

東京都市計画地区計画放射 35 号線北町地区地区計画の原案に関する
意見書の要旨および区の見解について

放射 35 号線北町地区地区計画の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○原案縦覧等

- ・原案縦覧期間 : 令和元年 11 月 1 日～11 月 22 日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1 通(1 名)

	意見書の要旨	区の見解
1	敷地面積の最低限度について	
	<p>地域内に 200 m²に満たない敷地を有しており、現状 2 棟建築しているが、敷地面積の最低限度を 100 m²に定めると既存不適格となってしまうため、現状の最低敷地面積で維持されたい。</p>	<p>本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。今後、さらなる建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全していく必要があります。</p> <p>国土交通省では、誘導水準として、戸建て住宅の 4 人世帯では延べ床面積 125 m²以上が望ましいと示しています。従って、本地区の指定容積率を勘案し、敷地面積の最低限度を 100 m²に指定することが妥当だと考えております。</p> <p>また、隣接地区の地区計画では、敷地面積の最低限度を 100 m²または 110 m²で定めております。</p> <p>なお、既に 100 m²を下回っている敷地をそのまま使用する場合は適用除外となり、適法な敷地利用であり、既存不適格とはなりません。</p>
2	隣地境界線からの保有距離について	
	<p>隣地境界線からの保有距離に関して、隣地の同意があればとらなくてもよいような決め方にしてほしい。</p>	<p>本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。各住戸における通風、採光、災害時の通行等を確保し、良好な住環境の保全と防災性の向上を図るためには、各住戸間に空地を</p>

		<p>設ける必要があります。従って、本地区では、建築物の外壁等の面から隣地境界線まで 50cm 以上とする建築物の壁面の位置の制限を設けることが妥当だと考えております。</p>
3	<p>地区計画検討会案の変更について</p> <p>平成 28 年 12 月の地区計画検討会案では、「敷地分割の自由度を重視し、都市計画以上の必要なしと考える。壁面の位置、現状多くの建築物が 50cm 程度壁面後退しており、地区計画により特別な制限を行う必要はないと考えられる。」となっていたが、どの段階で変更になったのか知らず、9 月に説明会が開催されたことも知らなかったため、地区計画原案説明会のお知らせで初めて認識した。説明不足と思う。</p>	<p>平成 27 年 2 月から、地区住民による地区計画検討会を 11 回にわたり開催し、平成 28 年 12 月に地区計画検討会案を作成しました。</p> <p>検討会では、敷地面積の最低限度や建築物の壁面の位置の制限について多様な議論がありました。区は、検討会案を踏まえつつ、計画内容について改めて検討を行い、放射 35 号線北町地区地区計画素案を作成しました。</p> <p>素案については、登記簿上権利をお持ちの方や居住者すべてに、素案の内容を記載した「放射 35 号線北町地区地区計画（素案）説明会開催のお知らせ」を配布し、素案説明会を開催しました。また、区のホームページでは、説明会開催のお知らせと説明会当日に配布した説明会用資料を掲載しております。</p> <p>さらに、素案説明会でいただいたご意見を基に検討を重ね、放射 35 号線北町地区地区計画原案を作成し、同様のお知らせを配布しております。</p> <p>漏れのないよう周知を図った上で、ご意見を伺いながら進めてきたことをご理解いただきたいと存じます。</p>