

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区（世田谷区分）
（下高井戸駅周辺地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、京王電鉄京王線及び東急電鉄世田谷線下高井戸駅を核として商店街が形成されており、その周辺には閑静な住宅地が広がっている。地区内には、3階建て以下の建物が多く、旧耐震基準の建物も複数残っており、また、6m未満の道路が多いことから、土地利用及び防災面における課題がある。

地区内では、東京都市計画都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画都市高速鉄道第10号線附属街路第9、10、11及び17号線、東京都市計画幹線街路補助線街路第128号線（令和6年3月事業認可。以下「補助128号線」という。）、駅前広場の整備など、各事業が進められている。

「世田谷区都市整備方針」（令和7年7月）では、「地域生活拠点」として、商業・行政サービス機能等の集積を図り、活気とにぎわいを創出するほか、北沢地域のアクションエリアの方針において、京王電鉄京王線の連続立体交差事業や都市計画道路等の整備に伴う土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と地区の防災性向上を図るなどとしている。

区では、各都市計画事業等の整備に伴う街の変化に対応するため、本地区の周辺を含む区域において、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」（平成26年1月）を策定している。さらには、下高井戸駅周辺地区街づくり協議会により、まちの情緒やつながりを大切に、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなでつくる明日のしもたかブック」（令和3年7月）がまとめられ、官民連携の下、街づくりに取り組んでいる。

本地区ではこうした特性や状況を踏まえ、合理的な土地利用の促進、安全で快適な歩行者空間の確保、補助128号線の整備に合わせた延焼遮断帯の形成などにより駅周辺の回遊性や防災性の向上を図ることで、周辺住宅地に配慮したにぎわいある

商業環境の創出と良好な市街地の形成を目指すため、下高井戸駅周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、地区計画で決定する商業地区・近隣商業地区・沿道住宅地区の面積約7.0ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。