

## 谷中地区地区計画（素案）道路A説明会における主な質問および意見

### 地区計画全般

- ・地区計画を定める根拠となる法律は？また、いつから実行されるのか？  
都市計画法である。7月の説明会の際には今年度中を目途と説明していたが、それよりも遅れる。
- ・憲法29条には、私有財産に制限を加える場合正当な補償があるとされているが、補償はあるのか？  
歩行空間として制限をする代わりに、容積率緩和などがある。金銭的な意味での補償はない。
- ・地区計画を定めなければ都市計画道路は廃止にならないのか？  
都市計画道路を廃止するに当たり、その地域でまちづくりのルールを定める必要があるというのが道路を廃止する時に出された方針である。

### 建物高さ関連

- ・道路A沿道の近隣商業地域は20mの建物を建てる事が出来るのか？その場合20mは高すぎるのではないのか？  
近隣商業地域に面している為20mと定めるのが適切であると考えている。ただし、沿道からの見え方の問題という課題があるため対応を検討していく。

### 防災関連

- ・電線の地中化は防災という点から重要であり、また私有財産への影響もない為、空間確保は公共用地内で行うべきである。電線の地中化が終わった後、改めて地区計画を定めてはどうか？  
地中化については、区全域の中で今後どのように進めて行くかを検討している。
- ・地区計画による建替での空間確保にかかる時間と比較した場合、地中化に要する時間の方が少ない。何故すぐ終わる事を先に実行しないのか？  
区道は狭い道路が多い中、電線類の地中化に当たり、どの道路から整備を行うべきか整理している段階である。また、狭い道路での地中化については技術的に確立できておらず難しいという問題がある。

### 壁面位置の制限関連

- ・地区計画が定められる時に壁面後退部分の物は撤去されるのか？  
撤去されることは無い、建替え時のルールである。
- ・広げた空間（壁面後退区域内）で人が怪我をした場合、補償は誰がするのか？  
他の自治体の例では、一般的には土地所有者だと聞いている。
- ・土地所有者が全てを理解して地区計画を実施する為にも、空間を広げることにはリスクもあることを含めて提示して頂きたい。  
承知しました。

### まち並み景観関連

- ・ 高さ 4.5 m 以上に庇を付ける事については、スケールアウトしており、谷中らしさと表現するのは語弊がある為やめて頂きたい。  
表現の仕方については検討する。

### 建ぺい率関連

- ・ 建ぺい率が緩和されると聞いたが、建ぺい率はそのままなのか？  
準防火地域において一定程度の防火性能を持った建物を建てる場合、建ぺい率を 10% 緩和するという建築基準法改正の法律が通っており、来年 6 月までに施行される見通しである。
- ・ 壁面後退した空間の面積は建ぺい率の計算に含めて良いのか？  
含めて良い。
- ・ 建ぺい率を 10% 緩和する法律の改正後は道路 A 沿道も対象になるのか？  
準防火地域の場合は、対象になる。