

下高井戸駅周辺地区  
第2回 街づくり懇談会の振り返り

【 要 旨 】

- |    |                 |    |
|----|-----------------|----|
| 1. | 第2回街づくり懇談会の開催概要 | 1  |
| 2. | 意見交換            | 4  |
| 3. | アンケートの概要        | 20 |
| 4. | 区からの回答          | 25 |

令和5年12月15日  
世田谷区・杉並区

# 1. 第2回街づくり懇談会の開催概要

## 開催概要

【日時】令和5年10月7日（土） 10時～12時30分

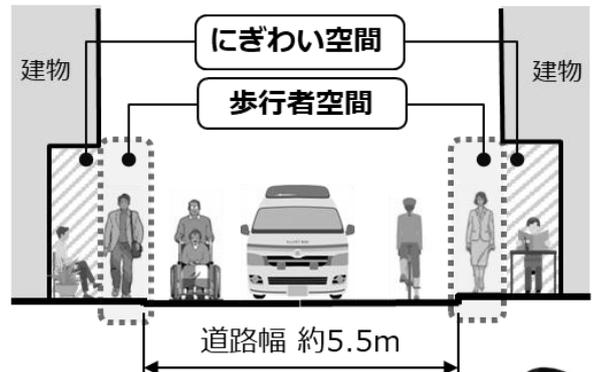
【会場】松沢小学校 体育館 【参加者】33人



【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
- ・ものが置かれないような対策が必要
- ・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

#### 【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
- ・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

## ● 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程度がよい
- ・現状の3階建て程度が良い
- ・日照が大切
- ・圧迫感がない方がよい
- ・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

## 街歩きのとまとめ（補助128号線沿道）

補助128号線の位置や幅等について現地を確認し、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。

### 街づくりアドバイザー

あいば しん  
響庭 伸 教授  
(東京都立大学)



日本の街並みをかたちづけ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。

※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）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の範囲にお住ま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、広幅員道路の沿道にふさわしい街並みを検討します。

## 2. 意見交換

A～Eの5つのグループに分かれて街歩きや意見交換を行い、「魅力的な歩行者空間やにぎわい空間」、「下高井戸らしい街並みや建物の高さ」や「都市計画道路の沿道の街並み」についてご意見やご質問を伺い、各グループの意見交換の内容を発表し、参加者全員で共有しました。

### (1) Aグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	・現在は狭い道路に車、人、自転車等混雑しすぎているので、のんびりと通行できる街にしたい。
	・建て替えは時間もかかることなので、元々ある建物をある程度利用しての街づくりが必要ではないか。
	・地区計画を待つだけではなく、今ある店舗前空間を工夫して開放するだけで安心して歩けると思う。
	<無電柱化>
	・空を見上げると電線がはびこっている。電線を地中化することで道幅も広く感じるのではないか。
	・電線を地中化し電柱がなくなることで、空も広く見えるし、ビルの高さも気にならなくなるのかもしれない。
	・電柱の撤去が先決ではないか。あるいは地区計画と同時に行うなどしないと計画を進めても電柱が障害物になってしまうと思う。
	・電線地中化に今の道幅では難しいのではないか。6mくらい必要と思う。
	・電線地中化をすると地上に変圧器を置く場所が必要になるので今の道幅では難しいと思う。
・街は今すぐ変わるものではないが、地区計画を定め、電線地中化などもいつでもできるような状態にしておくのが良いと思う	
交通	・赤堤4丁目の(グループ)Aの北端から4-22あたりは、道路幅員4mしかないのに両側通行である。片側一方通行にできるのではないか。
地区計画	<方針>
	・少子高齢化、人口減少時代を見越して身の丈に合った規模の地区計画にしておき、順次拡大していけるようにしておくのが良いと思う。
	<建物高さ>
	・現在幅員4m程度の道に面して7～8階の建物があるが高すぎると感じる所以、せめて高さを15mぐらいに制限すべきだと思う。
・見上げた時に、現在見える空が狭くならないぐらいの建物の高さがよいと思う。	
・現在のような電線、電柱、看板等がなくなり景観がよくなれば、建物の高さは高くても違和感がないと思う。	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は建物の高さがバラバラだが、ヨーロッパの街並みのように建物の高さを揃えるときれいだと思う。</li> <li>・建物の高さを揃えることで、きれいに見える反面、個性がなくなるかもしれない。</li> <li>・新たな地区計画より現状の道路斜線制限の方が建物を高さが抑えられてよいと思うが、なぜ地区計画なのか。</li> </ul>
	<p>〈歩行者空間・にぎわい空間〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路に面した面、部分の設えはある程度意識しておきたい。</li> <li>・しもたかブックの「まちづくり目標1」に店舗前の開放をうたっているので生かしていきたい。</li> <li>・店舗前に歩行者空間・にぎわい空間ができることで街が明るくなりそう。</li> <li>・道路幅員は同じでも、建物入口のつくり方で広さなど見かけの感じ方は変わらと思う。</li> <li>・側溝の段差がなくなるだけでも道幅は広く感じられるし、歩きやすくなると思う。</li> <li>・公園通り商店街の南半分は住宅街なので、歩行者空間・にぎわい空間は不要ではないか。施主にとってはコスト削減にもなる。</li> <li>・歩行者空間を60～70cm程度とすると、にぎわい空間として物を置こうと思うと奥行きは1.5mぐらい必要になりそう。</li> <li>・歩行者空間・にぎわい空間で奥行きをとりすぎると店舗部分が減ってしまうので、奥行きは1mぐらいでも良いのではないか。</li> <li>・自分の敷地を提供するわけだから、歩行者空間・にぎわい空間は最小限にしたい。</li> <li>・歩行者空間が拡張され歩きやすくなると、車も走りやすくなり一時駐車が増えるのではないか。駅周辺は松沢小学校の通学路なので心配である。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世田谷線の駅やその周辺はどうなるのか。</li> </ul>

## ■グループの発表のまとめ

### ①街の方向性

- ・人がのんびり歩ける街に
- ・今あるものを活かすことも大切

### 〈無電柱化〉

- ・電線を地中化し、空や道を広く感じるように
- ・地区計画と電線地中化を進め、電柱が障害物にならないように
- ・電線地中化による変圧器の設置には道路幅員6m ぐらい必要。

### ②交通

- ・歩行者空間ができると車のスピードや一時駐車のことを心配

### ③地区計画

- ・次世代へつなげられる身の丈にあった地区計画にして、順次対応を

### 〈建物高さ〉

- ・建物の高さは 15m ぐらいが良い
- ・見上げた空が現在より狭くならない建物の高さが良い
- ・電柱電線等がなければ建物が高くても違和感がない
- ・建物の高さを揃えるとききれい

### 〈歩行者空間・にぎわい空間〉

- ・しもたかブックを生かして、歩行者空間・にぎわい空間づくりを
- ・今ある建物や店舗を生かして、歩行者空間・にぎわい空間づくりを
- ・建物入口のつくり方・側溝との段差解消で気持ち良く歩きやすく
- ・住宅には歩行者空間・にぎわい空間は不要ではないか
- ・歩行者空間・にぎわい空間の奥行きについて

## ■ファシリテーターの感想

- ・参加者が一緒に街歩きをしたことで、街の状況を共有することができたと思います。
- ・歩行者空間、にぎわい空間の必要性も共有できたと思います。
- ・電柱や建て替え時期を考えると、かなり時間がかかることも実感していました。
- ・地区計画を待つだけではなく、今あるものを工夫したり直したりすることで、歩行者空間、にぎわい空間を創出することも必要との意見が皆さんから出されました。

■ 当日取りまとめた内容

# 下高井戸の将来像を歩いて考えよう! Aグループ

**街づくり方針**

歩行者空間  
賑わい空間

**課題**

**良さ**

**建物の高さ**

**質問**

歩行者空間  
賑わい空間

良さ

建物の高さ

歩行者空間  
賑わい空間

【歩行者のテーマ】

- 魅力的な歩行者空間にぎわい空間について考える
- 下高井戸らしい街並みや建物の高さを考える
- 建物のルールについて理解を深める

2023.10.7  
下高井戸周辺地区第2回街区会議

## (2)Bグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	・人と人との繋がりを重視する
	・商店が大切
	・憩いの場が必要
	<b>&lt;店舗等&gt;</b>
	・店舗の業種が偏っている。出来る店は同業種(ex. 接骨院)が多い。
	・ファーストフード店がほしい。
	・この街では事業的に難しいと判断されて撤退していると思う。
	・貸店舗の家賃が高い。
	・駅のそばの立地では仕方がないのではないかな。
	・コロナ禍で在宅ワークが定着し、ビルを建てても入居者が少なくオフィス用の物件はもう期待できない。
	・駅周辺では1、2階は店舗、上階はマンション系になると思う。
	<b>&lt;街の良さ&gt;</b>
	・人通りが多く賑わっている。
	・古くからの店が多く、個性があって良い。(他から買い物に来る。)
	<b>&lt;街の課題&gt;</b>
	・古い建物が多い。
	・電柱が多い。
・道が狭い。	
・治安悪化(騒音、ゴミ)が懸念される。	
交通	・人の動態調査の結果があれば示してほしい。
	・駅、車、人の全体計画が必要
	・現状では車のナビに誘導されてやむなく商店街の狭い道を通らざるを得ない車も多いと聞く。ナビの設定を変えられたらいいのに。
	・関係のない車が来ないように、ナビの設定を見直し依頼すべき。
	<b>&lt;車の規制&gt;</b>
	・商店街は車を規制すべき。
	・通り抜けの車の侵入を規制する必要がある。
	<b>&lt;駐車場・駐輪場&gt;</b>
	・下高井戸の町に買い物に来たいという人の声を聞くと、駐車場、駐輪場対策が必要。
	・駐車場の整備が必要。商店街に買い物や食事に来る人が増えればにぎわいにつながると思う。
	・甲州街道からアクセスの良い場所に大きな駐車場スペースが必要。
	<b>&lt;環境側道&gt;</b>
・駅北側の環境側道の使い方が気になる。車を通してほしくない。	

	・車幅を広げる際、既存の建物はどうなるのか？
	・環境側道は公園のようなスペースにしてほしい。
	・環境側道に車を入れるのなら、車が転回できる広がりしてほしい。
	・東口を設ければ、交通広場で人を下ろし環境側道に車が入ってこなくなるのではないか。
	・環境側道にもにぎわいがある良いのではないか。
	・昭和信金の横の拡幅される道幅を将来どのように利用されるのか。
	・信金横の道路が狭いままで鉄道附属街路の幅員を6mにする妥当性が不明。
	・128号線から環境側道への車の通行はどのように計画しているのか。
地区計画	・建て替えの時期に来ているので早く決めてほしい。決定の時期の目安を知らせてほしい。
	<歩行者空間・にぎわい空間>
	・70cm 後退しても商品を並べると意味がない。150cm 下げないと安心して歩けない。また、1階はある程度の高さも必要である。
	・壁面の位置の制限は大部分の店舗が実行しないと意義が薄れると思う。
京王線高架事業	・高架の際の線路の跡地はどうなるのか。
	・交通広場(東口)側に改札が必要だと考える。設置の予定はないのか。
	・新宿寄りの改札口(交通広場の近くに)を設けてほしい。
その他	<喫煙対策>
	・喫煙ブースを駅に設置してほしい。
	・飲食店の外で喫煙をしている人が多い。
	・JTが高機能の喫煙ブースを始めている。

## ■グループの発表のまとめ

### ①街の方向性

- ・全体を通じて、人と人との繋がり、歩行者の安全性、商店のにぎわい確保という方向性で一致していた。
- ・個性のある店、にぎわいがあるところが街の良さ。

### ②交通

- ・外部からの来客を期待しつつ、商店街に車等を通さないために駐輪場や駐車場を外周部に設ける必要があることで一致した。
- ・駅舎北側の道路の位置づけ、使い方、イメージが必要。それに関連して駅東口の要望があった。

### ③地区計画

- ・建て替え希望の地権者がいらっしまった。駅のそばでも、コロナ禍以降は全てを商業系店舗にすることは難しく、上階部分は住居系の用途を加える必要があることが議論された。
- ・街並み誘導で高く建てられる可能性は理解されたと思うが、特に意見はなかった。
- ・街歩きを通じて、歩行者空間やにぎわい空間の必要性はある程度、理解されていた印象。
- ・壁面線の大きさや下がった場合の1階の高さなどの案も出された。

## ■ファシリテーターの感想

- ・人と人との繋がりを大切にする商店街の良さは共有されました。
- ・街中の車を減らす対策をさらに踏み込んで提案できれば良いと思います。
- ・街並み誘導型地区計画に対して反対意見はなく、さらに具体的な提案を示して理解を深めるとともに、下高井戸にあった提案に住民参加で作り上げていけると思います。
- ・駅北側の環境側道の整備のイメージや東口の開設希望は、関係者に伝えることが必要だと思います。

## ■当日取りまとめた内容

# 下高井戸の未来像を歩いて考えよう / Bビル7F

### 街並みの方針

人通りが多く  
にぎやかな

古くからの  
町並み  
が、個性  
があること  
(他、駅前には)

### 課題

治安悪化  
(糖業、ゴミ)  
の懸念

店舗の衰退  
している。  
出店に誘導  
する必要がある  
(商業地)

コトナカ  
の活用  
（活用促進）

駅前・駅構  
内  
の  
利便性

駅前・駅構  
内  
の  
利便性

### 良さ

人通りが多く  
にぎやかな

古くからの  
町並み  
が、個性  
があること  
(他、駅前には)

### 建物の高さ

歩行者空間  
賑わい空間

### 質問

6  
5  
4  
3  
2  
1

① 駅前・駅構内の  
利便性を  
高めるには  
どうすれば  
いいか？

② 駅前・駅構内の  
利便性を  
高めるには  
どうすれば  
いいか？

【街歩きテーマ】

- ・魅力的な歩行者空間にぎわい空間について考える
- ・下高井戸らしい街並みや建物の高さを考える
- ・建築のルールについて理解を深める

・歩行者の目線  
・ミミ互有視界  
- 歩行者の目線

### (3)C グループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>弱者にやさしい街づくりをしてほしい。車椅子利用者や視覚障害者などあらゆる障害をもった方々が安心して暮らせる街にすることが大切だ。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>歳をとっても安心して暮らせる街が良い。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物高さに限らず、建築の規制を緩和することで街づくりが動き出すと思う。規制緩和により街づくりのきっかけをつくり、スピーディに街づくりを進めていくことが大切だと思う。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の狭い道路幅員が下高井戸の良さでもある。狭い幅員を活かす方法もあるのではないかな。</li> </ul>
	<p>＜無電柱化＞</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>電柱の地中化は必要だと思う。交通の安全対策の面でも、景観を向上させるためにも必要なので、行うなら今しかない。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>電柱の地中化の事例として、永福町や三鷹台がある。参考になるのではないかな。</li> </ul>
交通	<p>＜歩行者の安全対策＞</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>歳をとってもこの街で住み続けられるようにするためにも、自動車や自転車に対する安全対策が必要だ。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>視覚弱者にやさしい道づくり。点字ブロックがない通りがあるので、ぜひ設置してほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>弱者の目線で自動車や自転車に対する安全対策をしてほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前には自転車を押して歩行するようにする方が良い。川崎市には自転車を押して歩くことを徹底させている街がある。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>北口れんが通りは、車が一台しか通れる幅員でないなので、一方通行にしてほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前では自動車や自転車の通行を基本的に禁止、あるいは制限するようにしてほしい。</li> </ul>
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>セットバックして建て替えた場合、補助金は出るのか。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同化の検討をしているとのことだが、再開発によって治安は良くなるのか。学校の近くでは風俗営業を規制している地域もあるようだが、風俗営業等を規制することはできるのか。</li> </ul>
	<p>＜建物高さ＞</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の高さは現状程度が望ましい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の高さは3階程度を限度としてほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>圧迫感がない方が良い。日照が大切だ。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画範囲外の後背地の影響も考慮して決めてほしい。建物高さが高くなると日当たりが悪くなり、また、高い建物の壁面を見て過ごすことになるおそれがある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者のために良い空間をつくるには、道路空間の幅を広げることでは</li> </ul>	

	なく、建物高さを現状の3階程度に抑えることが大切だ。
	・首都高速道路や京王線の高架化に、高架に囲まれた場所になる。日当たり空間創出のため、建物の高さを現状の3階程度に抑え、少しでもWalkableでHealthyな空間をつくる必要がある。
	<歩行者空間・にぎわい空間>
	・北口れんが通りは自動車が通過するので、道路幅員をもう少し広くしてほしい。6m程度が良いと思う。電柱も通行の妨げになっている。
	・店舗「おふろ」のように、店頭で飲み物を購入し、それが飲めるベンチなどがあると良い。ベンチがあると高齢者が休むことができ、また、通り沿いにベンチがあると溜まり場になり、知らない人どうしにも会話が生まれるのではないか。
	・店の前ににぎわい空間のような場所があるのは良いと思う。ただ、店の前には自転車や看板、物が置かれている現状があるので、自転車置場を設ける、ルールづくりを行うなど、にぎわい空間を活用できるようにする対策が必要だ。
その他	・建築基準法に適合していない建物があるように見えるが、その理由を教えてください。

## ■グループの発表のまとめ

### ①街の方向性

- ・弱者にやさしい街づくりを行ってほしい。高齢者やあらゆる障害をもった方々が安心して暮らせるように、その方々の視点をもって街づくりを進めてほしい。
- ・規制が厳しいと街づくりが動き出さないで、動き出すきっかけとして規制緩和が必要。
- ・電柱の地中化は交通の安全対策や景観向上のため、やはり必要。
- ・現在の狭い道路幅員を下高井戸の良さとして活かす方法もあるのではないか。

### ②交通

- ・自動車や自転車の通行が多く、歩行者の安全対策が必要。弱者の視点をもってほしい。

### ③地区計画

#### <建物高さ>

- ・現状の3階建て程度の高さが望ましい。
- ・歩行者のため良い空間をつくるのであれば日当たりが大事で、道路空間の幅を広げるより、建物の高さを抑える方が大切だ。
- ・地区計画範囲外の後背地への日当たりや圧迫感などの影響も考えてほしい。

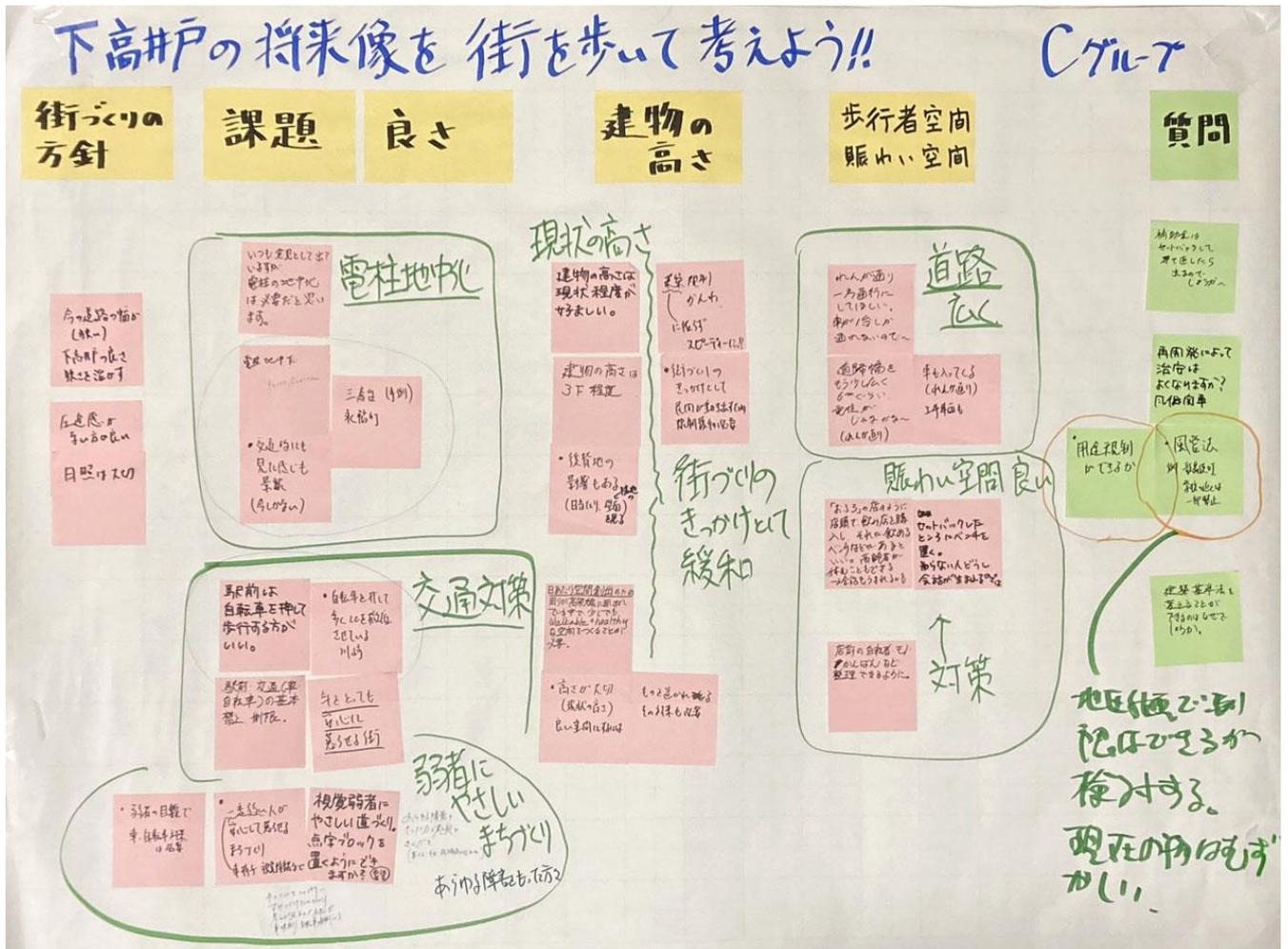
#### <歩行者空間・にぎわい空間>

- ・自動車と歩行者の共存には6m程度の幅員が必要ではないか。
- ・にぎわい空間に座れる場所があると、休憩場所にも交流場所にもなるので良い。
- ・にぎわい空間を活用するためには、自転車等の物が置かれないようにする必要がある。

## ■ファシリテーターの感想

- これからの街づくりを考える上で、にぎわいも大切だが、同じく、高齢者や障害をもった方々にやさしい街という視点も大切だと思いました。
- 現状の課題に対して地区計画だけでは対処することができず、また、街に何が大切かという視点も様々なため、他の手法を含め、ハードとソフトの両面で総合的に街づくりを考える場も必要だと感じました。

## ■当日取りまとめた内容



#### (4)Dグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿道の建て替えが進んでも、再開発で駅周辺に人が集まってしまうのではないか。再開発と商店街との関係性を広い視野を持って考えることが必要。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>日大通りは、駅前と違って個性的なお店が多いので、これからも増えていくような小規模なつくりが良い。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>住居も多いので、住居とお店がそれぞれ共存できる工夫が必要。</li> </ul>
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>一度建て替えている建物が多いので、建て替えには時間がかかるのではないか。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>全て自己負担で建て替えを進めるというのは難しく、行政からの何らかの支援や補助は必要ではないか。</li> </ul>
	<p>〈建物高さ〉</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>5～6階建てだとEVが必要になり、負担が増える。(4階だとEVは不要)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>3階くらいがちょうど良い。4階以上だとセットバックしていても圧迫感を感じた。ただし、4階以上がさらにセットバックしていると緩和されているように感じた。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>南側にマンション(6階)があり、商店街側が日影になってしまっている。</li> </ul>
	<p>〈歩行者空間・にぎわい空間〉</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>60cmのセットバックは思ったより下がった感じがしなかったため、お店は受け入れやすい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>にぎわい空間が連続すれば、ずいぶん良い感じになると思う。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>両側がセットバックすることで店が遠くなり、通りを横断した行き来が難しくなるのではないか。(今のように密な方が商店街らしい)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>全てセットバックしてオープンスペースを確保する必要性は感じなかった。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>広くなることで、かえって車のスピードが上がって危険になってしまうのではないか。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>路上駐車が増えそう。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>車イスが通りやすいよう道路境界のL型側溝を低いものにしてほしい。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>水害対策として、坂の上側から入ってくる雨を流すための対策をしてほしい。</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>商店街北側は、敷地が広がらないと斜線で薄い建物しか建たないのではないか。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>たつみ前の五差路は商店街の中心で人通りも多いので、広場スペースを確保するなどして小さな公園のような魅力的な場所にしたい。ただし、交差点に入ってくる車のスピードが速いので、速度を落とす工夫が必要。</li> </ul>

## ■グループの発表のまとめ

### ①街の方向性

- ・再開発と商店街の関係を広い視野で考えることが必要。
- ・日大通りは個性的なお店が増えるような工夫がほしい。

### ②地区計画

- ・比較的新しい建物が多いので建て替えを進めるためには時間がかかるのではないか。
- ・全て自己負担は厳しい。

#### <建物高さ>

- ・4階以上あると圧迫感を感じる(壁面後退していれば圧迫感は緩和される印象)。南側にあると商店街が日影になって。

#### <歩行者空間・にぎわい空間>

- ・壁面後退することに対しては、賛成の意見と懸念される意見の両方が出された。
- ・60cm ぐらいであれば、お店は受け入れやすい。
- ・バリアフリーに配慮して道路もフラットにしてほしい。

### ③その他

- ・商店街北側敷地の建て替えがうまく進むのか。
- ・つつみ前の五差路前に小さな公園のようなスペースがほしい。

## ■ファシリテーターの感想

- ・街歩きを通して、具体的に建て替え後の街並みについて想像した上で議論することができました。
- ・高度利用することによる圧迫感や日影に対する意見など懸念事項が多く出され、課題が明確になりました。



(5)Eグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	<p>&lt;無電柱化&gt;</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店街において、共同化の区間だけでも電柱を地中化できないか。</li> <li>・ 電線の地下化は補助128号線だけでなく、隣接の狭い路地も電柱がなくなると嬉しい。</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (京王バス) 東側交通系駅前広場ができれば路線バスを運行してほしい。</li> </ul>
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯のためにも沿道の建物の1階は店舗や広場等にしてほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助128号線の東側の交通系駅前広場周りの用途地域を変更してほしい。それにより、1階を店舗にしてほしい</li> </ul>
補助128号線	<p>&lt;懸念事項&gt;</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 踏切がなくなると補助128号線の車のスピードが上がるのではない心配。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北上する車が多くなると想像される。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助128号線に接する商店街に車を入れない。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店街に車が入ってくるのが心配。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助128号線沿道地区にて、20m 幅の道路になった時、踏切の南側で車の流れが渋滞しない対策が必要。</li> </ul>
	<p>&lt;要望&gt;</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩道幅の広さを生かして、休憩できるベンチを作してほしい。+緑と花。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車専用道を作してほしい。(歩道が広いのは良いが、その分、自転車が歩道をスピード出して通るのは避けたい)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ タクシー、自転車が入り、止まれるスペースを作してほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運送業者が安全に荷下ろし、積み替えできる場所を確保してほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今は広場で荷下ろししている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場は普段はマルシェやオープンカフェなど、日常から使われるように、だだっ広く閑散としないように。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ひまわり駐車場で夏祭りをしている。そういう祭り、イベントのできるスペースを確保してほしい。</li> </ul>
	<p>&lt;道路構造&gt;</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩車道の境は段差が付くのか。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車専用道の設置予定はあるか。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助128号を横切る横断歩道は、商店街の道路幅と同じ幅に整備できないか。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅の南の道は、周りの家の地盤と高さは合うのかどうか。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助128号線に接続する交通系駅前広場に京王線に直接いくことができる道は整備されるのか。</li> </ul>	
京王線高架事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 補助128号線の京王線に接続する部分に駅の入口部・改札口を設置してほしい。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(京王電鉄に)交通系広場(東側)の直近に改札口を設けてほしい。</li> <li>・京王線高架下と沿道地下の都市活用を一体的に計画してもらいたい。</li> </ul>
その他	<補助128号線沿道>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小休止できるような小さな公園を設置してほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木県那須町のように、看板や照明柱の色合いを統一してほしい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街並みに溶け込んだ車歩道灯を設置願いたい。</li> </ul>

## ■グループの発表のまとめ

### ①街の方向性

- ・電柱の地中化

### ②地区計画

- ・補助128号線の東側の用途地域を変更し、1階に店舗が入り防犯性の向上を図ってほしい。

### ③補助128号線

- ・道路幅が大きくなると、流入する車が増えることで商店街に流れることが懸念される。
- ・広い歩道を活かしてベンチや魅力的な緑化を充実してほしい。

### ④京王線高架事業

- ・駅舎への出入口(東口)を設置してほしい。

### ⑤その他(補助128号線沿道)

- ・新しい街並みにデザインコードを導入してほしい。

## ■ファシリテーターの感想

- ・補助128号線の幅員20mを現地で体験できたことで、道路空間の将来イメージについて様々な視点からコメントが出されました。
- ・一方で、沿道の建物について写真を紹介しながら投げかけましたが、実際の視界に入ってくる建物の高さが2階建から12階建てと非常に幅広かったため、街並みの将来イメージを描くのが難しかったようです。



### 3. アンケートの概要

出席者35人のうち、25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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 具体的意見を話しあえた。</li><li>・ グループ内参加者との意見の共有ができた。</li><li>・ 意見交換の場が出来た。</li><li>・ 初めて参加でき、日頃考えていたことを表現できた。</li><li>・ 色々な意見が聞けた。</li><li>・ いろいろな人の意見を聞くことができた。</li><li>・ 決まっていること、まだ決まってないことを含め、丁寧に説明いただきました。</li><li>・ HP を観ただけでは理解出来ない点が大分わかった。</li><li>・ 将来の計画、課題がわかりました。</li><li>・ 128号線のことを知りたくて参加しました。その点は疑問解消できました。お疲れさまです。</li><li>・ すべての人の考えをしっかりと聞いて下さいました。</li><li>・ 問題山積ではありますが、良い町づくりになるよう気持ちしています。</li><li>・ スタートの懇談会として十分だったと思います。</li><li>・ とても楽しく有益でした。今後ともよろしく願います。</li><li>・ ひとつひとつ解決して進めていってください。</li><li>・ 引続きよろしく願います。</li><li>・ 関係者の皆様、運営ありがとうございました。</li></ul> <p>〈前回の街づくり懇談会の振り返り〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 毎回新しく参加する方がいる以上、省略は出来ないと理解しています。</li><li>・ ポイントをしぼってあったので思い出せた。</li><li>・ 忘れていたこともあったので、復習できてよかった。</li><li>・ しっかり振り返りができてよかった。</li><li>・ 前回欠席してしまったので、振り返りがたいへん勉強になりました。</li><li>・ 分かりやすかった。</li><li>・ 分かりやすかったと思います。</li><li>・ 理解できた。</li><li>・ 概要を把握できた。</li><li>・ 今回が初めてである。今回有効であった。</li><li>・ ゆっくり拝読します。</li><li>・ (前回)不参加</li><li>・ 出席しませんでした。</li></ul> <p>〈街歩き〉</p>
-------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現地、街歩きによって具体的にわかった。</li> <li>・ 街を歩くことで良さと課題に気づきました。</li> <li>・ 現地で道幅の確認などができた。</li> <li>・ 実際に街を歩いてみると、わかることが多かったです。</li> <li>・ 車イスでの実際の移動や、傘をさして歩く際の道の狭さが理解できた。</li> <li>・ 体験型？今回の街歩きはわかりやすかったです。</li> <li>・ 改めて、他の方と街歩きをして、また違った視点で北口商店街をみることでよかったです。「いい通りですね」といわれて嬉しかったです。</li> <li>・ 街歩きはもう少し時間があってもよかったかな…と思います。30分はあっという間です。</li> <li>・ もうちょっとのんびり、街歩きできるとよかったです。全体的に有意義でした。</li> </ul>
開催方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平日夜の時間は参加しにくいので、土曜日ないし平日でも午前か午後でも参加できるチャンスがあるとうれしいです。</li> <li>・ 懇談会が重要である。回数を増やしてもらいたい。尚その時、京王の担当、都の担当の参加も欲しい。</li> <li>・ 京王線の情報提供が必要。</li> <li>・ キッチリやる必要はないが、時間進行がちょっとルーズと感じました。チラシの後、申込日が遅いのですぐ申込みできるようにしてほしい。</li> </ul>

## (2) 街の現状、課題、将来像について

街づくりの方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 下高井戸は小さな個性なお店が多いことが魅力だと思います。ただ、老朽化、防災などが大きな課題でもあり、できるだけ早く対応しなければならない状況でもありと考えています。何を優先するか難しいことですが、だからこそ今日の懇談会のような機会はとても大切だと思います。実際にはすぐに取りかからなくてはならないことも多く、あまり時間はないようにも感じます。饗庭先生の光は大切なのかというお話も新しい視点でした。決めつけずに考えていくことも大切だと思いました。</li> <li>・ 道幅は6m くらい。歩車分離、時間帯によってでも良いと思う。今の下高井戸の良さに肉づけしていく感じが良いと思う。大きく変えなくても良いと思う。あと、京王、東急のからみですかね。</li> <li>・ 障害者のことを考えて道路など街づくりをしないといけないですね。</li> <li>・ 再開発によって街はきれいになるであろうが、当然テナント料は現在よりも上昇し、中小商店の中には移転や廃業に追い込まれる店舗も増加するであろう。将来オオゼキ等優良大型店舗が進出し、所謂「丁度良い下高井戸らしさ」の消滅可能性も忘れてはならない。今一度、再開発部分と「下高井戸らしさ」を残すことをどう両立させるかを十分議論する必要がある。</li> <li>・ 道路に面した壁面の色、看板、間口のデザインなどのどれかを統一する</li> </ul>
----------	--

	<p>などして他にない街づくりをしてほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今ある商店街店舗が継続する事や新しく若い人が店を開き易い街並みにして欲しい。</li> <li>・ いつも発言しています。が本当にいい街。近いところでは市場跡地の運営が勝負です。私もお手伝いしますよ！</li> <li>・ 駅前市場の雰囲気が好きです。あれが下高井戸。新しい商店街にも下高井戸市場の雰囲気を残す工夫をお願いしたい。</li> <li>・ 下高井戸のにぎわいは街の財産です。大手チェーン店ばかりでなく、起業を夢みる人たちが個性を発揮できるような街であってほしいです。</li> </ul>
補助128号線 沿道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通系広場道路の改札は必要。+近隣に大きな駐車場—その分中心は歩行者優先にしてほしい。これに関連して、特に北側環境側道は公園への転換、高架下にテナント誘致が出来る方が良くと思います。防災面を考えると、車両転回出来るスペースも必要と思います。</li> <li>・ 128沿線や交通広場周辺は新しく人の流れる場所になると思います。建物の高さ制限(用途地域)の緩和や周辺の狭い路地の電柱をなくすなどお願いしたい。</li> <li>・ 補助128号線沿道地下の開発と補助128号線の開発がなるべく平行して開発し、交通の流れがスムーズにいくよう一体的開発してもらいたい。</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路蛇行させるや、道にランプを作るなどして、スピードを下げる道づくりをしてほしい(商店街)。</li> <li>・ 歩行者中心の商店街は死守してほしい。</li> </ul>

### (3) 地区計画について

内容・感想	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1Fは商業施設とするルールが中心部には必要ではないか。</li> <li>・ 道路拡幅のためセットバックを課すのであれば、容積率を上げること。斜線制限は緩和されること。セットバックに供された地所に対する固定資産税は軽減されることは当然と考える。</li> <li>・ 地区計画をかけた後の建て直しに補助が出ないと進まないですね。</li> <li>・ 地区計画は簡単に進められるのかなと気になります。</li> <li>・ 地区計画を決定するなら早く決めて頂きたいと思います。</li> <li>・ 建物の老朽化が進んでいるので、協力できない部分もでてくるかもしれません。スピードアップを！</li> <li>・ 絵に描いた餅にならないように。</li> <li>・ 道路斜線はなぜ必要なのですか？</li> </ul>
歩行者空間・ にぎわい空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 考え方はとてもよいが、早くできることをしっかり考えていくことが大切だと思った。</li> <li>・ にぎわいはあるので、うまく整理すれば良くなると思う。</li> <li>・ 街は人が作るので人が行き来、いこえる場が重要。車は周辺に置いて、買い物、集える空間に出来ればと考える。歩き易い街並みが重要で、建</li> </ul>

	<p>物の高さに優先すべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行者天国の拡充を先行させることが現実的ではないか。壁面後退の進展は難しいのでは？ 駅前通りは出来る限り関係車両のみ進入可にした方が良い。</li> </ul>
建物高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3F が良いと思うけど、あまり全部同じ過ぎても個性がなくなるので、多少考えに幅があっても良いのでは？</li> <li>・ 日照権、太陽の光 Vitamin D は時代をこえて必要です。高さを緩和すると怒りをこめた人々が増えます。</li> <li>・ 壁面後退した際に高さの緩和は仕方ないのではないのでしょうか。</li> <li>・ 歩道の幅との関係で余り高いものは好ましくない。せめて15m 位、5階建てかつ道路斜線(現状のルール)でやってもらいたい。</li> </ul>

#### (4) その他

駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前広場は芝生などの空地にして歩行重視の広場にして欲しいです。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 喫煙スペースは公的に駅などに設置が望ましいです。但し、どのように管理するのか？が課題です。</li> <li>・ 健常者のみならず高齢者や障害者の積極的な社会参加のために、今後再開発する道路、広場等はバリアフリー化すべきである。そのためには現在、都が推進する無電柱化を先ず進めるべきと考える。これは近い将来迫り来る広域南海トラフ、東京、他主都直下に無数存在する活断層、火山活動に起因する大震災等災害発生時の電柱倒壊による緊急車両の通行の妨げが解消されること、電線ショートによる火災発生が防げることが期待される。さらに無電柱化は道路の有効利用性、開放感をもたらし、セットバックが不要または縮小される可能性もあり、再開発に伴う道路拡幅費用の低減、及び地権者への負担費用の低減いずれにも有効と考える。電柱をそのままにして道路拡幅(建物セットバック)のみを行えば、電柱があたかも道路の中央に寄ったように見えるであろう。車のスピードも上がり、一時駐停車車両も増え、衝突危険性が上がり、運転者や歩行者、まして障害者には甚だ危険である(建物セットバックは実質的に道路拡幅を意味する)京王高架化工事は既に始まっており、地区計画の策定は必要である。ただし、上記理由から駅近辺コア部のみから着手し、当計画域内の無電柱化が先決と考える。無電柱化には莫大なコストと時間がかかり、地区再開発は必要最低限の規模でスタートし、急変しつつある社会の変化に適切に対応してゆくべきと考える。言うまでもなく、今、日本は急速な少子高齢化、人口減少、物価高騰、低賃金持続といった社会縮小問題に直面しており、大震災発生確率も年々上がっており、今後の地区開発にはこの2要素を同時に考慮に入れたコスト、時間意識を持つことが肝要である。令和 5.10.7 付第一回懇談会要旨 p29 によると無電柱化は都の主管、地区開発は区の主管とい</li> </ul>

	<p>った感があり、この様な縦割り行政は改め、横串の通った活(生)きた施策を実現して欲しい。今回の懇談会で無電柱化は各グループ共通の民意であり、総意であることが確認されたと思う。</p>
--	---

## 4. 区からの回答

### (1) 駅周辺街づくり(→: 区への回答)

無電柱化
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 電線地中化に今の道幅では難しいのではないかと。6m くらい必要だと思ふ。</li><li>・ 商店街において、共同化の区間だけでも電柱を地中化できないか。</li></ul>
→ 区が無電柱化計画においても、歩道が無い既存道路も計画路線に選定し検討を進めていますが、既存道路の無電柱化では、既に上下水道管やガス管などが埋設されている道路の地下空間に、新たに電力線や通信線などの電線類を埋設する必要があります。従いまして幅員 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などの課題があり、実施までには至っておりません。今後も状況を踏まえながら、調整させていただきます。区としては、激甚化する風水害や大規模地震などによる電柱倒壊対策として、まずは、災害時における緊急車両の通行を確保すべき重要な路線である緊急輸送道路など、必要性の高い路線から無電柱化を進めております。

### (2) 交通(→: 区への回答)

交通動線
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 赤堤 4 丁目の(グループ)A の北端から 4-22 あたりは、道路幅員 4m しかないのに両側通行である。片側一方通行にできるのではないかと。</li></ul>
→ 交通規制の変更は警視庁の管轄となりますが、一般的に現在の交通規制状況(両側通行)を一方通行にしたほうが良いのではとのご意見について、地域の道路ネットワークを考えると、非常に影響の出るものと考えます。また、地域住民の総意であったとしても、両側通行から一方通行への変更は非常に難しい手法と認識しております。

側道
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 昭和信金の横の拡幅される道幅を将来どのように利用されるのか。</li><li>・ 128号線から環境側道への車の通行はどのように計画しているのか。</li></ul>
→ 現在お示ししている側道の交通規制は相互通行での計画となっております。また、高架後の京王線駅舎の動線や、今年度の事業認可取得に向けて取り組んでいる補助128号線の具体的な整備の検討については今後調整を進めてまいりますので、現時点でお示しできるものはございません。

### (3) 街並み誘導型・地区計画(→: 区への回答)

策定理由
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 新たな地区計画より現状の道路斜線制限の方が建物を高さが抑えられてよいと思うが、なぜ地区計画なのか。</li></ul>
→ 下高井戸駅周辺地区商店街沿道の地区計画の目的は「安全で快適な歩行者空間」の確保や「にぎわう街並みの創出」、「防災性の強化」などです。建物を道路から少し下げて建てて

いただくことにより歩行者空間を確保し、「店主とのやり取りのできる溜まり場」など、会話や交流が生まれるような空間などとして活用いただきたいと考えております。そのためには、地権者等の協力が必要になります。歩行者空間やにぎわい空間の確保を行うことは、地権者の方にとっては街の将来像のためとはいえ経済的な負担になることから、道路斜線の緩和や容積率を検討する際の幅員を広くすることで、負担を軽減することができる制度が効果的だと考えております。そのため、皆さんが気持ちよく街の将来像を実現できるように地権者の方にも配慮のある街並み誘導型の地区計画を提案しております。

### 策定期期

- ・ 建て替えの時期に来ているので早く決めてほしい。決定の時期の目安を知らせてほしい。
- 他の事例を参考にすると、地区計画の策定は令和7年度頃を想定していますが、意見交換の進捗次第では令和8年度以降になる可能性もあります。しっかりと皆様と話あった上で進めていきたいと考えています。

### 用途制限

- ・ 共同化の検討をしているとのことだが、再開発によって治安は良くなるのか。学校の近くでは風俗営業を規制している地域もあるようだが、風俗営業等を規制することはできるのか。
- 再開発事業はまちの課題の解決や安全なまちに整備することが求められるため、周辺の環境の配慮も含めて検討されるものだと思います。地区計画により用途制限を設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。

### 補助制度

- ・ セットバックして建て替えた場合、補助金は出るのか。
  - ・ 全て自己負担で建て替えを進めるとするのは難しく、行政からの何らかの支援や補助は必要ではないか。
- 街並み誘導型地区計画による壁面線の指定は道路を後退する訳ではなく、建物を道路から少し下げて建築いただくルールですので補助金や区が土地を購入することはありません。壁面後退部分は建物を建てる時の敷地に含めることができ、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。

## (4) 補助128号線(→: 区の回答)

### 整備内容

- ・ 歩車道の境は段差が付くのか。
- ・ 自転車専用道の設置予定はあるか。
- ・ 補助128号を横切る横断歩道は、商店街の道路幅と同じ幅に整備できないか。
- ・ 駅の南の道は、周りの家の地盤と高さは合うのかどうか。
- ・ 補助128号線に接続する交通系駅前広場に京王線に直接いくことができる道は整備されるのか。

→ 歩道と車道の段差はなるべく少なくし、歩行者の安全を確保するセミフラット方式を標準として整備していく予定です。現在のところ車道の端に自転車通行空間を整備する予定ですが、横断歩道の位置や幅員等についても、今後交通管理者である警察との協議により決定します。

駅の南側の側道は現在の高さを基準として計画していく予定です。隣接する建物の間口との調整は、今後詳細に検討してまいります。

下高井戸の高架後の駅舎の出入り口との調整にはなりますが、現在北側にも側道をつくる計画となっていますので、今後動線についても調整してまいります。

## (5) 京王線高架事業(→: 区の回答)

### 整備内容

- ・ 高架の際の線路の跡地はどうなるのか。
- ・ 交通広場(東口)側に改札が必要だと考える。設置の予定はないのか。

→ 高架下の利用方法については、現時点で未定です。高架下の施設整備に着手できるのが高架化完了後であること、今後の社会需要の変化なども想定されることから、事業の終盤に事業主体である東京都や地元区などの関係者間で検討会を設置し、利用方法を協議していくこととなります。また、将来の駅出入口(改札)の位置は、既成市街地の人の流れを考慮し、現在の駅出入口(改札)の位置を基本として検討していると京王電鉄から伺っております。

## (6) その他(→: 区の回答)

### 世田谷線周辺

- ・ 世田谷線の駅やその周辺はどうなるのか。

→ 現在、下高井戸駅における世田谷線との交差点については調整中と聞いております。なお、世田谷線沿道を含む住宅街については世田谷区の地区街づくり計画の中で良好な住宅街を維持するための基準が定められています。

### 建築法規

- ・ 建築基準法に適合していない建物があるように見えるが、その理由を教えてください。

→ ご質問の建物が建築基準法に適合していないと仮定しても、違法建築の理由は様々な要因が想定されるため、一概に理由をお答えできません。

- ・ 商店街北側は、敷地が広くないと斜線で薄い建物しか建たないのではないかと聞かれました。

→ 商店街北側の斜線制限については、道路斜線と高度地区による斜線(北側敷地への影響に対する制限)によるものが大きいと考えられます。今後、高度地区の変更も含め、検討してまいります。

- ・ 道路斜線はなぜ必要なのですか？

→ 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が、饗庭先生が言われているとおり、現在では光以外にも道路に求められるものが増えてきました。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。

下高井戸駅周辺の商店街沿道では、「安全で快適な歩行者空間」の確保や「にぎわう街並みの創出」、「防災性の強化」などの街並み誘導型地区計画の目的や建物の高さなど、街並みをどのように考えるのかを皆さんと意見交換し、下高井戸の街並みを議論していければと考えております。

### 懇談会

- ・ 平日夜の時間は参加しにくいので、土曜日ないし平日でも午前か午後でも参加できるチャンスがあるとうれしいです。
- ・ 懇談会が重要である。回数を増やしてもらいたい。尚その時、京王の担当、都の担当の参加も欲しい。
- ・ 京王線の情報提供が必要。
- ・ キッチリやる必要はないが、時間進行がちょっとルーズと感じました。チラシの後、申込日が遅いのですぐ申込みできるようにしてほしい。

→ 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も含め、今後検討させていただきます。また、街づくり懇談会に参加いただけなかった際はホームページに懇談会説明資料を掲載しておりますのでご確認いただければと思います。

資料は世田谷区ホームページに「139384」と入力して検索してください。

