

令和2年9月開催

「補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道地区 街づくり意見交換会」

ご質問・ご意見

補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道地区とその周辺にお住まいの方などを対象に、令和2年9月に開催した意見交換会で、参加者の皆様からいただいたご質問・ご意見をとりとまとめました。

【開催概要】

「街づくり意見交換会」

対象者 補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道地区とその周辺にお住まいの方など

開催日時 令和2年 9月25日(金) 午後 7時～ 8時30分

9月26日(土) 午後10時～11時30分

会場 鎌田区民センター

参加人数

開催日	参加者数
令和2年9月25日(金)	3名
令和2年9月26日(土)	3名

	質問	回答
沿道の用途地域の変更について	用途地域の変更により、賑やかな街にすることか。 また、カフェやスーパーができるとしたら、どの辺りか。	補助 216 号線を契機に、沿道での新たな土地活用の可能性を広げるため、街づくりの検討区域(※)で、用途地域と地区計画等の変更を検討しています。用途地域を第一種中高層住居専用地域に変更することにより、2階以下で、床面積 500 m ² までのカフェやスーパー等の店舗・飲食店が建てられるようになります。 ※街づくりの検討区域 ○区域 東側：仙川の中心 西側：都市計画道路端から 20m 南側：鎌田前耕地地区 北側：打越地区

	<p>本地域は静かで落ち着いた地域であり、この良さがなくなることが心配である。</p>	<p>用途地域を変更する一方で、地域にふさわしくないと考える建物用途があれば、地区計画等で制限することは可能です。</p>
街づくりのルールについて	<p>店舗併用住宅にはどのような規制がかかるのか。</p>	<p>店舗併用住宅の場合、建物の2階までは店舗にできますが、3階以上にはできません。また、延べ床面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ床面積500㎡以下とする制限がかかります。</p>
	<p>壁面の位置の制限(道路から2m、隣地から1.5m)はこの内容とするのか。この制限だと、自分の敷地で建築する場合、建ぺい率を上限まで使うことが難しくなる。</p>	<p>壁面の位置の制限は、既に風致地区条例でこの地区も含めた周辺地域にかかっている規定で、この地区だけ異なる数値にすることは考えていません。なお、一定の条件の緑化率を満たした敷地は、壁面の位置の制限や建ぺい率の緩和を受けることが可能となります。</p>
	<p>建物の高さの規制を10mから15mに変更するという事なのか。また、高さ15mの建物はどの程度の高さか。</p>	<p>その通りです。住宅等であれば、建物の階数は5階建て相当(1層3mとすると)です。</p>
	<p>近所に高さ15mの建物が建つと、自宅が日影などの影響を受ける可能性があるが、行政の支援や補償などはあるのか。</p>	<p>高さ規制の変更によって、現在より日影などの影響が増えても、行政からの補償等はありません。建築基準法の日影規制や高度地区の北側斜線規制などにより、最低限の住環境は守られると考えています。</p>
	<p>補助216号線上にない敷地であっても、影響する規制などはあるのか。</p>	<p>街づくりの検討区域内の敷地であれば、新たな街づくりルールを決定した後は新しいルールが適用されます。</p>
今後の進め方について	<p>用途地域の変更はいつごろになるのか。</p>	<p>令和3年度中を目指しています。</p>
	<p>地区計画等による規制の強化は、誰がどのように決めるのか。 声の大きい人や多数の意見によって、規制等が決められるのか。</p>	<p>地区計画等の規制は、特定の個人や多数の意見だけで決めることはありません。地域の皆さまのご意見、土地の有効活用、風致地区としての自然環境や住宅環境などを踏まえ、区が検討し、規制内容を決定します。</p>

補助 216 号線の整備 に関連 する事項 について	補助 216 号線が整備されると、鎌田区民センターから水神橋へ繋がるファミリーマート前の道路はどうなるのか。	補助 216 号線の整備後も接続または道路ネットワークを確保できるよう、検討しております。
	今後、補助 216 号線に整備される予定の仙川を跨ぐ橋は景観、見通しや使いやすさなどから、高い橋にしないでほしい。	橋梁の計画については、区の担当所管課が仙川を管理している東京都河川部と協議しており、可能な限り低くできるよう、検討しています。
	道路用地を売却した後の残った敷地で、建物を再建しようと考えているが、その分の補償はあるのか。	補償費は、物件を調査した上で、現況建物と同等の価値の建物を再建することに通常要する費用を、算定しております。
その他	生産緑地などを広げる考えはあるのか。	用途地域や地区計画等の変更は、生産緑地を増やすためではありません。区は補助 216 号線上にある生産緑地のうち、道路に必要な部分だけを取得する予定です。
	公園などは、できないのか。	現時点で、公園等の具体的な計画はありませんが、道路用地以外の残地を広場状等に整備することについては、今後検討していきます。