

まちづくりルールの導入に向けた説明会（3回目）における 主な意見と回答

項目	意見	区の回答
地区計画について 【11件】	地区計画素案と地区整備計画の違いについて教えてほしい。	地区整備計画とは、地区計画に含まれる構成要素である。なお、地区計画は「目標と方針」と「地区整備計画」により構成されている。 また、地区計画素案とは、地区計画について、今後、素案から原案、そして案へと、段階を踏むための初期にあたるものである。
	地区計画導入のスケジュールについて知りたい。（同様の質問が他3件あり）	早期に導入すべき建替えルールについては、来年度に都市計画法に基づく説明会を行い、都市計画審議会に諮った後、来年3月の条例改正を目指す。 その後、段階的に導入を検討していく建替えルールを、地域の方の理解度を踏まえながら、順次導入していきたいと考えている。
	壁面の後退のルールなど、段階的に導入を検討するルールが都市計画法に移行した場合、道路拡幅に関して強制力はあるのか	建替えルールは条例化されると強制力を持ち、その後の建替えの際に壁面の後退が適用される。 一方、道路拡幅については主要生活道路を対象とするが、別途任意の道路事業として行うため、強制力はない。
	今回の説明会は、江東区全域で行っているのか。	今回導入するルールは北砂三・四・五丁目地区独自のものであるため、説明会も本地区のみで行っている。
	さくについてのルールは、現状あるものも作り変えることになるのか。	ルールは既存のさくには適用されない。
	敷地分割ルールについて、細分化の抑制を目的としていることは理解できるが、ルールを設けることで劇的に土地が細かくなるとは思えないため、あまり必要性を感じない。	まとまった土地を細分化して分譲住宅を建てる現象が、地区内で少なからず発生している。既に細かくなった土地に対しての規制はできないが、まとまった土地がこれ以上、細かくなることが、この規制の趣旨である。

項目	意見	区への回答
	<p>街並み誘導型地区計画の導入スケジュール及びその規制と緩和の内容を知りたい。</p>	<p>街並み誘導型地区計画については、今後制度の内容を沿道の方々を対象に説明し、その理解度を踏まえて、再来年度以降に導入する予定である。</p> <p>規制については壁面線制限により建替え時の壁面後退を進めると共に絶対高さを4階建て程度の高さとするものである。一方、その2つの規制を行うことによる、道路斜線及び容積率の緩和を予定している。</p>
	<p>これらのルールは、将来的に江東区の条例にするということか。また、その条例の根拠となる法律は何か。なお、その法律には条例で定めることができるという文言が書いてあるということか。</p>	<p>建替えルール等を含む地区計画については、来年3月の議会にて条例化を目指している。また、根拠となる法律は都市計画法と建築基準法である。法律と条例の関係は質問の通りである。</p>
<p>まちづくりの進め方について 【15件】</p>	<p>アンケートは、町会単位などのきめ細かい実施方法や回答期間を1か月とるなど工夫をしてほしい。</p>	<p>町会等の会合にてアンケートのご協力を呼び掛けたいと考えている。なお、実施期間については今後の検討事項とさせていただきます。</p>
	<p>最近、この地区で空き地が目立ってきた。条例化するまで1年あるが、それまで空いた土地はどうするのか。</p>	<p>本地区は広場や公園が不足しており、区が積極的に用地を取得して、広場や公園を整備する方針を決定した。</p> <p>皆さま方との合意形成のもと、1年後には条例化できるため、それまでは地権者や建築事業者に対し、土地を細分化しないようお願いする。</p>
	<p>UR都市機構が購入した砂町銀座通りの土地で、駐輪場の実験をしたが、地域の人に情報が浸透していくのは時間がかかるため、長期的に行ったほうがいいと思う。</p>	<p>この土地は、区が来年度整備する予定である。土地の活用については、駐輪場の実証実験を継続的に行うことも一つであるが、商店街振興組合やまちづくり協議会で協議する予定である。</p>
	<p>過去のアンケートにおいて、対象者のうちどのくらい回答が返ってきたのか。</p>	<p>第1回目は約6,650通の配布に対し回答率が約7.9%。第2回目は約6,650通の配布に対し約7.7%の回答率であった。</p>
	<p>回答率が8%弱の状況で、8~9割の人が必要と回答したという表現は誤解を招くのではないか。今後こういった書面を作成するときは、詳細な数値の記載を希望する。</p>	<p>2回とも1桁の回答率という結果であり、まだまだ回答率の向上を図る必要があると感じている。今後は資料に詳細な数字を記載することを検討したい。</p>

項目	意見	区の回答
	<p>道路整備事業の話が出たときが50年前という話を父から聞いており、あまり進んでいないように感じる。</p>	<p>まちづくり方針を策定したのは平成30年である。それ以前は、都市計画マスタープランという区の計画において、道路の拡幅を位置付けていた。今回まちづくり方針の策定により実行プランがつくられ、方針に基づく様々な取組みに着手しているところである。</p>
	<p>この北砂三・四・五丁目地区の地区計画をつくる前段の話として、今この地区が抱えている危険とは何か。どういう状況のために道路拡幅やルール作りを進めていかなければいけないかを再度確認したい。</p>	<p>東京都が5年に一度行っている地域危険度判定調査にて、東京都全体のうち、この地区は非常に危険度が高い。その理由は、地区内には木造住宅の比率が他地区に比べ高く、かつ延焼遮断になるような空間が極端に少ないため、延焼しやすいからである。</p> <p>その状況を解消するため、この地区では建替えと同時に、燃えにくい建物になるよう規制を講じている。従って、建替えが進むほど町は燃えにくくなるが、同時に、延焼遮断空間を設けることも、町の燃えにくさに寄与するため、まちづくり方針図に基づき、道路網や広場を整備する取組みを進めている。</p>
	<p>こうした説明会や、不燃化した建物が増えることで、まちづくりが着実に進んでいることを実感している。特に北砂三丁目や四丁目で木造密集地域が改善していることを一部で実感しているが、その状況の変化を示すデータがあれば知りたい。</p>	<p>区は地区の防災性を示す数値的な指標として、「不燃領域率」というデータがある。これは、不燃化率という、地区内の燃えにくい建物面積の指標と、空地率という、地区内で延焼遮断帯となる空地面積の指標で構成される。</p> <p>不燃領域率が70%を超えると、ほぼ延焼による被害がゼロになるといわれている。この地区の不燃領域率は、平成28年度末で56%、参考値であるが平成30年度末が57.2%である。</p>
	<p>小名木川小学校の東側で建物を購入すると、防災対策の影響で土地の値段が下がり、だまされたという人がいる。区の事業を行う中で、本当にそういった問題が起こっているのか。</p>	<p>これまで、区の計画が地価に影響するという話は聞いていないが、今後、土地の売買の際、不動産業者がまちづくり方針等の内容を伝える可能性はある。区としては、法律に基づく制限を掛ける場合、議会手続き等を経て規制が掛かることを周知し、急激な地価の変動は防ぎたいと考えている</p>

項目	意見	区への回答
	<p>今回の計画では、まとめて集合住宅に建替えるような地区はないのか。</p>	<p>今回の地区計画は、戸建て住宅等を集合住宅に建替えるものではない。</p> <p>ただし、地区計画とは別に、個別の建物や土地を集約して共同化し、燃えにくい建物に建替えるという手法もある。これは、地区の不燃化や無接道の解消に有効な手法であるため、来年度以降に調査を行い、可能性を検討する。</p>
	<p>今回の地区計画素案は、江東区の今後10年間の長期計画との関連はあるのか。この素案は時期としては、来月の3月末に発表という形になるのか。また、段階的に進めていくというの、10年を目途にするのか。</p>	<p>来年度からの江東区長期計画において、この事業についても10年間をかけて、道路や公園の整備、地区計画の導入、個別の建替え等、複合的な取り組みを実施していく。</p> <p>本日の素案は、令和3年3月末には条例化を予定しているが、段階的に導入を検討していく建替えルールについては、令和3年度以降に、関係する皆様の理解度を深め、その意見を踏まえつつ、今後10年間の計画の中で確実に進めていきたいと考えている。</p>
	<p>主要生活道路沿道の方たちは、不安に思っていることが沢山ある。それを解決しないと、とても10年では進まないだろう。この不安を具体的、段階的にどう解決していくのかを、具体的にお示しいただきたい。</p>	<p>今回の説明会で、段階的に導入するとした主要生活道路沿道のルールについては、建替えをする際の規制である。</p> <p>それとは別に、沿道権利者の方からの用地買収や建物の保証をさせていただく任意の道路事業があるが、皆さんの生活や事情を踏まえ進めていく事業となるため、丁寧な説明と情報の正確な開示に努めながら進めていきたい。</p>
	<p>建物取壊し後の更地に次々と小さな家が建っているが、もっと前から規制がかかるべきだったのではないのか。</p>	<p>区として一番急ぎたかったのが、敷地の最低限度を定めるルールである。本地区は住宅市場が活況で、多くの建売業者が参入しており、早期に規制をするため、今回の内容に入れた。</p> <p>もっと早く規制するべきというご意見に対しては、区としてまちづくり方針という大きな計画を定め、それに基づきまちづくりを進めることが行政として必要な手続きであり、今のタイミングとなったということである。</p>

項目	意見	区の回答
	<p>今回は住宅に関する説明会のようだが、住宅と道路は密接な関係があるため、全体的な話ができる説明会を、住民との会合形式で行ってほしい。</p> <p>地元住民の合意形成が大事だと思っているが、まちづくり協議会もこの説明会も、参加者が少ない。先日シンポジウムで見た、砂町銀座商店街から火災が発生した場合の延焼シミュレーションは衝撃的だったが、そういう情報も聞きに行かないと分からない。住民が話を聞かなくてはと思うよう、区が宣伝を工夫する、説明会をコンパクトに行うなどしたほうが良い。</p>	<p>ご要望として承る。きちんと必要な機会にご説明の場を用意するように努めていく。</p> <p>区としても説明会の参加者を増やすために苦勞しているところである。皆様に参加していただけるように説明会の開催方法の工夫や説明会案内方法の変更を行っている。今後も周知活動と合意形成を図るための各行動をできる限り行いたいと思っている。</p>
<p>道路の拡幅について 【9件】</p>	<p>道路を拡幅する話があるが、建物が拡幅部分に掛かった場合、その建物を強制的に建替えるということになるのか。所有者が建替えを反対した場合、どれくらい強制力があるのか。</p> <p>道路の場合、一律で6 mに拡幅しなければ防災的には意味がないのではないか。個別対応となると、でこぼこした道路になるがそれで良いのか。</p> <p>住んでいる者の権利が重視されるため、強制的な立ち退きはできない例が多い。任意の事業だと整備が進まないと思うが、どう考えているか。</p> <p>明治通り側に抜ける主要生活道路は、自分が子どもの頃から計画されていたが、その後60年以上放置されていた。これを改めて計画することはいいことだと思う。</p>	<p>本日説明した、地区施設への段階的な位置付けを検討する主要生活道路は、地区計画に位置付けられても、直ちに建替えを強制するものではない。</p> <p>この地区計画とは別に、道路の拡幅のための用地買収を、別途道路事業として予定しているが、これも立ち退きを強制するものではない。</p> <p>部分的な拡幅空間があることによる効果はあると考えている。また、沿道の方々の合意を得ながら進めていくため、拡幅の進め方は住民の方から見れば足りない部分もあるかと思うが、コミュニティを壊さずにまちづくりを進めたいと考えている。</p> <p>幹線道路などの都市計画道路事業では、土地収用法を用いた強制力のある方法もあるが、本地区は住民の合意形成を図りながら進めていくことが重要だと考えている。</p> <p>当該道路は、建築基準法の道路として位置付けされた道路である。今までは、私道のまま道路を築造するという方法だったが、この私道を区道化することを目標として、今年度から整備に着手した。</p>

項目	意見	区への回答
	<p>6 m道路になった場合、車両の交通量が増えることによる事故が心配だ。車道から分離された歩行者用道路はできるのか。また、一方通行でないかと賛同しかねる。また、6 mと決めた後に8 mに変更になると、賛同していた方も反対に転ぶかもしれない。</p>	<p>道路幅員は現状6 mとして拡幅整備を進めていく。なお、相互通行か一方通行かは、歩行者の安全性の確保等を、今後警察等と協議しながら検討していく。その段階では、地区の方々の意見を踏まえていこうと考えている。</p>
	<p>6 m道路に拡幅する際には、道路にかかる建物は、セットバックするのか、建物を削るのか、建て直しするのか。砂町文化センター通り沿いは商店が多く、道幅もかなり狭いうえに新築の家も何軒かあるため、拡幅にはかなりの費用がかかるが、それらの予算はどこから出るのか。</p>	<p>6 m道路は、道路用地を区が取得する。計画線にかかった建物への対応は、建替えが必要な場合や一部改修が必要な場合等、個別の状況に応じて適正な補償をする。</p> <p>事業には国や都、区の費用を使うため、極力費用を抑えて進める必要がある。影響範囲が広いほど事業費がかかるため、より影響が小さくなるよう計画したいと考えている。</p>
	<p>主要生活道路の6 m拡幅は、具体的にはいつ頃、どういった方法で整備するのか。</p>	<p>現状6 m幅員がない路線を対象に、優先順位を定めて、段階的に着手していく。明治通りに抜ける道路は、すでに説明会等を行い、測量等の作業に着手している。</p> <p>測量を行い、どういった形で拡幅するかを検討結果を、皆さまにご説明をしながら進めたい。優先整備路線は、今後10年間の江東区長期計画の中で、整備を進めていくスケジュールで考えている。</p>
	<p>6 mに拡幅されると、車が多く入ってくることになり、交通事故が心配である。そのため、今後は歩行者や自転車の対応策をしっかりと考えて事業を進めてほしい。</p>	<p>今後は車だけでなく、歩行者や自転車等、様々な交通手段に配慮した道路空間を、全区的な課題として考えなければいけない。区の道路課とも連携をして考えていくが、住民の意見を踏まえ、どのような道路がこの地区にとってより良いのかを検討していく。</p>
	<p>道路幅が広がると、駐輪や駐車する人も出てくるのが予想される。道路が広がったが駐車して通れないということにはならないようしっかりと取り組んでいただきたい。</p>	<p>ハード面の道路整備と、ソフト面のルール化という両面から、まちの改善を進めたい。ルール化については、住民にモラルを守ってもらうとともに、区も、他部署と連携してソフト的な対応の周知を徹底したいと考えている。</p>

項目	意見	区への回答
商店街について 【2件】	砂町銀座通りに保育園が2軒できたが、それも区の都市整備関係か。	区では、保育園の整備誘導を積極的に行っており、民間活力を導入して、保育園を設置していく方針だが、砂町銀座通りの2軒の保育園については、区が整備誘導したものではない。
	砂町銀座商店街をシャッターが閉じた商店街にするよりは、子供を見る施設を設置するほうが良い。	保育園があると母親が訪れるため、商店街活性化に繋がると考える。一方で、商店街に面する1階部分を住宅や倉庫にすることを防ぎたい。 砂町銀座商店街には空き店舗が多くなっており、まちづくり協議会などで商店街活性化につながる取組みについて話し合っていきたい。
水害について 【1件】	もし江東区が水没したらという心配があるが、都市計画とは関係ないのか。	区では、別途、ハザードマップや避難情報についての周知をしっかりと行うことを、防災課を中心に取組んでいる。 水害の場合は身の安全を守るためには垂直避難が必要である。この地区の中ではUR都市機構と協定を結んでおり、北砂五丁目団地への避難が可能である。
建替えについて 【1件】	以前、長屋が除却され、建物が3軒建った。前面道路は私道で1mしかないと、建築業関係者に相談したら、区の規制をくぐって違反建築物を建てる専門業者がいると聞いたが、あり得るのか。	過去、未接道敷地に建物が建築された事案ではないかと思う。原因は、区に申請した図面と、実際に立つ建物が異なることである。以前は完成後の検査を受けなくても、銀行がお金を貸してくれたため、こうした事案が発生していたが、現在は改善されている。
その他 【2件】	主要生活道路について、6m拡幅の理由を消防活動の確保のためとしているが、実現するまでの間は消防活動に支障をきたすままなのか。	消防署は、活動困難区域にも絶対に消しに行くという姿勢でいるが、一般的には消防車が入れる6m道路から半径140mまでが、ホースをつないで消防活動ができる区域である。その区域を極力増やしていくための取組みとして、空いた土地を区が買い取り、災害時の活動拠点を確保していく。
	消防車が広い道路にしか入れないなら、幅の小さい消防車を導入すべきだ。砂町銀座通りは消防車が入れないため、早急に検討してほしい。	ご意見として承る。小さな消防車の導入は消防庁のほうで考えてもらうことになるが、区としては消防活動の手助けとなる空間確保を目指している。