



下高井戸駅周辺地区
第3回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和5年12月15日(金)

1

懇談会の進行についての注意事項

- ① 携帯電話は、マナーモードに設定をお願いいたします。
- ② 開催状況の記録のために、録音、写真、ビデオ撮影を行います。取り扱いには十分注意をいたします。
- ③ 会場内は、撮影禁止とはいたしません、
皆さんが撮影された写真につきましても、
取り扱いには、ご配慮をお願いいたします。

■ 本日の資料

- ① 次第
- ② スクリーンに投影する資料
- ③ 第2回街づくり懇談会の振り返り
- ④ 意見交換用資料
- ⑤ 街づくり懇談会に関するアンケート

世田谷区

北沢総合支所 街づくり課



課長 ^{いちつぼ} 一坪 博



係長 鈴木 典康



担当 川井 浩司



担当 井上 将治

杉並区

都市整備部 市街地整備課



課長 塚田 千賀子



係長 朝比奈 崇



担当 門脇 千聡



担当 樋本 英哉

アドバイザー

^{あいば} 東京都立大学教授 饗庭 伸 先生

ファシリテーター

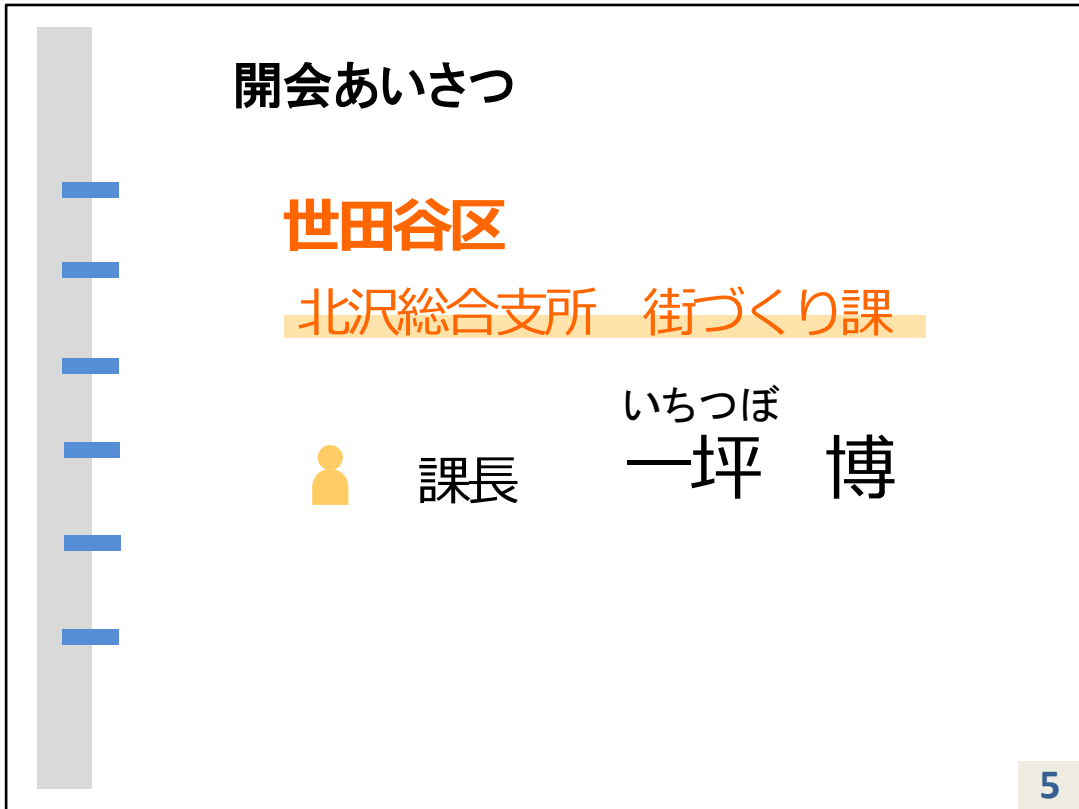
株式会社 デザインステージ
鈴木 立也 <街づくり専門家>

奥村 玄

足立 大輔

松尾 初美

大木 一



(世田谷区 課長挨拶)

皆さん、こんばんは。ご参加いただきありがとうございます。

今日は40人近く参加いただいております、区のイベントでこれだけ人数が集まる地域は珍しいです。本当に下高井戸の皆さんは関心が高いのだと改めて感謝申し上げます。

今日の40名近い方の3分の1の方は初めての方です。過去1・2回目に出られた方は、街並み誘導型地区計画とはどのようなものか少し分かっているかもしれませんが、今日初めての方は懇談会開始前に来ていただいて、1・2回目の内容を簡単に説明させていただいたところです。今日は少し具体的な話になります。街並み誘導型地区計画を定めるにはこれとこれを決めなさいと決められた項目がありますので、そこを理解していただき意見交換させていただければと思います。



これは前回の内容ですが、実際に街に出てみて、既に建物が60cmから70cm程度下がっているところがありましたので、壁がどのくらい下がっていれば、車が来た場合に避けられるのか、傘をさしている人を避けられるのかなどを検証しました。また、自分たちの肩幅の寸法を測っていただき、大体皆さん60cmくらいのサイズの方が多かったです。



もう一つ、補助128号線という都市計画道路も駅の東側に計画されていて20m程度の道路ができますので、どのくらいの道路ができるのか実際現場を見ながら意見交換をさせていただきました。

この後、率直な意見をグループで出していただき皆さんと共有させていただければと思います。どうぞよろしくお願い致します。

開会あいさつ

- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 街の将来像と実現化手法
- 3) 意見交換
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

8

(司会)

本日の流れですが、はじめに、懇談会の目的や今までの懇談会を簡単に振り返ります。

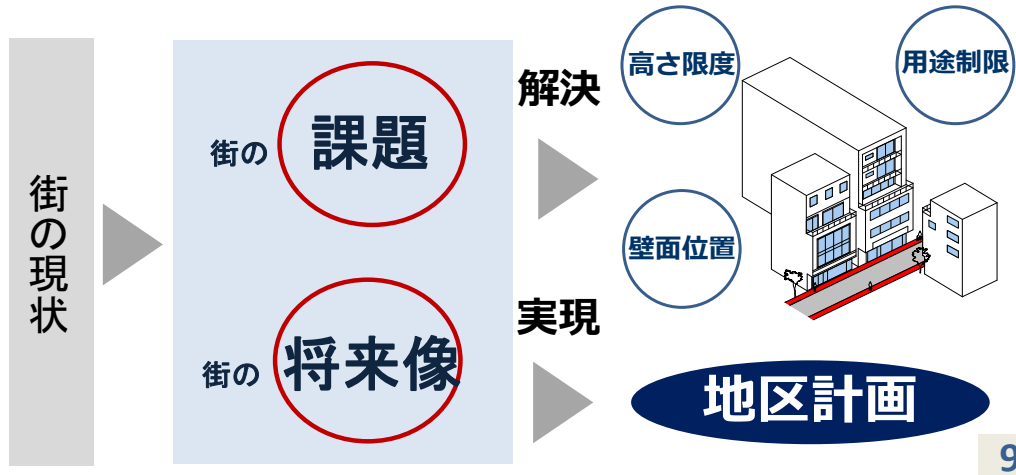
つづいて、街の将来像や実現化手法について説明させていただき、そのあと、各テーブルで意見交換を行い、最後に、饗庭先生から総括をいただきます。

それでは懇談会の振り返りに進みます。

街づくり懇談会

街づくり懇談会とは？

地域の皆様と街の現状、課題、将来像を共有しながら、将来像の実現に向けて必要な街づくりのルール「地区計画」を検討するための会です。



まず、この「街づくり懇談会」がどのような会かといいますと、皆さんと「街の現状」から、「街の課題」や「街の将来像」について意見交換を行い、これらの解決や実現に向けて、街づくりのルールである「地区計画」を検討する会となります。

街づくり懇談会

地区計画の検討範囲・・・赤で囲われた範囲

街づくり懇談会の範囲・・・青の点線で囲われた範囲



概要

1. 下高井戸駅周辺の商業系の用途地域
 2. 都市計画道路補助128号線の沿道から20m
 3. 周囲への影響範囲として+10m
- 地区計画検討範囲
- 街づくり懇談会範囲
(地区検討範囲+10m)

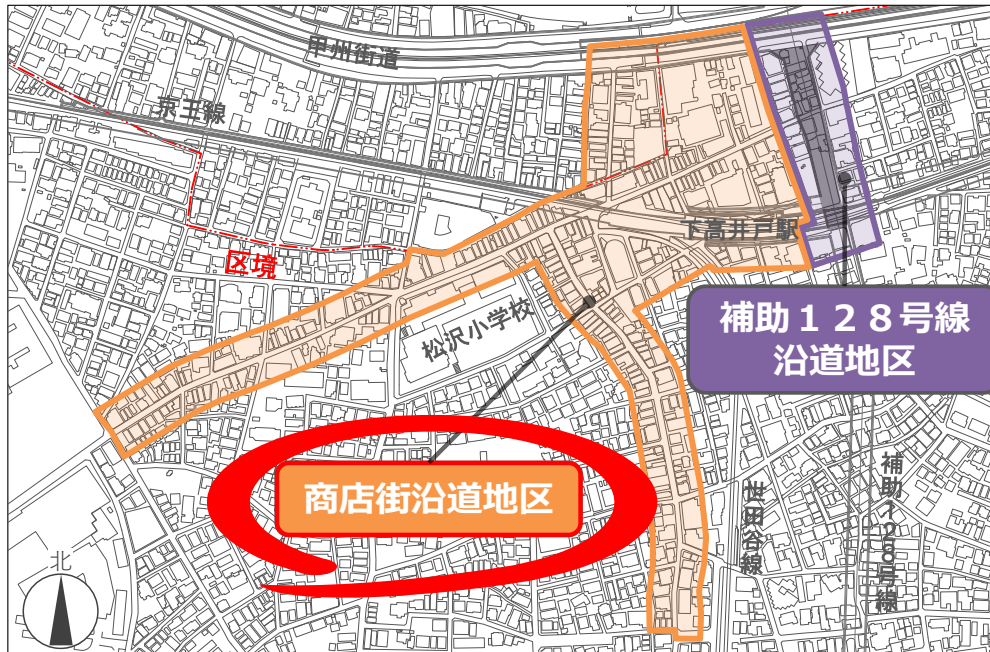
10

次に懇談会の範囲について説明をいたします。

地区計画の検討範囲は、こちらの赤で囲われた範囲となります。

そして、この範囲の中で建て替えを行った際の影響を考慮して10mを加えた青の点線で囲われた範囲の方にお声掛けをして、この懇談会を開催しております。

地区ごとの考え方



11

この検討範囲の中でも、「商店街沿道地区」と「補助128号線沿道地区」は地区の特性が大きく異なるため、分けて検討を進めています。

まずは商店街沿道地区について振り返ります。



商店街沿道地区の実現誘導の流れについてです。
 駅周辺では、下高井戸の街づくり協議会から提案を受けまして、平成25年度に世田谷区と杉並区で、街の将来像や目標を定めています。

その後、街づくり協議会が地元の意見を参考にして、令和3年度に具体的な街の将来像を「しもたかブック」にまとめ、これまで共有を進めてきました。

そして現在、この懇談会の商店街沿道地区につきましては、「しもたかブック」に示された将来像の「歩行者に優しい場所」や「会話や交流が生まれる賑わい空間の創出」などを実現するために検討を進めてきました。

沿道地区の将来像と実現化手法(商店街沿道)

取組むべきこと (将来像)

① 安全で安心して歩くことのできる
歩行者空間の確保

② 人と人とのつながりや個性を活かし、
商店街の**にぎわいと憩いのある街並み**の形成

③ **防災性を強化**し、安全で災害
に強い街

安心して
歩けるスペース



会話や交流
人の溜まり場



建替え促進
安全な建物
(耐震化・不燃化)

実現化手法

街並み誘導型地区計画

13

その内容がこちらです。

地区計画で実現を目指す将来像は大きく3つあります。

- 1つ目が、歩行者空間の確保
- 2つ目が、にぎわいと憩いのある街並みの形成
- 3つ目が、防災性の強化 になります。

この3つの将来像を実現するために、街並み誘導型の地区計画を検討を進めています。

地区ごとの考え方

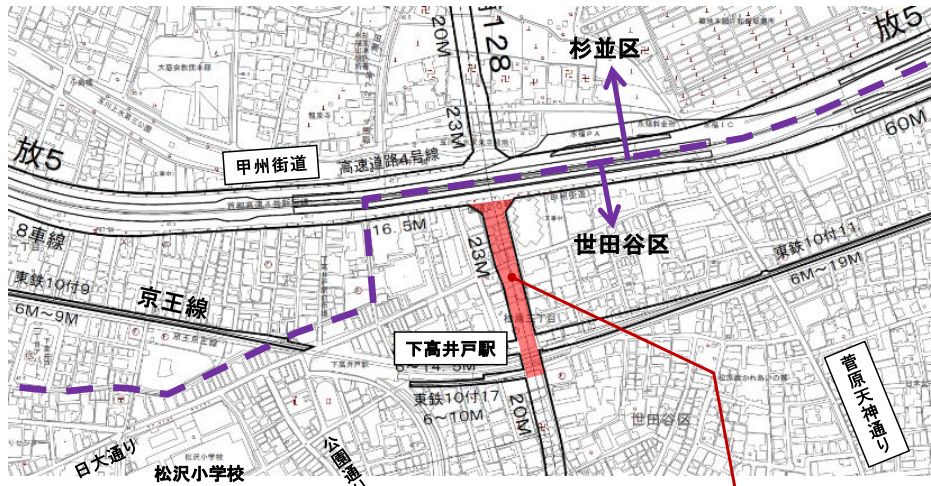


14

次に補助128号線沿道地区についてです。

地区計画(補助128号線沿道)

事業概要



| | |
|---------|-----------------------|
| 名 称 | 都市計画道路補助128号線 (松原3丁目) |
| 延 長 | 約170m |
| 計 画 幅 員 | 20m~23m |
| 事 業 者 | 世田谷区 |

**優先整備路線
(区施行)**

15

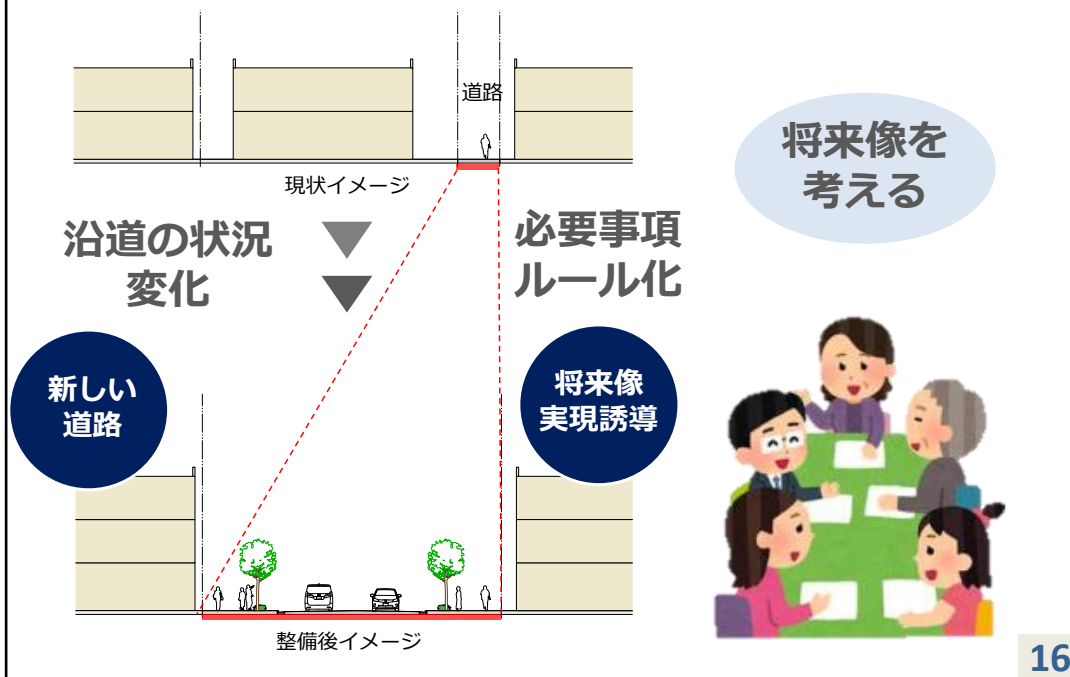
概要を簡単に説明します。

甲州街道から京王線までの約170メートルのこの赤い部分が、優先的に道路に整備をしていく、優先整備路線に指定がされています。

幅員が20mから23mとなっており、現在担当部署が事業化に向けて取り組みを行っております。

地区計画(補助128号線沿道)

補助128号線沿道地区での街づくりの必要性とは？



そして、この補助128号線沿道の街づくりの必要性ですが、現状は4m未満の道路が通っていますが、この道路が20mの道路に広がると、沿道の街並みが大きく変わることが予想されます。

そのため、今のうちから「沿道の街並み」や「将来像」を考えることで、魅力的な街並みに誘導していこうと検討を進めています。

第2回街づくり懇談会の様子

振り返り
(第2回懇談会)



開催概要

【日時】令和5年10月7日（火）10：00～12：30

【会場】松沢小学校体育館 【参加者】33人

【内容】地区計画の概要を説明し、5つのグループに別れて街歩きを行い、意見交換を行いました。

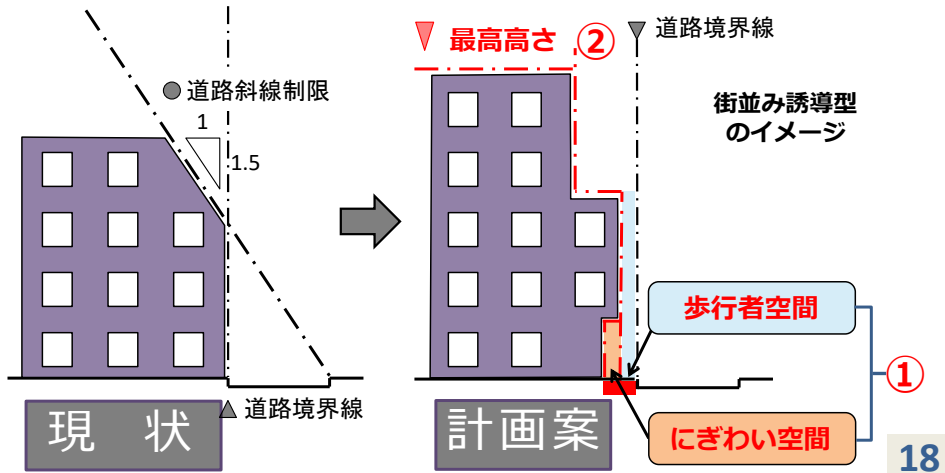
17

こちらは第2回街づくり懇談会の様子です。

33名の方に参加いただき、5つのグループに別れて街歩きを行い、意見交換を行いました。

まち歩きテーマ

- ① 魅力的な歩行者空間、にぎわい空間
- ② 街並みや建物の高さ



その時のまち歩きテーマは、

- ① 魅力的な歩行者空間とにぎわい空間について
- ② 街並みの建物高さについて です。

魅力的な空間については、どのぐらいの幅があると、車とのすれ違いやにぎわい空間に貢献できるのかを考えていただきました。

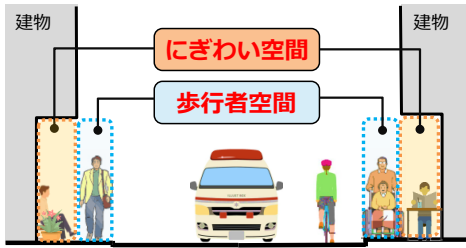
そして、建物高さについては、空を見上げて歩いていただき、現在の沿道の建物の高さや下高井戸らしい街並みの高さについて考えていただきました。

それでは頂いた主なご意見をご紹介します。

まち歩き的主要意見

① 魅力的な歩行者空間、にぎわい空間

効果



街歩きの様子

期待



街が明るく
にぎわい空間が連続
休憩、談笑スペース
歩きやすそう

不安



必要?
路上駐車増加
商店街の端は不要
車のスピード

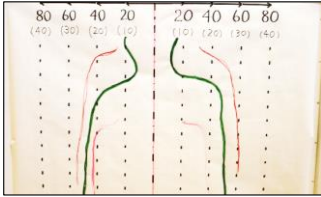
魅力的な空間の効果について、期待される声としては、「にぎわい空間が連続して、休憩や談笑スペースに活用できそう」という声や「歩きやすくなりそう」というご意見をいただいております。

一方で不安の声としては、「路上駐車が増加しそう」という声や「車のスピードが上がりそう」というご意見もいただいております。地区計画では交通の制限を定めることができませんが、併せて検討していく必要があると考えております。

まち歩きの主な意見

① 魅力的な空間

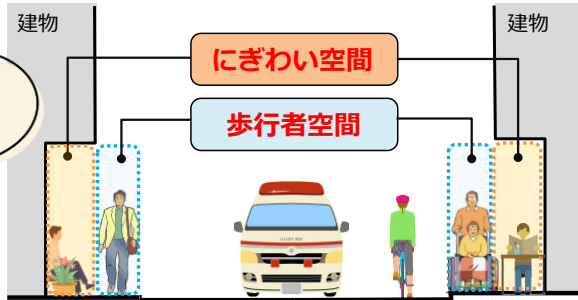
幅員



肩幅 45～60cm

歩行者空間

- ・ 60～70cm程度
- ・ 60cm程度は負担は少なそう



道路幅 約5.5m

歩行者空間

にぎわい空間

+

- ・ 店舗面積が減るので、あわせて**1m**程度に
- ・ にぎわい空間に机などを置くには**1.5m**必要
- ・ 安心して歩くには**1.5m**必要
- ・ **最小限**にしたい

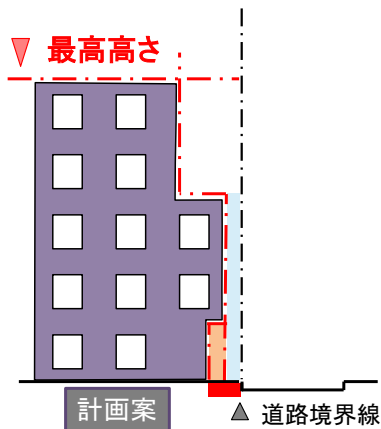
次に、魅力的な空間の幅員についての主なご意見です。

前回の懇談会では、まち歩きをする前に参加者の方に肩幅を測っていただきました。人の肩幅は、だいたい45cmから60cm位ということでこれをイメージして、まち歩きを行っていただきました。

歩行者空間については、「概ね60cmから70cm程度は必要」という声や「60cm程度であれば負担は少なそうだ」というご意見もいただいております。にぎわい空間と歩行者空間を合わせた寸法については、「店舗面積が減るので併せて1m程度がいいのではないか」という声や、「テーブル等を置くのであれば、併せて1.5mぐらい必要じゃないか」というご意見もいただいております。

まち歩きテーマ

② 街並みや建物の高さ



街並み誘導型地区計画のイメージ

建物の高さ

- ・15m程度がよい
- ・現状の3階建て程度がよい
- ・4階より上後退 **圧迫感の軽減**
- ・現在の空が狭くならない高さ
- ・後背地への影響も考慮

街並み

- ・高さを揃えるときれい
- ・圧迫感がないように

街並みの高さについては15m程度の高さがよいのではというご意見や、現場の建物高さが3階程度なので、それより上の部分については少し後退してもらうことで圧迫感が軽減するのではないかというご意見もいただいております。

街並みの高さについても、高さを揃えると綺麗になるというご意見や圧迫感がないようにしたいというご意見もいただいております。

まち歩きテーマ

都市計画道路の位置や幅等について現地で確認し、
沿道の街並みや将来像のイメージを共有する



街歩きの様子

まち歩きの主な意見 (地区計画に関する内容)

- ・建物の1階は店舗
- ・用途地域を変更
- ・花や緑を増す
- ・看板や照明の色合いを統一
- ・大型の駐車場が必要
- ・高さ制限の緩和
- ・歩行者優先
- ・新しく人の流れる場

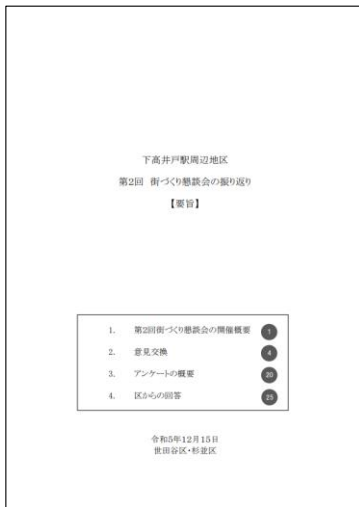
22

補助128号線のまち歩きのテーマについてです。

都市計画道路の位置や幅等について現地で確認をしていただき沿道の街並みや将来像のイメージの共有を行いました。

まち歩きの後の意見交換では、商店街や駅とのつながり、交通広場の活用方法などのご意見をいただきましたが、今回は地区計画に関係するご意見について紹介させていただきます。

主なご意見では、「建物の1階部分については店舗を入れてほしい」という声や「大型の駐車場が必要」というご意見、「用途地域の変更や高さ制限の緩和などもしてほしい」、「花や緑を増やして歩行者の優先の道路にしてほしい」というご意見もいただいております。



P1

1. 第2回街づくり懇談会の開催概要

P4

2. 意見交換

P20

3. アンケートの概要

P25

4. 区からの回答

いただいたご意見をすべてご紹介することができませんので、配布資料の「第2回街づくり懇談会の振り返り」にまとめておりますので、お時間のある時に目を通していただければと思います。

開会あいさつ

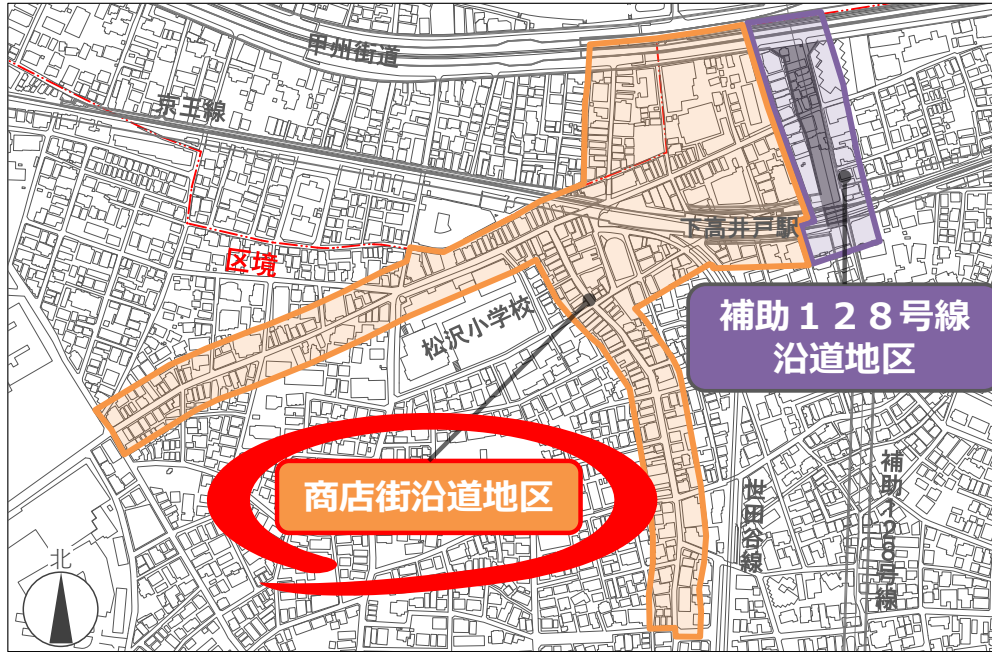
- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 将来像と実現化手法
- 3) 意見交換
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

24

続きまして、今回の懇談会では将来像と実現手法についてご紹介をいたします。

将来像と実現化手法(商店街沿道)



25

まずは、商店街沿道地区についてです。

将来像と実現化手法(商店街沿道)

取組むべきこと (将来像)

- ① 安全で安心して歩くことのできる
歩行者空間の確保

- ② 人と人とのつながりや個性を活かし、
商店街の**にぎわいと憩いのある街並み**の形成

- ③ **防災性を強化**し、安全で災害に強いまち

安心して
歩けるスペース



会話や交流
人の溜まり場



建替え促進
安全な建物
(耐震化・不燃化)

実現化手法

街並み誘導型地区計画

26

先ほども説明した通り、取り組むべき項目として3つ掲げています。これらを実現化するために「街並み誘導型地区計画の検討」を進めていますので、この制度について、少し説明します。

街並み誘導型地区計画 定めるルール

★必ず定めるルール

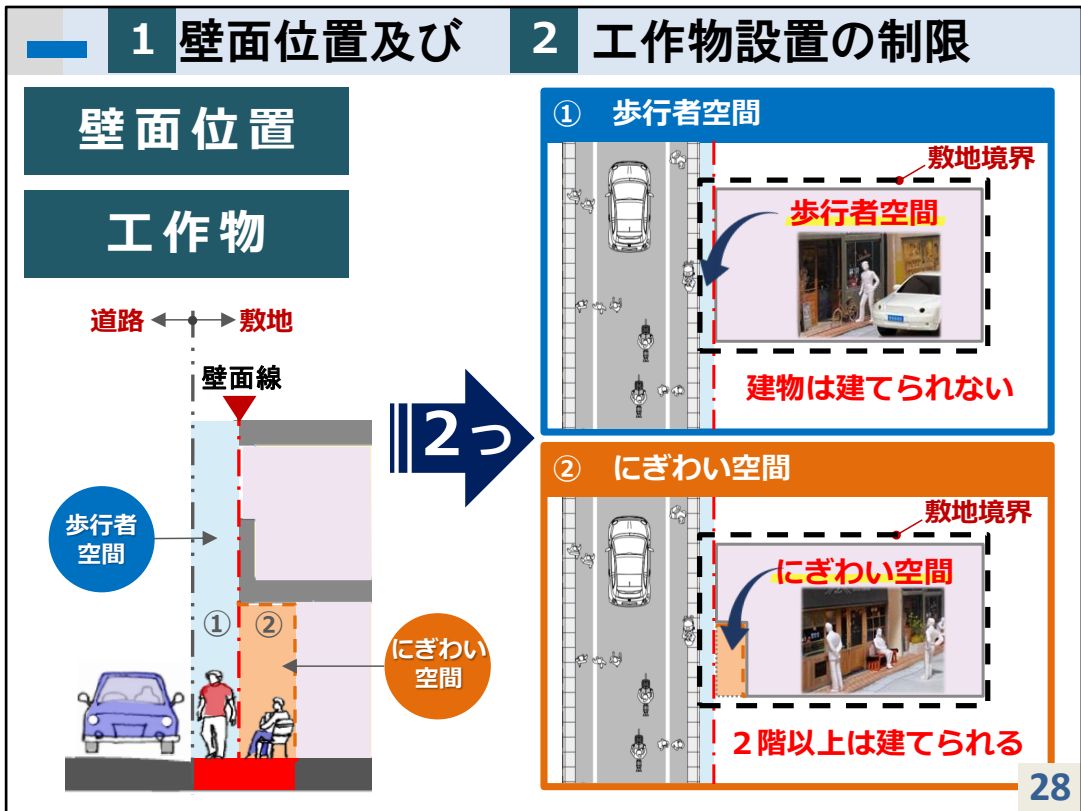
| | | |
|---|-------|---------|
| 1 | 壁面位置 | 位置の制限 |
| 2 | 工作物設置 | 設置の制限 |
| 3 | 最高高さ | 高さの最高限度 |
| 4 | 容積率 | 最高限度 |
| 5 | 敷地面積 | 最低限度 |

27

この地区計画には、必ず定めるルールが5つあります。

- (1) 壁面の位置の制限
- (2) 工作物の設置の制限
- (3) 建築物の高さの最高限度
- (4) 容積率の最高限度
- (5) 敷地面積の最低限度 になります。

順番に説明していきます。



壁面位置については、下高井戸では2種類考えています。
歩行者空間とにぎわい空間になります。

詳しく説明をしていきます。

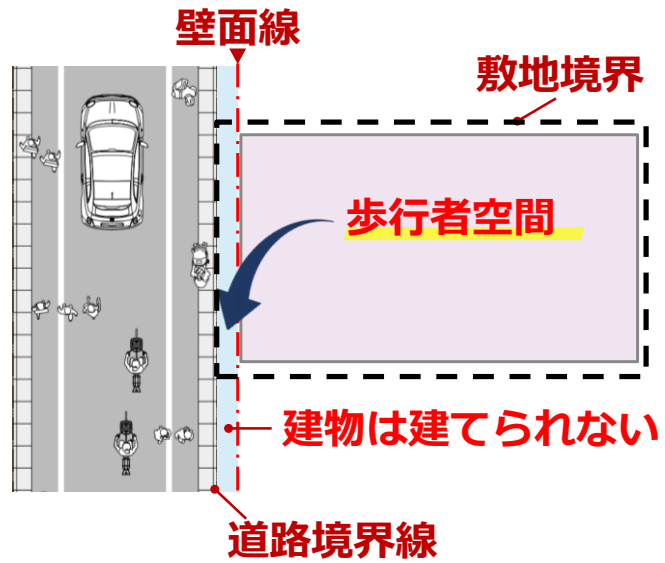
① 歩行者空間（平面図）

将来像

安全で安心して
歩くことのできる
歩行者空間の確保



安心して
歩けるスペース



歩行者空間について説明をいたします。

壁面線と道路境界線との間の水色の部分が歩行者空間になります。
歩行者空間は安心して歩くことのできる空間をつくるために、建物や物を置くことができません。

1 壁面位置 及び 2 工作物設置の制限

① 歩行者空間 指定路線及び後退幅（案）



歩行者空間を確保するための壁面線の指定路線ですが、商店街の沿道として日大通りと駅前通り、そして公園通りを考えています。

商店街については、まち歩きでの皆さんのご意見を参考に後退幅は約70cmで考えています。そして駅周辺では、沿道には側道ができ、駅前広場や補助128号線などの回遊性を考える必要があります。回遊性を考える道路については車が来たときにこの写真のように避けられる必要最低限の寸法として50cmを考えています。

あくまでもこちらは案ですので、皆さんからご意見をいただきたいと思ひます。

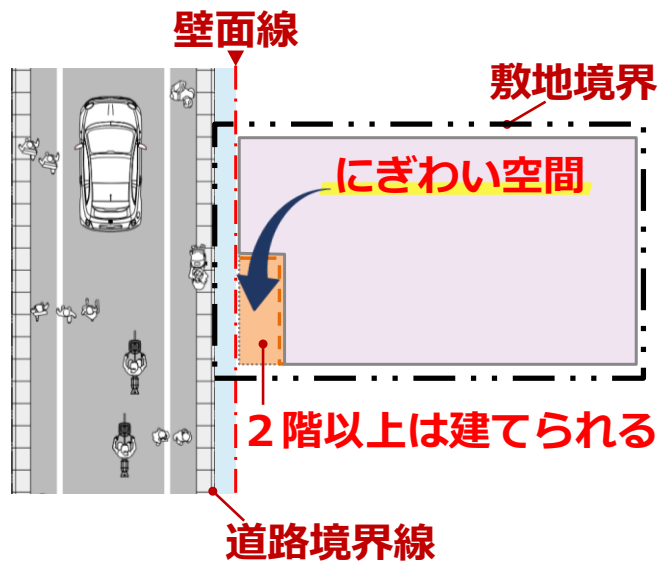
② にぎわい空間（平面図）

将来像

人と人とのつながりや個性を活かし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成



会話や交流
人の溜まり場



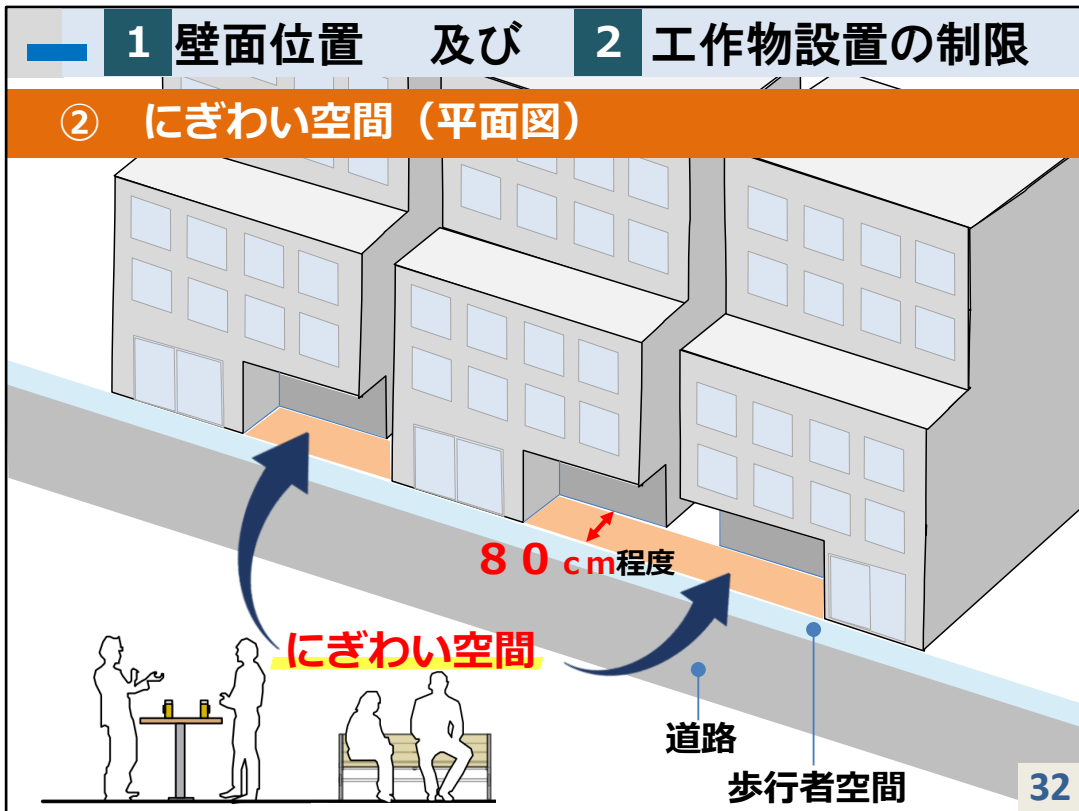
にぎわい空間について説明します。

先程の歩行者空間の内側にオレンジ色の部分に空間をつくっていただきます。

この空間を人と人とのつながりや個性を活かし、商店街のにぎわいや憩いの場として活用していただきたいと考えています。

この空間については2階以上の部分は建物を建てることができます。

にぎわい空間については、敷地の大きさや間口に影響が大きいため選択制とし、にぎわい空間を設けた場合は緩和を設けるルールとすることを考えています。



イメージ図を用意しました。
道路があり、水色の歩行者空間があります。
そして、建物の下にあるオレンジ色の部分がにぎわい空間です。

にぎわい空間はテーブルやベンチを置けるようにすることを検討しており、現在80cm程度を考えています。
この80cmは、まち歩きで現地を確認していただき、このぐらい必要だろうというご意見を参考に考えたものですので、皆さんにご意見をいただきたいと思ひます。



- ☑ 建築物の壁面の位置の制限
- ☑ 工作物の設置制限
- ☑ 指定路線及び後退幅(案)

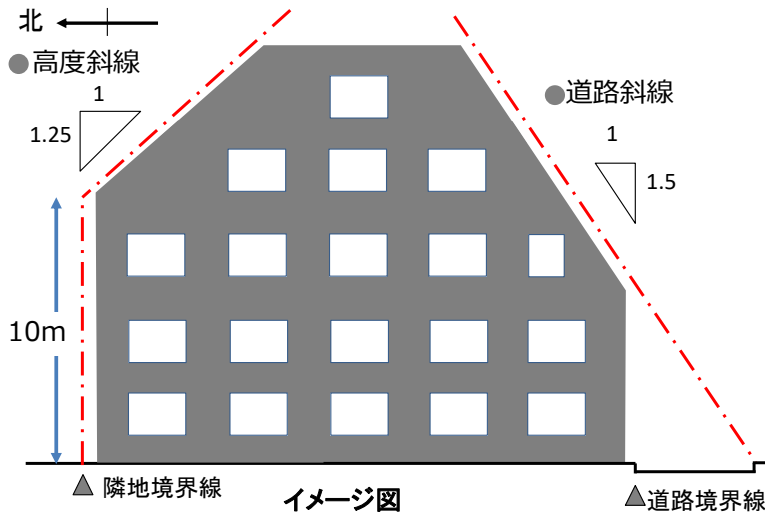
33

今回は説明が少し難しいので各項目で理解できたかを確認させてください。
難しかったと感じる人が多い項目については意見交換前に各テーブルで補足説明させていただきます
ご意見や質問は意見交換の際にお聞きします。

3 最高高さの制限

街の現状

◆ 道路斜線あり
◆ 高度斜線



34

最高高さの説明です。

まずは、街の現状を説明いたします。

建物が斜めに削られていますが、これは道路から道路斜線という制限があるからです。

そして、建物の北側からも高度斜線という制限がかかっているため、その線の内側で建物を建てています。

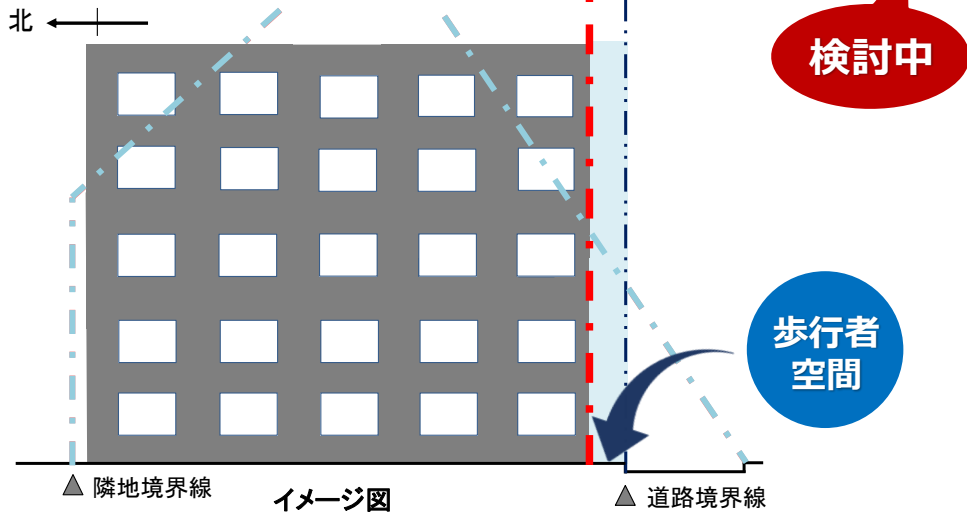
3 最高高さの制限

壁面位置

◆ 道路斜線 なし

工作物

◆ 高度斜線 なし



35

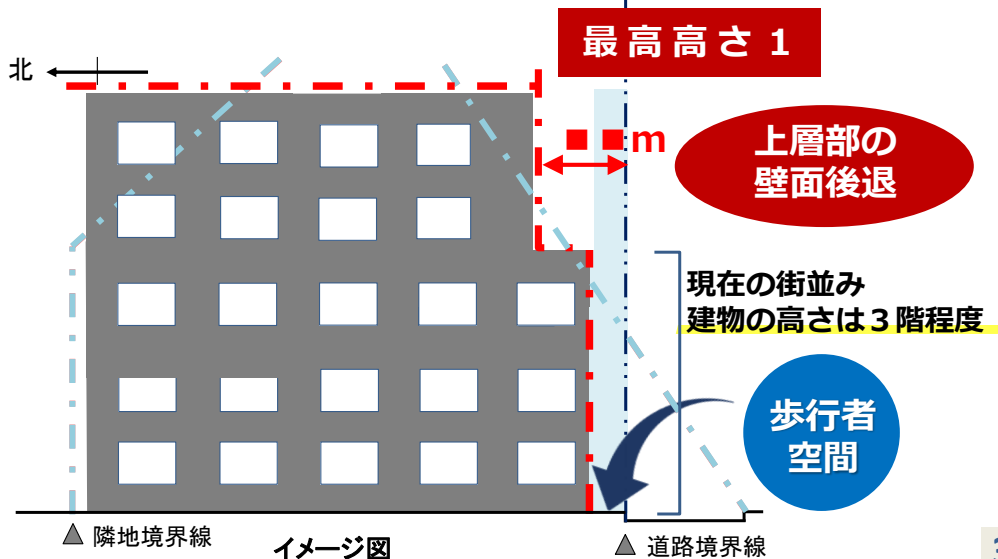
街並み誘導型の地区計画を導入するとどうなるのか、イメージしやすいように簡単に説明すると、歩行者空間をつくれれば道路斜線がなくなります。

さらに、有効な土地利用を促すために高度斜線もなくすことも検討しています。十分な検討が必要ですが、高度斜線の制限がなくなれば、建物はまっすぐ建てられるようになります。

3 最高高さの制限

最高高さ 1

圧迫感の軽減



36

しかし、斜線制限がなくなると建物を制限なく高くできてしまうので、高さの制限を設けなくてはなりません。

また、皆さんから建物が高くなると圧迫感がでるとのご意見を多くいただいていますので、圧迫感を減らすために、道路斜線と同程度の位置で上層階は下げていただくことを考えています。

現在の街並みも道路斜線の影響などもあり3階建ての建物が多いので、4階以上の部分の後退を考えています。

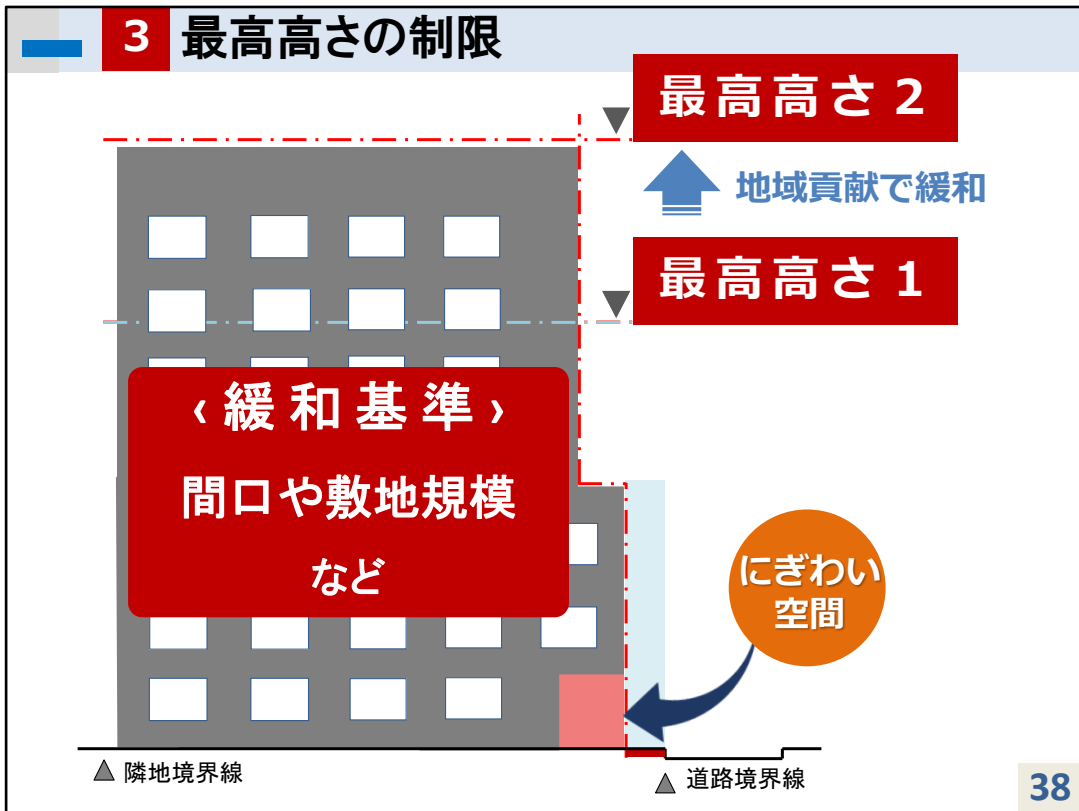
3 最高高さの制限



現在の下高井戸(日大通り)

37

こちらは現状の日大通りで、松沢小学校の前辺りになります。
道路斜線の影響か、3階建ての建物が多くなります。



にぎわい空間をつくり、地域貢献した敷地については最高高さを緩和したいと考えています。

この緩和は、現状建っている高い建物が建替え時にも同程度のものが建てられるように配慮する役割もかねています。

この緩和基準は間口や敷地規模に大きく影響するので、現在検討しています。

☑道路斜線なし



☑高度斜線なし(検討中)

☑間口や敷地規模に応じた
高さ制限(検討中)

39

道路斜線や高度斜線をなくす代わりに高さの限度を定め、地域のためとなるにぎわい空間を設けた場合は建築物の高さの最高限度を少し緩和しようという説明でした。

4 容積率の最高限度

容積率
計算方法

土地に建てられる建物の大きさの割合

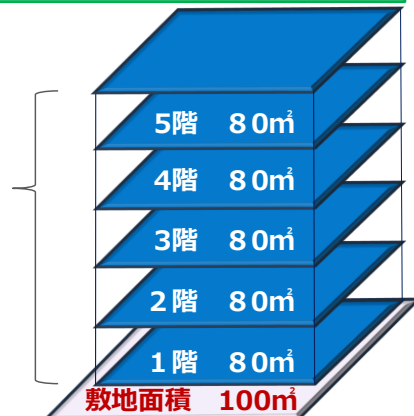
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

延床面積

$$80\text{m}^2 \times 5(\text{階}) = 400\text{m}^2$$

この図の容積率

$$400\text{m}^2 \div 100\text{m}^2 \times 100 = 400\%$$



道路

40

次は、容積率の最高限度になります。

容積率を簡単にいうと、土地に建てられる建物の大きさの割合になります。

この容積率は延床面積と敷地面積から求めます。

例えば、100m²の土地があり、各階の面積が80m²の5階建ての建物が建っている場合で説明します。

これを計算すると各階の面積の合計が400m²になり、これが延床面積になります。

これを敷地面積で計算すると、400%が容積率になります。

これは、敷地に対して4倍の面積を建物の床面積として活用できるということです。

4 容積率の最高限度

容積率
最大値

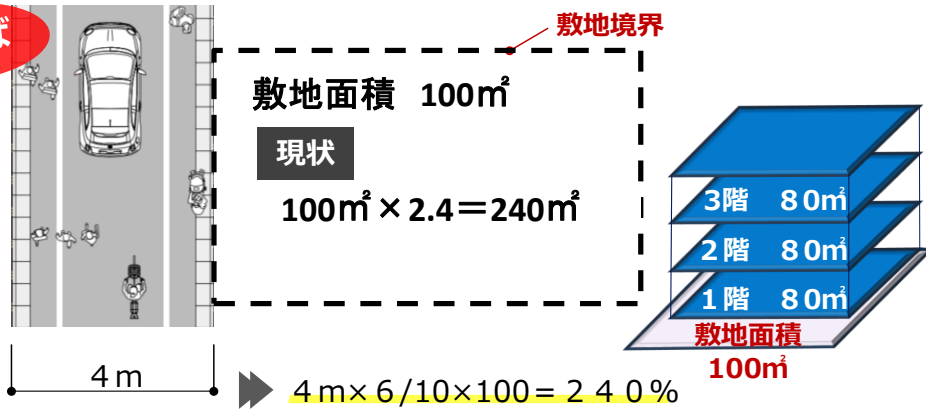
小さい方

1 指定容積率
商業 400%

or

2 前面道路幅 $\times 6 / 10 \times 100$

例えば



2 容積 240%

41

次は、容積率の最高限度についてです。

この容積率は都市計画で定められる指定容積率、商業地域であれば400%と前面道路の幅員で計算された数値を比較して小さい方を使うことができます。

例えば4m道路に接続する敷地があったとします。

この敷地の容積率を前面道路で計算すると240%になります。これを都市計画で定められた数値400%と比較して小さい数値の240%が、この土地で建てられる容積の割合ということになります。

敷地が接している道路が狭いと容積率は有効活用できないということです。

4 容積率の最高限度

容積率
最大値

小さい方

1

指定容積率
400%

or

2

前面道路幅 $\times 6/10 \times 100$

商業地域

敷地境界

敷地面積 100m^2

現状 $100\text{m}^2 \times 3.18 = 318\text{m}^2$

街並 $100\text{m}^2 \times 4.00 = 400\text{m}^2$

2

現状

5.3m

$5.3\text{m} \times 6/10 \times 100 = 318\%$

街並

0.7m

5.3m

0.7m

$(5.3\text{m} + 0.7\text{m} \times 2) \times 6/10 \times 100 = 402\%$

6.7m

1

指定容積 400%

42

今度は下高井戸で見ていきたいと思います。

道路の幅員の一例として5.3mで計算すると容積率は318%になります。

これが、街並み誘導型地区計画を導入し、例えば70cm後退して歩行者空間をつくと前面道路の計算は、この70cmの2倍を加えた6.7mで計算できるようになります。

計算すると402%になり、指定容積率と比較して小さい400%の数値が使えるようになります。

ただ、容積率は他の要件により最大限使えないこともあるので、敷地の条件により変わるということも覚えておいてください。

5 敷地面積の最低限度

将来像

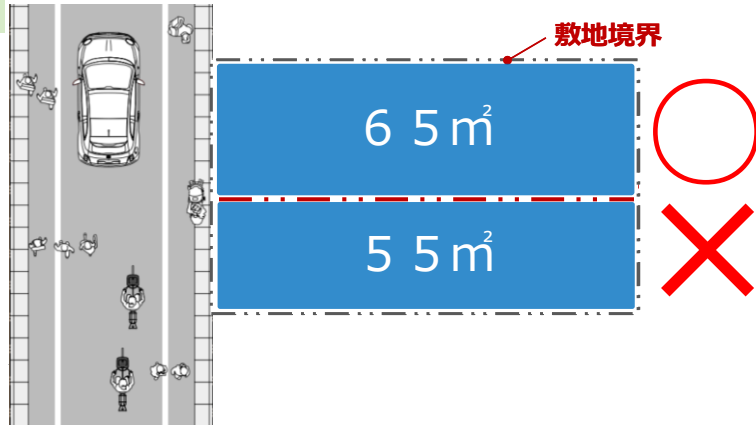
防災性を強化し、
安全で災害に強い
まち

最低
敷地面積
 60m^2
と仮定
した場合

敷地を分割する際の最低限必要な面積

例えば

敷地面積 120m^2 の場合



43

最後に敷地面積の最低限度です。
敷地を分割する際の最低限必要な面積を定めます。

敷地の細分化を防止することにより、環境の悪化を防止し、防災性を強化することを目的としたルールです。

例えば、 120m^2 の敷地があるとして、
最低敷地面積を 60m^2 と仮定した場合は、
敷地を 65m^2 と 55m^2 に分割しようとする
とすると、 65m^2 の方は建て替えができますが、 55m^2 の方は建物を建てられなくなります。

最低敷地面積以下に土地を分割すると、建物は建てられないということです。
ただ、地区計画を定める前からある、最低敷地面積未満の敷地については、これまでどおり建て替えはできますのでご安心ください。



☑ 容積率の最高限度

☑ 敷地面積の最低限度

44

あくまでも敷地によりますが、道路幅員により有効に利用できていなかった敷地については、土地の有効利用が図られるという内容でした。

また、新たに敷地の細分化を防止することにより、環境の悪化を防ぐ敷地の面積のルールについても説明がありました。

将来像と実現化手法(補助128号線沿道)



45

次に補助128号線沿道地区について説明します。

街づくりの方向性(補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

将来像(案)

46

街づくりの方向性については、「計画上の位置づけ」と「地区の現況」、「地域の方々からのご意見」の視点から将来像の案をまとめています。

■ 計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

世田谷区都市整備方針 (平成27年4月)

- 世田谷区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針となるものです。



47

まず、沿道地区の「計画上の位置づけ」として
世田谷区には「都市整備方針」というものがあります。
区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針となるものです。

■ 計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

世田谷区都市整備方針

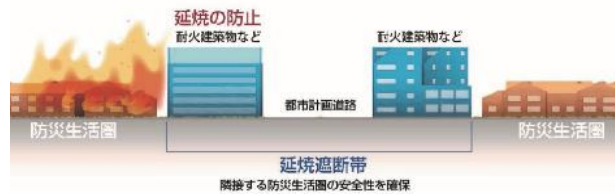
視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

- 都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、**周辺の住宅地との調和を図りながら**、沿道の土地利用などを適切に誘導します。
- 特に特定整備路線や**延焼遮断帯**を構成する都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて、沿道市街地の**不燃化、耐震化**を進めます。



48

世田谷区都市整備方針ではこのように定めています。

都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導します。

特に、延焼遮断帯を構成する補助128号線のような都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて、沿道市街地の不燃化、耐震化を進めます。

と位置づけています。

地区の現況(補助128号線沿道)

沿道の建物の防火性能

- 集合住宅や事務所は、**耐火造**が多い。
- **防火造**の建物が5割程度建ち並んでいる。

| 凡例 | |
|-------|-----------|
| 燃えにくい | 耐火造 (7棟) |
| | 準耐火造 (2棟) |
| 燃えやすい | 防火造 (10棟) |

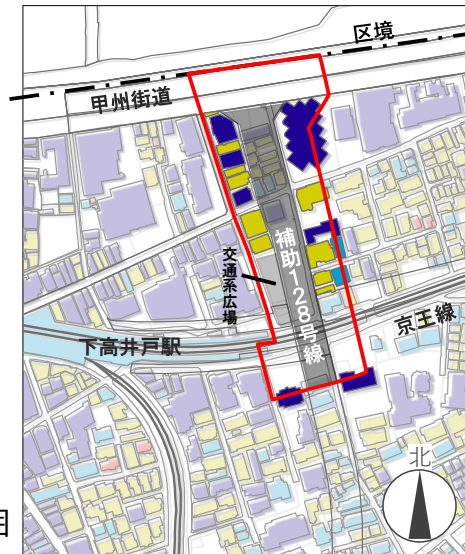
地区計画検討範囲

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見



※世田谷区土地利用現況調査(令和3年)より作成

49

次に「地区の現況」について、確認します。

まず、沿道の建物の防火性能を見ていきます。

防火性能の色分けですが、凡例のとおり「青色」が耐火造、「水色」が準耐火造、「黄色」が防火造となります。

下から上へいくにつれ、燃えにくくなります。

沿道では集合住宅や事務所の耐火造が多くなっていますが、比較的燃えやすい防火造の建物が5割程度建ち並んでいます。

地区の現況(補助128号線沿道)

緑・自然

- 甲州街道沿い
街路樹の緑が多い。
- 補助128号線の周辺
独立住宅や集合住宅に
付随した緑地のみ。

凡例

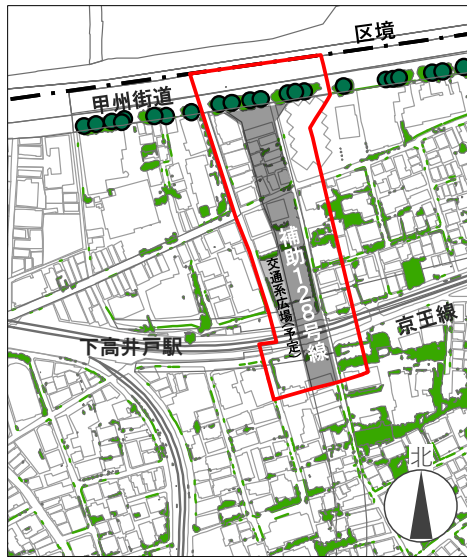
- 緑地
- 街路樹
- 地区計画検討範囲

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見



※世田谷区 土地利用現況調査(平成28年)より作成

50

次に緑や自然についての状況です。

甲州街道沿いには街路樹が多くありますが、その他の緑は独立住宅や集合住宅に付随した緑地があります。

全体的に補助128号線周辺の緑地は比較的少ない状況だと思います。

地域の方々からのご意見(補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

主なご意見 (地区計画に関する内容)

- ・道路が広がっても、**人が中心の歩行者に優しい街**。
- ・**にぎやかな街**になると良い
- ・**128号線と商店街のつながり**を検討してほしい
- ・**店舗(カフェや文化施設)と住居が共存**。
- ・**緑**がたくさんあると良い。
- ・**老朽化、防災などの課題**があり、できるだけ早く対応してほしい
- ・駐輪場や駐車場が必要
- ・バスやタクシーの乗入れで便利になど

51

最後に、「地域の方々からのご意見」を紹介します。

主なご意見では、

人が中心の歩行者に優しい街、にぎやかな商店街とのつながりや、店舗と住居が共存し、緑がたくさんある街並みにしたい、老朽化や防災などの課題も早く対応してほしいといった意見をいただいております。

将来像(案) (補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

- ① 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みが形成されている
- ③ みどり豊かなうるおいのある街並みが形成されている
- 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が整備されている

52

これらをもとに「沿道地区における4つの将来像の案」を考えてみました。

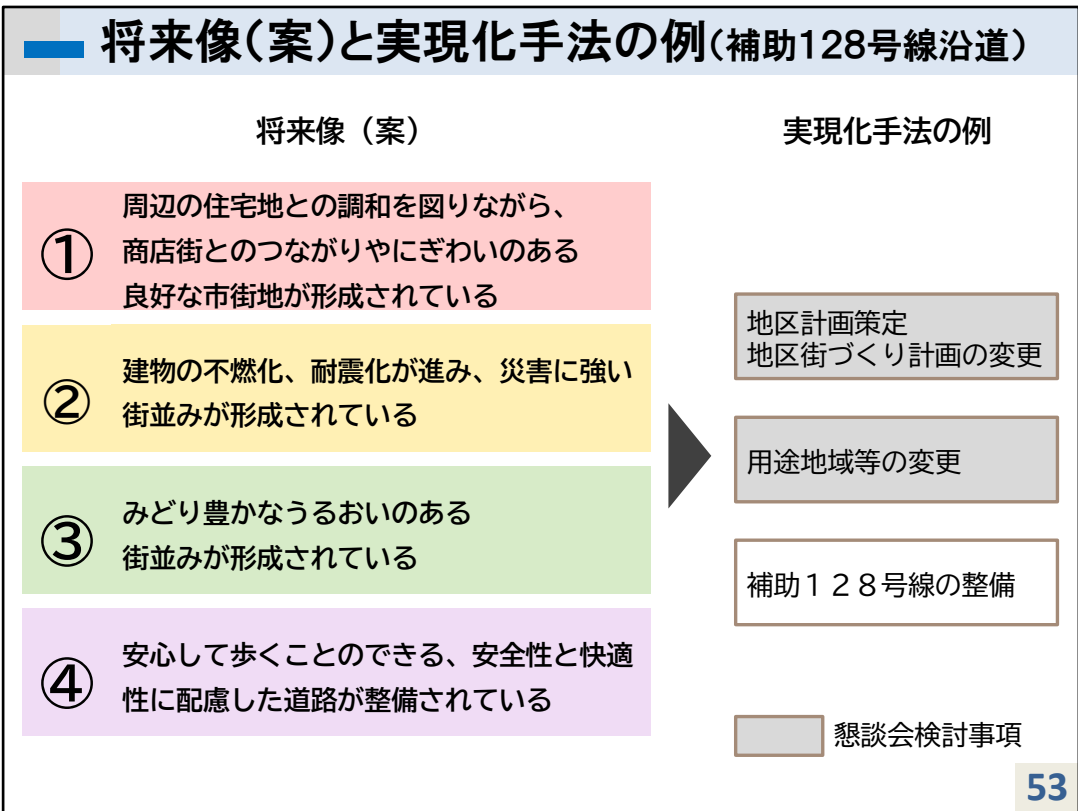
1つ目は、周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地が形成されている

2つ目は、建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みが形成されている

3つ目は、みどり豊かなうるおいのある街並みが形成されている

4つ目は、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が整備されている

というものになります。



この4つの「将来像(案)」について意見交換の際に皆様のご意見をいただきたいと思
います。

そして、次回以降、この将来像の案を整理し、実現するための手法として、右側に示す
内容等について、意見交換をしていきたいと考えています。

区からの説明は以上です。

開会あいさつ

- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 将来像と実現化手法
- **3) 意見交換**
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

54

意見交換の進め方をファシリテーターの鈴木さんから説明してもらいます。

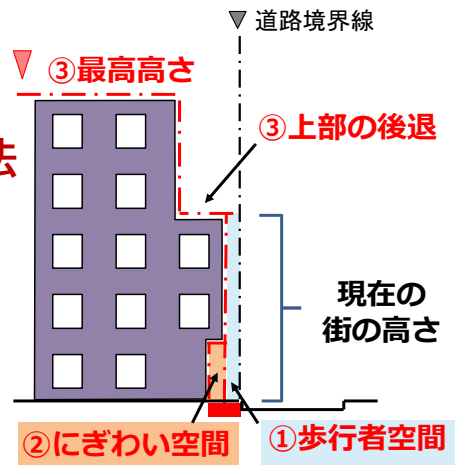
意見交換の進め方（商店街沿道）

●意見交換のテーマ

① 歩行者空間の幅や指定路線

② にぎわい空間の幅や活用方法

③ 最高高さや上部の後退



55

(ファシリテーター 鈴木)

商店街の沿道の意見交換については大きなテーマは3点あります。

1つ目 区より説明があった歩行者空間の幅や指定路線について

2つ目 にぎわい空間の幅や活用方法について

3つ目 建物の最高高さや上部の後退について です。

詳細は各グループで説明させていただきます。

意見交換の進め方(補助128号線沿道)

●意見交換のテーマ

沿道地区の将来像(案)について

- ① 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みが形成されている
- ③ みどり豊かなうるおいのある街並みが形成されている
- 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が整備されている

56

補助128号線沿道の意見交換については沿道の「将来像」を皆さまと意見交換をさせていただきたいと考えています。区で提示した案をもとに、沿道のイメージを共有させていただければと思います。

それでは各グループで意見交換を始めてください。

街づくりアドバイザー



東京都立大学 都市環境学部
都市政策科学科 教授

あいば
饗庭 伸 先生

国土交通省都市計画基本問題小委員会委員

世田谷区都市計画審議会委員

中央区都市計画審議会委員

府中市都市計画審議会委員

所沢市都市計画審議会委員

三鷹市景観審議会委員

大和市街づくり推進会議委員長 など歴任

○専門分野

都市の計画とデザイン、そのための市民参加手法等について研究を行っている。

○専門家実績

世田谷区明大前駅周辺地区、中央区晴海地区、日野市、岩手県大船渡市、山形県鶴岡市など

57

(饗庭先生)

本日はリアルな暮らしや切実な意見をいただきました。私なりに全体を見て、考えたこととお話したいと思います。

ここにこういう建物ができて、ここににぎわい空間ができるとどうなるのかなと考えましたが、皆さんも想像していただきたいです。自分の家が削られる、1m? 2m? どうするという話になりますが、街の中にできた時に、自分の家、隣の家、向かい側の家、駅前、小学校の前がこれからどういうふうになっていくかという全体の姿を追いかけていただき、次に繋げていただくとうごくいいかなと思って聞いておりました。来年の次の懇談会で、街全体としてどうなるのかを考えながら議論していただければと思いました。

ひとつだけ申し上げておきたいのは、にぎわいがなくなるのではないとか、商売のやり方が変わってきたからこんな昔の商店街はなくなるよという話を聞いて、すごく意外でした。歩いて人々が会話をしている街、その中で人々が暮らせている街というのは日本の中でほとんどなくなっており、とても貴重で失ってしまうと二度と作ることができません。これを誇りに思っていていただいて、ぜひ大事にしてほしいと思います。

今後の懇談会スケジュール

令和5年度の街づくり懇談会

第1回
(令和5年6月27日)
街づくりの
方向性についての
意見交換



第2回
(令和5年10月7日)
街の将来像の検討
(街歩き等)



第3回
(令和5年12月15日)
街づくり
実現化手法の検討

令和6年度の街づくり懇談会の進め方イメージ

第4回
令和6年6月予定
街づくり
実現化手法の検討



第5回以降～
街づくり
実現化手法の検討
街づくり
ルールたたき台

次回



今後の懇談会のスケジュールです。

今年度、実施した3回の懇談会を踏まえ、実現化手法を整理し、来年6月頃に次の懇談会を開催し、ルールについての意見交換を進めていきたいと考えていますので、是非次回もご出席いただければと思います。

今後の予定

活動報告会（オープンハウス形式）

昨年度の活動報告会



区の担当者がいます

展示のみ

3月 1 日(金) ~ 2 日(土)

3月 4 日(月) ~ 11 日(月)

開催時間：午後1時～7時

開催時間：午前10時～午後6時

会場 松沢まちづくりセンター

会場 しもたかステーション

59

今後の予定としては、3月に活動報告会をオープンハウス形式で開催いたします。

活動報告会は、地域の皆様にもお声かけし、今年度の懇談会で説明した内容を地域の皆様にも情報共有いたします。

開催場所は、松沢まちづくりセンター3階活動フロアで開催し、期間は、3月1日・2日の2日間、この2日間は、区の担当者が会場におりますので、地区計画のご質問等があればお答えさせていただきます。

そのあとは、しもたかステーションで3月4日から3月11日まで資料の展示のみ行います。

どちらの会場も時間内の「見学」は自由にできますので、是非、お好きな時間にお越しください。

皆さまのご意見やご感想をお聞かせいただければと思います。

今後の予定

2月上旬
配布予定

下高井戸の街を
“もっともっど”
暮らしやすくする

こんな風に
だったらいいな

見学自由
お好きな時間
お気軽に
お越しください

このアイデア
いいね！

パネル展示で街づくりを紹介します。ご意見・ご感想をお聞かせください。

下高井戸駅周辺街づくりの「活動報告会（オープンハウス）」
新型コロナウイルス感染症の感染防止策を実施の上、開催いたします。（裏面参照）

下高井戸駅周辺では、京王線連絡立体交差事業を契機に地域の皆さまと将来の街づくりの検討を行っています。これまでの検討内容を多くの方にご覧いただけるよう、3月3日及び4日は松沢まちづくりセンターにて、パネルや模型の展示を行い、区の担当者がご質問等にお答えします。2022年度の地区計画の検討に併せ、模型を新たに作成しました。3月6日から3月13日までは、パネル展示のみを、しもたかステーションにて行います。

ぜひ、お好きな時間にお越しください。皆さまのご意見、ご感想をお聞かせください。

| | |
|--|--|
| 2023年 3月3日(金)~4日(土) 開催時間：午後1時~7時 会場 松沢まちづくりセンター 3階 活動フロア（赤堤5-31-5） | 2023年 3月6日(月)~3月13日(月) 開催時間：午前10時~午後6時 会場 しもたかステーション ※水曜・日曜休み（松原3-30-12） |
|--|--|

- まちづくりのルール（地区計画）に関するアンケート結果のパネル展示
- 街づくりの進め方（地区計画）
- 下高井戸駅周辺の模型の展示
- 懐かしい下高井戸の写真の展示

- まちづくりのルール（地区計画）に関するアンケート結果のパネル展示
- 街づくりの進め方（地区計画）
- 懐かしい下高井戸の写真の展示

《昨年度版》

2月上旬には、活動報告会の案内チラシを皆さまに配布する予定ですので、ご来場をお待ちしております。

今後の予定

2月下旬
配布予定

下高井戸駅 令和5年 11月 発行：世田谷区北沢議会会史街づくり部 杉並区都市整備部市街地整備課

下高井戸駅 周辺地区 街づくり通信 第3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がブック」（以下、「しもたがブック」※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。
この度、「下高井戸駅周辺地区第3回街づくり懇談会」を下記のとおり開催しますので、
是非ご参加ください。

下高井戸駅 周辺地区 第3回 街づくり懇談会

下高井戸の街の
『将来像』や『実現化手法』
を考える。

(18時開場)

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 [2階] (世田谷区赤塚西丁目44番22号)

内容

- ・ 前回懇談会の振り返り
- ・ 街の将来像や実現化手法（商店街沿道 / 補助128号線沿道）
- ・ 意見交換、質疑応答

事前申込み 「事前申込み」をお願いします。 4ページをご覧ください 12月13日 締切

初めて参加される方や
疑問や質問等のある方へ

追加の懇談会
地区計画って?

「説明を聞いて
参加したいです。」

【個別説明】当日 18時～18時25分 まで
これまでの街づくりの取組みや質問等にお答えする時間を
設けます。ご希望の方は、申し込み時にお伝えください。

※「しもたがブック」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。

しもたがブック 検索

《今回案内》

61

本日の街づくり懇談会の内容につきましては、別途2月下旬頃に街づくり通信としてま
とめ、配布する予定としています。

開会あいさつ

- 1) 前回街づくり懇談会の振り返り
- 2) 街歩き
- 3) 意見交換
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

62

最後に、閉会にあたりまして、「杉並区 都市整備部 市街地整備課 鉄道立体担当課長 塚田」より、ご挨拶いたします。

閉会あいさつ

杉並区

都市整備部 市街地整備課



鉄道立体担当課長

塚田 千賀子

63

(杉並区 課長挨拶)

皆さん長い間お疲れさまでした。皆さんの話を聞いていると、具体的な話ができているのは素晴らしいことかなと思います。

次回の懇談会まで時間が空いてしまいますが、その間に開催するオープンハウスとかを利用して皆さんお誘い合わせのうえ参加いただければと思います。今日はお疲れさまでした。ありがとうございました。