

岩戸北二丁目周辺地区地区計画等原案説明会〔1回目〕議事録（要旨）

日時 : 平成 29 年 12 月 8 日（金曜日）午後 7 時から午後 8 時 40 分
場所 : 防災センター 3 階会議室
住民等 : 23 人
事務局 : 小俣和泉多摩川緑地都立公園誘致推進担当理事（兼）まちづくり推進課長、三宅まちづくり推進担当主幹、富永まちづくり推進担当主査、伊藤主任
遠藤整備課長、秋山課長補佐
コンサルタント：木下・玉那覇（㈱首都圏総合計画研究所）

（議題）

1. 岩戸北二丁目周辺地区地区計画（原案）
2. 意見交換

1. 岩戸北二丁目周辺地区地区計画（原案）
 - ・「岩戸北二丁目周辺地区地区計画（原案）」の概要説明

2. 意見交換

住民等 : 1 点目、まちづくり懇談会で検討してきた成果として、どのようなことが地区計画原案に反映されたのか。

2 点目、低層住宅地区では「安全で緑豊かなゆとりのある低層住宅地の形成を目指す」とあるが、緑化について等、詳細な計画が決定しておらず、数値化されていない。今後、市はどのようなまちづくりを行っていくのか。「まちづくり」には市や住民の意思が反映されないといけないと思う。例えば、子どものための施設や高齢者施設のためにどの程度の土地を利用するかといったことや、一般財団法人電力中央研究所（以下「電中研」という。）敷地内にどの程度の緑を残すか等の詳細な数値があってしかるべきではないか。

事務局 : 1 点目については、当初想定していた内容と比べて大きな変更はなかったが、これまでの懇談会でいただいた意見やアンケート結果を考慮して、幹線道路沿道地区の位置付けや計画内容が変更となった。

2 点目については、緑については、既存の緑をできるだけ保全し、開発の際には一定の緑地を敷地の周辺に確保すること等を考えている。開発は個別に行われるものであり、何割といった数値は出しにくい。地区計画とは別に、公園の確保も検討しており、良好な環境を維持するため、当地区内に約 3,000 m²の公園面積を確保し都市計画公園として確保することを検討しているが、土地の取得については私有地が関係することなので、ここで言及できない。

- 住民等 : 電中研敷地内に通路を確保することのだが、方針附図の中では曖昧に表現されている。現段階では仕方ないと思うが、通路を設けるにあたっての今後の展望を伺いたい。
- 事務局 : 電中研からは今のところ新たな敷地の売却の予定はないと伺っているが、仮に、将来、調布都市計画道路3・4・16号線(以下調3・4・16号線)という。)の沿道等に土地利用の転換があり、店舗等が計画される場合等には、土地利用を計画的に行っていくため開発区域に合わせた道路や通路の配置を考えていくことになる。そのため、方針附図は概念図であり、具体的な通路の配置を示した表現とはなっていない。
- 住民等 : 夜間の通路の照明を考えてもらいたい。プレイスヴィラ喜多見の北側は照明によって明るくなり、防犯上環境が良くなったと思う。照明を設置し、夜間も適度に明るい安全な通路としてもらいたい。
- 事務局 : 要望として承りたい。
- 住民等 : 壁面の位置の制限について「現に存する建築物について、一定の範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、適用除外とします」とあるが、具体的な内容について伺いたい。電中研敷地の東側の流速計試験所の建物は、将来建替えができなければ事業が立ち行かなくなる。
- 事務局 : 狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則で、地区計画区域内の既存建築物の増改築の場合は、既存の建築物の床面積の1.2倍までの規模まで建築できる等一定の範囲が定められている。既存建物は既存不適格とはならず、既存建物の機能を維持するための増改築は規制の適用除外となる。
- 住民等 : その場合の適用除外はこれまでの説明の通り、1回の建替えまでということか。低層住宅地区との境界にある建築物等の高さの制限や電中研敷地の西側の壁面位置の制限については協力できるが、電中研敷地の東側の壁面の位置の制限だけは流速計試験所の関係があるため将来的に事業を継続していくうえで支障が出るので協力できないと言わざるを得ない。施設の代替地を検討してもらえらるなら検討の余地があるが、難しいと思うのでやはり協力は難しい。電中研敷地の東側の壁面の位置の制限について、再考を強くお願いしたい。
- 事務局 : 現在建っている建物の建替えを1回は認めるという考え方である。現在の電中研敷地の開発状況を考え、今後新しく建設されるマンション前に整備される歩道と環境緑地を将来的につなげていく必要があると考えている。ご理解いただきたい。今回のご意見も踏まえて、地区計画案を検討していく。
- 住民等 : 1点目、地元の意見は原案に反映されているのか。これまでの懇談会等で大規模公園や防災用地となる場所の確保について、地元から要望が多く出ていた

ように思う。地区計画原案に具体的に盛り込んでも良いのではないか。

2点目、中高層住宅地区をⅠとⅡに分けているが、1つにまとめた方が良いのではないか。

3点目、現在、電研東通りの区画道路4号は通学路だが歩道がない。安全性に配慮してほしいと意見が出ていたと思うので、この部分についても歩道状空地进行を定めるべきではないか。

4点目、まちづくり懇談会にまちづくり委員の参加がなかったのはなぜか。

5点目、いつも1カ月前に開催案内をいただいていたので、同じようにしてもらいたい。

事務局：1点目については、大規模公園は別途都市計画公園として定め、用地取得や整備に国費等の補助金を確保したうえで、整備を行うことを考えている。地区計画では都市計画公園を定めることはできない。

2点目については、中高層住宅地区ⅠとⅡは分ける必要があると考えている。現在の電中研敷地でのマンションの開発経緯を踏まえ、ⅠとⅡに分けて環境緑地、歩道状空地の確保と建築物等の高さの最高限度を定めることとした。現在の環境を維持しつつ、将来的には建替えに合わせて建築物等の高さの最高限度の制限を守っていただき、周辺の低層住宅地の住環境や街並みと調和したまちとなるよう考えている。

3点目については、電研東通りの区画道路4号は最終的にはすべて4m後退が理想だが、建替えのタイミングもある。新たな開発事業の予定がないという話の中で、現段階では歩道状空地等を定めていない。

4点目については、まちづくり委員には随時、懇談会等の内容を報告し理解を得ている。電中研敷地のグラウンドに今回建設されるマンションの調整会で調整した内容を協定書に盛り込み、その内容が今回の地区計画に反映されている。

5点目については、原案説明会の日程の予告が1カ月前にできなかったのは申し訳ない。次回の第17条の公告・縦覧の際にはもう少し早めにお知らせするようにしたい。

住民等：スライドの建築物等の高さの最高限度の説明画面にある図の上の吹き出しの文字がパンフレットの図にはない。

事務局：パンフレットでは「建築物等の高さの最高限度」の項目で「建築物等の高さの最高限度の緩和を検討します」と図中ではないが、文中での記載がある。表現の仕方がスライドとパンフレットで異なっている部分があるのはご容赦いただきたい。

住民等：中高層住宅地区では建築物等の高さの最高限度の緩和を検討するということか。

- 事務局 : その通りである。方針附図でも「将来高さ緩和を検討する地区」と示しているが、これが建築物等の高さの最高限度で緩和を検討することであると考えていただきたい。
- 住民等 : それについては都市計画審議会でもよく検討してもらいたい。
- 住民等 : 中高層住宅地区で建築物等の高さの最高限度の緩和を検討するとのことだが、どのような内容となるのか。
- 事務局 : 建築物等の高さの最高限度の緩和については、今後、皆さんと検討していく。建物の高さは周辺地域の住環境を踏まえてバランスを考慮して緩和していかなければならない。
- 住民等 : 周辺地域の住環境を踏まえることがどのように建築物等の高さの最高限度の緩和につながるのか。
- 事務局 : 今後、皆さんと話し合いのうえ検討していく。高さを規制していくだけでは、建築面積が大きくなり、建物周りに緑地を確保しづらくなるという状況があるため、そのような点も踏まえつつ検討していくことになる。緩和の内容は全く決まっていない。
- 住民等 : 理解できるが、将来、極端な方向となってしまった時、建築物等の高さの最高限度の緩和についてこの場で許容したと見なされることは避けたかった。
- 事務局 : 来年度も懇談会を開催して話し合いを引き続き行う。
また、配布資料 11 ページにも「低層住宅地区から一定の水平距離を確保した建築物等の高さの最高限度の緩和を検討します」と記載しており、無制限に高い建物が建つように緩和することは考えていない。低層住宅地区との調和を含めて皆さんと検討したいと思うので、その際にご協力いただきたい。
- 住民等 : 調布都市計画道路 3・4・4 号線（以下「調 3・4・4 号線」という。）と調布都市計画道路 3・4・7 号線（以下「調 3・4・7 号線」という。）の今後の見通しについて伺いたい。
- 事務局 : 調 3・4・4 号線と調 3・4・7 号線は「第 4 次事業化計画」で優先整備路線に位置付けられ、今後 10 年のうちに事業化していく予定である。2 路線とも東京都施行であり、今のところ東京都から今後のスケジュールが示されておらず、市としては見通しがわからない状況である。
- 住民等 : 1 点目、敷地面積の最低限度について、現行の敷地が 50、60 m²に分筆され、あわせて 110 m²の土地に 1 つの建物が建っている場合は、公図上の既に分筆されている 2 筆の土地をそれぞれ個別に建築敷地とすることは可能ということか。
2 点目、中高層地区 I で壁面後退区域に今建っているマンションの駐車場ゲート等がかかる部分がある。壁面の位置の制限の 2 項に「現に存する建築物又は建築物の部分で、区画道路に面して設けられた共同住宅の駐車場ゲートにおいてはこの限りでない」とあるので、適用除外と考えて良いか。

- 事務局 : 1点目については、その通りである。
2点目については、そのような解釈としていただきたい。
- 住民等 : この場合、建築基準法上の工作物にあたらぬという解釈で良いか。
- 事務局 : 工作物ではあるが、適用除外となる。
- 住民等 : 低層住宅地区から一定の距離にある中高層住宅地区内の建物の高さの緩和について、今回の地区計画で定めて頂きたい。電中研としては先ほどの意見にあったような高層ビルのような高い建物を建てることは考えていない。電中研敷地内には主要な建物が幾つかあるが、平成18年に絶対高さ規制が導入され、既存建物の一部が既存不適格となり、事業が進めづらくなった。そのため、地区計画によって今建っている建物が既存不適格にならないようにしていただきたい。地元住民等として様々な面で協力できることはしたいと思う。
- 事務局 : 建物の高さの緩和については、次年度以降、皆さんと話し合いをして決めていきたいと考えている。
- 住民等 : 地域交流地区と幹線道路沿道地区が交差している交差点は、どのような形に設計されるのか。現状は安全な状況にあるとは思えないので、なるべく早く適切な形にしていきたい。この点については地区計画には盛り込まなくて良いのか。
- 事務局 : 以前から七差路については交通上問題があると認識しており、警視庁と協議してきた。その結果、七差路には信号機を設置することとなった。それによって交通環境が改善されると考えている。また、交通安全を重視して工事を進めていきたい。
- 住民等 : なるべく早く見えるような形にしていきたい。
- 住民等 : 地区整備計画の地区施設の「その他の公共空地」は、調整会で話し合われていた公開空地や歩道状空地と同じ意味か。
- 事務局 : 地区計画で用いる文言は決まっているものである。歩道状空地や環境緑地は既に整備済みの部分は現行のままであり、未整備の部分は今後の開発に伴い基本的には同じような歩道状空地や環境緑地が連続すると想定し、「その他の公共空地」として地区整備計画に定めることとしている。
- 住民等 : 地区計画で定める「その他の公共空地」について理解した。
一中通り沿いの環境緑地は50cm以上とのことだが、マンションの壁が連続するとすれば圧迫感があるので、少し幅が足りないのではないか。
- 事務局 : 調3・4・16号線には片側3.5mの歩道が整備されるため、それもあわせて良好な環境が保たれると考えている。今後、電中研で新たなマンション計画の動きがある際には、皆さんと再度検討させていただきたいと思う。

以上