

下高井戸駅周辺地区 第1回街づくり懇談会

次 第

日時：令和5年6月27日（火）19時～20時30分

開場：松沢小学校 体育館

開 会

1. 街づくりの経緯と街づくり懇談会
2. 街の現状、課題、将来像
3. 地区計画
4. 街づくりアドバイザーより
5. 意見交換
6. 今後のスケジュール

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1回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和5年6月27日(火)

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、
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 しもたかブック
- ④ 地区街づくり計画（世田谷区）
- ⑤ まちづくり方針（杉並区）
- ⑥ アンケート調査結果のご報告
- ⑦ 意見交換用資料
- ⑧ 街づくり懇談会に関するアンケート



しもたかブック



アンケート調査結果のご報告

世田谷区

北沢総合支所 街づくり課

	課長	いちつぼ	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
	担当	樋本	英哉

アドバイザー 東京都立大学教授 あいば 響庭 伸 先生

コンサルタント 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

開会あいさつ

世田谷区

北沢総合支所 街づくり課

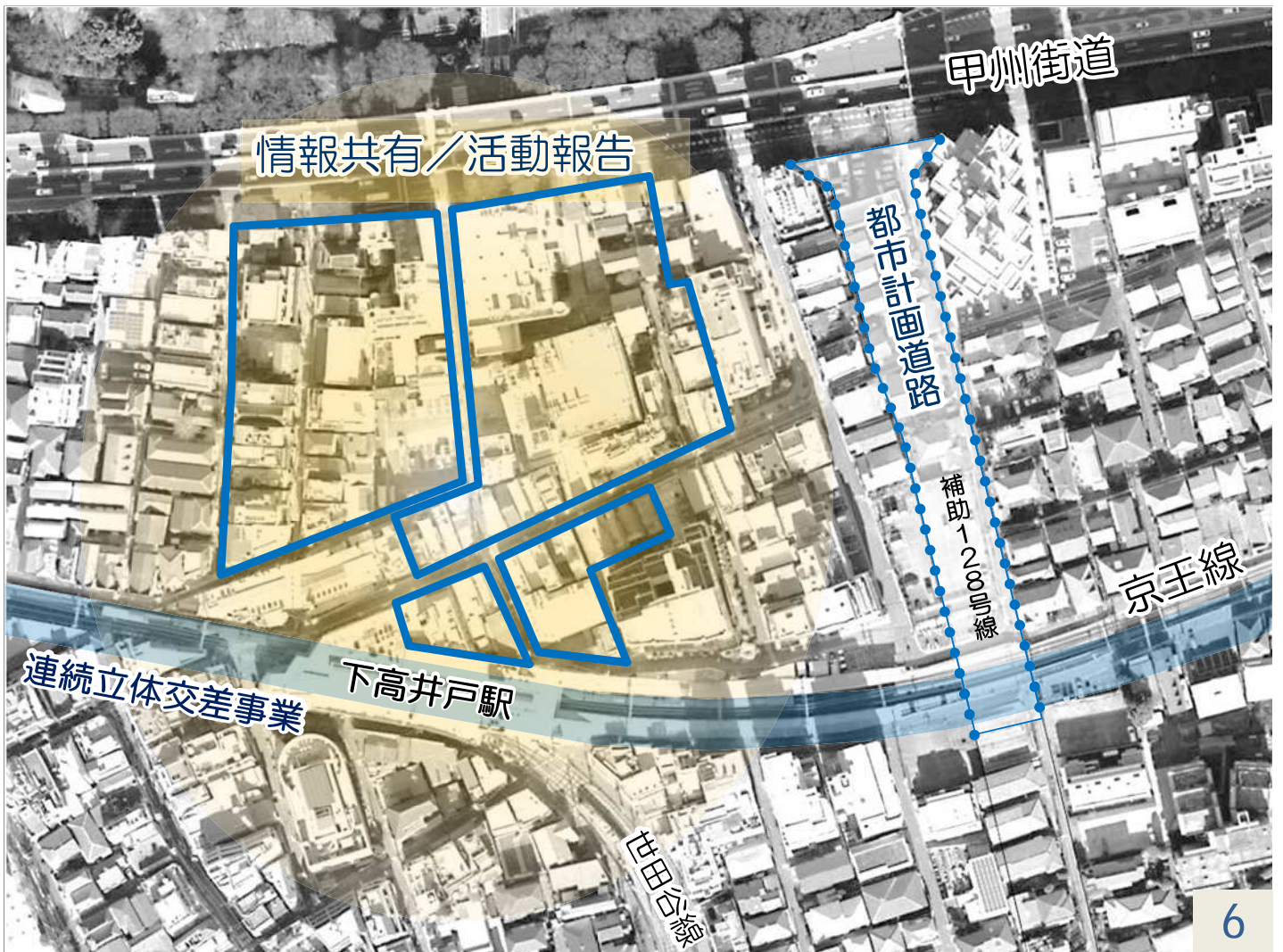


課長

いちつぼ

一坪 博

5



6

情報共有



意見交換

街づくりの検討



オープンハウス

(パネル・模型等/対話型の展示)

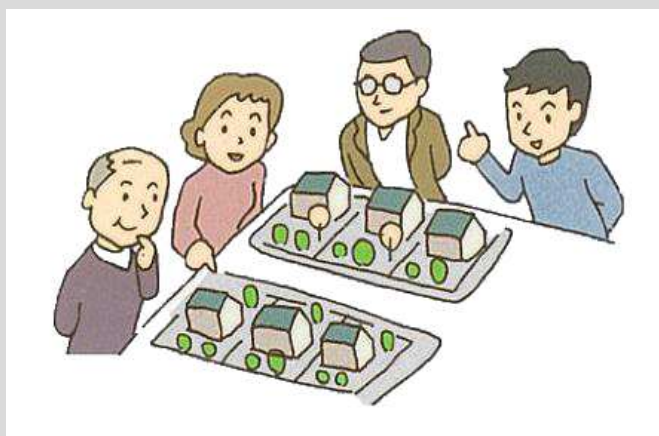
7

街づくりのルール

区民街づくり協定

地区街づくり計画

地区計画

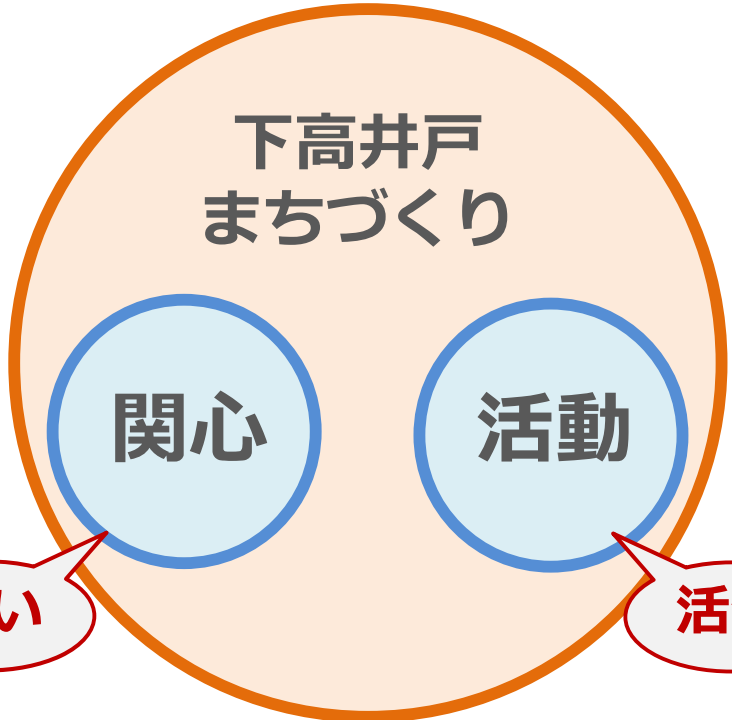


8

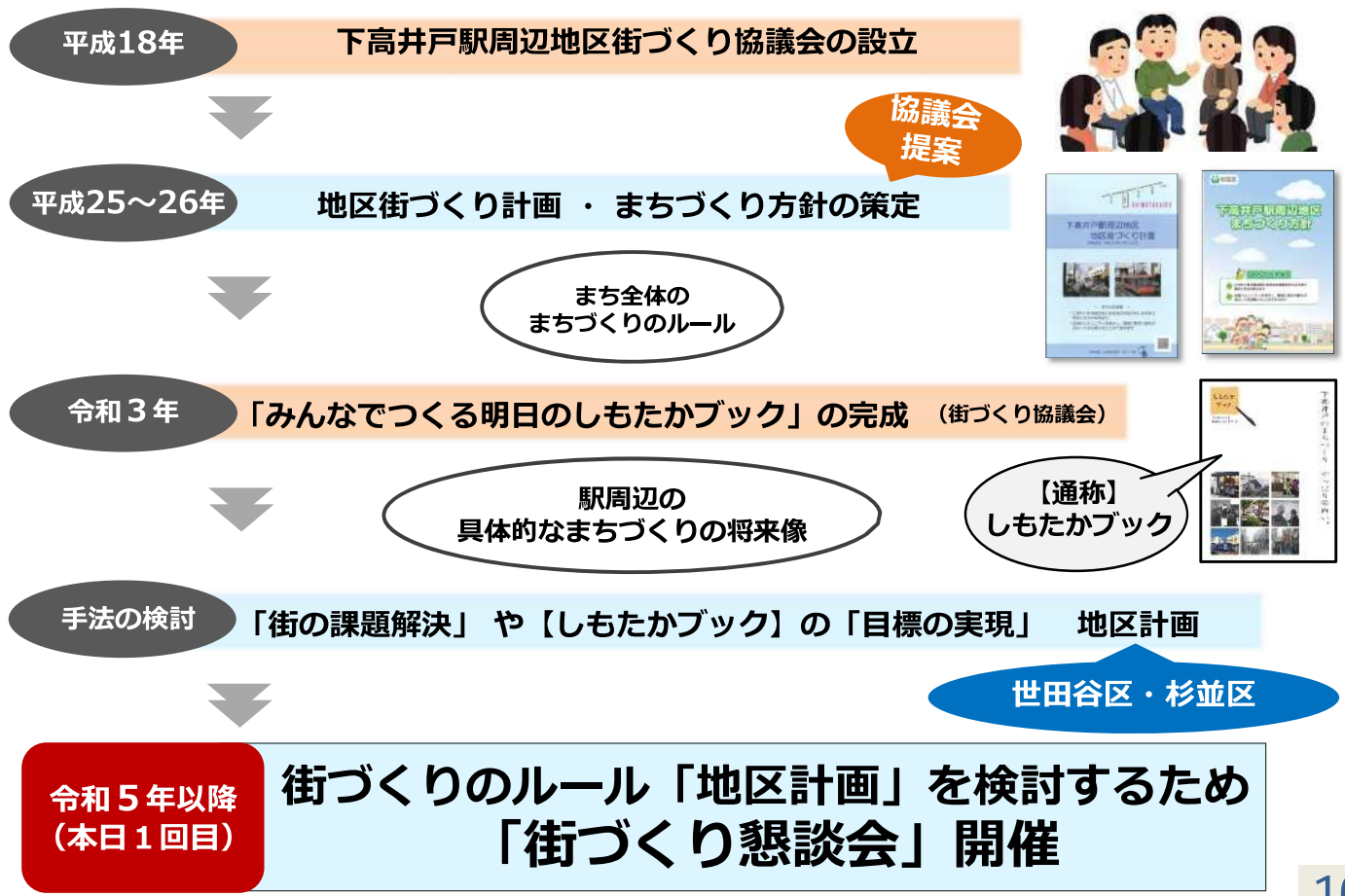
開会あいさつ

1) 街づくりの経緯 と 街づくり懇談会

- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)



街づくりの経緯

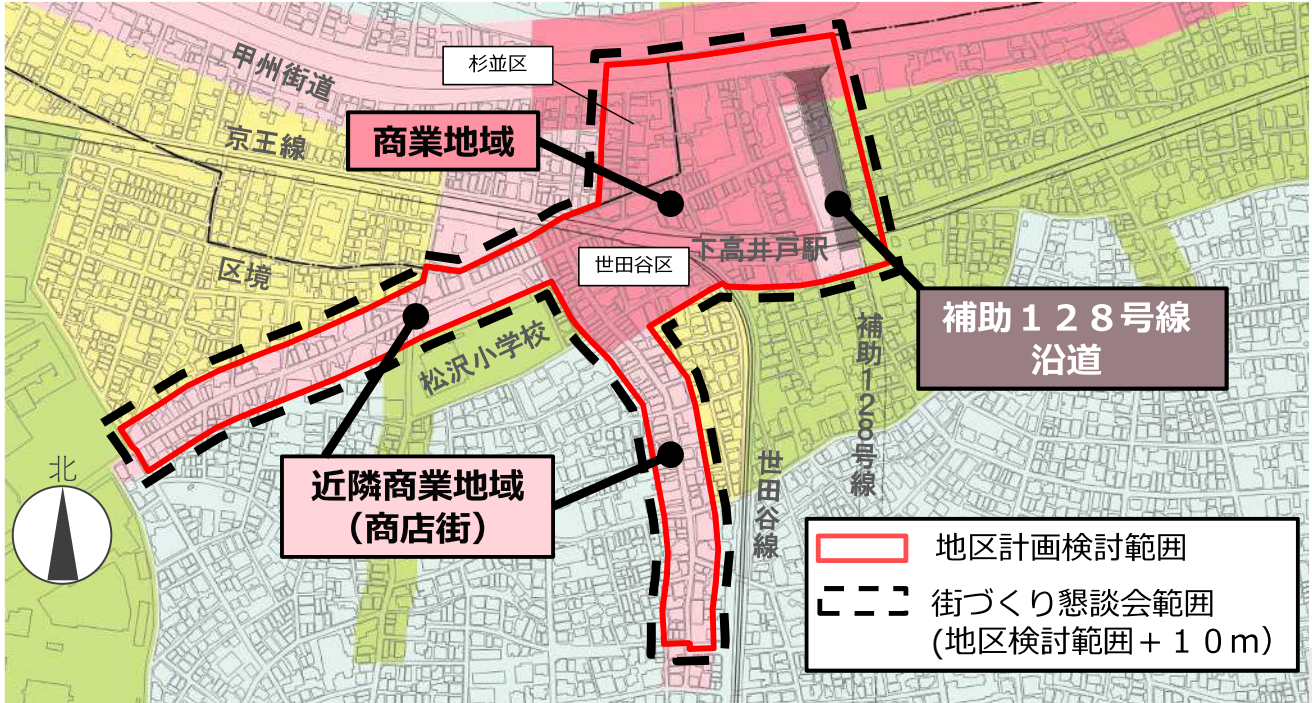


街づくり懇談会

街づくり懇談会の範囲

下高井戸駅周辺の**商業系の用途地域**及び**都市計画道路補助128号線の沿道から20m**と、周囲への影響範囲として**10m**を加えた範囲です。

この範囲にお住まいの方及び土地や建物を所有する方などに、お知らせしています。



11

街づくり懇談会

街づくり懇談会とは？

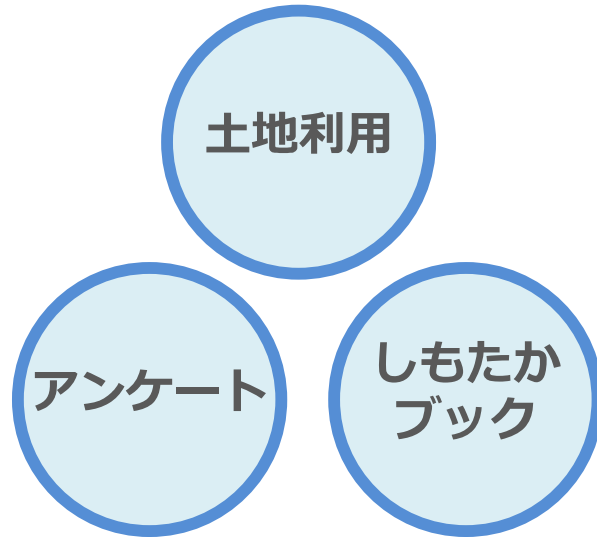
地域の皆様と**街の現状、課題、将来像**を共有しながら、将来像の実現に向けて必要な**街づくりのルール「地区計画」**を検討するための会です。



12

閉会あいさつ

- 1) 街づくりの経緯と街づくり懇談会
- 2) 街の現状、課題、将来像
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)



13

街の現状、課題(土地利用現況調査)

昭和55年度以前の
建物が3割程度



6m未満の道路が多い



防災面の課題

14

街の現状、課題(土地利用現況調査)

容積の利用割合
50%未満が多い



3階以下の建物
7割以上



土地を有効に活用できていない

15

街の現状、課題(R4年アンケート調査)

問 下高井戸駅周辺の現状について (日頃感じているまちの印象)

(1) 快適性・利便性について

不満度が高い(街の課題)

■ 満足 ■ やや満足 ■ やや不満 ■ 不満 ■ わからない

1. 樹木等のみどり



2. ベンチ等のくつろげる場所



※上記は自由意見で頂いた「主な意見をキーワード」にまとめたものです。

樹木等のみどりの創出やベンチ等の休憩スペースの確保を求める声が多い

16

街の現状、課題 (R4年アンケート調査)

問 下高井戸駅周辺の現状について (日頃感じているまちの印象)

(3) 防災性について

不安を感じる (街の課題)

7割

■ そう思う ■ やや思う ■ あまり思わない ■ そう思わない ■ わからない

2. 建物が密集していて、災害時の延焼に不安を感じる



3. 狭い道路が多く、災害時等の緊急車両の通行に不安を感じる



火事
地震

建替え
促進

歩車
分離

道路
拡幅

歩道空間
ゆとり

8割

スピード
上昇

※上記は自由意見で頂いた「主な意見をキーワード」にまとめたものです。

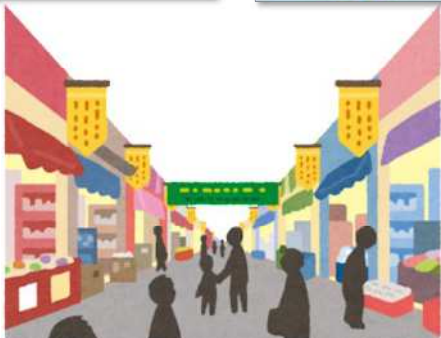
防災性や安全な通行に不安を感じる方が多い

17

街の将来像

街の将来像とは？

将来「こういう街になったらいいな」という地域の目標や方針



にぎわいのある商店街

安全な住宅街

共に支えあう
歴史と文化のあるまち

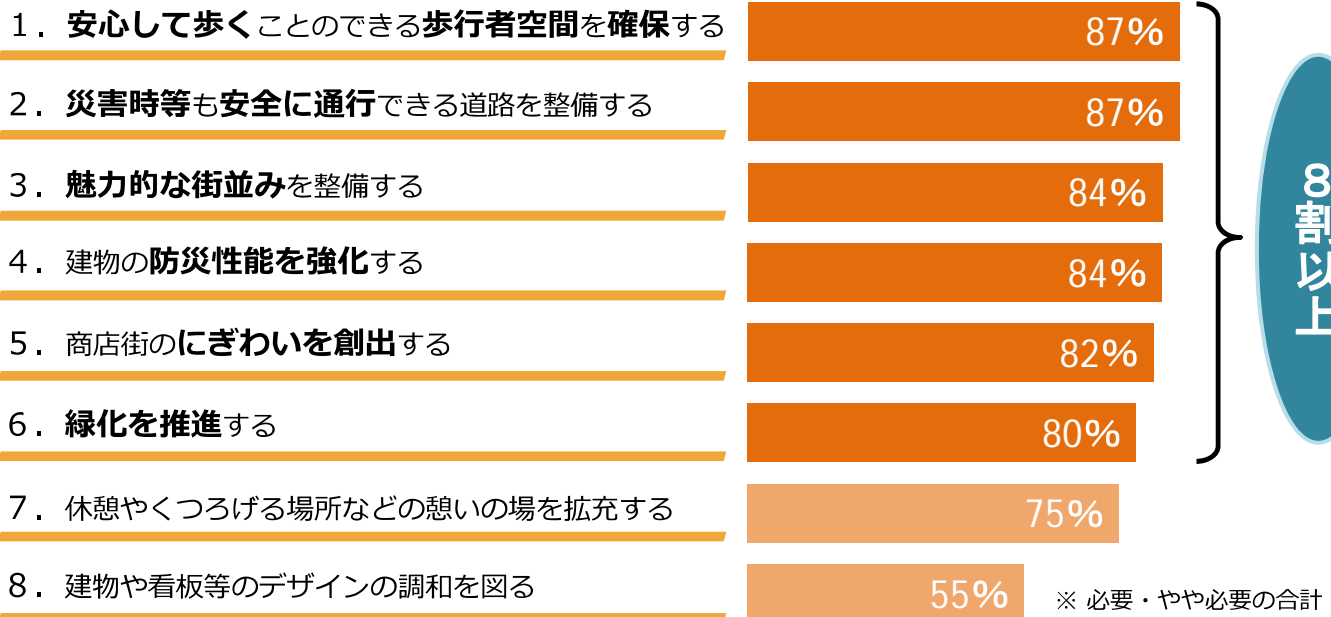
地域のコミュニティ

誰もが安心して
住み続けられるまち

18

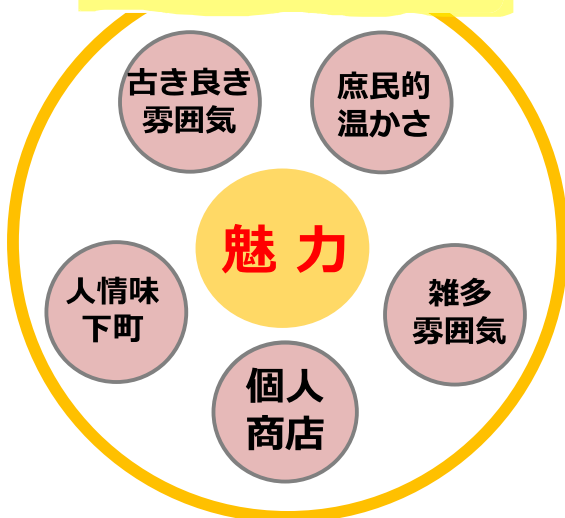
街の将来像 (R4年アンケート調査)

今後のまちづくり (地区計画) で取り組むべき項目

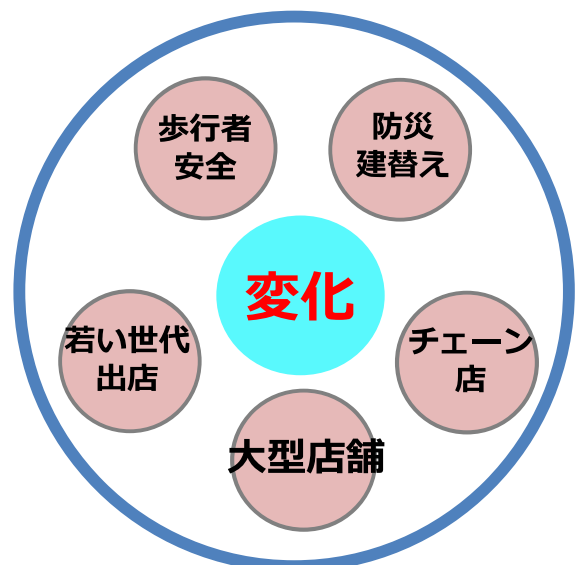


街の将来像 (R4年アンケート調査)

下高井戸らしさ



+



魅力を構成する要素



街の将来像(しもたかブック)



しもたかブックとは？

地元街づくり協議会が中心となり、
地域の方々の様々な意見を参考に
下高井戸の街の魅力や課題、街の
将来像などをまとめたものです。

21

街の将来像(しもたかブック)

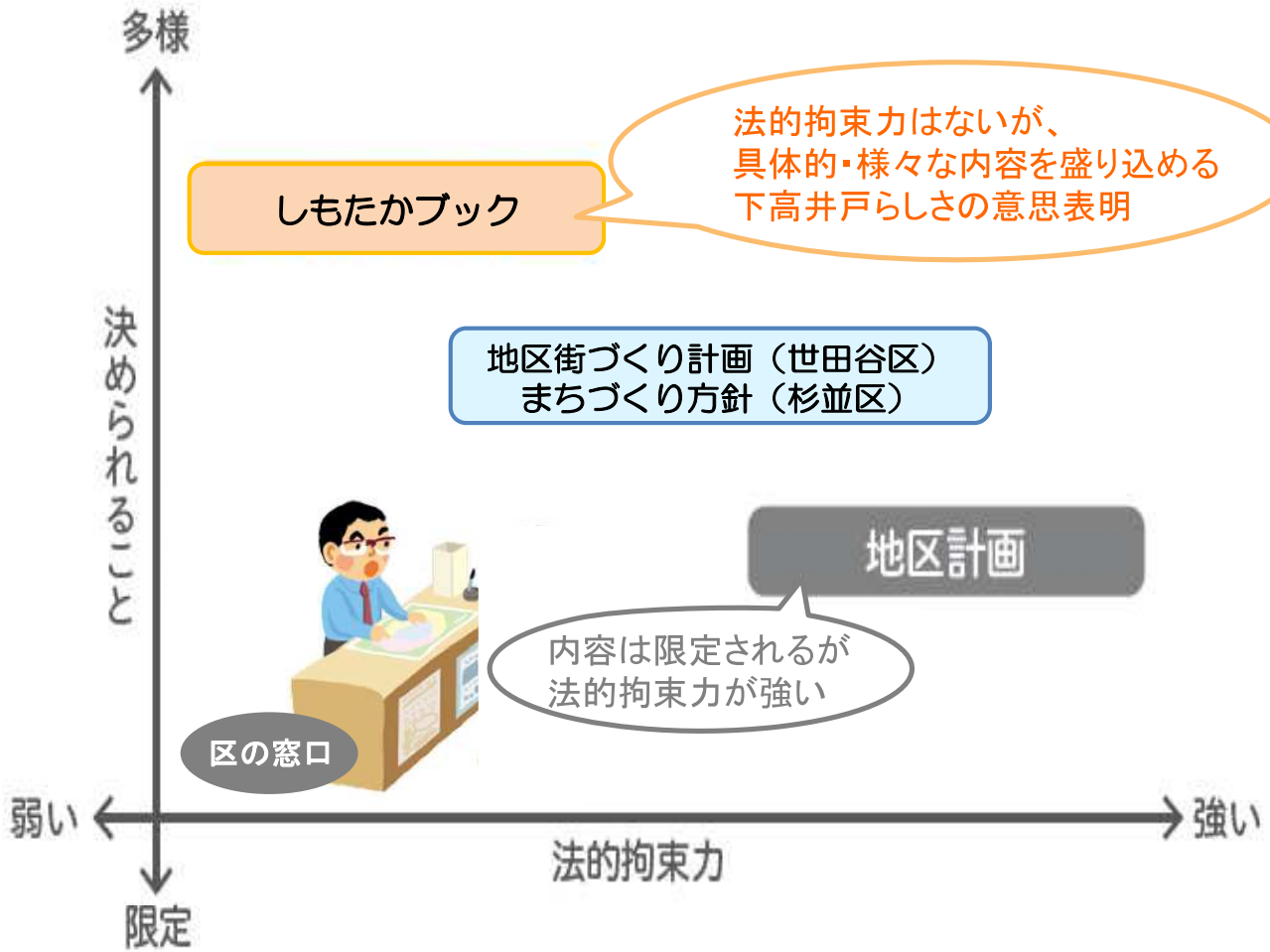
下高井戸駅周辺地区街づくり協議会より 「しもたかブック」の説明

下高井戸駅周辺地区街づくり協議会

副会長 あさお 旦尾 まもる 衛

22

街の将来像(しもたかブック)



街の将来像(しもたかブック)

まちづくりの基本理念・目標

基本理念 まちの情緒やつながりを大切にして、暮らしやすい未来を創る
 先代から、ひいては江戸の宿場町時代から続くまちの特色を失わず、これからの時代に適応したまちづくりを進める。

現状把握

まちの魅力

- 暮らしに密着した地元商店街
- 人々のふれあいが生まれる通り
- 小学校から大学まである学生のまち
- 地域で人を育てる人情味のあるまち
- 都心にほど近い交通至便な立地で、暮らしにも商売にも適したまち

社会情勢 / まちの課題

- 京王線高架化や都市基盤（駅前広場や道路など）の整備
- 子育て世代・高齢者の増加
- 新しい生活様式によるライフスタイルの変化
- 人が集い、交流する場が少ない
- 鉄道により南北のアクセスがしにくい
- 災害時の避難等に不安がある

目標 1 商店街のあちこちでふれあいが生まれるまち P6~7

魅力を高める

- 方向性 a 店主の人柄があふれる多様な個店を増やす
- 方向性 b 会話や交流を促す店構えを工夫する
- 方向性 c 商店街周辺を歩行者に優しい場所にする

目標 2 街と人、人と人のつながりを育むまち P8~9

コミュニティを育む

- 方向性 d 多世代が学び、育ち、活躍できるようにする
- 方向性 e 家族や地域の人たちと交流できる環境を整える
- 方向性 f 住民主体のまちづくりを進める仕組みをつくる

目標 3 防災力が高く、多彩な活動が生まれるまち P10~11

課題を解決する

- 方向性 g 交通結節点としての利便性を高める
- 方向性 h 駅周辺に遊べる場所や集える場所を創る
- 方向性 i 安全安心な基盤を整える

街の将来像(しもたかブック)

方向性

商店街周辺を歩行者に優しい場所にする

現状

- ・商店街を通過する自転車が多い
- ・狭い道路を自動車通過している
- ・電柱が歩道を狭くし、視線を遮っている
- ・看板やサインの視認性がよくない

ねらい

- ・歩車分離し、駅を中心に歩行者優先の場所にする
- ・歩行者空間を快適にする
- ・初めて来た人にも分かりやすい案内や街並みとする

方向性

会話や交流を促す店構えを工夫する

ふれあいを大切にする



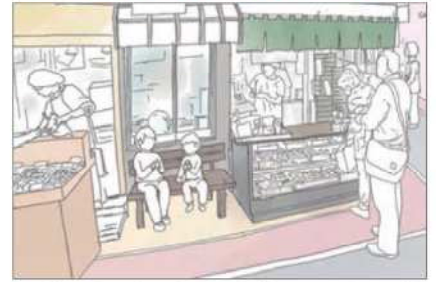
店主とやりとりしやすい店の造りとし、店の賑わいが通りに伝わるようにする

賑わいを連続させる



大きな建物に入る店舗も閉じた店の造りではなく、通りに開いた造りとする

くつろげる場所をつくる



休憩できる場所や落ち着いて話せる場所などを、店先や通りに散りばめる

方向性

安全安心な基盤を整える

25

閉会あいさつ

- 1) 街づくりの経緯と街づくり懇談会
- 2) 街の現状、課題、将来像
- 3) 地区計画**
- 4) 街づくりアドバイザーより
- 5) 意見交換
- 6) 今後のスケジュール

閉会あいさつ

26

地区計画

地区計画とは

都市計画法に基づく制度で区が策定します。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例 >

屋根や外壁の色彩のルールを定める



建築物の高さの最高限度を定める

建築物の位置を定める

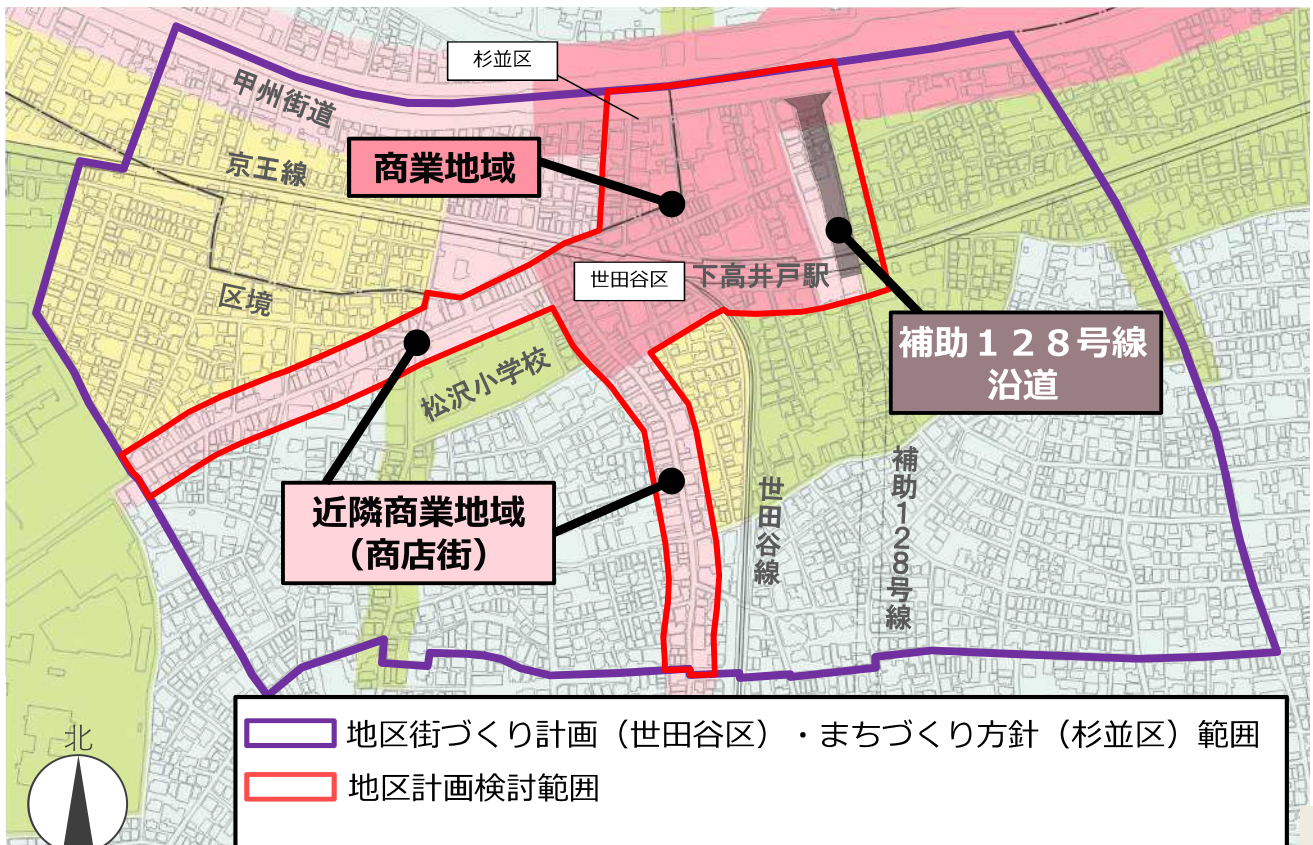
垣や柵の作り方、緑化などについてルールを定める

建築物の用途の制限を定める

※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。

地区計画

地区計画の範囲 → 今あるルールを補完する



地区計画

地区ごとの考え方



地区計画(商店街沿道地区)

取り組むべき項目

安全で快適な
歩行者空間

アンケート
87%

地域の特徴を活かした空間の確保

安全な空間
の確保



にぎわう
街並み

アンケート
82%

商店街を中心とした商業の活性化

店主とのやりとり
溜まり場



防災強化

アンケート
84%

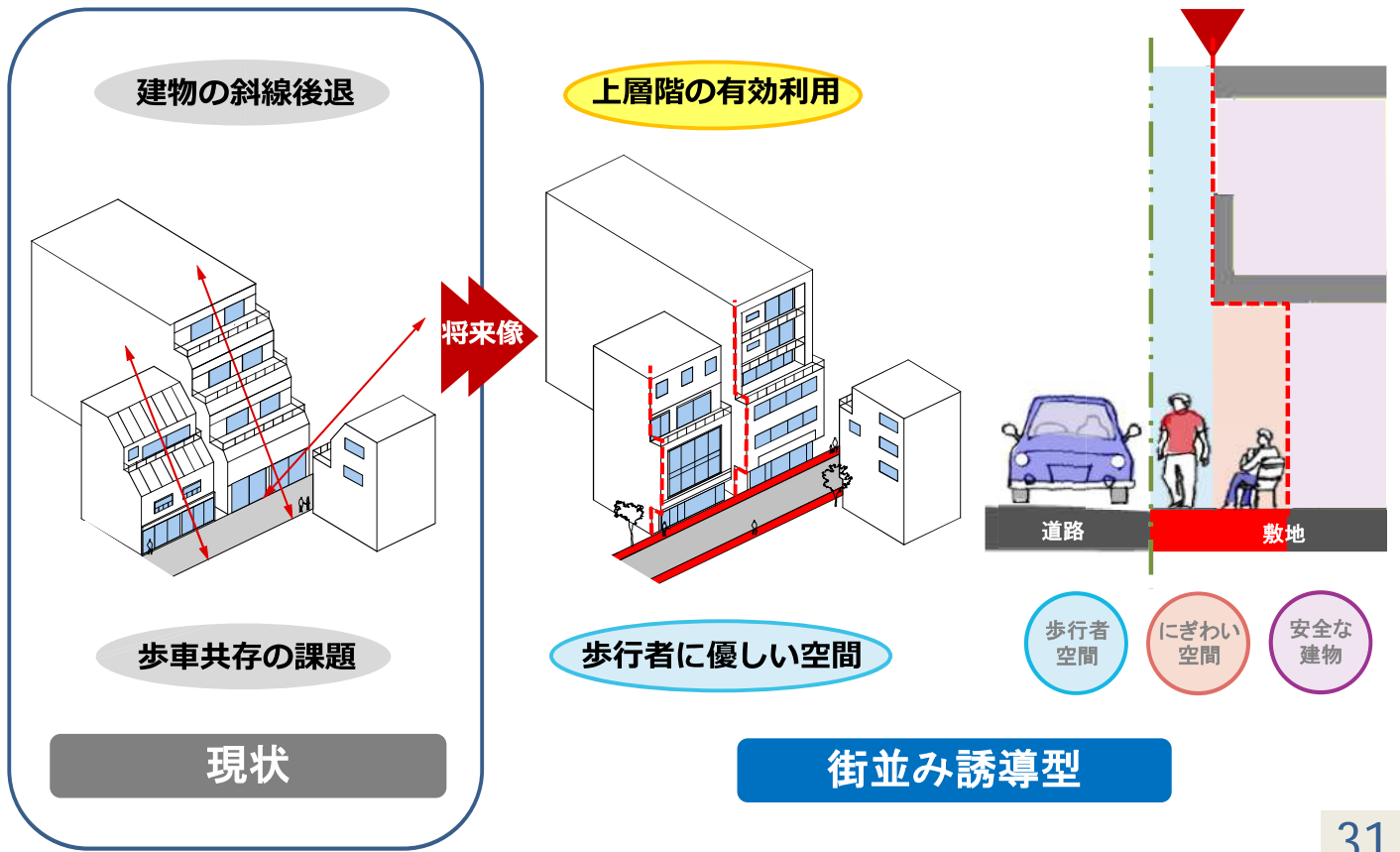
安心して生活できる街づくり

建替え誘導
安全な建物



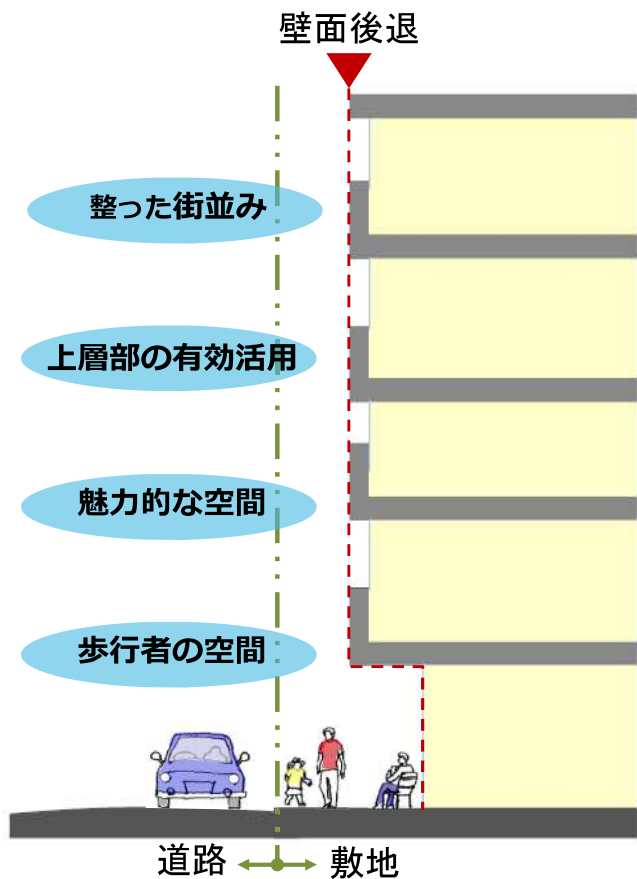
地区計画(商店街沿道地区)

実現化の手法 → 街並み誘導型地区計画



地区計画(商店街沿道地区)

街並み誘導型地区計画



【下北沢の事例】

地区計画(商店街沿道地区)

街並み誘導型地区計画 (イメージ模型)

安全で快適な歩行者空間



車とのすれ違い時の安全

にぎわう街並み



店主との会話を楽しむ

33

地区計画(商店街沿道地区)

街並み誘導型地区計画 (イメージ模型)



現状



上部の圧迫感



- ・上部の後退 → 圧迫感軽減
- ・1階をさらに後退
→ 会話や交流の場所へ

34

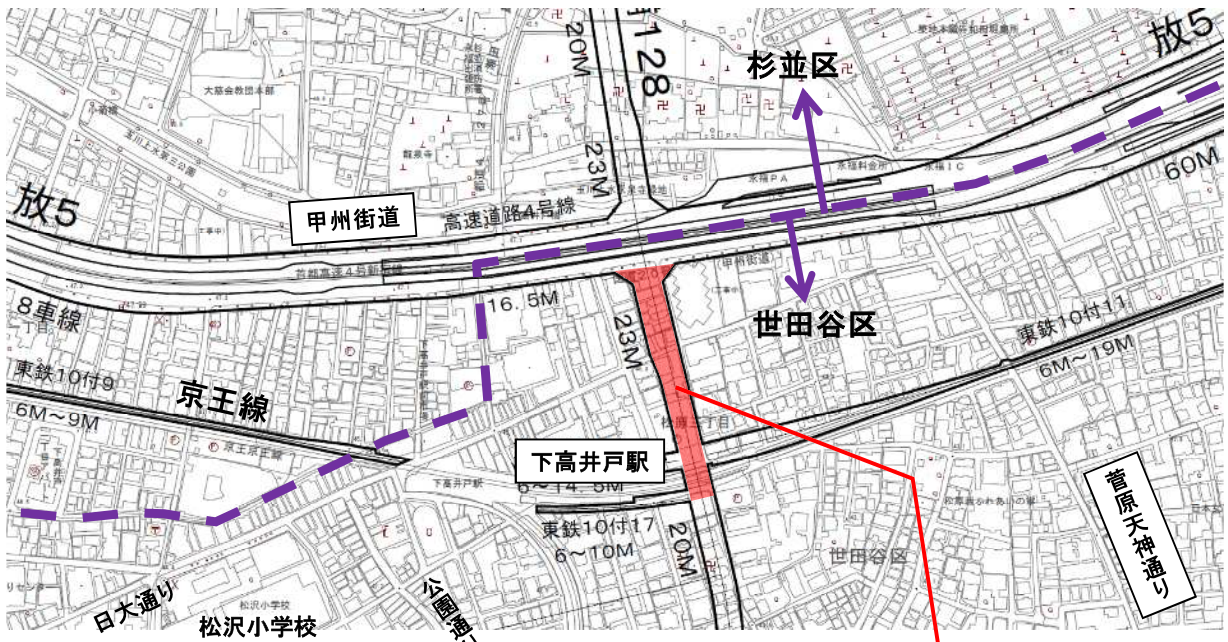
地区計画

地区ごとの考え方



地区計画(補助128号線沿道地区)

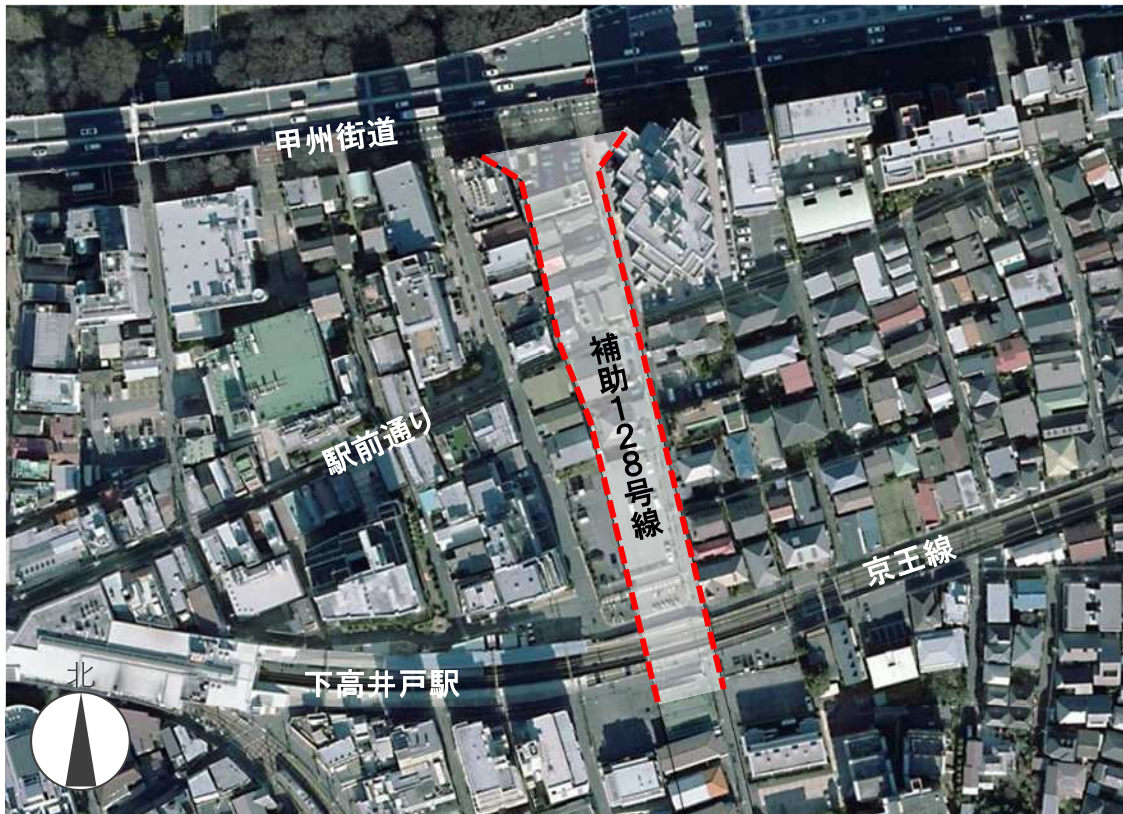
事業概要



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
(区施工)

地区計画(補助128号線沿道地区)



37

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？



38

地区計画(補助128号線沿道地区)

補助128号線沿道の街並み

- 周辺の住環境との調和
- 幹線道路の沿道としてふさわしい街並みの形成



沿道地区の事例 補助26号線(世田谷区北沢5丁目付近)

39

閉会あいさつ

- 1) 街づくりの経緯と街づくり懇談会
- 2) 街の現状、課題、将来像
- 3) 地区計画
- 4) 街づくりアドバイザーより
- 5) 意見交換
- 6) 今後のスケジュール

閉会あいさつ

40



東京都立大学 都市環境学部
都市政策科学科 教授

あいば
饗庭 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

閉会あいさつ

- 1) 街づくりの経緯と街づくり懇談会
- 2) 街の現状、課題、将来像
- 3) 地区計画
- 4) 街づくりアドバイザーより
- 5) 意見交換**
- 6) 今後のスケジュール

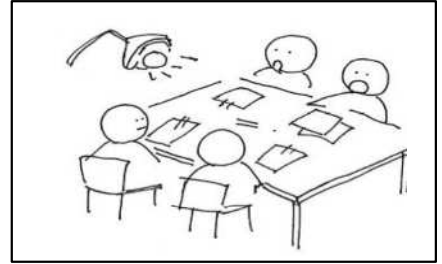
閉会あいさつ

意見交換

1

各テーブルで意見交換

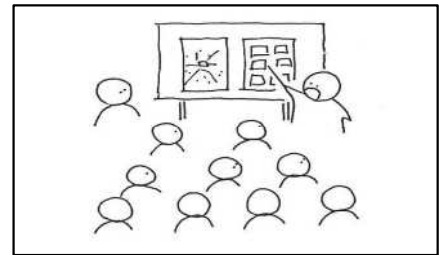
各テーブルにいるコンサルタントや職員が皆様の意見や疑問、街づくりの方向性について聞かせていただきます。
気軽に発言いただければと思います。



2

各テーブルの意見を全体で共有

各テーブルで出た意見や思いをコンサルタントがまとめ、全体で共有させていただきます。



43

閉会あいさつ

- 1) 街づくりの経緯と街づくり懇談会
- 2) 街の現状、課題、将来像
- 3) 地区計画
- 4) 街づくりアドバイザーより
- 5) 意見交換
- 6) 今後のスケジュール

閉会あいさつ

44

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月予定)



街の将来像の検討
(街歩き等)



第3回
(令和5年12月予定)

街づくり
実現化手法
の検討

次回

45

閉会あいさつ

杉並区

都市整備部 市街地整備課



課長 塚田 千賀子

46