

若葉地区地区計画原案に関する説明会等における意見・質問要旨と回答要旨

1 説明会等の実施期間等

(動画配信) 令和 6 年 7 月 29 日 (月) ～8 月 20 日 (火)

(説明会) 令和 6 年 7 月 29 日 (月) (会場：四谷スポーツスクエア)

2 出席者数

10 名

3 意見数及び意見への対応

意見等の件数・・・10 件(6 名)

分類	件数
地区計画原案等に関する意見等	5件
その他の意見等	5件
合計	10件

意見等への対応：

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	1件
F 質問に回答する	9件
G その他(表現の修正、写真の差替え等)	0件
合計	10件

4 説明会における意見・質問要旨と回答要旨

		意見・質問の要旨	回答要旨
1	その他	若葉通り沿道で用途地域が第一種住居地域となっている区域について、マンションの1階等に比較的大きな店舗が入りやすくなるように、近隣商業地域に変更してほしい。	E ご意見として伺います。 第一種住居地域でも一定規模の店舗等は計画可能です。具体的な建築物の用途規制については、別途ご相談下さい。
2	地区計画原案	地区計画の目標に「公共施設の不足を解消」とあるが、公共施設とは、コミュニティに係る施設等のことか。	F ご質問にお答えします。 この「公共施設」とは道路等であり、区画道路の整備等を進めていくことを示しています。
3	地区計画原案	「地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資する空間を整備する」とあるが、一定規模以上の共同住宅では、こういった施設を整備しなければならないのか。もしくは、こういった施設を整備することが望ましい程度の記載なのか。	F ご質問にお答えします。 専用面積が40㎡以上の住戸が40戸以上の共同住宅では、地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資する空間を整備しなければならないという規定です。
4	地区計画原案	地域のコミュニティ活性化等に資する空間を整備することについて、集会所や店舗を計画することは、施設の維持管理や費用負担等に課題があるのではないか。	F ご質問にお答えします。 整備する空間は、集会所や店舗だけではなく、建築物の外側で人が集まれる空間等、維持管理のしやすいものも対象としています。 具体的な施設については、建築計画の規模に応じて、地元の方のご意見等を伺いながら、事業者に働きかけていきます。
5	その他	若葉通り等の沿道では道路拡幅により、個別建替えが難しくなる敷地があると思われるが、そういった敷地では、どのようにまちづくりを進めるのか。	F ご質問にお答えします。 若葉通り等の沿道については、今回の地区計画の変更で、狭小敷地での個別建替えに配慮し、敷地面積が30㎡未満または奥行き5m未満の敷地の場合は、壁面後退距離を0.5mとする規定を設けます。また、2項道路の後退等により個別建替えが難しく、共同建替えを検討される場合は、区で検討の支援をさせていただくこともできるので、ご相談ください。

6	地区計画原案	若葉通り等の壁面後退距離について、原則 2m で、敷地面積が 30 m ² 未満または奥行き 5m未満の敷地では 0.5mとする適用除外規定を設ける場合、沿道の壁面は凸凹となるということか。	F	ご質問にお答えします。 ご意見のとおり、部分的に凸凹な壁面となります。ただし、適用除外規定に該当する敷地は、若葉通り等の沿道全体の1割程度であり、地区全体のまちなみには支障ないと考えております。
7	地区計画原案	区画道路沿道への工作物の設置制限について、制限の範囲は道路部分か。それとも、民地内も含むのか。土地所有者に対する私権の制限にはならないのか。	F	ご質問にお答えします。 工作物の設置制限の対象区域は、壁面の位置の制限部分であり、民有地内となります。壁面後退部分は、建築物等の計画はできませんが、容積率の算定等にあたり基本となる敷地面積には算入することができます。民有地に制限をかけることとなりますが、地域全体の防災性の向上や歩行者空間の確保等のため、ご理解をお願いいたします。
8	その他	区画道路 3 号について、幅員 8mに拡幅しても地区外の道路が拡幅されなければ、幹線道路と連続する道路ネットワークが形成されないのではないか。	F	ご質問にお答えします。 当地区は防災上骨格となる道路が不足していることから、道路拡幅整備をしています。区画道路3号から信濃町へと続く道路は、地区計画区域外から複数の道路が外苑東通りにつながることで、道路ネットワークが形成されています。
9	その他	区画道路 3 号沿道の建物の中には、玄関を開けるとすぐに道路となっているものもあるが、今後どうなっていくのか。	F	ご質問にお答えします。 地区計画区域内は、壁面後退等により、建替えに合わせて、ゆとりある空間が確保されます。
10	その他	崖地沿いで建替えがあった敷地について、空地は連続しているが、敷地境界にフェンス等が設置されており、通行できない。非常時に通行が可能となるように、区で指導できないか。	F	ご質問にお答えします。 民有地内の維持管理については、防犯上の問題等もあるので、平常時は当事者間で調整いただく必要がありますが、敷地境界のフェンス等には非常時に開錠可能なドア等が設置されており、非常時の通行が可能となっております。