

下高井戸駅周辺地区
第1回 街づくり懇談会の振り返り

【 要 旨 】

- | | | |
|----|-----------------|----|
| 1. | 第1回街づくり懇談会の開催概要 | 2 |
| 2. | 意見交換 | 5 |
| 3. | アンケートの概要 | 19 |
| 4. | 区からの回答 | 23 |

令和5年10月7日
世田谷区・杉並区

1. 第1回街づくり懇談会の開催概要

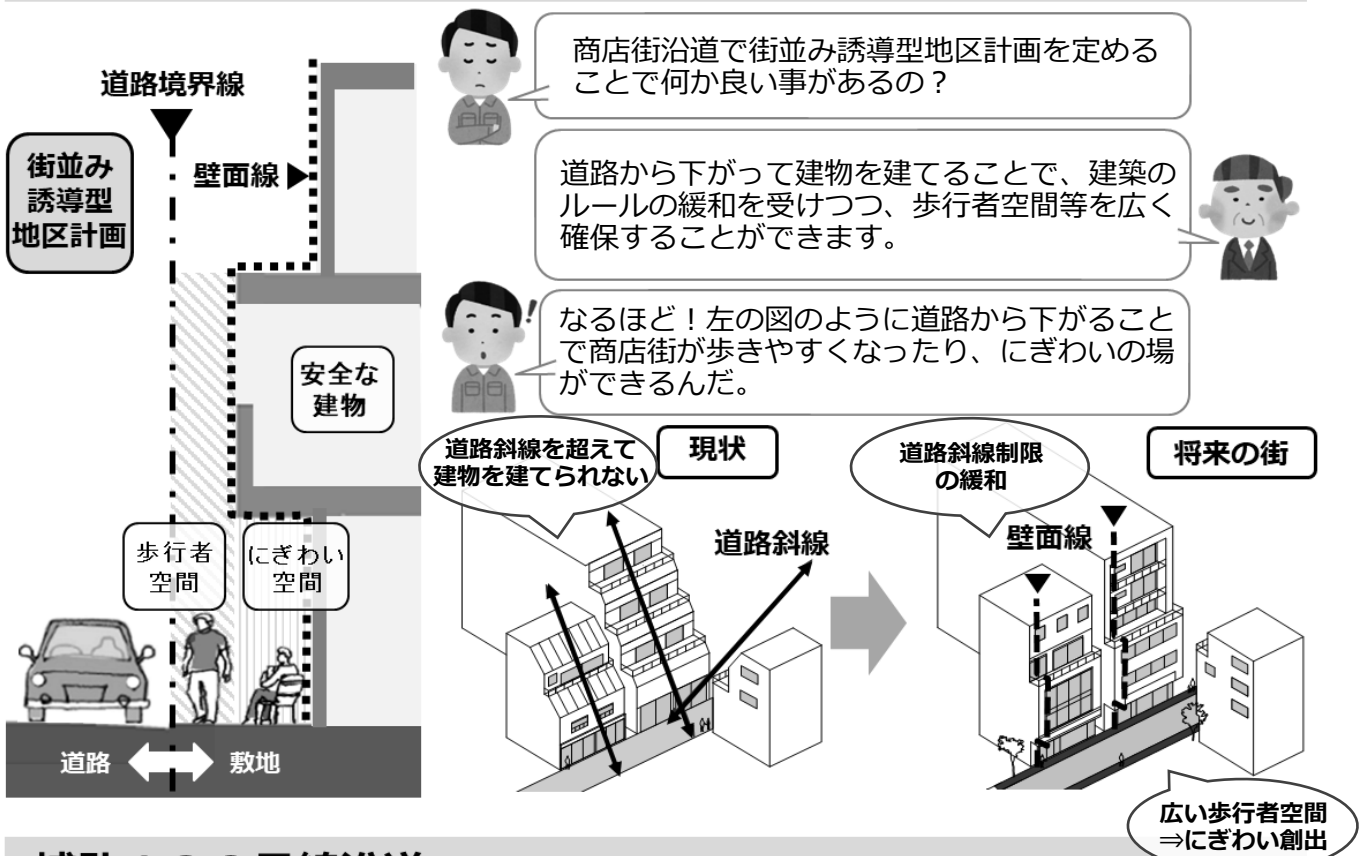
開催概要

【日時】令和5年6月27日（火）19時～20時30分
 【会場】松沢小学校体育館
 【参加者】48人

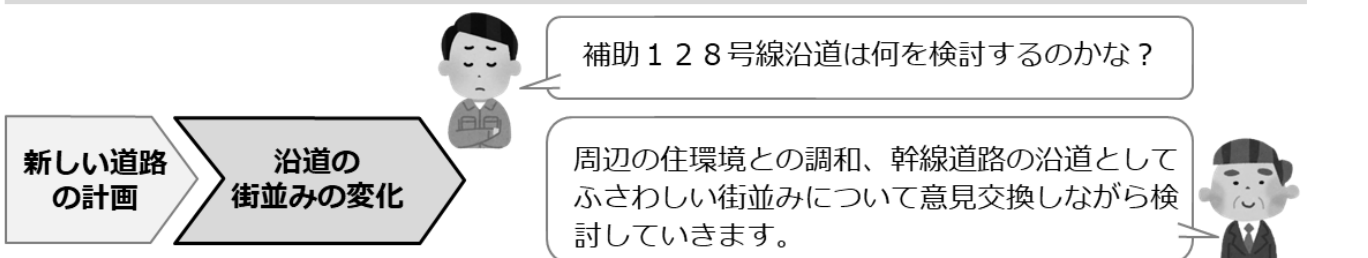


【内容】下高井戸駅周辺の現況から見える街の課題や「しもたかブック」に示された街の将来像、アンケート調査の結果などをもとに地区計画で取り組むべき項目について2つの地区（商店街沿道、補助128号線沿道）に分けて説明し、意見交換を行いました。

商店街沿道



補助128号線沿道



意見交換のまとめ <<概要版>>

Q 地区計画の策定予定時期は？

A 策定時期は他の事例を参考に、令和7年度頃を想定していますが、いつまでに決めないといけないというものではありません。しっかりと皆さまと話しあった上で進めていきたいと考えています。

Q 壁面後退した部分は区が購入してくれるのか？

A 街並み誘導型地区計画による壁面線の指定は道路を後退するのではなく、建物を下げて建築いただくルールですので区で購入することはありません。引き続き、所有者に管理いただくこととなります。

Q 地区計画検討範囲の外側10mの範囲はどのような影響があるのか知りたい。

A 地区計画の制限はわかりませんが、地区計画の策定により隣接する敷地に現状よりも高い建物が建つなどの可能性があります。

街づくりアドバイザー

あいば しん
響庭 伸 教授
(東京都立大学)



都市の大半は民間の建物でできていますので、「しもたかブック」で示された街の将来像を実現するためには、皆さまの土地や建物を使うことが必要です。

地区計画は、建物が建替わる時に、その一部を、将来像実現のために使いたい、そのために皆さまの建物を建替えやすくするという提案です。もちろんご自身の財産の価値も重要です。ご自身と街の将来の、両方の視点で考えていただければと思います。

街づくり懇談会 主なご意見 (イメージ図)



【凡例】

街の課題

街の魅力

街に望む事

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）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



- ・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、広幅員道路の沿道にふさわしい街並みを検討します。

2. 意見交換

A～Eの5つのグループに分かれて意見交換を行い、街づくりの方向性や街の現状、地区計画等についてご意見やご質問を伺い、各グループの意見交換の内容を発表し、参加者全員で共有しました。

(1) Aグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	・転勤族で数多くの街で暮らしたが、この街はサイズ感がちょうどよい。市場と映画館があり賑わいもあるが大きすぎないのがよい。
	・映画館に人が並んでいる街。映画を観に来た人たちが街を楽しむ。そのような今の感じを残して街づくりすることが大切だと思う。
	・空店舗が増えているが、この先、街がどうなるのか不安。
	・大きな店が閉店しているので街がどうなるのか不安。
	・個店ががんばっているとも言えるのではないかな
	・とにかく地域住民にやさしい街づくり、にぎわいのある街を希望する。
	・個性のある個店があると街が賑やかになるのではないかな。
	・安全でにぎやかな街、市場と映画館を死守したい。
	・大学もあり若い人もいるので、かっこよい喫茶店や飲食店が増えるとよい。
	・電線を地中化し、街並みをすっきりできるとよいと思う。
	・商店街の中に小学校があるので、安心安全に通学ができる防犯性の高い街並みであってほしい。
	・下高井戸周辺には小学校～大学まで教育施設があるので、街のことに学生にも協力、連携してもらえよう学生との交流拠点をつくるとよい。
・日大の学生にもこのようなワークショップに参加してもらおうなど、地域にいる若い人材を生かせるとよいのではないかな。しもたかブックを作成した時は参加してもらった。	
交通	・甲州街道から駅周辺に車の乗り入れができるようになると便利になると思う。今は新宿方面へ向かうタクシーに乗れなくて不便。
	・甲州街道から駅周辺に車の乗入れができるようになると便利だが、歩行者にとっても歩きやすいよう歩行者空間も確保する必要があると思う。
	・地域には高齢者も多いので、駅周辺にタクシーやバス(すぎまる)の乗り場があると便利だと思う。そうすれば緊急車両も入れるのではないかな。
地区計画	・建物の建て替え時期は決まっているのか？
	・道路後退した私有地の扱いはどうなるのか？
	・道路後退した部分で事故があつたら責任はどうなるのか？
	・賃貸物件を所有しているが、1階だけでなく上部も後退すると、容積率を生かせないなど建物の活用に影響があるのではないかな？

	・建ぺい率、容積率の変更はあるのか？
補助128号線	・補助 128 号線はなぜ必要なのか？ ・いつ頃から工事開始になるのか？

■グループの発表のまとめ

①街の方向性

- ・空き店舗が増えていて街がどうなるか不安だ。
- ・下高井戸は生活する上でサイズ感が良く、安全で賑やかな街がいい。
- ・小学校や大学もあるので、学生との連携や協力により賑わいを生み出したい。

②交通

- ・駅周辺に車やタクシーが乗り入ると便利になるが、歩行者の安全性を確保することが大事。

③地区計画

- ・壁面後退した部分の扱い、容積率の変更、建物上部の形状について確認、検討したい。

④補助128号線

- ・128号線の必要性和工事時期について知りたい。

■ファシリテーターの感想

- ・エリアにお住まいの方々は、今の街の雰囲気(大きすぎない街の規模、個店や映画館があるなど)が好きなので、それを残しながら安心して歩けるまちにしたいという想い、また、商売や事業をされている方々からは、交通の利便性(タクシー乗り入れなど)と歩行者の安全性を両立できるまちにしたいという想いを感じました。
- ・街づくりは時間がかかるので若い人にも関わってもらいたい想いも感じました。ワークショップに若い人の参加が少ないので、今後、他の手段で機会をつくれると良いのではないのでしょうか。

(2)Bグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	・車で街を訪れる街づくりなのか？電車で街を訪れる街なのか。それに関連して、地区計画により今より大きな建物が建てられるとすると、500平米以上に駐車場が必要になる。その緩和を検討してほしい。
	・電車で訪れ歩いて楽しむ街がいい。(全員賛成な感じ)
	・北口市場が無くなると聞くし、空き店舗も多い。賑わいを取り戻す具体的な案はあるのか？
交通	・商店街の通りが双方通行になるのか？
地区計画	・セットバック部分などの安全性の確保が必要ではないか？今でも、酔っ払いが朝まで寝ている場所があり、子どもたちが怖い思いをしていることがある。
	・自分の土地がどうなるか関心があります。地区計画がかかる時期は何時になりますか？
	・5階ですが、段々に下がっています。
	・セットバックした土地は区が買ってくれるのですか？
	・それぞれの敷地がどうなるかについては、専門のコンサルタントがいるので丁寧に聞いたほうがいい。
	・4年ほど前に引っ越してきたのですが、現在、住宅として使っていますが何か変わりますか？
	・世田谷線の両側でも地区計画等で景観の向上ができないだろうか？
補助128号線	・128号線はいつ頃できるのか？
	・128号線と商店街通りをどのような形でつなぐか？検討が必要だ。以前に街づくり協議会で考えていた頃と状況が変わっている。
京王線高架事業	・鉄道が高架化されると街の南北が景観的に分断されるので、南北をつなぐ工夫を建物や高架下のルールを作って対応してほしい。
	・高架下をどのように活用するかも重要だ。

■グループの発表のまとめ

①街の方向性

・現在の街の賑わいを大切に、地区内にあまり車を入れないで歩いて楽しむ街を望む方が多かった。

②地区計画

・地権者として地区計画がかかると土地の利用がどうなるかを問う質問が多かった。特に壁面後退した部分の利用や管理、建物の利用についての制限、高さの制限と緩和について。

③128号線

・128号線と駅前通りがどのようにつながり、人や車の流れがどうなるか検討が必要との意見があった。

■ファシリテーターの感想

- ・街並み誘導型地区計画への期待が大きい反面、自分の敷地でどうなるかを知りたいという方が多かった。

■当日取りまとめた内容



(3) C グループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・下高井戸の大きな特徴である市場がなくなるのが寂しい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・学生が多い街だが、単なる通学路になっている印象がある。学生が寄り道できるような街が良い。図書館等の文化的スペース、スポーツができるスペース、カフェやマルシェなどがあると良い。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ライブハウスや劇場、美術館等の文化的施設ができると良い。人を集める工夫が必要だ。若い人たちが夢を持てる場所になると良い。
	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域が商業地域の場所は商業地として開発し、近隣商業地域の場所は商店街として残していくという考え方もあると思う。
	<ul style="list-style-type: none"> ・個人商店が多く人情味がある街に、大型店舗やチェーン店は相反することではないかと思う。
	<ul style="list-style-type: none"> ・下高井戸の良さは、人とのつながりがあるところだと思う。人とのつながりが希薄になってきている時代だが、下高井戸は昔から人と人との対話を大切にしてきたので、その良さを残し、今後も人がつながることができる街になると良い。子供や高齢者にやさしく、若い人が元気になれる街になると良い。
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民以外の来街者が少なくなった印象がある。下高井戸を訪れる人を増やして、昔のような賑わいが戻ると良い。
	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街が少し静かなので、賑やかになるように工夫してほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・盆踊りなどもあり昔は賑わっていた。人も少なくなっている印象がある。街は変わり時で、消防車や救急車のこともあるので道路が広がるのは仕方ないことだと思うが、人が中心の街であることを忘れず、賑やかな街になると良い
	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりをやって良かったと思える街をつくりたい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・消防車が入れないのは街として危ないところもある。建て替えてセットバックするだけでは不十分ではないか。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・夕方の日大通りは歩行者や自転車、自動車が入り乱れている。人が多く自動車が立ち往生する場面もある。何か対策がないか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・甲州街道に近いメリットを活かし、北口は駅前にバスロータリーを作る(128号線沿いではなく、甲州街道から直接アクセスできる)と利便性が高まるのではないか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・128号線が整備され駅前にどのようなロータリーができるかによるが、128号線から駅前にどのルートで車が入ってくることになるのか、駐輪場はどのようになるのか知りたい。また、街の中を人や自転車、自動車がどのように動いているのかを知りたい。そして、それらの動線を踏まえて、自動車を駅前まで入れるのか等、駅周辺の交通計画をどのように考えているのかを知りたい。

地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりは、京王線の高架化や128号線の整備等と関わりが深く、我々の意見が反映されない印象があり、半分諦めの思いもある。皆の意見が反映される計画にしてほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の色を統一するなど、好みにも関わり実現が難しい地区計画はやめてほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画はいつ実現させる予定か。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画のメリットとデメリットを知りたい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・建て替えになった場合、容積率の緩和はどのようなようになるのか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画検討範囲の外側10mの範囲はどのような影響があるのか知りたい。計画が何かしらかかるのか、単に計画の周囲にあるだけなのか等をはっきりさせたい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・高い建物が増えると空が狭くなる。夕焼けの景色など素晴らしいので、建物が高くなり空が見えなくなるのはいや。
	<ul style="list-style-type: none"> ・いまの建物高さの街並みが良い(高い建物でなく)。 ・街全体で考えると建物高さは規制した方が良い。
補助128号線	<ul style="list-style-type: none"> ・道路が広くなっても、人が中心の街であることを忘れないでほしい。自動車の事故も増えているので、周辺の住民に配慮し、歩車分離を図るなど歩行者にやさしい場所にしてほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・人優先の街ということで、自動車が多く行き交うような場所にはなってほしくない。
	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道に文化的施設があると良い。駅から近い位置に商店街とは違う空間があるのも面白い。
	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道にカフェや小さい店舗、低層のマンションがあり、店舗と住居が共存し、みどりもたくさんある、例えば代官山のような場所はどうか。下高井戸らしい場所になると思う。
	<ul style="list-style-type: none"> ・みどりがたくさんあると良いと思う。 ・128号線にロータリーはできるのか、最終的に世田谷区の南側とつながるのか等、128号線の今後の整備内容を知りたい。
京王線高架事業	<ul style="list-style-type: none"> ・京王電鉄への要望だが、京王線は急行等が増え、下高井戸駅に停車する本数が昔に比べ少なくなった。下高井戸駅で下車する人が減るので商店街に外から来る人が減ることにつながる。京王電鉄と話し合っ、商店街にプラスになるように下車する人が増える駅にしてほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下の利用法についても意見を述べた方が良いのか、述べない方が良いのか。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発が行われた場合、立ち退かれる方の補償はどのようなになるのか。
	<ul style="list-style-type: none"> ・下高井戸は家賃が高くテナントに入ることが難しいという話を聞く。最初だけではなく、長く継続的に家賃を補助する仕組みはあるのか。

■グループの発表のまとめ

①街の方向性

- ・下高井戸の街の良さである人と人とのつながりを大切にする。一方、商店街の賑わいや人の通りが少なくなっていることを危惧している。そこで、通りに面して賑わいを創出するマルシェや文化的施設を誘致するまちづくりが必要である。
- ・人が中心の街であることを忘れてはいけないが、緊急車が商店街通りに入れる必要性がある。

②交通

- ・商店街通りは現在、自転車や自動車が通る際、歩行者の安全性が危惧される。それを解決する計画が必要である。
- ・駅周辺の交通環境がどうなるかを知りたい。

③地区計画

- ・地区計画のメリットとデメリットを知りたい。また、地区計画の範囲の外側にどのような影響があるかも知りたい。
- ・地区計画に住民の意見を反映してほしい。
- ・夕焼けの景色など素晴らしいので高い建物が増えると空が狭くなる。今の建物高さの街並みが良い

④128号線

- ・人優先のまちづくりを進めてほしい。また、文化施設や緑豊かな環境を作りたい。

■ファシリテーターの感想

- ・街の雰囲気や建物高さなど、これまでの街の特徴を引き継いでいきたい想いが強いが、にぎわいや交通、防災の面での課題対策が必要なため、街に変化が必要だと思っている人が多い印象を受けた。

■ 当日取りまとめた内容

下高井戸駅周辺街づくりについて考えよう Cグループ

土地の有効活用
複合施設を
作ることも
あり、駅周辺
の活性化に
貢献する。

商業 12号
商業施設を
誘致する。

交通
駅周辺の
交通を
改善する。

住宅
住宅を
誘致する。

公園
公園を
整備する。

子育て
子育て
施設を
整備する。

高齢者
高齢者
施設を
整備する。

防災
防災
施設を
整備する。

環境
環境
施設を
整備する。

地区街づくり計画
まちづくり方針

【世田谷区】 【杉並区】

国分寺市

都市計画道路 補助128号線

**この地区に建設する
予定はどのくらい?**

**建て替えに際しては
各種規制に注意する。**

**民間業者への委託
を行う場合は
どのような条件を
定めるか。**

**交通の利便性
を高めるには
どのような施策を
講ずるか。**

**子育て支援
施設を
整備する。**

**高齢者
施設を
整備する。**

**防災
施設を
整備する。**

**環境
施設を
整備する。**

12号 長らく建設
予定 あり

12号 商業施設
誘致 あり

12号 住宅
誘致 あり

12号 公園
整備 あり

12号 子育て
施設 あり

12号 高齢者
施設 あり

12号 防災
施設 あり

12号 環境
施設 あり

(4)Dグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	・生鮮3品の中心の通り。お買物ができる街を希望します！
	・スーパーマーケットはマストではない！
	・商店街の個店と住民とのコミュニケーションが大切。
	・個店と子どものふれあいは、防犯にも通じる。
	・広場をとり過ぎて、今の店がひしめいているよさをなくさないでほしい。それくらいの規模にして、でもお祭りできるぐらい必要
	・高齢者の皆さんが集まれる場所がほしいです。
	・5年以内に認知症が増える。外へ出すことですね！
	・高齢化社会、100歳の時代。パソコン、スマホを教えて頂ける処がほしい。
交通	・「ひまわり駐車場」の代替はどのように計画されていますか？車のアクセス大変重要です。
	・128号線の地下に駐輪場を作れませんか？
	・規模の大きな駐車場は来訪者のために重要。
	・駐輪場がほしいです。
	・商店街の道はすぐにでも車道は蛇行させて、車のスピードを落としてほしい。
地区計画	・地区計画の確定の目標期日はいつですか？或いは目途はありますか？
	・地区計画はどのくらいの時間で考えているのか？
	・容積率が上がらないのなら、上部をあえてセットバックしなくても今の雰囲気を保てるのでは？
	・道が広がるのは良いが、マンションばかりになるのが心配。1階にはテナントを入れるなどのルールを作れるとよい。
	・道路が広がると、容積率が2倍になりますか？ 街並み誘導の説明を聞いたところ、容積率も上がるのですか？
	・地区計画で無電柱化と商店街の歩道を安全にできないでしょうか？ 街並み誘導型地区計画で電線の地中化が出来ますか？
	・幅員6mは車道ですか？路肩を十分に使えるように、どこまで車道を狭くできますか？
	・用途地域の変更があるのか？
補助128号線	・補助128号線は、ベビーカーと人、ママチャリとベビーカーが安心して通れるような幅が必要。
	・補助128号線を作る目的は？どこにつながるのか？
	・補助128号線はどの駅へ、また、どの辺へ道路が繋がるのか？
	・補助128号線の幅は地図通りで進むのですか？何十年も前の計画を見直したことはあるのでしょうか？

	・ひまわり駐車場周辺・周囲の街づくりはどのようになっているか？ 現在、時折深夜帯に若い人たちの溜まり場になっているので、困ることがある。酔っ払いや学生が奇声を上げる。駐車違反も多い。
京王線高架事業	・広場等、京王電鉄との連携はどの程度しているのか？
その他	・区で「しもたかホール」、イベント、地域企画のスペースが計画できないか？
	・明大前のように交番は設置できないか？

■グループのまとめ

①街の方向性

- ・現在の生鮮3品が中心で個店と住民のコミュニケーションを大切にしたい。
- ・広場はお祭りができるくらいの広さがあれば十分で、個店がひしめくまちとしたい。
- ・高齢者に配慮し、外出したくなるまち、集まれる場所が重要である。

②交通

- ・住民や来訪者が利用する駐車場や駐輪場を計画的に確保してほしい。
- ・商店街は車のスピードを落として通行する工夫が必要。

③地区計画

- ・地区計画による内容(容積率)やスケジュールを知りたい。
- ・マンションだけではなくテナントも入ると良い。
- ・幅員を有効に活用し、歩行者空間の安全性を高めてほしい。

④128号線

- ・歩行者をはじめ、ベビーカーや自転車が安心して通行できる歩道が必要である。
- ・現状でひまわり広場周辺が夜間の溜まり場になり、困っている。対策を講じてほしい。

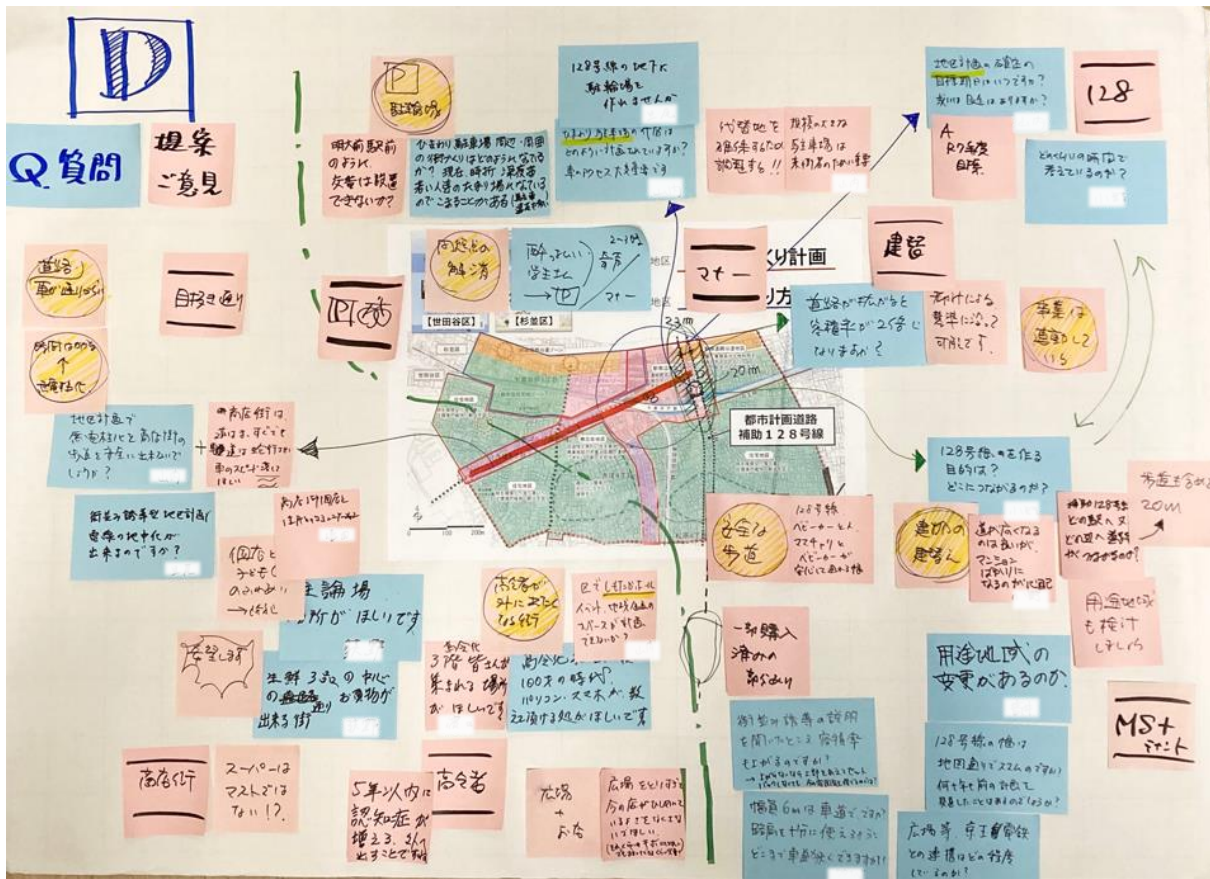
⑤その他

- ・イベントホール、企画スペースの確保、交番の設置を検討してほしい。

■ファシリテーターの感想

128号線沿いの街区は虫食い状に空き地や駐車場が生じ、やや荒れた感じになっているためか、主に若者のマナーの低さが問題になっている。開発途中の期間も長期にわたるため、対策が求められる。高齢者の居場所となるスペースがほとんど見られないため、家に引きこもりがちな住民が案外多いのではないかと推察される。個店が日頃のあいさつや会話の場となっていることは、下高井戸の重要なソーシャルキャピタルと言えよう。これを引き継ぎたい。

■当日取りまとめた内容



(5)Eグループ(主な意見等)

項目	内容
街の方向性	・空いているテナントを有効活用したい。なかなか埋まらないのは家賃が高いから？
	・商店街の建物に違反建築がかなり多いが今後どうなるのか。道路内に看板が飛び出ている建物が多い。今後地区計画の中で考えていきたい。
	・最近ではキレイな街よりも商店街がある街の方が若者にも人気がある。会話が成立する距離感が大事
	・大震災のニュースが最近多く、駅周辺の安全性について方向性をまとめて欲しい
	・防犯も考える必要がある。街中にたまり場は必要だが、夜に若者が集まってしまうのは心配
交通	・自動車の制限はできないのか
	・歩行者の動きが日大生の動きに左右されている
	・人と車の交通量の整理
	・車、人、子ども、自転車は分けるのですか？日大生が子どもの目隠しになっていて車が見えずに危ない
地区計画	・道路の幅員は変えるのか？1階をセットバックすると単純に損すると思うが、その分容積がもらえるなどの措置があるのだろうか？
	・京王線の高架化工事が終わる頃までには何とか具現化にこぎつけたい
京王線高架事業	・京王線の工事ではどう人の動きが変わるのか
	・高架工事の状況は？(工事の内容やスケジュール)、何年後ぐらいに計画内容は固まるのか。
	・駅の位置はどうなるのか。
	・高架下の活用は、いつ頃決まるのか。
	・高架化工事は大きなチャンスなので、特徴を持った駅舎を考えて欲しい。商店は町にあるのだから必要ない

■グループのまとめ

①街の方向性

- ・商店街の課題は違反建築が多く、夜間の防犯、空き店舗も増えてきている。
- ・この商店街の魅力は店主と顧客、住民と住民の間に会話が成立する距離感。
- ・地震が増えているので、駅周辺の安全性を考える必要がある。

②交通

- ・人、車、自転車の関係を整理し、交通ルールも含め検討する必要がある。

③地区計画

- ・地区計画によるセットバックと容積率、建物形状の説明について十分理解されていない。

④京王線高架事業

- ・駅舎を含めた高架の将来像を知りたい。特徴ある駅舎により、街の魅力を高めてほしい。

■ファシリテーターの感想

これまで下高井戸のまちづくりの中心的な役割を担ってきた方や今回新たにまちづくりのワークショップに参加した方がいて、様々な興味の視点が出されていたと思います。また、今の商店街の魅力を残しつつ駅が高架化されることで、新たな街の顔となる魅力を生み出して欲しいなど、将来に向けた前向きな意見が出されていたのが印象的でした。

■当日取りまとめた内容



3. アンケートの概要

出席者48人のうち、33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。

(1) 街づくり懇談会について

意見・感想	<ul style="list-style-type: none"> ・ 皆さんが真剣に下高井戸について考えておられるのが分かり嬉しかった。 ・ 様々な方がいらして、意見を言ってくれた！！ ・ 初めて参加したが、皆さんがいろいろ考えていることが分かり良かった。 ・ 初めてお話が聞けて良かった。 ・ いろいろなご意見を伺えて勉強になりました。 ・ いろいろな意見が聞けて良かった。 ・ 地域の方のご意見が聞ける有意義な時間でした。 ・ ワークショップ形式で質問や意見がしやすかった。 ・ ワークショップの時間がもっとあったら良かったです。 ・ 行政と区民の交流・意見交換が直接できて良かった。 ・ 2回目の参加になります。一步踏み込んだものになると良いです。1つでも実現できると良いです。まずは、市場が取り壊しになるので、その跡地の利用など話し合い実現できたら、とても有意義になるのではないのでしょうか。 ・ 話し合いを重ねて参りましょう。おつかれさまでした。 ・ 正直言って、コロナ前(4～5年前)と内容に進歩が感じられなかった。 ・ 下高井戸周辺の計画の確認ができ非常に良かった。 ・ 次回に質問します。 ・ がんばります！！
範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世田谷線周辺の景観の改善を対象に。 ・ 世田谷線沿線になぜ地区計画がないのかとの意見は新鮮だった。

(2) 街の現状、課題、将来像について

街づくりの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全、人と交通、商店街と人、いろいろな要素が街づくりには必要だと思いました。 ・ 人が集う特徴のある街づくりを目指したい。 ・ 皆さんの意見を聞いて、やはり下高井戸には空の見える街を望んでいるのだと思いました。 ・ 昔のような活気ある街になればと思っていますが、それに伴い、マナーのある街にして頂きたい。 ・ 安心してお買物と食事したり歩いて楽しい街の商店街。 ・ 利便性と下高らしさがどちらも実現できると良い。
----------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行空間を本当に優先した豊かな町になるようにしてほしい。 ・ 車や自転車のアクセスの充実(歩行者が歩きやすい街)。 ・ 下高井戸らしい駅や商店街にするには、緑を多く、歩いていける長い遊歩道みたいな感じ。 ・ 大学生も高齢者も笑顔になれる街を！！ ・ 流行っている街や駅、商店街の良いところを参考にする。密集的にする。下高井戸に行きたいと思ってもらえるようにするには ・ 高齢者から子どもまで安心して住むことができる街づくりに期待したい。 ・ 高齢化社会 100 才の時代、外へ足を出す。認知症5年以内に増えます。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路からつながる車道と駅ロータリー、駅前広場があると、未来型になる。 ・ 駅前ロータリーを作ってください。 ・ 人や自動車の交通動線の計画が必要だ。 ・ 道の整理。

(3) 地区計画について

内容や進め方	<ul style="list-style-type: none"> ・ セットバックや用途地域等これから決められることが多い。情報共有は重要。 ・ 街並み誘導型には大賛成だが、車がスピードを出さない道に。下高井戸の連続性を守ってほしい。 ・ 1階をテナントにする、電柱の地中化→改めて地区計画に反映できるポイントを検討していきたい。 ・ テナントの作り方を考えてください。 ・ 地区計画の案は1つに限らず、検討材料をいくつか提示したら良いと思う。 ・ とても重要なので、よく皆で検討して良い方向に行ってもらいたい。 ・ 街並み誘導で少し下がったくらいで本当に広く感じるのでしょうか。 ・ 近々で建て替え計画のある物件にもっと世田谷区が積極的に関わっても良いのでは？ ・ 問題が広すぎてまだ分からない。 ・ 都条令・区条令の緩和はされないのでしょうか？ ・ 開発部分と対象外が開発完成後、違和感が出ないか？
補助128号線沿道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 128号線沿道の用途地域変更はあまりしてほしくない。 ・ 128号線について、商業地と住宅地の境目あたりがあるので、もし可能であれば、劇場や美術館などの文化的施設をつくってはどうか。日大や明大も近く、若い世代や近隣の方々の表現の場があると、街がより活性化するのではと思います。

(4) その他

駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前広場の具体的な範囲。
京王線高架事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅の位置等を早く知りたい。 ・ 下高井戸駅の駅舎、出口はどこになるのか？ ・ 高架線下の構想。
補助128号線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 補助128号線について、全線開通等についてなど詳細が知りたい。 ・ 128号線について、数十年前からの計画とのことだが、今までまったく知らなかった。もっと近くの住民へアピールが必要。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以下の意見を提出させていただきますので、今後の計画に可能な限り採用頂きたいをお願いします。 <p>本会議ご出席の東京都立大学饗庭伸教授の「都市の問診」を拝読しました。我々は先生の基本的なお考えに大賛成です。特に著書の「第一章 都市の読み解き」で言及されている「56ページと57ページ下北沢に強み」の分析に賛同し以下の項目を延べさせていただきます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①既存の商店街表通り裏通りを残し、更に活性化を目指せる街にして欲しい。 ②駅舎及び高架下などを可能な限り緑化スペースとして欲しい。 ③駅舎建設に対して、現在の物販前提のビル建築は絶対に避けて欲しい。 ④改札の近くにトイレを設置してほしい。 ⑤駅舎に待ち合わせ場所を作って欲しい。 ⑥区道 604 号線も今回の街づくりの対象にして欲しい。 <p>結果的に、今回の懇談会の目的は都市計画法の改定を睨んだ「地区計画(商店街沿道地区)街並み誘導型」の意見を聞く懇談会だったと思う。しかし私も含め多くの方は、京王線の高架工事関連での駅周辺の再開発の為の意見を聞く会かと誤解していたように思う。</p> <p>従って地区計画も高架工事が完成したら問題が解決すると捉えていた人もいたようにさえ感じた。</p> <p>前置きが長くなりましたが、私は地区計画商店街沿道地区街並み誘導型は賛成で早く実行できるようにして欲しい。</p> <p>多くの参加者は今の商店街の雰囲気を残して、交通、火災、地震などに強い安全な街を望んでいる意見が多かったと思う。</p> <p>これに対して、駅前市場が無くなるとか、補助第128号線(幅員20メートルから23メートル)の開通、鉄道附属街路第9号線及び10号線(6メートルから14.5メートル)の道路の説明が明確にされないまま会が進行した。これらは、現在の下高井戸駅のつながりを分断する可能性があるため、これらの道路の説明を詳細に行った上で意見を求めるべきではないかと考える。</p> <p>私は、高架工事を切っ掛けに、この街の集客力を上げる努力をする必</p>

要があると思う。京王線でも下高井戸駅ならではの特徴ある駅及び駅周辺の街づくりが大切で、今回の街づくりアドバイザーの饗庭伸教授の著書に書かれている。今時の人々の暮らす街では、都市の魅力が薄いことが求められていたり、何よりも都市の負債を背負わない事が街の強みになるという理論に賛成で、このような考えを取り入れた駅作り周辺作りが出来たら良いと考えている。都市にあって都市の匂いが薄く土や木の香りがする街が出来、それらの魅力に惹かれた人々が集う下高井戸になったらと考える。

沿線にしても、特に世田谷線軌道沿線の土手は貴重な資源で、鎌倉の鉄道沿線のように樹木が軌道ギリギリに植えられていて、乗客が植物に触れたり植物の香りを感じるような植え込みを計画して欲しい。現在山下から下高井戸間は側道整備がされてしまい、殺風景な景色になってしまったが、この間の沿道の植え込み作りを是非検討して欲しい。

次に高架下と鉄道附属街路を一带に緑化された遊歩道とし、東西に500メートル(出来れば次の駅まで)高架下の歩道ができると、特徴ある街になると思う。今回の高架工事の必要な土地の買収費は税金で支払われるので、公共性の高い用途を検討して欲しい。少なくとも高架下に鉄道会社の大型物販店の展開は絶対に避けて欲しい。

本懇談会は区が主催であるが、現在の高架工事が進む中での開催であるので、東京都、京王電鉄等高架工事関係者もオブザーバーとしても出席して現状の進展具合などの情報を出して欲しい。次回開催時には是非実現させてもらいたいと考えている。

4. 区からの回答

(1) 駅周辺街づくり(→: 区への回答)

駅前広場

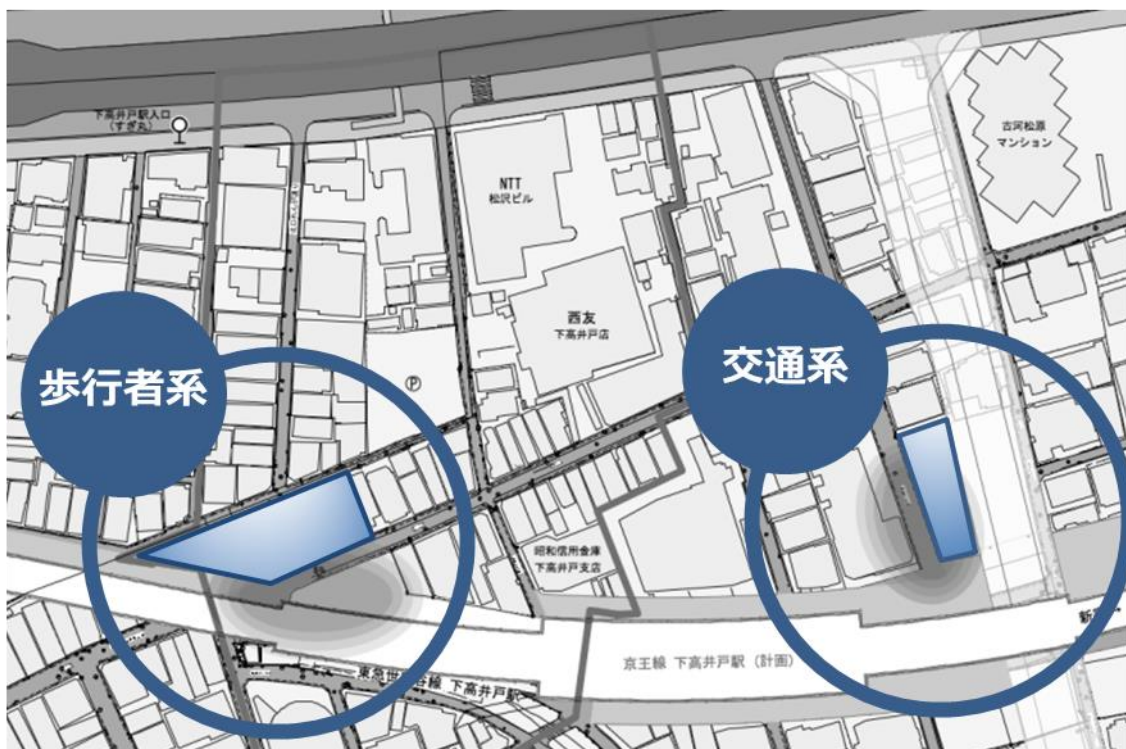
- ・ 駅前広場の具体的な範囲
- ・ 広場等、京王電鉄との連携はどの程度しているのか？

→ 駅前広場の位置は以下の図とおりです。

歩行者系広場、交通系広場ともに、京王線連立立体交差事業や補助第128号線などの周辺道路との調整を図りながら検討してまいります。

駅前広場の情報や街づくりの情報は京王電鉄とも情報を共有しています。今後、広場等の計画の際は、進捗状況により高架下との関係性も考慮しながら適宜、京王電鉄と情報共有や協議を進めていく予定です。

駅前広場の位置情報



その他

- ・ 北口市場が無くなると聞くと、空き店舗も多い。賑わいを取り戻す具体的な案はあるのか？

→ 地区計画の策定は賑わいの創出につながると考えて検討しています。また、市場用地には駅前広場(歩行者系)を予定していますが、駅前の賑わいの創出にもつながるようにイベント等で、駅前広場を一部開放して使用していただくことも今後検討していきます。

- ・ 再開発が行われた場合、立ち退かれる方の補償はどのようになるのか。

→ 再開発については、立ち退かれる方の補償も含めて検討していくこととなります。詳細は再開発検討地区の各勉強会にて確認していただければと思います。

- ・ 近々で建て替え計画のある物件にもっと世田谷区が積極的に関わっても良いのでは？

→ 下高井戸駅周辺では「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画(世田谷区)」と「下高井戸駅周辺地区まちづくり方針(杉並区)」を平成25年度に策定しました。世田谷区では地区街づくり計画にもとづき安全で住みやすい快適な環境の市街地を形成するために建替えの際には事前協議を行っています。また、区の窓口やホームページで「しもたかブック」の周知を行っており、駅周辺で建築する方に区から周知を行っています。

「地区街づくり計画」で足りない部分を補うための新たなルールとして「地区計画」の検討を進めています。

(2)交通(→: 区の回答)

交通動線

- ・ 128号線と商店街通りをどのような形でつなぐか？ 検討が必要だ。以前に街づくり協議会で考えていた頃と状況が変わっている。

→ 補助第128号線と商店街通りのどのようにつなぐかも課題の一つとなりますので街づくり懇談会で意見交換をしていきたいと思っています。

- ・ 128号線が整備され駅前にどのようなロータリーができるかによるが、128号線から駅前にどのルートで車が入ってくることになるのか、駐輪場はどのようになるのか知りたい。また、街の中を人や自転車、自動車がどのように動いているのかを知りたい。そして、それらの動線を踏まえて、自動車を駅前まで入れるのか等、駅周辺の交通計画をどのように考えているのかを知りたい。

→ 交通系広場の形状については、補助第128号線の進捗状況を踏まえて自動車やタクシー、バスがどのような形態であれば運用できるか等、交通管理者である警察とも協議しながら、検討していく予定です。駅周辺の駐輪場については、今後、連続立体交差事業が進む中で、規模や配置等を検討し、鉄道事業者とも連携して取り組んでまいります。下高井戸駅周辺の補助第128号線の駅周辺整備方針については、京王線沿線駅前広場基本構想(世田谷区ホームページの検索欄に「25924」と入力して検索)の下高井戸駅の添付ファイルを参考にさせていただきたいと思っています。しもたかブックによる商店街や駅周辺の歩行者優先の考え方、甲州街道の動線を考慮し、今後街づくり懇談会で検討を進めていきます。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 商店街の通りが双方通行になるのか？
<p>→ 地区計画で交通制限を定めることはできません。また、現在一方通行の駅前通りや日大通りの商店街の通りが、相互通行になるといった話は現状では聞いておりません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 京王線の工事でどう人の動きが変わるのか。
<p>→ 既成市街地の人の流れを考慮し、将来の駅出入口(改札)の位置は、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おります。なお、京王線の工事では、下り線、上り線の順で段階的に高架化を進めていくことから、工事に伴い駅利用者の動線に変更が生じる場合は、あらかじめ沿線の皆様にお知らせして工事を進めていくよう京王電鉄に申し入れております。</p>

安全対策
<ul style="list-style-type: none"> ・ 夕方の日大通りは歩行者や自転車、自動車が入り乱れている。人が多く自動車が立ち往生する場面もある。何か対策がないか。 ・ 車、人、子ども、自転車は分けるのですか？ 日大生が子どもの目隠しになっていて車が見えずに危ない。 ・ 自動車の制限はできないのか。
<p>→ 地区計画で交通制限を定めることはできませんが、街並み誘導型地区計画により「安全で快適な歩行者空間の確保」により安全対策に効果があると考えております。</p>

(3) 街並み誘導型・地区計画(→: 区の回答)

策定期期
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自分の土地がどうなるか関心があります。地区計画がかかる時期は何時になりますか？ ・ 地区計画はいつ実現させる予定か。 ・ 地区計画の確定の目標期日はいつですか？ 或いは目途はありますか？ ・ 地区計画はどのくらいの時間で考えているのか？ ・ 建物の建て替え時期は決まっているの？
<p>→ 他の事例を参考にすると、地区計画の策定は令和7年度頃を想定していますが、意見交換の進捗次第では令和8年度以降になる可能性もあります。いつまでに決めなければならないということはありませんので、しっかりと皆様と話あった上で進めていきたいと考えています。地区計画の施行後に建て替えを行う際には、地区計画に定められた内容を守っていただく必要があります。すぐに建て替えをする必要はないため、建替えなどをしなければ、現状のままでも問題ありません。</p>

容積率・建蔽率

- 建て替えになった場合、容積率の緩和はどのようになるのか。
- 容積率が上がらないのなら、上部をあえてセットバックしなくても今の雰囲気を保てるのでは？
- 道路の幅員は変えるのか？ 1階をセットバックすると単純に損すると思うが、その分容積がもらえるなどの措置があるのだろうか？
- 賃貸物件を所有しているが、1階だけでなく上部も後退すると、容積率を生かせないなど建物の活用に影響があるのでは？

→下高井戸の駅周辺では道路幅員が狭小のために道路斜線などの制限により容積が効果的に使えていない状況です。地区計画により道路の幅員を変更する予定はありませんが、壁面線の指定により歩行者空間の確保を行うことで、道路斜線の緩和や容積率を検討する際の幅員を広くすることができます。敷地形状により効果は異なりますが、多くの建物は現在より高く建物が建てられるようになり、有効的な容積活用により建物上層階を活用できるようになります。

一方で、上層階の有効活用により現状よりも高い建物が建てることができるようになるため、上部を後退することにより圧迫感を軽減することも検討しています。有効的な容積活用と周囲への影響を考慮し、住民の皆様と意見交換等行いながら検討してまいります。

壁面後退

- セットバックした土地は区が買ってくれるのですか？
- 道路後退した私有地の扱いはどうなるの？
- 道路後退した部分で事故があったら責任はどうなるの？
- セットバック部分などの安全性の確保が必要ではないか？今でも、酔っ払いが朝まで寝ている場所があり、子どもたちが怖い思いをしていることがある。
- 幅員6mは車道ですか？路肩を十分に使えるように、どこまで車道を狭くできますか？

→街並み誘導型地区計画による壁面線の指定は道路を後退する訳ではなく、建物を下げて建築いただくルールですので区が土地を購入することはありません。壁面後退部分は建物を建てる時の敷地に含めることができ、維持・管理等も引き続きその土地の所有者の方となります。

人が安全に通れる歩行者スペースの確保により、交通事故のリスクは低減すると予想されます。安全性や防犯性なども考慮しながら、事故が起きないように道路とフラットな形状に整備いただくこととなります。

影響

- ・ 地区計画のメリットとデメリットを知りたい。

→ 主なメリットやデメリットを以下に示します。他にもあると思いますが、気づいた点がありましたら街づくり懇談会で意見をいただければと思います。

【街のメリット】

安全で快適な歩行者空間の確保、商店街を中心とした商業の活性化を行うためのたまり場の確保、安心して生活できる街とするための老朽化した建物の建て替えの促進による耐震性能・防災性能の強化。それにより「しもたかブック」に示されたまちの将来像に近づけることができると考えております。

【所有者のメリット】

- ・道路斜線の緩和

道路斜線による規制がなくなり、現状より高い建物が建てられる可能性が高い。

- ・容積率算定上の道路幅員が広がる。(商業地域○、近隣商業地域×「道路幅員による容積率は、近隣商業地域(一部除く)では現在でも指定容積率と同等以上です」)

建物を建築する際には、その敷地の容積率がいくつになるか計算する必要があります。

都市計画で定められている指定容積率(商業地域400%)と道路幅員から検討(前面道路幅員×(6/10)×100)し小さい方の値で建築計画を検討することになります。

例:〈現状〉道路幅員5.5m×(6/10)×100=330%

〈街並み誘導型の地区計画で1m後退した場合〉道路幅員5.5m+(壁面後退1m×2(道路の両側))×(6/10)=450%

〈現状〉指定容積率400%>道路幅員による330% ※容積率330%

〈地区計画〉指定容積率400%<道路幅員による450% ※容積率400%

【街のデメリット】

- ・建物が現状より高く建てられるようになるため、日影や圧迫感が増加する可能性があります。

【所有者のデメリット】

- ・壁面後退した部分は工作物の設置制限をうけるため、後退部分に置く物が制限されます。

- ・計画によりますが、1階部分の店舗利用面積が減少します。

- ・街並み誘導型地区計画では、敷地面積の最低限度を設定しなければならないので、地区計画策定後は最低敷地面積以下の小規模な敷地分割ができません。なお、現在の敷地面積のまま建て替えることには問題ありません。また、斜線制限等を緩和する代わりに最高高さ制限を皆様と話し合って設定します。

- ・ 街並み誘導で少し下がったくらいで本当に広く感じるのでしょうか。
- ・ 開発部分と対象外が開発完成後、違和感が出ないか？

→街並み誘導型地区計画の目的は「安全で快適な歩行者空間」の確保や「にぎわう街並みの創出」、「防災性の強化」などです。道路を広げるのではなく、建物を少し下げて建てただくことにより歩行者空間を確保し、「店主とのやり取りのできる溜まり場」など、会話や交流が生まれるような空間などとして活用いただきたいと考えております。まちの将来像に近づけるためには、どのくらい道路から後退した方がよいのか、街並みをどのように考えるのかを皆さんと意見交換し、下高井戸の街並みの議論をしていければと考えております。

- ・ 地区計画検討範囲の外側10mの範囲はどのような影響があるのか知りたい。計画が何かしらかかるのか、単に計画の周囲にあるだけなのか等をはっきりさせたい。

→ 地区計画策定区域のみ制限がかかるため、外側の10mの範囲の敷地には制限がかかりませんので今までと同様に建築することが可能です。地区計画の策定により隣接する敷地に現状よりも高い建物が建つ可能性があるため、影響範囲として10mの方にも参加いただいています。外側の10mの範囲の方の日影規制は変更しないため、建築基準法の日影制限はこれまで通り守られます。

- ・ 車で街を訪れる街づくりなのか？電車で街を訪れる街なのか。それに関連して、地区計画により今より大きな建物が建てられるとすると、500平米以上に駐車場が必要になる。その緩和を検討してほしい。
- ・ 都条令・区条令の緩和はされないのでしょうか？

→しもたかブックによる商店街や駅周辺の歩行者優先の考えや甲州街道の動線を考慮し、今後街づくり懇談会で検討を進めていきます。「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」の「特定商業施設^{※1}」においては、店舗部分の床面積が500㎡を超える建築物が対象になり、駐車場の付置が求められます。これは世田谷区内全域の制限となりますが、駅から近い敷地では条件により緩和が受けられる場合がありますので、北沢総合支所街づくり課の窓口にご相談ください。

また、床面積1500㎡以上の建築物においては、用途地域・建物用途により東京都駐車場条例の適用を受けます。東京都駐車場条例の認定を伴う緩和につきましては、二子玉川分庁舎の建築調整課にご相談ください。

なお、地区計画の策定により、東京都駐車場条例の緩和をすることはできません。

※1 特定商業施設とは、小売業や飲食店業等の営業を行うための店舗面積の合計が 500㎡を超える施設を有する建築物をいう。

- ・ 4年ほど前に引っ越してきたのですが、現在、住宅として使っていますが何か変わりますか？

→今後、建て替える際に地区計画で定められた項目の制限がかかります。例えば、地区計画で賑わいの創出のために1階の用途を店舗等に制限した場合は1階に住宅を建てること

できなくなります(上層階を住宅とした場合の出入口は設けられます)。用途の制限を設定するかどうかについても今後の皆様と協議を進めていきます。

地区計画の活用

- ・ 世田谷線の両側でも地区計画等で景観の向上ができないだろうか？

→ この街づくり懇談会では、現在すでに策定されている地区街づくり計画(世田谷)内で街の課題の解決や賑わいの創出などの目的を実現するために近隣商業地区や商業地区と補助128号線沿道において地区計画による街づくりのルールづくりを進めていきます。

なお、世田谷線沿道を含む住宅街については世田谷区の地区街づくり計画の中で良好な住宅街を維持するための基準が定められています。

- ・ 地区計画で無電柱化と商店街の歩道を安全にできないでしょうか？
- ・ 街並み誘導型地区計画で電線の地中化が出来ますか？

→ 商店街の通りは、都道であり、東京都の管理となります。無電柱化についてのご意見につきましては、東京都に伝えてまいります。

なお、街並み誘導型地区計画にかかわらず、地区計画では電柱の地中化はできません。また、区の無電柱化計画においても、歩道が無い既存道路も計画路線に選定し検討を進めていますが、既存道路の無電柱化では、既に上下水道管やガス管などが埋設されている道路の地下空間に、新たに電力線や通信線などの電線類を埋設する必要があります。従いまして幅員8m未満の生活道路の多くは、地上機器の設置場所と電線埋設位置の確保などの課題があり、実施までには至っておりません。今後も状況を踏まえながら、調整させていただきます。

区としては、激甚化する風水害や大規模地震などによる電柱倒壊対策として、まずは、災害時における緊急車両の通行を確保すべき重要な路線である緊急輸送道路など、必要性の高い路線から無電柱化を進めております。

(4) 補助128号線沿道・地区計画(→: 区の回答)

整備内容

- ・ 128号線はいつ頃できるのか？
- ・ 補助128号線はなぜ必要なの？
- ・ 補助128号線を作る目的は？どこにつながるのか？
- ・ 補助128号線はどの駅へ、また、どの辺へ道路が繋がるのか？
- ・ いつ頃から工事開始になるの？

→ 補助第128号線は、幹線道路である甲州街道と桜新町周辺を結ぶ地区幹線道路です。将来的には脆弱な南北交通の強化や主要延焼遮断帯としても位置づけられており、安全で災害に強い街づくり防災生活圏の形成を目指しております。整備に際しては、歩車道を分離し、連続した歩道を設置することで歩行者などの安全性も確保し、避難路、緊急輸送路の確保や消防活動の円滑化など災害時における防災性の向上も図れると考えています。事業期間については、事業の認可権者である東京都が決定するものです。まだ決定されておりませんが一般的な事業期間ですと10年程度と見込まれます。工事開始は、道路用地取得の完了時期によっても変わってきますが、事業が完了する2～3年前頃を想定しています。

- ・ 補助128号線の幅は地図通りで進むのですか？何十年も前の計画を見直したことはあるのでしょうか？
- ・ 補助128号について、全線開通等についてなど詳細が知りたい。
- ・ 128号線にロータリーはできるのか、最終的に世田谷区の南側とつながるのか等、128号線の今後の整備内容を知りたい。

→ 補助第128号線は、昭和22年に都市計画決定されておりますが、都と区は、その必要性の検証を適宜行っており、道路ネットワークの形成や地域の安全性、防災性向上などからも計画道路の整備は必要なものと判断しています。補助第128号線は世田谷区新町二丁目を起点とし、区をまたいで杉並区阿佐谷北五丁目を終点とした約9,020mの計画になっています。世田谷区内の整備状況については、世田谷通りから南へ約70mの区間が整備済み、世田谷通りから北へユリの木通りまでの約1,500mの区間を東京都で事業を進めております。残りの区間は未着手となっており、整備時期については未定です。補助第128号線の整備に併せ、バスの導入やタクシーの乗降といった、交通系広場の整備を検討していきます。

容積率・建蔽率

- ・ 建蔽率、容積率の変更はあるの？
- ・ 容積率も上がるのですか？
- ・ 用途地域の変更があるのか？
- ・ 道路が広がると、容積率が2倍になりますか？

→世田谷区都市整備方針の考え方を基本とし、住民の皆様との懇談会で意見を伺った上で、補助128号線の沿道については用途地域や容積率等の変更も検討しています。地区計画は区で決定しますが、建蔽率・容積率を含む用途地域の変更は東京都決定ですので、東京都とも調整してまいります。

なお、指定容積率が2倍になることはありません。しかし、道路幅員により容積が制限されている場合は、算定上の容積率が高くなるため、容積率の利用割合が高くなる可能性はあります。

駐輪場、駐車場

- ・ ひまわり駐車場周辺・周囲の街づくりはどのようになっているか？ 現在、時折深夜帯に若い人たちの溜まり場になっているので、困ることがある。酔っ払いや学生が奇声を上げる。駐車違反も多い。
- ・ 「ひまわり駐車場」の代替はどのように計画されていますか？車のアクセス大変重要です。
- ・ 128号線の地下に駐輪場を作れませんか？

→ 補助第128号線の計画があり、令和5年5月に用地測量説明会を開催し、今年度中の事業認可取得に向けて取り組んでいます。ひまわり広場駐車場は、補助第128号線が事業化するまでの暫定活用として、長年にわたってこの地域の公共的な駐車場としてご利用いただいておりましたが、事業化後は、道路の区域となりますので道路工事開始に合わせて廃止となります。

駅周辺の駐車場や駐輪場については、今後、連続立体交差事業が進む中で、路上駐車やごみの問題をふくめ駐輪需要に応じた規模や配置等を検討し、鉄道事業者とも連携して取り組んでまいります。

(5)京王線高架事業(→: 区の回答)

整備状況

- ・ 高架工事の状況は？(工事の内容やスケジュール)、何年後ぐらいに計画内容は固まるのか。

→ 事業者である東京都からは、令和4年度末時点の用地取得率は約88%となっており、事業期間である令和12年度末の事業完了を目指して、用地がまとまって取得できたエリアから鋭意高架橋工事を進めていると伺っています。区といたしましては、引き続き事業者である東京都と連携し、事業の早期完了に向けて沿線の皆様のご理解を得ながら取り組んでまいります。

整備内容

- ・ 駅の位置はどうなるのか。
- ・ 駅の位置等を早く知りたい。
- ・ 下高井戸駅の駅舎、出口はどこになるのか？

既成市街地の人の流れを考慮し、将来の駅出入口(改札)の位置は、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おります。

高架下利用

- ・ 高架下の活用は、いつ頃決まるのか。
- ・ 高架線下の構想
- ・ 高架下の利用法についても意見を述べた方が良いのか、述べない方が良いのか。

→ 高架下の利用方法については、現時点で未定です。高架下の施設整備に着手できるのが高架化完了後であること、今後の社会需要の変化なども想定されることから、事業の終盤に事業主体である東京都や地元区などの関係者間で検討会を設置し、利用方法を協議していくこととなります。なお、国が定めた要綱により、連続立体交差事業で新たに生み出される高架下空間については、鉄道事業者の業務に支障のない限り、都市側(地方自治体)が公共の用に供する施設を設置することができるものとされています。一般的には、高架下における貸付可能面積の15%部分を公租公課相当額で利用でき、これを超える部分について公共利用する場合は、鉄道事業者の貸付規則によります。区としましては、沿線の皆様のご意見、ご要望も確認しながら、地元区としての考えを取りまとめていきたいと考えております。

(6)その他(→:区の回答)

- ・ 区で「ホール」、イベント、地域企画のスペースが計画できないか？
- ・ 明大前のように交番は設置できないか？

→ 高架下利用などとも併せて、その地区に必要な公共施設を検討してまいります。

- ・ 下高井戸は家賃が高くテナントに入ることが難しいという話を聞く。最初だけではなく、長く継続的に家賃を補助する仕組みはあるのか？

→ 世田谷区では、事業者が支払うテナント料に関して、継続的に補助する仕組みはありません。

家賃については、家主が家賃を定めることができますので、家主の方も含めた地域のみなさまで協議することが最も効果的だと思われれます。

なお、参考になりますが、東京都商店街チャレンジ戦略支援事業において、商店街が主体となって空き店舗を活用して地域コミュニティ施設等を運営する場合に、事業開始から3年間、その賃借料や施設改修費、補助員の賃金等を一部補助する事業がございます。

この補助事業では、チャレンジショップやテナントミックスなど、空き店舗スペースを「創業支

援スペース」として活用する事業や、商店街が掲げるテーマに沿った取組みを行う個店等に対して商店街が支援するハード・ソフト事業等が補助の対象になります。

※収益が発生する事業の場合は、その事業を行うことで商店街利用者の利便性向上が図られるなど、公共性・公益性が高く、私益性より公益性が上回る場合に、補助対象とすることができます。