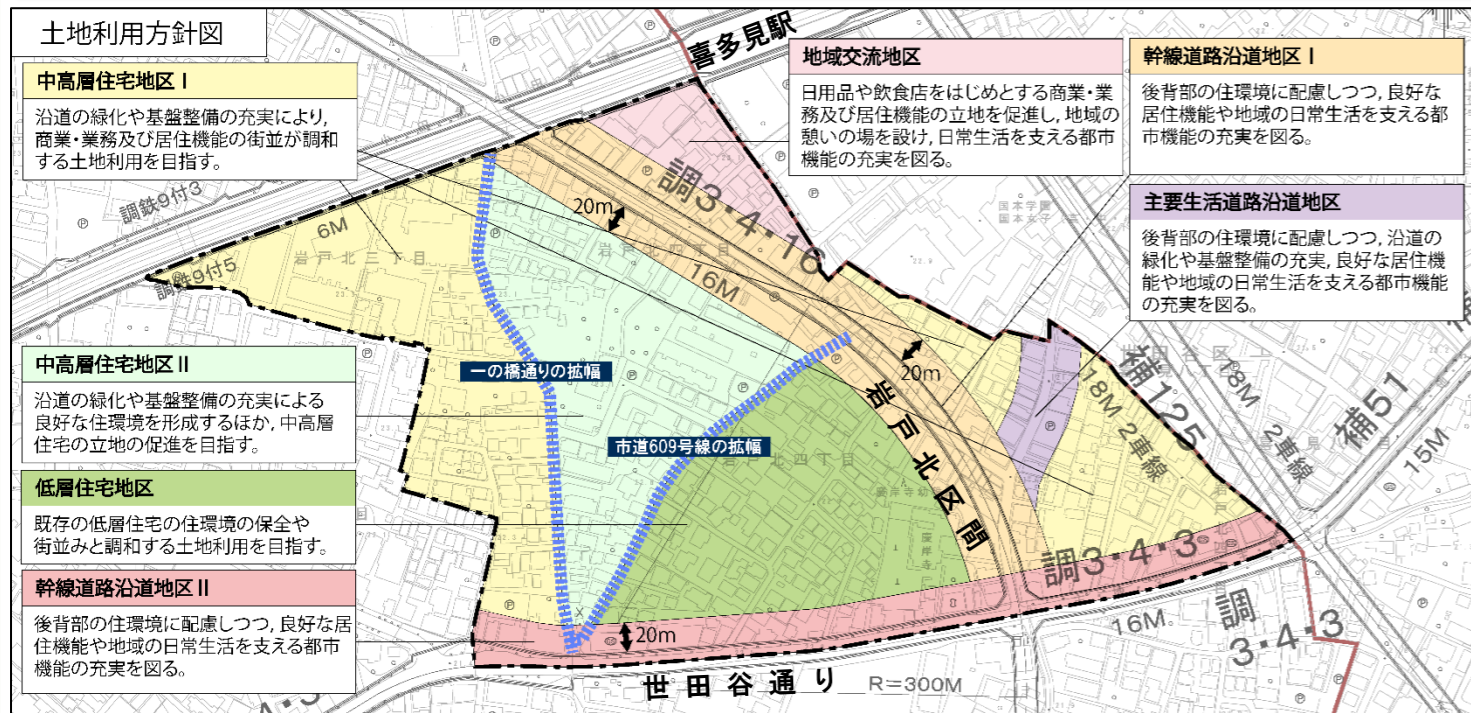


●まちづくり方針案

まちづくり懇談会での御意見及び素案に対する御意見を踏まえ、本地区のまちづくり方針の案を定めました。

岩戸北三・四丁目周辺地区のまちづくり方針

- 調3・4・16号線が新たに整備されることに伴い、
- 地区特性を踏まえた、ゆとりある良好な住環境の保全・形成を図ります。
- 駅周辺や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します。
- 安全で緑豊かなゆとりある中高層住宅地の形成を目指します。
- 防災上安全で良好な都市環境の形成を目指します。



●今後のスケジュール（予定）

「岩戸北三丁目・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。



【お問合せ先】 狛江市都市建設部まちづくり推進課都市計画担当
 〒201-8585 東京都狛江市和泉本町1-1-5
 TEL: 03-3430-1309 FAX: 03-3430-6870
 Mail: tokeit01@city.komae.lg.jp

「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」まちづくりニュース

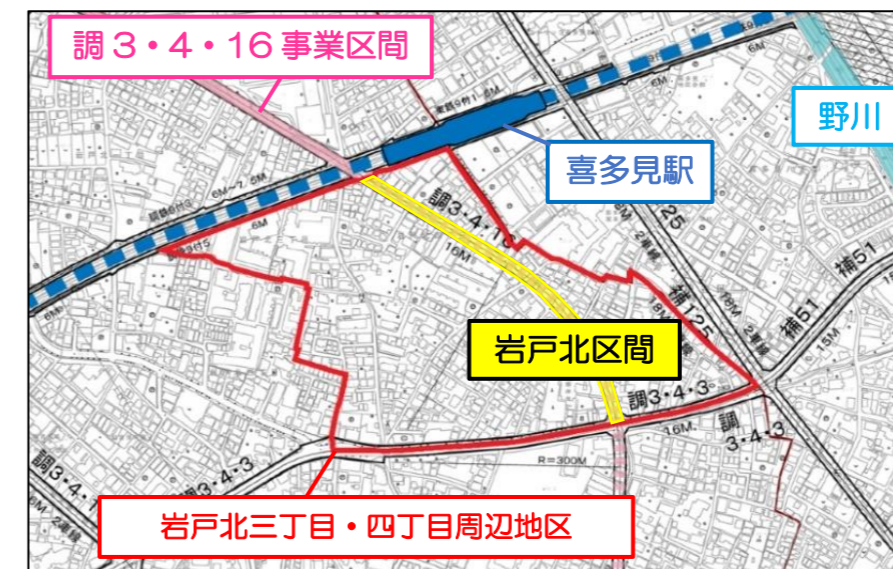
第2号

(令和4年3月発行)

地区のまちづくり方針案を取りまとめました。

昨年3月、「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」のまちづくり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第1号を発行しました。第2号では、昨年11月に実施した「まちづくり懇談会」の概要、懇談会での質疑応答及びまちづくり方針の案を掲載しています。

●「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」の概要



位置
 狛江市岩戸北三丁目
 及び岩戸北四丁目各区内

面積
 15.0ha

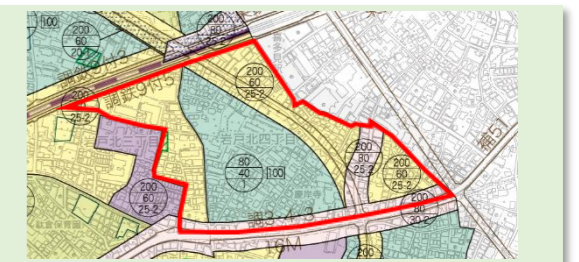
調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」といいます。）の小田急線高架下から世田谷通りに接続する総延長480m、幅員16mの区間（「岩戸北区間」）について、道路整備事業を進めております。これに伴い、岩戸北区間の沿道及びその周辺地域（「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」）において、良好な環境の維持向上を図るため、現在、まちづくりのルール（用途地域の変更・地区計画の策定）を検討しております。

●まちづくりのルールについて

岩戸北区間の整備にあわせて、地区のまちづくりの方針に基づき、検討地区内におけるまちづくりのルールを検討します。沿道及びその周辺地域の有効な土地利用や、細街路の改善、木造住宅密集地域の解消による防災性の向上等を目指し、それにふさわしいまちづくりのルール（例：用途地域の変更、地区計画の策定等）を検討しています。

用途地域の変更

その地域において建築可能な建物の用途や建蔽（けんぺい）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。



地区計画の策定

地区計画とは、一定のまとまった「地区」を対象に、その実情にあったきめ細かい規制を行う制度です。区域の指定された用途地域から、さらに強化/緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。



●アンケート調査の概要

現状の印象や今後のまちづくりの方向性について、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2年11月20日(金)～令和2年12月8日(火)				
調査方法	郵送による配布・回収				
調査対象	「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」内に所有地のある権利者等				
対象者数	890名	回収数	297名	回収率	33.4%
質問内容	①回答者と「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」との関係について ②居住環境への印象 ③「岩戸北区間周辺地区」の今後のまちづくりの方向性について				

アンケート調査を踏まえ、地区をエリア①～⑤及び各路線の沿道エリアに分類し、まちづくりの方向性を以下のとおり設定しました。(※アンケート調査時の検討地区は現在と異なります。)

●生活環境への印象

- 【満足】**
- 日常の買い物の利便性
 - 住環境



- 【不満】**
- 道路の利便性・安全性
 - 公園・広場の利便性



●各エリアの望ましい建物の在り方

沿道利用方針

調3・4・16号線	○中高層住宅、公益・交流機能の立地誘導
調3・4・3号線	○街路景観の形成
	○延焼遮断機能の発揮
一の橋通り	○沿道サービス利用機能の向上
二の橋通り	

【エリア①】 ○既存の住環境の保全

【エリア②】 ○駅近の立地を考慮した住宅の高度利用化
○基盤整備の促進

【エリア③】 ○立地性を活かした商業機能の誘導
○基盤整備の促進

【エリア④・⑤】 ○立地性を考慮した住宅の高度利用化
○基盤整備の促進

●まちづくり懇談会の概要

昨年11月に、本地区まちづくりへ懇談会を実施しました。

開催日	令和3年11月7日(日)・11月8日(月)
開催場所	「岩戸地域センター」2階会議室
参加対象	主に「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」内に所有地のある権利者等
参加者数	46名(7日15名/8日31名)
内容	1. 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区の現況と課題 2. 住民アンケート結果概要 3. 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区のまちづくりの方向性 4. 地区計画の導入 5. 他自治体の地区計画事例 6. 今後のスケジュール(予定)



▲まちづくり懇談会の様子

●素案に対する意見募集

また、懇談会へ来られなかった方々を中心に、素案に対する御意見を募集しました。

- 意見提出期間：令和3年11月7日(日)～12月28日(火)
- 意見を出せる方：狛江市に在住・在勤・在学の方
- 提出方法：メール、FAX 又は郵送



令和3年度

令和2年度

●意見に対する見解

まちづくり懇談会での御意見及び素案に対する御意見を受け、市の見解を掲載しております。

1. 土地利用の方針についての意見

意見の要旨	市の見解
岩戸北四丁目は現状のままが良い。住環境の良さを残していくことが狛江のアイデンティティを高める。	⇒ 低層住宅が集まったエリアは、現状のままが良いとの御意見が多く寄せられたため、今後方向性を検討してまいります。また、道路が狭い箇所が散見されるため、該当道路の幅や、それにかかる土地建物に対しては、一部制限の緩和等について検討してまいります。
喜多見駅に隣接する狛江市側の都市機能を考えるに当たっては、ステレオタイプ化した議論ではなく、世田谷区側と共同して計画を考える必要がある。	⇒ 本地区は世田谷区との境にあり、連携の必要性を認識しております。喜多見駅周辺において、世田谷区側は商業系の用途地域が設定されている一方で、市側は住居系の用途地域となっています。また、世田谷区では、既に喜多見駅周辺地域で地区計画を定めています。皆様の御意見を伺い方向性を定めた上で、適切な手順で進めてまいります。

2. 地区施設の整備の方針(道路)についての意見

(一の橋通り・松場通り・市道609号線等を含めた)地区内の道路を拡幅してほしい。	⇒ 道路が広がることにより、通行の安全性や緊急車両の入りやすさ等防災面でのメリットがあります。いただいた御意見を踏まえながら、整備範囲・手法について検討してまいります。
地区内の道路の拡幅は必要ない。拡幅することで通過交通を誘導し、交通量が増え、スピードを出しやすくなるのではないかと。速度制限、交通制限、信号設置等で抑制してほしい。	⇒ 道路が拡幅される一方で、通行する車両の速度が上がることも想定されます。道路拡幅は街路事業ではなく、該地権者の皆様の建て替えに伴い整備されることを想定しているため、すぐに道路拡幅の効果が現れるわけではありません。拡幅する際には、一方通行化や形状の工夫等、車両が速度を出しにくい道路とするよう検討してまいります。

3. 地区施設の整備の方針(広場)についての意見

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。また、地区内からの避難経路を明確化して欲しい。	⇒ 地区施設として、調3・4・16号線整備の際に、旧道の区域に広場を整備することも検討しております。調3・4・16号線整備により、災害時の避難経路を明確化するほか、地区施設で定める広場のみならず、民間の施設整備に伴う公開空地等を活用して、一時避難場所としての機能を設ける検討を行ってまいります。
---	---

4. 地区施設の整備の方針(環境緑地)についての意見

ブロック塀を生垣にする様に勧めてほしい。	⇒ ブロック塀は災害時の倒壊により、通行者、緊急車両の通行等に影響が出る恐れがあります。御意見を踏まえ、検討を進めてまいります。
----------------------	--

5. 地区整備計画「建築物の用途の制限」についての意見

駅周辺は商業地区活性化のため、建築規制の緩和の見直しを求めます。	⇒ 駅周辺は通過人口も多く、調3・4・16号線整備を契機とした、商業活性化には最適なタイミングと考えております。駅周辺に居住される住民の方々の御意見も伺いながら、検討を行ってまいります。
----------------------------------	---

6. 地区整備計画「壁面の位置の制限」についての意見

公共スペース(道路)への土地提供者に対する優遇措置(税制上、土地用途制限上)を設けてほしい。	⇒ 各敷地の土地利用が変化する際に、道路幅等の公共部分にかかる範囲を買収し、道路用地とさせていただく手法を考えています。また、斜線制限の緩和や建蔽率・容積率の緩和についても検討しております。
--	---

7. 地区整備計画「建築物等の高さの最高限度」についての意見

駅周辺は商業地区活性化のため、高さ制限の見直しを求めます。	⇒ 駅周辺や幹線道路沿道では、今後の人口増加や商業地域としての活性化を見据え、中高層程度の建物の分布も考えられます。高さ制限等の規制については、御意見を踏まえ、真摯に検討を行ってまいります。
-------------------------------	---

8. その他の意見

公園(防災、避難所、子供が遊べる場所等)が欲しい。	⇒ 地区には大きな公園がなく、地域住民のコミュニティスペース、遊び場・憩いの場の不足を認識しております。また、災害時の一時避難場所となるオープンスペースの確保も課題です。民間の力を活用しながら公共的な空地を確保することも手法の一つと考えております。
---------------------------	--



※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、ホームページに掲載しております。