

原案説明会やアンケート等でいただいた主なご意見

開催日時：令和4年8月5日（金） 18:30～20:0

令和4年8月6日（土） 10:00～11:30

出席者：12名（金）、14名（土）

アンケート等募集期間：令和4年8月5日（金）～令和4年8月26日（金）：0件

		ご意見
道路・歩行者通路等の整備		<p>&lt;けやき通りについて&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・けやき通りは、クランク形状を解消せずに現状のままとし、けやき並木を残してほしい。保育所を移設して現状の線形を維持することや、クランク部分を直角よりはゆるいカーブにするなど、極力現状の線形を維持すること等が考えられるのではないかと。</li> </ul> <p>⇒道路の線形については、道路構造令により規定されており、現状の線形を維持することは難しい状態です。線形の変更に伴い、公園区域に入るけやきは残しながら公園整備を進めるとともに、その他のけやき等のみどりの保全については、地区計画でも規定し、極力保全するよう公社に申し入れてまいります。</p> <p>また、保育園については、園の運営や費用面から、移転は難しいと認識しております。</p> <p>&lt;道路拡幅について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路が狭いことで、スピードが抑制され安全が確保されている。道路を広げるのであれば、環八通りまで接続しないと地域は良くなるまい。</li> </ul> <p>⇒地先道路の整備には、災害時に消防活動ができる道路として、幅員6mの道路ネットワークを構築していくという考え方があり、整備できる区間から順次整備してまいります。</p>
公園・広場等の整備		<p>&lt;現在の中央公園・中央北公園について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の中央公園・中央北公園は地区施設に位置付けられていないが、これらは公社の計画次第でなくなってしまうことがあるのか。</li> </ul> <p>⇒両広場は現状では約4,000㎡あり、そのうち約2,000㎡は広場として確保するよう、地区計画の方針の中で規定しています。</p>
建築物等に関するルール	容積率 建ぺい率	<p>&lt;建替え後の規模について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率/建ぺい率は、現在の祖師谷住宅は60%/20%であるが、新たなルールでは2.5倍になっている。現在の1,020戸を大きく上回らなければ、2.5倍もの規模になることはないと考えている。公社には、ルールが2.5倍になったからといって、限度いっぱい建てることのないよう、区としても働きかけてほしい。</li> </ul> <p>⇒ご意見をいただいた内容はこれまでも公社に伝えており、今後も引き続き伝えてまいります。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1期工事では現況200戸のところは300戸になる。団地には単身の高齢者も多く、高齢者や単身者用住戸も用意されると聞いているので、容積は大きくは増えないかもしれないが、全体として1.5倍の戸数になってしまうのかという不安がある。 ⇒公社の計画では、コンパクトな間取りも示されています。具体的な計画は現時点ではまだ不明ですが、戸数を含めた建物ボリューム等の計画内容については、周辺住民等へ丁寧に説明するよう公社に申し入れてまいります。</li> <li>・建替えでは現状同様の高さ、配置、戸数としてほしい。そうすることで環境も守れ、住民にとってもプラスになると考える。 ⇒現在の団地には、現行法規制に合わない箇所があります。適切な居住水準を確保して戸当たり床面積が増え、さらに現行の法規制に適合した計画にすると、配置等を見直す必要が生じます。 そのような中で、周辺市街地への影響の軽減のため、北側や隣地斜線制限を強化しつつ、周辺住宅地から離れた部分では一定程度高い建物を建てられるようにする必要があると考えております。 そこで、高さの最高限度は、高度地区における絶対高さ制限のルールに準じて、28.5mとしております。</li> <li>・容積率・建ぺい率は、工期ごとに適用されるのか、全体で適用することになるのか。 ⇒一敷地一建物単位の適用が原則ですが、敷地を団地全体や、工期ごとに分割して適用することも可能です。</li> <li>・道路を拡幅し、公園・広場も確保する中で、建物を建てられる敷地はどの程度になるのか。 ⇒区域全体の面積は約7.6ha、地区施設の道路・公園等の面積を除き、約6haが建物を建てられる敷地となります。</li> </ul>
<b>高さ</b>	<p>&lt;高さの最高限度について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自宅は団地から100m程離れているが、9階建てでは今以上に丸見えになる。住戸規模や全体の床面積が未確定な状況で、9階建を許容するということが腑に落ちない。 ⇒区としては、適切な居住水準面積を確保しつつ、公園・広場等の地区施設の設置、斜線制限の強化等の周辺市街地への配慮等を考慮すると、一定程度の高さの緩和が必要と考えております。高度地区の規定等に準じて、高さの最高限度を28.5mとしていますが、階数を誘導するものではありません。戸数を含めた建物ボリューム等の計画内容については、周辺住民等へ丁寧に説明するよう公社に申し入れてまいります。</li> </ul>
<b>壁面位置</b>	<p>&lt;建物の離隔距離について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・28.5mの建物を建てる場合、南側境界から何m後退するのか。</li> </ul>

	⇒高さ28.5mの建物の部分は、全方位斜線制限により南側の隣地境界線や道路の反対側の境界線から14.8m後退させる必要があります。その他、道路斜線制限等によりさらに後退する場合があります。
形態・意匠 垣・さく等	(特になし)
その他	<p>&lt;スケジュールについて&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の建替えは4期16年間に及ぶとのことだが、道路や公園・広場、高齢者施設の整備のスケジュールはどのようになるのか。</li> </ul> <p>⇒工区がまたがるものを除き、建替え工事の工区ごとの工期に合わせて整備される予定です。これらの情報を、地域に広く丁寧に周知するよう、改めて公社に申し入れてまいります。</p> <p>&lt;工事車両について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事車両の通行は地域に大きな影響を及ぼす。安全対策やどこを通すのかを含めて、周辺住民と意見交換することをお願いしたい。</li> </ul> <p>⇒工事車両の通行ルート等は、一般的には工事説明会で説明されますが、長期にわたる工事であり、地域への影響が大きいため、情報は早期に提供し、地域に丁寧な説明をするよう公社に申し入れてまいります。併せて、区も道路管理者として、必要な安全対策を講じるよう指導してまいります。</p> <p>&lt;駐車場について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は、地下に設置してほしい。建築上可能だと考えられるし、環境保全にもなる。</li> </ul> <p>⇒同様のご意見をいただいております。今後も公社に伝えるとともに、駐車場の台数削減について、検討を進めていきます。</p> <p>&lt;高齢者施設について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の年金生活者が入居できる高齢者施設を是非誘致してほしい。</li> </ul> <p>⇒福祉施設の内容や位置については、今後、公社と区の福祉部局とが調整してまいります。</p> <p>&lt;建替えに伴う音、風、光等の影響について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状でも、小田急線の音が団地に跳ね返って聞こえてくる。風の強い日は、けやきの落ち葉が舞ってきて迷惑している。建替えでは音や風害について十分検討し、周辺との間に広い空間を確保することを改めて公社に要望する。</li> <li>・民間マンションでは、ベランダにガラス等を使い、太陽光が反射して周辺の住宅が熱くなるということがあるので留意してほしい。</li> <li>・上層階からは、ベランダで遊ぶ子どもの声や騒いでいる声がよく聞こえるので配慮してほしい。</li> </ul>

⇒子供の声を抑制することなど難しいものもありますが、留意点やご不安の声として、公社に申し入れてまいります。

#### <団地居住者の生活相談について>

- ・団地の建替えに不安を抱えている高齢者が多い。居住者の生活相談については、区が責任をもって取組んでほしい。

⇒祖師谷まちづくりセンター内に、「あんしんすこやかセンター」が併設されています。同センターでは団地居住者向けのチラシを配布しており、今後も居住者の不安に対する相談窓口として対応していきたいと考えております。

#### <団地の世帯構成について>

- ・祖師谷地域は高齢者が多いので、街を若返らせるために、若い人が安く住めるような単身者用の住戸も用意することを公社に働き掛けてもよいのではないかと。

⇒これまでも商店街の活性化のために若い居住者を増やした方がよいとのご意見をいただいております。公社と共有しております。区としても、多世代が融合するような街になればと考えております。

#### <情報提供について>

- ・工区分けや建替えスケジュール等の情報は団地内に掲示しているものの、周辺住民には説明されておらず、周知も十分でない。

#### <今後の意見交換等について>

- ・今後も意見交換会は開催されるのか。
- ・地区計画決定の手続きとは別でよいので、区の権限で公社も含めて地域住民と話し合う場を確保してほしい。

⇒本説明会の後は、縦覧・意見書の受付のみで、地区計画に係わる説明会は今回が最後となります。令和5年度以降は、区の街づくり条例に基づき、公社が建築計画を変更可能な段階で、地域住民に建築構想を説明する機会があります。その他、公社と連携してどのような取組みができるのか、検討してまいります。

- ・計画に対して、住民の意見や要求を通す方法があるのか。16年間にわたる工事の間には、見直しも必要だと思うので、そういう時に住民が意見を出す手続き等について教えてほしい。

⇒地区計画が決定しても、建替えが完了するまで街づくりが続くと考えており、工事期間中に新たに発生する課題や問題にも対応します。ご意見ご相談があれば、街づくり課までご相談ください。