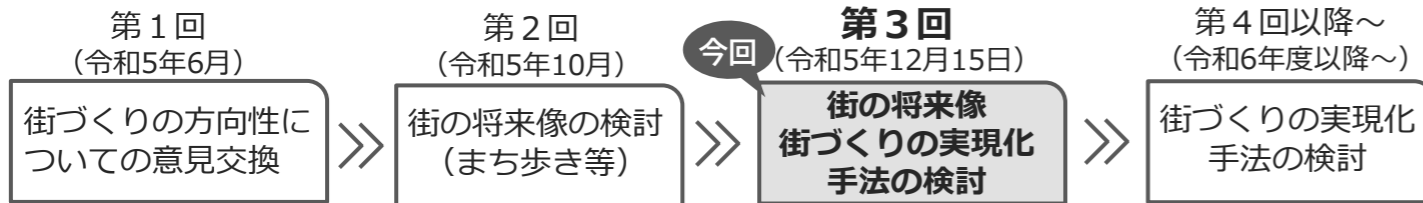


今年度の街づくり懇談会の進め方イメージ



- 第1回、第2回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。
- 第3回街づくり懇談会の配布資料は開催後に下記ホームページに掲載します。

世田谷区ホームページ

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

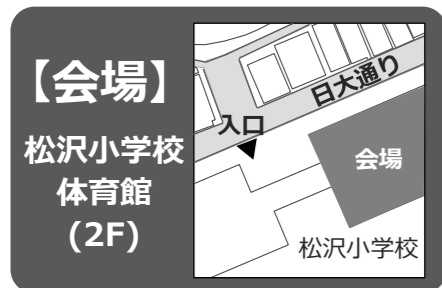


杉並区ホームページ

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



地区計画検討区域図・会場案内図



この街づくり通信は、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）及び都市計画道路補助128号線の沿道から20mの範囲と、これらの周囲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。



「街づくり懇談会」への参加について

「事前申込み」をお願いします

以下「問い合わせ先」まで、電話またはFAXにて申込みをお願いします。
 ※ FAXの場合は、「氏名」、「住所」、「連絡先（電話番号）」をご記入ください。
 ※ 参加にあたってのご配慮が必要な方は、お早めにご相談ください。

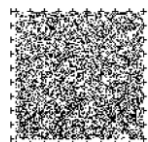
受付期間

令和5年12月13日（水）まで
8時30分～17時（土日祝日を除く）

【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 FAX：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） FAX：03-3312-2907



下高井戸駅
周辺地区

令和5年 11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

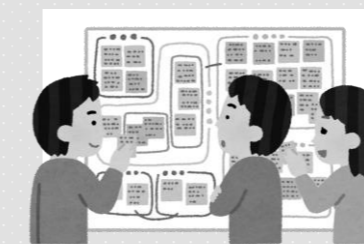
街づくり通信 第3号

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かブック」（以下、「しもたかブック」※といたします。）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を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】（世田谷区赤堤四丁目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

事前申込制 「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

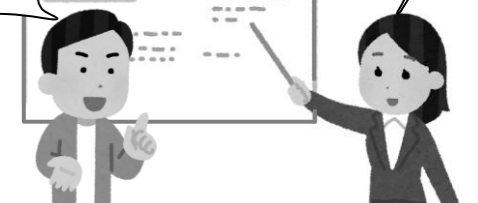
? 初めて参加される方や
疑問や質問等のある方へ

街並み誘導型
地区計画って？

パネルを使って
解説いたします。

【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り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2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

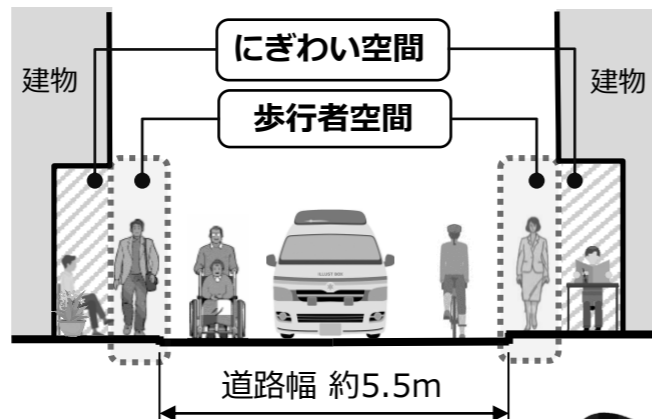
【日時】令和5年10月7日（土） 10時～12時30分
 【会場】松沢小学校 体育館 【参加者】33人



【内容】街歩きをしながら「魅力的な歩行者空間やにぎわい空間」や「下高井戸らしい街並みや建物の高さ」、「都市計画道路の沿道の街並み」について考え、意見交換を行いました。

街歩きのまとめ（商店街沿道）

街並み誘導型地区計画により生まれる空間の活用方法や効果を検討するために「どれくらいの空間があると車とのすれ違いやにぎわいの創出に貢献できるか」を、軒先の空間を上手く活用している場所の奥行きを測るなどの方法で考えていただきました。また、空を見上げ歩いていく中で現在の沿道の建物の高さを確認し、下高井戸らしい街並みや建物の高さについても考えていただきました。



歩行者空間・にぎわい空間（主な意見の要旨）

【空間の活用について】

- ・店舗前に空間があると街が明るくなりそう
- ・にぎわい空間が連続すると良い
- ・休憩、談笑スペースができて良い
- ・ものが置かれなような対策が必要
- ・側溝の段差がなければ広く感じ歩きやすい
- ・オープンスペース確保の必要性を感じない
- ・公園通り南側は住宅が多いので不要
- ・現在の密な道路の方が商店街らしくて良い
- ・車のスピードが上がり、路上駐車が増える
- ・70cm空間があっても商品を並べると意味がない
- ・安心して歩くには1.5m程度必要

【空間の大きさについて】

- ・歩行者空間は60～70cm程度で、にぎわいのための物を置こうとすると1.5mは必要になりそう
- ・60cm程度であれば負担は少なそう
- ・店舗面積が減るので1m程度にしたい
- ・歩行者空間やにぎわい空間は最小限にしたい

下高井戸らしい街並み・建物高さ（主な意見の要旨）

- ・7～8階の建物は高すぎるので15m程度が良い
- ・現状の3階建て程度が良い
- ・日照が大切
- ・圧迫感がない方が良い
- ・後背地への影響も考慮して高さは決めてほしい
- ・高さを揃えるときれいだと思う
- ・現在見えている空が狭くならない程度の高さ
- ・4階より上がさらに後退すれば圧迫感は少ない
- ・電線や看板がなければ高くても気にならない
- ・5～6階建てだとエレベーターが必要になり、負担が増える

街歩きのまとめ（補助128号線沿道）

補助128号線の位置や幅等について現地で確認し、都市計画道路の完成後の街並みをイメージしながら、沿道の街並みや将来像について考えていただきました。



沿道の街並みや将来像（主な意見の要旨）

- ・沿道の建物の1階は店舗にしてほしい
- ・用途地域を変更してほしい
- ・高さ制限の緩和をしてほしい
- ・花や緑を増やしてほしい
- ・近隣に大型の駐車場を設け、沿道は歩行者優先

主なご意見や質問に対する区からの回答

Q 道路斜線はなぜ必要なのか？

A 道路斜線は、道路や沿道の建物の採光や通風等を確保することを目的とした制限です。街並み誘導型地区計画は道路斜線をなくす代わりに、建物の壁面の位置や最高高さのルールを定め、良好な街並み形成を誘導していくものです。

Q 風俗営業等の用途規制はできるか？

A 地区計画で用途制限を規定することにより、風俗営業等を規制することは可能です。今後、皆様と下高井戸らしい街並みを考える中で、用途の制限についても検討していきます。

Q 懇談会を土曜日ないし平日の午前か午後開催してほしい

A 商店街で営業をされている方が多いことから、平日夜間を基本に考えておりましたが、いただいたご意見も参考に開催時間や回数等を今後検討させていただきます。

※第2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、次回（第3回）の街づくり懇談会にて配布いたします。（後日、区のホームページ【4ページURL記載】に掲載予定です。）

街づくりアドバイザー

あいば しん
 饗庭 伸 教授
 （東京都立大学）



日本の街並みをかたちづくっている道路斜線制限は、道路に光を入れるために設けられましたが、現在は光以外にも道路に求められるものが増えております。

にぎわいを生み出すため、あるいは別の機能のため、地区計画で道路をどのように活用するのかを考え、また、街としてどのような人々を大事にしてにぎわいを育てていくのかを考えることが、下高井戸の街の良さを伸ばすことにつながると思います。