

岩戸北三丁目・四丁目周辺地区地区計画の素案に関する
まちづくり懇談会 議事要旨

- ◆日時：令和5年6月25日（日）14時00分から16時15分
- ◆場所：防災センター 4階会議室
- ◆参加者：市民5名 市議会議員2名（まちづくり推進課7名）
- ◆まちづくり懇談会の内容
 - 1 地区の現況と課題
 - 2 まちづくりの方向性
 - 3 地区計画の素案
 - 4 今後のスケジュール

◆質疑応答

- 市民： 用途地域について、一の橋通りの西側に工場など無いと思うがなぜ準工業地域なのか。また、準工業地域であることで規制されている内容はあるのか。
- 事務局： 以前より工場が立地している。工場や商店等の数は減少しているが、過去の土地利用の影響もあり、現在も準工業地域となっている。規制としては、絶対高さを25mの制限などがある。
- 市民： 都市計画道路の整備に当たり、喜多見駅の改札口について、地区計画の決定と一緒に検討されるのか。また、都市計画道路が拡幅されているが、現在の状況では使にくいので、早く供用開始してほしい。
- 事務局： 地域交流地区については、資料7ページにおいて示す通り地域交流拠点として位置づけがあり、利便性の高い拠点を形成することとなっている。地区計画においては、地域の日常生活を支える都市機能の充実を図ることを土地利用の方針に位置づけることを考えている。改札口のことについては、小田急電鉄の話になる。
都市計画道路については、電柱の地中化を工事を行っている最中であるため、もう少しお待ちいただきたい。
- 市民： 喜多見駅の狛江市側に改札口を作ることは市議会議員選挙の演説で聞いたが、その後進捗はどうなっているのか。地域交流地区については、改札のできる位置によって人の流れが変わることから、考慮したまちづくりが必要になると考える。
地区整備計画において数値等規制があるが、法的強制力はあるのか。市条例化するのか。
- 事務局： 改札口に関する議会の答弁では、小田急電鉄や世田谷区と意見交換をしていきたいと考えている旨を聞いている。
地区整備計画については、市において条例化されるものである。
- 市民： 1点目、一の橋通りについて「将来的に拡幅を検討する」とあるが、将来的とは2段階目の決定時を指すのか。もしくはもっと後か。
2点目、一の橋通りは現状5.3～5.7mの幅員があるのに対して、地区施設としては「4m」と設定されているのは、間違いか。
3点目、第1段階目の地区整備計画区域において、壁面位置の制限と工作物の設置の制限を導入する意味は何か。特にこの区域に必要だから導入するのか、もしくは2段階目の区域にも導入するつもりなのか。また、これまで懇談会やワークショップにおいて、壁面位置の制限と工作物の設置の制限については反対が多かったと認識しているが、それに対してどのように検討して今回の導入に至ったのか。岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区（以下「岩戸北一・二丁目地区」という。）と同様に、という考えかもしれないが、岩戸北一・二丁目地区と岩戸北三・四丁目では様々な要素（大規模開発・準防火の指定など）が異なる。
4点目、私の土地は既に幅員1mほど道路に提供しており、しかも課税もされている。今回さらに1mの壁面後退がかかるが、また市への無償提供ということにな

るのか。

事務局： 1点目、主要な生活道路を拡幅するかどうかは、1段階目の後に話し合っていきたいと考えている。また、市において行う3D都市モデルの業務のなかで、延焼シミュレーションも検討するので、その結果も踏まえて、用途地域も含め話し合っていく予定。

2点目、市としては道路沿いについて6mの壁面間隔が必要だと考えているため、概念として4mの地区施設を設定し、そこから両側1mずつの壁面後退を設定した。仮に現状5.5mの幅員がある場合、25cmだけ後退していただく必要がある。一方で、二の橋通りは現道幅員で設定してしまっているので、精査する。

3点目、災害時の安全性等を考慮し、壁面位置の制限と工作物の設置の制限を導入する案を提案している。工作物や垣・柵の制限については、複数案を示してきたが、今回は岩戸北一・二丁目地区と同じ内容とした。

市民： フェンスは道路側に建築していいのか。スライド資料を見ると、隣地境界にはフェンスを建てられるが、道路側は建てられないように読める。

事務局： 今回示した制限内容だと、道路側に壁面後退区域がある場合は、その区域にフェンスは建てられない。隣地境界の壁面後退区域は、プライバシーのためであれば建てられる。

4点目、道路区域については、税を減免する制度がある。課税課に相談していただければと思う。

以上