

下高井戸駅周辺地区

地区計画等原案説明会の振り返り

【要旨】

1. 地区計画等原案説明会の開催概要 P1

2. 質疑応答の概要

(1) 1日目(令和7年11月14日) P2

(2) 2日目(令和7年11月15日) P2

3. アンケートの概要 P5

令和8年1月13日

世 田 谷 区

1. 地区計画等原案説明会の開催概要

開催概要

【日時】令和7年11月14日（金）19時～20時
11月15日（土）10時～11時

【会場】松沢小学校 小アリーナ

【参加者】14日：17人、15日：21人

「地区計画及び用途地域等変更（原案）」を説明し、
その内容について質疑応答を行いました。

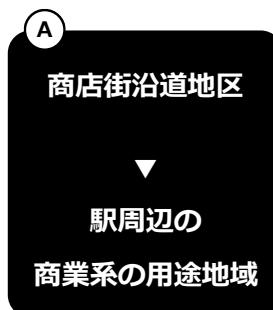


原案説明会の対象範囲



この原案説明会は、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。

地区計画策定の対象範囲図



- ・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. 質疑応答の概要

(1) 1日目(令和7年11月14日)

(・:質問や意見、→:区からの回答)

① 沿道東側の用途地域変更について

- 補助128号線東側の沿道住宅地区の高さ制限は、19mまでということで、これは今と何も変わらないということか。用途地域が変わると何か変化があるのか。
- 最高高さ制限については現状と変わりません。建物用途として、事務所やパン屋などの食品製造業の小規模な工場など、建てられる用途の種類がもう少し増えます。

(2) 2日目(令和7年11月15日)

(・:質問・意見、→:区からの回答)

① 「垣又はさくの構造の制限」について

- 沿道の緑化に対しては非常に賛成だが、繁茂して道路にはみ出してくる問題がよくある。その管理あるいは指導、その辺りのルールづくりや取り決めは何か考えているか。
- 緑の保全の観点から垣またはさくの構造の制限を設けておりますが、基本的に、所有者の方の管理していただきます。繁茂がすぎて道路にはみ出しすぎる場合、歩行者の方の通行の妨げになるような時は、区道であれば区から指導を行うこともあります。

② にぎわい空間の管理について

- 歩行者空間の確保やにぎわい空間の確保はとても良いと思う。ただ、昼間は良いが、夜間はたむろする場所になる、自転車が放置される、ゴミが放置されるなどデメリットなことに対する対策があれば教えてほしい。
- これまでの懇談会でも、にぎわい空間に夜間、人が入ってきて座られたらどうしようという話は出ていました。例として、全部シャッターで閉めてしまうのではなく、花屋などであるよう中が見える透過性のあるシャッターで夜間は閉めておけば大丈夫ではないかという話が出ています※。可動式のようなものであれば、設置して管理していくても良いのではないかという話もあります。地区計画のルールに加えて、これから商店街の方々等と細かいルールについて考えていきたいと思っています。

※その後の検討により、シャッターについては、にぎわい空間をふさぐことになるため設置は不可となりました。しかし、簡易的な可動式のポールやチェーンなどは設置可能です。具体例につきましては、地区計画のパンフレット等でご案内します。

③ 地区計画施行時期について

- 地区計画の施行は令和8年度以降ということで何月かは決まっていないと思うが、いつから施行されるかについて、どのくらい前に告知があるのか。
- 決定まで様々な手続きがある中で、何月に決定かというのは現時点では明確にお伝えは出来ませんが、都市計画審議会の開催等を経て決定いたしますので、順調に手続きが進んだとしても令和8年度の夏頃になると思います。また、告示される少し前に街づくり通信でお知らせする予定です。

④ 歩行者空間の減免について

- 70cmのセットバックはまだ認めているつもりはないが、この間のアンケートで減免について

質問し、区から次のような回答がきた。「世田谷都税事務所に確認したところ、歩道状空地として居住者以外の第三者による自由な通行の用に供されており、かつ範囲が明確である場合には、固定資産税、都市計画税の非課税申告を行うことで、これらが非課税となる可能性があるとの回答を得ています。」これは今まで税の優遇はないはずと言つてきて、大きな変更点だと思うが、なぜこれを皆さんに周知しないのか。

→ 壁面後退部分の減免に関しては素案説明会後に再度、都税事務所に問い合わせに行きました。都税事務所で出している「道路に対する非課税のご案内」の中で、条件はいろいろとありますが、申請をすれば非課税になる可能性があるという回答をいただきました。ただ、都税事務所も物件毎の個別判断になるとのことでしたので、これを皆さんに一斉にお話するには不確かなるところもあるため、周知しておりません。今後、地区計画のパンフレットにご案内を掲載する等を検討していきます。

⑤ 電柱等について

- この建物自体の用途の変更のことを書いてあるが、電柱や標識は既存のままか。それとも地中に埋めることもあるのか。

→ 電柱に関しては、基本的には道路の今ある状態のままということになっています。ただ、懇談会の中でも、まちの方から無電柱化について要望が出ています。国や東京都、区も無電柱化を進めていますが、歩道で 2.5m の幅がないと無電柱化できないというような今の技術では難しいところがあります。ただ、これから整備される補助128号線は無電柱化していく予定です。

⑥ 駅前広場について

- 駅前広場について、2つ質問がある。一つは、歩行者系駅前広場は現在囲いがされているところで、道路を挟んでできているかと思うが、将来広場としてできた際に、その道路をなくして車両の進入ができなくなる計画か。
もう一つは交通系駅前広場について、「タクシー鉄道等利用者等の乗降や乗換えを円滑化し、交通結節点機能の強化を図るため、駅前広場を整備する」という方針を謳っている。何度か協議会、懇談会の席でも、京王線の乗換えが円滑化になるような施策について京王電鉄に問い合わせていることについて、しているけどまだ明確な答えがないということは聞いているが、その進捗状況について教えてほしい。

→ 一つ目の歩行者系駅前広場ですが、現在はフェンスで囲っている状態です。こちらの整備に関しては、駅との連結なども考えるため、駅の整備後になります。下高井戸の顔となるような広場になると思いますので、皆さんのが使いやすいように、どのようなかたちにするかこれから区で検討していきます。

二つ目の交通系駅前広場ですが、駅からの動線についても、京王電鉄から区の方には情報が来ておらず、京王電鉄もまだ検討中だと思います。基本的に、どの駅も改札口等に関して位置は変えないという考え方だと聞いています。

⑦ 交通系駅前広場について

- 交通系駅前広場は、要はタクシー乗り場になるということか。それとも、例えば、杉並区のコミュニティバスのすぎ丸が現在は甲州街道で折り返しているが、それが交通系駅前広場まで来て中央線方面への移動が便利になるなど、そのようなこともあるのか。世田谷区側で決め

られないことだと思うが、杉並区側が乗り入れたいということであれば入れる駅前広場なのか。

→ タクシーの寄り付き程度しか面積的につくれないかなというところで、すぎ丸がここに入れるかどうかの検証も必要です。また、そのような意向があるのかも含め、今後の調整になると思います。

(8) 補助128号線内の建築、道路予定地の暫定利用について

・ 初めて参加し、補助128号線のことも初めて見た。128号線の近所に住んでいるが、道路であるのに新築の建物が建ったりしている状況に矛盾を感じるので、どのような意味合いがあるのかを聞かせてほしい。

→ 補助128号線は昭和21年の都市計画決定で、計画線はその時から入っているので、高い建物や堅い建物が建てられないという建築制限がある状況です。今回、京王線の連続立体交差事業を契機として、甲州街道から京王線の南側の側道ができる部分までを区で事業化しており、順次用地の取得を進めています。基本的には、事業区域には新しい建物は建てられません。

・ 意見として言わせてもらうと、計画の達成に50年、100年かかると思うが、その間、道路予定地として囲われて、何十年もアスファルトの地面となっている箇所がたくさんある。そのようなところの有効活用ができないかと思う。道路をつくるまでは緑地にしておくなど、何かしら有効活用できないかと感じている。

→ 暫定利用についてはご意見として受け止めさせていただきます。

3. アンケートの概要

※原文のまま記載しております

(1) 原案説明会について

- ・ 地区街づくり計画(平成25年)の対象地区内のうち、今回は、下高井戸駅周辺の資料 p17 記載地区のみを対象とした説明会のようでしたが、それ以外を含めた、下高井戸駅周辺地区の街づくりの区域全体の計画進捗について、説明を聞きたいと思いました。
- ・ よくわかりました！ いよいよですね！
- ・ 歩行系、交通系の各駅前広場については、京王電鉄と良く情報交換をして遅滞無く事業進捗出来るよう取り計らい願います。
- ・ 現況と将来の町並みのイメージがわかりやすかったです。学生の目線からなのですが、カフェなどの憩いの空間などがあるとうれしいと思います。
- ・ にぎわい空間について、具体的な計画が定められており、とても分かりやすかったです。再開発で変わっていく下高井戸を楽しみにしている。看板等で通りづらい場所があったため、規制が入ることは歩きやすくなつて良いと思った。
- ・ 資料が非常に分かりやすく、細部まで理解することが出来ました。「にぎわい空間」を作るというお話を耳にしていましたが、今回、資料、スライド、説明が丁寧で有難いです。
- ・ わかりやすかったです。
- ・ 商店街沿道の歩行者空間70cm について、現状、歩行者が道路いっぱいに優先して歩行する中を自転車が合間をぬって走り、車が通行している。今後、歩行者道路を設けた場合70cm では狭く、車両通行部分に人が侵入したり、車の速度が増し、危険が増大する可能性が考えられる。今も、自転車と車↔高齢者・子供の間で危険。歩行者専用道路としてほしい。
- ・ セットバックの税の減免がある程度確実なものにならないと、街のにぎわい空間などは、なかなか困難ではないかと思います。
- ・ 駅前広場の①歩行者②タクシーの場所が、はなれすぎていて動線がナンセンス。①と②逆の方が良いかと。
- ・ ていねいに説明して頂き、ありがとうございました。理解しやすかったです。
- ・ 補助128号線沿線は既に事業化されており、6年後には土地収用が完了予定のこと、駅周辺が整備されるのが楽しみです。

(2) その他

- ・ わかりやすい説明と、また、地域の発展に！ご尽力いただき感謝です。ありがとうございました。
- ・ 学生という立場で参加させていただきありがとうございました。
- ・ 地区計画がこの先進めば、とても良い街になると思います。特に「にぎわい空間」に関しては、とても良い案だと思いました。
- ・ 原案通り進めて欲しい。
- ・ 色々な意見がある中、誠実にやっていると思います。

- ・ いったいいつ京王の工事と世田谷、杉並の工事が終わるのか全然分からぬ。参加している人の半分位、他界してるかと。半分は参加してる意味が、若い人とくらべると半分以下。具体的にタイムスケジュールを話していかないと皆様役所の人もふくめ時間がもったいない。時は錢なりタイムイズマネー。
- ・ このような説明会の案内を近隣の杉並区域にもして欲しい。
- ・ 補助128号線の今回工場以降の工区について、現在の計画進捗状況を開示願います。
- ・ 下高井戸駅周辺地区の街づくりの区域全体に係る計画の重要な要素要点として、都道である補助128号線、京王線の高架化、計画区域が世田谷区と杉並区にまたがること、が挙げられます。世田谷区は、京王電鉄、都、杉並区との情報連携、協議を積極的に実施し、同計画を主導するよう、期待します。補助128号線の京王線南側部分については、近年、鉄骨造を含めた新築建物が多数建設されており、区の建築確認行政では、道路計画と矛盾する運用がなされています。矛盾状況を放置することなく、区は都と、都道計画実現方針について、協議を進めるよう期待します。その際は、区民、住民の意見を、賛成、反対両面からよく吸い上げたうえで、矛盾状況解消を進めていただきたいです。