

放射23号線沿道地区 地区計画原案説明会

令和3年9月10日

世田谷区
北沢総合支所街づくり課

1

放射23号線沿道地区 地区計画原案説明会

- 1 これまでの経緯
- 2 地区計画（原案）
- 3 関連する都市計画の変更案
- 4 質疑
- 5 今後の予定

2

1. これまでの経緯

3

放射23号線について

1. これまでの経緯



都市計画道路名	東京都市計画道路幹線街路 放射第23号線
事業化区間	起点: 世田谷区大原二丁目 終点: 杉並区和泉二丁目
事業延長	約1.0km
道路幅員	25m (標準) 33m (環七交差部周辺)
事業期間	平成27年度から平成34年度 (令和4年度)
事業者	東京都

4

放射23号線沿道の街づくりについて

1.これまでの経緯

●世田谷区都市整備方針（平成27年4月）

世田谷区の長期的な視点に立った街づくりの総合的な基本方針となるものです。



「放射23号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討します。」

5

街づくり懇談会の経緯

1.これまでの経緯

第1回～第6回
(平成27年度～平成29年度)

沿道の街づくりや土地利用、建築物の高さ、周辺交通について意見交換

第7回
(平成30年度)

沿道の「街づくりの目標」の検討

第8回～第9回
(平成30年度)

「街づくりの目標」の実現に向けた「実現方策」の検討(アンケート、意見交換)

第10回
(令和元年6月)

用途地域の変更(案)、地区計画の策定(案)の提案

第11回
(令和2年2月)

「沿道街づくりに関する意見交換」及び「放射23号線整備についての情報共有」

第12回
(令和2年11月)

「地区計画」及び「用途地域の変更」(たたき台)意見交換



【第7回】ガリバーマップ(大判の地図)上で道路整備による街の状況を確認する様子

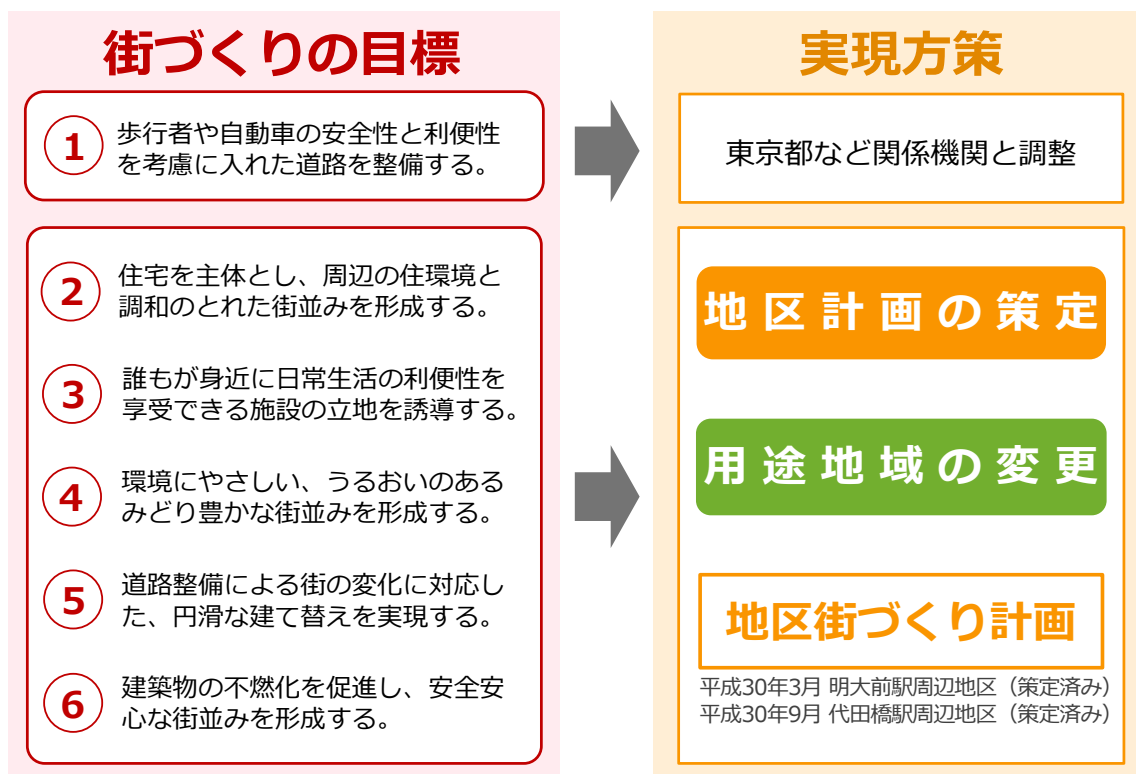


【第10回】模型と照明を用いて日影の影響を確認する様子



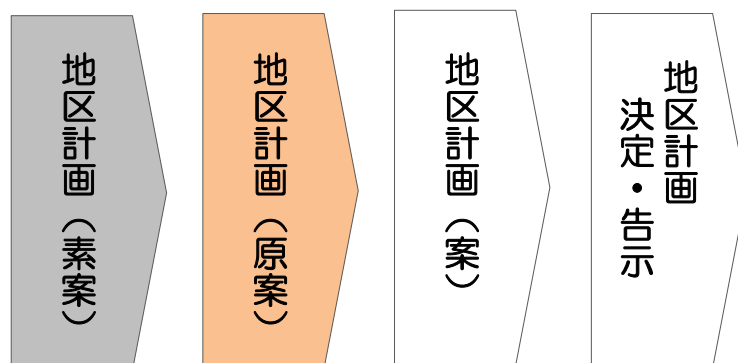
【第11回】用途地域の変更(案)などについて意見交換する様子

6



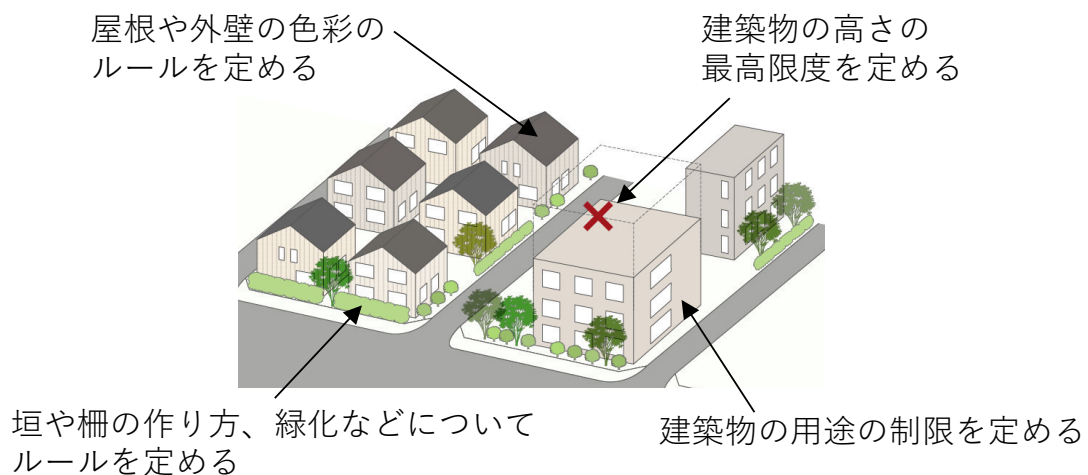
2. 地区計画（原案）

〈地区計画決定に向けて〉



都市計画法に基づく制度で、区が策定します。地区の目標や方針を実現するために、建築物の用途や形態等の制限を定めます。身近な一定の範囲で定める計画です。

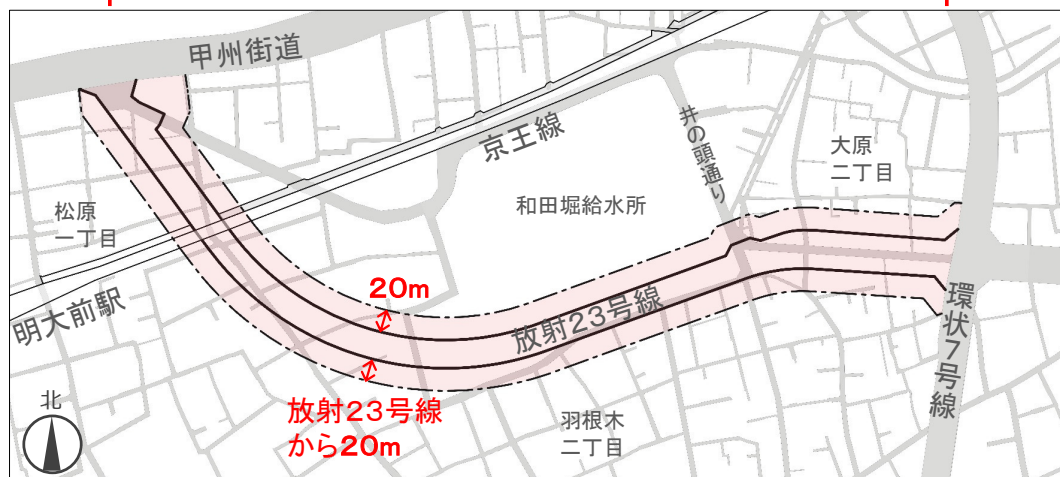
< 地区計画に定めるルール例 >



- 名称
- 位置
- 面積
- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
- 地区整備計画

名称：放射23号線沿道地区地区計画

延長：約930m（世田谷区内）

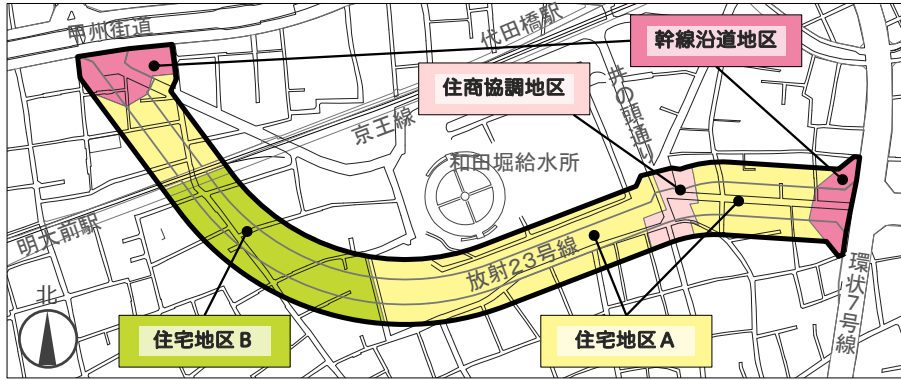


面積：約5.9ヘクタール

街づくり懇談会で共有した街づくりの目標を実現するため

地区計画の目標

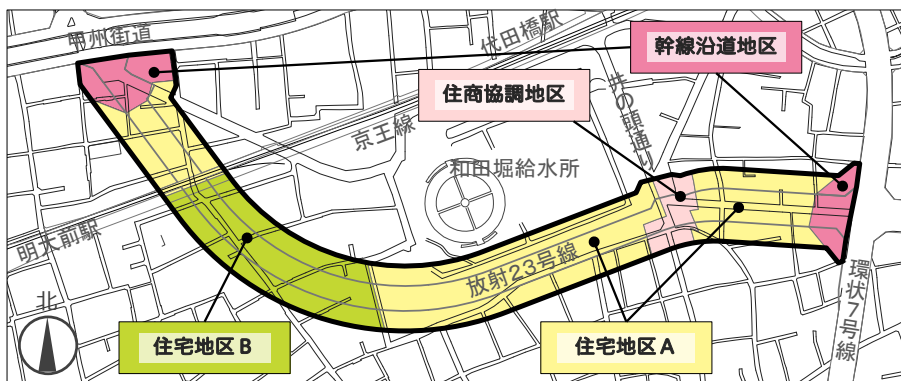
周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進める。



地区区分	土地利用の方針
幹線沿道地区	幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、事務所・店舗・サービス施設等が立地した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。
住商協調地区	身近な商業地としての土地利用を踏まえ、住宅と店舗、事務所等が調和した健全な市街地の形成を図る。
住宅地区A	住宅を主体としつつ、良好な沿道環境を形成する和田堀給水所や店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建物が調和した街並みの形成を図る。
住宅地区B	住宅を主体としつつ、日常生活に密着した小規模な店舗・事務所等が立地した、低中層の街並みの形成を図る。

建築物等の整備の方針

（区域の整備、開発及び保全に関する方針）



定める事項	幹線沿道地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B
(1) 建築物等の用途の制限	○	○	—	—
(2) 建築物等の高さの最高限度	—	○	○	○
(3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○
(4) 垣又はさくの構造の制限	○	○	○	○
(5) 土地の利用に関する事項	○	○	○	○

（1）建築物等の用途の制限

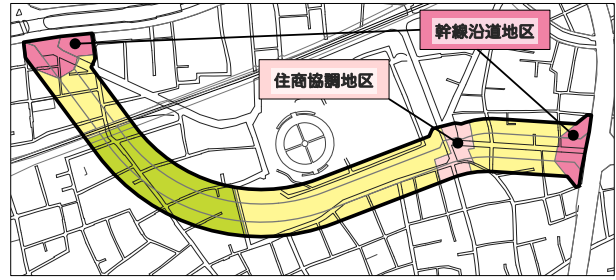
【目的】

良好で健全な市街地の形成を図る

【対象地区】

幹線沿道地区 住商協調地区

※住宅地区A・住宅地区Bでは、用途地域により制限されます。



【制限内容】

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風俗営業法）第2条第1項各号・第6項・第9項
- 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- ナイトクラブ等
- 倉庫業を営む倉庫
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの



【制限内容】

幹線沿道地区 住商協調地区

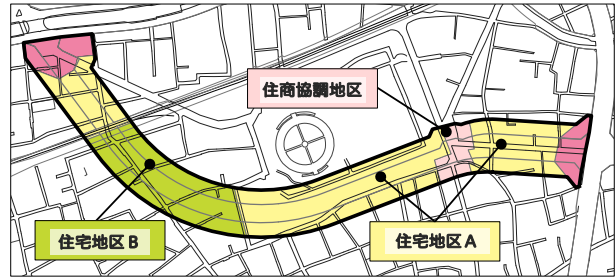
●風俗営業法関係（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律）

区分			業種	
風俗営業	第2条第1項	接待飲食等営業	1号営業	キャバレー、スナック、ホストクラブ、キャバクラ、クラブ等
			2号営業	低照度飲食店（カップル喫茶等）
			3号営業	区画席飲食店（区画された客室が周囲から見通し困難で、かつ広さが5㎡以下のもの）
	遊技場営業	4号営業	まあじゃん屋、ぱちんこ屋等	
		5号営業	ゲームセンター等	
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	店舗型性風俗特殊営業	1号営業	ソープランド
			2号営業	店舗型ファッションヘルス
			3号営業	ヌードスタジオ、個室ビデオ、のそき部屋、ストリップ劇場等
			4号営業	ラブホテル、レンタルルーム、モーテル
			5号営業	アダルトショップ、大人のおもちゃ屋等
			6号営業	出会い系喫茶
	第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	テレホンクラブ	

(2) 建築物等の高さの最高限度

【目的】

周辺の住環境に配慮しつつ、
良好な街並みの形成を図る



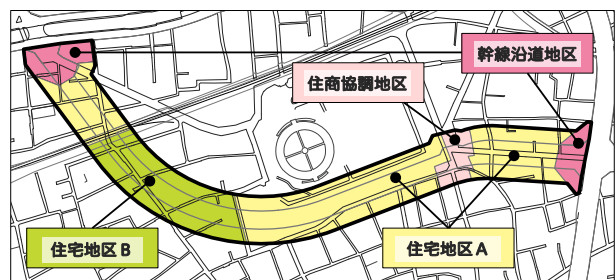
【対象地区・制限内容】

対象地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B
考え方	沿道の両側で一体的な街並みとするため	周辺の住環境に配慮しつつ、良好な街並みとするため	
高さ	28m (9階程度)	19m (6階程度)	16m (5階程度)

(3) 建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限

【目的】

周辺の住環境と調和した
良好な街並みの形成を図る



【対象地区】

幹線沿道地区	住商協調地区
住宅地区A	住宅地区B



【制限内容】

- 建築物及び工作物の外観 → 周辺の街並みと調和を図る
- 屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮し、腐朽、腐食、破損しやすい材料は、使用しない

（4）垣又はさくの構造の制限

【目的】

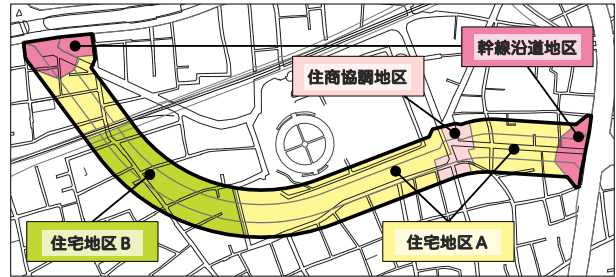
みどり豊かで潤いのある
街並みの形成を図る

【対象地区】

幹線沿道地区	住商協調地区
住宅地区A	住宅地区B

【制限内容】

道路に面した
垣・さく → 生垣、
フェンスに緑化等



生垣



フェンスに緑化

（5）土地の利用に関する事項

【目的】

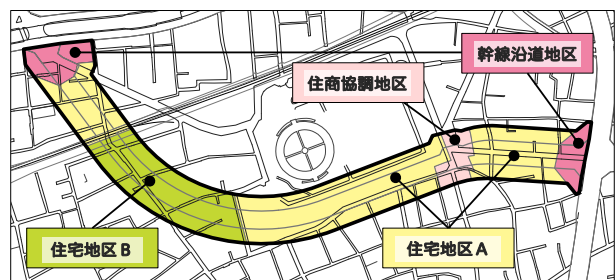
- ・みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図る
- ・環境に配慮した安全な市街地の形成を図る

【対象地区】

幹線沿道地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B
--------	--------	-------	-------

【制限内容】

- ・樹木の保全と緑化の促進
（地上部・接道部、建築物の屋上・壁面等）
- ・河川等への雨水の流出を抑制する施設整備の促進（浸透ます等）



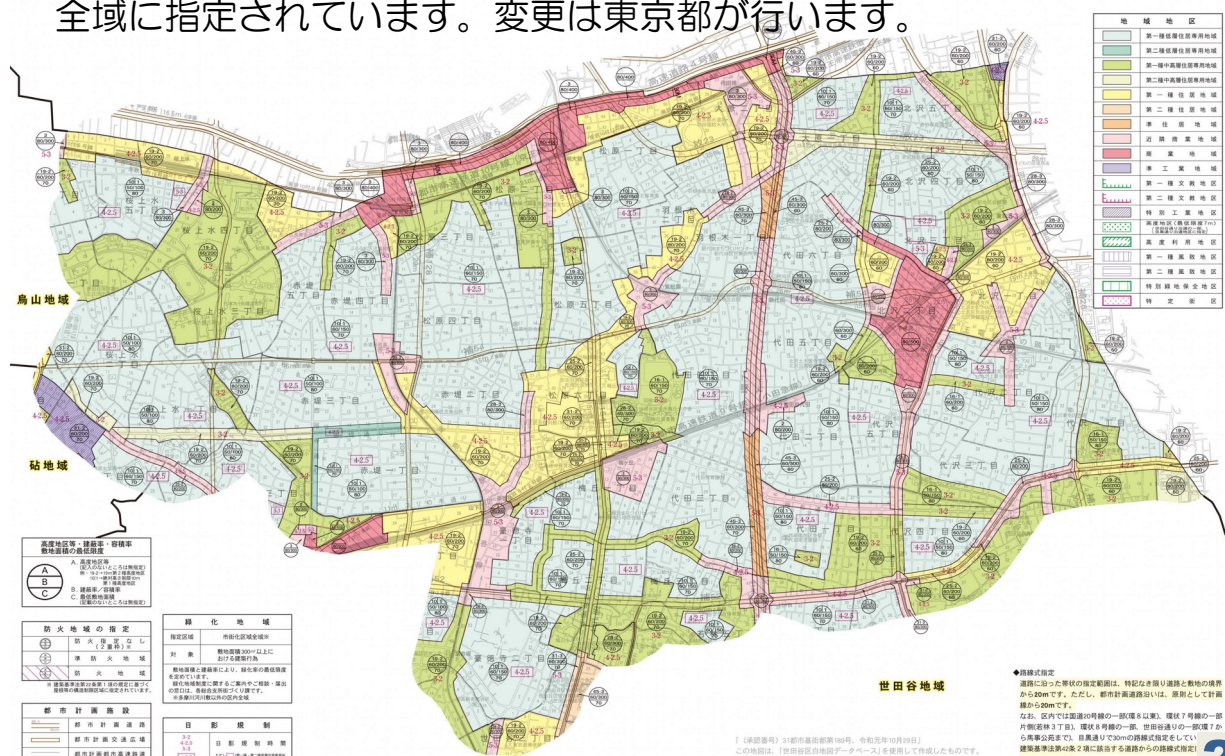
3. 関連する都市計画の変更案

- (1) 用途地域の変更 [東京都決定]
- (2) 高度地区の変更 [世田谷区決定]

用途地域とは

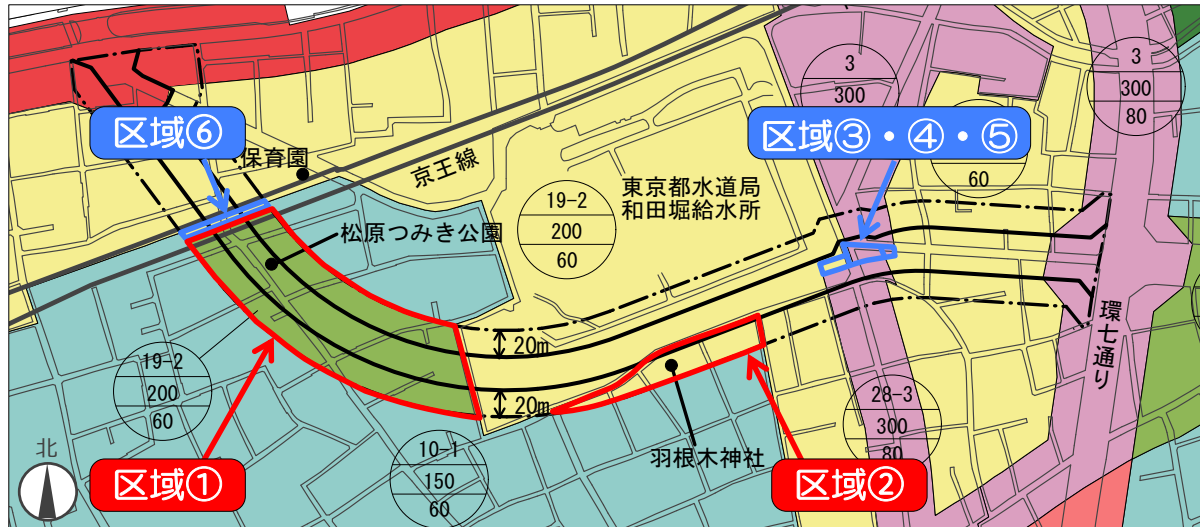
用途地域は、都市計画法に基づく制度です。地域ごとに建築物の用途等を定めたルールで、多摩川河川敷の一部を除く、区内のほぼ全域に指定されています。変更は東京都が行います。

3.関連する都市計画の変更案



世田谷区都市計画図1 (北沢地域) 【令和3年3月】

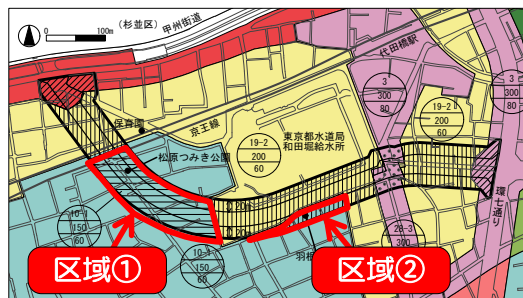
【変更する区域】



区域①	区域②	これまでの街づくり懇談会で意見交換してきた区域
区域③・④・⑤		放射23号線の道路事業に伴い変更する区域
区域⑥		京王線連続立体交差事業に伴い変更する区域

用途地域（区域①,②）

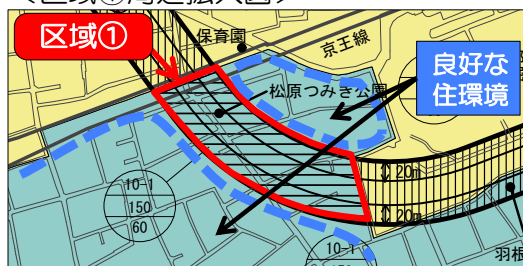
【考え方】



街づくり懇談会の意見

- 現在の住みやすい、良い住宅街を大切にしたい。
- 道路の脇にコンビニや商店があると便利だと思う。
- 用途や高さの制限のため開発しにくい地域になり、街が寂れることを心配している。少し開発が進むくらいの方が住みやすくなるのではないか。等

<区域①周辺拡大図>



- 第一種低層住居専用地域
- 第一種住居地域


用途地域変更の考え方

- 住環境を保護することを基本に、必要な生活利便施設の立地を図るべきと考えました。
- ただし区域①は、周辺に第一種低層住居専用地域が広がり、良好な低層住宅地が形成されていることから、こうした良好な住環境に配慮し、住居専用地域としての環境を守ることが重要であると考えました。




用途地域（区域①,②）


3.関連する都市計画の変更案

【要点】 地区計画の目標と土地利用の方針を踏まえ、用途地域を変更することとします。




区域①：住宅地区B 

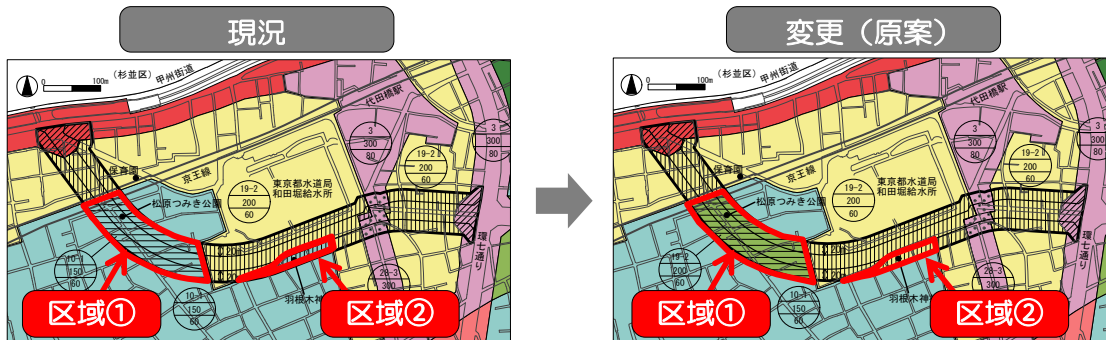
住宅を主体としつつ、日常生活に密着した小規模な店舗・事務所等が立地した、低中層の街並みの形成を図る。

 第一種低層住居専用地域   第二種中高層住居専用地域

区域②：住宅地区A 

住宅を主体としつつ、店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建物が調和した街並みの形成を図る。

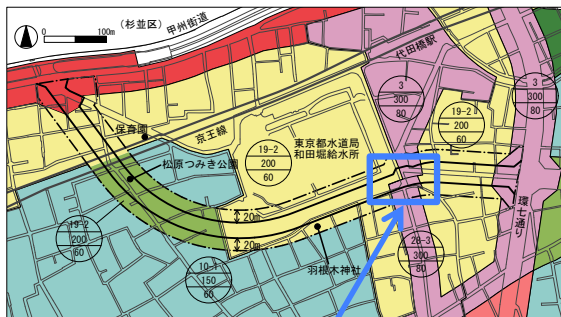
 第一種低層住居専用地域   第一種住居地域



用途地域（区域③～⑤）

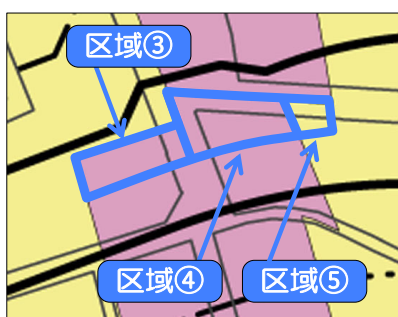
3.関連する都市計画の変更案

【放射23号線の道路事業に伴う変更】

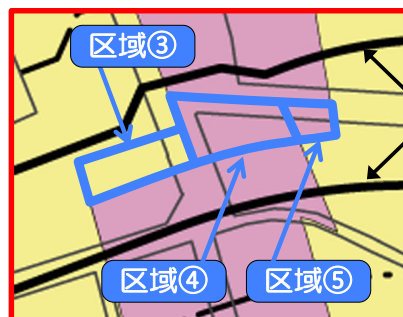


変更箇所

放射23号線の事業に伴い、道路の区域が変わるため、用途地域の境界の位置が変更になります。放射23号線の道路計画線内の変更であり、沿道の用途地域に変更はありません。

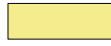



<変更前>



<変更後>

道路計画線

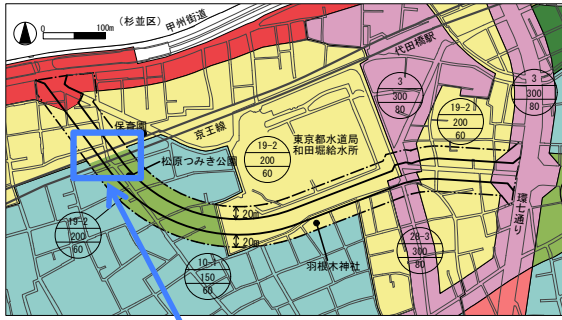
 第一種住居地域

 近隣商業地域

用途地域（区域⑥）

3.関連する都市計画の変更案

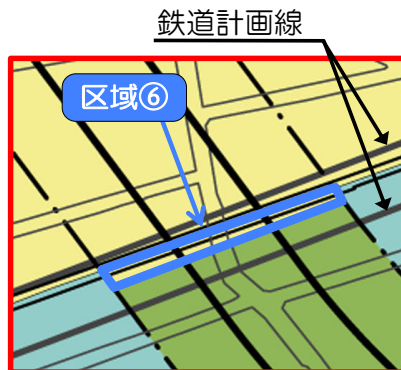
【京王線連立事業に伴う変更】



京王線の連続立体交差事業に伴い、鉄道の区域が変わるため、用途地域の境界の位置が変更になります。鉄道計画線内の変更であり、沿道の用途地域に変更はありません。



<変更前>

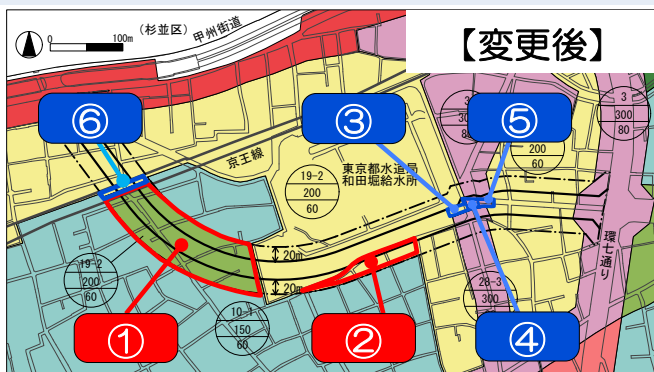


<変更後>

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域

用途地域及び高度地区

3.関連する都市計画の変更案



- 【凡例】
- 第一種低層住居専用地域（一低）
 - 第一種中高層住居専用地域（一中高）
 - 第二種中高層住居専用地域（二中高）
 - 第一種住居地域（一住）
 - 準住居地域（準住）
 - 近隣商業地域（近商）
 - 商業地域（商業）

区域	東京都決定（※1）					世田谷区決定		面積
	用途地域	建蔽率	容積率	高さの限度	敷地面積の最低限度	高度地区（※2）	防火	
①	一低 二中高	60%	150% 200%	10m なし	70㎡	第一種 19m第二種	準防火	約1.4ha
②	一低 一住	60%	150% 200%	10m なし	70㎡	第一種 19m第二種	準防火	約0.3ha
③	近商 一住	80% 60%	300% 200%	なし	なし 70㎡	28m第三種 19m第二種	準防火	約0.0ha (約230㎡)
④	近商	80%	300%	なし	なし	28m第三種 第三種	準防火	約0.0ha (約270㎡)
⑤	一住 近商	60% 80%	200% 300%	なし	70㎡ なし	19m第二種 第三種	準防火	約0.0ha (約50㎡)
⑥	一低 一住	60%	150% 200%	10m なし	70㎡	第一種 19m第二種	準防火	約0.0ha (約270㎡)

（※1）現在、東京都と協議中です。

（※2）建築物の高さは地区計画の「建築物等の高さの最高限度」により制限します。

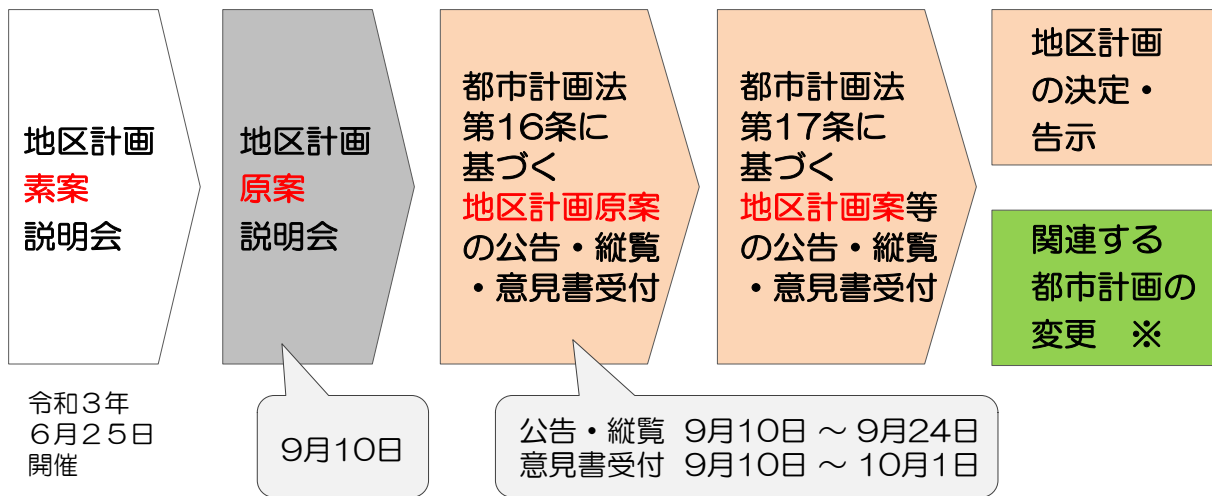
4. 質疑

29

5. 今後の予定

30

令和3年度



※関連する都市計画のうち、高度地区を除く変更については、東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

都市計画法第16条第2項に基づく意見書は、地区計画（原案）の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方が提出できます。

対象計画：放射23号線沿道地区地区計画（原案）

- 縦覧の期間 令和3年9月10日（金）～9月24日（金）
※土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時まで
- 意見書提出の期間 令和3年9月10日（金）～10月1日（金）
- 縦覧場所及び意見書の提出先 北沢総合支所街づくり課
※縦覧図書は区ホームページからもご覧いただけます

※意見書に書式はありませんが、提出する方の氏名、住所をご記入ください。

※提出方法は、期間内必着で郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。

放射23号線沿道地区 地区計画（原案）の概要

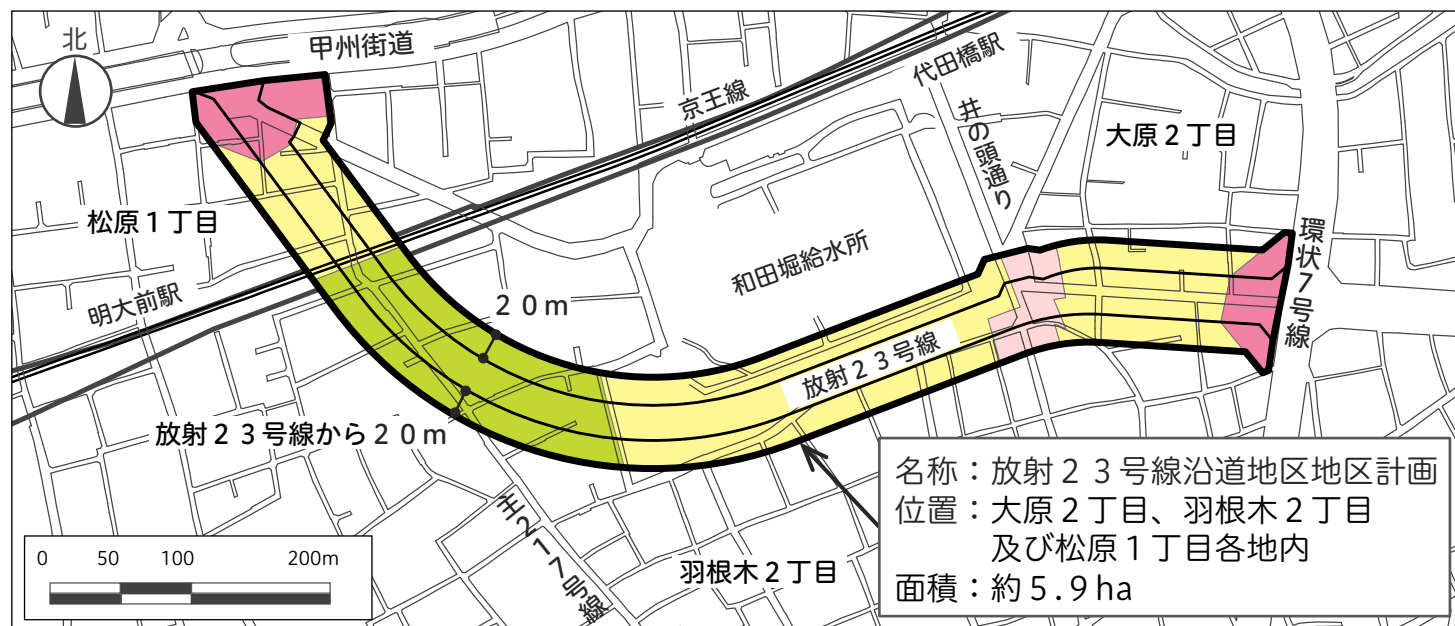
●目標

本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線の西側で、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。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」（以下、「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置づけている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。

都市整備方針において本地区は、街づくりを優先的に進める地区であるアクションエリアに位置づけており、「都市計画道路の放射23号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」としている。

こうした地区の状況を踏まえ、周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進める。

●土地利用の方針



- 幹線沿道地区** 幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、事務所・店舗・サービス施設等が立地した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。
- 住商協調地区** 身近な商業地としての土地利用を踏まえ、住宅と店舗・事務所等が調和した健全な市街地の形成を図る。
- 住宅地区A** 住宅を主体としつつ、良好な沿道環境を形成する和田堀給水所や店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建築物が調和した街並みの形成を図る。
- 住宅地区B** 住宅を主体としつつ、日常生活に密着した小規模な店舗・事務所等が立地した、低中層の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）

○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 風俗営業等を営むもの
- 2 射的場、勝馬投票券発売所等
- 3 ナイトクラブ等
- 4 倉庫業を営む倉庫
- 5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

幹線沿道地区

住商協調地区

地区全体で良好で健全な市街地の形成を図ります。
 （住宅地区A・Bでは、左記の用途は用途地域により制限されます。）

○建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。

周辺の住環境に配慮しつつ、良好な街並みの形成を図ります。

対象地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B
高さ	2.8m(9階程度)	1.9m(6階程度)	1.6m(5階程度)

○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

幹線沿道地区

住商協調地区

住宅地区A

住宅地区B

周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図ります。

- 1 建築物及び工作物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みとの調和を図る。
- 2 屋外広告物の形態、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。

○垣又はさくの構造の制限

幹線沿道地区

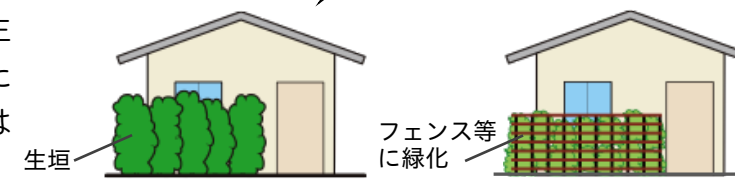
住商協調地区

住宅地区A

住宅地区B

みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図ります。

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に緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。



●地区整備計画（土地の利用に関する事項）

幹線沿道地区

住商協調地区

住宅地区A

住宅地区B

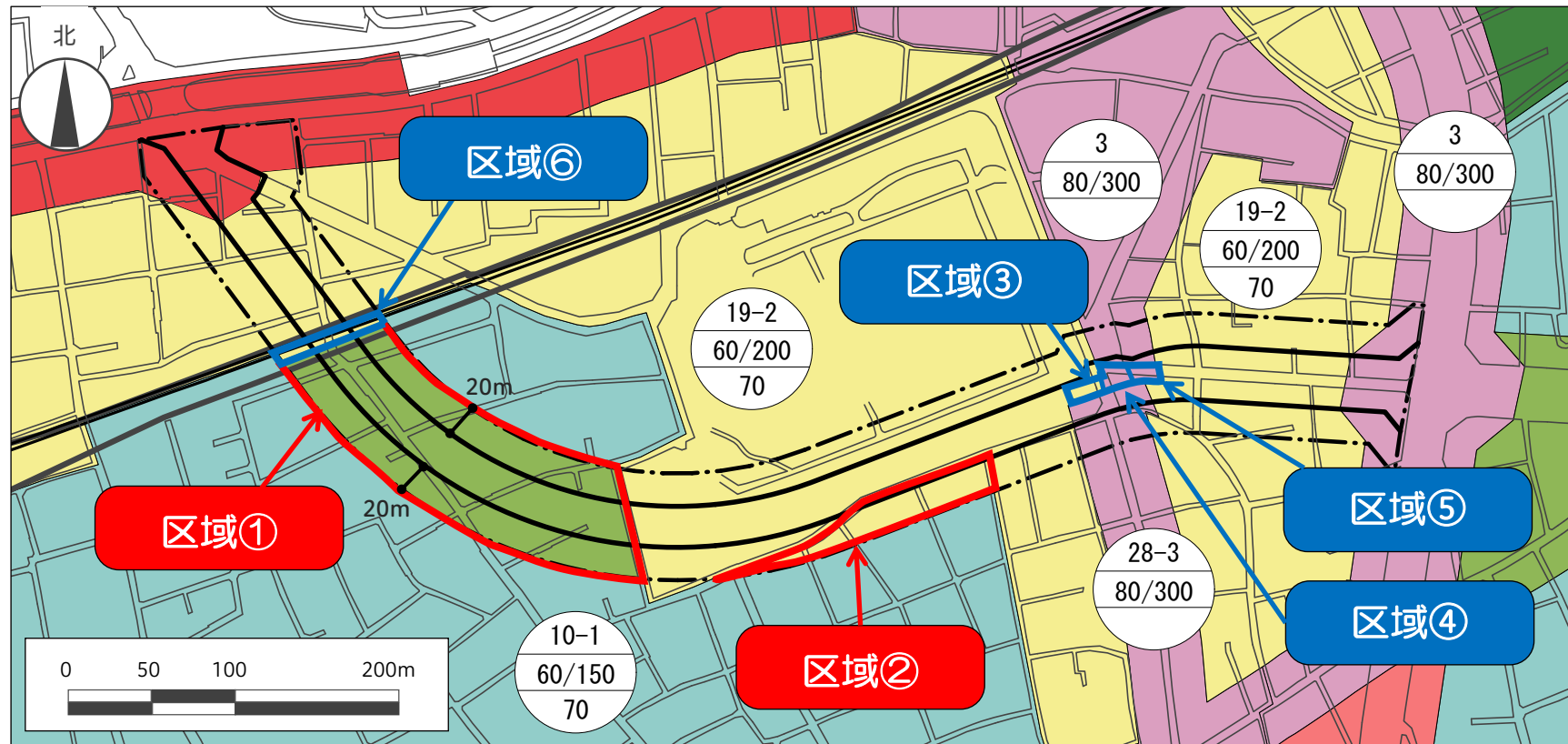
みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図ります。

- 1 建築物の敷地内における樹木の保全、地上部・接道部の緑化、建築物の屋上・壁面等の緑化に努める。
- 2 建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。

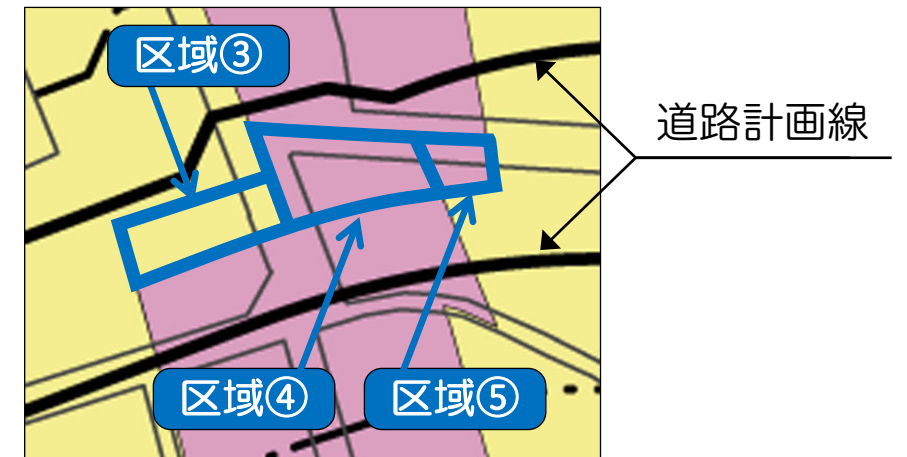
環境に配慮した安全な市街地の形成を図ります。

関連する都市計画の変更案

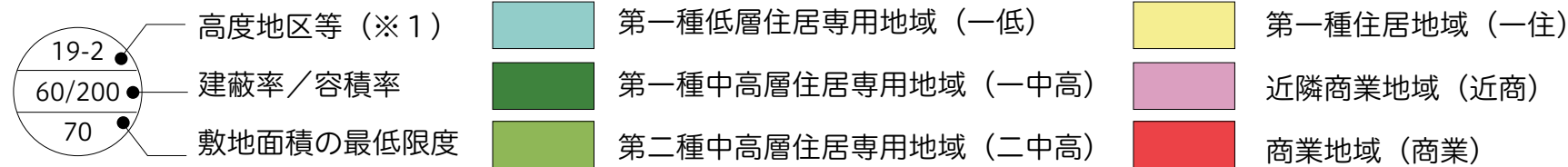
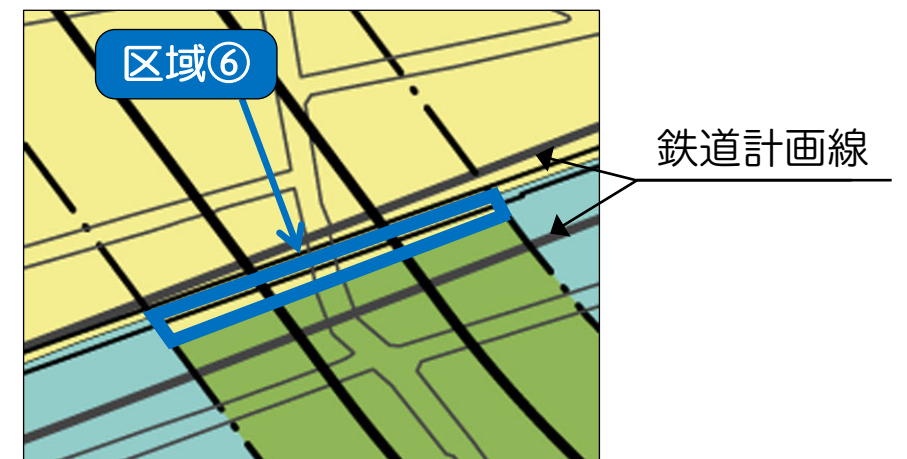
地区計画の目標、土地利用の方針を踏まえ、以下の区域で用途地域及び高度地区を変更します。



< 区域③～⑤周辺拡大図 >



< 区域⑥周辺拡大図 >



(※1) 10-1：10m第一種高度地区 19-2：19m第二種高度地区 28-3：28m第三種高度地区 3：第三種高度地区

区域	東京都決定 (※2)					世田谷区決定
	用途地域	建蔽率	容積率	高さの限度	敷地面積の最低限度	高度地区 (※3)
①	一低 → 二中高	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種
②	一低 → 一住	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種
③	近商 → 一住	80% → 60%	300% → 200%	なし	なし → 70㎡	28m第三種 → 19m第二種
④	近商	80%	300%	なし	なし	28m第三種 → 第三種
⑤	一住 → 近商	60% → 80%	200% → 300%	なし	70㎡ → なし	19m第二種 → 第三種
⑥	一低 → 一住	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種

●表中の赤文字が、変更後の内容です。
 (※2) 現在、東京都と協議中です。
 (※3) 建築物の高さは地区計画の「建築物等の高さの最高限度」により制限します。