



まちの将来像の実現に向けて



世田谷区副区長

杉並区副区長

しもたかブックを関係者や地域の皆さんに配布し、世田谷区、杉並区、京王電鉄、東急電鉄、NTT等の事業者にも内容の説明と協力を求めました。

しもたかブックを広める取組み

関係者へのさらなる周知を促すためにしもたかブックを下記の範囲において世田谷区の「区民街づくり協定」、杉並区の「まちづくりルール」に登録したいと考えています。

世田谷区「区民街づくり協定」

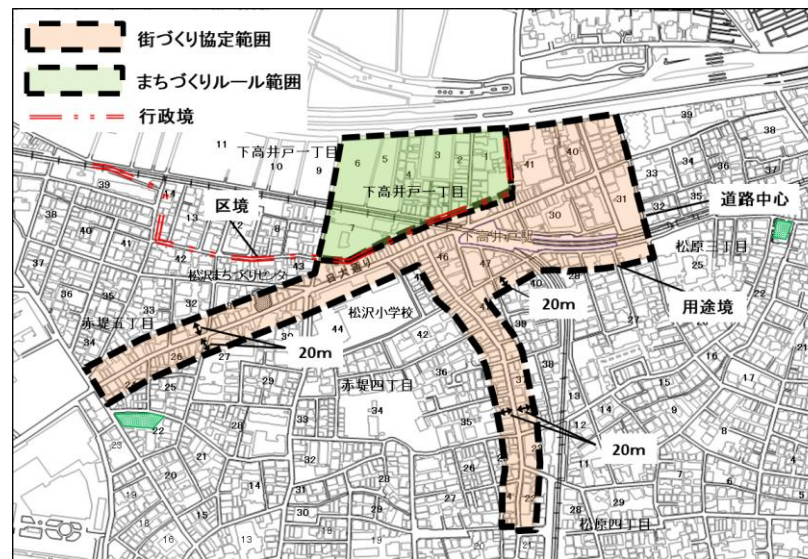
世田谷区街づくり条例に基づく世田谷区独自の制度です。協定の元になる取決めを住民同士で自由に定め、運営していくのが特徴です。区は策定及び運営の支援と協定の公表による事業者等への周知を行っています。

杉並区「まちづくりルール」

杉並区まちづくり条例に基づき地域住民などが地域の住環境や景観に関して自主的に定めた取決めです。区、区民、事業者はこのルールに配慮し、協力しながらまちづくりを進めていく制度です。

Q 登録するとどうなるのか

- A** 協定の範囲で建築行為等を行う事業者等に区の窓口やホームページでももたかブックの案内ができるようになります。
- 今回の登録は罰則や制限を定めるものではありません。



問い合わせ先

下高井戸駅周辺地区街づくり協議会
東京都世田谷区松原3-30-12 下高井戸商店街振興組合 (内)
電話：03-3322-5945 FAX:03-5300-3347



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、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】 都市整備部 市街地整備課 担当：長谷川、門脇、柳沢
〒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

令和4年3月発行

下高井戸駅周辺の街づくりの取組みをご紹介します

世田谷区と杉並区は、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画（世田谷区）」と「下高井戸駅周辺地区まちづくり方針（杉並区）」を平成25年度に策定しました。

この計画・方針を踏まえ、地元街づくり協議会が、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を示した「みんなで作る明日のしもたかブック」をまとめました。

このブックのまちの将来像を実現するため、今年度、協議会は、しもたかブックの周知、ベンチ設置調査、街歩きを行い、両区では「街づくり懇談会」と「活動報告会」を開催しました。本ニュースでは、この内容についてご紹介します。



街づくり協議会

しもたかブックを実現するための活動



協議会は、しもたかブックの配布及び関係者への周知と協力の依頼、くつろげる場所をつくるためのベンチ設置調査、地区計画を勉強するための街歩きを行い、しもたかブックを実現するための活動を開始しました。

区主催
参加者：20名 (オンライン併用)

街づくり懇談会

令和4年1月22日 (土)



権利者の方々を対象に、各街区の勉強会（上図①～④）の代表者からは活動報告、区から駅周辺の街づくりの動き、地区計画の紹介、意見交換を行いました。

区主催
参加者：約120名 (オープンハウス)

活動報告会

令和4年2月25日 (金)
～2月26日 (土)



地域の方々を対象に、協議会の方々のご協力をいただきながら、街づくり懇談会の活動内容について、パネルや模型を使ってご報告し、まちの懐かしい写真を募集しました。

基礎調査の結果

下高井戸駅周辺における現在の懇談会範囲の基礎調査結果を報告しました。

- 建物の建築年次
築40年以上の建物が4割程度
- 道路の幅員
6m未満の道路が多い

防災面の課題

- 容積充足率（どれだけ容積を使っているか）
容積充足率50%未満が多い
- 建物の階数
3階以下の建物が7割以上

土地を有効に活用できていない

【地区計画の検討】

左記の課題を改善するため、街づくりの手法である「地区計画」の活用を検討していきます。

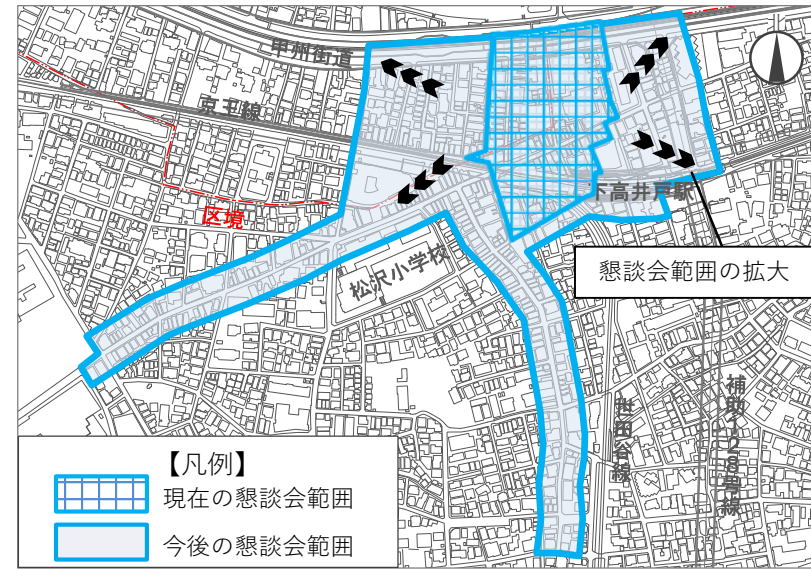
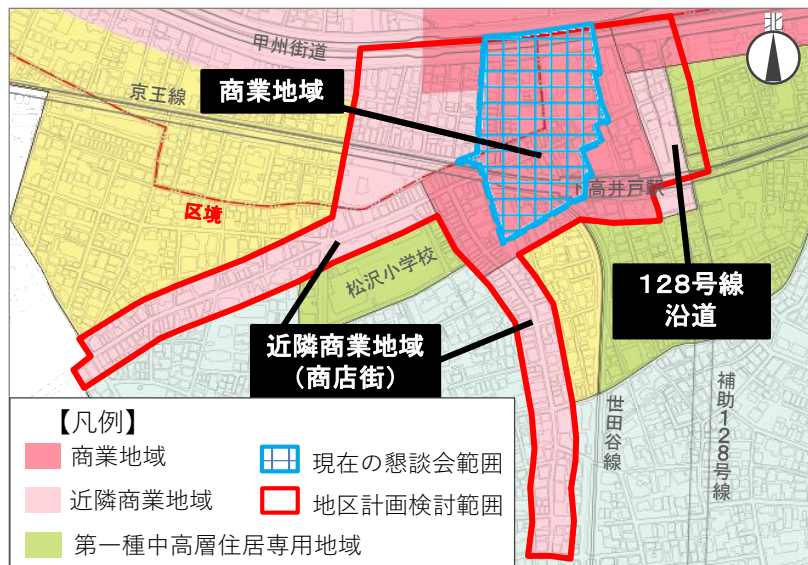
【地区計画で決めること】

- ・ まちの目標・方針
- ・ 建物の高さや統一感のある街並みのルール
- ・ 建物の用途の制限や緑地の保全

地区計画、懇談会の範囲（案）

地区計画の検討に併せて、懇談会の範囲を広げること検討しているため参加者の皆さんに意見を伺いました。令和4年度は、地区計画の検討範囲の皆さんにアンケート調査を実施し、令和5年度は、懇談会の範囲を拡大して地区計画に関する意見交換を行う予定です。

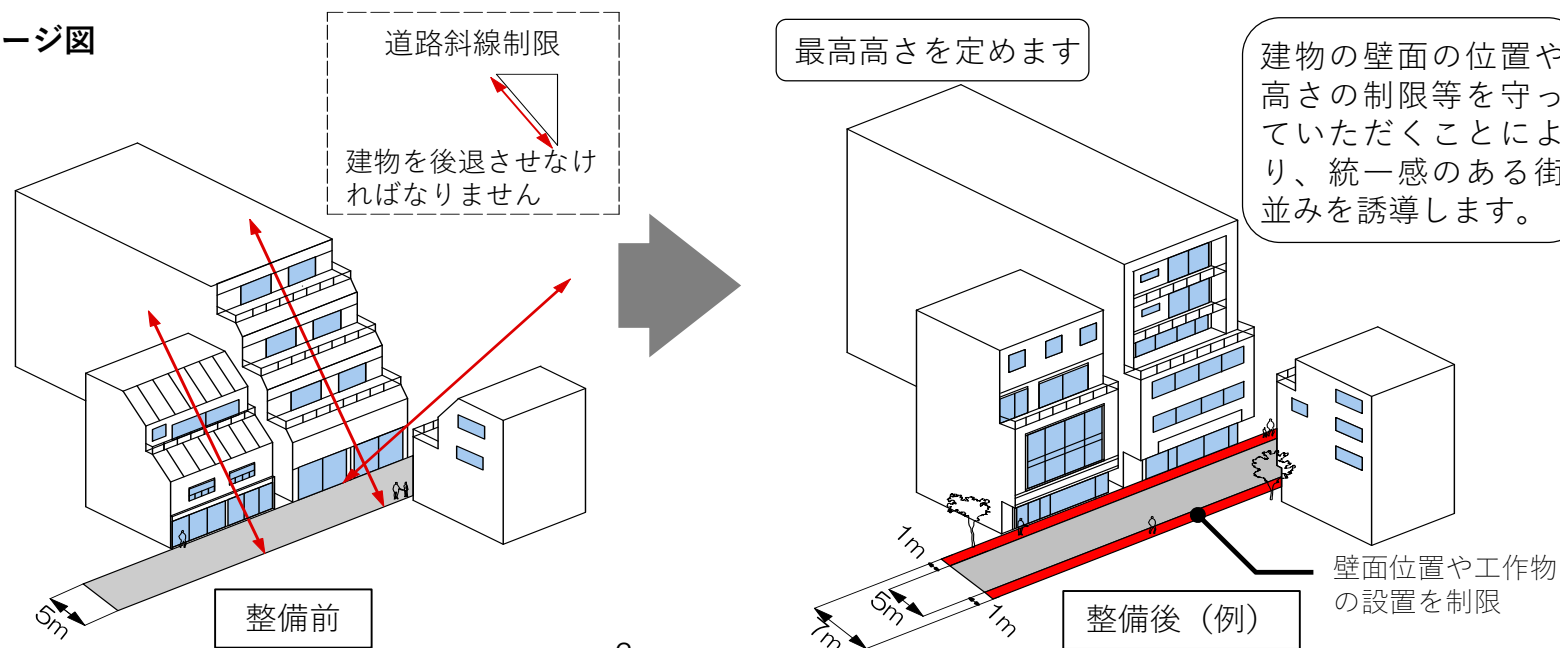
地区計画検討範囲（令和5年度～）
商業地域+近隣商業地域+補128号線沿道



街並み誘導型地区計画

地区計画の一例として、街並み誘導型地区計画を紹介しました。壁面の位置や工作物の設置などを制限することで道路斜線制限をなくし、道路斜線制限による影響を受けることなく、建物を建てられるようになります。

イメージ図



駅周辺の基礎調査結果や今後の取組み等のパネルや模型の展示を行いました。

皆さんから頂いた多くのご意見をふせんに書いて共有しました。頂いたご意見は今後の街づくりの参考とさせていただきます。



主なご質問やご意見

街づくり懇談会、活動報告会で頂いた主なご質問・ご意見をご紹介します。

● 地区計画

- Q 街並み誘導型地区計画は建物の壁面線を下げるルールのようなのだが、下げた場所に物を置いてもよいのか。
- A 通行のために壁面後退を行うのが目的の一つであるため、原則、何も置けません。ただし、沿道の賑わい形成等に資するもの（ベンチや植栽等）を例外とする事例もあります。
- Q 地区計画が策定されたら、ただちに建替えを行わなければならないのか。
- A 地区計画が策定されても、現状のまま建物を使用して問題ありません。建物を建替える際には地区計画の内容に合わせた計画としなければなりません。
- Q 街並みをきれいにするルールも必要だと思う。
- A 地区計画で建築物や屋外広告物（看板）の形態や色彩等のルールを定めることも可能です。

● 懇談会の範囲

- Q 懇談会の範囲を早く広げて、地区計画の検討をしてほしい。
- A 令和4年度にアンケート調査を実施し、皆さんの意見や課題を整理し、慎重に検討を進めます。
- Q 懇談会の範囲が広すぎると意見がまとまりにくくなるのではないのか。
- A より広い視点で検討することによって、新たな街の方向性やその実現手法の発見などの利点があると考えています。

● その他 ご意見等

- ・ 定期的な活動報告会は活動の進捗が確認できるのでこれからも開催してほしい。
- ・ しもたかブックの認知度がまだ低いと思う。普及に向けた活動を行うべき。
- ・ 街づくりの進捗が見られない。具体的な提案を持ち寄って意見交換したい。
- ・ 活気あふれる商店街と閑静な住宅街が共存できるようにしてほしい。
- ・ 駅周辺に気軽に休めるベンチを設置してほしい。
- ・ 駅前は歩車分離を図るなど、安全に配慮してほしい。
- ・ 街の人が意見を出し合う場があるのは素晴らしいと思います。