

岩戸北二丁目周辺地区地区計画に関する原案説明会〔第1回〕議事録（要旨）

日時 : 令和元年12月13日（金曜日）午後7時30分から
場所 : 防災センター 4階 会議室
住民 : 26人
事務局 : 三宅課長、松野副主幹、富永主査、伊藤主任、関主事
コンサルタント : 木下、三浦（（株）首都圏総合計画研究所）

（議題）

- ・地区計画変更原案について
- ・意見交換

1. 地区計画変更原案について

- ・これまでの懇談会の意見を踏まえ、岩戸北二丁目周辺地区地区計画変更原案の提案と説明を行った。

2. 質疑応答

- 住民 : 住環境が改善されることは喜ばしい。固定資産税や路線価について、今後の上昇の見込みや、同等の開発でどれだけ資産価値が上がったか、モデルケースがあれば教えて欲しい。
- 事務局 : 路線価は様々な条件により変動する。地区計画が策定されたことにより、路線価が変動したという事例は聞いたことがないが、都市計画道路の整備により今後変化していく可能性は考えられる。上昇の見込みについては一概に答えることはできない。
- 住民 : 地区計画の策定について前向きにとらえている。原案の縦覧について、電子縦覧はできないか
- 事務局 : 電子縦覧に対応していないため、窓口での対応になる。本日の資料であるパンフレットは地区計画図書の内容をそのまま掲載しているので、こちらをご参照いただきたい。
- 住民 : まちづくりの検討が始まった当初は、岩戸北二丁目における理想のまちづくりについての検討を進めてきたと認識しているが、本日の説明では、建物や道路の説明ばかりで、防災広場や公園などの説明がされていない。まちづくりのテーマが変わったのか。
- 事務局 : これまでの懇談会では、どのようなまちをつくっていくかを主題として検討を進めてきている。アンケート調査等で公園整備の要望をいただいている。市においても、公園などのオープンスペースが少ないという課題は認識している。

現在は、一般財団法人電力中央研究所（以下「電中研」という。）に対して、電中研の敷地内で、ある程度の大きさの防災機能を持つ公園広場を整備できないかと要望している。このことは地区計画の手段ではなく、都市計画公園の指定という手法で検討している。電中研では、一部敷地が売却された経緯はあるが、今後は研究活動が続ける方針であり敷地の売却等の予定はないとのことである。しかし公園整備については、研究活動に支障がない範囲で協力いただくことを検討していただいている。

住民： 公園について、以前のまちづくり懇談会で住民から出た意見をまとめていたと思うが、それについて再度説明していただきたい。

事務局： スライドでは平成30年10月に開催された第8回懇談会において、過去に実施したアンケート調査の意見を紹介している。大規模研究施設の敷地において、公園の整備、歩道状空地の確保、建築物の高さ制限、土地利用に関する意見等が出されている。平成31年3月に策定された岩戸北二丁目周辺地区地区計画において、計画の内容に反映できていないものは方針附図に示している。また、今回ご紹介している内容についても、過去に出された意見をもとに反映したものもある。すべてを同時に進めていくことは難しいため、段階的に検討を進めていることにご理解いただきたい。

住民： 建築物等の用途の制限について、口頭で、地域交流地区においてゲームセンターの立地を制限すると説明していたが、配布資料には記載されていない。資料に記載されている内容の中にゲームセンターも含まれているという認識でいいか。

事務局： そうである。現行の規制のままであれば、地域交流地区においてゲームセンターの立地は可能であるが、地区計画が策定されると制限されることになる。

住民： 地区計画の目標について、いつまでにどのようなことをするか詳しく説明してほしい。

事務局： 地区計画は、決まったからといってすぐに何かしなければいけないわけではない。個々の敷地が、地区計画の内容に沿って建替えを進めることで、将来的にまちが変化していき、理想のまちになっていくものである。幅員5mの区画道路に新たに位置付ける路線沿道の敷地については、今後、個々の敷地の建替えが進む中で、建築基準法で定められている幅員4mを超過する部分の買取りを検討している。また、調布都市計画道路3・4・4号線（以下「調3・4・4号線」という。）及び調布都市計画道路3・4・7号線（以下「調3・4・7号線」という。）については、優先的に整備していく路線として位置付けられているが、具体的な事業化については見通しが立っていない。

住民： 今ご説明頂いた地区計画の基本的な考え方を資料に記載していただきたい。

住民： 地区計画は、調3・4・4号線及び調3・4・7号線の事業化とともに策定

されるのか。私の家は道路の計画線にかかっているため、今後の予定がわかるとありがたい。

事務局： 地区計画は令和2年3月に都市計画決定を予定している。都市計画決定以降は、建築確認の際に、地区計画の届出を提出する必要がある。また、令和2年6月の議会にて議決され、条例化されると建築基準法の関係規定となり、地区整備計画の効力が発揮される。調3・4・4号線及び調3・4・7号線については、平成28年に、10年間の間に優先して事業化を進めていく優先整備路線に指定されている。ただし、先ほど説明したとおり見通しは立っていない。都市計画道路に指定されている以上必ず道路が整備されると認識していただきたい。都市計画道路が事業化され、測量が始まる際には、敷地に立入ることが必要になるため、個別の調整が行われるだろうと考えられる。

住民： 自身の生活計画があるため、予定がわかればできるだけ早く教えていただきたい。

住民： 区画道路はどのような根拠で定めているのか。

事務局： 通り抜けができ、地区内のネットワークが形成されることを考慮して選定している。

住民： 区画道路の沿道の権利者に対して説明はしているのか。

事務局： 第11回懇談会時に、区画道路について説明している。

住民： 地区計画区域内で新築することを予定しているが、確認申請に通常よりも時間がかかるのか。

事務局： 地区計画が策定されたことにより特別遅くなるということは聞いたことがないが、建築確認申請に併せて適合通知書が必要になるので、その分時間はかかることは考えられる。

住民： 世田谷区との境界に指定されている区画道路沿道に住んでいるが、世田谷区も同様のルールとして運用されるのか。

事務局： 世田谷区では、狛江市よりも先に地区計画が定められているが、地区計画の策定背景が異なるため、同様のルールではない。

住民： 調3・4・4号線について、幅員16mとは歩道も含めた幅員か。

事務局： そうである。調布都市計画道路3・4・16号線の幅員も16mであり、車道の両側に幅員3.5mの歩道を整備する予定である。調3・4・4号線ほかの歩道の幅員については、まだ詳細は決まっていないが、基本的な歩道の幅員は決まっているので、その内容に沿って設計が行われるだろう。