

地区の概要

位置：大原二丁目、羽根木一丁目及び羽根木二丁目各地内
面積：約28.0ha

街づくりの目標

- 1 地区の日常生活を支える便利でにぎわいのある商業環境の形成
- 2 みどり豊かで潤い落ち着いたある住環境の形成
- 3 安全・快適で円滑な交通環境の形成
- 4 災害に強い安全な市街地の形成
- 5 地域の自然資源を活かした街の魅力の向上

土地利用の方針

- 1 駅周辺地区
 - ・地区の日常生活を支える生活拠点として、商業・業務施設等が立地するにぎわい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、事務所・店舗・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 住商協調地区
 - ・住宅と商業・業務施設等が調和した市街地の形成を図る。
- 5 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。
- 6 低層住宅地区
 - ・低層の戸建住宅を中心とし、落ち着いたある住環境の形成を図る。
- 7 公共公益施設地区
 - ・みどりの拠点として、地域に親しまれるオープンスペースの創出を図るとともに、災害時の防災拠点としての機能向上を図る。

道路・交通施設の整備の方針

- 1 放射23号線
 - ・地域の生活利便性に配慮した自動車動線等を確保するために、適切な位置に信号のある交差点の整備を図る。
 - ・防災機能向上等を目的として、電線類の地中化を図る。
- 2 その他の道路
 - ・井ノ頭通りについては、代田橋駅への主要なアクセスルートとして、安全で快適な歩行者空間の確保を図る。
 - ・主要生活道路については、事業化までの経過段階において、災害時の円滑な消防活動が可能な空間の確保を図る。
 - ・京王線の連続立体交差事業に伴う側道の整備については、歩行者の安全性の確保を図る。
 - ・主な地先道路等については、平常時の安全な通行及び円滑な消防活動のための空間の確保を図る。
 - ・商店街通りについては、歩行者が安全に通行できる空間の確保を図る。
 - ・狭あい道路の解消を図るため、建築物の建築時以外の機会も捉えて拡張整備を図る。
 - ・木造住宅の密集市街地等では、避難時の安全性を向上させるため、通り抜け道路等の整備を図る。
 - ・安全対策が必要な交差点では、必要に応じて隅切りを設けるなど、交通環境の向上を図る。

3 駅周辺の交通施設

- ・計画図に示す駅付近の安全対策が必要な交差点については、京王線の連続立体交差事業に伴う側道整備にあわせ、安全性に配慮した交差点の整備を図る。
- ・駅前広場等については、車の寄り付きを設けるなど駅利用者の利便性の向上を図るとともに、地域住民の憩いや待ち合わせに配慮した整備を図る。
- ・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。

公園・広場等の整備の方針

- 1 公園が少ない地域には、みどり豊かな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。
- 2 和田堀給水所には、防災と地域コミュニティの視点から、みどり豊かなオープンスペースの確保を図る。

建築物等の整備の方針

- 1 建築物等の用途の制限
 - ・商店街通りのにぎわいの連続性を確保し、良好な商業環境を形成する。
 - ・健全な住環境を形成する。
- 2 建築物の構造の制限
 - ・火災の延焼を防止し、防災性の向上を図る。
- 3 敷地面積の最低限度
 - ・敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止する。
- 4 壁面の位置の制限
 - ・商店街通りの安全で快適な買物空間を確保する。
 - ・良好な住環境の維持及び防災性の向上を図る。
- 5 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を形成する。
- 6 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。
- 7 自転車等駐車場の設置
 - ・敷地内での適切な駐輪を促す。
- 8 雨水流出抑制施設の設置
 - ・都市災害の防止や地下水を保全する。

緑化の方針

- 1 和田堀給水所の建替事業にあわせ、みどりの拠点の形成を図る。
- 2 玉川上水緑道をはじめとする公園・神社等、まとまりのある既存のみどりを保全・再生し、育成を図る。
- 3 放射23号線の整備にあわせ、歩道部に植樹帯を設けるなど道路緑化を推進し、みどり豊かな景観の創出を図る。
- 4 既存樹木の保全及び生垣等による緑化の推進により、みどり豊かな街並みの形成を図る。

『代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画』を決定します

代田橋駅周辺地区では、京王線の連続立体交差事業を契機として、平成22年に代田橋駅周辺地区街づくり協議会が設立され、地域の皆様による街づくりの検討がスタートしました。その後平成25年1月には、協議会での検討成果である「地区街づくり計画の原案」が区に提案されました。

これを受け、区では地域の皆様へのアンケート及び意見交換会等を通して街づくりに関する意向把握に努め、今年7月には「地区街づくり計画（案）説明会」を開催しました。（47名の方にご出席いただきました。）

このたび、世田谷区街づくり条例による公告・縦覧を経て、『代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画』を決定しますのでお知らせいたします。



◇地区街づくり計画(案)説明会の様子

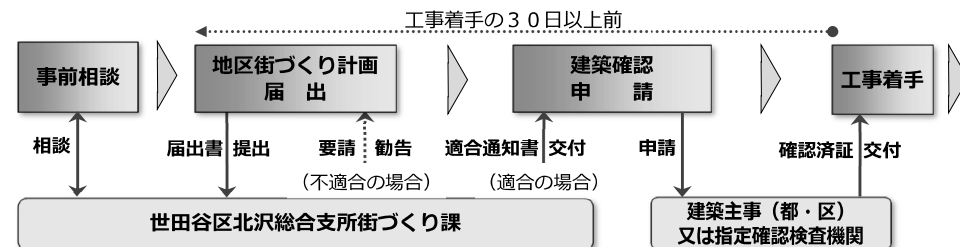
■決定・告示 平成30年9月21日（金）予定

■決定・告示されると・・・

地区街づくり計画の区域内で、平成30年10月21日以降に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、世田谷区に届出書の提出が必要になります。なお、届出書の提出が必要となる建築行為等は以下の通りです。

- 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

■工事着手までの流れは・・・



【お問い合わせ先】

世田谷区 北沢総合支所 街づくり課（担当：松本、中村、長岡）

住所：〒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

世田谷区 代田橋駅周辺地区の街づくり

検索

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/347/d00124515.html>



代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画 計画図

- 大原2丁目全域
- 羽根木1丁目8～15番
- 羽根木2丁目1～26番



1. 既存敷地で、向かい合う敷地境界線の距離が5m未満の場合、その境界線に面する部分は適用しません。
2. 既存建築物の修繕、模様替及び壁面の制限を受けない範囲での増築については適用しません。

代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画 建築物等に関する事項

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	住商協調地区	住宅地区	低層住宅地区	公共公益 施設地区
建築物等の 用途の制限	・ ホテル・旅館、風俗営業等（※①）を営む建築物は建築してはならない。					—	
	・ 商店街通りに面する建築物の1階部分は住宅・共同住宅としてはならない。 ただし、住宅等の出入口はこの限りでない。		—				
建築物の 構造の制限	・ 耐火建築物又は準耐火建築物とするように努める。						
敷地面積の 最低限度	—	70㎡	—	70㎡		—	
壁面の位置 の制限	建築物の外壁等は、次に示す壁面線を越えてはならない。 ・ 「主要生活道路」について、道路中心線から3mとする。 ・ 「商店街通り」について、道路境界線から50cmとする。					—	
	—				・ 隣地境界線から建築物の外壁等までの距離は50cm以上とする。（※②）	—	
壁面後退区域に おける工作物等 の設置の制限	・ 「主要生活道路」及び「商店街通り」沿道では、壁面の位置の制限として定められた壁面線と道路境界線との間の区域には、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等を設置してはならない。						
建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠 の制限	・ 建築物の屋根又は外壁の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに調和したものとする。 ・ 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し、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。						
	・ 「主要生活道路」及び「商店街通り」における壁面の位置の制限として定められた壁面線と道路境界線との間の区域には、軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり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とし、フェンス等の場合は緑化に努める。 ただし、道路面からの高さが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はこの限りでない。				—	
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。						
	—					・ 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。	—
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	・ 後退部分については、原則として建築基準法上の道路の境界線にあわせて側溝等を整備する。 ・ 後退部分及び隅切り部分は、プランター置き場、自動車駐車場又は自転車等駐車場等として利用せず、工作物等を設置しない。						
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。						