

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

世田谷区

北沢総合支所 街づくり課



課長 丸山 寛樹



係長 佐藤 千香



担当 油野 愛子



担当 井上 将治

杉並区

都市整備部 市街地整備課



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
東京都立大学教授 饗庭 伸 先生

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

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

（世田谷区課長挨拶）

皆さま、おはようございます。世田谷区北沢総合支所街づくり課課長の丸山と申します。

前回の懇談会から半年ほど経ちましたが、この3月に下高井戸駅周辺地区の街づくりの活動報告会を開催し、たくさんの方からご意見をいただきました。これらの意見を拝見し、大変多くの方が下高井戸の街を大切に思っていて、また、この商店街のにぎわいをこれからも守り続けていきたいと考えていることを感じました。

今日はこれまでの懇談会や活動報告会で皆さまとともに検討してまいりました、下高井戸の街のルールとなる地区計画のたたき台を説明いたします。また、皆さまからのご質問に答え、街のルールの理解を深めていただきたいと思います。初めて参加される方もいらっしゃると思いますが、分からないことがあれば遠慮なく聞いてください。

京王線の高架化によって街が大きく変わっていくなかで、下高井戸の街がさらに魅力的な街になりますよう皆さまとともに一生懸命取り組んでまいりますので、なにとぞよろしくお願いいたします。

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

街づくりの経緯

実現誘導の流れ



まず、街づくりの経緯です。

何度も聞かれている方もいますが、初めての方もいるので一緒にきいてください。

下高井戸の街づくりの経緯としては、京王線連続立体交差事業を契機に設立された「街づくり協議会」からルール案を提案していただき、平成25年度には、世田谷区では「地区街づくり計画」、杉並区では「まちづくり方針」を策定し、「まち全体の街づくりのルール」を定めました。

その後、「地区街づくり計画」や「まちづくり方針」を踏まえ、街づくり協議会が地元の意見を参考にして、令和3年度に具体的な街の将来像を「しもたかブック」にまとめました。

そして、今あるルールを補いつつ、「しもたかブック」に描かれた街の将来像の実現し、さらに街の課題を解決するために、地区計画について検討を進めてきました。

今あるルールである①の「地区街づくり計画」や「まちづくり方針」から、②しもたかブック、③地区計画と順番にご説明します。

① 地区街づくり計画(世田谷区)

地区街づくり計画

○世田谷区街づくり条例に基づく制度



	【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。		

1階は店舗又は事務所とする。



風俗営業を規制



屋根、外壁、広告
街並みと調和



8

街づくりの経緯の一つ目、①街づくりのルールである「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」では、駅周辺の商業地域及び商店街に面する敷地において、商業環境の創出を図るため道路に面する1階は店舗や事務所とするという制限を設けております。

また、周辺住宅地への配慮として、性風俗関連の営業も規制されたり、建物の外壁の色彩などは街並みと調和したものとしています。

この後ご説明する地区計画では、地区街づくり計画ですでに定められているものについては、右上にあります「地区街づくりのマーク」を入れてあります。

これは平成25年度に策定され、それ以降に建てられた建物は、このルールを守って建ててもらっています。

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、主要な道路や鉄道付属道路の整備を進める

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、塼、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、狭あい道路の幅域とともに周辺の整備を進める

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層部分は、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
- こみぎき場等の設備は、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
- 商店街の閉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・界域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

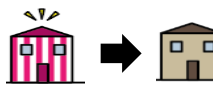
・1階は**店舗**又は**事務所**とする。



・**風俗営業を規制**



・**屋根、外壁、看板、広告**は街並みと**調和**



一方、杉並区の「まちづくり方針」では、制限を設けているものではなく、努力義務として「用途」や「形態・意匠」を位置づけています。

レンガ通りを中心とした「杉並街区」については、後ほどまたお話しさせていただきます。

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



賑わいを連続させる



くつろげる場所をつくる



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。

10

次に、街づくりの経緯2つ目、②「しもたかブック」について説明します。

しもたかブックは、法的拘束力はありませんが、街づくり協議会が中心となり、地域の方々の意見を参考に、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です。

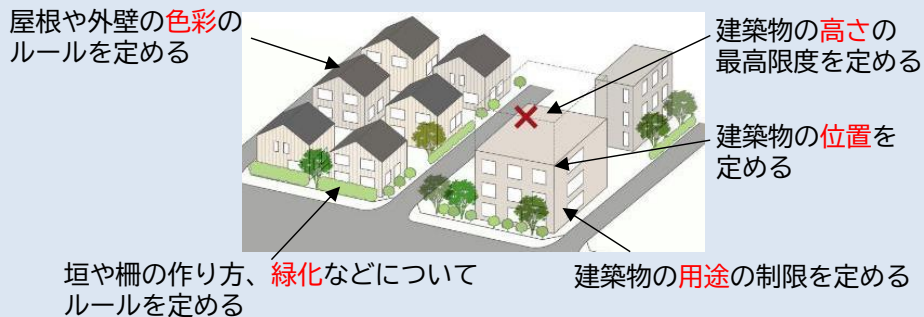
方向性としては、歩行者に優しい場所にすることや、会話や交流を促す店構えを工夫するとし、ふれあいやくつろげる場所をつくることなどが示されています。

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 >

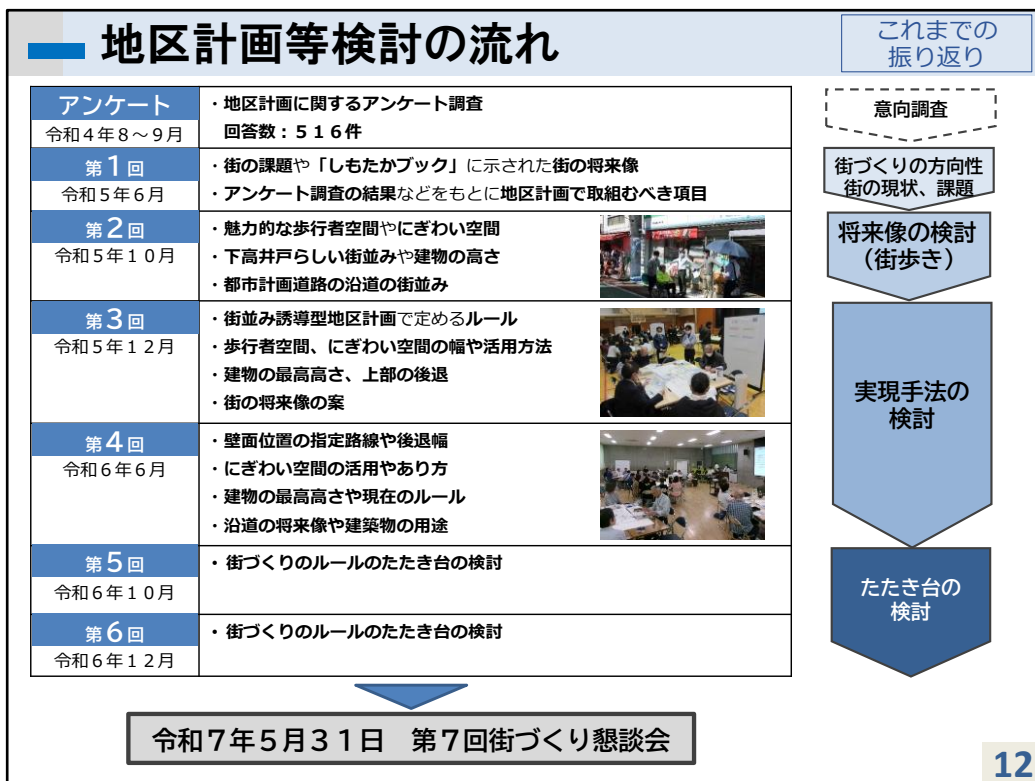


※建替え等を行う際のルールであり、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。

そして街づくりの経緯の3つ目、③地区計画です。

現在検討している「地区計画」とはどのような制度かというと、都市計画法という国の法律に基づく制度で、地区や街区レベルで、街づくりの目標や方針を実現するために、建築物の用途、高さや壁面後退などのルールを定めることができます。

こちらは、区で策定し、定められた以降に建て替えを行う時は、このルールに沿って建物を建てることになります。



今まで行ってきた検討の流れです。

令和4年度に地区計画に関するアンケート調査を実施し、500件を超える回答をいただきました。

このアンケート結果も踏まえ、令和5年度から「街づくり懇談会」を開催しており、本日が第7回目の懇談会となります。

懇談会の開催にあたり、お知らせを地区内居住の方へは配布し、地区外にお住いの地権者の方々へは送付しております。

また、参加いただけなかった方のために、HPに配布資料・当日のシナリオ等も載せております。

この他、昨年度は、商店街の方向けに2回の説明会を行いました。

これらの懇談会では、意見交換を行いながら、検討を進めてきました。

第6回街づくり懇談会の様子

振り返り
(第6回懇談会)



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

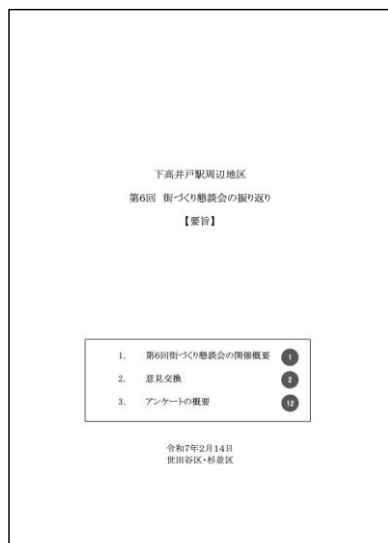
【内容】街づくりのルールたたき台を説明し、参加者全員で意見交換を行いました。

13

前回の第6回懇談会の様子です。
23名の方に参加いただき、街づくりのルールたたき台について意見交換しました。

第6回街づくり懇談会の振り返り

振り返り
(第6回懇談会)



P 1

1. 第6回街づくり懇談会の開催概要

P 2

2. 意見交換

P 1 2

3. アンケートの概要

14

前回懇談会でのご意見やご質問はこの後の説明の中で一部ご紹介しますが、すべてご紹介させていただくことはできないため、振り返り資料としてまとめ、みなさまに本日配布させていただいております。こちらはすでにHPでも公開しています。

お時間がある時に、目を通していただければと思います。

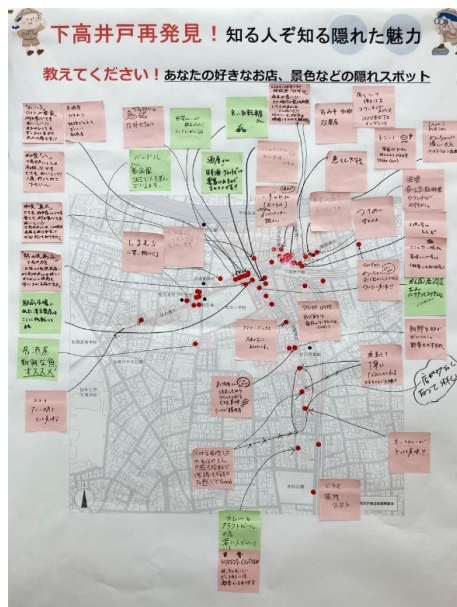
紹介
(活動報告会)

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

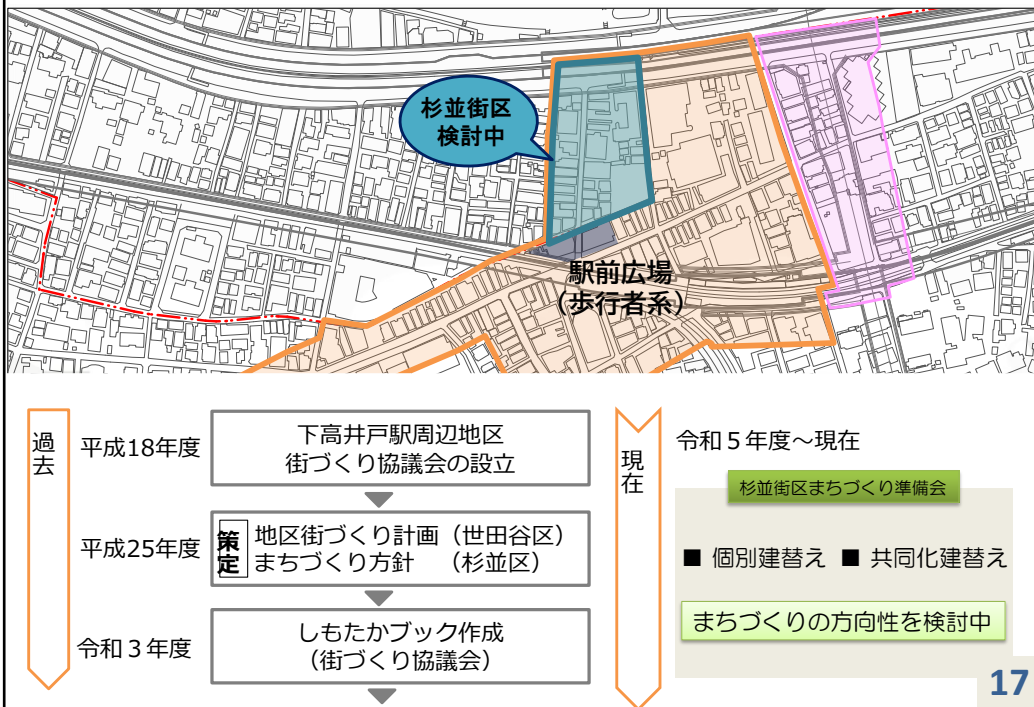
左側は、その時にいただいた皆さまのご意見です。今後の商店街や交通への要望、地区計画の内容への意見など、当日のアンケートを含めて80件以上のご意見をいただきました。

右側は、来られた方に「下高井戸再発見！知る人ぞ知る隠れた魅力」と題し、下高井戸の魅力あるお店等の場所を50か所以上教えていただきました。

公園通りの先の方にも魅力的なお店があることが分かります。

活動報告会の報告は以上となります。

■ 杉並街区の検討状況 ～杉並街区まちづくり準備会～



次に、たたき台の説明に入る前に「杉並街区」について、杉並区市街地整備課松本係長よりご報告いたします。

令和5年度より、下高井戸駅周辺地区の「まちづくり」について、世田谷区と協力して懇談会を開催し、検討を進めてまいりました。

並行して、杉並区下高井戸1丁目1番・2番街区の住民の方々が中心となって、「共同化」を含むこの街区内にふさわしいまちづくりの方向性を検討している状況です。

このような状況を鑑み、杉並区としてはこの街区の地区計画の策定期間をいったん延期し、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。

このため、杉並区と世田谷区の地区計画の策定期間はズレが生じることとなりますが、引き続き世田谷区と情報共有しながら、下高井戸駅周辺地区まちづくりを共に進めていきたいと考えております。

皆様には引き続き、よろしくお願い申し上げます。

杉並街区の報告は以上となります。

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

18

「これまでの振り返り」は以上となります。

それでは、地区計画や用途地域変更等のたたき台について、「商店街沿道」と「補助128号線沿道」に分けて説明いたします。

はじめに「商店街沿道」のたたき台を説明しながら、要所要所でみなさまの質問等をこちらの付箋に書いていただく時間を取ります。そして、その質問等を全体で共有します。次に「補助128号線沿道」のたたき台を説明し、同様に質問等をいただき全体で共有します。

これからご説明する内容は、いままでの懇談会のご意見や活動報告会でのご意見を含め検討した結果、第6回と同じ内容となります。

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

概要

商店街沿道

- 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保
- 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強い街並みの形成
- 防災性を強化し、安全で災害に強いまち

補助128号線沿道

- 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
- 建物の木部化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
- みどり豊かな緑のある街並みの形成
- 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	沿道住宅地区
		商業地区	近隣商業地区	商業地区	沿道住宅地区
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×前面後退幅×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。 — 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。 (現) 30.0% (指定容積) → 40.0% (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㎡		50㎡	(都市計画で70㎡)
③ 敷地面積の最低限度		— 商店街軸 7.0cm …… 回遊軸 5.0cm (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) 前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 7.0cm …… 回遊軸 5.0cm 前面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。	—
④ 建物の高さの制限		— 商店街軸 2.2m (敷地面積500㎡以上: 2.5m) にぎわい空間を設置した場合 1.9m	— 商店街軸 1.6m にぎわい空間を設置した場合 1.9m	—	1.9m
⑤ 形態又は色彩その他の景観の制限		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 前面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を出させない。		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。 — 商店街軸 …… 回遊軸 前面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を出させない。	—
⑥ 緑・さくらの植栽の制限		—		道路に面して花やさくを飾る場合、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。	—
⑦ 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。	—
⑧ 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

それでは、たたき台の説明に入りますが、本日ご説明させていただくルールの概要をまとめた資料がこちらになります。

前回もお配りしていますが、前回いらっしゃらなかった方もいますので、少し説明させていただきます。

ルールの内容は前回から変わりませんが、少し見やすく補足などとしています。

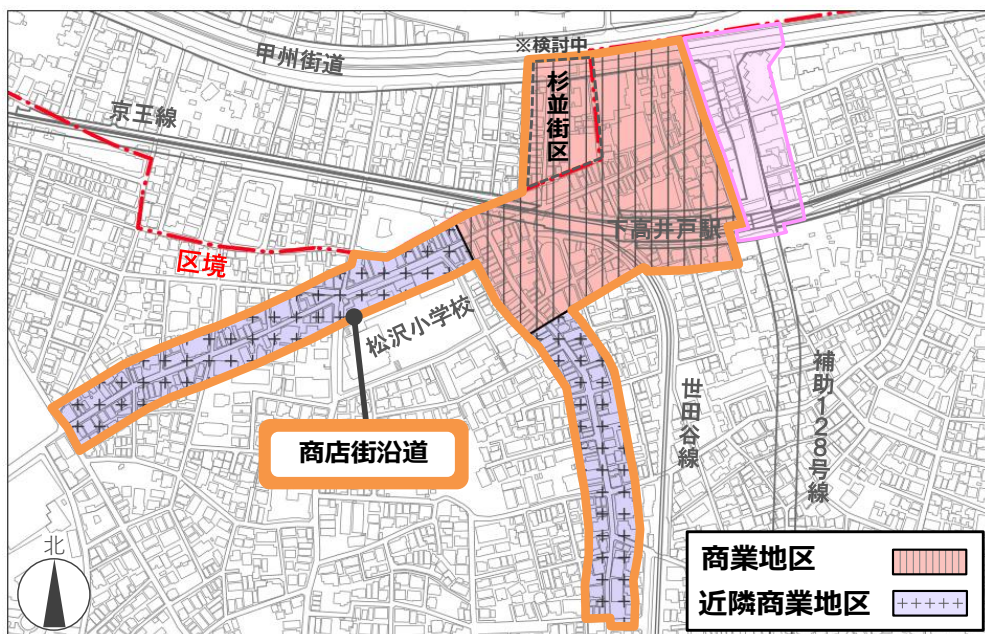
こちらの見方を説明しますと、例えば、お住まいまたは所有されている建物が、この赤い範囲のところであれば、下の表の「商店街沿道」の赤の印のついた「商業地区」の部分を見てください。

こちらを下に順番に見ていただくと、その地区のルールが簡単に書かれています。

裏面は、今日の説明のポイントとなる部分を取り出して、簡単に説明しているものになります。

では、まずはオレンジ色の「商店街沿道」について、今までの懇談会や先日の活動報告会でいただいた意見・質問をご紹介します。説明していきます。

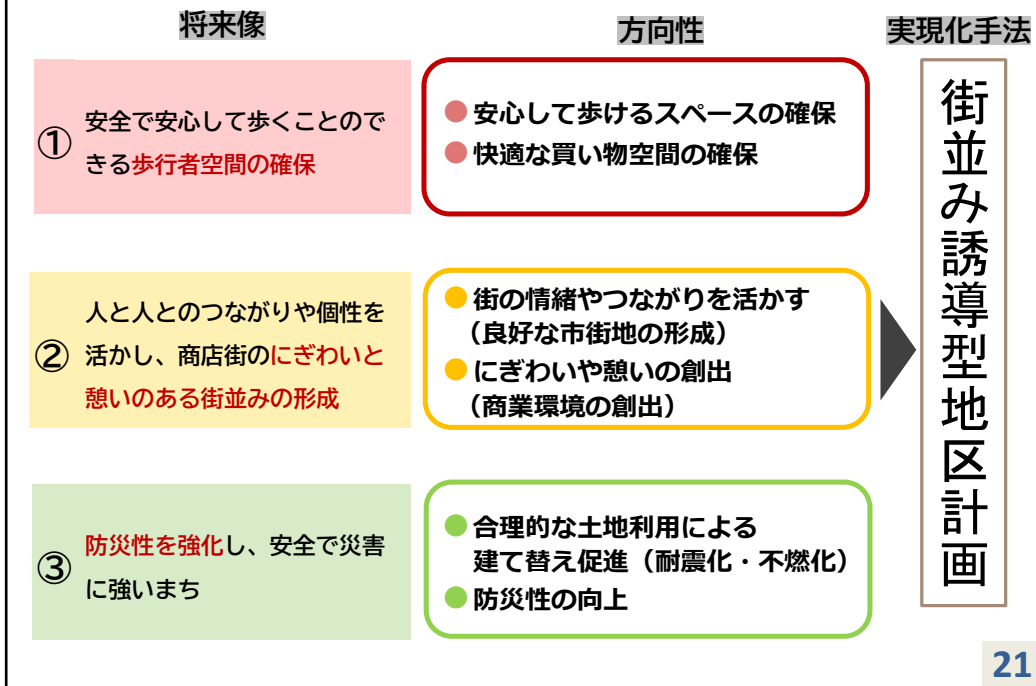
商店街沿道 地区区分



20

「商店街沿道」については、用途地域別に赤色の「商業地区」と紫色の「近隣商業地区」の2つに分けてルールたたき台を作成しています。

将来像と実現化手法(商店街沿道)



21

まずはじめに、商店街沿道の地区計画で目指す将来像は、①「歩行者空間の確保」、②「にぎわいと憩いのある街並みの形成」、③「防災性の強化」の大きく3つあります。

これらの将来像や真ん中に示した方向性を実現化するために、「街並み誘導型地区計画」の検討を進めています。

— 街並みイメージ



現況イメージ



将来イメージ

街並み誘導型地区計画を策定した街並みの変化についてのイメージ図です。

こちらは現在の街並みのイメージ図です。現在の下高井戸は、看板の道路へのはみだしや、自転車とのすれ違いが危険という声を多く聞きます。

こちらは何十年かして建替えが少し進んだ時のイメージ図です。歩行者空間やにぎわいの空間が一部作られ、安心して歩けるスペースやにぎわいや憩いの場が創出されています。

そして、全ての建物が建て替わった際のイメージ図です。歩行者空間が連続してでき、安心して歩けるスペースが確保され、安心して買い物ができ、建て替えが進むことで街の防災性が向上しています。街並み誘導型地区計画は、このように、建替えに併せて少しずつ街が変わり、将来像にあるにぎわいや憩いの創出、安心して歩ける空間の確保などを目的としたルールです。

今の説明を書いたものがこちらの資料になります。
これらを実現するためのルールの詳細を順にご説明いたします。

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	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（カッブル喫茶等）
			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	

それでは、たたき台の概要の①から順番に内容を簡単に説明していきます。

まず、①の「建物の用途の制限」についてです。

こちらの説明資料の見方ですが、上にこのルールを定めた目的とそのルールの内容が書いてあります。

その下に、このルールに該当する地区が書かれ、またすでに策定されている「地区街づくり計画」でも同様に定められている場合は右側に「地区街づくり計画」と入っています。

例えばこちらでは、「商業地区」「近隣商業地区」ともに制限が定められ、地区街づくり計画でも同様に定められていることとなります。

それでは説明に入ります。下高井戸の良好な市街地の形成を図るため、風俗営業関連の用途を制限します。制限される内容は以下の表の赤で囲んだものとなります。

今までの懇談会でもこのような施設を制限してほしいとの意見が多く出ていました。

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

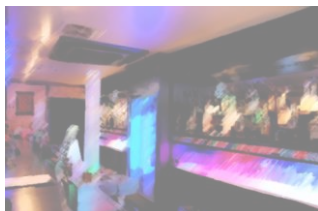


商業地区



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

また、地区街づくり計画の制限に追加し、地区計画では「ナイトクラブ」等や、大型車両の交通量の増加が予想される「倉庫業を営む倉庫」も制限します。

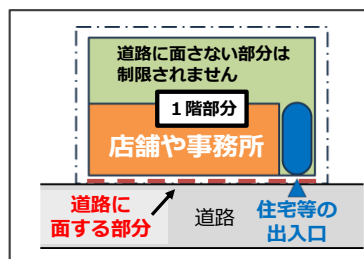
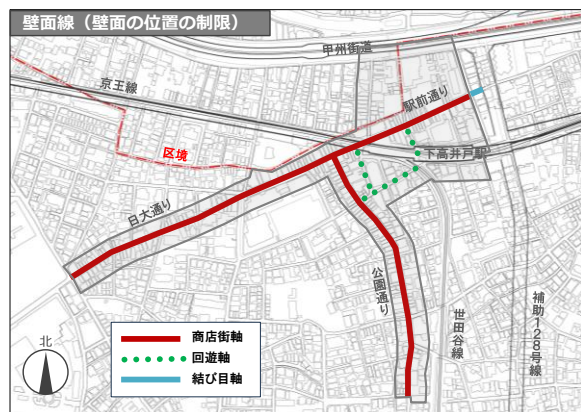
「ガールズバー」についても制限してほしいとの声が多くありますが、こちらは「飲食店」という扱いになってしまうため、地区計画・地区街づくり計画では制限することができません。

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

次に、商店街を中心としたにぎわいの連続性を創出するために、左の図の赤や緑の色がついた道路に面する建築物の1階部分は、店舗や事務所などとし、住宅や共同住宅、これに付属する自動車車庫を制限します。これは現在すでにある地区街づくり計画でも定められています。

ただし、この制限は道路に面する部分のみとし、こちらの図のように道路に面さない部分は制限されません。また、住宅の出入口についても設置できます。

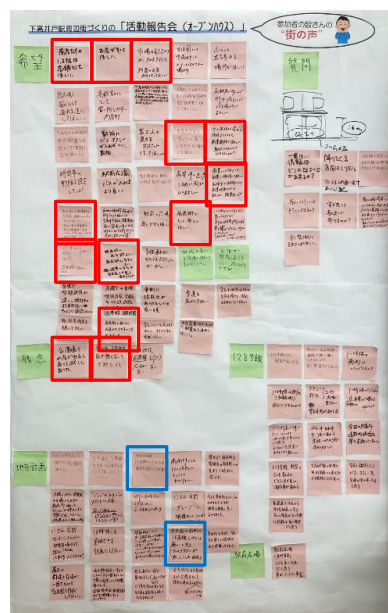
近隣商業地区については、個人住宅の駐車場は設置可とします。

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

用途の制限については活動報告会でも様々なご意見をいただきました。

右の写真の赤で囲っているところは店舗を規制することに対して賛成する声や期待する声です。

青で囲っているところは店舗の規制に対しての不安の声や範囲の見直しを求める声です。

建物の用途の制限をかける範囲については、駅周辺だけで良いというご意見もありますが、商店街でも住宅が増えていることを危惧し、街づくり協議会の提案を受けて、すでにある地区街づくり計画では1階を店舗等にするルールが定められています。

また、通りのにぎわいは連続させた方がよいという意見も多く、20～30年先の街の姿を考え、ルールの範囲は駅周辺だけでなく、地区街づくり計画と同じ商店街の範囲としたいと考えています。

質問用紙

質問用 ふせん

①

ふせんの左上に①と
記載してください

ふせんへ質問等の記入の仕方

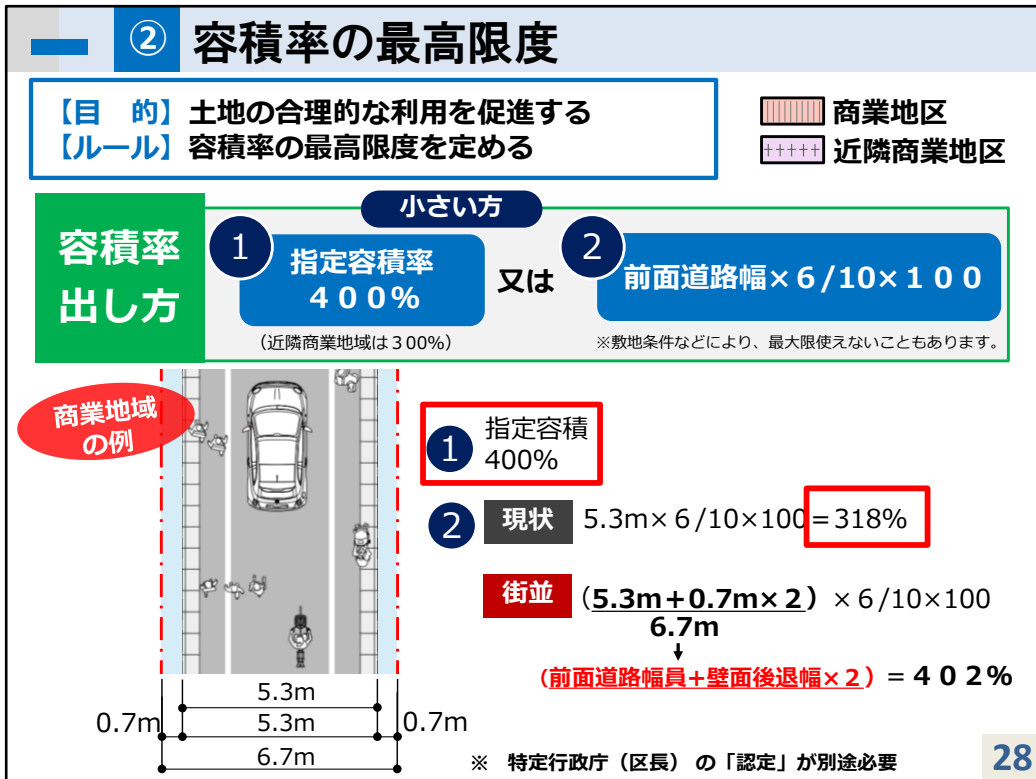
- ・テーマ毎にご質問等をサイン【記入例】
ペンでふせんにご記入下さい。
※ 1枚のふせんに1個お書き
ください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフに
お渡しください。

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

- 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



次に②「容積率の最高限度」です。
土地の合理的な利用促進するために、容積率の最高限度を定めま
す。

容積率は、都市計画で定められる指定容積率と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になります。

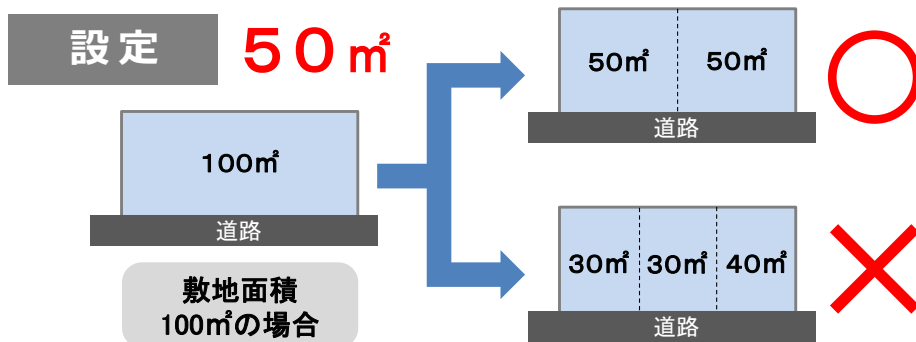
今回、街並み誘導型地区計画を導入し、壁面後退をして建物を建てる
と、こちらの計算にあるように400%まで使えるようになるため現状の
床面積より多く建てられることになります。

ただし、敷地の条件などにより最大限の容積率が使えない場合もあり
ます。

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

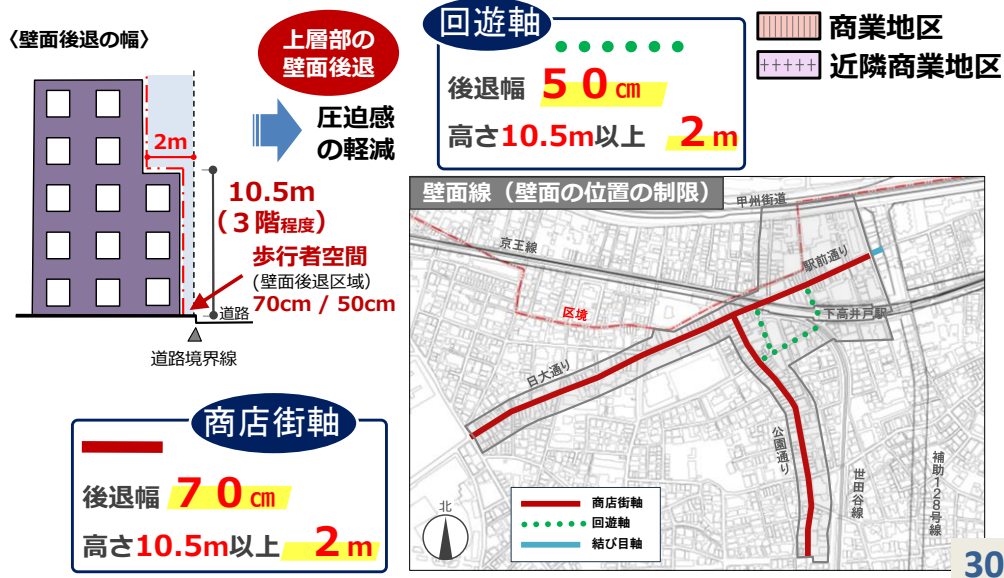
次に、③「敷地面積」の最低限度についてです。

土地の細分化を防止することにより、市街地の密集を抑えるため、敷地面積の最低限度は50㎡に設定します。

ただし、すでに50㎡より小さい敷地や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建築できます。

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

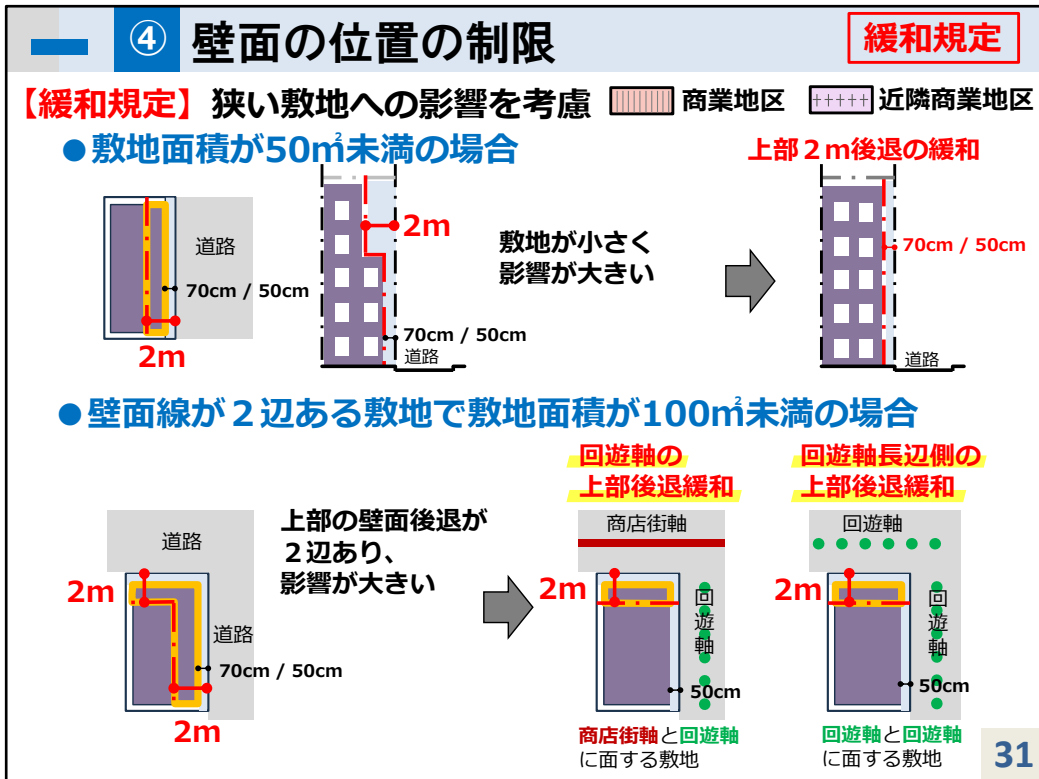


次に、④の「壁面の位置の制限」です。

「安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保」のために、赤色の商店街軸に面する部分は、道路境界から70cm建物を下げて建てることになります。

また、駅前の回遊を目的とした緑色の回遊軸に面する部分は、道路境界から50cm建物を下げて建てることになります。

また、建物が高くなることによる圧迫感に配慮して、現在の街並みの3階程度である10.5m以上の高さについては、こちらの図のように建物を2m後退して建てます。



このルールについては、今までの懇談会でも狭い敷地への影響を心配するご意見を多くいただいております。

そこで、50㎡未満の敷地については、上部の2m後退を緩和し、壁面線が2辺ある敷地は片側一方の2m後退を緩和する規定を設けることとします。

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。



商店街軸
歩行者が
通行できる幅



70cm

回遊軸
人や車を
避けられる幅



50cm

イメージ

32

壁面の位置の制限に関しても活動報告会で様々なご意見をいただきました。

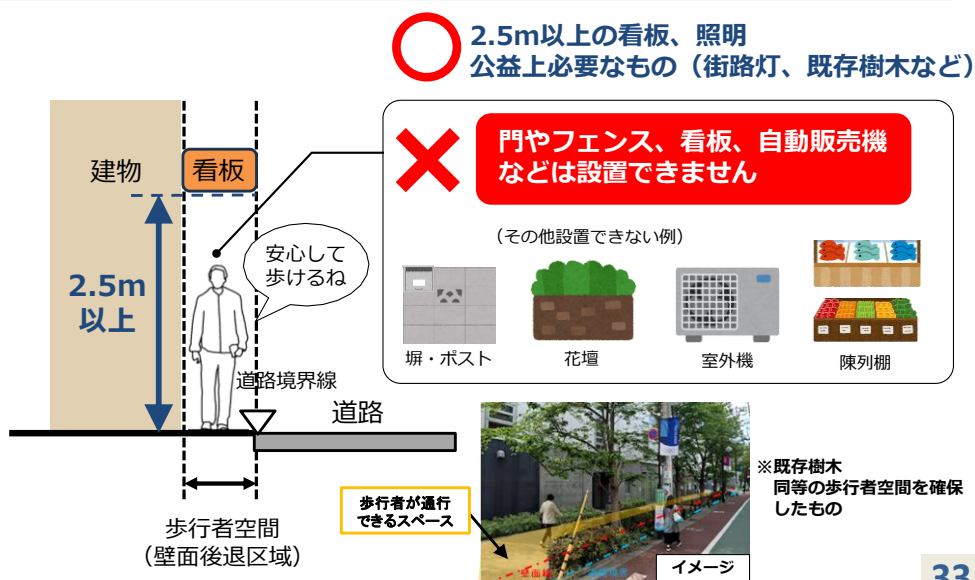
駅周辺だけでなく日大通りや公園通りを安心して通りたい、歩道を広くしてほしいといった声がある一方で、壁面の後退は駅周辺だけで良いという声もありました。

安心して歩ける歩行者空間を商店街に連続して確保することは、歩行者の歩きやすさや安全性の向上だけでなく、商店街のにぎわいの創出にもつながると考えます。

そのため、壁面の位置の制限範囲は、日大通り、公園通りの商店街の沿道としたいと思います。

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



④の「工作物設置の制限」です。

先ほどご説明した壁面後退区域には、門、フェンス、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等は設置できません。

でも、そうすると建て替え時には保存したい樹木も撤去しないといけなくなってしまう。みどりを保存していくためにも、松沢小学校のように同等の歩行者空間を確保したものについては、切らなくても可とします。また、2.5m以上の看板等についても可とします。

質問用紙

質問用 ふせん



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

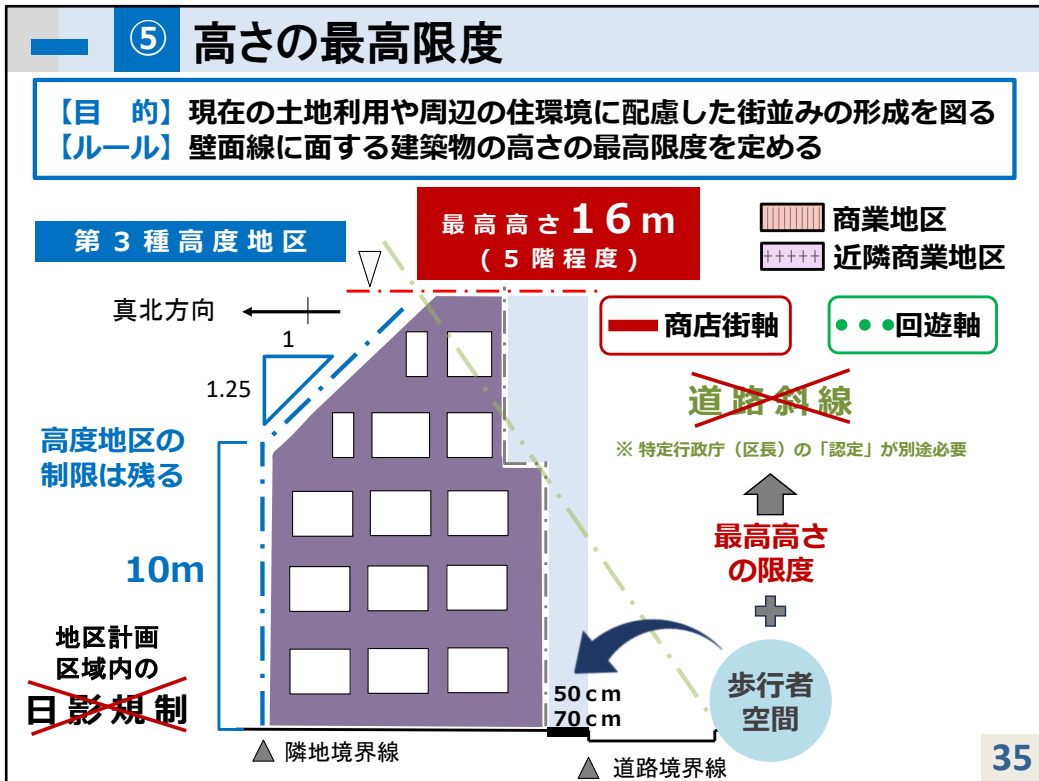
ふせんへ質問等の記入の仕方

- ・テーマ毎にご質問等をサイン【記入例】
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。

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

- | | |
|-------------------------|---------------|
| 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 | |



それでは、次に⑤「高さの最高限度」です。
 現在の土地利用や周辺住環境に配慮した街並みの形成を図るため、
 建物の高さの最高限度を設けます。

現在の街の状況や今までの懇談会でのご意見も踏まえ、壁面線に面する建築物の高さは16mに設定したいと思います。

壁面後退や高さの最高限度を定めることで、道路斜線の緩和を受けることができるようになり、この図のような形に建物を建てられるようになります。

また、街並み誘導型地区計画内の日影規制も除かれます。
 しかし、地区計画区域外である周辺に生じる日影規制については今まで通り制限されます。

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

商業地区

最高高さ **22m** (7階程度)

(敷地面積 **500㎡** 以上: **25m**)

近隣商業地区

最高高さ **19m** (6階程度)

△ 隣地境界線 △ 道路境界線

△ 隣地境界線 △ 道路境界線

※壁面線の緩和規定に該当する建築物は除く(P32)

この先の「にぎわい空間の設置」は、選択制になります。

商店街のにぎわいと憩いに寄与する「にぎわい空間」を商店街軸に面して設けていただくと、商業地区では北側からの斜線制限である高度地区の緩和と最高高さを16mから22m(7階程度)に緩和したいと思います。また、駅周辺では共同化の検討やすでに22m以上の高さの建物もあることから、500㎡以上の敷地については25mとします。

近隣商業地区では高度地区の緩和と高さを16mから19m(6階程度)に緩和したいと思います。

このように、にぎわい空間を設置することで高度地区と高さを緩和し、商店街のにぎわいの促進を図ります。

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

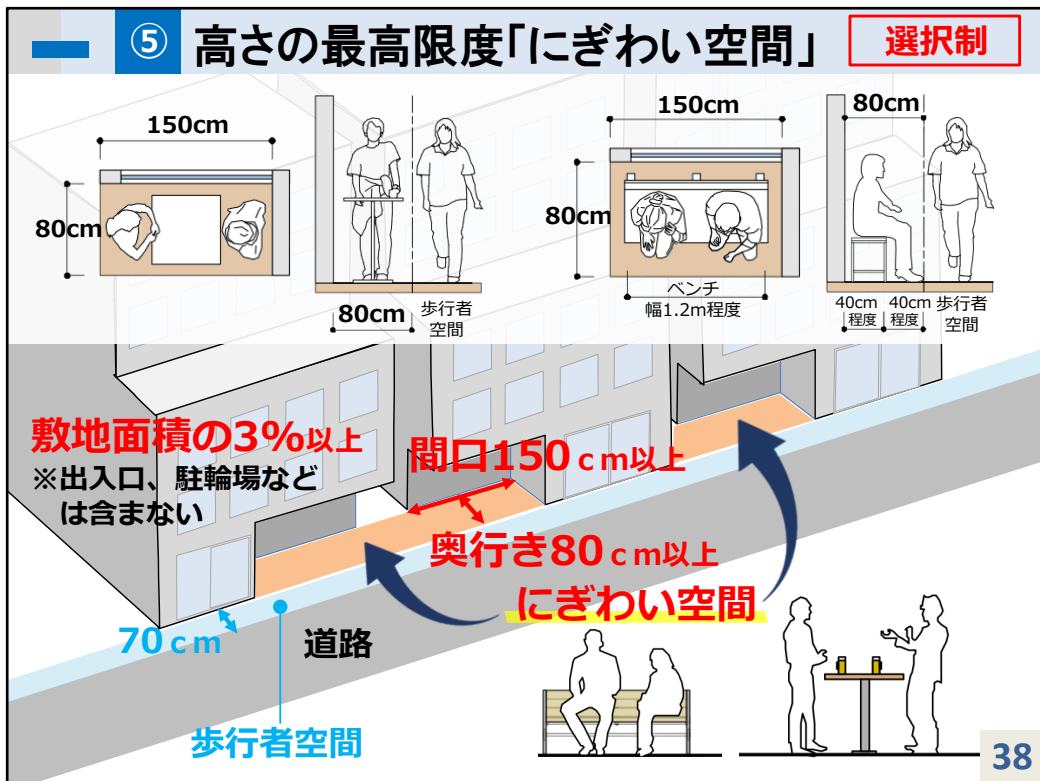


※自動車車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、外構の階段、自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません

37

設置するにぎわい空間とは、この絵のようにベンチや緑による憩い空間の確保や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。

このため、にぎわい空間に工作物の設置や駐輪場としての活用は不可としたいと考えております。



にぎわい空間の大きさですが、会話や交流の場としての活用やベンチによる憩い空間の確保がされるように、皆さまの今までのご意見も踏まえ、最低限ベンチが設置でき、二人が座れる寸法の奥行き80cm、間口150cm以上、敷地面積に応じた地域への貢献として、敷地面積の3%以上と設定したいと考えております。

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

これまでの懇談会などでは、にぎわい空間の設置方法についてご質問がありました。

この図のように1か所が最低の大きさを満たしていれば、2か所以上に分けて設けることも可能です。

また、建物の中央だけでなく、図のように敷地の隅から設置することも可能です。

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

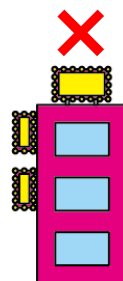
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等を使用しない。



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

40

次に、⑥「形態又は色彩その他の意匠の制限」についてです。

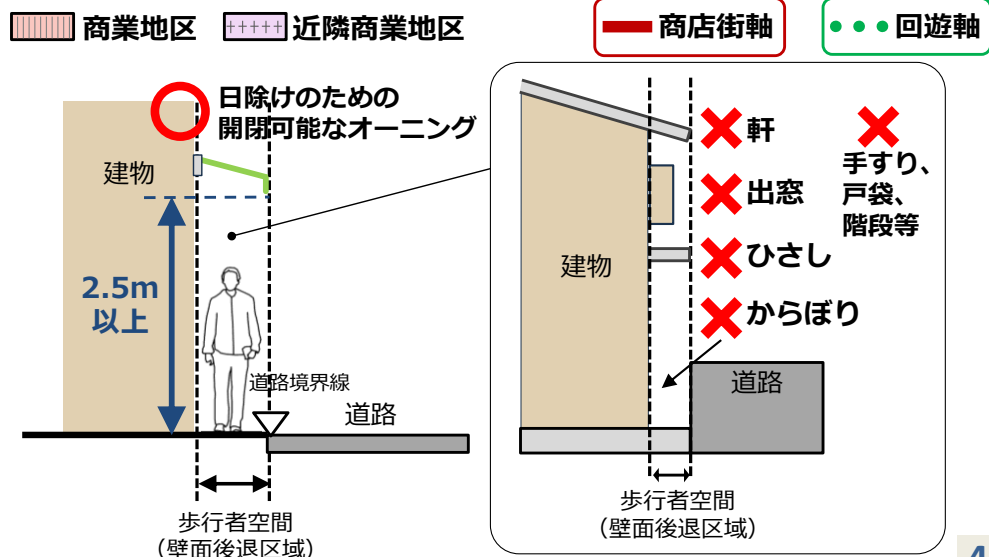
周辺の環境と調和した街並みを形成するために、建物や看板を周辺環境と調和したものにするというルールです。

建築物、工作物の外観は周辺の街並みと調和したものとし、屋外広告物は点滅光源等を使用しないものとします。

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



41

また、壁面線が定められている壁面後退区域には、軒や出窓、手すりなどを設置することはできません。

ただし、下高井戸の商店街の特徴の一つでもあるオーニングは2.5m以上には設置できるようにしたいと思います。

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≫



雨水浸透樹



浸透（トレンチ）管

最後に、⑧環境への配慮です。

みどり豊かでうるおいのある安全で災害に強い街並みの形成を目的に、「既存樹木の保全や敷地内の緑化の推進」、浸水被害の防止のため「雨水貯留浸透施設の整備の促進」を図ります。

商店街沿道のたたき台の説明は以上になります。

質問用紙

質問用 ふせん



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

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【記入例】
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。

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

- 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

続いて、3つ目の「補助128号線沿道」の説明に進みます。

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

招来線

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賑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取りながら、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. 建物の本質化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなつ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

地区区分



壁面線 (壁面の位置の制限)



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	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
	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。		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。	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。 (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	(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)		—	(現) 300% (指定容積) → 400% (指定容積)	—
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 工作物設置の制限	— 商店街軸 7.0cm …… 回遊軸 5.0cm (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。		—	— 結び目軸 5.0cm 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 1.6m		—	—	1.9m
⑤ 高さの最高限度	— 商店街軸 にぎわい空間を設けた場合 2.2m (敷地面積500㎡以上: 2.5m)		—	—	1.9m
⑥ 形態又は色彩その他の 景観の制限	— 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。	—
⑦ 垣・さくの構造の制限	—		—	—	—
⑧ 塩害への配慮	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みなすものとする

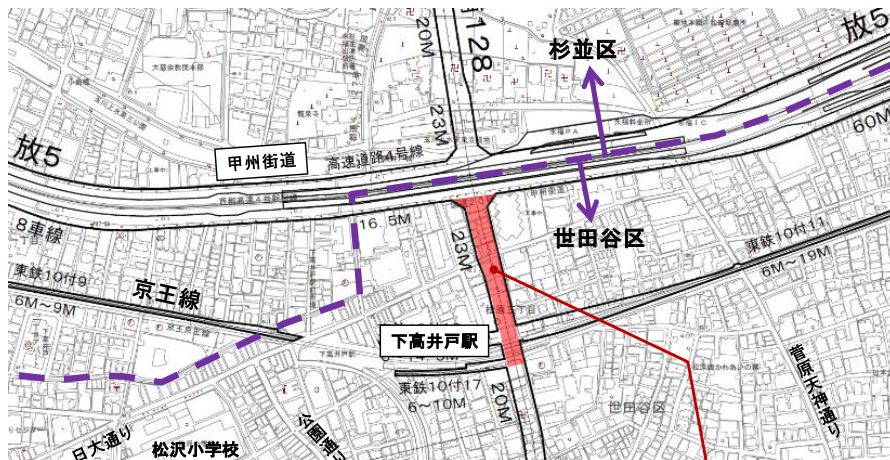
※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

45

赤で囲われた部分の128号線沿道のルールを順番に説明していきます。
こちらでも前回の懇談会からルールの内容の変更はありません。

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）

**事業中区分
(区施行)**

46

まず、こちらの事業概要を簡単に説明します。

補助128号線は全体としては、杉並区から世田谷区の間、約9kmを貫通する都市計画道路です。

今回、甲州街道から京王線までの約170メートルのこの赤い部分が、令和6年3月に事業化され、担当部署により事業が進められています。

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）



こちらは補助128号線と同じ道路の幅である補助26号線の写真です。

このような新しい道路による、沿道の街並みの変化にあわせ必要なルールの検討を行っているのが補助128号線沿道地区です。

— 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

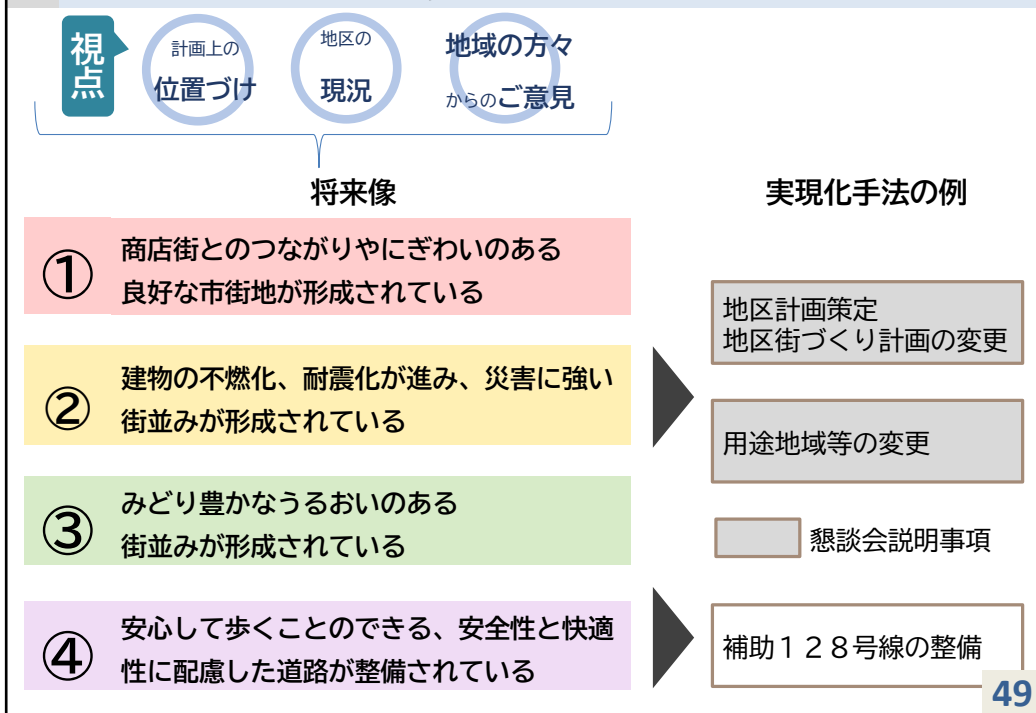
- 都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、**周辺の住宅地との調和を図りながら**、沿道の土地利用などを適切に誘導します。
- 特に特定整備路線や**延焼遮断帯**を構成する都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて、沿道市街地の**不燃化、耐震化**を進めます。



まず最初に計画上の位置づけをご説明します。
世田谷区には「都市整備方針」というものがあります。
これは、区の都市づくり・街づくりの総合的な基本方針となるものです。

この方針の中で、「周辺の住宅地との調和を図りながら、延焼遮断帯を構成する都市計画道路周辺は、不燃化、耐震化を進めます。」と位置付けています。

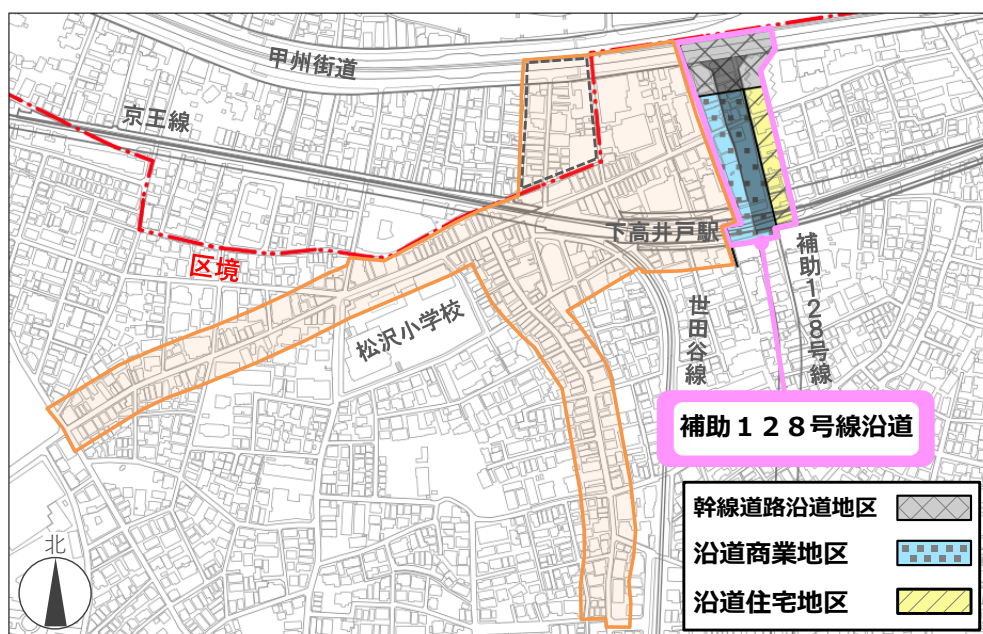
沿道の将来像と実現化手法の例



区の方針や地区の現況、地域の方々からのご意見も踏まえ、補助128号線沿道では4つの将来像を定めています。これらの将来像の実現化手法として、地区計画の策定、すでに策定されている地区街づくり計画の変更、用途地域等の変更などがあげられます。

それでは、ルールたたき台をご説明します。

補助128号線沿道 地区区分



50

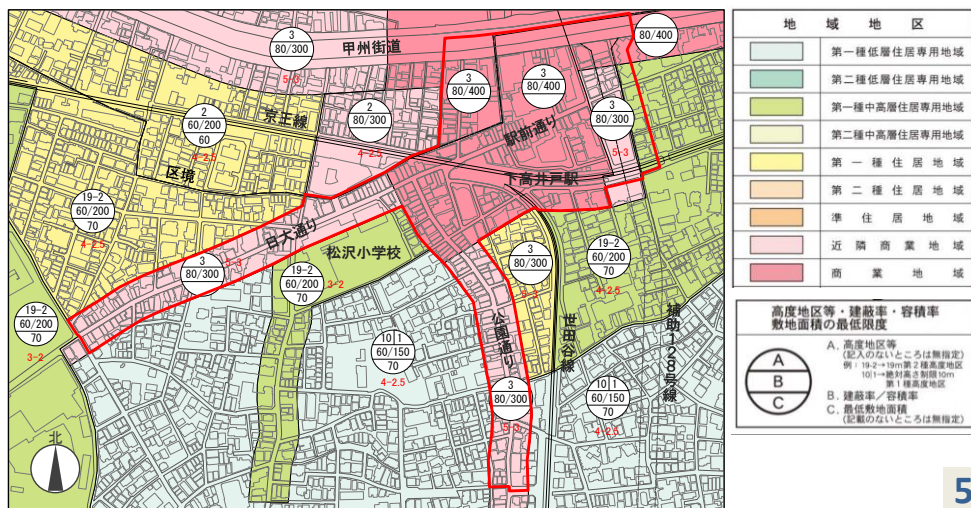
「補助128号線沿道」については3つの地区に区分してルールのたたき台を作成しています。

甲州街道沿いの「幹線道路沿道地区」、補助128号線西側の「沿道商業地区」、東側の「沿道住宅地区」です。

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。



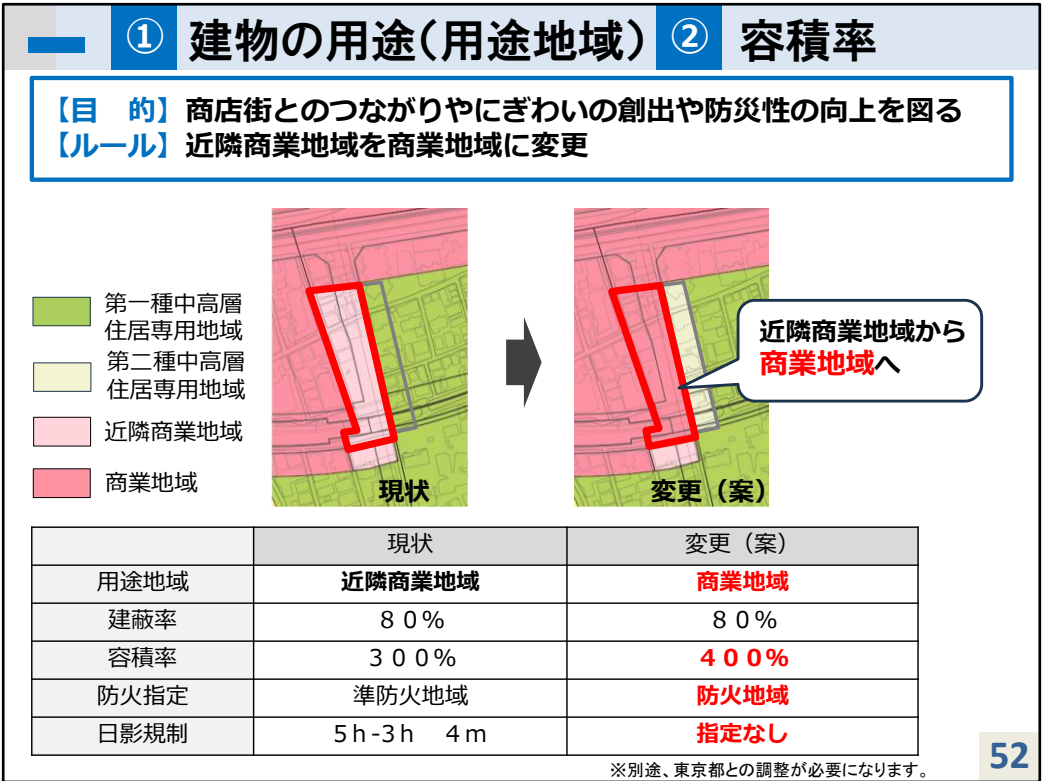
51

では、①建物の用途についてです。

建物の用途に関わるルールとして「用途地域」がございますので、まず初めにご説明します。

用途地域は計画的な市街地を形成するため、建物の用途の制限とあわせて、建蔽率や容積率など、建物の建て方のルールを定めるものです。

「用途地域」の決定・変更は、東京都が行います。



沿道西側の沿道商業地区に関しての用途地域についてです。

西側については都市計画道路による土地利用の変化にあわせ、商店街とのつながりやにぎわいの創出を求める声が多くありました。

そこで、近隣商業地域から駅周辺と同様の商業地域へ変更し、容積率を300%から400%に変更することを検討中です。

商店街と同じ商業地域に変更することで、商店街との一体的なにぎわいの創出や都市計画道路の沿道として、防火地域への変更による不燃化や耐震化を図ることで防災性の向上を図ることができます。

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

商業地域に変更すると、近隣商業地域に建てられる用途にプラスしてキャバレーや性風俗関連の用途も建てるできるようになります。

しかし、これらは「商店街沿道」と同じく、地区計画で性風俗関連の用途については制限します。

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。

沿道東側の沿道住宅地区に関しての用途地域についてです。

東側については都市計画道路による土地利用の変化にあわせ、現状よりも制限を緩和する声があるなかで、現在の閑静な住環境の維持を求める意見もありました。

そこで、用途地域を、容積率や日影規制などは変わらず、東側の住宅地に配慮しながら、建てられる建物の用途の選択肢を増やすことができる第二種中高層住居専用地域へ変更します。

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

<建てることができる用途>

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

+

第二種中高層住居専用地域に変更しますと、事務所など建てられる用途が増えるのと共に、店舗や飲食店は2階以下で500㎡から1500㎡までは建築が可能となります。
しかし、東側住宅地への配慮として、地区計画で現在と同じ500㎡以内に制限することとします。

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
			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	

地区計画でのその他の用途の制限ですが、先ほどもお話ししましたが、商店街沿道と同様に風俗営業関連の用途を制限します。

① 建物の用途(用途の制限)

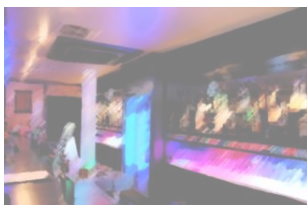
【目的】良好(健全)な市街地の形成を図る

【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

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

● 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

また、商店街沿道と同様にナイトクラブや倉庫業を営む倉庫なども制限します。

① 建物の用途(用途の制限)

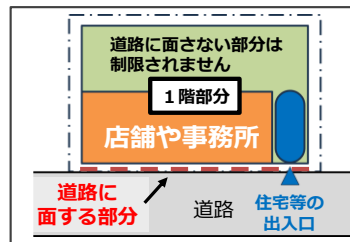
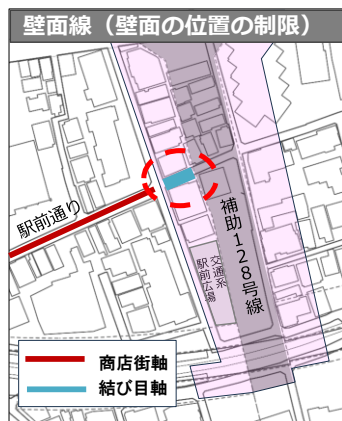
【目的】 商店街とのつながりや商業・業務施設の連続性の誘導によりにぎわいを創出する

【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

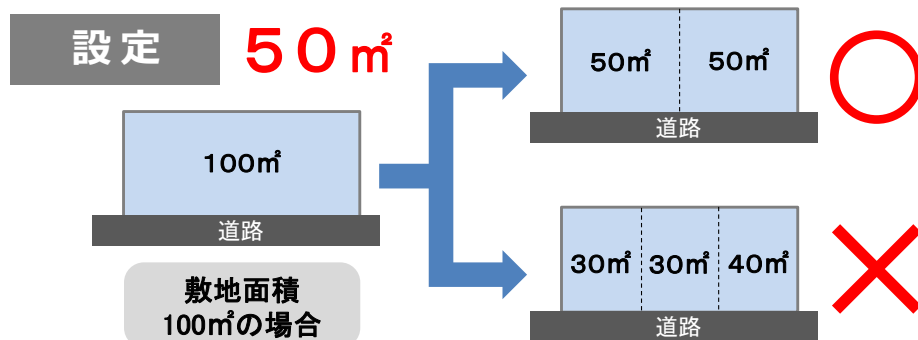
58

そして、商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保するために、結び目軸に面する建築物の1階部分は商店街の沿道と同様に住宅や共同住宅などや、これらに付属する自動車車庫を制限します。

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

沿道住宅地区 既に都市計画で70㎡が定められている

59

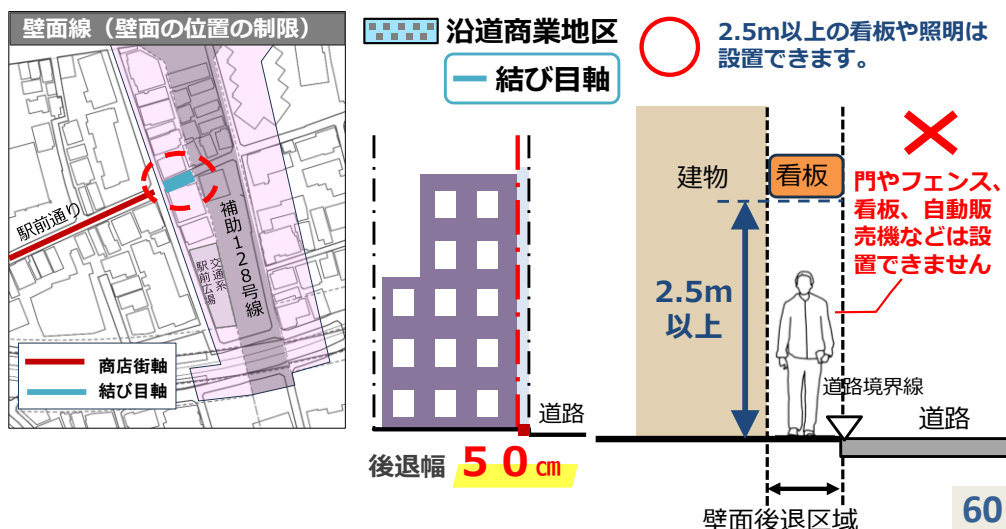
次に、③「敷地面積」の最低限度についてです。

商店街沿道と同様に最低敷地面積は50㎡に設定します。
また、沿道住宅地はすでに都市計画で70㎡に決められています。

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



④の「壁面位置」の制限です。

商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保し、商店街と補助128号線をつなぐ結び目として、安心して歩くことのできる歩行者空間の確保のために、この水色の結び目軸に面する部分は、人が最低限通行できる幅として50cm建物を下げて建てていただきます。

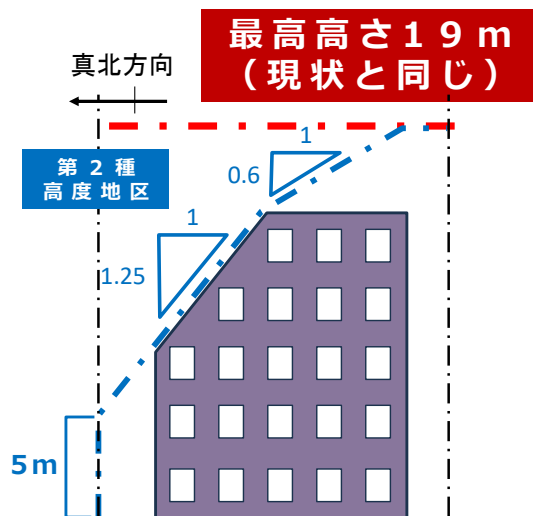
また、壁面後退区域には、門、フェンス、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物は設置できません。

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

⑤建物の高さの最高限度についてです。

沿道住宅地区については現在19mの高さの制限がございます。

現在の住環境を維持するためにも現在と同じ19mに制限します。

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

地区街づくり計画と同様

■ 沿道住宅地区

建築物及び工作物の外観 → 周辺の環境と調和した街並み

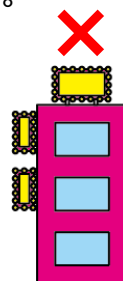
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮したものとし、
点滅光源等は使用しない。



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

⑥形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

商店街沿道と同様に、周辺の環境と調和した街並みを形成するためのルールを定めます。

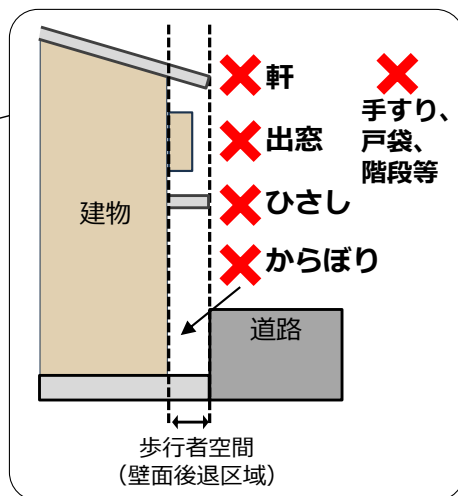
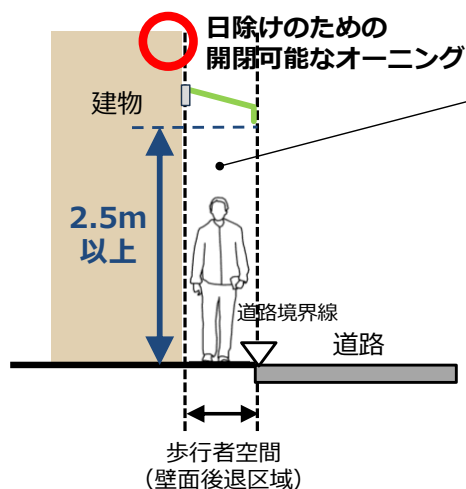
⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

【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

また、商店街沿道と同じく、壁面線が定められている壁面後退区域には軒や出窓、手すりなどを設置することはできません。

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

⑦垣またはさくの構造の制限です。
みどり豊かで潤いのある沿道の街並みを形成し、防災性の向上を図るため、道路に面して垣やさくを設ける場合は、ブロック塀などとせず、生垣やフェンス等に緑化したものとします。

ただし、地面からの高さ0.6m以下の基礎などは設置可能です。

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≫



雨水浸透枳



浸透（トレンチ）管

⑧環境への配慮です。

商店街沿道地区と同様に、雨水貯留浸透施設の整備の促進を図ります。

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

最後に、⑨建築物の構造の制限です。

火災の時に、延焼遮断帯となる補助128号線沿線の建物の不燃化、耐震化を図るため、
建物の構造を防災性能の高いものにするように誘導します。

現状の地区街づくり計画では沿道に不燃化や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ます。

補助128号線沿道のたたき台の説明は以上になります。

質問用紙

質問用 ふせん



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

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【記入例】
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。

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

- | | |
|-------------------------|---------------|
| 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

69

では、最後に街づくりアドバイザーの饗庭先生から総括をお願いします。

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

70

皆さん、お疲れさまでございます。2年ほどお付き合いをさせていただいて、この懇談会も7回目まで来て地区計画に向けて道筋ができたかなと思います。

うすうす気付いているかもしれませんが、地区計画をつくっただけでは良い街はできません。あまりフレンドリーではないお店がたくさん入るかもしれないですし、街のことを全然気にしない人がアパートにたくさん住むかもしれません。

そのあたりは、都市計画では如何ともしがたく、地区計画などの都市計画は、都市のかたちを整える入れ物をつくることが役割です。そこにどのような料理を盛り付けるか、皆さま方でたくさんのことを考えていくことになると思います。前会長が新たに協議会員を募集するとおっしゃっていたので、ぜひ、そのようなところに参加していただき、次なる作戦を練っていただけるととても良いかなと思います。

空間として大まかに言いますと、下高井戸には工場等がないので、住宅になるか商店になるか、せめぎ合っています。いま、大抵の商店街は住宅地化しつつあります。個人店の多い商店街は、お店をやめてマンションになっていて、都市の中に住宅が次々と増えています。住宅が増えれば人口が増えてにぎわうので、悪いことではないですが、

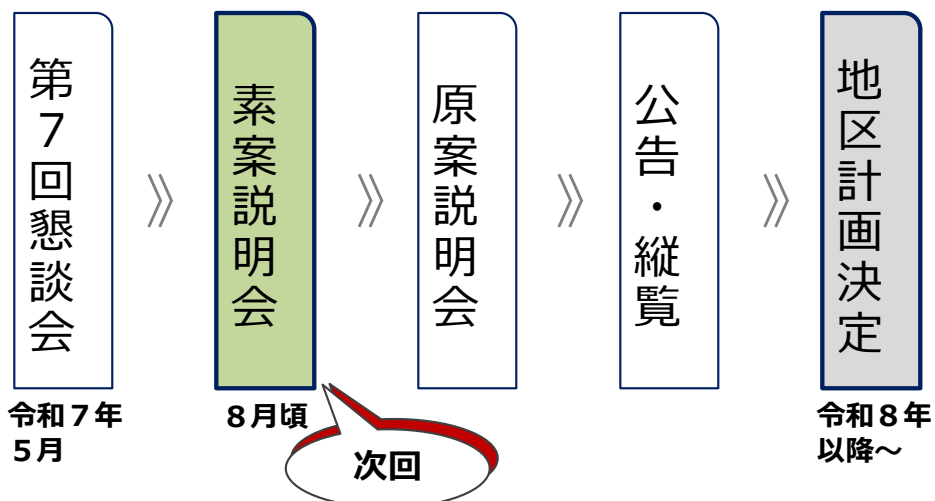
行き着く先は、住宅だけになり、通信販売で買い物をする社会になってしまいそうで、コミュニケーションもなくなり、それは大変つまらないと思います。ですから、下高井戸の皆さんは、住宅に対してお店はこうあるべきだと、この商業環境をきちんとつくっていくと良いと思います。住宅を排除するのではなく、お店と住宅を混ぜるということを地区計画でも考えられています。にぎわい空間や壁面後退などを活用して上手な混ぜ方をしていると思っていますので、その混ざり方に期待しています。ある場所が住宅から商店に変わることは滅多にないので、一度住宅になると4～50年住宅が続き、街が次々と住宅地化していきます。下高井戸の商店街は何とか頑張っていたきたいと思っています。

どのような街が良いかという都市の理想像を学生に聞かれると、次のように答えています。都市には様々な思いをもった人がいて、それぞれの人たちが抱えている希望や課題を最大限上手に解決できる課題解決能力が高い都市、それが良い都市であると。おそらく下高井戸で商売をしたい若い人はいると思います。その人の出店するための課題を下高井戸が受け止められると良いと思いますので、まずは、どのような人たちが下高井戸を使いたがっているかという情報を集めて、今後の街づくりにつなげていければと思います。

どうもありがとうございました。お疲れさまでございました。

— 今後のスケジュール(世田谷区)

■ 今後の進め方イメージ



今後のスケジュールですが、これから素案を作成し、次回は素案説明会を順調にいけば8月以降に予定しております。

次回もご出席いただければと思います。

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

72

（杉並区課長挨拶）

皆さん、色々なご意見ありがとうございました。

細かなことから大きなことまで、皆様からの様々なご質問でまちづくりに関する解像度が高まったと思います。また、商店街の話や呼び込みの話、空き店舗の話などありましたが、先ほど先生がおっしゃったように、そのようなことについても引き続き、世田谷区と杉並区で参考にさせていただきながら、今後の街づくりを進めていきたいと考えております。

世田谷区はこれから素案説明会に入りますが、杉並区は地権者の方々を中心に引き続き検討していきたいと考えております。今日は盛りだくさんの内容でしたが、今日質問を思い浮かばなかったけれども後日思い浮かんだ場合は、次第の問い合わせ先の担当にご連絡ください。本日はご意見をいただきましてありがとうございました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

これで「下高井戸駅周辺地区 第7回 街づくり懇談会」を終了いたします。長時間ありがとうございました。