

放射23号線沿道地区 第14号 街づくりニュース

令和3年5月 世田谷区北沢総合支所街づくり課

「放射23号線沿道地区 地区計画」の素案がまとまりました

日頃より世田谷区の街づくり事業にご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

現在、東京都により都市計画道路幹線街路放射第23号線(5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おり、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まいりました。

この度、これまでの検討を踏まえ、放射23号線沿道地区地区計画(素案)として取りまとめましたので、下記日程で素案説明会を開催いたします。

【素案説明会の開催について】

●日時 令和3年6月25日(金)午後6時30分～8時(開場6時)

●会場 下北沢小学校 体育館(世田谷区大原1丁目4番6号)

※6頁の会場案内図をご覧ください

※お車でのご来場はご遠慮ください

●内容 地区計画(素案)等についての
内容説明・質疑応答

「事前申し込み」を
お願いいたします。

※新型コロナウイルス感染症への対応から、申込制での開催となります。

受付期間：6/14(月)～6/21(月)

受付時間：午前8時～午後9時(年中無休)

受付先：せたがやコール

電話：03-5432-3333

FAX：03-5432-3100

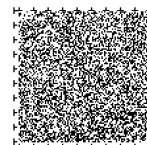
(必要項目：氏名・住所・電話番号 ※複数名申込の場合は全員分)

【緊急事態宣言の延長により中止となった場合について】

区ホームページに掲載の上、お申し込みされた方には直接電話でご連絡いたします。

「素案説明会」で配布予定の資料は、説明会開催予定日以降に、5頁に示す区ホームページに掲載し、併せて素案説明用動画を配信するほか、電話や街づくり課窓口などで個別にご説明をさせていただきます。

また、素案に関するご意見は、電話・FAXのほか、インターネットによる電子申請から募集します。詳しくは、区ホームページをご覧ください。6頁のお問い合わせ先までご連絡ください。

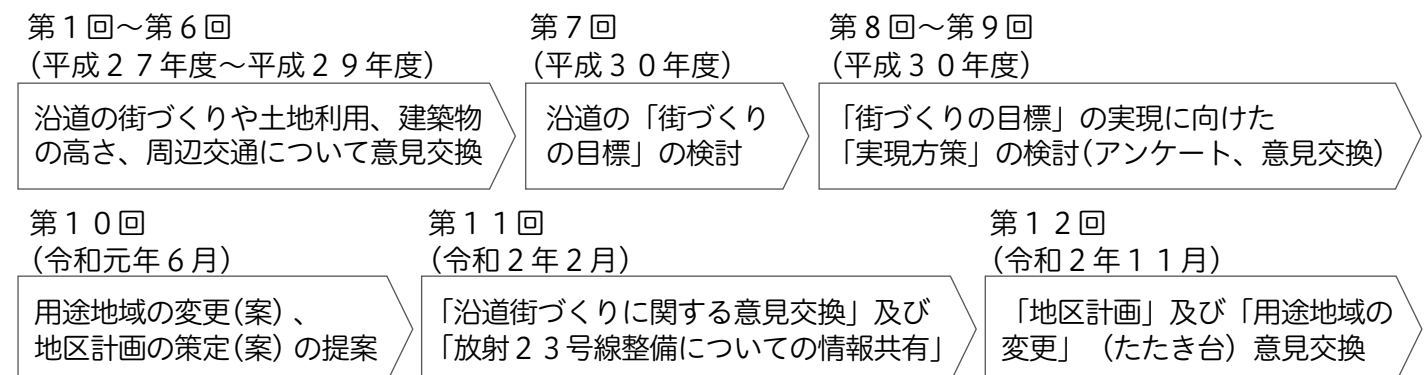


これまでの街づくりの取り組み

区では、東京都による放射23号線の整備に伴い、沿道の街並みが大きく変化すると捉え、平成27年度から5頁の街づくり検討対象区域図に示す、放射23号線の道路計画線から概ね30mの区域の皆様とともに意見交換を重ね、沿道の街づくりの目標やその実現方を整理し、街づくりのルールについて検討してきました。

令和2年11月の街づくり懇談会では、放射23号線の道路計画線から20mの範囲における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。

●放射23号線沿道地区街づくり懇談会の経緯



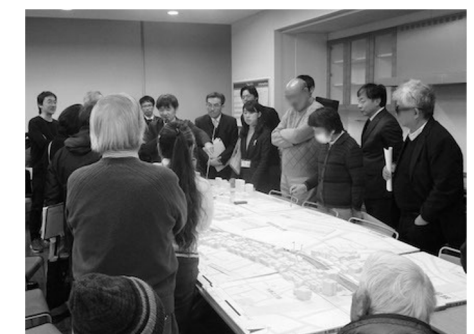
【街づくり懇談会の様子】



第7回
ガリバーマップを用いた意見交換



第10回
用途地域の変更(案)などの意見交換



第11回
模型を囲んだ意見交換

●街づくりの目標と実現方策

街づくり懇談会での検討を踏まえ、街づくりの目標と実現のための方策を整理しました。

【街づくりの目標】

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・建築物の不燃化を促進し、安全安心な街並みを形成する。

【実現方策】

東京都など関係機関と調整

地区計画の策定

用途地域の変更

地区街づくり計画
(策定済み)

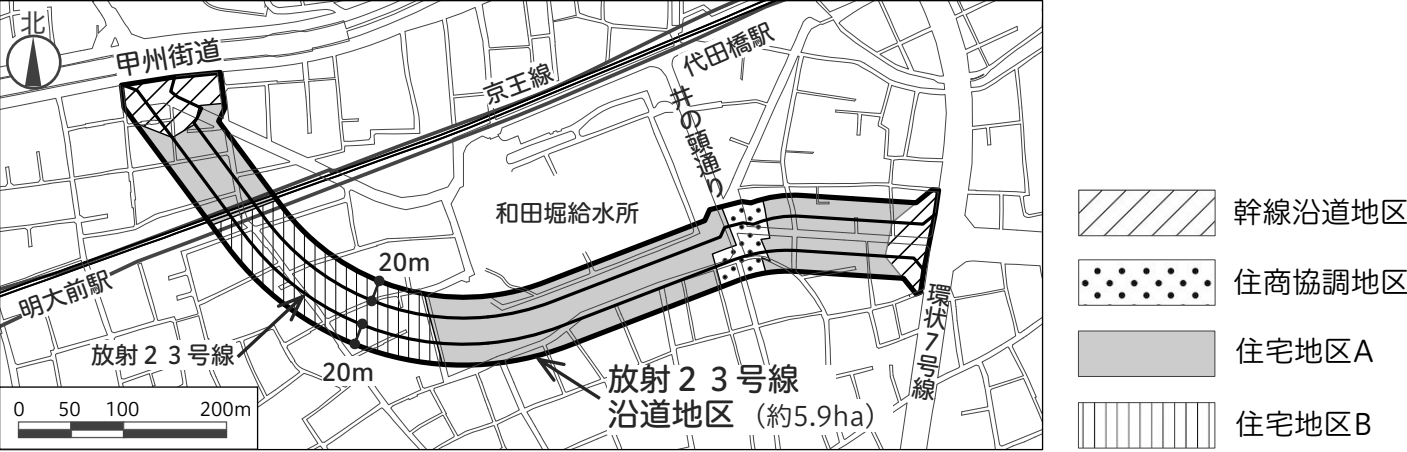
●地区計画の目標

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。

●地区の区分と土地利用の方針

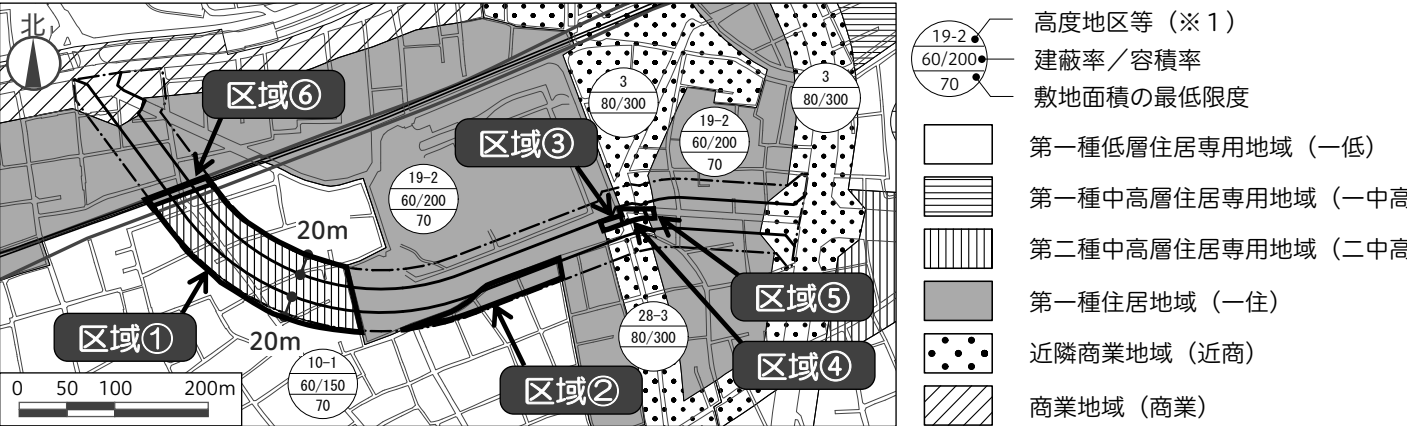
地区計画の目標を実現するために、用途地域などの都市計画に応じて4つの地区に区分し、それぞれの地区で土地利用の方針を定めます。

地区の区分	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、良好な沿道環境を形成する和田堀給水所や店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建築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。



関連する都市計画の変更案

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及び高度地区を変更します。

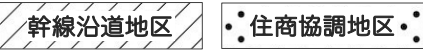


(※1) 10-1：10m第一種高度地区 19-2：19m第二種高度地区 28-3：28m第三種高度地区 3：第三種高度地区

●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①から⑤に示す事項を、それぞれ4つの地区の区分に応じて定めます。

① 建築物等の用途の制限



地区全体で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立地できないようにします。ただし、住宅地区A・Bは、住居系の用途地域であり、立地できないため、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。

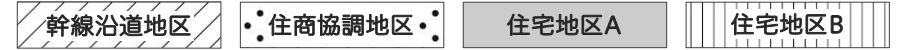
対象地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B
考え方	沿道の両側で一体的な街並みとするため	周辺の住環境に配慮しつつ、良好な街並みとするため	
高さ	28m(9階程度)	19m(6階程度)	16m(5階程度)

③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

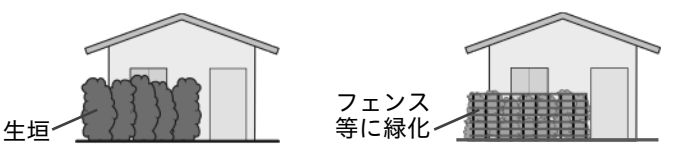


周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、建築物及び工作物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに調和したものとし、屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、腐朽、腐食又は破損しやすい材料は使用できません。

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、河川等への雨水の流出を抑制する施設の整備を促進します。

区域	東京都決定 (※2)					世田谷区決定
	用途地域	建蔽率	容積率	高さの限度	敷地面積の最低限度	高度地区 (※3)
①	一低 → 二中高	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種
②	一低 → 一住	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種
③	近商 → 一住	80% → 60%	300% → 200%	なし	なし → 70㎡	28m第三種 → 19m第二種
④	近商	80%	300%	なし	なし	28m第三種 → 第三種
⑤	一住 → 近商	60% → 80%	200% → 300%	なし	70㎡ → なし	19m第二種 → 第三種
⑥	一低 → 一住	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種

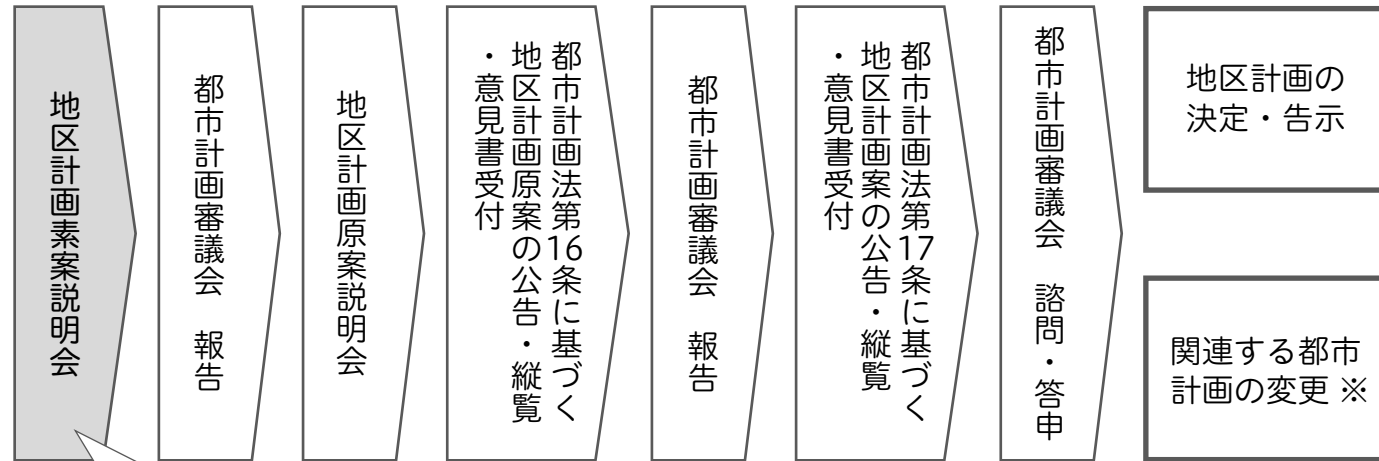
(※2) 現在、東京都と協議中です。

(※3) 建築物の高さは地区計画の「建築物等の高さの最高限度」により制限します。

今後の予定

今後は皆様のご意見をいただきながら都市計画手続きを経て、令和3年度の地区計画等の策定に向けて取り組んでいきます。

令和3年度



令和3年6月25日

※ 関連する都市計画のうち、高度地区を除く変更については、東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

「放射23号線沿道地区」街づくり検討対象区域図



過去の「街づくりニュース」や「意見交換の記録」なども区ホームページからご覧いただけます。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 街づくり

検索

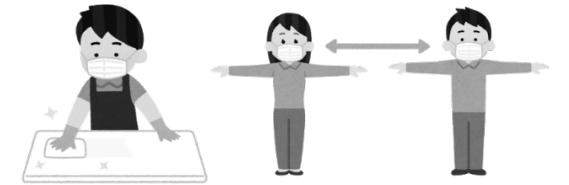
<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/002/d00161496.html>



素案説明会における 新型コロナウイルス感染症の感染防止策について

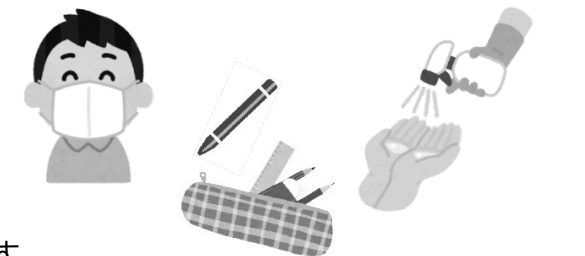
【会場内での感染防止策】

- ① 室内の換気、マイクや筆記用具等物品の消毒の徹底
- ② 職員の手指の消毒及びマスク着用
- ③ 座席間の間隔の確保



【ご参加予定の皆様へのお願い】

- ① 体調のすぐれない方、ウイルス感染の可能性のある方はご来場をお控えください。
- ② ご来場時のマスク着用、筆記用具・室内履き（スリッパ等）の持参にご協力をお願いします。
- ③ 会場入室時の手指の消毒、検温にご協力をお願いします。



※新型コロナウイルス接触確認アプリ（COCOA）について

厚生労働省は新型コロナウイルス接触確認アプリ（COCOA）を提供しています。

詳しくは厚生労働省のホームページをご覧ください。

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/cocoa_00138.html



【ご参加を見合わせる方へ】

「素案説明会」の配布資料は、説明会開催後に区ホームページに掲載し、併せて素案説明用動画も配信します。

素案に関するご意見は、電話・FAXのほか、インターネットによる電子申請から募集します。詳しくは、区ホームページをご覧ください。下記のお問い合わせ先までご連絡ください。

●会場案内図



お問い合わせ先

ながおか おかざき あまみや
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