

尾久中央地区地区計画（変更）原案に関する説明会 記録

日 時 令和元年9月26日(木) 午後7時から8時

場 所 荒川区立尾久宮前小学校 1階ランチルーム

出席者 26名

意見の概要と意見に対する区の考え方

	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
1	自分の家の前の道路が6mに拡幅していく路線になっており、拡幅により1m程後退することになるのだが、後退した部分は、区で買い取ってもらえるのか。	<p>本地区の尾久本町通りより北側の主要生活道路1～4号線については、平成26年度に尾久中央地区地区計画が策定され、壁面の位置の制限がある。そのため、建替えの際に道路中心から3m後退していただくことになる。</p> <p>区では、早期拡幅に向け密集事業を導入し、沿道の皆様1件1件お伺いさせていただき、測量等行い、用地を買収させていただいている。</p>
2	建替える場合、現状の土地面積で建てられるのか。	<p>後退する土地を区に売却し、建替える場合、後退する部分を除いた土地面積で建築計画を行うことになる。</p> <p>現在、令和2年度末までの不燃化特区事業を実施しており、令和2年度末までに建築工事が完了すれば、従前の建物の除却費と新築する建物の設計及び工事監理費に対する助成金がある。</p> <p>助成金のメニュー全てを受けられるかどうかは、個別に現地を確認させていただく必要がある。</p> <p>なお、拡幅する道路沿道の方には、不燃化特区事業終了後においても、引き続き建替えの支援ができるよう検討していく。</p>
3	今回提案のあった地区計画に、法的な根拠や裏付けはあるか。	<p>地区計画は都市計画法による都市計画であり、一定のエリアでのまちづくりルールを用途地域等の指定に追加して定めるものである。そのため、建替えの際にはルールに従って建てていただくことになる。</p>
4	地区計画の中で無電柱化について、一切触れられていないようだが...	<p>都市計画道路などの一定の幅員がある道路は、無電柱化を目指して取り組んでいる。</p> <p>また、今年度無電柱化推進計画を策定し、本地区内でも女子医大通りを優先的に整備していく路線として位置づけを行っている。</p> <p>ただし、幅員が狭い道路は技術的に無電柱化が難しく、工期もかなりかかることから、現状は無電柱化の方法に関して課題の抽出をしているところである。</p> <p>また、無電柱化は路線単位で行う必要があることから、拡幅の進捗を見ながら無電</p>

	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
		柱化を進めていきたいと考えている。
5	地区計画の中で拡幅する道路を位置づけるのであれば、無電柱化についても記載する必要があるのではないか。	無電柱化は別の計画において実施していくものであることから記載していないが、まちづくりの取組としては大切な視点であるため、地区計画においてどのような表現が可能か検討する。

No.4、5のご意見を踏まえ、地区計画の目標に、「電線類の地中化等を進める」を位置づけることとしています。

尾久中央地区地区計画（変更）原案に関する説明会 記録

日 時 令和元年9月29日(日) 午前10時から11時半

場 所 荒川区立尾久宮前小学校 1階ランチルーム

出席者 36名

意見の概要と意見に対する区の考え方

	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
1	道路に面する垣又はさくの構造の制限について、既存のものにも適用されるのか。	地区計画は大抵の場合、建物の建替えの際に適用されるが、塀をつくりかえる際にも、ルールに沿っていただく必要がある。 なお、現状ブロック塀の高さが60cmを超えるものについて、即座に60cm以上の部分のブロックを撤去し、フェンスにする必要があるわけではない。
2	私の家は約130㎡の借地で、両側が建物に囲まれているため何かあった場合は逃げ場がないほか、地区計画が策定されると建替える際も敷地を分割できなくなってしまう。	例えば、敷地面積が130㎡で、2項道路の拡幅に伴い有効な敷地面積が120㎡未満になってしまう場合、敷地を2つに分割できないことになるが、120㎡以上残るようであれば、2つに分割することは可能である。
3	現況幅員が6m未滿の道路に面して家があるのだが、その場合必ず幅員6m以上にしなければならないのか。	現在の尾久中央地区内の主要生活道路1～4号線については、平成26年度に策定した地区計画において、建替えの際には現況中心から3m後退して建物を建てていただくという制限になっている。 今回新たに位置づける5号線と1号線の南側については、現況で概ね6m以上の幅員があるので、拡幅はない。
4	建替えの際にのみ現況中心から3mの後退が適用されるということか。	地区計画としてはその通りである。しかし、区としてはなるべく早く6mに拡幅していきたいと考えており、現在は密集事業を活用し、沿道の方々に拡幅のご協力をお願いしている。ご協力いただける方に対しては、後退する部分を買収させていただくとともに、建物に改築等の必要があれば、補償をさせていただくことになる。
5	現在の尾久中央地区内の主要生活道路沿道で平成26年4月1日より前に建てた家なのだが、その場合も現況中心から3mの後退が必要ということか。 また、すぐに現況中心から3m後退する必要があるのか。	主要生活道路1～4号線に面している場合、既に建替えの際に建物を後退していただくルールとなっている。現在は早期拡幅に向け、個別にお願いさせていただいているが、都市計画道路とは違い、最終的に強制買収を行うものではない。また、今すぐに後退しなければならないということでもない。
6	敷地面積の最低限度に関して、地区計画区域になる前から最低限度60㎡を下回る敷地については、建替えなどは可能との説明があったが、いつまで可能なのか。	既に50㎡の敷地の場合、その敷地での建替えであれば何回でも可能である。

	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
7	意見書の様式に決まりはあるか。	意見書の様式に決まりはない。 ただし、書かなければいけない内容として、「お名前」と「ご住所」、「意見の内容」がある。持参でも郵送でも構わないので、私どものもとに届くように送っていただきたい。
8	総合危険度には、どのような要素が加味されているのかももう一度説明をお願いしたい。	総合危険度には、「建物倒壊の危険性」「火災の発生や延焼の危険性」の2つの指標に加え、「災害時活動困難度」が加味されている。 東京都全体でランク5は85町丁目あり、その中で荒川区が14町丁目を占めている。区ではこれらの改善に向け、密集事業などに取り組んでいる。
9	尾久橋通り沿道地区は、尾久橋通りから何mのところまでか。	用途地域界と同じなので、道路端から30mの範囲である。
10	家の軒裏などが地区区分を越える場合があるが、それについて区はどう考えているか。 幅員の広い道路沿道だけ、高さの制限を行うべきではないか。	尾久橋通りの道路端から25～30mぐらい内側の敷地の場合、敷地が両地区にまたがる可能性が出てくる。 用途地域界で地区を区分していることから、高さの最高限度は用途地域の考え方に合わせて決めている。
11	道路端とは、歩道の敷地側、道路側どちらのことか。	歩道は道路の一部なので、歩道の敷地側である。