

# まちづくりのルール（地区計画）に関するアンケート調査のお願い

日頃より世田谷区と杉並区のまちづくりにご理解、ご協力いただきありがとうございます。

下高井戸駅周辺地区では、これまでも両区が協力してまちづくりを進めてまいりました。昨年は、下高井戸駅周辺地区街づくり協議会が地域の方々の様々な意見を参考に、下高井戸のまちの魅力や課題、具体的なまちの将来像をまとめた「しもたかブック」を作成しました。

区では、まちの課題解決や「しもたかブック」に示す将来像に近づけていくために、まちづくりの手法の一つである「**地区計画**※」の活用を検討しており、皆様のご意見を伺うためにアンケート調査を実施いたします。

多くの皆様からのご意見をお寄せいただきますよう、ご協力お願いいたします。

※「地区計画」については、「別紙」の5、6ページをご参照ください。

## 【調査概要】

- このアンケート調査は、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）及び都市計画道路補助128号線の沿道から20mの範囲にお住まいの方や事業者の方、土地や建物に係る権利を有する方を対象に実施しております。
- アンケート結果をまとめたニュースは、令和4年11月頃に配布する予定です。

アンケート調査にご協力をお願いします。



## アンケートのご回答について

桜色の「アンケート調査票」にご記入のうえ、以下の**いずれかの方法**でご返送ください。ご回答の際は、同封の資料「別紙」をご参照ください。

【締め切り】 令和4年**9月5日**（月）

【返送方法】 ① 同封の「返信用封筒」に入れ、郵便ポストへ投函（切手は不要です）

② 窓口へ持参

以下いずれかのお問い合わせ先へ、

8時30分から17時00分まで（土・日・祝日は除く）

【お問い合わせ先】 アンケート調査に関するご質問等は、以下の各区担当までご連絡ください。

世田谷区

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当 かわい すずき 川井、鈴木  
〒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

杉並区都市整備部 市街地整備課 担当 かどわき たきざわ あさひな 門脇、瀧澤、朝比奈  
〒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（内線3379）FAX：03-3312-2907

# まちづくりのスケジュール（予定）

令和4年  
8月

アンケート実施（今回）

令和4年  
11月

アンケート結果報告（ニュース配布）

令和5年  
2月

活動報告会（オープンハウス）

その年のまちづくりの検討内容をパネルや模型で紹介しています。

令和5年  
3月

年間の街づくりの活動報告（ニュース配布）

アンケート結果を踏まえ、地区計画の検討に取り組んでいきます。

令和5年度  
～  
令和6年度

（仮称）街づくり懇談会

皆様と意見交換を重ね、内容を検討します。

- ・ 街づくりの目標や方針の検討
- ・ 地区計画の各項目の検討（土地利用、建築物の高さの最高限度、壁面線の位置など）

アンケート結果を踏まえ、令和5年度から街づくり懇談会を開催していきます。

開催が近づきましたら懇談会のご案内を皆様にお送りいたしますので、ぜひご参加ください。



街づくり懇談会のイメージ

お気軽にご参加ください。  
みんなでまちのルールについて話し合いましょう！



※スケジュールは意見交換の進捗等により変更する可能性があります。

# まちづくりのルール（地区計画）に関する アンケート調査票

日ごろ皆様が感じている地域の現状や課題、将来像、まちづくりのルール等についてのご意見を伺います。

## 【調査概要】

- ・設問は**問1**から**問6**まであります。
- ・アンケート結果は、まちづくりの目的以外には使用いたしません。

皆様のご意見をお聞かせください。



あなたのことについてお答えください。

**問1** あなたの**年齢**に○をつけてください。

回答 20歳代以下 30歳代 40歳代 50歳代 60歳代 70歳代 80歳代以上

**問2** あなたが現在、お住まい、お勤め、所有されている**土地や建物**について伺います。

「別紙」の1ページの図を参照し、土地や建物が該当する**地区**をお選びください。  
複数あてはまる方や地区がまたがる場合は、すべてに○をつけてください。【複数回答可】

(1) 所在について

回答 地区① 地区② 地区③ 地区④ 地区⑤

(2) 所有形態について

回答 ① 土地・建物とも自己所有 ② 土地のみ自己所有 ③ 建物のみ自己所有  
④ 借家・借間 ⑤ その他 ( )

(3) 主な利用形態について

回答 ① 事業用 ② 居住用 ③ 事業・居住併用  
④ その他 ( )

あなたが日頃感じている印象に最も近い番号1つに○をつけてください。

### (1) 快適性・利便性について

設問	満足	やや満足	やや不満	不満	わからない
1 樹木等のみどり	5	4	3	2	1
2 ベンチ等のくつろげる場所	5	4	3	2	1
3 イベント等ができる場所	5	4	3	2	1
4 駐輪場・駐輪スペース	5	4	3	2	1
5 駐車場や荷捌きスペース	5	4	3	2	1

### (2) 商店街について

設問	そう思う	やや思う	あまり 思わない	そう 思わない	わから ない
1 店舗が多くて便利である	5	4	3	2	1
2 にぎわいを感じる	5	4	3	2	1
3 街並みに魅力がある	5	4	3	2	1
4 自転車や車とのすれ違いに 危険を感じる	5	4	3	2	1

### (3) 防災性について

設問	そう思う	やや思う	あまり 思わない	そう 思わない	わから ない
1 老朽化した建物が多く、災害 時の建物倒壊に不安を感じる	5	4	3	2	1
2 建物が密集していて、災害時 の延焼に不安を感じる	5	4	3	2	1
3 狭い道路が多く、災害時等の 緊急車両等の通行に不安を感 じる	5	4	3	2	1
4 災害時の避難に不安を感じる	5	4	3	2	1

「別紙」の2～5ページを参照して、

下記の設問についてあなたの意見に最も近い番号1つに○をつけてください。

(1) 世田谷区「地区街づくり計画」又は杉並区「地区まちづくり方針」について

回答

1. 策定されていることを知っていて、内容も大体知っている。
2. 策定されていることを知っていて、内容も少し知っている。
3. 策定されていることを聞いたことはあるが、内容は知らない。
4. 存在を知らない。

(2) 「しもたかブック」について

回答

1. 発行されていることを知っていて、内容も大体知っている。
2. 発行されていることを知っていて、内容も少し知っている。
3. 発行されていることを聞いたことはあるが、内容は知らない。
4. 存在を知らない。

(3) 今後のまちづくり（地区計画）で取り組むべき項目について

設問	必要	やや必要	どちらとも言えない	やや不要	不要
1 商店街のにぎわいを創出する	5	4	3	2	1
2 魅力的な街並みを整備する	5	4	3	2	1
3 建物や看板等のデザインの調和を図る	5	4	3	2	1
4 休憩やくつろげる場所などの憩いの場を拡充する	5	4	3	2	1
5 安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する	5	4	3	2	1
6 建物の防災性能を強化する	5	4	3	2	1
7 災害時等も安全に通行できる道路を整備する	5	4	3	2	1
8 緑化を推進する	5	4	3	2	1

問5

地区内の建物を所有している方に伺います。

(1) 建替えの予定についてお答えください。

最も近い番号1つに○をつけてください。

回答

1. 建替えを検討している。
2. 建替えを検討しているが、現実的に難しい。
3. いずれは建替えを検討したい。
4. 今のところ建替えの予定はない。

(2) **上記で「2.」を選んだ方**のみお答えください。

建替えが難しい理由について、どのようなものが考えられますか。あてはまる番号すべてに○をつけてください。【複数回答可】

回答

1. 資金の確保が難しい。
2. 建築条件が厳しい（敷地の形状や大きさ など）。
3. 採算に合う建物が建てられない（建築物の高さや容積率の制限 など）。
4. その他（理由： \_\_\_\_\_）

問6

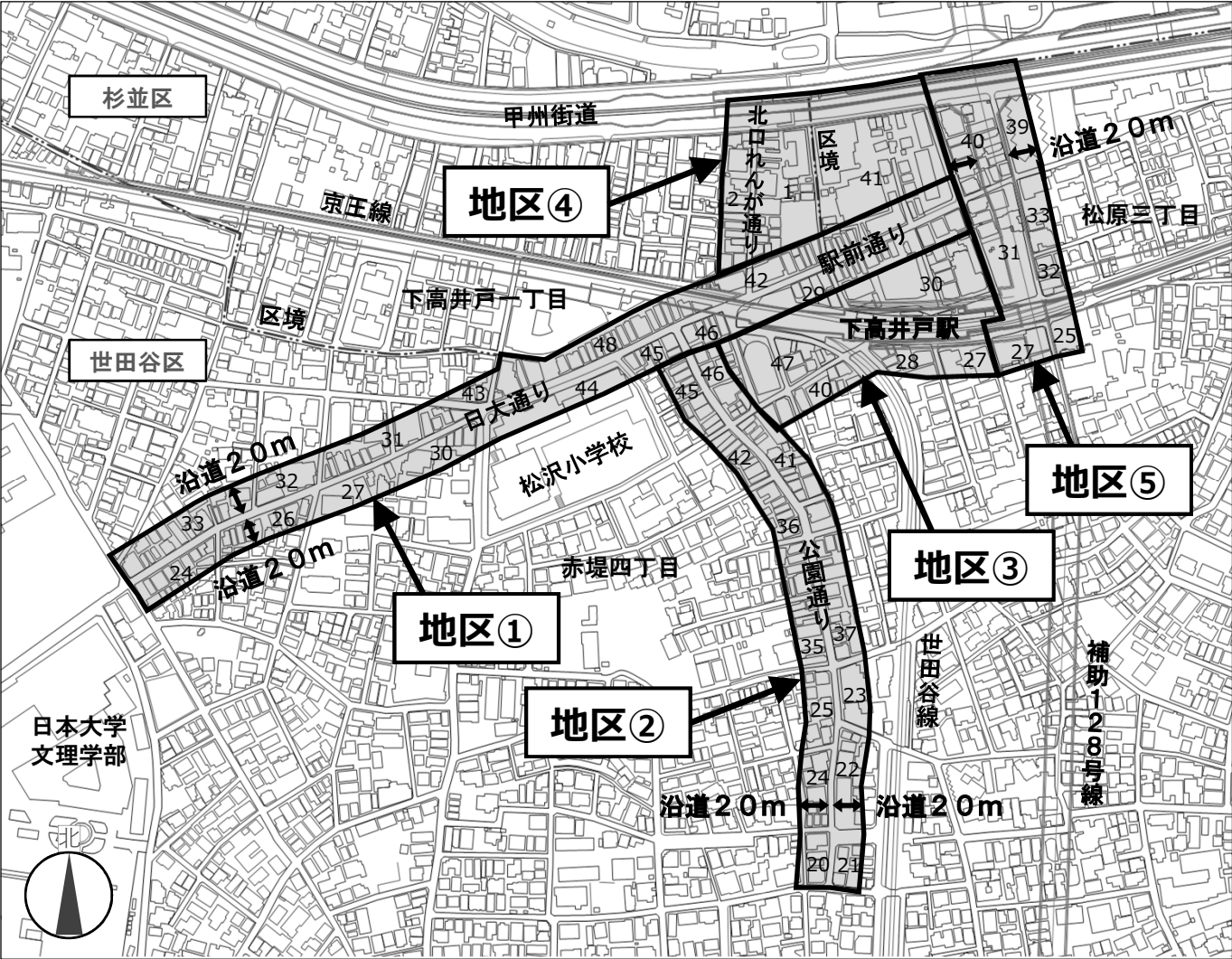
その他、下高井戸駅周辺のまちづくりについて伺います。

今後のまちづくりに期待することや検討してほしいこと、駅周辺の良いところ、改善してほしいこと、アンケートに関するご意見など、ご自由にご記入ください。

アンケート調査は以上です。ご回答ありがとうございました。

# まちづくりのルール（地区計画）の検討予定範囲

駅周辺の商業系の用途地域（商業地域と近隣商業地域）及び都市計画道路補助128号線の沿道から20mの範囲を予定しています。



※お住まい、お勤め、所有されている土地や建物が地区境等でどの地区に該当するのか判断が難しい場合は、概ねの地区でお願いします。

# 下高井戸のまちづくりの経緯

平成18年

## 下高井戸駅周辺地区街づくり協議会の設立

↓ 地元の方々がまちづくりの検討をはじめました。

平成25年、26年

## 地区街づくり計画①・地区まちづくり方針の策定②

まち全体の  
まちづくりの  
ルール

↓ 地区内の安全、安心を高め、活気ある商店街とゆとりある住宅街が共存する街並みを実現するため、まちづくりのルールを定めました。

令和3年

## しもたかブックの作成③

駅周辺の  
具体的な将来像

↓ 地元街づくり協議会が地域の方々の様々なご意見を参考に、下高井戸駅周辺におけるまちの魅力や課題、具体的なまちづくりの将来像や方向性等をまとめ、下高井戸らしいまちを示しました。

令和4年

## しもたかブックの周知

将来像や方向性  
の共有

↓ しもたかブックを世田谷区の「区民街づくり協定」、杉並区の「まちづくりルール」に登録し、駅周辺で建築等を計画している事業者等に、各区がしもたかブックを案内できるようにしました。

令和5年以降

## しもたかブックの内容を実現するための取組み

### ●取組み例

暮らしやすいまちづくり

地域活動の継続と体制強化

イベント等の活動内容の検討

エリアマネジメント体制検討・組織づくり

共同化等開発に合わせた生活利便施設の立地誘導

駅・駅前広場・交通

駅前広場や都市計画道路の整備方針の検討

駅周辺の交通計画の検討

歩車分離に関するルールづくり

集い・交流空間の整備に向けた検討

街並み形成

街並み形成に関するルールの検討

通りの空間整備の方針検討

しもたかブックでは、まちづくりの方向性として「商店街周辺を歩行者に優しい場所にする」、「にぎわいを連続させる」など、街並み形成や通りの空間整備に係る内容が示されています。

区は、それらを実現していくためにまちづくりの手法である地区計画の検討を始めました。

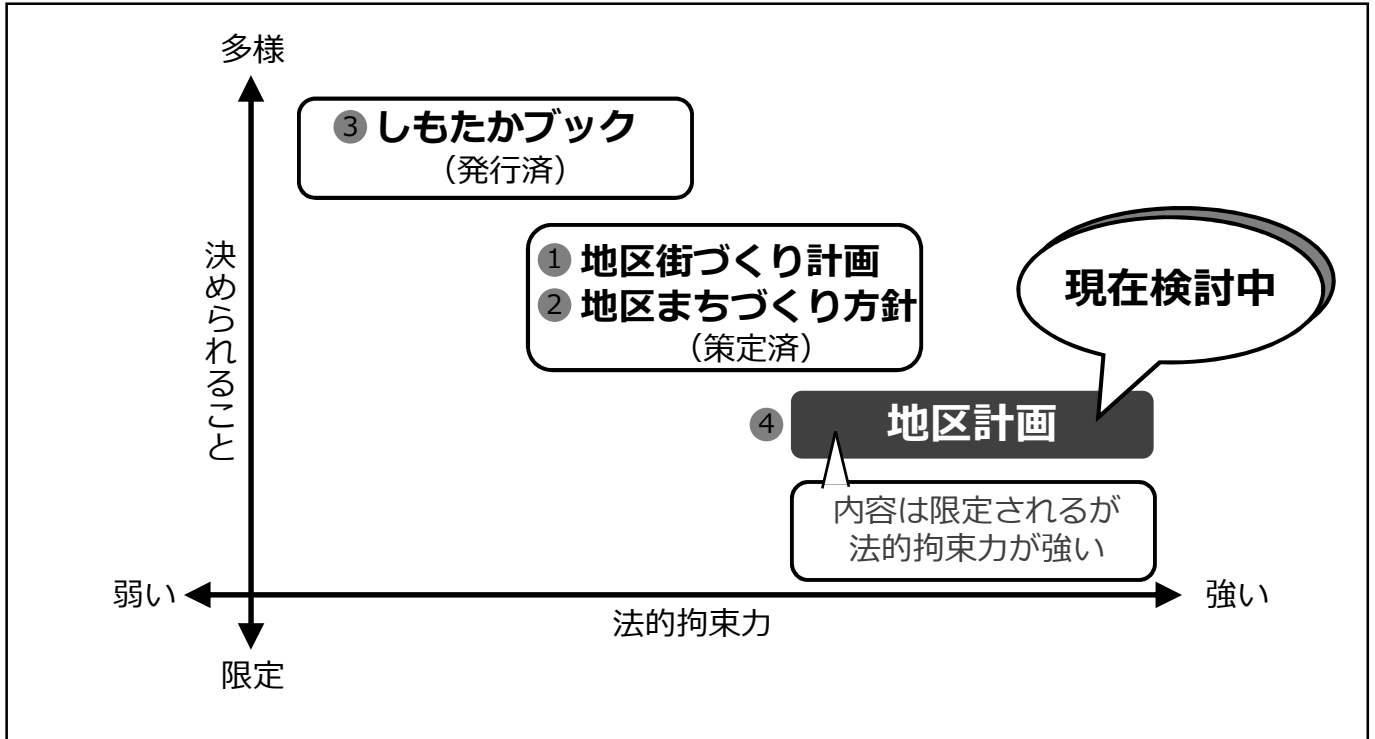
地区計画の検討



# 下高井戸のまちづくりのルール

下高井戸のまちには、まちづくりのルールとして、世田谷区が策定した「地区街づくり計画」杉並区が策定した「地区まちづくり方針」、さらに地元街づくり協議会が発行した「しもたかブック」があります。これらのまちづくりのルールに加え、下高井戸駅周辺のまちの課題解決や「しもたかブック」のまちの将来像に近づけることを目的に地区計画の検討を進めています。

下図のように、各々位置づけが異なりますが、いずれもまちの将来像の実現に向けたルールとなっています。



## 【世田谷区】

### ① 地区街づくり計画



## 【杉並区】

### ② 地区まちづくり方針



にぎわいの創出を目指すための「建築物の用途の制限」、災害に強い安全な市街地の形成を図るための「建築物の構造の制限」などのルールが定められています。

① 下高井戸 地区街づくり計画

② 下高井戸 地区まちづくり方針

区ホームページに掲載しており、ダウンロードもできますので、ぜひご覧ください。

### ③ しもたかブック



下高井戸駅周辺地区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作成しました。生活している人、商売を営んでいる人、学生など、まちに関わる皆様と共有し、同じ方向性でまちづくりに取り組むことを目的としています。

しもたかブック 検索



街づくり協議会のホームページに掲載しております。  
ダウンロードもできますので、ぜひご覧ください。



## 基本理念

まちの情緒やつながりを大切にして、暮らしやすい未来を創る

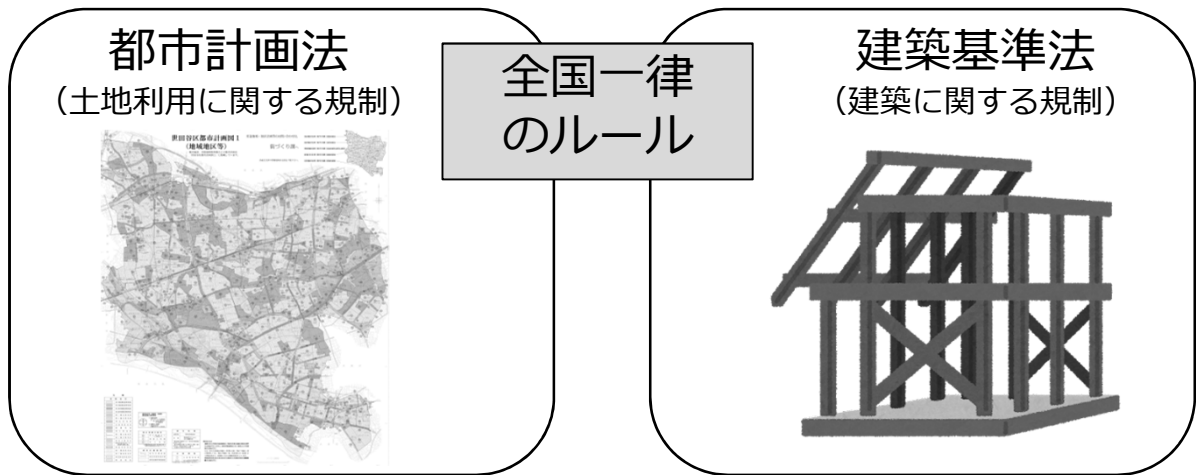
目標① 商店街のあちこちでふれあい生まれるまち

目標② 街と人、人と人のつながりを育むまち

目標③ 防災力が高く、多彩な活動生まれるまち

## 4 地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、地元と行政が連携しながら、その地区の目指す将来像を都市計画に位置付けることで、まちづくりを進めていく手法になります。



地区ごとに特徴や課題は異なる・・・

地区計画：地区の特性や実情に応じた地区内限定の建築ルール

**地区ごとのルールを定め、その地区にふさわしいまちづくりが推進できます!!**



地区計画って身近な地区をよりよくするために「まちづくりのルール」を決めていくものなんですね。

### ■ 地区計画の検討の流れ

地区の目標や方針を定めます！

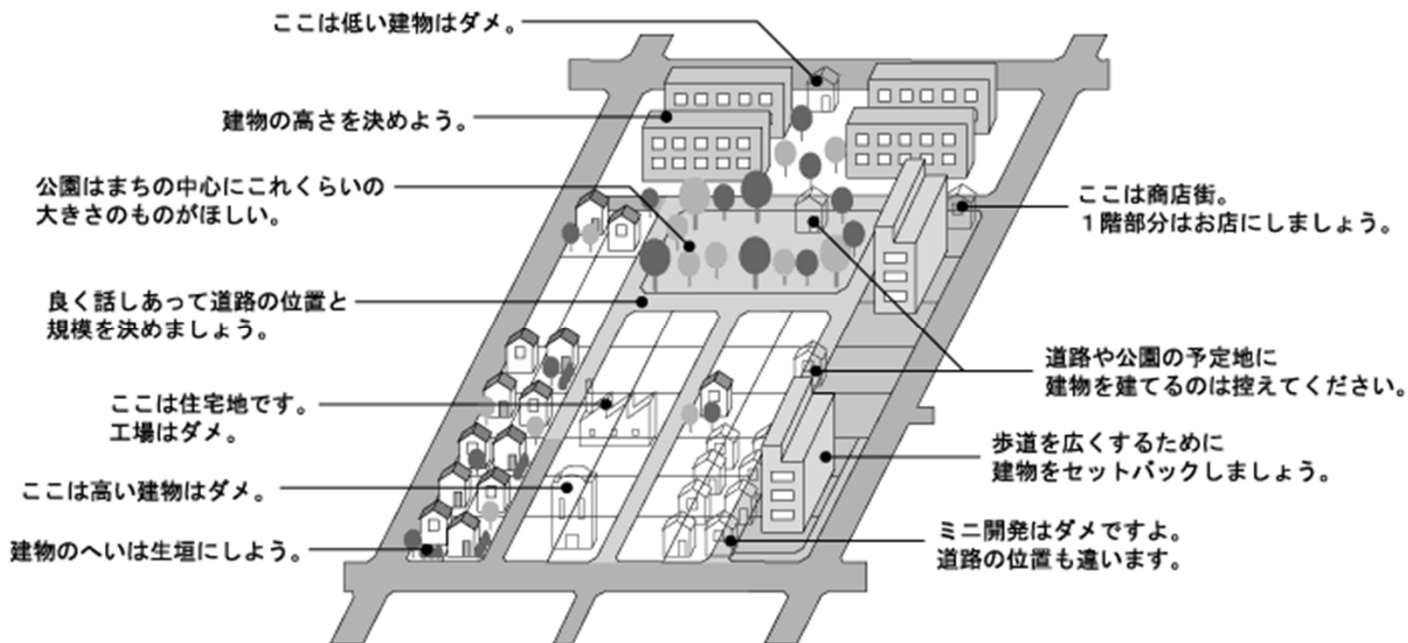
目標や方針の実現に向けて、必要なルールを定めます！

都市計画の手続きに基づき、地区計画を決定します！

## ■ 地区計画で定められるルール

下図は、地区計画で定められるルールの一例です。目指す将来像を実現するため、下高井戸駅周辺のまちに必要なルールを、権利者の皆様と話し合って決めていきます。

まちの特徴を踏まえて、  
いろんなルールを決める  
ことができるんだね。



出典：国土交通省ホームページ「みんなで進めるまちづくりの話」

地区計画で定められるルール（例）

地区計画が施行されても、

**すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。**

あくまでも建築物等の**建替え等の際のルール**とお考えください。

建替え等をおこなう際には、地区計画に即した計画にさせていただきます。



すぐに建替えなくても大丈夫なんだね。  
地区計画でまちの環境がよくなるといいな！