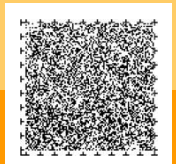


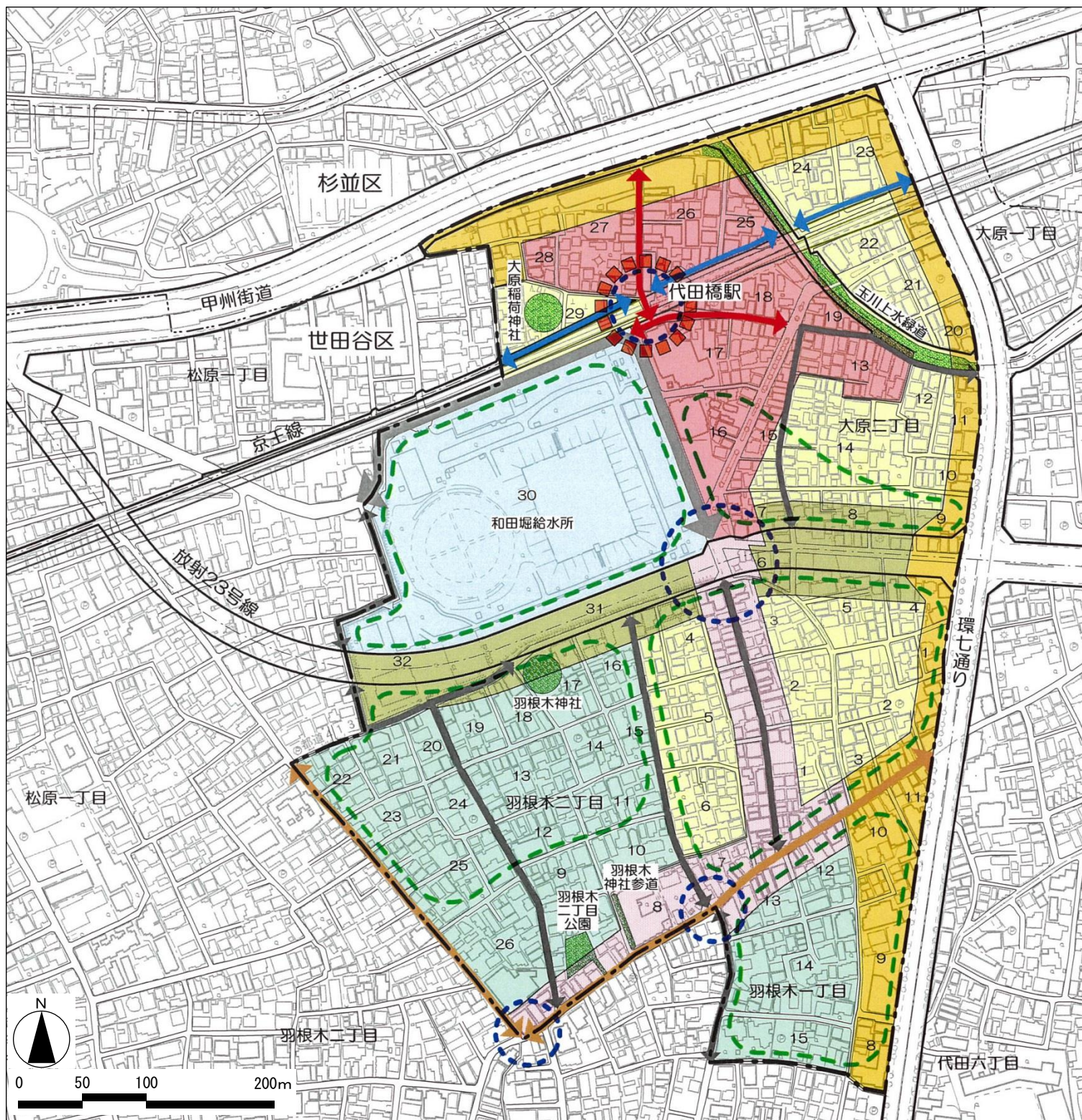
# 代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画

決定・告示：平成30年9月21日

告示番号：世田谷区告示第729号



# 代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画 計画図



## 凡 例

	地区街づくり計画区域		住宅地区		井ノ頭通り		駅前広場等
	駅周辺地区		低層住宅地区		主要生活道路		安全対策が必要な交差点
	幹線道路沿道地区		公共公益施設地区		主な地先道路等		公園・神社等
	放射23号線沿道地区				鉄道付属街路及び付替道路		公園・広場等のオープンスペースを確保するエリア
	住商協調地区				商店街通り		行政境界

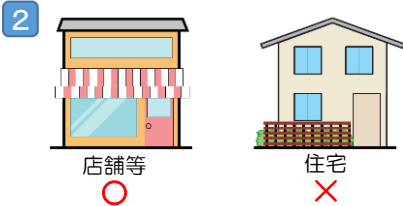
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 「(承認番号) 30都市基街都第37号、平成30年5月16日」  
 「(承認番号) 30都市基交都第6号、平成30年5月15日」

# 代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画 地区整備計画

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	以下の用途としてはならない。 1 ホテル又は旅館 2 風俗営業等を営むもの <b>1</b> 3 商店街通りに面する建築物の1階部分が住宅・共同住宅等であるもの。 <b>2</b> 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。 (都市計画法第4条に規定する都市計画施設にかかる建築物は除く。)						
敷地面積の 最低限度	—	—	70㎡ <b>3</b>	—	—	70㎡ <b>3</b>	—
壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び門・塀の面は、次に示す壁面線を越えてはならない。 <b>4</b> 1 「主要生活道路」について、道路中心線から3mとする。 2 「商店街通り」について、道路境界線から50cmとする。					—	—
	—	—	—	—	3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から50cm以上とする。 <b>5</b>	—	—
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」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、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。 <b>6</b>					—	—
建築物等の 形態又は色彩 その他の 意匠の制限	1 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。 2 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。 <b>7</b>					—	—
	3 「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（ドライエリア）その他これらに類するものを突出してはならない。 <b>8</b>					—	—
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。 <b>9</b>	—	—	—	—
樹木の保全と 緑化の推進	1 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。					—	—
	—	—	—	—	2 敷地面積に応じて、以下の緑化に努める。 ・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。	—	—
駐輪場の設置	長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿を建築する場合は、住戸数以上の駐輪台数を備えた駐輪場を設けるように努める。						
狭あい道路 の整備	1 後退部分については、原則として建築基準法に規定する道路の境界線にあわせて側溝等を整備する。 2 後退部分及び隅切り部分は、道路の機能を阻害するようなブランター置き場、駐車場、駐輪場等として使用せず、工作物等（ <b>6</b> に示す）を設置しない。 <b>10</b>						
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。						

## 建築物等の用途の制限

1 キャバレー、ホストクラブ、低照度のバー、ラブホテル、ゲームセンター、マージャン屋、ぱちんこ屋等



商店街通りに面する建築物の1階部分は、住宅・共同住宅等とすることができません。

## 敷地面積の最低限度

3 例：140㎡の敷地を分割する場合



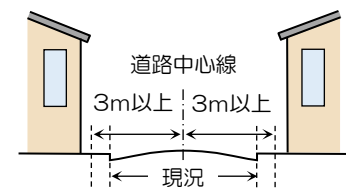
地区整備計画の告示日以前より、敷地面積が70㎡を下回る場合は、建築行為等を行うことができます。

都市計画事業により70㎡を下回る場合は、建築行為等を行うことができます。



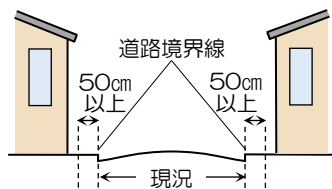
## 壁面の位置の制限

4 「主要生活道路」

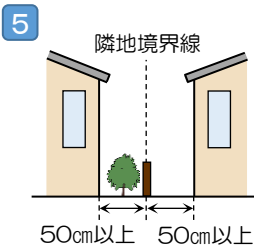


建築物の外壁や門・扉までの距離は、道路中心線から3m以上とします。

「商店街通り」

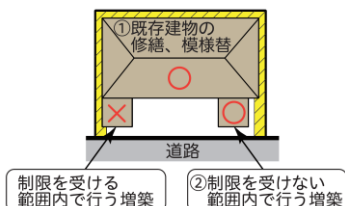
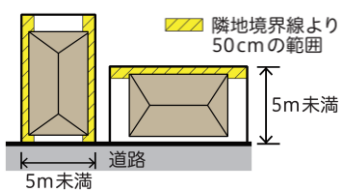


建築物の外壁や門・扉までの距離は、道路境界線から50cm以上とします。



建築物の外壁までの距離は、隣地境界線から50cm以上とします。

ただし、以下のいずれかに該当するものについては適用しません。

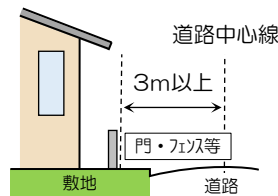


地区整備計画の告示日以前より、対面する敷地境界線間の距離が5m未満の敷地で、その隣地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内にかかる新築

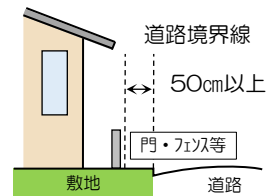
- ①地区整備計画の告示日以前より敷地内に存在し、壁面の位置の制限に適合しない部分がある建築物の修繕または模様替
- ②上記建築物での壁面の位置の制限を受けない範囲内の増築

## 壁面後退区域における工作物等の設置の制限

6 「主要生活道路」



「商店街通り」



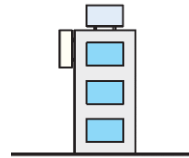
壁面後退区域には、工作物等（門、フェンス、車止め、自動販売機等）を設置することができません。

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

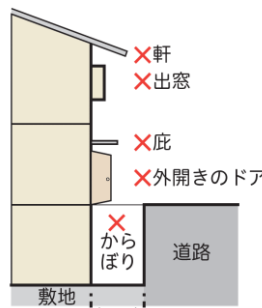
7

○ 周辺と調和

✕ 周辺と調和しない



8

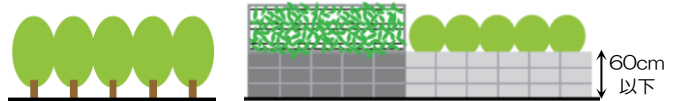


壁面の位置の制限を受ける区域

「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を対象とします。

## 垣又はさくの構造の制限

9



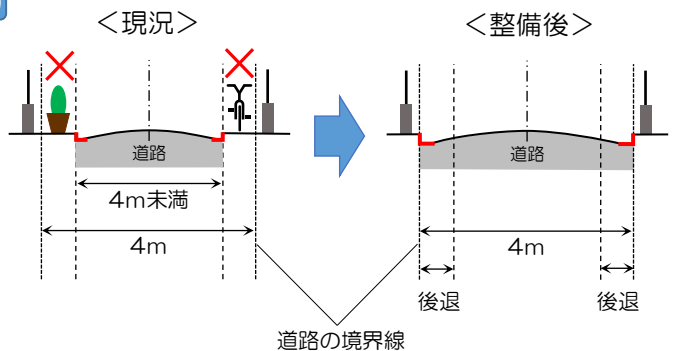
生垣

緑化フェンス

ブロック塀等の場合は、高さ60cm以下とします。

## 狭あい道路の整備

10



後退部分及び隅切り部分は、プランター置き場、駐車場、駐輪場等として使用することができません。

＜狭あい道路の拡幅整備についてのお問合せ先＞

世田谷区 防災街づくり担当部 建築安全課  
世田谷区世田谷4-21-27  
世田谷区役所第1庁舎4階  
TEL：03-5432-2469

# 代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画

## 地区の概要

名称：代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画 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 みどり豊かで潤いと落ち着きのある住環境の形成
- 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、落ち着きのある住宅地の形成を図る。
- 7 公共公益施設地区  
みどりの拠点として、みどり豊かで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。

## 建築物等の整備の方針

※以下の項目を地区区分に応じて定めます。

- ・周辺の住環境との調和を図るとともに、健全な住環境を形成するために、建築物等の用途の制限を定める。
- ・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ために、建築物等の用途の制限を定める。
- ・火災の延焼を防止し、防災性の向上を図るために、建築物の構造の制限を定める。
- ・敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ・商店街通りにおいて、安全で快適な買物空間を確保するために、道路境界線からの壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物等の設置の制限を定める。
- ・良好な住環境の維持及び防災性の向上を図るために、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。
- ・周辺の環境と調和した街並みを形成するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- ・災害時の街の安全性を高めるとともに、緑化の推進を図るために、垣又はさくの構造の制限を定める。
- ・敷地内での適切な駐輪を促すために、共同住宅等について駐輪場の設置を定める。
- ・都市災害の防止や地下水の保全のために、雨水流出抑制施設の設置を定める。

## 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幅整備を図る。
  - ・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。

## 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。

# 地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に基づく制度で、世田谷区都市整備方針に定める内容を実現し、安全で住みやすい快適な市街地環境を形成するために、地区の特性に応じて、街づくりの目標や街づくりに関する必要な事項を定めることができます。

代田橋駅周辺地区では、京王線の連続立体交差事業や都市計画道路放射第23号線の整備事業、和田堀給水所の建替事業が進められています。これらの事業にあわせて、世田谷区都市整備方針に掲げる「地区生活拠点」として身近な商店街のにぎわいを維持し、発展させるとともに、良好な住環境を保全するために、地区街づくり計画を策定しました。

## 届出に関する案内

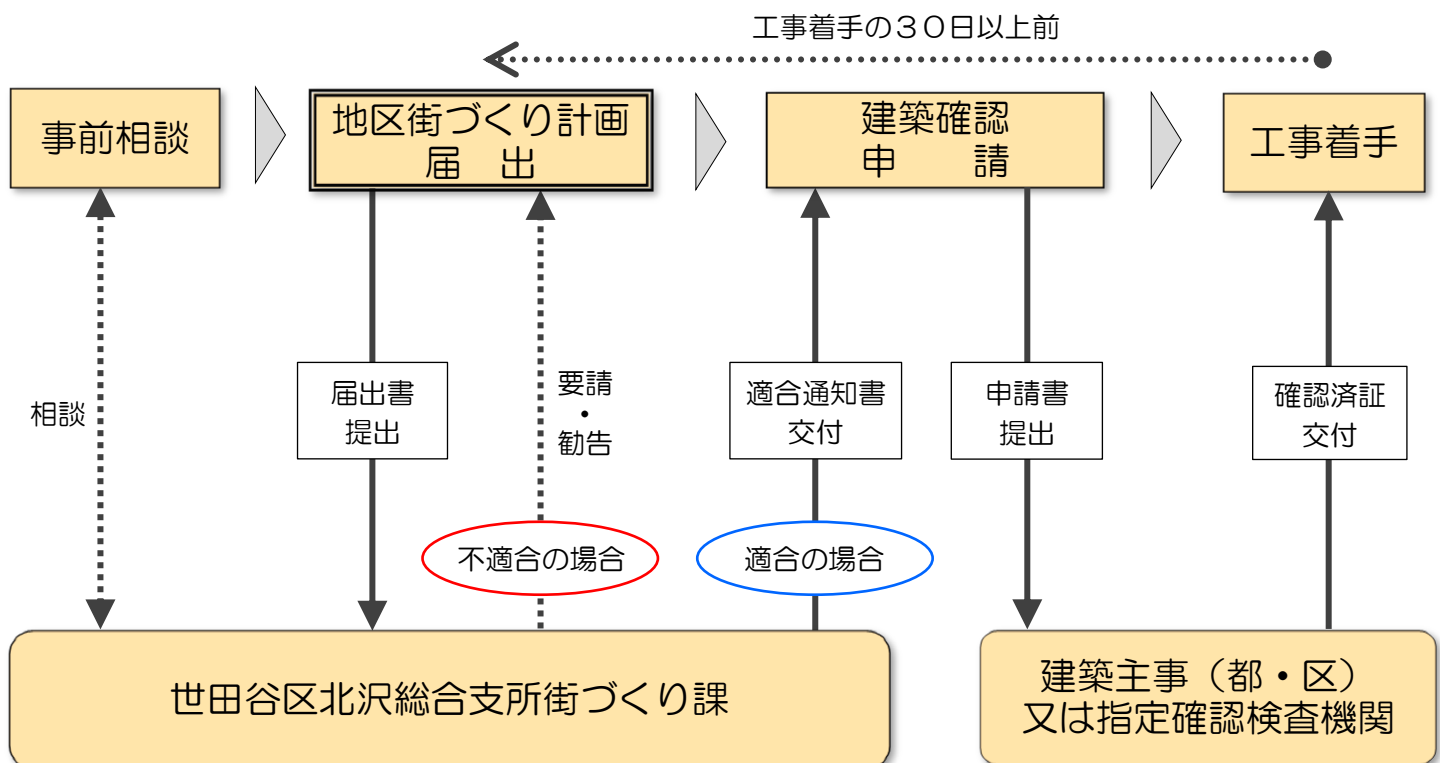
### 届出が必要な建築行為等

地区街づくり計画の区域内で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**、世田谷区への届出（建築行為等届出書の提出）が必要です。なお、届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

本地区の「幹線道路沿道地区」など、環七通り沿道の一定の区域については、「環七大原・羽根木地区沿道地区計画」が定められています。該当する場合には、あわせて届出が必要となります。

### 事前相談から工事着手までの流れ



### 【相談・届出窓口】

世田谷区 北沢総合支所 街づくり課

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

