



下高井戸駅周辺地区
第4回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和6年6月29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3回街づくり懇談会の振り返り
- ④ 意見交換用資料
- ⑤ 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 ^{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

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

東京都立大学教授

^{あいば}

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 ・ 松尾 初美 ・ 大木 一

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

(杉並区 課長挨拶)

杉並区市街地整備課長の土田です。よろしくお願いします。

下高井戸の街づくり懇談会に参加するのは初めてで楽しみにしています。すぐ近くに住んでいて、幼い頃から下高井戸は馴染み深い街で、昔から変わらない風景もあれば、新しい店ができたり綺麗になったり変化も感じています。

これから10年後、20年後、もっと先を見据えて街づくりを検討していると伺っています。前々回、街を歩いていただいているいろいろな気づきがあったかと思いますが、それを踏まえて、また、今日初めて参加したという方も一緒に、改めて未来のことを考えながら街全体を考えていただいて、より良い下高井戸の街を未来につなげていただきたいと思っています。

有意義な会にさせていただき、我々も区民の皆さまと街をつくっていきたいと思っています。

どうぞよろしくお願いします。

開会あいさつ

- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 街づくりの実現化手法
- 3) 意見交換
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

6

(司会)

それでは、次第にそって進めてまいります。

本日の流れですが、はじめに懇談会の目的や今までの懇談会を簡単に振り返ります。

続いて街づくりの実現化手法について説明させていただき、そのあとに、各グループで意見交換を行い、その意見や質問を全体で共有します。

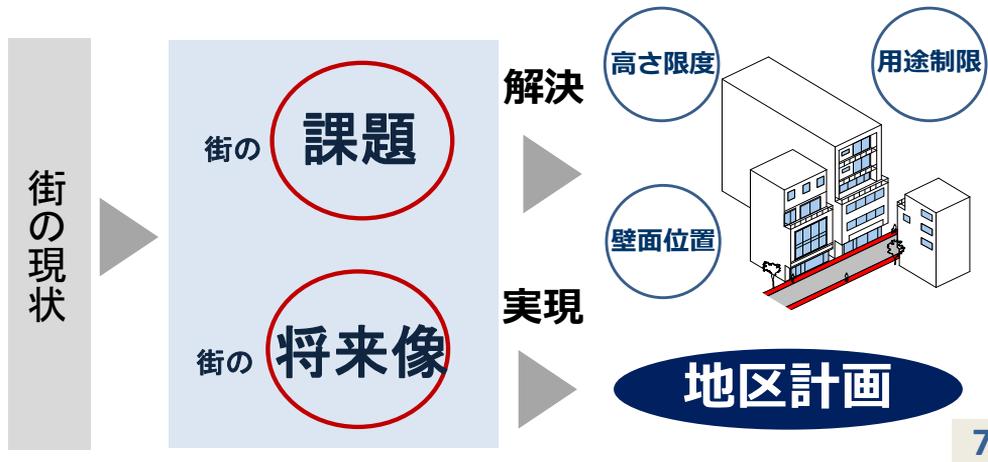
最後に、饗庭先生から総括をいただきます。

それでは街づくり懇談会の振り返りに進みます。

街づくり懇談会

街づくり懇談会とは？

地域の皆様と街の現状、課題、将来像を共有しながら、将来像の実現に向けて必要な街づくりのルール「地区計画」を検討するための会です。



まず、この街づくり懇談会がどのような会かといいますと、皆さまと街の現状を共有し、街の課題や街の将来像について意見交換を行い、これらの解決や実現に向けて、街づくりのルールである地区計画を検討する会となります。

街づくり懇談会

地区計画の検討範囲・・・赤で囲われた範囲

街づくり懇談会の範囲・・・青の点線で囲われた範囲



概要

1. 下高井戸駅周辺の商業系の用途地域
 2. 都市計画道路補助128号線の沿道から2.0m
 3. 周囲への影響範囲として+1.0m
- 地区計画検討範囲
- 街づくり懇談会範囲
(地区検討範囲+1.0m)

8

次に懇談会の範囲について説明いたします。

地区計画の検討範囲は、こちらの赤い線で囲われた範囲となります。

そして、この中で建て替えを行った際に、影響のある+10mのこちらの青の点線で囲われた範囲の方々にもお声掛けをして、この懇談会を開催しております。

地区ごとの考え方



9

この検討範囲の中でも、商店街沿道地区と補助128号線沿道地区は地区の特性が大きく異なるため、分けて検討を進めています。

まずは商店街沿道地区についてです。

街の将来像の実現について(商店街沿道)

実現誘導の流れ



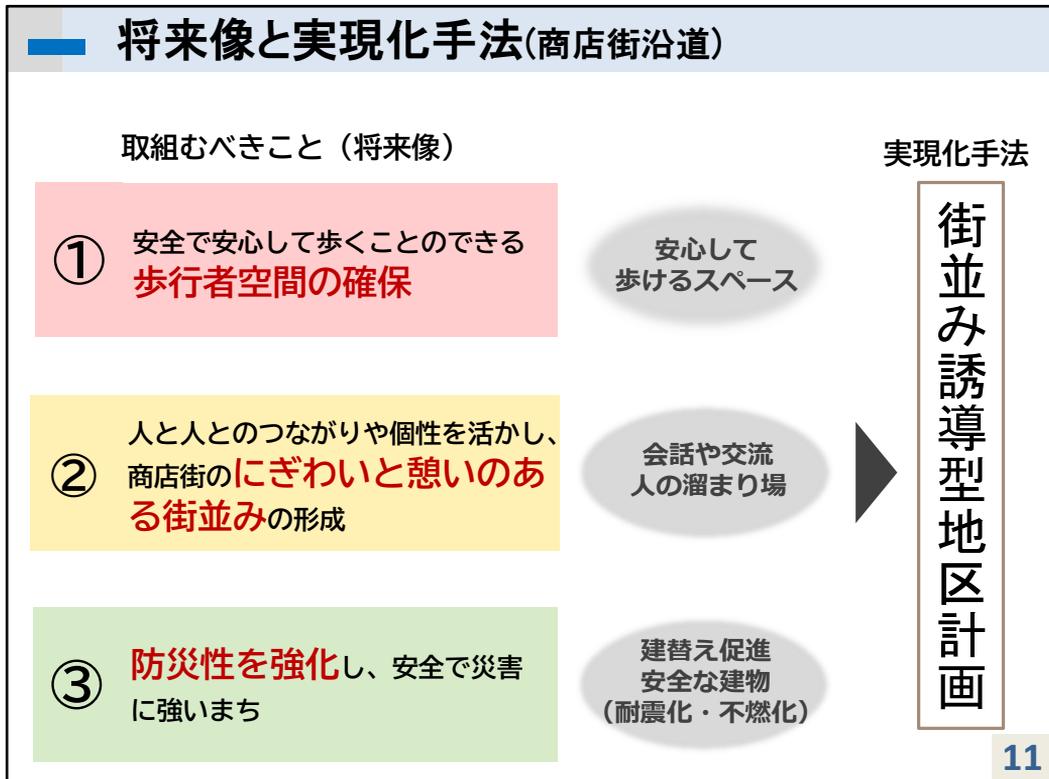
10

商店街沿道地区の実現誘導の流れについてです。
下高井戸の街づくり協議会から提案を受けまして、
平成25年度に世田谷区と杉並区で、「地区街づくり計画」や「まちづくり方針」というルールを策定し、街の将来像や目標を定めています。

その後、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、これまでみなさまと共有を進めてきました。

そして現在、この懇談会の商店街沿道地区につきましては、「しもたかブック」に示された将来像の歩行者に優しい場所や会話や交流が生まれる賑わい空間の創出などを実現するために地区計画の検討を進めてきました。

将来像と実現化手法(商店街沿道)



地区計画で実現を目指す将来像は大きく3つあります。

1つ目が、歩行者空間の確保

2つ目が、にぎわいと憩いのある街並みの形成

3つ目が、防災性の強化 になります。

この3つの将来像を実現するために、街並み誘導型の地区計画を検討を進めています。

地区ごとの考え方

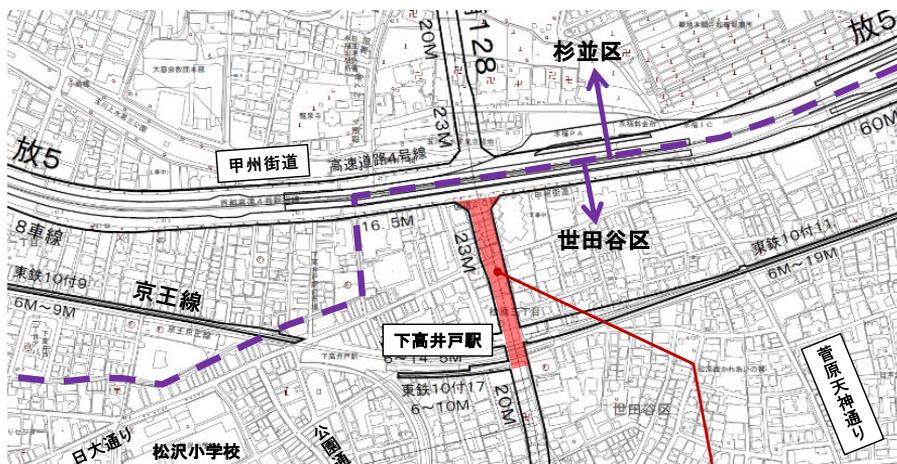


12

次に補助128号線沿道地区についてです。

地区計画(補助128号線沿道)

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	2.0m~2.3m
事業者	世田谷区(R6年3月事業化)

**事業中期間
(区施行)**

13

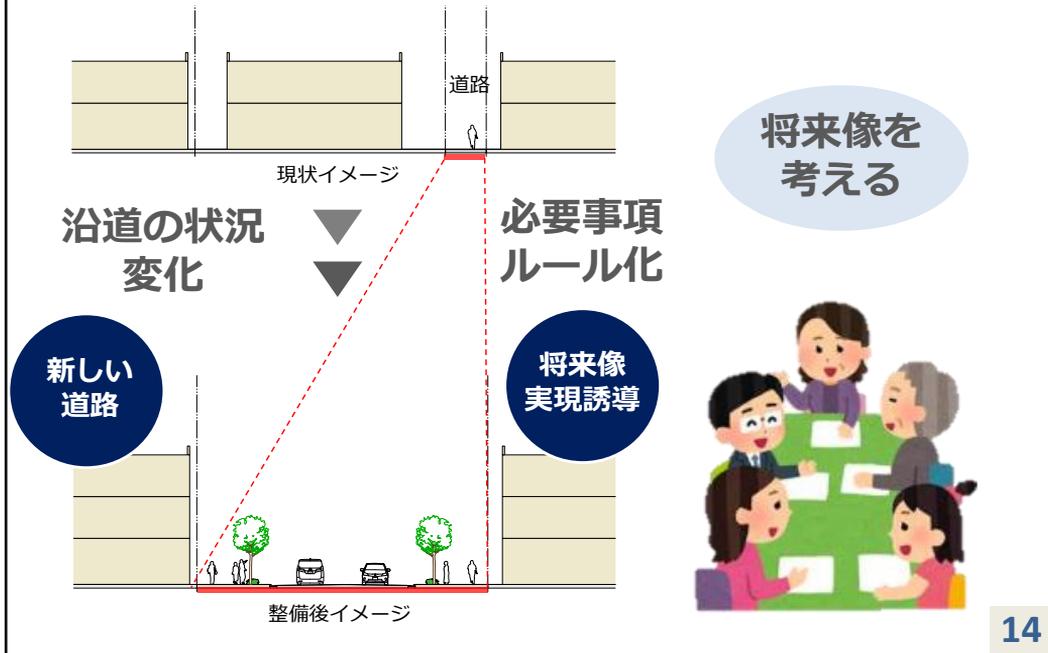
こちらの事業概要を簡単に説明します。

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。

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。

地区計画(補助128号線沿道)

補助128号線沿道地区での街づくりの必要性とは？



補助128号線沿道の街づくりの必要性ですが、現在の道路が20mくらいに広がると、沿道の街並みがガラリと変わることが予想されます。そのため、今から沿道の街並みや将来像を考えることで、魅力的な街並みに誘導していこうと検討を進めています。

街づくり懇談会による検討

第1回

令和5年6月



- ・街の課題
- ・「しもたかブック」街の将来像
- ・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回街づくり懇談会 (本日)

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

15

次に、いままでの懇談会の振り返りです。

世田谷区と杉並区では、昨年度から、街づくり懇談会を3回開催し、意見交換を行いながら、検討を進めてきました。

第1回は街づくりの方向性や街の現状・課題を共有し、
第2回は実際に街を歩いて、街の将来像を検討し、
第3回は実現手法の検討として、街並み誘導型地区計画で定めるルールや沿道の将来像について、意見交換を行いました。

そして本日が第4回目の懇談会となります。
前回の懇談会から少し時間がたっていますので、前回の懇談会でのご意見などをご紹介します。

第3回街づくり懇談会開催概要

振り返り
(第3回懇談会)



開催概要

【日時】 令和5年12月15日（金） 18：30～20：15

【会場】 松沢小学校体育館 【参加者】 32人

【内容】 地区計画の内容を説明し、5つのグループに別れて意見交換を行い、質疑応答をしました。

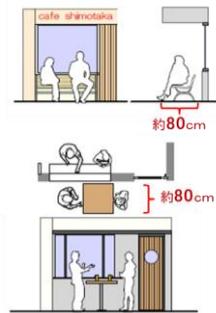
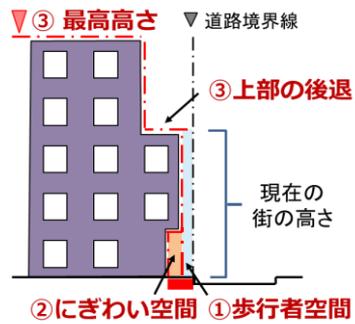
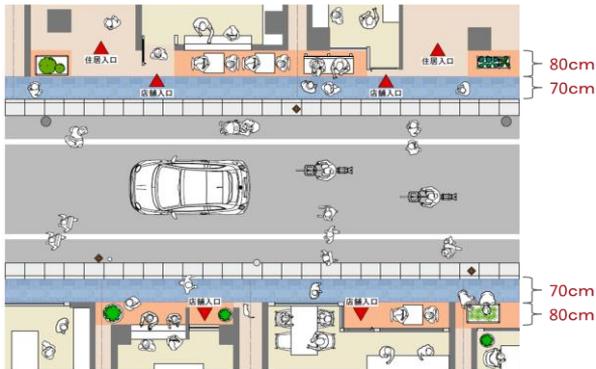
16

第3回街づくり懇談会の様子です。
32名の方に参加いただきました。

意見交換のテーマ（商店街沿道）

●意見交換のテーマ

- ① 歩行者空間の幅や指定路線
- ② にぎわい空間の幅や活用方法
- ③ 最高高さや上部の後退



② にぎわい空間活用イメージ

商店街沿道のグループの意見交換のテーマとしては3点あり、

1つ目が、歩行者空間の幅や指定する路線

2つ目が、にぎわい空間の幅や活用方法

3つ目が、建物の最高高さや上部の後退 についてご意見をうかがいました。

意見交換の主な意見(商店街沿道)

【主な意見要旨】

歩行者空間

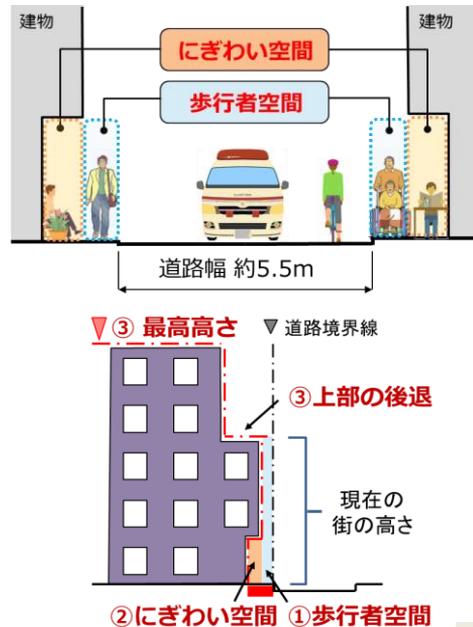
- ・安全性の観点から**必要**
- ・**70cm程度** 荷物があっても歩ける
- ・人の行き違いを考慮すると**80cm**

にぎわい空間

- ・ベンチで**ひと休みする場所**
- ・イスを出して座れる幅の**1m**
- ・条件により、高い建物が建てられないので**不要**
- ・店の前で長時間立ち話 困る

最高高さや上部の後退

- ・**5階程度**が妥当
- ・**7階建て**
- ・**にぎわい空間がある 7階、ない 5階**
- ・空が見えなくなり、音が反響



18

「歩行者空間」への主なご意見としては、安全性の観点からの必要性や幅は70cm～80cmが適当では、というご意見が多かったように感じます。

「にぎわい空間」への主なご意見としては、ひと休みする場所をつくることのできる、イスを出して座れる幅の1mがよい、条件によっては不要、その他管理を心配される声もありました。

建物の「最高高さや上部の後退」への主なご意見としては、5～7階建てがよいというご意見が多かった一方で、建物が高くなることでの圧迫感などへの不安の声もありました。

意見交換のテーマと主な意見(補助128号線沿道)

沿道地区の将来像(案)

- 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

【主な意見要旨】

- ・駅前通りと補助128号線の**結び目**周辺の1階に店舗、街に出たくなる施設
- ・住宅がマンション等に**建て替わる**ことで**緑が減少**、課題
- ・**東側にも小規模な店舗**やちょっとした**溜まり場**
- ・住宅地、かつては**貸本屋、パン屋をはじめ、和菓子屋、床屋、事業所**などが連なる**商店街**
- ・車両と歩行者の動線を分け、**歩行者の安全に配慮**



次に、補助128号線沿道の意見交換についてです。
沿道の将来像を皆さまと意見交換をさせていただきました。

主な意見としては、商店街と補助128号線の結び目となる場所の1階は店舗があるといい、マンション等に建て替わることで緑が減ってしまうことが課題、東側には小規模な店舗やちょっとした溜まり場があるといいなどの声がありました。

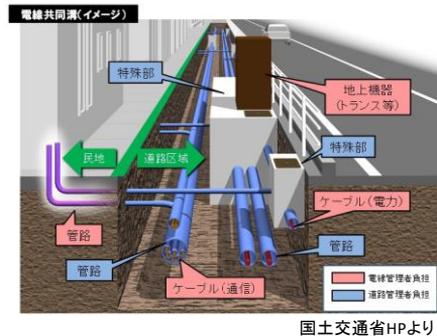
無電柱化について

Q 地区計画より無電柱化が先ではないか

A 歩道のない狭い道路での無電柱化は難しい

狭い道路の課題

- 地上機器の設置場所
- 電線埋設位置の確保



【東京都無電柱化計画】

- ・緊急輸送道路、歩道幅員2.5m以上の都道を整備対象として無電柱化

【世田谷区無電柱化推進計画】

- ・緊急輸送道路および特定道路を重点的に整備費用対効果の観点から、必要性の高い路線から優先的に進める

※特定道路: 多数の高齢者、障害者等の移動が通常徒歩で行われる道路(国土交通大臣が指定)

補助128号線は無電柱化されます



地上機器

ユリの木通り(経堂駅前)

20

この他、前回懇談会で「地区計画のルールより無電柱化を先に進めるべきではないか」というご意見や質問を多くいただきおりましたので、現在無電柱化を進めるのは難しいことを説明させていただきます。

世田谷区では現在5万3千本ほどの電柱があります。防災の観点などから、全ての電柱をすぐになくせればよいのですが、現在無電柱化するには、多くの費用、長い工事期間がかかります。

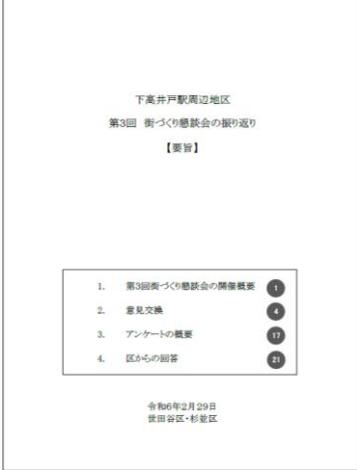
また、無電柱化すると右上のイメージ図のように、地中に電線を埋め、地上機器を設置する必要があります。電柱は確かになくなるのですが、このような地上機器を置くことや、電線を埋設するスペースが必要で、これらが歩道のない狭い道路での無電柱化の課題となっています。

このため、東京都は、緊急輸送道路や歩道の幅が2.5m以上ある道路を無電柱化する整備対象とし、世田谷区でも緊急輸送道路など、必要性の高い路線から無電柱化を進めています。

都や区では新たにつくる都市計画道路では無電柱化する方針のため、補助128号線については無電柱化されます。

商店街については歩道もなく、現在無電柱化を進めることは難しいため、地区計画のルールで歩行者空間の確保を検討しております。

第3回街づくり懇談会の振り返り



P1

1. 第3回街づくり懇談会の開催概要

P4

2. 意見交換

P17

3. アンケートの概要

P21

4. 区からの回答

前回懇談会でのご意見や質問を、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、本日配布させていただいております。お時間がある時に、目を通していただければと思います。

前回の街づくり懇談会の振り返りは以上となります。

開会あいさつ

- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 街づくりの実現化手法
- 3) 意見交換
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

では、次に「街づくりの実現化手法」について、地区計画の内容を説明いたします。

地区ごとの考え方



23

まず、商店街沿道地区についてです。

街並み誘導型地区計画 定めるルール

★必ず定めるルール

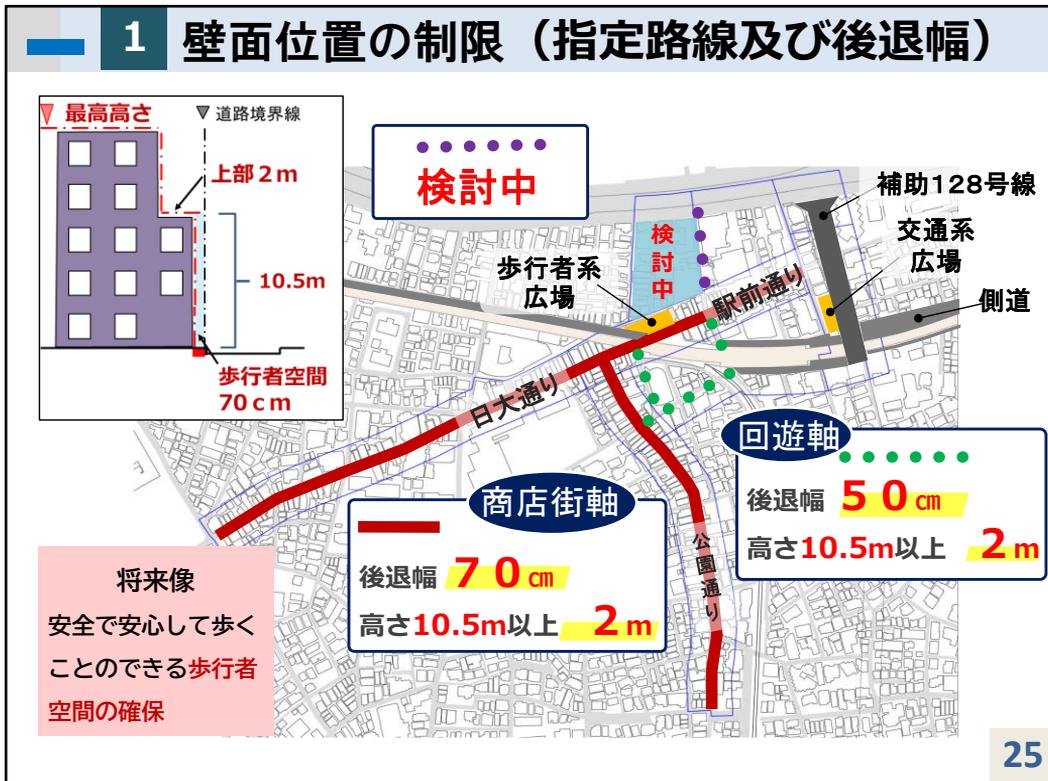
1	壁面位置	位置の制限
2	工作物設置	設置の制限
3	最高高さ	高さの最高限度
4	容積率	最高限度
5	敷地面積	最低限度

24

街並み誘導型地区計画には、必ず定めるルールがこちらの「壁面の位置の制限」、「工作物の設置の制限」、「高さの最高限度」、「容積率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」の5つになります。

この後、5つの定めるルールの詳細と、その他、地区計画で定めることができる建築物の用途の制限についてご説明させていただきます。

1 壁面位置の制限（指定路線及び後退幅）



1つ目は、「壁面位置」の制限です。

「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敷地は、70cm建物を下げて建てていただくことを提案いたします。

「人とのすれ違いも考慮すると80cmがいい」というご意見もいただいておりますが、「必要最低限にしてほしい」という声もあります。定めるルールの4つ目の容積率の説明でもご説明いたしますが、商業地域における効果的な土地利用も考慮して70cmを提案いたします。

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、建物を2m後退していただくことを提案いたします。

駅前広場などとの回遊性を考える必要性もあることから、駅前の回遊を目的とした回遊軸を設けます。緑で示した回遊軸に面する敷地は、50cm建物を下げて建てていただくことを提案いたします。この50cmは、回遊軸は道路幅が4mと狭い道路となっていることから、基本的な歩行者の最低限の幅とされる寸法としております。

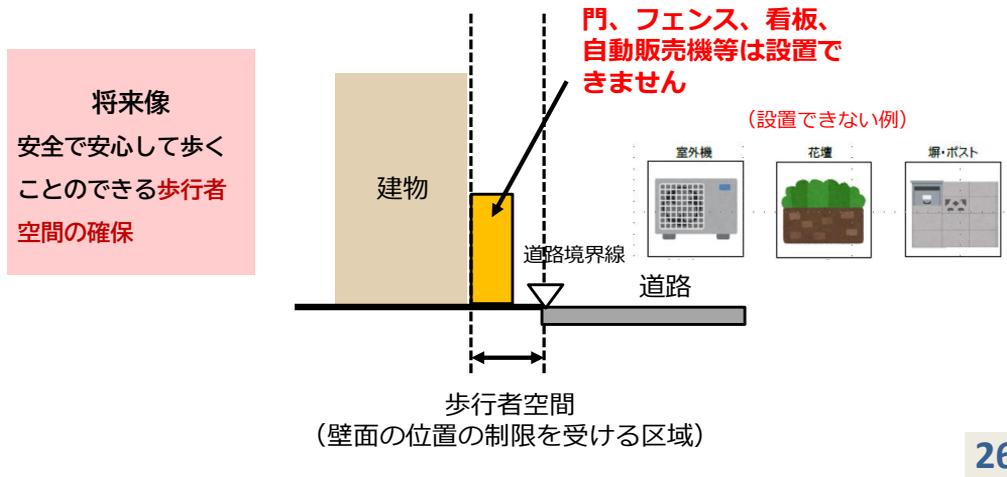
また、商店街軸と同様に圧迫感に配慮して、10.5m以上の高さについては建物を2m後退していただくことを提案いたします。

杉並区との境(紫色の点線)については、杉並区の街区で地区計画と併せて共同化等の検討もされていることから、その進捗に応じてルールを検討をしていければと思います。

これらについては、本日の意見交換の際にご意見いただければと思います。

2 工作物設置の制限

壁面の位置の制限として定められた区域には、門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置できません。

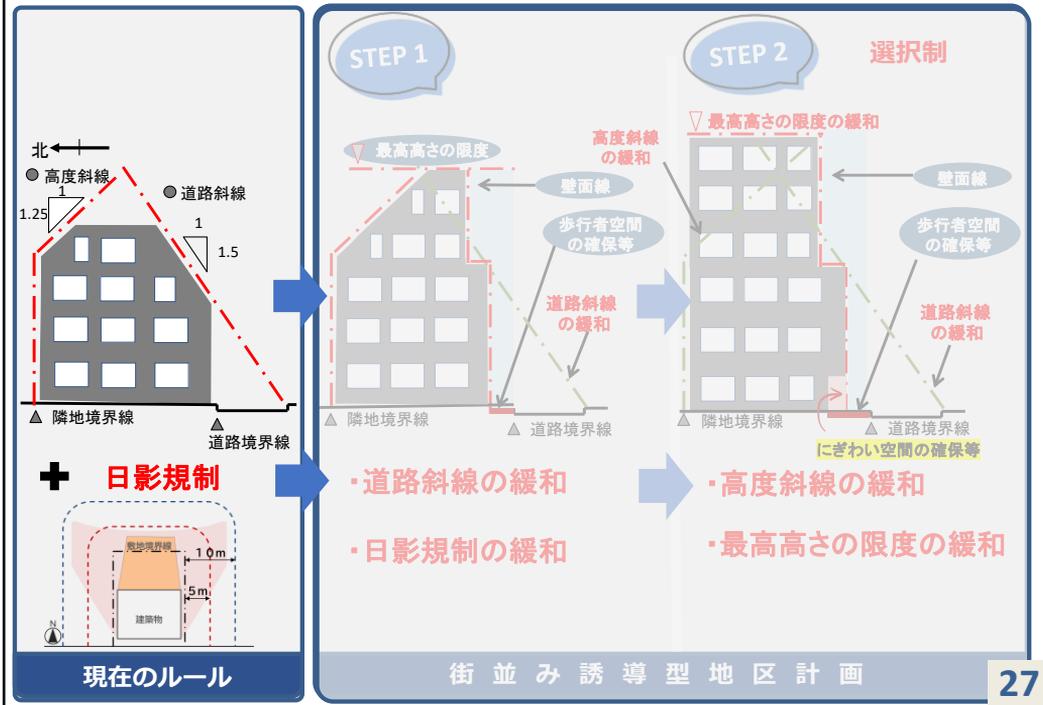


26

次に、2つ目「工作物設置」の制限です。

先ほどの壁面の位置の制限を受ける区域には、門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物は設置できないルールです。

3 最高高さの限度 ルールと緩和



次に、3つ目「最高高さ」の限度についてです。

現在の建物の高さに関するルールを先に説明させていただき、街並み誘導型地区計画を導入した場合のルールを2つのステップに分けて説明いたします。

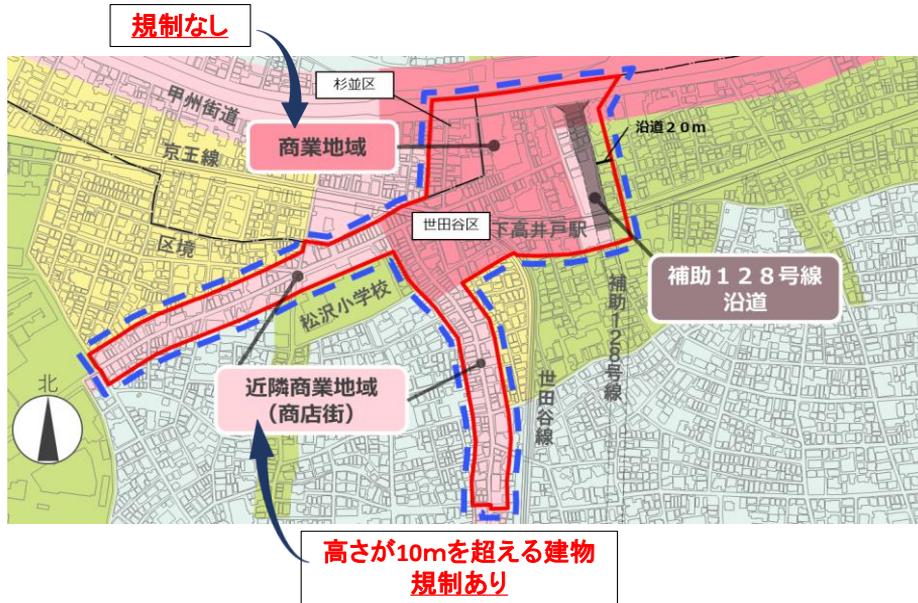
まずは現在のルールです。

道路からの斜線制限や北側からの斜線制限などがあります。その他にも、周囲への影響に配慮した日影規制がございます。

この日影規制について少し詳しくご説明します。

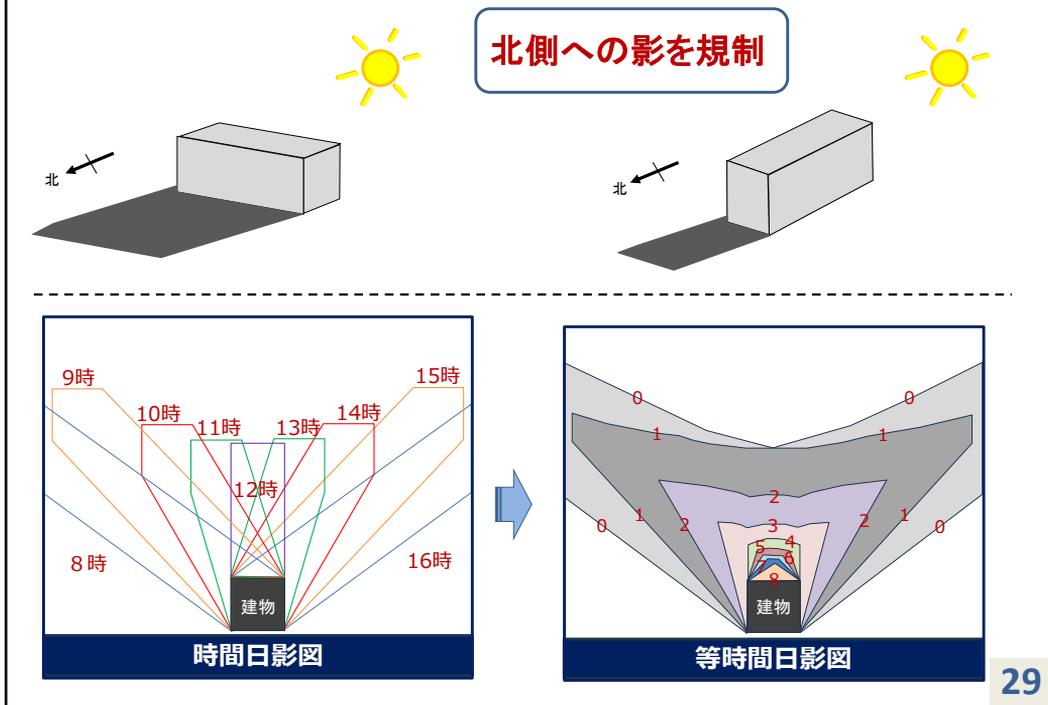
3 最高高さの限度 現在のルール(日影規制)

日影規制とは・・・ 冬至の日を基準にして、一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限するもの



日影規制とは、日影が一番長い冬至の日を基準にして、周辺の敷地に一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限するものです。商業地域での日影規制はありませんが、ピンクの近隣商業地域やその周りの住宅系の用途の地域は、その地域に応じた日影の制限があります。

3 最高高さの限度 現在のルール(日影規制)

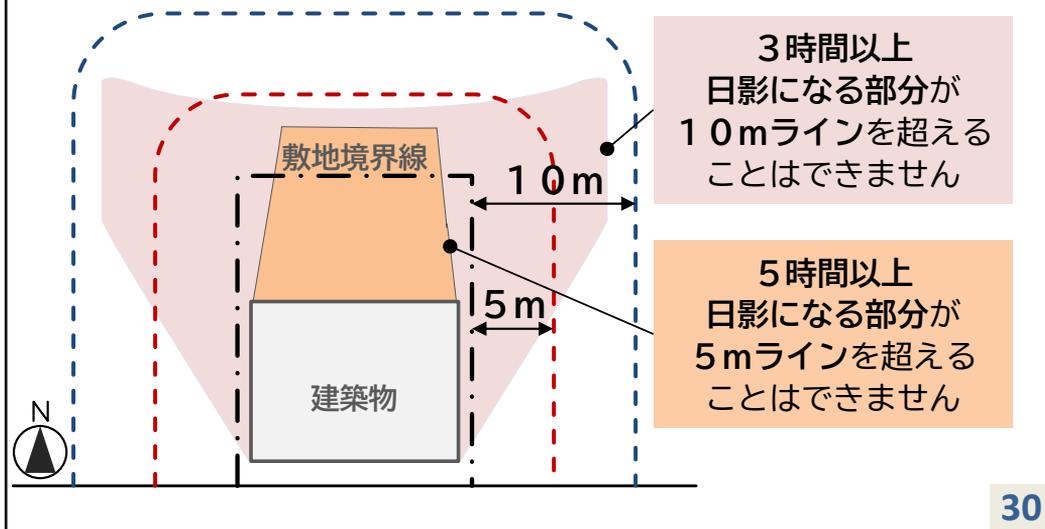


日影規制は北側への影響が大きく、上の図のように建物の形によっても影響が変わります。

規制の考え方ですが、まず下の左側の図のように各時間に落ちる影を検討します。そして、この図をもとに右の図を作成します。この図は1日のうち何時間日影になるのかを示すもので、例えば2時間日影となる部分が2と書いてある紫色の範囲で、3時間日影となる部分が3と書いてあるピンク色の範囲となります。

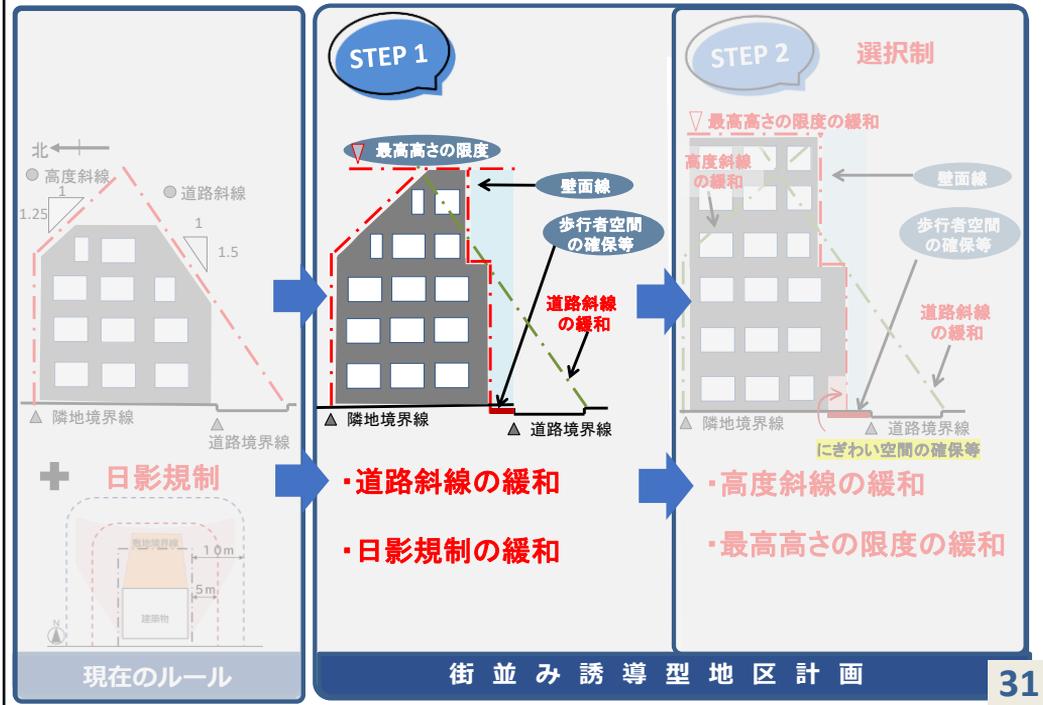
3 最高高さの限度 現在のルール(日影規制)

日影規制の概要 (近隣商業地域の場合)



今回の検討範囲内の近隣商業地域では、
1日に3時間以上日影になる部分と、5時間以上日影となる部分が決められた範囲を超えないように、高さを設定する必要があります。

3 最高高さの限度 ルールと緩和

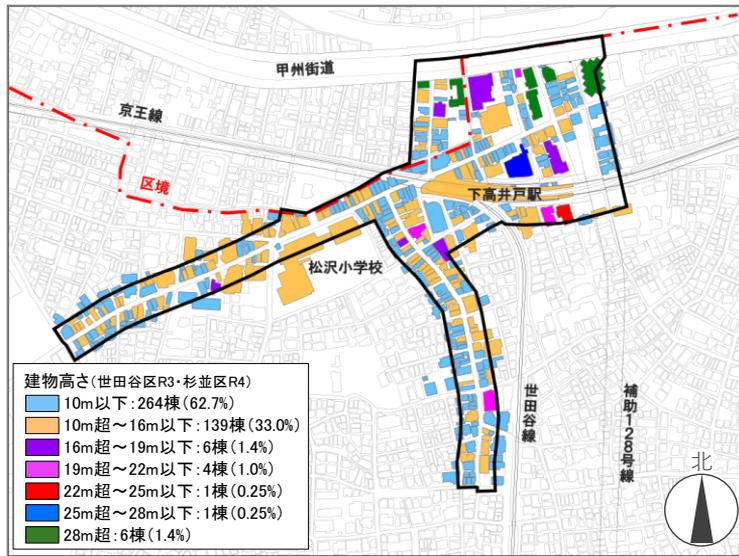


それでは、街並み誘導型を導入した際の高さのルールをご説明します。

先ほどご説明した壁面内に建物を下げていただくことで、日影や道路からの制限が緩和され除かれます。

このため、建物を高くなりすぎないように、高さの限度を設定する必要があります。まず、高さの限度の設定についてご説明します。

3 最高高さの限度 現況の建物高さ



建物高さ **10m**以下 (3階程度) 約 **63%**

建物高さ **16m**以下 (5階程度) 約 **95%**

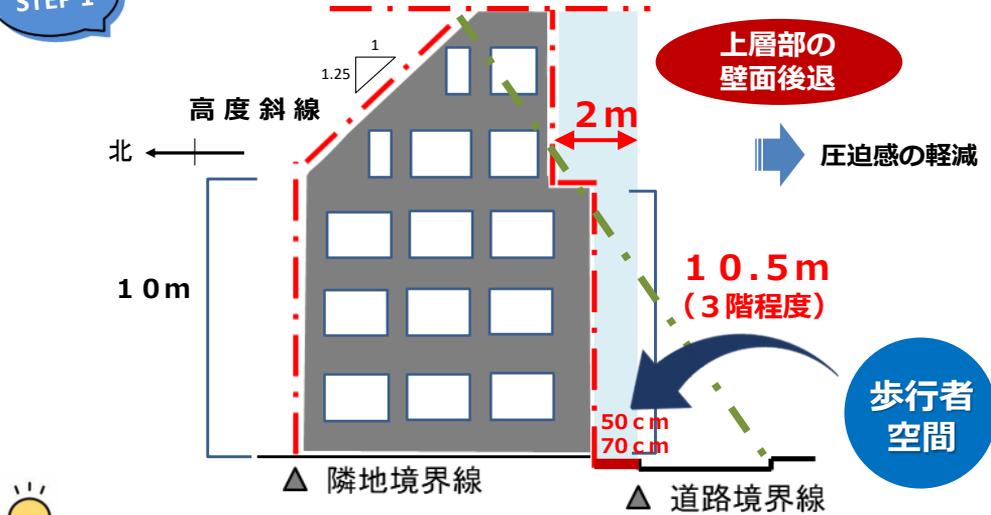
こちらは現在の下高井戸の建物の高さをまとめたものです。

壁面線の説明でもお話ししましたが、現在の下高井戸の街並みは、10m(3階程度)以下の建物が、約63%と過半数をしめており、16m(5階程度)以下の建物は、約95%となっております。

3 最高高さの限度 (商業地区、近隣商業地区)

STEP 1

▼ 最高高さ 16 m (5 階程度)



- ・道路斜線の緩和 (認定)
- ・日影規制の緩和 (街並み誘導型地区計画区域内のみ)

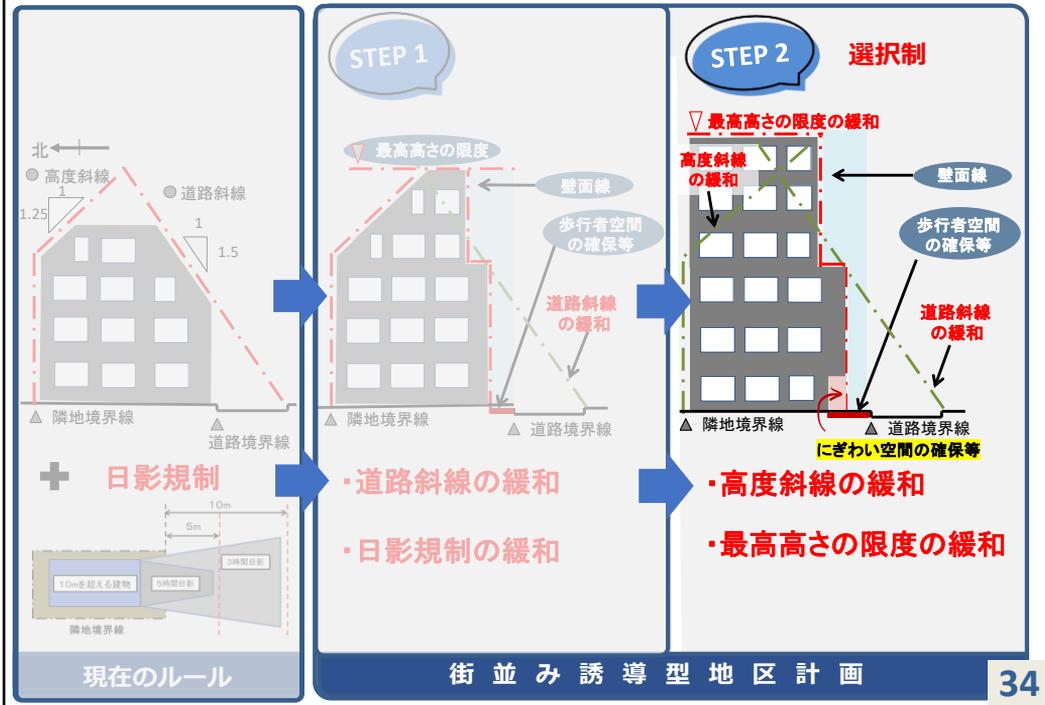
33

現在の街の状況や前回懇談会での高さへのご意見も踏まえ、高さの限度は16mに設定したいと思います。

壁面線や高さの限度を定めることで、道路斜線の緩和や街並み誘導型地区計画内の日影規制が緩和され、制限が除かれます。

しかし、地区計画区域外である周辺に生じる日影については、今まで通り制限されます。

3 最高高さの限度 ルールと緩和



ステップ2として、ここから先は敷地による規模や条件などによる影響に配慮し、選択制にしたいと考えています。
 地域へののにぎわいに貢献すれば、さらなる緩和が受けられるというルールです。
 まずは対象となる範囲から説明します。

3 最高高さの限度 にぎわい空間の指定路線



35

ステップ2のにぎわい空間を確保することによる緩和の対象の範囲は、赤色の商店街軸に面する敷地とします。にぎわい空間を設けるかは選択制とします。駅前の回遊軸については幅員が狭いことなどもあり、圧迫感なども考慮して対象としておりません。

3 最高高さの制限 にぎわい空間のイメージ



歩行者空間
(物を置いてはいけません)

にぎわい空間
※ベンチ、テーブル、緑などの
可動が可能なもの

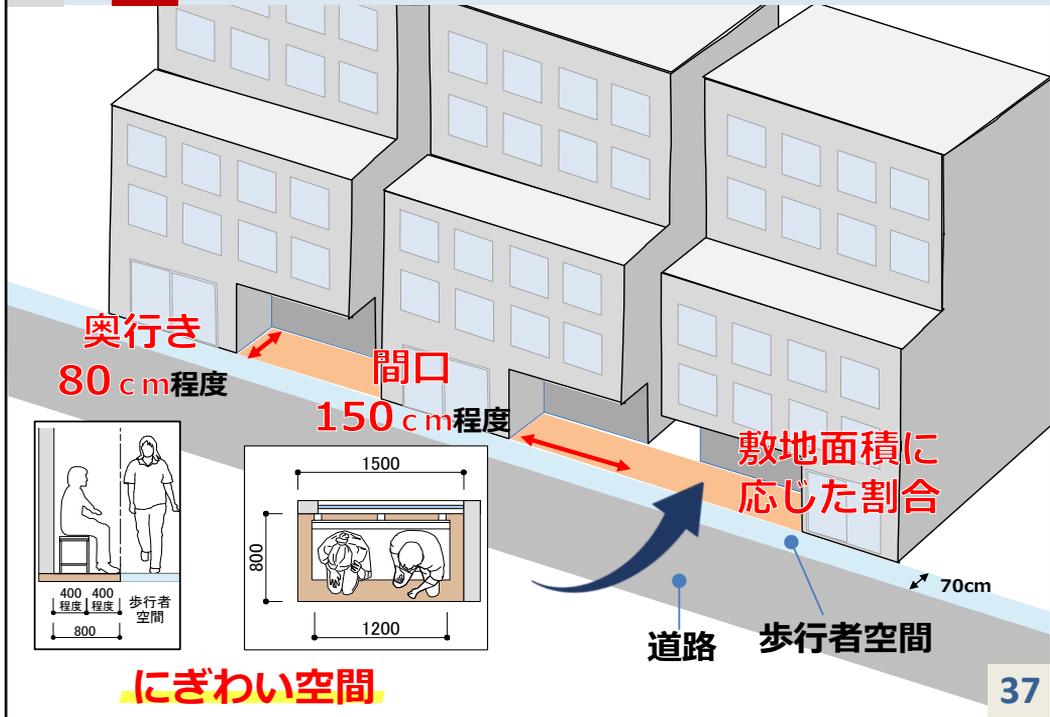
将来像
人と人とのつながりや
個性を活かし、商店街
のにぎわいと憩いのあ
る街並みの形成



36

こちらが歩行者空間とにぎわい空間のイメージです。
商店街のにぎわいや憩いの空間として活用できるスペースを想定しています。

3 最高高さの限度 にぎわい空間のイメージ

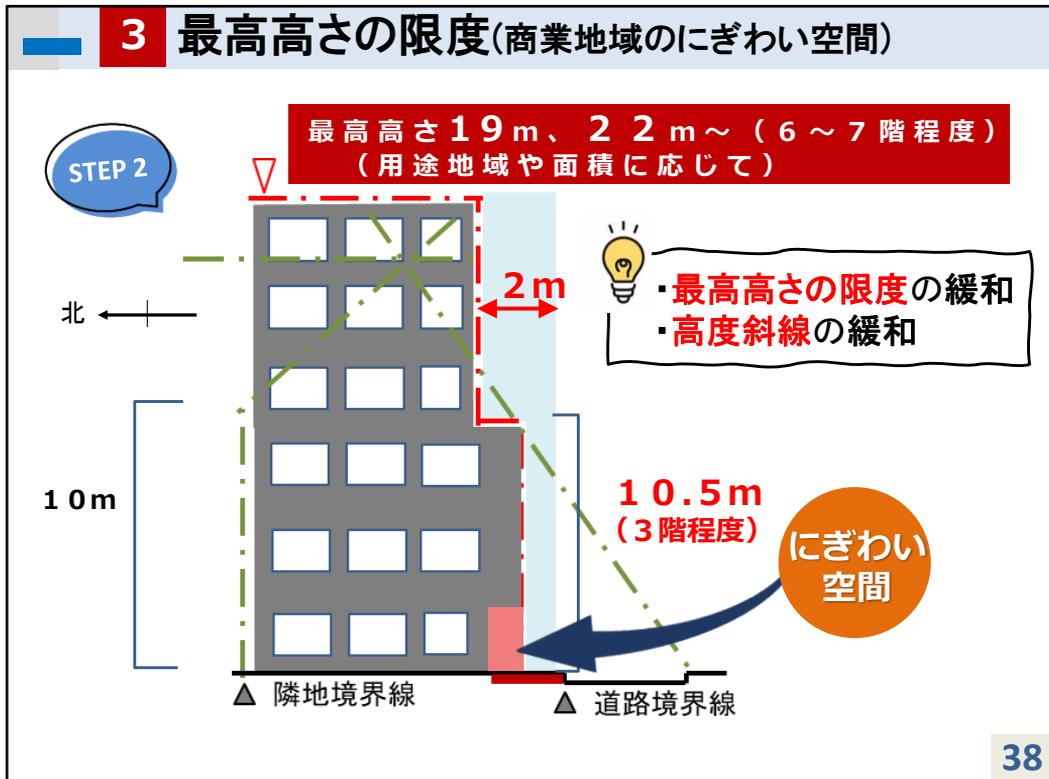


にぎわい空間ですが、皆さまの懇談会でのご意見も踏まえ、ベンチによる憩い空間の確保や会話や交流の場として活用されるように、最低限ベンチが設置できる寸法として奥行き80cm、間口は150cm以上というような条件設定を検討しています。

また、敷地面積に応じた割合などの設定についても検討しております。

にぎわい空間のあり方についても、意見交換の際にご意見をいただければと思います。

3 最高高さの限度(商業地域のにぎわい空間)

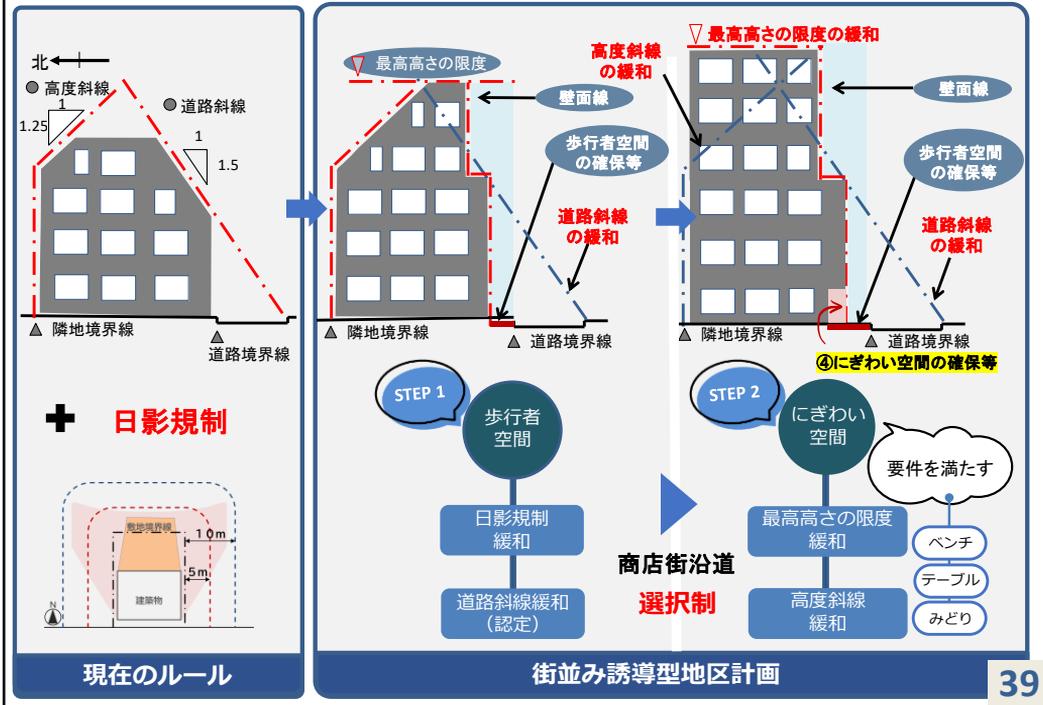


にぎわい空間を設置していただくと、北側からの斜線制限である高度斜線の緩和と、高さの限度を16mから、19mや22m(6階～7階)に緩和したいと思います。

また、駅周辺では今までも共同化などの検討が進められてきたことも踏まえ、面積に応じた高さの設定も検討しております。

にぎわい空間を設置することで、高度斜線と高さを緩和し、にぎわい空間の設置の促進を図ります。

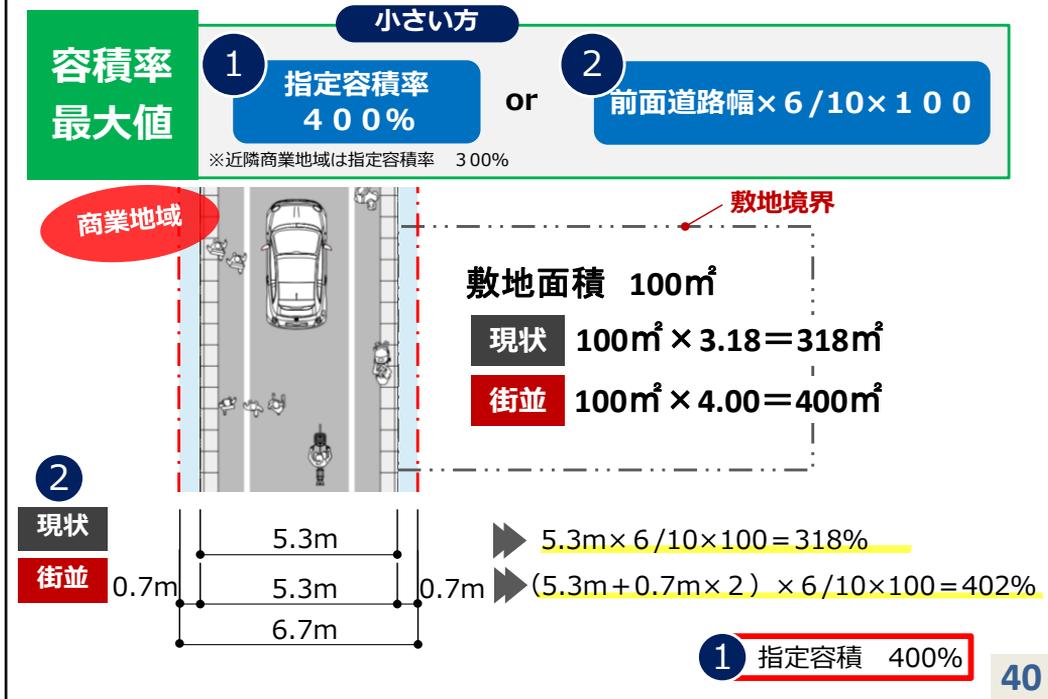
3 最高高さの制限 ルールと緩和



今までの高さの制限について簡単に振り返りますが、街並み誘導型地区計画を策定すると、壁面位置の制限や最高高さの限度を設けることで、現在のルールが一部緩和されます。商店街に面する敷地で、商店街のにぎわいに貢献するとルールがさらに緩和されるというものです。

高さの制限に関する説明は以上となります。

4 容積率の最高限度



次に4つ目「容積率」の最高限度について説明します。

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。

例えば、商業地域であれば指定容積率は400%、商店街の道路の幅の狭いところ5.3mで計算すると318%、このため利用できる容積率は318%になります。

これが、街並み誘導型地区計画を導入し、70cm後退して歩行者空間をつくと、前面道路の計算は、この70cmを加えた6.7mで計算できるようになります。計算すると402%になり、指定容積率と比較して小さい400%の数値が商業地域では使えるようになります。

現状では延べ床面積が318㎡まで建てられるところが、街並み誘導型地区計画を導入し、条件を満たせば400㎡まで建てられます。

ただ、容積率はその他の要件により最大限使えないこともあるので、敷地の条件などにより使用率は変わるということも覚えておいてください。

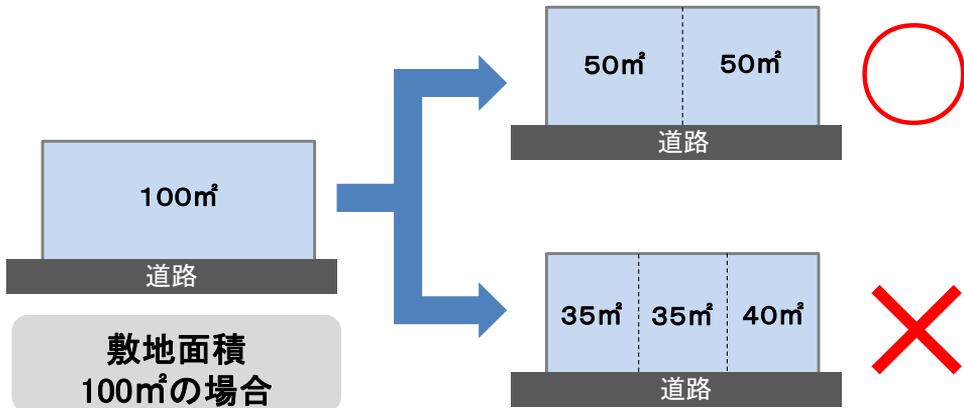
5 敷地面積の最低限度(商業地域、近隣商業地域)

防災性を強化し、安全で災害に強い街に

設定

50㎡

将来像
防災性を強化し、
安全で災害に強い
まち



41

次に、5つ目「敷地面積」の最低限度についてです。

敷地面積の最低限度を設け、敷地の細分化を防止することにより、環境の悪化を防止し、防災性を強化します。

住宅街では60㎡以上に設定しますが、現況の状況なども踏まえ、最低敷地面積は50㎡に設定したいと考えています。

50㎡に設定すると、例えば100㎡の敷地を50㎡と50㎡に分割しても建築できますが、50㎡未満の敷地に分割すると建物が建てれなくなるというルールです。

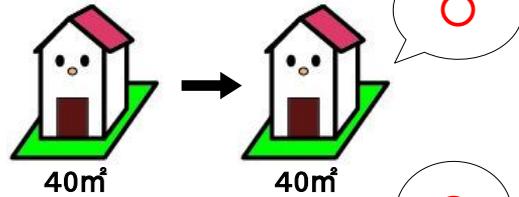
5 敷地面積の最低限度(商業地域、近隣商業地域)

防災性の悪化を防止し、安全で災害に強い街に

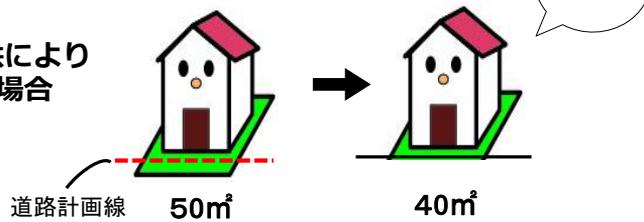
設定

50㎡

- 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



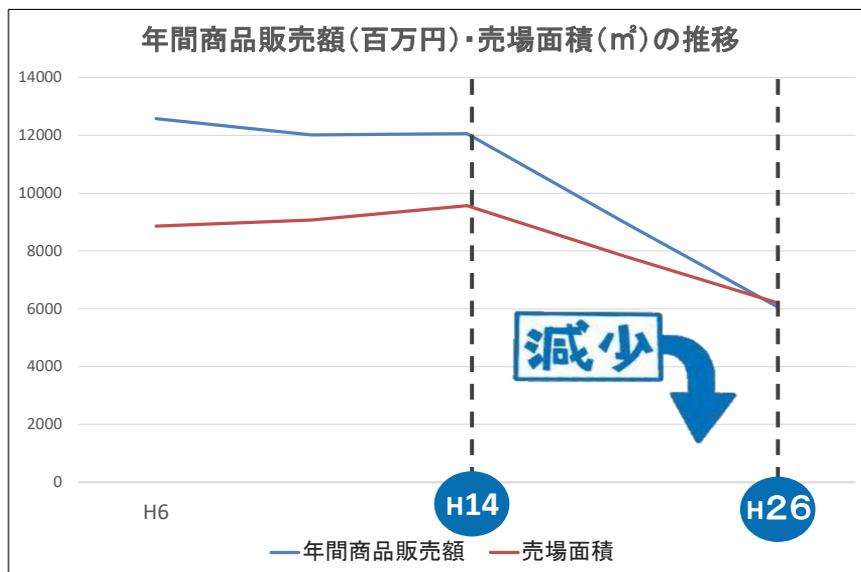
42

しかし、すでに50㎡より小さい敷地や、道路事業への用地提供により50㎡未満の敷地となった場合は、今まで通り建物を建てることができます。

以上が街並み誘導型の地区計画において定めるべき5つのルールです。

この他、さらなる商店街のにぎわいの創出を図るために、地区計画では建築物の用途の制限を定められることを、次にご説明します。

— その他 建築物の用途の制限(推移)



43

まずはこちらをご覧ください。

こちらは平成6年から平成26年までの下高井戸における年間商品販売額及び売り場面積の推移です。

特に平成14年と平成26年を比較すると、年間商品販売額及び売場面積も減少傾向にあります。

このような状況も踏まえ、

■ その他 建築物の用途の制限 (現在のルール)

地区街づくり計画 (世田谷区)



1階は店舗又は事務所とする。

風俗営業を規制

	【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		-
	「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、建築してはならない。		
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	-

このような状況も踏まえ、世田谷区が、平成26年に策定した地区街づくり計画では、駅周辺地区と商店街地区に指定されている敷地において、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。この制限により、下高井戸の駅前でマンションの計画が、商業ビルに変更となったという事例もあります。

また、周辺の住宅地への調和や配慮として、性風俗関連の用途について制限されています。

■ その他 建築物の用途の制限（現在のルール）

まちづくり方針（杉並区）



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
- 飲食事業者と連携して、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・界限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**



杉並区のまちづくり方針においても、同様に制限されています。

商店街の商業環境の創出のためにも、地区計画においても同様に制限を設けていきたいと考えています。

商店街沿道地区の説明は以上となります。

将来像と実現化手法



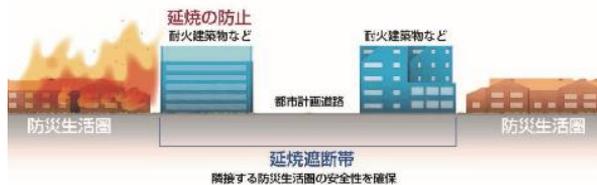
46

次に、補助128号線沿道地区について説明します。

■ 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。

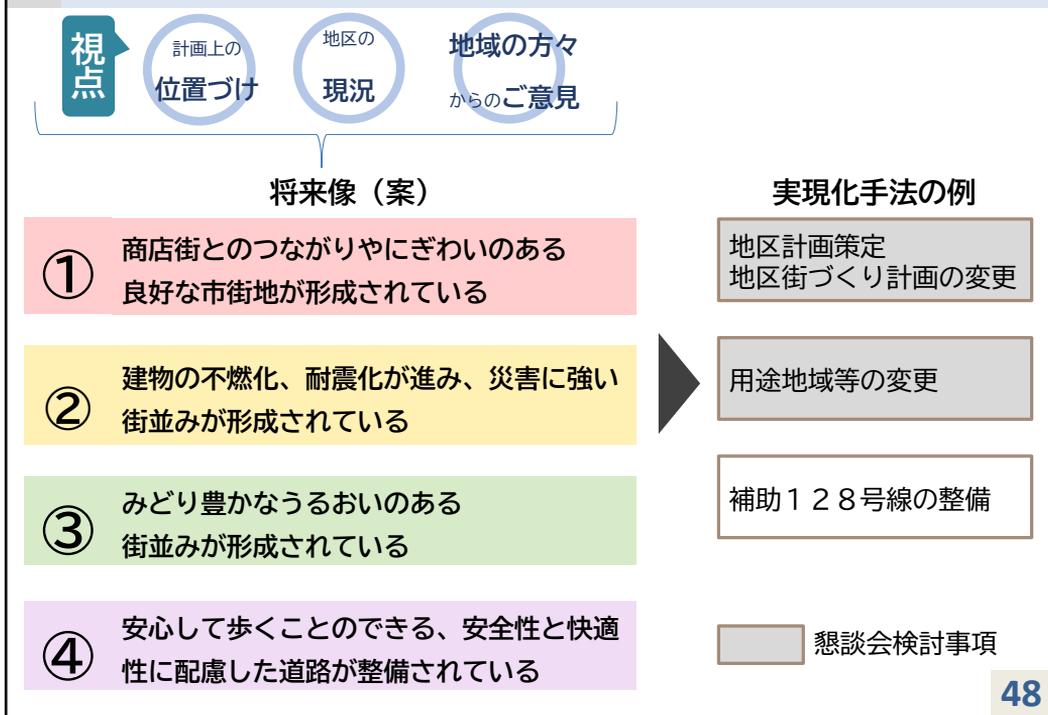


47

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、区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針となるものです。

この方針では、「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、延焼遮断帯を構成する補助128号線のような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。」と位置付けています。

沿道の将来像(案)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、4つの将来像を提案しています。

これらの将来像の実現化手法として、街づくりのルールの中で検討していくのは、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。

地区計画の策定及び地区街づくり計画等の変更を検討する上で、現在定められているルールである地区街づくり計画や用途地域について、ご説明をさせていただきます。

まずは、地区街づくり計画についてです。

■ 実現化手法の例(地区街づくり計画)

地区街づくり計画 (世田谷区) 補助128号線沿道西側



■ 建築物及び工作物に関する事項

	【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(階段部分をきむ)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。	3	
	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(第二十条第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項に掲げる風俗関連特別営業の用に供するものについては、建築してはならない。		
	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的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。		

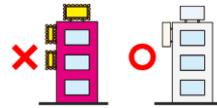
1階部分は店舗又は事務所とする。



風俗営業を規制



屋根や外壁の色彩の制限



補助128号線沿道の西側は、先ほど説明させていただきました商店街の規制と同様のにぎわいの創出などを目的に、建築物の用途の制限がされています。また、建築物の用途以外の制限では建築物の意匠についてなどの制限が定められています。

実現化手法の例(地区街づくり計画)

地区街づくり計画 (世田谷区) 補助128号線沿道東側

【住宅地区】

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする。
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンスなど軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、道路面からの高さが60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものはこの限りではない。
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、周辺環境と調和した落ち着いた落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。

**壁面は隣地境界から
50cm以上**

50cm以上 50cm以上

**垣、さくの制限、
緑化の推進**

○ 生垣 ○ フェンス等に沿って緑化したもの

60cm以下

**屋根や外壁の
色彩の制限**

50

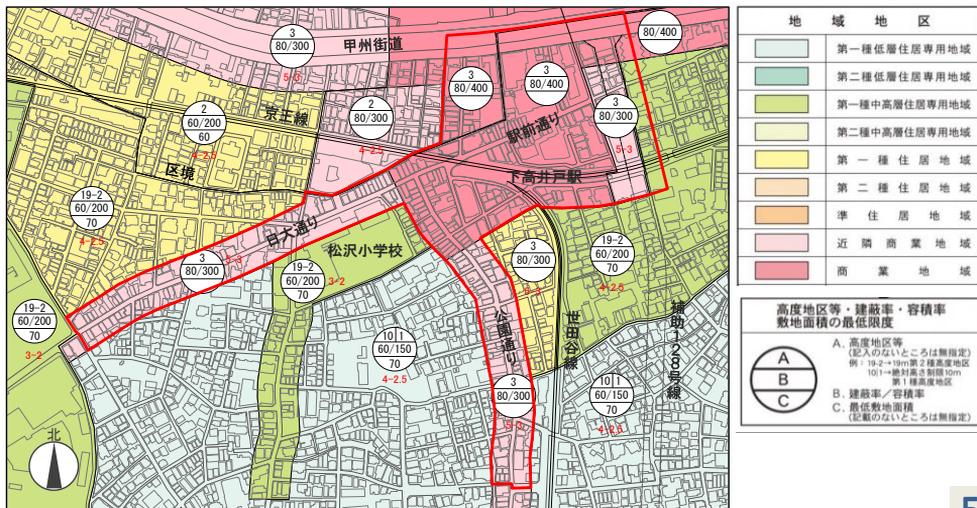
次に沿道東側ですが、良好な住環境の維持を目的に、「壁面の隣地境界からの制限」「緑化の推進」「色彩の制限」などが定められています。

西側は商店街との同様ににぎわいの創出、東側は良好な住環境を維持する制限が定められています。

次に、現在の用途地域等について説明します。

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。**

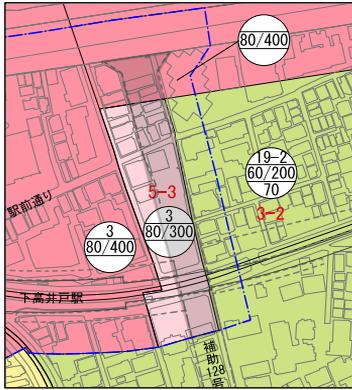


51

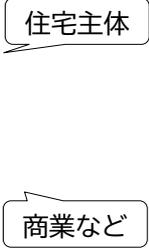
まず、用途地域とは、計画的な市街地を形成するため、建物の用途の制限とあわせて、建蔽率や容積率など、建物の建て方のルールを定めるものです。

用途地域の決定・変更は、東京都が行います。

都市計画(補助128号線沿道)



- 第一種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 商業地域



【沿道西側】

	現況
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
指定容積率	300%
高度地区	第三種高度地区
日影規制	5-3時間
防火地域	準防火地域

【沿道東側】

	現況
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	19m第二種高度地区
日影規制	3-2時間
防火地域	準防火地域

現在の用途地域は、西側は商業系の用途地域である近隣商業地域となっています。東側は、住宅主体の用途である第一種中高層住居専用地域となっています。

地区計画(補助128号線沿道)



補助128号線沿道地区は、現在のルールや周辺環境、都市計画道路の整備による土地利用の変化を踏まえ、商店街との関係性や東側の住宅への配慮も考慮しながら検討する必要があります。

沿道の将来像を実現するために求められるルールや建築物の用途について、今までの懇談会でのご意見を踏まえながら、意見交換できればと思います。

以上が補助128号線沿道地区についての説明になります。



意見交換に移る前に、先ほど検討中となっていた杉並街区について、現在の状況を説明します。

杉並街区の状況 ① まちづくり方針(上位計画)

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・協調的建替え等に併い、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併い、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、歩行者空間の確保に努める

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、壁面連続性を確保する
- 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、圧迫感のないまちの形成を図る
- 幹線道路沿道ゾーンでは、壁面連続性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慮の工夫などにより、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
- 駅周辺は歩道の歩きやすさを確保し、壁面連続性を確保するとともに、控えて美しい広さの景観形成を誘導する
- 落ち着いた景観デザインを基本とし、集合住宅は周囲の戸建住宅と合わせたような景観を醸成する
- 集合住宅は、自転車車の設置等により、安全な歩道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、来街者が程度でも訪れたくなる魅力をも有し、多様な機能を生み出して地域拠点の形成を図る

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
- 歩行者ネットワークの向上を図るとともに、駅周辺の歩行者ネットワークの整備を進め、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
- 狭い道路の拡幅など地区内の区画道路の整備を進める

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

杉並区域凡例	全体の凡例	世田谷区域凡例
<ul style="list-style-type: none"> にぎわいゾーン 幹線道路沿道ゾーン 都市型住宅地ゾーン 交通拠点の安全対策 駅へのアクセス道路整備の検討 下高井戸駅周辺地区まちづくり方針区域(杉並区) 	<ul style="list-style-type: none"> 下高井戸駅周辺地区の街づくりの地域 主要生活道路 鉄道付属街路 村営道路等 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場地区 商店街地区 幹線道路沿道地区 住宅地区 日大通り 交通拠点の安全対策 適切な公園等のオープンスペースを確保する等駅前広場等を整備するエリア

これまでの説明の中で検討中とお伝えしてきた杉並街区は、杉並区が策定した下高井戸駅周辺地区まちづくり方針の中でにぎわいゾーンに位置付けており、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こと、また、にぎわいゾーンの中で駅に近い街区として土地の高度利用と、商業・業務施設の集積を図る区域としています。

さらに、敷地を一体的に利用した共同・協調建替え等により甲州街道から駅前へのアクセス道路の確保や歩行者空間の確保、災害時にも利用可能なオープンスペースの確保といった空間を生み出すことも道路整備と建築物等の整備の中で位置付けています。

まちづくり方針の詳細は、本日配布している資料に掲載しておりますのでご覧ください。

なお、現在解体中である駅前市場は、将来的に歩行者系の駅前広場として整備予定ですので、将来を見据え、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ことも大切なことと認識しています。

区の方針と先に説明があった「しもたかブック」に掲げる目標の実現に向けて現在この範囲の権利者の方が方向性を検討しておりますので、活動状況について会長である風間さんよりお話いただきます。

杉並街区の状況 ② 杉並街区まちづくり準備会



これまでの経過

第1回 (R5.6)	駅周辺の現状確認と杉並街区の課題を整理
第2回 (R5.8)	杉並街区のまちづくりの方向性について意見交換
第3回 (R5.10)	街区全体で協力して一体的に整備したまちづくりのイメージ
第4回 (R5.12)	地区計画等のまちづくりルールを活用したまちづくりのイメージ
視察会 (R6.2)	(事例) 再開発事業:金町六丁目駅前 地区計画 :自由が丘周辺

「しもたかブック」で掲げる目標の実現および街区の将来の具体的な方向性を検討中

56

(杉並街区まちづくり準備会代表 風間)

配布している資料に記載しているとおり、しもたかブックに掲げる目標の実現に向け、昨年度より地権者の方が2か月に一回集まって街区の将来像や方向性について具体的に検討しているところです。

引き続き、検討を行ってまいりますのでよろしくお願いいたします。

開会あいさつ

- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 街づくりの実現化手法
- **3) 意見交換**
- 4) 街づくりアドバイザーより

閉会あいさつ

57

ここからは意見交換を始めたいと思います。

意見交換の進め方をファシリテーターの鈴木さんから説明してもらいます。

意見交換の進め方(商店街沿道)

●意見交換のテーマ

将来像の実現化手法について

- ① 壁面位置の指定路線や後退幅
- ② 建物の最高高さ
- ③ にぎわい空間の活用やあり方
- ④ その他

(ファシリテーター)

商店街沿道の意見交換のテーマは4点あります。

1点目が本日説明させていただきました、壁面位置の指定路線や後退幅

2点目が建物の高さに関わる制限や緩和

3点目がにぎわい空間の活用やあり方

4点目はその他内容 となります。

意見交換の進め方(補助128号線沿道)

●意見交換のテーマ

将来像の実現化手法について

① 沿道の将来像

② 沿道の建築物の用途

補助128号線沿道の意見交換のテーマは2点あります。

1点目が沿道の将来像について

2点目が沿道の建築物の用途について です。

区の提案した将来像の案や今までの懇談会でのご意見、現在の用途地域での建築が可能な建築物の用途などの資料を準備しておりますので、意見交換できればと思います。

開会あいさつ

- 1) 街づくり懇談会の振り返り
- 2) 街づくりの実現化手法
- 3) 意見交換
- **4) 街づくりアドバイザーより**

閉会あいさつ

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いたします。

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

61

(饗庭先生)

色々な街でこのような仕事を手伝っていますが、下高井戸は丁寧に行っていると思います。情報が皆さまに伝わっていると思いますし、良い状況になっていると思いました。

懇談会に来られていない方がいらっしゃると思います。「このグループは人が少ないけど」「あの人の意見を聞いておかないといけない」など、皆さまのなかに思いがあるかもしれません。ご近所で仲良しであるなら懇談会の内容を伝えていただきたいですし、区の職員に伝えていただいてもいいと思います。

地区計画は来年度中に決める予定になっています。都市計画はきちんと決めるものなので、決めることだけでも半年から1年かかります。一度決めると簡単には変えられません。ですので、あと半年から1年くらいの間に、地域の人たち皆さんが地区計画の内容を知っている状態になるべく近づけたいと、区の方も参加されている皆さんも思っているのではないかと思います。その点に気をつけて色々動いていただければと思います。今日は良い話し合いができたので、もう少しがんばりましょう。

歩行者空間については、壁面後退で70cm下がらしましょうというのは分かりやすい話だったと思います。もう少し考えようというグループもあれば、それで良いというグループもありましたので、区が整理して次回に案を出すと思います。

にぎわい空間については色々意見が出ました。良さそうな内容だが、自転車が置かれてしまうのではないかと、水が流れてきてしまうのではないかなど、問題が

出そうという意見もありましたし、何を置いたらにぎわいに繋がるかという話もありました。区が細かく指示してしまうと良いものにならないのではないかと思います。街の人ではなく商売の素人ですので、このような看板を作ってはいけないなどルールを作ろうと思えば作れますが、あまり細かく決めてしまうと、街が死んでしまうというか、皆さまが商売やりにくくなるかもしれません。

これは提案になりますが、常に地域で考えるということができればと良いと思います。別の街で手伝ったことがあるのですが、ある人が建物を建て替えようとしたら、その計画を街の人みんなで見ても、色はこうした方が良いなど喧嘩にならない程度に話し合いをして、その人に伝えるという仕組みです。このようなことを行っている街は結構あります。建て替える時に、計画しているにぎわい空間に街の人が色々意見を言って、このようなにぎわい空間であれば良いのではないかと決めていくことを行った方が良いのではないかと思います。ルールを事前に決めるのではなく、話し合いを続けていくということになります。面倒ではあるけれど、本日の皆さんの意見交換の様子を見ているとできるのではないかと思ったので、少し検討していただければ良いかと思います。

この間も申し上げましたが、日本の中を見渡してもこんなに人が歩いている街はないと思います。商売に関して否定的な意見を言っている方が結構いらっしゃったのが意外でしたが、下高井戸で新しく商売をやりたい人たちはきちんと探せば若い世代でたくさんいると思います。皆さまの後継の方はやめようと思っているかもしれませんが、新しく下高井戸で自分の商売をやってみたいと思っている人はたくさんいると思うので、その方々にも向けて街を次の世代に渡していくような検討ができれば良いなと思っております。

今後のスケジュール

令和5年度の街づくり懇談会

第1回 (令和5年6月27日)
街づくりの方向性
(街の現状と課題)



第2回 (令和5年10月7日)
街の将来像の検討
(街歩き等)



第3回 (令和5年12月15日)
街づくりの
実現化手法の検討

令和6年度の街づくり懇談会の進め方イメージ

第4回
(令和6年6月29日)



街づくりの
実現化手法の検討



第5回
(令和6年10月予定)

街づくりの
実現化手法やルール
のたたき台等の検討



第6回
(令和6年12月予定)

街づくりの
ルールのたたき台等
の検討

次回

62

今後の懇談会のスケジュールですが、
今まで実施した4回の懇談会を踏まえ、実現化手法を整理し、10月頃に次の懇談会を開催し、ルールのたたき台等の意見交換を進めていきたいと考えています。
是非次回もご出席いただければと思います。

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

63

(世田谷区 課長挨拶)

皆さんお疲れさまでした。どうもありがとうございました。

今年度、懇談会を3回行う予定とお話しました。地区計画を来年度策定となると、来年度は都市計画審議会などの手続き的な話が中心になります。自由に議論ができるのは今年度までで、来年度になると審議会にかけながら微修正というようになっていくので、今年度のあと2回は皆さんぜひご出席いただきたいと思います。

質問ですが、今日の懇談会の内容を大体理解できたという方(挙手、8割程度)、どちらとも言えないという方(挙手少数)、逆に不十分だ、まだ理解できていないなという方(挙手少数)、8割くらいの方が理解できたというのであれば、我々の目標としては達成かなと思います。

今日の内容はニュースで近隣の方々に配布させていただきます。部数としては約4000部です。今日の結果をまとめるのに時間がかかりますが、ニュースが届いたら家族の方に説明していただいたり、今度懇談会に行こうよと誘ったり、たくさんの方に来ていただければ誤解もないかなと思いますのでよろしく願いいたします。個別に聞きたいことがあれば、下北沢のタウンホール11階にありますので、ご説明いたします。電話でも結構です。

にぎわい空間の話ですが、地元でルールを決めて運用していくというのは理想ではありません。数字で決めてしまうと単なるチェックになってしまい中身のないものになってしまうというのが饗庭先生のご指摘だと思います。下高井戸らしいにぎわい空間にしてほしいと皆さんで議論しながら、手間はかかりますが、地元の人が言うと、設計者は参考しながら案を考えてくれます。理想かもしれませんが、地元の労力はかなりかかります。引き続き、皆さんと一緒に下高井戸らしい街づくりを考えていければと思います。

長時間今日はありがとうございました。