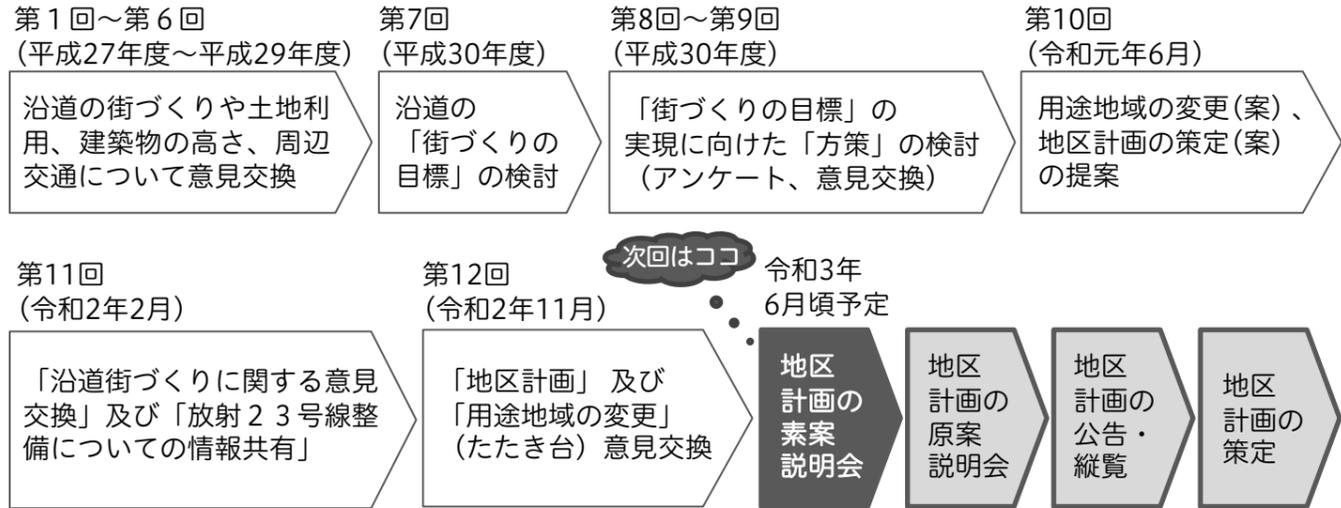


今後の予定

今後も引き続き皆様のご意見をいただきながら、地区計画の策定と用途地域等の変更に向けて、都市計画の手続きを進めていきます。

次回は、令和3年6月頃に素案の説明会を予定しておりますが、詳細は改めてお知らせします。



※用途地域の変更については、東京都が世田谷区と協議の上、変更を行う予定です。

過去の「街づくりニュース」や「意見交換の記録」等は区のホームページからご覧いただけます

放射23号線街づくり

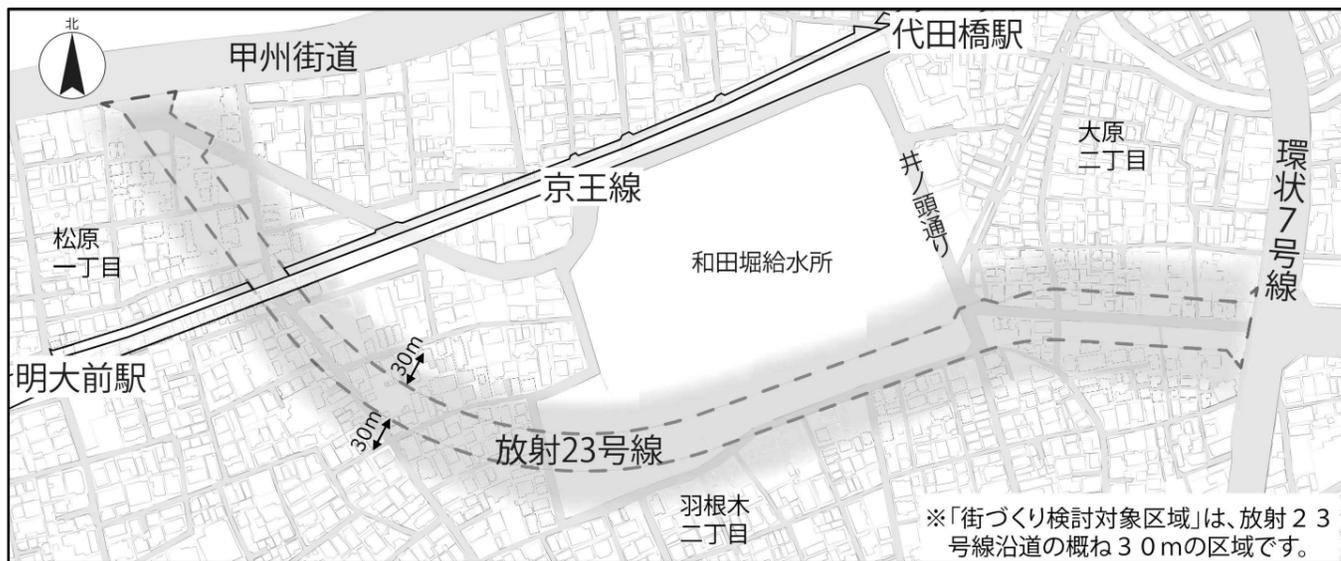
検索

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/002/d00161496.html>



資料等は北沢タウンホール11階 北沢総合支所街づくり課の窓口でもお渡ししています。

「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 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 03-5478-8073 FAX 03-5478-8019

放射23号線沿道地区 第13号 街づくりニュース

令和3年3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います。

世田谷区では平成27年度から、「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2年11月11日(水)に開催した第12回「街づくり懇談会」では、これまでの検討を踏まえて区が提案した「地区計画」及び「用途地域の変更」のたたき台について意見交換を行いました。

第12回「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」の報告

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
 参加者：9人
 内容：「地区計画」及び「用途地域の変更」(たたき台)について ※詳細は2頁から3頁参照



● 主なご意見

- 用途地域の変更について大分議論されてかなり集約されてきたと思う。個人的にはこの内容で良いと思う。
- 区域①と区域②(2頁下図参照)の用途地域は、単純に同じになれば良いと思っていたが、説明を受けてそうでもなかったと理解できた。
- 今回の案では、むしろ街が寂れることを心配している。斜めに道路が通るため、半端な形の土地ができる状況になると思う。高さの制限がかかり、用途の制限も大幅に緩くなるわけではないため、開発をしにくい地域になるのではないかと。静かな住宅街に住んでいる者としては、少しでも開発はして欲しくないという発想になるが、少し開発が進むくらいの方が住みやすさのバランスとしてはいいのではないかとこの思いもある。
- 地区計画の区域について、沿道20mという範囲は一般的なのか。
- 地区計画を定めることにより、街並みは大体揃うということか。

全てのご意見やアンケートでのご感想などをまとめた「意見交換の記録」は、区のホームページ(4頁参照)からご覧いただけます。

● 街づくりアドバイザーからのコメント

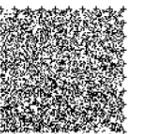
あいば 饗庭伸 教授
 (東京都立大学都市環境学部)

これまで皆さんから意見をたくさんいただき、良い案ができたと思います。今後、皆さんが意見を伝える機会が合計4回ありますので、納得できるものとするために意見を出していただければと思います。



寺内義典 教授
 (国士舘大学理工学部)

交通に関する心配事は、区に伝えていただければと思います。今後も引き続き、車の利便性や交通安全についてお話する機会があると嬉しいと思っています。



● 地区計画（たたき台）の概要

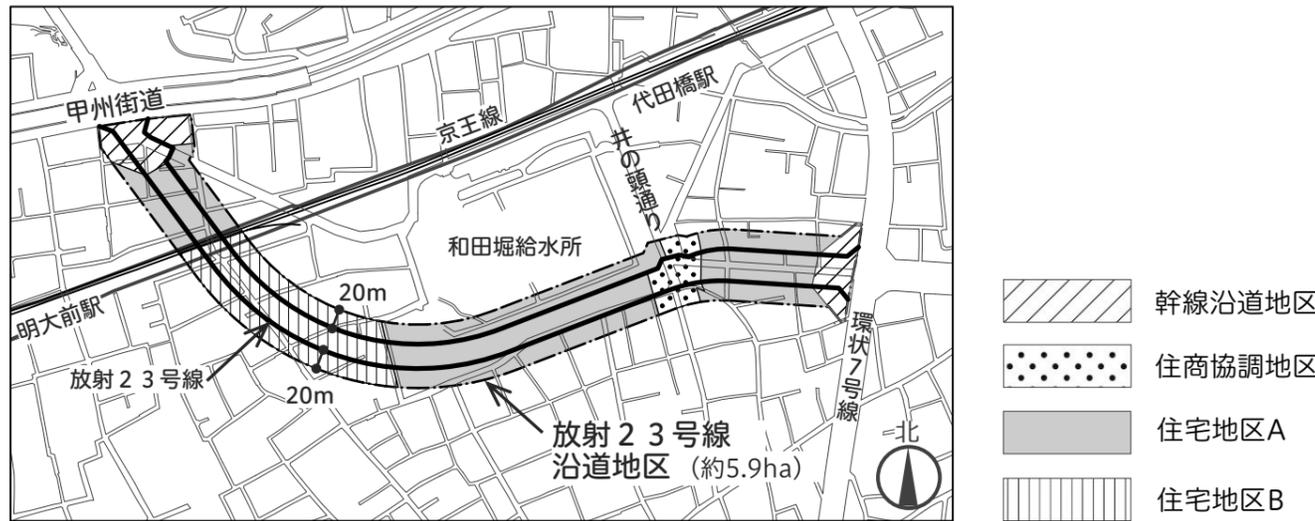
【地区計画の目標】

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。

【地区区分と土地利用の方針】

地区計画の目標を実現するために、用途地域などの都市計画に応じて4つの地区に区分し、それぞれの地区で方針を定めます。

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、低中層と中高層の建物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。



【地区計画で定めるルール】

地区計画の目標を実現するために、土地利用の方針を踏まえ、以下の5つの建築物等に関する事項を、それぞれ4つの地区区分に応じて定めます。

① 建築物等の用途の制限



良好で健全な市街地の形成を図るため、周辺の住環境に悪影響を及ぼすと考えられる風俗営業の店舗や場外車券売場などが地区全体で立地できないようにします。ただし、住宅地区A・Bは、用途地域により制限されるため、地区計画では、幹線沿道地区と住商協調地区において制限します。

② 建築物等の高さの最高限度

周辺の住環境に配慮しつつ、良好な街並みの形成を図るため、以下の地区で制限します。

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	
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



周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、建築物及び工作物の外観の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みと調和したものとします。屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、腐朽、腐食又は破損しやすい材料は使用できません。

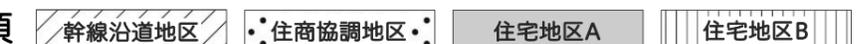
④ 垣又はさくの構造の制限



みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものとします。



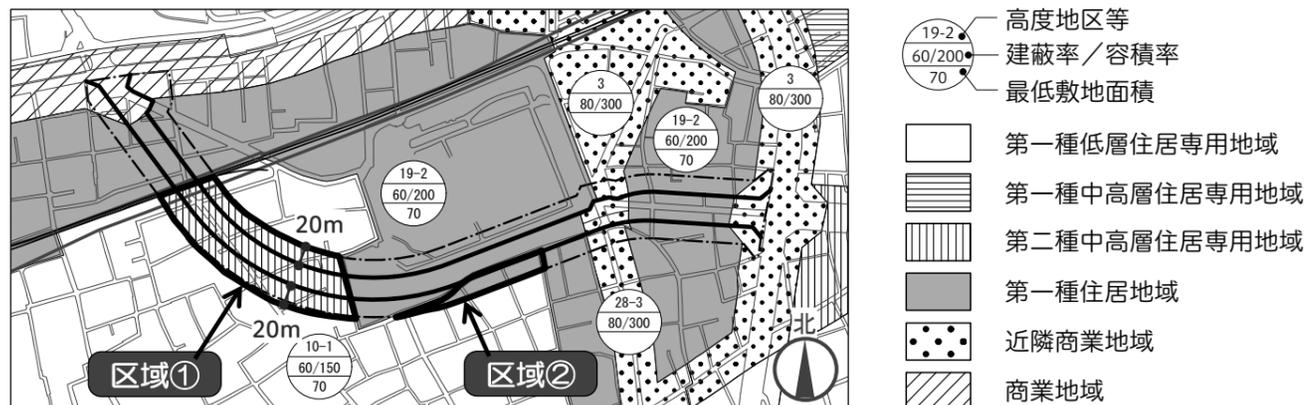
⑤ 土地の利用に関する事項



みどり豊かで潤いのある街並みの形成及び環境に配慮した安全な市街地の形成を図るため、建築物の敷地内における樹木の保全と緑化の促進、雨水の河川等への流出を抑制する施設の整備を促進します。

● 用途地域の変更（たたき台）の概要

地区計画の目標、土地利用の方針を踏まえ、以下の区域で用途地域等を変更します。



※用途地域等の変更については、現在東京都と協議中です。

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

※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

※その他、放射23号線の道路区域内での変更などがあります。