

放射23号線沿道地区 地区計画素案説明会

令和3年6月25日

世田谷区
北沢総合支所街づくり課

1

放射23号線沿道地区 地区計画素案説明会

1

これまでの経緯

2

地区計画（素案）

3

関連する都市計画の変更案

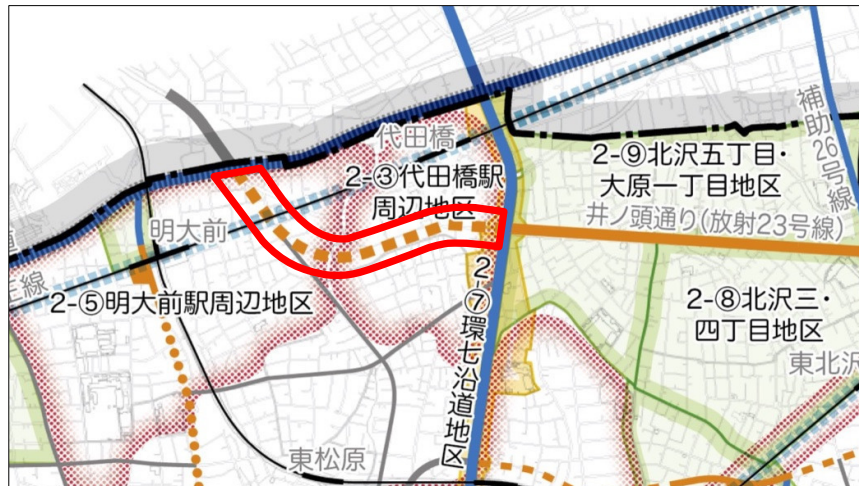
2

放射23号線沿道の街づくりについて

1.これまでの経緯

●世田谷区都市整備方針（平成27年4月）

世田谷区の長期的な視点に立った街づくりの総合的な基本方針となるものです。



「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します。」

5

街づくり懇談会の経緯

1.これまでの経緯

第1回～第6回
(平成27年度～平成29年度)

沿道の街づくりや土地利用、
建築物の高さ、周辺交通に
ついて意見交換

第7回
(平成30年度)

沿道の
「街づくりの目標」
の検討

第8回～第9回
(平成30年度)

「街づくりの目標」の実現に
向けた「実現方策」の検討
(アンケート、意見交換)

第10回
(令和元年6月)

用途地域の変更(案)、
地区計画の策定(案)
の提案

第11回
(令和2年2月)

「沿道街づくりに関する意見
交換」及び「放射23号線整
備についての情報共有」

第12回
(令和2年11月)

「地区計画」及び「用途
地域の変更」(たたき台)
意見交換

6

【街づくり懇談会の様子】



街並みのイメージ図を作成し建物の高さなどを共有する様子



ガリバーマップ（大判の地図）上で道路整備による街の状況を確認する様子



模型と照明を用いて日影の影響を確認する様子



用途地域の変更(案)などについて意見交換する様子

街づくりの目標

1.これまでの経緯

※第7回懇談会

●「交通」に関する主な意見

- ・歩行者が放射23号線を横断できる箇所を増やしてほしい。
- ・自動車が羽根木・松原地区から渋谷方向へ右折できるようにしてほしい。

➡ **目標①** 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。

●「土地利用」に関する主な意見

- ・閑静な住環境が守られるような街づくりを望む。
- ・現在の街並みと同じような2～3階建て程度に制限する方が良い。
- ・街並みを揃えるために地区計画等で高さ制限をかける必要がある。
- ・沿道に高い建物ができると、日照など裏側の建物への影響が大きくなる。

➡ **目標②** 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。

●「建物用途」に関する主な意見

- ・適度な賑わいがあり、楽しい街並みにしていきたい、住んでいて楽しい街にしたい。
- ・地域の活性化と長期的視点から、高い建物や店舗があった方が良い。
- ・コンビニや小さなスーパー、カフェ、パン屋など、この地域にないものが欲しい。
- ・子育て、デイサービス、診療所など、地域のための施設は必要だ。

➡ **目標③** 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。

（目標④以降は次頁）

※第7回懇談会

●「緑化等」に関する主な意見

- ・緑化を進め、公園が所々あるような街にしたい。
- ・地域に公園や広場が少ないので、公園や広場がほしい。
- ・コストや維持管理の労力はかかるが、環境を考慮して生垣がほしい。

➡ **目標④** 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。

●「再建等」に関する主な意見

- ・付加価値をつくりだし、資産価値が上がるような街づくりにしたい。
- ・道路がかかる敷地の状況次第で再建の可否が大きく違う。
- ・狭い土地では容積率が上がっても住みにくい住宅になってしまうことが分かった。

➡ **目標⑤** 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。

●「防災」に関する主な意見

- ・50年、100年先を見据えて防災街づくりを考えるべきだ。
- ・耐火性能を備えた建物が建てられるようになれば、沿道の不燃化が期待できる。
- ・長期的に考えると、小さい建物が並ぶよりは大きい建物が並ぶ方が良く、防火や防音のことも考えた方が良い。

➡ **目標⑥** 建築物の不燃化を促進し、安全安心な街並みを形成する。

※第8回～第12回懇談会

街づくりの目標

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 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

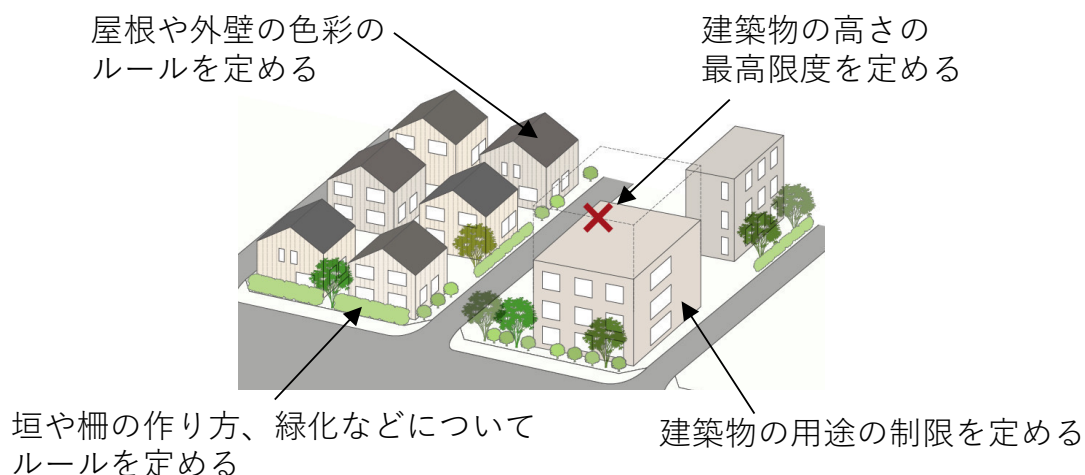
地区街づくり計画

平成30年3月 明大前駅周辺地区（策定済み）
平成30年9月 代田橋駅周辺地区（策定済み）

地区計画

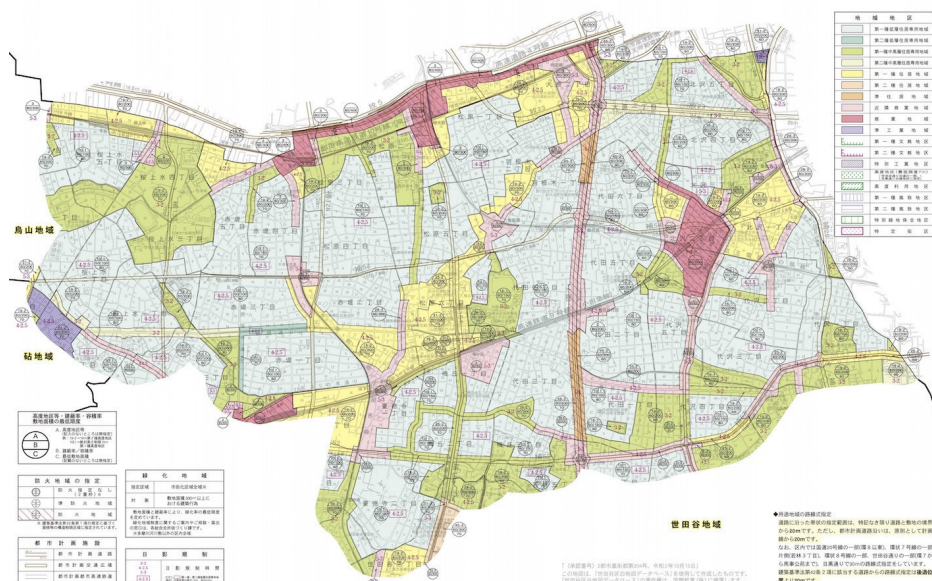
地区計画は、都市計画法に基づく制度で区が策定します。地区の目標や方針を実現するために、建築物の用途や形態等の制限を定めます。身近な一定の範囲で定める計画です。

< 地区計画に定めるルール例 >



用途地域

用途地域は、都市計画法に基づく制度です。地域ごとに建築物の用途等を定めたルールで、多摩川河川敷の一部を除く、区内のほぼ全域に指定されています。変更は東京都が行います。



世田谷区都市計画図1（北沢地域）【令和3年3月】

2. 地区計画（素案）

名称「放射23号線沿道地区地区計画」

13

地区計画に定める事項

2.地区計画（素案）

- 名称
- 位置
- 面積
- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
- 地区整備計画

14

延長：約930m（世田谷区内）



面積：約5.9ヘクタール

15

街づくり懇談会で共有した街づくりの目標を実現するため

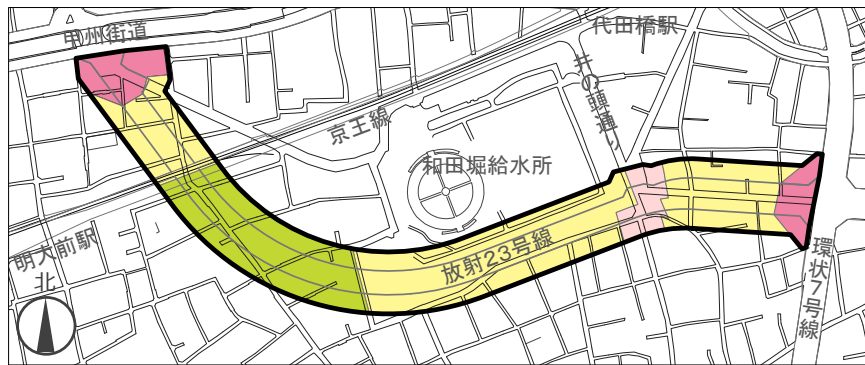
地区計画の目標

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。

16

地区の区分と土地利用の方針

2.地区計画（素案）

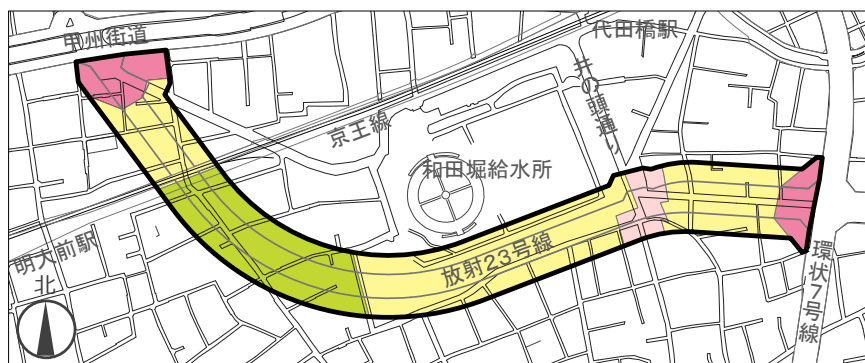


地区区分	土地利用の方針
幹線沿道地区	幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、事務所・店舗・サービス施設等が立地した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。
住商協調地区	身近な商業地としての土地利用を踏まえ、住宅と店舗、事務所等が調和した健全な市街地の形成を図る。
住宅地区A	住宅を主体としつつ、良好な沿道環境を形成する和田堀給水所や店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建物が調和した街並みの形成を図る。
住宅地区B	住宅を主体としつつ、日常生活に密着した小規模な店舗・事務所等が立地した、低中層の街並みの形成を図る。

17

建築物等の整備の方針

2.地区計画（素案）



定める事項	幹線沿道地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B
(1) 建築物等の用途の制限	○	○	—	—
(2) 建築物等の高さの最高限度	—	○	○	○
(3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○
(4) 垣又はさくの構造の制限	○	○	○	○
(5) 土地の利用に関する事項	○	○	○	○

18

（１）建築物等の用途の制限

【目的】

良好で健全な市街地の形成を図る



【対象地区】

幹線沿道地区

住商協調地区

※住宅地区A・住宅地区Bでは、用途地域により制限されます。

【制限内容】

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風俗営業法）第2条第1項各号・第6項・第9項
- 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- ナイトクラブ等
- 倉庫業を営む倉庫
- 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

19

【制限内容】

幹線沿道地区

住商協調地区

●風俗営業法関係（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律）

区分				業種
風俗営業	第2条第1項	接待飲食等営業	1号営業	キャバレー、スナック、ホストクラブ、キャバクラ、クラブ等
			2号営業	低照度飲食店（カップル喫茶等）
			3号営業	区画席飲食店（区画された客室が周囲から見通し困難で、かつ広さが5㎡以下のもの）
		遊技場営業	4号営業	まあじゃん屋、ぱちんこ屋等
			5号営業	ゲームセンター等
性風俗関連特殊営業	第2条第6項	店舗型性風俗特殊営業	1号営業	ソープランド
			2号営業	店舗型ファッションヘルス
			3号営業	ヌードスタジオ、個室ビデオ、のそき部屋、ストリップ劇場等
			4号営業	ラブホテル、レンタルルーム、モーテル
			5号営業	アダルトショップ、大人のおもちゃ屋等
			6号営業	出会い系喫茶
	第2条第9項	店舗型電話異性紹介営業		テレホンクラブ

20

（２）建築物等の高さの最高限度

【目的】

周辺の住環境に配慮しつつ、
良好な街並みの形成を図る



【対象地区・制限内容】

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)

21

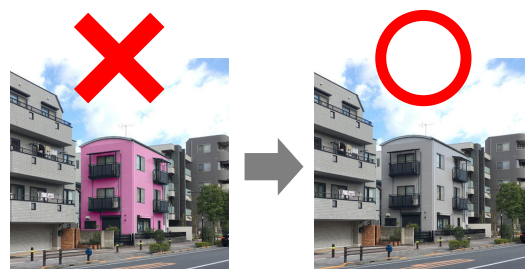
（３）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【目的】

周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図る

【対象地区】

幹線沿道地区	住商協調地区
住宅地区A	住宅地区B



色彩が調和していない例 色彩が調和している例

【制限内容】

- 建築物及び工作物の外観 → 周辺の街並みと調和を図る
- 屋外広告物 → 周辺の街並みに配慮し、腐朽、腐食、破損しやすい材料は、使用しない

22

（４）垣又はさくの構造の制限

【目的】

みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図る

【対象地区】

幹線沿道地区

住商協調地区

住宅地区A

住宅地区B



生垣

【制限内容】

道路に面した
垣・さく



生垣、
フェンスに緑化等



フェンスに緑化

（５）土地の利用に関する事項

【目的】

- ・みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図る
- ・環境に配慮した安全な市街地の形成を図る

【対象地区】

幹線沿道地区

住商協調地区

住宅地区A

住宅地区B

【制限内容】

樹木の保全と緑化の促進

（地上部・接道部、建築物の屋上・壁面等）

河川等への雨水の流出を抑制する施設整備
の促進（浸透ます等）



3. 関連する都市計画の変更案

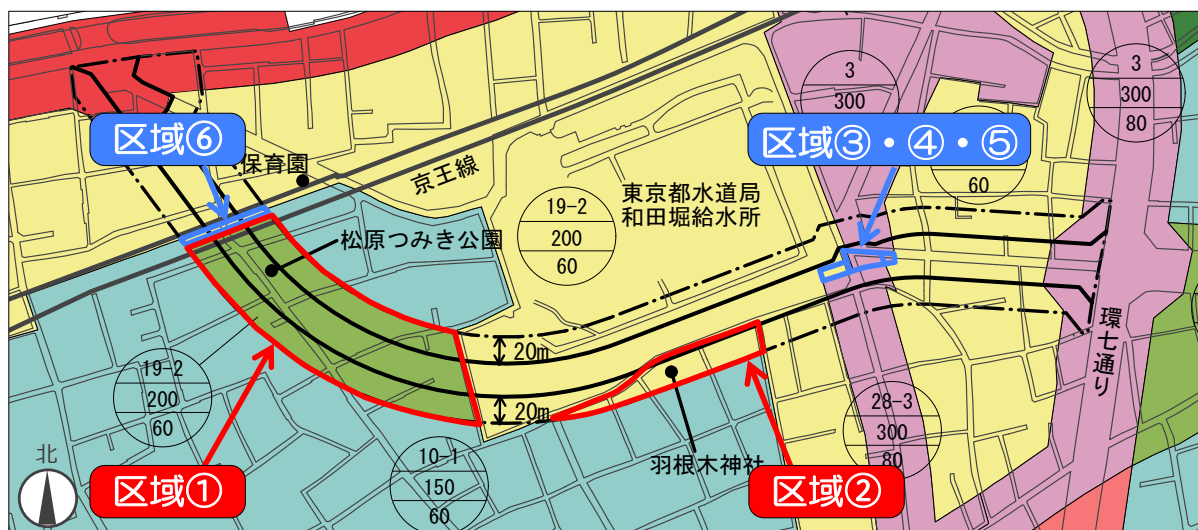
- 用途地域
- 高度地区

25

用途地域及び高度地区

3.関連する都市計画の変更案

【変更する区域】



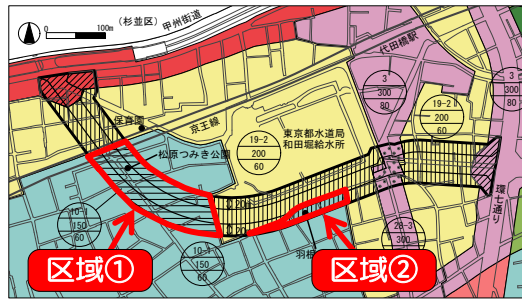
区域①	区域②	これまでの街づくり懇談会で意見交換してきた区域
区域③・④・⑤		放射23号線の道路事業に伴い変更する区域
区域⑥		京王線連続立体交差事業に伴い変更する区域

26

用途地域（区域①,②）

3.関連する都市計画の変更案

【考え方】

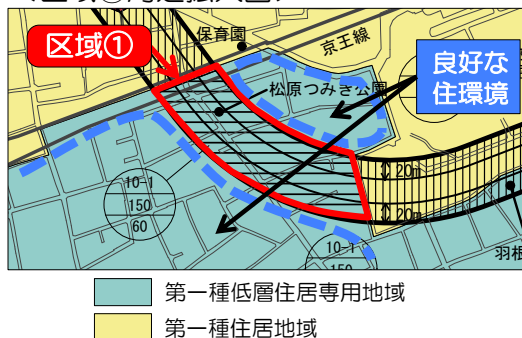


●街づくり懇談会の意見

- 現在の住みやすい、良い住宅街を大切に残したい。
- 道路の脇にコンビニや商店があると便利だと思う。
- 用途や高さの制限のため開発しにくい地域になり、街が寂れることを心配している。少し開発が進むくらいの方が住みやすくなるのではないかな。



＜区域①周辺拡大図＞



●用途地域変更の考え方

- 住環境を保護することを基本に、必要な生活利便施設の立地を図るべきと考えました。
- ただし区域①は、周辺に第一種低層住居専用地域が広がり、後背地の良好な住環境に配慮することが重要であるため、住居専用地域としての環境を守るべきと考えました。

27

用途地域（区域①,②）

3.関連する都市計画の変更案

【要点】 地区計画の目標と土地利用の方針を踏まえ、以下の2つの区域の用途地域を変更することとします。

区域①：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。

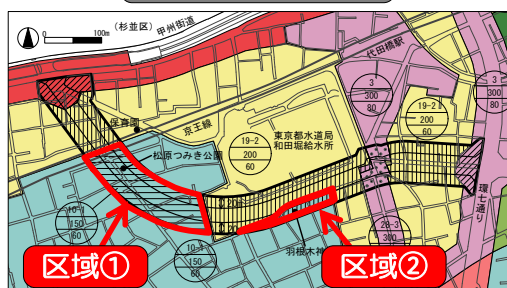
第一種低層住居専用地域 → 第二種中高層住居専用地域

区域②：住宅地区A

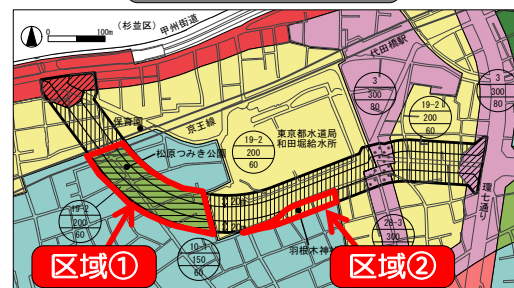
住宅を主体としつつ、店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建物が調和した街並みの形成を図る。

第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域

現況



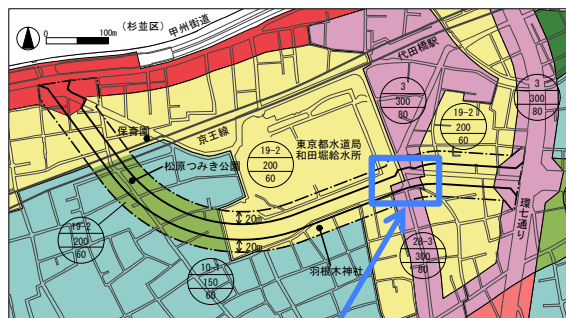
変更（素案）



※ 変更案については東京都と協議中です

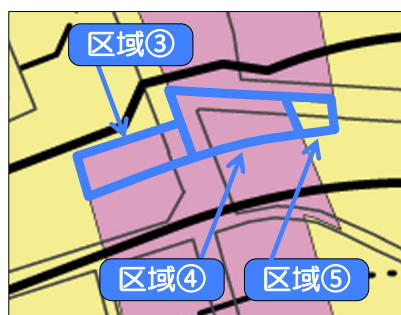
28

【放射23号線の道路事業に伴う変更】

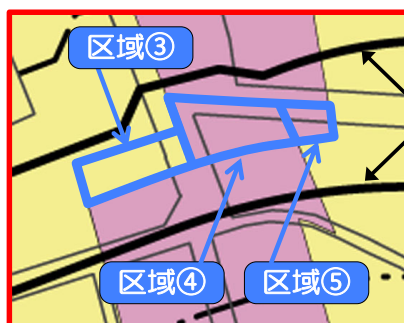


変更箇所

放射23号線の事業に伴い、道路の区域が変わるため、用途地域の境界の位置が変更になります。
放射23号線の道路計画線内の変更であり、沿道の用途地域に変更はありません。



＜変更前＞



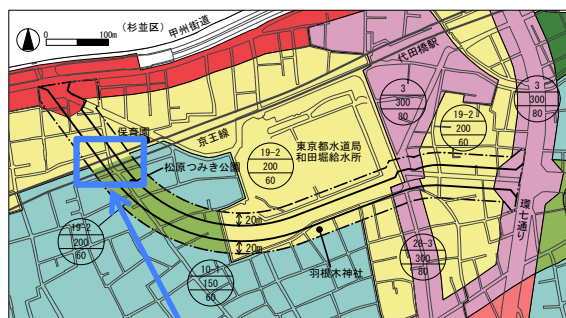
＜変更後＞

道路計画線

第一種住居地域

近隣商業地域

【京王線連立事業に伴う変更】



変更箇所

京王線の連続立体交差事業に伴い、鉄道の区域が変わるため、用途地域の境界の位置が変更になります。
鉄道計画線内の変更であり、沿道の用途地域に変更はありません。



＜変更前＞



＜変更後＞

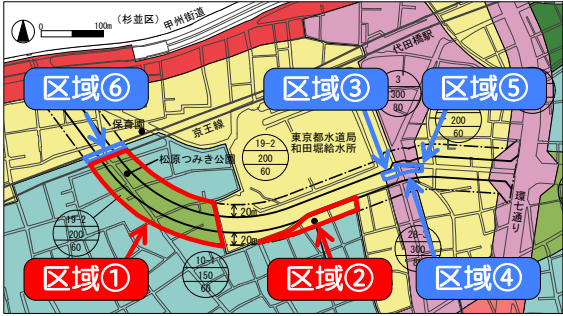
鉄道計画線

第一種低層
住居専用地域

第二種中高層
住居専用地域

第一種住居地域

【変更内容】



- 【凡例】
- 第一種低層住居専用地域(一低)
 - 第一種中高層住居専用地域(一中高)
 - 第二種中高層住居専用地域(二中高)
 - 第一種住居地域(一住)
 - 準住居地域(準住)
 - 近隣商業地域(近商)
 - 商業地域(商業)

区域	東京都決定 (※1)						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 → 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	

(※1) 現在、東京都と協議中です。
(※2) 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。

質疑

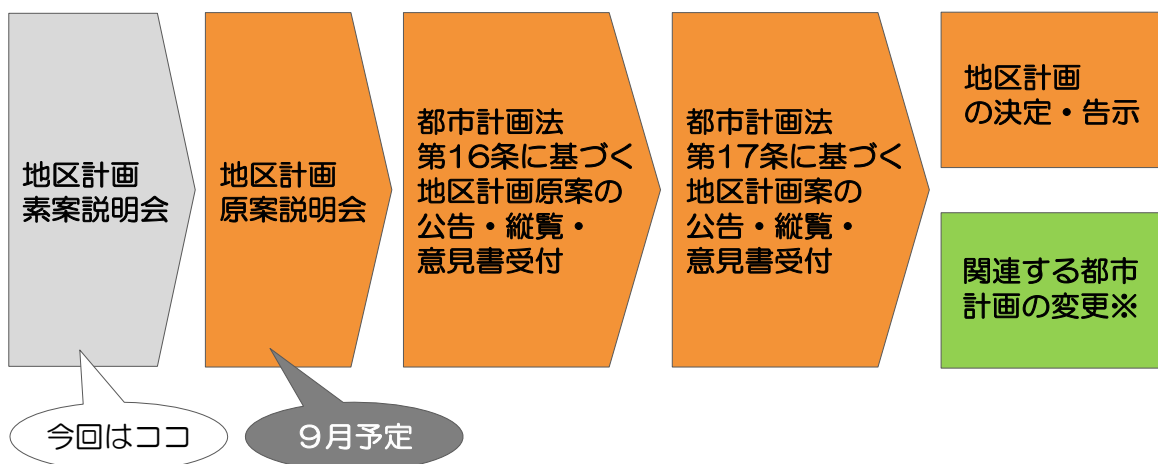
今後の予定

33

今後の予定

5.今後の予定

令和3年度



※ 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。

34

放射 2 3 号線沿道地区 地区計画（素案）の概要

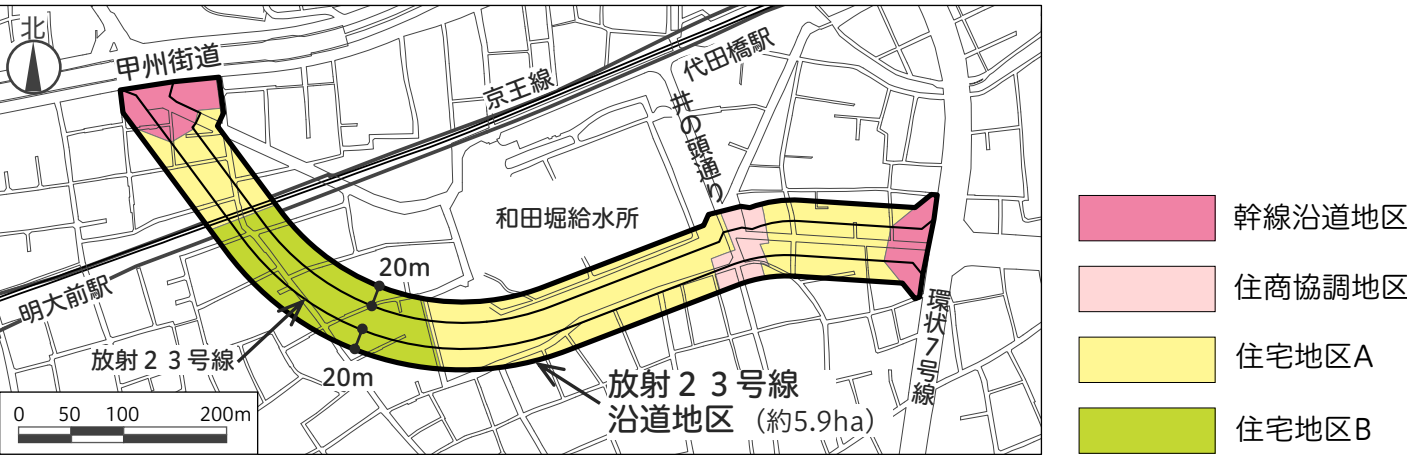
●地区計画の目標

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

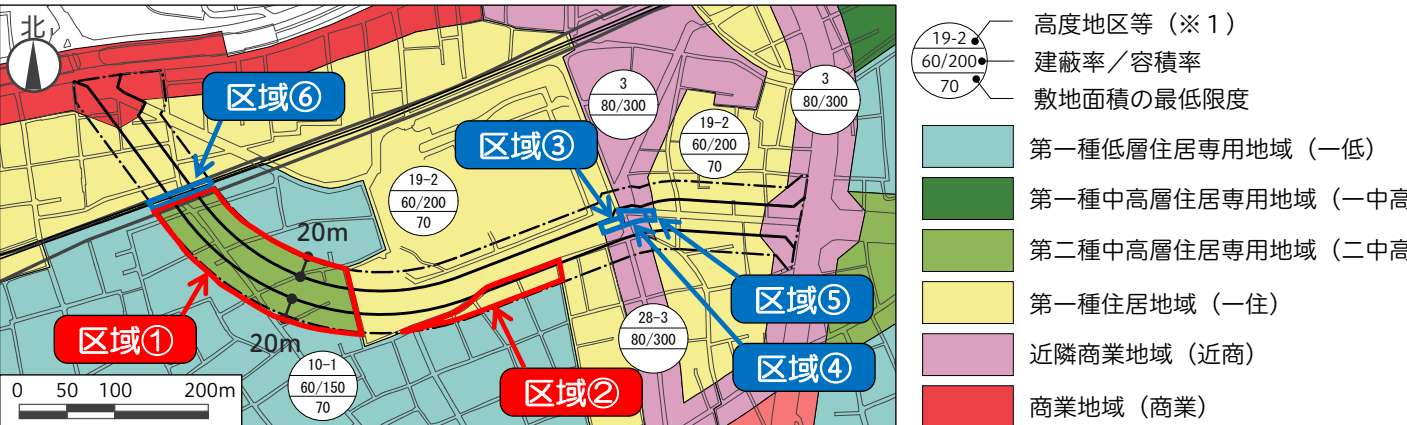
地区計画の目標を実現するために、用途地域などの都市計画に応じて 4 つの地区に区分し、それぞれの地区で土地利用の方針を定めます。

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

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

幹線沿道地区 住商協調地区

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

幹線沿道地区 住商協調地区

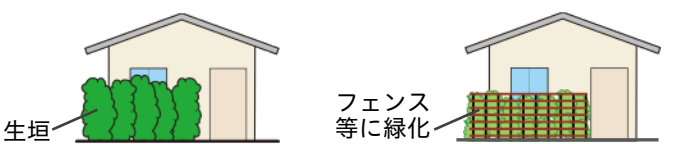
住宅地区A 住宅地区B

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、周辺の街並みと調和したものとし、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

幹線沿道地区 住商協調地区 住宅地区A 住宅地区B

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

幹線沿道地区 住商協調地区 住宅地区A 住宅地区B

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。