

放射 2 3 号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

街づくり懇談会の経緯	.....	1
第 1 回 街づくり懇談会（平成 27 年 7 月 17 日）	.....	2
第 2 回 街づくり懇談会（平成 27 年 10 月 31 日）	.....	13
第 3 回 街づくり懇談会（平成 28 年 2 月 23 日）	.....	20
第 4 回 街づくり懇談会（平成 28 年 7 月 20 日）	.....	28
第 5 回 街づくり懇談会（平成 29 年 3 月 5 日）	.....	34
第 6 回 街づくり懇談会（平成 29 年 9 月 3 日）	.....	43
第 7 回 街づくり懇談会（平成 30 年 3 月 11 日）	.....	50
第 8 回 街づくり懇談会（平成 30 年 8 月 1 日）	.....	60
第 9 回 街づくり懇談会（平成 31 年 2 月 23 日）	.....	68
第 10 回 街づくり懇談会（令和 元 年 6 月 28 日）	.....	74
第 11 回 街づくり懇談会（令和 2 年 2 月 6 日）	.....	79
第 12 回 街づくり懇談会（令和 2 年 11 月 11 日）	.....	84

令和 3 年 6 月 2 5 日

北沢総合支所街づくり課

街づくり懇談会の経緯

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「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

第1回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成27年7月17日（金）19：00～20：30

会 場：明治大学和泉キャンパス第一校舎2階208教室

参加者数：34人

内 容：街づくりアドバイザーの紹介、今後の街づくり懇談会の進め方の説明、現状の確認、意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）沿道街づくりについて

●用途地域の変更について（ : 発言、 : 回答）

《意見》

地震時の防火という観点から、防火基準も変えない低層住宅のままという選択肢が本当にあるのか。

我々の意見により用途地域を変更することができるのか。

《回答》

用途地域については、防火規制など様々なことを考えたときに、第一種低層住居専用地域のままでいいのかという議論もあると思います。また、周辺の第一種住居地域に合わせるという選択肢もあると思います。

様々な視点から検討していけば良いのですが、東京都が定めている用途地域等に関する指定基準からすると、第一種低層住居専用地域ではないと思っています。

用途地域は、東京都の用途地域指定基準に基づいて決めることになりますが、地域の方々との合意形成が前提になります。

《街づくりアドバイザーからの回答》

用途地域を最終的に決定するのは、皆さんでも世田谷区でもなく東京都です。しかし、東京都に対して地域の意見として提案することはできるため、懇談会で皆さんが納得できる提案をつくれればよいと思います。

●生活環境について（ : 付せん紙、 : 発言、 : アンケート、 : 回答）

《意見》

懇談会を進めるにあたって、行政としてどのような資料を出すつもりですか？

どのように変えるつもりでいるのか、交通量に関する予測など詳しい資料がほしい。この辺りは大気汚染で大変で、放射23号線でさらに環境悪化が懸念されるが、環境アセスメント等の資料はあるのか。

《回答》

懇談会は、放射23号線のことを考える会ではないため、道路が作られる前提で街づくりを考えさせていただきたいのですが、道路に関する意見は東京都にお伝えしていきます。

《街づくりアドバイザーからの回答》

東京都は交通量を予測して、さらに騒音や排気ガスについても、類似する路線から予測をしていると思います。

《意見》

環境アセスメントは、4車線ならば必要だが2車線では必要ないという答えだった。交通量は1日に2万6千台との予測で、1日1万台強の世田谷通りや駒沢通り以上の交通量の激しい通りになる。

この計画が延長1キロメートルならば必要となるが、970メートルなので必要ない。このような東京都の事業の情報は、東京都に情報開示を求めると見ることができる。見たければ私のところに来てください。勉強会も地域で行っていますので、ぜひ参加して勉強してください。懇談会では世田谷区の街づくりの話をしたいので、街づくりの話を進めましょう。

環境アセスがないことを本日知りました。正規なアセスでなくても、ミニアセスが必要なのでしょうね...

《意見》

子どもの公園があるが、公園を違った形でも残すように。(少子化対策)

●京王線連続立体交差事業との関係について(: 付せん紙、 : 発言、 : 回答)

《意見》

京王線と放射23号線の交差部分は、高架と道路により騒音、振動、大気汚染の二重責め苦になる。京王線問題も話すのか？話すならば、他の京王線沿線地区の街づくりはなぜやらないのか？話さないならば、二重責め苦の問題をなぜ無視するのか？

京王線の高架化と放射23号線により、騒音、振動、大気汚染がひどくなる。住んでいる人にとってみれば非常に大きな問題なのだから、京王線や道路を議論することは街づくりそのものではないか？

街が全部変わるのだから、京王線がどこを走るのが一番重要だ。だからそこをもう少し議論しないことには、街づくりとして話すことがないと思う。

《回答》

京王線の連続立体交差事業は、東京都の事業であり、既に事業認可されている状況です。懇談会においてこの連続立体交差事業自体を議論する予定はありません。都市計画で決まったことを前提に街づくりの議論をしていきたいと考えています。

道路自体、連続立体交差事業自体をどうにかしてほしいと言われても、区から回答することはできません。懇談会は、沿道の建物の高さやどのような用途地域が相応しいのかを考えていく場です。

連続立体交差事業は、できることを前提に議論していきたいと考えています。

●都市計画事業について(: 付せん紙、 : アンケート)

《意見》

事業の進め方をもっとスピード感をもって進めていただきたいと思います。

都の道路計画が変更になる可能性はあるのか。

京王線を早く工事せよ。

計画決定しているので早く進めてほしい。

都市計画として世田谷区は認めているんですね。行政はどこを向いているのでしょうか。住民税って何のためなのかね？東京都はもっとひどいですね。

●地域の交通体系について（：付せん紙、：発言、：回答）

《意見》

放射２３号線の建設により分断される地域が発生する。また、中央分離帯の設置により、利用方向が制限されるなど、地域の交通利用形態が大きく変化する。

新しくできる交差点を前提に検討せよ。

地域分断が起きる、交通混乱が起きる、中央分離帯ができて曲がれるところが曲がれなくなり、地域の交通利用形態が大きく変化すると、東京都が平成２４年３月にコンサルティング会社に依頼した調査結果でも言われている。

街歩きをする際には、通れなくなる場所や交差点の場所などを示し、問題を考えながら行ってほしい。

《街づくりアドバイザーからの回答》

幹線道路ができて中央分離帯が設けられると地域が分断されてしまうため、多くの箇所で横断ができ、車も右折、左折共にできるのが望ましいのですが、幹線道路はある程度の速度で車が走らないと渋滞が起きて周りの環境が悪くなるため、バランス良く考えなければなりません。中央分離帯があると不便にはなりますが、事故防止になります。

このことは、交通の教科書には、必ず記載されている内容です。

●沿道の建物への規制について（：付せん紙、：回答）

《意見》

用途地域の変更が予想されるので、高い建物が沿道に建たないよう地区計画などをかけたい。

沿道の建物の高さ制限については、道路北側の地区は高さ制限を厳しくしてほしい。

（日当たりの問題として）

沿道地区における敷地の分割制限について、周囲は７０平方メートルとなるようだが、沿道地区はより大きな制限であるべきでは。

和田堀給水所南の建築基準を変えて５階まで建てられるように。

沿道にみどりを植えても散歩するには、排気ガスで向かない。うるおいのみどりにはならない。

用途地域の変更はなぜ必要なのか？和田堀給水所付近の水道管の分布を調べると、高層ビルを建てられないのではないかな？

街づくりの検討内容。特色ある街づくり

文教地区：若い学生たちと共存できる町

和田堀給水所：「自然の恵みの水」を健康に役立つ飲料水として供給する街

《回答》

現在は、第一種低層住居専用地域であるため、建物は10メートル（3階）までしか建てることはできません。用途地域が低層の住居専用地域以外になると、敷地の規模や位置などによっても制限が変わってきますが、現時点では高さ制限は45メートルになります。

用途地域を変更するのであれば、区としては高さ制限などについても合わせて考えていきたいと考えています。

●放射23号線と敷地について（：付せん紙、：アンケート、：回答）

《意見》

自分の土地と道路の位置関係が知りたい。

40坪の土地のうち30坪が収用された場合、残り10坪はどうなる？

全建物土地を収用される者は、次の土地探しのアドバイスがもらえるのでしょうか。

いつ頃から用意したら良いのでしょうか。それについての準備金について？

土地が収容され、住める保証がないのに街づくりなど考える暇はない。

生活再建情報を出せ。不動産情報等。

街づくりの検討をしたいが、放射23号線（立ち退き）で全面用地をとられてしまい（土地探し中）街づくりの検討をしたいが土地探しが難しい場合の人もいます。

街づくりの用地探し（建て替え）のための相談はお願いできますか。

放射23号線の（立ち退き）のため土地探しをお願いできますか。

用地買収の範囲がどこなのかははっきりしてください。今後の生活に大きく関わる。

《回答》

放射23号線の用地交渉については、東京都が行うことになりますが、その時点で皆さんの生活再建に関する相談事を伝えていただきたいと思います。

残地について、残地を含めて周辺の方々に建物を共同化したいというお話があれば、区の支援制度として専門家を派遣することができるため相談してほしいと思います。

●既存道路の存続について（：付せん紙、：発言、：回答）

《意見》

既存の道路はそのまま残せるのか。横断歩道...

既存の細い道路が廃止になる可能性はあるのか。

放射23号線が4車線から2車線になり、現在の井ノ頭通りも残るとなると、いったい何のために道路をつくるのか分からない。懇談会で道路の話をしないなら、道路のことに関心のある人は、次回出ても仕方ない。

《回答》

現在の井ノ頭通りは残ることになります。

皆さんの道路についての心配事は東京都にお伝えしていきます。街づくり協議会では道路自体の議論もしていると思いますので、街づくり協議会の会合に参加していただければと思います。

●街づくりの見通しについて（：付せん紙、：アンケート）

街づくりの検討内容は多岐にわたると思いますが...行政としての予測はあるのか？
京王線、地下化をめざしている者は、どうすれば良いのか。今の井ノ頭通りの地下化で放射23号線を作れば、住めなくなる人が少なくなるのにな～
街づくりのイメージがよく分からない。
町内が分断されるので、交流ができるように考えられているのか、心配だ。

(2) その他

●スケジュールについて(: 付せん紙)

大まかな着工年月などを。

京王線の高架、地下化との関連は。京王線は10年なら放射23号線も10年先？
現在測量等どのくらい進んでいるのか。(測量も来ていない、補償等の話もない。)
京王線立体化と共に、放射23号線も行うのでしょうか？

●放射23号線について(: 付せん紙、 : アンケート)

《意見》

道路計画そのものに合理性がない。4車線が2車線になる等、不合理な計画前提の街づくりは無意味。

急カーブの道路の安全をどう担保するのか。半径250メートルのカーブが300メートル続くのはかなり危険である。

笹塚・仙川間が高架鉄道となるのと、地下化になるのと、全く、町の環境、防災が異なる。地下化の方が安いとの論文も有り。放射23号線の要否も不明だ!!

今回該当道路の騒音、振動、大気汚染の現状を測定せよ。計画後の数値を出せ。騒音、振動はLAeq、LMax 両方出せ。

環七以东の道路変更前後の騒音、振動、大気汚染のデータを出せ。騒音、振動はLAeqとLMaxを出せ。

放射23号線の渋谷から環七あたりまで拡張された経緯などが知りたいです。

東京都の放射23号線のパンフレットを送付ください。

測量に反対で測量を拒んだらどうなる？

住民としては転居できないので反対です。反対があっても事業化を進めるのですか。

放射23号線計画自体に反対する意見(や、感情的な)が多く建設的な討議が難しい。

測量は拒否できる。拒否しても罪には問われない。

●検討項目と分担(権限)について(: 付せん紙)

《意見》

世田谷区、東京都、警察、その他の組織で、それぞれが何を決める権限を持つのかを説明して下さい。用途地域、防火地域、信号、横断歩道、植生、歩道など。

街づくりの計画(区)と道路管理者(都)との調整を的確に実施してほしい。大山町～大原2丁目(環7)までの拡幅事業の際に、この様な懇談会は実施されたのか？

●和田堀給水所について(: 付せん紙、 : アンケート)

《意見》

和田堀の中の子どもの公園を残して。
緑多い水道局の自然をできるだけ残すように。

● 情報公開について（ ：付せん紙）

《意見》

放射 2 3 号線認可前後の地区住民への説明会はもうないのでしょうか？積極的に行政は知らせる努力をしていますか？

暮れに都の説明を聞いたが、その後については全く知らない。

放射 2 3 号線計画が我々に理解できない。その必要性も含めて世田谷区が住民の身になって都に意見を伝えてほしい。

放射 2 3 号線の進行状況について、こまめに報告会をしていただきたい。

全然未知の状態なので。

（ 3 ）街づくり懇談会について

● 案内方法・案内範囲について（ ：付せん紙、 ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《意見》

懇談会の対象地域を 3 0 メートルではなく、もっと広くしないといけないと思う。2 回目以降改善してほしい。

東京都の呼びかけ範囲は、道路にひっかかっている人だけなの？

沿道の 3 0 メートルではなく、もっと多くの住民の意見を聞かないと、懇談会としての意見の吸い上げにならない。

懇談会に出席できる住民を計画線から 3 0 メートルの範囲でなく、用途地域の変更・交通等もっと広い範囲に影響があるので、広範囲の住民が出席できるようにしてほしい。

用途地域変更の影響は、3 0 メートル範囲外の住民にも及ぶ。広げるべき。

沿道に住む人々の声を聞いて街づくりをしてほしい。

《回答》

東京都の用途地域指定基準における路線式指定の区域は、道路境界線より 2 0 メートルですが、影響範囲を考えて 3 0 メートルの方々にお声がけしています。

沿道の街づくりを踏まえて、今後地区街づくり計画を策定する際にはより広範囲の方々の意見をお聞きし、また、用途地域を変更する場合には都市計画法の手続きに基づいて意見を聞く場を設けることになるため、まず懇談会においては沿道 3 0 メートルの範囲の方々にお声がけしています。

《意見》

懇談会について、本日の懇談会の案内はどのようにされたのか？小生は沿道地区の土地所有者です。新井ノ頭通りを考える会のビラで本日のことを知りました。

小生は沿道地区の土地所有者で、ほとんどの土地がとられてしまいます。今回の案内がありませんでした。次回からは案内を下さい。

《回答》

懇談会の案内は、沿道 30 メートル内にお住まいの方々にポスティングを行い、沿道 30 メートル内に土地・建物の権利をお持ちで地区外にお住まいの方々には郵送をしています。お住いの住所が、登記簿に記載されている住所から変更されている方々には戻ってきている状況です。住所を教えていただければ、郵送の対応をいたします。

●街づくり懇談会の目的について（ ：付せん紙、 ：回答）

《意見》

懇談会について何をやりたいのか、ずばり言ってほしい。「第一種低層住居専用地域の用途地域の変更」なんでしょ!!

この懇談会が、積極的に計画を立てる中心になれるのですか？

一番の問題は、周辺の生活道路の通過交通。ゾーン 30 の検討を中心にしてほしい。その為には、もっと広域の住民の参画を求めるべき。

《回答》

都市計画道路が通ると沿道の土地利用が変わってくるため、沿道で街づくり懇談会を開催することにしています。放射 23 号線は、第一種低層住居専用地域という住宅地の中を通っており、放射 23 号線が完成した後も、そのまま第一種低層住居専用地域でいいのか、あるいは土地利用を考えていくのかを皆さんと検討していきたいと考えています。

第一種低層住居専用地域というのは、端的に言えば住宅が主体であるためコンビニもできませんが、放射 23 号線のような幅員の道路ができた場合に、せめてコンビニがほしいのか、あるいはスーパーがほしいのか、そうした議論を皆さんとしていきたいと考えています。その中で、この地域は、低層の 2 階建てのままで良いという選択肢もあれば、あるいは商業系の用途に変えていくという選択肢もあると思います。

街づくりは、用途地域だけでなく、沿道の建物の高さの最高限度や壁面の位置、緑化の規定などを定めることができるようになっていきます。この街の将来を考えた時にどのような方法がいいのかを皆さんと議論していきたいと考えています。

●街づくり懇談会と東京都との関係について（ ：付せん紙、 ：回答）

《意見》

懇談会で出た案は、東京都にはどう関係するのですか？例えば、空気汚染の問題に対する東京都の対策は？

懇談会に何故東京都も来ないのか？！23 号線で街が大きく変わるのだから、東京都も住民の声を聞け！！

《回答》

懇談会は、基本的には沿道の街づくりを考える会ですが、道路の騒音問題等、心配事はあると思いますので、道路に関するご意見は東京都にきちんとお伝えしていきます。

●資料について（ ：付せん紙）

《意見》

資料が全然ないので、説明会の資料がほしいです。

●街づくり懇談会の進め方について（ ：付せん紙、 ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《意見》

類似のケースでの通常の進め方を教えて下さい。すでに筋書きがあるのではという考えに答えるためにも、ここには原案がある、この修正は簡単ではないなど、できるだけ正直にお答え下さい。この懇談会でどのような影響、変化が起こりうるのかを確認したい。

街づくり懇談会で何を次回テーマでやるのかももっとビラに書いてほしい。それと、やった事をすぐに町会の掲示板に貼るなど住民に周知してほしい。

住民側のとりまとめ役は？代田橋、明大前の協議会との連携はどのように考えているのか？

原案やたたき台のようなものがあると思うので、できるだけ資料を見せてほしい。懇談会で議論することにより、その内容をどの程度変えることができるのか分かれば、建設的な議論ができると思う。

《回答》

懇談会では放射23号線の是非を問う議論はできませんが、交差点の位置など交通に関する要望は東京都にお伝えしていきます。区として懇談会で議論したいテーマは、沿道の建物をどのようにしていくかなど土地利用に関することなどです。

懇談会の筋書きについては、用途地域や高さ制限などの内容について一緒に議論していきたいと考えています。

この懇談会の結果は、ニュースという形でお知らせし、その内容を区のホームページでも公開していくことを考えています。今日出された意見が見える工夫をしようと思っています。

《意見》

街づくりは、行政に言われてするものではない。戦後70年に渡り、そこに暮らす住民が営々と築いた良好な街を壊す「街壊し」そのものだ。

《質問》

2回目に予定されている街歩きをやめてほしい。今回のような議論をしたい。

放射23号線の事業認可はまだされてない。これからでしょう。

街歩きはどのようなことを想定しているのか？

《回答》

事業認可とは、これから事業を行うという認可です。都市計画決定で放射23号線が作られることは既に決まっているため、放射23号線が通る前提で街づくりを議論したいと考えています。都市計画決定だけではなく事業認可が下りるのを待ってから懇談会を進めるべきだということであれば、懇談会は事業認可がされるまで開催しません。そうすると用途地域の変更などが先送りになってしまうため、残地で建て替えたいと思っている方々に影響があると思い懇談会を開催することにしました。

街歩きの主旨は、これから放射23号線沿道の街づくりをどうするかという議論をするために、皆さんと一緒に現場を歩こうということです。

《意見》

それなら環状7号線以東の既に整備されているところを見て、住民に意見を聞いたりする方が良いのではないかと？道路ができる前とできた後で、どのように変わったかなどを聞くべきだ。良好な住宅地を歩いても何も分からない。

《回答》

色々意見をいただきましたが、街歩きではなく議論を続けるということによろしいでしょうか？区としては1回目に自由な意見交換、次に街歩きで現場を見て、そしてルールを考えていこうと考え、今年度の4回分の流れを示させていただきました。

《意見》

前提として、懇談会は4回が限度なのか？最後の期日に制限があるのか？

《回答》

懇談会は4回で終わりというわけではなく、今年度は4回分の予算を組んでいます。また、年間のスケジュールを考えたときに開催は4回が限度です。次年度以降、必要であれば続けていきます。終了の期日を設けているわけではありません。

《意見》

懇談会に参加している方々が知っている情報量が異なるので、街歩きを行うのであれば参加したい。

実際に道路が通っていないところを見ても実感が湧かないので、環状7号線以東の既に拡幅されているところも見たい。

街歩きは必要だと思います（認識するための行為なので、会議とリンクしていなくても良いと思います）。

街歩きは、環状7号線以東の地域を対象とする方が適当。

《回答》

街づくりを検討するときに現場を見るというのが、我々や専門家の手段の一つであるため街歩きを提案しましたが、街歩きについて意見が割れているため、次回の内容については再度検討したいと思います。配布したアンケートに次回の取り組みについてもご意見をいただければと思います。

《意見》

模型の説明をしてもらいたい。建物は現状の建物なのか。京王線の高架の高さは実際の高さなのか。

《コンサルタントからの回答》

模型で表現している建物は現状のもので、放射23号線と重なってしまう建物は表現していません。京王線の高架は、京王電鉄から情報をいただけていないため、代田橋駅の高さを参考に想定で製作しています。

《意見》

放射23号線の沿道の方々だけを対象に懇談会を開けば良いのであって、放射23号線と重なって立ち退かなければならない人たちは、東京都の会合にだけ出れば良いのではないかと。立ち退く人たちにとっては、関係ない話をしているように聞こえる。従って次回から案内を配る範囲を変えてほしい。

《回答》

放射23号線に敷地の全部がかかっているのか、一部がかかっているのかを正確に把握

握することができないため、これらの方々を分けてニュースを配布することが難しく、放射23号線を含めた沿道30メートルの範囲の全戸に配布しています。ご理解いただければと思います。

《意見》

次回は、いつ頃を予定しているのか？

《回答》

次回は、夏が終わる頃には、開催させていただきたいと思っています。

《意見》

今日出た意見は、次回に資料としてもらえるのか？

《回答》

次回の開催案内をお配りする際に、本日の懇談会の記録を示したニュースを合わせてお配りしたいと考えています。全ての意見をホームページなど、何らかの方法で見える化して、お伝えしていきたいと考えています。

《意見》

高齢者はホームページを見れない人もいるので、ホームページはあまり有効ではないと思う。

《回答》

承知はしていますが、紙面的に全部の意見をニュースに載せることは難しいと考えています。ニュースをつくる際は、要旨になってしまいますが、全部をお見せすることが大事だと思っています。ただ、約1,800の方々に全てお配りするのは難しいため、ホームページも上手く活用させていただきたいと思っています。

《意見》

ゾーン30の検討を主テーマにしてほしい。

街づくりと言うが、街づくりで土地利用の方針を変えるか否か、どう変えるかという事以外に、何をしたいのか項目を教えてほしい。 、 、 と挙げて下さい。4回でそれが終わらせられますか？どの様な進行を考えているのか予定を出してほしい。会議のアジェンダは示していただいた方が効率的だと思います。

放射23号線の話をする人が多いので、街づくりの話を進めるには、放射23号線を計画している東京都の参加が必要だ。

ご意見にあったように、完全立ち退きの方と残る方を分けないと意見の取りまとめが難しいと感じました。

《感想》

今回の様な進行方法では時間がいくらあっても足りません。資料もないし、準備不足だと思った。学校のホームルームみたいに感じました。主旨があいまいです。がっかりです。

●街づくり懇談会全般について（ : アンケート）

《意見》

懇談会に関して予算を増やす努力をしてほしい。

放射23号線がつくられる前提での話し合いなら、全部収用される我が家は出席する

必要がない。これから住んでいきたい、住んでいかなければならない人たちを中心に考えてほしい。

ホームページと言われただけでは分からないので、街づくりニュースに詳しい URL を書いてほしい。

協議会の様子を知らせてください。

懇談会で何をしようとしているのか、世田谷区の考え方がよく分からない。出た意見が生かされるのかも疑問。

街づくりについて話せる会にしてほしい。「道路づくり反対の人はコチラ」のような紙を配ってみてはどうか。

世田谷区としての権限の問題はよくわかりました。しかし、地域の意見を東京都に伝えるだけが世田谷区の役割ではないと思います。

情報や知識を共有できるように資料を作ってください。できるだけ具体的な話ができるような資料がほしいです。

懇談会への参加対象者を増やしてほしい。

懇談会への参加者の条件を限定しなければ、たくさんの人に来てもらえる。ビラを配った配らないという問題はなくなる。

次回の懇談会をいつ行うのかを、懇談会の場で教えてくれるようにしてほしい。

《感想》

ふりかかってみないと分からないことは多いものだと、つくづく思いました。住民参加の大切さがよくわかりました。

懇談会については何とも言えません。どんな感じかなと思い参加しました。

東京都、世田谷区、京王電鉄の3者が同時出席できないのが難しいところだと思います。

人は今の人数でも議論が進まないことが多いので、増やすのであれば何かしら対策しないと、有意義な会にならないと思う。

(4) 街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

様々な要素を縦割りで考えられないのが街であり、それがまた街の良さでもあるので、道路や土地利用に関して、総合的に考えるべきだと思います。道路について考え、また周りの土地のことも考え、相互の関連の中で考えると良い答えが見つかるかもしれません。

《寺内先生》

道路に関する様々な意見を集めて、東京都に伝えていくことが大事だと思います。

交通と土地利用は、別々の話ではないため、街をつくっていく上で一緒に考えるべきだと思います。例えば防災をテーマとしても、交通と土地利用は一緒に考えなければなりません。

第2回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成27年10月31日（土）13：30～16：00

会 場：新代田まちづくりセンター2階活動フロア

参加者数：31人

内 容：前回の報告、土地利用や建物の高さ等の説明、意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）沿道街づくりについて

●用途地域の変更について（：付せん紙、：発言、：回答）

《意見》

松原1丁目の用途地域は、現状のままだがよい。

現在と同様の低層住居専用地域でよい。

道路端より20メートル以内が第一種低層住居専用地域より変更となるのは反対。現行のままだがよい。

住み続けるためには、用途地域の変更はいらない。

今と同じ用途地域でよい。

《回答》

第一種低層住居専用地域のままにしておくのと集会所や老人ホームも建築することができません。端的に言いますと学校と郵便局と保育園などしかできないため、何を選ぶかということになります。

用途地域を変更しなければ、現在10メートルの高さ制限や70平方メートルの敷地面積の最低限度の制限があるため、地区計画を定める必要はありません。

地区街づくり計画については、区の条例に基づく手続きが必要となるため、おおむね1年くらいの期間を要することになります。

●土地利用について（：付せん紙、：発言、：アンケート、：回答）

《意見》

マンション（高層）を建てられる用途地域に変更すると、地上げ屋が入って住民の分断（仲たがい）が生じる。

昔ながらの街並みを残してほしい。

静かに生活できる環境がよい。

緑を残すことも考えてほしい。

現在の住宅地を守りたい。

住宅街なので小さな店舗がよい。

住宅地に飲食店はトラブルのもとになる。

区や東京都は街のビジョンをもっているのか。

集会所は、これから地域の中に必要となる。現在、羽根木にはない。

《質問》

小さな店舗があると良いという要望もあったが、第一種低層住居専用地域では、店舗はできないということか。

《回答》

住宅に附属する50平方メートルまでのものしか建築することができません。

《質問》

中規模のスーパーなどがほしいなら、用途地域を変更しないといけないということか。美容院などその程度の規模のものであれば、希望すればできるということか。

《回答》

用途地域と建物のボリュームは別の話で、建蔽率と容積率は変更せずに、用途地域だけを変更することもできます。第一種低層住居専用地域には10メートルという厳しい高さ制限がありますが、用途地域を変更すると10メートルという高さ制限ではなくなるため、3階建てや4階建ての建物が建つ可能性はあります。

用途地域を変更すると、10メートルの高さ制限がではなくなるため、どのくらいの高さ制限にするかの合意形成に時間がかかります。また、次は地域の方々、そして世田谷区全体という都市計画のステップがあるため2年近くの期間はかかると思います。現在、区としては具体の変更案は持っていません。

《意見》

高い建物が建たない道路を希望します。

（沿道に）公園のある道路を希望します。

住居地域になり、自由に商業ができる町になれば良いと思います。（現在、第一種低層住居専用地域となっているところ）

●建物の用途について（：付せん紙）

《意見》

現在、集会所等の施設がない。老人ホーム。

生活必需品のお店はほしい。

あまり大きなスーパーでなく、小ぶりでも上質な品揃えのスーパーがほしい。

明大前、松原、代田橋にはスーパーがないので、スーパーがほしい。

今あるスーパーは、エレベーターもエスカレーターもなく高齢者に優しくない。スーパー周辺の風も強い。ユニバーサルデザインのスーパーがほしい。

区の集会所、小公園等を作ってほしい。公共的に買い上げて。

●建物の高さについて（：付せん紙）

《意見》

沿道の建物は4階くらいまでにしてほしい。

高い建物は不要だ。

道路付近は低い建物にしたい。

建物の高さ制限を厳しくしてほしい（窪地になってしまう）。

4～5階は許容できるけど、10～15階は許容できない。

現状の４５メートルの制限を低く抑えることはできるか。
沿道より３０メートルの範囲で用途地域変更及び高度地区変更をお願いします。
土地の利便性が高まることで、資産価値が上がり、投資の対象になる。道の格にあう
高さが良い。
ペンシルビルの４階はやめてほしい。
敷地の最低限度１００平方メートル？
防災上の問題もあり、分棟制限を厳しく。
日影について、後背地への配慮をしてほしい。

●地域の特徴を活かした街づくりについて（：付せん紙）

《意見》

桜と鳥と青空と風は残してほしい。土地利用イメージは？
緑のあふれる地域にしたい。
教育。文教環境がすぐ身近にある（近くに大学）。
水（自然）の環境。自然に繋がる。
公園や緑地をつくってほしい。
石垣がいい風景。地域遺産。

●和田堀給水所について（：付せん紙、：発言、：回答）

《意見》

放射２３号線を掘り下げて、まちと給水所の繋がりをつくってほしい。
現在、和田堀給水所正門前は水道局資材置場になっています。将来において、その場
所は公園、緑の多い市民の憩いの場としていただきたい。
和田堀給水所の円形給水池を保存活用してほしい。
給水所を利用したランニングコースなどがほしい。
給水所の計画に世田谷区ももっと関与してほしい。

《質問》

和田堀給水所の建て替えがどのように行われるか知りたい。放射２３号線の沿道のイ
メージが分からなければ、街づくりについての意見を答えようがない。

《回答》

和田堀給水所は、給水所として建て替えられ、１０メートル超の建物が２棟建つ計画
になっています。

●沿道交通について（：付せん紙、：アンケート）

《意見》

生活が分断されるか心配だ（どこで横断できるか）。
代田橋駅へのアクセスを考えてほしい。
安全に横断できるようにしてほしい。
駅へのアクセス？？
横断歩道の位置、地下道の位置

放射 2 3 号線の横断歩道はどうするのですか？地下道が信号もなく便利で良い。自転車通行可能なものが望ましい。

●放射 2 3 号線について（ ：付せん紙）

《意見》

放射 2 3 号線は防災や景観の視点から、豊かな緑地を希望します。

道路工事と併せて共同溝化を考えてほしい。

松原 1 - 1 - 2 1 に信号を立ててもらいたくない。

緑の多い道路が良い。

東京都へ、緑豊かな道にして。

代々木上原付近の道路みたいになっていくと良い。

現在クランクが多いため、放射 2 3 号線ができるのは良い。

●沿道の環境・防災について（ ：付せん紙、 ：発言、 ：回答）

《意見》

ヒートアイランド現象が起きないような環境に十分配慮した土地利用にしてほしい。

甲州街道と環状 7 号線、放射 2 3 号線沿道に高い建物が建つと、道路に囲まれた場所が窪地になる。

高層の建物が建並ぶとビル風はどうなるのか。現在、甲州街道付近のビル風がすごい。

《質問》

防火帯としての道路は、幅が何メートルあるのが理想なのか。

《回答》

建築基準法上の道路は 4 メートル以上ですが、防災街づくりの観点では、消防活動には 6 メートル、延焼遮断帯としては 8 ～ 10 メートル以上の幅員が必要と言われています。環状 7 号線のような道路は、延焼遮断帯としての機能だけではなく、緊急時には輸送道路としての役割を担うことになります。

《質問》

延焼を遮断する効果と建物の高さとの関係は何かあるのか。

《回答》

延焼を遮断することは、高さよりも構造が大事です。高さが何メートル以上というような基準はありません。

《意見》

沿道の建物の高さを考えるときに、防火については考慮しないで、住みやすい街にするためにはどうすれば良いかを主体に考えれば良いということか。

《回答》

放射 2 3 号線の整備は、沿道の土地利用を考える良い機会であるため、建物の用途や店舗の大きさなどについて考えていただければと思います。

ただし、放射 2 3 号線沿道地区の土地利用の方針は「周辺の住環境との調和に配慮し、都市計画道路の整備にあわせて、不燃化等により防災性の高い沿道市街地の形成を図る。」としており、東京都も不燃化を進めているため、準耐火建築物などを誘導してい

くことは考えられると思います。

《街づくりアドバイザーからの回答》

建物の影は北側に落ちるため、建物が高いと日当りの問題が出てくることになります。コンクリート造の建物は、日中、壁に熱がたまり夜に熱が放出されるため、一般的にマンションが建ち並ぶようなところは暑いです。また、大きい建物が壁のように並ぶと街に風が入りにくいため、熱が逃げにくくなります。

●その他（ ：付せん紙、 ：発言、 ：回答）

《意見》

商売が成り立たないから、いま店がないのではないかな。

下高井戸の商業の活力も落ちている。

羽根木地域の活性化を期待する。

街づくり協議会でも意見を述べてほしい。

《質問》

マンションなど経年劣化による建て替えに関する法整備はどのようなになっているのか。

《コンサルタントからの回答》

きちんと管理されているマンションであれば修繕費用を積み立てていき、建築後、何年後かに大規模修繕を行いながら、50年以上ももたせることができますが、いずれかは建て替えが必要な時期がくることになります。

《回答》

マンションは区分所有のため、現在は権利者の4/5以上の賛成がないと建て替えができませんが、より少ない合意で建て替えをすることができるような法改正が考えられています。

大規模な防災用の道路の沿道については、建物の建て替え費用の一部を助成することにより建て替えを促している事例はあります。

《意見》

イメージ写真の道路は、車線数も道路幅員も放射23号線の整備予定のものと違う。

イメージ写真なので、その点の補足説明が必要だ。

《回答》

イメージ写真は、放射23号線自体の整備イメージではなく、沿道の建物のボリュームがどの程度になるかを示したものになっています。正確な道路の幅員は、土地利用イメージが33メートル、イメージが25メートル、イメージが25メートルです。

（2）街づくり懇談会について

●街づくり懇談会の進め方について（ ：付せん紙、 ：アンケート）

《意見》

この会議でまとめたことは本当に反映されるのか。

今後の街づくりのスケジュールを知りたい。

（沿道より広域に居住する住民にとっては、特に）給水所や放射23号線自体のあり

方が重要なので、それも含めた検討が望ましい。

行政が勝手に道路を作るのだから、あともご自由に。

地域のための街づくりか、車のための街づくりか。

沿道の街並みや木々、家の高さ、公園など具体的に検討したい。

グループに別れるのは、意見が言いやすく良かった。

分科会形式で議論をするなら、松原地区と羽根木・大原地区とを分けた方が関心が揃う。東京都も同席してほしい。

第一種住居専用地域と第二種住居専用地域について皆さんがしっかり理解していないのではないか。もう一回、その対象となる方にしっかり説明して、意見を聞く必要があると思う。

土地の用途制限について、高さや建蔽率、商業利用の有無等の希望を話すことはできるか。規制（法規）としてどのように落とし込むかを住民に答えを求めるのは無理。

●街づくり懇談会全般について（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《感想・要望》

この懇談会が住民に浸透していないように思う。一緒に行きましょと誘っても知っていなくて消極的でした。

もっと多数の住民が集まって意見をきいてほしい。

次回も参加したいと思います。懇談会の案内を世田谷区のホームページに載せてほしい。

いろいろな意見が聞けて良かった。

初めは場違いかと思ったのですが（道路脇に土地を持っていないので）この住民の意見として参加したのは良かったです。

《質問》

第２回懇談会は９月に行うと言っていたが、１０月末になった。遅れている理由は東京都と話しているからと街づくり課の職員が言っていたが、区は東京都と何を話し合っていたのか。

《回答》

前回、放射２３号線に関する質問をたくさんいただき、その質問に対して回答をくださいとやり取りをしていました。東京都から紙面による全ての回答はいただけませんでしたが、いくつかいただいた回答は今日お伝えいたしました。次回までにいただくことができた回答は皆さんにお伝えしていきます。

（３）その他

●東京都への質問、要望について（ ：付せん紙、 ：アンケート）

《意見》

ゴミの処理収集を水道局の協力を得られないか…集積場所等

羽根木地区にある（東電の）鉄塔は、今後どこに移動するのか、東京都に確認していただきたいです。

道路事業のスケジュールをはっきり示してほしい。

収用により残地が狭くなるので、その活用についてのアドバイスと自由度を高めてほしい。

残地の活用についてアドバイスがほしい。

(４) 街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

何か一つのことを決めていくことが街づくりですが、手掛かりを何にするかが大事です。今は、放射２３号線を手掛かりに考えていますが、和田堀給水所の屋上緑化が見えるように高さ制限を設けるなど、道路以外を手掛かりとして街づくりを進めていき、地域の「格」は何かを議論した上で、どのような街にしていくのかを決めると良いと思います。

《寺内先生》

自動車の利用を制限するのか、利便性を取るのか、そのバランスの議論が必要です。放射２３号線に横断箇所をできるだけ増やしてほしいという意見について、すべて実現しない可能性を考えて横断箇所に優先順位をつけて検討するのが良いと思います。横断歩道だけではなく、立体交差も含めての議論も考えられます。

放射２３号線自体の是非についても、さまざまな立場や意見があると思います。懇談会では沿道の街づくりを話しあうことが話題の中心となります。明大前の街づくり協議会では放射２３号線についても取り上げているため、興味がある方は参加していただきたいと思います。

《明大前駅周辺地区街づくり協議会より》

松原１丁目、羽根木２丁目、大原２丁目の放射２３号線沿道３０メートルの範囲の方々を対象に、放射２３号線の計画内容についてのアンケートを行う予定です。８００人程度を想定していますが、結果はきちんとした形で公表する予定です。

第3回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成28年2月23日（火）19：00～20：30

会 場：代田区民センター2階第1・第2会議室

参加者数：37人

内 容：東京都からの報告、交通課題の抽出

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）放射23号線について

●道路整備全般について（：発言、：アンケート、：回答）

《意見》

放射23号線を整備するメリットはあるのか。

放射23号線内において工事車両など大型車の駐車心配。環境が悪くなる。

早く事業を進めてほしい。

放射23号線を和田堀給水所の下を通るように地下化すれば良い。

放射23号線に駐車車両があると自転車が通れなくなるのではないかな。

京王線の踏切が通過できるようになれば、放射23号線は不必要ではないでしょうか。代田橋から水道局（和田堀給水所）側に道路拡張となり、放射23号線が通じなくても従来の井ノ頭通りで十分であろう。

これほど地元住民のメリットが少ない道路計画はない！！地元住民の動線（歩く人・車を運転する人）が全く考えられていない。家から渋谷方面に行くのにわざわざ遠くの甲州街道の混雑した道に出て、Uターンしなければならない。

生活しやすい道路になりますように。

地域住民の方が集まっているので皆さんにお聞きしたい。「このような良いことがあるので、放射23号線の整備に賛成だ」という意見の方はいるのか。私は懸念ばかりだと思う。待ち望んでいる方はいないということによろしいか。東京都は広域道路と言っているが、これは地域道路でもある。東京都は広域道路として道路ネットワークとしてしか考えていない。だから信号をつけずにスムーズに通行させたい。でも使い勝手など地域住民には困ることがたくさん出てくる。医療、福祉、介護などの観点からも、これからの時代にとって道路はどうあるべきか議論したい。

《回答》

議論していきましょう。街づくり協議会にも参加していただければもっと深い議論ができると思います。

●生活環境への影響について（：発言）

《意見》

騒音や排気ガスの問題に対処してほしい。

（放射23号線に）交通が集中して渋滞が発生するのではないかな。

●道路設計について（ ：発言、 ：回答）

《意見》

放射 2 3 号線は何種何級の道路で、設計速度はいくつで、事業認可されているのか。
私が調べたところ、放射 2 3 号線は 4 種 2 級の道路であり、道路構造令によると時速 2 0 キロメートルから 6 0 キロメートルだが、緩和曲線のないカーブがある場合は時速 4 0 キロメートルが限度となっている。時速 4 0 キロメートルが限度ということは、それだけ危険なカーブだということだ。

放射 2 3 号線に停車帯はない方がよい。

（自転車走行空間は）自転車専用道とし、相互通行となる方がよい。

車線数、中央分離帯・自転車道・歩道の構成など放射 2 3 号線の断面構成はどのようなになっているのか。

《街づくりアドバイザーからの回答》

道路の断面構成は、和田堀給水所の南東の交差点から東側は複数車線ですが、西側は片側 1 車線の合計 2 車線の計画になっています。

●中央分離帯について（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《意見》

中央分離帯により分断されるのは不便になるというレベルの話ではなく、生活が困難になるというレベルの話だ。

中央分離帯があると右折できないので、なくしてほしい。

放射 2 3 号線は幅が広く横断に時間を要するため、1 回の青信号で渡りきれないこともある。中央分離帯のところで歩行者が安全に滞留できる空間を確保してほしい。

羽根木から渋谷方向へ行くために、放射 2 3 号線の分離帯は一部解除場所をつくってほしい。

区間内に全て中央分離帯があり信号が一切ないとすると、車は右折ができないのか。

《街づくりアドバイザーからの回答》

中央分離帯があるということは、基本的に生活道路への右折はできません。横断もできません。

●Uターンについて（ ：発言）

《意見》

放射 2 3 号線内で U ターンできる場所がほしい。

放射 2 3 号線の松原 1 丁目の辺りで引き返せないと困る。

大原 2 - 3 1 遊び場付近をロータリーにして、全方向に行けるようにするのはどうか。

●横断について（ ：発言、 ：アンケート）

《意見》

羽根木の人たちはどのように放射 2 3 号線の北側へ行くことになるのか。

放射 2 3 号線を渡れなくなるのは困る。

放射 2 3 号線を渡るために、横断する歩道を地下に設けてはどうか。

横断歩道がほしい。

現状と同程度(箇所・設置数)の横断歩道を確保し、現況の機能を損ねないでほしい。
放射23号線と京王線、及び和田堀給水所に囲まれた場所が不便になるので、現在通
学路に指定されているどちらかに横断歩道がほしい。(図)

放射23号線と京王線、及び和田堀給水所に囲まれた場所の人たちは、どのように松
原小学校や明大前駅に行くことになるのか。わざわざ甲州街道まで迂回することにな
るのか。京王線の側道のところ、あるいは主要生活道路217号線と交差するところ
で横断歩道と信号を設けて渡れるようにしてほしい。両方の場所にあればなお良い。
(図 ・)

京王線の側道と放射23号線が交差する場所に横断歩道を設けてほしい。(図)
弱者が歩いて渡れるように、幅の広い道路の青信号の時間を十分とってほしい。
長い距離の横断歩道は渡れなくて危険である。
車いすでも放射23号線を渡れる状況にしてほしい(信号の途中で休める場所)。
環七から甲州街道の間には横断歩道を4ヶ所くらい考えてほしい。

《感想》

横断歩道の設置を早めに決めていただければと思いました。

●信号機・信号交差点について(: 発言)

《意見》

信号機はどこに設置されるのか知りたい。

和田堀給水所の東側の信号交差点は絶対必要だ。(図)

羽根木神社の東側の通りに信号交差点がほしい。(図) 協議会案

和田堀給水所内の西側の一部に南北を貫く道路を通し、そこに信号交差点がほしい。
(図)

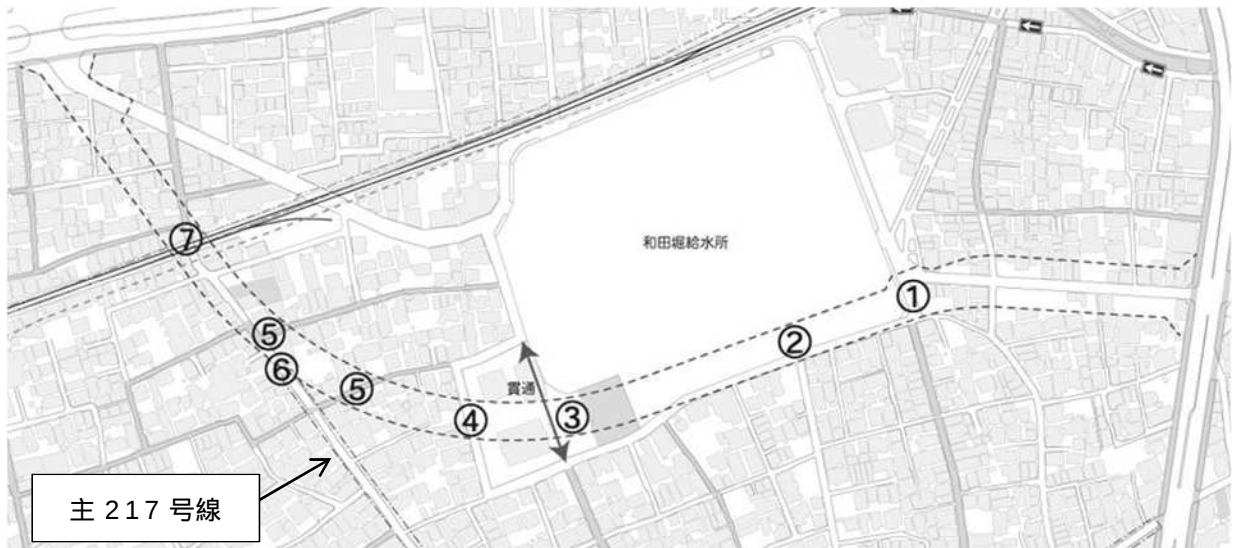
●交差道路について(: 発言)

《意見》

放射23号線と主要生活道路217号線の交差点処理を検討してほしい。(図)

和田堀給水所の西側も通過交通が多いが、ここは通れるようにしなくて良い。通れる
ようにすると通過交通が増え、通学路が危険になる恐れがある。自動車より通学路の
安全が優先だ。(図)

既存の道路との繋がりがどうなるのか心配だ。



横断箇所検討位置図

●その他（ ：発言、 ：回答）

《質問》

交通管理者、道路管理者とは誰なのか。

《街づくりアドバイザーからの回答》

交通管理者は警察、道路管理者は東京都です。どのような道路にするかを東京都と警察（警視庁）が協議をして決めますが、道路の形、横断歩道や信号の位置を決める権限は警察の方が強いです。その際に地域の方から何も意見がないと協議した内容で整備される可能性が高いため、地域の方から意見を出した方が良いです。

《質問》

放射 2 3 号線の整備に伴う状況説明や用地交渉など、個別に連絡があるのはいつからか。

《回答》

これから個別に交渉に入っていくと聞いています。どの地域からどの時期にということとは東京都からは聞いていません。東京都建設局第二建設事務所が用地交渉などの窓口になりますので、個別訪問の時期などはお問い合わせください。

（ 2 ）沿道の交通について

●周辺道路の現状の交通について（ ：発言）

《意見》

松原 1 丁目や羽根木 2 丁目の住宅街を通る自動車（通過交通）が多い。

非常に多くの自動車が主要生活道路 2 1 7 号を抜け道として利用しており、甲州街道まで行って新宿方面に向かっている。この通りは事故が多い。

この辺り一帯の道路は狭い。

ラッシュ時に踏切が混雑する。

主要生活道路 2 1 7 号線が抜け道になっている。

羽根木通りのクランクになっている交差点は、南側から来る自動車と環状七号線からくる自動車が交差するため自動車にとっても危険だし、歩行者にとっても危険だ。

羽根木では建売り住宅が増えおり、自動車が増えている。
羽根木通りは一方通行で自転車も多く使いづらい。
羽根木は南北の移動はしやすいが、東西の移動がしづらい。
狭い道路が多い、デイスービスの自動車などが停まっていると横を通るのが難しい。
デイスービスの自動車は増えている。
この辺り一帯で自動車に対する需要が高まっている。
井ノ頭通りは使いづらい。

● 周辺道路の将来交通について（ ：発言）

《意見》

主要生活道路 2 1 7 号線を通る自動車が増えるだろう。
（放射 2 3 号線が整備されることにより、）他の幹線道路へアクセスする際に抜け道（住宅地内の生活道路）の通行が不要になるだろう。
大原交差点が混雑するのではないか。
主要生活道路 2 1 7 号線が放射 2 3 号線により分断される。
補助 1 5 4 号線からは甲州街道を右折できないので、松原 1 丁目や羽根木の生活道路に自動車が流入してくるのではないか。

● 自動車について（ ：発言）

《意見》

この辺り一帯で歩車分離を考えてみてはどうか。
自動車が通ると認めた道路は、放射 2 3 号線にアクセスしやすくする。
生活道路に自動車を入れたくない。

● 周辺道路について（ ：発言、 ：アンケート）

《意見》

関連する京王線の側道を両側通行にしてほしい。
環七通りは道路の幅が広く、高齢者等は 1 回の青信号で渡りきれない。
周囲の一方通行も見直し、車の抜け道道路と歩行者優先（生活車両のみ）の道を分けて設計してほしい。

● 歩行者に関する現状の課題等について（ ：発言）

《意見》

現在、歩いていて特に問題はない。
踏切が狭くて危険だ。
羽根木通りと主要生活道路 2 1 7 号線の交差点付近は、自動車のスピードが速く、歩行者、特に子どもにとって危険だ。
自転車利用者が多く、笹塚に自転車で買物に行く。

●歩行者に関する将来の課題等について（ ）：発言）

《意見》

通学路はどうなるのか。

松原つみき公園への避難路はどうなるのか。

和田堀給水所の南側の道路は、現在人通りが少ないが、将来抜け道になるのではない
か。そうすると交通量が増えて危険だ。

（３）その他

●和田堀給水所について（ ）：発言）

《意見》

和田堀給水所の上部はどうなるのか。

放射２３号線の整備により生まれる和田堀給水所の残地を公園にしてほしい。

和田堀給水所内に公園をつくるべきだ。

和田堀給水所の東側の病院に車椅子でも安全に行けるように、道路の東側にも歩道を
設けてほしい。（現状は西側のみ歩道がある）

●地域の生活環境について（ ）：発言、 ）：アンケート）

《意見》

放射２３号線の整備により、松原つみき公園と大原２－３１遊び場がなくなるので、代
わりの公園がほしい。

公園がなくなると、子どもの遊び場がなくなる。

建物を高くすると見通しが悪くなる。

放射２３号線の整備により、地域の分断が起きる。

建物の高さ制限（低く抑えてほしい）

町内が分断され、生活が不便になる。区が地域の交流を大切にしているようだが、孤
立してしまう地域が多くできてしまう。何をするにしても２３号線は不必要に思う。

（４）街づくり懇談会について

●街づくり懇談会の進め方について（ ）：発言、 ）：アンケート、 ）：回答）

《意見》

今回は道路の使用状況に関するテーマであったが、具体的に道路沿いの用途について
再度検討してもらいたい。

計画で決定していることを先に活かしてくれないと、参加者が毎回異なるので論議が
しづらい。

初めての参加でしたが、皆さんと共通理解ができました。地域ごとにやっていただけ
るともっと年齢層も広がって、皆がつかいやすい道ができる気がします。

参加者の意識・知識レベルに差があり、とりまとめは大変だと感じた。班ごとの意見
交換は、参加者が様々なので、あまり有効とは思われない。いずれ意見集約をしなけ
ればいけないのであれば、案を提示してそれについて議論するようにした方が効果的
ではないかと思う。

テーマをしぼって検討する事もよいのではないのでしょうか。

生活道路等と放射 2 3 号がうまく流れるために、生活者が困らないようにするには、という話し合いがほしい。建物の高さや建蔽率等も人口（若い人がすみやすい町）が増えて高齢化をくいめたいものでもあります。守山小も閉校になります。人の流れも変わるという地域でもあります。

懇談会は 3 回目とのことだが、個別の計画は早急にしてほしい。

《質問》

放射 2 3 号線が気に入らない。何十人も住民を立ち退かせて何をしたいのか。放射 2 3 号線の是非については議論してはいけないのか。

《街づくりアドバイザーからの回答》

放射 2 3 号線が都市計画決定されている時点で、事業が行われることはほぼ確定されており、事業認可された後に認可を覆すことは難しいです。覆すための議論をこの場で行うと、仮に覆らなかった場合に、横断歩道や信号が望む位置にできないこともあり得ますし、生活道路の安全対策がなされないまま放射 2 3 号線が整備されることもあり得ます。覆す議論は、街づくり協議会で行っていただければと思います。

《意見》

街づくり協議会では、議論しない。

《回答》

この懇談会は、放射 2 3 号線が整備されることを前提に議論をしたい旨を第 1 回懇談会から言っています。放射 2 3 号線をなくす議論は、裁判でも構いませんが、他の場所でやっていただきたいと思います。

《意見》

公有地があるのであれば、民有地でやらずに公有地を使いなさいという判決も出ている。事業認可されているから放射 2 3 号線が整備される前提で議論を進めるというのでは納得がいかない。

放射 2 3 号線の是非は別の機会に議論し、放射 2 3 号線が整備されることを前提として、その場合にどうしていききたいかを議論したいということを予め言っていただければ納得することができる。

東京都に情報開示をして、放射 2 3 号線がどのような道路になるのかを聞いてきた。決定しているのは車線数、道路の幅（おおよそ 25 ～ 33 メートル）、両側に歩道がつくこと、電線の地中化、植栽と歩行者の空間（具体的な幅等は未決定）、自転車走行空間（現時点では自転車道で検討している）である。その他の項目は決定していないので、地域の方々とよく議論して、このようにしてほしいという意見をまとめて持ってきてほしいと東京都の方が仰っていた。この内容を前提に意見交換をしていきたい。（自転車走行空間には 2 種類あり、「自転車レーン」は片側通行、「自転車道」は双方通行。）

《回答》

放射 2 3 号線は東京都の事業ですが、放射 2 3 号線に対する地域の意見をまとめて東京都に出したいと思います。仮に裁判などで放射 2 3 号線が整備されなくなっても、放射 2 3 号線が整備された時にどのような街にしていくのかを議論しておく必要があ

と思うためご理解いただきたいと思います。

●街づくり懇談会全般について（ ：アンケート）

《意見》

（懇談会の）時間は厳守するようにした方が良いでしょう。

《要望》

放射23号線沿道の用途について具体的に知りたい。特に沿道30メートル以内の用途が知りたい。

資料として、用途が変わる範囲の詳細な図面をもらいたい。

私の家は放射23号線の真ん中に当たるので、至急お願いします。

《感想》

（懇談会の）時間が足りないくらいだった。

活発な意見交換で良かった。

参加して良かったです。

意見が色々でしたが、グループによってまとめる担当者の方によってきちんとまとめられて（整理されず）ヌケがあったので残念です。

（5）街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

放射23号線周辺の交通課題を検討する際には、小学校の通学路だけではなく、福祉施設や保育園、幼稚園、歯医者、病院等へのルートも考慮して意見をまとめるのも一つの方法です。

《寺内先生》

多くの意見が寄せられた横断箇所については、自動車の利便性を保つだけでなく、通過交通の懸念にも配慮する必要があります。どの位置に横断箇所を設けるのが良いか、客観的な情報も考慮して継続して話し合いたいと思います。今後はいくつかテーマを絞り、各テーマについてもっと掘り下げて意見交換をする必要があります。

第4回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成28年7月20日（水）19：00～21：00
会 場：新代田まちづくりセンター地下1階体育館
参加者数：27人
内 容：放射23号線及び周辺道路の交通課題についての意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）放射23号線について

●道路整備全般について（：発言、：アンケート、：回答）

《意見》

放射23号線は役に立つ道路なのか、問題を起こしているのではないか。

素晴らしい道路になるので、一刻も早い完成を願っている。

放射23号線で二車線から一車線になる構想において、大山交差点から北沢中学校付近が同じようになっており、二車線の区域は大型トラック等が路上駐車をしている。同じようになることを懸念しており、最終的に片側一車線にするのであれば、二車線にする必要はないのではないか。

放射23号線が負の遺産とならぬよう、地域住民にプラスとなるように計画してほしい。

「人々の動線を確保」という意見に賛成です。

放射23号線は片側一車線の二車線で十分だと言うのであれば、踏切がなくなり、現在の井ノ頭通りを少し拡幅すれば、放射23号線は必要ないのではないか。昔から言っているので、意見に入れてほしい。

《街づくりアドバイザーからの回答》

意見は記録としてきちんと残します。今回は放射23号線の横断箇所について意見交換をしましたが、意見交換を進めるうちに、放射23号線の周辺の道路の課題も見えてきて、議論が広がってきました。現在の道路の扱いや環境側道との関係など放射23号線の周辺の道路について、線的だけでなく地域として面的にも今後考えていかなければならないと思います。

《回答》

放射23号線に関しては東京都の事業であるため、放射23号線の是非についての議論は越権行為であることをご理解ください。地域の皆さんしか知らないことがあるので、寺内先生にも助言をいただき、東京都に出す意見をどこかでまとめたいと思います。意見を投げかければ、東京都も耳を傾けてくれるかもしれません。

●道路設計について（：発言）

《意見》

住宅街なので、放射23号線の制限速度を時速50キロメートルから40キロメートル

ルへ変更してほしい。

制限速度以上の速度を出す車が多くなるのではないか。速度の抑制を図ってほしい。

放射 2 3 号線の歩道が狭いと地域の祭りの際に神輿が通れないのではないかと。地域のイベントにも配慮した道路づくりをしてほしい。車が走行できれば良いという道では困る。

●中央分離帯について（ 図 10 : アンケート）

《意見》

中央分離帯の延長を長くすると交通安全上は有利になるが、災害時の避難が不安だ（甲州街道、環七、放射 2 3 号線に囲まれる地区の人のことを考えてほしい）。

●交差道路について（ 図 11 : 発言、 図 12 : アンケート）

《意見》

放射 2 3 号線から井ノ頭通りへ右折して入ることができないのは不便だ。

吉祥寺方面へ行くためにも、井ノ頭通りから放射 2 3 号線に右折できないのは困る。

一部の人々に不利益にならない形を考えてほしい。

井ノ頭通りの西側出口が右折不可となると、付近の生活道路に車が流れることになる。

右折できるように交差点の形状を再考してもらいたい。

代田橋駅が現 2 3 号線と交わる交差点に車が集中すると思われるので、検討が必要。

（大原 2 丁目地区から吉祥寺方面に行く車が集中する。代田橋駅前道路は狭い。）

吉祥寺方向から主要生活道路 217 号にも入れるようにしてほしい。

●横断について（ 図 13 : 発言、 図 14 : アンケート）

《意見》

井ノ頭通りの和田堀給水所周囲の道路を拡幅して放射 2 3 号線の交通量が分散できれば、放射 2 3 号線に横断歩道を複数箇所設けても問題ないと思う。子どもたちの横断を考えるとなるべく多くの横断歩道がほしい。

全て（図 13 ~ 図 14）に横断歩道や交差点を設けるのは難しい。自動車の流れは悪くなるし、事故も多くなる。

大原や羽根木に住んでいる人にとって、放射 2 3 号線以北の目的地は代田橋駅が一番多いので、和田堀給水所南東の交差点（図 13）以外の横断歩道（図 14）の需要は少ない。

通学を考慮して、現在の通学路上に横断歩道を設けるのが良い。（図 13、図 14）

駅に行く際に線路際を通るので、環境側道に横断歩道を設けてほしい。（図 14）

横断歩道の下に地下通路を設けて安全に渡れるようにしてほしい。

和田堀給水所側にも横断歩道を設けた方が安全性を確保できる。（図 14）

地域の生活者のことをきちんと考えて、交差点・横断歩道を設けてほしい。たださえ松原 1 丁目から明大前に行くのは不便になりそうなので。



● Uターンについて（ ：発言、 ：回答）

《意見》

道路に十分な広さがないので、Uターンは難しいと思う。横断歩道（図 ）とUターン（図 ）を一緒にして、Uターンもできる横断歩道が良い。

渋谷方向だけでなく、吉祥寺方向にもUターンできるように、双方向にしてほしい。このままでは井ノ頭通りから吉祥寺方向へ行くことができなくなるので、Uターンは双方向にしてほしい。緊急時にも必要となる。

環七通り以东のUターン箇所は、右折待ちの車とUターンの車が滞留しており、Uターンできるまで時間がかかる。環七以西もそうならないか不安だ。

反対車線の交通量が多く自動車の流れが途切れなければ、Uターンしにくいのではない。交通量が増えるとUターンは難しくなる。

カーブの途中にUターンを設けるのは危険ではないか。

直線部分にUターンを設けた方が良い。

東方向へのUターンのみ可能とのことだが、逆方向のUターンをする自動車が出てくるのではない。

信号機なしのUターンは危険なので、Uターンするには信号機が必要だ。

Uターンするには4車線必要だ。

吉祥寺方面から渋谷方面へ行く車線にはUターンは必要ないのか。

反対車線から車が来ている場合、Uターン待ちの渋滞が起きるのではない。

《街づくりアドバイザーからの回答》

もっと指導線が必要だと思います。中央に結構な幅のゼブラゾーンがあり、待機場所として利用することができます。

信号がある箇所は、歩行者が横断している間にUターンすることになります。Uターンの手前で2車線にした方が良くもありません。

皆さんからUターンも大事だというご要望があれば、意見交換の際に発言していただければと思います。

● 信号機・信号交差点について（ 〇：発言、 △：アンケート）

《意見》

コンピューターシステムを使った信号管理が良い。連動式なのか。

高齢者が多いので信号を付けてほしい。横断歩道の途中で休める場所も必要だ。（図 〇）
信号の区間が長いのではないかな。

人も自動車も渡ることができる信号交差点は絶対に必要だ。

Uターンよりも信号交差点が良い。

図 〇にも信号交差点がほしい。緊急車両が通る道でもある。信号交差点がないと、安全安心な暮らしを守れなくなる可能性がある。

吉祥寺方面から主要生活道路 217 号線へ行けるようにするためにも、信号交差点が必要だ。（図 △）

放射 23 号線から主要生活道路 217 号線へは交差点が鋭角になるので入りにくいのではないかな。（図 △）

難しいかもしれないが、主要生活道路 217 号線の計画線の位置を変更し、一本東の道路を通ることになれば、甲州街道までも出やすくなり、渋谷方面へも行きやすくなる。放射 23 号線と交わる箇所に信号交差点がほしい。（図 △）

京王線の高架下に歩道や信号が必要だ。

安全第一なので交差点は多く設けられないと言うが、交差点が少ない方が危険だと思う。自動車中心の考えに偏り過ぎると思う。

放射 23 号線を横断する距離が長く、青信号の間に横断できない人がいるため、交差点に隣接して地下通路を設ける。高齢者、バギー（高齢者の自動運転の電気車両）、車椅子、自転車を利用できる設えにする。地下にはコンビニなどタウン的な要素を持つものが望ましく、便利で安全な通路にする。

● 周辺の交通について（ 〇：発言）

《意見》

地域内の生活道路に自動車が集中しないようにしてほしい。周辺の生活道路の安全性を確保してほしい。

放射 23 号線に接する道路で幅員の狭い道路があるが、広げないのか。

補助 154 号線を北上しても甲州街道で右折ができなく、新宿方面へ向かう通過交通が増えそうなので、自動車の流入対策が必要だ。

デイケアの車が多いことを考慮すべきだ。

羽根木通りの一方通行を逆方向にしたらどうか。

羽根木通りと主要生活道路 217 号線の交差点が危険ではないか。

主要生活道路 217 号線が整備され幅員が広がるのは大分先になるのではないかな。

● 災害時について（ 〇：発言）

《意見》

災害時に第一次交通規制により、一般車両は環七の内側には入れないので、吉祥寺方面から環七を越えて井ノ頭通りを進むことはできない。また、甲州街道は緊急道路と

して一般車両は通行止めになる。そして第二次交通規制により、井ノ頭通り全体が一般車両は通行止めになる。それだけは覚えておいてほしい。

(2) 沿道街づくりについて

●沿道街づくり全般について（：発言）

《意見》

放射23号線が整備されることによって、不便を解消しようというだけではなく、現状よりも良くなるように意識して街づくりに取り組むべきだ。

●土地利用について（：発言）

《意見》

羽根木地区は静かな住宅地で環境は良いが、買い物が不便なので放射23号線沿道にもう少し店舗ができると便利に暮らせる。

(3) 街づくり懇談会について

●街づくり懇談会の進め方について（：発言、：アンケート）

《意見》

バーチャルリアリティーの映像は、具体的なイメージがわいて良かった。出席者は高齢者が多く、若い人が少ない。高齢者は保守的なので、若い人に魅力的な未来志向の街づくりが望まれる。この懇談会の開催通知を大々的に多くの人の目に触れるようにしてほしい。私自身も前回の会合を見逃してしまった。

京王線が高架のみになった現在、新しい代田橋駅の正確な位置と京王電鉄側の駅周辺の店舗等のプランを早く知りたい。それがないと実のある議論ができないと思う。

通学路や通園路に関係する話でもあるので、一緒に安全についても考えていきながらメリットを探していきたい。

小学生の通学にも考慮してほしい。

既に放射23号線ができるに当たっての議論にしては車両中心に進められすぎている気が強く感じられた。地域の生活者（歩行者）としての意見も入れてほしい。

●街づくり懇談会全般について（：アンケート）

《感想》

地域の方々が身近な課題である街づくりについて前向きに考え、どのような動線を作っていくか、様々な要望を出しながら議論をしていた。住民の方のメリット、デメリット、利益、不利益などを挙げ、具体的にどのようにしていくかという意見を伺い、なる程と思うことばかりであった。専門的な話を伺い勉強になった。

とてもいい議論ができたと思います。

まだまだ話し合いが必要だと思った。

司会の技量によって、意見の出し方、見方が変化してしまうのは残念かも。もっと具体的に意見を出したかったです。

(4) その他

- V Rについて(: 発言、 : 回答)

《意見》

V Rにダンプやトラックは出せないのか。普通車だけだと長閑な感じがする。

《街づくりアドバイザーからの回答》

次回に反映させたいと思います。要望は言ってください。心配事を確認してもらうためにV Rがあります。

(5) 街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

人が集まりやすいところや人に来てほしいところにあえて交通を集中させ、地域の自然発生的な拠点をつくるという考え方もあります。人がどこを通るのか、建物は何ができるのか、それらは連動しているため、今回の交通の議論も踏まえて沿道の土地利用の議論ができると良いと思います。

《寺内先生》

今回いただいた様々な意見をもとに、地域の方々の生活動線や、Uターン・横断歩道・交差点などの技術的課題を確認する必要があります。世田谷区とも相談して解決策を検討していくため、その内容を元に議論を深めていきたいと思います。

第5回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成29年3月5日（日）10：00～12：00

会 場：代田区民センター2階第1・第2会議室

参加者数：38人

内 容：放射23号線沿道地区の土地利用についての意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）A-1グループ



作成した沿道街並みイメージ

●建物の高さについて（：発言）

《意見》

現在と同じ10メートルまで3階建て程度が良い。

将来の資産運用のため土地の有効利用を考慮すると、4～5階建てにした方が良い。

●建物の用途について（：発言）

《意見》

住宅街のままだが良い。店舗はなくても良い。

コンビニなど近くで買い物ができるところや、カフェなどあった方が良い。

規模は大きくなく小さめで、ケーキ屋やパン屋のような店舗も良い。

地域や町会が分断されるので、集会所が必要だ。

地域の人たちがコーヒーを飲んだり話し合ったり、夜、通りが店の灯りで照らさせるような感じが良い。

今後の高齢化や子育てのことを考慮し、コミュニティジョブができるような地域のための施設が必要だ。子育て、デイサービス、診療施設があれば良い。

「つみき公園」が放射23号線にかかってしまうので、代替りの公園や広場がほしい。

可能であれば、集会できる場所と一体として、子どもたちが遊んでいる景色が見えた

り、小さなイベントや祭りができると良い。地元の方々が運営する。

宅配ステーションができると良い。賛成・反対の意見があるが、出入口のために街路樹が伐採されたり、荷捌きのために道路上に車が駐車する可能性もあるため、その辺りも考慮する必要がある。

防災系の施設がほしい。木造住宅が多いので、自治体で防災用の施設を作してほしい。

店舗は、バリアフリーとするようなルールづくりをしたい。

●その他（ ）：発言）

《意見》

緑化は推進すべきだ。高木は大事だ。

（２）A-2グループ



作成した沿道街並みイメージ２点

低層イメージ

●建物の高さについて（ ）：発言）

《意見》

現在と同じ街並みを維持したい。高い建物ができると後背地が日影になってしまう。

残地が駐車場になることが考えられる。建物の壁面が揃った街並みとなるのではなく、実際はもっと凹凸のある街並みになると思う。

●建物の用途について（ ）：発言）

《意見》

小型店舗程度は、あった方が良い。

中高層イメージ

●建物の高さについて（ ）：発言）

《意見》

規制を緩和し、防災上効果のある高さとする。具体的な高さは、専門家の話を聞いて検討する。

放射 2 3 号線の南側は、遮音の効果も考慮し、ある程度高い建物を建てる。北側は後背地に日影が落ちるので、高い建物は建てないようにする。

● 建物の用途について（ ）：発言）

《意見》

現在店舗がないので、小さなスーパーやカフェ、コンビニなど、この地域にないものを南側に設けて便利にしたい。

住みやすさだけでなく、耐震や防火の視点も加えて検討したい。ある程度、耐火性能の高い建物を建てる規制を設ければ沿道の不燃化も見込まれる。

● その他（ ）：発言）

《意見》

街路樹の場所に高木だけでなく、視線を遮らない程度の高さの生垣も設けると、遮音効果が高まり環境的にも良いのではないかと。

歩道の下に貯水槽を設け、避難所を沿道に確保する。

地域に公園が少ないので沿道に公園を確保する。残地を積極的に区が買い上げて公園にする。

（ 3 ） B グループ



作成した沿道街並みイメージ 2 点

低層イメージ

● 建物の高さについて（ ）：発言）

《意見》

現在と同じ 2 ～ 3 階を中心とした建物が良い。

中層イメージ

● 建物の高さについて（ ）：発言）

《意見》

広い道路ができるので、4 ～ 5 階建て程度は良い。

日影の問題があるので、放射 2 3 号線の南側と北側を別々に考えても良い。

共通

●建物の用途について（ ：発言）

《意見》

放射２３号線は、住宅街の中を通るので大きな店舗は必要ないが、小さな店舗はあっても良い。飲食店等ができれば、商店街の活性化にも繋がる。

医療関係施設は、既にこの地域に揃っているので、新たに沿道に設ける必要はない。保育所や老人福祉施設も守山小学校の跡地にできるので、新たに沿道に設ける必要はない。

現在使っている駐車場が放射２３号線にかかるので、新たな駐車場がほしい。また、来客用や荷物の荷捌き用、介護の送迎など、駐車するスペースが必要ではないか。トラックなどの休憩用に使われる恐れもあるので、何かしら対策は必要だ。

●その他（ ：発言）

《意見》

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はぜひほしい。

緑は増やしていきたい。

環七との交差点は、横断に危険なので歩道橋がほしい。防災用の施設もほしい。

検討箇所は、２箇所だけでなく、今度は性格の違う地域ごとに分けて考えたい。

（４）沿道街づくりについて

●建物の高さについて（ ：アンケート）

《意見》

基本的には低層の住宅中心にし、隣棟の環境に負担のかからない程度に高さ規制を緩める。

現状維持を極力図ってほしい。

用途を緩和して今より容積率が高い建物が建てられれば、防火、防音、防災等の面で良いと思います。

高さ制限については、土地の有効活用や防災等の観点から緩和すべきと考えます。特に南側地区。また、放射２３号線全体での統一性や公平性にも留意する必要があるとも思います。

せっかく幅広い道を通すのですから、放射２３号線沿道は容積率３００～４００パーセント、エレベーターが使える７階建てが建てられるようにしてほしいです。（バリアフリーもしやすいうえ、施設等も確保しやすい）

●建物の用途について（ ：アンケート）

《意見》

現状維持を極力図ってほしい。

地区のコミュニティ施設もいい考えだと思いました。

地域が発展するには、用途を変更してより高い建物を建てられるもの、及び店舗が入れる様なものがあつた方が良い。

店舗があれば、車を利用する人も出てくるので、道路沿いに駐車場を作ってもよいのではないかと思う。

防音、排気ガスを防げるためにも、5 - 7 階建てが建てられるようにすべきです。

街がこれからどう発展し、一層の魅力を持ち続けていけるか、それには防火、防音、防災に強く、徒歩圏に魅力ある商業施設、育児施設、老人等の憩える場所、そして公園が必要と思います。

●放射 2 3 号線について（ ：アンケート）

《意見》

放射 2 3 号線の環七の渋谷区側から甲州街道を越えた永福側までを地下で通し、現状ののどかな暮らしを残してほしい。

●沿道の交通について（ ：アンケート）

《意見》

放射 2 3 号と現区道との交差部の処理が重要だ。

交通量が増えるのは仕方のないことですが、住宅地に通る道路なので、騒音、環境に極力配慮してほしい。

●その他（ ：アンケート）

《意見》

松原つみき公園の代替となりうる公園、オープンスペースの確保が必要だ。

あまり規制しないで、街路樹の緑の多い住民が住み易い街ができることを希望します。地上げは反対。

店舗については、出店者の事業性にも配慮すべきかとも思いました。

“ 住みやすい街せたがや ” の代表になる様な地域を創りだすと良いのではないかと思います。

付加価値をつくりだし、資産が上がる様な街づくりにしたい。

首都直下型地震が 30 年以内にかなり高い確率で起こると言われているような状況からみて、防災上の観点から、高さ、容積率、用途等の面で柔軟に対応できる街づくりをしておくことが重要と考えています。

都も区も財政状況は苦しいので、今後少なくとも 50 年とか 100 年先を展望して、地震や火事で灰塵に帰してしまわない、安心して暮らせる街づくりを今回の道路計画の機会に合理的に考えていくことが、財政的にも生命的にも我々だけでなく子どもたちのためにも大事なことに繋がると思います。

沿道地区はもちろん、できればそれ以外の地区も、この際「ミニ開発防止策」を検討してほしい。大きく街並みが変わろうとしているなかで、借地・相続等諸般の理由から売却をせざるを得ない跡地が不動産業者のミニ開発に利用されるケースが近隣地区に散見される。例えば、庭付き 80 坪程の邸宅跡に建売で 3 ~ 4 軒が建てられる現状。樹木や地面が一切見えない住宅は世田谷には相応しくない。

貯水タンクは、和田堀給水所があるので不要だと思う。消防署は静かな町にはづらい。

誘致するものではない。

(5) 街づくり懇談会について

- 街づくり懇談会の進め方について（ : 発言、 : アンケート、 : 回答）

《意見》

交差点の位置など放射 2 3 号線に関して何も決まっていらないのに、それを無視して沿道の建物の用途や高さについて議論をしても仕方がない。

《街づくりアドバイザーからの回答》

放射 2 3 号線の内容については、東京都からまだ回答が出てきていないため、先に沿道の土地利用などの議論を進めていき、交差点の位置などが決定した時点で再度議論をすれば良いと考えています。

《意見》

何度も懇談会に呼ぶのか。

《街づくりアドバイザーからの回答》

丁寧に議論したいと思っています。放射 2 3 号線の内容が決まるのを待って、仮に急いで決めなければならないこととなると、皆さんに負担を強いることにもなるため、少しずつできることをやっていこうと思います。

《意見》

他の皆さんはどのように思っているのか。放射 2 3 号線について何も決まっていらないのに何度も呼ばれて。

《回答》

大切なことなので、皆さんの合意がなければ進められません。

《意見》

交差点についてはピンポイントの議題だが、今回は沿道という長い範囲について議論するので、交差点と分けて考えたとしても損なことではないと思う。今日初めて来た方もいらっしゃると思うが、今のうちにどのような問題があるのかを皆さんが知る良い機会なので、何度話し合っても良いと思う。

《回答》

この懇談会は、放射 2 3 号線の是非を問う場ではないことはご理解ください。地域のことを良く知っている皆さんから放射 2 3 号線に対してのご意見をまとめ、提案していきたいと思っているため、交差点などについての議論は、追々行いたいと考えています。

《意見》

期待していた話と少し違う印象を受けたが、沿道の土地利用の議論は意味のあることだと思う。今回の趣旨は、用途地域を選定するため、住民の意見を聞きたいという理解でよいのか。

《回答》

用途地域も地区計画も、このような街にしたいという希望を実現する手段であり、沿道の土地利用、建物の高さやボリューム、緑化など皆さんがどのような街にしたいのかということをまず議論していただきたいと思います。それをもとに用途地域も

含めて都市計画のルールを決めていきたいと思います。

《意見》

用途地域の変更などの都市計画は、区に主導権があるのか。

《回答》

用途地域の決定権は東京都ですが、区はこのような街にしたいので用途を変えてほしいという地元の意思を踏まえ、東京都と協議を行っていく役割があります。

《意見》

沿道地域だけではなく、守山小学校や梅ヶ丘病院の跡地利用、京王線の高架化など周辺の街づくりの情報を公開してもらえると、相互の関係も分かって必要な施設等も検討しやすくなる。

《回答》

これまでの懇談会で検討した内容や資料、VRについて関心がある方、また、周辺の街づくりの内容について知りたい方は、街づくり課までお問い合わせください。他の地域の街づくりに関してはこの場では議論できませんが、情報があればお伝えします。

《意見》

放射23号線に大きな車が路上駐車した場合はどのような感じになるのかを知りたい。また、車道と歩道の間にガードレールがつくことが想定されるので、それも取り入れた方がよりイメージがわくと思う。

沿道地域だけではなく、周辺の街づくりの情報を公開してもらえると、相互の関係も分かって必要な施設等も検討しやすくなる。

出た意見の集約・発表に巧拙がある。グループの発表者が全体の流れ、大方の意向、特徴的意見等をしっかり把握できてないと感じた。大切なのは参加者の多くがどのようなイメージの街を望んでいるかを把握することが本会の主旨であろう。現行規制に詳しい者、論理的に反対意見を述べる者の意見に引きずられての纏めは困る。参加者の主旨・意見の違いが出ていた。本会は勿論、多数決で意見を集約するものでもなければ、発表者の巧拙で方向が決まるものではないと承知している。大事なのは参加者をひとつのサンプル集団として住民がどのようなイメージの街づくりを望んでいるかを把握することだと思慮する。意見を言わないで頷く人、首を傾げる人等全体の雰囲気や正確に察知することが大切だと思う。そのために発表者はとにかく、なるべく多くの区の担当職員他関係者を討議グループ内に参加させ全体の雰囲気・希望するイメージを把握する必要があると感じた。その後で行政として専門的知識に基づいて方向性を立案すべきだと思う。本懇談会は大変有意義と思うので住民の意見希望がどこにあるのかをしっかりと把握して、関係官庁にも意見を申して住みよい街づくりができるようお願い致します。

現地の街歩きや似た状況の他地域の見学、現区道の処理についても検討したいです。

放射23号線の整備によって、放射23号線と周囲の道路との交差部の関係がどうなるかを検討したい。

法令に関して知りたい。

安心安全、住みやすい街について検討したい。

地域防災と街づくりについて検討したい。

地域ブランドづくりについて検討したい。

放射23号線の環七から甲州街道までの一つひとつの車の動きや信号の必要性を全体でなく検討してほしい。

容積率を高くすると（例えば、200パーセント、300パーセント、400パーセント等）放射23号線沿道の建物はどの程度の大きさになり、街づくりにどのような影響を及ぼすかについて知りたいです。

●街づくり懇談会全般について（：アンケート）

《意見》

参加者は高齢者が多いので、若い人が参加する仕組みが望まれる。

テーブルの取りまとめ役の方が明らかに低層住宅を促進している意向を感じ取れました。

北側斜線の規制がある以上、一定以上の広い土地でなければ高い建物は建てられないことを説明願いたい。

懇談会に参加する住民は現在沿道に住んでいる人々が多く（中には道路に接していない人もいる）自分が将来住むにあたってばかりで、そこを利用する将来の人については考えていない。それらの意見を重要視する必要はない。

防音、防火に関する意見は地域のことを考えていると思う。

代田橋の懇談会と明大前の懇談会との合同の会を開催してほしい。

開催日程は休日希望です。また、日程告知は1ヶ月前ぐらいにできないでしょうか。

平日は仕事の関係から参加するのが難しいので、週末に開催してほしい。地域住民の皆さまと意見交換をして、より良い街づくりに反映できれば良いと思う。

《感想》

日曜朝10:00 - 12:00の時間帯で、参加しやすく助かりました。

道路と街のイメージや課題を認識することができました。CG利用のワークショップは初体験でしたが、大変良いです。

良かったと思う。

今回初めて参加したが、良く分かった。

次回も引き続き参加します。

過去4回の懇談会に出られなかったので、次回参加します。

今後とも速やかに進めていただきたいと思います。

参加者の年齢層が高すぎるので、意見が偏っている。将来の事であれば、もう少し若い人の意見も取り入れた方が良い。

色々な意見が出て勉強になった。住む所によって考え方が違う。

地域リーダーの育成としても、このような会を活用できると良いのかと思いました。

模型が設置されていたので、イメージが掴みやすかった。

今回は比較的和やかな雰囲気でした。話し合えてよかったと思います。今後もこのように楽しい気持ちで皆さんと街づくりのことをご相談できたらいいなと希望します。

参加者が多く、グループの人数が多すぎた。他のグループの声がうるさかった。

(6) 街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

意見交換の内容を忘れないようにしていただきたいと思います。今後、地区計画の説明会等で街並みのルールなどを詰めていくことになります。その際に、地域の意見を皆さんの言葉で伝えられると、良い都市計画ができると思います。

《寺内先生》

今後必要と思われる店舗や施設を考えることによって、介護のための車の送迎や駐車スペースなど、交通に関する意見も出ました。街並みの話も交通の話も、今後の暮らしを想定して考えるのが大事で、用途の議論を深めた上で交通の議論を行うと、より議論が深まるのではないかと思います。

《街づくり課長》

区案に対して意見を言う方がやりやすいという意見もありますが、区が決めた案について議論するよりも、物事を決める前のことの方が大事だと思っていますので、ご理解いただきたいと思います。今回の意見のどれかを選ぶというわけではなく、次回も土地利用について検討していきたいと思っています。皆さんともう少し議論を重ね、その後ルールづくりの手続きに入っていきたいと考えています。1～2年先の話になりますが、その際はルールの案を区が示し、意見をいただくことになります。その段階では、説明会や縦覧という形になりますが、懇談会に参加していない方々の意見もいただくことになります。

第6回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成29年9月3日（日）9：30～12：00

会 場：明治大学和泉キャンパスリエゾン棟1階L1教室

参加者数：33人

内 容：放射23号線沿道地区の土地利用についての意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）グループA

●街のビジョンについて（：発言）

《意見》

街づくりのビジョンが分からない。

街全体の景観も考えた方が良い。

個々の事情があるため街づくりのビジョンをつくることができないのではないかな。

●建物の建替えについて（：発言）

《意見》

建物のボリュームだけでなく、住みやすさや経済的な建て方も併せて説明してもらわないとイメージがわかない。

階段室やエレベーター、地下室、駐車場等の容積率が緩和される条件もあるので、それらも併せて考えるべきではないかな。

●住環境を守るルールについて（：発言）

《意見》

ディベロッパーは最大限建てようとするので、4階建てより高くなるのではないかな。

敷地がまとまれば、より高く建てられるようになる。

住環境を守ることを意識する必要がある。

街並みを守るために地区計画等で高さ制限をかける必要がある。

●後背地について（：発言）

《意見》

沿道20メートル地域だけでなく、さらにその後ろ側の人たちがどのような影響を受けるのか。日が当たらなくなるのではないかな。

土地が狭くなると、細長い建物が建ち、住環境が悪化するのではないかな。

利害関係の話に偏っている。もっとまわりのことも考えるべきだ。

●振動・騒音について（：発言、：回答）

《意見》

沿道の建物より裏側の方が振動は大きい。

放射 2 3 号線による振動はそれほどない。京王線の方が心配だ。

振動や騒音を減らす解決策はあるのか。

《コンサルタントからの回答》

振動や騒音は、建物を鉄筋コンクリート造や鉄骨造にすることにより減らすこともできます。

●放射 2 3 号線について（ ：発言、 ：回答）

《意見》

道路がないところに道路をつくるのが問題だ。移転する人が一番大変だ。

放射 2 3 号線を地下化して、街はこのままが良い。

振動や騒音の問題は沿道だけでなく後背地にも影響するので、沿道だけでなくもっと広い範囲の方々に説明が必要ではないか。

《質問》

都市計画道路の整備で土地の面積が最低敷地面積より小さくなる場合に建物は建てられるのか、また、その土地を売った場合、買った人は建物を建てられるのか。

《コンサルタントからの回答》

都市計画道路の整備により最低敷地面積が小さくなる場合には建てるができます。土地を譲渡した場合もその権利は引き継がれるため建てるができます。

《質問》

小さな残地は東京都に買ってもらえるのか。

《コンサルタントからの回答》

基本的に残地は買収しないようですが、敷地の状況などによっても異なると思われます。放射 2 3 号線に面していない敷地の方が、隣接地所有者の土地を得て放射 2 3 号線に面することもあるため、隣接地所有者に売却するという方法もあります。

（ 2 ）グループ B

●将来のイメージについて（ ：発言）

《意見》

将来の街並みをイメージするのは難しい。

将来的に、緑化を進め、公園が所々あるような街にしたい。

世田谷らしい街並みにしてほしい。地域みんなが親しくしているので、街を変えるのは困る。

ある程度の賑わいがあり、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。

賑やかすぎるのは困るが、適度に賑わいがほしい。

広い道路が通っても街並みが変わらないのは不活性だ。5 ～ 6 階建ての建物の方が、道路の幅とのバランスも良い。

放射 2 3 号線の南側は日影規制を受けないため、延焼防止のために高い建物を建てた方が良い。

● 長期的な視点について（ ）：発言）

《意見》

これまでの規制にとらわれず、将来を見据えた街づくりをすべきだ。

100年先を見据えた防災街づくりを考えるべきだ。

長期的に考えると、小さい建物が建ち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。

● 現状の生活の維持について（ ）：発言）

《意見》

何十年もこの地域に住んでいてコミュニティを築いてきた。引っ越しはしたくない。

いま住んでいる人の生活を変えないでほしい（用途地域を変えないでほしい）。高齢者には引っ越しや移転は厳しい。

● 建物の高さについて（ ）：発言、 ）：回答）

《意見》

4階建てになるとエレベーターが必要になる。

6階建てくらいは良いかもしれない。

《質問》

絶対高さはどうなるのか。

《コンサルタントからの回答》

用途地域が第一種低層住居専用地域では10メートルですが、仮に第一種住居地域に変更されると、現時点の想定では19メートルになると思われます。

● 再建について（ ）：発言）

《意見》

道路にかかる敷地の状況次第で再建の可否が大きく違うことが分かった。

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。

敷地を取られてしまう人々に対して、区が個別に話し合うことが必要だ。

● 用途地域の変更について（ ）：発言、 ）：回答）

《意見》

敷地を取られる人は大変だが、用途地域を変えると影響が非常に大きいのではないかと。近隣商業地域に変更する可能性はないと考えていいか。中高層住居専用地域にすることも考えられるのか。

用途地域を変更することにより、沿道の人たちだけが非常に有利になり、それ以外の人たちが日照などで非常に不利益を被ることにならないように考えてほしい。

《質問》

用途地域はどのように決めるのか。行政が決めるのか。

用途地域を変更するには、個人で申請するのか。

用途地域の変更する範囲は沿道20メートルに決まっているのか。

《回答》

用途地域の変更について、決定権は東京都にあります。用途地域を変更する範囲については、都市計画道路の沿道において変更する場合には、東京都が定めている基準では原則として20メートルの範囲とされています。

● 建蔽率について（ ：発言）

《意見》

建蔽率が60パーセントである限り、街並みは大きく変わらないのではないかな。

建蔽率が緩和されない限り、容積を使い切れないのではないかな。

環七近くの第一種住居地域の建物も3階建てが多く、用途地域を変更しても6階建ては現実的ではない。

● その他（ ：発言）

《質問》

沿道は必ずコンクリート造にしないといけないのかな。

（3）沿道街づくりについて

● 沿道街づくり全般について（ ：アンケート）

《意見》

住居地域、容積率300パーセントを認めていただきたいと思います。（2016年2月23日付「土地利用」資料に記された内容からです）地域の活性化と長期的視点から、容積率300パーセントがのぞましいと考えます。街の連続性、との考え方からは、200パーセントと300パーセント両方を前提に検討すべきだと思いました。住宅街の中とはいえ、放射23号線という大通りができるのだから、放射23号線沿道は今まで通りの住宅街というのは無理だと思う。折角なので新しい道路を利用し、不活性の街ではなく、街並みを活性化したい。

そのためには、放射23号線沿道20メートルを、5～6階建のビルやマンションが建てられるようにし、人口増加を図り、コンビニや喫茶店がたまに在るような雰囲気理想です。また、放射23号をきれいに緑化し、歩きやすくすることが大事だと思います。放射23号線に大型喫茶店などができるとよいが、それには駐車場も必要となり、50～100年後を見据えて考える必要がある。例えば、明大も近くにあるから、ツタヤのような大型書店を呼び込めたらよいと思う。

街づくりビジョンは大切です。

● 建物の高さについて（ ：アンケート）

《意見》

道路側の高い建物ができると、裏側の建物の影響が大だと思う。

できるだけ今までと変えないでほしい。高い建物は建ててほしくない。

● 建物の用途について（ ）：アンケート）

《意見》

現状維持を極力図ってほしい。

放射 2 3 号線沿道に既に戸建住宅に住んでいるので、騒がしい町になってほしくない。
うるさくて住みにくくなることはやめてほしい。

公園やコンビニくらいはあって良いと思う。

基本的に住宅街のままでお願いします。

現在の住みやすい、良い住宅街を大切に残したい。

閑静な住環境が守れるような街づくりを望みます。

土地の有効利用を考えていくなかでは、第一種住居地域までの限定となると、検討に制約がかかってしまう。

将来を見据えて、ある程度人が多く、落ち着いた楽しい街並みになることを希望します。防災、防音等も考えて、容積率 3 0 0 パーセントを希望します。カフェなどで皆が憩える所もあって良いと思います。

● 沿道の交通について（ ）：アンケート）

《意見》

信号の関係で、車で自宅に戻るのが大変になる。

車の利便性が悪くなる。

● 放射 2 3 号線について（ ）：アンケート）

《意見》

放射 2 3 号線は地下化してほしい。

（ 4 ）街づくり懇談会について

● 街づくり懇談会の進め方について（ ）：アンケート）

《意見》

街づくりについては、現在の街並み、景観を維持するという意見が多いが、今後の災害対策を含めて、行政としての考え方、方針を示される必要もあるのではないか。

点でものを考えず、面で計画を立ててほしい。

コンビニや病院、デイサービスがほしいという意見が前回あったが、それは「公」がやる事業ではない。そこで商売をしたい人が、儲かると思えば始めるだけである。今住んでいる住居地域をどうしたら良いのか、どうなったら良いのか、地域別に考える必要がある。

放射 2 3 号線整備により影響を受ける全部の方に呼びかけて、街並みをどうするか検討したい。高齢者が多いために、住み続けることがむずかしくなる可能性が大である。

明大前の地区街づくり計画や地区計画、区全体で検討中の建物高さ、敷地面積のルール見直しなども見据えた、街全体を考える議論が必要ではないか。

一部土地を買収される人たちの生活再建については、個別の条件で問題が大きく変わることが分かった。個別に相談するといっても建て替えするのか、しないのか？懇談

会で今後この話題を話しても解決しないので、次回はもっと大きな方針を考えていきたい。

今回の内容は、用地取得対象者への説明会です。その人がそのまま住み続けるかどうかは個人の問題なので、街づくりのビジョンとは関係がない。

パワーポイント等で説明してほしい。

建物を建てる時の建築についての条件は詳しく良く分かったが、それからの街づくりの話ができる時間がなく、いつも時間が足りない。

テーマの内容を絞ってほしい。

用途地域や制限の変更は、住民の観点ではなくディベロッパーの視点で見るべきだ。

想定以上の変化が生まれると思う。

《感想》

個々の建物の道路側の様子は理解できた

非常に丁寧な説明で良かったと思う。

無理な質問が多いと思われる。

今回の模型や前回のCGを使ったワークショップは、具体的イメージが掴めて、分かりやすくよい。

斜線制限や高さ規制、高度地区の理解が今まであいまいだったが、今回の説明でよく分かった。

ご多用のところ、会を催していただきありがとうございました。

●街づくり懇談会全般について（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《意見》

懇談会の開催の間が空きすぎているので、もう少し頻繁に開催してほしい。

交通規制（信号の位置等）についてはどうなったのか？経過報告がほしい。

《感想》

個々人の意見が聞けたことが良かった。

懇談会が日曜日の開催だったので参加できて良かった。

《質問》

確認したいのだが、この懇談会の案内は区報にも地域版にも掲載されていないので、周知方法は案内チラシのみで、懇談会の案内チラシは放射23号線沿道30メートルの範囲の方のポストにきちんと入れているか。つまり沿道30メートルの範囲の方には案内がいつているが、沿道30メートル以上の方にはいつていないということでしょうか。

《回答》

案内チラシは、沿道30メートルの範囲の方々に配布・郵送しています。

（５）街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

道路が整備された際に、残った土地で建て替えられる条件を検討するため、個別の敷地に焦点を当てて議論しました。そのため、全体の街並みの話や将来のビジョンにつ

いて議論する準備が不足していたと思います。次回以降は全体のことを議論するようにしたいと思います。また、土地が計画線にかかる方は、今後、都が個別に相談に乗ってくれると思います。

おおむね、A グループは現在の住環境を守っていきたいという意見で、B グループは将来のことを考えて少し建物を高くして賑わいが出るようにしてもいいのではないかという意見だったと思います。2つのグループで少し違う意見が出たので、引き続き議論していききたいと思います。

《街づくり課長》

区の方からビジョンを示してくれないと分からないという意見がありましたが、この沿道をどのような街にしていくかというビジョンをつくるために懇談会を開催しています。これだけの道路ができれば、東京都が定めた用途地域の指定基準に従い、変更することができると思いますが、それが本当に良いのか、皆さんと一緒に考え、ビジョンや方針を示すところまで丁寧にやっていきたいと考えています。

第7回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成30年3月11日（日） 9時30分～12時

場 所：代田区民センター 地下2階多目的室

参加者数：24人

内 容：放射23号線沿道地区の将来の街のイメージについての意見交換
放射23号線周辺の交通課題についての意見交換

2. 放射23号線沿道地区「将来の街のイメージ」についての意見交換

（1）実施概要

第1回から第6回の懇談会の振り返りをした上で、土地利用や建物の高さなど、沿道の街づくりについて、これまでの懇談会で参加者からいただいたご意見を踏まえ、以下の6つの「街づくりの目標（案）」を示した。

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。

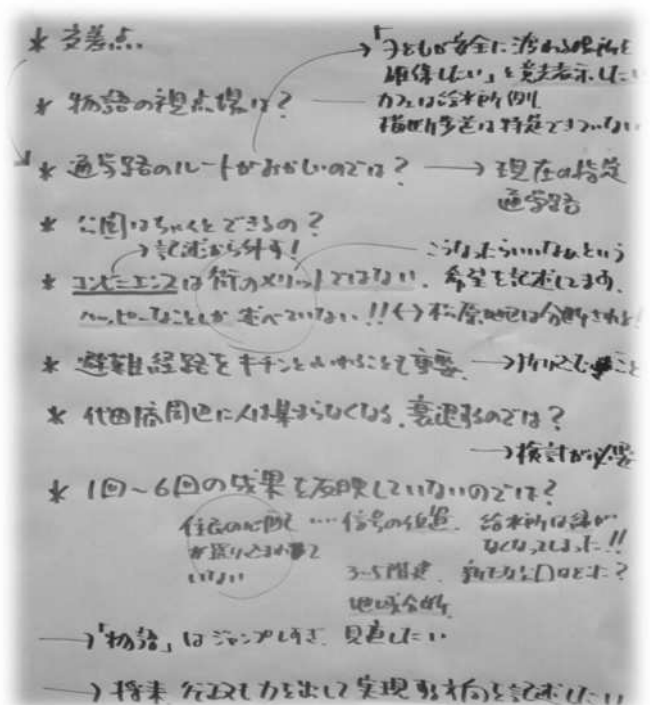
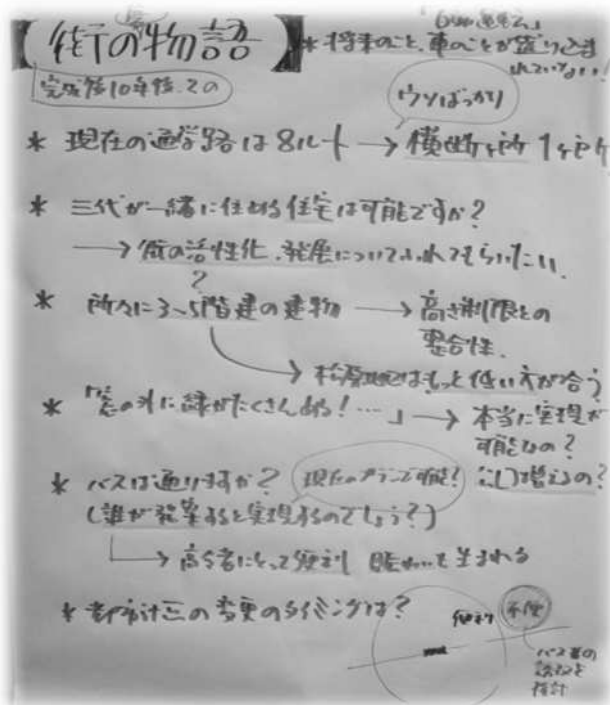
これら6つの「街づくりの目標（案）」を実現すると、沿道の将来の街並みや日常生活がどのようなのか、というイメージを「街の物語（別紙参照）」で紹介した。

「街づくりの目標（案）」及び「街の物語（別紙参照）」について意見交換を行った。



(2) 参加者からのご意見及び区の回答

- 街の物語について (: 発言、 : アンケート、 : 回答)



《意見》

「街の物語」には3～5階建ての住宅が並んでいるという記述があるが、松原地区はもっと低い建物の方が良い。

《回答》

現在の2～3階建て程度の戸建て住宅が並ぶ街並みが良いという方と、もっと高い建物が建ち並ぶ街並みが良いという方がいらっしゃいます。双方のご意見を鑑みて、今回の「街の物語」では、3～5階程度のコンクリート造の建物が並ぶ街並みを設定しています。

《意見》

「街の物語」の視点場はどこか。また、子どもたちが横断歩道を渡る記述があるが、放射23号線には環七通りから甲州街道まで中央分離帯が設置され、横断箇所が無いと認識している。この横断歩道はどのことを言っているのか。

《回答》

「街の物語」の前半は、放射23号線の北側の歩道を歩いているという設定です。カフェは放射23号線沿道の北側に立地し、店内から車道を挟んだ南側を眺めているという状況を想定しています。横断歩道の位置については、現在、事業者より明確な設置位置が示されている訳ではないため、特定の位置は想定していません。あくまで放射23号線を歩行者がどこかで安全に横断できる、という内容の記述です。

《意見》

現在、和田堀給水所のみどりも(工事により)無くなり、公園や子どもの遊び場は、放射23号線の整備によってなくなってしまう。新たな公園の記述があるが、本当にできるのか。コンビニエンスストアは街にとって必ずしもメリットではない。「街の物

語」には良いことしか書かれておらず、将来像ではなく夢物語のような印象を受けるが。

《回答》

代田橋駅周辺地区及び明大前駅周辺地区の地区街づくり計画では、緑化の推進や公園・広場等を確保するエリアを定めています。これは、区が地区内の公園・広場の用地となる土地を買収するための根拠となります。

「街の物語」は、沿道の街づくりに関して多様なご意見がある中で、みなさんが歩み寄りながら、街づくりの目標を実現した際の望ましいと思われる街並みを、一つの物語としたものです。用途地域を変更しなくて良い、現状の街並みのまま暮らしていたい、というのであれば、用途地域の変更や地区計画の策定をしないという選択もあるかと思います。ですが、生活再建や道路整備に伴って、ある程度高さが高く大きな建物を建てたい、コンビニエンスストアがほしい、身近に診療所がほしい、というご意見の方もいらっしゃいます。双方のご意見を考慮し、今回、「街づくりの目標（案）」及び「街の物語」をお示ししています。

《意見》

信号や横断歩道の設置位置、地域分断、災害時の避難経路など、住民が心配に思っていることを「街の物語」に盛り込むべきだ。街の活性化についてもっと触れてほしい。

《回答》

ご意見を承りました。次回以降の参考にいたします。

《意見》

放射23号線を通るバスの計画はあるのか。実現すると景色も変わり、適度な賑わいに貢献すると思う。

《回答》

現時点では、バスが通る計画はありません。ご要望があれば、まずは街づくり課に言ってください。一般的には、鉄道駅や既存のバス停から一定の距離が離れている交通が不便な地域に該当する場合には、区の施策として誘致するような取り組みもあります。

《意見》

用途地域の変更や地区計画の策定など都市計画を変更する時期はいつなのか。放射23号線が整備されるまでは、変更しなくて良いと思う。

《回答》

放射23号線ができていく過程で建て替えが起こるため、建物を建て替えて新しい街に変わろうとする段階で、新しいルールを適用したいと考えています。一番良いタイミングは、放射23号線が建築基準法上の「道路」になる時だと考えています。

《意見》

地図に記されている通学路はおかしいのではないかと。現場を歩いているのか疑問だ。

《街づくりアドバイザーからの回答》

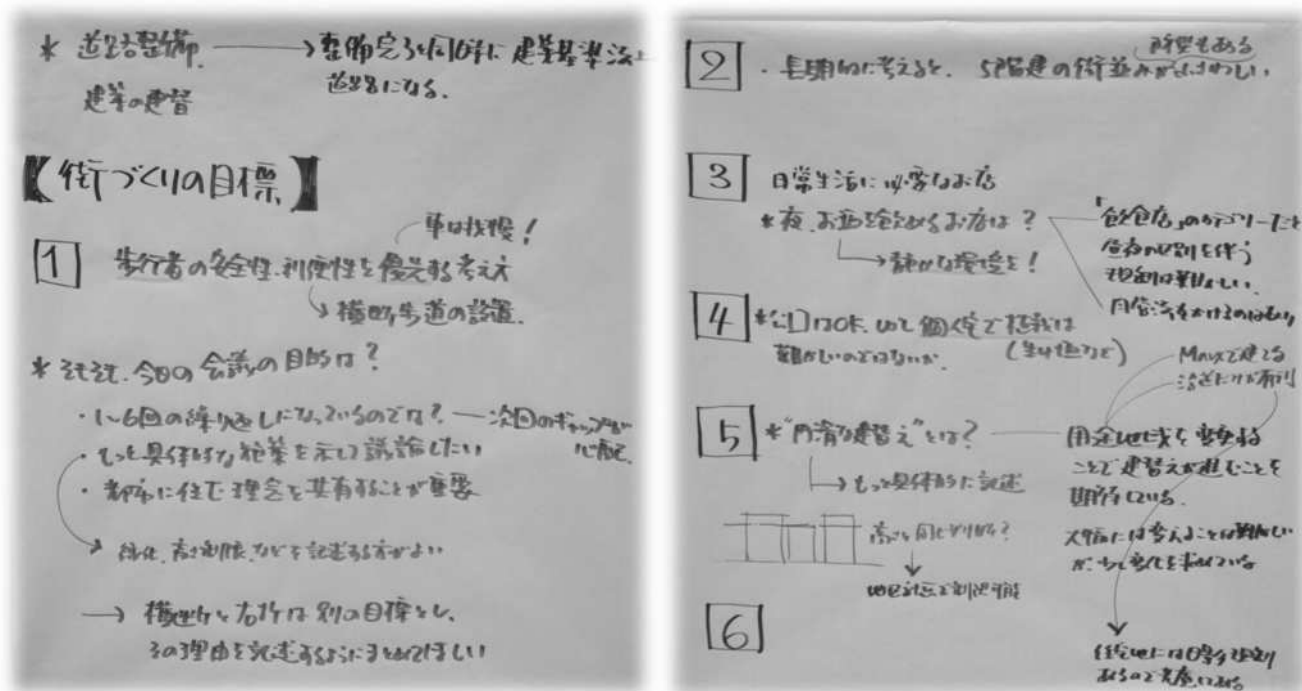
現在指定されている通学路を示しており、将来の通学路ではありません。実際には、指定された通学路とは違う道を歩いていることもあるため、実際に子どもたちが歩いている道を教えてください。

《意見》

目標(案)2の「住宅を主体とし、周辺の住環境との調和のとれた街並みを形成する」と目標(案)4の「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」が、皆さんがイメージしている全体の街づくりのイメージだと思う。この考えを中心に専門家の方が作ってくれば良い。

自動運転など将来的な社会の変化が折り込まれていない。

「街の物語」は、放射23号線が完成してから10年後の語りであり、不要だと思う。



●目標(案)1について(:発言、 :アンケート)

《意見》

歩行者の安全性・利便性を優先し、横断歩道を設置すべきだ。自動車はある程度遠回りをするようになって良いのでは。

歩行者の横断と右折問題(放射23号線の整備により、羽根木地区から渋谷方面へのアクセスが不便になるという問題)については別々の目標とし、定めた理由を記述するようにしてほしい。

これからの高齢化社会を考え、歩行者を優先し安全性を第一の街づくりの目標とすべきだ。

「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。」の自動車の記載を削除すべきだ。

●目標(案)2について(:発言、 :回答)

《意見》

長期的に考えると、防災面も含め、(建物の高さは)5階建ての街並みが相応しい。

《街づくりアドバイザーからの回答》

承りました。放射23号線沿道地区というのは、道路沿いの地区であり、後背地の地域が5階建ての街並みになるということではありません。

●目標（案）3について（　：発言、　：回答）

《質問》

夜にお酒を飲めるお店は建てられるようになるのか。

《回答》

いわゆる居酒屋などは飲食店のカテゴリーに分類されるので、地区計画等で夜間のみを規制することは難しいと思われます。風営法による規制は可能です。

《街づくりアドバイザーからの回答》

昼間に営業しているカフェ程度というイメージを持っています。

●目標（案）4について（　：発言）

《意見》

新たに公園を造ることは良いが、個人宅での生垣設置をルール化するのは厳しいのではないかと。お年寄りにとって、自宅の生垣を維持管理していくことは難しい。

●目標（案）5について（　：発言、　：アンケート、　：回答）

《質問》

円滑な建て替えとはどういうことか。

《回答》

（特に、現在第一種低層住居専用地域の地域について）用途地域を変更することで、建て替えが進むことを期待しています。例えば、中高層住居専用地域や住居地域などの選択肢があり、大幅な変更は難しいかもしれませんが、変更を求めるご意見もいただいています。用途地域を変更しても、地区計画により建築物の高さを制限するルールを定めることもできます。

《意見》

用途地域の変更は、大きな建物が建つことや日照の不利益を被るなどの懸念を踏まえて考えてほしい。

《回答》

住宅を主体とし、地域全体の環境は変えないようにしたいと考えています。

《意見》

「街づくりの目標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。」は、規制を緩めたいのか、強めたいのかが分からない。

●目標（案）6について

特にご意見無し。

●将来の街のイメージについて（　：アンケート）

和田堀給水所の南に高い建物が建っても、日照権で迷惑を受ける人はいないのではないかと。

用途地域を変更することにより、不利益を被る方が出ないようにしてほしい。

将来、暮らしやすく、魅力的で、人々が集まってくる街にしてほしい。

地域の発展や防災の観点から、5階建ての建物が並ぶ街並みが相応しい。
容積率は300パーセントが望ましい。

「将来の街のイメージ」は、方向性が分かりづらい。

「将来の街のイメージ」は、地区街づくり計画を策定し、その内容が街づくりに反映された場合のイメージであることを、冒頭で説明した方が良かったのではないかな。

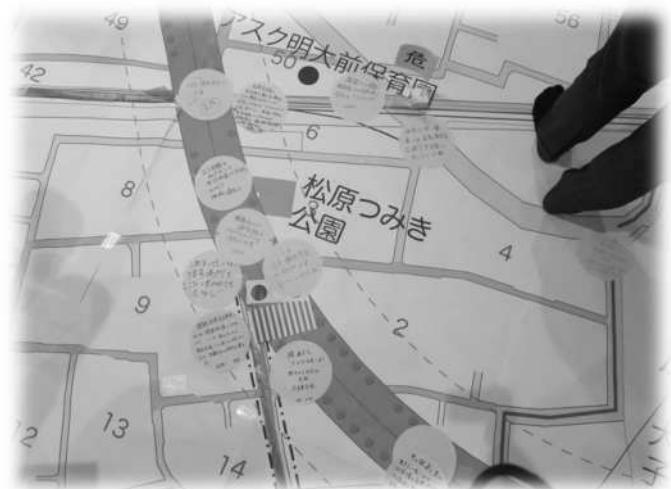
「環境にやさしい」街づくりを基本とすべきか。

3. 放射23号線周辺の交通についての意見交換

(1) 実施概要

放射23号線周辺の交通課題について、「ガリバーマップ」と呼ばれる、縮尺1/1500の地図を用いて意見交換を行った。街づくりアドバイザーから、放射23号線が整備された際にこの地域に生ずる以下の3つの課題をお示しいただき、これらを中心に議論をした。

- ・羽根木地区の通過交通について
- ・松原小学校、下北沢小学校の通学路に想定される課題について
- ・代田橋駅及び明大前駅までの経路上に想定される課題について



(2) 参加者からの主なご意見

●放射23号線の横断について(: 付せん紙)

《意見》

放射23号線と主要生活道路217号線が交差する位置に横断歩道が必要。

放射23号線と主要生活道路217号線が交差する位置は、V字の交差点となり右折が危険。

和田堀給水所の南東角の位置に横断歩道が必要。

和田堀給水所の南東角より一本西側の道路と放射23号線との交差部に横断歩道が必要。

●放射23号線と周辺交通について(: 付せん紙、 : 発言)

《意見》

放射23号線が整備されると、主要生活道路217号線の交通負荷が大きくなる。

現道の井ノ頭通りの交通量を制限する方策を講じてほしい。

環七通りから放射23号線へ右折でアクセスできるようにしてほしい。

放射23号線の環七通りから甲州街道までの間を地下化したらどうか。

●周辺地域の交通について(: 付せん紙)

《意見》

和田堀給水所の北東角は一部が相互通行となっているのを一方通行としてほしい(現在、相互通行となっていることで危険性が高いため)。

和田堀給水所の北東角に隅切りを設けてほしい。

和田堀給水所の東側の道路に設置されている歩道を西側から東側に付け替えてほしい。

明大前駅周辺の地先の道路は、自動車運転者の立場では通行したいが、歩行者の立場では自動車の交通を抑制したい。

●通学路について(: 付せん紙、 : 発言、 : 区からの回答)

《意見》

通学児童は、実際は区で指定されている通学路と異なるルートを通っている。

登下校だけでなく、塾などの習い事へのルートの安全性も考慮してほしい。

子どもの通行のピーク時間は、15時~17時頃である。

《質問》

東京都は通学路をどのように考えているのでしょうか？どのようにして通えと考えているのか。

《回答》(街づくりアドバイザー)

一般に、通学路は学校や教育委員会が考えるものです。東京都は、詳細の通学ルートまで考えることができないので、課題や要望を伝えていく必要があります。

●公園・広場について(: 発言)

《意見》

現在、資材置き場として使用されている和田堀給水所の南西の土地に、代替となる子どもの遊び場や公園を造ってほしい。

●沿道街づくり全般について（ ：発言）

《意見》

放射２３号線の警察協議は終わっているのですが、このままでいくと横断歩道や信号は全く作られないことになる。松原、大原、羽根木の町会、住民の方々、街づくり協議会が皆で話し合って、声を上げていくことが必要ではないか。

４．沿道街づくりについて

●沿道街づくり全般について（ ：アンケート）

《意見》

交通に関する道路管理者、交通管理者（警察）との協議会は必要不可欠と感じた。立ち上げを検討してほしい。

「環境にやさしい」街づくりを基本とすべきか。

《感想》

東京都、世田谷区、警察の力関係...悩ましいですが、強い意思と熱意、知恵、圧倒的な当事者意識をもって進めていくしかないですね。

●放射２３号線について（ ：アンケート）

《意見》

バスを通行させたり、交通量が増えるようなことはしないでほしい。

子どもの通学が不便になるので、放射２３号線を横断できる箇所を増やしてほしい。

松原一丁目から甲州街道や環七通りへ自動車アクセスすることが難しくなる。

杉並区方面から放射２３号線を通して、主要生活道路２１７号線に入れるようにしてほしい。

《質問》

全体の実現スケジュールがもっと明確になるとありがたいと思いました。京王線の高架化と同時期という理解で良いのでしょうか。

●周辺地域の交通について（ ：アンケート）

（生活道路での）自動車のスピードを抑制するための道路の工夫や、消防、警察及び住民のみが入れる道路を世田谷区でも導入してほしい。

●将来のイメージについて（ ：アンケート）

和田堀給水所の南西の子どもの遊び場は、（代替の遊び場を造る際には、）子どもが遊べるような公園にしてほしい。

和田堀給水所の南に高い建物が建っても、日照権で迷惑を受ける人はいないのではないかな。

用途地域を変更することにより、不利益を被る方が出ないようにしてほしい。

将来、暮らしやすく、魅力的で、人々が集まってくる街にしてほしい。
地域の発展や防災の観点から、5階建ての建物が並ぶ街並みが相応しい。
容積率は300パーセントが望ましい。

「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。」の自動車の記載を削除すべきだ。

これからの高齢化社会を考え、歩行者を優先し安全性を第一の街づくりの目標とすべきだ。

「街づくりの目標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。」は、規制を緩めたいのか、強めたいのかが分からない。

「街の将来のイメージ」は、方向性が分かりづらい。

「街の将来のイメージ」は、地区街づくり計画を策定し、その内容が街づくりに反映された場合のイメージであることを、冒頭で説明した方が良かったのではないか。

「街の物語」は、放射23号線が完成してから10年後の語りであり、不要だと思う。

●街づくり懇談会の進め方について（：アンケート）

《意見》

街づくり課の職員以外に、専門の大学教授がいつも説明をしてくださるので、これからのこのような進め方で懇談会を開催してほしい。

《感想》

（今回の懇談会は、）現実的、具体的、住民直接参加型で良かった。

これまで6回の懇談会を開催しているにもかかわらず、具体的な方策について言及することがなく「街づくりの目標」という舌触りの良い文言しか無かったのは残念だ。
通学路の件で、学区域（赤線）についての説明があればより良い議論になったと思う。

街づくりアドバイザー（寺内先生）の説明が興味深く、ガリバーマップを使用したワークショップが良かった。ガリバーマップを使用した道路と交通の課題整理は、細かすぎると思われるものもあったが、有意義だった。

大きな地図（ガリバーマップ）を作ってください、分かりやすかった。

●街づくり懇談会全般について（：アンケート）

《意見》

世田谷区の、住民の意見を街づくりに取り入れる努力には頭が下がる思いだが、進捗が遅いように見受けられる。

今後も意見収集が必要で、懇談会の開催が重要だ。

放射23号線沿道の地区計画策定や用途地域の変更を検討していることについて、住民周知ができていない。

町会長にご協力いただき、住民を（懇談会へ）連れてきてもらうことも必要だ。

街づくりアドバイザー（寺内先生）から「道路に信号や横断歩道が必要なら、住民の意見をまとめることが重要」とのお話があり、これからも懇談会を続けてほしい。

懇談会のスケジュールが決まったら、できるだけ早く、案内チラシを作る前に街づくり協議会へお知らせしてほしい。

開催時間は予定を守っていただきたい。

《感想》

勉強になりました。

様々な立場の方々のご意見があり、勉強になりました。

反対の意志がない人は参加しないので、難しいと思いました。

5．街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

今回、皆さんからいただいたご意見を踏まえて、来年度以降は、具体的な街づくりのルールを検討していきたいと考えています。

《寺内先生》

この地域の過去3年間の交通事故は、主要生活道路や地先の抜け道として使用されている道路で集中的に起きています（警視庁のデータより）。この改善策として、車のスピードを抑制することや車の進入を防ぐことが有効です。

車のスピードを抑制する方法としては、当該エリアにゾーン30を設定すること、狭さくやハンプを設置することが挙げられます。旧来のハンプは、通過車両の発する振動が周辺住民の生活環境に大きな影響を与えることが課題でしたが、現在のハンプは以前より振動が少なく、十分に車のスピードが抑制でき、結果として騒音も低減される。形状について国が定めており、普及も進んでいます。車の進入を防ぐ方法としては、ライジングボラードを設置することが挙げられます。

いずれにしても、住民、道路管理者（世田谷区）、交通管理者（警視庁）の3者が一同に介して話し合いをする場を設け、地元の声を伝えることが重要です。その際、地元の多くの意見であることを伝える必要があるため、皆さんが立ち上がって地域の意見をまとめていくことが必要です。

第8回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成30年8月1日（水）19：00～20：30

会 場：代田区民センター2階第1・第2会議室

参加者数：23人

内 容：放射23号線沿道の地区計画案及び用途地域の変更案についての意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）沿道街づくりについて

●街づくりの目標、方策について（：アンケート、：回答）

《意見》

「歩行者の利便性と自動車の利便性」は相反するから歩行者の利便性を上位にするべき。

《回答》

「車も歩行者も両方あるであろう。立場が違えば違う見方もあるだろう」ということを「歩行者の利便性と自動車の利便性」の一文でまとめました。

《意見》

通過交通の車ではなく、人間のことと住民の車の利便性を考えてほしい。

《回答》

皆さんとお話する場をもう一度設ける予定です。

《意見》

「安心」という言葉は個人の主観の問題になるため、「建築物の不燃化を促進し、より安全な街並み」と言うべき。

今回街づくりの目標及び方策（案）の説明でかなり明確に理解できるようになり良かった。

高齢者等に対しての円滑性、街道中の緑地、街づくりとして樹木の保全はとても難しいと思っています。

●用途地域の変更について（：発言、：回答）

《意見》

（用途地域の変更の範囲が）沿道から20メートルとなっているが、その数値の根拠は何か。

《回答》

東京都の用途地域の指定基準によると、路線型で用途地域を指定すると20メートルか30メートルのどちらかになります。甲州街道のような広い幹線道路では30メートルですが、他の沿道で用途地域を指定するときは20メートルという指示があります。

《街づくりアドバイザーからの回答》

1920年代頃まで遡り確認しないと分かりませんが、切りの良い数字で決めていると思います。この路線型で決めることの良いことは、道路の両側に燃えにくい建物を建ちやすくすることにより、延焼を遮断できることです。

《質問》

変更案 A の第二種中高層住居専用地域の北側（和田堀給水所の西側）に第一種低層住居専用地域が残っているが、この場所はどのように検討したのか。路線 20 メートルの考えに則り残したということか。

《回答》

変更案 B のように黄色の第一種住居地域に囲まれた場合、囲まれた内側の第一種低層住居専用地域の場所も第一種住居地域に変更してしまうという考え方もありますが、現況の土地利用を考慮し、変更範囲は路線 20 メートルまでとするのが良いという区の考えです。

●土地利用について（ ：発言、 ：回答）

《意見》

他との比較ができず、提案内容の良し悪しの判断が難しい。他の地域ではどのようなことをして、その結果どのようなことが起きたか、予想外のことが起こったかなどの説明をしてもらえると判断しやすい。

《回答》

どのような弊害が起きているかは即答が難しいです。例えば、区役所周辺の補助 154 号線沿道でも用途地域を変更しました。高さ 16 メートルまで建てられることになっていますが、建物ができてみると、建蔽率や容積率との関係で 3 階建て程度の建物が並んで建っている状況のようですので、弊害はあまり起きていないと思います。

《意見》

用途地域は基本的に乱開発を制限するための仕組みだと思うが、今後は、逆に半端な土地が残り、ゴミ等が放置されて空き地が残ることが予想され、汚いままに残ることが心配だ。

《回答》

用途地域の変更による大きな違いは、建てられる店舗の種類や規模になります。提案は皆さんと議論した内容を元に考え、また、東京都の用途地域指定基準に基づいて定めています。

沿道街づくりと同時に、地区全体の街づくりを考えており、明大前駅周辺地区と代田橋駅周辺地区の両方の地区で地区街づくり計画を策定しています。

地区街づくり計画については、今後、沿道に適正な土地が出てきた場合に公園として買収することも視野に入れて、検討をしています。

《街づくりアドバイザーからの回答》

放射 23 号線ができて、建て替えによりできた建物が、30 年 40 年位、街をかたちづくっていきます。道路ができる時に合わせて、細かくできる不整形の土地などを一個一個「買ってくれませんか」と努力することを、半分区が頑張っているといしか

ないと思います。

1 階や 2 階、特に 1 階のつくり方が大事です。家の前にベンチを置いたり、ちょっとした広場をつくってもいいかと思います。お店を入れると街の賑わいが続いていくと思います。

《意見》

放射 2 3 号線の両側の街並みがどのようなのかというのが最大の問題。何もしないと好ましくない街並みになってしまう。井ノ頭通りの代々木上原駅付近に近い街並みになるとイメージしているが、商業の力を借りないとそのような良い街並みはできない。

《回答》

コンビニ、カフェくらいはほしいという意見、このままでよいという意見、また、建物の高さについても、沿道にお住まいの方に別途聞いてから皆さんにご報告いたします。

《意見》

1 階がマンションの入口で、郵便箱が並んでいる街ができたら嫌だ。

● 建物の用途について（ : 発言、 : アンケート、 : 回答）

《質問》

変更案 A の用途地域が第二種中高層住居専用地域になっているが、第一種ではなく第二種を選んだ理由は何か。

《回答》

第一種、第二種で店舗の規模はあまり変わりませんが、第一種ですと区の出張所などの事務所ができないため第二種を選んでいきます。建蔽率は変わらず、容積率も 150 パーセントと 200 パーセントの違いで、日影規制はそのまま残るため後背地の住環境は確保されます。

今回は、あくまで提案ですので、皆さんの合意が得られれば、別途、沿道の方にもきちんとお話を聞かなければならないと考えています。

《質問》

建物等の用途制限で「ホテル・旅館」と書いてあるのはそれが建てられるということか。

《回答》

第一種住居地域にすると、規模にもよりますがホテル・旅館が建てられるようになりますが、地区計画でホテル・旅館を制限した方が良いのではないかと考えています。

《コンサルタントからの回答》

全体としては、今の環境を守ろうという意味で、こういうものを地区計画で制限しようという提案にしています。

《質問》

民泊の扱いはどうなるのか。

《回答》

民泊は、用途地域上は「住宅」になりますので、用途地域では民泊の規制はできません

ん。

第一種低層住居専用地域以外での住宅では、土日だけ民泊を可能にするというのが、区の方針です。

《意見》

用途制限については、沿道部分に限定せず、地域全体に広めた方がよい。

同じ道路なのに用途地域が違うのは不公平にならないか？用途制限ができるなら、同じで良いのでは？

● 建物の高さについて（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《質問》

大原 1 丁目から杉並区方面にかけての井ノ頭通り沿いでは、高さ制限や容積率によって建物の高さがどのように凸凹になっているのか、想像するのが難しい。

《回答》

現在、第一種低層住居専用地域のところは高さ制限が 10 メートルですが、それ以外の住居系の用途地域の高さ制限は 4.5 メートルになっています。現在、区では住居系の用途地域について、用途地域に応じた高さ制限の見直し作業を進めており、区からの提案は、その内容を反映したものになっています。地区計画で高さ制限をしない場合、大原一丁目の方では高さ制限が 2.5 メートルになり、松原一丁目の方では高さ制限が 1.9 メートルになります。さらに高さを抑えるため、用途地域を変更するところについては地区計画により 1.6 メートルにしてはどうでしょうかという提案をしています。なお、現在、近隣商業地域のところは高さ制限がありませんが、来年から 2.8 メートルになる予定です。

《質問》

現在、第一種低層住居専用地域の場所は変更案 A になると高さ制限は 1.9 メートル（6 階程度）となり（区の提案は 5 階程度の 1.6 メートル）、現在の 1.0 メートル（3 階程度）との差がかなり大きいと思うのだが、4 階程度の高さ制限にすることもいいのか。

《回答》

あると思います。数字については、皆さんの合意があれば、今後、沿道の方々にアンケートなりを取らなければならないと思っています。

容積率が 200 パーセントであるため、経済設計ということを考慮すると 5 階建てにするのは難しいと思います。土地がまとまって大きな敷地になれば 5 階建てもあると思いますが、（戸建住宅が並ぶ）現在の土地利用を考えますと、おおむね 3 階建ての街並みができていくのではないかと考えています。

放射 23 号線の北側の方では、高度地区と日影規制があるため、簡単には 4 階や 5 階はつくることができないと思います。なお、南側については建つ可能性があります。

《質問》

変更案 A で示されている第二種中高層住居専用地域のところは、1.6 メートルの高さ制限を設けて開発していくと、環七の内側の大原 1 丁目の井ノ頭通り沿いのようになるとイメージすれば良いか。

《回答》

店舗もありますし、建物はそれほど高くないため、あのような街ができると思います。

《意見》

変更案 A では、地区の住民にどのようにして周知していくのか。容積率や高さ制限、斜線制限など様々な制限があり、さらに「実際にはそれほど高い建物は建たない」というような説明もあり、一般の人には理解が難しいので、分かりやすく説明して地区の住民に周知していく方が良い。

《回答》

現在は 4 5 メートルの高さ制限ですが、4 5 メートルの建物を建てられるかというと、よほど広い土地でもない限り建てられません。しかし 1 ヘクタールなどのまとまった土地では 4 5 メートルを超えるマンションなどの事例が時々出てきて、社会的な問題となっています。近隣の区でも低い高さ制限をし始めていますが、区においても現在の高さ制限を低くする見直しをしています。

小さい敷地では高さ 1 9 メートルという建物は建たないと思われませんが、一つの目安として 1 9 メートルを提示しています。

今回の提案内容は、まだ懇談会に参加している人にしかお伝えしていませんが、沿道に住んでいる方がどのように思うかが大事ですので、今後アンケートなどにより地権者の方に一つの案を示して意見をもらわなければならないと考えています。

地区計画は都市計画法に基づく手法であるため、施行されると建築確認申請に対しても規制がかかります。地区計画の策定は、都市計画審議会の議論があるため 1 年から 1 年半くらいの時間がかかります。

《意見》

実際は土地がそれほど広くないので、高い建物は建たないだろうという予測は甘い。

高さ制限は 1 9 メートルで統一した方が良いと思います。北側斜線制限があるので、できる建物は統一した方が美しい街並みだと思います。

変更案 A の の高さの最高限度は 1 6 メートルが分かりやすかったです。

●和田堀給水所について（ ：発言、 ：回答）

《質問》

放射 2 3 号線の北側（和田堀給水所）はどうなるのかということも予想していかないとけない。

《回答》

代田橋駅周辺地区において地区街づくり計画を検討中であり、和田堀給水所に協力していただきたい項目をいくつか用意しましたが、セキュリティの高い施設としないといけないこともあり、地区街づくり計画に何も載せられていないのが現状です。

●放射 2 3 号線について（ ：アンケート）

《意見》

放射 2 3 号線はいつ実現するのか。

放射 2 3 号線沿道の緑化はどの程度実現するのか。

地域住民にとって新しい道路ができるということは、大変重要なことだと感じている。

通過交通をどうさばくかの視点も、生活道路への車の流入防止や環境改善のためには必要だと思います。

●その他（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《意見》

地域住民発で地区計画が作られるべきだと思っていたので、地区計画の案を行政がいきなり出してきたことに違和感がある。

《回答》

前回目標を示してご意見をいただいた際に、目標ではなく制限を示してくれないと意見が言えないという意見が多かったため提案をしています。

地区計画は、区が作るものではなくて住民が作るものと言うのならば、区は案を撤回しますので、皆さんで作ってください。住民からの地区計画の提案制度もありますが、区の地区計画のほとんどは、区が提案して、それにご意見をいただき、意見を組み込む形で作ってきました。

現在の条件で建て替える建物と、用途地域が変わってから建て替える建物では大きさや用途が異なるため、建て替えが始まる前に用途地域を変更しておかないとアンバランスな街になってしまうため、今、街の将来像を決めた方が良くと思い提案をしています。

《意見》

建築物の高さ制限など建築法規の様々な細かいことよりも、住民の側は住まいがどうなるかという生活の視点が大事になる。放射23号線に交差点がどの程度できるか関心がある。生活の様子をイメージできると判断しやすくなる。

《回答》

今回初めて参加されたとのことですが、これまでガリバーマップという大きな地図やバーチャルリアリティを使ったりして交差点の位置なども検討してきました。

《意見》

饗庭先生の「ダウンサイジング」の考えに賛成である。

放射23号線に南から（羽根木から）ぶつかる道路（主要生活道路）について「壁面の制限」がかかると聞いたが、もっと具体的に教えてほしい。

放射23号線ではないが、代田橋駅北側の高さ制限のない場所に、東急不動産が建物の案を出している。大原交差点側には三井不動産も案を出している。

《質問》

甲州街道を越えた杉並区側の約70メートル（1キロメートル - 930メートル）の「用途地域」はどのようなのでしょうか。

（2）街づくり懇談会について

●街づくり懇談会の進め方について（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《意見》

広く意見を集める方策が必要。意見を言う人が固定されていて、住民を代表していない。

具体的な提案の方が良いと思っています。

《感想》

提案に落としてこんでいただき、とても良かったと思いました。

配布資料を見ながら個々の説明は整然として良かったが平面的だった。現況、変更案、変更案 A、B を並べて図中に高さ制限の数字を書き込んでの説明が、立体的かつ具体的に良かった。

●街づくり懇談会全般について（：発言、：アンケート、：回答）

《意見》

参加できなかった回の議論の様子を知りたい。

《回答》

前回の議論はニュースでお知らせしています。これまでに発行したニュースは、世田谷区のホームページから見るができます。

《意見》

司会者は担当者名などの紹介はゆっくり丁寧に話すように。アイバ、寺内、(株)デザイン？など、よく聴きとれない。

なぜ、上記の人々の氏名などを次第に表記しないのか？小柴課長の「こしば」はどの字か？名前が表記されていないのはどうしてか？

《質問》

課長が後日アンケートを行うというが、どの範囲か？大原 2 丁目を含めるのか？

《感想》

地域の皆さんのご意見が活発で勉強になった。

お世話になっています。

世田谷区がんばってください。

（３）街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生のコメント》

区が示した地区計画のたたき台に、さらに地域の意向を最大限反映していくのが地区計画です。区の提案にどんどん暮らしのイメージを足していく、例えば、1 階部分の作り方をルール化してみるなどのことはできるのではないかと思います。地域の方が納得できる意見交換ができると良いと思っています。

《寺内先生のコメント》

今日は、建築の話、用途地域の話などが進みましたが、交通の課題はまだ議論を続けていくことになります。交通の話は、また違う機会に続けて是非皆さんとお話をしたいと思います。これについては、整備の直前まで細かいところの設計が決まらないことや、工事の進め方など、まだ長い期間、問題について話し合っていくことが必要だろうと思います。

議論するだけでなく、要望をどうやって都や警視庁に伝えるのか、実現していくのか、継続して話し合いができる場、皆さんの思いがきちんと届けられるように協力してい

く必要があると思います。

建物のボリュームや用途だけでなく、数年後の自分の生活のようすなどを想像していくことで、議論が膨らむと思います。そうした議論のために、まとまった結論だけでなく、新しく参加される人のためにも、これまでの議論の中で使用した資料を残して見えるようにしておくことで、さらにイメージが膨らむのではないかと思います。

第9回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：平成31年2月23日（土）10：00～12：00

会 場：代田区民センター2階第1・第2会議室

参加者数：22人

内 容：放射23号線沿道地区街づくりに関するアンケート結果の報告、地区計画の
区案及び用途地域の変更区案の説明と意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）沿道街づくりについて

●土地利用について（：発言、：アンケート）

《意見》

用途地域を第一種住居地域に変更すると3,000平方メートルまでのお店が建つとはいえ、実際20メートルの幅だけの用途地域の変更なのでそんなに大きいものはなかなか建たないのでは。

土地を買収して、大きい開発も起こるのではないかな。

ディベロッパーが何をするかわからないので、地区計画で用途や敷地面積などというようなものの規制をきちんと掛けてほしい。

街が大きく変わることを契機に、少し用途地域や容積率を変えたい。

沿道で用途地域が異なると、違う高さの建物が建つことになる。

いずれにしても建蔽率は60パーセントなので、そんなに大きく変わらない。

第一種低層住居専用地域でも50平方メートル以下の小さな店舗ができる。

大きな店舗ができれば車がたくさん来るのではないかな。

広い道のままで普通の住宅のままですと閑散として寂しい。

高齢化が全体的に進むので、ある程度沿道に施設があったほうが良い。

今のいいところは残しつつ、新たに若い方が住みたいと思えるような活気ある街にしたい。

和田堀給水所の一部などに公園がほしい。

若い人も老人も、長く住み続けたい街づくりにしてほしいです。

●建物の用途について（：発言）

《意見》

住む人が使える医療・福祉施設、カフェ、公園などがあると良い。夜は静かな方がいいので、お酒を提供する店はいらない。

京王スーパーの競争相手になるようなスーパーがほしい。

今の住環境が気に入っているため、大型のスーパーや家電量販店などはいらないが、小さな店舗はほしい。

大きな施設でも、福祉施設とカフェが併設しているようなものはほしい。

若い方が少し住んでくれるようなニーズを満たせる施設があった方が良い。

● 地域の特徴を活かした街づくりについて（ ）：発言）

《意見》

共同化をもう一度考えるきっかけになって、近所との繋がりを深めていきたい。
街に活気が出るような、より具体的な対策案がほしい。

● 和田堀給水所について（ ）：発言）

《意見》

和田堀給水所がどうなるか分からないと街のバランスがどうなるか分からないから、水道局とも話し合いたい。

● 沿道の交通について（ ）：発言）

《意見》

安全な通学路を確保するため、複数位置で横断できるようにするため、渋谷側から来て車が右折できるようにするため、交差点や信号の位置の検討をまたしてほしい。

● 放射23号線について（ ）：発言、 ）：回答）

《意見》

放射23号線の整備にそもそも反対だ。

放射23号線の課題である、道路が渡れなくなる、騒音、大気汚染、交通量、交差点、通学・通園時の交通事故、防音の話も大きいのではないかな。

《回答》

道路のことについては、東京都が検討を進めており、皆さんに出せる情報は随時示していきます。

● 沿道地区の環境・防災について（ ）：発言、 ）：アンケート）

《意見》

ビル風の影響を説明していく必要があると思う。

現在、地震に弱い、住宅が密集している、道路が狭いなどの問題がある。命の危険性をできる限り減らしたい。

沿道の用途地域を変更することで延焼防止機能、遮音機能を持った建物ができ、後背地の閑静な住環境が守られることは良い。

災害への強さは強化していくべき。

防音・防火に関しては建物が耐火の建物に移動するので少し良くなる。

沿道20メートル外側の人たちに大きな影響が出るのではないかな。

なるべく現状の住環境を維持したい。騒音が心配です。

現在の閑静な住環境は守るような計画にしてほしい。

● アンケートについて（ ：発言、 ：回答）

《意見》

アンケートの基礎条件について、配布数 1,397 は沿道 20 メートル以内の地権者のことか。

アパートの住人には配っているのか。

《回答》

配布範囲は、沿道 20 メートルにお住まいの方に加え、沿道 20 メートルの範囲に土地や建物を所有しているが、別の所にお住まいの方も含まれています。地区外にお住まいの権利者の方には郵送でお送りしています。アパートの住人の方にもお配りしています。

《意見》

回答数 89 以外の残りの 1,308 は無回答で、サイレントマジョリティということか。

《回答》

はい、そうです。

《意見》

アンケート回答率の 6.4 パーセントは少な過ぎるため、アンケートの結果をもとに方針を出すのはどうなのか。

アンケートの結果を見れば、現況案、A 案、B 案はおおむね拮抗していると記載してほしい。区民への意見要望として、本日渡されたアンケート結果の細かい意見を読み、次回の懇談会に参加してほしい。

変えてより良い街にしたいと言う考えが、合わせて 6 割強あるということは必ず書いていただきたい。

B に賛成の人は土地の価値が上がればいいと思っているだけではないか。

あまり考えてないような意見も入っているのではないか。

アンケートの質問内容を別の切り口でもう少し深めたい。

アンケートの回収率が低い。

アンケートの回答率の低さに、少しがっかりしました。関心があまりないのですかね。

● その他（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《意見》

京王線の高架化に伴う心配。

京王線の高架下に宅急便の集荷所が増えるのではないか。

京王線の高架化に伴う側道に商業施設ができるのであれば、放射 23 号線沿道には商業施設は必要ない。

狭くなった土地を不動産屋さんに売ることによってマナーの悪い人が増え、マナーの低下につながるこれが心配。

今の街が特にいい訳ではないが、変化に対してはどのようなだろうか。

大きな変化によって後戻りできなくなり、街がより悪くなるかもしれない。

現状でも、もう少し何とかできるのではないか。

近所同士で共同化することはないだろう。

《意見》

道路を作ること、今まで暮らしてきた人の60人以上が土地を離れなくてはならないということに対して、何も触れずに沿道の街づくりの議論をしているというのでは話にならない。

公園が壊されてしまうことに対してどう改修されるのかが一切書いていない。

道路を作る際に地下化をどうするかという問題が一番大事。

《回答》

道路自体は東京都の事業で、道路は整備されるという前提でこの会議を進めていることをご理解いただきたいと思います。

その上で、この道路ができたときにどのような問題が生じるのか、それはどうしたら良いのかということについて、区ができることと、東京都に要望しなければいけないことを整理していきましょう、というお話しをさせていただいてきた。

《質問》

高さ制限に例外はないのか。

3,000平方メートルのお店のイメージはどのようなものか。

変更案Aにした理由は何か。

《意見》

世田谷は人口が減ってきている。流動的である。

地権者にとって現状ではマイナス面が多すぎる。しかし、放射23号線完成によってのプラス面を考え、トータルの将来像をめざすことが大事ではないか。

より良い街にしたい。そうすることに多数が賛同していることに気付きました。

沿線の話は良く話されているのでこのまま続けてOK。いつも思うのは、話し合いの問題点の範囲が狭い！！道路横断についての話す時、車の事、歩行者の事として分けてほしい。

車

世田谷区役所、税務署（梅ヶ丘）、まちづくりセンター（新代田）、代田橋へのルート
歩行者

代田橋駅、下北沢小、まちづくりセンター、下北沢タウンホールへのルート
と のルートを調査して、その内容について話し合いたい。

（２）街づくり懇談会について

●街づくり懇談会の進め方について（ ：発言、 ：アンケート）

《意見》

参加者が少ないが、地域にすごく影響が大きいのでからもっと広い範囲に声をかけるべき。もっと広い範囲の人と話し合いたい。

この地区は、京王線高架化、和田堀給水所の建て替えも同時進行なので、沿道20メートルだけでは論議しづらい。

京王線高架化の話の話を平行して行えば、町の変化がよく分かります。

1,500平方メートルの建物のイメージがわく例示があると良い。

（例）2階建のサミット、近くの京王ストア等

沿道の街並みについては議論がなかったが、ある地点からのイメージパースがあっても良い。

活発な意見が出ているが、将来的にVRなどを用いて、地権者に前向きなイメージを描いていただくことも必要か。

《質問》

「地区計画」についての決定プロセスが見えない。区が案を出したら、本日のような説明会とは別に、パブリックコメントを求めたりするのでしょうか。

●街づくり懇談会全般について（：アンケート）

《意見》

全体的に参加されている方の年齢層が偏っていることが気になりました。

変革に対して、前向きに、なるべくより良くなるようにするための話し合いで、現状維持のままでは道路幅が広くなることを考えれば、衰退だと思います。

参加者はなかなか増えませんが、情報だけは、正確に細かくニュースで伝えてほしい。情報を数回に渡って参加を促したらどうでしょう。

懇談会はなるべく週末にやってほしい。

道路及び横断の話し合いの際、北沢警察や特に東京都庁の道路担当者に、主催者側でなく住民側の席でも構わないので、懇談会に参加して話し合いの意見を直接聞いてほしい。

資料の説明時に参加者は手元の資料をまず読むが、説明箇所が分かりにくく（住居表示ない）前面で拡大している図を示していてもそれに気づかないため、途中で一声かけたら良いと思います。

「地区計画」に関して議論したいということをレジュメの文字を大きくして示した方が良いと思います。

《感想》

時間管理もしっかりしていて、進捗を理解する上で良い機会であったと思います。

平日夜に参加できないので、土曜日の開催で良かったです。

ご苦労様です。

いろいろな意見があり、勉強になりました。

街づくりに対して、とても勉強になりました。次回も参加させてください。

（３）街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

回答率の6.4パーセントは常識で考えたらものすごく少ない数字ですが、サイレントマジョリティの声はこれ以上聞くことができないと思います。このアンケートの情報をもとにこの場で良い議論をしていただいて、良い判断ができるようにしていくしかないと思います。

自分と違うことを考えている方の意見を少し丁寧に読んで、こんな考え方があるのかと理解した上で自分の考えをまとめることが、良い決定をする上で大事な道筋です。

少数の意見が大事なことが時々あるので、多数決的に物事を見る前に、少数の人ほど

ういうことを考えているのだろうということを一旦読み取って後半議論していただければ良い。

良い街にしたいという思いは少なくとも共通している。その中には高齢化、災害・防災の話が入っている。

新しい人や外部のディベロッパーなど新しい要素が入ってきて街がごちゃごちゃするのではないかということは、皆さん共通の懸念事項だ。

具体的に都市計画でできることと、マナーなど都市計画以外でやることも随分ある。

《寺内先生》

変更案A、変更案B、現状に対し色々なご意見がありますが、どういう街にしていきたいか、皆さんの思いを聞き、考えられる課題と対応策について、アドバイスを提起したいと思います。

《街づくり課長》

懇談会は9回目になりますが、貴重なご意見を集めるために行っています。道路の問題も考えていきますが、そろそろ建て替える方が出てきて、街の将来像はどのようなのか、どのように建てられるのかという話になってくるため、次回、あるいはその次になるかもしれませんが、区が1つの案を示すため、次回以降もご参加いただきたいと思います。

第10回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：令和元年6月28日（金）19：00～20：30

会 場：代田区民センター2階第1・第2会議室

参加者数：22人

内 容：地区計画の区案及び用途地域の変更区案の説明と意見交換

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）沿道街づくりについて

- 用途地域の変更について（ : 付せん紙、 : アンケート、 : 回答）

《意見》

京王線よりも北側の方も道路が広がった時に北側の用途地域の変更案がないというのは不公平ではないか。

《回答》

ご指摘いただいたエリアについては、明大前駅周辺地区地区街づくり計画において、放射23号線沿道地区に位置付けており、第一種住居地域に指定されています。放射23号線沿道の用途地域を横並びで見たときに、周辺の住環境との調和ということから、現時点では、当該エリアの用途地域を変更したいという提案はしておりません。

《意見》

用途の制限について、現況を大きく変更する必要はない。

コンビニ、クリニック、カフェが近くにあると便利という意見が多いが、自分の家の前にできることを考えるべき。この地区は、明大前、代田橋、東松原、新代田が近いので、現状で良い。

元々の低層住宅と小さい店舗、さらに日照を考慮してほしい。

道路の脇にコンビニや商店があると便利だと思う。（A案程度が良い）

人口が少し多く集まり活気が出るようになるならB案が良い。

《回答》

区は周辺環境との調和や、明大前駅周辺地区地区街づくり計画と代田橋駅周辺地区地区街づくり計画との整合性を図りながら本日提案しています。現況案、A案、B案、それぞれに対して意見をいただいておりますが、検討を進める際の重要な手掛かりとなるので、アンケートにてご意見をいただければと思います。

そのように思われた理由など、ご意見の背景も教えていただけると、それが大事な検討材料になります。

《意見》

用途地域の変更決定の時期は？

《回答》

現時点においては、放射23号線ができる前に変更したいと考えています。

《意見》

北側の用途地域は変えようによっては今建っている建物も違法になってしまうため、優遇するならばもっといいものにしたい。

●土地利用について（：付せん紙、：発言、：回答）

《意見》

区域１の店舗業種の制限はありますか。

工場は、地区計画でできなくするのですか。

《回答》

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に変更する場合、パン屋や米屋など５０平方メートル以内の工場であれば建築可能となります。自動車の修理工場や、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないものは建築できません。

《意見》

火薬類、石油類、ガス等の項目ができることになっているがどうなのか。地区計画で制限できるのか。できれば工場は建ててほしくない。

《回答》

地区計画で制限することは可能ですので、ご意見をいただければと思います。

《意見》

ビルの上に店舗や二階のテラスで営業することも可能か。

《コンサルタントからの回答》

用途地域上、二階でカフェや喫茶店を営業することは可能です。

《意見》

歩道が広くなると思うので、白金のプラチナ通りのような、店舗前の歩道上でオープンカフェはできるのか。

《回答》

道路の特定の占用許可を受けるなど色々な方法が言われているため、行うのであれば研究が必要になります。

●建物の用途について（：付せん紙、：発言、：回答）

《意見》

個人のレストランは大丈夫だと思うが、ファミリーレストランはできるのか。

《回答》

レストランはできます。

《意見》

営業時間の規制はできるのか。

《回答》

深夜営業や深夜営業業種の規制は、風俗営業法や別のところで調整することになります。

《質問》

用途地域がグリーンと黄色の間になった場合はどうなるか。

《回答》

敷地が二つの用途地域に跨る場合の建築することができる建物の用途の判断は、敷地面積が大きい方の用途地域の制限が適用されます。また、容積率、建蔽率はそれぞれの敷地の部分に指定された容積率、建蔽率を面積按分して算出します。

- 建物の高さについて（ ：付せん紙、 ：アンケート、 ：発言、 ：回答）

《意見》

広い道路ができるので高さの統一感があった方がいい。B案希望です。

5階建てが並んでいる街はよくあるが低層の3階建てが並んでいる街はこれからの人口減少時代、高齢化時代、子育て、医療介護の人にとって格好いい。

《コンサルタントからの回答》

エレベーターは容積率算定上の床面積が除外されますし、共同住宅の場合はさらにバルコニーや共用廊下も容積率算定対象外となるため、3階建ての場合200パーセントの容積率を使い切れない敷地が結構出てくると思います。

《回答》

考えの背景も教えていただき、地区計画には方針等を書くことができるため、制限だけでなくその考え方も整理してまとめていきます。

《意見》

地域1のグリーンのところは5階、地域2の黄色のところはホテル、旅館を制限して6階。（A案程度の内容）

広い道路ができるので高さの統一感があった方がいい。B案希望です。

変更案AとBの間はないのか？Aの方が良いかも。3階建てが並んでいる街並みが良いという発言があったが、もっともだと思った。

- 放射23号線について（ ：発言、 ：アンケート、 ：回答）

《質問》

横断歩道はいつ、どこにできるのか。

住宅街からの右左折の便はどうするのか。

現状の道路とどうつながるのか。

《回答》

横断歩道の位置や現状の道路との接続などについては、現在、事業主体である東京都が警視庁と協議を進めている状況です。区としては、年度内に一定の情報共有ができるよう、東京都にお願いしています。

《質問》

踏切撤去のタイミング（京王線高架化）と放射23号線工事スケジュールの関係は？

《回答》

一般的には上の鉄道を先に造って下の道路を造ることになりますが、現在の技術では逆の順番でも可能です。どちらも用地買収が進んでいるので、その進捗率により、鉄道、道路の工事の調整も進んでいきます。具体的に何年後というのは分かりません。

《質問》

歩道の幅はどうか。北側と南側で歩道の幅が違って良いのか。

《回答》

最近、若干左右で差がついていたり、歩道だけでなく植栽などで左右に違いがある場合があります。

《意見》

南側の歩道を広く取った方が地域の方には便が良いのでは？店舗ができるとしたら南側の歩道を大きく取らないといけないのではという提案。

《回答》

歩道の幅員など、いただいたご意見に関しては東京都にお伝えするだけでなく、一緒に考えていきます。

《意見》

車の道路への出入が心配（一方通行の多い細い道が分断される）。現在多くの車が井ノ頭通り、甲州街道への出口として使っているが、その対応が心配。

区役所や梅丘方面から帰ってきた場合に、放射23号線での右折が必要である。京王線北側道路での右折、現在の米店の前の横断歩道は残してほしい。区民センターや下北沢小学校へ行くために必要である。

街路樹のある美しい街なみを作ること为目标に頑張してほしい。

環七から西方向、甲州街道までの歩道の街路樹は、代々木上原駅周辺のようなケヤキ並木も良い。

緑があるエリアなので、子どもから高齢者、ペット連れ等が散歩できるような歩道を望みます。

●その他（ : 付せん紙、 : 発言、 : アンケート、 : 回答）

《質問》

角地緩和の建蔽率は具体的に何パーセントになるのか。

《回答》

いわゆる角地緩和と言われる建蔽率はプラス10パーセントであるため、60パーセントの地域であれば70パーセントになります。また、角地でかつ、耐火建築物等の建物を建てた場合は、さらに10パーセントの加算があるため、元が60パーセントであれば80パーセントになります。

《質問》

屋根や建物の色の調和、色の制限みたいなものは、現在の地区計画等であるのか。

地区街づくり計画で色の調和と書かれているが、これは誰が審査するのか？

《回答》

既に策定している「明大前駅周辺地区地区街づくり計画」及び「代田橋駅周辺地区地区街づくり計画」では、建築物の色彩については、周辺の街並みに調和したものとするとしています。地区計画において同様に、調和したものとするという内容を定めている地区もあります。

建物を建てる際には、その行為に着手する30日前までに区に届け出をしていただくことになります。この際に、区が内容を確認しています。

《意見》

道路計画について、東條英機の作った法律が有効か知りたい。

《回答》

只今のご質問に対する回答持ち合わせていないため、持ち帰らせていただきます。

《意見》

地域の方々の安全・安心を第一に計画してほしい。また、継続可能な街づくりを考えていきたい。

(2) 街づくり懇談会について

●街づくり懇談会の進め方について（ : アンケート）

《意見》

容積率など建築基準法の用語は素人には分かりにくいので、毎回、丁寧に説明してほしい。

グループ懇談がなくて良かった。

●街づくり懇談会全般について（ : アンケート）

《要望》

若い方（住んでいる方、仕事をしたい方等）が出席できる方法を考えてほしい。この地域に興味を持てるような広報が必要ではないか？

地区で制限できること、また、区が提案できることがあるのならば、そのような勉強会も住民の方々から信頼を得るためにもお願いしたい。

明大前駅、京王線の情報をもっとほしい。

司会の人出席者紹介が早口でよく聞き取れません。専門家の所属、氏名もゆっくり、はっきりと。

《感想》

今までの勉強会の中で、内容も雰囲気も一番良かった!!

出席すると情報が得られるので良い。

改めて、良い町とは何かを考えてみようと思います。

(3) 街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

街づくり懇談会も回を重ね、大分まとまってきたと思います。区の提案をもとに、皆さん意見を加え、さらにいい街になることを期待したいと思います。

用途地域と地区計画で街を作っても普通の街ができてしまうが、もっといい街をめざすことはできます。色々な意見をいただき、もうひとつ上のルールや目標になっていくのかと思います。

《寺内先生》

街並みを決める要素として街路樹があります。樹木の種類により街並みの雰囲気はかなり変わるため、是非そうした点も含めて、意見交換をしてほしいと思います。

第11回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：令和2年2月6日（木）19：00～21：00

会 場：代田区民センター2階 第1・第2会議室

参加者：23人

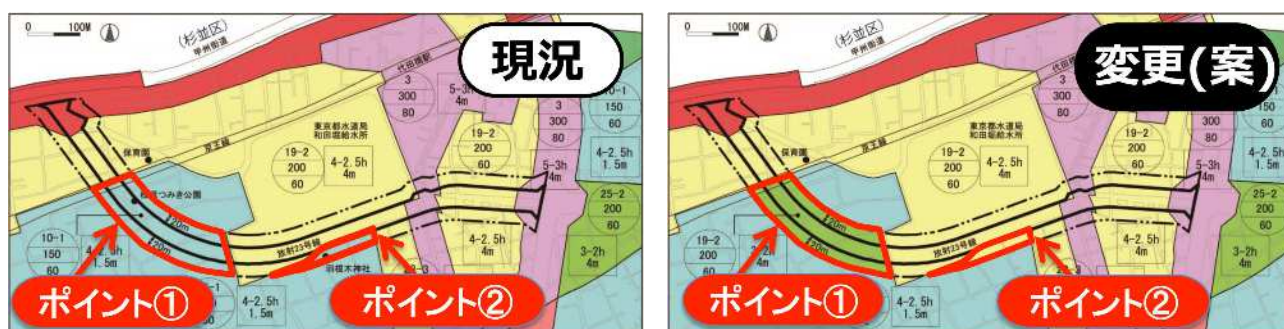
街づくりアドバイザー：2人

区職員、都職員、コンサルタント（懇談会運営支援）

内 容：今までの街づくり懇談会の振り返り、用途地域の変更（案）及び地区計画（案）について、意見交換、放射23号線整備について東京都との情報共有

2. 意見交換におけるご意見・ご質問

（1）用途地域の変更（案）について（●：発言、■：アンケート、 ：回答）



用途地域図

《意見》

- 用途地域の変更（案）で、用途地域を「第二種中高層住居専用地域」（右図ポイント ）と「第一種住居地域」（右図ポイント ）としているが、どちらも「第一種住居地域」にすべきだと思う。「第二種中高層住居専用地域」にする合理的な理由を説明してほしい。

《回答》

これまで、右図ポイント を「第二種中高層住居専用地域」ではなく「第一種住居地域」に変更する案もお示ししましたが、元々は「第一種低層住居専用地域」である低層の住環境を守ってほしいという意見もいただいていた。そうしたご意見も踏まえ、「ポイント 」は「第二種中高層住居専用地域」とする提案をさせていただきました。

《意見》

- 「ポイント 」は、元々「第一種低層住居専用地域」であるのに、「第二種中高層住居専用地域」ではなく「第一種住居地域」にしている。今の説明だと、（ポイント も）「第二種中高層住居専用地域」になるのではないか。

《回答》

「右図ポイント 」については、現在、周囲が「第一種住居地域」であり、放射23号線の沿道両側において一体的な街並みを形成するために、「第一種住居地域」を提案

させていただいています。

「右図ポイント」については、現在、放射２３号線の北側も南側も「第一種低層住居専用地域」が面的に形成されておりますので、その良好な住環境との調和という観点から「第一種住居地域」ではなく、「第二種中高層住居専用地域」を提案させていただきました。

《意見》

- 地域の人にとっては、同じ幅の同じ道路（放射２３号線）が住宅地を通るのだから、放射２３号線沿いの皆さんには同じ権利があって良いと思う。変更する用途地域は、現在の用途地域を考慮して決めるのではなく、「ポイントも」も同じ用途地域で良いと思う。
- 建蔽率は６０パーセントのままなので、計算すれば大きな建物が建てられないことは分かると思うが、なぜ延長９００メートル程度の沿道の範囲を「ポイントと」の２つに分けるのか。

《回答》

「ポイント」は、現状が良い、あるいは、なるべく低層の環境を守ってほしいという意見もあります。また、アンケートも実施しました。それらを考慮し、区としては、周辺の住環境を守るためにも、「第一種住居地域」より制限が厳しい「第二種中高層住居専用地域」を提案しています。

《回答》

同じ用途地域内であっても、敷地によって建てられるものは変わってきます。実際に建物を建てる際は、方位によって日影規制や高さ制限があり、それらが総合的に合わさって建物のボリュームが決まります。用途地域だけ、高さ制限だけ、それだけで建てられる建物の規模が決まってくるものではありません。用途地域や地区計画、色々な手法がありますが、それらを組み合わせるとどのようになるのかということを、前回の懇談会で説明したつもりなのですが、今回初めて参加される方もいらっしゃいますし、次回以降、改めて説明させていただきます。

《意見》

- 「世田谷区都市整備方針」(以下、「都市整備方針」という。)に「世田谷区は住宅都市」と書いてあるが、用途地域図を見ると、「第一種低層住居専用地域」のところが、だんだん狭くなってきている。
- 用途地域を変更すると、大きな駐車場を必要とする病院や、火薬を使う工場などでもできるかもしれない。そのような可能性をつくってもいいのか。地区計画で高さを抑えても５階建ての建物が建つかもしいない。現在は、３階建ての建物がグッドデザイン賞を受賞する時代になっている。
- 用途地域は、長期的な視野で世田谷区の問題を見据えて変更しても遅くはない。放射２３号線の整備に合わせて用途地域を変えてしまうのは急ぎ過ぎだと思う。
- 人口が減少していく時代でもあり、沿道の地権者の意見だけで決めるような問題ではない。用途地域を絶対に変えるなどということではなく、「都市整備方針」に基づいた世田谷区全体での議論が必要だと思う。

《回答》

ご指摘のとおり「都市整備方針」においては、「住宅都市」であることを示していますが、それだけでなく、放射23号線のような都市計画道路の沿道では、道路が整備されることにより、土地利用の変化が予想されるため、今後の土地利用などについて住民の皆様と議論していくことも示しています。そのため、沿道の将来像について、懇談会にて議論をさせていただき、区として今回の提案をさせていただいております。

《意見》

- 「ポイント」と「」は、両方とも「第一種住居地域」に変更することで、統一するべきと思います。（「放射23号線沿道地区街づくり懇談会意見交換の記録」の75頁に記された通り、アンケートにて意見は表明していました。）

- 「ポイント」についても、「第一種住居地域」でお願いしたいと思います。（第二種中高層住居専用地域でなく）

特に、放射23号線の南側、「ポイント」から世田谷区主要生活道路と交わる所までは、北側斜線により屋根が三角に防げられることも少なく、環七内の代々木の方面からの統一感も出せて美しい景観になり、かつ、防火、防音にも平均的にならされて良いと思います。

（2）地区計画（案）について（●：発言、■：アンケート、○：回答）

《意見》

- （平成31年4月1日から運用が開始された「建築物の絶対高さの制限」で定めた）19メートルに対して、地区計画において16メートルに抑えるということだが、放射23号線沿道地区AとBの両方にかけるのではなく、放射23号線沿道地区Bのみにかける理由を説明してほしい。両方にかけるのであれば理解できる。

《回答》

世田谷区では、主に用途地域ごとに高さの最高限度を定めており、現在、付近の「第一種住居地域」は19メートルの高さ制限を定めています。「第二種中高層住居専用地域」に変更を考えている「放射23号線沿道地区B」については、周辺の住環境への調和という視点から、地区計画で5階建て程度の高さである16メートルに制限する案を提案させていただきました。

（3）街づくり懇談会の進め方などについて（●：発言、■：アンケート、○：回答）

《意見》

- 放射23号線をつくるために、我々は立ち退かなくてはならない。それに対して2月に裁判が始まるが、それについてどのように考えているのか。構わないと思っているのか。道路を予定しているところに多くの人が住んでいるのを知っているでしょう。大事なことを何も言わずに、何も考えてないだろう。

《回答》

街づくり懇談会を開催するきっかけは、放射23号線が事業化されたことにあるため、道路計画線にかかる方とも向き合い、これまでの10回にわたる懇談会において、皆様からいただいた道路に関するご意見は東京都に伝えてきました。

今回は、東京都にも同席していただき、放射 2 3 号線の設計がどのように進んでいるかということだけでなく、沿道を含めたこの地域の街並みがどのようになるかを議論するために、今回の懇談会を設けております。

《意見》

- 提案する案の内容説明だけでなく、案の内容に決めた理由も説明してほしい。専門知識がない住民には案の良し悪しが分からないので、同じ用途地域に変更した先行事例の状況など、判断材料を提供してくれると嬉しい。

《回答》

環七の内側の井の頭通り沿道は「第二種中高層住居専用地域」に指定されており、高さ制限は 25 メートルに指定されています。マンションとコンビニなど少し店舗がある程度で、それほど高い建物は建っておりません。「放射 2 3 号線沿道地区 B」と同じ用途地域なので似たような街並みになると思われますが、さらに、「放射 2 3 号線沿道地区 B」には、周辺の住環境のことを考慮し、地区計画で 16 メートルの高さ制限を定めます。

《意見》

- 説明者は、「ポイント」についても、「第一種低層住居専用地域」からの変更が含まれていることを正確に説明すべきだったと発言しました。不正確な説明は避けるように、もっと努力していただきたいと思いました。
- 「用途地域」と「地区計画」の（法的な）違いなど、意味説明を最初にしてほしかった。どう違うのでしょうか。
- 司会者は、出席者（区、都など）の紹介はゆっくりとはっきりと役職と氏名フルネームを発声してほしい。（毎回そのように思う。）
- 会の途中で、参加者との個別の会話を止めるよう区の職員に注意をしたが、最後まで会話が続きわずらわしかった。
- 時間管理もしっかりされていて、参加して良かったです。
- とても参考になりました。ありがとうございました。
- 遅く迄ごろうさんでした。

（４）放射 2 3 号線について（■：アンケート）

《意見》

- 東京都からの参加もあり、環七通りからの進入や信号の位置もわかりました。
- 放射 2 3 号線が環七までほぼ広がってきているが、現在話題にしている環七から松原交差点迄の間は、いつ頃迄に完成予定なのか知りたい。建築高さとか、道路幅とか緑化とか信号とか。目標は良く分かった。

（５）街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

用途地域と地区計画については、少し異なる考え方が競っているという認識ですが、11 回の懇談会を通じて、かなりまとまってきたと思います。
この地域のように土地が比較的小さいと乱暴な変化は起きにくいと思いますので、極

端に街の環境が悪くなることはないと思われます。

時間が経つとこれまでの議論の細かい経緯を忘れてしまうため、本日の資料の「放射 23 号線沿道地区街づくり懇談会意見交換の記録」を、見返していただくとよいと思います。

放射 23 号線については、多少不便なところや我慢しなければならないところはあると思いますが、現在の計画案に微修正を加えていけば良いと思うため、意見や質問を重ねていき、十分な意見交換をして進めていただければと思います。

《寺内先生》

今回、放射 23 号線の横断箇所や信号機の位置などが具体的に見えてきました。これまでの要望であった横断や車利用の影響を踏まえた質疑応答も行い、議論が大きく前進したと思います。

今回の計画案に対して、車の利便性についての意見と、車が集中してより危険になりそうな道があるという意見もありました。放射 23 号線だけでなく、周辺道路の交通安全を守る対策を話しあう段階になってきたと思います。

皆さん自身が、ゆっくり走る、なるべく車は使わない、細い道を通り抜けに使わないなど、自分の車の使い方を考えることも大事なことです。

細い道が多い地域です。そうした細い道の交通安全を考えるため、今後も街の皆さんで話し合いを続けていき、対策につながればと思います。

第12回 放射23号線沿道地区 街づくり懇談会 意見交換の記録

1. 開催概要

日 時：令和2年11月11日（水）19：00～20：30

会 場：代田区民センター地下2階 多目的室

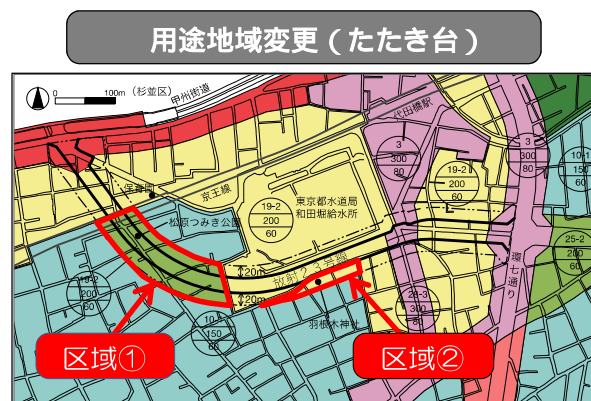
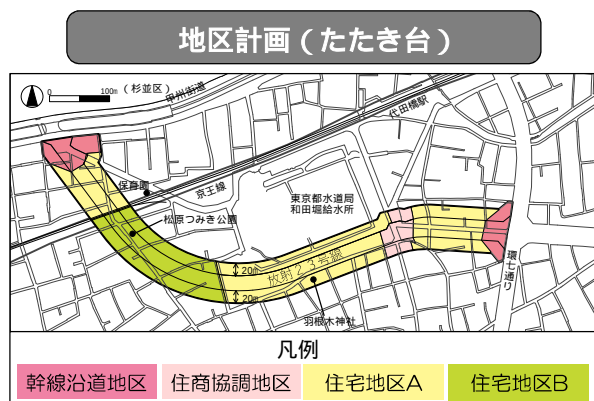
参加者：9人

街づくりアドバイザー：2人

区職員、コンサルタント（懇談会運営支援）

内 容：前回の街づくり懇談会の振り返り、地区計画及び用途地域変更（たたき台）について

2. 意見交換におけるご意見・ご質問



（1）地区計画及び用途地域変更（たたき台）について（●：発言、○：回答）

《意見》

- 放射23号線の事業に伴う道路内での用途地域の変更箇所とはどこか。聞き漏らしてしまったため、もう一度説明して欲しい。

《回答》

和田堀給水所の南東側にある交差点部です。現在の用途地域の境界線を定めている道路が、放射23号線の整備によりなくなってしまうため、境界線の位置を設定し直します。整備される放射23号線の道路内での変更です。

《意見》

- 地区計画の区域について、沿道20メートルという範囲は一般的なのか。

《回答》

幅員の広い道路では30メートルとしている地域もありますが、区では基本的に20メートルとしています。

《意見》

- 少し大きめのスーパーマーケットを建てようとする場合、奥行き20メートルの範囲で建てることのできるのか。

《回答》

放射23号線沿道における土地の区割りでは大きな土地が見当たらないため、スーパ

ーの大きさにもよりますが、ある程度の数の敷地をまとめなければならないと思われます。

《意見》

- 建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントの土地の場合、計算上は 3 階（一部 4 階）建てまでしか建てられないのではないかと思うが、実際は 5 階建てのマンションが建っているのはなぜか。

《回答》

エレベーターや一定限度の駐車場、共用の廊下や階段、バルコニー等の床面積は、容積率を算定するための床面積には含まれないため、通常、容積率よりも多くの床面積を確保することができます。また、現在の都市計画において高さの最高限度が 19 メートルの地域では、敷地の大きさなどにもよりますが 6 階程度の建物を建てることもできます。

《意見》

- 建蔽率が 60 パーセントの場合、敷地に対して 40 パーセントの空地が残るという理解で良いか。

《回答》

はい。ただし、耐火性能の高い建物を建築する場合には、建蔽率を 10 パーセント加算して 70 パーセントまで建てることもできます。

《意見》

- 地区計画を定めることにより、街並みは大体揃うということか。

《回答》

地区計画において住宅地区 A と住宅地区 B は、後背地の低層住宅地への日照などに配慮するために高さの最高限度の違いはありますが、それぞれ沿道の両側で一体的な街並みを形成していこうと考えています。

《意見》

- 用途地域の変更について大分議論されてかなり集約されてきたと思う。個人的にはこの内容で良いと思う。
- 区域 と区域 の用途地域は、単純に同じになれば良いと思っていたが、説明を受けてそうでもなかったと理解できた。今回の案を票決するわけではないので、この案で進めるべきなのかの判断は難しい。
- 今回の案では、むしろ街が寂れることを心配している。特に区域 は、小さな家がたくさん建っているところに斜めに道路が通るため、半端な形の土地ができる状況になると思う。高さの制限がかかり、用途の制限も大幅に緩くなるわけではないため、開発をしにくい地域になるのではないかと。静かな住宅街に住んでいる者としては、少しでも開発はして欲しくないという発想になるが、少し開発が進むくらいの方が住みやすさのバランスとしてはいいのではないかという思いもある。
- 道路沿いにきれいな並木があればまだ良いが、環七以东の井の頭通りは街路樹が少しある程度で、しかも空き地があり草が生えている状況なので、これでは住宅地としての価値は下がると思う。

《回答》

例えば区内を通る駒沢通り沿いにも公園や緑があり、カフェなどのおしゃれな店もあり、雰囲気の良い街並みを形成しています。放射23号線沿道には、公園はありませんが、和田堀給水所があり、一定の量の緑が確保される予定です。それと連続して一体的な緑があれば、住みたい人が増えたり、店舗が出店したりする可能性もあります。

《街づくりアドバイザーからの回答》

現在の環七以東の井の頭通り沿道の状況は、割と的確な未来のイメージだと思います。新しい街は寂しく見えるので、使われていくと次第に洗濯物が見えたりして良くなっていくのではないかと思います。

もう少し沿道の街並みを良くするには、壁面の位置を揃える、壁面の色を制限する、樹木を植えるようにするなど、さらに細かいルールを設定する方法もあります。しかし、この地区は土地の形が様々なため、一つのルールでは土地によって適用のし易さが異なり、細かいルールを設定することは現実には難しいと思います。

あるいは、良い道路をつくる方法もあります。落ち葉の掃除は必要になりますが、立派な街路樹が良い効果をもたらすことがあります。良い街並みだと思うところには、街路樹があることが多く、建物が良くなくても緑があれば結構良く見えたりもします。

(2) 放射23号線について(●：発言、○：回答)

《意見》

- 鉄塔があると思うが、鉄塔はどこに移転するのか。現在建っている場所に近い和田堀給水所の南東の角地に移転する可能性は高いのか。

《回答》

移転先を探しているようですが、具体的な場所は決まっていないと聞いています。

《意見》

- 移転先を探している当事者は誰なのか。

《回答》

土地所有者である東京電力です。

《意見》

- 鉄塔の位置が変わると自宅の上に送電線が来るかもしれないので気になっている。

《回答》

鉄塔の移転先につきましては、情報が入りましたらお知らせいたします。

《意見》

- 放射23号線には広い歩道が計画されているが、沿道の各建物の駐車場からそれぞれ車が歩道を横断することになるのか。多くの駐車場が道路に面する箇所があるが、ガードレールも付けられなく、街路樹も植えられないのではないのか。

《回答》

既存の駐車場があるところは、車の出入りのために歩道を横断することになります。ただし、一般的には歩道の切り開きを少なくするために、例えば隣同士でまとめて一つにさせていただくような調整が行われることもあります。

《街づくりアドバイザーからの回答》

歩道を切り開くと、歩道に路上駐車する人が現れるため、それを防ぐために歩道の出入り口に車止めを立てることがあります。ただし、歩道の切り開きが多くなると車止めも増えることになり、視覚障害者や自転車の方への安全上の問題が起きてくるため、なるべく切り開きは減らすことが望ましいです。

《意見》

- 道路には、例えば郵便局の車などが一時的に停められる場所をつくるのか。

《回答》

放射23号線は、道路幅に余裕があるので、例えば道路脇に一時的な停車がされていても、後続車は停車している車の横を通過することができるのではないかと思います。

《意見》

- 甲州街道では、納品待ちや時間調整の車が停車していて、片側2車線のうち1車線が塞がっているような状況が見られる。大概是エンジンを動かしたままなので空気も悪くなり、迷惑な駐車であるが誰も取り締まらない。放射23号線においてそのようなことを防ぐ対策をして欲しい。

《回答》

ご意見は東京都に伝えます。東京都には他の地域でも同じような意見が寄せられており、様々な対策を少しずつではありますが進めています。

《街づくりアドバイザーからの回答》

さらに、駐車禁止をしっかりと取り締まってもらうことも大切です。地元から路上駐車を取り締まり要望の声が挙げられると、警察は概ねきちんと取り締まってくれますので、地元からも警察に要望していただきたいと思います。

《意見》

- 主要生活道路217号線など放射23号線周辺の道路の使い方について、放射23号線の整備によりどのように変化するかを調べていただき、どのように運転すれば不便さを解消できるかを議論していただきたい。
- 前回東京都から示された放射23号線の計画では、右折ができないことなどから、現在使用している道路が通れなくなるところがある。

《回答》

ご意見は、東京都に伝えます。

(3) 街づくりアドバイザーからのコメント

《饗庭先生》

他の街では原案説明会から始まるのが一般的ですが、世田谷区では、案をつくるために12回も懇談会を開催しており、相当丁寧に進めていると思います。本日は、区からたたき台の説明がありましたが、これまで皆さんからたくさんの良い意見をいただけてきて、良い案ができたと思います。スライドにもありましたが、今後、素案説明会、原案説明会、2回の公告・縦覧という手続きがあり、皆さんが意見を伝える機会が、今後、合計4回あります。

皆さんが納得できるものとするために、ご近所の方々とお誘い合わせの上、意見を出していただければと思います。

《寺内先生》

周辺の交通に関する心配事は、区に伝えていただければと思います。何か交通のことで心配事などがあれば、私の方から皆さんの所へ出向いていくことも考えております。お一人お一人のところへ伺うのは難しいですが、ご近所の方々と一緒に声を挙げていただければ伺いやすいと思っています。今後も引き続き、車の利便性や交通安全についてお話する機会があると嬉しいと思っています。

(4) アンケートでのご意見、ご感想など

《放射23号線沿道地区の街づくりについて》

- 全体の計画には不満はありますが、世田谷区が住民の意見をすい上げようとしていただいていることは伝わります。
- 住宅地区Bのところにあたる方たちに、細かく高さや様子のわかるものを配布したらどうでしょう。住宅地区Aにした方が良いという方もいるかもしれない。住宅地区Aになった方は土地の価値があがるように思うのですが。
- 用途地域変更は沿道30メートルの住民のみで考える問題ではない。用途地域変更は23号線整備に合わせて変更する問題ではない。少子高齢、人口減少、住宅都市＝世田谷の社会状況を見すえながら広範囲の住民と長期的視野に立って考えていく問題である。コンビニ、カフェが欲しいというが、大きな駐車場を必要とする病院、火薬を使う工場、宅配業の荷さばき場ができる可能性もある。自宅の隣にできてよいのか。3階建てマンションの路面店としてパン屋さん、カフェが入る程度で十分である。5階建ての建物は無機質でうっとうしい。住民の顔が見えない。こんな建物の下を車いすやベビーカーやペットをつれて歩きたくない。
- 開発した地区はさびれて見える。ミドリの多さがポイントなど経験者のご意見が貴重。
- 信号、道路、右・左折、南北ルート、現在使っている道路＝特化した懇談会の場を作ってください。もう少し、地図の範囲を広く考えて具体的検討したい。

《懇談会に参加して思ったことについて》

- 大分、内容が煮つまってきたからでしょうか、参加者が少なくて残念です。ご近所さんで集まって交通に関する相談事、近所の集会所などおさえてやれたらいいですね。
- とても建設的な議論が行われていたと思います。
- 全体的には分かるが、具体的に考えると疑問が色々出てくる。
- コロナ感染第3波の最中のため、落ち着いて参加できず。

《その他について》

- 近所の開発なので勉強を兼ねて来ました。
- 和田堀給水所の仮設フェンスがある歩道が狭く感じる。以前は石垣で、フェンスがへこんでいた。これが道路ぎりぎりに立ってしまっている。ここのフェンスをさげて広めにして欲しい。傘をさしてすれ違えない。