

放射23号線沿道地区 第17号 街づくりニュース

令和4年2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

地区計画を決定します

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、地区の街づくりのルールとなる地区計画の策定と、これに関連する都市計画の変更に向けた取り組みを進めてきました。

昨年12月、地区計画(案)・高度地区(変更案)について、公告・縦覧及び意見書の受付を行ったところ、区への意見書の提出はありませんでした。

本年1月には、世田谷区都市計画審議会に諮問し、答申を得ましたことから、今後、以下のとおり地区計画の決定及び高度地区の変更を行う予定です。

決定 / 変更・告示

令和4年 3月9日(水) 予定

【決定・告示】 放射23号線沿道地区地区計画

【変更・告示】 高度地区

※用途地域の変更については、東京都において手続きを進めています。

地区計画の告示日以降、地区内で建築行為等を行おうとする場合は、

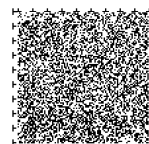
地区計画に適合することが必要です。

また、建築行為等に着手しようとする日の30日前までに世田谷区に届出が必要です。

届出については、
6頁をご覧ください

お問い合わせ先

世田谷区 北沢総合支所 街づくり課 担当 ながおか おかざき あまみや 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 地区計画の概要

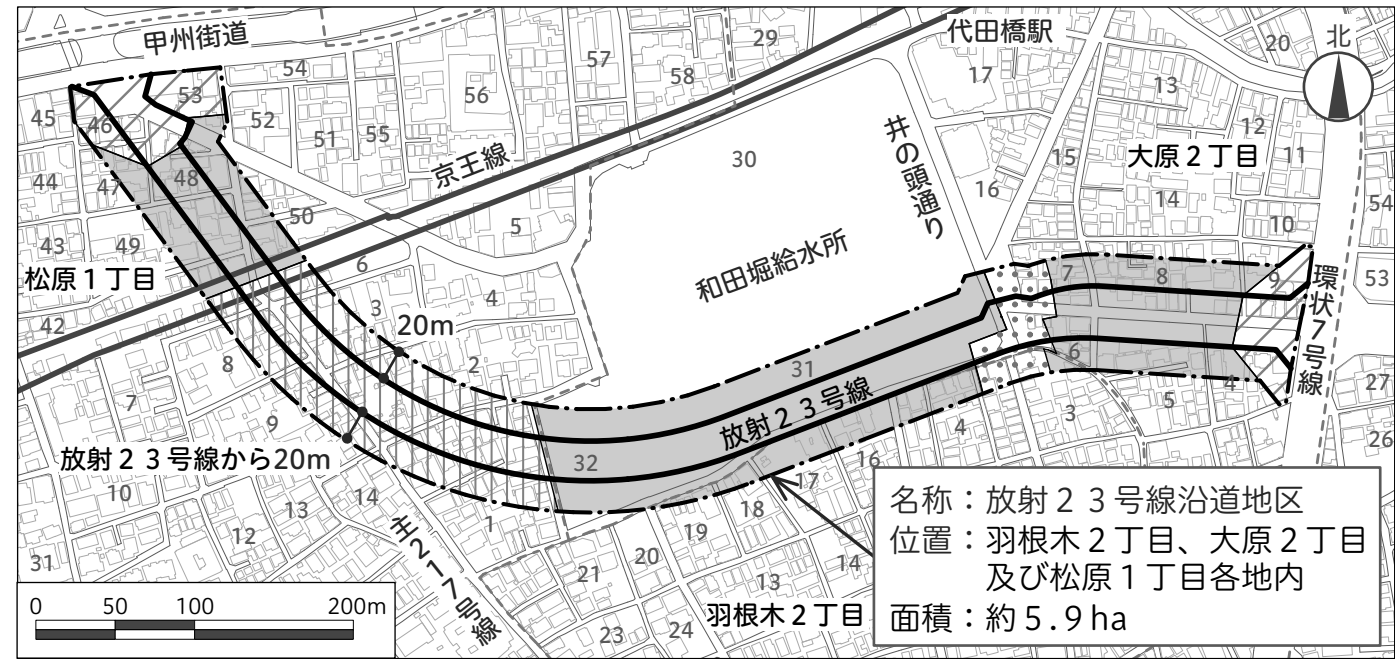
目標

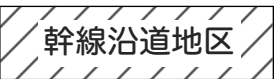
本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第７号線の西側で、東京都市計画道路幹線街路放射第２３号線（以下「放射２３号線」という。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また、「世田谷区都市整備方針（平成２７年４月）」（以下「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置付けている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。

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

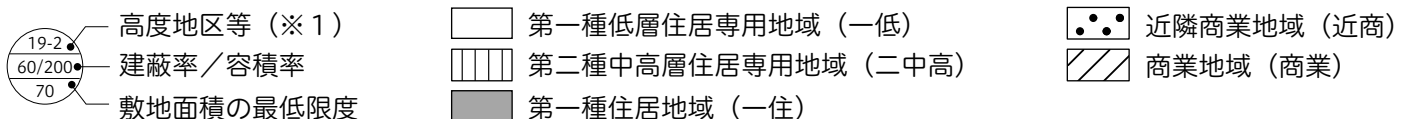
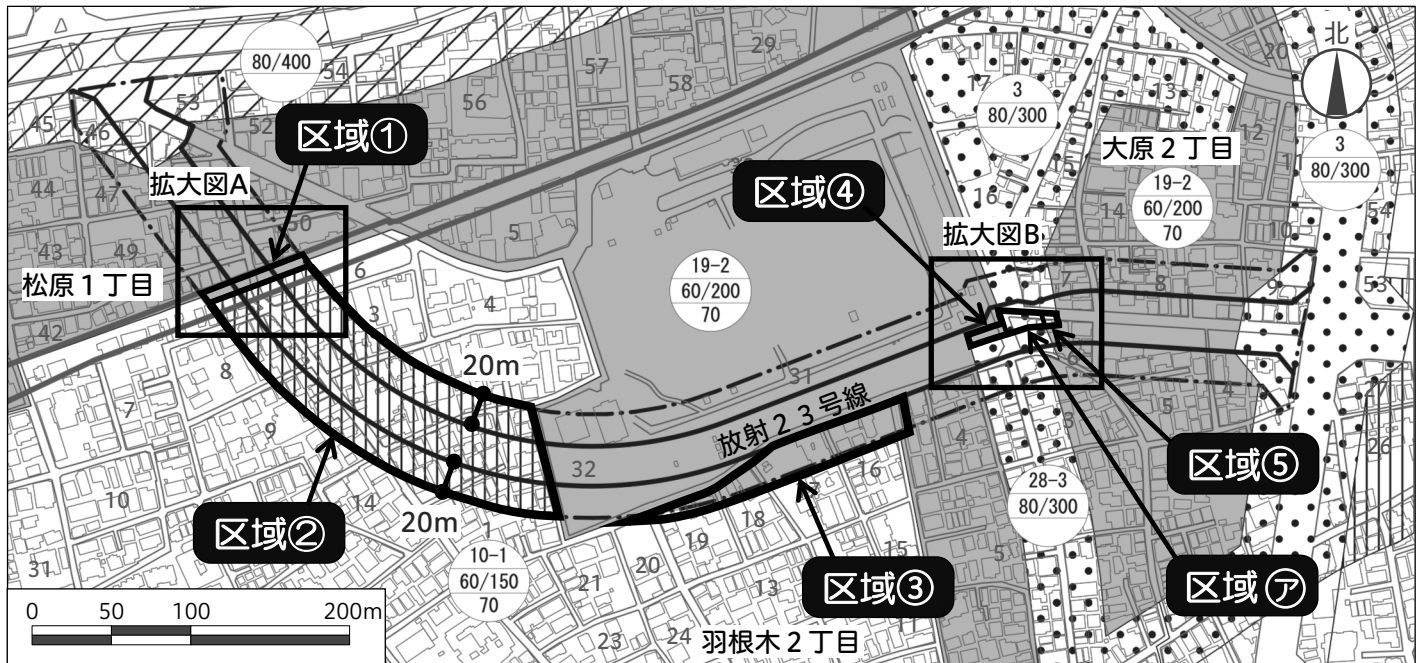
- 1 みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、樹木の保全と緑化を促進する。
- 2 環境に配慮した安全な市街地の形成を図るため、河川・下水道等への雨水の流出を抑制する施設の整備を促進する。

地区整備計画

地区の区分		幹線沿道地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B
制限等					
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。			

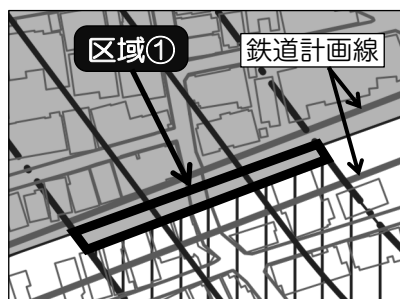
関連する都市計画の変更の概要

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。



(※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

(補足)



拡大図A



拡大図B

- ・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④ ⑤ ⑦ 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					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 (※2)
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) 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

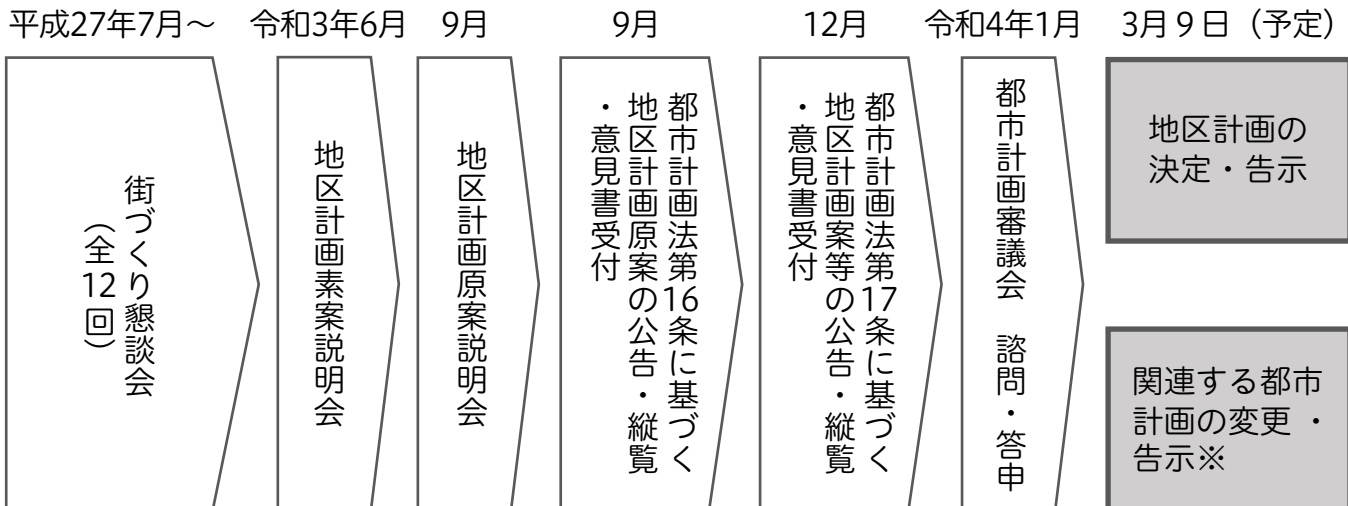
地区計画の策定

用途地域等の変更

地区街づくり計画

(策定済み)

これまでの経緯と今後のスケジュール



※ 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、東京都が決定します。

これまでの街づくりの取り組みは、区ホームページに掲載しています。

放射23号線 街づくり

検索

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



届出に関するご案内

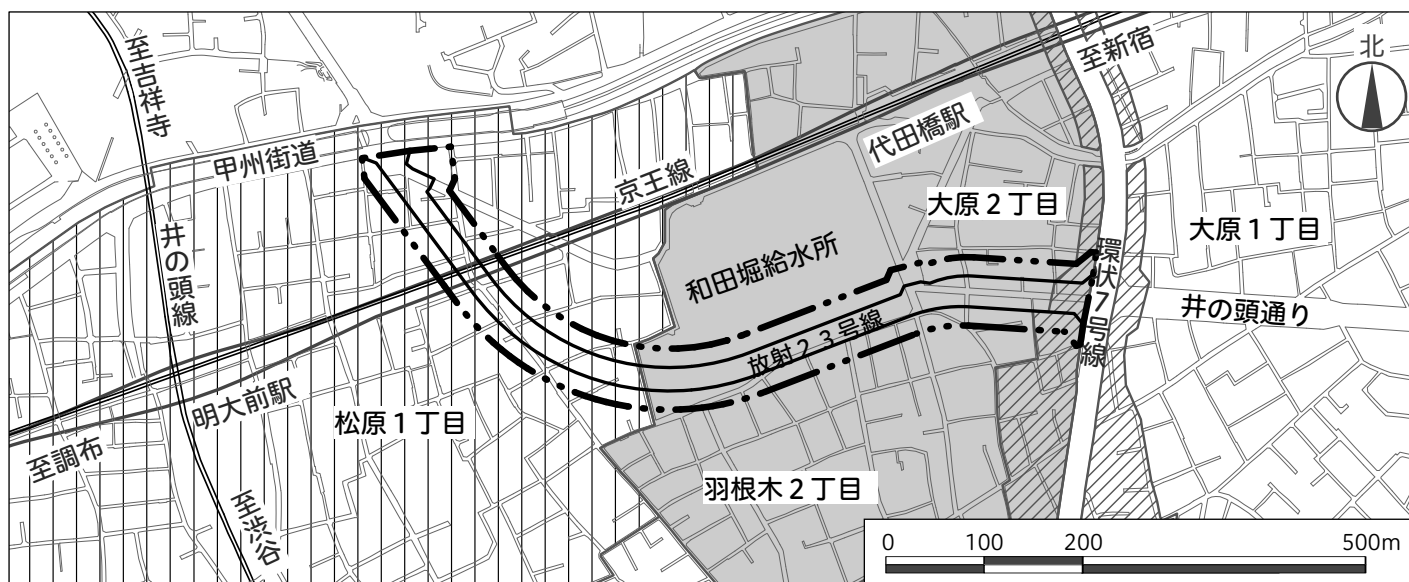
●届出が必要な建築行為等

計画区域内で以下の行為を行おうとする場合は、着手する日の30日前までに、北沢総合支所街づくり課の窓口に届出書の提出が必要です。

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築（新築、増築、改築、移転）又は工作物の建設
- ③建築物等の用途の変更
- ④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

●関連する計画

本地区は、「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」「代田橋駅周辺地区地区街づくり計画」及び「環七大原・羽根木地区沿道地区計画」の区域にも含まれるため、地区計画のほかに関連する計画についても届出が必要です。



	明大前駅周辺地区 地区街づくり計画区域 (平成30年3月決定)		代田橋駅周辺地区 地区街づくり計画区域 (平成30年9月決定)		環七大原・羽根木地区 沿道地区計画区域 (昭和62年3月決定)
---	---------------------------------------	---	---------------------------------------	---	---------------------------------------

●事前相談から工事着手までの流れ

