

調布都市計画地区計画岩戸北三・四丁目周辺地区に関する原案説明会

議事要旨

- ◆日時：令和5年8月27日（日）10時00分から11時30分
- ◆場所：狛江市役所 4階特別会議室
- ◆参加者：市民17名 市議会議員2名 手話通訳者2名（まちづくり推進課6名）
- ◆まちづくり懇談会の内容
 - （1）岩戸北三・四丁目周辺地区の現況と課題
 - （2）岩戸北三・四丁目周辺地区のまちづくりの方向性
 - （3）岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画の原案
 - （4）今後のスケジュール（予定）

◆質疑応答

- 市民： 自宅の場所が、スライド資料P.27の地区の色分けの境目にかかっている、どちらに該当するのかが分からない。どこで確認ができるのか。
- 事務局： 現在、縦覧期間中は、ホームページにて都市計画原案をPDFで掲載しており、そちらを拡大していただくと確認いただける。あるいは、市役所の窓口にてA2判の図面を用意しているのでそちらでも確認いただける。
- 市民： スライド資料P.26地区計画の方針で、「防災上重要な位置づけを担う地区として、安全で良好な住環境の形成を目指す」とある。市内には木造住宅密集地域も存在する中で、それに当てはまらない当地区で「防災上重要な位置づけ」と定める理由を教えてください。
- 事務局： スライド資料P.8に記載の通り、世田谷通りは東京都において「特定緊急輸送道路」と位置付けられており、災害時に落下物の除去を先行して行うとしている。また、世田谷区では「緊急啓開道路」に指定しており、緊急車両の救援ルート役割を果たしている。このように、世田谷通りという防災上重要な位置づけのある道路に接している地区であることが理由の1つである。また、東京都が定めている「防災都市づくり推進計画」において岩戸北四丁目は「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域」として抽出されている。これらの状況を踏まえ、「防災上重要な位置づけ」としている。他の地域よりも優先度が高いという意味ではなく、今回は調布都市計画道路3・4・16号線（以下、「調3・4・16号線」という。）の整備の機会を捉え、防災性の向上に取り組んでいくものである。
- 市民： 自宅が調3・4・16号線にかかっている。これまでも市の整備課に個別で事業スケジュールを聞いたり、本日のような説明会にも定期的に参加したりしているが、スケジュールが全然見えてきていない。整備課からの連絡もないため、はっきりと示して貰いたい。
- 事務局： まちづくり推進課では、どのようなまちづくりを行うかを検討しており、本日のような説明会では道路事業ではなく、地区計画について御説明しているものである。道路事業については整備課の所管となるため、この場での詳細のスケジュールの回答は控えさせていただくが、地権者の方からの御意見として整備課へお伝えする。
- 市民： 第2段階目の検討区域内に住んでいる。第2段階目は次年度以降に検討を進めていくとあったが、今後開催される第1段階目の説明会では、第2段階目の話はないと思って良いのか。
また、世田谷区との関係の影響が強い地区に住んでいるが、今現在具体的に連携・調整を行っているのか、今後予定されているのか教えてください。
- 事務局： 第2段階目の範囲においては、今年度は「地区整備計画」を定めませんが、「地区計画の方針」は地区全体に定めるものであるため、その点はある。
また、今回の地区計画は世田谷区との行政区に位置するものであり、世田谷区の地区計画も関係してくるため、これまでも情報共有を行いながら進めてきており、今後も引き続き検討する。

- 市民： 壁面の位置の制限について、区画道路の境界線からの後退距離が1 mであることについて再確認がしたい。
また、今回は通り抜けできる道路を区画道路に指定すると説明があったが、他の通り抜けられない道や、区画道路に位置付けられない道は4 m未満でも問題ないのか。
- 事務局： 壁面の位置の制限については、スライド資料P.37～39に記載の通り、区画道路の道路境界線から1 m以上としている。今回、区画道路として指定する道路はスライド資料P.33の通りだが、最終的には第2段階の範囲でも区画道路を指定し、壁面後退を設定する考えである。
また、区画道路に位置づけていない道路は4 m未満で良いと考えているわけではない。原則として、建築する上では道路幅員は4 m以上とする必要があるが、一部の道路で4 m未満となっている現状があり、改善する必要があると考えている。行き止まり道路についても同様である。ただ、通り抜けできる道路については、災害時や生活利便性の面で重要であり、安全性も確保されていなければ地域の安全な生活を確保できないため、区画道路に指定したいと考えている。
- 市民： スライド資料P.30の未接続敷地の図のように、自分の所有地が道路に接道しておらず、所有地と道路との間に他人の土地がある場合、強制的に共同化されてしまうのか。
- 事務局： スライド資料P.30の例の図は、あくまでも建築物を接道させるための方針の事例の紹介である。例①は、2 m以上の接道がない場合、建築基準法上建築物を建てられる敷地ではない場合を図示しており、例②は、他人の家の軒下を通らなければ自宅にたどり着けなかったり、通路が完全な私道だったり、完全に自分の土地が道路に接道していない場合を図示している。こうした未接道敷地は当地区内にも存在するため、その解決の一例として共同化を挙げているが、あくまでも方針としての一例であり、市が強制的に行うものではない。
背景としては、多くの空き家は、例①②のような未接道の敷地であることを理由に放置されてしまった結果、空き家になってしまうという事実がある。今回の地区計画を機会に解消していきたいと考え、方針として定めている。
- 市民： 第2段階目においても、区画道路として定められない道路は、どのような扱いとするのか教えてほしい。
- 事務局： 第2段階においても、第1段階目と同様の考えで、通り抜けできる道路を区画道路として定めていきたいと考えている。壁面後退等の制限は、区画道路の沿道において定めていくことになると考えている
- 市民： 地域交流地区Ⅱ内にアパートを所有しているが、アパートの老朽化がかなり激しく、新規の入居者を入れていない状況である。この地区は第2段階目で次年度以降の検討となっているが、このまま建て替えても良いのか、あるいはもう少し待った方が良いのか。また、第2段階目での制限内容について考えがあれば教えてほしい。
- 事務局： 地域交流地区Ⅱは、一部、地区まちづくり計画によって通常より高さの制限が強化されている区域がある地域である。しかし、市としては、喜多見駅から近く、また空地が不足している地域であることから、土地の高度利用をできるようにするのも1つの手段と考え、昨年度、当地区の地権者を対象に、どのようなまちが望まれているかアンケート調査を行った。商業機能が集積するエリアとしての位置付けを望む声が大きければ、第一種住居地域から近隣商業地域等へ用途地域を変更することも視野に入れたが、アンケート結果では現状の土地利用の継続を望む声が多かったため、現時点では用途地域を変更する予定はない。
現時点では、第2段階における制限内容として、地区計画による区画道路の指定や壁面の位置の制限等を想定している。また、防火指定の強化も検討し、火災

に強いまちづくりを考えている。

－以上－