

尾久東部地区まちづくりルール（地区計画）素案に関する説明会 記録

日時・場所 令和2年12月15日（火） 午後 7時～ 荒川区立赤土小学校 1階家庭科室
 令和2年12月17日（木） 午後 7時～ 荒川区立大門小学校 2階ミーティングルーム
 令和2年12月19日（土） 午前10時～ 荒川区立大門小学校 2階ミーティングルーム
 令和2年12月19日（土） 午後 2時～ 荒川区立赤土小学校 1階家庭科室

※出席者が少数だったため、体育館から場所を変更

出席者 合計15名

意見の概要と意見に対する区の考え方

No.	項目	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
1	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度において、現況 120㎡の敷地を2等分しても、角地等により 60㎡未満となった場合でも建てられなくなってしまうのか。	地区計画が都市計画決定・告示されると、新たに 60㎡未満とする敷地は建築物の敷地として活用できなくなるため、ご注意ください。
2	壁面の位置と工作物の設置制限	壁面の位置と工作物の設置の制限について、『前回アンケートで 89.9%が「案のとおりでよい」と回答』とあるが、諸手を挙げての賛成なのか。	<p>前回アンケートとは、令和2年2月に実施した、第3回アンケート「まちづくりルール（地区計画）検討案について」であり、回答者の 89.9%が「案のとおりでよい」という回答であった。</p> <p>また、令和2年8月に実施した、第2回検討対象路線沿道各戸訪問及びアンケート調査では、回答者の「賛成」及び「条件によっては賛成」を合わせるとそれぞれ、検討路線①（主要生活道路①）は 85%超、検討路線②（主要生活道路②）は 55%超、検討路線③（主要生活道路③）は 70%超であった。</p> <p>賛成にあたっては、道路後退部分の土地を区が買い取ることが条件というご意見が多く寄せられている。そのため、区としても道路後退部分の土地を買い取ることができるよう、国等の関係機関と協議を行っているところである。</p> <p>区内では、既に地区計画において主要生活道路に位置付けられている路線が 12 路線あり、全ての路線で土地の買収とともに、建物の補償を行いながら、拡幅整備を進めている。</p>

No.	項目	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
3	壁面の位置と工作物の設置制限	壁面後退区域内に建物が建っている場合、どのような対応になるのか。 また、土地の価格や補償金額に関する基準はあるか。	土地については、路線価に基づき、買い取り価格を算定することになる。補償については、壁面後退区域内にどのくらい建物が含まれているかにもよるが、建物の構造や耐用年数、影響範囲を調査の上、補償額の算定を行うことになる。
4	壁面の位置と工作物の設置制限	主要生活道路③沿道に土地を所有しているが、狭小であるため、残地で建替えることは難しい。残地を買い取ってもらうことは可能か。	ご希望があれば、小規模公園や代替地として買い取りなどの検討をさせていただくことになる。
5	壁面の位置と工作物の設置制限	都市計画決定後、すぐに道路後退部分の土地の買い取りについて、条件提示があるのか。	買い取りさせていただく面積を確定させていただくため、まずは用地測量を実施し、その後個別にご相談させていただくことになる。
6	建築物等の高さの最高限度	現在、区に建築物等の高さの最高限度のようなルールはないのか。	区全体での建築物の高さを制限する規定はない。地区計画が策定されている区域には、制限がある。
7	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度において、明治通り沿道地区の高さを前回アンケート時の60mから50mに変更した経緯を教えて欲しい。	当初は、用途地域等の指定状況をもとに前面道路の幅員を踏まえ、明治通り沿道地区の高さの最高限度を60mとしていた。 しかし、その後の検討において、明治通り沿道地区が尾久橋通り沿道地区に大きく食い込んでいることによる尾久橋通り沿いでの規制値の違いや、隣接する荒川五・六丁目地区の明治通り沿道の高さの最高限度(50m)、連続した街並み形成などを考慮し、規制値を50mに変更したものである。なお、規制値の変更により既存不適格となる建築物は存在しない。
8	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度が16mの場合、何階まで建てられるのか。	階高を3mとすると、5階程度は建てることことができる。なお、斜線制限や日影規制等は引き続き存在するため、敷地等の条件によっては、16mの高さを計画できない場合もある。
9	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度について、北区などの隣接区との兼ね合いはどうか。	北区と隣接する箇所もあるので、北区及び東京都と調整の上、規制値を定めている。
10	計画内容	浸水対策も重要と考えているが、今回の計画に盛り込むことはできないか。	浸水対策については、尾久東部地区だけでなく、区内全域を対象として検討を進めている。そこで、区では、毎年度「荒川区水害活動計画」を策定し、水防本部体制の整備と運用について定めるとともに、令和2年2月には「荒川区風水害対応指針」を策定し、水害時の対応体制についても定めている。今後、これら計

No.	項目	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
			画や方針を適宜「荒川区地域防災計画」に反映していく予定である。
11	計画内容	地区計画で定めることのできるルール（イメージ）に「建て詰まりを避けるため、隣地との空間を確保する」とあるが、隣棟間距離を一定程度確保するようなルールの適用を考えているか。	隣棟間距離を一定程度確保するルールを定めることは、考えていない。今回の計画では、「建築物の敷地面積の最低限度の制限」を定めることで、建物の密集を防いでいきたいと考えている。
12	地区区分	複合住宅地区（A）と（B）の違いは何か。	地区区分については、用途地域等の指定状況を踏まえて区分しており、複合住宅地区（A）と複合住宅地区（B）の違いは、防火地域と準防火地域である。 複合住宅地区（A）は、広域避難場所である「都立尾久の原公園一帯」に近接しているため延焼を遮断していく地域となっていることから、複合住宅地区（B）とは別の地区として区分したものである。
13	今後のスケジュール	地区計画が適用されるのはいつからか。	今はまだ検討段階であるが、今後手続きを進め、令和3年7月頃の都市計画決定を目標に取り組んでいる。
14	今後のスケジュール	まちづくりルールに対する意見は、いつ言えるのか。	今回の説明会の他、今後の都市計画手続きにおいて、意見聴取していく。
15	今後のスケジュール	今後のスケジュールで、「令和3年度に建築条例化」とあるが、令和3年度中に制限が始まるのか。	地区計画は、都市計画の決定を告示した時点で効力を発生する。現時点では、都市計画決定・告示の時期を7月頃に予定している。 その後、地区計画の内容を建築確認申請の審査事項とするために、建築条例化を行う予定である。