

代田橋駅周辺地区地区街づくり計画

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 28.0 h a
街づくりの目標	<p>本地区は世田谷区の北東部に位置し、代田橋駅を中心に商店街が形成され、甲州街道、環七通り等の幹線道路沿道には主として事務所・店舗等が立地し、周辺には戸建住宅及び集合住宅を中心とした住宅地が広がっている。地区の一部には、道路基盤整備が不十分な木造住宅の密集市街地もみられ、防災性の向上が課題となっている。また、本地区内には「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」において「みどりの拠点」と位置づけている和田堀給水所が立地し、駅東側に流れる玉川上水緑道とともに貴重な地域風景の資源となっている。</p> <p>本地区では、東京都市高速鉄道第10号線（以下「京王線」という。）の連続立体交差事業及び東京都市計画道路幹線街路放射第23号線（以下「放射23号線」という。）の道路事業が行われており、和田堀給水所については建替事業が進められている。これらの事業にあわせ、「世田谷区都市整備方針」に定める「地区生活拠点」として、身近な商店街のにぎわいを維持、発展するとともに、良好な住環境の保全のため、次のように街づくりの目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>地区の特性に応じて、以下の土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

	<p>低層の戸建住宅を中心とし、落ち着いたある住宅地の形成を図る。</p> <p>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。</p>
道路・交通施設の整備の方針	<p>地区の特性に応じて、以下の道路・交通施設の整備の方針を定める。</p> <p>1 放射23号線</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>2 その他の道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>3 駅周辺の交通施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画図2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	<p>地区の特性に応じて、以下の公園・広場等の整備の方針を定める。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>地区の特性に応じて、以下の建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1 駅周辺地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

	<p>2 幹線道路沿道地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <p>3 放射23号線沿道地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住環境との調和を図るために、建築物等の用途の制限を定める。 ・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。 ・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。 <p>4 住商協調地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住環境との調和を図るために、建築物等の用途の制限を定める。 ・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。 <p>5 住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 <p>6 低層住宅地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 <p>7 共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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自転車等駐車場の設置を定める。 ・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。
緑化の方針	<p>地区の特性に応じて、以下の緑化の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

地区整備計画

<建築物等に関する事項>

地区 の 区分	名称	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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（に）項第四号に規定するホテル又は旅館 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号又は第6項各号に該当する営業の用に供するもの							—
	3 計画図2に示す商店街通りに面する建築物で、1階部分（商店街通りに面する部分に限る。）の用途が次に掲げるもの（以下「住宅等」という。）であるもの。ただし、商店街通りに面する住宅等の用途に供する部分が、住宅等の出入口であるものはこの限りでない。 （1）法別表第二（い）項第一号に規定する住宅 （2）法別表第二（い）項第三号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿	—						
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。							
建築物の 敷地面積の 最低限度	—		70㎡	—		70㎡	—	
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及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、次の各号の壁面線を越えてはならない。 （1）計画図2に示す主要生活道路について、道路中心線から3mとする。 （2）計画図2に示す商店街通りについて、道路境界線から0.5mとする。							—

	—	<p>2 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0.5m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 計画の告示日に現に存する敷地の部分で、対面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該敷地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内の新築</p> <p>(2) 計画の告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、現に存する建築物に係る修繕又は模様替</p> <p>(3) 計画の告示日に壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築</p>	—
壁面後退区域における工作物等の設置の制限	<p>計画図2に示す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（以下「工作物等」という。）を設置してはならない。</p>		—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 計画図2に示す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。</p>		—
垣又はさくの構造の制限	—	<p>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0.6m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。</p>	—

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 「世田谷区みどりの基本条例」の届出の対象にならない建築行為について、面積100㎡以上150㎡未満の敷地においては中木3本、面積100㎡未満の敷地においては中木2本の緑化に努める。 ただし、上記の敷地において、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、寄宿舍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	1 狭あい道路の後退部分については、原則として法第42条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 狭あい道路の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。		