

用途地域等の一括変更の素案に関する説明会
議事録（要旨）

日時：令和4年10月16日（日曜日）10時00分から11時00分

場所：市役所4階 特別会議室

住民：4人

市：（狛江市）松野課長、富永副主幹、伊藤主任、阿藤主任、安岡主事

委託業者：上坂、田中（昭和株式会社）

1. 説明内容

- （1）今回の用途地域等の一括変更のポイント
- （2）用途地域等の一括変更の経緯
- （3）用語の解説
- （4）用途地域等の変更素案
- （5）今後のスケジュール

2. 質疑応答

住民：非常に細かく図面で説明をしてもらったが、狛江市全体のどこに当たるのか位置を示してもらえるとより理解が進むと思う。

市：スライドの17ページの右側に狛江市全域の地図を示しており、当該地図の丸囲みの数字が詳細を説明するスライドの番号とリンクしている。全体的な位置関係は、こちらを御参照願いたい。

住民：No. 6 岩戸南二丁目の変更について農地が関係するとの説明があったが、地目の変更となったことによる変更なのか。また、農業委員会に関係しているのか。

市：当該箇所は、昭和後期に存在した畑の境を根拠とした用途地域界が残ったままであるため、境界の根拠を真北見通し線へ変更し、根拠を明確にするものである。かなり前から宅地化されているため、恐らく農転の手続は済んでいると思われる。

住民：今回の用途地域変更に伴いデメリットを受ける地権者はいるのか。

市：今回の用途地域変更の目的は、根拠が消失したり、また根拠が不明確な箇所を数値等で明確にすることであり、地権者に大きな影響を与えないように検討を進めてきた。また今回の変更の影響を受ける地権者とは事前に協議をしておき、悪影響が無いことも説明済みである。

住民：用途地域変更等都市計画変更は、どのような流れで最終決定するのか。

市：スライドの30ページを御覧いただきたい。都市計画変更は狛江市が決定するが、都市計画審議会に諮り、答申を受け、これに基づき狛江市が告示する。今回の場合は、令和6年5月頃に変更の告示をする予定である。議会の議決は要さ

ないが、報告はする。

住民：都市計画審議会への諮問とは、一般市民から要求できる内容なのか。例えば、昔からの工業地域で現在準工業地域に指定されているが住宅が建ち並んでいる箇所が見受けられる。このような計画と現況が乖離している場合、行政としてどのようにまちづくりを進めようと考えているのか。

市：用途地域に相応しい土地利用の循環が続くとは限らないため、事例のような乖離は生じるが、用途地域は容易に変更出来ない。変更するためには、上位計画である都市計画マスタープランにおいて、まちづくりの方針を示す必要がある。狛江市では、現在令和4年12月の見直しに向けて検討を進めている。東京都内において用途地域を変更するためには、都市計画マスタープランにまちづくりの方針を示すとともに、ローカルルールである地区計画を定め、規制の強化や緩和を併せて行っていく必要がある。地区計画を定めるにあたっては、狛江市の検討内容に市民の意見を求めるケースや、まちづくり条例に基づく市民活動より要望を受けるケースがある。

住民：第一種低層住居専用地域において、駐車場や資材置場として利用されている土地利用の考え方を教えて欲しい。

市：住居系の用途地域であっても住居系以外の土地の利用は可能である。建物を建てる際には、都市計画法により用途地域等が指定され、個別的には建築基準法により制限がかかるが、駐車場や資材置場は建築行為には該当しないため、そういった制限はかからない。

住民：狛江市の第一種低層住居専用地域では、敷地面積の最低限度を100㎡以上と定めているが、狛江市内ではいわゆる狭小住宅の建設は出来ないのか。

市：狛江市の第一種低層住居専用地域では、敷地面積の最低限度を100㎡以上と定めているため、土地を分割する際は100㎡以上でなければ、建物の建築は出来ない。ただし、制限がかかる以前より100㎡未満であった土地については、例外として建物の建築が認められている。第一種低層住居専用地域以外の用途地域においては、敷地面積の最低限度を定めていない地域もあり、必ずしも100㎡以上の敷地が必要とは限らない。

住民：100㎡の規制は第一種低層住居専用地域の全てではなく、スライドに「一部を除く」との記載があるが、それはどこか。

市：東野川の大規模マンションの開発があった箇所で、建蔽率50%、容積率150%の第一種低層住居専用地域である。

住民：100㎡の例外はあるのか。

市：平成18年に都市計画決定した内容が原則となるが、地区計画による規制の強化や緩和は可能であり、実際に規制を変更している地区計画もある。

また狛江市においては、都市計画法上の規制のみならず、まちづくり条例や地区計画により敷地面積の最低限度を規制している。

住民：防火地域が指定されていない地域における屋根の不燃化を進めることは良いこ

とだと思ふ。

市：狛江市において防火地域や準防火地域は、第一種低層住居専用地域以外の用途地域には指定されている。第一種低層住居専用地域は未指定であるものの屋根の不燃化を図っており、また容積率や建蔽率により延焼のリスクを勘案したまちづくりを行っている。ただし、東京都が今年度発表した首都直下地震による建物消失の被害想定によると、狛江市は多摩地域でワースト1位であり、今後は防災の視点からまちづくりを議論していく必要がある。

住民：ソーラーパネルを設置する場合の規制や設置の推進の考えがあれば教えて欲しい。

市：東京都が戸建住宅へのソーラーパネル設置による太陽光発電の推進を条例化する動きを見せている。また、狛江市はゼロカーボンシティを宣言しているため、出来るだけ自然エネルギーを利用する方針である。まちづくり条例においても、建物を建築する際にソーラーパネル設置を呼び掛ける交渉を考えている。ただし、設置にも費用がかかるため、東京都や担当部署が補助等の検討をしている。

住民：ソーラーパネルの設置は東京都の条例で義務化されているのか、または義務化にむけたスケジュールが決まっているのか。住宅メーカーが建築する新築物件に対する義務であるのか。

市：東京都が条例化する方向でパブリックコメントを行っている。スケジュールは決まっていると思われる。戸建住宅へのソーラーパネル設置を推進するために住宅メーカーに義務付けることが東京都の考えである。

以上