

放射23号線沿道地区 第15号 街づくりニュース

令和3年8月 世田谷区北沢総合支所街づくり課

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(3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。

区では、6月に開催した地区計画素案説明会等を経て、この度、放射23号線沿道地区地区計画(原案)を取りまとめましたので、下記日程で「原案説明会」を開催するとともに、地区計画(原案)の公告・縦覧を行います。公告・縦覧及び意見書の提出についての詳細は、5頁をご覧ください。

放射23号線沿道地区 地区計画の原案説明会を開催します

●日時 令和3年9月10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)

※お車でのご来場はご遠慮ください

●内容 地区計画(原案)等についての内容説明・質疑応答

※放射23号線の道路整備に関する説明会ではございません。

「事前申し込み」をお願いいたします。

●会場案内図



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：8/25(水)～9/5(日)

申込方法：

①せたがやコール

電話：03-5432-3333

FAX：03-5432-3100

受付時間：午前8時～午後9時(年中無休)

②電子申請

右記の二次元コード又は2頁に示す

区ホームページからお申込ください。

※必要項目：氏名・住所・電話番号

(複数名申込の場合は全員分)

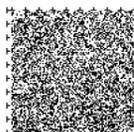


地区計画(原案)の公告・縦覧及び意見書の提出については5頁をご覧ください。

【緊急事態宣言の延長等により開催できなく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。

「原案説明会」で配布予定の資料は、説明会開催予定日に、2頁に示す区ホームページに掲載し、併せて原案説明用動画を配信するほか、街づくり課窓口や電話などで個別にご説明をさせていただきます。詳しくは、6頁のお問合せ先までご連絡ください。



街づくりの目標と実現方策

街づくり懇談会での検討やアンケート等でいただいたご意見を踏まえ、放射23号線沿道地区の街づくりの目標と実現のための方策を整理し、地区計画の策定や用途地域の変更にに向けて意見交換を行ってまいりました。

【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)

放射23号線沿道地区 素案説明会の開催報告

日時：令和3年6月25日(金)午後6時30分～8時

場所：下北沢小学校 体育館

参加者：25人



新型コロナウイルス感染症の感染防止策を実施して開催いたしました。

●主な質問と回答

(○：質問 →：区の回答)

○地区計画で定める高さの最高限度を超える高さの建物が建つことはあるのか。

→地区計画に定める高さの最高限度は、建築確認という手続きの中でも確認を行うため、高さの最高限度を超える高さの建物が建つことはありません。

○用途地域や高度地区の変更も、放射23号線が整備されてから行われるのか。

→放射23号線は令和2年11月に建築基準法の道路に指定されたため、放射23号線の道路計画線に接する敷地は建築が可能な状況です。

現在、放射23号線の整備は完了していませんが、令和3年度中の地区計画の策定及び用途地域や高度地区など関連する都市計画の変更に向け、手続きを進めていく予定です。

●意見募集により寄せられたご意見

(○：ご意見 →：区の回答)

○和田堀給水所南西部分の道路から主要生活道路217号線東側までの区間において、放射23号線沿道南側の用途を第一種住居地域とし、高さの最高限度を19mにすることを希望する。

→ご意見をいただいた区域の周辺には、第一種低層住居専用地域が広がり、良好な低層住宅地が形成されています。こうした良好な住環境に配慮し、ご指摘の区域も含み住居専用地域としての環境を守ることが重要であると考え、素案では第二種中高層住居専用地域としています。また地区計画においては、圧迫感を軽減することはもとより、沿道の両側において一体的で良好な街並みの形成を図るため、高さの最高限度を16mにしています。

全てのご意見やアンケートのご感想などをまとめた要旨は、区ホームページからご覧いただけます。また、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>



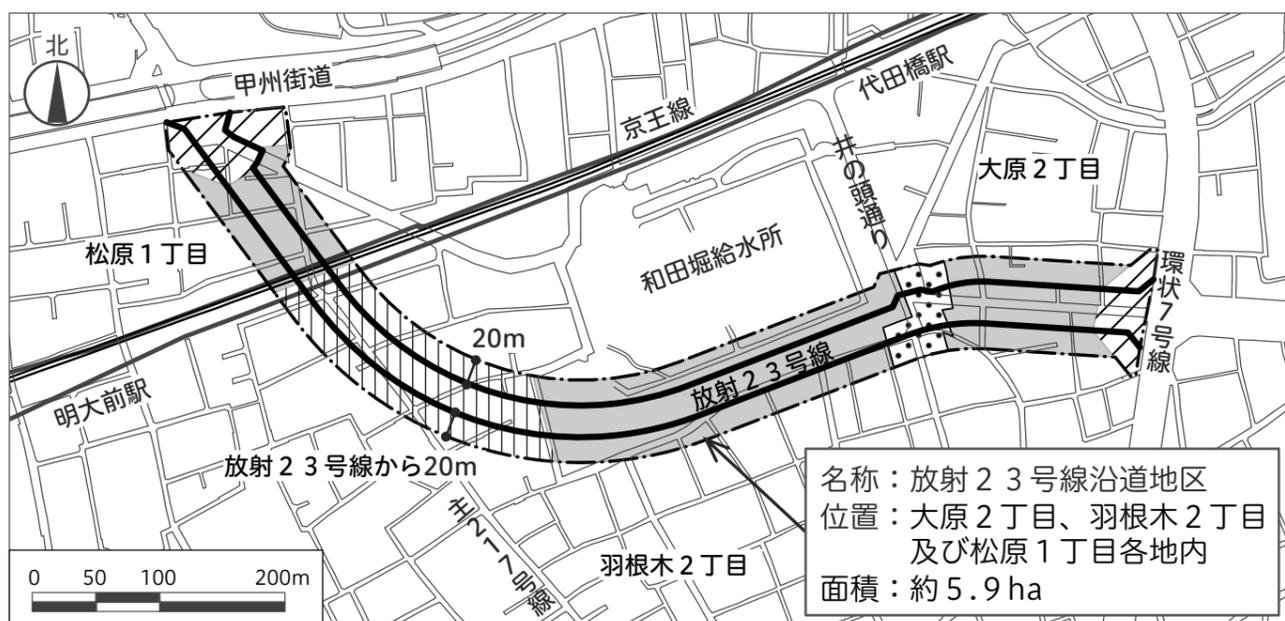
目標

本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線の西側で、東京都市計画道路幹線街路放射第23号線（以下、「放射23号線」という。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」（以下、「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置づけている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。

都市整備方針において本地区は、街づくりを優先的に進める地区であるアクションエリアに位置づけており、「都市計画道路の放射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する。」としている。

こうした地区の状況を踏まえ、周辺の良い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。

土地利用の方針



名称：放射23号線沿道地区
位置：大原2丁目、羽根木2丁目及び松原1丁目各地内
面積：約5.9ha

- 

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。
- 

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）

●建築物等の用途の制限



次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 風俗営業等を営むもの
- 2 射的場、勝馬投票券発売所等
- 3 ナイトクラブ等
- 4 倉庫業を営む倉庫
- 5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

地区全体で良好で健全な市街地の形成を図ります。
(住宅地区A・Bでは、左記の用途は用途地域により制限されます。)

●建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。

周辺の住環境に配慮しつつ、良好な街並みの形成を図ります。

対象地区			
高さ	28m(9階程度)	19m(6階程度)	16m(5階程度)

●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ります。

- 1 建築物及び工作物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みとの調和を図る。
- 2 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を使用してはならない。

●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ります。

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する。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。

地区整備計画（土地の利用に関する事項）



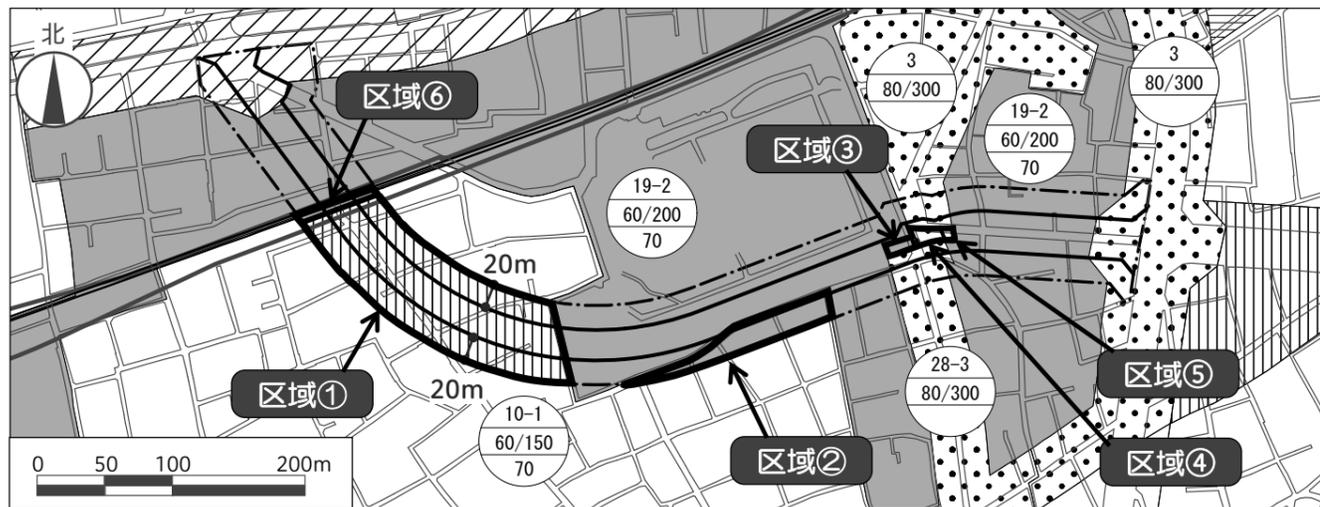
みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図ります。

- 1 建築物の敷地内における樹木の保全、地上部・接道部の緑化、建築物の屋上・壁面等の緑化に努める。
- 2 建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。

環境に配慮した安全な市街地の形成を図ります。

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。



- 高度地区等(※1)
 - 第一種低層住居専用地域(一低)
 - 第一種住居地域(一住)
 - 第一種中高層住居専用地域(一中高)
 - 近隣商業地域(近商)
 - 第二種中高層住居専用地域(二中高)
 - 商業地域(商業)
- (※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

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

●表中の太文字が、変更後の内容です。
 (※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。

地区計画(原案)の公告・縦覧及び意見書の提出について

都市計画法第16条第2項に基づく意見書は、地区計画(原案)の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方が提出できます。

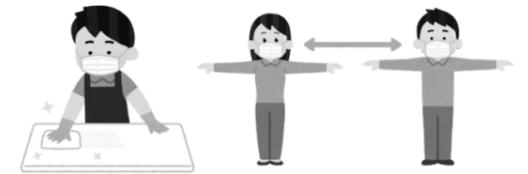
- 対象計画 放射23号線沿道地区地区計画(原案)
- 縦覧の期間 令和3年9月10日(金)～9月24日(金)
※土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時までです。
- 意見書提出の期間 令和3年9月10日(金)～10月1日(金)
- 縦覧場所及び意見書の提出先 北沢総合支所街づくり課

※意見書に書式はありませんが、提出する方の氏名、住所をご記入ください。
 ※提出方法は、期間内必着で郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。

原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

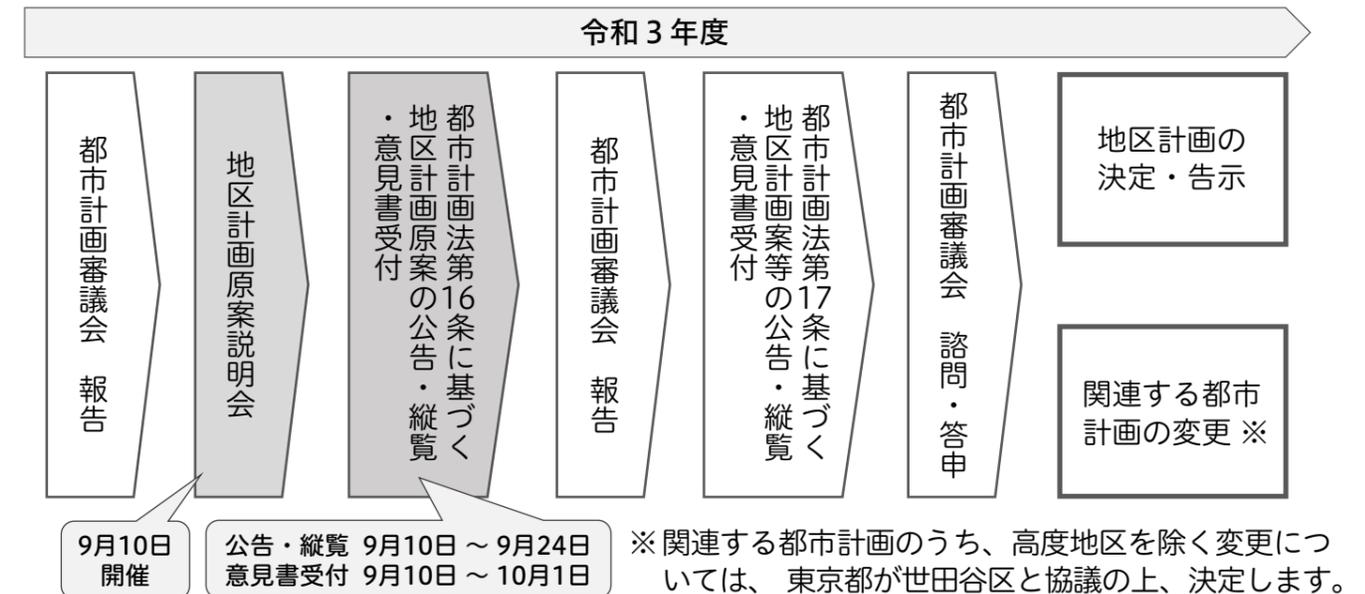


【ご参加を見合わせる方へ】

「原案説明会」の配布資料は、説明会開催当日に区ホームページに掲載し、併せて原案説明用動画も配信します。また、資料は街づくり課窓口で配布するほか、窓口や電話などで個別にご説明をさせていただきます。

今後の予定

今後、地区計画等は、以下に示す手続きを経て、令和3年度中の策定に向けて取り組んでいきます。



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