

都市計画の原案に対する意見書の要旨及び市の見解

●都市計画名称 : 調布都市計画地区計画岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画 (決定)

原案告示日 : 令和5年8月24日 (木)

原案縦覧期間 : 令和5年8月24日 (木) から9月7日 (木)

意見書提出期間 : 令和5年8月24日 (木) から9月14日 (木)

意見書数 : 3通 [3名]

項目	意見 (要旨)	市の見解
地区計画の 目標について	<p>地区計画の目標に「幅員4m未満の狭あい道路及び通路が多く、道路に近接して建築された建物も多く見られる」とあるが、「多く」という主観的な表現は適切でないとする。理由を以下に示す。</p> <p>①狭あい道路が多いとあるが、都市計画マスタープラン改定の過程で明らかになったように、狛江市では狭あい道路を正確には把握していない(把握方法は地図を拡大して計測する手法とのこと)。</p> <p>②地区整備計画では既設・拡幅の別が記載されているので精査したと思うが、4mに満たず拡幅とされているのは14路線中4路線である。</p> <p>③道路に近接して建設された建物が多いとあるが、「近接」「多い」の定義を定めて地区全体を調査した結果だろうか。そうでなければ主観にすぎないのではないか。</p> <p>④「幅員4m未満の狭あい道路及び通路が存在し、道路に近接して建築された建物も見られる」との表現が適切ではないかと思う。</p>	<p>意見を踏まえ「幅員4m未満の狭あい道路及び通路が存在し、道路に近接して建築された建物も見られる」と修正いたします。</p>

<p>地区施設の整備の方針について</p>	<p>一の橋通りの拡幅に反対である。(地区施設の整備の方針)</p> <p>理由1 一の橋通りは沿道地権者がこれまでに1m近くの土地を道路使用へ無償提供または寄付したことにより既に5.3m～5.7mの幅員があり、利便性、安全性、緊急車両の通行に問題はない。</p> <p>理由2 この地区の地震における火災危険度は、三丁目で0.11棟/ha、四丁目で0.26棟/ha(2022年地震に関する地域危険度測定調査より)と既に比較的低く、拡幅による防災効果は限定的である。</p> <p>理由3 今後拡幅を検討する市道609号線では敷地のうち道路中心線より3mの部分を市が買い取るとされているのに対し、既に沿道地権者の負担により拡幅を実施した一の橋通りでは、道路使用に無償提供している敷地の場合、本計画による追加拡幅部分を、敷地を分断して売却することになり公平性がない。</p>	<p>東京都の定める「防災都市づくり推進計画(令和5年3月改定)」においては、防災都市づくりの整備方針として、延焼遮断帯を形成する都市計画道路等の整備だけでなく、「緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動が行える幅員6m以上の道路や、円滑な避難に有効な幅員4m以上6m未満の道路(防災生活道路)への拡幅整備を進めることで、防災上重要な道路のネットワークを確保するとともに、沿道建築物の建て替え等による不燃化・耐震化の促進や、防災生活道路の整備を契機とした沿道のまちづくりへの機運醸成を図って」いくことが示されています。こちらに基づき、一の橋通り及び市道609号線は緊急車両の通行や円滑な消化活動等が可能な6m以上の幅員を確保することが望ましいと考え、拡幅する案を提案いたしました。</p> <p>拡幅については様々な意見を頂いているため、今回の第1段階においては、方針附図において「今後地区整備計画への位置づけを検討する施設」として「生活中心道路 拡幅の検討」に位置付けることといたしました。今後、懇談会の開催等を通して地域住民の方々と意見交換し、第2段階目に向けて検討を進めてまいります。</p>
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>地区施設について</p>	<p>私は、市が提案した2段階方式の問題点として、1段階目で幹線道路沿道地区に入っている区画道路の両端の規制を決定すると2段階目ではその規制が既成事実となって、住民の議論に関係なく区画道路の真ん中もそのままの規制で決定されることになる、ということを指摘した。</p> <p>市からの回答は「1段階目の地区整備計画として提案した壁面位置の制限や工作物の設置の制限の内容は、地区全体としてなるべく統一的に定めていくべきであり、2段階目においても同一の制限内容を提案させていただきたいと考えています」とのことであり、既成事実を作ってそれを踏襲させようとしているわけで、そのような進め方は市が言う「地域にとってより良い形となるよう議論を重ねながら検討していきたい」こととはかけ離れていると言わざるを得ない。</p> <p>本当に地区全体として統一的に定めるべきと考えているのであれば、住民に説明して議論すればよいだけだが、それを行おうという市の姿勢は見られない。</p> <p>第2段階で既成事実なく市と住民が議論していくために、住宅地区に関係する区画道路を今回の都市計画で定めないことを求める。</p>	<p>現在、調布都市計画道路3・4・16号線（以下、「調3・4・16号線」という。）の道路整備事業中であり、住宅等の建て替えが今後進んでいくものと考えられます。こうした状況のなか、早期に地区計画を策定し、都市計画道路の沿道において、地区施設の指定をはじめとした地区整備計画を策定することは、目指すべきまちの姿を実現していく上で重要です。</p> <p>第2段階においては、まず市として第1段階目の制限内容を前提とした案をお示しすることが考えられますが、この案に基づく意見交換によってまちづくりの検討を進めるためのものであり、市の案をそのまま決定しなければいけないものではありません。</p>
	<p>第1段階として区画道路を定めてしまうと、入口と出口において壁面後退等の仕様が決まってしまう。調3・4・16号線と世田谷通りに挟まれる地域ことは、第2段階でじっくり話しあいましょうといわれても、入口と出口の仕様が決まってしまうと、それが既成事実となって、自由な議論が阻害される可能性がある。</p> <p>ところが、上記図の左の赤字の回れる道路と青字の道路は、原案説明会で初めて区画道路とされたものである。この沿道の住民の中には、うちは関係ないと思われる住民もいるかもしれない。ところが、突然、入口と出口の仕様が決まった状態で区画道路と指定されたことになるのである。住民に対する説明が不十分、住民の議論が不十分であることは</p>	

<p>地区施設について</p>	<p>明らかである。</p> <p>原案の区画道路については、未だ住民に周知されているとはいえ、議論の機会が奪われたままである上、そもそも理由も定かではないことから、第1段階の決定からは区画道路の議論は除外すべきと考える。役所自身が、調3・4・16号線と世田谷通りに挟まれる地域のことは、第2段階でじっくり話しあいましょうと明言しているのである。調3・4・16号線と世田谷通りに挟まれる区画道路については第1段階での決定から外して、第2段階での自由な議論によるべきである。</p> <p>第1段階で住民への周知、説明が不十分なままに半ば強引にすすめられてしまうと、第2段階でも同様の進め方をされてしまうのではないかと不安になる。</p> <p>役所の考えに沿った意見のみをとりあげることなく、アンケートを広く実施し、多数者の意見を反映したまちづくりがなされることを切に希望する。アンケートの際には、誘導尋問とならないように配慮し、メリット・デメリットを説明した上でのアンケートとすることは言う前でもない。</p> <p>なお、本意見書を含め意見書はそのまま都計審に提出することを求める。役所の説明のみを聞くのではなく、住民の生の声を聞くことで、公平かつ住民の意見を反映した地区計画の決定が可能と考える。</p>	
	<p>方針附図において「今後地区整備計画への位置づけを検討する施設」として提示された区画道路の選定理由について、市は論理的な説明ができなかった。（「通り抜けを考えて選定」との説明であったが、一の橋通り左側のループ部について「ループを回って通り抜けることを想定」という市の説明には会場から失笑が漏れていた。また、質問を遮られたので聞けなかったが調3・4・16号線の右側には行止りの道路が選定されているため、市の説明は全く論理的ではない。）</p>	<p>区画道路は、地区内の生活道路のうち、通り抜けができる道路を選定しています。建築基準法に定められる幅員4mの道路によるネットワークを形成し、地域の交通安全性・防災性の向上を図ることを目的とするものです。</p>

このように市の担当部局でさえ説明できない資料を都市計画決定することに大きな疑問を感じる。

第1段階においては区画道路は指定しないで、第2段階で住民の意見を聞いた上で、区画道路の指定・整備について決定してほしいと考える。

原案提出前の最後のまちづくり懇談会（令和5年6月）では、地区施設として15の区画道路が指定されており、原案提出の直前までそれを前提に議論してきた。

ところが、令和5年7月31日の都市計画審職会を傍聴した際、区画道路を減らしたという話があった。急な話であった上、どの区画道路が残り、どこが減ったかについて、一住民である私は知ることができなかった。つまり、この区画道路の変更自体、住民説明を経ることなく、原案提出に至ったわけである。

地区施設について

何を基準に減じたのかを、8月23日に役所で聞いたところ、補償金額の算定をする上で必要だからということで詳しい説明があった。とするならば、世田谷道路に接続する区画道路については、補償は予定されていないことから必要ないのではないかと尋ねたが、その時明確な回答はなかった。

原案説明会でその旨を再度問おうと考えていたところ、役所は、通り抜けできる道を残したと理由を変えてきた。たった2日で理由を変更してきたのである。区画道路の指定に大きな理由がないことの表れとしか思えない。

通り抜けできる道を残したという役所の説明によったとしても、「地区整備計画の方針図（方針付図）」で指定されている以下の赤字の道路については、合理的な理由とはなりえない。

つまり、左側の赤字の回れる道路については、いったい誰がぐるっと回って通り抜けするというのだろうか。右側の赤字の道路については、

<p>地区施設について</p>	<p>世田谷通りを走っていた車がなぜいったん世田谷通りから中に入って、また世田谷通りにでるといいう通り抜けをするのだろうか。区画道路の指定の必要性に全く合理性が認められない。</p>	
<p>壁面の位置の制限について</p>	<p>建蔽率 60%の小規模宅地に対する壁面の位置の制限に反対である。</p> <p>理由 1 建築可能な敷地面積の最低限度の設定のない、建蔽率 60%の小規模宅地では、壁面の位置の制限によって所定の建蔽率の建物を建てられない可能性がある。角地の建蔽率緩和により建蔽率 70%の場合では土地の状況によっては 120 m²超でも、建蔽 60%では土地の状況によって 50 m²程度で所定の建蔽率の建物が建てられない可能性がある。事実上建蔽率を制限することとなる規制についてどう考えるのか。</p> <p>理由 2 厳しい壁面の位置の制限は、狭小敷地を認めることと矛盾する規制である。</p> <p>理由 3 他の自治体で、建築可能な敷地面積の最低限度の設定のない建蔽率 60%の小規模宅地に、道路境界線より 1mの壁面位置の制限を設ける例はあるのか。少なくとも敷地面積の最低限度があるのではないか。さらに敷地面積により、あるいは敷地の奥行により規制の対象としない例もある。</p> <p>理由 4 狛江市の地区計画でも、敷地面積の最低限度の設定のない、建蔽率 60%の中高層住居地域の小規模住宅に壁面の位置の制限を設けることは初めてのようである。今回の整備計画の範囲に事実上建蔽率の制限となる敷地はないのかもしれない。しかし今後敷地を分割する際の敷地面積の規制はない。また後背部にも同様の規制を考えているのなら、慎重に検討すべきだと思う。狛江市では建蔽率 60%の中高層住居地域に壁面の位置の制限を既に導入済みとの見解かもしれないが、大規模集合住宅、大規模研究施設、大規模医療施設、大規模商業施設、あるいは商店街と、小規模な宅地を所有し住んでいる市民とでは状況が違うことを</p>	<p>壁面の位置の制限をはじめとする建築制限が、その土地における土地利用の可能性に対してどの程度影響するかという観点は、都市計画を定めるうえで考慮されるべきものです。</p> <p>今回の地区整備計画では、幹線道路沿道地区 I において、建築物の敷地面積の最低限度を 70 m²と設定しています。この制限により小規模宅地の発生が抑制されるため、壁面の位置の制限によって土地利用の可能性が大きく阻害されることはないものと考えます。</p> <p>また、小規模宅地が多い住宅地ほど、建築物どうしの離隔は狭くなる傾向にあります。避難路等の確保のために、道路境界線からの壁面の位置の制限を行うことは、防災上重要になると考えます。</p>

壁面の位置の制限について	ご理解いただきたい。	
	<p>整備計画として壁面の位置の制限を第1段階で導入することに反対である。</p> <p>理由1 今回の整備計画の範囲にこの規制を導入することで、後背部にも既成事実として当然に同じ規制を導入する意図であると容易に想像できる。十分に住民の理解が得られていないと思える現段階で性急に導入するのは疑問である。</p> <p>理由2 敷地面積の最低限度の設定のない建蔽率60%の小規模宅地にこの規制を導入することが事実上建蔽率の制限につながるについて十分検討されたのか疑問である。</p>	<p>第2段階においては、まず市として第1段階目の制限内容を前提とした案をお示しすることが考えられますが、この案に基づく意見交換によってまちづくりの検討を進めるためのものであり、市の案をそのまま決定しなければいけないものではありません。</p>

項目	その他の意見（要旨）	市の見解
その他	<p>住民が提出した意見書を市が要約して委員へ説明しているようだが、住民の意図を十分に伝えるために、要約とともに住民の意見書をそのまま委員へ提供いただきたい。</p> <p>また、ニトリ建設時の調整会のように専門家が住民の意見を直接聞きながら調整していく方式は、住民側の納得感が高かったと思う。ぜひ地区計画の検討にあたって都市計画審議会の委員と住民が直接話をできる機会を作っていただきたい。</p>	<p>都市計画審議会への諮問にあたっては、合理的な審議会運営を行うため、権利者の方々から提出された意見を内容別に取りまとめ、意見の要旨と市の見解を報告の上、審議を諮っております。</p>
	<p>一の橋通り沿道地権者等 21 名が令和 4 年 11 月 21 日に提出した要望書を、都市計画審議会に公開していただきたい。</p> <p>理由 1 一の橋通り沿道の 21 名は令和 4 年 11 月 21 日に一の橋通りの拡幅および壁面の位置の制限に対して反対の要望書を提出した。その扱いは令和 4 年 11 月 28 日の都市計画審議会において、委員からの質問に対して「一の橋通りの拡幅等が不要ではないかという要望書をいただいた」との報告のみである。</p> <p>理由 2 一の橋通り沿道の 21 名から一の橋通りの拡幅および壁面の位置の制限に対して反対の要望があったこと、反対する理由を都市計画審議会委員の皆様にも認識いただきたい。</p> <p>理由 3 岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画では諮問の際に要望書が都市計画審議会に公開されているようである。(令和 2 年 8 月 28 日当日配布資料 都市計画審議会議事録)</p> <p>理由 4 市は、令和 4 年 8 月に「地権者」を対象にアンケートを実施した結果、一の橋通りの 6 割超が拡幅に賛成である旨、都市計画審議会にも市民にも説明している (令和 4 年 11 月 28 日都市計画審議会議事録、令和 5 年 8 月 25 日・27 日原案説明会資料)。しかしそのアンケートの対</p>	<p>都市計画審議会においては、これまでいただいた御意見等について報告しております。今回の原案や、今後作成する案に対する御意見については、都市計画法に則り、要旨を取りまとめて報告の上、審議を諮ります。</p>

	<p>象は、実際には（地権者を含む）周辺住民である。地権者のみの、一の橋通り 609 号線別の集計結果を求めたが回答はない（令和 4 年まちづくり懇談会追加意見）。自らの負担のない利用者にとって拡幅は良いことと感ずるだろう。その結果をもって、あたかも地権者の多くが賛成しているかのような印象を演出しているが、一定数の地権者は反対の意思を表明していることを理解してほしい。</p> <p>理由 5 岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画の際と異なり公表しない理由は何か。一の橋通りは検討中だからか（第 2 段階で公表されるのか）、取るに足らない意見だと考えているのか、公表すると不都合なのか。少なくとも提出した人の人数と公表しない理由を都市計画審議会に明らかにすることを望む。</p>	
その他	<p>「地区整備計画の方針図（方針附図）」は住民懇談会においても 7 月 31 日の都市計画審議会においても情報提供も議論もされていない図である。原案の段階になって急にこのような図を差し入れてくる方法は全く住民を無視していると言わざるを得ない。</p>	<p>令和 5 年 6 月に開催したまちづくり懇談会においては、市から、段階的な都市計画決定を行う旨を説明するとともに、将来的に拡幅を検討する路線等の方針について説明を行いました。その後、令和 5 年 8 月に開催した原案説明会において、原案の内容として、地区計画の方針附図について適切に説明いたしました。</p>
	<p>市は、6 月 25 日にまちづくり懇談会を開催し、意見書の提出も受け付けたが、16 条縦覧の前日（8 月 23 日）になっても議事録も意見書への市の見解も公表していなかった（現在議事録は公表されたが意見書への見解は公表されていない）。</p> <p>住民はまちづくり懇談会で何が議論され、住民がどのような意見を持っているかを知ることできないうちに、市は 16 条縦覧手続きに入るという強引なスケジュールを取っている。市はスケジュールありきで住民を無視している。</p> <p>なぜ、住民がどのような意見を持っているのかの情報を公表せずに 16 条縦覧手続きに着手したのか説明を求める。</p>	<p>これまで開催してきたまちづくり懇談会については、適宜、説明資料及び議事録を市ホームページにて公開しており、また頂いた御意見への見解は毎年のまちづくりニュース及び市ホームページにおいてお示ししてきております。</p> <p>令和 5 年 6 月に開催したまちづくり懇談会については、議事録の公開が、原案の縦覧開始日より後となってしまう、誠に申し訳ありません。今後、速やかな公開に努めます。</p>

	<p>市は、2021年3月から今まで2年以上かけて話し合ってきた案と全く異なる2段階方式を6月25日に急に提案し、その後住民と話し合うこともせずになぜか2か月後の8月に16条縦覧手続きに入っている。これでは何のために2年以上かけて話し合ってきたのかわからない。</p> <p>結局、市がやりたいように勝手にルールを変更し、直後に16条縦覧手続きで押し切るという強権的な進め方をしているとしか住民には映らない。</p> <p>このような強権的な進め方は行うべきではなく、住民との十分な対話をもって議論を深める進め方を求める。</p>	<p>市では、令和2年度よりアンケートの実施や、まちづくり懇談会及びまちづくりワークショップの開催を通じて、市の考えるまちづくり案をご説明するとともに、それに対する地権者及び地域住民の方々の意見を聴取し、まちづくりのルールを検討してきました。こうした経緯の中で、第一種低層住居専用地域の用途地域を変更する案や、一部の道路を6mに拡幅する案については、特に様々な意見を頂いたため、今後も継続的な意見交換が必要であると考えます。地域にとって重要である調布都市計画道路3・4・16号線の道路整備事業を促進しつつ、継続的な意見交換を両立させるため、2段階で都市計画決定する形といたしました。今回は第1段階目の決定となりますが、この決定以降も第2段階目に向けて、懇談会等を開催して参ります。</p>
その他	<p>市民および都市計画審議会への説明は、誤った情報や抽象的・主観的な表現によるイメージ操作ではなく根拠のある正確な情報を伝えていただきたい。</p> <p>理由1 この地区は「築年数の経った木造住宅が多く延焼被害の懸念」と都市計画審議会にも市民にも説明している（令和4年11月28日都市計画審議会議事録、令和5年7月28日都市計画審議会議事録、令和5年8月25日・27日原案説明会資料他）。市の言う「築年数の経った」「多い」とは築20年でこの地区の7割とのことである（令和4年3月【意見提出】意見の要旨と市の見解）。東京都の基準によると築20年は木造でも6段階ある築年数区分のうち最も新しい区分である「新築年③」に当たる（令和4年5月25日首都直下地震等による東京都の被害想定報告書一式 都内の建物現況）。市独自の厳しい基準によりこの地区が著しく防災上の問題をかかえているかのような印象を作り出している。岩戸北四丁目が木造住宅密集地域に準ずる地域に指定されていることは防災上の課題の1つではあるが、古い住宅が多いことが問題なのではなく、比較</p>	<p>意見として頂戴し、今後の参考といたします。</p>

その他

的新しいが耐火性能の低い（防火構造の）木造住宅が多いことが課題であると思う。説明資料にのみ記載があり計画書に記載がないので、課題を見誤っているのではなく意図的なイメージ操作ではないかと感じる。

理由2 市は、令和4年8月実施のアンケートについて、実際には（地権者を含む）周辺住民が対象であるのに、「地権者」対象の結果として、一の橋通りの地権者の多くが拡幅に賛成しているかのように演出している。

理由3 市は、正確に把握していない狭あい道路、道路に近接した建物について、「多い」という主観的な表現で、この地区が著しく防災上の問題をかかえているかのような印象を作り出している。