

岩戸北三丁目・四丁目周辺地区に関するまちづくり懇談会

議事要旨

- ◆日時：令和4年10月23日（日）10時00分から11時30分
- ◆場所：岩戸地域センター 2階会議室
- ◆参加者：市民20名 市議会議員3名（まちづくり推進課7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）住民アンケート結果概要
 - （4）まちづくりの方針（案）
 - （5）今後のスケジュール（予定）

◆質疑応答

- 市民： 用途地域等の変更案について意見がある。
スライド 30 の変更後の③は、第一種低層住居専用地域のままとする案になっているが、この③は世田谷通りと調布都市計画道路 3・4・16 号線（以下「調 3・4・16 号線」という。）に挟まれた区域であり、第一種中高層住居専用地域に変更した方が良いのではないか。
現地を見ると分かるように、老朽化した建物が多いが、現在の建蔽率 40%、容積率 80%では建て替えるにも難しい。
- 事務局： 昨年のまちづくり懇談会の際は、①②③の全体を第一種中高層住居専用地域に変更する案を御説明したが、現在の環境に満足されている方々から否定的なご意見を頂いた。
それを踏まえ今回は、現状として集合住宅が建てられている①の区域を中心に、第一種中高層住居専用地域に変更し、戸建ての多い③の区域は現状の第一種低層住居専用地域のままとする案として説明させて頂いた。
現状のままを望むか、変更するか、様々な御意見をいただければと思う。
- 市民： 先ほどの意見に関して、私は現状の第一種低層住居専用地域であってほしいと思う。別途質問が 2 点ある。
1 点目は今回の地区計画では地区整備計画は立てないという理解でよいか。
2 点目はスライド 42 の工作物の設置の制限について。
何センチメートルの範囲か読み取れないが、この範囲では門や郵便受け、インターホンなどが設けられなくなると思う。地震時のブロック塀の倒壊などを避けるためという説明があったが、そういった被害はほとんど旧耐震基準のもので、新耐震基準の法が整備されている現在、このように強く私権を制限する必要はないのではないか。
- 事務局： 1 点目の地区整備計画について。
今回の案では、スライド 31 の内容を地区整備計画として策定する予定である。
2 点目の工作物の設置の制限について。
今回の案では、スライド 41 のように壁面の位置の制限を設けることを予定している。道路境界には建て詰まり解消のために制限を設け、隣地境界についても、民法上の 50 センチメートルを踏まえ 60 センチメートルとして設定し、スライド 42 の右下の図のように、道路側の壁面後退区域には、工作物の制限も設定する案としている。
防災性・通行性の向上のため、市として今回の提案をしているが、その分、お住まいの皆様には制限がかかるので、議論したいと思う。
こちらのスライドは岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画の際に説

明した資料である。

道路際のブロック塀が、仰る通り基準を守って作られていれば良いが、倒れてくる可能性もある。このためその区域に工作物の設置を制限し、垣・柵としてはフェンスや生け垣にする形として、案1や案2。壁面後退は設定するが、インターホンが設置できるような壁などを可能とするのが案3である。

市民： 今回の資料は、案3と違ってよいのか。

事務局： 今回は、案1や案2を提案している。

市民： 交通量もそれほど多くなく、そこまでやる必要性はあるのかと疑問に感じる。

事務局： 市は、市道24号線と市道609号線の2路線を主要な生活道路と考えており、6メートルのゆとりある空間に拡幅していこうと考えている。それ以外の区画道路は建築基準法上求められる最低幅4メートルを想定している。

市民： 何に対してゆとりのある道路なのか。

事務局： 通常時の通行と災害時の通行のゆとりを想定している。

市民： 市は交通量調査を行っていたと思われるが、私自身としては交通量は多くないと認識している。

事務局： 生活道路部分までは交通量調査は行っておらず、比較的交通量の多いと思われる一の橋通りと609号線の拡幅を提案させていただいた。

市民： 今の話題に関連して、意見がある。

壁面後退と垣又は柵の構造については、制限をやめてほしい。プライバシーや防犯の問題も考慮のうえで検討してほしい。

事務局： 貴重な意見として承る。

市民： 質問が4点ある。

1点目は一の橋通りの道路拡幅について。

防災面等の理由を挙げているが、現在既に5.5メートルの幅員があり危険な道路とは認識していない。災害時の緊急車両も通行はできる幅があり、拡幅の必要性がないのではないか。

2点目は防災上の課題について。

スライド9で説明あった延焼被害が大きく想定されている地域は世田谷通り南側であると認識しているが、世田谷通り南側ではどのような災害対策をしているのか、またそれによる効果はどの程度か。また一の橋通りを50センチメートル拡幅することによる被害軽減効果について提示できる資料があるか。

3点目は壁面後退について。

防災性や防犯性の説明があったが、既にそのような危険な所は少なくなっている。新たな制限をかけることに土地所有者は納得できない。前回(令和4年3月)の意見と市の見解のPDFを見ると、「壁面の位置の制限をさらに設けることによる御負担を考慮し、慎重に検討してまいります。」とあるが、そうして検討した結果がこれなのか。また、壁面後退した区域は、買い取ってもらえないのか。

4点目は道路区域となる部分の買取りについて。

既に93センチメートルほどを道路区域として無償提供しているが、今回の拡幅に際して、その部分の扱いはどうなるのか。また、土地の買取りに応じない場合はどうなるのか。

事務局：

1点目の一の橋通りの道路拡幅に伴う効果について。

提示できる数値データは現状存在しないが、6メートル以上の道路があることで緊急車両の通行や、消防活動などが行いやすくなる。東京都の定めた「防災まちづくり推進計画の基本方針」においても6メートル以上の道路整備を推進している。

2点目の防災上の課題について。

世田谷通りの南側は、水道道路沿道のまちづくりで現在検討しており、数値等の裏付けはまだない。

3点目の壁面制限について。

岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画では案3を採用しており、基本的に区画道路沿いに関しては壁面線の後退は必要であると感じている。ただその上に更に工作物の制限をかけることは過剰ではないかという意見を頂いたので改めて検討したいと思う。

4点目の道路区域の土地の買取りについて。

本道路は市民の方の御協力のもと昭和50年代に道路区域を定め整備されている。当然道路区域には入っているが市に帰属されていない部分も多く存在する。

今回の拡幅により、市に帰属されていない道路区域の外側に、新たな買収地ができることにより市道と民地の飛び地が発生するのではというご心配があるのかと思われるが、道路区域部分は元々宅地に含まれていないため、接道上是問題ない。

市民：

世田谷区喜多見在住だが、岩戸北四丁目に事業用の土地を所有しているため懇談会参加している。質問が3点ある。

1点目は地区計画違反による罰則について。

仮に壁面制限が案1・2で決まった場合、案3の条件に則って建築した場合地区計画による罰則などがあるのか。

2点目は壁面後退に伴う税制優遇があるかについて。

案3で建築した場合はそのまま固定資産税を徴収するが、案1・2に則って建築した場合は固定資産税や相続税の割引するなどの検討した上で案を作成したのか。

3点目は地区計画の違反の取締りを行う部門があるかについて。

世田谷区においても接道部の7割を緑化する規則が定められているが、建築時には守っていても防犯上等の理由で数年後にはやめてしまう家も多い。罰則も取り締まりもないため、形骸化している。今回の地区計画も世田谷と同じ道を辿るのではないかと危惧している。

事務局：

1点目の地区計画違反の罰則について。

地区計画で定めた制限については、確認申請の中で関連法規の適合性の照会があり地区計画に適合していない場合は建築確認が下りない。

2点目の壁面後退に伴う税制優遇があるかについて。

私道であっても建築基準法上の道路に指定されている部分は固定資産税の減免を課税部門に申請できるが、今回の案1・2は建築敷地として捉えているため減免の対象にはならない。なお、案3も同様に固定資産税の減免はない。

3点目の地区計画違反を取り締まる部門と罰則があるかについて。

都市計画法では地区計画の区域内において建築等の届出について規定しており、虚偽の申請をしたものに対し罰則を行うこととなっているが、建築した数年後に新たに塀を建てる等の違反に対して罰則は今のところない。取り締まる部門も現在はない。

市民： 用途地域の変更について意見がある。

スライド28で「幹線道路沿道地区I」は計画道路の整備が進んでいることや、沿道に商業空間等を誘致できる空間があるため、用途地域を第一種中高層住居専用地域ではなく、近隣商業地域に変更してほしいと考える。

事務局： 調3・4・16号線の沿道は、都市計画道路の事業認可以前から第一種住居地域に指定している。近隣商業地域より小規模にはなるが、通常の商業店舗も建築可能である。今後の検討の意見として承る。

市民： 意見が2点ある。

1点目は用途地域について。

スライド30のうち③の部分については、今回提示された通り現状のままの用途・容積としてほしい。これまで第一種低層住居専用地域だったところが第一種中高層住居専用地域に変更され高層住宅が建てられると、低層住宅は日照が保てなくなり外観の変化を余儀なくされ、コミュニティの崩壊につながる。

2点目は、壁面制限について。

他の方々の意見のとおり、今回の案は私権に大きな制限をかけていることを認識し、拡幅に伴う防犯やプライバシーの課題について改めて検討してほしい。

制限の内容についても、岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画等の地区計画では、門柱についての一部例外規定があるため、本地区区計画でも案3にする場合は同様に記載を検討してほしい。

合わせて地区計画の策定に向けた合意形成について質問したい。

8月に地区計画に関するアンケートを実施したとのことであったが、このアンケートは道路沿道の人だけを対象として行ったのか。私の家には届いていない。よりエリアを広げるなど住民の意見を聴ける機会をもっと増やすべきである。

事務局： 地区計画の策定に向けた合意形成についての質問の回答について。

地区全体のアンケートは令和2年に既に実施しており、今回は道路の拡幅や用途変更によって影響を受ける権利者に対象を限定した形で実施した。

市民： 影響の大小で分けるのではなくて地域全体で行うべきと考える。以前アンケートはあったが、それ以降に地区計画のことを新たに知った住民もいると思うので広く意見を聴いてほしい。

事務局： 懇談会後に説明動画等をホームページに掲載していくのでそちらも確認してい

ただきたい。

市民： 住民側からアクセスしなければならないものではなくて、市から改めてアンケートを配るなどしてほしい。意見募集の期間を設けたと言われても気付かない方も多いと思う。

市民： 用途変更について質問がある。
スライド28で「地域交流地区Ⅰ」の近隣商業地域への用途変更についてはアンケート結果を考慮して、用途地域の変更は考えていないとの発言があったが、スライド29には「段階的に地区計画及び用途地域等の見直しを検討する」と書かれているのはどういう意味か。

事務局： 今回の地区計画策定のタイミングで「地域交流地区Ⅰ」を近隣商業地域に用途変更することは考えていない。

ただし、上位計画である都市計画マスタープランに示すとおり、市域全体で捉えると喜多見駅周辺は商業施設を誘致すべき空間であると考えているため、将来的に用途変更が発生することもあるという意味で記述している。

市民： 一の橋通りの拡幅について質問がある。
一の橋通りを最終的に6メートル道路に拡幅することのだが、過去に現在の5.5メートル道路に拡幅する際は無償提供をした経緯がある。その際は三丁目側が提供した。今回6メートルに拡幅するにあたっては、三丁目と四丁目のどちらを拡幅するのか。

また、道路拡幅の整備理由について意見がある。
歩行者の安全性や緊急車両の通行の為など様々な理由はあるかと思うが拡幅する理由が説得力に欠けている。

事務局： 一の橋通りの拡幅について。
拡幅は現道に基づいて拡幅をするため両側に拡幅する予定である。過去の拡幅においても、道路中心から均等ではないものの、多くは両側に後退されている。

拡幅理由の説得力がないことへの意見について。
拡幅することの必要性について沿道の方にアンケート調査を行い、半分以上の方から賛成を頂くことができたため、今回この案を示した。様々な意見があることは認識しているが、我々としても地域の方の声を聴いたうえで検討していることをご理解いただきたい。

市民： 先ほどの一の橋通りの拡幅に関する追加意見がある。
一の橋通りの交通量はあまり多くないとの意見があったが朝と夕方に抜け道として利用されている現状がある。単に拡幅するだけでは、その傾向を強めるだけとなりかねない。拡幅の必要性がないという意見が出ている以上は、その意見を無視せずに拡幅することなしに安心安全を守る対策を検討してほしい。

現状、一の橋通りは歩行者線の中に電柱等があり、みんな歩行者線をはみ出して歩いているため、子どもや高齢者、車椅子等がみんな安全安心に歩行できることを計画の中に記載してほしい。そして、拡幅することなくこれらを実現できるような

計画としてほしい。沿道沿いの住民は交通量が増えることを望んでない。

また、通販宅配事業者のトラックが朝十数台並ぶことがある。トラックの通行は不可ではないかと問うと軽量トラックなので禁止車両に該当しないとの回答があり、警察も認めていた。このような通行に関する制限も含めて地区計画を策定することをぜひお願いしたい。

市民： 改めて道路拡幅について意見がある。

被害想定の数値から計画を進めるのであれば、世田谷通り北側・南側など、各地域でどの程度の被害がでるのか検証していただきたい。

また、拡幅する際に権利者が道路買取りに応じない場合はどうするのかについて回答をもらっていない。

事務局： 道路区域となる部分の買取り拒否の場合について。

拡幅する前提での回答となるが、分筆出来ず買取り申出ができない等様々なケースが考えられる。その場合は、私有地のまま道路区域として取り扱う。区画道路として設定した以上は道路区域にも入れ、しっかりと市が管理する予定である。

市民： 強制的に道路になるということか。

事務局： 地区計画の地区施設として定めた場合は、建替え等の土地利用が変わる際に地区計画のルールに準じることになり、道路となるということである。

－以上－