

第12回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

日時：令和2年11月11日（水）午後7時～8時30分

場所：代田区民センター 地下2階 多目的室

《 次 第 》

開 会

「地区計画」及び「用途地域の変更」

（たたき台）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 ながおか おかざき あまみや 長岡、岡崎、雨宮

〒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 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：令和2年2月6日（木）19：00～21：00

会 場：代田区民センター2階 第1・第2会議室

参加者：23人

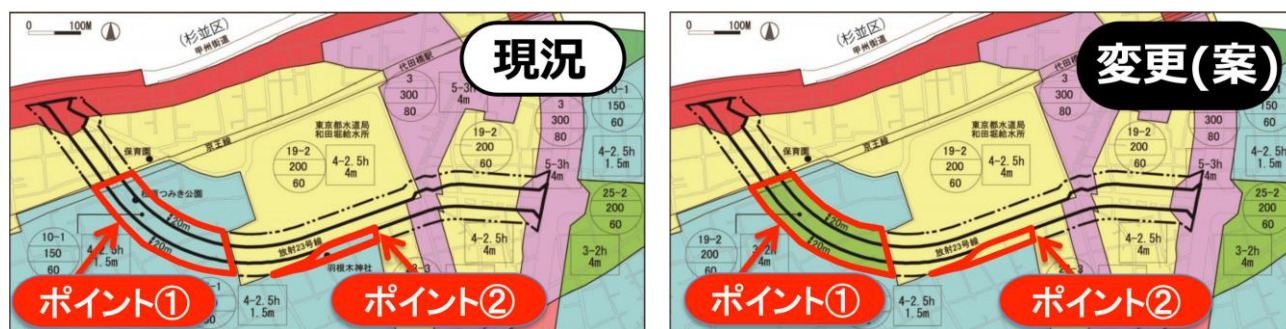
街づくりアドバイザー：2人

区職員、都職員、コンサルタント（懇談会運営支援）

内 容：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

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）用途地域の変更（案）について（●：発言、■：アンケート、⇒：回答）



用途地域図

《意見》

- 用途地域の変更（案）で、用途地域を「第二種中高層住居専用地域」（右図ポイント①）と「第一種住居地域」（右図ポイント②）としているが、どちらも「第一種住居地域」にすべきだと思う。「第二種中高層住居専用地域」にする合理的な理由を説明してほしい。

《回答》

⇒これまで、右図ポイント①を「第二種中高層住居専用地域」ではなく「第一種住居地域」に変更する案もお示ししましたが、元々は「第一種低層住居専用地域」である低層の住環境を守ってほしいという意見もいただいていた。そうしたご意見も踏まえ、「ポイント①」は「第二種中高層住居専用地域」とする提案をさせていただきました。

《意見》

- 「ポイント②」は、元々「第一種低層住居専用地域」であるのに、「第二種中高層住居専用地域」ではなく「第一種住居地域」にしている。今の説明だと、（ポイント②も）「第二種中高層住居専用地域」になるのではないかと。

《回答》

⇒「右図ポイント②」については、現在、周囲が「第一種住居地域」であり、放射23号線の沿道両側において一体的な街並みを形成するために、「第一種住居地域」を提案させていただきます。

⇒「右図ポイント①」については、現在、放射２３号線の北側も南側も「第一種低層住居専用地域」が面的に形成されておりますので、その良好な住環境との調和という観点から「第一種住居地域」ではなく、「第二種中高層住居専用地域」を提案させていただきました。

《意見》

- 地域の人にとっては、同じ幅の同じ道路（放射２３号線）が住宅地を通るのだから、放射２３号線沿いの皆さんには同じ権利があって良いと思う。変更する用途地域は、現在の用途地域を考慮して決めるのではなく、「ポイント①も②」も同じ用途地域で良いと思う。
- 建ぺい率は６０%のままなので、計算すれば大きな建物が建てられないことは分かると思うが、なぜ延長９００m程度の沿道の範囲を「ポイント①と②」の２つに分けるのか。

《回答》

⇒「ポイント①」は、現状が良い、あるいは、なるべく低層の環境を守ってもらいたいという意見もあります。また、アンケートも実施しました。それらを考慮し、区としては、周辺の住環境を守るためにも、「第一種住居地域」より制限が厳しい「第二種中高層住居専用地域」を提案しています。

《回答》

⇒同じ用途地域内であっても、敷地によって建てられるものは変わってきます。
実際に建物を建てる際は、方位によって日影規制や高さ制限があり、それらが総合的に合わさって建物のボリュームが決まります。
用途地域だけ、高さ制限だけ、それだけで建てられる建物の規模が決まってくるものではありません。用途地域や地区計画、色々な手法がありますが、それらを組み合わせるとどのようになるのかということを、前回の懇談会で説明したつもりなのですが、今回初めて参加される方もいらっしゃいますし、次回以降、改めて説明させていただきます。

《意見》

- 「世田谷区都市整備方針」（以下、「都市整備方針」という。）に「世田谷区は住宅都市」と書いてあるが、用途地域図を見ると、「第一種低層住居専用地域」のところが、だんだん狭くなってきている。
- 用途地域を変更すると、大きな駐車場を必要とする病院や、火薬を使う工場などもできるかもしれない。そのような可能性をつくってもいいのか。地区計画で高さを抑えても５階建ての建物が建つかもしていない。現在は、３階建ての建物がグッドデザイン賞を受賞する時代になっている。
- 用途地域は、長期的な視野で世田谷区の問題を見据えて変更しても遅くはない。放射２３号線の整備に合わせて用途地域を変えてしまうのは急ぎ過ぎだと思う。
- 人口が減少していく時代でもあり、沿道の地権者の意見だけで決めるような問題ではない。用途地域を絶対に変えるなどということではなく、「都市整備方針」に基づいた世田谷区全体での議論が必要だと思う。

《回答》

⇒ご指摘のとおり「都市整備方針」においては、「住宅都市」であることを示していますが、それだけでなく、放射23号線のような都市計画道路の沿道では、道路が整備されることにより、土地利用の変化が予想されるため、今後の土地利用などについて住民の皆様と議論していくことも示しています。そのため、沿道の将来像について、懇談会にて議論をさせていただき、区として今回の提案をさせていただいております。

《意見》

■「ポイント①と②」は、両方とも「第一種住居地域」に変更することで、統一するべきだと思います。（「放射23号線沿道地区街づくり懇談会意見交換の記録」の75頁に記された通り、アンケートにて意見は表明していました。）

■「ポイント①」についても、「第一種住居地域」でお願いしたいと思います。（第二種中高層住居専用地域でなく）

特に、放射23号線の南側、「ポイント②」から世田谷区主要生活道路と交わる所までは、北側斜線により屋根が三角に防げられることも少なく、環七内の代々木の方面からの統一感も出せて美しい景観になり、かつ、防火、防音にも平均的にならされて良いと思います。

（2）地区計画（案）について（●：発言、■：アンケート、⇒：回答）

《意見》

●（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」で定めた）19mに対して、地区計画において16mに抑えるということだが、放射23号線沿道地区AとBの両方にかけるのではなく、放射23号線沿道地区Bのみにかける理由を説明してほしい。両方にかけるのであれば理解できる。

《回答》

⇒世田谷区では、主に用途地域ごとに高さの最高限度を定めており、現在、付近の「第一種住居地域」は19mの高さ制限を定めています。「第二種中高層住居専用地域」に変更を考えている「放射23号線沿道地区B」については、周辺の住環境への調和という視点から、地区計画で5階建て程度の高さである16mに制限する案を提案させていただきました。

（3）街づくり懇談会の進め方などについて（●：発言、■：アンケート、⇒：回答）

《意見》

●放射23号線をつくるために、我々は立ち退かなくてはならない。それに対して2月に裁判が始まるが、それについてどのように考えているのか。構わないと思っているのか。道路を予定しているところに多くの人が住んでいるのを知っているでしょう。大事なことを何も言わずに、何も考えてないだろう。

《回答》

⇒街づくり懇談会を開催するきっかけは、放射23号線が事業化されたことにあるため、道路計画線にかかる方とも向き合い、これまでの10回にわたる懇談会において、皆様からいただいた道路に関するご意見は東京都に伝えてきました。

今回は、東京都にも同席していただき、放射23号線の設計がどのように進んでいるかということだけでなく、沿道を含めたこの地域の街並みがどのようなになるかを議論するために、今回の懇談会を設けております。

《意見》

- 提案する案の内容説明だけでなく、案の内容に決めた理由も説明してほしい。専門知識がない住民には案の良し悪しが分からないので、同じ用途地域に変更した先行事例の状況など、判断材料を提供してくれると嬉しい。

《回答》

⇒環七の内側の井の頭通り沿道は「第二種中高層住居専用地域」に指定されており、高さ制限は25mに指定されています。マンションとコンビニなど少し店舗がある程度で、それほど高い建物は建っておりません。「放射23号線沿道地区B」と同じ用途地域なので似たような街並みになると思われますが、さらに、「放射23号線沿道地区B」には、周辺の住環境のことを考慮し、地区計画で16mの高さ制限を定めます。

《意見》

- 説明者は、「ポイント②」についても、「第一種低層住居専用地域」からの変更が含まれていることを正確に説明すべきだったと発言しました。不正確な説明は避けるように、もっと努力していただきたいと思いました。
- 「用途地域」と「地区計画」の（法的な）違いなど、意味説明を最初にしてほしかった。どう違うのでしょうか。
- 司会者は、出席者（区、都など）の紹介はゆっくりとはっきりと役職と氏名フルネームを発声してほしい。（毎回そのように思う。）
- 会の途中で、参加者との個別の会話を止めるよう区の職員に注意をしたが、最後まで会話が続きわすらわしかった。
- 時間管理もしっかりされていて、参加して良かったです。
- とても参考になりました。ありがとうございました。
- 遅く迄ごろうさんでした。

（4）放射23号線について（■：アンケート）

《意見》

- 東京都からの参加もあり、環七通りからの進入や信号の位置もわかりました。
- 放射23号線が環七までほぼ広がってきているが、現在話題にしている環七から松原交差点迄の間は、いつ頃迄に完成予定なのか知りたい。建築高さとか、道路幅とか緑化とか信号とか。目標は良く分かった。

（5）街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

⇒用途地域と地区計画については、少し異なる考え方が競っているという認識ですが、11回の懇談会を通じて、かなりまとまってきたと思います。

⇒この地域のように土地が比較的小さいと乱暴な変化は起きにくいと思いますので、極端に街の環境が悪くなることはないと思われます。

- ⇒時間が経つとこれまでの議論の細かい経緯を忘れてしまうため、本日の資料の「放射 23 号線沿道地区街づくり懇談会意見交換の記録」を、見返していただくとよいと思います。
- ⇒放射 23 号線については、多少不便なところや我慢しなければならないところはあると思いますが、現在の計画案に微修正を加えていけば良いと思うため、意見や質問を重ねていき、十分な意見交換をして進めていただければと思います。

《寺内先生》

- ⇒今回、放射 23 号線の横断箇所や信号機の位置などが具体的に見えてきました。これまでの要望であった横断や車利用の影響を踏まえた質疑応答も行い、議論が大きく前進したと思います。
- ⇒今回の計画案に対して、車の利便性についての意見と、車が集中してより危険になりそうな道があるという意見もありました。放射 23 号線だけでなく、周辺道路の交通安全を守る対策を話しあう段階になってきたと思います。
- ⇒皆さん自身が、ゆっくり走る、なるべく車は使わない、細い道を通り抜けに使わないなど、自分の車の使い方を考えることも大事なことです。
- ⇒細い道が多い地域です。そうした細い道の交通安全を考えるため、今後も街の皆さんで話し合いを続けていき、対策につながればと思います。

第12回放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

令和2年11月11日
世田谷区北沢総合支所街づくり課

1

第12回放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

- 1 これまでの経緯
- 2 地区計画（たたき台）
- 3 用途地域変更（たたき台）
- 4 意見交換
- 5 今後の進め方

2

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

3

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）



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。

4

街づくり懇談会の経過

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「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)
意見交換会

今回はココ

【街づくり懇談会の様子】



第7回
ガリバーマップを用いた
意見交換の様子



第10回
用途地域の変更(案)などを
意見交換する様子



第11回
模型を囲んで意見交換する様子

街づくりの目標

1.これまでの経緯

※第7回懇談会

●「交通」に関する主な意見

- ・歩行者が放射23号線を横断できる箇所を増やしてほしい。
- ・自動車が羽根木・松原地区から渋谷方向へ右折できるようにしてほしい。

➡ **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。

●「土地利用」に関する主な意見

- ・閑静な住環境が守られるような街づくりを望む。
- ・現在の街並みと同じような2～3階建て程度に制限する方が良い。
- ・街並みを揃えるために地区計画等で高さ制限をかける必要がある。
- ・沿道に高い建物ができると、日照など裏側の建物への影響が大きくなる。

➡ **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。

●「建物用途」に関する主な意見

- ・適度な賑わいがあり、楽しい街並みにしていきたい、住んでいて楽しい街にしたい。
- ・地域の活性化と長期的視点から、高い建物や店舗があった方が良い。
- ・コンビニや小さなスーパー、カフェ、パン屋など、この地域にないものが欲しい。
- ・子育て、デイサービス、診療所など、地域のための施設は必要だ。

➡ **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以降は次頁)

街づくりの目標

1.これまでの経緯

※第7回懇談会

●「緑化等」に関する主な意見

- ・緑化を進め、公園が所々あるような街にしたい。
- ・地域に公園や広場が少ないので、公園や広場がほしい。
- ・コストや維持管理の労力はかかるが、環境を考慮して生垣がほしい。

➡ **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

●「再建等」に関する主な意見

- ・付加価値をつくりだし、資産価値が上がるような街づくりにしたい。
- ・道路がかかる敷地の状況次第で再建の可否が大きく違う。
- ・狭い土地では容積率が上がっても住みにくい住宅になってしまうことが分かった。

➡ **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。

●「防災」に関する主な意見

- ・50年、100年先を見据えて防災街づくりを考えるべきだ。
- ・耐火性能を備えた建物が建てられるようになれば、沿道の不燃化が期待できる。
- ・長期的に考えると、小さい建物が並ぶよりは大きい建物が並ぶ方が良く、防火や防音のことも考えた方がよい。

➡ **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。

7

街づくりの目標と方策

1.これまでの経緯

※第8回～第11回懇談会

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

②③④
地区計画の策定

③⑤
用途地域の変更

②③④⑥

地区街づくり計画

8

地区計画

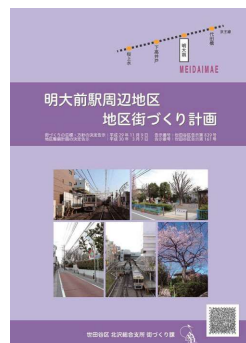
地区計画は、都市計画法に基づく制度で区が策定します。地区の目標や方針を実現するために、建築物の用途や形態等の制限を定めます。身近な一定の範囲で定める計画です。

用途地域

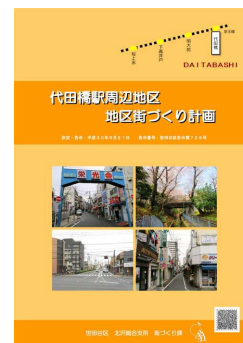
用途地域は、都市計画法に基づく制度です。地域ごとに建物の用途等を定めたルールで、多摩川河川敷の一部を除く、区内のほぼ全域に指定されています。変更は東京都が行います。

地区街づくり計画

地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく制度です。地区の特性に応じてきめ細かいルールを定めることができます。



明大前駅周辺地区地区街づくり計画
【平成30年3月】



代田橋駅周辺地区地区街づくり計画
【平成30年9月】

2. 地区計画(たたき台)

定める事項

- 名称
- 区域
- 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 等

11

地区計画の区域

2.地区計画（たたき台）



12

街づくりの目標

- 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。
- 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。



周辺の良好な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、店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層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
建築物等の用途の制限	○	○	—	—
建築物等の高さの最高限度	—	○	○	○
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○
垣又はさくの構造の制限	○	○	○	○
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
	遊技場営業		3号営業
			区画席飲食店
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	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
			1号営業
			ソープランド
	第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業	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、のぞき部屋、ストリップ劇場等
			4号営業
			ラブホテル、レンタルルーム、モーター
			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
			出会系喫茶
			テレホンクラブ
			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	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階程度まで）	19m （6階程度まで）	16m （5階程度まで）

（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



緑化フェンス

（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】

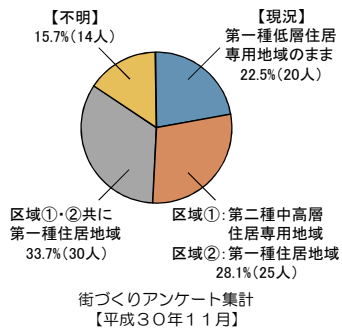
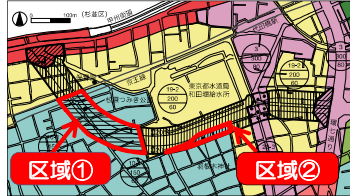
樹木の保全と緑化の促進

（地上部・接道部、建築物の屋上・壁面等）

雨水の河川等への流出を抑制する施設整備
の促進



3. 用途地域変更（たたき台）



●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。
- 人が多く集まり活気が出るならば、区域①・②共に第一種住居地域が良い。等

●街づくりアンケートの集計結果

区域①を第二種中高層住居専用地域にするという意見と第一種住居地域にするという意見は概ね拮抗していましたが、現況を望む意見もありました。



●用途地域変更の考え方

区域①の後背地は、第一種低層住居専用地域が広がり、周辺の良好な住環境に配慮することが重要であるため、必要な便利施設の立地は認めつつ、住居専用地域としての環境を守るべきと考えました。

地区計画の目標と土地利用の方針をふまえ、以下の2つの区域の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。

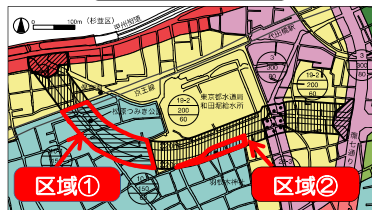
第一種低層住居専用地域 → 第二種中高層住居専用地域

区域②：住宅地区A

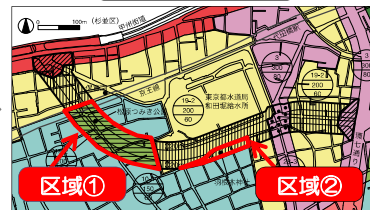
住宅を主体としつつ、店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建物が調和した街並みの形成を図る。

第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域

現況

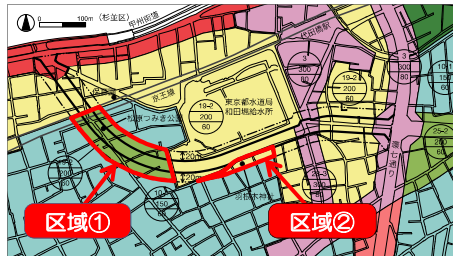


変更（たたき台）



※ 変更案については東京都と調整中です

用途地域の変更及びその他都市計画の変更（たたき台）

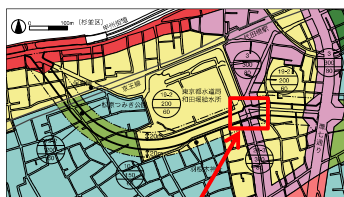


- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域

区域		用途地域 ※3	建蔽率	容積率	敷地面積 最低限度	高度地区	防火指定
①	変更前	第一種低層住居専用地域	60%	150%	70㎡	(10m) 第一種高度地区	準防火地域
	変更後	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	70㎡	19m 第二種高度地区 ※1	準防火地域
②	変更前	第一種低層住居専用地域	60%	150%	70㎡	(10m) 第一種高度地区	準防火地域
	変更後	第一種住居地域	60%	200%	70㎡	19m 第二種高度地区 ※2	準防火地域

※1：地区計画で高さを16mに制限しています ※2：地区計画で高さを19mに制限しています
 ※3：変更案については東京都と調整中です

放射23号線の事業に伴う用途地域の変更（たたき台）



変更箇所

放射23号線の事業に伴い、第一種住居地域と近隣商業地域の境界の位置が変更になります。放射23号線の道路内での変更になり、沿道の用途地域に変更はありません。



変更前



変更後

- 第一種住居地域
- 近隣商業地域

事例

- 井の頭通り沿道・世田谷区大原1丁目、北沢4丁目、北沢5丁目付近
(用途地域：第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%/容積率200%、高さの最高限度25m)



戸建て住宅や共同住宅が立地する街並み



戸建て住宅や共同住宅が立地する街並み



事務所やコンビニエンスストアが立地する街並み



小さな飲食店が立地する街並み

- 井の頭通り沿道・武蔵野市本町3丁目付近
(用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%/容積率200%、高さの最高限度23m)



クリニック、調剤薬局などが立地する街並み



店舗や事務所、共同住宅などが立地する街並み



店舗や共同住宅が立地する街並み



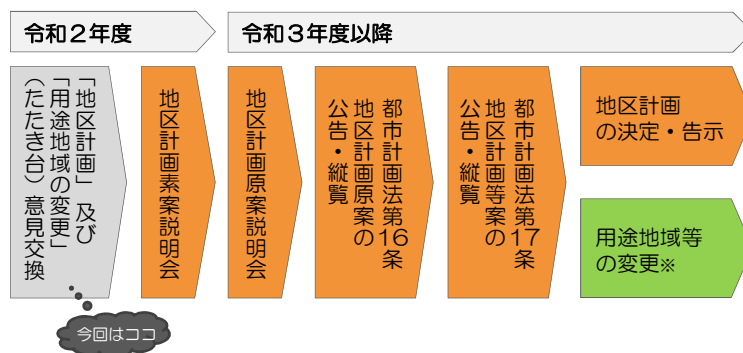
スーパーなどが立地する街並み

4. 意見交換

27

今後の進め方（予定）

5. 今後の進め方



※「用途地域等の変更」とは、用途地域の変更及びこれに伴う容積率や高度地区の変更を指します。高度地区の変更は世田谷区が、それ以外の変更については東京都が決定します。

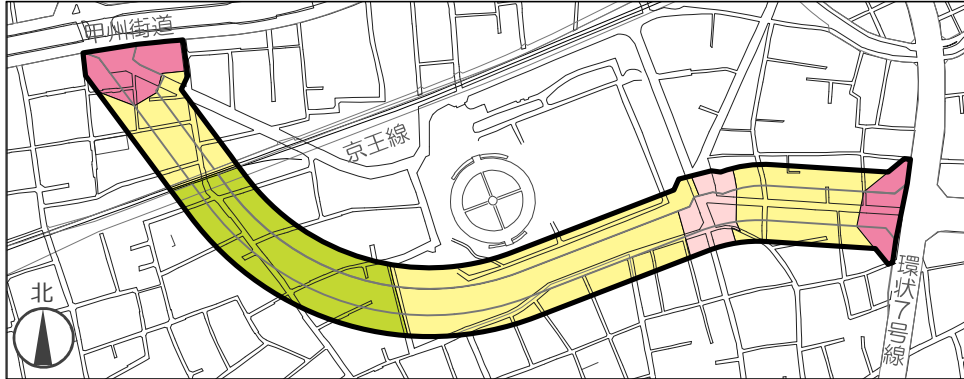
28

地区計画（たたき台）

【目標】

周辺の良好な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】

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、店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層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。

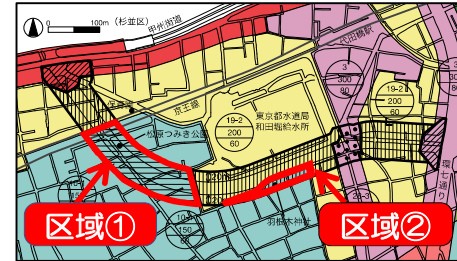
【地区整備計画】

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

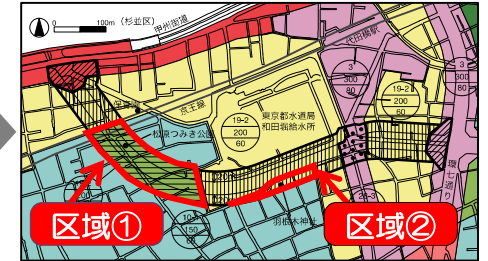
用途地域の変更及びその他都市計画の変更（たたき台）

【区域】

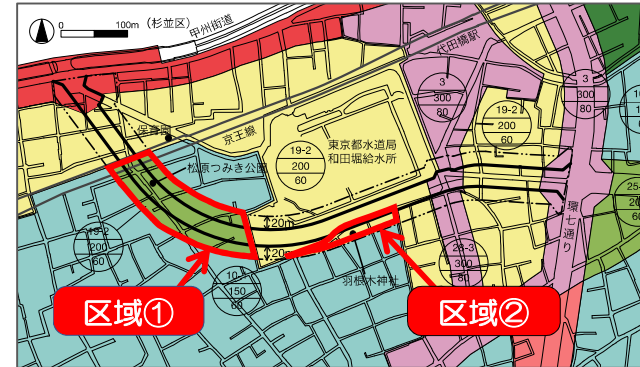
現況



変更（たたき台）



【変更内容】



- 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	用途地域 ※3	建蔽率	容積率	敷地面積最低限度	高度地区	防火指定
①	変更前 第一種低層住居専用地域	60%	150%	70㎡	(10m) 第一種高度地区	準防火地域
	変更後 第二種中高層住居専用地域	60%	200%	70㎡	19m 第二種高度地区 ※1	準防火地域
②	変更前 第一種低層住居専用地域	60%	150%	70㎡	(10m) 第一種高度地区	準防火地域
	変更後 第一種住居地域	60%	200%	70㎡	19m 第二種高度地区 ※2	準防火地域

※1：地区計画で高さを16mに制限します

※2：地区計画で高さを19mに制限します

※3：変更案については東京都と調整中です

第12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。

※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 長岡・岡崎・雨宮）

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