

若葉地区地区計画原案に関する意見書による意見要旨と区の考え方

1 意見書の受付の実施期間

令和 6 年 7 月 31 日(水) ～8 月 20 日(火)

2 意見書提出者数

1名

3 意見書数及び意見書への対応

意見書数……2件

意見書への対応:

分類	件数
A 意見または趣旨を反映する	0件
B 意見の趣旨は原案の方向性と同じ	0件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	0件
D 今後の取組の参考とする	0件
E 意見として伺う	0件
F 質問に回答する	2件
G その他(表現の修正、写真の差替え等)	0件
合計	2件

4 意見募集における意見要旨と区の考え方

	意見要旨	区の考え方
1	壁面の位置の制限の適用除外規定の対象要件である「敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合」について、道路後退線から土地に垂線を下ろして一か所でも奥行きが 5m 未満になった場合は壁面後退を 0.5m とする、と区から説明を受けている。この内容を都市計画図書に記載できないか。記載できない場合でも本都市計画の施行においては上記内容で運用されるという理解でよいのか。	F ご質問にお答えします。 「敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合」については、都市計画図書には記載しませんが、別途認定基準を定めます。 認定基準では、道路拡幅部分を除外した敷地面積が 30 m ² 未満の場合又は道路拡幅部分を除外した敷地の奥行き(区画道路 1 号又は区画道路 3 号に垂直な線が敷地境界線と交わる 2 点間の水平距離のうち最小の距離をいう。)が 5m 未満の場合に、壁面後退距離を 0.5m とすることができることを定める予定です。いただいたご意見のとおり運用されるという理解で概ね問題ありません。
2	壁面の位置の制限の適用区域について、計画図2の3号壁面線(区画道路 1 号の拡幅部分までの壁面後退)が定められている範囲には、1号壁面線(区画道路 1 号の拡幅部分から、建築物の高さ 3.5m 以下は 2m、高さ 3.5m 超えは 1m までの壁面後退)が定められていない理由を教えてください。	F ご質問にお答えします。 若葉地区では、地区の防災性向上等のため、区画道路1号から崖地沿いまでを区域とする共同建替えを推進しています。共同建替えに合わせて歩行者空間等を確保するため、区画道路1号沿いでは、1号壁面線を定めています。 3号壁面線が定められている区域は、交差点間で区画道路1号から崖地までが近接しているという立地特性上、共同建替えが困難であることから、1号壁面線を定めておりません。