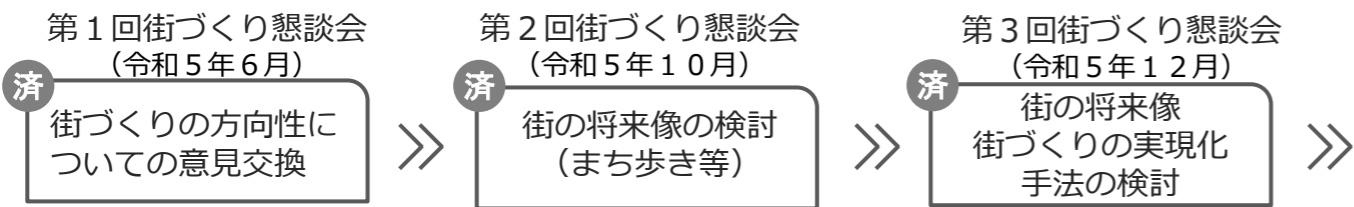


街づくり懇談会の進め方イメージ

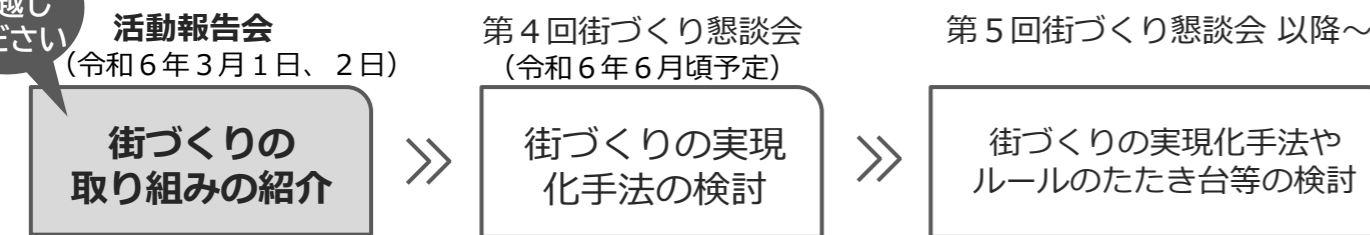
令和5年度は、地区の魅力や課題、街づくりの方向性の意見交換にはじまり、街の将来像や街づくりの実現化手法（地区計画）の内容を検討してきました。

令和6年度は、今までの懇談会等でいただいたご意見を踏まえ、街づくりの実現化手法の検討を深めていき、地区計画の策定に向けて取り組んでいきます。

【令和5年度】



【令和6年度】



● 第1回から第3回までの街づくり懇談会の配布資料は下記ホームページに掲載しています。

世田谷区ホームページ

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/002/d00139384.html>



杉並区ホームページ

<https://www.city.suginami.tokyo.jp/guide/machi/machidukuri/1005049.html>



地区計画検討範囲（会場案内）

地区計画の検討は、下高井戸周辺の商業系の用途地域（商業地域と近隣商業地域）及び都市計画道路補助128号線の沿道から20mの範囲で行っています。

この街づくり通信は、地区計画検討範囲と周囲10mの範囲にお住まいの方と土地や建物を所有する方に配布・郵送しています。

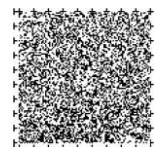
令和6年3月1日（金）、2日（土）
【活動報告会会場】
松沢まちづくりセンター
3階活動フロア



【問い合わせ先】

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当：川井、井上、鈴木
〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階
電話：03-5478-8073 F A X：03-5478-8019

杉並区都市整備部 市街地整備課 担当：門脇、樋本、朝比奈
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1 杉並区役所西棟3階
電話：03-3312-2111（内線3379） F A X：03-3312-2907



下高井戸駅
周辺地区

令和6年 2月

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり課
杉並区都市整備部市街地整備課

街づくり通信 第4号

日頃より、世田谷区と杉並区の街づくりにご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。両区では「みんなでつくる明日のしもたかブック」（以下、しもたかブック*といいます。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、地区計画という街づくりのルールの策定を検討しています。

令和5年12月に開催した「下高井戸駅周辺地区第3回街づくり懇談会」では、街の将来像や街づくりの実現化手法について意見交換を行いました（2～3ページ参照）。

これまでの街づくり懇談会での検討内容や駅周辺の街づくりの動きについてご案内する「活動報告会（オープンハウス）」を下記の日程で開催します。

下高井戸駅
周辺地区

活動報告会（オープンハウス）

日時

令和6年 3月 1日（金） 2日（土） 13時～19時

見学自由（申込不要）

好きな時間にお越しください

会場

松沢まちづくりセンター 3階活動フロア

（世田谷区赤堤五丁目31番5号（4ページ参照））

内容

【パネル展示】

地区計画の検討内容／街づくり協議会の活動紹介

【模型展示】

下高井戸駅周辺の模型（800分の1）



街並み誘導型
地区計画って？

パネルを使って
説明します。



今まで懇談会に参加できなかった方、疑問や質問のある方、街づくりに関心のある方

ぜひ、皆さまお気軽にお越しください。

※ しもたかブックとは？

令和3年7月に地元街づくり協議会が、地域の方々の様々な意見を参考に下高井戸の街の魅力や課題、具体的な街の将来像を冊子にまとめたものです。

しもたかブック 検索

第3回 下高井戸駅周辺地区 街づくり懇談会を開催しました！



開催概要

【日時】令和5年12月15日（金） 18時30分～ 20時15分
 【会場】松沢小学校 体育館 【参加者】32人



【内容】 商店街沿道では、街並み誘導型地区計画で定めるルールの説明を行い、歩行者空間の幅、にぎわい空間の幅や活用方法、建物の最高高さや上部の後退について意見交換を行いました。補助128号線沿道では、都市計画上の位置付けや地区の現況、これまでの地域の方々からの主な意見を説明し、街の将来像の案について意見交換を行いました。

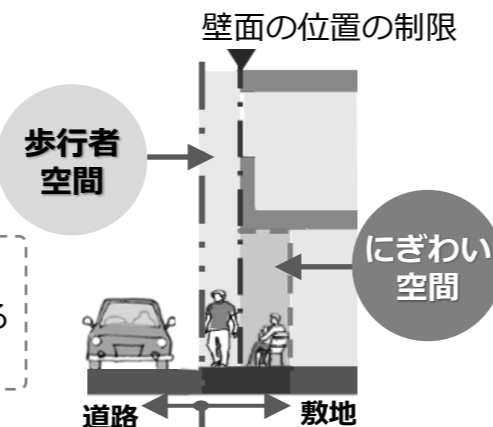
1. 商店街沿道

● 街並み誘導型地区計画で検討するルール

- 壁面の位置の制限
- 容積率の最高限度
- 工作物の設置の制限
- 敷地面積の最低限度
- 建物の高さの最高限度
- ※ ■ 必ず定めるルール

□ にぎわい空間（選択制）

にぎわい空間を設けて地域貢献した場合は、高さを緩和することを検討



● 歩行者空間（主な意見の要旨）

- 70cm程度あれば荷物があっても歩ける。
- 車椅子や傘差しを想定すると70cmでは狭い。
- 人の行き違いを考慮すると80cmが良い。
- 車椅子やベビーカーが通れば、様々な立場の人が歩きやすくなる。
- 安全性の観点から必要だ。
- 現在の延床面積を下回らないように。
- 歩行者空間より無電柱化が先ではないか。
- 歩ける街を目指すなら歩行者天国が良い。
- 狭い歩行者空間をつくるなら歩行者専用道にするのが良い。



● にぎわい空間（主な意見の要旨）

- 圧迫感のない十分な広さがあれば良い。
- 歩行者空間と合わせて2mが良い。
- イスを出して座れる幅の1mがよい。
- シェアサイクルや商品置場など自由に使いたい。
- 買い物をする人がベンチでひと休みする場所をつくることできる。
- 看板や植木、商品は置きたい。
- にぎわい空間は個々の判断に任せれば良い。
- あまり必要性を感じない。
- 連続して設けられないと必要性が低い。
- にぎわい空間を確保しても、条件によっては高い建物が建てられないので不要。
- 店の前で長時間立ち話をされたり自転車を置かれると困る。



● 建物の最高高さや上部の後退（主な意見の要旨）

- にぎわい空間を提供した分を床面積で補填することは事業的にも必要だと思う。
- 後背地の陽当りなどを考慮する必要がある。
- 4階以上を壁面後退させると容積率400%を使える高さにしてほしい。
- 7階建てが建てられるようにしてほしい。
- にぎわい空間がある場合は7階建て、ない場合は5階建てが良い。
- 土地が狭いと高く建てることのできないので4階程度が良い。
- 5階程度が妥当な高さ。
- 高く建てられてもその分、建設費用が増えるので判断が難しい。
- にぎわい空間を提供する代わりに階数が増えても、1階と上階では価値が違う。
- 日大通りは道路の北と南で建てられる高さが異なり不公平ではないか。
- 建物が高くなると空が見えなくなり、音が反響してうるさくなりそう。



2. 補助128号線沿道

- ### ● 将来像の案
- ① 商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地
 - ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並み
 - ③ みどり豊かなうるおいのある街並みの形成
 - ④ 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路



● 地区計画（主な意見の要旨）

- 住宅がマンション等に建て替わることで宅地内の緑が減ってしまうことが課題。
- 京王線高架下を下高井戸の街づくりと調和した下高井戸スタイルを確立してほしい。
- 駅前通りと補助128号線の結び目周辺の1階に、店舗など街に出たくなる施設があると良い。
- お年寄りが気軽に集まれる溜まり場があると良い。

主なご意見や質問に対する区からの回答

- Q** 地区計画ができれば、歩行者空間は必ずつくる必要がある？
- A** 地区計画策定後に壁面線が定められた敷地で建替え等をする際には、歩行者空間をつくる必要があります。
- Q** 歩行者空間についての所有権や維持管理は、どうなる？
- A** 所有権はこれまで通り変わらないため、維持管理も引き続き行っていただきます。
- Q** 無電柱化にできない？
- A** 地区計画で無電柱化を定めることはできません。また、幅員8m未満の生活道路の多くは、地上機器の設置場所と電線埋設位置の確保の課題があり、実施までに至っていません。

街づくりアドバイザー

あいば しん 教授
 饗庭 伸 教授
 （東京都立大学）



壁面後退を考える場合、自分の建物への影響を考えますが、それだけでなく、歩行者空間やにぎわい空間がある街全体の将来の姿を思い描きながら、次回の議論をしていただければと思います。

下高井戸の街のように、歩いて人々が会話をしている街はとても貴重で、失うと二度とつくることができません。歩く環境を意識的に大事にしたいです。これは街の一番の財産だと思います。

※第3回街づくり懇談会でいただいたご意見やご質問に対する回答は、区のホームページ【4ページURL記載】に掲載しています。次回、第4回街づくり懇談会においても配布します。