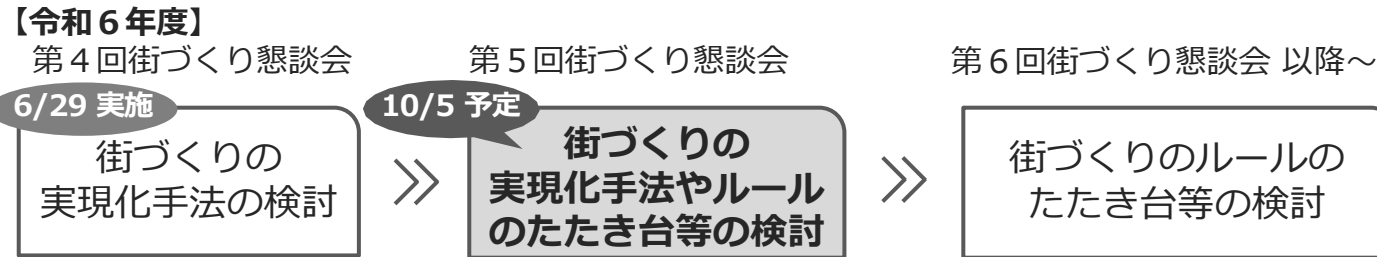


街づくり懇談会の進め方イメージ



● 第1回から第4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

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokujisumai/003/002/002/d00139384.html>



杉並区ホームページ

<https://www.city.suginami.tokyo.jp/guide/machi/machidukuri/1005049.html>



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128号線の沿道から20mの範囲と、これらの周囲10m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。



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10月2日（水）まで

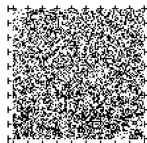
※ 電話での受付時間は8時30分～17時（土日祝日を除く）

【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)



下高井戸駅
周辺地区

令和6年 9月

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり課
杉並区都市整備部市街地整備課

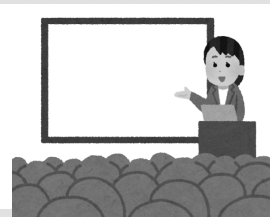
街づくり通信 第6号

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「みんなで作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、「地区計画」という街づくりのルールの策定を検討しています。

この度、「下高井戸駅周辺地区第5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5回街づくり懇談会



下高井戸の『街づくりの実現化手法や
ルールのたたき台』を考えよう

日時 令和6年
10月5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
 - ・ 実現化手法やルールのたたき台
 - ・ 意見交換、質疑応答



「事前申込み」をお願いします。

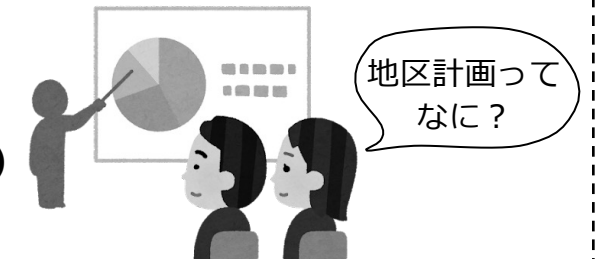
8頁をご覧ください

10月2日
締切

? 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4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6月29日（土） 10時～12時30分
 【会場】松沢小学校 小アリーナ 【参加者】28人



【内容】商店街沿道地区では、街並み誘導型地区計画で定めるルールの説明を行い、壁面位置の指定路線や後退幅、建物の最高高さ、にぎわい空間の活用やあり方などについて、今までに頂いたご意見をふまえ、案を提示し意見交換を行いました。
 補助128号線沿道地区では、計画上の位置づけや沿道の将来像の案、実現化手法の例を紹介し、沿道の将来像や建築物の用途について意見交換を行いました。

地区計画範囲と地区区分

※地区の特性が大きく異なるため、地区を分けて検討しています



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、地区計画で定めるルール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。

補助128号線沿道地区

道路整備により街並みが大きく変わることが予想されるため、広幅員道路の沿道にふさわしい街並みを検討しています（7頁参照）。

商店街 沿道地区

● 街並み誘導型地区計画で定めるルール

街並み誘導型地区計画で定めるルールは以下の5つです。

- 1 壁面の位置の制限 (2,3頁)
- 2 工作物の設置の制限 (4頁)
- 3 最高高さの限度 (4,5頁)
- 4 容積率の最高限度 (5頁)
- 5 敷地面積の最低限度 (6頁)

その他、地区計画で定めることができるルールには「建築物等の用途の制限」(6頁)などがあります。

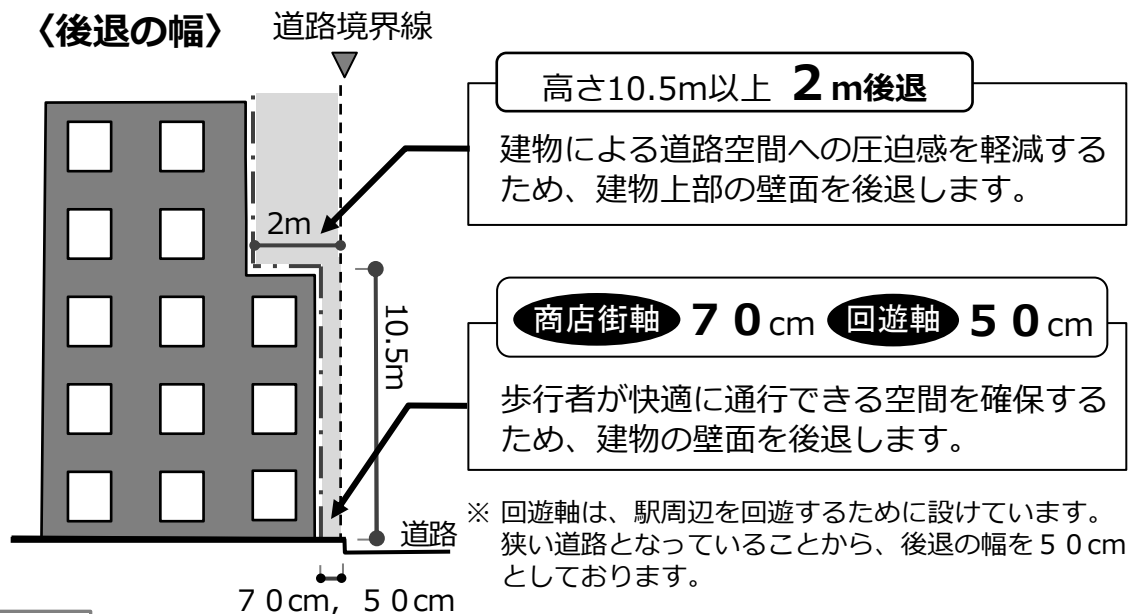
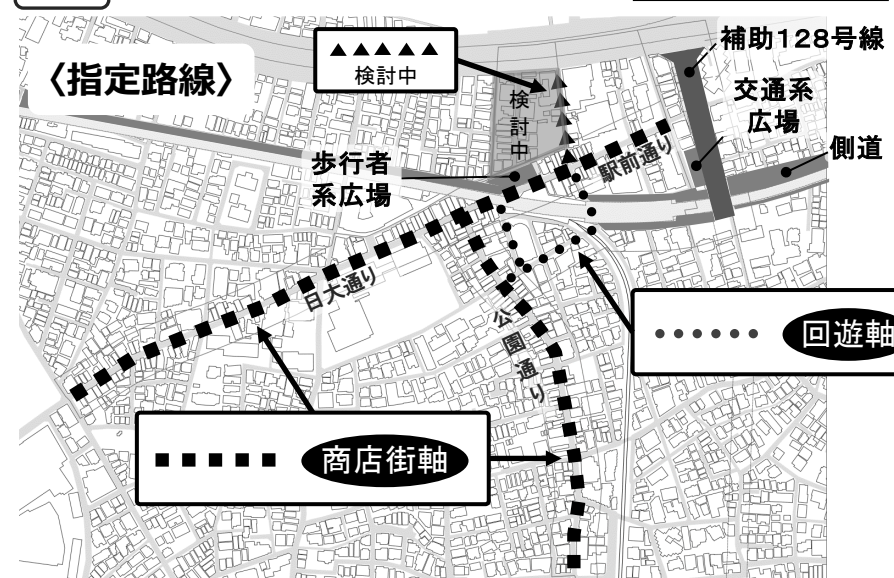


上記のルールの内容について説明し、ご意見をいただきました。

※記載のルールや内容については案となります。みなさまの意見を踏まえ、決めていきます。

1 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

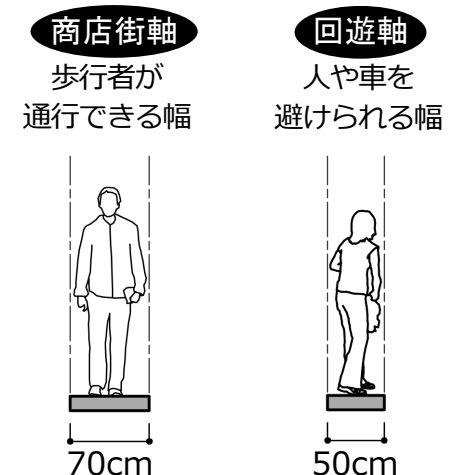


※回遊軸は、駅周辺を回遊するために設けています。狭い道路となっていることから、後退の幅を50cmとしております。

主なご意見の要旨

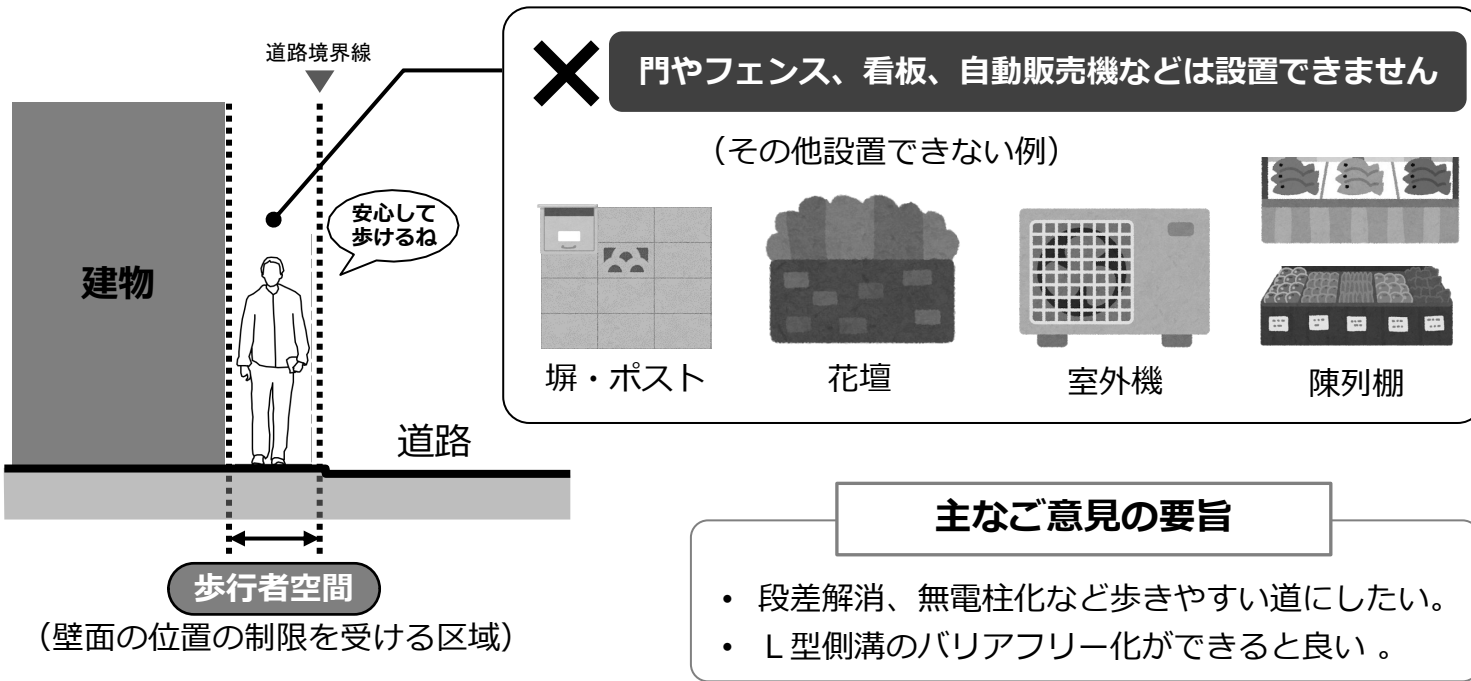
- ＜指定路線＞
- ・公園通りは狭い上に 対面通行であるため、歩行者空間を広げる工夫が必要だ。
 - ↓
 - ・日大通り、公園通り には壁面後退は不要だと思う。特に公園通りは住宅も増え、商店街というより通勤通学 などの生活 道路になっている。
 - ・公園通りは商店街ではないという意見もあるが、良い街並みだと思う。街が良いと人が自然と集まってくる と思う。
 - ・京王線の高架化で改札が地上にできると駅の南側にも人が行くようになると思うので、回遊軸を設けることは良い。
- ＜後退の幅＞
- ・提案の内容で良い。
 - ↓
 - ・1階部分は大事な場 所なので、後退距離は少ない方が良い。

イメージ



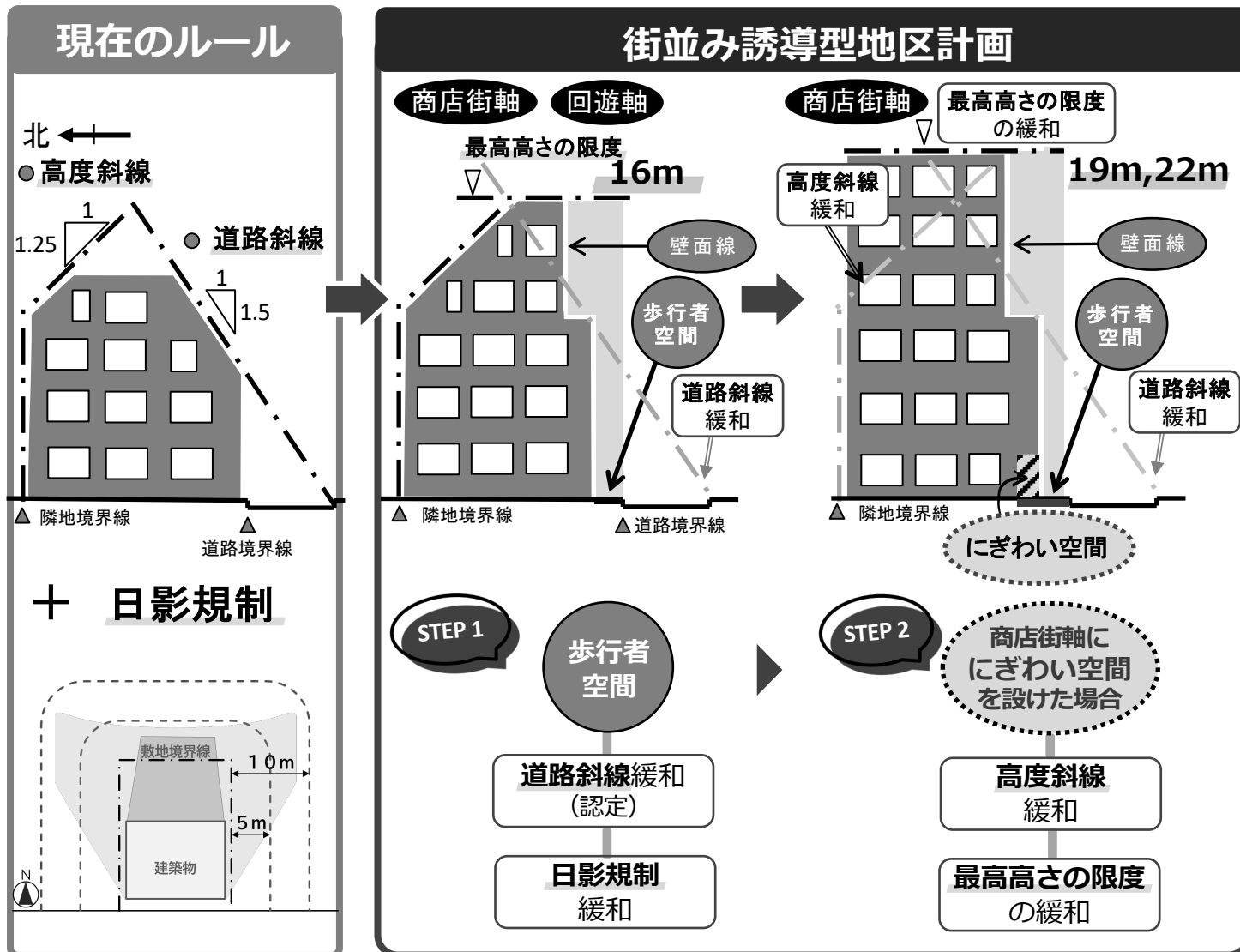
2 工物の設置の制限

目的：安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保



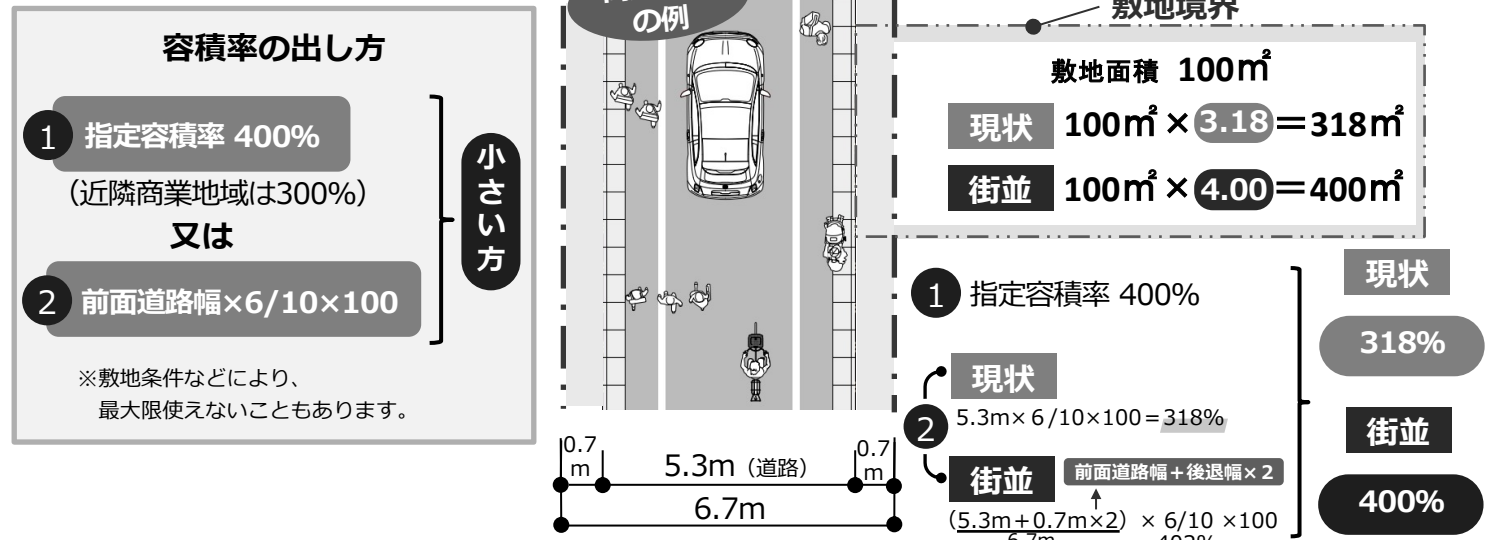
3 最高高さの限度

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



4 容積率の最高限度

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



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、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の2倍を加えた幅員で計算できます。

現在のルール

現在の建築のルールでは、道路からの斜線制限、北側からの高さの制限である高度斜線制限及び日影規制などがあります。

街並み誘導型地区計画

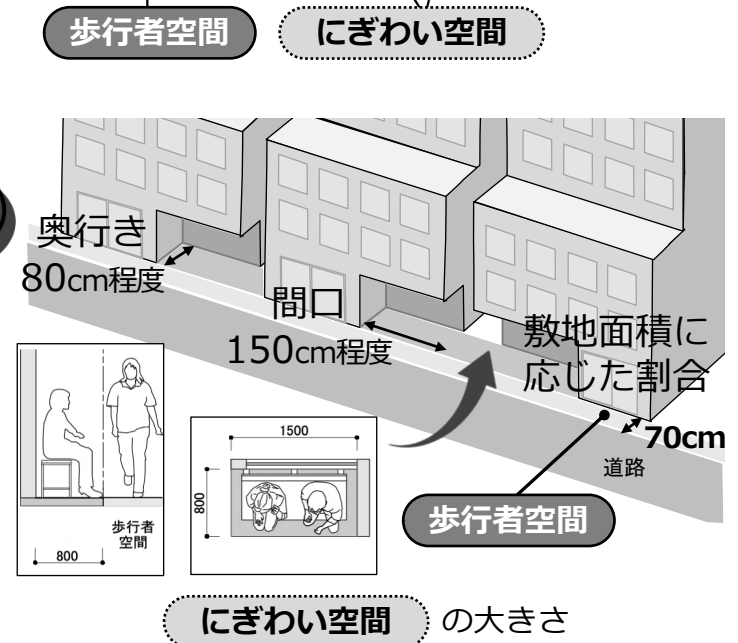
建物を道路から後退して建築し、安心して歩ける「歩行者空間」を確保いただくことで道路からの斜線制限や日影規制が緩和されます。

一方、現在の街並みは16m以下の建物が9割を超えており、今後も建物が高くなりすぎないように、最高高さの限度**16m**（5階程度）を設定します。地区計画区域外に生じる日影については今まで通り制限されます。

商店街軸に面する敷地を対象に、地域へのにぎわいに寄与する「にぎわい空間」を確保することで、高度斜線の緩和や最高高さを16mから**19m**や**22m**（6階～7階程度）に緩和します。

回遊軸については幅員が狭く、圧迫感なども考慮して緩和の対象としません。

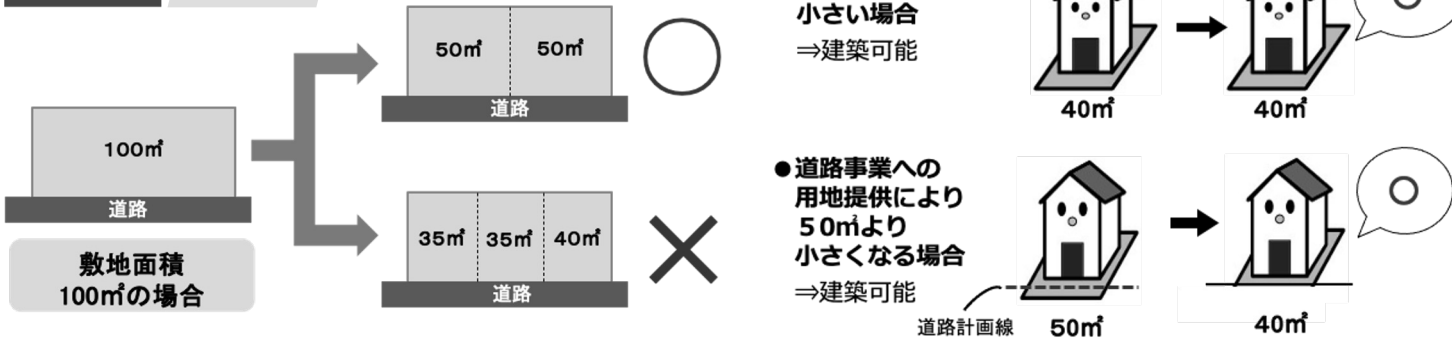
街並み誘導型地区計画のイメージ



5 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 50㎡



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ります。ただし、現時点で50㎡より小さい敷地は今まで通り建物を建てることができます。

その他 建築物の用途の制限

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

すでに策定されている世田谷区の地区街づくり計画、杉並区のまちづくり方針では、「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、周辺の住宅地へ配慮して「**性風俗関連の用途**」を制限しています。

地区計画でも同様の制限を設けることを検討しています。



主なご意見や質問に対する区からの回答

Q 1階を店舗にするなど法律的な規制を設けることはできないか？

A 建築物の用途の制限を設けることで可能です。

Q 地区計画の策定に地権者の何割必要という決まりはあるのか。

A 何割が賛成であれば策定できるという基準はありません。丁寧な合意形成の話し合いをおこない、概ねの権利者が賛同している事や合理的な制限内容である事を総合的に判断し、審議会等の議論を経て、策定します。

街づくりアドバイザー

あいば しん 教授
饗庭 伸 教授
(東京都立大学)



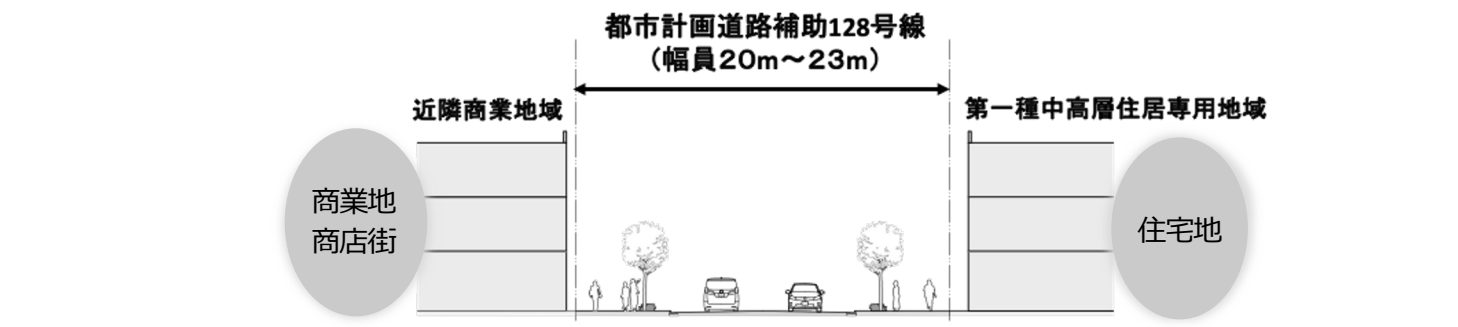
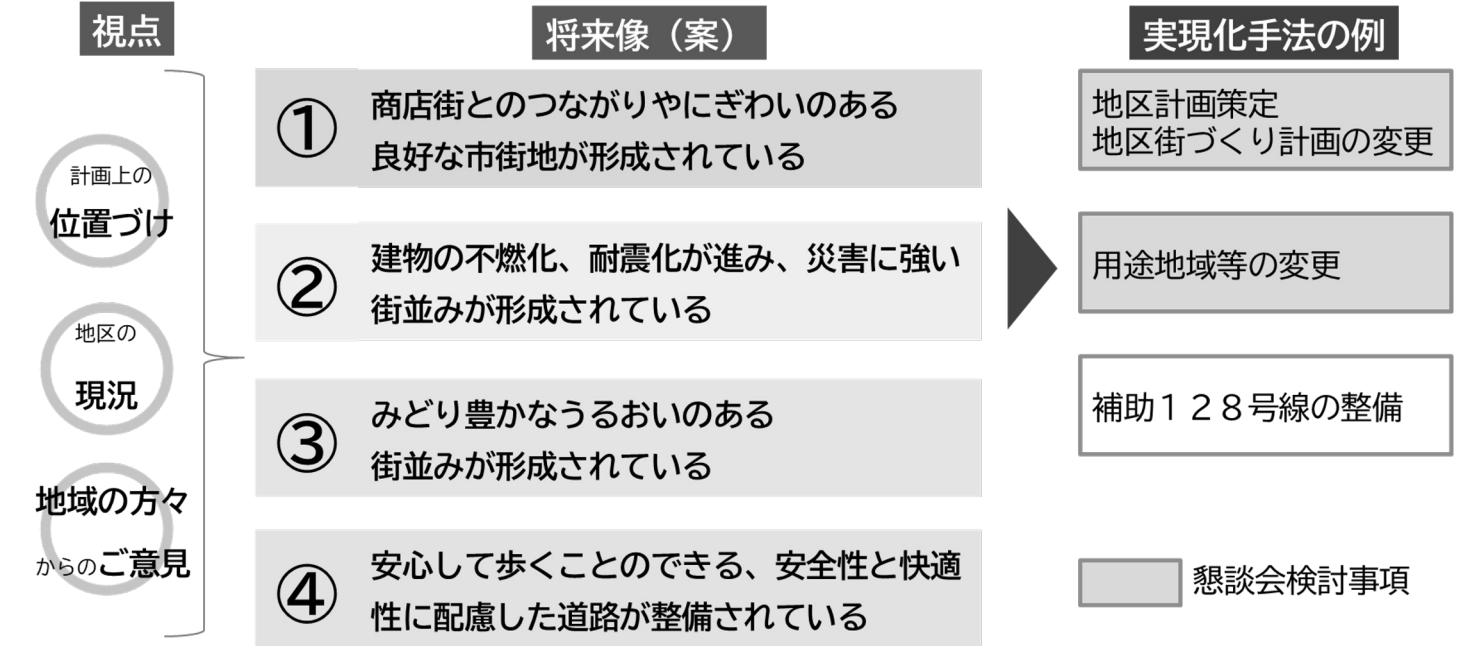
にぎわい空間については色々意見が出ました。「良さそうな内容だが、問題も出そう」という意見もありました。区が細かく決めてしまうのではなく、地域で考えるということができれば良いと思います。話し合いを続けていくということを少し検討していただければ良いかと思っております。

下高井戸の商業環境について否定的な意見があり意外でしたが、下高井戸で新しく商売をやりたい人たちは、若い世代でたくさんいると思います。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。

※第4回街づくり懇談会でいただいたご意見やご質問に対する回答は、次回(第5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【8頁 URL記載】に掲載予定です。)

補助128号線沿道地区

● 沿道街づくりの考え方



主なご意見の要旨

- 1階を店舗にするためには、2階以上を住居にする場合に十分な容積がないと手狭になる。近隣商業地域から商業地域へ変更し容積率を増やしたい。
- 商店街通りから北側は店舗が不要ではないか。
- 商店街とひと続きであるという連続性はあった方がいい。
- 商店街と補助128号線のつなぎ部は緊急車両の通行などを考えると拡幅したいが、商店街への車の流入は避けたい。
- 沿道東側は住宅が集積している地域である。小規模で魅力的な喫茶店程度はありと良い。
- 目の前の道路が広がることはチャンス。
- 用途地域を変更するという選択肢も考えられる(第二種中高層住居専用地域)。
- 店舗ができることで来街者が増加し、住宅地への防犯上の懸念がある。
- 慎重に考える必要がある。
- 東側(住宅地)の緑を充実したい。