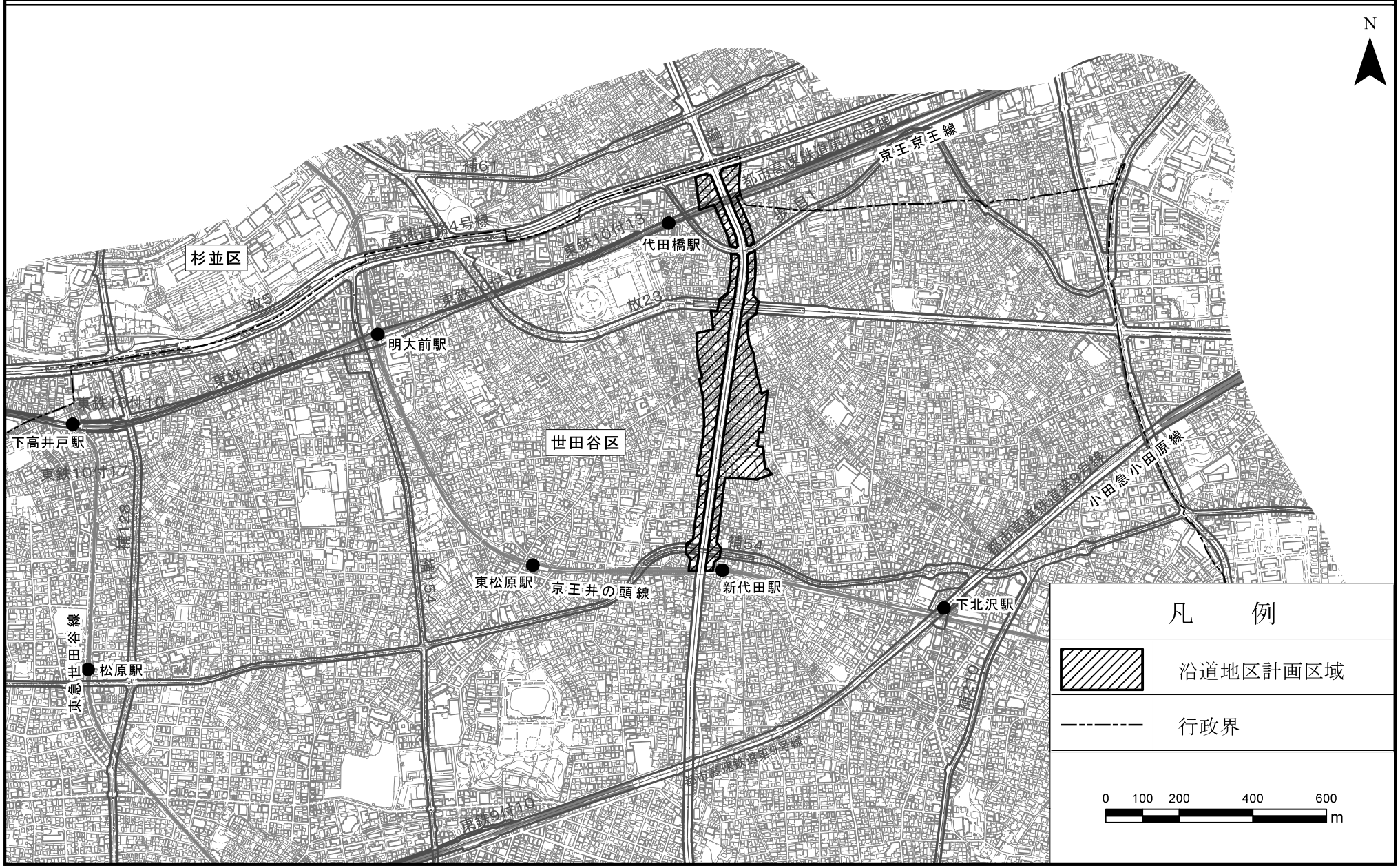
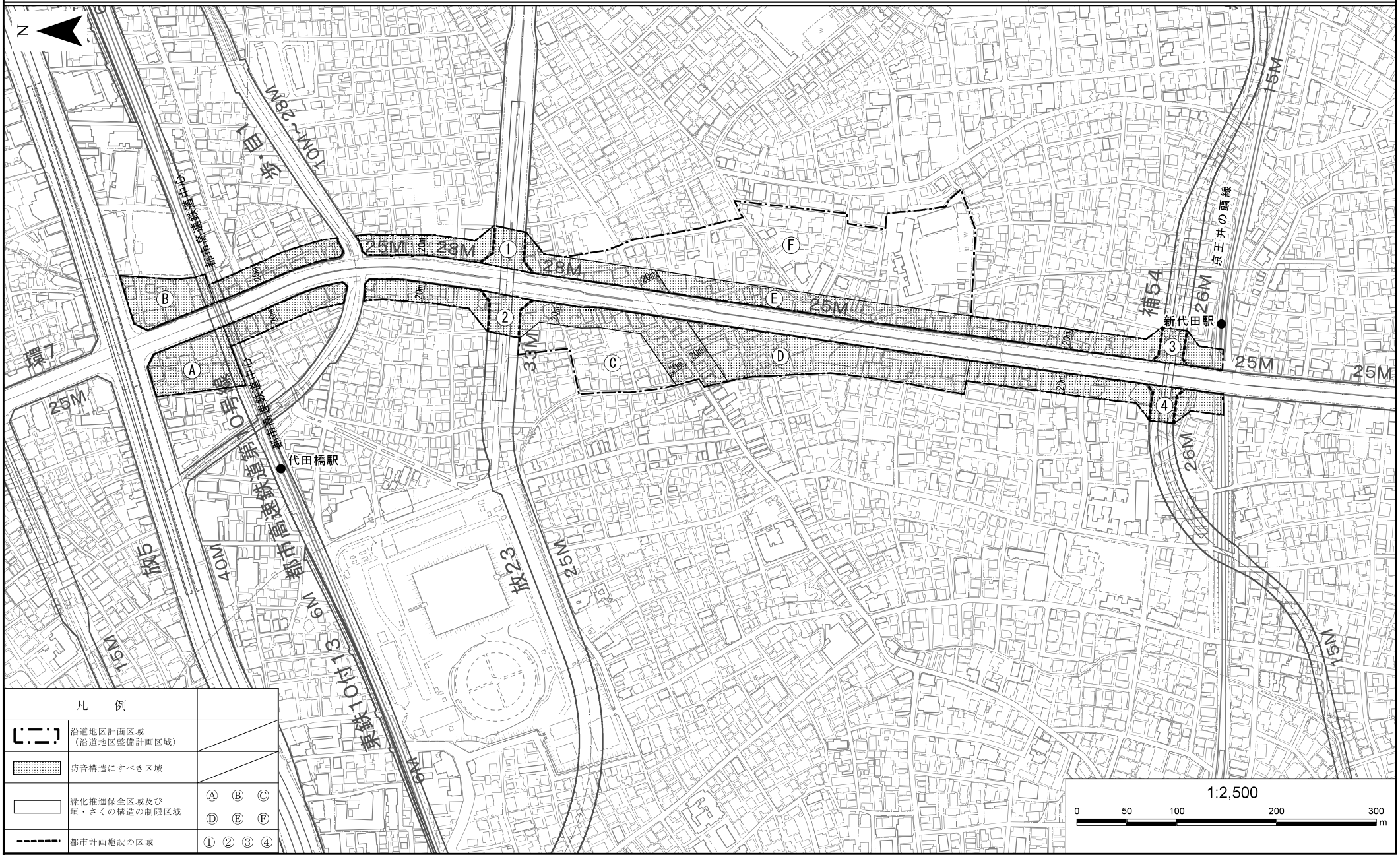
東京都市計画沿道地区計画
世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画　位置図　［世田谷区決定］



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画沿道地区計画
世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画　計画図　［世田谷区決定］



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交審第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画沿道地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画を次のように変更する。

名　　称		世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画
位　　置　※		世田谷区大原一丁目、大原二丁目、羽根木一丁目、羽根木二丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内
面　　積　※		約９．２ｈａ（延長約１．１４ｋｍ）
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	東京都市計画道路幹線街路環状第７号線（以下「環七」という。）沿道の建築物の防音構造化に努めるとともに、後背地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環七沿道の建築物の適切な誘導を図る。
	土地利用に関する方針	本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンション等が混在して立地しているが、後背地は概ね住宅地である。 従って、本地区では沿道と後背地が調和する整備を目標にポケットパーク等公共施設の適切な配置、緑化の推進を図る。 大原交差点の付近では、建築物の共同化など適切な誘導により商業の活性化を図るとともに、後背地では緑化を推進することにより生活環境の改善を図る。旧守山小学校周辺では、ポケットパークの整備、緑化の推進等により教育環境の改善を図る。

		区　分	敷地が環七に接する建築物等	敷地が環七に接する建築物以外の建築物等
沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度	７／１０ ただし、都市計画施設の区域内（①,②,③,④）は除く。	－
		建築物の高さの最低限度	環七の路面の中心から５ｍ ただし、都市計画施設の区域内（①,②,③,④）は除く。	－
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環七の路面の中心からの高さが５ｍ未満の範囲を空隙のない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設の区域内（①,②,③,④）は除く。	－
		建築物の構造に関する防音上必要な制限　※	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は、防音上有害な空隙のない構造であるとともに、防音上支障がない構造とする。 なお、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３６条の２の５第１項第１６号に定める措置を講ずるものとする。	同左 ただし、Ⓒ,Ⓕの区域を除く。
		垣又はさくの構造の制限	緑化推進保全区域（Ⓐ,Ⓑ,Ⓒ,Ⓓ,Ⓔ,Ⓕ）にある道路（環七及び東京都市計画道路幹線街路放射第５号線を除く。）又は通路に面した垣・さくは、生垣又はネットフェンス等透視可能な構造とする。 ただし、高さ１ｍ以下の部分又は法令等の制限上やむを得ない場合はこの限りでない。	
	土地利用に関する事項	緑化推進保全区域	Ⓐ,Ⓑ,Ⓒ,Ⓓ,Ⓔ,Ⓕの区域において、緑化の推進保全を図る。	

※は知事協議事項

「区域は計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、沿道地区計画を変更する。

変更概要

＿＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項		旧	新	摘　　要
名　　称		世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画	世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画	
面　　積		約８．９ｈａ（延長約１．１４ｋｍ） 【図書上の面積】 約９．２ｈａ（延長約１．１４ｋｍ） 【新たな測定方法で算出した面積】	約９．２ｈａ（延長約１．１４ｋｍ）	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する方針	本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンション等が混在して立地しているが、後背地は概ね住宅地である。 従って、本地区では沿道と後背地が調和する整備を目標にポケットパーク等公共施設の適切な配置、緑化の推進を図る。 大原交差点の付近では、建築物の共同化など適切な誘導により商業の活性化を図るとともに、後背地では 緑化を推進することにより生活環境の改善を図る。守山小学校周辺では、ポケットパークの整備、緑化の推進等により教育環境の改善を図る。	本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンション等が混在して立地しているが、後背地は概ね住宅地である。 従って、本地区では沿道と後背地が調和する整備を目標にポケットパーク等公共施設の適切な配置、緑化の推進を図る。 大原交差点の付近では、建築物の共同化など適切な誘導により商業の活性化を図るとともに、後背地では 緑化を推進することにより生活環境の改善を図る。旧守山小学校周辺では、ポケットパークの整備、緑化の推進等により教育環境の改善を図る。	守山小学校が廃校となったため、文言を修正する。

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の構造に関する防音上必要な制限	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は、防音上有害な空隙のない構造であるとともに、防音上支障がない構造とする。 なお、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３６条の２の５第１項第１５号に定める措置を講ずるものとする。	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は、防音上有害な空隙のない構造であるとともに、防音上支障がない構造とする。 なお、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３６条の２の５第１項第１６号に定める措置を講ずるものとする。	法改正による。

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画沿道地区計画世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区

2　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区沿道地区計画を変更するものである。