

令和8年2月4日
北沢総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の決定（下高井戸駅周辺地区） 及び関連都市計画の変更等について

1 主旨

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、東京都市計画都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画道路補助第128号線（以下「補助128号線」という。）及び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」（令和7年7月）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は、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るなどとしている。また、駅周辺の各都市計画事業の整備に伴う街の変化に対応するため、本地区の周辺を含む区域において、世田谷区街づくり条例に基づく「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。

区では、令和5年6月より街づくり懇談会等を計9回開催し、地区住民等と意見交換を重ね、地区特性や状況を踏まえた街づくりの検討を進めてきた。

このたび、素案説明会及び原案説明会における区民意見等も踏まえ、「下高井戸駅周辺地区地区計画」(案) 及び関連する都市計画の変更(案)等を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

平成 26 年 1 月	「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」策定
令和 3 年 7 月	下高井戸駅周辺地区街づくり協議会により「みんなでつくる明日のしもたかブック」作成
令和 4 年 8 ~ 9 月	地区計画策定に関するアンケート調査実施
令和 5 年 6 月	第 1 回街づくり懇談会開催（杉並区と合同開催、以下同じ。）
令和 6 年 3 月	補助 128 号線都市計画事業認可 下高井戸駅周辺の街づくりに関する活動報告会開催（1回目）
令和 7 年 2 月	下高井戸駅周辺の街づくりに関する活動報告会開催（2回目）
令和 7 年 5 月	第 7 回街づくり懇談会開催
令和 7 年 7 月	都市整備常任委員会（素案の報告）
令和 7 年 8 月	地区計画（素案）説明会開催
令和 7 年 10 月	都市計画審議会（16 条予告）
令和 7 年 11 月	都市計画法第 16 条による地区計画（原案）の公告・縦覧 及び説明会開催
令和 8 年 1 月	都市計画審議会（16 条報告・17 条予告）

4 地区計画等（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

5 地区計画（案）について【別紙 1】

- (1) 名称 下高井戸駅周辺地区地区計画
- (2) 位置 世田谷区松原三丁目、赤堤四丁目、五丁目各地内
- (3) 面積 約 7.9 ha
- (4) 目標

地区の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。

(5) 地区整備計画

- ① 地区施設：駅前広場 1 号（約 815 m²）、駅前広場 2 号（約 500 m²）
- ② 建築物等に関する事項：用途の制限、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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

6 関連する都市計画の変更

- (1) 高度地区の変更【世田谷区決定】【別紙 2】
- (2) 防火地域・準防火地域の変更【世田谷区決定】【別紙 3】
- (3) 用途地域の変更【東京都決定】【別紙 4】
- (4) 下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画の策定（変更）【別紙 5】

7 地区計画（原案）説明会の開催結果（概要）

- (1) 開催日時 令和7年11月14日（金）19：00～20：00
令和7年11月15日（土）10：00～11：00
- (2) 開催場所 松沢小学校 小アリーナ（赤堤四丁目44番22号）
- (3) 参加人数 38名（14日：17名、15日：21名）
- (4) 主な意見
- ・にぎわい空間の整備には賛成だが、夜間の管理等の対策はあるか。
 - ・沿道住宅地区は用途地域の変更をすると何が変わらのか、建物の最高高さが高くなったりするのか。
 - ・地区施設（広場）については、京王電鉄ともよく情報交換をして整備を進めてほしい。

8 地区計画（原案）に対する縦覧・意見書について

- (1) 縦覧期間 令和7年11月14日～令和7年11月28日
- (2) 意見書提出期間 令和7年11月14日～令和7年12月5日
- (3) 意見書の提出 3通（3名）
- (4) 主な意見
- ・しっかりと意見が反映できるように改めて懇談会を開催し、その懇談会の中で話し合われた内容について地区計画案に反映すること。
 - ・都市計画審議会で不平等かつ不公平なプロセスについて説明し、都市計画法の手続きを一旦中止すること。
 - ・壁面後退70cm案に関しては撤廃するなど再考すること。
 - ・上記ができないならば、壁面後退について「現況幅員5m以上6m未満の道路に関しては、6mから現況幅員を減じ、その数値に1/2を乗じた数値をセットバックの数値」とすること。
 - ・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り、南側窓の前に高層建物が建つことは住民にとって深刻な問題であるため、にぎわい空間を整備した場合の高さ制限の緩和（16m→19m）について反対する。

9 今後のスケジュール（予定）

- 令和8年 2月 都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧
世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画変更
(案)の公告・縦覧
- 4月 都市計画審議会（諮問）
- 5月 東京都都市計画審議会付議（東京都計画用途地域の変更）
都市整備常任委員会（決定の報告）
- 6月 都市計画決定・告示及び地区街づくり計画変更決定・告示

意見書の要旨

東京都市計画地区計画下高井戸駅周辺地区地区計画に係る原案を、令和7年11月14日から令和7年11月28日まで2週間公衆の縦覧に供し、都市計画法第16条第2項の規定により、令和7年12月5日まで3週間意見書の受付を行ったところ、地権者から3通（3名）の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
下高井戸駅周辺地区地区計画 東京都市計画地区計画	<p>1. 都市計画の原案に関する意見</p> <p>1-1. 計画策定プロセス等に関するもの</p> <p>(1) 地区計画案策定のプロセスは不公平・不平等であり、懇談会を再開催し、意見を計画案に反映することを求める。</p> <p>(2) 不公平なプロセスのまま都市計画法の手続きを進めるのは違法であり、都市計画審議会で説明のうえ手続きを一時中止することを求める。</p> <p>(3) 本計画案は利害関係者全員の話し合いで策定されたものではないことを区が認めること。</p> <p>1-2. 壁面後退に関するもの</p>	<p>1. 都市計画の原案に関する意見</p> <p>1-1. 計画策定プロセス等に関するもの</p> <p>本地区計画については、令和5年6月より街づくり懇談会等を計9回開催し、地区住民等と意見交換を重ね、地区特性や状況を踏まえた街づくりの検討を進めてきました。地区計画の素案（たたき台）については、懇談会において複数回にわたり意見交換を行うとともに、オープンハウス形式のパネル展示や、検討状況等をお知らせする通信の配布などを通じて、分かりやすい情報提供と丁寧な説明に努めております。令和7年5月に開催した第7回街づくり懇談会において、これまで頂いた意見の整理・反映を踏まえ必要な検討は概ね尽くしたものと判断し、地区計画の策定手続きを進める旨を説明しました。その後も、令和7年8月に素案説明会を開催（2日間）、同年10月には都市計画審議会において都市計画法第16条に基づく予告を行い、同年11月には原案説明会を開催（2日間）するなど、適切に手続きを進めています。</p> <p>1-2. 壁面後退に関するもの</p>

<p>(1) 壁面後退を認めることができないとするもの</p> <p>① 国土交通省「都市計画運用指針（地区計画等の案の作成等）」及び都市計画法第16条に基づく利害関係者の意見反映が不十分なため、壁面後退70cm案の撤廃・再考を求める。</p> <p>② 「上記①」ができないならば、壁面後退について「現況幅員5m以上6m未満の道路に関しては、6mから現況幅員を減じ、その数値に1/2を乗じた数値をセットバックの数値」とすることを提案する。</p> <p>③ 1階店舗の売り場面積が減少する代替案として容積率を上げても解決にならないため、後退を撤廃するか、概ね30cmにすること。</p> <p>④ 安全・安心な歩行空間確保を目的とする規制だが、法的・科学的根拠がないことを区が認めること。</p> <p>(2) 壁面後退の整備等に関するもの</p> <p>① セットバック部分の整備費について、土地所有者が自費で整備するのは憲法第29条第3項に反する。土地所有者の費用負担が発生しないよう、区の補助制度を確立し、全額補助すること。補助制度がないならば制度化することを求める。</p>	<p>(1) 壁面後退を認めことができないとするもの</p> <p>本地区計画については、地域の要望を受け、区民街づくり協定に登録されている「しもたかブック」に描かれたまちの将来像の実現および地域課題の解決を目的として、街並み誘導型地区計画の策定検討を進めてきました。壁面の位置の制限については、建築物の形態を適切に誘導するとともに、有効な空間を確保するために重要な項目であり、特に道路側の壁面の位置については、連続的な空間の確保を目的として、街並み誘導型地区計画において必ず定める必要があります。安全な歩行空間を確保するためには幅員は広い方が望ましい一方で、地権者の負担との両立も重要であるため、懇談会の中で街歩きや意見交換を行いました。その結果、地区計画の目的の1つである合理的な土地利用の促進を図るという観点も踏まえ70cmとしました。</p> <p>(2) 壁面後退の整備等に関するもの</p> <p>① 街並み誘導型地区計画は、都市計画法に基づく制度であり、地区計画で定める壁面後退については、特定の方に対して特別の犠牲を課する場合には該当しないと考えております。また他地区の地区計画と比較しても、過度に厳しい制限内容とはなっていないことから、憲法第29条第3項に基づく「正当な補償」を要するケースには該当しないものと認識しております。街並み誘導型地区計</p>
--	--

	<p>②セットバック部分の固定資産税等の減免措置について、区が都税事務所と協議して制度化し、土地所有者が個別相談しなくて済むようにすることを求める。</p> <p>1－3．高さの最高限度に関するもの</p> <p>①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り、南側窓の前に高層建物が建つことは住民にとって深刻な問題であるため、にぎわい空間を整備した場合の高さ制限の緩和（16m→19m）について反対する。</p>	<p>画では、壁面の位置や建築物の高さの最高限度等の建築制限を受ける一方で、建築基準法の一部制限を緩和し、土地の有効利用の促進や良好な街並みの形成を図ることができるため助成制度は設けておりません。</p> <p>②東京23区の固定資産税（都市計画税を含む）の賦課・徴収は、区ではなく東京都が行うものであり、また非課税の適用可否は個々の整備内容により東京都が判断するため、都区間の協議により制度化はできるものではないと考えます。</p> <p>1－3．高さの最高限度に関するもの</p> <p>①街並み誘導型地区計画において、建築物の高さの最高限度は必ず定める必要があります。高さの最高限度については、通風・採光等の市街地環境の確保と現在の土地利用や周辺の住環境に配慮した結果、16mとしました。さらに、にぎわい空間の設置を促進するため、現状と同等以上の建築が可能となるよう、19mまでの緩和規定を設けています。なお、駅前は用途地域や周辺状況が異なるため、駅周辺の商業地域内では敷地面積に応じて22mおよび25mまで緩和し、近隣商業地域内とは高さ制限の違いがあります。また、にぎわい空間を設置することで、高度斜線が適用除外となります。後背地の第一種住居地域における日影規制により、日大通り北側に面する建物の高さは制限されます。なお、当該高さ制限を設</p>
--	--	---

	<p>1－4. その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針に関するもの</p> <p>①脱炭素化の手法として、太陽光発電システムを安易に推進するのではなく、緑化の推進により、街の景観向上に繋げることを求める。</p>	<p>ける近隣商業地域内には、現状では絶対高さ制限がなく、敷地面積や接道条件によっては、19mを越える建物が建築される可能性があります。</p> <p>1－4. その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針に関するもの</p> <p>①地域の脱炭素化に向け、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方針に定めています。その具体例として、再生可能エネルギーの活用等を挙げています。一方で、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、既存樹木の保存に努めるとともに、緑化の促進も重要であると認識しており、同様に方針に位置づけています。</p>

		インアイデアや意見を募集し、京王電鉄株式会社が検討の結果、駅舎デザインを決定いたしました。
--	--	---

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画下高井戸駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	下高井戸駅周辺地区地区計画
位 置 ※	世田谷区松原三丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各地内
面 積 ※	約 7. 9 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、京王電鉄京王線及び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。</p> <p>地区内では、東京都市計画都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画都市高速鉄道第10号線付属街路第9、10、11及び17号線、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線（以下「補助128号線」という。）並びに駅前広場の整備など、各事業が進められている。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（令和7年7月）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地区の防災性向上を図るなどとしている。</p> <p>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、本地区の周辺を含む区域において、世田谷区街づくり条例（平成7年3月世田谷区条例第17号）に基づく「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して、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなでつく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。</p> <p>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。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 駅前広場1号については、歩行者が憩い、交流できる滞留空間の創出を図る。 2 駅前広場2号については、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。
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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ため、建築物等の用途の制限を定める。 2 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ため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 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ため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 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ため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 周辺の環境と調和した街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 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ため、垣又はさくの構造の制限を定める。

		7 商業地区、近隣商業地区において、安全で快適な歩行者空間の確保及び商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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及び建築物等の高さの最高限度を定めることにより、「街並み誘導型地区計画」を活用し、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の5の5第1項及び第2項の規定に基づく制限の特例を適用する。																		
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。 3 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推進する。 4 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。 																		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th><th colspan="2">名 称</th><th colspan="2">面 積</th><th>備 考</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="440 668 518 758">広場</td><td data-bbox="518 668 1012 758">駅前広場1号</td><td data-bbox="1012 668 1551 758"></td><td data-bbox="1551 668 1608 758">約815m²</td><td data-bbox="1608 668 1922 758"></td><td data-bbox="1922 668 2001 758">新 設</td></tr> <tr> <td data-bbox="440 758 518 799"></td><td data-bbox="518 758 1012 799">駅前広場2号</td><td data-bbox="1012 758 1551 799"></td><td data-bbox="1551 758 1608 799">約500m²</td><td data-bbox="1608 758 1922 799"></td><td data-bbox="1922 758 2001 799">新 設</td></tr> </tbody> </table>	種類	名 称		面 積		備 考	広場	駅前広場1号		約815m ²		新 設		駅前広場2号		約500m ²		新 設
種類	名 称		面 積		備 考															
広場	駅前広場1号		約815m ²		新 設															
	駅前広場2号		約500m ²		新 設															
建築物等に関する事項	地区の区分	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th><th>商業地区</th><th>近隣商業地区</th><th>沿道商業地区</th><th>幹線道路沿道地区</th><th>沿道住宅地区</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="440 799 518 874">面積</td><td data-bbox="518 799 788 874">約3.6ha</td><td data-bbox="788 799 1057 874">約3.1ha</td><td data-bbox="1057 799 1327 874">約0.5ha</td><td data-bbox="1327 799 1596 874">約0.4ha</td><td data-bbox="1596 799 1911 874">約0.3ha</td></tr> </tbody> </table>	名称	商業地区	近隣商業地区	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区	面積	約3.6ha	約3.1ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.3ha						
名称	商業地区	近隣商業地区	沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区															
面積	約3.6ha	約3.1ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.3ha															
	建築物等の用途の制限※	<p>次に掲げる建築物は、建築してならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号(第四号及び第五号は除く。)又は第6項各号及び第9項に該当する営業の用に供するもの 2 法別表第二（へ）項第三号に規定するナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 3 法別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫 4 計画図3に示す1号又は2号壁面線に面する建築物の1階部分（1号及び2号壁面線に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 4 計画図3に示す1号壁面線に面する建築物の1階部分（1号壁面線に面する部分に限る。）を住宅等とするもの。ただし、次の各号に定めるも 4 計画図3に示す3号壁面線に面する建築物の1階部分（3号壁面線に面する部分に限る。）を住宅等とするもの。ただし、住宅等の用途に供す 																		

	<p>及びこれらに附属する自動車車庫の用途に供するもの（以下「住宅等」という。）とするもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口についてはこの限りでない。</p>	<p>のはこの限りでない。</p> <p>(1) 住宅等の用途に供する部分への出入口</p> <p>(2) 住宅に附属する自動車車庫</p>	<p>る部分への出入口についてはこの限りでない。</p>	
建築物の容積率の最高限度※	<p>1 計画図3に示す1号又は2号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号に示す式より算出される数値（いずれにも該当する場合は（1）により算出される数値）又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率のいずれか小さい方の数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地: $(W + 1.4) \times 6 / 10$</p> <p>(2) 2号壁面線が定められている敷地: $(W + 1) \times 6 / 10$</p> <p>(W: 容積率算定時における道路幅員 (m))</p>	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	<p>50 m²</p> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。</p>		—	
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面は、計画図3に示す、次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>(1) 1号壁面線: 道路境界から0.7m、地盤面から高さ10.5mを超える部分は道路</p>	<p>(1) 3号壁面線: 道路境界から0.5m</p>	—	—

境界から 2. 0 m
(2) 2号壁面線：道路境界から 0. 5 m、地盤面から高さ 10. 5 mを超える部分は道路境界から 2. 0 m
2 50 m²未満の敷地に建築するものは、前項(1)中の 2. 0 mを 0. 7 mに、前項(2)中の 2. 0 mを 0. 5 mに読み替えて適用する。

3 1号及び2号壁面線がいずれも定められている敷地で、地区計画の決定告示日(以下「告示日」という。)において 100 m²未満の敷地に建築するものは、第1項(2)中の 2. 0 mを 0. 5 mに読み替えて適用する。

4 2号壁面線が2辺以上定められている敷地で、告示日において 100 m²未満の敷地に建築するものは、第1項(2)中の 2. 0 mを 0. 5 mに読み替えて適用する(長辺方向の1辺に

	<p>限る。)。</p> <p>5 前2項の規定は、告示日以降において、法86条の9第1項第一号及び第二号に掲げる公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積が100m²未満となるもの及び当該事業の施行等の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば敷地面積が100m²未満となる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合を含む。</p>			
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、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を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場	—	—	

	<p>合はこの限りでない。</p> <p>(1) 道路面から高さ 2. 5 m以上の部分に設ける看板又は照明</p> <p>(2) 街路灯、無電柱化に伴う地上機器、その他公益上必要なもの</p>		
	<p>(3) 1号壁面線に面する樹木（告示日以前から存するものに限る。）で通行に配慮したもの</p>	—	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 計画図3に示す1号又は2号壁面線に面する敷地の建築物の高さの最高限度は、16 mとする。ただし、幹線街路放射第5号線に面する敷地に建築する場合は、この限りでない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8 m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10 mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8 mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8 mを減じたものの0.6倍に20 mを加えたもの以下とする。なお、この規定の制限の緩和に関する措置は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第135条の4第1項第一号及び第二号を準用する。</p>	—	—
	<p>3 計画図3に示す1号壁面線が定められている敷地（壁面の位置の制限の第2項から第4項に該当する敷地を除く。）において、以下に示す</p>	<p>3 計画図3に示す1号壁面線が定められている敷地（壁面の位置の制限の第2項に該当する敷地を除く。）において、以下に示す要件全てに適</p>	19 m

要件全てに適合した
500m²未満の敷地
に建築するものは
2.2m、500m²以
上の敷地に建築する
ものは2.5mに第1
項の規定を読み替
えて適用する。なお、前
項の規定は適用しな
い。

合した敷地に建築す
るものは1.9mに第
1項の規定を読み替
えて適用する。な
お、前項の規定は適
用しない。

(1) 計画図3に示す1号壁面線として定めら
れた限度の線と道路境界線との間の土地の
区域に接して平坦に設ける敷地面積の3%
以上の空地(以下「にぎわい空間」という。)
を有するもの(天井の各部分の高さ2.5m
以上のピロティ等を含む。)。

(2) にぎわい空間の1箇所辺りの大きさは奥
行0.8m以上、間口1.5m以上かつ間口
は奥行以上とする。

(3) にぎわい空間は次の各号のいずれかに該
当するものとは重複はできない。

①施行令第128条、東京都建築安全条例(昭
和25年東京都条例第89号)第5条、第
17条及び第19条に規定する避難経路

②店舗、事務所、住宅等の出入口

③自動車車庫、駐輪場

4 この規定の適用の際、現に存する建築物又
は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中

	の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に對しては、第1項及び第2項の規定は適用しない。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、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。</p> <p>3 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。ただし、道路面から高さ2.5m以上に設ける開閉可能なひさしについてはこの限りでない。</p> <p>4 門、フェンス、車止め、階段、自動販売機等は、建築物等の高さの最高限度の規定によるにぎわい空間に設置してはならない。ただし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みに寄与するもので土地に定着しないもの、防犯上必要な可動式のもので商店街のにぎわいを損なわないもの、公益上必要なものはこの限りでない。</p>	—	—	—
垣又はさくの構造の制限	—	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンス等とし、ネットフェンスの場合は緑化に努める。ただし、高さが0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。	—	—

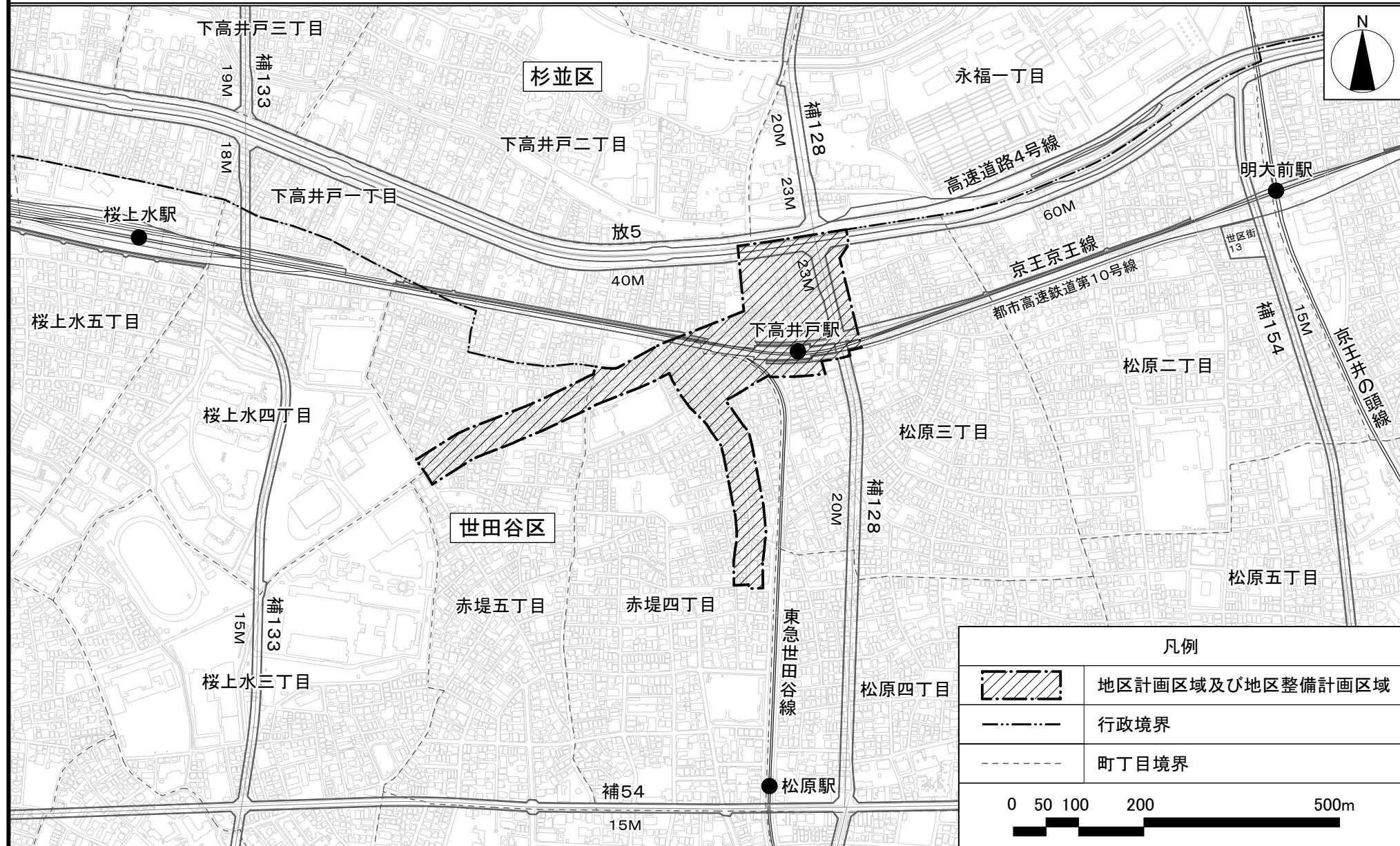
※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：京王線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、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ため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

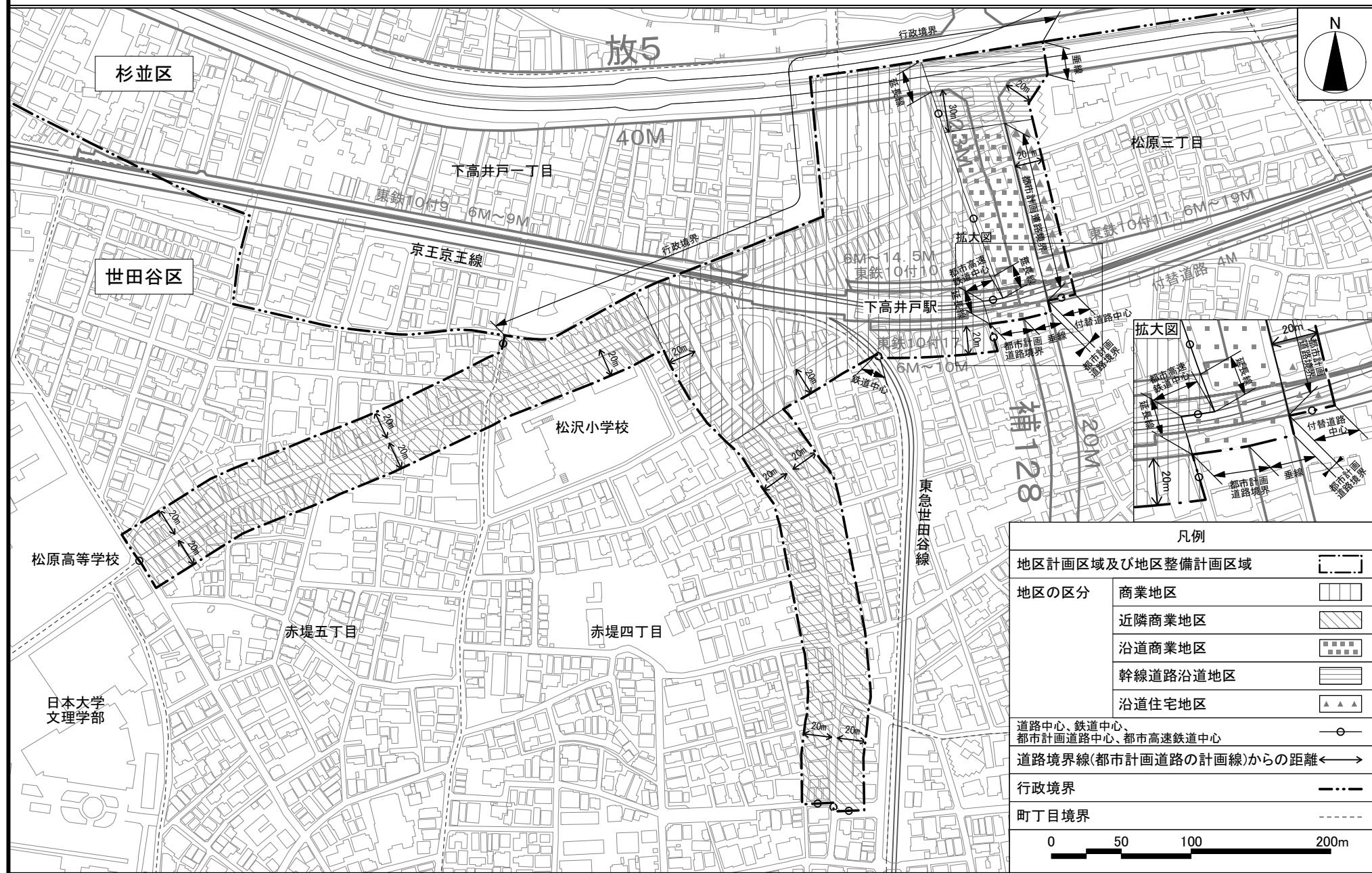
(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 計画図 1

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

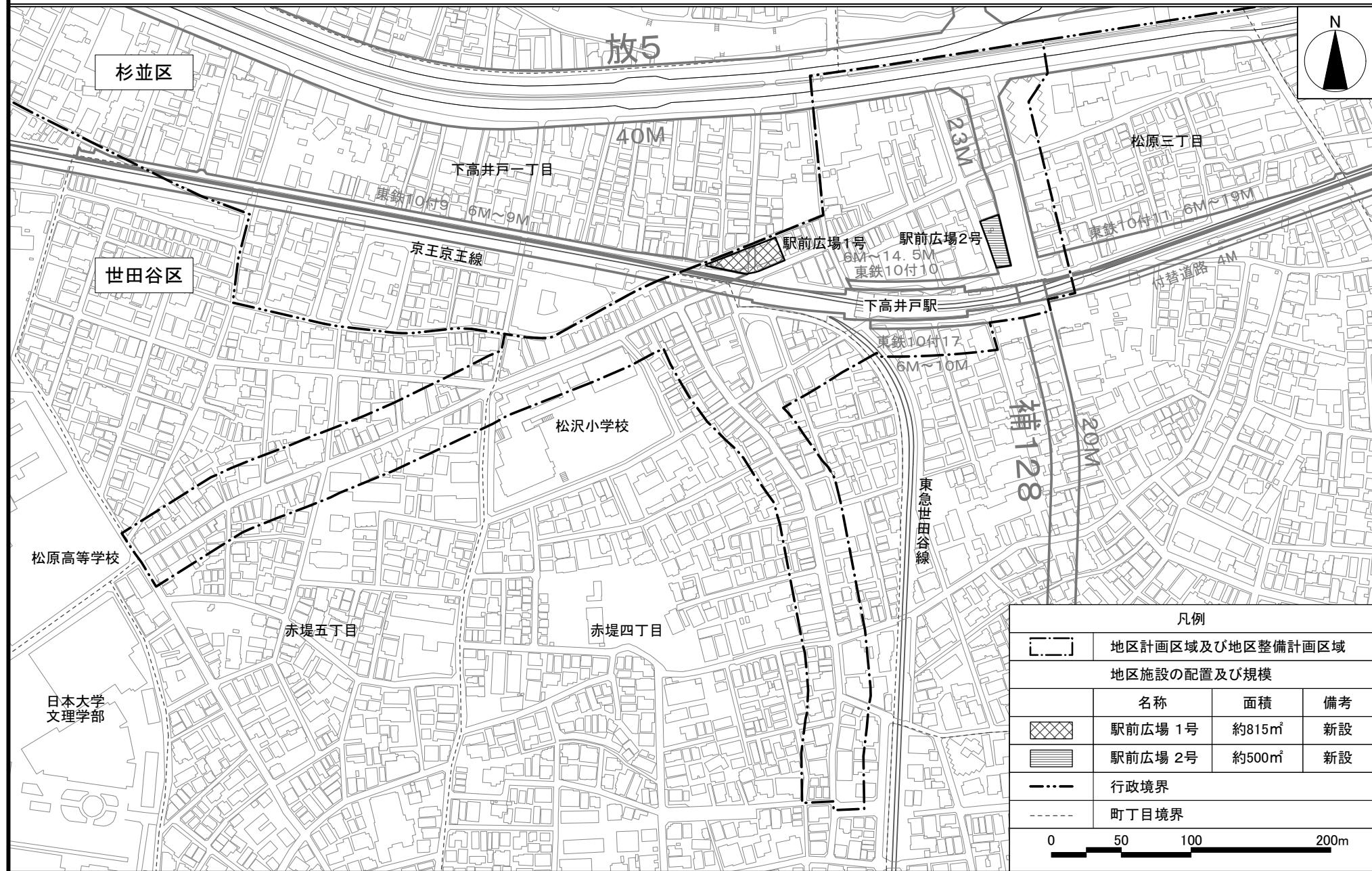
(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

東京都市計画地区計画
下高井戸駅周辺地区地区計画 計画図 2

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

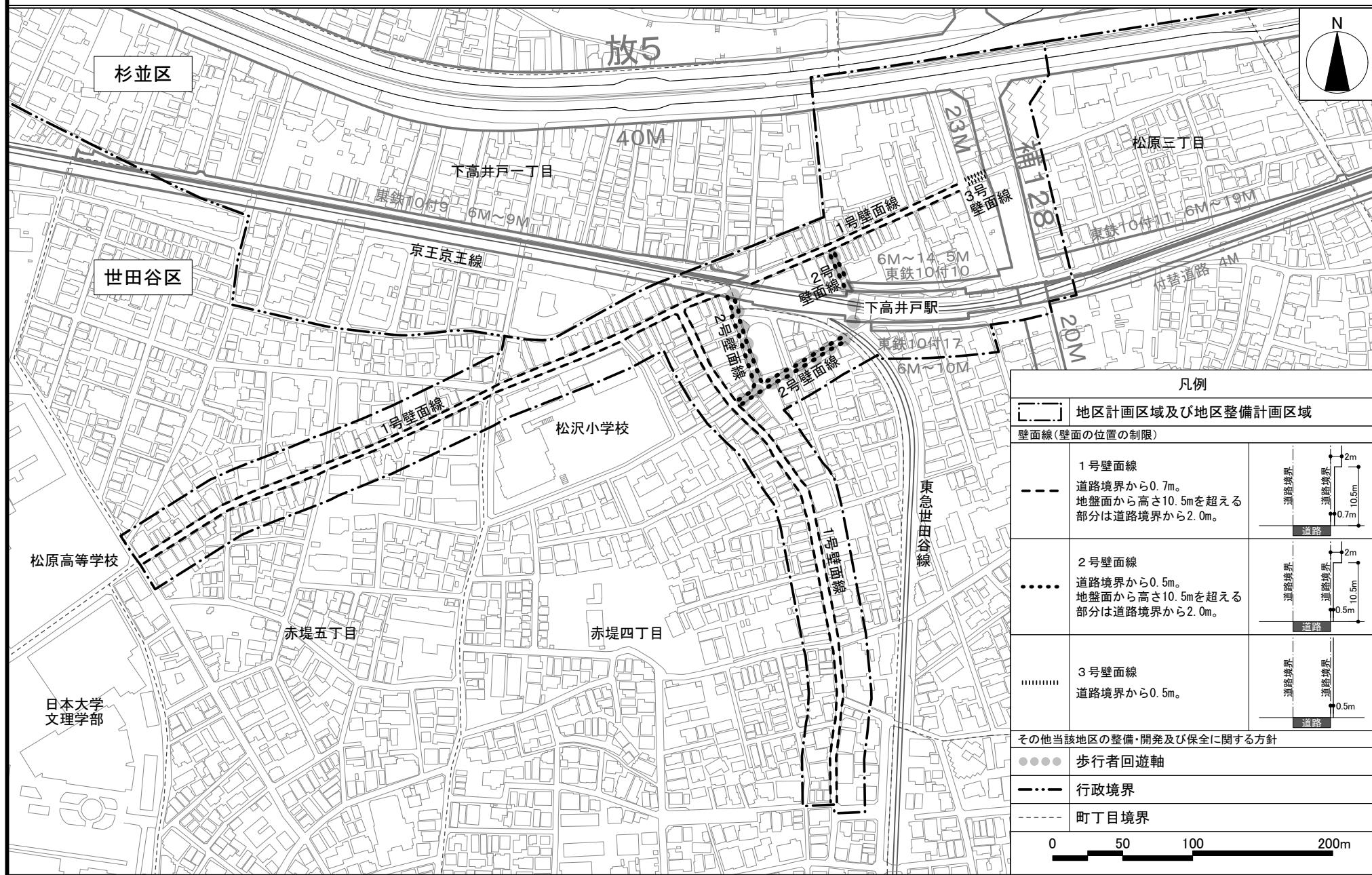
(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 計画図 3

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画（世田谷区分）
(下高井戸駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、京王電鉄京王線及び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、東京都市計画都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画都市高速鉄道第10号線付属街路第9、10、11及び17号線、東京都市計画幹線街路補助線街路第128号線（令和6年3月事業認可。以下「補助128号線」という。）、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」（令和7年7月）では、「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、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るなどとしている。

区では、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、本地区の周辺を含む区域において、「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して、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなでつく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、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ため、面積約7.9ヘクタールの区域について、下高井戸駅周辺地区地区計画を決定するものである。

東京都市計画高度地区の変更（世田谷区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
（最高限度）	第1種高度地区	約 ha 2,883.8	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種高度地区	約 ha 65.7	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種高度地区	約 ha 171.6 (178.3)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	15m 第1種高度地区	約 ha 13.3	1. 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、15メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	16m 第1種高度地区	約 ha 121.8	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	16m 第2種高度地区	約 ha 11.2	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(最高限度)	19m 第2種 高度地区	約 ha 1,665.0 (1,665.3)	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、19メートル以下とする。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m 第2種 高度地区	約 ha 151.2 (150.9)	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、25メートル以下とする。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	28m 第2種 高度地区	約 ha 10.5	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、28メートル以下とする。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	31m 第2種 高度地区	約 ha 155.0	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、31メートル以下とする。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	45m 第2種 高度地区	約 ha 47.1	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、45メートル以下とする。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(最高限度)	25m 第3種 高度地区	約 ha 5.5	1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	28m 第3種 高度地区	約 ha 75.9	1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	31m 第3種 高度地区	約 ha 73.6	1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	45m 第3種 高度地区	約 ha 90.5	1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小計	約 ha 5,541.7 (5,548.4)	

（最高限度）	<p>1 制限の緩和</p> <p>この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときには、</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一団地については、当該一団地を当該1又は2以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。 (2) 基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域を当該区域内の建築物の一の敷地とみなす。 <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 一団地の住宅施設等に係る建築物に対する適用の除外</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物については、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの最高限度（以下「絶対高さ制限」という。）に係る規定は適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定による高度利用地区に係る建築物 (2) 法第11条第1項第8号の規定による一団地の住宅施設に係る建築物
--------	---

(最高限度)

5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

6 地区計画等の区域内の建築物の特例

- (1) 法第12条の4第1項の規定により定められた同項各号に掲げる計画の区域のうち、法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）において建築物の高さの最高限度に係る規定（以下「地区計画規定」という。）を有する区域においては、絶対高さ制限に係る規定を当該地区計画規定に読み替えて適用する。ただし、当該地区計画規定において建築物の高さの最高限度の制限が適用されない建築物又は建築物の部分は、この限りでない。
- (2) 本項の規定を告示する日において、既に定められた地区整備計画等に地区計画規定を有する区域においては、第1号の本文の場合において読み替えて適用する絶対高さ制限の上限を、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定めるものとする。

既に地区計画規定を有する区域における絶対高さ制限の上限

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区、16m第1種高度地区	30m
16m第2種高度地区、19m第2種高度地区 25m第2種高度地区、28m第2種高度地区 31m第2種高度地区、45m第2種高度地区 25m第3種高度地区、28m第3種高度地区 31m第3種高度地区、45m第3種高度地区	45m

(最高限度)	<p>7 市街地環境の向上に資する建築物の特例</p> <p>(1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が500平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めたものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができます。</p> <p>緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 認定）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">高度地区の種類</th><th style="text-align: center;">絶対高さ制限の上限</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">16m第1種高度地区、16m第2種高度地区</td><td style="text-align: center;">19.0m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">19m第2種高度地区</td><td style="text-align: center;">25.0m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">25m第2種高度地区、25m第3種高度地区</td><td style="text-align: center;">31.0m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">28m第2種高度地区、28m第3種高度地区</td><td style="text-align: center;">34.0m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">31m第2種高度地区、31m第3種高度地区</td><td style="text-align: center;">37.0m</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が3,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができます。</p> <p>緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 許可）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">高度地区の種類</th><th style="text-align: center;">絶対高さ制限の上限</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">15m第1種高度地区</td><td style="text-align: center;">18.0m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">16m第1種高度地区、16m第2種高度地区</td><td style="text-align: center;">22.0m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">19m第2種高度地区</td><td style="text-align: center;">28.5m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">25m第2種高度地区、25m第3種高度地区</td><td style="text-align: center;">37.5m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">28m第2種高度地区、28m第3種高度地区</td><td style="text-align: center;">42.0m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">31m第2種高度地区、31m第3種高度地区</td><td style="text-align: center;">45.0m</td></tr> </tbody> </table> <p>(3) 第1号及び第2号の規定は、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物には適用しない。</p> <p>(4) 区長は、第2号の規定による許可をしようとするときは、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聞くものとする。</p> <p>8 公益上やむを得ない建築物等の特例</p> <p>公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により環境上支障がない建築物として区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聞くものとする。</p>	高度地区の種類	絶対高さ制限の上限	16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	19.0m	19m第2種高度地区	25.0m	25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	31.0m	28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	34.0m	31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	37.0m	高度地区の種類	絶対高さ制限の上限	15m第1種高度地区	18.0m	16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	22.0m	19m第2種高度地区	28.5m	25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	37.5m	28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	42.0m	31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	45.0m
高度地区の種類	絶対高さ制限の上限																										
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	19.0m																										
19m第2種高度地区	25.0m																										
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	31.0m																										
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	34.0m																										
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	37.0m																										
高度地区の種類	絶対高さ制限の上限																										
15m第1種高度地区	18.0m																										
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	22.0m																										
19m第2種高度地区	28.5m																										
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	37.5m																										
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	42.0m																										
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	45.0m																										

（最高限度）	<p>9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 基準法第59条の2、第86条第3項及び第4項に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの (2) マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第163条の59に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの (3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの <p>10 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 本項の規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、絶対高さ制限に係る規定に適合しない部分を有する建築物（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。ただし、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物は、この限りでない。 (2) 第1号において、区長の認定を受け建替えを行った建築物で、災害等の発生により特別な措置が必要なものと区長が認めて許可したものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。 <p>11 絶対高さ制限に係る経過措置</p> <p>本項の規定の告示の日以前又は告示の日から起算して5年を超えない日までに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項、第69条第1項、又は第70条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、なお従前の例による。</p>
--------	--

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
既決定地区 ・世田谷通り 地区 ・目黒通り 地区 (最低限度)	約 ha 42.6	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が施行令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの 	
小計	約 ha 42.6		
合計	約 ha 5,584.3 (5,591.0)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 下高井戸駅周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

(世田谷区分)

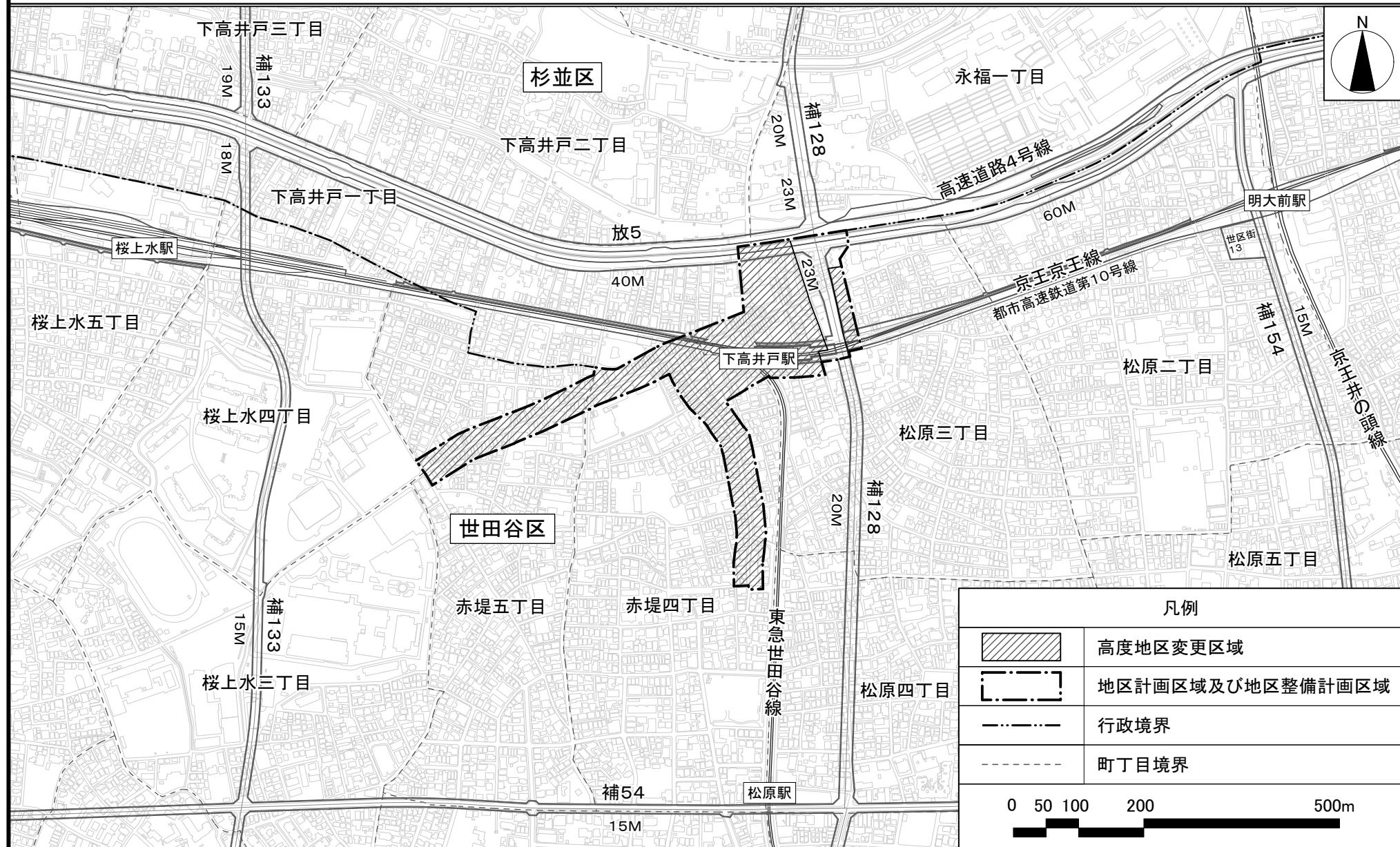
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区松原三丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各地内	第3種高度地区	—	約 ha 6.7	
世田谷区松原三丁目地内	19m 第2種高度地区	第3種高度地区	約 ha 0.0 (約 150 m ²)	
世田谷区松原三丁目地内	第3種高度地区	25m 第2種高度地区	約 ha 0.0 (約 5 m ²)	
世田谷区松原三丁目地内	19m 第2種高度地区	25m 第2種高度地区	約 ha 0.3	
9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例	(2)マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第105条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの	(2)マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第163条の59に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの	—	

東京都市計画高度地区 位置図

〔世田谷区決定〕

[参考] 東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

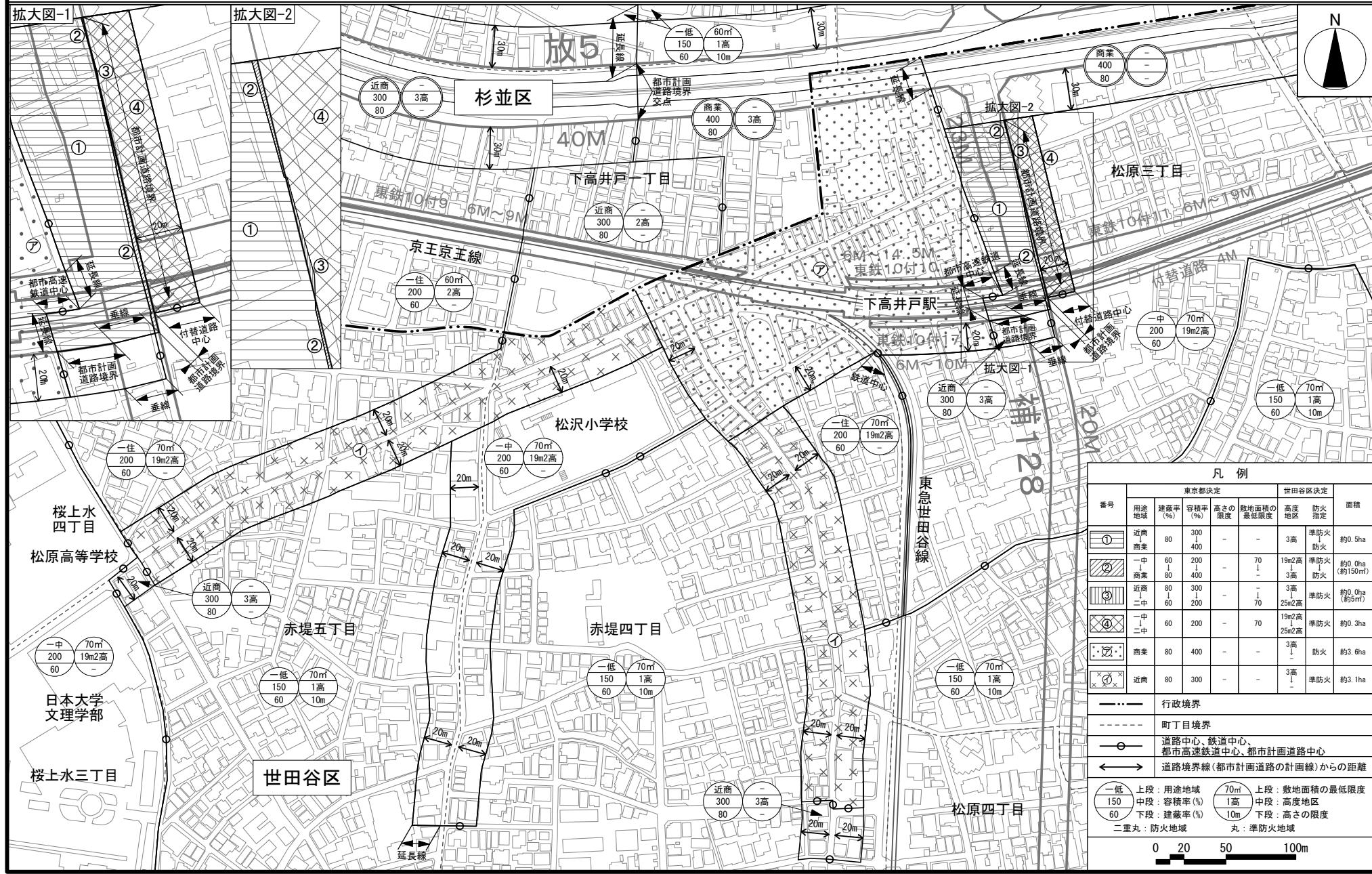
(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

東京都市計画高度地区 計画図

〔世田谷区決定〕

〔参考〕 東京都市計画用途地域 計画図

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区（世田谷区分）
(下高井戸駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、京王電鉄京王線及び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、東京都市計画都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画都市高速鉄道第10号線付属街路第9、10、11及び17号線、東京都市計画幹線街路補助線街路第128号線（令和6年3月事業認可。以下「補助128号線」という。）、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」（令和7年7月）では、「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、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るなどとしている。

区では、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、本地区の周辺を含む区域において、「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して、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなでつく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、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ため、下高井戸駅周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、地区計画で決定する商業地区・近隣商業地区・沿道住宅地区の面積約7.0ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。

【別紙3】

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（世田谷区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種類	面積	備考
防火地域	約 ha 342.8 (342.3)	
準防火地域	約 ha 5,074.8 (5,075.3)	
合計	約 ha 5,417.6	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：下高井戸駅周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区松原三丁目地内	準防火地域	防火地域	約 ha 0.5	



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

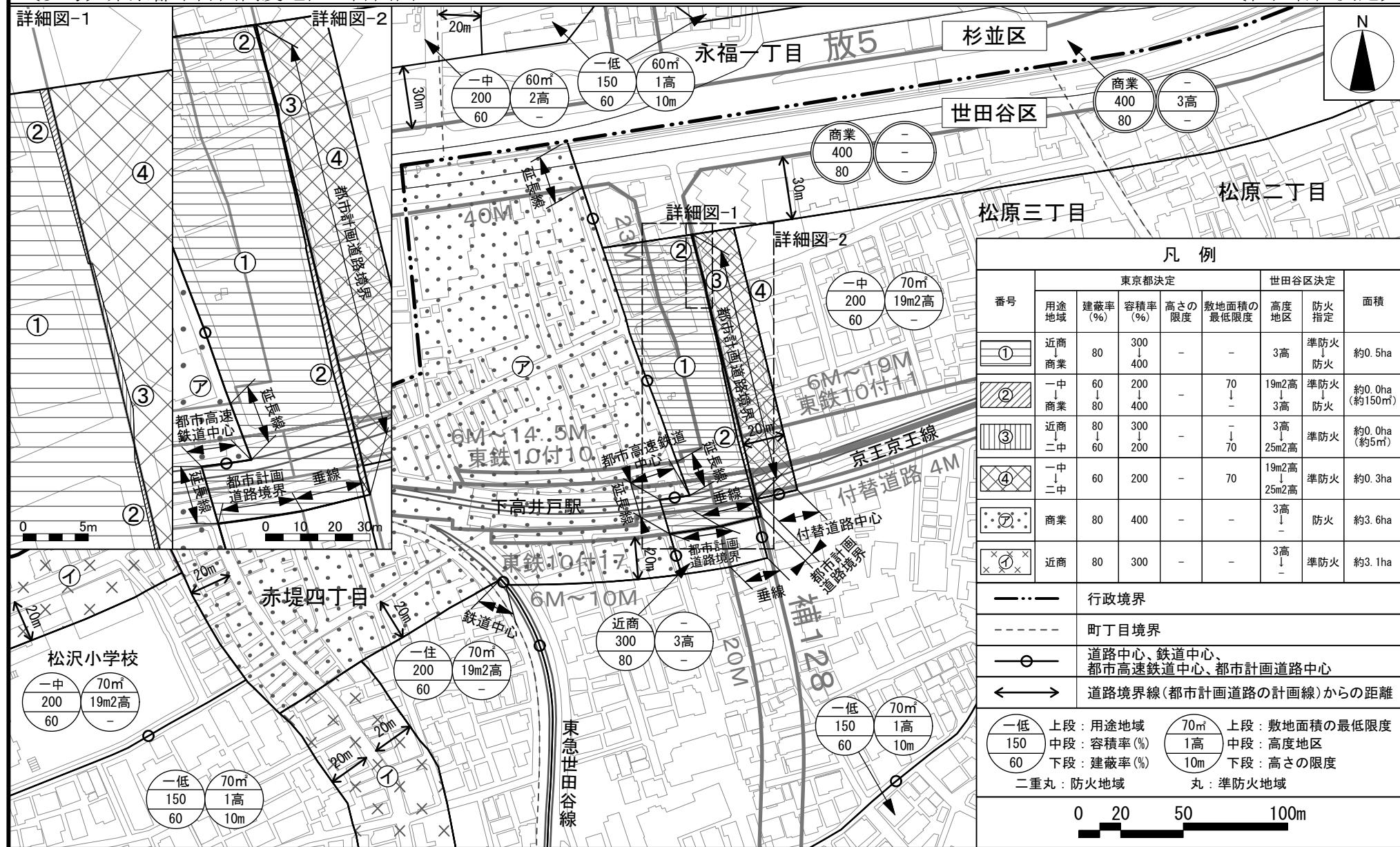
〔世田谷区決定〕

〔東京都決定〕

〔世田谷区決定〕

[参考] 東京都市計画用途地域 計画図

〔参考〕 東京都市計画高度地区
計画図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域（世田谷区分）
(下高井戸駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、京王電鉄京王線及び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、東京都市計画都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画都市高速鉄道第10号線付属街路第9、10、11及び17号線、東京都市計画幹線街路補助線街路第128号線（令和6年3月事業認可。以下「補助128号線」という。）、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」（令和7年7月）では、「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、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るなどとしている。

区では、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、本地区の周辺を含む区域において、「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して、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなでつく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、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ため、下高井戸駅周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約0.5ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

(世田谷区分)

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 3.8 ha	以下 6/10	以下 3/10	m -	m -	m 10	約 % 0.1
	256.2	8/10	4/10	-	100	10	4.5
	1,680.3	10/10	5/10	-	80	10	29.6
	235.8	15/10	5/10	-	80	10	4.2
	7.4	15/10	5/10	-	80	12	0.1
	654.0	15/10	6/10	-	70	10	11.5
	6.4	20/10	6/10	-	70	12	0.1
	小計 2,843.9						50.1
	約 45.8 ha	以下 15/10	以下 6/10	m -	m 70	m 12	約 % 0.8
	40.8	20/10	6/10	-	70	12	0.7
第二種 低層住居 専用地域	86.6						1.5
	約 5.5 ha	以下 10/10	以下 4/10	m -	m 100	m -	約 % 0.1
	7.7	10/10	5/10	-	80	-	0.1
	39.5	15/10	5/10	-	80	-	0.7
	14.3	15/10	6/10	-	70	-	0.3
	7.1	20/10	5/10	-	80	-	0.1
	207.4	20/10	6/10	-	60	-	3.7
	1,077.4	20/10	6/10	-	70	-	19.0
	0.8	30/10	6/10	-	60	-	0.0
	4.8	30/10	6/10	-	70	-	0.1
小計	1,364.5						24.0
第二種 中高層住居 専用地域	約 17.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m 60	m -	約 % 0.3
	133.1	20/10	6/10	-	70	-	2.3
	1.3	30/10	6/10	-	60	-	0.0
	小計 152.0						2.7
	約 131.1 ha	以下 20/10	以下 6/10	m -	m 60	m -	約 % 2.3
第一種 住居地域 専用地域	359.9	20/10	6/10	-	70	-	6.3
	24.7	30/10	6/10	-	60	-	0.4
	30.7	30/10	6/10	-	70	-	0.5
	小計 546.4						9.6

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第二種 住居地域	約 45.6 ha	以下 20/10	6/10	m -	m 70	m -	約 % 0.8
	2.5	30/10	6/10	-	60	-	0.0
	63.3	30/10	6/10	-	70	-	1.1
	小計 111.4						2.0
準住居 地域	約 8.3 ha	以下 20/10	6/10	m -	m 70	m -	約 % 0.1
	3.1	30/10	6/10	-	60	-	0.1
	55.5	30/10	6/10	-	70	-	1.0
	小計 66.9						1.2
近隣 商業地域	約 44.9 ha	以下 20/10	8/10	m -	m -	m -	約 % 0.8
	289.3	30/10	8/10	-	-	-	5.1
	11.5	40/10	8/10	-	-	-	0.2
	小計 345.7						6.1
商業地域	約 4.6 ha	以下 30/10	8/10	m -	m -	m -	約 % 0.1
	21.6	40/10	8/10	-	-	-	0.4
	60.5	50/10	8/10	-	-	-	1.1
	13.0	60/10	8/10	-	-	-	0.2
	小計 99.7						1.8
準工業 地域	約 4.6 ha	以下 20/10	6/10	m -	m 60	m -	約 % 0.1
	49.1	20/10	6/10	-	70	-	0.9
	2.4	30/10	6/10	-	60	-	0.0
	2.2	30/10	6/10	-	70	-	0.0
	小計 58.3						1.0
工業地域	約 - ha	以下	以下	m -	m -	m -	約 % -
	小計 -						
工業専用地域	約 - ha	以下	以下	m -	m -	m -	約 % -
	小計 -						
合計	約 5,675.4 ha						100 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：下高井戸駅周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。
(世田谷区分)

種類	容積率	建蔽率	建築外壁の後退距離の限度	建築敷地面積の限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表					
						新		旧		増減	
						面積[A]	比率	面積[B]	比率		
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	6/10	3/10	-	-	10	3.8	0.1	3.8	0.1		
	8/10	4/10	-	100	10	256.2	4.5	256.2	4.5		
	10/10	5/10	-	80	10	1,680.3	29.6	1,680.3	29.6		
	15/10	5/10	-	80	10	235.8	4.2	235.8	4.2		
	15/10	5/10	-	80	12	7.4	0.1	7.4	0.1		
	15/10	6/10	-	70	10	654.0	11.5	654.0	11.5		
	20/10	6/10	-	70	12	6.4	0.1	6.4	0.1		
						2,843.9	50.1	2,843.9	50.1		
	小計										
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	15/10	6/10	-	70	12	45.8	0.8	45.8	0.8		
	20/10	6/10	-	70	12	40.8	0.7	40.8	0.7		
	小計										
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	10/10	4/10	-	100	-	5.5	0.1	5.5	0.1		
	10/10	5/10	-	80	-	7.7	0.1	7.7	0.1		
	15/10	5/10	-	80	-	39.5	0.7	39.5	0.7		
	15/10	6/10	-	70	-	14.3	0.3	14.3	0.3		
	20/10	5/10	-	80	-	7.1	0.1	7.1	0.1		
	20/10	6/10	-	60	-	207.4	3.7	207.4	3.7		
	20/10	6/10	-	70	-	(1,077.4)	(19.0)	(1,077.7)	(19.0)	△0.3	
	30/10	6/10	-	60	-	0.8	0.0	0.8	0.0		
	30/10	6/10	-	70	-	4.8	0.1	4.8	0.1		
	小計					(1,364.5)	(24.0)	(1,364.8)	(24.0)	△0.3	
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	20/10	6/10	-	60	-	17.6	0.3	17.6	0.3		
	20/10	6/10	-	70	-	(133.1)	(2.3)	(132.8)	(2.3)	0.3	
	30/10	6/10	-	60	-	1.3	0.0	1.3	0.0		
	小計					(152.0)	(2.7)	(151.7)	(2.7)	0.3	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	20/10	6/10	-	60	-	131.1	2.3	131.1	2.3		
	20/10	6/10	-	70	-	359.9	6.3	359.9	6.3		
	30/10	6/10	-	60	-	24.7	0.4	24.7	0.4		
	30/10	6/10	-	70	-	30.7	0.5	30.7	0.5		
	小計					546.4	9.6	546.4	9.6		

種類	容積率	建蔽率	建築外壁の後退距離の限度	建築敷地面積の限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表					
						新		旧		増減	
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]	[A-B]
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 %
20/10	6/10	-	-	70	-	45.6	0.8	45.6	0.8		
30/10	6/10	-	-	60	-	2.5	0.0	2.5	0.0		
30/10	6/10	-	-	70	-	63.3	1.1	63.3	1.1		
小計						111.4	2.0	111.4	2.0		
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 %
20/10	6/10	-	-	70	-	8.3	0.1	8.3	0.1		
30/10	6/10	-	-	60	-	3.1	0.1	3.1	0.1		
30/10	6/10	-	-	70	-	55.5	1.0	55.5	1.0		
小計						66.9	1.2	66.9	1.2		
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 %
20/10	8/10	-	-	-	-	44.9	0.8	44.9	0.8		
30/10	8/10	-	-	-	-	(289.3)	(5.1)	(289.8)	(5.1)		
40/10	8/10	-	-	-	-	11.5	0.2	11.5	0.2		
小計						(345.7)	(6.1)	(346.2)	(6.1)		
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 %
30/10	8/10	-	-	-	-	4.6	0.1	4.6	0.1		
40/10	8/10	-	-	-	-	(21.6)	(0.4)	(21.1)	(0.4)		
50/10	8/10	-	-	-	-	60.5	1.1	60.5	1.1		
60/10	8/10	-	-	-	-	13.0	0.2	13.0	0.2		
小計						(99.7)	(1.8)	(99.2)	(1.7)		
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 %
20/10	6/10	-	-	60	-	4.6	0.1	4.6	0.1		
20/10	6/10	-	-	70	-	49.1	0.9	49.1	0.9		
30/10	6/10	-	-	60	-	2.4	0.0	2.4	0.0		
30/10	6/10	-	-	70	-	2.2	0.0	2.2	0.0		
小計						58.3	1.0	58.3	1.0		
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 %
小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	約 %
小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha	%
						5,675.4	100	5,675.4	100		

変更概要

(世田谷区分)

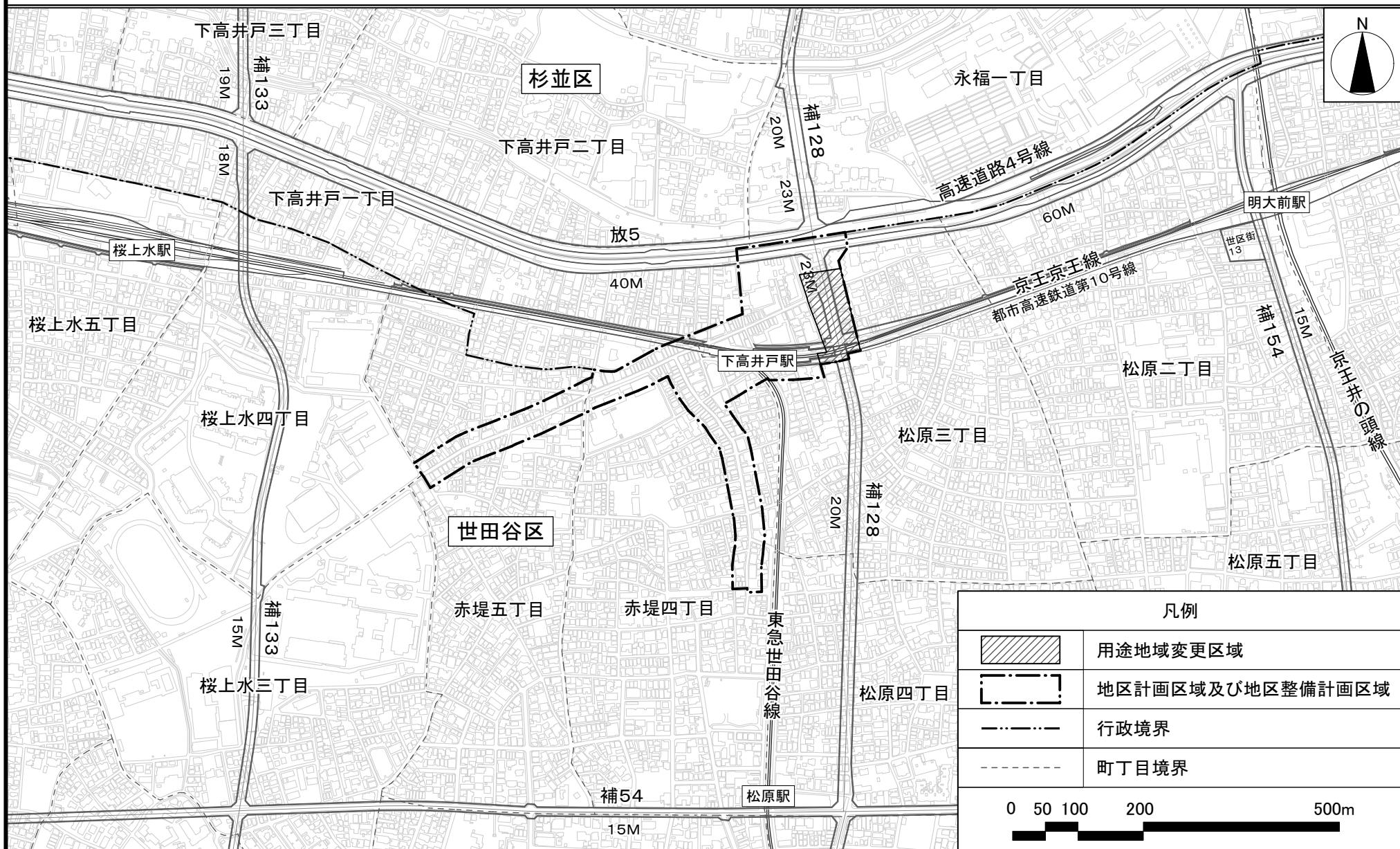
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区松原三丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 0.5ha	用途及び容積率の変更
世田谷区松原三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70 m ²	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 - m ²	約 0.0ha (約 150 m ²)	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
世田谷区松原三丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 - m ²	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70 m ²	約 0.0ha (約 5 m ²)	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の追加
世田谷区松原三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70 m ²	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70 m ²	約 0.3ha	用途地域の変更

東京都市計画用途地域 位置図

〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画地区計画 下高井戸駅周辺地区地区計画 位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

東京都市計画用途地域 計画図

[参考] 東京都市計画高度地区

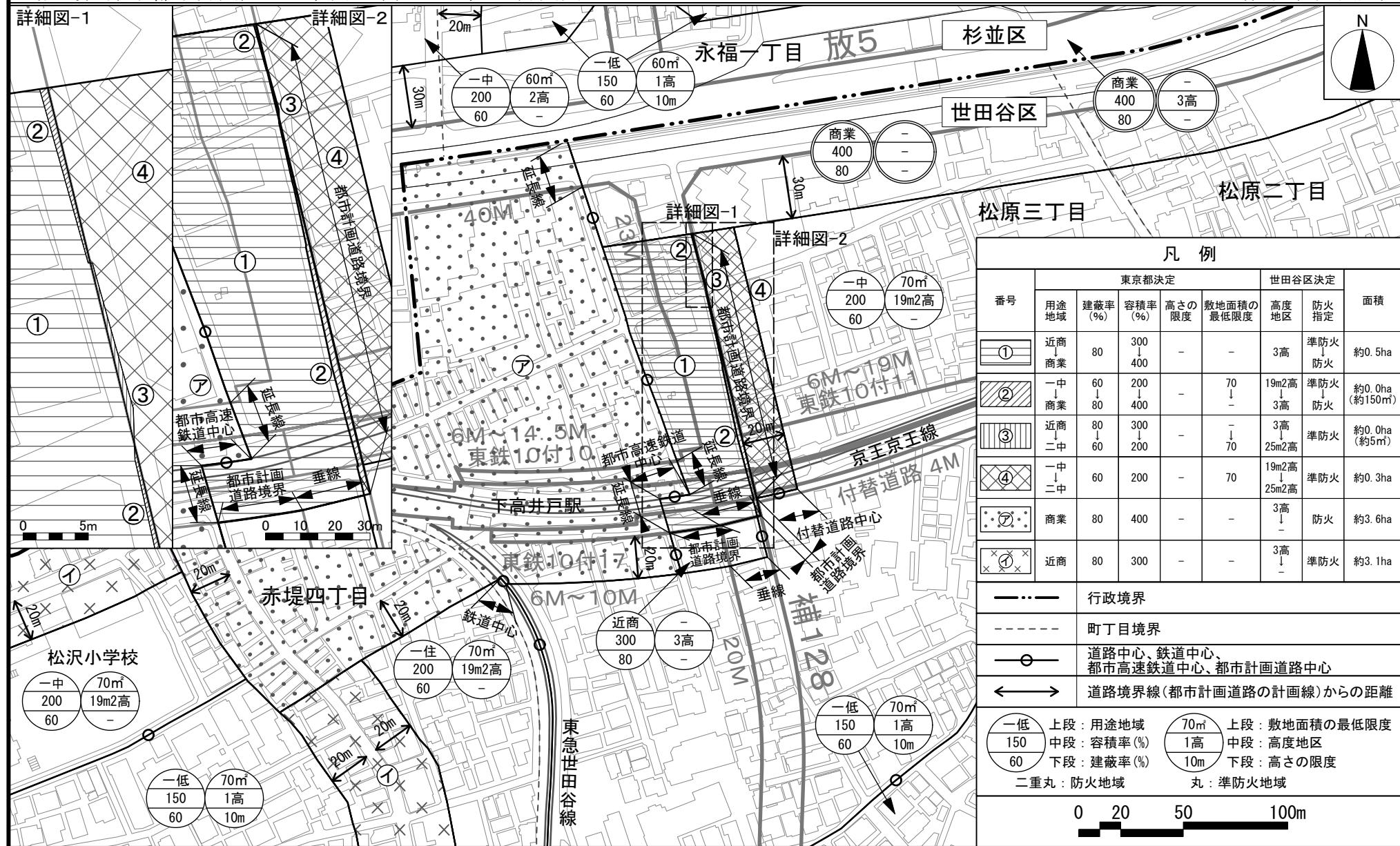
〔参考〕 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画文

〔東京都決定〕

〔世田谷区決定〕

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（世田谷区分）
(下高井戸駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、京王電鉄京王線及び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、東京都市計画都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業、東京都市計画都市高速鉄道第10号線付属街路第9、10、11及び17号線、東京都市計画幹線街路補助線街路第128号線（令和6年3月事業認可。以下「補助128号線」という。）、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」（令和7年7月）では、「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、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るなどとしている。

区では、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、本地区の周辺を含む区域において、「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して、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなでつく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、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ため、下高井戸駅周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約0.8ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。

下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画を次のとおり変更する。

下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画

※変更箇所を下線で示す

名称	下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画
位置	世田谷区松原三丁目、松原四丁目、赤堤四丁目及び赤堤五丁目各地内
面積	約 42.7ha
街づくりの目標	<p>下高井戸駅周辺地区は、京王線と世田谷線が交差し、多くの方が乗り換え等で利用する交通結節点である。駅周辺には面的に商店街が形成されており、その周囲には住宅地が広がっている。</p> <p>京王線の連続立体交差化や東京都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線（以下「補助128号線」という。）の整備を契機に、都市整備方針で掲げる「地域生活拠点」として、地区内の安全、安心を高め、活気ある商店街とゆとりある住宅地が共存する街づくりが求められている。</p> <p>そこで、住民・事業者・行政が相互に協力、連携し、次の将来像の実現に向けて街づくりを進めていく。</p> <p>【将来像】</p> <p>にぎわいある商店街と安全な住宅街が共に支えあう歴史と文化のあるまち 地域のコミュニティを活かし、環境に恵まれ誰もが安心して住み続けることのできるまち さらに、将来像を実現するために、次のように街づくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 下高井戸駅を中心とする地域生活拠点として、地域が支えるにぎわいある商業環境の創出を図る。 2. 駅の南北を一体的に捉え、駅周辺の回遊性と界隈性のある歩行者ネットワークの向上を図る。 3. 交通機能の充実により、安全で安心して歩くことのできる歩行空間の創出を図る。 4. 防災機能を充実・強化し、災害に強い安全な市街地の形成を図る。 5. 既存樹木の保全と新たなみどりの創出により、みどり豊かな潤いあるまちなみの形成を図る。 6. 良好な住環境を維持・創出し、周辺と調和した景観形成の促進を図る。
土地利用の方針	<p>地区特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅周辺地区 交通結節点としての拠点性を高め、地域の中心として商業施設の充実とにぎわいの創出を目指す。 2. 商店街地区 回遊性と界隈性を高め、商業施設の充実と店舗の連続性によりにぎわいの創出を目指す。 3. 幹線道路沿道地区 商業・業務系の土地利用を基本とするとともに、周辺の街並みとの調和を図る。 4. 沿道住宅地区 <u>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。</u> 5. 住宅地区 緑を確保した落ち着いた住環境の維持・創出を図る。

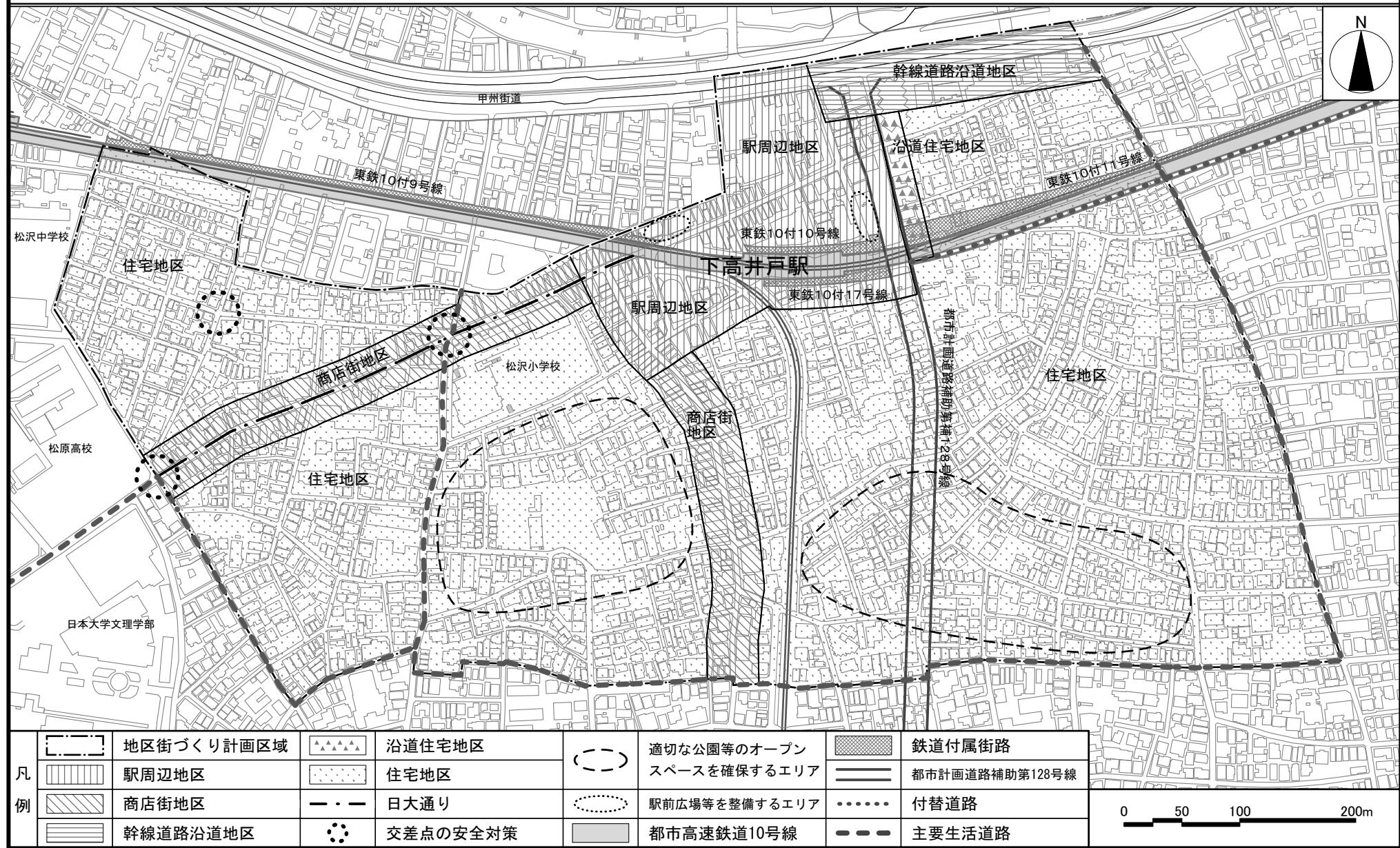
道路・交通施設の整備の方針	<p>地区特性に応じた適切な道路・交通施設の整備を図るため、次のように道路・交通施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅周辺地区・商店街地区・幹線道路沿道地区 道路の商品・看板等のはみ出しを防止することにより、歩行者等の安全な通行空間の確保を図る。 2. 共通 杉並区と連携し、緊急車両が円滑に通行できる道路ネットワークの整備を図る。 ユニバーサルデザインに配慮するとともに、地区内の通過交通に対する歩行者等の安全性の確保を図る。 見通しの悪い危険な交差点などは、必要な措置を講じ、歩行者等の安全性の確保を図る。 都市計画道路の整備にあわせ、交通結節機能を備えた駅前広場等の整備を図る。 自転車利用環境向上のため、自転車等駐車場の整備を図る。
公園・広場等の整備の方針	<p>地区特性に応じ適切な公園・広場等の整備を図るため、次のように公園・広場等の整備の方針を定める。</p> <p>駅前広場等の整備により、地域住民が憩い交流できるスペースを確保する。 公園が少ない地域に適切な公園等のオープンスペースを確保する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>地区特性に応じた適切な建築物等の整備を図るため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅周辺地区、商店街地区、幹線道路沿道地区 にぎわいの連続性を維持し確保するために、建築物の用途の制限を定める。 広域避難場所に通ずる日大通り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。 2. 沿道住宅地区 <u>良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。</u> <u>災害時の街の安全性を高めるとともに、緑化の推進を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。</u> <u>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。</u> 3. 住宅地区 良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 災害時の街の安全性を高めるとともに、緑化の推進を図るため、道路に面する垣又はさくの構造の制限を定める。 4. 共通 周辺と調和した景観形成を目指して、建築物等の形態又は意匠等の制限を定める。 良好な住環境を維持するため、共同住宅等について自転車等駐車場の確保を図る。 狭い道路については、確実に道路としての拡幅整備を図る。 <u>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。</u>
緑化の方針	<p>地区内の豊かな緑の維持・保全・創出に向けて、次のように緑化の方針を定める。</p> <p>環境負荷軽減の観点から、既存樹木の保全を図るとともに、緑化を推進する。</p>
環境配慮の方針	<p><u>地域の脱炭素化に向けて、次のように環境配慮の方針を定める。</u></p> <p><u>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。</u></p>

地区区分	駅周辺地区	商店街地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区	住宅地区
建築物及び工作物に関する事項	建築物の用途の制限	<p>・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。</p>		—	
		<p>・「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。</p>		—	
	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等、準耐火建築物等とするように努める。	—	・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。
壁面の位置の制限	<p>・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、建築物の壁面の位置の制限は適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 計画の告示日に現に存する敷地で、対面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該敷地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内の新築 計画の告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、現に存する建築物に係る修繕又は模様替 計画の告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築 				

建築物等の形態又は意匠等の制限	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根又は外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着きのある色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。
垣又はさくの構造の制限	—	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はネットフェンスなど軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、道路面からの高さが60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものはこの限りではない。
自転車等駐車場の設置	<ul style="list-style-type: none"> 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を建築する場合は、住戸数以上の駐車台数を備えた自転車等駐車場を設けるように努める。 	
樹木の保全と緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> 地区内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、住宅・駐車場の敷地内は、接道部の生垣等による緑化、屋上緑化又は壁面緑化等に努める。 	
狭あい道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> 狭あい道路拡幅整備事業を活用し、道路の中心から2mまで門や塀等を後退する。また、後退部分にはプランターや自転車等は置かず、平常時の通行及び消防活動に支障をきたさないようにする。 	
雨水浸透施設の設置	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の豪雨対策を図るため、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。 	
<u>環境に配慮した街づくりの推進</u>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
事項 その他街づくりに関する	通行空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> 路上への商品陳列やはみ出し看板等を設置しないなど、歩行者等の安全な通行空間確保に努める。
	道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区、杉並区相互に、緊急車両が無理なく通行できる道路を整備する。 通過交通に対し、車両が進入しにくい構造や一方通行等の交通規制などにより、歩行者の安全を確保する。 見通しの悪い交差点等においては、隅切りを設けるなど、歩行者が安全で、安心して通行できるような対策を講じる。
	駅前広場の整備	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな緑を配置し、地域住民が憩える歩行者空間を確保する。 防災空間や交流の場として、誰もが使いやすい施設を整備する。

自転車等駐車場の整備	・利便性の高い自転車等駐車場を鉄道事業者等と連携して整備する。
公園・広場等の整備	・公園や広場等は、緑ある憩いの場及び防災上有効な空間として整備する。

下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画 計画図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日

(承認番号) 7都市基街都第118号 令和7年6月20日

(承認番号) 7都市基交都第29号 令和7年6月30日