

囲町西地区都市計画変更素案説明会及び意見募集の実施状況について

1 実施概要

(1) 説明会

令和3年10月15日（金）18:30～20:00 中野区役所会議室 36名

24日（日）14:00～15:30 中野区産業振興センター 18名

(2) 意見募集

期間：令和3年10月25日（月）～11月11日（木）

件数：0件

2 主な質問・意見

	質問・意見	区の考え
○都市計画・まちづくり全般に関するもの		
1	まちづくりを市街地再開発事業で進める理由は何か。	<p>囲町地区は、防災性の向上及び交通ネットワーク形成のための道路整備が必要である。また、駅直近にふさわしい土地の高度利用がなされておらず、にぎわいや職住近接のまちの形成、不燃化の推進など、土地の共同化による高度利用や新たな都市機能の導入・更新が求められている。</p> <p>これらの実現に向けては、道路整備と都市機能の導入・更新のための建物整備を一体的に行え、かつ、法に基づく適切な権利・資産保護や複数の生活再建手法を選択できる利点があることから、市街地再開発事業によるまちづくりが適当であるとして、地域とともにこの手法の活用可能性を検討してきたところである。</p>
2	市街地再開発事業の実施に賛否両論がある中で、区は再開発を進めていくのか。	<p>地区内では、権利者による市街地再開発準備組合が設立されており、またそれ以前からも様々なまちづくりの議論がなされてきた。こうした経緯等を踏まえながら、区としても上位計画に基づく安全安心なまちの実現に向けて、市街地再開発事業等の都市計画手続きを進めていく必要があると考えている。</p>

3	<p>現在の準備組合の加入状況はどのくらいか。</p> <p>また、まちづくりを進めるうえで、同意率等の要件はあるのか。</p>	<p>現在準備組合には、総権利者41件のうち、30件が加入している。</p> <p>なお、市街地再開発事業の組合設立にあたっては、土地所有者及び借地権者の件数及び土地面積それぞれで2/3以上の同意が必要となるが、都市計画決定の手続きにおいてはそのような要件はない。</p>
4	<p>準備組合の未加入者や事業の反対者に対しては、今後どのような対応をしていくのか。</p>	<p>区としては、権利者及び周辺住民の理解を得られるよう、今後の都市計画手続きの中で丁寧に説明をしていく予定である。また、準備組合（組合）に対しても、権利者等に対する十分な説明、丁寧な対応を、様々な機会を通じて求めていく。</p>
5	<p>都市計画決定後のスケジュールはどうなっているのか。</p>	<p>都市計画決定後は組合設立が次のステップとなり、一般的には都市計画決定後、約1年程度をかけて組合設立に向けた取り組みが行われる。その後、権利変換計画の認可を目指した取り組みがなされるが、概ね組合設立後1年程度を認可の目標にしていると聞いている。</p>
6	<p>囲町は道が狭く、行き止まり道路も多く、救急車も入れない。今のように防災性、安全性が低いような地区であってはならないと思う。</p>	<p>区としても、建築物の更新による不燃化や耐震化、緊急車両の通行や避難路としての周辺道路の整備、災害時の緊急活動の場としての広場やオープンスペースの創出など、安心安全なまちづくりの実現が重要だと考えている。</p>
○市街地再開発事業に関するもの		
7	<p>事業費や権利変換のほか、新しい建物にかかる管理費や修繕積立金等の情報についても、今のうちから示してほしい。</p>	<p>今回の説明は都市計画にかかるものであるが、事業費や権利変換モデル、管理費等については、準備組合より、今後の全体説明会や個別面談の機会に示されると思う。</p>

8	権利変換により取得する権利床の位置や面積、また、転出先の代替地等については、自分の希望通りにならないこともあるのか。	市街地再開発事業では、権利者の生活再建への配慮は極めて重要である。客観的な基準に基づく評価や補償が前提となるが、組合において、権利者の意向に極力近づける努力がなされると思う。
9	現在の戸建住宅のまま住み続けたいが、事業の区域から外せないか。	市街地再開発事業では、権利変換により新たに建築された建物の床を取得するか、転出して地区外に代替地を取得するかになる。本事業は区域全体で行う必要があり、一部を区域から外すことは考えていない。
○周知方法に関するもの		
10	隣接する杉並区にも適切な情報提供をしてもらいたい。	これまでも杉並区役所及び隣接町会に情報提供してきたところであるが、今後の周知方法についてはさらに検討する。
11	この説明会に限らず意見は受け付けてほしい。 また、今後はどこに意見を言っていけば良いのか。	都市計画に関する意見については、区が窓口となっており、本説明会後も区ホームページ等にて広く意見募集を行う。また、今後開催予定の都市計画に関する説明会についても同様である。 なお、都市計画決定後は、準備組合（組合）が主体・窓口となるが、区も引き続き関与していく。
12	準備組合（組合）主体の説明会は開催されないのか。	本説明会は都市計画に関するものであり、区主催で説明を行っているが、今後、組合設立後に行われる予定の解体工事や建設工事の説明会は組合主催となる。
○その他		
13	工事に伴い、杉並区側の補助221号線や住宅街の細い道にも、工事車両が通るようになりそうで心配だ。	工事車両については四季の都市を通る動線とするよう、組合に対して指導をしている。

14	高層建物は、災害時のエレベーター停止等が課題になるのではないか。	高層化による様々な課題等は、それらを十分考慮した設計となると聞いている。
15	住民が主体となって勉強会等の活動をしていくことが必要と感じる。区には、住民が集まれる場所の提供や活動費の補助などを行ってほしい。	囲町地区では、2006年から区と地権者によるまちづくり勉強会がスタートし、その後、地区計画等にかかる協議会が設立されるなど、区と地権者によってまちづくりの検討が進められてきた。現在は、権利者で組織された準備組合が主体となり再開発の具体的な検討が進められているが、これまで同様、区も関与し、役割分担の中で、協働でまちづくりを進めていく。
16	準備組合（組合）にはさまざまな意見の人がいるため、部会を組織し、そこでの意見を理事会に上げていく仕組みにすべきである。	組合の運営方法については様々なものがあると考えている。部会等の設置については、必要に応じて準備組合（組合）の議論のなかで決定していただければと思う。