

下高井戸駅周辺地区
第4回 街づくり懇談会の振り返り

【要旨】

1.	第4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	20
4.	区からの回答	23

令和6年10月5日
世田谷区・杉並区

1. 第4回街づくり懇談会の開催概要

【日時】 令和6年6月29日（土） 10時～ 12時30分

【会場】 松沢小学校 小アリーナ 【参加者】 28人



【内容】 商店街沿道地区では、街並み誘導型地区計画で定めるルールの説明を行い、壁面位置の指定路線や後退幅、建物の最高高さ、にぎわい空間の活用やあり方などについて、今までに頂いたご意見をふまえ、案を提示し意見交換を行いました。

補助128号線沿道地区では、計画上の位置づけや沿道の将来像の案、実現化手法の例を紹介し、沿道の将来像や建築物の用途について意見交換を行いました。

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意見交換を行い、A～D グループは街並み誘導型地区計画の「壁面位置の指定路線や後退幅」「建物の最高高さ」「にぎわい空間の活用やあり方」などについて、E グループは「補助128号線沿道地区の将来像」「沿道の建築物の用途」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
壁面位置の指定 路線や後退幅	<指定路線> - 公園通りは狭い上に一方通行ではないので、歩行者空間を広げられる工夫は必要だと思う。 - 歩行者空間の壁面後退は、駅前通りと 128 号線沿道だけとし、日大通り、公園通りには不要だと思う。特に公園通りは住宅も増え、商店街というより通勤通学などの生活道路になっていると思う。 - 商店街ではないという意見もあるが、公園通りは歩いてみると緩いカーブと緩い下り坂で良い街並みだと思う。街が良いと自然集合で人が集まってくると思う。
	<壁面後退区域> - 後退幅 70cm には拘らないが、段差解消・無電柱化など歩きやすい道にしたい。 - すれ違いなどを考えると、L 型側溝のバリアフリー化ができると良いのではないかな。
	<後退幅> 後退幅 70cm は健常者が通るには良いと思うが、車椅子やシニアカーはすれ違いが不安。道路と段差があるので、彼らは遠慮して道路側を通ることになってしまうのではないかな。
	- 隣の建物との隙間がないのに7階建てになると、大地震の時に建物同士がぶつかって被害が増えるのではないかと不安になる。 - 公園通りにある7階建て建物の前は歩行者空間が広いので圧迫感をあまり感じないが、あそこまで取れなければ、周辺の風通しなどへの影響も考慮が必要だと思う。 - 公園通りは敷地 40 坪以下が多数だと思う。セットバックして建物の高さが取れてもエレベーターが必要になり、賃貸事業の採算が取れないと思う。 - 建物高さを数字で言われてもイメージができないので答えづらい。
	- 今の街にある「にぎわい空間」として、花屋さんや立ち飲みなどはとても良いと思う。お休みどころなどもあると良いと思う。 「にぎわい空間」は、活用して利益をあげることが基本なので、小さい敷
建物の高さ	
にぎわい空間の 活用やあり方	

	地では難しいと思う。
無電柱化	・ 無電柱化はもう無理なのか ・ 無電柱化が難しいなら、防災の観点から電柱が倒れないようにしてほしい。 ・ 無電柱化が不可であれば、電柱の耐震化は必須だと思う。電柱そのものの倒壊防止策とともに、柱上の変圧器や地中埋設部の強化も必要だと思う。
その他	<商店街> ・ 商店街のすずらん灯は、新たなにぎわいの創出に向けて、耐震化も含めモデルチェンジが必要だったりするのではないか。
	<喫煙> ・ 歩行者空間やにぎわい空間での喫煙はどのように考えたら良いのだろうか。

■グループの発表のまとめ

① 壁面位置の指定路線や後退幅

- ・ 歩行者空間が必要という意見がある一方、公園通りは商店街というより生活道路になっているので不要という意見もあったが、街並みが良いので人が集まってくるという意見もあった。
- ・ 後退幅よりも、歩きやすさやバリアフリー化への意見が多かった。

② 建物高さ(最高高さ)

- ・ 7階建てについては、地震時の建物被害への懸念、風通しなど周辺環境への懸念が出された。

③ にぎわい空間

- ・ 今ある花屋さんや立ち飲みなどは良い使い方だという意見がある一方、考え方は否定しないが狭小敷地ではにぎわい空間をとることが難しいという意見あった。

④ 無電柱化(景観)、その他(防災)

- ・ 無電柱化が無理なら、電柱やすずらん灯の耐震化が必要だという意見があった。

■ファシリテーターの感想

- ・ 複数回参加されている方はある程度理解されて発言されていましたが、初めて参加された方はまだ計画への理解が及んでいないと感じました。
- ・ 歩きやすくて「にぎわい空間」のある街、それ自体を否定する方はいませんでした。狭小敷地で事業的に不利益を被る可能性があると感じている所有者については、丁寧な対応が必要と感じました。

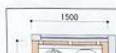
■当日取りまとめた内容



にぎわい空間

奥行: 80 cm 開口: 150 cm

その他 (意見・質問)


Q. 下高井戸らしい【にぎわい空間】とは？

*ゆるやかな
おなま
も。*

*花畑
かな*

*空間に収まる
おけさな4.
おなま?*

*小皿棚の2つ
増し。*

*音がいい
自然音など
集まる。*

防犯 耐震

壁面位置 最高高さ

(2)B グループ(主な意見等)

項目	内容
壁面位置の指定 路線や後退幅	指定路線の範囲及び後退幅に関しては基本的に良いと思う。
建物の高さ	<建物高さ>
	建物高さは高い制限(22m)の方が良い。
	容積率400%制限内で高さは22m でも良いと思う。
	京王線の高架が16mになるとしたら、「にぎわい空間」を導入した時に建物が20mを超えても良いのではないかな。
	個人(事業主)の立場としては高くして利用したい。
	建物の後退で容積率400%、道路斜線なし。「にぎわい空間」で高度地区を無くし、最高高さ16mを大きくする。
	ビルが建て直しやすくなるメリットはあると思う。
	建物の使用条件の変化によって土地の価値が上がると思う。
	<面積>
	敷地それぞれ条件が異なるのでシミュレーションする必要がある。
	商店街軸(0.7m)と回遊軸(0.5m)が交差するため、面積が多く取られ敷地面積が狭くなる。
	<共同化>
	壁面後退で敷地面積が小さくなるが、隣と共同ビルを建てることも想定する。
	共同化によるメリットがある施策があると良いと思う。
	品川区で共同建て替えに関して補助などが出ている。
にぎわい空間の 活用やあり方	<活用方法>
	「にぎわい空間」はもちろん商業利用を考えてほしい。
	「にぎわい空間」への商品陳列は認めてもらいたい。
	1階にカフェがある場合「にぎわい空間」にテーブルセットを置けるか。
	「にぎわい空間」はガラスがない方が良い。また、近代的にバリアフリーにしたい。
	自転車置き場を考えて制度を考える必要がある。
	駐輪も一時的に置くものは良いのではないかな。
	<緩和措置>
	土地が小さくなってしまふ所有者への対策が必要だ。
	「にぎわい空間」は容積率に入れないことを考えてほしい。
	「にぎわい空間」を容積率から外してほしい。
街並み(看板等)	2階以上の店舗の誘導看板、1階の置き看板のルール化が必要だ。
	袖看板のルールも必要だ。

	・ 壁面後退部分への看板設置は厳しく制限する必要があるのか。
	・ 袖看板は歩行者空間であれば OK で良いのではないかな。
	・ オーニングや袖看板のルールを作らないといけないのではないかな。
無電柱化	・ 無電柱化は景観のために絶対必要だ。
	・ 建物が下がっても電柱があると問題なので、検討を続けるべきだ。
その他	・ 商店街への車を制限するため交通系駅前広場を有効利用してほしい。 改札を設け、車が商店街に入らないような制限を設ける。

■グループの発表のまとめ

① 壁面位置の指定路線や後退幅

- ・ 特に異論はなく、70cm も了解されていた。
- ・ 軸が交差する部分の敷地がどうなるかは個別に説明が必要。

② 建物高さ(最高高さ)

- ・ 歩行者空間の幅、にぎわい空間とそれに伴う容積率400%の利用、道路斜線や高度地区の緩和及び最高高さは賛同を得られていた。

③ にぎわい空間の大きさと活用方法

- ・ にぎわい空間を商業利用であれば認めてほしい。
- ・ 自転車を置くことや看板の設置も認めるよう検討してほしい。

④ 看板、オーニングのルール化

- ・ 看板やオーニングのルール化を地区計画に合わせて検討することが必要だ。

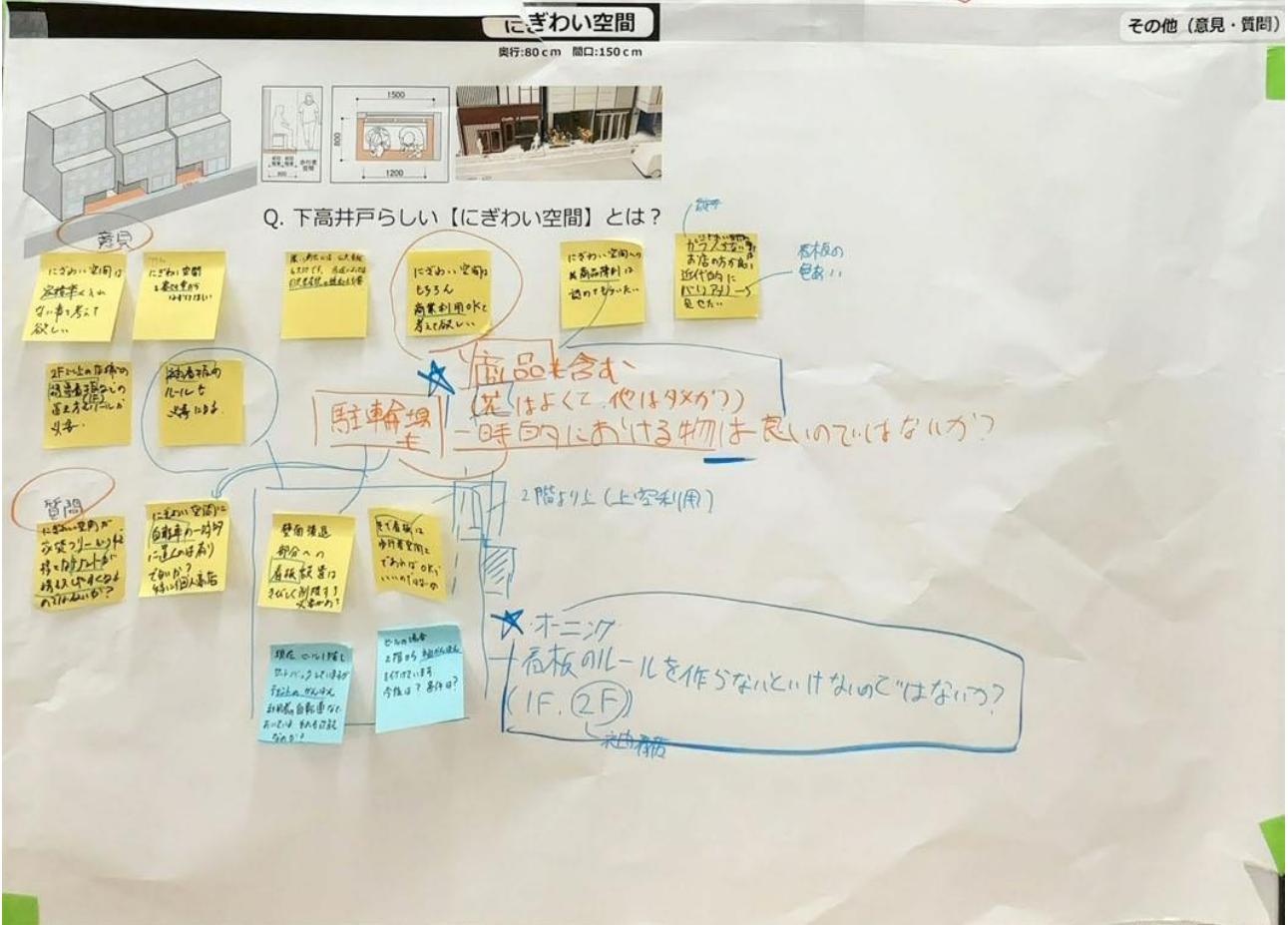
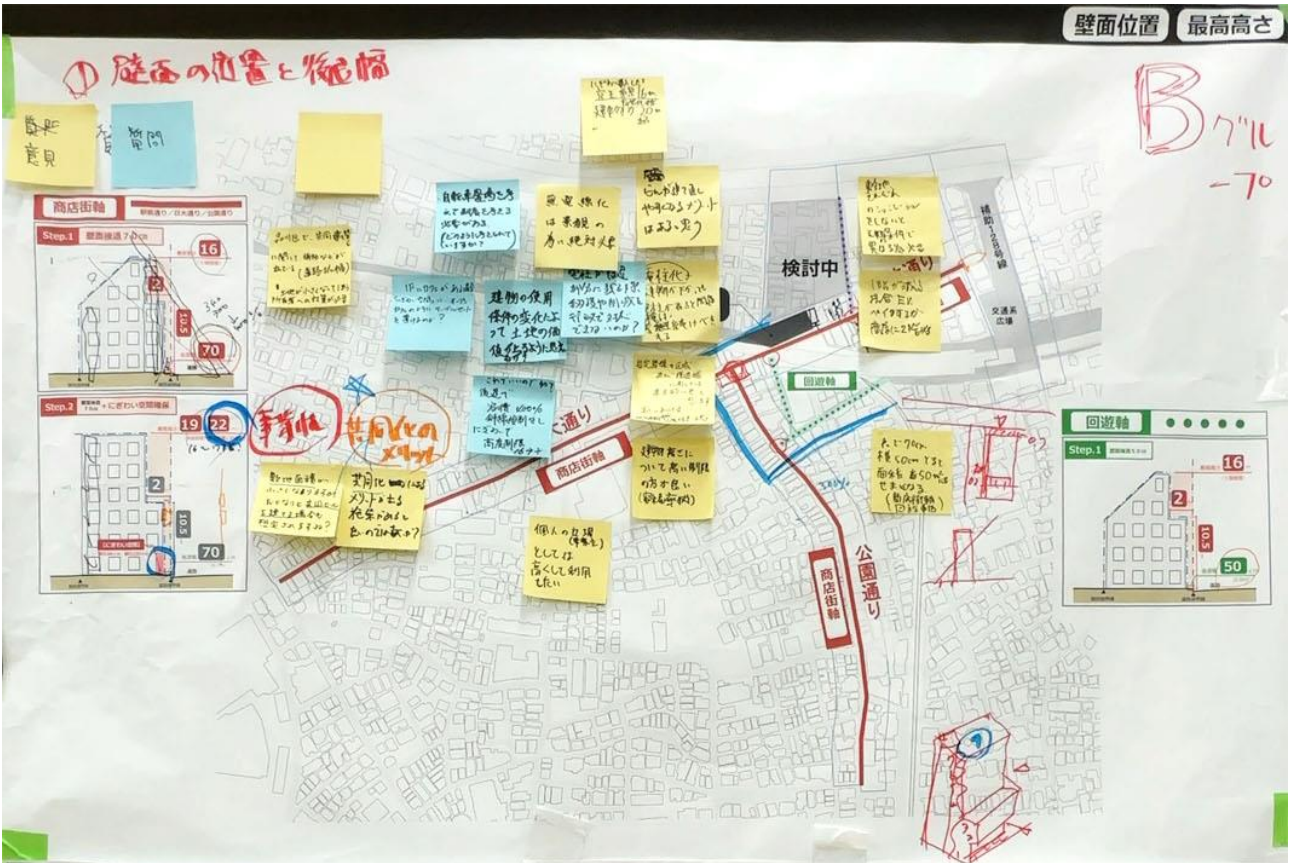
⑤ 無電柱化

- ・ 継続して検討してほしい。

■ファシリテーターの感想

- ・ 複数回参加されている方が多く、街並み誘導型地区計画に関する理解が進んでいると感じました。
- ・ 駅周辺は老朽化した建物が多く早期に建て替えたいという希望があり、地区計画の進行を期待されていました。
- ・ にぎわい空間の必要性は理解いただいていますが、商売によってその空間がにぎわい空間に認められないと緩和を受けられないということに対して危惧を抱いた方が多かったです。
- ・ 看板やオーニング、建物色等をルール化(いわゆるデザインコード)する必要性を指摘されました。
- ・ 全体として街並み誘導型地区計画は良いが、細かな確認は必要だと思いました。

■当日取りまとめた内容



(3)C グループ(主な意見等)

項目	内容
壁面位置の指定 路線や後退幅	＜指定路線＞
	・区界通りは西友の搬入口や NTT が面する通りなのでにぎわいを求めるのは難しい。杉並街区では北口れんが通りを路線とするのが良いと思う。
	・現在、京王線から世田谷線に乗り換える人が多く、高架化で地上に改札口ができると、駅南側の回遊軸にも人が行くようになると思うので、回遊軸の設定は良いと思う。
	・高架化で京王線の南北の人の行き来がしやすくなると、回遊軸にも店が増えるのではないかな。
	・駅のまわりにぐるっとまわれるルート(回遊軸)があるのを他の街でも見かけるが、何のためにあるのか。
	＜壁面後退＞
	・将来の街並みを考えると壁面後退した方が良い。
	・小学校前など歩く場所が確保されているのを見るといいなと思う。壁面後退の趣旨には賛同するが、自分の敷地で壁面後退することを思うと、指定して良いのか考えてしまう。
	＜後退幅＞
建物の高さ	・自分の敷地で具体的にどのようなようになるかをシミュレーションしてみないと、後退幅がいくつなら良いのか意見は出せない。
	・1階部分は大事な場所なので、後退距離は少ない方が良い。
にぎわい空間の 活用やあり方	・提案の高さは悪くないと思う。
	・3階建てと4階建てでは建築費も変わるしエレベーター設置の有無も変わる。壁面後退すると建物の上階部分を増やして建てられると言われても、一概に良いとは言えない。
	・将来的に、選択肢としてにぎわい空間による緩和はある方が良い。
	＜大きさ＞
	・150cm×80cm 程度はあった方が良いのではないかな。
	＜活用方法＞
その他	・街に緑が少ないので、緑があると良い。
	・期間を決めて、マルシェやフリーマーケットなどで各店舗のにぎわい空間を利用させてもらう。店舗の通常のにぎわい空間の活用方法とは別に、一定期間、他の活用方法があると変化があって楽しめる。
その他	・商店街は小学生や高齢者が多く利用しているので、高架化により車が増えないようにしたい。

■グループの発表のまとめ

① 壁面位置の指定路線や後退幅

- ・ 杉並街区は北口れんが通りを路線とするのが良い。
- ・ 高架化により駅南側にも人が行くようになると思うので、回遊軸にも店が増えると思う。
- ・ 壁面後退の趣旨には賛同するが、自分の敷地で後退することを考えると判断が難しい。
- ・ 上階に建てられるようになるが、エレベーターを設置する必要があるし、建設費も増えるので、一概に良いとは言えない。
- ・ 1階部分は大事な場所なので後退距離は少ない方が良い。

② 建物高さ(最高高さ)

- ・ 提案の高さは悪くない。

③ にぎわい空間の大きさと活用方法

- ・ 選択肢として制度はある方が良い。
- ・ 大きさは案の内容で良いと思う。
- ・ にぎわいの空間に緑があると良い。
- ・ マルシェやフリーマーケットなどで各店舗のにぎわい空間を利用できるようにする。

④ その他

- ・ 商店街に車が増えないようにしてほしい。

■ファシリテーターの感想

- ・ 街並み誘導型地区計画の趣旨は分かり賛同もするけど、自身の建物への影響が分からない、上層部に建てるのが良いのか分からない、建て替えるのはだいぶ先の話なので近い将来にどうしたいというイメージが特にないなど理由は様々ですが、何が良いのか、どうするのが良いのか、皆さんこの場では判断が付きませんでした。
- ・ 現状や個々の敷地状況に則って考えるだけでなく、市場がなくなり、今後、歩行者系駅前広場が整備されて杉並街区の環境も変化していくので、地域の価値を高めていくためにはどのような街並みにすれば良いという視点から、個々の設定値について考えることも良いかと思いました。

■ 当日取りまとめた内容

壁面位置

最高高さ

にぎわい空間

その他 (意見・質問)

奥行き: 80 cm 間口: 150 cm

Q. 下高井戸らしい【にぎわい空間】とは？

どこのようなものがあると良い？
= 活気がくわいた空間

緑

期間内決めて
2025
7月～10月

敷地内は貸してもいいかも
・ 貸すと3代あるとよい

150×80もok.
(敷地規模に
関係ない)

商品おぼえ

ハンカチ
置き場
置き場

ガレージ
(車)は
どう？

駐輪場
は
どこ？
→ 駐輪場
は
どこ？

交通手段
は
どこ？
(バス、自転車、車)

(4)D グループ(主な意見等)

項目	内容
壁面位置の指定 路線や後退幅	・ 指定路線の範囲及び後退幅に関しては基本的に良いと思う。
	＜懸念事項＞
	・ 歩道が広がることで駐輪や駐車、車のスピードが上がるなどの懸念があるので、地区計画とは別のルールで考えていく必要がある。 ・ 壁面後退部分を道路とフラットにすると雨が店内に入ってきてしまうため、道路に向けて勾配をとるようにする必要がある。
建物の高さ	・ 16mは現状とほぼ同じ高さなので、それほど問題はないのではないかな。
	・ 5 階建てになると実際にはEVの設置が必要になり、高く建てたとしても入居がないと事業が成立しないので判断が難しい。成り立たない場合は3 階建てになる。
	・ 物価も上がっているので高く建てることだけに目を向けない方が良いのではないかな。
にぎわい空間の活用 やあり方	＜大きさ＞
	・ 建築計画によるのでサイズ(1500×800)を決められてしまうのは困る。
	＜活用方法＞
	・ 既に現状でにぎわい空間のようなスペースがあるが、雨宿りの場所になっており、そこで会話が生まれたりしている。
	・ 靴屋のワゴンを置きたいが難しいので、無料のくつサイズ測定スペースやくつの展示スペースなどに活用したい。
	・ 他人に貸すことは良いのか。例えば酒屋がイベント的に日本酒の無料試飲会などやる。
	＜にぎわい空間のあり方＞
	・ にぎわい空間をとっている事例があれば教えてほしい。
	・ 資料のイラストにはコーナーに柱がないが、柱はよいのか。
	・ にぎわい空間を確保した残りの壁面が中途半端に残ったりしないよう、建物全体としてよく見えるような計画にしてほしい。
街並み(看板等)	・ 後退部分に商店街で統一したオーニングをつけるようにしてはどうか(貼りだす幅や色、素材などのルール化)
建物用途	・ 現状は住宅のみの建物(住居+賃貸住宅)になっているので、今は困る。
	・ いろいろな人の意見を聞いた方が良い。
	・ 店舗の方が住宅より賃料が高いため考え方によるのではないかな。自分で事業化するのが難しければ不動産者さんに任せる方法もある。
	・ 1 階の全てを店舗または事務所にするのではなく、道路側だけを店舗にして、後背は住宅にする選択肢はあるのではないかな。
その他	・ 建替えの補助や固定資産税の優遇など、何かしら建替えがしやすいような助成制度をつくってほしい。

	・ ステップ2(壁面後退70cm+にぎわい空間確保)を選ぶ人は多そう
	・ この件に関して地区外でも興味を持っている人は多いので、懇談会の開催予定や今日の資料などを広く公開してほしい。

■グループの発表のまとめ

① 壁面位置の指定路線や後退幅

- ・ 特に異論はなく、70cm も了解された。
- ・ 70cm後退することで生まれる懸念点(自転車や自動車)については、別のルールで検討していく必要がある。

② 建物高さ(最高高さ)

- ・ 5階建て相当は現状とほぼ変わらないので問題ない。
- ・ 実際に高く建てられるのか、建設費も上昇しているので高く建てることだけを考えない方が良い。

③ にぎわい空間の大きさと活用方法

- ・ 寸法を決められてしまうのは困る。
- ・ 建物全体で良く見えるような計画にしてほしい。
- ・ 雨宿りスペースやくつサイズの無料測定、他人にイベントスペースとして貸すなど、いろいろなアイデアが出された。

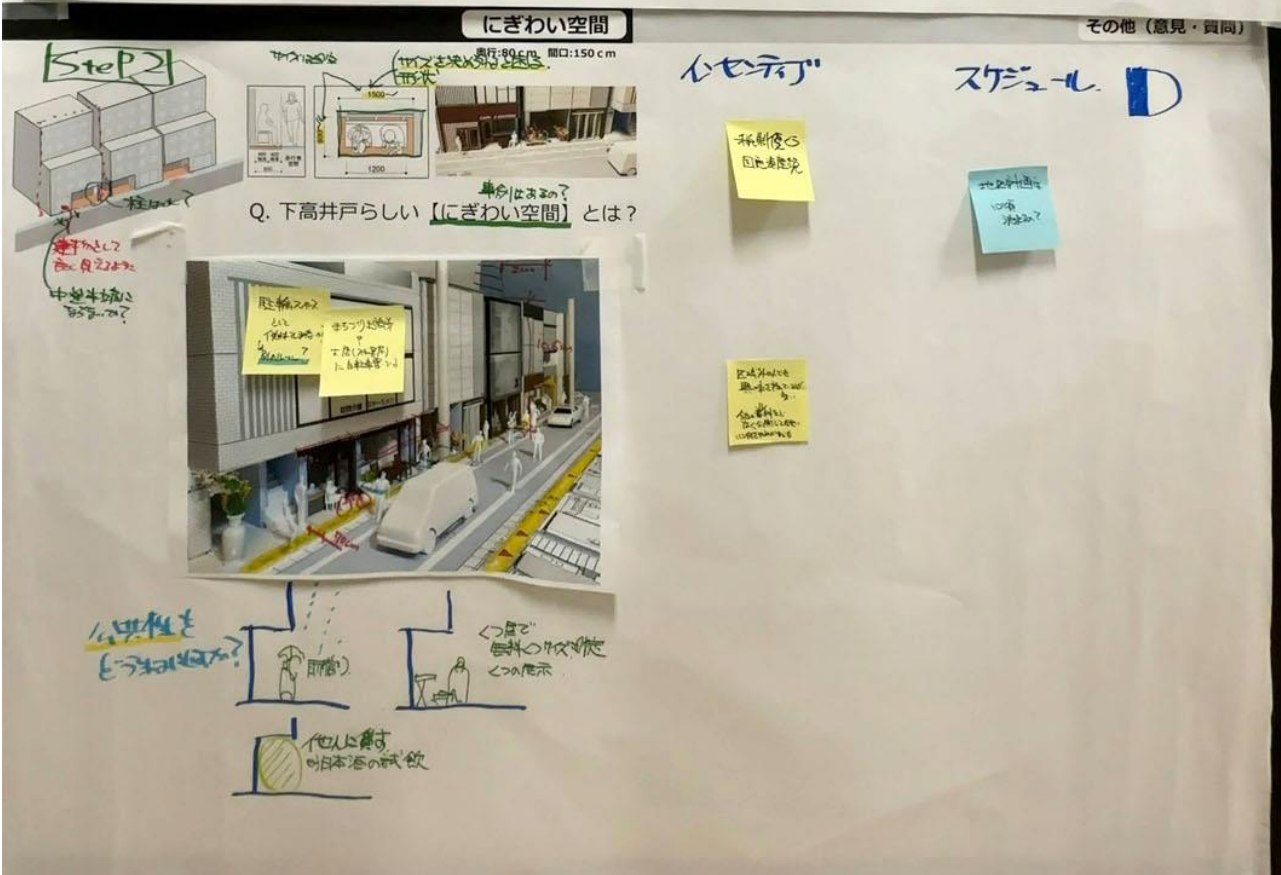
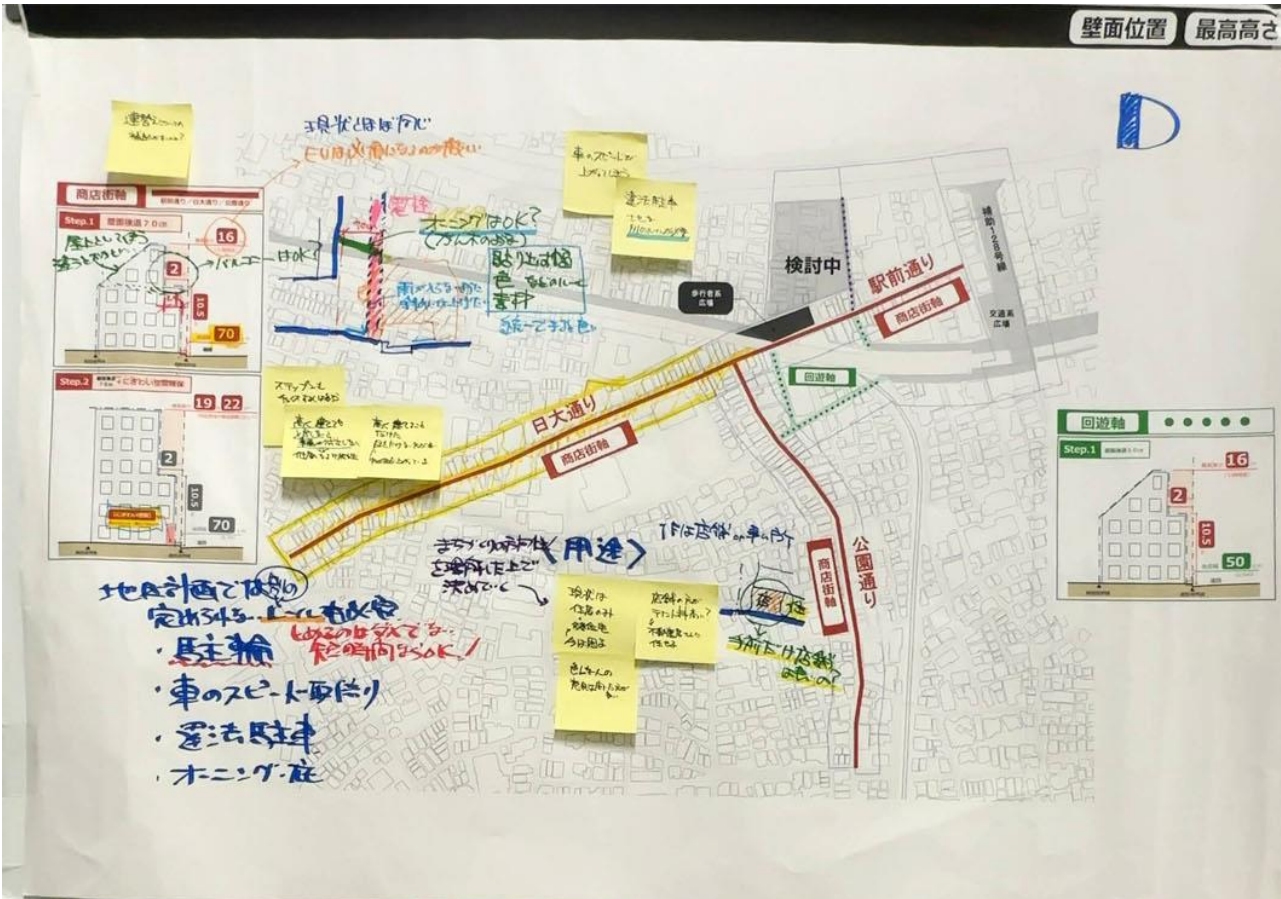
④ 看板、オーニングのルール化

- ・ 貼りだす幅や色、素材などを商店街で統一すると良いのではないかな。

■ファシリテーターの感想

- ・ 初めて参加された3名も含めて、内容については概ね理解をいただいたと思います。
- ・ にぎわい空間については様々なアイデアが出されました。にぎわい空間が「下高井戸らしさ」に繋がるよう、柔軟に運用できるルールと枠組みが必要ないように感じました。
- ・ 地区計画で決められること、商店街を中心とした地元でルール化していくことを整理していきながら下高井戸の将来像をみなさんと共有化できると良いと思いました。

■当日取りまとめた内容



5)E グループ(主な意見等)

項目	内容
・ 補助128号線	・ 本当はなくても良い。
	・ もう少し道路幅員が狭くてもいいのかもしれない。(昔の計画では現在の計画より狭かったように記憶している)
	・ 歩行者空間の幅員を5m 取れるのなら、自転車レーンをきちんと確保してほしい。
	・ 歩道は神宮外苑のような並木道の通りにしてほしい。
地区の将来像	＜商店街の利用者＞
	・ 現状、下高井戸は外からの人も多い。
	＜沿道西側＞
	・ 近隣商業地域を商業地域にしてほしい。
	・ 駅からの動線上、北側には商店は不要だ。
	＜沿道東側＞
	・ 第一種中高層住居専用地域を第二種中高層住居専用地域に変更するという選択肢も考えられる。
	・ 沿道の利用を考えると、少しは緩和があっても良い。
	・ 目の前の道路が広がることはチャンスと考える。
	・ どのような影響が出るのか、慎重に考える必要がある。
	・ 住宅側(東側)も緑を充実したい。
	・ 魅力的なお店なら良い。
	＜商店街と128号線のつなぎ方＞
	・ 商店街としてひと続きであるという連続性はあった方が良い。
	・ 緊急車両が入りやすいように拡幅したいが、128号線から車が入りやすくなり流入車両が増加するのは避けたい。
	・ 上の2つを両立できると良い。
	＜懸念事項＞
	・ お店ができると、知らない人が通ることになる。住宅地の安全性を確保するためには、集客力の高い店舗の立地はNG と考える。
	・ ゴミが増えることが心配。甲州街道はひどい。
	・ マンションの管理者がいない場合、ゴミの管理が難しい。
京王線高架事業	・ 駅の出入り口を東側に作るのが1番の要望。
	・ (駅の出入り口によるが)桜上水にあるようなレンタサイクルや駐輪場がほしい。
	・ 高架下の利用も考えてみたい。

その他	＜世田谷線の駅＞
	・ 東急の駅が動くと南北がつながる。広場ができる。
	＜都市計画道路による制約＞
	・ 建て替えは可能だが、地下 NG、コンクリート NG によって生じる損失への補償があっても良い。
	＜懇談会の進め方＞
	・ 全体についてみんなで話すという時間もあると良い。 ・ 住んでいる人の動線、来訪する人の動線を設定したうえで検討したい。

■グループの発表のまとめ

①128号線の空間構成

- ・ 歩道の幅員が5m になるという区の説明を踏まえ、並木を充実することや自転車専用レーンを確保することで、快適で安全な道としたいという希望が出された。

②128号線沿道西側

- ・ 1階を店舗にするためには、2階以上を住居にする場合に十分な容積がないと手狭になる。近隣商業地域から商業地域へ変更することで容積率を増やす方が良い。
- ・ 店舗を義務化するためには、ニーズがあるかどうかポイントとなる。商店街通りから北側への人通りがあるという予測が立たないと、出店しても経営が成り立たないのではないか、という懸念が出された。

③128号線沿道東側

- ・ 東側は住宅が集積している地域である。128号線沿いのひと皮に集客力の高い店舗が立つことで、地域外からの来街者が増加し、住宅地にも入ってくるなど防犯上の懸念がある。小規模で魅力的な喫茶店程度はあると良い。
- ・ 接道条件さえ整えば、沿道および近接する地権者にとってはビジネスチャンスとなる。
- ・ 上記両者の希望はそれぞれ理解できるが、慎重に考える必要がある。
- ・ 東側の住宅地も緑化を進めるなど、面的な環境の向上を考える契機にしたい。

④京王線高架化関連事項

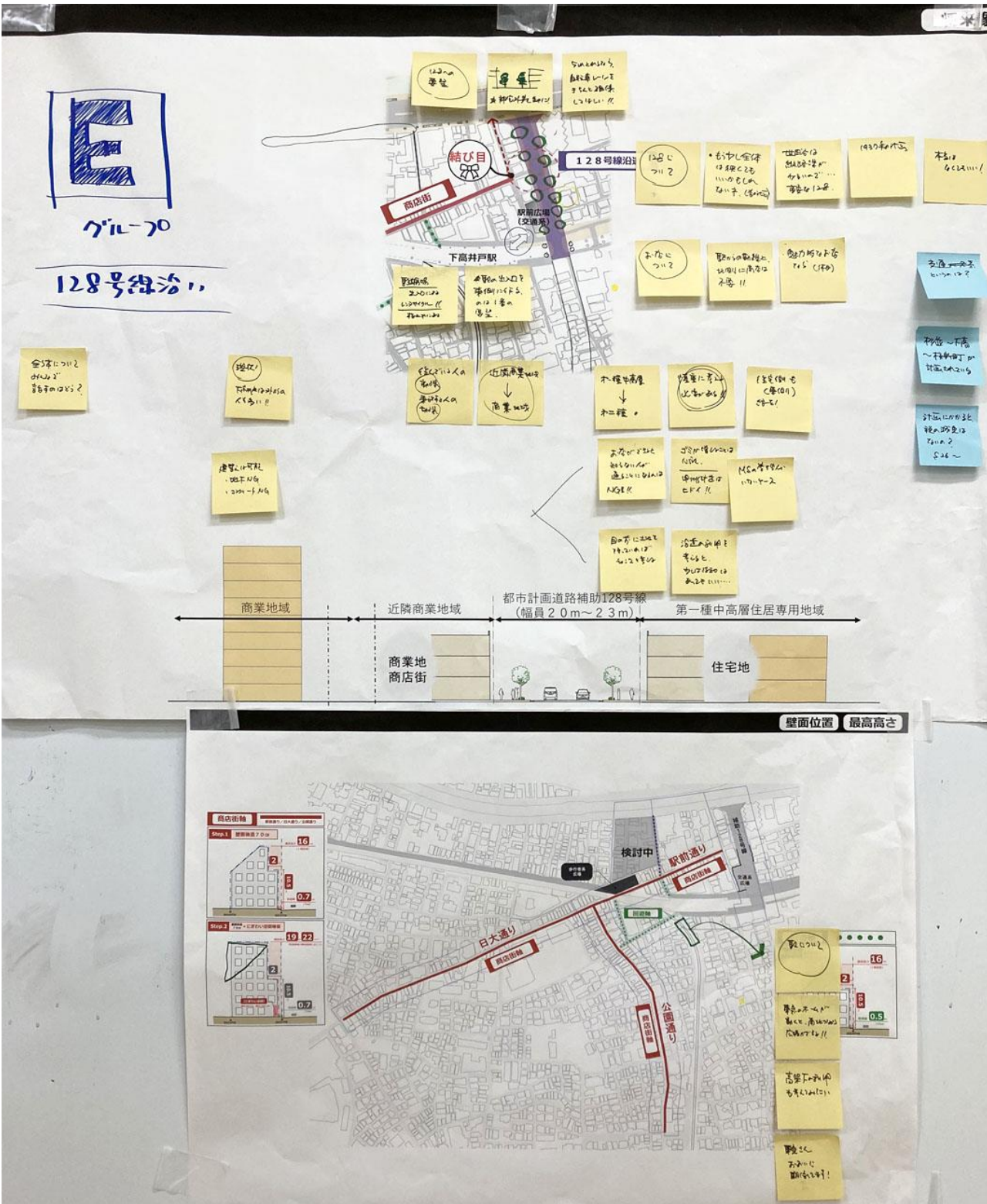
- ・ 駅舎の東口ができると、住民にとっては非常に利便性が向上する。ただし、現在行きつけのお店には、これまで同様に買い物に行くと思う。
- ・ 地域外から買い物に来る人も多いこと、地域外へ仕事で出かける人も多いため、自転車によるアクセスは不可欠である。駐輪場を充実してもらいたい。

⑤その他

- ・ 駅前広場の活用や、高架下への施設の希望などについても話し合う場があると良い。
- ・ 住んでいる人の動線、来街者の動線を設定しないと、どこに何を設けたらいいのか、手がかりがないので、意見を出しにくい。

■ファシリテーターの感想

- ・参加者の方々の属性が異なっていたので、幅広い意見をお聞きできたと思います。その中でも東側の用途地域については、それぞれの立場が明確に分かれました。128号線沿道から入った地区住民としては、防犯上の観点からあまり広域の集客力のある店舗は困るという意見は十分に理解できます。一方で、まとまった土地を所有している地権者にとっては、土地利用の変化をいい機会ととらえる考えもあります。どのような変化の選択肢があるのか、視覚的に説明する必要があると思いました。今回整備するさらに南側の現状を踏まえながら、用途地域の変更なども検討する必要もあろうかと思いました。
- ・駅前商店街と128号線のつながりの部分は、商店街の連続性と高めつつ、緊急車両が入りやすい道路幅員を確保しながらも、流入車両は増えないような工夫が必要、という3つの条件が出されました。解決できる提案を検討する必要があります。



6) 全体のまとめ

① 128号線沿道

- ・ 駅から人がどう流れるのか分からないので検討するのが難しく、店舗が成り立つのかどうか分からないという意見がありました。
- ・ 沿道東側は、後背地に住宅地があるので配慮が必要で、用途地域については、カフェやコンビニ程度はできるので今のままで良いのではないかと意見がありました。
- ・ 沿道西側は、近隣商業地域から商業地域に変更して店舗を誘導するのも良いのではないかと、それに関連して駅の東口に関する議論もありました。

② 駅周辺

- ・ 電柱に関する意見が多く出ました。無電柱化は無理かもしれないけれど、間の悪い電柱があるので移設してほしいなどの意見もありました。
- ・ 建物高さについては、事業性を考えるともう少し高い方が良いのではないかと、また、狭い敷地で上階部分を建てるのは難しいという意見がグループの総論としてありました。

③ 公園通り

- ・ バリアフリーや車椅子のことなどを考えると、歩行者空間は70cmで十分なのか、また、道路と敷地との段差を気にされていました。
- ・ 公園通り自体は下っていて良い街並みだが、建物が密集しているので風通しを心配されていました。

④ 日大通り

- ・ 歩行者空間の幅や建物高さに関しては良いのではないかと意見でしたが、自動車の交通量が増えスピードが上がるのではないかと、違法駐輪や駐車が増えるのではないかと不安もあるという意見がありました。
- ・ にぎわい空間の使い方の意見は色々出ていたので、街に貢献できるルールづくりが必要になりそうです。

⑤ 杉並街区

- ・ 京王線が高架化されると回遊軸に人が流れてきて良いのではないかと、西友やNTT側の通りではなく、北口れんが通りににぎわいがあつていいのではないかと意見がありました。
- ・ 壁面後退に関しては、総論は賛成だが個別になると考えてしまうという、街づくりによくあることですが、街全体のことを皆さんで議論することも大切です。

⑥ 全体を通じて

- ・ 街並み誘導型地区計画については概ね納得という感じでしょうか。反対意見もあると思うので、出た意見に丁寧に耳を傾けたいと思います。
- ・ 地区計画ではルールを決められない違法駐輪や車のスピードアップには、商店街のルールやマナー向上など、下高井戸らしい取組みも併せて必要になります。

まとめ

第4回 街づくり懇談会 2024.06.29 @ 松沢小学校小・アト

1 街並計画地区計画 70cm, 50m 高さetc.

- BFの視点(バルコニー)
- A~D 概ね納得?
- 狭い敷地
- EV階段...
建替とレゾナンス!!
- 心配事
 - 車のスピードUP 交通量
 - 違法駐車、駐輪
 - にぎやかな空間の使いわかれ

タバコend
ゴミ

自転車
900系線

街づくり...
雨より木造...
希望
雨溜り
カマエ...
物販
自転車
客室...
決めたかな..

128号線分道

- 馬場の車線? (人の流れ)
- 車道? 北側未知?
- 住宅地への配慮
- 近所への配慮
- そのまま自転車に
- Park+Park? (バルコニーが駅)
- 公園通り... (街並み)
- 隣接窓風通し

電柱
無電柱化!!

下でゆたかに良き街並み。

Q A

A. R7度策定予定 (うまいけぼ)

④、整理、提煉はす。

[A] 地区計画には到底必要、
新技術など……

A. ?

□ 詳細は… 扶。

A 上と同心

A 小規模、バス、タクシー、簡便車
今後、128整備の件も、丁寧検討



3. アンケートの概要

出席者33人のうち、11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	・ みなさんの意見を多くうかがえるよい機会でした。資料も充実していてわかりやすかった。 ・ 知らなかった事、街づくりの情報等が分かった。 ・ 計画がより具体的になっていることがわかりました。 ・ 4回目にしてようやく理解ができてきました。 ・ 初めて参加しましたが、資料のつくりも丁寧で、説明もわかりやすく、専門の方を各グループにファシリテーターとして配するなど話し合いがうまく進むような配慮もあり、大変参考になりました。 ・ 2時間30分は長いと思いましたが、はじまるとあっという間でした。終わった後はもっと参加者の意見を聞きたかったと思いました。(毎回の感想です) ・ ワークショップ形式で、小グループの意見交換が出来た。 ・ 細かい意見を拾って頂いた感じがしました。自転車、自動車の駐車問題等。 ・ 128号線沿道についての意見を聞くことができてよかった。他のグループの地区についても話し合いができる時間が少しでもあるとよりよかった。 ・ 128号線に関してはまだよく分からない → E グループの説明を聞いて大分わかった。 ・ これから計画を詰めていく際、途中参加される方が増えていく事も考えられます。前回の振り返りの他、キーワード集やトピック集などで知識を整理し共有できる方法があればと思います。ご準備大変と思いますが、ご検討ください。有難うございました。 ・ 広報がまだまだです。まだほとんど知られてません。ポスター、YouTube、シンポジウムもっとやらないと!!協力します。 ＜前回までの街づくり懇談会の振り返り＞ ・ 資料も充実していてわかりやすかった。 ・ 実際に参加したので自分自身も振り返りができました。
-------	---

(2) 街の将来像について

街づくりの方向性	・ 公園通りは今でも週末になると、夜、飲んだ後の人の声が気になる。にぎわいを創出するとなると規制もでてくる可能性がある？建て替えの際は防音対策も必要か。 ・ 桜上水駅と比較して京王線の計画などがまだ不透明でいずれ下高井戸周辺の街づくり全体像もお話うかがえればと思います。
----------	---

- ・ 日大通り、公園通りの大半セットバック不要根拠

当地区は商店街であるかぎり、定住人口の維持、税収の確保等事業の採算性が極めて重要である。セットバックは建築面積(建坪)の縮小が伴い、その分高層化が必要となり、エレベーターの設置スペースの確保、建築費の高騰等、メンテ、維持費を含む大幅なコストアップとなり、テナント料、家賃のアップは不可避で結局はペイしないということになる。一部の広い土地の所有者は別として、当地区の大半を占められる40坪以下の土地所有者にとっては深刻な問題である。現建築基準の厳守を建て替え時に行政指導して頂き、何等かの耐震耐火補助支援策を検討して頂けたら、現状のままで商店連合会主導のもと災害に強い個性あるコンパクトな街並みが形成、維持されるものと確信する。セットバックによる建物高層化時のにぎわい空間の設置は耐震性の劣化、ホームレスの溜まり場、喫煙場所化も予測され、これらの点からも駅前通り、128号線沿いの開発の成り行きを見極めつつ現状規制のまま進めて行けば良いと思う。京王高架化に伴う駅前通り沿い、128号線沿いの再開発は基本的には誰も異論はないと思う。他の通り沿いの住民も一体となり応援して行きたい。

現状日大通り、公園通りは道幅も十分あり、緊急車輛等の通行には特に問題はないのでこのままにし、現在確実に起きつつある少子高齢化による人口減少、物価上昇、賃金上昇抑制等社会活動の縮小を確認しつつ官民で知恵を出し合い適切に対処して行けば良いと思う、特に公園通りは現状一般商店よりも学習塾、各種医院、会計事務所、不動産店、賃貸マンション等が多く、日大通りに直結する通勤、通学、物資補給道路的重要な生活道路となっており、今後もこの利便性を更に活かし、維持すべきと思う。今急いで地区計画の枠にはめ込む必要はない。当地区計画成立後は地区全体の基準地価は上がり、これを期待する人もあらうかと思われるが、個別では建坪の小さい土地はセットバックにより容積率が緩和されても建坪が更に縮小され、前記の様な不利益が発生するため実際の取引評価額は大きく下落する恐れがあることを忘れてはならない。

京王が高架になり、駅が新設されても特急、急行が通過してしまうローカル駅には変わりなく、盤石なインフラを備えた下北、赤羽の様な夢を抱くことは禁物である。

近くでは、知人が住んでいる東松原商店街もここ3～5年の間に〇〇〇〇〇〇〇〇〇店、〇〇〇〇〇〇〇〇〇店、〇〇〇〇〇〇〇〇〇店、〇〇〇〇〇〇〇〇〇店、パチンコ店、鳥唐揚げ店等が次々に撤退し、書店、文具店等もない状態で、近隣の住民は将来シャッター通りになってしまうのではないかと心配しているとのこと。この主因はテナント料が高過ぎて採算がとれず事業が成り立たないためとも言われている。上記改めて考えさせられ

	ることである。 以上、乱筆乱文失礼。
その他	・ 事業用建物について、2階以上の活用方法として、スタートアップ企業やDX企業など新たな力を取り入れたりするのもアリ？

(3) 地区計画について

にぎわい空間	・ にぎわい空間にレンタル電動キックボードのスペースを作って良いのですか。利用する若者のマナーが心配です。 ・ にぎわい空間は利用しない時間帯はシャッターするのが効果的？
補助制度・適用除外	・ 私は主旨にほぼ賛同するが、区や都から補助金が出ないのであれば ①固定資産税は考慮して欲しいという意見に賛成(70cm 後退に関して)。 ②商業地域であっても住居だけとして所持している人たちへの配慮して欲しい。

(4) その他

防災	・ 今回の都知事選挙でも首都防衛、防災が叫ばれており、当地区計画でもこの点を第一に議論を進めてゆくべきと考える。 無電柱化不可との回答に対する代替案 緊急車両等の通行障害回避のための残存電柱の耐震補強策。 ○電柱の鋼板、炭素繊維強化、CFRP 巻き ○地下埋設部の強化 ○柱上変圧器等の固定強化 ○電線ショート防止強化 地震災害発生時に日大通り、公園通りの電柱倒壊が発生すれば緊急車両等が通れず、128号線の建設の意義もなくなる。現状コンクリート剥き出しの電柱では倒壊は必至である。近隣地区で既にこの様な策を施した電柱を結構見掛けるので、せめてこの程度の策は考えて欲しい。
駐車・駐輪のルールづくり	・ 駐輪、駐車等のことも考え、新たな別のルールも必要になるのでは？

4. 区からの回答

(1) 駅周辺街づくり(→: 区の回答)

無電柱化
・ 無電柱化はもう無理なのか？
→ 都市計画事業である駅前広場とは違い、タクシーや駅までの送迎の車が寄せられる小規模な駅前広場を想定しています。 世田谷区では、無電柱化計画を策定して計画的に無電柱化に取り組んでいます。下高井商店街のような歩道が無い既存道路も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。そのため、幅員 8m未満の生活道路では、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、無電柱化の実施までには至っておりません。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。 なお、都や区では新たに作る都市計画道路では無電柱化する方針のため、補助 128 号線については無電柱化されます。

交通系駅前広場
・ 交通系駅前広場はどのようなものになるのか？ ・ 交通系駅前広場はどのような広場か？
→ 下高井戸商店街については、現在無電柱化を進めることは難しいため、地区計画で歩行者空間の確保を検討しております。都市計画事業である駅前広場とは違い、タクシーや駅までの送迎の車が寄せられる小規模な駅前広場を想定しています。

(2) 街並み誘導型地区計画

歩行者空間・にぎわい空間
・ 電柱が後退部分に残る際、移設や削減を行政が対応できないのか？ ・ 今の敷地面積で建ぺい率を考えて良いの？ ・ 歩行者空間の管理は所有者？
→ 街並み誘導型地区計画による壁面位置の指定は道路を広げる訳ではなく、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、電柱は今までどおりの位置となります。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。
・ 歩行者空間で喫煙はできるの？
→ 世田谷区たばこルールでは、「道路、公園以外の屋外で喫煙する場合には、公共の場所にいる区民等へのたばこの煙による迷惑防止に配慮することとします。」と定義されております。環境美化の観点からも指定喫煙場所での喫煙をお願いいたします。
・ 歩行者空間、後退幅 70cm はどこから測るのか？
→ 道路境界線から測定します。

・ 現在、ビルの1階をセットバックしてテナントの看板や利用者の自転車等を置いている。それは可能なのか？ ・ ビルの場合2階から袖看板をつけています。今後、設置の条件はどうなるのか？
→ 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。 地区計画の目的と懇談会でのご意見や地域特性なども踏まえ、皆様と意見交換等行いながら検討してまいります。
・ 1階の面積が減る場合、エレベーター等を設けて高く建てればペイするのか？
→ 下高井戸の駅周辺では道路斜線などの制限により容積が効果的に使えていない状況です。敷地形状により異なりますが、多くの建物は現在より成形で高く建物が建てられるようになり、有効的に上層階を活用できるようになります。
・ すれ違いなどを考えると、L型側溝のバリアフリー化ができると良いのではないかと。
→ 雨水排水の点から完全にフラットの状態にすることは難しいです。段差が小さい側溝への切り下げについては、所有者の費用負担になります。

建物高さ
・ 公園通りで計画(16m)より高さのある建物は？
→ 公園通りに面する敷地では商業地域内に2棟、近隣商業地域内には1棟です。

建築物の用途規制
・ 1階を店舗にする等法律的な規制を設けることはできないか。
→ 建築物の用途の制限を設けることで可能です。 世田谷区が、平成26年に策定した地区街づくり計画では、駅周辺の商業地域及び商店街に面する敷地において、商業環境の創出を図るため、道路に面する1階は店舗や事務所とするという制限を設けております。この制限により、下高井戸の駅前でマンションの計画が、商業ビルに変更となったという事例もあります。また、周辺の住宅地へ調和や配慮として、性風俗関連の用途について制限されています。 杉並区のまちづくり方針では、制限を設けているものではなく、努力義務として「用途」や「形態・意匠」を位置づけています。

地区計画の決定
・ 地権者の何割必要という決まりはあるのか。
→ 何割が賛成であれば策定できるという基準はありません。丁寧な合意形成の話し合いをおこない、地区計画を作成します。そこで、①概ねの権利者が賛同している事、②概ねの地区面積で賛同が得られている事、③合理的な制限内容である事を総合的に判断し、審議会等の議論をへて、策定します。

策定期期
・ 地区計画はいつ頃決まるのか？
→ 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し合いながら進めてまいります。

補助制度
・ 建て替え時に区から補助金や税制優遇がないとなかなか難しい。 ・ 計画にかかる建て替えの制限ができるが、制限に対する税の減免はないの？
→ 地区計画策定による、区からの補助金はありません。歩行者空間等の減免措置の有無については都税事務所にご確認ください。

(3) 京王線高架事業(→: 区の回答)

高架下利用・駐輪場
・ 高架化によりサブロードどうなるのか？ ・ 駅近くに駐輪場はできるのか？
→ 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利用方法を協議していくこととなります。また、駅周辺の駐輪場については、今後、連続立体交差事業が進む中で、駐輪需要に応じた規模や配置等を検討し、鉄道事業者とも連携して取り組んでまいります。