

笹塚一丁目地区「燃え広がらないまちづくり」に関する説明会 意見の概要

日時	平成 25 年 10 月 11 日 (金) 19:00~20:30 (内 質疑応答 19:40~20:30)
場所	笹塚一丁目施設
出席者	11 名 (他 渋谷区 4 名、コンサルタント 3 名)

1. 新たな防火規制の内容に関して

- ・ 床面積 50 m²を超える増築を行う場合は新たな防火規制の対象になるという説明があったが、規制の対象となるのは増築部分のみという理解で良いのか。
 - 増築部分だけでなく、既存建物部分も規制の対象となる。
- ・ 木造の戸建て住宅を人に貸しているのだが、何か対応しておくべきことはあるか。
 - 現状のまま使用するのならば影響はない。建てなおす時には準耐火建築物や耐火建築物で建てていただくことになる。
- ・ この制度はどこまで進捗しているのか。また、目標年次はいつなのか。
 - 本日のこうした説明会等も通じ、制度を導入するかどうかを検討している段階である。
 - 目標年次についての定めはない。この制度による不燃化促進は、自主的な建替えによって少しずつ進んでいくものであり、ある特定の時期までに建替えなければいけないというようなことではない。
- ・ 説明を聞くと、現状のまま住んでいられる内容なので、この制度の導入について反対意見が多く出ることは考え難い。条例化などに時間がかかることがあるのかもしれないが、大震災の発生が心配なので、可能な限り早く導入していただきたい。
 - 地区の皆様にご理解を頂き、出来るだけ早期に制度導入ができるよう努力したい。

2. 当地区におけるまちづくりに関して

- ・ 地区内に東南の方向が角地となる土地を所有しているのだが、道路拡幅の事業などは予定されているのか。
 - 本日説明した新たな防火規制は道路拡幅とは別のものである。また幅員が 4m 未満である二項道路については、そもそも拡幅しなくてはならないものである。
- ・ 観音通りの容積率や日影規制について教えてほしい。
 - 用途地域は近隣商業地域、容積率は 300%、建ぺい率は 80%に指定されている。日影規制は 5 時間・3 時間の区域に指定されている。
- ・ 笹塚駅南口地区の南側道路沿道において、将来規制が緩和されるようなことはないのか。
 - 現時点でその予定はない。本日は、構造の制限に関する説明に絞って質疑応答を行いたい。
- ・ この地区に新たな防火規制を適用しようとする理由を詳しく説明してほしい。また、地区の不燃化を推進するためならばもっと厳しい規制を行い、建替えを促進するための助成も行うべきなのではないか。
 - 当地区の北側の甲州街道沿いは防火地域であり、また南側の世田谷区側においては新たな防火規制が既に指定されているが、当地区は火災危険度が高いにも関わらず規制の弱い準防火地域になっていることが、新たな防火規制の導入を検討する大きな理由である。
- ・ 二項道路のセットバックについては、道路の沿道において一軒だけ建替えが行われずに残ってい

ることで、その部分だけが狭いままで4 mの幅が確保されていないことがある。まちづくりを進めるにはある程度の強制力が必要ではないか。

→ 二項道路の整備に関することも含めて、地区計画について別の場で検討を行っているので、そこで意見を言っていただければありがたい。

- ・ 渋谷をオリンピックまでに安全できれいな街にするため笹塚をモデル地区にできないのか。
- ・ 50坪の家が取り壊されそのあとに15坪程度の家が何軒か建ってしまうようなことが多く問題である。そうした住宅は、35年ローンを組みそのローンが終わる頃にはとても住めないような住宅になっているのではと思われる。例えば敷地面積は50坪以下ではだめであるとか、家族世帯がきちんと住めるような大きな住宅が建てられるようにすべきである。
 - 地区計画については、別の検討会で意見交換の場を設けているので、是非そこでご議論いただきたい。

3. 助成に関して

- ・ 準耐火建築物に建て替える場合に区からの助成はあるのか。
 - 区からの助成はない。また3階建て住宅の場合であれば、これまでもにおいても準耐火建築物（あるいは耐火建築物）にて建てなければならないこととなっている。
- ・ 渋谷区としてまちの安全確保に取り組むならば助成を行うべきではないのか。防火木造から準耐火とするためのコストの上昇分程度の補助をしてもらいたい。
 - 準耐火にすることでの建設費の上昇分を調べると2%から5%程度とされており、大きな開きがあるとはいえない。
 - また公平性という観点からも、特定の地域・人だけを対象として補助することは難しい。
- ・ 中野区南台に住んでいるが60坪の住宅を建てかえるのに750万円の補助が出た、渋谷区ではそのような補助はないのか。
 - それは、建替促進事業の助成と推察される。建替促進の整備区域に位置づけられている地区においてはそのような措置をしている場合がある。渋谷区では本町1丁目から6丁目整備区域になっていて、耐火構造の共同住宅を建設する場合等に助成をしている。

4. その他

- ・ 本日のプレゼンの資料を提供していただけないか。
 - 本日の説明資料を配付することは控えている。資料のみが一人歩きすることによって思わぬ誤解を生じさせないためであり、ご理解いただきたい。後日、公式に区のホームページにアップロードするのでそれを待つほしい。
- ・ アンケート調査はどのような集計を予定しているのか。
 - 単純集計とクロス集計を予定している。新たな防火規制の導入に対する賛成反対を明確にすることがポイントだが、クロス集計では建物所有形態別、地区別などを予定している。

以上