世田谷区告示第４５５号
令和８年６月１５日

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	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。 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。 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。 〔将来像〕 　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 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。 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	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。 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 　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。 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	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。 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	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。 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。
建築物等の整備の方針	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。 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 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。 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。 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。 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。
緑化の方針	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。 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。
環境配慮の方針	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。 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。

<table>
<tr><th colspan="2">地区区分</th><th>駅周辺地区</th><th>商店街地区</th><th>幹線道路沿道地区</th><th>沿道住宅地区</th><th>住宅地区</th></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物及び工作物に関する事項</td><td>建築物の用途の制限</td><td colspan="3">・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。</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="4">・「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。</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>建築物の構造の制限</td><td>－</td><td>・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。</td><td>－</td><td>・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。</td><td>－</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">－</td><td colspan="2">・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。
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
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
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</td></tr>
</table>

	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。	・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きのある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	―	・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	・長屋、共同住宅、寄宿舎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	・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	・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	・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	・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。	
その他街づくりに関する事項	通行空間の確保	・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	・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、車両が進入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	・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。