

「岩戸北三・四丁目周辺地区」 まちづくりニュース

アンケート調査及びまちづくり懇談会を行いました

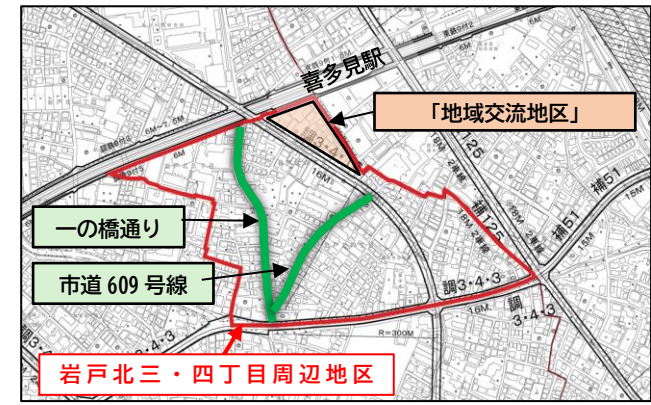
「岩戸北三・四丁目周辺地区」のまちづくりの検討状況を地域の皆様にお知らせするため、まちづくりニュースを発行しています。昨年8月に実施したアンケート調査、10月のまちづくり懇談会及び素案に対する御意見について御報告します。また、今年3月に開催するワークショップについてお知らせします。



●アンケート調査の概要

令和4年8月には、現状の課題、今後のまちづくりの方向性などについて、地区の権利者等に対してアンケート調査を実施しました。

実施期間	令和4年8月10日(水)～8月31日(水)	
調査方法	郵送による配布・回収及び紙面に記載したWebフォームによる回答	
調査対象	①喜多見駅周辺の今後のまちづくりに関するアンケート 地区内の「地域交流地区」として設定する地域及び調3・4・16号線沿道の一部地域の権利者等	②道路拡幅に関するアンケート 「一の橋通り」及び「市道609号線」沿道の権利者等
回収数/調査対象者数	計120件/612件 37件/151件	83件/461件
回収率	19.6%(8月31日時点)	



①喜多見駅周辺の今後のまちづくりに関するアンケート

Q. 居住環境への印象について

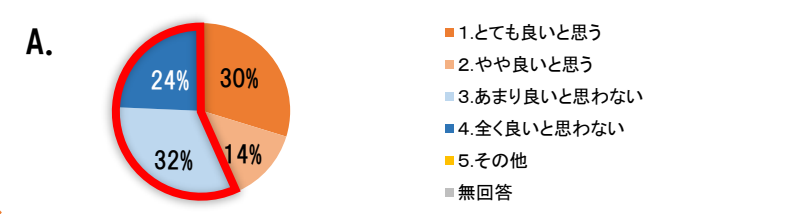
- A. 住環境や日常の買い物の利便性への満足度が高い。
- 交通利便性や安全性への満足度が低い。
- 子供の遊び場や公園・広場が求められている。

Q. 喜多見駅周辺の将来都市像について

①～⑤の各項目について、以下のような環境を望む声が多くなりました。

項目	望ましい将来都市像
①商業環境	周辺の住環境と調和した商業環境
②住環境	現状の低層中心の住環境維持
③道路・交通	通行しやすいコミュニティ道路・交通環境
④公園・広場	一時的に滞留できる公園・広場等
⑤再開発が起きた場合に欲しい機能	公共施設・商業機能・憩いの場等

Q. 「地域交流地区」の近隣商業地域への変更について

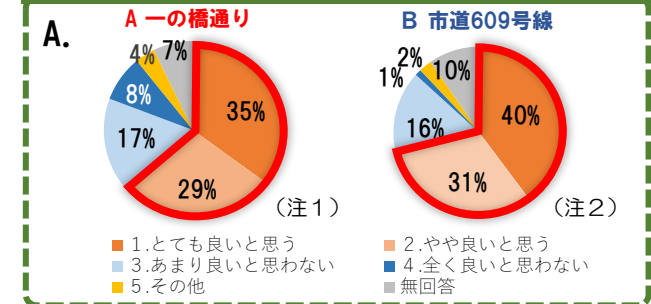


②道路拡幅に関するアンケート

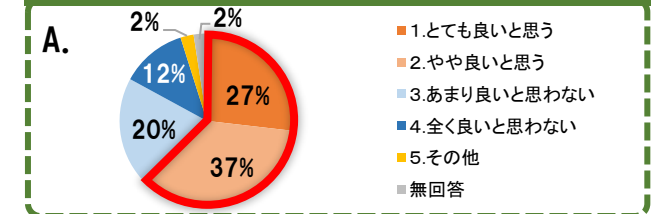
Q. 道路環境への印象について

- A. アクセス性や道路に起因する住環境(日照・通風など)への満足度が高い。
- 道路の広さや交通量への満足度が低い。
- 災害時における緊急車両の通行性が求められている。

Q. 区画道路2路線の6mへの拡幅について



Q. 「地区計画」による道路整備について



※懇談会時は以下の数値でご説明しましたが、アンケート結果に一部誤りがありました。ここにお詫びして訂正いたします。
【誤】注1：とても良いと思う(34%)、やや良いと思う(28%)、あまり良いと思わない(16%)、その他(7%)
注2：やや良いと思う(32%)、その他(1%)

R5年 3月 3/5(日)まちづくりワークショップを行います

地区のまちづくりに関する御意見をいただくためワークショップを開催いたします。

●開催日時・場所

- 令和5年3月5日(日) ①10:00～ ②14:00～
- 岩戸地域センター2階会議室
(〒201-0005 狛江市岩戸南二丁目2番5号)
- 定員：各回18名



※各回とも同じ内容です。ご都合のよい時間帯をお申込みください。
※マスクをご持参の上、会場内では着用をお願いいたします。
※新型コロナウイルス感染症の影響により、中止になることがあります。

●お申込みについて

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、定員を設け事前申込制とします。多くの方に参加していただくため、1人1回までの参加とさせていただきます。

- 申込期間：令和5年2月28日(火)まで必着
- 申込方法：メール、FAX又は郵送(宛先等は下段を参照)

※氏名(ふりがな)・住所・電話番号(日中繋がるもの)・希望する日時を必ずご記入ください。
※電話等による口頭でのお申込みは受付できません。
※申込多数の際は、抽選とさせていただきます。抽選結果は電話又はメールでお知らせします。

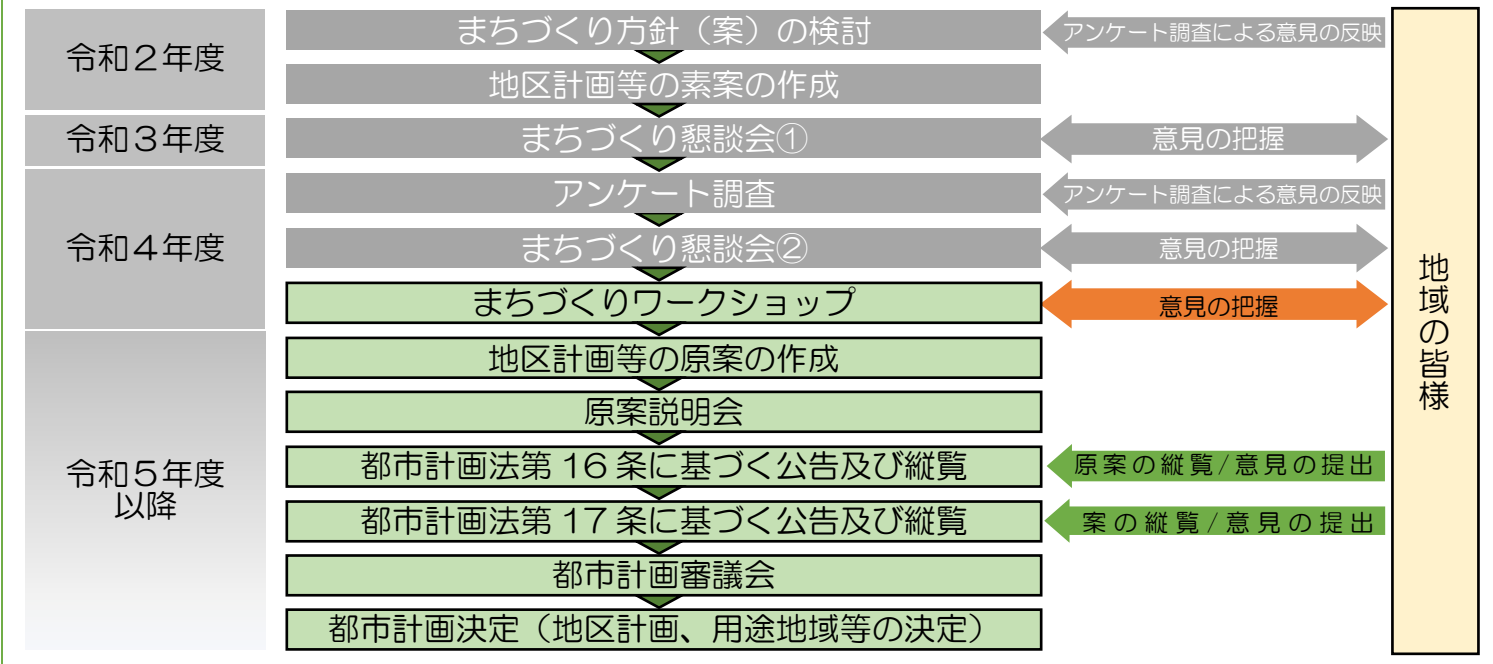
●意見募集について(ワークショップに参加できない方向け)

ワークショップへのご参加が難しい場合は、市ホームページの専用フォームからもアンケート形式で意見をご提出いただけます。ご活用ください。



●今後のスケジュール(予定)

「岩戸北三・四丁目周辺地区」まちづくり方針の策定は、以下のスケジュールで進める予定です。



R4年
10月

●まちづくり懇談会の概要

昨年10月に、本地区の権利者等を対象にまちづくり懇談会を実施しました。

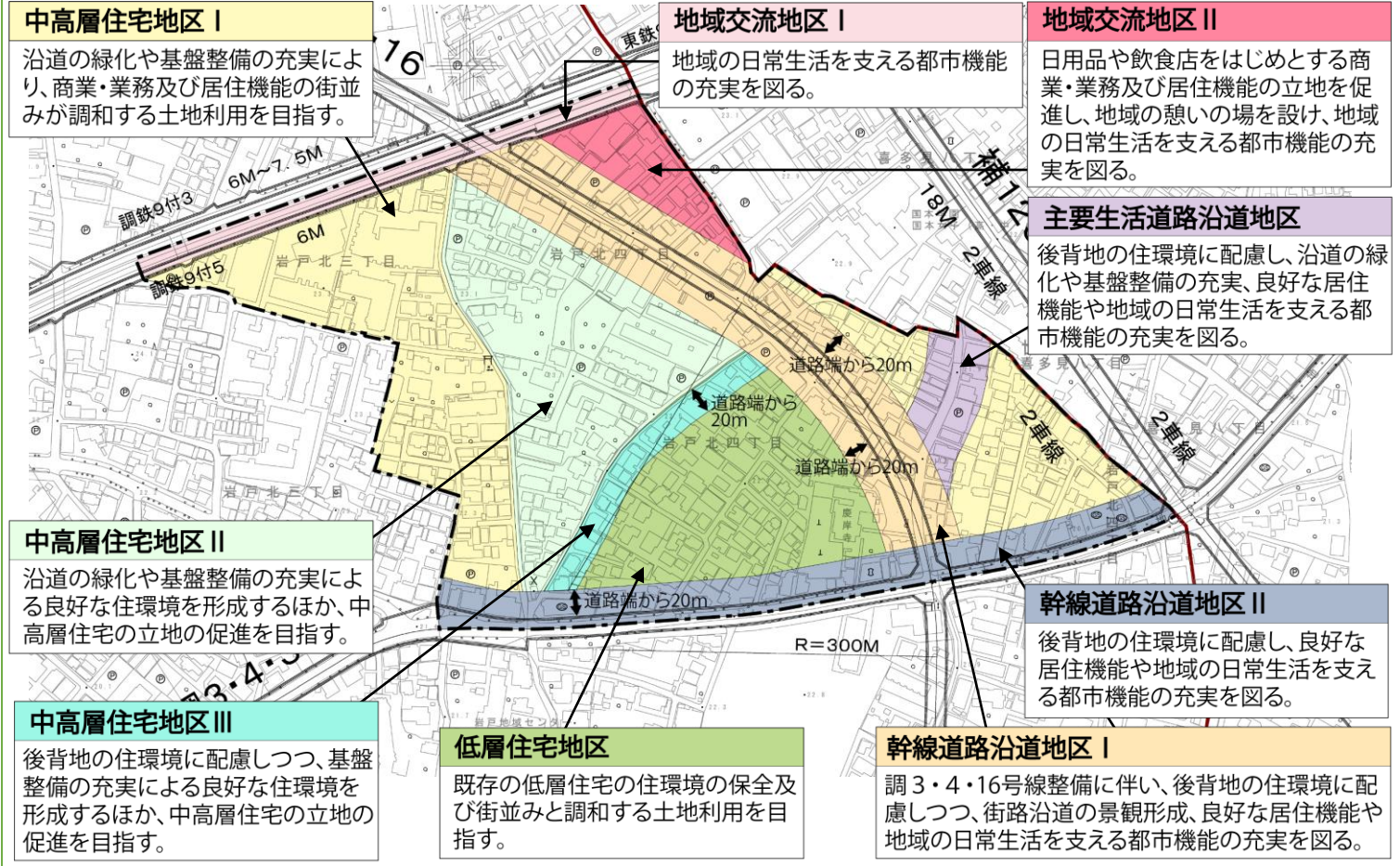
開催日	令和4年10月23日(日)
開催場所	岩戸地域センター2階会議室
参加対象	主に「岩戸北三・四丁目周辺地区」内に所有地のある権利者等
参加者数	32名(午前20名・午後12名)



▶まちづくり懇談会の様子

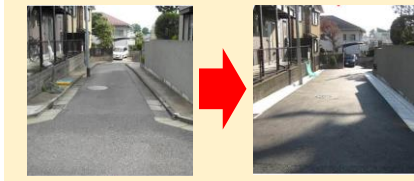
●当日ご説明した計画素案(概要)

「岩戸北三・四丁目周辺地区」のまちづくり方針(案)



まちづくりのルール② 地区計画の策定(地区施設の整備(道路))

新たに地区計画を策定し、地区整備計画の中で以下の道路を区画道路と位置付け、建物の建て替え時に合わせ最低幅員4m以上の道路整備を目指します。一の橋通りと市道609号線については、優先的に幅員6mへの拡幅を図ります。



←イメージ
(出典:世田谷区)

※なお、用途地域の考え方や道路拡幅等につきましては、今後のワークショップ等を通して皆様の声をお聞きしながら検討してまいります。懇談会の内容の詳細は市HPから懇談会資料を御覧ください。



●素案に対する御意見(概要)

R4年
11月

素案に対する御意見を募集しました。

- 意見提出期間：令和4年10月24日(月)～11月13日(日)
- 提出対象者：狛江市に在住・在勤・在学の方
- 提出件数：17件

●地区の目標・土地利用の方針について

- 【意見の要旨】
- 計画道路が整備され、地区の特性を踏まえた見直しは必要だから賛成。
 - 目標としては概ね賛成だが、地区特性を踏まえた地区計画となっているかは疑問。
 - 中高層住宅地区Ⅱ・Ⅲと低層住宅地区が分けられているのは賛成できない。
 - 現状の住環境を維持して欲しいので賛成しない。

【市の見解】
現状の土地利用やアンケート結果を踏まえ、地区特性を踏まえた目標・方針としておりますが、引き続き地域の皆様の御意見を伺いながら、計画を精査してまいります。

●用途地域の変更案や都市計画の考え方について

- 【意見の要旨】
- 土地利用の活性化と防災性を両立させる計画案なので賛成。
 - 低層住宅地区の用途地域が現状のままとなっているのは、地区特性を踏まえた計画案であり賛成。
 - 低層住宅地区の用途地域が現状のまま変更されないのは、納得がいかない。変更してほしい。
 - 低層住宅地区は、中高層住宅地区Ⅱ・Ⅲと分ける必要がなく、同じように用途地域を変更するべき。
 - 駅直近や都市計画道路沿道ではない場所は、用途地域を変更しなくてよい。

【市の見解】
今回、土地利用の活性化と防災性向上を両立させるため、地区計画の策定と用途地域の変更をセットで行う計画案を提案いたしました。低層住宅地区の用途地域については、前回(令和2年)のアンケート結果を踏まえて現状のままの案といたしましたが、様々な御意見を頂いておりますので、引き続き地域の皆様の御意見を伺いながら、計画を精査してまいります。

●区画道路の拡幅などについて、どのように思われるかお選びください。

- 【意見の要旨】
- 普段危険だと感じているため、広がるのは良いと思う。
 - 次の建て替えに合わせて拡幅するルールなので賛成。
 - 一の橋通りは既に一定の幅員がある。拡幅のメリットよりも、抜け道として使われる等のデメリットが多い。
 - 拡幅すると交通量が増え、騒音や振動が悪化する。車のスピードも上がり危険。
 - 交通対策を行えば、拡幅の必要はない。

【市の見解】
前述のとおり、土地利用の活性化と防災性向上を両立させるため、地区計画の策定と用途地域の変更をセットで行う計画案を提案いたしました。東京都の防災都市づくり推進計画等を踏まえ、一の橋通りと市道609号線を6mへ拡幅する計画案をお示しいたしましたが、様々な御意見を頂いておりますので、引き続き地域の皆様の御意見を伺いながら、計画を精査してまいります。



※本紙面上ではスペースの関係で内容を一部省略しておりますが、全ての御意見の要旨及び市の回答は、2月下旬にホームページに掲載いたします。

まちづくりのルール① 用途地域等の変更(案)

用途地域とは、その地域において建築可能な建物の用途や建蔽率、容積率などを定め、住宅や店舗など建物の適正な配置を誘導することにより、良好な市街地を形成するものです。

	変更前(現在)	変更後(案)		
変更範囲	①の範囲(約5.5ha)	①	②	③
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		第一種低層住居専用地域
敷地面積の最低限度	100㎡	100㎡(地区計画による制限)		100㎡
建蔽率	40%	60%	60%(609号線沿道のみ)	40%
容積率	80%	200%	200%(609号線沿道のみ)	80%
高度地区	第一種高度地区	25m第二種高度地区		第一種高度地区
防火指定	指定なし	準防火地域		