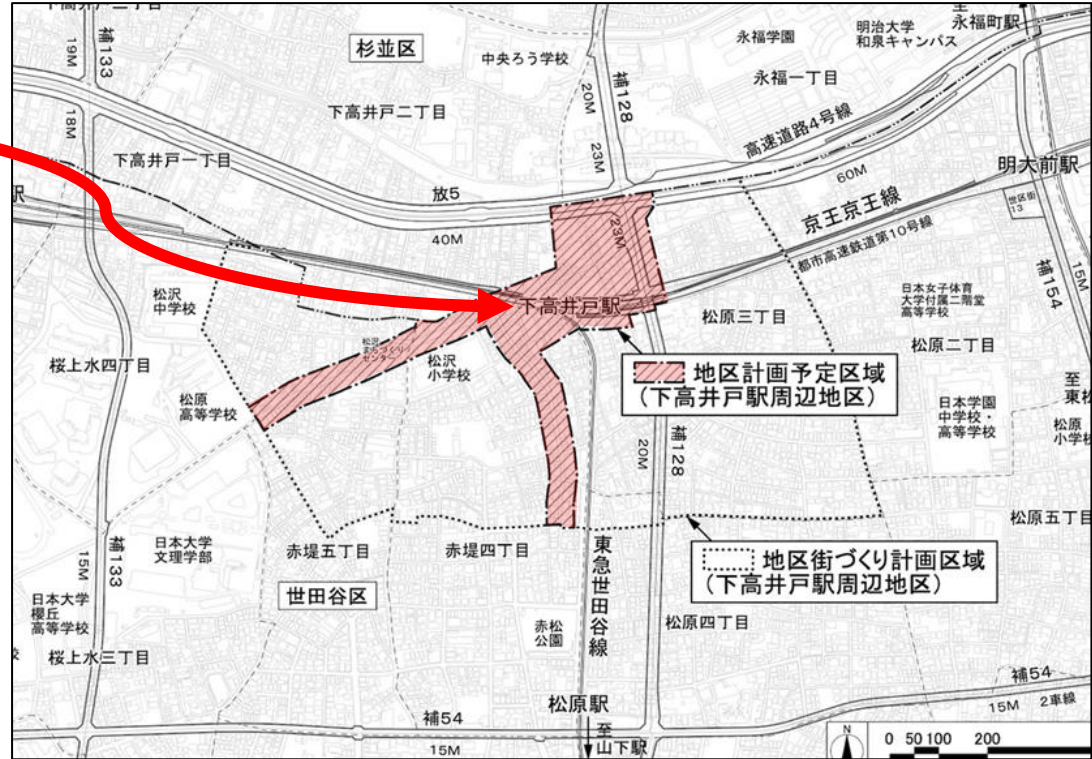


東京都市計画地区計画の決定  
（下高井戸駅周辺地区）、  
東京都市計画高度地区の変更  
（下高井戸駅周辺地区）、  
東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更  
（下高井戸駅周辺地区）及び  
東京都市計画用途地域の変更  
（下高井戸駅周辺地区）について

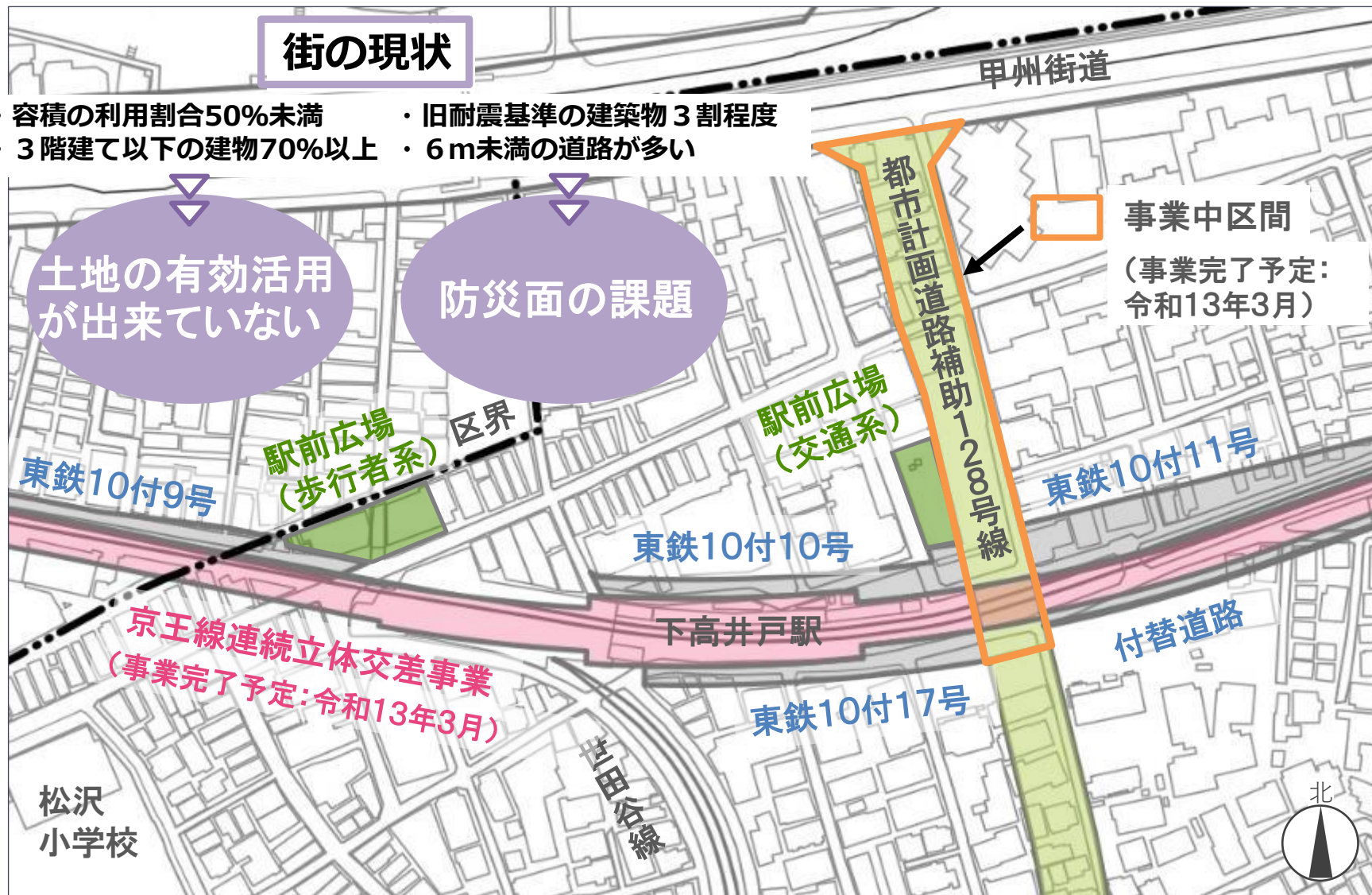
# 対象地区

## ○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128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**

	【駅前地区】	【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的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

しもたかブック

みんなでつくる  
明日のしもたかブック

下高井戸のまちづくり  
やっぱり面白い。

### 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 区民街づくり協定に登録)

# 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り組むべき項目	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、建物の最高高さ ・歩行者空間、にぎわい空間の幅や活用方法、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	・地区計画等の素案の説明	参加人数 36名
原案説明会 令和7年11月	・地区計画等の原案の説明	参加人数 38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

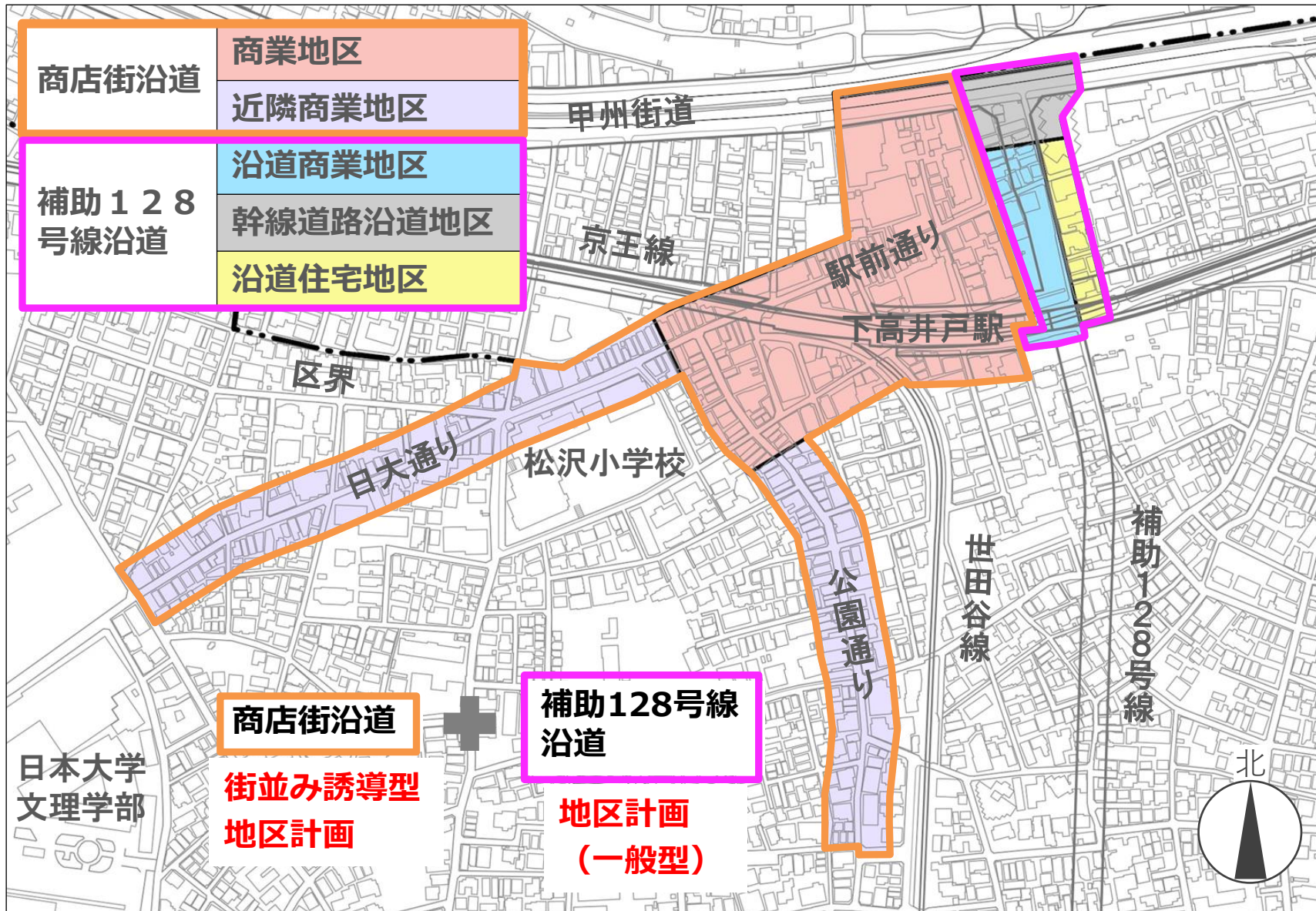


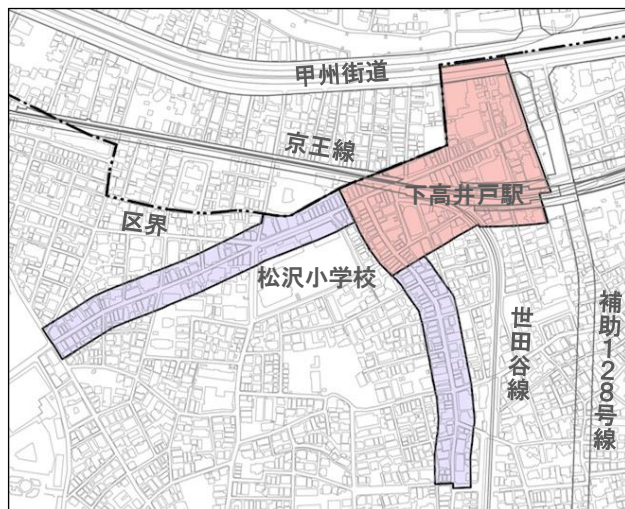
補助128号線沿道

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

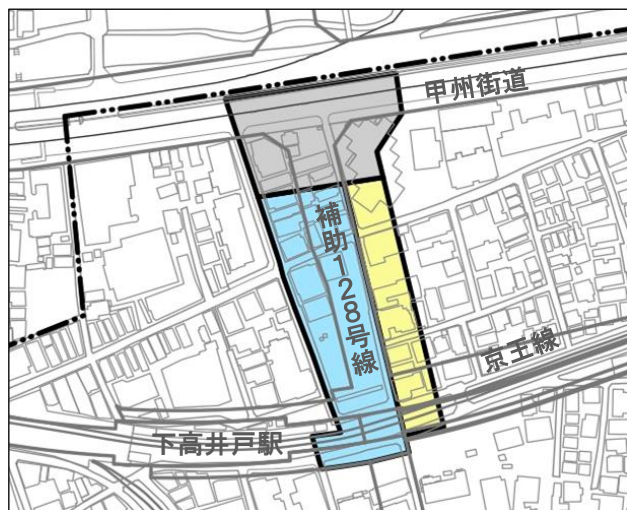
# 地区区分





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、<b>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</b>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、<b>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</b>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<b>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</b>を図る。また、合理的な土地利用を促進し、<b>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</b>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 <b>商店街とのつながりや安全で快適な歩行者空間</b> 及び商業・業務施設の連続性を確保しながら、 <b>魅力ある商業地の形成と防災性の向上</b> 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 <b>防災性の高い健全な市街地の形成</b> を図る。
沿道住宅地区	周辺の住宅地に配慮しつつ、 <b>良好な住環境の維持及び防災性を向上</b> し、小規模な店舗・事務所等が立地する <b>沿道の街並みの形成</b> 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815㎡（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

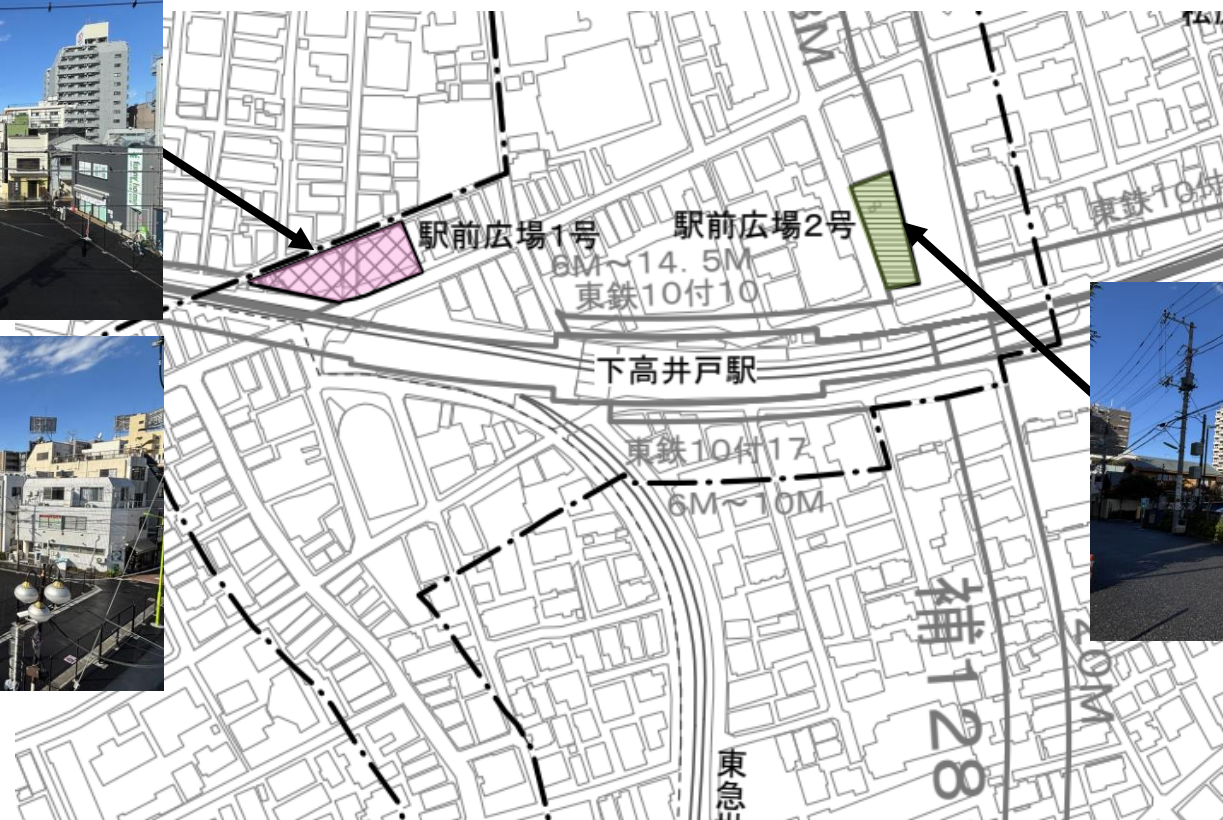
名称：駅前広場2号

面積：約500㎡（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

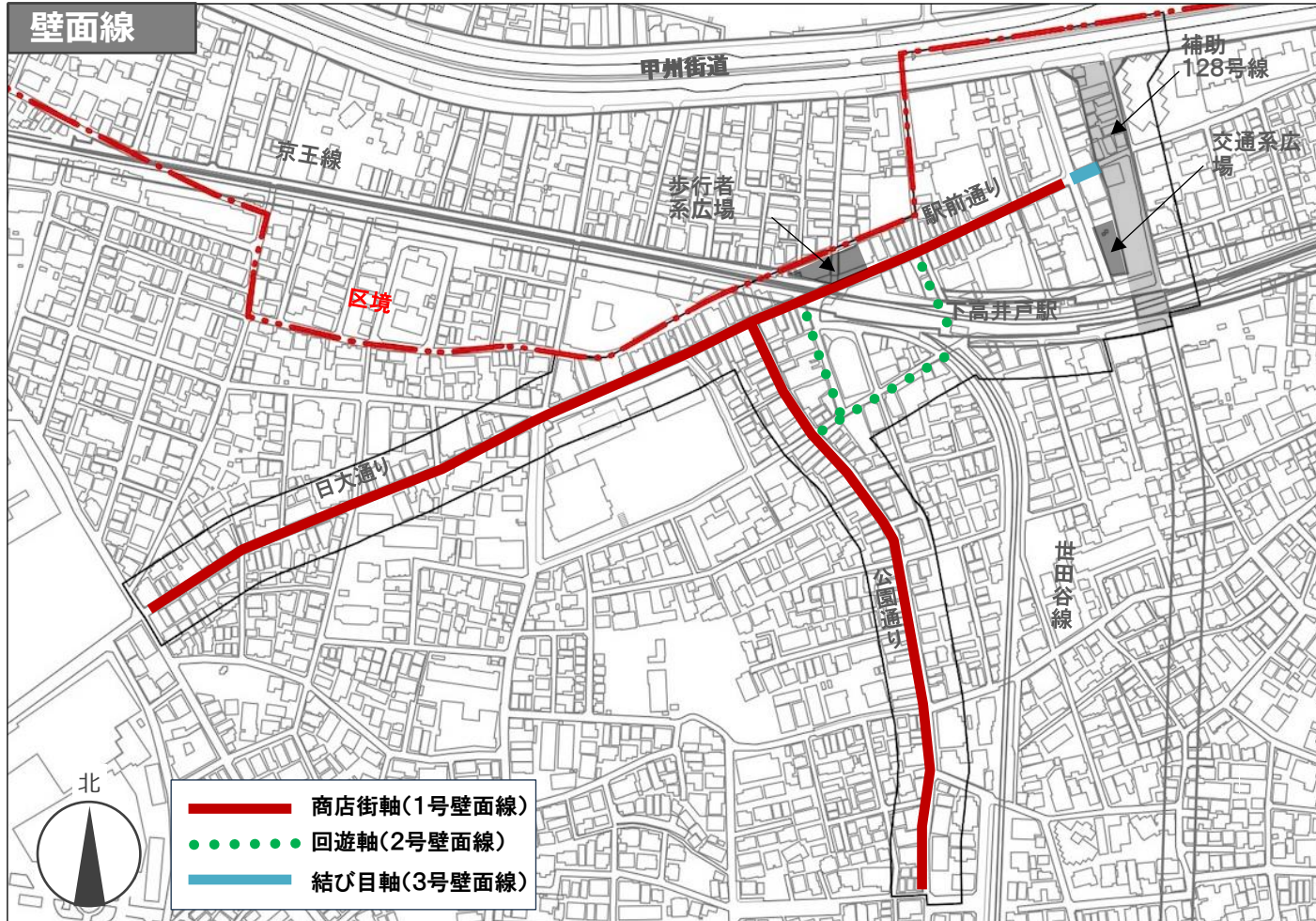


▲現況写真



▲現況写真

# 壁面線の指定



## 壁面線（軸）の目的

### ——— 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の形成を促進する

### ●●●●● 回遊軸(2号壁面線)

京王線の高架化に合わせて、駅前の回遊性を向上させる

### ——— 結び目軸(3号壁面線)

商店街の繋がりにぎわいの連続性を確保する

# 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

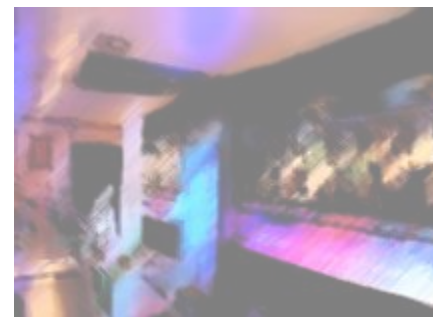
【目的】良好（健全）な市街地の形成を図る

【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

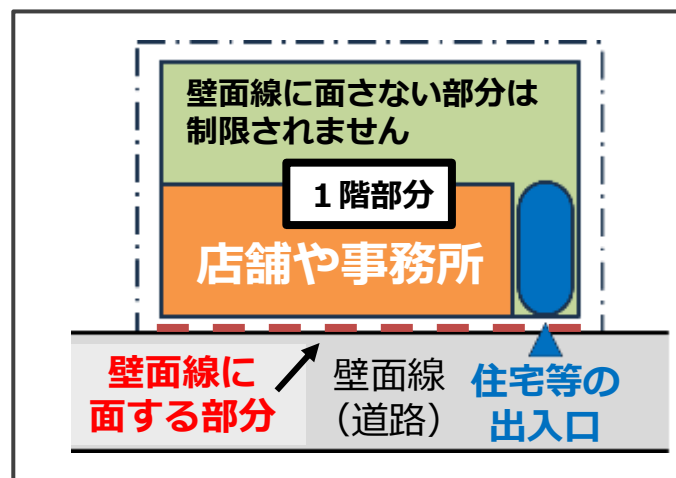
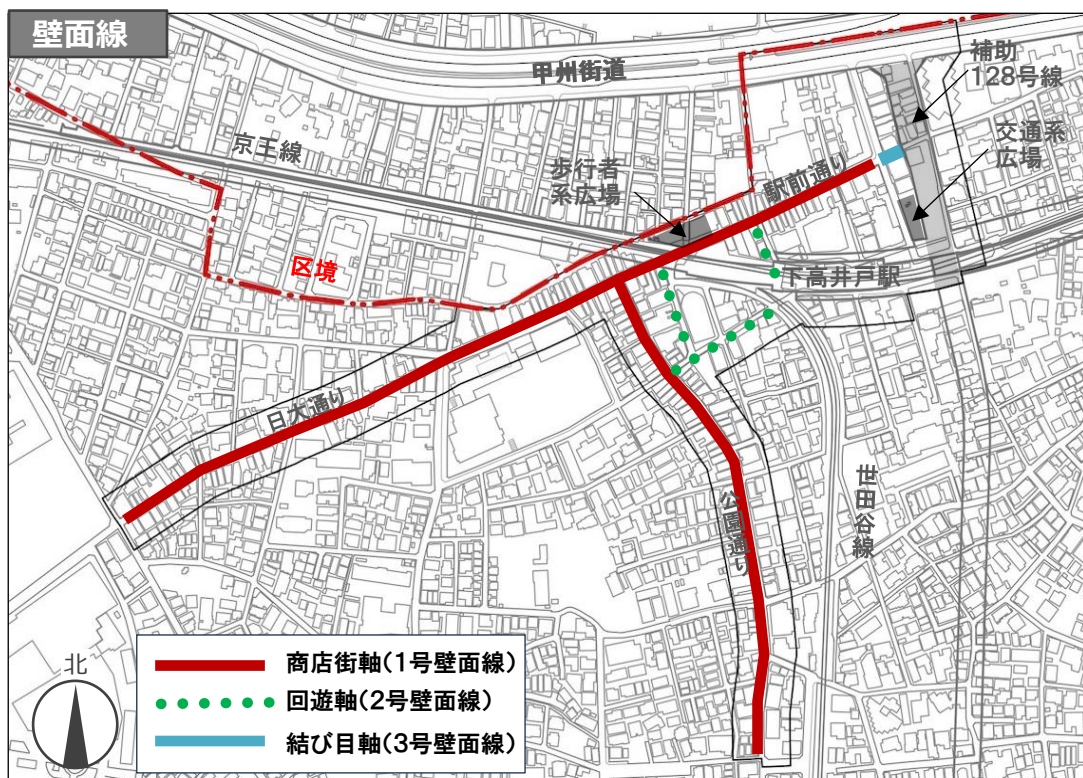
※自家用倉庫や自身の物品を保管するレンタル倉庫等は含まれません

- 【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

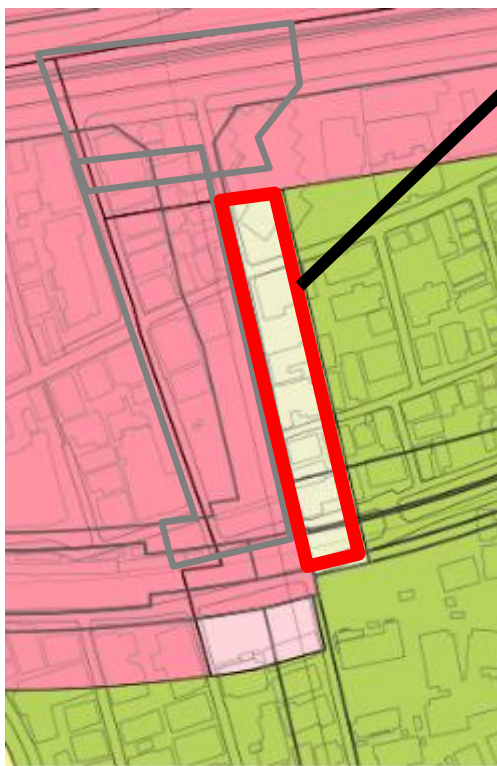
Q 2階以上の住宅・共同住宅は？

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500㎡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1500㎡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500㎡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

容積率

小さい方

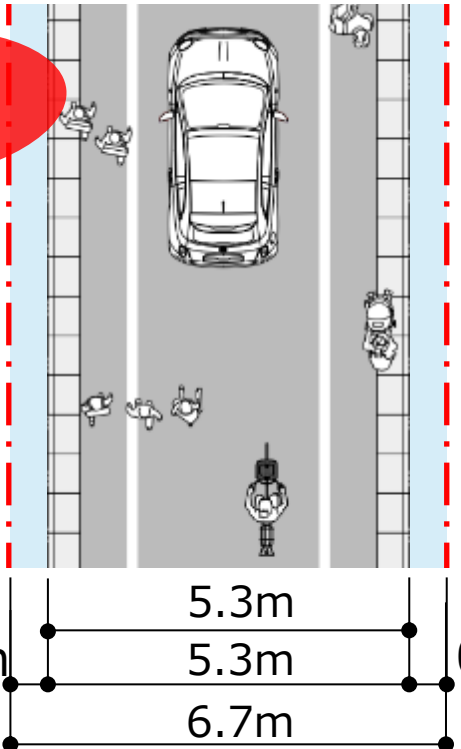
1 指定容積率  
400%

(近隣商業地域は300%)

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

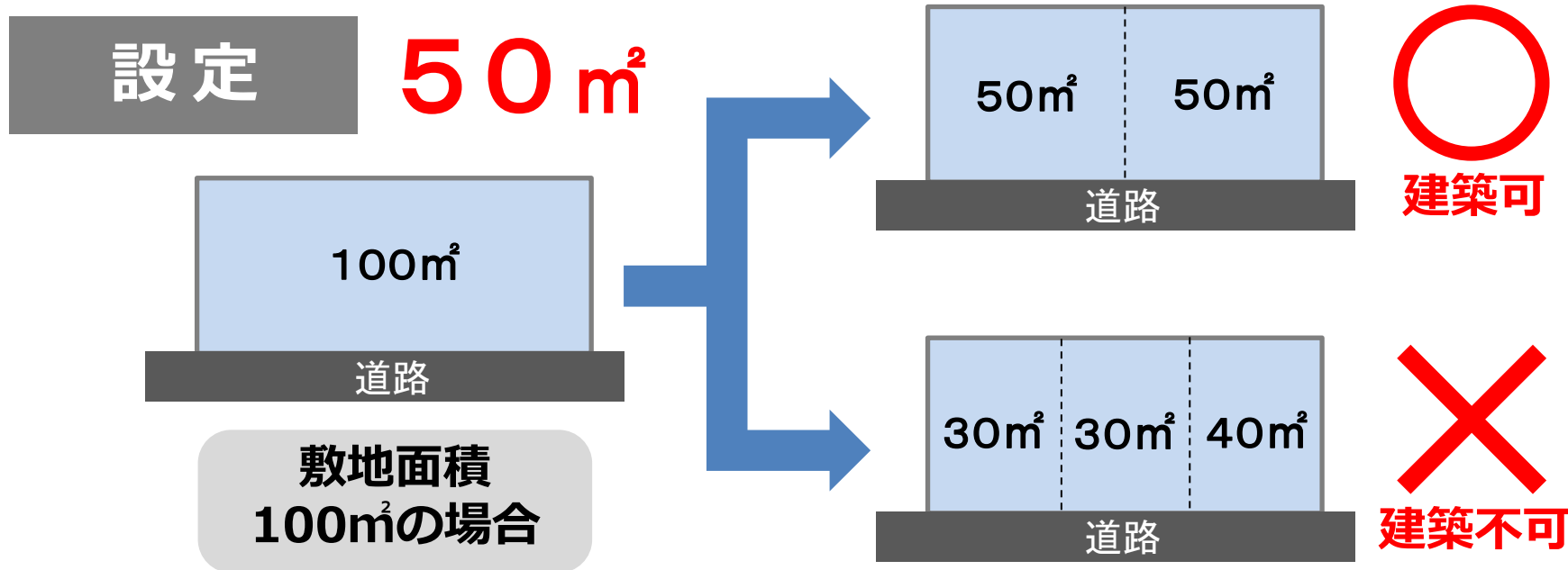
街並  $\frac{(5.3\text{m} + 0.7\text{m} \times 2)}{6.7\text{m}} \times 6/10 \times 100$   
↓  
(前面道路幅員+壁面後退幅×2) = 402%

※ 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



Q すでに50m<sup>2</sup>より小さい敷地は？

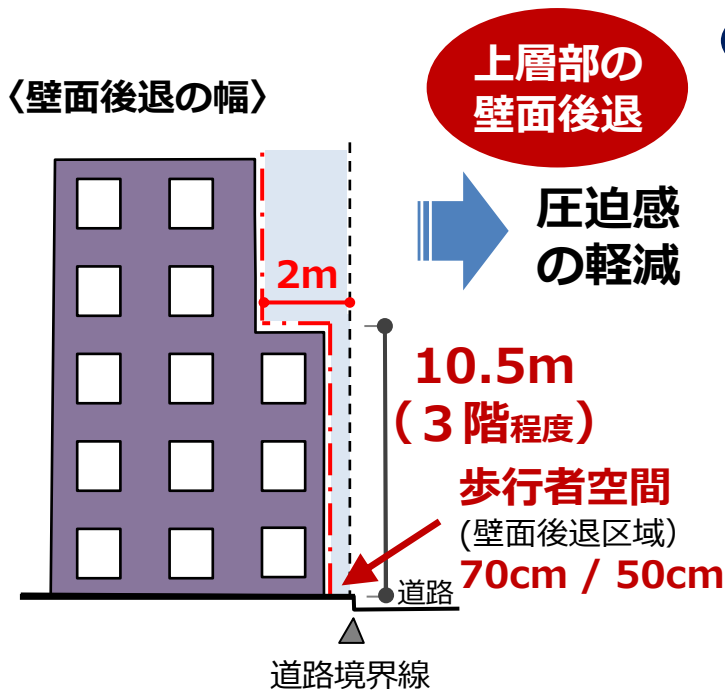
A 建築可能

Q 道路事業への用地提供等により50m<sup>2</sup>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70m<sup>2</sup>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 **50cm**

高さ **10.5m以上** **2m**

- 商業地区
- 近隣商業地区

**商店街軸**

後退幅 **70cm**

高さ **10.5m以上** **2m**

壁面線 (壁面の位置の制限)

甲州街道

京王線

区境

駅前通り

下高井戸駅

日大通り

公園通り

世田谷線

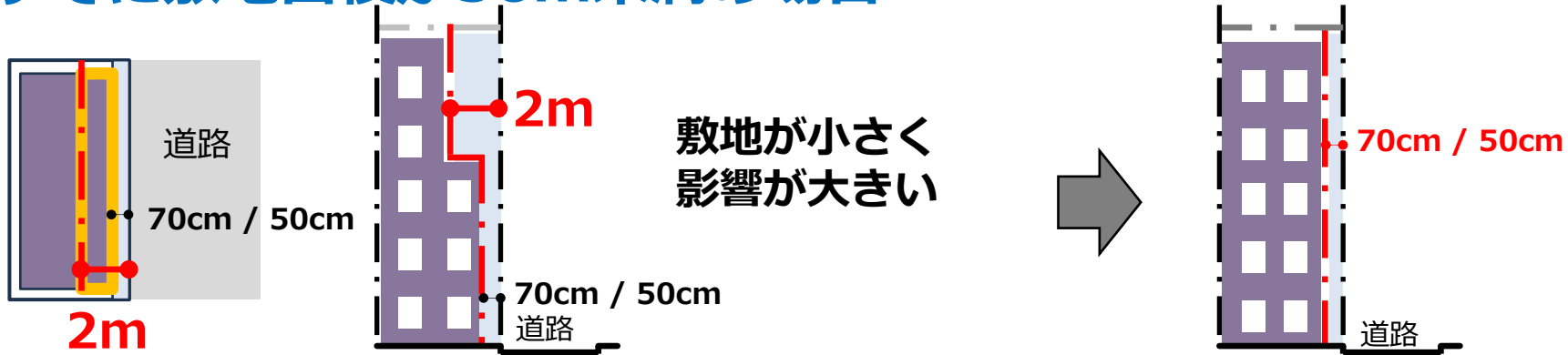
補助128号線

北

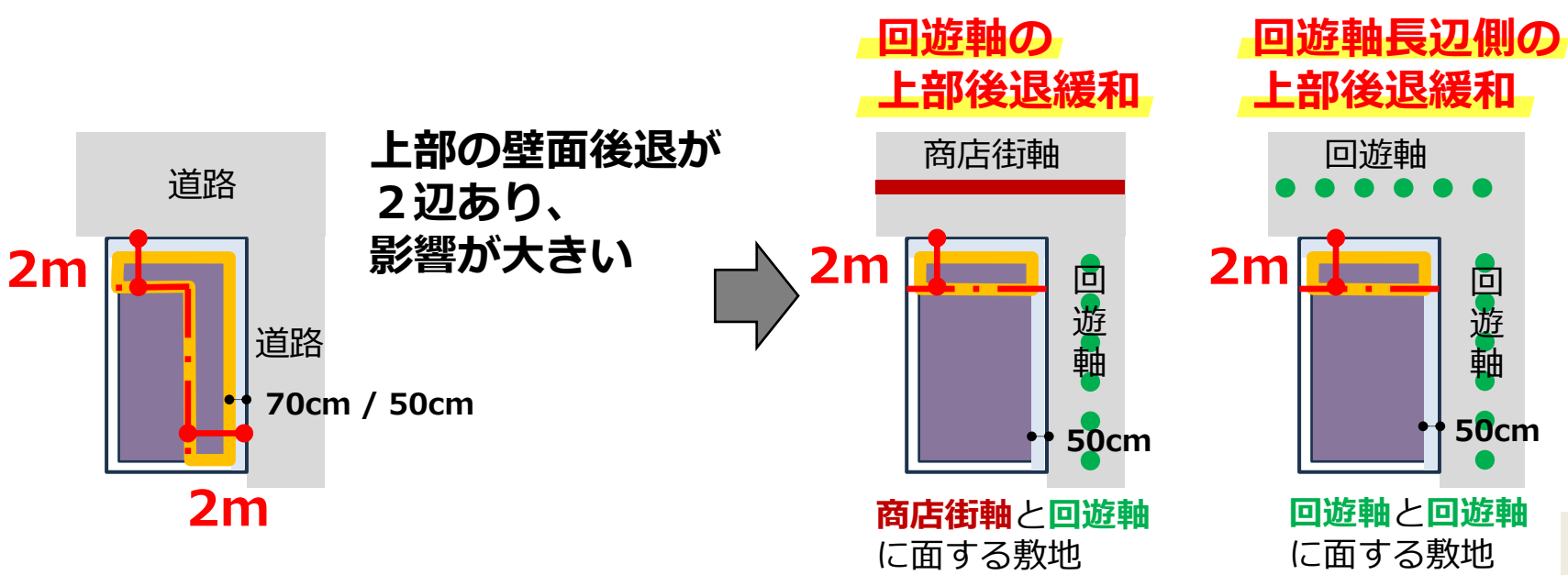
- 商店街軸(1号壁面線)
- 回遊軸(2号壁面線)
- 結び目軸(3号壁面線)

【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50㎡未満の場合



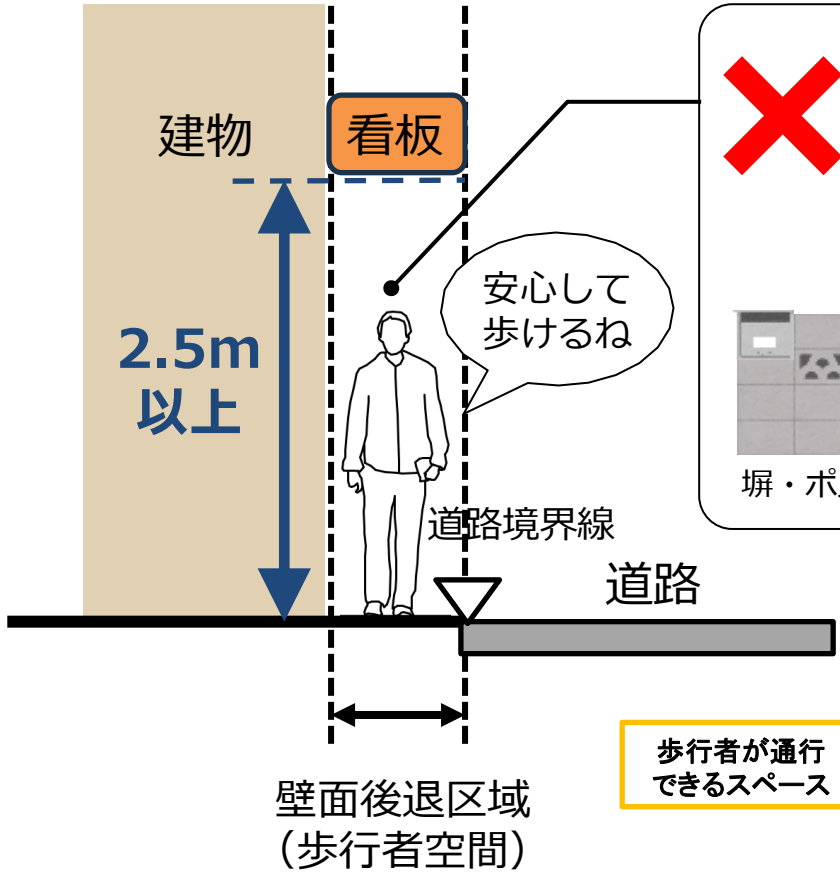
● 壁面線が2辺ある敷地で敷地面積が100㎡未満の場合



**【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

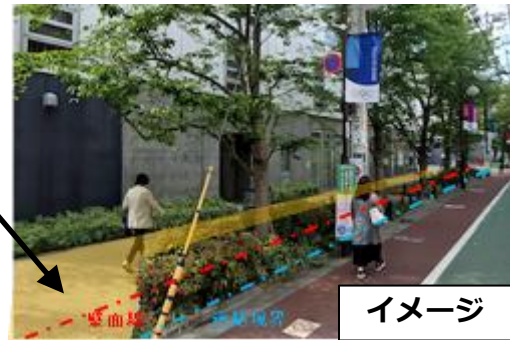
2.5m以上の看板、照明  
 公益上必要なもの（街路灯、既存樹木など）



**×** 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



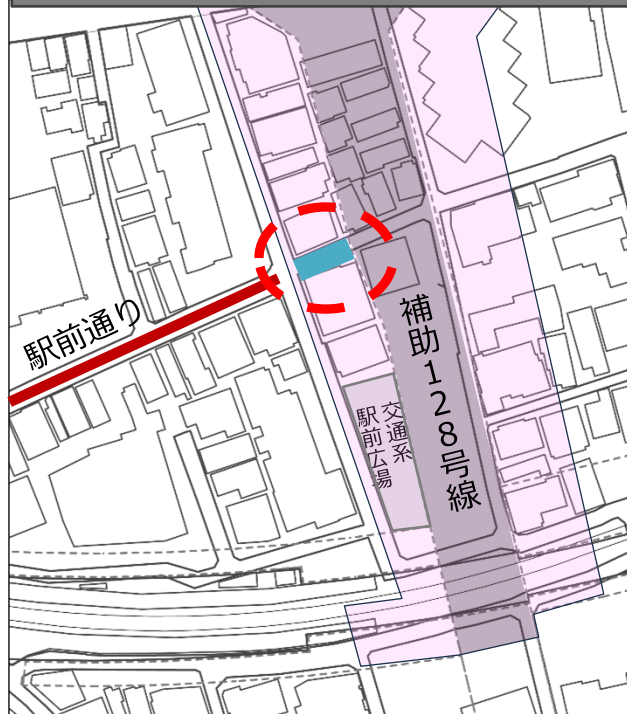
※既存樹木  
 同等の歩行者空間を確保したもの

歩行者が通行できるスペース

【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

壁面線（壁面の位置の制限）

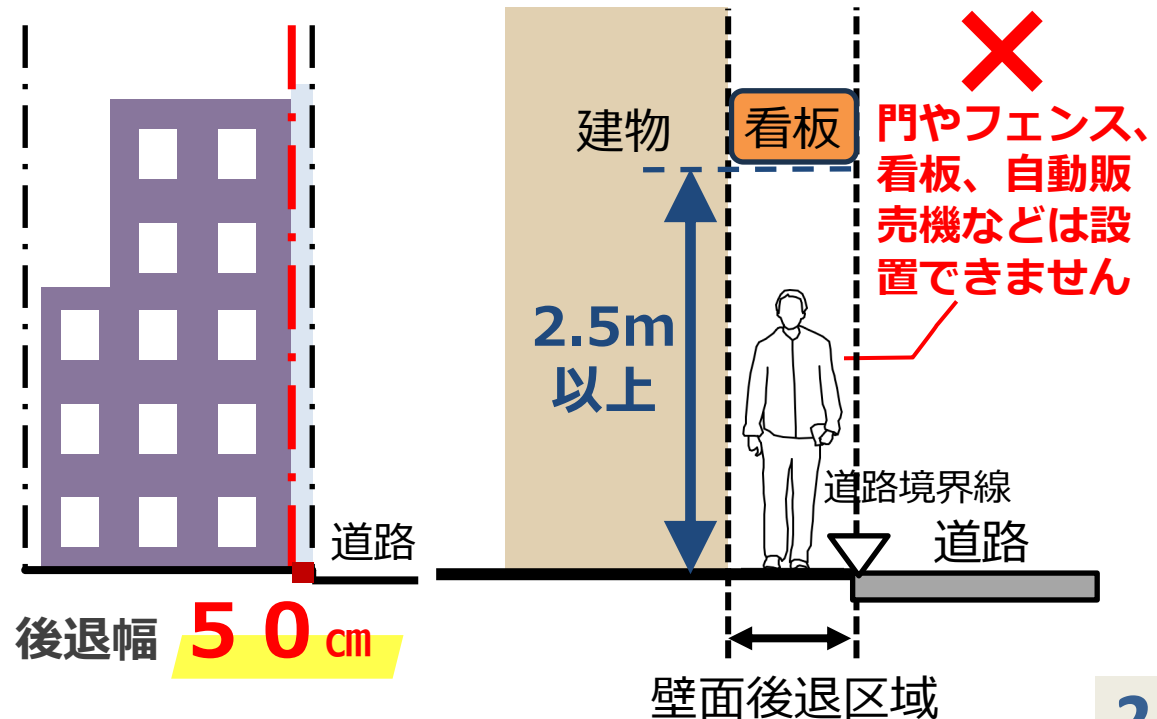


- 商店街軸(1号壁面線)
- 結び目軸(3号壁面線)

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せん。



# ⑤ 高さの最高限度

**【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

地区計画で現状の  
第3種高度地区と  
同じに制限

(地区全域)

最高高さ **16m**  
(5階程度)

- 商業地区
- 近隣商業地区

- 商店街軸
- 回遊軸

真北方向  
←

1  
1.25

~~道路斜線~~

※ 特定行政庁（区長）の「認定」が別途必要

10m

~~地区計画  
区域内の  
日影規制~~

↑  
最高高さ  
の限度  
+

歩行者  
空間

▲ 隣地境界線

▲ 道路境界線

【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

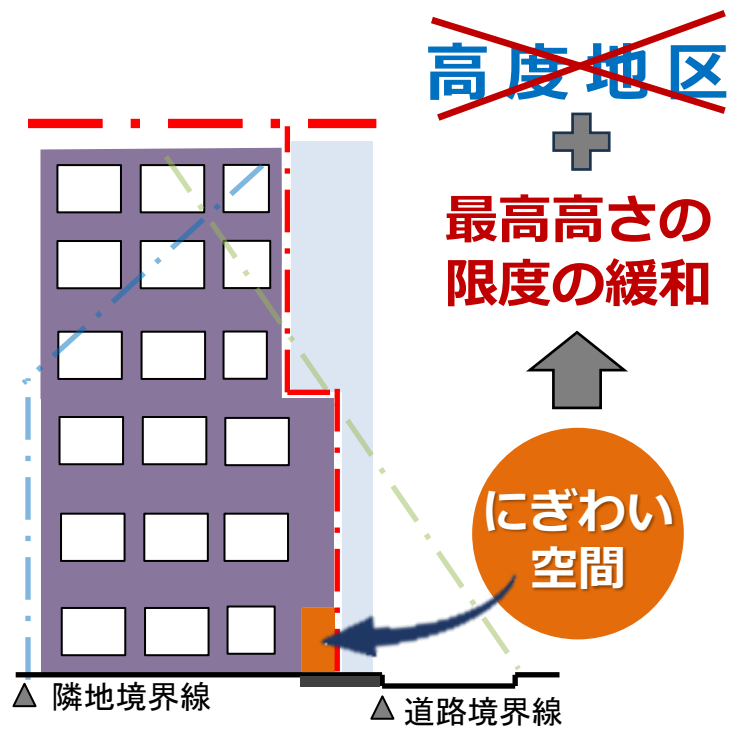
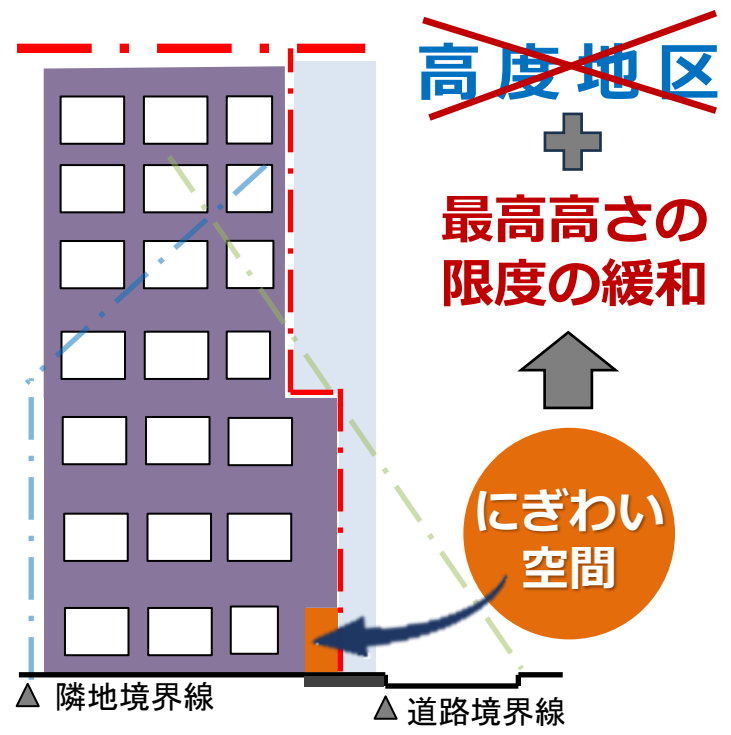
商店街軸

近隣商業地区

商店街軸

最高高さ **22m** (7階程度)  
(敷地面積 **500m<sup>2</sup>**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)

# ⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

商店街沿道

【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

店のにぎわいを感じられる空間

憩いの空間

大きさの基準

奥行き80cm以上  
間口150cm以上  
かつ間口 $\geq$ 奥行



敷地面積の3%以上  
※出入口、駐輪場などは含まない

歩行者空間

にぎわい空間

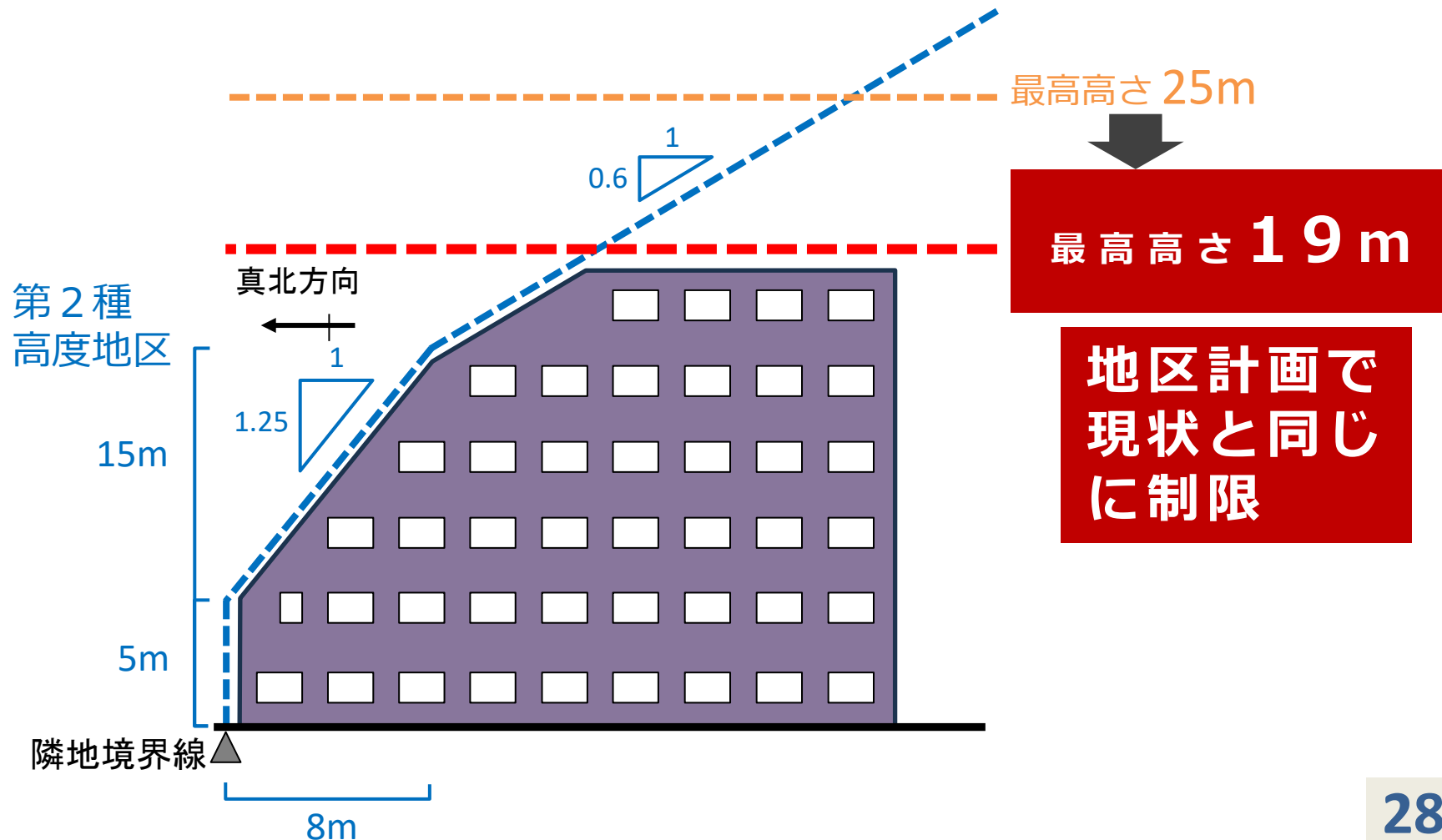
※ベンチ、テーブル、緑、商品など移動が可能なもの

※自動車車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、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

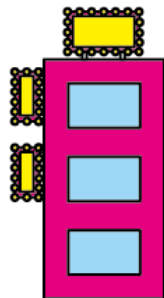
周辺の街並みに配慮した  
ものとし、点滅光源等は  
使用しない



色彩が調和して  
いない例



色彩が調和して  
いる例



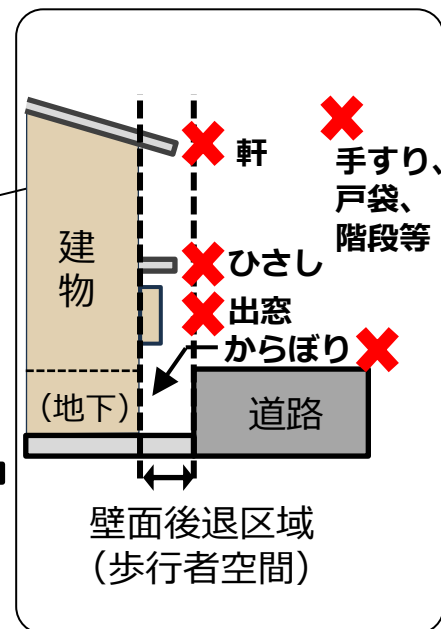
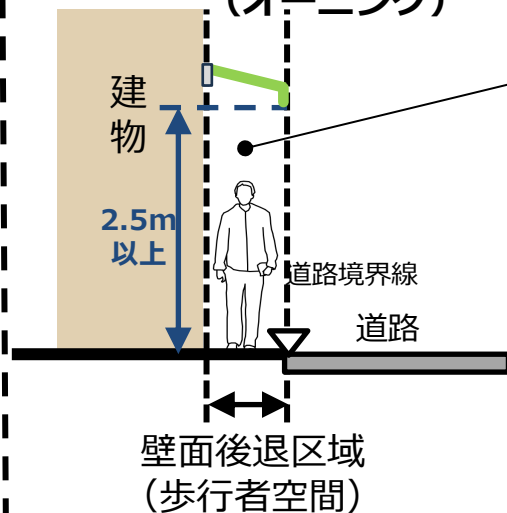
点滅光源が  
使用されて  
いる例

— 商店街軸

●●● 回遊軸

— 結び目軸

○ 日除けのための  
開閉可能なひさし  
(オーニング)



【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

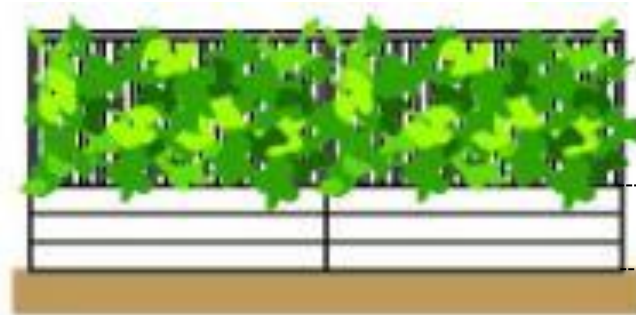
沿道商業地区

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

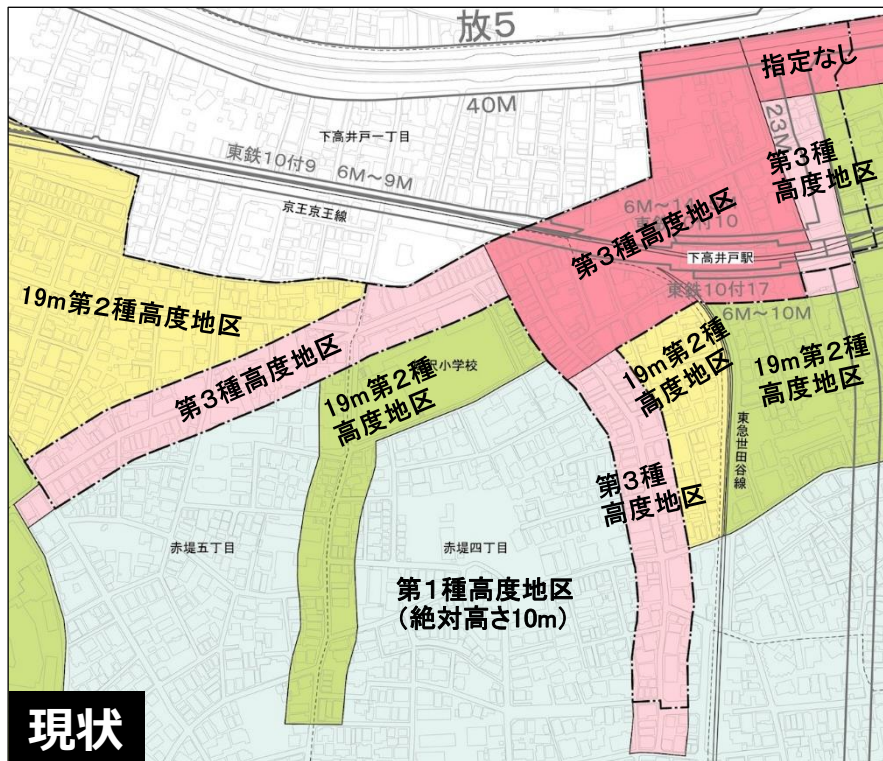
	項目	方針
歩行者ネットワーク	歩行者回遊軸	<p>計画図3に示す歩行者回遊軸は、京王線連続立体交差事業による高架化に合わせ、駅の南北をつなぐ歩行者ルートとして回遊性及び利便性の向上に寄与するものとする</p>  <p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 歩行者回遊軸</p>
	雨水流出抑制	<p>地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水貯留浸透施設の整備を促進する</p>
	緑化の促進	<p>みどり豊かな憩いやうるおいのある街並みの形成を図るため、既存樹木の保全と敷地内の緑化を促進する</p>
環境への配慮	脱炭素地域づくりの促進	<p>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) 高度地区の変更【世田谷区決定】
- (2) 防火地域及び準防火地域の変更  
【世田谷区決定】
- (3) 用途地域の変更【東京都決定】

# 高度地区の変更

※地区計画上でにぎわい空間設置による高さ制限の緩和規定を入れるための変更



変更箇所

用途地域の凡例

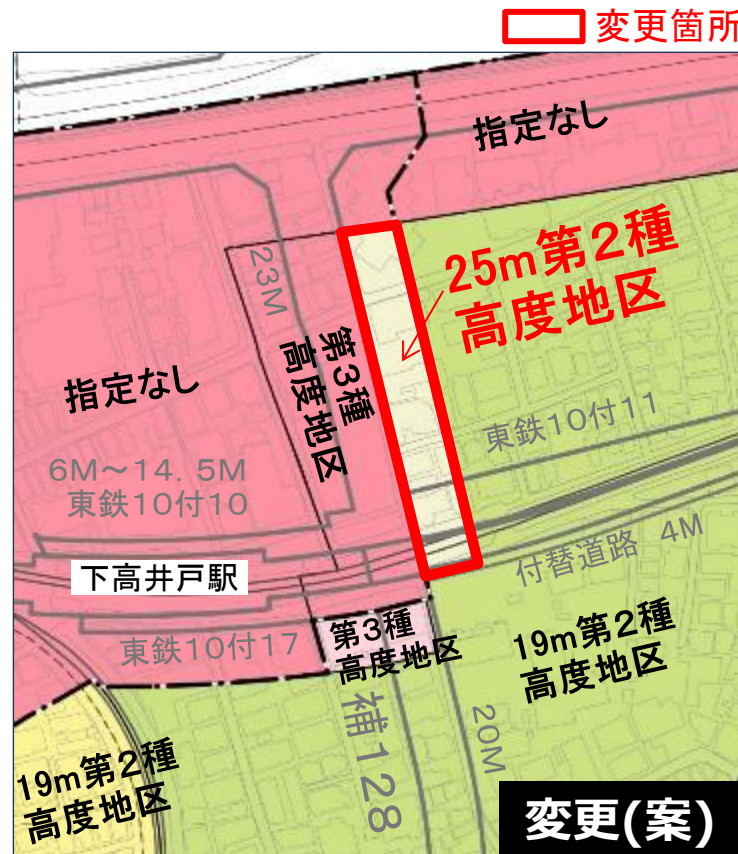
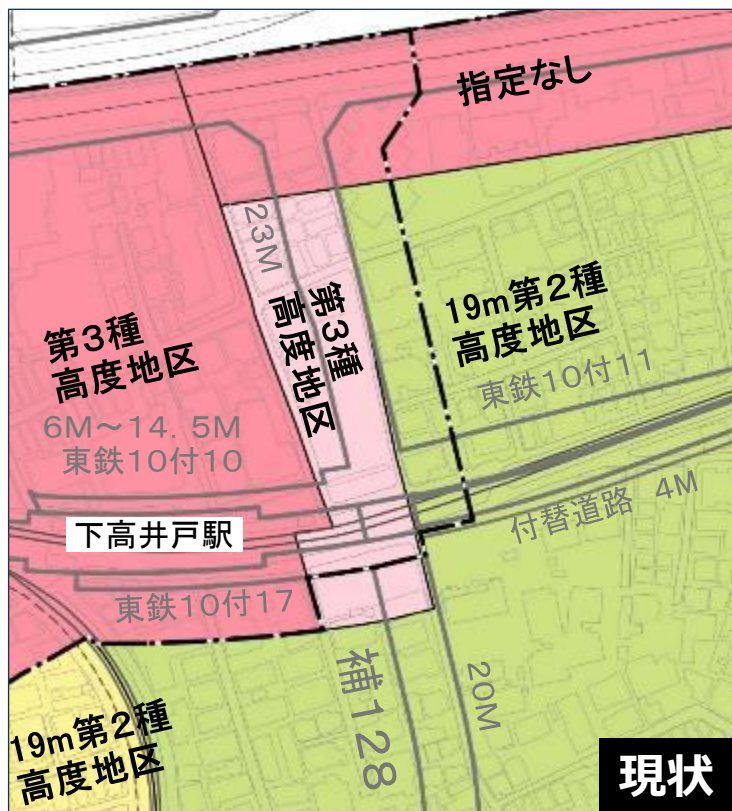
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域

商業地区  近隣商業地区

	現状	原案
高度地区	第3種高度地区	指定なし

地区計画で第3種高度地区と同等の斜線制限とする

# 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

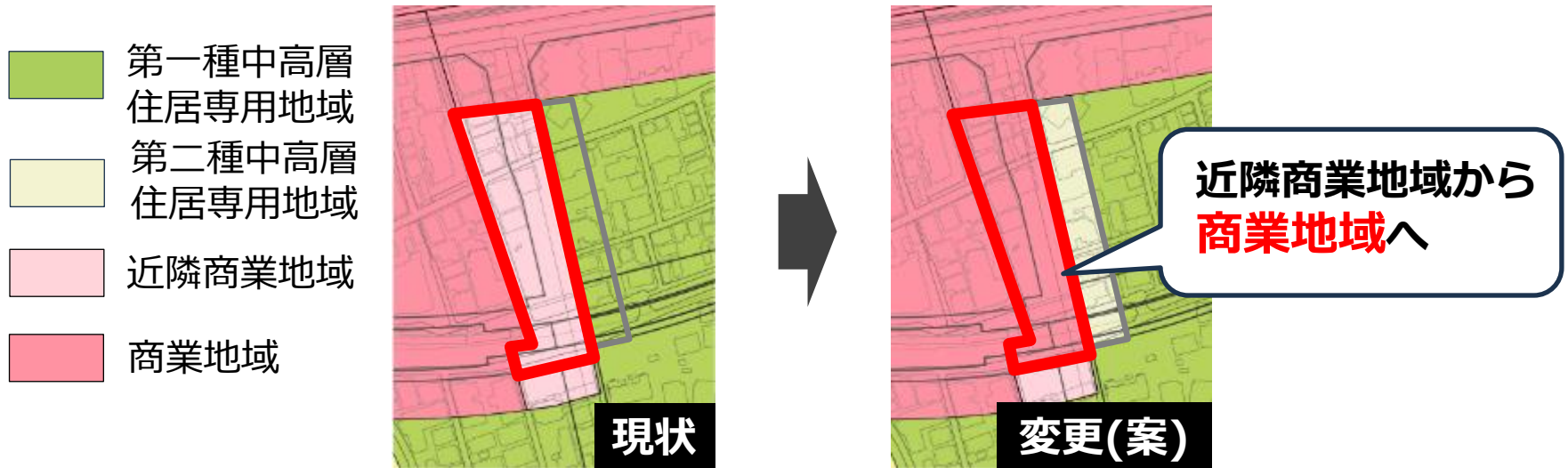
## 沿道住宅地区

	現状	原案
高度地区	19m第2種高度地区	<b>25m第2種高度地区</b>

地区計画で高さを19mに制限

# 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）



## 沿道商業地区



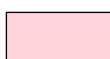

	現状	原案
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
容積率	300%	400%
防火指定	準防火地域	防火地域
日影規制	5h-3h 4m	指定なし

※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	<b>第二種中高層住居専用地域</b>
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

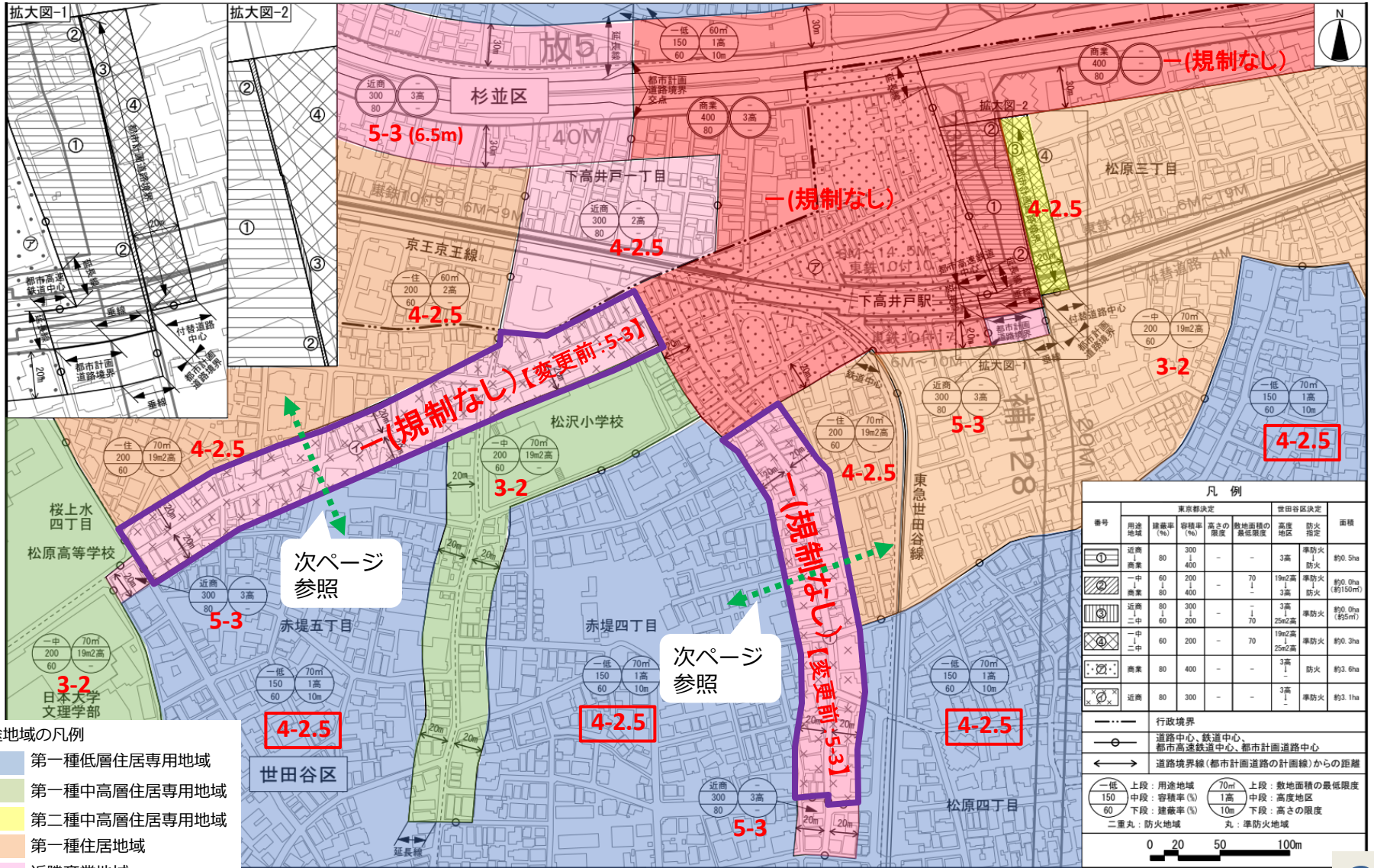
# 日影規制について(参考) 街並み誘導型地区計画による適用除外

## 地区計画決定後

☐ ※東京都日影による中高層建築物等の高さの制限に関する条例第2条第1項第4号ロにより規制がなくなる

規制時間 : 測定面1.5m

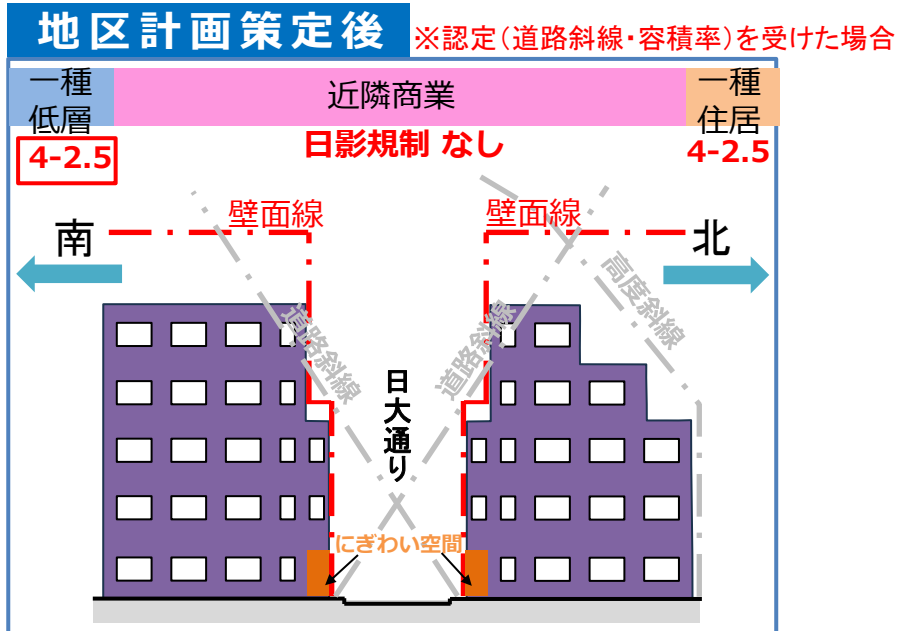
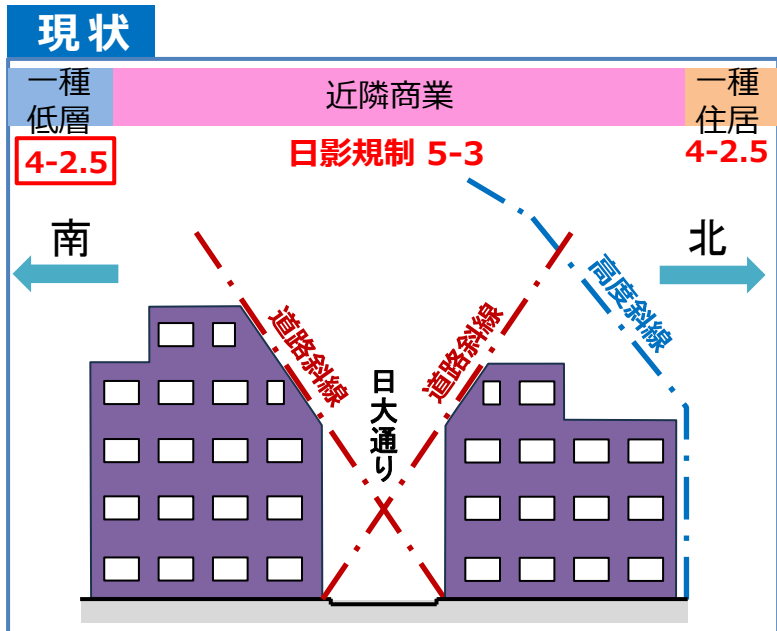
規制時間 : 測定面4m



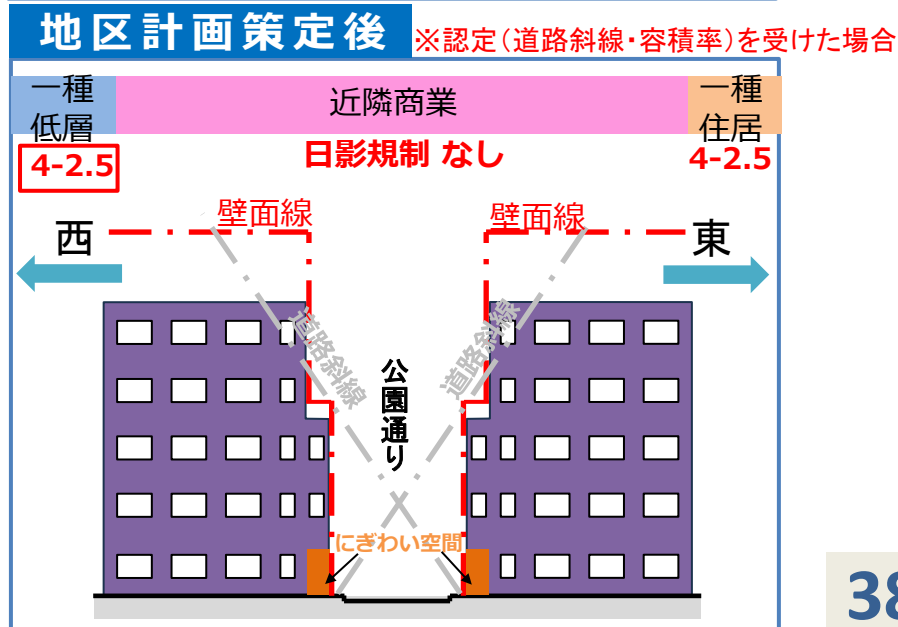
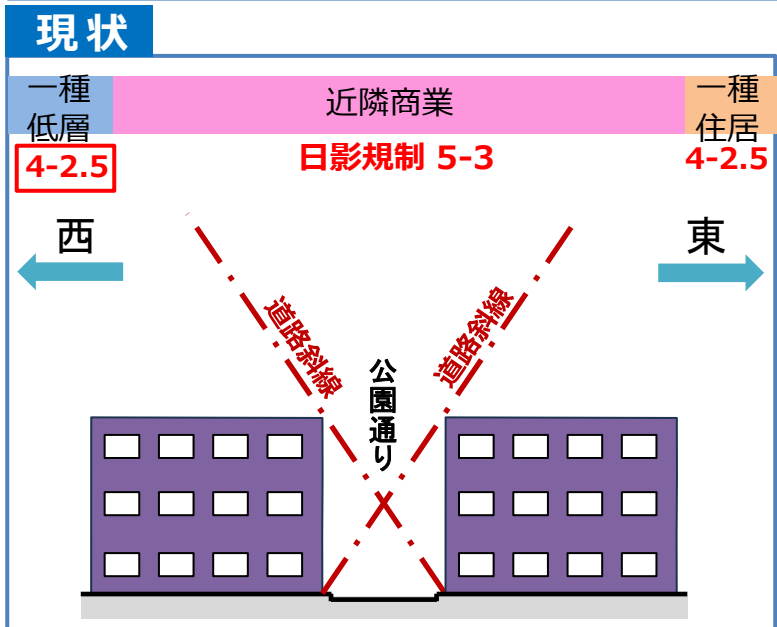
# 地区計画導入による建物イメージ(参考) 近隣商業地区

※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



# 原案説明会の開催結果(概要)

【日時】 令和7年11月14日（金） 19：00～20：00  
11月15日（土） 10：00～11：00  
【会場】 松沢小学校 小アリーナ  
【参加者】 14日：17名、15日：21名（合計38名）



## 当日出た主な質問・意見

**質問：にぎわい空間の整備には賛成だが、夜間の管理などの対策はあるか？**

回答：夜間に限り、可動式のものを設置して管理していても良いのではないかと  
いう話があります。地区計画のルールに加えて、今後、商店街の方々等と細  
かいルールについても考えていきたいと思っています。

**質問：沿道住宅地区は用途地域の変更をすると何か変わるのか？建物高さは？**

回答：用途については事務所など今より用途の種類が増えます。建物高さについ  
ては、東側住宅地へ配慮して今までと同じ19mとします。

**質問：歩行者系広場と交通系広場と駅舎の関係はどうなるのか？駅舎からの動線も  
あるので、京王電鉄とも情報共有しながら整備を進めてほしい。**

回答：広場は京王線が高架化された後に整備します。京王電鉄とも情報共有しなが  
ら進めてまいります。

## 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」

門、フェンス、車止め、階段、自動販売機等は、にぎわい空間に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、**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**、公益上必要なものはこの限りでない。

下線赤字：第128回都市計画審議会報告時から追加した箇所



### **「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」とは…**

夜間に設置する

- ・可動式ポールやチェーン
- ・可動式パーテーション

などを想定（にぎわい空間をふさぐシャッターは設置できない）

## 夜間のイメージ例



# 地区計画(原案)に対する縦覧・意見書について

## (1) 縦覧期間

令和7年11月14日～令和7年11月28日

## (2) 意見書提出期間

令和7年11月14日～令和7年12月5日

## (3) 意見書の提出

3通(3名)

## (4) 主な意見

意見	区の見解(要約)
<ul style="list-style-type: none"><li>・懇談会を再度開催し、その内容を地区計画案に反映すること。</li><li>・都市計画審議会での不公平かつ不公平なプロセスについて説明し、都市計画法の手続きを一旦中止すること。</li></ul>	<p>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ました。</p> <p>その後も、都市計画法第16条に基づく公告・縦覧、意見書の提出及び原案説明会の開催等、適切に手続きを進めております。</p>

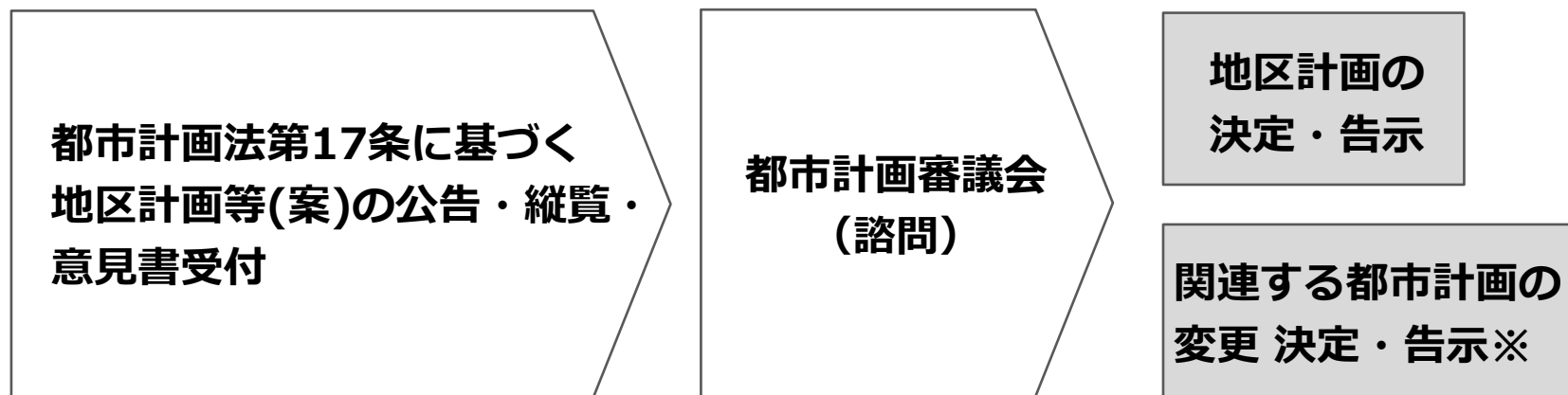
# 地区計画(原案)に対する縦覧・意見書について

## (4) 主な意見

意見	区の見解(要約)
<p>・壁面後退70cm案に関しては撤廃、または壁面後退距離を見直しすること。</p>	<p>安全な歩行空間を確保するためには幅員は広い方が望ましい一方で、地権者の負担との両立も重要であるため、懇談会の中で街歩きや意見交換を行いました。その結果、地区計画の目的の1つである合理的な土地利用の促進を図るという観点も踏まえ70cmとしました。</p>
<p>・赤松交番以西は商店の裏手に住宅があり、高層化で日照・景觀に大きな影響が出る。駅前と住宅地で同じ高さ制限を設けるのは不合理であるため、にぎわい空間を整備した場合の高さ制限の緩和(16m→19m)について反対する。</p>	<p>駅前には用途地域や周辺状況が異なるため、駅周辺の商業地域内では敷地面積に応じて22m及び25mまで緩和し、近隣商業地域内とは高さ制限の違いがあります。</p> <p>また、にぎわい空間の設置により、高度斜線が適用除外となりますが、後背地の第一種住居地域における日影規制により、日大通り北側に面する建物の高さは制限されます。</p>

# 今後のスケジュール(予定)

令和8年	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)
	6月	都市計画決定・告示



※地区計画の決定にあわせて、高度地区・防火地域及び準防火地域・用途地域の変更を行います。用途地域は東京都が決定します。

