

第9回街づくり懇談会「三茶話会」での

参加者からのご質問・ご意見

■いただいたご質問と回答の要約

【栄通りに面する建物にかかる制限について】

ご質問	回答
地区計画による空間づくり、壁面後退の意味やメリットにはどのようなものがありますか。	高層階も含め壁面後退の制限をかけることで、さまざまな建築手法で立地する建物に対しても、そろった街並み空間の形成を図ることが出来ると考えています。容積率についても、総合設計制度等による緩和を利用した建築を規制することで、一体的な街並み空間の形成を目的としています。

【建築物等の用途の制限について】

ご質問	回答
1階部分を店舗とする規制とはどのようなものですか。	現在は1階部分も住宅とするマンションの建築が可能ですが、地区計画等の策定以降の建替えの際は、1階部分を店舗や事務所とする制限です。懇談会で示したルール案では、住宅、倉庫等を不可としています。不可の対象については引き続き検討が必要と考えています。
性風俗営業等の店舗の制限について、地下等も対象ですか。	何階であっても営業不可となります。
性風俗営業不可になれば、ガールズバーも不可ですか。	ガールズバーは飲食店扱いとなるケースもあるため、制限の対象とはなりません。
民泊に伴う問題について、取組はありますか。	民泊に対する規制は都市計画法や建築基準法以外で行っており、地区計画の中で民泊を規制するのは難しく、区全体で、対策に向けて取組んでいます。

【国道246号沿道に面する建物の1階部分の壁面の位置の制限について】

ご質問	回答
国道246号と同規模の大きい道路で壁面後退を行っている事例はありますか。	三軒茶屋一丁目地区に隣接する「都営下馬アパート周辺地区地区計画」の区域では、国道246号沿道に面する建物の1階部分に50cmの壁面の位置の制限があり、これに基づき街づくりを進めています。
壁面後退部分について区による買い取り等の対応はありますか。	私有地の一部を歩行空間とするルールであり、壁面後退部分の買い取り等はいりません。

【狭あい道路の解消について】

ご質問	回答
地区計画ができれば、どの段階で対応することになりますか。	対象となる道路に面する建物が建て替えを行う際に適用することになります。地区計画ができれば即時対応を求めるものではありません。
幅員4m未満の道路に接道している敷地で、どのように壁面後退しますか。	建築基準法により壁面後退することとなっている部分を、道路空間として基本的には区で整備するルール案です。

第9回街づくり懇談会「三茶話会」での

参加者からのご質問・ご意見

■いただいたご意見の要約

【栄通りに面する建物にかかる制限について】

- ・現状、来訪者が休憩するスペースもなく、美観・景観づくり、危険性への対応など、1階部分の壁面後退等は理解できます。ただ、既に建て替えは進んでおり、実際に対応するのは難しいと思います。
- ・ルール案自体は悪くないです。栄通りは一方通行で車両の交通も多いため、1階部分を壁面後退し、2階以上は現状維持として歩行空間を確保するのがいいと思います。
- ・栄通りの道路空間を広げたいという意見があることは理解できます。しかし壁面後退すると営業できない店舗もあり、反対です。
- ・道路空間を広げるのであれば道路整備として用地買収、建物賠償も行ってほしいです。
- ・テナントの1階部分に複数の業者が入居していると、壁面後退で削られる影響が大きいです。
- ・商売をされている方にとって壁面後退は生活に関わることであり、建て替えが進まない可能性があると思います。
- ・店舗の中でのオープンスペースの確保や、壁面緑化、木造化によるまちの統一など、もう少し画期的な方法でまちづくりを進めることができないでしょうか。
- ・地区計画は50年、100年の期間で考えるものだが、50cmの壁面後退が100年後に役に立つ政策なのか疑問です。
- ・にぎわいづくりという目的で壁面後退を行うのは微妙な提案だと感じます。明確な成功例を示さないと地権者の賛同は得られないと思います。
- ・はしご車による救助時に高層階の壁面後退が良いという考えもあるので、今後検討しても良いと思います。
- ・栄通りを拡幅するのは難しいと思います。許可車両と緊急車両のみ通行可にする方が良いと思います。
- ・商店街は八百屋や飲み屋もあるので、外観をそろえたところで統一感が生まれるのか。

【用途の制限について】

- ・1階部分を店舗とする制限は、営業継続が難しくなってテナント利用したり居住スペースにしたりなど、地権者それぞれの事情があるため難しいと思います。
- ・店舗周辺は人が溜まって道が狭くなり、通行を妨げる場合もあるので、商品棚の規制や1階部分をオープンスペースにするなど、用途の規制だけでなくきめ細かい対応が必要です。

【国道246号沿道に面する建物の1階部分の壁面の位置の制限について】

- ・国道246号は緊急輸送道路であり、地区計画の制限により建て替えが進まなくなれば防災上良くないです。
- ・まずは自転車の規制をしてもらいたいです。
- ・壁面後退しても駐輪防止のコーン設置など歩道空間の拡幅につながない例もあります。
- ・総合設計制度を利用して建て替えを行う物件も増えており、公共空間も増えてくると思うので、設計時の裁量を持たせるために、一律で壁面後退をしない方が良いのではないのでしょうか。

【最低敷地規模について】

- ・小さな店舗が集まっているのが三軒茶屋の商店街の特徴なので、それを考えて進めてほしいです。
- ・再建築不可となる物件がどの程度でてくるのか、防災面でも懸念があります。
- ・70㎡とすると、最近の住宅規模では大きすぎて価格も高くなり、住みづらくなると思うので、三軒茶屋の適正規模をいろいろな方に聞いてみる必要があると思います。

【その他】

- ・地権者にとってかなり重要な検討内容となっている。情報周知を徹底し、地権者や地域住民の意見を十分反映させてほしい。