

第9回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会

日時：平成31年2月23日（土） 午前10時～12時

場所：代田区民センター2階 第1、2会議室

《 次 第 》

開 会

アンケート調査の結果について

地区計画案及び用途地域の変更案について

グループワーク

閉 会

《 メ モ 》

<お問い合わせ先>

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当 松本、小川

〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階

電話 03-5478-8031 FAX 03-5478-8019

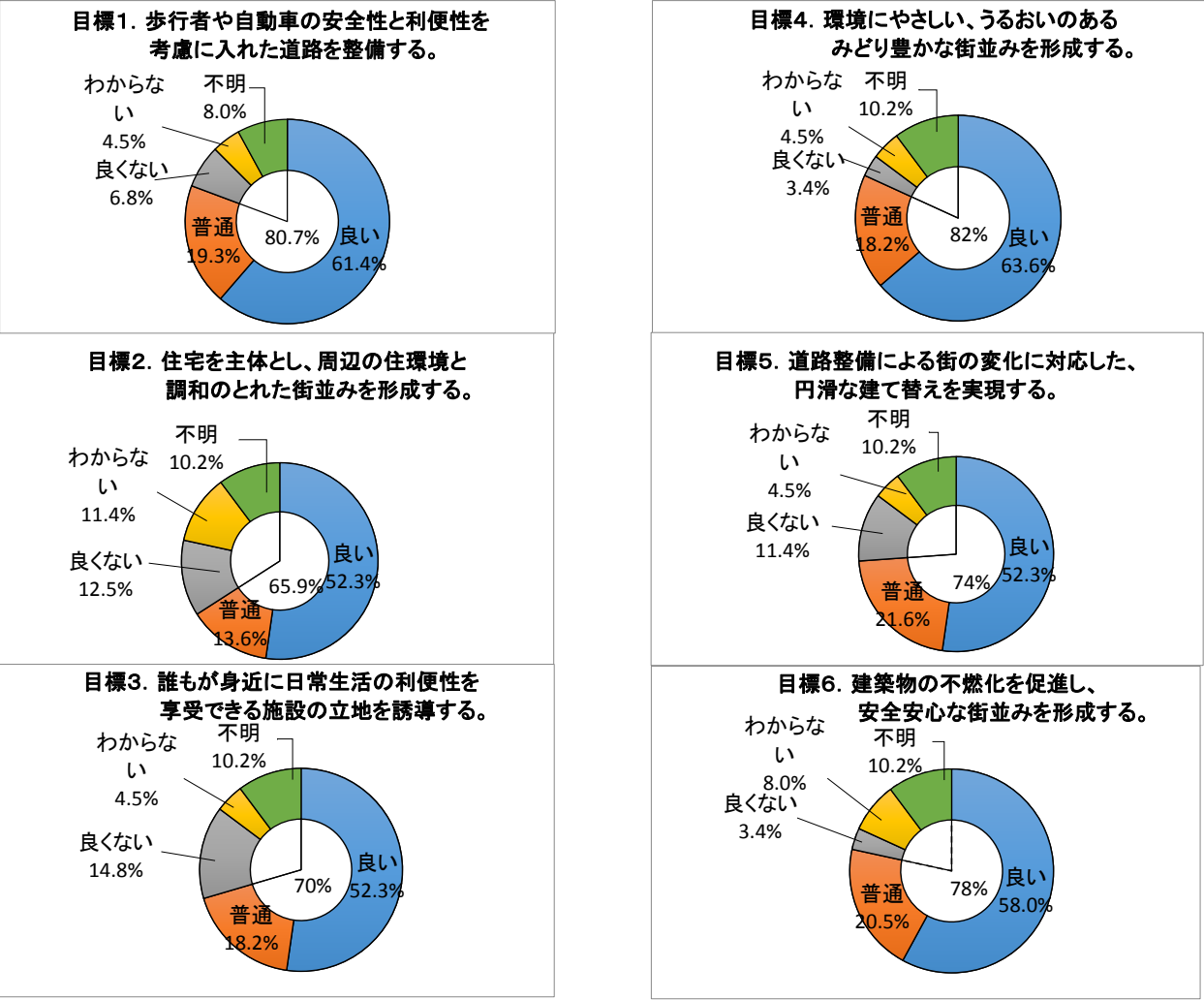
放射23号線沿道地区街づくりに関するアンケート結果

アンケート範囲:放射23号線沿道の概ね20mの範囲の地権者等

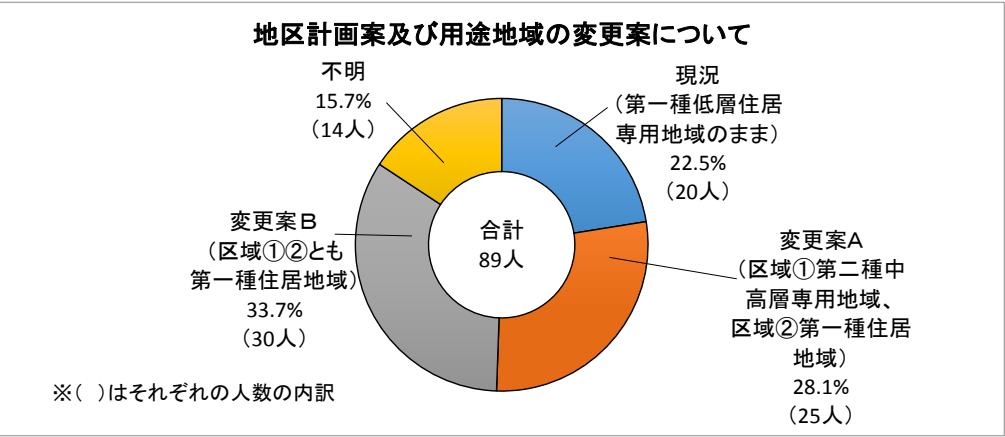
アンケート期間:平成30年11月下旬～12月末日

配布数:1,397 回答数:89 回答率:6.4%

① 「放射23号線沿道地区 街づくりの目標と方策(案)」についてのご意見



② 放射23号線沿道地区の地区計画案及び用途地域の変更案についてのご意見



地区計画案及び用途地域の変更案に関する主なご意見

現況のままを希望するご意見	1	現在の閑静な住宅環境を保ってほしい。低層の住宅以外の用途の建築は禁止すべきである。
	2	周辺住民が安心して生活出来るような住環境を希望する。
	3	現状の高さを維持することが望ましい。3階建て程度で充分。
変更案Aを希望するご意見	4	放射23号線の他の区間との整合性を踏まえ、変更案Aが望ましい。
	5	道路沿いを無理に住宅地にする必要はないと思う。現行とは違って当然だと考える。
変更案Bを希望するご意見	6	近くに大型スーパーや病院がなくて少し不便なので、そのような生活を便利にする施設ができることを望む。
	7	道路が出来るということは全く新しい環境となるので、新たに若い人達も住みたくなる様な魅力的な街づくりにしてほしい。
	8	幅の広い道路ができるため、それを生かすように建物の高さ、容積もそれに調和の取れたものが良いと思う。
変更案A・Bで共通するご意見	9	同一路路である以上、公平性の観点からも沿道の用途地域は同じがよいと思う。
	10	所有する土地面積が減少するため、建て替えて住み続けるには用途地域等の変更が必要。
その他のご意見	11	防災・防音の機能を高めた建てかえをしたい。そのために杉並区側と同じ、容積率300%が必要だと考える。
	12	環境はなるべく良い案を望む。
	13	禁止だった家が建つとは、理に合わない。
	14	住宅を主体として周辺の住環境と調和のとれた街並みで、誰れもが身近に日常生活の利便性を享受できる施設の立地が望ましい。

アンケートでいただいたみなさまのご意見

	番号	意見
目標1	1	大きな道路が近いので安全確保が重要。
	2	道路が広く交通の流れが良くなる。
	3	安全性と利便性の内容が何を基準としているかわからない。
	4	居住していないため。
	5	自転車も考慮すべき。
	6	計画交通量との相違を反映。
	7	歩行者/自転車、安全性/利便性の両方への言及。
	8	自転車専用道を希望します。危ないので。
	9	安全性と利便性は歩行者と自動車では両立せず。
	10	放射23号線による地域分断は避けられない。
	11	道路が出来ると、地域分断され、通学路が困難。
	12	これ以上道路を広げても人口が減るのに今さらで意味が無いと思う。
	13	放射23号線に車が誘導されやすいように付近の事故や渋滞を防いで欲しい。
	14	23号線の目的を振り返りつつ議論する必要がある。
目標2	15	京王と共にスピード重視。
	16	住宅地としても良い状況を保ってほしい。
	17	目標と評価基準が何かを定義されていないので個人の主観でしか判断がつかないため、良いか悪いの設定ができない。
	18	居住していないためわからない。
	19	自身の居住地へどう影響があるのか不明。
	20	賛成、反対それぞれある。
	21	世田谷区全体とのバランス。
	22	制限を厳しすぎると建替に困る。
	23	方策通り実行されることを条件に「普通」と回答。
	24	調和は必要だが、過度な規制になるリスクもある。
	25	定める事項に良い面・悪い面がある。
	26	周辺の住環境自体が変わってきており、調和のイメージがしにくい面あり。
	27	現状も調和がそれほど無いので、自由重視。
	28	高さの制限が魅力を下げる。
	29	真近に甲州街道と環7がある住環境にさらに道路を作るのだから調和せず。
	30	庭木のある戸建住宅の町とする。狭小な重層アパートは不可。
	31	周辺の建物が大型になり個人住宅が無くなる。
	32	新規に若い人も住みたくなる様な活気ある街づくりを目指す。
	33	環七内方面からも杉並方面からも統一性のある街並みを望みます。
	34	星空を広範囲に眺望できる環境を維持してほしい。
目標3	35	近くに大型スーパー等がない。
	36	目標と評価基準が何かを定義されていないので個人の主観でしか判断がつかないため、良いか悪いの設定ができない。
	37	環境はなるべく良い案を望む。
	38	道路沿いを無理に住宅地にする必要はないと思うため。現行とは違って当然だと考えます。
	39	静かな住宅地を希望します。
	40	にぎわいが少ないので、もっと活気を！
	41	駅まで歩いて5～7分、もともと利便性のある場所。
	42	歩いて行ける店舗は、必須です。
	43	今以上の便利さを求めない。
	44	新規に若い人も住みたくなる様な活気ある街づくりを目指す。
	45	老若限らず多くの人が住み続けたいと思うような利便性ある街づくり。
	46	現在目線での利便性ではなく、将来のIT化社会を見据えた計画(議論)をすべき。
目標4	47	目標と評価基準が何かを定義されていないので個人の主観でしか判断がつかないため、良いか悪いの設定ができない。
	48	環境はなるべく良い案を望む。
	49	道路幅を狭くすることができるのでは。

	50	現在、和田堀給水所にも堀がないので排気ガスから地域を守ってほしい。
	51	目標は良いが、歩道より空き地の問題の方が重くなるのでは。
	52	沿道地区だけの問題ではないと考える。
	53	緑よりも利便優先ですが、可能なら緑も。
	54	目標1,2,3をふまえれば既存保持。
	55	放射23号線を地下化し現道路部の緑化推進。
	56	23号線により公園が2個以上無くなっている。
	57	どうでも良い。
	58	緑の多い沿道は魅力的な街となる。
	59	整った公園の設置、歩道部に植樹は希望します。
目標5	60	長引くのではなく円滑な建て替えが必要。
	61	目標と評価基準が何かを定義されていないので個人の主観でしか判断がつかないため、良いか悪いの設定ができない。
	62	所有土地面積の減少が想定されるため。
	63	周辺で代替地を確保するのが困難なため。
	64	土地の値上がりは困る。
	65	これは最も重要。
	66	改悪にならないか。
	67	道路整備による街の変化こそ問題。
	68	禁止だった家が建つとは、理に合わない。
	69	土地が無くなり建物が高層化する。
	70	収用後、残地で引続き賃貸したいので、苦勞している。どの様な対応策があるのか、教えていただきたい。なお直下型大地震予想が高まっている状況下。
	71	容積率、高さは環七内からも統一性のあるあまり制限されない方が良いです。
	72	容積率300%を希望します。
	73	円滑な建て替えのために用途地域等を変更するのは、別の話であって、他の方法を取るべき。
目標6	74	大震災なども考えられ不燃化は重要。
	75	移住者の経験バイアスによって良し悪しが変化してしまうことが要因です。
	76	安全な生活に寄与すると思う。
	77	当然のことだと考えるため。
	78	災害に強い街づくりは大事。
	79	不燃化は必要だが、垣はコストや手入れの問題があり柔軟性が必要。
	80	不燃化は必要だと思います。
	81	沿道、制限の範囲が不明、地域全体の問題では。
	82	避難道沿いは高層ビルにして防火機能を！
	83	これも居住者の不便を強いるのでは。
	84	建物の不燃化は個人レベルでかなり進んでいる。安心安全な街並みはセットバックやポケットパークで修復的な街づくりを！
	85	災害防止が進むから。
	86	不燃化は良いがその為に住民は不便になる。
	87	具体的によくわかりません。
	88	補助金が有るなら良いのでは。
	89	早期の防災対応の街づくりが多くの人命を失わないことにつながると思う。
	90	垣又はさくの構造の制限は必要性を感じない。歩道部の植樹があれば。
自由意見	91	京王線と共に完成のスピード重視でお願い致します。原状朝夕の自動車等の踏切渋滞解消を急いでください。
	92	踏切を早く地下にする。
	93	井の頭通りから甲州街道に行く為には渋滞がすごいので新しく道路を作る事に対しては良い案だと感じますが、住んでいると今後保育園を変更しなければならなくなるのだろうかや引っ越しをしなくてはならないのだろうか心配や不安があります。子供の生涯環境が変わるのでしょうか。
	94	高度利用を可能にして魅力ある地域づくりをしてほしい。明大前、笹塚にはさまれて、代田橋だけイメージが劣り、地位を下げている。

95	基準と内容の把握が難しく、情報が足りないので今後、アンケートをするのであれば、説明を足すか、資料をネットへアップしてURLの記載をお願いしたい。もしくはこれまでの説明会への参加や前提とする対象者が異なるならばアンケートの対象者を考慮した方が良いと考えられる。
96	現在アパートに住んでいます。道路整備事業なので仕方ないと思いますが、とても住みやすい地だと思います。できることなら長く住んでいたいと考えていました。
97	専門用語が多くアンケートだけでは正確に理解できない。AとBで何が異なるのか、自分への影響、周囲の変化が想像しづらい。
98	近くに大型スーパーや病院がなく少し不便なので、それらのような生活を便利にする施設ができることを望んでいます。
99	道路計画には賛成です。ただ都職員の私たちへの態度には首をひねるものがあります。
100	①歩行者や自転車の安全と利便性が良くなること、②住宅を主体として周辺の住環境と調和とれた町並み、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。
101	①住宅として今後も使用する予定、②変更後の状況が良く想像できない、③騒音や、排気ガスによる影響は極力少なくなるよう希望している。
102	現在の閑静な住宅環境を保ってほしい。低層の住宅以外の用途の建築は禁止すべきである。
103	周辺住民が安心して生活出来るような住環境を希望します。
104	現在の静かな住宅環境を残してほしい。
105	頂いた資料のみでは、最近住居を取得し、この地域に引っ越してきた住民にとってこの計画がどこまで進んでおり、どの程度現実的な話なのかが分かりかねるため、判断できません。
106	23号他の区間との整合もあり、変更案A。
107	現在の住宅環境を維持することが望ましい。
108	今回の変更案について自宅がある区域ではない為、あまり(具体的には)よく分かりません。ただし、変更案A①部分についてのみ第二種中高層にするのか意味がわかりません。もし①を二種にするならば、②の部分もあわせて二種にした方が整然とした街並になるのではないかと思います。代田橋駅周辺は昔ながらの区割りの為、再開発が遅れへんぴなままになっています。もう少し駅周辺を整理して店舗等も置くと住みやすい街となるのではないのでしょうか？(多分地主さんの権利問題なのでしょうが)このままだとさびれるだけになるようです。
109	無電柱化の推進をお願い致します。
110	より良くなるよう、皆様の意見参考になりました。ありがとうございます。
111	現状の高さを維持することが望ましい、少しでも空が見える様に、又3階建て程度で充分。生活空間を得られる設計に知恵を絞って下さい。
112	今より不便になっていく事は困ります。60才台後半ですが、10～20年住むとなると、交通量が多くなり事故にあう危険性が高くなるのは困る。車椅子でもゆっくり歩ける動ける地域であって欲しい。
113	過度な開発が起こるリスクより、利用されずに手入れされない土地が随所に残り、全体の景観や環境を損なうリスクの方が格段に大きいと考えている。用途地域としては中規模な開発がしやすい規制が少ないものが望ましい。一方で日影規制は大きく緩和すべきではなく、変更案は3-2h(4m)より4-2.5h(4m)が望ましい。また放置される土地ができるだけ生じないよう行政の仲介が望まれる。
114	ゴミの集積場所についての検討をお願いします。
115	住みやすい地域になる事を望みます。
116	同一路である以上、公平性の観点からも沿道の用途地域は同じであるのがよいと思う。A案、B案ともに例示地域があることから双方とも○としました。沿道地区内で建て替え住み続けることを考慮した場合、用途地域等の変更は必要と考えます。
117	給水所からななめに伸びる緑遊歩道は、緑の部分が広く幅の広い消防車などが進入、Uターンが不可能です。もう少しだけ広げるだけで防災力が上がると思うのでぜひ緑を少し幅をせまくして実現して頂きたい。また他地域の容積率・高さ制限の緩和を切に希望致します。
118	神社は遺さないよう、残るように進めてほしい。
119	新宿・渋谷等近い場所であるのに緑豊かな土地松原、大きな木もあるこの街を少しでも残してほしい。トンネルで自動車などの交通を通して人々が安心して歩ける道にほしい。
120	細い道が多いので道路が広がると車の抜け道にされて住民、特に高齢者の移動に支障を感じる。道路を地下化し、災害等で住民が安全に避難できる神社や公園を残してほしい。
121	①甲州街道南側にはマンションが増えていることもあり、老若男女が憩う公園がぜひ必要と思う。②23号線により、騒音がひどくなると考える。歩道が広いので街路樹を是非植えて欲しい。防火にも防音にもなると思う。③お年の方は、明大前の商店街に行かれる方も多いが、歩道にベンチを置かれるのは、どうか。助かると思う。④自宅は木造であるので防火のためになる建て直しをしたいが助成措置はないのだろうか。

122	用途地域の格差をなくし、一律にすべきだと思う。その方が不備が出ないと思います。住みやすい地域(町)になる事を心から望みます。
123	20mより離れた人から「都や区から全然情報が来なくなった。甲州街道と環7と23号線に囲まれてうちは陸の孤島になってしまうのだから情報がほしい」と言っていた。
124	世田谷区の「用途地域等の変更の原則」を見ると、「幹線道路の沿道については、その整備状況を勘案しつつ、…適切な用途地域を定めるものとする。」とあります。23号線の完成は遠い将来のことと推測されますが、本件変更はいつ頃のことと考えているのか、説明して下さい。
125	放射23号線工事をなぜ急ぐのか理解できません。和田堀給水所と京王線に挟まれた井ノ頭通りは拡幅される予定であり、京王線の踏切が完成すれば道路事情が変わり23号線を使用する必要性が低くなります。計画通り23号線が建設されるなら、23号線は、平穏な住宅地を道路で分断し、地域の生活を破壊するものとなることは明らかで、その一つには8本ほどの通学路がなくなります。更に、23号線を横断する歩道は、一ヶ所しか確保されないものと予想されています。この点については、世田谷区は、一言も住民に説明していません。さらに、60軒以上の家屋の撤去や移動を強いる最悪の道路です。どうしても23号線が必要なら、23号線の予定地の地下に、23号線を作るのが、費用を安く、住民に迷惑をかけない方法だと思います。世田谷区は東京都の従僕ではなく、世田谷区を指導し保護する者として、東京都に厳しく、対応していただきたくお願い申し上げます。
126	23号線により住民が立ち退きをさせられ、地域が分断され小学生の通学は大きな道路を横断せざるを得なくなり危険が増加する。また、帰宅後遊びに行くのも公園が無くなり危険な通りを渡らなくてはならなくなる。住民が駅まで行くのも大回りを強いられる。放射23号線の建設に強く反対します。
127	住環境を大事にして住みやすい街づくりを願っています。
128	そもそも、代田橋方面から環七へ向かう際にすでに以前より渋滞が格段に減ったのにこれ以上税金を使って、やるべきことなのか？国道20号方面の渋滞はそもそも京王線の踏切のタイミングのせいであり、道路のせいではない。
129	幅25mの道路が出来るということは全く新しい環境となるので従来の第一種低層住居専用のイメージに縛られないで、新たな展望の元、地震等の災害にも強い又新規に若い人達も住みたくなる様な魅力的な街づくりを目指して頂きたい。(引き続き居住する方達の住環境を守るというのも大切な観点ではあるがそこに観点がいきすぎると百年の計は望めない。植樹を多くして緑の多い街にすることで従来の住居専用地域の環境と新しく利便性、安全性を重視した街づくりとの両立がはかれると思う。)
130	代々木上原付近の街並みが良いと思います。せっかく広い幅の道路ができ、歩道も余裕があるのでそれを生かすように建物の高さも容積もそれに調和の取れたものが良いと思います。街は人が集まってこそ活気が出て魅力あるものになると思います。山間地域でないのですから将来性を見据えることが重要と思います。人口減少が進む中、この付近は多くの人々が「住みたい、住んでみたら暮らし易い街だ」と思われるようになって欲しいです。アンケートの項目4は、環七方面からも杉並方面からも統一感があり調和のとれた、かつ、制限も緩やかなB案を希望します。
131	変更B案で、容積率は300%にしていればRC耐火ビルに建てかえを検討できます。それゆえ容積率300%への緩和を願います。理由①放射23号線、甲州街道を超えた杉並区側は、容積率300%が前提です。②松原1-1-12のすぐ北側付近に信号や側道が出来ることが住み良い松原1丁目、羽根木地域の「交通」には不可欠と考えます。交通量の大幅増加に対応するために防災・防音の機能を高めた5階建てRCへの建てかえを検討したいと考えます。そのために容積率300%が要件とっております。
132	変更B案で、容積率は300%にしていれば建てかえを検討できるので容積率300%への緩和を願いたい。理由：①放射23号線杉並区側は、容積率300%となっています。②松原1-1-12のそばに信号や側道ができるのが住み良い地域には不可欠と考えます。交通量のみならず防災・防音の機能を高めるためにも、5階建てへの建てかえを検討するには、容積率300%が要件とっております。
133	23号線の完成時期の人口状況及びIT化社会状況を見据えた計画にすべき。現状改善が主となった目線ではなく、完成時の住人となる現在の若者の特性(車離れ、スマホ世代等)を十分に考慮すべき。
134	放射23号線工事予定を知りたい。以前懇談会等に参加致しまして、議題にもなりましたが、信号の位置はどうなっているのでしょうか？

※ 個人情報が含まれる内容や個別で対応したものは掲載しておりません。

《放射23号線沿道地区 街づくりの目標及び方策（案）》

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。



- ・沿道地区だけではなく、周辺の交通課題も含め、別途対応を検討する。

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。



- ・周辺の住環境との調和を図るために、「建築物の用途の制限」を定める。
- ・周辺の住環境を保全するために、「建築物等の高さの最高限度」を定める。
- ・敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止するために、「敷地面積の最低限度」を定める。
- ・周辺の環境と調和した街並みを形成するために、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。※

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。



- ・住宅以外の用途（店舗等）の建築を可能とし、沿道としてふさわしい街並みを形成するために、用途地域等を変更する。

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。



- ・みどり豊かな街並みを形成するために、「樹木の保全と緑化の推進」を定める。※
- ・公園、広場等のオープンスペースの確保を図る。※
- ・道路の整備にあわせ、歩道部に植樹帯を設けるなど道路緑化を推進し、緑豊かな景観の創出を図る。※

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。



- ・道路事業により敷地面積が減少した場合でも建て替えやすくするために、用途地域等（容積率、高度地区を含む）を変更する。

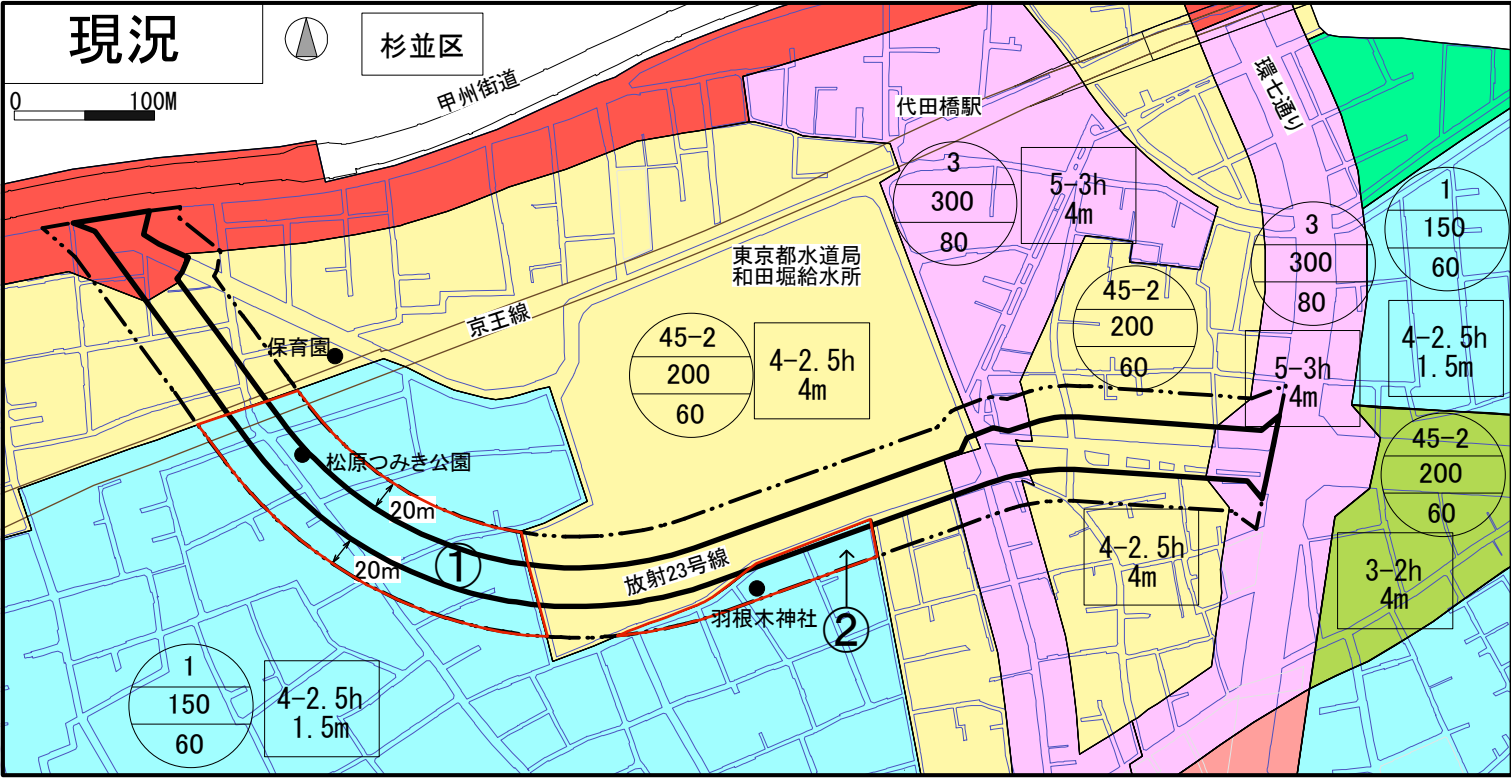
目標6. 建築物の不燃化を促進し、安全安心な街並みを形成する。



- ・沿道の建物の不燃化を促進するために、「建築物の構造の制限」を定める。※
- ・災害時の街の安全性を高めるために、「垣又はさくの構造の制限」を定める。※

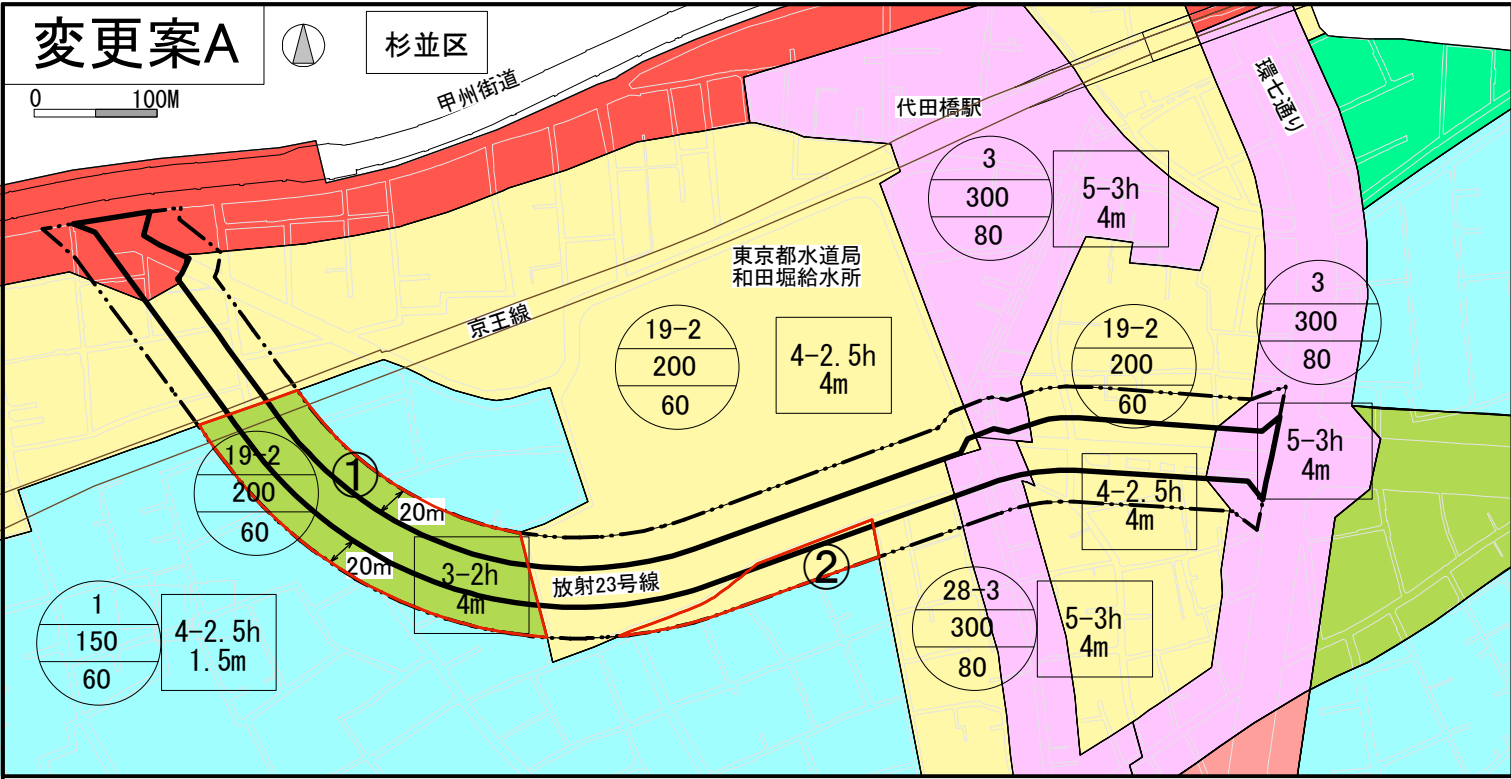
※「明大前駅周辺地区地区街づくり計画（平成30年3月策定）」及び「代田橋駅周辺地区地区街づくり計画（平成30年9月策定）」に定めた事項

放射23号線沿道地区 地区計画案及び用途地域の変更案



凡 例

用途地域	高さの最高限度一斜線制限
19-2	容積率
200	建ぺい率
60	
日影規制	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間(例:3時間)
3-2h	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間(例:2時間)
4m	測定面(例:4m)
地域地区	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	



区域①の変更点

	変更前	変更後
地域地区	第一種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
容積率	150%	200%
建ぺい率	60%	60%
高さの最高限度	10m	16m※
日影規制	4-2.5h(1.5m)	3-2h(4m)
高度地区	第1種	第2種

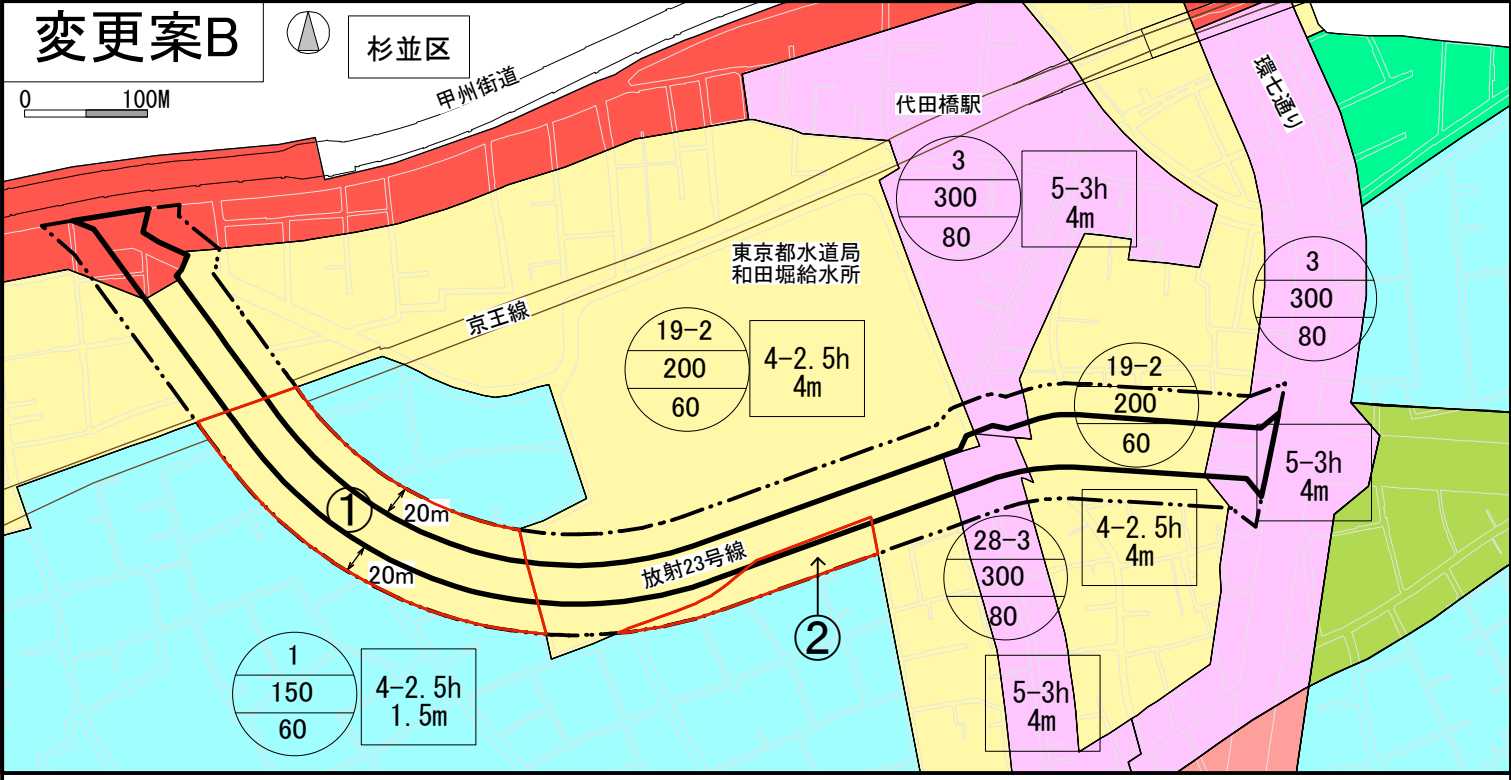
【変更により建築可能となる主な建物】
病院、2階以下かつ1500㎡以下の店舗・飲食店・事務所等
※都市計画で19mのところ、地区計画で更に16mに制限します。

区域②の変更点

	変更前	変更後
地域地区	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
容積率	150%	200%
建ぺい率	60%	60%
高さの最高限度	10m	19m
日影規制	4-2.5h(1.5m)	4-2.5h(4m)
高度地区	第1種	第2種

【変更により建築可能となる主な建物】
病院、3000㎡以下の店舗・飲食店・事務所、ボーリング場、ゴルフ・バッチング練習場等

【変更案Aのポイント】
区域①:用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域へ変更
区域②:用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更
※詳しい変更点は右の表をご覧ください。



区域①および②の変更点

	変更前	変更後
地域地区	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
容積率	150%	200%
建ぺい率	60%	60%
高さの最高限度	10m	19m
日影規制	4-2.5h(1.5m)	4-2.5h(4m)
高度地区	第1種	第2種

【変更により建築可能となる主な建物】
病院、3000㎡以下の店舗・飲食店・事務所、ボーリング場、ゴルフ・バッチング練習場等

【変更案Bのポイント】
区域①および区域②:用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更
※詳しい変更点は右の表をご覧ください。

※近隣商業地域においてはマージャン屋・ぱちんこ屋が、第一種住居地域においてはホテル・旅館の建築が可能ですが、「放射23号線沿道地区 街づくりの目標及び方策(案)」の目標2で定めたとおり、地区計画で下記建築物の用途の制限をします。
<制限する建築物>
ホテル・旅館、マージャン屋・ぱちんこ屋

地区計画案及び用途地域の変更案について検討してみましょう ～区域①を例にとって～

■話し合いの主要な論点

- ・これまでの街づくり懇談会でみなさんと検討してきた「放射23号線沿道地区 街づくりの目標及び方策(案)」と照らし合わせながら話し合いましょう。
- ・アンケートの結果を参考にしながら、どのような用途地域及び地区計画が地域に相応しいかを検討しましょう。
- ・論点は「建物のボリューム」、「建物の用途」、「街全体の調和」の3つです。
どのような設定が望ましいのか、“よいと思う設定”と“選んだ理由”を教えてください。

■留意点

- ・区域①のうち、放射23号線の北側の建物の日影規制は、隣接する第一種低層住居専用地域の規制を受けます。
- ・将来、建替えの際にいくつかの土地を合わせた大きな敷地に建物が建つ場合も想定してみましょう。
- ・建物の用途は、用途地域による制限を緩和することはできませんが、地区計画によって制限を強化することは比較的可能ですので、自由に考えてみましょう。

	建物のボリュームについて					建築可能な 主たる建物の用途	現況・計画案A・計画案Bのそれぞれを選んだ方のアンケートの主なご意見 （「アンケートでいただいたみなさまのご意見」から抜粋）
	容積率	建ぺい率	高さの 最高限度 (階数の 目安)	高度地区	日影規制 (日影時間の上限)		
現況 (第一種低層住居専用地域)	150%	60%	10m (3階程度)	第1種 高度地区	・測定面：地面から1.5m ・敷地境界から5～10mの範囲における上限：4時間 ・敷地境界から10mを超える範囲における上限：2.5時間	・住宅、店舗兼用住宅 ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ・老人ホーム ・診療所	1 現在の閑静な住宅環境を保ってほしい。低層の住宅以外の用途の建築は禁止すべきである。 2 周辺住民が安心して生活出来るような住環境を希望する。 3 現状の高さを維持することが望ましい。3階建て程度で充分。
計画案A (第二種中高層住居専用地域)	200%	60%	16m (5階程度)	第2種 高度地区	・測定面：地面から4m ・敷地境界から5～10mの範囲における上限：3時間 ・敷地境界から10mを超える範囲における上限：2時間	現況 に加えて、 ・病院 ・2階以下かつ1,500㎡以下の店舗、飲食店、事務所等	4 放射23号線の他の区間との整合性を踏まえ、変更案Aが望ましい。 5 道路沿いを無理に住宅地にする必要はないと思う。現行とは違って当然だ考える。 9 同一路である以上、公平性の観点からも沿道の用途地域は同じがよいと思う。 10 所有する土地面積が減少するため、建て替えて住み続けるには用途地域等の変更が必要。
計画案B (第一種住居地域)	200%	60%	19m (6階程度)	第2種 高度地区	・測定面：地面から4m ・敷地境界から5～10mの範囲における上限：4時間 ・敷地境界から10mを超える範囲における上限：2.5時間	現況 に加えて、 ・病院 ・3,000㎡以下の店舗、飲食店、事務所等 ・ボーリング場、ゴルフ・バッチング練習場	6 近くに大型スーパーや病院がなくて少し不便なので、そのような生活を便利にする施設ができることを望む。 7 道路が出来るということは全く新しい環境となるので、新たに若い人達も住みたくなる様な魅力的な街づくりにしてほしい。 8 幅の広い道路ができるため、それを生かすように建物の高さ、容積もそれに調和の取れたものが良いと思う。 9 同一路である以上、公平性の観点からも沿道の用途地域は同じがよいと思う。 10 所有する土地面積が減少するため、建て替えて住み続けるには用途地域等の変更が必要。
参考 (近隣商業地域)	300%	80%	28m (9階程度)	第3種 高度地区	・測定面：地面から4m ・敷地境界から5～10mの範囲における上限：5時間 ・敷地境界から10mを超える範囲における上限：3時間	計画案B に加えて、 ・劇場、映画館 ・カラオケボックス	(その他用途地域に関するご意見) 11 防災・防音の機能を高めた建てかえをしたい。そのために杉並区側と同じ、容積率300%が必要だ考える。 12 環境はなるべく良い案を望む。 13 禁止だった家が建つとは、理に合わない。 14 住宅を主体として周辺の住環境と調和のとれた街並みで、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が望ましい。