

明大前駅周辺地区地区街づくり計画(案) 明大前駅駅前広場周辺地区地区計画(原案) 公告・縦覧及び説明会のご案内

世田谷区北沢総合支所街づくり課

京王線の開かずの踏切解消に向けた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、明大前駅周辺地区は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及び地区計画の策定に向け、検討を進めています。平成28年10月には、これらの計画の素案について説明及び意見交換会を行い、参加者の皆さまからご意見をいただきました。

いただいたご意見を踏まえ、地区街づくり計画(案)及び地区計画(原案)を取りまとめましたので、下記のとおり世田谷区街づくり条例第14条及び都市計画法第16条に基づく説明会と公告・縦覧を行います。なお、各計画について、意見書を提出することができます。

説明会について

【日時】

平成29年7月18日(火)
午後7時～午後8時30分
(開場:午後6時30分)

【会場】

明治大学和泉キャンパス
和泉図書館1階ホール
(杉並区永福1-9-1)

【内容】

「地区街づくり計画(案)」の説明
「地区計画(原案)」の説明

※検討区域は5ページ及び8ページをご確認ください。

公告・縦覧について

【期間】

平成29年7月18日(火)～8月1日(火)
※土・日を除きます。
※縦覧時間は午前8時30分から午後5時までです。

【場所】

世田谷区北沢総合支所街づくり課

意見書提出について

【期間】

・地区街づくり計画
平成29年7月18日(火)～8月1日(火)
・地区計画
平成29年7月18日(火)～8月8日(火)

【提出先】

世田谷区北沢総合支所街づくり課

※意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所をご記入ください。

※提出は、郵送、ファックス、持参のいずれでも結構です。

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6階
世田谷区北沢総合支所街づくり課 街づくり担当
電話番号03-5478-8031 FAX番号03-5478-8019

「地区街づくり計画(素案)」「地区計画(素案)」説明及び意見交換会の報告

平成28年10月20日、明治大学和泉キャンパス和泉図書館1階ホールにおいて、「明大前駅周辺地区地区街づくり計画(素案)」「明大前駅駅前広場周辺地区地区計画(素案)」の説明及び意見交換会を開催し、96名の皆さまにご参加いただきました。それぞれの計画内容を説明し、その後、皆さまと意見交換を行いました。



《「地区街づくり計画(素案)」「地区計画(素案)」の説明》

地区街づくり計画(素案)では、主に街づくりの目標、建築物等の整備の方針、具体的な整備計画について説明しました。地区計画(素案)では、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針と地区整備計画について説明し、さらに用途地域等の関連する都市計画について変更案を説明しました。

《意見交換》(要旨)

■地区街づくり計画(素案)

- ・公園、広場が不足していることは本当に課題である。交通よりも広場やオープンスペースの整備に力を入れてほしい。
→公園や道路の用地を取得するためには、区の予算だけではなく、国や都の補助金の活用が不可欠です。そのために、まずは地区街づくり計画を策定し、当該地区を公園・広場が必要な地区として位置付けることが必要となります。
- ・街づくりの目標において、交通機能については3番目に記載されているが、明大前の特徴は交通結節機能であると思うので、1番目に記載してほしい。商業が最初ではないはずだ。
→区としては、項目に順位はつけておらず、並列表記という認識です。
- ・雨水流出抑制施設とは、練馬にあるような大規模な地下貯留槽のことなのか。
→民有地内で雨水の流出抑制を図るものであり、大規模な公設の貯留施設を造るものではありません。
- ・住商協調地区とはどのような地域なのか。
→住商協調地区は、住宅を主体としながら、商業と協調していく地区としています。

■地区計画(素案)

- ・松原大山通りを拡幅するということがだが、自動車の交通量が多い通りで人が安全に歩けるようにするためには相当の拡幅をしなければならないと思われるが、本当にその計画があるのか。
→松原大山通りの拡幅は区が用地を買収して道路を広げるという計画ではありません。歩行者空間の確保と防災性の向上のために、建て替えの際、道路の中心から3mセットバックして建物や塀を建ててください、というルールをお示ししています。
- ・地区内には狭い道路が多く、車や自転車で通るときに危険を感じている。駅前だけでなく、地区全体で無電柱化を推進してほしい。
→都市計画道路の歩道部は、電線類の地中化を進めていきます。幅員4~6mの生活道路については、電線類の地中化技術が確立されていないこともあり、現状では難しい状況です。今後、施工技術が確立されれば、生活道路についても無電柱化を進めていきます。
- ・敷地が都市計画道路にかかっている、敷地面積の最低限度である70㎡を確保できないが、その場合はどうなるのか。

→公共事業に協力して敷地面積が減少した場合、敷地面積の最低限度を下回っても残地で再建できます。また、将来敷地が細分化されるのを防ぐ目的であるため、計画策定時に 70 m²を下回っている敷地においてもこれ以上の敷地分割をしない限り、今後も建築は可能です。

・店舗規制で1階に商店を入れなければならないとのことだが、建て替え後、1階に商店(テナント)が入らなかった場合の補償はあるのか。

→駅前の商業のにぎわいを創出するために、地区全体ではなく、駅に近い道路と広場に面する建物の1階部分に住宅が建てられない規制をかけています。区からテナント収入に関する補償をする制度はありません。

■その他

・京王電鉄からの話がなかったが、京王電鉄は行政と関係なく事業を進めようとしているのか。それでは京王電鉄が主体の街づくりになってしまう。このような街づくりの会に京王電鉄が出席しないのはなぜか。

→本日は、地区街づくり計画等の街づくりのルールと方向性をお示しする場であり、京王電鉄の施設の説明会ではないため、京王電鉄が参加する必要はないと区は判断しています。京王電鉄と区は情報を共有し、相互に協力して街づくりを進めていきます。皆さまのご要望も伝えていきます。

《アンケートの主なご意見》

■地区街づくり計画(素案)について

- ・この地区に教育施設・宗教施設が多いという特性に関することを目標に入れ、その特性を活かした街づくりをするよう希望する。
- ・補助154号、放射23号沿道地区は、建物の不燃化を優先的に進めてほしい。
- ・公園を確保するエリアは土地を買収するつもりなのか。それとも売りに出した土地を公園として整備するつもりなのか。
- ・学校の敷地を、防災面で柔軟に活用することを考えることはできないのか。
- ・明大前駅周辺地区全域の道路における無電柱化を推進することをより強調して謳うべき。
- ・現状より良くなる以上、すみやかに計画が実現できるよう進めていただきたい。

■地区計画(素案)について

- ・店舗規制について、1階部分を住宅とすることを禁止するのは、やり過ぎだと思う。
- ・高さ制限について、敷地面積が1000 m²以上の場合は45m、2000 m²以上の場合は60mというのは、この街には高すぎる制限であると考えます。
- ・駅前広場の用途地域を変更する経緯、根拠を示すべきである。
- ・商業地域は鉄道立体化で減少する分の面積を確保すれば本来は十分ではないか。
- ・街の発展が少しでも早く進む様な計画を望みます。
- ・すみやかに実行に移していただきたい。

■その他、街づくりについて

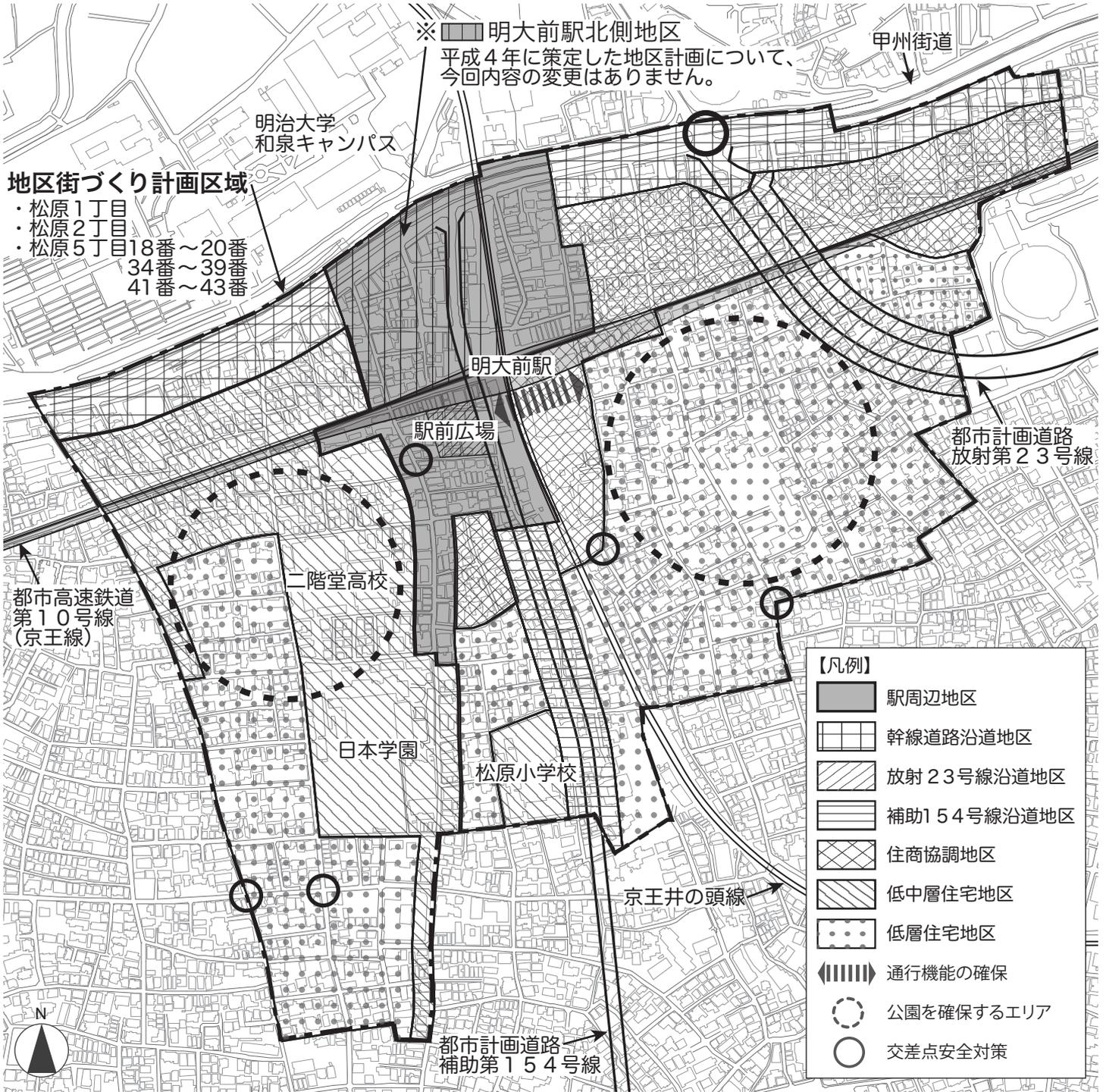
- ・京王電鉄の高架計画次第で、周辺地域の高さ制限などは変わってくると思う。そのため、京王電鉄と一体となって計画を進めるべきではないか。
- ・都市計画法に基づく地区計画素案の住民提案があることは希少な例であり、区としては最大限尊重してほしい。
- ・今日初めて参加したが、はっきり言って明大前の目指したい方向が理解できなかった。学生が多いので、もっと学生の意見を多く取り入れたら良いと思う。

地区街づくり計画(案)

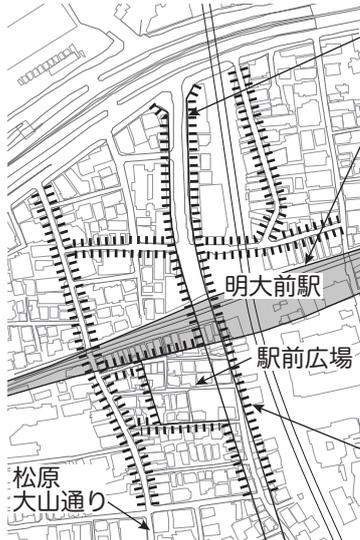
素案説明会等でいただいた意見を踏まえとりまとめた、地区街づくり計画(案)の概要は以下の通りです。

街づくりの目標	道路・交通施設の整備の方針	緑化の方針
<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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 放射23号線、補助154号線 <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。 2. 駅前広場 <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。 3. その他の道路・交通施設 <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。 	<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。
<h3>土地利用の方針</h3>	<h3>公園・広場の整備の方針</h3>	<h3>安全・安心の街づくりの方針</h3>
<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、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、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。 	<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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難等を考慮に入れ、地区全体の防災性能の向上を図る。 ・地域の防犯活動等により、区民、事業者、区が協働で安全・安心な街づくりの推進を図る。
<h3>建築物等の整備の方針</h3>	<ul style="list-style-type: none"> ※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、良好な商業環境の形成を図る。 ・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。また、良好な住環境の維持を図る。 ・建築物の構造の制限：防災性の向上を図る。防災性の高い沿道市街地の形成を図る。 ・敷地面積の最低限度：敷地の細分化の防止を図る。 ・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：共同住宅等については、敷地内での適切な駐車を促す。 ・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（案）》



《建築物の用途の制限》



破線箇所の沿道の建築物の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。

《壁面の位置の制限》



点線箇所の建築物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（案）》

	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建築物 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 する建築物		—					
		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)					—		
	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. 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。 3. 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)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、寄宿舍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。							
	世田谷区 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	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。							
	道路の整備	1. 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。 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。							
	駅前広場の 整備	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、緑ある憩いの場及び防災上有効な空間として整備する。							

※1：5 ページの《建築物の用途の制限》参照

※2：5 ページの《壁面の位置の制限》参照

地区計画（原案）

素案説明会等でいただいた意見を踏まえとりまとめた、地区計画（原案）の概要は以下の通りです。

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》

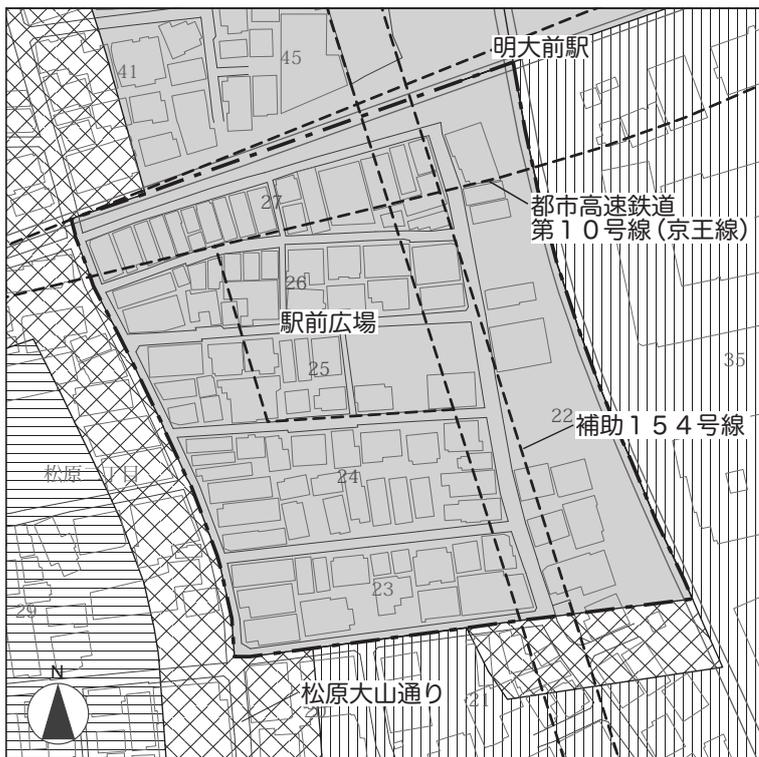
本地区は、京王電鉄京王線、京王電鉄井の頭線が乗り入れる明大前駅の南側に位置し、駅前には商業地、その後背地には住宅地が広がっており、周辺には教育施設が立地している。明大前駅周辺では、都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業を契機として、都市計画道路補助線街路第154号線（以下「補助154号線」という。）及び都市計画道路世田谷区画街路第13号線（以下「駅前広場」という。）の事業が行われており、街が大きく変化することが見込まれている。

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」と位置づけている。さらに、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」として位置づけており、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。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」と位置づけ、「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。

《用途地域等》

地区計画の策定とともに用途地域等を以下の通り変更します。



	現況	変更案
用途地域	第一種住居地域 近隣商業地域	商業地域
建ぺい率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%	400%
高度地区	第2種高度地区 第3種高度地区	指定なし
防火指定	準防火地域	防火地域
日影規制	指定あり	指定なし

用途地域	商業地域
	近隣商業地域
	第一種住居地域
	第一種中高層住居専用地域

《土地利用の方針》



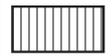
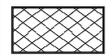
【商業推進地区】

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		
		商業誘導地区B	建築物の用途の制限	 1階部分の用途のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿を制限

《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。

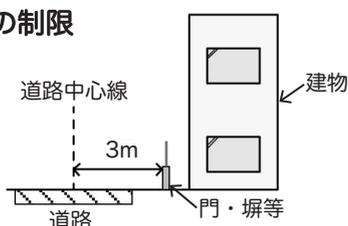
《地区整備計画（原案）》

	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項に掲げる用に供する建築物（※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建築物 6. 補助154号線及び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 (8ページ図の「●●●●●」)	道路中心から3m(門・塀等も含む)(※4)		-
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。(※2) 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。(※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
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)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。		

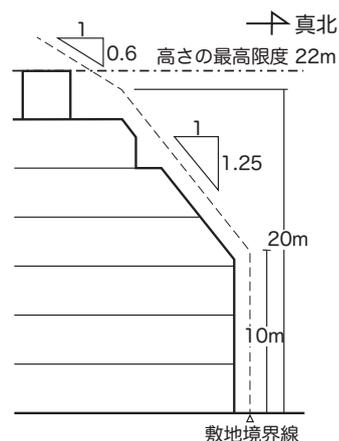
※1：風俗営業の規制で建築できない用途

- ・キャバレー、クラブ、ホストクラブ、キャバクラ、ダンス飲食店、ディスコ、暗い(低照度)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

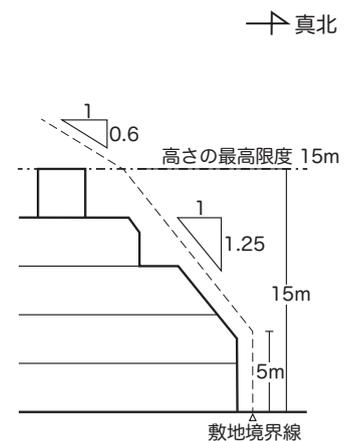
※4：壁面の位置の制限



※2：商業誘導地区 A の高さ制限



※3：商業誘導地区 B の高さ制限



地区街づくり計画・地区計画策定までの流れ

