

## まちづくりルールの導入に向けた説明会（2回目）における 主な意見と回答

項目	意見	区への回答
地区計画について 【5件】	建築物の敷地面積が、地区計画導入時点で60㎡未満であった場合、最低限敷地のルールが適用除外になるとのことだが、地区計画導入後に60㎡未満の土地を売った場合、それを買った人は当該土地に家を建てることのできるのか。	更なる敷地分割がなければ適用除外となる。この地区の登記簿を調査すると、60㎡を下回る敷地の割合は約3割である。残りの7割をこれ以上細分化しないためにルールを定めたいと考えている。
	敷地面積の最低限度60㎡は何を根拠に決めたのか。	国土交通省が定める居住面積水準及び直近6年の建築確認申請の敷地面積と延べ床面積を根拠に設定した。
	適用除外のパターンで敷地を集約化しても、敷地面積が60㎡に満たない場合とはどのような状況を想定しているのか。	分譲業者が複数の土地を連担して宅地開発を行うことを想定している。
	建て詰まりと敷地面積を規制する関係性がわかりづらい。建て詰まりの話なら建蔽率の方が関係あると思う。	地区内の宅地開発の状況を見ると土地を複数に分割し、隣棟間隔が狭くなる場合が多く見られる。敷地を分割すると元に戻ることはほとんど無いため、今ある敷地面積を保全することで、建て詰まりを防ぎたいと考えている。
	北砂六丁目に住んでいるが、今回の地区計画は、北砂六丁目にも適用されるのか。	今回の地区計画の対象は、不燃化特区の「北砂三・四・五丁目」であり、北砂六丁目にルールの適用はない。
商店街について 【5件】	商店街の一部では、後継者不足で廃業したり、貸し店舗や空き店舗になっている。そのような中で商店街を統一することは現実的に無理ではないか。	そうした現状を踏まえた上で何ができるか、商店街沿道の方と議論をしているところである。
	区が事務局となり商店街部会を行っているが、商店街の活性化を考えるなら、地域整備課ではなく、経済課や地域振興課が主催するべきである。	商店街部会では、地域整備課と経済課が連携し、ハード・ソフト両面でより良い商店街づくりを議論していく。 一義的には道路拡幅や無電柱化、広場の整備など商店街の防災性向上を目指すものであるが、活性化についても考えていくこととしている。

項目	意見	区への回答
	<p>商店街は防災性の向上を求めている。そんなことを検討しているうちに、商店街は衰退してなくなってしまう。地域整備課には一歩引いて関わってほしい。</p>	<p>ご意見として受け止める。しかし商店街部会では、防災性に関する意見も出ており、商店街の活性化と安全性の双方を実現すべきと考える。</p> <p>道路の狭さや電柱など、商店街がハード面での問題を抱えていることは確かである。それを理解される方、されない方双方いるが、地域整備課では一義的に防災性向上を考えている。</p>
	<p>防災（道路関係）以外のことで、区は具体的に何をしてくれるのか。</p>	<p>現在商店街沿道においても、土地の取得を進めている。地域振興に資するものとして広場や駐輪場として活用していくことも視野に入れ検討したい。</p>
	<p>商店街部会で区が入ることで、何かしてくれるのではと期待している人もいるが、今まで結局何もしてくれなかった。</p>	<p>区が取組を始めるため、まちづくり方針を定めた。計画を作ったからには責任を持って商店街のまちづくりに取り組んでいく。</p> <p>商店街部会では区と地元の役割分担を決めながら議論を進めていく。今のようなご意見を部会の場でも発言していただきたい。</p>
<p>建て替えについて 【3件】</p>	<p>違法建築の家はたくさんあると思われるが、そこに住んでいる人が10年や20年の内に建替えについて考えるだろうか。</p>	<p>違反建築物についても、それぞれの事情に応じて解決方法を検討していく。</p>
	<p>区で新しいルールをつくる方向に動いているが、昔からあるルールに違反している家は何軒もある。まずはそちらを解決すべきではないか。</p>	<p>財産権の制限になるため、居住者の方にすぐに立ち退きを要求することはできない。代替地を確保するなど、解決方法を同時に提示すべきだと考えている。</p>
	<p>代替地はどのあたりで探しているのか。</p>	<p>地区内で探している。URが土地を購入した事例も実際にある。今後も代替地や公園整備に活用できる用地の取得に努める。</p>
<p>行き止まり道路について 【3件】</p>	<p>行き止まり道路において、災害時に行き止まりのほうに逃げってしまう可能性がある。</p>	<p>行き止まり道路についても、広場として用地を取得し、通り抜けられるようにするなど、解決方法を検討する。</p>
	<p>自宅前の道路が行き止まりであり、火元が道をふさいだら逃げられない。この行き止まり部分は更地のため、公園にすればすぐに解決出来るのでは。</p>	<p>同上</p>

項目	意見	区への回答
	<p>1 回目の説明会で、位置指定道路上に建物があり、行き止まりになっている箇所があることを伝えたが、その後居住者と具体的にどのような話をしたのか教えてほしい。</p>	<p>前回説明会后、現地を確認するとともに資料調査はしている。しかし、財産権の制限になるため、居住者の方にすぐに立ち退きを要求することはできない。移転先を確保するなど、解決方法を同時に提示すべきと考えている。</p>
<p>道路拡幅・無電柱化について 【11件】</p>	<p>私が知る限り、4 m以上の道路は北砂五丁目団地の前くらいしかない。砂町銀座通りに関しては幅4 mもないはずだ。道路の拡幅は現実的に難しいと思う。</p>	<p>建替えの際に、建物は後退するが道路自体が広がらない（道路状に整備しない・物を置いてしまう）ことが多い。まずは骨格となる道路ネットワークを形成することを優先するが、4 m幅員の確保も検討する必要がある。</p>
	<p>スライドにイメージ図が載っていたが、無電柱化でここまで綺麗な道にできるのか。実現性を教えてほしい</p>	<p>無電柱化は道路の幅員がなければ難しく、拡幅と併せて検討していく。</p>
	<p>無電柱化を優先する2路線の中でもできない箇所があるのでは。</p>	<p>特に砂町銀座通りの西側が幅員4 m未満であり、物理的に電線を地中に埋設することが難しい。今後、どのような条件を満たせば無電柱化が可能か検証予定である。</p>
	<p>道路が拡幅されても電柱がそのままであれば意味がないのでは。道路の拡幅よりも先に無電柱化をするべきではないか。</p>	<p>無電柱化と拡幅は同時に検討していく。整備も同時並行を検討するが、防災性向上の観点では、道路拡幅を先に行う方が効果的と考えている。</p>
	<p>まずは無電柱化が先ではないか。区がやろうとしていることの順番が違うのではないか。住民に道路事業を押し付けたくないで欲しい。</p>	<p>道路を拡幅してから無電柱化を行うことが一般的である。押し付けではなく、一つ一つ説明しながら進めていく。</p>
	<p>事業者と協議はしているのか。また、地上機器はどこに置くのか。</p>	<p>拡幅の計画をこれから説明に入る段階であり、事業者との協議は始まっていない。地上機器設置箇所数や場所などについても今後検討していく。</p>
	<p>住民同意のない計画を進めるべきではない。区議会議員も強引な進め方には反対だと発言していた。区のやり方には矛盾しか感じない。この計画には断固反対する。</p>	<p>区としては防災性の向上のため、道路ネットワークが必要と考えている。今後も、住民の意見を聞きながらまちづくりルールや道路事業について説明会等を継続し、強引な進め方はしない。</p>
	<p>今の道路でも緊急車両の通行はできる。</p>	<p>日常的に通行できても、災害時に通行できる保証はない。災害時にも消防・救援活動を行うためには道路幅員6 mが必要である。</p>

項目	意見	区への回答
	<p>延焼遮断帯は幅員 30 m が必要では。</p>	<p>延焼遮断帯としての幅員 30 m の実現は難しいため、まずは災害時に緊急車両が通れる 6 m 道路の整備・公園等の空地の整備・沿道建物の耐火建築物への建替えを並行して進め、延焼を食い止めることを目指している。</p>
	<p>道路を拡幅よりも、車両通行の制限等を考えてもよいのではないか。現状、地区内の道路を抜け道として通行する車があり、危険である。</p>	<p>まず、区は本地区の防災性の向上のため、消防活動・避難活動・延焼遮断機能としての道路ネットワークの形成を目指している。拡幅により通過交通の増加があれば、城東警察署等と協議し、必要な規制を検討していく。</p>
	<p>道路拡幅のために土地を買ってくれるのか。税金問題はどうか。</p>	<p>道路拡幅に当たり道路用地をお譲りいただく場合は、用地費や補償費について区の予算措置を行い、地権者に支払うこととなる。公共事業に協力いただいた場合の所得税控除の制度もあるため、住民に不利益にならないよう努めていく。</p>
<p>まちづくりの進め方について 【6件】</p>	<p>細分化を抑えて小さい土地を残して行くのではなく、その土地を区で買い取るということは考えているか。</p>	<p>考えている。この地区は広場や公園が少ないため、お譲りいただける土地があれば区が買い取り、広場公園とする施策をまちづくり方針にも盛り込んでいるところである。</p>
	<p>土地取得交渉の際、公園というより防災のための避難場所することとしないという理解は得られないのでは。</p>	<p>災害時は避難場所や、救護・救援活動等を行う場所として位置付けるが、平常時には地域の憩いの場として整備する方針である。</p>
	<p>まちづくり協議会や部会の存在を知らなかった。公園や道路の名前を考えていることで、公園の名前の案があったが、イメージ先行で決めるよりはどのエリアにあるかで決める方が良いと思う。</p>	<p>まちづくり協議会の会員は現在 24 名だが、随時募集している。活動についての私共の周知不足だったということでお詫びする。今後もまちづくり協議会の活動は継続して続ける予定であり、ぜひ参加していただきたい。</p>
	<p>上階から地区を眺めると、密集している状況、住民の高齢化により進まない建替え、宅地開発による土地の細分化の問題があることが分かる。新興住宅地や更地であれば、新たなまちづくりが出来るのかもしれないが、北砂地区では非現実的だと思う。</p>	<p>言われるような問題は確かにある。各人の事情によっては難しい場合もあるが、それに見合った解決に向けて、今動かなければならないと区では考えている。</p>

項目	意見	区への回答
	<p>過去に協議会に参加していたことがある。次世代の人たちが参加しやすい方法をとってほしい。</p> <p>当初参加していた時代に出された問題がどう議論されて、どう解決の方向に向かっているのか、今まで一度も聞いていない。</p>	<p>ご指摘いただいた課題については、一つずつ解決し、情報提供していきたい。地元の方のご意見や情報をいただければ、私共が次に何を必要があるか分かってくるため、協議会にも再度参加いただきたい。</p>
	<p>1週間ほど前の新聞で東京都のまちづくりの進捗状況が公表されていたが、江東区は出ていなかった。今現在の江東区の現在のまちづくりの進捗状況等について教えてほしい。</p>	<p>当該新聞報道は、国交省と内閣府が指定する「地震時に著しく危険な市街地」を対象としたもので、不燃領域率が40%未満の地区が指定されている。本地区は40%を超えているため、元々指定が無い。</p> <p>江東区では平成26年度から事業を開始しており、不燃領域率は徐々に改善されている。今後も建替えや道路・公園などの基盤整備を推進し、地区の安全性を高めたい。</p>
<p>水害について 【2件】</p>	<p>江東区は0m地帯であり、水害の時は公園に逃げても意味が無い。団地の高層階に逃げることが考えたが、数百人の方たちが、建物の中でどうやって数時間あるいは数日間を過ごすのか不安である。水害対策に関する情報をもっと住民に公表するべきだと思う。</p>	<p>地域整備課の取組は、地震や火災に対するまちづくりだが、防災課とも連携し、水害についても皆さんに十分な情報提供ができるよう努めたい。</p>
	<p>地域ごとの詳しい避難方法の周知をお願いしたい。</p>	<p>万が一荒川が決壊したときの対策は、区の河川公園課でマップを作るなどの周知活動をしている。また、社会情勢や地域に合った避難方法や、その情報の周知方法についても検討していく。</p>
<p>その他 【1件】</p>	<p>地域の防災を考える上では、地区内にある消火栓の位置などが分かる図面がほしい。</p>	<p>まちづくり協議会の専門部会である防災活動部会において、各町会の防災マップを更新中である。そこに消火栓のほか、災害時に必要な各種情報が記載されており、来年度以降、地域住民の方にも周知をしていくことを検討している。</p>