



下高井戸駅周辺地区  
第5回 街づくり懇談会

世田谷区・杉並区

令和6年10月5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4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 意見交換用資料
- ⑥ 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 <sup>いちつぼ</sup> 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

<sup>あいば</sup> 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

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)

おはようございます。今日は朝早くからお集まりいただきありがとうございます。  
杉並区市街地整備課長の土田です。

9時半から初めて参加される方向けにこれまでの振り返りを含めた事前説明を後ろで  
拝見していましたが、皆さん熱心に聞かれているなと感じました。

これまでもたくさんの皆様にお集まりいただき「まちのルール」をどうしようかと議論を重  
ねてきております。また、今日初めて参加される方もいらっしゃるので、これまでの振り  
返りをしながら皆さま自分ごととしてより具体的に考えていくために細かいルールの説  
明等をしてまいります。その中でおひとりおひとり疑問やご意見等あると思いますので、  
率直なご意見を出していただければと思います。

どう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) 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

## 閉会あいさつ

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、はじめに今まで行ってきた街づくりの経緯や懇談会を振り返ります。

続いて、街づくりの実現化手法やルールたたき台について、商店街沿道と補助128号線沿道を分けて説明させていただきます。

そして、前回まではグループに分かれて意見交換をしていきましたが、今回は全体で意見交換を行います。

最後に、饗庭(あいば)先生から総括をいただきます。

それでは、1つ目のこれまでの振り返りに進みます。

# 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。

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、平成18年に「街づくり協議会」が設立されました。

この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、これまでみなさまと共有を進めてきました。

そして、今あるルールを補完し、「しもたかブック」に示された街の将来像の実現や、街の課題を解決するために地区計画を検討してきました。

今あるルールである「地区街づくり計画」や「まちづくり方針」をご説明します。

## ① 地区街づくり計画、まちづくり方針

### 【地区街づくり計画】（世田谷区）

- 世田谷区街づくり条例に基づく制度
- 地区計画で定められる事項以外にも、柔軟に定めることができる。



### 【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するもの
- 目指すべきまちの将来像の実現を図るために目標や分野別・ゾーン別まちづくりの方針を示したもの。



平成25年度にできた下高井戸駅周辺地区「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づくものです。

こちらは地区計画で定められるルール以外についても、柔軟に定めることができます。例えば、建物の構造についてや雨水浸透施設などです。

杉並区のまちづくり方針は、杉並区まちづくり基本方針の地域別方針を補完するもので、目標や分野別・ゾーン別まちづくりの方針を示したものです。

# ① 地区街づくり計画(世田谷区)

## 地区街づくり計画



**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。		

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。

この制限により、下高井戸の駅周辺でのマンション計画が、商業ビルに変更となったという事例もあります。

また、周辺の住宅地との調和や配慮として、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、右上と同じマークを入れてあります。

# ① まちづくり方針(杉並区)



### 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、柵、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に、狭あい道路の広幅とともに隣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  
 ○ 「高層商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  
 ○ こみ悪き地等の設備は、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  
 ○ 商店街の待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輪場の整備を検討する

○ 生活道路の整備に取り組み、回遊性・界隈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**

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。

例えば、「1階は、店舗又は事務所とするよう努める」としています。

## ② しもたかブック



### しもたかブックとは？

地元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です。

次に、「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、地元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です。

## 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



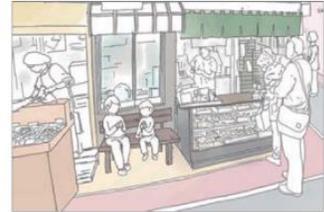
店主とやりとりしやすい店の造りとし、店の賑わいが通りに伝わるようにする

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

方向性

安全安心な基盤を整える

12

「しもたかブック」に記載されている内容の一部をご紹介します。

「しもたかブック」に示されている方向性としては、「商店街周辺が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」、「安全安心な基盤を整える」などがあります。

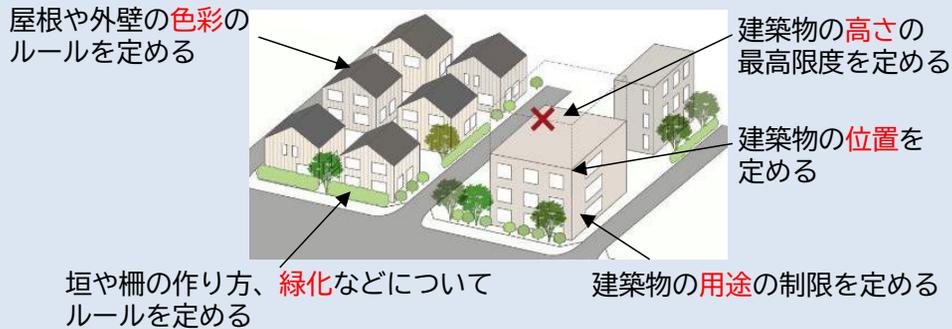
「しもたかブック」で示された街の将来像の実現手法の1つとして、地区計画を検討しています。

### 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。

13

「地区計画」とは、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。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となります。

世田谷区内では、現在94の地域で地区計画等が策定されています。

## 地区計画検討の流れ

アンケート 令和4年8～9月	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画に関するアンケート調査 回答数：516件</li> </ul>	
第1回 令和5年6月	<ul style="list-style-type: none"> <li>街の課題や「しもたかブック」に示された街の将来像</li> <li>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</li> </ul>	
第2回 令和5年10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力的な歩行者空間やにぎわい空間</li> <li>下高井戸らしい街並みや建物の高さ</li> <li>都市計画道路の沿道の街並み</li> </ul>	
第3回 令和5年12月	<ul style="list-style-type: none"> <li>街並み誘導型地区計画で定めるルール</li> <li>歩行者空間、にぎわい空間の幅や活用方法</li> <li>建物の最高高さ、上部の後退</li> <li>街の将来像の案</li> </ul>	
第4回 令和6年6月	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面位置の指定路線や後退幅</li> <li>にぎわい空間の活用やあり方</li> <li>建物の最高高さや現在のルール</li> <li>沿道の将来像や建築物の用途</li> </ul>	

R6.10.5 第5回街づくり懇談会

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

14

次に、今までの地区計画検討の流れです。

世田谷区と杉並区では、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、516件の回答をいただきました。

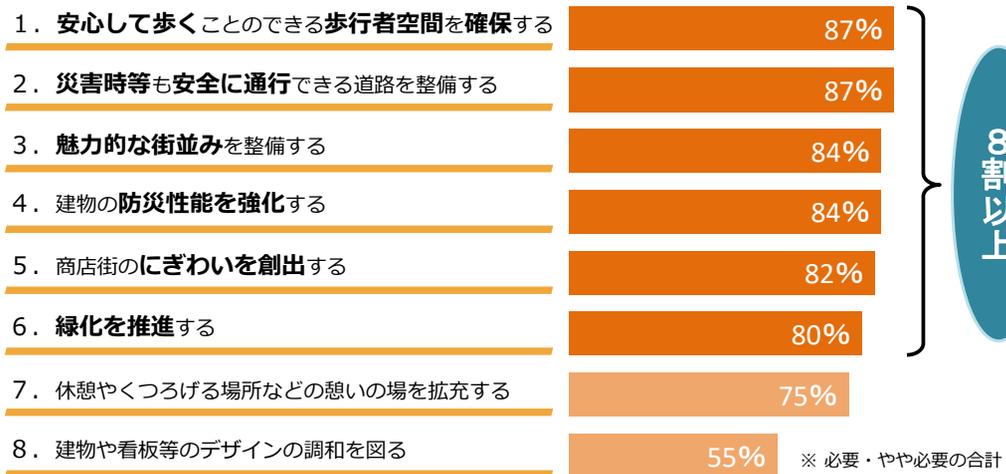
アンケート結果も踏まえ、昨年度から地区計画について検討する「街づくり懇談会」を4回開催し、意見交換を行いながら検討を進めてきました。

本日が第5回目の懇談会となります。

まずは令和4年度に行ったアンケート結果をご紹介します、そのあとに前回の懇談会での意見などをご紹介します。

## R4年アンケート調査

### 今後の街づくり（地区計画）で取り組むべき項目



こちらが令和4年に行ったアンケート調査の結果の一部です。

8割以上の方が街づくりで取り組むべきと回答したものは、「安心して歩くことができる歩行者空間の確保」、「災害時の安全な通行」、「魅力的な街並み」、「防災性能の強化」、「にぎわいの創出」、「緑化の推進」となっております。

これらの意見も踏まえて、懇談会を開催してきました。

## 第4回街づくり懇談会の様子

振り返り  
(第4回懇談会)



### 開催概要

【日時】令和6年6月29日(土) 10:00~12:30

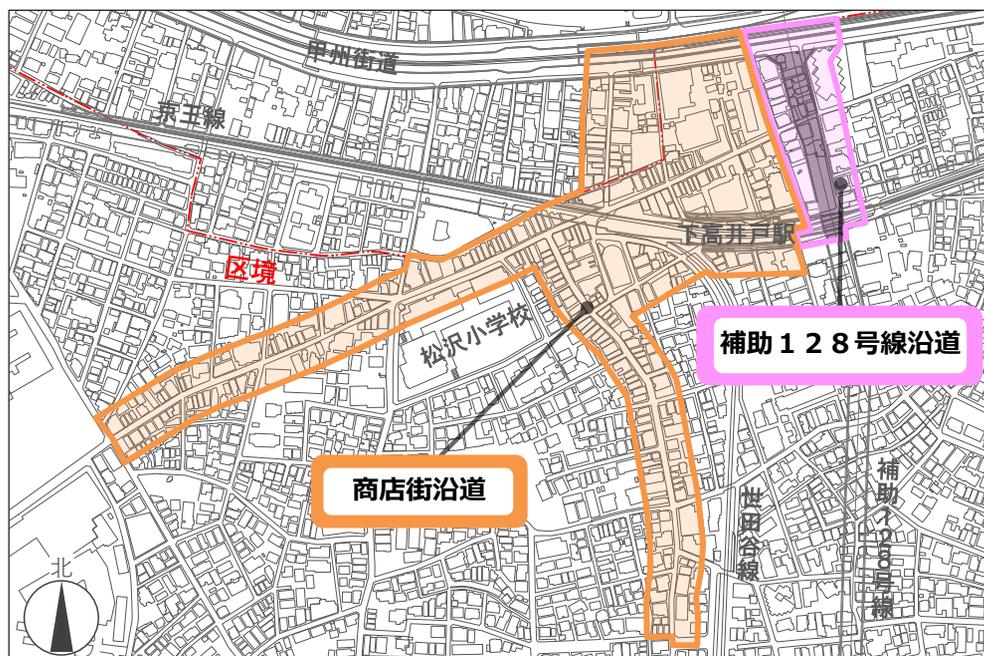
【会場】松沢小学校 小アリーナ 【参加者】28人

【内容】地区計画の内容を説明し、5つのグループに分かれて意見交換を行いました。

16

前回の第4回街づくり懇談会の様子です。  
28名の方に参加いただき、5つのグループに分かれて意見交換を行いました。

## 地区ごとの考え方



17

ご意見の一部をご紹介します。

地区計画の範囲は、こちらで示している商店街を中心としたオレンジの範囲と補助128号線の沿道となるピンクの範囲となります。

地区の特性が大きく異なるため、「商店街沿道」と「補助128号線沿道」を分けてまとめています。

## 意見交換の主な意見(商店街沿道)

### 【主な意見要旨】

#### ①歩行者空間

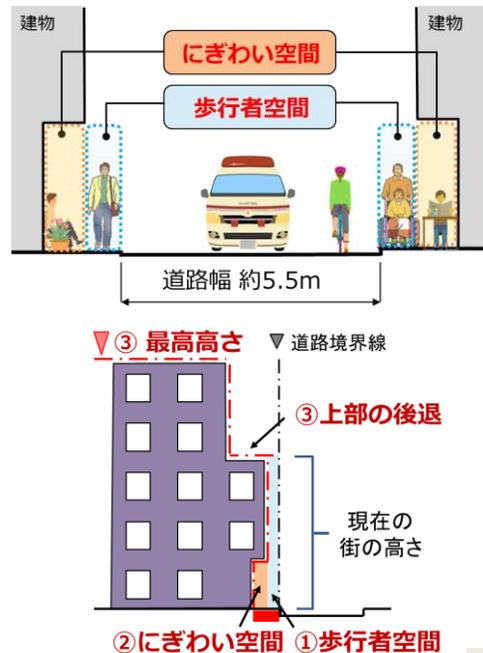
- 安全性の観点から**必要**
- 日大通り、公園通りは**不要**⇔良い街並み **必要**
- 70cm程度**が良い
- 後退距離は**少ない方が**良い

#### ②にぎわい空間

- 花屋や立ち飲み、みどりなど**良い使い方**
- 狭い敷地では**難しそう**
- 自転車や看板も置けると良い
- 大きさを決められてしまうのは**困る**

#### ③最高高さや上部の後退

- 5階は現状と同じで**問題ない**
- 7階建ては地震時の被害や風通しなど**不安**
- 7階建てで**良い** (商業地域)
- 高く建てるのが一概に**良いとはいえない**



まずは、「商店街沿道」についてです。

「歩行者空間」を設けること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」を設けることへの主なご意見としては、「花屋や立ち飲み、みどりは良い」、「看板を置けるとよい」、「管理が不安」など使い方へのご意見が多かったように感じます。

「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への不安の声もありました。

## 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】

#### ●沿道西側

・商業地域に変更して容積率を増やすのが良い

・駅前通りの北側は店舗の需要があるのか。

#### ●沿道東側

・小規模な喫茶店程度が良い

・少しは緩和があっても良い

・後背の住宅地も緑化を進めるなど、面的な環境の向上を考える契機にしたい

#### ●結び目

・商店街と連続性がある方が良いが、車両が増えるのは避けたい



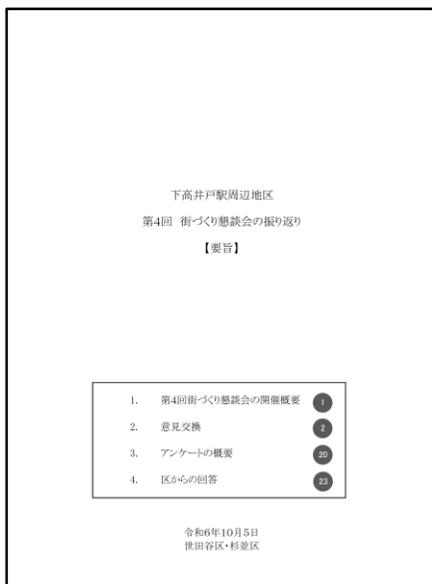
次に、「補助128号線沿道」についてです。

こちらは都市計画道路補助128号線が整備されることに伴う沿道の街づくりについてですが、将来像を示しながら意見をいただきました。

意見としては、沿道西側は「にぎわいを創出するため、商業地域に変更して容積率を増やすのが良い」という意見がありました。

沿道東側は後背の住宅地への影響も考え、「小規模な喫茶店程度が良い」という意見や、「大きな道路ができるので少し緩和があってもよい」というご意見がありました。

また、商店街とのつながり部は、結び目として「商店街との連続性がある方が良いが、交通量は増えてほしくない」というご意見がありました。



P1

## 1. 第4回街づくり懇談会の開催概要

P2

## 2. 意見交換

P20

## 3. アンケートの概要

P23

## 4. 区からの回答

時間の関係で、ご意見やご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、みなさまに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。

## 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

## 閉会あいさつ

21

「これまでの振り返り」は以上となります。

この後の進め方ですが、実現化手法や地区計画のルールたたき台について、「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」のルールを説明させていただいたあとに、みなさまのご意見や質問をいただきます。  
そして、その意見や質問を全体で共有します。

「商店街沿道」の意見交換終了後に「補助128号線沿道」のルールを説明させていただき、同じくみなさまのご意見や質問をいただき、全体で共有します。

以上の流れで進めさせていただきます。

# 街づくりのルールたたき台(概要)

## 街づくりルールのたたき台(概要)

### 将来種

#### 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趣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が形成
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. みどり豊かな環境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	商店街沿道		補助128号線沿道		
	商業地区	近隣商業地区	沿道商業地区	沿道住宅地区	住宅地区
1. 建物の用途	商業地域	近隣商業地域	商業地域	沿道商業地区 商業地域	沿道住宅地区 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
2. 建物の用途	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。		商業地域	沿道商業地区 商業地域	沿道住宅地区 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
3. 容積率の最高限度	(前道路幅+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)	—
4. 敷地面積の最高限度	50㎡		—	50㎡	—
5. 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。	— 回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) — 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。	—	— 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。	—
6. 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)		—	—	1.9m
7. 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。		—	— 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。	—
8. 塙・さくの構造の制限	—		—	—	道路に面して用やさを設ける場合、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。
9. 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。
10. 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

22

説明に入る前に資料のご案内をさせていただきます。

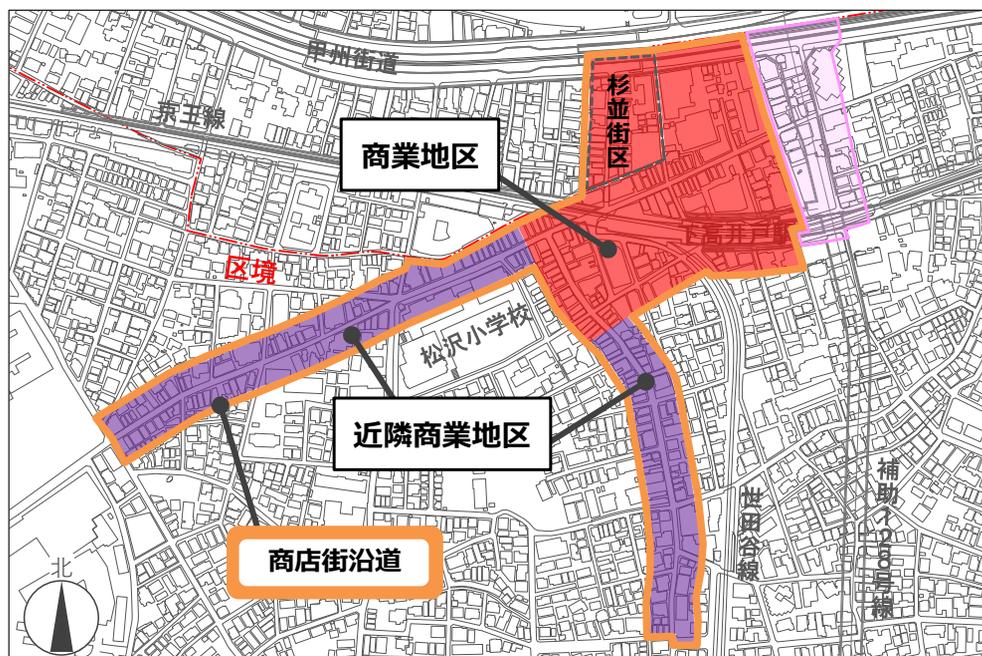
本日ご説明させていただくルールの概要をまとめた資料の「街づくりのルールのたたき台(概要)」をお配りしています。

見方を説明しますと、真ん中の上にある地区区分図で、赤い範囲のところであれば、下の表のオレンジの「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。黄色い範囲のところであれば、下の表のピンクの「補助128号線沿道」の黄色の印のついた「沿道住宅地区」の部分を見てください。

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。もう一枚は、ポイントとなる部分を取り出して、簡単にまとめているものになります。

まずはオレンジ色の「商店街沿道」について、①建物の用途から順番にルールを説明していきます。

## 商店街沿道 地区区分



23

「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。

商店街沿道のルールたたき台を説明する前に、杉並街区の状況を説明します。

## 杉並街区の検討状況 ～杉並街区まちづくり準備会～



第4回街づくり懇談会でも共有をさせていただきましたが、改めて杉並街区の状況について共有をさせていただきます。

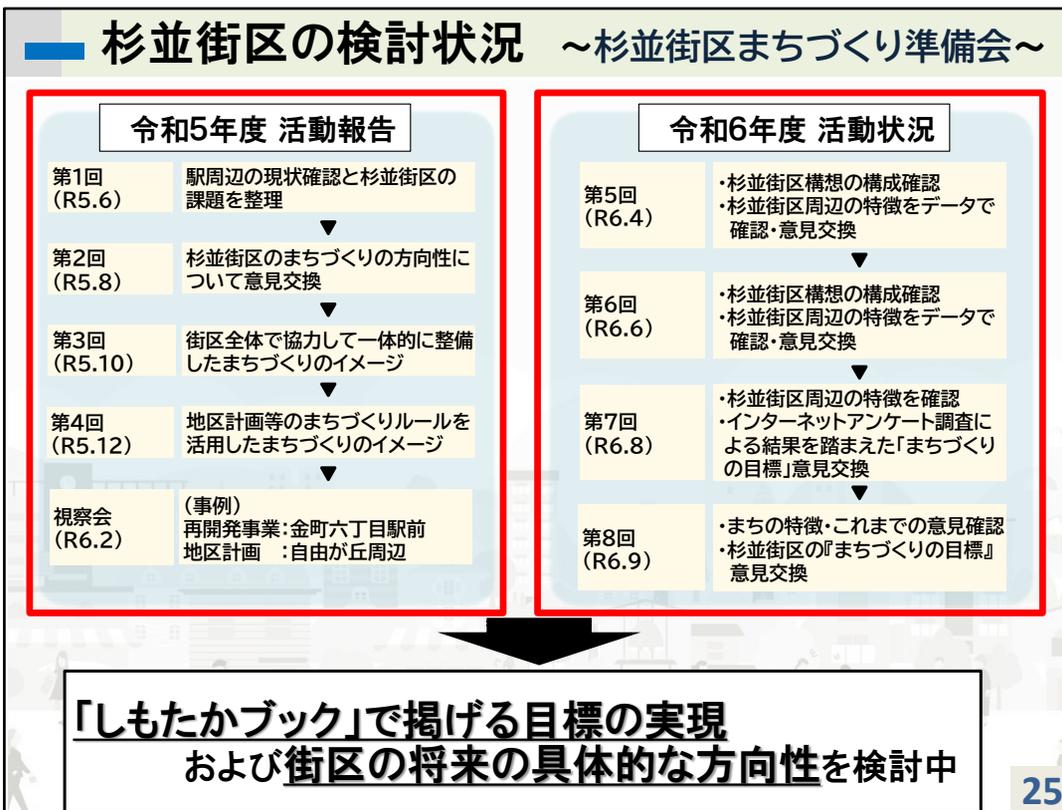
杉並街区においては、世田谷区との区境に位置していますが、まちとしては杉並区・世田谷区と個別に考えるのではなく、下高井戸駅周辺として市街地形成が図られるように足並みを揃えていけるように街区にお住いの方の意見を伺いながらまちづくりを進めているところです。

この街区は、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、そして、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。また、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の創出の課題があります。

地域の課題を解決していくためにこの範囲に権利をお持ちの方々が集まって「しもたかブック」に掲げる目標の実現に向けて方向性を検討しております。

また、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されますので、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。

杉並街区を中心として権利者の方々と話し合いを行っておりますので、昨年度の活動報告と今年度の活動状況について会長である風間さんよりお話をいただきます。



杉並街区まちづくり準備会代表の風間です。

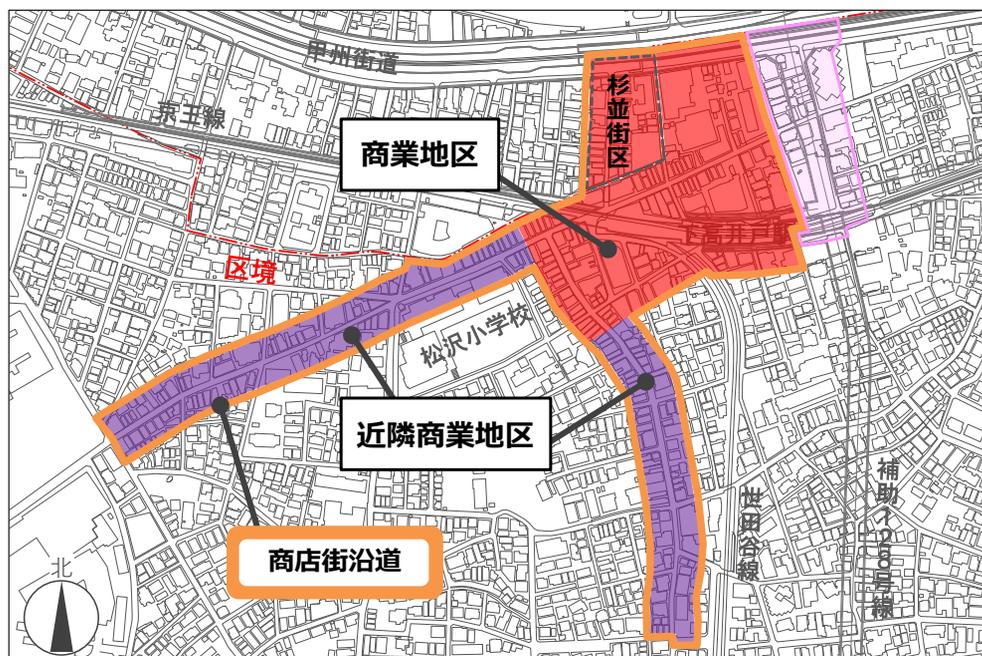
配布している資料に記載しているとおり、しもたかブックに掲げる目標の実現に向け、昨年度より地権者の方が2か月に一回集まって街区の将来像や方向性について具体的に検討しているところです。

昨年は、課題の整理と地区計画を活用したまちづくりと街区全体で協力したまちづくりのイメージについて意見交換を行い事例視察にも行きました。

今年度も昨年同様2か月に1回集まって、より具体的な将来像を検討するため周辺の数データなどを確認しながら意見交換を行っています。

引き続き、しもたかブックで掲げる目標の実現と街区の方向性を検討してまいりますのでよろしくお願いいたします。

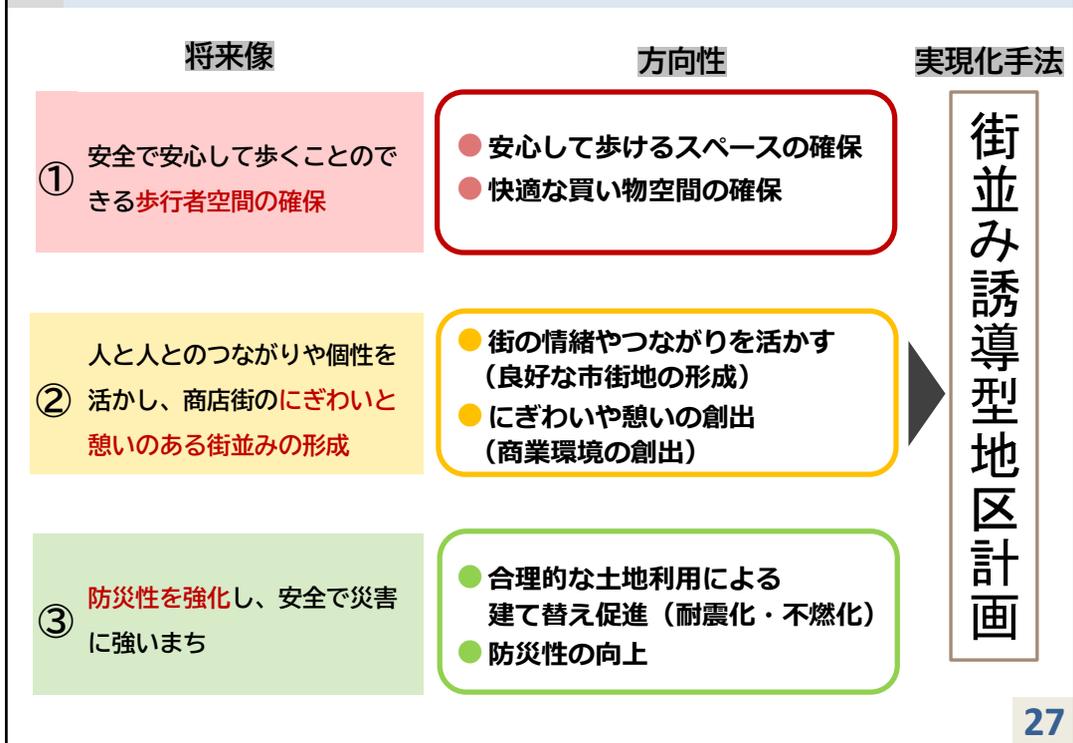
## 商店街沿道 地区区分



26

それでは各地区のルールのたたき台を説明します。

## 将来像と実現化手法(商店街沿道)



27

まずはじめに、商店街沿道で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。

# 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、ぱちんこ屋等	
		5号営業	ゲームセンター等	
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	店舗型性風俗特殊営業	1号営業	ソープランド
			2号営業	店舗型ファッションヘルス
			3号営業	ヌードスタジオ、個室ビデオ、のぞき部屋、ストリップ劇場等
			4号営業	ラブホテル、レンタルルーム、モーテル
			5号営業	アダルトショップ、大人のおもちゃ屋等
			6号営業	出会い系喫茶
	第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	テレホンクラブ	

では、①の「建物の用途の制限」についてです。

まず説明資料の見方ですが、上の方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、また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」と記載があります。

こちらのルールは「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。

「建物の用途の制限」の目的は、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。

## 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

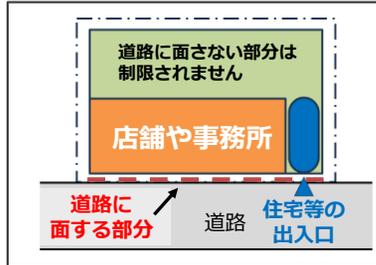
また、「ナイトクラブ」等や、大型車両の交通量の増加が予想される「倉庫業を営む倉庫」も制限します。

## 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

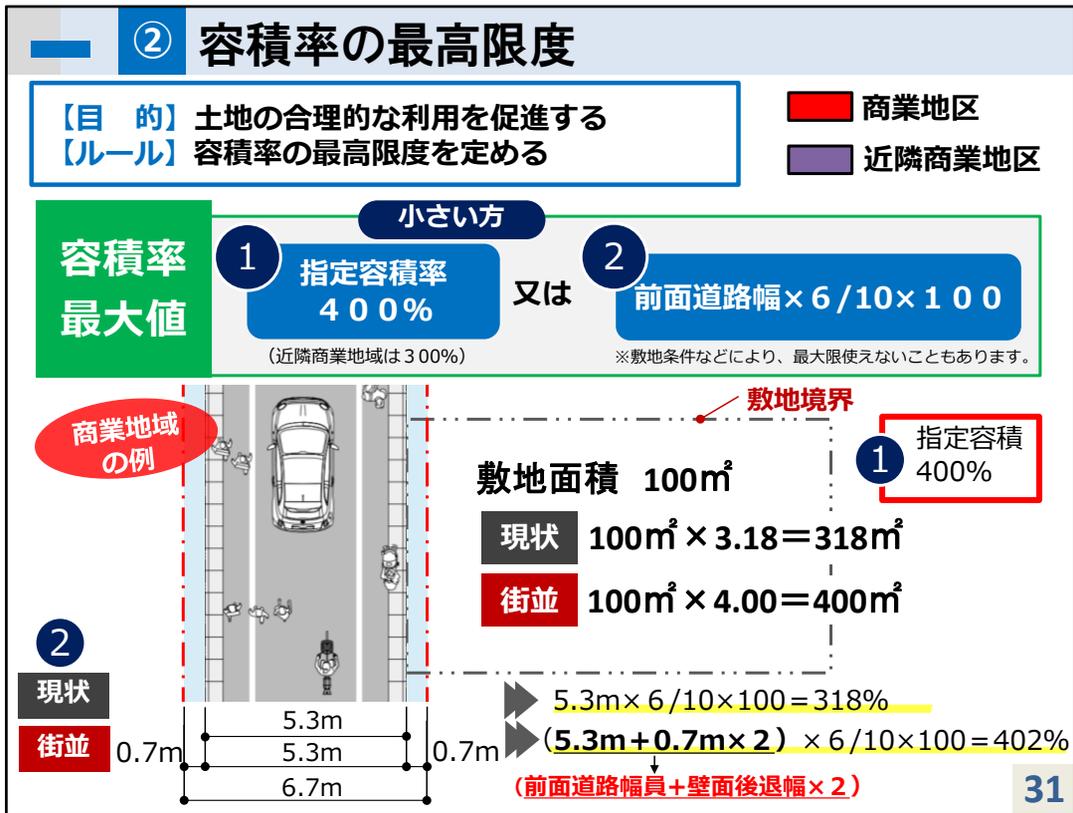
※ ■ 近隣商業地区  
**住宅の自動車車庫**は設置可能



さらに、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、右の図の色がついた道路に面する建築物の1階部分は、住宅や共同住宅やこれに付属する自動車車庫を制限します。

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住宅等の出入口については設置できます。また、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。

以上が①建物の用途の制限になります。



次に②の「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、商業地域であれば商店街の道路の幅の狭いところ5.3mで計算すると318%になります。

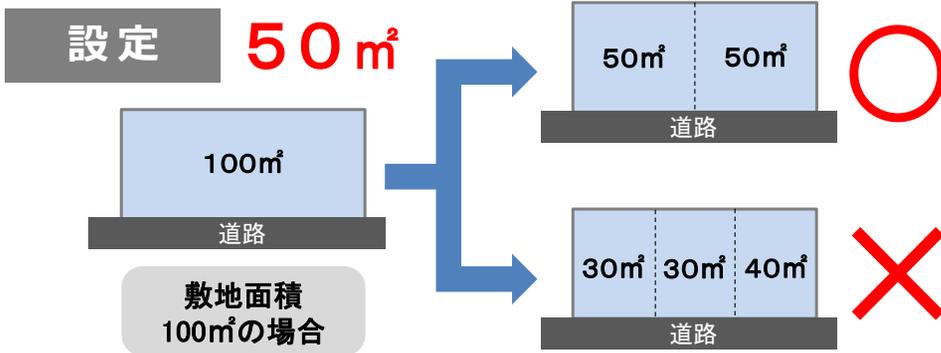
これが、街並み誘導型地区計画を導入し、70cm後退すると、400%の数値が商業地域では使えるようになります。

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。

### 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**

32

次に、③「敷地面積」の最低限度についてです。

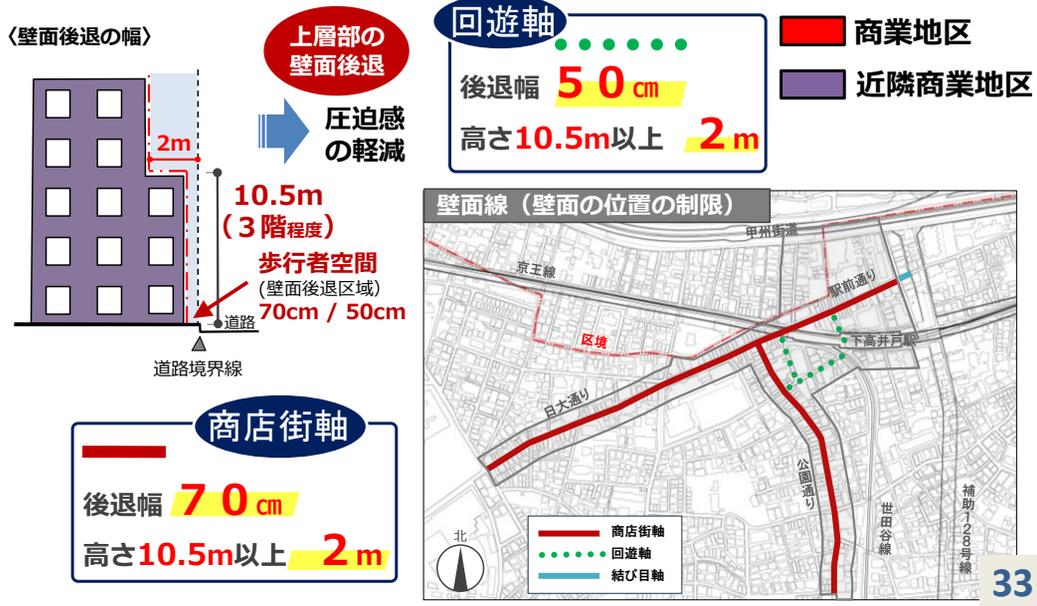
土地の細分化を防止することにより、市街地の密集を抑えるため、敷地面積の最低限度は50㎡に設定します。

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られなくなるというルールです。

ただし、現在すでに50㎡未満の敷地や道路事業への用地提供等により50㎡未満になる敷地は建築できます。

#### ④ 壁面の位置の制限

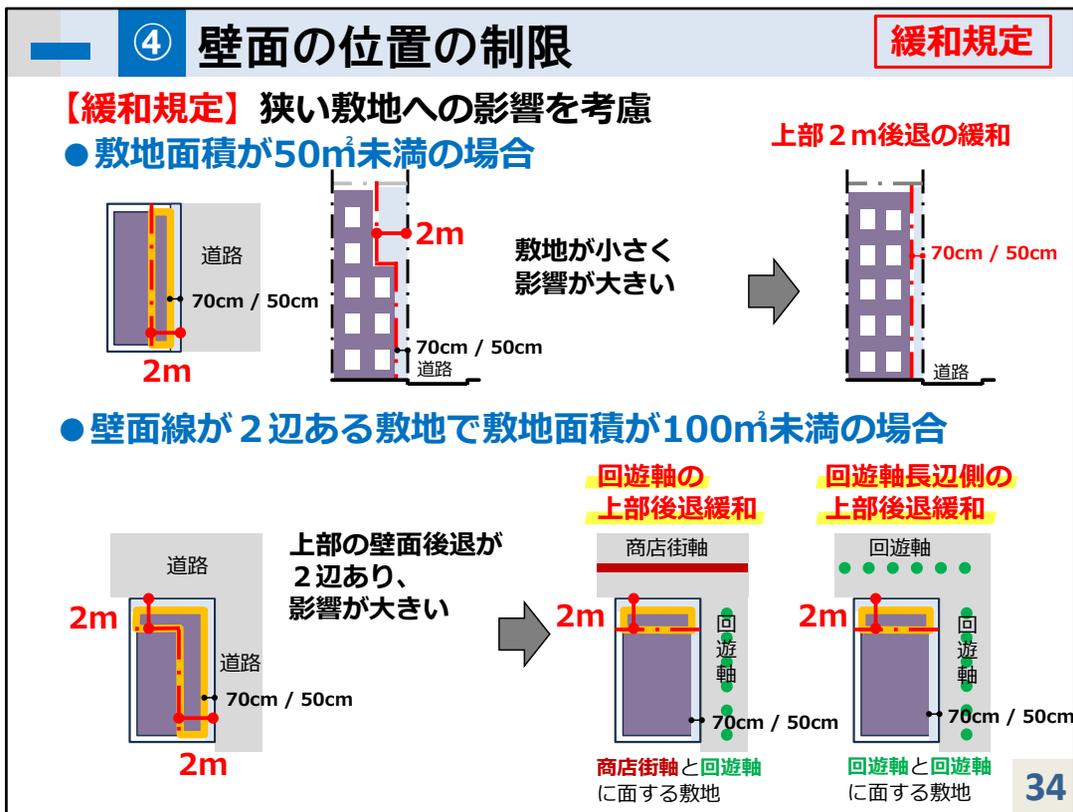
【目的】安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する  
【ルール】壁面後退区域を越えての建築を制限



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後退していただきます。



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いただいております。

そこで、狭い敷地については、後退の敷地への影響が大きいため、緩和規定を設けることを提案します。

敷地面積が、最低敷地面積の設定値である50㎡未満の敷地は、右上の図のように上部の2m後退を緩和します。

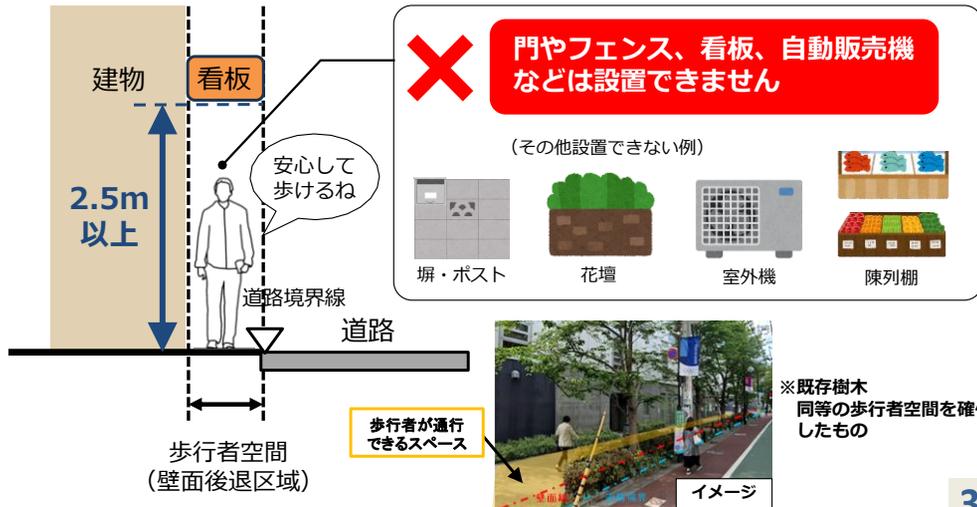
また、道路の角地にあたる敷地(壁面線が2辺ある敷地)で、敷地面積が100㎡未満の場合についても影響が大きいため、右下の図のように片方の辺の上部の2m後退を緩和します。

## 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

○ 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）



35

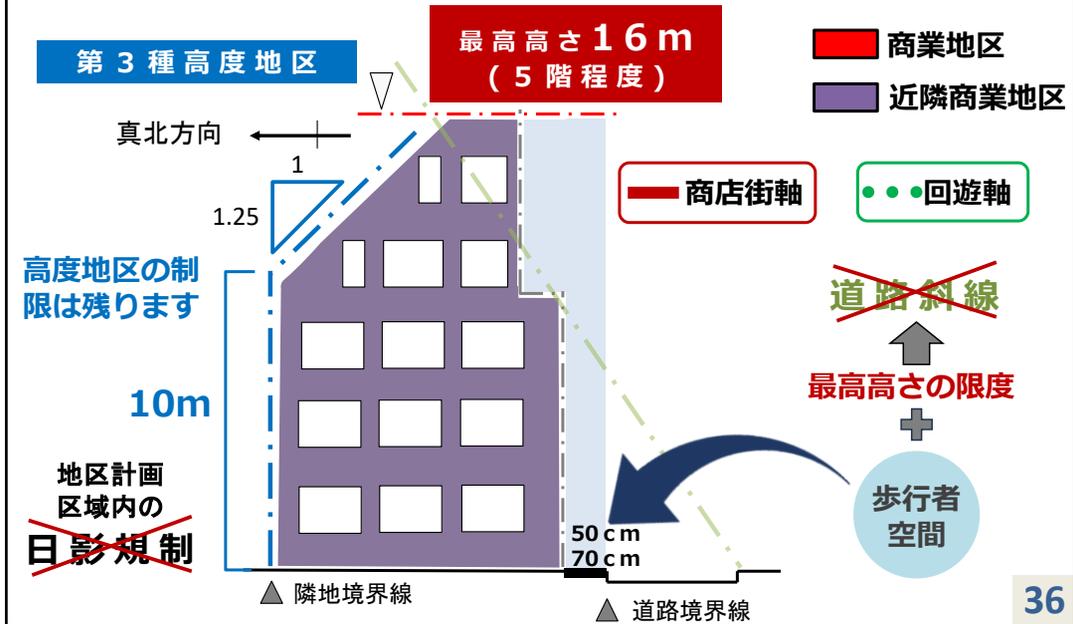
④の最後に「工作物設置」の制限です。

先ほどご説明した壁面後退区域には、門、フェンス、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ません。ただし、2.5m以上に設ける看板や照明、公益上必要なものは設置できるようにします。

商店街沿いの既存樹木については、こちらの松沢小学校の写真のように、歩行者が通行できるスペースを設けるものは可とします。

## 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



それでは次の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照規制も除かれます。

しかし、地区計画区域外である周辺に生じる日照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

商店街軸

近隣商業地区

商店街軸

最高高さ **22 m** (7階程度)  
 (敷地面積 **500 m<sup>2</sup>** 以上: 25 m)

最高高さ **19 m** (6階程度)

高度地区

+  
最高高さの  
限度の緩和

にぎわい  
空間

▲ 隣地境界線    ▲ 道路境界線

高度地区

+  
最高高さの  
限度の緩和

にぎわい  
空間

▲ 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(P34)

この先は選択制になります。

高さの最高限度ですが、商店街のにぎわいと憩いに寄与する「にぎわい空間の設置」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。

近隣商業地区では北側からの斜線制限である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。

にぎわい空間を設置するかしないかは選択制ですが、設置することで高度地区と高さを緩和し、にぎわい空間の設置の促進を図ります。

## 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

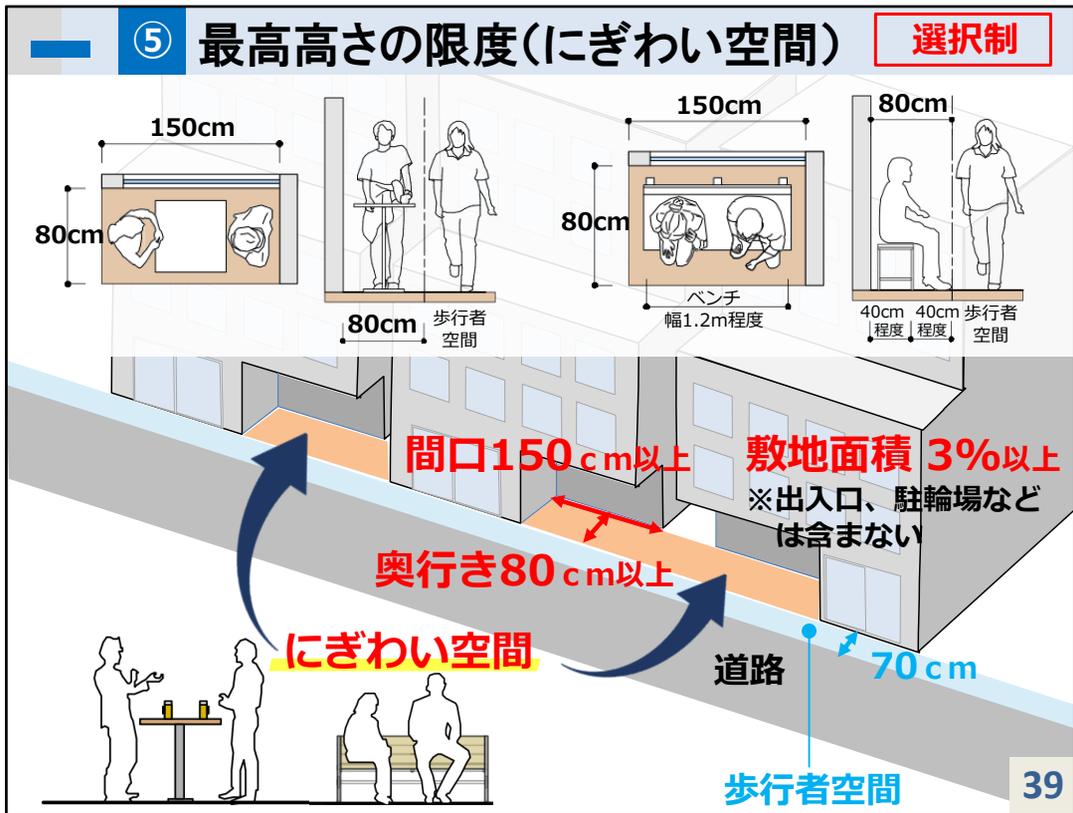
【ルール】 商店街軸ににぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和



※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

38

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、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、皆さまの今までの懇談会でのご意見も踏まえ、最低限ベンチが設置できる寸法の奥行き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。

以上が⑤最高高さの限度になります。

## 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

■ 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 → 周辺の街並みと調和を図る

屋外広告物

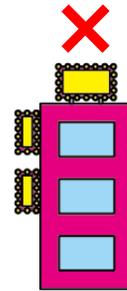
→ 周辺の街並みに配慮したものとし、  
点滅光源等は使用しない。



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

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。

内容としては、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

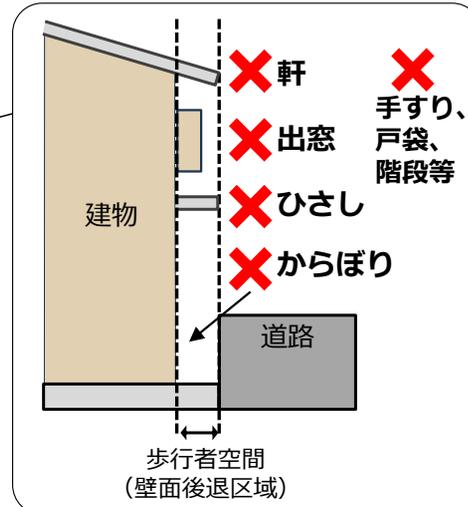
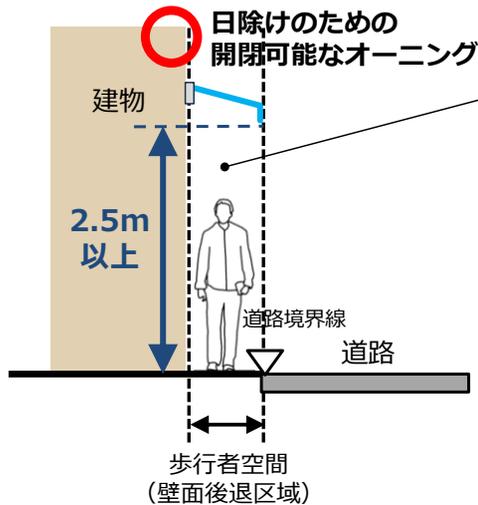
【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【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

■ 商業地区 ■ 近隣商業地区

— 商店街軸

●●● 回遊軸



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、手すりなども設置することができません。

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



雨水浸透樹



浸透（トレンチ）管

最後に、⑧環境への配慮です。

憩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、下水道等への雨水の流出の抑制、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。

## 将来の街並みイメージ



現況イメージ



将来イメージ

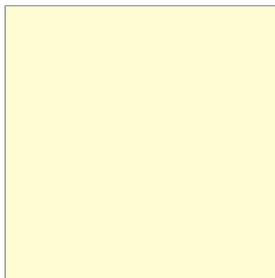
こちらは街並みのイメージ図になります。

左が現在の街並みのイメージ図です。

右が全ての建物が建て替わった際のイメージ図です。

建替えに併せて少しずつ街が変わっていくことになります。  
「商店街沿道」についての説明は以上になります。

## 意見用 ふせん



## ふせんへの意見や質問の記入

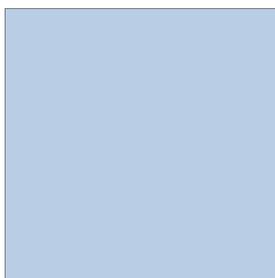
- ・テーマ毎にご意見やご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。  
※ 1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【記入例】

⑤ テーマ番号

にぎわい空間に  
お客さんの自転  
車は置けない？

## 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
- ⑩ その他

## 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

次に補助128号線沿線道の実現化手法や地区計画のルールのたたき台をご説明します。

# 街づくりのルールたたき台(概要)

## 街づくりルールのたたき台(概要)

### 将来種

#### 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趣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が形成
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. みどり豊かなあたたかみ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	種線道路沿道地区	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 ↓ 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
2 容積率の最高限度	—	—	—	—	—
3 敷地面積の最高限度	—	—	—	—	—
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 形態又は色彩その他の 景観の制限	—	—	—	—	—
7 塙・さくの構造の制限	—	—	—	—	—
8 緑地への配慮	—	—	—	—	—
9 建築物等の構造の制限	—	—	—	—	—

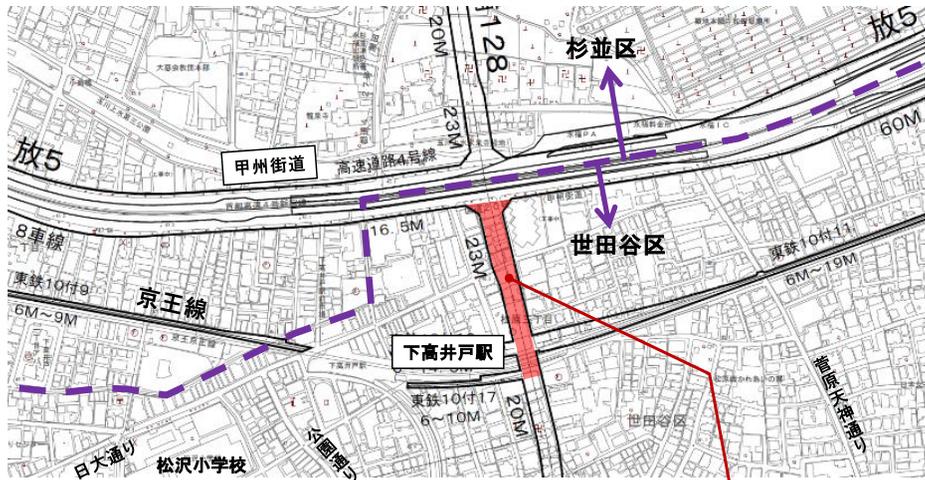
※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

お手持ちのたたき台の概要の右側、赤で囲われた部分のルールを順番に説明していきます。

それでは説明を始めさせていただきます。

# 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	2.0m～2.3m
事業者	世田谷区（R6年3月事業化）

**事業中区間  
(区施行)**

事業概要を簡単に説明します。

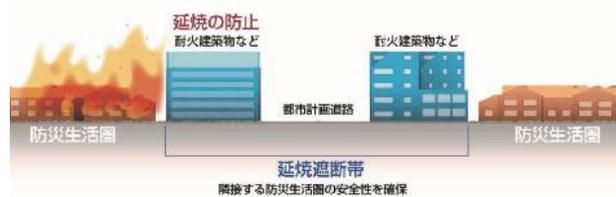
補助128号線は全体としては、杉並区から世田谷区の間、約9kmを貫通する都市計画道路です。

今回、甲州街道から京王線までの約170m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。

## ■ 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。



48

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。

## 意見交換の主な意見と方向性(補助128号線沿道)

### ● 沿道西側

・商業地域に変更して容積率を増やすのが良い。

→商店街と一体的なにぎわいに関する意見が多い

### ● 沿道東側

・小規模な喫茶店程度は良い ⇔ 少しは緩和があっても良い

→緩和を求める声もあるが、良好な住環境を維持を望む声

### ● 結び目

・商店街と連続性がある方が良いが、車両が増えるのは避けたい

→商店街との連続性を求める声が多いが、車の交通量は抑えたい

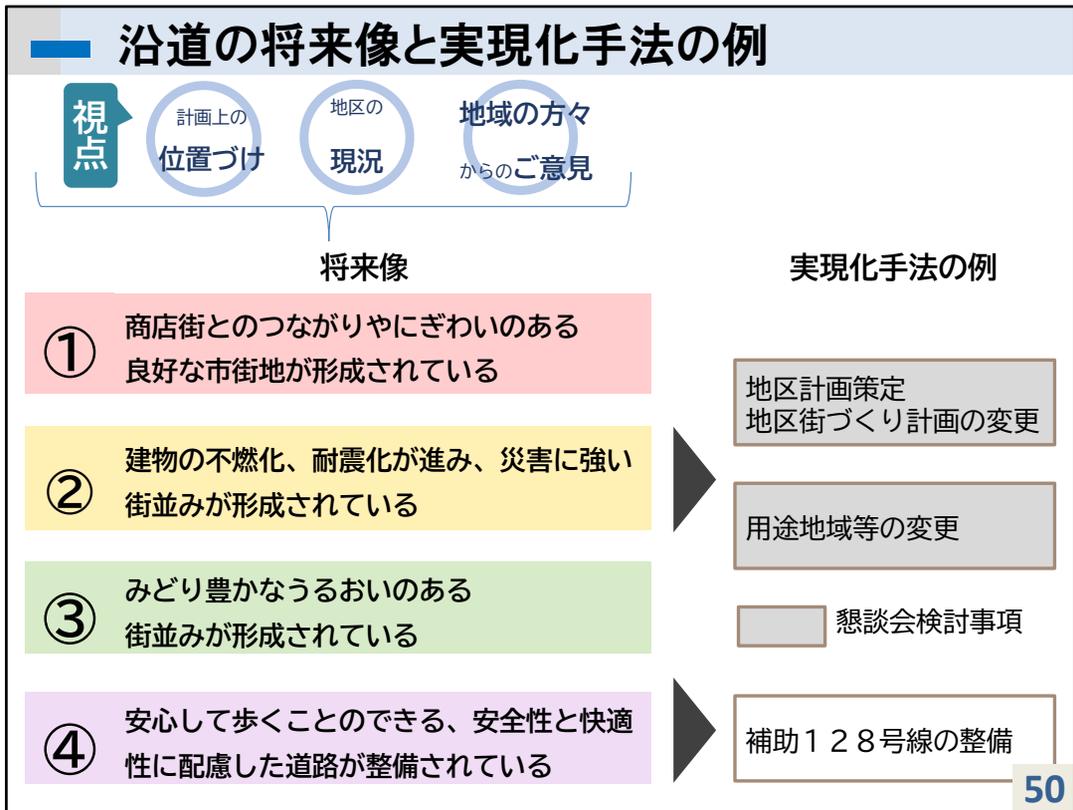


49

先ほども紹介しましたが、今までの懇談会のご意見を踏まえると、沿道西側は商店街と隣接することもあり、商店街と一体的なにぎわいを求める声が多かったように感じます。

一方で沿道東側については住宅地に隣接していることもあり、都市計画道路ができることによる緩和を求める声がある一方で、現在の良好な住環境を維持したいというご意見がありました。

商店街と補助128号線の結び目は、商店街との連続性を求める声が多くありましたが、商店街への車の流入は抑えたいというご意見がありました。

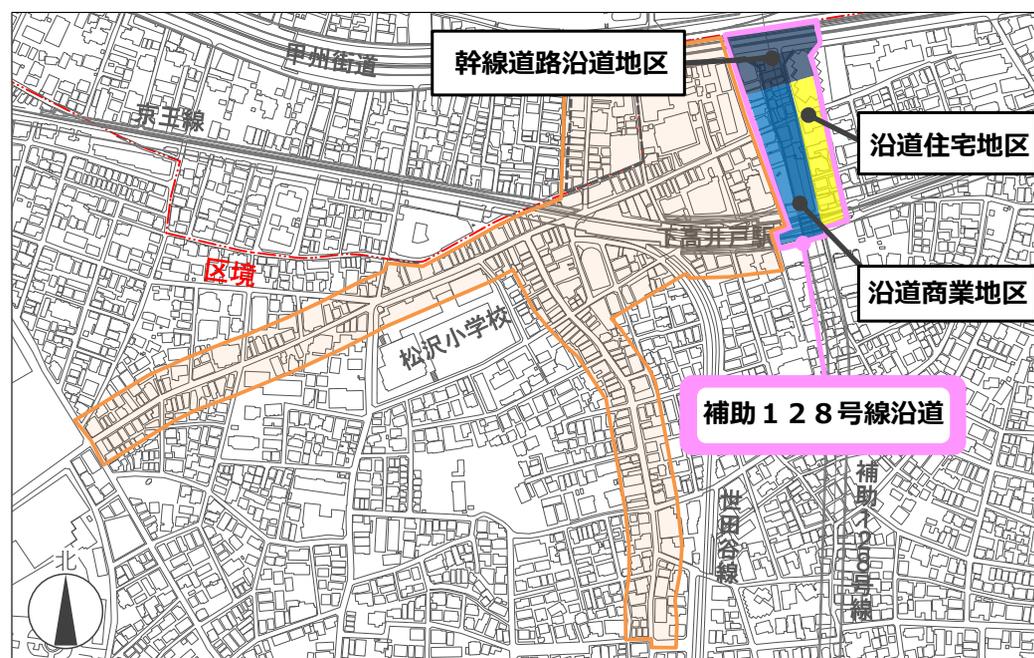


区の方針や地区の現況、地域の方々からのご意見も踏まえ、4つの将来像を定めています。

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、ルールのたたき台をご説明します。

## 補助128号線沿道 地区区分



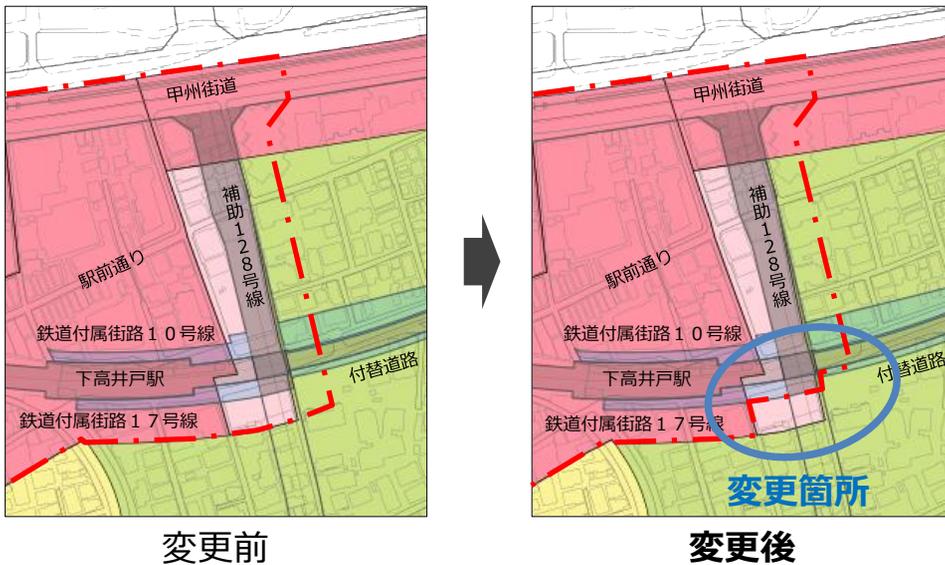
51

「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」  
補助128号線東側の「沿道住宅地区」  
です。

## 補助128号線沿道 区域変更

地区計画の検討範囲・・・赤で囲われた範囲



※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

52

次にルールを定める範囲についてです。

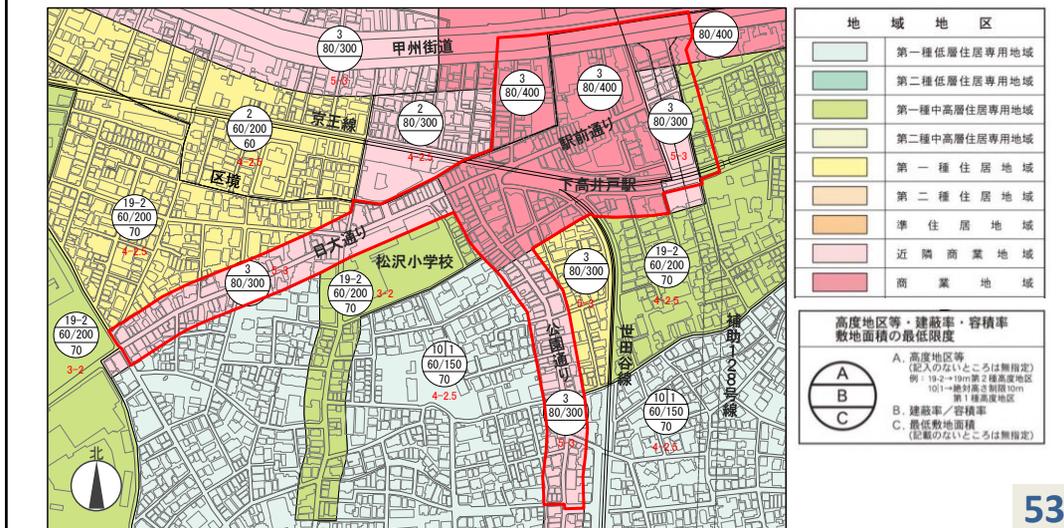
補助128号線沿道の地区計画については、左側の前回までご説明していた地区計画の検討範囲を、右側の範囲のように、南側の側道の位置までに変更します。

南側の区域が一部であることから、今後南側の補助128号線の事業を進める際に一体で沿道の街並みを検討していきます。

# 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。**



では、①建物の用途についてです

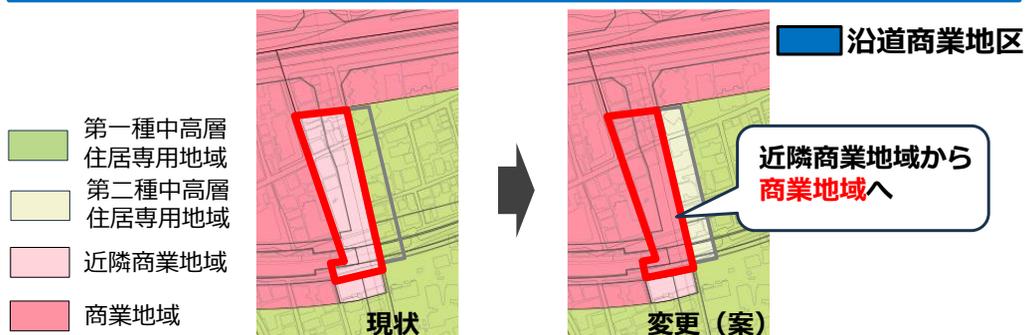
建物の用途に関わるルールとして「用途地域」がございますので、まず初めにご説明します。

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。

## 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。

54

沿道西側の沿道商業地区に関しては、用途地域を近隣商業地域から駅周辺と同様の商業地域への変更を提案します。

それにともない、容積率が300%から400%に変更されます。

今までの懇談会でも、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、用途地域を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、防火地域への変更による都市計画道路の沿道として、不燃化や耐震化を図ることで防災性の向上を図ることを提案します。

## 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150m<sup>2</sup>以内)

など

+

- キャバレー、スナック  
キャバクラ、クラブ
- ディスコ
- 性風俗特殊営業の店舗

など

55

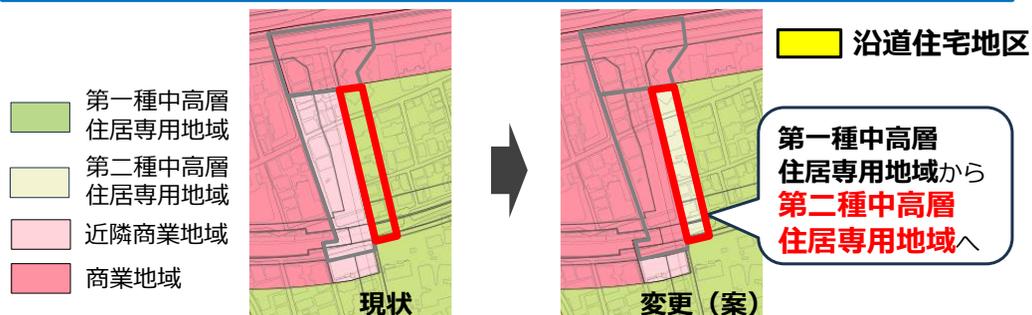
商業地域に変更すると、近隣商業地域に建てられる用途にプラスしてキャバレーや性風俗関連の用途も建てるできるようになります。

しかし、この後にも説明しますが、これらは現在ある地区街づくり計画と同じく、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



	現状	変更(案)
用途地域	第一種中高層住居専用地域	<b>第二種中高層住居専用地域</b>
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	200%
防火指定	準防火地域	準防火地域
日影規制	3h-2h 4m	3h-2h 4m

※別途、東京都との調整が必要になります。

56

沿道東側の沿道住宅地区に関しては、用途地域を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の変更を提案します。

今までの懇談会でも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、隣接する住宅街への影響から、現在の住環境の維持を求める意見がありました。

そこで、容積率や日影規制などの変更がない第二種中高層住居専用地域へ変更することで、東側の住宅街にも配慮しながらも、建てられる建物の用途の選択肢を増やすことを提案します。

## 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>

#### 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

+

- 1500㎡までの2階以下の  
店舗、飲食店、事務所

- 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

57

第二種中高層住居専用地域に変更しますと、  
店舗や飲食店は2階以下で1500㎡までは建築が可能となり、事務所などが建築可能となります。

沿道東側では現在の住環境に配慮し、高さや容積率などの変更がない、つまり影響が少ない範囲の中で、都市計画道路の整備による変化に伴い、沿道のにぎわいも考え、事務所なども許容する街並みへの誘導を提案します。

# 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	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5m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
性風俗関連連特殊営業	第2条第6項	1号営業	ソープランド
		2号営業	店舗型ファッションヘルス
		3号営業	ヌードスタジオ、個室ビデオ、のぞき部屋、ストリップ劇場等
		4号営業	ラブホテル、レンタルルーム、モーテル
		5号営業	アダルトショップ、大人のおもちゃ屋等
		6号営業	出会い系喫茶
第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	テレホンクラブ	

■ 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

用途地域を変更した上で、地区計画での用途の制限ですが、沿道商業地区と幹線道路沿道地区については、良好な市街地の形成を図るために、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  
やトランクルーム等

※自家用倉庫や自身の物品を保管する  
レンタル倉庫等は含まれません

■ 沿道住宅地区

第二種中高層住居専用地域では建築できない

また、幹線道路沿道地区と沿道商業地区については、地区街づくり計画の制限に追加し、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を制限します。

## ① 建物の用途の制限

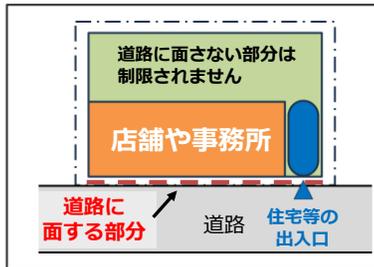
【目的】 商店街とのつながりや商業・業務施設の連続性の誘導によりにぎわいを創出する

【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

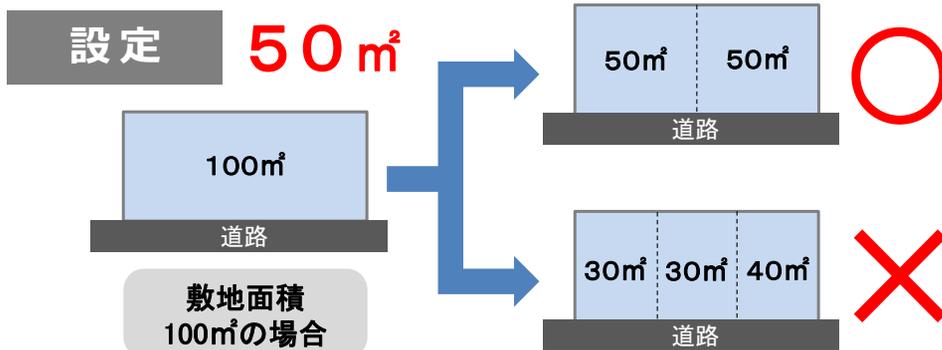


そして、商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保するために、結び目軸に面する建築物の1階部分は、商店街の沿道と同様に住宅や共同住宅などや、これらに付属する自動車車庫を制限します。

### 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



※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

61

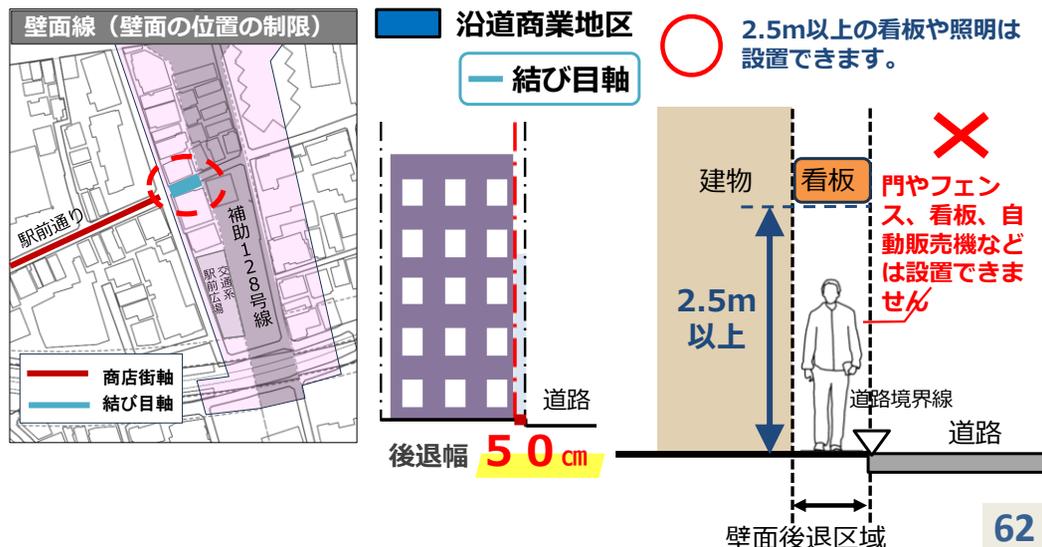
次に、③「敷地面積」の最低限度についてです。

幹線道路沿道地区と沿道商業地区には、商店街沿道と同様に最低敷地面積は50㎡に設定し、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します。

#### 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。

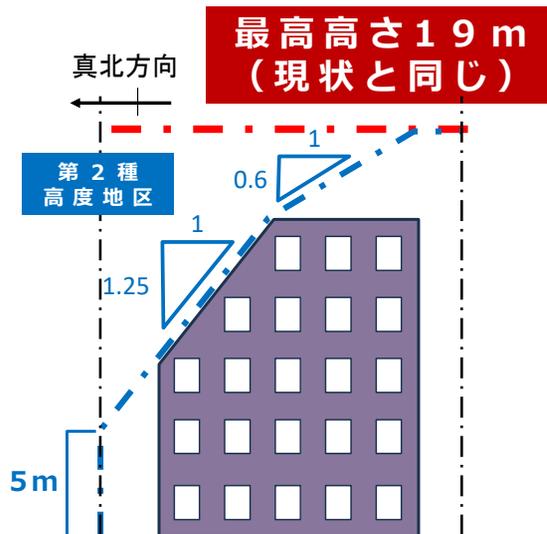
商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保し、商店街と補助128号線をつなぐ結び目として安心して歩くことのできる歩行者空間の確保のために、水色の結び目軸に面する部分は、人が最低限通行できる幅として50cm建物を下げて建てていただくことを提案します。

また、壁面後退区域には、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



63

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 → 周辺の街並みと調和を図る

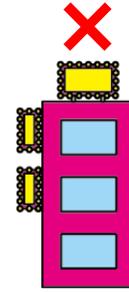
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。



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

64

⑥形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

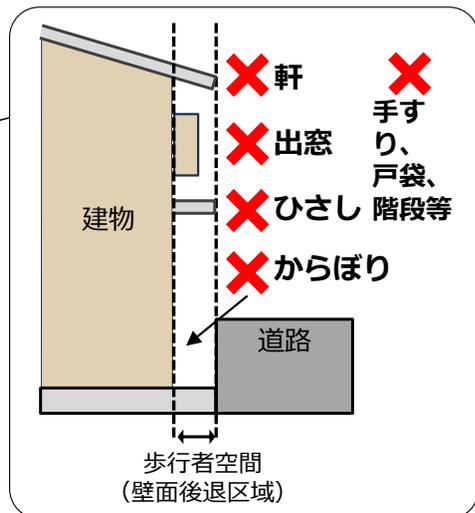
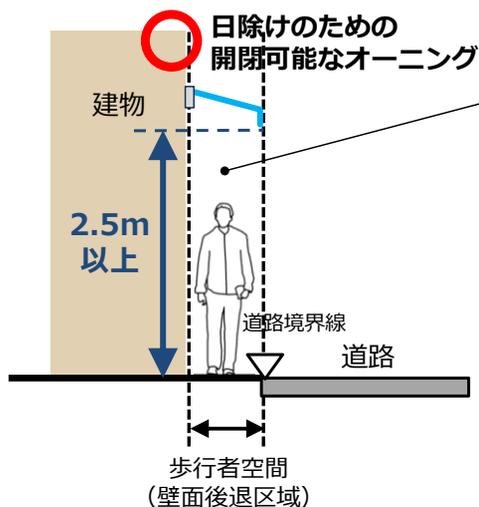
商店街沿道と同様に、周辺の環境と調和した街並みを形成するためのルールを定めます。

## 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



65

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、手すりなども設置することができません。

ただし、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。

## ⑦ 垣又はさくの構造の制限

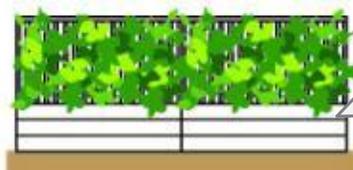
【目的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、防災性の向上を図る

【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垣または柵の構造の制限です。

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



雨水浸透樹



浸透（トレンチ）管

⑧環境への配慮です。

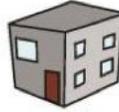
商店街沿道地区と同様に、みどり豊かで潤いのある安全で災害に強い街並みの形成を目的に、既存樹木の保全や敷地内の緑化の推進、下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止のため、雨水貯留浸透施設の整備の促進を図ります。

## 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



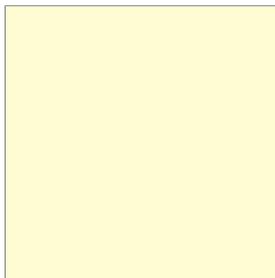
防災性の向上

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、地区街づくり計画の変更を提案します。

## 意見用 ふせん



## ふせんへの意見や質問の記入

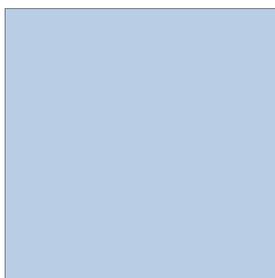
- ・テーマ毎にご意見やご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。  
※1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【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                 | 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・<br>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               | ⑩ その他         |

## 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

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

71

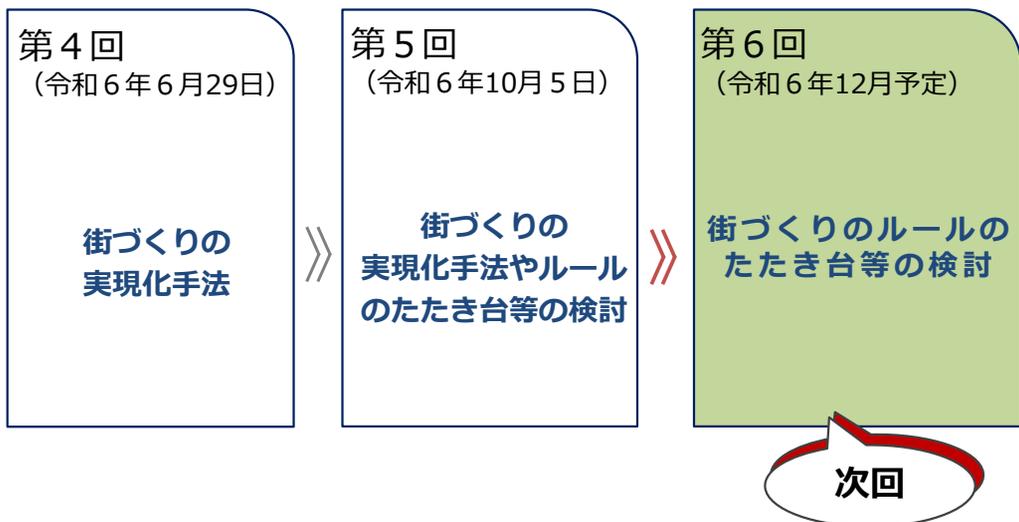
都市計画とは何かという話を少しします。何となく区がこの地区計画を入れたそうという空気がだんだん流れてきます。都市計画というのは基本的には区が決めて実行していくものですが、元々の出発点は、地域の方々の色々なご意見があり、高架化が進む、道路ができるなど、時代の変化の中で区で都市計画を変えてみましょうかとスタートしております。皆さまからご意見をいただくのはとても大事なことで、実は区がこうあるべきということとはほとんどなく、当然最低基準というものはあるのでそれを守りつつ、この街の質をどう上げていくかということについて、皆さまのご意見を踏まえて、色々な人の言うことの間をとって都市計画を煮詰めていこうというのが今日の会ですし、これからやっていくことになります。

「いつの間にか決まった感じがする」というご質問をいただきました。確かに前回と今回でぐっと具体性が上がっております。具体的になると、皆さま自分の土地と重ねあわせ、様々なことに気づき始めますので、ここから先は少し集中していただきたいです。ここは変えた方がいい、ここは問題だからこうしてほしいというご意見を、具体的に区におよせいただければと思います。世田谷区と杉並区は全然言うことを聞かない行政ではないです。今日の内容で進むわけではなく、何度も修正していきながら最終案をつくっていくこととなります。今の時点で具体的なご意見をいただき、皆さまが納得するのが一番いいゴールに辿り着くところだと思います。細かいところでどうしても折り合わないところが出てくると思います。ずれは絶対最後まで残ってしましますが、そのずれをなるべく小さくしたいと私も区も考えています。

次回12月に予定しているとのことなので、ご自身と同じ条件にある方がご近所いらっしゃると思うので、そのような方々と話をさせていただき、その結果を届けていただけるととても良いかなと思いました。引き続きよろしくお願ひします。

## 今後のスケジュール

### 令和6年度の街づくり懇談会の進め方イメージ



今後の懇談会のスケジュールですが、  
今回いただいたご意見等を整理し、12月頃に次の懇談会を開催し、引き続き  
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

73

(世田谷区 課長挨拶)

世田谷区北沢総合支所街づくり課課長の一坪です。長い時間お疲れさまでした。先生のお話も踏まえて2つお話をさせていただきます。

世田谷区内には94の地区計画がありますが、色々なタイプがあります。街の防災等の課題に対して行政が主導で地域にルールをつくる場合、住民参加の提案をへて地区計画を考える場合もあります。この地域は両方です、行政と住民が共同で色々考えていく状況だと思っていただければと思います。

地区計画検討の始まりはしもたかブックになります。しもたかブックを読んでいただいて共感できない内容はないと思います。2年間ほど街づくり協議会の方々が地域の皆さんの意見を拾っているの、下高井戸はこんな街だよねと思うことが多々あると思います。書いてあるような街を実現するために、行政でルールを少し考えてみようということでスタートしています。我々もいたずらにルールをつくるつもりはなく、このルールは一つのツールだと思っていただければと思います。

もう一点ですが、具体的になってくると、個別の課題や不安、心配等が出てきます。個別な話は個別でないと解消できないので、それはぜひ区にご相談いただきたいです。今日のような全体の議論、下高井戸の街がどうなっていけばいいか話をするのがこの場だと思います。大人数の方が参加してくれるのが理想ですが、世田谷ではだいたい参加者は30人程度です。ただ、30人の意見をどんどん積み重ねていくと、3000人の意見を聞いて集約するのと同じような意見になると思います。要は、30人だと少ないではなく、色々な意見を重ねて聞くということが大事だと思います。下高井戸の街を議論する場を設けるのが我々の使命と思っていますので、引き続き次の会もお仲間を連れて参加いただければと思います。