

下高井戸駅周辺地区 第3回街づくり懇談会

次 第

日時：令和5年12月15日（金）18時30分～20時15分

会場：松沢小学校 体育館

開 会

1. 前回の振り返り
2. 街の将来像と実現化手法
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3回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和5年12月15日(金)

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、ビデオ撮影を行います。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 第2回街づくり懇談会の振り返り
- ④ 意見交換用資料
- 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



担当 樋本 英哉

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

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



7

開会あいさつ

- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 街の将来像と実現化手法
- 3) 意見交換
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

8

街づくり懇談会

街づくり懇談会とは？

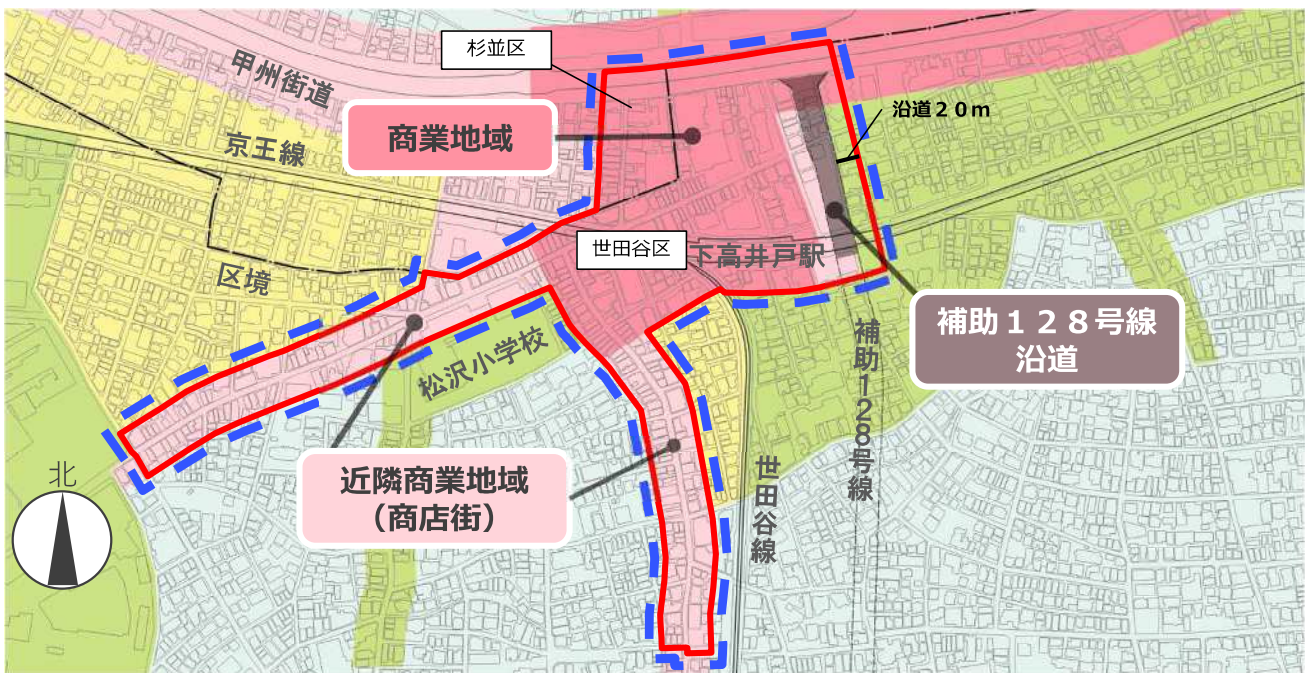
地域の皆様と街の現状、課題、将来像を共有しながら、将来像の実現に向けて必要な街づくりのルール「地区計画」を検討するための会です。



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



- 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)

地区ごとの考え方



11

街の将来像の実現について(商店街沿道)

実現誘導の流れ



12

沿道地区の将来像と実現化手法(商店街沿道)

取組むべきこと (将来像)

実現化手法

- ① 安全で安心して歩くことのできる
歩行者空間の確保

安心して
歩けるスペース



会話や交流
人の溜まり場



建替え促進
安全な建物
(耐震化・不燃化)

街並み誘導型地区計画

- ② 人と人とのつながりや個性を活かし、
商店街の**にぎわいと憩いのある街並み**の形成

- ③ **防災性を強化**し、安全で災害
に強い街

13

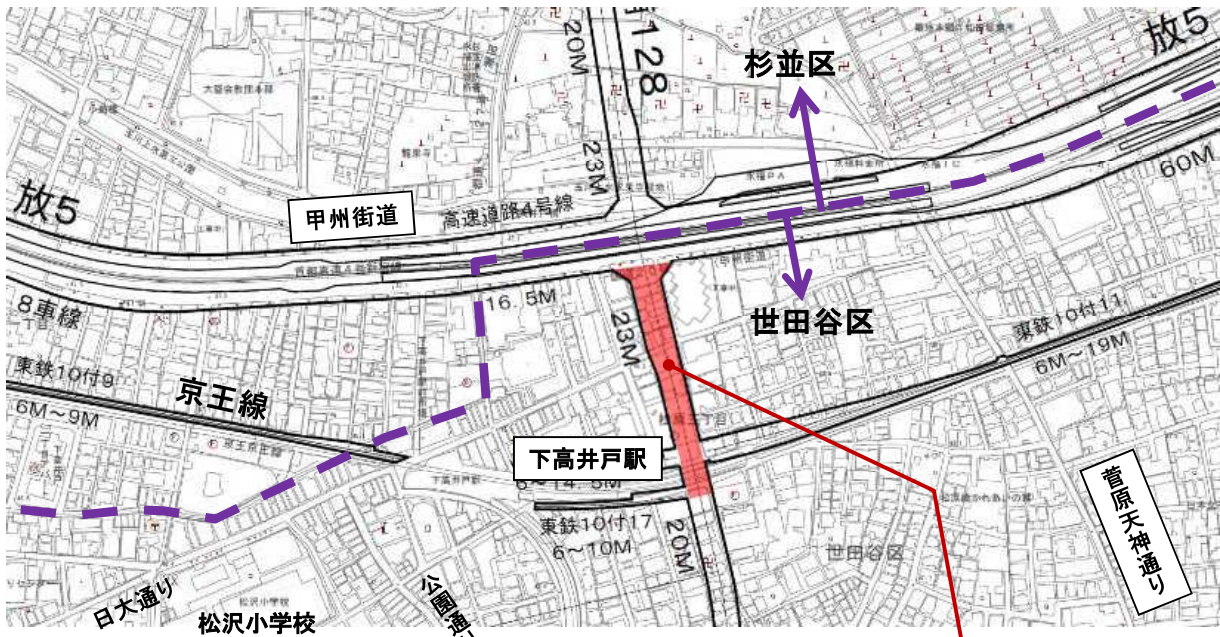
地区ごとの考え方



14

地区計画(補助128号線沿道)

事業概要

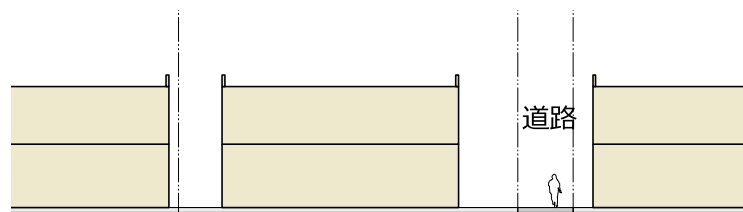


名称	都市計画道路補助128号線 (松原3丁目)
延長	約170m
計画幅員	20m~23m
事業者	世田谷区

**優先整備路線
(区施行)**

地区計画(補助128号線沿道)

補助128号線沿道地区での街づくりの必要性とは？



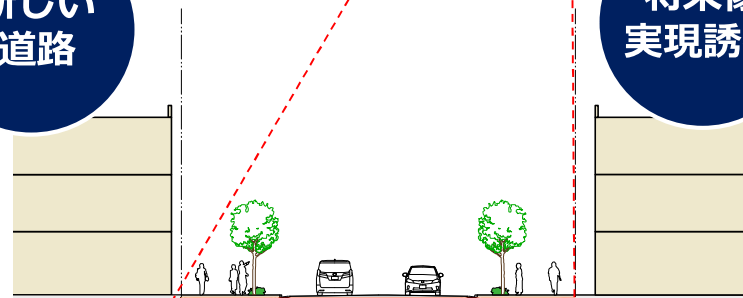
現状イメージ

沿道の状況
変化

必要事項
ルール化

新しい
道路

将来像
実現誘導



整備後イメージ

将来像を
考える





開催概要

【日時】 令和5年10月7日（火） 10:00～12:30

【会場】 松沢小学校体育館 【参加者】 33人

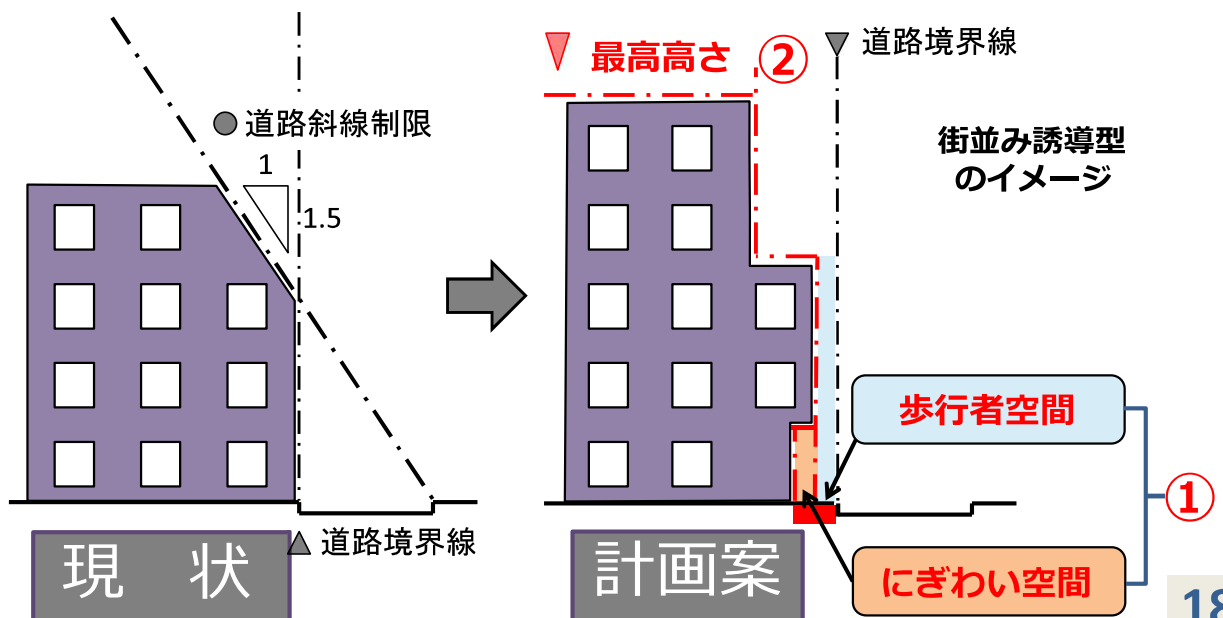
【内容】 地区計画の概要を説明し、5つのグループに別れて街歩きを行い、意見交換を行いました。

17

第2回街づくり懇談会(商店街沿道)

まち歩きのテーマ

- ① 魅力的な歩行者空間、にぎわい空間
- ② 街並みや建物の高さ



18

まち歩き的主要意見

① 魅力的な歩行者空間、にぎわい空間

効果



道路幅 約5.5m

街歩きの様子

期待



街が明るく
にぎわい空間が連続
休憩、談笑スペース
歩きやすそう

不安

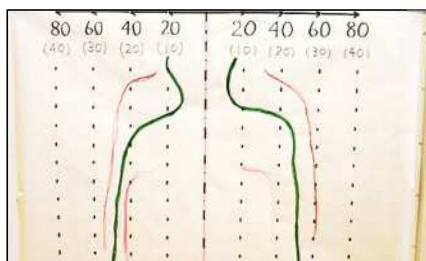


必要?
路上駐車増加
商店街の端は不要
車のスピード

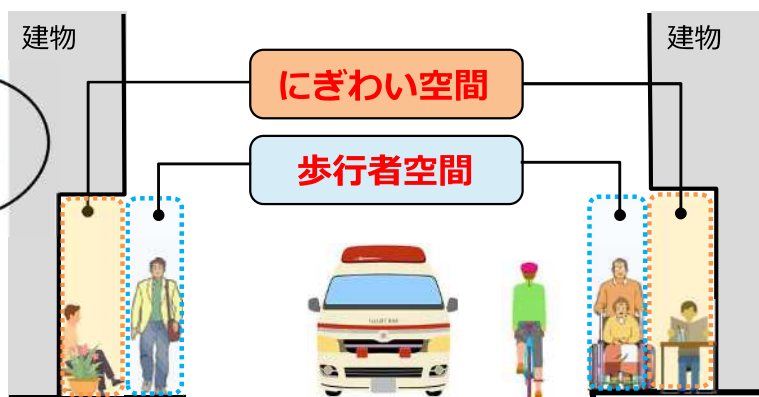
まち歩き的主要意見

① 魅力的な空間

幅員



肩幅 45 ~ 60 cm



道路幅 約5.5m

歩行者空間

- 60~70cm程度
- 60cm程度は負担は少なそう

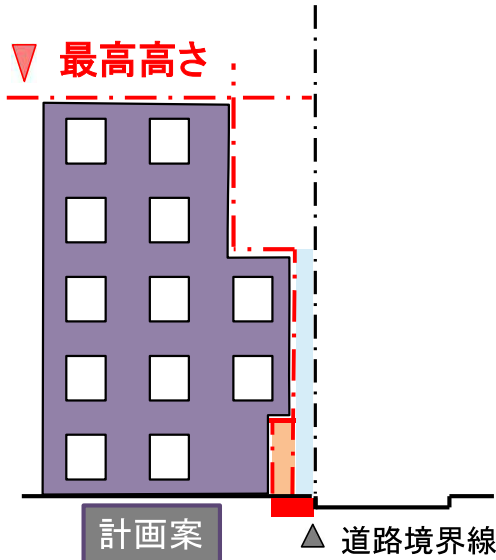
歩行者空間

+ にぎわい空間

- 店舗面積が減るので、あわせて**1m**程度に
- にぎわい空間に机などを置くには**1.5m**必要
- 安心して歩くには**1.5m**必要
- **最小限**にしたい

まち歩きテーマ

② 街並みや建物の高さ



街並み誘導型地区計画のイメージ

建物の高さ

- ・ 15m程度がよい
- ・ 現状の3階建て程度がよい
- ・ 4階より上後退 **圧迫感の軽減**
- ・ 現在の空が狭くならない高さ
- ・ 後背地への影響も考慮

街並み

- ・ 高さを揃えるときれい
- ・ 圧迫感がないように

まち歩きテーマ

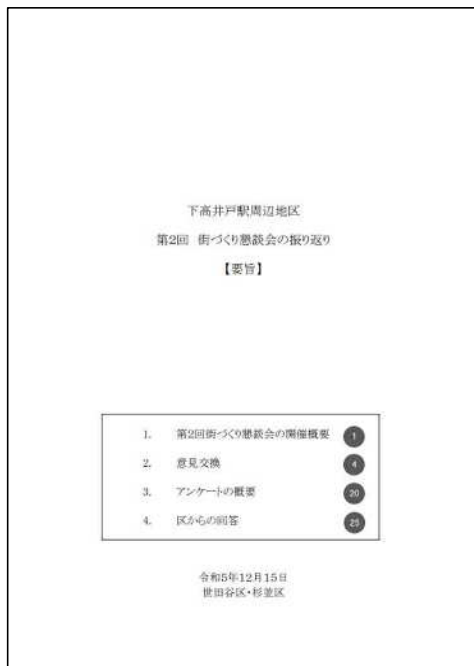
都市計画道路の位置や幅等について現地で確認し、
沿道の街並みや将来像のイメージを共有する



街歩きの様子

まち歩きの主な意見 (地区計画に関する内容)

- ・ 建物の1階は店舗
- ・ 用途地域を変更
- ・ 花や緑を増す
- ・ 看板や照明の色合いを統一
- ・ 大型の駐車場が必要
- ・ 高さ制限の緩和
- ・ 歩行者優先
- ・ 新しく人の流れる場



P 1

1. 第2回街づくり懇談会の開催概要

P 4

2. 意見交換

P 2 0

3. アンケートの概要

P 2 5

4. 区からの回答

23

開会あいさつ

1) 街づくり懇談会の振り返り

2) 将来像と実現化手法

3) 意見交換

4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

24

将来像と実現化手法(商店街沿道)



25

将来像と実現化手法(商店街沿道)

取組むべきこと (将来像)

① 安全で安心して歩くことのできる
歩行者空間の確保

② 人と人とのつながりや個性を活かし、
商店街の**にぎわいと憩いのある街並み**の形成

③ **防災性を強化**し、安全で災害
に強いまち

実現化手法

安心して
歩けるスペース



会話や交流
人の溜まり場



建替え促進
安全な建物
(耐震化・不燃化)

街並み誘導型地区計画

26

街並み誘導型地区計画 定めるルール

★必ず定めるルール

1	壁面位置	位置の制限
2	工作物設置	設置の制限
3	最高高さ	高さの最高限度
4	容積率	最高限度
5	敷地面積	最低限度

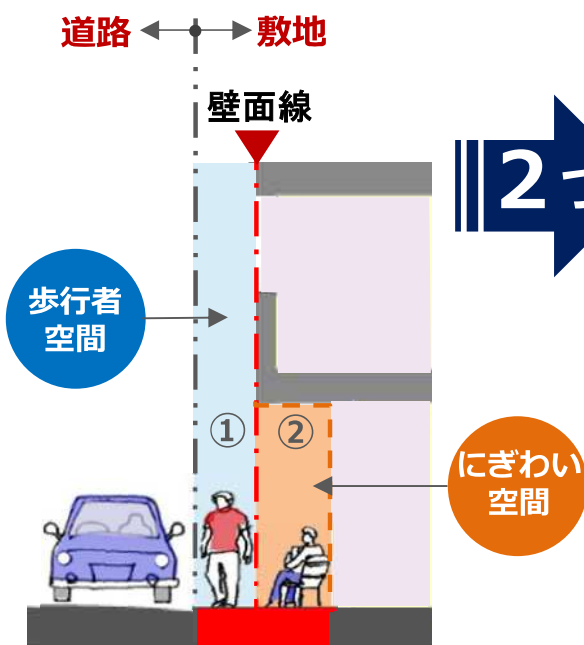
27

1 壁面位置及び

2 工作物設置の制限

壁面位置

工作物



28

1 壁面位置 及び

2 工作物設置の制限

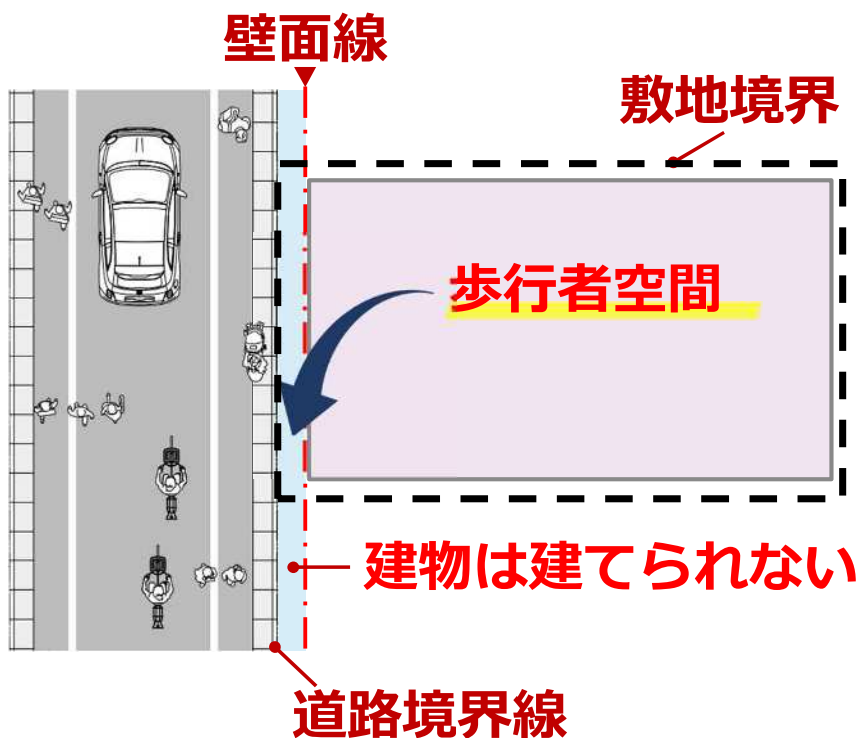
① 歩行者空間 (平面図)

将来像

安全で安心して
歩くことのできる
歩行者空間の確保



安心して
歩けるスペース



29

1 壁面位置 及び

2 工作物設置の制限

① 歩行者空間

指定路線及び後退幅 (案)



商店街



30

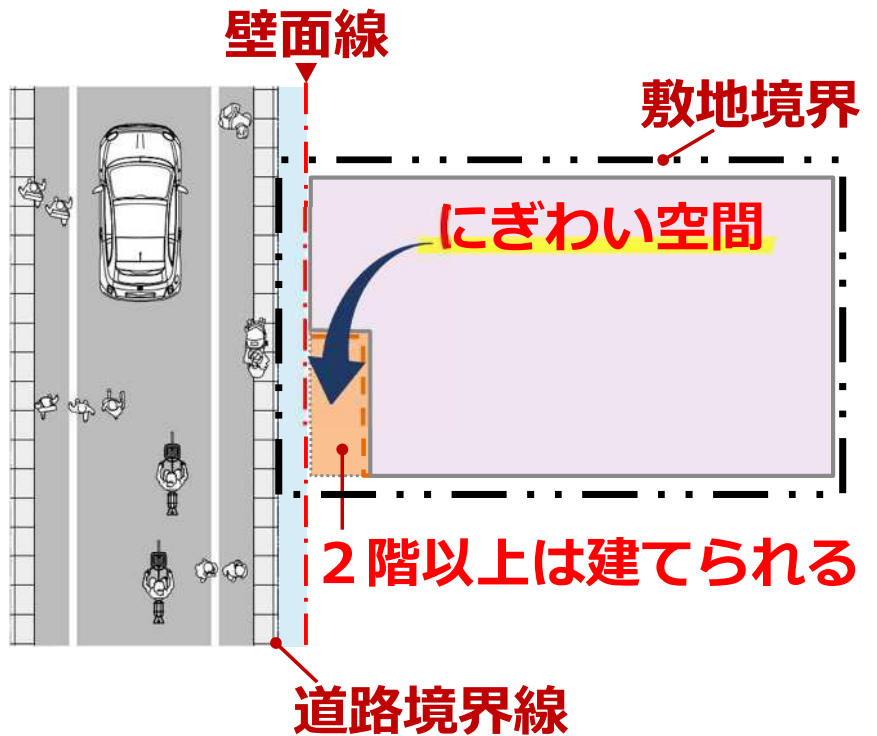
② にぎわい空間 (平面図)

将来像

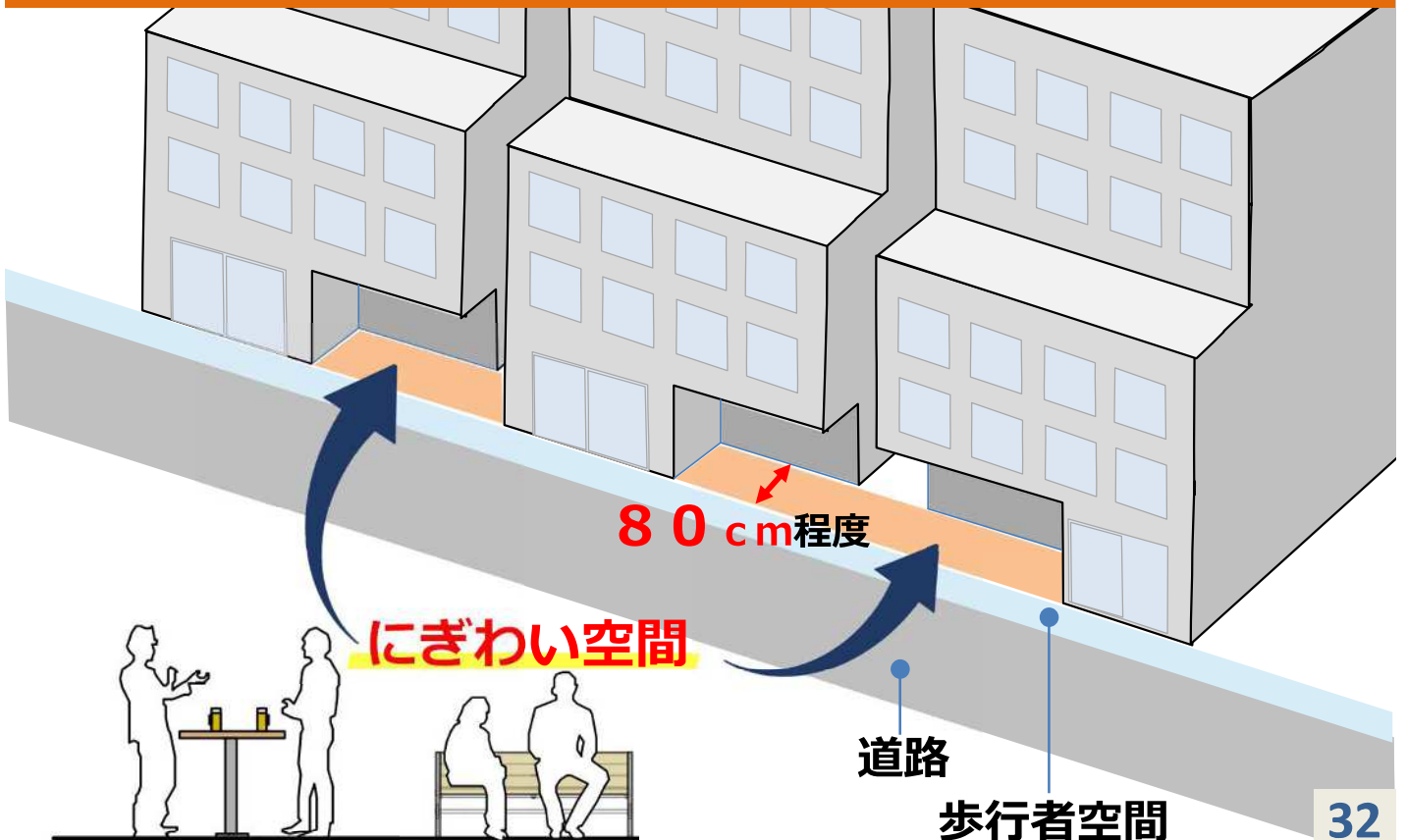
人と人とのつながりや個性を活かし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成



会話や交流
人の溜まり場



② にぎわい空間 (平面図)





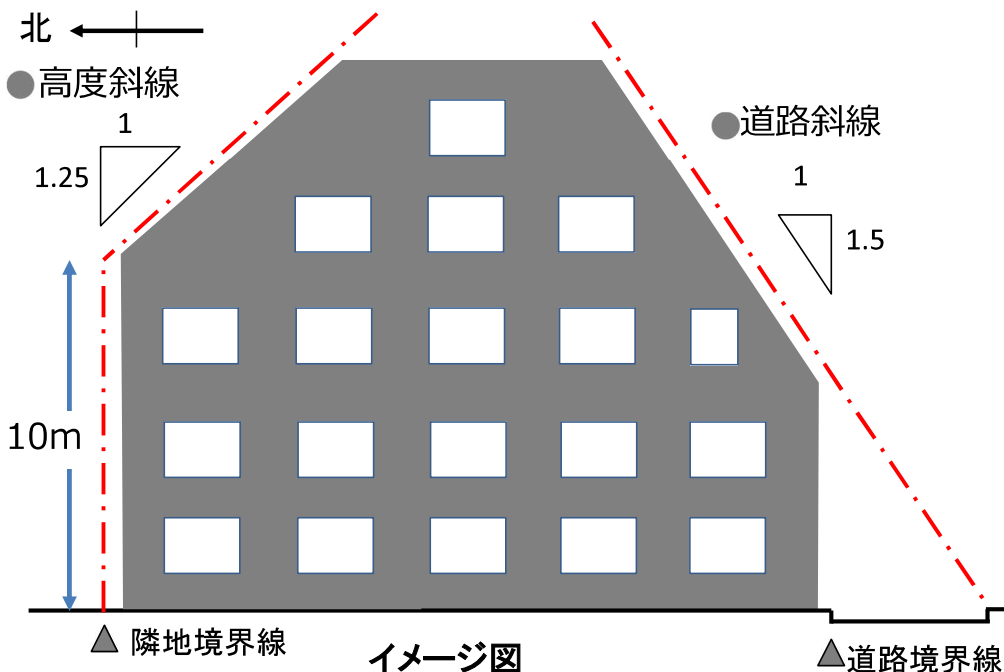
- ✓ 建築物の壁面の位置の制限
- ✓ 工作物の設置制限
- ✓ 指定路線及び後退幅(案)

33

3 最高高さの制限

街の現状

◆ 道路斜線あり
◆ 高度斜線



34

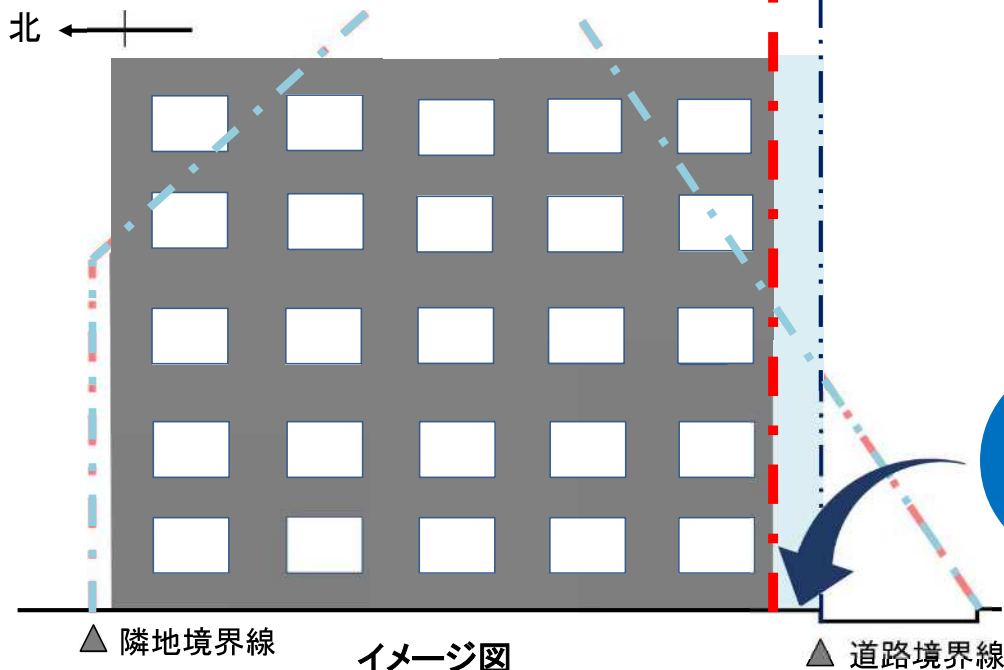
3 最高高さの制限

壁面位置

◆ 道路斜線 なし

工作物

◆ 高度斜線 なし

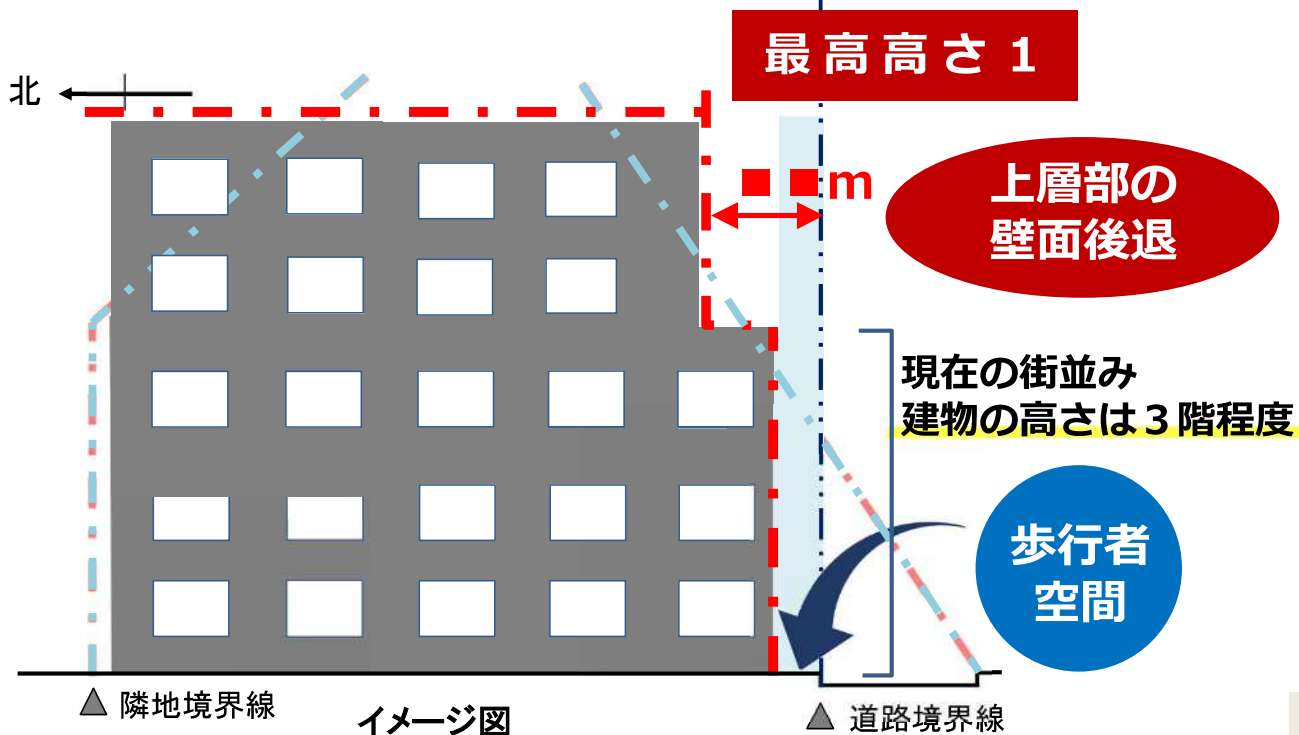


35

3 最高高さの制限

最高高さ 1

圧迫感の軽減



36

3 最高高さの制限



現在の下高井戸(日大通り)

37

3 最高高さの制限



38



☑️ 道路斜線なし

☑️ 高度斜線なし(検討中)

☑️ 間口や敷地規模に応じた
高さ制限(検討中)

39

4 容積率の最高限度

容積率
計算方法

土地に建てられる建物の大きさの割合

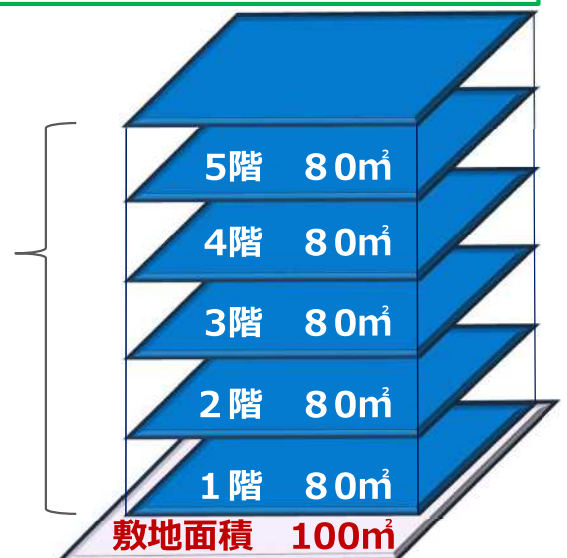
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

延床面積

$$80\text{m}^2 \times 5(\text{階}) = 400\text{m}^2$$

この図の容積率

$$400\text{m}^2 \div 100\text{m}^2 \times 100 = 400\%$$



道 路

40

4 容積率の最高限度

容積率
最大値

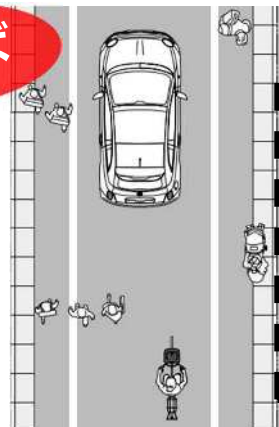
小さい方

1 指定容積率
商業 400%

or

2 前面道路幅×6/10×100

例えば

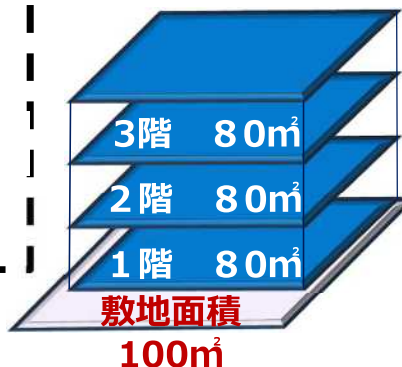


敷地面積 100㎡

現状

$$100\text{㎡} \times 2.4 = 240\text{㎡}$$

敷地境界



4 m

$$4\text{ m} \times 6/10 \times 100 = 240\%$$

2 容積 240%

41

4 容積率の最高限度

容積率
最大値

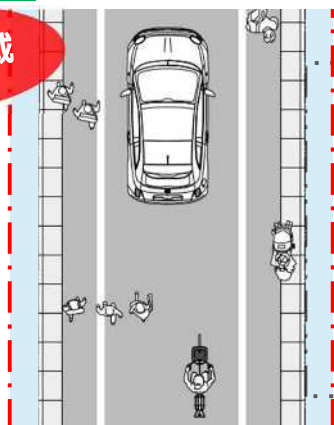
小さい方

1 指定容積率
400%

or

2 前面道路幅×6/10×100

商業地域



敷地面積 100㎡

現状

$$100\text{㎡} \times 3.18 = 318\text{㎡}$$

街並

$$100\text{㎡} \times 4.00 = 400\text{㎡}$$

敷地境界

2

現状

5.3m

$$5.3\text{m} \times 6/10 \times 100 = 318\%$$

街並

0.7m

5.3m

0.7m

$$(5.3\text{m} + 0.7\text{m} \times 2) \times 6/10 \times 100 = 402\%$$

6.7m

1 指定容積 400%

42

5 敷地面積の最低限度

将来像

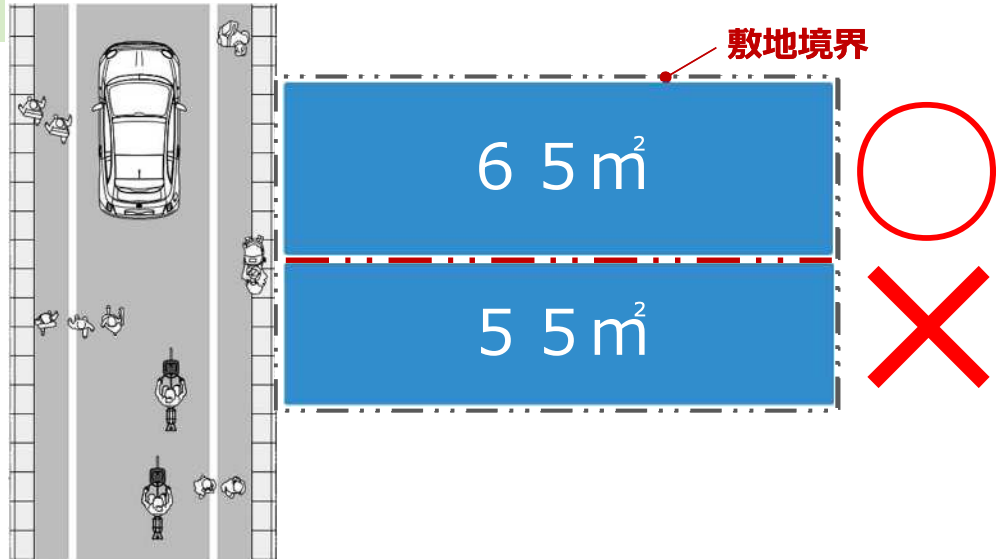
防災性を強化し、
安全で災害に強い
まち

最低
敷地面積
60㎡
と仮定
した場合

敷地を分割する際の最低限必要な面積

例えば

敷地面積 120㎡ の場合



43



☑ 容積率の最高限度

☑ 敷地面積の最低限度

44

将来像と実現化手法(補助128号線沿道)



45

街づくりの方向性(補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

将来像(案)

46

■ 計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

世田谷区都市整備方針 (平成27年4月)

- 世田谷区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針となるものです。



47

■ 計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

視点

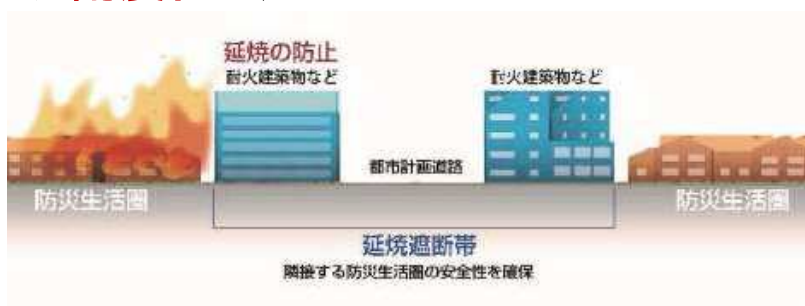
計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

世田谷区都市整備方針

- 都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、**周辺の住宅地との調和を図りながら**、沿道の土地利用などを適切に誘導します。
- 特に特定整備路線や**延焼遮断帯**を構成する都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて、沿道市街地の**不燃化、耐震化**を進めます。



48

地区の現況(補助128号線沿道)

沿道の建物の防火性能

- 集合住宅や事務所は、**耐火造**が多い。
- **耐火造**の建物が5割程度建ち並んでいる。

	凡例	
燃えにくい	↑	耐火造 (7棟)
		準耐火造 (2棟)
燃えやすい	↓	防火造 (10棟)

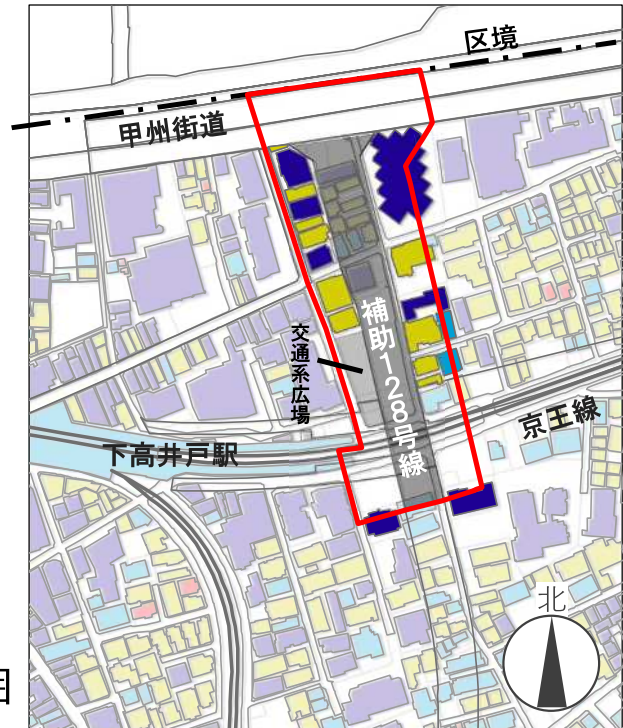
地区計画検討範囲

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見



※世田谷区土地利用現況調査(令和3年)より作成

49

地区の現況(補助128号線沿道)

緑・自然

- 甲州街道沿い
街路樹の緑が多い。
- 補助128号線の周辺
**独立住宅や集合住宅に
付随した緑地**のみ。

凡例

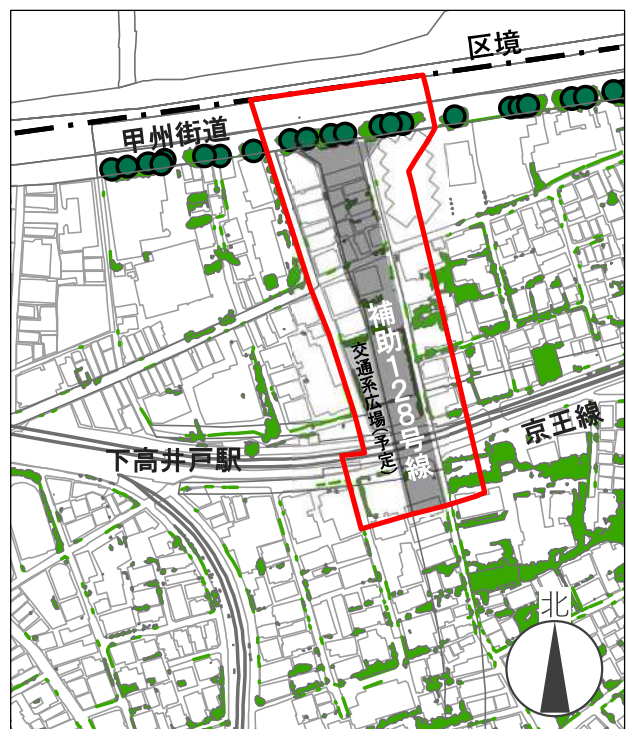
緑地	緑地
●	街路樹
地区計画検討範囲	地区計画検討範囲

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見



※世田谷区土地利用現況調査(平成28年)より作成

50

地域の方々からのご意見(補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

主なご意見(地区計画に関する内容)

- ・道路が広がっても、**人が中心の歩行者に優しい街**。
- ・**にぎやかな街**になると良い
- ・**128号線と商店街のつながり**を検討してほしい
- ・**店舗(カフェや文化施設)と住居が共存**。
- ・**緑**がたくさんあると良い。
- ・**老朽化、防災などの課題**があり、できるだけ早く対応してほしい
- ・駐輪場や駐車場が必要
- ・バスやタクシーの乗入れで便利になど

51

将来像(案)(補助128号線沿道)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

- ① 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みが形成されている
- ③ みどり豊かなうるおいのある街並みが形成されている
- ④ 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

52

将来像(案)と実現化手法の例(補助128号線沿道)

将来像(案)

実現化手法の例

①

周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地が形成されている

②

建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みが形成されている

③

みどり豊かなうるおいのある街並みが形成されている

④

安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

地区計画策定
地区街づくり計画の変更

用途地域等の変更

補助128号線の整備

懇談会検討事項

53

開会あいさつ

1) 街づくり懇談会の振り返り

2) 将来像と実現化手法

3) 意見交換

4) 街づくりアドバイザーより

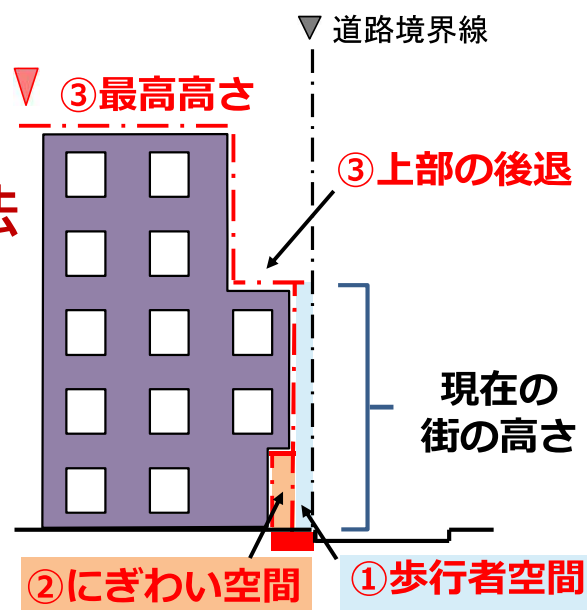
閉会あいさつ

54

意見交換の進め方（商店街沿道）

●意見交換のテーマ

- ① 歩行者空間の幅や指定路線
- ② にぎわい空間の幅や活用方法
- ③ 最高高さや上部の後退



55

意見交換の進め方（補助128号線沿道）

●意見交換のテーマ

沿道地区の将来像（案）について

① 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地が形成されている

② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みが形成されている

③ みどり豊かなうるおいのある街並みが形成されている

④ 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

56

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

57

今後の懇談会スケジュール

■ 令和5年度の街づくり懇談会

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)

街づくり
実現化手法の検討

■ 令和6年度の街づくり懇談会の進め方イメージ

第4回

令和6年6月予定

街づくり
実現化手法の検討



第5回以降～

街づくり
実現化手法の検討

街づくり
ルールたたき台

次回



58

今後の予定

活動報告会（オープンハウス形式）



昨年度の活動報告会

区の担当者がいます

3月 1 日(金) ~ 2 日(土)

開催時間：午後1時～7時

会場 松沢まちづくりセンター

展示のみ

3月 4 日(月) ~ 11 日(月)

開催時間：午前10時～午後6時

会場 しもたかステーション

59

今後の予定

下高井戸の街を
“もっともっと”
暮らしやすくする

こんな街に
なったらいいな

このアイデア
いいね！

見学自由
お好きな時間に
お越しください

パネル展示で街づくりを紹介します。ご意見・ご感想をお聞かせください。

下高井戸駅周辺街づくりの「活動報告会（オープンハウス）」

新型コロナウイルス感染症の感染防止策を実施の上、開催いたします。（裏面参照）

下高井戸駅周辺では、京王線運送立体交差事業を契機に地域の皆さまと将来の街づくりの検討を行っています。これまでの検討内容を多くの方にご覧いただけるよう、3月3日及び4日は松沢まちづくりセンターにて、パネルや模型の展示を行い、区の担当者がご質問等にお答えします。翌年度からの地区計画の検討に併せ、模型を新たに作成しました。3月6日から3月13日までは、パネル展示のみを、しもたかステーションにて行います。

ぜひ、お好きな時間にお越しいただき、皆さまのご意見、ご感想をお聞かせください。

<p>2023年</p> <p>3月 3 日(金) ~ 4 日(土)</p> <p>開催時間：午後1時～7時</p> <p>会場 松沢まちづくりセンター 3階 活動フロア（赤坂5-31-5）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりのルール（地区計画）に関するアンケート結果のパネル展示 ●街づくりの進め方（地区計画） ●下高井戸駅周辺の模型の展示 ●懐かしい下高井戸の写真の展示 	<p>2023年</p> <p>3月 6 日(月) ~ 3月13 日(月)</p> <p>開催時間：午前10時～午後6時</p> <p>会場 しもたかステーション ※水曜・日曜休み（松原3-30-12）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりのルール（地区計画）に関するアンケート結果のパネル展示 ●街づくりの進め方（地区計画） ●懐かしい下高井戸の写真の展示
---	---

《昨年度版》

2月上旬

配布予定

60

2月下旬
配布予定

下高井戸駅 令和5年 11月 発行：世田谷区北沢総合会堂街づくり課 杉並区都市整備部都市地域課

下高井戸駅 周辺地区 街づくり通信 第3号

日頃より、世田谷区と杉並区の街づくりにご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。両区では「みんなでつくる明日のしもたかブック」（以下、「しもたかブック」※と申します。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、「地区計画」という街づくりのルールを策定を検討しています。

この度、「下高井戸駅周辺地区第3回街づくり懇談会」を下記のとおり開催しますので、是非ご参加ください。

下高井戸駅 周辺地区 第3回 街づくり懇談会

下高井戸の街の『将来像』や『実現化手法』を考える。

(18時開場)

日時 令和5年 12月15日(金) 18時30分～20時15分

会場 松沢小学校 体育館【2階】(世田谷区赤堤四丁目44番22号)

内容

- ・ 前回懇談会の振り返り
- ・ 街の将来像や実現化手法(商店街沿道 / 補助128号線沿道)
- ・ 意見交換、質疑応答

事前申込 「事前申込み」をお願いします。4ページをご覧ください **12月13日 締切**

初めて参加される方や 疑問や質問等のある方へ

【個別説明】当日18時～18時25分まで
これまでの街づくりの取組みや質問等にお答えする時間を設けます。ご希望の方は、申し込み時にお伝えください。

※「しもたかブック」とは？
令和3年7月に地元街づくり協議会が、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、具体的な街の将来像を冊子にまとめたものです。

しもたかブック 検索

開会あいさつ

- 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

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