地区計画（原案）説明会の主なご意見・ご質問の要旨と区の回答

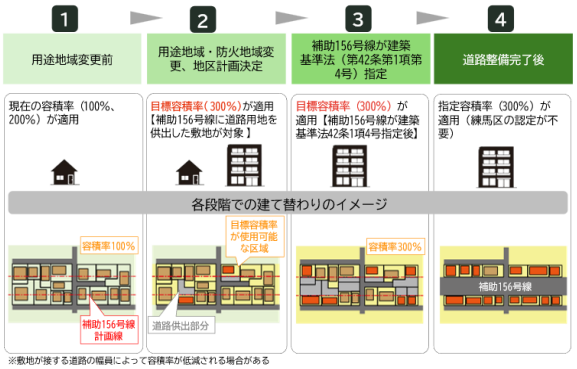
地区計画の決定時期に関して

質問	回答
最終的に地区計画が決定して、実際に制限がかかるのは、何年後になるのか。	地区計画は、令和９年３月の都市計画決定を目指しています。よって、３月以降に制限がかかる予定となります。
素案の内容と大きく変わってないように思うが、だいぶ時間がかかっている気がする。どのような点が問題になっているのか。	地区計画の素案について、様々なご意見をいただいており、それらのご意見に対する説明や意見交換の機会を設けながら検討を進めていたため、一定の期間を要していました。

地区計画の目標に関して

質問	回答
地区計画の目標に「狭あい道路の解消」と記載されているが、狭あい道路とは具体的にはどの道路を指しているのか。	幅員４ｍ未満の道路については、建築基準法に基づき、建替えの際に、道路幅員４ｍとなるよう後退していただくこととされています。また本地区計画では、消防活動困難区域の解消などを目的として、道路ネットワーク上必要な路線を地区施設道路として位置付け、幅員６ｍの道路ネットワークを形成したいと考えています。

容積率の利用に関して



都市計画･道路整備の段階における容積率のイメージ

質問	回答
補助156号線が建築基準法第42条第１項第４号に指定され、誘導容積型地区計画における、届出をすれば容積率300%を使えるようになる時期はいつ頃を想定しているのか？	補助156号線が建築基準法42条１項４号道路に指定される時期は、一般的に、道路の用地買収が７割程度行われた頃になると思われます。具体的な時期は未定です。

防火地域について

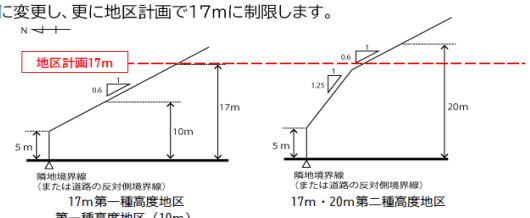
防火地域の指定によって建築費が増えるのであれば、建替え時の補助金や融資の優遇など、住民の負担を軽減する制度を設けるべきではないか。	補助金についても検討してきましたが、補助制度は短期間に沿道の不燃化を進める必要がある場合に、期限を区切って導入するものです。当地区においては、補助156号線の整備による土地の高度利用にあわせ、耐火建築物の誘導を図っていく考えです。
個別説明会の際に、延焼遮断帯を形成する事には反対しないが、延焼遮断帯を形成する手段が、防火地域でなくてもいいのではないかと伝え、もう一度検討していくという意見が出た。その結果が今回の原案となった経緯を詳しく知りたい。	個別説明会や素案説明会、その他にも様々な形でご意見を頂き、区長からも、他に取れる策は無いか、しっかり検討するよう指示をいただきました。それを踏まえて、改めて検討をしましたが、当地区の重点地区まちづくり計画で定めたまちの将来像の実現のためには、本日お示しした原案が必要と考えています。
神社の建物も耐火建築物にしなければいけないのか。神社は木造の印象が強く、耐火建築物にすることで、街並みが崩れてしまうと思う。歴史的なものを維持するために例外を設ける仕組みは無いのか。	現在と同じ位置で建替える場合は、防火地域の指定区域外となります。
準耐火構造の建物は、現在建築されている一般的な住宅で満たしている基準なのか。	木造の建築物は、主に、防火構造と準耐火構造の二つであり、そのどちらかが選ばれていることが多いと思われます。
補助156号線沿道地区を沿道30mの範囲としているが、その範囲はどのような考え方で決めたのか。	防火地域等の指定を行う際に、東京都および練馬区の用途地域に関する指定方針・指定基準を基本に検討しています。その中で、30mが延焼遮断機能に有効であると技術的な結果が示されているため採用しています。
区の判断なのか。都の判断なのか。東京都との協議内容は開示されているのか。	防火地域、高度地区の指定に関しては、決定権は練馬区にありますが、決定するにあたり、都市計画法19条で東京都の同意が必要になります。東京都との協議では、頂いたご意見について報告を行い、それを踏まえて、区の考え方を申し上げています。東京都からも方向性については都市計画上問題ないとご理解いただいている状況です。

高度地区および建築物の高さの最高限度について

高度地区（地域地区）

高度地区とは、建築物の最高高さ等を制限することにより、日照・通風・採光等を確保し、住環境を保護するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限を越えて建築物を建てることはできません。

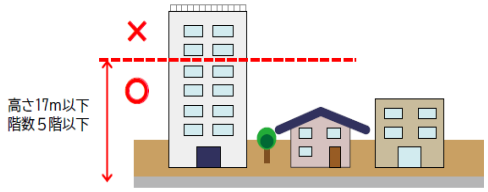
補助156号線沿道地区では、周辺の低層市街地の居住環境の保全を図るため、20m第二種に変更し、更に地区計画で17mに制限します。



高度地区のイメージ

建築物等の高さの最高限度（地区計画、補助156号線沿道地区）

背後の住環境に配慮し、周辺と一体的な街並みを形成するため、地区計画により建物の高さの上限を17mかつ5階（地階除く）以下とします。



地区計画による高さの最高限度のイメージ

質問	回答
補助156号線に面する敷地について、高さ17m、容積率300%まで建築できるとのことだが、道路から何メートルまでの範囲が対象になるのか。	補助156号線の道路端から30mの区域について、高さ17m、容積率300%の建物が建てられるルールになります。また、17mの建物を建てる場合は、北側の隣地境界線から約11m離す必要があります。

建築物の緑化率の最低限度について

質問	回答
緑化率の最低限度について、建替えの際はどのように確認されるのか。	建替えを行う際は、建築確認申請に加え、地区計画の届出書をご提出いただきます。届出書の内容を確認し、敷地面積の5%以上を緑化する建築計画となるよう、お願いしております。なお、敷地面積が100㎡未満の敷地については「緑化に努めるもの」としており、努力義務となります。

壁面の位置の制限について

質問	回答
「壁面の位置の制限」および「壁面後退区域における工作物の設置の制限」が適用されるのは、全ての道路か。	建築基準法上の道路が交差する箇所については、底辺２mの見通し空地を設けていただくことになります。

地区施設について

質問	回答
地区施設道路の拡幅と、公園の新規設置は、どのようなスケジュールで進んでいく想定なのか。	道路の拡幅については、すぐに後退をしていただくのではなく、建替えの際に、道路を後退していただき、後退部分を区が購入する予定です。 新設公園について、公園予定地は現在生産緑地となっているため、生産緑地の更新などにあわせ、公園の計画を進めていく予定です。
地区施設道路に面している家は、建替えの時に道路の中心から３m下がる必要があるということか。 道路の両側に家がある場合、南側だけが該当するとか、北側だけが該当するという場合もあるのか。	片方だけの後退は基本的にはありません。基本的には道路の中心から3m下がっていただきます。例外のケースは、開発許可により、先に中心３mを後退している場合です。

罰則規定について

質問	回答
建替え時に対応と言うが、建て替えをしなかった場合に罰則はあるのか？	地区計画は、建替えの際に守っていただくルールのため、建替えをしないことに対する罰則はありません。
罰則が無いのであれば、区が用地取得に動かないと、道路の拡幅はいつまで経っても出来ないのではないか。	地区計画は、基本的には建替えの際に対応していただくことになります。ただし、道路の拡幅が進み、残る一部分の箇所が安全上好ましく無いような場合には、区が直接交渉する可能性はあるかもしれません。

用地買収について

質問	回答
来年３月の決定が目標とのことだが、決定してから、それぞれの家の買収を進めるということなのか。買収を終えるのは、いつ頃を想定しているのか。	補助156号線の道路用地については、東京都が事業として用地買収を進めており、令和３年から10年程度をかけて行っていくと聞いています。 地区施設道路の拡幅については、地区計画決定後、沿道の土地所有者が建替えを行う際に後退した部分を区が買わせていただき、順次整備を進めていきます。
借家の住人は、補助156号線の用地買収による立ち退きはあるのか。どのタイミングで引越しをしなければいけないのか。	補助156号線の用地買収につきましては、住居をお持ちになられている方のご意向を踏まえて、東京都が用地買収を行っていきますので、交渉があれば引っ越していただく形になります。
残地で再建築できないところについては、補償や区の方で面倒を見るようなものはあるのか。	土地の用地買収の交渉については、東京都が行っており、東京都の方で用地買収と残地での補償等を行っています。

その他

質問	回答
東京都と協議中という項目がいくつか有ったが、これはいつ頃決定して、決定したら我々にちゃんと説明があるのか。	東京都とは現在協議を行っており、変更内容について、概ね了解をいただいているため、案に向けて急に内容が変わることはありません。
素案の説明会の際に、用地を売却してできた残地に、今回のルールに沿った条件で建物を建てる予定の方がどれくらい居るのかを質問したが、改めてそれに答えて欲しい。	補助156号線の道路区域内には約200件の敷地があり、その中で50㎡以上の残地が残る敷地は５割強程度と思われます。
補助156号線沿道地区の変更部分について説明があったが、それによって、今回は変更がないエリアも影響を受けると思う。変更がないエリアについても検討をしたのか。	地区計画は補助156号線の沿道だけではなく、区域全体について、生活利便性の向上、良好な景観やみどりの保全、防災性の向上などをまちづくりの目標としています。これまでのまちづくり協議会の議論や地区の皆様へのアンケート、説明会等でいただいたご意見などを踏まえて、地域の特性に応じたまちづくりを進めていきます。