

岩戸北二丁目周辺地区地区計画に関する原案説明会〔第2回〕議事録（要旨）

日時 : 令和元年12月14日（土曜日）午前9時30分から
場所 : 防災センター 4階 会議室
住民 : 31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、荒井（㈱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 : 調布都市計画道路3・4・4号線（以下「調3・4・4号線」という。）が、平成28年度から令和7年度までとあるが、区画道路の整備は、同じタイミングで実施するのか。

事務局 : 調3・4・4号線は、優先整備路線であるが、具体的な事業スケジュールは決まっていない。

区画道路は、当該地区計画が都市計画決定したら、皆さんの建替えのタイミングに合わせて長い期間を要して地区計画の街並みを目指していくこととなる。

住民 : 区画道路の拡幅にあたっては、用地取得をすることになるのか。

事務局 : 計画幅員4mの範囲は用地取得の補償は行わないが、4mを超え5mまでの範囲は、所有者の方と調整を行い、用地取得の補償を行う予定である。

住民 : 建物の用途の制限に関して、「ゲームセンター」も含まれるとあったが、「ゲームセンター」の定義をはっきりさせた方が良いのではないかと。

事務局 : 建物の用途としての「ゲームセンター」であるため、商業施設や飲食店に設置されているようなカプセルトイなどはゲームセンターに当たらない。

住民 : 令和2年3月に都市計画決定とあるが、市の一方的なスケジュールで決まっていくのか。反対意見があったらどうなるのか。

事務局 : 都市計画手続きは、行政内の手続きであり決定権が行政にあるため、そのような側面では市が決めていくことになる。

しかし、当地区では調布都市計画道路3・4・16号線の事業化など、まちの変化に合わせてのまちづくりのルールに関する意見は、地域やまちづくり委員会であげられており、このような背景のもと平成28年から懇談会やアンケート調査を実施してきた経緯を重ね、本日に至っている。

住民： 地区計画は、一般財団法人電力中央研究所（以下「電中研」という。）（中高層住宅地区）だけのものかと思っていた。過去にも3坪程度取られたことがあり、さらに50cmセットバックするのは抵抗がある。この計画により地価はどうかなるのか。

事務局： 都市計画道路の整備によって、地域の利便性や防災性向上により地価が上がることは考えられるが、地区計画の決定により地価が価格変動することはあまり聞いたことがない。

住民： 5m道路規制については、敷地面積の減少につながり、他のルールに比べて影響が大きい。この内容は、今年の6月に急で出た内容であり、3月に都市計画決定してしまうことのようなのであるが、周知徹底期間が不十分ではないか。住民参加の精神に対しても適切なのか疑問である。

5mの区画道路計画は、今回のルールから外し、関係住民への周知徹底を行い、意見を十分に反映したものにしてほしい。

例えば、皆さんは今の現道のもと駐車スペースを確保しているため、50cmのセットバックにより、ボンネットなどがはみ出してしまうことが考えられる。売買価格にも影響してしまうのではないかと心配している。

事務局： 狭あい道路により再建築が難しい敷地や緊急車両が通りづらいといった課題は当初からあり、どのような手法で解消できるかは議論をしてきた。5mの壁面の位置の制限が導入される路線の沿道の方には、説明会と個別説明をしてきた。この6か月が長いか短いかは人それぞれあると思うが、ヒアリングをしてきたなかでは、反対の方も一部いる一方で、まちの課題のためにはルールが必要だというご意見もいただいている。ご理解いただきたい。

住民： 説明会には何人来たか教えてほしい。

事務局： 9月6日（金）10時からの説明会が4名、9月6日（金）19時半からの説明会が1名、9月7日（土）10時からの説明会が4名、9月7日（土）14時半からの説明会が4名、9月7日（土）19時からの説明会が6名である。

地権者でお会いできていない方は7名で、9割以上の方にはお話できている状況である。

住民： 地区施設の一覧にある「既設」とはどういう意味を表しているのか。また、垣又はさくの構造の制限に関して、「生け垣又は透過性を有す…」とあるが、セキュリティやプライバシーの観点からは、書き過ぎのように感じる。防災面からは、倒壊の恐れのない構造物ということで良いのではないのか。

- 事務局： 地区施設に関して、「既設」のところは既に4 mが確保されているところを指す。「拡幅」のところは、現状、4 mの幅員がないところである。
垣又はさくの構造の制限に関しては、ただし書きで「隣地のプライバシー等への配慮を目的として設ける柵で、ブロック塀その他これに類するものではないもの」とあるので、設置可能である。
- 住民： 隣地ではなく、道路側のプライバシーを気にしている。
- 事務局： 後日、回答させていただく。
- 住民： 「2. 将来的に地区整備計画に盛り込むべき事項」のなかに「沿道の土地利用～」とあるが、この主語は誰を指しているのか。
- 事務局： 調3・4・4号線の整備が具体化されたり、万が一、電中研の土地利用の転換がされるなど住環境に大きな影響があることなどを見据えながら、将来的に地区整備計画を変更が必要である趣旨のもと書いている。その際、地区整備計画の変更に伴う都市計画決定は行政が行うが、また懇談会を重ね、どういうまちにしていくかは、皆さんと検討し地区計画をまとめていく。
- 住民： 「幅員4 m以上の区画道路に新たに位置付ける路線」の「以上」とはどういうことか。4 m又は5 mではないのか。
- 事務局： 少なくとも4 mを目指す路線が示されたもので、現道が4 m未満のところもあれば8 mあるところもある。広い道路は狭くするわけではなく、それは既存のままよいということで、このような表現となっている。
- 住民： 道路の拡幅や隣地境界線からの壁面の位置の制限で、建替えが難しくなる家が出てくるのではないか。
- 事務局： 敷地面積の最低限度の100 m²は都市計画で決まっている。都市計画道路事業等に伴って敷地の一部を供したことにより100 m²を切ってしまう場合は、再建築可能な規定がある。
また、地区施設に位置付けられたものに関しても同様である。
- 住民： 道路拡幅は、50年経っても完成しないのではないか。随分、先の話を考えていくということであるのか。
- 事務局： 地区計画のルールは、それぞれの建て替えのタイミングでルールが適用されるため、年数は想定できないものである。建替えが行われるときに少しずつ変わっていく。
- 住民： 高い塀を建てている住宅は多いように感じる。防犯面から、もし事故等、何かが起きた場合、市は責任を取ってくれるのか。
- 事務局： 防犯上の手段は様々であり、高い塀が一概に安全かという構造や場所により異なってくると思う。ただし、都市計画が原因で防犯性が低下することは考えづらい。
- 住民： もう一度、地区施設の「拡幅」と「既設」の定義を詳しく説明してほしい。

- 事務局： 区画道路5号から8号は、5mを目指している道路であり、現道5mに満たないため、将来的な「拡幅」を目指している。それ以外の道路は、4m以上を目指す道路であり、4mに満たないところは4mを目指す、4m以上あるところはそれ以上の整備は行わないため「既設」としている。
- 住民： 壁面の位置の制限のただし書きで「自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの」とあるが、「2.3m」の根拠はどのようなものか。
- 事務局： 建築基準法施行令130条12において道路から建物間に物置等がある場合、道路斜線等の制限の検討の上で除外できるルールがある。そこに示されている内容と同じ考え方をここでも適用している。
- 住民： 垣又はさくの構造の制限に関して、フェンスの構造など都市計画でコントロールすることができるのか。
- 事務局： 地区計画で定められる項目は決まっており、垣又はさくの構造の制限はその中の一つに位置付けられている。
- 住民： 道路の拡幅については、都市計画の意義について説明されているが、それに関しては悪いことではないので住民は反対しづらい。それを合意しているのかは、別の話であり、個人の財産に制限を考えると、補償等についても考えないと市民からは一方的と思われるだろう。
- 住民： 本日の映写資料をもらうことはできないか。
- 事務局： 後日、ホームページで公開する。
- 住民： 5mに拡幅するには費用が掛かる。以前、撤去費用を出してもらおうことができるか問合せをしたが、その回答が記載されていない。
- 事務局： 家の解体、建替え等のタイミングで塀も解体が必要になる場合は、塀の撤去はご自身で負担していただくことになる。ただし、後退頂いた土地については、市で土地の購入は考えさせていただく。
- 住民： 協力したくても協力ができない。引っ込みたくても、引っ込めない、どうすればよいのか。協力できるような案にしてもらい住み続ける形でまとめてほしい。この制限には反対である。意見書を出したらどうなるのか。
- 事務局： いただいた意見を踏まえ、この案をどうするか検討する期間を設けさせていただき、都市計画案を示していくので、そこで意見がどう反映されたか確認していただくとともに、都市計画審議会ではどのような意見が出され、どう反映したかを審議していくこととなる。
- 住民： 拡幅した部分の道路は誰の土地になるのか。建築敷地に含めることはできるのか。
- 事務局： 4mに満たない部分は、道路敷地の用途としての土地である。これは地区計画に関わらず建築基準法に従うものである。そのため、その部分を市が購入することは考えていない。4mを超える範囲の拡幅部分の土地は、市が購入でき

るように土地の分筆ができる状況であれば市が購入させていただく。拡幅部分は建築敷地には含められない。

住民： 後退した部分の課税はどうなるのか。

事務局： 地区計画に特化した課税ルールはないが、後退部分が公共に要するようになることであれば、申請の上これに基づき課税上の金額が決まる。

住民： 区画道路で4 mの位置づけがされている敷地は、道路後退線から1 mセットバックする部分に塀を建てることはできるのか。

事務局： 建てることが可能である。

住民： 隣地境界線からの60cmのセットバックは、軒も含むのか。

事務局： 外壁の制限であるため、軒はかかって問題ない。

住民： 中高層住宅地区Ⅱで建築物等の高さの最高限度に新たな内容を付け加えた理由はなにか。

中高層住宅地区Ⅱのルールは、今ある建物を前提に作られたように感じる。本来であれば、低層住宅地に向かってだんだんと日影規制がされていくものだと思う。将来のために今から考えておくべきだと思う。

事務局： 狛江市には、平成18年に導入した高度地区絶対高さ制限があり、この計画で今回追加した内の記載があり、高度地区絶対高さ制限と地区計画で内容が異なると齟齬が生じてしまうのであるが、当初の地区計画がそれを踏まえられていなかったため、どちらでも同じ解釈ができるよう高度地区絶対高さ制限と同等とするため追記した。