

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、街づくりのルール（地区計画等）の策定を検討しています。

令和6年12月に開催した「下高井戸駅周辺地区第6回街づくり懇談会」では、街づくりのルールのたたき台等について意見交換を行いました（2～7頁参照）。

これまでの街づくり懇談会での検討内容や駅周辺の街づくりの動きについてご説明する「活動報告会（オープンハウス）」を下記の日程で開催します。

下高井戸駅
周辺地区

活動報告会（オープンハウス）

日時 令和7年 2月28日(金)・3月1日(土) 13時～19時

見学自由（申込不要） お好きな時間にお越しください

会場 松沢区民集会所 4階体育室

（世田谷区赤堤五丁目31番5号（8頁参照））

内容

【パネル展示】

検討中の地区計画たたき台
地区計画イメージスケッチ
街づくり協議会の活動報告

【模型展示】



下高井戸駅周辺の模型



地区計画イメージ模型

今まで懇談会に参加できなかった方、疑問や質問のある方、詳しく説明を聞きたい方などぜひ、皆さまお気軽にお越しください。

※「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

開催概要

【日時】令和6年12月7日(土) 10時～12時30分
 【会場】松沢小学校 体育館 【参加者】23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

あいぼ しん
 饗庭 伸 教授
 (東京都立大学)



人口が減っていると言われてはいますが、下高井戸に住みたい人はたくさんいると思います。さらに、自分でお店をもって商売をしたい人もたくさんいると思いますが、下高井戸のような商店街は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事なことです。今後、下高井戸に来る人たち、来たい人たちにとって何が嬉しいかを考えていただき、自分のことと他人のこと、その2つの視点でルールの内容を検討していただければと思います。

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(8頁参照)。
 また、いただいたご意見やご質問に対する回答は区のホームページに掲載しており、次回の第7回街づくり懇談会においても配布します。

街づくりのルールたたき台 地区計画の検討範囲と地区区分



※ 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。

A 商店街沿道地区

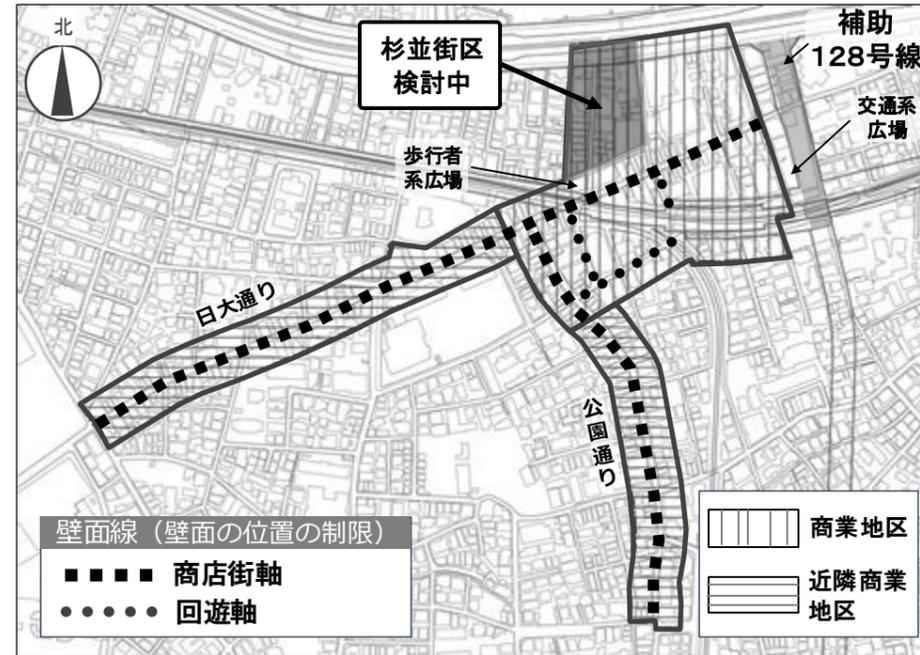
「安全で快適な歩行者空間の確保」、「にぎわいと憩いのある街並みの形成」および「防災性の強化」などの実現のため、街並み誘導型地区計画を検討しています。

※ 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

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、広幅員道路の沿道としての街づくりのルールを検討しています(6～7頁参照)。

A 商店街沿道地区 (3～5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(■■■、●●●)の箇所には「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街づくりを考えています。そこで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㎡以上でにぎわい空間を設置した場合 : 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。	

※ 容積率や道路斜線の緩和には特定行政庁の(区長)の「認定」が別途必要

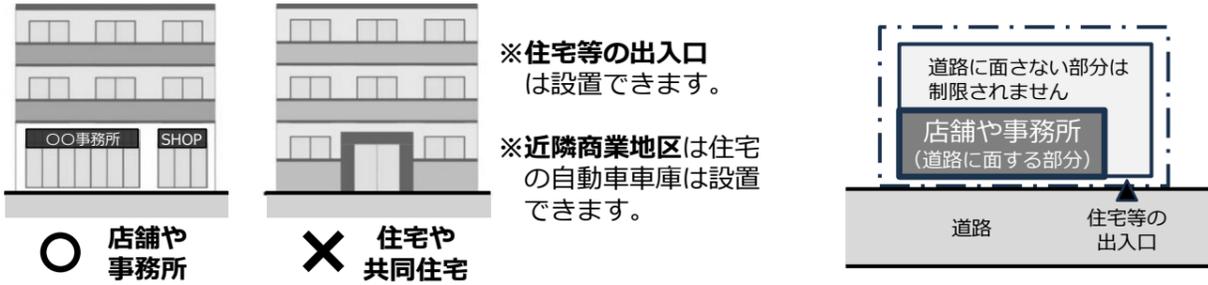
① 建物の用途の制限

目的 活気ある良好な商業環境の創出による**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**〉

〈**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**〉



主なご意見の要旨

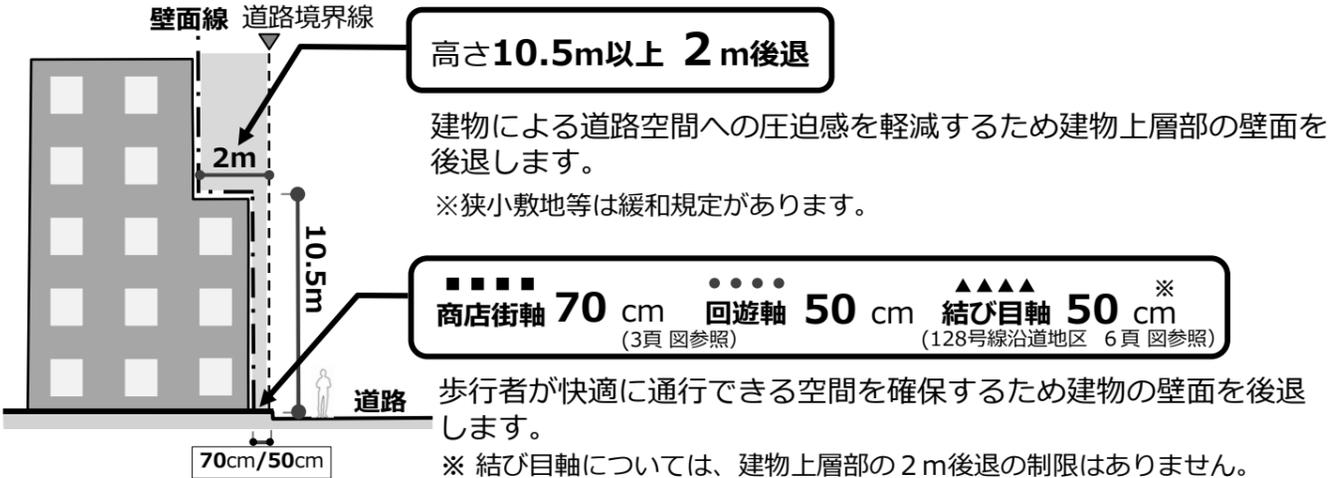
(意見) ・今後のまちのにぎわい創出のためにも、用途制限は計画範囲全体が良い。
 ・制限は必須と考える。住宅や駐車場ではにぎわいに繋がらない
 ↓
 ・用途制限は駅周辺だけで良い。
 ・空き店舗が並ぶような状況はよくないが、用途制限は商業地区のみで良い。

(回答) 商店街沿道地区において、駅から遠い場所に住宅が増えていることを危惧し、街づくり協議会の提案を受けて地区街づくり計画に1階を店舗等にするルールが定められています。街づくり協議会の議論では、通りのにぎわいは連続させたいという意見が多く、20~30年先の街の姿を考えていく必要があります。

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**〉



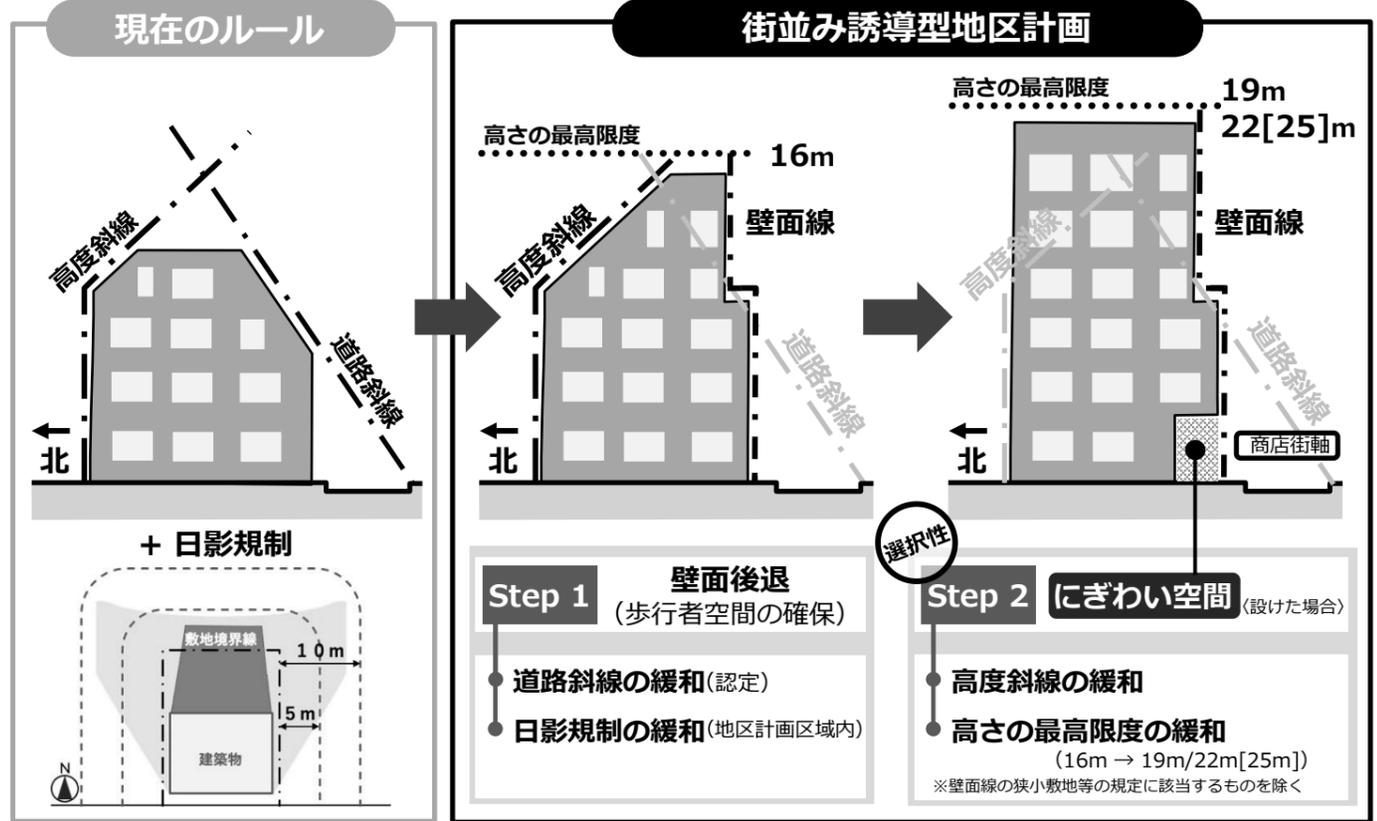
主なご意見・ご質問の要旨

(意見) ・壁面後退の範囲は地区全体が良い。駅から遠くても歩行者空間が確保されていると住民は歩きやすい。
 ↓
 ・駅から離れると人通りが減るので、駅周辺に限定することも検討してはどうか。

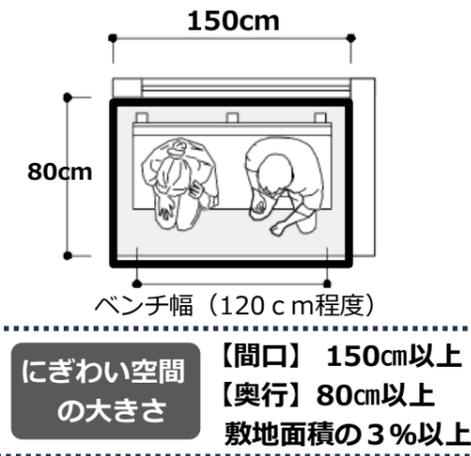
(質問) 狭い土地で高い建物を計画しない場合、使える部分が減るだけではないか。
 (回答) 容積率の制限、斜線制限が緩和され建て替え計画の自由度や共同化など土地利用の選択肢が増えます。

⑤ 高さの最高限度

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**



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。壁面の位置の制限(壁面後退)とは異なり、任意の設置となります。

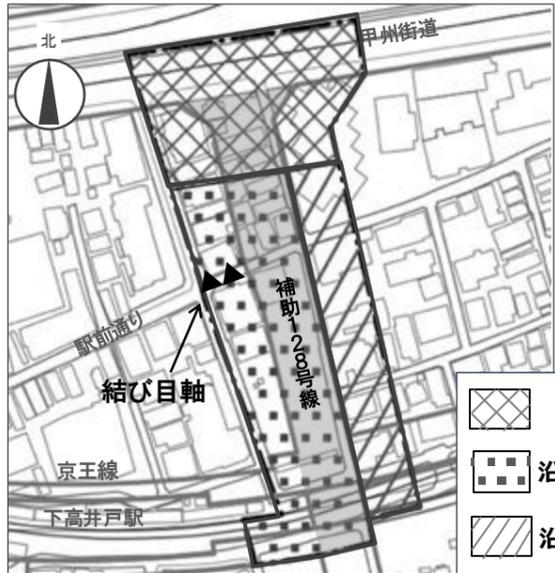


主なご意見・ご質問の要旨

(意見) ・駅前の発展がまちのにぎわいにつながるの、高さの最高限度は提案内容で良いと思う。
 ・高くなる建物の後背地の建物への影響に配慮が必要だと思う。
 ・夜間、にぎわい空間を開放性の高いグリルシャッターなどで閉鎖することが可能なルールとしてほしい。

(質問) にぎわい空間は本当に必要か。ベンチや休憩スペースが必要なら、店のやり方に任せたり、広場に設置すれば良いと思う。
 (回答) 店の人と距離が近く、会話や交流を促す店構えは下高井戸の街の良さです。それを残していくため、積極的にそのような場所を設けてもらうためのルールを提案しています。

B 補助 1 2 8 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 1 2 8 号線沿道地区のルールたたき台(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	店舗等の床面積を500㎡以内に制限 — (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	—	—	300% →400% (指定容積)	—
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	—	—	▲▲▲ 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。 4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	—	—	▲▲▲ 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	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。			
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。

① 建物の用途(用途地域の変更)

用途地域とは
○都市計画法に基づく制度で、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、容積率などが定められています。

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ため、「近隣商業地域」を「商業地域」に変更する。

		沿道商業地区	
		現状	変更(案)
用途地域	用途	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

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ため、「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」に変更する。

		沿道住宅地区	
		現状	変更(案)
用途地域	用途	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

前回からの変更点
第二種中高層住居専用地域に変更すると2階以下の床面積1500㎡以内の店舗や飲食店、事務所等を建てることできるようになります。沿道市街地として事務所等も許容しながら東側の住宅地への配慮として、地区計画で店舗等の面積を現在と同じ500㎡以内に制限することを提案しました。

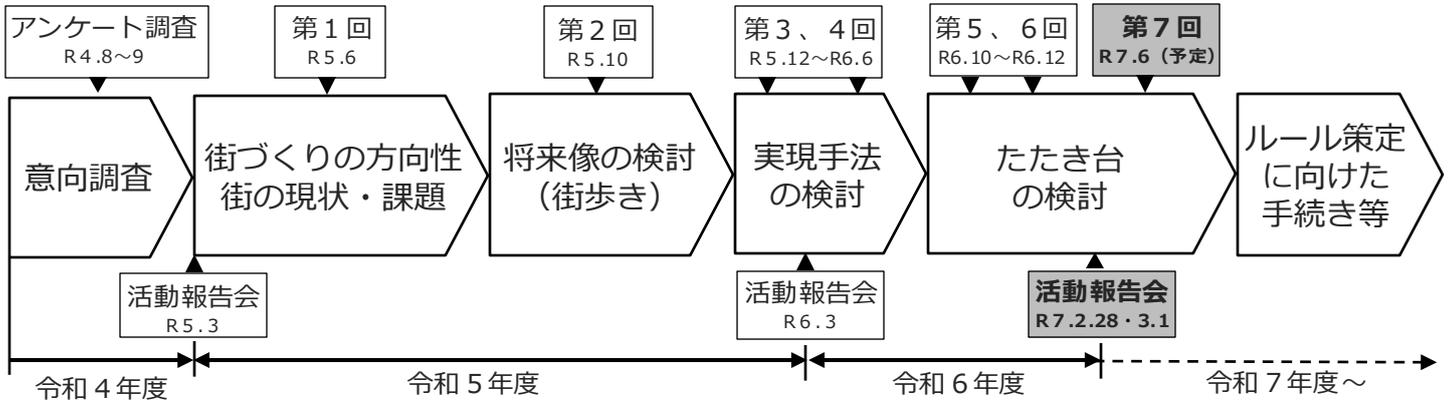


- 主なご意見の要旨**
- ・用途地域の変更は提案通りが良い。
 - ・まちをにぎやかにするため、沿道の両側とも商店や住居は多いほど良い。
 - ・500㎡を超える大きな事業所等があっても良いと思う。まちとしての需要は広がる方が良い。

街づくり懇談会の取り組みと今後の予定

令和6年度は、街づくりの実現化手法（地区計画）の内容及び街づくりのルールたたき台の内容を検討してきました。

令和7年度は、今までの懇談会や活動報告会でいただいたご意見を踏まえ、第7回街づくり懇談会を開催し、ルール策定に向けた手続き等を進めていく予定です。



● 第1回から第6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 検索



杉並区ホームページ

ページIDから探す 検索



活動報告会(オープンハウス) 会場案内

会場 松沢区民集会所 4階体育室



【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 F A X：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 F A X：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)

この街づくり通信は、地区計画検討範囲と周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。

