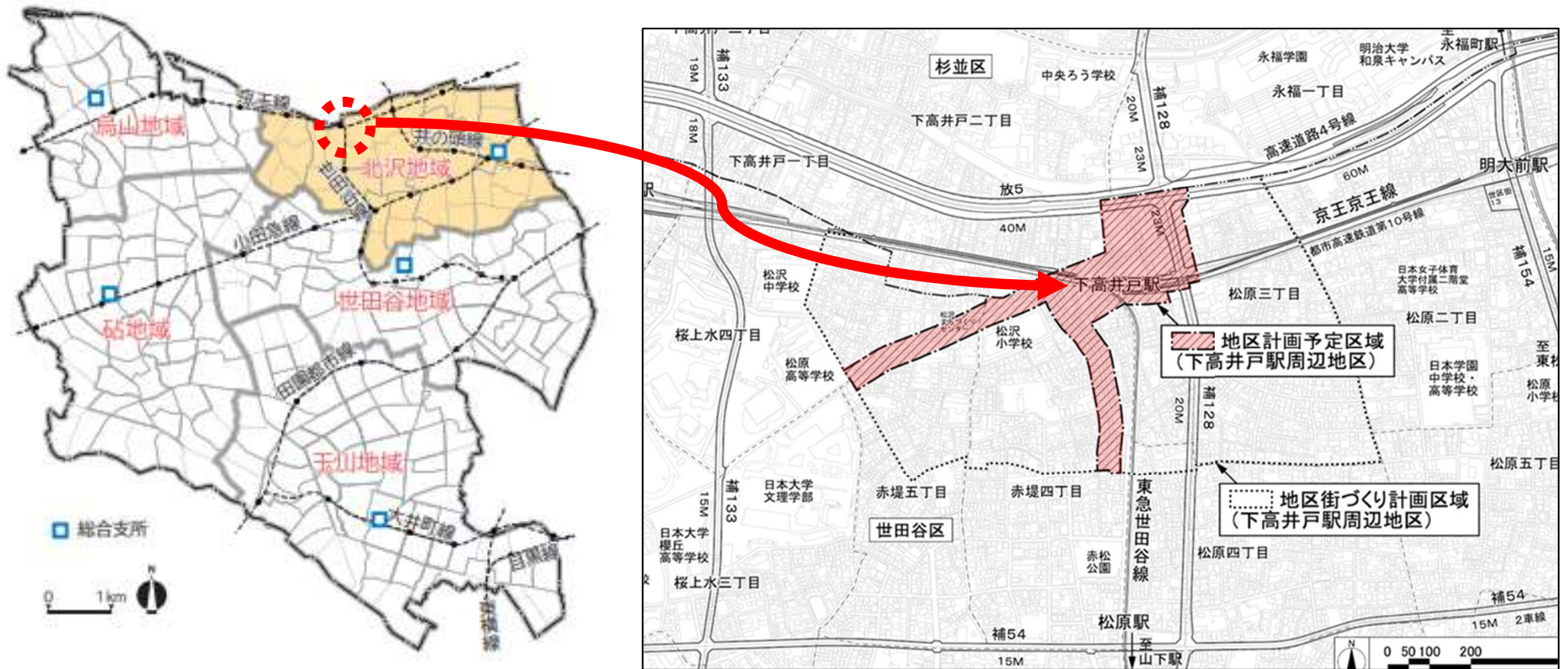


東京都市計画地区計画の決定について (下高井戸駅周辺地区)

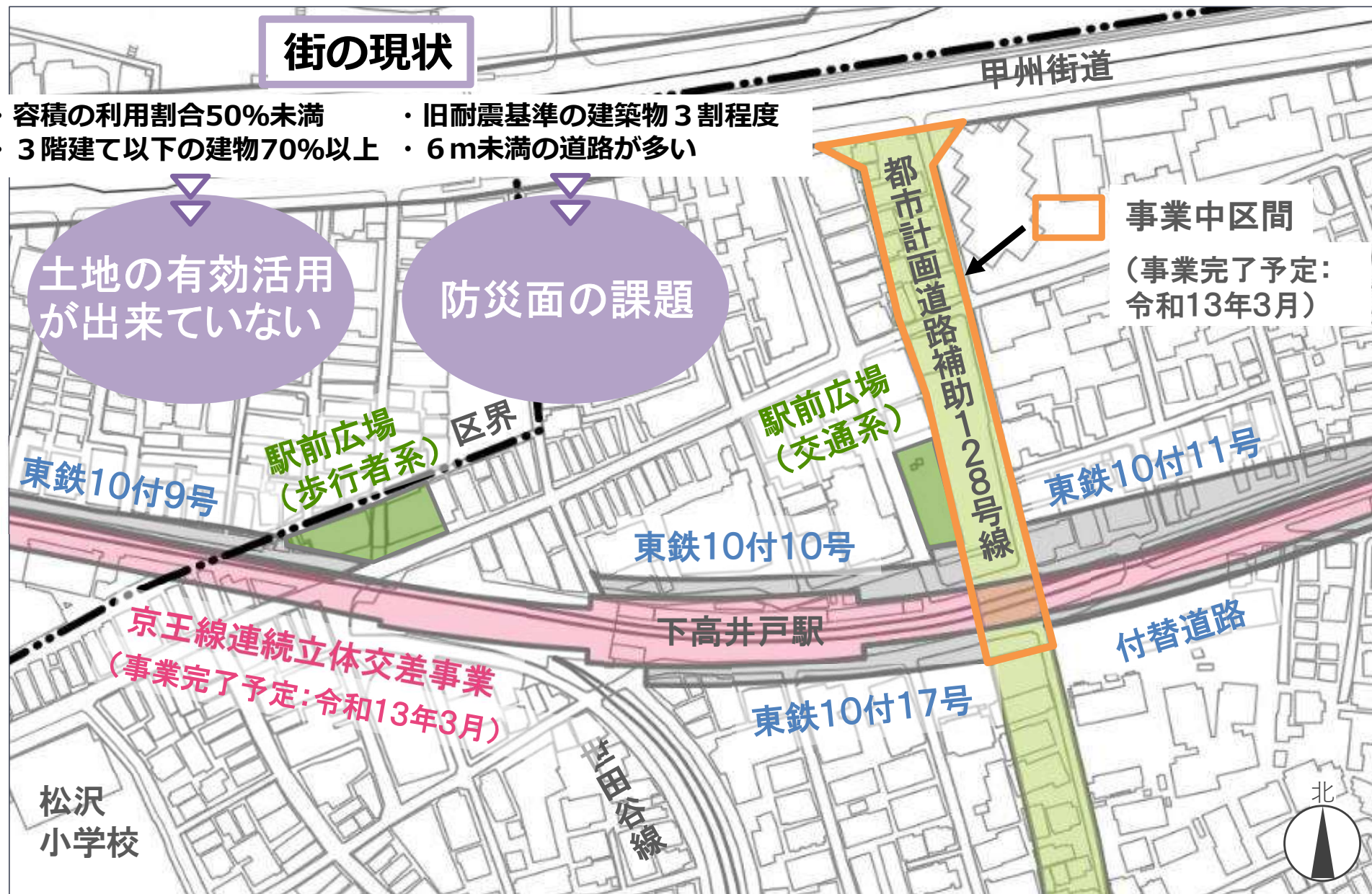
対象地区

○下高井戸駅周辺地区



地区の概要

○下高井戸駅周辺の各都市計画事業等と街の現状



地区の概要(計画上の位置付け)

○世田谷区 都市整備方針 (令和7年7月)

【下高井戸駅周辺地区】

- 「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**します。

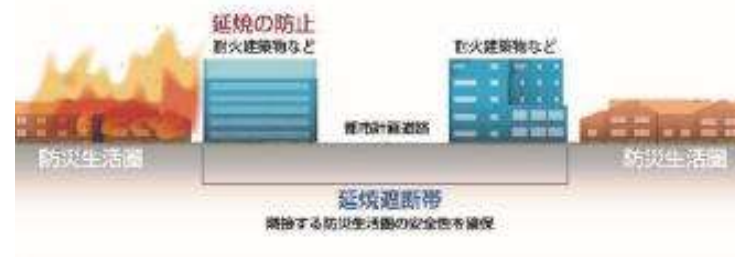
〈アクションエリアの方針〉

- 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**を図ります。



【補助 1 2 8 号線沿道地区】

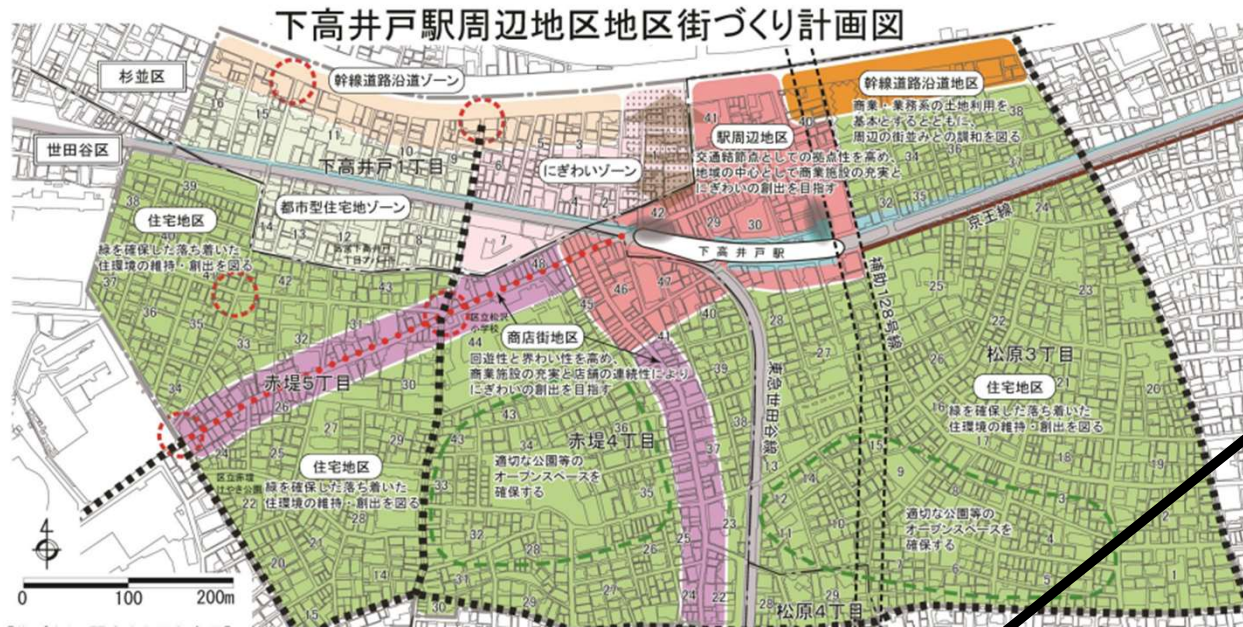
- 都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、**周辺の住宅地との調和を図りながら**、沿道の土地利用などを適切に誘導します。
- 特に特定整備路線や**延焼遮断帯**を構成する都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて沿道市街地の**不燃化、耐震化**を進めます。



地区の概要(地区街づくり計画)

平成26年1月策定

○根拠条例：世田谷区街づくり条例



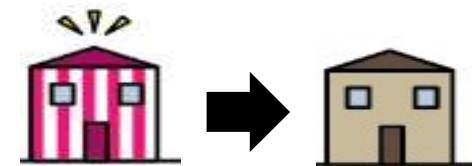
1階は店舗又は事務所とする。



風俗営業を規制



屋根、外壁、広告
街並みと調和



	【駅周辺地区】	【商店街地区】	【幹線道路沿道地区】
建築物の用途の制限	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。 ^①	—	—
建築物の構造の制限	—	日大通り沿道における建築物は耐火建築物、準耐火建築物とするように努める。 ^②	—
建築物等の形態又は意匠等の制限	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。		

○根拠条例：世田谷区街づくり条例



方向性

商店街周辺を歩行者に優しい場所にする

現状

- ・商店街を通過する自転車が多い
- ・狭い道路を自動車が通過している
- ・電柱が歩道を狭くし、視線を遮っている
- ・看板やサインの視認性がよくない

ねらい

- ・歩車分離し、駅を中心に歩行者優先の場所にする
- ・歩行者空間を快適にする
- ・初めて来た人にも分かりやすい案内や街並みとする

方向性

会話や交流を促す店構えを工夫する

ふれあいを大切にする



店主とやりとりしやすい店の造りとし、店の賑わいが通りに伝わるようにする

賑わいを連続させる



大きな建物に入る店舗も閉じた店の造りではなく、通りに開いた造りとする

くつろげる場所をつくる



休憩できる場所や落ち着いて話せる場所などを、店先や通りに散りばめる

しもたかブックとは？

街づくり協議会が中心となり、地域の方々の様々な意見を参考に下高井戸の**街の魅力や課題、街の将来像**などをまとめたもの
(令和4年 区民まちづくり協定に登録)

これまでの経緯

アンケート 令和4年8～9月	・ 地区計画に関するアンケート調査	回答数 516件
街づくり懇談会 第1回 令和5年6月	・ 街の課題や「しもたかブック」に示された街の将来像 ・ アンケート調査の結果などをもとに地区計画で取組むべき項目	参加人数 48名
第2回 令和5年10月	・ 魅力的な歩行者空間やにぎわい空間 ・ 下高井戸らしい街並みや建物の高さ ・ 都市計画道路の沿道の街並み	参加人数 33名
第3回 令和5年12月	・ 街並み誘導型地区計画で定めるルール ・ 歩行者空間、にぎわい空間の幅や活用方法 ・ 建物の最高高さ、上部の後退 ・ 街の将来像の案	参加人数 32名
第4回 令和6年6月	・ 壁面位置の指定路線や後退幅 ・ にぎわい空間の活用やあり方 ・ 建物の最高高さや現在のルール ・ 沿道の将来像や建築物の用途	参加人数 28名
第5回 令和6年10月	・ 街づくりのルールのたたき台の検討	参加人数 25名
第6回 令和6年12月	・ 街づくりのルールのたたき台の検討	参加人数 23名
第7回 令和7年5月	・ 街づくりのルールのたたき台の検討	参加人数 40名
素案説明会 令和7年8月	・ 地区計画等の素案説明会	参加人数 36名

意向調査

街づくりの方向性
街の現状、課題

将来像の検討
(街歩き)

実現手法の
検討

たたき台の
検討

地区計画の名称、位置、面積



地区計画の目標

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**

商店街沿道

街並み誘導型地区計画策定

+ 高度地区の変更

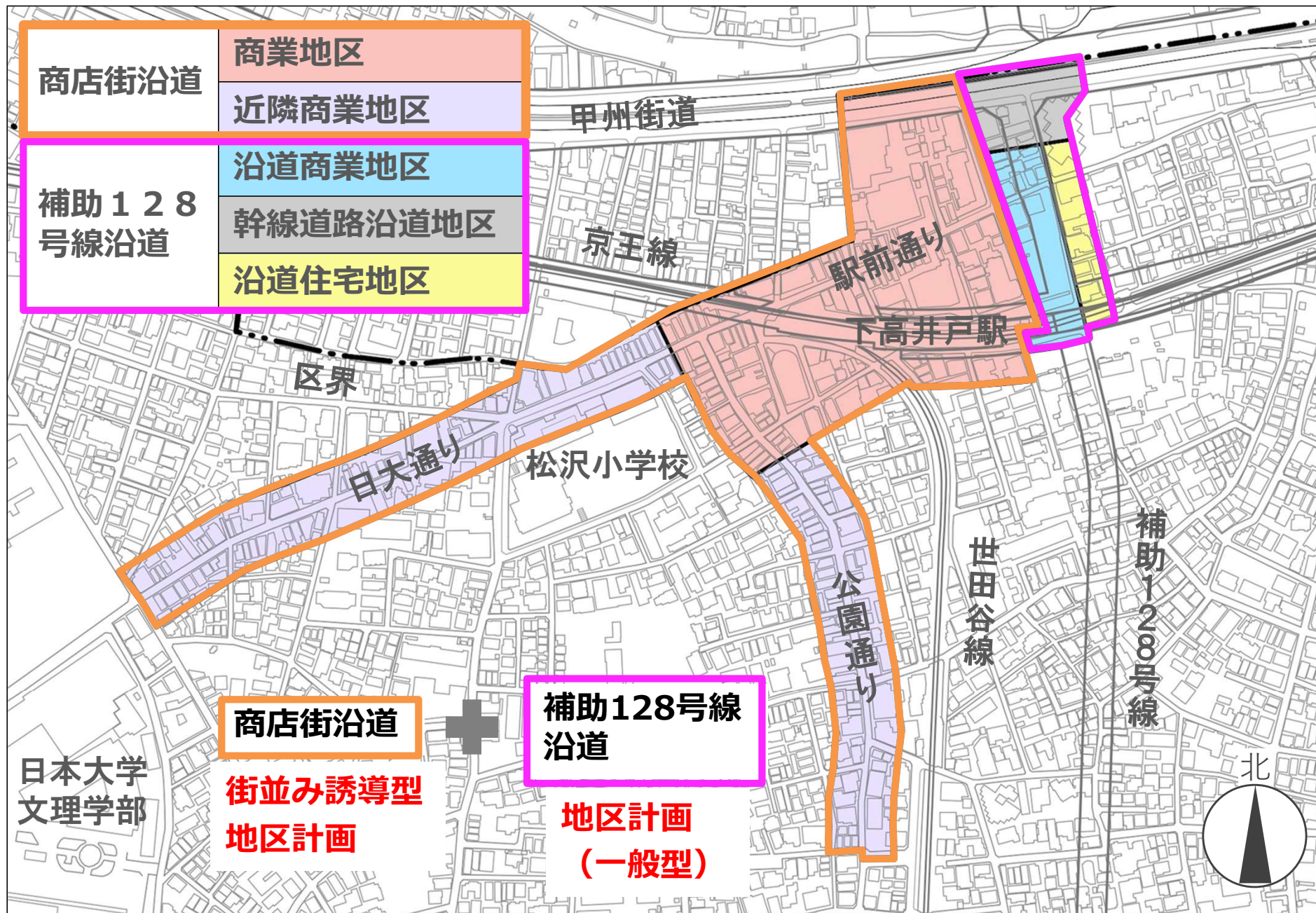


補助128号線沿道

地区計画（一般型）策定

+ 用途地域・高度地区・
防火地域及び準防火地域の変更

地区区分



地区計画原案(概要)

名称・位置・面積

- ・下高井戸駅周辺地区
- ・松原三丁目・赤堤四丁目・五丁目各地内
- ・約7.9ヘクタール

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。

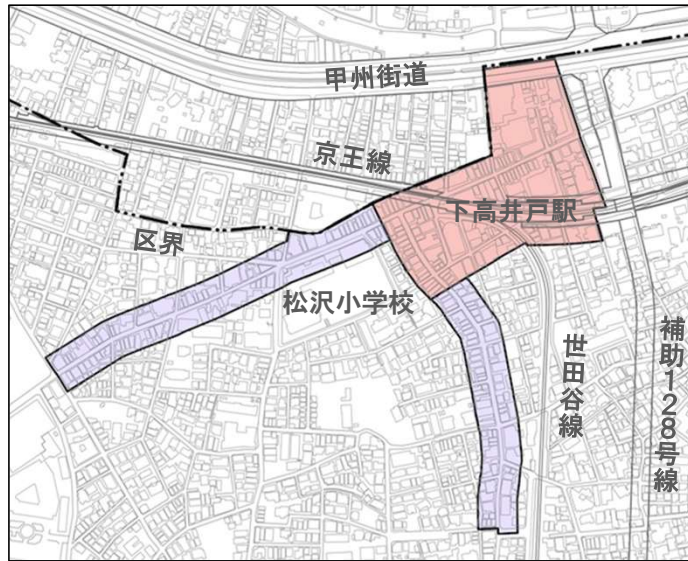


- 商店街軸 (1号壁面線)
商店街の主要な通りとして、にぎわいの創出やコミュニティ形成の促進をする
- 回遊軸 (2号壁面線)
京王線の高架化に合わせ、駅前の回遊性の向上させる
- 結び目軸 (3号壁面線)
商店街との繋がりにぎわいの連続性を確保する

地区の区分		商店街沿道		補助 1 2 8 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。				—
② 容積率の最高限度		(前面道路幅＋壁面後退幅×2) × 6/10×100 ※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。	—	—
⑤ 高さの最高限度		— 商店街軸 — 回遊軸 16m — 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
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。

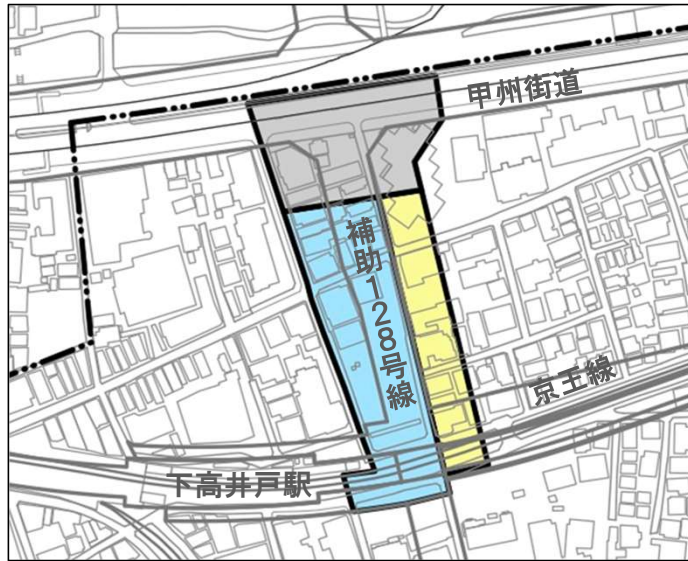
※⑧⑨の制限については下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画の内容となります

※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



地区区分

地区区分	土地利用の方針
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>
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>



地区区分

地区区分	土地利用の方針
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。
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。
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

歩行者系駅前広場

名称：駅前広場 1 号

面積：約 8 1 5 m²（新設）

方針：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

交通系駅前広場

名称：駅前広場 2 号

面積：約 5 0 0 m²（新設）

方針：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

定めるルール (地区整備計画)	地区区分				
	商店街沿道		補助 1 2 8 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 建築物等の用途の制限	●	●	●	●	●
② 容積率の最高限度	●	●	—	—	—
③ 敷地面積の最低限度	●	●	●	●	—
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	●	●	●	—	—
⑤ 高さの最高限度	●	●	—	—	●
⑥ 建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	●	●	●	●	●
⑦ 垣又はさくの構造の制限	—	—	●	●	●

●：街並み誘導型地区計画の要件となる制限

【目的】 良好（健全）な市街地の形成を図る

【ルール】 風俗営業の一部の用途、ナイトクラブ等、倉庫業を営む倉庫を制限

商業地区

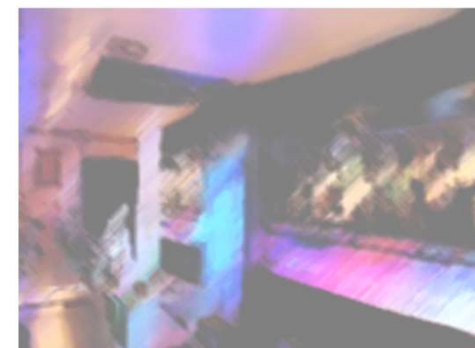
近隣商業地区

沿道商業地区

幹線道路沿道地区

区分			業種	
風俗営業	第2条第1項	接待飲食等営業	1号営業	キャバレー、スナック、ホストクラブ、キャバクラ、クラブ等
			2号営業	低照度飲食店（カップル喫茶等）
			3号営業	区画席飲食店（区画された客室が周囲から見通し困難で、かつ広さが5㎡以下のもの）
		遊技場営業	4号営業	まあじゃん屋、ぱちんこ屋等
			5号営業	ゲームセンター等
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	店舗型性風俗特殊営業	1号営業	ソープランド
			2号営業	店舗型ファッションヘルス
			3号営業	ヌードスタジオ、個室ビデオ、のぞき部屋、ストリップ劇場等
			4号営業	ラブホテル、レンタルルーム、モーテル
			5号営業	アダルトショップ、大人のおもちゃ屋等
			6号営業	出会い系喫茶
	第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	テレホンクラブ	

●ナイトクラブ等



客にダンスをさせ、客に飲食をさせる店舗

●倉庫業を営む倉庫



他者の物品を預かる営業倉庫やトランクルーム等

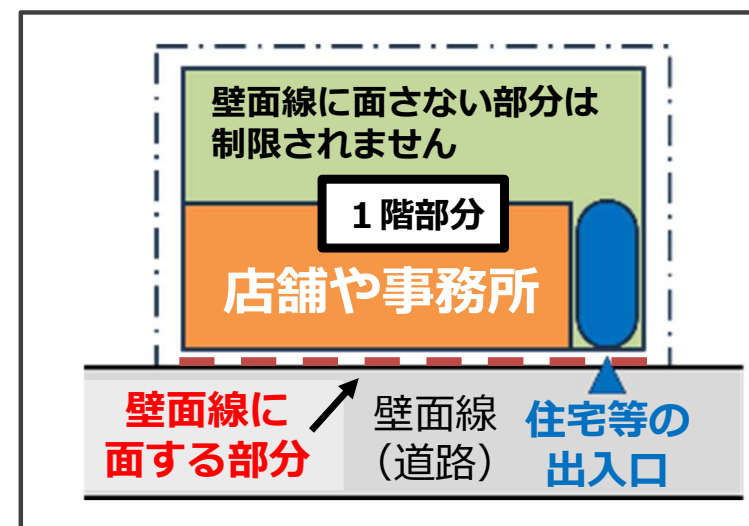
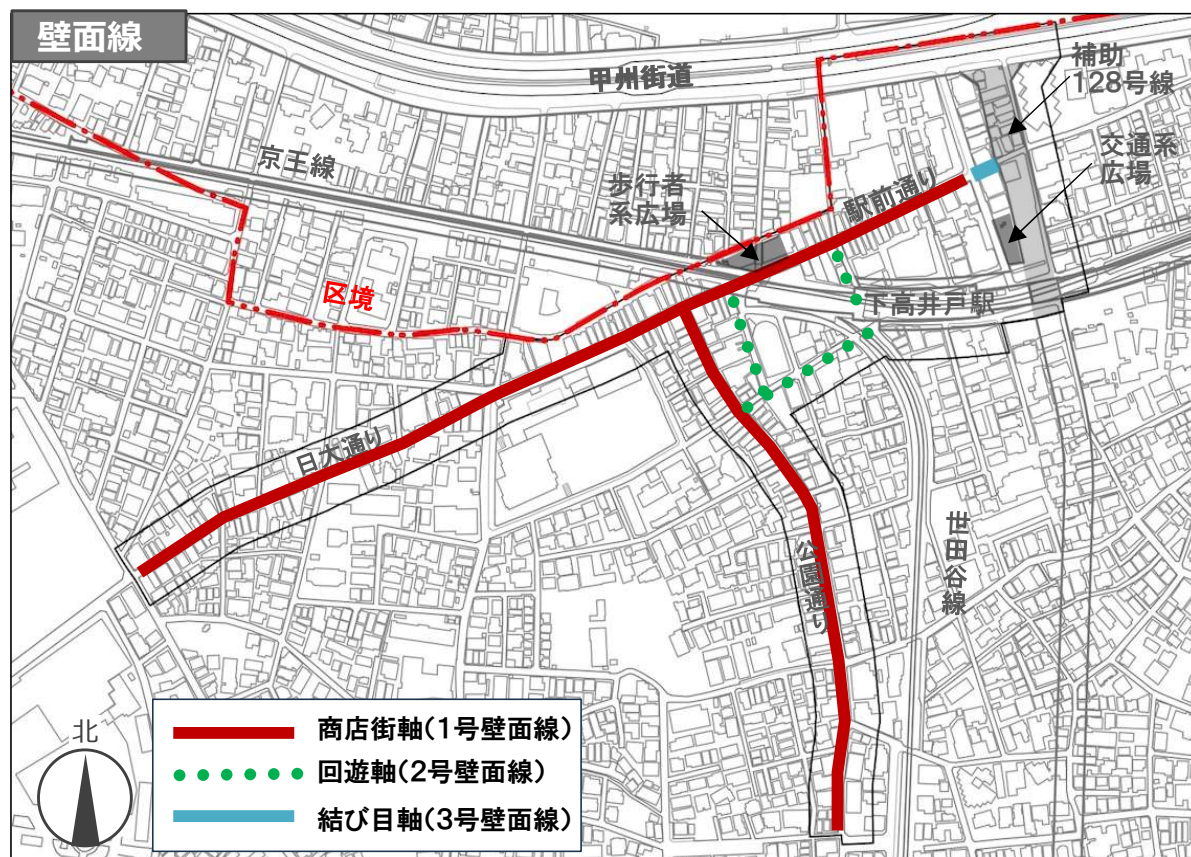
※自家用倉庫や自身の物品を保管するレンタル倉庫等は含まれません

- 【目的】
- ・ 商業・業務施設の連続性の誘導によりにぎわいを創出する
 - ・ 商店街とのつながりや商業・業務施設の連続性の誘導によりにぎわいを創出する

【ルール】 壁面線に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅等を制限
(住宅、共同住宅等の自動車車庫も含む)

商業地区 近隣商業地区

沿道商業地区



Q 住宅等の出入口は？

A 設置可能

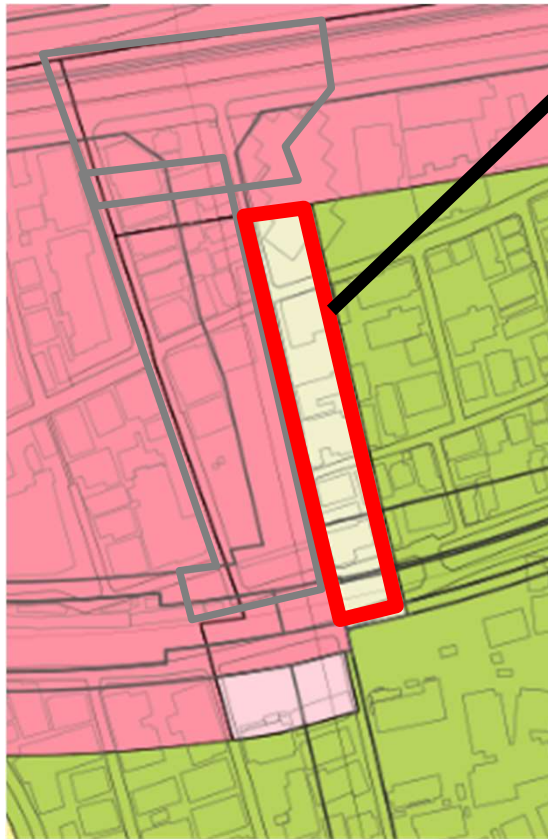
Q 2階以上の住宅・共同住宅は？

A 建築可能

【目的】 周辺住宅地への影響を考慮した沿道市街地の形成を図る

【ルール】 店舗・飲食店・事務所の床面積を500m²に制限

沿道住宅地区



第二種中高層住居専用地域に変更

建築基準法による制限

●店舗、飲食店、事務所

2階以下、床面積1500m²以内



地区計画による制限

●店舗、飲食店、事務所

2階以下、床面積500m²以内

② 容積率の最高限度

商店街沿道

【目的】 土地の合理的な利用を促進する

【ルール】 容積率の最高限度を定める

商業地区

近隣商業地区

小さい方

容積率

1

指定容積率
400%

(近隣商業地域は300%)

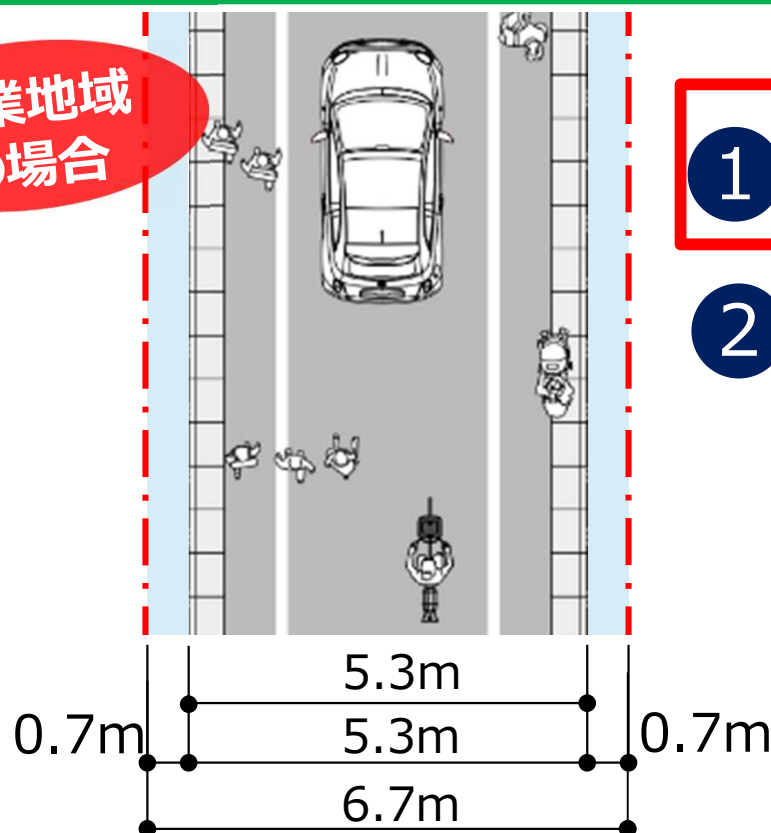
又は

2

前面道路幅員×6/10×100

※敷地条件などにより、最大限使えないこともあります。

商業地域
の場合



1

指定容積
400%

2

現状

$5.3\text{m} \times 6/10 \times 100 = 318\%$

街並

$(5.3\text{m} + 0.7\text{m} \times 2) \times 6/10 \times 100$
6.7m

$(\text{前面道路幅員} + \text{壁面後退幅} \times 2) = 402\%$

※ 特定行政庁（区長）の「認定」が別途必要

【目 的】 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

【ルール】 指定された面積未満の敷地での建築を制限

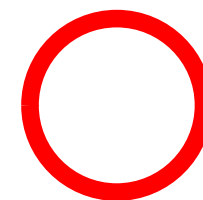
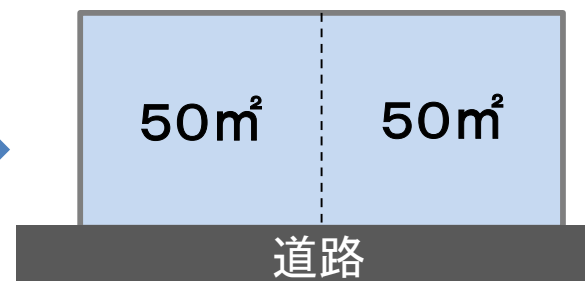
商業地区 近隣商業地区
沿道商業地区 幹線道路沿道地区

設定

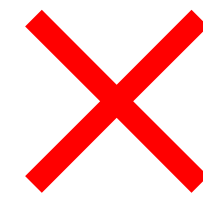
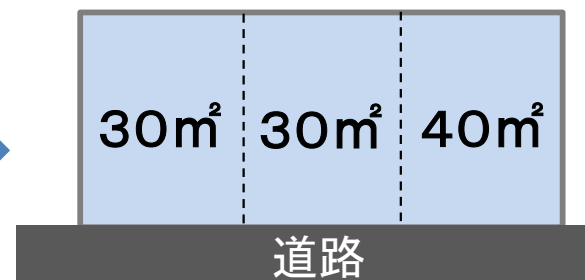
50 m²



敷地面積
100m²の場合



建築可



建築不可

Q すでに50m²より小さい敷地は？

A 建築可能

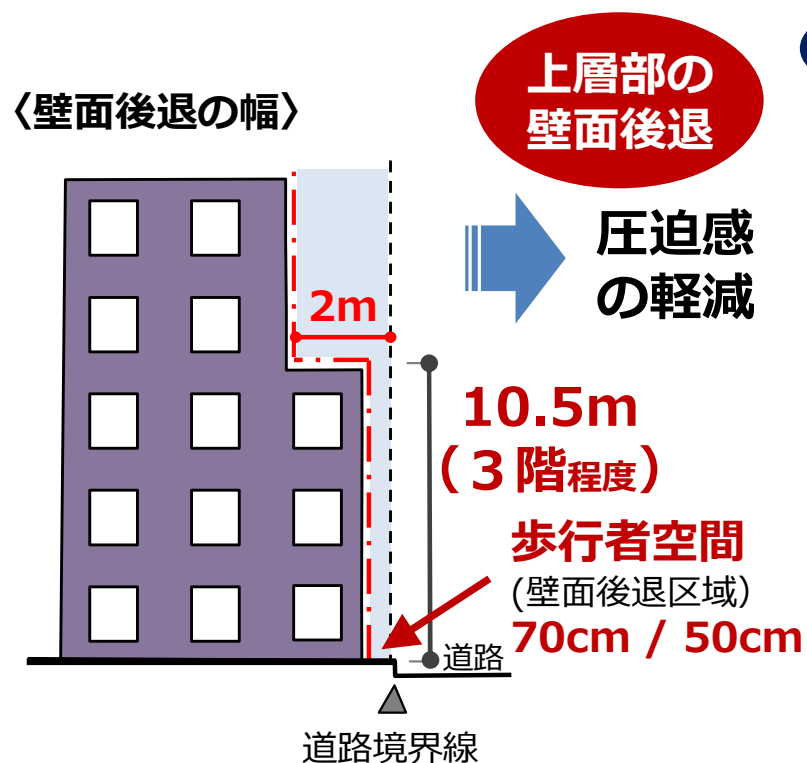
Q 道路事業への用地提供等により50m²より小さくなる敷地は？

A 建築可能

(参考) 沿道住宅地区 既に都市計画で70m²が定められている

【目 的】 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する

【ルール】 壁面後退区域を越えての建築を制限



回遊軸

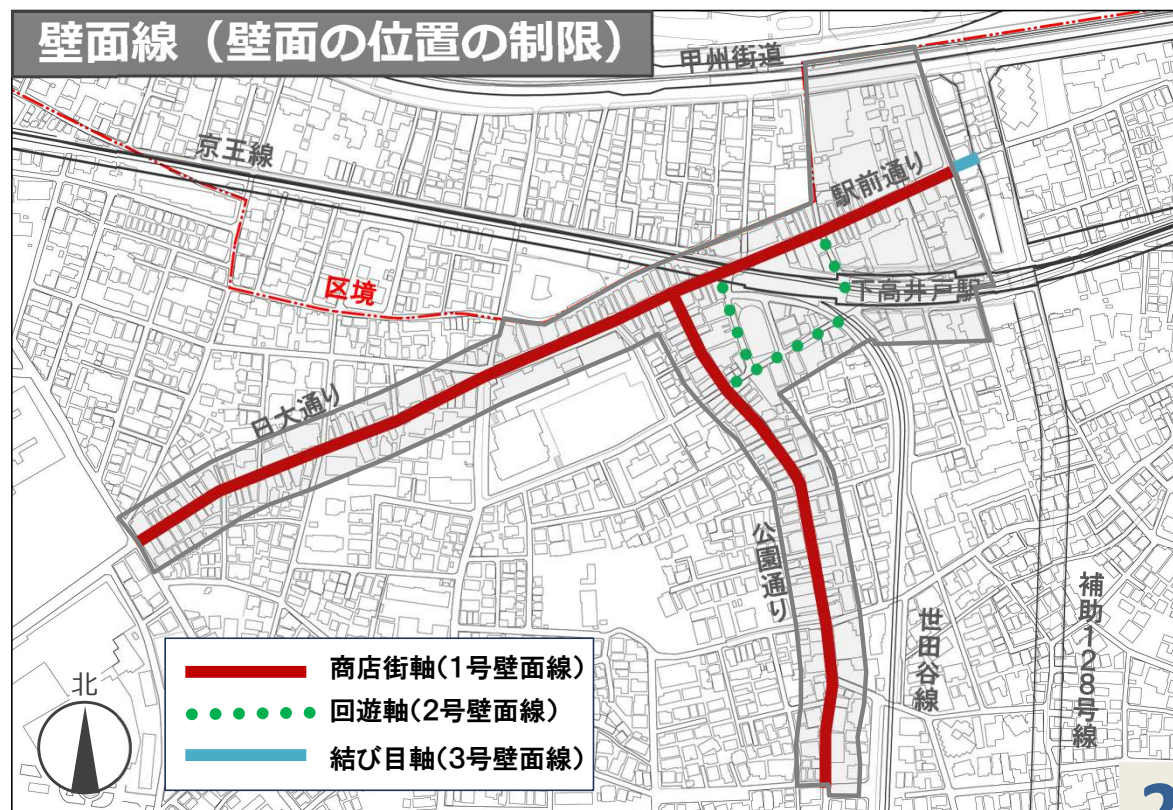
後退幅 **50** cm

高さ**10.5m**以上 **2** m

 商業地区

近隣商業地区

壁面線（壁面の位置の制限）



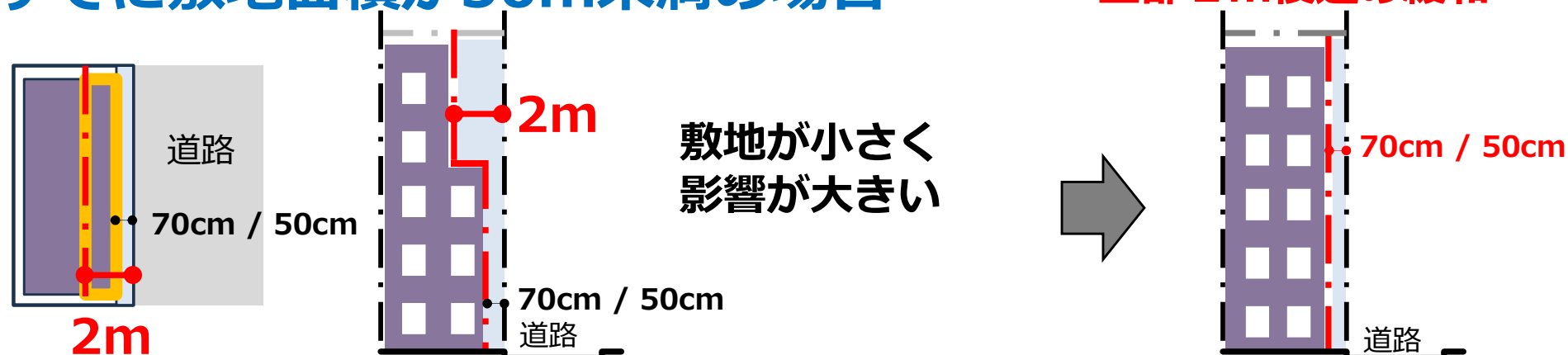
商店街軸

後退幅 **70** cm

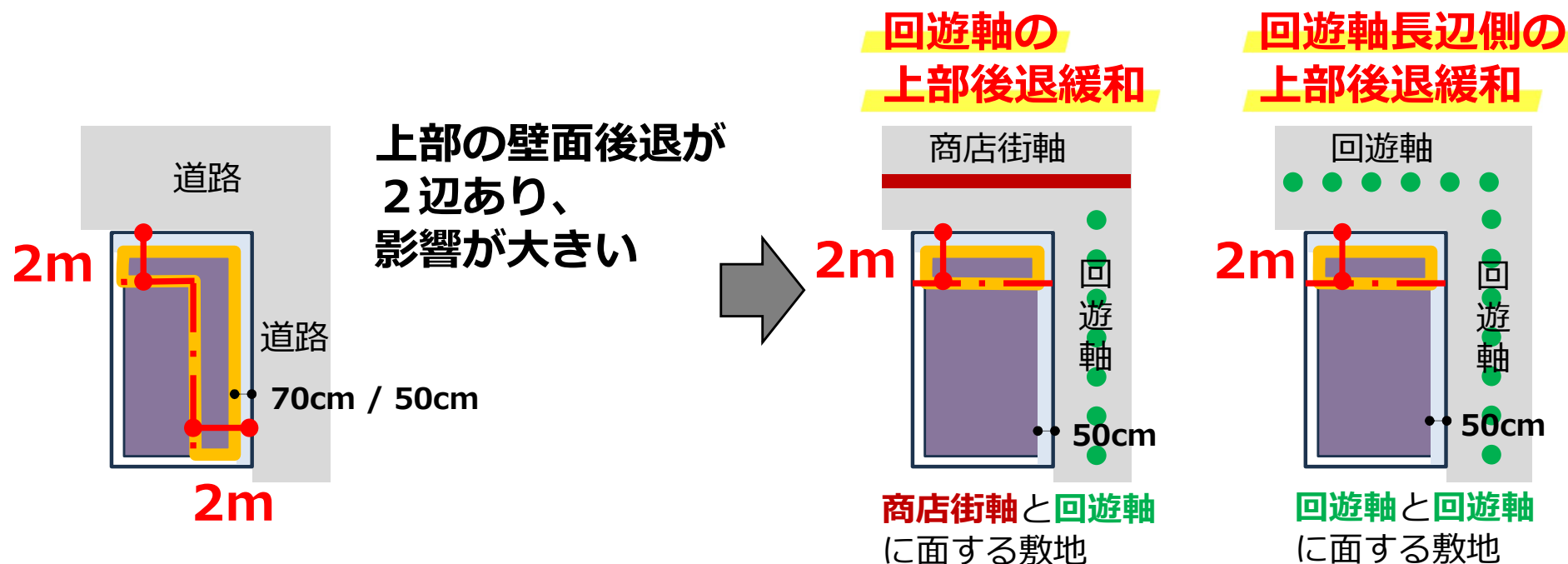
高さ **10.5m**以上 **2** m

【緩和規定】 狭い敷地への影響を考慮 商業地区 近隣商業地区

●すでに敷地面積が 50m^2 未満の場合



●壁面線が 2 辺ある敷地で敷地面積が 100m^2 未満の場合

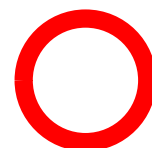


【目的】安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する

【ルール】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

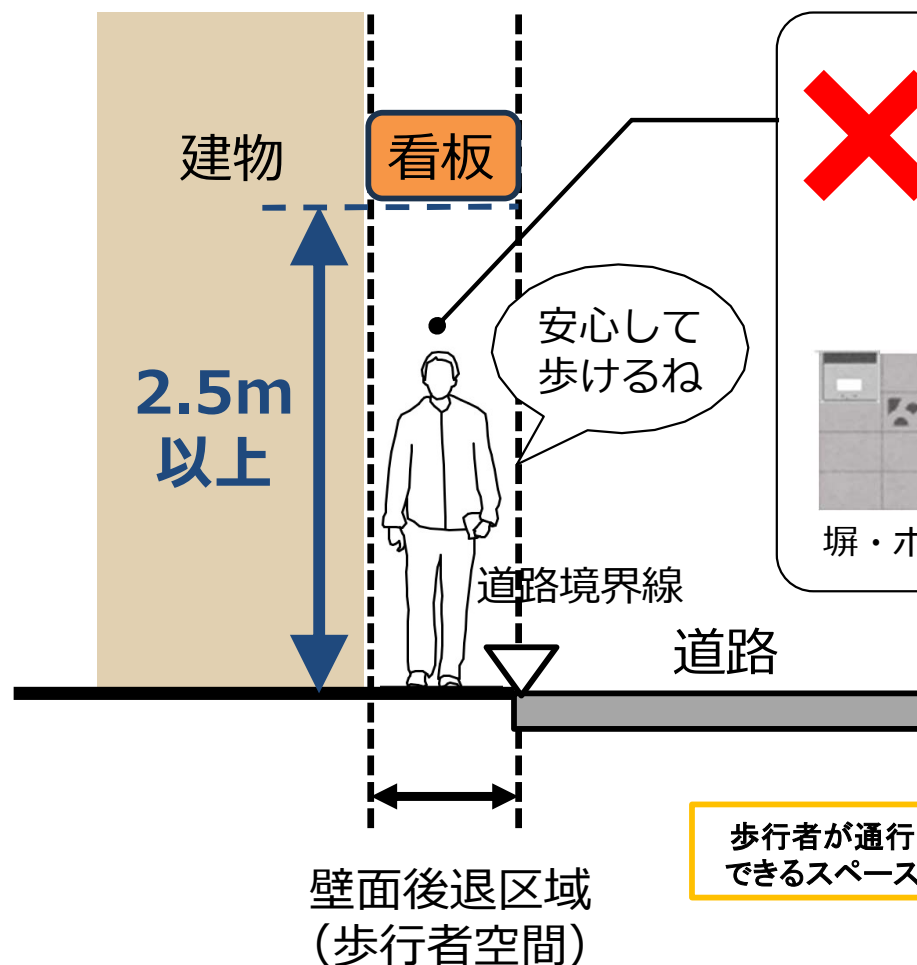
商業地区

近隣商業地区



2.5m以上の看板、照明

公益上必要なもの（街路灯、既存樹木など）

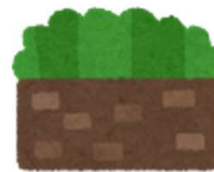


門やフェンス、看板、自動販売機
などは設置できません

(その他設置できない例)



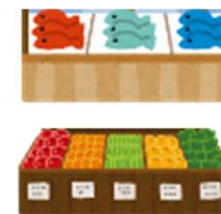
塀・ポスト



花壇



室外機



陳列棚

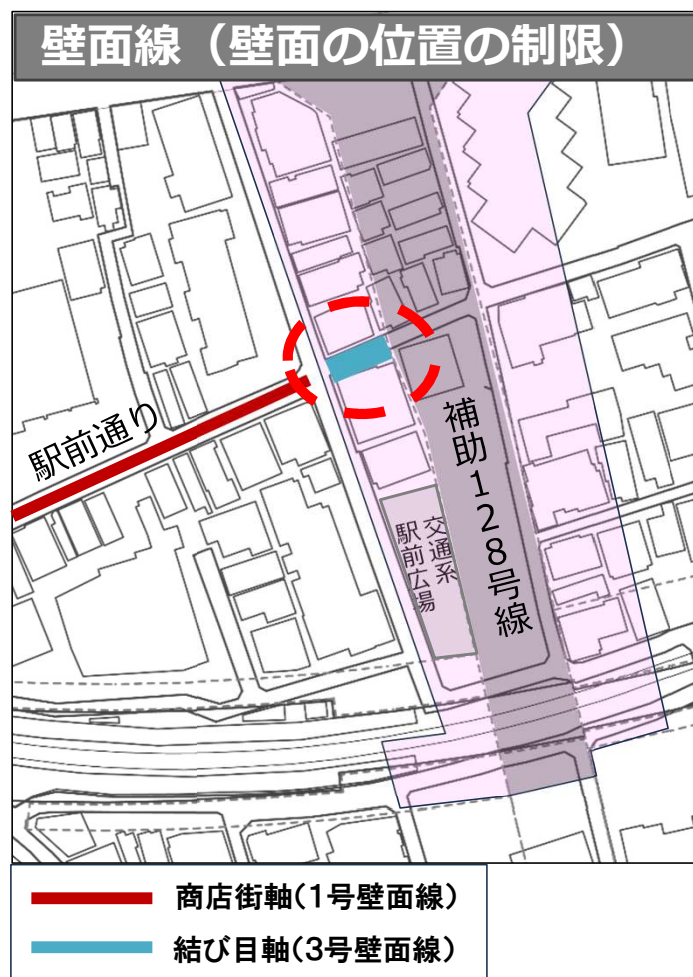


※既存樹木
同等の歩行者空間を確保
したもの

イメージ

【目的】 商店街とのつながりやにぎわいの連続性や、安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する

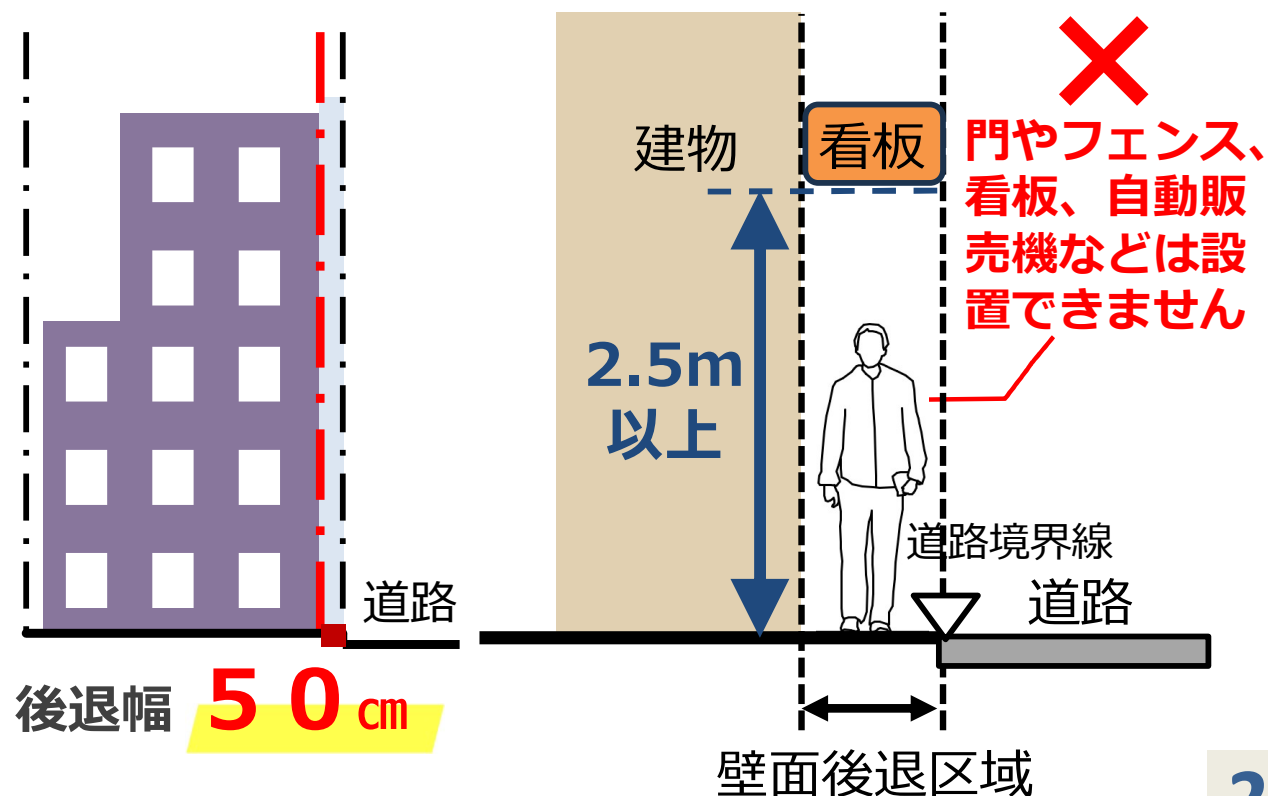
【ルール】 壁面後退区域を越えての建築を制限
壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない



沿道商業地区

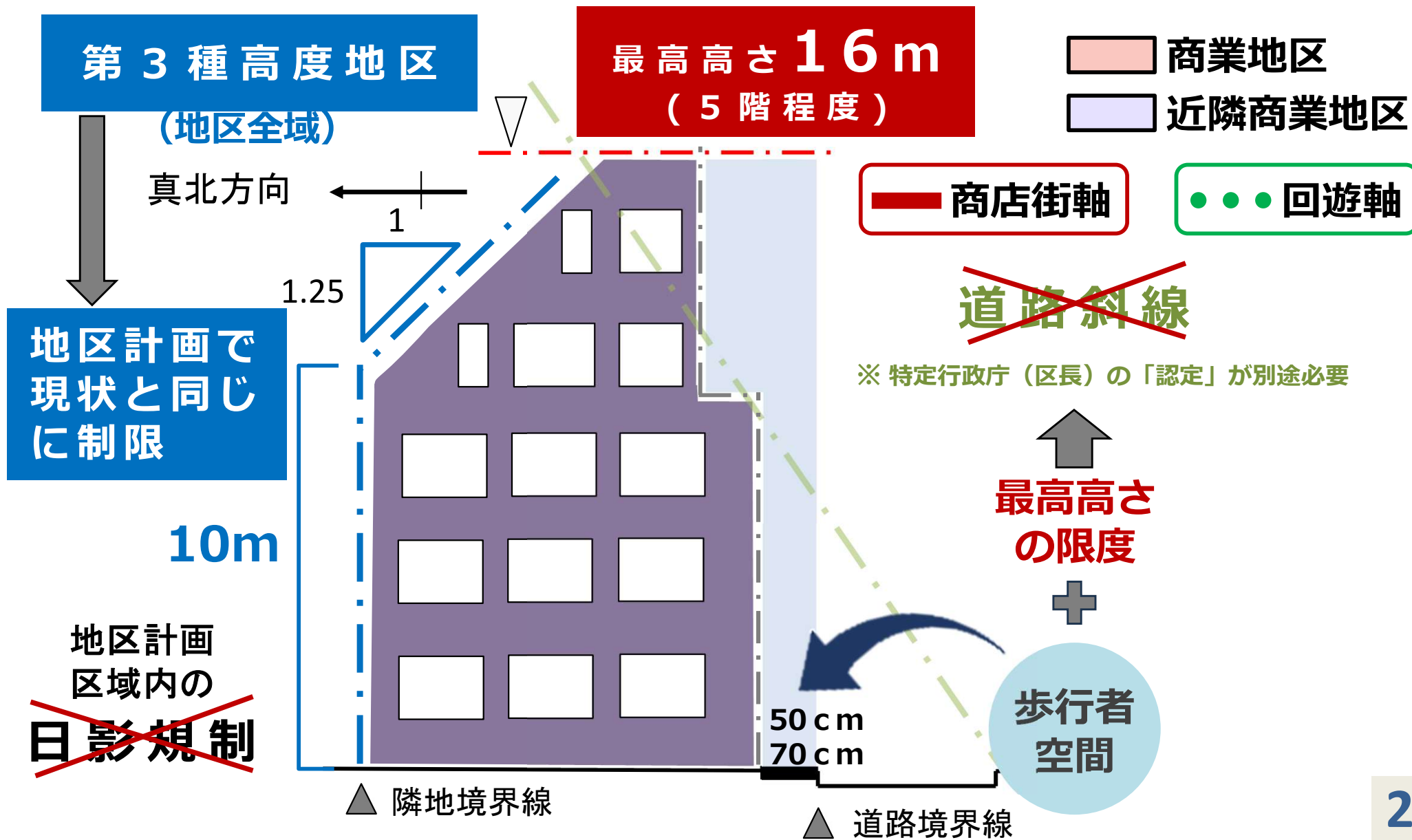
結び目軸

2.5m以上の看板や照明は設置できます。



【目的】現在の土地利用や周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図る

【ルール】壁面線に面する建築物の高さの最高限度を定める



【目的】商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する

選択制

【ルール】商店街軸のにぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和

商業地区

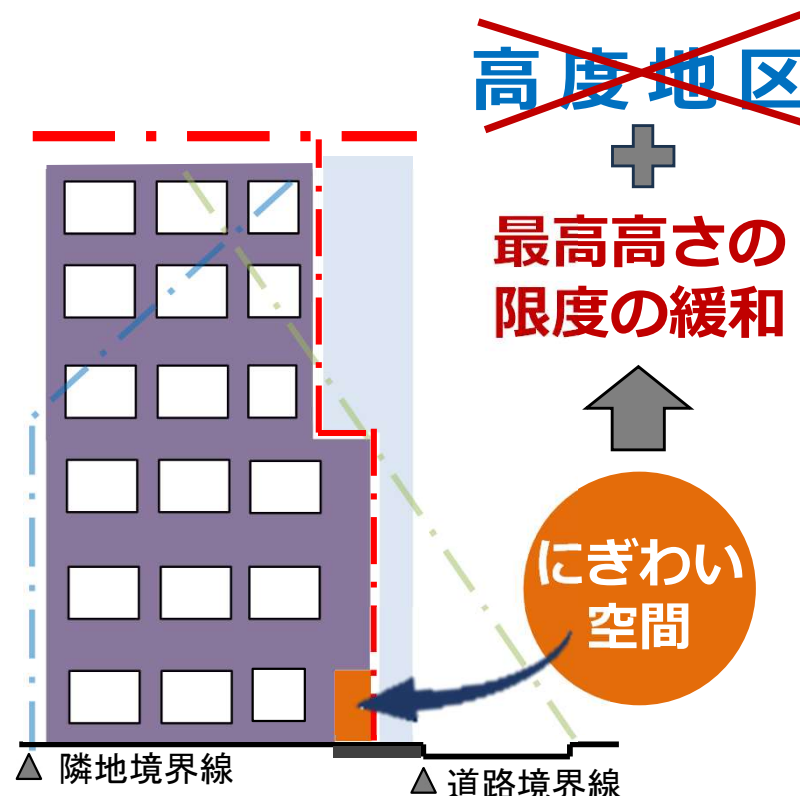
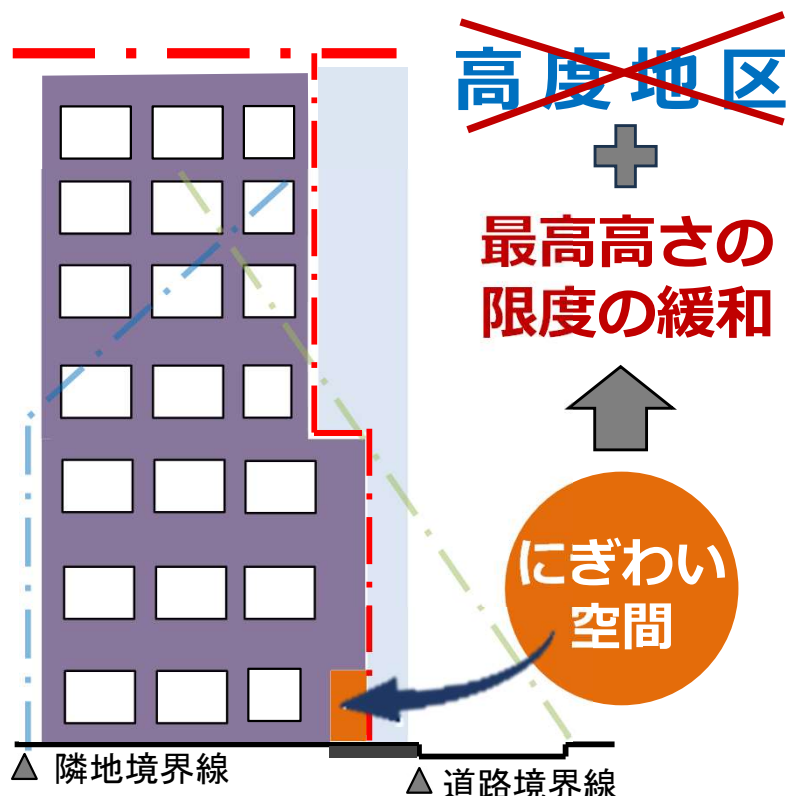
商店街軸

近隣商業地区

商店街軸

最高高さ **22m** (7階程度)
(敷地面積 **500m²**以上: **25m**)

最高高さ **19m** (6階程度)



※壁面線の緩和規定に該当する建築物は除く(P22)

【目的】商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する

選択制

【ルール】**商店街軸**ににぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和

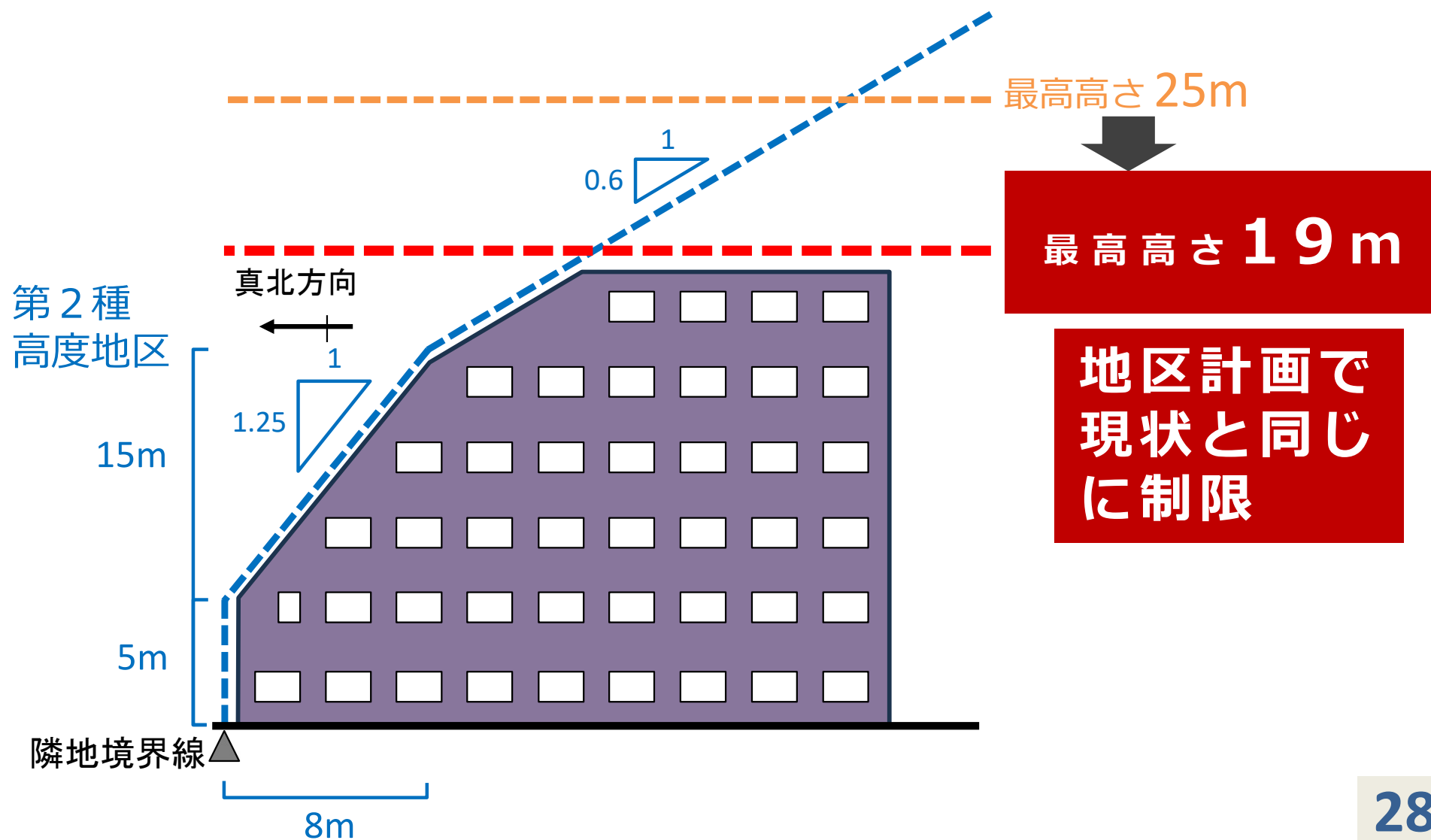


※自動車車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、外構の階段、自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません

【目 的】 周辺の住宅地に配慮し、良好な住環境を維持する

【ルール】 高さの最高限度を定める

 沿道住宅地区



⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

商店街
沿道

補助128号線
沿道

【目的】 周辺の環境と調和した街並みを形成する

- 【ルール】
- ・ 建築物等の形態、色彩、意匠は周辺環境と調和したものにする
 - ・ 壁面後退区域には軒や出窓等を突出させない

全地区共通

建築物及び
工作物の外観

周辺の環境と
調和した街並み

屋外広告物

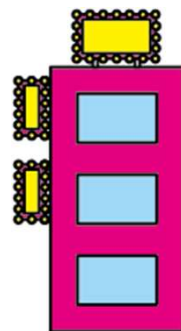
周辺の街並みに配慮した
ものとし、点滅光源等は
使用しない



色彩が調和して
いない例



色彩が調和して
いる例

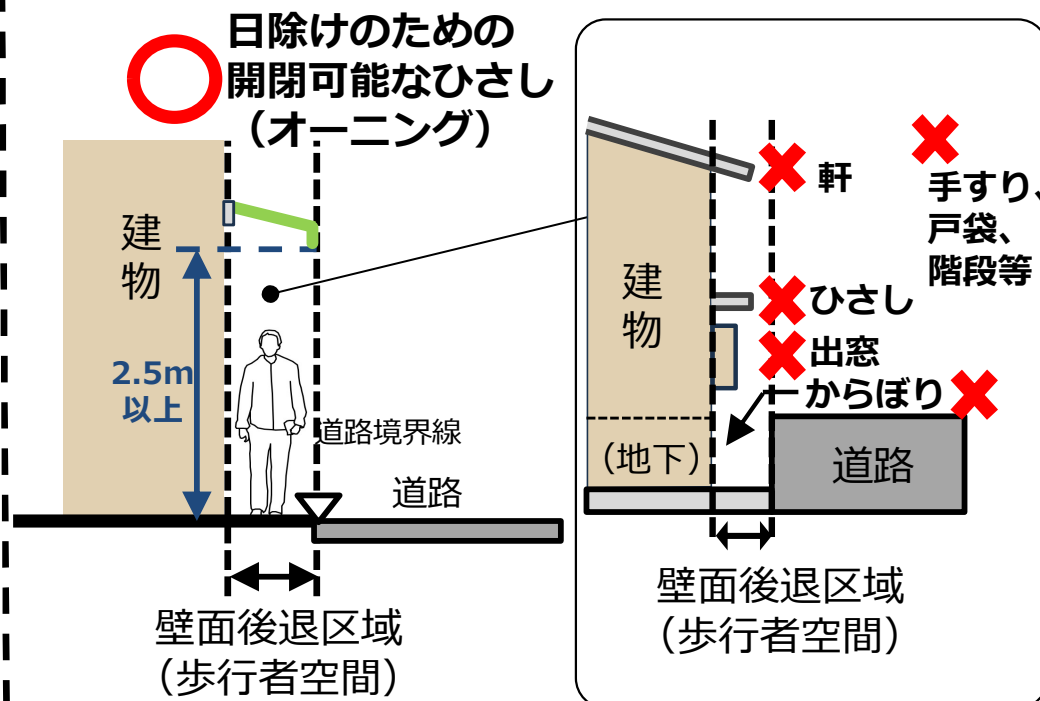


点滅光源が
使用されて
いる例

— 商店街軸

— 結び目軸

... 回遊軸



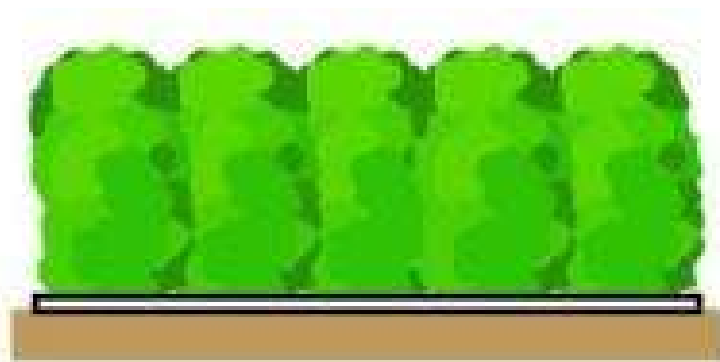
【目 的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、
防災性の向上を図る

【ルール】 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

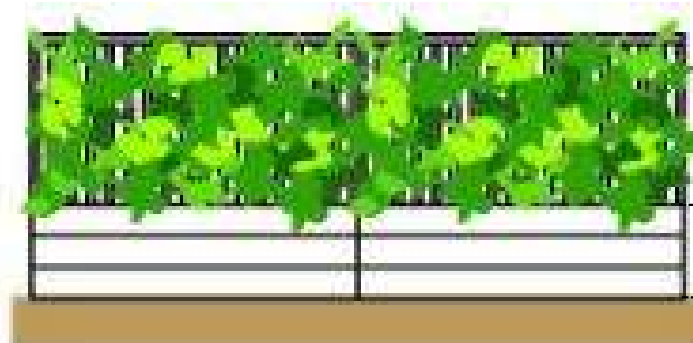
沿道商業地区

幹線道路沿道地区

沿道住宅地区



生垣




緑化したフェンス

地面からの
高さ0.6m以下
の基礎などは
設置可

0.6 m

その他の整備、開発及び保全に関する方針

	項目	方針
歩行者ネットワーク	歩行者回遊軸	<p>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>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</p>
	環境への配慮	<p>雨水流出抑制 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>緑化の促進 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促進する</p> <p>脱炭素地域づくりの促進 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>

関連する都市計画の変更

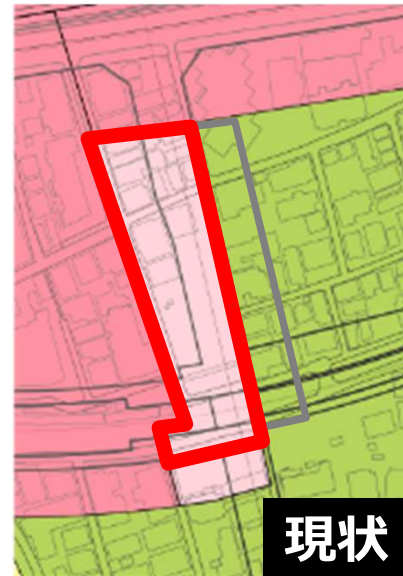
- (1) 用途地域の変更【東京都決定】
- (2) 高度地区の変更【世田谷区決定】
- (3) 防火地域及び準防火地域の変更
【世田谷区決定】

用途地域、防火地域及び準防火地域の変更

【目的】 商店街とのつながりやにぎわいの創出や防災性の向上を図る

【ルール】 近隣商業地域を商業地域に変更（合わせて防火地域・準防火地域の変更）

- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 商業地域



近隣商業地域から
商業地域へ

沿道商業地区



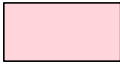

	現状	原案
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
容積率	300%	400%
防火指定	準防火地域	防火地域
日影規制	5h-3h 4m	指定なし

※東京都と調整中

用途地域の変更

【目的】 周辺の住宅地の調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいを創出する

【ルール】 第一種中高層住居専用地域を第二種中高層住居専用地域に変更

-  第一種中高層住居専用地域
-  第二種中高層住居専用地域
-  近隣商業地域
-  商業地域

 沿道住宅地区



現状



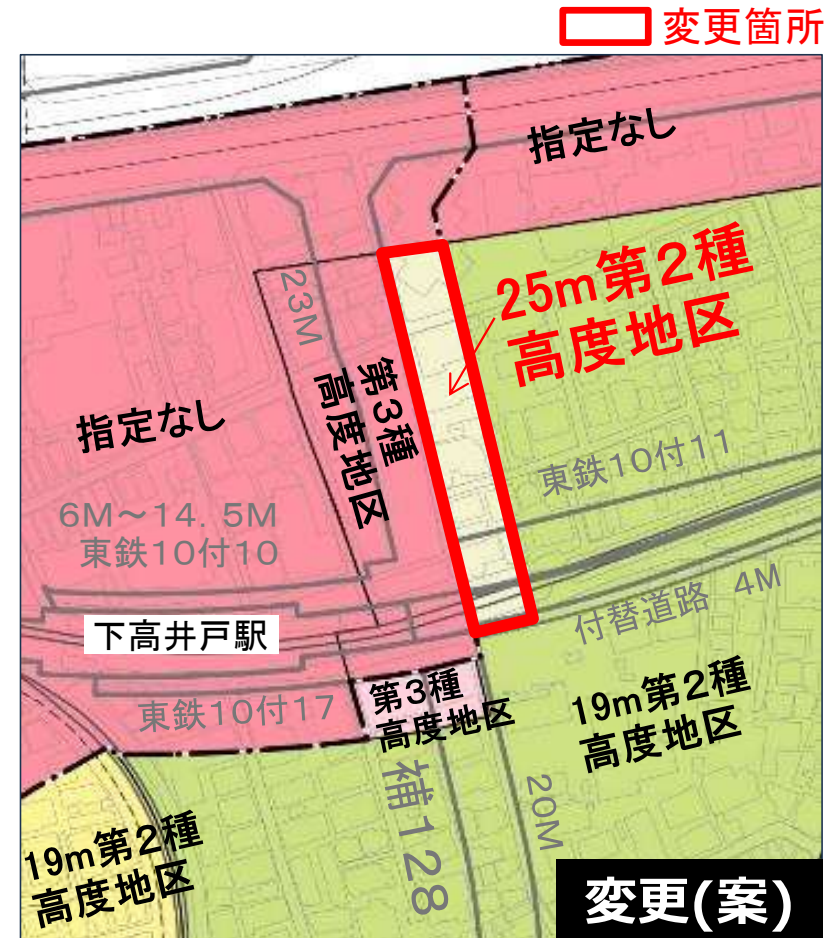
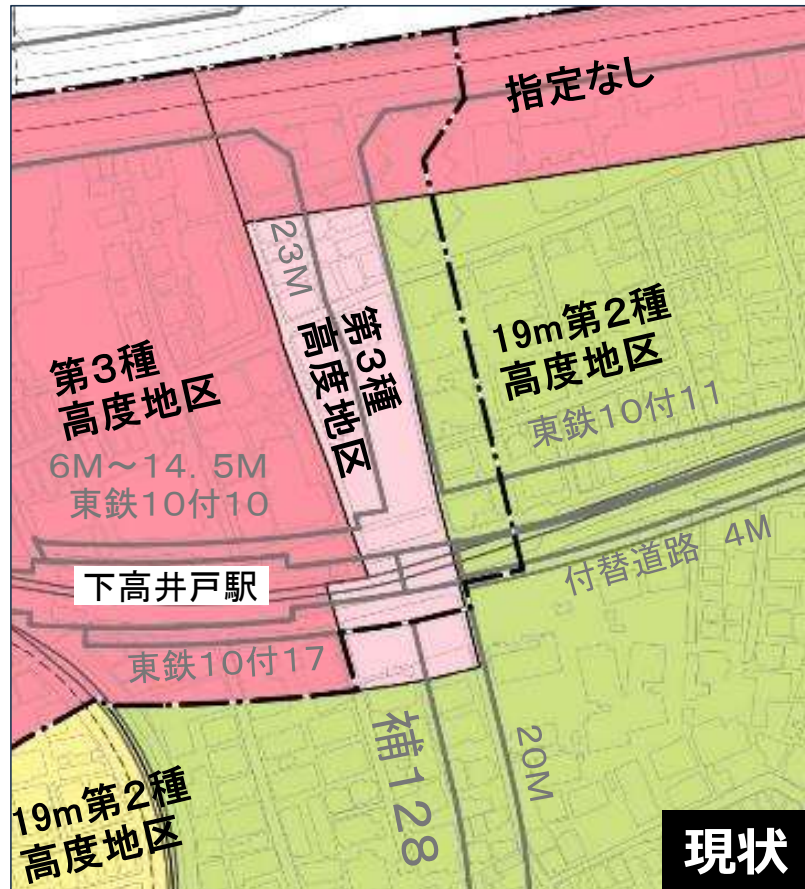
変更(案)

第一種中高層
住居専用地域から
第二種中高層
住居専用地域へ

	現状	原案
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	200%
防火指定	準防火地域	準防火地域
日影規制	3h - 2h 4m	3h - 2h 4m

※東京都と調整中

高度地区の変更



用途地域の凡例

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

沿道住宅地区

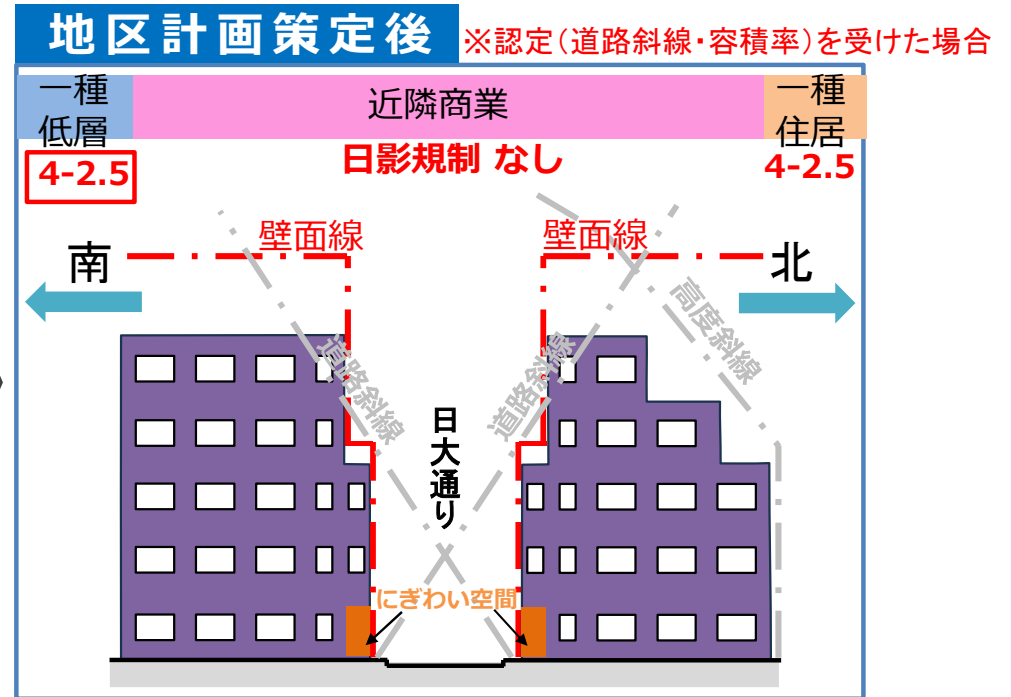
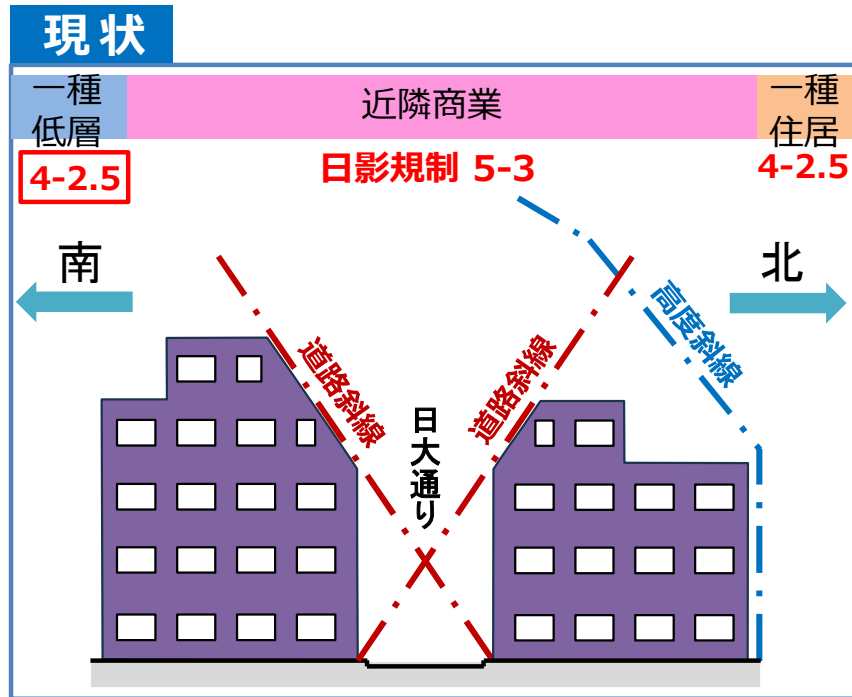
	現状	原案
高度地区	19m第2種高度地区	25m第2種高度地区

地区計画で高さを19mに制限

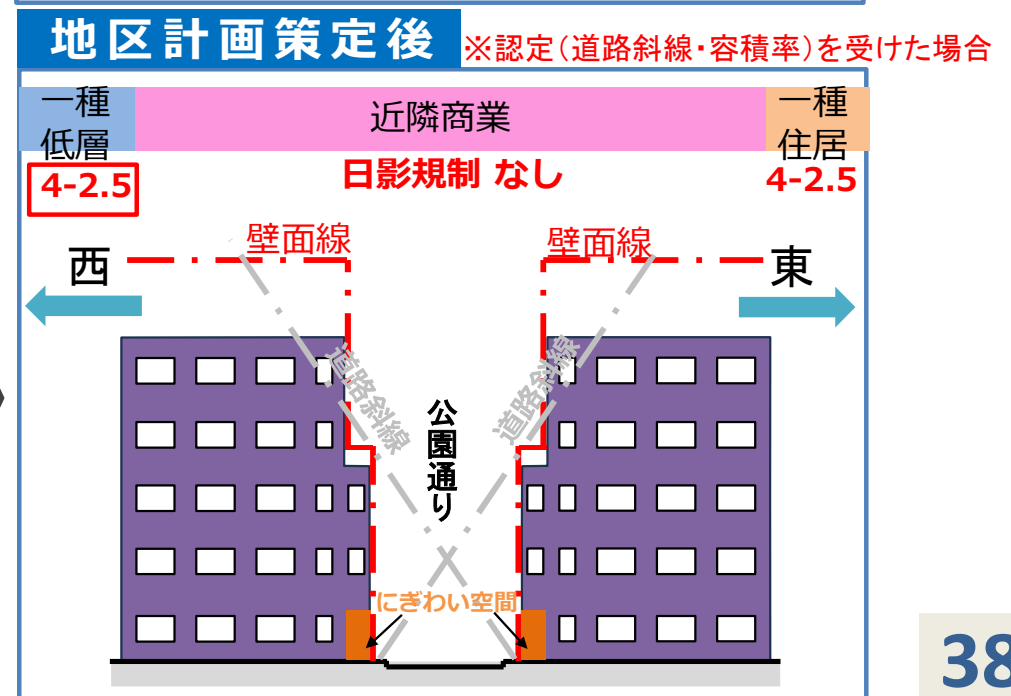
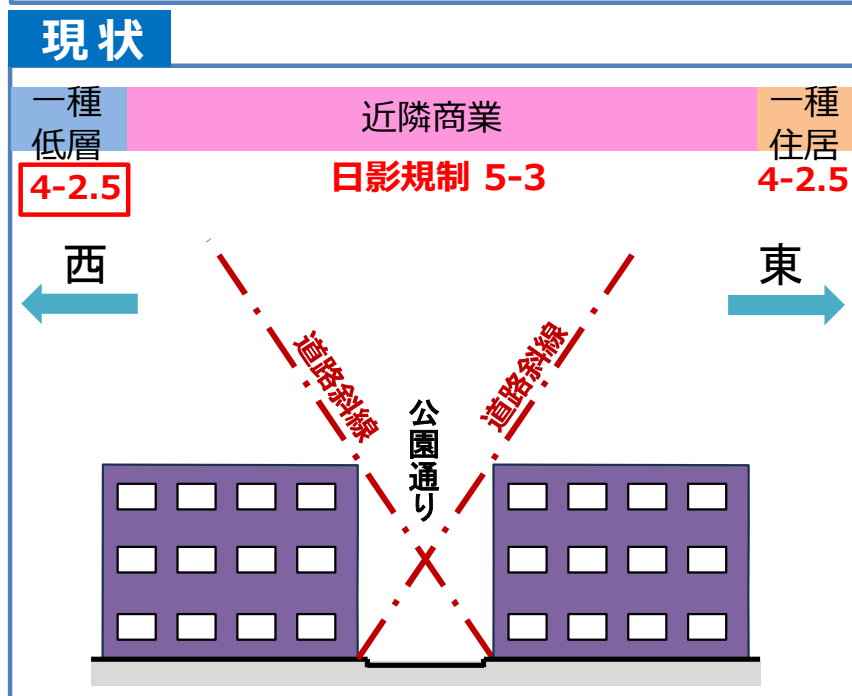
地区計画導入による建物イメージ(参考) 近隣商業地区

※下記の建物イメージは一例であり、敷地面積や接道状況などにより建築可能なボリュームは変わります

日
大
通
り



公
園
通
り



素案説明会の開催結果(概要)

【日時】 令和7年8月22日（金） 19時～20時30分
8月23日（土） 10時～11時30分
【会場】 松沢区民集会所 4階体育室
【参加者】 22日：16名、23日：20名 （合計36名）



当日出た主な質問・意見

質問：既存の建物に適用するということではなく、これから建てる時にセットバックするということか。

回答：地区計画は建て替え等にあわせて守っていただくルールです。

質問：新しく建物を建てる時に「にぎわい空間」を設けて、さらに数十年後に建て替えるとなったとき、「にぎわい空間」をやめることはできるのか。

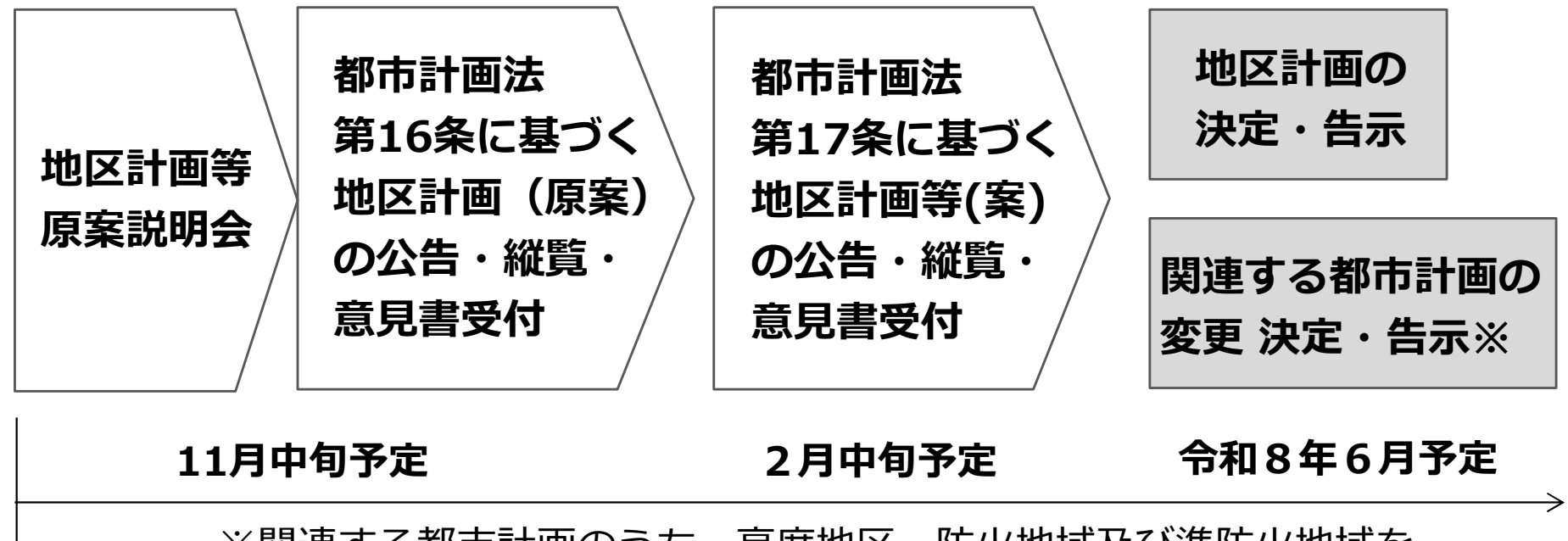
回答：「にぎわい空間」については選択制なので、建替え時にやめることも可能です。

質問：私たちには昨年12月まで説明や情報提供が全くなかった。壁面後退も「70cm位あれば安全安心に歩行できる」という単なる感覚で、法的根拠が示されておらず、私たちには全くメリットがない。

回答：壁面後退の70cmについては、商業地域の容積率を有効に使うため、というのが根拠の1つです。街づくり懇談会の中で街歩きなども行い、70cmや1mなどの様々な幅員を検証しました。歩行者一人が通行できる幅で、かつ地権者の負担も考慮したものであり、これまでの検討プロセスをご理解いただきたいと思います。

今後のスケジュール(予定)

令和7年	11月	都市計画法第16条に基づく地区計画（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条に基づく地区計画等（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（東京都市計画用途地域の変更）
	6月	都市計画決定・告示



※関連する都市計画のうち、高度地区・防火地域及び準防火地域を除く変更については、東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

