

下高井戸駅周辺地区

第6回 街づくり懇談会の振り返り

【要旨】

- | | | |
|----|-----------------|----|
| 1. | 第6回街づくり懇談会の開催概要 | 1 |
| 2. | 意見交換 | 2 |
| 3. | アンケートの概要 | 12 |

令和7年2月14日
世田谷区・杉並区

1. 第6回街づくり懇談会の開催概要

開催概要

【日時】令和6年12月7日(土) 10時～12時30分
【会場】松沢小学校 体育館 【参加者】23人



これまでの検討を踏まえ、区から「街づくりのルールたたき台」を説明しました。その内容についてご意見・ご質問をいただき、意見交換を行いました。

街づくりアドバイザー

あいぼしん
饗庭 伸 教授
(東京都立大学)



人口が減っていると言われていますが、下高井戸に住みたい人はたくさんいると思います。さらに、自分でお店をもって商売をしたい人もたくさんいると思いますが、下高井戸のような商店街はどんどん減ってきています。

皆さん自身の暮らしや将来ビジョンも大事なことです。今後、下高井戸に来る人たち、来たい人たちにとって何があると嬉しいかを考えていただき、自分のことと他人のこと、その2つの視点でルールの内容を検討していただければと思います。

街づくり懇談会の範囲



この街づくり懇談会は、下高井戸駅周辺の商業系の用途地域(商業地域と近隣商業地域の一部)及び都市計画道路補助128号線の沿道から20mの範囲とそれらの周囲10mの範囲にお住いの方や土地や建物を所有する方に、配布・郵送して開催しています。

街づくりの対象範囲図



商店街沿道地区

▼
駅周辺の

商業系の用途地域

補助128号線

沿道地区

▼
補助128号線

の沿道20m

- ・商店街沿道地区は、街並み誘導型の地区計画を検討します。
 - ・補助128号線沿道地区は、広幅員道路の沿道としての街づくりのルールを検討しています。
- ※ 地区の特性が大きく異なるため、地区を分けて検討しています。

2. 意見交換

商店街沿道地区の街並み誘導型地区計画と補助128号線沿道地区の地区計画に分けて意見交換を行いました。商店街沿道地区の方は、街並み誘導型地区計画の「建物の用途」「壁面の位置の制限・工作物設置の制限」「高さの最高限度」などについて、補助128号線沿道地区の方も「建物の用途」をはじめ地区計画の各項目についてご意見やご質問をいただき、その内容を参加者全員で共有しました。

(1) 商店街沿道地区(意見・質問、→:回答)

①建物の用途
<建物の用途>
<ul style="list-style-type: none">・ ガールズバーはやむなしとして、客引き/客待ちは規制すべき。・ ガールズバーは飲食店扱いだから規制できないということでしたが、街の景観のためにも規制できないなら何か手立てを考えるのが行政のおつとめだと思います。これ以上、下高井戸にガールズバーは増えてほしくないです。
<1階の用途>
<ul style="list-style-type: none">・ 住宅や共同住宅の規制はすべきでない。これらの住民は街にとり大事な納税者であり消費者であり、住民人口維持に欠かせない存在である。・ 個人住宅なので、今後も店や事務所にするという考えはない。依って、必ずしも店や事務所に限らなくても良いのでは？(店の人でも途中閉店したりする場合もある)・ (大家として)テナントを積極的に入れたい気持ちは強いが、チェーン店が多すぎてしまうと商店街の良さ(あるいは商店街自体)がなくなってしまう。この傾向は再開発後にさらに強まる気がします。・ 建て替えの準備段階として、やむを得ず一時的に駐車場にするしかない場合もありそう。そうした状況への緩和措置はあってもいいと思います。
【範囲:地区全体】
<ul style="list-style-type: none">・ 制限は必須と考える。住宅や駐車場ではにぎわいに繋がらない(店舗として貸せると思う)。いま検討している街づくりは、にぎわいを創出してまちを今後10年先、100年先まで繋げていくためのものなので、用途制限は根本的に必要だと思う。にぎわいがあればテナントとして貸して収入が得られると考えられる。・ 商店や事務所に用途を制限するのは地区計画地域全体であってほしい。・ 用途の制限はしたくないが、今回の提案は良いのではないかと思います。・ 店舗があれば人は流れていくので、制限の範囲を地区全体とし商店街の駅から遠い方にもにぎわいが続くことになれば良いと思うが、空き店舗が並ぶような状況は良くない。地域の事情に合わせられるよう自由度がある、幅をもたせられるルールであると良い。
【範囲:駅周辺のみ】
<ul style="list-style-type: none">・ 駅周辺が良いのではないか。・ 公園通りは商業地区のみ制限が良い。理由は空いている貸店舗がいくつもあるから。
→ 日大通りと公園通りの多くは用途地域が近隣商業地域です。過去に商店街があったため、都市計画上は商業系の用途地域になっていて、容積率も高い地域です。駅から遠い場所

で住宅が増えてきたことを危惧して、街づくり協議会の提案を受けて地区街づくり計画に1階を店舗又は事務所にするというルールが定められています。地区街づくり計画は世田谷区の条例として定められており、ほとんどの方が守っています。地区計画は法的拘束力が強く、ルールを守らないと建築確認申請がおりません。その法的拘束力の強い制限をどの範囲とするかが論点になります。今までの街づくり協議会の議論では、通りのにぎわいは連続させた方が良くという意見が多く、目先のことだけでなく、子どもや孫の世代である20～30年先のことを考えて議論する必要があると思います。

②容積率の最高限度

- ・ 防災上のメリットはどのような点があげられますか？ そうした内容ももう少し伝わると良いと思うのですが。

→ 下高井戸では旧耐震基準で建てられた古い建物が点在していますが、現在の建物は耐震性や不燃化の技術も向上しているので、容積率の緩和等により建て替えが促進されることでまちの防災性が向上します。また、安心して歩ける歩行者空間の確保などにより災害時の避難が容易となり、防災性が向上すると考えられます。

④壁面の位置の制限・工作物設置の制限

- ・ 狭い土地の所有者は壁面を後退しなければいけなくなり、建物を高くする気がない場合、使える部分が狭くなるだけではないか。いまは建築費も高く、また人口も減っていくことを考えて、3階程度に抑えることも考えられる。50㎡程度の敷地の場合、3階では道路斜線の影響も少ないため、まちのために壁面を後退しようという気概だけになるのではと思った。

→ 容積率の制限、斜線制限が緩和され建て替え計画の自由度や共同化など土地利用の選択肢が増えます。敷地条件によりますので個別にご相談いただければと思います。

<指定路線の範囲>

【地区全体】

- ・ 日大通りは学生の歩行が多いため、駅から遠くても制限をかけると住民は歩きやすい。
- ・ ベビーカーで歩きづらい。子育て世代にも優しい沿道が望ましい。

【要検討】

- ・ 提案通りがベストだが、もう少し短くするのも検討の余地はある。場所自体は分からないが、日大通りは駅から離れた交番の先(昔の豆腐屋のあたり)は人通りがめっきり減る。その先も商店街はあるが、どうなのかと思う。学生はいるけど、人通りは減る。

【駅周辺のみ】

- ・ 壁面後退、日大通りは交番まで、公園通りは最初の四つ角までで良いのではないかな。
- ・ 原則として商業地区のみ適用とし、近隣商業地区はセットバック不要、または50cm までとすべきではないか。少子高齢化時代が迫っており、身の丈に合った計画にすべきだと考える。

<後退幅>

- ・ 壁面後退の区域、幅ともに広い方が良く考える。車はもちろんであるが、新たな自転車が今後も発展し、商店街内での安全が心配。
- ・ 個人住宅の場合、ルールづくりに関しては緩和してほしい。何 cm バックではなく、自由に決めても良いのではないかな。店舗であれ住宅であれ、ルールで制限するのではなく、今できることからやるのが良い。70cm など数値を決めるのではなく、店先の商品陳列を整理し歩行

者のために開放したり、道路側にベンチを置いたり、地権者の許容範囲内で行うような自由度があっても良いと思う。

- ・自身の敷地に余裕があれば自由な空間を提供しても良いという考え方は素晴らしいと思うが、制限の数値より大きくする分には問題はないので、ルールに縛られるということではないと思う。

<緩和によるメリット>

- ・貢献しているので(歩行者空間)、何か税のメリットを考えてほしい。
- ・70cmについて所有者が管理する場合、なんらかの控除があるのか？

→税のメリットはないと思います。ただ、歩行者空間を設けるため壁面後退することで、道路斜線や容積率の緩和等がメリットと考えられます。

⑤高さの最高限度

- ・現状より高くなるだろう建物においては、道路側ではなく、その背面にある建物への影響も配慮が必要だと思う(個人が不利益になる可能性)。

→地区計画範囲外の日影規制はこれまで通り制限がかかります。また、周囲への影響も考慮し地区計画範囲から概ね10mの方にも懇談会に参加いただき、ルールを検討しております。

- ・最高限度については良いと思う。(駅前のにぎわいがまちの発展に繋がる)

<にぎわい空間>

- ・にぎわい区間は本当に必要か。まちとしてベンチ等を用意すれば良いのではないか。既存の店でベンチを置いている箇所もあるので、店のやり方に任せて行えば良いのではないか。休憩スペースが欲しいという意見も分かるが、それはまちの広場等にあれば良いのではないかと思うし、店が安らげる空間をつくったところで、通りすがりの人が勝手に座ることは難しく、皆が思い描く団欒の場所としては活用されないのではないか。

→店の人と距離が近く、会話や交流を促す店構えは下高井戸の街の良さです。それを残していくため、積極的にそのような場所を設けてもらうためのルールを提案しています。

- ・にぎわい空間ができるのは大変良いと思うが、電柱がそのまま残るのは邪魔だと思う。
- ・開放性の高いシャッターは認めたい。

⑥形態・色彩・意匠の制限

- ・意匠の制限はどこで管理していくのか。

→地区計画が策定されると、建築の確認申請を出す際に地区計画の届出が必要になり、地区計画のルールに則っているかを区が確認します。建物の色なども届出に書いていただき、協議しています。

- ・色彩の調和について、具体的なルールを定めないのか？
- ・通りごと、または対象の地域全体でテーマカラーを決めて建物の色味を揃えるようにしたい。色は別途要協議。
- ・2.5m以上ならどんな看板でも良いことのように見えるが、一定の制限をした方がベター。

→地区計画で制限するのではなく、別途商店街の方々と考えていきたいと思っています。デザインに関する下高井戸商店街独自のルールをつくり、皆さんでなるべく守りましょうということにすると、色や形などデザインが揃い、にぎわい空間に個性が出るような街並みにできると思います。

⑧環境への配慮

- ・ 雨水貯留浸透施設の設置は個人負担でしょうか。
- ・ 雨水貯留浸透施設がどのようなものか分かりません。
- ・ 雨水貯留浸透施設で溜まった雨水は最終的にどう処理されるのか？ 再利用などを考慮しているか？
- ・ 近頃、集中豪雨が多いが、下高井戸では洪水対策を何か考えているのか。

→ 集中豪雨等の急な増水対策のため、雨樋を伝って柵に溜まった雨水を地面に浸透させる、地面をコンクリートではなく土や砂利にして雨水を地面に浸透させるなど、敷地内の雨水を道路に流さずに敷地内で処理していただくものになります。条件はありますが助成金もありますので、ご相談ください。

その他

<杉並街区>

- ・ まだ話を進めている段階なので大々的に話せないとは思いますが、杉並街区の共同化の青写真くらいは世田谷側の方と共有した方が良いのではないかと。

→ 現在、個別建て替えか共同建て替えかを杉並街区の方々が検討しており、2025年3月末までにたたき台の作成を目指しています。その後、杉並街区の方向性が見えてきた段階で、下高井戸駅周辺のまちづくりの内容を周辺の地権者の方々や世田谷区にも共有していく流れかと qqt 思います。

<無電柱化>

- ・ 無電柱化を進めるべき。実質的に歩行スペースが増加し、景観や防災面が向上する。
- ・ 電柱がそのまま残るのは邪魔だと思う。
- ・ 無電柱化が困難なら電柱の役割も兼ねた照明柱(スマートポール等)への代替策を検討してはどうか。

→ 無電柱化を行うと地上に機器を設置しなければなりません。新しく整備する幅員の広い都市計画道路には地上機器の置き場がありますが、8m 未満の道路では地上機器の設置場所の確保が難しいという課題があり、下高井戸の商店街で無電柱化を行うのは厳しい状況です。区では緊急輸送路になる道路から優先的に無電柱化を進めています。なお、補助 128 号線については無電柱化されます。

- ・ 永福町では、地上機器が街路灯の上にあった。邪魔にはならないので、そのような方法も検討してもらいたい。

→ 例えば、鎌倉の小町通りでも見られるように、ソフト地中化という変圧器等を街路等の共用柱等の上部に配置する方式もあります。電線がなくなるため景観は良くなりますが、機器を載せる太い柱状のものは何本も残ります。杉並区では永福町のように事例がありますが、世田谷区では事例はありません。仮に実施する場合、商店街の通りを一部閉鎖して地中にケーブル類を埋める工事が長く続くことになり、世田谷区では優先的に新設道路の無電柱化を進めています。

<交通への影響>

- ・ 高架化により踏切が消え、にぎわいが増えることにより、車の量が増えるはず。商店街軸に商品搬入以外の一般車の規制を改めて決めることは可能でしょうか？

(2) 補助128号線沿道地区(意見・質問、→:回答)

①建物の用途
<ul style="list-style-type: none"> 沿道西側に、商業施設に荷物を搬入する車両用に、一時駐車場と荷捌き場等を設けてはどうでしょうか。 沿道西側を商業地域に変更するのであれば、近隣店舗の荷物、在庫を補完する営業倉庫をある程度の制限を設けて設置できるようにすべきではないでしょうか。現在、そのような倉庫がなく店舗前の路上で荷捌きをしていて交通の往来に影響を与えているが、業者用の倉庫から台車等で運ぶようになれば、路上での荷捌きが発生しにくいのではないか。
<p>→ 128号線の整備にあわせて、ひまわり駐車場の場所に小さなロータリーの整備を検討しています。商店街とルールを決めなければなりません、ロータリーに一時停車をして荷運びしていくようなことも考えられます。今後の検討課題になるかと思います。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 若者とシニア世代が交流できる小規模な施設があると良い。
<用途地域の変更>
<ul style="list-style-type: none"> 用途地域については提案通りが良い。 街をにぎやかにするには住居と商店は多いほど良い。両方増やせる方向にしてほしい。 新しい建物が建つ折りは 1500 m²で大きな事業所が入っても良いのではないかと。まちとしての需要は広がる方が良い。
<建物の用途の制限>
<ul style="list-style-type: none"> 精神衛生上、悪影響のあるようなナイトクラブ等は制限してほしい。
<p>→ 西側は、商業地域に変更した場合、地区計画でナイトクラブ等を制限します。東側は用途地域でナイトクラブ等は制限されます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 民泊(旅館業、住宅宿泊事業)に対する用途地域のルールは従来と同じ考え方で良いか？用途地域ごとに宿泊用途のルールが定められているが、地区計画をかけることによって従来の用途地域のルールは何か変わるか？
<p>→ 地区計画を策定しても、宿泊用途のルールは従来と変わりません。</p>
④壁面の位置の制限・工作物設置の制限
<ul style="list-style-type: none"> 流入車両を制限するアイデアはあるのか？
<p>→ 駅前通りには、現在、平日は午前7時から9時と午後3時から6時、休日は午後の時間帯に車両規制を行っており、その時間帯に結び目軸を通る車が増えることは考えにくいです。また、検討中のロータリーが整備されれば、車はロータリーで転回して甲州街道等に出ていくことがメインとなると思いますので、128号線の整備とあわせて考えていければと思います。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 結び目軸も壁面後退は70cmにした方が良いのではないかと。
<p>→ 128号線沿道地区は街並み誘導型地区計画ではないため、壁面後退による道路斜線や容積率の緩和は適用されません。商店街とのつながりや安全な歩行者空間の確保のために最低限の寸法としています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 結び目軸から128号線を越える方法について具体的な案はあるか？横断歩道？歩道橋？その位置など。
<p>→ 今後の警察との協議で決まりますが、元々あった動線が分断されることになるので、これまでの利用を考慮して協議していきます。</p>

3. アンケートの概要

出席者23人のうち、8人の方がアンケートに記入してくださいました。内容は次の通りです。

(1) 街づくり懇談会について

	意見・感想
意見・感想	<ul style="list-style-type: none"> ここに来れない地権者、特に年輩の方などによく説明してほしい。 合意形成は時間や工数のかかる大変なお仕事だと思いますが、これからも下高井戸のために、区民のために頑張ってください。ありがとうございました。 次回開催日程を何日頃ではなく、何月何日と具体的に懇談会の最後に案内して下されば、スケジュール調整し易いです。 <p>＜今後の進め方＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 出来れば、皆が理解して、納得して地区計画を決定してほしい。 公益を優先する立場の方と私権の制限を受ける立場の方が対立するのではなく、商店街のにぎわいが今後も持続することで、地権者もメリットを享受できることを具体的にイメージできるように、本計画のビジョンや熱量をもっと多くの人と共有して、みんなで同じ方向に力を合わせていけるようにして下さい。 128号線沿道周辺の地権者の方々に対するアプローチを強めて頂いたほうがいいかもしれません。杉並街区と同様の会合を定期的に行う…くらいまで熱量と理解を深めてもらう必要があるようです。地権者以外の方がルール策定について話しすぎると、不満が高まりはしないか少しだけ不安です。 駅周辺、日大通り、公園通り、128号線この4エリアについて、別日程で一度勉強会をやってみるのはどうですか？参加者は街づくり全体の地域で募集しても良いかと思います。

(2) 地区計画について

商店街沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> メリットはよくわかったが(セットバック)、全員が建てかえられないと思うので、(ルール作りも)バラバラ感はあると思う。 5年、10年先の街のイメージだが、現在、お年寄り、子育てを見ると、今からでも出来ること+5年先、10年先を目指して街づくりをしていきたい。それが現実的。 にぎわい空間に設置できるものが制限有りに関して、では、どこに自転車や自販機を設置するのかを考え、提案してもらいたい。 お年寄り世代がふっとよけられる歩行者空間づくりに協力したい。 ルールにとらわれず出来る人が出来ることを！今すぐでも。(商店街、近隣地区)地区に関係なく。 小規模店舗の方の意見を聴きたい。例、メイリー、バーバーサコタ、さ
---------	---

	<p>か本そば店、おふろ、いづみや、豆腐店等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回は特に壁面位置の制限と建物の用途の制限について商業地区、近隣商業地区毎に以下記述致します。 <p>1. 商業地区</p> <p>当地区計画でセンターコア部であるこの地区は現行計画中の壁面位置の制限、建物の用途の制限共特に異論はない。ただ、この部分の事業だけでも今後長期に亘り国、地方自治体、民間事業者、住民に巨額のコストが掛かるので将来の社会の成行きを見極めながら慎重に進めて頂きたい。</p> <p>2. 近隣商業地区</p> <p>この地区は上記商業地区とは異なり、今後、子の時代、孫の時代に亘り少子高齢化、人口減少、社会基盤の縮小が現実視されている現状、先ず上記商業地区の開発状況を見極めつつ、地区計画詳細は後世に委ねたい。日大通り公園通りとも道路幅は現状どおりで基本インフラは不変なので、沿道壁面位置の制限、建物の用途の制限等はその時の必要に応じ設定すれば良い。今すぐ急ぐ必要はない。</p> <p>店舗・事務所/住宅・共同住宅を分ける用途制限はなくし、これらは共存とすべきである。理由は住宅・共同住宅住民は皆善良な納税者であり、消費者でもあり、街の活性を維持する言わば大切な人的資源であるからである。当地区は上記1.地区とは異なり現在も、将来も有良店舗・事務所区域とはなり得ず、共同住宅の1つである賃貸マンション等に商業地区と同一のルールを適用するのは不合理である。</p> <p>次に壁面位置の制限について。例えば70cm建物セットバックで容積率、日影規制の緩和で上層部の活用が増えるので良いではないかとの論があるが、この地区でエレベーターの設置等スペースを割き、多大なコストを掛け店舗、事務所、賃貸経営等で採算を取るのとは極めて困難と判断する。現状、2、3階部分でさえ店舗、事務所活用は稀で、殆どは個人住宅、共同住宅等に活用されているのが現実と思われる。今、この地区では身の丈を超えた計画策定は止め、セットバックの設定は基本的には無くし、もしどうしてもその必要があるなら多少の歩行空間の不足はあっても、最小の50cm位迄に設定し、将来の街の成行きを見守りつつ必要であれば再設定すれば良いと思う。</p> <p>今回の懇談会でも何人かの方から上記に関し類似の意見があったかと思われるが、地区計画、最終決定迄に十分検討して頂けたら幸いです。</p>
<p>128号線 沿道地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・128号線こそ、無電柱化と高機能道路照明灯(スマートポール)を設置して街並みのレベルアップにつなげるべき。 ・トヨタが進めている静岡県裾野市のスマートシティに施設例見学ツアーを企画してはどうでしょう。

(3) 区からの回答

地区計画策定の影響	
<ul style="list-style-type: none">・ 相続に関して(個人住宅) ①ルール作りが決まった後、土地、建物を売却する際、70cm セットバック×表面積の部分を減らされて売却なのか？②又売却の際、土地の評価額はさがらないのか？	
→①壁面後退は区に寄付するルールではなく、建物を下げて建てるルールであり、敷地に入れ ることができ、維持・管理等も引き続きその土地の所有者の方となります。 ②土地の評価額については敷地条件や市場状況等によりますが、現在と同等以上の規模の 建物が建てられるルールを検討しております。	
駅前広場	
<ul style="list-style-type: none">・ 下高駅の北側に広場を作って欲しいと考える。現在、ソフトバンクの西側、及び既に取壊して いる以前の市場のあたりは、空地になっているが、そのまま広場として整備されるのか関心を 持っている。回答が欲しい。	
→歩行者が滞留する空間等の活用を目的とした歩行者広場を整備予定です。本整備につつま しでは、京王線の高架化後に実施される側道整備の時期と合わせて実施する予定です。それま ではフェンス等で囲うなど暫定的に仮整備を行います。仮整備期間も街の賑わいが継続される ように、商店街振興組合と管理、活用について協議してまいります。	
補助128号線	
<ul style="list-style-type: none">・ 128号線南側は何時頃完成予定ですか？	
→本事業中の区間は令和13年3月末までの完成を目指しています。京王線より南側については 未定ですが、残りの区間についても順次事業化、道路ネットワークの形成の検討を図ってい きます。	
まちの価値	
<ul style="list-style-type: none">・ 下高井戸という街そのものの価値といいますか立ち位置は、ほかの開発中(あるいは進行中) の街と比較して、どれくらいのものなのか(今はこの街くらいだけど、再開発によってこの街くら いの価値になる可能性があります的な)知りたいです。一概には言えないとは思いますが…。・ また、街の立地(品川や新宿に近いなど)に関しても、たとえば市川駅と同じくらいですみたい なあたりを教えていただければ。街の価値の潜在的なパワーを偏差値みたいな形で一覧でき ればありがたいです。難しいかな…。・ 「下高井戸の交通面での利便性は、この街と同じくらいです」を知りたいなど。「あの街に比肩 するのか！」みたいなところがわかれば、結果(内容)しだいですが地権者の方々の熱量を高 めることができそうです。	
→価値を比較することは難しいですが、世田谷区の都市づくり・街づくりの総合的な基本方針で ある、都市整備方針では下高井戸駅周辺は主要な地域生活拠点として、区民の交流の「核」 であるとともに、地域間をつなぐ主要な交通結節機能を有する拠点としております。区内では 経堂駅や明大前駅、祖師谷大蔵駅などが位置づけられています。	