

岩戸北二丁目周辺地区地区計画等原案説明会〔2回目〕議事録（要旨）

日時 : 平成29年12月9日（土曜日）午後2時から午後3時40分
場所 : 狛江市防災センター 3階会議室
住民 : 46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、福井主任
コンサルタント : 木下・今場（㈱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 : 意見として2点ある。今後のスケジュールについて、もう少しわかりやすく説明してほしい。説明会場で出された意見がどのように扱われるのか。

また、5回に及ぶ懇談会の意見を踏まえた原案ということだが、住民側の意見が反映されていないと感じる。一般財団法人電力中央研究所（以下「電中研」という。）敷地内に公園を確保する要望があったが、原案では落ちてしまっている。協議中のために削除されたと思われるが、これまで住民の意見として挙げられていた内容なので、住民が大規模な公園を希望しているということを原案に入れてほしい。その他、両論ある場合はそれを併記し、さらにアンケート調査で得られた割合も追記してほしい。例えば、高さの最高限度の緩和を検討すると記載されているが、アンケート結果では中高層住宅地区の建物は15m以下にしてほしいという意見が60%あったはずであり、一中通り沿いでも15m以下を望む割合が67%だった。最高限度の緩和は、住民の意見と反対であるということを示し、市で勝手に取捨選択しないしてほしい。他にも、電研東通りの区画道路4号について、大規模構想検討会において、電中研敷地は全体として歩道を3m設け、緑地帯を設けるという意見が出されていたが、それが抜けてしまっている。

事務局 : スケジュールについては補足説明させていただく。本日行っているのは、都

市計画法第 16 条に基づく原案の説明会である。原案については、土地の所有権等をお持ちの方が意見書を提出することができる。その意見を踏まえた後に第 17 条公告・縦覧において、都市計画の案を提示する。その後に都市計画審議会が開催され、市議会議員や学識経験者の意見を経て、狛江市が地区計画を決定するという流れになっている。

- 住民等 : 原案に対する意見書を提出できる期間を明記してほしい。
- 事務局 : 最初のページに記載しており、12 月 28 日(木)午後 5 時までとなっている。
- 住民等 : 10 ページに 3 号壁面線の説明があるが、これは既存のものを優先する考え方である。南側の開発協議の時は参加者も少なかったため、壁面後退が小さくなっている。ちなみに、調布都市計画道路 3・4・16 号線 (以下「調 3・4・16 号線」という。) の車道幅員はどうなっているのか。
- 事務局 : 調 3・4・16 号線の幅員 16m のうち、歩道は片側 3.5m で整備を進める予定である。
- 住民等 : それに対して壁面後退が 50cm と非常に小さい。既存のマンションの状態にあわせて次のマンションも建つのだろうが、それでよいのか疑問である。既存優先という考え方は、これからの都市づくりを考える上では非常に情けないと感じる。
- 電研東通りに歩道が延長されていない部分があるが、方針附図を見ると歩道状空地が書き込まれている。そうした方針であるにも関わらず、地区施設の配置図から抜けてしまっていることも情けない。
- 住民等 : スケジュールに第 16 条公告とあるが、その対象となるエリアがどこになるか教えてほしい。
- 事務局 : 今回、地区計画を検討しているのが赤枠で囲われている区域になる。この区域の中に土地の所有権等をお持ちの方が、意見書を提出する権利を持つ。
- 住民等 : 市役所に来なければ縦覧図書を見ることができないのか。
- 事務局 : 原案は窓口を設置されるが、本日配布しているパンフレットにも原案と全く同じ内容を記載している。
- 住民等 : 住民の意見がどういうものであったのかわからないので、計画内容について判断しにくい。こんな意見があったけども、このように扱ったということを追記してほしい。
- また質問として、将来的に「低層住宅地区へ拡大」と記載があるが、これはどういう意図か。
- 最後に、10 ページ付近の説明であったと思うが、「将来改めて整備計画をお願いします」という表現がされていた。これは誰が誰にお願いしているものなのか。
- 事務局 : 今回の原案で説明している地区整備計画には、低層住宅地区の内容が入って

いない。しかし、低層住宅地区には狭あい道路が張り巡らされているほか、調布都市計画道路3・4・4号線（以下「調3・4・4号線」という。）や調布都市計画道路3・4・7号線（以下「調3・4・7号線」という。）が優先整備路線に位置付けられ、近い時期に整備が見込まれる状況もある。低層住宅地区の課題については、改めてルールを検討した上で決めていきたいと考えているが、議論がまだルール化するほど成熟していないので、話し合いを重ねながら、こういったルールが必要なかを詰めた後に、時期をみながら地区整備計画を拡大することを想定している。

コンサル： 地区計画では、岩戸北二丁目周辺地区約19.9ha全体については地区計画の方針を定める。方針は具体的なものではなくルールの方向性を示したもののだが、方針も都市計画決定する。具体的なルールとなる地区整備計画は、今回、第一段階として約8.6haの区域に限定して定める。低層住宅地区の方向性については既に議論が始まっているが、具体的な検討はこれから進めていくことになる。そのため、具体的な数値に落とし込めない低層住宅地区については、今回の地区整備計画には入れていない。中高層住宅地区についても、既にいくつかの土地利用転換があったものの、それ以外の研究所機能は当面動かないとされている。具体的でないことは計画として書きにくい事情があるので、今後の動きの中で新たに地区整備計画を追加していくという考え方である。

先ほどの説明の中で、「地区整備計画をお願いします」とあったが、権利者に対して言っている内容である。

住民等： 11ページの高さの最高限度について、20mの高さでも高いのではないかと感じていたが、「最高限度の緩和を検討」という記載がある。この言葉がなぜ入ったのか経緯を知りたい。削除してほしい。

事務局： 低層住宅地区と中高層住宅地区との調和をいかに図るという点が課題であった。解決策の一つとして、壁面の後退や、側部分の高さに一定の制限を設けるということが議論されてきた。調和を図るために側部分の高さを抑えて壁面を後退させる一方で、調和に影響しない範囲では一定程度高さの緩和もありうると考えている。それがどの程度なのかは改めて検討すべき課題だが、認められた容積を使うことを考えると、周辺の低層住宅地区の皆さんに圧迫感がないように配慮しながら高さの緩和も考えていくべきだろうと考えている。3ページの方針附図にも、丸く囲った範囲に、「将来緩和を検討する地区」としており、指摘のあった11ページの記述と同様である。

コンサル： 狛江市では平成18年度に絶対高さを制限する高度地区が導入され、当該地区も絶対高さが20m以下に規制された。この規制の導入以前に建設されたために高さが制限を超過している建物があり、現在既に既存不適格となっており改修もやりにくい状態になっているということだ。無尽蔵に高さを許可するという

ことではなく、そうした建物に改修などで手を加えようとする際になんとかしてほしいというニーズがある。まちの将来を考える時に、そうした方向性でよいのかということを含めて考えていく必要があると思うが、今回、低層住宅地から一定距離の範囲について高さを規制することで、土地利用が難しい状況が出てくる。今回の緩和という考え方は、既存不適格状態をどう考えていくかということを含めて出てきた表現である。ご意見を踏まえて、案の段階で調整していきたい。

住民等 : これからのまちづくりのあり方考えるのが懇談会の趣旨であるのに関わらず、既存不適格が理由で緩和の文言を入れたとは考えにくい。開発事業者の利益を考えれば高さを認めたほうがよいのは当然だが、緑豊かな生活環境や調和を考えるとそぐわないと考える。

事務局 : 容積率が200%と変わらない中で、敷地内に緑地を確保するとすると建物を建てられる面積が減少してしまう。その分だけ高さ方向に積み上げるという考え方だが、皆さんのご意見を踏まえて検討したい。決まったわけではない。

住民等 : 懇談会やアンケートで出された意見の中で、原案に反映されていないものは今後の都市計画決定の手続きの中でどのように扱われるのか。議会で説明される際に、それらの意見も添付されるのか。

この地域はこうあるべきだという考えに基づいて地区計画が検討されてきたはずで、その中で既存の法律に合致しないものが既存不適格となっている。この既存不適格をなんとか救済できないかという話があったが、それは法律の解釈によってではなく、建物を今後どのように進めていくのかという方向にもっていかなければ、地区計画でいくら制限しても全てなし崩しになってしまうのではないか。

また、調3・4・4号線と調3・4・7号線の話があったが、平成37年度に完成するのか。

事務局 : 都市計画審議会には既に、岩戸北二丁目周辺地区地区計画の策定に向けた検討を進めていることを報告している。都市計画案として付議するのは来年3月を予定している。これまでの懇談会やアンケート結果についても説明しようと考えており、どのような意見が出されたかということも事務局で整理したいと考えている。

また、調3・4・4号線と調3・4・7号線については東京都施行の路線であるが、どのようなスケジュールになるのか、世田谷区側と狛江市側のどちらから着手するのか等、まだ示されていない状況である。優先整備路線とは平成28年から平成37年までの10年間で着手することが位置付けられたものだが、これは工事着手を意味しているわけではなく、平成37年までに完成するという意味ではない。

住民等 : 高さの最高限度についてお聞きしたい。パンフレットには、研究施設の土地利用転換に際して、最高限度の緩和を検討しと書かれている。先ほど行政担当者から、将来、デベロッパーが計画を作る際に土地利用をしやすくするために、高さを緩和することも検討しなければならないという説明があったが、これは明らかにデベロッパー寄りの考え方ではないか。これまで公園を確保する話があったが、それも原案からなくなっており、明らかにデベロッパーの意図に沿っているように見える。

事務局 : 補足させてほしい。容積率として200%が設定されている場合、通常開発事業者は200%を使い切って分譲することを考える。高さをルールで抑える場合は、建物が横に広がって建て詰まってしまう事態が考えられる。そのような場合は、周辺の低層住宅地への配慮をしつつ高さ方向を緩和することで、緑地が確保できる可能性もある。そのような可能性も含めていろいろな検証をしながらよりよいまちにしていきたいという意図である。

公園の検討については、狛江市は電中研に公園敷地の確保に関する要望書を出している。地区計画ではなく都市計画で公園位置を決定すると、その敷地を買い取ることもできる。この手続きを経ることで、国や都から補助をもらうこともできるので、狛江市としてはそのほうがやりやすいと考えている。

住民等 : 区画道路4号の位置について、歩道状空地と環境緑地のいずれも地区施設として位置付けられていない。現在は施設が存在するからと説明されていたが、区画道路3号の部分についても敷地が売却されていないのにも関わらず歩道状空地と環境緑地を位置付けている。ならば区画道路4号も同条件だと考えるが、なぜ歩道状空地と環境緑地が位置付けられていないのか。

事務局 : 区画道路4号沿いについては、地区整備計画の中では歩道状空地と環境緑地を位置付けていない。現状において、電中研の蒲鉾型の建物が存在しているが、その施設は移転を考慮せず、将来的にも施設の存続を考慮しているとのことである。ただ市としては、歩道状空地と環境緑地の連続性については将来的に担保したいと考えており、方針附図にのみ示している状況である。現段階で地区整備計画では入れられていないが、将来の状況にあわせて、駅に向かう歩道が連続的になるような歩道状空地を整備したいと考えている。今後、土地利用の転換がある場合は、方針附図に沿って整備をお願いしていきたいと考えている。

住民等 : それならば原案にそう書いてほしい。

事務局 : 区画道路4号沿いにある電中研の流速計試験所については、電中研は長く使用していくという意向を聞いている。歩道状空地は地区計画の地区施設としてしているが、東京都との協議の中で現状において実際に歩道として整備することが見通せない部分については地区施設に定めることができないと言われている。

逆に区画道路3号については、その位置に建物があるわけではないということで、今回の地区整備計画に定めることができた。

住民等 : 意見として、一中通りの沿道を第一種住居地域へ用途変更することに反対する。

質問として、当該箇所を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に用途変更するにあたり、目的として将来的な高度地区の緩和を検討しているのか。また、説明の中で大規模な商業施設を作りやすくするためという話があったが、市として具体的にどのような施設を誘致したいと考えているのか。

事務局 : 用途変更に伴って高度地区が変更となり、20m第1種高度地区から25m第2種高度地区となる。しかし地区計画により高さを規制しようと考えているので、従前の20m第一種高度地区の高さ制限は維持される。また、用途地域の変更により、建てられる建物の種類が変わる。調3・4・16号線が完成するにあたり、駅から直結する幹線道路ができることとなる。それに伴って一中通りに求められる機能も変化すると考えており、これに対応するため今回の用途変更を提案した。

住民等 : 第一種住居地域に変更することで、具体的にどのような施設を誘致したいと考えているのか。

事務局 : 市として具体的に何を誘致したいということではない。あくまで用途地域を変更することで、事務所等の立地が可能になり、これに伴い色々まちのにぎわい創出ができるということを想定している。

住民等 : 来年3月に決定するのは、どこまでの内容なのか。その決定までに、本日出されたような課題がどのように解決されていくのか。住民に説明されないうちに決定されてしまうことが懸念される。

事務局 : 都市計画で決定されるのは、本日説明した地区計画の決定と、用途地域、高度地区及び防火・準防火地域の変更である。地区計画の中で地域交流地区と幹線道路沿道地区、中高層住宅地区の部分には、地区整備計画を導入して具体的なルールを定める。本日配布しているパンフレットは、縦覧する原案の内容を、わかりやすく示したものである。決定する内容は、パンフレット3ページから15ページに示したものである。

都市計画法第16条の縦覧では、土地の権利をお持ちの方が意見書を提出することができるが、第17条の縦覧については地区計画の内容について狛江市の住民及び利害関係を持つ方であれば権利の有無に関係なく提出することができる。この期間でご意見をいただき、意見書の内容とそれに対する考え方を都市計画審議会で示した後、決定という流れになる。

住民等 : これまで出された意見に対する市からの回答や考え方の説明は、都市計画決定前に設けられるのか。

- 事務局 : 現在都市計画法第 16 条の手続きを進めているので、次は都市計画法第 17 条の手続きとなる。
- 住民等 : それが、決定前のいろいろな課題に対する検討の場となるのか。
- 事務局 : 都市計画法第 17 条に基づき、公告・縦覧する内容に対して意見をいただく機会となる。
- 住民等 : その場で意見を言わなければ、次は 3 月の決定になるという理解でよいのか。
- 事務局 : そのような流れとなる。意見を出したい方は、書面で出してほしい。
- 住民等 : それに対する回答は、2 月の段階でなされるのか。
- 事務局 : 回答は、3 月の都市計画審議会に付議する時にあわせて提出することになっている。
- 住民等 : 今日出た意見に対する市からの回答はいつなのか。
- 事務局 : 手続きとしては、本日出された意見に対する回答の機会はないが、いただいた意見を踏まえて案を検討しなければならないと考えている。
- 住民等 : 行政の手続きとして第 16 条・第 17 条の公告・縦覧を行い、意見がある場合は書面で提出し、出された意見については、審議される内容にのせることができる。それ以前の意見については、意見としてのせるルールがないということか。
- 事務局 : 手続きとしては、存在しない。しかし、案をまとめるプロセスでは、いろいろな意見を踏まえるということである。

以上