

# 街づくりの経緯

平成18年

下高井戸駅周辺地区街づくり協議会の設立



協議会  
提案

平成25～26年

地区街づくり計画・まちづくり方針の策定



まち全体の  
まちづくりのルール

令和3年

「みんなでつくる明日のしもたかブック」の完成 (街づくり協議会)

駅周辺の  
具体的なまちづくりの将来像

【通称】  
しもたかブック



手法の検討

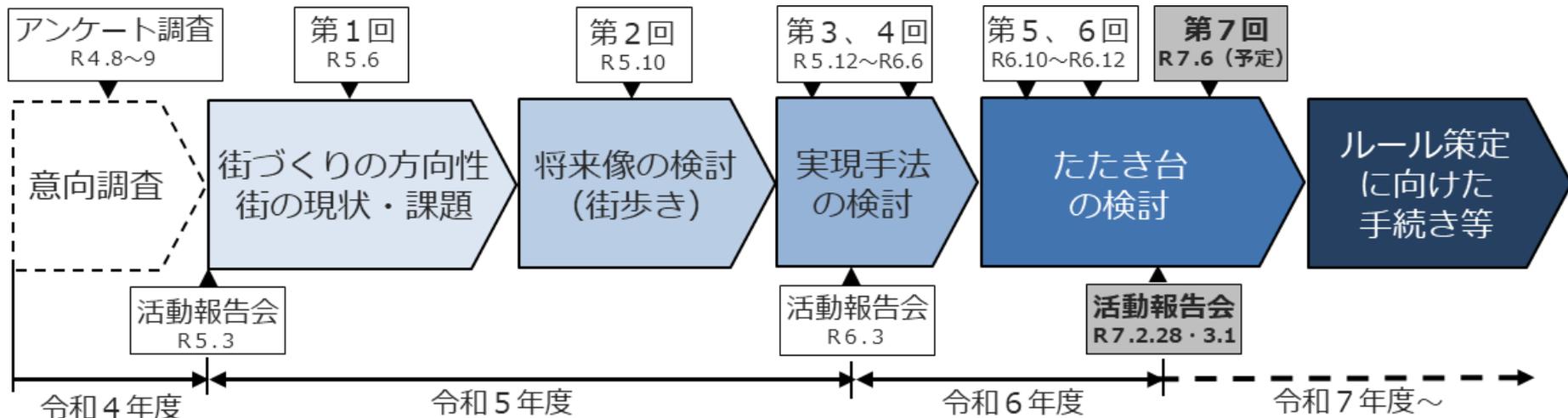
「街の課題解決」や【しもたかブック】の「目標の実現」 地区計画

世田谷区・杉並区

令和5年以降

街づくりのルール「地区計画」を検討するため  
「街づくり懇談会」開催

# 地区計画等検討の流れ



## ●街づくり懇談会の様子



# 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

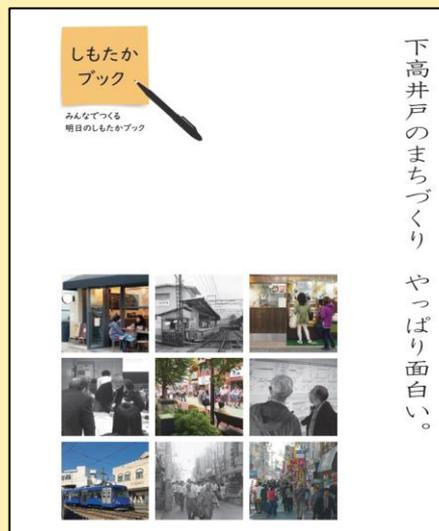
地域の方々  
からの  
ご意見

## 土地利用現況調査

防災面の課題

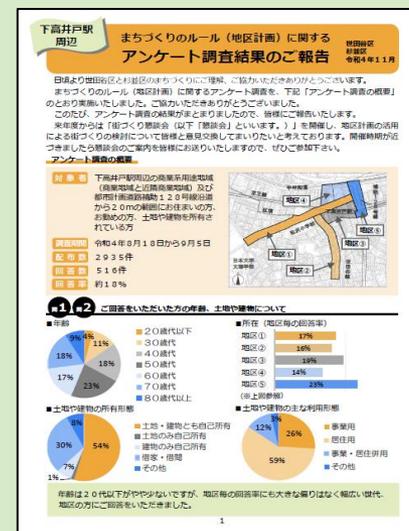
土地を有効に  
活用できていない

## しもたかブック



地元街づくり協議会作成

## アンケート調査結果



R4年度実施アンケート調査

# 街の現状、課題(土地利用現況調査)

## 防災面の課題

- 昭和55年度以前の建物が3割程度
- 6m未満の道路が多い



## 土地を有効に活用できていない

- 容積の利用割合50%未満が多い
- 3階以下の建物7割以上



# 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

## 方向性

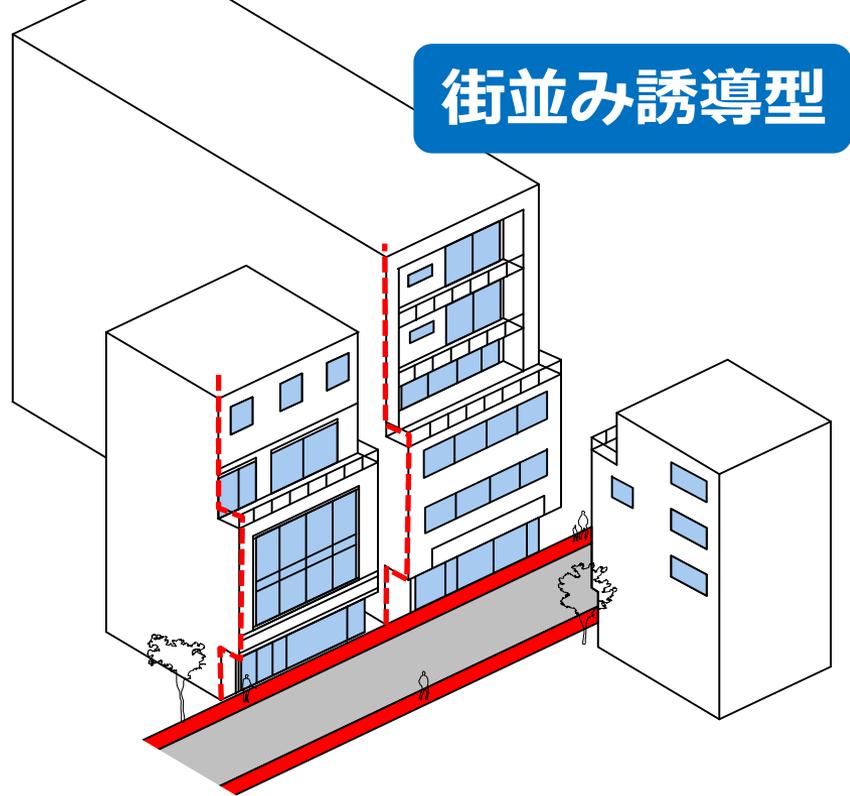
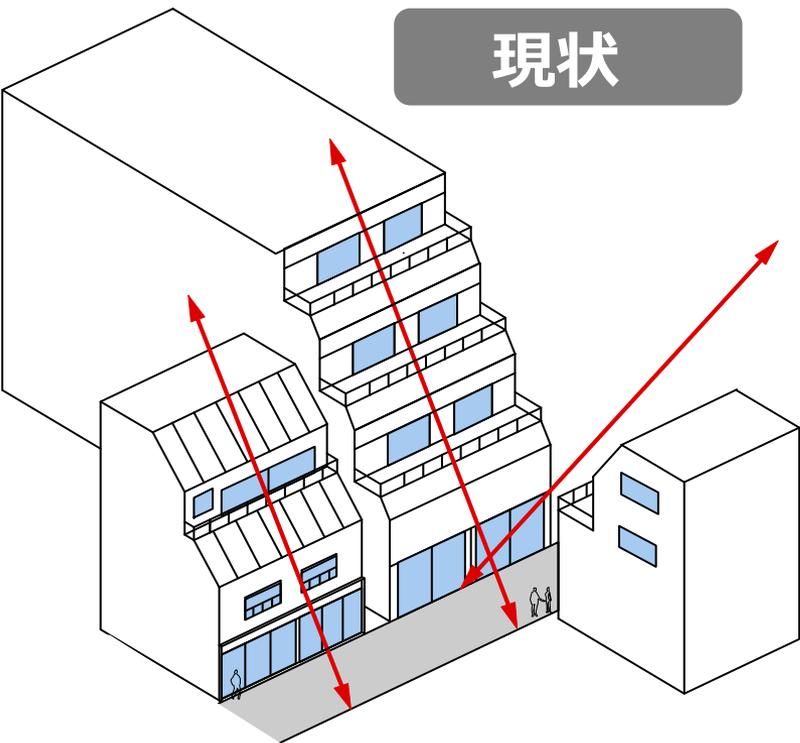
- 安心して歩けるスペースの確保
- 快適な買い物空間の確保

- 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

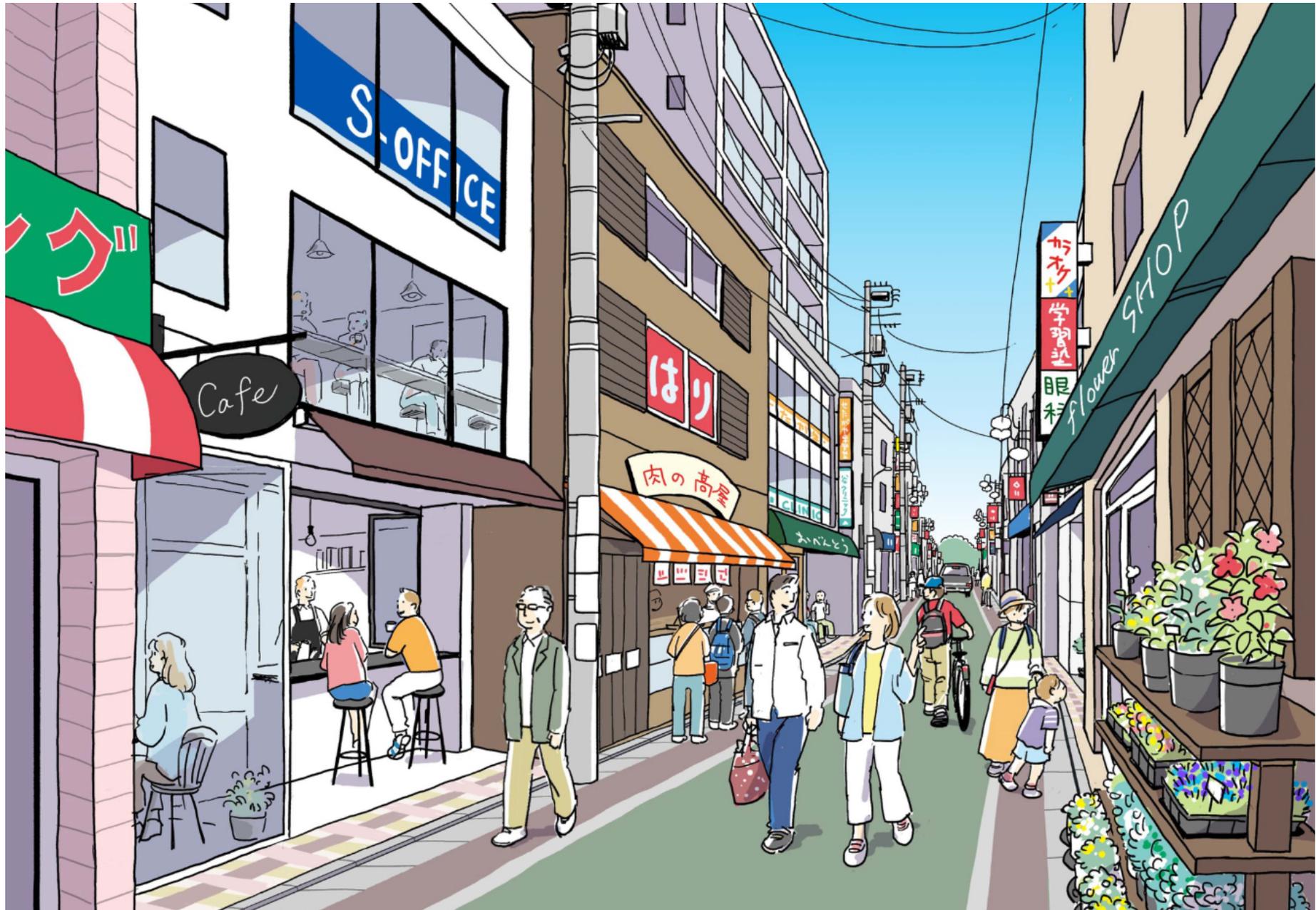
街並み誘導型地区計画



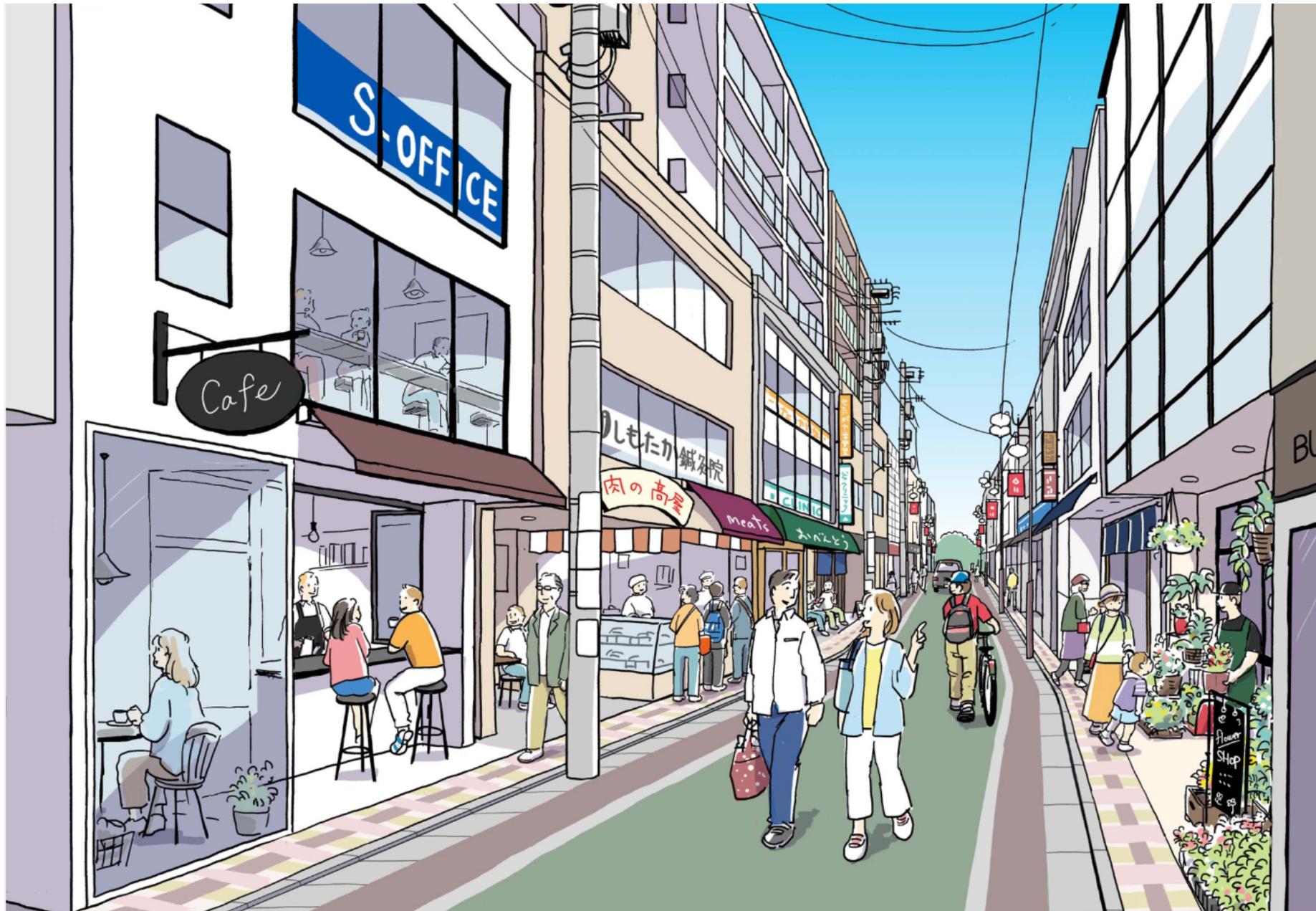
# 街並みイメージ(現在)



# 街並みイメージ(建替え中の様子)



# 街並みイメージ(将来)



# 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、**ナイトクラブ等や、倉庫業を営む倉庫**を制限の用途を制限

商業地区      近隣商業地区

区分		業種	
風俗営業	第2条第1項	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、ぱちんこ屋等
		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	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	ヌードスタジオ、個室ビデオ、のぞき部屋、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	

## ● 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

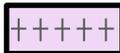


他者の物品を預かる営業倉庫やトランクルーム等

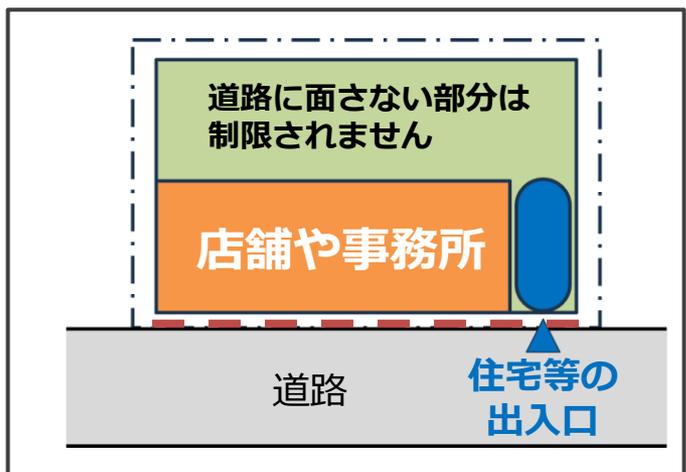
※自家用倉庫や自身の物品を保管するレンタル倉庫等は含まれません

**【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

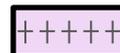
**【ルール】** 壁面線に面する建築物の1階部分は**住宅、共同住宅等を制限**  
(住宅、共同住宅等の自動車車庫も含む)

 **商業地区**    **近隣商業地区**

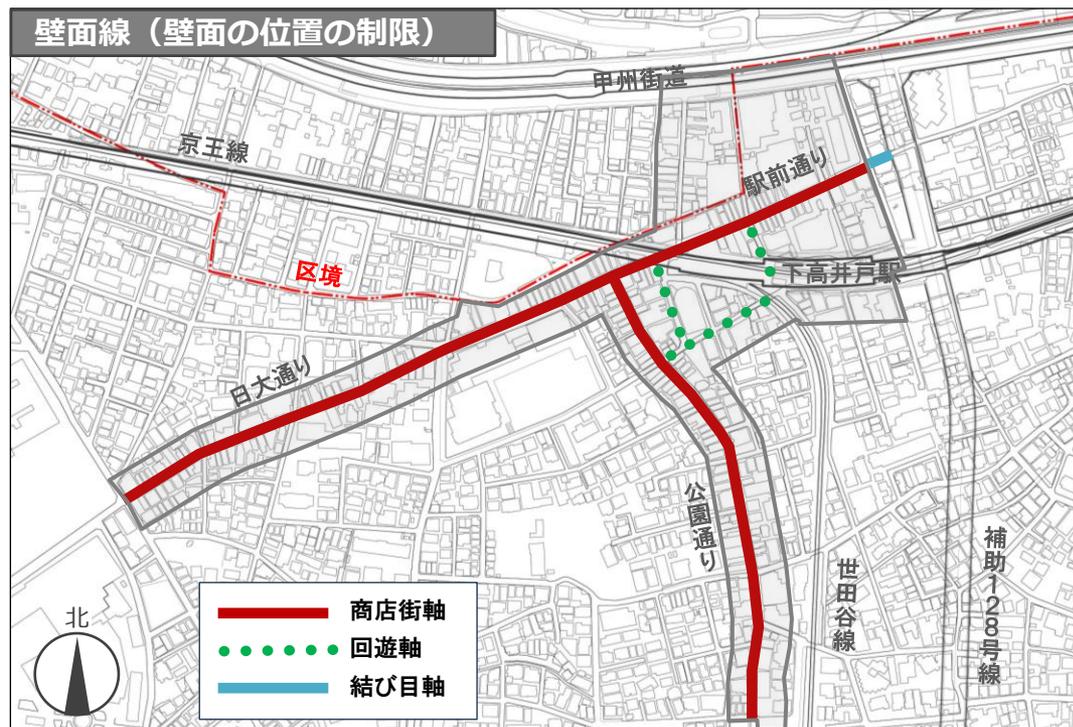
**地区街づくり計画**



※**住宅等の出入口**は設置可能

 **近隣商業地区**

**住宅の自動車車庫**は設置可能



 **主な意見とQ & A**

**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

# 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

小さい方

1 指定容積率  
400%

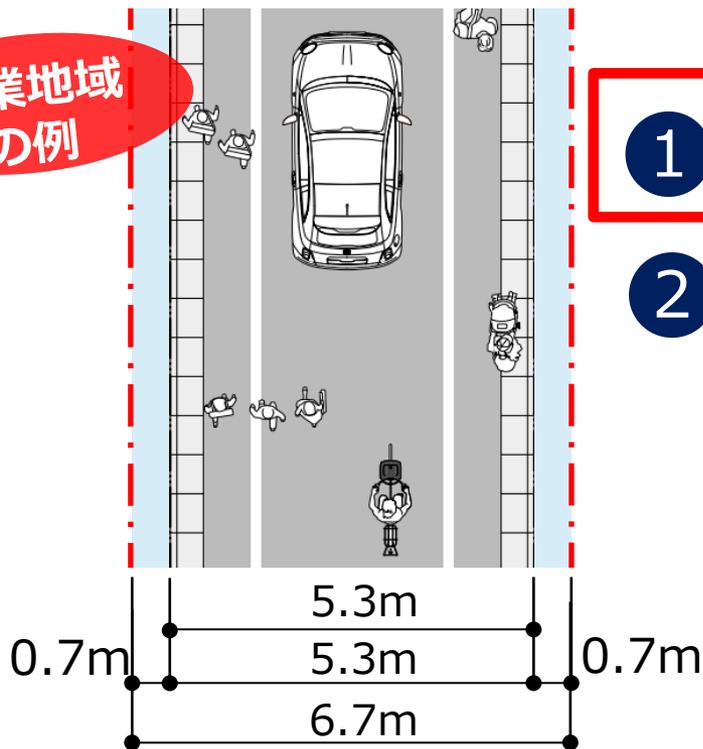
又は

2 前面道路幅×6/10×100

(近隣商業地域は300%)

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

街並  $\frac{(5.3\text{m} + 0.7\text{m} \times 2)}{6.7\text{m}} \times 6/10 \times 100$   
↓  
**(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

設定

50 m<sup>2</sup>



敷地面積  
100m<sup>2</sup>の場合



※すでに50m<sup>2</sup>より小さい場合 ⇒ 建築可能

※道路事業への用地提供により50m<sup>2</sup>より小さくなる場合 ⇒ 建築可能

# 4

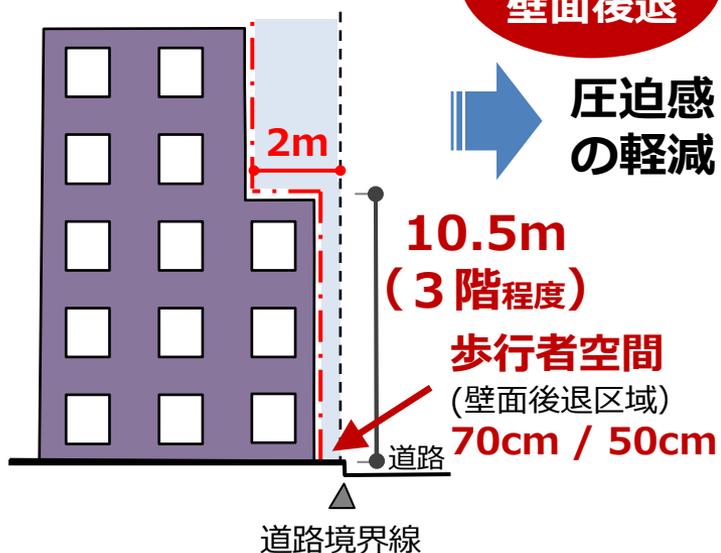
## 壁面の位置の制限

【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

壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない

〈壁面後退の幅〉



回遊軸

後退幅 **50cm**

高さ**10.5m**以上 **2m**

商業地区

近隣商業地区

商店街軸

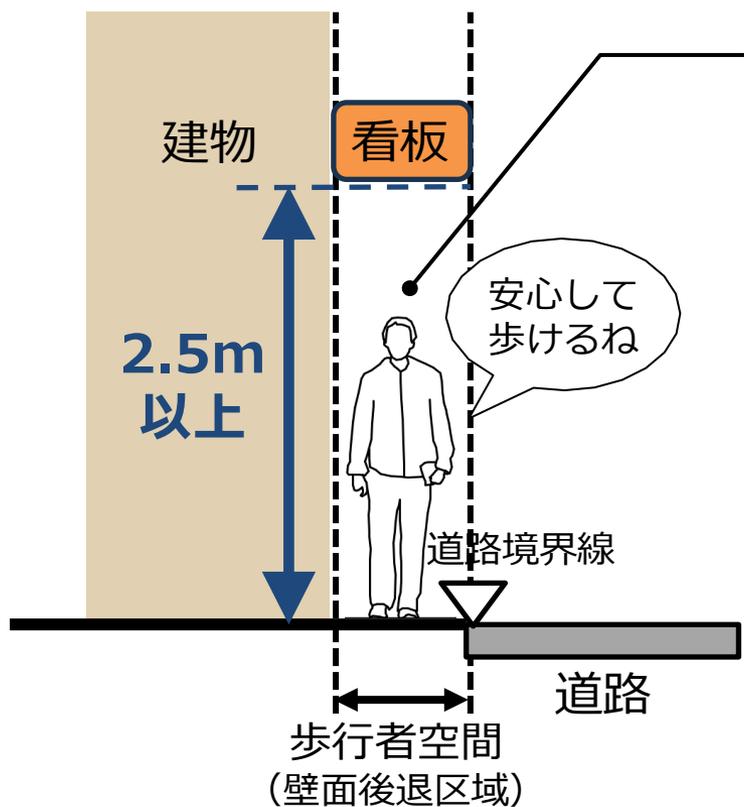
後退幅 **70cm**

高さ**10.5m**以上 **2m**

壁面線 (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

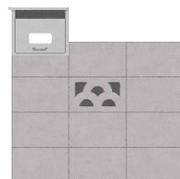


**○** 2.5m以上の看板、照明  
公益上必要なもの（街路灯、既存樹木など）

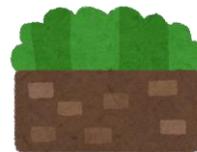


**×** 門やフェンス、看板、自動販売機  
などは設置できません

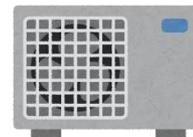
（その他設置できない例）



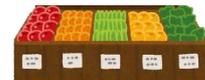
塀・ポスト



花壇



室外機



陳列棚



主な意見とQ & A



駅から遠い場所は不要ではないか



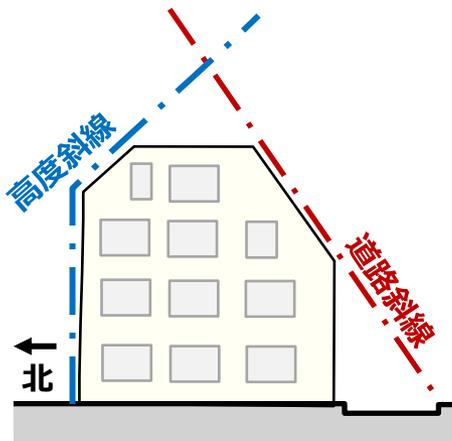
商店街の**にぎわいの創出、連続性、安心して歩ける歩行者空間の確保**

# 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

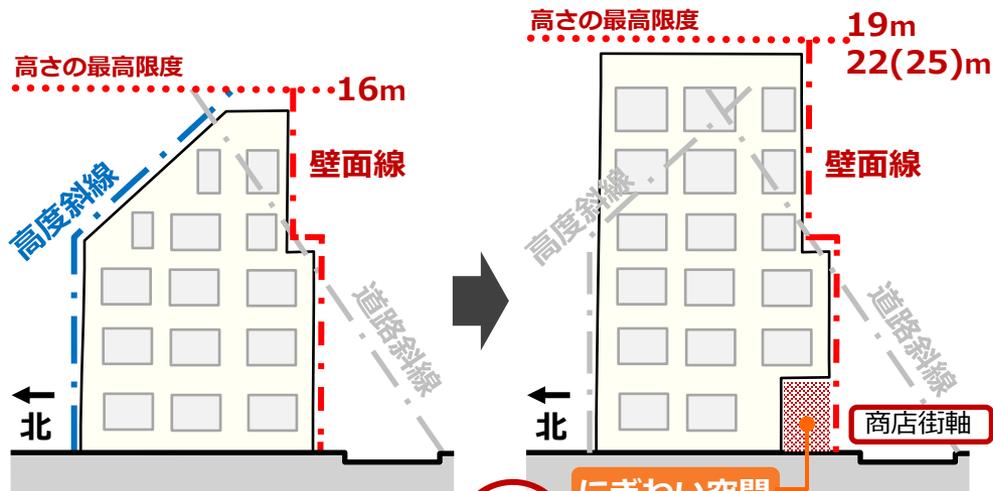
【ルール】壁面線に面する建築物の高さの最高限度を定める

現在のルール

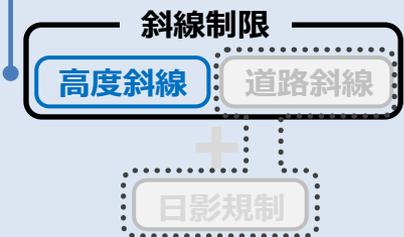


街並み誘導型地区計画

商業地区 (hatched pattern) 近隣商業地区 (dotted pattern)



Step 1 壁面後退 (歩行者空間の確保)



選択性

Step 2 にぎわい空間



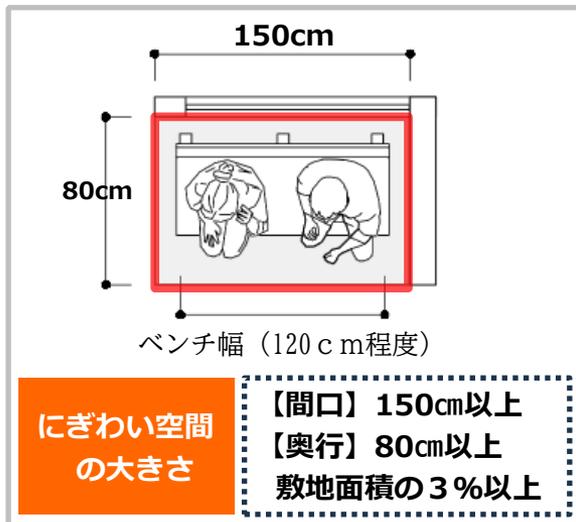
高さの最高限度の緩和 (16m → 19m/22m[25m])

選択性

## にぎわい空間

【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



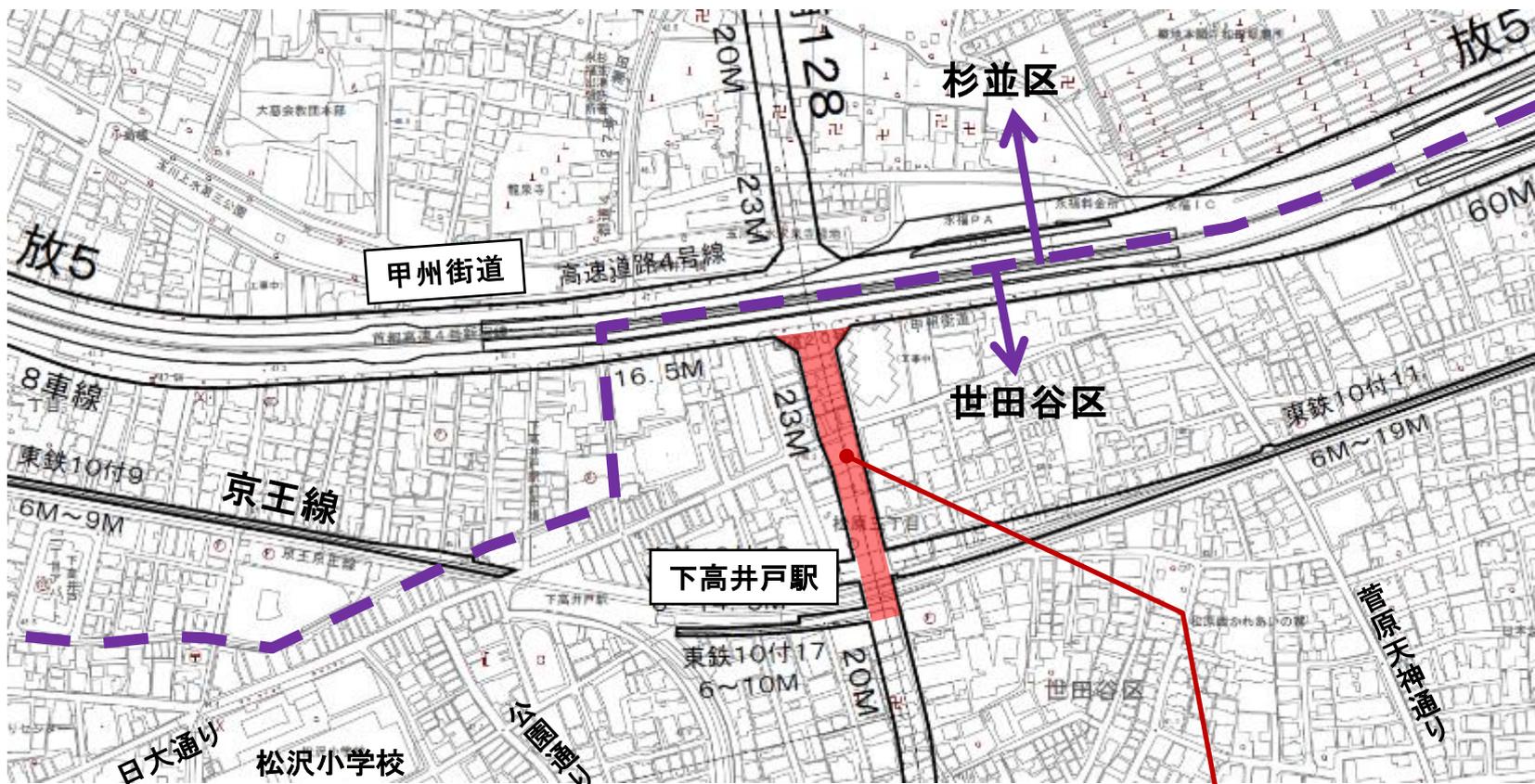
## 主な意見とQ & A

**Q** にぎわい空間に駐輪場やフェンス等は設置できるのか

**A** **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**

# 補助128号線

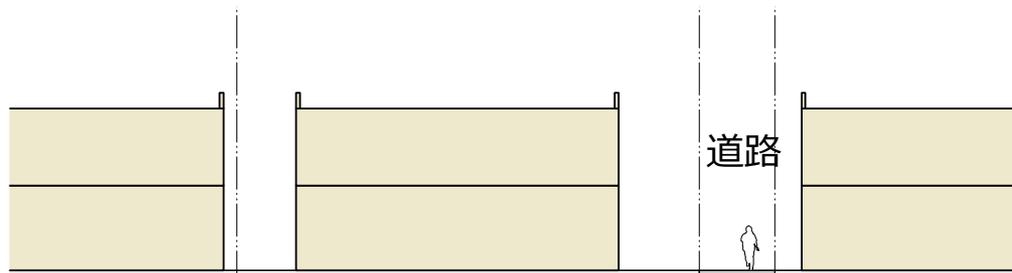
## 事業概要



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)

**事業中区間  
(区施行)**

# 補助 1 2 8 号線沿道地区での街づくりの必要性とは？



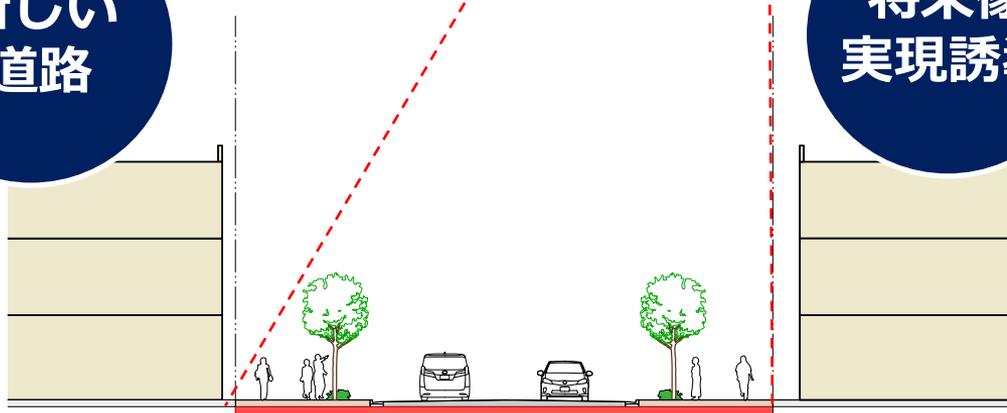
現状イメージ

沿道の状況  
変化



必要事項  
ルール化

新しい  
道路



整備後イメージ

将来像  
実現誘導

将来像を  
考える



# 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

懇談会検討事項

補助128号線の整備

# 地区計画(補助128号線沿道)

にぎわいが欲しい

みどりを  
増やしたい

小規模な店舗と  
マンションの共存

沿道西側

都市計画道路補助128号線  
(幅員20m~23m)

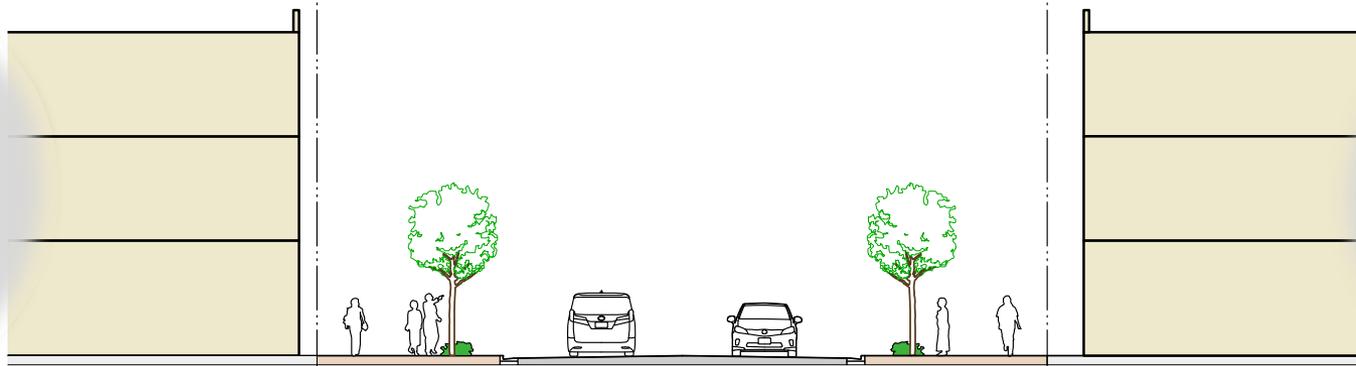
沿道東側

近隣商業地域

第一種中高層住居専用地域

商業地  
商店街

住宅地



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

- 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



近隣商業地域から  
**商業地域へ**

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

※別途、東京都との調整が必要になります。

## 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150m<sup>2</sup>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

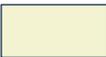
①

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、小規模な店舗・事務所等が立地する沿道の街並みを形成

**【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



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	<b>第二種中高層住居専用地域</b>
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。

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

# 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

**ナイトクラブ等や、倉庫業を営む倉庫を制限の用途を制限**

▨ 幹線道路沿道地区

▨ 沿道商業地区

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、ぱちんこ屋等	
		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	ヌードスタジオ、個室ビデオ、のぞき部屋、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		

## ● 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

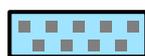
▨ 沿道住宅地区

第二種中高層住居専用地域では建築できない

①

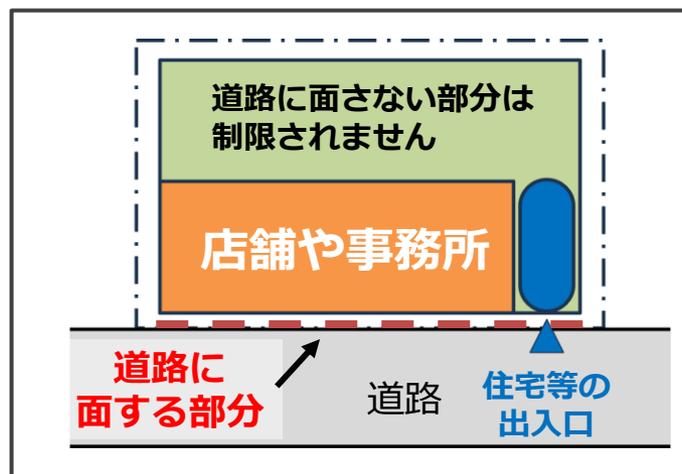
# 建物の用途(用途の制限)

- 【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)

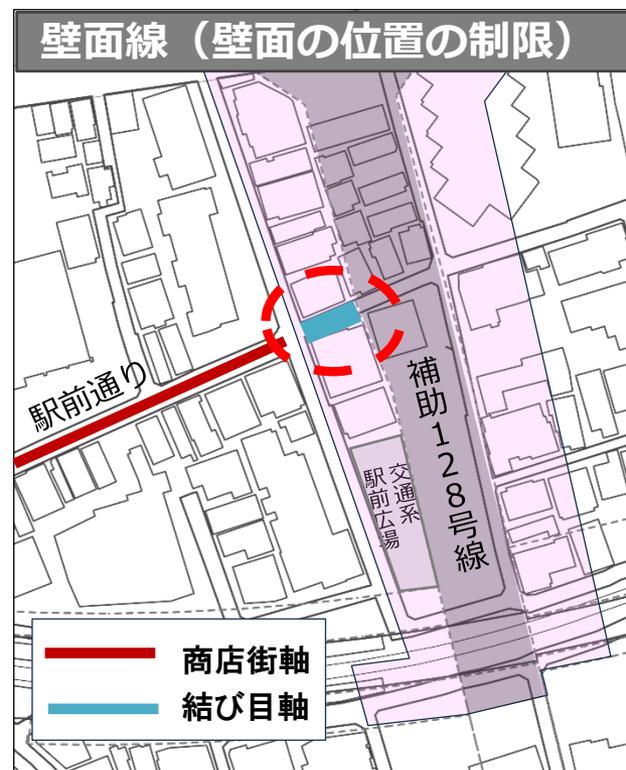
 沿道商業地区

 結び目軸

 地区街づくり計画



※住宅等の出入口設置可能



7

# 垣又はさくの構造の制限

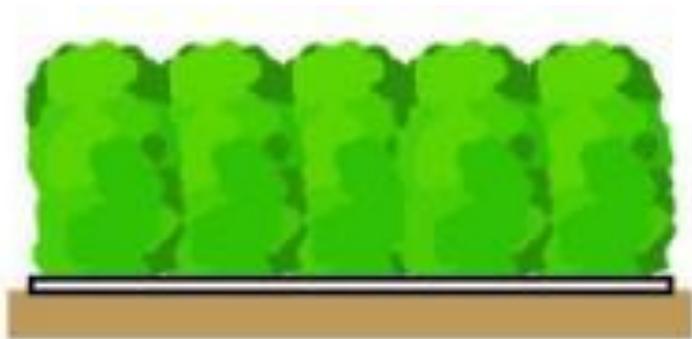
【目的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、  
防災性の向上を図る

【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

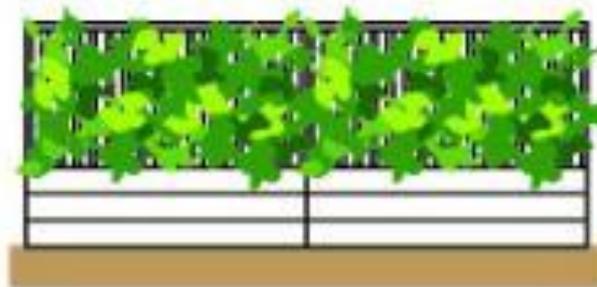
 幹線道路沿道地区

 沿道商業地区

 沿道住宅地区



生垣



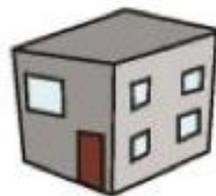
緑化したフェンス

地面からの  
高さ0.6m以下の  
基礎などは設置可

【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、準耐火建築物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