

下高井戸駅周辺地区地区計画等素案説明会

次 第

日時：1日目 令和7年8月22日（金）19時～20時30分

2日目 令和7年8月23日（土）10時～11時30分

会場：松沢区民集会所 4階 体育室（赤堤5-31-5）

開 会

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

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 油野 、 いのうえ 井上 、 さとう 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 素案説明会

世田谷区

令和7年8月22日(金)、23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 地区計画等素案（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、
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。

2

開会あいさつ

- 1) 地区の概要・経緯
- 2) 地区計画等の素案説明
 - ① 地区の目標、方針等
 - ② 商店街沿道地区
 - ③ 128号線沿道地区
- 3) 質疑応答

閉会あいさつ

4

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の素案説明

- ① 地区の目標、方針等
- ② 商店街沿道地区
- ③ 128号線沿道地区

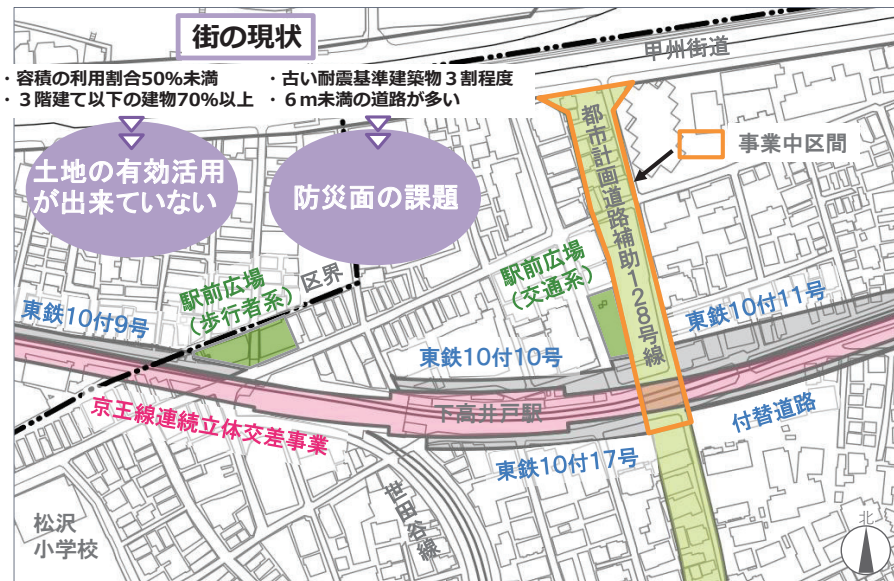
3) 質疑応答

閉会あいさつ

5

地区の概要

○下高井戸駅周辺の各都市計画事業等



6

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号線沿道地区】

- 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。



7

街づくりの経緯

実現誘導の流れ



8

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

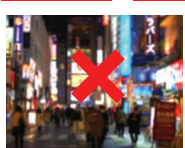


	【駅周辺地区】	【商店街地区】	【幹線道路沿道地区】
建築物の用途の制限	道路に面する建築物の一階部分は、店舗又は事務所とする。ただし、公共施設若しくは病院等又は、住宅に附属する自動車庫（共同住宅等を除く）、出入口（階段部分を含む）若しくは荷捌きスペースについてはこの限りではない。 ①	—	—
建築物の構造の制限	—	日大通り沿道における建築物は耐火建築物、準耐火建築物とするように努める。 ②	—
建築物等の形態又は意匠等の制限	建築物の屋根又は外壁の色彩は、商店街の景観形成に配慮して周囲になじまない原色の使用を避けるとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 屋外広告物等の色彩、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性的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



9

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

会話を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

(令和4年 区民まちづくり協定に登録)

10

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 >

屋根や外壁の**色彩**のルールを定める



建築物の**高さ**の最高限度を定める

建築物の**位置**を定める

垣や柵の作り方、**緑化**などについてルールを定める

建築物の**用途**の制限を定める

※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。

11

地区計画等検討の流れ

アンケート調査 (令和4年8月～9月)

活動報告会 (令和5年～7年3月頃)



街づくり懇談会 (令和5年6月～7年5月)

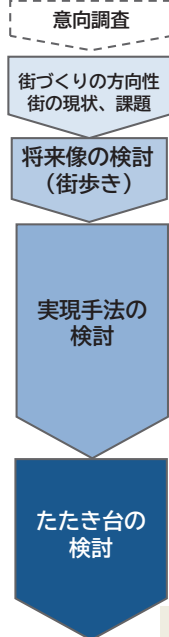


- **アンケート調査**
街の課題や今後の取組みの意向について意見を伺いました。
- **街づくり懇談会 (計7回)**
まち歩きや意見交換を重ね、地区計画の内容を検討しました。
- **活動報告会 (オープンハウス)**
年度末に1年間の街づくり活動を報告し、まちの方々から意見を伺いました。

12

地区計画等検討の流れ

アンケート 令和4年8～9月	・地区計画に関するアンケート調査 回答数：516件	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	



13

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の素案説明

① 地区の目標等

② 商店街沿道地区

③ 128号線沿道地区

3) 質疑応答

閉会あいさつ

15

主なご意見(懇談会、活動報告会等より)

商店街沿道

●建物の用途

- ・制限は必須。住宅や駐車場ではにぎわいに繋がらない。
- ・公園通りの1階部分は共同住宅を可能に。
- ・にぎわい創出のため計画範囲全体が良い。
- ・制限の範囲は駅周辺のみで良い。

●壁面後退(歩行者空間)

- ・安全上の観点から必要だ。
- ・現在の密な道路の方が商店街らしくて良い。
- ・70cm程度あれば荷物があっても歩ける。
- ・1階は大事。後退距離は少ない方が良い。
- ・駅から離れても歩行者空間が確保されていると住民は歩きやすい。
- ・駅から離れると人通りが減るので、駅周辺に限定することも検討してはどうか。

●建物の高さ

- ・現状の3階建て程度が良い。
- ・7～8階の建物は高い。15m程度が良い。

●にぎわい空間

- ・休憩、談笑スペースができて良い。
- ・オープンスペース確保の必要性を感じない。

128号線沿道

●建物の用途

- ・沿道の建物の1階は店舗にしてほしい。
- ・にぎやかにするため、沿道の両側とも商店や住居は多いほど良い。
- ・沿道東側は小規模で魅力的な喫茶店程度はあると良い。
- ・沿道東側も将来の下高井戸東口入口と考えたら、近隣商業地域や商業地域が良い。
- ・沿道東側は静かな住環境を維持したいので、用途地域は変更しなくて良い。

●その他

- ・商店街とひと続きであるという連続性はあった方が良い。
- ・花やみどりを増やしてほしい。

14

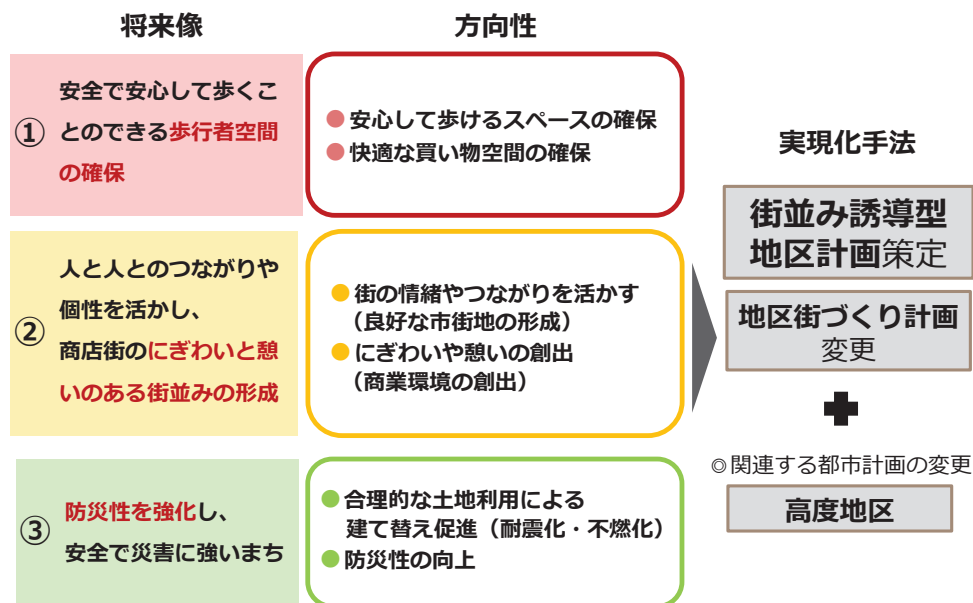
地区計画の名称、位置、面積



16

将来像と実現化手法

商店街沿道地区

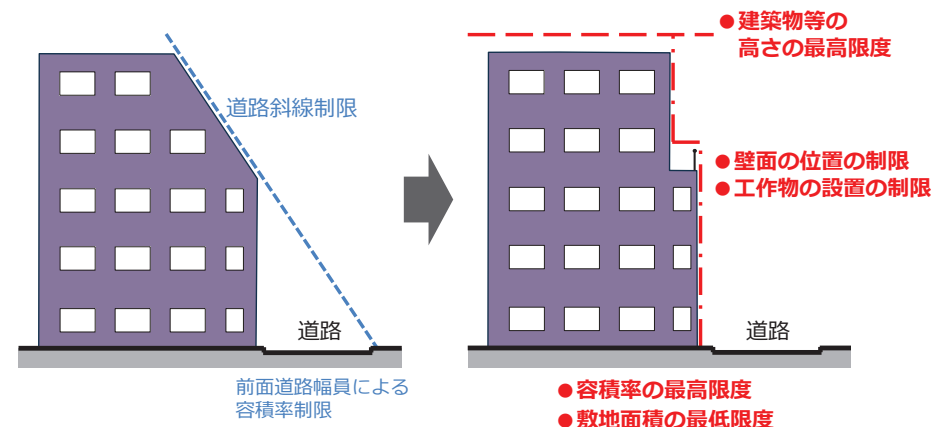


21

街並み誘導型地区計画

商店街沿道地区

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



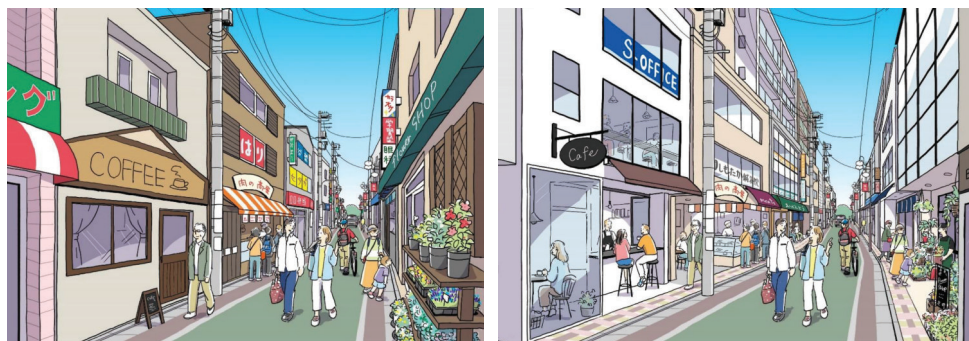
現況の建築条件による建物イメージ

街並み誘導型による建物イメージ

22

街並みイメージ

商店街沿道地区



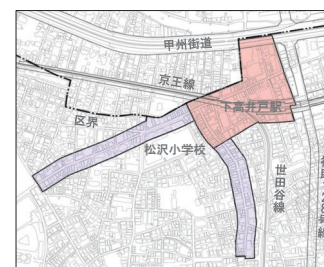
現況イメージ

将来イメージ

23

土地利用の方針

商店街沿道地区



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。

24

建築物等の整備の方針

商店街沿道地区

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	
		商業地区	近隣商業地区
商業・業務施設の連続性の誘導によりにぎわいの創出及び健全な市街地の形成を図る。	①建築物等の用途の制限	●	●
土地の合理的な利用を促進する。	②容積率の最高限度	●	●
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。	③敷地面積の最低限度	●	●
安全で快適な歩行者空間の確保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。	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	●	●
周辺の住環境に配慮し、地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図る。	⑤高さの最高限度	●	●
周辺の環境と調和した街並みの形成を図る。	⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●
みどり豊かでうるおいのある沿道の街並みを形成し、防災性の向上を図る。	⑦垣又はさくの構造の制限	—	—

25

① 建物の用途の制限

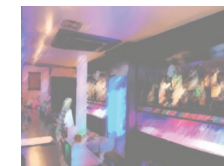
商店街沿道地区

- 【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㎡以下のもの）
	遊技場営業	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	ソープランド
			2号営業	店舗型ファッションヘルス
			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

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

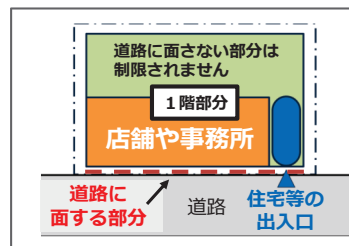
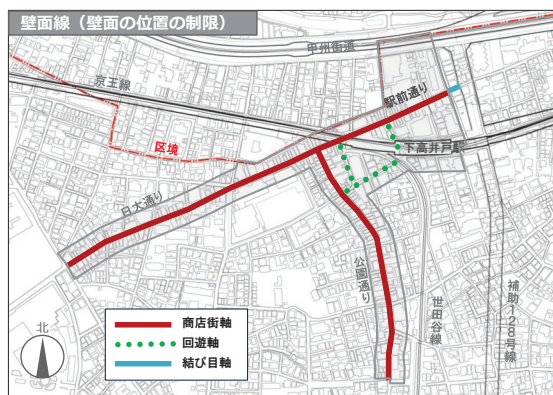
26

① 建物の用途の制限

商店街沿道地区

- 【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

27

② 容積率の最高限度

商店街沿道地区

- 【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

容積率出し方

小さい方

1 指定容積率 400% (近隣商業地域は300%)

又は

2 前面道路幅×6/10×100

※敷地条件などにより、最大限使えないこともあります。

商業地域の場合

1 指定容積率 400%

2 現状 5.3m×6/10×100=318%

街並 (5.3m+0.7m×2)×6/10×100
6.7m
↓
(前面道路幅員+壁面後退幅×2) = 402%

※ 特定行政庁（区長）の「認定」が別途必要

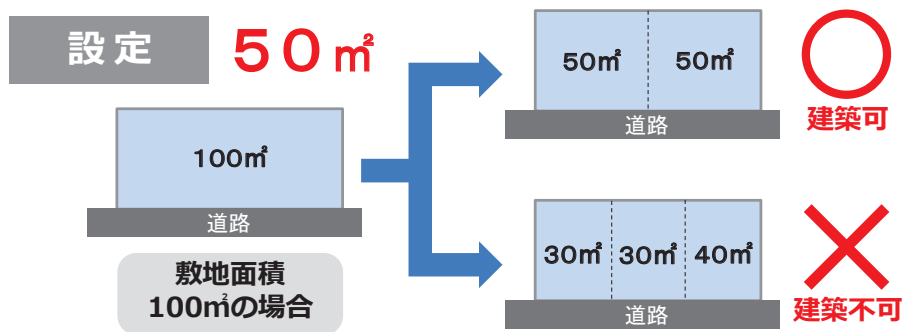
28

③ 敷地面積の最低限度

商店街沿道地区

- 【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50㎡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50㎡より小さくなる敷地は？ A 建築可能

29

④ 壁面の位置の制限

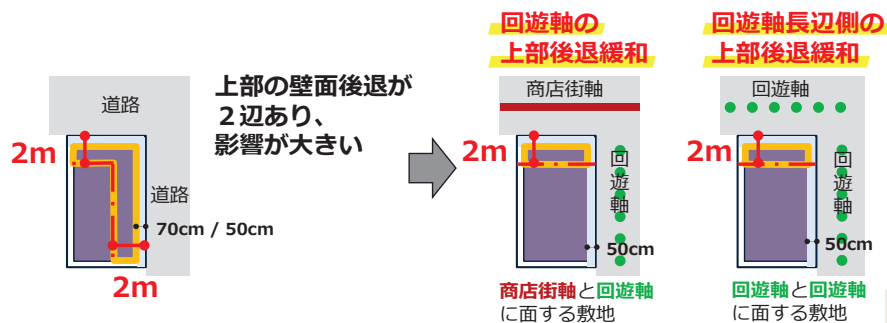
商店街沿道地区

【緩和規定】狭い敷地への影響を考慮

●敷地面積が50㎡未満の場合



●壁面線が2辺ある敷地で敷地面積が100㎡未満の場合



31

④ 壁面の位置の制限

商店街沿道地区

- 【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

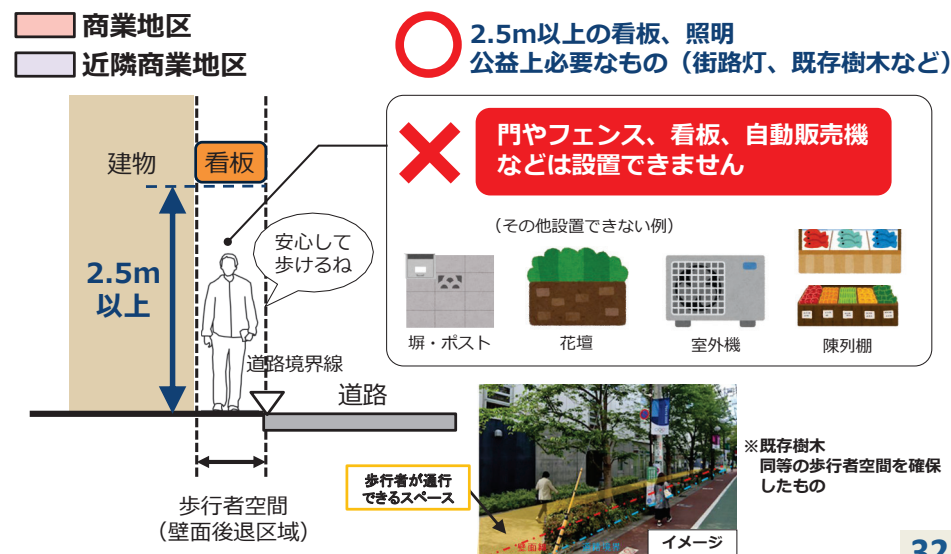


30

④ 工作物設置の制限

商店街沿道地区

- 【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

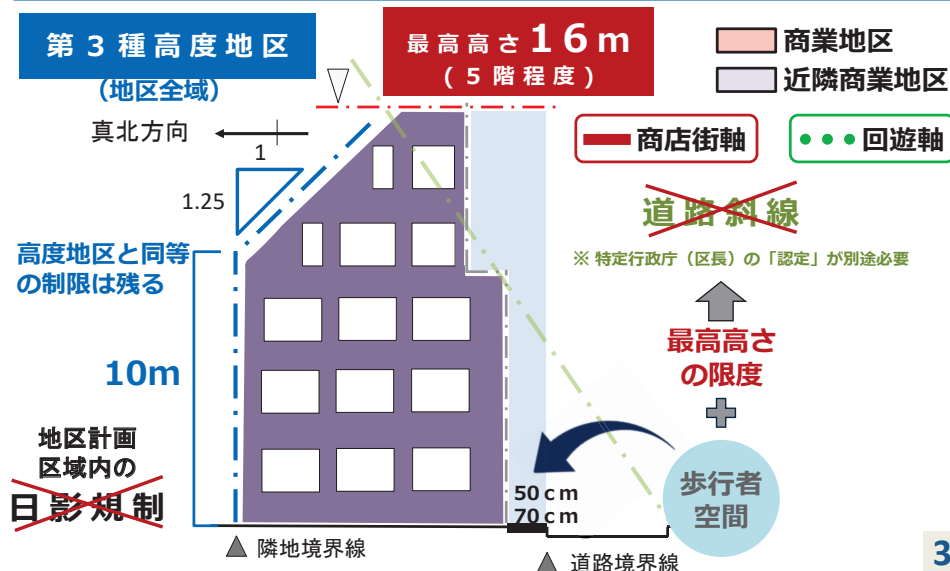


32

⑤ 高さの最高限度

商店街沿道地区

- 【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



33

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

商店街沿道地区

- 【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



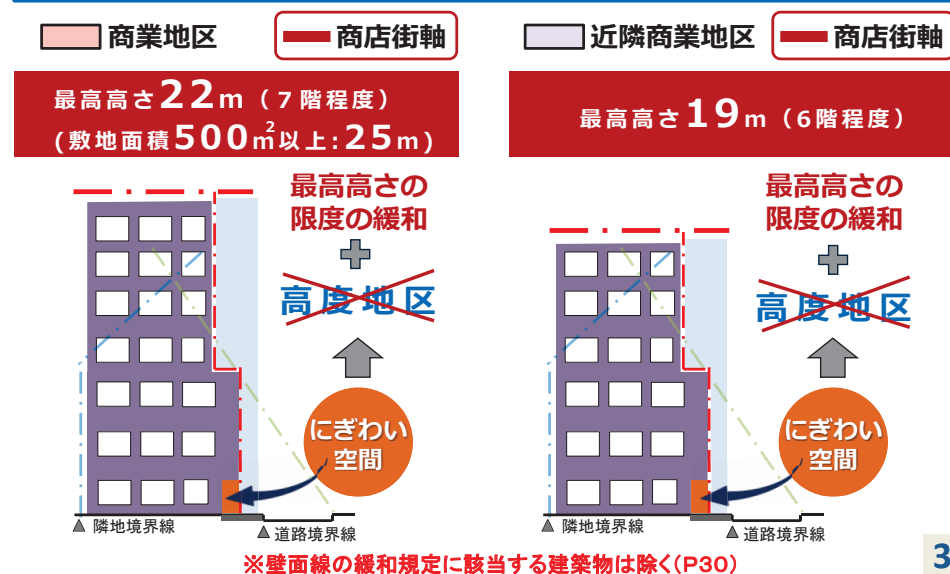
※自動車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、外構の階段、自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません

34

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

商店街沿道地区

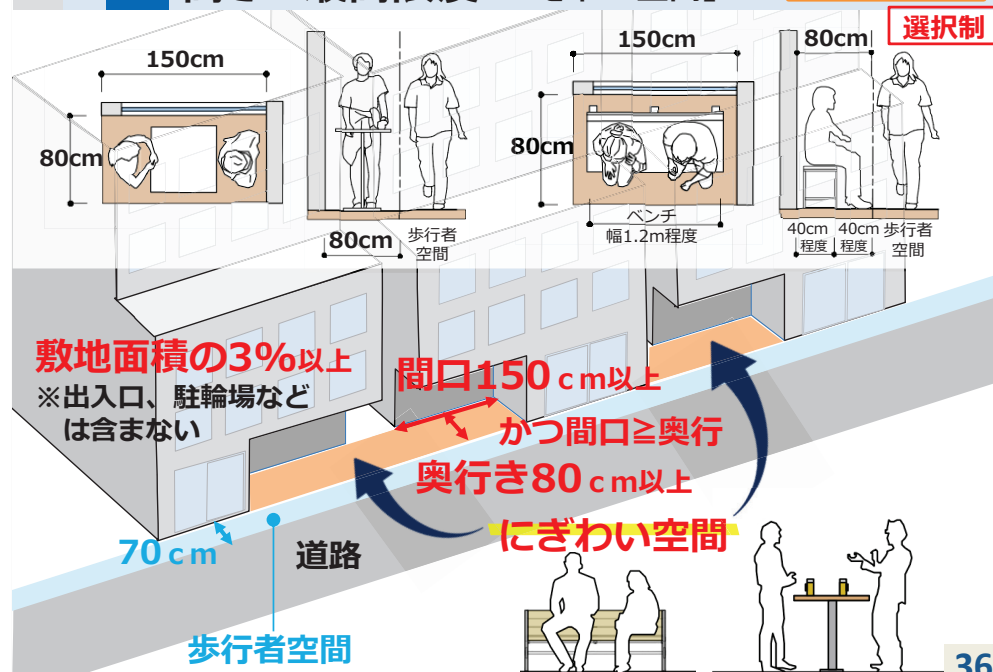
- 【目的】商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する **選択制**
 【ルール】商店街軸ににぎわい空間を設けた場合、高さの制限を緩和



35

⑤ 高さの最高限度「にぎわい空間」

商店街沿道地区



36

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

商店街沿道地区

【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、意匠は周边环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

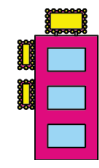
屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮した
ものとし、点滅光源等は
使用しない



色彩が調和して
いない例



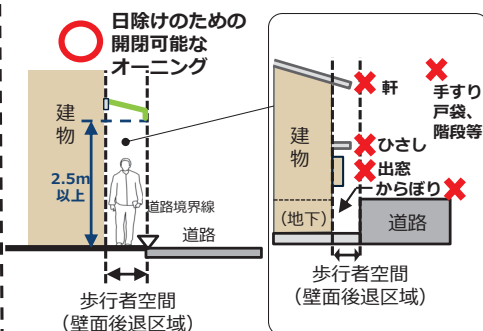
色彩が調和して
いる例



点滅光源が
使用されて
いる例

— 商店街軸

... 回遊軸



37

高度地区の変更

商店街沿道地区

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)

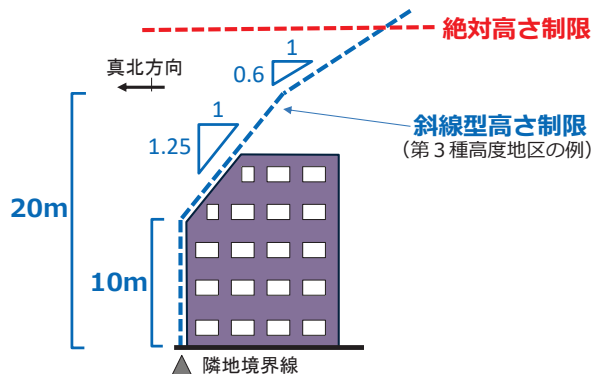
○市街地の環境を維持し土地利用
の増進を図るため、用途地域内に
建物の高さの最高限度等を定める

○m第○種高度地区

絶対高さ制限
(指定がない場合もあり)

斜線型高さ制限

北側敷地への日照や圧迫感
などによる影響に対する制
限として、3種類(第1種、
第2種、第3種)の斜線型
高さ制限を定めている



39

⑧ 環境への配慮

商店街沿道地区

【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】 下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止
既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進
脱炭素地域づくりの視点を踏まえた街づくりの推進 (追加)

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画一部変更

【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



浸透(トレンチ)管



太陽光パネル



高効率給湯器

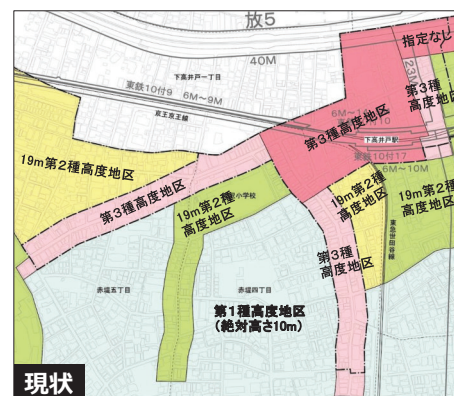
【追加するルール】

○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

38

高度地区の変更

商店街沿道地区



用途地域の凡例



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	第3種高度地区

地区計画で現状と同等に制限(P33)

40

開会あいさつ

1) 地区の概要・経緯

2) 地区計画等の素案説明

① 地区の目標等

② 商店街沿道地区

③ 128号線沿道地区

3) 質疑応答

閉会あいさつ

41

地区計画等素案(概要)

補助128号線沿道地区

地区計画素案(概要)

将来像

商店街沿道

1. 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保
2. 人と人とのつながりや個性を逞にし、商店街にぎわいと賑いのある街並みの形成
3. 防災性を強化し、安全で災害に強いまち

補助128号線沿道

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. みどり豊かなうま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

地区区分

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

令和7年8月22・23日 素案説明会

地区区分

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

商店街沿道

補助128号線沿道

42

将来像と実現化手法

補助128号線沿道地区

視点

計画上の位置づけ

地区の現況

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 みどり豊かなうま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

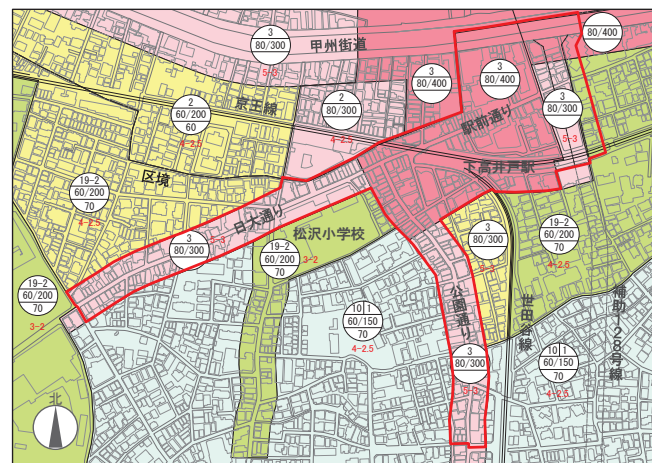
43

用途地域の変更

補助128号線沿道地区

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。



地 域 地 区	
第一種低層住居専用地域	
第二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	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	

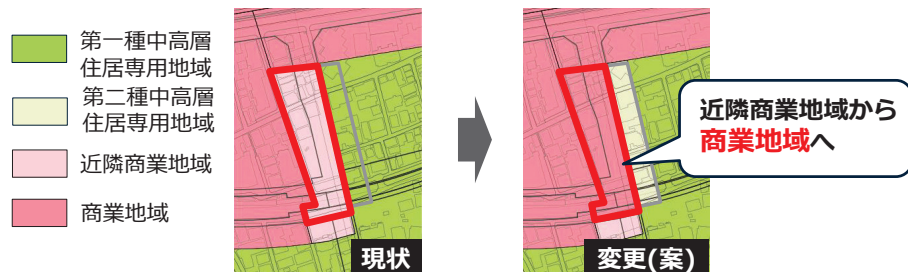
高度地区等・建蔽率・容積率 敷地面積の最低限度	
A. 高度地区等 (記入のないところは無指定)	
例: 19-2+19m第2種高度地区 101+1m第1種高度地区	
B. 建蔽率/容積率	
C. 最低敷地面積 (記載のないところは無指定)	

44

用途地域の変更

補助128号線沿道地区

- 【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）



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

※別途、東京都との調整が必要になります。

45

用途地域の変更

補助128号線沿道地区

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

<建てることのできる用途>

地区計画で
これらの用途を制限(P52)

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

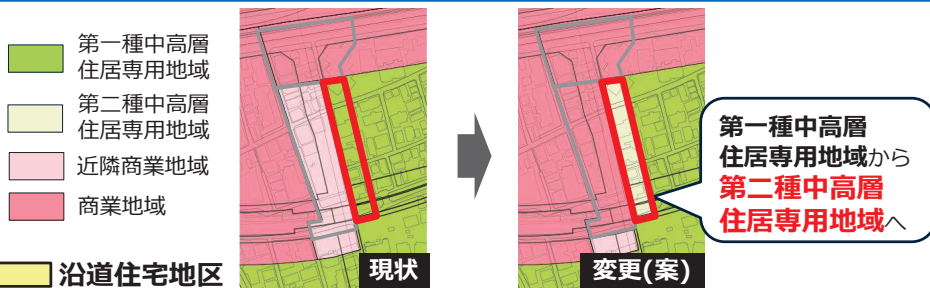
など

46

用途地域の変更

補助128号線沿道地区

- 【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



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

※別途、東京都との調整が必要になります。

47

用途地域の変更

補助128号線沿道地区

沿道住宅地区

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

<建てることのできる用途>

地区計画で
規模を制限(P54)

第一種中高層住居専用地域

- 店舗、飲食店
- 2階以下、床面積500m²以内
- 自動車庫
- (2階以下、床面積300m²以内)
- 大学、専門学校
- 病院

など

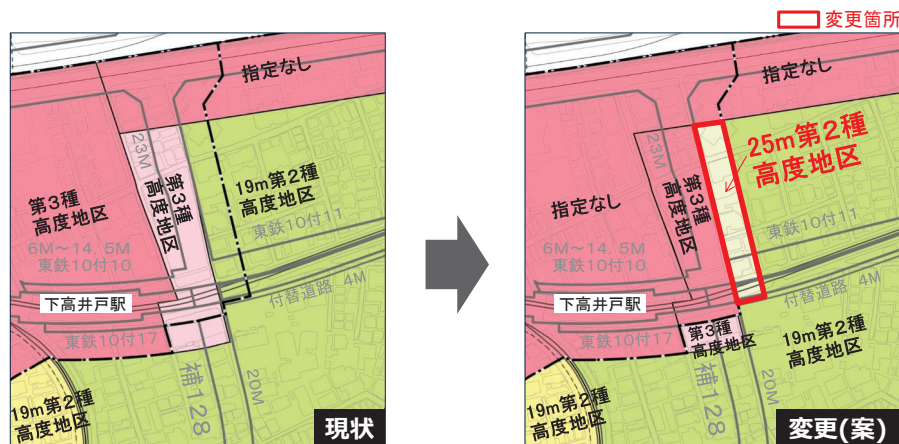
+

- 店舗、飲食店、**事務所**
- 2階以下、床面積1500m²以内
- 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

48

高度地区の変更

補助128号線沿道地区



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

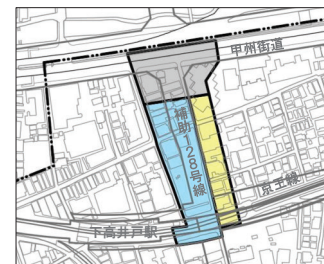
	現状	変更(案)
高度地区	19m第2種高度地区	25m第2種高度地区

地区計画で高さを制限(P57)

49

土地利用の方針

補助128号線沿道地区



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。

50

建築物等の整備の方針

補助128号線沿道地区

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		
		沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの創出及び健全な市街地の形成を図る	①建築物等の用途の制限	●	●	●
土地の合理的な利用を促進する	②容積率の最高限度	—	—	—
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	③敷地面積の最低限度	●	●	—
安全で快適な歩行者空間の確保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	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	●	—	—
周辺の住環境に配慮し、地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図る	⑤高さの最高限度	—	—	●
周辺の環境と調和した街並みの形成を図る	⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	●
みどり豊かでうるおいのある沿道の街並みの形成を図る	⑦垣又はさくの構造の制限	●	●	●

51

① 建物の用途の制限

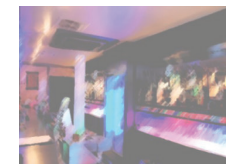
補助128号線沿道地区

【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（カッパル喫茶等）
		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㎡以下のもの）
	遊技場営業	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	ソープランド
		2号営業	店舗型ファッションヘルス
		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

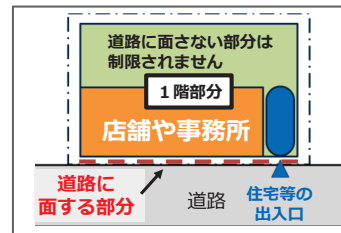
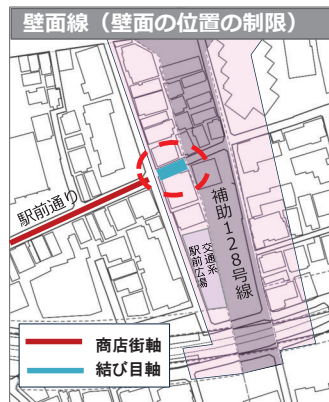
52

① 建物の用途の制限

補助128号線沿道地区

- 【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

53

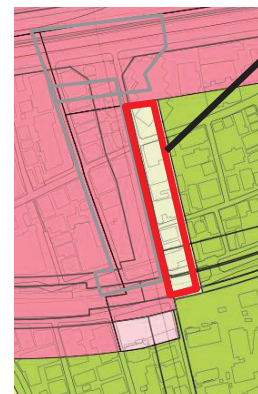
① 建物の用途の制限

補助128号線沿道地区

- 【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500㎡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1500㎡以内**



地区計画による制限

- 店舗、飲食店、事務所
- 2階以下、**床面積500㎡以内**

こちらが優先される

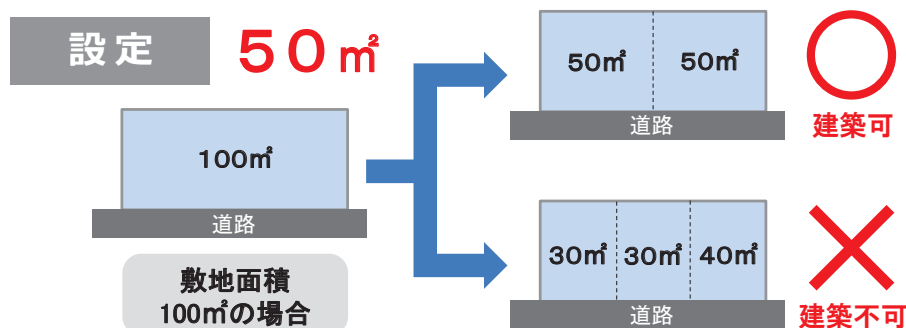
54

③ 敷地面積の最低限度

補助128号線沿道地区

- 【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



- Q すでに50㎡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50㎡より小さくなる敷地は？ A 建築可能

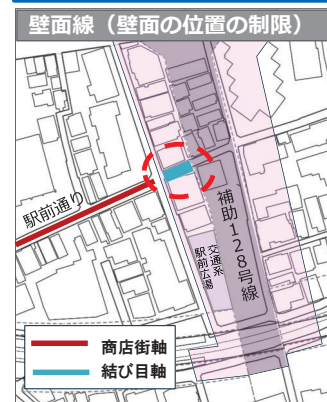
沿道住宅地区 既に都市計画で70㎡が定められている

55

④ 壁面の位置の制限、工作物設置の制限

補助128号線沿道地区

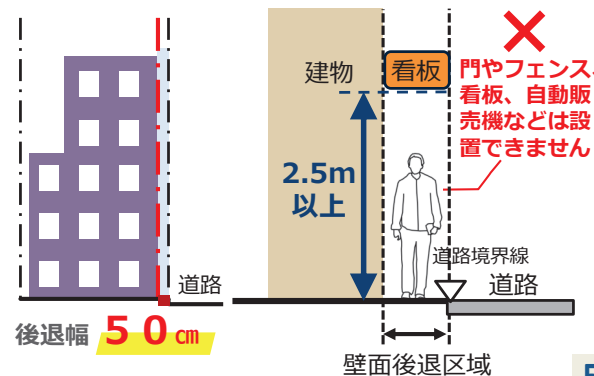
- 【目的】商店街とのつながりやにぎわいの連続性や、安全で安心して歩くことのできる歩行者空間を確保する
- 【ルール】壁面後退区域を越えての建築を制限
壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない



沿道商業地区

結び目軸

2.5m以上の看板や照明は設置できます。



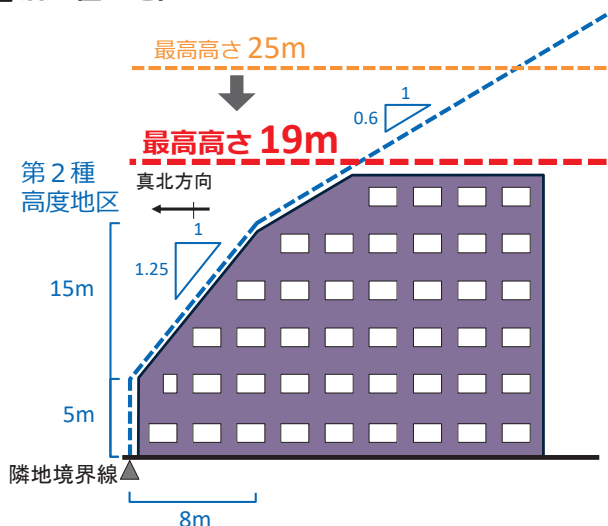
56

⑤ 高さの最高限度

補助128号線沿道地区

- 【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



57

⑦ 垣又はさくの構造の制限

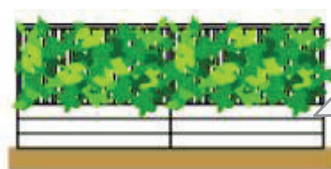
補助128号線沿道地区

- 【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

59

⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限

補助128号線沿道地区

- 【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 幹線道路沿道地区
 沿道住宅地区

- 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、点滅光源等を使用しない

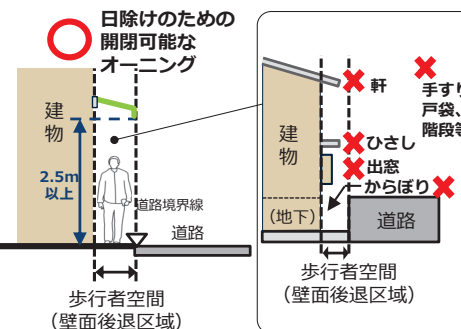


色彩が調和していない例

色彩が調和している例

点滅光源が使用されている例

沿道商業地区 結び目軸



58

⑧ 環境への配慮

補助128号線沿道地区

- 【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】 下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止
 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進
 脱炭素地域づくりの視点を踏まえた街づくりの推進 (追加)

商業地区 近隣商業地区

地区街づくり計画一部変更

【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



浸透(トレンチ)管



太陽光パネル



高効率給湯器

【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

60

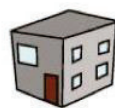
⑨ 建築物の構造の制限

補助128号線沿道地区

- 【目的】延焼遮断帯を構成する128号線沿道の不燃化、耐震化を図る
 【ルール】建物を耐火建築物等、準耐火建築物等とするように努める

沿道住宅地区

地区街づくり計画一部変更



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

現状の地区街づくり計画には128号線沿道に不燃化・耐震化を図るルールがない

地区街づくり計画
変更



防災性の向上

61

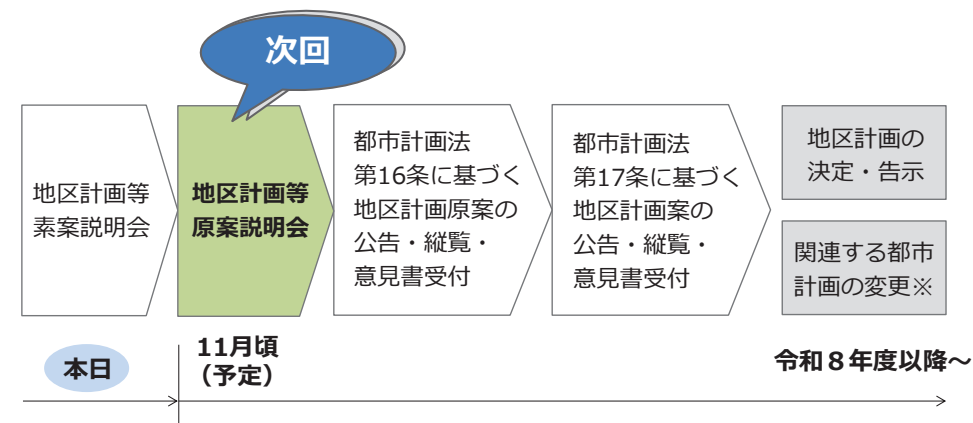
開会あいさつ

- 1) 地区の概要・経緯
- 2) 地区計画等の素案説明
 - ① 地区の目標、方針等
 - ② 商店街沿道地区
 - ③ 128号線沿道地区
- 3) 質疑応答

閉会あいさつ

63

今後のスケジュール(予定)



※関連する都市計画のうち、高度地区を除く変更については、東京都が世田谷区と協議の上、決定します。



62

開会あいさつ

- 1) 地区の概要・経緯
- 2) 地区計画等の素案説明
 - ① 地区の目標、方針等
 - ② 商店街沿道地区
 - ③ 128号線沿道地区
- 3) 質疑応答

閉会あいさつ

64