

第11回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

日時：令和2年2月6日（木）午後7時～9時

場所：代田区民センター2階 第1、2会議室

《 次 第 》

開 会

今までの街づくり懇談会の振り返り

用途地域の変更(案)及び地区計画(案)について

意見交換

放射23号線整備について東京都との情報共有

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、岡、長岡、岡崎

〒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

第11回放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

令和2年2月6日
世田谷区北沢総合支所街づくり課

1

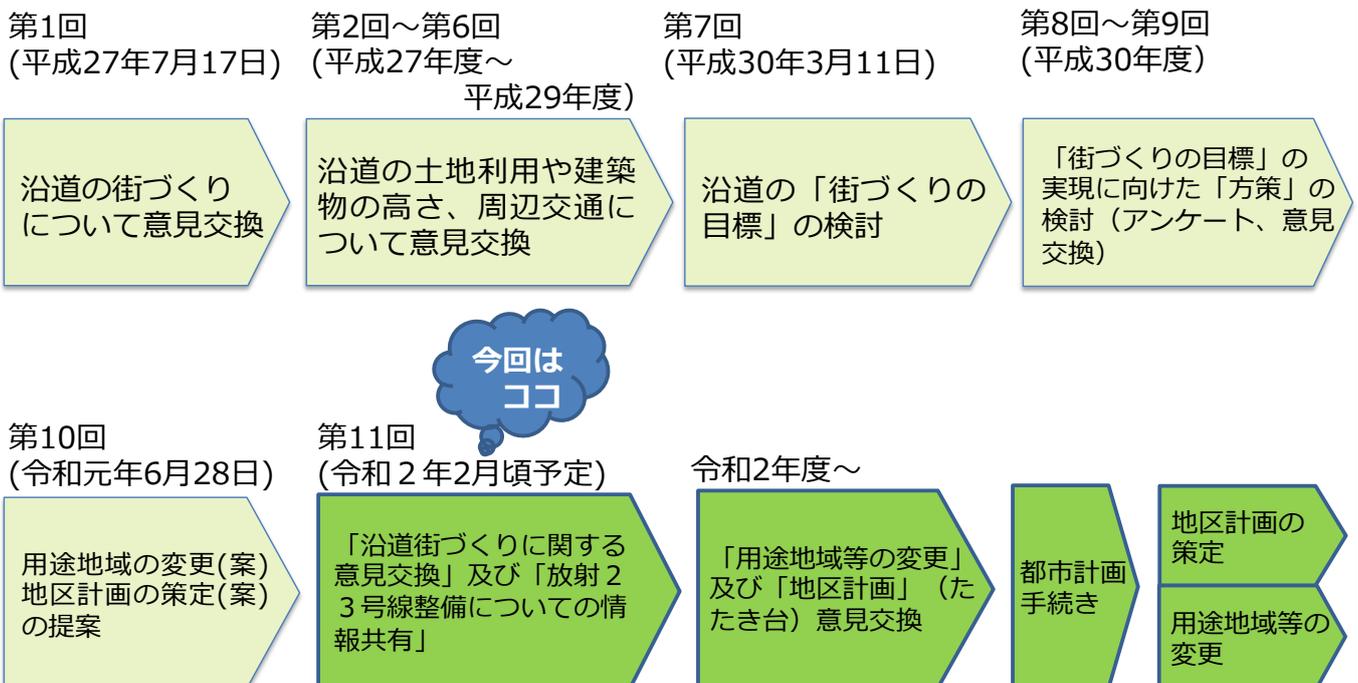
第11回放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

- 1 今までの街づくり懇談会の振り返り
- 2 用途地域の変更(案)、地区計画(案)について
- 3 意見交換
- 4 放射23号線整備について東京都との情報共有

2

1. 今までの街づくり懇談会の振り返り

3



4

2. 用途地域の変更(案) 地区計画(案)について

5

街づくりの目標及び方策

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

東京都など関係機関と調整

用途地域の変更

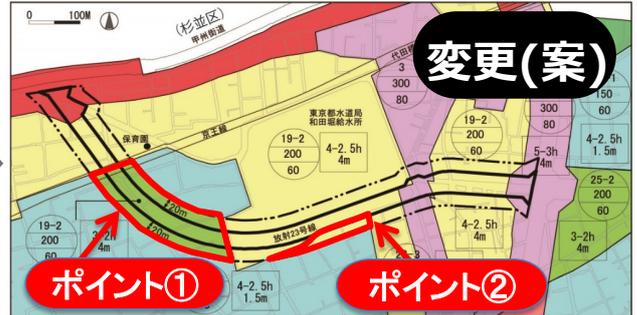
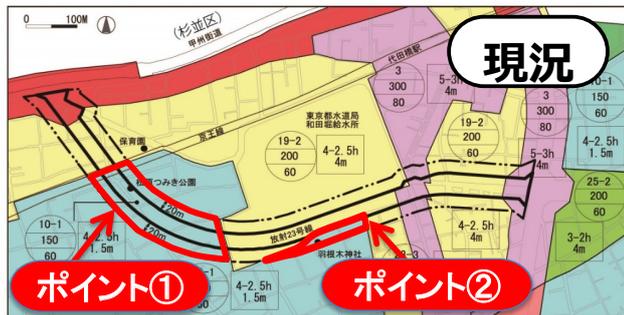
地区計画の策定

地区街づくり計画



6

用途地域の変更（案）



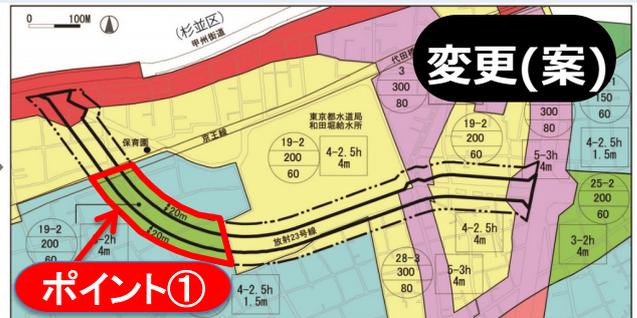
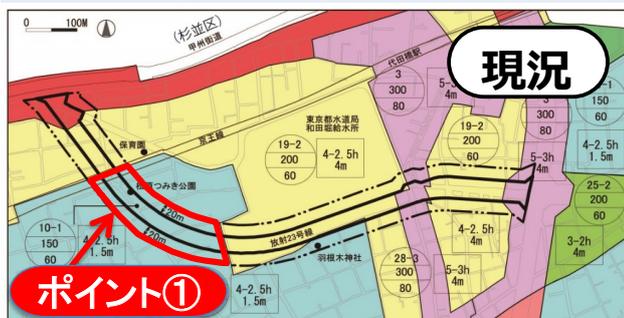
ポイント①

- ・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

用途地域の変更（案）



ポイント①

現状

変更後

用途地域

第一種低層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

建ぺい率

60%

60%

容積率

150%

200%

最低敷地面積

80㎡

70㎡

高度地区

第一種高度地区

16m第二種高度地区

防火指定

準防火地域

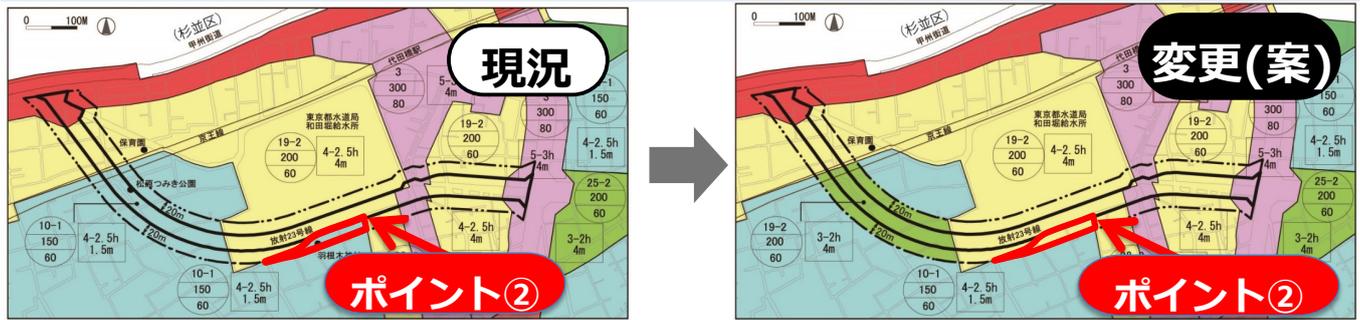
準防火地域

日影規制

指定あり

指定あり

用途地域の変更（案）



ポイント②	現状	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	150%	200%
最低敷地面積	80㎡	70㎡
高度地区	第一種高度地区	19m第二種高度地区
防火指定	準防火地域	準防火地域
日影規制	指定あり	指定あり

9

用途地域の変更（案）

第二種中高層住居専用地域の建物用途制限 ～工場について～

＜パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等、食品製造業を営むもの＞

◎条件

- ・工場の作業場の床面積が50㎡以内
- ・原動機の出力の総合計750w以下
⇒家庭で使用するかくはん機、ジューサー、ミキサーの調理器具
1台あたり平均300w程度

＜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もの＞

◎条件

建築基準法で謳われている一定基準数値以下の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

- ◎例
- ・ハウスクリーニング屋
 - ・ペンキ屋
 - ・玩具花火の取り扱い店（手持ち花火、噴き出し花火など）

10

地区計画（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。
- 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

東京都など関係機関と調整

用途地域の変更

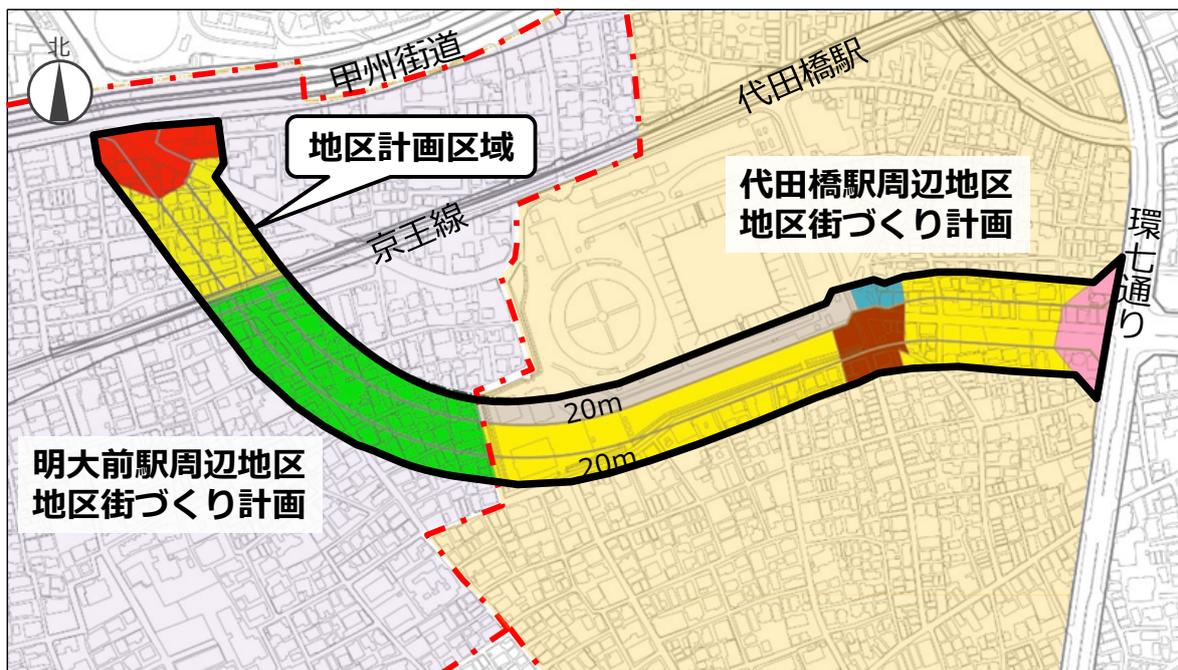
地区計画の策定

地区街づくり計画

11

地区計画（案）

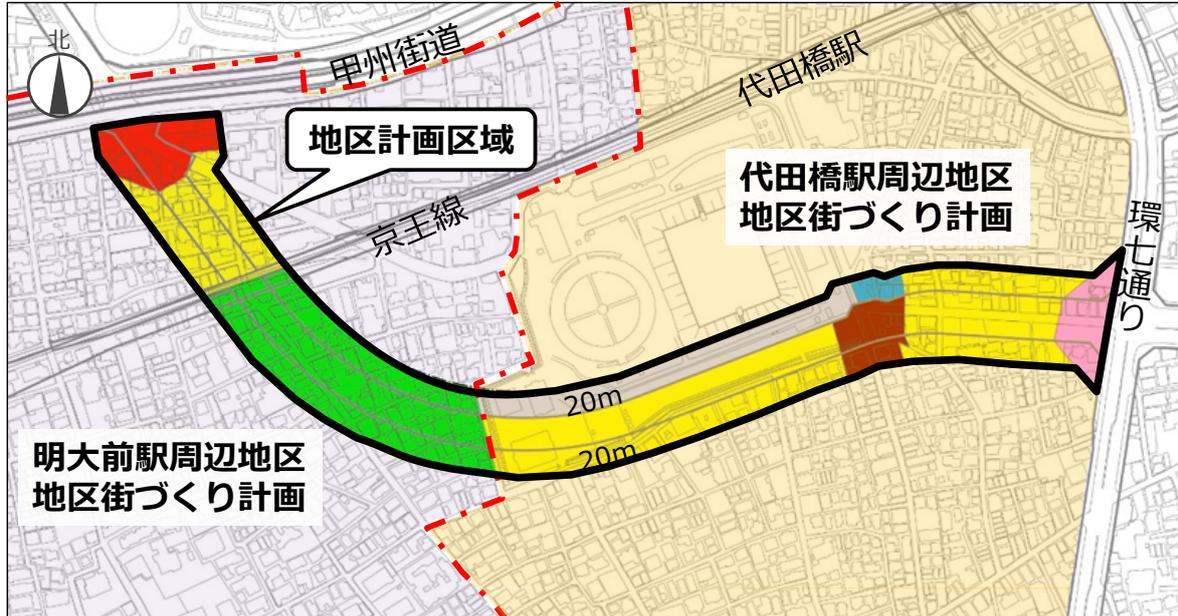
< 地区計画の区域 >



12

地区計画（案）

< 地区の区分 >



幹線道路 沿道地区A	幹線道路 沿道地区B	住商協調 沿道地区A	住商協調 沿道地区B	放射23号線 沿道地区A	放射23号線 沿道地区B	公共公益施設 沿道地区
---------------	---------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------	----------------

13

地区計画（案）

< 制限内容 >



制限項目	幹線道路 沿道地区A	幹線道路 沿道地区B	住商協調 沿道地区A	住商協調 沿道地区B	放射23号線 沿道地区A	放射23号線 沿道地区B	公共公益施設 沿道地区
建築物等の用途の制限	あり					-	
建築物等の高さの最高限度	-	-	-	-	あり		-
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	あり						
垣又はさくの構造の制限	あり	-	-	あり			-
土地の利用に関する事項	あり						

14

地区計画（案）

（１）建築物等の用途の制限

地区街づくり計画と同様

- 【目的】**
- 良好な商業・サービス環境の育成
 - 周辺の住環境との調和

【制限内容】

《幹線道路沿道地区 A・B》
《住商協調沿道地区 A・B》

アダルトショップ、ラブホテル等の
風俗営業等の営業の用に供するもの



地区計画（案）

（１）建築物等の用途の制限

地区街づくり計画と同様

【制限内容】

《幹線道路沿道地区 A》

ナイトクラブ
倉庫業を営む倉庫
危険物の貯蔵又は処理に
供するもの等



《幹線道路沿道地区 B》

《住商協調沿道地区 A・B》 ホテル、旅館

《放射 2 3 号線沿道地区 A》



地区計画（案）

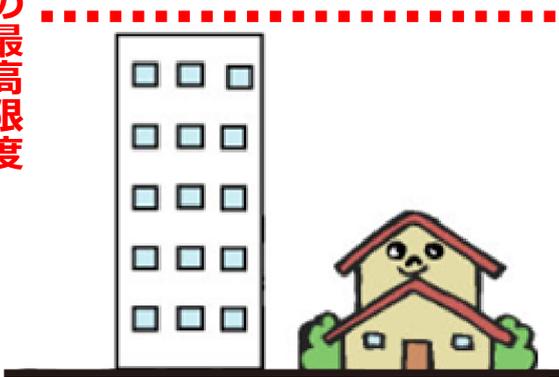
（２）建築物等の高さの最高限度

地区計画で新たに定める制限

【目的】

- 周辺の住環境との調和
- 幹線道路の沿道としてふさわしい街並みの形成

高さの最高限度



17

地区計画（案）

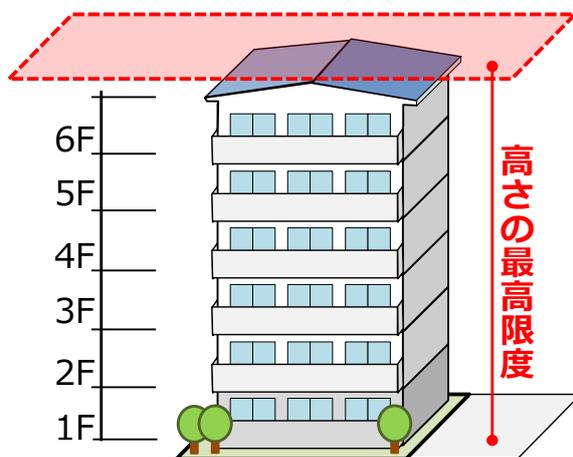
（２）建築物等の高さの最高限度

地区計画で新たに定める制限

【制限内容】

19m

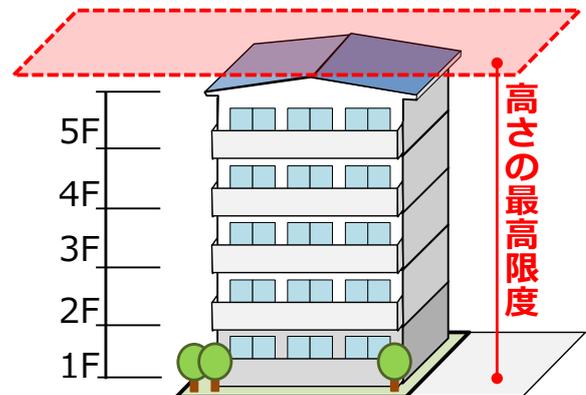
6階建程度
(1層3m程度)



《放射23号線沿道地区A》

16m

5階建程度
(1層3m程度)



《放射23号線沿道地区B》

地区計画（案）

（3）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】

地区街づくり計画と同様

- 周辺の住環境との調和
- 良好な街並みの形成



地区計画（案）

（3）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【制限内容】

地区街づくり計画と同様

《すべての地区》

建築物・屋外広告物等の形態、色彩、意匠

→ 周辺環境と調和したものとする。

屋外広告物等は、腐朽、腐食、破損しやすい材料は、使用しない。



地区計画（案）

（４）垣又はさくの構造の制限

地区街づくり計画と同様

- 【目的】**
- 災害時の街の安全性を高める
 - 緑化の推進を図る



21

地区計画（案）

（４）垣又はさくの構造の制限

地区街づくり計画と同様

- 【制限内容】**
- 《幹線道路沿道地区 A》
 - 《住商協調沿道地区 B》
 - 《放射 2 3 号線沿道地区 A・B》

道路に面した垣又はさく

生垣・緑化フェンス等



地区計画（案）

（５）土地の利用に関する事項

地区街づくり計画と同様

【目的】

- 環境にやさしいみどり豊かな街並みの形成
- 防災性が高い、良好な街づくり



23

地区計画（案）

（５）土地の利用に関する事項

地区街づくり計画と同様

【制限内容】

《すべての地区》

- 樹木の保全と緑化の推進
- 雨水流出抑制施設の設置

雨水浸透ます



雨水タンク



浸透管 (トレンチ)



3. 意見交換

25

4. 放射23号線整備について 東京都との情報共有

26

街づくりの目標及び方策(案)

目標

方策

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。

引き続き検討

東京都など関係機関と調整

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。

地区街づくり計画 に対応

地区計画 の策定

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。

用途地域 の変更

地区計画 の策定

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。

地区街づくり計画 に対応

地区計画 の策定

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。

用途地域 の変更

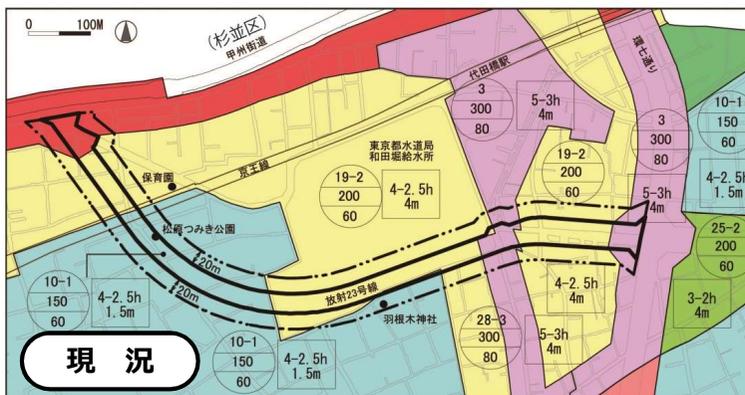
目標 6

建築物の不燃化を促進し、安全安心な街並みを形成する。

地区街づくり計画 に対応

地区計画 の策定

用途地域の変更(区案)



凡例

- 19-2 高さの最高限度・高度地区
- 200 容積率
- 60 建ぺい率
- 3-2h 4m 日影規制

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

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

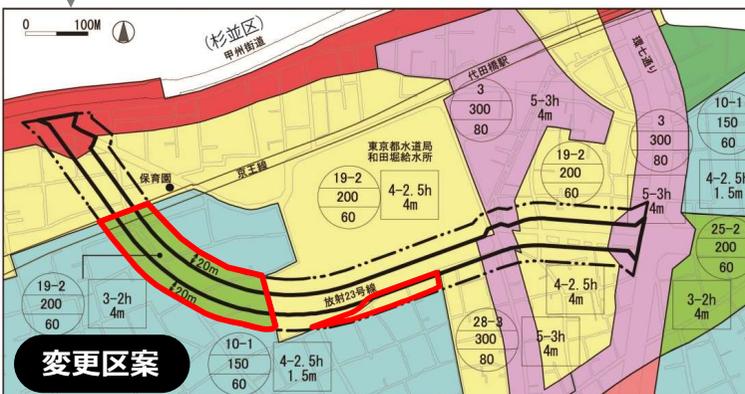


ポイント①

- 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



凡例

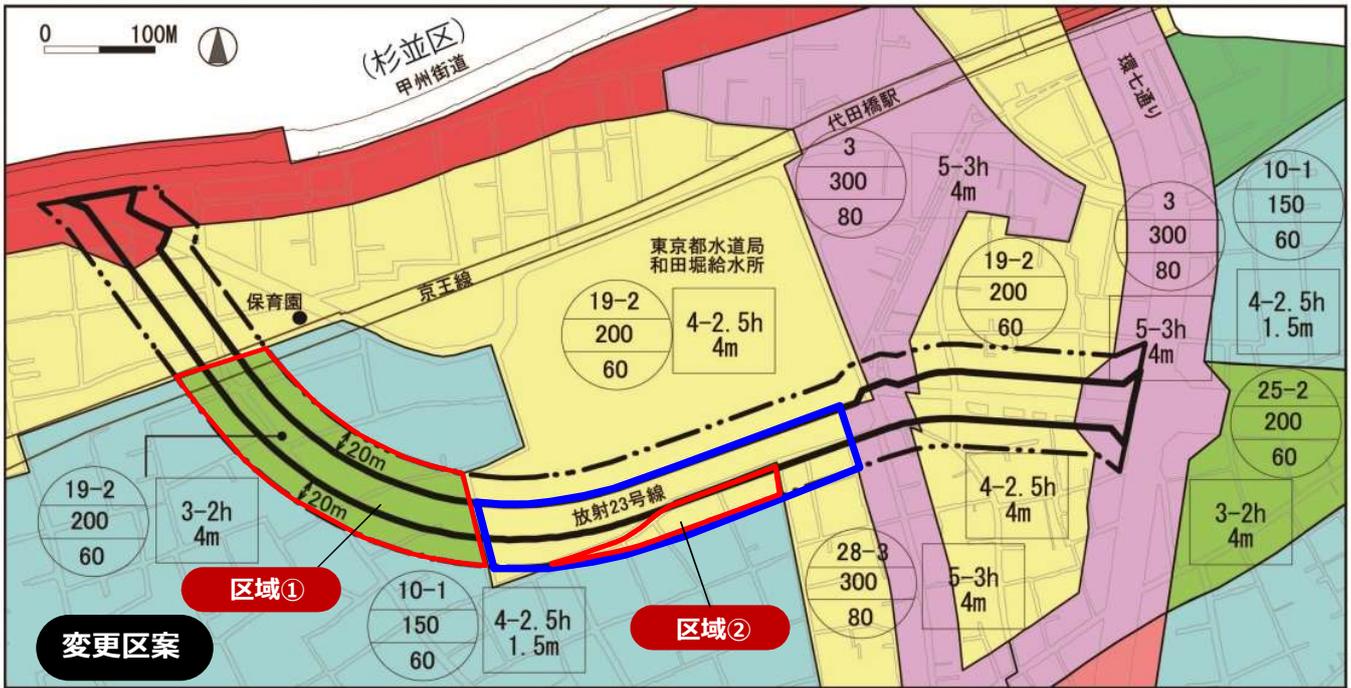
- 19-2 高さの最高限度・高度地区
- 200 容積率
- 60 建ぺい率
- 3-2h 4m 日影規制

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

※「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。

地区計画 (区案)



凡例		地域地区	
	高さの最高限度 - 高度地区		第一種低層住居専用地域
	容積率		第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率		第二種中高層住居専用地域
	日影規制		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)					
		地区区分	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)	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	土地の利用 に関する事項	垣又はさく の構造の制限
区域①	現況	第一種低層 住居専用地域	—	10m (3階)	● 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。 ● 屋外広告物の 形態、色彩、意 匠は、周辺の街 並みと調和した 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。 ● 建築物の敷 地内に雨水流 出抑制施設 (浸透ます、 浸透地下埋設 管)の整備に 努める。	道路に面して 垣又はさくを 設ける場合は、 生垣または緑 化したフェン ス等とする。
	区案	第二種中高層 住居専用地域	放射 23号線 沿道地区B	19m (6階) 16m (5階)			
区域②	現況	第一種低層 住居専用地域	—	10m (3階)	● 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。 ● 屋外広告物の 形態、色彩、意 匠は、周辺の街 並みと調和した 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。 ● 建築物の敷 地内に雨水流 出抑制施設 (浸透ます、 浸透地下埋設 管)の整備に 努める。	道路に面して 垣又はさくを 設ける場合は、 生垣または緑 化したフェン ス等とする。
	区案	第一種住居 地域	放射 23号線 沿道地区A	ホテル・ 旅館 19m (6階)			

※ (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

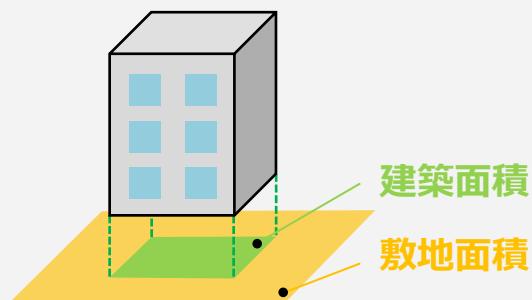
◎用途地域

建築できる建物の種類、用途の制限を定めたルールです。

◎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。

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

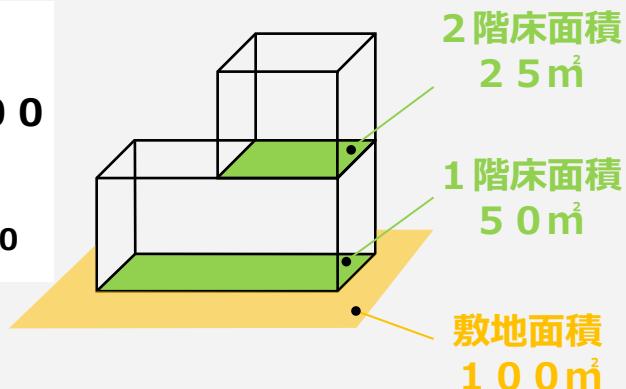


◎容積率

「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。

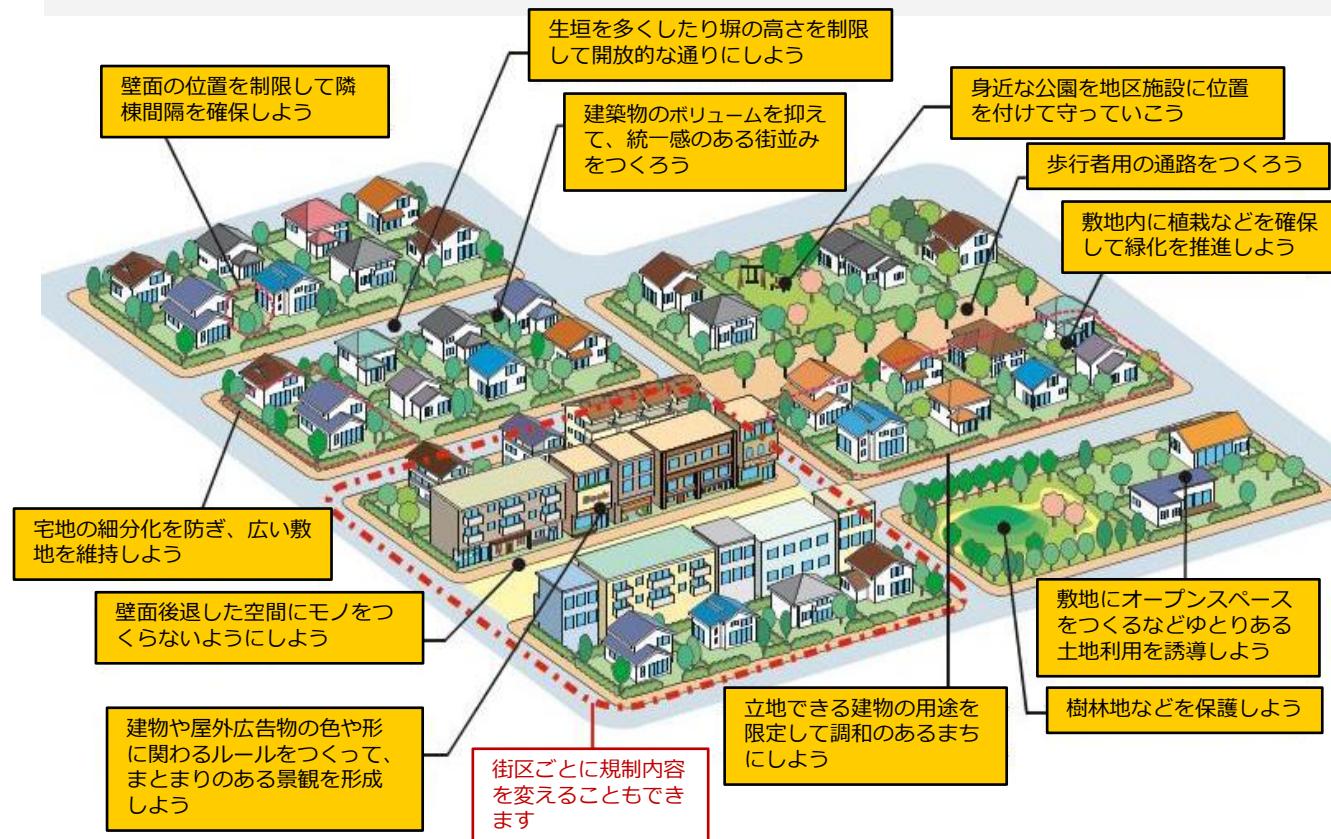
区民参加で街の将来像を幅広く考える街づくりの手法で、地区計画よりきめ細かく決められるのが特徴です。

区民の皆さんから計画の原案の提案を受け、区が策定していきます。

◎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）を対象とした計画です。



第1種低層住居専用地域

現状の用途

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①の用途

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②の用途

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%

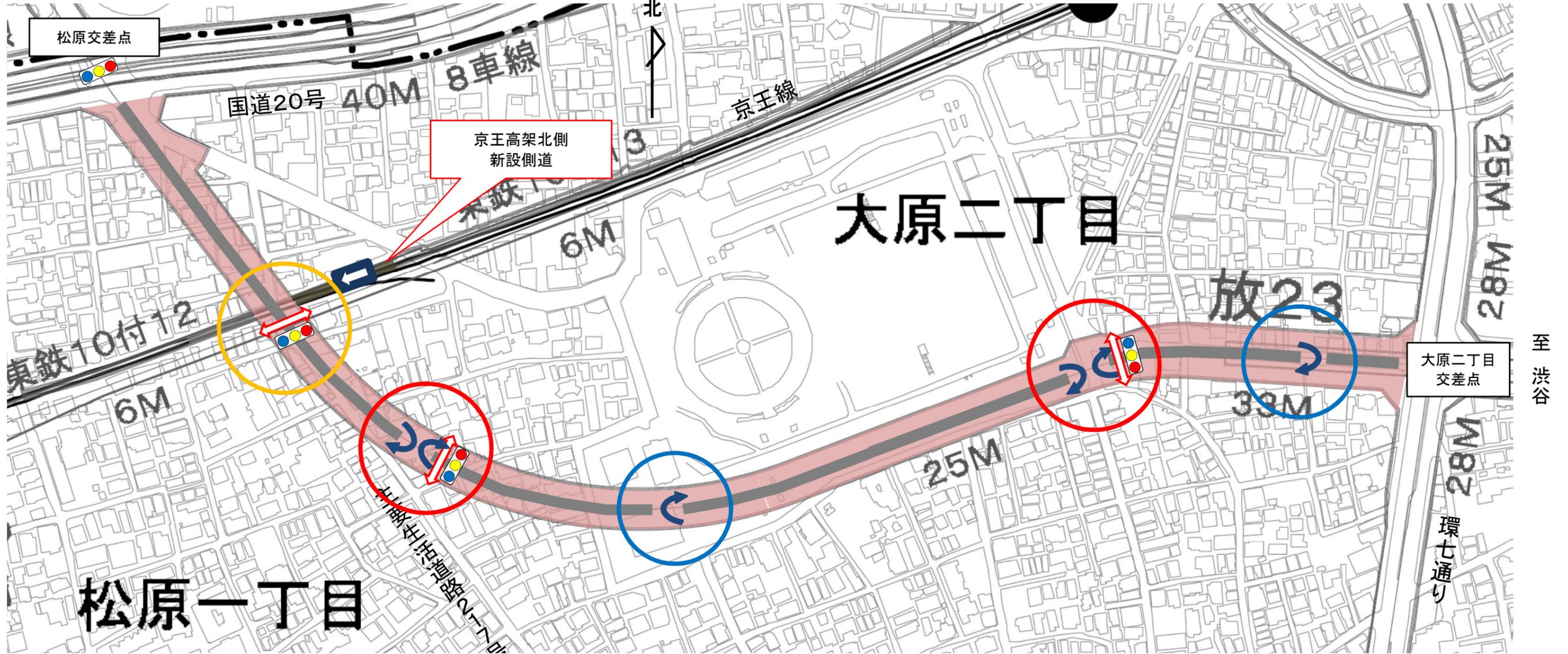
容積率 200%

高さ制限 19m

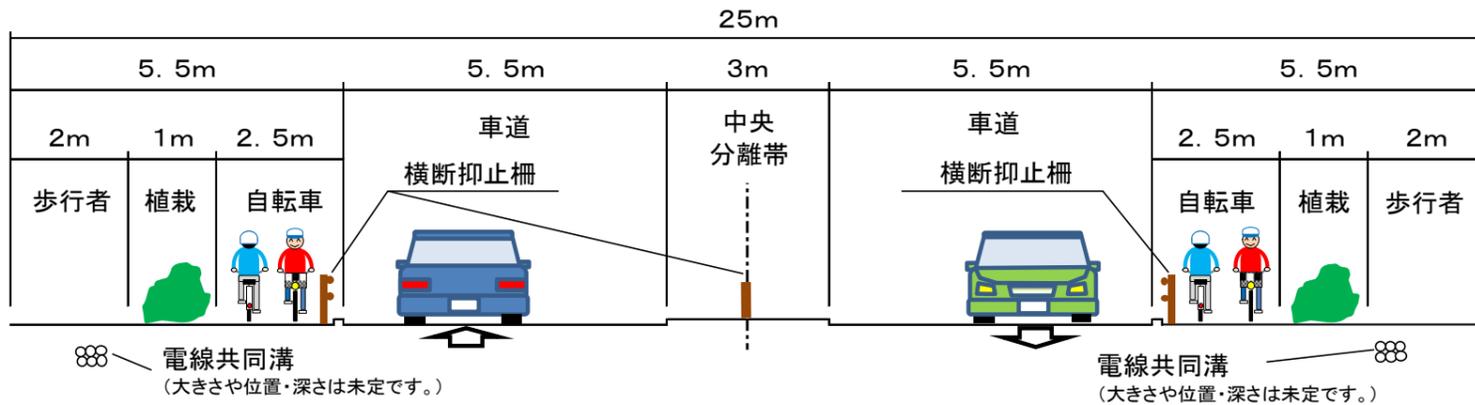


放射第23号線(松原)の道路の整備案

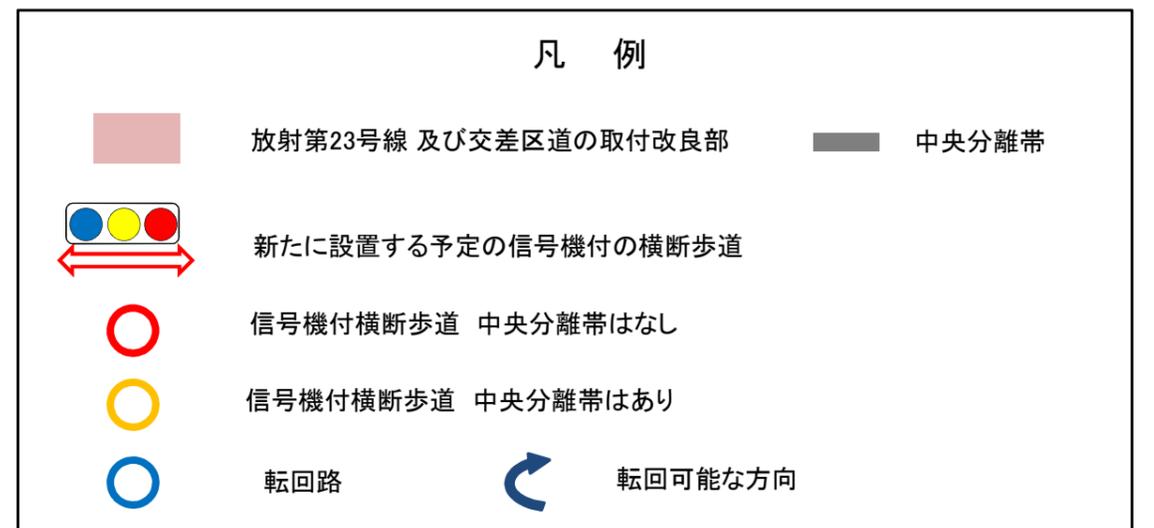
至 吉祥寺



道路の断面(案)



- 災害に強い街に！ 災害時の避難路となるほか、緊急車両の通行が容易になります。道路自体が火災の延焼を防ぐ役割を担います。
- 景観に配慮した道に！ 植栽帯を設け街の緑化に寄与します。視線をさえぎる電柱や電線を無くし、都市景観の向上を図ります。
- 歩きやすい道に！ 自転車の走行空間を設け、歩行者と自転車を分離します。



第11回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会に関するアンケート

ご意見、ご感想など、ご自由にお書きください。今後の参考にさせていただきます。

※お帰りの際に係員にお渡しください

■ 放射23号線沿道地区の街づくりに関するご意見

[]

■ 本日の懇談会に参加して思ったことなど

[]

■ その他

[]

※後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参のいずれでも提出可能です。

世田谷区北沢総合支所街づくり課（担当 雨宮・岡・長岡・岡崎）

住所: 〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階

TEL:03-5478-8031 FAX:03-5478-8019

※このアンケートは、放射23号線沿道地区の街づくりの検討以外の目的では使用いたしません。

よろしければお名前等をご記入ください。

お名前

ご住所

電話番号

ファックス番号