

尾久東部地区地区計画原案に関する説明会 記録

日 時 令和3年3月25日(木) 午後7時から8時30分

場 所 荒川区役所北庁舎1階 101会議室

※新型コロナウイルス感染症拡大防止策として予定会場の利用が制限されていたため、急遽会場を変更。

出席者 18名

意見の概要と意見に対する区の考え方

No.	発言者	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
1	A氏	これまでのアンケート等の結果は、原案に反映されているのか。	これまで実施してきたアンケート等の結果は、区ホームページに掲載しており、今回お示しした原案は、これまでの経緯を踏まえ、まとめたものとなっている。
2		<p>検討路線沿道で行った各戸訪問の際の問いかけに対する回答がなされていない。</p> <p>検討路線の道路内に所有している土地の扱いはどうなるのか。</p>	<p>検討路線沿道で行った各戸訪問アンケート調査の結果については、沿道地権者の皆様にお配りしており、区ホームページにも掲載している。対応が不十分な部分もあると思われるので、個別の具体的なお話については、個別に対応させていただきたい。</p> <p>現在他地区において拡幅を進めている路線沿道では、道路内に所有されている土地についても買い取りさせていただいている。尾久東部地区の検討路線沿道でも同様の扱いができるよう、検討を進めている。</p>
3	B氏	キヌ電通りと主要生活道路③号線が、抜け道として使われているようで大変危険であり、事故も多くなっている。本件について、警察・区に連絡したが、どちらも管轄が違うと言われ、取り合ってくれない。	キヌ電通りが抜け道として使われていることは認識している。安全対策は、交通管理者である警察と道路管理者である区が連携して取り組む必要があると認識していることから、直ちに所管部署に伝える。
4		<p>道路拡幅について、反対である。反対者の対応はどのようなになるのか。</p> <p>道路拡幅により敷地が狭小になり、複数世帯が住めなくなってしまうのは困る。計画を見直すべきである。賛成か反対かではなく、きちんと住民の意見を聞いて計画を進めるべきだ。地区に住み続けている高齢者等が多くいる中で、決定を急ぎすぎではないか。</p>	<p>区ではこれまでも、令和元年7月から道路計画に関する意見交換会、沿道にお住まいの方又は土地・建物所有者に対する2回の各戸訪問及びアンケートを実施するなど、沿道の皆様のご意見を伺いながら、進めてきたところである。</p> <p>地区計画では、主要生活道路の沿道において、現況道路中心線から両側3mの位置に、壁面の位置の制限を設けるもので、建替えの際に守っていただくルールである。従って、決定後直ちに拡幅用地の買い取りを進めていくものではない。</p>

			<p>用地の買い取りによる道路拡幅にあたっては、まず現況測量などを行い、買い取りさせていただく土地の面積を確定したのち、建物などの改修等に係る影響範囲を調査し、損失補償額を算定、路線価等を参考に土地価格を算定する工程で進めていくことになる。用地の買い取りについては、ご自身の建替え等のタイミングでご協力いただければと思う。なお、道路拡幅による生活再建については、沿道の皆様の状況に応じて、対応させていただきたい。</p>
5	C氏	<p>近所に、約30坪2戸長屋があり、土地はそれぞれが権利を保有している。切り離すと約15坪になるのだが、その場合建替えられなくなるのか。</p>	<p>荒川区には権利関係の複雑な物件が多いので、後程詳しい状況をお伺いしたい。</p>
6	D氏	<p>都電通り沿道地区はなぜ、35mなのか。建築物等の高さの最高限度は、全国平等に定めるべきであり、尾久東部地区内には既に限度を超えているものもある中、尾久東部地区だけで定めるのはよくないのではないか。</p>	<p>地区外周部の道路及び都電通り沿道における高さの最高限度を定めるにあたっては、容積率の10分の1を基本とし、道路幅員に応じて補正を行っている。都電通り沿道は容積率400%であり、軌道敷を含めた道路幅員は広幅員であるが、側道が狭いため補正を行い、35mに設定したものである。</p> <p>尾久東部地区の周辺である、町屋二・三・四丁目地区、荒川五・六丁目地区、尾久中央地区の地区計画において、既に建築物等の高さの最高限度が定められており、都電通り沿道地区の高さは35mとしている。</p>
7	E氏	<p>建築物等の高さの最高限度を定めるメリットは何か。</p>	<p>地区外周部については、地区内部に比べ高容積率であるため、規制値を高くし、燃えにくい建築物で壁をつくることにより、災害時に他地区からの延焼を防ぐ役割を果たすねらいがある。</p> <p>地区内部の商店街沿道地区及び複合住宅地区(A)(B)については、住宅系建物が多いため、居住環境を維持するため、地区外周部より低く設定している。</p>
8		<p>区が道路拡幅用地を買い取りする際、権利の優先度は、土地所有者が先か、借地権者が先か。</p>	<p>区が道路拡幅用地を買い取りさせていただく場合には、土地所有者及び借地権者と同時に契約することになるため、どちらが先というものはなく、皆様にご納得いただき、進めていくことになる。</p>
9	F氏	<p>防災上、道路拡幅の必要性は理解できるが、説明が足りない。話合いの場を設けて欲しい。</p> <p>様々な事情により、説明会に来られない方もいる中、知らぬ間に決まってしまうのではないか、不安である。</p>	<p>道路拡幅については、沿道の皆様のご意見をお伺いし、進めていくことが望ましいと考えており、別途話合いの場を設けさせていただきたい。</p> <p>土地の買い取り価格や建物の損失補償については、モデルケースは示せるが、土地・建物の状況はそれぞれ異なるため、今後きちんと調査した上で、個別にご説明させていただきたい。</p>

10		今後のスケジュールに、「令和3年12月地区整備計画に沿った新築・建替え」とあるが、急ぐ話なのか。	スケジュールは目安であるため、皆様からのご意見を踏まえ、見直しを行う必要性は感じている。 道路拡幅については、沿道の皆様のご意見をお伺いし、進めていくことが望ましいと考えており、別途話合いの機会を検討する。
11	G氏	今後のスケジュールは、見直してもらえるのか。	法律に基づく手続きである、原案の縦覧は4月5日まで、原案の内容に対する意見書は4月12日までとなっており、こちらはスケジュール通り進めさせていただく。 沿道の皆様との話合いの場については、皆様からのご意見を踏まえ、検討させていただきたい。
12		「法律に位置づける手続き」というのがどういうことかわからないが、それが終わってしまうと、計画は合意なく決まってしまうのか。	「法律に位置づける手続き」が終わると、地区計画に沿った新築や建替えを行っていただくことにはなるが、今すぐ建替えなどを行っていただく必要があるというものではない。 壁面後退区域となる部分に建築物や工作物が設置できないなら、手放してもいいというお話になれば、その部分を道路用地として、区の方で買い取る形で、道路拡幅を進めさせていただきたい。
13		地区計画が都市計画決定したら、即建替えなければいけないという話にならないか。	皆様の建替えのタイミングで、地区計画に沿って建替えていただくことになる。
14		壁面後退区域内の工作物についても、即撤去という話にならないか。	工作物の撤去及び新設のタイミングで、地区計画に沿って施工していただくことになる。
15		道路拡幅により、商売ができなくなった場合の補償はあるか。	沿道の皆様の生活再建を最優先に、対応を検討・提案させていただく。