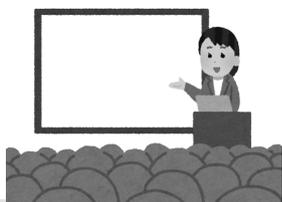


日頃より、世田谷区と杉並区の街づくりにご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。両区では「みんなでつくる明日のしもたかブック※」（以下、「しもたかブック※」といいます。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、街づくりのルール（地区計画等）の策定を検討しています。

前回のご意見を踏まえて、「下高井戸駅周辺地区第6回街づくり懇談会」を下記のとおり開催しますので、是非ご参加ください。

下高井戸駅  
周辺地区

## 第6回 街づくり懇談会



下高井戸の『街づくりのルールの  
たたき台』を考えよう

日時

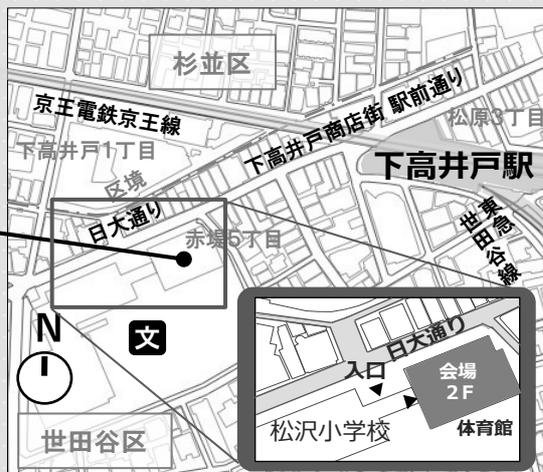
令和6年  
12月7日(土) 10時~12時30分  
(9時30分開場)

会場

松沢小学校 体育館 (2F)

内容

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



「事前申込み」をお願いします。

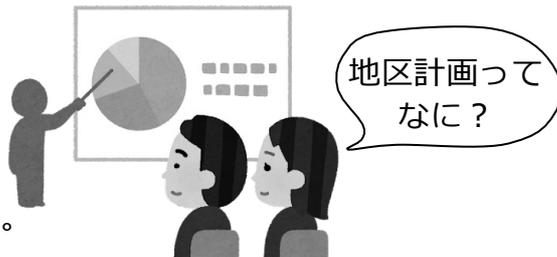
12月4日  
締切

詳細は8頁をご覧ください

? 初めて参加される方へ

当日 9時30分~9時50分 まで（懇談会開始前）

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



※「しもたかブック」とは？

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

しもたかブック 検索

# 第5回 下高井戸駅周辺地区

# 街づくり懇談会を開催しました！

## 開催概要

【日時】令和6年10月5日（土） 10時～12時30分  
 【会場】松沢小学校 体育館 【参加者】25人



これまでの検討を踏まえ、区から「街づくりのルールたたき台」を説明しました。その内容についてご意見・ご質問をいただき、意見交換を行いました。

### 街づくりアドバイザー

あいば しん  
 饗庭 伸 教授  
 (東京都立大学)

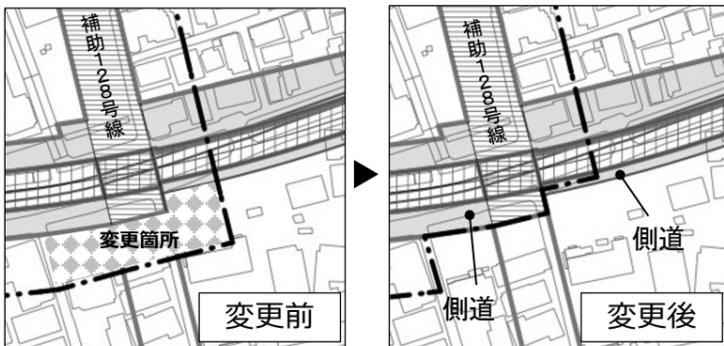


地区計画は区が策定するものですが、地域の方々の様々な意見を出発点として、都市計画を変えてみましょうということで区が地区計画を検討しています。どのようにしてまちの質を上げていくか、皆さまの意見を踏まえて街づくりのルールを煮詰めていくのがこの懇談会です。

具体的な内容になると、自分の土地と重ねあわせて様々なことに気づき始めると思います。何度も修正して最終案をつくっていくことになるので、ご近所の方々とも話をし、意見や質問を区に出していただきたいです。

配布した資料は世田谷区、杉並区のホームページで公開しています。また、いただいたご意見やご質問に対する回答は、次回(第6回)の街づくり懇談会にて配布します(懇談会開催後、区のホームページにも掲載予定です)。

## 街づくりのルールたたき台(案) 地区計画の検討範囲と地区区分



### A 商店街沿道地区

「安全で快適な歩行者空間の確保」、  
 「にぎわいと憩いのある街並みの形成」および「防災性の強化」などの実現のため、街並み誘導型地区計画を検討しています。

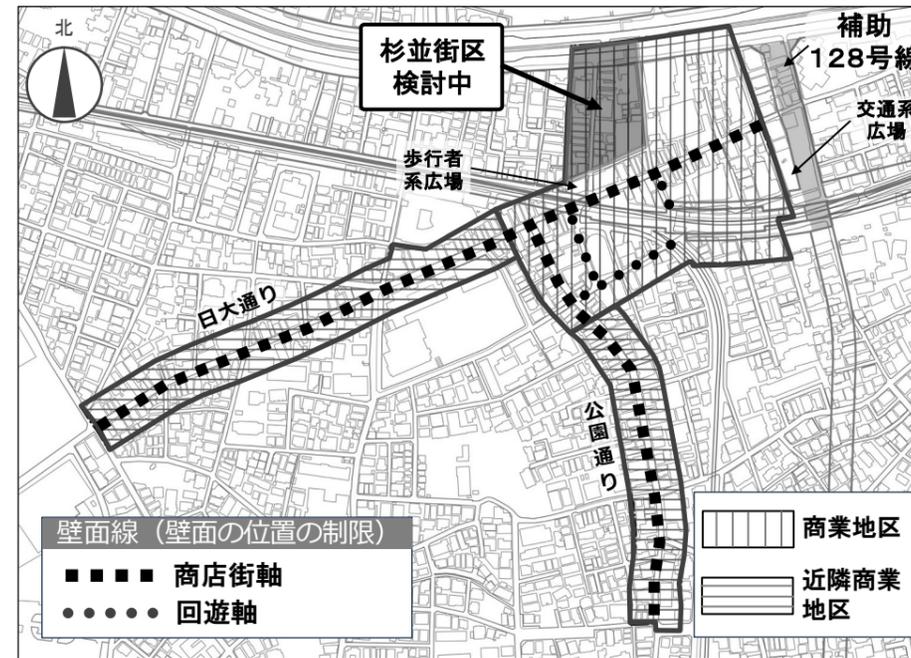
※ 杉並街区では、地区計画の検討のほかに地元住民が中心となって共同化等の検討をしています。

### B 補助128号線沿道地区

広幅員道路の沿道としての街づくりのルールを検討しています(7頁参照)。

前回までご説明していた地区計画の検討範囲(左側の「変更前」の図の の部分)を、右側の「変更後」の図の範囲のように、南側の側道の位置までに変更します。理由としては、南側の区域が一部であることから、今後南側の128号線の事業を進める際に沿道の街並みを検討するためです。

## A 商店街沿道地区 (3~6頁)



駅周辺の「商業地区」と日大通り・公園通り沿道の「近隣商業地区」に区分しています。

点線(■■■、●●●)の箇所に「壁面の位置の制限」を設けます(下表④参照)。

杉並街区検討中の区域は、世田谷区側と一体的なまちづくりを考えています。なお、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、地区に適したルールの導入(共同化等)を検討しています。

## ■ 商店街沿道地区 (商業地区、近隣商業地区) のルールたたき台(概要)

地区の区分	商業地区	近隣商業地区
① 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する。 ■■■商店街軸 ●●●回遊軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限する。	
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	
③ 敷地面積の最低限度	50㎡	
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	(高さ10.5m以下の部分) ■■■商店街軸 70cm ●●●回遊軸 50cm (高さ10.5mを超える部分) ■■■商店街軸 2m ●●●回遊軸 2m 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 22m (敷地面積500㎡以上: 25m)	にぎわい空間を設置した場合 19m
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 ■■■商店街軸 ●●●回遊軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。	
⑦ 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。	

## ① 建物の用途の制限

**目的** 活気ある良好な商業環境の創出により、**商店街のにぎわいのある街並みの形成**

### 〈風俗営業等の用途を制限〉

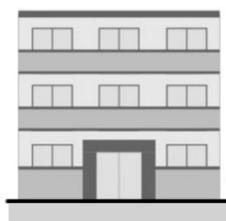
- ・ スナックやホストクラブ、キャバクラ等の風俗営業
- ・ ラブホテル等の性風俗特殊営業 など

### 〈ナイトクラブや倉庫業を営む倉庫を制限〉

### 〈壁面線に面する建築物の1階部分は住宅等（自動車車庫も含む）の用途を制限〉



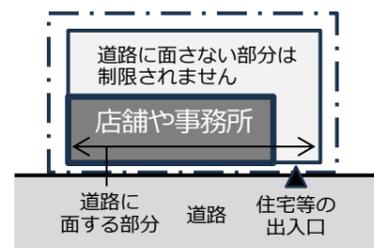
○  
店舗や事務所



×  
住宅や共同住宅

※住宅等の出入口は設置できます。

※近隣商業地区は住宅の自動車車庫は設置できます。



### 主なご意見・ご質問の要旨

- (意見) ・ 公園通りの1階部分は共同住宅を可能にしてほしい。
- ・ 1階部分はビルオーナー用の駐車場を可能にしてほしい。
  - ・ 店前及び駅前で客引きしているので、ガールズバーを規制してほしい。

- (質問) 用途の制限は新規出店ののみか？
- (回答) 建物の建て替えや用途を変更する時に制限されます。現在ある店は制限されません。
- (質問) 地下駐車場の設置は可能か？
- (回答) 道路に面して、地下駐車場への移動に必要な通路などは設置できます。

## ② 容積率の最高限度

商店街軸、回遊軸に面する建築物

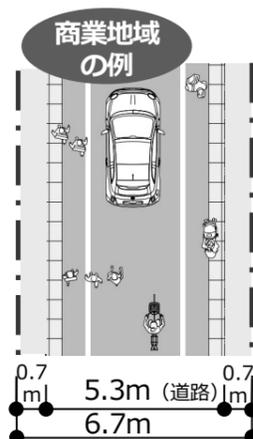
**目的** 土地の合理的な利用の促進を図ることで、**建替え促進による防災性の強化やにぎわいのある街並みの形成**

### 容積率の出し方

- 1 指定容積率 400%  
(近隣商業地域は300%)  
又は
- 2 前面道路幅×6/10×100

※敷地条件などにより、最大限使えないこともあります。

小さい方



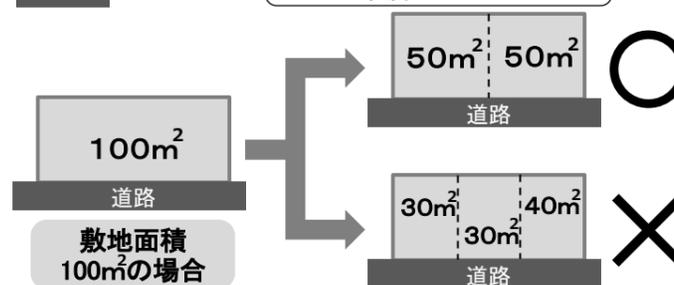
- 1 指定容積率 400%
  - 2 現状  
 $5.3\text{m} \times 6 / 10 \times 100 = 318\%$   
**街並誘導型**  
 $6.7\text{m} \times 6 / 10 \times 100 = 402\%$   
↓  
**前面道路幅+後退幅×2**
- 現状 318%
- 街並誘導型 400%

容積率は①指定容積率と②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となります。街並み誘導型地区計画を導入し、0.7m(70cm)後退して歩行者空間をつくると、前面道路の計算はこの0.7m(70cm)の2倍を加えた幅員で計算できます。

## ③ 敷地面積の最低限度

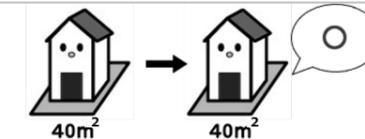
**目的** 敷地の細分化を防止することにより、市街地環境の悪化を防止し、**防災性の強化**

**設定** 50m<sup>2</sup> 敷地を分割する場合、50m<sup>2</sup>未満にはできません

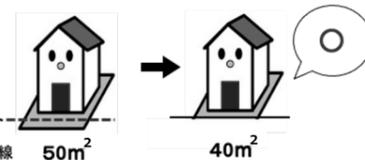


ただし

●すでに50m<sup>2</sup>より小さい場合  
⇒建築可能



●道路事業への用地提供により50m<sup>2</sup>より小さくなる場合  
⇒建築可能

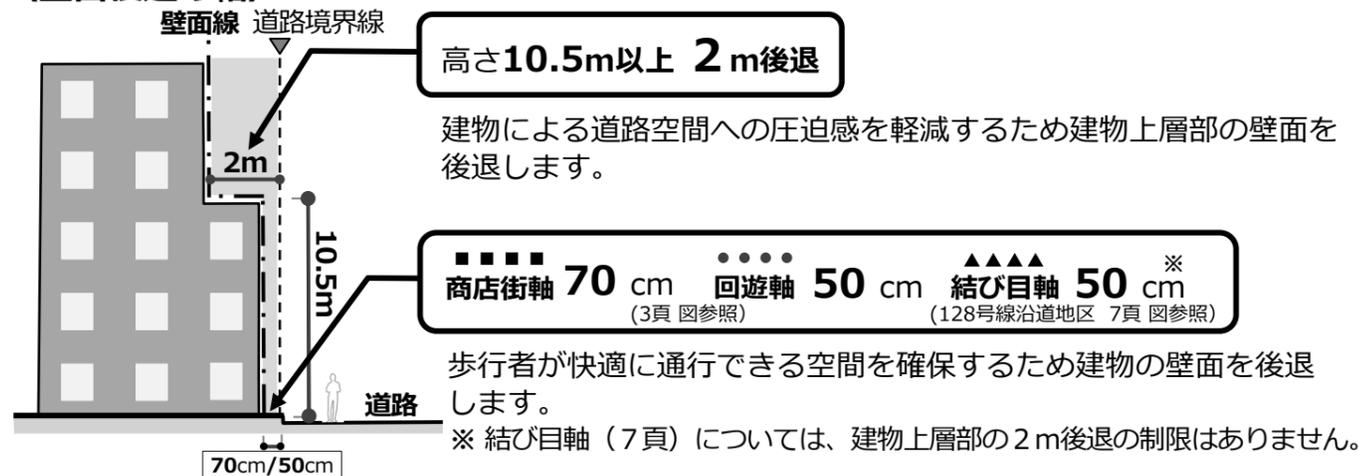


100m<sup>2</sup>の敷地を50m<sup>2</sup>と50m<sup>2</sup>に分割しても建築できますが、50m<sup>2</sup>未満の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。ただし、現時点で50m<sup>2</sup>より小さい敷地は今まで通り建物を建てることはできます。

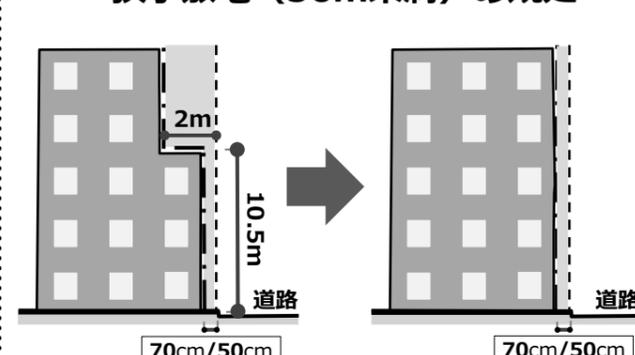
## ④ 壁面の位置の制限

**目的** 安全で安心して歩くことのできる**歩行者空間の確保**

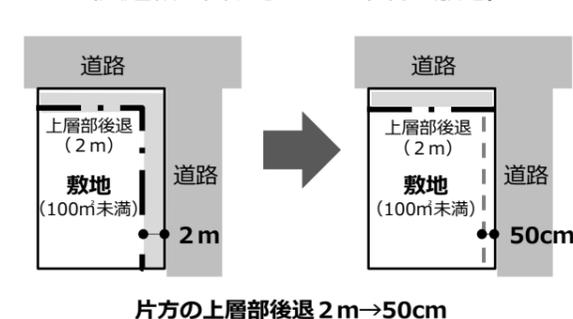
### 〈壁面後退の幅〉



### 狭小敷地 (50m<sup>2</sup>未満) の規定



### 2辺の壁面線のある角地の規定 (回遊軸に面する100m<sup>2</sup>未満の敷地)

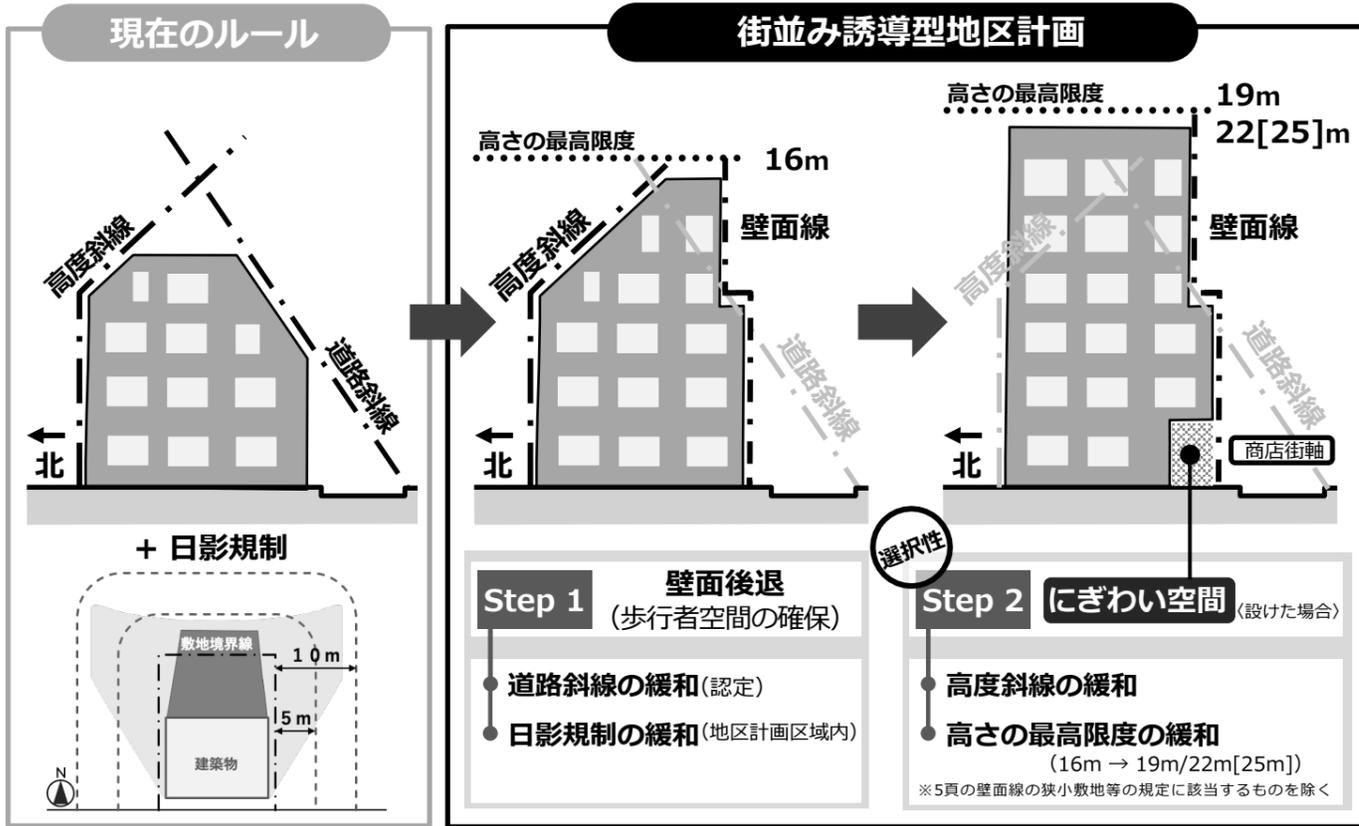


### 主なご意見の要旨

- ・ 壁面後退の範囲は、日大通りは松沢小学校まで、公園通りは商業地区までが良い。
- ・ 駅から遠いエリアはこのルールを対象外にしてはどうか。駅に近い方は必要だ。
- ・ 公園通りの壁面後退幅は70cmでは広い。
- ・ 歩行者空間70cmでは大きな変化は感じられない。

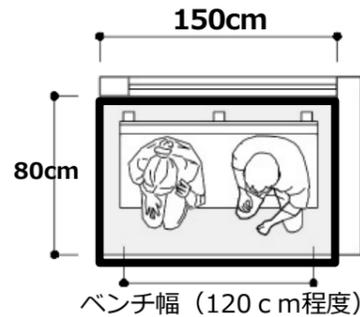
## ⑤ 最高高さの限度

**目的** 土地の合理的な利用の促進を図ることで、建替え促進による防災性の強化やにぎわいのある街並みの形成



### にぎわい空間とは

商店街軸の沿道のみ、にぎわい空間を設けると高さの最高限度が緩和されます。  
④の壁面の位置の制限(壁面後退)とは異なり、任意での設置となります。



**にぎわい空間の大きさ**

【間口】 150cm以上

【奥行】 80cm以上

敷地面積の3%以上



### 主なご質問の要旨

(質問) 敷地が狭い場合、5階建てにするとエレベーターのスペースが確保できない等メリットが小さく、それほど高く建てられないのではないかと。

(回答) 敷地条件により5～6階建てが効果的でない場合もあります。5階建てを必ず建てる必要はなく、土地利用の選択肢を増やすルールとなります。

(質問) にぎわい空間に客の自転車を置いたり、出入口を含めることはできるか？

(回答) 街のにぎわいに寄与しない出入口や駐輪場はにぎわい空間の面積には含みません。

(質問) 夜もにぎわい空間を開放するのか？

(回答) 開放性の高いシャッター等での閉鎖は認めることなどを検討しています。

## B 補助128号線沿道地区



土地利用に応じて、3つの地区に区分し、街づくりのルールをたたき台(概要)をまとめています。

### 将来像

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の形成
2. 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなうる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



### ■ 補助128号線沿道地区のルールをたたき台(概要)

地区の区分		幹線道路沿道地区	沿道商業地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域	商業地域	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。 4頁	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。 4頁	— (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	—	—	300% →400% (指定容積)	—
③ 敷地面積の最低限度	—	—	50㎡ 5頁	—
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	—	—	▲▲▲ 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頁	—
⑤ 高さの最高限度	—	—	—	19m
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。			
	—	—	▲▲▲ 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。			
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。

### 主なご質問の要旨

- ・沿道東側も将来の下高井戸東口入口と考えたら、近隣商業地域や商業地域が良いのではないかと。
- ・沿道東側は静かな住環境を維持したいので、用途地域は変更しなくて良い。
- ・大手スーパー等が出店すると商店街にダメージを与えるのではないかと。

# 令和6年度 街づくり懇談会のスケジュール

## 第4回

6/29 実施

街づくりの  
実現化手法の検討

済

## 第5回

10/5 実施

街づくりの  
実現化手法やルール  
のたたき台等の検討

済

## 第6回

12/7

街づくりのルール  
のたたき台等の検討

● 第1回から第5回までの街づくり懇談会の配布資料は下記ホームページに掲載しています。

### 世田谷区ホームページ

ページIDから探す

Q 4046 検索



### 杉並区ホームページ

ページ番号検索

Q 1005049 検索



## 懇談会対象範囲

この街づくり通信は、  
下高井戸駅周辺の商業系  
の用途地域（商業地域と  
近隣商業地域の一部）及  
び都市計画道路補助12  
8号線の沿道から20mの  
範囲と、これらの周囲10  
mの範囲にお住まいの方  
と土地や建物を所有する  
方に配布・郵送していま  
す。



## 「街づくり懇談会」への参加について

### いずれかの方法による「事前申込み」をお願いします

- ①〔オンライン〕申込フォームから申込み ▶▶▶▶▶▶
- ②〔電話・FAX〕以下「問い合わせ先」から申込み

※ FAXの場合は、「氏名」、「住所」、「連絡先（電話番号）」をご記入ください。

申込フォーム



参加にあたっての配慮が必要な場合は、ご相談ください。

**受付期間**

令和6年 **12月4日（水）** まで

※ 電話での受付時間は8時30分～17時（土日祝日を除く）

### 【問い合わせ先】

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当：川井、井上、油野、佐藤  
〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階  
電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019

杉並区都市整備部 市街地整備課  
〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1 杉並区役所西棟3階  
電話：03-3312-2111 FAX：03-3312-2907

●ルール・懇談会について 担当：門脇、庄子 ●まちづくりについて 担当：井家、朝比奈  
(内線3373) (内線3379)

