

防災街区整備地区計画（案）の意見に対する市の考え方

意見書提出者	意見書の要旨	市の考え方
<p>A氏 堀江二丁目 土地・建物 所有者</p>	<p>防災街区整備地区計画（案）の土地利用の方針について、地区を商業系用途と住居系用途に区分していますが、地区の一部で商業系用途の誘導を図ることは不適格と考えます。</p> <p>主な理由として、浦安町から市に変わった時代と現在とでは、土地の利用目的が大きく様変わりし、商店を営む住民や日々の生活用品を求める住民は極めて限定された状況で、地区に長年居住する人たちも商業系用途とは考えていません。</p> <p>また、昨今、地元や近隣の不動産業者のみが、商業系用途の指定をビジネス活用し、狭い敷地を買いあさっては、極めて特異な意匠で3階建ての共同住宅を乱立させています。</p> <p>あえて言えば、このビジネス行為は地区の「のどかな漁師町の風情」と地区の生活環境を負の方向へ変貌させ、社会基盤の維持管理にかかる技術面や財政面で行政管理能力をますます圧迫しています。</p> <p>ぜひ、次世代の住民が適正で安住できる住宅環境を構築してほしいと思います。</p>	<p>本意見は本計画（案）「区域の整備に関する方針」内の「土地利用の方針」や、「土地利用の方針」の前提となる用途地域に関するものです。</p> <p>本計画（案）の「土地利用の方針」では、市の都市計画で定める用途地域の区分に準じ、商業系の用途地域を定める地域については「商業系用途」、住居系の用途地域を定める地域については「住居系用途」と区分し、土地利用の方向性を示しています。</p> <p>ご意見のとおり、「商業系用途」と区分した地域では、一部で商業系から他用途への土地利用の変化が起こる一方、現在も店舗など商業系の土地利用がみられることから、「土地利用の方針」において、商業機能と居住機能との調和を図り、店舗と住宅が共存する低・中層の賑わいのある市街地の形成を図ることとしています。</p> <p>今後も市街地の動向に注視しつつ、必要に応じて、用途地域の検証に取り組んでいく考えです。</p>
<p>B氏 堀江三丁目 土地・建物 所有者</p>	<p>防災街区整備地区計画（案）について、当家に対する土地・建物の収用計画に異議を唱えます。</p> <p>当家本家作の以前には2棟の平屋が同地に建っていましたが、1970年から1971年頃に多発した境川洪水によって床上浸水し損害を受け、居住不可能となりました。</p> <p>現在当家が置かれている状況下では、体力的、精神的、経済的の全ての面において、当家の土地・建物を収用されることはとても耐えられる状況にはありません。</p> <p>よって、本計画（案）によって生じる当家の土地・建物の収用が含まれることが無いように計画の変更を強く希望します。</p>	<p>本意見は土地・建物の収用に関するものです。</p> <p>本計画（案）で定める内容は新築又は増改築を行う際に建築物の構造に関する防火上必要な制限を定めるものであり、土地や建物の収用に関する規定はありません。</p> <p>よって、本計画の決定を根拠に市が土地や建物の収用を行うものではありません。</p>

意見書提出者	意見書の要旨	市の考え方
<p>C氏 猫実4丁目 土地・建物 所有者</p>	<p>今回の防災街区整備地区計画（案）の「地区計画の目標」、「土地利用の方針」内で「本地区では、道路や広場等の都市基盤整備を推進するとともに、老朽木造住宅等の建替えによる住環境の向上及び建物の不燃化を促進することにより市街地の防火区画化を図り、災害時にも命を守り、地域で暮らし続けられるまちを実現することを目標とする。」「未接道宅地の解消や狭あい道路の拡幅整備を進め、災害に強く、低層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図る。」と記載されています。</p> <p>上記内容は現在施工が進んでいる区画整理地内においては、区画整理事業が未接道宅地を解消するとともに緊急時や災害時に緊急車両の乗入れを可能とし、災害に強く、良好な住環境の形成を図るために行うものであると考えることから、十分に目標が達成されると考えます。</p> <p>当該地区計画の内容とも十分に合致しているにも関わらず、建築費用が増加する準耐火構造にしてまで建替えを行わなければならない理由をご説明願います。</p> <p>また、防災街区整備地区計画について、郵送での説明にとどまり、対象者に向けた直接的な説明会を設けず、建替え時に通常の建築費よりも費用が掛かるというのは市民に対しての誠意が感じられません。</p> <p>仮にこの内容が制定された場合は補助金を設定していただきたい。例えば、江戸川区では不燃化特区のように、災害に強いまちづくりを推進するうえで、解体費用の補助を行っています。</p> <p>今回の区画整理事業により建替えを行うための解体費用は補償金の一部に算入されているため、別途、補助金の設定について検討いただきたい。</p>	<p>本意見は、土地区画整理事業地内においても建物の不燃化が求められる理由、本計画（案）のこれまでの説明・周知方法及び補助制度の創設に関するものです。</p> <p>現在施工中の猫実A地区土地区画整理事業は地区の防災性や住環境の向上に寄与するものですが、密集市街地における土地区画整理事業であるという性質上、火災発生時の延焼拡大リスクを解消するだけの十分な建物間隔の確保は難しいことや、猫実A地区土地区画整理事業の区域外との隣接部分において、区域内外の相互の延焼防止などから、建物の不燃化も併せて必要と考えます。</p> <p>また、新中通り周辺の建物が不燃化されると、新中通りと沿道建物が一体となった「延焼遮断帯」が形成され、災害時に本地区の主要な避難路となる新中通りを火災の炎や熱から守り、倒壊建物による避難路の遮断を防ぐ効果が期待されます。これにより、消防活動や避難時の安全性を確保することにもつながることから、地区全体の防災性の向上を目的とする本計画（案）において、猫実A地区土地区画整理事業の区域内についても建築物の構造に関する防火上必要な制限を定める考えです。</p> <p>本計画（案）を作成するまでに、平成30年度より開催案内をお送りしたうえで、住民勉強会（5回）や意見交換会（2回）、説明会（2回）を実施しており、地区の皆様にご説明をしてきました。加えて、アンケート調査の実施（2回）や、防災まちづくり通信『まちなみ』の配付（11回）を通じて、事業に対する意見聴取や進捗状況の周知などに取り組んできたところです。その他、市ホームページでもこれまで実施した説明会の資料やまちなみを掲載しており、事業の周知に取り組んでいます。</p> <p>本計画（案）は建築物の構造に関する防火上必要な制限を定め、個人の権利に一定の制限を課すことで、地区の防災性の向</p>

意見書提出者	意見書の要旨	市の考え方
		<p>上を図り、地区全体の利益を増進させることを目的とするものです。</p> <p>ご意見にあります江戸川区の補助制度は、東京都が定めた「不燃化特区制度」に基づく制度です。これは密集市街地の改善に向けた施策の1つとして、東京都が定める期限内に老朽木造建築物の除却などを行う場合は費用の一部を補助するものであり、個人の権利制限に対する補償という性格のものではありません。また、不燃化特区内で取り組んでいる土地区画整理事業などの区域内は、原則これらの補助制度の対象外となっております。</p> <p>本地区では密集市街地の改善に向けた施策として、補助制度の創設は現時点で考えておりませんが、本計画や施工中の猫実A地区土地区画整理事業などの施策事業を組み合わせることで、引き続き、密集市街地の改善に重点的に取り組む考えです。</p>
<p>D氏 猫実4丁目 土地・建物 所有者</p>	<p>今回の防災街区整備地区計画（案）の「地区計画の目標」、「土地利用の方針」内で「本地区では、道路や広場等の都市基盤整備を推進するとともに、老朽木造住宅等の建替えによる住環境の向上及び建物の不燃化を促進することにより市街地の防火区画化を図り、災害時にも命を守り、地域で暮らし続けられるまちを実現することを目標とする。」「未接道宅地の解消や狭あい道路の拡幅整備を進め、災害に強く、低層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図る。」と記載されています。</p> <p>上記内容は現在施工が進んでいる区画整理地内においては、区画整理事業が未接道宅地を解消するとともに緊急時や災害時に緊急車両の乗入れを可能とし、災害に強く、良好な住環境の形成を図るために行うものであると考えることから、十分に目標が達成されると考えます。</p> <p>当該地区計画の内容とも十分に合致しているにも関わらず、建築費用が増加する準耐火構造にしてまで建替えを行わなければならない理由をご説明願います。</p> <p>また、防災街区整備地区計画について、郵送での説明にと</p>	<p>本意見は、土地区画整理事業地内においても建物の不燃化が求められる理由、本計画（案）のこれまでの説明・周知方法及び補助制度の創設に関するものです。</p> <p>現在施工中の猫実A地区土地区画整理事業は地区の防災性や住環境の向上に寄与するものですが、密集市街地における土地区画整理事業であるという性質上、火災発生時の延焼拡大リスクを解消するだけの十分な建物間隔の確保は難しいことや、猫実A地区土地区画整理事業の区域外との隣接部分において、区域内外の相互の延焼防止などから、建物の不燃化も併せて必要と考えます。</p> <p>また、新中通り周辺の建物が不燃化されると、新中通りと沿道建物が一体となった「延焼遮断帯」が形成され、災害時に本地区の主要な避難路となる新中通りを火災の炎や熱から守り、倒壊建物による避難路の遮断を防ぐ効果が期待されます。これにより、消防活動や避難時の安全性を確保することにもつながることから、地区全体の防災性の向上を目的とする本計画（案）において、猫実A地区土地区画整理事業の区域内についても建</p>

意見書提出者	意見書の要旨	市の考え方
	<p>どまり、対象者に向けた直接的な説明会を設けず、建替え時に通常の建築費よりも費用が掛かるとするのは市民に対しての誠意が感じられません。</p> <p>仮にこの内容が制定された場合は補助金を設定していただきたい。例えば、江戸川区では不燃化特区のように、災害に強いまちづくりを推進するうえで、解体費用の補助を行っています。</p> <p>今回の区画整理事業により建替えを行うための解体費用は補償金の一部に算入されているため、別途、補助金の設定について検討いただきたい。</p> <p>なお、新型コロナウイルスの影響で建築資材の高騰・不足等のウッドショックが起きています。建築費用の値上がり不安です。</p>	<p>建築物の構造に関する防火上必要な制限を定める考えです。</p> <p>本計画（案）を作成するまでに、平成30年度より開催案内をお送りしたうえで、住民勉強会（5回）や意見交換会（2回）、説明会（2回）を実施しており、地区の皆様にご説明してきました。加えて、アンケート調査の実施（2回）や、防災まちづくり通信『まちなみ』の配付（11回）を通じて、事業に対する意見聴取や進捗状況の周知などに取り組んできたところです。その他、市ホームページでもこれまで実施した説明会の資料やまちなみを掲載しており、事業の周知に取り組んでいます。</p> <p>本計画（案）は建築物の構造に関する防火上必要な制限を定め、個人の権利に一定の制限を課すことで、地区の防災性の向上を図り、地区全体の利益を増進させることを目的とするものです。</p> <p>ご意見にあります江戸川区の補助制度は、東京都が定めた「不燃化特区制度」に基づく制度です。これは密集市街地の改善に向けた施策の1つとして、東京都が定める期限内に老朽木造建築物の除却などを行う場合は費用の一部を補助するものであり、個人の権利制限に対する補償という性格のものではありません。また、不燃化特区内で取り組んでいる土地区画整理事業などの区域内は、原則これらの補助制度の対象外となっております。</p> <p>本地区では密集市街地の改善に向けた施策として、補助制度の創設は現時点で考えておりませんが、本計画や施工中の猫実A地区土地区画整理事業などの施策事業を組み合わせることで、引き続き、密集市街地の改善に重点的に取り組む考えです。</p>