

用途地域等の変更（素案）に対するご意見に対する回答

No.	ご意見・ご質問	区の考え方
1	<p>説明会の目的はなんなのか。目的設定、ゴールが不明確。説明会后、我々はなにをすればいいか。行政としてはどうしてほしいか。</p> <p>この時期、タイミングで行ったのはなぜか。</p>	<p>今回の説明会では、東京都からの依頼に基づいて葛飾区が作成した用途地域等の変更（素案）についてご説明させていただきました。</p> <p>本説明会の目的は、用途地域等の変更が、区民の皆様の財産に関わることであるため、東京都が都市計画変更手続きを行う前に、その内容をお知らせするものです。</p>
2	<p>用途地域が変わったことで、具体的に何が変わるのか。生活環境が変わるのか。また、予想されることは？</p>	<p>今回の変更は、地形地物の変更（変化）に伴う用途地域等の指定状況と現況との不整合の是正が主であり、地区内外の市街地環境への影響が軽微なものが対象となっております。</p> <p>また、用途地域等の都市計画変更の告示以降につきましては、建て替えの際に、変更後の都市計画制限に基づき計画していただくこととなります。</p>

<p>3</p>	<p>宝町2丁目が工業地域に指定され、憤りを感じます。人が住まない臨海地区なら仕方ありませんが住宅地区です。騒音などが心配です。</p> <p>都市計画は否定しませんがつみき遊びとは異なり土台には人々が住んでいます。地域指定の見直しを強く要望します。工業地域は郊外に限定してほしい。</p>	<p>宝町2丁目は、お花茶屋駅周辺の一部を除き、用途地域の区分が工業地域及び準工業地域に指定されており、住宅と工場が混在した地域となっております。</p> <p>この工業地域につきましては、従前より工場が立地している場所であり、昭和20年代には工業地域であることが確認されております。また、昭和48年の新都市計画法制定に伴う用途地域の指定当時においても工業地域であり、これ以降、変更されておられません。</p> <p>本区のまちづくりの総合的な指針である「葛飾区都市計画マスタープラン」では、こうした住宅と工場が混在する地域では、建物の建て替え促進、道路等の基盤整備などにより、市街地環境の改善、防災性の向上を図りながら、工場の操業環境と周辺の居住環境が調和した市街地の形成を誘導するとしております。</p> <p>住工調和型市街地への誘導手法の一つとして、工業地域の一部には第1種特別工業地区を指定し、周辺の生活環境に重大な影響を及ぼす恐れのある化学工場や毒性物質の排出などの危険性の高い業種の工場は建築できないようにしております。</p> <p>また、仮に、住居系用途地域に変更した場合、工場を営む事業者の方々に影響が生じることに加え、建築物の用途制限とともに斜線制限等の形態制限も強化されるため、大多数の一般の住宅も既存不適格建築物となる可能性があることから、用途地域を容易に変更することは困難であると考えております。</p>
----------	---	--

		<p>なお、宝町2丁目の工業地域については、今回の地形地物の変更（変化）に伴う用途地域等の変更対象となっておりません。</p>
4	<p>今回の変更は、新たな事業や開発に伴うものではなく、これまでのまちづくりの進捗に合わせたものであるため、総論の部分で反対する人はいないだろうが、敷地レベルでみた場合には大きな影響を受ける地権者も出てくるのでは？とも思われるが、そこらへんは実際どうなるのか。</p>	<p>今回の用途地域等の変更内容は、全般的に用途地域や容積率等の規制が緩くなる変更ですが、このうちの一部地域で準防火地域が防火地域になり規制が強化される部分があります。</p> <p>このため、建て替え等を行う際、一部地域で建物規模により耐火建築物等にしなければならない場合がありますが、今の建物用途が継続できなくなることや、敷地が狭くなるといったことはありません。</p>
5	<p>大きな影響を受ける地権者や沿道地域住民がいるようであれば、個別の説明会等を行ったほうが効果的と考えるが、そうした予定等はあるのか。</p>	<p>ご意見のような個別説明会を行うという考え方もありますが、新型コロナウイルス感染症予防の観点から、区民の皆様との接触をなるべく少なくするため、十分な感染症対策の上で計4回の説明会を実施することとしました。</p> <p>説明会開催にあたっては、広報紙により区民の方々に周知させていただくとともに、既存不適格建築物の可能性のある建築物の土地・建物所有者の方々に通知を送付させていただくことで、十分な周知を図ってまいりました。</p>
6	<p>専門的な内容が多いため、この広報を見て関心を持つ区民、理解できる区民はほとんどいないのではないかと。そのためにも、区内で活躍している建築士や不動産業者への理解を深めてもらうことで、一般区民との間に入ってもらえるような対応が重要となるのではないかと。</p>	<p>ご意見のとおり、建築・不動産関係の方々に理解を深めてもらうため、今回の説明会以降、建築士事務所協会、不動産関係団体等の業界団体に向けて周知を行っております。</p>

<p>7</p>	<p>今後、葛飾区で用途地域の変更のされる際には発展を促す方向性で検討していただきたいです。</p> <p>理由として、区内では工場・商店・生産緑地が減少して、住宅だけが增加している地域が目立つ為、利便性が低下したり、街の活性化が阻害されています。</p> <p>具体例としては青砥駅付近にあったグルメシティ（旧セイフー）、亀有駅付近にあったジャパンホームバリュー（旧イトーヨーカドー亀有店）、京成立石駅付近でもミリオンボールの跡地にマンションが建設されています。また、それ以外の地区でも銭湯やガソリンスタンド跡地が建売用地になり住環境の悪化、庭がないので道路遊びの原因にまできています。</p> <p>対策として特別用途地区として杉並区のような低層階商業業務誘導地区、横浜市の商工共存地区を定めて頂きたいと思います。店舗併用住宅や低層階に店舗が入居したマンションの誘導を図り、生活利便施設を充実したり、商業・工業と共存・共生・共栄を図れる街づくりをして頂きたいと思います。また、高度地区により見苦しい景観のミニ戸建てが立地したり、水害対策ができない、商業施設が立地しにくい弊害のほうが大きいと感じています。金町駅では高度利用をするように話をされていましたが、ほかの地区でも展開をしていただきたいです。</p> <p>四つ木のように商業地域への変更は歓迎しています。</p>	<p>用途地域は、都市計画マスタープランなどで示す目指すべき市街地像の実現に向けた都市計画の一つとして運用しております。</p> <p>このため、用途地域等の変更にあたっては、東京都における用途地域等の指定方針において、今回の地形地物の変更（変化）に伴う用途地域等の一括変更を除き、原則として、都市機能の更新と住環境の保全、住宅の質の向上、みどりの保全・創出など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を地区計画に定めることが求められております。区内の用途地域の変更は、この方針に基づき、地域まちづくり発展を目指し地区計画を定め、同時に用途地域等を変更しております。</p> <p>また、特別用途地区等の制限は、地域の目指すべき将来像を実現するためのまちづくり手法の一つです。こういった手法でまちづくりに取り組むかは、地域の方々と、街の課題を共有し、目指すべき将来像を検討する中で、地域の実状に合った最も有効な手法を定めていくべきと考えます。こうした都市計画の決定は、地域にお住まいの方々や事業を営む方々に大きな影響を与えるものであるため、地域の方々のご意見をお聴きしながら、慎重に検討していく必要があると考えております。</p> <p>なお、高度利用地区の指定については、金町駅周辺のほか、亀有駅南口や立石駅周辺においても指定しております。</p> <p>利便性の向上に向けた街づくりについては、都市機能の集約や配置</p>
----------	---	---

	<p>保健所では民泊や旅館以外にも飲食店、喫茶店、クリーニング店利用・美容店など営業許可の情報を保有されており生活利便施設の充実さを示すデータでもあるため、都市計画の検討資料として活用を図り、観光課や商工振興課とも連携を図っていただきたいです。</p> <p>また、良好な都市計画、まちづくりの促進に繋がりにやすくするために葛飾区内にタウンマネジメント、エリアマネジメント組織の結成を将来に向けて検討していただきたいと思います。地元の自治会では、まちづくりに前向きな考えは無く窓口として機能していません。</p>	<p>といった土地利用をはじめ、市街地整備や交通、商業・産業活性化などの様々な視点から検討していく必要があります、今後も、関係部署と連携しながら取り組みを進めてまいります。</p> <p>併せて、広域的な拠点を中心に、にぎわいのある持続可能な街づくりの実現に向けた仕組みづくりや地元組織への啓発等による支援を検討し、エリアマネジメントを推進していきます。</p>
8	<p>説明会ありがとうございました。建て替えを行わずにこれまで通り住めるとのことでしたので安心しました。</p>	<p>ご安心いただけたようで幸いです。</p>
9	<p>超高層ビルなどがあちこちにあります。</p> <p>美しい街づくりの理念など感じられません。</p> <p>いろいろな街を検討して、何かポリシーを持った街づくりを考えていただきたい。</p>	<p>区内の地区計画が定められている地域では、高さ制限や壁面後退等を定めることで、周辺環境と調和し、様々な世帯が安全・安心に暮らせる緑豊かなゆとりあるまちを標榜している地区もあります。</p> <p>今後も、各地域のまちづくりについて、その理念や考え方をしっかりと発信し、区民の皆様と共有してまいります。</p>