

## 届出に関するご案内

地区計画区域内では、次の①から④いずれかの**建築行為等に着手する日の30日以上前かつ建築確認申請の前**までに、北沢総合支所街づくり課に届出をしてください。

### ①土地の区画形質の変更

1. 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
2. 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
3. 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
4. 土地の切土、盛土

### ②建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、広告塔などを建設する場合など

### ③建築物等の用途の変更

建築物の全部又は一部の使い方をえる場合など

### ④建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩をえる場合など

容積率や道路斜線の緩和を受けるとは、別途、建築調整課許可・認定担当に「制限の特例認定」の申請が必要です。  
手続きの流れは11ページをご確認ください。

### 地区計画等・地区街づくり計画の届出について

届出に関する各種様式や添付図面等については区ホームページで閲覧・ダウンロードできます。

ページIDから探す

4174 検索



## 地区街づくり計画 届出案内

本地区は、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」の区域に含まれるため、地区計画の届出とあわせて**地区街づくり計画の届出も必要**です。

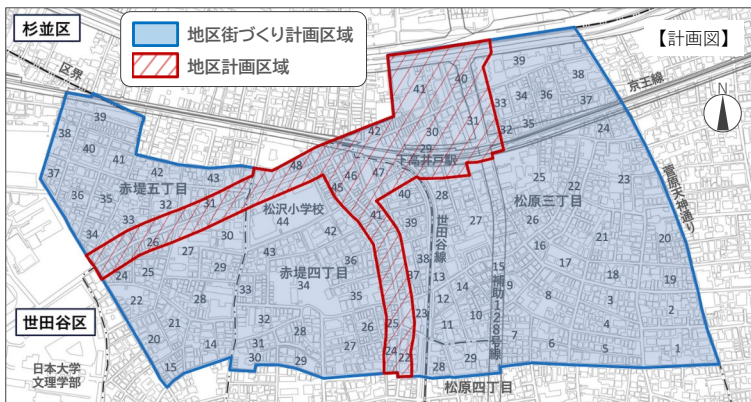
地区街づくり計画の整備内容や地区区分は、地区計画のものとは異なりますので、地区街づくり計画の内容もあわせてご確認ください。

### 地区街づくり計画について

区ホームページでパンフレットや計画書をダウンロードできます。

ページIDから探す

33500 検索



地区街づくり計画  
パンフレット

### 問い合わせ先・届出先



世田谷区北沢総合支所 街づくり課  
〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール  
電話：03-5478-8031 FAX：03-5478-8019



世田谷区 北沢総合支所 街づくり課

都市計画決定：令和8年(2026年)6月15日  
告示番号：世田谷区告示第453号



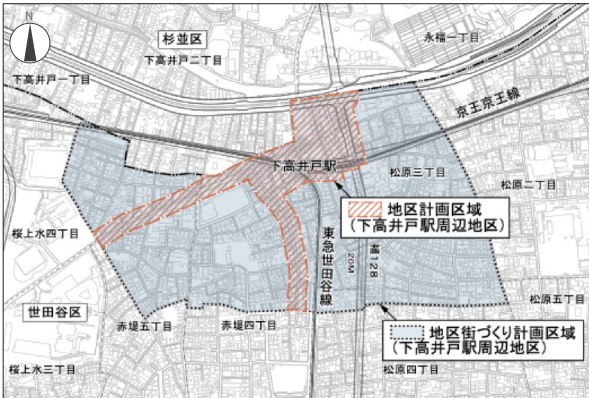
# 下高井戸駅周辺地区 地区計画

## 下高井戸駅周辺の街づくり

### 【街づくりの経緯】

本地区は、京王線の連続立体交差事業や駅周辺の各都市計画事業等の整備を契機として、街の変化に対応するため、平成26年1月に「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」を策定しました。さらには、下高井戸駅周辺地区街づくり協議会（平成18年設立）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）がまとめられました。

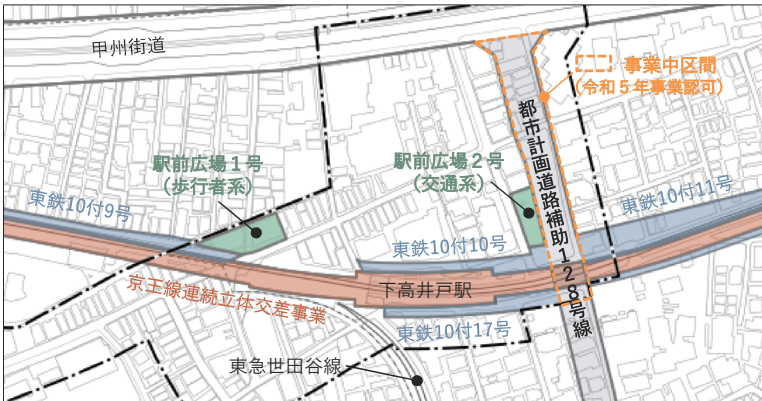
令和5年以降、街の課題解決や「しもたかブック」に掲げる基本理念・目標の実現に向けて地区計画の検討を進め、令和8年6月に「地区計画」を策定しました。



地区計画・地区街づくり計画範囲図



### 【下高井戸駅周辺の各都市計画事業等】



街づくりの経緯の詳細は、区ホームページで確認できます。

ページIDから探す  
 検索

しもたかブックの内容は、区ホームページで閲覧・ダウンロードできます。

ページIDから探す  
 検索

## 下高井戸駅周辺地区 地区計画 【概要】

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7.9ha

### 地区計画の目標

地区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。

## 土地利用の方針

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。

### 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

- 駅前広場1号については、歩行者が憩い、交流できる滞留空間の創出を図る。
- 駅前広場2号については、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。

## 建築物等の整備の方針

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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- みどり豊かでう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。
- 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

- 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。
- 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。
- みどり豊かな憩いやう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。
- 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。

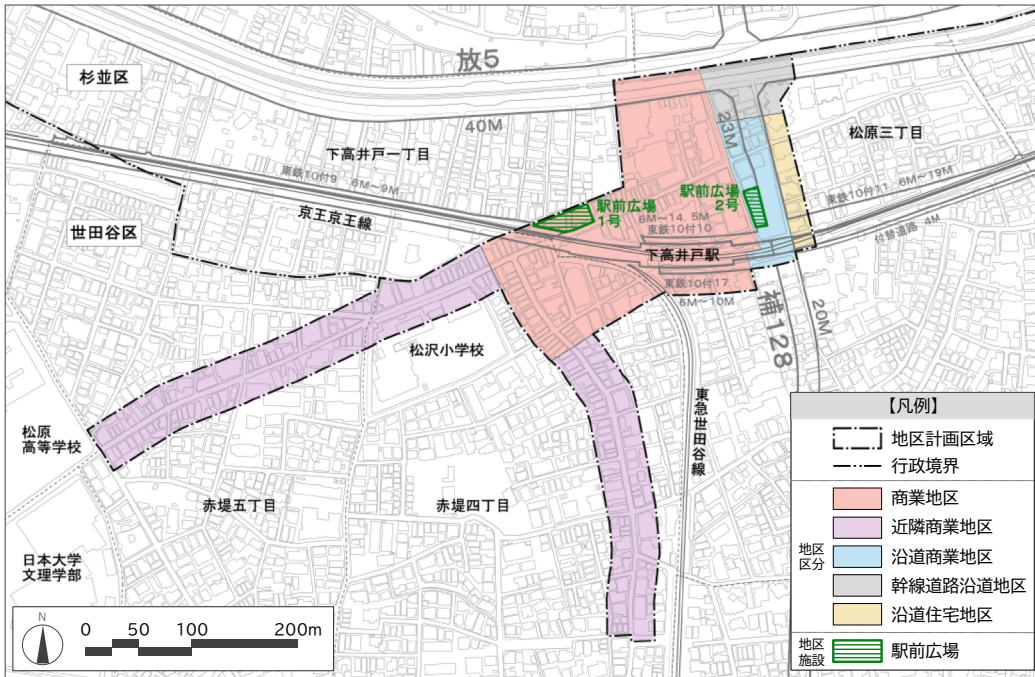
## 地区整備計画 地区施設の配置及び規模

種類：広場	名称：駅前広場1号	面積：約815㎡	備考：新設
種類：広場	名称：駅前広場2号	面積：約500㎡	備考：新設

地区整備計画 建築物に関する事項（ここに掲載している内容は、計画書を抜粋、要約したものです。）

地区区分	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
建築物等の用途の制限  【解説:7ページ】	次に掲げる建築物は、建築してはならない。				
	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 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 3 法別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫	4 計画図3に示す1号又は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。	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	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。	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
建築物の容積率の最高限度  【解説:7ページ】	1 計画図3に示す1号又は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： $(W+1) \times 4 \div 10$ （2）2号壁面線が定められている敷地： $(W+1) \times 6 \div 10$ （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	50㎡ 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。			【解説:8ページ】	—
壁面の位置の制限  【解説:8ページ】	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、地盤面から高さ10.5mを超える部分は道路境界から2.0m （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		3号壁面線：道路境界から0.5m	—	—
	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。 ※2辺以上の壁面線に面する100㎡未満の敷地は緩和規定あり	—			
壁面後退区域における工作物の設置の制限  【解説:8ページ】	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  【解説:9・10ページ】	1 計画図3に示す1号又は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（甲州街道）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、第3種高度地区と同等の斜線型高さ制限とする。		—	—	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項及び「※に示す緩和規定」に該当する敷地を除く。）において、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22m、500㎡以上の敷地に建築するものは25m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。	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項に該当する敷地を除く。）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19m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。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限  【解説:10・11ページ】	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 壁面後退区域には、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を突出させない。ただし、道路面から高さ2.5m以上に設ける開閉可能なひさし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。  【解説:11ページ】

計画図1・2 地区区分・地区施設

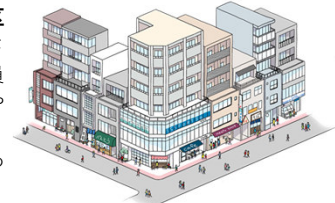


地区整備計画（解説）

街並み誘導型地区計画について

本地区計画区域のうち、商業地区・近隣商業地区が「街並み誘導型地区計画」です。街並み誘導型地区計画とは、壁面の位置の制限や建物の高さの最高限度などを定めることで、建築基準法の制限の一部（前面道路幅員による容積率制限や道路斜線）を緩和します。これにより、建物の壁面や高さがそろった統一感のある良好な街並みを誘導します。

計画図3（6ページ参照）に示す1号壁面線又は2号壁面線の定めのある敷地では、「制限の特例認定申請」（11ページ参照）を行い、認定の基準に沿ったものであれば、「前面道路幅員による容積率制限」、「道路斜線」の緩和が受けられます。（3号壁面線を定める沿道商業地区は街並み誘導型地区計画ではないため、制限は緩和されません。）



1 建築物等の用途の制限

対象地区 商業地区 近隣商業地区 沿道商業地区 幹線道路沿道地区

【風俗営業等の用途を制限】

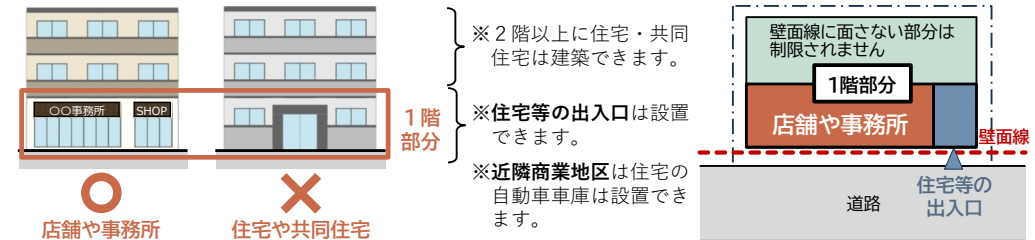
- ・キャバレー、待合、料理店等の接待飲食等営業や喫茶店、バー等（照度が10ルクス以下、客席5㎡以下）
  - ・ラブホテル等の性風俗特殊営業など（店舗型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業）
- ※まあじゃん屋、パチンコ屋、ゲームセンター等の遊技場営業は含まれません。

【ナイトクラブや倉庫業を営む倉庫を制限】

※「倉庫業を営む倉庫」に、自家用倉庫や自身の物品を保管するレンタル倉庫等は含まれません。

対象地区 商業地区 近隣商業地区 沿道商業地区 対象敷地: 1号・2号・3号壁面線に面する敷地

【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】

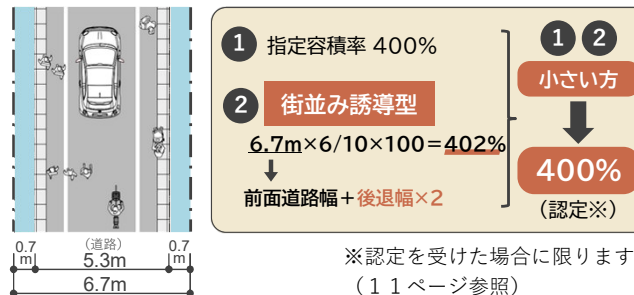


2 容積率の最高限度

対象地区 商業地区 近隣商業地区 対象敷地: 1号・2号壁面線に面する敷地

$(\text{前面道路幅} + \text{壁面後退幅} \times 2) \times 6 / 10 \times 100\%$  ※指定容積率と比較して小さい方

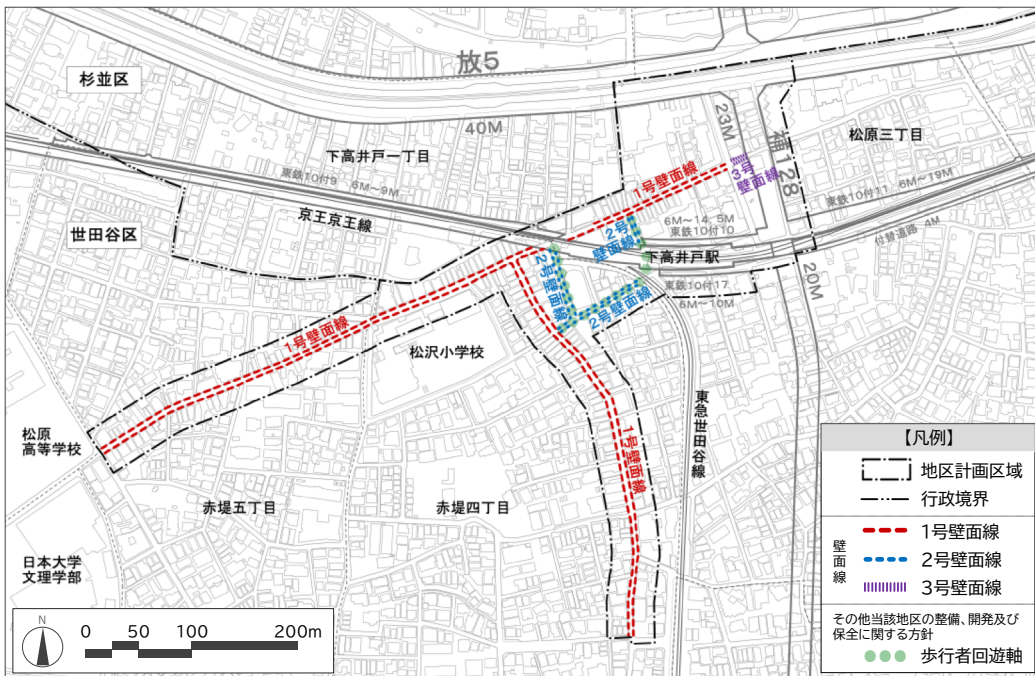
(例) 商業地区内かつ1号壁面線に面する敷地の場合



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。壁面の位置の制限により、0.7m（70cm）後退することで、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。（認定を受けない敷地は、後退幅を加算しない前面道路幅で計算します。）

※認定を受けた場合に限りです。  
(11ページ参照)

計画図3 壁面線・歩行者回遊軸

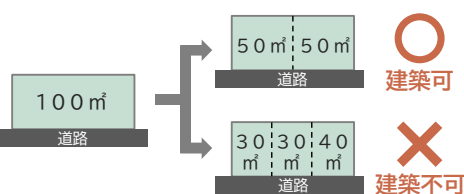


### 3 敷地面積の最低限度

対象地区 商業地区 近隣商業地区 沿道商業地区 幹線道路沿道地区

50m<sup>2</sup>

(例)  
敷地面積  
100m<sup>2</sup>  
の場合



#### 【緩和規定】

- すでに50m<sup>2</sup>より小さい場合
- 道路事業への用地提供により50m<sup>2</sup>より小さくなる場合

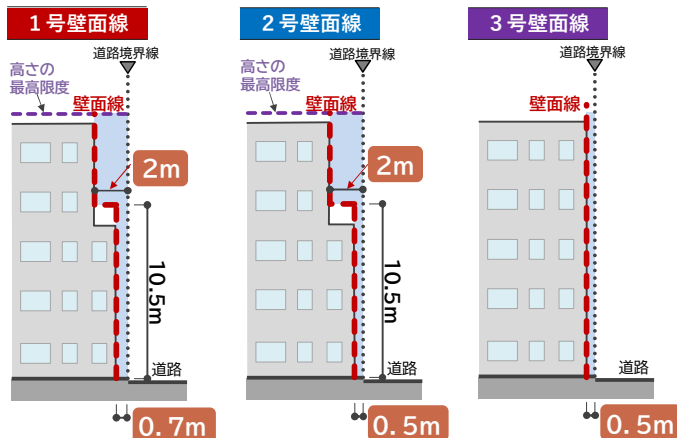


100m<sup>2</sup>の敷地を50m<sup>2</sup>未満の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。ただし、地区計画の決定告示日（令和8年6月15日）以前から50m<sup>2</sup>未満の敷地は今までどおり建物を建てることができます。

### 4 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

対象地区 商業地区 近隣商業地区 沿道商業地区 対象敷地: 1号・2号・3号壁面線に面する敷地

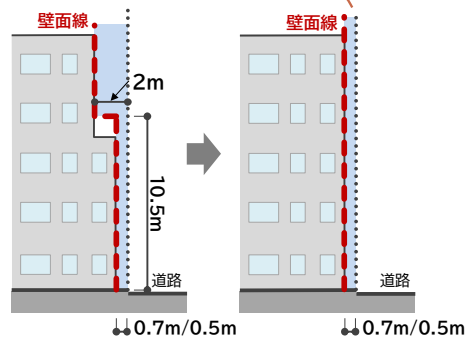
#### 【壁面後退の幅】



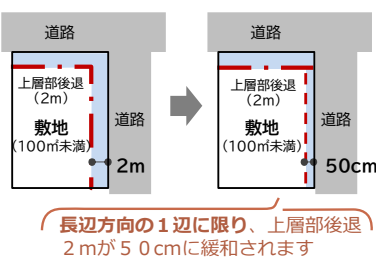
- 壁面後退区域は建築確認申請上の敷地面積に算入できません。
- 歩行者が快適に通行できる空間を確保するため、壁面後退区域は接する前面道路と段差のない設えとしてください。
- 壁面後退部分の非課税の適用については、世田谷都税事務所へお問い合わせください。

#### 【緩和規定】

- 50m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する場合



- 1号及び2号壁面線のいずれも面す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100m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する場合

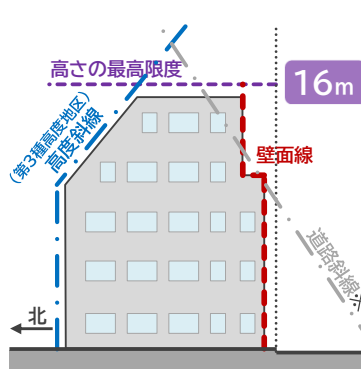


長辺方向の1辺に限り、上層部後退2mが50cmに緩和されます

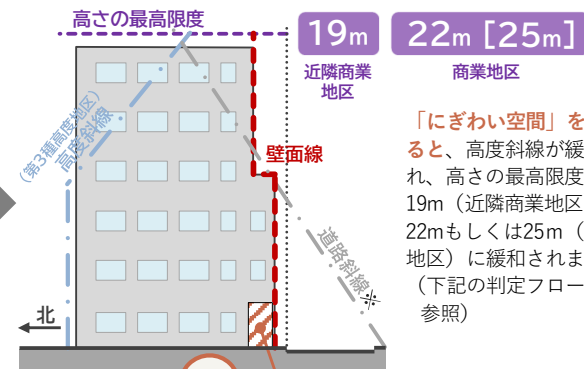
### 5 建築物等の高さの最高限度

対象地区 商業地区 近隣商業地区 対象敷地: 1号・2号壁面線に面する敷地(高度斜線は対象地区全域)

#### Step 1



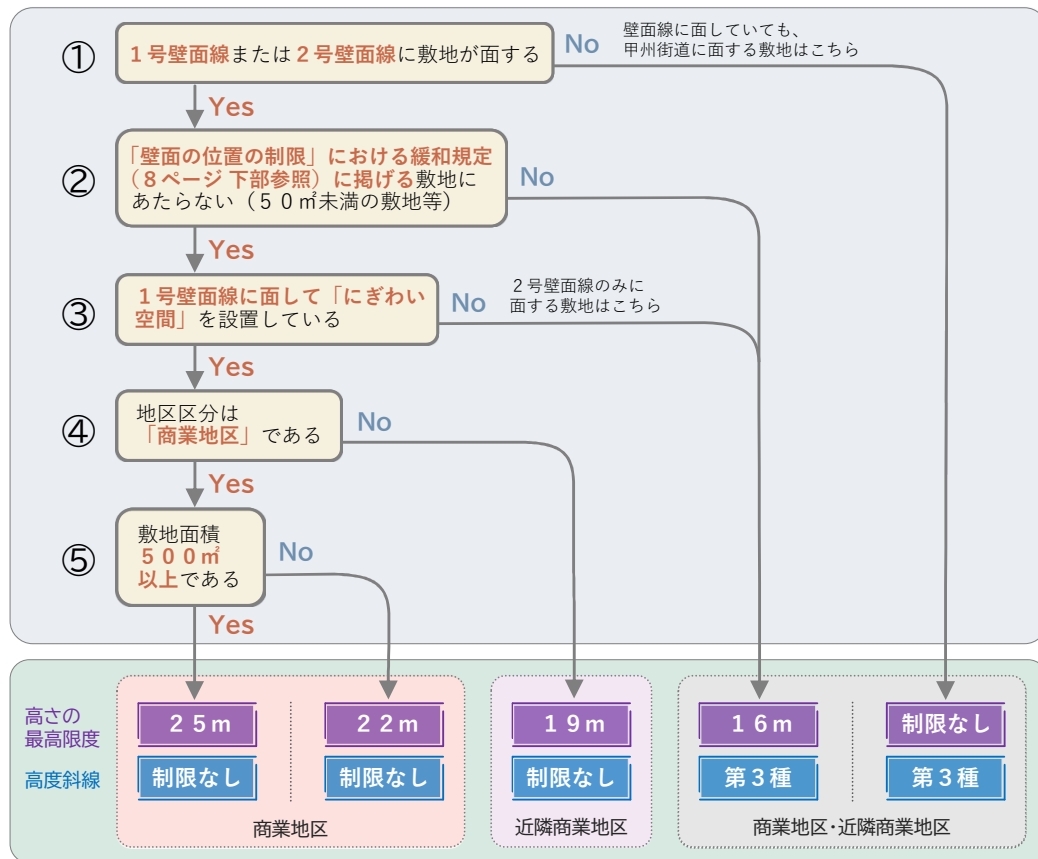
#### Step 2 (1号壁面線に面する敷地のみ)



「にぎわい空間」を設けると、高度斜線が緩和され、高さの最高限度が19m（近隣商業地区）と、22mもしくは25m（商業地区）に緩和されます。（下記の判定フローを参照）

※道路斜線の緩和は認定を受けた場合に限りです。（11ページ参照）

#### 【高さ制限判定フロー（壁面線、敷地条件）】

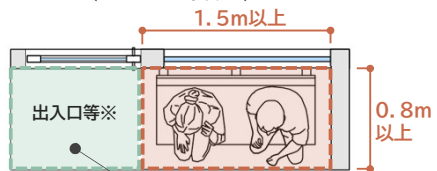


**にぎわい空間**  
について

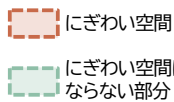
ベンチやみどりによる憩い空間、会話や交流の場として、通りのにぎわいに寄与する空間の確保を目的としています。壁面の位置の制限（8ページ参照）とは異なり、**設置は選択性**です。

**【にぎわい空間の大きさ】**

- 奥行: **0.8m以上**
- 間口: **1.5m以上** ※間口は奥行以上
- 面積: 敷地面積の**3%以上**
- 高さ: 天井の各部分が**2.5m以上**  
(ピロティ等含む)



壁面後退区域（1号壁面線）に接して平坦に設ける空地



※ にぎわい空間は、次のいずれかに該当するものとは重複できません。

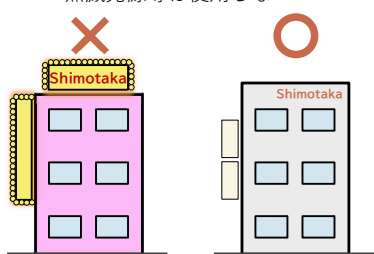
- 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第128条、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第5条、第17条及び第19条に規定する**避難経路**
- 店舗、事務所、住宅等の**出入口**
- 自動車車庫、駐輪場

- 敷地内ににぎわい空間を複数設置する場合は、それぞれの空地で上記の大きさを満たす必要があります。（面積の条件は合算できます。）
- にぎわい空間を設置する場合は届出図面に位置・大きさ（各寸法や面積根拠）等を明記してください。
- 「建築物等の高さの最高限度」の緩和（9ページ参照）は、にぎわい空間の設置により行いますので、建築後も適切な維持保全及び管理をお願いいたします。

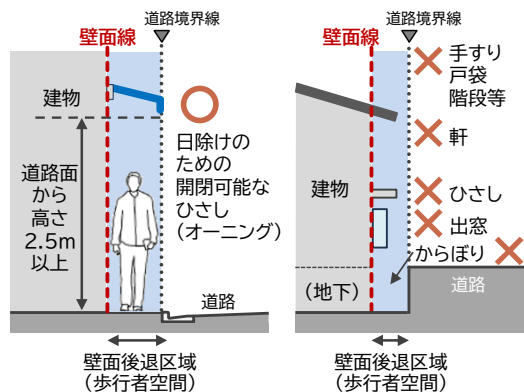
**6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限**

**【建築物等の形態、色彩、意匠を周辺環境と調和】**

- 建築物及び工作物の外観
  - ➡ 周辺環境と調和したものとする
- 屋外広告物等
  - ➡ 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等是不使用しない



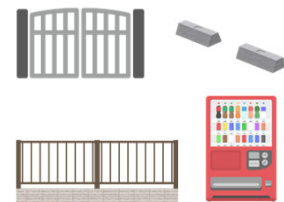
**【壁面後退区域内は軒・ひさし・出窓等を制限】**



**【にぎわい空間内は工作物等を制限】**

**✕ 設置できないもの**

門、フェンス、車止め、階段、自動販売機等の街のにぎわいに寄与しないもの  
(公益上必要なものは除く)



**○ 設置できるもの**

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  
(例) ベンチ、テーブル、みどり(プランター等)等

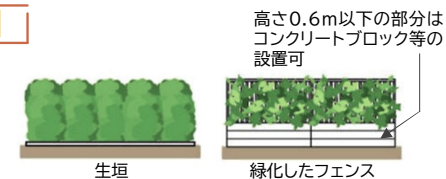


防犯上必要な可動式のもので商店街のにぎわいを損なわないもの ※1  
(例) 簡易的な可動式のポール・チェーンや置き式パーテーション等 ※2

※1 主に夜間（店舗等の営業時間外）の設置を想定しています。  
※2 にぎわい空間をふさぐシャッターは素材・開放性を問わず設置できません。

**7 垣又はさくの構造の制限**

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。  
(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除く。)



**手続きの流れ**

