

放射23号線沿道地区地区計画（素案）について

1 主旨

本地区は、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」において、街づくりを優先的に進めるアクションエリアである代田橋駅周辺地区及び明大前駅周辺地区に含まれており、その中で「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。

現在は、本地区内の放射23号線全線が事業認可され、東京都により道路整備事業が進められている。

このような状況のもと、区では、平成27年7月より、放射23号線沿道にお住まいの方などとともに、放射23号線沿道地区街づくり懇談会を12回開催し、平成30年に策定した明大前駅周辺地区及び代田橋駅周辺地区地区街づくり計画を基本としつつ、放射23号線沿道の一体的な街づくりを実現するために、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重ねてきた。

このたび、「放射23号線沿道地区地区計画」（素案）等を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

- 平成27年 7月 第1回放射23号線沿道地区街づくり懇談会開催
12月 放射23号線(世田谷区大原2丁目~杉並区和泉2丁目)の
事業認可
- 平成30年 3月 明大前駅周辺地区地区街づくり計画決定・告示
9月 代田橋駅周辺地区地区街づくり計画決定・告示
- 令和 2年11月 第12回放射23号線沿道地区街づくり懇談会開催

4 地区計画(素案)について【別紙1】

- (1) 名称 放射23号線沿道地区地区計画
(2) 位置 世田谷区大原二丁目、羽根木二丁目及び松原一丁目各地内
(3) 面積 約5.9ha
(4) 地区整備計画
建築物等に関する事項：用途の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠
の制限、垣又はさくの構造の制限
土地の利用に関する事項

5 関連する都市計画の変更【別紙2】

- (1) 用途地域の変更〔東京都決定〕
(2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕

6 地区計画素案説明会について(予定)

- (1) 開催日時 令和3年6月25日(金)19:00~20:30
(2) 開催場所 下北沢小学校(大原1丁目4番6号)

7 今後のスケジュール(予定)

- 令和 3年 6月 地区計画(素案)説明会開催
8月 都市計画審議会(16条予告)
9月 都市計画法第16条による地区計画(原案)の公告・縦覧及び
説明会開催
10月 都市計画審議会(16条報告・17条予告)
11月 都市整備常任委員会(案の報告)
11月 都市計画法第17条による地区計画等(案)の公告・縦覧
12月 都市計画審議会(諮問)
- 令和 4年 2月 東京都都市計画審議会付議(東京都都市計画用途地域の変更)
3月 都市整備常任委員会(決定の報告)
3月 都市計画決定・告示

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画放射23号線沿道地区地区計画を次のように決定する。

名称	放射23号線沿道地区地区計画
位置	世田谷区大原二丁目、羽根木二丁目及び松原一丁目各区内
面積	約5.9ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。」とされている。</p> <p>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。</p>
土地利用の方針	<p>本地区の特性に応じ、以下の土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。 3 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。 4 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	

地区整備計画	建築物等の整備の方針		<p>建築物等の整備の方針を、以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 		
	建築物等に関する事項	<p>名称 住宅地区A 住宅地区B</p> <p>区分 面積 約0.7ha 約0.3ha 約3.5ha 約1.4ha</p>	<p>住商協調地区</p>	<p>約0.7ha</p>	<p>約0.3ha</p>
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に該当する風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号及び第9項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下、「法」という。）別表第二（ほ）項第二号に規定する射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 法別表第二（へ）項第三号に規定するナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 4 法別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫 5 法別表第二（と）項第四号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 			
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</p> <p>2.8m 1.9m 1.6m</p>			

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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0.6 m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	<ol style="list-style-type: none"> 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。

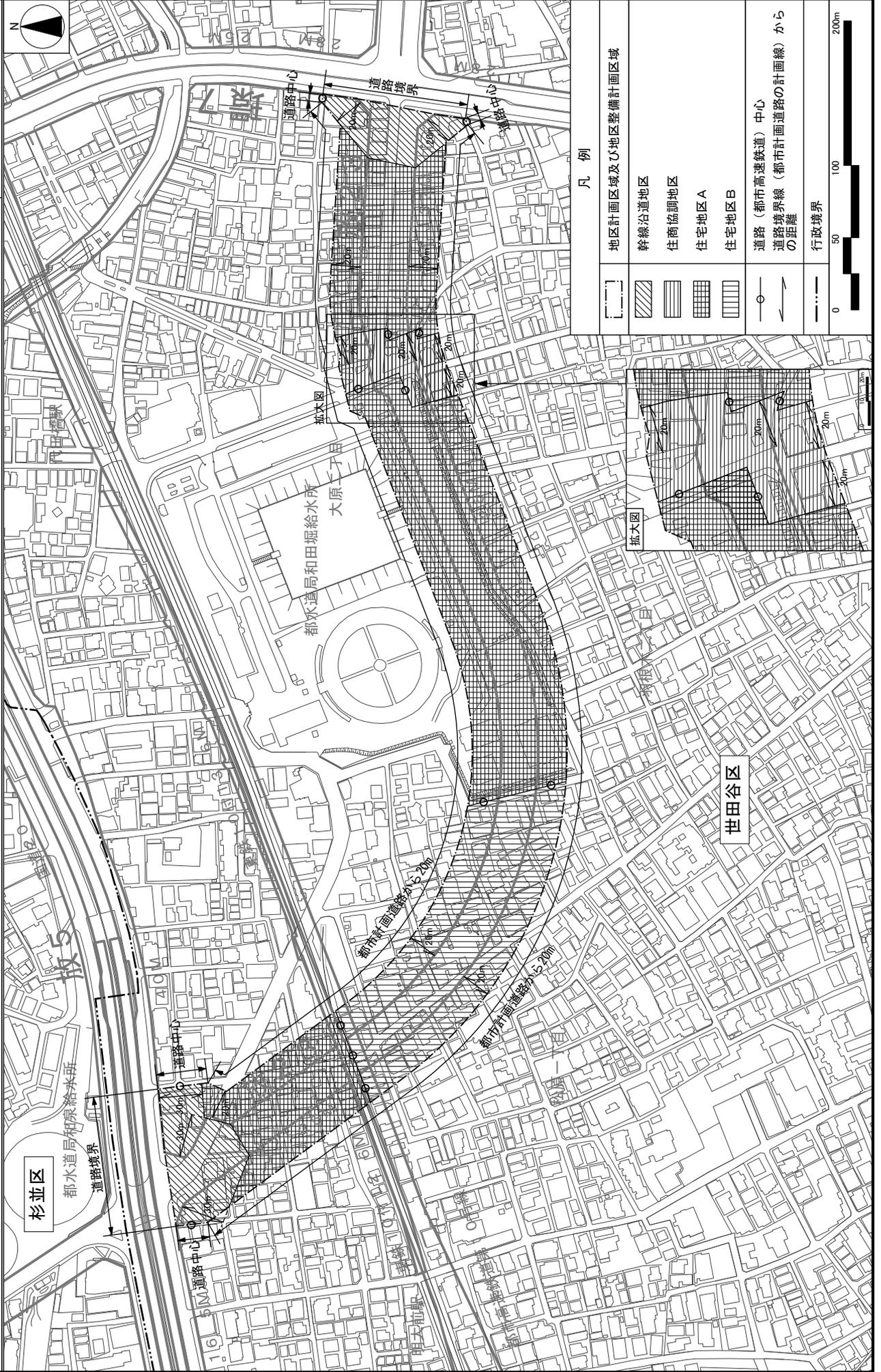
は知事協議事項

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：放射23号線の整備にあわせて、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ため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
放射23号線沿道地区地区計画 計画図

(世田谷区決定)



凡例

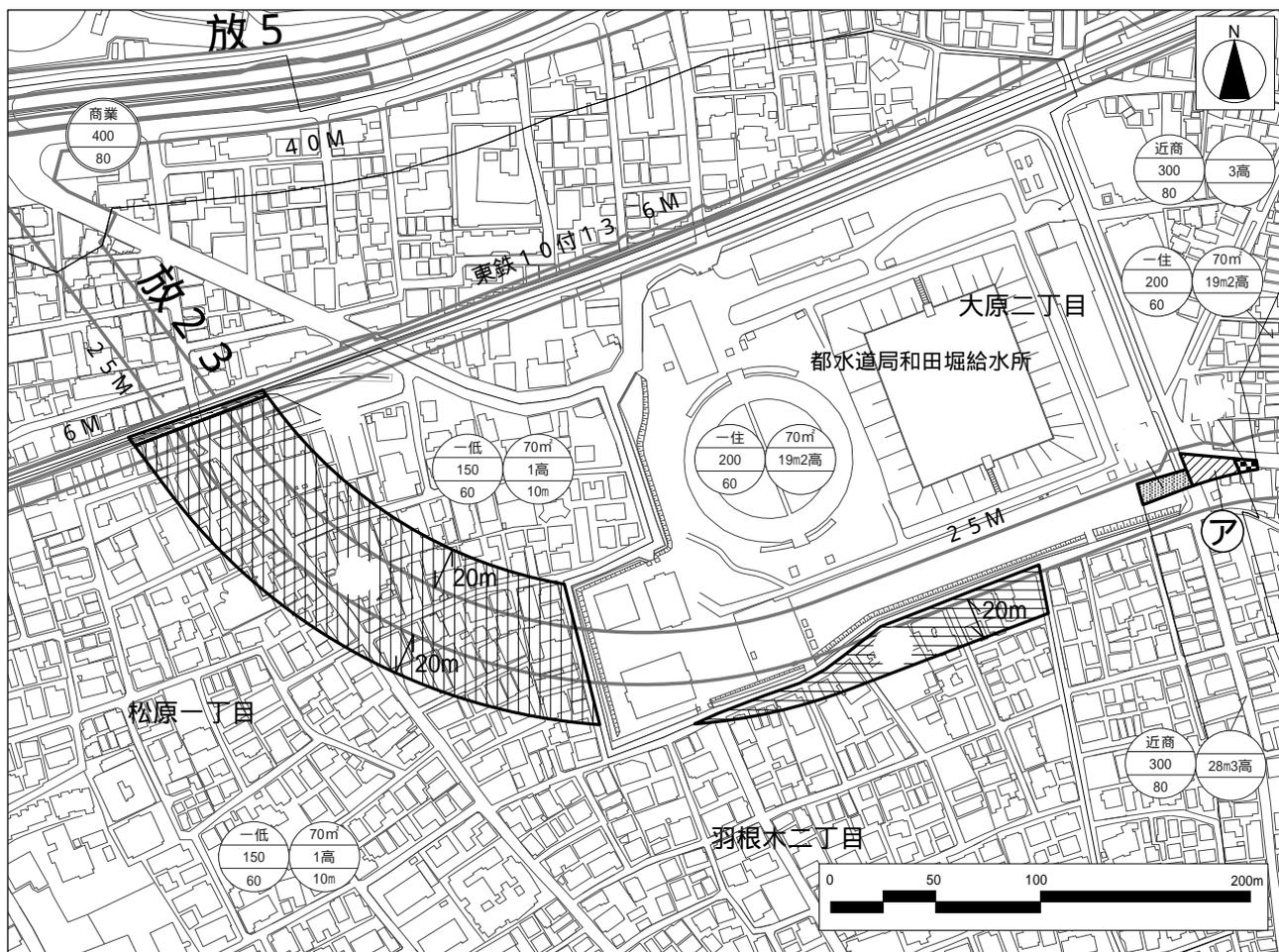
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	幹線沿道地区
	住商協調地区
	住宅地区A
	住宅地区B
	道路(都市高速鉄道)中心
	道路境界線(都市計画道路の計画線)からの距離
	行政境界
0 50 100 200m	

世田谷区



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図、道路網図及び鉄道網図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 2都市基交第255号 令和2年6月4日 (承認番号) 2都市基交第201号 令和2年10月15日 (承認番号) 2都市基交第44号 令和2年10月19日

関連する都市計画の変更（用途地域、高度地区）



凡 例								
番号	東京都決定					世田谷区決定		面積
	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	防火	
[Grid Pattern]	一低	60	150	10m	70m ²	1高	準防火	約0.0ha (約270m ²)
	一住							
[Vertical Lines]	一低	60	150	10m	70m ²	1高	準防火	約1.4ha
	二中							
[Horizontal Lines]	一低	60	150	10m	70m ²	1高	準防火	約0.3ha
	一住							
[Dotted]	近商	80	300	—	—	28m3高	準防火	約0.0ha (約230m ²)
	一住							
[Checkerboard]	一住	60	200	—	70m ²	19m2高	準防火	約0.0ha (約50m ²)
	近商							
[Circle]	近商	80	300	—	—	28m3高	準防火	約0.0ha (約270m ²)
	近商							

用途地域の変更については、現在東京都と協議中です。