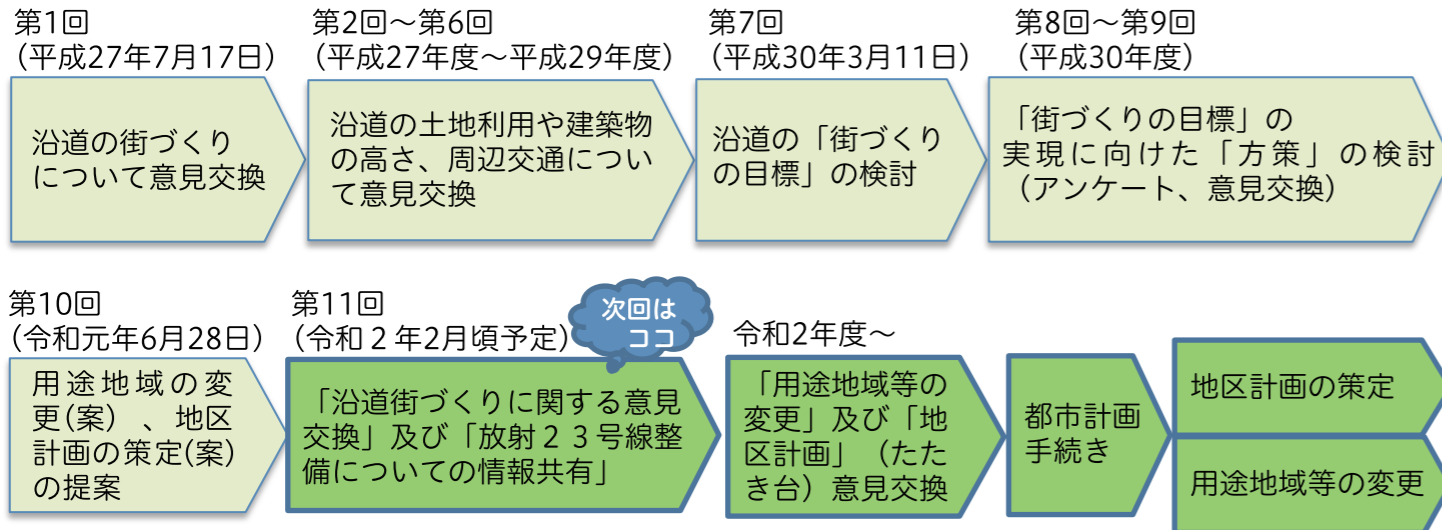


## 街づくり懇談会の進め方 イメージ

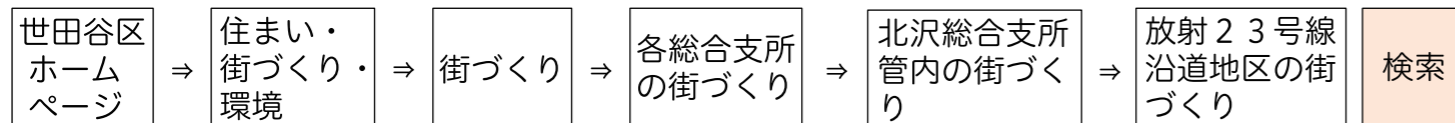
今後は、第10回「街づくり懇談会」において、区から提案しました「用途地域の変更(案)」及び「地区計画の策定(案)」を基に、皆様と将来に向けた沿道のルールづくりを進めていきます。

なお、次回の第11回「街づくり懇談会」は、令和2年2月頃、「沿道街づくりに関する意見交換」を行うと共に、放射23号線整備について東京都と情報共有を行う予定です。

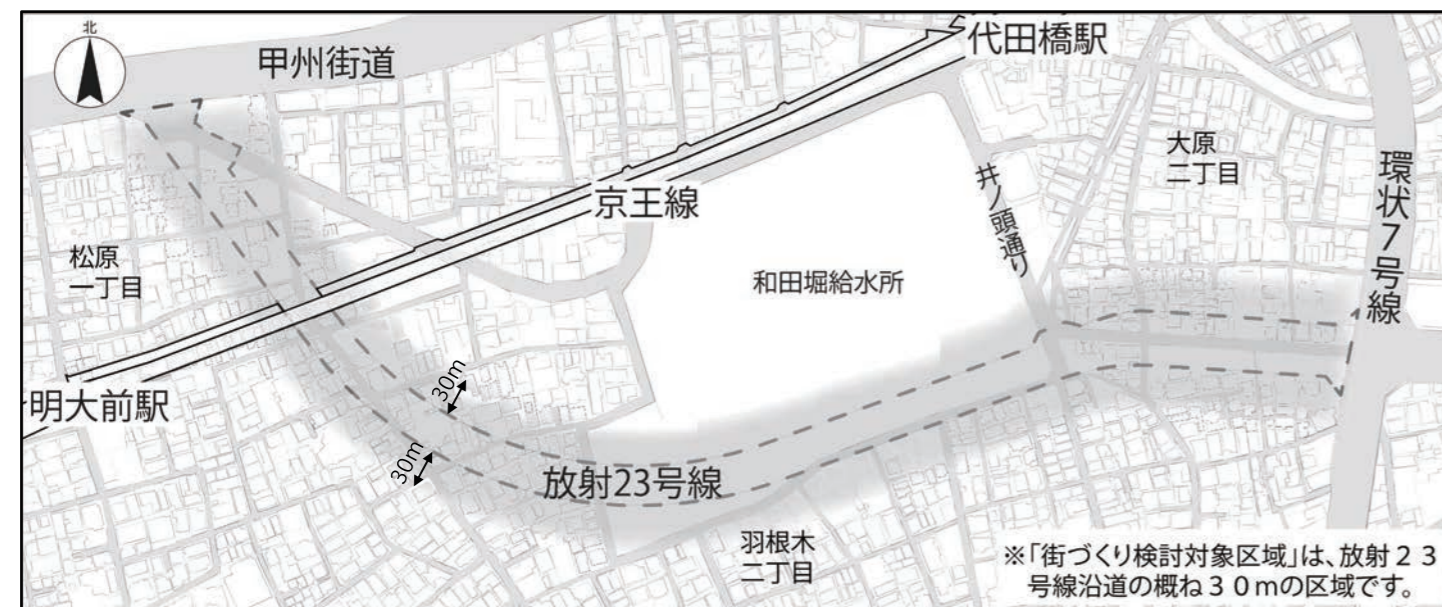
「放射23号線沿道地区」の街づくりに関することで、ご不明な点がありましたら、下記《お問い合わせ先》までご連絡ください。



これまでの「街づくり懇談会」資料はこちら《ホームページ》



## 「放射23号線沿道地区」街づくり検討対象区域図



《お問い合わせ先》  
 世田谷区 北沢総合支所 街づくり課 担当 あまみや おか ながおか おかざき  
 〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階  
 電話 03-5478-8073 FAX 03-5478-8019

# 放射23号線沿道地区 第11号 街づくりニュース

令和元年11月 世田谷区北沢総合支所街づくり課

現在、東京都により都市計画道路幹線街路放射第23号線(4頁下図参照。以下「放射23号線」という。)の整備事業が進められており、世田谷区では平成27年度より、「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」(以下「街づくり懇談会」という。)を開催し、地域の皆様と具体的な街の将来像について検討を進めています。

令和元年6月28日(金)に開催した第10回「街づくり懇談会」では、これまでの「街づくり懇談会」での意見交換やアンケート結果を踏まえ、区より「用途地域の変更(案)」及び「地区計画の策定(案)」を提案し、模型を用いて沿道の建物の高さや日影の関係などを参加者の皆様と確認し合い、意見交換を行いました。区の提案に対しては、次に示すようなご意見・ご質問をいただきましたので、引き続き、「放射23号線沿道地区」にふさわしい街並みの検討を進めていきます。

## 第10回「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」の記録

日時：令和元年6月28日(金) 午後7時～8時30分  
 場所：代田区民センター2階 第1・第2会議室  
 参加者：29人



### 街づくり懇談会における主なご意見・ご質問

- ・道路(放射23号線)の脇にもコンビニや商店があると便利だと思う。
- ・コンビニ、カフェ等は近くにあると便利だが、自分の家の前にできる場合がある事も考えるべき。
- ・ボーリング場、バッティング練習場、ホテル及び旅館等が建てられないようにしてほしい。
- ・人が多く集まり、活気が出るならば区域①・②(2・3頁参照)ともに第一種住居地域が良い。
- ・今あるパン屋や精米店は良いが、その他の工場については建ててほしくない。
- ・用途地域の変更(案)について、2つの案の間はないのか。
- ・過去の都市計画の経緯を明らかにした上で、現在の計画を考えるべき。
- ・区域②は、地区計画でホテルや旅館は建築できないように制限を定めたほうが良い。
- ・建築物の色彩の制限は、地区計画等で定められるのか。
- ・建築物の高さ制限は、区域①を5階(16m)、区域②を6階(19m)にするのが良いと思う。
- ・広い道路ができるので、建築物の高さに統一感があつた方が良いと思う。
- ・これからの時代を考えると、5階建てより3階建ての建物が並ぶ方がかっこいいと思う。
- ・用途地域の変更決定の時期や放射23号線の完成はいつ頃なのか。
- ・地域の方の利便性などを考えると、南側の歩道幅員は広く確保した方がよいのではないのか。
- ・横断歩道はいくつでき、住宅街からの右折左折の便をどう考えているのか。
- ・放射23号線により、一方通行の細い道が分断されるため、車で出入りが心配である。
- ・街路樹のある美しい街並みを作りたい。ケヤキ並木も良い。
- ・地域の方々の安全、安心を第一に計画してほしい。
- ・緑があるエリアなので、子どもや高齢者が散歩できるような歩道を望む。

### 街づくりアドバイザーからのコメント

《寺内義典 先生》  
 国土館大学理工学部教授

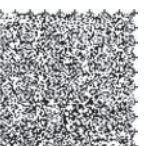


街並みを決める要素として街路樹がある。樹木の種類により街並みの雰囲気が変わるので、是非そうした点も含めて、意見交換をしてほしい。

あいば  
 《饗庭伸 先生》  
 首都大学東京都市環境学部教授



街づくり懇談会も回を重ね、大分まとまってきたと思う。区の提案を基に、皆さんの意見を加え、さらにいい街になることを期待したい。



# 放射23号線沿道地区 用途地域の変更及び地区計画の策定に向けた区の提案について

第10回「街づくり懇談会」では、区からこれまでの「街づくり懇談会」での意見交換やアンケート結果等を踏まえて整理した街づくりの目標及びそれを実現するための方策である「用途地域の変更(案)」、「地区計画の策定(案)」を提案し、意見交換を行いました。

## 街づくりの目標及び方策(案)

- これまでの「街づくり懇談会」での意見交換やアンケート結果等を踏まえ、「街づくりの目標及び方策(案)」をまとめました。

### 目標

- 1 歩行者や自動車の安全性と利便性を考慮に入れた道路を整備する。
- 2 住宅を主体とし、周辺の住環境と調和のとれた街並みを形成する。
- 3 誰もが身近に日常生活の利便性を享受できる施設の立地を誘導する。
- 4 環境にやさしい、うるおいのあるみどり豊かな街並みを形成する。
- 5 道路整備による街の変化に対応した、円滑な建て替えを実現する。
- 6 建築物の不燃化を促進し、安全安心な街並みを形成する。

### 方策

引き続き検討  
東京都など関係機関と調整

用途地域の変更

地区計画の策定

地区街づくり計画 での対応(※)

※「地区街づくり計画」は、既に策定している「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」及び「代田橋駅周辺地区地区街づくり計画」で対応を図っていきます。

## 用途地域の変更(案)

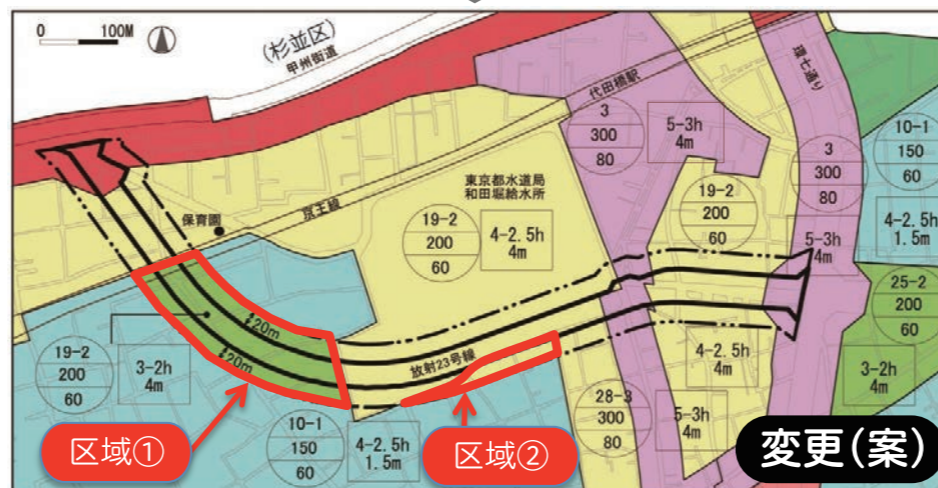
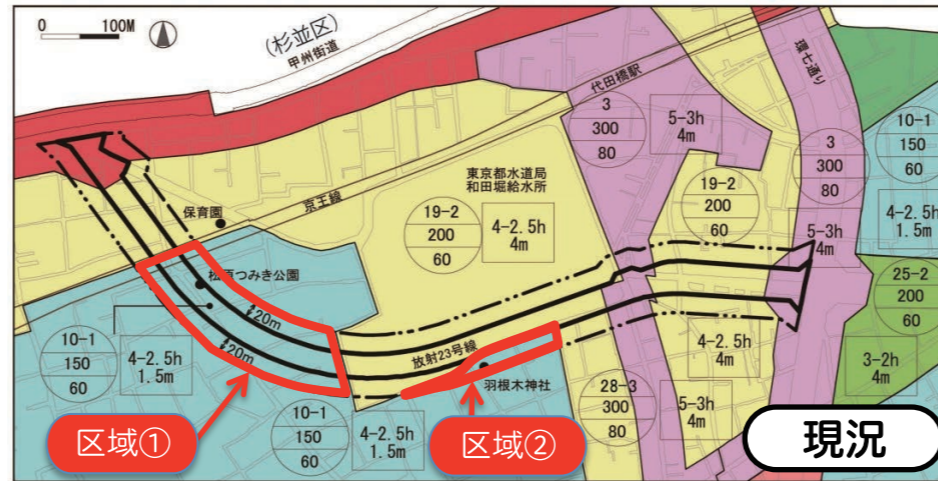
- 用途地域とは、地域ごとに建築することができる建物の用途、建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度などを定めたものです。
- 「放射23号線沿道地区」にふさわしい街並みの形成をめざし、以下の2つの区域の用途地域を変更することを提案しています。用途地域については、引き続き検討していく変更(案)をもとに東京都と協議を進め、東京都が決定します。

#### 区域①

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

第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域



凡例		地域地区	
19-2 200 60	高さの最高限度-高度地区 容積率 建蔽率	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
3-2h 4m	日影規制	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
		準住居地域	近隣商業地域
		商業地域	

## 地区計画の策定(案)

- 地区計画では、建築物の用途や形態等について、法律に定められた項目の範囲内で、きめ細やかな街づくりのルールを定めることができます。
- 「放射23号線沿道地区」では、周辺の住環境と調和のとれた街並みを形成するために、建築物の用途の制限や建築物等の高さの最高限度を定めることを提案しています。

用途地域	区域①		区域②	
	現況	(案)	現況	(案)
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
建築物の用途の制限(建築してはならない建築物)	—	—	—	ホテル・旅館
建築物等の高さの最高限度(階数の目安)	—	1.6m (5階)	—	1.9m (6階)
敷地面積の最低限度	70㎡			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁や屋根の色彩は、周辺環境と調和したものとす。			
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。			
樹木の保全と緑化の推進	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。			

- ・(赤色文字) 用途地域の変更及び地区計画の策定により制限することを予定している項目
- ・(青色文字) 「明大前駅周辺地区地区街づくり計画(平成30年3月策定)」及び「代田橋駅周辺地区地区街づくり計画(平成30年9月策定)」を踏まえた主な項目
- ・街づくり懇談会当日の資料については、4頁目に記載のホームページでご覧いただくか、北沢総合支所街づくり課の窓口にて、お渡し致します。