

都市計画原案（都市計画法第16条）に対する意見書の要旨及び区の見解

東京都市計画 地区計画

【実施概要】

実施内容	期 間	意見書の数
都市計画原案の公告・縦覧 意見書の提出	令和元年9月25日～10月15日	10通

【意見書の要旨と区の見解】

意見書の要旨	区の見解
<p>【第一種市街地再開発事業について】</p> <ul style="list-style-type: none">・原案の施行区域を見直すべき (同様意見数1件) ・建物の高さの最高限度を低くするべき ・1000戸の住宅整備は不要である (同様意見1件)	<p>【第一種市街地再開発事業について】</p> <ul style="list-style-type: none">・第一種市街地再開発事業では施設建築物の整備とともに、道路や駅前広場等の公共施設の整備が重要な要素である。 本地区では、土地の大街区化・共同化により駅前にふさわしい多様な都市機能や交通広場等の公共施設の整備、交通結節機能の強化及びオープンスペースの整備を目指している。 このような、計画の公共性をかんがみ、原案の区域を設定している ・建物高さの最高限度については、高度利用地区により指定される容積率の最高限度とのバランスから原案を作成している。 ・荒川区住宅マスタープランにおいて、主要駅周辺の再開発事業では、一定数の良質な都市型住宅を整備するとしている。当地区の市街地再開発では、業務・商業とあわせた都心居住の推進に向け、幅広い世代の方々が暮らしやすい都市型住宅の供給を計画している。市街地再開発事業の成立性にかんがみても住宅整備は必要不可欠なものである。

<p>【高度利用地区について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度及び最低限度を定めた根拠を示してほしい <ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度を引き下げた方がよい <p>【用途地域について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の指定容積率を下げることを希望する <p>【都市計画原案全般について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法律に基づかない原案には反対 <ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業計画案のための変更は不要、都市計画原案の見直しが必要だと考える（同様意見3件） 	<p>【高度利用地区について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区による容積率の最高限度及び最低限度の指定については、市街地環境や都市基盤等の整備の内容を総合的に判断し、原案を作成している。 <ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区による容積率の最高限度の指定については、市街地環境や都市基盤等の整備の内容を総合的に判断し、原案を作成している。 <p>【用途地域について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区では、道灌山中学校の閉校や日暮里舎人ライナーの開業といった土地利用の変化を契機に、駅前にふさわしい土地利用を誘導することが必要と考える。 <p>そのため、地域の核となる駅前にふさわしい拠点的な商業・業務機能、都市型住宅等の多様な機能を導入し、“文化的拠点”として魅力ある複合市街地の形成を目指す整備内容を踏まえ、原案を作成している。</p> <p>【都市計画原案全般について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本原案の作成にあたり、法令・条例及びそれを補完する規則等に基づき、関係機関との協議の上作成している <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、交通広場やJR線と日暮里・舎人ライナーの乗換動線の整備が不十分であるなど、交通結節機能が不足しているとともに、細分化された土地や、低・未利用地が多いなど、駅前にふさわしい土地の合理的な利用がなされていないことなどが課題となっている。 <p>このような背景を踏まえ、本地区では、土地の大街区化・共同化により駅前にふさわしい多様な都市機能や文化施設の導入を図るとともに、交通広場等の公共施設の</p>
--	---

<p>【参考意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画区域内の保育園及び在宅高齢者通所サービスセンターは建て直してほしい。 (同様意見1件) ・西日暮里駅周辺に大きな専門店や企業を誘致し、地域が発展できるよう検討してほしい (同様意見1件) ・住宅1000戸の計画を計画するのであれば人口増加後の小中学校などの教育環境などととも計画されるべき ・タワーマンションの弊害について検討を行うべき ・タワーマンション計画について、荒川区住宅マスタープラン等の計画との整合しているのか 	<p>整備、交通結節機能の強化及びオープンスペースの整備により、「文化交流拠点」にふさわしいまちづくりを目指している。都市計画原案はこのまちづくりを実現するために必要な規制と緩和措置を講じるものである。</p> <p>【参考意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内既存施設については、関係部署による庁内検討会議を開催し、今後の運営について検討している。 ・大規模店舗や企業の誘致については、市街地再開発事業にて計画されており、地域の発展に寄与できるよう、再開発事業者と連携して検討を行っていく。 ・住宅の整備にあたっては、幅広い年齢層、多様なライフスタイルに対応できる住宅の供給を目指している。また、保育園や学校等の受入環境については重要な問題として認識し、既に需要予測等に基づき、関係部署による検討を区内部で行っている。 ・タワーマンションの問題点については、事業者に対し事例研究及び対策について検討を行い、地権者に説明するよう要請する。 ・荒川区基本計画(平成29年度から平成38年度まで)において「市街地再開発事業等の推進」として西日暮里駅間において事業を進めることとしている。また、荒川区住宅マスタープランにおいて、主要駅周辺の再開発事業において、一定数の良質な都市型住宅を整備するとしている。
--	---

<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費等について説明が無く、詐欺的な説明を行う再開発に従って、住み慣れた地域を離れることが納得いかない ・文化交流施設を荒川区が設置する必要がない ・ホールではなく電子書籍図書館等建築面積（敷地面積）を小さくする施設を検討すべき ・再開発よりも災害に備えたまちづくりを優先すべき 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業では新たに作られる建物に権利変換し、居住継続することが基本である。 再開発後の施設にかかる修繕費等については、建築物の設計や管理等の仕様が定まらない状況で明確な金額を提示することは困難である。しかし、目安となるような情報を提供するなど、適切な対応を取るよう準備組合に対し要請する。 ・本地区は、西日暮里駅周辺地域まちづくり構想において文化交流拠点と定めている。荒川区が文化交流施設を整備することにより、区の新たな芸術拠点の創出とともに、商業施設との相乗効果により、本地区及び周辺地域の活性化、及び駅前にふさわしい賑わいの創出に寄与するものである。 ・用途については、西日暮里駅周辺地域まちづくり構想に基づき区所有のホールを計画してきたが計画を見直し、ホールについては民間事業者による多目的ホールとし、区施設は現在の資産を活用した文化交流施設とした。区施設に必要な面積については関係部署による庁内検討会議を開催し、検討している ・再開発事業においても駅前の防災拠点機能として、備蓄倉庫の整備や、避難及び一時滞在スペース等災害への備えを想定した施設を計画している
---	---