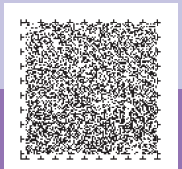


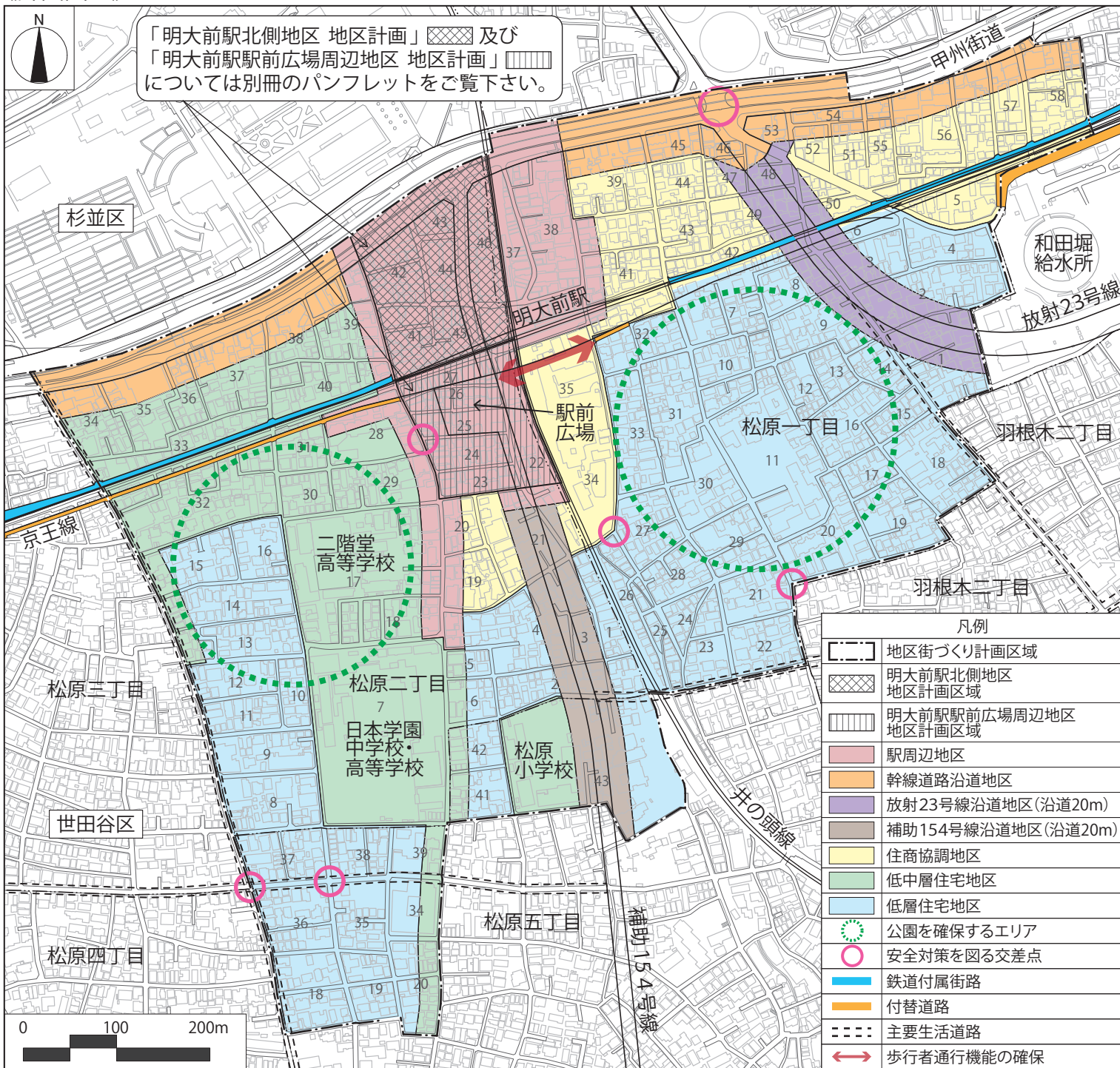
明大前駅周辺地区 地区街づくり計画

街づくりの目標・方針の決定告示	：平成 29 年 11 月 9 日	告示番号	：世田谷区告示第 839 号
地区整備計画の決定告示	：平成 30 年 3 月 7 日	告示番号	：世田谷区告示第 161 号
地区整備計画の変更告示	：令和 5 年 4 月 28 日	告示番号	：世田谷区告示第 344 号

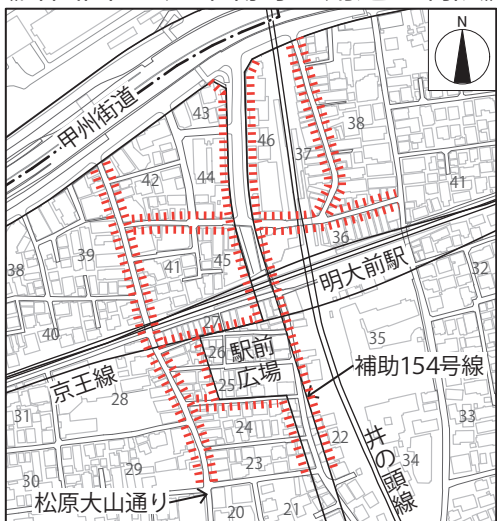


計画図

《計画図1》



《計画図2：建築物等の用途の制限》



《計画図3：壁面の位置の制限》



地区整備計画

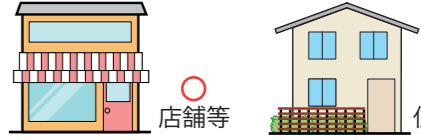

制限等	地区区分	駅周辺地区	幹線道路沿道地区	放射23号線沿道地区	補助154号線沿道地区	住商協調地区	低中層住宅地区	低層住宅地区
建築物及び工作物に関する事項	建築物等の用途の制限	以下の用途としてはならない。 1 風俗営業等を営むもの ① 2 射的場、勝馬投票券発売所等 3 ナイトクラブ 4 倉庫業を営む倉庫 5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 6 左の計画図2に示す沿道建築物の1階部分が、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿であるもの ②				—		
	敷地面積の最低限度	—		70㎡ ③				
	建築物の構造の制限	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするように努める。(都市計画法第4条に規定する都市計画施設にかかる建築物は除く。) ④				—		
	壁面の位置の制限	左の計画図3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。 ⑤						
		—		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。 ⑥				
	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。 ⑦ 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。 3 左の計画図3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。 ⑧						
	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。 ⑨						
	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。						
世田谷区みどりの基本条例の届出対象外の建築行為		—		以下の緑化に努める。 敷地面積100㎡以上 150㎡未満：中木3本 敷地面積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	左の計画図1に「安全対策を図る交差点」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	左の計画図1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。

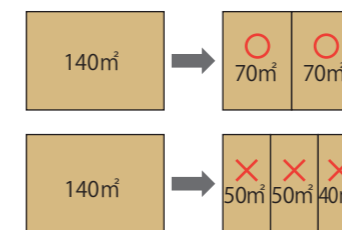
建築物等の用途の制限

- ① 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、ソーブランド、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等

- ②  店舗等  住宅
道路に面する建築物の1階部分は、住宅、共同住宅等としてはならない。

敷地面積の最低限度

- ③ 例：140㎡の敷地を分割する場合



地区整備計画の告示日(※)より前に、敷地面積が70㎡を下回る場合は、建築行為を行うことができます。

都市計画事業により70㎡を下回る場合は、建築行為等を行うことができます。

※ただし、用途地域が第1種低層住居専用地域では平成16年6月24日

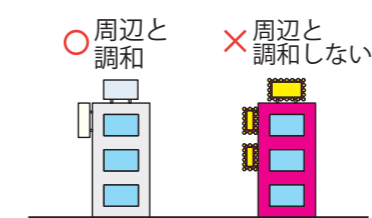

建築物の構造の制限





- ④ 【耐火建築物】鉄筋コンクリート造・主要構造部を不燃材料で覆った鉄骨造等

- 【準耐火建築物】主要構造部を不燃材料で覆った木造・鉄骨造等



※建築材料は目安です。性能を満たしていれば材料等は限定されません。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

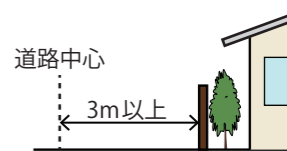
- ⑦  周辺と調和  周辺と調和しない

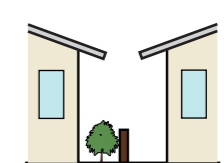
- ⑧  軒  出窓  庇  外開きのドア
- ※左の表の⑤に示す壁面の位置の制限を定める区域を対象とします。

垣又はさくの構造の制限

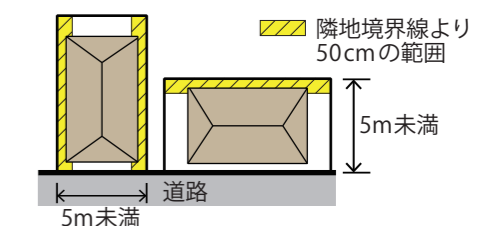
- ⑨  生垣  フェンス等の場合は緑化したものとする。

壁面の位置の制限

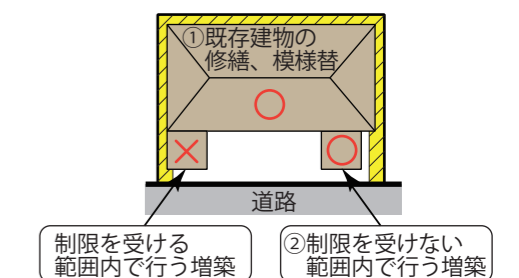
- ⑤  道路中心 3m以上
- 建築物や塀までの距離は、道路中心から3m以上とする。

- ⑥  50cm以上 50cm以上
- 建築物の外壁までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする。

ただし、以下のいずれかに該当するものについては、建築物の壁面の位置の制限は適用しません。



地区整備計画の告示日前より、対面する敷地境界線間の距離が5m未満の敷地で、その敷地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内にかかる新築



- ① 地区整備計画の告示日前より敷地内に存在し、壁面の位置の制限に適合しない部分がある建築物の修繕または模様替
- ② 上記建築物での壁面の位置の制限を受けない範囲内の増築

明大前駅周辺地区 地区街づくり計画

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 61.4 ha

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 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。
- 7 低層住宅地区
戸建住宅を中心とし、落ち着きのあるみどり豊かな住宅地の形成を図る。

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。
 - 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。
 - 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。

道路・交通施設の整備の方針

- 1 放射 2 3 号線・補助 1 5 4 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。

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。

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 2 3 号線、補助 1 5 4 号線は、歩道部に植栽帯等をつけて道路緑化を推進し、みどり豊かな景観の創出を図る。

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、街づくりの目標や、街づくりに関する必要な事項を定めることができます。

明大前駅周辺地区では、京王線の連続立体交差事業や駅前広場、都市計画道路補助第 1 5 4 号線等の都市計画事業が進められています。これらの事業にあわせて、世田谷区都市整備方針に掲げる「地域生活拠点」として駅周辺の商業の活性化を図りつつ、周辺の住宅地の良好な環境を守るために、地区街づくり計画を策定しました。

届出に関する案内

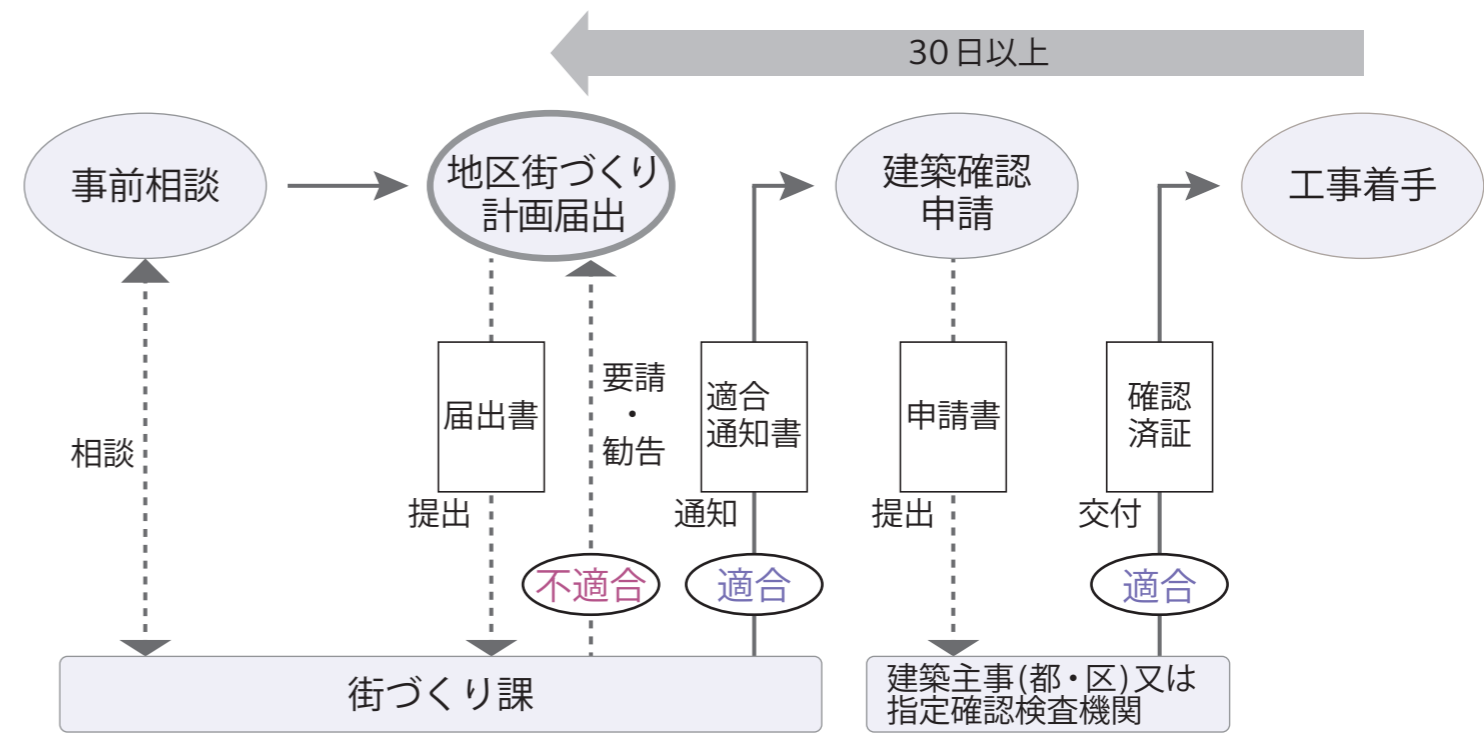
届出が必要な建築行為等

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

本地区内のうち、「明大前駅北側地区地区計画」又は「明大前駅駅前広場周辺地区地区計画」の区域に該当する場合は、地区街づくり計画の届出とあわせて**地区計画の届出も必要**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

