

岩戸北二丁目周辺地区地区計画の変更素案の幅員 5 m の区画道路の取扱いに関する説明会
議事録（要旨）

日時 : 令和元年 9 月 6 日（金曜日）午前 10 時から
場所 : 市役所 5 階 504 会議室
住民 : 4 人
事務局 : 松野副主幹、富永主査、草野主任、瀬戸主事

（議題）

- ・ 地区計画変更素案について
- ・ 幅員 5 m の区画道路の取扱いについて

1. 地区計画変更素案について

- ・ 令和元年 6 月 28 日及び 29 日に開催した説明会の内容及び幅員 5 m の区画道路に関する説明を行った。

2. 意見交換

住民 : 拡幅する箇所の測量は済んでいるのか。

事務局 : 測量はまだ行ってない。地区計画素案の懇談会を 6 月に行い、道路から 1 m 分の空地を設ける建て方をさせていただきたいということについては概ねご理解をいただけたと感じている。また、5 m の区画道路に定めた箇所については、都市計画道路が将来整備されるであろうことを見越して、都市計画道路から出入りできる箇所については広い道路にした方が利便性や安全性が増すであろうということから 5 m 幅員の区画道路という位置づけにした。この主旨をご理解いただくことと、測量については、地区計画を変更した後に行っていこうと思っていることをお伝えしたく今回の説明会を開いた。建築基準法上において建築が可能となる前提条件である幅員が 4 m に満たない箇所については、市からの補償等は考えていないが、皆様の土地についてはそれ以上に広げたいということから、市のルールに従い、建築基準法の道路境界線両端から 0.5 m 部分については買収させていただきたいと思っている。

これは今すぐということではなく、今後、土地利用形態が変わったときのことであるので、今ある住宅はそのままだしていただいて構わない。

土地の売買と実際の建築とでタイムラグが生じることが予想され、将来的に建替えのプランが出たらそれを市に教えていただき、当該部分を市が買取するという前提で住宅を建てるのが先になるかと思われる。土地利用転換時の

拡幅となることから、幅員 5 m の区画道路の完成は何十年という時間軸の話となるかも知れない。

いずれ建て替えるときに市に土地を売っていただき、その結果、建築できる敷地面積が少し減ることになるためその補足説明をさせていただきたい。例えば、現状 100 m² の敷地の一部があったとして、そこを市に売っていただくことで、面積が 100 m² 未満となる。土地の面積が減っている状況でも建築基準法に適合している必要があることから、土地の売買後でも成り立つような建築計画を立てていただく必要があることにご注意いただきたい。

市が買収することで、敷地の最低面積として設定されている 100 m² を下回ったとしても、地区計画で定めたルールに基づいて行うことであるので、それによってこの最低面積に抵触したから建替えができなくなるということはない。

6 月の懇談会では「今すぐそうしなければいけないのか」といったお問合せを多くいただいたが、今ある住宅を使う限りはそうではなく、将来的に 5 m 幅員としたいこと、境界を決めるための測量を行う予定であることを重ねて申し上げる。

ただ、地権者様どうしにおいて見解が異なる場合には隣地境界が定まらず、分筆を行うことができないため、買収が行えないこととなる。その場合は、敷地境界が定まったところで買収になるため、しばらくは無償で道路として使わせていただくといったことがあるかも知れない。そのあたりは都度ご相談いただければと思う。

建蔽率が大きくないエリアであるので、空地は自ずと設けられることになると思うが、それをできるだけ道路側に設けていただくことで建て詰まりが抑えられる。空地部分を 1 m 設けていただきたいというのが案 1 である。そしてそのうち 0.5 m についてを市に売却していただきたいというのが、今回の説明会にお越しいただいた区画道路沿道の皆様ということである。

住民： 測量をしていない箇所は 0.5 m とは限らないということか。

事務局： 幅員が 4 m でない箇所については、建築基準法上求められる幅員であるため市は買うことはできない。そこは寄附をしていただいて、残る部分を買わせていただくということになるかと思う。

もう一つ、案 2 で歩道状空地を作るというものをお示しした。この歩道状空地は道路のようにになっているが自主管理となっており、地権者様に管理等のご負担をお願いするものである。

案 3 は植栽等でオープンな空間を演出するが、それだけ部外者の侵入が容易であり防災上の懸念があるものである。

案 2 及び案 3 はいずれも利点がある反面で地権者様に負担をお願いするも

のとなっている。

住民： かなり前の地図を見て、私の住宅の前面道路は3.7mのようである。供出する範囲が0.5mを超えることになるが、なぜ4mを超える範囲しか買収ができないのか。

事務局： 道路の幅員が4mというのは、建築する上での最低限のルールである。4m以上の道路に接しているから住宅を建てられる、という前提であることから、過去に3.64mくらいの道の両端に住宅が建てられていたという場合、互いに18cmずつくらいを提供していただいて建築行為をすることになる。これは地域を限定してのことではないため、市としては建築する上で必要となる部分は補償しないこととし、4mを上回る部分については補償をさせていただくというルールを定めている。

建築基準法において、前面道路が4mでないと建て替えることができないことが規定されているため、建築基準法に規定されている部分については補償せず、それを超えて供出をお願いするにあたっては、市の考えで行っていることなので買収をさせていただくということである。

住民： 建築基準法の仕組みは分かったが、なぜ我々がお金を出して買った土地を無償で提供しなければならないのか。

事務局： 仰っているところは、建築基準法第42条第2項に定められている、昔から道路であるという状況であり、道路部分についてもあわせて所有をされていたという状態であったということである。建築確認申請をするときには、幅員4mとなる線までで分筆をしないと建替えができないというのが建築基準法のルールであり、昔ながらの道路を囲う地区には見られることであるが、その部分までを含めて所有されていたということである。

住民： 来年以降、用地買収がどう進んでいくのか分からないが、案1で進められるのであればそれが良いと考える。

事務局： 今回お呼びしているのが幅員5mの区画道路の沿道にお住まいの方である。地区計画原案というのは、幅員5mの区画道路と定めることであるため、原案説明会を利害関係者様にさせていただき、ご意見を募った後、原案を作成し、決定に至ると、5mの区画道路に位置付けられることが決定する。いずれ建替えが行われるときには必要な部分を市が買収らせていただくということが、告示の時点で決定する。今年度中には告示までできるよう、皆様にご説明をしているというスケジュールである。

原案説明会では土地の所有者様、権利者様のご意見はいただける段階である。

原案説明会を今冬行い、来年4月以降に決定に至ればと考えている。幅

員 5 mとなる範囲の方々には丁寧に説明を行っていきたい。

以上