

## 下高井戸周辺地区 第1回街づくり懇談会

### 配布資料一覧

日時：令和5年6月27日 19時～20時30分

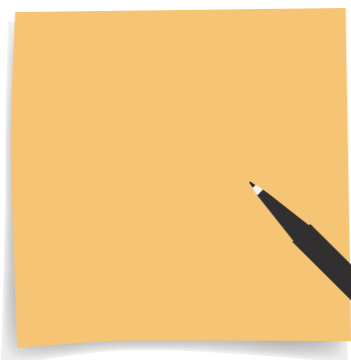
会場：松沢小学校 体育館（赤堤4丁目44番22号）

- ・【資料1】しもたかブック（下高井戸駅周辺地区街づくり協議会）
- ・【資料2】地区街づくり計画（世田谷区）
- ・【資料3】まちづくり方針（杉並区）
- ・【資料4】アンケート調査結果のご報告
- ・【資料5】意見交換用資料
- ・【資料6】街づくり懇談会に関するアンケート

下高井戸のまちづくり やっぱり面白い。

# しもたかブック

みんなで作る  
明日のしもたかブック



下高井戸のまちを  
一緒に作りませんか？



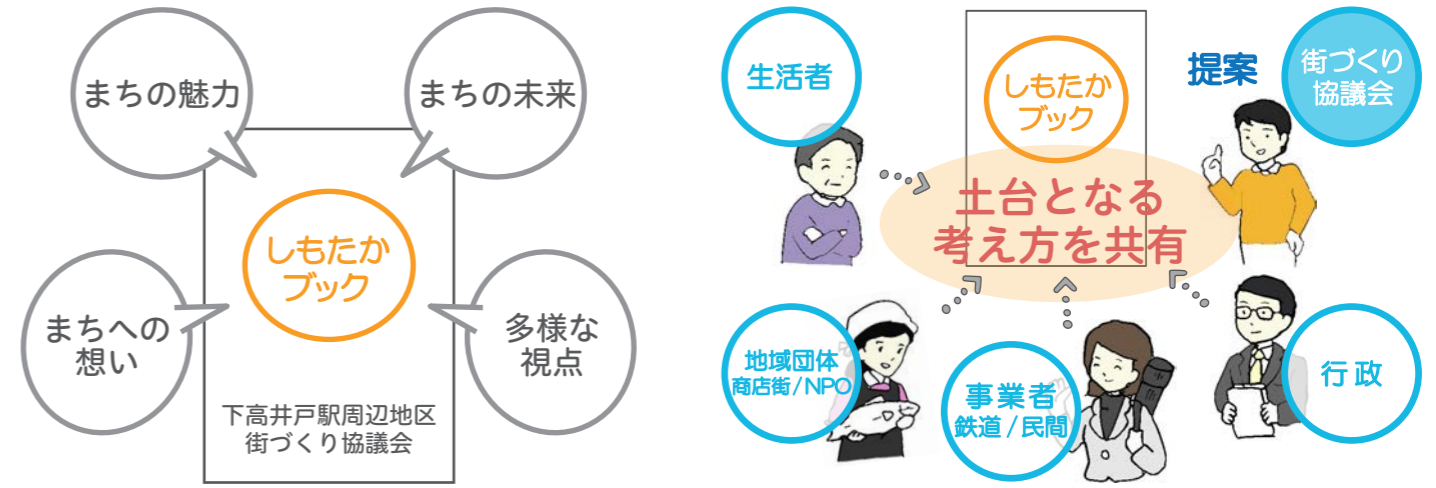
# みんなで作る明日のしもたかブック

## 目次

しもたかブックの役割	1
しもたかブックの位置づけ	1
まちの歴史と魅力	2
まちづくりの基本理念・目標	4
まちづくりの目標①	6
まちづくりの目標②	8
まちづくりの目標③	10
将来のまちへの想い	12
これまでの・これからのまちづくりの取組み	14
資料編	16



対象範囲：下高井戸駅周辺

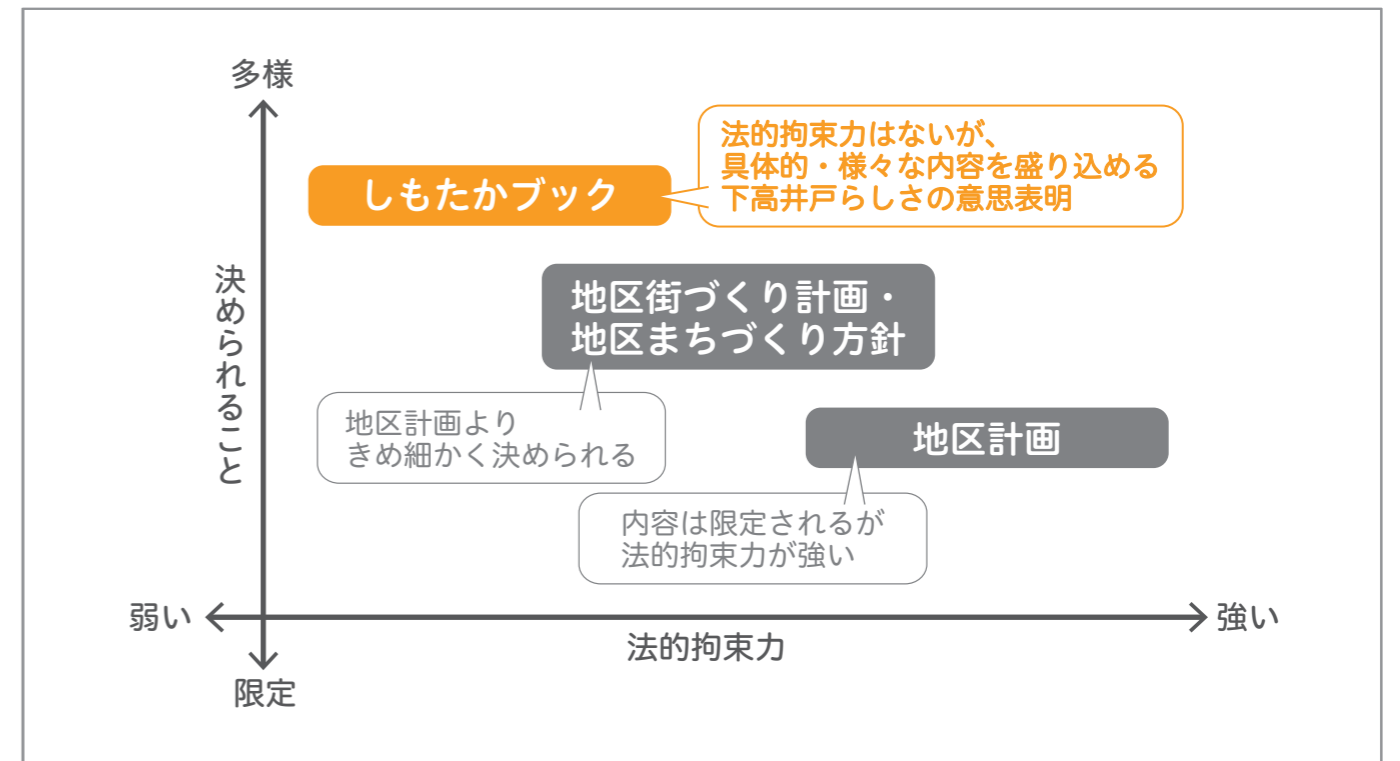


## しもたかブックの役割

しもたかブックは、下高井戸のまちの魅力や課題、具体的なまちづくりの将来像や方向性などをまとめたものです。「下高井戸駅周辺地区街づくり協議会」が中心となり、地域の方々の様々な意見を参考にしながら作成しました。

しもたかブックの内容は、作成に携わった方々だけでなく、生活している人、商売を営んでいる人、学生など、まちに関わる皆さまと共有し、同じ方向性でまちづくりに取り組むことで、まちの魅力をさらに高めていくことができると考えています。

具体的なまちづくりの手法やしもたかブックの内容は社会情勢やまちづくりの進捗等に応じて考え、見直しを加えていきます。



## しもたかブックの位置づけ

法的拘束力はありませんが、具体的なまちづくりの将来像を描けます。

# まちの歴史と魅力



まちと都心・郊外を結ぶ、交通至便な立地を育む京王線  
(提供：京王電鉄株式会社)



昭和25年～28年頃の下高井戸駅周辺の様子  
(作：芹澤政一さん)



商店街の周囲に広がる閑静な住宅街



地元の人たちから愛される映画館「下高井戸シネマ」



住宅街の中にある、家族で収穫を楽しめるシェア畑

魅力が引き継がれ、新しい魅力も増えています。

京王線の高架化を機に、まちづくりの検討を始める



ゆったりとした速度で走る世田谷線のある風景  
(提供：東急電鉄株式会社)

関東大震災後、人口増加に伴い、商店が増えて生鮮品の市場ができる

発展が加速して住宅街ができ、商店の数も比例して増える

戦後、郊外住宅地として発展し人口が増える

生鮮三品の店が増え近隣のまちからも買いにくるようになる

商店街の道路幅をせす、両側店舗の商店街を維持する

2014年  
(平成26年)

京王線連続立体交差事業開始

1956年  
(昭和31年)  
下高井戸市場開業

1932年  
(昭和7年)  
市域編入

1937年  
(昭和12年)  
日本大学文理学部移転

1913年  
(大正2年)  
京王線下高井戸駅開業

1887年  
(明治20年)  
松沢小学校設立

1603年頃  
(慶長8年頃)  
甲州街道に宿場町「下高井戸宿」が設けられる



区内でも珍しい商店街の真ん中に位置する松沢小学校



見事な桜並木が出迎えてくれる日本大学文理学部



生鮮三品を核とする賑わいの中心でもある駅前市場



学生や買い物客、家族連れが行き交う日大通り

## くつろぎ

買い物や散歩中に休憩できる場所が増えています。店の雰囲気通りに伝わってきます。



## 連なり

地域に根ざした小さな店舗が今も昔も軒を連ね、多くの人で賑わっています。



## 賑わい

生鮮三品を中心に商品が店先に溢れ出すかのような店舗構えは、人を誘い、まちに賑わいをもたらしています。



## ふれあい

店主や地域の人たちとのやりとりがちこちで生まれています。地域では多世代の交流があります。



## 懐かしさ

今も昔懐かしい面影を残す歴史ある建物やお店があります。



# 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



魅力を高める

コミュニティを育む

### 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

課題を解決する

## 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



- 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



- 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



- 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

### 方向性 a 店主の人柄があふれる多様な個店を増やす

#### 現状

- ・市場の場所に駅前広場が計画されている
- ・市場の代替地や代替機能の計画はない
- ・個店が連なり、昭和の香りが残っている
- ・似た種類の店が多い

#### ねらい

- ・生鮮三品を核とした、食の豊かなまちを目指す
- ・食だけでなく、幅広い業種の出店を促す
- ・下高井戸らしく個性豊かな個店を増やす

#### 市場の機能や雰囲気を引き継ぐ



生鮮三品を核とした、暮らしに密着した商店街を引き継ぐ

#### 世田谷線の魅力を活かした店舗展開を図る



世田谷線のスケールに合った店舗展開、世田谷線の眺めやフォトスポットを意識した店づくりの検討

#### 個店の出店を促す仕組みをつくる

店舗兼用住宅やチャレンジスペースなど、運営できるシステムの検討

### 方向性 b 会話や交流を促す店構えを工夫する

#### 現状

- ・店主とのやりとりが商店街の大きな特徴である
- ・通りを歩いていると賑わいを感じる
- ・商店街は地域の人たちの交流の場でもある
- ・商店街にくつろげる場所が少ない

#### ねらい

- ・既存店、新規店、小さな店、大きな店、いずれも店主とのやりとりが生まれ、店の賑わいを連続させる
- ・地域の人たちとの何気ない会話を楽しんだり、買い物途中で休憩できるスペースをつくる

#### 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

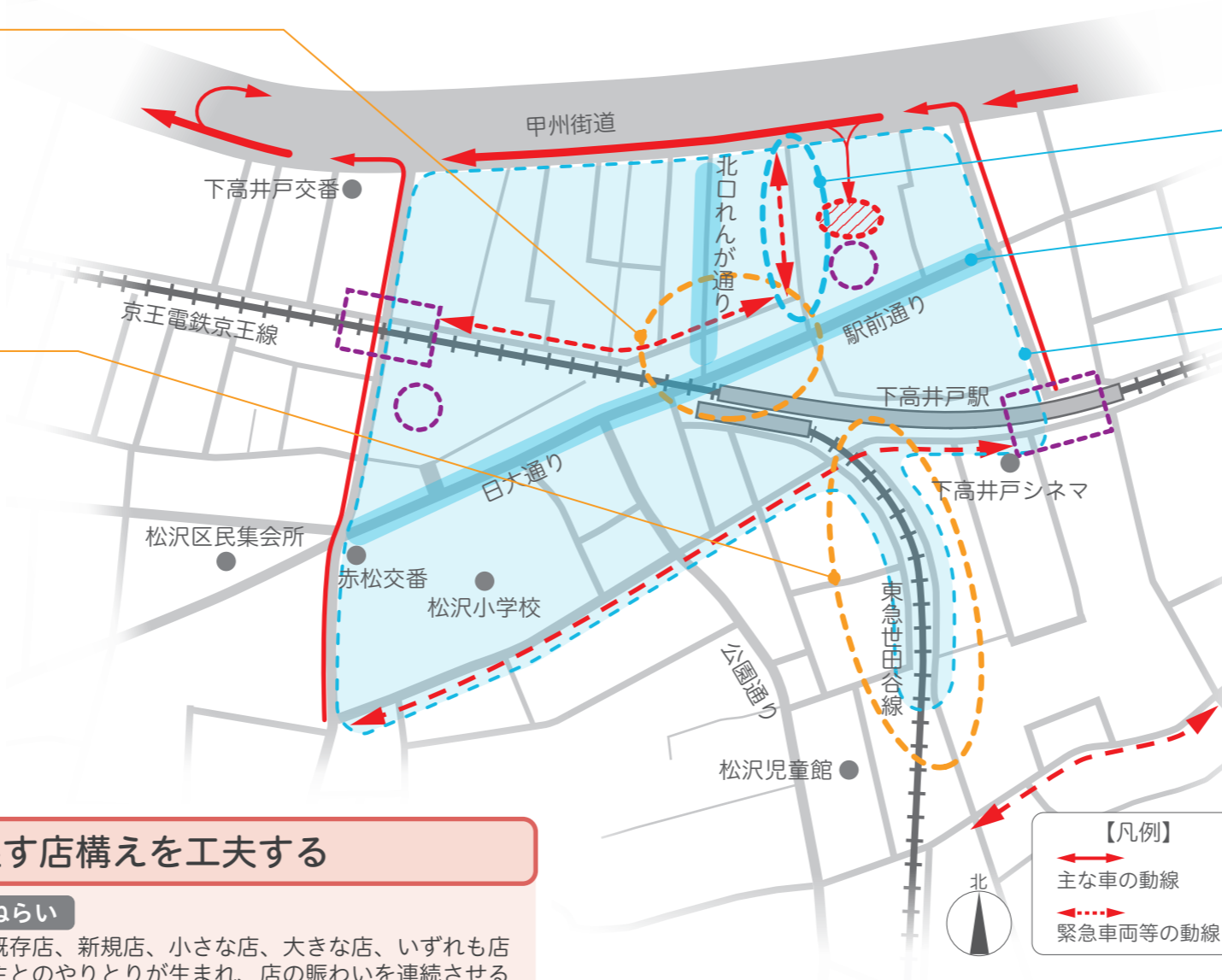
### 方向性 C 商店街周辺を歩行者に優しい場所にする

#### 現状

- ・商店街を通過する自転車が多い
- ・狭い道路を自動車が通過している
- ・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



#### 歩行者優先道・エリアを設定する

緊急車両が通れるようにし、**広い歩道**をつくる

商店街は**歩行者優先道**とする

商店街・駅を中心に**歩行者優先エリア**とする

#### 歩行者優先エリア周辺に駐車場・駐輪場を設ける

周辺からの車利用の利便性を高める**大規模駐車場**をつくる

- 駐輪場(通勤・通学用)
  - 駐輪場(買い物用)
- まちの中心部を避ける

#### 自動車対策を検討する

荷さばき車両対策や超小型モビリティ(1~2人乗り程度の車両)利用などを含めた歩行者優先を実現するための検討

#### 自転車利用のマナーづくりを進める

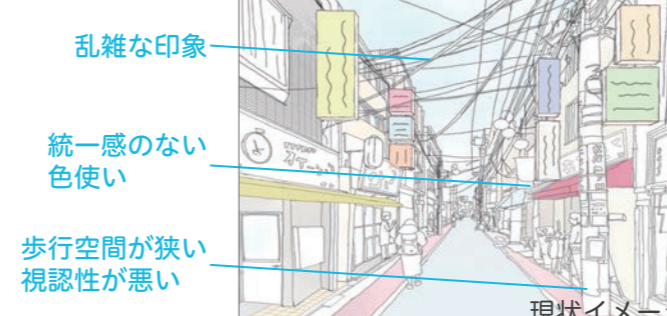


#### ユニバーサルデザインの取り組みを検討する

店先にインターホンを設置して店の人を呼べる仕組み、筆談ボード、簡易スロープなど、商店街としての取組みの検討

#### 分かりやすく魅力的な街並みを整備する

街並みの統一感を出すため、まちの色使いや看板のルール化、ベンチなどストリートファニチャーの設えの検討



乱雑な印象

統一感のない色使い

歩行空間が狭い視認性が悪い

現状イメージ

すっきりした印象(無電柱化)

統一感のある色使い

歩行空間が広い視認性が良い(無電柱化)

整備後イメージ

方向性 d 多世代が学び、育ち、活躍できるようにする

現状

- ・商店街の中に小学校がある
- ・「まち」で子どもを育てる特徴が引き継がれている

ねらい

- ・商店街が学生の受け皿となるため、各学校との関係を広げ、地域コミュニティを育む
- ・まちの歴史や文化を引き継ぎ、新たな文化を育む

学び、活動できる場所を増やす

高架下、空き店舗、共同化・再開発の建物内等



(例) 高架下を活用した学びの場



(例) 高架下を活用した工房やカフェ

多種・多世代の人材を発掘し活用する

学生が地域から学ぶ、地域の人が学校を活用する



(イメージ) 学生と商店街との交流

周辺の教育施設

- 緑丘中学校
- 日本大学 文理学部
- 松沢中学校
- 日本大学 櫻丘高等学校
- 松原高等学校

新しい機能や文化をまち全体に散りばめる

公共的・文化施設を設ける

- ・自由に集まれる集会施設
- ・演劇や音楽のホール
- ・スポーツやダンスができる場所
- ・フレキシブルに利用できる場所
- ・子育て施設
- ・キッズスペース など

まちの歴史の情報を発信する



(例) 昔ながらの街灯



(例) サインによる紹介

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

現状

- ・商店街には子どもを見守ってくれる人の目があり、子どもと商店街の人が顔見知りである
- ・商店街の道幅は広くなく、行き交う人が挨拶できる適度な幅である
- ・遊べる場所や集える場所が商店街の近くにない

ねらい

- ・商店街が学生の受け皿となるため、商店街の中に学生の居場所をつくる
- ・買い物の前後に集い、遊べる場所を整備して、回遊性を高める

永福体育館  
ビーチバレーコート  
おおぞら公園 など

甲州街道北側の施設を利用しやすくする

声かけしやすい道幅にする



ちょっとした憩いの場や集いの場、子どもの遊び場を増やす



(イメージ) ちょっとした憩いの場



(イメージ) 子どもの遊び場



松沢小学校を核とした各世代がつながれるコミュニティを構築する

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

現状

- ・商店街が各種イベントを実施している
- ・商いや暮らし方に変化が起こり地域力が問われ始めている

ねらい

- ・商店街と地域との関係性を強める
- ・地域の人が人を育てる環境を育んでいる

商店街が駅前広場の管理・運営を行う



(例) しもたか音楽祭



(例) ラジオ体操



(例) 定期市

気軽に立ち寄れるまちづくりの拠点・仕組みをつくる

訪れた人同士が気軽にまちのことについて話せる、人のつながりが生まれるコミュニティカフェのような場所づくりの検討

## 方向性 g 交通結節点としての利便性を高める

### 現状

- ・京王線の高架化が進められている
- ・駅の近くでバスやタクシーに乗り継げない
- ・京王線の南北で行き来できる場所が限られている

### ねらい

- ・バスやタクシーの乗り場を駅の近くに設ける
- ・京王線の高架切替後も世田谷線との乗り継ぎ利便性に配慮する
- ・まちの南北をつなげる

### 公共交通の乗り継ぎの利便性を高める

バスやタクシーの駅の近くへの乗り入れ  
ミニバス(すぎ丸)の駅前への導入  
ミニバスの世田谷区側の運行

### 駅前広場(交通系)整備の検討

都市計画道路補助128号線整備に伴う  
駅前広場のあり方の検討

### コミュニティを活かし 地域防災力を高める



(イメージ) 防災活動

### グリーンインフラの 取り組みを検討する

自然環境の多様な機能の積極的な活用  
による、地域の魅力や居住環境の向上、  
防災・減災等の取り組みの検討

### 防犯活動を継続する

現在行われている防犯パトロールや声かけの継続

## 方向性 i 安全安心な基盤を整える

### 現状

- ・災害時の駅周辺の避難や消防活動に不安がある
- ・地域に避難できる場所が少ない

### ねらい

- ・防災のハード面の整備を進め、安全性を高める
- ・防災のソフト面の対策を進め、安心なまちにする

### 駅前広場(歩行者系)を整備する

避難場所や防災活動の拠点の整備

### 避難や消防活動が困難な区域の 対策を検討する

建替えによる不燃化、道路拡幅等の検討

### 避難や防災等の情報を発信する

避難経路や避難方法、災害状況に応じた  
対応策等の情報発信

### 駅直近の緊急車両通行の 円滑化を図る

京王線北側の環境側道(高架化に  
伴い整備予定)の活用

### 高架下を活用して 避難経路を整備する

京王線の南北の通行路の確保  
防災拠点や安全な施設の整備

### 無電柱化を進め、 歩行者の安全を確保する



(イメージ) 災害時電柱倒壊  
(出典:国土交通省ホームページ)

## 方向性 h 駅周辺に遊べる場所や集える場所を創る

### 現状

- ・サマーフェスティバルは駐車場でやっている
- ・待ち合わせの場所や目印となるものがない
- ・駅周辺に人が集える場所や子どもの遊び場が少ない
- ・駅周辺にみどりが少ない

### ねらい

- ・駅周辺にオープンスペースを確保し、用途に応じて活用できるようにする
- ・多目的に活用できるようにする
- ・多様な技術でみどりを増やす

### まちのシンボルをつくる



(例) 待ち合わせ場や憩いの場にもなるシンボル

### 駅前広場(歩行者系) を整備する



(イメージ) 駅前広場

### 駅周辺にみどり豊かな 憩いの場をつくる



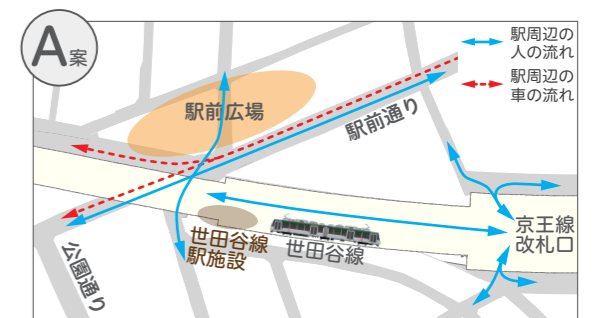
(イメージ) 壁面緑化



(イメージ) 世田谷線沿線緑化

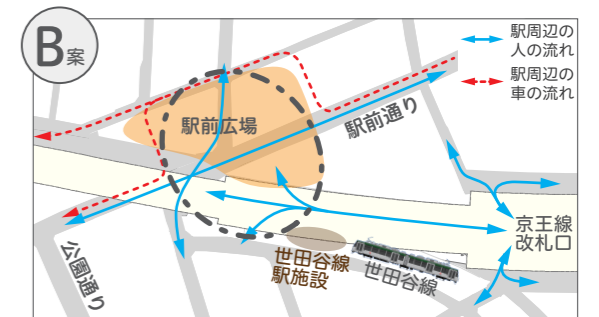
### 駅前広場(歩行者系)と 高架下の一体利用を図る

#### 駅前広場(歩行者系)の考え方



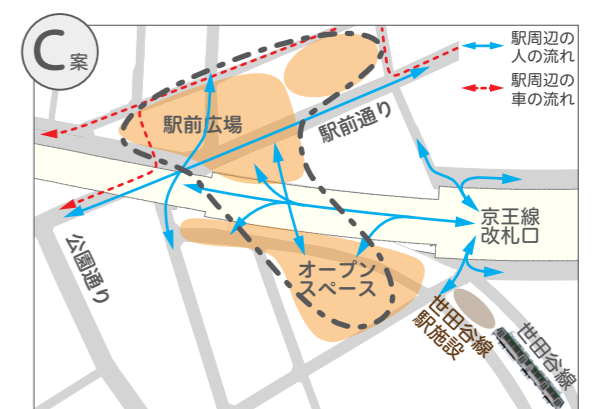
#### ねらい 商店街との関係性を高める(現在の計画)

- ・現在の市場の場所に駅前広場を設ける
- ・駅や高架下との関係性は薄い



#### ねらい 駅前広場と駅・高架下の一体化を図る

- ・駅前広場と駅・高架下の空間をつなげる
- ・京王電鉄と東急電鉄の協力が必要になる



#### ねらい 駅の北と南の一体化を図る

- ・駅前広場を広げ、南側にオープンスペースを設ける
- ・そのためには建物の共同化が必要であり、北側・南側共に地権者の合意が必要になる
- ・京王電鉄と東急電鉄の協力が必要になる



# 将来のまちへの想い

下高井戸のまちで「こんなことができたらいいな」という姿を思い浮かべながら、しもたかブックをつくりました。まちの方々の考えは様々であり、実現可能性の程度も様々ですが、そこに共通しているのは、これまでの下高井戸の良さを引き継いで伸ばしていきたいという想いです。そのためにまちづくりの目標を立てました。

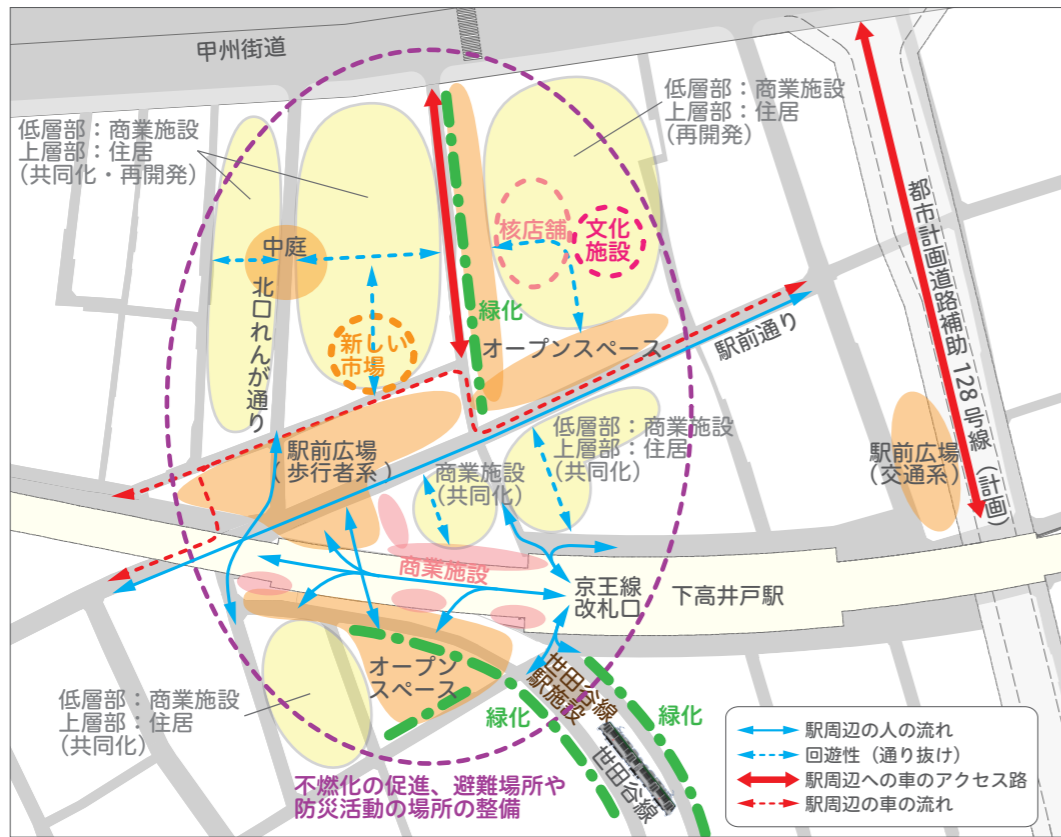
これからも皆さんと一緒に考え、皆さんが思い描くまちの実現に向けて取り組んでいきたいと考えています。しもたかブックを手元に、あなたの想いも一緒に描いてみませんか？

## 駅周辺に欲しい施設

街づくり懇談会やまちづくりワークショップ、オープンハウスでまちの皆さんからいただいた主な意見です。

- ・多世代交流スペース
- ・キッズスペース、保育園
- ・ドッグカフェ
- ・公衆トイレ
- ・オープンカフェ
- ・図書館
- ・情報発信（学生向け、歴史・文化）
- ・街の掲示板（歴史・文化を含む）
- ・新しい仕事を生み出す場所（コワーキングスペース）
- ・アンテナショップ
- ・下高井戸らしいホール（多目的ホール） など

## 街づくり協議会の想い



### 【遊べる場所・集える場所】

- ・11ページの「駅前広場（歩行者系）の考え方」C案の考えを基に、京王線の南北にオープンスペースを設けて、高架下を含めて一体的に利用できるようにします。
- ・駅の南北で共同化や再開発を行い、建物周辺のオープンスペースを駅前広場（歩行者系）や高架下と連続させます。
- ・駅周辺に遊べる場所や集える場所を増やします。歩行者動線を多様化して回遊性を高めます。

### 【交通】

- ・自動車の往來を駅前広場のある箇所に限定することで、駅周辺への自動車の乗り入れを減らします。
- ・駅近くまでバスやタクシーを乗り入れることにより、乗り継ぎの利便性を高めます。

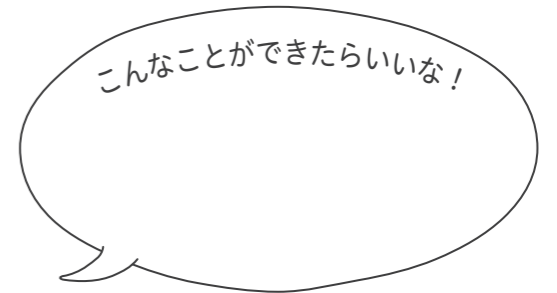
### 【防災】

- ・建物の共同化等により不燃化を促進し、また、オープンスペースを増やすことで災害時の避難や防災活動に役立ちます。

## 思い描く将来のまちの姿

まちづくりの目標①から③の実現に向けてまちづくりを進めていくと、まちは少しずつ成長し、以下のような光景がまちのあちこちに増えていくのではないのでしょうか。

ぜひ皆さんも思い描いてみてください



### 屋外リビングで楽しめます

「今日は外が気持ちよさそう！」  
駅前広場にはくつろげるベンチやオープンカフェがあります。日を浴びて過ごしたいとき、気分を変えたいときなど、思い思いに過ごすことができます。



京王線が高架化され、世田谷線が移設された場合の駅前広場（歩行者系）のイメージ

### 駅近くで思いっきり遊べます

「いつもの場所で会おう！」  
駅前広場は地元の人たちの集いの場、遊び場。少し離れた公園に行くのもいいけど、家の近くで遊べるのは家族にとっても安心できます。

### 思いがけないことに出会えます

「今日はどんなイベントがあるかな？」  
駅前広場では商店街の人たちが中心となって各種イベントが開催されているので、外出する楽しみが増えます。

### 地域の人とつながりが増えます

「〇〇さん！ こんにちは～」  
道端での出会い、各種イベントでの出会い、コミュニティカフェでの出会いなど、地域の人たちと話す機会が増え、人のつながりが増えます。

### 家族で買い物を楽しめます

「ね～早く行こうよ～」  
家族で囲らできる場所や買い物の前後に遊べる場所が増えるので、家族揃って出かけることが楽しくなります。

### ほっとする瞬間がそこにあります

「あ、招き猫型だ！」  
四季折々変化する木々の間を世田谷線がゆったりと通り過ぎていく姿は、昔と変わらず心を落ち着かせてくれます。そんな世田谷線の沿線には店が点在し、皆さんの散策ルートになっています。

### 子どもの社会性を育みます

「宿題は終わった？」  
商店街を含め、地域の人たちと子どもが接する機会がより一層増え、世代を超えたコミュニケーションが自然と取れるようになります。

### 新しい個店に出会えます

「新しい店ができたみたい！」  
チャレンジスペースには個性豊かな店が出店してきます。まちにひいきの店が増えていきます。

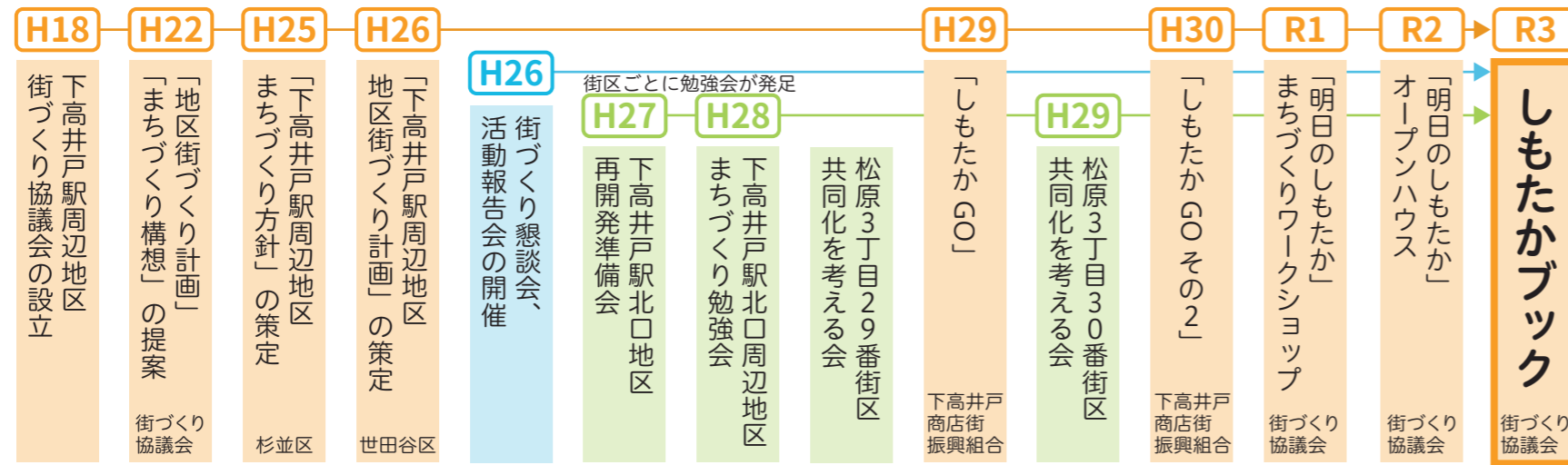
### 食生活が豊かになります

「今日の献立は何にしよう？」  
そんな時は店主との会話の中から料理のヒントをもらえます。レパートリーが増え、食卓が賑やかになります。

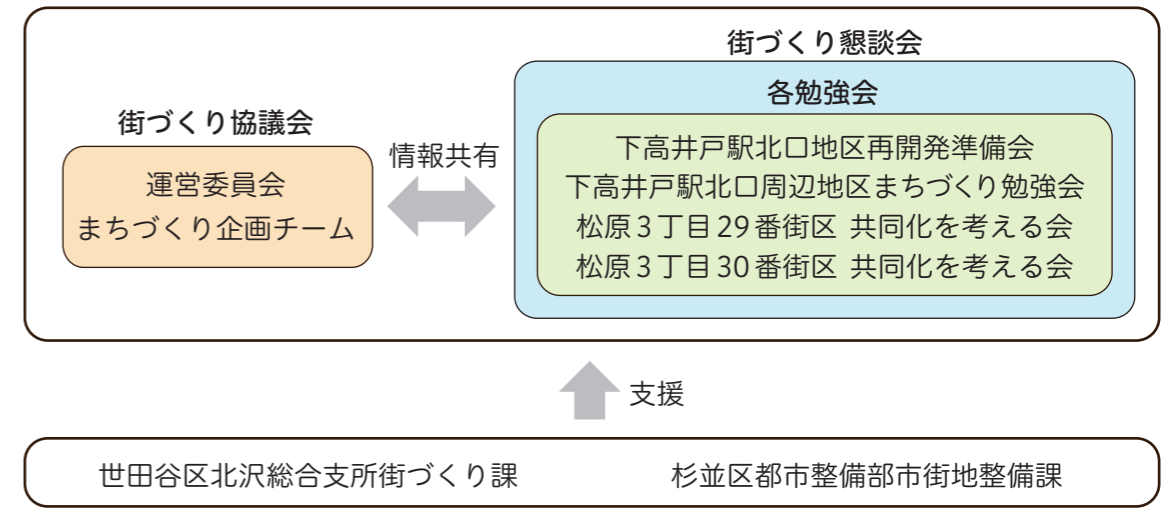


# これまでの・これからのまちづくりの取組み

## これまでのまちづくりの取組み



## 現在の体制



## これからのまちづくりの取組み

参考 社会実験 (P16)

### 【実現方法例】

### 【まず取組むこと】

### 【目標・方向性】

### 【まず取組むこと】

### 【実現方法例】

<b>店舗づくりのルール</b> 参考 ルールづくり (P17)	・個店の出店を促す仕組みの検討 ・テナント募集方法 ・世田谷線沿線へ展開	<b>目標①</b> 商店街のふれあいが生まれるま	・市場の代替機能の検討	参考 街並み誘導型地区計画 (P16) <b>地区計画</b> 地元の合意形成 関係機関調整
	・店構えの工夫の検討	<b>方向性 a</b> 店主の多様な人柄があふれる <b>方向性 b</b> 会話や交流を促す店構えを工夫する	・駐輪場設置場所の検討 ・自動車対策の検討	
	・商店街のユニバーサルデザインの検討 ・自転車利用のマナーづくりの検討	<b>方向性 c</b> 商店街周辺を歩行者に優しい場所にする	・学び、活動できる場所の検討 ・公共的、文化施設の内容や場所の検討 ・憩いの場、集いの場、子どもの遊び場の設置場所の検討	
<b>コミュニティづくり</b> 参考 エリアマネジメント (P17)	・各学校との連携の強化 ・歴史情報発信の内容と方法の検討 ・甲州街道北側施設利用のための交渉 ・歴史情報発信の内容と方法の検討 ・気軽に立ち寄れるまちづくりの拠点づくりの検討 ・まち情報の発信 参考 コミュニティカフェ (P17)	<b>目標②</b> 街と人、人と人のつながりを育むまち	共同化 再開発	ハード面の取組み
	・各学校との連携の強化 ・歴史情報発信の内容と方法の検討	<b>方向性 d</b> 多世代が学び、育ち、活躍できるようにする		
	・甲州街道北側施設利用のための交渉 ・歴史情報発信の内容と方法の検討	<b>方向性 e</b> 家族や地域の人たちと交流できる環境を整える		
<b>ソフト面の取組み</b>	・防災活動の情報共有 ・防犯活動の継続	<b>目標③</b> 防災力が高く、多彩な活動が生まれるまち	・駅前広場の形態 ・公共交通乗り継ぎ ・東側の改札 ・まちのシンボル ・緑化	
		<b>方向性 g</b> 交通結節点としての利便性を高める		・公共交通の乗り継ぎの利便性の検討 ・駅前広場(交通系)のあり方の検討
		<b>方向性 h</b> 駅周辺に遊べる場所や集える場所を創る		・駅前広場(歩行者系)のあり方の検討
		<b>方向性 i</b> 安全安心な基盤を整える	・高架下利用の検討 ・駅周辺の防災対策の検討	

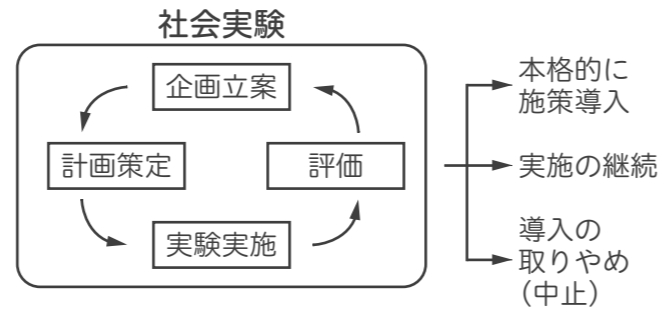
## 社会実験

社会実験は、新たな施策を行う際に「まずはやってみよう」と場所と期間を限定して試行することです。施策の有効性の検証や問題点の把握を行い、時には施策導入の取りやめの判断材料とします。日本では国土交通省が主導する道路と交通に関する社会実験が大半です。

社会実験の実施は、空間整備や施策の仮説検証だけでなく、地域住民への周知や意見交換、合意形成、当事者を増やす、将来に向けた人材の発掘や育成という効果もあります。

### 【社会実験例】

- ・路上や路外での荷捌き空間創出や共同配送、駐車場への誘導等により、車両流入の抑制を図る実験
- ・通りの軒先1mの空間を会話や交流を促すために使えるようにして、沿道の活動が通りにしみだすことによる賑わいへの効果を測る実験



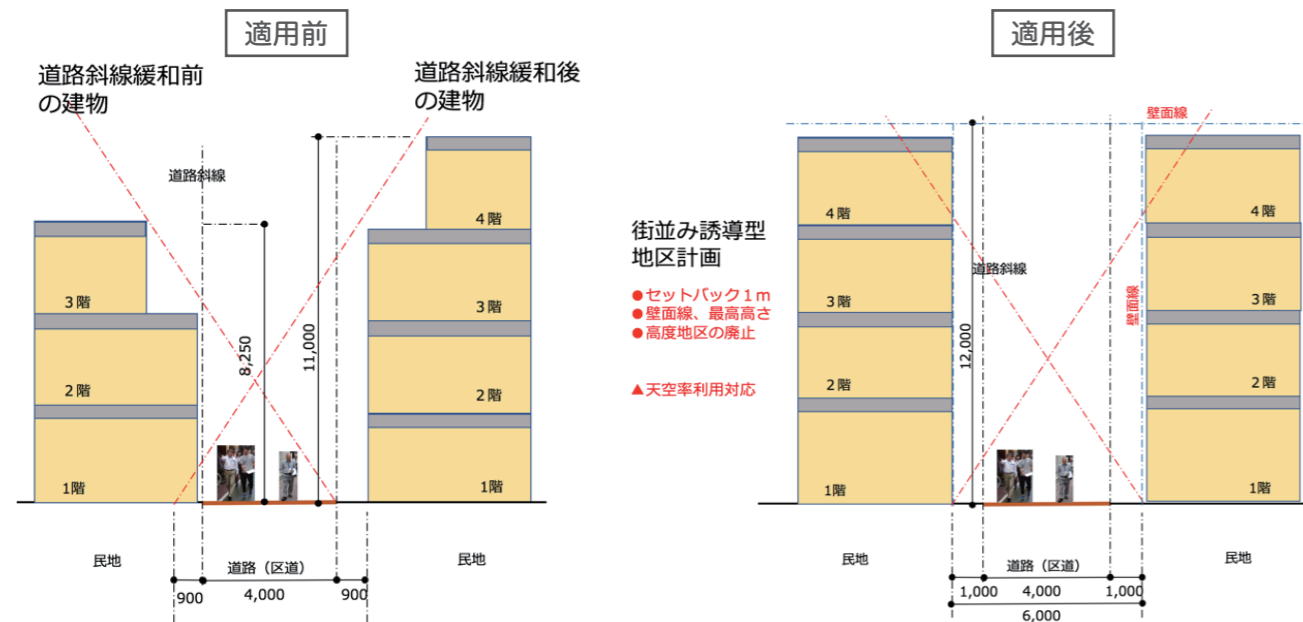
- ・広場整備にあたり、ワークショップでの検討内容を検証する実験
- ・パーク & ライド等を用いた公共交通機関の利用促進を図る実験
- ・オープンカフェ等の道路空間の多目的利用を図る実験

## 街並み誘導型地区計画

街並み誘導型地区計画とは、地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定め、さらにその計画に基づいた区の条例を制定することにより、建築基準法の制限である前面道路による容積率制限や道路斜線制限の緩和ができる制度です。

賑わいを連続させるために建物の用途の制限を設けたり、連続した街並みとなるように建物の高さ制限を設けることができます。また、賑わいの創出のため、セットバックした軒先の場所をちょっとした休憩場所やオープンカフェなど人が滞在する場所として活用することも考えられます。

密集市街地においては、道路沿道の狭小敷地に対して、これらの新たな制限と制限の緩和を適用することで、区画道路や生活道路の拡幅整備と沿道建物の建替えを一体的に進められるとともに、高さや壁面の位置が揃った街並みの形成が期待できます。



道路斜線制限により、建物上階部に建築制限がかかり、街並みも揃いになります。

前面道路による容積率制限や道路斜線制限が緩和され、建てられる容積も増え、街並みも揃います。

## エリアマネジメント

まちの魅力を高め維持していくには、「つくる」ことだけでなく、その後の「維持・管理・運営」も含めて考えてまちづくりを進めることが大事です。エリアマネジメントは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」のことです。

幅広い問題解決やまちの活性化と改善に加えて、人をひきつけるエリアブランド力の形成を目指す取り組みのことであり、イベントや情報発信などのソフト主体の活動を軸として積極的に行う取り組みのことです。

### 【活動内容】

- まちの情報発信
- まちの清掃・防犯
- 地域のルールづくり
- コミュニティづくり
- まちの賑わいづくり (イベント・アクティビティ)

### 【メリット】

- 快適な地域環境の形成と維持
- 地域活力の回復・増進
- 資産価値の維持・増大
- 地域への愛着や満足度の高まり

## ルールづくり (自由が丘商店街の例)

地域が主体のまちづくり組織「ジェイ・スピリット」があり、「自由が丘地区街並み形成指針」を作成し、建築確認申請の手続き前に「ジェイ・スピリット」に打診する仕組みになっています。

街並み形成指針とは、自由が丘地区の住民や商業者らが街づくりや景観形成に参画、協力していこうという意思と願いを表明したものです。法的な拘束力はありませんが、事前の計画段階で協議に来ていただくことを強く希望し、建築行為など計画される方々が協力することにより、自由が丘ならではの街並みが育まれています。



### 【街並みへの取り組み例】

- ・店内の様子や人の動きがうかがえる低層部
- ・通りに開いた店先や小さな半公共空間が楽しい賑わいの連なり
- ・軒先、屋上にも花や緑が見える街並み
- ・通りに面する軒先、壁面線が連なりをもった街並み
- ・連続した歩行環境が確保された通り沿い

## コミュニティカフェ

コミュニティカフェは通常のカフェや喫茶店とは異なり、利用者同士が交流したり、情報交換したり、つながりをつくることを大切にしている、子どもから高齢者まで誰もがふらっと気軽に立ち寄れる居心地の良い場所です。雑談のために寄ったり、困っていることを相談しにきたり、やりたいことの仲間を集めにきたり、カフェ的な空間を活用してまちづくりや地域活動を行う地域の交流の拠点です。

みんなでつくる明日のしもたかブック

2021年7月 第1版 発行

発行者 下高井戸駅周辺地区街づくり協議会

東京都世田谷区松原 3-30-12  
 TEL 03-3322-5945  
 FAX 03-5300-3347  
 URL www.shimotakaido.net





届出書

いつまでに届出が必要ですか？

次の工事に着手する日の30日前、かつ確認申請前までです。

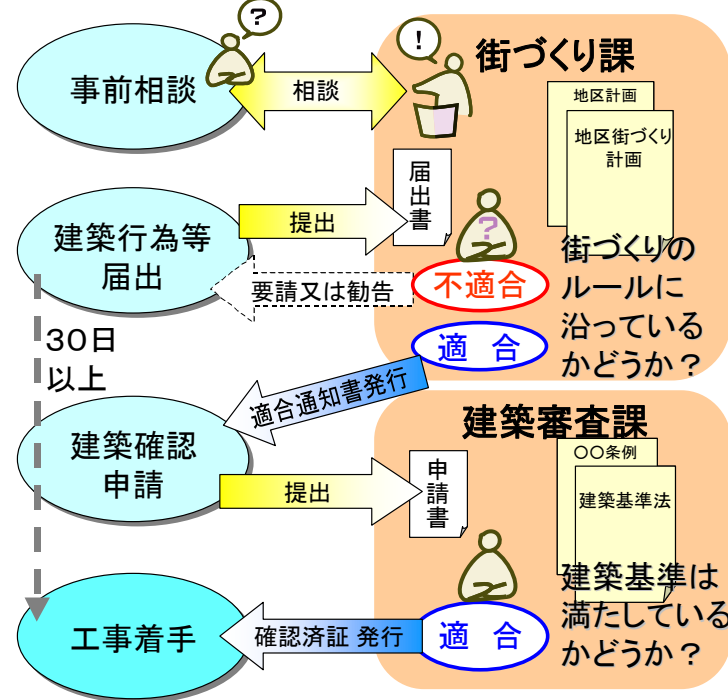
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 土地の区画形質の変更
- 建築物等の用途の変更
- 建築物の形態又は意匠の変更

### 相談窓口、届出窓口

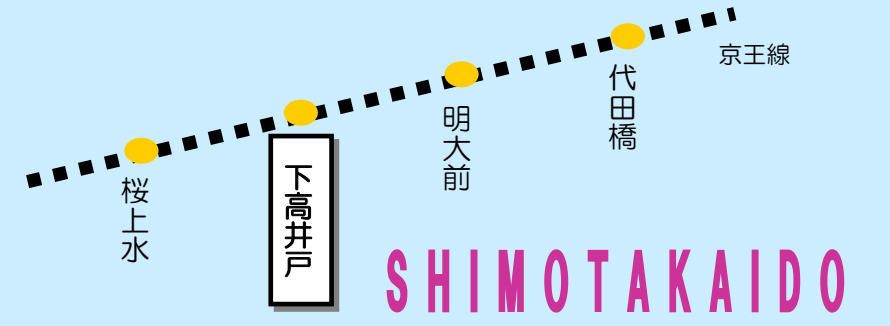
### 北沢総合支所 街づくり課

北沢 2-8-18 北沢タウンホール  
電話：03-5478-8031（直通）

### 事前相談から工事着手までの流れ



### 【資料2】



# 下高井戸駅周辺地区 地区街づくり計画

【計画決定：平成26年1月20日】

## 下高井戸駅周辺地区 地区街づくり計画

〔地区の概要〕  
 名称：下高井戸駅周辺地区 地区街づくり計画  
 位置：松原三丁目、松原四丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各所在地  
 面積：約42.7ha

〔将来像〕  
 ・にぎわいある商店街と安全な住宅街が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を活かし、環境に恵まれ誰もが安心して住み続けることのできるまち

〔街づくりの目標〕  
 ①下高井戸駅を中心とする地域生活拠点として、地域が支えるにぎわいある商業環境の創出を図る。  
 ②駅の南北を一体的に捉え、駅周辺の回遊性と界わい性のある歩行者ネットワークの向上を図る。  
 ③交通機能の充実により、安全で安心して歩くことのできる歩行空間の創出を図る。  
 ④防災機能を充実・強化し、災害に強い安全な市街地の形成を図る。  
 ⑤既存樹木の保全と新たなみどりの創出により、みどり豊かな潤いあるまちなみの形成を図る。  
 ⑥良好な住環境を維持・創出し、周辺と調和した景観形成の促進を図る。

〔土地利用の方針〕  
 1. 駅周辺地区  
 ・交通結節点としての拠点性を高め、地域の中心として商業施設の充実とにぎわいの創出を目指す。  
 2. 商店街地区  
 ・回遊性と界わい性を高め、商業施設の充実と店舗の連続性によりにぎわいの創出を目指す。  
 3. 幹線道路沿道地区  
 ・商業・業務系の土地利用を基本とするともに、周辺の街並みとの調和を図る。  
 4. 住宅地区  
 ・緑を確保した落ち着いた住環境の維持・創出を図る。

〔道路・交通施設の整備の方針〕  
 1. 駅周辺地区・商店街地区・幹線道路沿道地区  
 ・道路の商品・看板等のはみ出しを防止することにより、歩行者等の安全な通行空間の確保を図る。  
 2. 共通  
 ・杉並区と連携し、緊急車両が円滑に通行できる道路ネットワークの整備を図る。  
 ・ユニバーサルデザインに配慮するとともに、地区内の通過交通に対する歩行者等の安全性の確保を図る。  
 ・見通しの悪い危険な交差点などは、必要な措置を講じ、歩行者等の安全性の確保を図る。  
 ・都市計画道路の整備にあわせ、交通結節機能を備えた駅前広場等の整備を図る。  
 ・自転車利用環境向上のため、自転車等駐車場の整備を図る。

〔公園・広場等の整備の方針〕  
 ・駅前広場等の整備により、地域住民が憩い交流できるスペースを確保する。  
 ・公園が少ない地域に適切な公園等のオープンスペースを確保する。

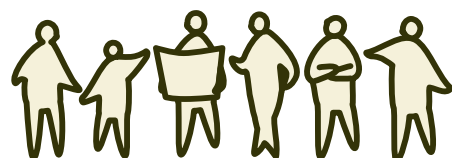
〔建築物等の整備の方針〕  
 1. 駅周辺地区、商店街地区、幹線道路沿道地区  
 ・にぎわいの連続性を維持し確保するために、建築物の用途の制限を定める。  
 ・広域避難場所に通ずる日大通りの防災性向上のため、当該道路沿道の建物の構造の制限を定める。  
 2. 住宅地区  
 ・良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。  
 ・災害時の街の安全性を高めるとともに、緑化の推進を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。  
 3. 共通  
 ・周辺と調和した景観形成を目指して、建築物等の形態又は意匠等の制限を定める。  
 ・良好な住環境を維持するため、共同住宅等について自転車等駐車場の確保を図る。  
 ・狭い道路については、確実に道路としての拡幅整備を図る。  
 ・都市災害の防止や地下水を保全するため、雨水の流出を抑制する施設の整備を図る。

〔緑化の方針〕  
 ・環境負荷軽減の観点から、既存樹木の保全を図るとともに、緑化を推進する。



### ～ まちの将来像 ～

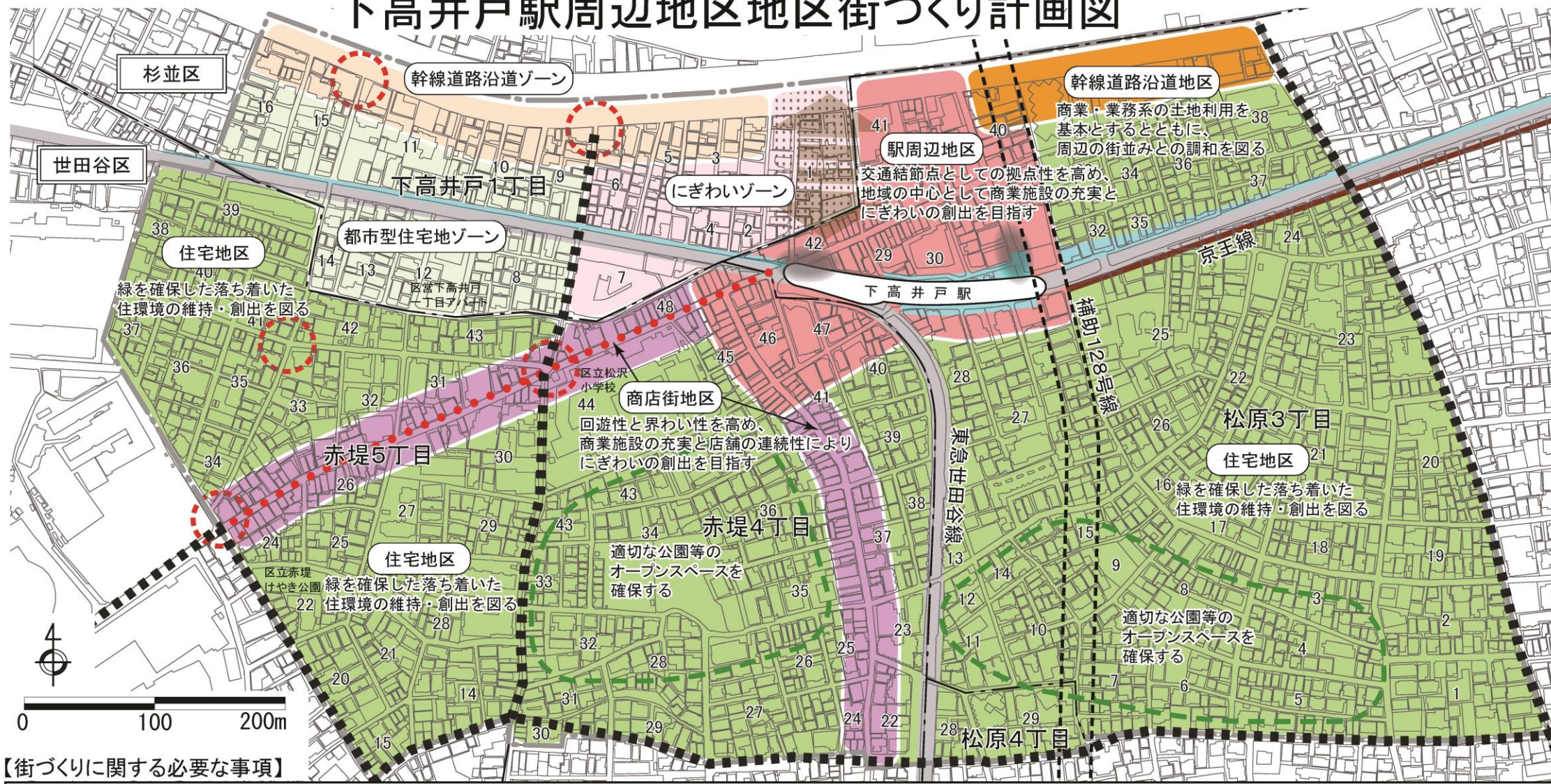
- ・にぎわいある商店街と安全な住宅街が共に支えあう歴史と文化のあるまち
- ・地域のコミュニティを活かし、環境に恵まれ誰もが安心して住み続けることのできるまち



発行 R1.6



# 下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画図



	駅周辺地区	交通結節点としての拠点性を高め、地域の中心として商業施設の充実とにぎわいの創出を目指す
	商店街地区	回遊性と界わい性を高め、商業施設の充実と店舗の連続性によりにぎわいの創出を目指す
	幹線道路沿道地区	商業・業務系の土地利用を基本とするとともに、周辺の街並みとの調和を図る
	住宅地区	緑を確保した落ち着いた住環境の維持・創出を図る
	日大通り	沿道における建築物は耐火建築物・準耐火建築物とするように努める
	交差点の安全対策	
	適切な公園等のオープンスペースを確保する地域	
	駅前広場等を整備するエリア	

	にぎわいゾーン	まちの顔としてふさわしい健全で合理的な土地の有効利用を図る
		土地の高度利用と商業・業務施設の集積を図る
	幹線道路沿道ゾーン	商業・業務施設の立地を活かし、みどりの軸や延焼遮断帯の形成を図る
	都市型住宅地ゾーン	安全でみどり豊かな住環境形成を図る
	交差点の安全対策	
	駅へのアクセス道路整備の検討	

	下高井戸駅周辺地区の街づくりの区域
	主要生活道路
	鉄道付属街路
	付替道路等



この地図の作成にあたっては、国際航業株式会社の承諾を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用しています。

## 【街づくりに関する必要な事項】

### ■建築物及び工作物に関する事項

	【駅周辺地区】	【商店街地区】	【幹線道路沿道地区】
建築物の用途の制限	道路に面する建築物の一階部分は、店舗又は事務所とする。ただし、公共施設若しくは病院等又は、住宅に附属する自動車庫（共同住宅等を除く）、出入口（階段部分を含む）若しくは荷捌きスペースについてはこの限りではない。①		—
建築物の構造の制限	—	日大通り沿道における建築物は耐火建築物、準耐火建築物とするように努める。②	—
建築物等の形態又は意匠等の制限	建築物の屋根又は外壁の色彩は、商店街の景観形成に配慮して周囲になじまない原色の使用を避けるとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、点滅する光源等刺激的な装飾により周辺の美観を損なってはならない。また腐朽、腐食、破損又は反射しやすい材料を使用してはならない。		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする。③		
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンスなど軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、道路面からの高さが60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものはこの限りではない。④		
建築物等の形態又は意匠等の制限	建築物の屋根又は外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。		

	【地区全体】
自転車等駐車場の設置	長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を建築する場合は、住戸数以上の駐車台数を備えた自転車等駐車場を設けるよう努める。
樹木の保全と緑化の推進	地区内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、住宅・駐車場の敷地内は、接道部の生垣等による緑化、屋上緑化又は壁面緑化等に努める。
狭い道路の整備	狭い道路拡幅整備事業を活用し、道路の中心から2mまで門や塀等を後退する。また、後退部分にはプランターや自転車等は置かず、平常時の通行及び消防活動に支障をきたさないようにする。
雨水浸透施設の設置	地区内の豪雨対策を図るため、建築物の敷地内に、雨水の河川等への流出を抑制するための施設（浸透ます、浸透地下埋設管、貯留施設、雨水タンクなど）を整備するよう努める。

### 1 建築物の用途



道路に面する建築物の一階部分は、店舗又は事務所とする

### 2 建築物の構造



日大通り沿道における建築物は耐火建築物、準耐火建築物とするように努める

### 3 壁面の位置



建築物の外壁までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする

### 4 垣又はさくの構造

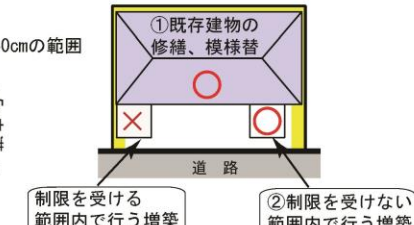


道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンスなど軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める

### ■その他まちづくりに関する事項

通行空間の確保	路上への商品陳列やみ出し看板等を設置しないなど、歩行者等の安全な通行空間確保に努める。（駅周辺、商店街、幹線道路沿道地区）
道路の整備	世田谷区、杉並区相互に、緊急車両が無理なく通行できる道路を整備する。通過交通に対し、車両が進入しにくい構造や一方通行等の交通規制などにより、歩行者の安全を確保する。見通しの悪い交差点等においては、隅切りを設けるなど、歩行者が安全で、安心して通行できるような対策を講じる。
駅前広場の整備	豊かな緑を配置し、地域住民が憩える歩行者空間を確保する。防災空間や交流の場として、誰もが使いやすい施設を整備する。
自転車等駐車場の整備	利便性の高い自転車等駐車場を鉄道事業者等と連携して整備する。
公園・広場等の整備	公園や広場等は、緑ある憩いの場及び防災上有効な空間として整備する。

ただし、以下のいずれかに該当するものについては、建築物の壁面の位置の制限は適用しない



1. 計画の告示日に現に存する敷地で、対面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該敷地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内の新築  
2. 計画の告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内における  
① 現に存する建築物に係る修繕又は模様替  
② 壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築

# 下高井戸駅周辺地区 まちづくり方針



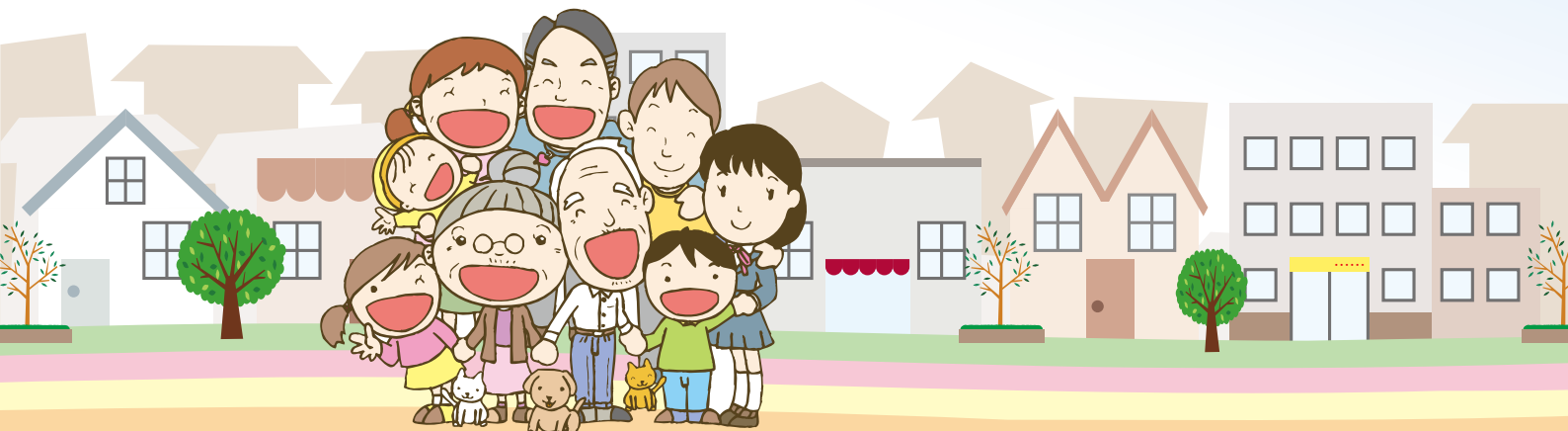
## まちの将来像



にぎわいある商店街と安全な住宅街が共に支えあう  
歴史と文化のあるまち



地域コミュニティを活かし、環境に恵まれ誰もが  
安心して住み続けることのできるまち



# 目標

- 災害に強いまちづくり…………… 地域防災機能の充実・強化
- 歩行者優先のまちづくり…………… 交通機能の充実と安全で安心して歩くことのできる歩行空間の創出
- 駅の南北を一体的に捉えたまちづくり… 駅周辺の回遊性と界隈性※のある歩行者ネットワークの向上
- 個性的な商店街があるまちづくり…………… 地域が支えるにぎわいある商業環境の創出
- 魅力あふれる表情豊かなまちなみづくり… みどり豊かな潤いあるまちなみの形成

※「界隈性（かいはいせい）」とは、「生活に密着した個性的な雰囲気」を意味する。

## 分野別方針

### 土地利用の方針

#### にぎわいゾーン

- ・ まちの顔としてふさわしい健全で合理的な土地の有効利用を図る
- ・ 駅に近い街区では土地の高度利用と、商業・業務施設の集積を図る

#### 都市型住宅地ゾーン

- ・ 老朽木造建物等の建替えによる耐震化・不燃化を進め、住環境の整った住宅地の形成を図る
- ・ 駅に近接している交通利便性を活かし、戸建住宅と集合住宅が共存する住環境の良好な都市型住宅地の形成を図る

#### 幹線道路沿道ゾーン

- ・ 商業・業務施設等の立地を活かし、建築物の中高層化による延焼遮断帯の役割を踏まえた土地利用を図る
- ・ 隣接する住宅地と調和のとれた健全で秩序あるまちなみの形成を図る

### 建築物等の整備方針

#### 建築物の形態等

- ・ にぎわいゾーンの駅に近い街区は中高層の建築物、その他のにぎわいゾーンでは中層の建築物を中心とし、壁面後退によりゆとりある安全なまちなみの創出を図る
- ・ 都市型住宅地ゾーンは、戸建住宅を中心とし、壁面後退により、圧迫感のないまちなみの創出を図る
- ・ 幹線道路沿道ゾーンでは、延焼遮断帯として中高層のまちなみを基本としつつ、緑化の推進や建物の配置の工夫などにより、みどりを保全・育成し、ゆとりある沿道空間づくりを進める

#### 建物デザイン

- ・ にぎわいゾーンの駅に近い街区は、まちの玄関口にふさわしい魅力あるシンボリックな景観形成を図る
- ・ 駅周辺は駅前の通りと一体となったまちなみ形成を目指すとともに、控えめで美しい広告景観形成を誘導する
- ・ 落ち着いたある建物デザインを基本とし、集合住宅は周囲の戸建住宅を中心としたまちなみとの調和に配慮する
- ・ 集合住宅は、自転車駐車場の設置等により、安全な街路空間と良好な景観の形成を図る

#### 拠点形成

- ・ 住民相互の交流や憩い、防災機能に配慮した小広場などのオープンスペースの確保を進める
- ・ 地域との協働により、生活を支える子育てや高齢者支援等の健康・福祉機能、来街者が何度でも訪れたい魅力をも有し、多様な情報を発信していく地域拠点の形成を図る

### 地域防災の方針

#### 耐震化・不燃化の促進、安全性の向上

- ・ 建替えや共同化等に伴う耐震化・不燃化を誘導し、災害に強いまちづくりを進める
- ・ ブロック塀や万年塀は、生け垣やフェンスへの改善を誘導し、避難時の安全対策を講じる

#### 地域のコミュニティの強化

- ・ 災害時の協力体制にもつながるよう、地域のコミュニティづくりを進める
- ・ 防災点検活動など住民相互の交流を促す自主的なイベントを支援する

### 道路整備の方針

#### 骨格軸の整備と駅への交通アクセス

- ・ 京王線の連続立体交差事業に係る鉄道付属街路と主要生活道路の整備を進め、円滑な道路ネットワークの形成を図る
- ・ 地域によるシンボル中核施設づくりなど、住民主体のまちづくりと連携し、公共交通やコミュニティバスの駅への接続も兼ね備えたアクセス道路の整備を検討する

#### 歩行者ネットワークの向上

- ・ 放置自転車の抑制と駐車場や自転車駐車場の整備を進め、安全な歩行者空間の確保を図る
- ・ 歩行環境の改善・向上に取り組むとともに、駅周辺の回遊性・界隈性と快適性を兼ね備えた歩行者ネットワークの創出を図る

#### 災害に強い道路整備

- ・ 世田谷区と連携し、緊急車両の進入が容易となる生活道路の整備を進める
- ・ 狭あい道路の拡幅など地区内の区画道路の整備を進める

### 緑化の方針

#### 地域の緑化促進

- ・ 緑化に努め、みどり豊かなまちなみ形成を進める
- ・ みどりのネットワークづくりを進める
- ・ 世田谷区と連携し、みどり豊かな潤いのあるまちなみ形成を図る

# 下高井戸駅周辺地区 ゾーン別のまちづくり

【主体者 ◎=区と区民（事業者）との協働 △=区 ○=区民及び事業者】

## 各ゾーン共通

### 道路ネットワーク

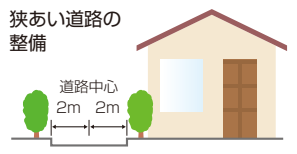
- △ 円滑な道路ネットワークを形成するため、世田谷区と連携して、主要生活道路や鉄道付属街路の整備を進める

### ユニバーサルデザイン

- ◎ 公共施設等の建築や道路整備にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮する

### 狭い道路の着実な整備

- ◎ 狭い道路については、門、塀、フェンス等の構造物による立ち上げ又はこれらに類するものは、道路中心から2m以上後退させる
- ◎ 緊急車両が支障なく通行できるよう、狭い道路の幅もともに隔切りの整備等を進める



### 建築物の形態・意匠

- 建築物の屋根、外壁及び建築物に付随する工作物等は、「杉並区景観計画（一般地域の景観づくりの方針）」を遵守し、周辺の建物と調和した色彩やデザインを工夫する

### 建築物の構造

- ◎ 災害に強いまちを形成するため、既存事業の活用等により、耐震化・不燃化を促進する

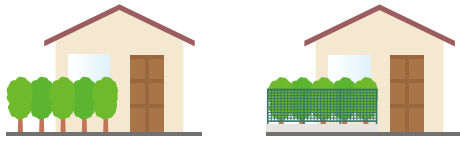
### 自転車駐車場の設置

- 集合住宅を建築する場合は、計画戸数以上の駐車台数を備えた自転車駐車場を設けるよう努める

### 垣・さくの構造

- 道路に面する垣・さくは、生け垣やフェンス等透視可能なものとする（ただし、道路面からの高さが0.6m以下のブロック塀等は除く）
- 道路に面する既存のブロック塀や万年塀は、生け垣やフェンス等への改善に努める

垣・さくの構造

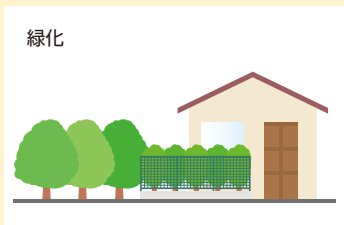


### 地域のコミュニティ

- 災害時に一人暮らしの高齢者などの安全確保や避難誘導を行えるよう、地域での避難誘導体制の確立など地域交流ネットワークの構築に取り組む

### 緑化

- 既存の樹木は、景観形成、環境負荷軽減の観点から、保全に努める
- 住宅や駐車場の道路側は、緑化に努める
- 新築する際は、建物の配置の工夫等により、敷地内の緑化に努める



## にぎわいゾーン

### 建築物の用途

- 商店街の道路に面する建築物の一階部分は、店舗又は事務所とするよう努める
- 「『風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律』第二条第1項各号（4号、5号は除く）に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに同条第6項各号及び同条第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの」については建築しない

### 建築物の形態・意匠

- 看板や広告物は、点滅する装置を使用せず、落ち着いたデザインを基調とし、周辺の建物と調和した色彩やデザインを工夫する
- ごみ置き場等の設備は、周辺の景観に配慮する

### 歩行空間の確保

- はみ出し看板や路上への商品陳列を行わないなど、歩行空間の確保に努める
- 商店街の荷さばき場などの整備を検討する
- ◎ 鉄道事業者と連携して、商店街来場者も利用できる自転車駐車場の整備を検討する
- ◎ 生活道路の整備に取り組み、回遊性・界索性と快適性を兼ね備えた歩行者ネットワークの形成を図る

### 緑化（オープンスペース等の緑化）

- 建物の共同化等により生じる、オープンスペースの緑化や屋上緑化等を進める

### 駅に近い街区

#### 駅へのアクセス道路の整備

- ◎ 土地の有効利用に対応できる道路幅員を確保するため、地域での敷地を一体的に利用した共同・協動的建替え等に伴い、甲州街道から駅前へのアクセス道路の整備を検討する

#### オープンスペースの確保

- ◎ 地域との協働により、駅前広場等の整備や建物の共同化等に伴い、災害時の拠点としても利用可能なオープンスペース等の確保に努める

#### 壁面位置

- 道路沿いはできるだけ建築物を後退させ、道路と併せ、歩行空間の確保に努める

## 都市型住宅地ゾーン

### 壁面の位置

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界までの距離は、0.5m以上とする

### 建築物の形態・意匠

- 建物の配置の工夫による緩衝となる緑の配置、中高層部の壁面後退などにより、圧迫感のないまちなみ形成に努める
- 駐車場、設備類は、目立たないように配置や修景を工夫する

## 幹線道路沿道ゾーン

### 建築物の用途

- 「『風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律』第二条第1項各号（4号、5号は除く）に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに同条第6項各号及び同条第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの」については建築しない

### 建築物の形態・意匠

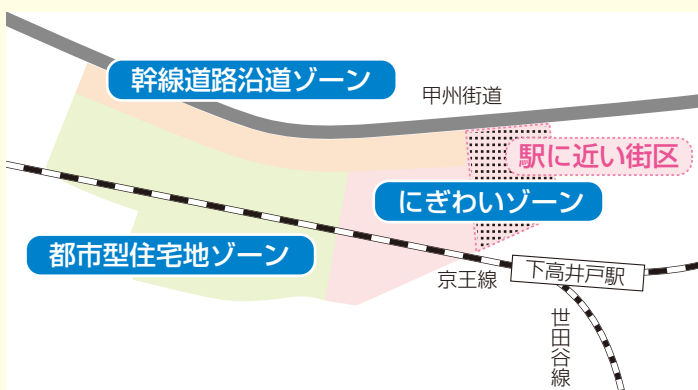
- 看板や広告物は、点滅する装置を使用せず落ち着いたデザインを基調とし、周辺の建物と調和した色彩やデザインを工夫する
- 駐車場、設備類は、目立たないように配置や修景を工夫する

### 交差点の安全対策

- △ 甲州街道に接する道路の交差点については、歩行者空間の明確化など安全・安心な通行ができるような対策を講じる

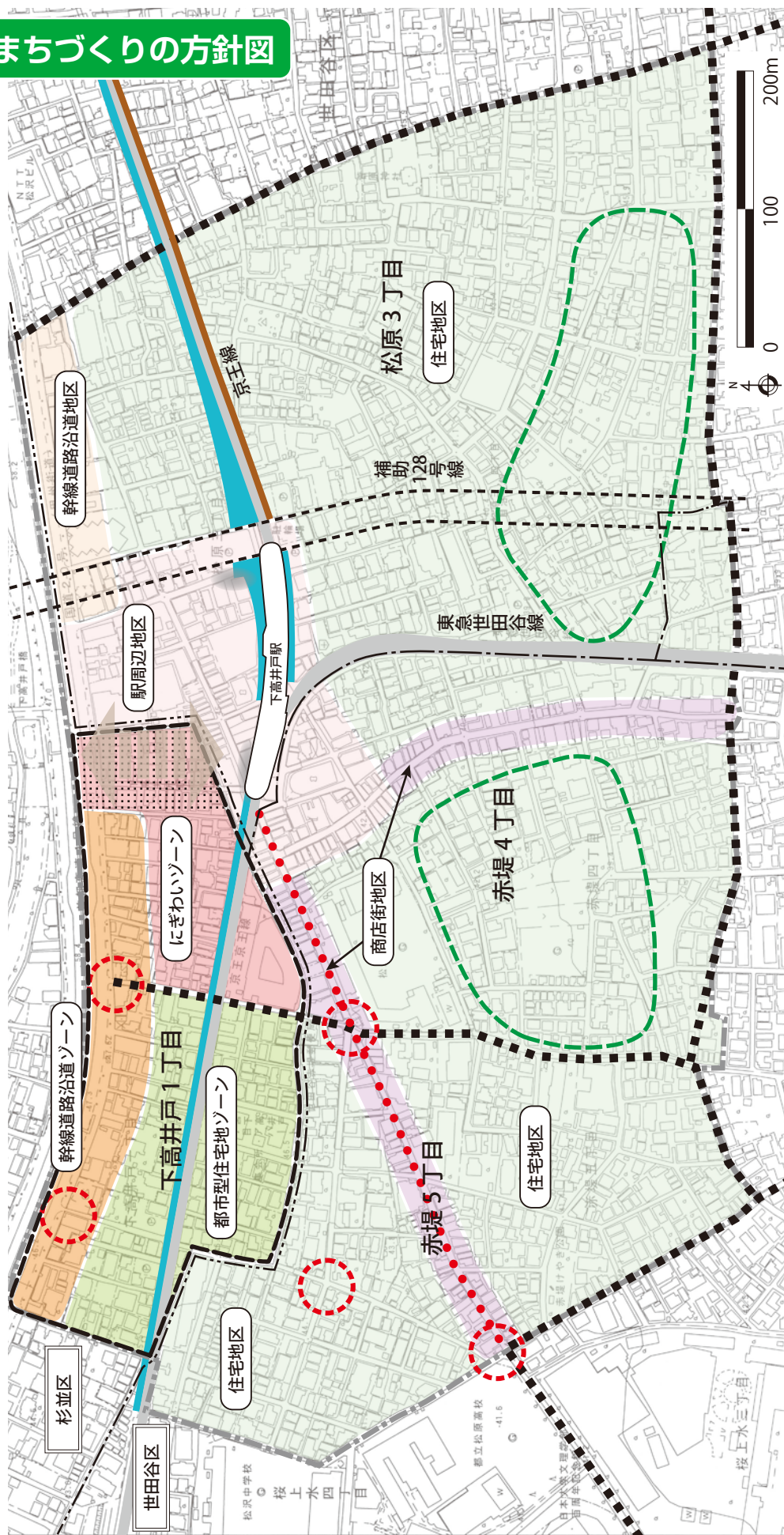
### 緑化

- みどりを保全・育成し、ケヤキ並木と一体的な沿道環境づくりを進めるため、接道部の緑化に努める





# まちづくりの方針図



※この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 25都市基交測第45号

杉並区凡例		全体の凡例		世田谷区凡例	
	にぎわいゾーン まちの顔としてふさわしい健全で合理的な土地の有効利用を図る 土地の高度利用と商業・業務施設の集積を図る		駅周辺地区の街づくりの地域		駅周辺地区 交通結節点としての拠点性を高め、地域の中心として商業施設の充実とにぎわいの創出を目指す
	幹線道路沿道ゾーン 商業・業務施設の立地を活かし、みどりの軸や延焼遮断帯の形成を図る		主要生活道路		商店街地区 回遊性と賑わいを高め、商業施設の充実と店舗の運動性によりにぎわいの創出を目指す
	都市型住宅地ゾーン 安全でみどり豊かな住環境の形成を図る		鉄道付属街路		幹線道路沿道地区 商業・業務系の土地利用を基本とするとともに、周辺の街並みとの調和を図る
	交差点の安全対策		付替道路等		住宅地区 緑を確保した落ち着いた住環境の維持・創出を図る
	駅へのアクセス道路整備の検討				日大通り 耐火建築物・準耐火建築物とするように努める
	下高井戸駅周辺地区まちづくり方針区域(杉並区)				交差点の安全対策 適切な公園等のオープンスペースを確保する地域 駅前広場等を整備するエリア



杉並区 都市整備部 市街地整備課 鉄道立体担当

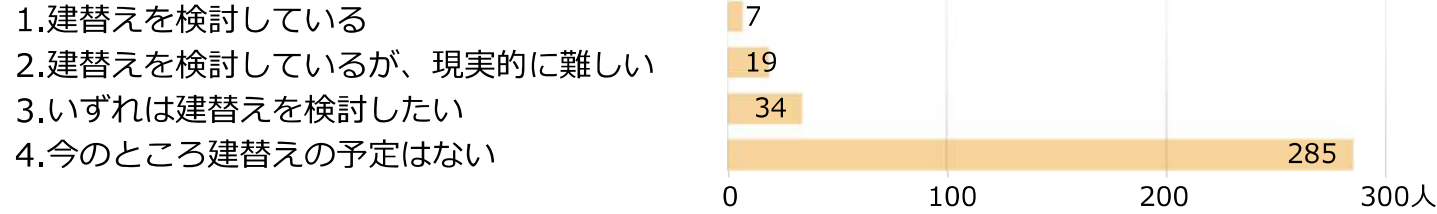
〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号

電話 03-3312-2111<内線>3379 FAX 03-3312-2907

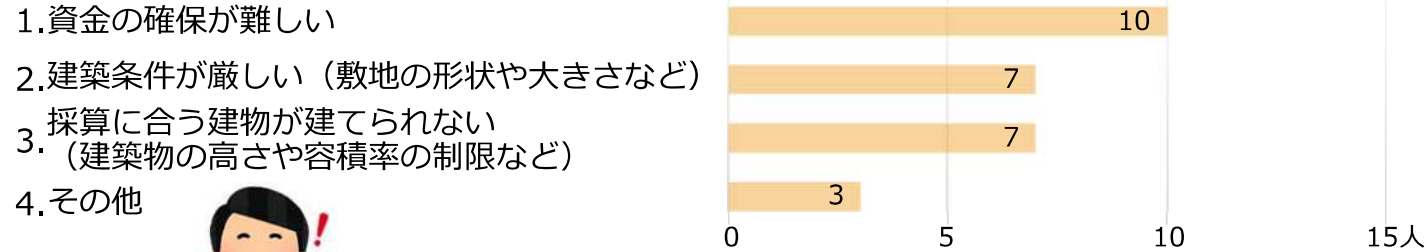
平成25年11月

## 問5 地区内の建物の建替えについて

### (1) 建替えの予定について



### (2) 建替えが難しい理由について



建物の建替えを検討している人やいずれは建替えを検討したい人は、2割以下と少ないことがわかりますね。

## 問6 自由意見（主な意見を紹介します）

### ■まちづくりの方向性

- ・テンプレート化された地区計画ではなく、他所とは差別化された地区計画によって、個性のある街づくりが必要と考えます。
- ・下町のような雰囲気は残し、他のまちと同じような特徴のないまちにするのは避けてほしい。
- ・市場のにぎわいは残し、電車に乗る人々がそのにぎわいをみられるような光景にしてほしい。
- ・安全安心が第一であるが、今のままで良いと思う。
- ・昭和の街並みがとても良かったが、時代とともに変わっていくことを希望します。
- ・商店街のにぎわいを期待する。もっと発展してほしい。
- ・樹木等の緑を多くして、駅前広場やイベント等にぎわいを感じる街並みにしてベンチ等のくつろげる場所がほしい。
- ・とにかく防災性を一番に考えてほしい。
- ・歩行者と車両の共存、安全性の確保も強化してほしい。
- ・商店街を含め調和のとれた、つい立ち寄りたくなるような街並みにしてほしい。
- ・駅周辺にタクシーや公共交通などが乗り入れできて、体の不自由な方も安心して生活できる環境を作ってほしい。

### ■その他

- ・アンケートを取るだけでなく、実践してほしい。
- ・世田谷区と杉並区の境界部で相互の行政がお互いに行き届かない部分がある。

### 《お問い合わせ先》

世田谷区 世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当 かわい川井、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 杉並区都市整備部 市街地整備課 担当 かどわき門脇、たきざわ瀧澤、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

## まちづくりのルール（地区計画）に関する アンケート調査結果のご報告

【資料4】

世田谷区  
杉並区  
令和4年11月

日頃より世田谷区と杉並区のまちづくりにご理解、ご協力いただきありがとうございます。  
 まちづくりのルール（地区計画）に関するアンケート調査を、下記「アンケート調査の概要」のとおり実施いたしました。ご協力いただきありがとうございました。

このたび、アンケート調査の結果がまとまりましたので、皆様にご報告いたします。

来年度からは「街づくり懇談会（以下「懇談会」といいます。）」を開催し、地区計画の活用による街づくりの検討について皆様と意見交換してまいりたいと考えております。開催時期が近づきましたら懇談会のご案内を皆様にお送りいたしますので、ぜひご参加下さい。

### アンケート調査の概要

**対象者** 下高井戸駅周辺の商業系用途地域（商業地域と近隣商業地域）及び都市計画道路補助128号線沿道から20mの範囲にお住まいの方、お勤めの方、土地や建物を所有されている方

**調査期間** 令和4年8月18日から9月5日

**配布数** 2935件

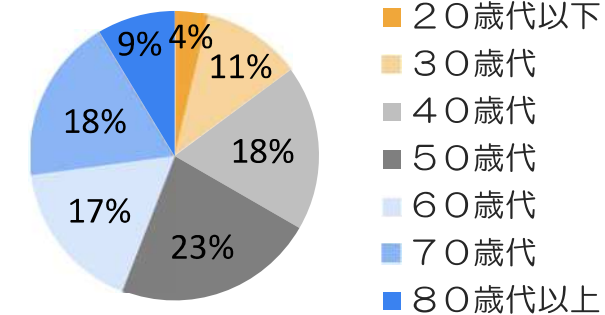
**回答数** 516件

**回答率** 約18%

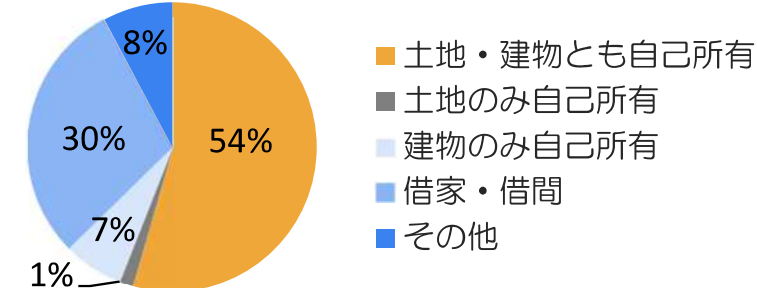


### 問1 問2 ご回答をいただいた方の年齢、土地や建物について

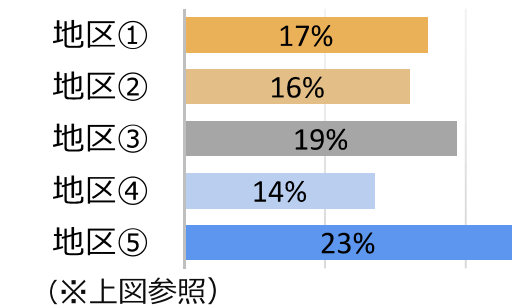
#### ■年齢



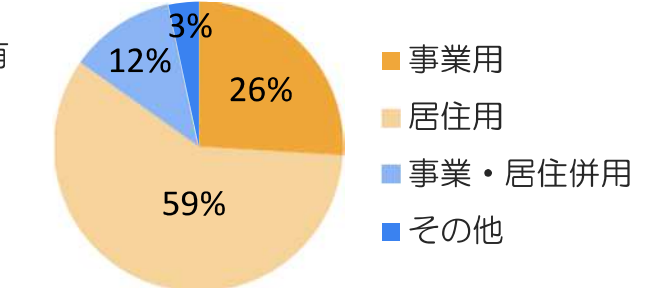
#### ■土地や建物の所有形態



#### ■所在（地区毎の回答率）



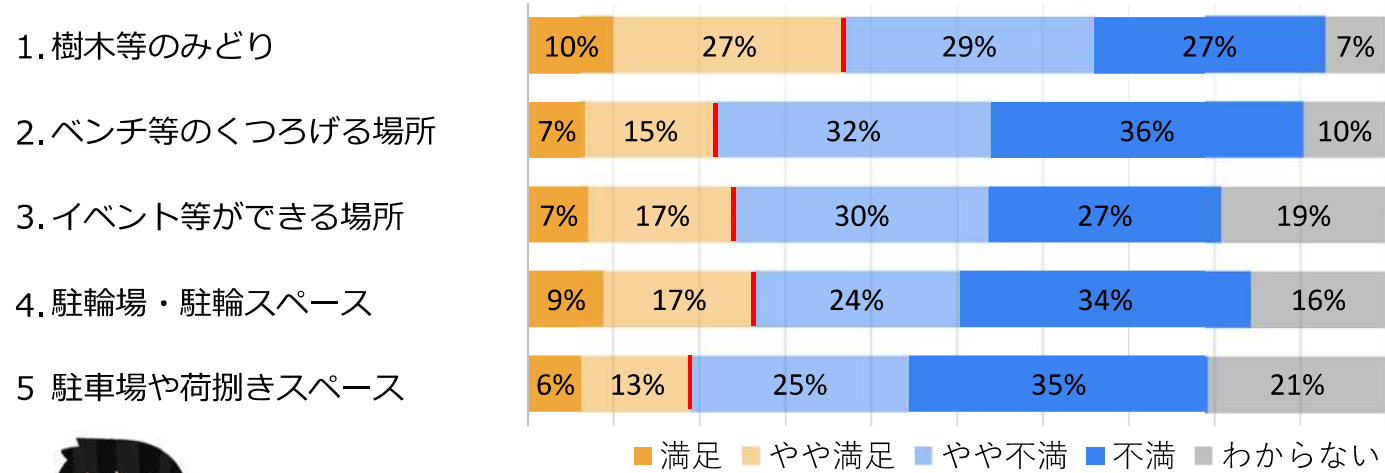
#### ■土地や建物の主な利用形態



年齢は20代以下がやや少ないですが、地区毎の回答率にも大きな偏りはなく幅広い世代、地区の方にご回答をいただきました。

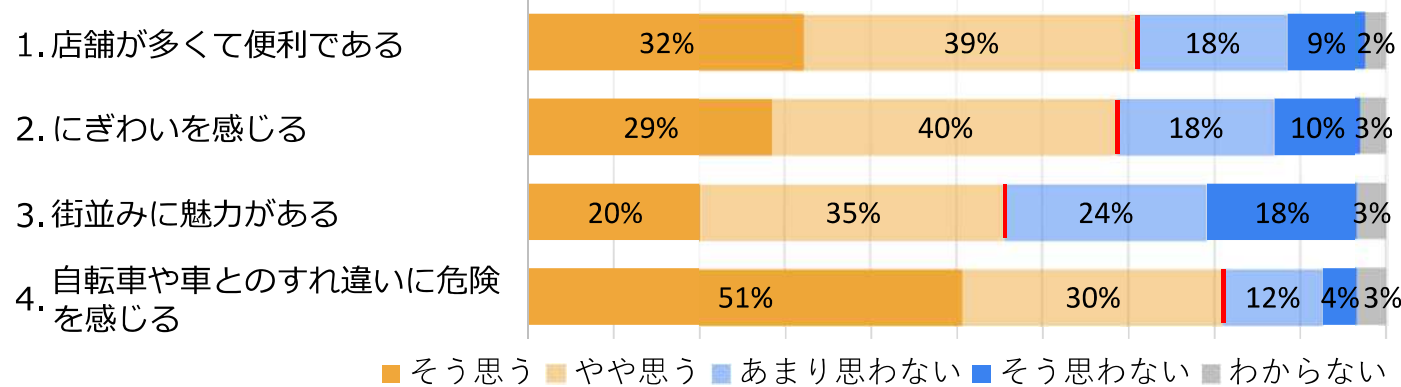
### 問3 下高井戸駅周辺の現状について（日頃感じているまちの印象）

#### (1) 快適性・利便性について



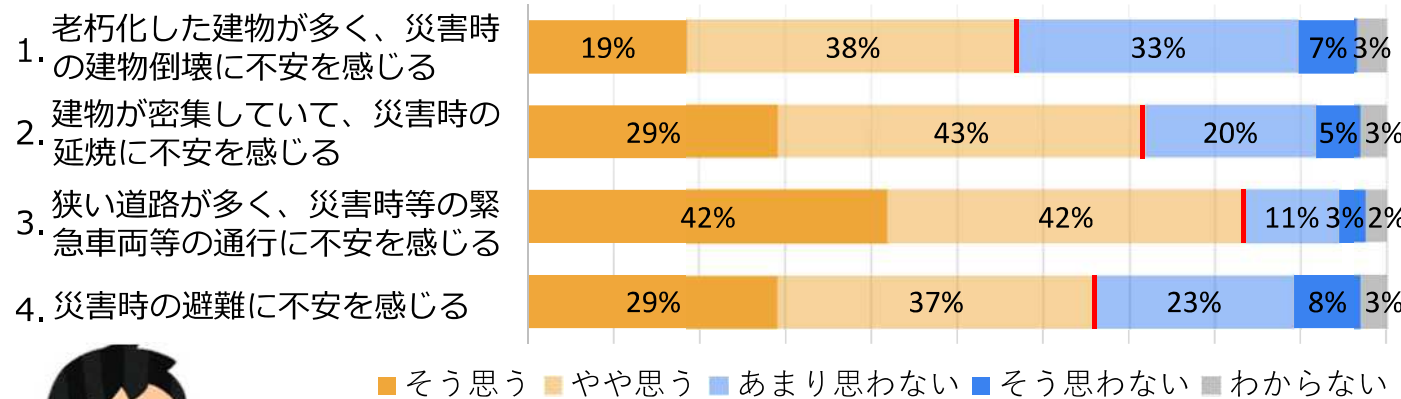
全体的に快適性や利便性に対する満足度が低いですね。ベンチなどのくつろげる場所や駐輪場など、満足度を高める方法について検討する必要がありそうですね。

#### (2) 商店街について



便利さやにぎわいを感じている人が約7割いますが、街並みに魅力を感じている人は約5割に留まりました。一方で、自転車や車の通行に危険を感じている人が8割以上いることから、街の魅力を高めながらも、安全・安心に通行できる環境について検討する必要がありそうです。

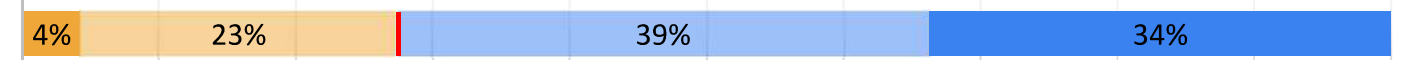
#### (3) 防災性について



まちの防災性に不安を感じている人が多いことが分かりますね。建物の耐火性や耐久性、まちの安全性を高める方法を検討する必要がありそうですね。

### 問4 まちづくりの取組みについて

#### (1) 世田谷区「地区街づくり計画」又は杉並区「地区まちづくり方針」について



#### (2) 「しもたかブック」について



- 策定されていることを知っていて、内容も大体知っている
- 策定されていることを知っていて、内容も少し知っている
- 策定されていることを聞いたことはあるが、内容は知らない
- 存在を知らない

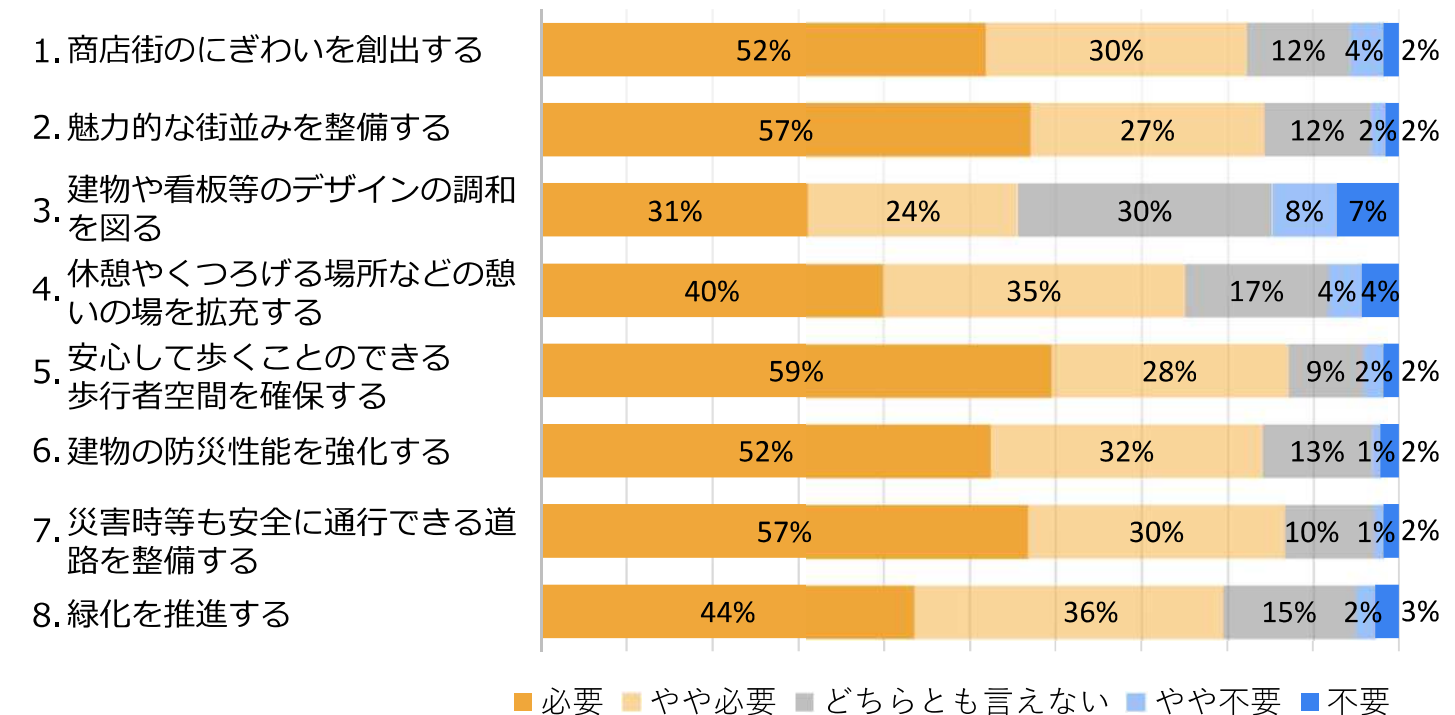


既にある計画については、認知度が低いことが分かりますね。みんなに知ってもらう工夫が必要ね。



これから開催される「懇談会」などの機会に皆さんへの周知の必要がありそうですね。

#### (3) 今後のまちづくり（地区計画）で取り組むべき項目について



どの項目も取り組む必要があると考えている人が多く、地区計画において検討する必要があることが分かります。しかし、「建物や看板等のデザインの調和」に関しては、判断が難しいと感じている人が他の項目に比べて多く、下高井戸らしい街並みについての検討も必要がありそうです。

## 街づくりの方向性

視点

地区の  
現況しもたかブック  
の将来像地域の方々  
からのご意見

## 土地利用現況調査

昭和55年度以前  
の建物が3割

6m未満の道路が多い

容積の利用割合  
50%未満が多い3階以下の建物  
7割以上

## しもたかブックの基本理念

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

- 目標① 商店街のあちこちでふれあいが生まれるまち
- 目標② 街と人、人と人のつながりを育むまち
- 目標③ 防災力が高く、多彩な活動が生まれるまち

## 目標①

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③

方向性I 「**安全安心な基盤を整える**」

## アンケート調査結果(R4年実施)

## 地区計画で取組むべき項目

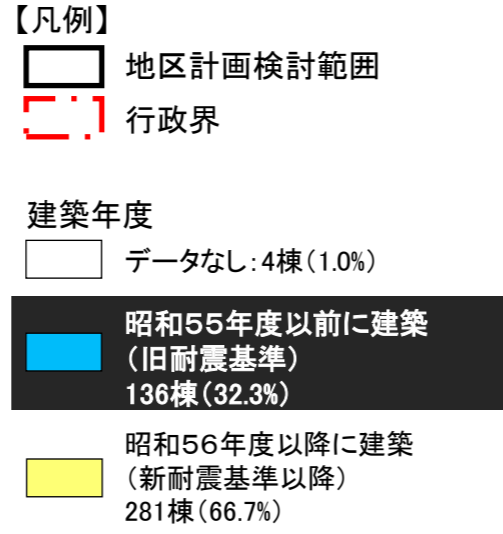
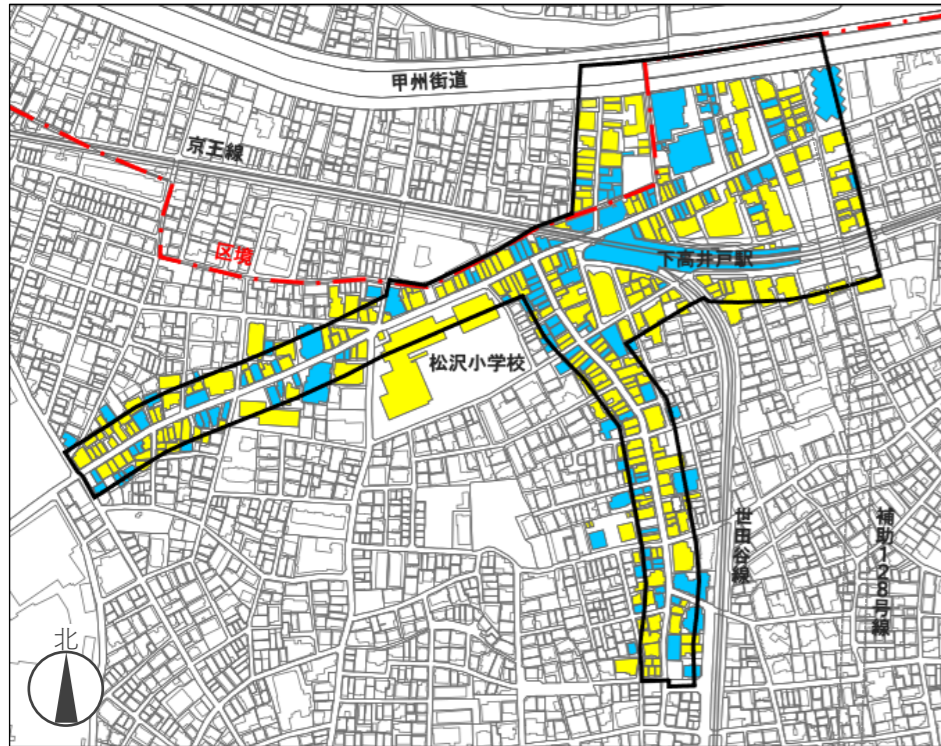
1. **安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する**
2. **災害時等も安全に通行**できる道路を整備する
3. **魅力的な街並み**を整備する
4. 建物の**防災性能を強化**する
5. 商店街の**にぎわい**を創出する
6. **緑化を推進**する
7. 休憩やくつろげる場所などの**憩いの場**を拡充する



# 地区の現況

## ■建物の建築年次

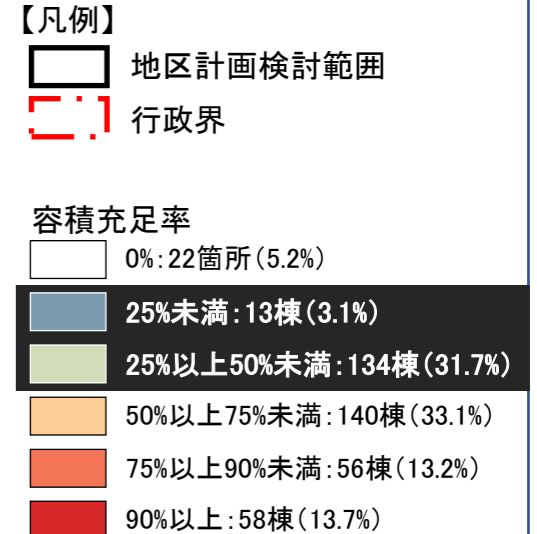
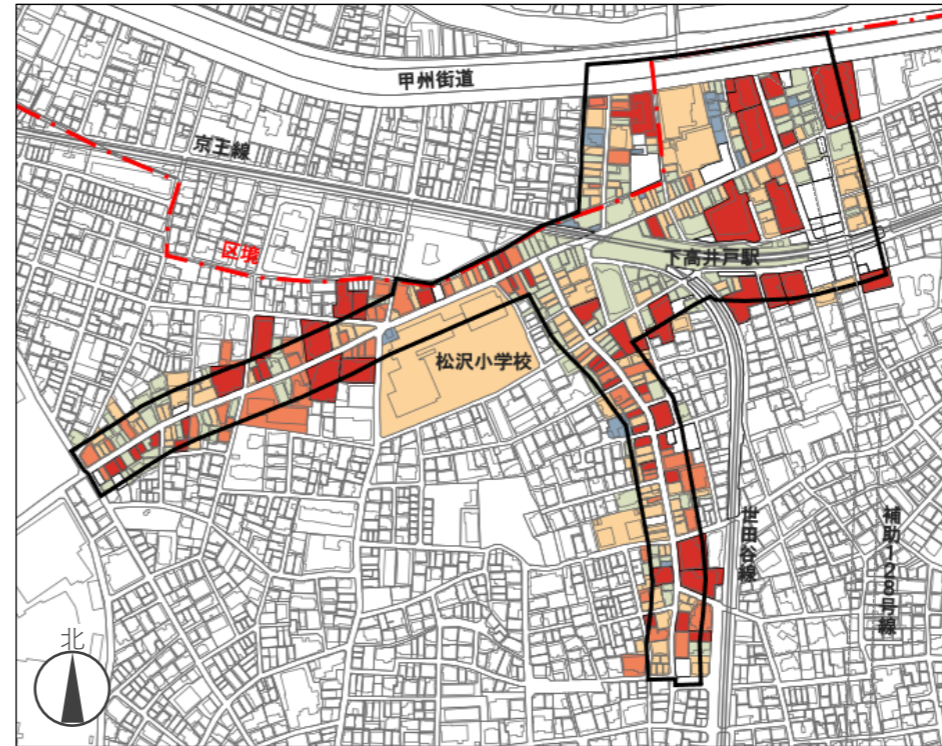
築40年以上経過した建物が駅周辺に多く存在。



**昭和55年度以前  
の建物が3割**

## ■容積充足率(どれだけ容積を使っているか)

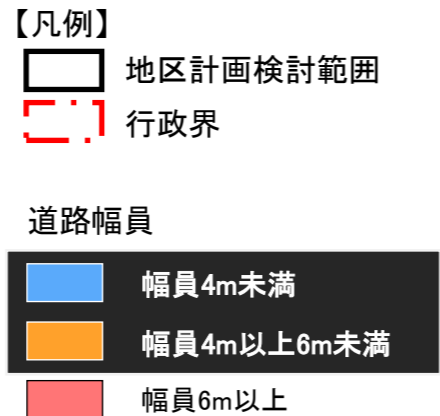
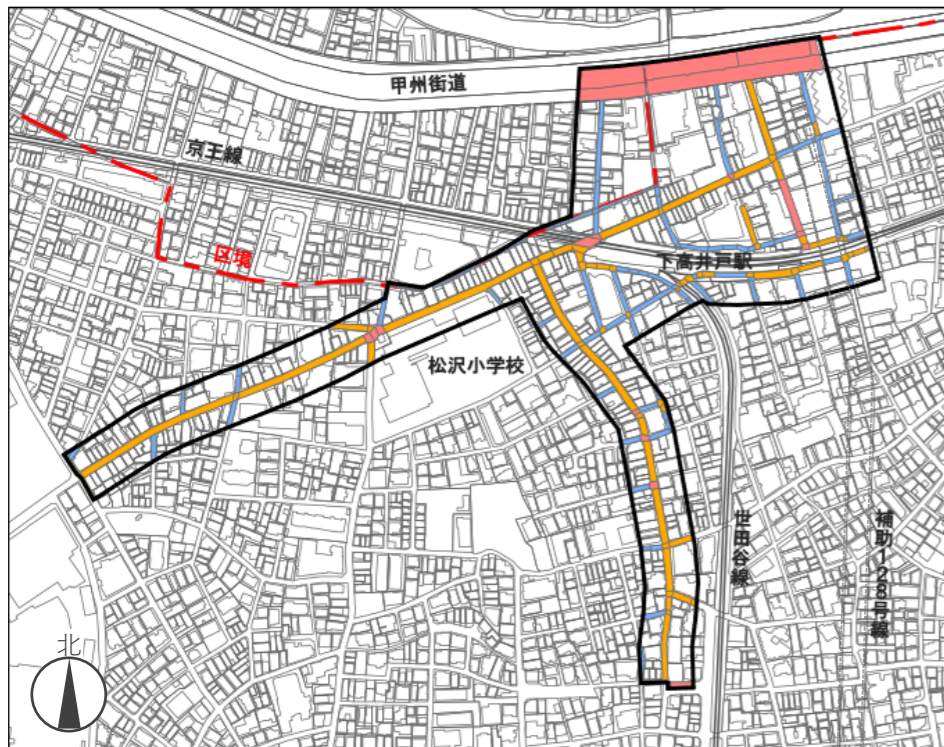
容積(建物のボリューム)の低利用の建物が多く見られる。



**容積の利用割合  
50%未満が多い**

## ■道路の幅員

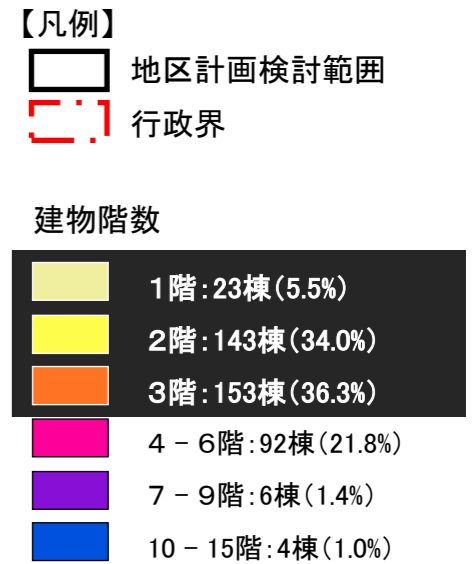
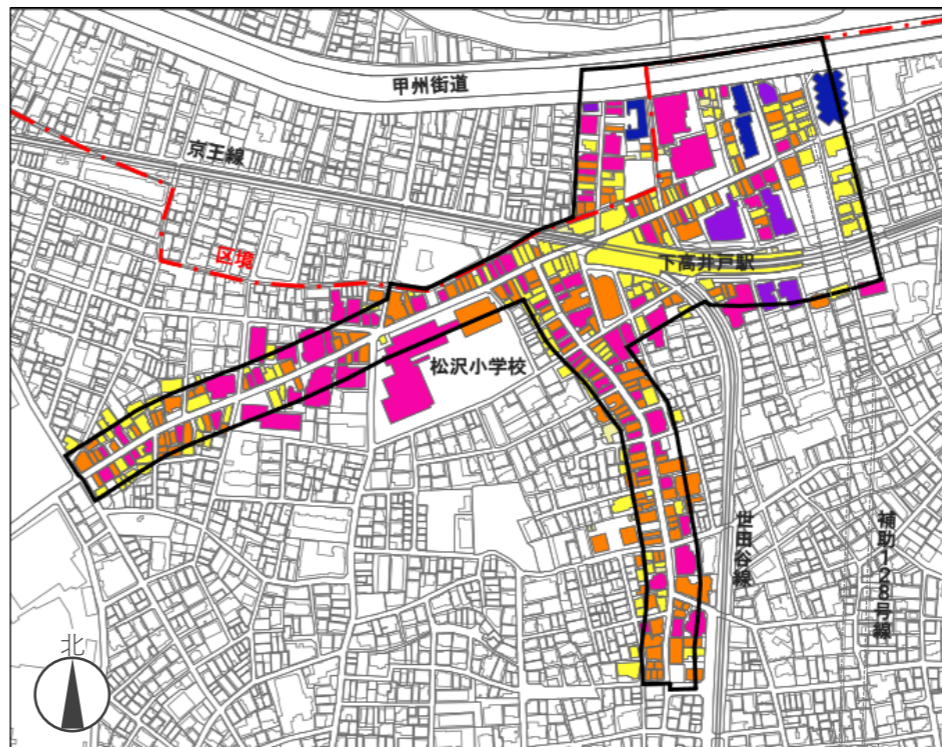
緊急車両の通行、円滑な消防活動に求められる6m以上の道路が少ない。



**6m未満の  
道路が多い**

## ■建物の階数

商業系の地域であるが2階、3階の建物が多く、7割程度を占めている。



**3階以下の建物  
7割以上**

# 下高井戸駅周辺地区 第1回街づくり懇談会に関するアンケート【資料6】

本日はご多忙の中、ご参加いただきまして誠にありがとうございました。  
今回の懇談会に対するご意見やご感想、ご質問がございましたら、是非お聞かせください。今後の参考にさせていただきます。

後日、あらためてご提出される方は、裏面をご覧ください。

■今回の街づくり懇談会について

- よかった
- どちらとも言えない
- よくなかった

(選択理由: \_\_\_\_\_)

■下高井戸駅周辺地区の街の現状、課題、将来像に関するご意見、ご質問

■地区計画について

- 理解できた
- だいたい理解できた
- 理解できなかった

(理由: \_\_\_\_\_)

■地区計画についてのご意見、ご質問

■その他（詳しく知りたいこと、今後の懇談会の進め方など、ご自由にお書きください。）

お名前（任意）\_\_\_\_\_

※お帰りの際に職員にお渡しください。

※後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参のいずれかにて、ご提出ください。

世田谷区北沢総合支所街づくり課（担当 かわい いのうえ すずき 川井、井上、鈴木）

住所：〒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 ひもと あさひな 門脇、樋本、朝比奈）

住所：〒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

※このアンケートは、下高井戸駅周辺地区街づくりの検討以外の目的では使用いたしません。