

**【地区計画の内容に関すること】**

Q：地区計画の施行はいつか。

A：令和8年10月に地区計画の都市計画決定や用途地域変更の告示を予定している。

令和8年10月以降に建物を建てる際は、地区計画の内容に従って建てていただくことになる。

ただし、地区計画が決定したら一斉に建替えを進めるものではなく、皆さんの建替えのタイミングで地区計画の内容に従って建ててもらうものである。

Q：地区計画によって、より良いまちになることが分かった。

しかし地区計画が決定した後に、既存不適格の建物が点在して残るのでは、まちづくりとして良い結果であるとは言い難い部分もある。

A：基本的に今建っている建物を侵害することがないような地区計画の内容になっている。

例えば、敷地面積の最低限度の場合、住宅地では最低敷地面積 110 m<sup>2</sup>を設定するが、現状、その面積に満たない敷地では、今のままでも建替えはできるようにしている。一方で、駅前では小さい敷地がいくつかまとまって共同化ができないかの検討も進めている。

高さの最高限度についても、都市計画道路沿道では20mに設定するなど、現状よりも高く設定しているため、既存不適格が出ることはないと考えられる。

Q：素案に対する意見は何件あり、どんな内容か。また、その意見を踏まえた見直し点があれば教えてほしい。

A：素案に対しては、高度地区、高さの最高限度、みどりの確保等に関する計8件の意見が提出された。

高度地区については後背地への配慮を踏まえて設定していること、また、みどりの確保については土地所有者との協議を進めていることなどの回答を行ったが、素案から原案への移行にあたり、内容を大きく見直した点はない。

Q：建物隣接間の壁面位置の制限に関して、壁面の位置の制限にかかるのは軒の位置からになるのか。

A：軒も含めて隣地境界線から50cm離して建てていただくことになる。

Q：高さ制限について、17mまで建てなければならないということか。

A：高さに関しては記載している数値が上限ということで、17mまで建てなければいけないことはない。

Q：高さ制限に関して、日影がかかる所への配慮等はあるのか。

A：地区計画の高さ制限に関して日影の影響に関する緩和規制はない。鉄道の高架化に伴い北側に影ができてしまうため、高架の北側に道路をつくることで一定程度の環境維持を図っていく。

Q：誘導容積型地区計画の「誘導」とはビル街に誘導するという意図が入っているか。

A：「誘導容積型地区計画」とは、ビルをつくることを誘導するという意味ではない。補助 230 号線や補助 135 号線沿道では、道路整備に合わせて容積率を現状より高く設定していく。道路整備に協力してもらった際には、新しい用途地域に基づいて建替えていただくことが可能になる。

Q：用途地域の変更に伴い、土地の価格や固定資産税が変わっていくのか。

A：一般的に高度な土地利用ができるようになると土地の価格も上がっていく傾向にはあるが、土地価格は、用途地域だけでなく、市場の動向等によっても左右されるため必ずしも上がるとは言えない。固定資産税の評価も土地価格が影響するため必ずしも上がるとは言えない。

### 【その他】

Q：都市計画道路の供用開始はいつ頃か。

A：補助 230 号線の事業期間は令和 15 年 3 月まで、補助 135 号線の事業期間は令和 17 年 3 月までとなっている。事業完了を目途に供用開始を目指している。

Q：河川を広げることで、補助 230 号線から駅前広場に進入するための入口部の幅が狭くならないか。道路、鉄道と調整はしているのか。

A：河川事業、連続立体交差事業は東京都、補助 230 号線、駅前広場の整備は区が進めているが、情報共有しながら進めている。交通処理ができる機能を確保できる幅員としていく予定である。

Q：補助 230 号線と駅前広場の交差部に信号機は設置するのか。

A：信号機については、今後、道路の設計を進めていく中で、警察と協議をしながら検討していく。ご意見をもとに、安全を確保できるよう検討していく。

Q：補助 135 号線について、今後道路整備に関する住民説明会は開催されるのか。

A：道路整備に関する説明会は本日とは別で設ける予定。事業概要を説明するとともに、用地補償の考え方を説明する場としたい。

Q：補助 135 号線について、現状の道路幅員は何mか。説明資料に記載されている 30mとはなにか。

A：現況の道路幅員は、狭いところは 4～8 mあり、都市計画道路の計画幅員は 15mとなる。

説明資料に記載している 30mとは、都市計画道路の端から 30mの範囲で用途地域の変更を行う範囲を示している。

以 上