

明大前駅周辺地区地区街づくり計画を次のとおり変更する。

名 称	明大前駅周辺地区地区街づくり計画
位 置	松原一丁目、松原二丁目及び松原五丁目各地内
面 積	約 6 1 . 4 h a
街づくりの目標	<p>明大前駅周辺地区は世田谷区の北東部に位置し、甲州街道を境として杉並区に接する地区で、地区の中心となる明大前駅は、京王電鉄京王線、京王電鉄井の頭線が交差する交通結節点である。駅周辺には商店街が面的に形成されており、地区の南側を中心に落ち着きのある住宅地が広がり、南西側には教育施設が立地する。</p> <p>本地区では、東京都市高速鉄道第 1 0 号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業を契機として、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 1 5 4 号線（以下「補助 1 5 4 号線」という。）、東京都市計画道路区画街路世田谷区画街路第 1 3 号線（以下「駅前広場」という。）及び東京都市計画道路幹線街路放射第 2 3 号線（以下「放射 2 3 号線」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。これらの事業の整備にあわせ、世田谷区都市整備方針で掲げる「地域生活拠点」として駅周辺の商業の活性化を図りつつ、住宅地の良好な環境を守るために、次のような街づくりを進める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>地区の特性に応じて、以下の土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 2 3 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 1 5 4 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。

	<p>7 低層住宅地区</p> <p>戸建住宅を中心とし、落ち着いたあるみどり豊かな住宅地の形成を図る。</p>
道路・交通施設の整備の方針	<p>地区の特性に応じて、以下の道路・交通施設の整備の方針を定める。</p> <p>1 放射23号線・補助154号線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>2 駅前広場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>3 その他の道路・交通施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>地区の特性に応じて、以下の公園・広場の整備の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>地区の特性に応じて、以下の緑化の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>地区の特性に応じて、以下の安全・安心の街づくりの方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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

地区の特性に応じて、以下の建築物等の整備の方針を定める。

1 駅周辺地区

- ・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ために、建築物等の用途の制限を定める。
- ・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を図るために、壁面の位置の制限を定める。
- ・駅周辺の防災性の向上を図るために、建築物の構造の制限を定める。

2 幹線道路沿道地区

- ・良好な商業環境の育成を図るために、建築物等の用途の制限を定める。
- ・幹線道路沿道の防災性の向上を図るために、建築物の構造の制限を定める。

3 放射23号線沿道地区

- ・建築物の不燃化により防災性の高い沿道市街地の形成を図るために、建築物の構造の制限を定める。
- ・敷地の細分化を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

4 補助154号線沿道地区

- ・建築物の不燃化により防災性の高い沿道市街地の形成を図るために、建築物の構造の制限を定める。
- ・敷地の細分化を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

5 住商協調地区

- ・住商協調地区としての良好な環境を維持するために、壁面の位置の制限を定める。
- ・敷地の細分化を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

6 低中層住宅地区

- ・低中層住宅地としての良好な環境を維持するために、壁面の位置の制限を定める。
- ・敷地の細分化を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

7 低層住宅地区

- ・低層住宅地としての良好な住環境を維持するために、壁面の位置の制限を定める。
- ・敷地の細分化を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

8 共通

- ・周辺の環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。
- ・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に、垣又はさくの構造の制限を定める。
- ・敷地内での適切な駐輪を促すために、共同住宅等について自転車等駐車場の設置を定める。
- ・都市災害の防止や地下水を保全するために、雨水流出抑制施設の設置を定める。

地区整備計画

地区の区分		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	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号又は第6項各号に該当する営業の用に供するもの</p> <p>2 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>3 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に定めるもの</p> <p>4 法別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 法別表第二（と）項第四号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令に定めるもの</p>						
		<p>6 計画図3に示す道路に面する建築物で、1階部分（道路に面する部分に限る。）の用途が次に掲げるもの（以下「住宅等」とい</p>						

	う。)であるもの。ただし、道路に面する住宅等の用途に供する部分が、住宅等の出入り口であるものはこの限りでない。 (1) 法別表第二(い)項第一号に規定する住宅 (2) 法別表第二(い)項第三号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿		
建築物の敷地面積の最低限度	—	70 m ²	
建築物の構造の制限	耐火建築物又は準耐火建築物とするように努める。ただし、都市計画法第4条に規定する都市計画施設にかかる建築物については、この限りでない。		—
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図4に示す壁面線を越えてはならない。		
	—	2 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、この限りでない。 (1) 計画の告示日に現に存する敷地の部分で、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	

		<p>(2) 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</p> <p>(3) 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</p>
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。</p> <p>3 軒、庇、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、計画図4に示す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。</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、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、道路からの高さ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。	
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	<p>1 地区内では、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に努める。</p> <p>2 「世田谷区みどりの基本条例」の届出の対象にならない建築行為について、面積100㎡以上150㎡未満の敷地においては中木3本、面積100㎡未満の敷地においては中木2本の緑化に努める。ただし、上記の敷地において、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。</p>	
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、雨水タンクなど）を整備するように努める。	

その他街づくりに関する事項	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を確保する。 2 駅へのアクセスの利便性を高めるため、歩行者通行機能を確保する。
	道路の整備	計画図2に「交差点の安全対策」として示す見通しの悪い交差点においては、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	交通結節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・広場等の整備	計画図2に「公園を確保するエリア」として示す位置に、緑のある憩いの場及び防災上有効な空間を整備する。

理由：街づくりの目標及び方針に加え地区整備計画を決定するため、当該地区街づくり計画を変更する。