

令和7年7月30日
北沢総合支所街づくり課

下高井戸駅周辺地区地区計画（素案）について

1 主旨

本地区は、京王電鉄京王線、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。

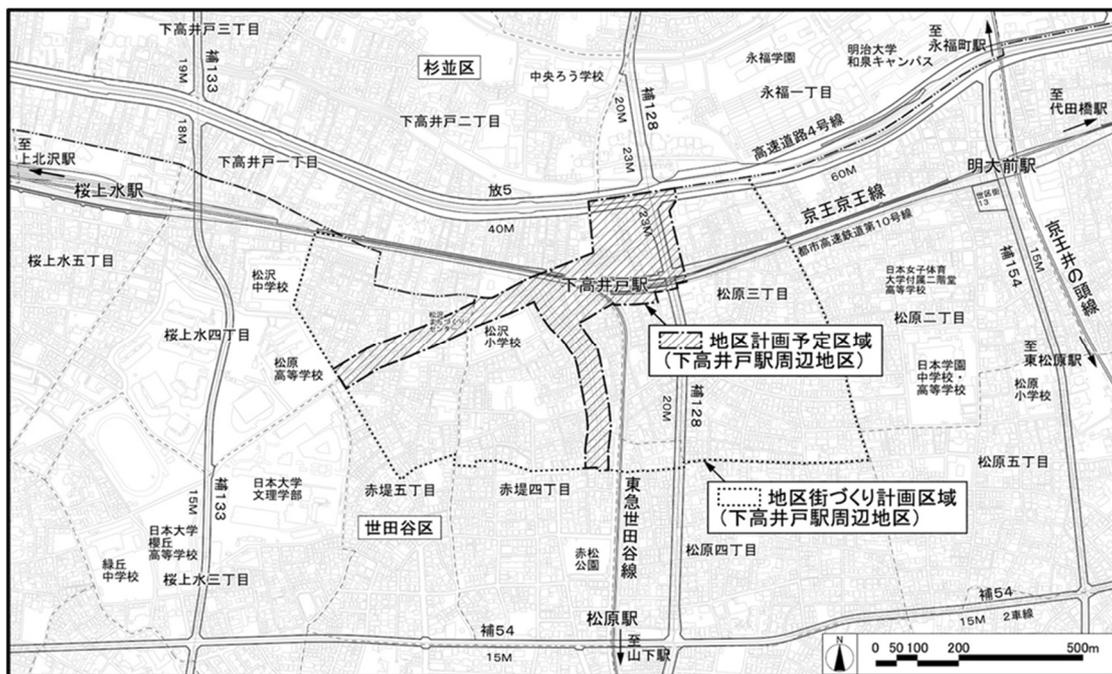
地区内では、東京都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画道路補助第128号線（以下「補助128号線」という。）及び駅前広場の整備など、各事業が進められている。

「世田谷区都市整備方針」（令和7年7月）では、本地区について「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は、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。また、駅周辺の各都市計画事業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、世田谷区街づくり条例に基づく「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。

区では、令和5年6月より街づくり懇談会等を計9回開催し、地区住民等と意見交換を重ね、地区特性や状況を踏まえた街づくりの検討を進めてきた。

このたび、これまでの街づくり懇談会等における地区住民等の意見を踏まえ、「下高井戸駅周辺地区地区計画」（素案）等を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

平成26年 1月 「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」策定

令和 3年 7月	下高井戸駅周辺地区街づくり協議会により「みんなでつくる明日のしもたかブック」作成
令和 4年 8～9月	地区計画策定に関するアンケート調査実施
令和 5年 6月	第1回街づくり懇談会開催（杉並区と合同開催、以下同じ。）
令和 6年 3月	補助128号線都市計画事業認可 下高井戸駅周辺の街づくりに関する活動報告会開催（1回目）
令和 7年 2月	下高井戸駅周辺の街づくりに関する活動報告会開催（2回目）
令和 7年 5月	第7回街づくり懇談会開催

4 地区計画（素案）について【別紙1】

- (1) 名称 下高井戸駅周辺地区地区計画
- (2) 位置 世田谷区松原三丁目、赤堤四丁目、五丁目各地内
- (3) 面積 約7.9ha
- (4) 地区整備計画
 - ①地区施設：駅前広場1号（約815㎡）、駅前広場2号（約500㎡）
 - ②建築物等に関する事項：用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

5 関連する都市計画の変更等【別紙2】

- (1) 用途地域の変更〔東京都決定〕
- (2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕
- (3) 防火地域・準防火地域の変更〔世田谷区決定〕
- (4) 下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画の変更

6 地区計画（素案）説明会について（予定）

- (1) 開催日時 令和7年8月22日（金）19:00～20:30
令和7年8月23日（土）10:00～11:30
- (2) 開催場所 松沢区民集会所 4階体育室（赤堤五丁目31番5号）

7 今後のスケジュール（予定）

令和7年	8月	地区計画（素案）説明会開催
	10月	都市計画審議会（16条予告）
	11月	都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
令和8年	1月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）
	2月	都市整備常任委員会（案の報告） 都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画変更（案）の公告・縦覧
	4月	都市計画審議会（諮問）

- 5月 東京都都市計画審議会付議（東京都都市計画用途地域の変更）
都市整備常任委員会（決定の報告）
- 6月 都市計画決定・告示

別紙 1

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画下高井戸駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	下高井戸駅周辺地区地区計画
位 置 ※	世田谷区松原三丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各地内
面 積 ※	約 7.9 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、京王電鉄京王線、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。</p> <p>地区内では、東京都市高速鉄道第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、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線（以下「補助128号線」という。）並びに駅前広場の整備など、各事業が進められている。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（令和7年7月）では、本地区について「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「下高井戸駅周辺地区」に位置づけ、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。</p> <p>区では、駅周辺の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、世田谷区街づくり条例（平成7年3月世田谷区条例第17号）に基づく「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めざす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。</p> <p>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及び補助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。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区 地域の中心として、活気ある良好な商業環境の創出及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、にぎわいの創出、コミュニティ形成の促進及び駅周辺の回遊性の向上を図る。また、建築物の敷地の統合や合理的な土地利用を促進し、防災性の向上と商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図る。 2 近隣商業地区 商業・業務施設の連続性を確保し、活気ある良好な商業環境の創出及び周辺の住宅地に配慮しながら、安全で快適な歩行者空間を確保することにより、にぎわいの創出とコミュニティ形成の促進を図る。また、合理的な土地利用を促進し、防災性の向上と商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図る。 3 沿道商業地区 補助128号線及び駅前広場の整備にあわせ、隣接する商店街とのつながりや安全で快適な歩行者空間及び商業・業務施設の連続性を確保しながら、魅力ある商業地の形成と防災性の向上を図る。 4 幹線道路沿道地区 幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、周辺の街並みと調和した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。 5 沿道住宅地区 周辺の住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、小規模な店舗・事務所等が立地する沿道の街並みの形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者が憩い、交流できる滞留空間として駅前広場を整備する。 2 タクシー・鉄道等利用者等の乗降や乗換えを円滑化し、交通結節点機能の強化を図るため、駅前広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの創出及び健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 土地の細分化を防止することにより市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 安全で快適な歩行者空間の確保と商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 周辺の住環境に配慮し、地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 周辺の環境と調和した街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 みどり豊かでうるおいのある沿道の街並みを形成し、防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 7 商業地区、近隣商業地区において、安全で快適な歩行者空間の確保及び商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図る

		ため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めることにより、「街並み誘導型地区計画」を活用し、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の5の5第1項及び第2項の規定に基づく制限の特例を適用する。					
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 計画図3に示す歩行者回遊軸は、京王線連続立体交差事業による高架化に合わせ、駅の南北をつなぐ歩行者ルートとして回遊性及び利便性の向上に寄与するものとする。</p> <p>2 地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水貯留浸透施設の整備を促進する。</p> <p>3 みどり豊かな憩いやうるおいのある街並みの形成を図るため、既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進する。</p> <p>4 地域の脱炭素化に向けて、脱炭素地域づくりの視点を踏まえた環境に配慮した街づくりを推進する。</p>					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称		面積		備考
		広場	駅前広場1号		約815㎡		新設
			駅前広場2号		約500㎡		新設
	地区の区分	名称	商業地区	近隣商業地区	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
		面積	約3.6ha	約3.1ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してならない。					
		<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号（第四号及び第五号は除く。）又は第6項各号及び第9項に該当する営業の用に供するもの</p> <p>2 法別表第二（へ）項第三号に規定するナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>3 法別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫</p>				法別表第二（に）項第八号に規定する用途に供するもので床面積の合計が500㎡を超えるもの	
		4 計画図3に示す1号及び2号壁面線に面する建築物の1階部分（1号及び2号壁面線に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	4 計画図3に示す1号壁面線に面する建築物の1階部分（1号壁面線に面する部分に限る。）を住宅等とするもの。ただし、次の各号に定めるも	4 計画図3に示す3号壁面線に面する建築物の1階部分（3号壁面線に面する部分に限る。）を住宅等とするもの。ただし、住宅等	—		

	及びこれらに附属する自動車車庫の用途に供するもの（以下「住宅等」という。）とするもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口についてはこの限りでない。	のはこの限りでない。 （１）住宅等の用途に供する部分への出入口 （２）住宅に附属する自動車車庫	の用途に供する部分への出入口についてはこの限りでない。		
建築物の容積率の最高限度※	1 計画図3に示す1号及び2号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号に示す式より算出される数値（いずれにも該当する場合は（１）により算出される数値）又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率のいずれか小さい方の数値とする。 （１）1号壁面線が定められている敷地： $(W + 1.4) \times 6 / 10$ （２）2号壁面線が定められている敷地： $(W + 1) \times 6 / 10$ （W：容積率算定時における道路幅員（m））		—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	50m ² ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。				—
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面は、計画図3に示す、次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。 （１）1号壁面線：道路境界から0.7m、地盤			—	—
			（１）3号壁面線：道路		

<p>面から高さ10.5mを超える部分は道路境界から2.0m</p> <p>(2) 2号壁面線：道路境界から0.5m、地盤面から高さ10.5mを超える部分は道路境界から2.0m</p> <p>2 50㎡未満の敷地に建築するものは、前項(1)中の2.0mを0.7mに、前項(2)中の2.0mを0.5mに読み替えて適用する。</p> <p>3 1号及び2号壁面線がいずれも定められている敷地で、地区計画の決定告示日(以下「告示日」という。)において100㎡未満の敷地に建築するものは、第1項(2)中の2.0mを0.5mに読み替えて適用する。</p> <p>4 2号壁面線が2辺以上定められている敷地で、告示日において100㎡未満の敷地に建築するものは、第1項(2)中の2.0mを0.5mに読み替えて適用する(長辺方向の1辺に限る。)</p> <p>5 前2項の規定は、告示日以降において、法86条の9第1項第一号及び第二号に掲げる公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積が100㎡未満となるもの及び当該事業の施行等の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば敷地面積が100㎡未満となる土地につ</p>	境界から0.5m
---	----------

	いて、その全部を1の敷地として使用する場 合を含む。			
壁面後退区域におけ る工作物の設置の制 限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土 地の区域には、門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工 作物等を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する 場合はこの限りでない。 (1) 道路面から高さ2.5m以上の部分に設ける看板又は照明 (2) 街路灯、無電柱化に伴う地上機器、その他公益上必要なもの	—		
	(3) 1号壁面線に面する樹木(告示日以前か ら存するものに限る。)で通行に配慮したもの	—		
建築物等の高さの最 高限度	1 計画図3に示す1号及び2号壁面線に面す る敷地の建築物の高さの最高限度は、16m とする。ただし、幹線街路放射第5号線に面 する敷地に建築する場合は、この限りでない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前 面道路の反対側の境界線又は隣地境界線まで の真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあ っては、当該水平距離の1.25倍に10mを 加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距 離が8mを超える範囲にあっては、当該水平 距離から8mを減じたものの0.6倍に20 mを加えたもの以下とする。	—	—	19m
	3 計画図3に示す1 号壁面線が定められ ている敷地(壁面の 位置の制限の第2項 から第4項に該当す る敷地を除く。)にお	3 計画図3に示す1 号壁面線が定められ ている敷地におい て、以下に示す要件 全てに適合した敷地 に建築するものは1		

<p>いて、以下に示す要件全てに適合した500㎡未満の敷地に建築するものは2.2m、500㎡以上の敷地に建築するものは2.5mに第1項の規定を読み替えて適用する。なお、前項の規定は適用しない。</p>	<p>9mに第1項の規定を読み替えて適用する。なお、前項の規定は適用しない。</p>
<p>(1) 計画図3に示す1号壁面線として定められた限度の線に沿って高低差がないように設ける敷地面積の3%以上の空地(以下「にぎわい空間」という。)を有するもの(天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティ等を含む)。</p> <p>(2) にぎわい空間の1箇所辺りの大きさは奥行0.8m以上、間口1.5m以上かつ間口は奥行以上とする。</p> <p>(3) にぎわい空間は次の各号のいずれかに該当するものとは重複はできない。</p> <p>①建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第128条、東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)第5条、第17条及び第19条に規定する避難経路</p> <p>②店舗、事務所、住宅等の出入口</p> <p>③自動車車庫、駐輪場</p> <p>(4) にぎわい空間は、門、フェンス、車止め、</p>	

		<p>外構の階段、自動販売機等の工作物を設置してはならない。ただし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みに寄与するもので土地に定着しないもの、公益上必要なものはこの限りでない。</p> <p>4 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、第1項及び第2項の規定は適用しない。</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。			
	2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、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。			
	3 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。ただし、道路面から高さ2.5m以上に設ける開閉可能なオーニングについてはこの限りでない。	—	—	
垣又はさくの構造の制限	—	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンス等とし、ネットフェンスの場合は緑化に努める。ただし、高さが0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。		

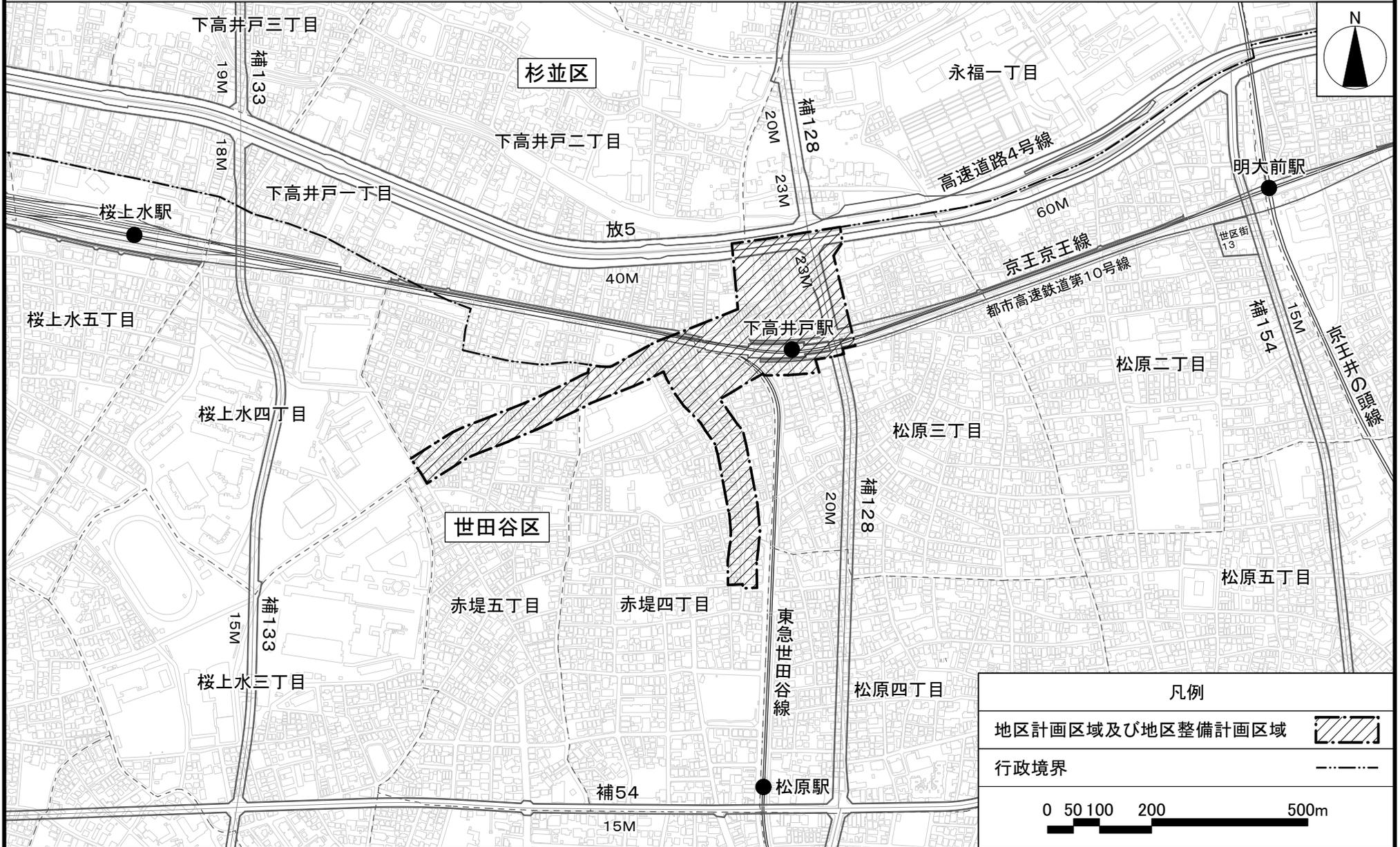
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：京王線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、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及び補助12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、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

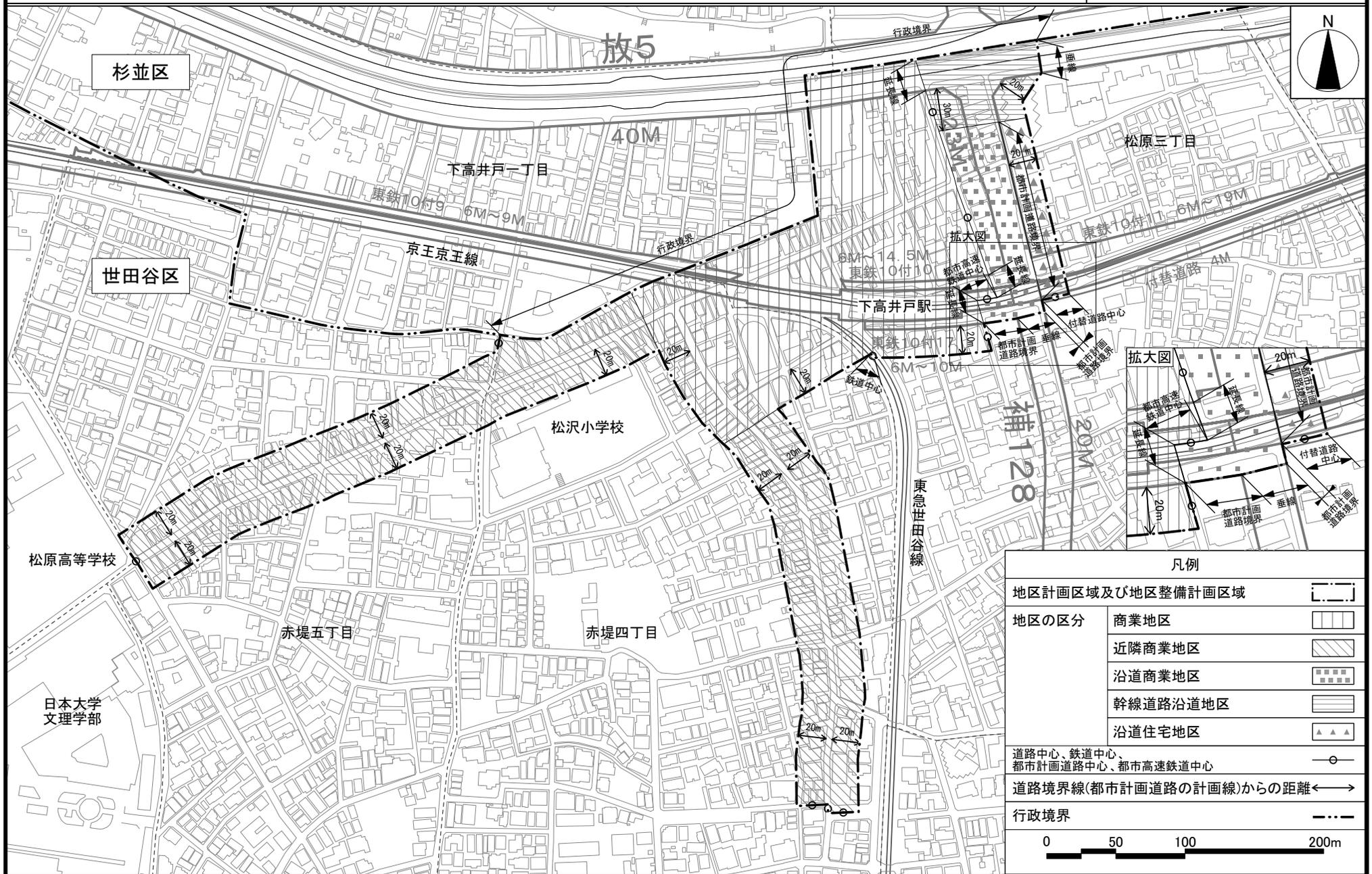
(承認番号) MMT利許第06-K115-1号 令和6年5月16日

(承認番号) 6都市基街都第49号 令和6年5月14日

(承認番号) 6都市基交都第11号 令和6年5月20日

東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 計画図 1

[世田谷区決定]



凡例	
地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区の区分	商業地区
	近隣商業地区
	沿道商業地区
	幹線道路沿道地区
	沿道住宅地区
道路中心、鉄道中心、 都市計画道路中心、都市高速鉄道中心	
道路境界線(都市計画道路の計画線)からの距離	
行政境界	
0 50 100 200m	

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

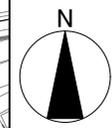
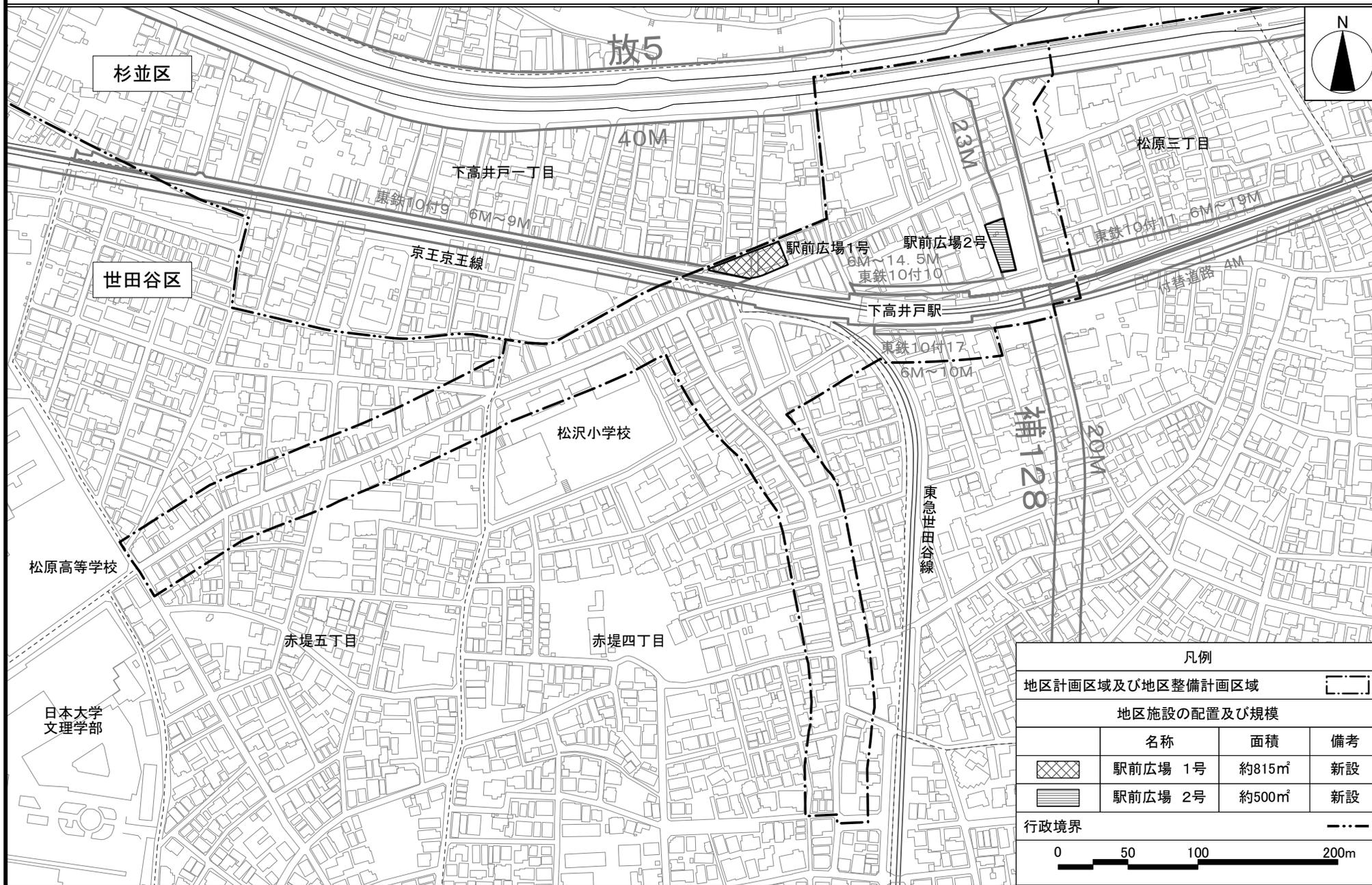
(承認番号) MMT利許第06-K115-1号 令和6年5月16日

(承認番号) 6都市基街都第49号 令和6年5月14日

(承認番号) 6都市基交都第11号 令和6年5月20日

東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 計画図 2

[世田谷区決定]



凡例			
地区計画区域及び地区整備計画区域			
地区施設の配置及び規模			
名称	面積	備考	
	駅前広場 1号	約815㎡	新設
	駅前広場 2号	約500㎡	新設
行政境界			

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

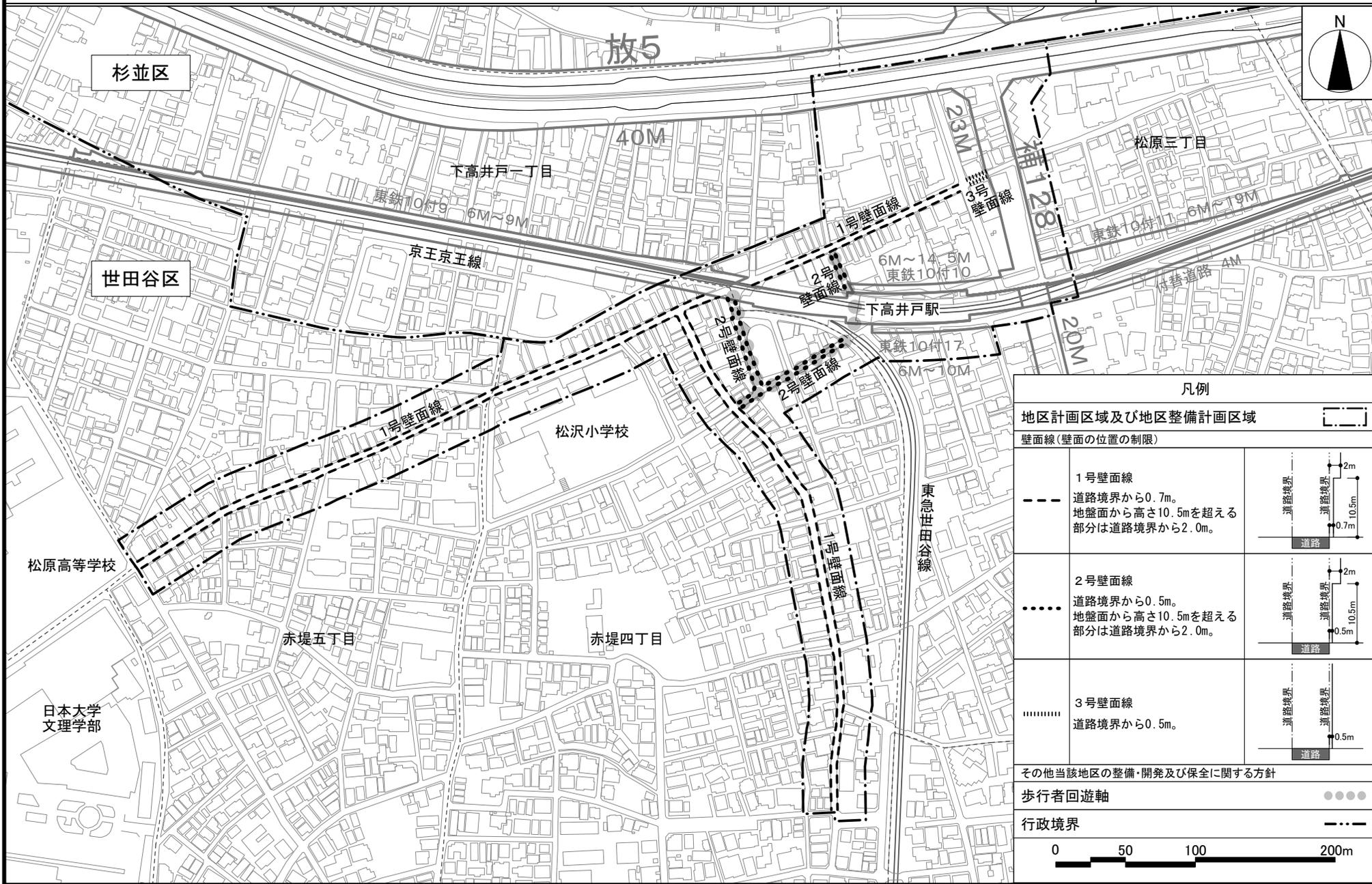
(承認番号) MMT利許第06-K115-1号 令和6年5月16日

(承認番号) 6都市基街都第49号 令和6年5月14日

(承認番号) 6都市基交都第11号 令和6年5月20日

東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 計画図 3

[世田谷区決定]



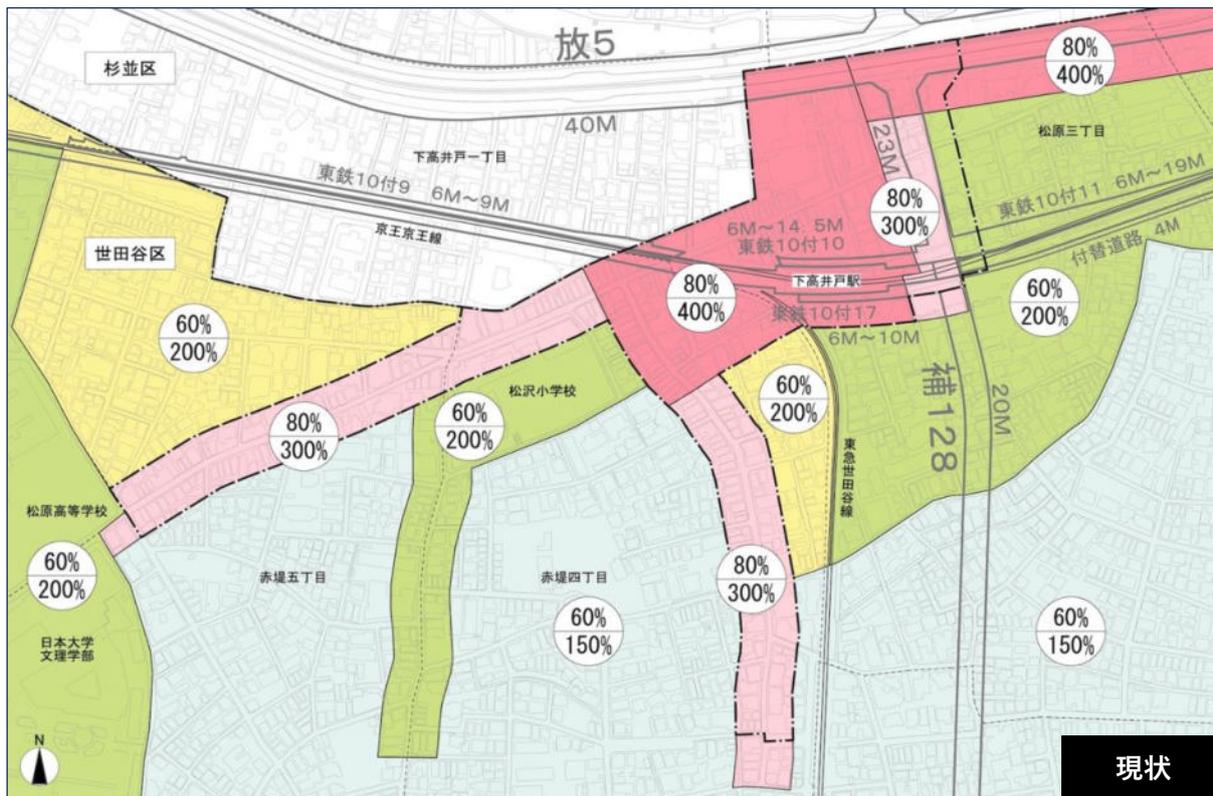
凡例	
地区計画区域及び地区整備計画区域	
壁面線(壁面の位置の制限)	
1号壁面線 道路境界から0.7m。 地盤面から高さ10.5mを超える 部分は道路境界から2.0m。	
2号壁面線 道路境界から0.5m。 地盤面から高さ10.5mを超える 部分は道路境界から2.0m。	
3号壁面線 道路境界から0.5m。	
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	
歩行者回遊軸	●●●●
行政境界	---
0 50 100 200m	

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

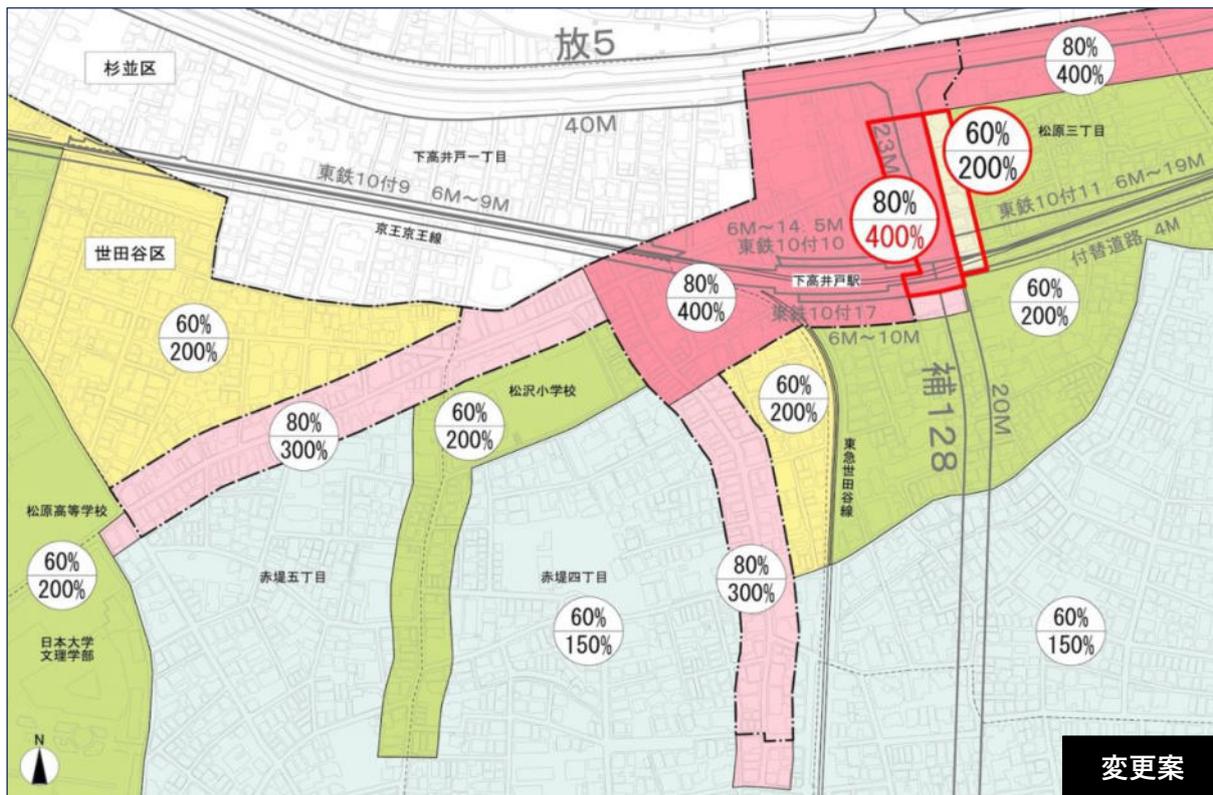
(承認番号) MMT利許第06-K115-1号 令和6年5月16日 (承認番号) 6都市基街都第49号 令和6年5月14日 (承認番号) 6都市基交都第11号 令和6年5月20日

関連する都市計画の変更

(1) 用途地域の変更



現状

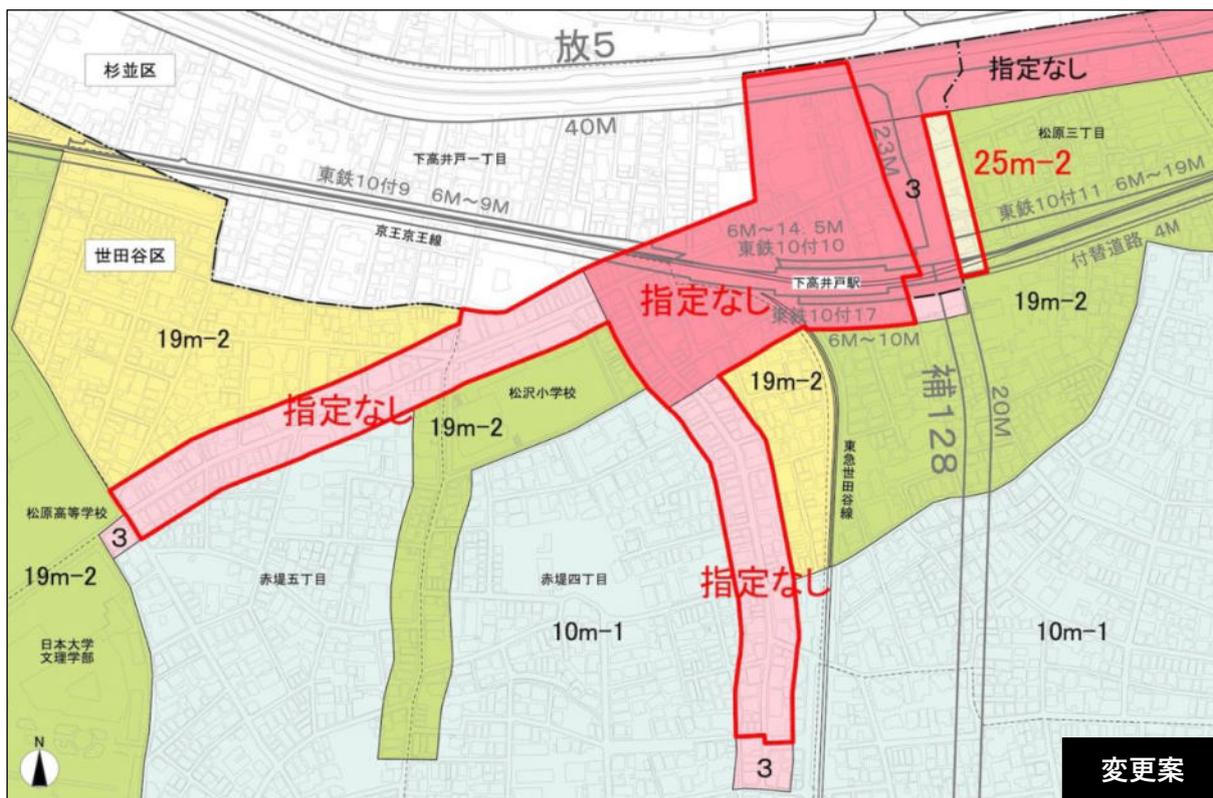
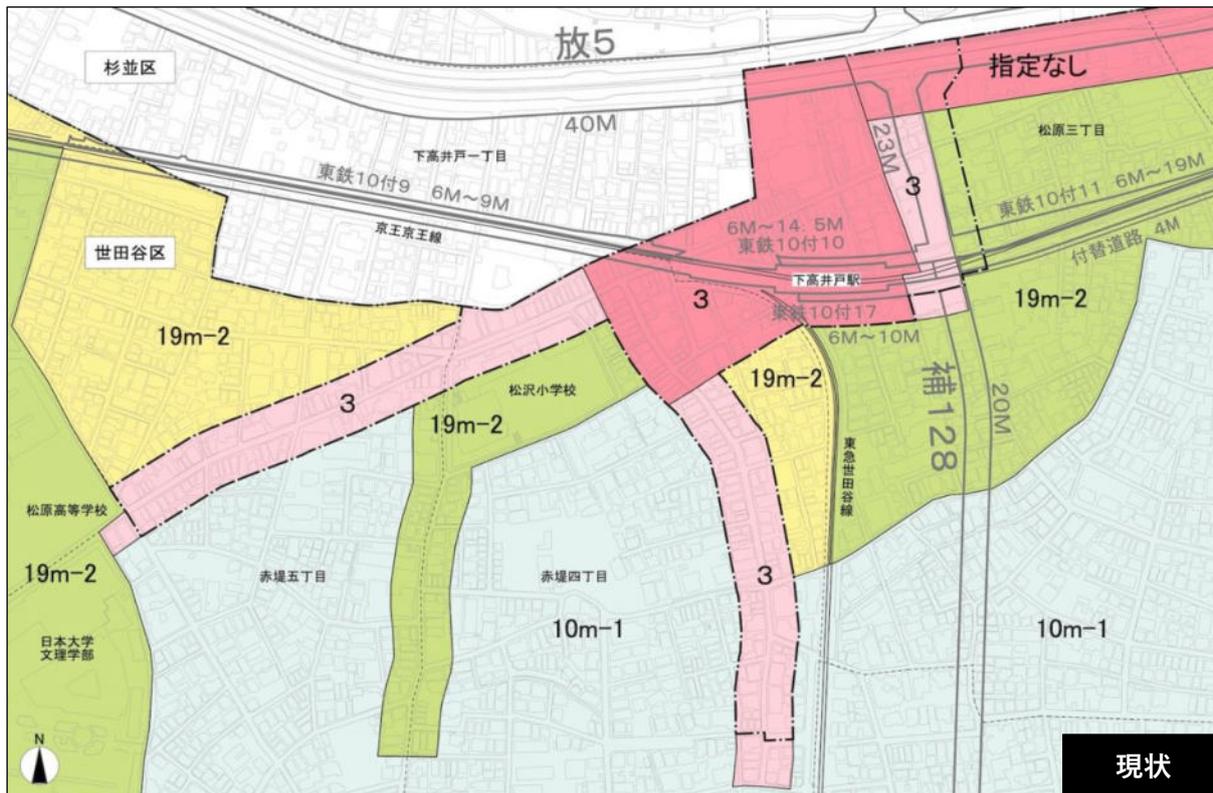


変更案

 変更箇所	 第一種低層住居専用地域	 第一種住居地域	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; margin: 0 auto; display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;"> 建蔽率 <hr style="width: 80%;"/> 容積率 </div>
 第一種中高層住居専用地域	 近隣商業地域		
 第二種中高層住居専用地域	 商業地域		

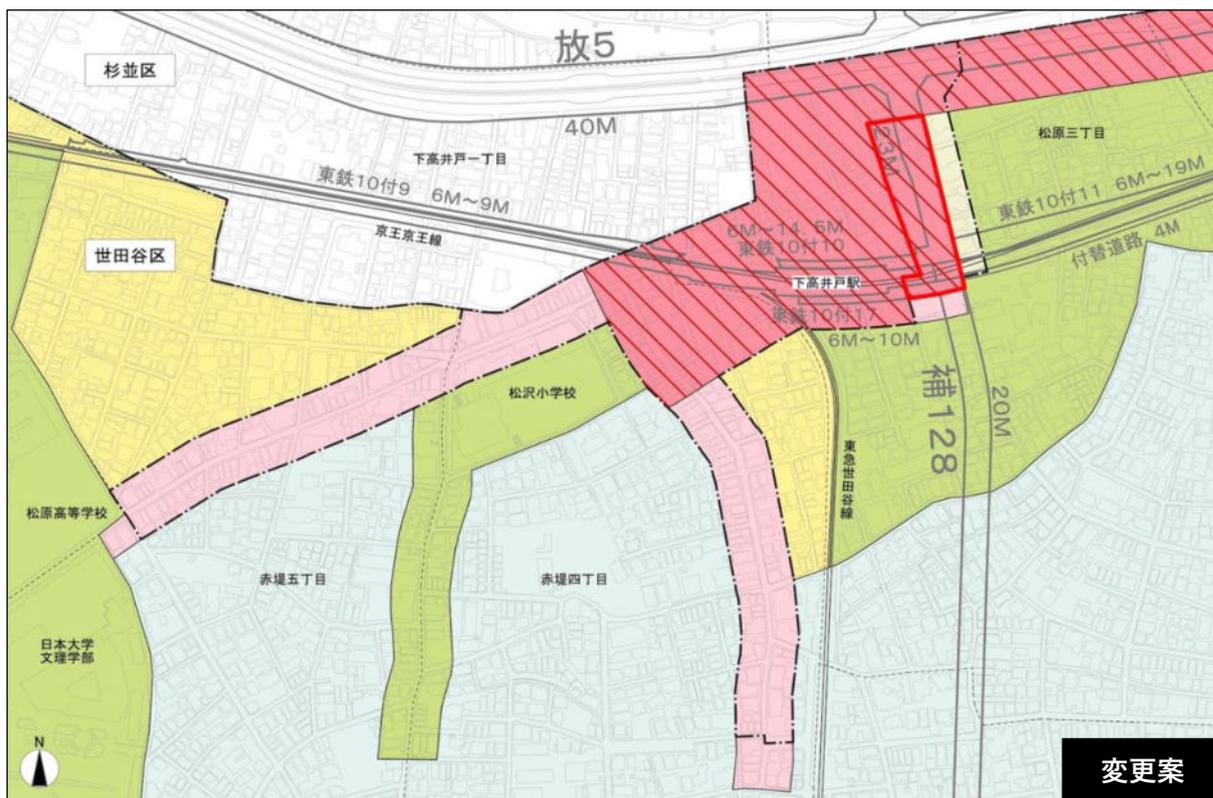
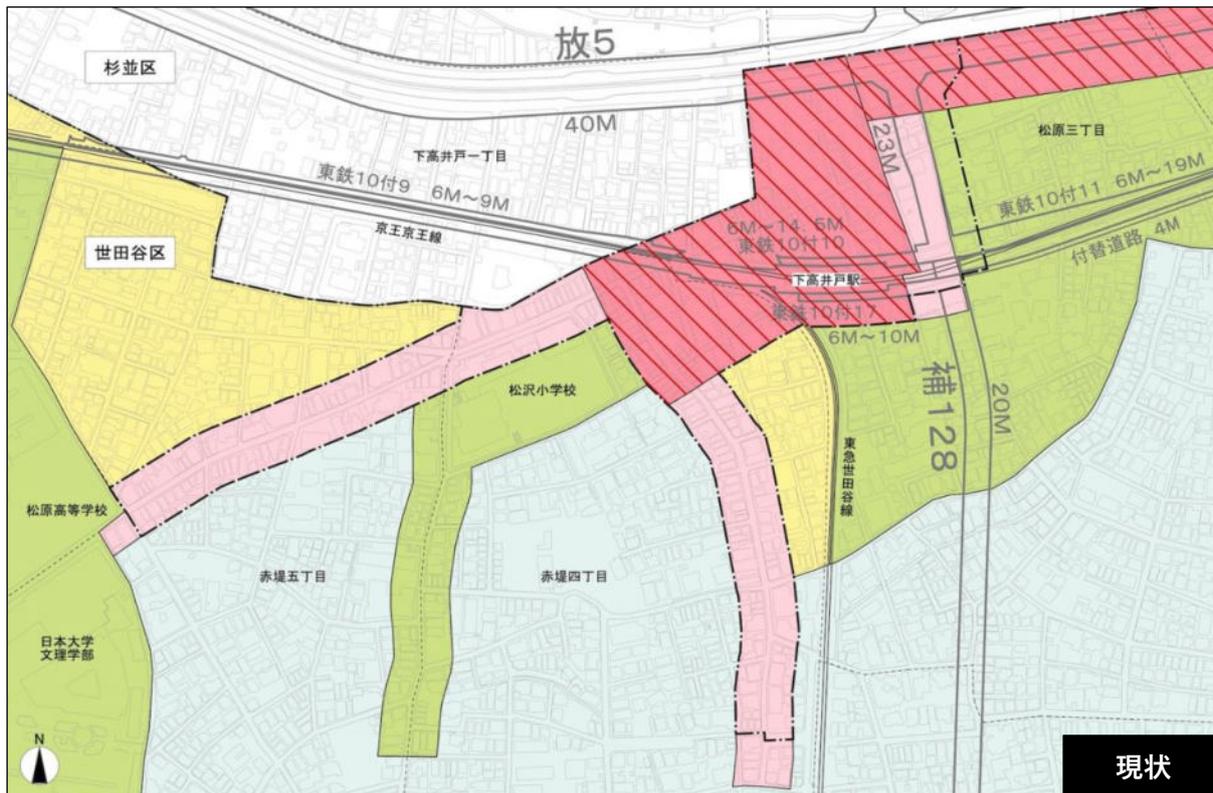
※用途地域の変更については、現在東京都と協議中です。

(2) 高度地区の変更



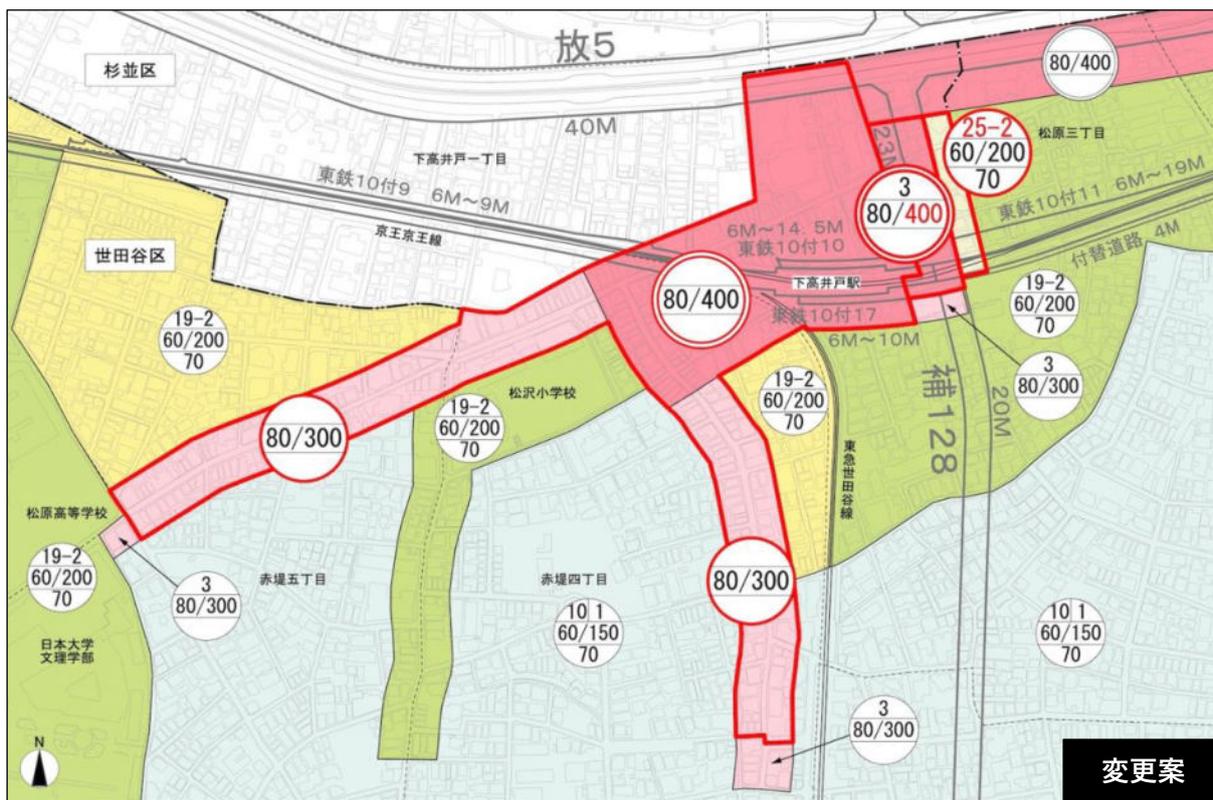
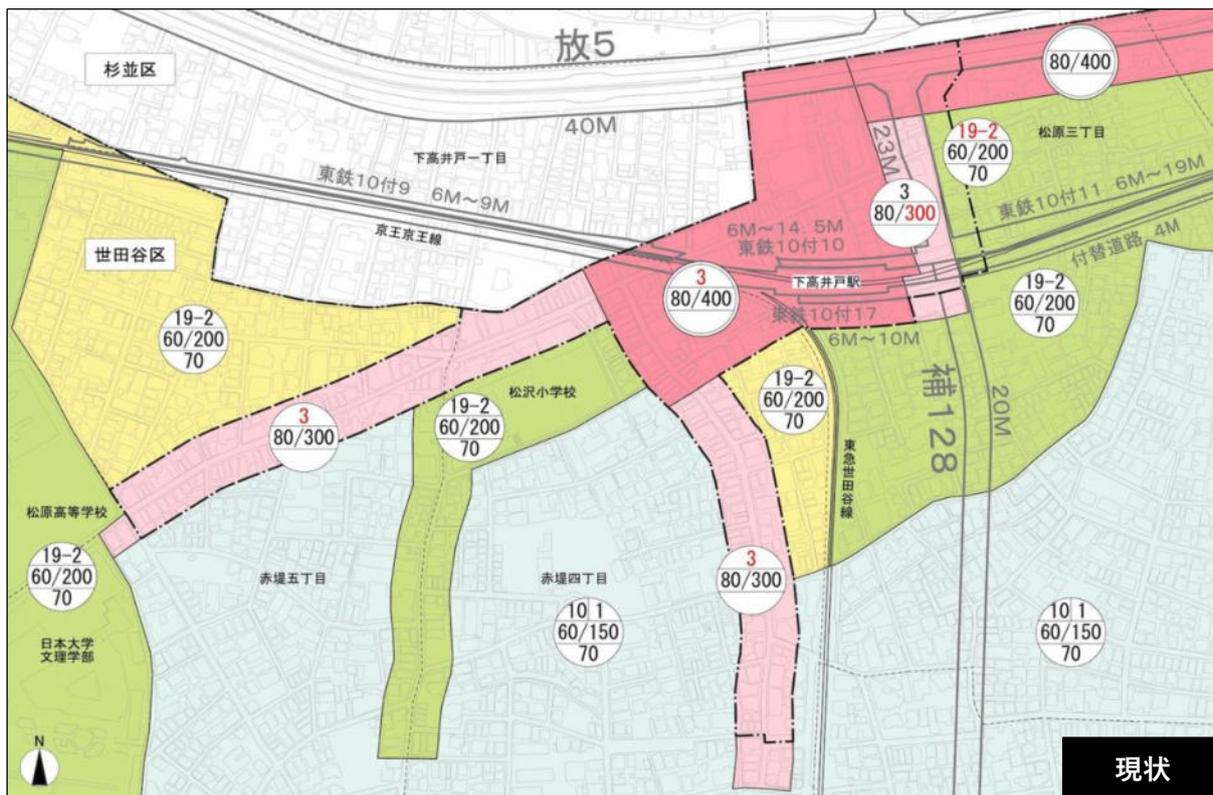
 変更箇所	 第一種低層住居専用地域	 第一種住居地域
	 第一種中高層住居専用地域	 近隣商業地域
	 第二種中高層住居専用地域	 商業地域

(3) 防火地域及び準防火地域の変更



変更箇所	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
	第二種中高層住居専用地域	商業地域
防火地域	※無指定：準防火地域	

(4) 関連する都市計画の変更



変更箇所	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	高度地区 建蔽率/容積率 敷地面積の最低限度
	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	
	第二種中高層住居専用地域	商業地域	

下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画を次のとおり変更する。

下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画

名称	下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画
位置	世田谷区松原三丁目、松原四丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各地内
面積	約 42.7ha
街づくりの目標	<p>下高井戸駅周辺地区は、京王線と世田谷線が交差し、多くの方が乗り換え等で利用する交通結節点である。駅周辺には面的に商店街が形成されており、その周囲には住宅地が広がっている。</p> <p>京王線の連続立体交差化や東京都市計画道路幹線街路補助線街路第補助128号線（以下「補助128号線」という。）の整備を契機に、都市整備方針で掲げる「地域生活拠点」として、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地が共存する街づくりが求められている。</p> <p>そこで、住民・事業者・行政が相互に協力、連携し、次の将来像の実現に向けて街づくりを進めていく。</p> <p>〔将来像〕</p> <p>にぎわいある商店街と安全な住宅街が共に支えあう歴史と文化のあるまち 地域のコミュニティを活かし、環境に恵まれ誰もが安心して住み続けることのできるまち</p> <p>さらに、将来像を実現するために、次のように街づくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 下高井戸駅を中心とする地域生活拠点として、地域が支えるにぎわいある商業環境の創出を図る。 2. 駅の南北を一体的に捉え、駅周辺の回遊性と界わい性のある歩行者ネットワークの向上を図る。 3. 交通機能の充実により、安全で安心して歩くことのできる歩行空間の創出を図る。 4. 防災機能を充実・強化し、災害に強い安全な市街地の形成を図る。 5. 既存樹木の保全と新たなみどりの創出により、みどり豊かな潤いあるまちなみの形成を図る。 6. 良好な住環境を維持・創出し、周辺と調和した景観形成の促進を図る。
土地利用の方針	<p>地区特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅周辺地区 交通結節点としての拠点性を高め、地域の中心として商業施設の充実とにぎわいの創出を目指す。 2. 商店街地区 回遊性と界わい性を高め、商業施設の充実と店舗の連続性によりにぎわいの創出を目指す。 3. 幹線道路沿道地区 商業・業務系の土地利用を基本とするとともに、周辺の街並みとの調和を図る。 4. 沿道住宅地区 <u>住宅を主体としつつ、小規模な店舗・事務所等が立地した低中層の街並みの形成を図る。</u> 5. 住宅地区 緑を確保した落ち着いた住環境の維持・創出を図る。

道路・交通施設の整備の方針	<p>地区特性に応じた適切な道路・交通施設の整備を図るため、次のように道路・交通施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅周辺地区・商店街地区・幹線道路沿道地区 道路の商品・看板等のはみ出しを防止することにより、歩行者等の安全な通行空間の確保を図る。 2. 共通 杉並区と連携し、緊急車両が円滑に通行できる道路ネットワークの整備を図る。 ユニバーサルデザインに配慮するとともに、地区内の通過交通に対する歩行者等の安全性の確保を図る。 見通しの悪い危険な交差点などは、必要な措置を講じ、歩行者等の安全性の確保を図る。 都市計画道路の整備にあわせ、交通結節機能を備えた駅前広場等の整備を図る。 自転車利用環境向上のため、自転車等駐車場の整備を図る。
公園・広場等の整備の方針	<p>地区特性に応じ適切な公園・広場等の整備を図るため、次のように公園・広場等の整備の方針を定める。</p> <p>駅前広場等の整備により、地域住民が憩い交流できるスペースを確保する。 公園が少ない地域に適切な公園等のオープンスペースを確保する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>地区特性に応じた適切な建築物等の整備を図るため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅周辺地区、商店街地区、幹線道路沿道地区 にぎわいの連続性を維持し確保するために、建築物の用途の制限を定める。 広域避難場所に通ずる日大通りの防災性向上のため、当該道路沿道の建物の構造の制限を定める。 2. 沿道住宅地区 <u>良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。</u> <u>災害時の街の安全性を高めるとともに、緑化の推進を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</u> <u>都市計画道路補助128号線沿道の防災性向上のため、当該道路沿道の建物の構造の制限を定める。</u> 3. 住宅地区 良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 災害時の街の安全性を高めるとともに、緑化の推進を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。 4. 共通 周辺と調和した景観形成を目指して、建築物等の形態又は意匠等の制限を定める。 良好な住環境を維持するため、共同住宅等について自転車等駐車場の確保を図る。 狭あい道路については、確実に道路としての拡幅整備を図る。 <u>地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水貯留浸透施設の整備を促進する。</u>
緑化の方針	<p>地区内の豊かな緑の維持・保全・創出に向けて、次のように緑化の方針を定める。</p> <p>環境負荷軽減の観点から、既存樹木の保全を図るとともに、緑化を推進する。</p>
環境配慮の方針	<p><u>地域の脱炭素化に向けて、次のように環境配慮の方針を定める。</u> <u>脱炭素地域づくりの視点を踏まえた環境に配慮した街づくりを推進する。</u></p>

地区区分		駅周辺地区	商店街地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区	住宅地区
建築物及び工作物に関する事項	建築物の用途の制限	<p>・道路に面する建築物の一階部分は、店舗又は事務所とする。ただし、公共施設若しくは病院等又は、住宅に附属する自動車車庫(共同住宅等を除く)、出入口(階段部分を含む)若しくは荷捌きスペースについてはこの限りではない。</p>		—		
	建築物の用途の制限	<p>・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第二条第1項各号(4号、5号は除く)に掲げる風俗営業の用に供するもの並びに同条第6項各号及び同条第9項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するものについては、建築してはならない。</p>		—		
	建築物の構造の制限	—	<p>・日大通り沿道における建築物は耐火建築物等、準耐火建築物等とするように努める。</p>	—	<p>・建築物は耐火建築物等、準耐火建築物等とするように努める。</p>	—
	壁面の位置の制限	—			<p>・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、建築物の壁面の位置の制限は適用しない。</p> <p>1 計画の告示日に現に存する敷地で、対面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該敷地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内の新築</p> <p>2 計画の告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、現に存する建築物に係る修繕又は模様替</p> <p>3 計画の告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築</p>	

	建築物等の形態又は意匠等の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根又は外壁の色彩は、商店街の景観形成に配慮して周囲になじまない原色の使用を避けるとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 ・屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、点滅する光源等刺激的な装飾により周辺の美観を損なってはならない。また腐朽、腐食、破損又は反射しやすい材料を使用してはならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根又は外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 	
	垣又はさくの構造の制限	—	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンスなど軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、道路面からの高さが60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものはこの限りではない。 	
	自転車等駐車場の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を建築する場合は、住戸数以上の駐車台数を備えた自転車等駐車場を設けるように努める。 		
	樹木の保全と緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、住宅・駐車場の敷地内は、接道部の生垣等による緑化、屋上緑化又は壁面緑化等に努める。 		
	狭あい道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路拡幅整備事業を活用し、道路の中心から2mまで門や塀等を後退する。また、後退部分にはプランターや自転車等は置かず、平常時の通行及び消防活動に支障をきたさないようにする。 		
	雨水浸透施設の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の豪雨対策を図るため、建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。 		
	環境に配慮した街づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギーの活用や省エネ型設備の導入など、建築物等の省エネルギー化に努める。 		
事項	その他街づくりに関する	通行空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・路上への商品陳列やはみ出し看板等を設置しないなど、歩行者等の安全な通行空間確保に努める。 	—
		道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区、杉並区相互に、緊急車両が無理なく通行できる道路を整備する。 ・通過交通に対し、車両が進出しにくい構造や一方通行等の交通規制などにより、歩行者の安全を確保する。 ・見通しの悪い交差点等においては、隅切りを設けるなど、歩行者が安全で、安心して通行できるような対策を講じる。 	
		駅前広場の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな緑を配置し、地域住民が憩える歩行者空間を確保する。 ・防災空間や交流の場として、誰もが使いやすい施設を整備する。 	

	自転車等駐車場の整備	・利便性の高い自転車等駐車場を鉄道事業者等と連携して整備する。
	公園・広場等の整備	・公園や広場等は、緑ある憩いの場及び防災上有効な空間として整備する。

将来像

商店街沿道

1. 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保
2. 人と人とのつながりや個性を活かし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成
3. 防災性を強化し、安全で災害に強いまち

補助128号線沿道

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



地区の区分		商店街沿道		補助128号線沿道		
		商業地区	近隣商業地区	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	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	(現) 近隣商業地域 ↓ 商業地域	商業地域	(現) 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。 — 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。		— 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。	—	— ● 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	$(\text{前面道路幅} + \text{壁面後退幅} \times 2) \times 6 / 10 \times 100$ ※指定容積率と比較して小さい方		(現) 300% (指定容積) → 400% (指定容積)			—
③ 敷地面積の最低限度	50㎡					(都市計画で70㎡)
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	— 商店街軸 70cm ●●● 回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) — 商店街軸 ●●● 回遊軸 2m (高さ10.5mを超える部分) 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。		— 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。			—
	— 商店街軸 ●●● 回遊軸 16m		—			19m
⑤ 高さの最高限度	— 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 22m (敷地面積500㎡以上: 25m)		—			19m
	— 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 19m		—			—
⑥ 形態又は色彩その他の 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。		— 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。地域の脱炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進。					
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。		

※⑨の制限については下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画の変更内容となります

※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

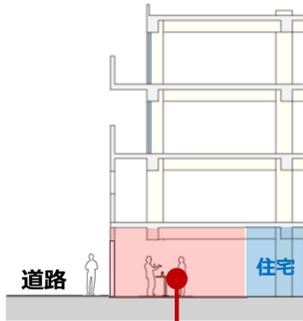
解説 ① 建物の用途

商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成

住宅等の出入口は設置可能



店舗や事務所 (道路に面する部分)



店舗や事務所 (道路に面する部分)

道路に面する1階部分の用途を制限



○ 店舗や事務所 ✕ 共同住宅

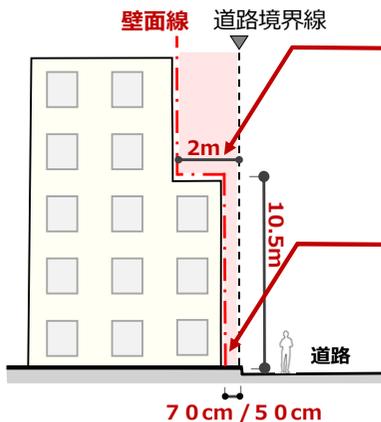
道路に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅等を計画することはできません。

解説 ④ 壁面の位置の制限

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〉

商業地区 近隣商業地区



高さ10.5m以上 2m後退

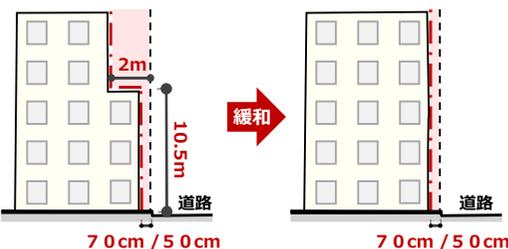
建物による道路空間への圧迫感を軽減するため建物上層部の壁面を後退します。

商店街軸 70 cm 回遊軸 50 cm 結び目軸 50 cm ※

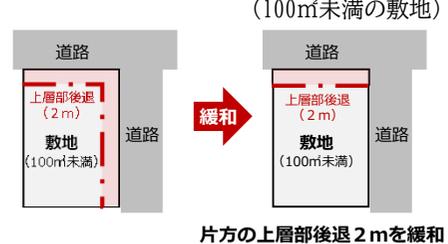
歩行者が快適に通行できる空間を確保するため建物の壁面を後退します。

※ 結び目軸については、建物上層部の2m後退の制限はありません。

緩和規定 狭小敷地 (50㎡未満)



緩和規定 2辺の壁面線のある角地 (100㎡未満の敷地)

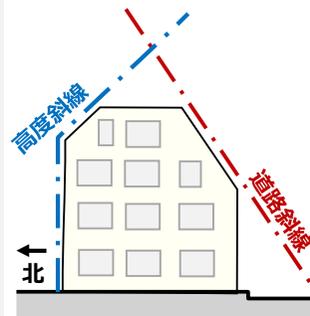


解説 ⑤ 高さの最高限度

周辺の住環境に配慮した街並みの形成

現在のルール

地区計画導入後のルール



斜線制限 高度斜線 道路斜線

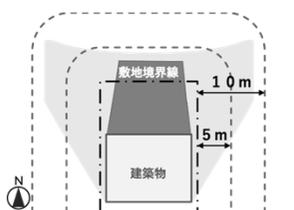
斜線制限 高度斜線 道路斜線

斜線制限 高度斜線 道路斜線

日影規制

日影規制

日影規制



選択性 にぎわい空間

商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する



にぎわい空間の大きさ 【間口】150cm以上 【奥行】80cm以上 敷地面積の3%以上

にぎわい空間

※ベンチ、テーブル、緑、商品など移動が可能なもの