

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）午後 7 時 30 分より
場所 : 市役所 5 階 504 会議室
住民 : 1 人
事務局 : 松野副主幹、富永主査、伊藤主任、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

事務局： 調布都市計画道路 3・4・4 号線（以下「調 3・4・4 号線」という。）及び調布都市計画道路 3・4・7 号線が優先整備路線に指定されたため、本来であれば、都市計画道路の沿道の街づくりを検討すべきである。しかし、事業化の目途が見えない状況にあるため、低層住宅地区において、ルールを決めていく必要があると考えている。

住民： そのような計画を決めておかないと、今後、事業を進めていく中で障害があり過ぎるということか。

事務局： 狛江市としては調布都市計画道路 3・4・2 号線（以下「調 3・4・2 号線」という。）を整備することを優先としており、調 3・4・2 号線も整備に時間を要すると思われるため、調 3・4・4 号線等の都市計画道路に着手するのは相当の年月が経ってからになるかも知れない。しかし、その間も今のままで良いわけではないため、現在の低層住宅地区をどのようにしていくのかを考える必要があり、せめて建て詰まりを解消し、防災面を上げる提案をしていることを理解して頂きたい。低層住宅地区の中での大事な所として、図中に青線で描いてある区画道路を想定した。

住民： 私は当該区域に住んでいるため、車が来た際の逃げ場所や進入禁止の場所が分かるが、中には分からずに進入禁止の場所に入ってくる自動車があるような道路である。

事務局： 区画道路は本来 6 m ぐらいにするが、1 m ずつ用地買収するのは難しいため、0.5

mであれば市の方も用地買収できている。普通車が幅2.5m以下であるため、5mであれば普通にすれ違えることができ、救急車や消防車等の緊急車両が入りやすくなる。また、子供達の通学路として安全性も増すだろうと2路線だけ選ばせて頂いた。その部分に関しては、5mに拡幅するために市は用地買収する考えである。用地買収は積極的なものではなく、土地利用転換があった際に行うものであるため、5m道路が完成する前には都市計画道路の方が早く完成する可能性がある。

住民： 今決めないと、断続的に世代交代が起き、計画案が共有されない懸念がある。

事務局： 前から住んでいる方は、転入してくる人に対して平均的に土地が広く、敷地が2、3つに割れると考えられる。今の代から次の代に代わる際に、子供達が別の場所に住んでいる場合、土地を売却し、分筆される可能性があるため、今のうちに決めておかないといけない。民地との境界線沿いに空地进行を1mぐらい空けるべきという方もいたが、100㎡の敷地の方に求めるのは厳しいため、最低限の0.6mぐらいの設定にしようと考えている。民法上は0.5m取ることになっているが、避難路となることを考慮して地区整備計画を定めることを提案している。

住民： 今回は各お宅を訪問したのか。

事務局： 今回から現在の道路を区画道路に位置づけ、幅員5mに拡幅するという重要な話になるので各お宅を回っている。

次回原案の説明会では、ご説明させていただく具体的な内容をお知らせに期し際したいと考える。

住民： 建替えの際というのは、今後1、2年の間に建て替える場合はどのように適用されていくのか。

事務局： 地区計画を変更した後は、建築等する際には市に届出が必要となる。また、ご説明した道路は幅員5mの区画道路となるため、0.5mは市で買い取らせていただきたいという話ができるようになる。そのため、変更案の原案を作成し、説明会にてご説明を行うことになる。

住民： 5mの拡幅道路は道路中心線から2.5mということか。東側の世田谷区との境は、道路中心線から私の家は後退しているが、向かいの家が下がっていなかったということがあった。

事務局： 南北の旧道は測量を行っている。地区計画を変更した後で、0.5mを明らかにするために市が来年以降に測量に入らないといけないと考えている。しかし、市が測量するのは官民境のため、民地どうしの境は住民の方で確定してもらう必要があり、確定していない場合は無償提供してもらう形になる。昔から土地利用が替わっていない場合は、測量を行っていないため境界が曖昧になっていることが多い。

住民： 今回の説明に何人きたのか？

事務局： 6人である。今日いただいた質問として、幅員4mに満たない道路を5mに拡幅する際に0.5m以上の後退があっても0.5m以上は買収しないのかというものあつ

たが、4 mまでは建築基準法で後退が定められているため買収しないと回答している。

住民 : 0.5m以上の土地は登記上どうなるのか。

事務局 : 市に寄付していただきたいと考えている。

住民 : いつ頃に地区計画変更されるのか。

事務局 : 今年度中には都市計画変更を行う予定である。冬に行う原案説明会や意見書の提出期間など地権者の方が意見する機会が、一定程度の賛意が認められれば変更に至ると考える。地権者の方には影響があると考え、今日、明日、来週で説明をさせていただこうと考えている。参加していない方にも素案についてお知らせするため、個別にも訪問して説明するよていである。地区計画の区域内での建築にあたっては、地区計画の変更後は、建築等する際には市に申請して、0.5m後退していない場合は、地区計画の内容に適合していないということで建築確認許可がおりなくなる。今後も皆さまからご意見をいただきたいと考えている。今日はありがとうございました。