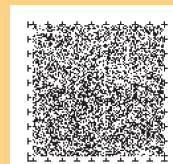


明大前駅北側地区 地区計画

都市計画の決定告示：平成4年8月17日
告示番号：世田谷区告示第176号

都市計画の変更告示：平成11年11月15日
告示番号：世田谷区告示第449号

都市計画の変更告示：令和5年4月28日
告示番号：世田谷区告示第333号



明大前駅北側地区 地区計画

地区の概要

名称：明大前駅北側地区 地区計画

位置：松原二丁目地内

面積：約 2.9ha

地区計画の目標

都市計画道路補助第154号線（以下「補助154号線」という。）の整備にあわせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で魅力ある街並み空間を創出するなど、良好な都市環境の形成を図るため、以下のことを目標とします。

- 1 個性豊かな街の創出
- 2 魅力的で活力ある商店街の形成
- 3 将来、安心して暮らせる街の形成

土地利用の方針

駅前商業地として、土地の合理的かつ健全な高度利用と商業・業務・住宅の調和のとれた土地利用を図るため、以下のことを行います。

- 1 補助154号線を軸とした街づくりの推進
- 2 共同化等による土地の有効活用

地区施設の整備の方針

補助154号線の整備にあわせ、区画道路を拡幅整備し、安全で快適な歩行者空間を確保します。また、敷地の共同化等を推進し、小広場等の整備を図ります。

建築物等の整備の方針

良好な商業環境の形成を図るため、周囲の環境と調和した景観を有する街並みの形成や、健全な商店街の形成に悪影響を及ぼす用途等の規制を行います。また、防災性能の向上を図るため、建築物等の不燃化を推進します。さらに、地区特性により地区内を商業街区と近隣商業街区に細区分し、建築物等の整備を図ります。

1 商業街区

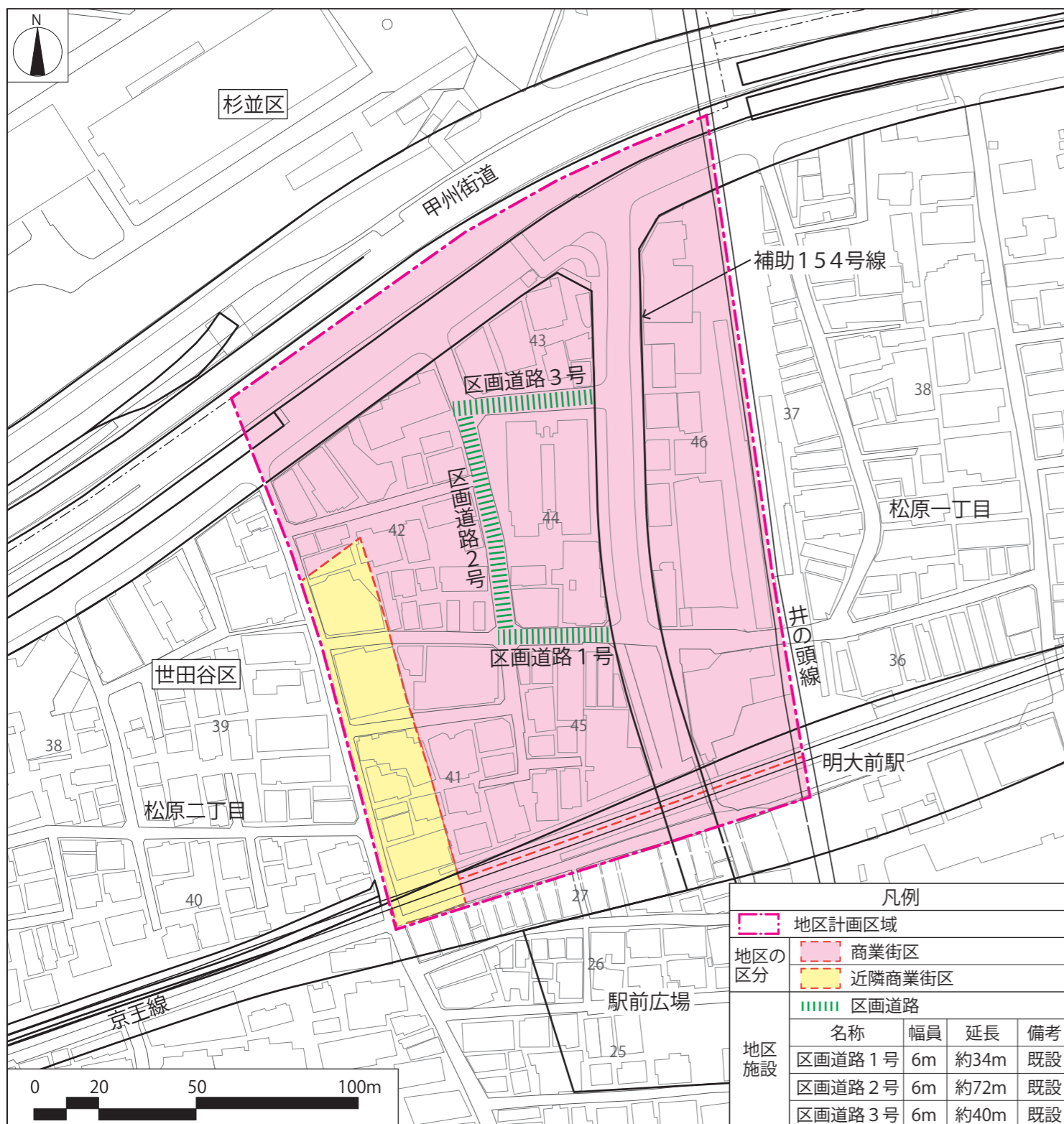
にぎわいのある魅力的な商店街を創出するため、補助154号線沿いについては、1階部分の用途を商業・業務施設等とします。

2 近隣商業街区

地区内の商業環境及び地区外住宅地の環境を保全するため、近隣公害が発生する恐れがある工場の制限を行います。



計画図



凡例

地区計画区域	[Pink dashed line]		
地区の区分	商業街区	[Pink solid area]	
	近隣商業街区	[Yellow solid area]	
地区施設	区画道路	[Green dashed line]	
	名称	幅員	延長
	区画道路1号	6m	約34m
	区画道路2号	6m	約72m
	区画道路3号	6m	約40m
			備考
			既設

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。「(28都市基字第559号・MMT利許第27033号-64)」(承認番号)28都市基街都第225号、平成28年11月7日

地区整備計画

※地区の区分	名称	商業街区	近隣商業街区
	※面積	約2.6ha	約0.3ha
用途地域	商業地域	近隣商業地域	
建ぺい率	80%	80%	
容積率	400%	300%	
高度地区	指定なし	第3種高度地区	
防火地域	防火地域	準防火地域	
日影規制	指定なし	5mライン	5時間以上
		10mライン	3時間以上
		測定水平面	4m
※建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 倉庫業を営む倉庫 ① 2 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ② 3 風俗営業等を営むもの ③		4 準住居地域内に建築してはならない工場 ⑤
	4 補助154号線に面する建築物で1階部分(補助154号線に面する部分に限る。)が次に掲げる用途のもの ④ ①住宅 ②共同住宅、寄宿舍又は下宿 ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤公衆浴場 ⑥自動車教習所 ⑦自動車車庫		
※建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、屋外広告物等の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和したものとす。⑥		

※地区整備計画で定めるもの

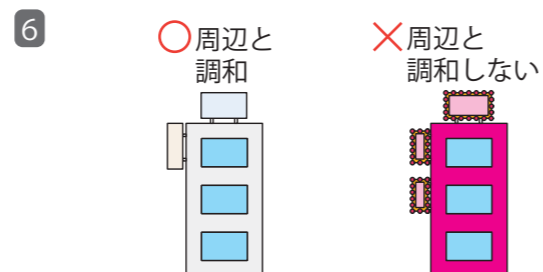
① 他人の物品を保管、貯蔵することを業とする倉庫を指します。

③ 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を指します。

④ 補助154号線に面する建築物の1階部分は、住宅、共同住宅、自動車車庫等とすることはできません。



② 火薬類、石油類、化学薬品類、マッチ、液化ガス、可燃性ガス等の危険物で、一定数量以上の貯蔵又は処理に供するものを指します。

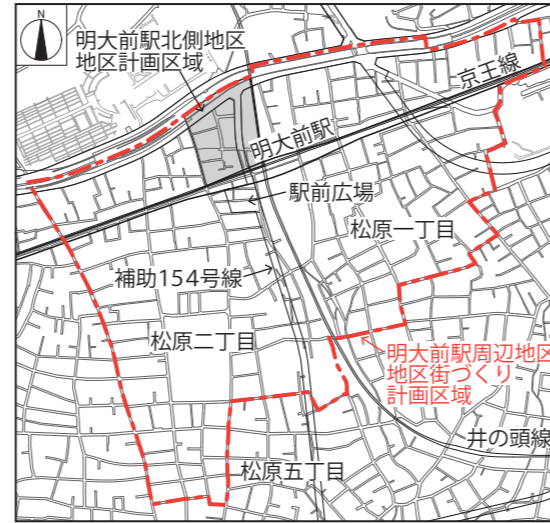


- ⑤ 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
印刷用インキの製造
出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付
原動機を使用する魚肉の練製品の製造
原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。)
コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
厚さ0.5ミリメートル以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)又は原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。)若しくはせん断
印刷用平板の研磨
糖衣機を使用する製品の製造
原動機を使用するセメント製品の製造
ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの

- 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用するもの
- 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの
- 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉
- 合成樹脂の射出成形加工
- 出力の合計が10キロワットを超える原動機を使用する金属の切削
- メッキ
- 原動機の出力の合計が1.5キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業
- 原動機を使用する印刷
- ベンディングマシン(ロール式のものに限る。)を使用する金属の加工
- タンブラーを使用する金属の加工
- ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く。)を使用する作業

地区街づくり計画について

本地区は、「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」の区域にも含まれるため、地区計画の届出とあわせて地区街づくり計画の届出も必要となります。このため、本地区計画の内容に加えて、以下の「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」の制限内容についても適用されます。



明大前駅周辺地区 地区街づくり計画

※本地区に該当する箇所のみ抜粋

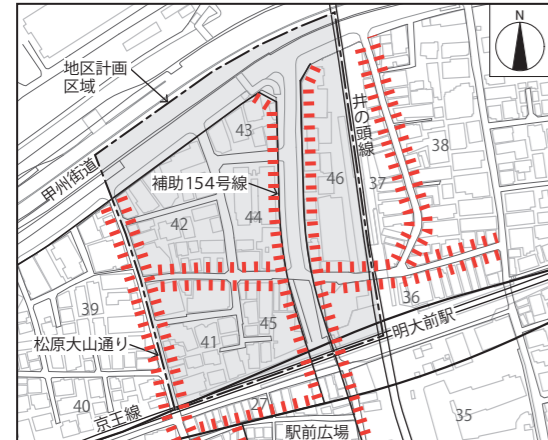
【地区の概要】

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 61.4ha

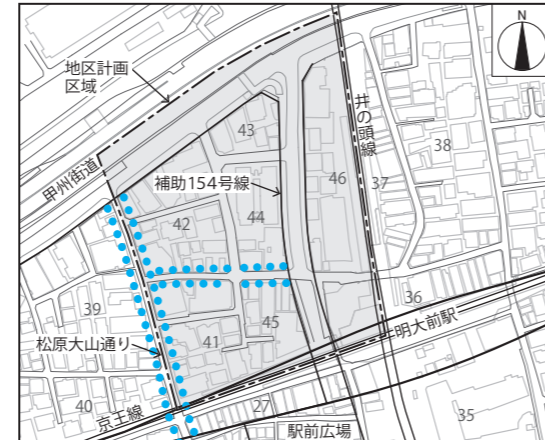
【建築物及び工作物に関する事項】 本事項の変更告示：令和5年4月28日

建築物等の用途の制限 (※1)	以下の用途としてはならない。 1 風俗営業等を営むもの(※2) 2 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 計画図1(IIII)で示す沿道建築物の1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿であるもの	※1 補助154号線沿道については、地区計画の「建築物等の用途の制限」と制限の内容が異なります。詳細はお問い合わせください。 ※2 キャバレー、クラブ、ホストクラブ、暗い(低照度)喫茶店・バー、カップル喫茶、マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、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
建築物の構造の制限	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするように努める。(都市計画施設にかかる建築物は除く。)	
壁面の位置の制限	計画図2(●●●●)に示す沿道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以上とする。	
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。 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。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 計画図2(●●●●)に示す壁面の位置の制限を受ける区域(道路中心から3m以内)には、軒、庇、手すり、戸袋、出窓、からぼり(ドライエリア)等を突出してはならない。	
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。ただし、道路からの高さ60cm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、住戸数以上の駐輪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	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。	
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。	

《計画図1：建築物等の用途の制限》



《計画図2：壁面の位置の制限》



地区計画・地区街づくり計画とは

地区計画とは、都市計画法に基づく制度で、地区の課題や特性を踏まえ、区と地域住民とが連携しながら、地区のめざすべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画法に示す必要な事項を都市計画に位置づけ、街づくりを進めていく手法です。地区計画の目標・方針を定めた上で、地区整備計画により道路・公園などの位置や建築物に関するルールを定めることができます。

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、世田谷区都市整備方針に定める内容を実現し、安全で住みやすい快適な市街地環境を形成するために、地区の特性に応じて、街づくりの目標、街づくりに関する必要な事項を定めることができます。

届出に関する案内

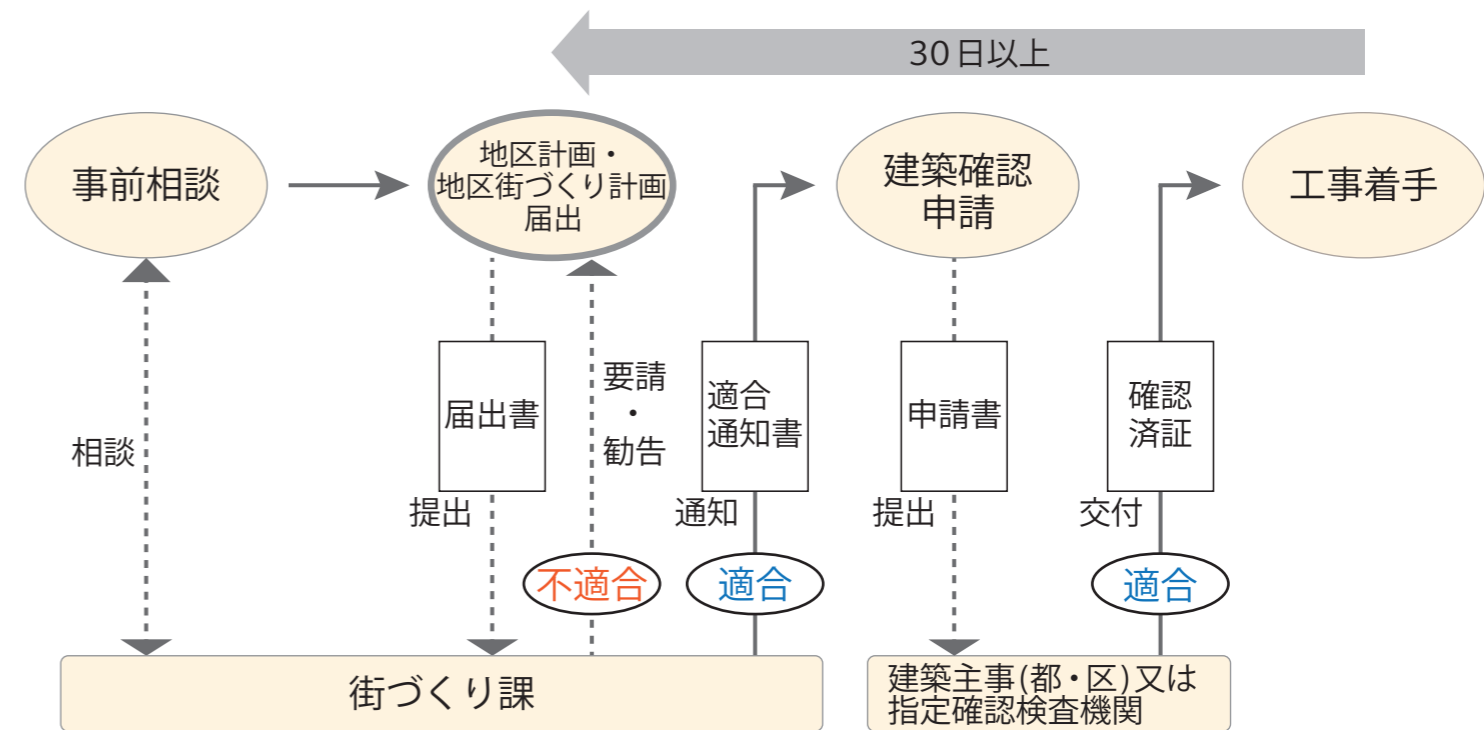
届出が必要な建築行為等

計画区域内で以下の建築行為等を行う場合は、**工事着手の30日以上前かつ建築確認申請の前までに**、北沢総合支所街づくり課の窓口に**建築行為等届出書の提出**が必要です。

- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 土地の区画形質の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

本地区は、「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」の「駅周辺地区」にも該当するため、地区計画の届出とあわせて、**地区街づくり計画の届出も必要**となります。

事前相談から工事着手までの流れ



相談・届出窓口

世田谷区 北沢総合支所 街づくり課
〒155-8666 世田谷区北沢 2-8-18 北沢タウンホール 11階
電話：03-5478-8031
FAX：03-5478-8019

