

下高井戸駅周辺地区地区計画等原案説明会

次 第

日時：1日目 令和7年11月14日（金）19時～20時30分
2日目 令和7年11月15日（土）10時～11時30分

会場：松沢小学校 小アリーナ

開 会

1. 開会あいさつ
2. 地区の概要・経緯
3. 地区計画等の原案説明
4. 質疑応答

閉 会

<お問い合わせ先>

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当 ゆの いのうえ さとう
油野 、 井上 、 佐藤

〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階

電話 03-5478-8073 FAX 03-5478-8019



下高井戸駅周辺地区 地区計画等 原案説明会

世田谷区

令和7年11月14日(金)、15日(土)

1

— 本日の配布資料

- ① 次第
- ② スクリーンに投影する資料
- ③ 地区計画等原案（概要）
- ④ 説明会に関するアンケート

3

— 説明会の進行についての注意事項

- ① 携帯電話は、マナーモードに設定をお願いいたします。
- ② 開催状況の記録のために、録音、写真撮影を行います。
取り扱いには十分注意をいたします。
- ③ 会場内は、撮影禁止とはいたしませんが、
皆さんのが撮影された写真につきましても、
取り扱いには、ご配慮をお願いいたします。
(動画撮影についてはご遠慮ください)

2

開会あいさつ

- 1) 地区の概要・経緯
- 2) 地区計画等の原案説明
 - ① 地区の目標等
 - ② 商店街沿道
 - ③ 補助128号線沿道
 - ④ 地区街づくり計画(変更)
- 3) 質疑応答

4

これまでの経緯

アンケート	・地区計画に関するアンケート調査	回答数 516件
令和4年8～9月 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	・地区計画等の素案の説明	参加人数 36名

5

活動報告会
令和5年3月
アンケート調査結果、街づくりの進め方の紹介



活動報告会
令和6年3月
街づくりのルールの検討内容の紹介



活動報告会
令和7年2・3月
街づくりのルールのたたき台の紹介

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の原案説明

① 地区の目標等

② 商店街沿道

③ 補助128号線沿道

④ 地区街づくり計画(変更)

3) 質疑応答

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の原案説明

① 地区の目標等

② 商店街沿道

③ 補助128号線沿道

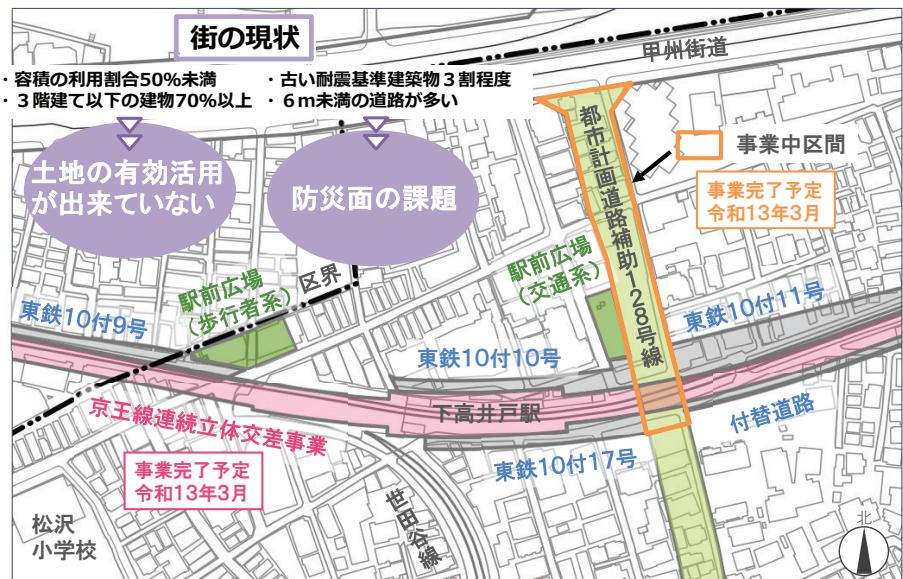
④ 地区街づくり計画(変更)

3) 質疑応答

6

地区の概要

○下高井戸駅周辺の各都市計画事業等



7

8

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**と地区的**防災性向上**を図ります。

【補助128号線沿道】

- 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。



9

① 地区街づくり計画(平成25年度)

一部変更予定

○世田谷区街づくり条例に基づく制度



建物の用途の制限	道路上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、住宅に附屬する自動車庫(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。
建物の構造の制限	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。
建物等の形態又は意匠の制限	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。

1階は**店舗**又は**事務所**とする。

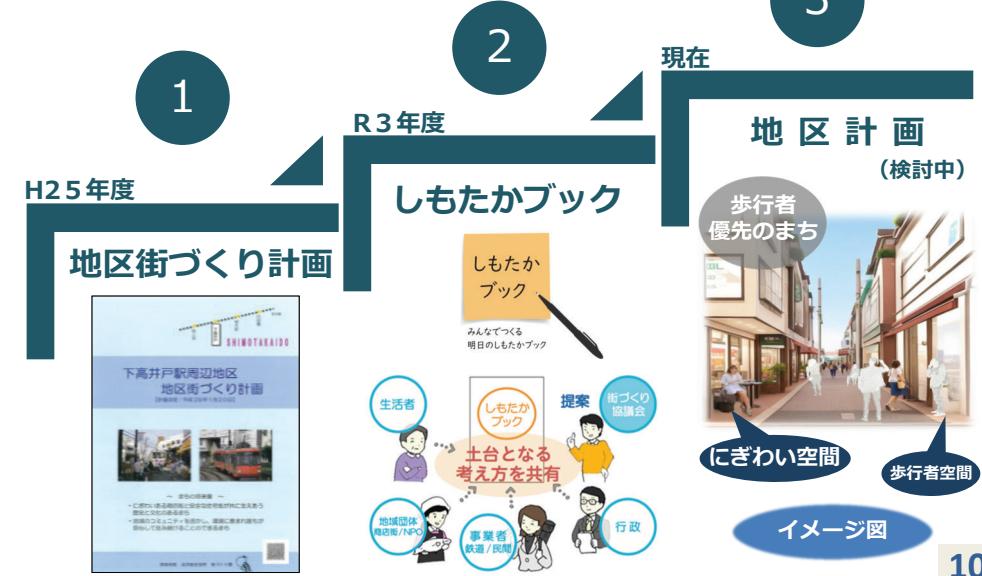
風俗営業を規制

**屋根、外壁、広告
街並みと調和**

11

街づくりの経緯

実現誘導の流れ



② しもたかブック(令和3年度)

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

賑わいを連続させる

くつろげる場所をつくる

店主とやりとりしやすい店の作りとし、店の賑わいが通りに伝わるようにする
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
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

(世田谷区街づくり条例に基づく「区民街づくり協定」に登録)

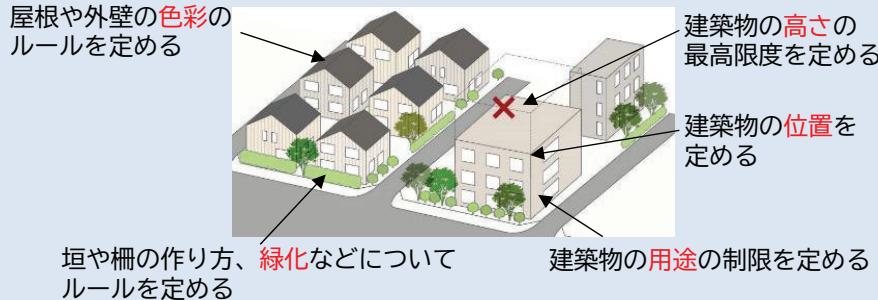
12

③地区計画

地区計画とは

都市計画法に基づく制度で区が策定します。
地区の目標や方針を実現するために、建築物の用途や形態等のルールを定めます。

< 地区計画に定めるルールの例 >



※建替え等を行う際のルールであり、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。

13

これまでの経緯

アンケート	・地区計画に関するアンケート調査	回答数 516件
令和4年8～9月 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	・地区計画等の素案の説明	参加人数 36名



14

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の原案説明

① 地区の目標等

② 商店街沿道

③ 補助128号線沿道

④ 地区街づくり計画(変更)

3) 質疑応答

地区計画に定める事項

- 名称
- 位置
- 面積
- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
- 地区整備計画

15

16

地区計画の名称、位置、面積



地区計画の目標

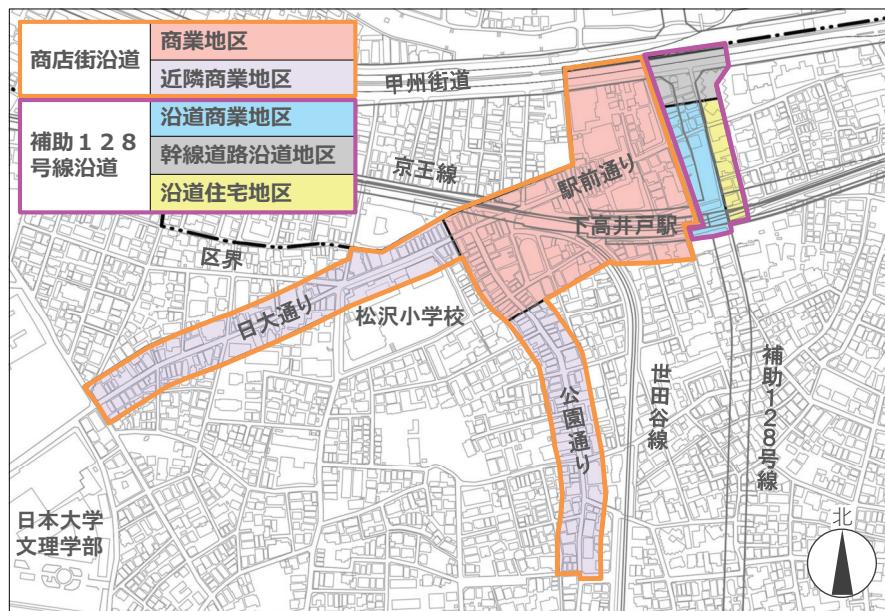
しもたかブックに掲げる街の将来像の実現や街の課題解決のため

- 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
- 補助128号線の整備に合わせた延焼遮断帯の形成など

地区計画の目標

- 駅周辺の回遊性や防災性の向上
- 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

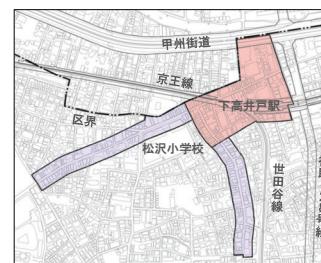
地区区分



17

土地利用の方針

商店街沿道



地区区分

地区区分	土地利用の方針
商業地区	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。
近隣商業地区	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。

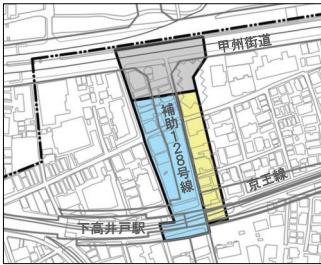
19

18

20

土地利用の方針

補助128号線沿道



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。

21

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で要件となる制限

23

地区施設の整備の方針

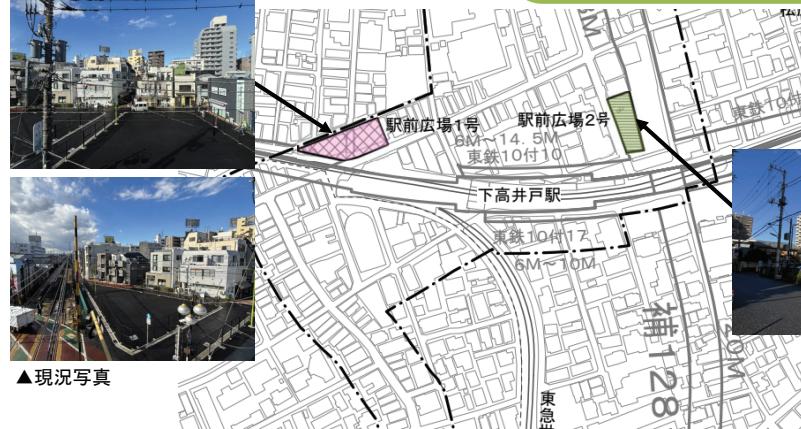
歩行者系駅前広場

名称：駅前広場1号
面積：約815m²（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



▲現況写真



▲現況写真

22

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 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
環境への配慮	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
	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
	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

24

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の原案説明

① 地区の目標等

② 商店街沿道

③ 補助128号線沿道

④ 地区街づくり計画(変更)

3) 質疑応答

地区計画等原案(概要)



地区の区分		商店街沿道		補助128号線沿道	
	用途地域	商業地区	近隣商業地区	沿道商業地区	幹線道路沿道地区
① 建物の用途 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 ● 回遊軸に面する建物物 ● 南部部分は住宅、共同住宅等を制限。	商業地域	近隣商業地域	(現) 近隣商業地域 → 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
② 容積率の最高限度	(容積道路幅+壁面後退幅×2) × 6/10×100			5.0 m	5.0 m
③ 稼働面積の最低限度	指定容積率と比較して下さい方				(都市計画で7.0 m)
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	● 商店街 ● 壁面後退幅 7.0 cm → 壁面 5.0 cm (高さ10.5m以下の部分) ● 商店街 ● 回遊軸 2 m (高さ10.5mを超える部分) ● 壁面後退区域における建物物を設置しない。				
⑤ 高さの最高限度	● 商店街 ● 1.6 m ● 商店街 ● にぎわい空間を設置した場合 2.2 m (敷地面積500m以上: 2.5m) ● 商店街 ● にぎわい空間を設置した場合 1.9 m				1.9 m
⑥ 形態又は色彩その他の 景観の制限	● 商店街 ● 回遊軸 ● 建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 ● 店舗看板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。				
⑦ 坪・さくの構成の制限	● 商店街 ● 3種程度地区と同等の斜線制限とする。				
⑧ 墓碑への配慮	● 商店街 ● 墓碑等の設置には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。				
⑨ 建築物等の構造の制限	● 商店街 ● 墓碑等の設置には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。				

※※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。

26

将来像と実現化手法

25

商店街沿道

将来像

方向性

- 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保

- 安心して歩けるスペースの確保
- 快適な買い物空間の確保

- 人と人とのつながりや個性を活かし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成

- 街の情緒やつながりを活かす(良好な市街地の形成)
- にぎわいや憩いの創出(商業環境の創出)

- 防災性を強化し、安全で災害に強いまち

- 合理的な土地利用による建て替え促進(耐震化・不燃化)
- 防災性の向上

実現化手法 街並み誘導型地区計画策定

地区街づくり計画変更



○関連する都市計画の変更

高度地区

街並みイメージ

商店街沿道



現況イメージ



将来イメージ

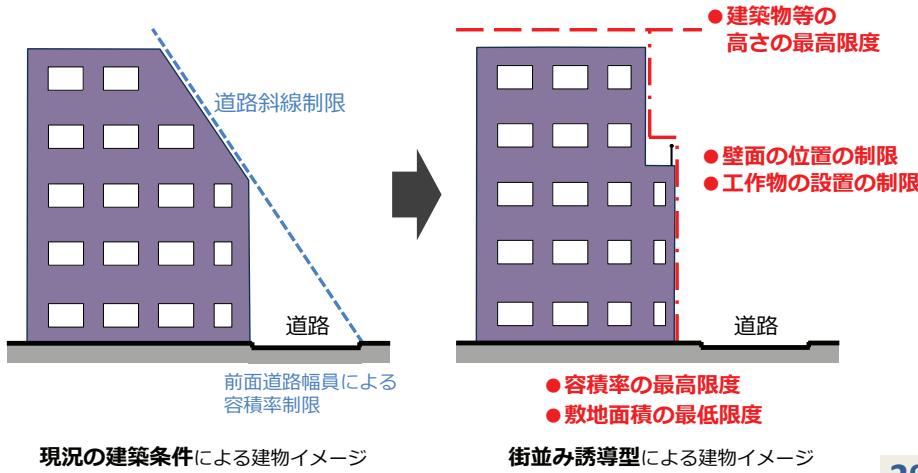
27

28

街並み誘導型地区計画

商店街沿道

街並み誘導型地区計画とは、「壁面の位置の制限」や「建築物等の高さの最高限度」など（右図の赤字項目全て）を定めることで、建築基準法の制限の一部（「前面道路幅員による容積率制限」や「道路斜線制限」）を緩和し、建物の壁面や高さが揃った統一感のある良好な街並みを誘導する地区計画の手法



29

街並み誘導型地区計画(他地区事例)

商店街沿道

自由が丘（目黒区）



壁面後退部分

元町（横浜市）



- ・壁面後退が連続することで歩行者の空間が生まれる
- ・壁面が揃った街並みとなる

参考：世田谷区内の街並み誘導型地区計画

→現時点で全5地区（下北沢駅周辺地区、千歳烏山駅周辺地区など）

30

① 建物の用途の制限

商店街沿道

【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

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坪以下のもの）
	遊技場営業	4号営業 まあじゅん屋、はちんこ屋等
		5号営業 ゲームセンター等
		6号営業 ナイトクラブ等
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 ソーブランド
		2号営業 店舗型ファッショングループ
		3号営業 ヌードスタジオ、個室ビデオ、のぞき部屋、ストリッピング劇場等
		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

Q ガールズバーを規制できるか？

A ガールズバーは飲食店扱いとなり、制限できない

31

●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

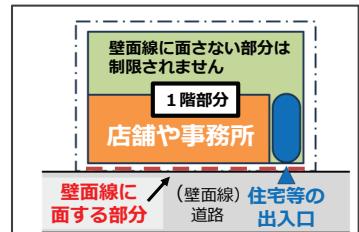
① 建物の用途の制限

商店街沿道

【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

【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



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

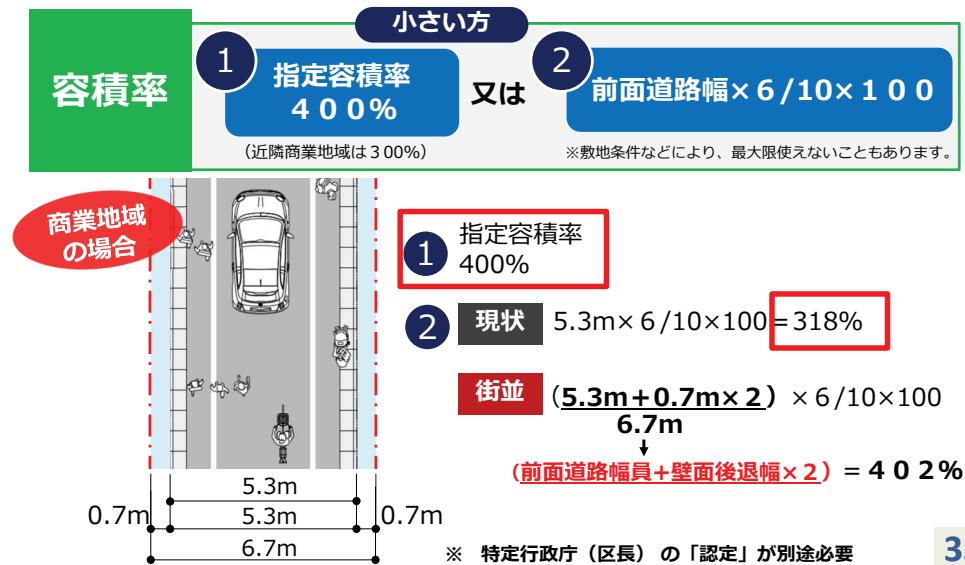
32

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

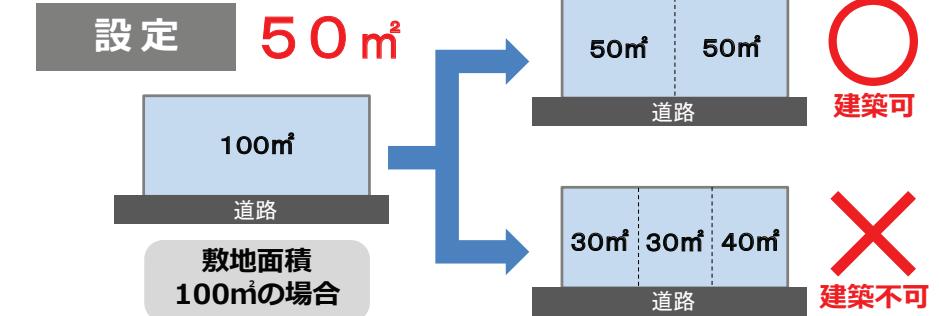


③ 敷地面積の最低限度

商店街沿道

- 【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



Q すでに50m²より小さい敷地は？ A 建築可能

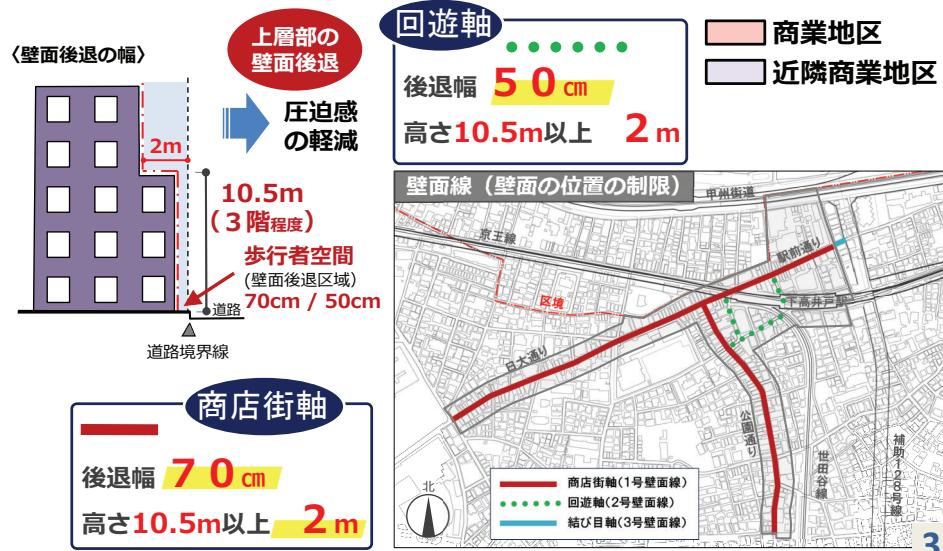
Q 道路事業への用地提供等により50m²より小さくなる敷地は？ A 建築可能

34

④ 壁面の位置の制限

商店街沿道

- 【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

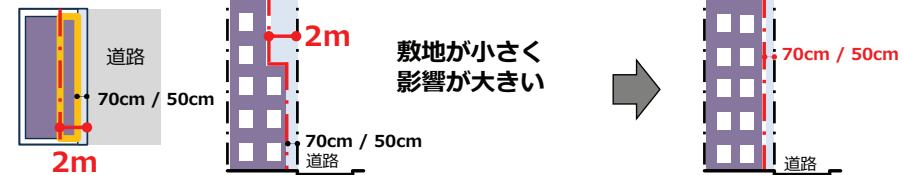


④ 壁面の位置の制限

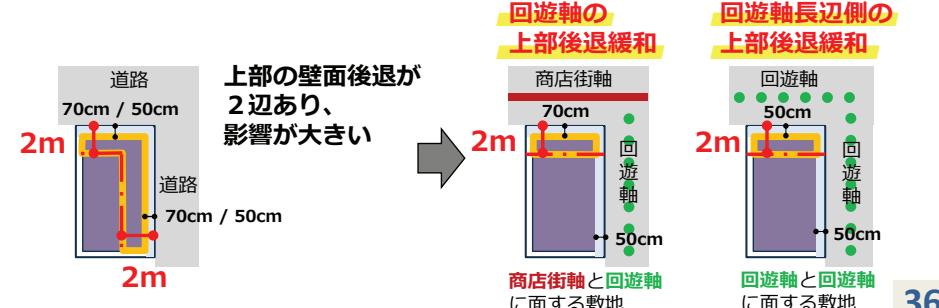
商店街沿道

【緩和規定】 狹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50m²未満の場合



● 壁面線が2辺ある敷地で敷地面積が100m²未満の場合

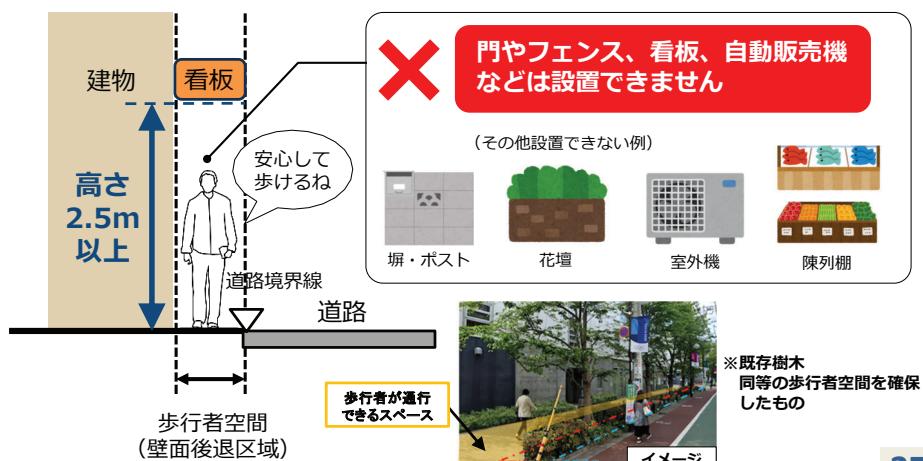


④ 工作物設置の制限

商店街沿道

- 【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



37

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
【ルール】 選択制 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

39

⑤ 高さの最高限度

商店街沿道

- 【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)

真北方向

1.25

10m

地区計画
区域内の
日影規制

△ 隣地境界線

△ 道路境界線

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

道路斜線

※ 特定行政庁（区長）の「認定」が別途必要

↑
最高高さ
の限度

+
歩行者
空間

38

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
【ルール】 選択制 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

■ 商業地区

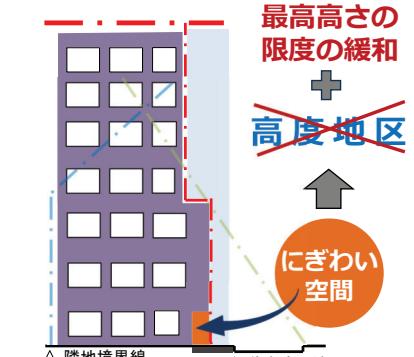
— 商店街軸

■ 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(P36)

△ 隣地境界線

△ 道路境界線

最高高さの
限度の緩和

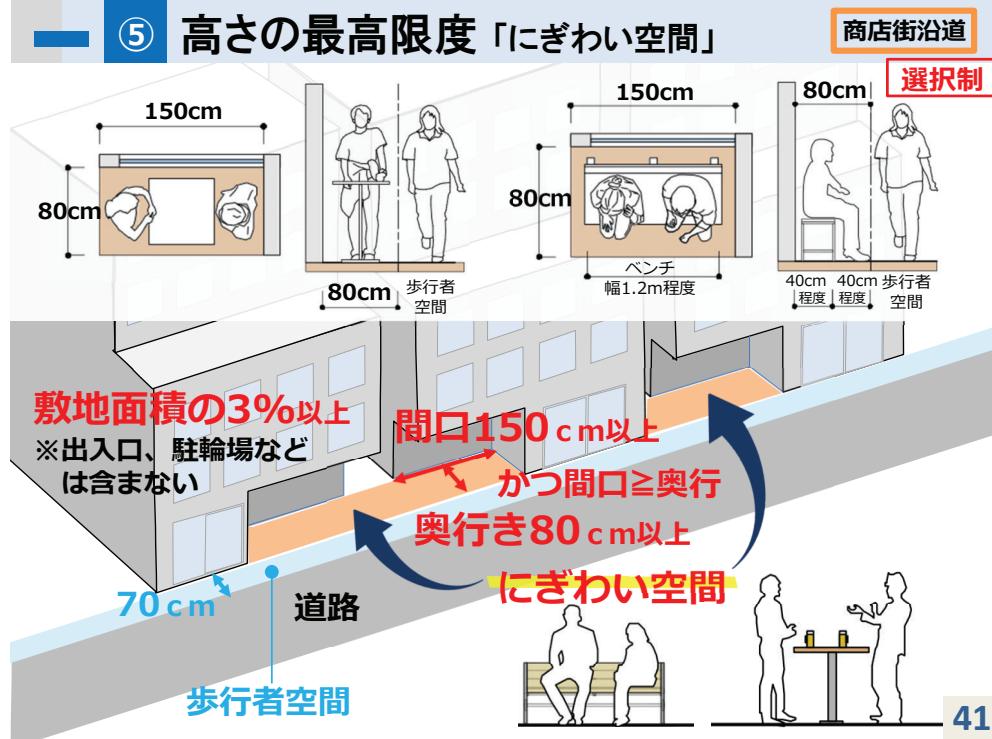
+
高度地区

最高高さの
限度の緩和

+
高度地区

40

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

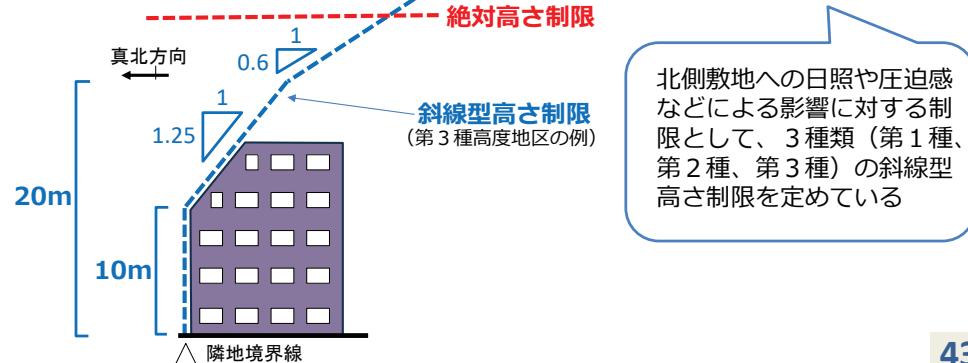


- 41

■ 高度地区の変更

高度地区とは

- 都市計画法に基づく制度
(都市計画法第8条第1項第3号)
 - 市街地の環境を維持し土地利用の増進を図るため、用途地域内に**建物の高さの最高限度**等を定める



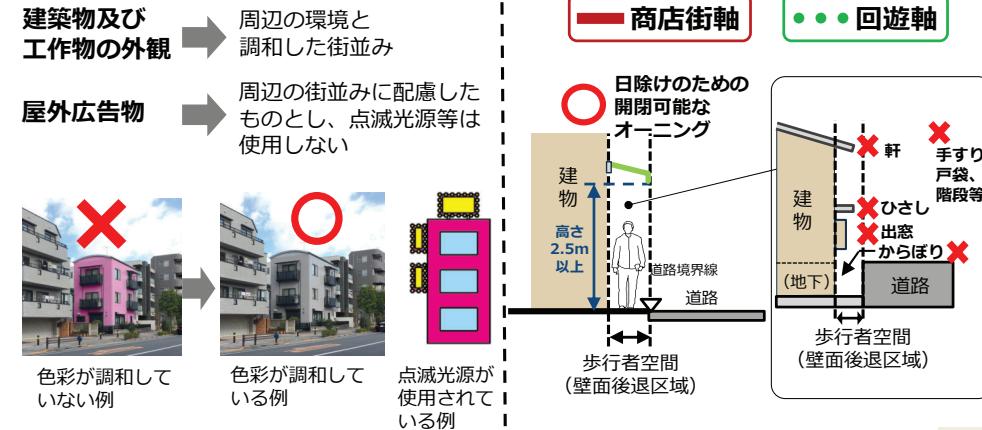
43

形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】周辺の環境と調和した街並みを形成する

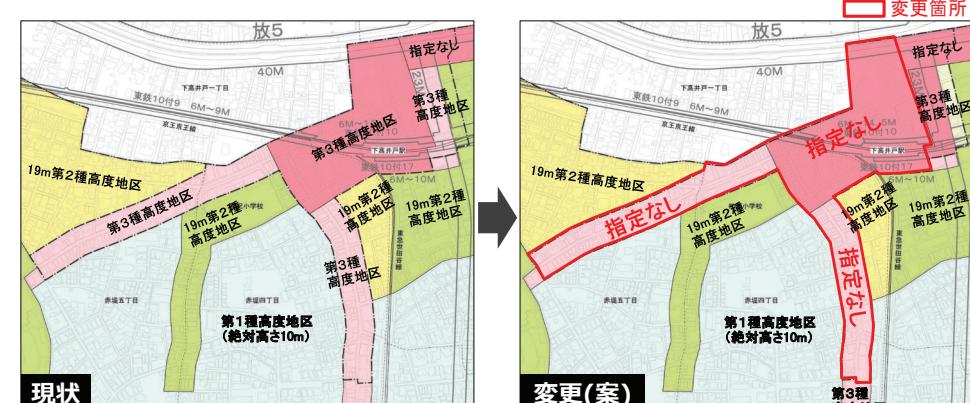
- 【ルール】

 - 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した形状としない



42

高度地区の変更



用途地域の凡例



	現状	変更（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(P38)

44

高さ制限まとめ(商店街軸に面する敷地)

商店街沿道

	現 状	地区計画策定後	地区計画策定後 (にぎわい空間あり)
高さ制限 イメージ			
道路斜線	あり	なし (認定を受けた場合)	
高度斜線 (高度地区)	高度斜線 (都市計画)	高度斜線 (都市計画) を 高度斜線 (地区計画) に 変えて同等に制限 (※)	高度斜線 (地区計画) を 適用除外 (※)
最高高さ	なし	高さの最高限度 (地区計画) を設定	高さの最高限度 (地区計画) を緩和

※STEP3の「にぎわい空間」の設置により高度地区を除外する緩和規定は現在の都市計画の
高度斜線のルールには入れられないため、地区計画で指定しなおし緩和規定を定めます

45

地区計画等素案(概要)

補助128号線沿道



47

開会あいさつ

- 1) 地区の概要・経緯
- 2) 地区計画等の原案説明
 - ① 地区の目標等
 - ② 商店街沿道
 - ③ 補助128号線沿道
 - ④ 地区街づくり計画(変更)
- 3) 質疑応答

46

将来像と実現化手法

補助128号線沿道



- ① 商店街とのつながりやにぎわいのある
良好な市街地が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い
街並みが形成されている
- ③ みどり豊かなうおいのある
街並みが形成されている
- ④ 安心して歩くことのできる、安全性と快適
性に配慮した道路が整備されている

地区計画策定

地区街づくり計画変更



○関連する都市計画の変更

用途地域
高度地区
防火地域・準防火地域

補助128号線の整備

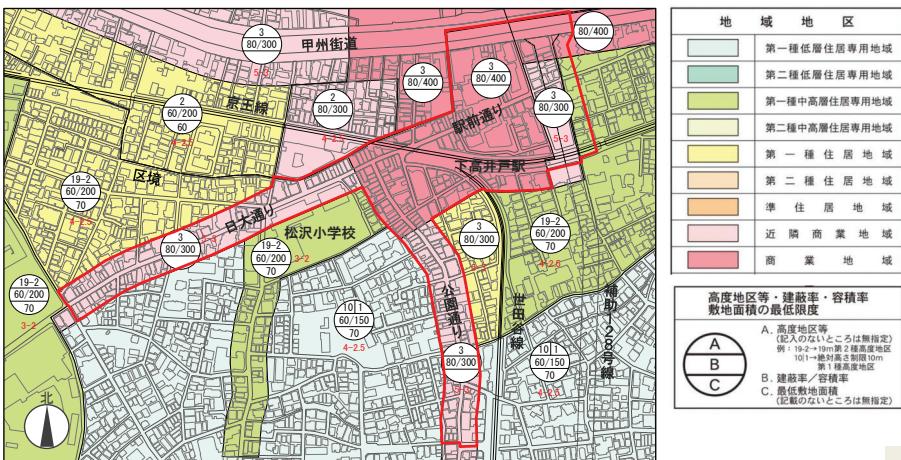
48

用途地域の変更

補助128号線沿道

用途地域とは

- 都市計画法**に基づく制度（都市計画法第8条第1項第1号）
- 住居、商業、工業など、市街地の大枠としての**土地利用を定め**、それぞれの目的に応じた**建てられる建物の用途を定める**。



49

用途地域の変更

補助128号線沿道

商業地域

沿道商業地区

- ・商業その他の業務の利便性を向上するための地域

地区計画で
これらの用途を制限(P55)

<建てることができる用途>

近隣商業地域

- ホテル、旅館
 - ぱちんこ屋
 - ボーリング場
 - 劇場、映画館
 - 工場(床面積150m²以内)
- など

- キャバレー、スナック
- キャバクラ、クラブ
- ディスコ
- 性風俗特殊営業の店舗

など

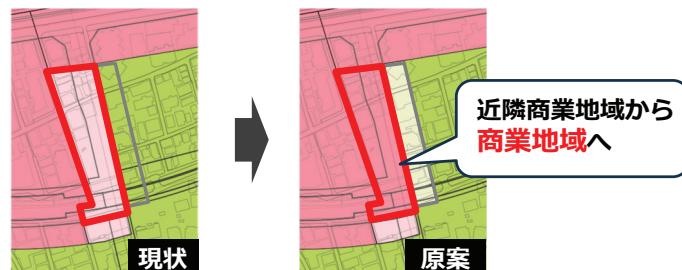
51

用途地域の変更

補助128号線沿道

- 【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



現状

原案

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

※別途、東京都と調整中です

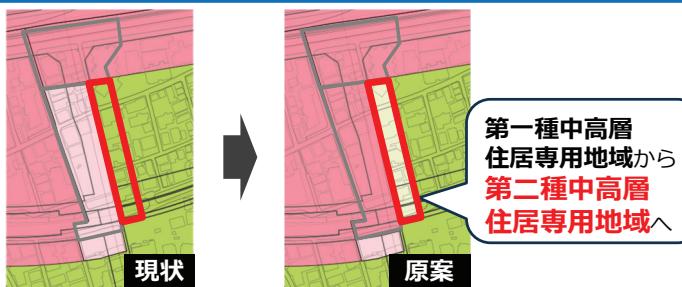
50

用途地域の変更

補助128号線沿道

- 【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



現状

原案

沿道住宅地区

	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

※別途、東京都と調整中です

52

用途地域の変更

補助128号線沿道

第二種中高層住居専用地域

- 主に中高層住宅のための地域

<建てることができる用途>

第一種中高層住居専用地域	
●店舗、飲食店	2階以下、床面積500m ² 以内
●自動車車庫	(2階以下、床面積300m ² 以内)
●大学、専門学校	
●病院	など

地区計画で
500m²に制限(P57)

- 店舗、飲食店
- 作業場の床面積50m²以内の
パン屋、米屋等の食品製造業
- + ●火薬類、石油類、ガス等の危険物
貯蔵、処理の量が非常に少ないもの
- 倉庫業を営まない倉庫

53

① 建物の用途の制限

補助128号線沿道

【目的】良好（健全）な市街地の形成を図る

【ルール】風俗営業の一部用途、ナイトクラブ等、倉庫業を営む倉庫を制限

沿道商業地区 幹線道路沿道地区

●ナイトクラブ等



●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

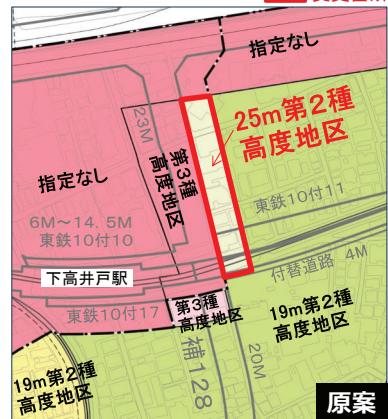
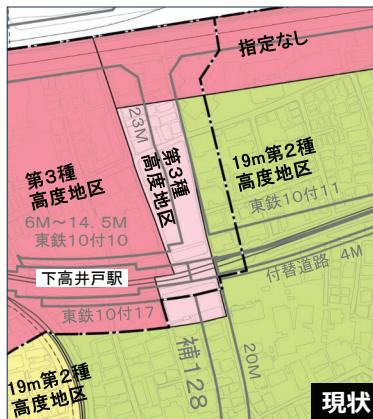
区分		業種	
風俗営業	第2条第1項	接待飲食等営業	1号営業 キャバレー、スナック、ホストクラブ、キャバクラ、クラブ等 2号営業 低照度飲食店（カップル喫茶等） 3号営業 区画席飲食店（区画された客室が周囲から見通し困難で、かつ広さが5m以下のもの） 4号営業 まあじゃん屋、ぱちんこ屋等 5号営業 ゲームセンター等
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	店舗型性風俗特殊営業	1号営業 ソーフランド 2号営業 店舗型ファッショナヘルス 3号営業 スードスタジオ、個室ビデオ、のぞき部屋、ストリップ劇場等 4号営業 ラブホテル、レンタルルーム、モーテル 5号営業 アダルトショップ、大人のおもちゃ屋等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

沿道住宅地区 第二種中高層住居専用地域では建築できない

55

高度地区的変更

補助128号線沿道



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19mに制限(P60)

54

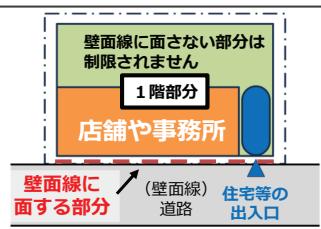
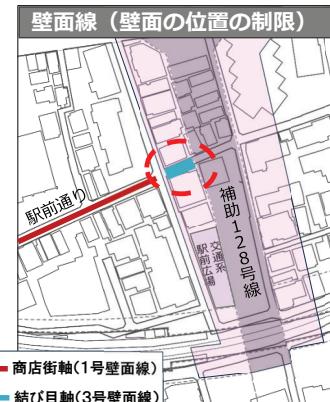
① 建物の用途の制限

補助128号線沿道

【目的】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、共同住宅の自動車車庫も含む)

沿道商業地区 結び目軸



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

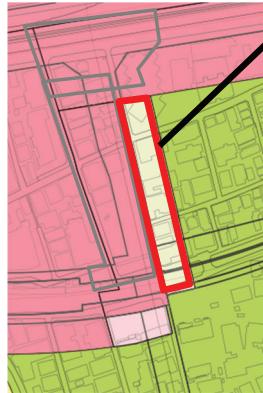
56

① 建物の用途の制限

補助128号線沿道

- 【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



こちらが優先される

地区計画による制限

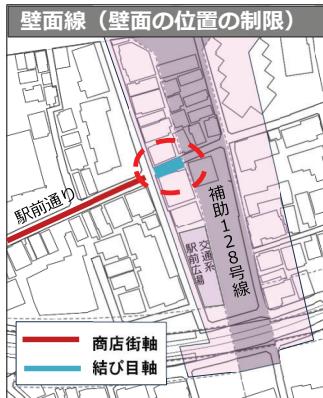
- 店舗、飲食店、事務所
2階以下、床面積500m²以内

57

④ 壁面の位置の制限、工作物設置の制限

補助128号線沿道

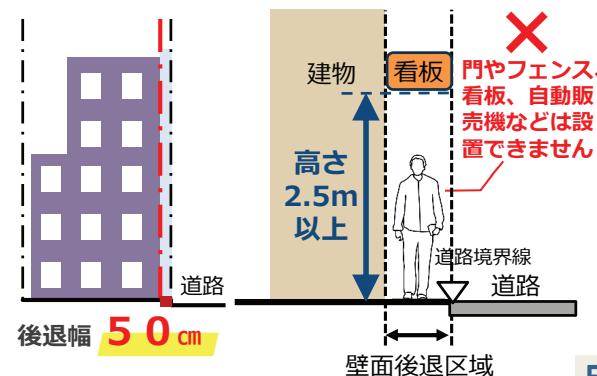
- 【目的】**商店街とのつながりやにぎわいの連続性や、安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する
【ルール】壁面後退区域を越えての建築を制限
壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない



沿道商業地区

— 結び目軸

○ 高さ2.5m以上に看板や
照明は設置できます。



59

③ 敷地面積の最低限度

補助128号線沿道

- 【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

沿道商業地区 幹線道路沿道地区

設定

50m²



敷地面積
100m²の場合



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

沿道住宅地区 既に都市計画で70m²が定められている

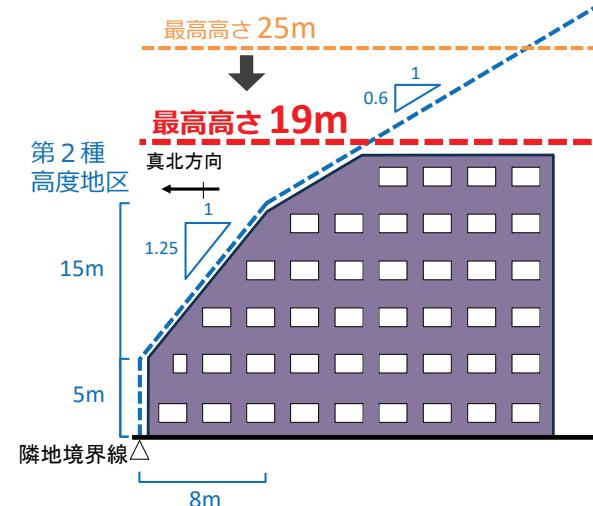
58

⑤ 高さの最高限度

補助128号線沿道

- 【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



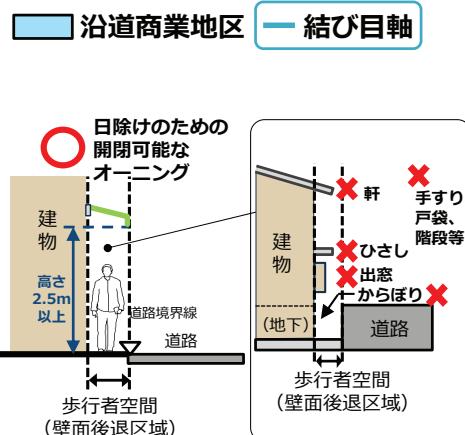
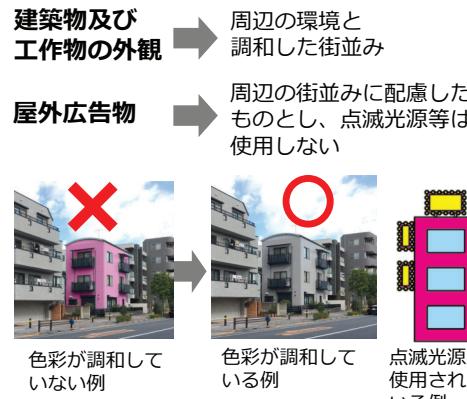
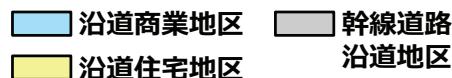
60

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

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

- ・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した形状としない



61

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の原案説明

- ① 地区の目標等
- ② 商店街沿道
- ③ 補助128号線沿道
- ④ 地区街づくり計画(変更)

3) 質疑応答

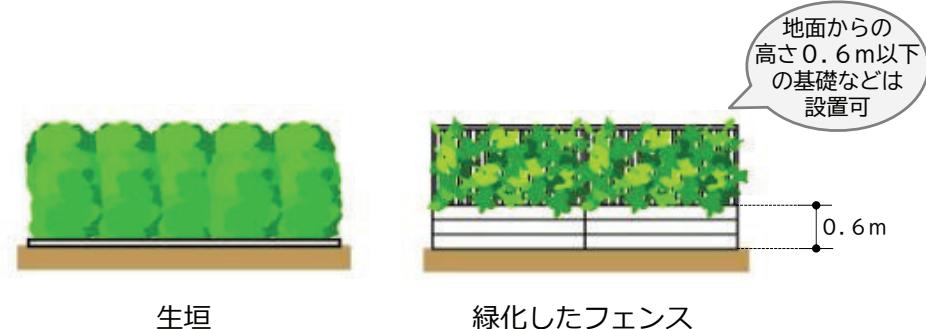
63

⑦ 垣又はさくの構造の制限

補助128号線沿道

【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



62

地区街づくり計画(変更)

実現誘導の流れ



64

地区計画等素案(概要)

商店街沿道

補助128号線沿道

名称・位置・面積
・高井戸駅周辺地区
・松原三丁目、赤塚四丁目、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施設の形態などにより駅周辺の回遊性や防災機能の向上を図ることで、周辺宅地に配慮したにぎわいある商業環境の創出と良好な住みやすさを実現する。



地区的区分		商店街沿道	補助128号線沿道
建物の用途	用途地域	商業地域	近隣商業地域
用途の制限	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。	(現) 近隣商業地域 ↓ 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 — ●上記の沿道地域では風呂営業関連の用途は建築できません。
容積率の最高限度	(前面道路幅+壁面後退幅×2) × 6 / 10 × 1.00 ※指定容積率と比較して小さい方	(現) 指定容積率と比較して大きい方 → 4.00% (指定容積)	—
敷地面積の最低限度	5.0m	(都市面積で7.0m)	—
壁面の位置の制限 工作物設置の制限	— — 商店街軸 …… 壁面後退幅 にぎわい空間を設置した場合、2.2m (敷地面積500m以内: 2.5m) — 商店街軸 …… 壁面後退幅 にぎわい空間を設置した場合、1.9m	— — 繕び目軸 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。	— —
高さの最高限度	7.0m …… 壁面後退幅 5.0cm (高さ1.0m以下の部分) — 商店街軸 …… 回遊軸 2m (高さ1.0m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。	— — 商店街軸 …… 回遊軸 1.6m	— — 1.9m
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。 除外広告物のみは周辺の面影みに配慮したもののとし、点滅光源等は使用しない。	— — 繕び目軸 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。 調査に際して何かご意見ある場合は、先づ窓口へお問い合わせください。	— —
垣・さくの構造の制限	—	—	—
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。	—	耐火建築物等又は準耐火建築物 等とするとより堅牢である。
建築物等の構造の制限	—	—	—

※本の制限については下高井戸駅周辺地区地区づくり計画の内容となります

65

⑧ 環境への配慮

地区街づくり計画一部変更

【整備の方針】

- ・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に、既存樹木の保存を図るとともに緑化を促進する
- ・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に、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
- ・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（追加）

全地区共通事項

【既にあるルール】

- 既存樹木の保全や敷地内の緑化に努める
- 雨水貯留浸透施設の設置に努める

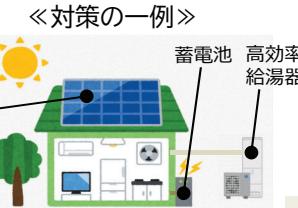
《推奨する取り組みの例》



雨水浸透樹

【追加するルール】

- 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



67

地区区分の変更

地区街づくり計画一部変更

補助128号線の整備に伴い、補助128号線沿道東側20mの範囲の一部地区区分を「住宅地区」から「沿道住宅地区」に変更



地区街づくり計画地区区分図（抜粋）

地区区分	現状	原案
住宅地区	■	■ 沿道住宅地区 (上図赤枠範囲のみ)

沿道住宅地区

【土地利用の方針】

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

⑨ 建築物の構造の制限

地区街づくり計画一部変更

【整備の方針】

- ・都市計画道路補助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

沿道住宅地区



地区街づくり計画地区区分図（抜粋）

【追加するルール】

○建物は耐火建築物等、準耐火建築物等とするように努める



耐火建築物

コンクリート造、れんが造、構造を不燃材料を覆った鉄骨造



準耐火建築物

構造を不燃材料を覆った木造・鉄骨造

※日大通り沿道における建築物にも広域避難場所に通ずる日大通りの防災性向上のため、地区街づくり計画で同様のルールが定められています

66

68

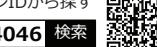
今後のスケジュール(予定)



69

地区計画原案の縦覧・意見書の提出 (都市計画法第16条)

都市計画法第16条第2項に基づく意見書の提出は、**地区計画（原案）の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方が対象となります。**

対象計画	下高井戸駅周辺地区地区計画（原案）
縦覧	期間 令和7年11月14日（金）～11月28日（金） (土日除く午前8時30分～午後5時)
	場所 世田谷区北沢総合支所街づくり課（区ホームページでも縦覧図書を掲載しております）
意見書の提出	提出期間 令和7年11月14日（金）～12月5日（金）
	提出先 世田谷区北沢総合支所街づくり課
提出方法	・郵送、FAX、持参、右記の区ホームページ ページIDから探す ページからオンライン提出のいすれ  でも可能です ・様式はありませんが、提出する方の氏名、住所、連絡先、対象計画名、意見を記載してください



71

開会あいさつ

- 1) 地区の概要・経緯
- 2) 地区計画等の原案説明
 - ① 地区の目標等
 - ② 商店街沿道
 - ③ 補助128号線沿道
 - ④ 地区街づくり計画(変更)
- 3) 質疑応答

70