

下高井戸駅周辺地区

第7回 街づくり懇談会の振り返り

【要旨】

- | | | |
|----|-----------------|----|
| 1. | 第7回街づくり懇談会の開催概要 | 1 |
| 2. | 質疑応答 | 3 |
| 3. | アンケートの概要 | 10 |

令和7年7月25日
世田谷区・杉並区

1. 第7回街づくり懇談会の開催概要

開催概要

【日時】令和7年5月31日（土）10時～12時

【会場】松沢小学校 小アリーナ

【参加者】40人

これまでの検討を踏まえ、世田谷区から「地区計画及び用途地域等変更（たたき台）」を説明し、その内容について質疑応答を行いました。



街づくりアドバイザー あいば しん 教授（東京都立大学）より

7回の懇談会を通じて、地区計画策定に向けて道筋ができたと思います。ただ、地区計画をつくっただけでは良い街はできません。

地区計画等の都市計画の役割は、都市のかたちを整えることです。料理を入れる器を用意するようなもので、そこにどのような料理を盛り付けるか、今後皆さんが考えていくことになります。

下高井戸は、建物が住宅になるか商店になるか、せめぎ合っている状態です。他の多くの商店街では、商店がマンションになりどんどん住宅が増えています。住宅が増えると人口が増えてにぎわい生まれるため、悪いことではありませんが、住宅だけがあって通信販売で買い物をするような、コミュニケーションがなく面白みがない街になるおそれもあります。

いったん住宅になると、街はどんどん住宅地化していきます。そのため、下高井戸では商業環境をきちんとつくり、住宅とうまく共存していくと良いと思います。その工夫が地区計画にも見られますので、今後に期待をしています。

理想の都市とは、多様な人々の希望や課題に応えられる「課題解決能力の高い都市」だと考えています。下高井戸で商売をしたい人はきつーと思いますので、まずは、そのような人の情報を集め、出店するための課題を街で解決し、今後の街づくりにつなげ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



A

商店街沿道地区

▼

**駅周辺の
商業系の用途地域**

B

**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. 質疑応答

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質疑応答を行いました。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質問等をいただき、回答とあわせて参加者全員で共有しました。

(1) 商店街沿道地区(・:質問・意見、→:回答)

①建物の用途
＜1階の用途＞
・ 1階、2階は店舗と事務所は大丈夫か。
→ 店舗と事務所は大丈夫です。
＜建物の用途＞
・ ガールズバー自体の制限はできなくても、夜の呼び込み(女性が立って客引きしている)は制限できないか。
・ ガールズバーの規制についても検討していくべきだと考える。
・ 既にキャバクラはあり、地区計画ができた時には、このキャバクラはなくなるのか？
→ ガールズバーは飲食店扱いとなるため、地区計画では制限が難しいですが、街のルールとして何か手立てがないかを考えていきたいと思っています。
→ 地区計画施行後に建てられるものについて制限するので、既にあるキャバクラを規制することはできません。
・ 今後、下高井戸にタトゥーを彫る店ができないか不安。店舗がそもそも合法なのか。周辺の治安が悪化しないのか。規制する手立てはあるのか？
→ 風俗営業関連であれば規制はありますが、建物の用途としてネイルサロンや散髪店などと同じ扱いになると思うので、規制することは難しいです。
・ 用途の連続性を保つため、商店街への加入を事業者に強制あるいは指導すべき。
→ (商店街理事長)入っていない店舗は入っていただきたいです。強制はできませんが、呼びかけていただければと思います。
・ 個人が商店街を運営するのは限界にきている。
→ 区としても街づくり課や商業部門が商店街に対してできることを考えていきたいと思っています。
＜用途制限の範囲＞
・ 公園通り沿道で2面接道している角地において、公園通り以外の壁面線の指定のない道路に面する箇所も制限されるのか？
→ 近隣商業地域の公園通りや日大通りで壁面線の指定のない箇所は制限されません。
②容積率の最高限度
・ 国と協議して建蔽率と容積率を緩和してはどうか。
→ 現状、容積率を十分利用できていない状況であり、また、高い建物が建てられれば良いというだけでもないと思うので、現状の建蔽率と容積率で行うことを考えております。
→ 商業地域内で建物を耐火建築物とすれば建蔽率は100%まで可能となりますが、70cm の

壁面後退をしていただき、また、隣地境界との離れをとると90%程度になるかもしれません。 → 容積率は現状、二百数十%程度の利用となっていますが、壁面後退していただくと400%利用できるようになります。
④壁面の位置の制限・工作物設置の制限
・ 壁面後退はL型側溝から70cmということか。
→ 原則、L型側溝までが道路になります。道路と民間地の境界を起点として70cm 後退していただきます。
・ バリアフリーに対する言及がない。車椅子利用者の利便性について整理が必要ではないか。
→ 歩行者空間において考えていますが、文言で表していないので、補えるよう考えていきます。
・ 現在工事中の建物は壁面後退の対象になるのか。
→ 地区計画施行後にルールが適用されるので、現在工事中の建物に壁面後退等の地区計画のルールは適用されません。
＜指定路線の範囲＞
【駅周辺のみ】
・ 壁面後退は商業地域のみで良いと思う。
・ 近隣商業地域の公園通りは既に道路幅があるので、壁面後退は商業地域のみで良い。
→ これまで懇談会やアンケート等では、安全に歩ける空間を確保してほしいという意見を多くいただきました。日大通りは利用する学生が多く、また、公園通りも同じ商店街であるため、これらの通りも壁面後退していただき、歩行者空間を確保したいと考えています。
＜工作物設置の制限＞
・ 既存の自動販売機は撤去しなければならないか。
→ 地区計画施行後、建物を建替えるときは制限されるので撤去していただきますが、建替える前であっても歩行者空間には置かないでほしいと思います。
⑤高さの最高限度
・ 近隣商業地域の日大通り沿道でこれから建設する建物があるが、計画では8階建て、建物高さが24mあるようだが、世田谷区としては認めているのか。
→ 現在、近隣商業地域においても敷地によっては24m程度の建物を建てることができます。工事中の建物も建築確認申請の手続きを経て計画されています。今後、地区計画により、高さの最高限度を設定して高い建物を抑えるかたちになります。
→ 現在の建築条件では、大きく建てられる敷地もある一方、道路斜線や高度地区の制限により大きく建てられない敷地もあります。街並み誘導型地区計画の目的のひとつに街並みを揃えることがあり、ある程度の高さに制限して街並みを揃えようとしています。地区計画の施行前は、現在の建築条件で建物を建てるができます。
＜にぎわい空間＞
・ にぎわい空間に駐輪は良いのではないか。
・ 自動販売機はどこに設置できるのか？

→にぎわい空間は人が溜まるところをイメージしているので、固定物は置かないようにお願いしたいと考えています。駐輪してしまうと人が溜まることができないので、駐輪も不可と考えています。
・にぎわい空間は大切だと思う。ベンチなど置けたら休憩もできるし、会話も生まれるだろう。いまの日大通りは人通りの多いときも業者の車が止まっていて、そこを自転車も通り危険。にぎわい空間をつくるにあたり、車の規制はポイントになると思う。 ・歩行者空間やにぎわい空間に食い込む形で配達や荷捌きの車が駐車しそうな気がする。これを避けるために、専用の荷捌きスペースを設けるなどした方が良い気がする。
→ 交通規制は商店街や警察と相談することになりますので、ご意見を活かしていきたいと思います。
⑥形態・色彩・意匠の制限
・色彩とは、今後色などを決めていくのか？ ・商店街沿道では色彩の行きすぎた制限はむしろにぎわい形成を損なう結果にならないか。
→ 全てを茶系にするなどのルールではなく、周辺と調和することを目的とし、例えば派手なショッキングピンクなどを制限することを考えています。他の商店街では地区計画とは別に「デザインコード」という商店街共通のルールを定めているところもあり、下高井戸の商店街でもデザインコードを考えるやり方もあるかと思います。
・壁面後退区域の軒や庇、手すりの禁止は厳しすぎるのではないかな。画一的な街並みになりそう。 ・歩行者空間の上に庇や軒があった方が歩行者の雨よけになるのではないかな。庇を付けるならさらに後退が必要になる。オーニングだけ OK にする意味が分からない。
→ オーニングは庇に近いものと思っています。歩行者に支障のない2.5m以上の箇所には設置して良いと考えています。歩行者空間であるため、物があると歩けなかったりぶつかったりするので、それは避けてほしいと思います。
街並み誘導型地区計画全般
＜改築の場合＞
・改築の場合、建築確認はとれるのか？
→ 確認申請の手続きが必要な改築の場合、地区計画のルールに則って改築していただきますが、内装を少し変更するなど確認申請が不要な改築の場合、ルールに適合させる必要はありません。
＜新たな街並みになる時期＞
・歩行者空間が機能するには大半の建物の建替えが完了するのを待つ必要がある。大まかな目安として新たな街並みが完成するまでどのくらいの期間を要するのか？
→ 商店街の店舗は古い建物も多く、建替えの相談もいくつか受けています。何年経てばというのははっきりと申し上げられませんが、最低でも10年、20年以上かかっていると思います。
その他
＜交通の課題＞
・交通系広場近くに住む住民だが、現在、前面道路に無駄な駐車をされたり、敷地内に不法侵入する人がいて困っている。

→ 現在、交番は情勢の変化に応じて、適正で合理的な配置となるよう見直しをしており、新たな設置は厳しいと思っております。交通系広場に違法な駐車をできないようにする対策など考えていきたいと思っています。

- ・店舗の空きが埋まらないところもある。
- ・街のモールをつくり、組合などが運営してテナントを誘致する。
- ・昔は商店街に活気があった。電車に乗ってきて肉屋や魚屋に買い物に来ていた。個人のレベルでは街づくりが困難になっている。

→下高井戸の商店街がこれからも栄えていけるようなかたちを一緒に考えていきたいと思っています。今後も栄えていけるように、1階の住宅等の用途の制限や壁面の位置の制限の範囲を商店街全体にしたいと考えています。

[illegible]

6

(2) 補助128号線沿道地区(・:質問・意見、→:回答)

①建物の用途	
＜用途地域の変更＞	
・ 古川松原マンション前の道路が広くなり、容積率の緩和はあるのか？	
→ 容積率の緩和はありませんが、128号線の西側を近隣商業地域から商業地域に変更した場合、指定容積率は300%から400%に変更されます。128号線の東側は、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更した場合、指定容積率は変わらず現在と同じ200%となります。	
→ 128号線が整備されると前面道路が現状より広くなるため、128号線西側では400%、東側では200%利用できるようになります。	
・ 第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変わることで、地価は変わるか？(上がるのか、下がるのか)、固定資産税も変わるか？	
→ これまでは前面道路が4m程度のため容積率160%程度の利用に留まり、道路斜線による制限もありましたが、128号線が整備されて、容積率200%利用できる建物が建てられるようになり、道路斜線も緩和されると、これまでより大きく建てられるようになり価値が上がるので、地価は上がり、税金も上がると一般的には考えられます。また固定資産税については都税事務所にお問い合わせください。	
＜建物の用途の制限＞	
・ 床面積を500㎡まで減らさなくても良いのではないのか。	
→ 後背が住宅地であり、大型店舗ができることに不安を感じるという意見をこれまでの懇談会でいただいたため、大型店舗が建てられないように面積を制限しました。大型店舗があると良いという意見もいただきましたが、そこまで大きくなくて良いという意見の方が多かったため、500㎡としています。	
⑨建築物等の構造の制限	
・ 古い木造住宅の場合、建替えが必要か？	
→ 必ず建替えてくださいということではありませんが、現在の建物は燃えにくい建物になっているので、建替えていただければ地域の不燃化を進めていくことに繋がります。	
→ 地区計画で強制的に建替えさせることはありません。ご自身の都合や時期で建替えていただき、建替えの際は地区計画のルールに則って建ててください。	
地区計画全般	
＜施行時期＞	
・ 本地区計画はいつ頃施行される見込みか？	
→ 今後必要な手続き等があるので、早くてもこれから1年後になります。	
その他	
＜京王電鉄＞	
・ 128号線側に京王線の改札口が新設されるかどうかで、にぎわいがかなり変わってくと思う。いずれ改札口ができるつもりでいた方が良いのか？	
→ 現在駅舎の計画は公表されておきませんが、既成市街地の人の流れを考慮し、どの駅も現在の駅出入口(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います。懇談	

〈駐車場・駐輪場〉

- まだ決まっておりません。地域の方々と一緒に検討して決めていくことになると思います。

＜無電柱化＞

- 補助128号線については無電柱化されます。

地域のみなさんの声

いたいた
質問・意見

1 2 8 号線沿道地区

1 建物の用途

沿道西側

〈建物用途〉

- ・ナイトクラブ等は制限
- ・若者とシニア世代が交流できる施設
- ・居住性高が利用できる公共施設
- ・1 2 8 号線西側に一歩寄る場と商業施設、商業設備

あるべきまち、
いっしょに
つくりだそう
ではなか？

施行はい？
2025年1年以内
でいい？

〈用途地域〉

少し緩和 ↔ 現状のまま

・店舗利用を考えると、少し緩和があるといい
・酒場があることはチャンスだ
・文化施設があるといい
・商業施設がいい

・用途は商業通りに
・敷地にきつうのため
住居と商業両方を
希望

・1 5 0 0 m の事務所
も欲しい
・車の置き場が広がる

2 軒 5 0 0 m のビル
希望。2 階？

・現状のまま場合に
難くない
・安全な住宅のため、
高層のものは避けたい
・木造低層住宅は商業に
影響を与えるのだから
小さい店舗と住宅が
好まれる場所

大型店舗への電管は
あつてほしい

1500w
OK？

①
店舗側を
2 階建てに
したい
1500w まで
OK？

用途地と地味は？

②
1 階、2 階、3 階、4 階、5 階、6 階、7 階、8 階、9 階、10 階、11 階、12 階、13 階、14 階、15 階、16 階、17 階、18 階、19 階、20 階、21 階、22 階、23 階、24 階、25 階、26 階、27 階、28 階、29 階、30 階、31 階、32 階、33 階、34 階、35 階、36 階、37 階、38 階、39 階、40 階、41 階、42 階、43 階、44 階、45 階、46 階、47 階、48 階、49 階、50 階、51 階、52 階、53 階、54 階、55 階、56 階、57 階、58 階、59 階、60 階、61 階、62 階、63 階、64 階、65 階、66 階、67 階、68 階、69 階、70 階、71 階、72 階、73 階、74 階、75 階、76 階、77 階、78 階、79 階、80 階、81 階、82 階、83 階、84 階、85 階、86 階、87 階、88 階、89 階、90 階、91 階、92 階、93 階、94 階、95 階、96 階、97 階、98 階、99 階、100 階、101 階、102 階、103 階、104 階、105 階、106 階、107 階、108 階、109 階、110 階、111 階、112 階、113 階、114 階、115 階、116 階、117 階、118 階、119 階、120 階、121 階、122 階、123 階、124 階、125 階、126 階、127 階、128 階、129 階、130 階、131 階、132 階、133 階、134 階、135 階、136 階、137 階、138 階、139 階、140 階、141 階、142 階、143 階、144 階、145 階、146 階、147 階、148 階、149 階、150 階、151 階、152 階、153 階、154 階、155 階、156 階、157 階、158 階、159 階、160 階、161 階、162 階、163 階、164 階、165 階、166 階、167 階、168 階、169 階、170 階、171 階、172 階、173 階、174 階、175 階、176 階、177 階、178 階、179 階、180 階、181 階、182 階、183 階、184 階、185 階、186 階、187 階、188 階、189 階、190 階、191 階、192 階、193 階、194 階、195 階、196 階、197 階、198 階、199 階、200 階、201 階、202 階、203 階、204 階、205 階、206 階、207 階、208 階、209 階、210 階、211 階、212 階、213 階、214 階、215 階、216 階、217 階、218 階、219 階、220 階、221 階、222 階、223 階、224 階、225 階、226 階、227 階、228 階、229 階、230 階、231 階、232 階、233 階、234 階、235 階、236 階、237 階、238 階、239 階、240 階、241 階、242 階、243 階、244 階、245 階、246 階、247 階、248 階、249 階、250 階、251 階、252 階、253 階、254 階、255 階、256 階、257 階、258 階、259 階、260 階、261 階、262 階、263 階、264 階、265 階、266 階、267 階、268 階、269 階、270 階、271 階、272 階、273 階、274 階、275 階、276 階、277 階、278 階、279 階、280 階、281 階、282 階、283 階、284 階、285 階、286 階、287 階、288 階、289 階、290 階、291 階、292 階、293 階、294 階、295 階、296 階、297 階、298 階、299 階、300 階、301 階、302 階、303 階、304 階、305 階、306 階、307 階、308 階、309 階、310 階、311 階、312 階、313 階、314 階、315 階、316 階、317 階、318 階、319 階、320 階、321 階、322 階、323 階、324 階、325 階、326 階、327 階、328 階、329 階、330 階、331 階、332 階、333 階、334 階、335 階、336 階、337 階、338 階、339 階、340 階、341 階、342 階、343 階、344 階、345 階、346 階、347 階、348 階、349 階、350 階、351 階、352 階、353 階、354 階、355 階、356 階、357 階、358 階、359 階、360 階、361 階、362 階、363 階、364 階、365 階、366 階、367 階、368 階、369 階、370 階、371 階、372 階、373 階、374 階、375 階、376 階、377 階、378 階、379 階、380 階、381 階、382 階、383 階、384 階、385 階、386 階、387 階、388 階、389 階、390 階、391 階、392 階、393 階、394 階、395 階、396 階、397 階、398 階、399 階、400 階、401 階、402 階、403 階、404 階、405 階、406 階、407 階、408 階、409 階、410 階、411 階、412 階、413 階、414 階、415 階、416 階、417 階、418 階、419 階、420 階、421 階、422 階、423 階、424 階、425 階、426 階、427 階、428 階、429 階、430 階、431 階、432 階、433 階、434 階、435 階、436 階、437 階、438 階、439 階、440 階、441 階、442 階、443 階、444 階、445 階、446 階、447 階、448 階、449 階、450 階、451 階、452 階、453 階、454 階、455 階、456 階、457 階、458 階、459 階、460 階、461 階、462 階、463 階、464 階、465 階、466 階、467 階、468 階、469 階、470 階、471 階、472 階、473 階、474 階、475 階、476 階、477 階、478 階、479 階、480 階、481 階、482 階、483 階、484 階、485 階、486 階、487 階、488 階、489 階、490 階、491 階、492 階、493 階、494 階、495 階、496 階、497 階、498 階、499 階、500 階、501 階、502 階、503 階、504 階、505 階、506 階、507 階、508 階、509 階、510 階、511 階、512 階、513 階、514 階、515 階、516 階、517 階、518 階、519 階、520 階、521 階、522 階、52

地域のみなさんの声

いたった質問・意見

128号線沿道地区

5 高さの最高限度

**最 高 高 さ 19 m
(概 状 と 同 じ)**

沿道住宅地区

6 形態又は色彩その他の意匠の制限

- ・壁面に太陽光パネルを設置する場合、制限は？
→壁面を遮えなければ問題なし

7 垣又はさくの構造の制限

生樹

緑化したフェンス

地盤からの高さ0.6m以下の景観などは設置可

・みどりがたくさんあると良い
・景観もみどりを充実

8 環境への配慮

〇既存樹木の保全と敷内での緑化の推進
〇排水貯留浸透施設の整備を促進

そあたりに植木がほしい。たに、雑草が伸びるから、おまかせ？

人の出入りや音が気になるので静かな方がいい？

防音対策として、壁面に吸音材を取り付けたい。

防音対策として、窓ガラスに防音フィルムを取り付けたい。

防音対策として、窓ガラスに防音フィルムを取り付けたい。

9 建築物等の構造の制限

耐火建築物
コンクリート造、れんが造。
構造を不燃材料を使った鉄骨造

準耐火建築物
構造を不燃材料を使った
木造、鉄骨造

木造で安全でしょうか？

防火、地震対策として、木材に防火処理をしたい。

防火、地震対策として、木材に防火処理をしたい。

防火、地震対策として、木材に防火処理をしたい。

防火、地震対策として、木材に防火処理をしたい。

3. アンケートの概要

出席者37人のうち、9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(原文のまま記載しております)。

(1) 街づくり懇談会について

意見・感想	・ 久しぶりに(約3年ぶり)参加させて頂き少しずつ街づくりの計画の進みが理解出来ました。 ・ 久しぶりに参加させて頂きましたが、ずいぶんまとまった気がします。全部が全員に有利になるしくみは無いですが、より良いしくみになる事を願います。 ・ 説明もわかりやすく、質問への回答も短的でよかったです。参加して有意義でした。 ・ 大変よくわかりました。ありがとうございます。 ・ 開催日時の告知が遅いと感じます。年間の開催日を一括して発表するとか、開催当日の終了時に、次の開催日を特定して発表していただきたいです。(昨年度は2回が別件都合で出席できず、1回は告知を見落としていました。) ・ 今回、会場が小アリーナだった為、手狭感がありました。可能でしたら次回以降はまた元の会場にして頂ければ幸いです。 ・ 会場レイアウトについて、開会時に紹介されなかった面々が後方壁沿いに着席しているのは、監視されているようで、居心地が悪いです。参加市民の背後をとり囲むのではなく、進行役の背後や左右に着席するべきと感じます。 ・ 付箋紙での質問に対するファシリテーターの回答姿勢が気になりました。視線が当該質問者、既知の住民、団体や組織の幹部ばかり見ているように感じました。すべての参加者に対して語りかけるべきだと思います。(区のご担当は問題と思わなかった。ファシリテーター鈴木氏が気になった。) ・ わかりやすく、質問もしやすくてよかった。
-------	---

(2) 街づくりについて

意見	・ 世田谷区側と杉並区側で進捗が変わるので、個別に進めるのは仕方ないと思います。相互の情報交換に務めていただきたいです。 ・ にぎわいなどのソフトな問題は、ご意見あったように、住民以外の人も入れていくとよいとおもいました。 ・ イオンのある街のような、どこにでもあるような街にならない独自性ができたらいいなと思います。 ・ 商店街の魅力 UP は、商店街に全ての個店が加入することにかかっています。プラス、お買い物は地元で。
----	--

	・ 皆で下高井戸を盛り上げましょう。 ・ 保護猫・保護犬譲渡会を開催してはいかかでしょう。保護動物以外の動物ふれ合いカフェは許可しないで欲しいです。(野生動物や繁殖される動物を苦しめるから)
--	--

(3) その他

照明灯	・ 商業地区、近隣商業地区、補助128号線共にコンセプトを合わせた道路照明灯の設置を検討願います。
交通対策	・ 商店街内、一方通行なのに逆走車両が多い(電動キックボード、カーナビまかせ含む)新たに道路標示(分かりやすい)を増やしてほしい。

(4) 区からの回答

にぎわい空間	
・ にぎわい空間について、既に先行している事例があれば、例示いただくと大変参考になります。	
→ 先行事例としては「自由が丘サンセットエリア地区計画」、「江古田駅北口地区地区計画」、「下北沢駅周辺地区地区計画」などが挙げられます。いずれも道路沿いに規定以上のにぎわいや憩いの空間を設けた場合に建築物の高さの最高限度を緩和するというものです。	
壁面後退区域における軒・ひさし	
・ 地区計画の壁面後退の制限について、歩行者空間は、オーニングと同じく、軒・ひさしも2.5m以上あればOKでよいのではないのでしょうか。軒を作りたい場合、壁面後退70cm以上に壁面を後退する必要がある、厳しすぎると感じます。	
→ 壁面後退に伴い建築基準法の一部の制限(前面道路幅員による容積率の制限や道路斜線)を緩和する関係で壁面後退部分は基本的には道路と同等の空間とみなすことになります。そのため軒や庇などの建築物の突出は認められないというのが原則です。オーニングに関しては現状の下高井戸の街の良さでもあるため、これまでの懇談会等のご意見も踏まえて認める方向で検討しております。	
外国人旅行者への対応	
・ 外国人旅行者との向き合いは、下高井戸としてもさけて通れないと思います。誘致するなら、2つの区を巻き込んで押し進めるべき。逆に排除するなら準備すべき。再開発を機に、民泊特区などで両区で歩調を合わせる、みたいなことは可能ですか？ 逆に地区計画内に、外国人旅行者に関する規制を盛り込むことはできるのでしょうか？	
→ 現在策定を予定しております地区計画には、定めることのできる整備事項が決まっているため、外国人旅行者に関する規制を盛り込むことはできません。また、現時点で駅周辺における再開発事業や特区民泊の導入の予定はございませんが、いただいたご意見は今後の街づくりの参考にさせていただきたいと思います。	
治安対策	
・ 交通系広場(現:ひまわり駐車場)の近くに住んでいるものです。(戸建て住居者) 現在、玄関前に無断な駐車違反(配達車もあり)、深夜では若者たちのたむろ、不法侵入者(立ち小便	

など)が多くなりこまっています。(連日、警察に通報している現状)

交通系広場の設置が開設するならば、より車輛や人の出入りが多くなると予想されます。同時に住居者とのトラブル・事件(事故)が多くなるのではと心配しています。

明大前駅周辺のように新たに交番(派出所)を設置出来ないか？(又は防犯カメラ増設など)

→ご質問のとおり、交通系広場の整備により車両や人の交通量は多くなると想定されます。しかし、警視庁では交番の配置見直し等を行っているため、設置は厳しいと思います。交通系広場に違法な駐車をできないようにする対策など考えていきたいと思っています。