

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（12頁参照）」）といます。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、令和5年度より街づくり懇談会を7回開催し、街づくりのルール（地区計画等）の策定を検討してきました。

この度、世田谷区では「下高井戸駅周辺地区地区計画等の素案」をまとめましたので、下記のとおり説明会を開催いたします。是非ご参加ください。

杉並区は、地区計画の策定期間を延期し、まちづくりの方向性をさらに検討していくことにいたしました。引き続き、よろしくお願いたします。

世田谷区

下高井戸駅周辺地区

地区計画等の素案説明会を開催します。

日時

令和7年

8月22日（金）19時～20時30分（18時30分開場）

8月23日（土）10時～11時30分（9時30分開場）

両日とも
同じ内容
です。

会場

松沢区民集会所

4階 体育室

（赤堤5-31-5）

定員30名

（各回申込先着順）



受付期間

令和7年 8月19日（火）まで

電話での受付時間は

8時30分～17時（土日祝日を除く）

いずれかの方法による「事前申込み」をお願いします

- ①〔オンライン〕申込フォームから申込み ▶▶▶▶▶
- ②〔電話・FAX〕12頁の「問い合わせ先」から申込み

※ FAXの場合は、「氏名」、「住所」、「連絡先（電話番号）」をご記入ください。
参加にあたっての配慮が必要な場合は、12頁の「問い合わせ先」までご相談ください。

申込フォーム



杉並区

杉並街区では街づくりの方向性を検討中ですので、今回、

素案説明会を行いません。

検討の進捗に応じて、改めてご報告いたします。

第7回 下高井戸駅周辺地区 街づくり懇談会を開催しました

開催概要

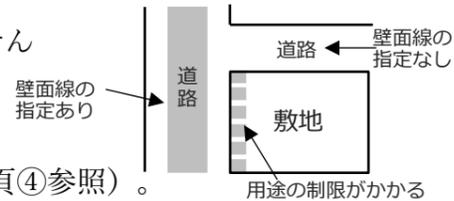
【日時】令和7年5月31日（土）10時～12時
 【会場】松沢小学校 小アリーナ
 【参加者】40人

これまでの検討を踏まえ、世田谷区から「地区計画及び用途地域等変更（たたき台）」を説明し、その内容について質疑応答を行いました。



主な質問と区からの回答（要旨）

- Q 古い木造住宅の場合、建替えが必要か。
- A 建替えていただければ地域の不燃化が進みますが、地区計画で強制的に建替えさせることはありません。ご自身の都合や時期で建替えていただき、建替えの際にはルールに則ってください。
- Q 2つの道路に面している角地の場合、壁面線の指定のない道路に面する箇所も1階の住宅等の用途が制限されるのか。
- A 地区計画のルールでは壁面線の指定のない箇所は制限されません（右図参照）。
- Q 壁面後退はどこから70cmか。
- A 道路と民間地の境界を起点として70cmの後退が必要です（7頁④参照）。



街づくりアドバイザー あいはら しん 饗庭 伸 教授（東京都立大学）より

7回の懇談会を通じて、地区計画策定に向けて道筋ができたと思います。ただ、地区計画をつくっただけでは良い街はできません。地区計画等の都市計画の役割は、都市のかたちを整えることです。料理を入れる器を用意するようなもので、そこにどのような料理を盛り付けるか、今後皆さんが考えていくことになります。

下高井戸は、建物が住宅になるか商店になるか、せめぎ合っている状態です。他の多くの商店街では、商店がマンションになりどんどん住宅が増えています。住宅が増えると人口が増えてにぎわいも生まれるため、悪いことではありませんが、住宅だけがあって通信販売で買い物をするような、コミュニケーションがなく面白くない街になるおそれもあります。

いったん住宅になると、街はどんどん住宅地化していきます。そのため、下高井戸では商業環境をきちんと作り、住宅とうまく共存していくと良いと思います。その工夫が地区計画にも見られますので、今後に期待をしています。

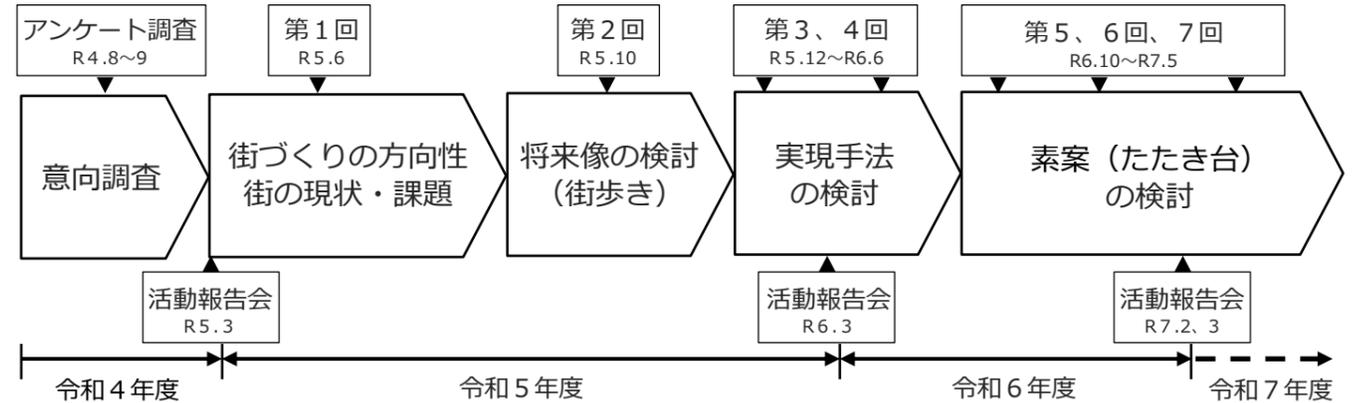
理想の都市とは、多様な人々の希望や課題に応えられる「課題解決能力の高い都市」だと考えています。下高井戸で商売をしたい人はきっといると思いますので、まずは、そのような人の情報を集め、出店するための課題を街で解決し、今後の街づくりにつなげていただければと思います。



懇談会当日の配布資料やいただいたご質問に対する回答は、世田谷区・杉並区のホームページで公開しています。（12頁参照）

これまでの取り組み

令和5年度から計7回開催した懇談会を通じて、地域の皆さまと街歩きなどにより街の現状や課題について理解を深めるとともに、アンケート調査や活動報告会でも意見をいただきました。それらを踏まえ、街の将来像やその実現に向けた街づくりのルールについて意見交換を重ね、素案をまとめました。



地区計画等の素案の概要

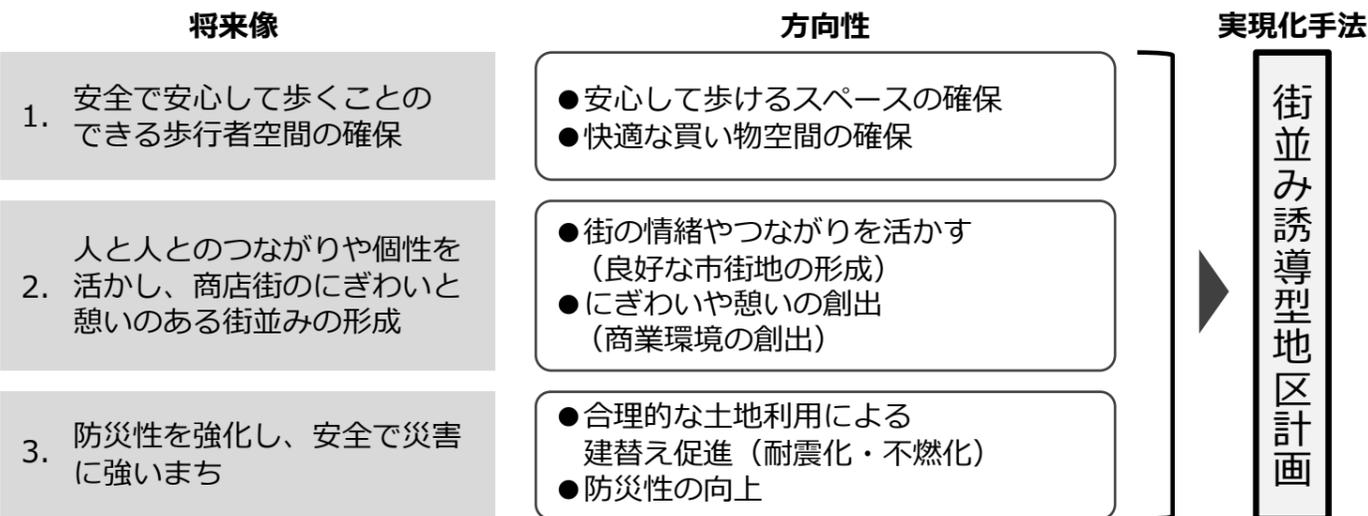
検討地区 地区の特性が大きく異なるため、地区を分けて検討しています。



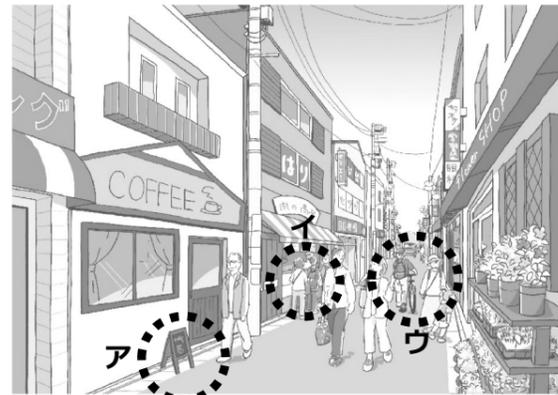
- A 商店街沿道地区**
 「安全で快適な歩行者空間の確保」、「にぎわいと憩いのある街並みの形成」および「防災性の強化」などの実現のため、街並み誘導型地区計画を検討しています（4～9頁参照）。
- B 補助128号線沿道地区**
 道路整備により街並みが大きく変わることが予想されるため、広幅員道路の沿道としての街づくりのルールを検討しています（10～11頁参照）。

※杉並街区について
 杉並区では、世田谷区とともに「地区計画」の策定に向けて「下高井戸駅周辺地区街づくり懇談会」を開催してきました。また並行して、地元住民が中心となって、共同化を含むこの街区にふさわしいまちづくりの方向性の検討を進めている状況です。このような状況から、杉並区は令和7年度の地区計画策定をいったん延期し、引き続き地元住民の意向を踏まえたまちづくりを検討していきます。

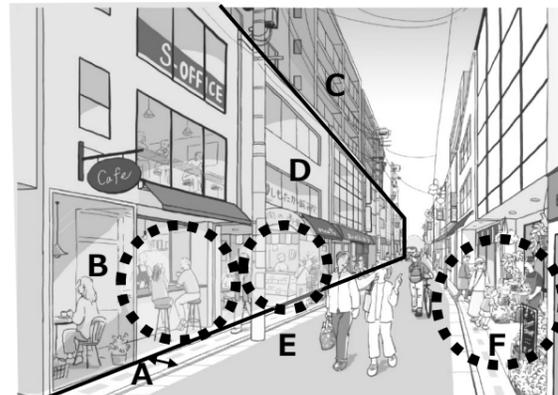
■街づくりの考え方



■街並み誘導型地区計画による将来の街並みのイメージ



ア：道路へのはみだし看板
イ：人の滞留
ウ：自転車と歩行者のすれ違い



A：安心して歩ける空間 (歩行者空間) の確保
B：会話や交流の場 (にぎわい空間)
C：通りへの圧迫感の軽減
D：壁面の連続性
E：にぎわいの連続
F：看板設置や滞留スペースの確保

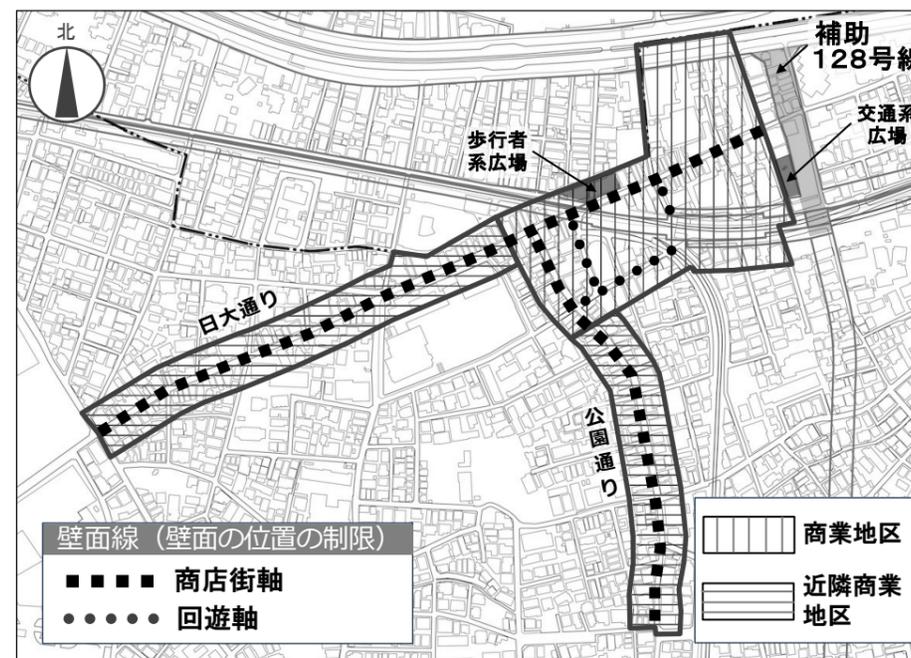
建替えが順次進むと、上記の「将来像」にある、安心して歩ける空間やにぎわいや憩いの場がある街並みになります。

■街並み誘導型地区計画とは

壁面の位置の制限 (下表④参照) や建物の高さの最高限度 (下表⑤参照) など定めることで、建築基準法の制限の一部 (前面道路による容積率制限 (6頁②参照) や道路斜線制限 (8頁⑤参照)) を緩和します。

これにより、建物の壁面や高さがそろった統一感のある良好な街並みを誘導します。

■商店街沿道地区 (商業地区、近隣商業地区) の素案の概要



商店街沿道地区は、駅周辺の「商業地区」と日大通り・公園通り沿道の「近隣商業地区」に区分します。

点線 (■■■、●●●) の箇所に「建物の用途の制限」や「壁面の位置の制限」などを設けます (下表①④⑤⑥参照)。

地区の区分	商業地区	近隣商業地区
① 建物の用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限する。 ■■■ 商店街軸 ●●● 回遊軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限する。	6頁
② 容積率の最高限度	(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	6頁
③ 敷地面積の最低限度	50m ²	7頁
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	(高さ10.5m以下の部分) ■■■ 商店街軸 70cm ●●● 回遊軸 50cm (高さ10.5mを超える部分) ■■■ 商店街軸 2m ●●● 回遊軸 2m 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。	7頁
⑤ 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500m ² 以上: 2.5m)	●●● 回遊軸 1.6m ■■■ 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 1.9m
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限	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。	9頁
⑧ 環境への配慮	雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進する。 地域の脱炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進する。	9頁

※⑦の垣・さくの制限はございません

① 建物の用途の制限

目的 活気ある良好な商業環境の創出により、商店街ににぎわいのある街並みを形成する。

〈風俗営業等の用途を制限〉

- ・ スナックやホストクラブ、キャバクラ等の風俗営業
- ・ ラブホテル等の性風俗特殊営業 など

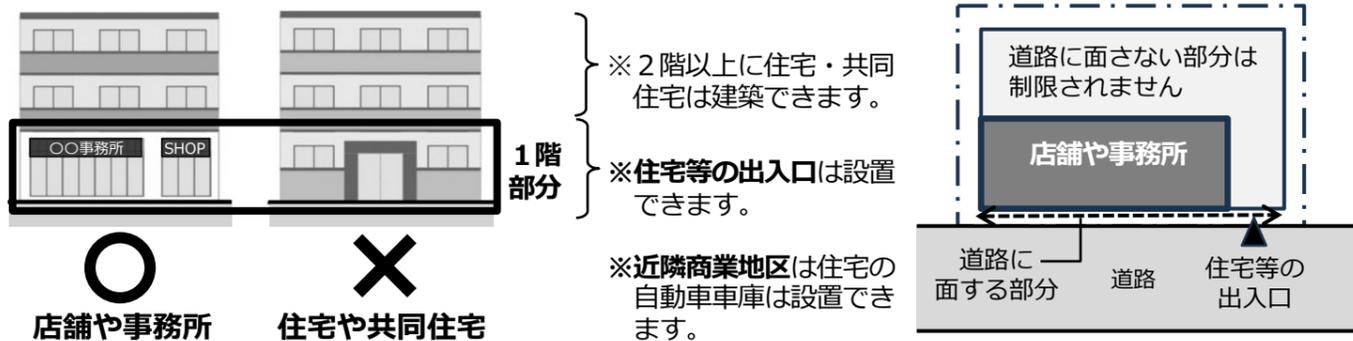
〈ナイトクラブや倉庫業を営む倉庫を制限〉

※ガールズバーは「飲食店」扱いとなり風俗営業等に該当しないため、地区計画で制限することはできません。

※「倉庫業を営む倉庫」に、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。

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ

〈壁面線に面する建築物の1階部分は住宅等（自動車車庫も含む）の用途を制限〉



② 容積率の最高限度

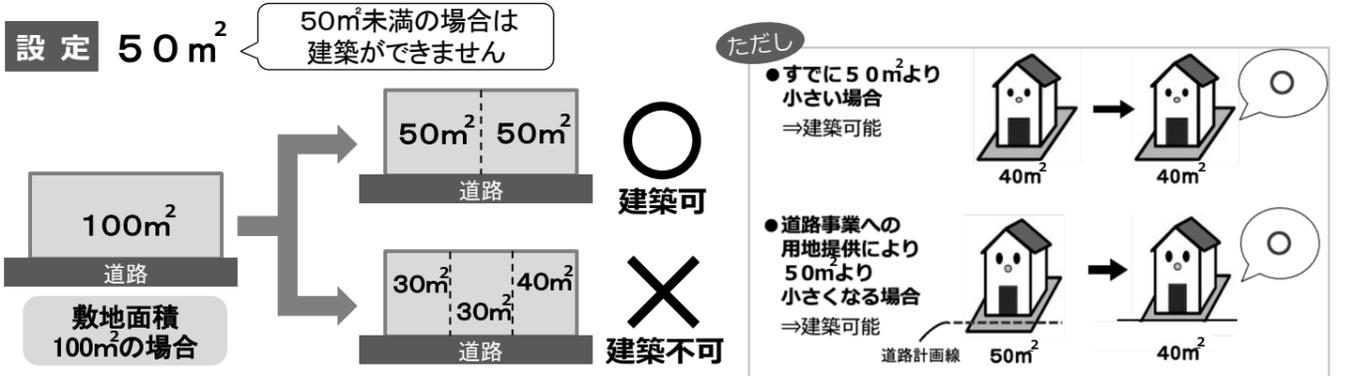
目的 土地の合理的な利用の促進を図ることで、建替え促進による防災性の強化やにぎわいのある街並みを形成する。



容積率は①指定容積率と②前面道路の幅で計算された数値を比較して、**小さい方**が利用できる容積率となります。街並み誘導型地区計画を導入し、0.7m(70cm)後退して歩行者空間を計画すると、前面道路の計算はこの0.7m(70cm)の2倍を加えた幅員で計算できます。

③ 敷地面積の最低限度

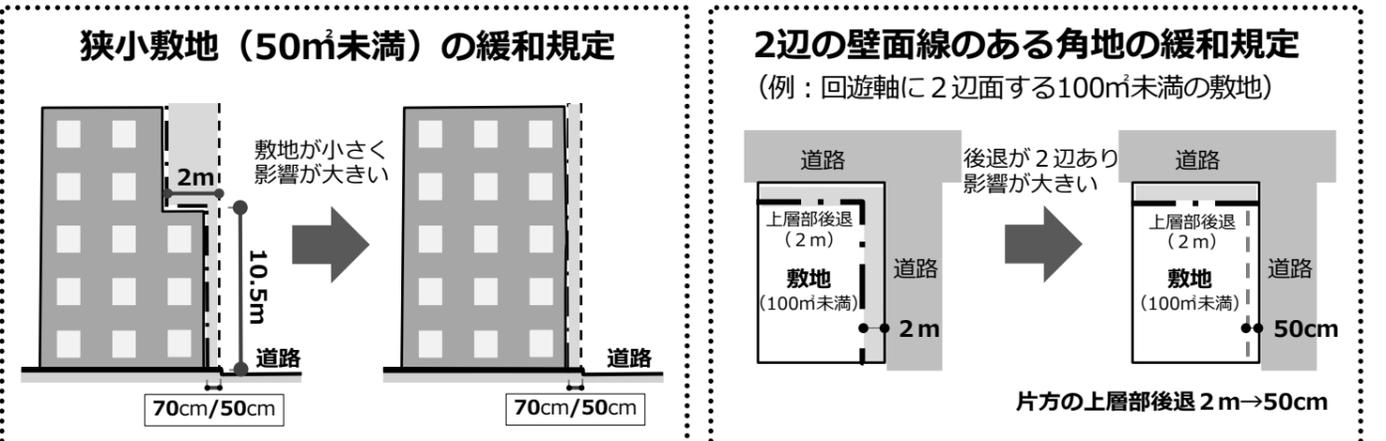
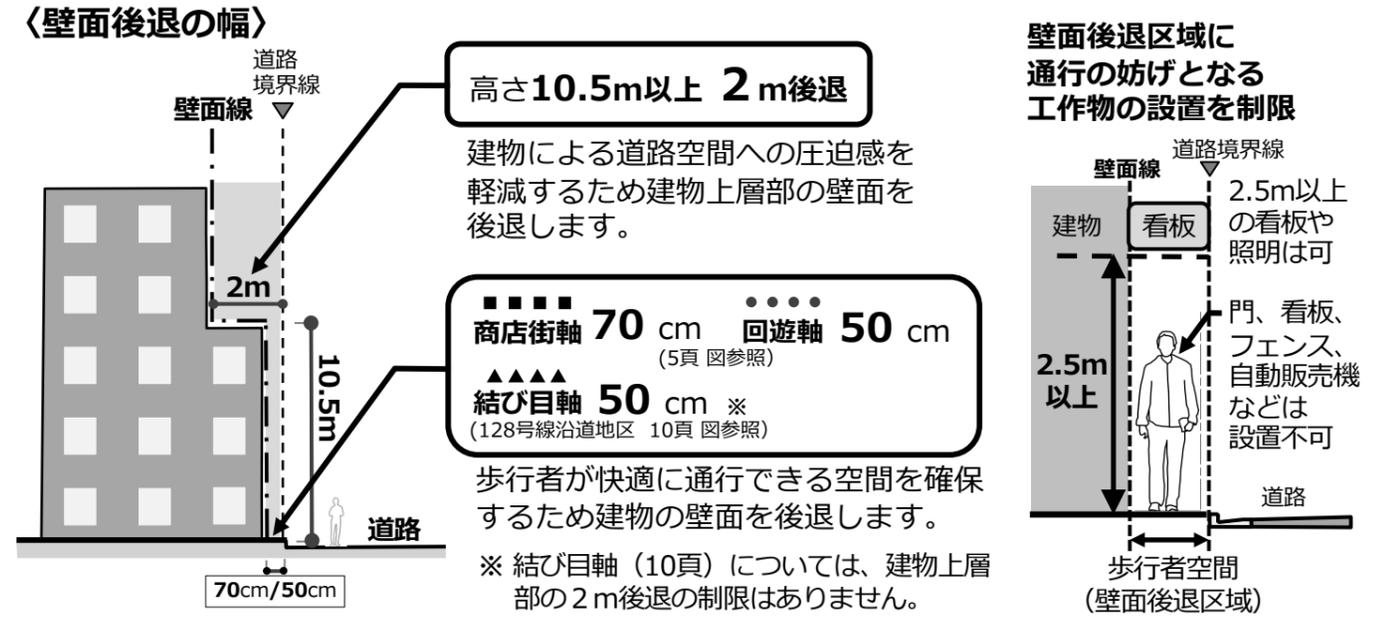
目的 敷地の細分化を防止することにより、市街地環境の悪化を防止し、防災性を強化する。



100m²の敷地を50m²と50m²に分割しても建築できますが、50m²未満の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。ただし、地区計画決定時点で50m²より小さい敷地は今までどおり建物を建てることはできます。

④ 壁面の位置の制限・工作物設置の制限

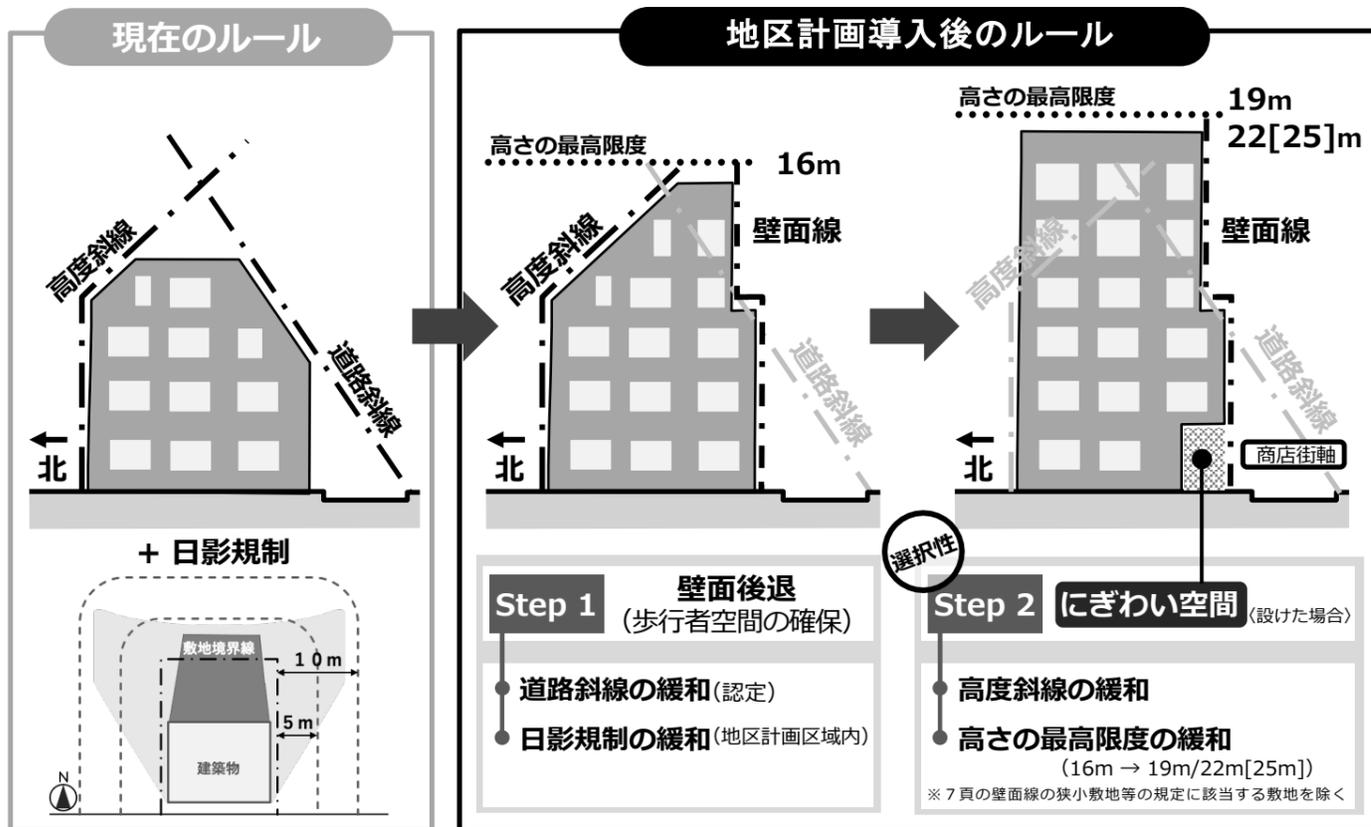
目的 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する。



⑤ 高さの最高限度

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ

目的 土地の合理的な利用の促進を図ることで、建替え促進による防災性を強化し、にぎわいのある街並みを形成する。



道路斜線や高度斜線により建物の形態が制限されています。近隣商業地区は日影規制の制限もあります。

高さの最高限度が16mとなり、壁面後退などを行うことで、道路斜線と日影規制が緩和されます。

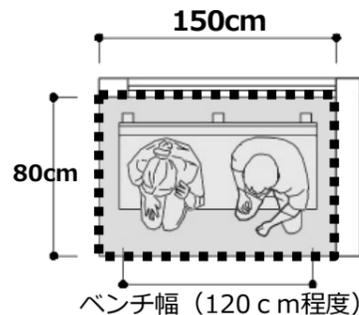
にぎわい空間を設けると、高度斜線が緩和され、高さの最高限度が19m (近隣商業地区) と、22mもしくは25m (商業地区) に緩和されます。

商店街軸に面する敷地のみ

にぎわい空間とは

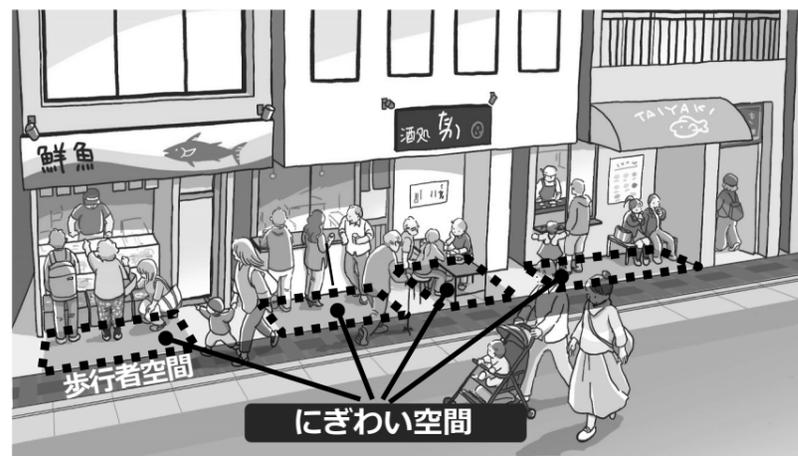
ベンチや緑による憩い空間、会話や交流の場として、通りのにぎわいに寄与する空間の確保を目的としています。

④の壁面の位置の制限 (壁面後退) とは異なり、設置は選択性となります。



にぎわい空間の大きさ

- 【間口】 150cm以上
- 【奥行】 80cm以上
- 敷地面積の3%以上



【設置可能な物】 ベンチ、テーブル、緑、商品など

※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。

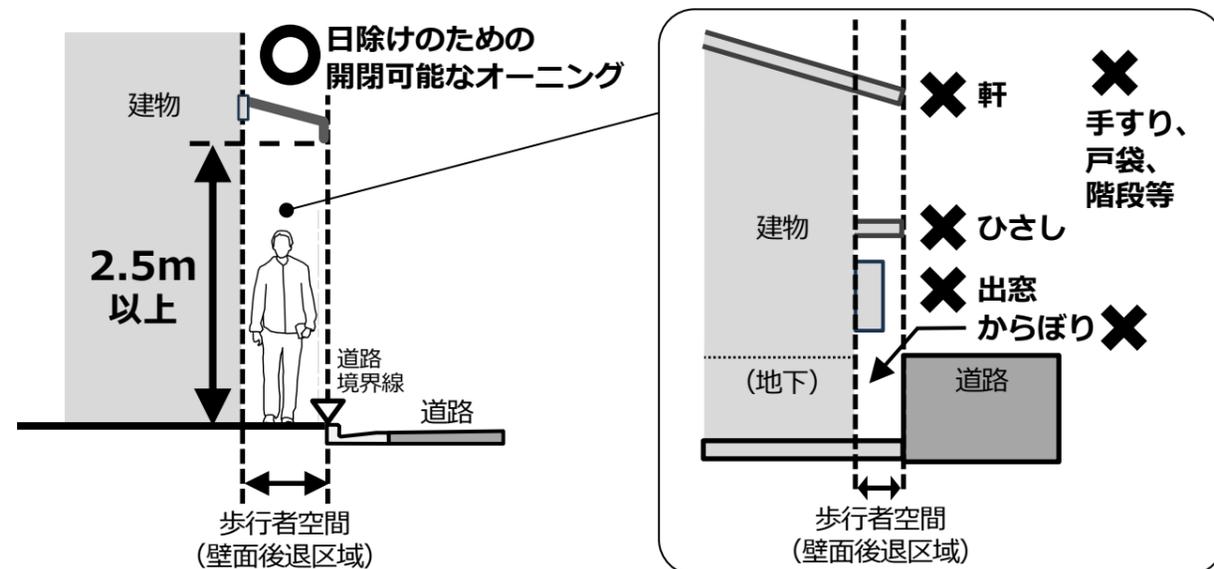
⑥ 形態又は色彩、その他の意匠の制限

目的 周辺の環境と調和した街並みを形成する。

〈建築物等の形態、色彩、意匠を周辺環境と調和〉

- 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。

〈④の壁面後退区域内は軒・ひさし・出窓等を制限〉



⑧ 環境への配慮

目的 安全で災害に強く憩いのある環境に配慮した街並みを形成する。

〈雨水流出抑制施設の設置に努める〉

〈既存樹木の保全や敷地内の緑化に努める〉

〈再生可能エネルギーの活用や省エネ型設備の導入など建築物等の省エネルギー化に努める〉



例：雨水浸透柵や高効率給湯器の設置

● 関連する都市計画の変更 (高度地区)

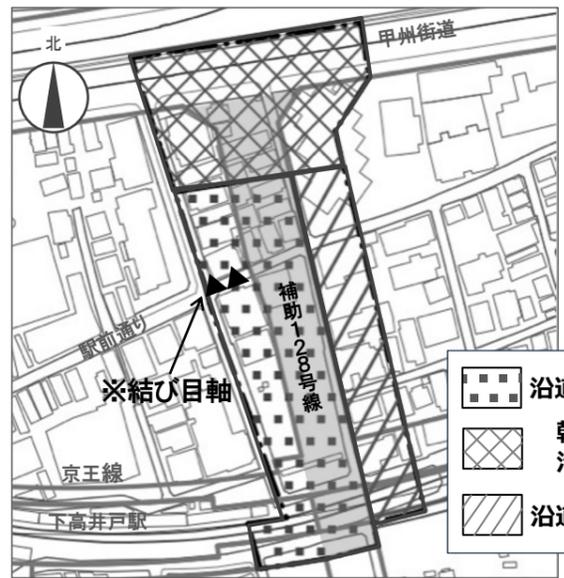
	商業地区	近隣商業地区
	現状	第3種高度地区
高度地区	第3種高度地区	—

地区計画で同等に制限

現在、商業地域と近隣商業地域に指定されている「第3種高度地区」の指定はなくなりますが、地区計画で同等の制限がかかります。なお、「にぎわい空間」(8頁参照)を設置した場合は、高度斜線制限が緩和されます。

「にぎわい空間」を設けない場合や壁面線に面さない敷地の場合は、現状と同等の高度斜線制限がかかります。

■ 補助128号線沿道地区の素案の概要



土地利用に応じて、3つの地区に区分し、街づくりのルールをたたき台(概要)をまとめています。

- 将来像**
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. みどり豊かなうるお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

※結び目軸とは…商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保する目的で定めています。

地区の区分	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	近隣商業地域 ↓ 商業地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域 ↓ 第二種中高層住居専用地域 店舗等の床面積を500㎡以内に制限
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。 ▲▲▲ 結び目軸に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。 6頁	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 6頁	(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	300% → 400% (指定容積) ※用途地域の変更のため	—	—
③ 敷地面積の最低限度	50㎡	7頁	(都市計画で70㎡)
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	▲▲▲ 結び目軸 50cm 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。 7頁	—	—
⑤ 高さの最高限度	—	—	19m 11頁
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限	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。 9頁 ▲▲▲ 結び目軸 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。 9頁	—	—
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。 11頁	—	—
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。 地域の脱炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進。 9頁	—	—
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。

● 関連する都市計画の変更 (用途地域・高度地区・防火地域および準防火地域)

※用途地域とは
用途地域は、住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決められます。

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。

	沿道商業地区	
	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

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。

	沿道住宅地区	
	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
高度地区	19m 第2種高度地区	地区計画で19mに制限 25m 第2種高度地区

第二種中高層住居専用地域に変更すると、2階以下の床面積1500㎡以内の店舗や飲食店、事務所等を建てるのが可能になりますが、東側の住宅地への配慮から、沿道市街地として事務所等も許容しながら地区計画で店舗等の面積を現在と同じ500㎡以内に制限します。

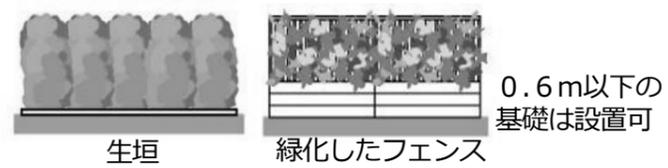
<建てることのできる用途>



⑦ 垣・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。

<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>



⑨ 建築物等の構造の制限

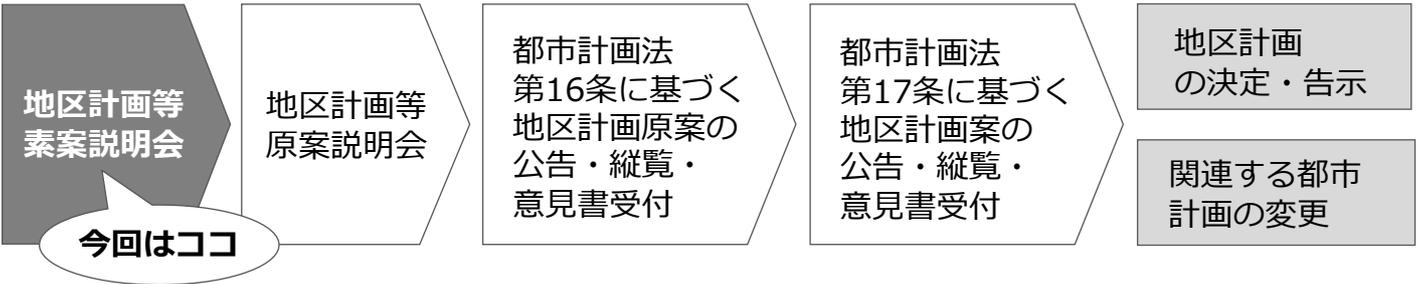
目的 延焼遮断帯を構成する128号線沿道の不燃化、耐震化を図る。

<防災性の高い耐火建築物や準耐火建築物とするよう努める>

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ため、地区街づくり計画を変更し、防災性の向上を図ります。

今後のスケジュール（世田谷区）

街づくり懇談会等で皆さまからいただいたご意見等を踏まえ、地区計画の策定や用途地域等の変更に向けて取り組んでいきます。



素案説明会対象範囲

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の一部）及び都市計画道路補助128号線の沿道から20mの範囲と、これらの周囲10mの範囲にお住まいの方と土地や建物を所有する方です。

※この街づくり通信は、上記の範囲に加え、杉並街区とその周囲10mの範囲にお住まいの方と土地や建物を所有する方に配布・郵送しています。



街づくりのお知らせ

- 第1回から第7回までの街づくり懇談会の配布資料は下記ホームページに掲載しています。

世田谷区ホームページ

ページIDから探す 検索



杉並区ホームページ

ページIDから探す 検索



- 「しもたかブック」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。

検索

【問い合わせ先】

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当：油野、井上、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 F A X：03-5478-8019

杉並区都市整備部 市街地整備課

〒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 F A X：03-3312-2907

- 懇談会について 担当：佐津川、松本 (内線3373)
- まちづくりについて 担当：井家、諸岡 (内線3379)

