2022年9月13日

渋谷区まちづくり推進部まちづくり第一課

本日の説明内容

1. 前回(第1回)の振り返り
2. 第1回意見交換会における主なご意見
3. 都市計画の変更について
 - ・高度利用地区
 - ・高度地区
 - ・防火地域・準防火地域
 - ・用途地域
 - ・特別工業地区
4. 今後の進め方

1. 前回(第 1 回)の振り返り

1. 前回(第1回)の振り返り

【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）

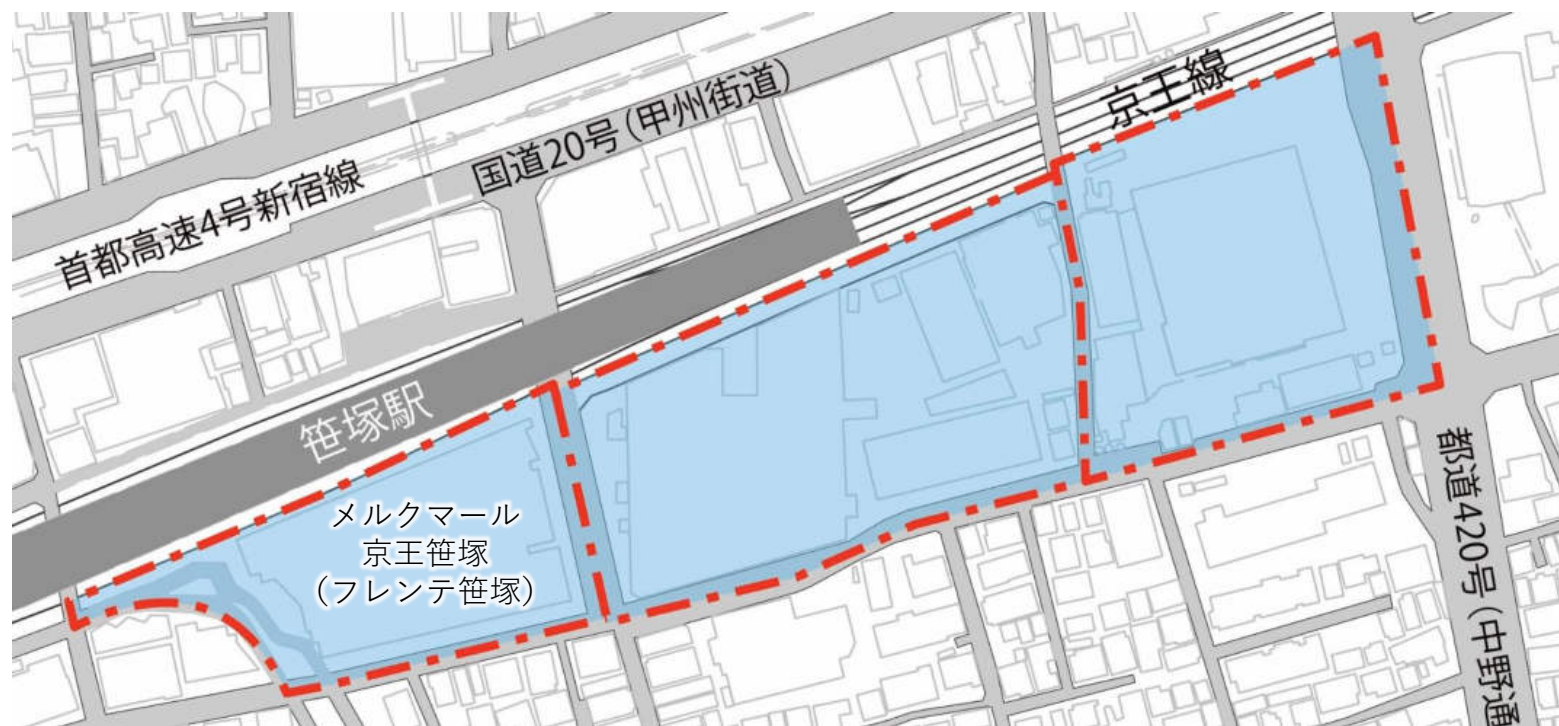


2021年12月 地区計画地元（案）の提出

● 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

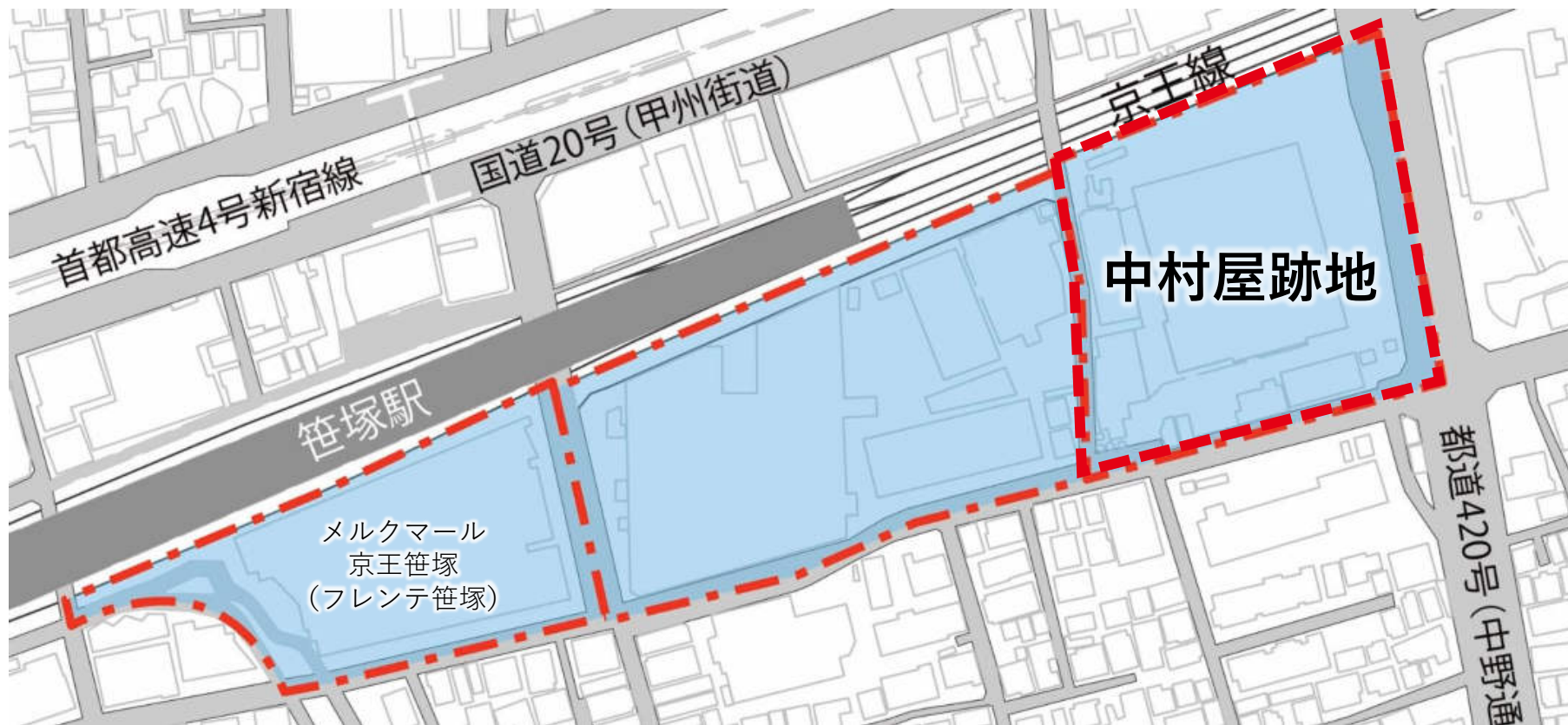


1. 前回(第1回)の振り返り

【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



《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



矢塚駅南口地区の範囲

《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矢塚駅南口地区 地区計画の変更について地域の皆様と検討する

1. 前回(第1回)の振り返り

【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

適度ににぎわいがあり、
便利で住みやすい環境



笹塚ショッピングモール21



観音通り商店街

みどり

玉川上水旧水路緑道など
による緑豊かな環境

緑道再整備イメージ▶



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

ワークショップの様子▶



1. 前回(第1回)の振り返り

【地元検討経緯】

● 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



区道729号線



区道850号線

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

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



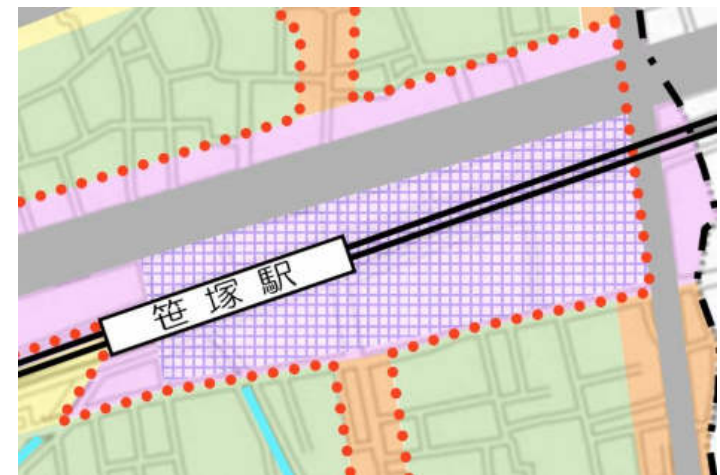
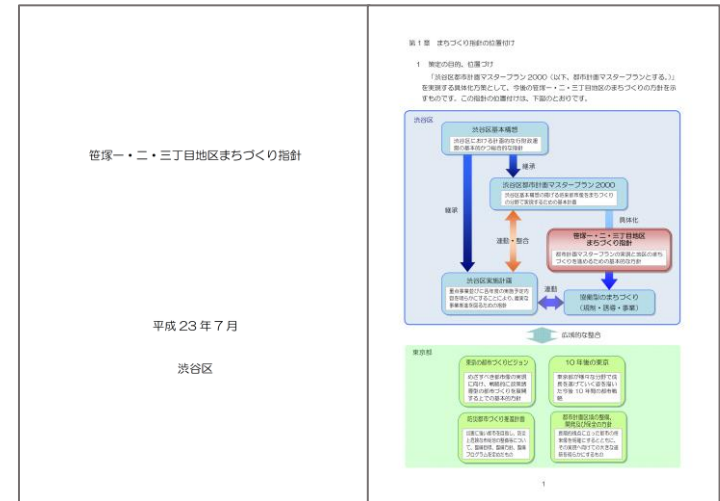
1. 前回(第1回)の振り返り

【上位計画の位置付け】

笹塚一・二・三丁目地区まちづくり指針 (2011年7月策定)

【駅周辺ゾーン】

- 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**を図る。
- 再開発、大規模敷地における建替え更新や共同化等に際しては、**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に寄与していく。
- 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していく。



駅周辺ゾーン

1. 前回(第1回)の振り返り【笹塚駅南口地区まちづくり構想】

【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

1. 前回(第1回)の振り返り【笹塚駅南口地区まちづくり構想】

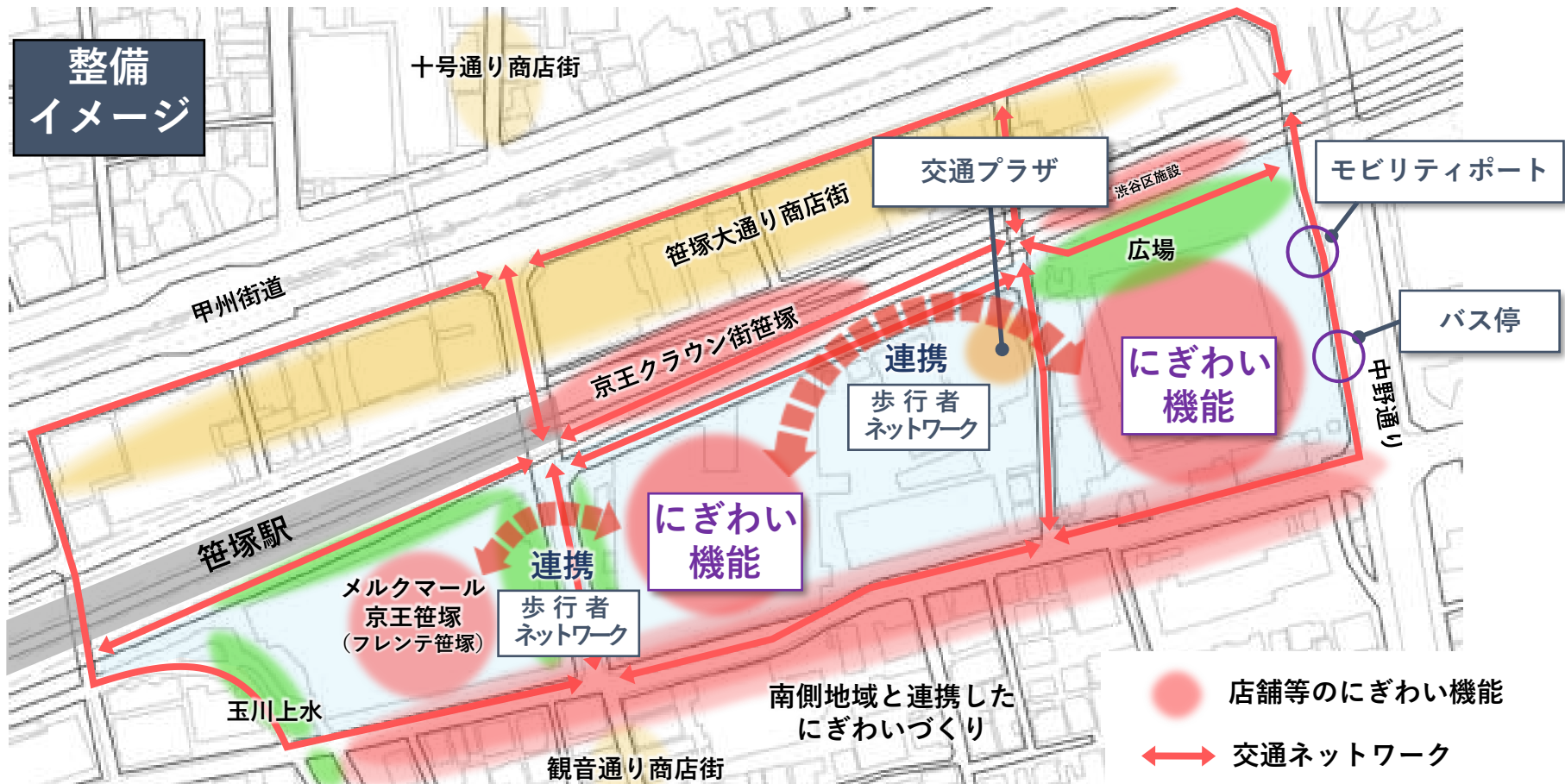
【まちづくりの取り組み】

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



●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。

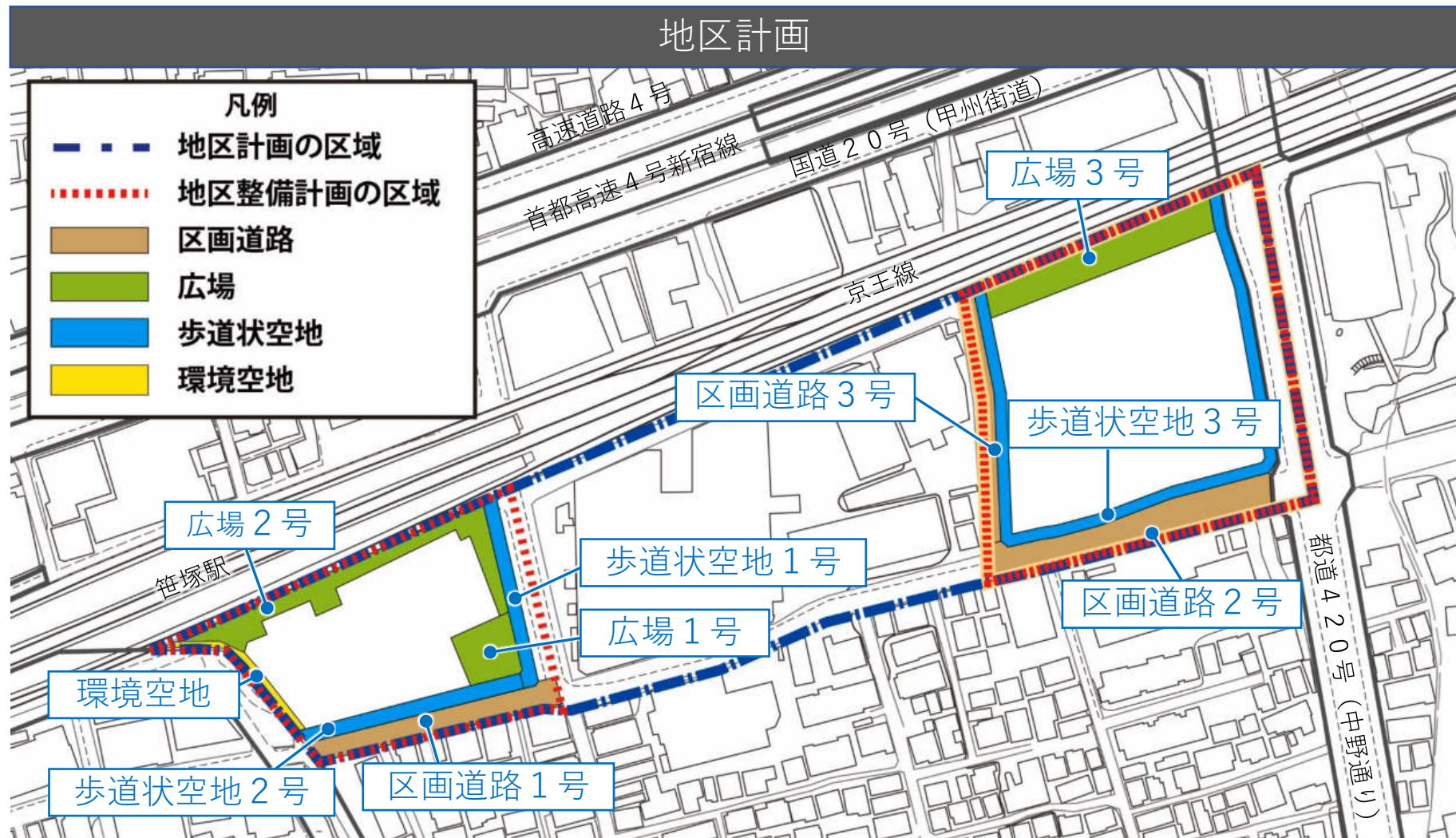
【策定されている地区(例)】

- 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

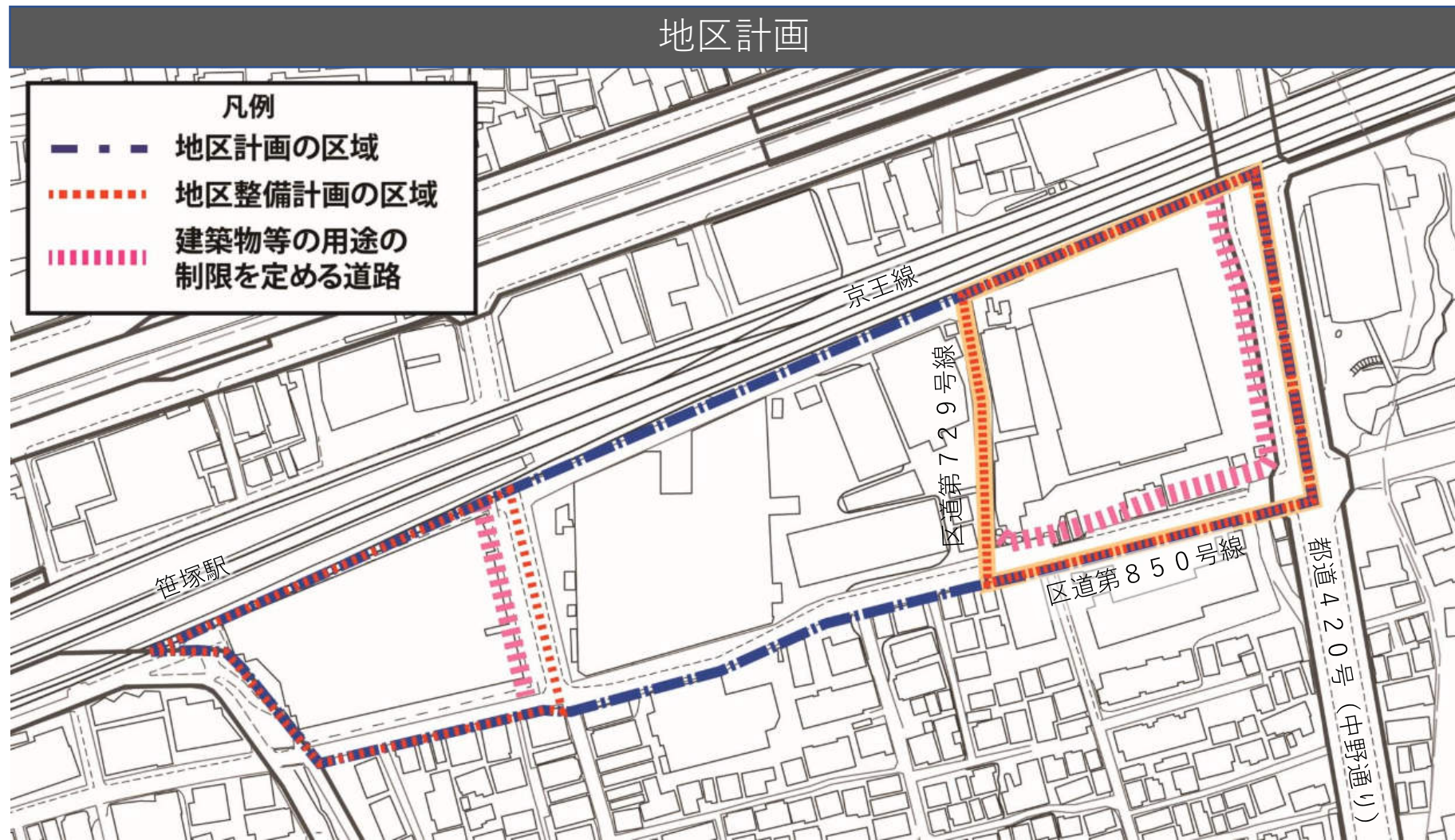
● 笹塚駅南口地区 地区計画の区域



●地区施設の配置



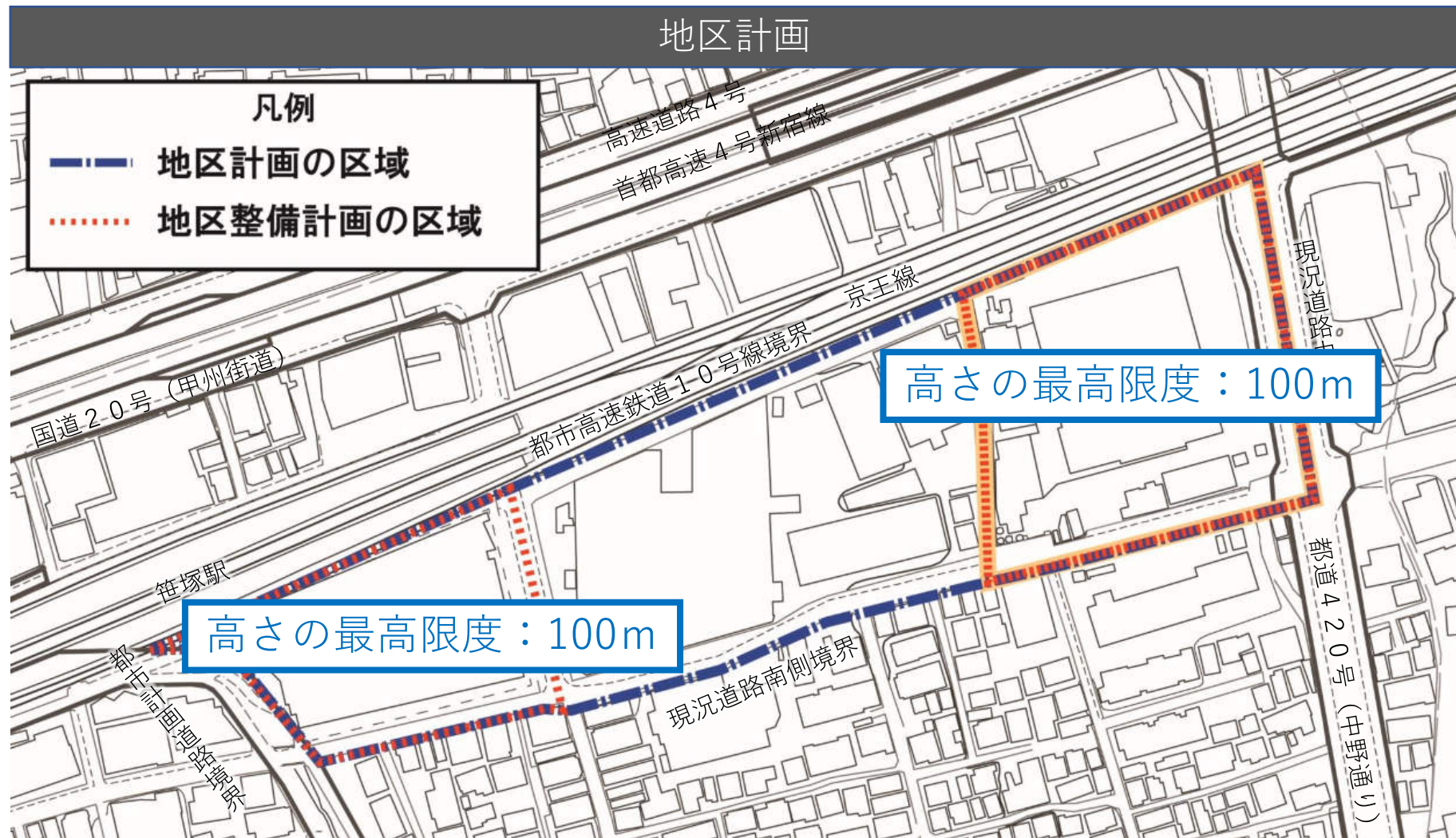
●建築物等に関する事項：建築物等の用途の制限



●建築物等に関する事項：壁面の位置の制限



●建築物等に関する事項：建築物等の高さの最高限度



1. 前回(第1回)の振り返り 【中村屋跡地開発の概要】

《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

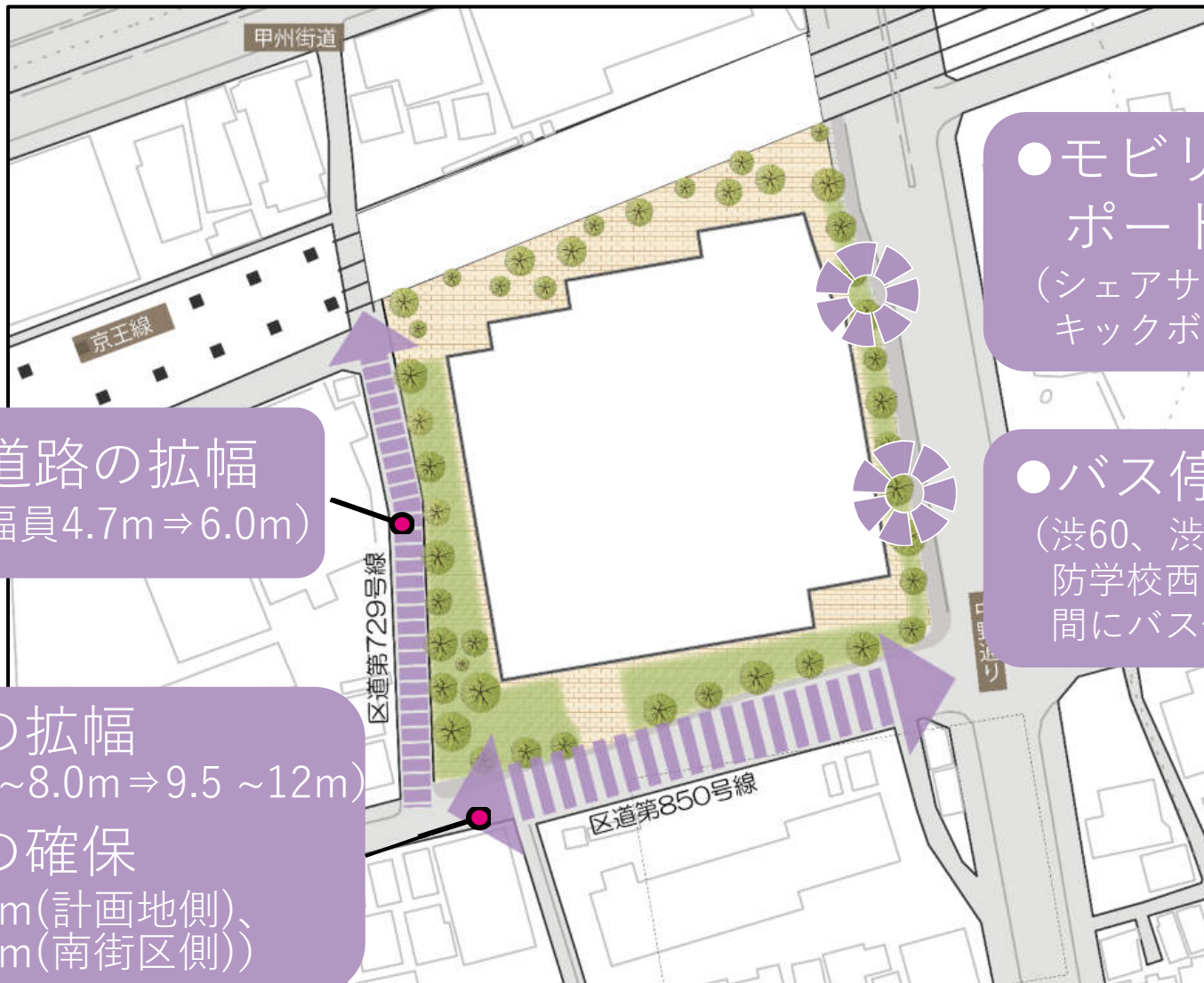
方針3 : 地域の憩いの場や交流の場となるオープンスペースの創出

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. 前回(第1回)の振り返り

【中村屋跡地開発の概要】

【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))

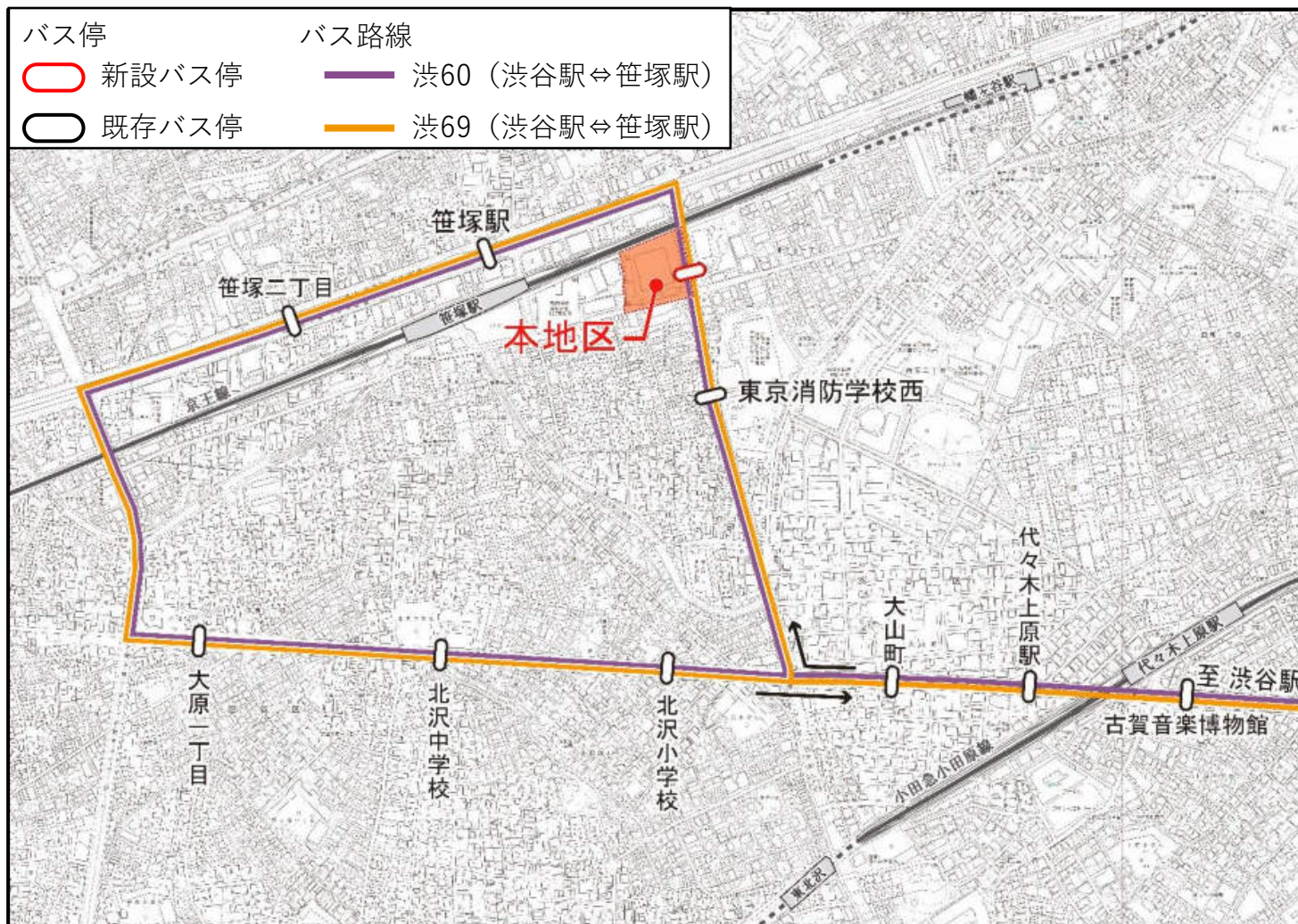
●モビリティ
ポートの整備
(シェアサイクル、
キックボード等)

●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. 前回(第1回)の振り返り

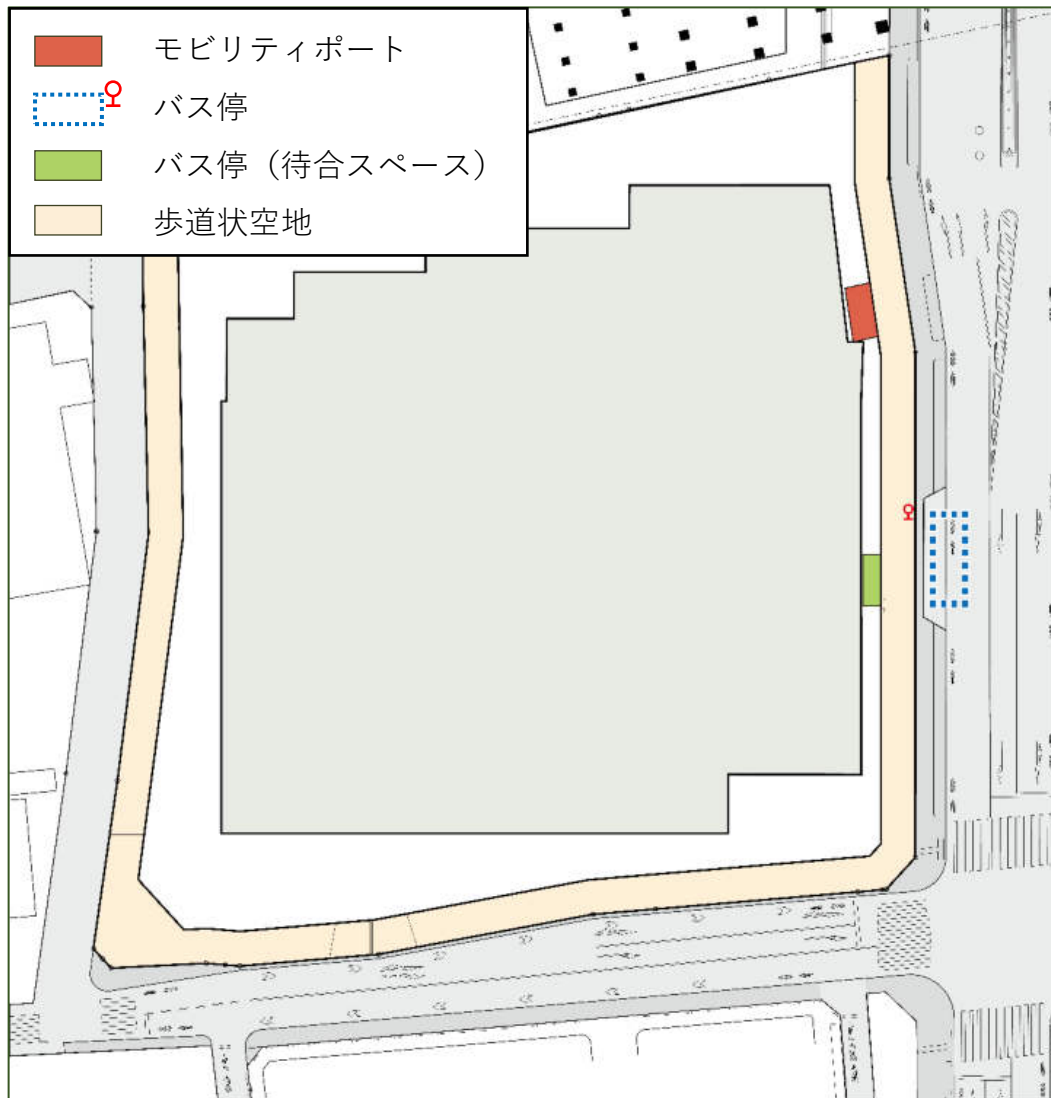
【中村屋跡地開発の概要】

【基盤施設（バス停の整備）】



1. 前回(第1回)の振り返り 【中村屋跡地開発の概要】

【基盤施設（バス停の整備）】



1. 前回(第1回)の振り返り 【中村屋跡地開発の概要】

【歩行者ネットワーク】



- 歩道状空地の整備
(幅員4.0m)

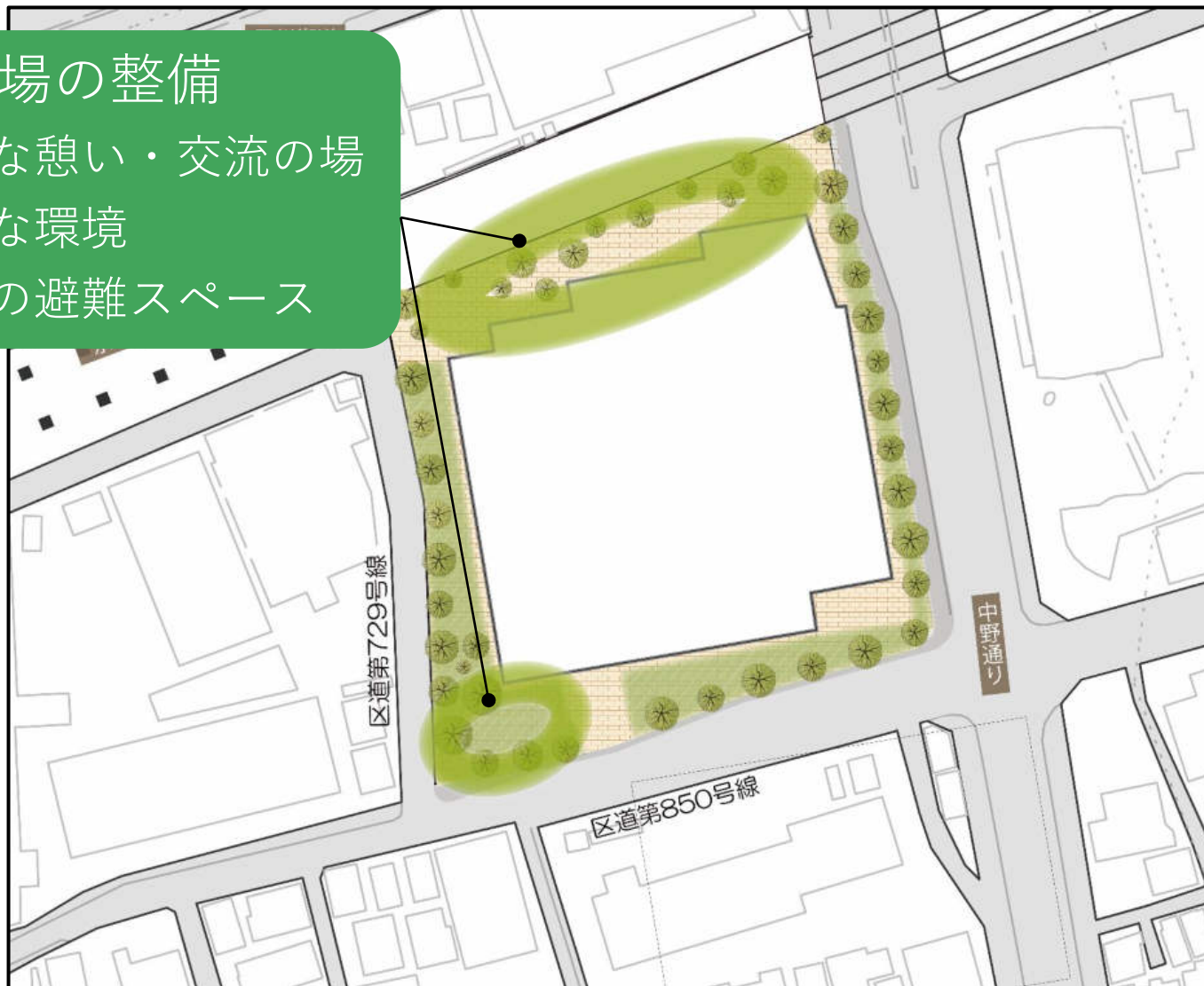
1. 前回(第1回)の振り返り

【中村屋跡地開発の概要】

【オープンスペース】

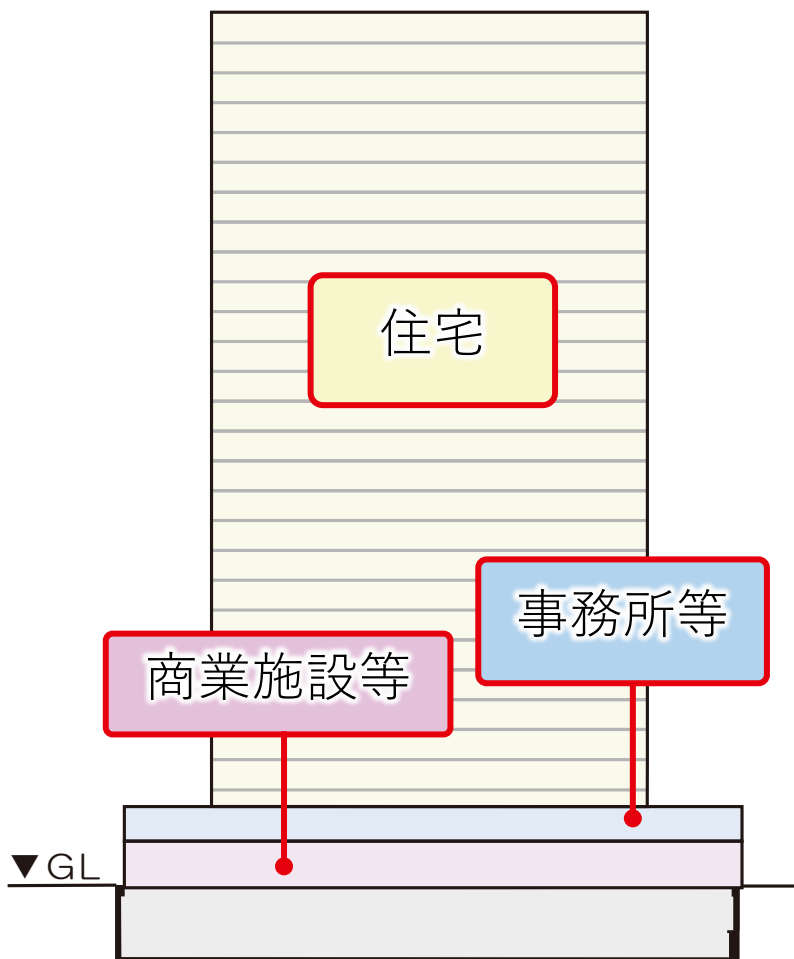
広場の整備

- 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. 前回(第1回)の振り返り 【中村屋跡地開発の概要】

【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

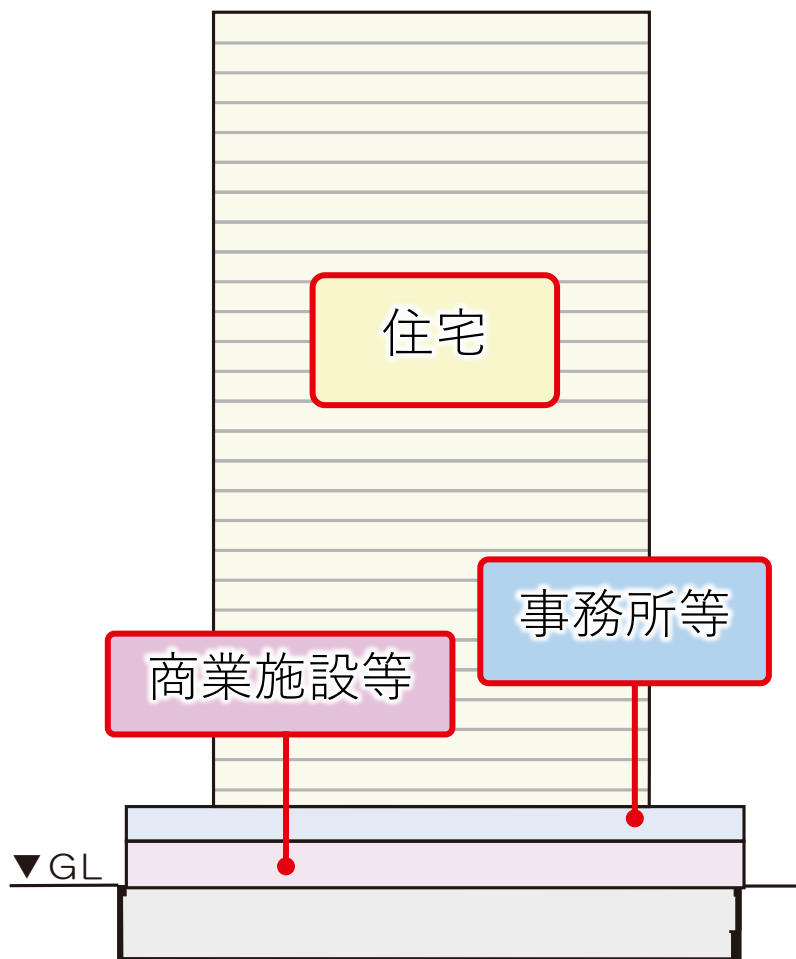


商業施設のイメージ



1. 前回(第1回)の振り返り

【中村屋跡地開発の概要】



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