

名 称 和田堀給水所建替に伴う街づくり誘導指針

位置及び区域 世田谷区大原2丁目30番 和田堀給水所敷地内 面積 約4.0ha

目標及び土地利用の方針

世田谷区では区の将来像と都市整備の基本的な方針として、「世田谷区都市整備方針」を定め、地域の特色を反映した街づくりを進めています。

地区の状況

区域内は東京都水道局所管の和田堀給水所の敷地であり、都心部への給水機能を担い、都民に安全な水を安定供給することを目的とした特殊施設です。また、敷地内は、築造後80年を経て樹木が生長し、地域の貴重な緑地となっています。一方、敷地北側には連続立体交差化・複々線化事業が予定されている京王線が走り、北東角では代田橋駅に隣接しています。南側は都市計画道路放射23号線が都市計画決定され、第三次事業化計画(平成16～27年)優先整備路線(都施行)に位置づけられています。

目標及び土地利用の方針

当該地区は、世田谷区都市整備方針の中では、和田堀給水所一帯について面的広がりを持ち自然環境を享受できる緑の拠点として位置づけ、給水所の景観を活かし区民への開放を目指しています。また、目標とする土地利用としては、公共公益施設として、将来、地域の広域的核空間をめざす地区としています。

誘導方針

当該地域は、地域の緑の拠点であり、その貴重な既存の緑の保全を図ります。また、建築物等の計画の際には、現在の良好な自然環境を継承します。給水所は地域における貴重な公共公益施設であり、安全・安心な水の供給機能を確保しつつ、防災や地域コミュニティの視点から、地域の核となる空間としての区民の敷地利用をめざします。

敷地北東に立地の代田橋駅は、地区のコミュニティの中心となる地区生活拠点であり、駅への歩行者動線や駅前の賑わいに適切に配慮します。また、敷地南側に計画の放射23号(井の頭通り)については、地域交通ネットワーク軸として、ゆとりある沿道環境の実現をめざします。

建物・工作物の規模、用途について

- ・給水機能を担う重要な施設であり、耐震性に十分に配慮すること。
- ・敷地南側、西側は住宅地となっており、周囲の良好な環境を維持するため、建築物・工作物の規模や配置は十分に配慮すること。
- ・自然エネルギーの活用など、周辺環境に即した環境負荷の少ない建築計画とすること。

道路交通体系について

- ・代田橋駅は地区の生活拠点となっており、敷地北側の京王線連続立体交差事業による付替道路及び敷地東側道路については、地域の重要なネットワーク道路として歩行者空間を設けるなど、駅に向かう歩行者動線に配慮すること。
- ・敷地南側に計画の放射23号線沿道では、交通公害の低減やゆとりある沿道環境といった視点から、緑化を推進すること。
- ・当該敷地は広大で南北交通路が不足しており、敷地南西部に南北貫通通路を設けるなど、円滑な歩行者動線の確保に配慮すること。

水とみどりについて

- ・地域の貴重な資源である既存の緑を保全活用し、現在の良好な環境を継承すること。また、地域の核空間として区民が敷地利用できるよう配慮するとともに、環境負荷を低減するため積極的に屋上緑化を実施すること。

防災及び生活環境について

- ・水道施設としての重要性をふまえつつ、区民への敷地開放に十分に配慮すること。
- ・近年の豪雨対策の観点から、敷地内に所定の雨水流出抑制施設を設置すること。
- ・当該敷地は周辺地区の災害時の一時集会所及び給水拠点に位置づけられている。敷地内の計画にあたり、防災・給水拠点として利用可能なオープンスペースを設けるなど、地域の防災性の向上に配慮すること。
- ・敷地の北東角が地域の核である代田橋駅に隣接しているため、北、東側の道路沿い駅側に駅周辺に相応しいオープンスペース等を設け、日常、人が集散する場所であることに配慮すること。

都市景観の形成について

- ・既存の給水所施設は、築造後80年を経過し地域のランドマークとなっている。敷地内の計画にあたっては、人に親しまれる景観となるように配慮すること。

その他

本街づくり誘導指針は、北沢総合支所街づくり課として誘導すべき基本的事項を示したもので、今後、事業者は具体的な計画の策定にあたり、区と協議すること。

誘導地区に隣接する旧大原会館跡地についても、今後の利用計画策定にあたり区と調整すること。

事業実施にあたり、現在、和田掘給水所敷地内で区が借り受けている自転車等駐車場及び遊び場については、京王線や放射23号線の都市計画事業の進捗を勘案し、区民の継続利用に可能な範囲で配慮すること。

位置図 (誘導方針図)



都市計画
制限等

用途地域: 第一種住居地域
高度地区指定: 4.5m第二種高度地区
日影規制: 4時間 2.5時間 4m

建ぺい率・容積率: 60%・200%
防火地域指定: 準防火地域
都市計画施設等: 都市計画道路放射23号線