

放射 23 号線沿道地区 地区計画（素案）等 に対するご意見・ご質問【要旨】

令和3年6月25日に開催した素案説明会における質疑・アンケートによるご意見と、FAXや電子申請システム等による「地区計画（素案）等」に対するご意見の要旨をとりまとめました。

1. 素案説明会におけるご意見・ご質問等

■開催概要

日 時：令和3年6月25日（金）18：30～20：00

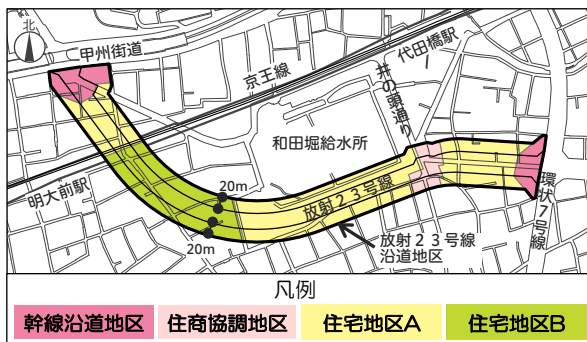
会 場：下北沢小学校 体育館

参加人数：25人

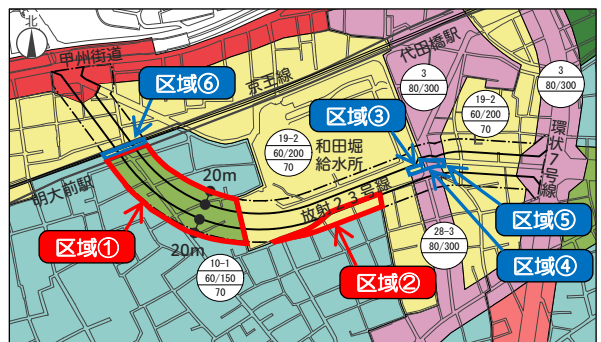
■素案説明会の様子



地区計画（素案）



関連する都市計画の変更案



(1) 地区計画（素案）について（●：発言、⇒：回答）

●説明に対する確認であるが、区域①（住宅地区 B）の建物の高さについては、高度地区は高さの最高限度を19mに変更するが、地区計画で高さを16mに制限すれば、実際に建てられる建物の高さは16mまでになるのか。

⇒高度地区は19mの高さに変更になりますが、地区計画で制限を定めると、厳しい方の地区計画の制限が適用されるため、住宅地区 B である区域①は16mまでの高さの建物しか建てることはできません。

- 高さの最高制限を超える建物が建つことはあるのか。罰則などはあるのか。
⇒建物の工事に着手する際に必要となる建築確認申請という手続きの中で、地区計画に定める建物の高さの最高限度の確認も行うため、16mの高さ制限は守られることとなります。

- 前回（たたき台）の内容から変えた箇所と理由を説明してほしい。
⇒地区計画（素案）については、前回のたたき台の内容から変更はありません。
⇒用途地域の変更（案）について、区域③～⑤は、前回簡単にご説明した内容ですが、放射23号線の道路区域内にある用途地域の境界線位置が、既存の道路中心から、今後整備される放射23号線の道路中心線に変更になります。
区域⑥は、新たに追加した内容で、京王線の連続立体交差事業に伴い境界線の位置が、既存の鉄道の中心から新しく整備される鉄道の中心に変更します。
区域③～⑥は、いずれも道路及び鉄道の計画区域内での変更であり、沿道の用途地域に変更はありません。

- 道路整備は予定よりも遅れていると思うが、用途地域や高度地区の変更も、放射23号線が整備されてから行われるのか。
⇒現状、放射23号線はまだ道路状に整備されているわけではありませんが、昨年11月に建築基準法の道路に指定されているため、放射23号線に接する敷地は、道路に接するものとみなして建築が可能な状況です。区としては、地区計画の策定と、用途地域や高度地区など関連する都市計画の変更は、来年3月を目途に手続きを進めていく予定です。

(2) その他（放射23号線道路等）について（●：発言、⇒：回答）

- 放射23号線の道路についての説明を聞く機会はあるのか。
⇒放射23号線は、東京都の道路事業であるため、区からお話できることはありませんが、第11回懇談会には、東京都も出席し、その時点での放射23号線の信号機や横断歩道の位置などについて直接説明していただきました。その時の資料の内容は、この後、個別に模型の周りでご説明いたします。

- 和田堀給水所の周囲の井の頭通りで行われている工事は、放射23号線の事業の中でどのような位置づけなのか。井の頭通りは残るのか。
⇒京王線の連続立体交差事業の関連事業として東京都が行っているものです。連続立体交差事業により線路の位置が南側に移動するため、井の頭通りの位置を南側に寄せます。あわせて和田堀給水所側にある歩道を反対側に付け替える工事を行っています。現在の井の頭通りは残ります。

●現在の井の頭通りと放射23号線のどちらが井の頭通りとなるのか。

⇒井の頭通りという名称は、道路通称名と言いますが、一般的に新しく道路をつくりますと、最終的には放射23号線を井の頭通りと呼び、現在の井の頭通りを旧井の頭通りと呼ぶと思われます。

●和田堀給水所北側の現在の井の頭通りの歩道の位置が北側に変更される際、横断歩道の位置は警視庁と東京都が決めるのか。

⇒現在の井の頭通りは都道のため、交通規制については東京都の第二建設事務所と警視庁との協議という形で進められていきます。

●放射23号線の事業期間は、令和4年度までの予定だが、実際に令和4年までには完成しないのではないか。

⇒通常、事業期間内に事業が終わらない場合は、事業期間を延長することになります。

(3) アンケートにおけるご意見

■分かりやすい説明で理解できた。計画の変更や東京都との協議について、今後も知りたい。

■初めての参加の為、資料を良く見て考えたい。

■高い建物が沿道にできると、ビル風が心配になる。和田堀給水所にも高い建物ができるので、風の強い日の吹き返しなど気になる。

■具体的な街や商業施設のイメージ図があると良い。主要道路沿道の街づくりにはその道路の予想交通量も加味すべきだ。

■代田橋駅を利用しているので、信号や歩道橋など道路の具体的な内容が知りたい。

■放射23号線の整備により、立ち退かざる得ない人が多数出てくると見受けられる。立ち退きを迫られる立場だとどうなのか、こういう時の東京都知事がもしも明石市市長だったらどうなるのかと考えてしまう。

■会場内の換気の風が強くて紙が飛ばないようにするのが大変でした。3密を避けるのは大事です。

■会場に空調が効いていて良かった。小学校の体育館は、35年前私が小学生の頃はこんなぜいたくな設備はなかった。レジユメに沿った進行なので、私の業界業務研修のやり方より段然マシ。

■進行は良かった。

■問題なし。

■丁寧に説明していただきありがとうございました。

2. FAX・電子申請システム等におけるご意見（■：意見、⇒：回答）

■和田給水所南西部分の道路を境にして、第一種住居地域と第二種中高層住居専用地域とする計画のようだが、再考してほしい。その境は主要生活道路 217 号線東側とし、計画道路南側の用途を第一種住居地域とすることを希望する。

根拠は次の4つである。①計画道路に対して南側に位置し、北側は放射 23 号線になり北側住宅に与える影響が少ない。②防火・防音の点で、計画道路の曲線部分も第一種住居地域に統一した方が、放射 23 号線内に火災や煙、騒音を誘導しやすい。③渋谷方面から見て、高さが統一された美しい街並みになる。④道路曲線部分のため、三角形等の半端な土地が多く出るが、その半端な土地での建て替えを考慮し、容積率を活用できるように、高さ 19m の建物が建てられるようにした方が良い。

⇒今回、関連都市計画として用途地域を変更しようとする区域は、地区計画の目標を踏まえ、これまでに形成されてきた良好な住環境を保護することを基本に、新たに整備される放射 23 号線沿道に、必要な生活利便施設の立地を図ろうとするものです。

区域①の周辺には、第一種低層住居専用地域が広がり、良好な低層住宅地が形成されていることから、こうした良好な住環境に配慮し、ご意見をいただいた区域も含み住居専用地域としての環境を守ることが重要であると考え、素案では第二種中高層住居専用地域としています。また地区計画においては、周囲の建物に対する圧迫感を軽減することはもとより、沿道の両側において一体的で良好な街並みの形成を図るため、高さの最高限度を 16m にしています。