

1. 地区計画について(案)

■地区計画の目標・方針

本地区では、まとまった土地と沿道では性質が異なるため、4つの地区と3つの沿道地区に分類し、地区計画を策定します。

名称	岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画
位置	狛江市岩戸北二丁目、三丁目及び四丁目各地内
地区計画の目標	<p>調3・4・16号線の整備に伴い、地区特性を踏まえた良好な土地利用及び基盤整備を誘導し、ゆとりある良好な住環境の保全・形成を図りつつ、駅周辺及び幹線道路沿道において地域交流拠点にふさわしい都市機能の充実を目指すとともに、安全で豊かなゆとりある中高層住宅地の形成を目指す。</p> <p>調3・4・3号線が東京都の特定緊急輸送道路に指定されていることから、防災上重要な位置付けを担う道路に隣接する地区として、安全で良好な都市環境の形成を目指す。</p>
地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地利用転換に合わせた都市基盤整備 2. 住宅地における生活道路基盤の整備

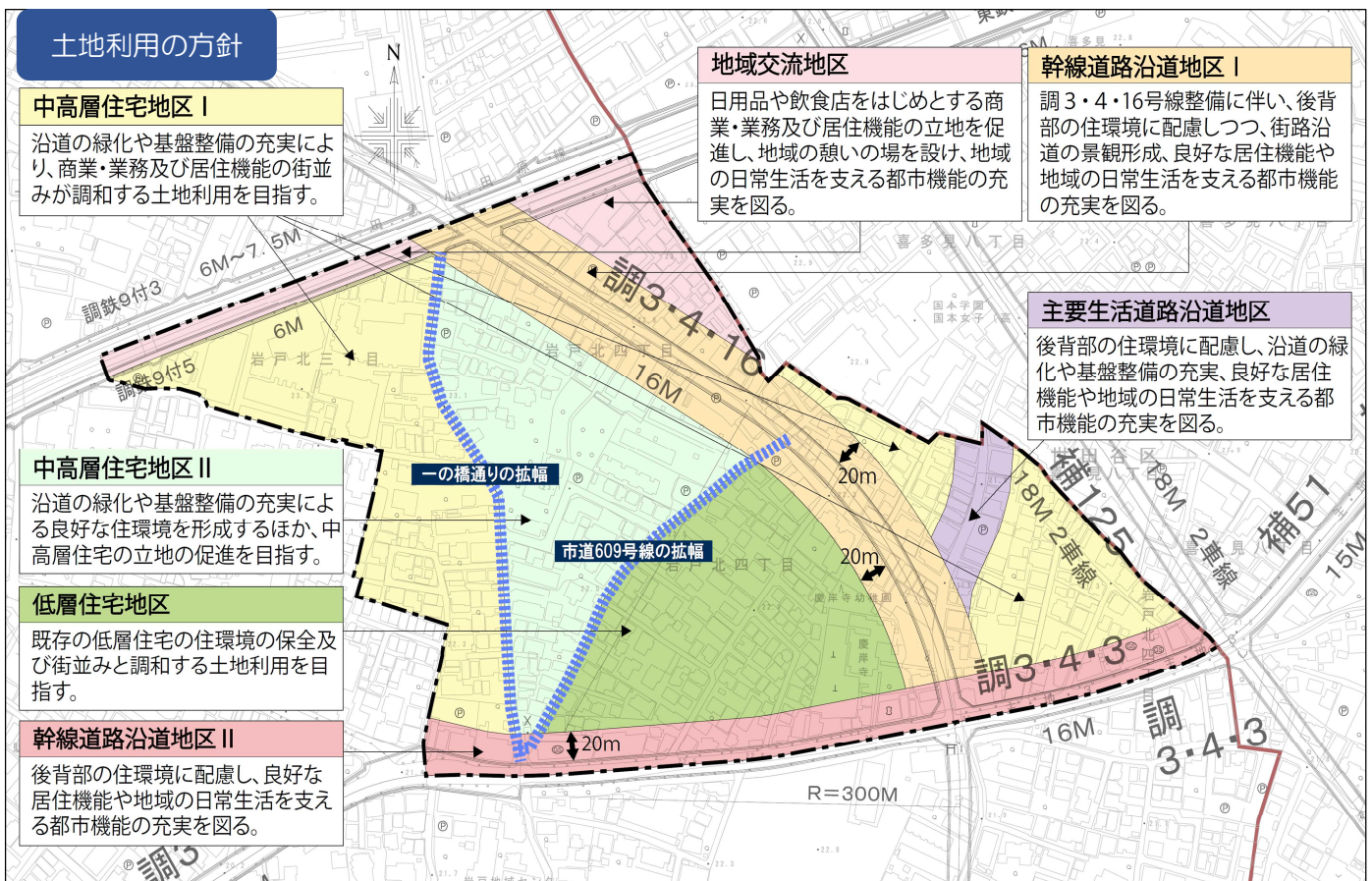
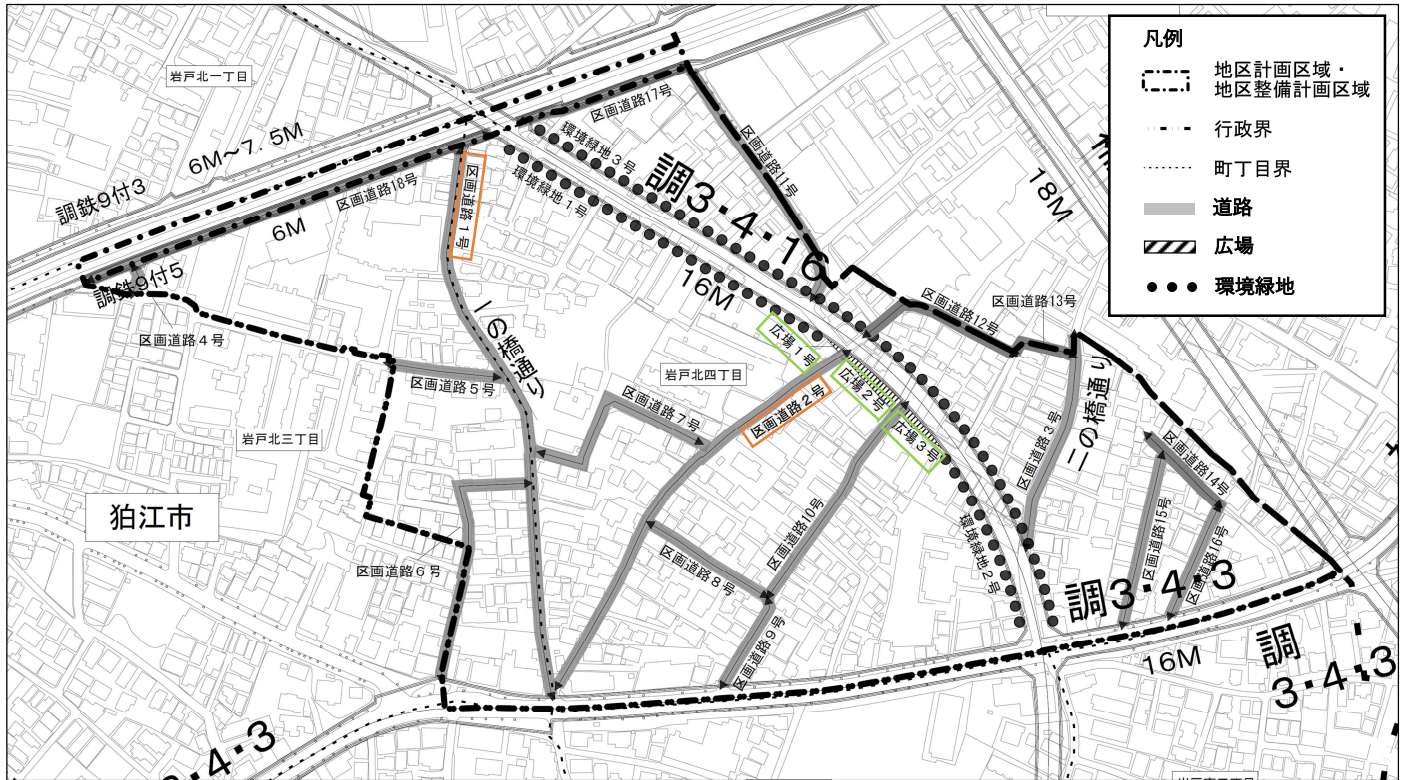


図 土地利用方針図

■地区施設の配置

細街路の改善と住環境の保全・防災安全性の向上を図るため、地区施設として本地区内道路の拡幅・ポケットパーク等の公共施設の整備を想定します。



種別	名称	幅員	備考	種別	名称	幅員	備考			
								地区施設	道路	区画道路 1号
区画道路 2号	6.0m	拡幅	区画道路 13号	1.82m (4.0m)	既設					
区画道路 3号	7.28m	既設	区画道路 14号	4.0m	既設					
区画道路 4号	4.0m	既設	区画道路 15号	4.0m	既設					
区画道路 5号	4.0m	拡幅	区画道路 16号	4.0m	既設					
区画道路 6号	4.0m	拡幅	区画道路 17号	6.0m~ 8.0m	既設					
区画道路 7号	4.0m	既設	区画道路 18号	4.0m~ 6.0m	既設					
区画道路 8号	4.0m	拡幅	種別	名称	面積	備考				
区画道路 9号	4.0m	既設	広場	広場 1号	17㎡	新設				
区画道路 10号	4.0m	拡幅		広場 2号	290㎡	新設				
区画道路 11号	1.82m~ 2.0m (7.98m~ 16.45m)	既設		広場 3号	139㎡	新設				

図表 地区施設の配置 (案) ※ () 内は全幅

■建築物等に関する事項

建築物等の整備の方針

建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限等

建築物の用途の制限

中Ⅰ 地 幹Ⅰ 幹Ⅱ 主

地域の日常生活を支える適切な商業機能及び沿道サービス機能の立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。

住環境を阻害する施設（風俗施設・**一部屋外遊戯施設**・一部工場等）について制限

建築物の容積率の最高限度

低

地区特性に応じた、ゆとりある住環境の確保・建てづまり解消を図る。

80%

市道 609 号線接道敷地において壁面後退した場合
100%

建築物の建蔽率の最高限度

低

地区特性に応じた、ゆとりある住環境の確保・建てづまり解消を図る。

市道 609 号線接道敷地において
壁面後退した場合
50%

壁面の位置の制限

全域

快適でゆとりのある市街地を目指し、建物の建てづまりを防ぎ、日照・通風等の確保及び緑空間を創出するために、壁面の位置の制限を定める。

区画道路、一の橋通り：道路境界線から 1.0m 以上
市道 609 号線：道路境界線から 1.0m 以上
都市計画道路、二の橋通り：道路境界線から 0.5m 以上
※都市計画道路：調 3・4・16 号線、調 3・4・3 号線

隣地境界線までの距離
0.6m以上

物置や自動車車庫、駐車場
ゲート、柵等の建築物については制限の対象から除外

敷地面積の最低限度

中Ⅱ

地区特性に応じた、ゆとりある住環境の確保・建てづまり解消を図る。

80 m²

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

全域

狛江市景観まちづくりビジョン第2編
ガイドライン編に基づき制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

全域

壁面後退区域における工作物の設置を制限する。

門、塀、フェンス、看板等の設置を制限

垣又は柵の構造の制限

全域

垣又は柵の構造の制限を定め、高さの高いブロック塀を制限し、地区特性に応じた敷地の緑化を誘導する。

地盤面からの高さが
1.8m以下

2. 用途地域等の変更について(案)

■用途地域の変更

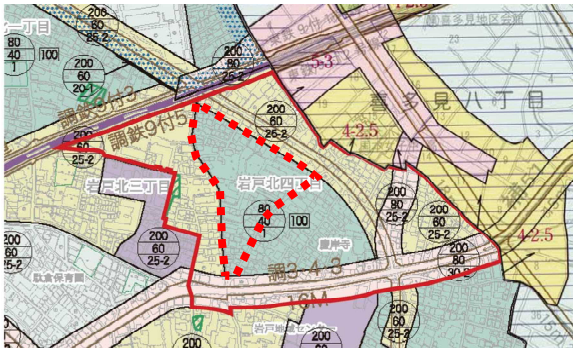
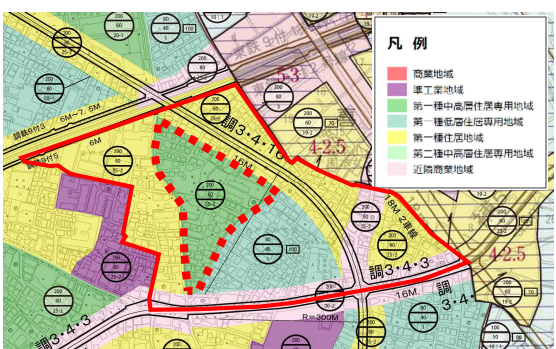
本地区周辺の土地利用の活性化及び防災性の向上に向け、用途地域の変更を検討しています。

<用途地域を変更する箇所>

★本地区中央部の「第一種低層住居専用地域」のうち、市道 609 号線中心線より北側を「**第一種中高層住居専用地域**」へ変更

→既存の住環境を保全しつつ、調3・4・16号線との土地利用の整合性や喜多見駅周辺としての土地利用の活性化を図る。用途制限を緩和し高度利用化を進め、建てづまりの解消による防災性向上を目指す。

用途地域の変更に伴い、各項目について整理しました。

項目	変更前	変更後
計画図		
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
面積	約 2.9ha	
建蔽率	40%	60%
容積率	80%	200%
高度地区	第一種高度地区	25m第二種高度地区
防火	指定なし	準防火

(出典：狛江市都市計画図、世田谷区都市計画図)

(参考)

2. 本地区のまちづくり方針について

■これまでのアンケート・懇談会で出た意見

R2年度実施アンケート結果（概要）

①居住環境の印象

- 日常の買い物の利便性、住環境への印象は良好
- **道路の利便性・狭さ・危険性への不満が多い**
- **人々の憩いとなる場への要望が多い**

②まちのイメージ

- 地区中央：5階建までの中低層建物が立地
- 一・二の橋通：5階建以下の中低層建物が立地
- 調3・4・16号線、世田谷通：4～5階以上の中層建物（マンション・アパート混在）が立地
- 喜多見駅周辺：ある程度商業中心の建物が立地

③まちづくりの取組

- 周辺住宅に配慮し、**建物の高さを適切に抑制**
- 敷地内緑を保全し、**緑化を促進**
- 災害時に危険性のある**ブロック塀等を規制**
- 敷地周辺の**歩行者空間の適切な確保**

R3年度実施懇談会結果（概要）

①土地利用の方針についての意見

- **岩戸北四丁目は現状のままが良い。**
- 世田谷区と共同して計画を考える必要がある。

②地区施設（道路・広場・環境緑地）への意見

- 地区内の**道路を拡幅**してほしい。
- **ブロック塀を生垣**にする様に進めてほしい。
- 地区内の道路の拡幅は必要ない。**拡幅により通過交通の誘導や交通量増加、スピードが出る。**
- 街路樹を植えて**緑を確保**するほか、**沿道に一時避難所としてのスペース**を設けて欲しい。

③地区整備計画についての意見

- 駅周辺は商業活性化のため、**建築規制の緩和、高さ制限の見直し**を求める。
- 公共スペース（道路）の**土地提供者に対する優遇措置（税制上、土地用途制限上）**がほしい。
- **公園**（避難所、子供が遊べる場所等）がほしい。

R4年度実施アンケート結果（概要）

喜多見駅周辺の今後のまちづくりについて

①喜多見駅周辺の将来都市像

- 周辺の住環境と調和した商業環境がほしい
- 現状の低層住宅中心の住環境を残したい
- 歩行者・自動車が通行しやすいコミュニティ道路がほしい
- 一時的に滞留できる公園・広場がほしい
- 再開発が起きた場合、公民館や地域センター、図書館等の公共施設がほしい

②将来的な用途地域の変更（一住⇒近商）

- 賛否は半々
- 用途地域が変更されても、現状の用途（住宅、店舗等）を継続したい人が多い

一の橋道路・市道609号線の道路拡幅について

①一の橋道路・私道609号線の拡幅

- 安全性・利便性の向上から賛成が半数以上
- 反対意見として、自動車・バイクの交通量増加、スピードが出ることを心配する声が多い

②地区計画による道路拡幅

- 賛成が半数以上
- 反対意見として、買収の有無や、敷地により差が生じて不公平に感じるという意見が多い
- 拡幅に応じた場合、容積率50%建蔽率100%へ緩和への要望が多い
- 道路にかかる土地の売却について、回答が分散し、現時点では分からない、建物の再建・存続に対して不安があるという回答が多かった

■まちづくり方針図

—まちづくり方針—

喜多見駅を駅前拠点として、駅に近接したエリアを市街地促進エリアとして店舗等と住宅の共存を図る。駅から離れたエリアは既存の住環境を保全する。

土地利用方針	エリアA	● 立地特性を考慮した住宅の高度利用化 ● 既存の住環境の保全 ● 基盤整備の促進
	エリアB	● 立地特性を考慮した住宅の高度利用化 ● 基盤整備の促進
	エリアC	● 既存の住環境の保全 ● 基盤整備の促進
	喜多見駅周辺	● 基盤整備の促進 ● 駅前という立地性を考慮した都市機能の充実
沿道利用方針	調3・4・16	● 中高層住宅、公益・交流機能の立地誘導
	調3・4・3	● 街路景観の形成 ● 延焼遮断帯の形成
	一の橋通り	● 沿道サービス利用
	二の橋通り	● 機能の向上

