

下高井戸駅周辺地区 まちづくり方針



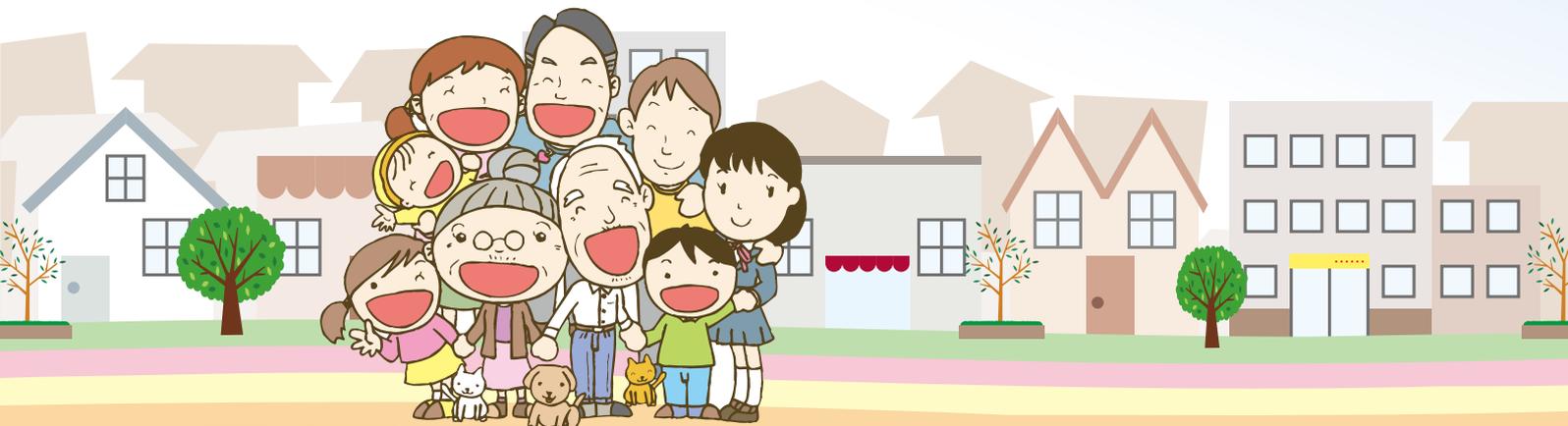
まちの将来像



にぎわいある商店街と安全な住宅街が共に支えあう
歴史と文化のあるまち



地域コミュニティを活かし、環境に恵まれ誰もが
安心して住み続けることのできるまち



目標

- 災害に強いまちづくり…………… 地域防災機能の充実・強化
- 歩行者優先のまちづくり…………… 交通機能の充実と安全で安心して歩くことのできる歩行空間の創出
- 駅の南北を一体的に捉えたまちづくり… 駅周辺の回遊性と界隈性※のある歩行者ネットワークの向上
- 個性的な商店街があるまちづくり…………… 地域が支えるにぎわいある商業環境の創出
- 魅力あふれる表情豊かなまちなみづくり… みどり豊かな潤いあるまちなみの形成

※「界隈性（かいはいせい）」とは、「生活に密着した個性的な雰囲気」を意味する。

分野別方針

土地利用の方針

にぎわいゾーン

- ・ まちの顔としてふさわしい健全で合理的な土地の有効利用を図る
- ・ 駅に近い街区では土地の高度利用と、商業・業務施設の集積を図る

都市型住宅地ゾーン

- ・ 老朽木造建物等の建替えによる耐震化・不燃化を進め、住環境の整った住宅地の形成を図る
- ・ 駅に近接している交通利便性を活かし、戸建住宅と集合住宅が共存する住環境の良好な都市型住宅地の形成を図る

幹線道路沿道ゾーン

- ・ 商業・業務施設等の立地を活かし、建築物の中高層化による延焼遮断帯の役割を踏まえた土地利用を図る
- ・ 隣接する住宅地と調和のとれた健全で秩序あるまちなみの形成を図る

建築物等の整備方針

建築物の形態等

- ・ にぎわいゾーンの駅に近い街区は中高層の建築物、その他のにぎわいゾーンでは中層の建築物を中心とし、壁面後退によりゆとりある安全なまちなみの創出を図る
- ・ 都市型住宅地ゾーンは、戸建住宅を中心とし、壁面後退により、圧迫感のないまちなみの創出を図る
- ・ 幹線道路沿道ゾーンでは、延焼遮断帯として中高層のまちなみを基本としつつ、緑化の推進や建物の配置の工夫などにより、みどりを保全・育成し、ゆとりある沿道空間づくりを進める

建物デザイン

- ・ にぎわいゾーンの駅に近い街区は、まちの玄関口にふさわしい魅力あるシンボリックな景観形成を図る
- ・ 駅周辺は駅前の通りと一体となったまちなみ形成を目指すとともに、控えめで美しい広告景観形成を誘導する
- ・ 落ち着いたある建物デザインを基本とし、集合住宅は周囲の戸建住宅を中心としたまちなみとの調和に配慮する
- ・ 集合住宅は、自転車駐車場の設置等により、安全な街路空間と良好な景観の形成を図る

拠点形成

- ・ 住民相互の交流や憩い、防災機能に配慮した小広場などのオープンスペースの確保を進める
- ・ 地域との協働により、生活を支える子育てや高齢者支援等の健康・福祉機能、来街者が何度でも訪れたい魅力をも有し、多様な情報を発信していく地域拠点の形成を図る

地域防災の方針

耐震化・不燃化の促進、安全性の向上

- ・ 建替えや共同化等に伴う耐震化・不燃化を誘導し、災害に強いまちづくりを進める
- ・ ブロック塀や万年塀は、生け垣やフェンスへの改善を誘導し、避難時の安全対策を講じる

地域のコミュニティの強化

- ・ 災害時の協力体制にもつながるよう、地域のコミュニティづくりを進める
- ・ 防災点検活動など住民相互の交流を促す自主的なイベントを支援する

道路整備の方針

骨格軸の整備と駅への交通アクセス

- ・ 京王線の連続立体交差事業に係る鉄道付属街路と主要生活道路の整備を進め、円滑な道路ネットワークの形成を図る
- ・ 地域によるシンボル中核施設づくりなど、住民主体のまちづくりと連携し、公共交通やコミュニティバスの駅への接続も兼ね備えたアクセス道路の整備を検討する

歩行者ネットワークの向上

- ・ 放置自転車の抑制と駐車場や自転車駐車場の整備を進め、安全な歩行者空間の確保を図る
- ・ 歩行環境の改善・向上に取り組むとともに、駅周辺の回遊性・界隈性と快適性を兼ね備えた歩行者ネットワークの創出を図る

災害に強い道路整備

- ・ 世田谷区と連携し、緊急車両の進入が容易となる生活道路の整備を進める
- ・ 狭あい道路の拡幅など地区内の区画道路の整備を進める

緑化の方針

地域の緑化促進

- ・ 緑化に努め、みどり豊かなまちなみ形成を進める
- ・ みどりのネットワークづくりを進める
- ・ 世田谷区と連携し、みどり豊かな潤いのあるまちなみ形成を図る

下高井戸駅周辺地区 ゾーン別のまちづくり

【主体者 ◎=区と区民（事業者）との協働 △=区 ○=区民及び事業者】

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

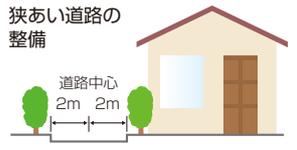
ユニバーサルデザイン

- ◎ 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

狭い道路の着実な整備

- ◎ 狭い道路については、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、狭い道路の幅もととに隅切りの整備等を進める



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

- ◎ 災害に強いまちを形成するため、既存事業の活用等により、耐震化・不燃化を促進する

自転車駐車場の設置

- 集合住宅を建築する場合は、計画戸数以上の駐車台数を備えた自転車駐車場を設けるよう努める

垣・さくの構造

- 道路に面する垣・さくは、生け垣やフェンス等透視可能なものとする（ただし、道路面からの高さが0.6m以下のブロック塀等は除く）
- 道路に面する既存のブロック塀や万年塀は、生け垣やフェンス等への改善に努める

垣・さくの構造



地域のコミュニティ

- 災害時に一人暮らしの高齢者などの安全確保や避難誘導を行えるよう、地域での避難誘導体制の確立など地域交流ネットワークの構築に取り組む

緑化

- 既存の樹木は、景観形成、環境負荷軽減の観点から、保全に努める
- 住宅や駐車場の道路側は、緑化に努める
- 新築する際は、建物の配置の工夫等により、敷地内の緑化に努める



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号は除く）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の用に供するもの」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
- ご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

駅に近い街区

駅へのアクセス道路の整備

- ◎ 土地の有効利用に対応できる道路幅員を確保するため、地域での敷地を一体的に利用した共同・協動的建替え等に伴い、甲州街道から駅前へのアクセス道路の整備を検討する

オープンスペースの確保

- ◎ 地域との協働により、駅前広場等の整備や建物の共同化等に伴い、災害時の拠点としても利用可能なオープンスペース等の確保に努める

壁面位置

- 道路沿いはできるだけ建築物を後退させ、道路と併せ、歩行空間の確保に努める

都市型住宅地ゾーン

壁面の位置

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界までの距離は、0.5m以上とする

建築物の形態・意匠

- 建物の配置の工夫による緩衝となる緑の配置、中高層部の壁面後退などにより、圧迫感のないまちなみ形成に努める
- 駐車場、設備類は、目立たないように配置や修景を工夫する

幹線道路沿道ゾーン

建築物の用途

- 「『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号は除く）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の用に供するもの」については建築しない

建築物の形態・意匠

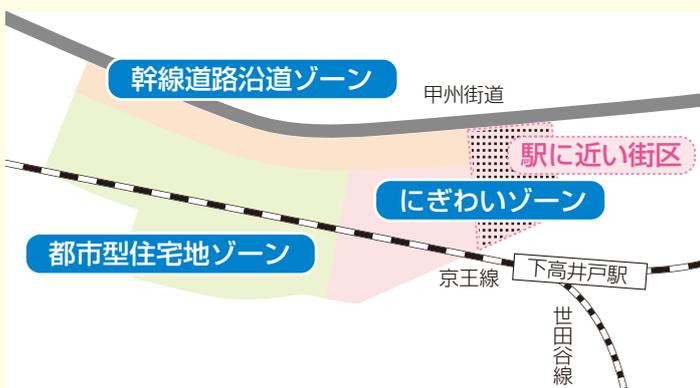
- 看板や広告物は、点滅する装置を使用せず落ち着いたデザインを基調とし、周辺の建物と調和した色彩やデザインを工夫する
- 駐車場、設備類は、目立たないように配置や修景を工夫する

交差点の安全対策

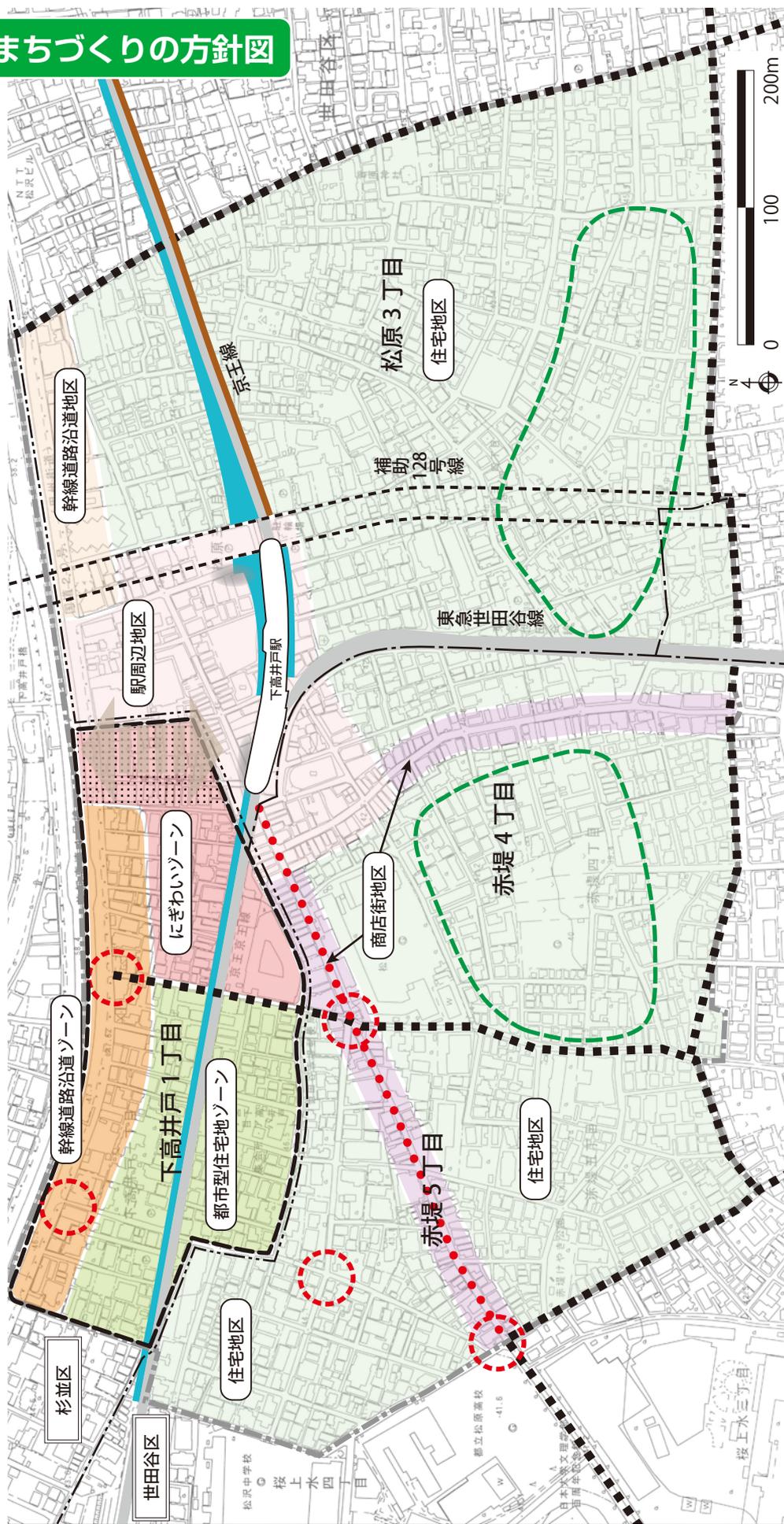
- △ 甲州街道に接する道路の交差点については、歩行者空間の明確化など安全・安心な通行ができるような対策を講じる

緑化

- みどりを保全・育成し、ケヤキ並木と一体的な沿道環境づくりを進めるため、接道部の緑化に努める



まちづくりの方針図



※この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 25 都市基交測第45号

杉並区域凡例		全体の凡例		世田谷区域凡例	
	にぎわいゾーン まちの顔としてふさわしい健全で合理的な土地の有効利用を図る		下高井戸駅周辺地区の街づくりの地域		駅周辺地区 交通結節点としての拠点性を高め、地域の中心として商業施設の充実とにぎわいの創出を目指す
	幹線道路沿道ゾーン 土地の高度利用と商業・業務施設の集積を図る		主要生活道路		商店街地区 回遊性と賑わいを高め、商業施設の充実と店舗の運動性によりにぎわいの創出を目指す
	都市型住宅地ゾーン 商業・業務施設の立地を活かし、みどりの軸や延焼遮断帯の形成を図る		鉄道付属街路		幹線道路沿道地区 商業・業務系の土地利用を基本とするとともに、周辺の街並みとの調和を図る
	交差点の安全対策 安全でみどり豊かな住環境の形成を図る		付替道路等		住宅地区 緑を確保した落ち着いた住環境の維持・創出を図る
	駅へのアクセス道路整備の検討				日大通り 耐火建築物・耐耐火建築物とするように努める
	下高井戸駅周辺地区まちづくり方針区域(杉並区)				交差点の安全対策 適切な公園等のオープンスペースを確保する地域
					駅前広場等を整備するエリア



杉並区 都市整備部 市街地整備課 鉄道立体担当

〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目 15 番 1 号

電話 03-3312-2111<内線>3379 FAX 03-3312-2907

平成 25 年 11 月