

都市計画原案（都市計画法第16条）に関する縦覧・意見書の要旨及び区の見解

東京都市計画地区計画 尾久東部地区地区計画

【縦覧の期間】令和3年3月23日から4月5日まで

【縦覧の結果】2件

【意見書の提出の期間】令和3年3月23日から4月12日まで

【意見書の要旨と区の見解】意見書の数 2件

| 意見書の要旨 | 区の見解 |
|--|---|
| <p><u>○進め方について</u></p> <p>今回の地区計画は、区の発意により、アンケートや意見交換会などを実施することで、あたかも地区住民が主役であるかのように進めているが、地区計画とは本来、地区住民が主役となり、まちづくりについて様々な考えを出して話し合い、悩みながら、地区住民の発意により地区の実情に応じた計画を定めるものではないのか。</p> <p>区や東京都の上位計画に基づき説明するだけでなく、地区住民の身になって、もっと時間をかけて丁寧に説明すべきではないか。</p> | <p>地区計画は、都市計画法において、地区住民あるいは行政側の双方で発意できるとされている。</p> <p>本地区計画は、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、2回のアンケート調査を実施した。平成30年度には、「安全で安心して住み続けられる災害に強いまち」を目指し、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。また、新型コロナウイルスの感染症の影響等により、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、区としては地区住民及び地区内に土地・建物をお持ちの方に対し、時間をかけて丁寧に説明し、進めてきたものと認識している。</p> |
| <p><u>○建築物等の高さの最高限度について</u></p> <p>高さの最高限度を定めると、容積率を最大限利用するため、下層部で隣地の境界の際まで建てることとなり、かえって住環境が悪くなることから、高さの最高限度を定める必要はなく、斜線制限や日影規制だけで十分である。</p> <p>また、尾久橋通りが避難道路になっているのであれば、段階的に高さの最高限度を定めた方が、火災からの延焼を防ぐことができ、避難時も安全になるのではないか。</p> | <p>荒川区都市計画マスタープラン※において、駅周辺や幹線道路沿道、木造密集市街地などの地域の特性と、容積率の指定状況に応じた建物の高さの秩序付けを行い、良好な市街地環境や街並みの形成を推進するとしており、区としては、こうした考えのもと、地区計画を策定する際には、高さの最高限度を定めることとしている。</p> <p>容積率を最大限利用する場合であっても、建築物の用途に応じ窓先空地や避</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>難路などを確保しなければならないほか、外壁改修や建替えのためには足場を設けるスペース等が必要になるなど、隣地との離隔距離を一定程度設ける必要があることから、著しい住環境の悪化にはつながらないものと考えている。</p> <p>建築物等の高さの最高限度は、前述のとおり、容積率の指定状況に応じて定めることを基本としていることから、段階的な高さの最高限度を定めることは考えていない。</p> <p>※荒川区都市計画マスタープランは、学識経験者、公募区民、区議会議員等による組織により検討され、パブリックコメントの実施などの経過を経て、区が策定したものである。</p> |
| <p><u>○建築物等の高さの最高限度について</u></p> <p>都電通り沿道地区を35mにしなければならない根拠はない。日照などが問題なのであれば、日影規制の強化を対応すべきである。</p> <p>既存不適格となってしまう建築物の建替えの際、高さの最高限度に適合させるためには、計画に無理が生じて、現在より住環境が悪化する可能性がある。</p> <p>高さの最高限度を導入するのであれば、既存建築物の高さを考慮した高さとするか、もしくは高さの最高限度を超える既存建築物の建替えを1回だけでなく、何回でも可能とすること。</p> <p>既存不適格になってしまうと、売却時の資産価値が下がってしまう。防災上特に問題があるわけでもなく、関係法令に適合させた建てた不動産を購入した区民を犠牲にすべきではない。相応の補償をすべきである。</p> | <p>荒川区都市計画マスタープランにおいて、駅周辺や幹線道路沿道、木造密集市街地などの地域の特性と、容積率の指定状況に応じた建物の高さの秩序付けを行い、良好な市街地環境や街並みの形成を推進するとしている。こうした考えのもと、建築物等の高さの最高限度は、容積率の1/10を基本として既存側道幅員による補正を行った数値を基本とし、既存建築物の高さを踏まえ、定めたものである。なお、都電通り沿道地区の容積率は400%で、都電通りの幅員は25mであるが、軌道敷を含んでいる幅員であるため、補正を行い、最高高さを35mとしたものである。</p> <p>また、平成24年3月に策定された荒川区景観計画において、都電沿道は「都電景観軸」に指定されており、景観形成方針として、上空への開放感のあるスカイラインに配慮するとされていることもあり、本地区計画の周辺の地区計画(町屋二・三・四丁目地区、荒川五・六丁目地区、尾久中央地区)においても、都電通り沿道地区の最高高さは35mとしている。</p> <p>こうしたことから、区としては、本地区計画により建物の更新に合わせた良好な街並みの形成を目指している。そのため、2回目以降は本計画に合致した建替えへと規制するものである。よって、補償は考えていない。</p> |
| <p><u>○地区計画の導入について</u></p> <p>地区住民全員が賛成できる地区計画であればいいが、反対意見がある中で強硬に導入すべきでない。</p> | <p>まちづくりを進めていく上で、100%の賛成をいただくことが理想ではあるが、現実的には大変難しいものと考えている。区としては、引き続き丁寧な説明を行い、理解を求めながら、本地区計画の導入により、建替え時に少しづ</p> |

つ安全で安心して住み続けられる魅力あるまちを目指していきたいと考えている。