

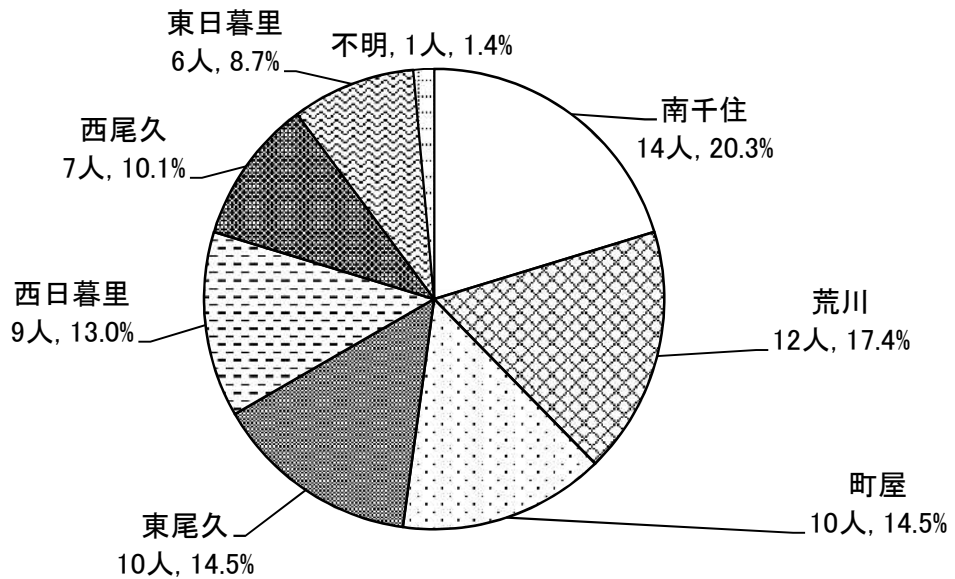
## 令和2年度第1回 あらかわ・Eモニターアンケート結果

### ◆調査の概要

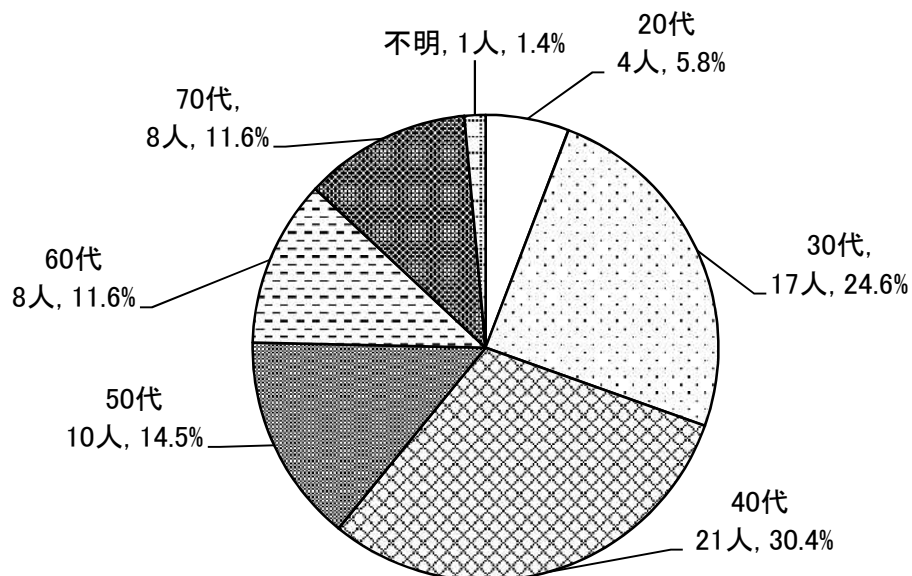
- ① 調査項目 敷地面積の最低限度の導入について
- ② 調査対象 令和2年度あらかわ・Eモニター 80人
- ③ 調査期間 令和2年8月12日(水)～8月26日(水)
- ④ 回答数(率) 69(86.3%)

n = 比率算出の基数(サンプル数)、また、回答比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならないものがある。

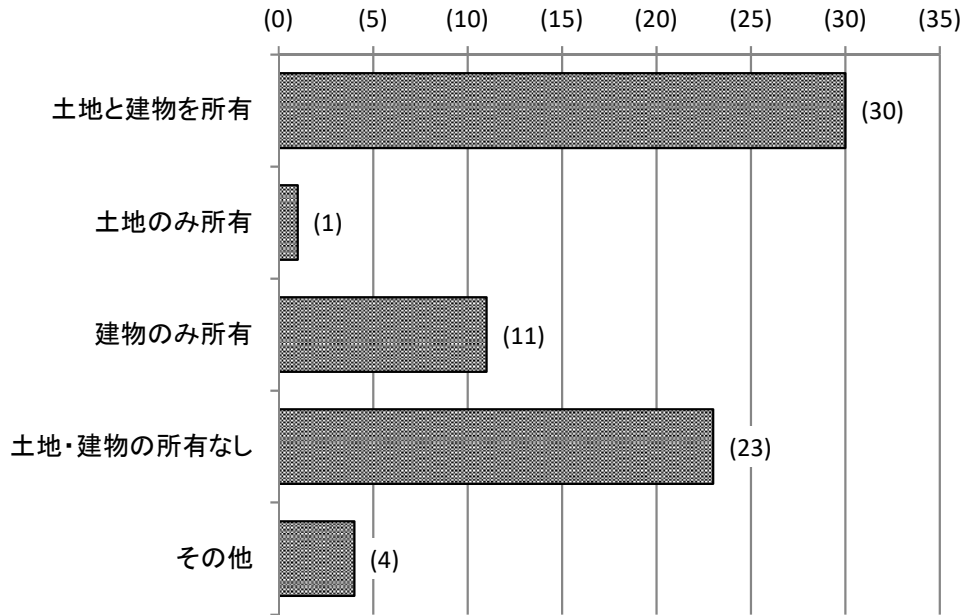
### 回答者地域別構成比 n=69



### 回答年齢別構成比 n=69



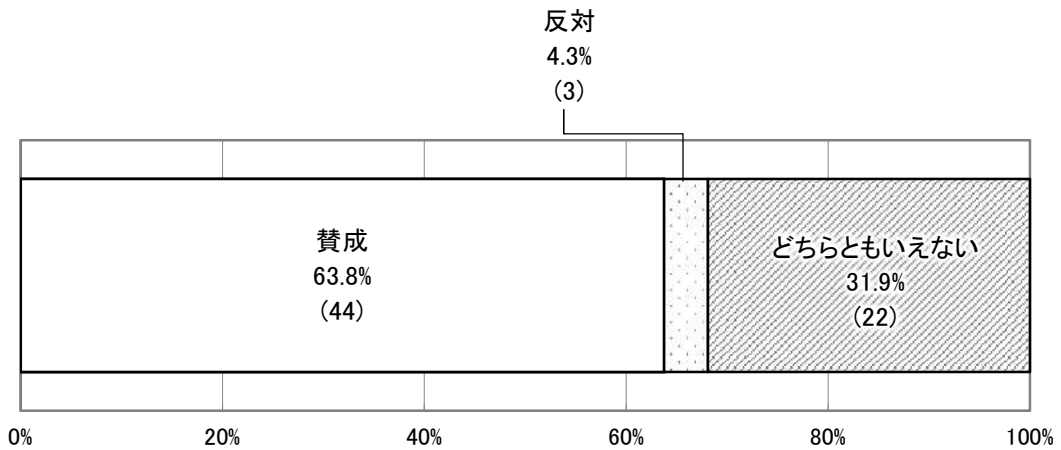
問1 土地・建物の所有について教えてください。※複数選択可 n=68



<問1 その他>

- ・分譲マンション所有 など

問2 建築敷地の細分化に対する規制について教えてください。 n=69



<問2を選ばれた理由を教えてください> ※主な理由

**賛成**

(災害対策)

- ・ 町屋などでは、小さな古い家が密集しており、火事があった場合など危険であるため、一定規模以上の敷地にするのは賛成です。(男性/50代)
- ・ 道が狭く、家が密集している地域を歩いている時、地震や火事の際、危ないなど思っているから。(女性/50代)
- ・ 防災上の観点から住居の密集はよくないと思います。荒川区のような交通の利便性の良い地域では、むしろ土地の有効利用とともに、汐入地区のような大規模再開発により、災害に強い強靱な街づくりを進めるべきだと思います。戸建て自体にもっと規制をかけてもよいと思います。特に町屋地区などは、木造の住宅が密集していて危険だと感じます。(男性/40代)
- ・ 建物が密集しすぎると火災などの時に広範囲に延焼して危険だと思いました。(男性/40代)
- ・ 面積が小さくて沢山家が建つと、火事や地震等の震災時に支障があると思うし、どうしても近所が近すぎて、騒音問題が起きやすい。(女性/40代)
- ・ 敷地の細分化による密集市街地の拡大は災害時など被害が大きくなることが予想されるため、これ以上の拡大は防ぐべきと考えます。(女性/30代)
- ・ 建築敷地が細分化すればするほど、火災で延焼したり、地震で家屋が倒壊したりした際の被害がより甚大になり得ます。また、路地が入り組み死角が多くなれば、防犯面での問題も増えてくるでしょうし、各住戸のエアコンの室外機等による環境への影響も考慮する必要があるでしょう。更に高齢化に伴う空き家問題も今後増えていくことと思われるので、むやみに細分化しないよう規制をすることは必要と言えます。(女性/30代)
- ・ 敷地を細分化することにより、ゴミゴミした町になるのは、防災面でも問題があると思うので。(女性/40代)
- ・ あまりにも敷地を細分化すると細々したような雰囲気を感じるし、細分化により建物同士が近くになり、万が一火災が起きたら隣に火が移ったりして、防災的にどうかな？と感じます。(男性/40代)

- ・ 災害対策の面で密集を防ぐのは効果的だと思います。また、人目に付きづらく、家賃も安くなりがちな狭小地の物件の建築を防ぐことは不法滞在外国人対策にもなり、治安維持にも効果的だと思います。(男性/20代)
- ・ これ以上細分化すると、家屋の密集が起これり、災害などの時の救助など、弊害もあるのではと思うから、ある程度の規制は必要と考える。(女性/70代)
- ・ 火災が発生した時のことを考えると、あまりにも狭い土地は延焼の恐れが大きいので、最低限度は必要だと思う。(女性/60代)
- ・ 火災や災害時にも、余裕を持った建設が良いと思います。(女性/30代)
- ・ 建物の細分化により防災などの面で問題になっているということを今回知ったので、必要ならばしなければならないかなと思った。今住んでいるのはマンションだが、道路を挟んで向かい側には一軒家が密集しているので、地震が起きたときには火事とかおきそうだなと思っていた。(女性/30代)

#### (住環境)

- ・ 地価の安い土地を取得可能になることで、変な事業者や周辺の住環境に沿わない住民が増える可能性があるため。(女性/30代)
- ・ 良好な住環境を保つ為に必要な事だと思います。(女性/70代)
- ・ 住みよい市街地環境の形成及び災害防止の観点から、今後の街づくりのためには必要と考えます。(男性/60代)
- ・ 短期的には居住者の住環境が確保されるエリアとして認知されることで、住宅地としての人気が高まり、それに伴い街の賑わいが創造されることが期待される。将来へ向けても新たな開発などを行う際に、土地が細分化されてしまった状態では用地交渉などに困難が伴うことが予想されるので、現段階から将来を見越した制度設計が必要であると思う。(男性/30代)
- ・ 敷地を3分割、4分割としてしまうと、その土地の所有者が異なることから、将来的に統合することが難しくなり狭小な土地が継続的に売買されることになり、良好な住環境を回復することが困難になります。(男性/70代)
- ・ 長期的な視点で地域の住環境保全のために必要と判断されているならば、賛成です。他の多くの区にも同様の規制があり、数値も同様(緩い方でしょうか)の様ですので、妥当と考えます。(女性/40代)

- ・ 我が家の周りでもかなり狭い土地に無理やり住戸を建てて販売しているような感じが多くみられています。自分が住むわけではないですし、それを好む人もいるかもしれませんが、個人的には災害や防犯、プライバシーなども考えると、土地にある程度余裕を持って住居を構えて暮らす、というのが安全と思っています。  
(女性/30代)
- ・ 地価や不動産価格が値上がりしている状況下で、今後も限られた立地環境下で、利益を追求する民間事業者の動向等により、密集市街地は増加していくものと考えられます。しかし、密集市街地が増加することにより、災害及び火災発生時の被害の拡大・消火や救出（避難）活動の妨げなどによる防災力の低下、近隣住民間のトラブルの増加などが考えられます。そのような密集市街地が並ぶ街には、外観的な印象も悪く、隣地との距離の近さによる騒音問題なども懸念されることから、住環境の観点から見ると、魅力的な街とはなりにくいかと思料されます。  
(男性/30代)
- ・ 安い建売住宅が増えると、質の悪い住民が増えるから。こうした住宅を販売している業者にまともな会社は無いので、絶対に規制して欲しい。(女性/40代)

(街並み・景観)

- ・ 町屋地域の街並みを見て、これ以上狭隘な住宅を許容することは望ましくないと思います。(男性/70代)
- ・ 健全な街区の形成には必要だと思います。(男性/50代)
- ・ 旗竿地の建売住宅が増えるのに反対。成型で最低面積は守るべきだから。(男性/30代)
- ・ 細かくしてしまえばキリが無いと思うので、今現状で 60 平方以上で土地を区分するというのに賛成です。ある程度の広さを持った上で区分してあればゆくゆくそこに建物が立つなどした時、景観に広さという規律性が見られて良いと思いました。(女性/40代)
- ・ 住宅の密集を避けるため。(女性/50代)
- ・ 都市計画を進める上で細分化された土地/建物が障害とならないため。(男性/70代)

(その他)

- ・ 密集している宅地が多く、所有者の有無を明らかにするためにも、必要と考えます。(女性/60代)
- ・ 60平米は一つの目安として妥当だから。(男性/50代)
- ・ 特に反対する理由もないと思ったため。(女性/30代)

### 反対

- ・ 土地代が高くなり購入できない。(男性/40代)

### どちらともいえない

(購入者側の立場も考慮すべき)

- ・ 土地が小さいことに関するメリットなど購入者側の立場で考えると一概に良い悪いを言えないから。(女性/20代)
- ・ 使い勝手がよければいいのではないのでしょうか。(男性/50代)
- ・ 密集することで緊急時の避難や救助がスムーズにいかず危険なことがあること、また美観などが気になる反面、求める物件が満足度や経済面で希望する方にとって要求に叶うものなのかも考慮しなくてはいけないかと思うため。(女性/60代)
- ・ 地価の高騰を踏まえると、区分所有建物ですらも十分な広さの物件を購入することは困難となっており、戸建てにおける細分化はやむを得ないところがあると思う。細分化の禁止は、ドーナツ化現象を生む可能性がある。(男性/40代)
- ・ 荒川区でも土地の価格が上がってきている。我が家も60平米ない土地だが、建蔽率が高いので、3階建ての建物面積はそこそこある住居が手の届く範囲で購入できた。密集市街地を避ける目的というのはわかるが、規制して、建売の価格があがり、若いファミリー層の手の届かない価格帯にならないのか。(女性/30代)
- ・ 金額の問題で、60㎡以下でも取得したい人がいるかも知れない。需要と供給のバランスが取れるのであれば、規制する必要はないと思う。(男性/40代)
- ・ 敷地面積60平方メートルが、広いか狭いかは、人それぞれだから。(女性/40代)

(敷地以外の問題の検討)

- ・ 今後の事は重要だが、現状を変えていく必要があるのでは。既に 60 平米以下の土地に住んでいる人への考慮も必要。また道路も重要。救急車、消防車等の緊急車両が入っていけない住宅街が多すぎる。建築敷地の最低基準を設けるだけでなく、その周囲も基準を設けるべきだと思う。(不明/不明)
- ・ 今回の目的に「敷地の細分化による密集市街地の拡大・再生産を防止」とありますが、密集市街地が良くない理由がよくわかりません。防災上の目的ですと道路を広げるとかになると思いますので、敷地面積ではないと思いますし。(男性/40代)

(その他)

- ・ 憲法の財産権の保証と都市計画（公共の福祉）を十分検討する必要がある。その上で、「ある地域で、〇〇の問題が現実であり、規制による解決が不可欠である」といった具体例に則して考えないと一般論では答えられない。(男性/60代)
- ・ メリットデメリットがよくわからないので。(女性/30代)
- ・ マンション居住なのでいまひとつ論点が認識しづらい。(男性/50代)
- ・ あまりよくわからない(女性/40代)
- ・ 建築敷地の細分化に対する規制の内容がわかりません。(男性/40代)
- ・ どちらも分かりにくいから。(女性/20代)

**問3** その他ご意見がありましたらご記入ください。(自由記入) ※主な意見

**敷地面積について**

- ・ 敷地面積 60 m<sup>2</sup>以上となると、建物含め総額が高くなり、購入価格が高くなる。マイホーム購入が難しくなる。密集化を防ぐなら、隣地との空間幅等、前面道路等の新たな規制を検討すれば良い。又は、古い建物でも、経済耐用年数を考慮し、価値がある様に判断いただければ、既存物件も生きると思います。(男性/50代)
- ・ 敷地面積の最低限度を設けることは、「高額な住居は購入できないが、狭くてもいいから東京都に住みたい」という層を受け入れないこととなり、富裕層とそれ以外の層を分断してしまうことに繋がるのではないのでしょうか。この 60 平方メートルという数値が妥当なのかどうかは、わかりません。この数値はどのようにして算出したのか、はたして意味のある数値なのかどうかを知りたいです。(女性/30代)

- 荒川区に生まれ育ったものはこのような家並みを見て育ってきている。いずれ大地震が起きた時の非難通路等を考えると、小さい家が長屋のように連なっていると、火災等が怖い感じがします。しかし、現状の荒川区の町並みは新旧入り乱れて相変わらず隣とは手が届くような幅しか無い。広く家を建てられ、同時に庭を巡らせることができる人たちに取っては小さい家の連なるのは目障りなのかもしれない。しかしながらこの区で生まれ育ち、すでに亡くなった両親も戦前から住んでいた区には愛着を感じておりました。この区に住みたい人がいるかぎり小さい家でも良いと思う人が増えてくれるように区も何らかの対策を講じてほしい。(男性/70代)
- 代々の資産背景のないものが土地建物を購入することが難しくなっている中で、働き盛りの世帯をリテインするための方策も同時に考える必要がある。(男性/40代)
- 最低敷地面積は、40 m<sup>2</sup>を希望します。(男性/40代)
- 懸念される環境に住んでいる立場として、既に狭小な地域に対して今後改善する方針があるのか知りたいです。数十年レベルになりそうですが、そのような長期的な計画があればぜひ。隣近所が近すぎるのはやはり騒音や火災時が不安ですね。(男性/40代)
- 自分が土地を所有したりしていないと、このような決まりを設けることで、都市の安全安心な暮らしが確保されているということを今まで知りませんでした。荒川区はどちらかというと憧れの住宅地というイメージではないので、区が行っている取組は広く区民や区外へ発信していただければと思います。(男性/30代)
- 狭小住宅が乱立するとごちゃついた感じが強くなり見た目・街並みとしてもよくなく防火の面でも不安があるので減るとよいと思います。(男性/30代)
- 細かく進捗状況を開示をお願いします。(男性/30代)
- 区内にはまだまだ路地裏に古い小さな家が残っている場所がある。また高齢者の一人住まいなども多いと感じている。事件事故などを心配する。近所付き合いが希薄になっていることもあるので、ある程度の規制は必要と考える。(女性/70代)



- ・ 尾久地域においても、敷地を更地にしてそれを3分割、4分割、5分割にして、3階建ての狭小な建売住宅を販売しているケースが見受けられます。これが継続されていくと、荒川区の住居が狭小な建売住宅が並ぶ景観となってしまいます。また、集合住宅についても、狭小な土地にペンシルのようなマンションが建っているのが見受けられますが集合住宅についても更なる規制が必要かと思えます。また、建築後50年、60年経過したマンションの建替えなどについても、住環境保全のため区の財政支援や規制が今後必要かと思えます。(男性/70代)
- ・ 建築物の規制より、道幅確保の規制を強化した方が良いと思う。一部地域は小型自動車ですえ通り抜け困難な場所がある。緊急車両が入れる道幅の確保や、電柱の撤去等を検討して欲しい。(男性/40代)

#### 他の施策への要望

- ・ ある程度広い公園、緑地帯を同時に検討してほしい。(男性/50代)
- ・ 荒川区ではセットバックも守られていない家が大変多く見受けられ、地震や火事の時はとても危険です。住みやすい街にする為に、色々な対策や工夫をして頂けると有り難いです。(女性/70代)
- ・ 荒川区は公園数、公園の面積、一人当たりの公園の面積でも23区で下位の方にあるのでそちらの方にも目を向けてほしい(女性/30代)

#### その他

- ・ タワーマンションの建設は中止してほしい。将来メンテナンスができないと思われるため。(男性/50代)
- ・ 一部の区民に問うことで進められるものなのか、逆に意見を要しないものなのかの判断がつきませんが、多くの区民の意見も必要かと思えます。(女性/60代)
- ・ 行政の政策は、バランス、公平感などの面で、日頃から本当にご苦労されていることかと思えます。しかし、今回の60平米規制もそうですが、防災という切り口でいくと不十分だと思います。政策は中途半端ではなく、もっと大胆に思い切りよく進めるべきだと思います。熊本豪雨などを見ても、もっと適切に措置していれば…と思います。あまりにも個人の権利を前面に出すと、中途半端で、後で取り返しがつかなくなるのではないのでしょうか。(男性/40代)