

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30日(火) 午後7時から8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 6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	平成29年度から令和2年度にかけて実施した3回のアンケート調査や、令和2年12月に開催したという素案説明会などは、今日初めて聞いた話である。これまでのアンケートや説明会の案内などが、届いていない。	これまで実施したアンケートや説明会の案内などは、原則として、地区内全戸に配布しているほか、地区内に土地・建物をお持ちの方には郵送している。
2		ポストを設置しているが、アンケートや案内は届いていない。これまでの資料が届かず意見も言えていない中で、素案に基づいたとする原案の説明をされても納得がいかない。	素案の内容についてご説明させていただいた後、ご意見をお伺いさせていただきたい。
3		幅員6m未満の道路は、赤土小学校南側の通り（主要生活道路③号線）だけではないのか。	石門通り（主要生活道路①号線）の南側、尾久本町通り（主要生活道路②号線）の西側にも一部幅員6m未満の部分がある。なお、現況幅員が6mを超える部分は、壁面の位置と工作物の設置の制限を受けない。
4		自宅の敷地は100㎡程度しかないため、建築物の敷地面積の最低限度60㎡が適用されると、分割できなくなり、資産価値が下がってしまうため、賛成できない。	密集市街地の再生産となる敷地の細分化を防ぐため、区としては必要なルールとして考えており、適用していく考えである。
5	B氏	敷地面積が60㎡未満の場合、一戸建ての住宅は建築できないという認識でいいか。	現在の敷地面積が60㎡未満であっても、現在の敷地をそのまま使用する場合、建替えや新築は可能である。
6	C氏	60㎡（約18坪）の根拠を知りたい。 用途地域の指定状況を考慮せず、数値を一律にしてしまうのは、少し乱暴ではないか。	地区内で最も多い敷地面積の規模は、50～60㎡となっている。 国の住生活基本計画による4人家族の誘導居住面積水準※＜都市居住型＞95㎡を戸建て住宅で確保するには、区内の土地利用現況調査を踏まえると、必要な敷地面積は約60㎡となる。 以上を踏まえ、用途地域の指定状況によらず、60㎡とさせていた

			だいている。 ※誘導居住面積水準とは、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準である。
7		他地域の敷地面積の最低限度を定めた事例を調べてみたが、商業地域は55㎡、50㎡となっている。 荒川区としては、60㎡に一本化していくということなのか。	荒川区は、誘導居住面積水準〈都市居住型〉にあたるため、区としては、その数値を参考に、必要な敷地面積を約60㎡とさせていただいている。
8		全国的に敷地面積の最低限度は60㎡なのか。	全国の規制値を把握できているわけではないが、都市部の場合と郊外の場合では規制値の傾向は異なると考えられる。
9		居住環境としては、14～15坪でも十分だと思う。50㎡に下げただけでも状況は変わってくると思うが、その考えはあるか。	60㎡は、地区内で最も多い敷地面積を参考に、これ以上の敷地の細分化を防いでいきたいと考えから定めた規制値である。
10	A氏	令和3年1月に実施した、素案に対する意見募集の集計結果について、開示する予定はあるか。	令和3年2月5日までに届いている分までの集計結果については、既に区ホームページに掲載しており、原案説明会の案内に、区ホームページのQRコードを掲載しているので、ご確認いただきたい。
11		スマートフォンやパソコンなどの媒体を持っていない方もいる中、ホームページを見ることができない人もいるのではないか。ホームページに掲載するだけでは、不十分ではないか。	後程、ホームページに掲載している意見の内容と区の見解を印刷し、お渡しさせていただきたい。
12		素案の説明をきちんと聞いていないのに、原案の説明をされても、聞く耳を持たない。	先程ご説明した素案の内容から変更している点だけでも、ご説明させていただきたい。
13	B氏	素案に対する意見募集を行った、対象者数を教えて欲しい。	地区内の地権者は約9,000名、地区外の地権者は約1,600名、約10,000名である。
14		約10,000名に配布して、回収できた81名の意見から決めるとするのは、いかがなものか。	確かに、素案に対する意見募集の回収数は決して多くはないが、これまでに3回のアンケート調査や素案説明会などを実施し、皆様からご意見を伺いまとめた原案と認識している。
15		今日の説明会は、これまで実施してきたアンケートや説明会、意見募集などを踏まえて、原案としてまとめたものを聞くという認識でいいのか。	今日の説明会は、素案から変更した点を中心に、原案の内容をご説明させていただいた。今日の説明会でいただいた皆様のご意見を踏まえ、更に検討を進めていきたい。
16		現時点で、建築確認を申請し、確認済証が交付されれば、原案の内容に適合していなくても、建築は可能ということか。	現時点では何も決まっていない状態であるため、敷地を60㎡未満に分割して、建築確認を申請し、確認済証が交付されれば、建築は可能である。

17		建築条例化までに、建築確認を申請し、確認済証が交付されていればいいのか。	確認済証が交付されていても、建築工事に着手していなければ有効ではないため、建築工事に着手した時点で建築条例化されていた場合、不適格建築物となる。 建築条例化までに建築工事に着手していれば、不適格建築物ではなく、既存不適格建築物となる。
18		建築条例化された時点で工事に着手していれば完了していなくても、既存不適格建築物という認識でいいか。	そのとおりである。建替えの際、都市計画決定や建築条例化された時点での建築工事の状況を調査し、既存不適格建築物という扱いができるか確認することになる。
19	A 氏	今日の説明会は、こういった扱いと考えたらいいか。	今回の説明会は、都市計画法第 16 条に基づく原案の説明会として開催させていただいている。
20		地区住民への周知が不十分であり、意見の聴収も十分でない中、法律に基づく手続きの一環として開催されている説明会というのは、納得がいかない。 きちんと周知されていないため、住民をだましているようにしか見えない。	今後のスケジュールについては、区で検討して提示したものはあるが、今回の皆様のご意見を踏まえ、見直し等を検討するとともに、計画内容の周知については、引き続き行っていく必要があると考えている。
21	C 氏	今後の敷地分割により 60 m ² に満たなくなり、資産価値が下がってしまう人に対して補償等の支援はないのか。補償等の支援があれば、納得される方も多くなるのではないか。	土地・建物の評価額は様々な要因で変化するため、地区計画策定による評価額の減少は判断が難しい。区では既に、同様の地区計画を 5 地区において策定しているが、評価額の減少の報告は受けていない。したがって、補償等の支援は考えてはいない。