

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 7 日（土曜日）午後 7 時から
場所 : 市役所 5 階 503 会議室
住民 : 6 人
事務局 : 松野副主幹、伊藤主任、草野主任

（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 : 具体的な進め方を教えて頂きたい。土地利用転換の際にその土地に制限が入るということで調布都市計画道路 3・4・4 号線に続く道路と区画道路 8 号に対する地区計画の適用はいつ頃からか。

事務局: 都市計画道路と地区計画の区画道路のルールの適用はリンクしていない。地区計画が策定されれば、土地利用転換が行われる敷地から適用されていく。狛江市では水道道路に力をいれて整備しているため、同時に 2 本の都市計画道路に着手する可能性は低く、まだ先の話になると思われる。区画道路は市が積極的に整備を行うのではなく、住民の皆さんの土地利用転換に応じて敷地買収の話のため、全てが 5 m 道路になるのは 30 年以上先の話になると思う。地区計画が策定されるのは、地区計画が告示されてからのため、今年度末に予定している。来年以降のルールの適用となるため、今建築中の家に関しては特に問題なく建て替えられる。地区計画が策定されると、市の方に届出が必要となってくるため、その際に市がチェックすることになる。

住民 : 建替え時には道路境界線から 0.5 m は市の敷地となり、建蔽率も小さくなるのか。

事務局: 100 m²持っているとして仮定し、間口が 10 m、5 m²となるため 95 m²を想定とした建築計画になる。減じる前提でのプランでないと、市が敷地買収した際に既存不適格になってしまう。そのため、0.5 m の敷地を減じた形でのルールに適合した建築物を建設して頂きたい。その際に、都市計画で最低敷地面積 100 m²以上となっているが、道路事業等による 100 m²未満の敷地になった場合は問題なく建築できる。土地

利用の転換について説明すると、パンフレット裏面に「5. 地区計画の手続きについて」とあるが、届出する行為として、盛土・切土をした場合や建物の建替えをした場合、工作物の修繕に対しても適用される。また、色の塗替え等には適用され、色に関しては奇抜な色の禁止等の制限する方法に進めている。午後2時の会での質問として、工作物の建替えはするが、建物の建替えを行わない際に本来は後退してもらいたいが、建物と工作物の間に隙間がなく下がれないという場合が発生する可能性もある。物理的に後退できない場合には、後退せずに再築できるようにしたいと考える。しかし、建物と工作物の間に空間がある場合は後退して頂きたい。

住民： 後退距離は道路境界線から0.5mでいいのか。測量して、0.4mや0.6mになる可能性はあるのか。

事務局： 現在の道路幅員が4mのため両側0.5mずつで5mになるように考えている。しかし、現在の道路が4mに満たない場合は、道路中心から2mまでの部分と0.5mを合わせた部分を後退することになるが、市としては0.5mの部分しか買収しない。逆に道路中心から2mまでの部分に関して無償で寄付して頂きたいと考えている。理由として、4mの部分は建築基準法で私権が制限されている。固定資産税で届出を提出していれば、自分の土地を道路部分に拠出しているということで固定資産税が減免されることになる。市のルールの中で幅員4mを超える範囲での道路整備にする時は補償するとなっている。地区計画が策定された後に、市が幅員5mの道路境界線が分かるように測量したいと考えている。図のうち、南北の道路は4mの測量を行っているが、東西の道路はまったく測量していない。

住民： この計画は、全員の署名が集まって施行されるのか、何%以上の賛成で施行されるのか。

事務局： 午後2時の会でもアンケート調査での合意された人数の割合を明確にすべきという意見があり、その対応については検討させてもらうという返答をしている。地区計画では概ねの合意形成がされているという認識で行われる。地区計画の策定においては、何%の合意があれば策定するというルールがない。12月ごろの原案説明会の際に資料を閲覧することができ、地権者の方は意見を提出することができるため、反対の意見が多ければ計画を考える必要がある。その際に、多くの反対意見がない場合は概ね合意されたと解釈できると考えている。

住民： やはりアンケート調査は行うべきである。また、実際に自分の土地がどのようになるのか分かりづらく、道路も直線ではないため間口から全部0.5mになるのか分からない。

事務局： 個別の現状に関しては、個別に詳しい現地のことを教えて頂ければ、具体的な説明ができると思われる。

事務局： 今回は幅員5mの区画道路沿道の皆さまにお知らせを配布した。区画道路と都市計画道路に接している土地に関しては局部的に見て判断させてもらう。

住民 : ある沿道では測量していないということだが、今の家を測量して4m道路に合わせて建築したが、再測量により変わってくる可能性もあるのか。

事務局: 策定後に行う測量は道路範囲の測量であり、みなさんが住宅を建てられる時に行う測量は敷地の測量である。きちんと測量されている場合はそこまでのズレは生じないと思われる。

住民 : 道路中心線から測量していれば問題ないということか。

事務局: ズレが生じた場合は、精度の問題か捉え方の違いなのかがある。もう一つ言っておくこととして、多く人が隣地との境界線は決まっていると思うが、昔から立地しており、測量するきっかけもない場合は隣地の境界線が曖昧となっている可能性がある。その際に民地どうしの境界線が確定していない場合は、0.5m範囲を買い取りできなくなる。境界確定が済み、敷地を分筆できる場合に限り買い取りするため、確定するまでは市に無償提供して頂く。確定した後にきちんと買収させて頂く。