

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：明大前駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区松原一丁目、松原二丁目、松原五丁目、羽根木二丁目各地内

面 積：約 70.2 h a

(2) 重点整備地区

名 称：明大前駅周辺地区

所在地：東京都世田谷区松原一丁目、松原二丁目、松原五丁目、羽根木二丁目各地内

面 積：約 70.2 h a

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、東京都世田谷区の北部に位置し、北側は東京都杉並区と接している。地区の北側を東西に国道20号（甲州街道）が通り、地区内東部には都道318号（環状第7号）が南北に整備されている。

また、地区内北側には京王線の明大前駅が位置し、明大前駅には南北に井の頭線が通っている。

②地区の形成経緯

当地区は、大正2年の京王線明大前駅（当時の名は火薬庫前駅）・代田橋駅の開業や、大正12年の関東大震災後の都心からの移住による人口増加に伴い、急激に市街化が進んだ地区である。昭和初期には農地が多く残る地域であったが、戦後の郊外住宅地としてさらに人口が増加した。このため、地区の大部分は、計画的な基盤整備が行われないまま密集した市街地を形成した。

③現況

当地区は、明大前駅を中心に商業施設が連なり商店街が形成されている。一方、これらの後背地には、低中層の専用住宅や集合住宅が建ち並ぶ密集した住宅地域が形成されている。

当地区の現況を下表に整理した。当地区の住宅戸数密度は140.3戸/ha、不燃領域率（国基準）は46.6%、換算老朽住宅戸数割合は62.3%となっている。さらに、地区内には4 m未満の狭あい道路が多く、災害時の円滑な消防活動等の対応が困難であり、防災面や居住環境の面で課題を抱えている。

また、当地区を通る京王線は、東京都を事業主体とする都市高速鉄道第10号（京王電鉄京王線）連続立体交差事業及び鉄道附属街路事業（笹塚駅～仙川駅間）が施行されている。

表 現況の概要

項目	数値	備考
住宅戸数	9,844戸	
住宅戸数密度	140.3戸/ha	
建物総数	2,829棟	
木造・防火造建物棟数（割合）	1610棟（56.9%）	
換算老朽住宅戸数	6,001戸	
換算老朽住宅戸数割合	85.5戸/ha	
不燃領域率（国基準）	46.6%	
不燃領域率（都基準）	62.3%	

1) 土地利用の現況

◆土地利用現況

当地区の地区面積は70.2haであるが、平成28年度土地利用現況調査より、宅地面積の合計が57.49ha（81.9％）、非宅地面積が12.68ha（18.1％）となっている。

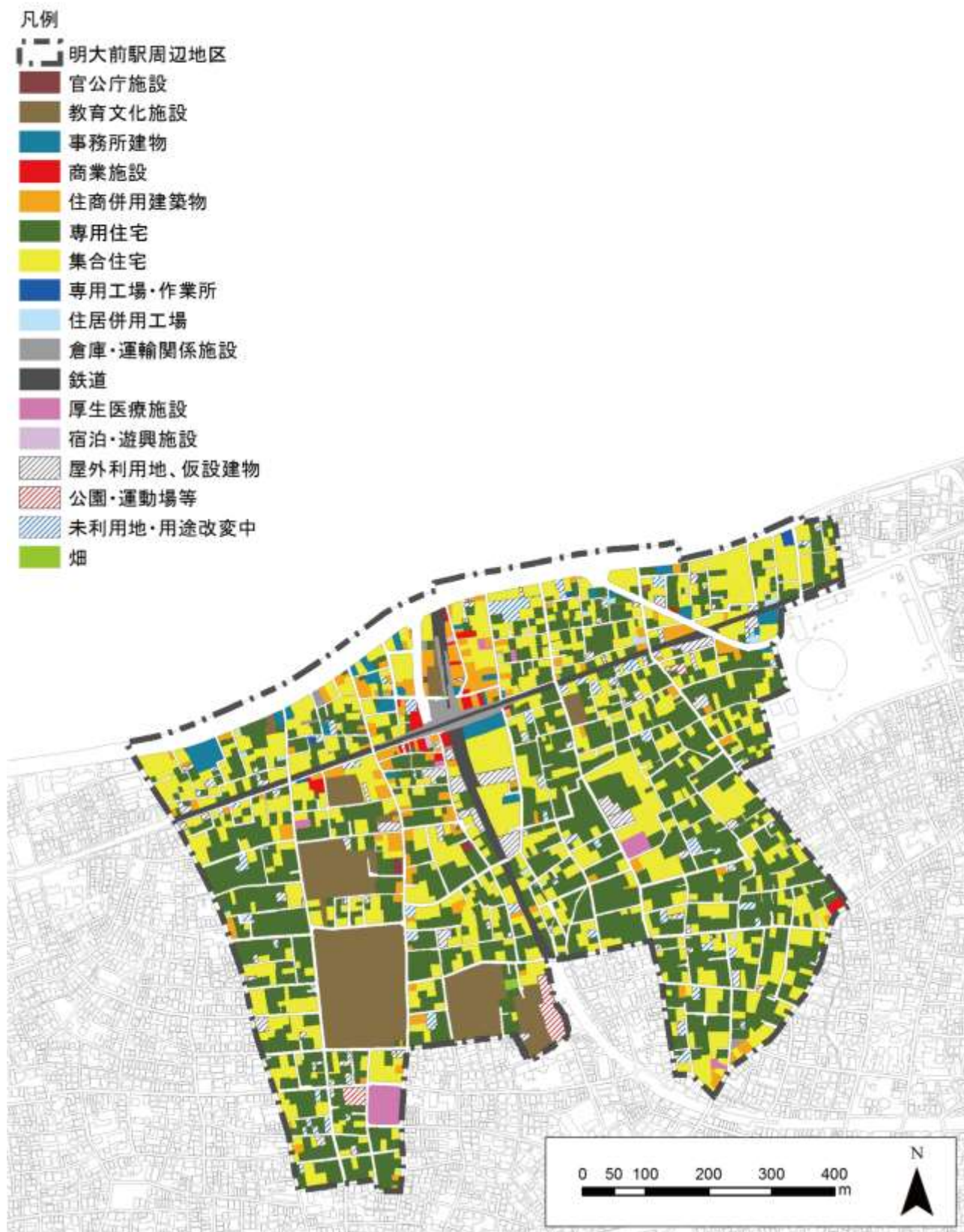
宅地に類する土地利用面積の内訳は、住宅用地が44.06ha（59.1％）と地区面積の過半以上を占め、以下、公共公益系6.24ha（8.9％）、低・未利用地3.24ha（4.6％）、鉄道等のその他1.78ha（2.5％）、商業・業務用地1.36ha（1.9％）、工業用地0.81ha（1.2％）と続く。

表 土地利用現況

分類		面積 (ha)	構成比 (%)	建物用途詳細
宅地	住宅用地	44.06	59.1	専用住宅、集合住宅、住商併用建物、住居併用工場
	商業・業務用地	1.36	1.9	専用商業施設、事務所建築物、宿泊・遊興施設
	工業用地	0.81	1.2	専用工場・作業所、倉庫運輸関係施設
	公共公益系	6.24	8.9	官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設
	低・未利用地	3.24	4.6	屋外利用地・仮設建物、未利用地・用途改変中
	その他	1.78	2.5	鉄道
	宅地小計	57.49	81.9	
非宅地	道路	12.21	17.4	
	公園・運動場等	0.43	0.6	公園、都市公園、墓地
	農業用地等	0.04	0.1	畑
	非宅地小計	12.68	18.1	
合計		70.17	100	

※1 平成28年度土地利用現況調査より集計した。

※2 用途別の構成比については小数点以下第2位で四捨五入して表示しているため、表中の値の合計が100％にならない場合があり、以降の図表に示す構成比、割合についても同様である。



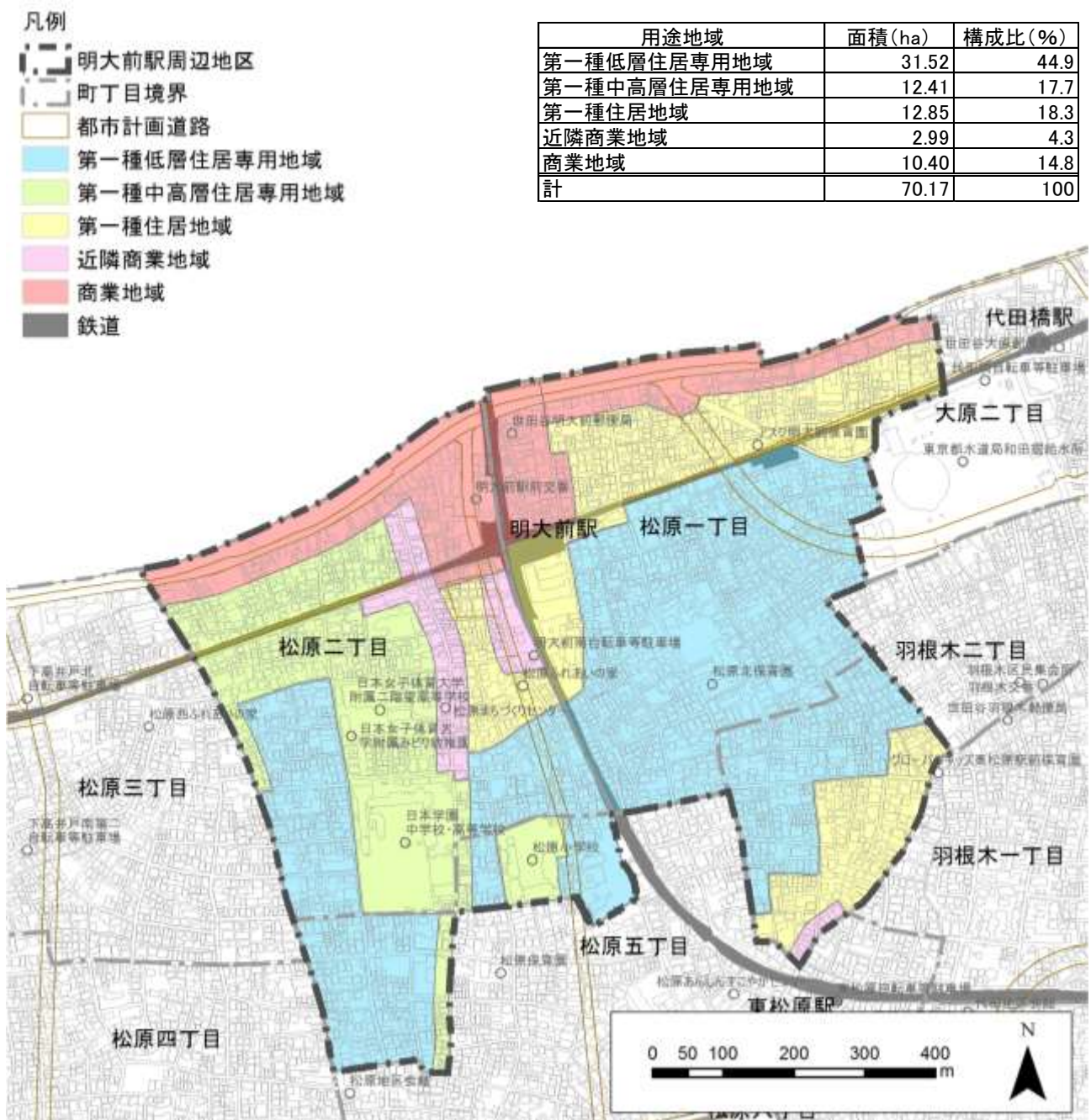
※ 平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 土地利用現況図

◆用途地域

住居系の用途では、第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）、第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）が指定されている。

商業系の用途では、商業地域（建ぺい率80%、容積率400%、防火地域）は明大前駅北側周辺および放射5号線沿いに、近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）は、日本学園中学校高等学校付近を除いた松原大山通り沿道、駅南口商店街周辺付近、東松原駅付近にそれぞれ指定されている。



※ 平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 用途地域図

2) 住宅等の現況

◆用途別建物現況、構造別建物分布

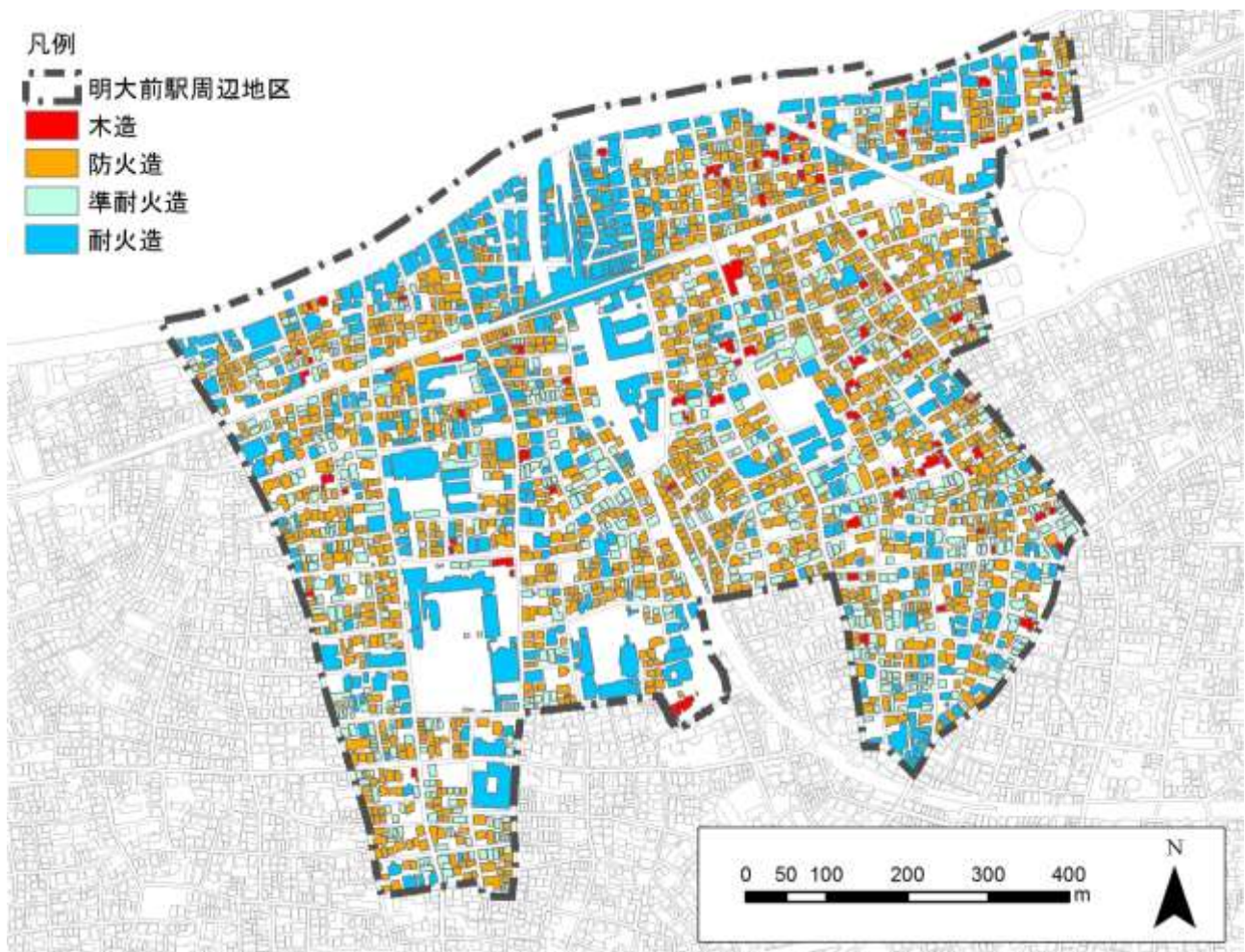
構造別建物分布、用途別建物現況図を示す。表より、区域内の建物総数は2,829棟で、そのうち60.3%が専用住宅である。専用住宅、集合住宅、併用住宅（住商併用住宅、住居併用工場）を合計すると2,690棟で、地区内の建物の95.1%を住宅が占めている。

構造別では、全体の56.9%が木造、防火造による木構造の建物で、43.1%は準耐火造、耐火造による耐火構造の建物である。

表 建物現況（棟数、構成比）

建て方別 構造別	専用住宅（棟）	集合住宅（棟）	併用住宅（棟）	住宅以外（棟）	計
木構造	1,121 (39.6%)	370 (13.1%)	82 (2.9%)	37 (1.3%)	1,610 (56.9%)
耐火構造	586 (20.7%)	428 (15.1%)	103 (3.6%)	102 (3.6%)	1,219 (43.1%)
計	1,707 (60.3%)	798 (28.2%)	185 (6.5%)	139 (4.9%)	2,829 (100%)

※ 平成 28 年度土地利用現況調査より集計した。



※平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 構造別建物分布図

凡例

明大前駅周辺地区

用途別建物現況

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 専用住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 厚生医療施設
- 宿泊・遊興施設
- 屋外利用地・仮設建物
- 道路

分類	建築面積 (㎡)	棟数	割合
官公庁施設	386.9	3	0.1%
教育文化施設	20254.2	40	1.7%
事務所建築物	6124.2	38	1.3%
専用商業施設	2577.8	23	0.8%
住商併用建物	16233.7	173	6.1%
専用住宅	119280.1	1707	60.3%
集合住宅	103234.5	798	28.2%
専用工場	414.0	4	0.1%
住居併用工場	816.4	12	0.4%
倉庫運輸関係施設	4846.3	10	0.4%
厚生医療施設	3464.3	7	0.2%
宿泊・遊興施設	218.6	3	0.1%
屋外利用地・仮設建物	100.8	4	0.1%
道路	111.7	1	0.04%
計	278043.4	2829	100%

分類	建築面積 (㎡)	棟数	割合
専用住宅	119280.1	1707	60.3%
集合住宅	103234.5	798	28.2%
住商併用建物	16233.7	173	6.1%
住居併用工場	816.4	12	0.4%
住宅 計	239544.8	2690	95.1%
非住宅 計	38498.6	139	4.9%
計	278043.4	2829	100%



※平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 用途別建物現況図

◆住宅戸数、住宅戸数密度

地区内の住宅総戸数は9,844 戸である。建て方別では、集合住宅が73.2%と7割以上を占め、次いで専用住宅が19.7%である。

地区内の住宅戸数密度は140.3戸/haであり、本事業の整備地区要件である住宅戸数密度30戸/ha以上を大きく上回っている。東京都の防災都市づくり推進計画〈整備計画〉平成9年3月の木造住宅密集地域の指標の水準である「住宅戸数密度（世帯密度）：55世帯/ha以上」及び早急に整備すべき市街地の指標の水準「住宅戸数密度（世帯密度）：80世帯/ha以上」についても上回っている。

表 住宅戸数（戸数，構成比）

建て方別 構造別	専用住宅（戸）	集合住宅（戸）	併用住宅（戸）	住宅以外（戸）	計
木造	1186	2088	121	10	3405（34.6%）
防火造	754	5120	539	26	6439（65.4%）
計	1940（19.7%）	7208（73.2%）	660（6.7%）	36（0.4%）	9844（100%）

※ 平成28年度土地利用現況調査より集計した。

表 住宅戸数密度

住宅戸数（戸）	地区面積（ha）	住宅戸数密度（戸/ha）
9,844	70.2	140.3

※本地区と整備地区及び重点整備地区の範囲は同じため、面積も同じになる。

◆換算老朽住宅戸数、換算老朽住宅戸数割合

当地区の換算老朽住宅戸数は6,001戸で、本事業の事業地区要件である50戸を大きく上回っている。換算老朽住宅戸数割合は61.0%で、本事業の事業地区要件である30%以上（地区の住宅戸数密度が70戸/ha以上の場合）も大きく上回っている。なお、建築物の老朽度測定基準、耐用年限をもとに、換算老朽住宅戸数を算出した。

表 老朽住宅戸数

老朽住宅 種別	耐用年限1/2超過の住戸数	耐用年限2/3超過の住戸数	耐用年限1/2超過及び 耐用年限2/3以下の住戸数
木造	73	72	1
防火造	2,920	2,717	203
準耐火造	912	582	330
耐火造	2,386	1,474	912

※平成28年度土地利用現況調査より集計した。

※換算老朽住宅戸数（耐用年限2/3超過の住戸数）＋（耐用年限1/2超過及び耐用年限2/3以下の住戸数）×0.8＝6001.8

表 建築物の老朽度測定基準

評定内容	評点
耐用年限1/2超過、耐用年限2/3以下のもの	100
耐用年限2/3超過のもの	130

表 耐用年限

	木造・防火造	準耐火造	耐火造
耐用年限1/2	11年	17年	24年
耐用年限1/3	15年	23年	32年

※耐用年限は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める年数とする。

表 換算老朽住宅戸数割合

項目	値	算定式
地区面積 S	70.2ha	
住宅戸数 A	9,844戸	
換算老朽住宅戸数 B	6,001戸	
住宅戸数密度	85.5戸/ha	$A \div S$
換算老朽住宅戸数割合 C	61.0%	$C = B \div A \times 100$

◆敷地規模の現況

当地区の空地を含んだ総敷地数は2,886件で、そのうち70㎡未満の敷地数は398件、70㎡以上100㎡未満の敷地数は556件で、計33.4%の敷地が100㎡未満である。

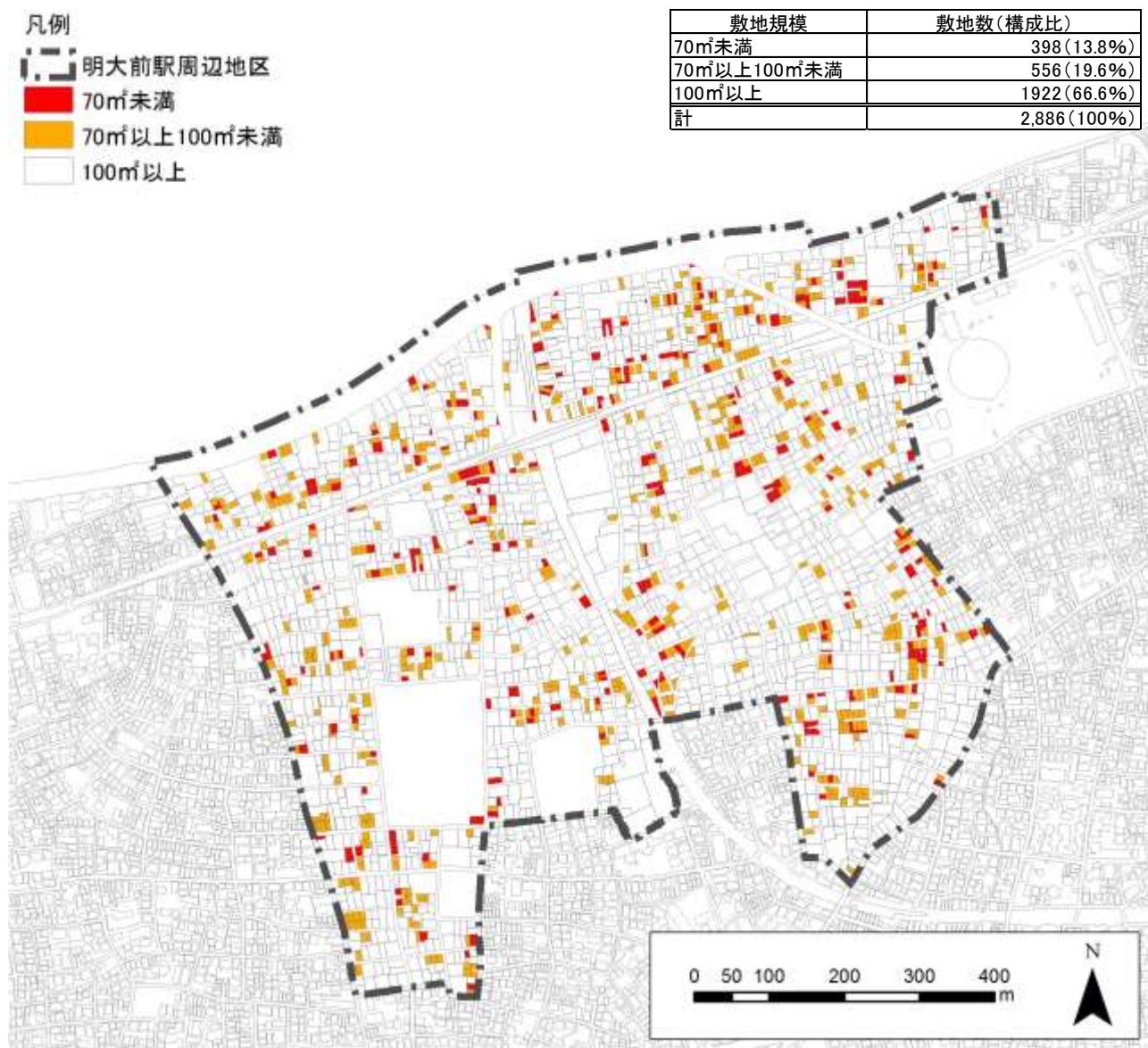


図 敷地規模の現況

◆不燃領域率

市街地の燃え難さを算定する指標である不燃領域率は、国方式では46.6%、都方式では62.8%であり、市街地の焼失率※が激減する40%には達しているものの、焼失率がほぼゼロとなるとされている70%には至っていない。理由として、23区全体の不燃化率65.6%に対し、不燃化率38.8%の低さと、幅員6m以上の道路基盤の脆弱さ、公園等オープンスペースの不足が考えられる。

※ 国土交通省、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の進捗把握等調査にかかる作業について（手引き）【H29.2 改訂版】，p.20

表 不燃領域率（国方式）

項目	値	算定式・備考
不燃領域率 F	46.6%	$k + (1 - k \div 100) \times r$
不燃化率 r	38.8%	$(R_s \div A_s) \times 100$
全建物建築面積 A s	278043.44㎡	-
耐火造等建物建築面積 R s	107819.14㎡	耐火造建物建築面積
空地率 k	12.7%	$((M_s + L_s) \div T) \times 100$
空地面積 M s	44161.96㎡	短辺もしくは直径40m以上で、かつ1,500㎡以上の水面、公園、運動場、学校、一団の施設等の面積
幅員6m以上道路面積 L s	45287.84㎡	-
地区面積 T	701687.41㎡	-

※ 算定方式は、国土交通省、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の進捗把握等調査にかかる作業について（手引き）【H29.2 改訂版】を参照した。

表 不燃領域率（都方式）

項目	値	算出式・備考
不燃領域率 F	62.3%	$k + (1 - k \div 100) \times r$
不燃化率 r	56.1%	$(R_s \div A_s) \times 100$
全建物建築面積 A s	278043.44㎡	-
耐火造等建物建築面積 R s	155956.28㎡	耐火造建物建築面積＋準耐火造建物建築面積×0.8
空地率 k	14.2%	$((M_s + L_s) \div T) \times 100$
空地面積 M s	54631.12㎡	短辺もしくは直径10m以上で、かつ100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団の施設等の面積
幅員6m以上道路面積 L s	45287.84㎡	-
地区面積 T	701687.41㎡	-

※ 算定方式は、国土交通省、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の進捗把握等調査にかかる作業について（手引き）【H29.2 改訂版】を参照した。

表 不燃領域率算出数値（建物面積）

建物種別	面積（㎡）
木造	8083.13
防火造	101969.74
準耐火造	60171.43
耐火造	107819.14
全建築面積	278043.44

表 道路率

道路率	17.8%
全道路面積	124640.37㎡
細街路率	45.6%
4m未満の道路	11483.74m
全道路延長	25179.55m

表 不燃領域率算出数値（空地面積）

項目	面積（㎡）
空地面積（国基準）	44161.96
空地面積（都基準）	54631.12
道路面積（幅員6m以上道路）	45287.84

3) 公共施設及び生活関連施設の現況

◆幅員別道路現況

当地区の幅員 4 m 未満の道路は、総延長の 44.3% を占める。次いで、幅員 4 m 以上 6 m 未満道路が 40.2% を占め、幅員 6 m 以上の道路は、残る 15.5% である。

また幅員別道路現況図より、幅員 6 m 以上道路は区域辺縁部に位置していることが読み取れ、区域内部では幅員 6 m 以上道路の整備が不十分な状況である。

表 幅員別道路現況

幅員	道路面積	道路率	道路延長 (比率)
4 m 未満 (※ 2)	35,310㎡	5.0%	11,463m (44.3%)
4 m 以上 6 m 未満	44,043㎡	6.3%	10,417m (40.2%)
6 m 以上	45,288㎡	6.5%	4,022m (15.5%)
計	124,640㎡	17.8%	25,901m (100%)

※ 1 平成 28 年度土地利用現況調査より集計した。

※ 2 幅員 4 m 未満の道路延長の比率は、細街路率を示す。



※平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 幅員別道路現況図

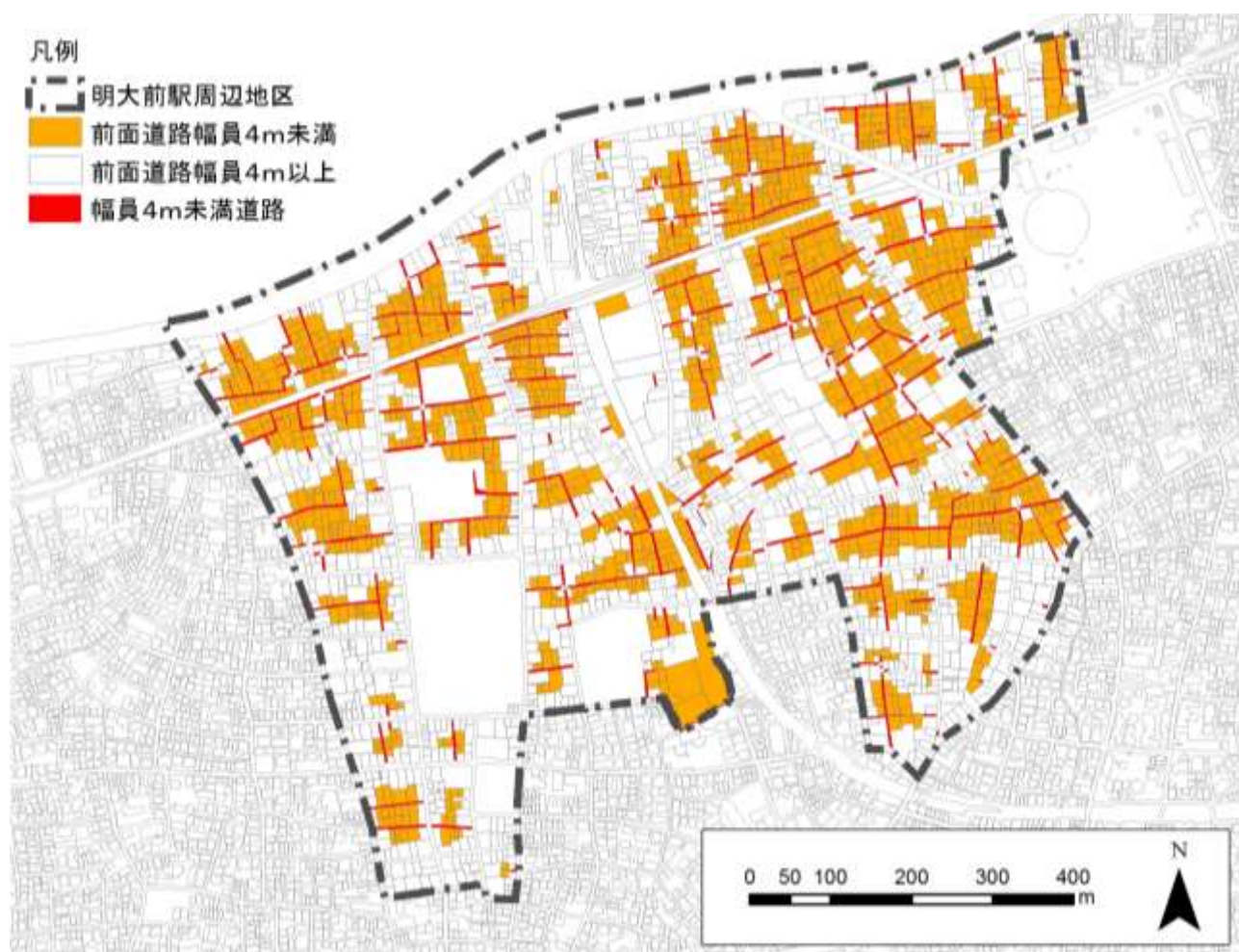
◆接道不良敷地（幅員 4 m未満の道路のみに接している敷地）

前項の幅員別道路現況における 4 m未満道路の比率においても、接道不良敷地数の多さを示唆しているが、地区内の敷地の46.7%が、幅員 4 m未満の道路に接する敷地であり、建築基準法に基づく接道条件を満たしていない（建築基準法第42条の道路やそれ以外の道や通路を含む）。また、建築基準法における種別道路を図に示した。

表 前面道路幅員別敷地数

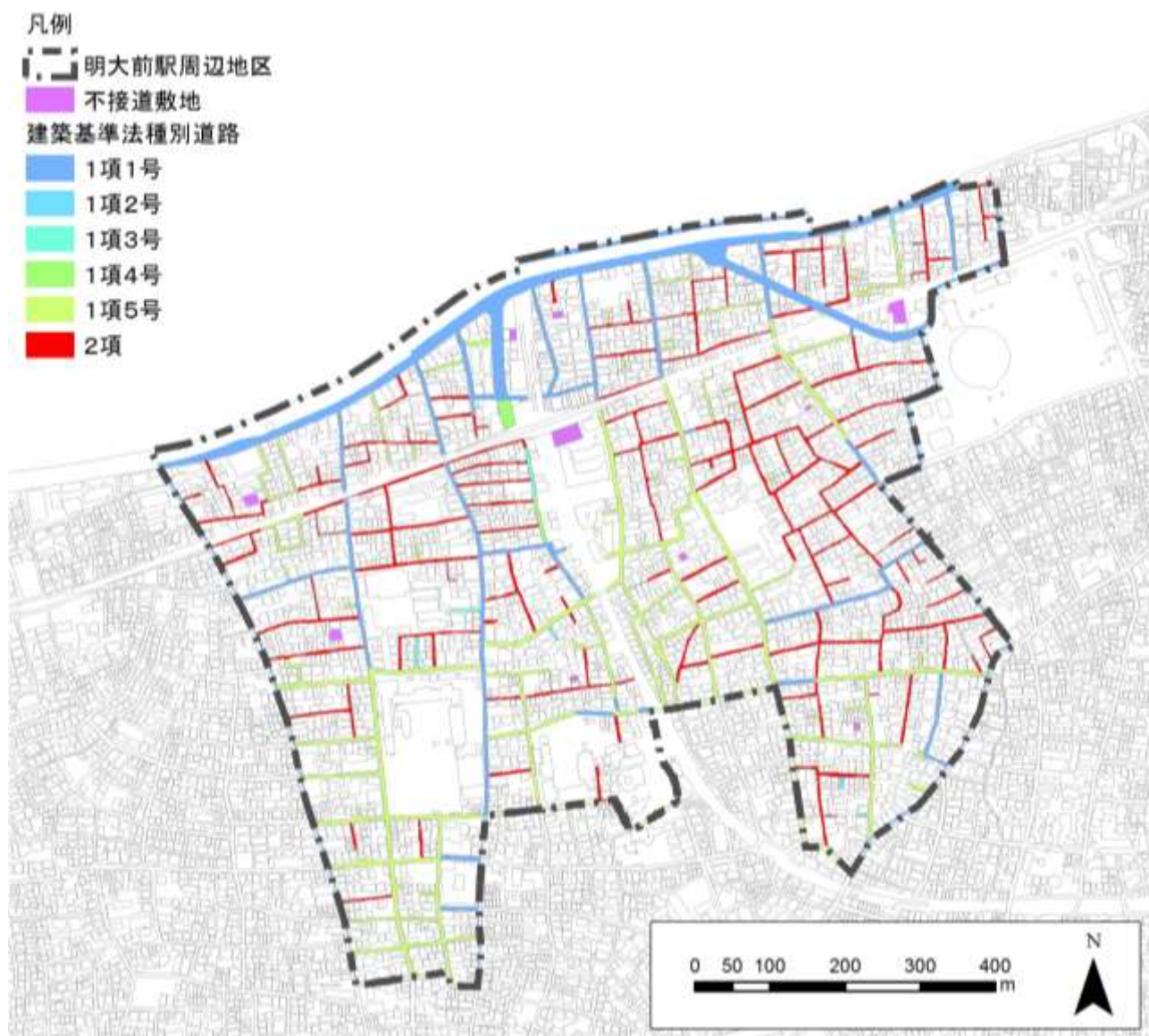
前面道路幅員	敷地数（構成比）
4 m未満	1,347（46.7%）
4 m以上	1,539（53.3%）
計	2,886（100%）

※ 平成 28 年度土地利用現況調査より集計した。



※平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 接道不良敷地図



※平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 建築基準法種別道路現況

◆消防活動困難区域

消防活動困難区域とは、幅員が6 m以上の道路から、140m以遠（直線距離）の区域を示す。
国道20号（甲州街道）沿い等、地区の北部に消防活動範囲がみられるが、南部は消防活動困難区域が広がっている。



※平成 28 年度土地利用現況調査より作成した。

図 消防活動困難区域

◆公園・緑地の整備状況

当地区内の公園整備状況を示す。当地区内の公園は、松原公園（種別：街区公園）と松原つみき公園（種別：ぽけっと公園※¹）の2か所であり、面積は合計して、1467.86㎡である。世田谷区立公園条例において、区民1人当たりの公園面積の目標は6㎡以上としているが、当区域の人口は12,293人※²である（平成27年国勢調査）ことから、地区内住民1人当たりの公園面積は0.12㎡と目標値を大きく下回っている。

「特に公園緑地が少なく公園緑地を配置する地域」は、街区公園規模の機能が果たせる公園を配置するため、街区公園・都市緑地・都市林・近隣公園・地区公園・運動公園・総合公園・広域公園・特殊公園・身近な広場（条例別表 0.05 ha以上）の誘致圏を250mと設定し、不足地域を抽出した。当地区の「特に公園緑地が少なく公園緑地を配置する地域」は41.0haであり、地区全体面積の58.4%を占めている。

※1 「ぽけっと公園」は、敷地面積 500 ㎡未満であり、街区公園（敷地面積 500 ㎡以上 1 ha 未満）の機能を補完することを目的とした公園である（参照：世田谷区，世田谷区みどりの基本計画（2018 年度～2027 年度），p61）。

※2 当地区は、町丁目境界をまたいでいるため、町丁目面積の面積按分により、地区内人口を推定した。

表 公園一覧表

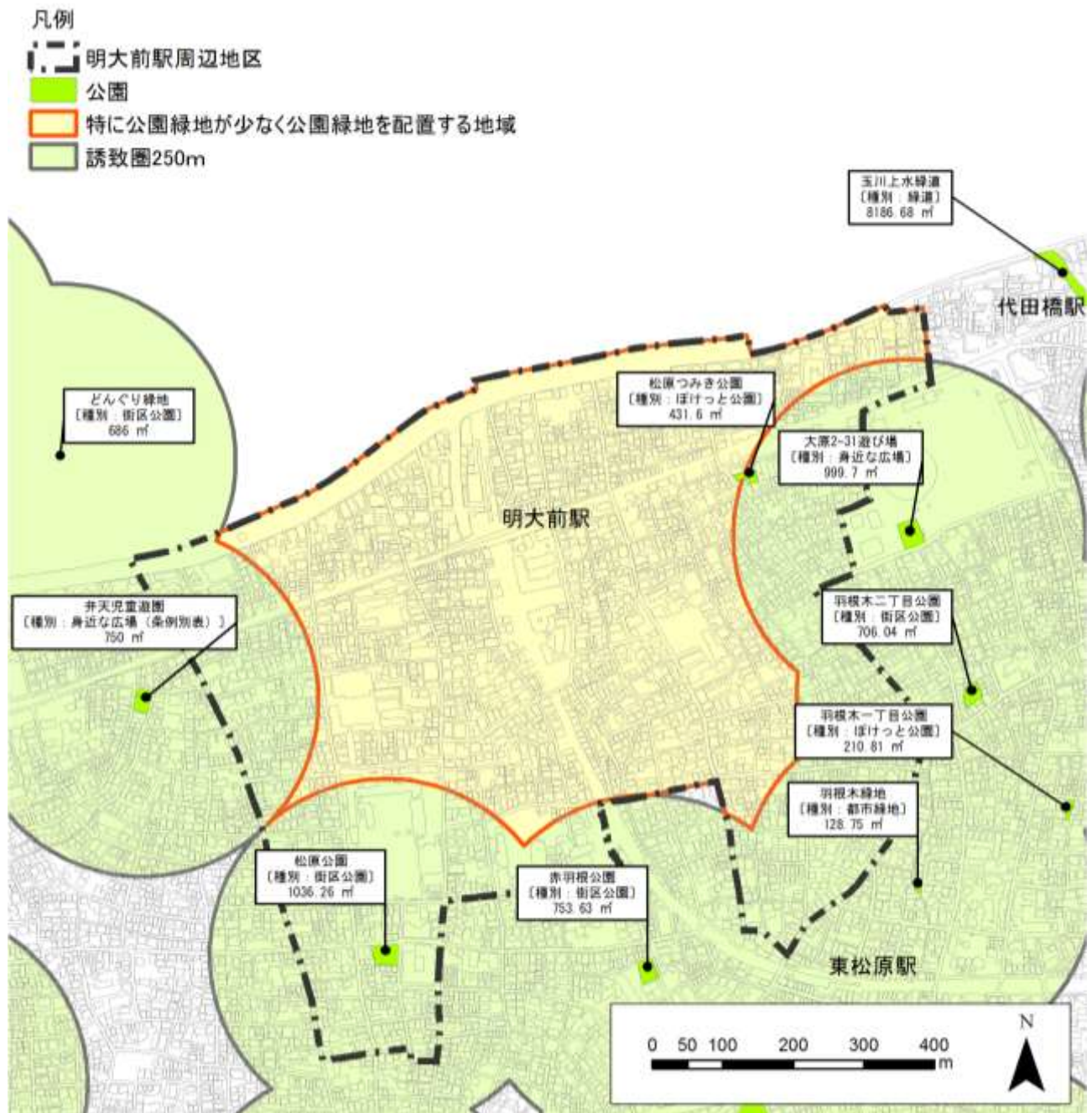
名称	区分	管理面積（㎡）	管轄	地区内外
松原公園	街区公園	1036.26	区	地区内
松原つみき公園	ぽけっと公園	431.60	区	地区内
弁天児童遊園	身近な公園	750.00	区	地区外
赤羽根公園	街区公園	753.63	区	地区外
羽根木緑地	都市緑地	128.75	区	地区外
羽根木一丁目	ぽけっと公園	210.81	区	地区外
羽根木二丁目公園	街区公園	706.04	区	地区外
大原2-31遊び場	身近な広場	999.70	区	地区外
玉川上水緑道	緑道	8186.68	区	地区外

※1 平成28年度土地利用現況調査より集計した。

◆生活環境施設・防災関連施設の現況

当地区内の避難所は、松原小学校のみである。また、当地区住民の広域避難場所については、北部が「明大和泉校舎一帯」、南部の一部地域が「羽根木公園一帯」に割り当てられている。

防火水槽、地中ばり水槽、飲料用受水槽、プールの消防水利は、地区内に17か所設置されている。



※平成 28 年度土地利用現況調査，国土数値情報の都市公園データ（平成 23 年度）より作成した。

図 公園整備状況図



※1 平成28年度土地利用現況調査，文献※2より作成した。

※2 世田谷区ホームページ，広域避難場所エリア図、割当て地区，<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/>

165/831/d00128020_d/fil/kouikihinanbasyopdf.pdf，最終参照2018.11.5

図 生活環境施設・防災関連施設

（２）整備地区の課題

当地区の現況を次頁に示し、以下に課題を整理する。

１）土地利用

- ・駅周辺は商業地域で容積率400%に指定されている。しかしながら、道路基盤が未整備なため指定されている容積率が十分に活用できず、比較的低層の建物で構成されているため、共同化の促進により、合理的な土地利用を促す必要がある。
- ・駅周辺は、近隣の学校へ通学する学生や地区内外からの買い物客が集まり、時間帯によって人の密度が極端に大きくなるが、オープンスペースがほとんど無く、災害時の避難や消火活動などが困難な状況にある。また、滞留空間、交流の空間、にぎわいの創出ため、オープンスペース等の整備を進める必要がある。
- ・地区内の住宅戸数密度は140.3戸/haであり、東京都防災都市づくり推進計画（整備計画）平成9年3月の木造住宅密集地域の指標の水準である「住宅戸数密度（世帯密度）：55世帯/ha以上」及び早急に整備すべき市街地の指標の水準「住宅戸数密度（世帯密度）：80世帯/ha以上」についても大きく上回っている。つまり、地区内の世帯数が防災上の水準値を超えているため、市街地の安全性確保のため、各種道路、公園等の整備が急務な状況といえる。
- ・不燃領域率は、国方式では46.6%、都方式では62.8%であり、市街地の焼失率が激減する40%には達しているものの、焼失率がほぼゼロとなるとされている70%には及んでいない。今後、幅員6m以上の道路基盤、公園等オープンスペースの整備を推進する必要がある。

２）建物・住宅

- ・木造・防火造建物棟数の割合は56.1%と木造建築物が密集している。換算老朽住宅戸数割合は61.0%で、本事業の事業地区要件である30%以上（地区の住宅戸数密度が70戸/ha以上の場合）も大きく上回っているだけでなく消防水利（防火貯水槽等）が不足しており、災害時の延焼拡大の危険性が高い状況にあり、共同化により建物の更新を図る必要がある。

３）「地震に関する地域危険度」の改善

- ・平成30年2月に公開された地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）によると、地震に関する地域危険度は、松原一丁目で危険度ランク4、羽根木二丁目で危険度ランク4となっており、防災性向上による地域危険度の改善を図る必要がある。

表 地震に関する地域危険度

町丁目名	建物倒壊危険度			火災危険度			災害時活動困難度			総合危険度		
	危険量 (棟/ha)	順位	ランク	危険量 (棟/ha)	順位	ランク	困難度	順位	ランク	危険量 (棟/ha)	順位	ランク
松原一丁目	2.88	1575	2	3.90	314	4	0.27	254	4	1.86	239	4
松原二丁目	2.58	1752	2	1.02	960	3	0.36	64	5	1.29	390	3
羽根木二丁目	3.25	1393	2	3.85	319	4	0.35	71	5	2.50	151	4
松原五丁目	2.01	2247	2	1.20	847	3	0.29	214	4	0.92	605	3

※ 東京都都市整備局，地震に関する地域危険度測定調査報告（第8回），平成30年2月，pp.254-258より作成した。

※ 表中の順位は、全 5,177 町丁目中の順位を示している。

4) 公共施設及び生活関連施設

- ・地区内の細街路率は44.3%となっており、幅員 6 m以上の道路が少なく、災害時における消防・救急活動が困難になっている（消防活動困難区域は地区面積の61.8%）。また、幅員 4 m未満で入り組んだ道や行き止まり路も多く、消防自動車の進入や二方向避難が困難なエリアが点在している。地区内閉塞度は2と、一定の水準には達しているという指標も示されているが、災害時の消防・救急活動に備え、道路の拡幅整備を進める必要がある。
- ・世田谷区立公園条例において、区民 1 人当たりの公園面積の目標は 6 m²以上としているが、地区内住民 1 人当たりの公園面積は0.12m²と目標値を大きく下回っており、生活環境と安全確保のため、公園の整備は急務である。

表 整備地区の現況

土地利用		
住宅用地の割合	59.1%	
道路率	17.4%	
建物・住宅		
建物総数	2,829棟	
住宅に供する建物棟数（割合）	2,700棟（95.1%）	
木造・防火造建物棟数（割合）	1,610棟（56.9%）	
住宅戸数	9,844戸	
住宅戸数密度	140.3戸/ha	
換算老朽住宅戸数	6,001戸	
換算老朽住宅戸数密度	85.5戸/ha	
換算老朽住宅戸数割合	61.0%	
不燃領域率（国基準）	46.6%	
不燃領域率（都基準）	62.3%	
公共施設及び生活関連施設		
細街路率	44.3%	
接道不良敷地（前面道路幅員 4 m未満）の割合	46.7%	
消防活動困難区域の割合	61.8%	
地区内閉塞度（※1）	2	判定○
地区内住民 1 人当たりの公園面積	0.12m ²	

※1 算定方式は、国土交通省、「地震時等に著しく危険な密集市街地」の進捗把握等調査にかかる作業について（手引き）【H29.2 改訂版】，pp. 22-28 による。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

1) 市街地の防災環境の向上

世田谷区都市整備方針で定めるテーマ別方針の一つである「安全で災害に強いまちをつくる」に基づき、延焼遮断帯である都市計画道路の整備、狭あい道路の拡幅、公園・広場の整備、共同化等の推進により、老朽木造建築物の建替えを図り、地区の防災性を高め、安全で快適な市街地の形成を図る。

2) 魅力ある商業環境の形成

地域に密着した活力ある良好な商業環境の形成を進めるため、建築物の用途を制限し、賑わいの連続性を維持し確保すると共に、歩行者が安心して通行できる空間を確保する。併せて、地域交流の場として防災機能を兼ね備えた駅前広場等の整備を図る。

3) 住環境の向上

住宅地区には公園・広場等の公共施設を整備することで、住環境の向上を図る。また、地区内の既存樹木の保全を図り緑化を推進し、快適な居住環境を形成する。

4) 住民と行政の協働による街づくりの推進

当地区では、地区住民主体のルールとして、世田谷区街づくり条例に基づく「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」及び、都市計画法に基づく「明大前駅駅前広場周辺地区地区計画」、「明大前駅北側地区地区計画」が策定されている。区は、これらの計画との整合を図りながら道路・公園などの公共施設の整備を行い、住民の建替えを支援することで、住民と行政の協働による地区整備を進めていく。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物の解消

地区内の老朽木造建築物については共同化等を促し、不燃化建替えなどの誘導を図る。

ロ) 災害時の安全確保

4 m未満の狭あい道路については、建替えに併せて、後退部分の整備を促進する。また、防災上有効な空地の確保のため防火貯水槽を備えた公園・広場の整備を図る。さらに、公園整備により通り抜け路を確保し、住宅地区の行き止まり路解消により二方向の避難路を確保する。

ハ) 不燃領域率の向上

当地区の現在の不燃領域率（国基準）は46.6%（平成28年度土地利用現況調査数値より算定）であり、道路や公園・広場の整備により空地の確保を図るとともに、老朽建築物の建て替えを促進するとともに、共同化や不燃化建替えを誘導することにより、建物の不燃化を図り災害時の基礎的な安全性を向上させる。また、現在事業中の駅前広場及び補助154号線、放射23号線の整備に合わせ、沿道の建築物を上述と同様に不燃化を進める。

③共同化による老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

地区全体の安全性の確保のため、老朽木造建築物については、不燃化建替えや共同建替えを誘導する。なお、共同建替えにあたっては、区の専門家派遣制度を活用し技術支援を行う。

また、「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」において、敷地面積の最低限度を70㎡と定めることにより、小規模な敷地に建てられる建築物による建て詰まりを抑制することで、災害時の安全性を向上させる。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

公共施設の整備等によって生じる従前居住者等への支援のために、土地所有者等には代替地の斡旋、隣接地との共同建替えの誘導を行う。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用計画

表 土地利用計画

種別	現況		計画	
住宅用地	41.5ha	(59.1%)	39.6ha	(56.4%)
道路	12.5ha	(17.8%)	14.2ha	(20.2%)
商業・業務用地	3.8ha	(5.4%)	3.3ha	(4.7%)
教育施設	5.6ha	(8.0%)	5.6ha	(8.0%)
公園・緑地	0.43ha	(0.6%)	0.68ha	(1.0%)
農地等	0.04ha	(0.1%)	0.02ha	(0.03%)
その他	6.3ha	(9.0%)	6.8ha	(9.7%)
合計	70.2ha	(100%)	70.2ha	(100%)

※ 平成 28 年度土地利用現況調査数値より算出した。

(2) 上位計画等における位置づけ

◆世田谷区都市整備方針【都市計画マスタープラン】（平成27年4月）

都市整備の基本方針として、当地区の土地利用構想は、明大前駅周辺と国道20号（甲州街道）沿道の西側地域で「駅周辺商業ゾーン」、その周囲に「住宅ゾーンⅡ」、国道20号（甲州街道）沿道の東側地域で「幹線沿道ゾーン」、その他のエリアは「住宅ゾーンⅠ」と位置付けられている。

「幹線沿道ゾーン」は、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯を形成する防災性の高い土地利用を誘導すると定められている。さらに、「住宅ゾーンⅠ」および「住宅ゾーンⅡ」いずれについても、地区計画の策定などにより、適切な土地利用を誘導し、「住宅ゾーンⅠ」ではみどり豊かなゆとりある住環境を維持すること、「住宅ゾーンⅡ」では、低中層住宅と中高層住宅との調和を図り、市街地の住環境を保全するため、高さや敷地規模に関する新たな規制の導入をめざすこと等が定められている。

また、地域整備方針として、明大前駅周辺地区は、地区計画などの策定により街づくりを推進するアクションエリアとされ、都市計画道路の補助154号線や放射23号線の整備にあわせ、共同化や不燃化建替えを誘導することによる沿道の建築物の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討している。

◆都市再開発の方針

当方針において、明大前駅周辺は「誘導地区」、さらに明大前北側地区は「再開発促進地区」に指定されている。当方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定めている。

「再開発促進地区」は、地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で、地区の整備周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区（促進地区）もしくは、具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区である。また「誘導地区」は、再開発促進地区には至らないが、今後、再開発の機運の醸成を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区である。

◆東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針

当方針において、地区計画が決定済みである明大前北側地区は、「住宅・住環境整備重点地区」に指定されている。「住宅・住環境整備重点地区」は、東京都住宅マスタープランで「重点供給地域」に位置付けられた地区において定められ、住宅市街地のうち一体的、総合的に整備又は開発に向けた都市計画決定、事業実施が見込まれる地区とされている。

地区整備については、補助154号線の整備に併せて、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としている。

◆世田谷区 第三次住宅整備後期方針

当方針では、地震に強い住まい・まちづくりとして、「防災街づくりの推進」を打ち出している。具体的には、区画道路や小広場用地等の取得・整備や、災害時の倒壊による危険を防ぐため、ブロック塀ではなく生垣の推進等を行うとしている。

(3) 土地利用に関する基本方針

当地区には、「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」に加え、「明大前駅駅前広場周辺地区地区計画」および「明大前駅北側地区地区計画」が定められている。これらの導入した計画を基に土地利用を誘導していく。

各計画の概要を、以下に整理する。

◆明大前駅周辺地区 地区街づくり計画

国道20号（甲州街道）沿いの幹線道路沿道地区では、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としている。また、放射23号線沿道地区、補154号線沿道地区では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としている。

◆明大前駅駅前広場周辺地区 地区計画

商業推進地区、商業誘導地区A、商業誘導地区Bのそれぞれにおいて、建築物の統合を誘導し、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としている。

◆明大前駅北側地区 地区計画

補助154号線の整備、共同化による土地の有効活用を通し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとしている。

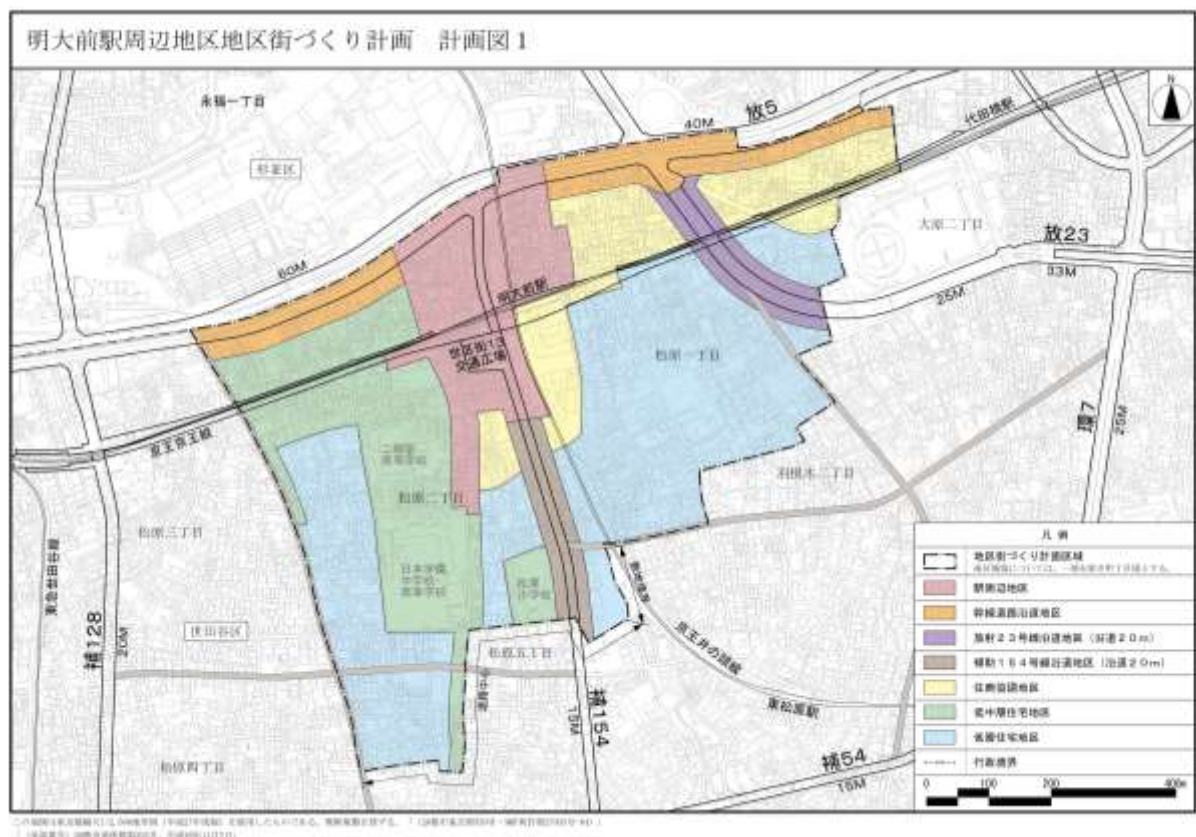


図 明大前駅周辺地区 地区街づくり計画整備計画図

「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」を推進するため、以下の通り地区区分を設定する。

1) 駅周辺地区

駅周辺の賑わいを創出し、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、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、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。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

①整備の基本構想

- ・駅前広場周辺では平成30年度の地区計画策定時に、共同化による容積率の有効利用、高さ制限の緩和を規定し、共同化に向けた区の専門家派遣制度を活用して、建替え促進を図る。

②駅北東側商店街における建物更新の誘導

- ・この商店街は道路幅員が4 m程度であり、敷地の有効利用が難しい。また、建物の老朽化も進んでいる。そのため、壁面線や地区計画導入等の街づくり事業手法の検討を行い、道路拡幅と建物の更新を誘導する。

③駅北側街区における建物共同化

- ・駅北口街区において、第三次住宅整備後期方針及び「明大前駅北側地区地区計画」に基づき、建物共同化による空地进行を誘導する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

表 事業一覧表

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	都市高速鉄道第10号線 附属街路第11号線	都市計画道路	幅員 6 ～19m 延長約340m	事業中 (区施行)
		都市高速鉄道第10号線 附属街路第12号線	都市計画道路	幅員 6 m 延長約145m	事業中 (区施行)
		都市高速鉄道第10号線 附属街路第13号線	都市計画道路	幅員 6 m 延長約310m	事業中 (区施行)
		幹線街路補助線街路 第154号線	都市計画道路	幅員13～20m 延長約119m (1)	完成
		幹線街路補助線街路 第154号線	都市計画道路	幅員15m 延長約206m (2)	事業中 (区施行)
		幹線街路補助線街路 第154号線	都市計画道路	幅員15m 延長約360m (3)	未完成
		世田谷区画街路 第13号線 (駅前広場)	都市計画道路	約2,930㎡	事業中 (区施行)
		放射23号線	都市計画道路	幅員25m (一部33m) 延長約380m	事業中 (都施行)
		幹線街路放射第4号線	都市計画道路	幅員20m以上 延長約1485m	完成
		幹線街路放射第5号線	都市計画道路	幅員20m以上 延長約1,340m	完成

①道路整備（都市計画道路）

イ）放射23号線

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。

周辺の交通体系を検討して、地区内の交通利便性を向上させる。また、地区内への通過交通の侵入を制御する。

小学校の通学路や駅へのアクセス道路では道路横断を検討する。

既存道路との交差点においては安全確保のための隅切りや交差点改良を行い、歩行者が安全で快適に通行できるような対策を行う。

ロ）幹線街路補助第154号線

地区内の未着手の区間については、沿道住民の理解と協力を得て、早期に事業化を検討する。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、共同化や不燃化建替を誘導することによる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。

松原小学校に隣接する区間では、児童の安全性を高めるため、視認性の確保、自動車速度の抑制等を検討する。

ハ）駅前広場（世田谷区各街路第13号）の整備

改札と広場等への交通結節機能の強化、にぎわい交流の創出、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成、地区の防災性向上のため、地区住民等が憩い交流できるスペースとなる駅前広場を整備する。併せて、防災機能を高めるために防火貯水槽を設置する。

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、共同化や不燃化建替を誘導することによる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。

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備（地先道路）

イ) 交差点改良

地区内の見通しの悪い交差点については、安全確保のため隅切りを設けるなど、歩行者が安全で、安心して通行できるような対策を行う。

ロ) 行き止まり路の解消

住宅地区内の行き止まり路については、公園・広場等の整備に合わせて通り抜け通路を確保し解消を図る。

ハ) 狭あい道路

地区内の4m未満の狭あい道路については、世田谷区狭あい道路拡幅整備条例による「狭あい道路拡幅整備事業」を活用し、狭あい道路に接して建築する場合、狭あい道路の指定された中心線から2mの位置まで後退させる。

二) 壁面線

「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」、「明大前駅駅前広場周辺地区地区計画」において壁面線を規定した、駅前広場の南側道路、松原大山通りの駅周辺地区は歩行者空間の確保および防災性の向上を図る。また、主要生活道路号線沿道も地区街づくり計画により壁面線の規定により、歩行者空間の確保及び防災性の向上を図る。

②公園・緑地の整備

イ) 小公園・広場の整備

地区内にはオープンスペースが不足している。特に不足している地区の南側や羽根木二丁目西側地区を中心におおよそ8箇所（合計で約2,707㎡）の小公園・広場を整備し、不燃領域率の向上、行止り解消等の効果を狙う。併せて、地区の防災機能を高めるためにも防火貯水槽1基を設置する。

ロ) 緑化

道路に面して垣又はさくを設ける場合には、生垣又はフェンス等に緑化したものとする事で、緑化を推進する。

6. その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成 31 年度から平成 40 年度までの 10 年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①建築行為の規制誘導

世田谷区街づくり条例に基づく「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」の届出による建築行為の規制誘導を基本に、地区住民や権利者の理解を得ながら、「明大前駅駅前広場周辺地区地区計画」、「明大前駅北側地区地区計画」等との整合を図り、整備計画に沿った街づくりを行う。

②専門家派遣

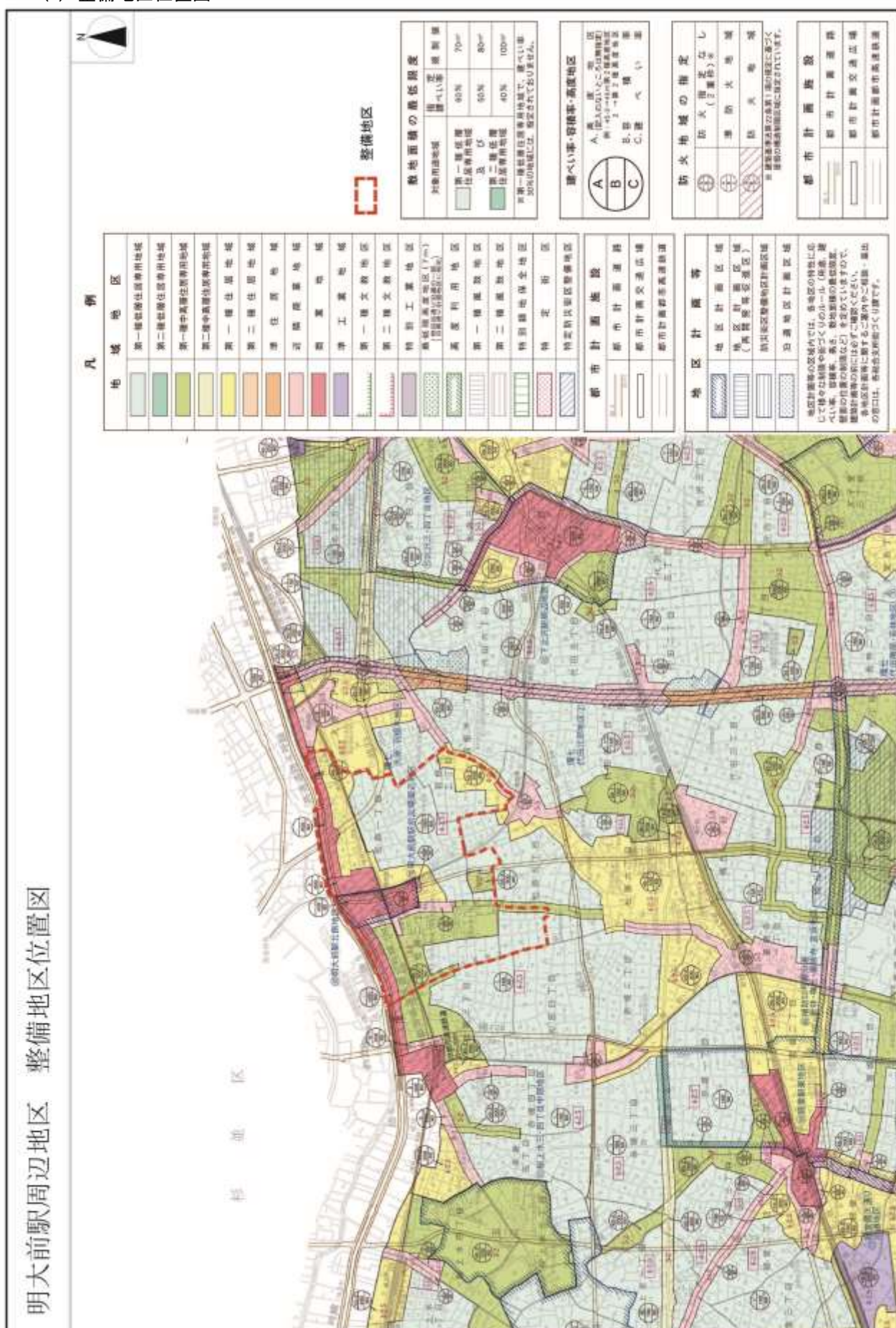
住民が自主的に行う共同建替えや不燃化建替えについては、「街づくり専門家派遣制度」を活用する。

③情報提供

明大前駅周辺地区においては、街づくり協議会が組織されており、円滑な事業の推進のため、情報提供や住民意向の把握を行っていくとともに、街づくりニュース等を発行する。

7. 添付書類

(1) 整備地区位置図



(2) 整備地区区域図



