

アンケート結果を踏まえた、まちづくりの取組の補足説明

アンケート結果を踏まえて、再度まちづくり協議会で話し合いをしました。

⑧街並み誘導型地区計画、⑨幅員 6 m 以上道路への拡幅整備について、補足説明と、話し合いを踏まえたまちづくり協議会での方向性を以下に記載させていただきます。

⑧ 街並み誘導型地区計画

アンケートでは、約 3 割の方が「必要」、約 4 割の方が「どちらかといえば必要」と回答されています。また、自由意見では、「①壁面位置の制限と⑧街並み誘導型地区計画の違いがわからない」といったご意見もいただいています。

【考え方と補足説明】

「街並み誘導型地区計画」は、道路境界から建物の外壁を 50cm 後退し、更に後退部分には工作物の設置が制限されます。一方で、道路斜線制限や容積率が緩和されます。

それにより右記のメリットとデメリットが考えられ、協議会では、「自転車や室外機すら置けない等、かなり厳しい制限がかかるため導入は難しい」等の理由で、改めて導入しない方向性となりました。

○ルールの特長

道路斜線制限や容積率の緩和により、幅員 4m の道路に面する狭小敷地でも 3 階建てが建てやすくなる。

▲ルールのデメリット

道路から 50cm 後退して建てる必要があり、後退部分には工作物を設置することができない。

※工作物とは、自転車、駐輪施設、
室外機、ゴミステーション等

⑨ 幅員 6 m 以上道路への拡幅整備

アンケートでは、約 4 割の方が「必要」、約 4 割の方が「どちらかといえば必要」と回答されています。

【考え方と補足説明】

協議会で再度話し合ったところ、「地区内には敷地面積が小さい宅地も多く、沿道権利者への負担を考えると道路拡幅は難しい」等の理由で、改めて道路拡幅は導入しない方向性となりました。

道路拡幅の代わりに、建替えにあわせて徐々に道路状の空間を確保していく『ゆとりある街並みを確保するルール』(まちづくりの取組の①)を導入する方向性となりました。

事務局でも、路線を再選定して道路拡幅のシミュレーションを行いましたが、沿道の建物状況(新築や共同住宅が多数立地)を踏まえ、事業の実現性と費用対効果の観点、協議会の意向も踏まえて拡幅整備は困難と考えます。