

一中通り沿道地区地区計画等 原案説明会〔1回目〕議事録（要旨）

日時 : 平成30年11月17日（土曜日）午前10時00分から午前11時15分
場所 : 狛江市役所 5階502・503会議室
住民 : 7人
事務局 : 松野副主幹、富永主査、石川主事、関主事
コンサルタント : 木下（㈱首都圏総合計画研究所）

（議題）

1. 一中通り沿道地区地区計画等（原案）の説明
2. 意見交換
3. 原案の縦覧及び意見書の提出について

1. 一中通り沿道地区地区計画等（原案）について

一中通り沿道地区地区計画及び地域地区変更（原案）について、映写資料に沿って説明。

2. 意見交換

住民 : 建築物の敷地面積の最低限度について、世田谷区や板橋区では60㎡と定めているが、今回、当該地区でそれよりも規模の大きな70㎡とするのは何故か。ちなみに、私の家の敷地は66㎡程度なので救済措置にあたるので、家を売ろうとしても売れなくなってしまう。

事務局 : 区部では都市計画の敷地面積の最低限度を60㎡で決めているところがあるが、狛江市では、都市計画で第一種低層住居専用地域において敷地面積の最低限度を100㎡と定めており、多摩地域では100㎡に定めているところがある。当該地区は用途地域を第一種住居地域に変更をするが、できる限りゆとりのある住環境を図りたい。隣の岩戸北二丁目周辺地区地区計画では、議論の中で調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）沿道において70㎡と定めた経緯があり、一中通り沿道では隣の地区の規制値と同じ70㎡としたいと考えている。

住民 : 5年前に私のところを含めて3区画に分けて家を建てる時に、70㎡、75㎡、66㎡に分けて、私のところは66㎡の所を買った。そうすると、私のところだけが被害をうけることになる。

事務局 : そのままお住まいになるのか。

住民 : それは、どうなるかわからない。リノベーションや賃貸するようなこと、あるいは売ったりするかもしれない。売ろうとするときに、売りにくくなると思う。

- 事務局： 現在の敷地を分割して 70 m²を切るようになると、家は建てられないということである。
- 住民： それはわかるが、売買するときに、そうした規制が入っているところで規制を下回っている敷地は価値が落ちる。
- 住民： 世田谷区や板橋区でも 2 割程度あるという救済措置を受けている土地は、売りにくくなっているという情報がネットでも多かった。
- 事務局： 多摩地域では区部よりも広い基準で規制してきた経緯があり、70 m²という基準は多摩地域のなかでは小さいが、第一種低層住居専用地域に比べると当該地区では高さを増せるため、敷地を小さくしても一定規模の建物を建築することができるという考え方である。既存の土地で建築可能であれば、資産価値が下がるというものではない。
- 住民： 基本的には 70 m²でいきたいということか。
- 事務局： 70 m²と考えている。
- 住民： 既に 70 m²未満の土地に分筆されている場合、それぞれ個別に建築敷地とする場合は 70 m²未満でも建築敷地とすることは可能と書いてあるが、例えば 70 m²を半分に割ることもできるということか。正確に教えてほしい。
- 事務局： 今回の規制は、新たに 70 m²未満の土地に分割することはできないという規制なので、既に 70 m²未満の土地に分筆されているものを建築敷地とする場合は規制されないということである。
- 住民： 冊子 3 ページのその他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針のところ、一中通りに接続する区画道路との隅切りの確保を図るというのは、今、隅切りが確保されていないところは、今後、建築する際には新たに隅切りを確保しないと建築できないようにするということか。
- 事務局： 一中通りとの接続部分には、見通し等を確保するために隅切りがあった方がよいということである。ただ、具体的な地区施設を定めるわけではなく、あくまで、そうした方向で配慮をお願いしていくということである。狭あい道路どうしの角には東京都建築安全条例で隅切りが義務付けられているが、歩道のある一中通りとの角などでは、隅切りが必要かどうかは具体的な場所にもよるため、例えば、狭あい道路や木造住宅が多い地区等では、隅切りの方向性は検討したいと考えている。
- 住民： 20 年前の道路拡張に際して、ここで隅切りが必要かという話に対して、ここでは必要ないというかたちで決着がついたので、現状のような建築をしている。今後、隅切りが必要ということで敷地が削られるということか。
- 事務局： 当該地区の一中通りの整備を進めていたころは、歩道のある道路なので隅切りは必要ないという話をしていたと思うが、最近は、自転車の飛び出

しなど角敷地の見通しを確保したほうが望ましい部分もある。まちづくり条例の大規模開発等事業に該当するようなマンション開発を行う場合には、歩道のある道路でも隅切り状の整備をしてもらうようお願いをしているので、敷地の規模によると思う。

事務局： その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針は、地区計画の基本的な考え方を定めている。一中通りの生活ネットワークとしての安全性を確保するために隅切りの必要性は示しているが、地区施設として具体的な区画道路を定めているわけではない。今後、例えば、市民グラウンドの脇の道路など皆さん方との話し合いがまとまれば区画道路として定めて、澄み切りの確保を図っていこうと考えている。

住民： 1点目に、岩戸北二丁目周辺地区地区計画との整合を図るといのであれば、その関連を説明してほしい。2点目に、周辺地区を含めていく必要はないのか。

事務局： 岩戸北二丁目周辺地区では、電力中央研究所の敷地でマンション開発の動きがあったので、その周辺の住宅地との関係があり、周辺地区まで計画範囲を広げた区域にしたが、今回の区域では、周辺地区で問題となるようなことはないのではないかと考えている。岩戸北二丁目周辺地区との関連で言えば、調3・4・16号線の整備を進めているが、この沿道は岩戸北二丁目周辺地区でも第一種住居地域に変更しており、商業・サービス機能など日常生活関連機能を充実していきたいと考えている。当該地区はあまり商店がなく、道路整備でよい環境の場所にはなっているが、スーパーマーケットもドラッグストアに変わってしまった。

周辺に広げていくかどうかという点については、まずは、調3・4・16号線沿道で地区計画を定めて、周辺で課題や要望などがあれば広げて計画を考えていくことも可能である。

住民： 岩戸北二丁目に住んでいるが、かつてあった商店が都市計画道路の整備でなくなってしまった。したがって、商店街のようなものの必要性はわかるが、何故、今回のような短い区間だけを対象とするのか疑問だ。この区間で何か商店街でもできるようなところがあるのか。消防署やNTTがあるようなところで、商店街を誘致するような場所は非常に少ないのではないかと思う。今回の区間だけで計画を出している理由がわからない。もっと全体で考えるべきではないか。

事務局： 一中通り沿道は都市計画マスタープランにおいて、拠点同士を結ぶ生活のネットワークになっているので、幹線道路沿道の用途地域の変更を行う必要があり、その必要最小限のエリアが今回の一中通りである。市が積極的に商店を誘致するというわけではないが、そうした商業立地の条件を整

備するということである。

事務局：　すぐに商店街に変わっていくものではないが、長いスパンを考えて用途地域を変更してそうした条件を整備しておきたいと考えている。

住民：　スライド9について、商店ができた時の照明や音についての制限はどのようになっているのか。また、今回、照明や音について制限を入れる考えはあるのか。

事務局：　照明については、現在、市で規制する手法がない。景観まちづくりビジョンでも照明についての基準はない。看板については抑制することができるようになっている。音については、市の条例ではなく、法律で環境基準が定められており、それを遵守してもらうことになる。商業はよいが騒音などが気になるという話はよくあるが、地区計画の他に、まちづくり条例があるので、そうした環境条件との調整はできるのではないかと考えている。

住民：　高さについては、現状と変わらない規制としたいということだが、日影規制の時間が緩和されることで、どのような影響が出てくるのか。

事務局：　現在は20m第1種高度地区だが、用途地域を第一種住居地域に変更すると25m第2種高度地区となってもう少し高いものが建てられるようになる。ただ、北側の住宅の環境への配慮は必要なので、高度地区の規制は20m第1種高度地区のルールを地区計画で制限するように考えた。日影規制については、沿道20mの内側の範囲で日影規制時間が緩和されるが、外側の第一種低層住居専用地域での規制は変わらないので、日影が増えるようなことはない。

住民：　建蔽率、容積率は変わらないのか。

事務局：　建蔽率、容積率は変わらない。

住民：　冊子9ページの高度地区の変更について、25m第2種高度地区に変更することになると基本的に25mまで建てられることになるのか。

事務局：　地区計画で制限しなければ、高くできるようになる。

住民：　建築物の高さの最高限度は何で定めるのか。つまり、何もしなければ25mまで建てられるようになるが、後々、25mまで建ってしまうようなことにならないのか。

事務局：　地区計画は都市計画のひとつである。高度地区が25m第2種高度地区に変更されると、そのままでは25mまで建てられるようになるため、地区計画で20m第1種高度地区の制限を定める。したがって、20mの高さ制限を守らなければ建築ができない。

住民：　今後、変更される場合には、どのようにするのか。

事務局：　今回と同じような住民懇談会等をやりながら地区計画の変更を行う必

要がある。

3. 原案の縦覧及び意見書の提出について

都市計画法第 16 条の規定による原案の縦覧及び意見書の提出について、映写資料により説明。

以上