

岩戸北三丁目・四丁目周辺地区地区計画の素案に関する まちづくり懇談会 議事要旨

- ◆日時：令和5年6月25日（日）10時00分から12時30分
- ◆場所：防災センター 4階会議室
- ◆参加者：市民14名 市議会議員2名（まちづくり推進課9名）
- ◆まちづくり懇談会の内容
 - 1 地区の現況と課題
 - 2 まちづくりの方向性
 - 3 地区計画の素案
 - 4 今後のスケジュール

◆質疑応答

- 市民： 1点目、P29に示されている区画道路の番号が今までの説明から変更されている。なぜ変更されているのか説明がないため、良いか悪いか判断がつかない。
- 2点目、区画道路の沿道では壁面後退や工作物の設置制限等があるが、第二段階の区画道路についても制限がかかるはずであるにもかかわらず、なぜ第二段階目の説明をしないのか。
- 事務局： 1点目については、元々区画道路としていた路線を主要な生活道路に変更したため、区画道路の番号を振りなおしている。
- 2点目については、区画道路の設定は地区整備計画の区域内で定めるものである。地区計画の方針において、調布都市計画道路3・4・16号線(以下「調3・4・16号線」という。)の整備に合わせ幅員4m以上の生活道路網を形成するため、区画道路を位置づける方針としているが、第1段階に定める区画道路としては、あくまで図に示した地区整備計画の区域内のみ位置づけを行うものである。
- 市民： 地区整備計画において、区画道路に関する制限をかけることとしているのであれば、同じ路線には同様の制限がかかることになるはずである。
- 事務局： 前述の通り、第1段階の地区整備計画の区域内のみ、区画道路を位置づけているため、該当箇所にものみ制限が発生する。
- 調3・4・16号線の整備をきっかけに、令和2年度より岩戸北三・四丁目周辺地区(以下「本地区」という。)のまちづくりを検討してきた。幹線道路に接続する主要な生活道路を拡幅する提案を行ってきた。木造密集地域と同等の地域であることから、道路に面する建物の外壁の後退をさせるような提案も行ってきた。今年度3D都市モデル事業を実施する予定であり、その結果を用いて引き続き検討を行っていきたいと考えている。しかし、調3・4・16号線沿道については、都市計画道路事業における用地交渉等を行っており、建物の再建に当たっては、都市計画のルールを早急に決める必要があると考えている。このようなことから、本地区全域ではなく、都市計画道路の沿道について先にまちづくりのルールを決定し、その他の地区については、時間をかけて防災性を向上させる手法などについて検討していきたいと考えている。
- 今後、区画道路の幅員や壁面の位置の制限等に関する内容については、引き続き検討していきたい。
- 市民： 地区計画の方針と地区整備計画の区域が異なることは認識している。路線における区画道路に係る壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置制限について、第一段階において決定した事項が、第二段階においても同様の内容が決定することになると考える。次年度以降に決定すると説明していたが、区画道路に関する制限については今回決定してしまうのではないか。そういったことを隠して市が決定しようとしているように見える。
- 事務局： 市の考えとしては、区画道路沿道の制限については岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区など他の地区計画でも定めた事例もあり、第二段階の区域において

も定めていきたいと考えているが、今回の1段階目で決定するものではなく、話し合いを継続していく予定である。隠して決定しようという意図では無い。

市民： 手続を段階に分けて行うことは法的に問題ないと思うが、第一段階として決まったことが既成事実として、第二段階目においても同様の制限が決まってしまうことは困る。段階を分けずに、一度に決定した方が分かりやすいと考える。

事務局： 地区整備計画を2段階に分けて決定していくことするため、第一段階としては、第一段階の地区整備計画の範囲にしか区画道路を定めることができない。

市民： 今回、区画道路の指定を見送ればよいと考える。

事務局： ご意見として承る。

市民： 配布資料がモノクロのため、色で説明されても内容が分からなかった。カラーの印刷などいくらかかからないだろう。カラーコピーした資料の配布がないのは不親切である。

25 ページに記載のある一の橋通りと市道 609 号線の拡幅について、話し合っていくと言いながら「将来的に拡幅を検討する」というのは、どちらか分からない。曖昧な説明はしないでほしい。

また、24 ページにおいて、駅前の「地域交流地区Ⅱ」においては、商業的な方針が記載されている。一方、二の橋商店街周辺の「主要生活道路沿道地区」においては、現状が商店街であるにもかかわらず、なぜ同様に商業的な方針となっていないのか。

近隣商業地域や準工業地域において、用途地域が本来求める用途とは異なる用途の建築物が立っている地域がある。市は、そういった点もきちんと考えて、方針にも反映してほしい。

地域交流地区と主要生活道路沿道地区の間にある地域について、用途地域を近隣商業地域に指定してほしい。すぐには回答できない内容だと考えているので、次回以降の機会に市の見解を示してほしい。

事務局： 資料については、カラーのものを配布できるよう検討させていただく。

その他については、ご意見として承る。

市民： 地区計画において、喜多見駅の改札口、駅周辺の道路の安全性や広場についての説明が良く分からなかった。

事務局： 喜多見駅の改札口については、地区計画では整理できない内容である。広場については、地区施設として確保することを考えている。

市民： 35 ページに記載されている壁面後退の工作物の設置の制限については、反対意見が過去にもあったが、説明内容が変わっていないように見える。また、この制限では「電柱及び無電柱化に伴う変圧器等公共公益上必要なもの」は除くこととされているが、地権者の同意がなくても電柱等が敷地内に移設されることがあるのか。

事務局： 地権者の同意なく電柱などが設置されることはない。同意のもとで設置することとなった際に、それを妨げることはしない、という意味の制限である。

以上