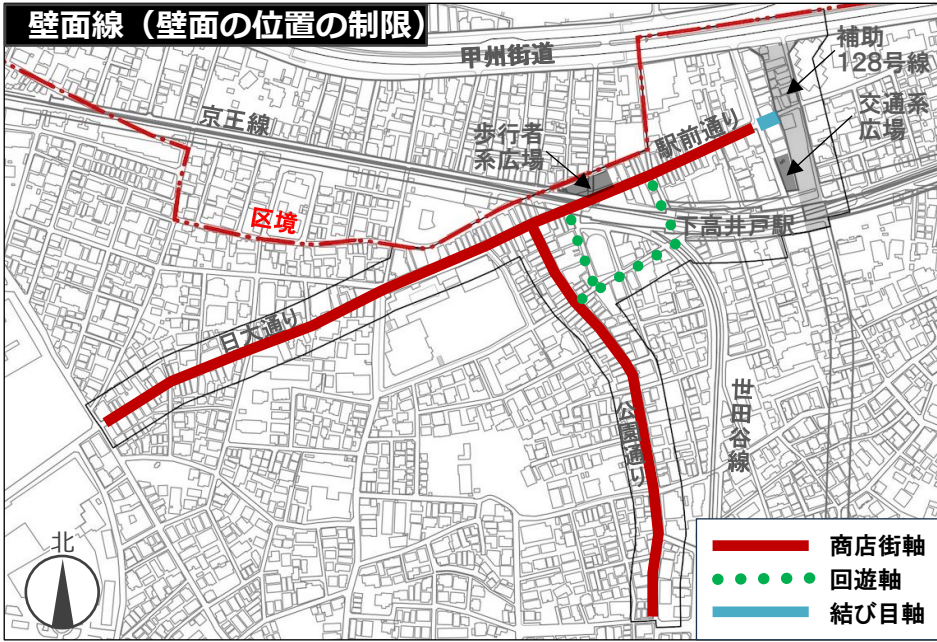
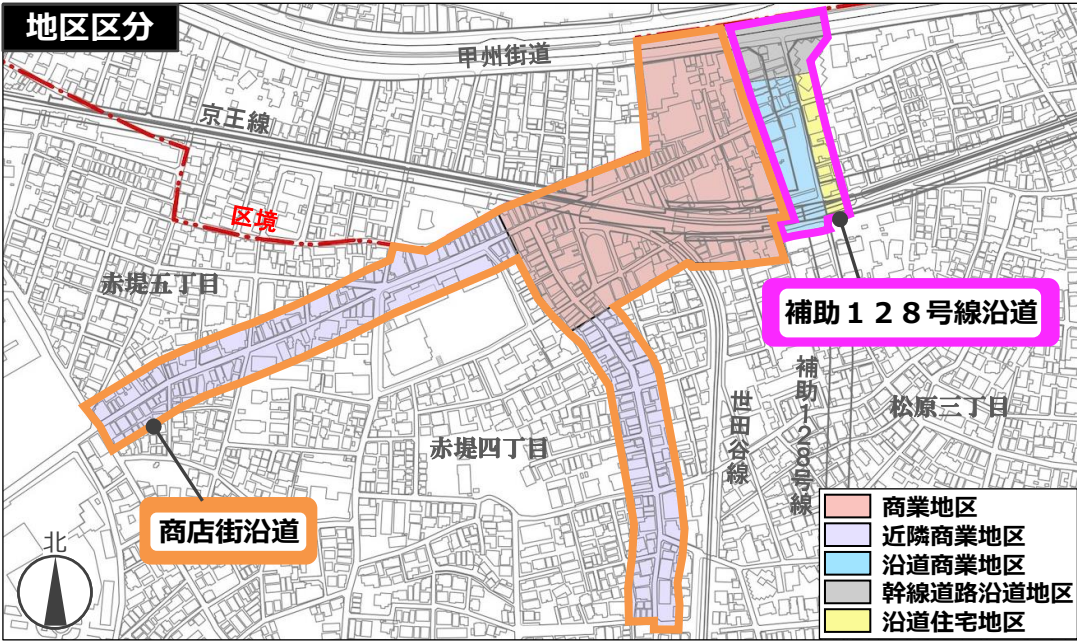


名称・位置・面積

- ・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
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、
駅前の回遊性を向上させる
- 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 | | |
|------------------------|-------|--|---|---|----------------------|--|
| | | <div></div> 商業地区 | <div></div> 近隣商業地区 | <div></div> 沿道商業地区 | <div></div> 幹線道路沿道地区 | <div></div> 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。 <div>— 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。</div> | | | | <div>— ● 上記の用途地域では風俗営業 関連の用途は建築できません。</div> <div>— <div>店舗等の床面積 を500㎡に制限</div></div> |
| ② 容積率の最高限度 | | (前面道路幅＋壁面後退幅×2) × 6 / 10 × 1 0 0 ※指定容積率と比較して小さい方 | | (現) 3 0 0 % (指定容積) → 4 0 0 % (指定容積) | — | — |
| ③ 敷地面積の最低限度 | | 5 0 ㎡ | | | | (都市計画で 7 0 ㎡) |
| ④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限 | | <div>— 商店街軸 7 0 c m 回遊軸 5 0 c m (高さ10.5m以下の部分)</div> <div>— 商店街軸 回遊軸 2 m (高さ10.5mを超える部分)</div> 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。 | | <div>— 結び目軸 5 0 c m</div> 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 | | <div>— 商店街軸 回遊軸 1 6 m</div> | | — | | 1 9 m |
| | | <div>— 商店街軸</div> にぎわい空間を設置した場合 2 2 m (敷地面積500㎡以上：2 5 m) | <div>— 商店街軸</div> にぎわい空間を設置した場合 1 9 m | | | |
| | | 第 3 種高度地区と同等の斜線制限とする。 | | | | |
| 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。 | | | | |
| | | <div>— 商店街軸 回遊軸</div> 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。 | <div>— 結び目軸</div> 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

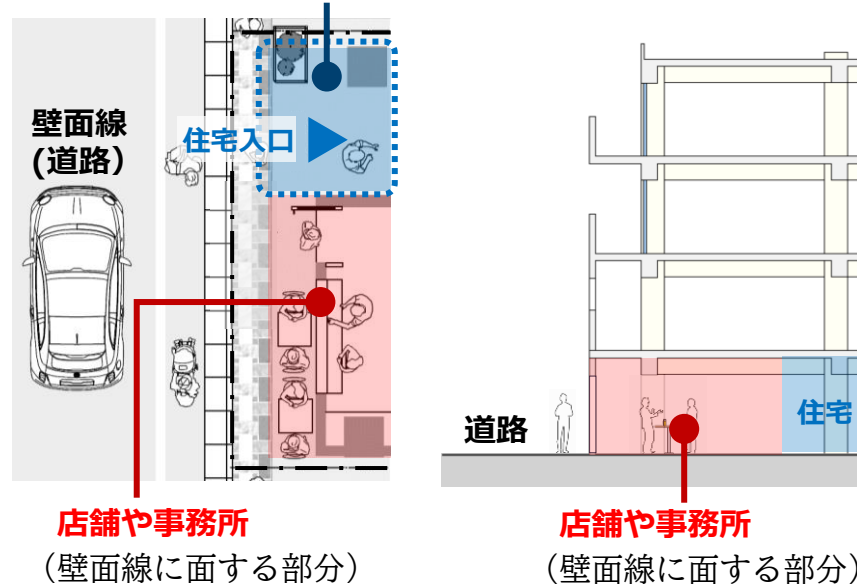
※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

解説

① 建物の用途

商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成

住宅等の出入口は設置可能



壁面線に面する1階部分の用途を制限



店舗や事務所

共同住宅

壁面線に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅等を計画することはできません。

解説

④ 壁面の位置の制限

安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保

〈壁面後退の幅〉

商業地区

近隣商業地区



高さ10.5m以上 2m後退

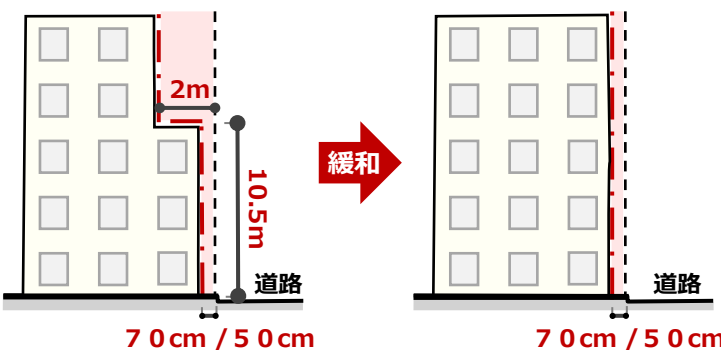
建物による道路空間への圧迫感を軽減するため建物上層部の壁面を後退します。

商店街軸 70 cm 回遊軸 50 cm 結び目軸 50 cm ※

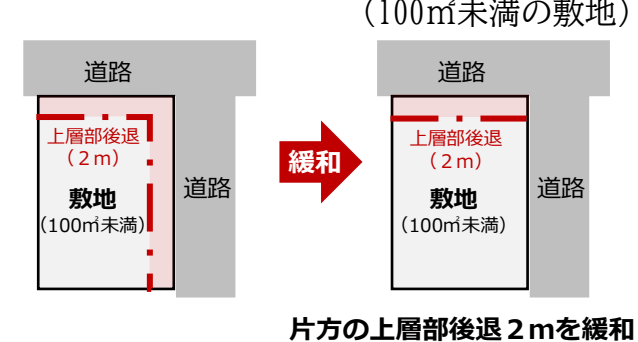
歩行者が快適に通行できる空間を確保するため建物の壁面を後退します。

※ 結び目軸については、建物上層部の2m後退の制限はありません。

緩和規定 狭小敷地 (50㎡未満)



緩和規定 2辺の壁面線のある角地 (100㎡未満の敷地)



解説

⑤ 高さの最高限度

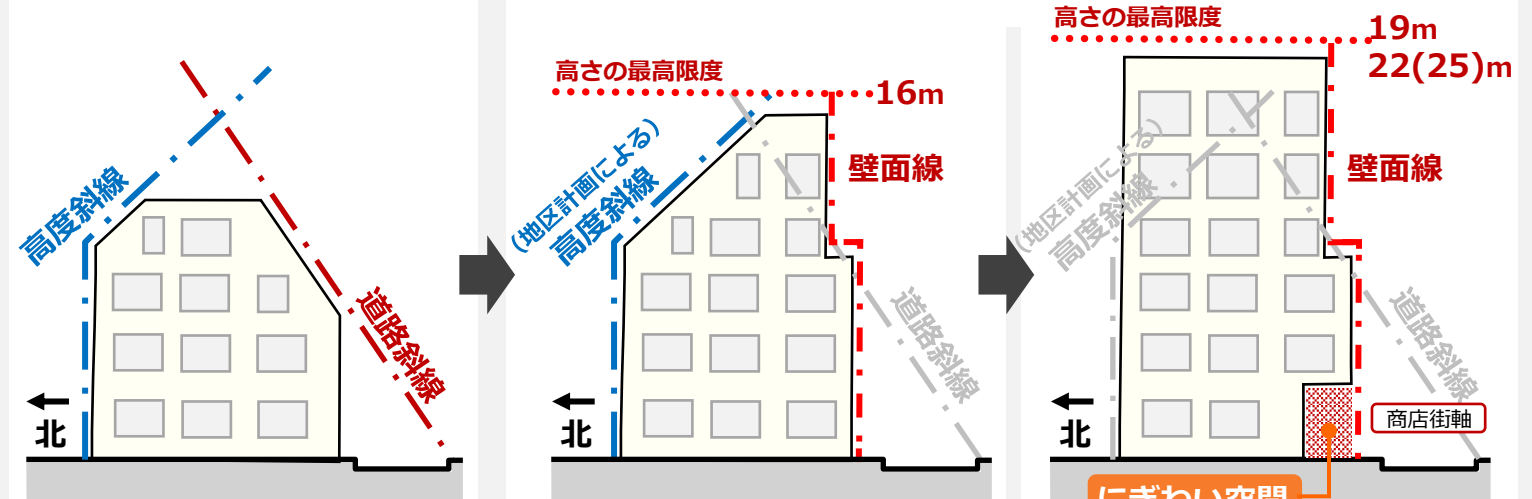
周辺の住環境に配慮した街並みの形成

現在のルール

地区計画導入後のルール

商業地区

近隣商業地区



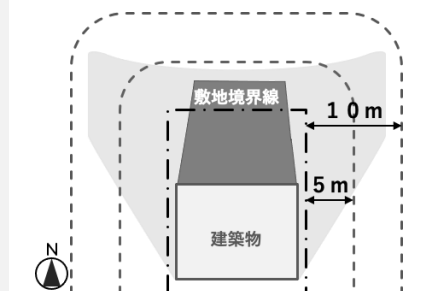
斜線制限

高度斜線

道路斜線

+

日影規制



斜線制限

高度斜線

道路斜線

+

日影規制

商店街軸 回遊軸

Step 1 壁面後退 (歩行者空間の確保)

道路斜線の緩和 (認定)
日影規制の緩和 (地区計画区域内)

選択性

商店街軸

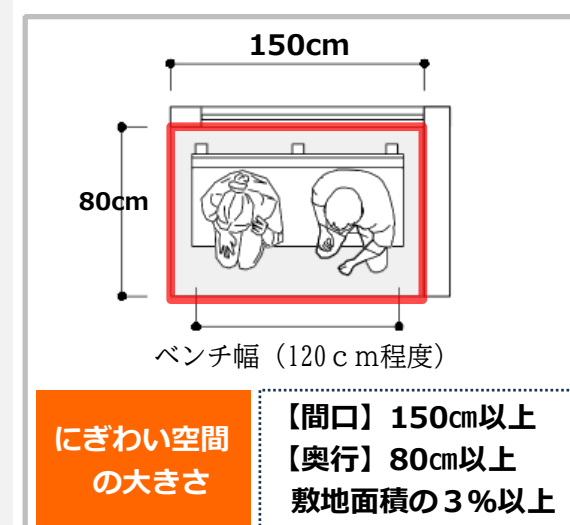
Step 2 にぎわい空間

高度斜線の緩和
高さの最高限度の緩和 (16m → 19m/22m[25m])

選択性

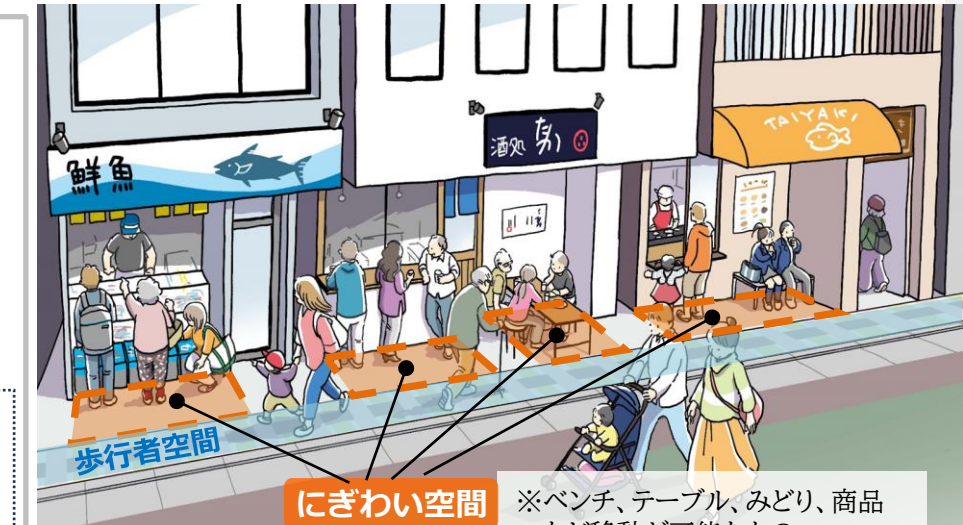
にぎわい空間

商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する



にぎわい空間の大きさ

【間口】150cm以上
【奥行】80cm以上
敷地面積の3%以上



にぎわい空間

※ベンチ、テーブル、みどり、商品など移動が可能なもの