

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27日(土) 午後2時から3時

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 7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	地区計画は本来、地区住民が主体となって行うものであり、区が主体となるものではないと思う。地区住民で話し合いを行い、地区住民から申し出のあった地区計画だと思っていた。今回の地区計画原案策定までの経緯を教えて欲しい。	平成29年度、地区住民及び地区内に土地・建物をお持ちの方を対象に、「まちの環境」や「まちの将来像」について、区がアンケート調査を実施したことを皮切りに、その後、令和元年度にかけ2回のアンケート調査を実施した。平成30年度には、地域の方々による「まちづくり協議会」が設立され、まちづくりルール（地区計画）の導入について、協議が進められてきた。こうした経緯を踏まえ、区はまちづくりルール（地区計画）を素案としてまとめ、令和2年12月説明会を開催した。新型コロナウイルス感染症の影響等により、素案説明会の出席を見合わせた方がおられたことを考慮し、令和3年1月には素案に関する意見を追加募集するなど、地区住民からのご意見を伺いながら、原案としてまとめたものである。
2		区でアンケートを実施し、集計したのちに原案としてまとめたというのは、都市計画決定を強引に進めるための動きに見える。区が主体の地区計画は反対する。	確かに、区の木造密集市街地の改善が必要であるとの考えから、取組を進めてきた地区計画ではあるが、区実施のアンケートだけでなく、町会長をはじめとした地区住民の皆様によって組織された「まちづくり協議会」で、活発な議論を経て進めてきた経緯もあることをご理解いただきたい。
3		区実施のアンケートや協議会等で出された意見をもとに計画を進めるのは、強引に感じる。区などが策定した上位計画を強引に進めるために計画するのではなく、もっと地区住民が主体となって意見を出し合い、進めていくのが本来の地区計画ではないか。	確かに、地区住民が主体となって進める地区計画が理想であることは承知している。しかしながら、密集市街地の改善も行政の課題でもある中で、本地区計画は行政発信となったものである。
4		区から提案した地区計画であって、住民の方から申し	皆様のご意見を伺いながら進めてきた地区計画ではあるが、きっか

		出があった地区計画ではないという認識でいいか。	けは、区側から提案したものである。
5		建築物等の高さを制限すると、下層部のボリュームが大きくなり、隣家との距離が近くなることで、住環境に影響が出るのではないか。	建築物等の高さの制限については、用途地域に定められた容積率を参考に過度なものとならないような規制値としている。建築計画する上では、最高限度の他に斜線制限や日影規制などもあることから、それらを踏まえたものになると考えている。
6		斜線制限や日影規制は、建築物の上層部に影響するものであるため、高さ制限を設けると、下層部は横に広がる計画となってしまふ。斜線制限や日影規制があるから、高さ制限をしなくてよいといった説明であれば納得できる。	地区内部には、第三種高度地区という10mの高さから生じる北側の斜線もあることから、過度に下層部が横に広がる計画とはならないものと考えている。
7	B氏	アンケートが回答しにくいものだったため、回答しなかったが、そのアンケートをもとに原案がまとめられたというのは、納得できない。地区住民に意見を聞きたいのであれば、直接訪問して意見を聞くのが、本来のまじづくりだと思う。	アンケートには専門的な内容も含まれていたため、直接訪問し説明を加えながらご意見をうかがう方が最善だと思うが、対象区域が広大で、かつ、地区住民だけでなく、地区内の土地・建物をお持ちの方も対象であったため、アンケートという方法を取らせていただいた。
8		幅員6m道路に拡幅する路線について、詳しく教えて欲しい。	地区施設に位置付け、沿道に壁面の位置と工作物の設置を制限するのは、石門通り（主要生活道路①号線）、尾久本町通り（主要生活道路②号線）、赤土小学校南側の通り（主要生活道路③号線）である。現況道路中心線から両側3mが壁面後退位置となるが、現況道路幅員が6m以上ある場合は、制限を受けない。
9		防災上安全な地域であれば、将来家を相続することも考えるのだが、安全な地域とは言えないため、相続するのは難しいと考えている。本地区計画で、防災対策は行われるのか。	様々な災害がある中、本地区計画は首都直下地震の被害想定から、建物の倒壊と市街地火災による延焼を防止する目的で計画したものである。
10		持家が空き家になった場合の対応方法をお聞きしたい。	空き家は原則として、所有者が管理することが基本となっており、所有者が亡くなった場合は相続人が管理することが基本となっている。区では、空き家だけでなく、老朽建築物の除却に関する助成制度なども用意している。お困りの場合は、ご相談いただきたい。
11		幅員約2mの通路に、倒壊のおそれのある1m70cm程度のブロック塀があり、危険である。区は認識しているか。地区住民が連絡しないと、把握は難しいか。	平成30年の大阪北部地震で発生したブロック塀倒壊事故以来、区内のブロック塀を現地調査し、撤去に対する助成金を拡充するなど、危険なブロック塀の撤去対策を強化している。ご連絡いただければ、区で現地を調査させていただくので、後程場所を教えてください。
12	C氏	拡幅する道路沿道では、早急に建替えをしなければな	本地区計画は、建替えのタイミングで壁面後退してもらおうものであ

		らないのか。	って、直ちに建替えを求めるものではない。
13		石門通り（主要生活道路①号線）の立ち退き計画とは何か。	本地区計画では、主要生活道路沿道に立ち退きを求めるものではなく、建替え時現況道路中心線から3mの範囲に、建築物や工作物の設置しないよう制限するものである。土地所有者等から同意を得られれば、建築物や工作物が設置できない壁面後退区域となる部分を買取りさせていただくことを考えている。個別に訪問させていただき、令和4年度に測量等の調査を進めていきたいと考えている。
14		近所で空地になっていたところに、昨年マンションが建ち、空地でなくなってしまった。こういった空地などの情報について、区は把握していると思っていたのだが、必ずしもそうではなく地区住民からの連絡も必要だという認識でいいか。	区で所有している土地ではないので、建物が建つこともあれば、駐車場になることもある。空地のままがいいという土地があれば、ぜひご連絡いただきたい。区で調査を行い、適地であれば、広場等の用地として、買取りさせていただく場合もある。 一定規模以上の土地であれば区でも情報を入手できることもあるが、100～200㎡程度の土地はなかなか情報を入手できない。情報提供にご協力をお願いしたい。