

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

■ 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。

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

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

(課長挨拶)

世田谷区北沢総合支所街づくり課長の丸山です。

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

下高井戸駅周辺地区の街づくりについては、京王線の連続立体交差事業を契機とし検討を開始しておりまして、この後、検討経緯や計画内容についてご説明させていただきます。

この地区計画の検討は約3年前からスタートし、一昨年度から継続して開催している街づくり懇談会では、参加者の皆様と共に模型で街の将来像を確認したり、現状を知るための街歩き等も行い、大学の先生にも専門的な立場からアドバイスをいただきながら検討を進めてきました。

また本年3月にはオープンハウスを開催し、個別にご質問をいただく機会を設けるなど、できるだけ多くの方に計画を知っていただくよう取り組んで参りました。

街づくり懇談会やオープンハウスへの参加者は、毎回参加いただいた方も含めて延べ520人程になります。今回初めてご参加いただく方には専門用語なども多くあるため難しく感じられるかもしれませんが、説明の中で分からなかった点などは是非メモを取っていただき、後ほどご質問いただければと思います。

説明会終了後もしばらくの間は職員が会場に残りますので、個別に相談したいこと等ございましたら、近くにいる職員にお気軽にお声かけ下さればと思います。それでは、どうぞよろしくお願い致します。

開会あいさつ

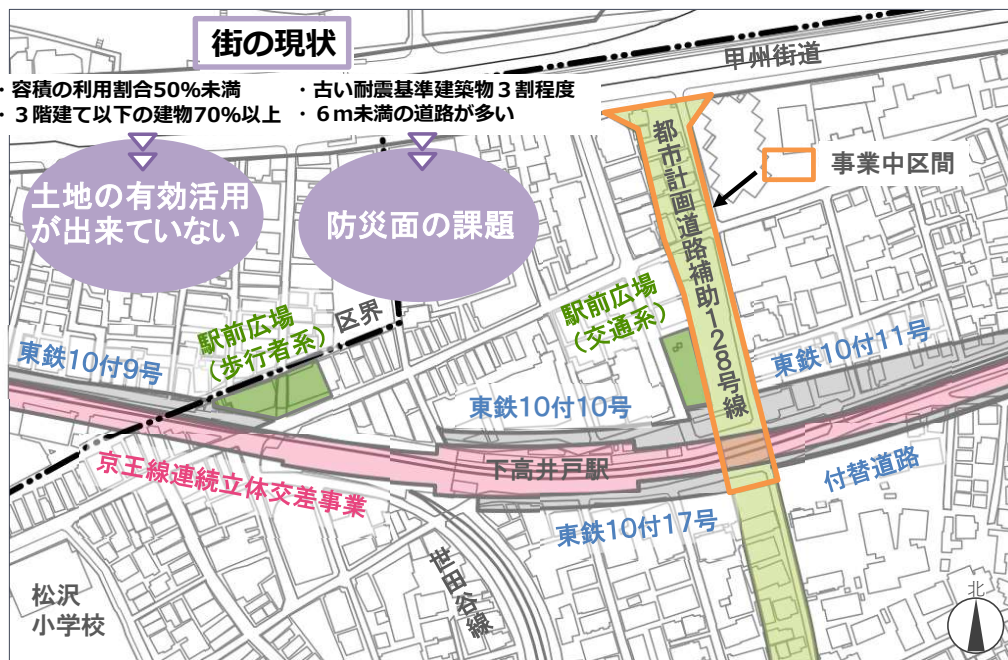
- 1) 地区の概要・経緯
- 2) 地区計画等の素案説明
 - ① 地区の目標、方針等
 - ② 商店街沿道地区
 - ③ 128号線沿道地区
- 3) 質疑応答

閉会あいさつ

初めに「地区の概要・経緯」からご説明いたします。

地区の概要

○下高井戸駅周辺の各都市計画事業等



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ていないと言えます。

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)

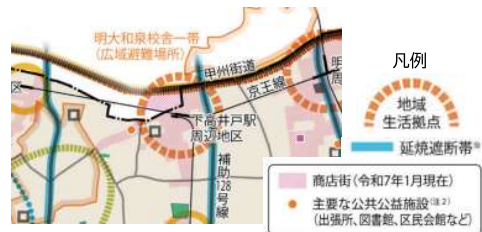
○世田谷区 都市整備方針 (令和7年7月)

【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

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するほか、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。



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。	—	—
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。	—
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



9

街づくりの経緯の一つ目、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、こちらの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)



しもたかブック
ふんてつてくも
地元のしもたかブック

下高井戸のまちづくり
やっばり面白い。

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
(令和4年 区民まちづくり協定に登録)

10

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、令和4年度に「区民街づくり協定」に登録されております。

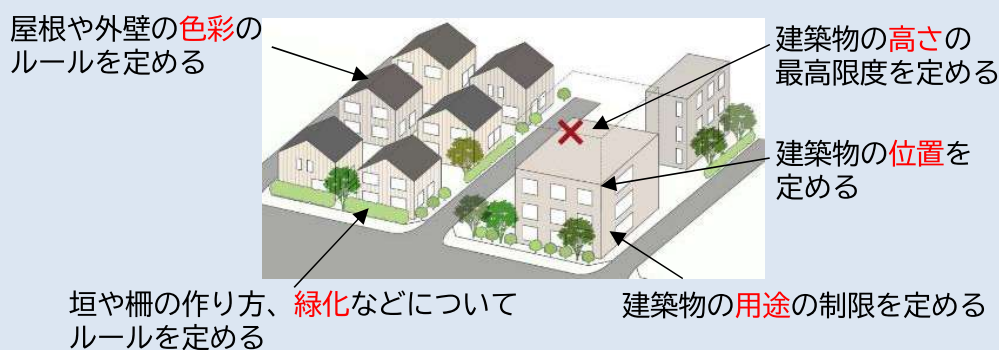
方向性として歩行者に優しい場所にすることや、会話や交流を促す店構えを工夫するとし、ふれあいやくつろげる場所をつくることなどが示されています。

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。

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。

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。

続いて、これまでにやってきた検討の流れです。

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。そのほか、年度末には下高井戸の街づくりをご紹介します活動報告会を開催しました。

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

意向調査

街づくりの方向性
街の現状、課題

将来像の検討
(街歩き)

実現手法の
検討

たたき台の
検討

13

こちらは令和4年度のアンケート調査と過去7回の街づくり懇談会の流れを示したものです。

これまでの懇談会に参加いただけなかった方のために、HPに配布資料や当日のシナリオ等も載せております。

■ 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。

これまでの懇談会や活動報告会でいただいた主なご意見です。

商店街沿道の建物の用途については、「制限は必須」、「にぎわい創出のため計画範囲全体が良い」というご意見がある一方で、「制限の範囲は駅周辺のみで良い」、といったご意見をいただきました。

壁面後退については、「安全上の観点から必要」、「壁面後退距離は少ない方が良い」といったご意見を、建物高さについては「現状の3階建て程度が良い」、「7～8階の建物は高い」といったご意見をいただきました。

また、128号線沿道については、「沿道の建物に1階は店舗にしてほしい」という意見がある一方で、「沿道東側は静かな住環境を維持したい」といったご意見をいただきました。

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

それでは地区計画等の素案説明に入ります。

①地区の目標等です。

地区計画の名称、位置、面積



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



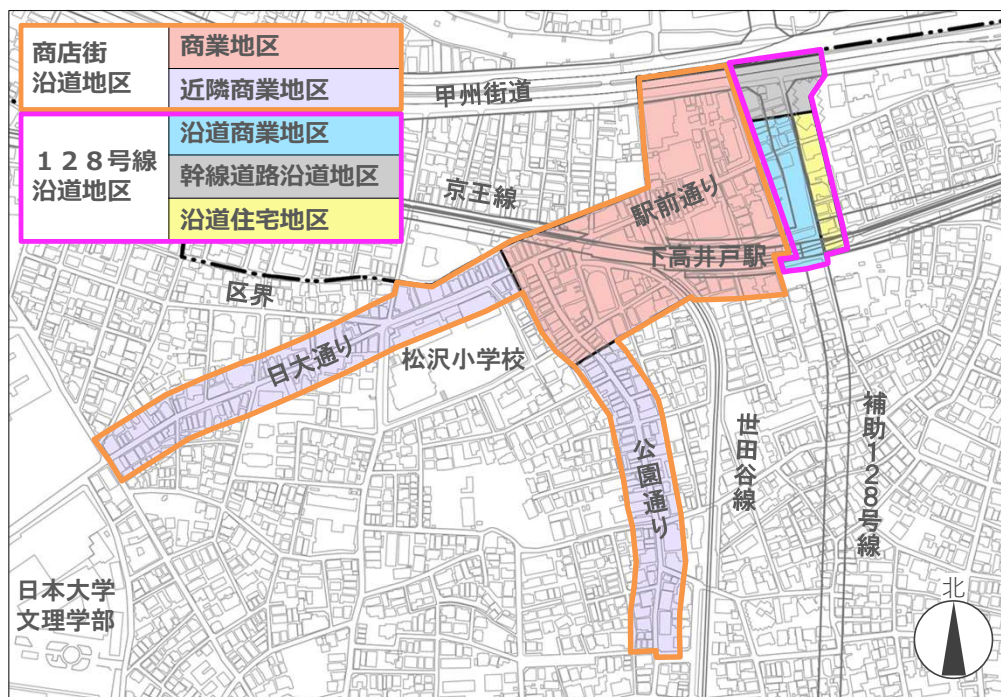
地区計画の目標

- 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

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



18

次に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、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。

商店街沿道地区と128号線沿道地区で地区の特性が異なるため、分けてご説明いたします。

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

初めに商店街沿道地区についてご説明いたします。

地区計画等素案(概要)

商店街沿道地区

地区計画素案(概要)

令和7年8月22・23日 素案説明会

得家像

商店街沿道

補助128号線沿道

地区区分

地区区分(紙面の位置の制限)

① 建物の用途

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
工作物設置の制限

⑤ 高さの最高限度

⑥ 形態又は色彩その他の
景観の制限

⑦ 塼・さくの構造の制限

⑧ 緑地への配慮

⑨ 建築物等の構造の制限

商店街沿道

補助128号線沿道

地区区分

用途地域

用途の制限

① 建物の用途

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
工作物設置の制限

⑤ 高さの最高限度

⑥ 形態又は色彩その他の
景観の制限

⑦ 塼・さくの構造の制限

⑧ 緑地への配慮

⑨ 建築物等の構造の制限

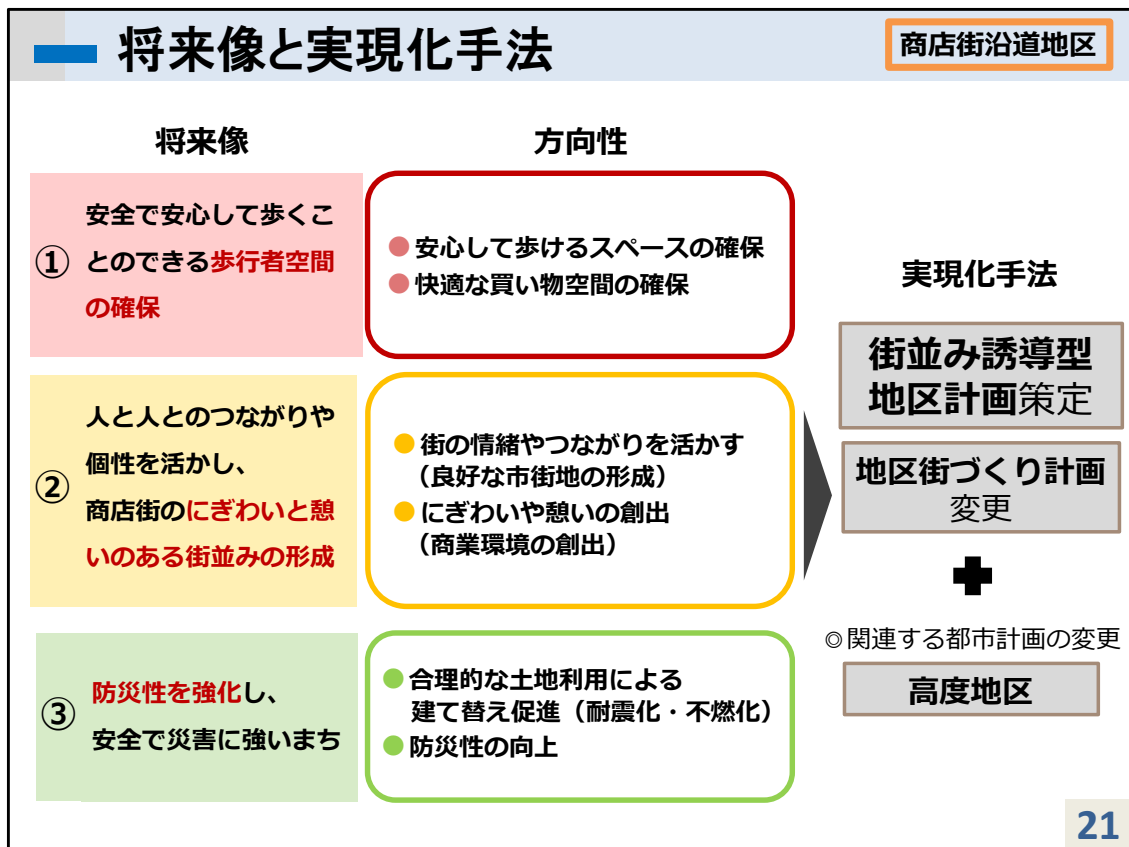
※主要な制限については下高井戸駅周辺地区地区区分計画の内容となります

※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

こちらが地区計画等素案の概要になります。
お配りしているA3両面の資料です。

まずはオレンジ色の「商店街沿道」についてです。

20



商店街沿道の地区計画で目指す将来像は、①「歩行者空間の確保」、②「にぎわいと憩いのある街並みの形成」、③「防災性の強化」の大きく3つあります。

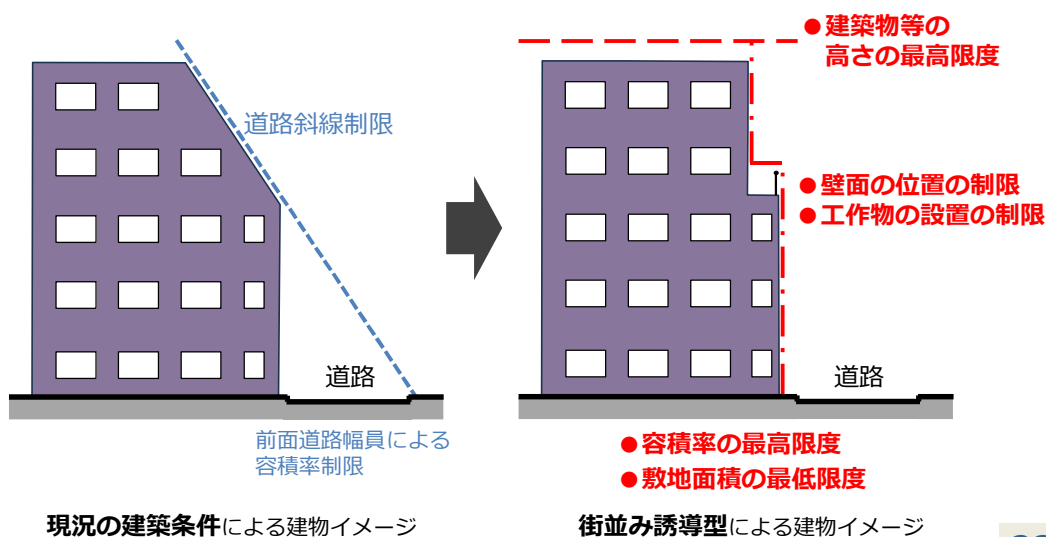
これらの将来像や方向性を実現化するために、「街並み誘導型地区計画」の検討を進めています。

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



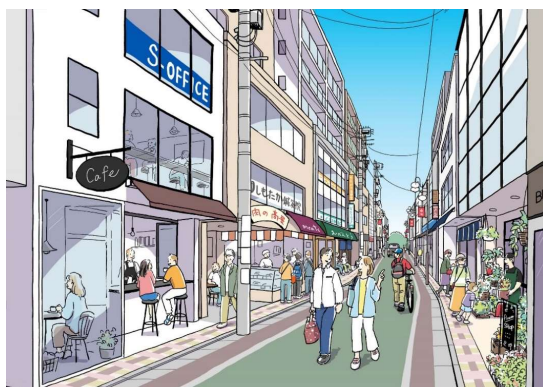
22

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。



現況イメージ



将来イメージ

街並み誘導型地区計画を策定した街並みの変化についてのイメージ図です。

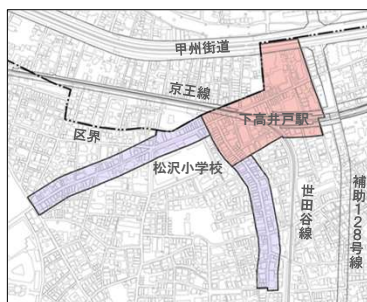
こちらは現在の街並みのイメージ図です。(現況イメージ)
現在の下高井戸は、看板の道路へのはみだしや、自転車とのすれ違いが危険という声を多く聞きます。

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。(将来イメージ)
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。

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

続いて土地利用の方針です。

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。

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	—	—

続いて、建築物等の整備の方針です。

こちらは建築物等の整備の方針、地区計画で定めるルール、定める地区の一覧です。

それぞれの内容について、ルールごとに次のスライドより説明していきます。

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

●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

区分		業種	
風俗営業	第2条第1項	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
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	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	

●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

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、風俗営業関連の用途を制限します。制限される内容は左の表の赤枠で囲んだものとなります。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。

また、地区街づくり計画の制限に追加し、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。

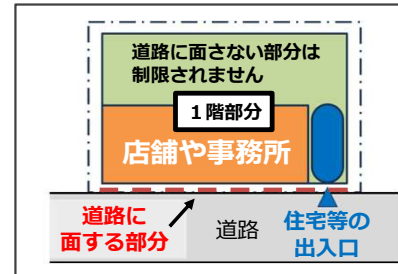
「ガールズバー」についても制限してほしいとの声が多くありますが、こちらは「飲食店」という扱いになってしまうため、地区計画などでは制限することができません。

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

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、右の図の色がついた道路に面する建築物の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を制限します。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、この制限は道路に面する部分のみとし、こちらの図のように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

【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

商店街沿道地区

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

$5.3\text{m} \times 6 / 10 \times 100 = 318\%$

街並

$(5.3\text{m} + 0.7\text{m} \times 2) \times 6 / 10 \times 100$
 6.7m
 $\downarrow$
(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

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と、こちらの計算にあるように400%まで使えるようになるため現状の床面積より多く建てられることになります。

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

設定

50 m²

道路

敷地面積
100m²の場合

→

道路

○

建築可

道路

×

建築不可

Q すでに50m²より小さい敷地は？

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

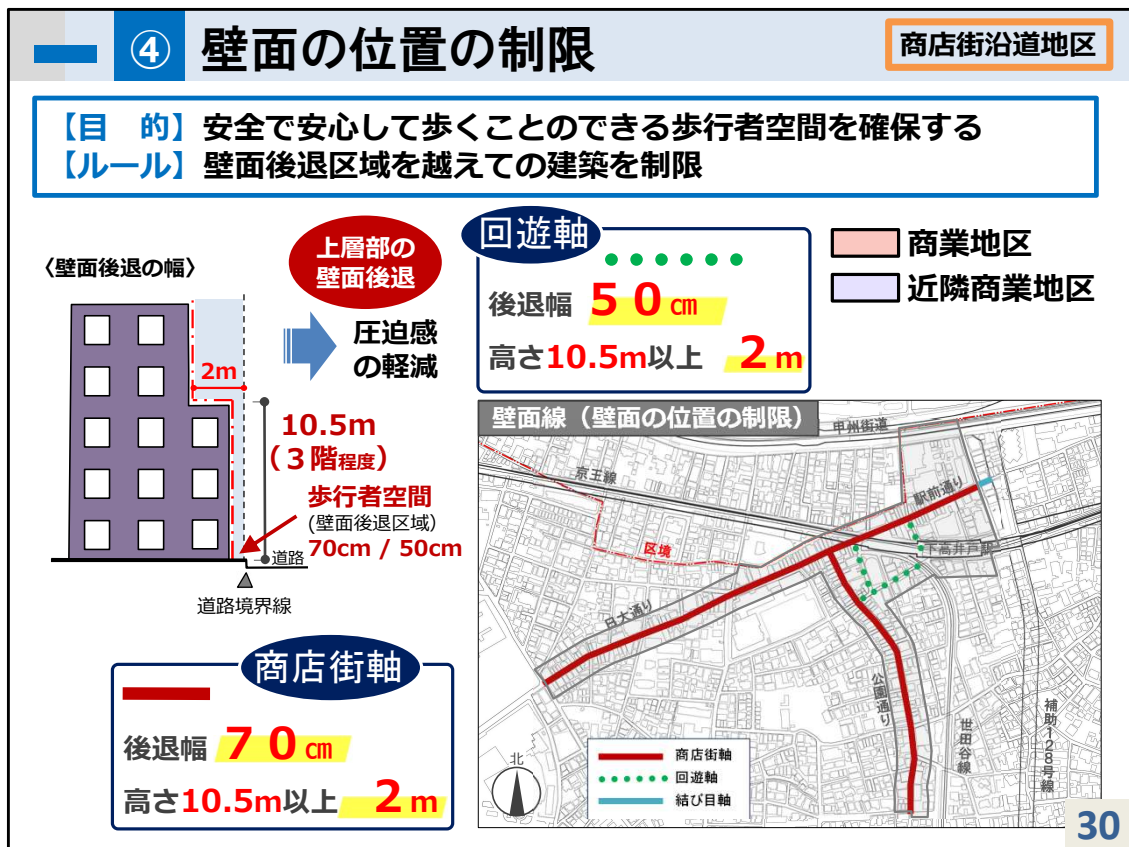
A 建築可能

29

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50m²に設定します。

ただし、すでに50m²より小さい敷地や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建築できます。

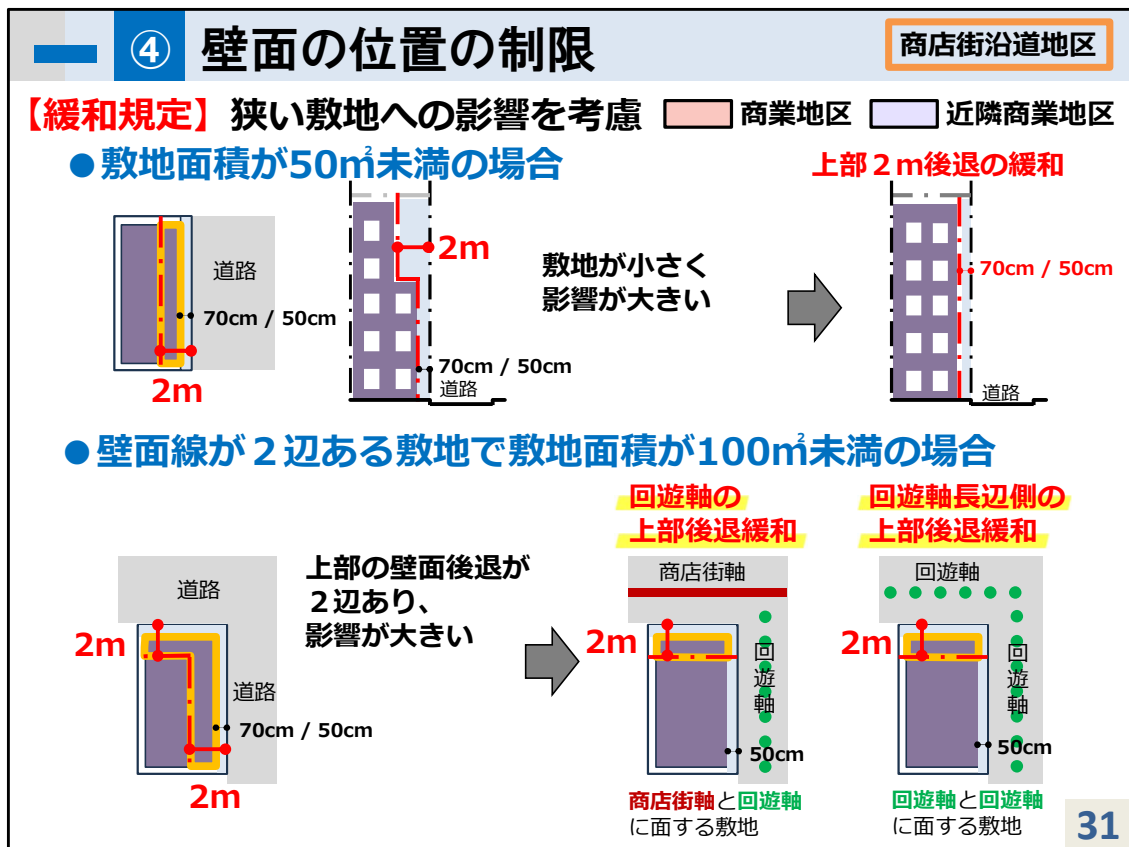


次に、④の「壁面の位置の制限」です。

「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建物を下げて建てることになります。

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建物を下げて建てることになります。

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。



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^2 未満の敷地については、上部の2m後退を緩和し、壁面線が2辺ある 100m^2 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。

【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

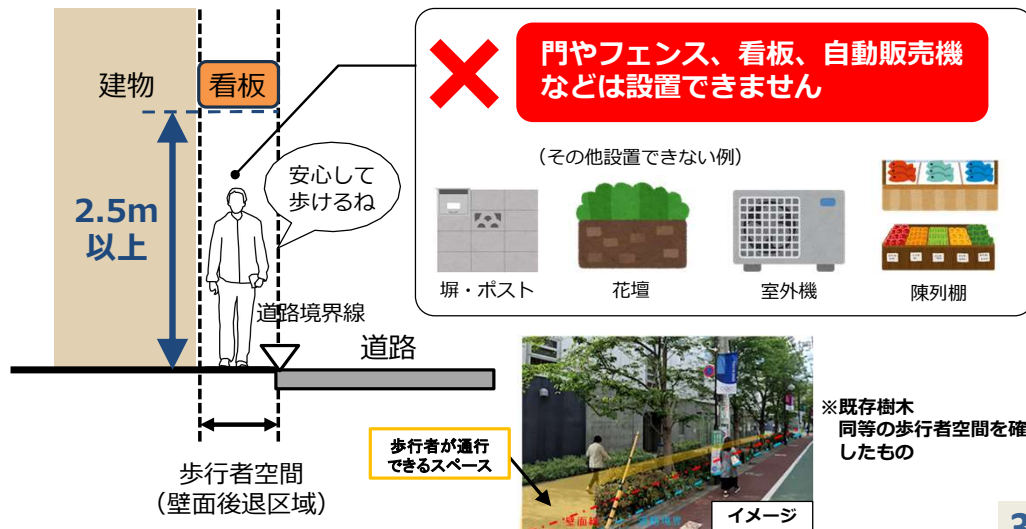
【ルール】 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない

 商業地区

 近隣商業地区



**2.5m以上の看板、照明
公益上必要なもの（街路灯、既存樹木など）**

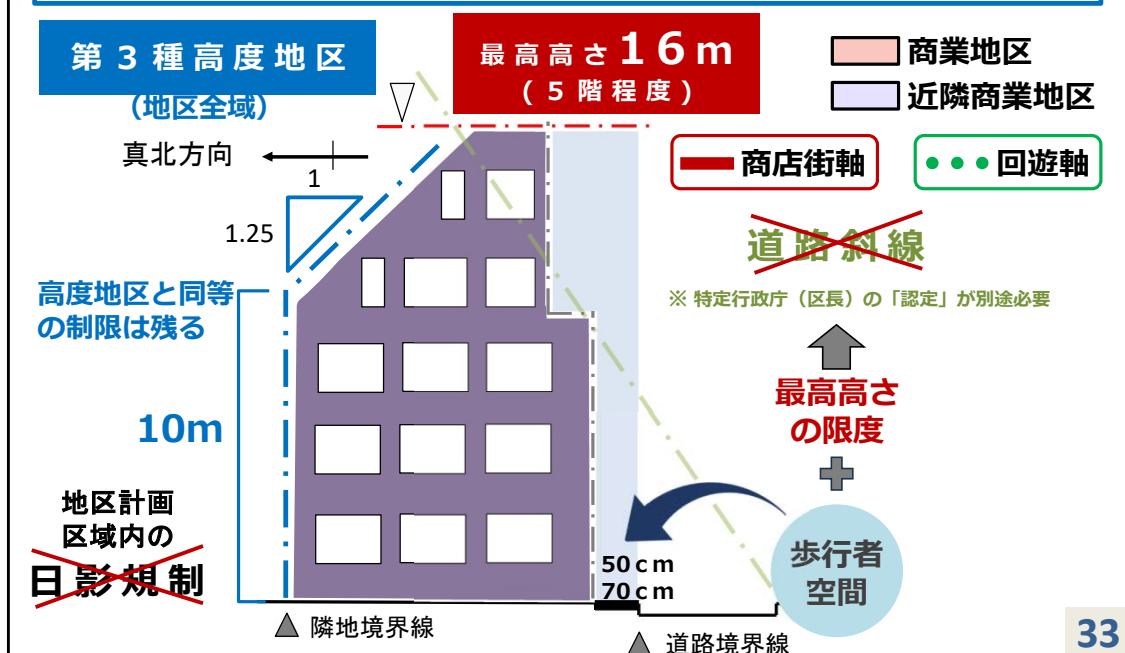


④の「工作物設置の制限」です。

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、既存の樹木については、みどりを保存していくためにも、松沢小のように同等の歩行者空間を確保した場合は可とします。また、2.5m以上の看板等についても可とします。

【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。

なお、総合設計制度を用いた建築物はこれらの高さ制限は適用されません。

また、地区全域に第3種高度地区と同等の斜線型高さ制限がかかります。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】 商店街軸の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

34

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、商店街軸の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。
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

【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

最高高さ **22m** (7階程度)

(敷地面積 **500㎡** 以上: 25m)

近隣商業地区

商店街軸

最高高さ **19m** (6階程度)

最高高さの
限度の緩和
+
~~高度地区~~

にぎわい
空間

△ 隣地境界線 △ 道路境界線

最高高さの
限度の緩和
+
~~高度地区~~

にぎわい
空間

△ 隣地境界線 △ 道路境界線

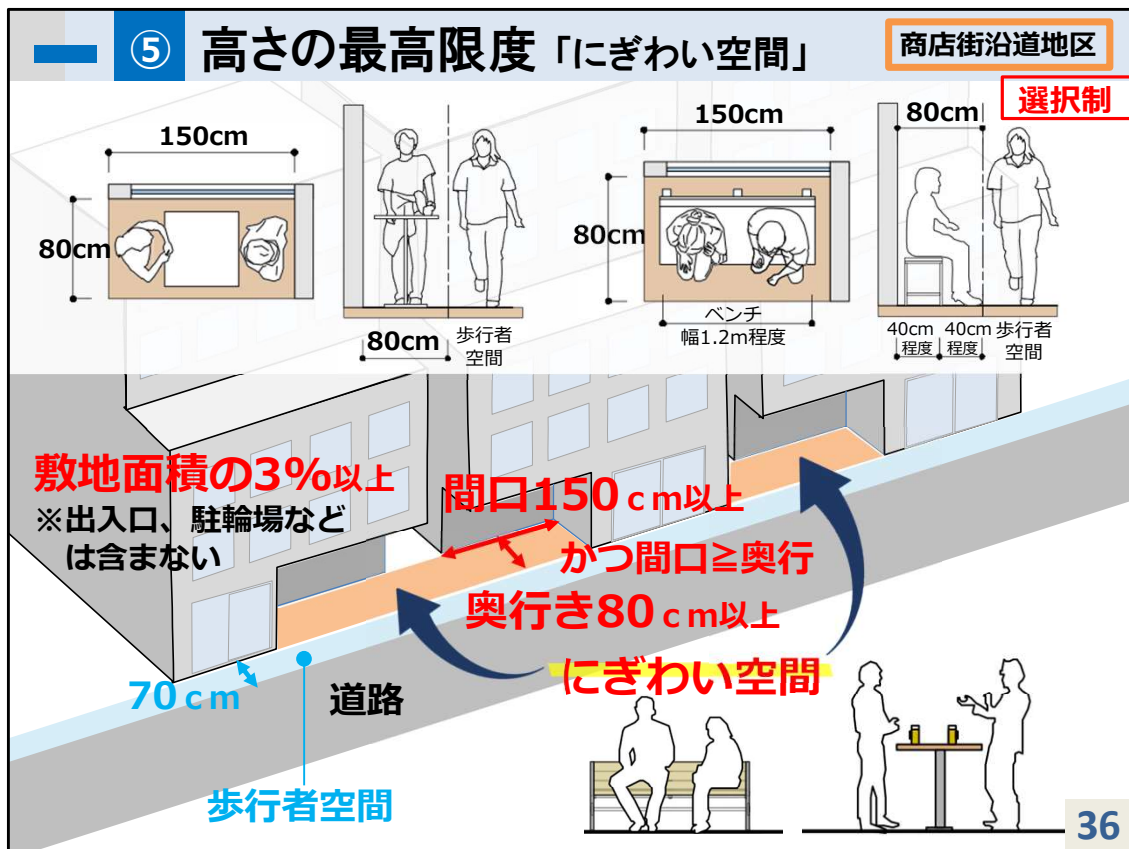
※壁面線の緩和規定に該当する建築物は除く(P30)

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、500㎡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。



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

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、点滅光源等を使用しない

商店街軸

回遊軸

37

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2.5m以上には設置可とします。

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）

地区街づくり計画一部変更

■ 商業地区 ■ 近隣商業地区

【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≫



雨水浸透枳



浸透（トレンチ）管

【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



太陽光パネル



高効率給湯器

38

次に、⑧環境への配慮です。こちらは方針としては地区計画でも定めますが、ルールは地区街づくり計画によるものです。

安全で災害に強く、憩いのある環境に配慮した街並みの形成を目的に、既存樹木の保全や敷地内の緑化の推進、浸水被害の防止のため雨水貯留浸透施設の整備の促進を図ります。

また、今回新たに追加するルールとしまして、脱炭素地域づくりの視点を踏まえ、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という規定を検討しております。

追加の背景といたしましては、先にご説明いたしました世田谷区の都市整備方針が今年7月に見直され、「脱炭素で持続可能な街づくり」の実現に向けた取り組みを推進していくことがあげられたためでございます。

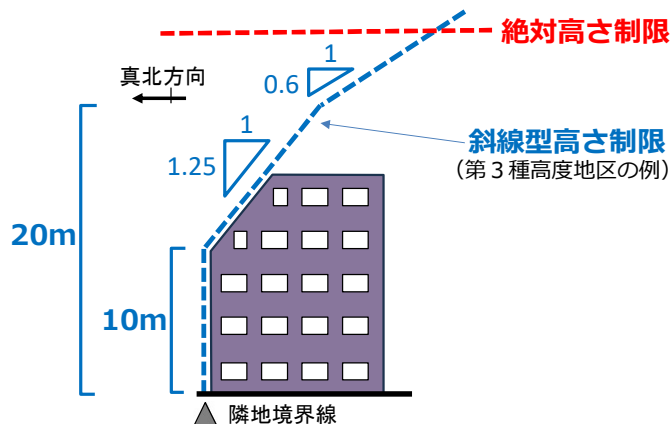
具体的な推奨例としましては、太陽光パネルの設置やエネファームなど高効率給湯器の設置などを想定しております。

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



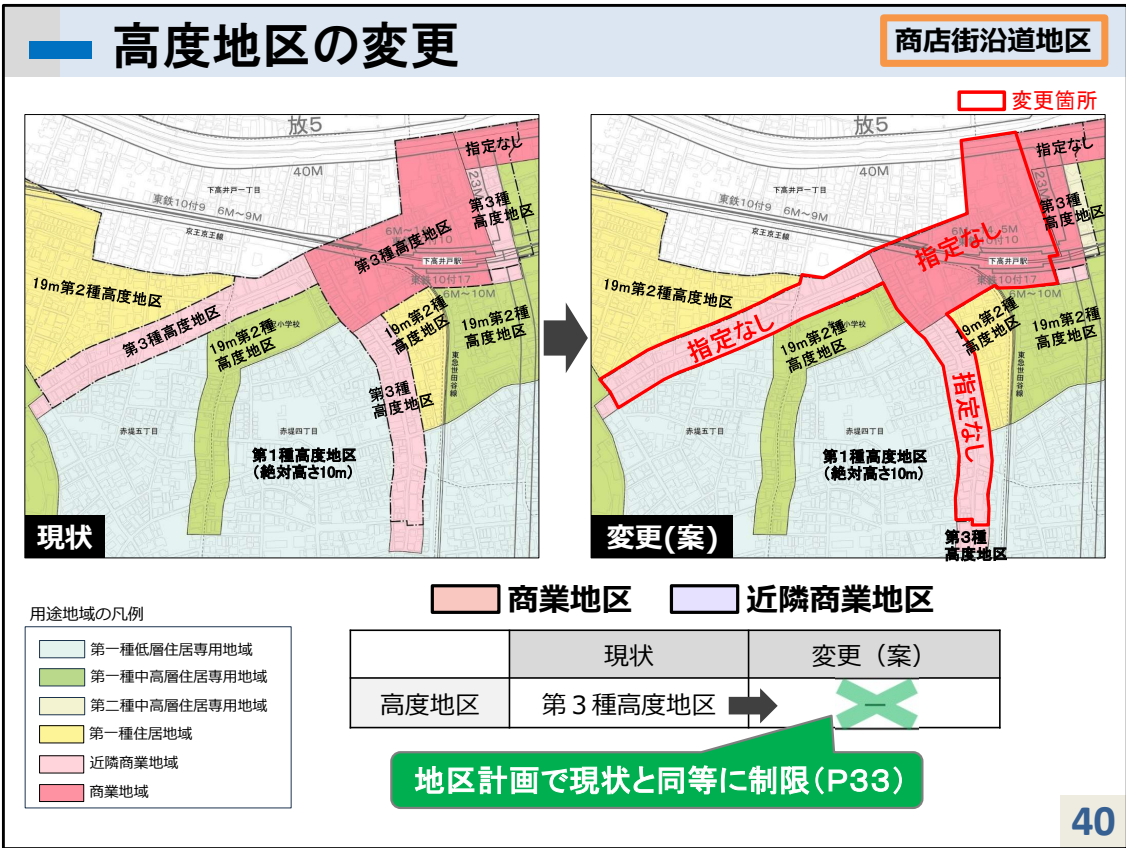
39

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、地区計画の高さの最高限度でご説明したとおり、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になります。

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

続きまして、128号線沿道地区の素案説明に入ります。

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

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活かし、商店街のにぎわいと憩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



令和7年8月22・23日 素案説明会



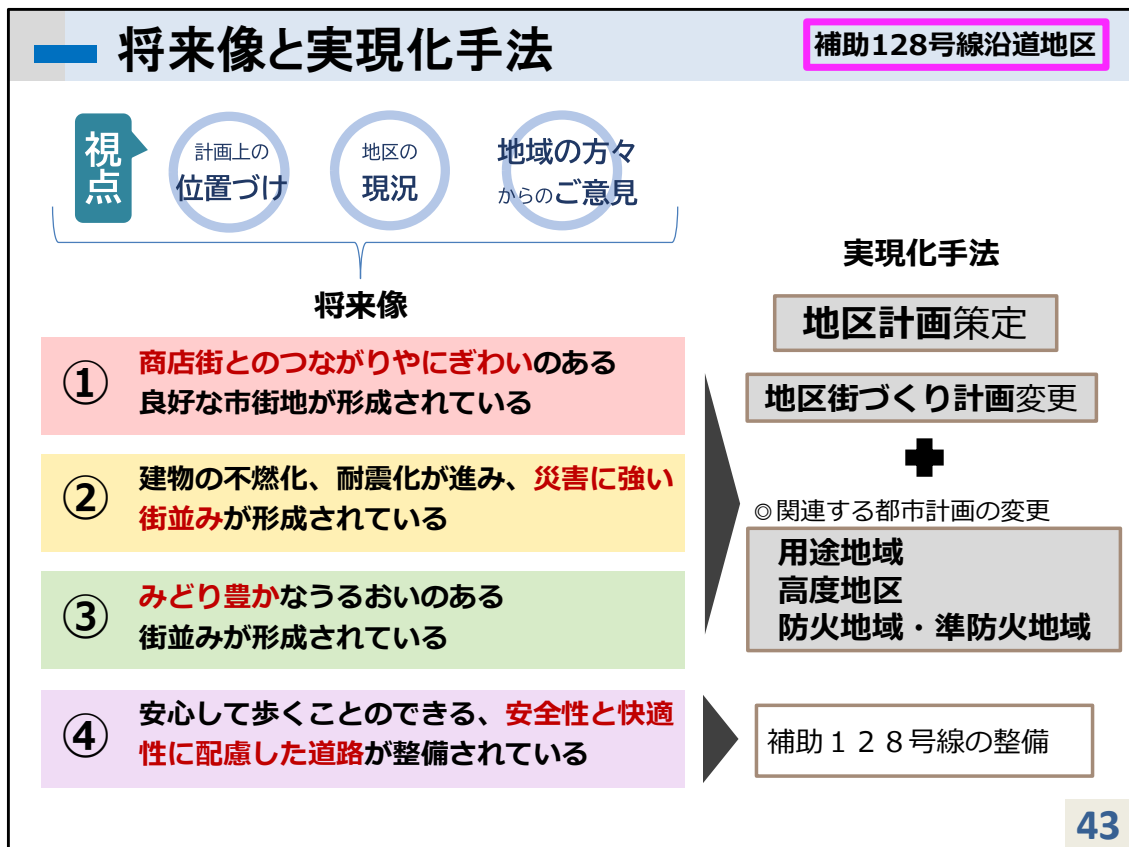
地区の区分		商店街沿道		補助128号線沿道		
		商業地域	近隣商業地域	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域	商業地域		(現) 近隣商業地域 商業地域	商業地域	(現) 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
	用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 ――商店街軸――回遊軸に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。		――結び目軸――に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	――	―― ●上記の用途地域では風俗営業関連の用途は建築できません。
② 容積率の最高限度		〔前道路幅員+壁間後退幅×2〕×6/10×100 ※指定容積率と比較して小さい方		(現) 300% (指定容積) →400% (指定容積)	――	――
③ 敷地面積の最低限度		50㎡		(都市計画で70㎡)		
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限		――商店街軸 70cm――回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) ――商店街軸――回遊軸 2m (高さ10.5m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。		――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。	――	――
		――商店街軸――回遊軸 1.6m				
⑤ 高さの最高限度		――商店街軸 にぎわい空間を設けた場合 2.2m (敷地面積500㎡以上:2.5m)	――商店街軸 にぎわい空間を設けた場合 1.9m	――	――	1.9m
⑥ 形態又は色彩その他の 意匠の制限		建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 ――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。		――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。 道路に面して短やさを設ける場合、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。 炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進。	――	――
⑦ 塀・さくの構造の制限		――		――	――	――
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。地域緑化を推進。		――	――	――
⑨ 建築物等の構造の制限		――		――	――	耐火建築物等又は準耐火建築物等とすることを要する。

※左側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

※今後関係機関等との調整により変更する場合があります

42

お手持ちの概要の右側、128号線沿道のルールを順番に説明していきます。



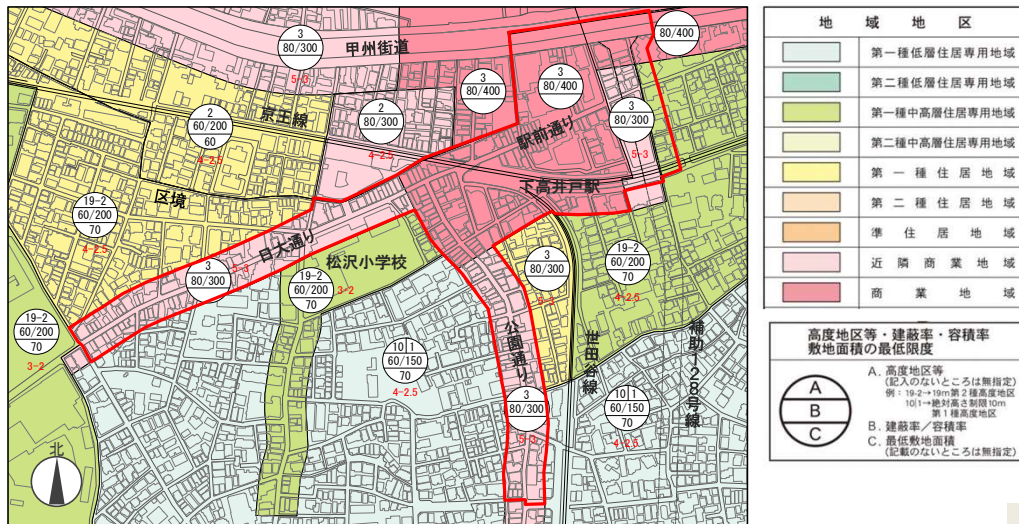
区の方針や地区の現況、地域の方々からのご意見も踏まえ、補助128号線沿道では4つの将来像を定めています。

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。

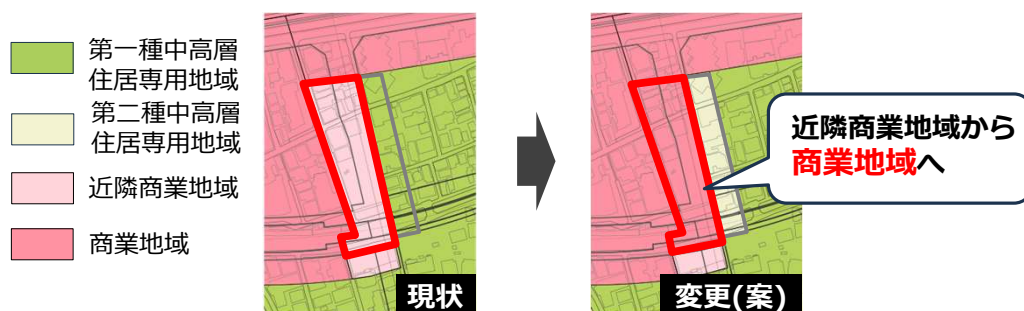
用途地域とは

- 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。



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。

- 【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

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賑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>

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

地区計画で
これらの用途を制限(P52)

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

- 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



現状



変更(案)

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	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

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号線沿道地区

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>

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

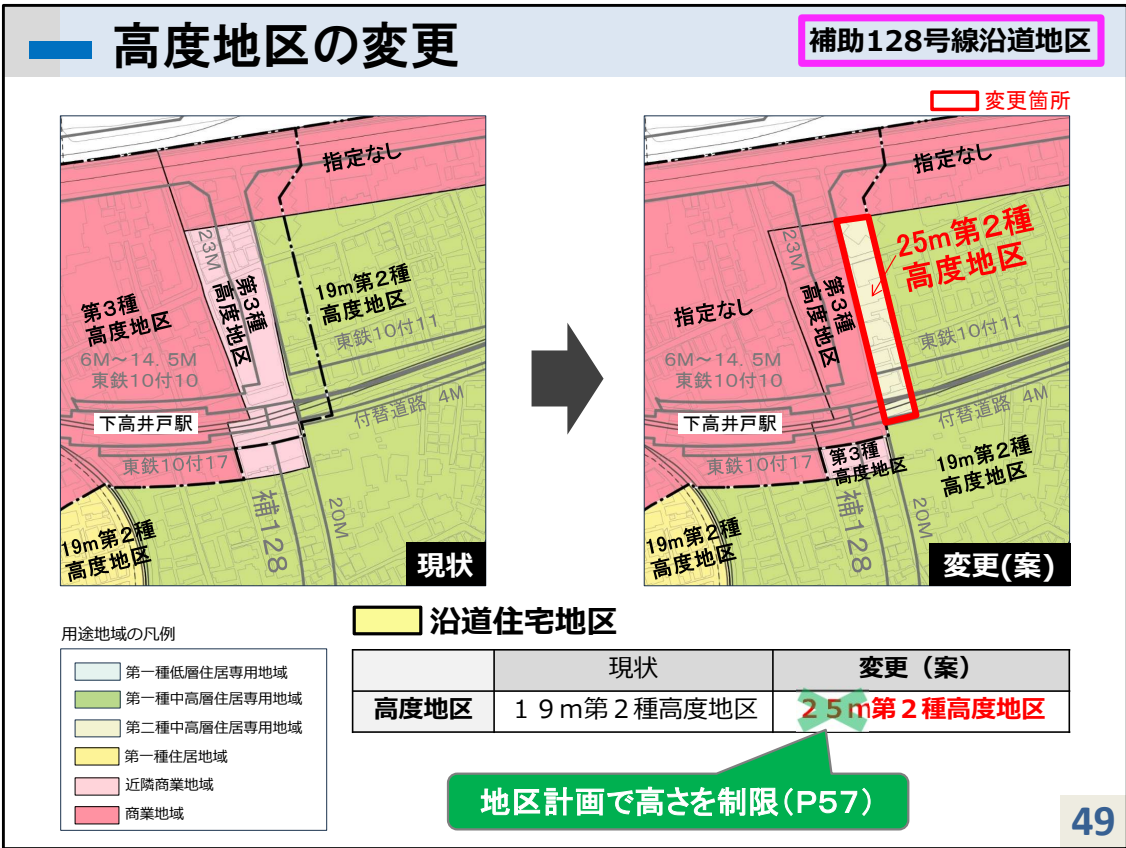
+

- 店舗、飲食店、**事務所**
2階以下、**床面積1500㎡以内**
- 作業場の床面積50㎡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

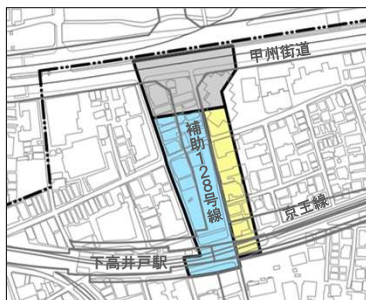
第二種中高層住居専用地域に変更しますと、店舗、飲食店に加えて事務所など建てられる用途が増えるとともに、店舗等は2階以下で1500㎡までは建築が可能となります。

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。



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

続いて地区計画のご説明をいたします。

まず、土地利用の方針です。

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。

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

続いて、建築物等の整備の方針です。

こちらも商店街沿道と同様、それぞれの内容について、ルールごとに説明していきます。

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		●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		
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
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

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

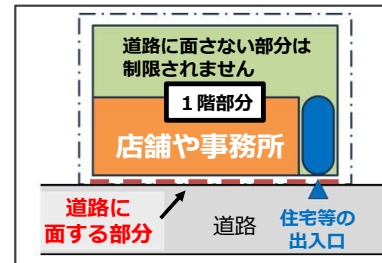
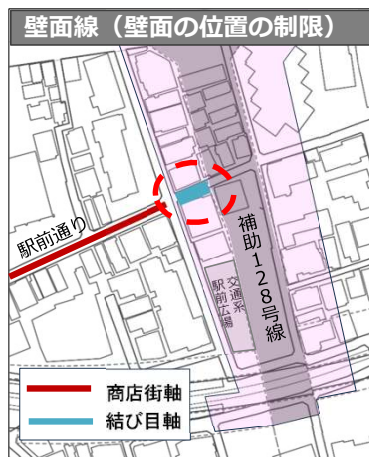
補助128号線沿道地区

【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

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。

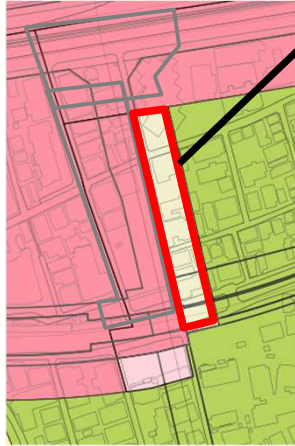
① 建物の用途の制限

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

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1500㎡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500㎡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

設定

50 m²

道路

敷地面積
100m²の場合

→

道路

○ 建築可

道路

敷地面積
100m²の場合

→

道路

✗ 建築不可

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

55

次に、③「敷地面積の最低限度」です。

商店街沿道と同様に50m²に設定します。

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

壁面線（壁面の位置の制限）

駅前通り

補助128号線

駅前通り

— 商店街軸

— 結び目軸

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。

建物

2.5m以上

看板

門やフェンス、看板、自動販売機などは設置できません

道路境界線

道路

壁面後退区域

後退幅 50cm

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。

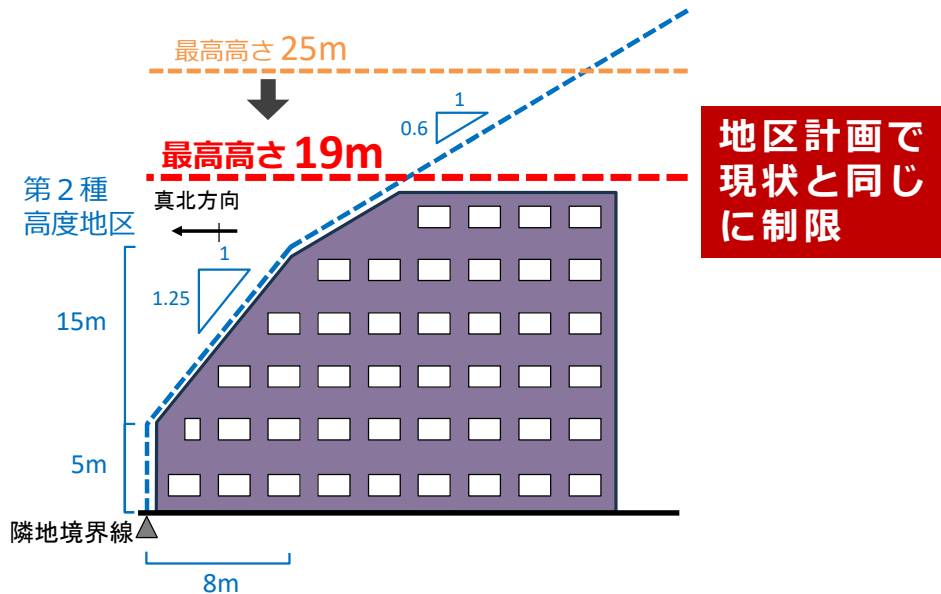
壁面後退区域には、門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物は設置できません。

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

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

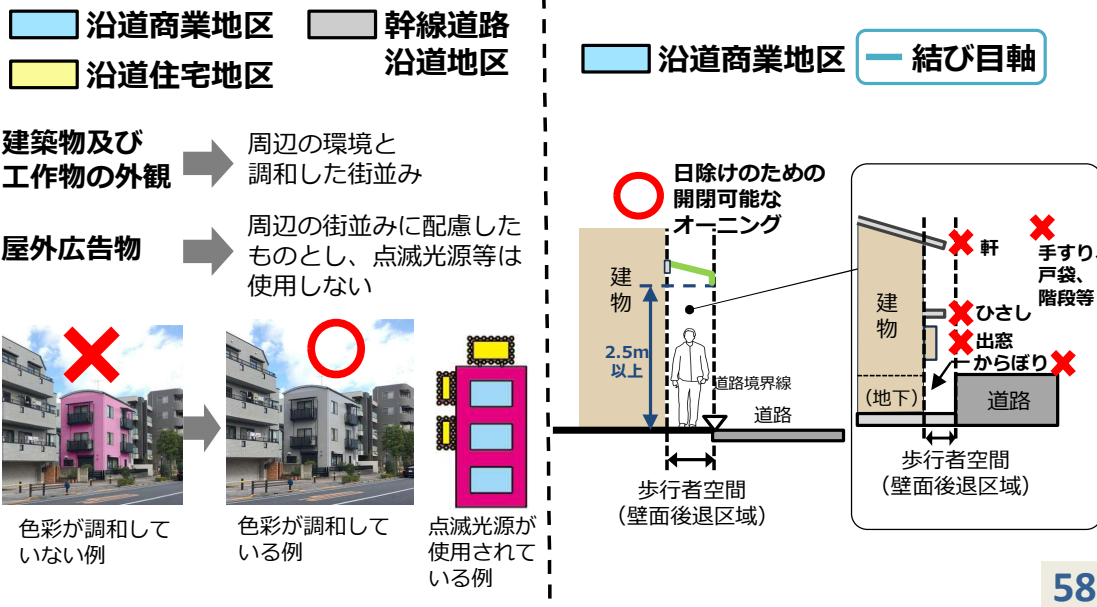
補助128号線
沿道地区

- 【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



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

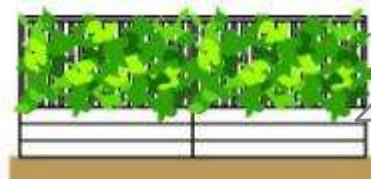
沿道商業地区

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

⑦垣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、道路に面して垣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。

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≫



雨水浸透枳



浸透（トレンチ）管

【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



太陽光パネル



高効率給湯器

⑧環境への配慮です。こちらも商店街沿道と同様です。

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

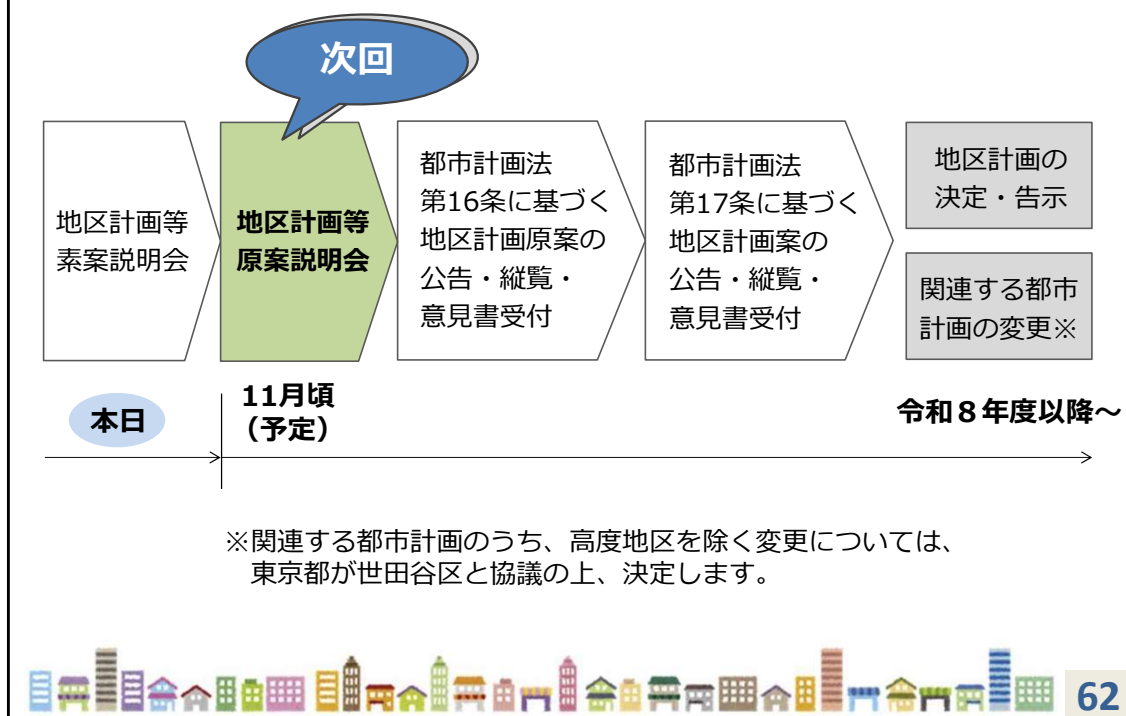
61

次に、⑨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、建物の構造を防災性能の高いものにするように誘導します。

現状の地区街づくり計画では沿道に不燃化や耐震化を図るルールがないため、地区街づくり計画を変更します。

— 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。

次回は原案説明会を11月頃に予定しております。
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

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

(課長挨拶)

皆様、長時間お疲れさまでした。説明の中にもありましたが、この地区計画は街づくり協議会の皆様に策定いただいた「しもたかブック」に掲げる街の将来像を実現するための手段として、区が計画策定を進めてきました。この計画については、前回の街づくり懇談会で大学の先生にも最後にコメントをいただいたので、その一部をご紹介します。

「多くの商店街では、商店がマンションになりどんどん住宅が増えています。住宅が増えると人口増えてにぎわいも生まれるため悪いことではありませんが、住宅だけがあって通信販売で買い物をするような、コミュニケーションがなく面白みがない街になるおそれもあります。

いったん住宅になると、街はどんどん住宅地化していきます。そのため、下高井戸では商業環境をきちんとつくり、住宅とうまく共存していくと良いと思いますし、その工夫が地区計画にも見られます。」

区では、皆様が大事にされている下高井戸らしさを守り、さらに発展させていくために、今後も皆様と共に取り組んでいきたいと考えております。

本日ご参加いただけなかった方には街づくりニュースで説明会の内容をお伝えすると共に、頂いたご意見を踏まえ地区計画の案を纏めていきます。次回は、11月頃に原案の説明会を予定ですので、お時間がありましたら、ご参加頂けると幸いです。

本日は長時間どうもありがとうございました。