

下高井戸駅周辺地区 第6回街づくり懇談会

次第

日時：令和6年12月7日（土）10時～12時30分

会場：松沢小学校 体育館

開 会

1. これまでの振り返り
2. 実現化手法・ルールたたき台
意見交換（商店街沿道）
3. 実現化手法・ルールたたき台
意見交換（補助128号線沿道）
4. 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 川井、井上、油野、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 門脇、庄子

〒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6回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和6年12月7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。

2

本日の資料

- ① 次第
- ② スクリーンに投影する資料
- ③ 第5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 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



課長 ^{いちつぼ} 一坪 博



係長 佐藤 千香



担当 川井 浩司



担当 井上 将治



担当 油野 愛子

杉並区

都市整備部 市街地整備課



課長 土田 麻紀子



係長 松本 政明



担当 門脇 千聡



担当 庄子 静香

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

杉並区

都市整備部 市街地整備課



課長

土田 麻紀子

5

開会あいさつ

1) これまでの振り返り

2) 実現化手法・ルールのとたき台
意見交換(商店街沿道)

3) 実現化手法・ルールのとたき台
意見交換(補助128号線沿道)

4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

6

街づくりの経緯

実現誘導の流れ



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



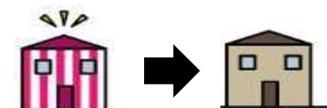
1階は店舗又は事務所とする。



風俗営業を規制



屋根、外壁、広告 街並みと調和



	【駅前地区】	【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	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。	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 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



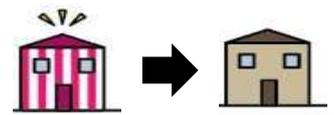
・1階は**店舗**又は**事務所**とする。



・**風俗営業を規制**



・**屋根、外壁、看板、広告**は街並みと**調和**



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、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、狭あい道路の幅幅とともに隔切りの整備を進める

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項に掲げる性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・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

② しもたかブック

下高井戸のまちづくり やっぱり面白い。

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

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。

地区計画等検討の流れ

これまでの振り返り

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

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	・街づくりのルールたたき台の検討	

R6.12.7 第6回街づくり懇談会



開催概要

- 【日時】 令和6年10月5日（土）10:00～12:30
- 【会場】 松沢小学校 体育館 【参加者】 25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。

ルールのたたき台の検討

第5回街づくり懇談会で提示したルールのたたき台(概要)

将来像

商店街沿道

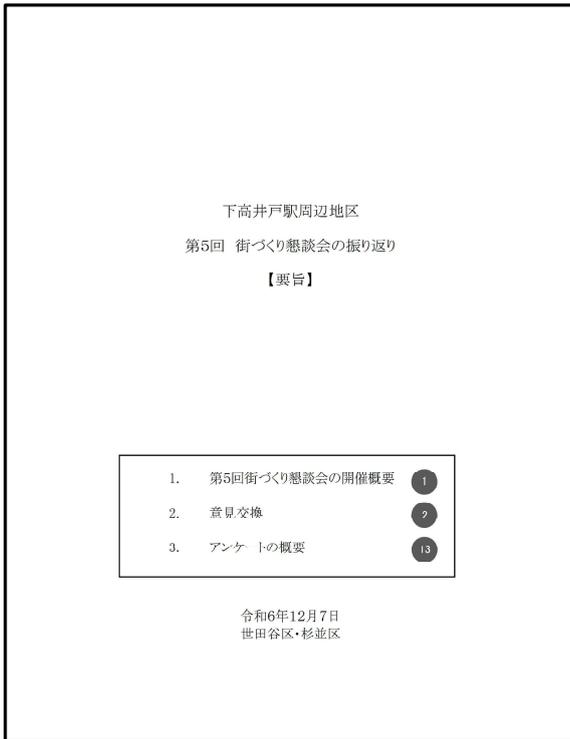
- 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保
- 人と人とのつながりや個性を活かし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成
- 防災性を強化し、安全で災害に強いまち

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にぎわいのある良好な市街地が形成
- 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
- みどり豊かなおおい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

地区の区分	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
① 建物の用途	商業地域	近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域 ↓ 商業地域
② 容積率の最高限度	$(\text{前面道路幅} + \text{壁面後退幅} \times 2) \times 6 / 10 \times 100$ ※指定容積率と比較して小さい方		—	300% → 400% (指定容積)
③ 敷地面積の最低限度	50m ²		—	50m ²
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。		—	— 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。
⑤ 高さの最高限度	16m にぎわい空間を設置した場合 22m (敷地面積500m ² 以上: 25m) にぎわい空間を設置した場合 19m		—	—
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。 — 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する。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進する。		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。	
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



P1

1. 第5回街づくり懇談会の開催概要

P2

2. 意見交換

P13

3. アンケートの概要

開会あいさつ

1) これまでの振り返り

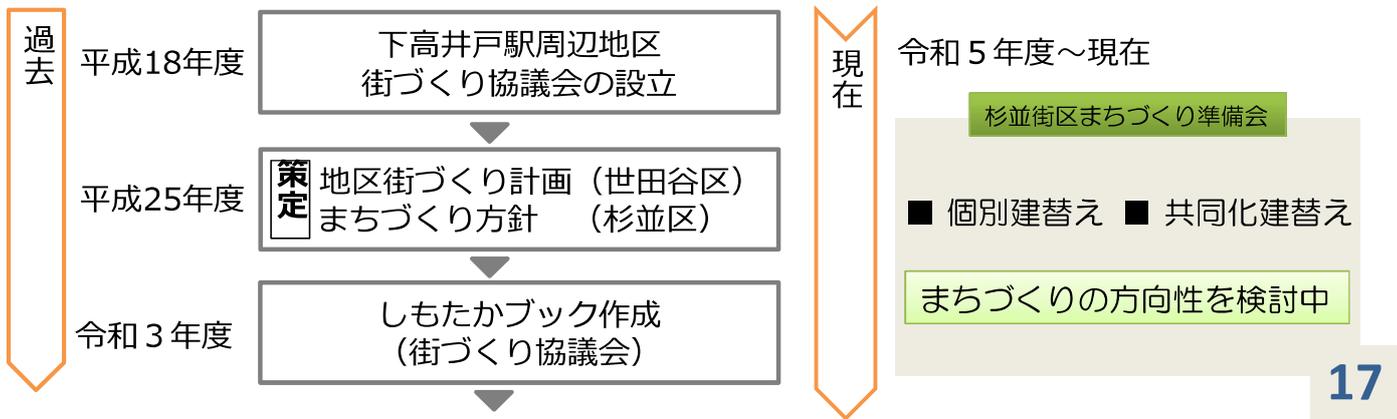
2) 実現化手法・ルールのたたき台
意見交換(商店街沿道)

3) 実現化手法・ルールのたたき台
意見交換(補助128号線沿道)

4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

杉並街区の検討状況 ～杉並街区まちづくり準備会～



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6年12月7日 第6回街づくり懇談会

将来像

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憩いのある街並みの形成
- 防災性を強化し、安全で災害に強いまち

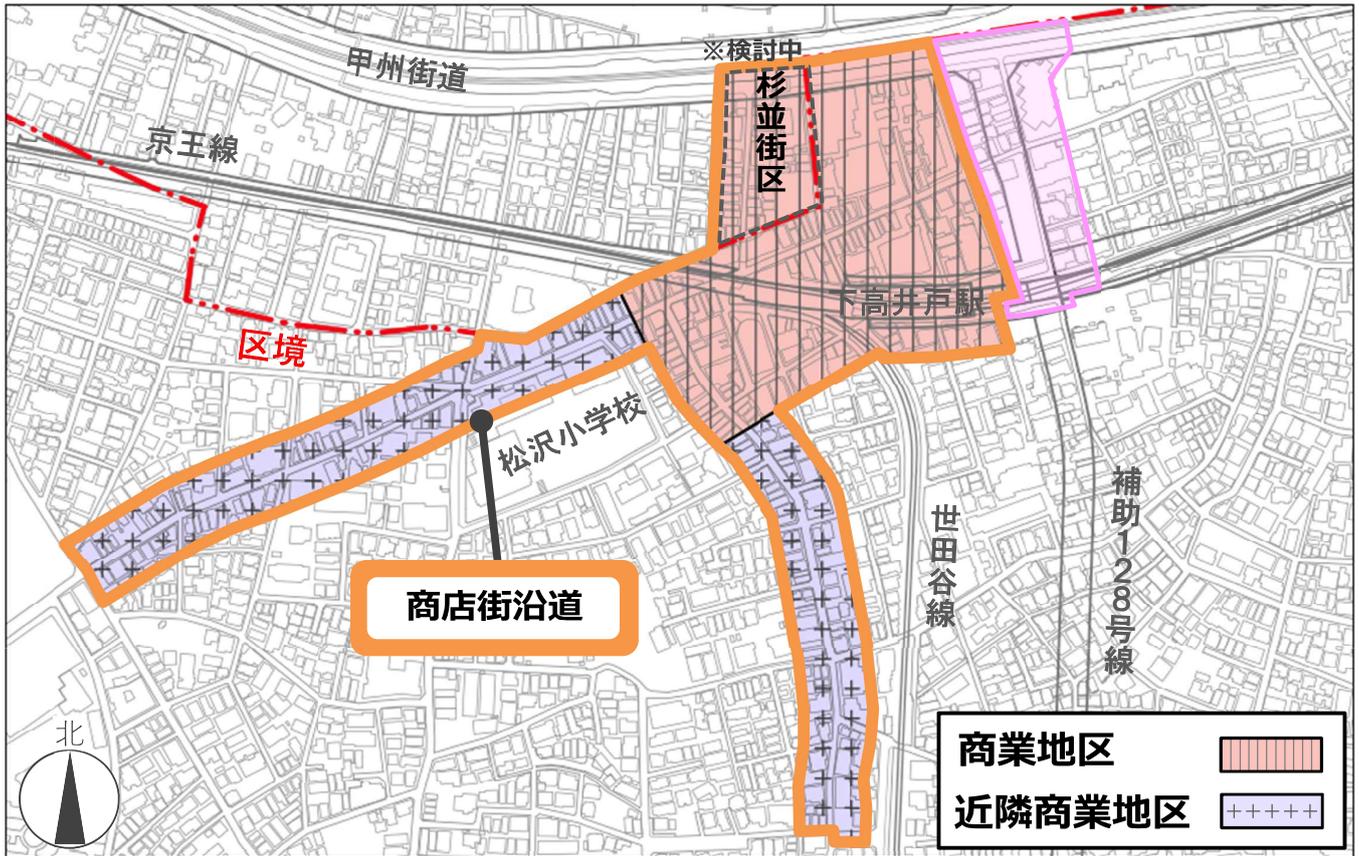
補助128号線沿道

- 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にぎわいのある良好な市街地の形成
- 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
- みどり豊かなうらおい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

地区の区分	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	近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
	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。	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。	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		—	300%→400% (指定容積)	—
③ 敷地面積の最低限度	50㎡		—	50㎡	—
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 2m (高さ10.5mを超える部分)	—	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。		—	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。	—
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)	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。		
⑦ 垣・さくの構造の制限	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。		
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	—		防火建築物等又は準防火建築物等とするよう努める。		

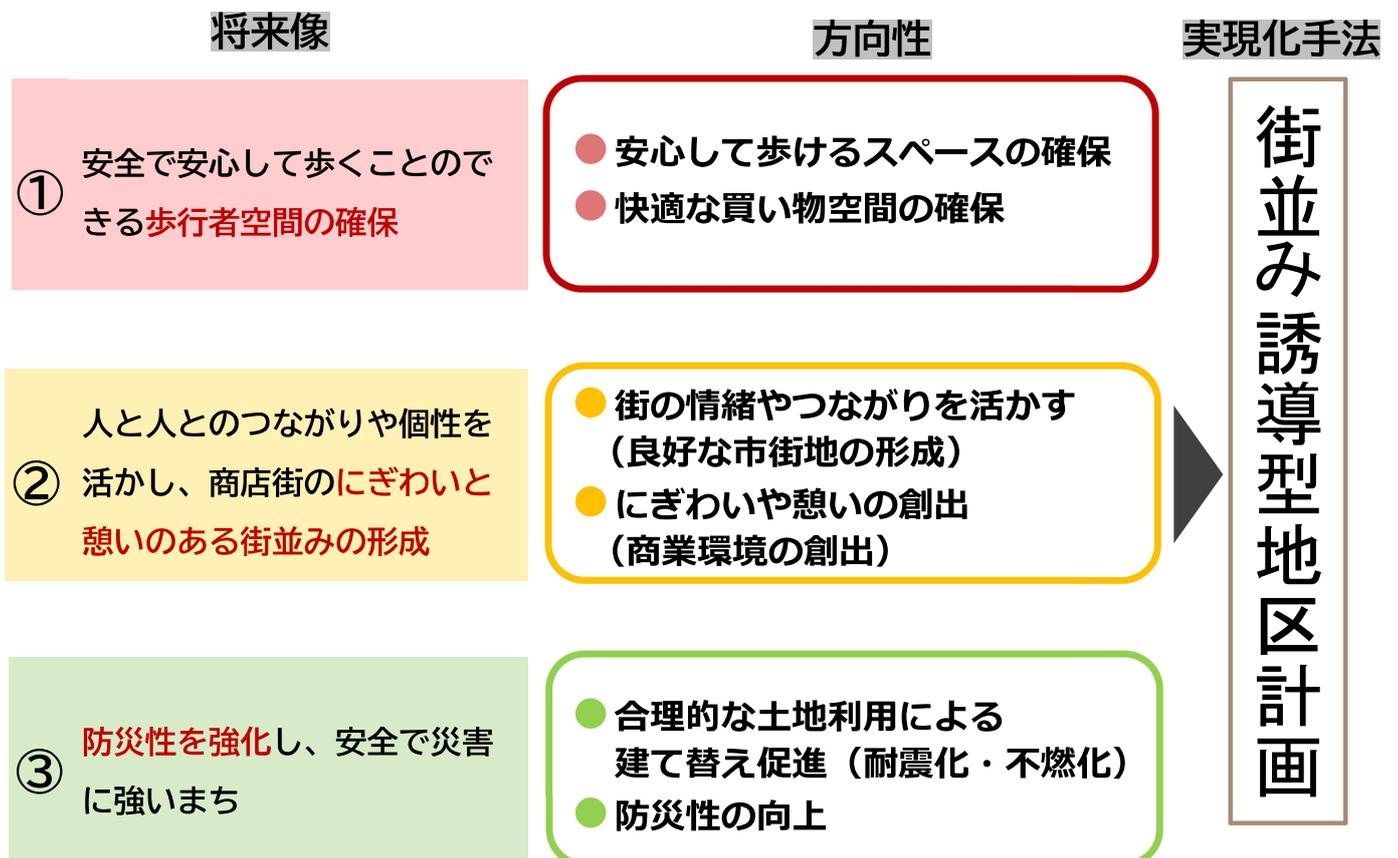
※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

商店街沿道 地区区分



19

将来像と実現化手法(商店街沿道)



20

街並みイメージ



現況イメージ



将来イメージ

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	

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

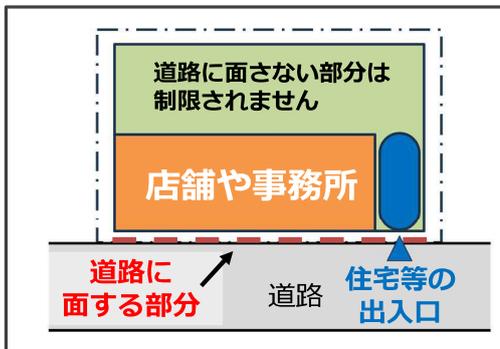
① 建物の用途の制限

【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



※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

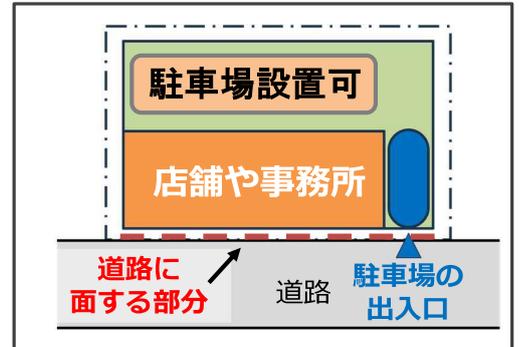


主な意見

- にぎわいを生むための用途規制は良い。
- 1階は店舗にしてほしい。
- 住居が多い場所は、店舗と共存する。
- 公園通りは共同住宅は可能にしてほしい。
- ビルのオーナー用の駐車場は設置できるようにしてほしい
- 風俗営業を規制してほしい。

Q 駐車場は設置可能か？

A 駐車場等の出入口は設置可



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

1 小さい方
 指定容積率
 400%

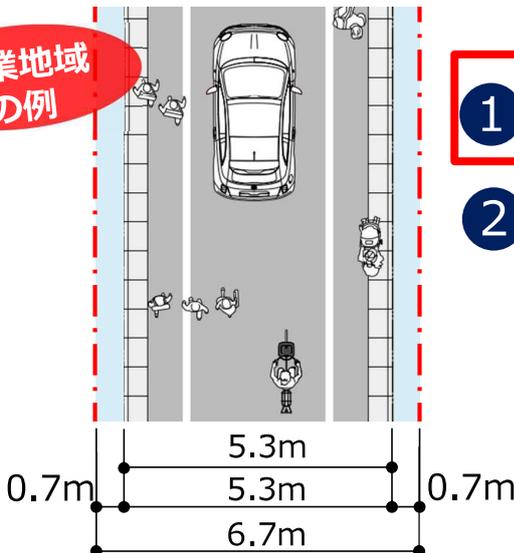
又は

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

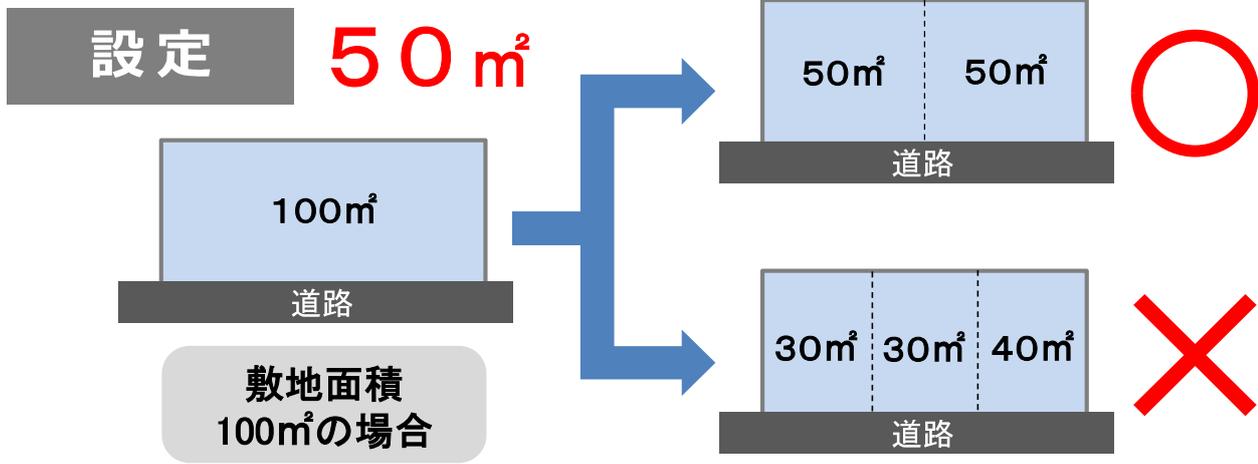
(前面道路幅員 + 壁面後退幅 × 2) = 402%

※ 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



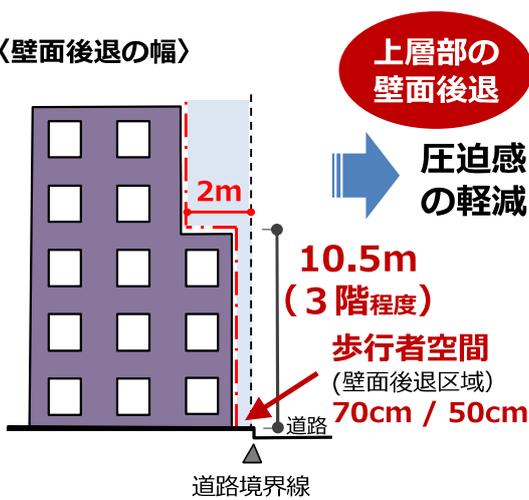
※すでに50㎡より小さい場合 ⇒ **建築可能**

※道路事業への用地提供により50㎡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**



④ 壁面の位置の制限

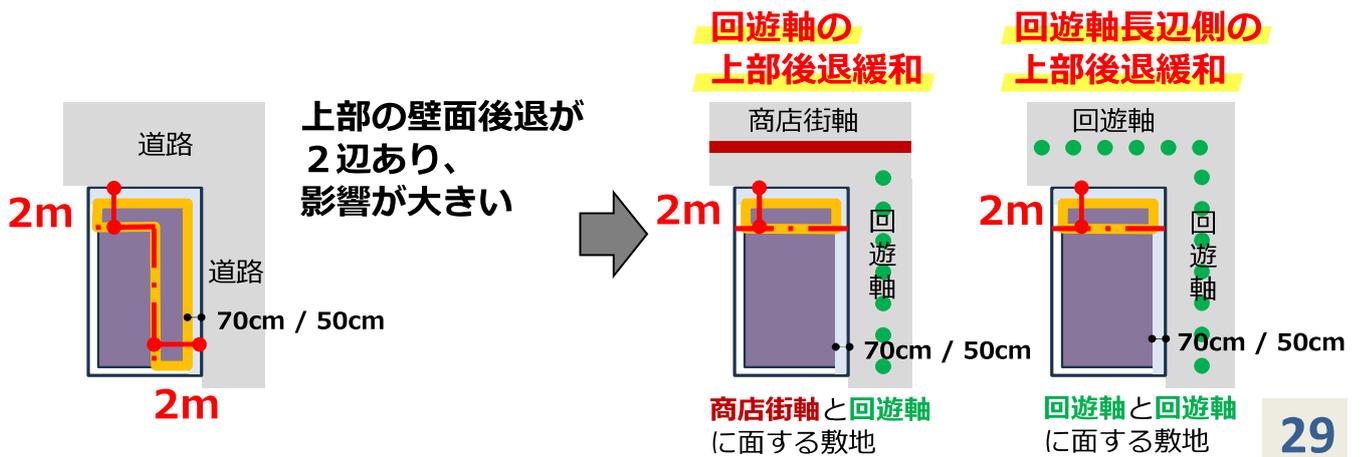
緩和規定

【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



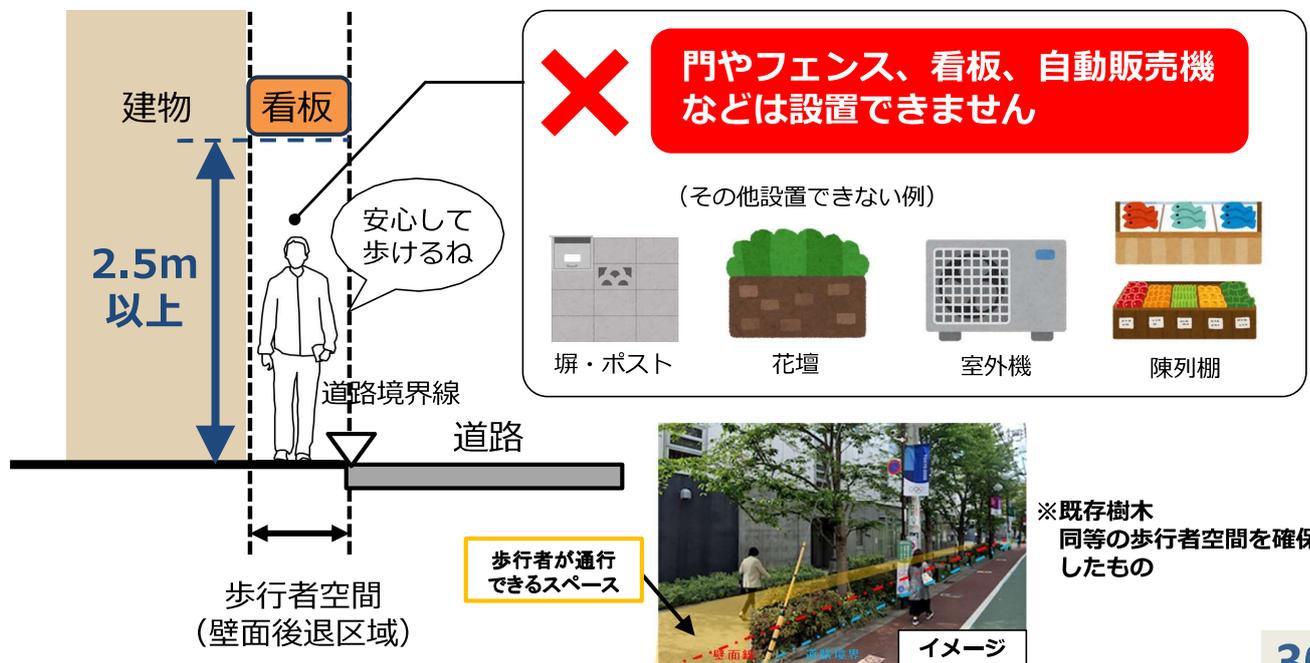
29

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）



30

主な意見

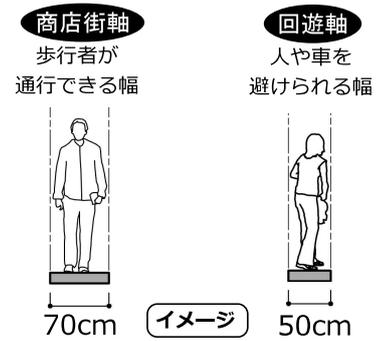
- 安全性の観点から必要だ。
- 色々な立場の人が歩きやすくなる。
- 地権者の負担が増える。
- 指定路線の幅や後退幅は提案の内容で良いと思う。
- 壁面後退すると店が遠くなる。密な方が商店街らしい。
- 駅に近い方は必要。日大通りや公園通りの住宅が多い（駅から遠い）箇所は不要。

Q 壁面後退の幅はどう決まったのか

A 第2回街づくり懇談会の街歩きなどを参考に設定

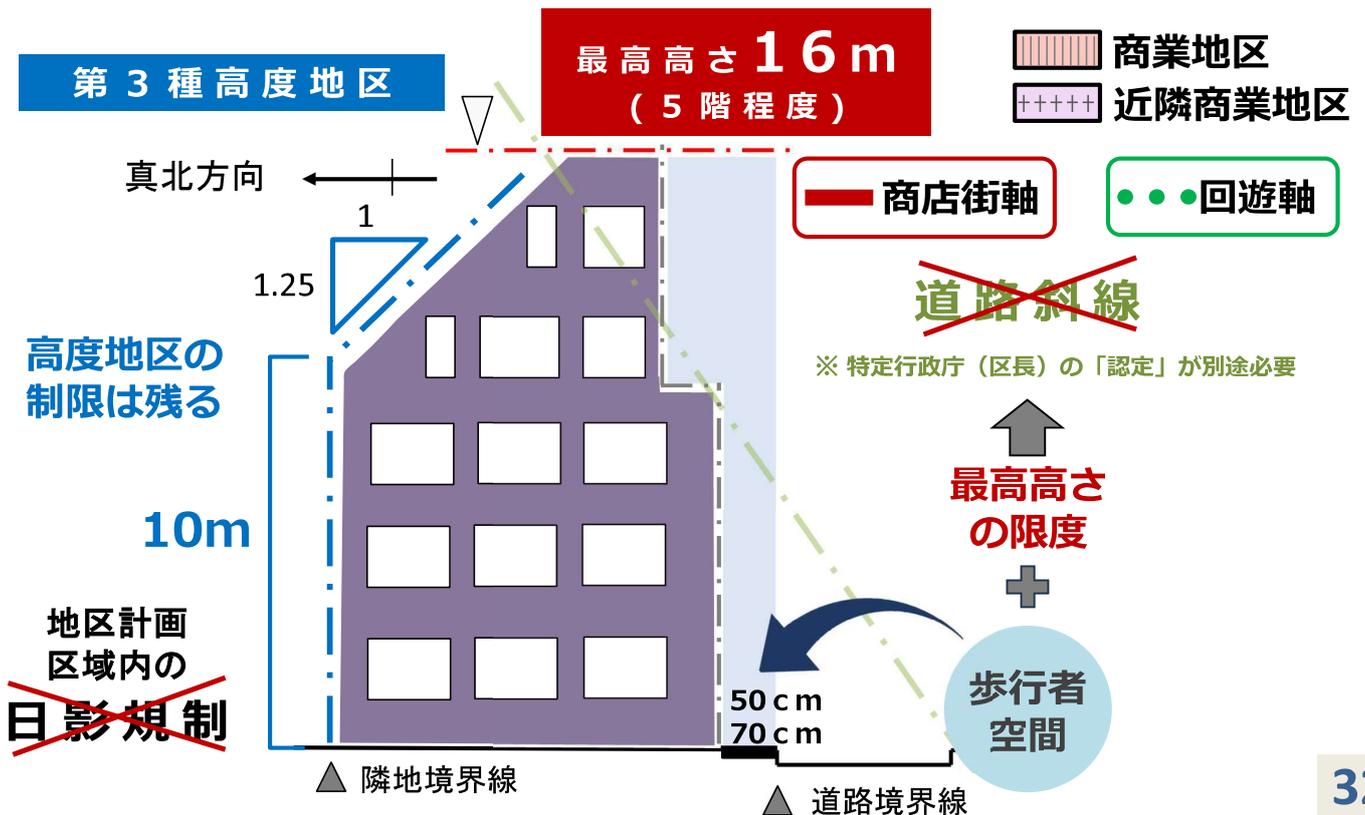
Q 駅から遠い場所は不要ではないか

A 商店街のにぎわいの創出、連続性
安心してある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



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

商業地区

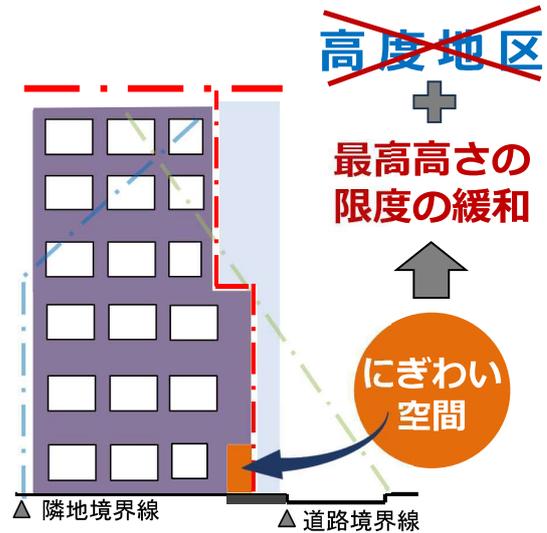
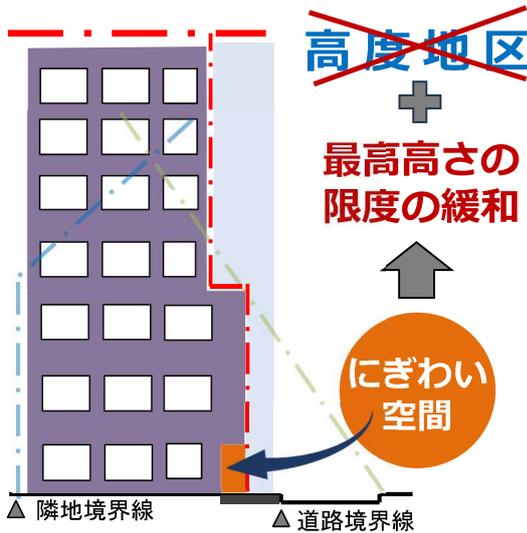
商店街軸

近隣商業地区

商店街軸

最高高さ **22m** (7階程度)
(敷地面積 **500m²**以上: **25m**)

最高高さ **19m** (6階程度)



※壁面線の緩和規定に該当する建築物は除く(P29)

33

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

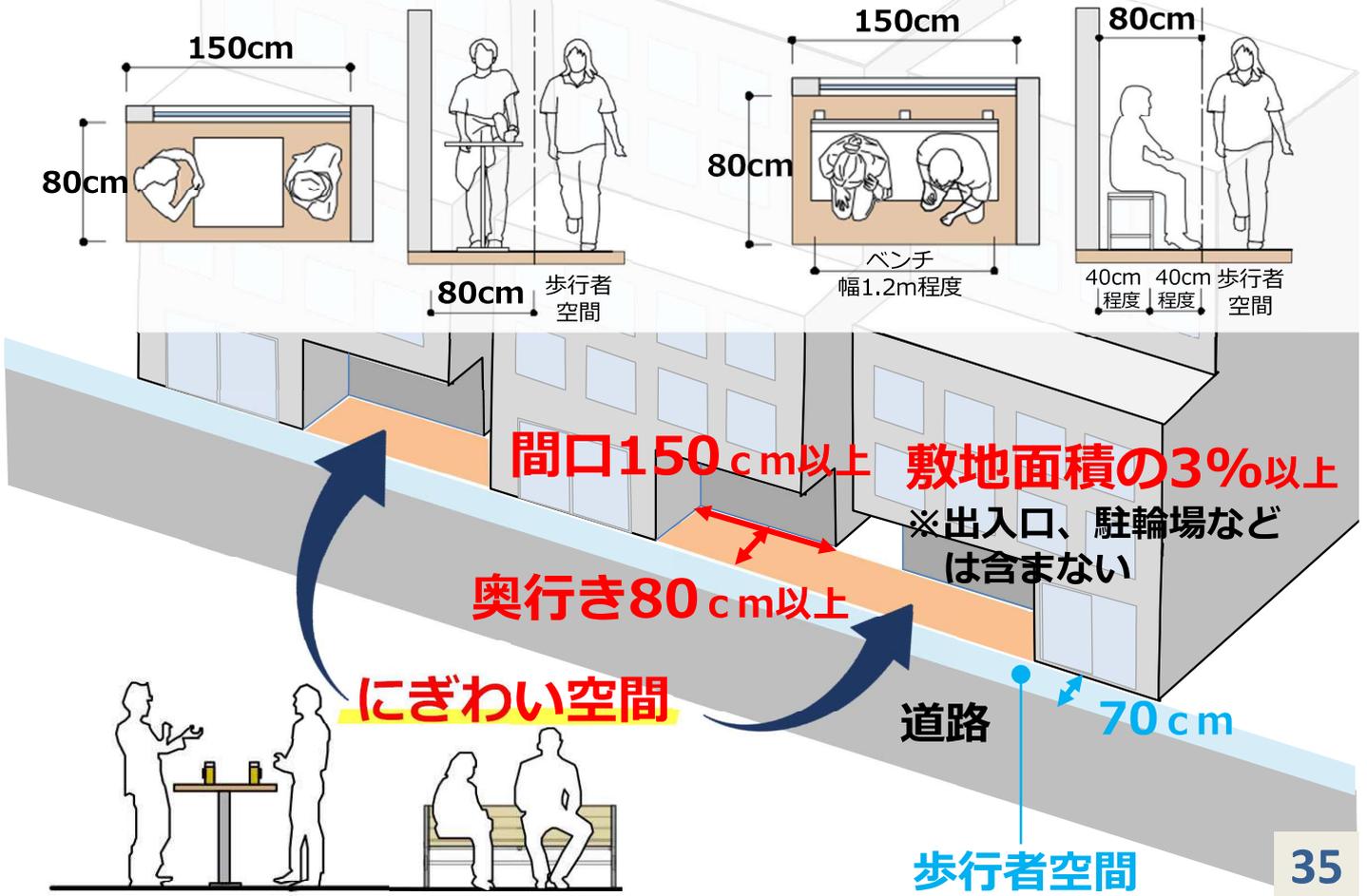


※自動車車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、外構の階段、自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません

34

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

選択制



35

⑤ 高さの最高限度

主な意見とQ & A

主な意見

- 現状の建物高さ（3階程度）が良い。
- 15m程度で良いのではないか。
- 圧迫感がない方が良い。
- 後背地のことを考慮してほしい。
- 高い方が良い。容積率を使いたい。
- 敷地が狭いと高く建てられない。

【にぎわい空間】

- にぎわい空間は、会話ができる場所であり休憩場所にもなるので良い。
- 小さい敷地では難しい
- にぎわい空間に自転車をおけるか
- 夜間の溜まり場にならないか

Q 甲州街道沿いの高い建物はどうなるのか？

A 甲州街道沿いは**現状と同等の建物が建つルール**とする

Q 夜間の「にぎわい空間」の管理は？

A **開放性の高いシャッターなどを認めることを検討**



イメージ図

36

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

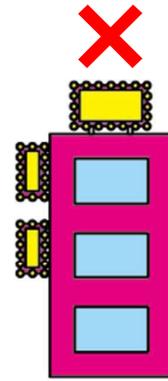
周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。



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

37

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

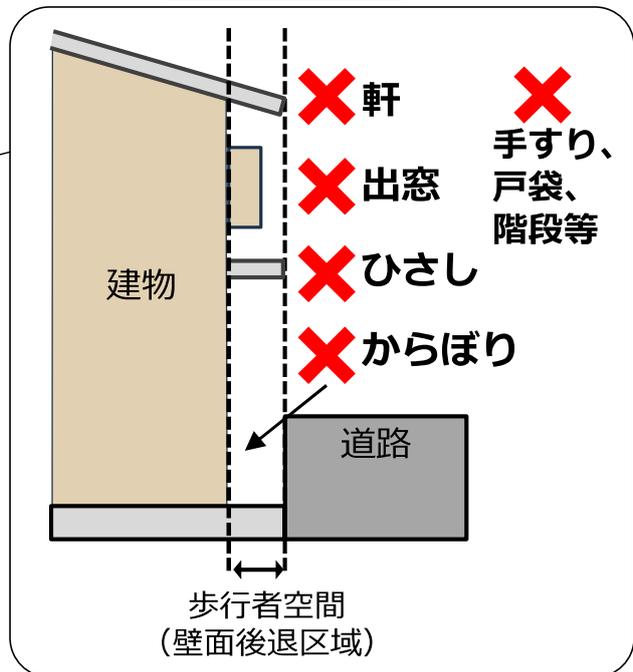
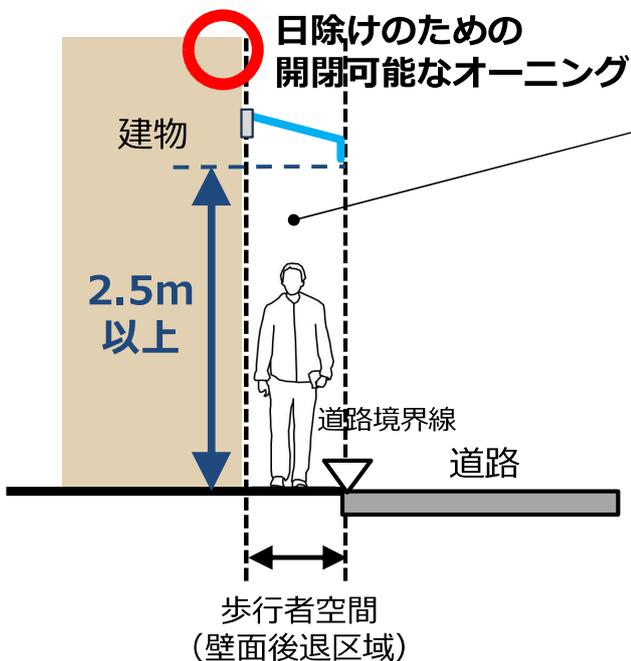
【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【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



38

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



雨水浸透枳



浸透（トレンチ）管

39

意見交換の進め方

商店街沿道

意見交換資料

意見用ふせん



ふせんへの意見や質問の記入

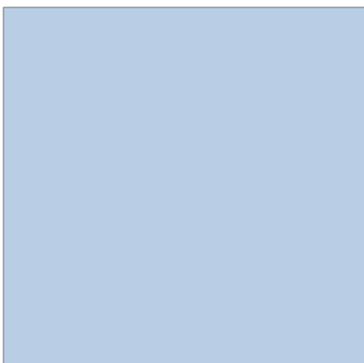
- ・テーマ毎にご意見やご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
※ 1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【記入例】

⑤ テーマ番号

高さは提案通り
でいい

質問用ふせん



意見交換のテーマ

- 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
- ⑧ 環境への配慮

40

開会あいさつ

1) これまでの振り返り

2) 実現化手法・ルールのかたき台意見交換(商店街沿道)

3) 実現化手法・ルールのかたき台意見交換(補助128号線沿道)

4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

街づくりのルールのかたき台(概要)

街づくりルールのかたき台(概要)

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



令和6年12月7日 第6回街づくり懇談会

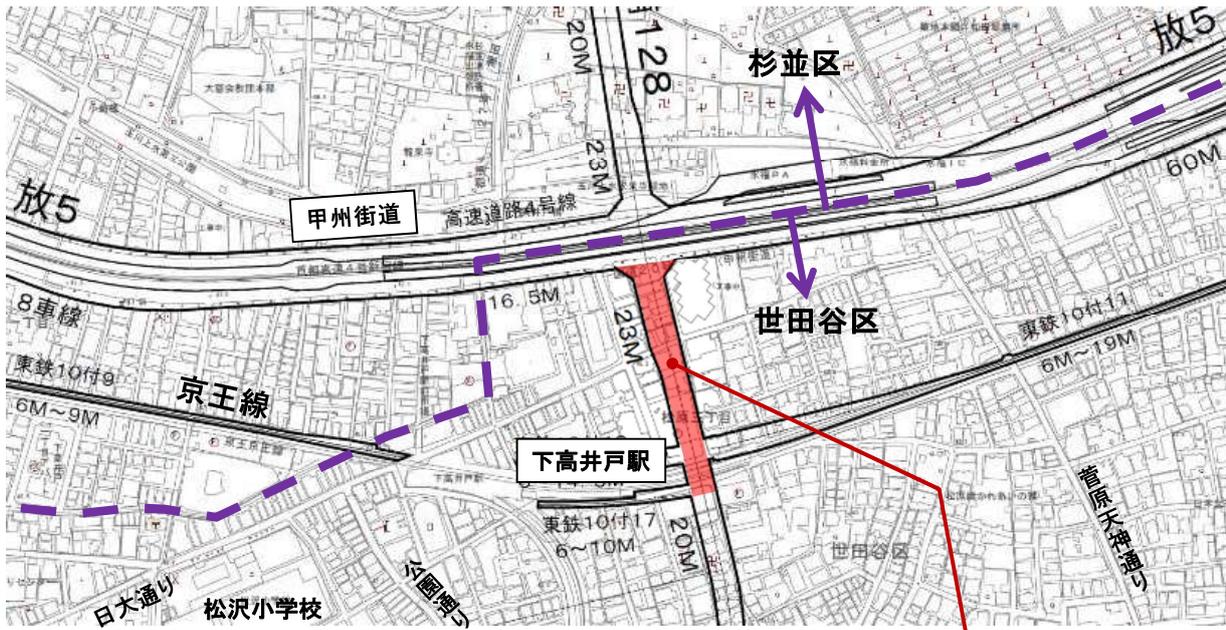


地区の区分	商店街沿道		補助128号線沿道		
	商業地区	近隣商業地区	幹線道路沿道地区	沿道商業地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域 ↓ 商業地域	第一種中高層住居専用地域 ↓ 第二種中高層住居専用地域
	用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 商店街軸 **** 回遊軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結び目軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結び目軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	— 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		—	300% → 400% (指定容積)	—
③ 敷地面積の最低限度	50㎡		—	50m	—
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)	—	—	— 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。	—
	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。	—	—	—	—
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)	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。	—
	— 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	—	—	—	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

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)

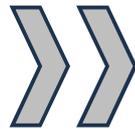
**事業中区間
(区施行)**

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)

新しい
道路の計画



沿道の街並
の変化

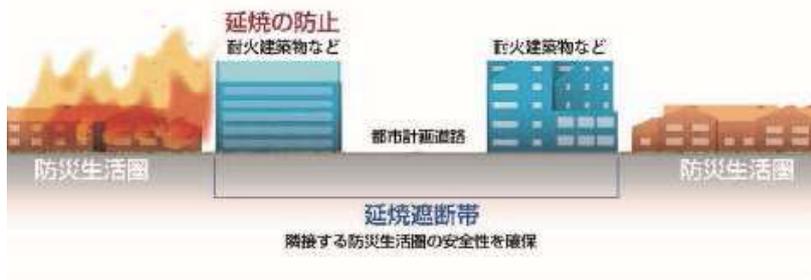


将来像を共有
必要な事項のルール化

■ 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。



45

■ 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

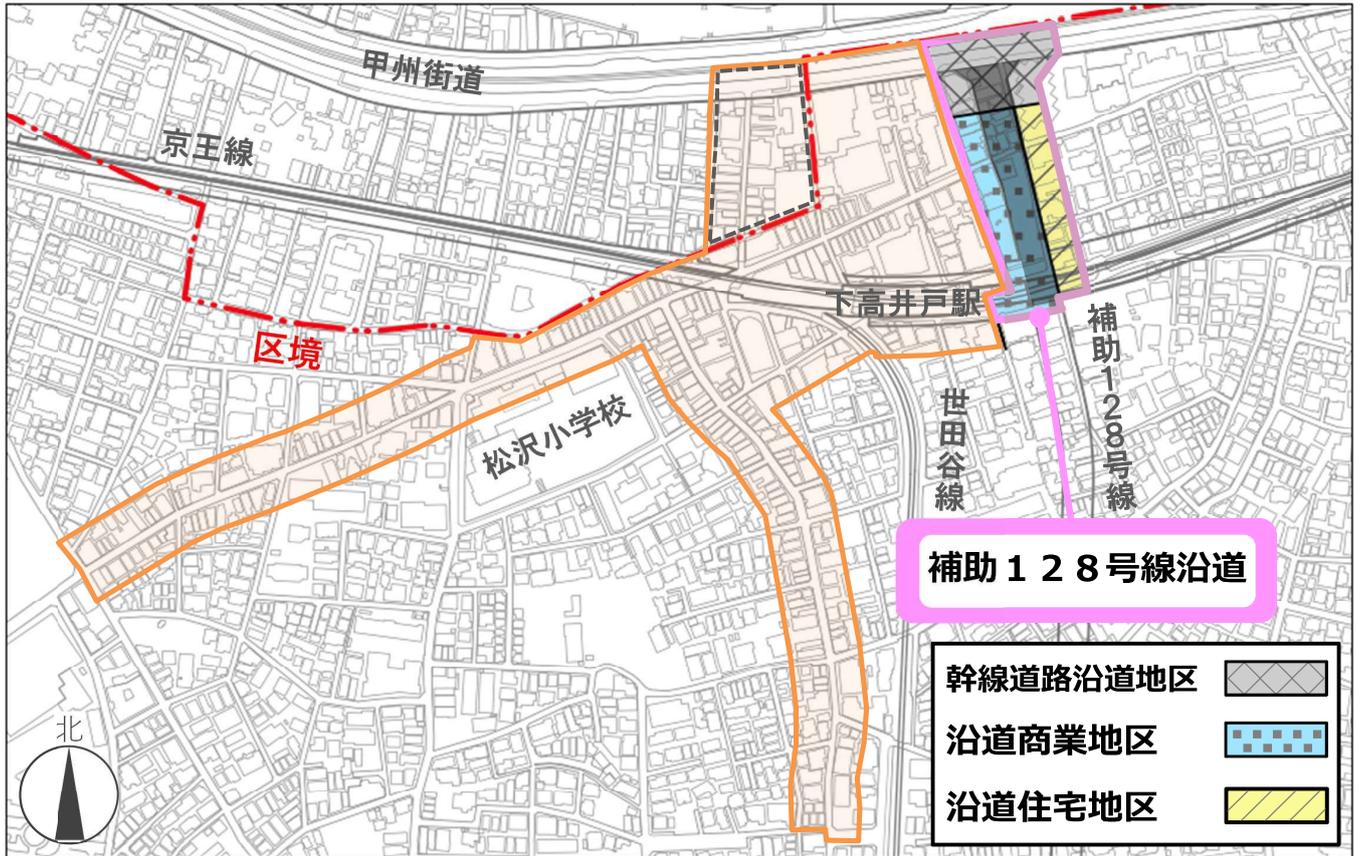
用途地域等の変更

懇談会検討事項

補助128号線の整備

46

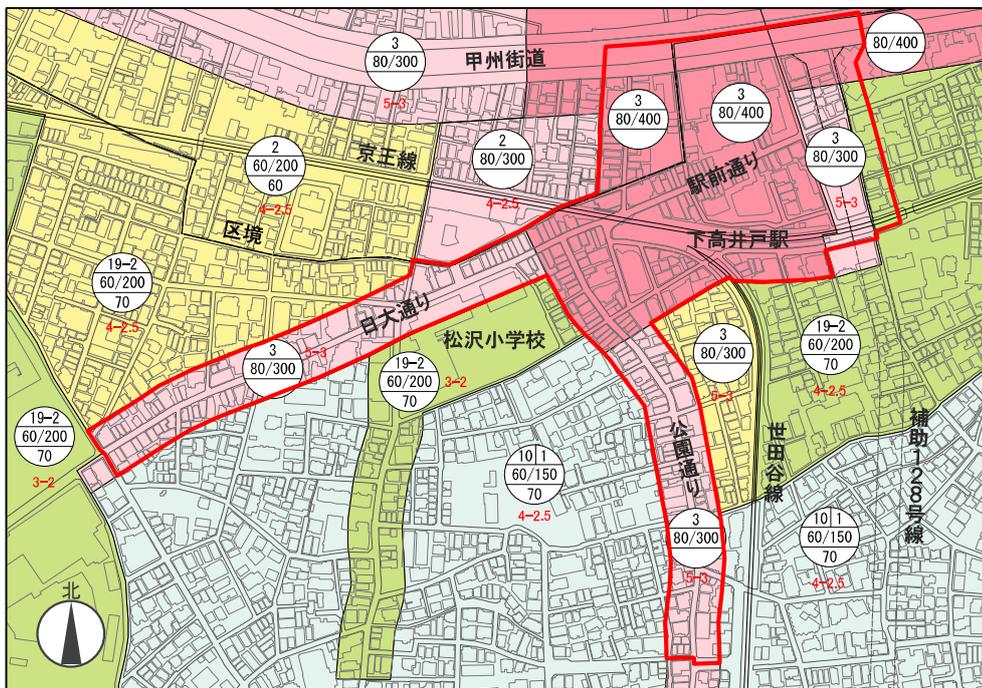
補助128号線沿道 地区区分



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。**

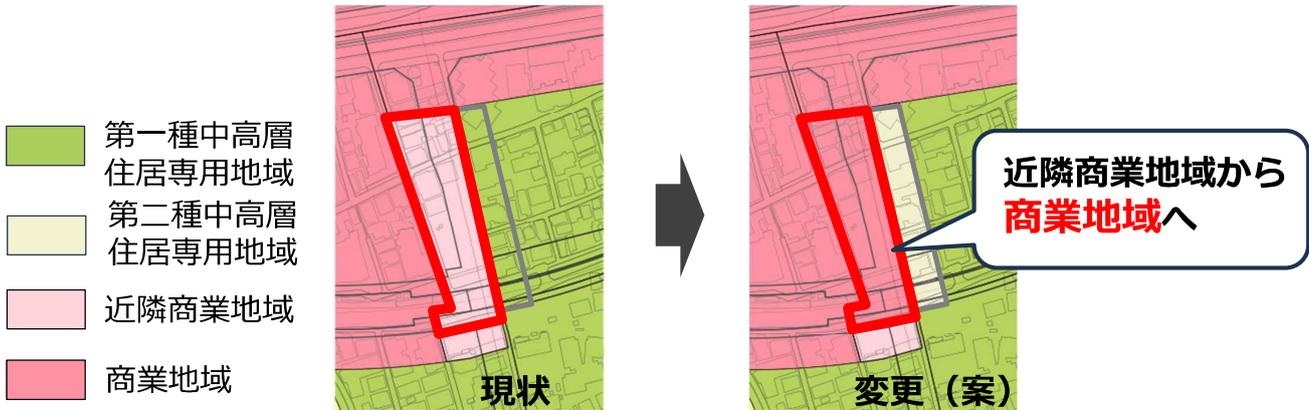


地域地区	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

高度地区等・建蔽率・容積率 敷地面積の最低限度	
	A. 高度地区等 (記入のないところは無指定) 例: 19-2→19m第2種高度地区 101→絶対高さ制限10m 第1種高度地区
	B. 建蔽率/容積率
	C. 最低敷地面積 (記載のないところは無指定)

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。

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

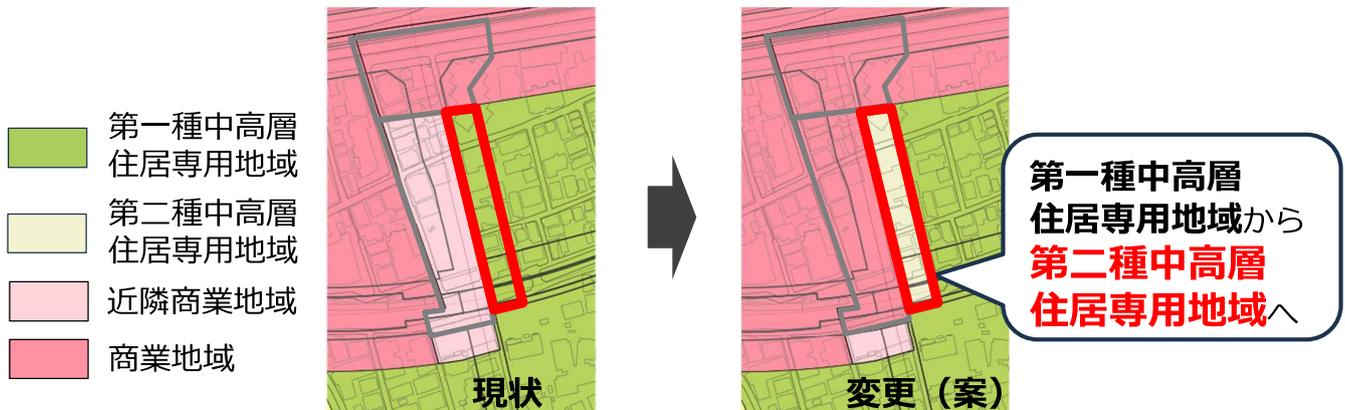
①

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



	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。

51

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>

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

地区計画で
500㎡に制限

52

① 建物の用途(用途地域) 主な意見とQ&A

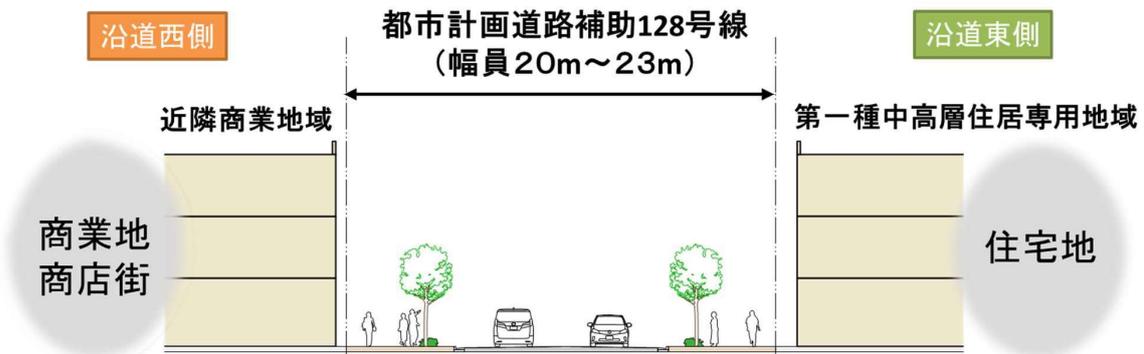
主な意見

【沿道西側】

- 交通系広場のまわりを商業地域に変更してほしい。
- 商業地域に変更して容積率を増やすのが良い。

【沿道東側】

- 沿道利用を考えると緩和も良い。
- 将来、下高井戸の東側入口になるので、商業系が良い。
- 住宅地の安全性のため、集客力の高い店舗はきてほしくない。
- 住宅地として静かに暮らしたい。用途地域は変えないでほしい。



53

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)
	遊技場営業	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)
		4号営業	まあじゃん屋、ばちんこ屋等
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	5号営業	ゲームセンター等
		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
第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	6号営業	出会い系喫茶
			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

54

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
やトラックルーム等

※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

55

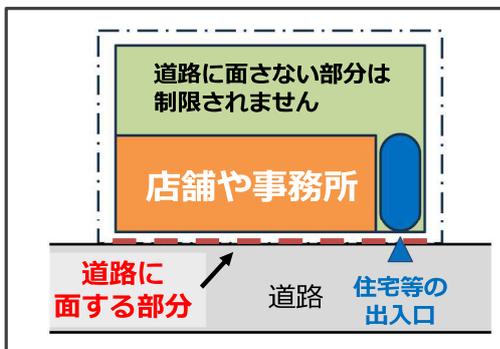
① 建物の用途(用途の制限)

【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

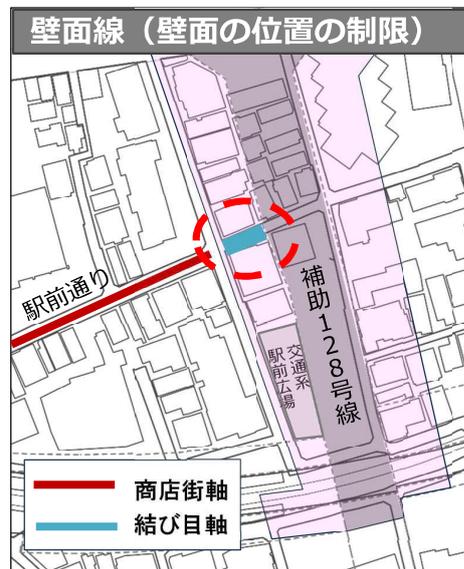
【ルール】壁面線に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅等を制限
(住宅、共同住宅の自動車車庫も含む)

■ 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

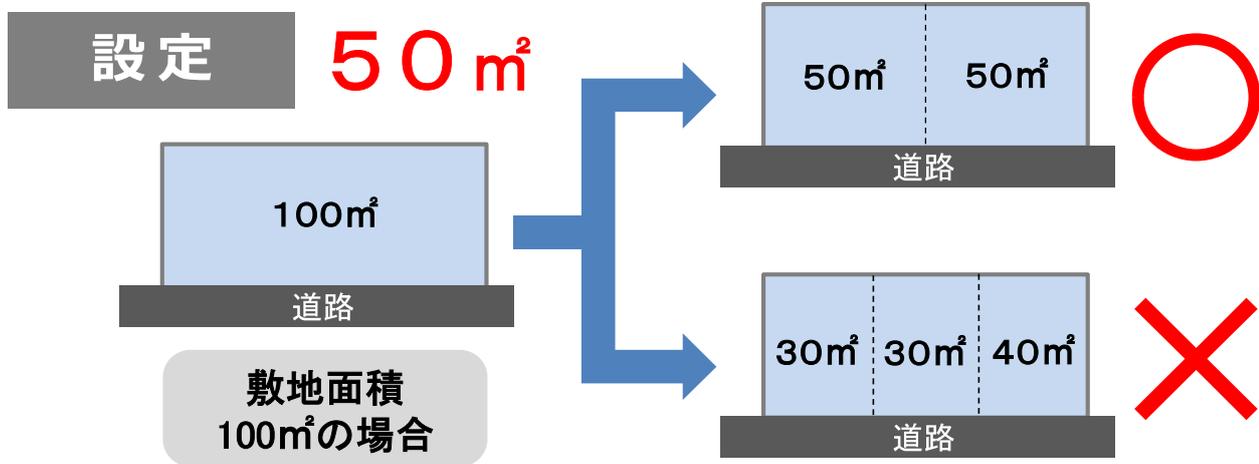


56

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



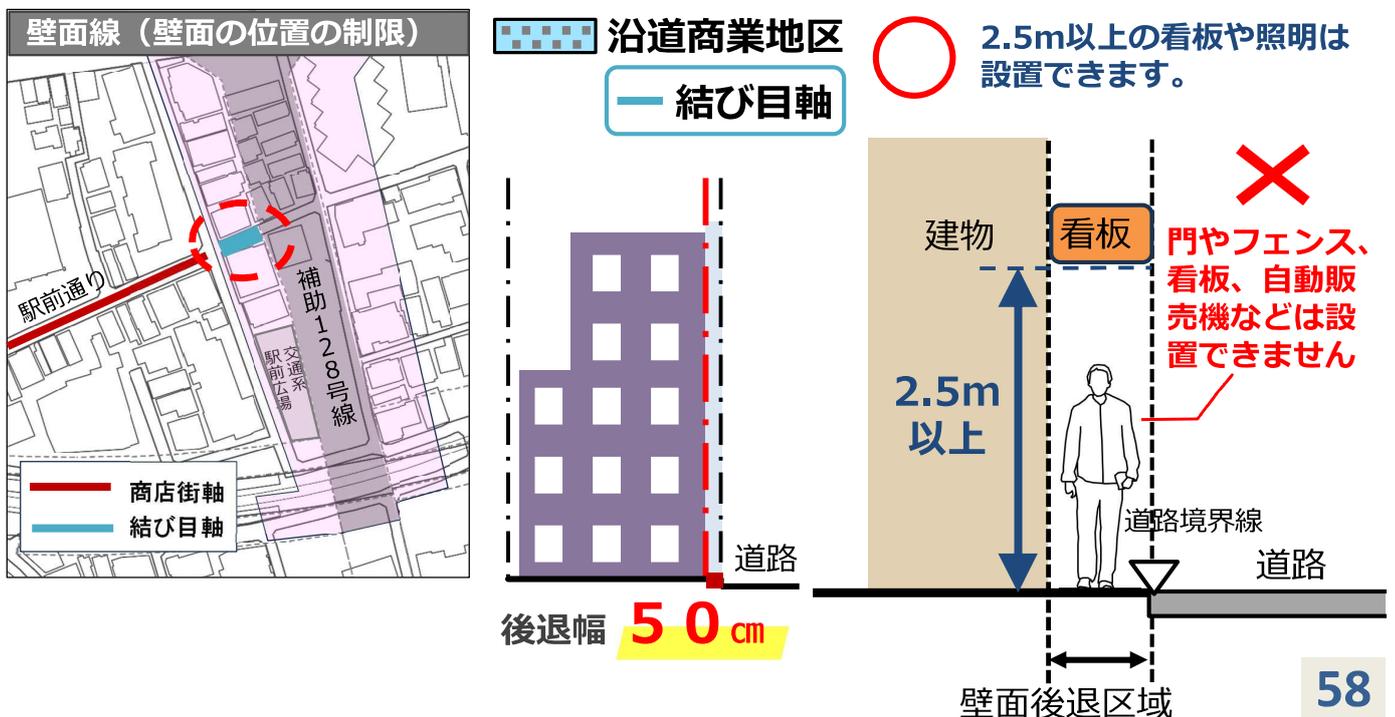
- ※すでに50㎡より小さい場合 ⇒ **建築可能**
 ※道路事業への用地提供により50㎡より小さくなる場合 ⇒ **建築可能**

 沿道住宅地区 既に都市計画で70㎡が定められている

57

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



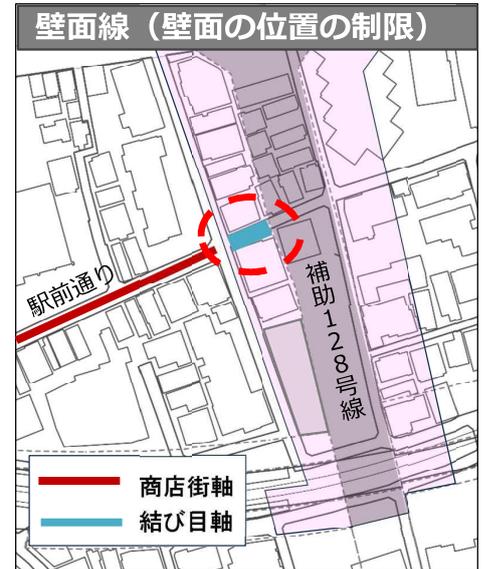
58

主な意見

- 商店街としてひと続きであるという連続性はあった方がよい。
- 128号線で東西が分断しないように、セブンイレブンから東に延びる道と京王線の北側を良くしてください。
- 道路を拡幅したいが、128号線からの流入車両が増加するのは避けたい

Q 結び目軸は何mの道路になる？

A 道路の幅は変わらない。
建物を下げて建てていただくルール。

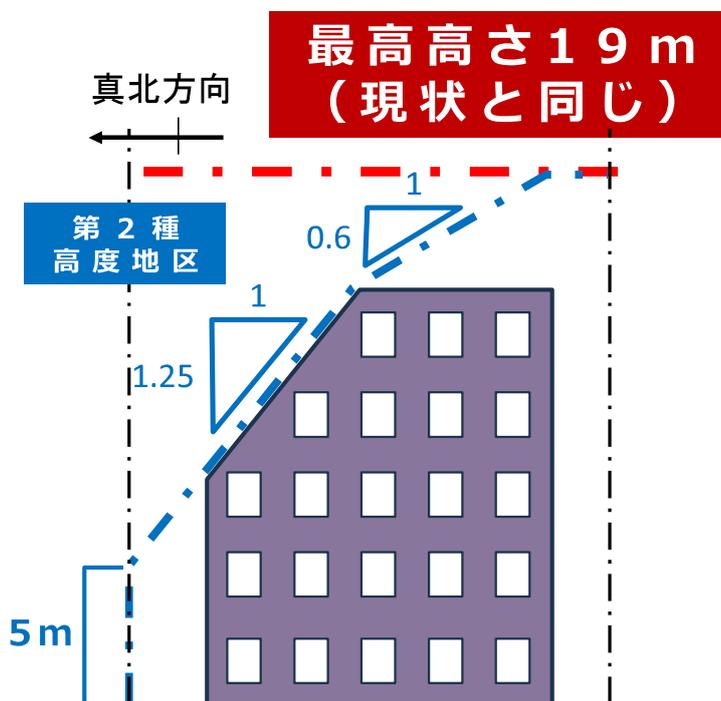


⑤ 高さの最高限度

【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



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

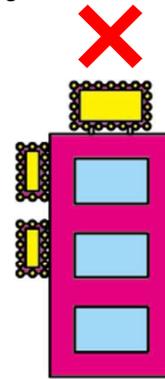
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。



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

61

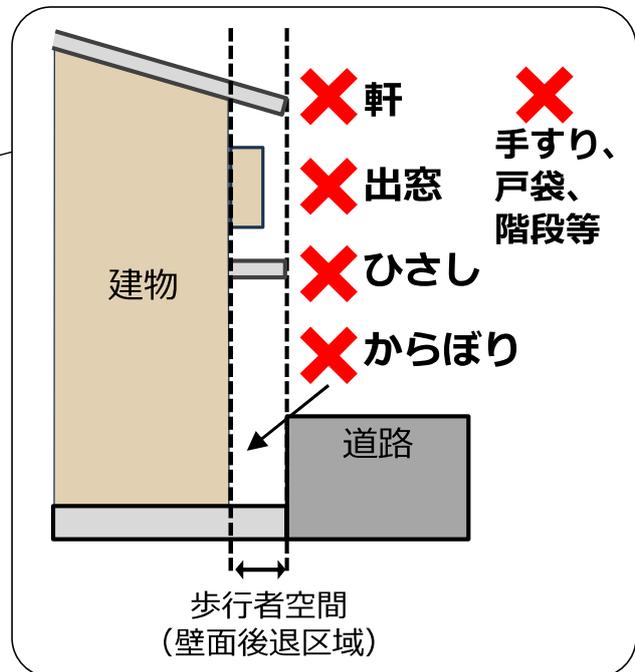
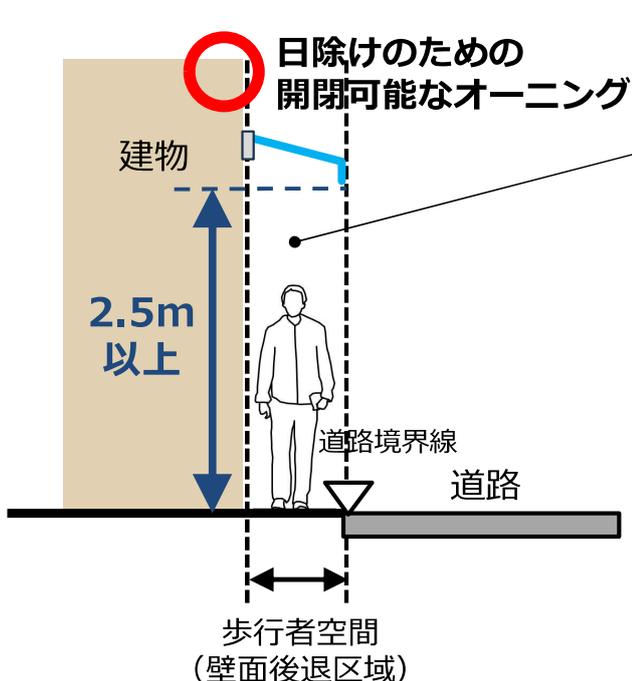
⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【ルール】 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



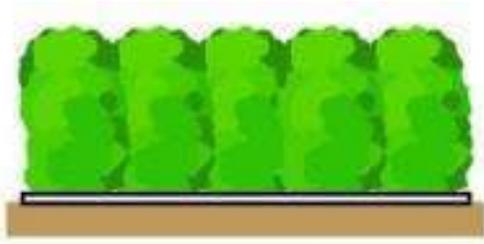
62

⑦ 垣又はさくの構造の制限

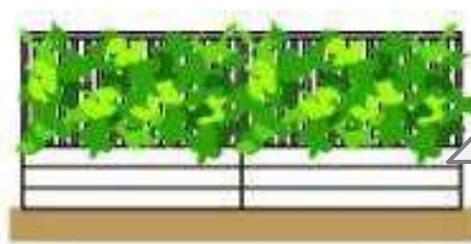
【目的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、防災性の向上を図る

【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

63

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



雨水浸透樹



浸透(トレンチ)管

64

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、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



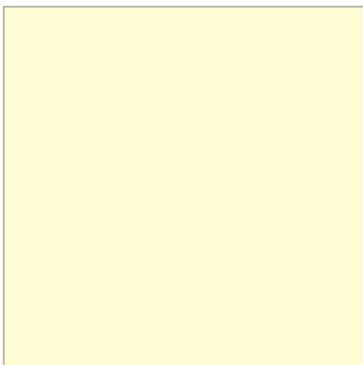
防災性の向上

意見交換の進め方

補助128号線沿道

意見交換資料

意見用 ふせん



ふせんへの意見や質問の記入

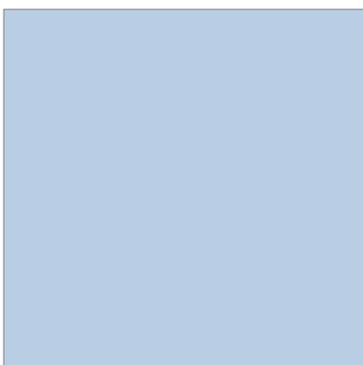
- ・ **テーマ毎**にご意見やご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
※ 1枚のふせんに1個お書きください
- ・ **テーマ番号**をご記入ください。
- ・ 書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【記入例】

④ **テーマ番号**

商店街とのつながりがあると良いと思う。

質問用 ふせん



意見交換のテーマ

- 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

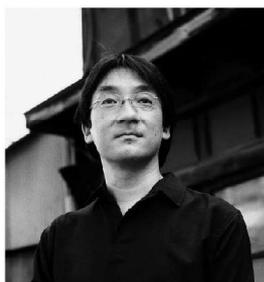
開会あいさつ

- 1) これまでの振り返り
- 2) 実現化手法・ルールのたたき台
意見交換(商店街沿道)
- 3) 実現化手法・ルールのたたき台
意見交換(補助128号線沿道)
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

67

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
響庭 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

68

今後の予定

活動報告会 (オープンハウス形式)

昨年度の活動報告会



案内
2月上旬
配布予定

令和7年 **2月28日(金) ~ 3月1日(土)**

開催時間 午後1時~7時

会場 松沢区民集会所 4階体育室

今後の予定

《今回案内》

下高井戸駅 令和6年11月 発行：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
周辺地区 **街づくり通信 第7号**

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「みんなで作る明日のしもたかブック®」（以下、「しもたかブック」といいます。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、街づくりのルール（地区計画等）の策定を検討しています。
前回のご意見を踏まえて、「下高井戸駅周辺地区第6回街づくり懇談会」を下記のとおり開催しますので、是非ご参加ください。

下高井戸駅 周辺地区 第6回 街づくり懇談会

下高井戸の『街づくりのルールのたたき台』を考えよう

日時 令和6年 12月7日(土) 10時~12時30分 (9時30分開場)

会場 松沢小学校 体育館 (2F)

内容

- ・ 前回の懇談会の振り返り
- ・ ルールのたたき台の説明
- ・ 意見交換、質疑応答

「事前申込み」をお願いします。12月4日 締切 詳細は8頁をご覧ください

初めて参加される方へ

当日 9時30分~9時50分 まで (懇談会開始前)

これまでの街づくりの取組みをご説明する時間を設けます。ご希望の方は、申込み時にお伝えください。

※「しもたかブック」とは？
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。

しもたかブック 検索

街づくり通信
2月下旬
配布予定

今後のスケジュール

次回

第7回 懇談会

街づくりの
ルールの
たたき台等の検討

素案・原案
の説明会

ルール策定
手続きへ

令和7年6月頃

令和8年以降～



71

閉会あいさつ

世田谷区

北沢総合支所 街づくり課



課長

いちつぼ

一坪 博

72