

前回の主な意見などについて

(○：協議会委員の意見等、⇒：意見への回答等)

<高さ・容積率に関するルールについて>

- 地区計画で高さ制限をしたら固定資産税は下がるのか。
⇒ 調べる。 (都)
- 日照の問題は住む人同士で話し合うのか。
⇒ 日影規制があり、その範囲で建てる必要がある。 (コンサルタント) 日影規制は条例で定められているため、一般的な地区計画では規制内容を変えられない。また、商業地域では日影規制はない。 (都)
- 補助 81 号線沿道以外で、道路から壁面後退するなどすれば、斜線制限が緩和され真っ直ぐな建物も建てられ、容積率もより使えるようになるのはよい。
- 壁面後退部分は生け垣や植木にしてもよいか。
⇒ 何も設けないのが原則で、構造物や根の生えたものは駄目だと思う。最終的には、地区計画の基準の中で緑化をどのように定めるかによる。 (区)
- 補助 81 号線沿いの高さを揃えると景観上はとてもよいと思うが、例えば都バスの用地を使って、公園をつくったり、道路を広げたり、地下鉄の駅の出入りに便利にしたりして地域に役立つことをする場合には、少しくらい高くしてよいということ
は考えられるか。 (都)
⇒ ある程度柔軟性を持たせるという考え方でよい。 春日通り沿い、日の出通り沿いは例外にしてあげないと地権者から文句が出る。造幣局から下りてくる計画道路(補助 176 号線)と補助 81 号線が交差し商店の半分が道路にかかるあたりでは、公共的な土地利用と有効活用が求められると思う。
⇒ 春日通り沿い、日の出通り沿いには 14 階のマンションが建っている。日の出通り沿いは高速道路もあるので高い方がよいかも知れない。サンシャイン通りの延長線から春日通りまでは例外はない方がよい。

<敷地の最低面積に関するルールについて>

- このルールは、相続で土地を分割する場合にも適用されるのか。
⇒ 敷地利用と所有区分とは別の問題だ。このルールは敷地の細分化防止がねらいで、地区計画決定後には最低面積以下の敷地に分けて建てることはできない。ただし、地区計画決定時点であった最低面積以下の敷地については、建て替えることができるが、その敷地を分けて建てることはできない。所有者が変わったとしても同様だ。 (区)

<外壁の後退距離に関するルールについて>

- 狭い敷地が多いので、例にもあるように 100 m²以上を対象とするとか、建替え前と

同じ状態ならよしとするとか、このルールは適用しないとか考えられるのではないか。

⇒ 商業地域で敷地目一杯建てられる区域で客が自転車を置いたり看板を立てたりする空間として外壁を下げるルールを設けるところがある。（区）ただ、この道路からの壁面後退のルールは、裏路地に面した区域での道路斜線制限などの緩和の要件にはなる。（コンサルタント）

○ 補助 81 号線沿いの 1 階部分の壁面後退によって日影規制の緩和はあるのか。

⇒ 壁面後退に伴う緩和はない。このルールは、快適な歩行者空間の形成のためのものとして示している。（コンサルタント）

○ 道路からの壁面後退のルールは、昔の建物の隣地間隔のルールを道路に面するところにもあてはめようというもので、あたり前だと思う。

○ 1 階壁面後退部分の高さ 2.4mについては、平均身長が高くなっていくことを想定して 3m にし、1 階を事業用にも使えるようにすればどうか。

○ 商売をする場合は、1 階の天井は高い方がよい。

<塀や柵の構造に関するルールについて>

○ 生け垣助成は使えるのか。

⇒ 使える。このルールは助成要件を踏まえて例示している。（区）

○ 近くに高く、距離も長く、古く、危ない塀がある。区が指導してくれるとありがたい。

⇒ 個人の財産なので強制は難しい。ルールの中で提案するとか協議会ニュースで啓発していけばどうかと思う。（区）

<建物のデザインや色に関するルールについて>

○ 外国の街並みで、街が 1 色でできているようなところはいいなと思う。

○ クーラーなどの建築設備類の目隠しをしようという考えなのか。

⇒ そのとおり。このルールは、道路側の景観を整えようというものだ。（コンサルタント）

○ 店ができると看板をつけると思うのだが、これをすべて制限するという考えなのか。

⇒ そうではない。一般のお店につける看板は必要だ。例示では、屋上の広告塔・広告板を禁止している。（コンサルタント）