

■現在の用途地域図



地 域 地 区	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

建ぺい率・容積率・高度地区	
	A. 高 度 地 区 (記入のないところは無指定) 例: 45-2→45m第2種高度地区 2 → 第2種高度地区 B. 容 積 率 C. 建 ぺ い 率

日 影 規 制	
3-2 4-2.5 5-3 4-2.5	日影規制時間
ただし(第一種・第二種低層住居専用地域内)は測定面の高さ15m、他は40m	

■地区街づくり計画(案)

明大前駅周辺地区、及び代田橋駅周辺地区における放射第23号線沿道地区の土地利用の方針(案)では、「周辺の住環境との調和に配慮しつつ、都市計画道路の整備にあわせた沿道の不燃化等による防災性の高い沿道市街地の形成を図る。」としています。

■土地利用イメージ

用途地域	土地利用イメージ① 低層住居専用地域	土地利用イメージ② 中高層住居専用地域	土地利用イメージ③ 住居地域
地域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>2～3階建ての低層住宅を中心とした良好な住環境を守るための住居系の地域です。</li> <li>低層住居専用地域には第一種と第二種があります。第一種では住居兼用の小さな店舗が、第二種では小規模の店舗や事務所が建てられます。</li> <li>第一種、第二種ともに小中学校や図書館などの文教施設も建てられます。</li> <li>第一種では建物の高さが原則10mまでと定められており、また、第二種では建物の高さが原則12mまでと定められています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3～5階建ての中高層住宅を中心とした良好な住環境を守るための住居系の地域です。</li> <li>中高層住居専用地域には第一種と第二種があります。第一種より第二種の方が大きい店舗や事務所が建てられます。</li> <li>第一種、第二種ともに病院や大学も建てられます。</li> <li>第2種高度地区に指定されているので、建物の高さは45mまでとなります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5～7階建て程度のマンションを中心とした住居系の地域です。</li> <li>住居地域には第一種と第二種があります。第一種では床面積の合計が3000㎡までの店舗や事務所が、第二種では3000㎡を超える大規模な店舗や事務所、及びカラオケボックスなども建てられます。</li> <li>第一種、第二種ともにボーリング場などのレジャー施設も建てられます。</li> <li>第2種高度地区に指定されているので、建物の高さは45mまでとなります。</li> </ul>
建ぺい率 容積率		60% 150%・200%	
街並みのイメージ	2～3階建ての住宅がある程度ゆとりをもって並んでいる街並みです。住宅と併用している小さな店舗や、第二種であればコンビニエンスストア程度の店舗もあります。	3～5階建ての住宅が並んでいる街並みです。コンビニエンスストアや小さなスーパーなどもあります。	5～7階建て程度のマンションが並んでいる街並みです。コンビニエンスストアや飲食店、大きなスーパーなどもあります。
街並みのイメージ写真 (幅員25m程度の道路沿いの場合)			
	放射第23号線 世田谷区北沢4丁目・5丁目	放射第23号線 渋谷区大山町	放射第3号線 世田谷区等々力7丁目

※街並みのイメージ写真は、街並みのイメージを示したものであり、当該箇所に該当する用途地域が定められているわけではありません。

用途地域別建物用途制限一覧表 (※平成19年11月30日改正)

注意：この表は、改正後の建築基準法の「別表第二」の概要を示すもので、すべての制限について記載したものではありません。

分類	建てられる用途	建てられない用途	第一種低層	第二種低層	第一種中高層	第二種中高層	第一種	第二種	準住居	近隣商業	商業地域	準工業	工業地域	工業専用
			住居専用地域	住居専用地域	住居専用地域	住居専用地域	住居地域	住居地域	地	地域	地域	地域	地域	地域
居住	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿													
	兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの													
文教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
	図書館等													
	大学、高等専門学校、専修学校等													
宗教	神社、寺院、教会等													
医療福祉	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
	保育所等、公衆浴場、診療所													
	老人福祉センター、児童厚生施設等		(1)	(1)										
	病院													
レジャー施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・パッティング練習場等						(3)							
商業	床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等													(4)
	床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以内の一定の店舗、飲食店等													(4)
	上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店 (兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可)				(2)	(3)								(4)
	店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設※													
	上記以外の事務所等(兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可)				(2)	(3)								
	ホテル、旅館					(3)								
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等													
	カラオケボックス等													
	2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
	営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の付属車庫等を除く)													
	客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
	客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場※													
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設※													
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等													
	個室付浴場業に係る公衆浴場等													
工場	兼用住宅で、作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等													
	作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等													
	作業場の床面積50㎡以内のパン屋、米屋等の食品製造業													
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ないもの													
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの													
	日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場													
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
	火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が非常に少ない施設					(2)	(3)							
少ない施設														
やや多い施設														
多い施設														
その他	巡査派出所、公衆電話、一定規模以下の郵便業務、電話局													
	自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎							(3)						

- (1) については、一定規模以下のものに限り建築可能。
- (2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
- (3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
- (4) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。
- (5) については、世田谷区内には指定されていません。

## 第1回放射第23号線沿道地区街づくり懇談会 意見交換のまとめ

### ●街づくり懇談会について

<ul style="list-style-type: none"> <li>・懇談会の目的は何か。</li> </ul>
<p>→都市計画道路の整備に伴い、今後の沿道の土地利用、建築物の高さの制限や壁面の後退、緑化などを含めた街づくりを、沿道のみなさんと一緒に検討したいと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更や周辺の生活道路の通過交通問題を検討するためには、より広域の住民に声をかけるべきだ。</li> </ul>
<p>→今後、地区計画を策定する際や用途地域を変更する場合には、より広範囲の方々からご意見を伺う場を設けます。この懇談会では、まず沿道30mの範囲の方々にお声がけしました。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の意見で用途地域を変更することができるのか。</li> <li>・街づくりの原案やたたき台のようなものがあるのか。また、その内容をどこまで変更できるのか。</li> </ul>
<p>→用途地域は東京都の用途地域指定基準などに基づいて決めるものですが、地域の方々の合意形成や地区計画の策定を前提とすることとなっています。区では、用途地域の変更案及び地区計画の計画案はまだ策定していません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・京王線の連続立体交差事業についても議論するのか。</li> </ul>
<p>→京王線の連続立体交差事業は東京都の事業で、既に事業が認可されています。区としては京王線が高架化されることを前提とした街づくりについて議論をしていきたいと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・次回の懇談会に予定されている街歩きはやめてほしい。今回のような議論をしたい。</li> <li>・街歩きを行うのであれば参加したい。</li> <li>・街歩きではどのようなことを行うのか。</li> <li>・実際に道路が通っていないところを見ても実感が湧かない。街歩きを行うのであれば、既に道路ができているところを見て、意見を聞いたりする方が良いのではないか。</li> </ul>
<p>→一般的に、街づくりを行う際は、意見交換、街歩き、街のルールを検討、というプロセスを経ています。懇談会の内容については再度検討させていただきます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・懇談会の案内に次回何を行うのか詳しく書いてほしい。また、懇談会の内容を町会の掲示板に貼るなど、すぐに住民に周知してほしい。</li> <li>・今回の懇談会で出た意見は、次回の懇談会のときに資料としてもらえるか。</li> </ul>
<p>→懇談会の内容はニュースでお知らせし、ホームページでも公開します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・懇談会の案内はどのようにして配ったのか。</li> </ul>
<p>→沿道30mの範囲内の全戸にポストイングをしています。また、この範囲内に土地・建築物の権利をお持ちで範囲外にお住まいの方々には郵送により配布しました。</p>

・放射第23号線にかかり立ち退く人たちには関係がない話題なので、次回から放射第23号線の沿道の方々だけに懇談会の案内を配ってほしい。

→放射第23号線の計画線の内外を分けて配布することが難しいため、沿道30mの範囲の全戸に配布させていただきたいと考えています。

・懇談会の回数は4回が限度なのか。期限はあるのか。

→年に4回の開催が限度です。次年度も懇談会の開催が必要であれば続けていきます。終了の期日は設けていません。

### ●沿道の街づくりについて

<ul style="list-style-type: none"> <li>・今より高く建物を建てられるようにしてほしい。</li> <li>・用途地域を変えても高い建物が建たないようにしてほしい。</li> <li>・日照の問題があるので、放射第23号線の北側の高さ制限を厳しくしてほしい。</li> <li>・沿道地区の敷地面積の最低限度は大きくすべきではないか。</li> </ul>
<p>→用途地域を変更するのであれば、それに合わせて地区計画により建物の高さの制限や敷地面積の最低限度の導入などを考えていきます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・世田谷区、東京都、警察、その他の組織で、それぞれが何を定める権限を持つのか説明してほしい。用途地域、防火地域、信号、横断歩道、植生、歩道など。</li> <li>・街づくりの計画と道路管理の調整を適確に実施してほしい。</li> </ul>
<p>→放射第23号線の道路の整備および管理については東京都が行います。信号、横断歩道などの交通管理については警察が行います。沿道の街づくりでは、用途地域の変更や地区計画の策定など総合的に検討していきますが、都市計画の決定権は、用途地域は東京都が、防火地域、高度地区、地区計画は世田谷区が有しています。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大山町から大原2丁目（環七）までの拡幅の際に、このような懇談会は実施されたのか。</li> </ul>
<p>→放射第23号線の大山町から大原二丁目（環七）までの区間の沿道20mの範囲においては、昭和48年頃から現在に至るまでの間、土地利用は変わっていません。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・街歩きをする際には、通れなくなる場所や交差点の場所などを示し、問題を考えながら行いたい。</li> <li>・放射第23号線の整備により地域分断が起きる、また、中央分離帯により利用方向が制限されるなど地域の交通利用形態が大きく変化する。</li> </ul>
<p>→道路が整備されると、地域の交通利用形態が変わり、生活に影響が出ます。中央分離帯を設置すると、乱横断による交通事故の防止や渋滞の緩和などに寄与します。これらのバランスを考えていくことが必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の道路はそのまま残るのか、廃道になるのか。</li> </ul>
<p>→現道の井ノ頭通りは残ります。</p>

## ●放射第23号線について

<ul style="list-style-type: none"><li>・反対があっても事業化を進めるのか。</li><li>・放射第23号線の事業認可はまだ下りてないのに、話を進めるのか。</li></ul> <p>→放射第23号線は東京都の事業であり既に都市計画決定されているので、区としては整備されることを前提とした沿道の街づくりについて議論していきたいと考えています。</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>・放射第23号線の交通量予測や環境アセスメントなどの資料はあるのか。</li><li>・急カーブの道路の安全をどう担保するのか。かなり危険な道路だ。</li><li>・放射第23号線で大きく街が変わるのだから、東京都も懇談会に出席すべきだ。</li><li>・住民にとって放射第23号線による影響は大きいので、道路そのものも街づくりの議論の対象ではないか。</li></ul> <p>→この懇談会は沿道の街づくりを考える会なので、放射第23号線の是非や道路形状を問う議論はできませんが、道路に関する意見は東京都にきちんとお伝えします。交通量、騒音、排気ガスについての問題も東京都に伝えてあります。放射第23号線は、街づくり協議会でも議論されているので、放射第23号線について議論したい方は街づくり協議会に参加していただければと思います。</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>・放射第23号線が4車線から2車線になり、現道の井ノ頭通りも残るとなると、何のために道路をつくるのか。</li><li>・4車線が2車線になるなど、不合理な計画前提の街づくりは無意味だ。</li></ul> <p>→東京都では、当該区間の車線数については、将来交通量及び周辺の交差点の状況を踏まえ、2車線としています。現道の井ノ頭通りは、幅員が狭く迂曲しているため、車が走りづらく、交通事故も発生しており、放射第23号線を新設することにより、交通事故の減少も期待されます。また、大原2丁目交差点（環七）から松原交差点（甲州街道）を結ぶことで、道路ネットワークの形成が図れ、渋滞の緩和と交通の円滑化に寄与すると考えられます。更に歩行者と自転車を分離することにより、歩行者や自転車利用者の安全性の向上も期待できます。</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>・大まかな着工年月などを知りたい。</li><li>・事業の進め方について、もっとスピード感をもって進めてほしい。</li><li>・計画決定しているので、早く進めてほしい。</li></ul> <p>→東京都は今年度中の事業認可の取得を目指しています。一般的に事業認可取得後、用地補償説明会を経て用地折衝に入ります。工事に着手するまで概ね5～7年程度を要します。ただし、用地取得の進捗状況によっては、工事着手する範囲や時期が変わる可能性はあります。</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>・放射第23号線の事業認可前後の地区住民への説明会はもうないのか。行政は積極的に知らせる努力をしているのか。</li></ul> <p>→一般的に、事業認可取得後、用地補償説明会を実施します。その後、用地がある程度取得できた段階で、工事着手前に工事内容について、説明を行っていきます。</p>

## ●生活再建について

<ul style="list-style-type: none"><li>・自分の土地と道路の位置関係を知りたい。</li><li>・40坪の土地のうち30坪が道路にかかる場合、残りの10坪はどうすれば良いのか。</li><li>・土地探し（移転先）のアドバイスなど生活再建に関する情報がほしい。</li><li>・街づくりのことを考えたいが、土地探しの方が優先だ。</li></ul> <p>→用地買収は東京都が行うので、東京都にご相談ください。また、そのときに生活再建のご要望をお伝えてください。残地を含めて周辺の方々と建物の共同化を行いたい場合は、区が専門家を派遣する制度もあるのでご相談ください。</p>
---

## ●その他

<ul style="list-style-type: none"><li>・模型の説明をしてほしい。</li></ul> <p>→この模型は、放射第23号線が整備された際の街並みを検討するために作成したものです。建物については、放射第23号線にかかる部分を外し、その他は現況のままとしています。また、京王線の高架については、公開されている代田橋駅のおおよその高さを参考に作成しています。</p>
--

※ いただいた意見や質問のうち、東京都に現在問い合わせ中の項目に関しては、引き続き問い合わせさせていただきます。