

東京都市計画防災街区整備地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画を次のように変更する。

名 称		北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画
位 置 ※		世田谷区北沢五丁目及び大原一丁目各地内
面 積 ※		約44.4ha
地区計画の目標		「住みよく災害に強いまち」の実現を目標に、適正な土地利用の実現、道路の整備、建築物の不燃化や密集化の防止、公園等のオープンスペースの充実及び緑の維持・創出などを図り、修復型街づくりを前提に、快適な居住環境の形成及び災害に強い市街地への誘導を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>区域の特性に応じて地区内を5種類に区分し、住居系及び商業系土地利用の調和、適正化を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区1 低層戸建て住宅と低層集合住宅が調和した災害に強く快適な住宅地の形成をめざす。</li> <li>2. 住宅地区2 低層住宅と中層集合住宅が調和した災害に強く快適な住宅地の形成をめざす。</li> <li>3. 井の頭通り沿道地区 延焼防止効果を持ち、住宅地区の住環境を維持するため、不燃中層住宅立地地区の形成をめざす。</li> <li>4. 環状7号線沿道地区 延焼防止効果を持ち、住宅地区への騒音等を緩和するため、不燃中高層建築物立地地区の形成をめざす。</li> <li>5. 住商協調地区 混在する住宅との共存・調和を図りつつ、商業機能の充実をめざす。</li> </ol>
	地区防災施設の整備の方針	<p>地区防災施設としての道路、公園は以下のように整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路整備 火災時の延焼防止性能の向上および、地区内の消防活動困難区域の解消を図るため、また、平常時においては地区住環境の向上を図るため、区画道路を整備する。 なお、道路整備にあたっては、高齢者や障害者を含め誰もが安全で快適に通行できるよう、歩行空間の充実に配慮するとともに、沿道の緑の維持・創出に努める。</li> <li>2. 公園整備 防火貯水槽や災害用井戸など上水道に頼らない水利の設置や、避難時の集合所等、災害時の拠点として、また、平常時においては地区の憩いの場として、公園を適切に配置する。</li> </ol>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>土地利用の方針に従い、以下のように整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="656 225 2101 331">1. 住宅地区1 低層住宅地として、これ以上の密集化を防止し、防災性能の向上及び居住環境の向上を図るため、敷地の細分化の防止、隣地からの壁面の後退、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限及び生け垣化の誘導を行う。</li> <li data-bbox="656 336 2101 523">2. 住宅地区2 低中層住宅地として、これ以上の密集化を防止し、防災性能の向上及び居住環境の向上を図るため、敷地の細分化の防止、隣地からの壁面の後退、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限及び生け垣化の誘導を行う。 また、防災上有効な道路について、延焼防止性能の向上並びに道路整備を目標に、沿道の建築物の壁面後退を誘導するとともに、建築物の不燃化を推進する。</li> <li data-bbox="656 528 2101 675">3. 井の頭通り沿道地区 地区の防災性能向上、避難空間の確保及び幹線道路の騒音等を防止するため、敷地の細分化の防止とともに、共同化等による不燃中層集合住宅の立地を誘導する。また、1階部分には地域住民の交流の場として一定の商業施設の立地や緑化を誘導する。</li> <li data-bbox="656 679 2101 751">4. 環状7号線沿道地区 防災性能の向上及び幹線道路沿道の騒音等を防止するため、不燃中高層建築物の立地を誘導する。また、居住環境に悪影響を及ぼす施設の立地を制限する。</li> <li data-bbox="656 756 2101 863">5. 住商協調地区 店舗等の商業施設と住宅との共存・調和を図るため、居住環境に悪影響を及ぼす施設の立地の制限、緑化の推進を図り、地域住民の交流空間及び商業機能の充実を図る。</li> </ol>
---	-------------------	--

地区防災施設の区域	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		特別養護老人ホーム通り ※	9 m	約 8.4 m	約 756 m <sup>2</sup>	拡幅
		鎌倉通り (1) ※	8 m	約 290 m	約 2,320 m <sup>2</sup>	拡幅
		鎌倉通り (2)	4 m	約 414 m	約 1,656 m <sup>2</sup>	拡幅
		計			約 0.5 ha	
	公園	名称			面積	備考
		北沢五丁目児童遊園			約 382 m <sup>2</sup>	既設
		大山谷公園			約 74 m <sup>2</sup>	既設
		大原かるがも公園			約 590 m <sup>2</sup>	既設
		大原1・1公園			約 84 m <sup>2</sup>	既設
		2000ねん公園			約 267 m <sup>2</sup>	既設
		大原GOGO公園			約 1,140 m <sup>2</sup>	既設
		大原さんかく公園			約 530 m <sup>2</sup>	既設
		計			約 0.3 ha	

防災街区整備地区整備計画	位置		世田谷区北沢五丁目及び大原一丁目各地内					
	面積		約43.6ha					
	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	住宅地区1	住宅地区2	井の頭通り沿道地区	環状7号線沿道地区	住商協調地区
		面積		約21.3ha	約12.5ha	約5.1ha	約1.8ha	約2.9ha
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は建築してはならない。						
		-	-	-	1. 建築基準法別表第二(ほ)項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第二(に)項第四号に規定するホテル又は旅館			
	建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	60㎡	-	-	-	-	
	壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路中心線又は、道路境界線までの距離は計画図に示すとおりとする。						
		2. 建築物の外壁及びこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。				-	-	
	工作物の設置の制限	計画図に示す壁面の位置と道路との間に工作物を設置してはならない。						
垣又はさくの構造の制限	道路に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、その部分の高さが50cm未満のものはこの限りではない。							

※は知事協議事項

「区域、地区の細区分、地区防災施設の配置、壁面の位置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、防災街区整備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		北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画					北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画								
地区防災施設の区域	公園	名称	面積	備考			名称	面積	備考			公園予定地に公園が設置されたため、名称を更新し、新設を既設に変更する。			
		北沢5丁目37番公園予定地	約267㎡	新設			2000ねん公園	約267㎡	既設						
		大原1丁目55番公園予定地	約1,140㎡	新設			大原GOGO公園	約1,140㎡	既設						
		大原1丁目13番公園予定地	約530㎡	新設			大原さんかく公園	約530㎡	既設						
防災街区整備地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	面積		約43.6ha 【図書上の面積】 約43.6ha 【新たな測定方法で算出した面積】					約43.6ha					用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
			名称	住宅地区1	住宅地区2	井の頭通り沿道地区	環状7号線沿道地区	住商協調地区	住宅地区1	住宅地区2	井の頭通り沿道地区	環状7号線沿道地区	住商協調地区		
			面積	約21.4ha 【図書上の面積】 約21.3ha 【新たな測定方法で算出した面積】	約12.6ha 【図書上の面積】 約12.5ha 【新たな測定方法で算出した面積】	約4.9ha 【図書上の面積】 約5.1ha 【新たな測定方法で算出した面積】	約1.8ha a	約2.9ha a	約21.3ha	約12.5ha	約5.1ha	約1.8ha a	約2.9ha a		

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画防災街区整備地区計画北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画

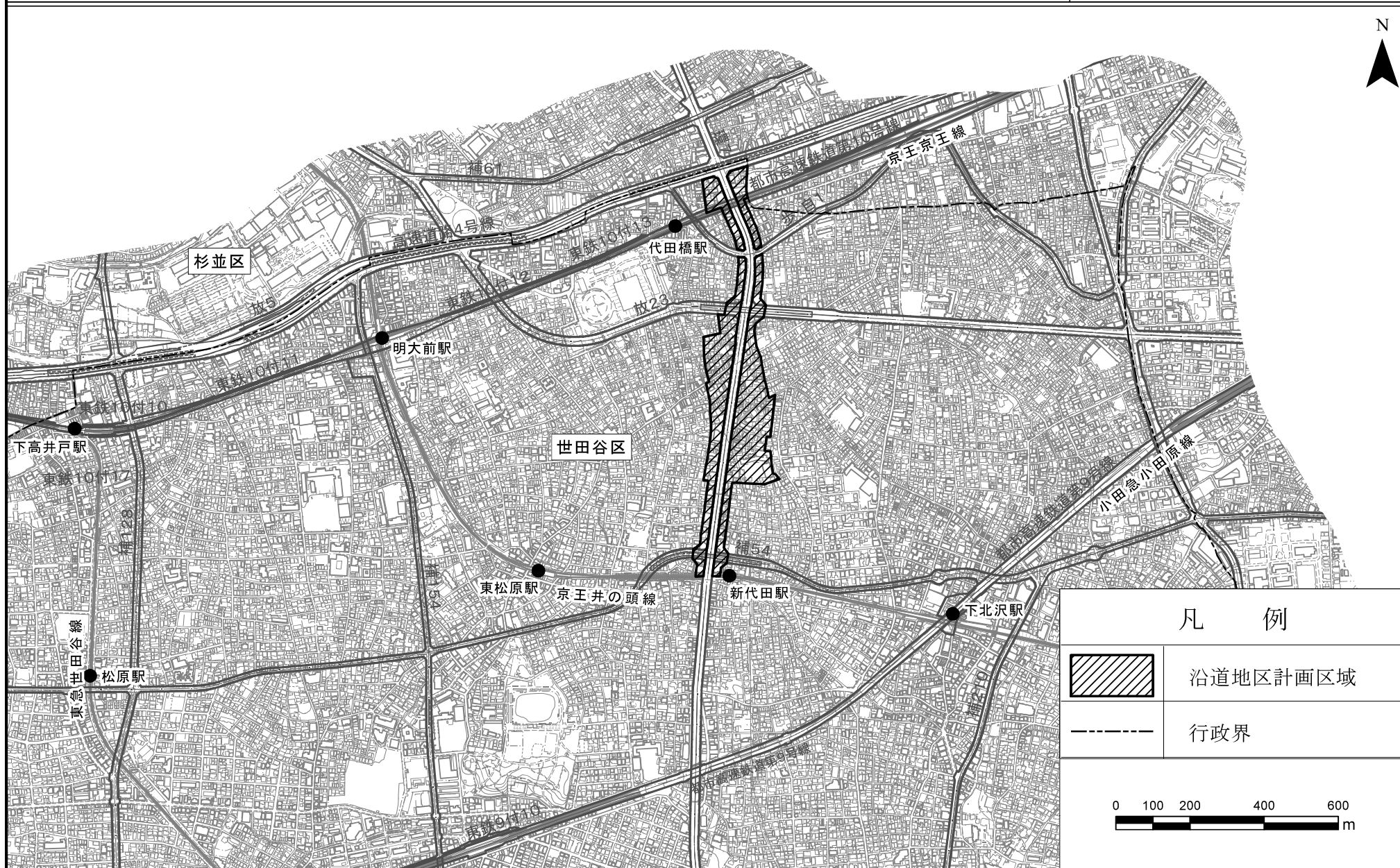
### 2 理由

昭和 48 年の都市計画法の施行以降、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 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、北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画を変更するものである。

東京都計画沿道地区計画  
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都市基交第15号、令和2年7月13日