

第5回 富久・余丁町南地区まちづくり協議会 記録

日時：2024年12月5日（木）18:30～20:00

場所：新宿中学校・けやきホール

当日のご質問・ご意見

ご質問・ご意見	回答
●まちづくり構想の検討について	
・長屋建てや空き家が多く、密集し火災の危険性がある。現状の改善をお願いしたい。	→環状第4号線沿道の用途地域等を変更し、防火地域に指定することで、より固い建物が建てられるようになるため、延焼遮断帯としての効果が期待できます。また地区計画では地震時に倒壊する恐れのある、道路沿いのブロック塀を禁止し、生け垣にするというルールを定めることができます。
・資料の説明の中で「後背地」とあるが、どの範囲を指すのか。	→当協議会地区内の環状第4号線沿道30m以外の範囲が後背地です。
・この協議会と市街地再開発事業との関係がわからない。お互い情報共有していくほうが良いのではないか。	→本協議会は都市計画道路の整備をきっかけに、沿道の街並みやまちの将来像を検討することを目的としています。一方、市街地再開発事業の検討は地元の方で一部で行われている段階です。検討状況を知りたいということであれば、再開発の事業者の本協議会で説明していただくことも考えられます。
・さくら公園東側が狭い坂道で、車の通行も子供の横断も多く危険である。環状第4号線との間に三角形の空地があるので、そこを使って道路の拡幅ができないか。	→都市計画公園の廃止とその代替地の確保について都と調整を続けております。
・三角形の用地はだれの所有で、どのように使う予定なのか。	→東京都の所有です。活用については公園用地とすることも含め、検討しています。

●用途地域の変更の検討について

・資料上は第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域で容積率と建蔽率が同じであり、違いがわからない。また、環状第4号線は広い道路となるが、余丁町通りと同様に近隣商業地域に指定することはできないのか。	→第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更することで建てられる建物の用途が増えます。また、容積率については、都の指定基準によると当地区が位置する中央環状線の内側では、質の高い中高層住宅地の計画的な誘導を推進するため、高度利用を図ることが必要な区域は容積率を400%にすることができます。 また、近隣商業地域に変更することについて、当該区域が東京都の近隣商業地域の指定基準に合致していないため、変更できません。
・沿道から30mの区域が第一種中高層住居専用地域であり、今後第一種住居地域に変更する予定であるという認識でよいのか。	→区域についてはその通りですが、変更するかどうかは本協議会で皆様と検討していきます。
・余丁町児童遊園から若松地域センターまでは、用途地域を変更したか。また、地元の意見はどのように集め、最終的に用途地域が変わるということを誰がどのように決めるのか。また、用途地域の変更によって固定資産税は上がるのか。	→本地区より北側の環状第4号線整備済みの区間の沿道では、用途地域の変更を行っていません。地元の方のご意見で、用途地域の変更をする必要がないという結論に至りました。本地区の場合、本協議会で決定し、その後、都市計画として位置付けるため、法定手続きの中で説明会を開催するなど皆様のご意見を伺う機会を設けます。 →固定資産税については、一般的に、用途地域の変更等により、建てられる用途の種類が増えたり、土地の有効利用が可能になったりした場合、固定資産税も上昇することが考えられます。

●地区計画の検討について	
・ルールが決まった場合どのような拘束力があるのか。また、沿道 30mに敷地が少しでも入っていたら用途地域変更の対象になるということか。	→地区計画が策定されると、建物の新築の際に地区計画に適しているかを審査されます。既に建っている建物に何か影響があるというわけではなく、建替えの際に制限がかかることとなります。 →敷地が異なる用途地域にまたがる場合、敷地の過半が含まれている用途地域が採用されます。
・全体を通してどれくらいの期間を見越しているか。たたき台や素案といったものがあつたほうが進めやすいのではないか。	→まちづくりルールの検討に2、3年かかり、その後実際に運用していく際に必要な都市計画の手続きとして時間を要します。次回以降、具体的にルールを示します。
・今現在、地区内に地区計画はあるのか。	→協議会区域内には富久クロスの区域にのみ地区計画が策定されています。
・提案の進め方に賛同するが、より多くの人に情報共有して進めていくことが望ましい。誰がどのように決めるのかはプロセスを公開していくべきである。	→皆様の意見を聞きながら進めていくことは非常に重要であると区でも考えているため、区HPでは、協議会の資料を公開しています。また、地区内にお住まいの方と権利をお持ちの方に配布しているまちづくりニュースでは、前回の協議会で頂いたご意見を掲載しております。

●進め方等について	
・まちづくり構想の検討にあたって、前回の説明では都市計画公園の代替地を周辺の既存公園等によって確保するとのことであった。地区内の公園ではお祭りが開催しており、そういった文化もまちづくり構想の中に必要だと思う。また、こうした活動を行える広場や公園を検討していただきたい。	→地域コミュニティの形成は大変重要だと考えています。今後、まちづくりのルールや将来像等に盛り込めるように検討していきます。
・用途地域の変更に伴ってこのまちから出ていなくてはならないのか。	→用途地域の変更によって、転出する必要はございません。
・まちづくりニュースに「主なご意見」としていくつか挙がっているが、そのほかの意見も掲載してほしい。	→紙面の都合もありますが、極力多くの意見を掲載されるように検討します。
・当協議会は、誰のためのものなのか。	→皆様のお住まいの地域であるため、皆様と一緒にこの地域に合ったルールを検討していきたいと思います。
・次回は東京都の責任者を同席させてほしい。	→まちづくりルールの検討に向けて、まず区で皆さんの意見を取りまとめます。協議会の参加について要望があったことは都に伝えさせていただきます。

以上