

## 街づくりアドバイザーからのコメント

この地区の街づくりについてアドバイスをいただくため、学識経験者をお招きしています。

《寺内義典 先生》 国土館大学理工学部教授

交通の課題についての議論は、道路整備の工事が始まる直前まで続いていくと思うので、道路整備の主体である東京都に対し、地域の意向を伝えて実現していくより良い方法を考えていきたいと思っています。



あいば  
《饗庭伸 先生》 首都大学東京都市環境学部教授

区が示した地区計画のたたき台に、さらに地域の方の意向を最大限反映していくのが地区計画だと思います。そのために、地域の方が納得できる意見交換ができるとよいと思っています。

## 【「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」とは】

「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」とは、放射23号線の整備に伴う沿道の街づくりを地域みなさんと考える場です。地区の現況と課題を整理し、より良い街の将来像を考えた上で、周辺環境に配慮した建物の建て方、みどり豊かな空間の創出、防災対策など、街づくりのルールを具体的に検討していきます。是非みなさんのご意見をお聞かせください。

## 【会場案内図】



# 放射23号線沿道地区 第9号 街づくりニュース

平成31年2月 世田谷区北沢総合支所街づくり課

現在、環状7号線以西（下図「街づくり検討対象区域図」参照）において、東京都により都市計画道路幹線街路放射第23号線（以下「放射23号線」という。）の整備事業が進められており、今後、沿道の街並みが大きく変わることが予想されます。

世田谷区では、地域みなさんと沿道の街づくりに関する議論を深め、具体的に街の将来像を考えるため、「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」を開催してきました。

このたび、第9回街づくり懇談会を開催しますので、是非ご参加ください。当日は、将来の建替え等の際に影響を大きく受ける、放射23号線沿道の概ね20mの範囲の地権者等の方を対象に実施した「地区計画案及び用途地域の変更案等についてのアンケート」の結果についてもお報告します。なお、街づくりに関することでご不明な点がございましたら、以下《お問い合わせ先》までご連絡ください。

## 第9回懇談会

■日時 平成31年

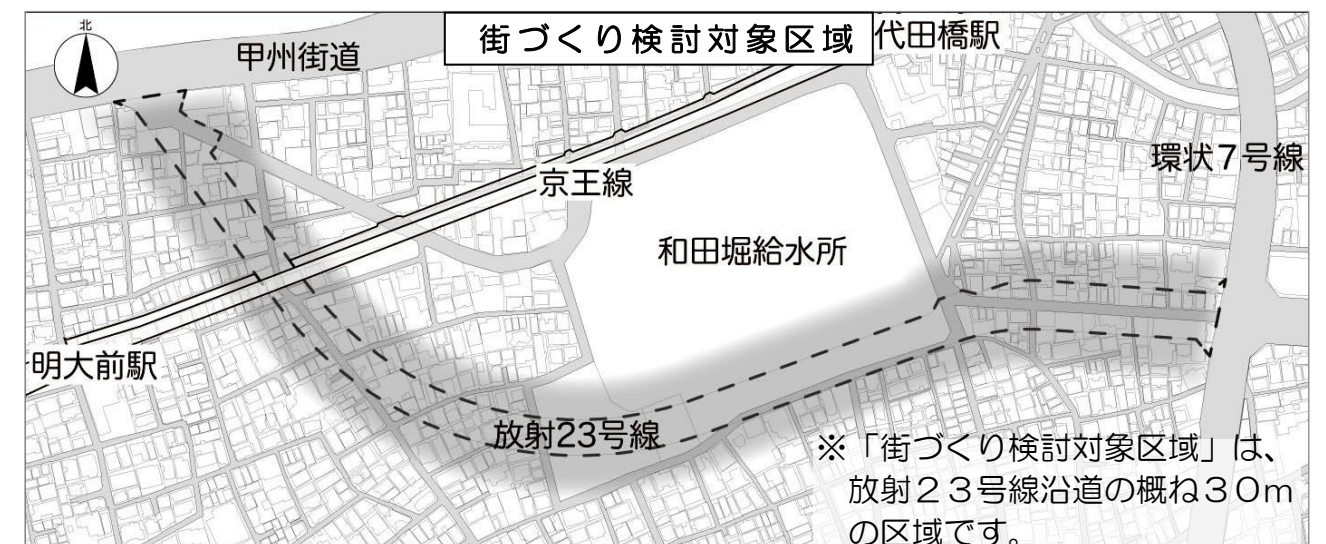
2月23日（土）午前10時～12時

■会場 代田区民センター 2階 第1・2会議室

世田谷区代田6-34-13（4頁【会場案内図】をご覧ください）

※お車でのご来場はご遠慮ください。

■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



《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

## 第8回「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」の記

日時：平成30年8月1日（水）  
午後7時～8時30分  
場所：代田区民センター  
2階 第1・2会議室  
参加者：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



区の提案についての意見交換の様子

### 意見交換（要旨）

#### 交通について

- （意見）歩行者の安全性と自動車の利便性の双方を考えてほしい。  
通過する自動車の利便性に関してはあまり配慮する必要はないのではないか。  
歩行者と自動車の利便性は相反するので、歩行者の利便性を優先するという方策を区から都に伝えるべきではないか。
- （回答）交通課題に関しては利用者の中でもご意見が異なります。別途話し合いの場を検討します。

#### 地区計画・用途地域について

##### ●用途地域について

- （意見）用途地域を考える上で、他地区の事例や、判断する基準等を知りたい。
- （回答）区内だと、補助154号線沿道地区での用途地域の指定が事例として参考になります。用途地域の変更は、建築できる建物用途への影響が大きいと考えています。賑わいのある街にするためには、建物の1、2階の作り方が重要です。また、どの程度の店舗を許容するかも重要になってきます。
- （意見）区が変更案Aと変更案Bを示した中で、変更案Aの第二種中高層住居専用地域を選ぼうとする理由は何か。
- （回答）区の提案の中の変更案Aの第二種中高層住居専用地域を選ぶと、区の出張所等の行政施設や事務所の建設が可能になりますが、大規模な店舗は規制されます。容積率は150%から200%に増えますが、沿道20mを超える地域の日影規制は今のままなので、北側の住環境は一定程度確保されます。
- （意見）区の提案を今後どのような形で地域の住民に示していくのか。
- （回答）お示しした区の提案は、後日、この街づくり懇談会にご出席されていない方を含め地権者等のみなさんにはアンケート調査により、ご意見を聞きたいと考えています。
- （意見）松原一丁目に第一種低層住居専用地域が残るが、対象範囲はどのように検討したのか。
- （回答）現在お住まいの方もおり、建物が建った際の日影の影響もあるため、用途地域の変更は東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に従い、沿道20mまでとしています。
- （意見）和田堀給水所を含む公共公益施設地区の将来像について知りたい。
- （回答）和田堀給水所は飲料水を扱う施設のためセキュリティ面が厳重で、区から都に対する要望もなかなか協議が進まない状況です。

##### ●高さ制限について

- （意見）放射23号線沿道全体での高さや容積率はどうなるのか。
- （回答）第一種住居地域と第二種中高層住居専用地域は、平成31年4月から世田谷区全域での高さ制限の見直しにより高さ制限が19mになります。さらに変更案Aの第二種中高層住居専用地域に用途地域を変更する部分は、周辺の住環境を保全するため、地区計画の制限により高さ制限を16mで提案しています。
- （意見）第一種住居地域に変更した場合の高さ制限の19mと、現況の高さ制限の10mとの差は大きい。高さ19mであると6階建て程度の建物が建つが、6階建てではなく4階建て程度に抑えることはできないか。
- （回答）高さ制限については、容積率の関係でまとまった敷地がない限り5階建てでも難しく、現在の土地利用を考えると3階建て程度の街並みになると思われます。また、放射23号線の北側沿道では、高度地区による斜線制限がかかり、簡単に4、5階建てを建てることはできない上、松原一丁目の第一種低層住居専用地域に日影が落ちる建物には日影規制がかかります。
- （意見）敷地が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。

##### ●その他

- （意見）道路の用地買収によっては半端な土地が残り、空き地となるのではないか。
- （回答）残地については、例えば隣の方に買ってもらい土地を広げる方法もあります。適当な土地があれば公園用地として区が買収することも視野に入れています。
- （意見）地区計画案でホテル、旅館は規制しているが、民泊はどのような扱いとなるのか。
- （回答）民泊は建築基準法上は住宅として扱われるため、地区計画では規制できません。ただし、区の民泊に関する条例では住宅専用地域において、休日の正午からその翌日の正午を除く月曜日の正午から土曜日の正午までの期間は民泊が実施できないこととなっています。
- （意見）地区計画は地域住民による発意で作るものだと理解していたが、今回行政側から地区計画案が出されたのはなぜか。
- （回答）前回の懇談会で何か議論のたたき台となるものでもないと、意見が出せないというご意見があったため区から提案させていただいたが、みなさんからの案があればお示しください。また、何か別の進め方があればご提案ください。

### アンケートの意見（要旨）

##### ●緑化について

- ・沿道の緑化はどの程度実現するのか気になった。
- ・街中の緑地、樹木の保全は難しいと思う。

##### ●交通について

- ・地区住民にとって新しい道路ができることは重要なことだと感じた。
- ・交通の議論を今後もしてほしい。通過交通をどうさばくかの視点も必要だと思う。
- ・放射23号線に南からぶつかる道路の壁面の位置の制限について具体的に教えてほしい。

##### ●用途地域について

- ・用途地域の変更については、対象範囲を沿道部分に限定せず、地域全体に広げた方が良くと思う。
- ・道路の途中から用途地域が違ふのは不公平になるので、沿道の用途地域は同じで良くと思う。

##### ●その他

- ・沿道の高さ制限は統一した方が良くと思う。
- ・街づくり懇談会では意見を出す人が固定化されているので、広く意見を集める方策を考えてほしい。
- ・地区計画案と用途地域の変更案を具体的に提案していただけて良かった。
- ・地域の皆さんの意見が活発で勉強になった。
- ・図中に数字を書き込んでいく立体的、具体的な説明が良かった。
- ・高齢者にとっての移動の円滑性が重要だと思う。