

＜第8回放射23号線沿道地区街づくり懇談会 説明概要＞

■街づくりの目標及び方策について

資料：「放射23号線沿道地区街づくりの目標及び方策（案）」

前回の懇談会でお示しした6つの「街づくりの目標」に対するそれぞれの方策について、資料「放射23号線沿道地区街づくりの目標及び方策（案）」のとおりまとめました。

■用途地域の変更案について

資料：「放射23号線沿道地区 用途地域の変更案」

・「変更案A」

現況「第一種低層住居専用地域」に指定されている水色の部分について、図中②の区域を「第二種中高層住居専用地域」容積率200%、建ぺい率60%に変更し、図中③の区域を「第一種住居地域」容積率200%、建ぺい率60%に変更するという案です。（環状七号線の東側の放射23号線沿道も、現在「第二種中高層住居専用地域」に指定されています。）

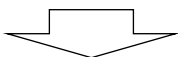
・「変更案B」

現況「第一種低層住居専用地域」の部分に沿道の隣接する用途地域にあわせて、全て「第一種住居地域」容積率200%、建ぺい率60%に変更するという案です。

※それぞれの用途地域で建築可能な建物用途【抜粋】

資料：「用途地域別 建物用途制限一覧表」

- ・「第一種低層住居専用地域」（水色）…基本的には住宅しか建てられないため、コンビニやスーパーなどの店舗、カフェなどの飲食店は建築することができません。その他、小学校や中学校、保育所、診療所等は建築することができます。
- ・「第二種中高層住居専用地域」（緑色）…上記に加え、店舗や飲食店が建築できるようになります。ただし、店舗の規模としては階数が2階以下、面積は1500㎡以内に限りです。また、事務所や病院、自動車車庫等も建築することができます。
- ・「第一種住居地域」（黄色）…上記に加え、ボーリング場、ゴルフ・バッティング練習場などのレジャー施設が、面積3000㎡までは建築することが可能となります。また、ホテル・旅館等の建築も可能となります。
- ・「近隣商業地域」（桃色）…上記に加え、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、営業用の倉庫、劇場、映画館等が建築可能となります。



「変更案B」（第一種住居地域）では、レジャー施設まで建築可能となるため、これまでの懇談会で皆様からいただいたご意見とは整合しないと考えます。このため、「変更案A」を区の方案として提案します。

■地区計画案について

資料：「放射２３号線沿道地区 地区計画の検討」

：「放射２３号線沿道地区 用途地域の変更案」

※地区計画の範囲については、用途地域の変更と同様に、計画線から２０mの範囲とします。

※用途地域を「変更案Ａ」に変更した場合の「地区計画案」です。

・地区計画とは、都市計画法に基づく制度で、地区の課題や特性を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて必要な事項を都市計画に位置づけるものです。地区計画が決定された以降は、定められたルールに沿って建替えていただくものとなります。

・資料「用途地域の変更案」変更案Ａ－①の区域

現況、計画ともに「第一種住居地域」で用途地域の変更はありませんが、高さ制限について、「第二種高度地区」の斜線制限に加えて、現在は４５mの高さ制限が設けられています。ただし、世田谷区全域での高さ制限の見直しにより、平成３１年４月からは１９mへ変更となる予定です。また、「建築物の用途の制限」として、周辺の住環境との調和を図るため、「ホテル・旅館」を制限することを提案します。

・資料「用途地域の変更案」変更案Ａ－②の区域

現況は「第一種低層住居専用地域」で高さ制限は１０mですが、「第二種中高層住居専用地域」へ変更した場合、高さ制限については、世田谷区全域での見直しにより、１９mとなる予定です。これを、周辺の住環境を保全するため、１６m（５階建て程度）に制限することを提案します。

・資料「用途地域の変更案」変更案Ａ－③の区域

現況は「第一種低層住居専用地域」ですが、変更後の内容は①と同じ内容としています。

・資料「用途地域の変更案」変更案Ａ－④の区域

現在の「近隣商業地域」から用途地域の変更はありませんが、周辺環境との調和を図るため、「建築物の用途の制限」として「ホテル・旅館、マージャン屋・パチンコ屋」を制限する案としています。高さ制限については、現在は制限がありませんが、世田谷区全域での見直しにより、平成３１年４月からは２８mへ変更となる予定です。

・敷地面積の最低限度について

「第一種低層住居専用地域」については、現在も都市計画で７０㎡の制限が設けられています。その他の用途地域では、現在は最低限度が定められておりませんが、世田谷区全域で見直しにより、平成３１年４月からは「第二種中高層住居専用地域」や「第一種住居地域」でも７０㎡の制限が設けられる予定です。

※その他、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、樹木の保全と緑化の推進については、資料「放射２３号線沿道地区 地区計画の検討」のとおり。

《放射23号線沿道地区 街づくりの目標及び方策（案）》

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。

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。

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。

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。

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。

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。

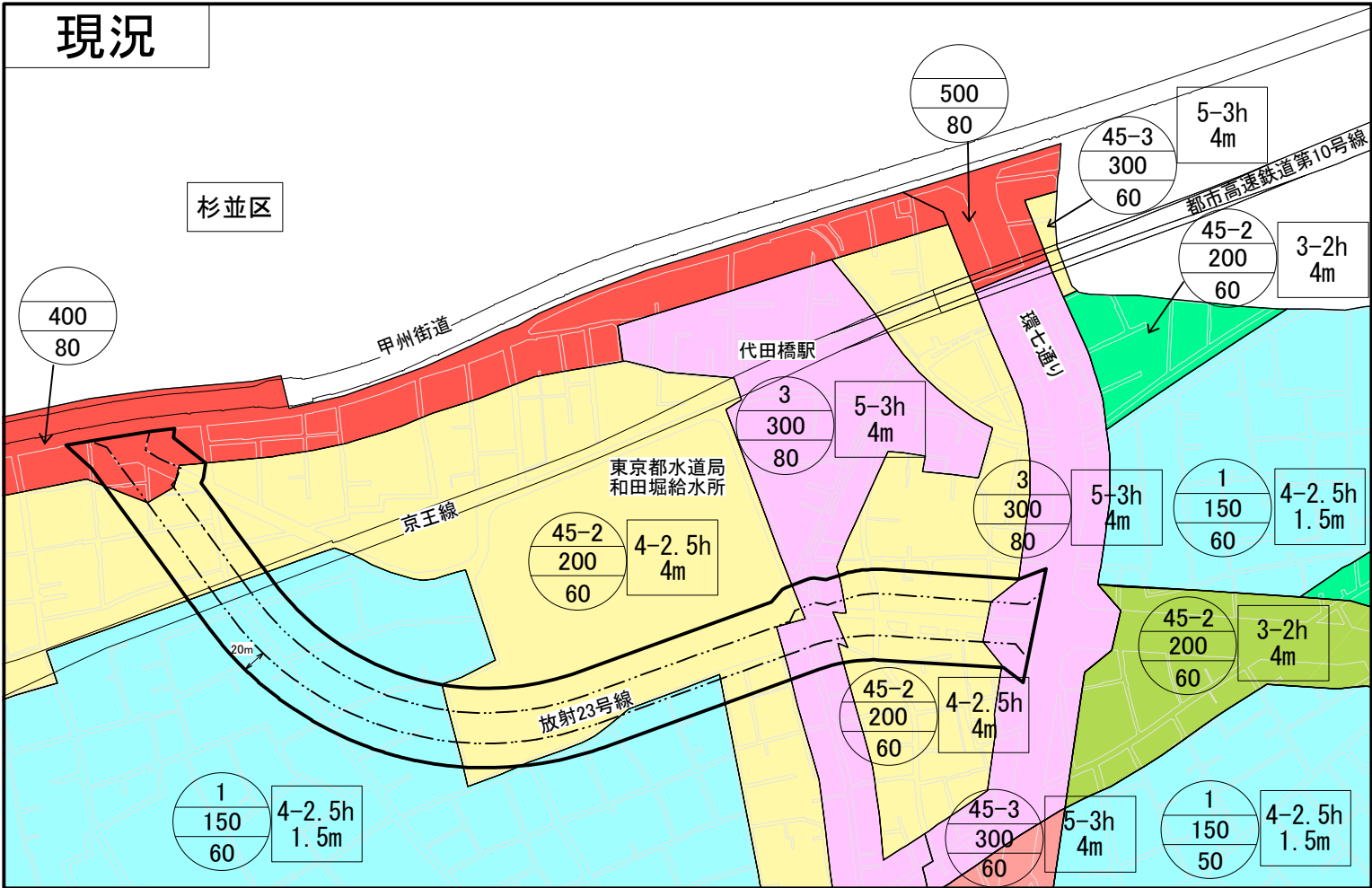


- ・沿道の建物の不燃化を促進するために、「建築物の構造の制限」を定める。
- ・災害時の街の安全性を高めるために、「垣又はさくの構造の制限」を定める。

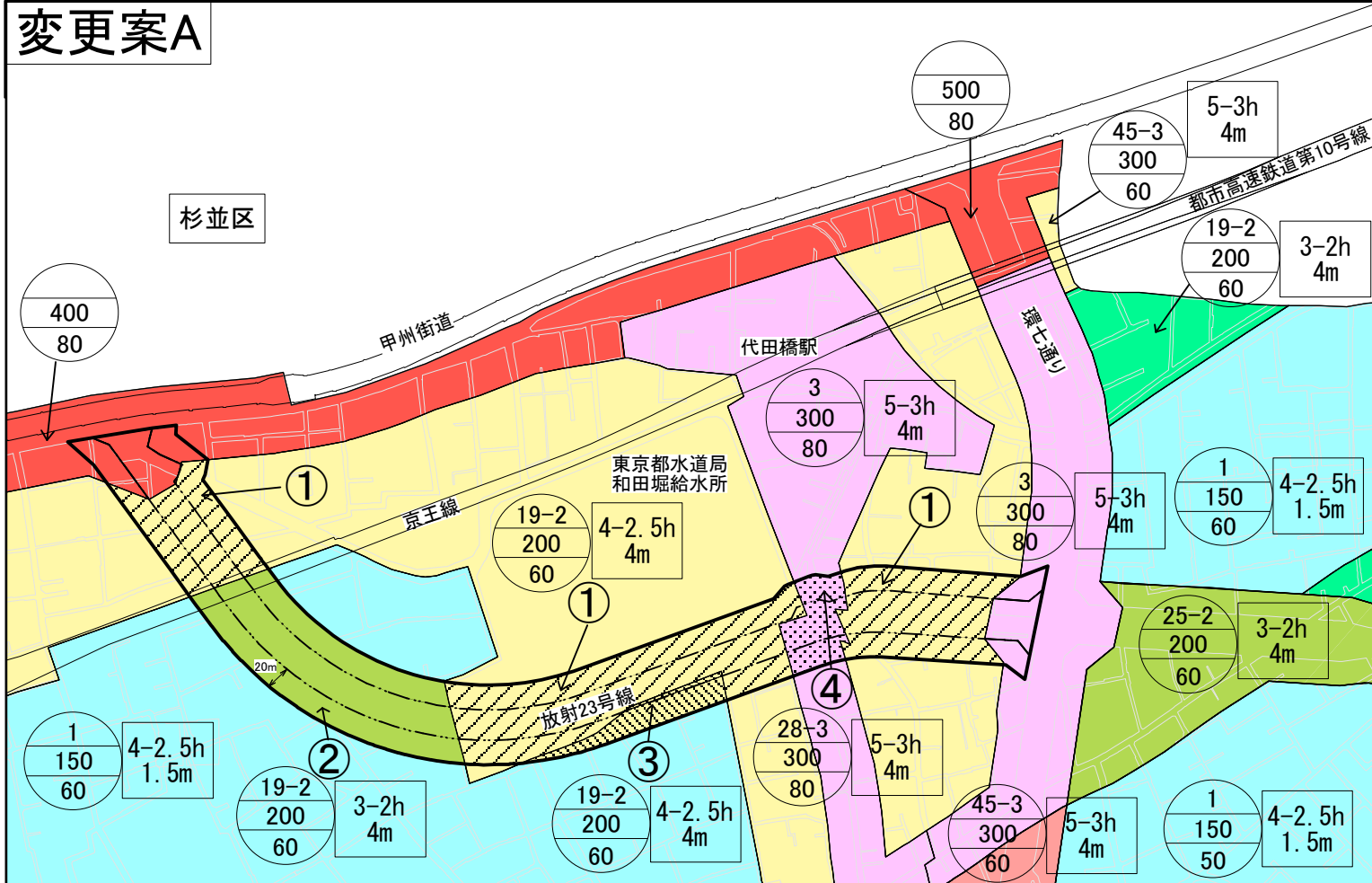
「明大前駅周辺地区地区街づくり計画（平成30年3月策定）」及び「代田橋駅周辺地区地区街づくり計画【案】（策定中）」に定める事項

放射23号線沿道地区 用途地域の変更案

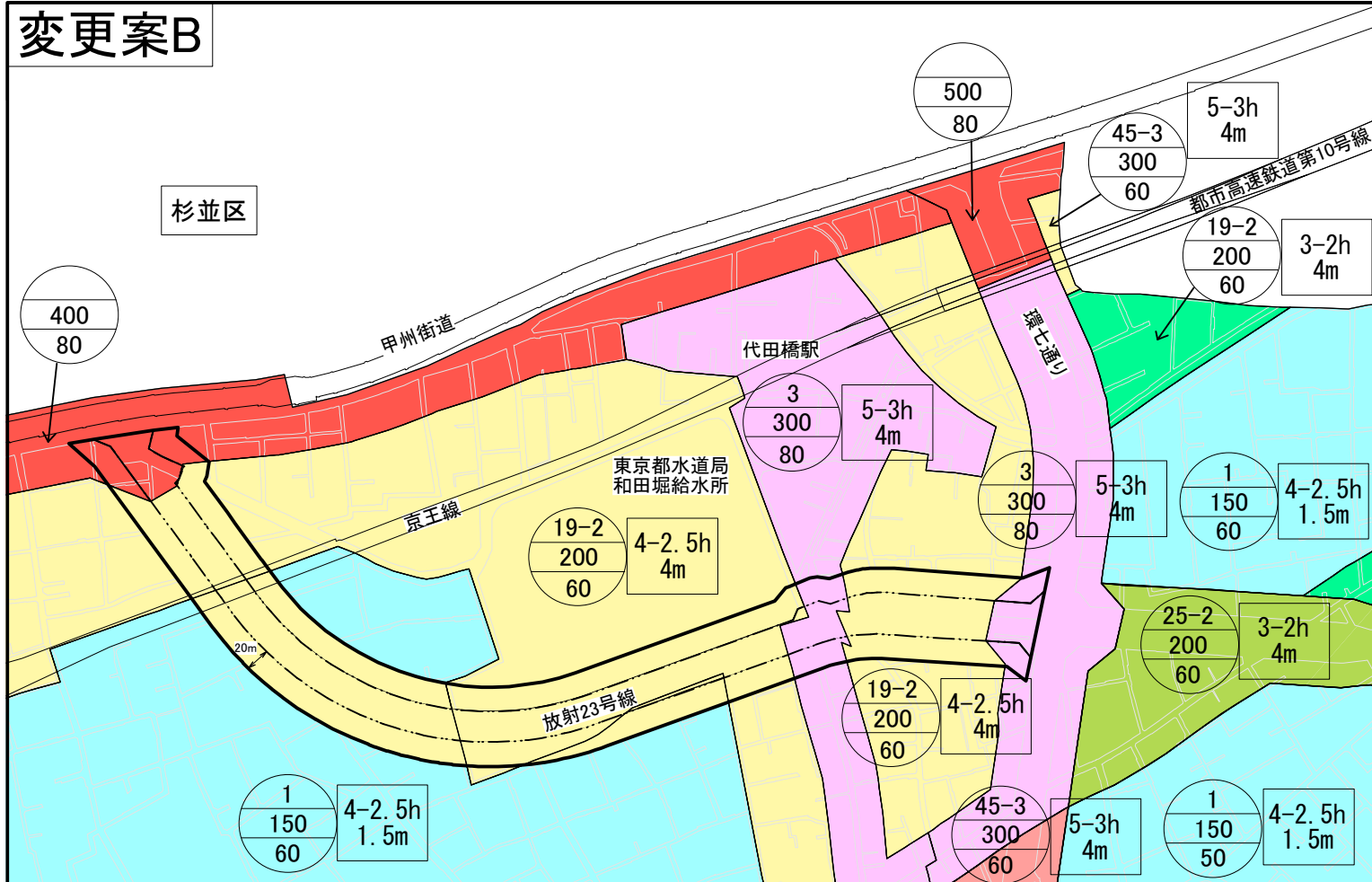
現況



变更案A



变更案B



用途地域

19-2	高さの最高限度一高度斜線	
200	容積率	変更案の高さの最高限度は、世田谷区全域の都市計画の見直しによる制限(平成31年4月より運用開始予定)であり、用途地域変更箇所は基本的な考え方を基に算出した数値です。
60	建ぺい率	

日影規制

3-2h
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

用途地域別建物用途制限一覧表（※1 平成27年 6 月24日改正）
（※2 平成28年 6 月23日施行）

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 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	準 工 業 地 域	工 業 地 域 (5)	工 業 専 用 地 域 (5)
居 住	住宅、共同住宅、寄宿舎、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・バ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、ナイトクラブ※2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（ダンスホール※1）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、ナイトクラブ※2													
	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、ナイトクラブ※2													
	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、ナイトクラブ※2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が非常に少ないもの													
	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													
そ の 他	〃 やや多い施設													
	〃 多い施設													
	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。

放射 2 3 号線沿道地区 地区計画の検討 【用途地域の変更案 A の場合】

	地区区分	用途地域等の内容						地区計画の内容					
		用途地域	防火地域の 指定	建ぺい率	容積率	日影規制	高度地区	建築物の 用途の制限	建築物等の 高さの最高限度 (階数の目安)	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	垣又はさくの 構造の制限	樹木の保全と 緑化の推進
	現況	第一種住居 地域	準防火地域	6 0 %	2 0 0 %	4 - 2.5 h 4 m	第 2 種 高度地区	—	4 5 m (1 5 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。	道路に面してコ ンクリートプロ ック塀等を築造 してはならない。	樹木の保全を 図るとともに、敷地 内の緑化に努め る。
	計画	第一種住居 地域	準防火地域	6 0 %	2 0 0 %	4 - 2.5 h 4 m	第 2 種 高度地区	ホテル・旅館	1 9 m (6 階)	7 0 m ²			
	現況	第一種低層 住居専用地域	準防火地域	6 0 %	1 5 0 %	4 - 2.5 h 1.5 m	第 1 種 高度地区	—	1 0 m (3 階)	7 0 m ²			
	計画	第二種中高層 住居専用地域	準防火地域	6 0 %	2 0 0 %	3 - 2 h 4 m	第 2 種 高度地区	—	1 9 m (6 階) 1 6 m (5 階)	7 0 m ²			
	現況	第一種低層 住居専用地域	準防火地域	6 0 %	1 5 0 %	4 - 2.5 h 1.5 m	第 1 種 高度地区	—	1 0 m (3 階)	7 0 m ²			
	計画	第一種住居 地域	準防火地域	6 0 %	2 0 0 %	4 - 2.5 h 4 m	第 2 種 高度地区	ホテル・旅館	1 9 m (6 階)	7 0 m ²			
	現況	近隣商業地域	準防火地域	8 0 %	3 0 0 %	5 - 3 h 4 m	第 3 種 高度地区	—	なし	—			
	計画	近隣商業地域	準防火地域	8 0 %	3 0 0 %	5 - 3 h 4 m	第 3 種 高度地区	ホテル・旅館、 マージャン屋・ パチンコ屋等	2 8 m (9 階)	—			

(赤色文字) 今回の用途地域等の変更及び地区計画の策定に伴い変更する項目

(青色文字) 世田谷区全域における都市計画の見直しにより変更する項目【平成 31 年 4 月より運用開始予定】

(緑色文字) 「明大前駅周辺地区地区街づくり計画 (平成 3 0 年 3 月策定) 」及び「代田橋駅周辺地区地区街づくり計画【案】(策定中) 」に定める項目