

下高井戸駅周辺地区 第2回街づくり懇談会

次 第

日時：令和5年10月7日（土）10時～12時30分

開場：松沢小学校 体育館

開 会

1. 前回の振り返り
2. 街歩き
3. 意見交換
4. 街づくりアドバイザーより

閉 会

<お問い合わせ先>

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当 かわい 川井、いのうえ 井上、すずき 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 かどわき 門脇、ひもと 樋本、あさひな 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 第2回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和5年10月7日(土)

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
が、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。

2

本日の資料

- ① 次第
- ② スクリーンに投影する資料
- ③ 第1回街づくり懇談会の振り返り
- ④ 街歩きガイド
- ⑤ 街づくり懇談会に関するアンケート

3

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

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

4

開会あいさつ

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

閉会あいさつ

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

閉会あいさつ

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

7

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。



8

地区計画

地区計画とは

都市計画に基づく制度

区が策定

地区の目標や方針を実現するために、建築物の用途や形態等の制限を定めます。

< 地区計画に定める **ルール** の例 >

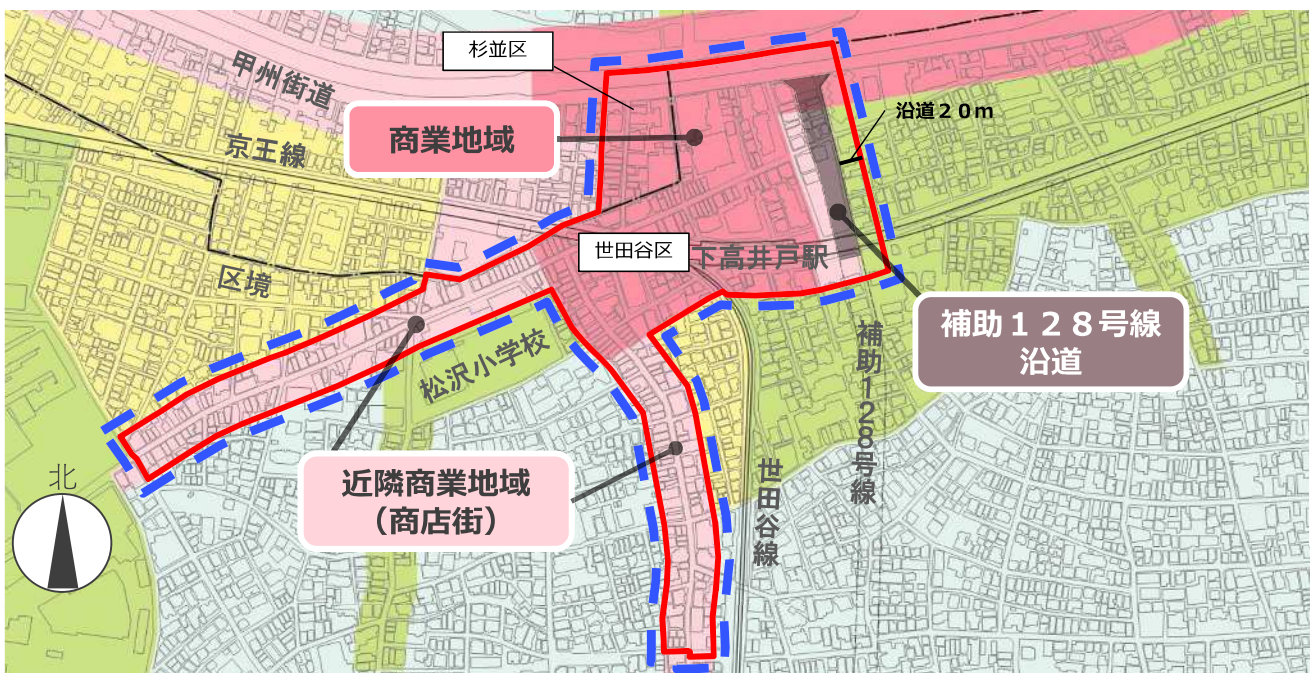


※建替え等を行う際のルールであり、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。

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)

街づくりの方向性

視点

地区の
現況

しもたかブック
の将来像

地域の方々
からのご意見

土地利用現況調査

防災面の課題

土地を有効に
活用できていない

しもたかブック



地元街づくり協議会作成

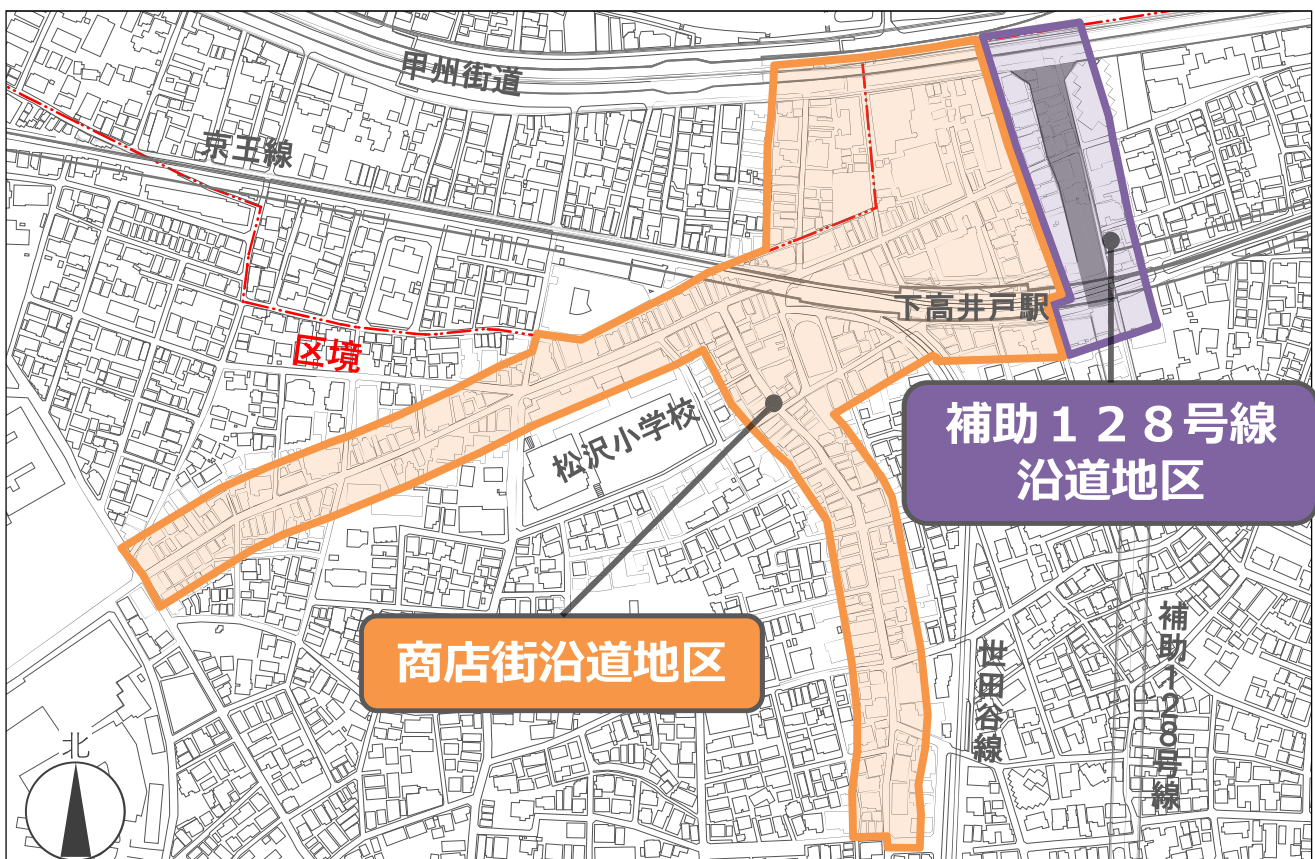
アンケート調査結果



R4年度実施アンケート調査

11

地区ごとの考え方



12

地区計画(商店街沿道地区)

取り組む項目

安全な

歩行者
空間

安心して
歩けるスペース



商店街の

にぎわう
街並み

人の溜まり場
会話や交流



安心な生活

防災強化

建替え促進
安全な建物
(耐震化・不燃化)



将来ビジョン

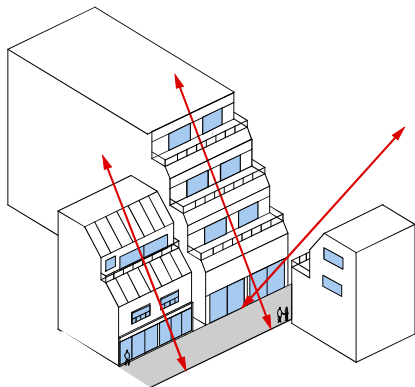


地区計画(商店街沿道地区)

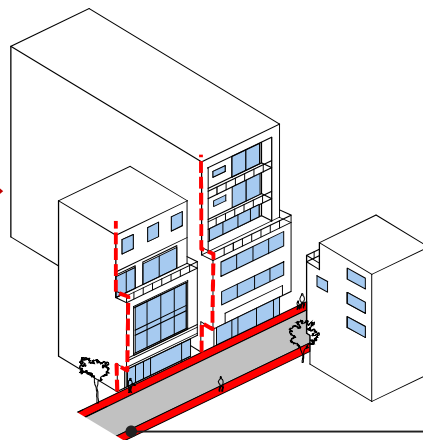
実現化の手法 → 街並み誘導型地区計画

建物の斜線後退

上層階の有効利用



将来像



歩車共存の課題

歩行者に優しい空間

現状

街並み誘導型

道路 ← 敷地

壁面線

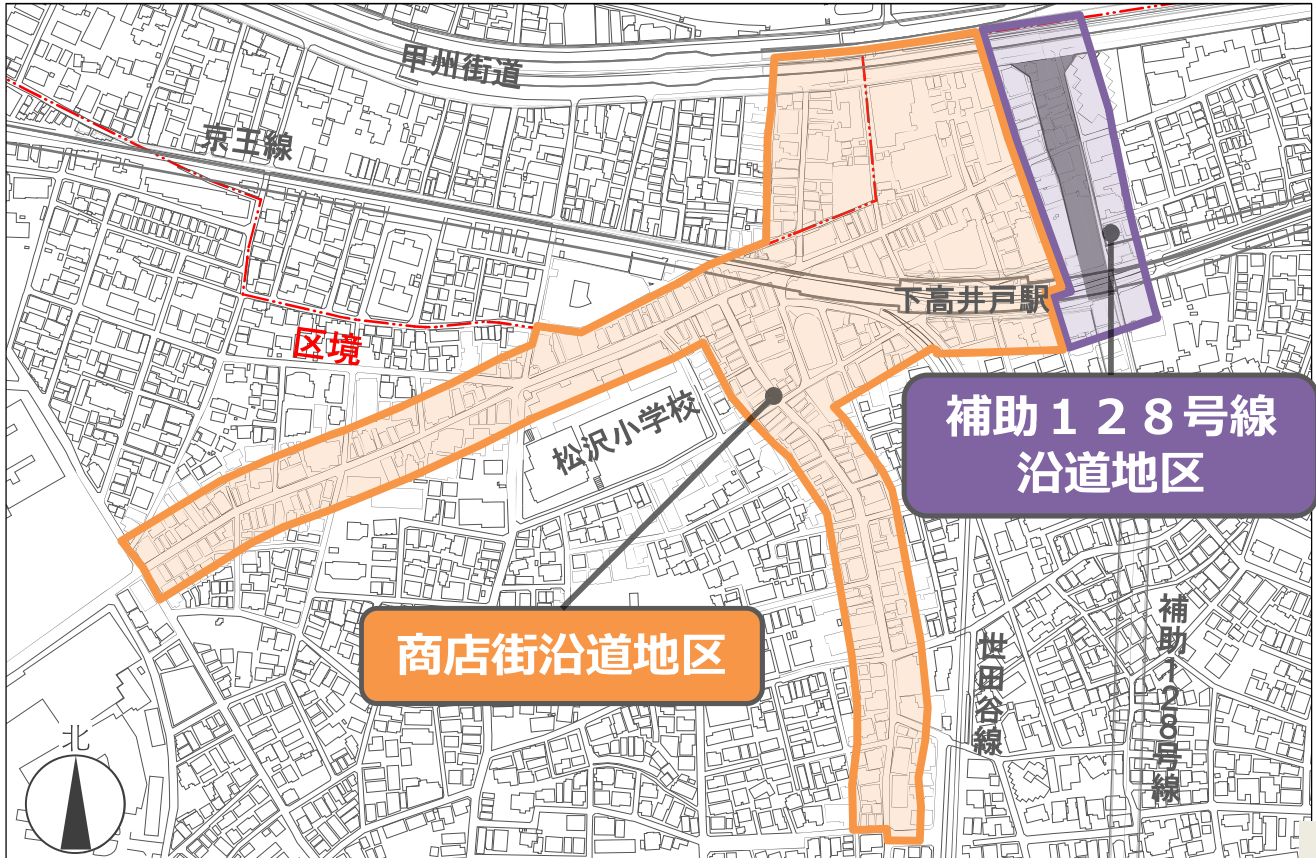
歩行者
空間

安全な
建物



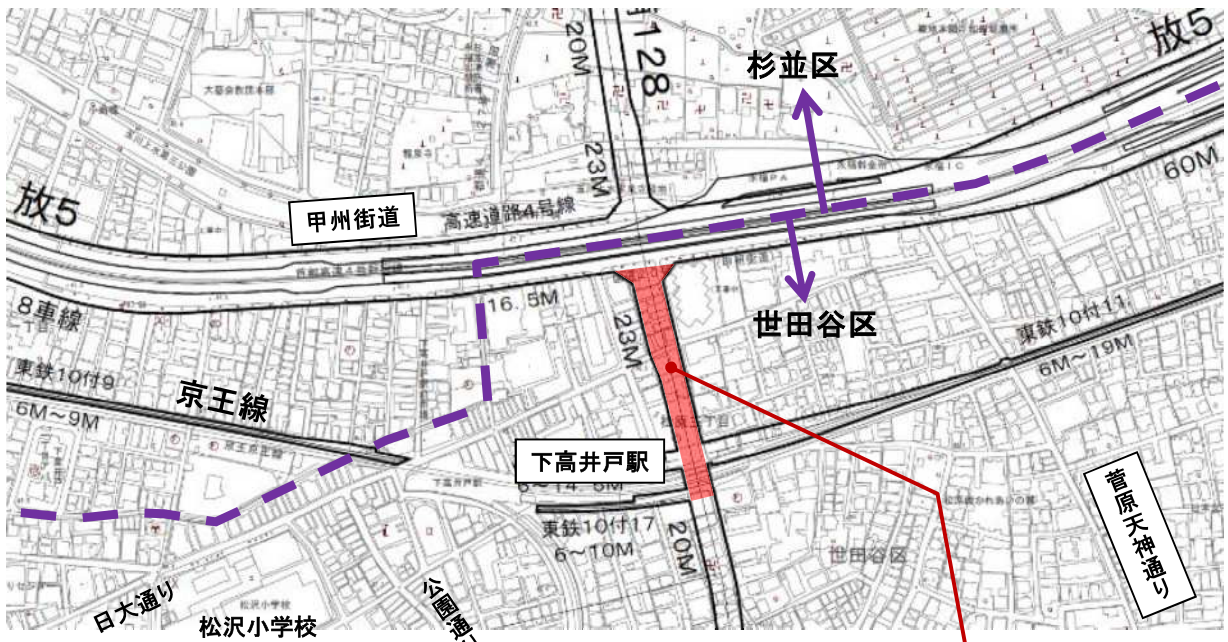
にぎわい
空間

街づくり懇談会



地区計画(補助128号線沿道地区)

事業概要

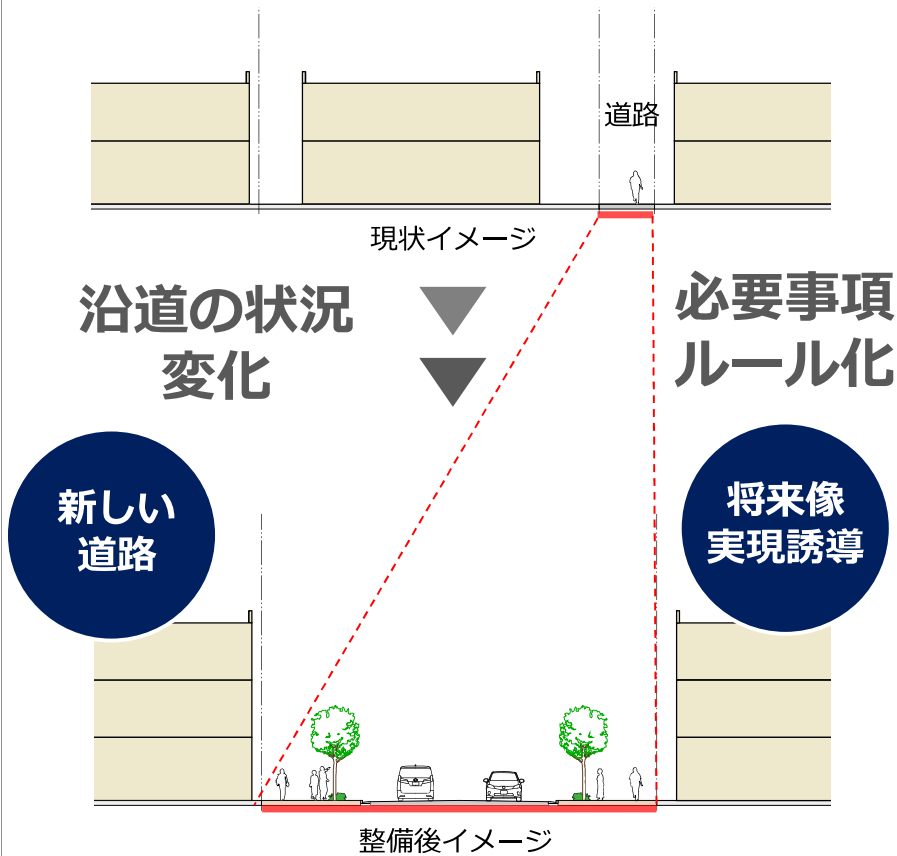


名 称	都市計画道路補助128号線 (松原3丁目)
延 長	約170m
計 画 幅 員	20m~23m
事 業 者	世田谷区

**優先整備路線
(区施行)**

地区計画(補助128号線沿道地区)

補助128号線沿道地区での街づくりの必要性とは？



将来像を
考える



17

第1回街づくり懇談会の様子



開催概要

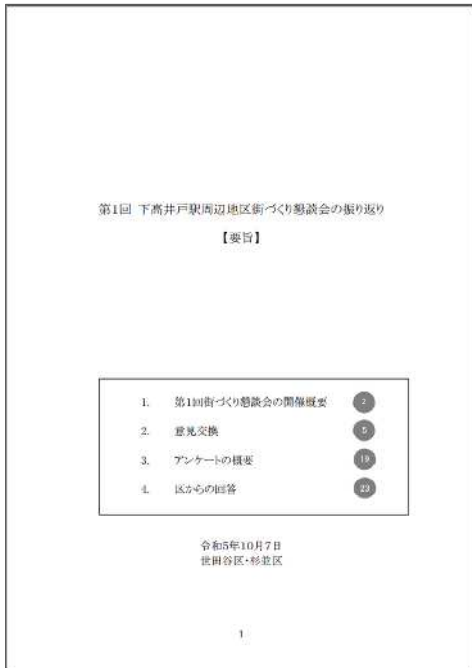
【日時】令和5年6月27日(火) 19:00~20:30

【会場】松沢小学校体育館 【参加者】48人

【内容】地区計画で取組むべき項目について説明し、
5つのグループに別れて意見交換を行いました。

18

第1回 下高井戸駅周辺地区街づくり懇談会の振り返り



P2

1. 第1回街づくり懇談会の開催概要

P5

2. 意見交換

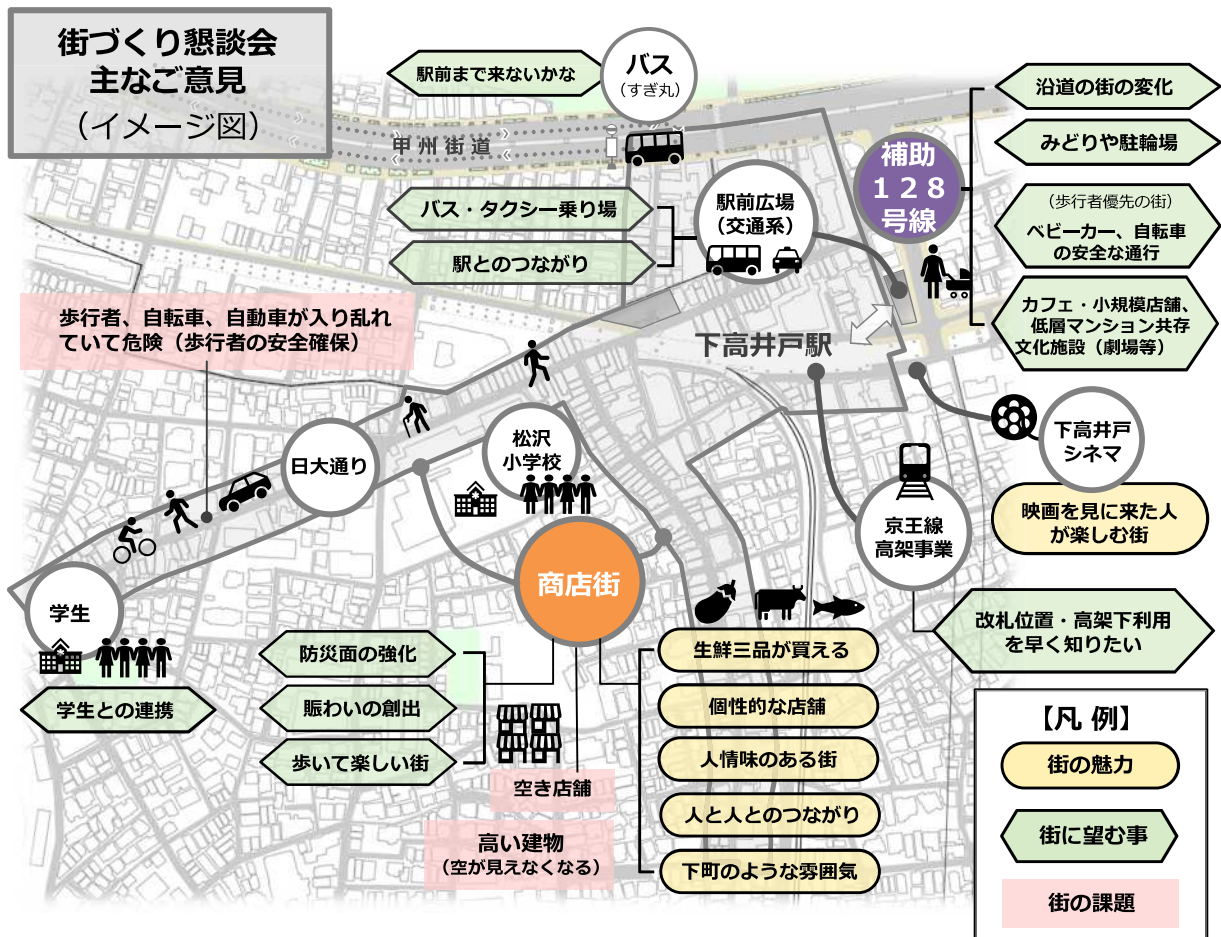
P19

3. アンケートの概要

P23

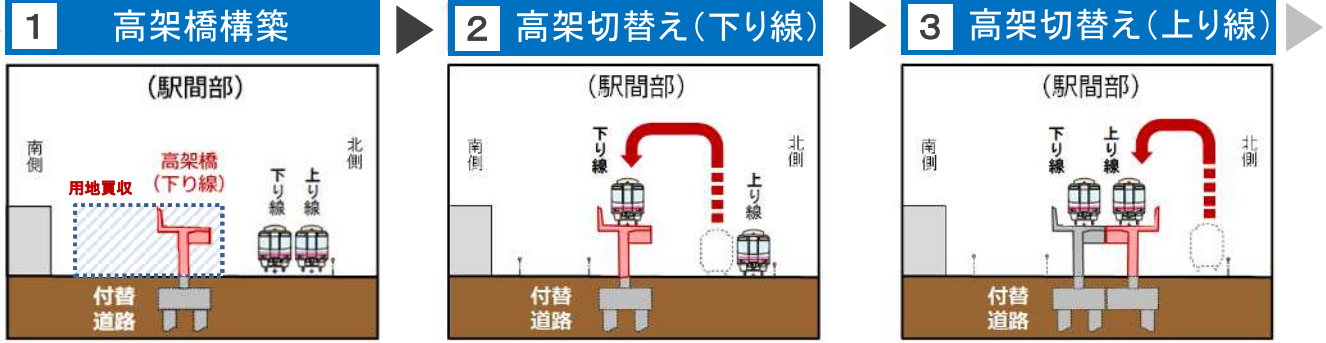
4. 区からの回答

第1回街づくり懇談会の意見交換



質疑応答 (京王線連立事業と街づくりの動き)

京王線の高架事業



令和 5 年度～

用地買収の進捗による

令和 12 年度

街づくりの動き

検討

地区計画

駅前広場
歩行者系

駅前広場
交通系

高架下利用

安全で快適な歩行者空間

にぎわう街並み

防災強化

しもたかブックイメージ図

参考例：アトリエヤ工房 ののみち
(東小金井駅～武蔵小金井駅)

21

質疑応答(京王線の連続立体化)



駅舎デザイン (イメージ)



Q 駅の改札口の位置はどうか？

A 現況位置が基本

Q 高架の高さや幅は？

A 【駅間部】 高さ：約5～14m
幅員：約10.5m

【駅 部】 高さ：約15m
(下高井戸駅) 幅員：約21.5m

22

質疑応答(街並み誘導型 壁面後退部分)

参考図

Q 道路の幅はかわるの？

- A
- ・道路の幅は変わらない
 - ・商店街の幅が広がる

Q 壁面後退部分は、区が買ってくれるのか？

- A
- ・区は買いません
 - ・所有者の敷地のまま



23

質疑応答(街並み誘導型 壁面後退部分)

参考図

Q 管理は誰がするのか？

- A
- ・管理は所有者

Q 安全性の確保は？

- A
- ・段差なし（フラット）



壁面後退部分の扱い

自己管理

段差なし

オープン空間

安全な歩行

賑わい創出

24

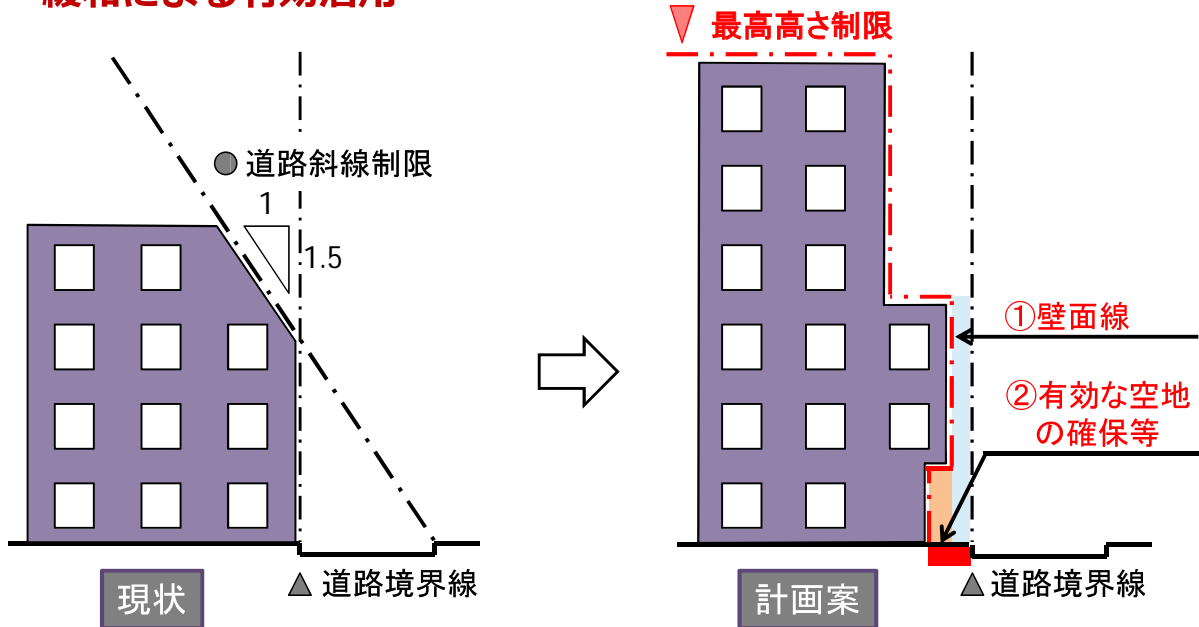
質疑応答(街並み誘導型)

Q 1階を壁面後退すると損をするのでは？

A ・商店街の賑わい創出
・緩和による有効活用

意見 今の高さの街並みが良い

検討 ・目線の高さ
・街を歩いた時の体感



質疑応答 (補助128号線)

Q どこにつながるのか？

A 杉並区 阿佐ヶ谷北五丁目

地区幹線道路

結ぶ

世田谷区 新町二丁目

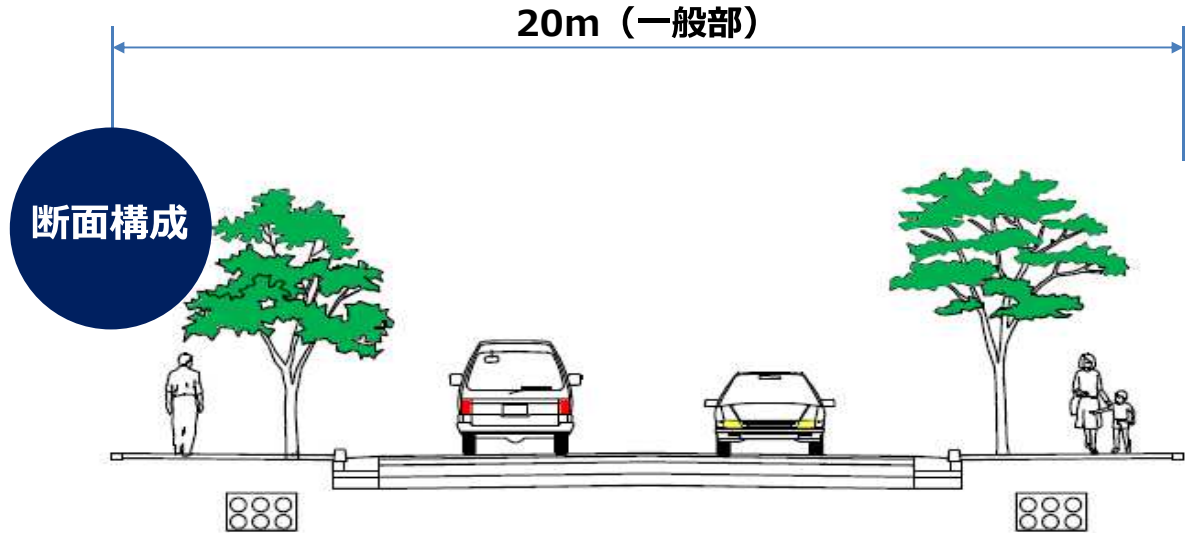
〈 補助128号線 〉
・延長：約170m
・幅員：20~23m



質疑応答 (補助128号線)

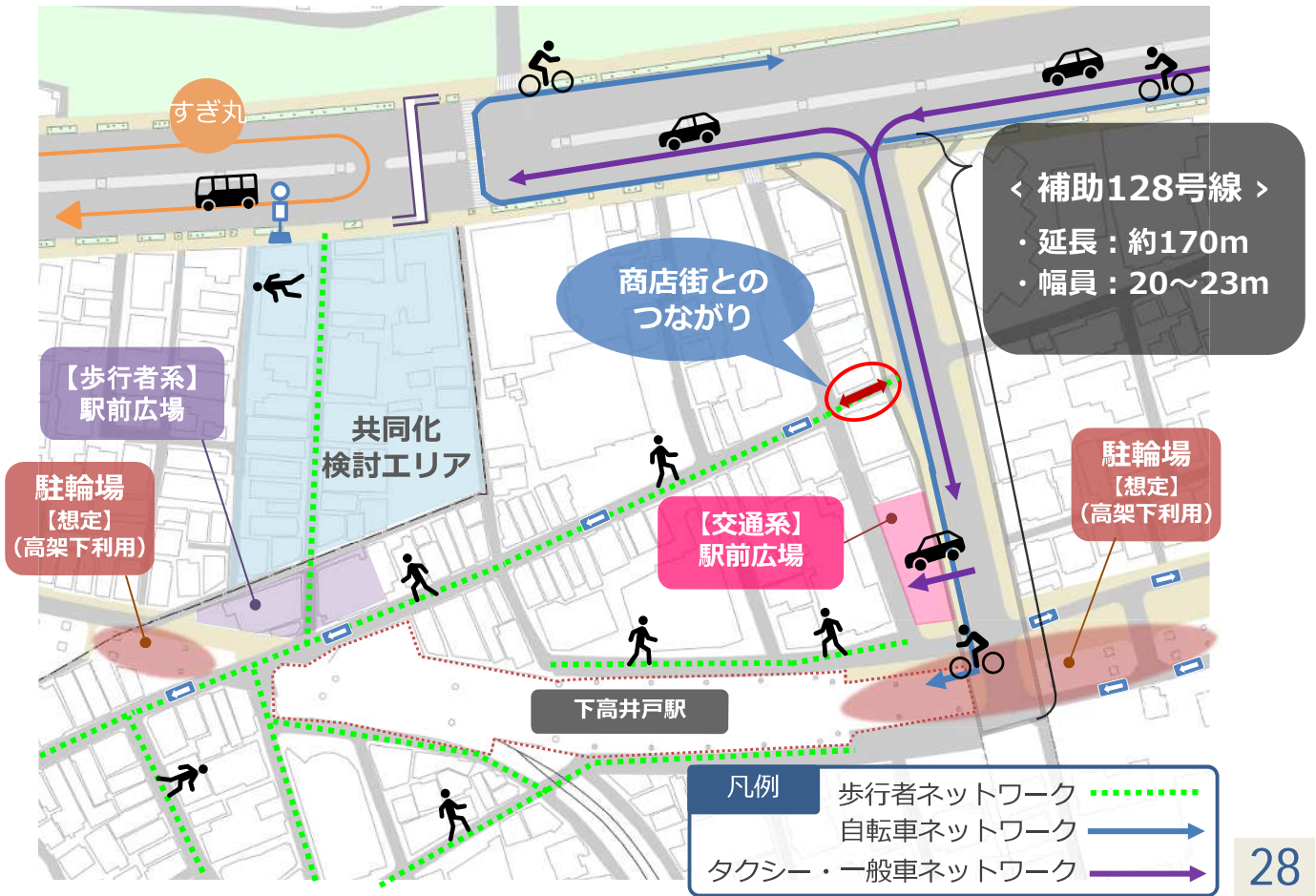
Q 何のためにつくるのか？

- A ・ 脆弱な南北交通の強化、主要延焼遮断帯
- ・ 安全で災害に強い防災生活圏の形成



整備後イメージ

質疑応答(補助128号線と駅前広場)



閉会あいさつ

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

29

街歩きの進め方について

街歩きに向けたご説明

- ・街歩きの目的と確認していただきたいポイントなどを説明します。

街歩き

- ・各グループに別れて街歩きを約30分を行います。
※気になった点などはメモしておいて下さい

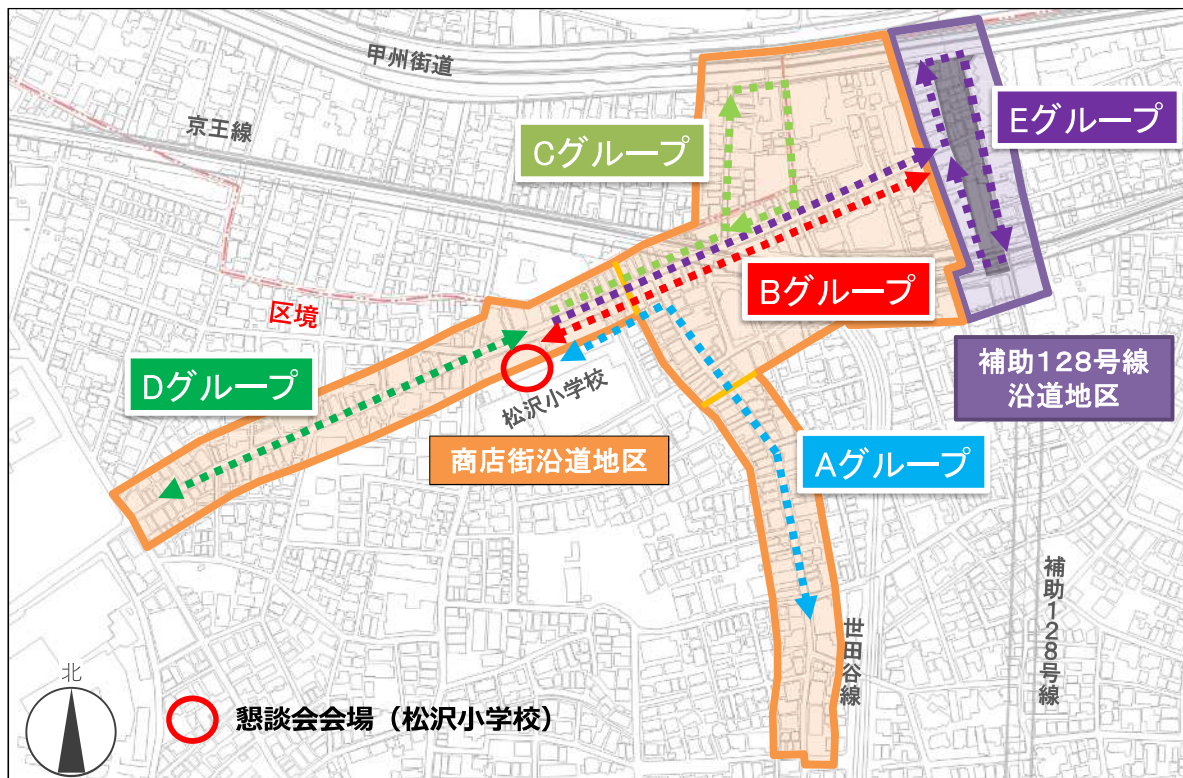


意見交換

- ・気になった点や意見、質問等をふせんに記入いただき、各テーブルのファシリテーターが模造紙にまとめ、共有していきます。

30

街歩きのグループについて



31

街歩きの目的(商店街沿道地区)

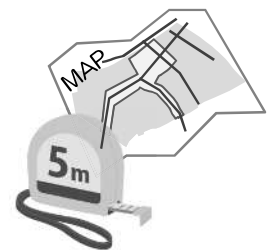
① 魅力的な歩行者空間、にぎわい空間

について考える

下高井戸らしい

② 街並みや建物の高さを考える

③ 建築のルールについて理解を深める

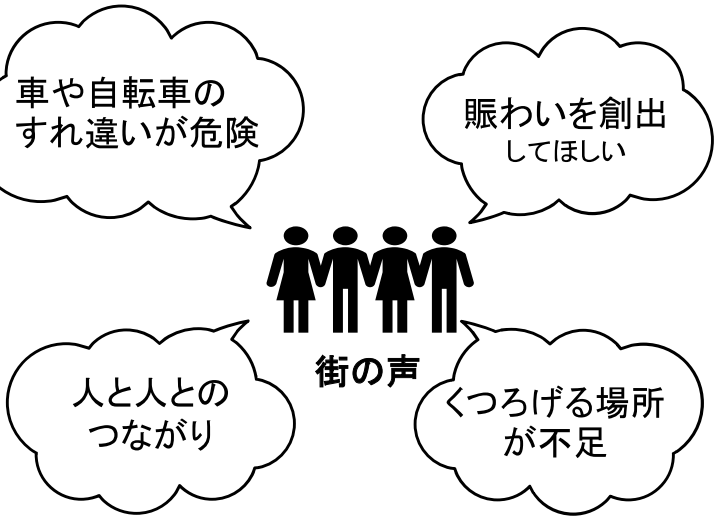


32

① 魅力的な歩行者空間、賑わい空間(現状の街)

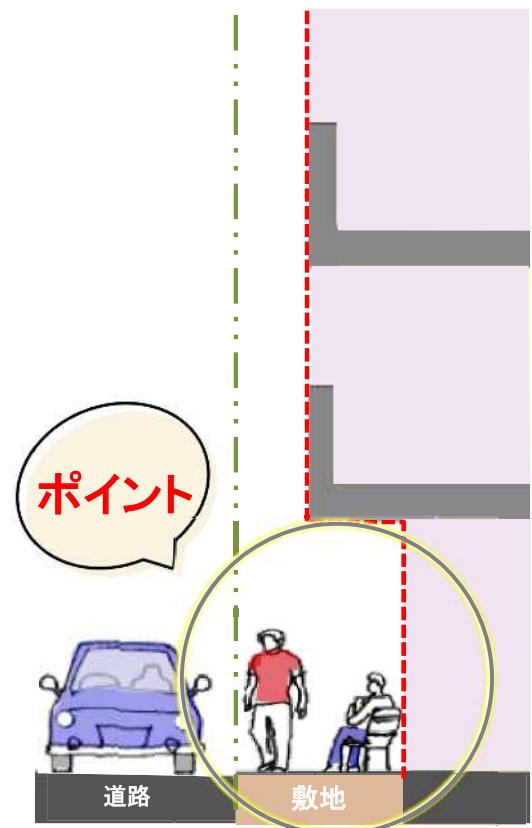
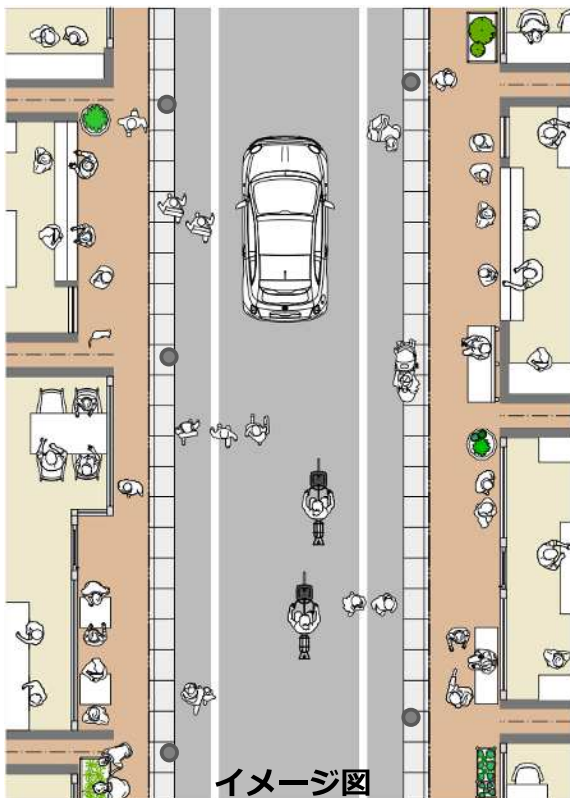


現在の下高井戸



① 魅力的な歩行者空間、賑わい空間(地区計画)

★街歩きのポイント 歩行者の安全や街の賑わいについて考えてみましょう



② 街並みや建物の高さ

★街歩きのポイント

現在の**建物の高さ**を確認し、**下高井戸らしい街並み**について考えてみましょう



現在



街並み誘導型地区計画（イメージ模型）

35

③ 建築のルール

★街歩きのポイント

建物は**様々な制限**により形態が決まってきます。
建築のルールについての理解を深めましょう。

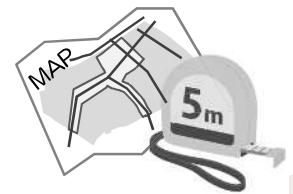


街歩きを行いながら、説明させていただきます。

36

街歩きの目的(補助128号線沿道地区)

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



37

沿道の街並みや将来像



★街歩きのポイント

都市計画道路の完成後の街並みをイメージし、
沿道の街並みや将来像
についてを考えてみましょう。



沿道のイメージ
(世田谷区北沢5丁目付近)

38

沿道の街並みや将来像



39

街歩きの持ち物

- ・ 街歩きガイド
- ・ バインダー
- ・ ボールペン



街歩き後、意見交換を行います。
気づいたこと・気になったこと・考えたこと
などをメモしてください。

40

街歩きの出発にあたって

- ・無理のない範囲でご参加ください。
- ・各自で水分補給をお願いいたします。
- ・ケガをされた方や体調が悪くなった方は、すぐにお近くの職員までお申し出下さい。



意見交換は、11時10分から開始予定です。

閉会あいさつ

- 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

全体で共有（発表）は、

11時45分から開始予定です。



43

閉会あいさつ

- 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

44

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
響庭 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

45

今後のスケジュール

令和5年度の街づくり懇談会の進め方イメージ

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
(予定)

街づくり
実現化手法
の検討

次回



46

閉会あいさつ

- 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

47

閉会あいさつ

世田谷区

北沢総合支所 街づくり課



課長

いちつぼ

一坪 博

48