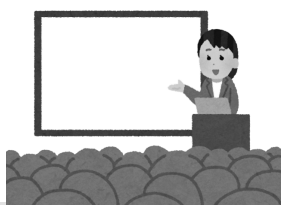


日頃より、世田谷区と杉並区の街づくりにご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。両区では「みんなでつくる明日のしもたかブック※」（以下、「しもたかブック※」）といいます。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、街づくりのルール（地区計画等）の策定を検討しています。

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

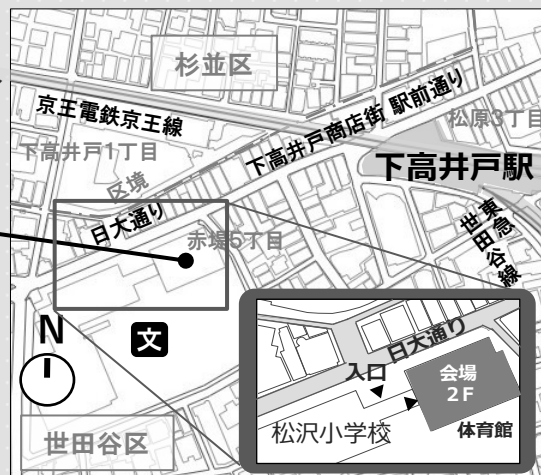
12月7日(土) 10時～12時30分
(9時30分開場)

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。

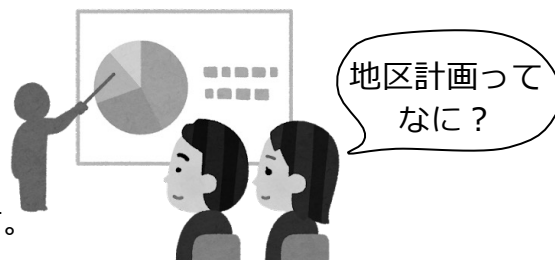
12月4日
締切

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り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

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〉

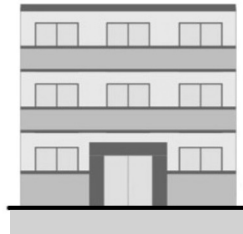
- ・ スナックやホストクラブ、キャバクラ等の風俗営業
- ・ ラブホテル等の性風俗特殊営業 など

〈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〉



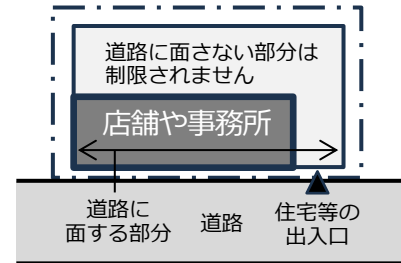
店舗や事務所



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

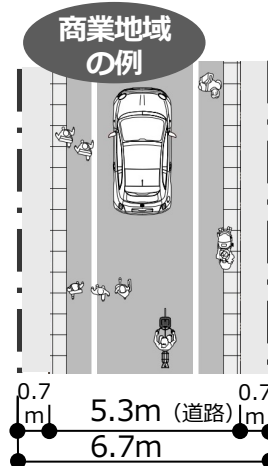
目的 土地の合理的な利用の促進を図ることで、**建替え促進による防災性の強化やにぎわいのある街並みの形成**

容積率の出し方

- 1 指定容積率 400%
(近隣商業地域は300%)
- 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

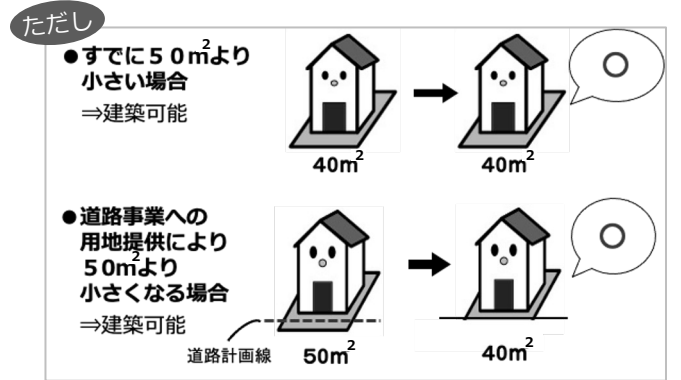
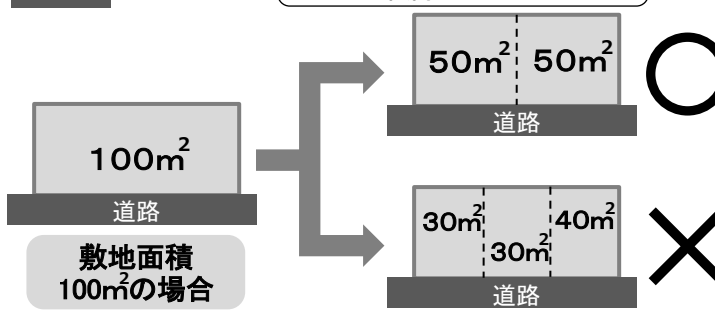
400%

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^2 敷地を分割する場合、 50m^2 未満にはできません

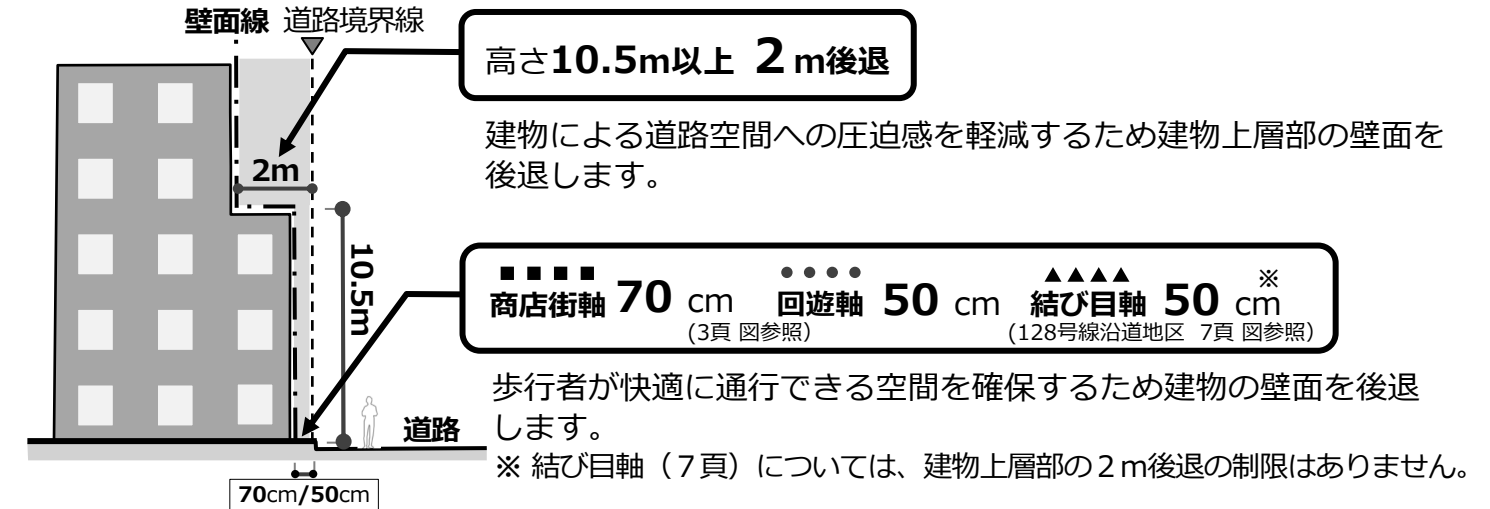


100m^2 の敷地を 50m^2 と 50m^2 に分割しても建築できますが、 50m^2 未満の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。ただし、現時点で 50m^2 より小さい敷地は今まで通り建物を建てるができます。

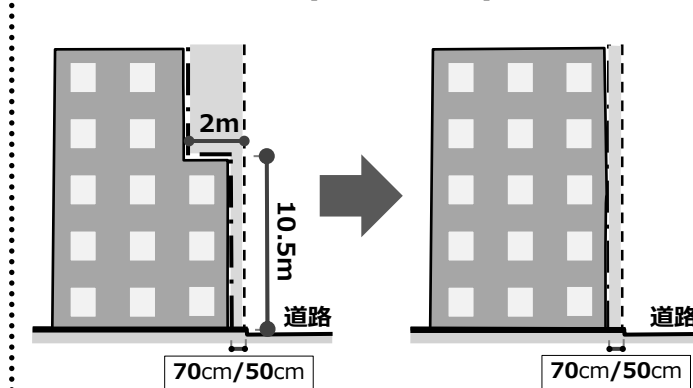
④ 壁面の位置の制限

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**

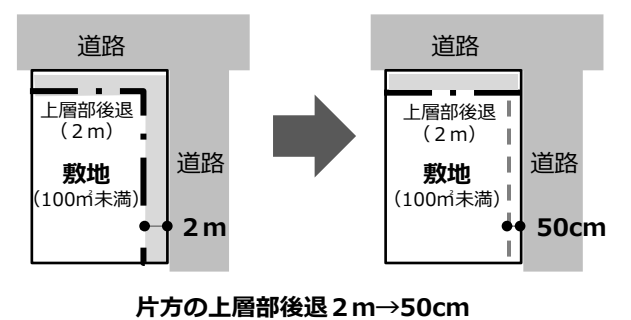
〈壁面後退の幅〉



狭小敷地（ 50m^2 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^2 未満の敷地)

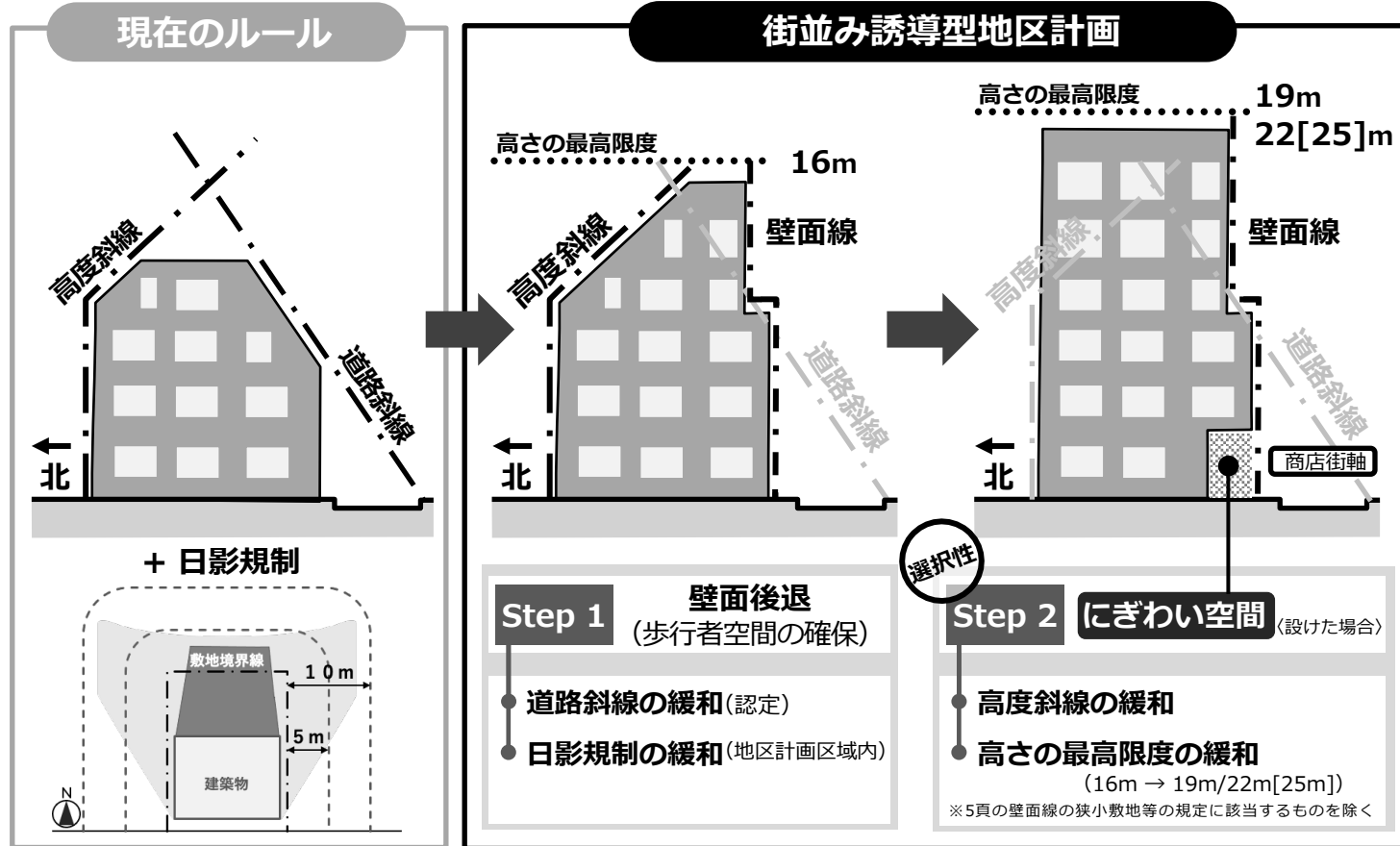


主なご意見の要旨

- ・ 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で良い。
- ・ 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。



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。

(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。
- ・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。

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

4046

検索



杉並区ホームページ

ページ番号検索

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)

