

素案説明会やアンケートでいただいた主なご意見

開催日時：令和4年2月18日（金） 18:30～20:00

令和4年2月19日（土） 10:00～11:30

参加人数：16名（金） 17名（土）

アンケート募集期間：令和4年2月18日（金）～令和4年3月7日（月）

アンケート回答件数：4件

		ご意見・回答
道路・歩行者通路等の整備		<p><区画道路について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・けやきロード祖師谷(店舗併用住宅)の南側道路は拡幅しないのか。 ・団地南側の外周道路は、祖師谷通りまで拡幅しないのか。 <p>⇒外周道路は、公社の敷地側に6m拡幅する計画としています。けやきロード祖師谷は街区の幅が狭いため、6mに拡幅すると影響が大きいこと、すぐ北側にけやき通りがあること等を踏まえ、拡幅しないこととしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の防災上、道路のネットワーク形成はとても重要で、早く整備すべきだ。けやき通りは環八と接続する可能性を考慮し団地の東側まで通り抜ける計画にすべきではないか。
	公園・広場等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能の強化のために公園・広場を確保するというのを、改めて説明頂きたい。 <p>⇒地区計画の目標の1つに「避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成」を挙げ、その実現のために、祖師谷住宅の空間を活用することが重要であり、防災機能を備えた公園・広場を確保することを計画に位置付けます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の桜並木の保全とともに、様々な世代に配慮した人や動植物に優しい公園の整備をすべきだ。 <p>消防活動の拠点として防火水槽や防災井戸の整備が重要だ。</p>
建築物等に関するルール	容積率 建ぺい率	<p><住戸数について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢社会の中で、せつかく大きい建物を建てても空き家が増えるだけなのでは。 ・現況1,020戸以上とすることのないよう、公社に要望してほしい。 <p>⇒区としては公的住宅ストックとして確保すること、子育て世帯への供給も必要なこと等から、現況の1,020戸の確保は必要であると考えています。公社が現状よりも戸数を増やすのであれば、その必要性を説明する責任があると考えています。</p>
	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・絶対高さ制限を19mからその1.5倍の28.5mに緩和するのはおかしいのではないか。 ・住宅地の中に、ランドマークになる9階建の建物は必要ないのではないか。 <p>⇒現行の19m 第2種高度地区は平成31年4月に導入されました（それ以前の高さ制限は45m）。この高度地区では、絶対高さ制限19mと定め、併せてみどりや壁面後退の確保等で市街地環境の向上に資する建築物に対しては1.5倍まで認めるルールになっています。</p>

	<p>今回の素案では、斜線制限の強化や壁面後退の確保等により周辺環境に配慮しながら、防災機能をもった公園・広場等を確保しています。このような市街地環境の向上を図りながら、現況程度の戸数を確保するには、一定の高さの緩和が必要であると考えています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路・公園や福祉施設の整備、壁面の後退等を誘導するという理由ならば、絶対高さ制限を 28.5m よりも抑えるために、公園・広場や福祉施設等の用地を他の地区で確保するという考え方もある。 ⇒祖師谷住宅とその周辺地域の防災機能の強化のために、公園・広場を団地内に確保することが必要と考えています。区全体の福祉施設については、福祉所管で計画的に検討しています。区内では、これら施設用地を確保することが難しいため、まとまった土地を使う公的団地の建替えの中で、必要な施設の用地を確保してもらうという取組みを進めています。 ・祖師谷住宅は居住者が随分減り、祖師谷通りでは交通量が減っている。街の活性化という意味では、早く建替えてほしいと考えている。また、駅に近い大規模な団地であるため、居住者が増えて街が発展するならば、9階建は決して悪い話ではないと思う。
壁面位置	<ul style="list-style-type: none"> ・南端の幅の狭い街区では、何階建の建物がどのあたりに建つことになるのか。現在の建物より前に出さないでほしい。
形態・意匠垣・さく等	<p>(特になし)</p>
その他	<p><住戸タイプについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身、ファミリー、高齢者など、幅広いニーズに対応した住戸タイプが必要だ。職住近接のためのワークスペース設置も考慮してほしい。 <p><駐車場について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は不要である。駐車場を確保しなければ、建物配置を変えて、建物高さを抑えること等も考えられると思う。 <p><団地居住者への対応について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日の説明では、団地居住者に関して何も触れられていない。団地に住む高齢者はこれからどうすればよいのか。 ・団地居住者は、無条件で新しい団地に入居できるのか。 ・従来の家賃から大幅な値上げにならないようにすべきである。 ・年金生活者や低所得者でも今後も住めるようにしてほしい。 <p>⇒公社が3月に開催予定の説明会において、住み替えやスケジュール等について情報提供がなされると聞いています。区としても、公社に対して団地居住者になるべく早く説明するよう改めて伝えていきます。</p>

<公社の計画について>

- ・今回決定する街づくりルールに基づくと、どのような建物が建築可能かを知りたい。こんな建築計画があり得るというイメージが分かれば、説明会での議論がもっと具体的になると思う。
- ・説明会には、公社が参加することが望ましい。
- ・建築構想や建築計画の届出前の段階で、地域住民と意見交換するよう、区から公社に申し入れてほしい。

⇒公社の計画はまだ明らかではなく、街づくりルールでは確実に守ってほしい事項をルールとしてお示ししています。今後、公社が建築構想を検討し、地域の皆さまにご説明しご意見を伺う機会があります。時期は令和5年度以降と聞いています。

公社には、地域の皆さまの意見を丁寧にご伺うように、また必要な情報はできるだけ早く提供するよう要望するとともに、日常的に皆さまとお話しできる場を設ける旨を申し入れていきたいと考えています。

<地域住民への周知と意向把握について>

- ・素案の内容等を理解している地域住民は少ないと思う。地域住民への周知を徹底した上で街づくりルール等を判断してほしい。
- ・参加者の年齢層や立場が偏っているので、より多くの地域住民の意向を確認する方法（アンケート調査等）を考えてほしい。
- ・素案の内容等は、実際に現場を見ないと分からないこともある。現地や同じようなルールで建替えた公社の団地を見学しながら説明を聞けるような機会を検討してほしい。

<その他>

- ・プロジェクトには多様な段階があり、地区特性を捉えながら、メリット・デメリット等、質の説明が重要である。建物の配置や高さ、形態で風の影響も変化する。今後、そのようなことも検討してほしい。
- ・若者から高齢者まで健全に暮らせるようにするには、建替えによってこんな子育て支援ができます、高齢者にはこんなメリットがあります、こんなサービスが受けられますというような質の議論を大切にしてほしい。
- ・オープンスペースを考える場合にも、環境保全、レクリエーション、防災、景観の4つの視点から質的な議論をしてほしい。
- ・高齢者をターゲットにした施設のみではなく、若い世代が常に集まれる拠点も整備するとともに、祖師谷通りの賑わいを団地で途切れさせず、駅周辺と団地を回遊できるような工夫が必要だ。