

## 東京都市計画地区計画の決定について（下高井戸駅周辺地区）

## 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、「下高井戸駅周辺地区地区計画」（原案）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）
	5月	第7回街づくり懇談会開催
	8月	地区計画等（素案）説明会開催

### 4 地区計画（原案）の理由

「理由書」のとおり

### 5 地区計画（原案）について

（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

### 6 関連する都市計画の変更

（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）防火地域及び準防火地域の変更〔世田谷区決定〕

### 7 今後のスケジュール（予定）

令和7年	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	都市計画法第17条による地区計画等（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）
	6月	都市計画決定・告示

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。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。</p> <p>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号線付属街路第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"> <li>1 商業地区 <p>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。</p> </li> <li>2 近隣商業地区 <p>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。</p> </li> <li>3 沿道商業地区 <p>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。</p> </li> <li>4 幹線道路沿道地区 <p>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。</p> </li> <li>5 沿道住宅地区 <p>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。</p> </li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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。</li> <li>2 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。</li> </ol>
	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

		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	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。 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。 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。 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。							
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	
	建築物等に関する事項	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	
		建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してならない。						
			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						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、寄宿舍、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、住宅等の用途に供す	—				

	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	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※	<p>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。</p> <p>（１）１号壁面線が定められている敷地：<math>(W + 1.4) \times 6 / 10</math></p> <p>（２）２号壁面線が定められている敷地：<math>(W + 1) \times 6 / 10</math></p> <p>（<math>W</math>：容積率算定時における道路幅員（<math>m</math>））</p>		—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	$50 m^2$ 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	<p>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。</p>			—	—
	（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	（１）３号壁面線：道路境界から０．５ｍ			

<p>境界から 2. 0 m</p> <p>(2) 2 号壁面線 : 道路境界から 0. 5 m、地盤面から高さ 1 0. 5 m を超える部分は道路境界から 2. 0 m</p> <p>2 5 0 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築するものは、前項(1) 中の 2. 0 m を 0. 7 m に、前項(2) 中の 2. 0 m を 0. 5 m 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 1 0 0 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築するものは、第 1 項(2) 中の 2. 0 m を 0. 5 m 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 1 0 0 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築するものは、第 1 項(2) 中の 2. 0 m を 0. 5 m に読み替えて適用する(長辺方向の 1 辺に</p>	<p>—</p>

			<p>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いて、その全部を1の敷地として使用する場合を含む。</p>				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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</p>		—	—	



		<p>合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面から高さ2.5 m以上の部分に設ける看板又は照明</p> <p>(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</p>			
		<p>(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</p>	—		
建築物等の高さの最高限度	<p>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、16 m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。</p> <p>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8 m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10 mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8 mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8 mを減じたものの0.6倍に20 mを加えたもの以下とする。なお、この規定の制限の緩和に関する措置は建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第135条の4第1項第一号及び第二号を準用する。</p>		—	—	19 m
	<p>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。)において、以下に示す</p>	<p>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</p>			

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。	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。
<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と道路境界線との間の土地の区域に接して平坦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施行令第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、外構の階段、自動販売機等の工作物を設置</p>	

			<p>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おいては、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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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ひさしについてはこの限りでない。</p>		—	—
		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。		

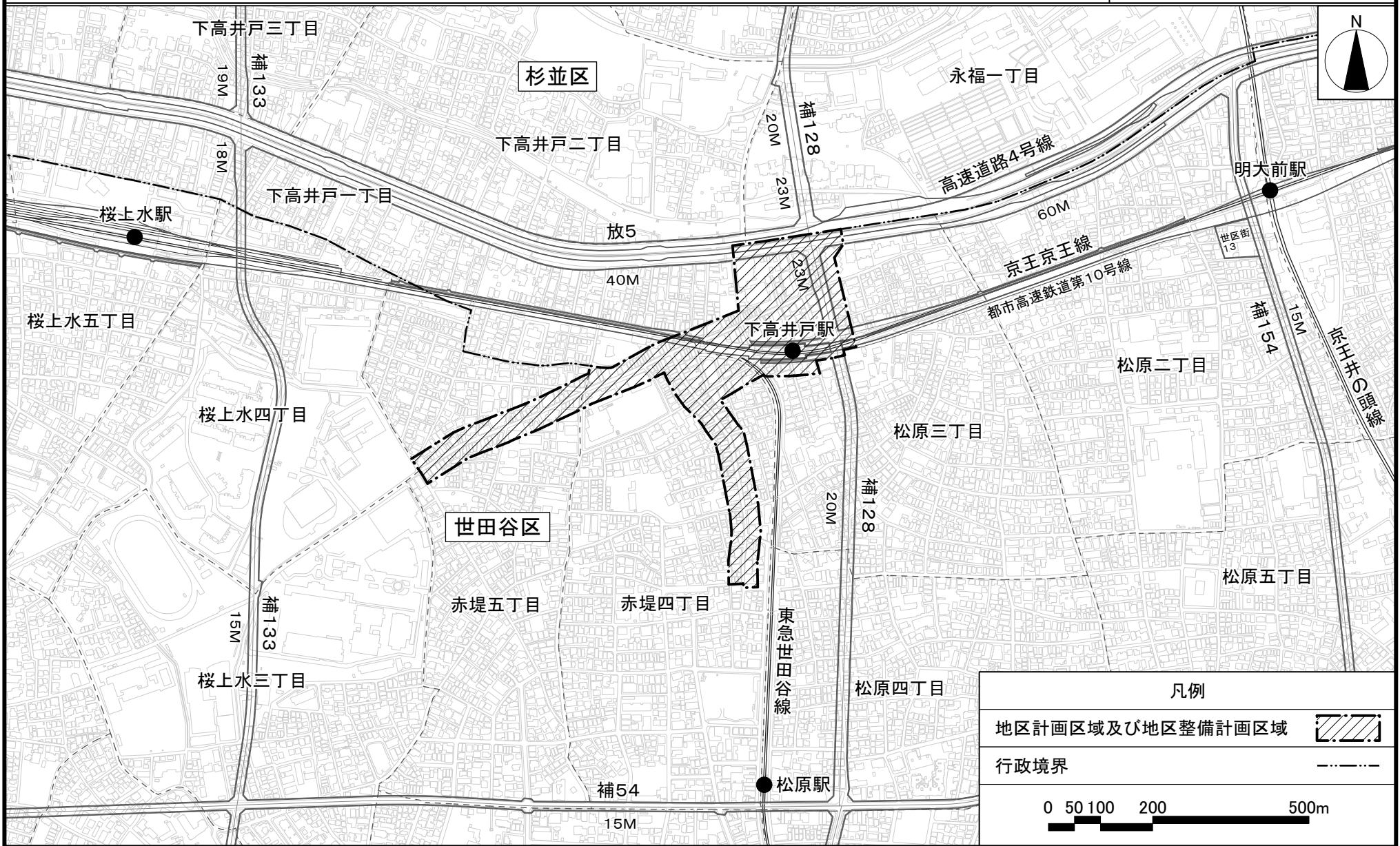
※は知事協議事項

「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〕

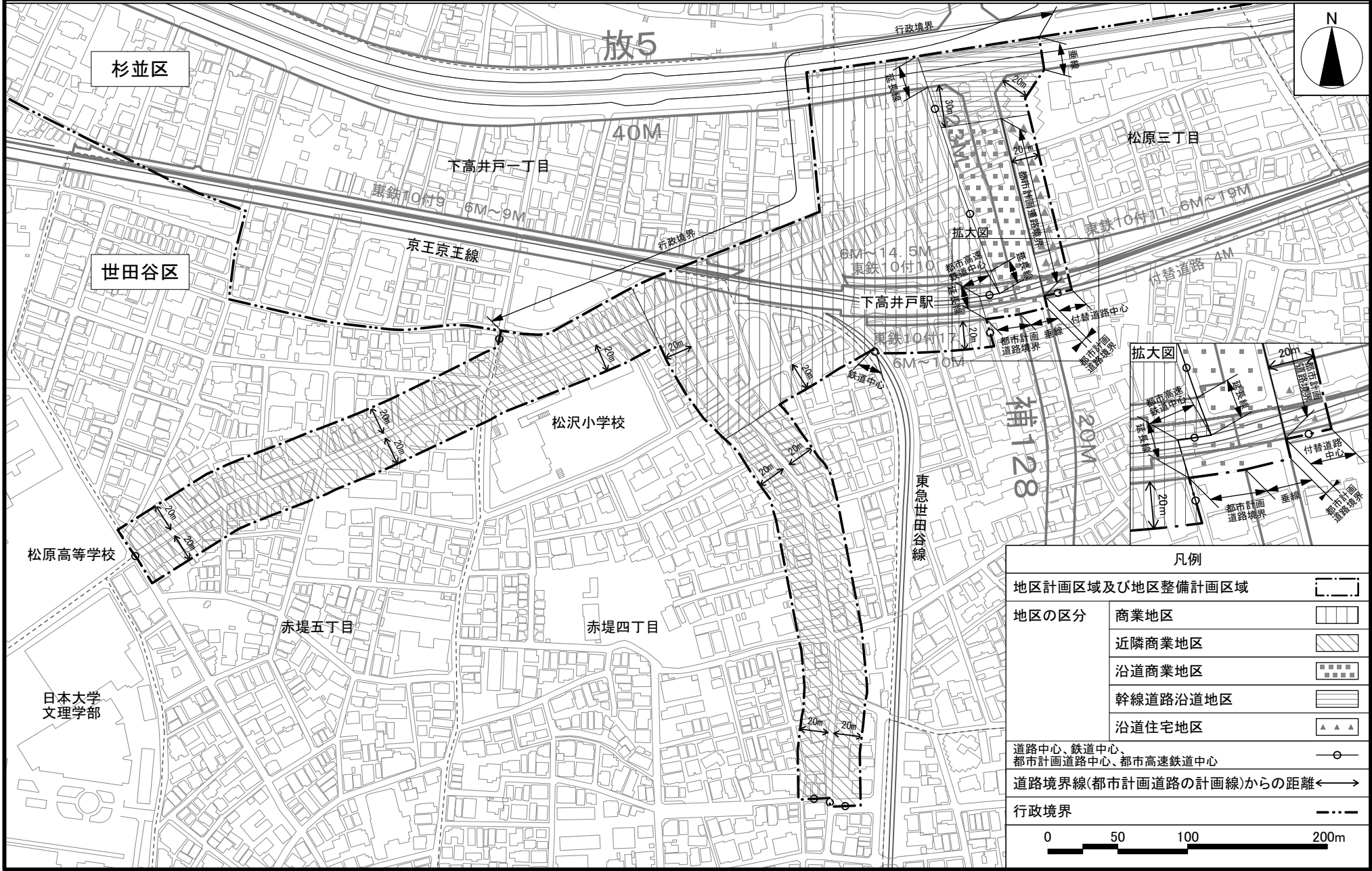


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日 (承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日



# 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

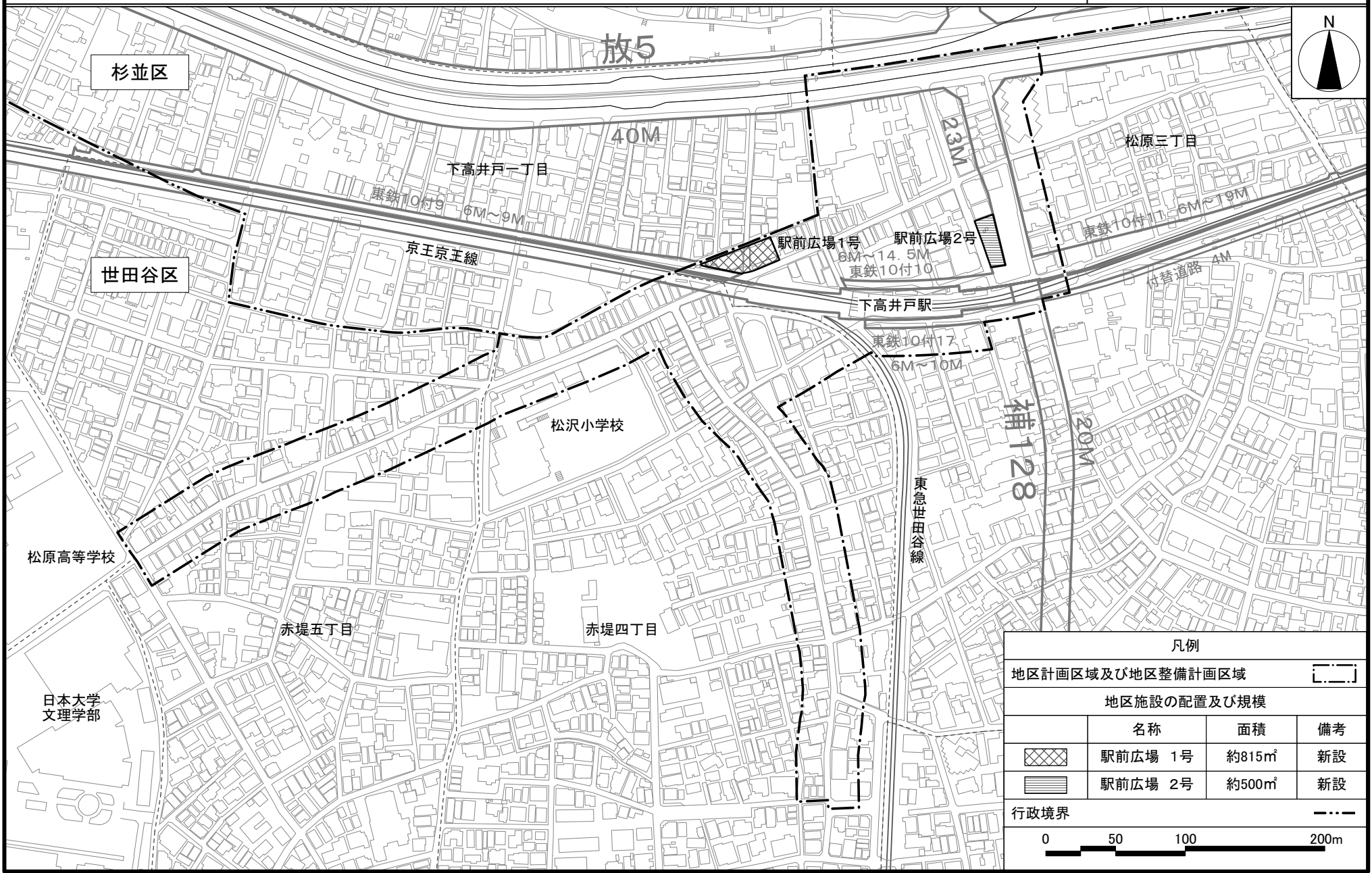
〔世田谷区決定〕





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〕

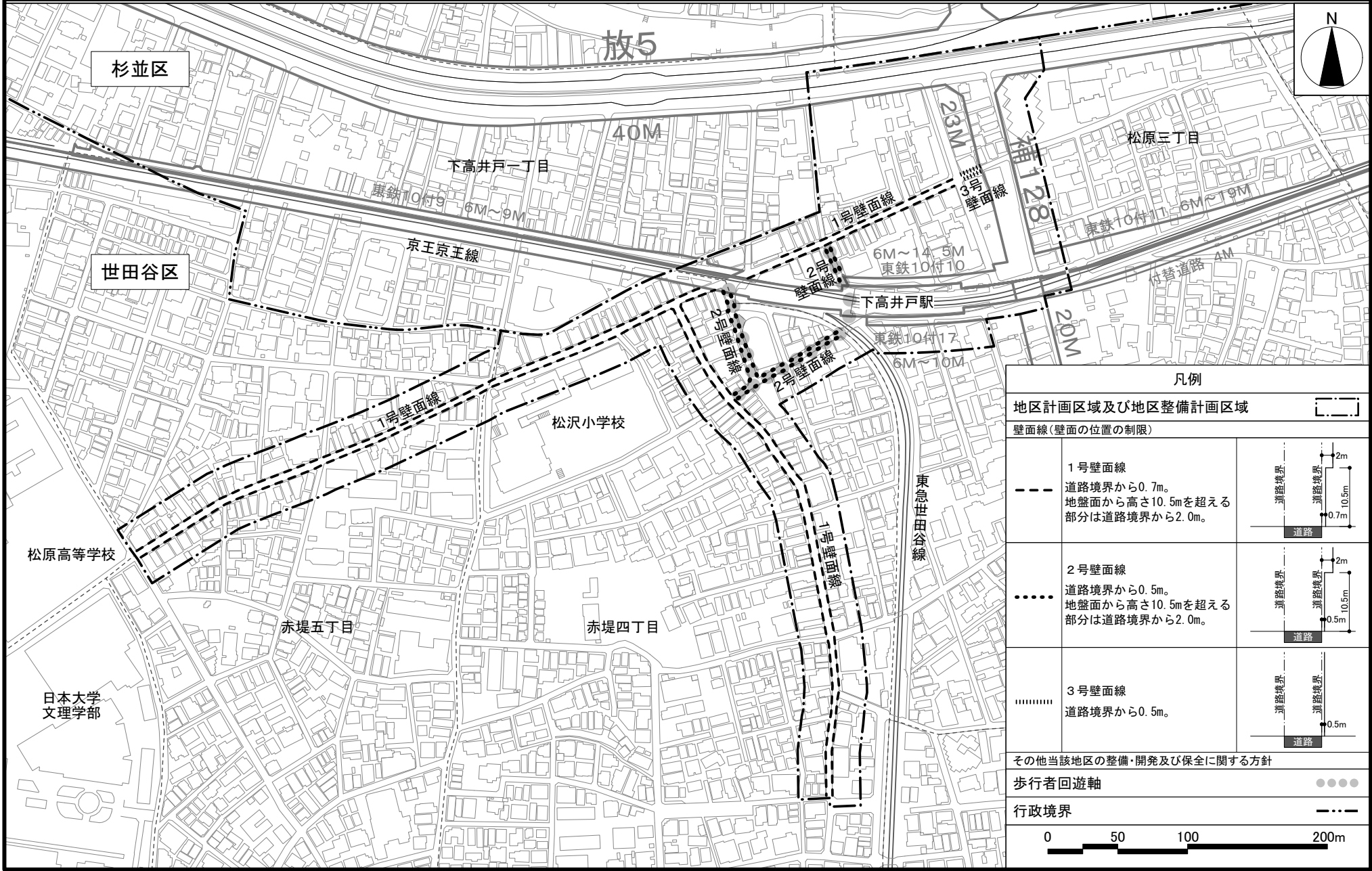


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日 (承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日



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〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日 (承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

## 理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画

世田谷区下高井戸駅周辺地区地区計画

### 2 理由

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。）並びに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。

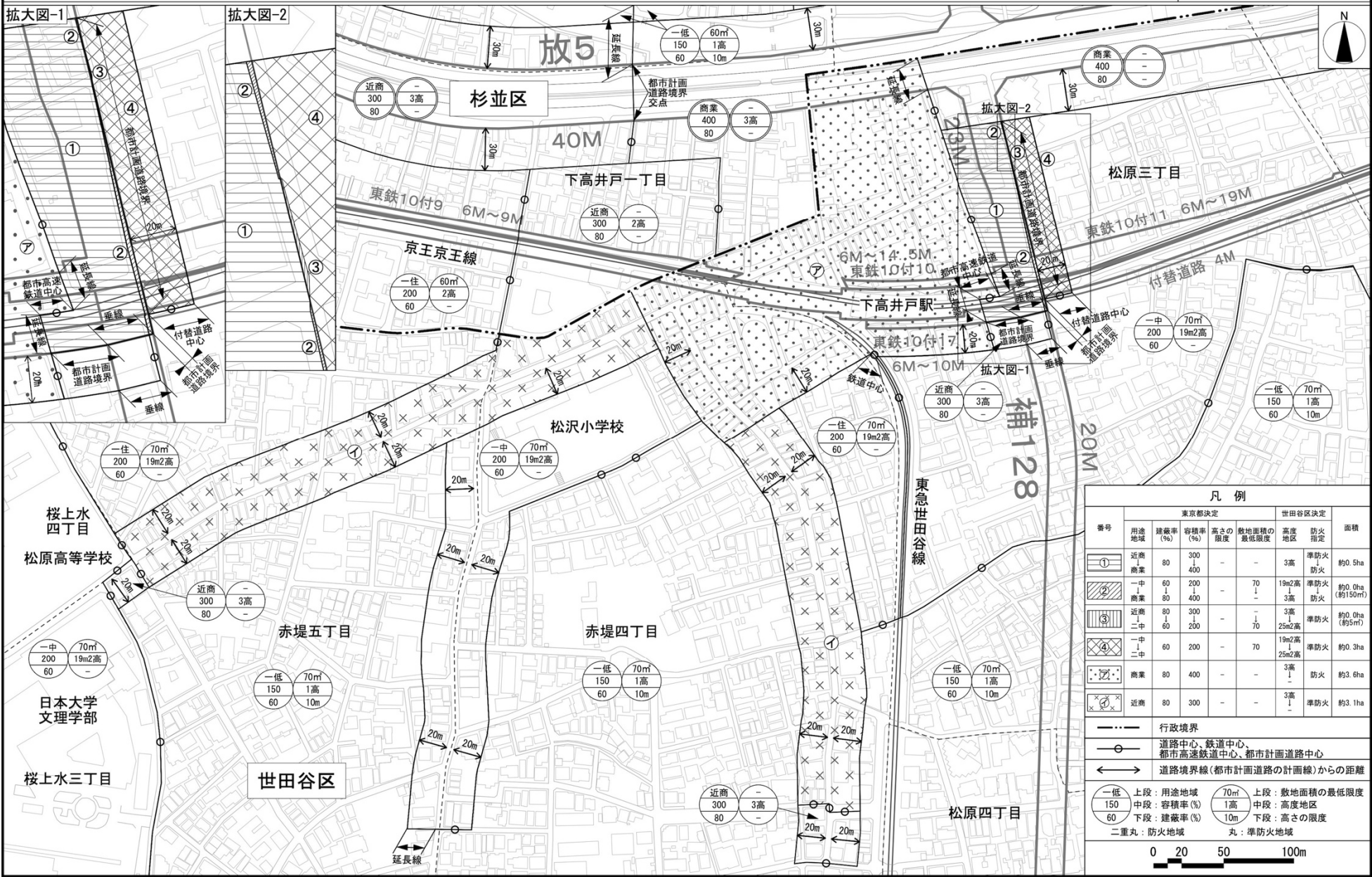
区では、各都市計画事業等の整備に伴う街の変化に対応するため、本地区の周辺を含む区域において、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」（平成26年1月）を策定している。さらには下高井戸駅周辺地区街づくり協議会により、まちの情緒やつながりを大切に暮らしやすい未来をめざすことを基本理念とした「みんなでつくる明日のしもたかブック」（令和3年7月）がまとめられ、官民連携の下、街づくりに取り組んでいる。

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ため、面積約7.9ヘクタールの区域について、下高井戸駅周辺地区地区計画を決定するものである。

関連する都市計画の変更（用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域）



※用途地域の変更については、現在東京都と協議中です。