

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区防災まちづくり推進に係る意向調査及び意見交換会の実施結果について

1 主な経緯等

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区（以下「本地区」という。）は、地域危険度が高く、一部については東京都防災都市づくり推進計画において震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域に指定されるなど、防災上課題がある地区である。

本地区では、令和4年8月に地域住民からの「防災まちづくり提案書」を受け、令和6年3月に「防災まちづくり方針」（以下「本方針」という。）を策定、区施行による補助220号線（Ⅱ期）の道路拡幅整備による延焼遮断帯等の形成を契機とし、本地区の防災まちづくりを推進する予定である。

今般、本方針において、沿道地権者の建替えに合わせて拡幅整備を計画する防災上重要な避難路について、沿道地権者の意向を把握するため意向調査及び意見交換会を実施したため、結果について以下のとおり報告する。

2 沿道地権者に対する意向調査及び意見交換会結果

(1) 意向調査（アンケート調査）実施結果【別紙1】

- ①調査期間：令和6年7月29日（月）～8月13日（火）
- ②調査対象：拡幅計画路線沿道に土地・建物の権利を所有している方
- ③調査目的：防災まちづくり及び避難道路整備の必要性に対する理解促進、将来建替時に関する意向把握
- ④調査方法：郵送にてアンケート用紙を配布、WEB または解答用紙返送にて回収
- ⑤回収結果：回収率約33%（配布数440件（内、宛先不明60件）、回収数125件）

(2) 意見交換会実施結果【別紙2】

- ①実施期間：令和6年12月2日（月）、8日（日）於 上高田区民活動センター
- ②実施対象：拡幅計画路線沿道に土地・建物の権利を所有している方
- ③実施目的：防災まちづくりの必要性及び道路拡幅整備手法の理解促進、拡幅用地の取扱いに関する意向把握
- ④参加人数：12月2日（月）12名、8日（日）31名

3 今後の予定

令和6年度 地区計画等素案の検討及び関係機関協議

令和7年度 都市防災不燃化促進事業、住宅市街地総合整備事業の導入検討
地区計画等の都市計画変更に係る素案説明

令和8年度 地区計画等の都市計画変更に係る手続き及び地区計画等決定

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区の防災まちづくりにおいて検討している避難道路拡幅整備に関するアンケート調査結果

中野区では、上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区において、都市計画道路の整備による延焼遮断帯の形成や避難経路ネットワークの構築による消防活動困難区域(※)の解消など、地域の防災性向上を図るため、令和6年3月に「上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区防災まちづくり方針」(以下「本方針」という。)を策定しました。

本アンケートは、本方針に基づき、沿道権利者の建替えに合わせて拡幅整備を検討する3本の避難道路について、沿道権利者の方に整備の必要性を理解して頂くことと道路拡幅に対する意向を把握することを目的に実施しました。

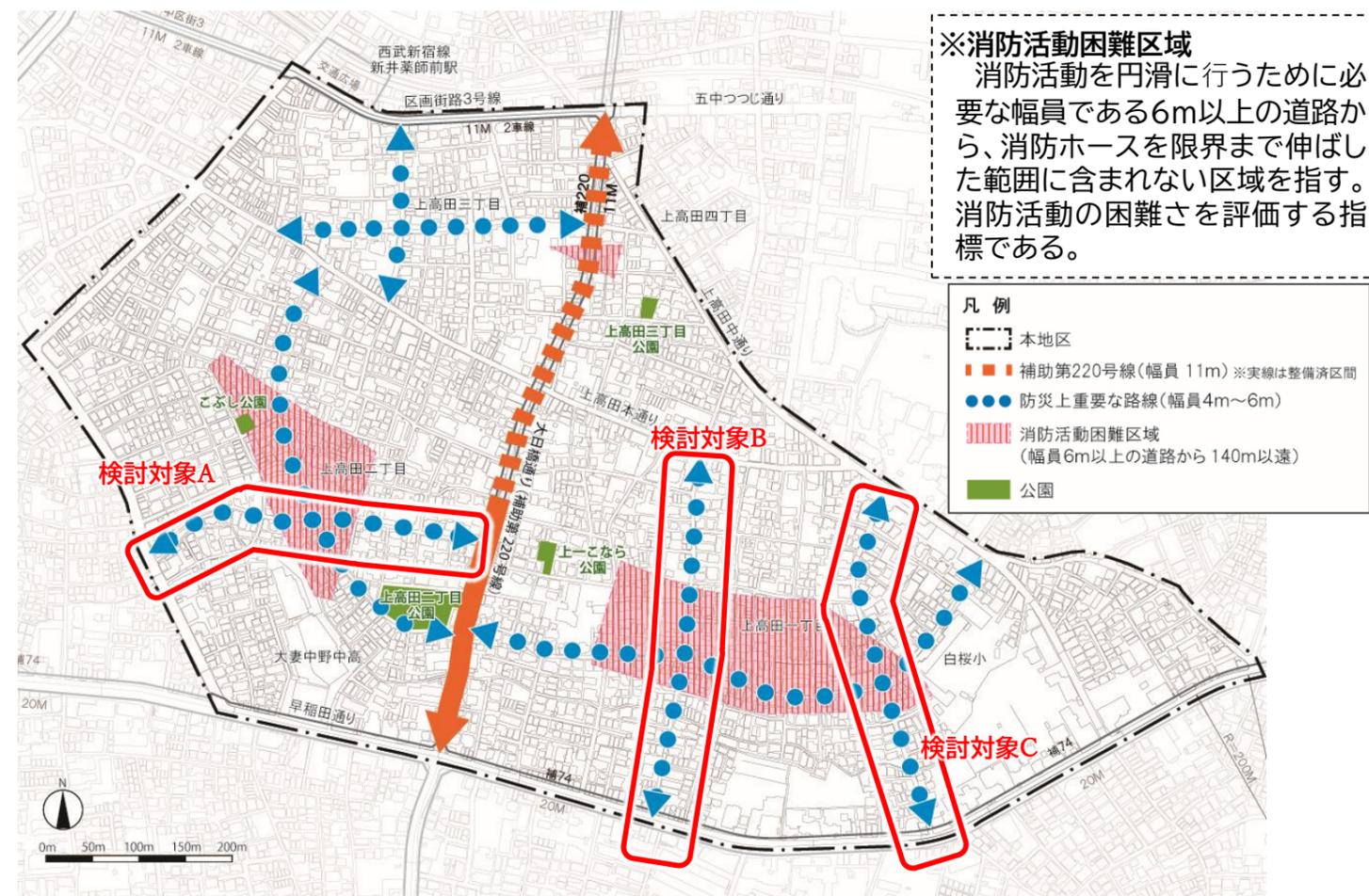
1 アンケートの概要

- 調査期間** | 令和6年7月29日(月)～令和6年8月13日(火)
- 調査対象** | 本方針において「防災上重要な路線」に位置付けられる路線のうち、消防活動困難区域解消のため幅員6m以上の道路として拡幅が必要となる3本の避難道路(下図:検討対象A・B・C)沿道に土地・建物の権利を所有している方
- 調査方法** | アンケート形式
⇒郵送にて配布し、WEBフォームへの入力または解答用紙の返送にて回収
- 回収結果** | 回収率:約33%(配布数440件(内、宛先不明60件)、回収数125件)

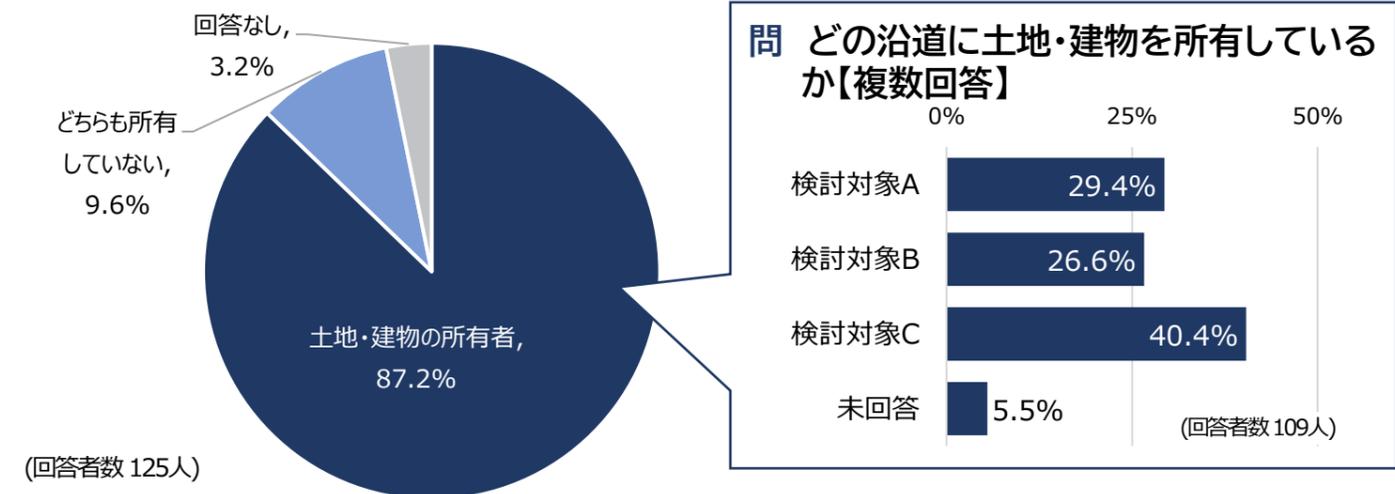
【検討対象A・B・Cについて】

防災まちづくり方針では、災害時に消防車や救急車が安全に通行し、避難が円滑に行えるよう整備する路線として「防災上重要な路線」を示しております。

検討対象となった検討対象A・B・Cについては、防災上重要な路線のうち、緊急車両の通行性を改善し、消防活動困難区域を解消するとともに、震災時の道路確保と幹線道路へのアクセス向上を図る道路として、整備を検討するものです。

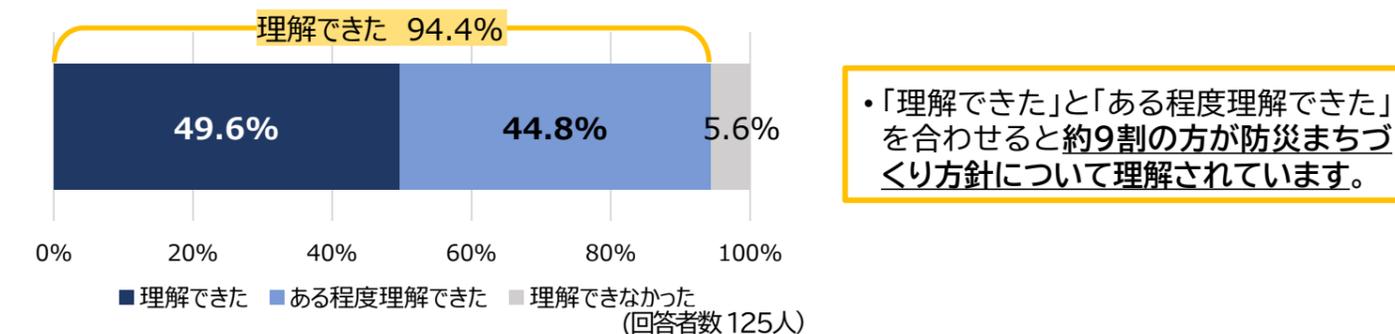


2 土地・建物の所有状況

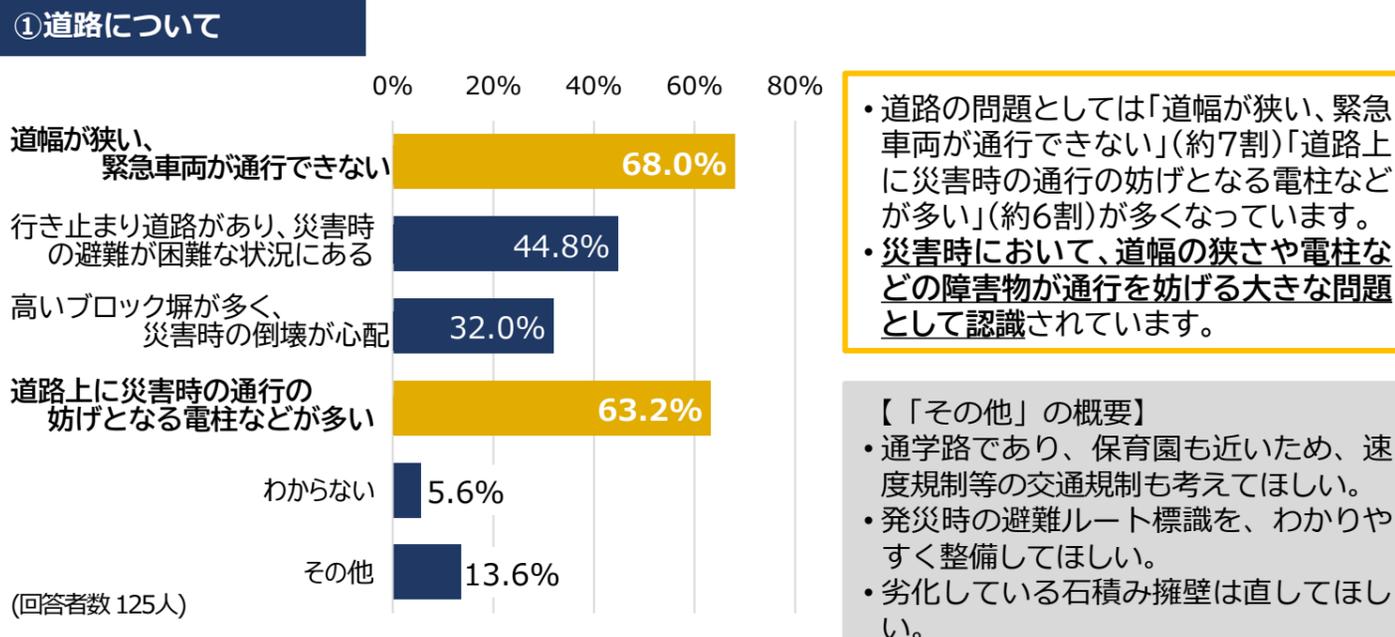


3 対象地区全体について

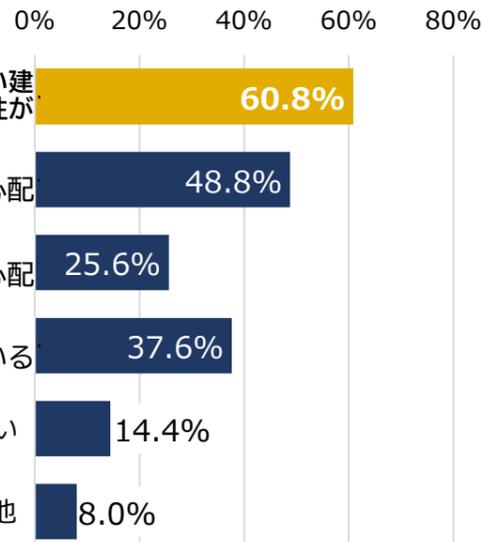
問1. 防災まちづくり方針(概要版)を見て、当地区における防災上の課題や防災まちづくりの必要性について理解できたか



問2. 当地区の住環境で問題と感ずるものは何か【複数回答】



②建物について

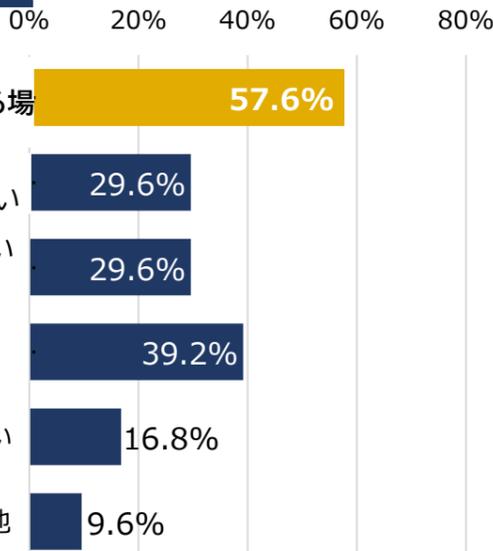


・建物の問題としては「木造や防火造といった燃えやすい建物が密集して、延焼の危険性が高い」が約6割と多くなっています。
 ・燃えやすい、古い建物が密集していることによる延焼のリスクや、災害時の倒壊危険性が大きな問題と感じられています。

【「その他」の概要】

・宅地の細分化を防ぐため地区計画で敷地面積の最低限度を設けてほしい。
 ・一宅地の最低面積を広くすることで空間をつくり、街並みを美しく、住みたい街にしたい。

③公園・緑について

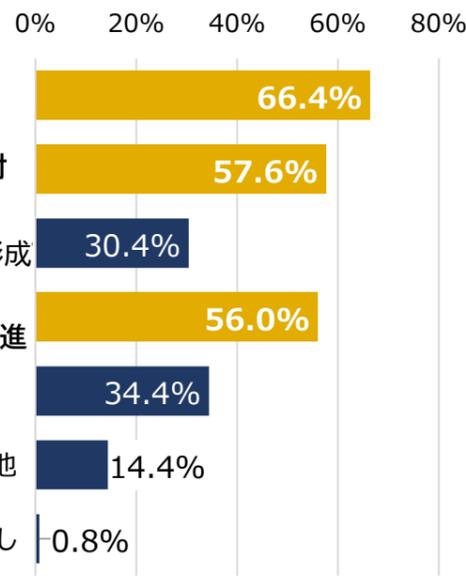


・公園・緑の問題としては「公園・広場が少ないため、避難場所・一時避難場所となる場所がない」が約6割で最も多くなっています。
 ・公園・広場・緑の不足が災害時の懸念事項として強く認識されています。

【「その他」の概要】

・公共的空地や公園が不足している。区が土地を買収して整備してほしい。
 ・近隣の公園や小学校等にどのような防災設備や資機材があるか知りたい。
 ・都市計画公園(未整備)について取りやめてほしい。

問3. 防災まちづくり方針に記載しているのまちの将来像実現にむけて、必要だと思う取り組みは何か【複数回答】



・災害時の安全対策として避難路の整備や公園の維持・新設、建物の不燃化促進が必要とされています。
 ・問2で問題として多くなっている項目が、取り組みが必要な項目となっています。

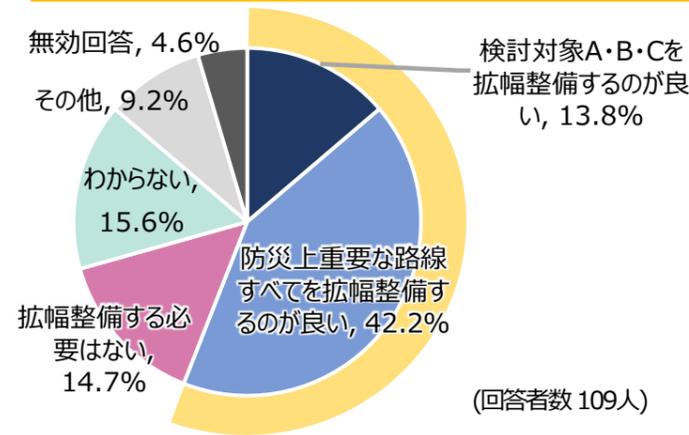
【「その他」の概要】

・既存住民の移転代替地の確保・補償を実施してほしい。
 ・空地について積極的に区が買収、土地の細分化・密集化を防いでほしい。
 ・電柱が防災上問題である。

4 防災上重要な路線の整備について

問1. 防災上重要な路線のうち、検討対象A・B・Cを拡幅整備することについて、どのようにお考えか

・「検討対象A・B・Cを拡幅整備をすることが良い」が約1割強、「防災上重要な路線すべてを拡幅整備するのが良い」が約4割となっています。
 ・上記を合わせると約6割の人が拡幅整備するのが良いと感じています。一方、約15%の方が拡幅整備をする必要はないと感じています。

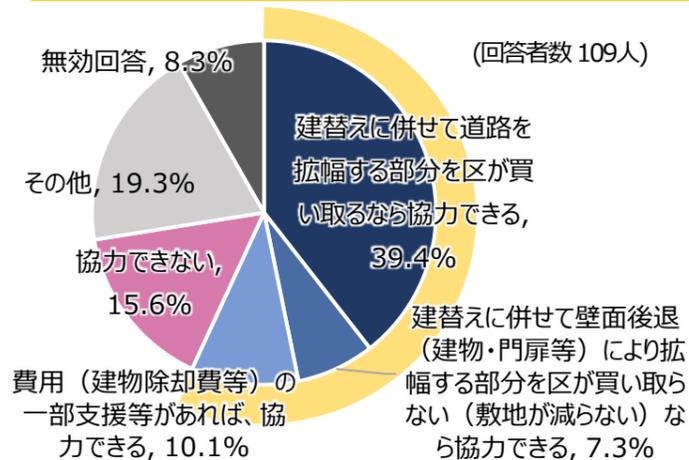


【「その他」の概要】

・拡幅整備は良いと思うが、個々の事情(費用・高齢化・補償等)に配慮し丁寧に進めてほしい。
 ・所有する土地・建物がどのような扱いになるか知りたい。
 ・検討対象Cは、通学路であるため、拡幅により交通の危険性が増すことへの配慮が必要。
 ・道路拡幅に加え、消火栓の使い方の周知等、地域の人で対応できる方法も検討する必要がある。

問2. 検討対象A・B・Cを拡幅整備する場合、この整備についてどのように考えているか

・「建替えに併せて道路を拡幅する部分を区が買い取るなら協力できる」が最も多く約4割となっています。
 ・検討対象A・B・Cの拡幅整備に対し、協力的な回答を合わせると約6割となっています。



【「その他」の概要】

・区が買取りや建物の整備費用の負担をしてほしい。
 ・もともと狭小住宅のため、建て替えが困難。
 ・負担が増えるのであれば、協力が難しい。
 ・個人の財産に関わることのため、慎重に手順を追ってほしい。
 ・区分所有マンションや、貸地、駐車場など、それぞれの場合の道路拡幅の考え方の整理や地代収入を考える必要がある。

5 その他 主な自由意見

防災について

・防災について、問題点として意識していたが、地元で防災まちづくりの活動があることを知らなかった。
 ・防災まちづくり計画について、30年～50年先では意味がないためスピード感をもって進めてほしい。地震時の火災延焼だけでなく、水害時の対応についても考えるべき。

道路拡幅について

・災害時、建物崩壊等で通行できない場合、どのような対策が必要なのか、もっと話し合いが必要だと思う。
 ・拡幅には賛成だが、対象沿道ごとの拡幅の方針についてパターンを出してほしい。

道路の安全性について

・住宅地内での電動自転車や電動キックボードの走行を規制してほしい

お問い合わせ先

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 新井薬師前駅周辺まちづくり係
 担当:松村、溝口、松原 TEL:03-3228-8827

上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区の防災まちづくりにおいて検討している避難道路拡幅整備に関する意見交換会の実施結果

1 意見交換会の概要

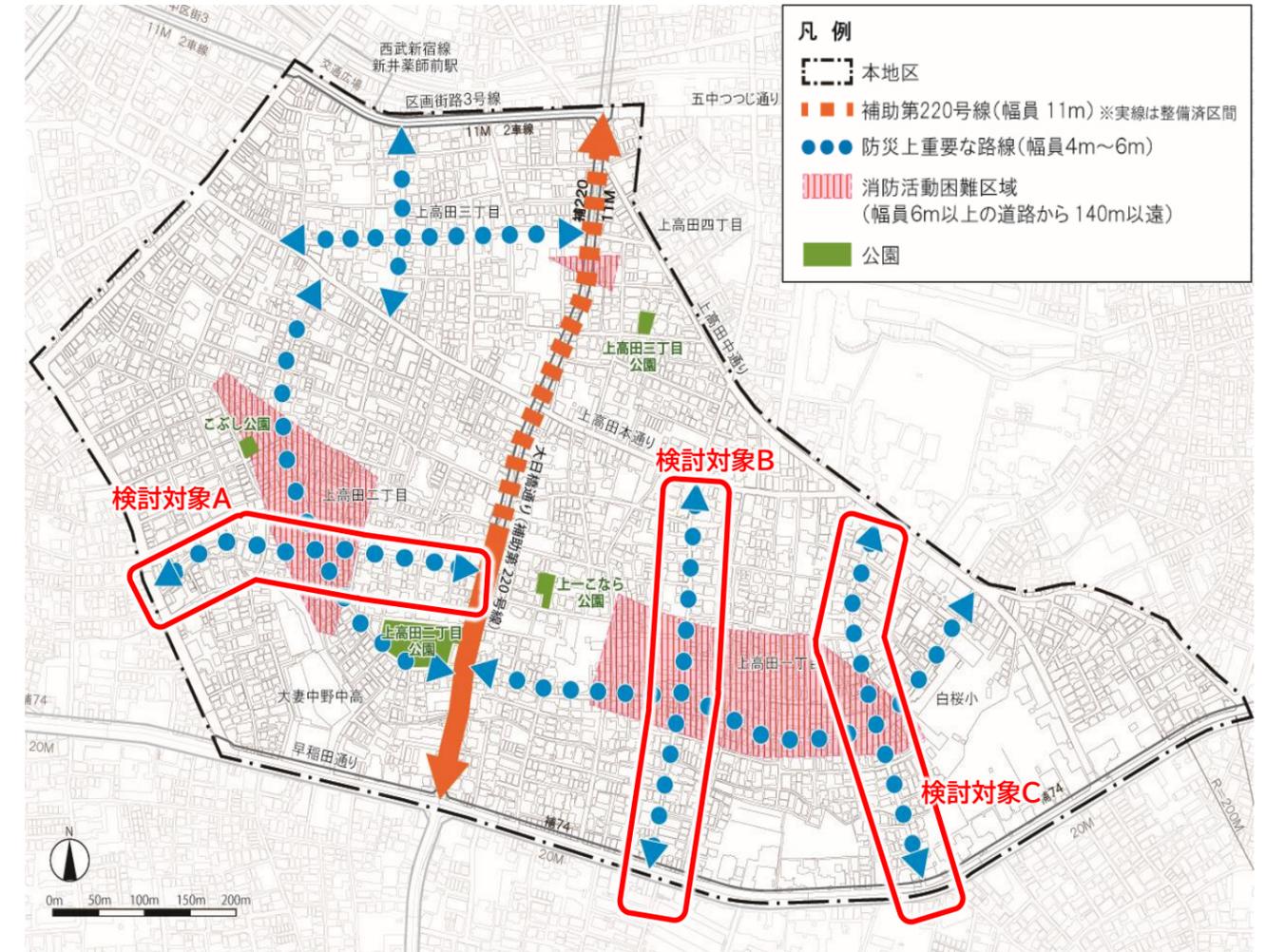
- 実施日時** 令和6年12月2日(月)19:00～
令和6年12月8日(日)10:00～
- 実施場所** 上高田区民活動センター 洋室1号・2号
- 参加人数** 令和6年12月2日(月) 12名
 検討対象A:4名 検討対象B:2名 検討対象C:5名 匿名希望:3名
 令和6年12月8日(日) 31名
 検討対象A:14名 検討対象B:6名 検討対象C:8名 匿名希望:4名
 ※複数の権利をお持ちの方がいらっしゃるため、合計と一致しない
- 実施目的** 防災まちづくりの必要性への理解促進
 道路拡幅整備の手法説明
 拡幅用地の取り扱いに関する意向把握
- 実施内容**
- 1 開会
 - 2 あいさつ
 - 3 意見交換会の目的
 - 4 本日の内容
 - (1)検討の背景
 - (2)防災まちづくり方針(抜粋)
 - (3)検討対象ABC路線整備の考え方
 - (4)アンケート結果
 - (5)今後について
 - 5 意見交換
 - 6 閉会



■意見交換会の様子(左:2日、右:8日)

2 意見交換会の実施対象

対象者 下図の検討対象A・B・C沿道に土地・建物の権利を所有している方



3 主なご意見

【① 道路拡幅の必要性・有効性】

意見内容	区の回答
緊急車両通行が目的であれば、6mは必要なのではないか。(例えば5mでもよいのではないか。)	5mでは、家屋倒壊や駐車車両の影響で緊急車両の通行が困難になる場合がありますが、6mあれば、災害時においても通行可能性が高まります。また、不燃領域率の観点からも、火災延焼リスクを低減できます。
4m未満の狭い道路を優先的に拡幅整備すべきではないのか。	今回の計画は、消防活動困難区域の解消等、地区全体の防災性向上のため6mの道路として拡幅整備を考えているものです。全区的に実施している幅員4m未満の道路の拡幅整備と並行して実施してまいります。
幅員6mにこだわらず、緊急車両の通行を確保するのであれば、消防車の改良など、他に有効な手段もあるのではないか。	消防署や消防団、防災会等と連携し、臨機応変に消火活動を進める必要があります。一方、地区における防災上重要な路線は、拡幅する必要があると考えております。

3 主なご意見

【② 電線地中化(無電柱化)】

意見内容	区の回答
道路の拡幅整備より電柱を撤去する方が有効ではないか。	地下空間が飽和状態のため幅員が狭い道路での電線地中化は技術的に困難となります。また、電柱がなくなった場合でも、防犯灯などは設置する必要があるなど新たな課題も発生します。
道路を拡幅しても電柱が移設されない場合、電柱の倒壊により緊急車両が通行できないのではないか。	区の無電柱化推進計画では、補助第220号線が優先整備路線となっており、その他は優先順位をつけて実施していきます。

【③ 皆様の資産について】

意見内容	区の回答
建替えを考えていないが、そのまま住み続けても問題ないのか。	権利者皆様の建替えのタイミングでセットバックをお願いするものであり、建替えを考えていない場合、そのまま住み続けて問題ありません。
セットバック部分の扱い、整備、維持管理について、具体的に教えてほしい。	セットバック部分は区が土地を買取り、道路として管理することを考えておりますが、引続き権利者の所有としたい方もいるため、今後方針を定めたいと考えています。
既に反対側の建物が後退している場合、こちら側が後退する必要はないのか。	対面の建物が既に後退している場合でも、道路の中心線から3m後退していただき、6m道路として整備を考えております。
道路整備により敷地面積が狭くなると資産価値が下がるが、どのように考えているか。	資産価値への影響については様々なケースが想定されると考えており、一概にはお答えできかねます。
セットバックした土地の補償額は交渉の余地がないのか。	公共事業の積算の考え方に基づき、土地の補償を行うことを考えております。

【④ 事業の進め方・スケジュール】

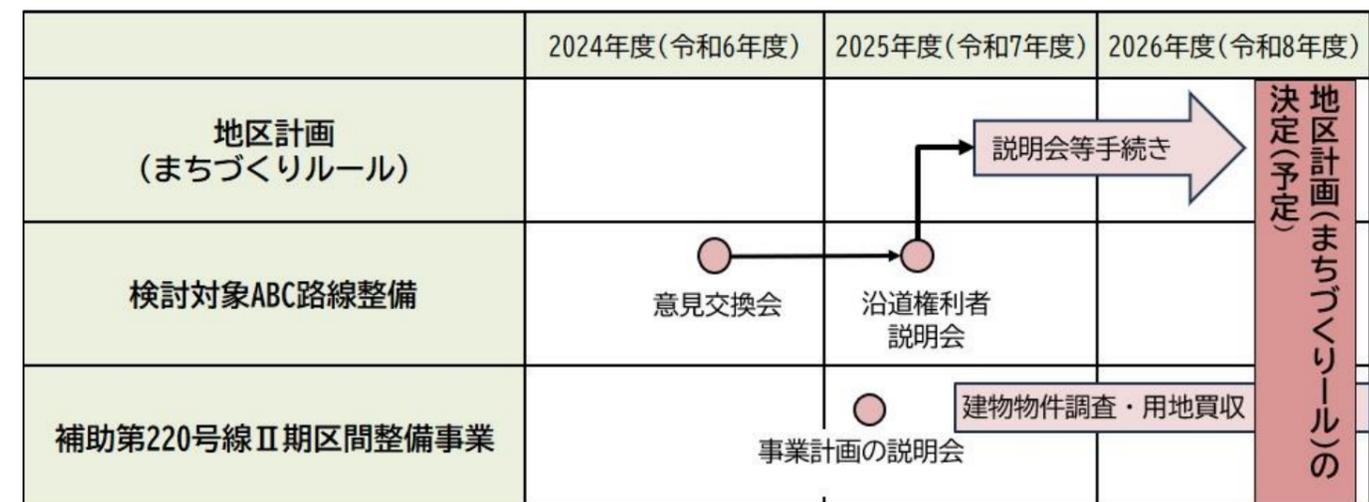
意見内容	区の回答
地区計画(まちづくりルール)はいつ頃決まるのか。また、地区計画決定後、すぐに開始となるのか。	令和8年度の地区計画(まちづくりルール)の決定を目指しています。計画決定後からまちづくりルールの運用開始となります。
地区計画(まちづくりルール)で具体的に何が決まるのか教えてほしい。	建物の建替えの際のルールが決まります。詳細な内容については、来年度以降に説明会等で説明する予定です。
拡幅整備を促進させるために整備手法を変更するようなことはあるのか。	現段階では建替え連動型での整備を進めることを考えています。

【⑤ その他】

意見内容	区の回答
通学路であったり、保育園が近い箇所もあるので、幅員が広がって車のスピードが上がるのが不安である。速度制限なども同時に行うことはできるのか。	交通速度規制は、事故発生状況、地域の関係者等からの要望等を把握したのち、道路管理者(=区)と警察が連携し、地域の課題や関係部局からの意見等を踏まえて設定することになります。
防災上重要な路線沿道以外の住民に対しても、アンケート調査は行っているのか。	今回のアンケートは、道路拡幅に影響がある検討対象A・B・C路線沿道に土地・建物の権利を所有している方に調査を行っております。

4 今後の予定

検討対象A・B・C路線整備については、今回の意見交換会でのご意見を受けて、来年度(令和7年度)に改めて沿道権利者の皆様に説明会を実施する予定です。
その後、上高田地区全域を対象とした地区計画(まちづくりルール)の説明会を実施し、決定に向けて手続きを進めていく予定です。



※現時点での予定であり変更になる場合もございます。

皆様からのご意見を踏まえて、計画の内容や今後の進め方について引き続き検討してまいります。

新井薬師前駅周辺地区のまちづくりについてはこちらをご覧ください。

《お問合せ先(事務局)》

中野区 まちづくり推進部 まちづくり事業課 新井薬師前駅周辺まちづくり係

《住所》中野区中野四丁目11番19号(9階)

《電話》03-3228-8827

《メール》araiyakusi@city.tokyo-nakano.lg.jp

