

意見書等の要旨と区の方

1 地区計画案に関する意見等

・意見等の件数・・・3 件(1 名)

分類	件数
地区計画案等に関する意見等	2件
その他の意見等	1件
合計	3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 意見の趣旨は案の方向性と同じ	1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	1件
G その他(表現の修正、写真の差替え等)	0件
合計	3件

2 説明会での意見等

・意見等の件数・・・6 件(3 名)

分類	件数
地区計画案等に関する意見等	2件
その他の意見等	4件
合計	6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	2件
F 質問に回答する	4件
G その他(表現の修正、写真の差替え等)	0件
合計	6件

1 地区計画案に関する意見等

番号	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
1	地区計画案	所有地は前面道路のセットバック等により建て替えが難しく、周辺には無接道の敷地や行き止まり道路もあるので、共同住宅化を強く進めて頂きたい。	B	ご意見の趣旨は案の方向性と同じです。 当地区は、道路や敷地の形状等により、単独では建替えができない敷地も多いため、共同建替えを中心としたまちづくりを進めてきました。 一方で、若葉地区まちづくり推進協議会等では、個別建替えにも配慮したルールへと見直してほしい、というご意見をいただきました。 そこで、防災性の早期向上に向けた建替え促進のため、街並み誘導型地区計画への地区計画の変更や新たな防火規制の導入を行い、共同建替えの更なる推進に加え、個別建替えを行う場合でも防災性向上に資する方策を定めます。
2	地区計画案	今の計画では、共同住宅の下階に店舗、集会所を設け、さらに建物の周りに広場状空地を設ける、と言う計画になっているが、建物の最高高さを25メートルから30メートルに変更しただけで、そのようなことが可能なのか。	F	ご質問にお答えします。 地区計画案では、共同建替えの更なる推進や、良好な地域コミュニティ形成に資する空間の誘導等のため、街並み誘導型地区計画への変更を行います。建築物の高さの最高限度を軒高25mから最高高さ30mに変更するとともに、道路斜線制限の緩和を行うことで、建築計画をしやすくしています。 また、「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もの」を設ける対象は、「専用面積が40㎡以上の住戸が40戸以上の共同住宅」としています。 この対象は、概ね区画道路1号(若葉通り)から崖地を含めた一団の敷地で計画されることを想定した規模の共同住宅であり、全ての共同住宅が対象ということではありません。
3	その他	限られた土地、限られた条件(道路、公園など)の中で、費用負担なく、共同住宅化を進めるためには、共同住宅の建築物の高さを高くする以外には解決は無いと思う。この地区にお住まいの方々が、共同住宅へ、費用の負担なく、引っ越しできるプランを示していただきたい。	E	ご意見として伺います。 共同建替えについては、建築物の高さに加え、敷地の大きさ等、様々な観点から検討を行う必要があります。 こうした検討にあたり、区では、地権者の皆様が共同建替えを進めるための勉強会を行う場合等に活用いただける「まちづくり相談員」の派遣等を行っています。 詳細は、別途ご相談下さい。

2 説明会での意見等

番号	意見項目	意見・質問の要旨	対応	回答要旨
1	その他	道路拡幅等の事業について、いつまでに完了させるという具体的なスケジュールはあるのか。	F	事業完了の具体的な期間は定めておりませんが、令和5年度から、建替えを伴わずとも道路拡幅が見込まれる敷地に対して事業への協力をお願いするとともに、測量費等について区が支援する取組みを行っております。 こうした取組みにより、事業を一層推進していきます。
2	その他	計画としては良いと思うが、地域に一人で住んでいる高齢者等にも分かりやすい説明をしていくべきではないか。	E	令和3年度より、若葉地区まちづくり推進協議会の活動等を記載した「まちづくりニュース」を地区内の全戸に配布しています。また、町会長とも連携し、建替え等でお困りの方には、個別にお伺いする等の取組も行っています。
3	地区計画案	自宅は比較的新しいが、周辺には高齢の方が住む古い建物も多い。このように既存の建物の状況が異なる中では、共同建替えと個別建替えがバラバラに進んでしまうのでは。	F	当地区は、道路や敷地の形状等により、単独では建替えができない敷地も多いため、共同建替えを中心としたまちづくりを進めてきました。一方で、若葉地区まちづくり推進協議会等では、個別建替えにも配慮したルールへと見直してほしい、というご意見をいただきました。 そこで、地区計画案では、共同建替えを推進する方針に変更はありませんが、防災性の早期向上に向けた建替え促進のため、十分な建物面積の確保が困難となる敷地に配慮した基準を定め、個別建替えにも柔軟に対応できる内容としています。
4	その他	借地で二世帯の住宅が共同化に参画する場合、2つの部屋が割り当てられるのか。	F	共同建替えでは、権利者の従前の資産が新しい建築物の床面積に等価で置き換わるのが原則であるため、従前の資産によって床面積は異なります。 詳細は、別途ご相談下さい。

5	その他	共同建替えに必要な資金はどのように捻出するのか。区から資金面の援助はあるのか。また、合意形成等はどのように進めていくのか。	F	共同建替えの資金計画については、従前より大きな建築物を計画することでできる余剰の床を売却することで工事費等を賄う、というのが原則的な考え方です。ただし、詳細は具体の計画により異なるので、勉強会等で検討していく必要があります。 これまで地区内に共同建替えされた建築物の中には、区の補助金を活用しているものもありますが、今後の計画で補助金が活用できるかどうか併せて検討していくことになります。 また、区では、地権者の皆様の合意形成等、共同建替えを進めるための勉強会を行う場合に相談いただける「まちづくり相談員」の派遣等を行っています。 詳細は、別途ご相談下さい。
6	地区計画案	今回の案で定めているワンルームマンションを規制する目的で定めているルールについて、居室の面積はもっと大きい方が良いのではないか。	E	地区計画の変更にあたり、これまで若葉地区まちづくり推進協議会等でいただいたご意見の中には、当地区はワンルームマンションについて一定の需要もあるので、過剰に制限するべきではないのでは、といったご意見もありました。こうしたご意見を踏まえ、住戸数や面積等の制限を定めています。