

番 号	令 8 ・ 15 号	受理月日	令和 8 年 9 月 8 日	付託月日	令和 8 年 9 月 17 日
件 名	岡本一丁目「無名坂」における道路区域と現地との対応の確認及び道路変更の適正化を求める陳情				
請 願 者					
紹介議員					
[要旨] 世田谷区岡本一丁目の「無名坂」(区道・道－148110)では、民間の中高層建築計画に伴い、道路法第24条による道路工事が予定されています。 私たちが区に求めたいことは、大きく二つです。 第1 区が採用している道路区域・道路幅員が、現地のどこなのかを明らかにすること 区は、この道路の幅員を約10.9mとしています。しかし、その約10.9mが現地のどこからどこまでなのか、昭和51年に確定した官民境界や現在の境界標とどう対応するのが、この道路に接する土地所有者らに分かる形で示されていません。 道路区域と土地の所有権界は同じとは限りません。だからこそ、道路はどこまで、私有地はどこからなのかを、この道路に接する土地所有者らが確認できるようにする必要があります。 建て替えや売却の時になって初めて、自分の土地の一部が道路区域に含まれていると分かるのでは遅いと考えています。 この道路に接する土地の所有者らに位置関係が分からないまま、道路の変更などの工事を先に進められると、過去の境界と現地を照らし合わせる手掛かりが失われるおそれがあります。 【要請事項】 ① 約10.9mは現地のどこからどこまでを指すのか示すこと。					

- ② 昭和 51 年の官民境界確定資料と現在地との対応関係を示すこと。
- ③ 現地境界標と道路区域との対応関係を示すこと。
- ④ 道路区域と所有権界の位置関係を土地所有者が確認できるようにすること。

第 2 道路法第 24 条によって変更する範囲と必要性を十分検討すること

民間の建築をきっかけとして、道路法第 24 条によって道路を変更するときは、なぜ、どこまで道路を変える必要があるのかを、十分に検討していただきたいと考えます。

この一帯は第一種低層住居専用地域・第二種風致地区であり、岡本緑地などの緑が残る国分寺崖線の周辺です。現在ある道路、擁壁、石垣、緑地や植栽をできるだけ生かし、変更をできるだけ小さくする方法はないか、あわせて検討していただきたいと思います。

また、一つの民間開発だけを見て道路を部分的に変更するのではなく、地域の状況をよく把握したうえで、道路全体としてどうするのがよいのかを判断していただきたいと考えます。

【要請事項】

- ① なぜ道路を変更する必要があるのか、なぜその範囲まで変更する必要があるのかを明らかにすること。
- ② 現在ある道路、擁壁、緑地、植栽、石垣等をできるだけ生かし、より小さな変更で対応できないかを検討すること。
- ③ 歩行者の安全、周辺道路、土地所有者の権利、既存のみどり・景観への影響を含め、道路全体として判断すること。

〔内容〕

第 1 道路の位置を明らかにしてほしい理由

1 区を示す幅員約 10.9m について

この道路については、昭和 51 年に計画地（1174 番 4）を含む片側一帯の官民境界を確定した記録があります。しかし、その記録（原図世田谷 51 年第 3247 号）に

は、「確定した」という記載はあるものの、現在の現地と照らし合わせられる形では描かれていません。そのため、当時の境界が現地のどこに当たるのか、現地にある境界標や他の資料とどう対応するのかが分かりません。

区は、計画地を支える擁壁は道路区域の中にあると説明し、道路幅員を約 10.9m としています。区が幅員の根拠として示しているのは、昭和 51 年の原図と岡本耕地整理組合の確定図（写し）の二つです。しかし、耕地整理組合の確定図（写し）には「法令上の道路の状況を正確に表したものではありません」との注意書きがあります。

また、同じ道路に接する 1174 番 1 の昭和 56 年の建築計画概要書（配置図）では、道路幅員が約 9 m と記載され、図面上、私有地を支える擁壁はその幅員の外側に描かれていますが、その後の令和 2 年の配置図では約 10.9m とされており、同じ道路でも時期によって異なる幅員の取扱いが確認されます。

現況で実際に通行できる部分は、車道が約 6 m、歩道が約 2.5m、合わせて約 8.5m です。区という幅員約 10.9m を現況に当てはめると、道路の両側のどちらを基準としても、周辺住民の私有地の一部が道路区域に含まれる計算になるため、所有権に関わる問題になりかねません。

2 これまでの官民境界確定の経緯との整合性について

この一帯では、石垣緑地帯、私有地三軒を支える擁壁、岡本緑地の擁壁が連続して繋がっており、計画地（1174 番 4）は、もともと 1174 番 1 という一筆地でした。昭和 51 年に官民境界が確定して宅地造成許可を得、昭和 52 年に 3 筆に分筆され、検査済証交付を得ています。

岡本緑地についても、同じ昭和 51 年に計画地と共に官民境界が確定しています。さらに昭和 53 年の公共用地境界図（原図世田谷 53 年第 3958 号）において、境界確定（境界承諾）箇所として記載されています。

昭和 51 年に確定した官民境界は、計画地だけのものではなく、この道路に接する土地に一本の線として続いて描かれています。区は、令和 8 年 8 月 25 日付「8 世砧街第 136 号」において、「当該道路については、岡本緑地前の箇所も約 10.9m であり、緑地前だけ広がったり狭まったり、区域が変わるものではありません。」と回答しています。

しかし、区の説明を現況に当てはめると、私有地三軒を支える擁壁はそれぞれ約

2 m、岡本緑地は約 3.5m が道路区域に含まれていることになります。これらはいずれも境界を確定する等の行政手続を経た場所ですが、なぜ道路区域に入り込むことになるのか、区からの説明はありません。岡本緑地については、緑地でありながら道路区域でもあるという整理なのか、どのように区分されているのかも示されていません。

3 同じ場所が「道路区域」とも「敷地内」とも扱われた例

令和 8 年 8 月 19 日、計画地の前面でガス管の切り回しに伴う掘削が行われました。区から「道路区域である」と説明を受けていた場所ですが、事業者はこれを「敷地内」の工事としてガス会社に申し込んでいたことが確認されています。

同一の場所について「道路区域」と「敷地内」という異なる取扱いが生じています。道路区域、所有権界、事業者が用いる敷地境界の対応関係を明確にする必要があります。

第 2 道路を変更する必要性と範囲を検討してほしい理由

本件では、計画地（1174 番 4）の既存擁壁を撤去して約 2 m 後退させた新しい擁壁を築造するほか、緑地帯、植栽、石垣等を変更することが予定されています。区は、この既存擁壁について「所有して管理しております。」と回答しています。（令和 8 年 8 月 20 日付「8 世砦街第 121 号」）この一帯は第一種低層住居専用地域・第二種風致地区で、岡本緑地などのみどりが残る国分寺崖線の周辺です。民間の建築をきっかけとして道路を変更する場合には、なぜその変更が必要なのか、なぜその範囲まで変更する必要があるのかを十分に検討していただきたいと考えます。

また、同じ道路に接する 1174 番 1 では、過去の工事で一部の擁壁が約 2 m 後退して改修された一方、一部は石垣を「積み直し」として道路側に残す処理が行われています。同じ道路の連続する箇所、扱いが異なっています。建築計画ごとに別々に判断するのではなく、今後、同じ道路で行われる工事も見据え、また過去の取扱いとの整合性を考えて、道路全体として一貫した判断が行われることを求めます。