



# 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

## ■ 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)

## ■ 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

## 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

## 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	活動報告会
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	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
令和5年10月	第2回	・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	
令和5年12月	第3回	・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	
令和6年6月	第4回	・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	
令和6年10月	第5回	・街づくりのルールのたたき台の検討	参加人数 25名	活動報告会
令和6年12月	第6回	・街づくりのルールのたたき台の検討	参加人数 23名	令和6年3月 街づくりのルールの検討内容の紹介
令和7年5月	第7回	・街づくりのルールのたたき台の検討	参加人数 40名	
令和7年8月	素案説明会	・地区計画等の素案の説明	参加人数 36名	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

5

(課長挨拶)

世田谷区北沢総合支所街づくり課長の丸山と申します。

本日はお忙しい中、下高井戸駅周辺地区の地区計画等原案説明会にご参加いただき誠にありがとうございます。

下高井戸駅周辺の街づくりにつきましては、京王線の連続立体交差事業を契機として、検討を諸々スタートしているところです。本地区計画につきましては、下高井戸駅周辺地区の街づくり協議会の皆さんで作成された「しもたかブック」を踏まえて検討を進めてまいりました。

この地区計画の検討ですが、約3年前からスタートしております。第2回では皆さんとまち歩きをしながらまちの状況を確認し、第3回では街並み誘導型地区計画で定めるルールの歩行者空間やにぎわい空間の幅や活用方法といったところ、第4回では、壁面の位置の指定路線や後退幅などを皆さんとともに意見交換をしながら進めております。

そして出来上がったルールのたたき台を、第5回から第7回に渡って皆さんとともに意見交換を進めてきたところです。その間に活動報告会をオープンハウス形式で開催し、街づくりのルールを紹介したり、たたき台を紹介したり、というステップを踏んでいまの原案の策定に至っております。

これから原案の中身を説明させていただきますが、専門的で難しいところもあるので、ぜひメモを取っていただいて、説明が終わった後に質問をいただく時間を設けますので、ご質問いただければと思います。

また、こういった大勢の前ではなく、個別にご相談したい内容等ございましたら、説明会終了後も職員がしばらくの間控えておりますので、その時に聞いていただければと思います。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

## 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

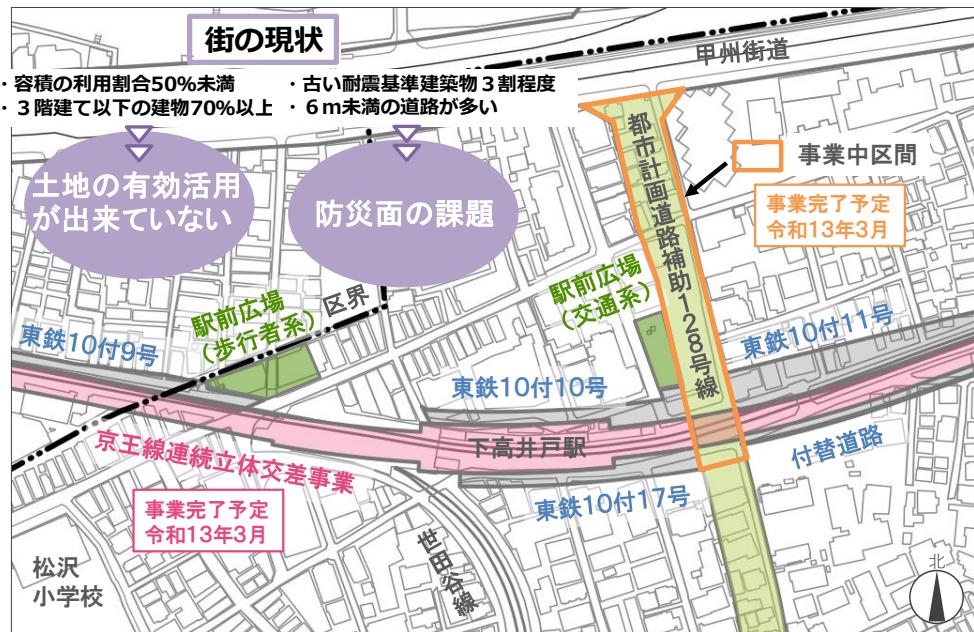
7

はじめに地区の概要・経緯についてご説明いたします。

なお、地区計画のルールの内容は、前回の素案説明会でご説明した内容と変わりません。

## 地区の概要

### ○下高井戸駅周辺の各都市計画事業等



8

現在、下高井戸駅周辺では京王線の連続立体交差事業やそれに付随する付属街路の道路整備事業、令和6年3月に事業認可された都市計画道路事業の補助128号線、駅周辺の駅前広場の整備など、様々な事業が同時に進行しております。

また、街の現状といたしまして、駅周辺では、建物のボリュームを示す容積の利用割合が50%未満の敷地が多く、3階建て以下の建物が7割以上であり、土地の有効活用ができないと言えます。さらに、昭和55年度以前の古い耐震基準で建てられた建物が3割程度残っており、6m未満の道路も多く、防災面の課題もあります。

## 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】

- 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

続いて計画上の位置づけをご説明します。

世田谷区には「都市整備方針」というものがあります。

これは、区の都市づくり・街づくりの総合的な基本方針となるものです。

この方針において下高井戸駅周辺は、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ています。北沢地域のアクションエリアの方針においては、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る、などとしております。

また、補助128号線沿道については、周辺の住宅地との調和を図りながら、延焼遮断帯を構成する都市計画道路周辺は、不燃化、耐震化を進める、としております。

## 街づくりの経緯

### 実現誘導の流れ



続いて、街づくりの経緯です。

下高井戸の街づくりの経緯としては、京王線連続立体交差事業を契機に設立された街づくり協議会からルールの案を提案していただき、平成25年度に「地区街づくり計画」を策定し、「まち全体の街づくりのルール」を定めました。

その後、「地区街づくり計画」などを踏まえ、街づくり協議会が地元の意見を参考にして、令和3年度に具体的な街の将来像を「しもたかブック」にまとめました。

そして、今あるルールを補いつつ、「しもたかブック」に描かれた街の将来像の実現や、先ほどご紹介した街の課題を解決するために、地区計画の策定に向け検討を進めてまいりました。

①の「地区街づくり計画」から順番に概要をご説明します。

# 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



	【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1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、住宅に附属于する自動車庫（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	「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。
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。	—	—

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

街づくりの経緯の1つ目、①「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」です。

駅周辺の商業地域及び商店街に面する敷地において、商業環境の創出を図るため道路に面する1階は、店舗や事務所とするという制限を設けております。

また、周辺住宅地への配慮として、性風俗関連の営業も規制されたり、建物の外壁の色彩などは街並みと調和したものとしています。

この度の地区計画策定に合わせ、地区街づくり計画の一部変更を予定しております。変更内容については後ほどご説明いたします。

## 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



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  
(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

次に、街づくりの経緯2つ目、②「しもたかブック」です。  
「しもたかブック」は、法的拘束力はありませんが、街づくり協議会が中心となり、地域の方々の意見を参考に、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で、「区民街づくり協定」に登録されております。

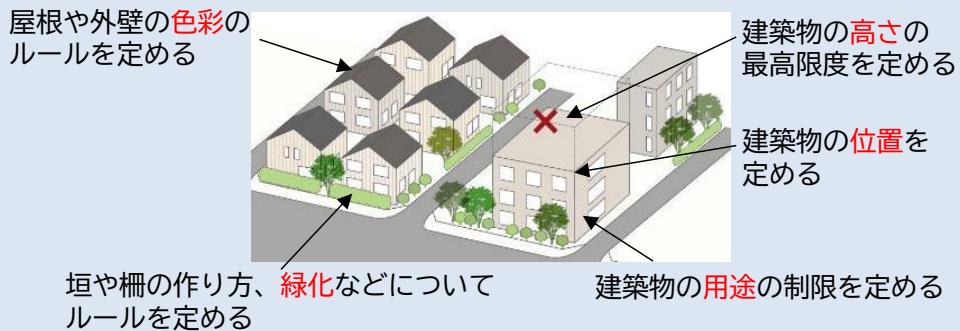
方向性として歩行者に優しい場所にすることや会話や交流を促す店構えを工夫するとし、ふれあいやくつろげる場所をつくることなどが示されています。

## 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

そして街づくりの経緯の3つ目、③地区計画です。

現在検討している「地区計画」とはどのような制度かというと、都市計画法という国の法律に基づく制度で、地区や街区レベルで、街づくりの目標や方針を実現するために、建築物の用途、高さや壁面後退などのルールを定めることができます。

こちらは、区で策定し、定められた以降に建て替え等を行う際には、このルールに沿って建物を建てることになります。

## 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	意向調査
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	街づくりの方向性 街の現状、課題
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	将来像の検討 (街歩き)
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	実現手法の 検討
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	たたき台の 検討
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

続いて、これまでの経緯です。

令和4年度に地区計画に関するアンケート調査を実施し、令和5年から街づくり懇談会を計7回行い、まち歩きや意見交換を重ねてまいりました。

今年8月には素案説明会を開催し、計36名の方にご出席いただきました。

そのほか、年度末には下高井戸の街づくりをご紹介する活動報告会を開催しました。また、商店街の方々向けに、昨年度から計3回、地区計画の内容を説明する場を設けました。

なお、これまでの懇談会等に参加いただけなかつた方のために、HPに配布資料などを載せております。

## 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

15

続いて地区計画等の原案説明をいたします。

## ■ 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

16

これらの項目は地区計画に定める事項です。  
それぞれの内容について順にご説明いたします。

## 地区計画の名称、位置、面積



17

地区計画の名称は「下高井戸駅周辺地区地区計画」、位置は青枠の範囲で面積は約7.9ヘクタールです。

また、地区計画範囲の周辺を含む黄緑色の範囲が先ほどご説明した「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」の区域となります。

## 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

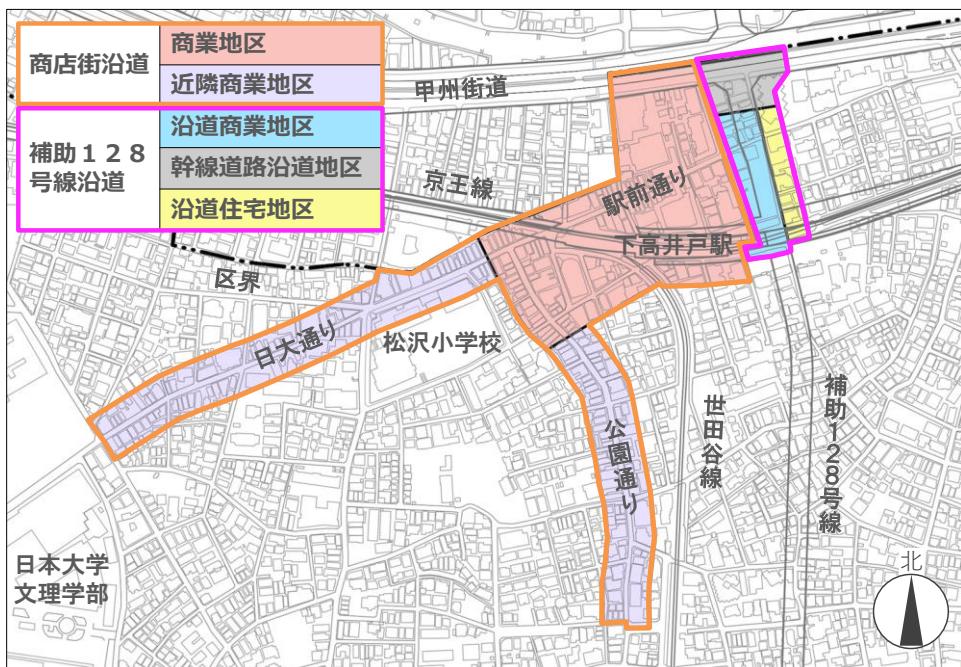
- ・駅周辺の回遊性や防災性の向上
- ・周辺住宅地に配慮したにぎわいある商業環境の創出と良好な市街地の形成

18

地区計画の目標です。

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および補助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」とします。

## 地区区分



19

地区計画区域内の地区区分です。土地利用の特性に合わせて、5つの地区に分けています。

オレンジ色で囲った商店街沿道を、駅周辺の「商業地区」、日大通り・公園通り沿道の「近隣商業地区」の2つに、ピンク色で囲った128号線沿道を商店街とのつながりをもつ「沿道商業地区」、甲州街道沿いの「幹線道路沿道地区」、住宅地に隣接する「沿道住宅地区」の3つに区分します。

この区分ごとに、土地利用の方針や建築物等の整備の方針を定めます。

## — 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、 <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。
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、 <b>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。

20

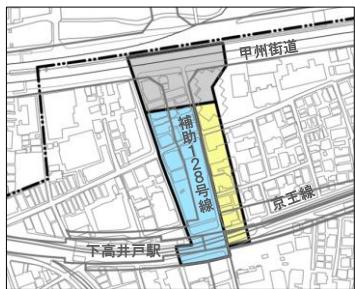
続いて土地利用の方針です。

商店街沿道において、地区の特性を踏まえ、商業地区は「にぎわいの創出や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、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」などとしております。

近隣商業地区は、「商業・業務施設の連続性を確保し、周辺の住宅地に配慮しながらにぎわいの創出とコミュニティ形成の促進を図る、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」などとしております。

## — 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

補助128号線沿道についても、地区の特性を踏まえ、沿道商業地区では「商店街とのつながりや安全で快適な歩行者空間等の確保、魅力ある商業地の形成と防災性の向上を図る」とします。

幹線道路沿道地区では「防災性の高い健全な市街地の形成を図る」とし、沿道住宅地区では「周辺の住宅地に配慮し、良好な住環境の維持及び防災性の向上を図る」などとしております。

## 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 m<sup>2</sup> (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

### 交通系駅前広場

名称：駅前広場 2号  
面積：約 5 0 0 m<sup>2</sup> (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



22

地区施設の整備の方針です。地区施設とは、地区内の居住者等に利用される道路、公園、広場などをいいます。

本地区計画においては、歩行者系駅前広場となる駅前広場1号、交通系駅前広場となる駅前広場2号を地区施設に定めます。

## 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	
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

建築物等の整備の方針です。地区区分に応じて、表の○が付いている項目において地区計画のなかでルールを定めます。

なお、商店街沿道の赤丸の箇所は後ほど詳しくご説明いたしますが、街並み誘導型地区計画で必ず定める必要のある制限となります。

## — その他の整備、開発及び保全に関する方針

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

その他の整備、開発及び保全に関する方針です。

歩行者ネットワークといたしまして、図の黄緑色の箇所を歩行者回遊軸と位置づけ、京王線の高架化に合わせた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、しております。また、環境への配慮といたしまして、雨水流出抑制、緑化の促進、脱炭素地域づくりの促進の方針をスライドのとおり定めます。

## 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

25

続いて、地区整備計画の内容についてご説明いたします。

## 地区計画等原案(概要)

商店街沿道

**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**

利用者性や状況を踏まえ、合理的な土地利用の実現と、商店街活性化の実現、歩行者空間の確保及び補助1・2・8号線の整備を合めた総合的施設整備の形成などを図り、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**

- 商店街軸 (1号線裏面線)
- 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号線裏面線)
- 駅王線の高架化に合わせ、駅前の回遊性を向上させる
- 縦目軸 (3号線裏面線)
- 商店街との繋がりやすさや、商店街の連続性を確保する

地区の区分		商店街沿道	
用途地域	用途の制限	商業地区	近隣商業地区
		商業地域	

補助1・2・8号線沿道				
用途地域	用途の制限	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
		(現) 近隣商業地域		

① 建物の用途	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		沿道商業地区	幹線道路沿道地区
高層営業用建物の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。			

② 容積率の最高限度	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		(現) 3.00 (指定容積)	→4.00 (指定容積)
※指定容積率と比較して小さい方			

③ 地図積の高さ限度	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		縦目軸	縦目軸
高さ10.5m以下の部分			

④ 壁面の位置の制限	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		縦目軸	縦目軸
商店街軸 70cm、回遊軸 90cm (高さ10.5mを超える部分)			

⑤ 高さの最高限度	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		縦目軸	縦目軸
商店街軸 2m (敷地面積500m以上: 2.5m)			

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		縦目軸	縦目軸
建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。			

⑦ 墁・さくの構造の制限	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		縦目軸	縦目軸
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。			

⑧ 墁・さくへの配筋	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		縦目軸	縦目軸
床面広告物の配筋の軽量化を促進、既存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	用途の制限	補助1・2・8号線沿道	
		縦目軸	縦目軸
耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。			

※①③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

※今後関係機関との調整により変更する場合があります

26

こちらが地区計画等原案の概要になります。お配りしているA3両面の資料です。

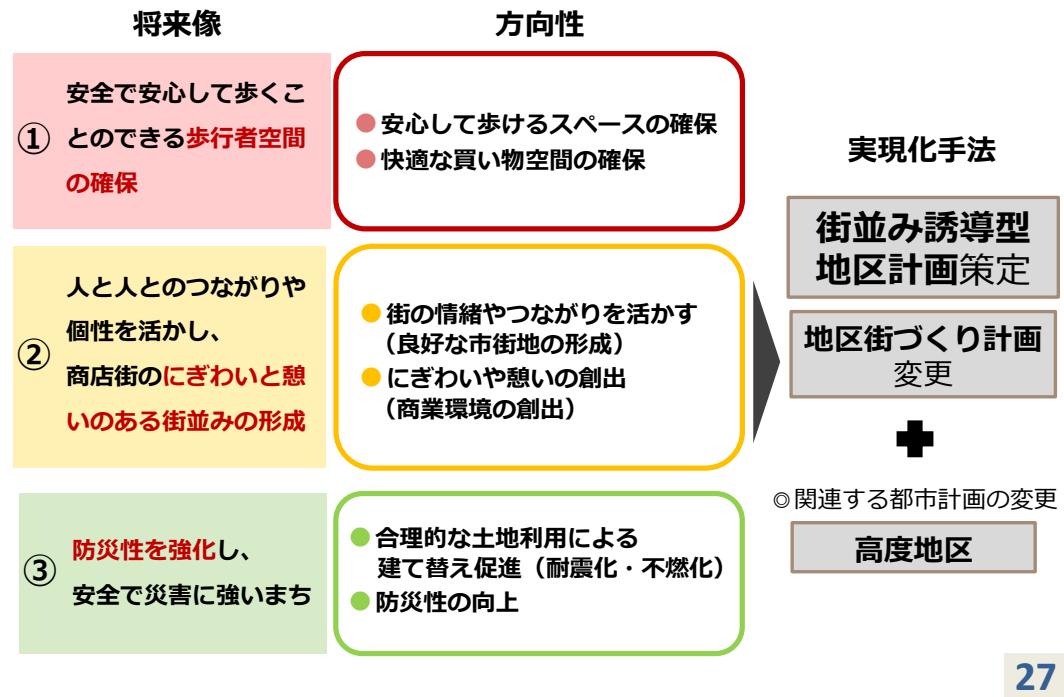
こちらの見方を説明しますと、例えば、お住まいまたは所有されている建物が、この赤い範囲のところであれば、下の表の「商店街沿道」の赤の印のついた「商業地区」の部分を見てください。

こちらを下に順番に見ていただくと、その地区のルールの概要が書かれています。裏面は、今日の説明のポイントとなる部分を取り出して、概要を説明しているものになります。

まずは表の左側「商店街沿道」についてです。

## 将来像と実現化手法

商店街沿道



商店街沿道の地区計画で目指す将来像は、「歩行者空間の確保」、「にぎわいと憩いのある街並みの形成」、「防災性の強化」の大きく3つあります。

これらの将来像や方向性を実現化するために、「街並み誘導型地区計画」の検討を進めています。

また、同時に地区街づくり計画の変更や高度地区の変更もいたします。

## 街並みイメージ

商店街沿道



現況イメージ



将来イメージ

28

前方のスクリーンをご覧ください。

街並み誘導型地区計画を策定した下高井戸の街並みの変化についてのイメージ図です。

こちらは現在の街並みのイメージ図です。

現在の下高井戸は、看板の道路へのみだしや、自転車とのすれ違いが危険という声を多く聞きます。

こちらは何年かして建替えが少し進んだ時のイメージ図です。

歩行者空間やにぎわいの空間が一部作られ、安心して歩けるスペースやにぎわいや憩いの場が創出されています。

そして、全ての建物が建て替わった際のイメージ図です。

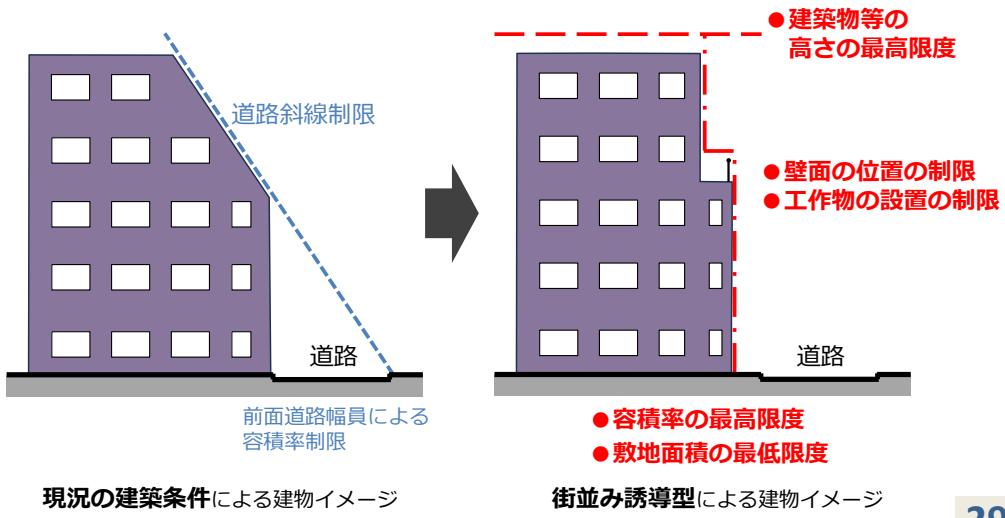
歩行者空間が連続してでき、安心して歩けるスペースが確保され、安心して買い物ができ、建て替えが進むことで街の防災性が向上しています。

街並み誘導型地区計画は、このように、建替えに併せて少しずつ街が変わり、将来像にあるにぎわいや憩いの創出、安心して歩ける空間の確保などを目的としたルールです。

## 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

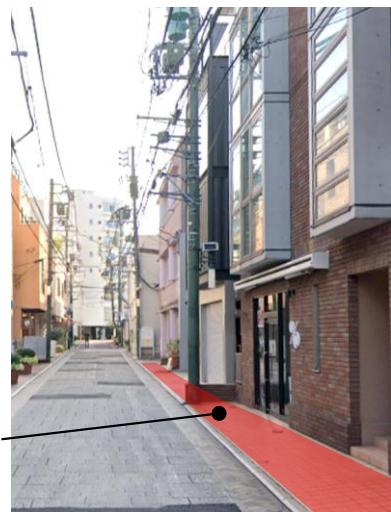
商店街沿道地区に導入を検討している「街並み誘導型地区計画」とは壁面の位置の制限や建物の高さの最高限度などを定めることで、建築基準法の制限の一部を緩和し、建物の壁面や高さがそろった統一感のある良好な街並みを誘導する地区計画の手法です。街並み誘導型の場合、右の図の赤字で示した項目は必ず定めなければならない事項となります。

## 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)



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

街並み誘導型地区計画を導入している他地区の事例を紹介いたします。こちらは目黒区の自由が丘と横浜市の元町の写真です。

このように壁面後退をすることで歩行者空間を創出され、壁面の揃った街並みが形成されます。

世田谷区内では現時点で下北沢駅周辺や千歳烏山駅周辺など全5地区で街並み誘導型地区計画が策定されております。

## 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	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）
	遊技場営業	4号営業	まあじゅん屋、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	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	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	

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

### ● 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

31

ここからは具体的な地区計画のルールのご説明をいたします。

まず、①の「建物の用途の制限」についてです。

下高井戸の良好な市街地の形成を図るため、表の赤枠で囲んだ風俗営業関連の用途を制限します。

この制限はすでにある地区街づくり計画でも定められております。

さらに地区計画では「ナイトクラブ」等や、大型車両の交通量の増加が予想される「倉庫業を営む倉庫」も制限します。

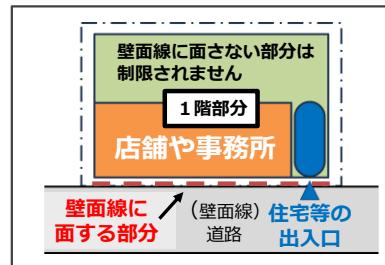
## ① 建物の用途の制限

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

次に、商店街を中心としたにぎわいの連続性を創出するために、赤いラインの商店街軸や緑の点線の回遊軸などに面する建築物の1階部分は、店舗や事務所などとし、住宅や共同住宅、これに付属する自動車車庫は建てられません。

こちらもすでにある地区街づくり計画でも定められています。

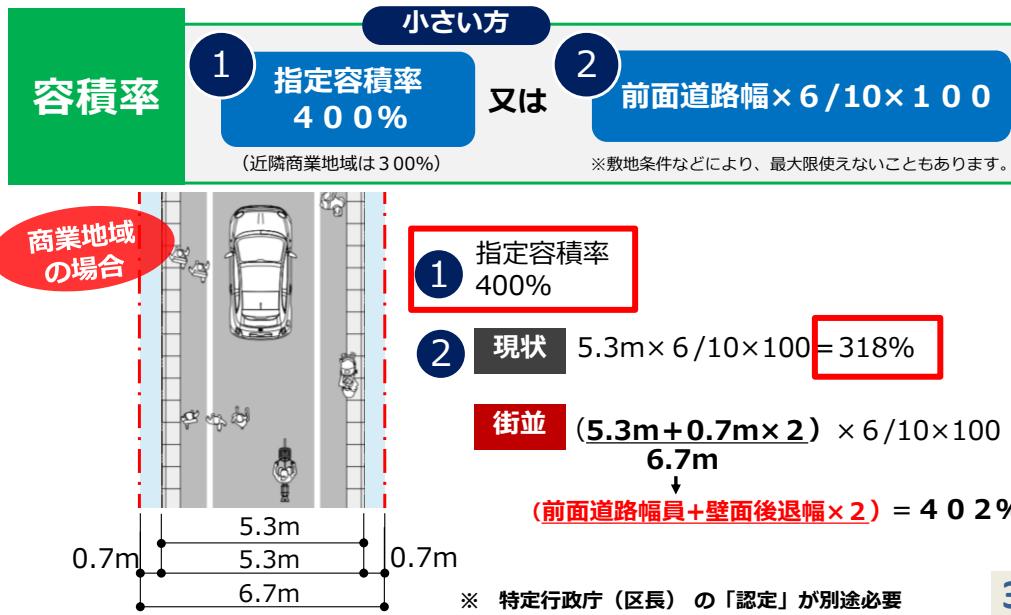
ただし、この制限は赤いラインの商店街軸や緑の点線の回遊軸などに面する部分のみとし、右側の図のように直接道路に面さない部分は制限されません。また、住宅の出入口についても設置できます。近隣商業地区については、個人住宅の駐車場は設置可とします。

## 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



次に②「容積率の最高限度」です。

土地の合理的な利用促進するために、容積率の最高限度を定めます。

容積率は、都市計画で定められる指定容積率と前面道路の幅で計算された数値を比較して、小さい方が利用できる容積率になります。今回、街並み誘導型地区計画を導入し、壁面後退をして建物を建てる場合、こちらの計算にあるように400%まで使えるようになります。ただし、敷地の条件などにより最大限の容積率が使えない場合もあります。

### 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

設定

50m<sup>2</sup>



50m<sup>2</sup> 50m<sup>2</sup>

道路

建築可



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

34

次に、③「敷地面積の最低限度」です。

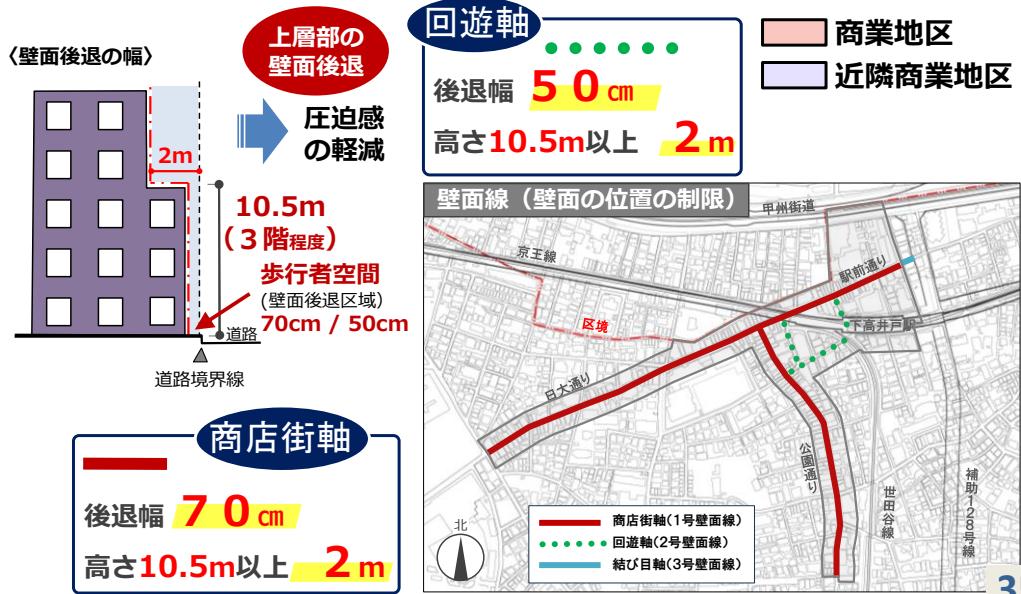
土地の細分化を防止することにより、市街地の密集を抑えるため、敷地面積の最低限度は50m<sup>2</sup>に設定します。

ただし、すでに50m<sup>2</sup>より小さい敷地や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建築できます。

## 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



35

次に、④の「壁面の位置の制限」です。

「安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保」のために、赤色の商店街軸に面する部分は、道路境界から70cm建物を下げる必要があります。

また、駅前の回遊を目的とした緑色の回遊軸に面する部分は、道路境界から50cm建物を下げる必要があります。

さらに、建物が高くなることによる圧迫感に配慮して、3階程度である10.5m以上の高さについては、こちらの図のように建物を2m後退していただきます。

## ④ 壁面の位置の制限

商店街沿道

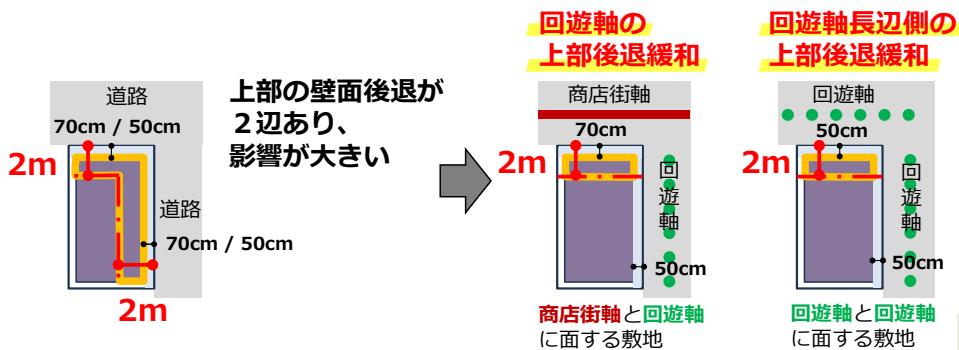
【緩和規定】 狹い敷地への影響を考慮  商業地区  近隣商業地区

### ● すでに敷地面積が50m<sup>2</sup>未満の場合



上部 2m後退の緩和

### ● 壁面線が2辺ある敷地で敷地面積が100m<sup>2</sup>未満の場合



36

このルールについては、これまでの懇談会でも狭い敷地への影響を心配するご意見を多くいただいております。

そこで、50m<sup>2</sup>未満の敷地については、上部の2m後退を緩和し、商店街軸と回遊軸に面する角地や回遊軸と回遊軸に面する角地で、100m<sup>2</sup>未満の敷地は、片側一方の2m後退を緩和する規定を設けることとします。

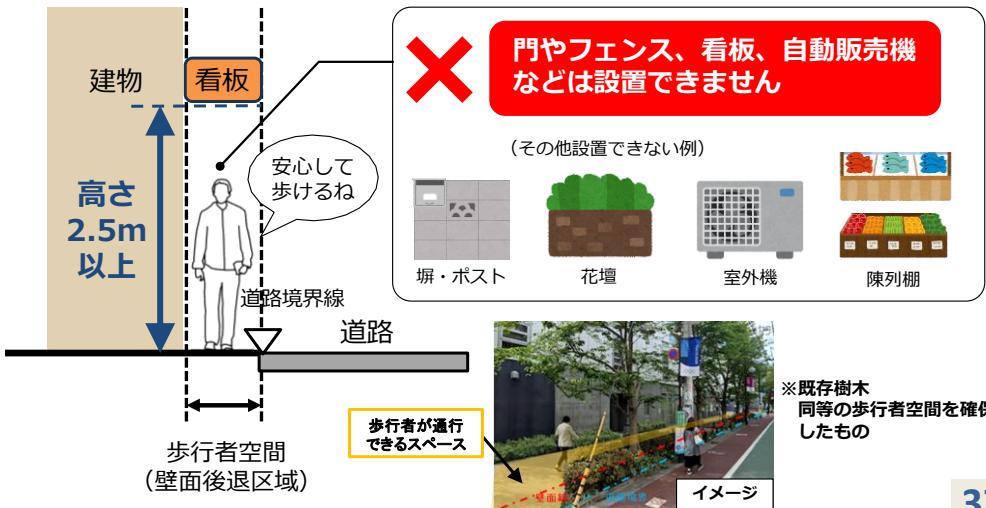
## ④ 工作物設置の制限

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

○ 看板や照明（高さ2.5m以上の位置）、  
公益上必要なもの（街路灯、既存樹木など）



37

### ④の「工作物設置の制限」です。

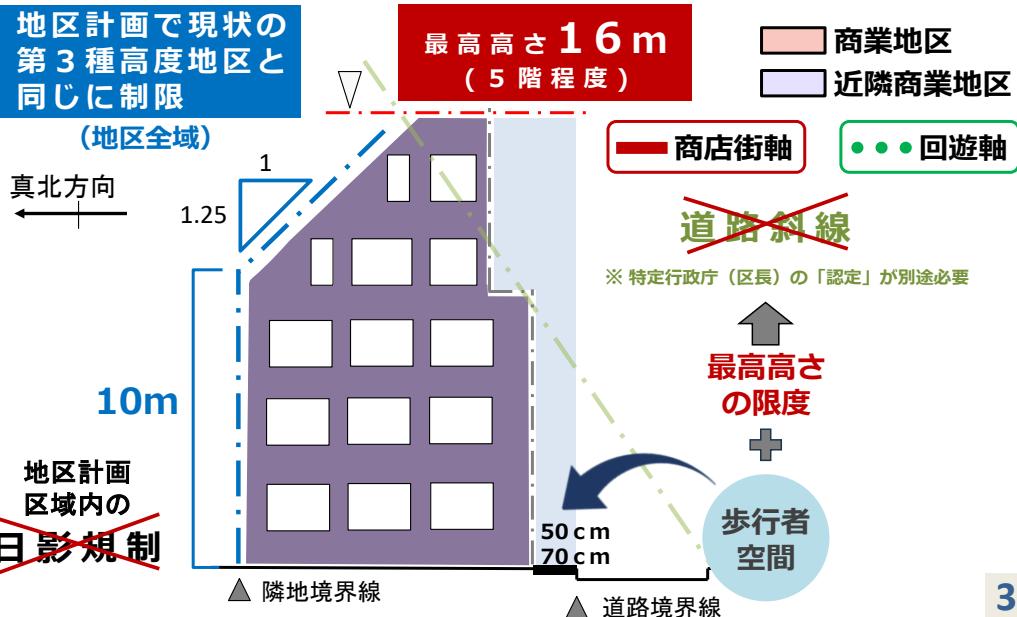
先ほどご説明した壁面後退区域には、門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等は設置できません。

樹木などの植栽も設置不可ですが、松沢小のように既存の樹木を避けて同等の歩行者空間を確保した場合は可とします。また、高さ2.5m以上に設置する看板等についても可とします。

## 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



次に⑤「高さの最高限度」です。

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ため、建物の高さの最高限度を設けます。

現在の街の状況やこれまでの懇談会でのご意見も踏まえ、商店街軸と回遊軸に面する建築物の高さの制限は16mとします。また、地区全域に第3種高度地区と同等の斜線制限がかかります。高度地区については後ほど詳しくご説明いたします。

そして、壁面後退や高さの最高限度を定めることで、道路斜線の緩和を受けることができるようになり、この図のような形に建物を建てられるようになります。

また、街並み誘導型地区計画内の日影規制も除かれます。

しかし、地区計画区域外である周辺に生じる日影規制については今まで通り制限されます。

## 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】商店街軸ににぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和



※ベンチ、テーブル、みどり、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、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

この先の「にぎわい空間の設置」は、選択制になります。  
商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する目的で、商店街軸  
ににぎわい空間を設けていただいた場合に高さの制限の緩和をいた  
します。

設置するにぎわい空間のイメージです。

この絵のようにベンチや緑による憩い空間の確保や会話や交流の場  
として、通りのにぎわいに寄与する空間が確保されます。

また、にぎわい空間に工作物の設置や駐輪場としての活用は不可と  
なります。

## 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】**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  
【選択制】

■ 商業地区

— 商店街軸

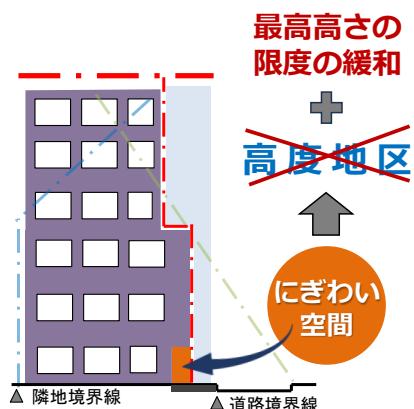
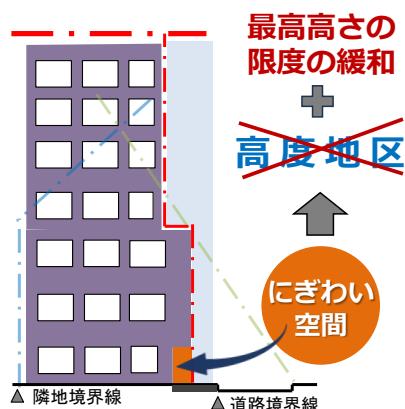
■ 近隣商業地区

— 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(P36)

40

緩和の内容についてです。

商店街軸に面してにぎわい空間を設けていただくと、商業地区では北側からの斜線制限である高度地区の緩和と最高高さを16mから22m(7階程度)に緩和します。

また、駅周辺では共同化の検討や、すでに22m以上の高さの建物もあることから、500m<sup>2</sup>以上の敷地については25mとします。

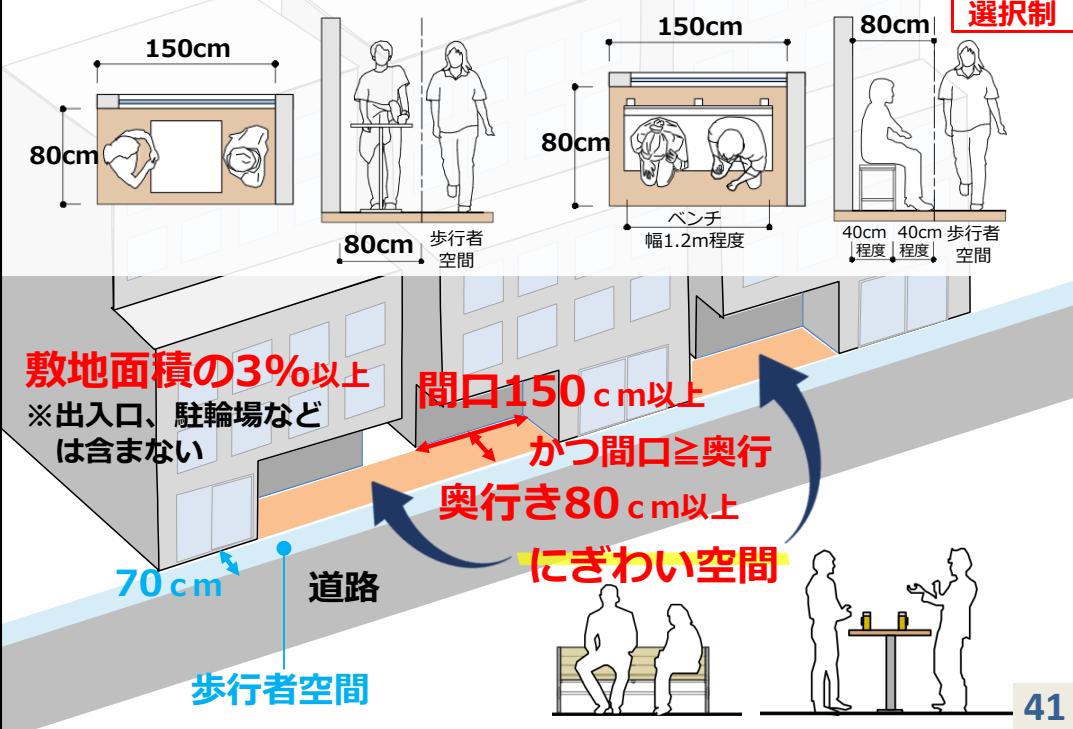
近隣商業地区では高度地区の緩和と最高高さを16mから19m(6階程度)に緩和します。

—

## ⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

商店街沿道

選択制



にぎわい空間の大きさですが、会話や交流の場としての活用やベンチによる憩い空間の確保がされるように、皆さまの今までのご意見も踏まえ、最低限ベンチが設置でき、二人が座れる寸法の奥行き80cm、間口150cm以上かつ間口は奥行以上、そして敷地面積の3%以上とします。

## ⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

商店街沿道

**【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した形状としない

■ 商業地区 ■ 近隣商業地区

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

日除けのための  
開閉可能な  
オーニング

建物 高さ  
2.5m  
以上

歩行者空間  
(壁面後退区域)

道路境界線

道路



42

次に、⑥「形態又は色彩その他の意匠の制限」についてです。  
周辺の環境と調和した街並みを形成するために、建築物、工作物の外観は周辺の街並みと調和したものとし、屋外広告物は点滅光源等を使用しないものとします。

また、壁面後退区域には、軒や出窓、手すりなどを設置することはできません。

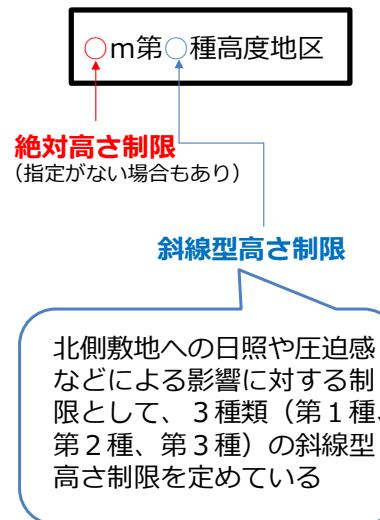
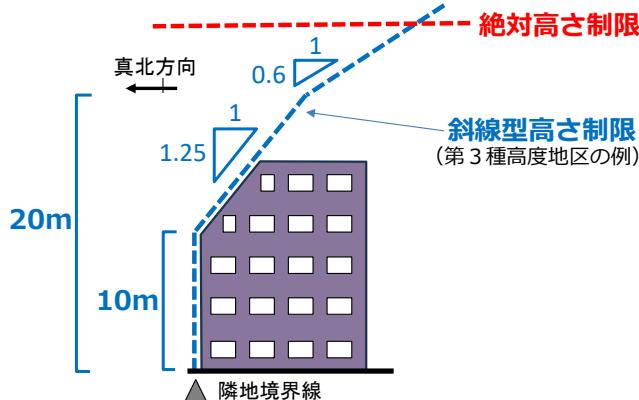
ただし、下高井戸の商店街の特徴の一つでもあるオーニングは高さ2.5m以上に設置することは可とします。

## 高度地区の変更

商店街沿道

### 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

続いて、高度地区の変更をご説明します。

高度地区とは、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度などを定めるものです。

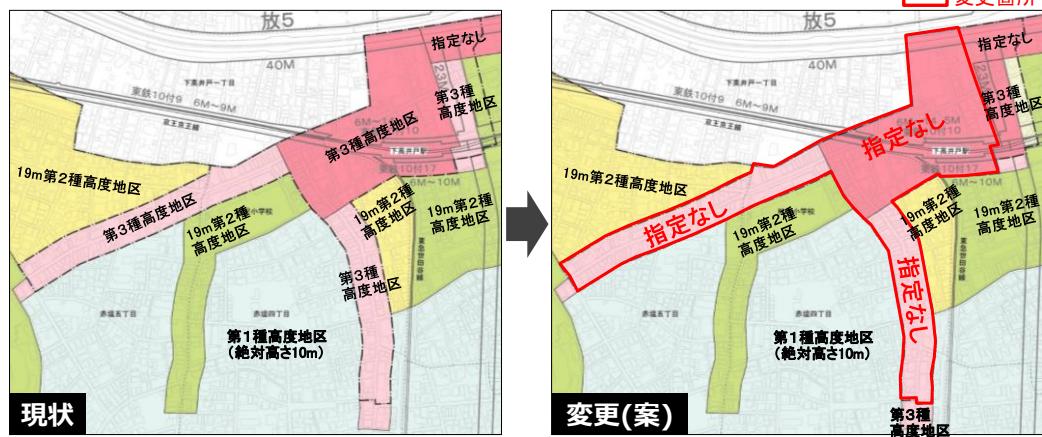
高さの最高限度とは、絶対高さ制限と斜線型高さ制限の2つの制限を組み合わせて定めています。

図の赤い点線が絶対高さ制限、青い点線が斜線型高さ制限を示しており、これらの線を越えて建物は建築することはできません。

## 高度地区の変更

商店街沿道

変更箇所



用途地域の例

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	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)

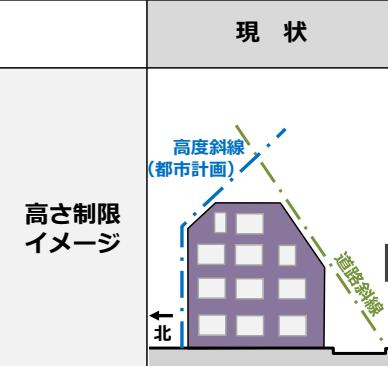
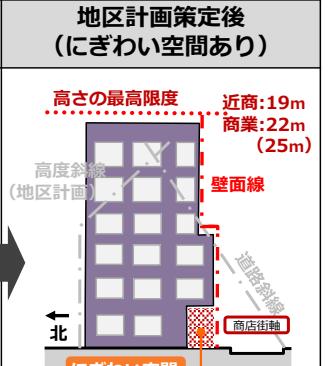
44

高度地区の変更箇所は赤枠の範囲です。商業地区、近隣商業地区の第3種高度地区の指定がなくなります。

ただし第3種高度地区と同等の制限が地区計画により再度かかることがあります。

この手続きを行う理由は次のスライドでご説明いたします。

— 高さ制限まとめ(商店街軸に面する敷地) — 商店街沿道

	STEP 1 現 状	STEP 2 地区計画策定後	STEP 3 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

高さ制限のまとめです。

こちらの図はお渡しているA3両面の原案概要の裏面にも記載がございます。

左の図が現状の高さ制限のイメージです。

地区計画が策定されることで、真ん中の図のように規制内容自体は  
変わりませんが都市計画から地区計画の高度斜線に変わります。また、高さの最高限度も定めます。

更に一番右の図のように「にぎわい空間」を設置した場合にはこれらの規制を緩和いたします。

都市計画の高度地区の指定をなくして地区計画で再度入れなおす理由は、都市計画の高度地区ではこの緩和規定を定めることが出来ないためです。

商店街沿道地区の説明は以上になります。

## 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

続きまして、補助128号線沿道の原案説明です。

# 地区計画等素案(概要)

補助128号線沿道

**名称・位置・面積**

- 下高井戸駅周辺地区
- ・松島三丁目、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、合理的な土地利用を促進するため、公共歩行者空間の確保及び補助128号線の沿道に合わせた延焼遮断帯の形成などを目的とし、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。

**壁面線 (壁面の位置の制限)**

商店街側 (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)  
商店街の美化に合わせ、  
駐けの回遊性を向上させる

・結び目軸 (3号壁面線)  
商店街の整がりににぎわい  
の連続性を強化する

・遊び目軸  
商店街の整がりににぎわい  
の連続性を強化する

地区の区分		商店街沿道	
	用途地域	商業地区	近隣商業地区
<b>① 建物の用途</b>	<b>用途の制限</b>	商業地域	近隣商業地域
	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。		
<b>② 容積率の最高限度</b>		商店街軸	回遊軸
	(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		
<b>③ 地面高積の最低限度</b>		商店街軸	回遊軸
	70 cm	50 cm (高さ10.5m以下の部分)	
<b>④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限</b>		商店街軸	回遊軸
	1階部分は住宅、共同住宅等を制限。		
<b>⑤ 高さの最高限度</b>		商店街軸	回遊軸
	にぎわい空間を設置した場合 2.2m (敷地面積500m以上: 2.5m)	にぎわい空間を設置した場合 1.9m	
<b>⑥ 形態又は色彩その他の 意匠の制限</b>		第三種高度地区と同等の斜線制限とする。	
	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。		
<b>⑦ 墓・さくの構造の制限</b>		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。		
<b>⑧ 環境への配慮</b>		商店街軸	回遊軸
	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。地盤の変動を防ぐために、建築物等のセントラル化を推進。		
<b>⑨ 建築物等の構造の制限</b>		商店街軸	回遊軸

補助128号線沿道		
沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
(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
・結び目軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	-	・店舗等の床面積 を500m以上とする ●上記の用途条件では風俗営業 関連の用途は建築できません。
(現) 3.00% (指定容積) → 4.00% (指定容積)	-	-
5m		(都市計画面で 7.0 m)
・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。	-	-
		1.9m
・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。	-	-

※⑧⑨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

※今後関係機関との調整により変更する場合があります

47

お手持ちの概要の右側の箇所になります。

## 将来像と実現化手法

補助128号線沿道

視点

計画上の  
位置づけ

地区的  
現況

地域の方々  
からのご意見

### 将来像

- 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

### 実現化手法

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

区の方針や地区的現況、地域の方々からのご意見も踏まえ、補助128号線沿道では4つの将来像を定めています。

これらの実現化手法として、地区計画の策定、すでに策定されている地区街づくり計画の変更、用途地域・高度地区・防火地域の変更などを行う予定です。

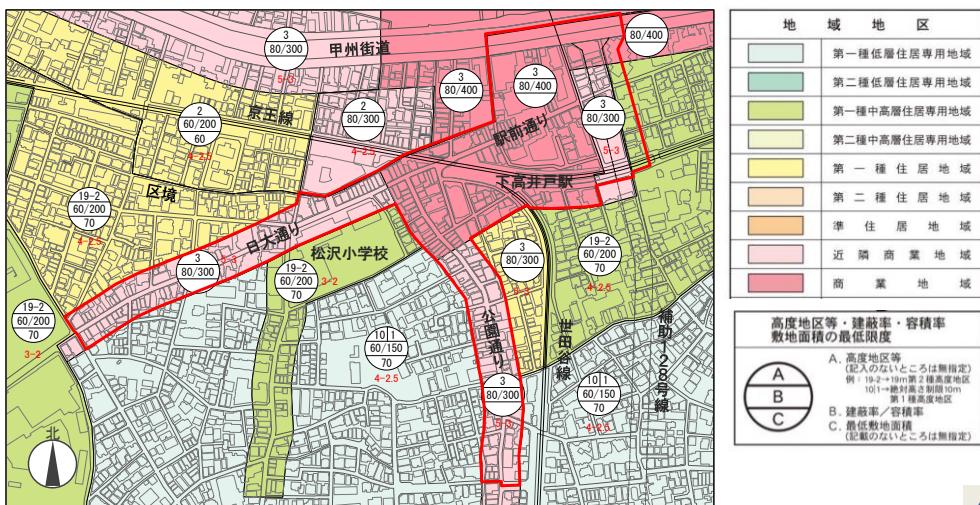
先に、用途地域からご説明します。

## 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

用途地域は住居、商業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、それぞれの目的に応じて建てられる建物の用途が決められています。

用途地域の決定・変更は、東京都が行います。

## 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

沿道西側の沿道商業地区における用途地域の変更についてです。

西側については都市計画道路による土地利用の変化にあわせ、商店街とのつながりやにぎわいの創出を求める声が多くありました。そこで、近隣商業地域から駅周辺と同様の商業地域へ変更し、容積率を300%から400%に変更いたします。

商店街と同じ商業地域に変更することで、商店街との一体的なにぎわいの創出や都市計画道路の沿道として、防火地域への変更による建築物の不燃化や耐震化を図ることで防災性の向上を図ることができます。

## 用途地域の変更

補助128号線沿道

沿道商業地区

### 商業地域

- ・商業その他の業務の利便性を向上するための地域

<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150m<sup>2</sup>以内)

など

+

地区計画で  
これらの用途を制限(P55)

- 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

商業地域に変更すると、現状の近隣商業地域に建てられる用途にプラスしてキャバレーや性風俗関連の用途も建てることができるようになります。

しかし、これらは商店街沿道と同じく、地区計画で制限します。

## 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

沿道住宅地区



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

※別途、東京都と調整中です

52

続いて沿道東側の沿道住宅地区における用途地域の変更についてです。

東側については都市計画道路による土地利用の変化にあわせ、現状よりも制限を緩和する声があるなかで、現在の閑静な住環境の維持を求める意見もありました。

そこで、用途地域を第一種中高層住居専用地域から、容積率や日影規制などは変わらず、東側の住宅地に配慮しながら、建てられる建物の用途の選択肢を増やすことができる第二種中高層住居専用地域へ変更します。

## 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

沿道住宅地区

- ・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<sup>2</sup>以内**
- 自動車車庫  
(2階以下、床面積300m<sup>2</sup>以内)
- 大学、専門学校
- 病院

など

地区計画で  
500m<sup>2</sup>に制限(P57)

#### ●店舗、飲食店、事務所

#### 2階以下、**床面積1500m<sup>2</sup>以内**

- 作業場の床面積50m<sup>2</sup>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

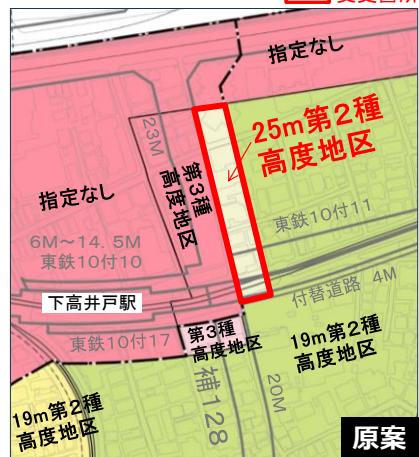
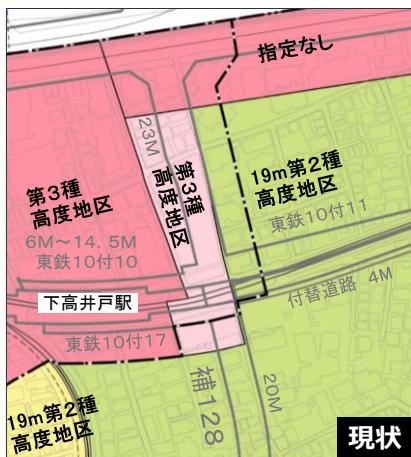
53

第二種中高層住居専用地域に変更しますと、店舗、飲食店に加えて事務所など建てられる用途が増えるとともに、店舗等は2階以下で1500m<sup>2</sup>までは建築が可能となります。

しかし、東側住宅地への配慮として、地区計画で規模の制限をすることとします。

## 高度地区の変更

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

続いて高度地区の変更についてです。

沿道住宅地区においては、用途地域の変更に応じて、右の図の赤枠の範囲が19m第2種高度地区から25m第2種高度地区に変更となります。

なお、こちらも東側住宅地への配慮や沿道の地区特性を踏まえ、次にご説明します、地区計画で高さの最高限度を定めます。

## 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

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、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	ソーブランド
		2号営業	店舗型ファッショナヘルス
		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

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

ここからは地区計画の内容になります。

まず、建物の用途の制限ですが、商店街沿道と同様に風俗営業関連等の用途を制限します。

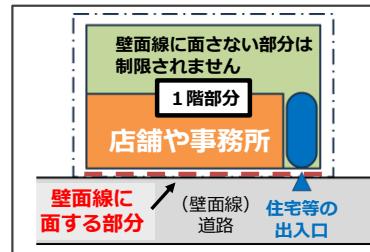
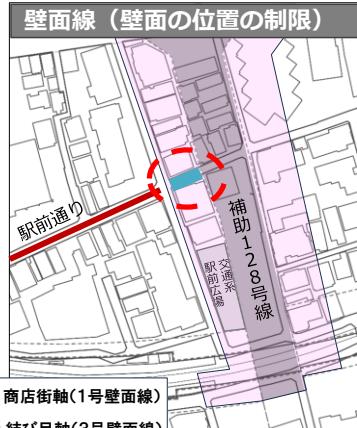
## ① 建物の用途の制限

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 一 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

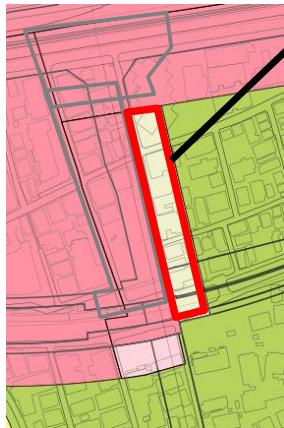
そして、商店街とのつながりや商業・業務施設の連続性の誘導により  
にぎわいを創出するために、結び目軸に面する建築物の1階部分は  
商店街沿道と同様に住宅や共同住宅、これらに付属する自動車車庫  
を制限します。

## 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500m<sup>2</sup>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1500m<sup>2</sup>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500m<sup>2</sup>以内

57

また、沿道住宅地区については、先ほどご説明したとおり第二種中高層住居専用地域に用途地域を変更することで店舗等の面積が1500m<sup>2</sup>まで建築可能になりますが、これまでの懇談会でのご意見や東側住宅地への配慮として、地区計画で現在と同じ規模の500m<sup>2</sup>以内に制限いたします。

### ③ 敷地面積の最低限度

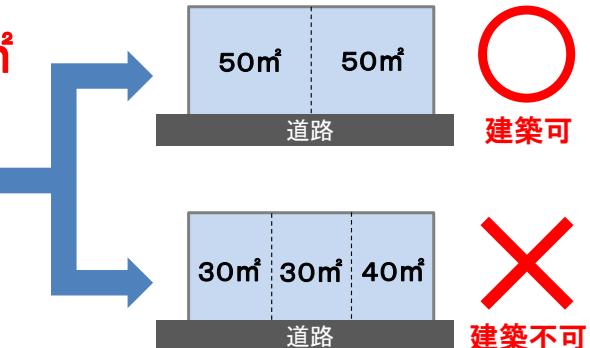
補助128号線沿道

【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

50m<sup>2</sup>



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

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

58

次に、③「敷地面積の最低限度」です。

商店街沿道と同様に50m<sup>2</sup>に設定します。

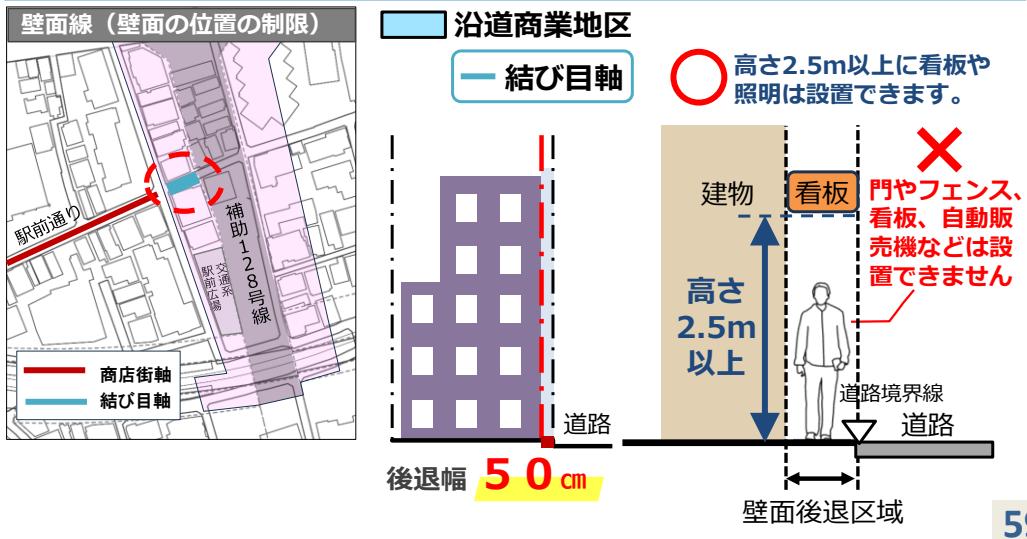
ただし、沿道住宅地区については、すでに都市計画で70m<sup>2</sup>となっているため70m<sup>2</sup>とします。

## 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



59

### ④の「壁面の位置の制限」です。

商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保し、商店街と補助128号線をつなぐ結び目として安心して歩くことのできる歩行者空間の確保のために、この水色の結び目軸に面する部分は、50cm建物を下げるて建てていただきます。

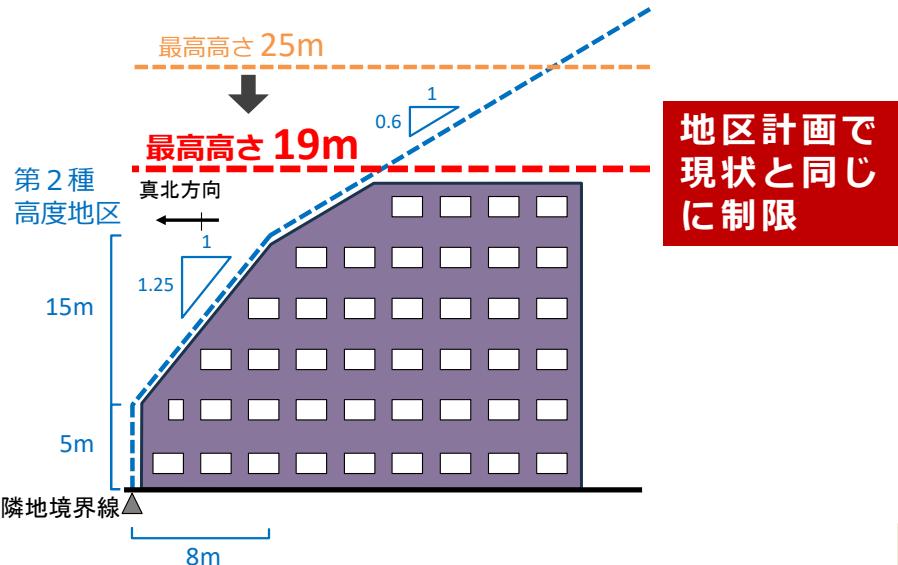
壁面後退区域には、門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物は設置できません。

## 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

### ⑤ 建物の高さの最高限度についてです。

沿道住宅地区については現在19mの高さの制限がございますが、先ほどのご説明のとおり高度地区の変更により25mに変更になります。

しかし、現在の住環境を維持するためにも現在と同じ19mに制限します。

## 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

【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

沿道商業地区 幹線道路  
沿道住宅地区 沿道地区

沿道商業地区 結び目軸

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

日除けのための  
開閉可能な  
オーニング

建  
物

高さ  
2.5m  
以上

建  
物

(地下)

道  
路

歩行者空間  
(壁面後退区域)

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

道  
路

## ⑦ 壁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】 道路に面して壁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

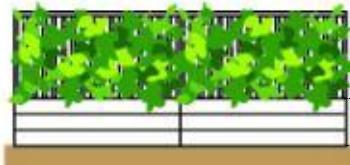
沿道商業地区

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

0.6m

62

### ⑦ 壁またはさくの構造の制限です。

みどり豊かで潤いのある沿道の街並みを形成し、防災性の向上を図るため、道路に面して壁やさくを設ける場合は、ブロック塀などとせず、生垣やフェンス等に緑化したものとします。

ただし、地面からの高さ0.6m以下の基礎などは設置可能です。

## 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

続いて、地区計画の策定に伴い一部「地区街づくり計画」が変更いたしますのでそちらの内容をご説明いたします。

# 地区街づくり計画(変更)

## 実現誘導の流れ



地区街づくり計画は先ほどご説明しましたとおり、平成25年度に策定されております。

# 地区計画等素案(概要)

商店街沿道

補助128号線沿道

**名前・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**  
利用者性や状況を踏まえ、合理的な土地利用の実現と周辺環境の維持の確保及び補助128号線の整備に合わせた延焼抑制帯の形成などにより周囲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。

**地区区分**

**壁面線(壁面の位置の制限)**

**高さの最高限度**

**形態又は色彩その他の意匠の制限**

**壁・さくの構造の制限**

**環境への配慮**

**建築物等の構造の制限**

※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

**商店街沿道**

**補助128号線沿道**

**壁面線 (壁面の位置の制限)**

**商店街** (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

**商店街** (2号壁面線)  
駅周辺の高架化に合わせ、駅前の回遊性を向上させる

**壁面** (3号壁面線)  
商店街との競り合いにぎわいの連続性を確保する

**結合目録**

**商店街** (青) **回遊軸** (緑)  
商店街との競り合いにぎわいの連続性を確保する

**沿道商業地区** (黄)  
沿道商業地区

**沿道道路沿道地区** (紫)  
沿道道路沿道地区

**沿道住宅地区** (白)  
沿道住宅地区

**商業地区** (赤)  
商業地区

**近隣商業地区** (青)  
近隣商業地区

**商業地域** (白)  
商業地域

**沿道商業地区** (黄)  
(現) 近隣商業地域

**沿道道路沿道地区** (紫)  
商業地域

**沿道住宅地区** (白)  
(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

**結合目録に面する建築物**  
1階部分は住宅、共同住宅等を制限。  
— 依頼者の面積割合を200㎡未満とする

**壁面後退幅 × 壁面後退幅 × 2) × 10 × 10 0**  
※指定容積率と比較して小さい方  
(都市計画で7.0 m)

**容積率の最高限度**

**敷地面積の最低限度**

**壁面の位置の制限**

**工作物設置の制限**

**高さの最高限度**

**形態又は色彩その他の意匠の制限**

**壁・さくの構造の制限**

**環境への配慮**

**建築物等の構造の制限**

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認められる場合

※今後開発機関等との調整により変更する場合があります

お手持ちの概要の下段の2つが地区街づくり計画で定めるルールとなります。

## 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）

	現状	原案
地区区分	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

66

地区区分の変更です。

補助128号線の整備に伴い、沿道東側20mの範囲の一部を「住宅地区」から地区計画の地区区分と同様の「沿道住宅地区」に変更いたします。

#### 【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、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、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

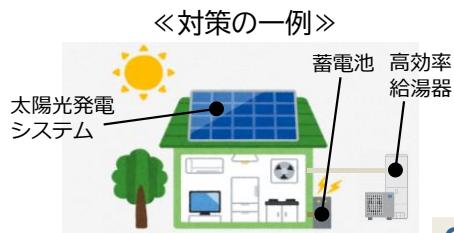
##### 【既にあるルール】

- 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



##### 【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

環境への配慮です。

現在も既にあるルールとして、既存樹木の保全や敷地内の緑化、雨水貯留浸透施設の設置に加え、追加するルールとして脱炭素地域づくりの視点を踏まえ、建築物等の省エネルギー化に努める、とします。

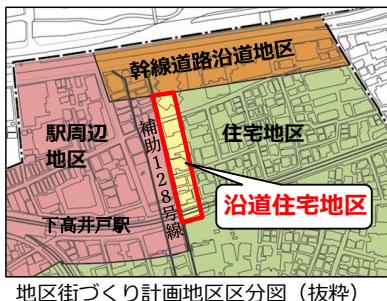
## ⑨ 建築物の構造の制限

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



### 【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

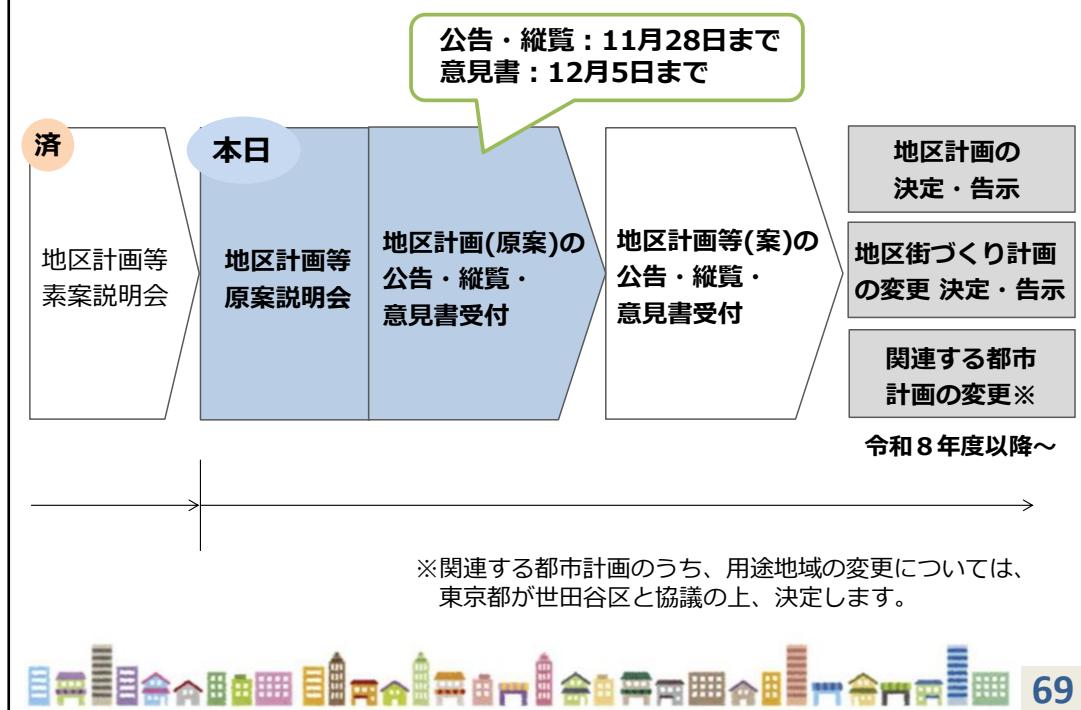
68

次に、建築物の構造の制限です。

火災時に、延焼遮断帯となる補助128号線沿線の建物の不燃化、耐震化を図るため、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というルールを追加いたします。

以上で地区計画等の原案の説明を終わります。

## 今後のスケジュール(予定)



最後に今後のスケジュールです。  
本日の原案説明会の開催とともに公告・縦覧・意見書の受付を行います。  
都市計画上の手続きを経て、地区計画の決定は令和8年度以降の予定です。

以上で説明を終わります。

## 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	<ul style="list-style-type: none"><li>郵送、FAX、持参、右記の区ホームページから探し ページからオンライン提出のいずれ <input type="text" value="Q 4046"/> 検索 </li><li>でも可能です</li><li>・様式はありませんが、提出する方の<b>氏名、住所、連絡先、対象計画名、意見</b>を記載してください</li></ul>

