

放射23号線沿道地区 第16号 街づくりニュース

令和3年12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(2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、令和3年9月に地区計画(原案)の説明会を開催するとともに、公告・縦覧及び意見書の受付を行いました。この度、これまでのご意見を踏まえ、地区計画(案)等を取りまとめましたので、下記の日程で公告・縦覧及び意見書の受付を行います。

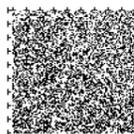
都市計画法第17条に基づく 地区計画(案)等の公告・縦覧・意見書の提出について

対象計画	放射23号線沿道地区 地区計画(案)・高度地区(変更案)	
縦覧	期間	令和3年12月14日(火)～12月28日(火) (土・日を除く午前8時30分～午後5時)
	場所	都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課
意見書※	提出期間	令和3年12月14日(火)～12月28日(火) (窓口を持参頂く場合は、土・日を除く午前8時30分～午後5時)
	提出先	都市整備政策部都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 (二子玉川分庁舎) 電話：03-6432-7148 ファクシミリ：03-6432-7982

- ※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。
- ※意見の対象の計画名をご記入ください。(地区計画、高度地区)
- ※提出方法は、期間内必着で郵送、ファクシミリ、持参のいずれでも可能です。
- ※用途地域の変更案について、縦覧は上記(世田谷区)においても行いますが、意見書の提出先は東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課(電話03-5388-3225)になります。

本紙お問い合わせ先

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 ファクシミリ 03-5478-8019



放射23号線沿道地区の街づくり

区では、平成27年からこれまで12回にわたり街づくり懇談会を開催し、放射23号線沿道の土地利用や街づくりの目標、周辺交通などについての意見交換を重ねてきました。

街づくり懇談会では、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向けた意見交換を行ってきました。

【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

用途地域等の変更

地区街づくり計画

(策定済み)

過去の「街づくりニュース」や「意見交換の記録」などは、区ホームページからご覧いただけます。また、原案説明会の資料や説明動画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。

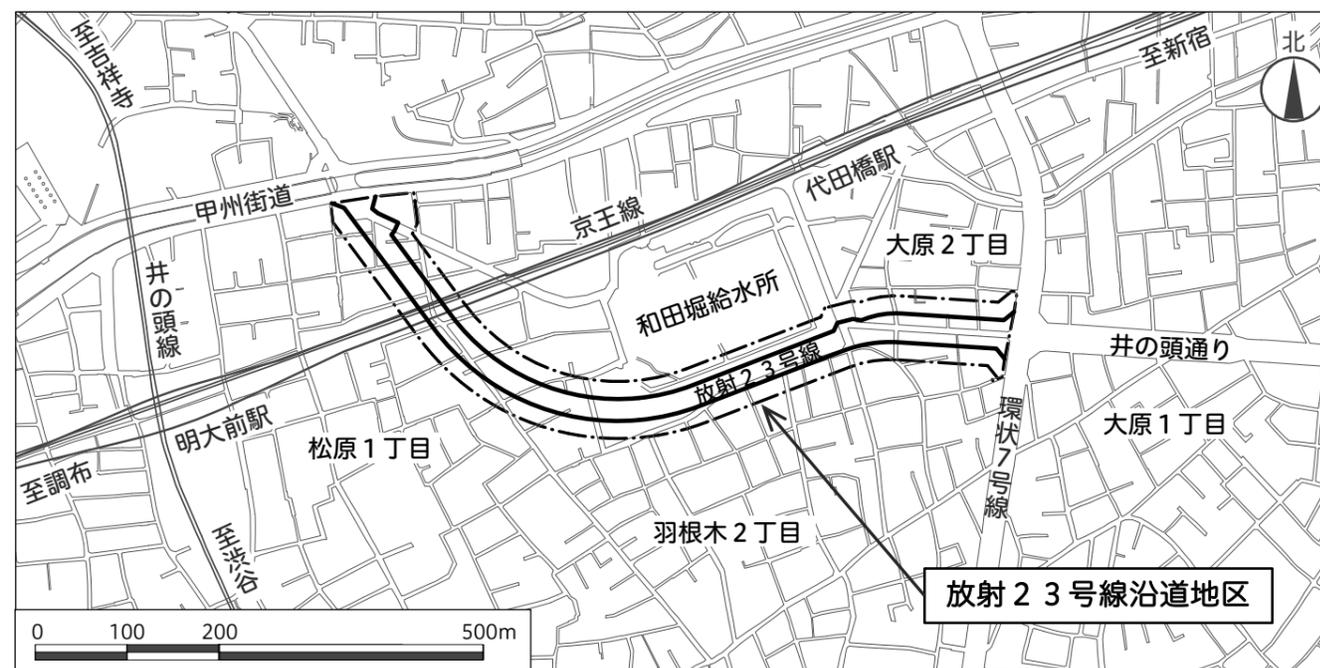
放射23号線 街づくり

検索

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



放射23号線沿道地区の位置



放射23号線沿道地区 地区計画（案）の概要

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」に位置付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付けており、「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。

土地利用の方針



	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。

建築物等の整備の方針

- 1 良好で健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 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、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 3 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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 4 みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

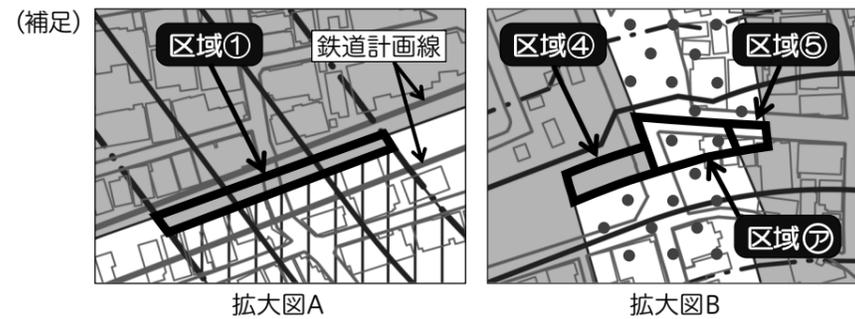
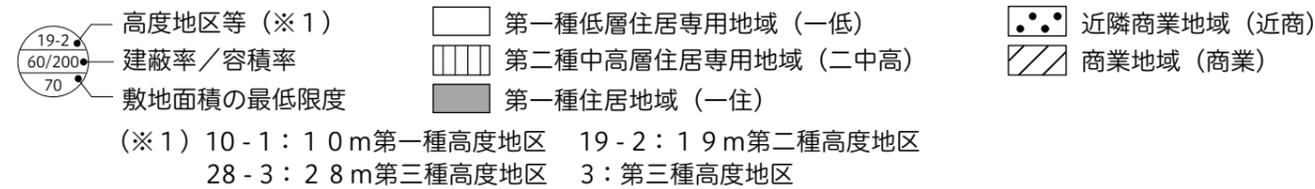
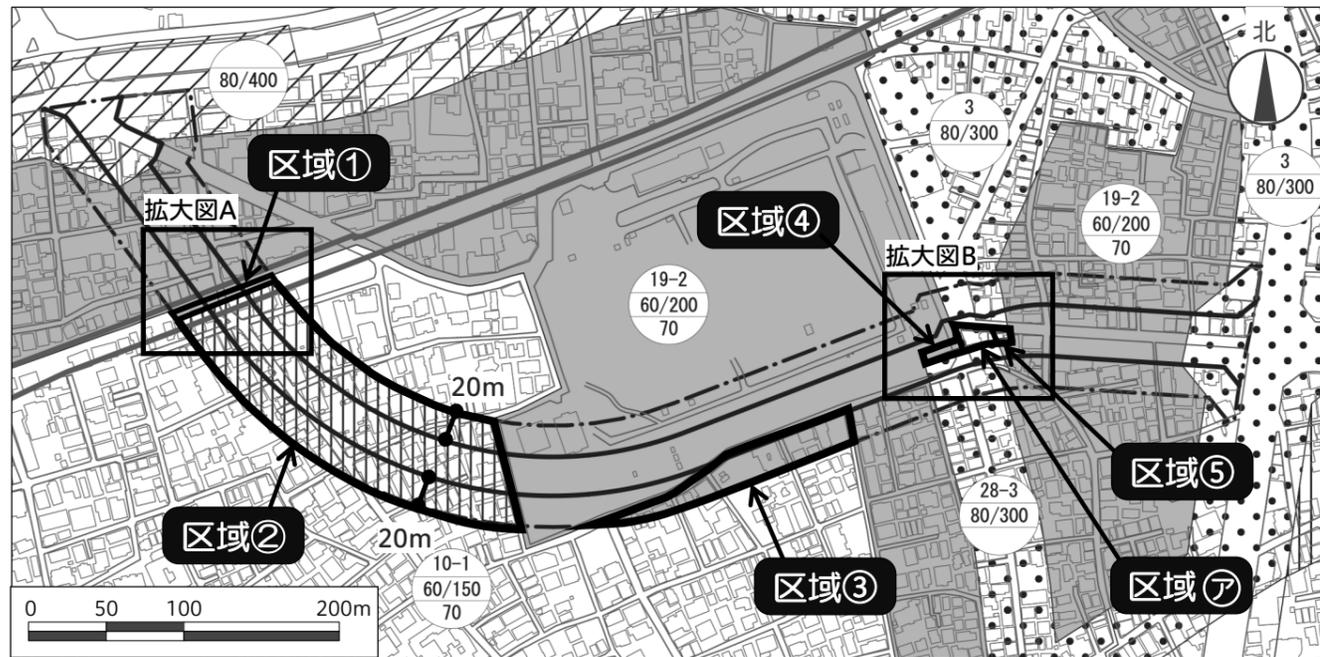
- 1 みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、樹木の保全と緑化を促進する。
- 2 環境に配慮した安全な市街地の形成を図るため、河川・下水道等への雨水の流出を抑制する施設の整備を促進する。

地区整備計画

地区の区分				住宅地区A	住宅地区B
制限等		幹線沿道地区	住商協調地区		
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		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。	
	建築物の高さの最高限度	—	28m	19m	16m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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	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。			
土地の利用に関する事項		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。			

関連する都市計画の変更（案）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及び高度地区を変更します。



- ・区域①は、京王線の連続立体交差事業による鉄道の区域の変更に伴い、用途地域界を変更するものです。
- ・区域④⑤⑦は、放射23号線の道路中心に用途地域界を変更するものです。
- ・いずれも鉄道及び道路の計画線内での変更であり、沿道の用途地域に変更はありません。

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 → 一住	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種
②	一低 → 二中高	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種
③	一低 → 一住	60%	150% → 200%	10m → なし	70㎡	第一種 → 19m第二種
④	近商 → 一住	80% → 60%	300% → 200%	なし	なし → 70㎡	28m第三種 → 19m第二種
⑤	一住 → 近商	60% → 80%	200% → 300%	なし	70㎡ → なし	19m第二種 → 第三種
⑦	近商	80%	300%	なし	なし	28m第三種 → 第三種

●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「建築物の高さの最高限度」により制限します。

放射23号線沿道地区地区計画 原案説明会の開催報告

日時：令和3年9月10日（金）午後6時30分～8時
場所：下北沢小学校 体育館
参加者：11人



新型コロナウイルス感染症の感染防止策を徹底し開催いたしました。

● 主な質問と回答 (○：質問 →：区の回答)

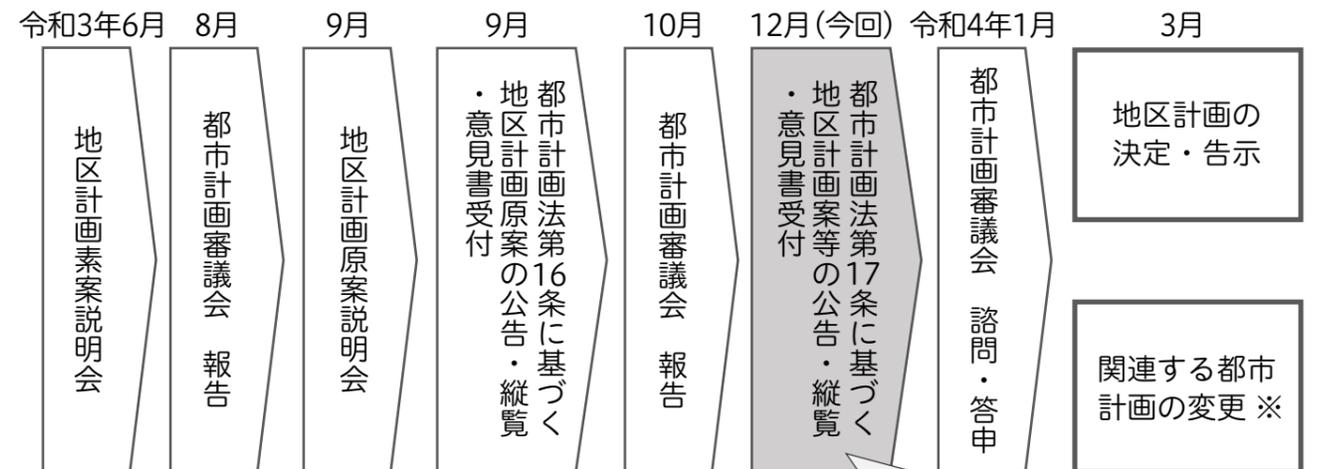
- 建築物等の用途の制限について、住宅地区では風俗店は建てられないのか。
→ 東京都の条例（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例第3条第1項第1号）により、住居系の用途地域である住宅地区A・Bでは営業できません。
- 形態意匠の制限について、色彩の制限ができるのか。
→ 本地区計画では色彩に関して具体的な数値基準を設けていませんが、世田谷区風景づくり条例に基づく「風景づくり計画」などを踏まえ、周辺の街並みとの調和を図るよう、届出の際に誘導します。
- 今後の手続きの中で、説明会はあるのか。
→ 説明会としては本日が最後となります。今後、都市計画法第17条の公告・縦覧の日程が決まりましたら区の広報などでお知らせいたします。
- 地区計画が決定・施行されるのはいつか。
→ 令和4年3月の都市計画決定に向けて手続きを進めてまいります。決定に合わせ告示を行い、以降地区計画の効力が発生し、建築行為等に着手する30日前かつ建築確認申請の前までに届出が必要となります。決定・告示を行う際は、街づくりニュースなどで事前にお知らせいたします。

地区計画（原案）に対する意見書について

地区計画（原案）について、都市計画法第16条に基づき、令和3年9月10日から10月1日までの3週間、意見書を受付けましたが、提出はありませんでした。

今後の予定

今後、以下に示す都市計画の手続きを経て、令和4年3月の地区計画等の決定に向けて取り組んでいきます。



※ 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。

公告・縦覧 12月14日～12月28日
意見書受付 12月14日～12月28日