

日頃より、世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。区では「みんなで作る明日のしもたかブック」（以下、「しもたかブック（2頁参照）」といいます。）に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、令和5年度（2023年度）より街づくり懇談会を7回開催し、街づくりのルール（地区計画等）の策定を検討してきました。

令和7年（2025年）11月には、地区計画等の原案説明会を開催するとともに、地区計画（原案）について公告・縦覧、意見書の受付を行いました。皆さまからいただいたご意見を踏まえ、この度「下高井戸駅周辺地区地区計画等（案）」をまとめました。

つきましては、地区計画等（案）について、下記の日程で公告・縦覧を行うとともに、意見書の提出を受け付けます。なお、地区計画等（案）の内容については、街づくり通信第11号でお知らせしたのから変更ございません。

都市計画法第17条 及び 世田谷区街づくり条例第14条に基づく
地区計画等(案)の公告・縦覧、意見書の提出 について

対象計画		下高井戸駅周辺地区地区計画（案） 高度地区[変更]（案） 防火地域及び準防火地域[変更]（案）	下高井戸駅周辺地区 地区街づくり計画[変更]（案）
縦覧	期間	令和8年（2026年）2月18日（水）～3月4日（水） （土日祝を除く午前8時30分～午後5時）	
	場所	世田谷区都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課	
意見書の提出	提出期間	令和8年（2026年）2月18日（水）～3月4日（水） （窓口へ持参する場合は、土日祝を除く午前8時30分～午後5時）	
	提出先	世田谷区都市整備政策部都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 電話:03-6432-7148 FAX:03-6432-7982	世田谷区北沢総合支所街づくり課 〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 電話:03-5478-8073 FAX:03-5478-8019
	提出できる方	世田谷区の住民及び利害関係人	地区内（※）の住民及び利害関係人 ※地区街づくり計画区域内（11頁参照）
	提出方法	<ul style="list-style-type: none"> 郵送、FAX、持参、右記の区ホームページからオンライン提出のいずれでも可能です。 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。 	

ページIDから探す

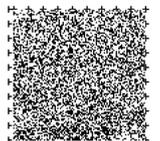
4046 検索



●用途地域の変更手続きについては、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課です。縦覧、意見書については、上記の区ホームページより「都市計画法第17条に基づくもの（東京都決定）」をご確認下さい。

【問い合わせ先】

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当：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 原案説明会を開催しました

開催概要

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



「地区計画及び用途地域等変更（原案）」を説明し、その内容について質疑応答を行いました。

主な質問と区からの回答（要旨）

- Q** にぎわい空間の確保はとても良いと思うが、夜間たむろする場所になる、自転車が放置される、ゴミが放置されるなどに対する対策があれば教えてほしい。
- A** 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。
- Q** 補助128号線東側の沿道住宅地区の建物の高さ制限は19mで、今と変わらないということか。用途地域が変わると何か変化があるのか
- A** 高さ制限については現状と変わりません。建物用途として、事務所やパン屋などの食品製造業の小規模な工場など、建てられる用途の種類がもう少し増えます。

当日いただいたアンケートの内容（抜粋）

- ・とても分かりやすく、理解することができました。 ・原案通り進めてほしい。
- ・看板などで通りづらい場所があるため、規制により歩きやすくなって良いと思います。
- ・壁面後退やにぎわい空間は、その場所の減免が確定しないと難しいのではないかと思います。

下高井戸駅周辺地区 地区計画（原案）に対する意見書

令和7年11月14日から12月5日までの3週間、意見書の受付を行い、3件の提出がありました。

主な意見書の要旨	区の見解（要約）
地区計画策定のプロセスは不公平・不平等であり、再度懇談会を開催し、意見の反映を求める。都市計画手続きの一時中止を求める。	令和5年6月より街づくり懇談会等を計9回開催し、地域住民等との意見交換を重ねながら適切に手続きを進めております。
壁面後退の70cmは根拠が不明であり、利害関係者の意見反映が不十分のため、撤廃や再検討を求める。	歩行者空間の確保と地権者負担を考慮し、懇談会の中で街歩きや意見交換を行ったうえで、合理的な土地利用の促進も踏まえ決めました。
赤松交番以西は商店の裏手に住宅があり、高層化で日照・景観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。にぎわい空間設置による高さ制限の緩和（19m）に反対する。	駅周辺の商業地域とその周辺の近隣商業地域では高さ制限の緩和数値に違いがあります。また、後背住宅地の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。

● 原案説明会当日の配布資料やいただいたご質問に対する回答及びこれまでの街づくり懇談会等の配布資料は、右記ホームページに掲載しています。

● 「しもたかブック」は、令和3年（2021年）7月に地元街づくり協議会が、地域の方々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、具体的な街の将来像を冊子にまとめたものです。

世田谷区ホームページ

ページIDから探す 検索



しもたかブック 検索

地区計画等（案）の概要

地区計画の目標

本地区は、京王電鉄京王線、東急電鉄世田谷線下高井戸駅を核として商店街が形成されており、その周辺には閑静な住宅地が広がっている。地区内には、3階建て以下の建物が多く、旧耐震基準の建物も複数残っており、また、6m未満の道路が多いことから、土地利用及び防災面における課題がある。

地区内では、京王電鉄京王線の連続立体交差事業、鉄道付属街路、補助128号線並びに駅前広場の整備など、各事業が進められている。

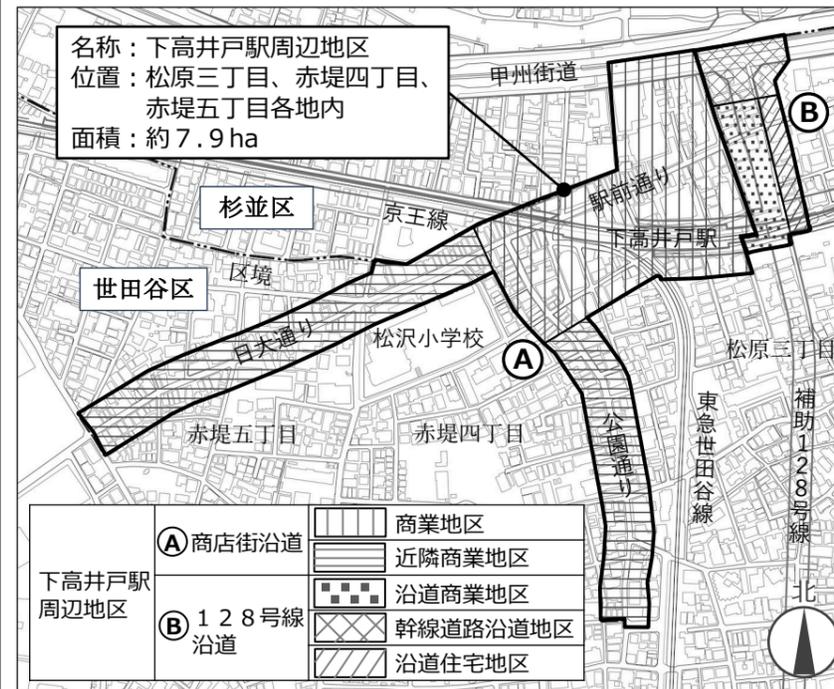
「世田谷区都市整備方針」では、本地区について「地域生活拠点」として、商業・行政サービス機能等の集積を図り、活気とにぎわいを創出するほか、北沢地域のアクションエリアの方針において「下高井戸駅周辺地区」に位置づけ、京王電鉄京王線の連続立体交差事業や都市計画道路等の整備に伴う土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と防災性向上を図るなどとしている。

区では、駅周辺の各都市計画事業等の整備に伴う街の変化に対応するため、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」（平成26年1月）を策定している。さらには、下高井戸駅周辺地区街づくり協議会により、まちの情緒やつながりを大切に、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなで作る明日のしもたかブック」（令和3年7月）がまとめられ、官民連携の下、街づくりに取り組んでいる。

本地区ではこうした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。

土地利用の方針

地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。



1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

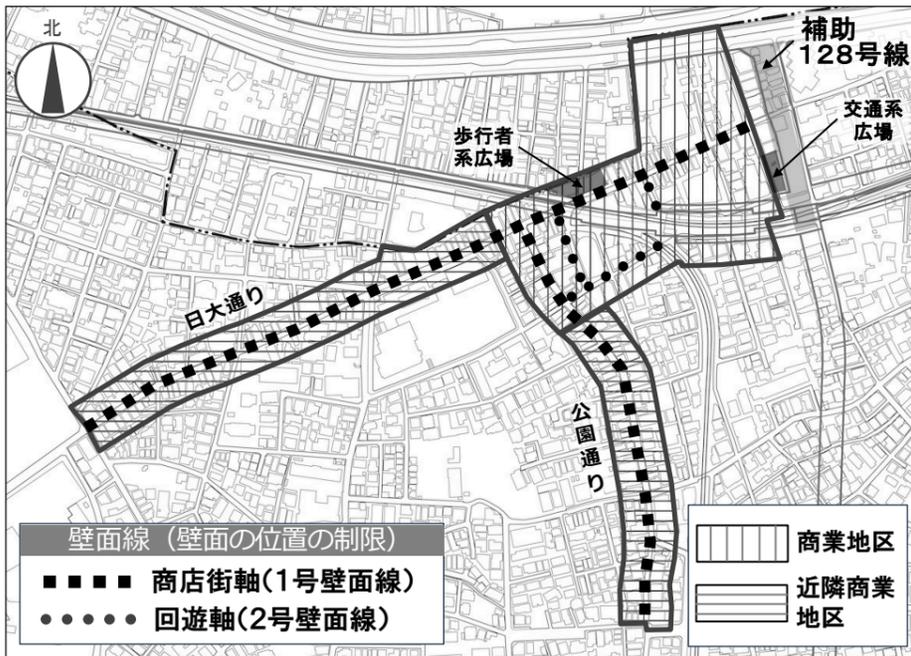
5. 沿道住宅地区

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。

A 商店街沿道 (4~8頁)

商店街沿道は、街並み誘導型の地区計画とします。街並み誘導型地区計画とは、壁面の位置の制限(下表④参照)や建物の高さの最高限度(下表⑤参照)などを定めることで、建築基準法の制限の一部(前面道路による容積率制限(5頁②参照)や道路斜線制限(7頁⑤参照))を緩和します。これにより、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します。

■商店街沿道(商業地区、近隣商業地区)の原案の概要



商店街沿道は、駅周辺の「商業地区」と日大通り・公園通り沿道の「近隣商業地区」に区分します。

点線(■■■、●●●)の箇所に「建物の用途の制限」や「壁面の位置の制限」などを設けます(下表①④⑤⑥参照)。

※地区計画の図書では、商店街軸を「1号壁面線」、回遊軸を「2号壁面線」といいます。

地区の区分	商業地区	近隣商業地区
① 建物の用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限する。 ■■■ 商店街軸 ●●● 回遊軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限する。	5頁
② 容積率の最高限度	(前面道路幅+壁面後退幅×2)×6/10×100% ※指定容積率と比較して小さい方	5頁
③ 敷地面積の最低限度	50㎡	6頁
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	(高さ10.5m以下の部分) ■■■ 商店街軸 70cm ●●● 回遊軸 50cm (高さ10.5mを超える部分) ■■■ 商店街軸 2m ●●● 回遊軸 2m 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。	6頁
⑤ 高さの最高限度	■■■ 商店街軸 ●●● 回遊軸 1.6m	7頁
	■■■ 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 2.2m (敷地面積500㎡以上: 2.5m)	■■■ 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 1.9m
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限	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。	8頁
	■■■ 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。	8頁
⑧ 環境への配慮	雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進する。 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する。	11頁

※⑦の垣・さくの制限はございません。⑧の制限については地区街づくり計画の内容となります。

① 建物の用途の制限

目的 活気ある良好な商業環境の創出により、商店街ににぎわいのある街並みを形成する。

ルール 〈風俗営業等の用途を制限〉

- ・スナックやホストクラブ、キャバクラ等の風俗営業
- ・ラブホテル等の性風俗特殊営業 など

ルール 〈ナイトクラブや倉庫業を営む倉庫を制限〉

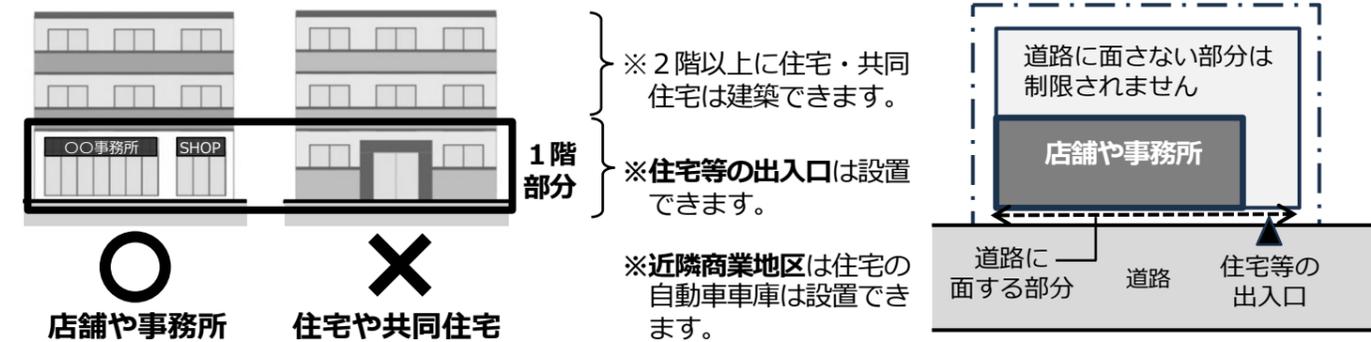
※ガールズバーは「飲食店」扱いとなり風俗営業等に該当しないため、地区計画で制限することはできません。

※「倉庫業を営む倉庫」に、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。

ルール

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ

〈壁面線に面する建築物の1階部分は住宅等(自動車庫も含む)の用途を制限〉



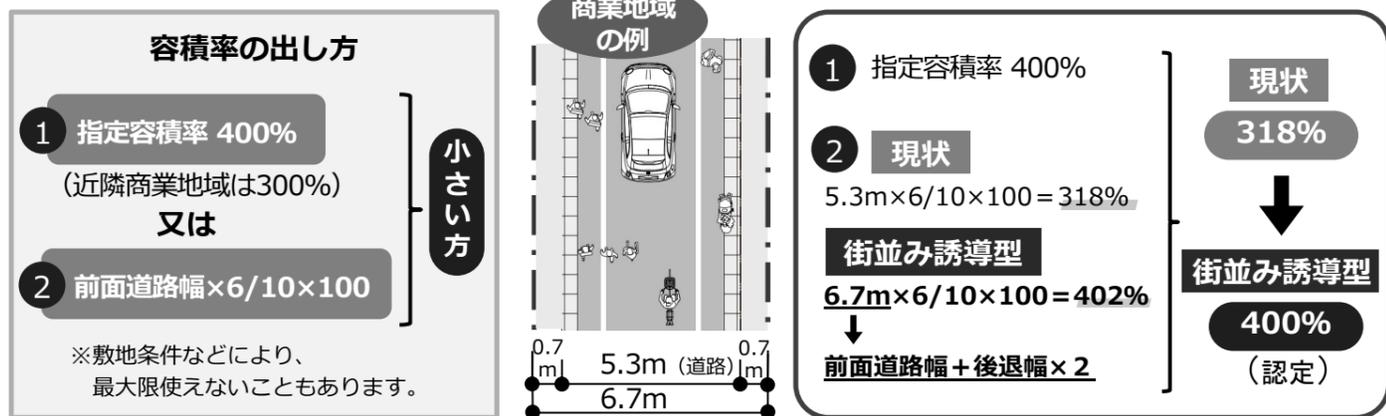
② 容積率の最高限度

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ

目的 土地の合理的な利用の促進を図ることで、建替え促進による防災性の強化やにぎわいのある街並みを形成する。

ルール (前面道路幅+壁面後退幅×2)×6/10×100%

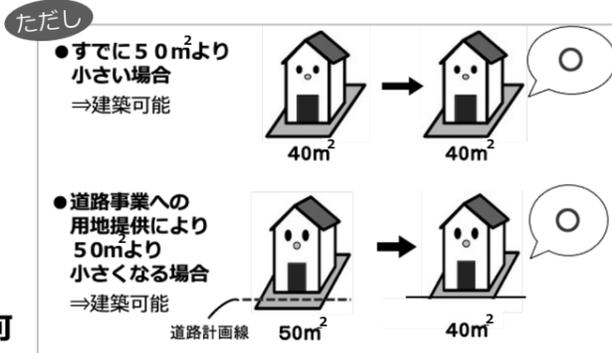
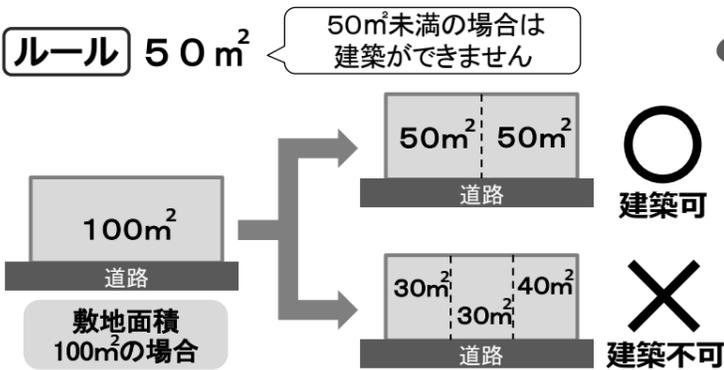
※指定容積率と比較して小さい方



容積率は①指定容積率と②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となります。街並み誘導型地区計画を導入し、0.7m(70cm)後退して歩行者空間を計画すると、前面道路の計算はこの0.7m(70cm)の2倍を加えた幅員で計算できます。

③ 敷地面積の最低限度

目的 敷地の細分化を防止することにより、市街地環境の悪化を防止し、**防災性を強化する。**



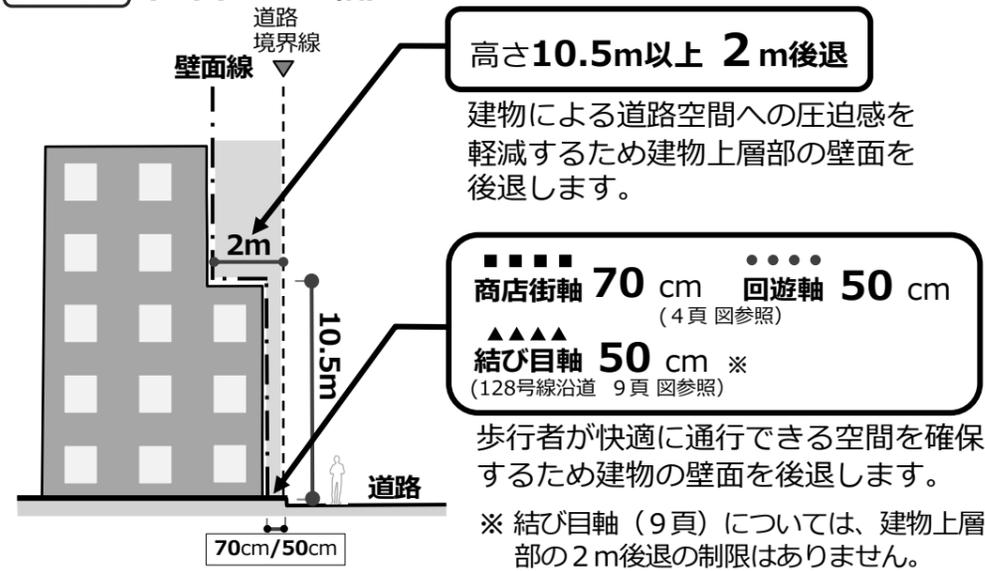
100m²の敷地を50m²と50m²に分割しても建築できますが、50m²未満の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。ただし、地区計画決定時点で50m²より小さい敷地は今までどおり建物を建てることができます。

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ

④ 壁面の位置の制限・工作物設置の制限

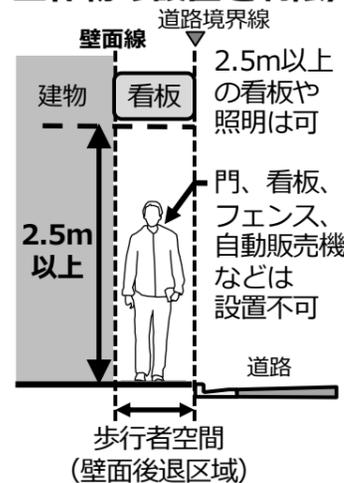
目的 安全で安心して歩くことのできる**歩行者空間を確保する。**

ルール 〈壁面後退の幅〉

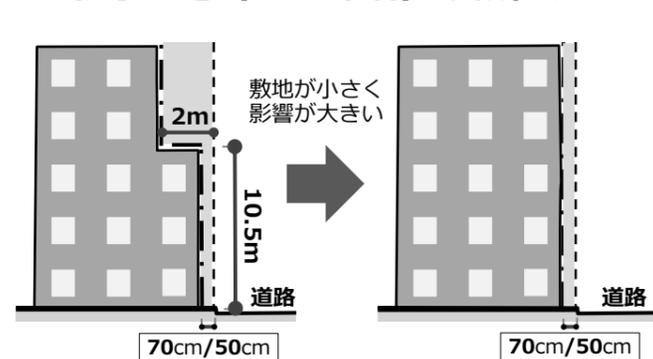


ルール

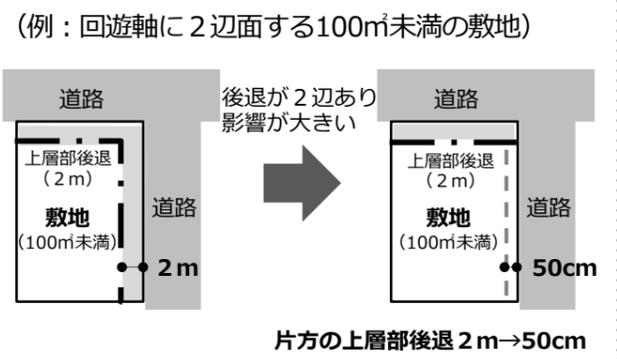
〈壁面後退区域に通行の妨げとなる工作物の設置を制限〉



狭小敷地 (50m²未満) の緩和規定



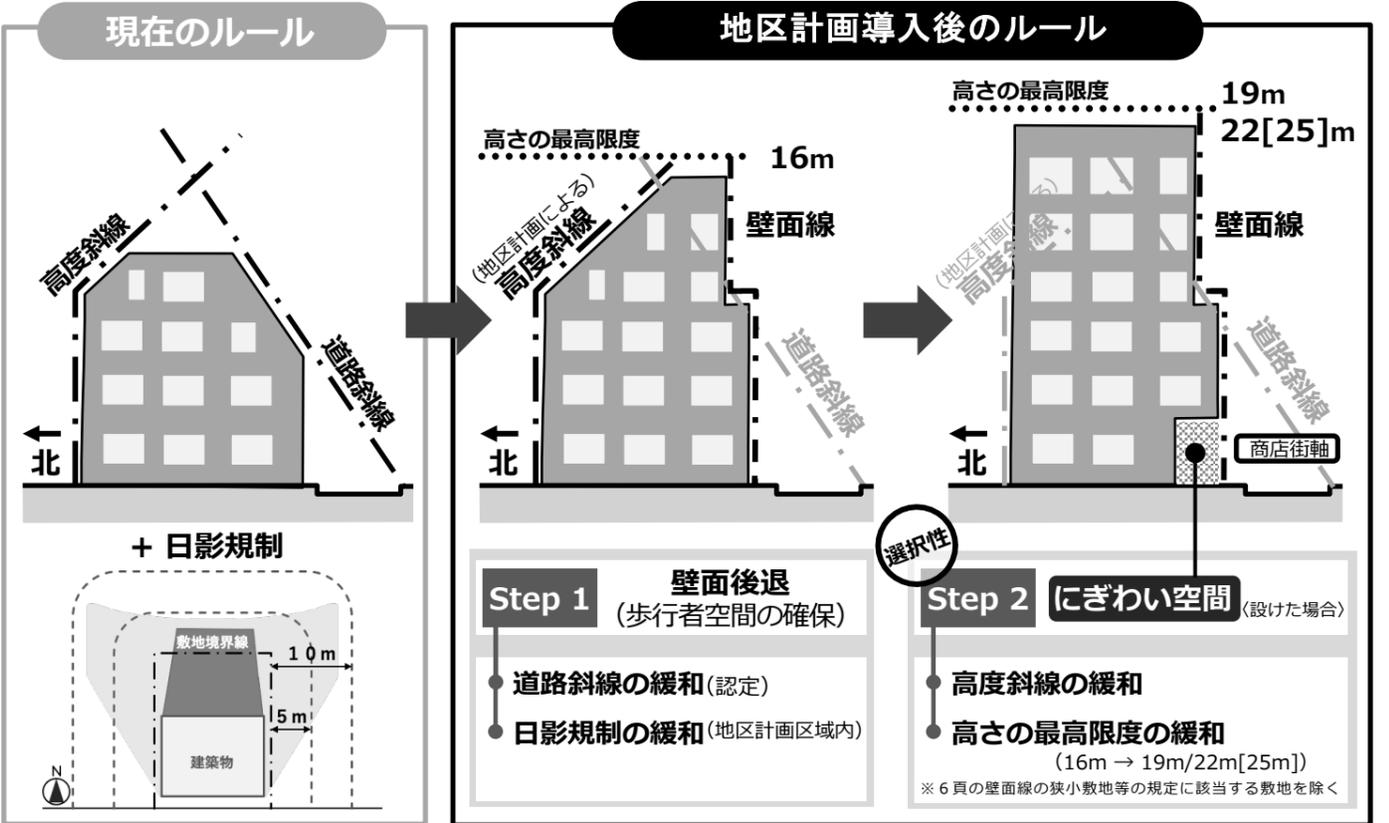
2辺の壁面線のある角地の緩和規定



⑤ 高さの最高限度

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ (高度斜線は地区全域)

目的 土地の合理的な利用の促進を図ることで、**建替え促進による防災性を強化し、にぎわいのある街並みを形成する。**



道路斜線や高度斜線により建物の形態が制限されます。近隣商業地区は日影規制の制限もあります。

高さの最高限度が16mとなり、壁面後退などを行うことで、道路斜線と日影規制が緩和されます。

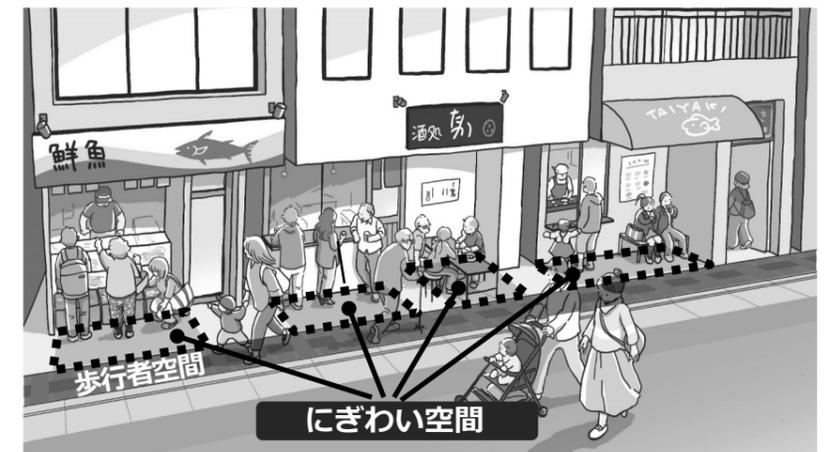
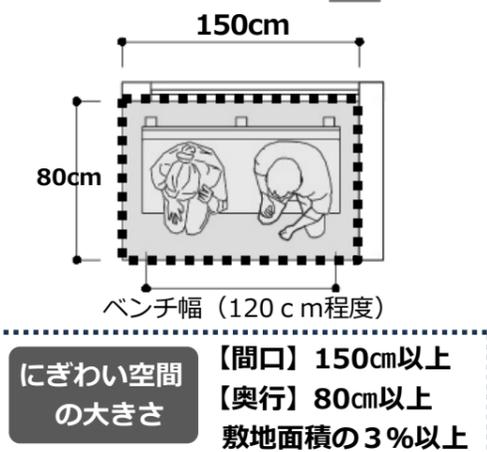
〳にぎわい空間を設けると、高度斜線が緩和され、高さの最高限度が19m (近隣商業地区) と、22mもしくは25m (商業地区) に緩和されます。

商店街軸に面する敷地のみ

にぎわい空間とは

ベンチやみどりによる憩い空間、会話や交流の場として、通りのにぎわいに寄与する空間の確保を目的としています。

④の壁面の位置の制限 (壁面後退) とは異なり、設置は選択性となります。



【設置可能な物】ベンチ、テーブル、みどり、商品など

※自動車庫、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。

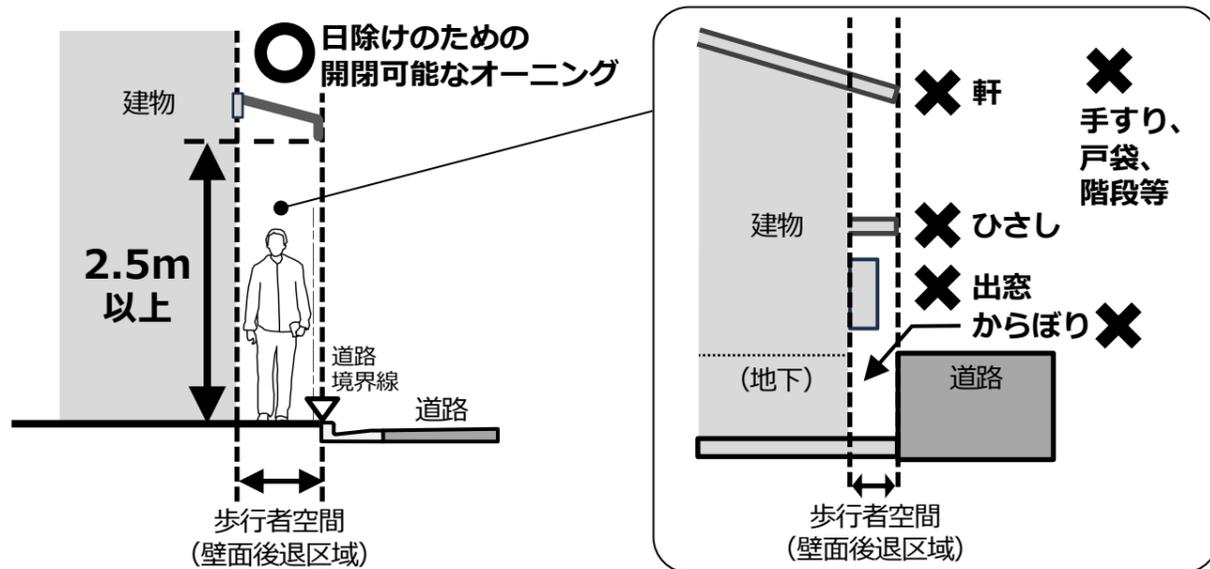
⑥ 形態又は色彩、その他の意匠の制限

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、意匠を周辺環境と調和〉

- ・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。

ルール 〈④の壁面後退区域内は軒・ひさし・出窓等を制限〉



● 関連する都市計画の変更 (高度地区)

	商業地区	近隣商業地区
高度地区	現状 第3種高度地区	変更(案) —

地区計画で同等に制限

現在、商業地域と近隣商業地域に指定されている「第3種高度地区」の指定はなくなりますが、地区計画で同等の制限をします。なお、「にぎわい空間」を設置した場合は、高度斜線制限が緩和されます(7頁参照)。

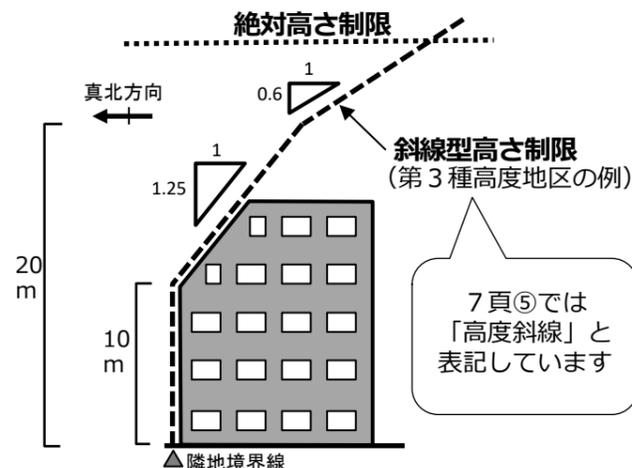
「にぎわい空間」を設けない場合や壁面線に面さない敷地の場合は、現状と同等の高度斜線制限がかかります。

高度地区とは

高度地区は「絶対高さ制限」と真北方向からかかる「斜線型高さ制限」の組み合わせにより、区の統一の考え方(ルール)で指定されています。

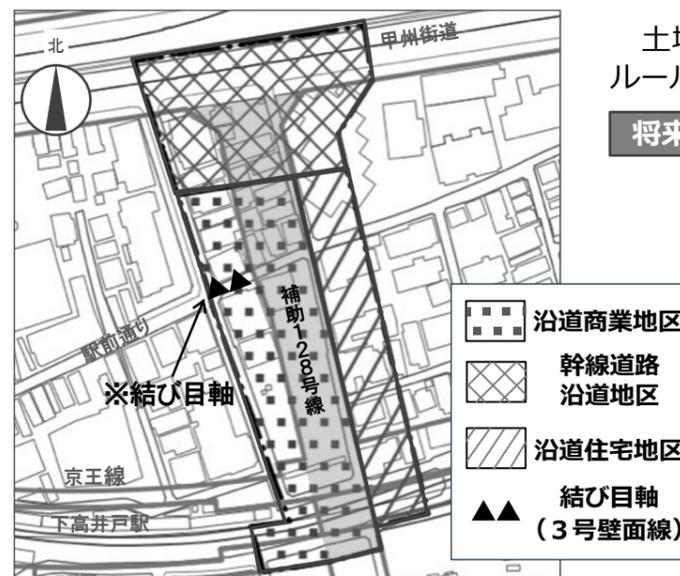
地区計画との関係

地区計画において、「にぎわい空間」を設けていただいた場合に、16mの「絶対高さ制限」を緩和するほか、「斜線型高さ制限」も緩和するルールを設けます(7頁参照)。この緩和ルールは、下高井戸駅周辺地区だけのルールですので、区の統一の考え方(ルール)には入れることが出来ません。そのために、現在の第3種高度地区の指定をなくしたうえで地区計画において同等の制限をします。



B 補助128号線沿道 (9~10頁)

■ 補助128号線沿道の原案の概要



土地利用に応じて、3つの地区に区分し、街づくりのルールの原案(概要)をまとめています。

将来像

1. 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地の形成
2. 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなうるおいのある街並みの形成
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の整備

※結び目軸は、商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保する目的で定めています。地区計画の図書では「3号壁面線」といいます。

地区の区分	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域 近隣商業地域 ↓ 商業地域 10頁	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。 5頁	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 10頁 店舗等の床面積を500㎡以内に制限
② 容積率の最高限度	300% → 400% (指定容積) ※用途地域の変更のため	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。 5頁	—
③ 敷地面積の最低限度	—	50㎡ 6頁	(都市計画で70㎡)
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	▲▲▲ 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。 6頁	—	—
⑤ 高さの最高限度	—	—	19m 10頁
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限	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。 8頁	▲▲▲ 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。 8頁	—
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。 10頁
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。 11頁
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の制限については地区街づくり計画の内容となります。

① 建物の用途 ⑤ 高さの最高限度

● 関連する都市計画の変更（用途地域・高度地区・防火地域および準防火地域）

※用途地域とは

用途地域は、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るもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決まります。

【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。

	沿道商業地区	
	現状	変更（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

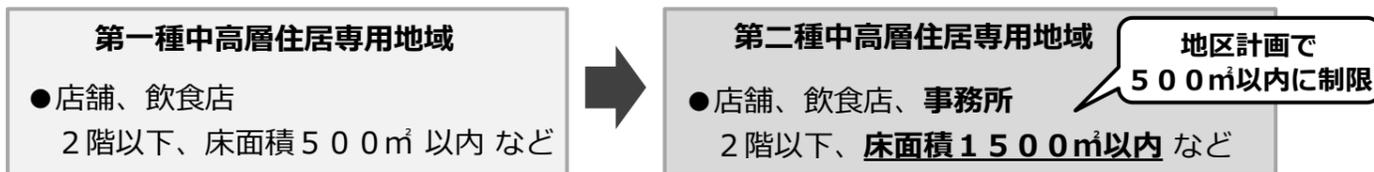
【目的】 周辺の住宅地の調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいを創出する。

	沿道住宅地区	
	現状	変更（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
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

第二種中高層住居専用地域に変更すると、2階以下の床面積1500㎡以内の店舗や飲食店、事務所等を建てるのが可能になりますが、東側の住宅地への配慮から、沿道市街地として事務所等も許容しながら地区計画で店舗等の面積を現在と同じ500㎡以内に制限します。

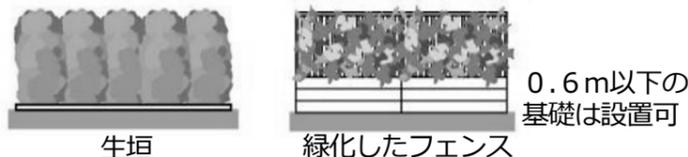
<建てることのできる用途>



⑦ 垣・さくの構造の制限

【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。

〈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〉



地区街づくり計画（変更案）の概要

地区計画の策定に伴い、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」を一部変更いたします。変更案の概要は以下の通りです。

● 地区区分の一部変更

対象：沿道住宅地区
（補助128号線
沿道東側）

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」に変更します。



地区区分	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。

● 建築物の構造の制限（追加）

対象：沿道住宅地区

【目的】 延焼遮断帯を構成する補助128号線沿道の不燃化、耐震化を図る。

【ルール】 〈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〉

補助128号線沿道に不燃化・耐震化を図るルールを追加し、防災性の向上を図ります。

● 環境への配慮（追加）

対象：全地区（地区街づくり計画範囲全体）

【目的】 安全で災害に強く憩いのある環境に配慮した街並みを形成する。

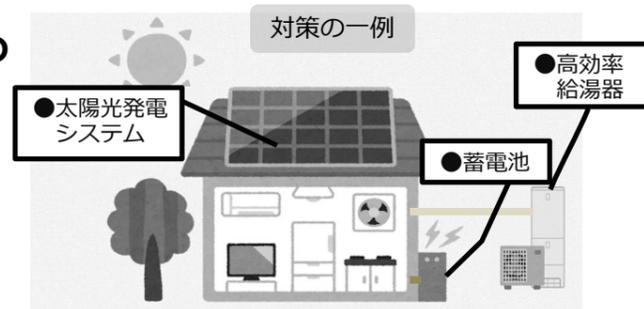
【ルール】 〈建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める〉

「建築物等の整備の方針」の雨水貯留浸透施設の整備項目にグリーンインフラの視点を追加します。

【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〉

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ため、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項目を追加します。



今後のスケジュール

街づくり懇談会等で皆さまからいただいたご意見等を踏まえ、地区計画の策定や用途地域等の変更に向けて取り組んでいきます。



※関連する都市計画の変更のうち、用途地域については東京都が変更手続きを行います。

活動報告会（オープンハウス）のご案内

見学自由（申込不要）
お好きな時間にお越しください

地区計画案の内容や下高井戸駅周辺の街づくりの動きについてご紹介する「活動報告会」を下記の通り行います。ぜひ活動報告会にお越しいただき、皆さまのご意見、ご感想をお聞かせください。また、下高井戸駅の両隣の明大前駅と桜上水駅の駅周辺においても、街づくり協議会により街づくり活動が行われています。京王線沿線の一体的な街づくりを進めていくため、各協議会の活動状況等についてパネルで展示・紹介します。それぞれの街づくりの取り組みをぜひ見に来てください。

令和8年（2026年）
区の担当が常駐します

2月27日(金)・28日(土) 同時開催
駅周辺まちづくり活動合同報告会

開催時間：午後1時～午後7時

会場 松沢区民集会所
4階 体育室（赤堤5-31-5）

- 地区計画案のパネル展示
- 地区計画イメージスケッチ
- 下高井戸駅周辺の模型
地区計画イメージ模型

昨年度の様子 ▶

令和8年（2026年）
パネル掲示のみ

3月2日(月)～9日(月)
※4日(水), 8日(日)休み
開催時間：午前10時～午後6時

会場 しもたかステーション
(松原3-30-12)

- 地区計画案のパネル展示、
地区計画イメージスケッチ

