

明大前駅周辺地区地区街づくり計画 明大前駅駅前広場周辺地区地区計画 決定のお知らせ

世田谷区北沢総合支所街づくり課

明大前駅周辺地区

明大前駅駅前広場
周辺地区

地区街づくり計画・地区計画を決定します

明大前駅周辺地区は、京王線の連続立体交差事業や、これを契機とした駅前広場と都市計画道路補助第154号線の整備により、街並みが大きく変わろうとしています。

世田谷区では、これらの整備と一体的に街づくりを行うために、地区の街づくりのルールとなる地区街づくり計画の策定、地区計画の策定及びこれに関連する用途地域等の都市計画の変更に向けた取り組みを進めてきました。

昨年12月には、地区街づくり計画（案）及び地区計画（案）等について公告・縦覧及び意見書の受付を行い、地区計画等について世田谷区都市計画審議会に諮問し、答申を得ました。今後、以下のとおり地区街づくり計画、地区計画の決定・告示及びこれに関連する用途地域等の都市計画の変更を行う予定です。

決定 / 変更・告示

平成30年 **3月7日** 予定

【決定・告示】 ・明大前駅周辺地区地区街づくり計画
・明大前駅駅前広場周辺地区地区計画

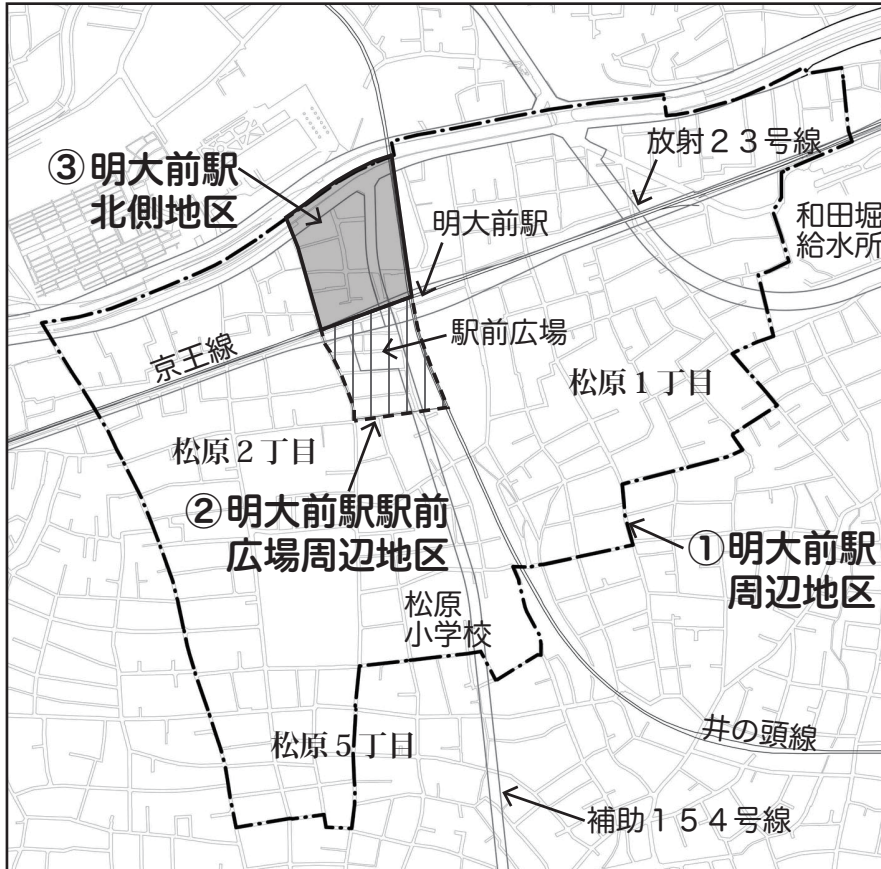
【変更・告示】 ・高度地区
・防火地域及び準防火地域

※用途地域の変更については、東京都において手続きを進めています。

このたび決定する地区街づくり計画及び地区計画の区域内で、4月6日（地区街づくり計画・地区計画の告示日の30日後）以降に建築行為等に着手しようとする場合は、地区街づくり計画・地区計画に基づく届出が必要になります。以下のお問い合わせ先までご相談ください。

お問い合わせ先：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階
世田谷区北沢総合支所街づくり課 街づくり担当 松本・中村
電話番号03-5478-8031 FAX番号03-5478-8019

対象地区について



①明大前駅周辺地区

今回、新たに地区街づくり計画を策定します。
→3～5ページをご覧ください。

②明大前駅駅前広場周辺地区

今回、新たに地区計画を策定します。
→3～5ページにあわせて、
6～8ページをご覧ください。

③明大前駅北側地区地区計画

平成4年に地区計画を決定し、同一の内容で地区街づくり計画も決定しています。今回、当該地区も含めて「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」を決定するため、平成4年に決定した地区街づくり計画は廃止します。ただし、地区計画は継続するため、制限内容の変更はありません。

地区街づくり計画と地区計画について

【地区街づくり計画とは】

世田谷区街づくり条例に基づく制度で、地区の特性に応じた街づくりのルールを地域住民と区と一緒に考え、街づくりの目標や土地利用の方針等を定めることができます。さらに、これを実現するための具体的なルールとなる建築物に関する事項等を定め、街づくりの誘導を図っていくものです。

明大前駅周辺地区では、平成18年に発足した街づくり協議会を中心とする地域の皆さまと街づくりに関する議論を重ね、今回の街づくり計画の策定に至りました。

【地区計画とは】

都市計画法に基づく制度で、建築物の用途や形態、道路、公園などについて地区のルールを一定の範囲で定めることができます。

明大前駅周辺地区のうち、駅前広場や補助154号線が整備されることにより、街並みが大きく変化することが想定される地区を対象とし、より実効性のある街づくりを進めるために、地区計画を定めることとしました。

※いずれも、地区内で建築行為等を行う際には、計画の内容に沿って建築計画を立てていただくとともに、建築行為等の着手の30日以上前かつ建築確認申請の前までに届出が必要となります。

地区街づくり計画

地区街づくり計画の概要は、以下のとおりです。

※「公告・縦覧及び意見書受付のご案内」でお知らせした地区街づくり計画（案）の内容から変更はありません。

街づくりの目標

1. 駅周辺の商業地は、地域の「核」となる区民の身近な交流の場として、活気のある良好な商業環境の育成をめざす。
2. 教育施設が立地する閑静な住宅地を保全するとともに、うるおいのあるみどり豊かな住環境の形成をめざす。
3. 交通結節機能を充実させ、地域の拠点として利便性の高い交通環境の形成をめざす。
4. やさしい街づくりを進めるために、誰もが安心して歩ける歩行環境の形成をめざす。
5. 防災性を高め、安全で安心して住み続けられる市街地環境の形成をめざす。

土地利用の方針

1. 駅周辺地区
駅周辺のにぎわいを創出し、商業・業務施設等を中心とした活気のある市街地の形成を図る。
2. 幹線道路沿道地区
周辺の住環境との調和に配慮し、商業・サービス施設等が立地する防災性の高い沿道市街地の形成を図る。
3. 放射23号線沿道地区
周辺の住環境との調和に配慮し、都市計画道路の整備にあわせて、建築物の不燃化等により防災性の高い沿道市街地の形成を図る。
4. 補助154号線沿道地区
周辺の住環境との調和に配慮し、都市計画道路の整備にあわせて、建築物の不燃化等により防災性の高い沿道市街地の形成を図る。
5. 住商協調地区
住宅を主体とし、商業・業務施設等と協調した住宅地の形成を図る。
6. 低中層住宅地区
戸建住宅と集合住宅が共存し、周辺の街並みと調和した住宅地の形成を図る。
7. 低層住宅地区
戸建住宅を中心とし、落ち着いたみどり豊かな住宅地の形成を図る。

道路・交通施設の整備の方針

1. 放射23号線・補助154号線
・都市計画道路の整備においては、歩行者、自転車、自動車が安全に通行できる道路空間の確保を図る。
・都市計画道路を整備する際には、歩行者空間の確保のために、必要に応じて電線類等の地中化を図る。
2. 駅前広場
・買い物客や駅利用者等の交通の利便性を高めるとともに、地域住民の交流や憩いに配慮したスペースの確保を図る。
・災害時の街の安全性を高めるために、防災機能を備えた広場空間としての整備を図る。
3. その他の道路・交通施設
・駅周辺の道路は、歩行者等の回遊性や利便性を高めるために、ユニバーサルデザインに配慮しながら、誰もが安全に通行できる空間の確保を図る。
・自転車利用環境の向上のために、鉄道事業者と連携して自転車等駐車場の整備を図る。
・京王電鉄京王線の連続立体交差事業に伴う側道等の整備により、駅へのアクセス性の向上を図る。
・松原大山通りは、誰もが安全に通行できる空間の確保を図る。
・交通量の多い主要生活道路は、事業化までの経過段階においては、安全に通行できる空間の確保を図る。
・住宅地内の道路は、通学・通園を含む歩行者等の安全性に配慮し、交通規制等により幹線道路からの通過交通の抑制を図る。
・狭あい道路は、平常時の通行及び消防活動に支障をきたさないように、道路としての整備を図る。
・見通しの悪い交差点では、歩行者等の安全対策として、隅切り等の整備を図る。

公園・広場の整備の方針

- ・公園が少ない地域には、地域の憩いの場及び防災上有効な空間として、公園・広場等のオープンスペースの確保を図る。
- ・道路や鉄道の整備に伴い、活用できる公共用地が生じた際は、オープンスペースの確保、緑地等の整備に向け、各事業者と調整を図る。

緑化の方針

- ・みどり豊かな街並みを形成するために、既存樹木の保全と生垣等による緑化の推進を図る。
- ・放射23号線、補助154号線は、歩道部に植栽帯等を設けて道路緑化を推進し、みどり豊かな景観の創出を図る。

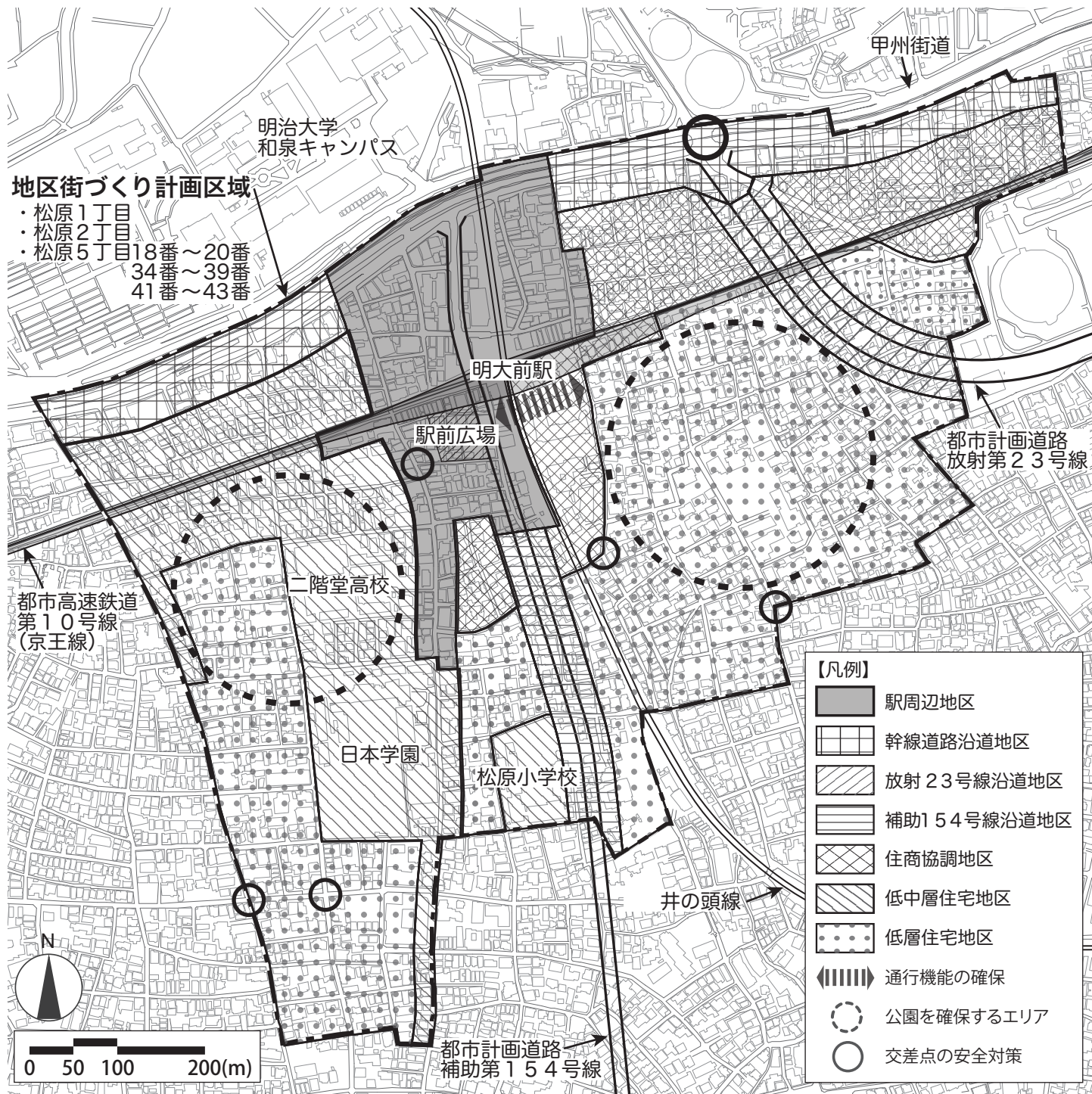
安全・安心の街づくりの方針

- ・災害時の避難等を考慮に入れ、地区全体の防災性の向上を図る。
- ・区民、事業者、区の協働により、地域の防犯活動等安全・安心な街づくりの推進を図る。

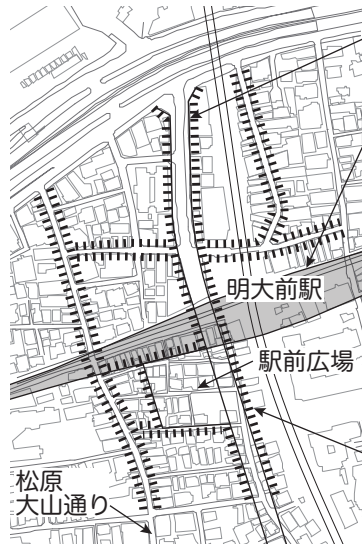
建築物等の整備の方針

- ※以下の項目を地区区分に応じて定めます。
- ・建築物等の用途の制限：
にぎわいの連続性を確保し、良好な商業環境の育成を図る。
 - ・壁面の位置の制限：
安全でゆとりある歩行者空間の確保及び防災性の向上を図る。
良好な住環境の維持を図る。
 - ・建築物の構造の制限：
駅周辺や幹線道路沿道等の防災性の向上を図る。
 - ・建築物の敷地面積の最低限度：
敷地の細分化の防止を図る。
 - ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限：
周辺の環境と調和した街並みの形成を図る。
 - ・垣又はさくの構造の制限：
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。
 - ・自転車等駐車場の設置：
共同住宅等における敷地内での自転車の適切な駐輪の促進を図る。
 - ・雨水流出抑制施設の設置：
都市災害の防止や地下水の保全を図る。

《地区街づくり計画図》



《建築物の用途の制限》




破線で示す沿道建築物の1階部分の用途が、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿のものは建築してはならない。ただし、これらの出入口はこの限りでない。

《壁面の位置の制限》



点線で示す沿道建築物の外壁や塀の位置は、道路中心から3mとする。

《地区街づくり計画整備計画》

	地区区分 制限等	駅周辺 地区	幹線道路 沿道地区	放射23号 線沿道地区	補助154号 線沿道地区	住商協調 地区	低中層 住宅地区	低層 住宅地区	
建築物及び 工作物に 関する 事項	建築物等の 用途の制限	以下の用途としてはならない。 1. 風俗営業等に関するもの 2. マージャン屋、ぱちんこ屋等 3. ナイトクラブ 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 危険物の貯蔵又は処理に供 するもの		—		—			
		6. 1階部分が、 住宅、共同 住宅、寄宿 舎又は下宿 であるもの。 (※1)	—						
	敷地面積の 最低限度	—		70㎡					
	壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び門・塀等までの距離は、道路中心から3mとする。(※2)					隣地境界線から建築物の外壁までの距離は 50cm以上とする。		
	建築物の構造 の制限	建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とするように 努める。(都市計画区域にかかる建築物は除く)					—		
	建築物等の 形態又は色彩 その他の 意匠の制限	1. 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。 2. 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。また、腐朽、腐食、破損 しやすい材料を使用したものを設置してはならない。 3. 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)が壁面の位置の制限により規定さ れている敷地部分に突出する形状としてはならない。							
	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、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。							
	自転車等 駐車場の設置	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。							
	狭あい道路の 整備	狭あい道路の後退用地や隅切り用地については、道路状に整備し、プランター、自動車、バイク、自 転車等を置かないようにする。							
	樹木の保全と 緑化の推進	積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内の接道部の緑化、屋上緑化又は壁面緑化等に努める。							
	みどりの 基本条例 の届出対 象外の建 築	—					敷地面積 ・100㎡以上150㎡未満 ：中木3本 ・100㎡未満：中木2本 ただし、敷地面積の5%以上 の緑化をしたものについては この限りでない。		
	雨水流出抑制 施設の設置	建築物の敷地内に、雨水の河川等への流出を抑制するための施設(浸透ます、浸透地下埋設管、貯留 施設、雨水タンク等)を整備するように努める。							
その 他の 整備 計画	通行空間の 確保	1. 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の確保に努める。 2. 駅へのアクセスの利便性を高めるため、通路機能を確保する。							
	道路の整備	見通しの悪い交差点は、隅切りを設けるなど、歩行者が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	交通機能の強化を図るとともに、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、鉄道事業者と連携して整備する。							
	公園・広場の 整備	公園や広場等は、4ページ図の  で「公園を確保するエリア」として示す位置に、緑ある憩いの場 及び防災上有効な空間として整備する。							

※1：4ページの《建築物の用途の制限》参照

※2：4ページの《壁面の位置の制限》参照

地区計画

地区計画の概要は、以下のとおりです。

※「公告・縦覧及び意見書受付のご案内」でお知らせした地区計画（案）の内容から変更はありません。

名称：明大前駅駅前広場周辺地区地区計画

位置：世田谷区松原一丁目及び松原二丁目各地内

面積：約1.9 ha

《地区計画の目標》

本地区は、京王電鉄京王線、京王電鉄井の頭線が乗り入れる明大前駅の南側に位置し、駅前には商業地、その後背地には住宅地が広がっており、周辺には教育施設が立地している。明大前駅周辺では、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を契機として、都市計画道路幹線街路補助線街路第154号線（以下「補助154号線」という。）及び都市計画道路区画街路世田谷区画街路第13号線（以下「駅前広場」という。）の事業が行われており、街が大きく変化することが見込まれている。

世田谷区都市整備方針においては、明大前駅周辺地区を地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「地域生活拠点」と位置付けている。また、補助154号線については、「主要生活交通軸」及び「一般延焼遮断帯」として位置付けており、将来的には鉄道、バス及びタクシー等の交通結節機能を担う地区として、合理的な土地利用、安全・快適な歩行者空間の形成並びに防災性の向上が求められている。さらに、世田谷区街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」では、明大前駅北側の商業地と一体的に「駅周辺地区」と位置付け、「駅周辺のにぎわいを創出し、商業・業務施設等を中心とした活気のある市街地の形成を図る。」としている。

このようなことから、本地区では、都市計画事業の整備に併せ、「地域生活拠点」を形成するため、活気のある良好な商業環境の育成を図るとともに、防災性の向上を促進し、安全・安心な街づくりをめざす。

《関連する都市計画の変更案》

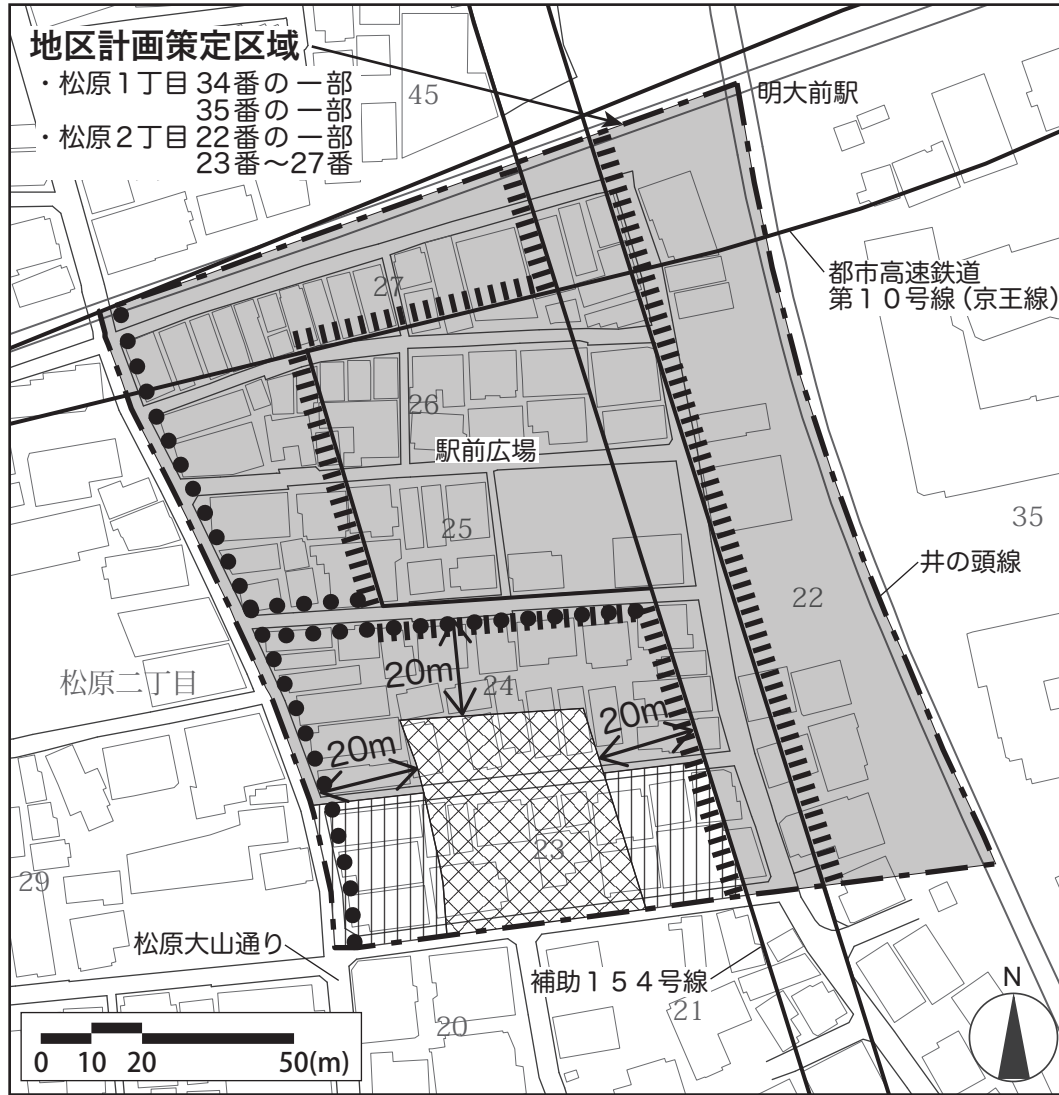
地区計画の策定とともに用途地域等を以下のとおり変更します。

※用途地域の変更については、東京都において手続きを行っています。



	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	防火指定
①	第一種住居地域	60%	200%	45m第2種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓	↓
②	商業地域	80%	400%	指定なし	防火地域
	↓	↓	↓	↓	↓
③	近隣商業地域	80% (変更なし)	300%	第3種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓	↓
③	商業地域 (変更なし)	80% (変更なし)	400% (変更なし)	第3種	防火地域 (変更なし)
	↓	↓	↓	↓	↓

《土地利用の方針》






【商業推進地区】

補助154号線及び駅前広場の整備に伴い、にぎわいの創出及び良好な商業環境の育成を図るとともに、建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。

【商業誘導地区A・B】

現況の土地利用に配慮しながら、良好な商業環境の育成を図るとともに、建築物の敷地の統合を誘導し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。

【凡例】

地区の区分	 商業推進地区	壁面の位置の制限	●●●● 道路中心から3m
	 商業誘導地区A	建築物の用途の制限	1階部分は、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿としてはならない。
	 商業誘導地区B		

《建築物等の整備の方針》

建築物等の整備の方針を以下のように定める。

- (1) 店舗等の連続性を誘導することでにぎわいを創出し、良好な商業環境を育成するために、建築物等の用途の制限を定める。
- (2) 現況の商業地や住宅地としての土地利用に配慮した良好な商業環境を育成するために、敷地面積に応じて建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。ただし、建築物の敷地の統合を図る場合においては制限を緩和する。
- (3) 安全でゆとりのある歩行者空間の確保及び防災性の向上のために、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) 周辺的环境と調和した街並みを形成するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- (5) 災害時等の防災性の向上を図るために、垣又はさくの構造の制限を定める。

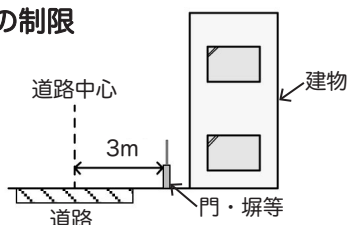
《地区整備計画》

	商業推進地区	商業誘導地区 A	商業誘導地区 B
建築物等の用途の制限	以下の用途としてはならない。 1. 風俗営業法第2条第1項各号又は第6項各号に掲げる営業の用に供するもの（※1） 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 3. ナイトクラブ 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの		
		6. 補助154号線又は駅前広場に面する建築物の1階部分が住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿であるもの。ただし、これらの出入口はこの限りでない。	-
容積率の最高限度	-	300% ただし、敷地面積が1000㎡以上の場合はこの限りでない。	200% ただし、敷地面積が1000㎡以上の場合はこの限りでない。
建ぺい率の最高限度	-	-	60% ただし、敷地面積が1000㎡以上の場合はこの限りでない。
壁面の位置の制限 (7ページ図の「●●●●」)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、道路中心から3mとする。(門・塀等も含む)(※2)		-
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限を受ける区域には、門、フェンス、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。		-
建築物等の高さの最高限度	1. 敷地面積が1000㎡未満の場合 22m 2. 敷地面積が1000㎡以上2000㎡未満の場合 45m 3. 敷地面積が2000㎡以上の場合 60m	1. 敷地面積が1000㎡未満の場合 22m 第3種高度地区と同じ北側斜線制限を越えてはならない。(※3) 2. 敷地面積が1000㎡以上2000㎡未満の場合 45m 3. 敷地面積が2000㎡以上の場合 60m	1. 敷地面積が1000㎡未満の場合 15m 第2種高度地区と同じ北側斜線制限を越えてはならない。(※4) 2. 敷地面積が1000㎡以上2000㎡未満の場合 45m 3. 敷地面積が2000㎡以上の場合 60m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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する。 3. 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)等が壁面の位置の制限を受ける敷地の部分に突出する形状としてはならない。		-
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、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りでない。		

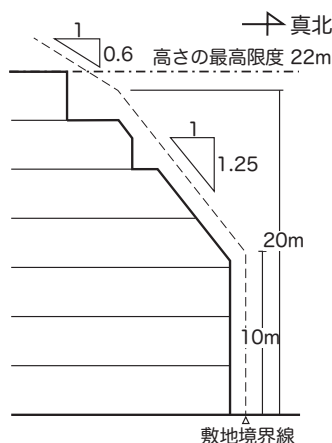
※1：風俗営業法に掲げる用途

- ・キャバレー、クラブ、ホストクラブ、ダンス飲食店、ディスコ、低照度の喫茶店・バー、カップル喫茶等
- ・ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等
- ・ゲームセンター

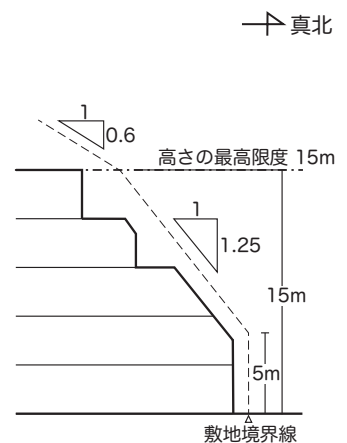
※2：壁面の位置の制限



※3：商業誘導地区 A の斜線制限



※4：商業誘導地区 B の斜線制限



地区街づくり計画（案）及び地区計画（案）に対する意見書の概要

《地区街づくり計画（案）に対する意見書について》

明大前駅周辺地区地区街づくり計画（案）について、世田谷区街づくり条例第14条第2項の規定に基づき、平成29年12月1日から12月15日まで意見書の受付を行ったところ、89通の提出がありました。その意見書の要旨及び区の見解は以下のとおりです。

- | |
|--|
| <p>・今回、区から提案された地区街づくり計画（案）は、これまでの意見交換の経緯を踏まえて作成されたものであり、地域住民と区との共同作業の成果として評価されることから、これに賛成する。</p> <p>→ これまでに開催した、街づくり学校及び意見交換会等でいただいた地域の皆さまのご意見を踏まえ、今回の地区街づくり計画案を提案しています。本地区街づくり計画を策定後、計画に掲げる目標を実現していくために、皆さまと共に街づくりに取り組んでいきます。</p> |
| <p>・公園確保を積極的に行うためにも、「公園・広場の整備の方針」に定めるだけでなく「街づくりの目標」に掲げるべきである。</p> <p>→ 地区街づくり計画では、「街づくりの目標」の一つとして、「うるおいのあるみどり豊かな住環境の形成をめざす」としております。この目標を実現するため、「地域の憩いの場及び防災上有効な空間として、公園・広場等のオープンスペースの確保を図る」という「公園・広場の整備の方針」を定めています。今後、区として公園の整備に向け取り組んでいきます。</p> |
| <p>・明大前は学校が多い地域であることから、建築物の用途の制限で民泊禁止地域にしてほしい。</p> <p>→ 世田谷区では、平成30年の住宅宿泊事業法の施行にあわせて、区域を定めて住宅宿泊事業（民泊）を実施する期間に制限を設ける「（仮称）住宅宿泊事業の適正な運営に関する条例」の制定に向け、検討を進めています。現在、区では条例の骨子案をお示しし、意見募集を行ったところです。引き続き、民泊の適切な運用について検討を行ってまいります。</p> |

《地区計画（案）に対する意見書について》

明大前駅駅前広場周辺地区地区計画（案）について、都市計画法第17条第2項の規定に基づき、平成29年12月1日から12月15日まで意見書の受付を行ったところ、111通の提出がありました。その意見書の主なものの要旨及び区の見解は以下のとおりです。

- | |
|--|
| <p>・地区計画（案）は、街づくり懇談会や街づくり学校、地区計画等の素案の申出など、これまでの経緯を踏まえて作成されたものである。当該地区住民の大多数の意見を取り込んであり、許容できる内容であることから、すみやかに街づくりをはじめられるように、これに賛成する。</p> <p>→ これまでに開催した、街づくり懇談会及び街づくり学校等でいただいた地域の皆さまのご意見を踏まえ、本地区計画案を提案しています。</p> <p>本地区計画を決定後、駅前広場及び補助154号線といった都市計画施設の整備にあわせ、都市整備方針に掲げる地域生活拠点の形成をめざし、皆さまと共に街づくりに取り組んでいきます。</p> |
| <p>・洪水ハザードの要注意地区そのものなのに、その対策に一言も触れていない。</p> <p>→ 豪雨対策に関する取組みにつきましては、地区街づくり計画において、建築敷地内への雨水流出抑制施設の設置を定めております。さらに、駅前広場及び補助154号線の整備においては、道路内への雨水貯留浸透施設設置の実現に向け、関係部署と調整を図ってまいります。</p> |

地区街づくり計画・地区計画策定までの流れ

