

## 尾久東部地区まちづくりルール素案に関するご意見

募集期間 令和3年1月20日頃～令和3年2月5日まで

ご意見数 81名

賛成：58名
再検討：13名
反対：3名
未回答：7名

### ご意見の概要と回答

項目	意見	回答
地区施設及び壁面の位置と工作物の設置制限	幅員6mの確保（道路中心線から3m後退）は厳しい。下町の良さを残すためにも、道路中心線から2m後退で十分ではないか。	本計画で新たに壁面の後退を予定している路線は石門通り、尾久本町通り、赤土小学校の南側の東西道路であり、地区内でも骨格となるこれら3つの道路について、大規模地震時に発生するとされる市街地火災に対し、延焼の抑止効果に期待するとともに消防活動を可能とするためにも、幅員6mをめざしていきたいと考えています。
地区施設及び壁面の位置と工作物の設置制限	沿道建物倒壊時の最低限の歩行空間を確保するため、主要生活道路だけでなく、区画道路にも必要ではないか。	主要生活道路においては、将来的に6mの道路としていくことを前提に、建替え時のルールとして建物を建てる位置を道路の中心から3m離れた位置にすることや、後退した部分を道路として整備する前でも災害時などには緊急車両が通行できるように、工作物も制限しています。区画道路も含めた全ての道路に対しては、歩行者の安全を確保するために、ブロック塀などの制限を設けております。区画道路につきましては、主要生活道路を補完し地域のネットワーク形成に寄与する路線として計画に位置付けています。

地区施設	<p>拡幅となる主要生活道路は、沿道の方々1軒1軒に説明し、1人でも反対のいる路線は指定すべきでない。</p>	<p>区といたしましても主要生活道路については、沿道の方々のご理解とご協力が大切であるとの考えから、路線の選定にあたっては、1人でも多くの方のご意向を確認するべく取り組んできました。路線ごとに割合は違うもののご意向の確認できた方（主要生活道路②については本制限に影響のある方）の7割以上の方からは前向きなお考えを伺っております。区では、地域の安全確保のためにも主要生活道路は必要であると考えており、現在の計画で進めさせていただきたく、今後も皆様方のご理解が得られるよう、努めてまいります。</p>
地区施設	<p>拡幅により敷地が更に狭小となり、建替えができなくなる場合はどうなるのか。</p>	<p>お一人お一人の事情が異なることから一概には言えませんが、生活再建については区も一緒に考えてまいります。</p>
建築物の用途の制限	<p>異臭発生源となる店舗や工場の新設を禁止して欲しい。</p>	<p>荒川区は、まちの成り立ちから今でも住宅と商業と工場が混在する市街地となっております。そのため、本計画においても住宅・商業・工業が調和した安全で魅力ある複合市街地の形成を目標に定めております。異臭については、法令等により基準値が定められておりますが、基準値を超えない場合でもご相談いただければ、区の職員が対応しておりますので、お近くでお困りの方がおりましたら、区役所環境課までご連絡ください。</p>
建築物の用途の制限	<p>民泊の営業も禁止して欲しい。</p>	<p>民泊の営業については、荒川区住宅宿泊事業の運営に関する条例により、一定の要件を満たし、許可を得た施設のみ営業を認めています。許可を得る際には、近隣住民に事前周知することや民泊管理者の常駐を義務付けるなど、トラブルの未然防止を図っております。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度を60㎡より広く設定して欲しい。</p>	<p>地区内の現状を見ますと敷地面積の規模は50～60㎡が最も多くなっていることから、過度な私権の制限とならないように地域の実情を踏まえ、60㎡に設定させていただいています。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>「分割不可」ではなく、「建築不可」でも良いのではないか。</p>	<p>ご意見のとおり、本計画は敷地の分割に対する制限ではなく、分割した敷地が60㎡未満の場合、その敷地で建築物の建設ができなくなることとなります。</p>

建築物の敷地面積の最低限度	なぜ敷地が細分化してはいけないのかわからない。	本地区は狭い道路や狭小な敷地が多く、災害時に大規模な市街地火災が発生するおそれのある木造住宅密集地域を抱えていることから、防災性の向上が急務となっています。そのため、無秩序な建て詰まりを防止するために、細分化する際の最低限度を設けたものであります。
建築物等の高さの最高限度	商店街の活性化を図るため、商店街沿道地区の規制値は敷地規模に関係なく 30m にすべきである。	商店街沿道地区については、地域住民の日常生活に密着した商業地の形成を図る地区であることから、隣接する複合住宅地区との関係性を考慮し同等の規制内容としています。また、商店街に対しては、様々な取り組みを実施し支援しております。
建築物等の高さの最高限度	商店街沿道地区、複合住宅地区（A）（B）内の道路は狭いので、日照・通風などの影響を考えると、最高高さを 16m としてほしい。	本計画では、住宅・商業・工業が調和した安全で魅力ある複合市街地の形成を目標に定め、複合住宅地区においては良好な住環境の形成を進めていくために原則となる高さは 16m としております。しかし、既に地区内にも 16m を超える建物が存在するように、敷地の規模が大きくなれば建物を高くすることは可能な地域であります。そのため過度な私権の制限とならないように地域の実情を踏まえ、緩和を設けさせていただいております。
建築物等の高さの最高限度	工場については、高さ 16m の適用除外にして欲しい。	本計画では、住宅・商業・工業が調和した安全で魅力ある複合市街地の形成を目標に定め、地域の現状や用途地域の指定状況などを踏まえ、地区の特性にあわせた基準値としておりますことからご理解下さい。
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さに最高限度のルールを設けると建築物の下層部が隣地境界に迫るので住環境が悪くなる。	高さの最高限度については、用途地域に定められた容積率を参考に過度な私権の制限とならないよう基準値を設けております。建物の高さに対しては、最高限度の他に斜線制限や日影規制など様々な要因があり、それらを踏まえた上で計画されることとなります。
建築物等の形態又は意匠の制限	地域の風俗を乱すものや周囲に危険が及ぶもの以外は、個人の自由でありルール化は必要ない。	区は景観法に基づく景観行政団体として、景観計画や景観条例を策定し、荒川区らしい良好な景観形成を推進しております。建物等の色彩についても、その内容に沿うものとしております。
その他	地区内での敷地の細分化が散見されているため、地区計画がなるべく早く都市計画決定され、ルールが適用されることを望む。	都市計画の早期決定に向け手続きを進めているところであり、令和 3 年 7 月頃の決定をめざし、取り組んでいるところです。

その他	荒川区の街づくり構想が見えないので、個別のルールを決めても意味がない。まずは、基本的な街づくりの構想を示すべきである。	荒川区では、将来都市像や地域別の街づくりの将来像、整備方針等を定めた総合的な都市整備の指針である「荒川区都市計画マスタープラン」を定めており、街づくりを進めていく際には、この計画をもとに街のあり方や方向性を検討しております。今回の地区計画についても、荒川区都市計画マスタープランに基づき策定しています。
その他	防災性と居住環境の向上を図るためには、隣棟間隔を設けるべきではないか。	本地区は建ぺい率が80%と定められていることから、こうしたことを鑑み隣棟間隔は設けておりません。
その他	制限を加えることで、土地の価値が下がることが多いため、厳しいルールは必要ない。	区内には、同様の内容の地区計画を定めている地域がありますが、地区計画の策定を要因とした土地の値下がりはありません。

※令和3年3月12日時点