

岩戸北二丁目周辺地区地区計画の変更素案の幅員 5 m の区画道路の取扱いに関する説明会
議事録（要旨）

日時 : 令和元年 9 月 7 日（土曜日）午前 10 時から
場所 : 市役所 5 階 504 会議室
住民 : 4 人
事務局 : 松野副主幹、伊藤主任

（議題）

- ・ 地区計画変更素案について
- ・ 幅員 5 m の区画道路の取扱いについて

1. 地区計画変更素案について

- ・ 令和元年 6 月 28 日及び 29 日に開催した説明会の内容及び幅員 5 m の区画道路に関する説明を行った。

2. 意見交換

住民 : 説明を受けた事実やこの会に出席した事実だけで、地区計画が変更されてしまうのではないかと考えている。

事務局 : そのようなことはない。不明な点について、この場若しくは後日連絡いただいてもかまわないので、対応をさせていただく。

住民 : 自分はこのような会に何回か出席をしているので、大体の内容は理解しているが、近所の方はご存じない方が多くいる。周知徹底の努力が足りないのではないか。今回の説明会のお知らせも、夕方の午後 5 時 30 分頃に訪問があつて、たまたま在宅であつたから知ることができた。

事務局 : これまでもお知らせについては、ポスティングしているが、今回は特に 2 路線の沿道の方に制度の説明をしたかったので、ポスティングとともに、ご在宅の場合には説明をさせていただいたところである。説明会に参加していただけなかった方々には、改めて呼びかけを行っていきたい。

住民 : この区画道路については、市の職員が決めることなのか。区画道路とは何か。

事務局 : 市からの提案である。幅員 5 m の部分を抜き出して説明を行っているが、地区内の他の道路についても区画道路に位置づけを行いたいと考えている。区画道路とは地区計画で定めることができる地区施設のことで、この地区における都市計画法に基づく独自ルールである。岩戸北二丁目周辺地区地区計画は、当初一般財団法人電力中央研究所（以下「電中研」という。）の敷地

に共同住宅の建設が計画され、地区住民の方からの意見が出され、地区計画を策定することにより住環境を保全する仕組みを作った。

住民： 区画道路の幅員4mと5mの違いは何か。

事務局： 地区内には優先整備路線となっている都市計画道路がある。幅員5mの区画道路は、この道路に接続する地区内における重要な道路と考えられることから選択した。

住民： 幅員5mの道路に整備を行ったら、将来的には交通量が増えることになるのか。

事務局： 都市計画道路が整備された際には、交通量の増加が見込まれるため、安全性確保のため、幅員5mで整備した方が良いと考えている。都市計画道路が整備されなくても、緊急車両が通行しやすくなるを考える。

住民： この計画については、6月の説明会で決定されたのか。

事務局： 決定ではない。提案させていただいている。6月の説明会では、概ね了承いただいたと考えている。今回の会は、道路沿道の方々に限定して説明を行うために開催したものである。決定に向けたスケジュールは資料にあるとおり、みなさんの意見をお聞きして合意形成を図りながら進めるものであるため、都市計画法に基づいて原案を策定し、原案説明会を12月頃行う予定である。

住民： 決定告示が3月とあるが、来年の3月のことか。

事務局： そうである。

住民： 0.5m部分については、今、住んでいるままの状況であれば、後退する必要はないのか。建物を建て替える場合のみでよいのか。建物を建て替えなければ、何十年もそのままよいのか。

事務局： そうである。土地利用が変更される時に、後退していただくことになる。

住民： 地区計画の区画道路にかかっていることによって、財産権を侵害することになり、売買における不利な条件となる。

事務局： 地区計画は良好な住環境を目指すために策定するものであるため、区画道路のために土地の面積は減ることになるが、それが不利な条件になることはないはずである。

住民： 100㎡以下になった場合には、土地の売買ができなくなるルールがあったはずである。

事務局： 100㎡以下になった土地の売買ができないというルールはない。それは、100㎡以下に分割した土地に建物を建てることができないという都市計画のルールである。都市計画道路等の公共事業や地区計画の地区施設として位置づけられる区画道路によって面積が減り、100㎡を下回る場合には、適用除外としている。

- 住民： 地区計画は良い話だと市は言うが、我々にとっては、結構なダメージである。建物を建て替える時に影響が出るという話だが、門や塀の建替えに関してはどうなるのか。このルールが決まった瞬間に塀が壊れ、直さなければならない場合もどうなるか。
- 事務局： 工作物も対象となる。0.5m後退したところから再建してもらうこととなる。地区計画が変更になったとたんに、0.5m後退しなければならないということではなく、変更が生じたときに、ルールに適合させるということである。
- 住民： 地震があつて塀などが壊れたときでも、もとの位置には再建できないということか。
- 事務局： そうである。
- 住民： 今回、4m未満の沿道の方々へも声をかけてくださっているのか。4m未満の部分に関しても、程度の差はあるが同じ状況であるはずだが。
- 事務局： 幅員5mの区画道路沿道の方のみである。4m未満の道路に関しては、建物の建替え時には、建築基準法において4m以上の道路に接道しなければならないことになっている。建物の建替えに合わせて、自然に4mの道路になるはずである。地区計画は、建物の更新時に新しいルールに準じた建物を建築することになり、何十年もかかってより良いまちとなるものである。
- 住民： 幅員5mに拡幅する場合、0.5mは両側に均等に拡幅することになるのか。
- 事務局： 地区計画が変更された後、市が道路の正確な位置を確認するために、現況の道路の位置や5mに拡幅する位置を把握するため、測量を行いたいと考えている。その上で、両側0.5mずつ後退していただくことになる。
- 住民： 市に買い取ってもらった0.5m部分については、その部分で事故などが起きた場合の責任は元の所有者に残るのか。
- 事務局： 市が維持管理することになるため、元の所有者に責任が残るということはない。
- 住民： 昨日の説明会にはどのくらいの方が参加したのか。
- 事務局： 昨日は6人である。
- 住民： 大半の方はまだ説明を聞いていないと思うが、この計画に反対があつた場合はどのようになるのか。
- 事務局： 合意形成が得られなければ、地区計画をまとめることができない。大多数が反対となれば、計画の見直しも必要であるとする。また、反対の方よりも賛成の方が多ければ、この内容のまま手続きを進めることになる。現段階は、皆さんへ説明する段階であるため、今後のスケジュールについては結果次第である。
- 住民： 今後のスケジュールはどのようなものか。

事務局： 地区計画原案説明会を12月ごろ開催し、同時に都市計画法第16条に基づく手続きとして、計画図書の縦覧を2週間、意見書の提出期間を3週間設ける。この期間は、地区計画の地区内に所有権等の権利をお持ちの方が意見を提出できるものである。この時提出のあった意見を取りまとめ、原案に反映させて、都市計画の案を策定する。この案を都市計画法第17条に基づく手続きとして、再度、計画図書の縦覧を2週間、意見書の提出期間を2週間設け、狛江市都市計画審議会に諮り、地区計画変更告示を行うことになる。予定では今年度末と考えている。

住民： 縦覧などを私たちはどのように知ることができるのか。

事務局： 市のホームページや広報でお知らせする他、地区内の方々には、お知らせを個別に配布させていただくことを予定している。

住民： 建築物の用途の制限についてお聞きしたい。マージャン屋などの用途の制限を追加すると記載されているが、現在は、建築可能なのか。

事務局： 喜多見駅北側の地域交流地区においては、可能である。

住民： 今後の予定として、原案説明会があると思うが、説明会に参加できない場合にはどうしたら内容を知ることができるのか。

事務局： ご連絡いただければ資料の郵送や個別説明など対応を行いたいと考えている。

以上