

都市計画の案に対する意見書の要旨及び市の見解

●都市計画名称 : 調布都市計画地区計画岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画 (決定)

案告示日 : 令和5年11月22日 (水)
 案縦覧期間 : 令和5年11月22日 (水) から12月6日 (水)
 意見書提出期間 : 令和5年11月22日 (水) から12月6日 (木)
 意見書数 : 1通 [1名]

項目	意見 (要旨)	市の見解
壁面の位置の制限について	<p>建蔽率を事実上制限することになる可能性のある壁面の位置の制限に反対である。</p> <p>理由1 建築物の敷地面積の最低限度の設定のない建蔽率60%の小規模宅地では、土地の状況によっては壁面の位置の制限により所定の建蔽率の建物を建てられない可能性がある。</p> <p>理由2 市の見解では、建築制限が、その土地における土地利用の可能性に対してどの程度影響するかという観点から、都市計画を定めるうえで考慮されるべきもの、とのことである。では建蔽率を事実上制限することになる建築制限についてどのような検討がされたのか、建蔽率を制限してまで必要なのか。考慮されるべきとしながら、考慮されないことに対する見解が示されていない。</p> <p>理由3 市の見解では、幹線道路沿道地区Ⅰにおいて、建築物の敷地面積の最低限度を設定しているため、土地利用の可能性が大きく阻害されることはない、とのことである。しかし幹線道路沿道地区Ⅱは建築物の敷地面積の最低限度の設定のない建蔽率60%の地域が存在する。地区計画の一部の土地の権利が守られているからと言って、その他の土地の権利は考慮する必要がないというものではない。</p>	<p>今回の地区計画では、幹線道路沿道地区Ⅱをはじめとする近隣商業地域の区域については、用途地域の目的に沿った土地利用の可能性を考慮し、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限のうち隣地境界線からの後退を定めておりません。一方で、広幅員の都市計画道路に接続する、通り抜け通行可能な区画道路沿道の空間確保は、地域の防災性や交通安全性等の向上のために重要と考えるため、壁面の位置の制限を設定する案としております。</p> <p>また、道路境界線から建物の外壁への距離を確保することは、災害時における建物崩壊による道路空間の閉塞や、道路空間を超えた延焼等の防止に寄与します。なお、今回の計画において、壁面の位置の制限による後退部分(※)は、通行の用に供されるものではありません。</p> <p>※補足: 「隅切り区域」を除きます</p>

壁面の位置
の制限につ
いて

理由4 今回の計画を強行すれば、第二段階で後背部に壁面の位置の制限の導入を検討する際に、この整備計画を既成事実として、地区計画の一部の土地の権利が守られていることを理由に、土地利用の可能性が阻害されることが想定される土地の権利を考慮することなく計画が進められることが危惧される。

理由5 市の見解では、小規模宅地が多い住宅地ほど建物間隔が狭く避難路等確保のため道路境界線からの壁面の位置の制限は防災上重要、とのことである。他の自治体で同様の例はあるかという問いに見解が示されていないが、少なくとも都市計画マスタープランで類似都市とされている国立市、東大和市、清瀬市、および隣接する調布市、世田谷区、川崎市の地区計画を見る限り、建蔽率60%の既存の小規模宅地の住宅地の生活道路に壁面の位置の制限を導入する例は多くないようだ。重要な施策であるなら、なぜ広く行われていないのだろうか。他の自治体には権利を尊重する姿勢があるからではないか。導入している世田谷区でも少なくとも建築可能面積の最低限度が設けられている範囲に対するものである。さらに奥行5m未満の土地を対象外とする例、一定未満の面積の敷地を対象外とする例などもあり、権利に対する配慮が伺える。

理由6 市の見解では、「避難路等確保のため」道路境界線からの壁面の位置の制限は防災上重要とのことである。しかしこの壁面の位置の制限による後退部分を通行の用に供するとは理解していない。計画書の建築物の整備の方針にも通行の用に供すると読み取れる記載はなく、工作物の設置の制限も隅切り部分のみであり、見解は矛盾する。なお、私有地を通行の用に供することは、過去の説明会などでも複数の反対意見があったと理解している。

理由7 狛江団地周辺地区に関するまちづくりでは、現在ホームページで閲覧可能な情報を見る限り、小規模宅地が多い住宅地である低層住宅

	<p>地区に壁面の位置の制限が想定されておらず、見解は矛盾する。</p> <p>理由 8 大規模施設では当事者の多くは事業者、法人等と推測されるが、小規模宅地では所有者の多くが個人と推測される。事実上建蔽率の制限となる可能性のある規制は、ささやかな土地を所有し住んでいるだけの個人が引き受ける負担として妥当か、疑問である。</p>	
<p>壁面の位置の制限について</p>	<p>幹線道路沿道地区Ⅱにおいて整備計画として壁面の位置の制限を第一段階で導入することに反対である。</p> <p>理由 1 幹線道路沿道地区Ⅰは都市計画道路整備進行中で早期に地区整備計画を進める必要があり、土地利用の可能性が大きく阻害されることもないと考えられることから、今回の計画での壁面の位置の制限の導入は理解できる。しかし幹線道路沿道地区Ⅱは既に完成している幹線道路の沿道であるため地区整備計画を急ぐ必要もなく、土地利用の可能性が阻害されることが想定される地域を含む。</p> <p>理由 2 土地利用の可能性が阻害されることが想定される土地の権利に対する考慮が十分か疑問である。慎重に検討されることを望む。あるいはこの規制が建蔽率より優先されるべき規制であることの明確な理由を示していただきたい。矛盾を含む見解で納得できるものではない。</p>	<p>今回の地区計画では、幹線道路沿道地区Ⅱをはじめとする近隣商業地域の区域については、用途地域の目的に沿った土地利用の可能性を考慮し、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限のうち隣地境界線からの後退を定めておりません。一方で、広幅員の都市計画道路に接続する、通り抜け通行可能な区画道路沿道の空間確保は、地域の防災性や交通安全性等の向上のために重要と考えるため、壁面の位置の制限を設定する案としております。</p>

壁面の位置の制限について	<p>例えば、壁面の位置の制限による建築可能範囲の面積が、建蔽率により算出した建築可能面積を下回る土地においては、建物の構造を準耐火構造以上にするを条件に壁面の位置の制限の対象としないとはどうか。該当する土地は多くないと推測され、壁面の位置の制限の対象としない土地を上記に限れば、空間の確保を基本としつつ、土地の権利を尊重した上で、延焼防止という意味で防災に寄与できるのではないか。</p> <p>事実上建蔽率を制限することになる形状の土地は、現実的には多くないと推測される。どうせないだろうから無視すればいいということでもなく、少数なら我慢させればいいというものでもないと思う。計画が、何の配慮もなく土地利用の可能性が阻害されることが想定される設計になっていることが問題だと感じる。建築制限がその土地における土地利用の可能性に対してどの程度影響するかという観点は、都市計画を定めるうえで考慮されるべきものと考えからである。</p>	意見として頂戴し、今後の参考といたします。
--------------	--	-----------------------