

下高井戸駅周辺地区 第7回街づくり懇談会

次 第

日時：令和7年5月31日（土）10時～12時

会場：松沢小学校 小アリーナ

開 会

1. これまでの振り返り
2. 地区計画のたたき台説明（商店街沿道）
3. 地区計画・用途地域変更等のたたき台説明
（補助128号線沿道）
4. まとめ
5. 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 ゆの 油野 、 いのうえ 井上 、 さとう 佐藤

〒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 さつかわ 佐津川 、 まつもと 松本

〒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3373） FAX 03-3312-2907



下高井戸駅周辺地区 第7回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和7年5月31日(土)

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。

本日の資料

- ① 次第
- ② スクリーンに投影する資料
- ③ 第6回街づくり懇談会の振り返り
- ④ 街づくりのルールたたき台（概要）
- ⑤ 街の将来イメージと解説
- ⑥ 質問用紙
- ⑦ 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

杉並区

都市整備部 市街地整備課



課長 丸山 寛樹



係長 佐藤 千香



担当 油野 愛子



担当 井上 将治



課長 郡司 洋介



係長 松本 政明



担当 佐津川 智子

アドバイザー

あいば
饗庭 伸 先生
東京都立大学教授

ファシリテーター

株式会社 デザインステージ

鈴木 立也 奥村 玄 足立 大輔

4

開会あいさつ

世田谷区

北沢総合支所 街づくり課



課長 丸山 寛樹

5

開会あいさつ

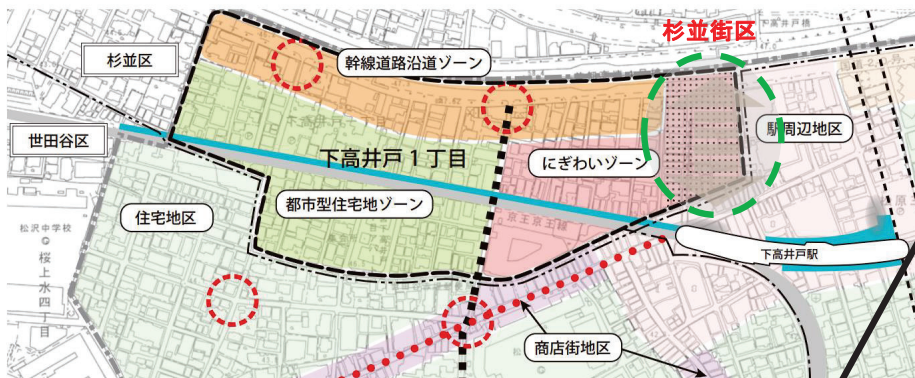
- 1) これまでの振り返り
- 2) 地区計画のたたき台説明(商店街沿道)
- 3) 地区計画・用途地域変更等の
たたき台説明(補助128号線沿道)
- 4) まとめ
- 5) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

6

① まちづくり方針(杉並区)

○杉並区まちづくり基本方針の地域別方針を補完



各ゾーン共通

道路ネットワーク

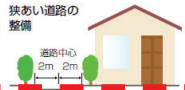
△円滑な道路ネットワークを形成するため、世田谷区と連携して、主要生活道路や鉄道付属街路の整備を進める

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

狭あい道路の着実な整備

○狭あい道路については、門、塙、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



建築物の形態・意匠

○建築物の屋根、外壁及び建築物に付属する工作物等は、「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

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号を除く）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項に掲げる風俗関連特殊営業用に供するもの」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
○こ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

・1階は**店舗**又は**事務所**とする。



・**風俗営業を規制**



・**屋根、外壁、看板、広告**は街並みと**調和**



9

② 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

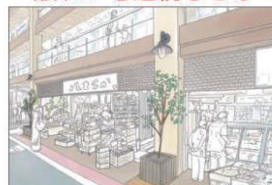
会話や交流を促す店構えを工夫する

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

しもたかブックとは？

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。

③ 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ルールを定めます。

< 地区計画に定めるルールの例 >

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。

11

地区計画等検討の流れ

これまでの振り返り

アンケート 令和4年8～9月	・地区計画に関するアンケート調査 回答数：516件
第1回 令和5年6月	・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組むべき項目
第2回 令和5年10月	・魅力的な歩行者空間やにぎわい空間 ・下高井戸らしい街並みや建物の高さ ・都市計画道路の沿道の街並み
第3回 令和5年12月	・街並み誘導型地区計画で定めるルール ・歩行者空間、にぎわい空間の幅や活用方法 ・建物の最高高さ、上部の後退 ・街の将来像の案
第4回 令和6年6月	・壁面位置の指定路線や後退幅 ・にぎわい空間の活用やあり方 ・建物の最高高さや現在のルール ・沿道の将来像や建築物の用途
第5回 令和6年10月	・街づくりのルールのたたき台の検討
第6回 令和6年12月	・街づくりのルールのたたき台の検討

意向調査

街づくりの方向性
街の現状、課題

将来像の検討
(街歩き)

実現手法の
検討

たたき台の
検討

令和7年5月31日 第7回街づくり懇談会

12

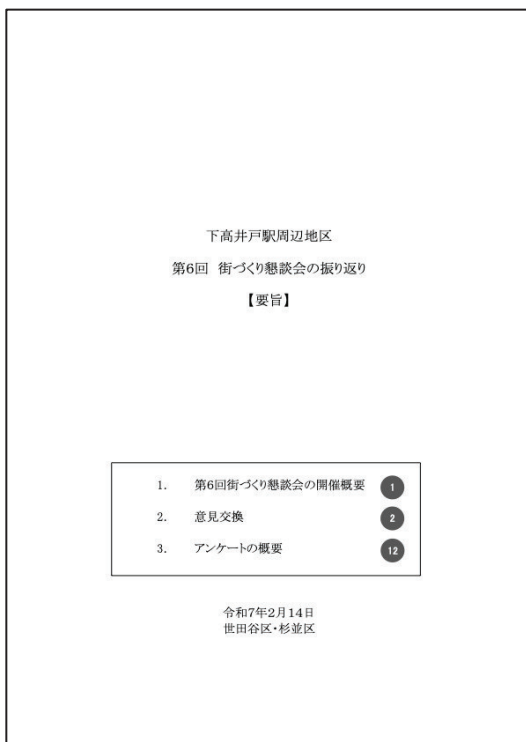


開催概要

- 【日時】 令和6年12月7日（土） 10:00～12:30
【会場】 松沢小学校 体育館 【参加者】 23人
【内容】 街づくりのルールたたき台を説明し、参加者全員
で意見交換を行いました。

13

第6回街づくり懇談会の振り返り



P1

1. 第6回街づくり懇談会の開催概要

P2

2. 意見交換

P12

3. アンケートの概要

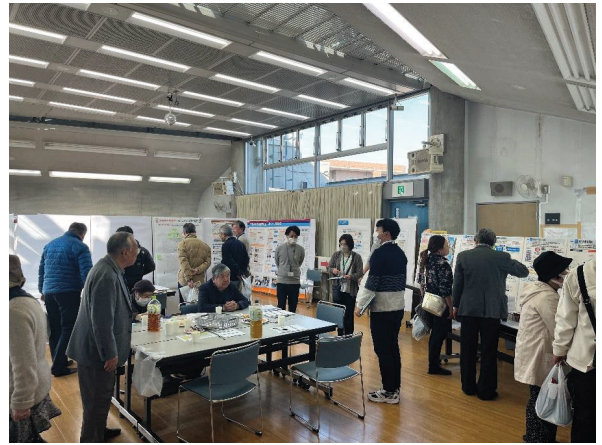
14

活動報告会(オープンハウス)

紹介
(活動報告会)

開催概要

- 【日時】令和7年2月28日(金)
～3月1日(土)
- 【会場】松沢区民集会所 4階体育室
- 【来場者】180人
- 【内容】地区計画のたたき台の説明パネルを
展示・説明し、ルール内容や下高井
戸の魅力について意見をいただきました。



15

活動報告会(オープンハウス)

紹介
(活動報告会)



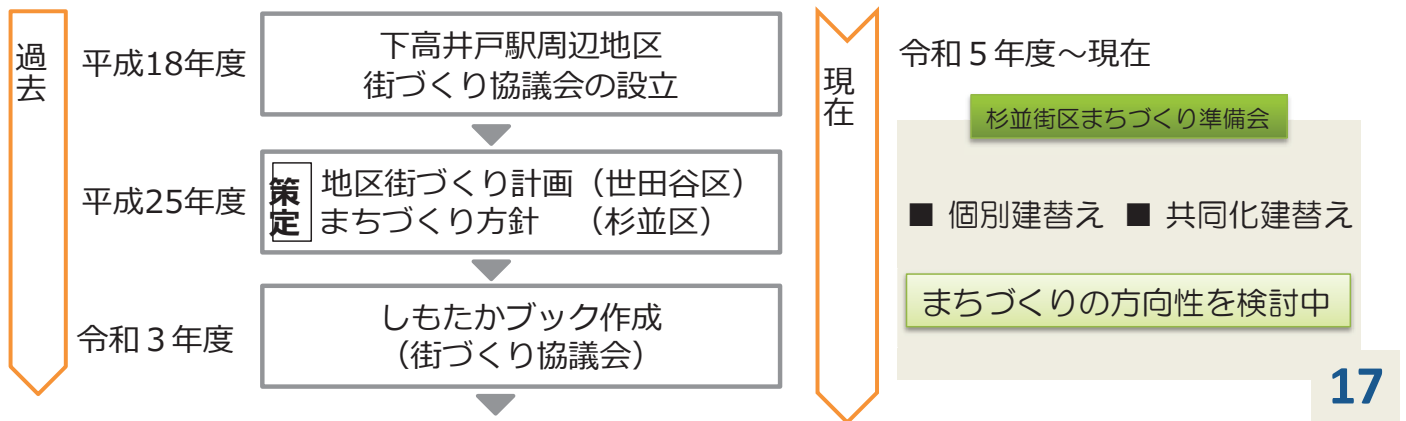
みなさまからいただいた「街の声」



「下高井戸再発見！知る人ぞ知る隠れた魅力」

16

杉並街区の検討状況 ～杉並街区まちづくり準備会～



開会あいさつ

- 1) これまでの振り返り
- 2) 地区計画のたたき台説明（商店街沿道）
- 3) 地区計画・用途地域変更等の
たたき台説明（補助128号線沿道）
- 4) まとめ
- 5) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

街づくりのルールたたき台(概要)

街づくりルールたたき台(概要)

令和7年5月31日 第7回街づくり懇談会

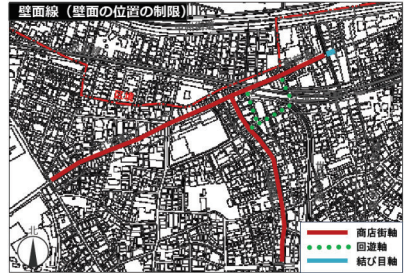
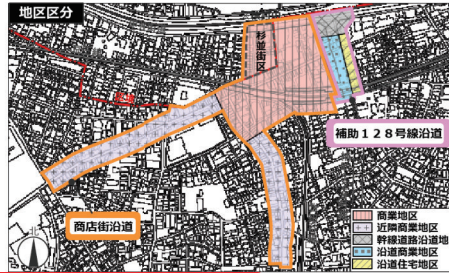
将来像

商店街沿道

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

補助128号線沿道

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の形成
2. 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなうらやましい街並みの形成
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の整備

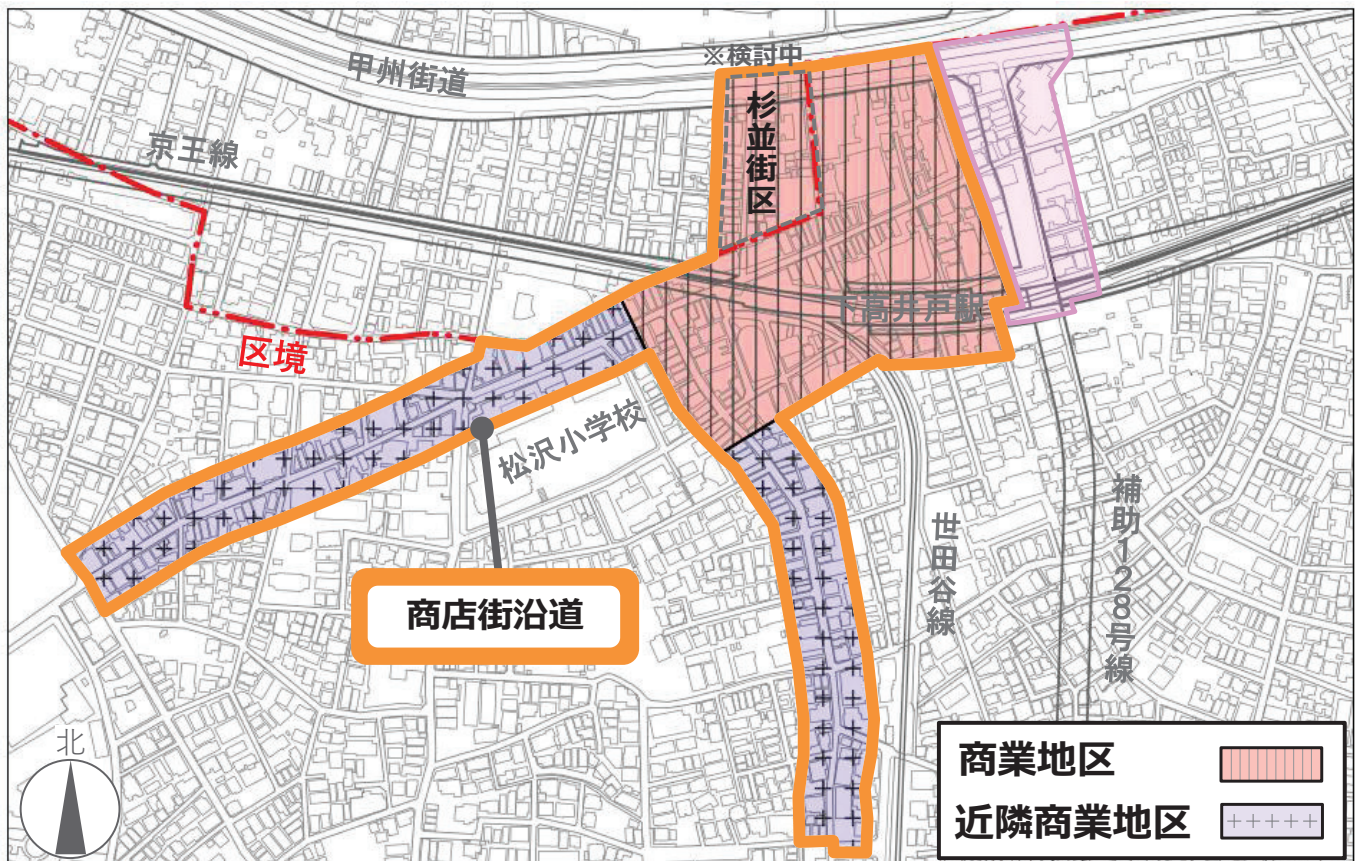


地区区分		商店街沿道		補助128号線沿道	
		商業地区	近隣商業地区	商業地区	沿道商業地区
① 建物の用途	用途地域	商業地域	近隣商業地域	商業地域	(現) 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
	用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 商店街軸 回遊軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。 (前面道路幅+壁面後退幅×2) × 6/10 × 100 ※指定容積率と比較して小さい方		風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結目軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。 (現) 300% (指定容積) → 400% (指定容積)	— 店舗等の床面積を500㎡に制限 ●上記の用途地域では風俗営業関連の用途は建築できません。
② 容積率の最高限度		50%		—	—
③ 敷地面積の最低限度		50㎡		50㎡	(都市計画で70㎡)
④ 壁面の位置の制限 工物設置の制限	壁面後退区域	— 商店街軸 70cm 回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) — 商店街軸 回遊軸 2m (高さ10.5mを超える部分) 壁面後退区域には通行の妨げとなる工物を設置しない。	— 商店街軸 16m	— 結目軸 50cm 壁面後退区域には通行の妨げとなる工物を設置しない。	—
	高さの最高限度	— 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 2.2m (敷地面積500㎡以上: 2.5m)	— 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 1.9m	—	1.9m
⑥ 形態又は色彩その他の 意匠の制限	建築物等の外観	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。		建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。	
	壁面後退区域	— 商店街軸 回遊軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。		— 結目軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。	
⑦ 垣・さくの構造の制限		—		道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。	
⑧ 環境への配慮		雨水貯留浸透施設の整備を促進。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進。		雨水貯留浸透施設の整備を促進。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進。	
⑨ 建築物等の構造の制限		—		耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。	

※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

19

商店街沿道 地区区分



20

将来像と実現化手法(商店街沿道)

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 人與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

方向性

- 安心して歩けるスペースの確保
- 快適な買い物空間の確保

- 街の情緒やつながりを活かす(良好な市街地の形成)
- にぎわいや憩いの創出(商業環境の創出)

- 合理的な土地利用による建て替え促進(耐震化・不燃化)
- 防災性の向上

実現化手法

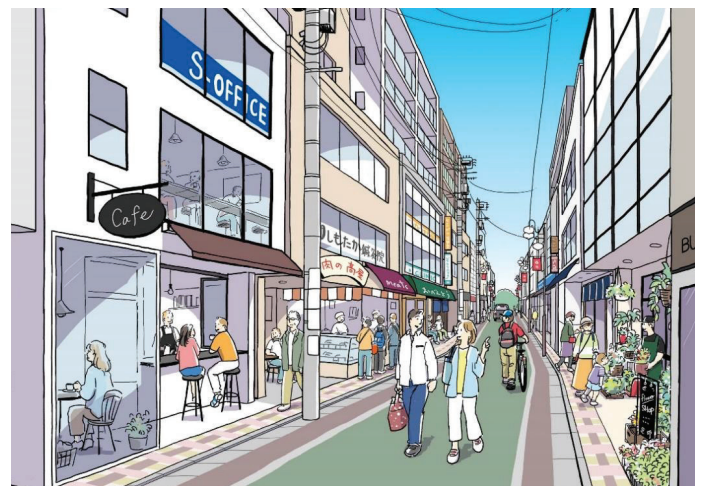
街並み誘導型地区計画

21

街並みイメージ



現況イメージ



将来イメージ

22

① 建物の用途の制限

【目的】良好（健全）な市街地の形成を図る

【ルール】風俗営業や性風俗営業の一部の用途を制限

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画

区分			業種
風俗営業	第2条第1項	接待飲食等営業	1号営業
			2号営業
			3号営業
	遊技場営業		4号営業
			5号営業
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	店舗型性風俗特殊営業	1号営業
			2号営業
			3号営業
			4号営業
			5号営業
			6号営業
	第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	

23

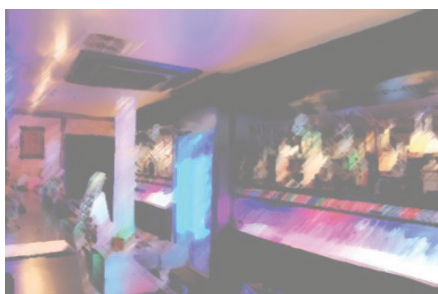
① 建物の用途の制限

【目的】良好（健全）な市街地の形成を図る

【ルール】ナイトクラブ等や、倉庫業を営む倉庫を制限

商業地区 近隣商業地区

● ナイトクラブ等



客にダンスをさせ、
客に飲食をさせる店舗

● 倉庫業を営む倉庫



他者の物品を預かる営業倉庫
やトランクルーム等

※自家用倉庫や自身の物品を保管する
レンタル倉庫等は含まれません

Q ガールズバーを規制できるか？

A ガールズバーは飲食店扱いとなり、制限は難しい

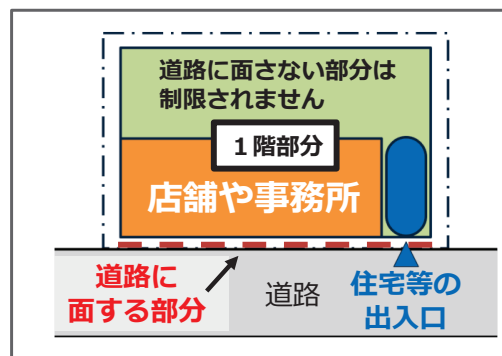
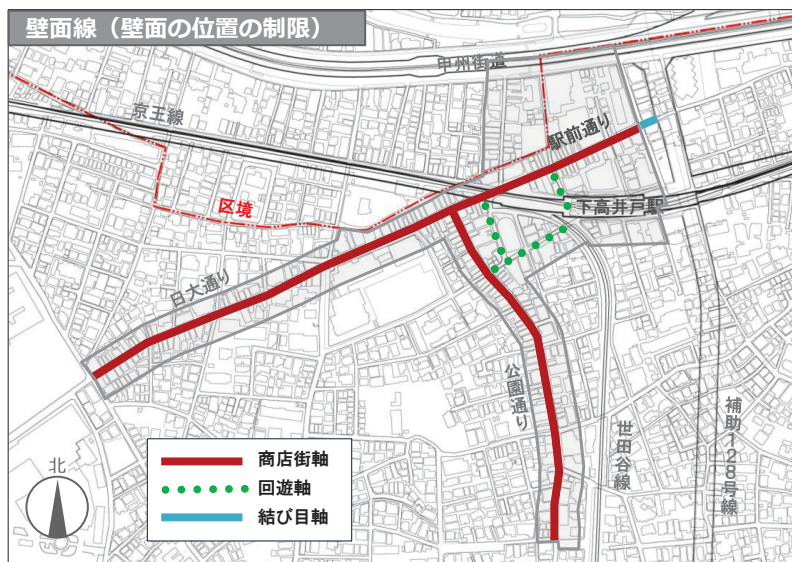
24

① 建物の用途の制限

- 【目的】 商業・業務施設の連続性の誘導によりにぎわいを創出する
 【ルール】 壁面線に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅等を制限
 (住宅、共同住宅等の自動車車庫も含む)

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画



Q 住宅等の出入口は？

A 設置可能

Q 2階以上の住宅・共同住宅は？

A 建築可能

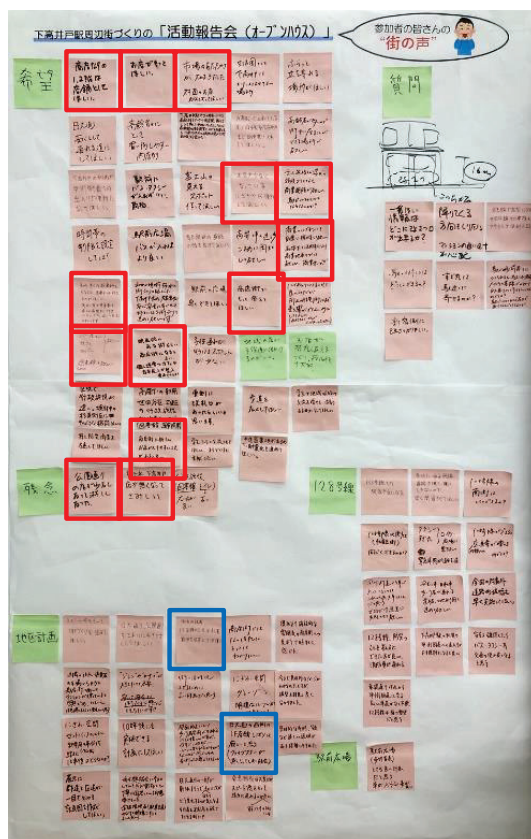
25

① 建物の用途の制限

主な意見

- 住宅や駐車場はにぎわいにつながらない。
- 範囲は地域全体が良い。
- 商店街の1階と2階は店舗にしてほしい。
- 店が減っている。にぎやかなまちが良い。
- 商業のにぎわいを目標に検討してほしい。
- 商店街がもっと栄えてほしい。

- 現状、駅から離れた場所には住宅や空き店舗があるので、駅周辺だけで良い。
- 1階店舗制限は厳しい。範囲を見直してほしい。



活動報告会でいただいたご意見

26

質問用紙

質問用 ふせん

①

ふせんへ質問等の記入の仕方

- ・テーマ毎にご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
※1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【記入例】

⑤

テーマ番号

にぎわい空間は
3つに分けても
良い?

ふせんの左上に①と
記載してください

質問のテーマ番号

① 建物の用途

② 容積率の最高限度

③ 敷地面積の最低限度

④ 壁面の位置の制限・
工作物設置の制限

⑤ 高さの最高限度

⑥ 形態・色彩・意匠の制限

⑦ 垣・さくの構造の制限

⑧ 環境への配慮

⑨ 建築物等の構造の制限

② 容積率の最高限度

【目的】 土地の合理的な利用を促進する
【ルール】 容積率の最高限度を定める

商業地区

近隣商業地区

容積率 出し方

1

指定容積率
400%

(近隣商業地域は300%)

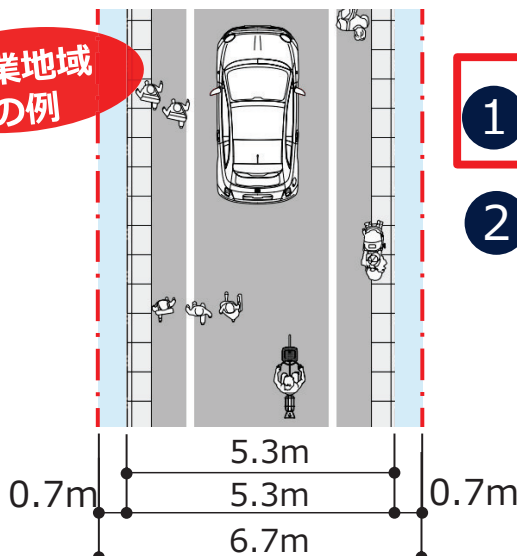
又は

2

前面道路幅×6/10×100

※敷地条件などにより、最大限使えないこともあります。

商業地域の例



1 指定容積
400%

2

現状

5.3m×6/10×100=318%

街並

(5.3m+0.7m×2) × 6/10×100
6.7m

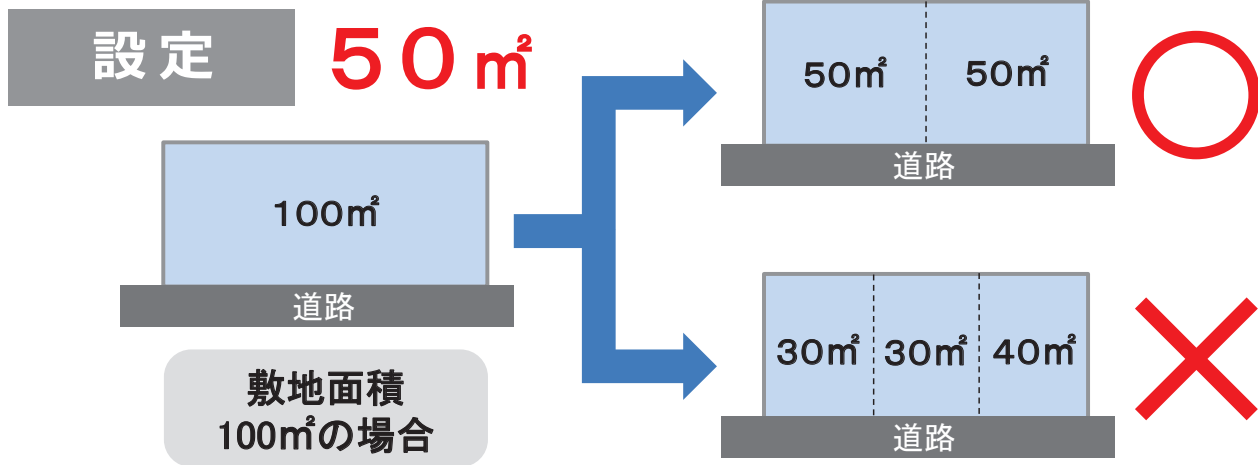
(前面道路幅員+壁面後退幅×2) = 402%

※ 特定行政庁（区長）の「認定」が別途必要

③ 敷地面積の最低限度

- 【目的】 土地の細分化を防止することにより市街地の密集を抑制する
 【ルール】 指定された面積未満の敷地での建築を制限

商業地区 近隣商業地区



Q すでに50㎡より小さい敷地は？ A 建築可能

Q 道路事業への用地提供等により50㎡より小さくなる敷地は？ A 建築可能

29

④ 壁面の位置の制限

- 【目的】 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する
 【ルール】 壁面後退区域を越えての建築を制限

〈壁面後退の幅〉



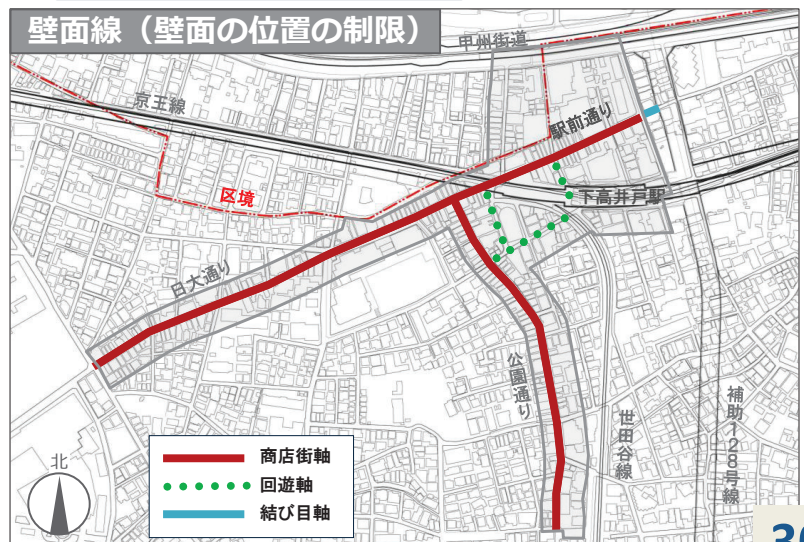
商店街軸

後退幅 70cm
高さ10.5m以上 2m

回遊軸

後退幅 50cm
高さ10.5m以上 2m

商業地区
近隣商業地区



30

④ 壁面の位置の制限

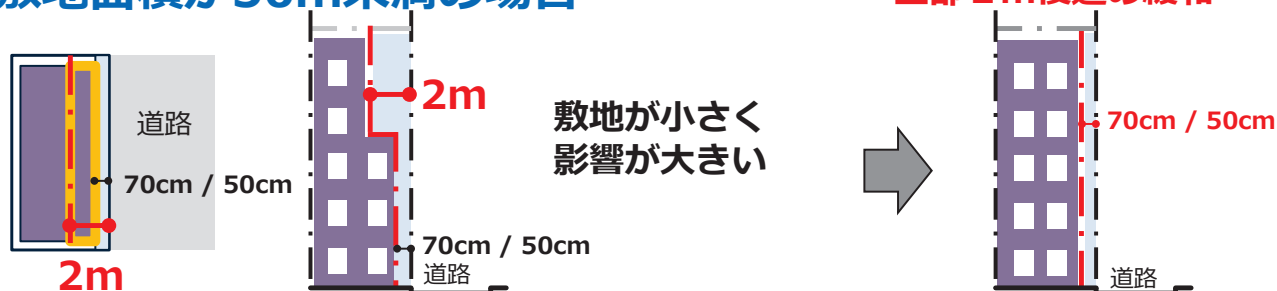
緩和規定

【緩和規定】 狭い敷地への影響を考慮

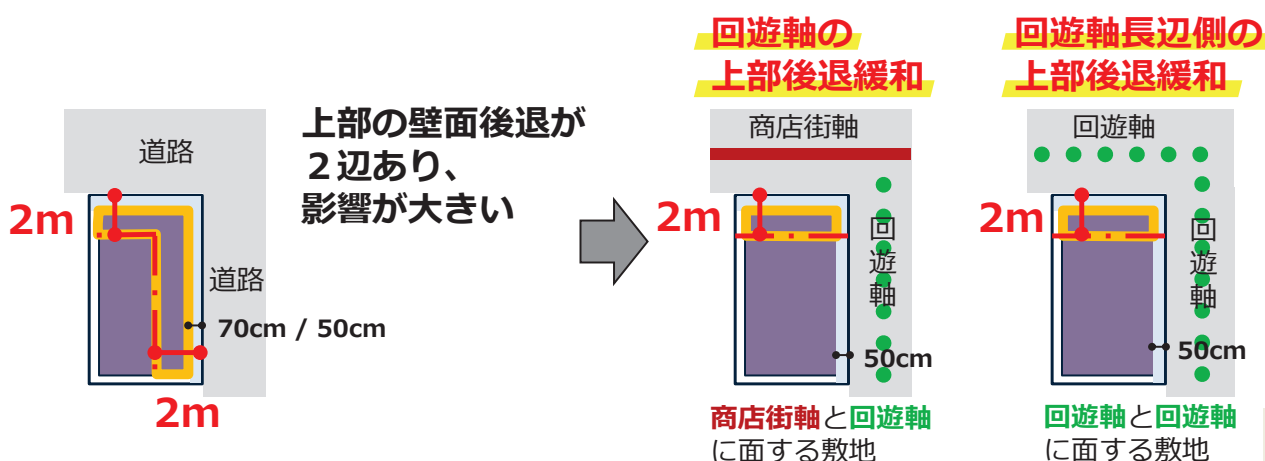
商業地区

近隣商業地区

● 敷地面積が50㎡未満の場合



● 壁面線が2辺ある敷地で敷地面積が100㎡未満の場合



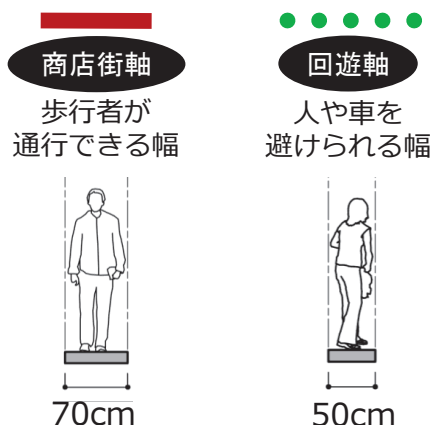
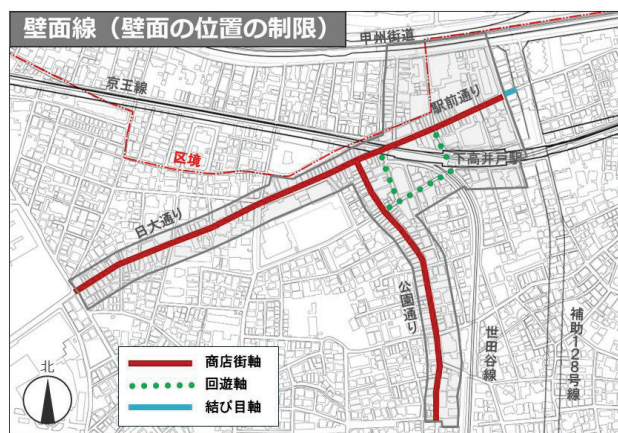
31

④ 壁面の位置の制限

主な意見

- ・日大通りは学生が多いため、駅から離れても制限をかけると歩きやすい。
- ・日大通りを安心して通りたい。
- ・日大通り、公園通りをきれいで歩きやすくしてほしい。
- ・歩道を広くしてほしい。

- ・範囲は商店街とするのが良いが、駅から離れた人通りが減る場所は必要ないかもしれない。
- ・範囲は駅周辺のみで良い。
- ・駅周辺の道路の幅を広げてほしい。



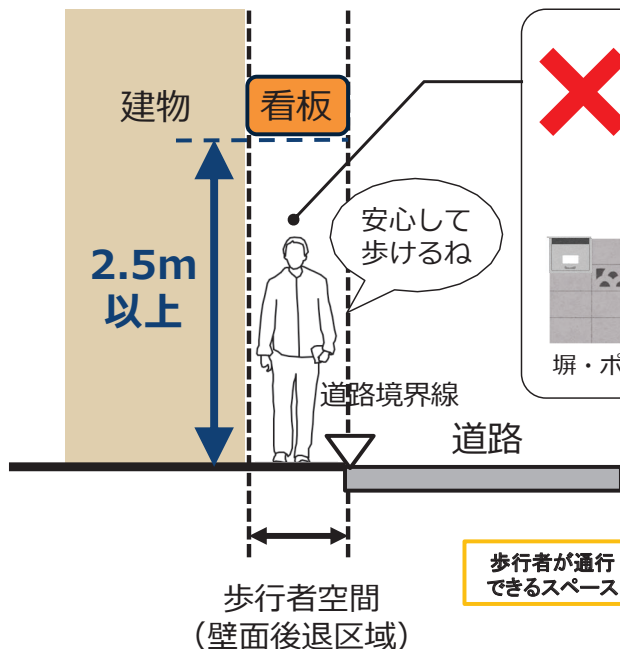
イメージ

32

④ 工作物設置の制限

- 【目的】安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する
 【ルール】壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない

○ 2.5m以上の看板、照明
 公益上必要なもの（街路灯、既存樹木など）



門やフェンス、看板、自動販売機
 などは設置できません

(その他設置できない例)



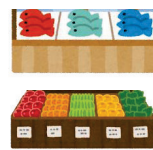
塀・ポスト



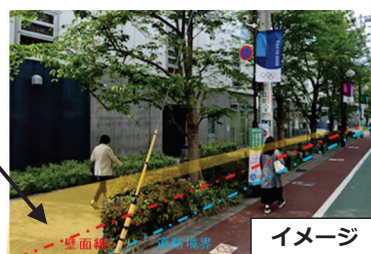
花壇



室外機



陳列棚

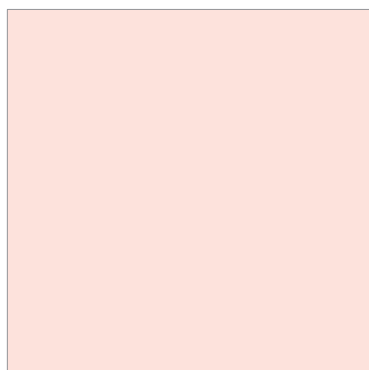


※既存樹木
 同等の歩行者空間を確保
 したもの

33

質問用紙

質問用 ふせん



ふせんへ質問等の記入の仕方

- ・テーマ毎にご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
 ※1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【記入例】

⑤ テーマ番号
 にぎわい空間は
 3つに分けても
 良い？

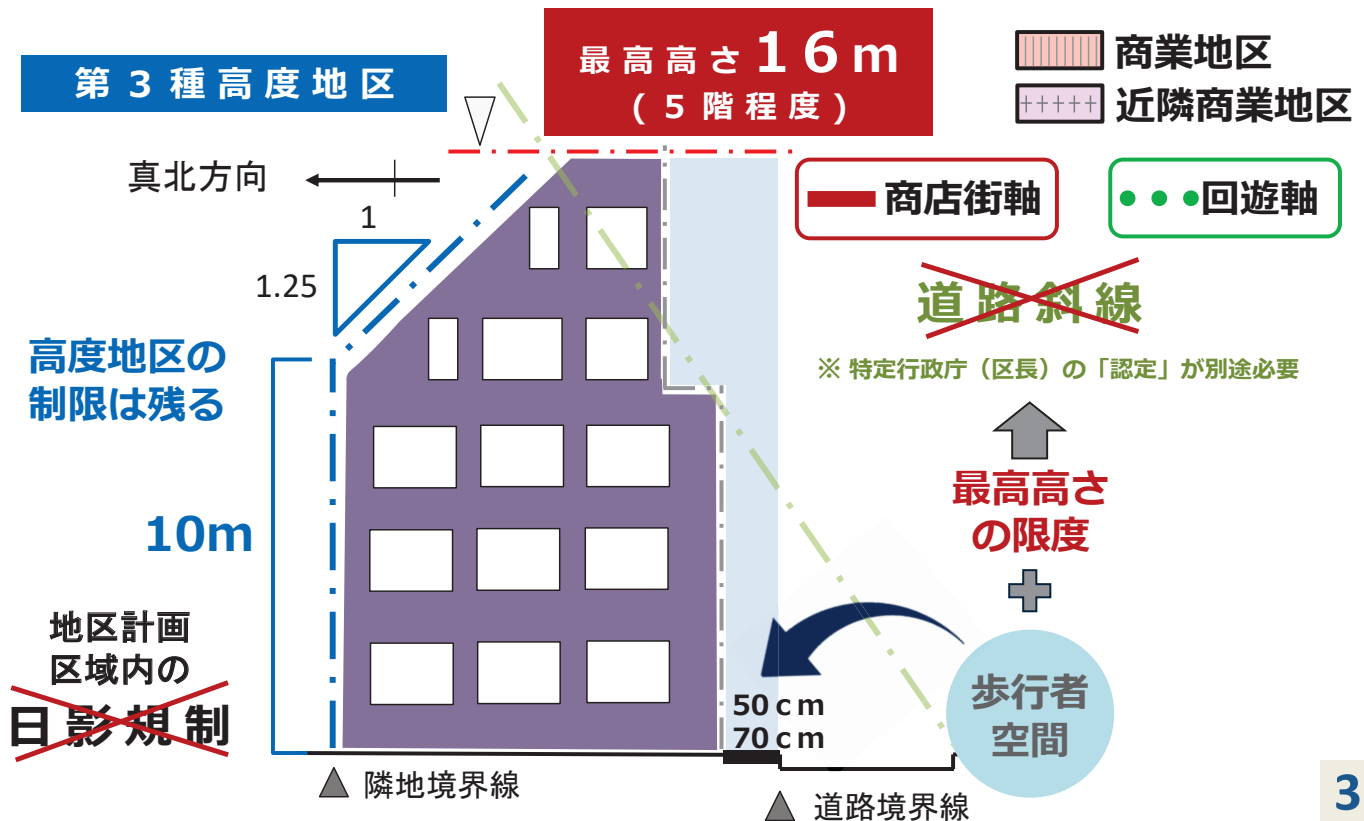
質問のテーマ番号

②,③,④いずれかの
 番号をふせんの左上
 に記載してください

- ① 建物の用途
- ② 容積率の最高限度
- ③ 敷地面積の最低限度
- ④ 壁面の位置の制限・
 工作物設置の制限
- ⑤ 高さの最高限度
- ⑥ 形態・色彩・意匠の制限
- ⑦ 垣・さくの構造の制限
- ⑧ 環境への配慮
- ⑨ 建築物等の構造の制限

⑤ 高さの最高限度

- 【目的】現在の土地利用や周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図る
 【ルール】壁面線に面する建築物の高さの最高限度を定める

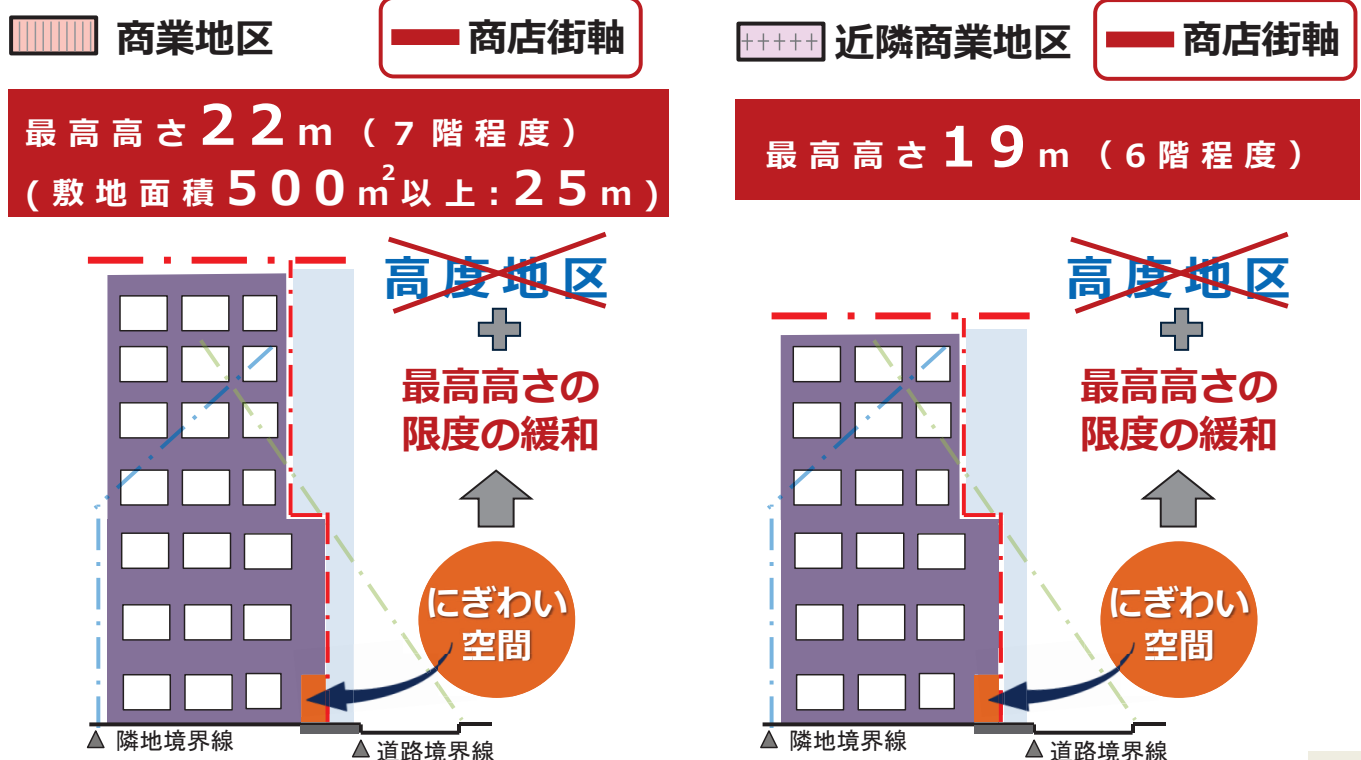


35

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

選択制

- 【目的】商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する
 【ルール】**商店街軸**ににぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和



※ 壁面線の緩和規定に該当する建築物は除く(P32)

36

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

選択制

- 【目的】 商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する
 【ルール】 商店街軸のにぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和

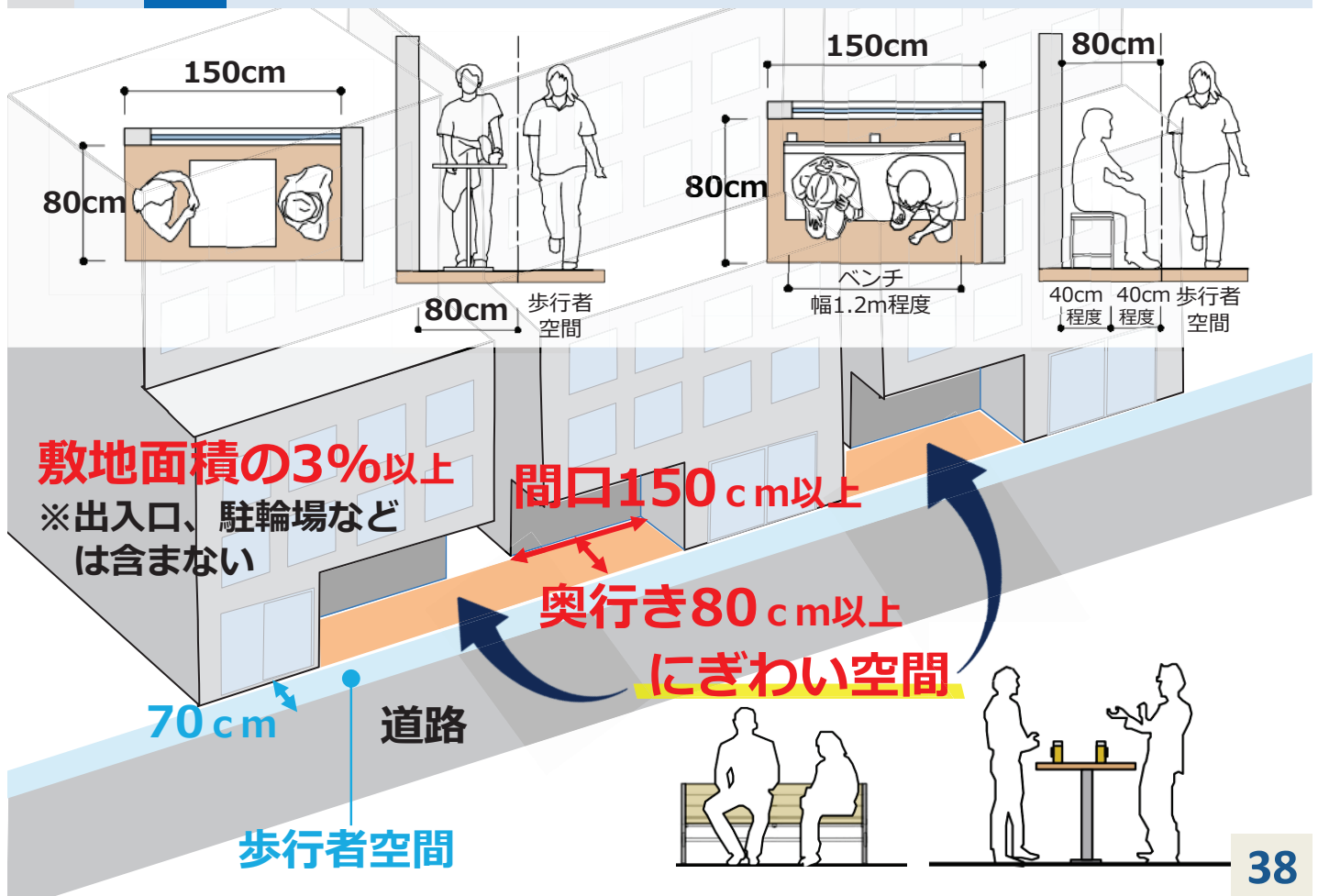


※自動車車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、外構の階段、自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません

37

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

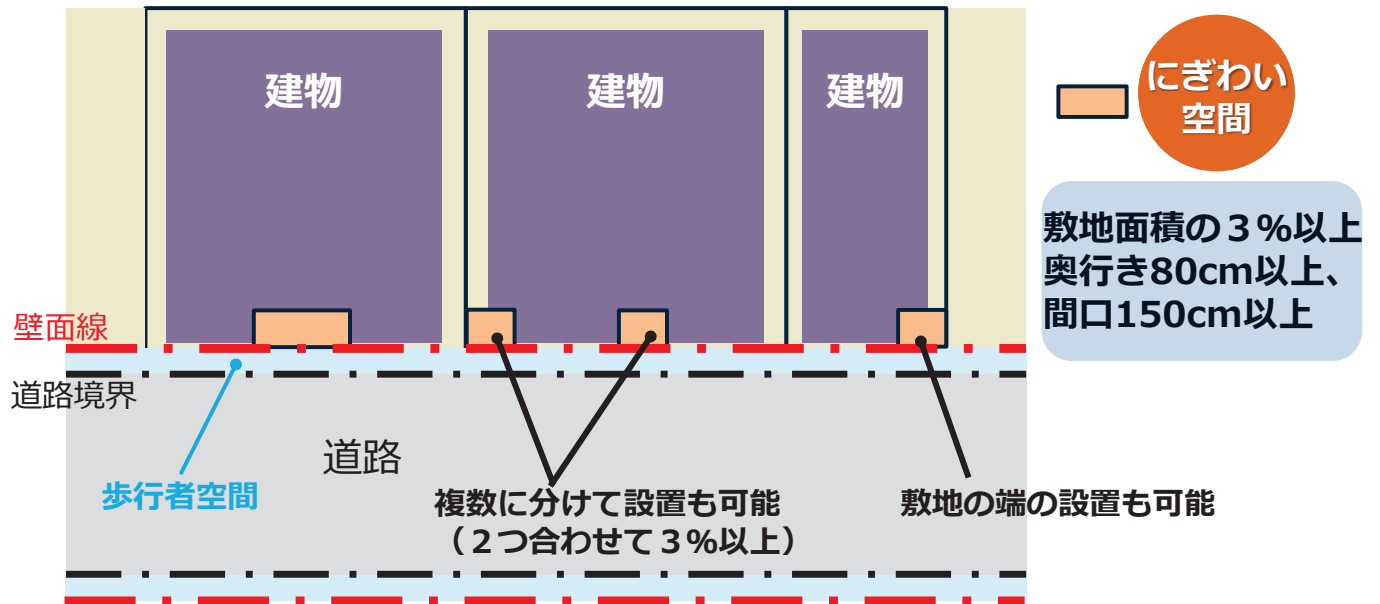
選択制



38

⑤ 高さの最高限度(にぎわい空間)

選択制



Q にぎわい空間を分けたり敷地の端に寄せるのは可能？

A 一箇所ごとに大きさを満たしていれば可能

39

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【ルール】 建築物等の形態、色彩、意匠は周辺環境と調和したものにする

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画

建築物及び工作物の外観 → 周辺の環境と調和した街並み

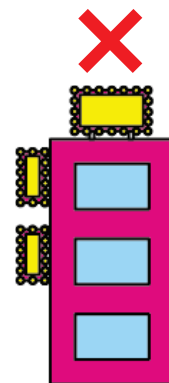
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。



色彩が調和していない例



色彩が調和している例



点滅光源が使用されている例

40

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

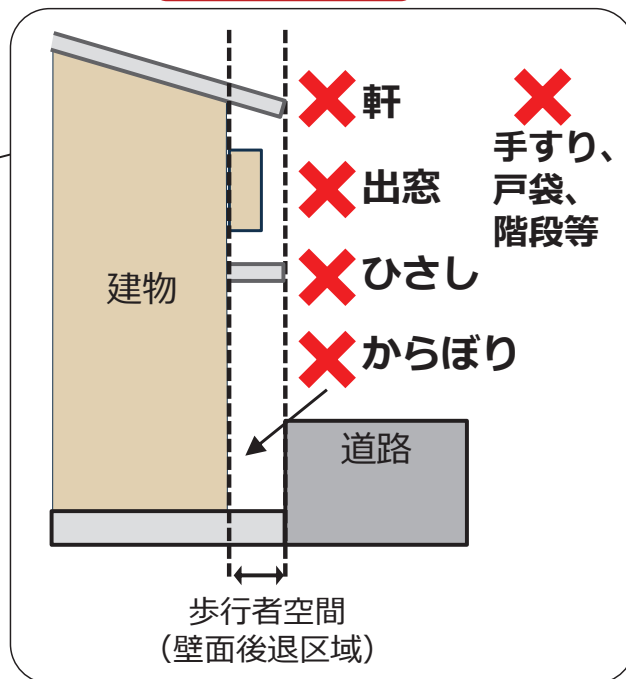
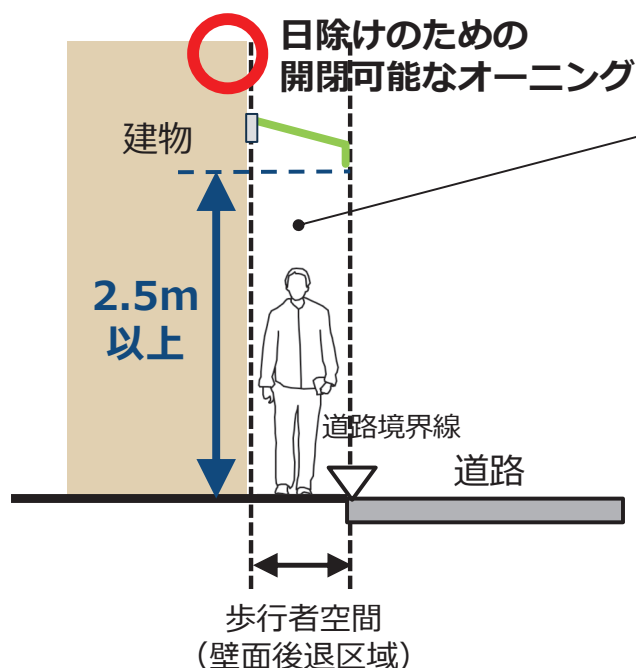
【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【ルール】 壁面後退区域には軒や出窓等を突出した形状としない

商業地区 近隣商業地区

商店街軸

回遊軸



41

⑧ 環境への配慮

【目的】 憩いのある安全で災害に強い街並みを形成する

【ルール】 下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止
既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画

○既存樹木の保全と敷地内の緑化の推進

○雨水貯留浸透施設の整備を促進

《推奨する取り組みの例》



雨水浸透枳

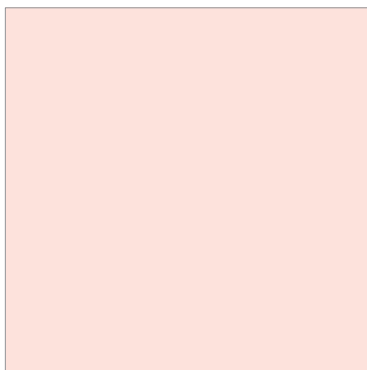


浸透（トレンチ）管

42

質問用紙

質問用 ふせん



ふせんへ質問等の記入の仕方

- ・テーマ毎にご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
※ 1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【記入例】

⑤ テーマ番号
にぎわい空間は
3つに分けても
良い？

⑤,⑥,⑧,⑨いずれかの
番号をふせんの左上に
記載してください

質問のテーマ番号

- ① 建物の用途
- ② 容積率の最高限度
- ③ 敷地面積の最低限度
- ④ 壁面の位置の制限・
工作物設置の制限
- ⑤ 高さの最高限度
- ⑥ 形態・色彩・意匠の制限
- ⑦ 垣・さくの構造の制限
- ⑧ 環境への配慮
- ⑨ 建築物等の構造の制限

開会あいさつ

- 1) これまでの振り返り
- 2) 地区計画のたたき台説明(商店街沿道)
- 3) 地区計画・用途地域変更等の
たたき台説明(補助128号線沿道)
- 4) まとめ
- 5) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

街づくりのルールたたき台(概要)

街づくりルールたたき台(概要)

令和7年5月31日 第7回街づくり懇談会

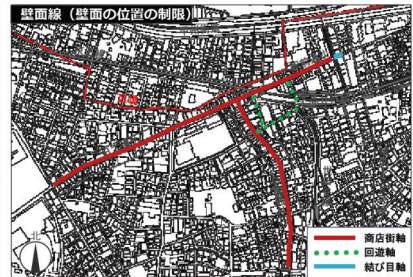
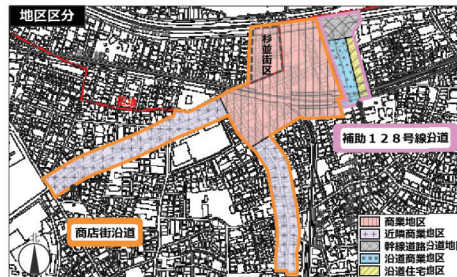
将来像

商店街沿道

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

補助128号線沿道

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の形成
2. 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなうまいのある街並みの形成
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の整備



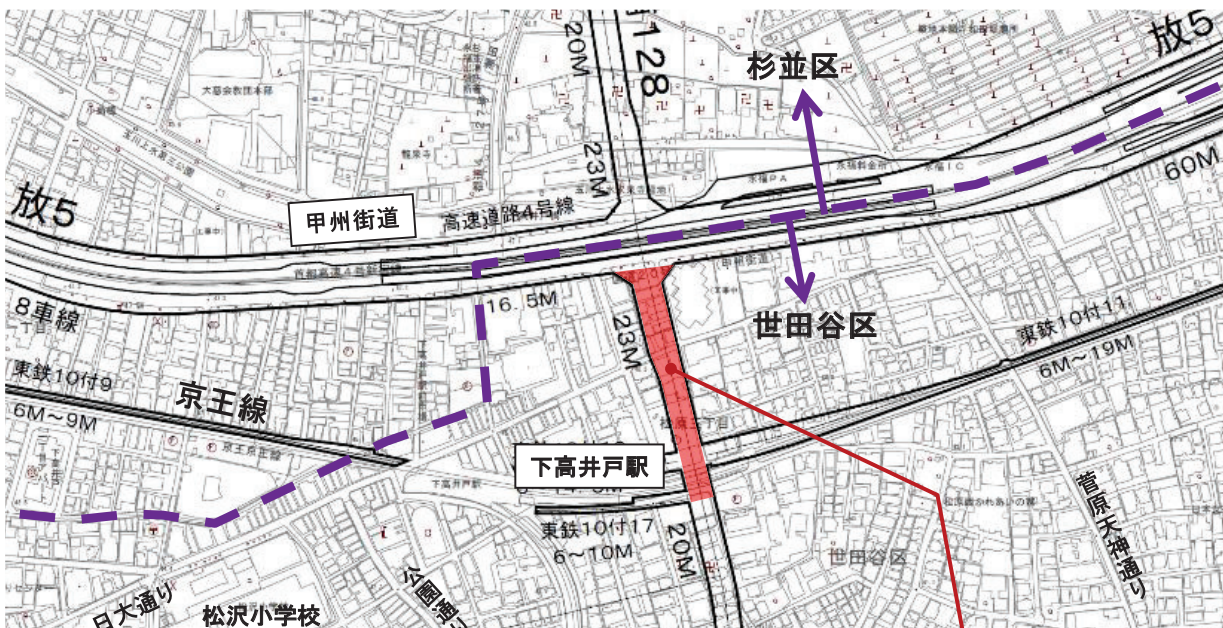
地区区分		商店街沿道		補助128号線沿道		
		商業地区	近隣商業地区	幹線道路沿道地区	沿道商業地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域	商業地域		商業地域	(現) 近隣商業地域 商業地域	(現) 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
	用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 商店街軸 — 回遊軸 面に面する建築物 1 階部分は住宅、共同住宅等を制限。 (前面道路幅+壁面後退幅×2) × 6/10 × 100 ※指定容積率と比較して小さい方		風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結目軸 面に面する建築物 1 階部分は住宅、共同住宅等を制限。 (現) 300% (指定容積) → 400% (指定容積)	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結目軸 面に面する建築物 1 階部分は住宅、共同住宅等を制限。 (現) 300% (指定容積) → 400% (指定容積)	— 店舗等の床面積を500㎡に制限 ●上記の用途地域では風俗営業関連の用途は建築できません
② 容積率の最高限度		50%		—	—	—
③ 敷地面積の最低限度		50㎡		50㎡	50㎡	(都市計画で70㎡)
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限		— 商店街軸 — 70cm — 回遊軸 — 50cm (高さ10.5m以下の部分) — 商店街軸 — 回遊軸 — 2m (高さ10.5mを超える部分) 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。		—	—	—
		— 商店街軸 — 回遊軸 — 16m		—	—	—
⑤ 高さの最高限度		にぎわい空間を設置した場合 2.2m (敷地面積500㎡以上: 2.5m)		—	—	19m
⑥ 形態又は色彩その他の 意匠の制限		建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 — 商店街軸 — 回遊軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。		—	—	—
		—		—	—	—
⑦ 垣・さくの構造の制限		—		—	—	—
⑧ 環境への配慮		雨水貯留浸透施設の整備を促進。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進。		—	—	—
⑨ 建築物等の構造の制限		—		—	—	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするものとする

※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

45

補助128号線

事業概要

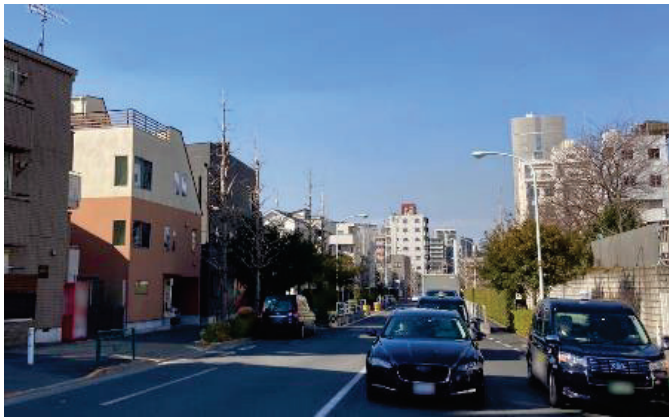


名 称	都市計画道路補助128号線 (松原 3 丁目)
延 長	約 170m
計 画 幅 員	20m~23m
事 業 者	世田谷区 (R6年 3 月事業化)

事業中期間
(区施行)

46

補助128号線 整備イメージ



沿道地区の事例 補助26号線（世田谷区北沢5丁目付近）

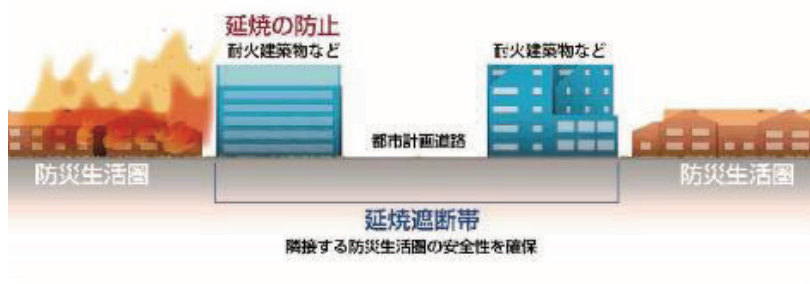


47

計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

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

沿道の将来像と実現化手法の例

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

実現化手法の例

① 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

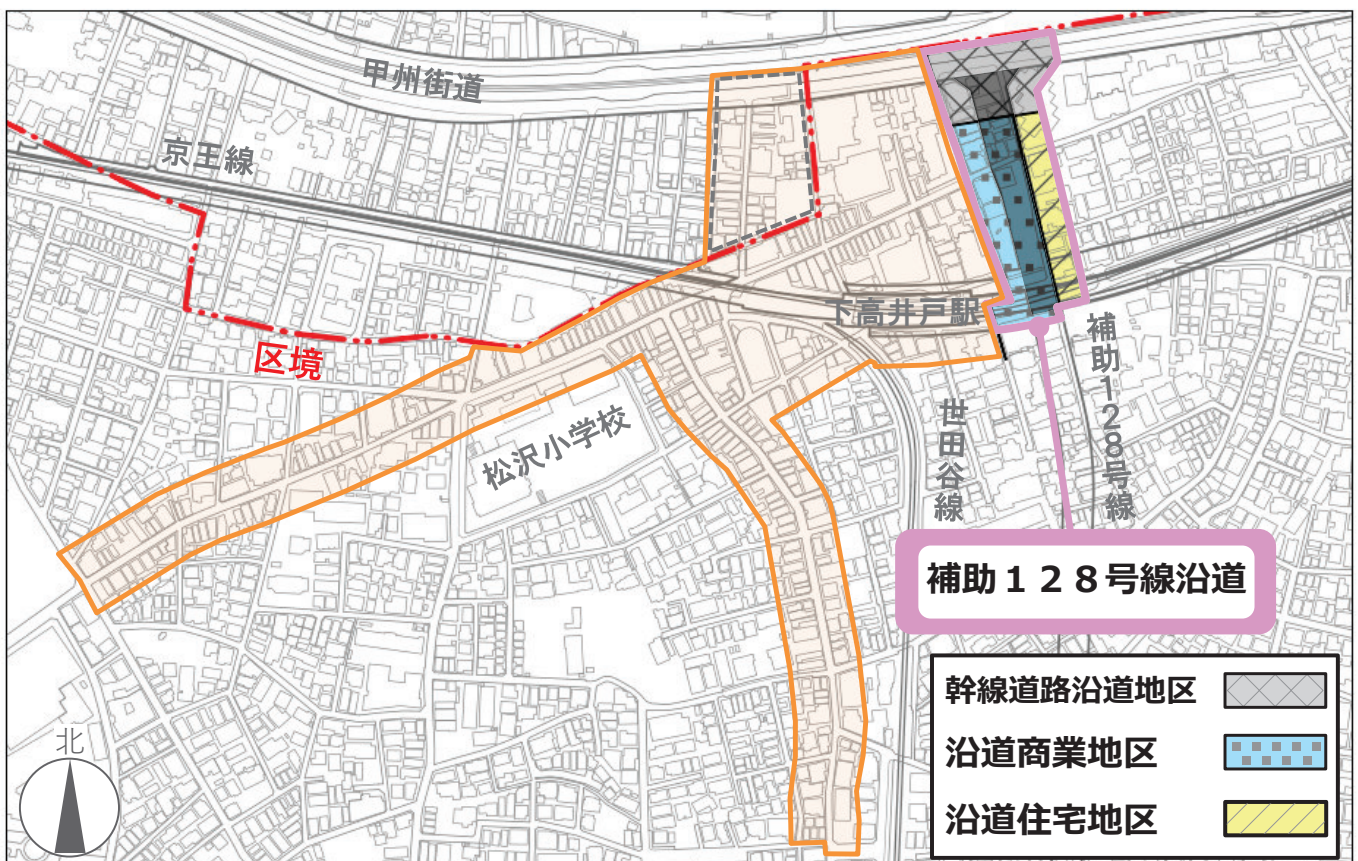
用途地域等の変更

懇談会説明事項

補助128号線の整備

49

補助128号線沿道 地区区分

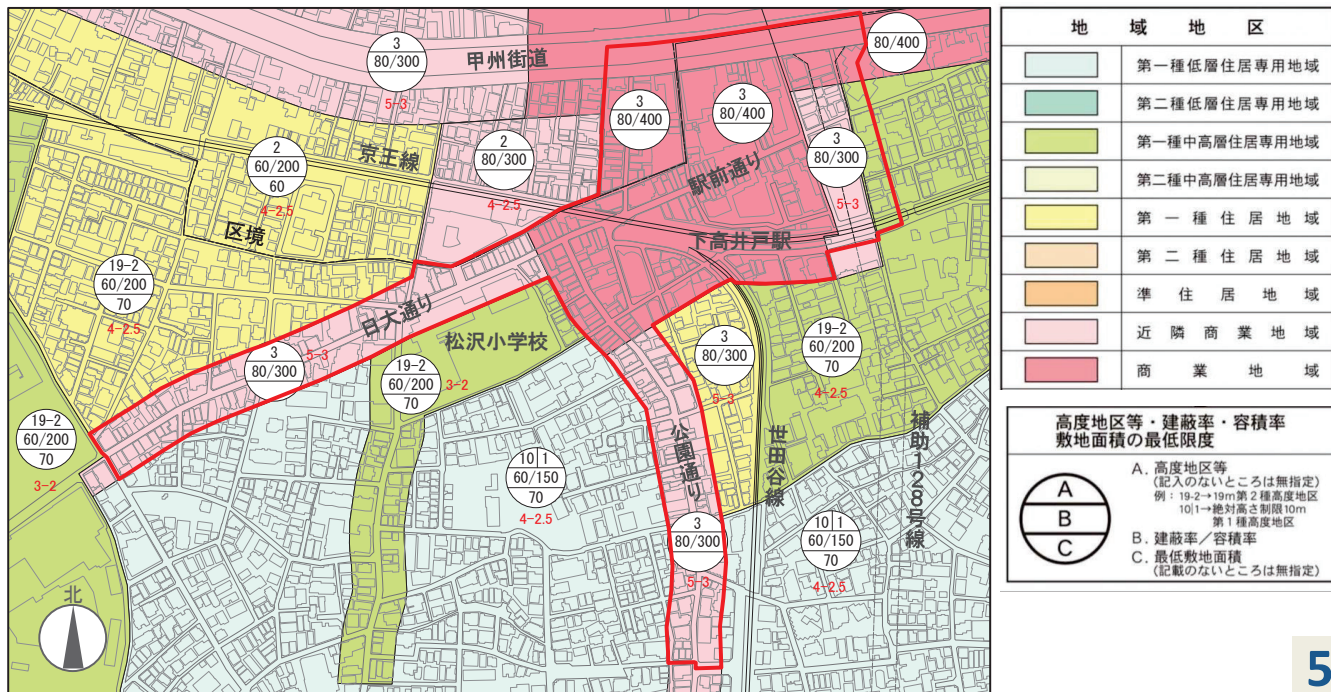


50

① 建物の用途(用途地域)

用途地域とは

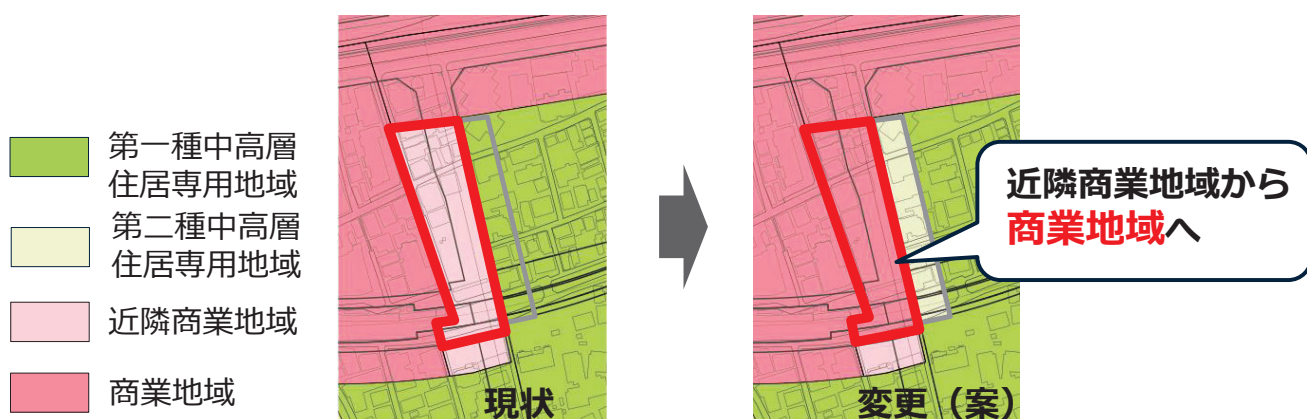
- 都市計画法に基づく制度（都市計画法第8条第1項第1号）
- 計画的な市街地を形成するため、
地域ごとに建物の用途、建蔽率、容積率などを定める。



51

① 建物の用途(用途地域) ② 容積率

- 【目 的】 商店街とのつながりやにぎわいの創出や防災性の向上を図る
- 【ルール】 近隣商業地域を商業地域に変更



	現状	変更(案)
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
容積率	300%	400%
防火指定	準防火地域	防火地域
日影規制	5h-3h 4m	指定なし

※別途、東京都との調整が必要になります。

52

① 建物の用途(用途地域)

商業地域

- ・商業その他の業務の利便性を向上するための地域

<建てることのできる用途>

近隣商業地域

- ホテル、旅館
- ぱちんこ屋
- ボーリング場
- 劇場、映画館
- 工場(床面積150m²以内)

など

+

- キャバレー、スナック
キャバクラ、クラブ
- ディスコ
- 性風俗特殊営業の店舗

など

53

① ② 建物の用途(用途地域)、容積率

【目的】 周辺の住宅地の調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいを創出する

【ルール】 第一種中高層住居専用地域を第二種中高層住居専用地域に変更

- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 商業地域



現状



変更(案)

第一種中高層住居専用地域から
第二種中高層住居専用地域へ

	現状	変更(案)
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	200%
防火指定	準防火地域	準防火地域
日影規制	3h-2h 4m	3h-2h 4m

※別途、東京都との調整が必要になります。

54

① 建物の用途(用途地域)

第二種中高層住居専用地域

・主に中高層住宅のための地域

<建てることのできる用途>

地区計画で
500㎡に制限

第一種中高層住居 専用地域

●店舗、飲食店

2階以下、床面積500㎡以内

●自動車車庫

(2階以下、床面積300㎡以内)

●大学、専門学校

●病院

など

●店舗、飲食店、事務所

2階以下、床面積1500㎡以内

●作業場の床面積50㎡以内の

パン屋、米屋等の食品製造業

●火薬類、石油類、ガス等の危険物

貯蔵、処理の量が非常に少ないもの

●倉庫業を営まない倉庫

55

① 建物の用途(用途の制限)

【目的】良好(健全)な市街地の形成を図る

【ルール】風俗営業や性風俗営業の一部の用途を制限

幹線道路沿道地区

沿道商業地区

地区街づくり計画

区分			業種
風俗営業	第2条第1項	接待飲食等営業	1号営業 キャバレー、スナック、ホストクラブ、キャバクラ、クラブ等
			2号営業 低照度飲食店(カップル喫茶等)
			3号営業 区画席飲食店(区画された客室が周囲から見通し困難で、かつ広さが5㎡以下のもの)
		遊技場営業	4号営業 まあじゃん屋、ばちこ屋等
			5号営業 ゲームセンター等
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	店舗型性風俗特殊営業	1号営業 ソープランド
			2号営業 店舗型ファッションヘルス
			3号営業 スードスタジオ、個室ビデオ、のそき部屋、ストリップ劇場等
			4号営業 ラブホテル、レンタルルーム、モーテル
			5号営業 アダルトショップ、大人のおもちゃ屋等
			6号営業 出会い系喫茶
	第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	テレホンクラブ

沿道住宅地区

第二種中高層住居専用地域では建築できない

56

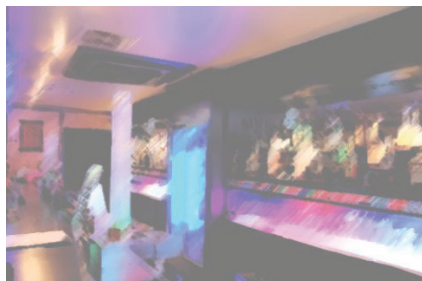
① 建物の用途(用途の制限)

【目的】良好(健全)な市街地の形成を図る

【ルール】ナイトクラブ等や、倉庫業を営む倉庫を制限

幹線道路沿道地区 沿道商業地区

●ナイトクラブ等



客にダンスをさせ、
客に飲食をさせる店舗

●倉庫業を営む倉庫



他者の物品を預かる営業倉庫
やトランクルーム等

※自家用倉庫や自身の物品を保管する
レンタル倉庫等は含まれません

Q ガールズバーを規制できるか？

A ガールズバーは飲食店扱いとなり、制限は難しい

沿道住宅地区 第二種中高層住居専用地域では建築できない

57

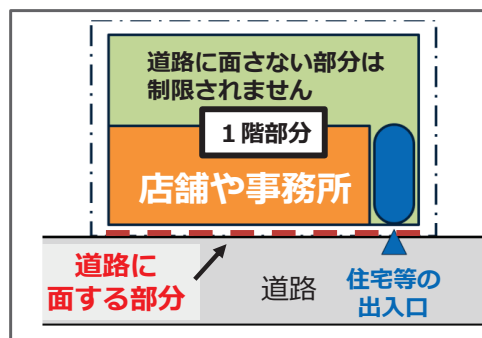
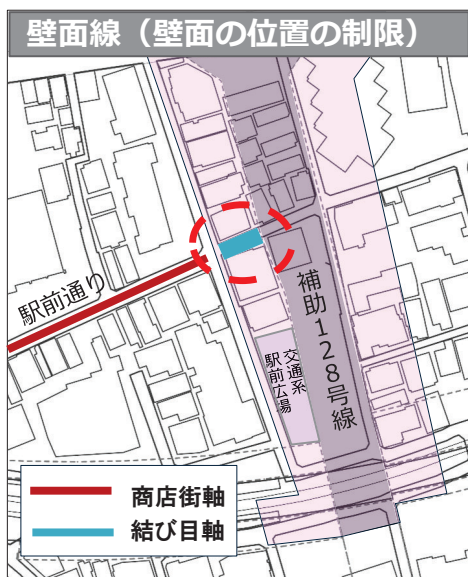
① 建物の用途(用途の制限)

【目的】商店街とのつながりや商業・業務施設の連続性の誘導により
にぎわいを創出する

【ルール】壁面線に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅等を制限
(住宅、共同住宅の自動車車庫も含む)

沿道商業地区 結び目軸

地区街づくり計画



Q 住宅等の出入口は？

A 設置可能

Q 2階以上の住宅・共同住宅は？

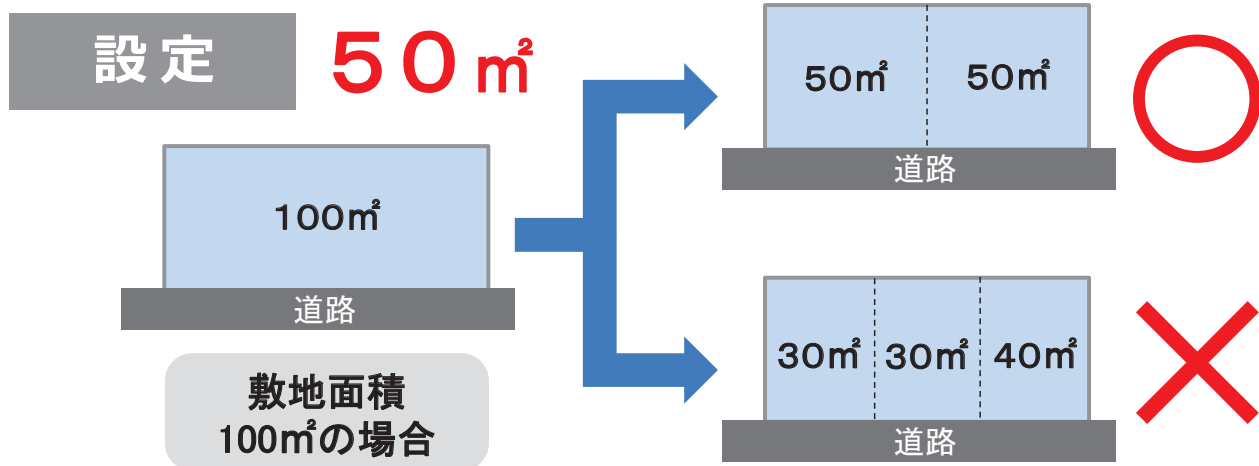
A 建築可能

58

③ 敷地面積の最低限度

- 【目的】 土地の細分化を防止することにより市街地の密集を抑制する
 【ルール】 指定された面積未満の敷地での建築を制限

幹線道路沿道地区 沿道商業地区



Q すでに50m²より小さい敷地は？ A 建築可能

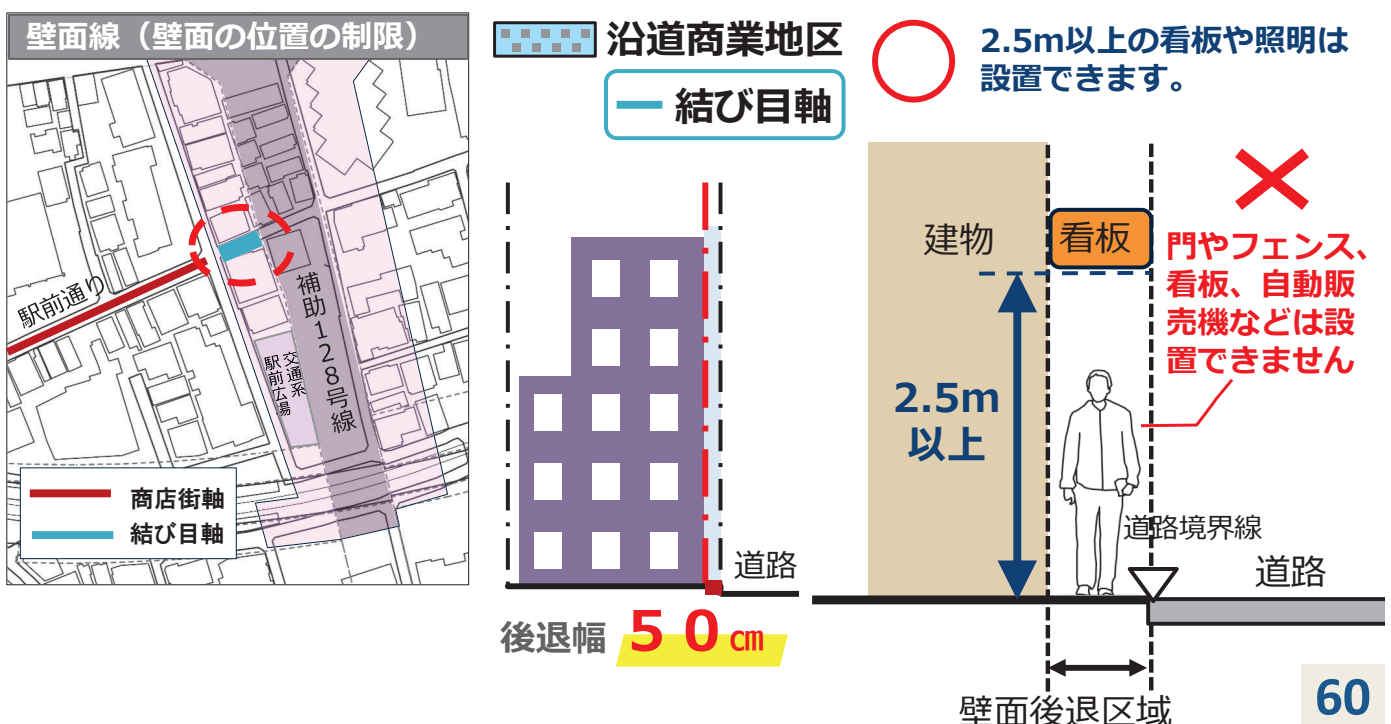
Q 道路事業への用地提供等により50m²より小さくなる敷地は？ A 建築可能

沿道住宅地区 既に都市計画で70m²が定められている

59

④ 壁面の位置の制限、工作物設置の制限

- 【目的】 商店街とのつながりやにぎわいの連続性や、安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する
 【ルール】 壁面後退区域を越えての建築を制限
 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない

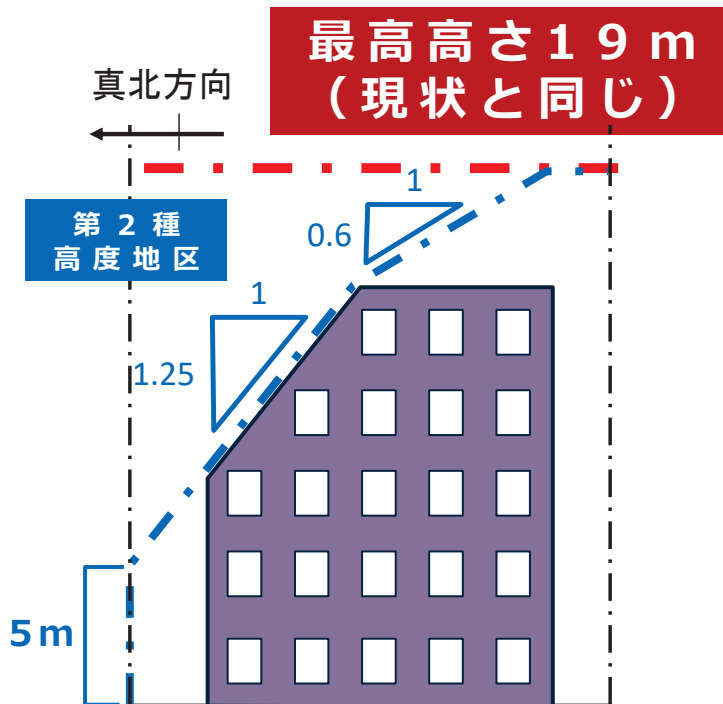


60

⑤ 高さの最高限度

- 【目的】 周辺の住宅地に配慮し、良好な住環境を維持する
 【ルール】 高さの最高限度を定める

沿道住宅地区



61

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

- 【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する
 【ルール】 建築物等の形態、色彩、意匠は周辺環境と調和したものにする

幹線道路沿道地区

沿道商業地区

沿道住宅地区

地区街づくり計画と同様

建築物及び工作物の外観 → 周辺の環境と調和した街並み

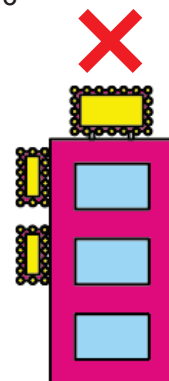
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等を使用しない。



色彩が調和していない例



色彩が調和している例



点滅光源が
使用されている例

62

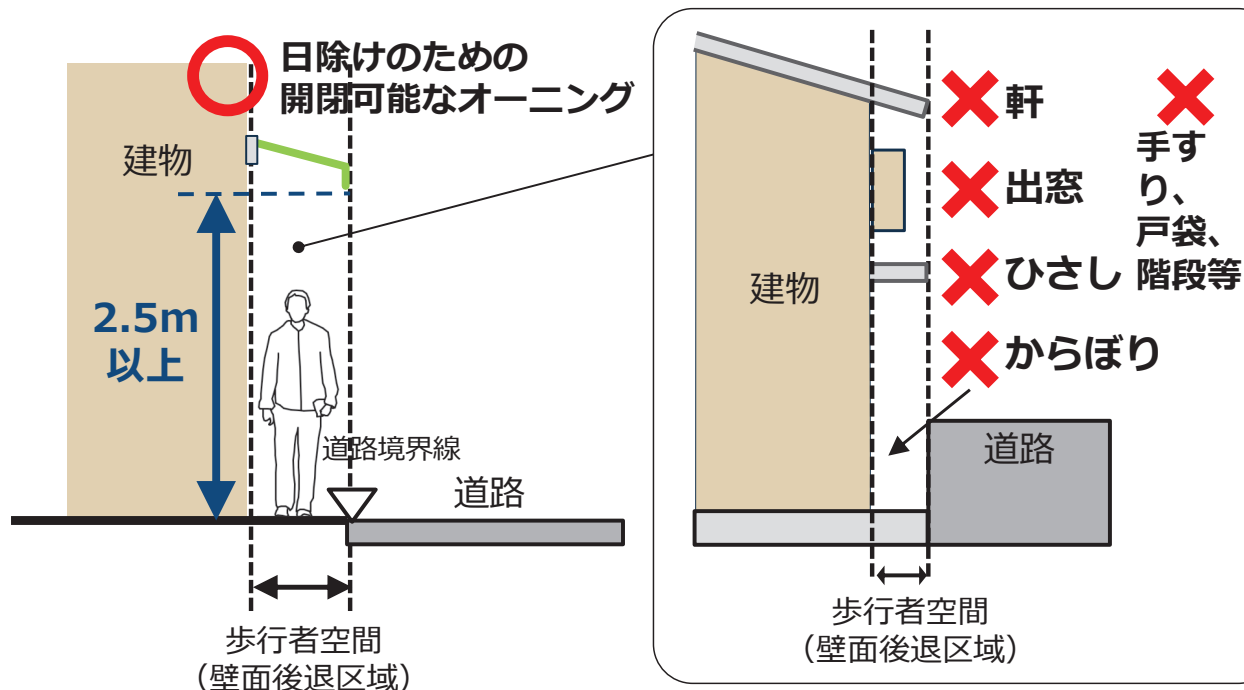
⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【ルール】 壁面後退区域には軒や出窓等を突出した形状としない

沿道商業地区

結び目軸



63

⑦ 垣又はさくの構造の制限

【目的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、防災性の向上を図る

【ルール】 道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める

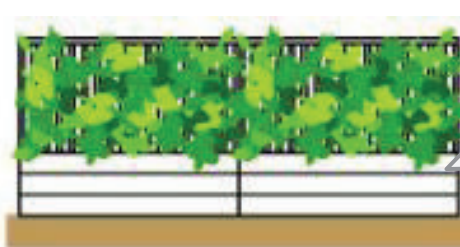
幹線道路沿道地区

沿道商業地区

沿道住宅地区



生垣



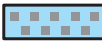
緑化したフェンス

地面からの高さ0.6m以下の基礎などは設置可

64

⑧ 環境への配慮

- 【目的】 みどり豊かで潤いのある安全で災害に強い街並みを形成する
 【ルール】 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進
 下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止

 幹線道路沿道地区
  沿道商業地区
 沿道住宅地区

地区街づくり計画

○既存樹木の保全と敷地内の緑化の推進

○雨水貯留浸透施設の整備を促進

≪推奨する取り組みの例≫



雨水浸透枡



浸透（トレンチ）管

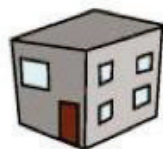
65

⑨ 建築物等の構造の制限

地区街づくり計画変更

- 【目的】 延焼遮断帯を構成する128号線沿道の不燃化、耐震化を図る
 【ルール】 建物を耐火建築物等、準耐火建築物等とするように努める

 沿道住宅地区



耐火建築物

コンクリート造、れんが造、
構造を不燃材料を覆った鉄骨造



準耐火建築物

構造を不燃材料を覆った
木造・鉄骨造

現状の地区街づくり計画には128号線沿道に不燃化・耐震化を図るルールがない

地区街づくり計画
変更

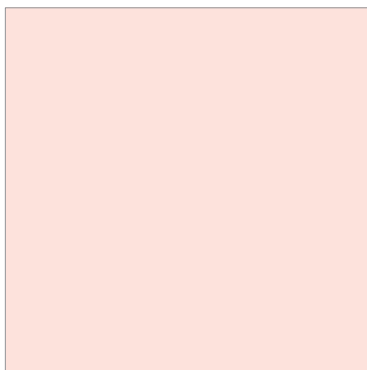


防災性の向上

66

質問用紙

質問用 ふせん



ふせんへ質問等の記入の仕方

- ・テーマ毎にご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
※1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【記入例】

⑤ テーマ番号
にぎわい空間は
3つに分けても
良い？

①～⑨のいずれかの
番号をふせんの左上
に記載してください

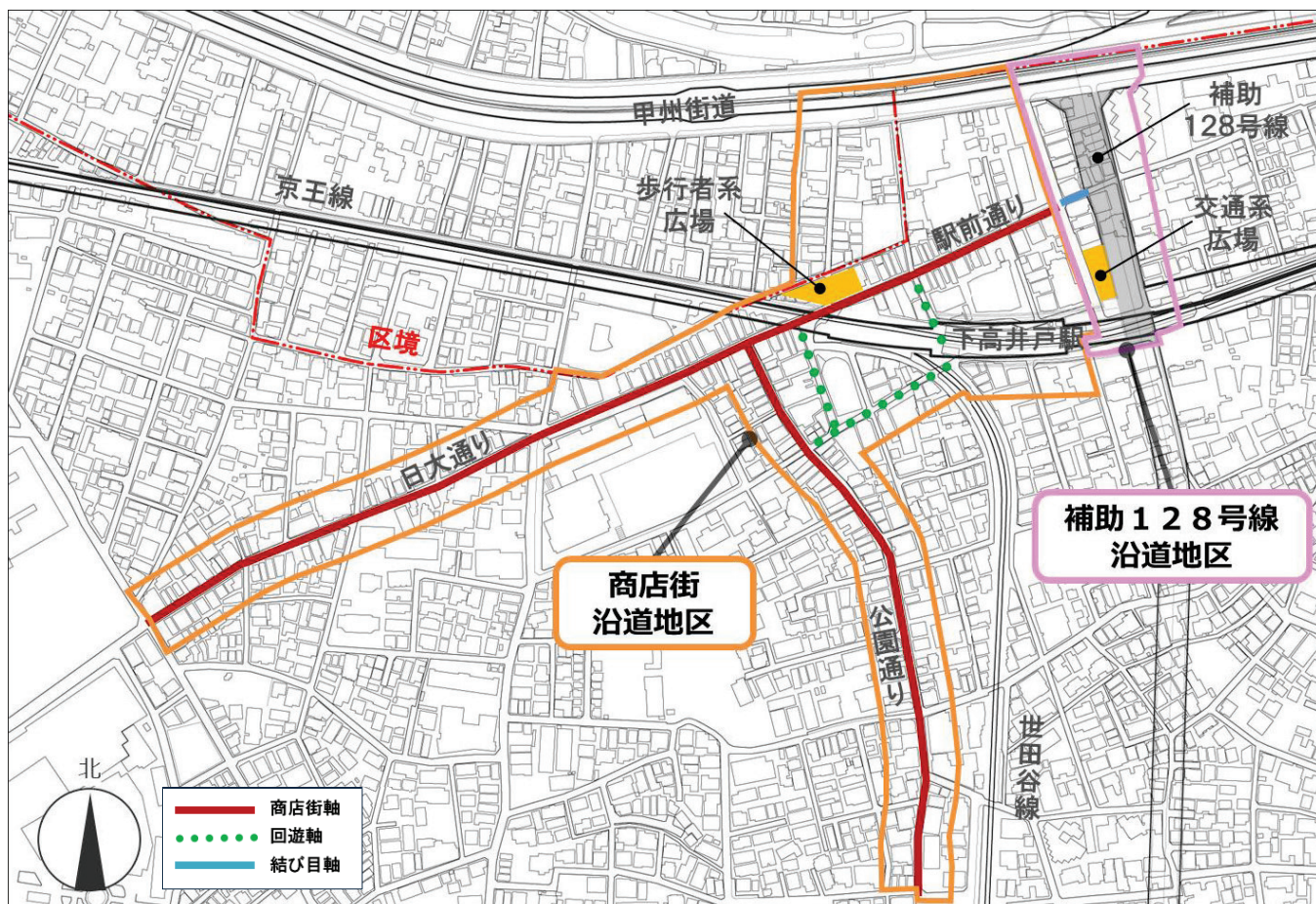
質問のテーマ番号

- | | |
|-------------------------|---------------|
| ① 建物の用途 | ⑥ 形態・色彩・意匠の制限 |
| ② 容積率の最高限度 | ⑦ 垣・さくの構造の制限 |
| ③ 敷地面積の最低限度 | ⑧ 環境への配慮 |
| ④ 壁面の位置の制限・
工作物設置の制限 | ⑨ 建築物等の構造の制限 |
| ⑤ 高さの最高限度 | |

開会あいさつ

- 1) これまでの振り返り
- 2) 地区計画のたたき台説明(商店街沿道)
- 3) 地区計画・用途地域変更等の
たたき台説明(補助128号線沿道)
- 4) まとめ
- 5) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

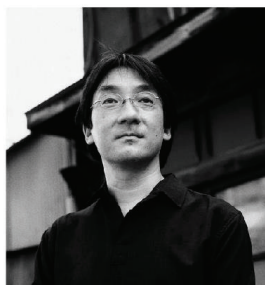


開会あいさつ

- 1) これまでの振り返り
- 2) 地区計画のたたき台説明(商店街沿道)
- 3) 地区計画・用途地域変更等の
たたき台説明(補助128号線沿道)
- 4) まとめ
- 5) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

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
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。

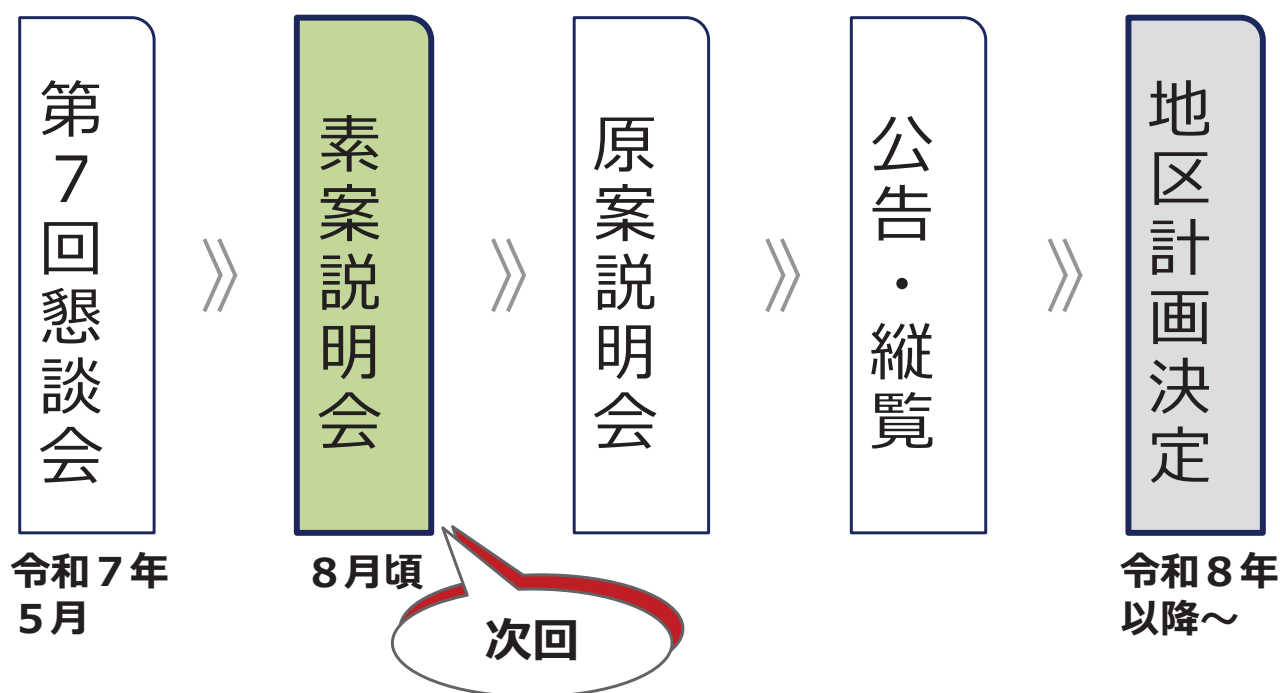
○専門家実績

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

71

今後のスケジュール(世田谷区)

今後の進め方イメージ



72

閉会あいさつ

杉並区

都市整備部 市街地整備課



課長

郡司 洋介