

第10回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

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、2会議室

《 次 第 》

開 会

地区計画の区案及び用途地域の変更区案について

意見交換

閉 会

《 メ モ 》

<お問い合わせ先>

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当 雨宮、小川

〒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

街づくりの目標及び方策（案）

目 標

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。

目標 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。

目標 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。

目標 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。

目標 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。

目標 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

地区街づくり計画

で対応

地区計画

の策定

用途地域

の変更

地区計画

の策定

地区街づくり計画

で対応

地区計画

の策定

用途地域

の変更

地区街づくり計画

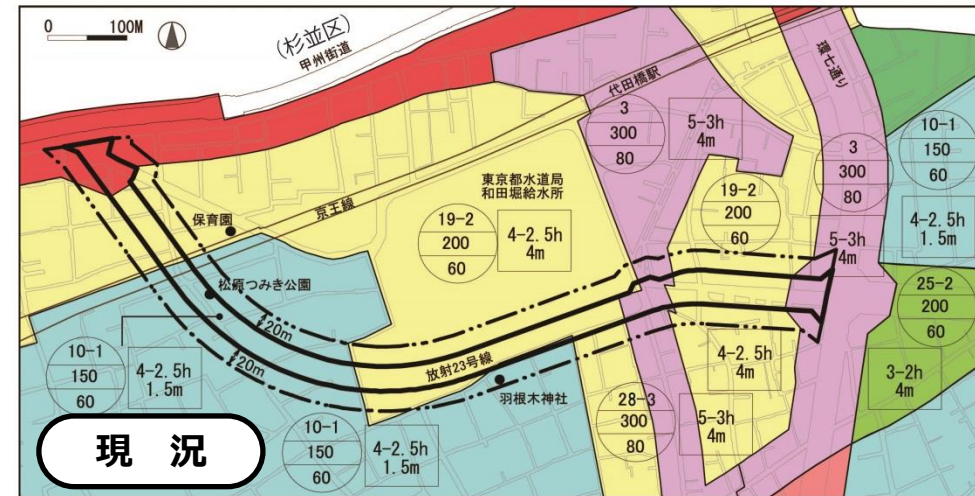
で対応

地区計画

の策定

※ 地区計画 の策定は 資料3 で説明します。

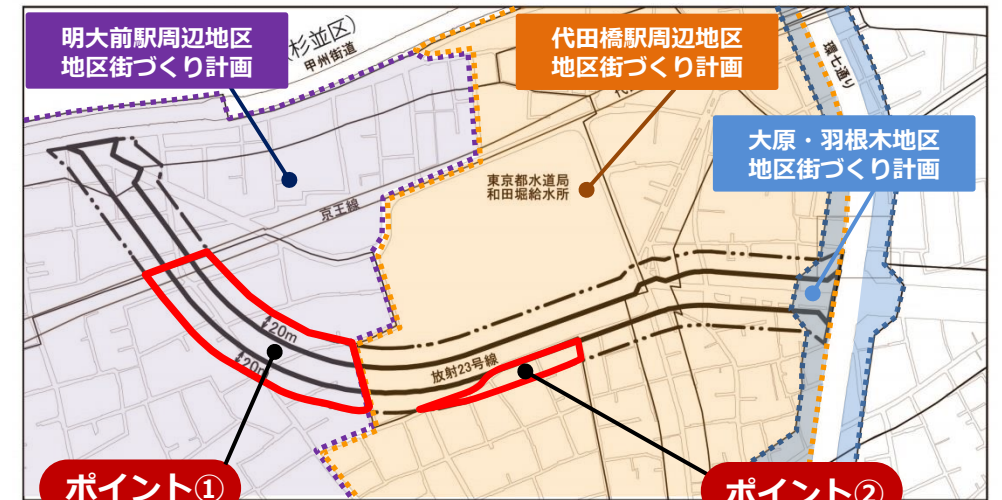
用途地域の変更（区案）



現況

土地利用の方針

既定の地区まちづくり計画に基づく土地利用の方針



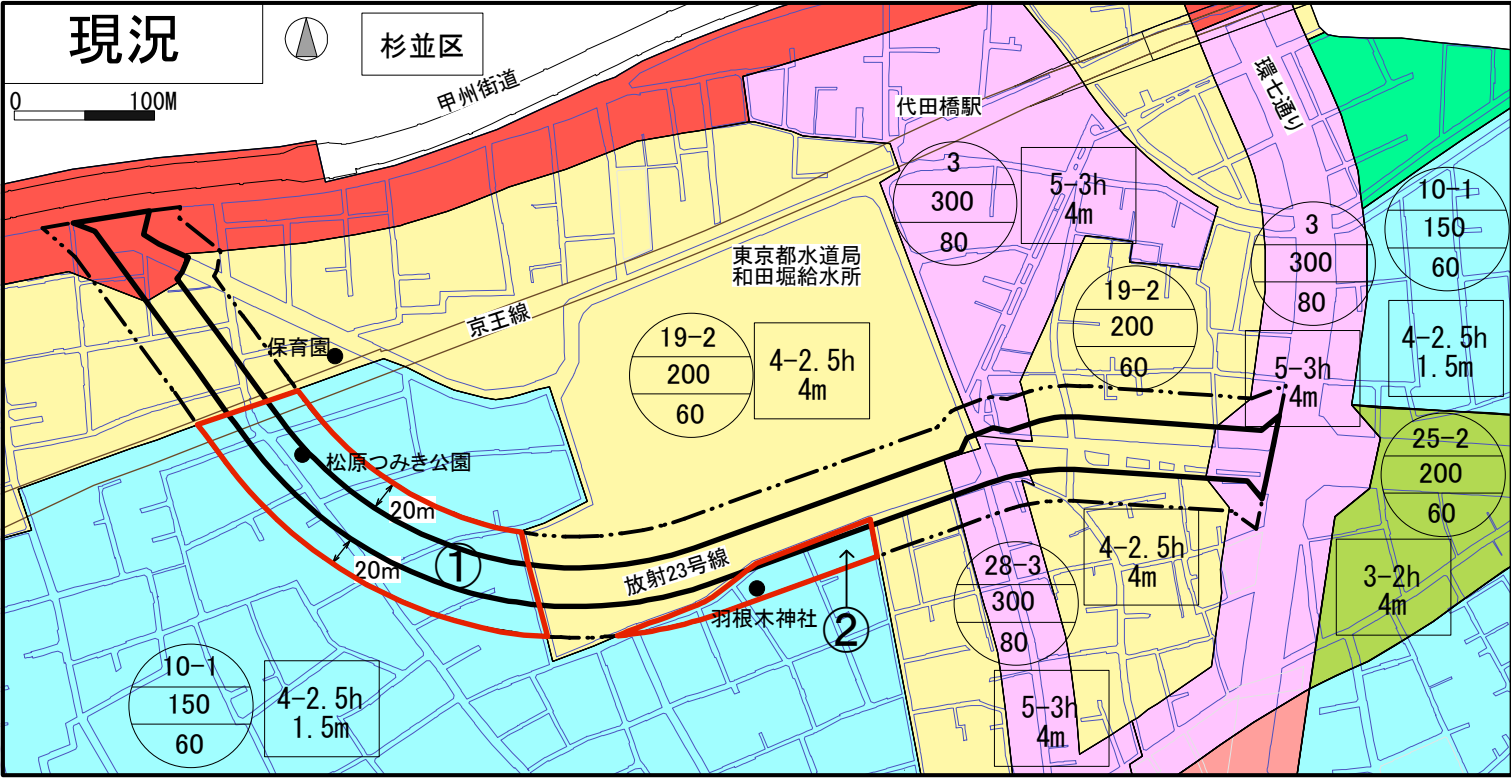
ポイント①

- 周辺の低層住宅地に配慮
- 日常生活に密着した小規模店舗等の立地を図る

ポイント②

- 周辺の住環境との調和
- 店舗や事務所等の立地を図る

※ 「高さの最高限度」は、平成31年4月1日から運用が開始された「建築物の絶対高さの制限」を踏まえた数値です。



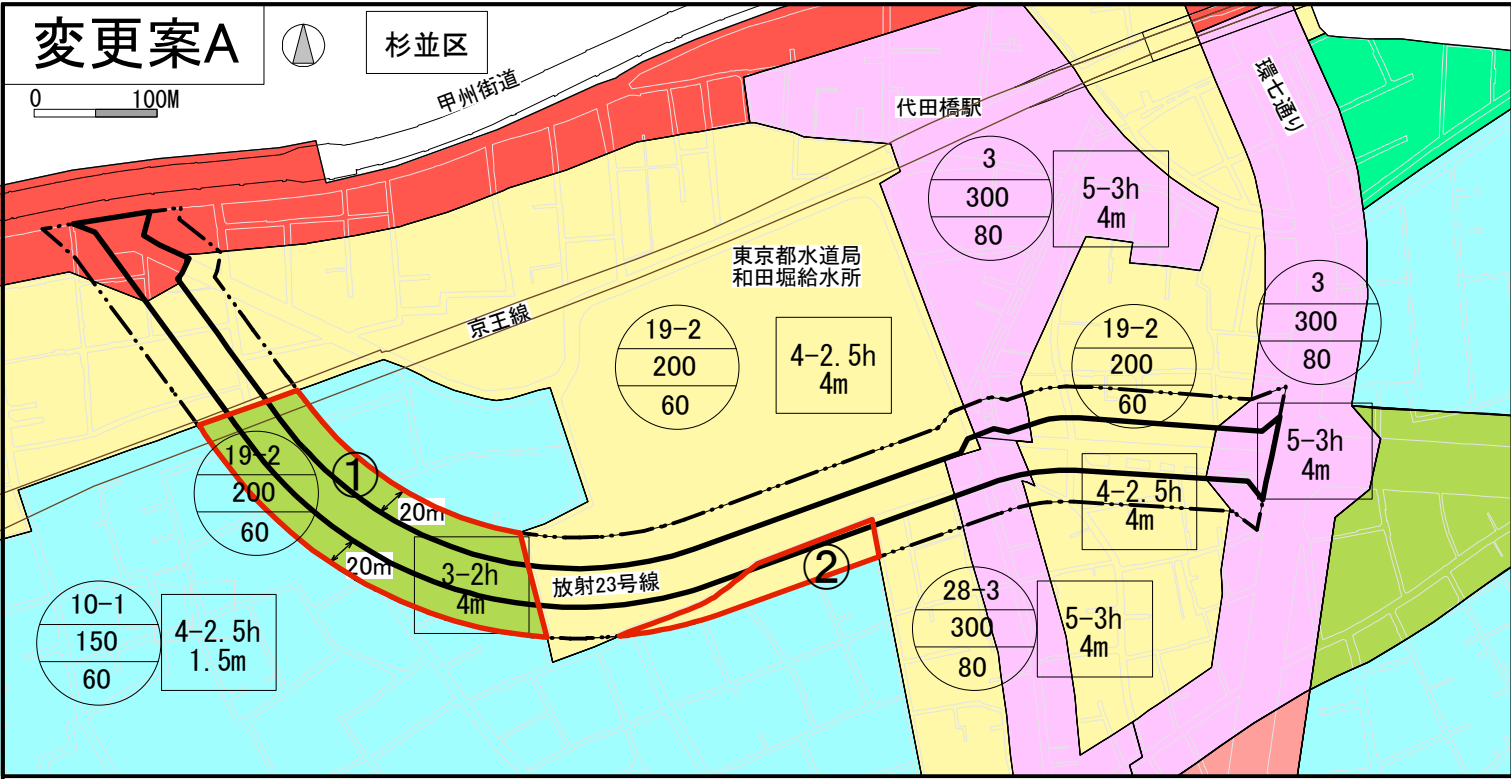
凡 例

用途地域	高さの最高限度—高度地区
19-2	容積率
200	建ぺい率
60	

変更案の「高さの最高限度」は、平成31年4月1日から運用が開始された「建築物の絶対高さの制限」を踏まえて算出した数値です。

日影規制	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間(例:3時間)
3-2h	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間(例:2時間)
4m	測定面(例:4m)

地域地区	
第一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	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	



区域①の変更点

	変更前	変更後
地域地区	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
容積率	150%	200%
建ぺい率	60%	60%
高さの最高限度	10m	16m※
日影規制	4-2.5h(1.5m)	3-2h(4m)
高度地区	第1種	第2種

【変更により建築可能となる主な建物】
病院、2階以下かつ1500㎡以下の店舗・飲食店・事務所等

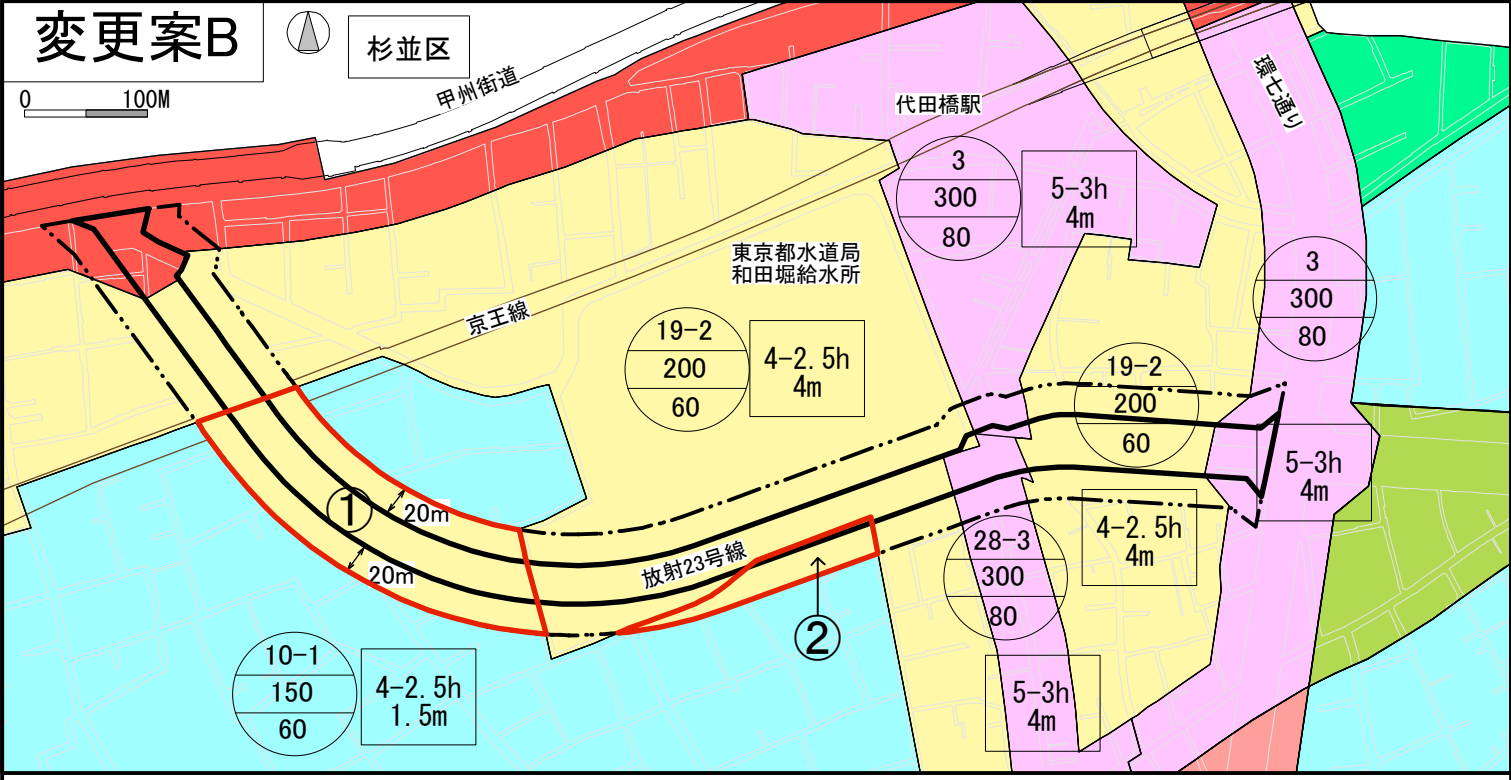
※都市計画で19mのところ、地区計画で更に16mに制限します。

区域②の変更点

	変更前	変更後
地域地区	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
容積率	150%	200%
建ぺい率	60%	60%
高さの最高限度	10m	19m
日影規制	4-2.5h(1.5m)	4-2.5h(4m)
高度地区	第1種	第2種

【変更により建築可能となる主な建物】
病院、3000㎡以下の店舗・飲食店・事務所、ボーリング場、ゴルフ・バッチング練習場等

【変更案Aのポイント】
区域①:用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域へ変更
区域②:用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更
※詳しい変更点は右の表をご覧ください。



区域①および②の変更点

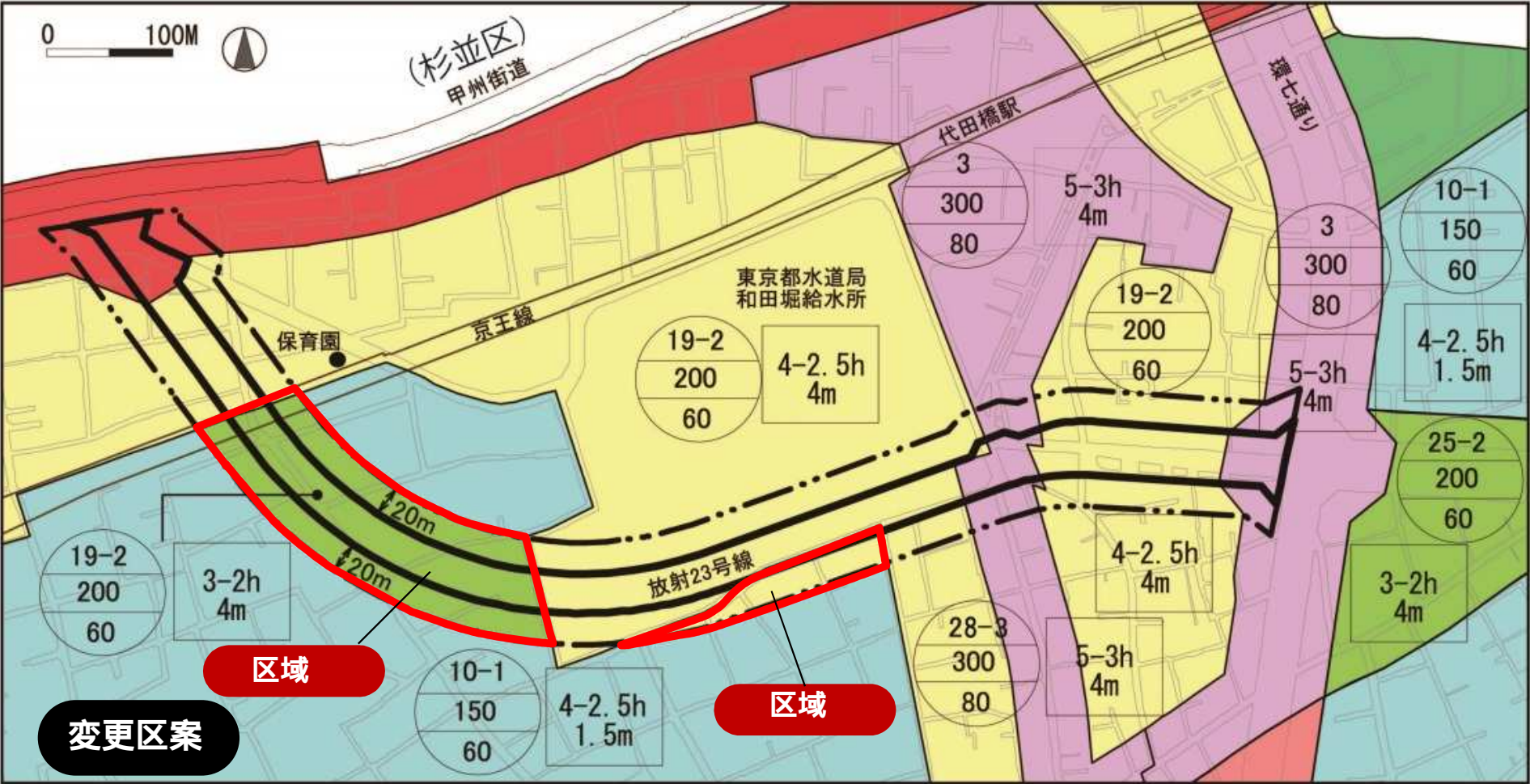
	変更前	変更後
地域地区	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
容積率	150%	200%
建ぺい率	60%	60%
高さの最高限度	10m	19m
日影規制	4-2.5h(1.5m)	4-2.5h(4m)
高度地区	第1種	第2種

【変更により建築可能となる主な建物】
病院、3000㎡以下の店舗・飲食店・事務所、ボーリング場、ゴルフ・バッチング練習場等

【変更案Bのポイント】
区域①および区域②:用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更
※詳しい変更点は右の表をご覧ください。

※近隣商業地域においてはマージャン屋・ぱちんこ屋が、第一種住居地域においてはホテル・旅館の建築が可能ですが、「放射23号線沿道地区 街づくりの目標及び方策(案)」の目標2で定めたとおり、地区計画で下記建築物の用途の制限をします。
＜制限する建築物＞
ホテル・旅館、マージャン屋・ぱちんこ屋

地区計画（区案）



凡例		地域地区	
19-2 200 60	高さの最高限度 - 高度地区 容積率 建ぺい率	第一種低層住居専用地域	
3-2h 4m	日影規制	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	
		準住居地域	
		近隣商業地域	
		商業地域	

目標 3 5 の方策			目標 2 の方策			目標 4 の方策	目標 6 の方策	
用途地域の 変更（区案）			地区計画（区案）					
			建築物の 用途の制限	建築物等の 高さの最高限度 （目安の階数）	敷地面積の 最低限度	建築物等の 形態又は色 彩その他の 意匠の制限	樹木の保全 と 緑化の推進	垣又はさく の 構造の制限
区域	現況	第一種低層 住居専用地域	－	1 0 m（ 3 階）	7 0 m ²	建築物の外 壁や屋根の 色彩は、周 辺環境と調 和したもの とする。	樹木の保全 を図るとと もに、敷地 内の緑化に 努める。	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。
	区案	第二種中高層 住居専用地域	－	ポイント ↓ 1 9 m（ 6 階） 1 6 m（ 5 階）	7 0 m ²			
区域	現況	第一種低層 住居専用地域	ホテル・ 旅館	1 0 m（ 3 階）	7 0 m ²			
	区案	第一種住居 地域	ホテル・ 旅館	↓ 1 9 m（ 6 階）	7 0 m ²			

（赤色文字）用途地域の変更及び地区計画の策定に伴い制限する項目
（緑色文字）「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）」に定めている項目

《放射 2 3 号線沿道地区 街づくりの目標及び方策（案）》

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。



- ・沿道地区だけではなく、周辺の交通課題も含め、別途対応を検討する。

目標 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。



- ・周辺の住環境との調和を図るために、「建築物の用途の制限」を定める。
- ・周辺の住環境を保全するために、「建築物等の高さの最高限度」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、「敷地面積の最低限度」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。※

目標 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。



- ・住宅以外の用途（店舗等）の建築を可能とし、沿道としてふさわしい街並みを形成するために、用途地域等を変更する。

目標 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。



- ・みどり豊かな街並みを形成するために、「樹木の保全と緑化の推進」を定める。※
- ・公園、広場等のオープンスペースの確保を図る。※
- ・道路の整備にあわせ、歩道部に植樹帯を設けるなど道路緑化を推進し、緑豊かな景観の創出を図る。※

目標 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。



- ・道路事業により敷地面積が減少した場合でも建て替えやすくするために、用途地域等（容積率、高度地区を含む）を変更する。

目標 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。



- ・沿道の建物の不燃化を促進するために、「建築物の構造の制限」を定める。※
- ・災害時の街の安全性を高めるために、「垣又はさくの構造の制限」を定める。※

※「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）」に定めた事項

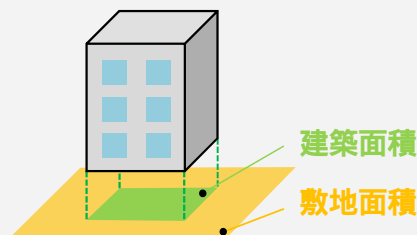
用途地域

地域ごとに建築できる建物の種類、用途の制限、建ぺい率、容積率、敷地面積の制限や高さの限度を定めたものです。

建ぺい率

「敷地面積に対する建築面積の割合」のことを言います。

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

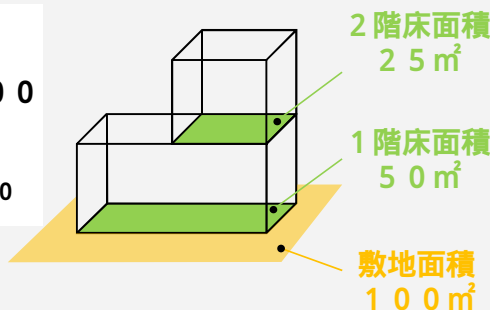


容積率

「敷地面積に対する延べ床面積の割合」のことを言います。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$75\% = (50\text{m}^2 + 25\text{m}^2) \div 100\text{m}^2 \times 100$$



地区街づくり計画

世田谷区の街づくり条例に基づく制度です。

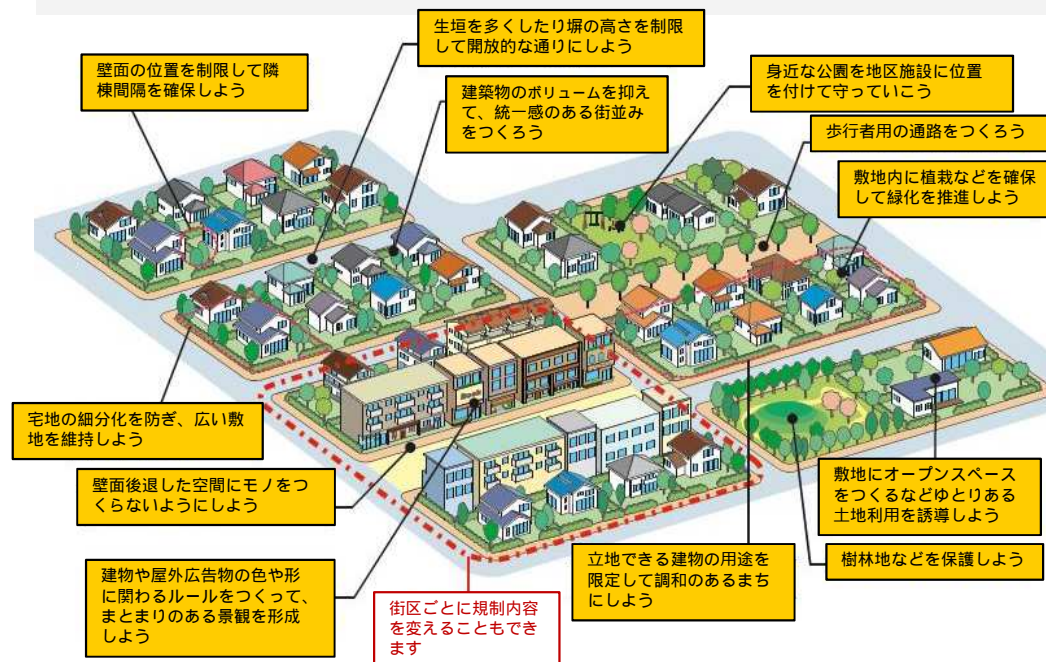
区民参加で街の将来像を幅広く考える街づくりの手法で、地区計画よりきめ細かい内容を区が策定することができます。

区民の皆さんからのご意見や計画の原案の提案を受け、区が策定します。

地区計画

都市計画法に基づく制度です。地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路、公園等、法律に定められた項目の範囲内で街づくりのルールを定め、安全で住み良い街を実現することを目的としています。

用途地域等が世田谷区ほぼ全域に指定されている制限であるのに対し、地区計画等は身近な一定の範囲（地区）を対象としたルールです。



第1種低層住居専用地域

現状の用途地域

2階～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。



建ぺい率 60%

容積率 150%

高さ制限 10m



第2種中高層住居専用地域

ポイントの用途地域

戸建住宅、3階～5階建ての住宅、日用品の買い物が出来る小規模な店舗がある街並みです。



建ぺい率 60%

容積率 200%

高さ制限 19m
(地区計画で16mに制限します。)



第1種住居地域

ポイントの用途地域

戸建住宅、4階～6階建ての住宅、日用品の買い物が出来るスーパーなどの店舗がある街並みです。



建ぺい率 60%

容積率 200%

高さ制限 19m

