

## 道路拡幅の検討に関する意見交換会(D 路線) 記録

日 時 令和8年2月14日(土) 13時30分から15時

場 所 荒川総合スポーツセンター 4階大会議室

出席者 地元住民:7名

### 意見の概要と意見に対する区の考え方

No.	意見区分	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
1	協議会の進め方について	地区計画を検討していることを知らなかった。もっと土地や建物を管理している不動産業者にも意見を聞いてほしい。	・地区計画では、道路拡幅のルール以外にも建物に関するルールの導入を検討していますが、様々な意見を聴取できるような仕組みを作るなど、地元をよく理解されている方々の声も聞きながら検討します。
2		意見交換の場に初めから土地・建物に関するプロである不動産業者が入っているべきではないか。本日説明された防災まちづくり協議会では、各論が話合えていないのではないかな。	・協議会は、地区計画の策定を進めるにあたり、住民の方の声を聞くことを目的に設立しました。 ・地区計画では、道路拡幅以外にも建物に関するルールを検討しているため、皆さまの意見を聴取できるような仕組みを作るなど、まちづくりルールへの反映を検討していきます。
3	用地について	用地を区へ売らずに自己所有地のまま建替えた場合、セットバックと状況は変わらないのではないかな。	・緊急車両が進入可能な空間を確保するため、用地買収の有無に関わらず、建替える際には、道路中心から3mの空間に建物や塀・柵等の工作物を設置できなくなります。
4		壁面後退をして建物を建てた後、区へ道路部分の用地を売却したことにより、容積率・建ぺい率が基準を満たさなくなった場合はどうなるのかな。	・原則として既存不適格扱いとなり、次に建替える際には道路部分を除いた敷地面積に対する容積率・建ぺい率で、新しく建てることとなります。そのことを用地折衝時に説明し、納得していただいた方のみ買収させていただきます。
5	まちづくりルールについて	建物高さの最高限度のルールを定めることは、建物を高くできる容積率の趣旨に反しているのではないかな。	・ルールを定めることで容積率を使いきれなくなるといった不利益が生じないように、適正な高さを検討します。
6		準工業地域のため、高さ制限があると財産価値を減らしてしまうことになるのではないかな。	・高さ制限の検討材料として容積率を使い切れることなどを踏まえて、十分に検討した上で説明を行っていきます。

No.	意見区分	意見の概要	意見に対する区の回答・考え方
7		用途地域を変更した方が早いのではないか。	・用途地域の変更は、荒川区全体の都市計画を見直すこととなり、当地区のみで変更することができないため、難しい状況です。
8	これまでの取組みについて	令和 5 年度のアンケート調査は、地主には行われていないのか。	・令和 5 年度に実施したアンケート調査は、居住者を対象に実施したものであり、地主等へのアンケート調査は令和 7 年度が初めてになります。
9	議事録について	議事録はホームページ上で公開されるのか。	・意見交換会は今回が初めてですが、頂いたご意見を踏まえ、協議会で出された意見の抜粋版をホームページ上で公開するとともに、まちづくりニュースとして地区内に配布することを検討します。