

「岩戸北周辺地区」まちづくりニュースを創刊します

この度、「岩戸北周辺地区」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を創刊しました。今後とも地域の皆様の御意見を反映しながら、当ニュースを適宜発行してまいります。

●「岩戸北周辺地区」のまちづくり

狛江市では、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区間（以下「岩戸北区間」といいます。）について、道路整備事業の手続きを進めております。

調3・4・16号線の整備により、市内道路ネットワークの形成、防災安全性の向上等が期待されています。

それに伴い、岩戸北区間の周辺地域における有効な土地利用や震災時に延焼被害のおそれのある木造住宅密集地域の解消など、将来に向けた良好なまちのルールづくりが必要であると考えております。今後のまちの将来像などについて、周辺住民及び土地所有者などの地権者の皆様とともに検討を進めてまいりたいと思っておりますので、御協力の程、よろしくお願いいたします。

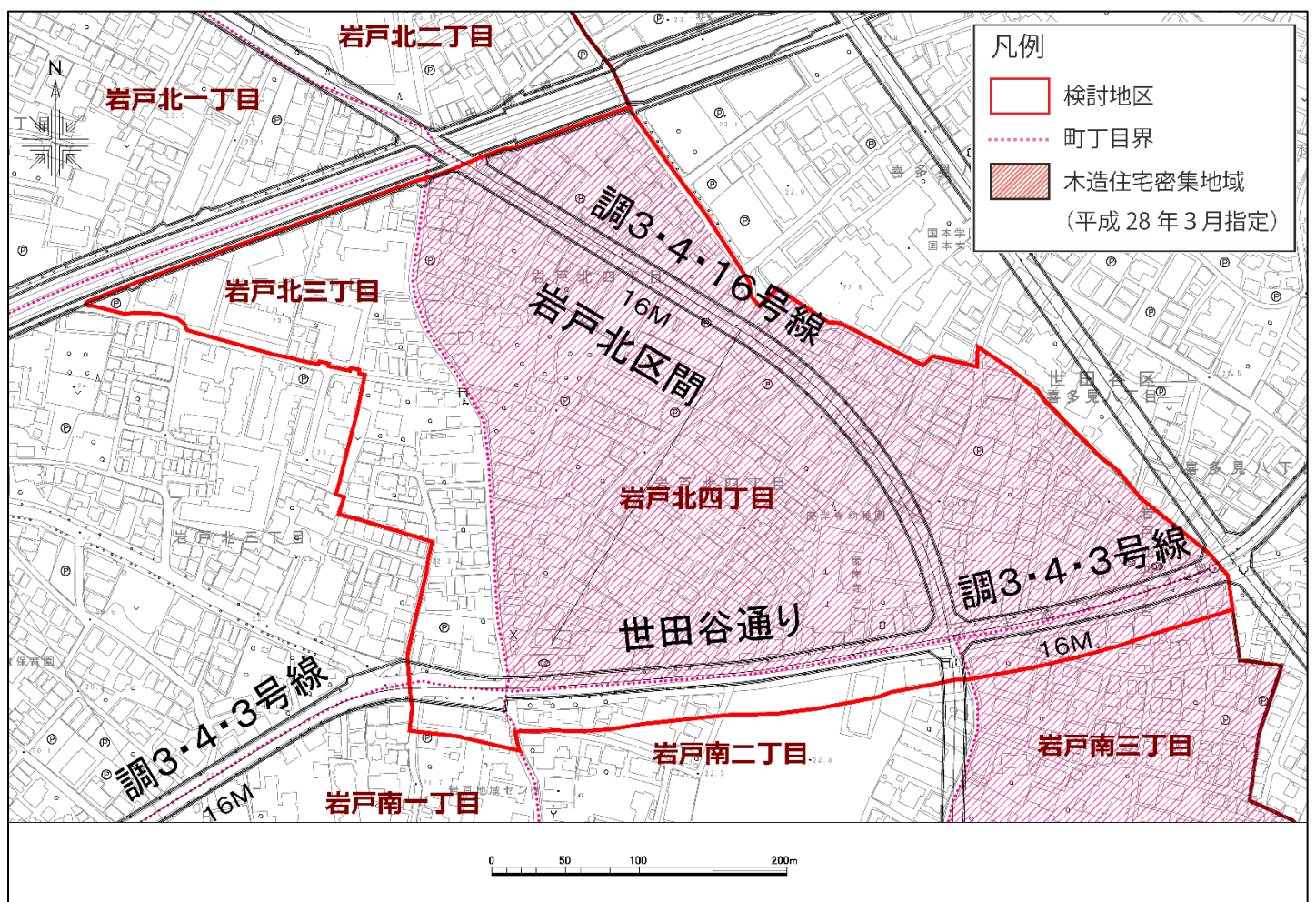


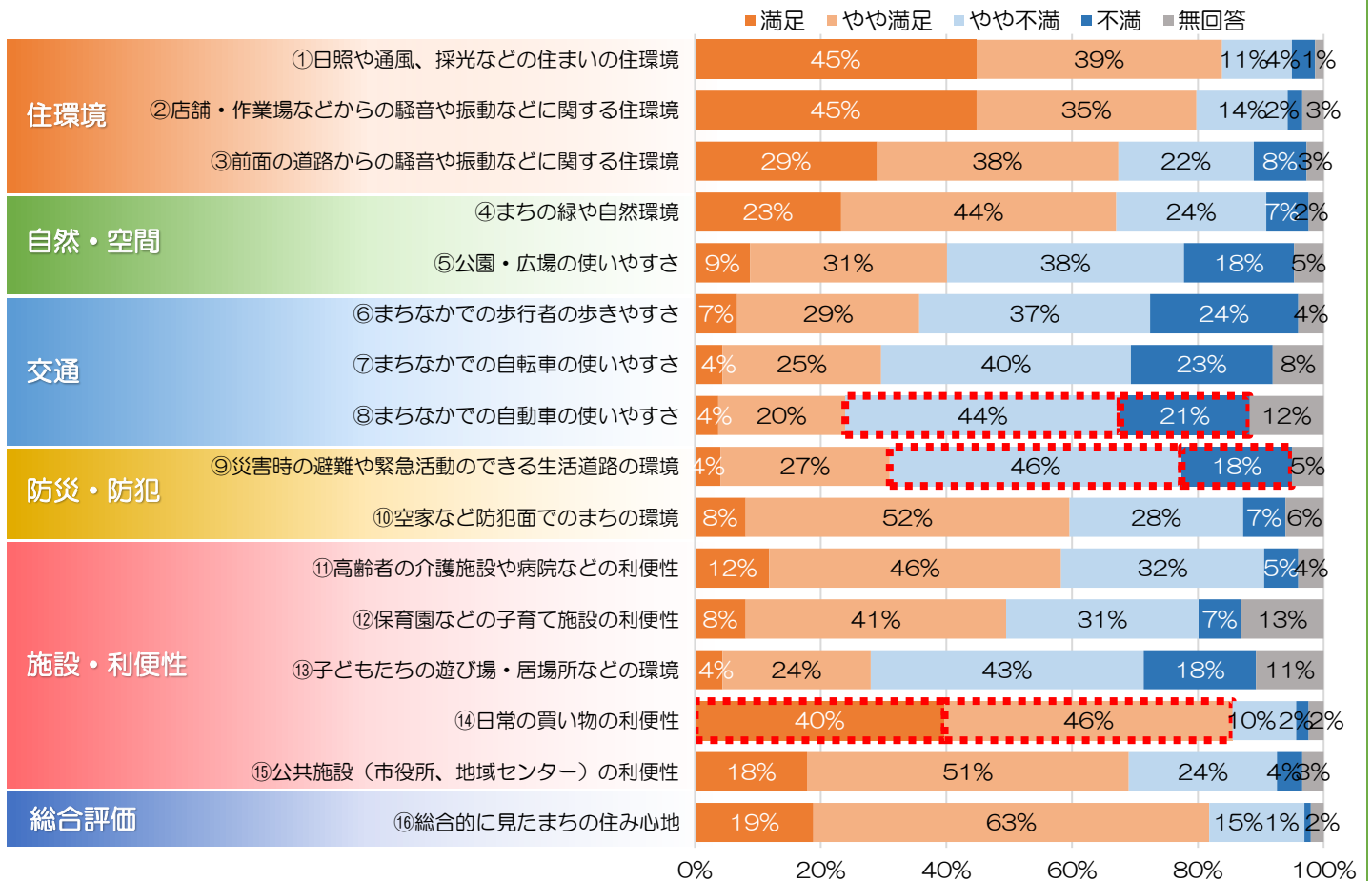
図 岩戸北周辺地区

●アンケート調査への御協力ありがとうございました

皆様にまちづくりへの御意見を伺うにあたり、令和2年11月にアンケート調査を実施いたしました。結果について、御報告いたします。

1. 居住環境への印象

問. 居住環境周辺の生活環境の現状への印象についてお答えください。



プラス評価（満足・やや満足）TOP3

- ⑭日常の買い物の利便性（86%）
- ①日照や通風、採光などの住まいの住環境（84%）
- ②店舗・作業場からの騒音や振動などに関する住環境（80%）

マイナス評価（不満・やや不満）WORST3

- ⑨災害時の避難や緊急活動のできる生活道路の環境（65%）
⑧まちなかでの自動車の使いやすさ（64%）
- ⑦まちなかでの自転車の使いやすさ（53%）
- ⑬子どもたちの遊び場・居場所などの利便性（51%）

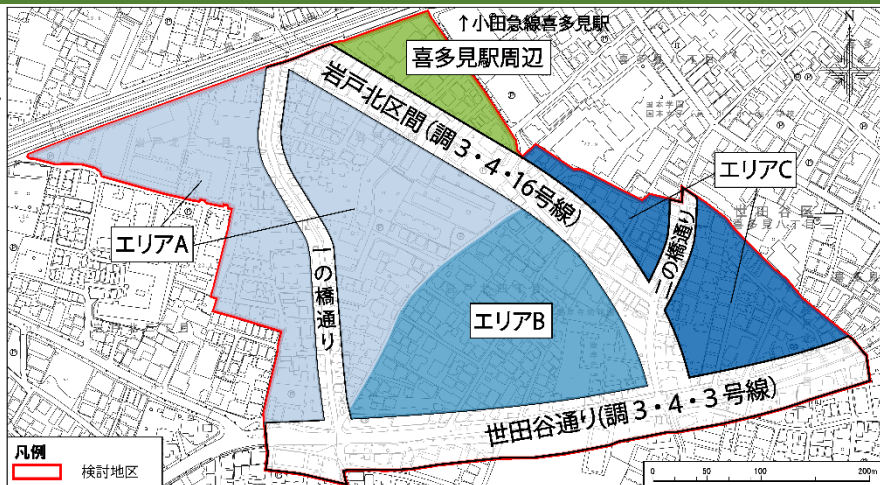
アンケート調査結果のまとめ

- 日常の買物の利便性や住環境への満足度は高いという結果になりました。
- 一方で、道路の利便性・安全性に対して不満を抱いている人が多いため、岩戸北区間及び一の橋通り、二の橋通りなどの**主要生活道路の拡幅や、災害時の避難や緊急活動ができる生活道路の環境を整える**ことを視野に入れた検討が必要です。
- また、子どもたちの遊び場・居場所などが求められていることから、**人々の憩いの場となる公園・オープンスペース等の確保**を目指した検討が必要です。

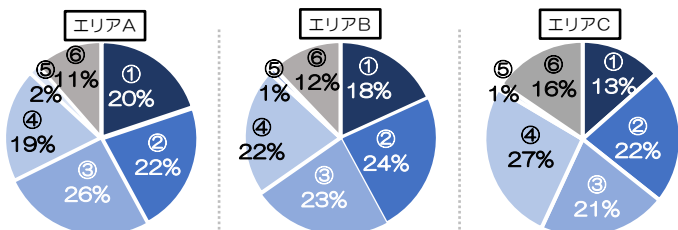
2. 「まちの将来像」－土地利用/建物の高さのイメージ

問. 検討地区を以下のように6つにエリア分けした場合、各エリアについて、まちづくりのイメージとして望ましいと思われる項目をお答えください。

※既存の土地利用や用途地域の指定状況から、「エリアA」「B」「C」と「喜多見駅周辺」「一の橋・二の橋通り」「岩戸北区分間・世田谷通り」で質問項目を一部変えています。

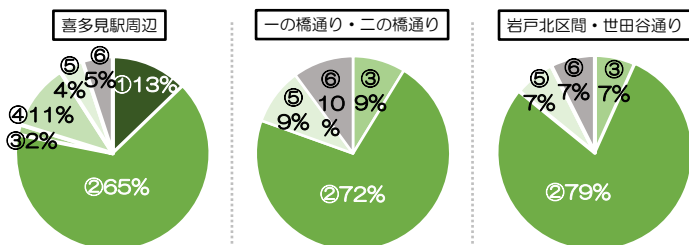


●土地利用のイメージ



- ① 戸建て住宅が中心の住宅地
- ② 戸建て住宅や小規模なアパートなどが調和して建つ住宅地
- ③ アパート・マンションや戸建て住宅が調和して建つ住宅地
- ④ 住宅以外に小規模な店舗なども共存するまち
- ⑤ その他
- ⑥ 無回答

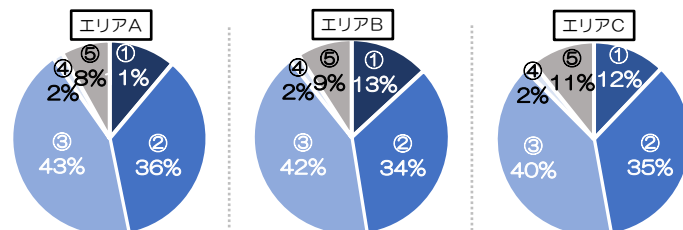
①②③④がほぼ同率の結果となりました。



- ① 商業を活性化する店舗などが中心のまち
- ② 住宅と生活利便機能を持つ店舗などが共存するまち
- ③ 比較的大きなマンションが中心の住宅地
- ④ アパート・マンションや戸建て住宅が調和して建つ住宅地
- ⑤ その他
- ⑥ 無回答

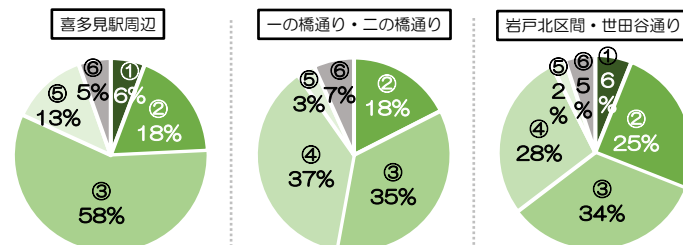
いずれも、「②住宅と生活利便機能を持つ店舗などが共存するまち」が多くなりました。「喜多見駅周辺」では「①商業を活性化する店舗などが中心のまち」を望む声も見られました。

●建物の高さのイメージ



- ① 6～7階程度(高さ20m程度)の中高層建物が立地する
- ② 4～5階程度(高さ15m程度)の中層建物が立地するまち
- ③ 3階建(高さ10m程度)以下の低層の建物で構成されるまち
- ④ その他
- ⑤ 無回答

②③が多く、5階建程度までの中低層建物が立地するイメージが多いことが分かりました。



- ① 8階程度(高さ25m程度)以上の中高層建物が立地する
- ② 6～7階程度(高さ20m程度)の中高層建物が立地するまち
- ③ 4～5階程度(高さ15m程度)の中層建物が立地するまち
- ④ 3階建(高さ10m程度)以下の低層の建物で構成されるまち
- ⑤ その他
- ⑥ 無回答

「喜多見駅周辺」では②③が多く、4～7階程度の中高層建物が立地するイメージ、「一の橋・二の橋通り」では③④が多く、5階建程度までの中低層建物が立地するイメージ、「岩戸北区分間・世田谷通り」では②③④が多く、低層建物で構成されるまち、また、4～7階程度の中高層建物が立地するイメージが多いという結果になりました。

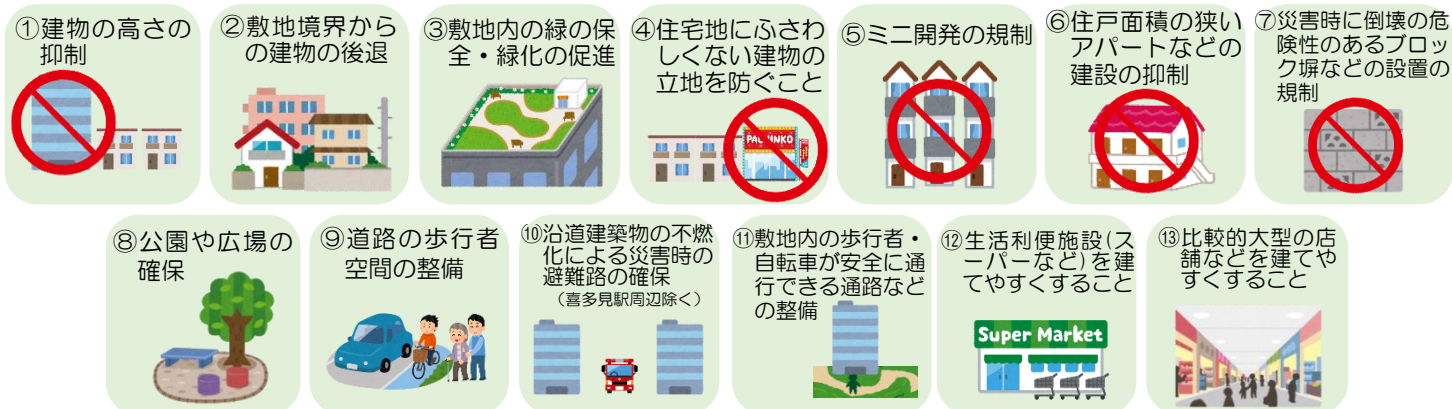
アンケート調査結果のまとめ

- 「エリアABC」では、**既存低層住宅地の環境を守りつつ、中低層の共同住宅も許容するような市街地の形成**を視野に入れた検討が必要です。
- 「喜多見駅周辺」では、**高さを抑えつつ、商業を活性化**する店舗と住宅が共存する市街地の**形成**を視野に入れた検討が必要です。
- 「一の橋・二の橋通り」「岩戸北区分間・世田谷通り」では、**高さを抑え住環境を守りつつ、住宅と商業の建物が共存する沿道市街地の形成**を視野に入れた検討が必要です。

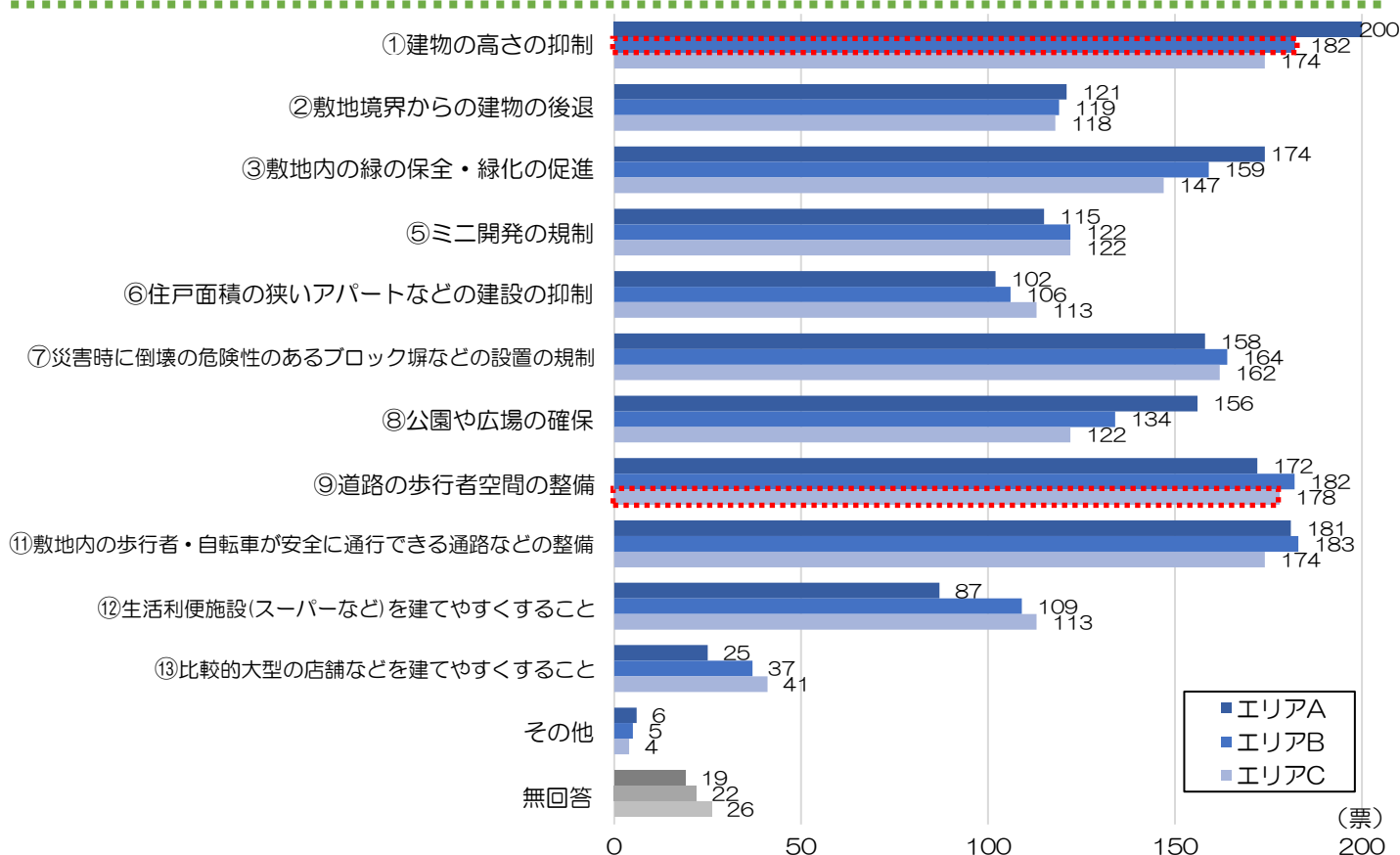
3. 「まちの将来像」—まちづくりの取組

各エリアについて、まちづくりの取組として重要であると思われる項目をお答えください。

※既存の土地利用や用途地域の指定状況から、「エリアA」「エリアB」「エリアC」と、「喜多見駅周辺」「岩戸北区間・世田谷通り」「一の橋・二の橋通り」で質問項目を一部変えています。

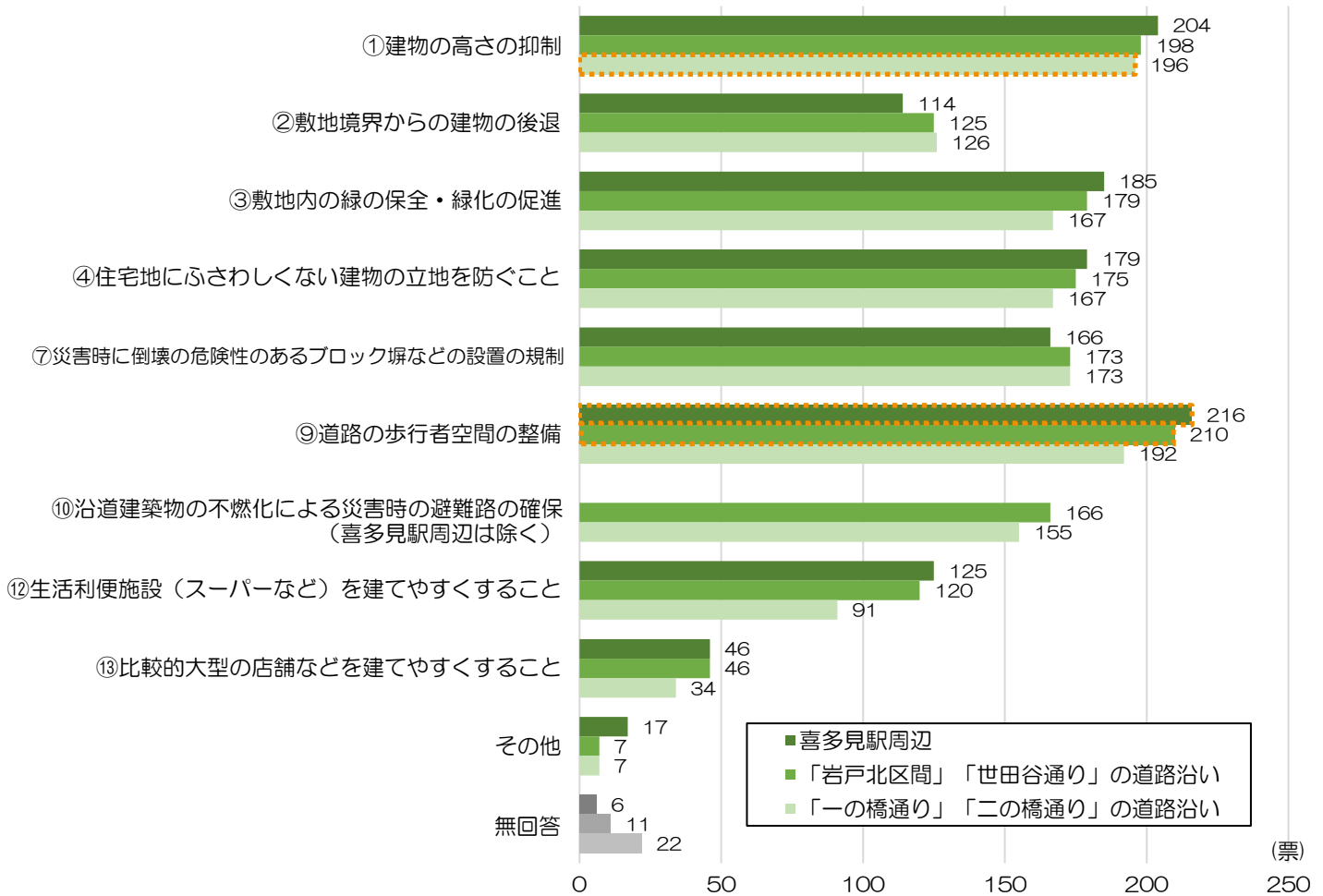


● 「エリアA」「エリアB」「エリアC」



エリアA	1	①建物の高さの抑制 (13%, 200 票)
	2	⑪敷地内の歩行者・自転車が安全に通行できる通路などの整備 (12%, 181 票)
	3	③敷地内の緑の保全・緑化の促進 (11%, 174 票)
エリアB	1	①建物の高さの抑制 (12%, 182 票) ⑨道路の歩行者空間の整備 (12%, 182 票)
	2	⑪敷地内の歩行者・自転車が安全に通行できる通路などの整備 (12%, 181 票)
	3	⑦災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀などの設置の規制 (11%, 164 票)
エリアC	1	⑨道路の歩行者空間の整備 (12%, 178 票)
	2	①建物の高さの抑制 (12%, 174 票) ⑪敷地内の歩行者・自転車が安全に通行できる通路などの整備 (12%, 174 票)
	3	⑦災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀などの設置の規制 (11%, 162 票)

●「喜多見駅周辺」「岩戸北区分・世田谷通り」「一の橋通り・二の橋通り」



喜多見駅周辺	1	⑨道路の歩行者空間の整備 (17%, 216票)
	2	①建物の高さの抑制 (16%, 204票)
	3	③敷地内の緑の保全・緑化の促進 (15%, 185票)
「岩戸北区分・世田谷通り」	1	⑨道路の歩行者空間の整備 (15%, 210票)
	2	①建物の高さの抑制 (14%, 198票)
	3	③敷地内の緑の保全・緑化の促進 (13%, 179票)
「一の橋通り・二の橋通り」	1	①建物の高さの抑制 (15%, 196票)
	2	⑨道路の歩行者空間の整備 (14%, 192票)
	3	③敷地内の緑の保全・緑化の促進 (13%, 167票) ④住宅地にふさわしくない建物の立地を防ぐこと (13%, 167票)

アンケート調査結果のまとめ

●「エリアA」「エリアB」「一の橋・二の橋通り」

「①建物の高さの抑制」の意見が最も多くなりました。そのため、既存の住環境を保全しつつも、木造住宅密集地域の解消や災害等に対応した計画の検討が必要です。

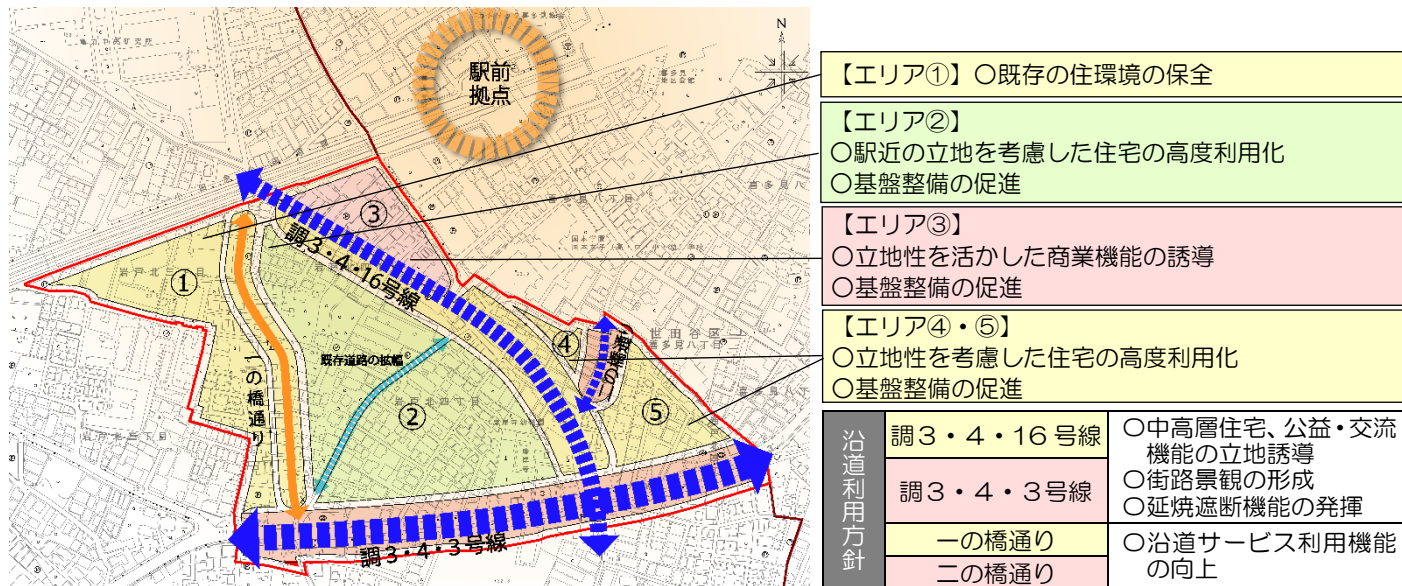
●「エリアC」「喜多見駅周辺」「岩戸北区分・世田谷通り」

「⑨道路の歩行者空間の整備」の意見が最も多くなりました。歩行者や自動車等の交通量が多くなる駅前や幹線道路では、それぞれが入り混じらず、適切な空間と動線の確保を目指した検討が必要です。

●また地区全体として、「①建物の高さの抑制」「③敷地内の緑の保全・緑化の促進」「⑦災害時に倒壊の危険性のあるブロック塀などの設置の規制」を望む声が多くなりました。

●アンケート結果を踏まえたまちづくりの方針

アンケート調査を踏まえ、地区をエリア①～⑤およ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通り設定しました。



●まちづくりのルールづくりについて

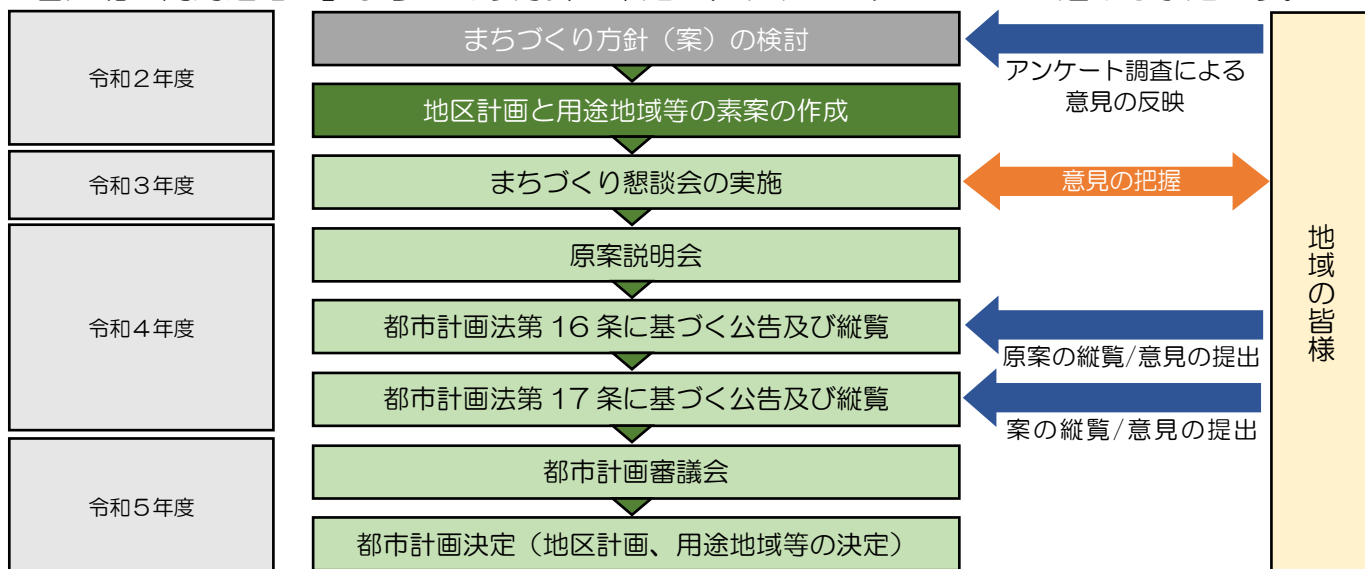
岩戸北区間の整備にあわせて、地区のまちづくりの方針に基づき、検討地区内におけるまちづくりのルールを変更します。沿道及びその周辺地域の有効な土地利用や、細街路の改善、木造住宅密集地域の解消による防災性の向上等を目指し、それにふさわしいまちづくりのルール（例：用途地域の変更、地区計画の導入等）を検討しています。

用途地域：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：ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったより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の規制を、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。

●今後の検討の流れ（イメージ）

「岩戸北区間周辺地区」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