

地区計画

地区計画とは

都市計画に基づく制度

区が策定

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制限を定めます。

< 地区計画に定める **ルール** の例 >

色彩

屋根

外壁

設置

垣柵

緑化



高さ

最高
限度

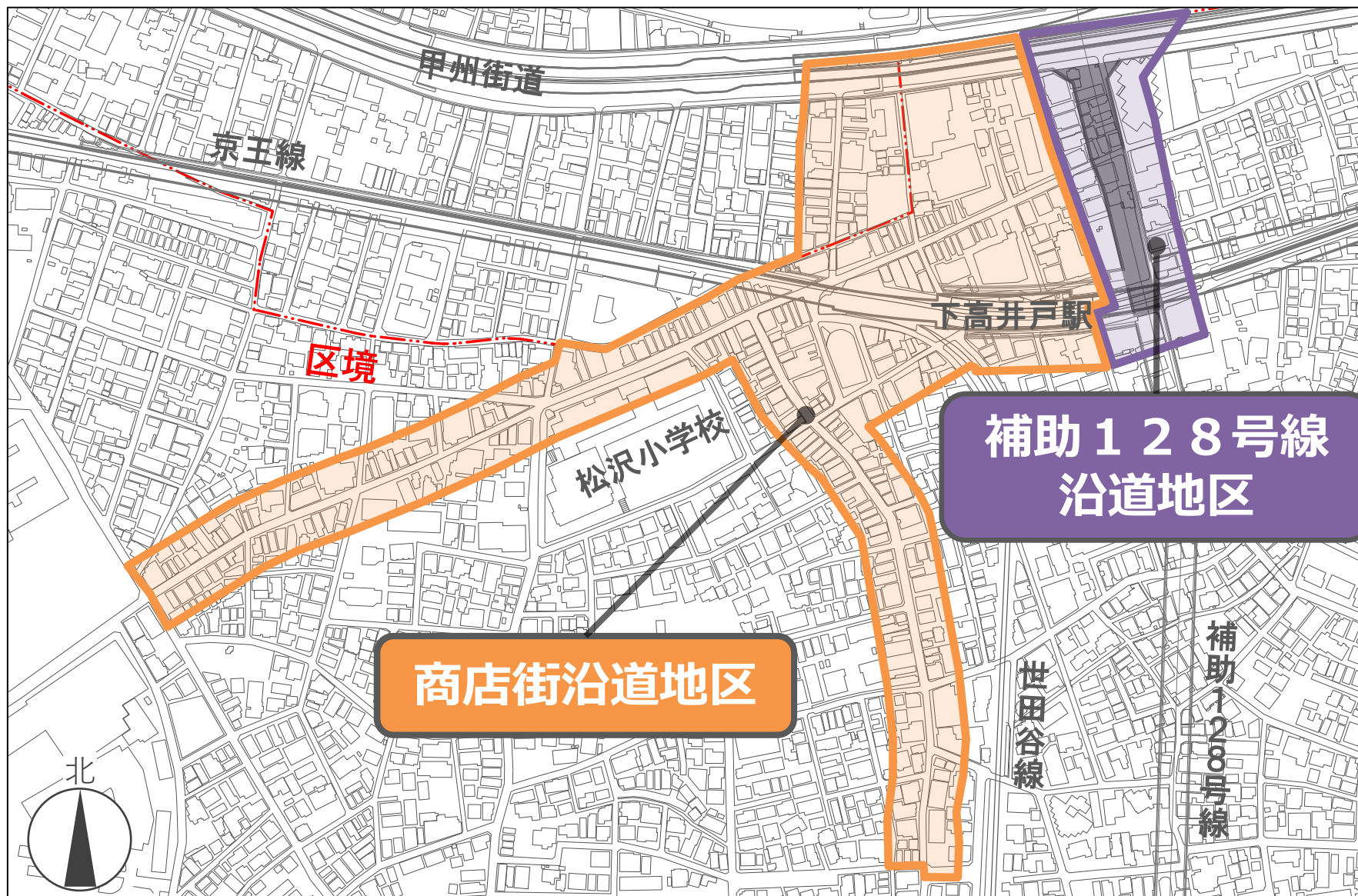
制限

用途

面積

※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。

地区ごとの考え方



街づくりの方向性(商店街沿道地区)

視点

地区の
現況

しもたかブック
の将来像

地域の方々
からのご意見

土地利用現況調査

防災面の課題

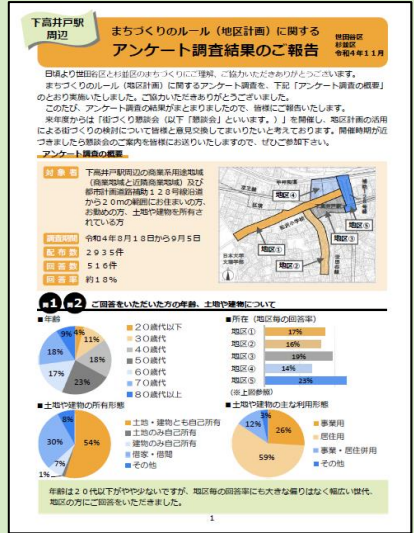
土地を有効に活用できていない

しもたかブック



地元街づくり協議会作成

アンケート調査結果



R4年度実施アンケート調査

街の現状、課題(土地利用現況調査)

昭和55年度以前の
建物が3割程度



6m未満の道路が多い



防災面の課題

容積の利用割合
50%未満が多い



3階以下の建物
7割以上



有効に活用できていない

しもたかブック(みんなで作る明日のしもたかブック)

街の魅力



街の未来

下高井戸のまちづくり
やっぱり面白い。

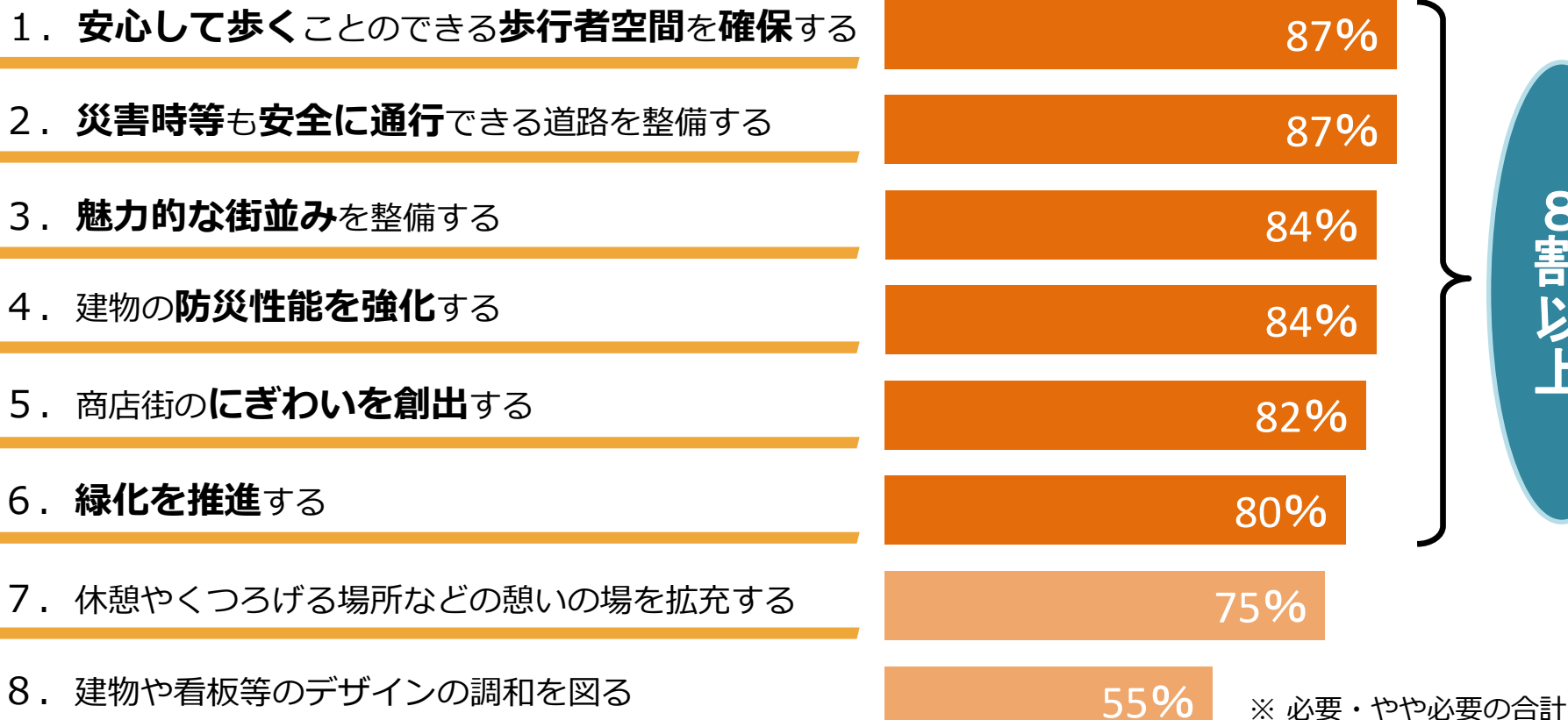
大切な想い



多様な
視点

街の将来像 (R4年アンケート調査)

今後のまちづくり (地区計画) で取り組むべき項目



沿道地区の将来像と実現化手法(商店街沿道)

取組むべきこと (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
に強い街

実現化手法

安心して
歩けるスペース



会話や交流
人の溜まり場

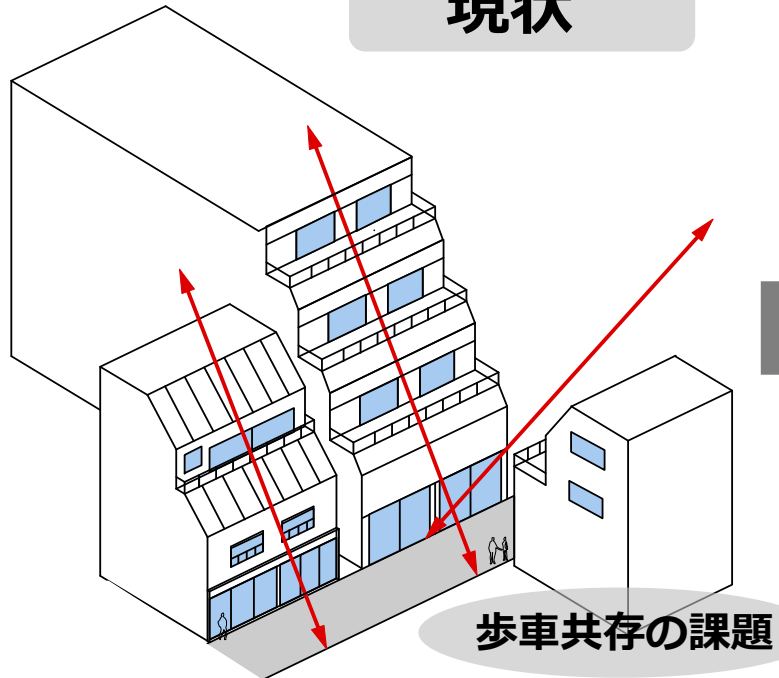


建替え促進
安全な建物
(耐震化・不燃化)

街並み誘導型地区計画

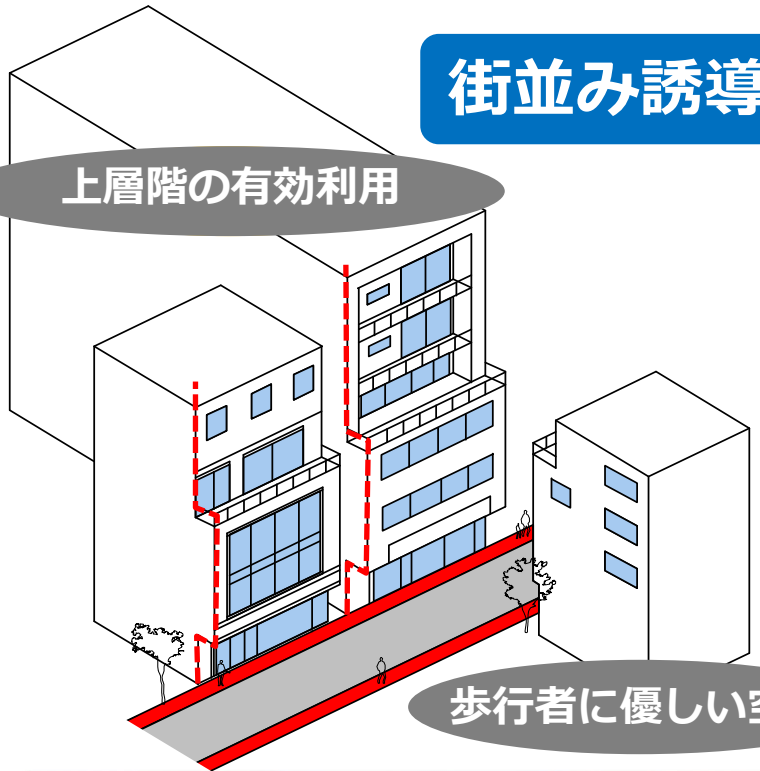
街並み誘導型地区計画

現状



街並み誘導型

上層階の有効利用



★必ず定めるルール

1

壁面位置

位置の制限

2

工作物設置

設置の制限

3

最高高さ

高さの最高限度

4

容積率

最高限度

5

敷地面積

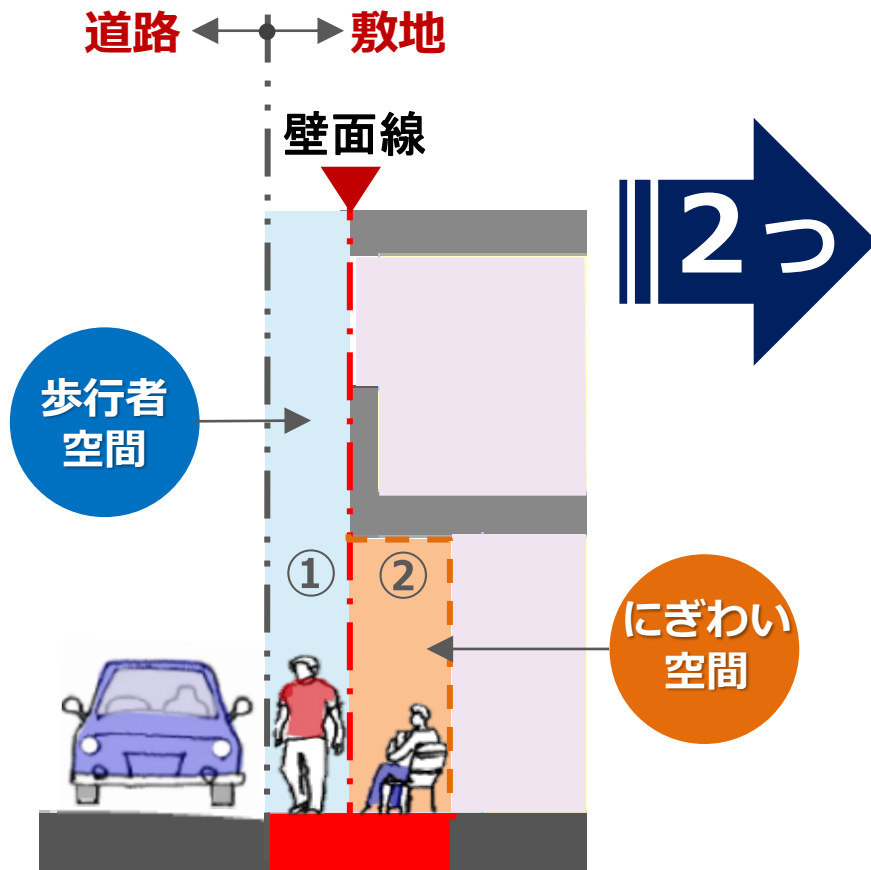
最低限度

1 壁面位置 及び

2 工作物設置の制限

壁面位置

工作物



① 歩行者空間



② にぎわい空間



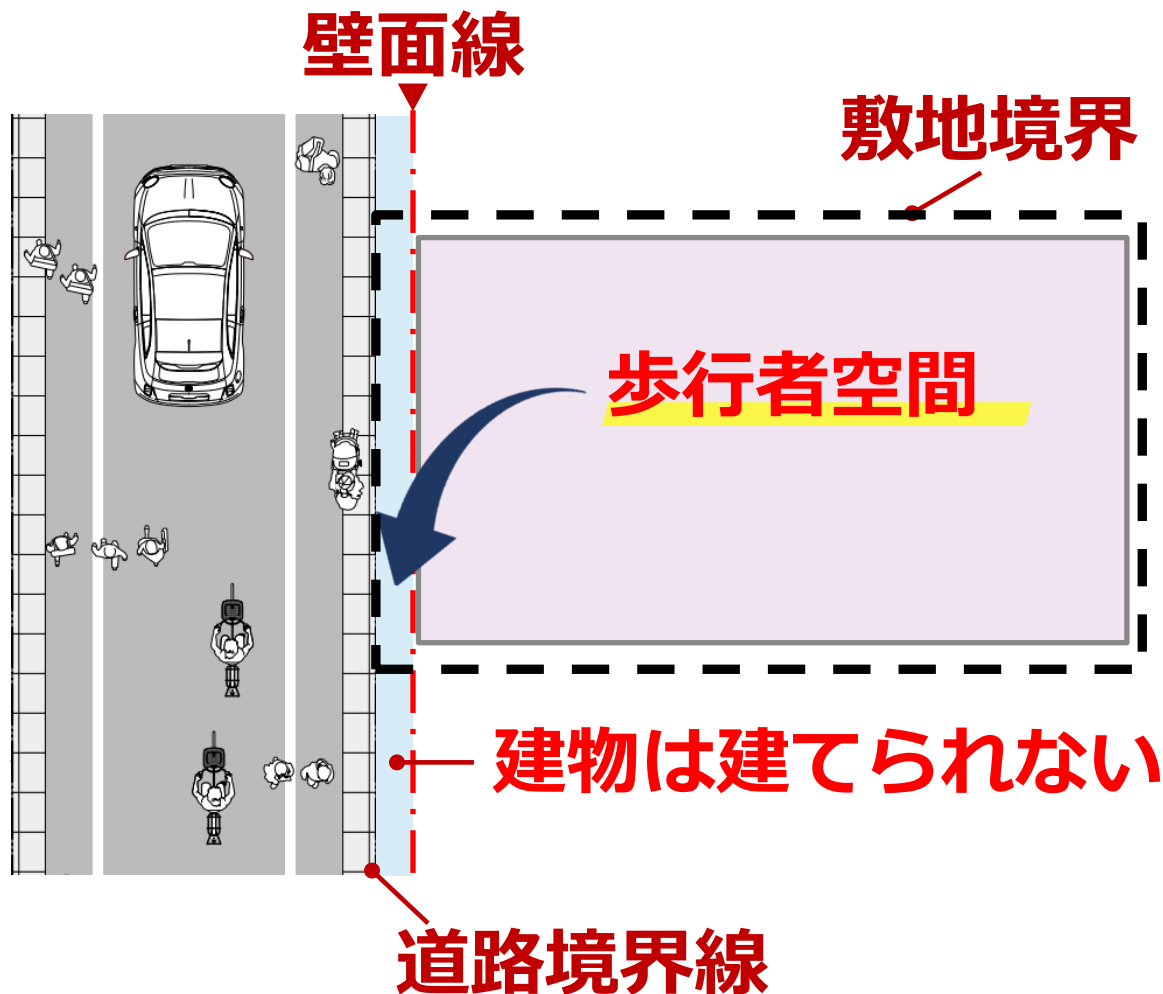
① 歩行者空間 (平面図)

将来像

安全で安心して
歩くことのできる
歩行者空間の確保



安心して
歩けるスペース



1 壁面位置

及び

2 工作物設置の制限

① 歩行者空間

指定路線及び後退幅（案）

後退幅 **70 cm**



商店街

歩行者系
広場

検討中

駅前通り

補助128号線

交通系
広場

側道

日大通り

回遊性

後退幅 **50 cm**



公園通り

② にぎわい空間 (平面図)

将来像

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



会話や交流
人の溜まり場

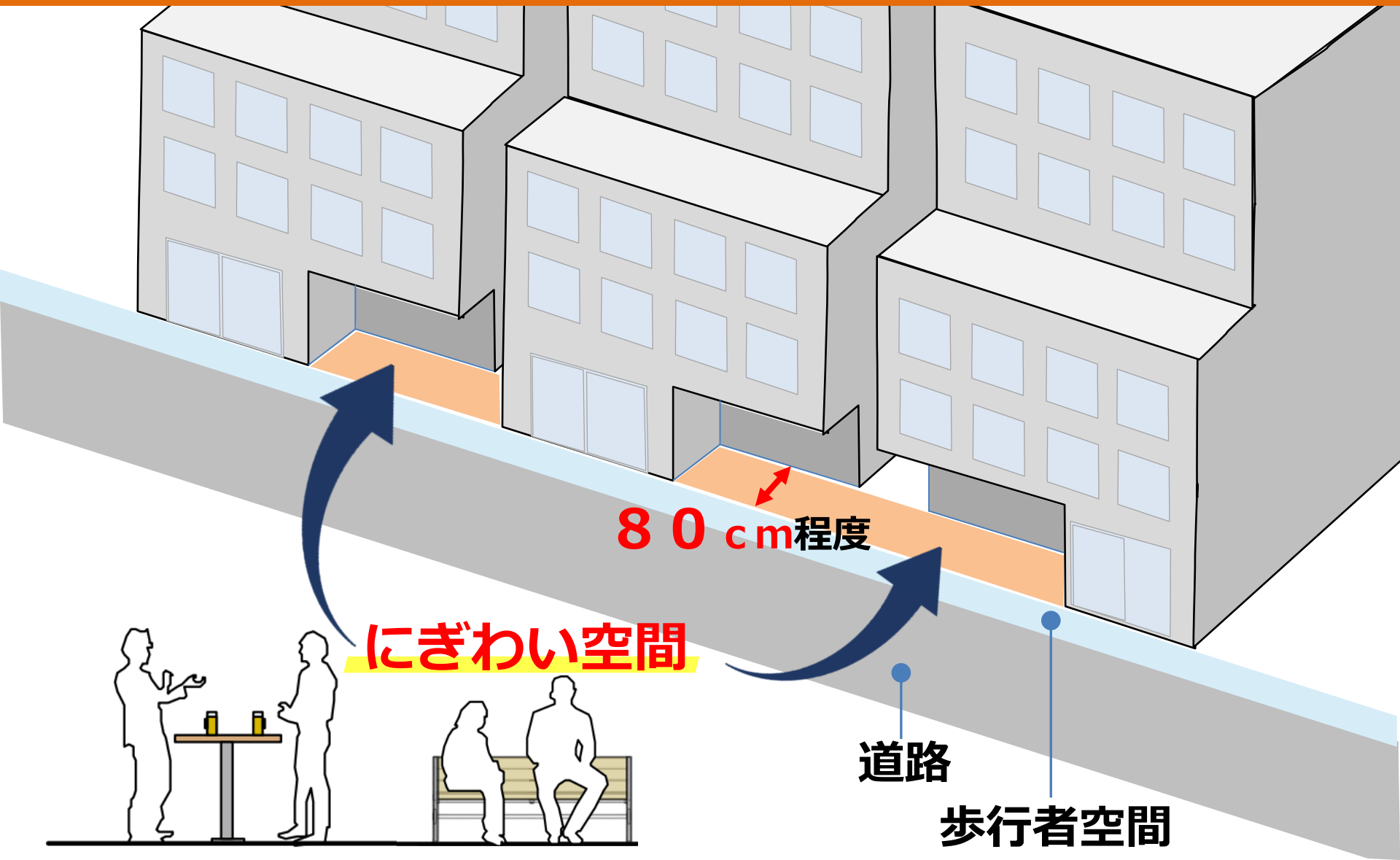


1 壁面位置

及び

2 工作物設置の制限

② にぎわい空間

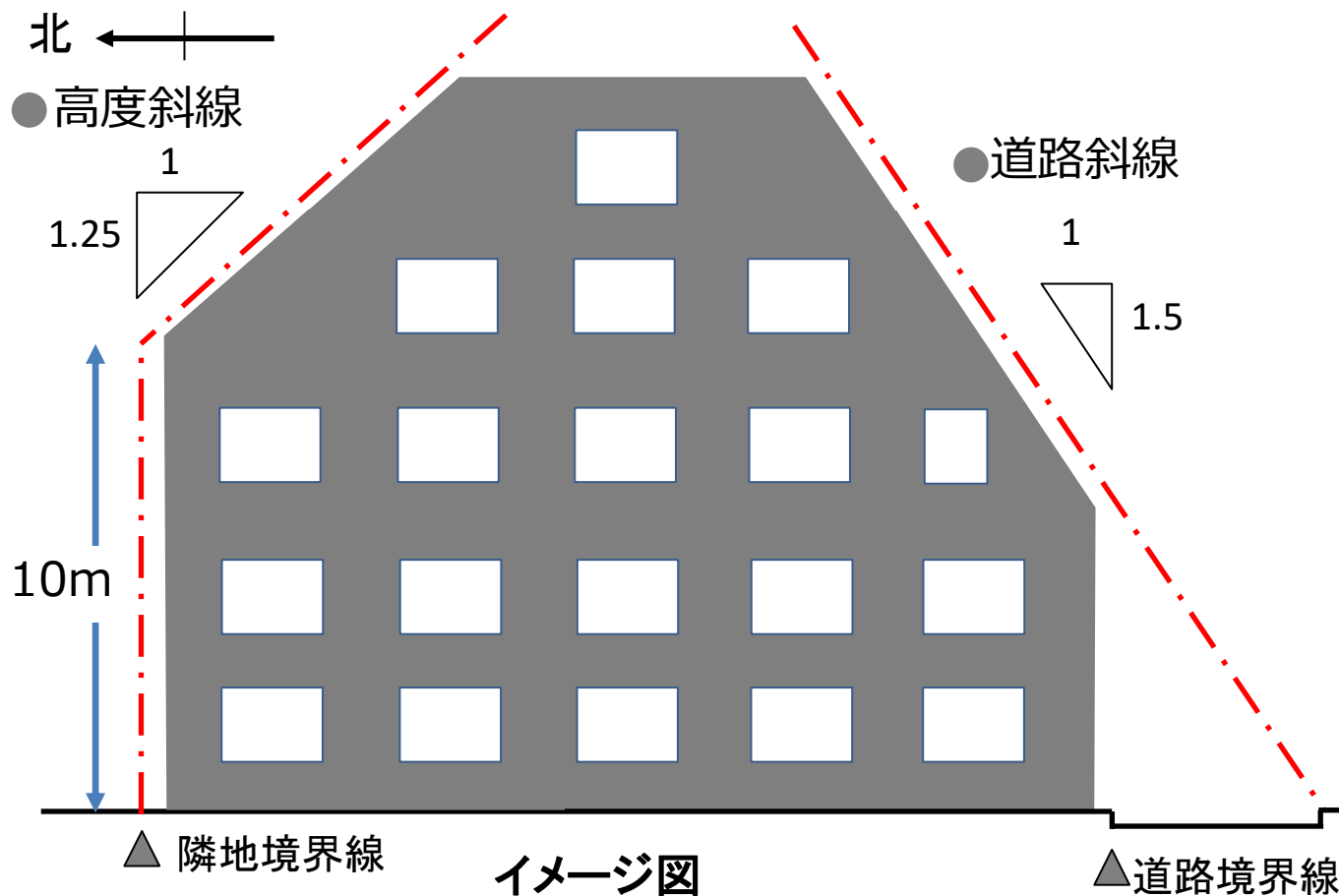


3 最高高さの制限

街の現状



◆ 道路斜線あり
◆ 高度斜線あり



3 最高高さの制限

壁面位置

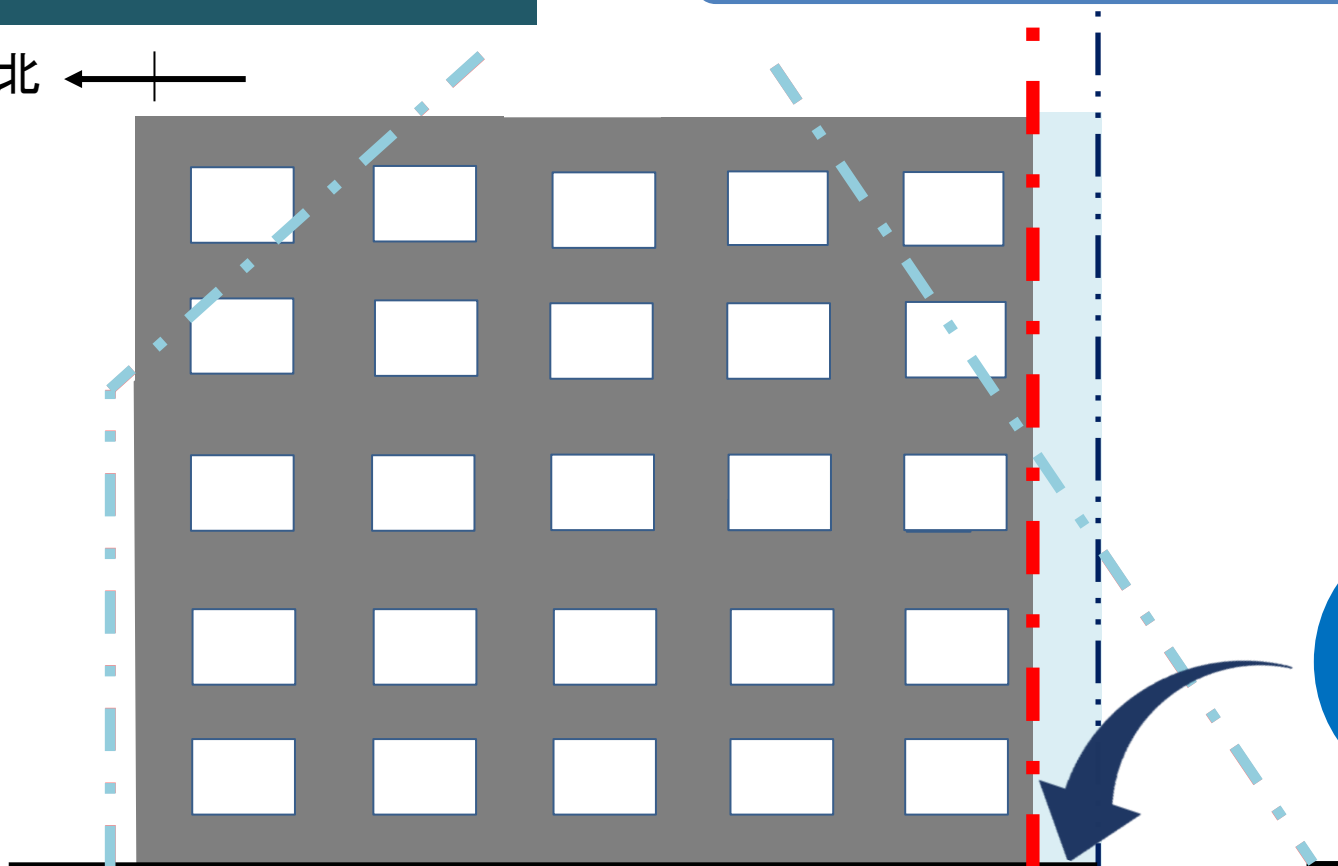


◆ 道路斜線 なし

工作物

◆ 高度斜線 なし

北 ←



検討中

歩行者空間

▲ 隣地境界線

イメージ図

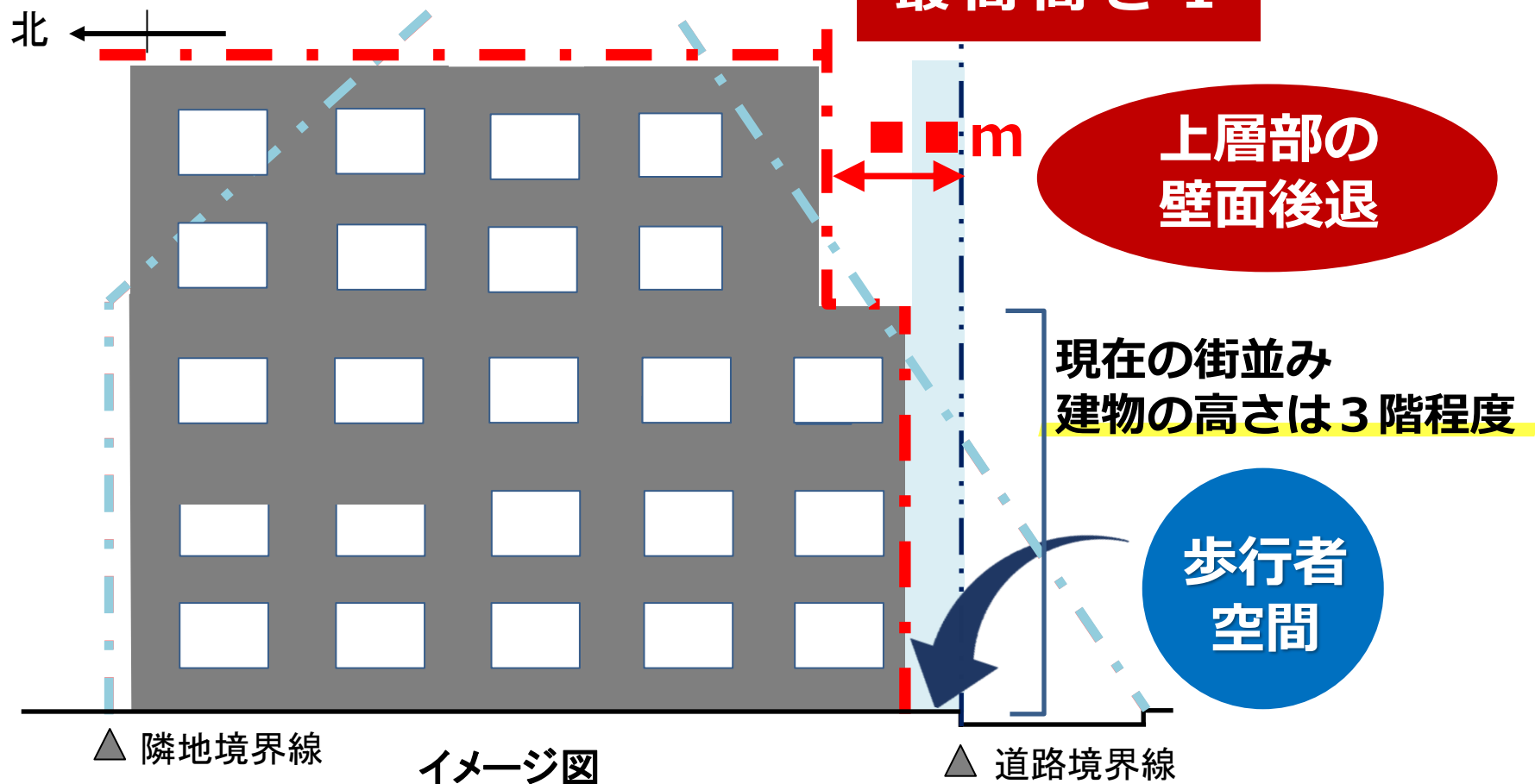
▲ 道路境界線

3 最高高さの制限

最高高さ1
上層部の後退

圧迫感の軽減

最高高さ1



3 最高高さの制限

最高高さ 2

↑ 地域貢献で緩和

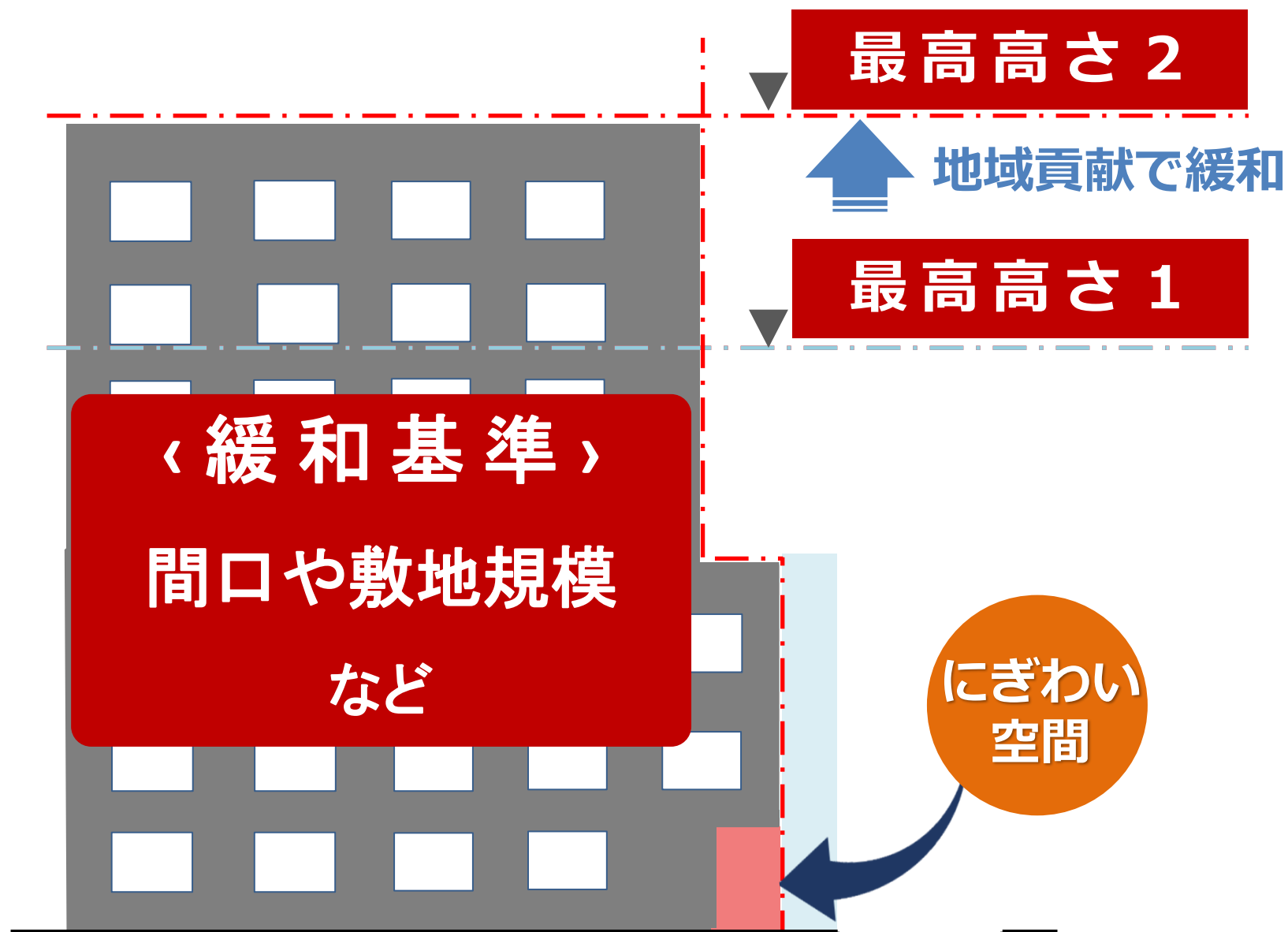
最高高さ 1

〈緩和基準〉
間口や敷地規模
など

にぎわい
空間

▲ 隣地境界線

▲ 道路境界線



4 容積率の最高限度

容積率
最大値

小さい方

1

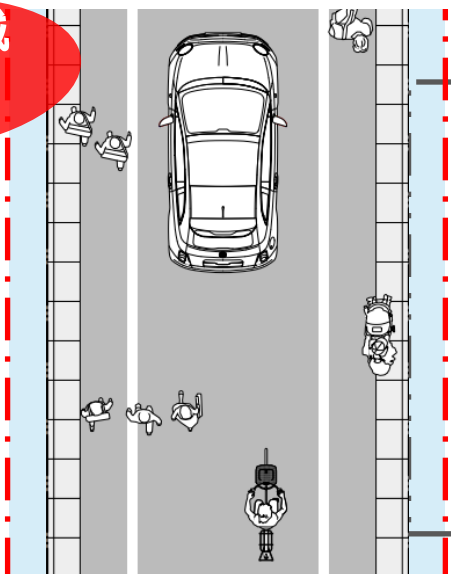
指定容積率
400%

or

2

前面道路幅×6/10×100

商業地域
の場合



敷地面積 100m²

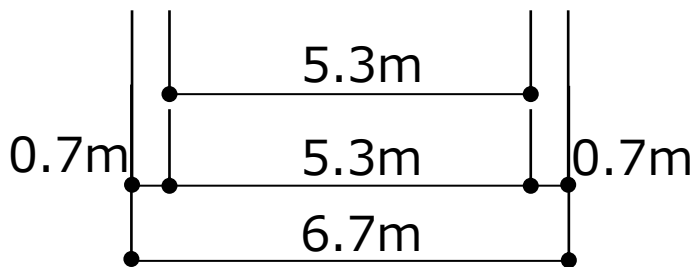
現状 100m² × 318/100 = 318m²

街並 100m² × 400/100 = 400m²

2

現状

街並



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

➡ $(5.3\text{m} + 0.7\text{m} \times 2) \times 6/10 \times 100 = 402\%$

1 指定容積 400%

5 敷地面積の最低限度

将来像

防災性を強化し、
安全で災害に強い
まち

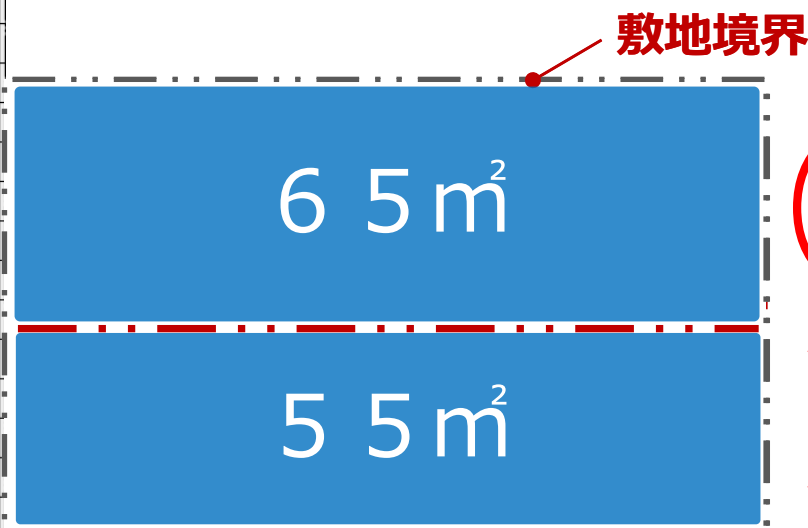
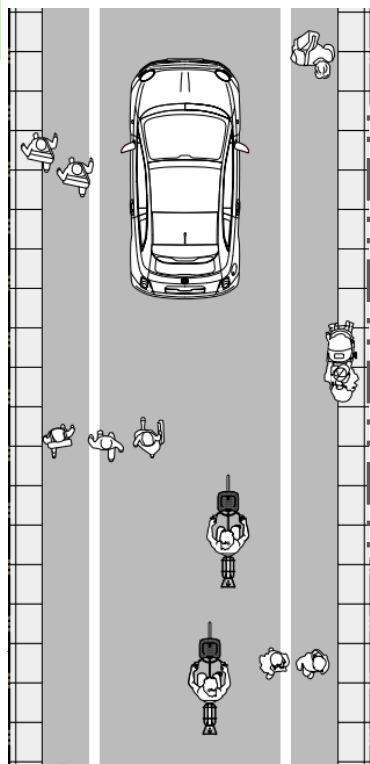
最低
敷地面積
 60m^2

と仮定
した場合

敷地を分割する際の最低限必要な面積

例えば

敷地面積 120m^2 の場合



街づくりの方向性(補助128号線沿道地区)

視点

計画上の
位置づけ

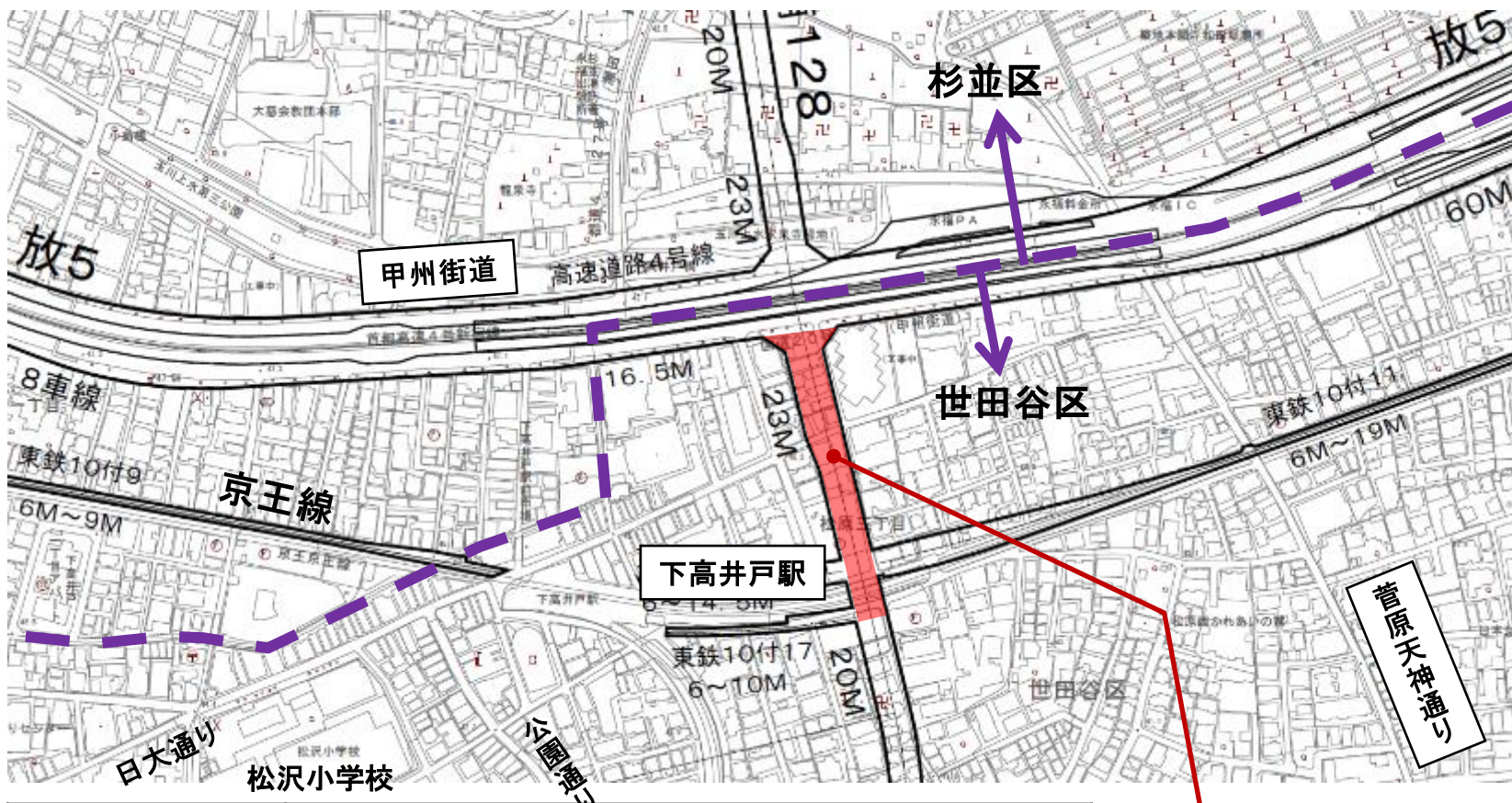
地区の
現況

地域の方々
からのご意見

将来像(案)

補助128号線沿道地区

事業概要



名 称	都市計画道路補助128号線 (松原3丁目)
延 長	約170m
計 画 幅 員	20m~23m
事 業 者	世田谷区

**優先整備路線
(区施行)**

■ 計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

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

世田谷区都市整備方針 (平成27年4月)

- 世田谷区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針となるものです。



■ 計画上の位置づけ(補助128号線沿道)

世田谷区都市整備方針

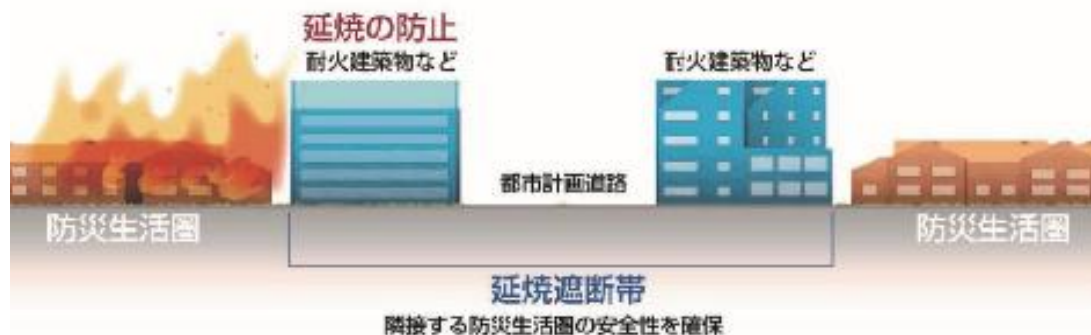
視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
からのご意見

- 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。



地区の現況(補助128号線沿道)

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

沿道の建物の防火性能

- 集合住宅や事務所は、**耐火造**が多い。
- **防火造**の建物が5割程度
建ち並んでいる。

凡例

燃えにくい



耐火造 (7棟)



準耐火造 (2棟)

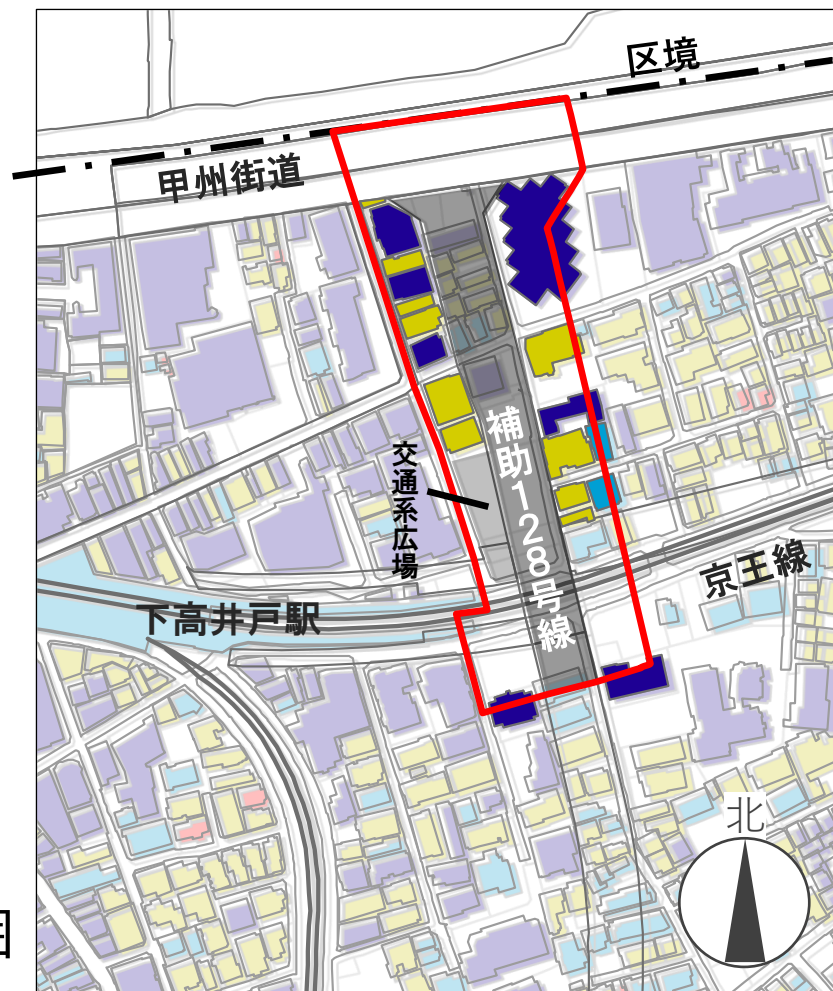


防火造 (10棟)

燃えやすい



地区計画検討範囲



※世田谷区土地利用現況調査(令和3年)より作成

地区の現況(補助128号線沿道)

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

緑・自然

- 甲州街道沿い
街路樹の緑が多い。
- 補助128号線の周辺
独立住宅や集合住宅に
付随した緑地のみ。

凡例



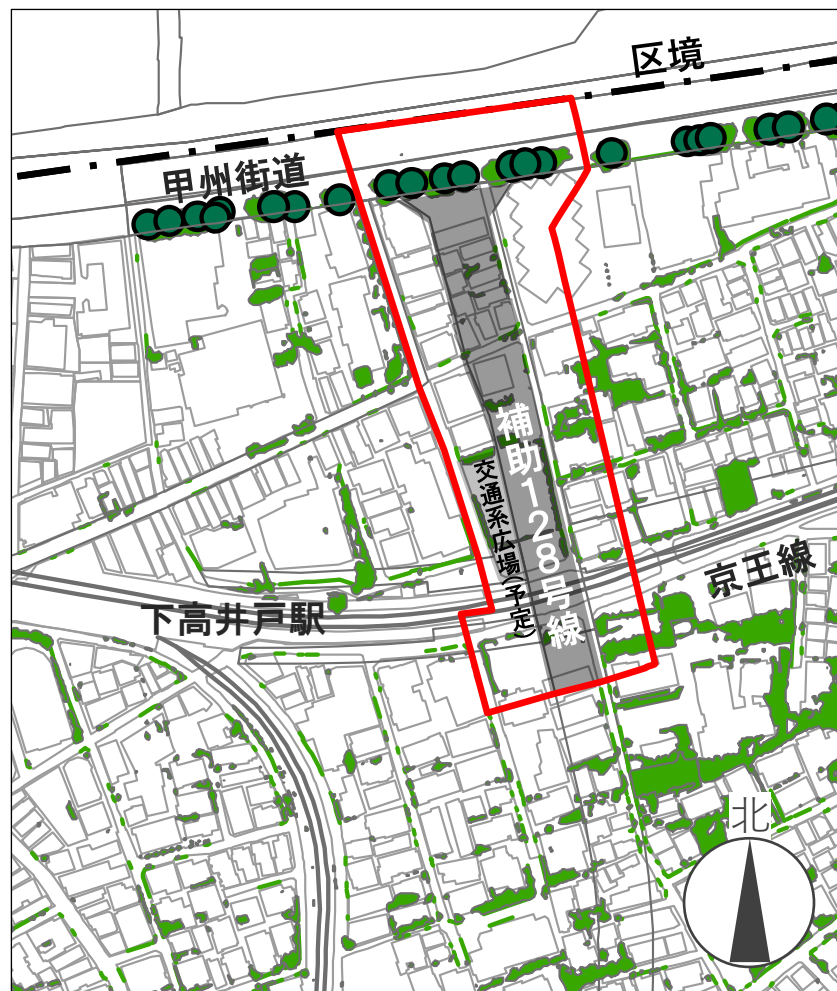
緑地



街路樹



地区計画検討範囲



※世田谷区土地利用現況調査(平成28年)より作成

地域の方々からのご意見(補助128号線沿道)

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

主なご意見（地区計画に関する内容）

- 道路が広がっても、人が中心の歩行者に優しい街。
- にぎやかな街になると良い
- 128号線と商店街のつながりを検討してほしい
- 店舗（カフェや文化施設）と住居が共存。
- 緑がたくさんあると良い。
- 老朽化、防災などの課題があり、できるだけ早く対応してほしい
- 駐輪場や駐車場が必要
- バスやタクシーの乗入れで便利になど

将来像(案)と実現化手法の例(補助128号線沿道)

将来像 (案)

実現化手法の例

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

みどり豊かなうるおいのある
街並みが形成されている

④

安心して歩くことのできる、安全性と快適
性に配慮した道路が整備されている

地区計画策定
地区街づくり計画の変更

用途地域等の変更

補助128号線の整備

懇談会検討事項