

一中通り沿道地区地区計画等 原案説明会〔2回目〕議事録（要旨）

日時 : 平成30年11月19日（月曜日）午後6時30分から午後7時35分
場所 : 狛江市防災センター302・303 会議室
住民 : 8人
事務局 : 三宅課長、松野副主幹、富永主査、石川主事、関主事
コンサルタント : 木下、荒井、三浦（㈱首都圏総合計画研究所）

（議題）

1. 一中通り沿道地区地区計画等（原案）の説明
2. 意見交換
3. 原案の縦覧及び意見書の提出について

1. 一中通り沿道地区地区計画等（原案）について

一中通り沿道地区地区計画及び地域地区変更（原案）について、映写資料に沿って説明。

2. 意見交換

住民 : 地区内のマンションに住んでいるが、沿道20mの区域内で具体的に何が変わるのか、もう一度教えてほしい。

事務局 : 第一に用途地域が変わる。現在、沿道20mの第一種中高層住居専用地域である区域を第一種住居専用地域に変更しようとしている。これを変更することにより、建築できる建築物の用途の幅が広がり、より規模の大きい商業施設や事務所が建てられるようになるが、同時に工場など住環境にふさわしくないものも建てられるようになってしまう。また、これまでより高い建築物も建てられるようになる。したがって、建てて欲しくない用途の建築物や高い建築物などは、地区計画によって制限をかけていくことを考えている。例えば、高度地区の変更により25mまで建てられるようになった建築物の高さは、地区計画により現在と同様の20mに抑えるなど、高さについては、後背地の低層住宅地の調和を踏まえ、現状と同じルールを維持しようと考えている。

住民 : 狛江第一中学校や狛江市民グラウンドも区域内に入っているが、現時点で売却等の考えはあるのか。

事務局 : そのようなことは考えていない。

住民 : 地区内のマンションは8階建てであるが、用途地域が変更された場合、建替え時に今より高さを下げなければいけないのか。

事務局 : 現在、そのマンションは、第一種中高層住宅専用地域と準工業地域に跨っ

て建てられている。それぞれ高さの制限は異なり、準工業地域では25m第二種高度地区である。平成18年度に絶対高さ制限が定められた。ある。個別にその建築物については、検証しなければならない。

住民： マンションが第一種中高層住宅専用地域の区域内である部分は全体の5分の1または6分の1程度だが、その区域に関しては、高さが20mまでしか建てられないことになるのか。

事務局： マンションが建てられた際に、高度地区の絶対高さ制限は導入されていなかった。既存不適格建築物の特例措置として、建替えの際に良好な住環境に配慮していただければ、高さ制限を超えている部分については、現在より高さが超えない計画であれば建替え可能である。

住民： もう少し具体的に聞きたい。現状と全く同じものが建替えられるのか。

事務局： そのマンションの建築確認申請時等の図面で、高さ等を確認し、高度地区の特例措置の規定と照らし合わせる必要があるので、この場で答えることは難しい。必要であれば、後日に高度地区の内容について個別に説明させていただく。平成18年度に高度地区の絶対高さ制限が定められて以降、既存不適格建築物は存在するので、それらの取扱いも含めた検討について、また後日説明させていただきたい。

住民： マンションの所有者にとっては、資産の問題に繋がるので、高さ制限の話は重要である。現状と同じものを建てられなくなると資産価値は下がるだろう。そのため、具体的に質問をしている。

事務局： 後日、組合には個別に説明させていただく。

住民： この計画はいつから検討しているのか。また、この計画により、商業施設が並ぶ街にするのか、または、住環境を守っていくのか、どのような方向性を考えているのか教えてほしい。

事務局： 平成13年2月に策定し、平成24年3月に改定された。この、狛江市の都市計画マスタープランの中で、市の将来都市像を示している。都市計画マスタープランの中で、喜多見駅や慈恵医大周辺は街の拠点として位置付けており、一中通りについては、拠点どうしを結ぶ生活のネットワークとして構成していくと示している。すでにある住環境は守りつつ、沿道の部分については、一定の賑わいを持たせていきたいと考えている。そのため、ある程度の規模の商業施設も立地できるような規制に見直していくことを考えている。あくまでも住環境と共存した形で賑わいを形成していきたいと考えている。

住民： 極端に考えると商店街通りのようにしたいということか。具体的な方向性を教えてほしい。

事務局： 将来的にそうなるかは、定かでないが規制上はそのような建者を建てることも可能になる。一中通りは都市計画マスタープランの中で、幹線道路沿道・

鉄道沿線地区に位置付けられており、その背後に広がる低層住宅地区と調和を図りながら、中高層住宅や商業施設、事務所機能などの立地を誘導することを想定している。商業と住居が共存するような街並みをつくっていききたい。

住民： 説明を聞くと、狛江市を商業で発展させていきたいというように聞こえる。

事務局： 狛江市は水と緑のまちを目標に掲げており、住環境は重要な面であると考えている。例えば、渋谷のような商業地域にしようなどということは考えていない。しかし、街は住宅だけでは成り立たないので、拠点どうしを結ぶ幹線は都市機能とし、一定程度の商業施設や事務所機能等、地域の交流機能などを誘導していくことで、都市の骨格を形成していくことを考えている。

住民： 電力中央研究所跡地に建てられたマンションは、高さ規制について、地区内のマンションと同様の条件なのか

事務局： 電力中央研究所跡地に建てられたマンションは、20m第一種高度地区の規制の中で建てられている。したがって、高度地区の規制がない時代に建てられたマンションとは背景が違う。

住民： 一中通りの高架下を超えた先の道路は、この先どのような計画があるか。

事務局： 高架から先については、都市計画道路が南下しながら世田谷通り、水道道路と交差し、カーブしながら最終的に和泉多摩川駅までつながる計画線が存在する。その内、優先整備路線に定められているのは、高架下から水道道路との交差部までである。その区間については、今年度は説明会を行い、来年度から測量など段階的に事業を進めていく。事業整備が完了し、幹線がつながると、駅や学校、消防署などが有機的につながるので都市としての骨格も強くなると考えている。

住民： 電力中央研究所の敷地前面道路が拡幅され、幅の広い一直線の道路ができたことにより、夜中に暴走車がよく現れるようになった。過去に照明灯に衝突するなどの事故もあった。道が狭かったときはこのようなことはなかった。信号機を増やし、スピードを落とすなど対策をしていただきたい。夏場だと窓も開けているため気になる。沿道の住民は道路が拡幅されたことによるメリットをあまり感じていない。

事務局： 信号機の設置については警察の権限になるので関係部署と併せて情報を伝達する。

住民： 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の中で示している狛江市景観まちづくりビジョンはどこで閲覧できるのか。

事務局： 冊子は有料で販売しているが、狛江市のホームページにも掲載されているので、そちらで内容を確認することもできる。また、市役所の5階にあるま

ちづくり推進課で所管しているので、お越しいただければ閲覧は可能である。内容について説明すると、外壁や屋根の色について一定の基準の中で色彩を決めていただき、奇抜な色彩の建物が建てられないようにするガイドラインである。

住民： 原案の縦覧について、原案の内容は本日の映写資料や配布資料と同様であるのか。

事務局： 基本的には配布しているパンフレットとほぼ同じ内容である。

住民： 都市計画法第 16 条縦覧の意見書の提出について、提出することによって計画が変更されることはあるのか。

事務局： 意見の内容による。原案説明会の後、平成 31 年 1 月に予定している都市計画法第 17 条広告・縦覧で掲げる内容は、今回の原案説明会で提出された意見などを踏まえうえでブラッシュアップしたものとする。提出された意見が全て反映されるかどうかは、ここでは約束できない。案を修正するべきだと判断した場合は修正する。最終的には、都市計画審議会にて地区計画内容を審議していただき、そこで地区計画内容や縦覧で提出された意見、それに対する市の考えを説明させていただく。

住民： 用途地域が変更されることにより、固定資産税が変わるのか。

事務局： 税額にどのような影響があるかは、確認をして後日説明させていただきたい。

住民： 今回の地区計画区域において、道路がまた拡幅されることはあるのか。

事務局： 地区計画区域内においては、事業が完了し幅員 16m の道路となっており、これ以上の拡幅は予定していない。

住民： 自転車走行空間は整備されていない。自転車や歩行者が増えており、沿道には中学校もあるので何か考えはないのか。

事務局： 道路交通課が狛江市自転車ネットワーク計画を策定し、市内全域で自転車のネットワークについて計画した。具体的には、自転車専用通行空間の整備を進めていくことを考えている。一中通り沿道地区において、どのような位置付けがされているか確認できていない。

3. 原案の縦覧及び意見書の提出について

都市計画法第 16 条の規定による原案の縦覧及び意見書の提出について、映写資料により説明。

以上