

防災街区整備地区計画(原案)説明会の報告

1 開催概要

| | |
|------|--|
| 実施日 | (1 回目) 令和 6 年 12 月 3 日 (火) 参加者数: 27 人 (2 回目) 令和 6 年 12 月 7 日 (土) 参加者数: 30 人 ※ 両日とも同じ説明内容 |
| 説明内容 | 1 柳原一・二丁目地区の検討経緯 2 本説明会の趣旨 (1) 防災街区整備地区計画(原案)の概要 (2) 用途地域の変更 (3) 都市計画公園の変更 3 防災街区整備地区計画(原案) (1) 計画対象区域について (2) 目標について (3) 土地利用の方針・地区区分について (4) 道路の配置について (5) 建築物のルールについて 4 都市計画公園の変更 (1) 道路の拡幅により公園面積が減少する都市計画公園 (2) 新たに位置付ける都市計画公園 5 用途地域の変更 6 今後のスケジュール 7 密集事業について |

開催案内

柳原一・二丁目地区

防災街区整備地区計画(原案)

説明会開催のお知らせ

柳原一・二丁目地区では「柳原を災害に強いまちにすることを目指す」ことを目指し、町会の皆様を中心に勉強会や協議会など様々な検討を重ねて参りました。それらを活かし、この案「防災街区整備地区計画」の原案を作成いたしましたので、説明会を開催いたします。ぜひご参加ください。

開催日時/場所 ※ 各回同じ内容です。ご都合にあわせてご来場ください。
※ 1 回目と 2 回目で会場が異なります。

1 回目 令和 6 年 12 月 3 日 (火) 18 時 30 分～
千寿桜庭中学校 体育館

2 回目 令和 6 年 12 月 7 日 (土) 10 時 00 分～
千住あずま住区センター 4 階

主な説明内容

- 1 防災街区整備地区計画(原案)
道路の拡幅予定区域、建築物の建築ルールなどを定めたものです。
- 2 用途地域の変更
柳原二丁目 43～46 付近の一部を準工業地域から近隣商業地域へ変更します。
- 3 都市計画公園の変更
柳原千寿と柳原二丁目児童遊園の一部を道路予定区域に変更します。

説明会位置図

詳しくは
裏面へ

会場案内図 ※ 車でのご来場はご遠慮ください。
※ 手帳通帳をご希望の方、申いすなど歩行に配慮が必要な方は 11 月 26 日 (火) までに下記「お問い合わせ先」へご連絡ください。

1 回目 12 月 3 日 (火) 千寿桜庭中学校 体育館

2 回目 12 月 7 日 (土) 千住あずま住区センター 4 階

地区計画の決定までのスケジュール

2023 (令和 5) 年度 → 2024 (令和 6) 年度 → 2025 (令和 7) 年度

検討 地区計画案の作成 → 説明会 地区計画案の説明 → 説明会・意見の受付 → 地区計画案の決定 → 都市計画審議会での審議 → 地区計画の決定

※ 今回の説明会は都市計画案第 1 案に基づいたものです。

お問い合わせ先

足立区 都市建設部 建築室 建築防災課

住 所 〒120-8510 足立区中央本町 1-17-1
電 話 03-3880-5187 (直通)
FAX 03-3880-5615
メール kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp
HP https://www.city.adachi.tokyo.jp/misshu/yanagihara.html

説明会後、説明会資料はこちらからご覧いただけます。

リサイクル最優先 (A) 2024 年度以降の建築関係の資料は、リサイクル最優先 (A) の紙を使用します。

2 主な意見と回答

※印は12月3日と7日の説明会当日に配布した一口メモによる質問と回答です。

| 項目 | 質問内容 | 事務局回答 |
|------|---|--|
| 道路整備 | 道路拡幅による対象住戸かどうかの確認はどうすればいいか。 | 都市計画法に基づく図面は都市建設課で閲覧できます。また、道路拡幅線を示した詳細図面は建築防災課で確認できます。 |
| | 道路整備のスケジュールや期限等はあるか。 | 期限はありません。密集事業は強制的に後退いただくものではなく、防災生活道路沿道住民のご協力のもと、徐々に後退いただきます。 |
| | 道路拡幅は防災上も大切なことだが、拡幅により車通行が増え、交通安全面が心配である。 | 徐々に道路拡幅が予測されるため、交通量が急増することはないと考えていますが、適宜警察とも相談し対応していきます。 |
| | 私道の買い取りは検討いただけないか。自分の土地なのに制限を受けるほか、固定資産税の対象となることもあり疑問がある。 | 現状道路となっている場合は、区全体として買い取りをしていません。道路として使われている等での固定資産税の減免措置については、都税事務所へご相談ください。 |
| | 防災生活道路は、例えば通常時は歩きやすさを優先し、遊歩道化できるような整備の在り方を検討できないか。 ※ | 防災生活道路は、避難路や緊急車両の通行のほか、宅配車や介護車などの通行でも使用できる道路となるため、遊歩道化は難しいと考えますが、今後協議会や沿道住民などと協議を重ねていければと考えています。 |
| | 4m道路の整備については、今後考えられているのでしょうか。 ※ | 細街路整備事業や私道助成により、4m道路の拡幅を進めています。 |
| 公園用地 | 密集事業の公園用地は場所が既に決まっているのか。 | 公園整備の場所はまだ決まっていません。公園用地として土地を譲っていただける場合に、土地の買収・整備を行っていく計画です。 |
| 用途制限 | 他区で民泊による騒音やゴミの問題が出ている。柳原地区で民泊の制限はできないのか。 | 現在検討している地区計画は、建築基準法に基づく用途の制限になっており、小さな民泊はホテル・旅館ではなく一戸建ての住宅になるので、制限できません。不適切な事例に対しては個別に指導します。 |

| | | |
|---------|--|--|
| 敷地のルール等 | 敷地分割制限のルールで、66㎡未満に分割できないとなっているが、建築基準法 42 条 2 項道路の 2m の後退をすると 66㎡未満となる。その敷地を譲渡する場合、譲渡された側は建替えられるのか。 | 道路拡幅に伴って敷地面積が 66㎡未満になっても建替えは可能です。 |
| | 間口率 7 割以上の制限について、路地状敷地の場合どうなるのか。 | 土地の形状によりルールの適応が変わるため、図面等をみながら個別対応させていただきます。 |
| その他 | 柳原二丁目児童遊園前の道路（防災生活道路 2 号）の拡幅範囲が柳原北町会会館にかかるが、会館の移転先や移転時期について聞きたい。 | 今後町会の方と相談しながら考えていきます。 |
| | 防災生活道路沿道の敷地を地区計画施行前に駆け込みで建築許可を取り、6m 道路の後退をせずに建てることを規制できないのか。 | 規制はできませんが、建て主や建築士が窓口に相談に来られた際に計画を説明し、拡幅に協力いただくようお願いしています。 |
| | 宿泊施設の新規建設は不可とのことですが、民泊として稼働している住宅があるのは把握されていますでしょうか。※ | 令和 6 年 12 月現在、柳原一・二丁目地区に民泊の登録は 6 件あります。民泊は空き家の利活用の方法の一つであり、今後も増えることが考えられます。 |
| | 用途変更箇所の拡大図をホームページ（ネット）で見られるようにして欲しい。※ | 用途変更の都市計画図書案は、令和 7 年 2 月に足立区ホームページで確認できるようアップする予定です。 |
| | 避難路を確保するための道路拡幅だけでなく、避難する先（避難所）を増やすことも考えていただきたい。 | 柳原一・二丁目の避難場所としては、北千住駅東口の電大周辺となっています。そこへ行くために公園等の一時集合場所に集まることとなりますが、今後密集事業により公園等を整備していく中で一時集合場所については増やしていきたいと考えています（避難所の増設予定はなし）。 |