

岩戸北三丁目・四丁目周辺地区に関するまちづくり懇談会

議事要旨

- ◆日時：令和4年10月23日（日）14時00分から15時30分
- ◆場所：岩戸地域センター 2階会議室
- ◆参加者：市民12名 市議会議員1名（まちづくり推進課7名）
- ◆まちづくり懇談会の内容
 - （1）岩戸北三・四丁目周辺地区の現況と課題
 - （2）岩戸北三・四丁目周辺地区のまちづくりの方向性
 - （3）住民アンケート結果概要
 - （4）まちづくりの方針（案）
 - （5）今後のスケジュール（予定）

◆質疑応答

市民： 個人宅にかかる規制内容について、本日、個別に確認することはできるのか。

事務局： 別途対応する。

市民： 自宅は一の橋通りに面しており道路拡幅について、質問がある。

最大で0.75メートル拡幅すると資料にあるが、0.75メートル拡幅したところで、現状と変わらないと考える。一方通行にする等、別の方法を検討した方がより安全性を確保した方が良いと考える。拡幅は道路の両端することになるのか。

事務局： 今回、一の橋通りと市道609号線の拡幅を提案した。狛江市は、東京都による被害想定において、多摩地域の中で一番火災の影響が大きいエリアと示されており、道路空間は、建物間の距離の確保や災害時に緊急車両が通行する空間となる。

岩戸北四丁目は、東京都防災都市づくり推進計画において、不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域となっているため、できるだけ建物間の距離を離しておきたいと考えている。災害時の避難路の確保も検討したい。

この計画では、目安として幅員6メートルの道路を確保していくことが示されているため、この地域の中で、一の橋通りは主要な生活道路になると考えていることから、6メートルへの拡幅を提案した。

通行や安全性を考えると一方通行とすることも有効と考えられるが、地区計画では、道路空間のハード的な提案をするものである。一方通行化については、ご意見として伺う。

拡幅については、現道の中心から両側に3メートルずつ拡幅することを考えている。

市民： 6メートルの拡幅はあまり意味がないと考える。

事務局： ご意見として伺う。

市民： 質問が2点ある。

1点目は市道609号線の拡幅について。

現在市道609号線は幅員が狭く車がスピードを出さないことから、安全であると考えている。拡幅によって、抜け道になってしまう可能性があるが何か対策を検討されているのか。また世田谷通りの一の橋の交差点について、岩戸地域センターに向かう道が狭く危険であることから、改善してほしいと考えている。この部分を改良せずに、市道609号線を拡幅して車がスピードを上げて通行するようになると危険であるとする。

2点目は高さ制限について。

地区まちづくり計画では、建物の高さが12.5メートルまでと制限されているが、

12.5メートルは何階建ての建物になるのか。また、用途地域の変更と地区まちづくり計画のどちらが優先されるのか。

事務局：

1点目の市道609号線の拡幅について。

拡幅することによって、スピードが上がり抜け道になるのではないかということであるが、沿道の方たちへのアンケート実施結果などから、半数以上の方が、拡幅に賛成するという回答であった。災害時のことなどを考慮した回答であったと認識している。拡幅に当たっては、道路整備の際に地域の方たちと整備の内容について話し合っていく必要があると考える。部分的に狭窄させることや交差点に段差をつけることなどスピード抑制対策について議論していかなければならない。

また、ご指摘の交差点については、改善に関する御意見があったことを道路管理部門に伝える。

2点目の高さ制限について。

地区まちづくり計画で定める12.5メートルでは、仮に各階の高さを3メートルとすると、4階建てが建てられると考える。

なお、用途地域の変更と地区まちづくり計画の優先度については、地区まちづくり計画の方が優先度が高い。

市民：

今の説明に対する質問となるが、12.5メートルでは4階建てが建てられるとのことであったが、現状5階建ての建物があり、その建物の建て替えの際には、4階の建物のみ建て替えとなるのか。

事務局：

高さの制限であるため、階数ではなく12.5メートルを超えない計画をすることになる。5階建ての建物としたいのであれば、各階の高さを調整するなど計画を検討する必要がある。

市民：

質問が2点ある。

1点目は道路の拡幅について。

調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）に面している土地を提供することになるが、自宅建物が都市計画道路にかかるため、建て替える必要がある。現道が6メートルのため、中心から8メートル拡幅することになり、現況の道路境界線から5メートル後退すればよいのか。また、残った土地に建物計画を考えるとということで良いか。

2点目は地区計画の制限について。

スライド28ページで9つの土地利用を示しているが、それぞれの制限について、住民に対する市の対応はどのようにしていくのか。

事務局：

1点目の道路の拡幅について。

調3・4・16号線拡幅の詳細については、整備課に確認をしていただきたい。地権者と相談しながら道路整備に向けて動いている。建築計画の予定が決まっているようなら、用地買収の時期を整備課と相談していただきたい。

市民： 道路によって土地の面積が狭くなるため建築計画を考えており、その前段として一般的な話を伺いたい。

事務局： 道路拡幅については、現道の中心から8メートルずつ拡幅するとは決まっていない。現道とは異なる部分に都市計画道路の計画がされていることがある。都市計画道路の範囲は決まっているため、市の整備課と協議していただきたい。

2点目の地区計画による制限について。

スライド31ページで説明させていただいたが、建物の建築に当たっては建築確認申請を行う際に、地区計画の内容に適合していることの届出をしていただく。地区計画に適合している場合には、適合通知書を発行する。これをもって建築確認申請をしていただく必要がある。地区計画のルールを守ることで、より良いまちづくりを行っていかうという提案をさせていただいている。

市民： 地区計画の策定に当たっては、住民への説明に苦勞すると思われるので、説明には丁寧な対応が必要と考える。

事務局： 本日は、住民の方へ地区整備計画案の説明を行ったが、今後、都市計画手続きを行う際には、丁寧な説明を行わせていただく予定である。

また、パンフレットなども作成する予定であるため、参考にしていただきたい。

市民： 用途地域の変更案について質問がある。

資料30ページに記載された用途地域変更案について、①は第一種中高層住居専用地域に変更することになっているが、③は現状の第一種低層住居専用地域のままとなっている。このように分けた理由はどのようなものか。

また、現状の建蔽率及び容積率のまま、新たに地区計画による規制がかかることに疑問を感じる。建蔽率、容積率及び高さ制限等について、岩戸北全体として変更する検討をしていただきたい。

事務局： 用途地域の変更案について。

令和3年11月のまちづくり懇談会において、地区全体を第一種中高層住居専用地域に変更することを提案した。その際、現在の住環境を維持したいという意見が多くあった。さらに意見募集を行った際に提出された意見についても同様であった。

市としては、現在改定している都市計画マスタープランにおいて、鉄道沿線や駅周辺については利便性の高い施設を誘導する方針を示す予定である。

一方で、本地区については、現状として戸建て住宅や集合住宅が建っていること、また前述のご意見を考慮し、今回市道609号線沿道を境に第一種中高層住居専用地域と第一種低層住居専用地域に分けることを提案した。

市道609号線沿道の敷地については、道路拡幅によって敷地面積が減じられることから、既存の建築物と同規模の建築物が建築できるように第一種中高層住居専用地域に変更を行い、その後背地の道路拡幅の影響を受けない敷地については、既存の住環境を守っていただくという趣旨で、提案内容をまとめている。

午前中の懇談会においては、全体を第一種中高層住居専用地域に変更してほし

いという意見と現状のままとしてほしいという意見もあった。

- 市民： 用途地域の変更案に対して意見がある。
必ずしも中高層にしてほしいと望んでいるわけではない。第一種低層住居専用地域のままでも建蔽率や容積率を変更することも可能と考える。将来の土地の分割等を想定して、建蔽率及び容積率を上げることや3階建てが建築できるような高さ制限にすることなどを検討していただきたい。
- 事務局： 用途地域については、指定方針及び指定基準があり、第一種低層住居専用地域においては、建蔽率40パーセント、容積率80パーセントとすることが基準となっている。他自治体にはこれと異なる地域もあり検討できるのではないかとのご意見だと受け止める。
- 市民： 今の意見に同感である。自宅が③の地域にあり、現在の建蔽率や容積率について不満を持っている。再度③の地域の方々にアンケートを実施し、再検討していただきたい。
別途、道路拡幅についての質問がある。
自宅前の道路は私道であるが、道路拡幅することになるのか。
- 事務局： 地区内全てにアンケートを実施し、すべての方々のご意見をお聞きすることは難しいこともあるため、懇談会や今後の意見募集において、いただくご意見は大変ありがたいと考える。
質問の道路拡幅について。
私道の拡幅については拡幅は行わず、市道のみ区画道路として位置づけ拡幅する案となっている。
- 事務局： 合わせて本日の資料にない内容となるが、壁面の位置の制限について説明を行う。
壁面の位置の制限について、道路から1メートル、隣地からは60センチメートル建物の壁面を後退させ、建て詰まりの解消を行うルールを検討している。これは延焼が起きないようにすることを目的として、道路空間をできるだけ確保するためのものである。
以前他の地区の検討の際にも、このような内容について議論させていただいており、通行性や利便性を上げるために壁面後退区域には工作物を設置しない空間を設定するほか、植栽のみとすることなどの案がある。管理やプライバシーの観点に関するご意見をいただきたい。
- 市民： 道路から丸見えにならないように、プライバシーの観点から、植栽や塀を設置したいと考える。具体的な制限内容を教えて欲しい。
- 事務局： スライド35ページにあるとおり、調布都市計画道路3・4・16号線の沿道においては、50センチメートルの緑化をしていただきたいと考えている。

- 市民： 後退部分の緑化について質問がある。
後退部分の緑化については市が施工してくれるのか。また、道路事業の補償の対象となるのか。
- 事務局： 後退部分の緑化はそれぞれの所有者に施工していただくことになる。
道路事業の補償の内容については、整備課に御相談いただきたい。
- 市民： 都市計画決定のスケジュールについて質問がある。
令和5年度に都市計画が決定することとなっているが、これより前に相談することは可能なのか。
- 事務局： 面的にまちづくりを検討する地区計画と、個別に用地買収を行う都市計画道路
道路整備事業は別のものであり、相談のタイミングは問わない。
今回のご質問に関しては、整備課と情報共有を行い御連絡させていただく。

－以上－