



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
が、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

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} 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)

杉並区市街地整備課長をしております土田です。皆さんおはようございます。

6回目の懇談会ということで、だいぶ回を重ねてまいりました。

前回はルールたたき台を提示し説明しましたが、だいぶ皆さんイメージできてきているところではないかと思っております。

その中で、ご自身の身に置き換えてみると、様々な疑問や不安が出てきたのではないかと思います。こちらにもそのような声をたくさん頂いています。

今日はまた改めてこの機会を使って、ルールたたき台について皆さんのご理解を深めていただきたいと思います。

まだまだ色々な疑問点が多くあるかと思しますので、どうぞ積極的に質問を出してください。そして学んだことを持ち帰って、是非お近くの方にお知らせしていただき、さらに理解を深めていただければ良いかなと思っております。

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

街づくりの経緯

実現誘導の流れ



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①の「地区街づくり計画」や「まちづくり方針」から順番にご説明します。

① 地区街づくり計画(世田谷区)

地区街づくり計画

○世田谷区街づくり条例に基づく制度

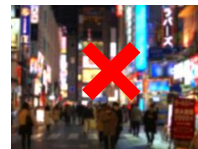


	【駅周辺地区】	【商店街地区】	【幹線道路沿道地区】
建築物の用途の制限	道路に面する建築物の一階部分は、店舗又は事務所とする。ただし、公共施設若しくは病院等又は、住宅に附属する自動車庫(共同住宅等を除く)、出入口(階段部分を含む)若しくは荷捌きスペースについてはこの限りではない。	①	—
建築物の構造の制限	—	日大通り沿道における建築物は耐火建築物、準耐火建築物とするように努める。	②
建築物等の形態又は意匠等の制限	建築物の屋根又は外壁の色彩は、商店街の景観形成に配慮して周囲になじまない原色の使用を避けるとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、点滅する光源等刺激的な装飾により周辺の美観を損なってはならない。また腐朽、腐食、破損又は反射しやすい材料を使用してはならない。		

1階は**店舗**又は**事務所**とする。



風俗営業を規制



屋根、外壁、広告
街並みと調和



8

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

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

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

① まちづくり方針(杉並区)

○杉並区まちづくり基本方針の地域別方針を補完



各ゾーン共通

道路ネットワーク
△ 内濶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道路の整備を進める

ユニバーサルデザイン
○ 公共公益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

狭あい道路の善美な整備
○ 狭あい道路については、門、扉、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

○ 緊急車両がスムーズに通行できるように、狭あい道路の幅幅とともに真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作物等は、「杉並区景観計画（一歩中層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3項各号及び同条第5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
○ こみ過ぎ等の設備は、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
○ 商店街のゆさばき増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・界隈性及び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。

② しもたかブック

しもたかブック
みんなでつくる
街のしもたかブック



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通りとし、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通りではなく、通りに開いた通りとする

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、店先や通りに取りこめる

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**に下高井戸の**街の魅力や課題、街の将来像**などをまとめたもの。

10

次に、②の「しもたかブック」について説明します。

しもたかブックは、法的拘束力はありませんが、街づくり協議会が中心となり、地域の方々の意見を参考に、下高井戸の街の魅力や課題、街の将来像などをまとめたものです。

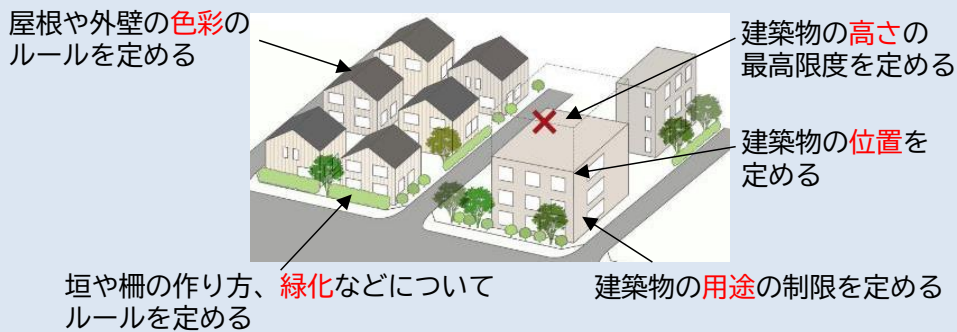
方向性として、歩行者に優しい場所にすることや会話や交流を促す店構えを工夫するとし、ふれあいやくつろげる場所をつくることなどが示されています。

③ 地区計画

地区計画とは

都市計画法に基づく制度で区が策定します。地区の目標や方針を実現するために、建築物の用途や形態等のルールを定めます。

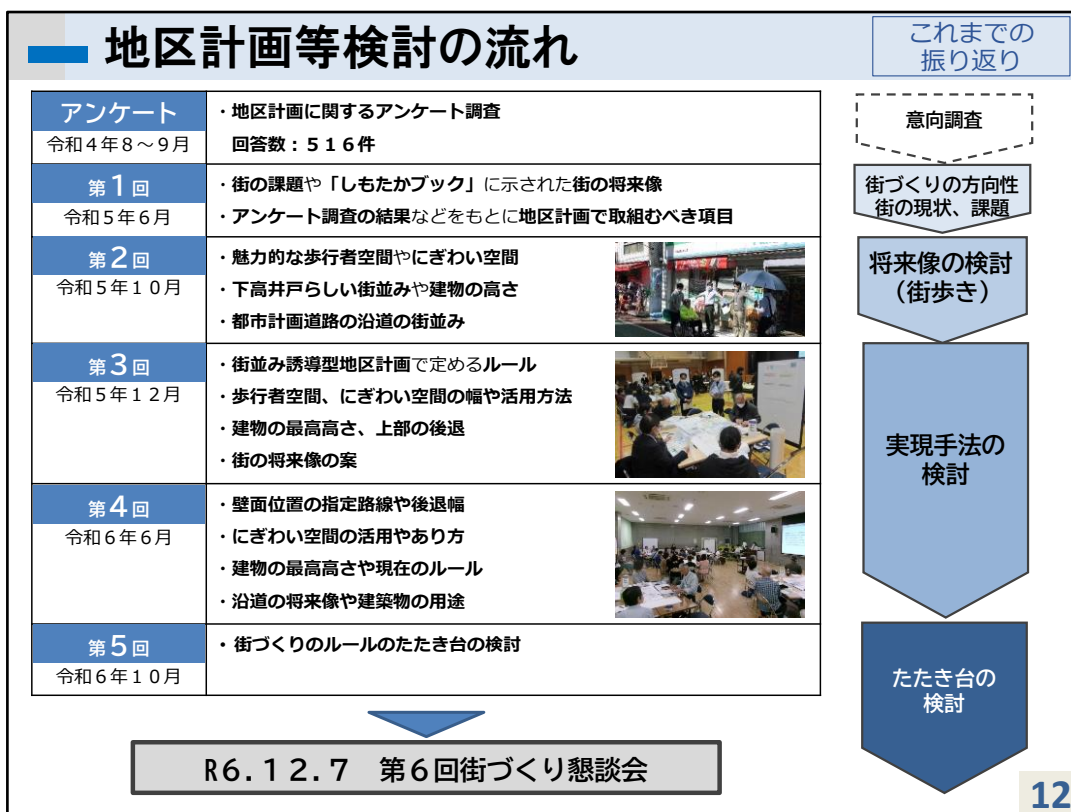
< 地区計画に定めるルールの例 >



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

現在検討している③の「地区計画」とはどのような制度かということ、都市計画法という国の法律に基づく制度で、地区や街区レベルで、街づくりの目標や方針を実現するために、建築物の用途、高さや壁面後退などのルールを定めることができます。

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



次に、今まで行ってきた地区計画等の検討の流れです。
 令和4年度に地区計画に関するアンケート調査を実施し、516件も回答をいただきました。

このアンケート結果も踏まえ、昨年度から「街づくり懇談会」を開催しており、本日が第6回目の懇談会となります。

懇談会の開催にあたり、お知らせを地区内居住の方へは配布し、地区外にお住いの地権者の方々へは送付しております。
 また、参加いただけなかった方のために、HPに配布資料・当日のシナリオ等も載せております。

この他、今年度は、商店街の方向けに2回の説明会も行いました。

懇談会では、意見交換を行いながら、検討を進めてきました。

第5回街づくり懇談会の様子

振り返り
(第5回懇談会)



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。

13

前回の第5回懇談会の様子です。

25名の方に参加いただき、街づくりのルールたたき台について意見交換しました。

ルールのたたき台の検討

振り返り
(第5回懇談会)

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)

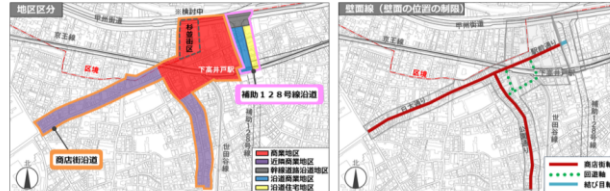
概要

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. 人と人のつながりや賑わいを活かし、商店街の賑わいに波及し、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

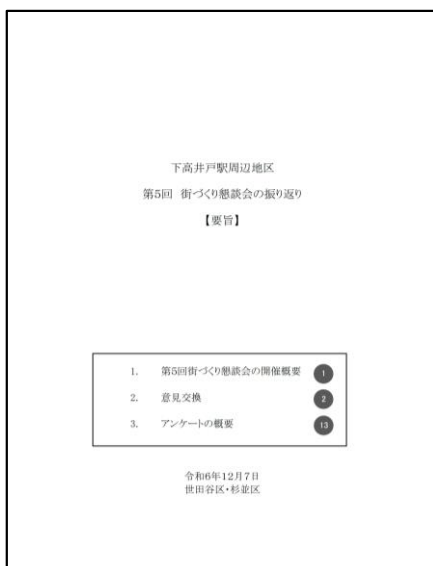
1. 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地が形成
2. 建物の多層化、朝顔化が進み、実質に強い街並みの形成
3. みどり豊かな趣のある街並みの形成
4. 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路の整備



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	商業地区	沿道商業地区
① 建物の用途	商業地域 風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。	近隣商業地域 風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。	商業地域 風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。	沿道商業地区 風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。
② 容積率の最高限度	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	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 容積率の最低限度	300% → 400% (指定容積)	300% → 400% (指定容積)	300% → 400% (指定容積)	300% → 400% (指定容積)
④ 敷地面積の最低限度	50㎡	50㎡	50㎡	50㎡
⑤ 壁面の位置の制限	商業街軸 70cm、回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) 商業街軸 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。	商業街軸 70cm、回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) 商業街軸 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。	商業街軸 70cm、回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) 商業街軸 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。	商業街軸 70cm、回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) 商業街軸 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。
⑥ 高さの最高限度	16m	16m	16m	16m
⑦ 形状又は色彩その他景観の制限	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	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	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	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
⑧ 形態又は色彩その他景観の制限	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、高層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、高層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、高層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、高層光源等は使用しない。
⑨ 垣・さく・構造の制限	商業街軸、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。	商業街軸、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。	商業街軸、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。	商業街軸、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。
⑩ 垣・さく・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。	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。	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。	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。
⑪ 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。	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。
⑫ 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。	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。	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

こちらは前回の第5回懇談会で提示したルールのたたき台です。
各項目ごとに説明させていただいた後に、意見や質問をいただきました。



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

前回懇談会でのご意見やご質問は、この後の説明の中で一部ご紹介しますが、すべてご紹介させていただくことはできないため、振り返り資料としてまとめ、みなさまに本日配布させていただいております。
お時間がある時に、目を通していただければと思います。

「これまでの振り返り」は以上となります。

開会あいさつ

- 1) これまでの振り返り
- 2) 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

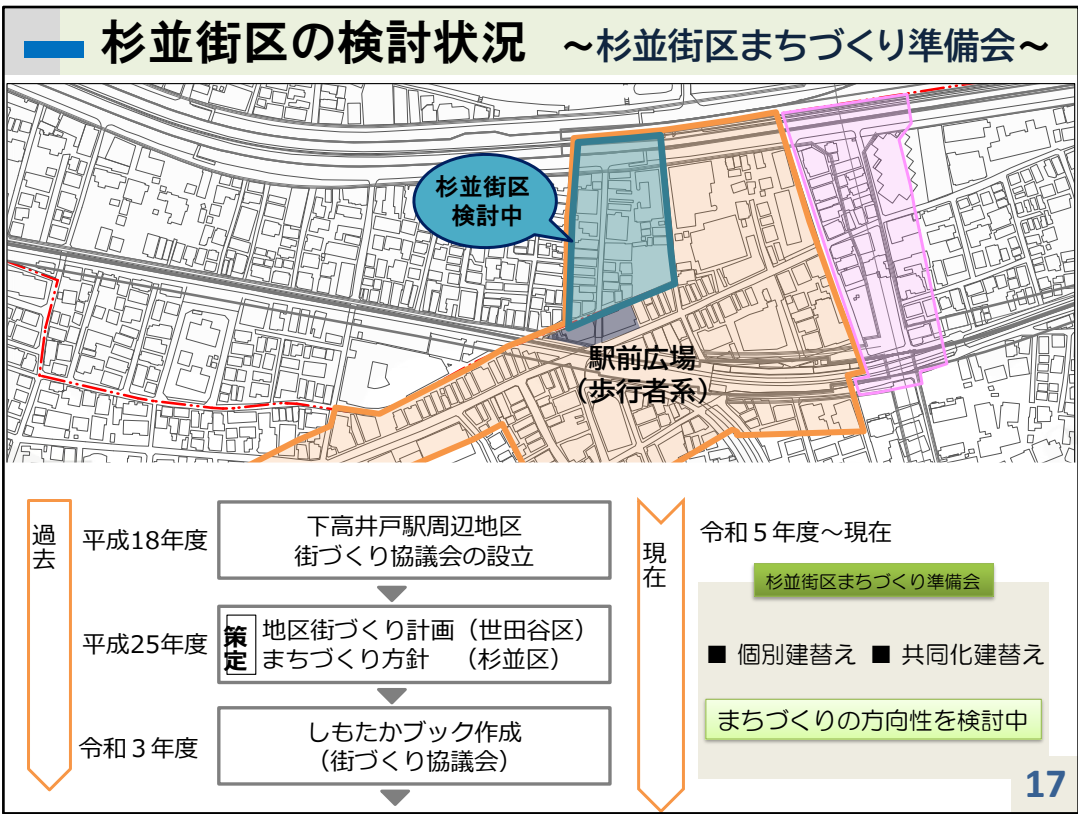
閉会あいさつ

16

それでは、実現化手法やルール(地区計画)のたたき台について、「商店街沿道」と「補助128号線沿道」に分けて説明いたします。

「商店街沿道」のたたき台を説明させていただき、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」のたたき台を説明させていただき、同様に意見交換を行います。

以上の流れで進めさせていただきます。



たたき台の詳細に入る前に杉並街区についてご報告いたします。

検討中の杉並街区は、世田谷区との区境に位置しており、下高井戸駅周辺として市街地形成が図られるよう、世田谷区と一体的なまちづくりを考えています。

現在、しもたかブックに掲げる目標の実現に向け、地元住民が中心となって、杉並街区の将来像、目標及び方向性を話し合い、共同化または個別建替えなど地区に適したルールの導入を検討していると伺っております。

杉並街区の報告は以上となります。

街づくりのルールたたき台(概要)

街づくりルールのたたき台(概要)

令和6年12月7日 第6回街づくり懇談会

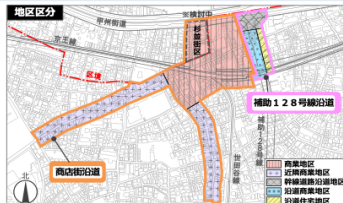
概要

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、商店街にのびやかな雰囲気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. みどり豊かなるおおいのある街並みの形成
4. 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路の整備



地区区分	商店街沿道		補助128号線沿道		
	商業地区	近隣商業地区	商業地区	近隣商業地区	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 商業地域 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。 — 沿道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。 — 沿道目軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	● 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 ●●● 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。		—	— 沿道目軸 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	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 景観の制限	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 — 商店街軸 ●●● 回遊軸 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。		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。 — 沿道目軸 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 塀・さくの構造の制限	—		—	—	沿道に面して塀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。	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

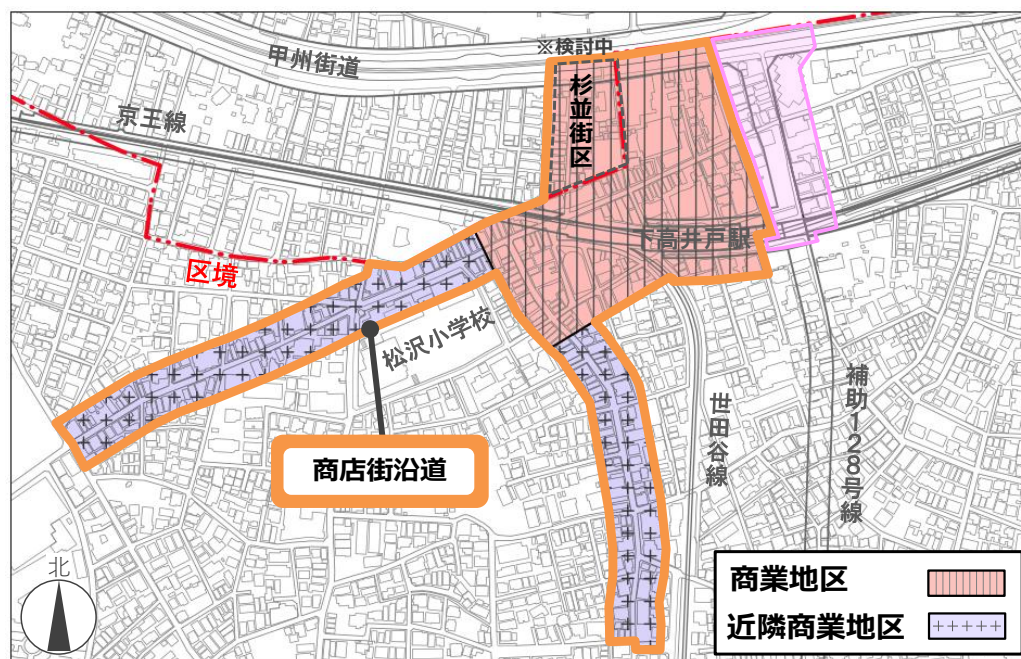
それでは、たたき台の説明に入りますが、本日ご説明させていただいたルールの概要をまとめた資料がこちらになります。

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

こちらを下に順番に見ていただくと、その地区のルールが簡単に書かれています。

では、まずはオレンジ色の「商店街沿道」について、今までの懇談会でいただいた意見や質問も踏まえ説明していきます。

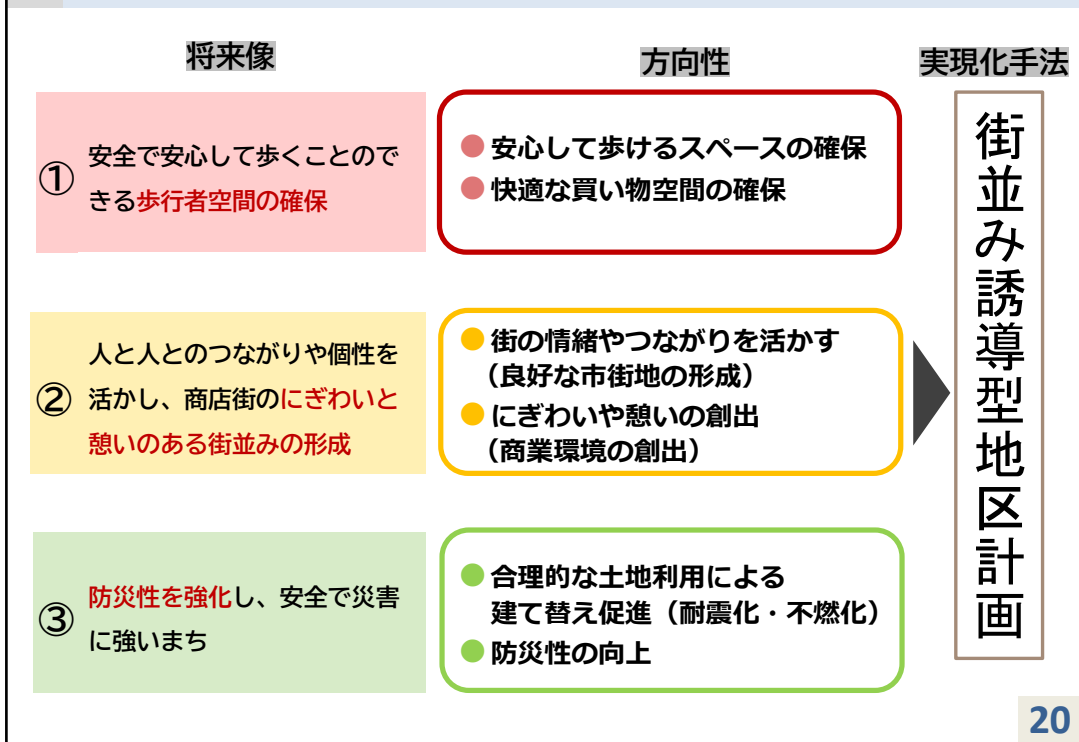
商店街沿道 地区区分



19

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

将来像と実現化手法(商店街沿道)



20

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

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

街並みイメージ



現況イメージ



将来イメージ

こちらは街並み誘導型地区計画を策定した街並みの変化についてのイメージ図です。

左の図が現在の街並みのイメージ図です。現在の下高井戸は、看板の道路へのはみだしや、道路での人の滞留、自転車とのすれ違いが危険という声を多く聞きます。

右の図が全ての建物が建て替わった際のイメージ図です。

歩行者空間が連続してでき、安心して買物や歩けるスペースが確保され、にぎわい空間が設けられることで道路に出ていた看板や人の滞留スペースが確保されています。また、建て替えられた建物も上部が後退していることで、通りへの圧迫感も軽減されています。

そして、建て替えが進むことで街の防災性が向上しています。

街並み誘導型地区計画は、建替えに併せて少しずつ街が変わり、将来像にあるにぎわいや憩いの創出、安心して歩ける空間の確保などを目的としたルールです。これらを実現するためのルールの詳細を順にご説明いたします。

① 建物の用途の制限

【目的】 良好（健全）な市街地の形成を図る
【ルール】 風俗営業や性風俗営業の一部の用途を制限

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画

		区分	業種	
風俗営業	第2条第1項	接待飲食等営業	1号営業	キャバレー、スナック、ホストクラブ、キャバクラ、クラブ等
			2号営業	低照度飲食店（カップル喫茶等）
			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		

①の「建物の用途の制限」についてです。

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

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

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

それでは制限内容の説明に入りますが、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。

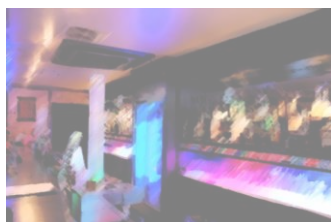
① 建物の用途の制限

【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

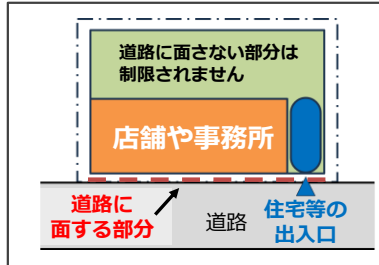
また、地区街づくり計画の制限に追加し、地区計画では「ナイトクラブ」等や、大型車両の交通量の増加が予想される「倉庫業を営む倉庫」も制限します。

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



次に、商店街を中心としたにぎわいの連続性を創出するために、右の図の色がついた道路に面する建築物の1階部分は、店舗や事務所などとし、住宅や共同住宅、これに付属する自動車車庫を制限します。

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

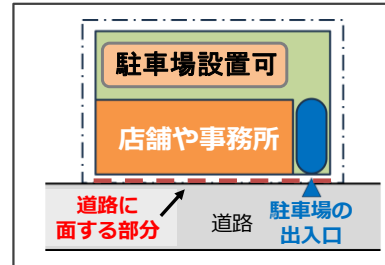
近隣商業地区については、個人住宅の駐車場は設置可とします。

主な意見

- にぎわいを生むための用途規制は良い。
- 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
- 1階は店舗にしてほしい。
- 風俗営業を規制してほしい。
- 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。

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

今までの懇談会での「建物の用途の制限」について、いただいた質問と回答の一部をご紹介します。

にぎわいのための用途規制は良いという意見やオーナーの駐車場は設置できるようにという意見などがありました。

また「駐車場は設置可能か？」という質問ですが、右の図のように、駐車場の出入口は設置可能です。

「ガールズバーを規制できるか？」という質問ですが、ガールズバーは飲食店扱いとなり、地区計画や風営法で制限は難しいです。

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

小さい方

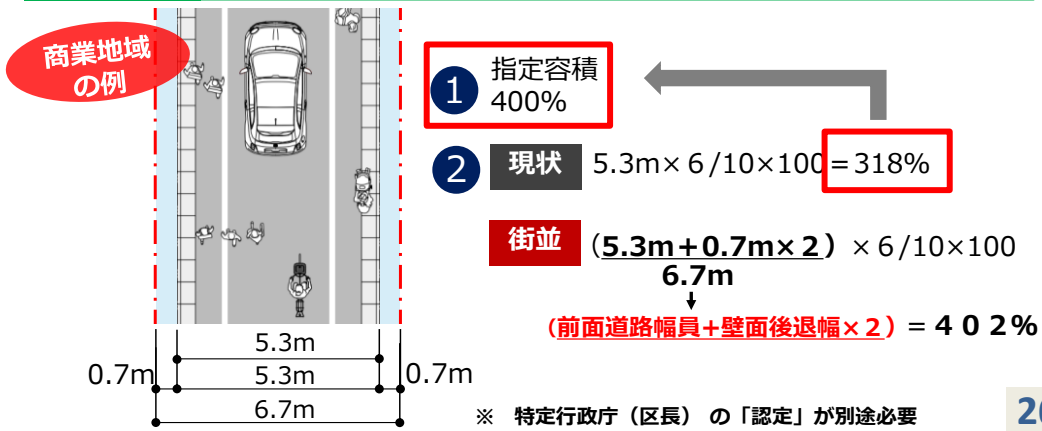
1 指定容積率
400%

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。



26

次に②の「容積率の最高限度」について説明します。

土地の合理的な利用を促進するために、容積率の最高限度を定めます

容積率は、都市計画で定められる指定容積率と前面道路の幅で計算された数値を比較して、小さい方が利用できる容積率になります。

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。

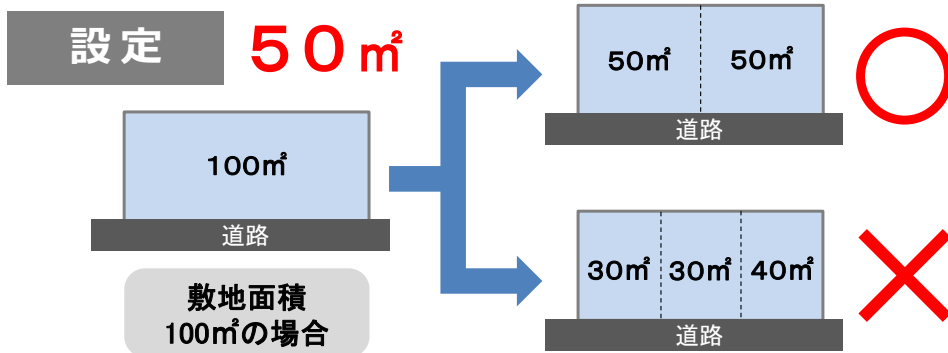
街並み誘導型地区計画を導入し、70cm後退すると、402%となり、小さい値である400%の数値が商業地域では使えるようになります。

ただし、敷地の条件などにより最大限使えないこともあります。

③ 敷地面積の最低限度

【目的】 土地の細分化を防止することにより市街地の密集を抑制する
【ルール】 指定された面積未満の敷地での建築を制限

商業地区 近隣商業地区



※すでに50 m²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 m²より小さくなる場合 ⇒ **建築可能**

27

次に、③「敷地面積の最低限度」についてです。

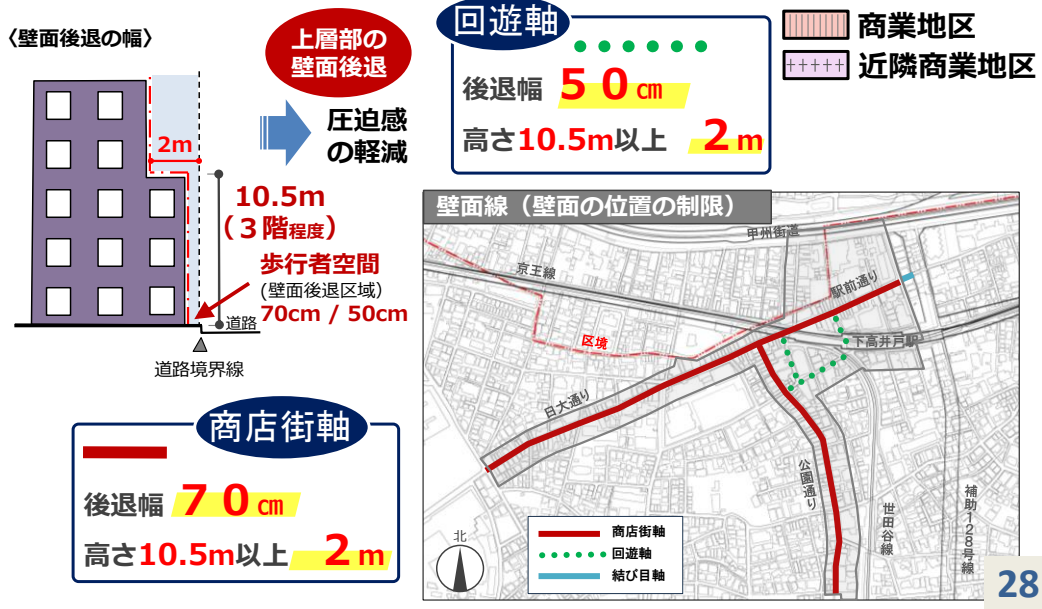
土地の細分化を防止することにより、市街地の密集を抑えるため、敷地面積の最低限度は50 m²に設定します。

50 m²に設定すると、例えば100 m²の敷地を50 m²と50 m²に分割しても建築できますが、50 m²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 m²未満の敷地や道路事業への用地提供等により50 m²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



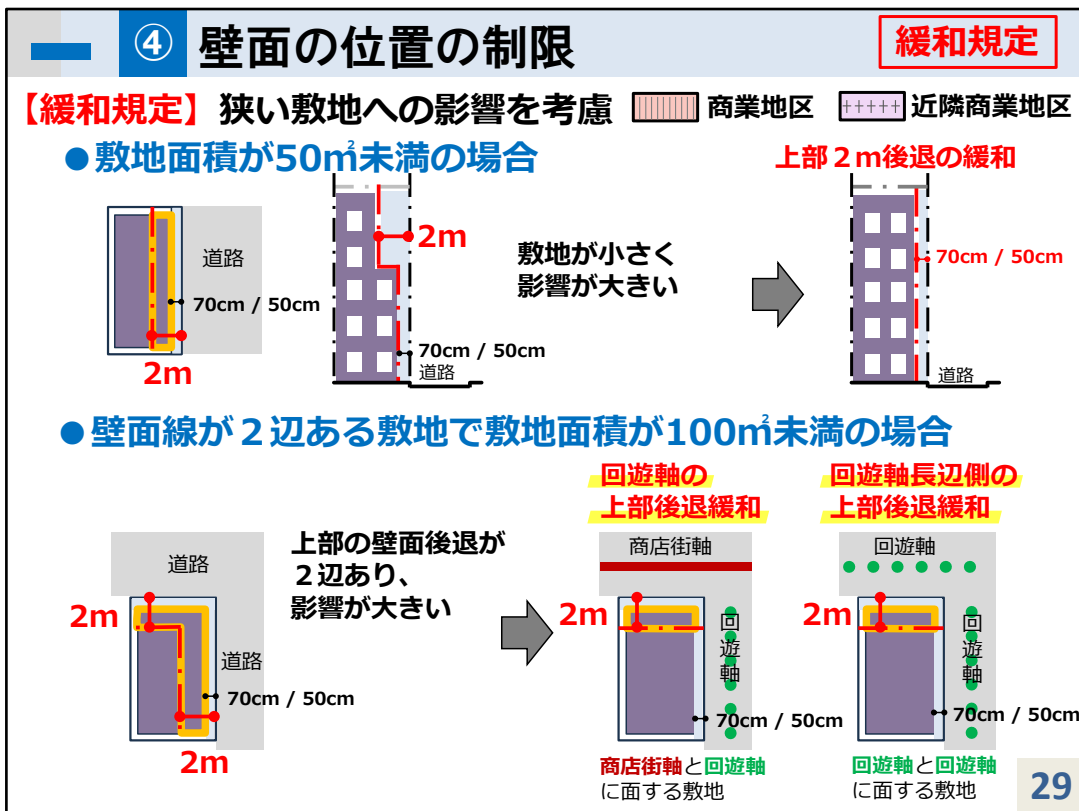
次に、④の「壁面の位置の制限」です。

「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となります。

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となります。

これらは建物を下げて建てていただくルールのため、敷地面積は減りません。

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道路境界から建物を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後退は無しとします。

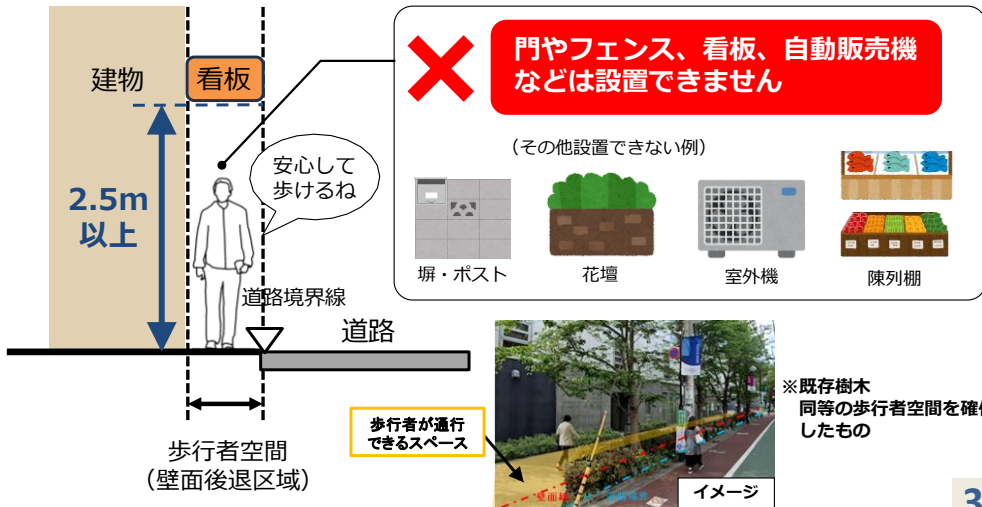
また、道路の角地にあたる敷地(壁面線が2辺ある敷地)で、敷地面積が100㎡未満の場合についても影響が大きいため、右下の図のように片方の辺の上部の2m後退は無しとします。

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）



30

最後に④の「工作物設置の制限」です。

先ほどご説明した壁面後退区域には、門、フェンス、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。

主な意見

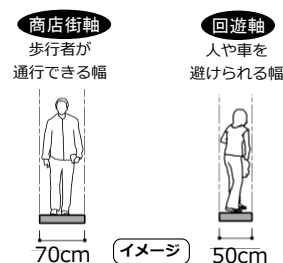
- 安全性の観点から必要だ。
- 色々な立場の人が歩きやすくなる。
- 地権者の負担が増える。
- 指定路線の幅や後退幅は提案の内容で良いと思う。
- 壁面後退すると店が遠くなる。密な方が商店街らしい。
- 駅に近い方は必要。日大通りや公園通りの住宅が多い（駅から遠い）箇所は不要。

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



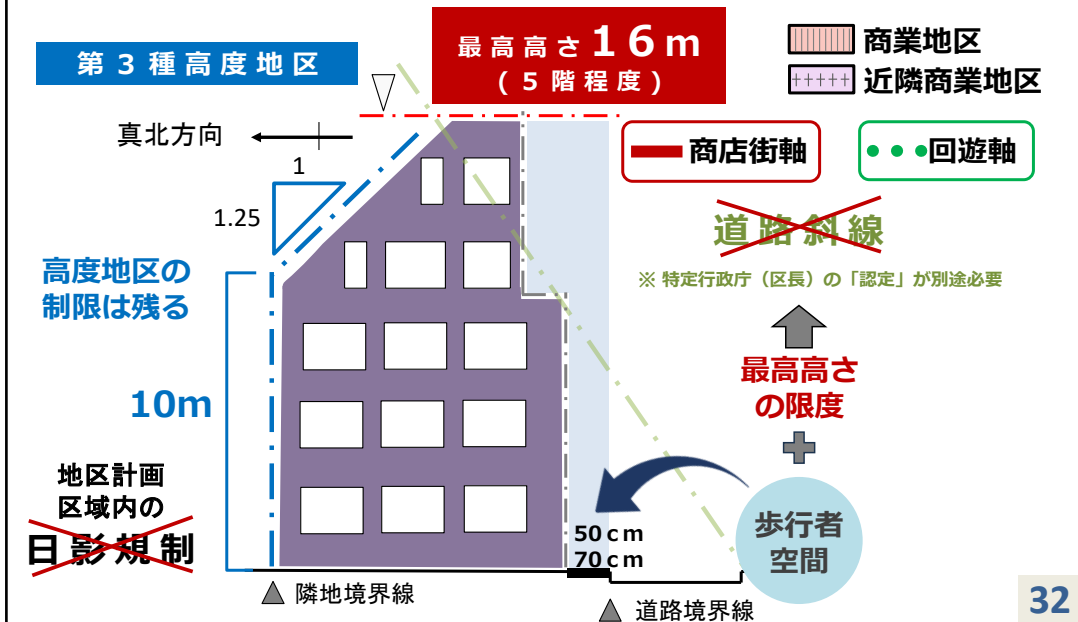
④「壁面の位置の制限」の主なご意見としては、指定路線や後退幅は提案の内容でよいという意見がある一方で、日大通りや公園通りの先の方は不要という意見もありました。

「壁面後退の幅はどう決まったのか」という質問ですが、第2回街づくり懇談会で実際に街を歩き、どれくらいの幅があれば安全に自転車等とすれ違うかなどを確認し、いただいたご意見も踏まえて設定しています。

「住宅も多いので駅から遠い場所は不要ではないか」という質問もいただきました。駅から遠い場所はお店が減ってきたことなどもあり、すでに地区街づくり計画ではにぎわいの創出を促すルールがすでに策定されています。このにぎわいを促し歩行者の安全性を高めるルールを設ける範囲については、特に意見交換のポイントとなります。

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



次に⑤「高さの最高限度」です。

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ため、建物の高さの最高限度を設けます。

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

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

また、街並み誘導型地区計画内の日影規制も除かれます。

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

⑤
高さの最高限度「にぎわい空間」

選択制

【目的】 商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する

【ルール】 商店街軸ににぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和

商業地区

商店街軸

最高高さ **22m** (7階程度)
 (敷地面積 **500²m**以上: **25m**)

近隣商業地区

商店街軸

最高高さ **19m** (6階程度)

高度地区

最高高さの
限度の緩和

にぎわい
空間

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(P29)

33

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、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、500²m以上の敷地については25mとします。

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

「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

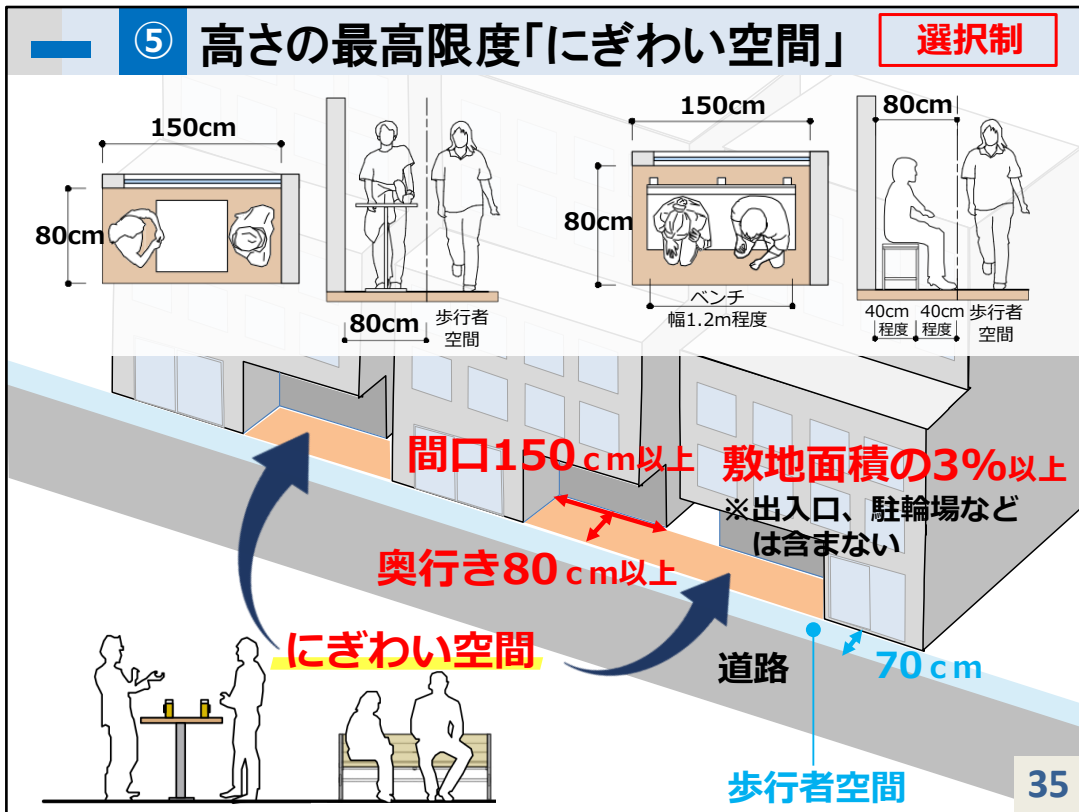


※自動車車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、外構の階段、自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません

34

設置する「にぎわい空間」とは、この絵のようにベンチや緑による憩い空間の確保や会話や交流の場として、通りのにぎわいに寄与する空間の確保を目的としています。

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



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

以上が「⑤高さの最高限度」になります。

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

⑤「高さの最高限度」についての主な意見としては、「現在のままでいい」というご意見もある中で、効果的な土地利用を望む声もあります。

にぎわい空間については、「会話ができる場所となり、休憩所になるのでよい」という声や使い方や管理に関する声が多かったです。

甲州街道沿いのすでに高い建物へのご質問ですが、甲州街道に面する建物は、高さの制限をほとんど受けず、現在40mの建物もあります。今ある建物と同等の建物が建てられるルールとなるように検討しています。

次に、にぎわい空間の夜間の管理についての質問ですが、にぎわい空間には工作物の設置を制限しておりますが、夜間の管理の問題もあるので、この写真のような透過性の高いシャッターの設置は認めることを検討しています。

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



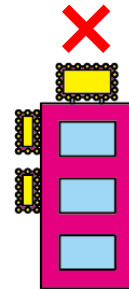
周辺の街並みに配慮したものとし、
点滅光源等は使用しない。



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

次に、⑥形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

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

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

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

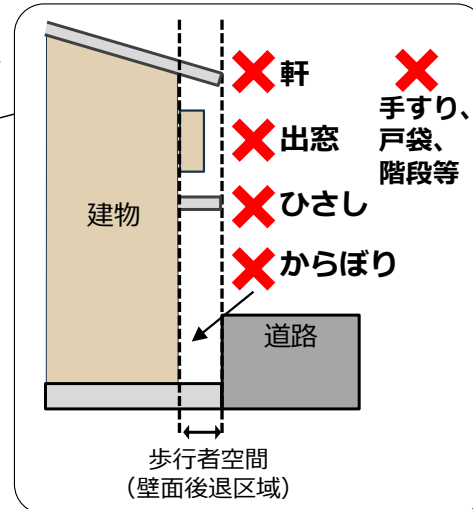
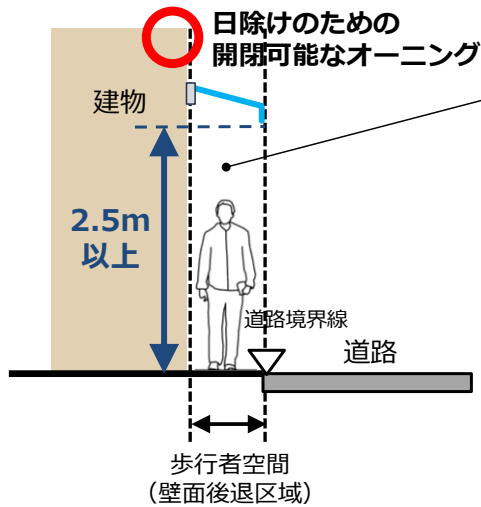
【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【ルール】 壁面後退区域には軒や出窓等を突出した形状としない

商業地区 近隣商業地区

商店街軸

回遊軸



38

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

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

⑧ 環境への配慮

- 【目的】** 憩いのある安全で災害に強い街並みを形成する
【ルール】 下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止
既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画

○既存樹木の保全と敷地内の緑化の推進

○雨水貯留浸透施設の整備を促進



雨水浸透樹



浸透（トレンチ）管

最後に、⑧環境への配慮です。

みどり豊かで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、浸水被害の防止のため雨水貯留浸透施設の整備の促進を図ります。

商店街沿道のたたき台の説明は以上になります。

意見用ふせん



ふせんへの意見や質問の記入

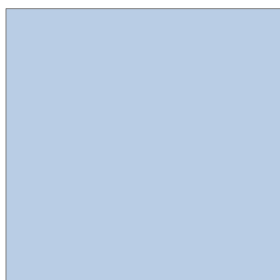
- ・テーマ毎にご意見やご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
※ 1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【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

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

では、次に補助128号線沿道の実現化手法やルール(地区計画)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)

令和6年12月7日 第6回街づくり懇談会

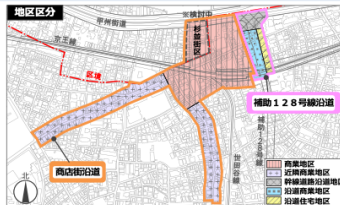
概要

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. みどり豊かなるおおいのある街並みの形成
4. 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路の整備



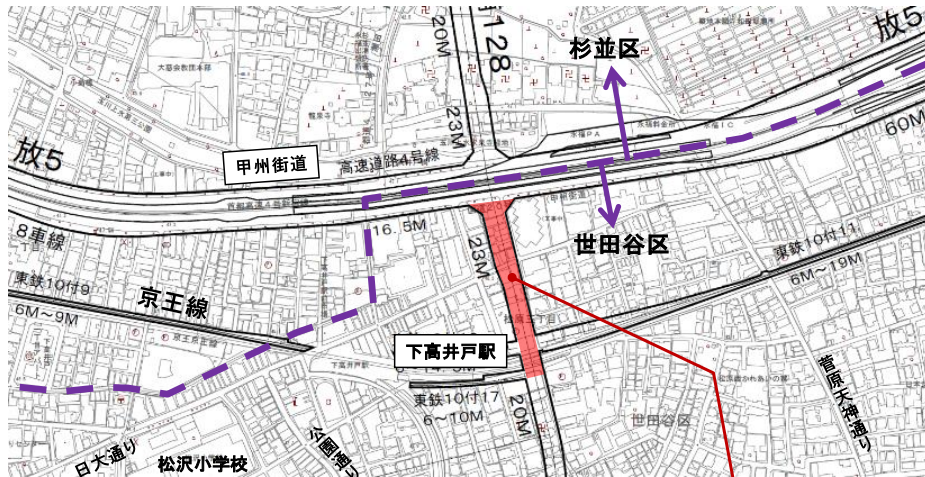
地区の区分	商店街沿道		補助128号線沿道		
	商業地区	近隣商業地区	幹線道路沿道地区	沿道商業地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	商業地域	近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域 商業地域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 商店街軸 *** 回遊軸に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。		風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結び目軸に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結び目軸に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	— 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 *** 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	1.6m 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
⑥ 形態又は色彩その他の景観の制限	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 — 商店街軸 *** 回遊軸 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。		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。 — 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

たたき台の概要の右側、赤で囲われた部分の128号線沿道のルールを順番に説明していきます。

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)**

43

こちらの事業概要を簡単に説明します。

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

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

補助128号線 整備イメージ



沿道地区の事例 補助26号線（世田谷区北沢5丁目付近）

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

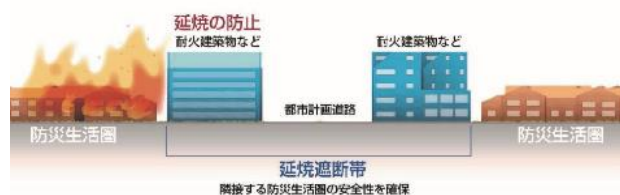
こちらは補助128号線と同じ道路の幅である補助26号線の写真です。

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

■ 計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

世田谷区都市整備方針

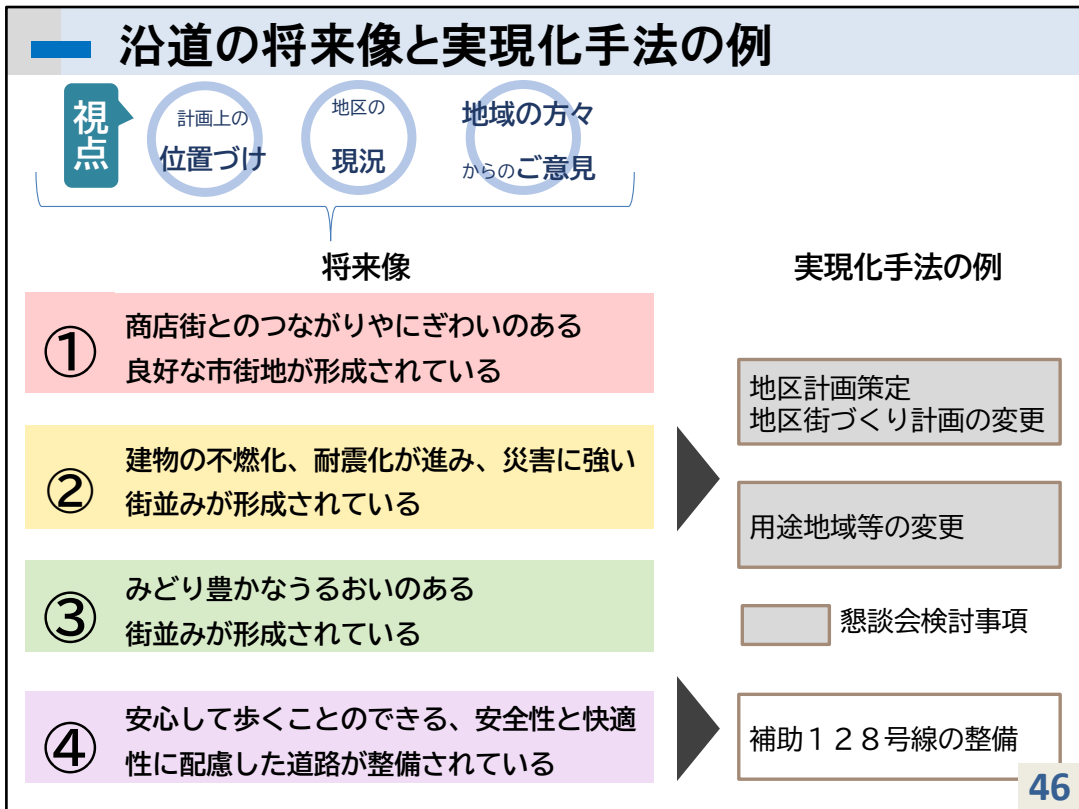
- 都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、**周辺の住宅地との調和を図りながら**、沿道の土地利用などを適切に誘導します。
- 特に特定整備路線や**延焼遮断帯**を構成する都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて、沿道市街地の**不燃化、耐震化**を進めます。



45

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

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

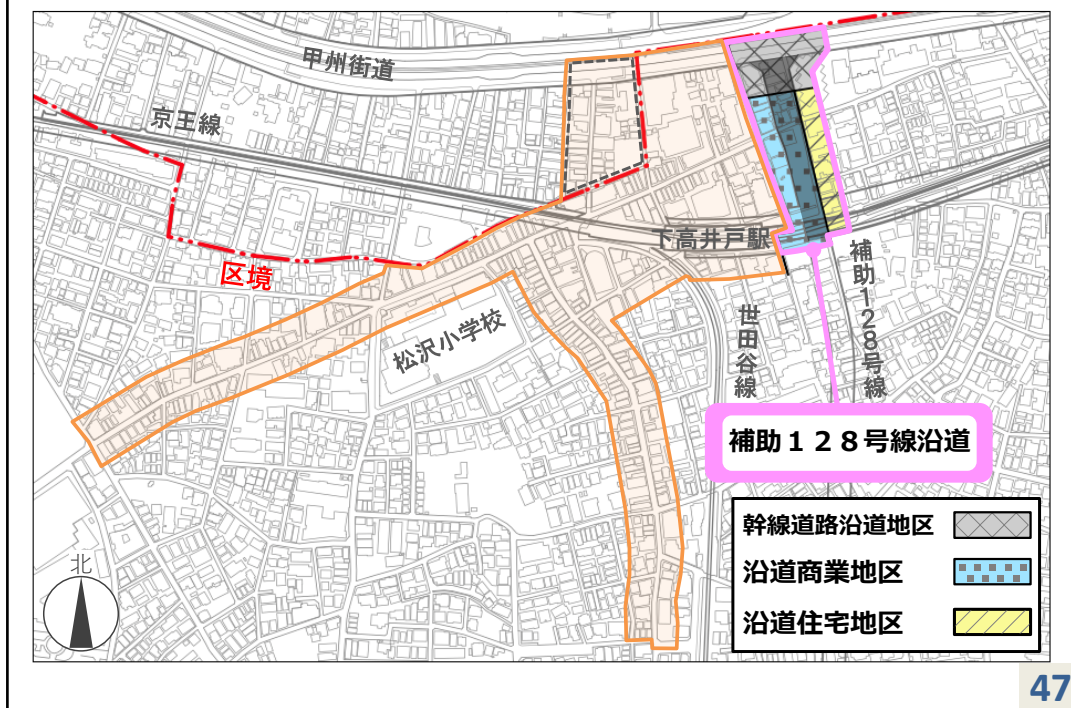


区の方針や地区の現況、地域の方々からのご意見も踏まえ、補助128号線沿道では4つの将来像を定めています。

これらの将来像の実現化手法として、地区計画の策定、すでに策定されている地区街づくり計画の変更、用途地域等の変更などがあげられます。

それでは、ルールたたき台をご説明します。

補助128号線沿道 地区区分



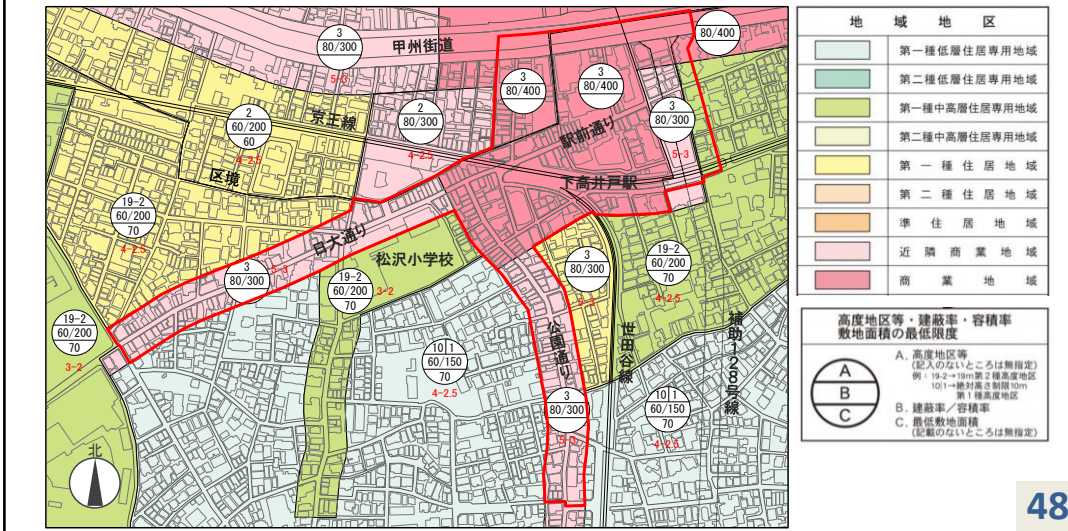
「補助128号線沿道」については3つの地区に区分してルールのたたき台を作成しています。

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

① 建物の用途(用途地域)

用途地域とは

- 都市計画法に基づく制度(都市計画法第8条第1項第1号)
- 計画的な市街地を形成するため、**地域ごとに建物の用途、建蔽率、容積率などを定める。**



①建物の用途についてです。

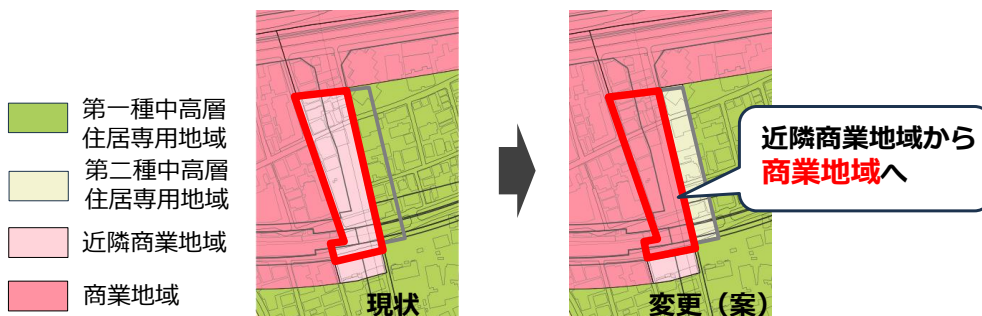
建物の用途に関わるルールとして「用途地域」がございますので、まず初めにご説明します。

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。

沿道西側の沿道商業地区に関する用途地域についてです。

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

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

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

① 建物の用途(用途地域)

商業地域

- ・商業その他の業務の利便性を向上するための地域

<建てることのできる用途>

近隣商業地域

- ホテル、旅館
- ぱちんこ屋
- ボーリング場
- 劇場、映画館
- 工場(床面積150m²以内)

など

+

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

など

50

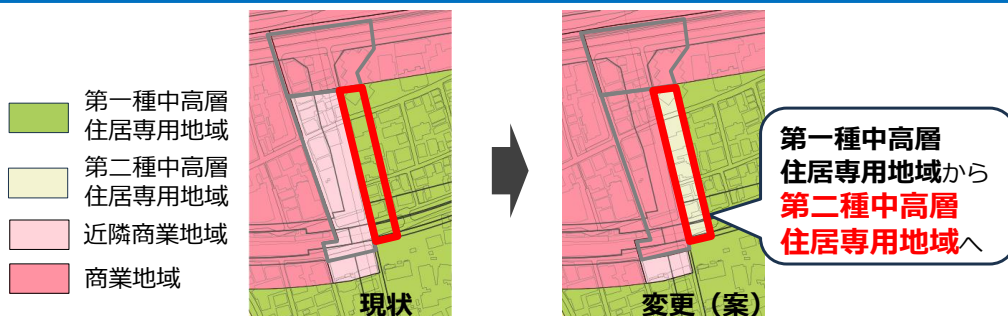
商業地域に変更すると、近隣商業地域に建てられる用途にプラスしてキャバレーや性風俗関連の用途も建てるできるようになります。

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、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	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

次は、沿道東側の沿道住宅地区に関する用途地域についてです。

東側については都市計画道路による土地利用の変化にあわせ、現状よりも制限を緩和する声があるなかで、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、用途地域を現在の第一種中高層専用地域から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、東側の住宅地にも配慮しながら、建てられる建物の用途の選択肢を増やすことを検討しています。

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

<建てることのできる用途>

地区計画で
500㎡に制限

第一種中高層住居 専用地域

- 店舗、飲食店

2階以下、床面積500㎡以内

- 自動車車庫

(2階以下、床面積300㎡以内)

- 大学、専門学校

- 病院 など

+

- 店舗、飲食店、**事務所**

2階以下、**床面積1500㎡以内**

- 作業場の床面積50㎡以内の

パン屋、米屋等の食品製造業

- 火薬類、石油類、ガス等の危険物

貯蔵、処理の量が非常に少ないもの

- 倉庫業を営まない倉庫

第二種中高層住居専用地域に変更しますと、
店舗や飲食店は2階以下で500㎡から1500㎡までは建築が可能となり、建物の用途の種類としては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、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沿道のにぎわいも踏まえ、事務所なども許容する街並みへの誘導を検討しています。

また、東側の住宅地への配慮として店舗等の床面積の合計が地区計画で現在と同じ500㎡以内に制限することを提案します。

こちらは、前回から変更となっております。

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」への主なご意見としては、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。

そこで、事務所などは許容しながらも、商店街や近隣への影響が大きい大型の店舗等は制限するため現在と同じ店舗等の床面積の合計が500㎡以内に地区計画で制限する案を今回提案しています。


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

その他の用途の制限ですが、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(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、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(用途の制限)

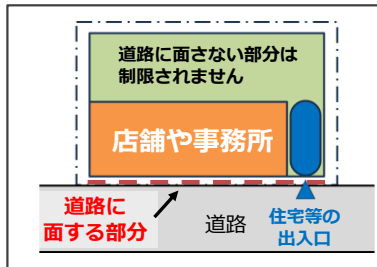
【目的】 商店街とのつながりや商業・業務施設の連続性の誘導によりにぎわいを創出する

【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)

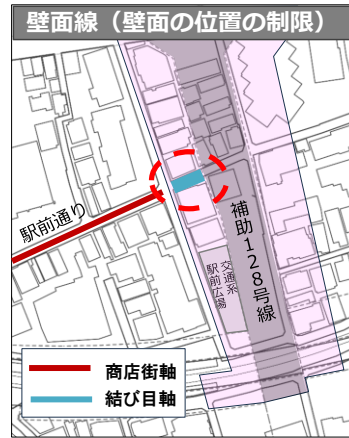
沿道商業地区

結び目軸

地区街づくり計画



※住宅等の出入口設置可能

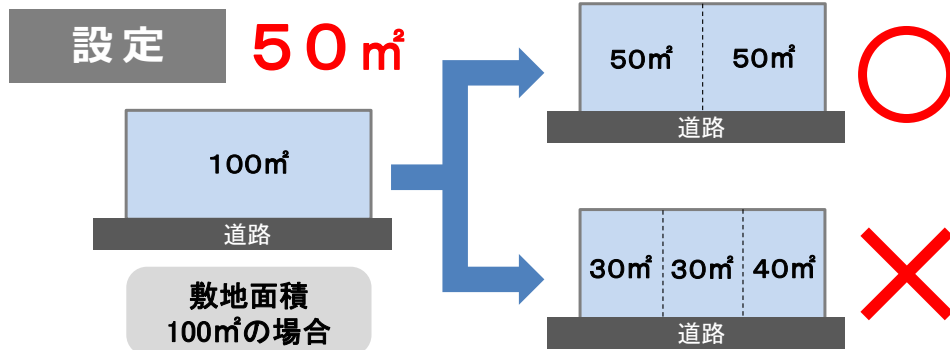


そして、商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保するために、結び目軸に面する建築物の1階部分は商店街の沿道と同様に住宅や共同住宅などや、これらに付属する自動車車庫を制限します。

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50m²より小さい場合 ⇒ **建築可能**

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

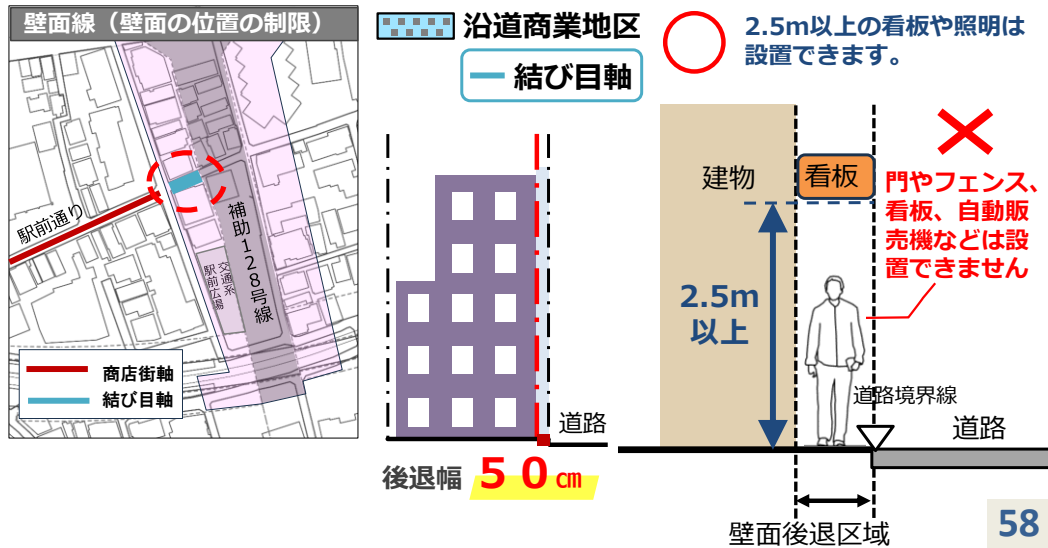
沿道住宅地区 既に都市計画で70m²が定められている

次に、③「敷地面積の最低限度」についてです。

商店街沿道と同様に最低敷地面積は50m²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「壁面の位置の制限、工作物設置の制限」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道路境界から50cm建物を下げて建てていただきます。

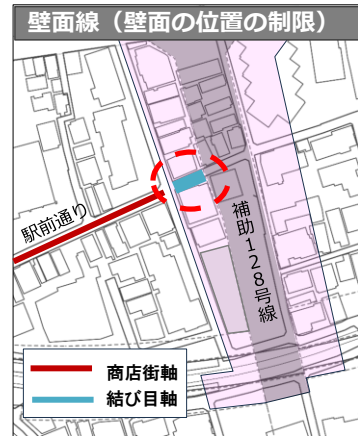
また、壁面後退区域には、門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物は設置できません。

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。



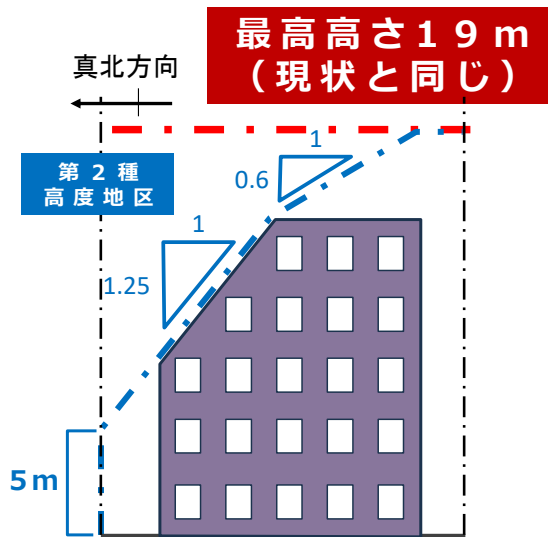
④「壁面の位置の制限」などの主なご意見としては、「商店街と連続性はあった方がよい」というご意見や、「補助128号線からの流入車両が増加するのは避けたい」などのご意見をいただいております。

結び目軸は「何メートルの道路になるのか？」という質問ですが、商店街の壁面線と同様に建物を下げて建てていただくルールで、道路の幅は変わりません。

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



60

⑤「高さの最高限度」についてです。

沿道住宅地区については現在19mの高さの制限がございます。
現在の住環境を維持するためにも現在と同じ19mに制限します。

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

【ルール】 建築物等の形態、色彩、意匠は周辺環境と調和したものにする

■ 幹線道路沿道地区

■ 沿道商業地区

地区街づくり計画と同様

■ 沿道住宅地区

建築物及び工作物の外観 → 周辺の環境と調和した街並み

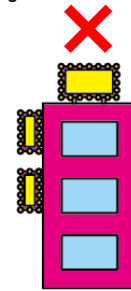
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮したものとし、
点滅光源等は使用しない。



色彩が調和していない例



色彩が調和している例



点滅光源が
使用されている例

61

⑥形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

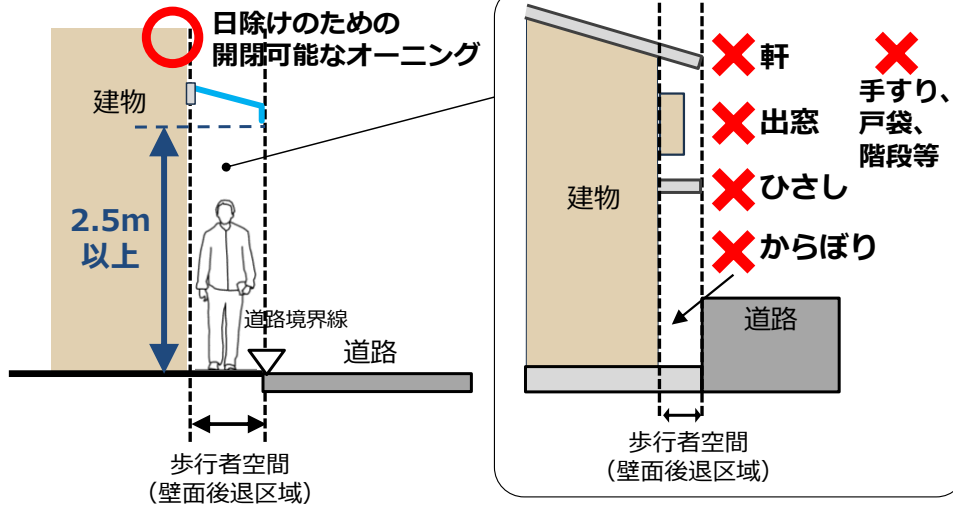
商店街沿道と同様に、周辺の環境と調和した街並みを形成するためのルールを定めます。

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



62

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

⑦ 垣又はさくの構造の制限

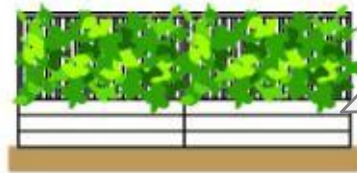
【目的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、防災性の向上を図る

【ルール】 道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める

■ 幹線道路沿道地区 ■ 沿道商業地区 ■ 沿道住宅地区



生垣



緑化したフェンス

地面からの高さ0.6m以下の基礎などは設置可

⑦垣または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、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

65

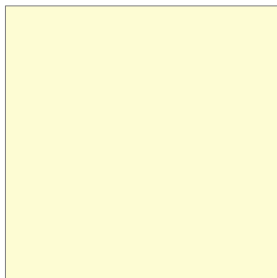
最後に、⑨建築物の構造の制限です。

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

現状の地区街づくり計画では沿道に不燃化や耐震化を図るルールがないため、地区街づくり計画を変更します。

補助128号線沿道のたたき台の説明は以上になります。

意見用 ふせん



ふせんへの意見や質問の記入

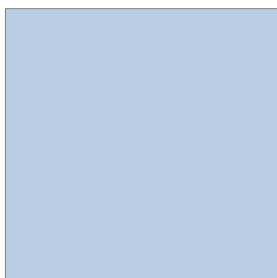
- ・テーマ毎にご意見やご質問等をサインペンでふせんにご記入下さい。
※1枚のふせんに1個お書きください
- ・テーマ番号をご記入ください。
- ・書かれたふせんはスタッフにお渡しください。

【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

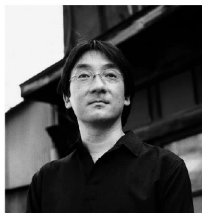
開会あいさつ

- 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

では、最後に街づくりアドバイザーの饗庭先生から総括をお願いします。

街づくりアドバイザー



東京都立大学 都市環境学部
都市政策科学科 教授

あいば
饗庭 伸 先生

国土交通省都市計画基本問題小委員会委員

世田谷区都市計画審議会委員

中央区都市計画審議会委員

府中市都市計画審議会委員

所沢市都市計画審議会委員

三鷹市景観審議会委員

大和市街づくり推進会議委員長 など歴任

○専門分野

都市の計画とデザイン、そのための市民参加手法等について研究を行っている。

○専門家実績

世田谷区明大前駅周辺地区、中央区晴海地区、日野市、岩手県大船渡市、山形県鶴岡市など

68

皆さん、お疲れさまです。情報量が多かったですが、丁寧にご検討いただいたのではないかなと思っています。

懇談会は今回で終わりではなく、オープンハウスを開催し、もう一度懇談会をやって案をつくりたいということのようなので、もう少しお付き合いいただきながら気持ちを決めていただくことになるかと思っています。

お子さんや近所の方、ご自身のお付き合いある不動産屋さんや税理士さん、そのような方々にお話を聞きながら情報を集めて考えるのがいいのかなと思います。

その時に1つ別の視点を入れてみて下さい。人口が減っていると言われており、下高井戸もこれから増えないのではないかと漠然と思っている方もいらっしゃると思いますが、私の見立てでは、下高井戸に住みたい人はたくさんいます。住みたいけど建物が無いから住めない人がたくさんいると思います。さらに、下高井戸のような商店街で商売をしたい人もたくさんいると思います。チェーン店ではなく、自分のお店を持ってお客さんに来てもらいたい人は必ず一定数いますが、下高井戸のような商店街は日本の中でどんどん減ってきています。

皆さん自身の暮らしや将来ビジョンも大変大事なことです。下高井戸にこれから来る人たち、来たい人たちが確実にいるので、その人たちにとって何があると嬉しいかなということ少し皆さん考えていただきたいと思います。こういうお店があったら嬉しいのではないかなど少し想像していただいて、自分のことと他人のこと、その2つを足し算してどうするかを決めていただければ大変良いかなと思いました。

みなさん長時間お疲れさまでした。ありがとうございました。

今後の予定

活動報告会（オープンハウス形式）



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

69

今後の予定としては、2月28日、3月1日の2日間に活動報告会をオープンハウス形式で開催いたします。

この活動報告会は、地域の皆様にもお声かけし、今年度の懇談会で説明した内容を地域の皆様と情報共有いたします。

開催場所は、松沢区民集会所4階体育室です。この2日間、地区計画のご質問等があれば個別にお答えします。

案内は2月上旬に皆様に配布させていただきますので、ぜひご来場ください。

今後の予定

街づくり通信
2月下旬
配布予定

令和6年11月 発行：世田谷区北沢駅前会街づくり課
世田谷区北沢駅前会街づくり課
発行：杉山区都市整備部市街地整備課

下高井戸駅 周辺地区 街づくり通信 第7号

日頃より、世田谷区と杉山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がブック®」（以下、「しもたがブック®」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
たたき台』を考えよう

日時 令和6年 12月7日(土) 10時~12時
9時30分開始

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。

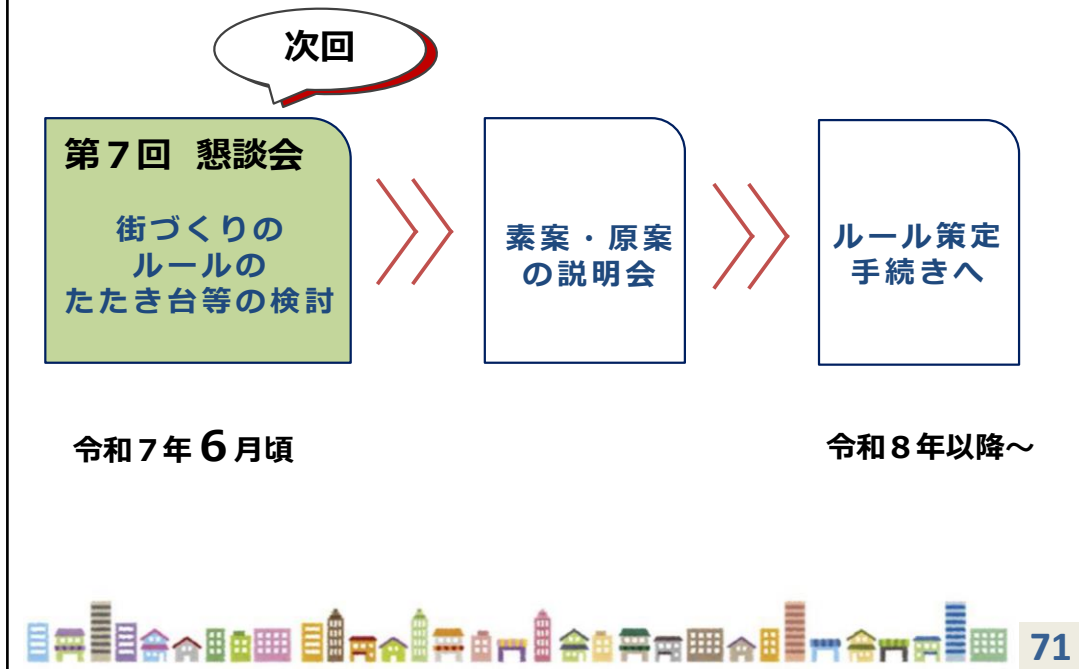
※「しもたがブック」とは？
令和3年7月に地元街づくり協議会が、地域の方々の様々な意見を参考に
下高井戸の街の魅力や課題、具体的な街の将来像を冊子にまとめたものです。

しもたがブック 読了

《今回案内》


また、本日の街づくり懇談会の内容につきましては、別途2月の下旬頃に街づくり通信としてまとめて配布する予定としています。

今後のスケジュール



来年度以降のスケジュールですが、
次回の懇談会は令和7年6月を予定しております。

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

72

(世田谷区 課長挨拶)

皆さん2時間半、どうもお疲れさまでした。ありがとうございました。

皆さんの色々な意見を踏まえて、2月28日と3月1日の2日間、オープンハウスを開催します。区の職員がいて地区計画についてパネルで説明し、来ていただければ何でも質問に答えるスタンスとなっております。分からないところを丁寧に説明し、また、個別の相談にもものれますので、ご家族の方とお話をして、是非どちらかの日にお越しただいただければと思います。

街づくりをやっていると、情報量が足りない、あるいは理解をしてもらえていない時に、区と住民さんとの間で喧々諤々した意見交換になることがあります。ただ、対応すると大体の方々が理解してくれます。我々も街を壊そうとしているわけではなく、下高井戸らしい街になればいいなど、しもたかブックの想いを基に区ができることをやっていますので、何か悪いことをしようと企んでいるわけではございません。

オープンハウスは丁寧に対応できる良い機会だと思っています。松沢区民集会所4階体育室で行います。模型も用意します。いずれかのご都合の良い時間帯に、30分でも良いので、是非お越しただいただければと思います。

本日は長時間どうもありがとうございました。