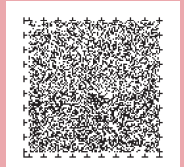


明大前駅 駅前広場周辺地区 地区計画

都市計画の決定告示：平成 30 年 3 月 7 日
告示番号：世田谷区告示第 157 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 332 号



明大前駅駅前広場周辺地区 地区計画

地区の概要

名称：明大前駅駅前広場周辺地区 地区計画 位置：松原一丁目、松原二丁目各地内
面積：約 1.7ha

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ます。

明大前駅周辺では、京王電鉄京王線の連続立体交差事業を契機として、都市計画道路補助第154号線（以下「補助154号線」という。）及び駅前広場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ます。

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」と位置付けています。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ます。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。」としています。

このようなことから、本地区では、都市計画事業の整備にあわせ、「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します。

土地利用の方針

1 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ります。

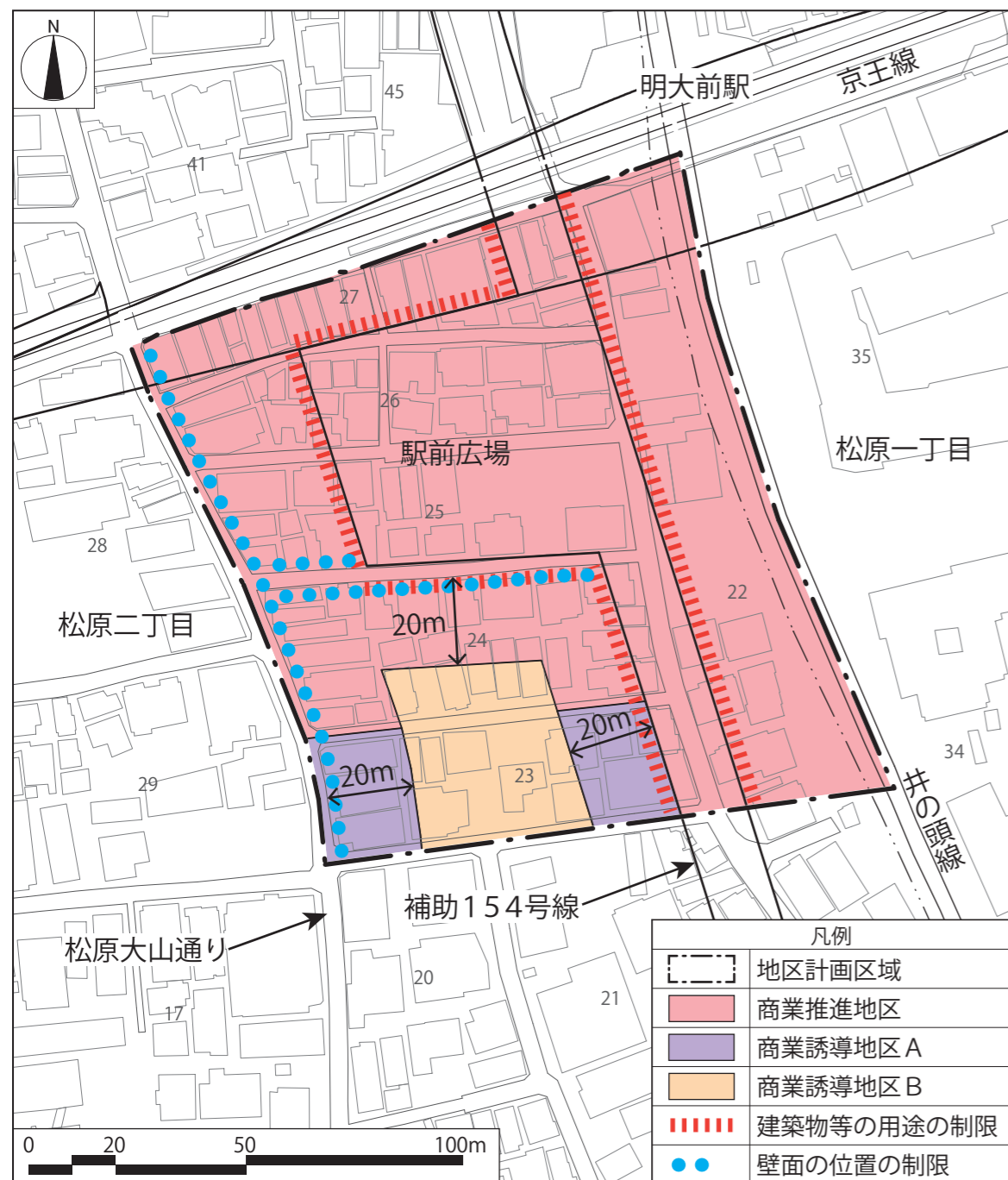
2 商業誘導地区A・商業誘導地区B

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ります。

建築物等の整備の方針

- 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ます。
- 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ます。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します。
- 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ます。
- 4 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ます。
- 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ます。

計画図



凡例

	地区計画区域
	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
	壁面の位置の制限

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都市基交第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

制限等	地区区分	商業推進地区	商業誘導地区A	商業誘導地区B
用途地域		商業地域		
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、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()に示す部分に面する建築物の1階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿であるもの。ただし、これらの出入口は除く。 ②		—
容積率の最高限度		400%	300% ただし、敷地面積が1,000㎡以上の場合は400%とする。	200% ただし、敷地面積が1,000㎡以上の場合は400%とする。
建ぺい率の最高限度		80%		60% ただし、敷地面積が1,000㎡以上の場合は80%とする。
壁面の位置の制限		計画図()に示す道路に面する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以上とする。(門・塀等も含む) ③		—
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(道路中心から3m以内)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1,000㎡未満の場合は22mとする。 2 敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は45mとする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の場合は60mとする。	1 敷地面積が1,000㎡未満の場合は22mとし、かつ第3種高度地区と同じ斜線制限を越えてはならない。 ④ 2 敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は45mとする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の場合は60mとする。	1 敷地面積が1,000㎡未満の場合は15mとし、かつ第2種高度地区と同じ斜線制限を越えてはならない。 ⑤ 2 敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は45mとする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の場合は60m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。 ⑥ 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。 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区域に突出する形状としてはならない。 ⑦		—
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。 ⑧		

建築物等の用途の制限

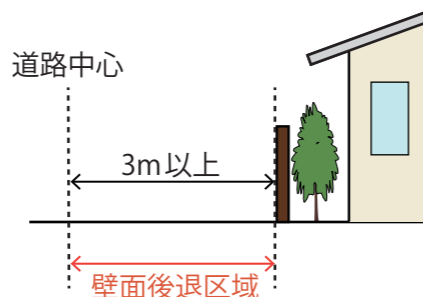
- ① キャバレー、クラブ、ホストクラブ、暗い(低照度)喫茶店・バー、カップル喫茶、マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等



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。

壁面の位置の制限

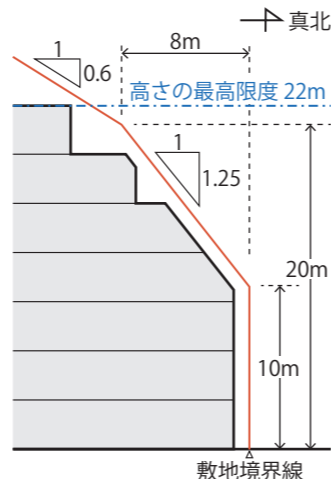
- ③ 建築物や塀までの距離は道路中心から3m以上とする。



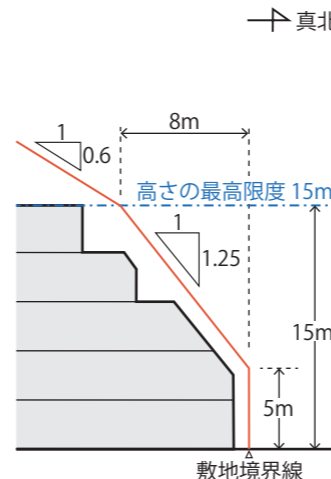
※ 壁面後退区域に門、フェンス、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。

建築物等の高さの最高限度

- ④ 商業誘導地区Aの斜線制限

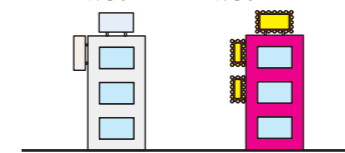


- ⑤ 商業誘導地区Bの斜線制限

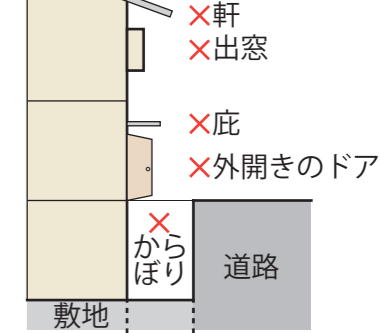


建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

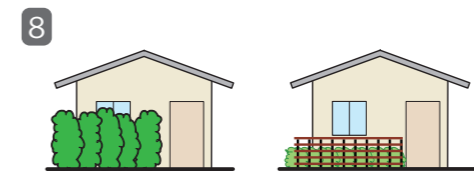
- ⑥ 周辺と調和 (red circle) / 周辺と調和しない (red X)



- ⑦ 軒 (red X), 出窓 (red X), 庇 (red X), 外開きのドア (red X)



垣又はさくの構造の制限



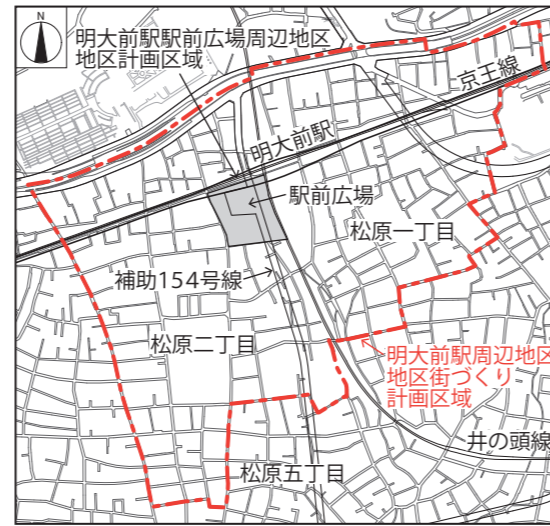
フェンス等の場合は緑化したものとする。

※ 上の表に示す壁面の位置の制限を定める区域を対象とします。

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。

「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づく計画で、幅広い内容を地区のルールとして定めることができます。本地区では、「地区計画」とあわせて「地区街づくり計画」により適正な街づくりを誘導していきます。



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	<p>以下の用途としてはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等を営むもの(※) 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 右図()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 <p>※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</p> <p>地区計画の「建築物等の用途の制限」と制限する箇所が異なりますので、ご注意ください。(右図参照)</p>	
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。)	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	
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。	

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。

「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」の区域のうち、京王線の連続立体交差事業にあわせて、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予想される地区を対象として、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

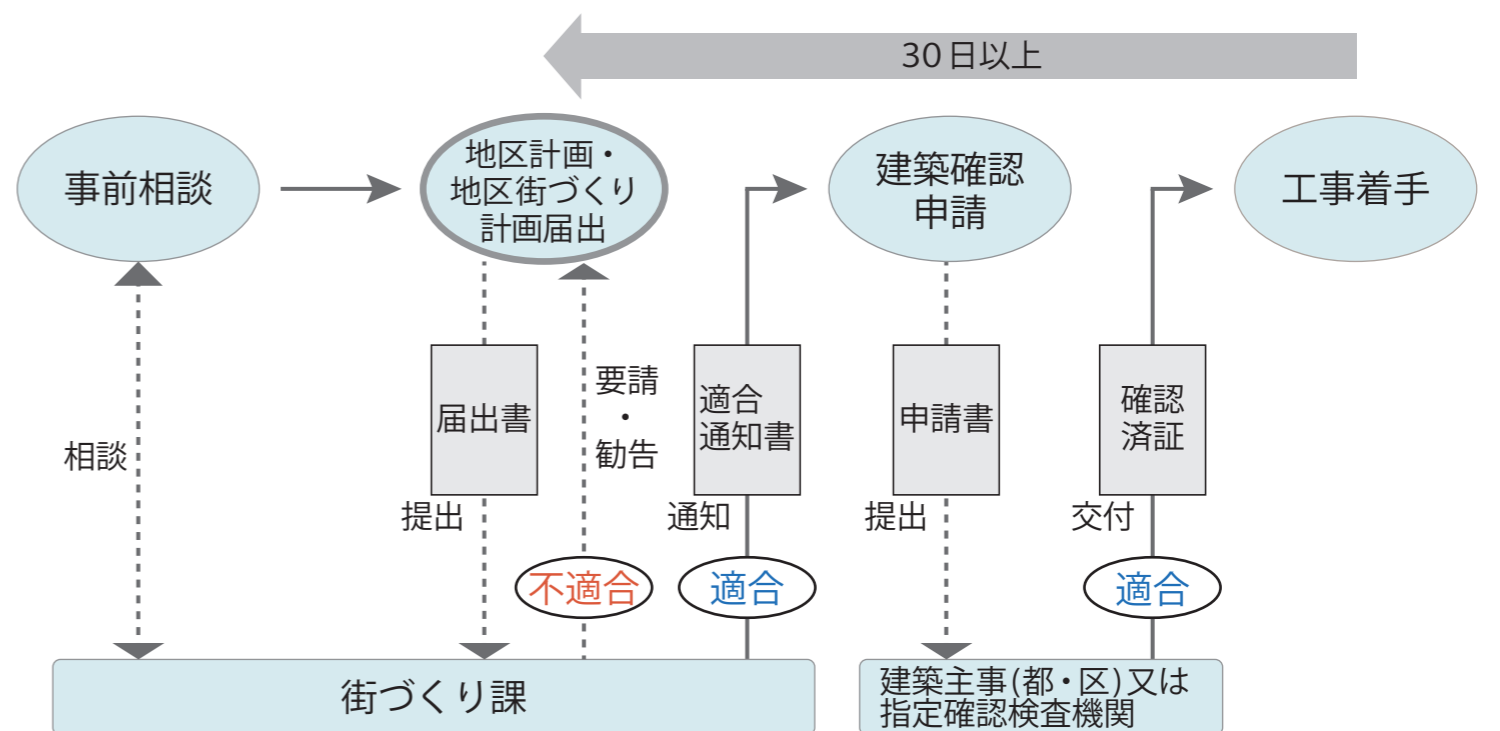
届出が必要な建築行為等

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

