

# 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区に関する まちづくり懇談会

---

令和3年11月7日（日）・8日（月）

岩戸地域センター 2階会議室

狛江市

# 説明会の主旨

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、良好な環境の形成・維持向上を図るため、現在、まちづくりのルール（地区計画）を検討しております。

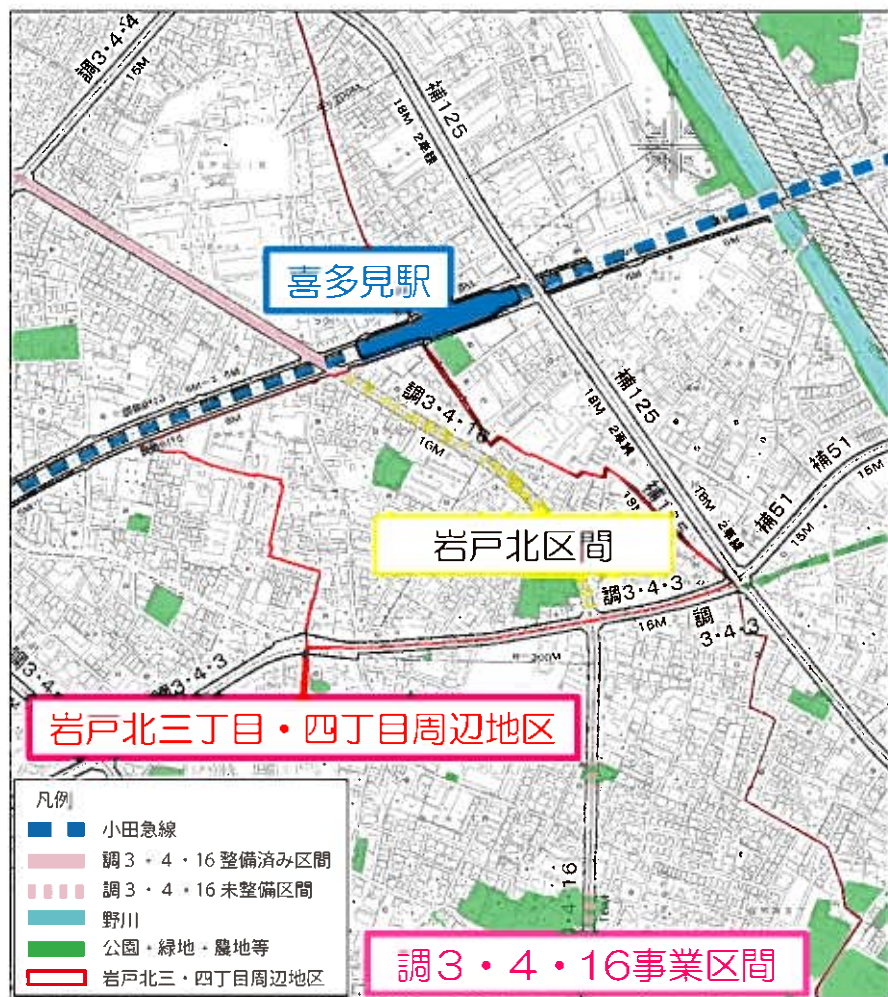
今回は、まちづくりの具体的な方策について、ご説明いたします。地域の皆様のご意見をお聞かせください。

# 目次

- (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）

## (1) 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区の現況と課題

# (1)-1. 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 岩戸北四丁目各地内
- 面積：約15.0ha

## 「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」

「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（平成28年3月）にて、「調3・4・16号線」は優先整備路線に位置付けられています。その中で小田急線高架下から世田谷通りに接続する総延長約480m、幅員16mの区間を「岩戸北区間」と呼んでおり、その周辺一帯の地域を「岩戸北三丁目・四丁目周辺地区」としています。

## (1)-2. 調3・4・16号線整備による効果



1. 良好な**住環境**の形成



2. **避難路**の確保



3. **緊急車両**のアクセス向上



4. **防災機能**の強化



5. **安全で快適な道路空間**の確保

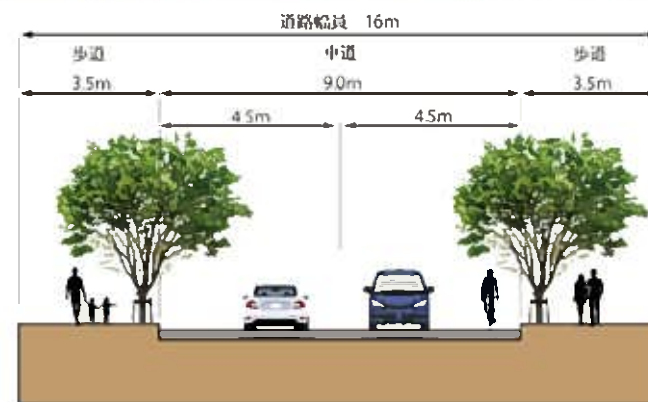


6. 調3・4・2号水道道路線との  
接続による**道路ネットワーク**の形成

調3・4・16号線の整備イメージ



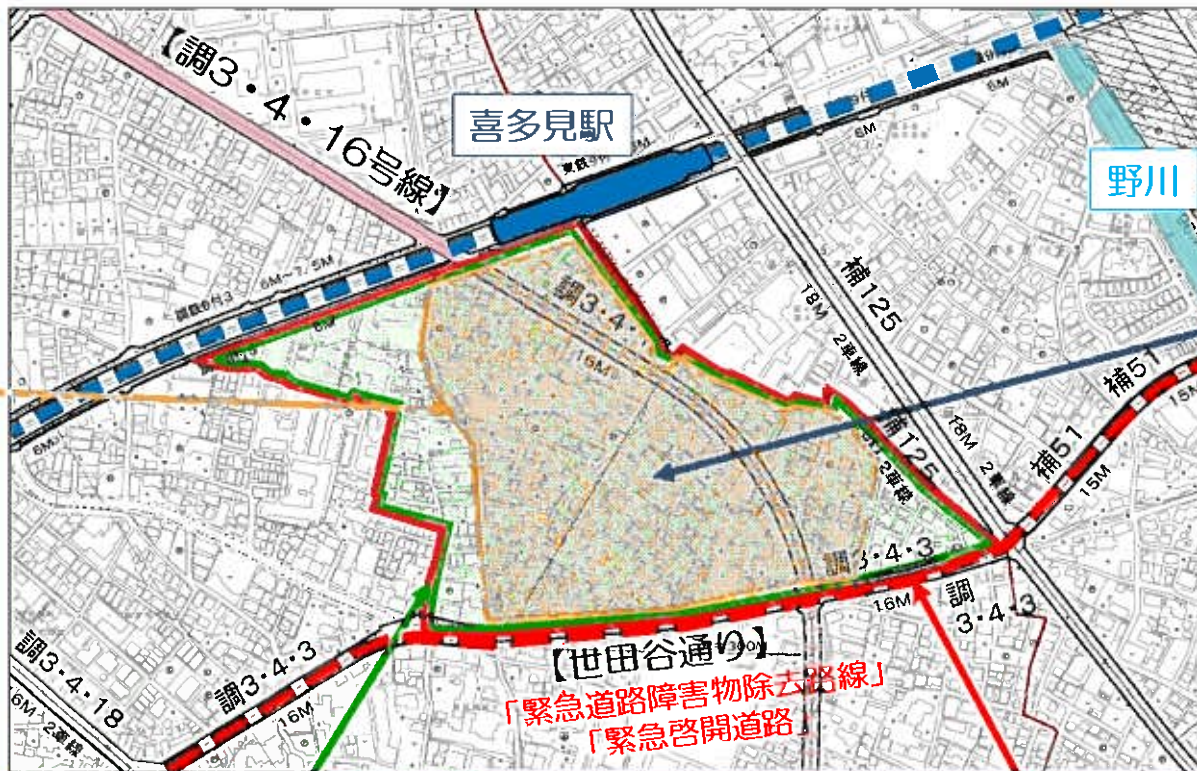
※イメージ（出典：豊島区）



# (1)-3. 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区の現況図

## 【土地・建物】

- 低層住宅が多く、閑静な住環境が形成されている。
- 鉄道駅に近いが、商業的土地利用が少ない。
- 木造の建物、年数が経っている建物が多く、道路にせまって建っている。



## 【道路交通】

- 道路幅が狭い。
- 歩道と車道の区別がなく危険。
- 交差点等で事故が発生。



## 【公園・公共施設】

- 公園や緑地がほとんどない。
- 住民の交流の場となる施設がない。

(出典：国土地理院)



## 【防災】

- 老朽化した木造住宅が多く、防災上の懸念。
- 地区南部を通る世田谷通りが緊急道路障害物除去路線（東京都）および緊急啓開道路（狛江市）に指定されている。



# (1)-4. 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区の課題図

## 【土地・建物】

- 住環境の保全
- 調3・4・16号線沿道の適切な土地利用の検討
- 駅前にふさわしい市街地の形成
- 建てづまりの解消
- 街路景観の形成



## 【公園・公共施設】

- 公共的な空地の整備
- 住民の交流の場の整備



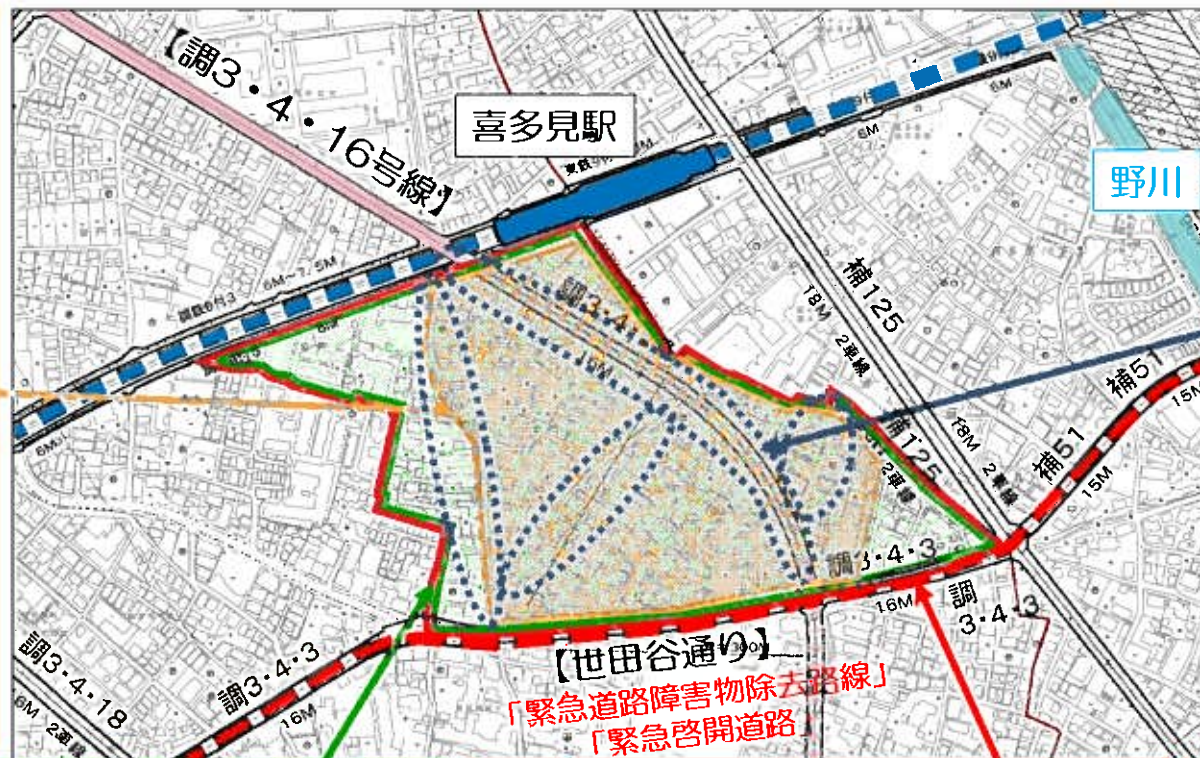
## 【防災】

- 調3・4・16号線沿道の不燃化強化
- 耐震化の促進
- 建てづまりの解消
- 緊急輸送道路沿線の防災機能強化



## 【道路交通】

- 調3・4・16号線の整備
- 細街路の改善
- 通過交通の解消
- 歩行者と車の分離等による安全確保
- 安全に通れる道路幅員の確保



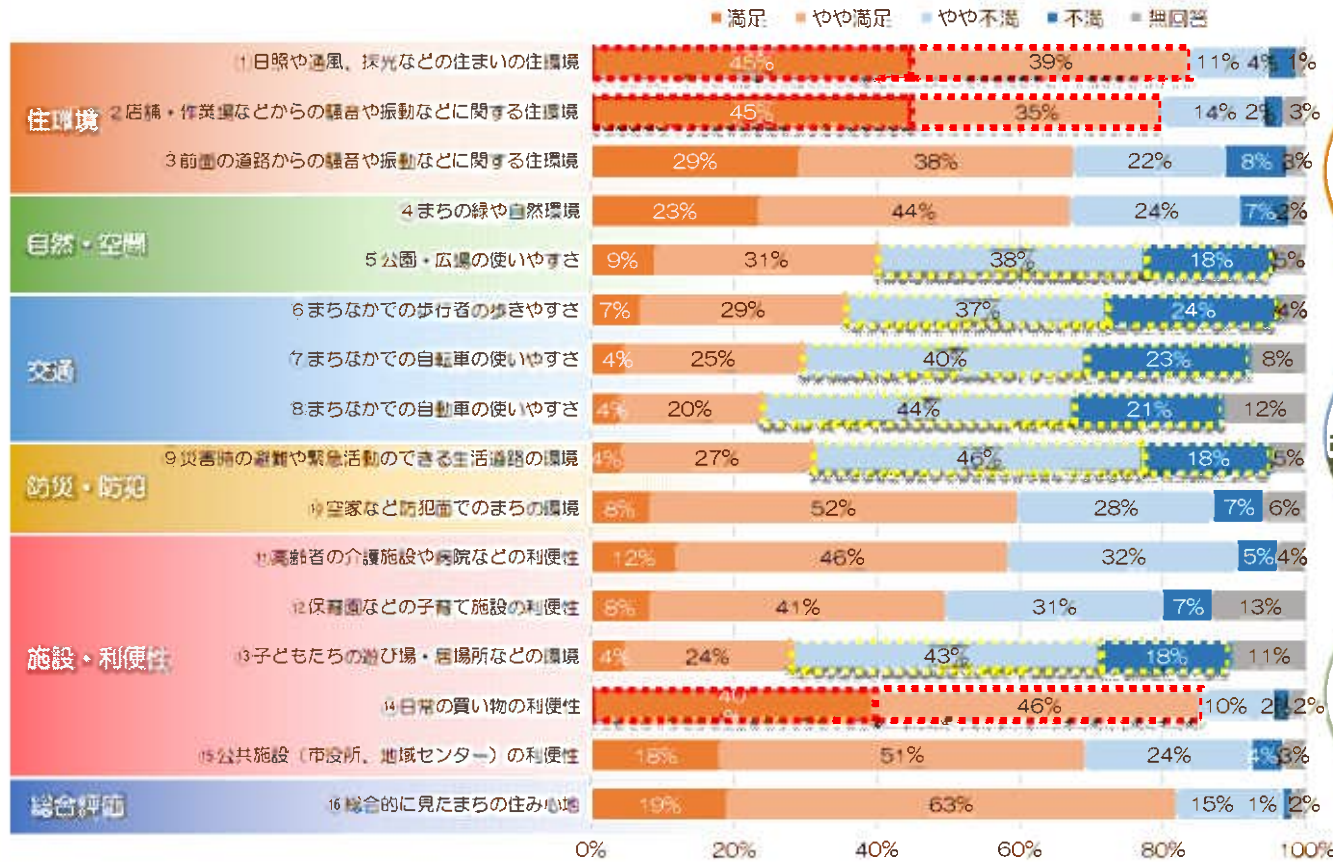


## (2) 住民アンケート結果概要



## (2)-2. 住民アンケートの結果

●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。



日常の**買い物の利便性**や**住環境**への満足度は高い。



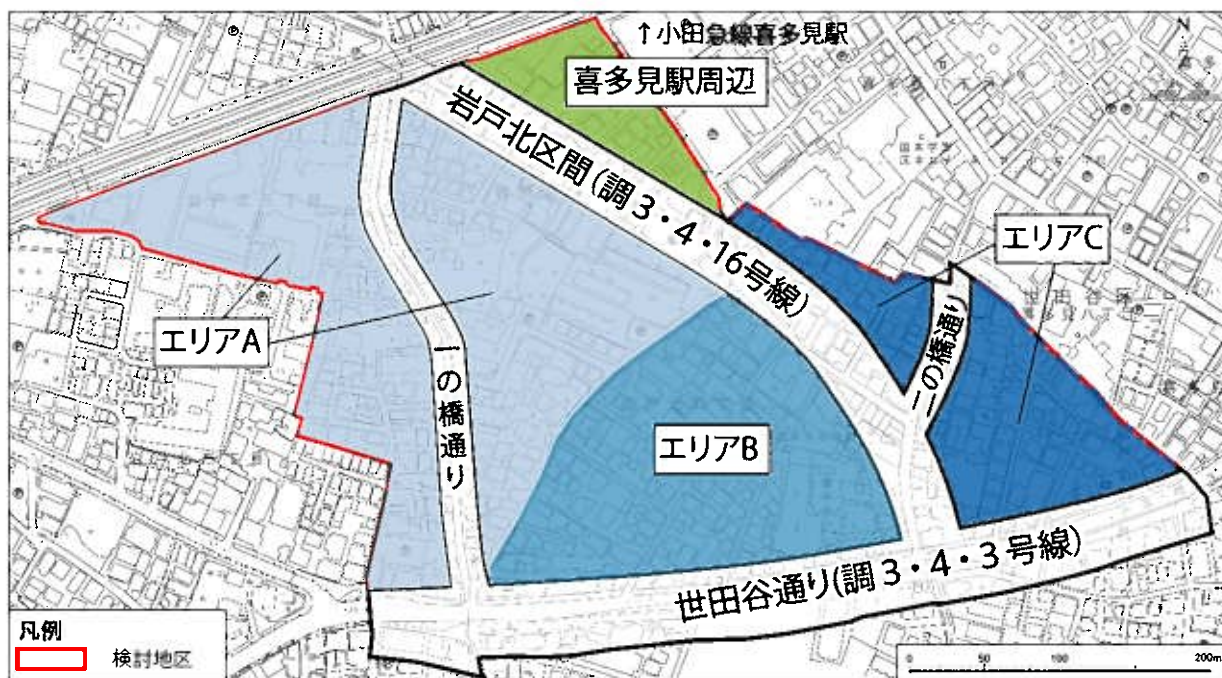
**道路の利便性・安全性**に対して不満を抱いている人が多い。



子供の**遊び場・居場所**などが求められている。

## (2)-2. 住民アンケートの結果

- 問. 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。  
(「エリアA」「B」「C」「喜多見駅周辺」「一の橋・二の橋通り」「岩戸北区间・世田谷通り」)



- 「エリアA/B/C」  
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**するような市街地形成の検討が必要。

- 「喜多見駅周辺」  
**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形成の検討が必要。

- 「一の橋・二の橋通り」  
/ 「岩戸北区间・世田谷通り」  
**高さを抑え住環境を守りつつ、住宅と商業の建物が共存**する沿道市街地形成の検討が必要。

## (2)-2. 住民アンケートの結果

●問. 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。



●「エリアA」「エリアB」「一の橋・二の橋通り」  
「建物の高さの抑制」の意見が最も多い。

既存の住環境を保全しつつも、**老朽化した建築物の改善や災害等に対応**した計画の検討が必要。

●「エリアC」「喜多見駅周辺」  
「岩戸北区間・世田谷通り」  
「道路の歩行者空間の整備」の意見が最も多い。

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、適切な空間と動線の確保**を目指した検討が必要。

### ●地区全体

「建物の高さの抑制」

「敷地内の緑の保全・緑化の促進」






「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**」を望む声が多い。

「公園・広場の使いやすさ」「子どもたちの遊び場・居場所」などが求められている。

### (3) 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区のまちづくりの方向性

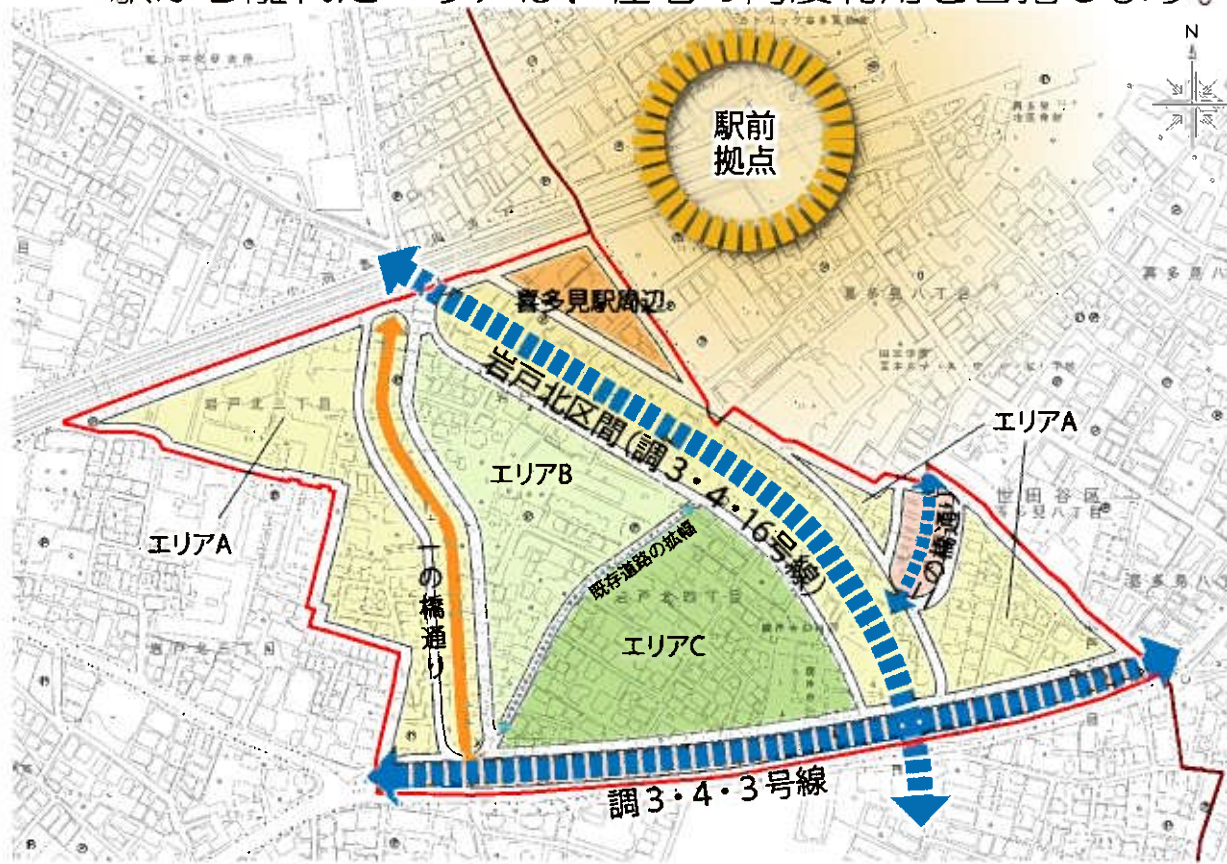
## (3)-1. まちづくりの目標

地区の課題と住民アンケートの結果から、まちづくりの目標を次のように設定します。

-  1. ゆとりある良好な**住環境の保全**・形成
-  2. 駅周辺や幹線道路沿道における**都市機能**の充実
-  3. 歩車分離をはじめとする**安全な道路**づくり
-  4. 延焼遮断機能による**防災性**の強化
-  5. **公共的な空地**の整備

## (3)-2. まちづくり方針図

喜多見駅は狛江市都市計画マスタープランにおいて地域交流拠点として位置付けられています。喜多見駅周辺は、店舗等と住宅を共存することで、にぎわいの創出を目指します。駅から離れたエリアは、住宅の高度利用を目指します。



土地利用方針	エリアA	<ul style="list-style-type: none"> <li>●立地性を考慮した住宅の高度利用化</li> <li>●既存の住環境の保全</li> <li>●基盤整備の促進</li> </ul>
	エリアB	<ul style="list-style-type: none"> <li>●既存の住環境の保全</li> </ul>
	エリアC	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基盤整備の促進</li> </ul>
	喜多見駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基盤整備の促進</li> <li>●駅前という立地性を考慮した都市機能の充実</li> </ul>
沿道利用方針	調3・4・16号線	<ul style="list-style-type: none"> <li>●中高層住宅、公益・交流機能の立地誘導</li> </ul>
	調3・4・3号線	<ul style="list-style-type: none"> <li>●街路景観の形成</li> <li>●延焼遮断帯の形成</li> </ul>
	一の橋通り	<ul style="list-style-type: none"> <li>●沿道サービス利用機能の向上</li> </ul>
	二の橋通り	

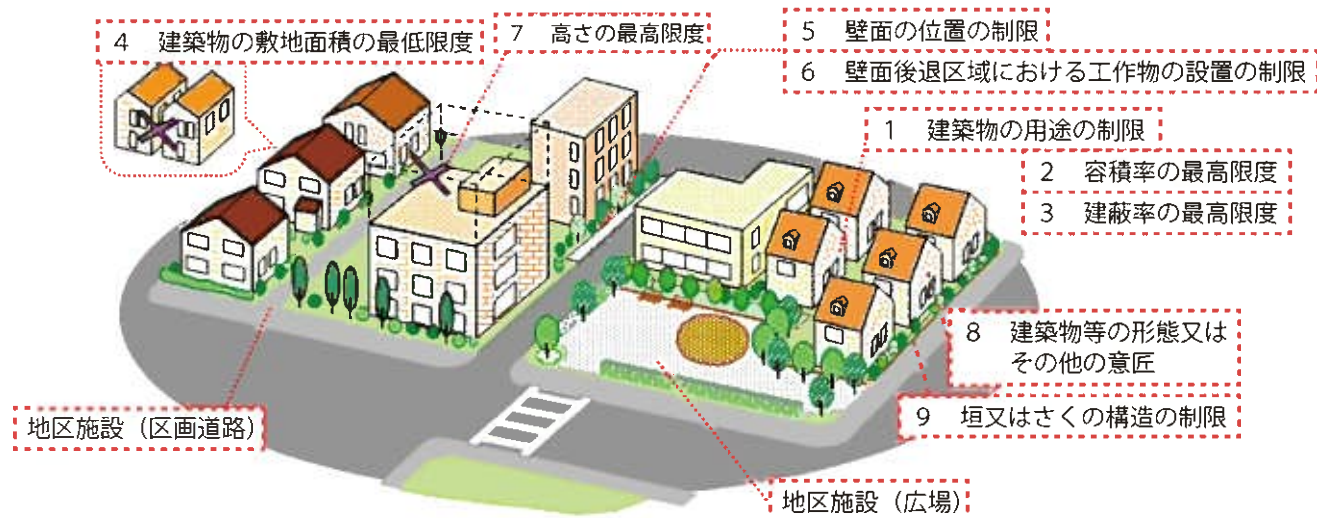


### (3)-3. 整備手法の想定

良好な住環境の形成と駅前のにぎわい創出など、適切な土地利用を誘導するため、地区計画の導入を検討しています。

#### 整備手法となる地区計画とは？

ある一定のまとまった「地区」を対象に、その地区の実情にあったきめ細かい規制を行う制度です。



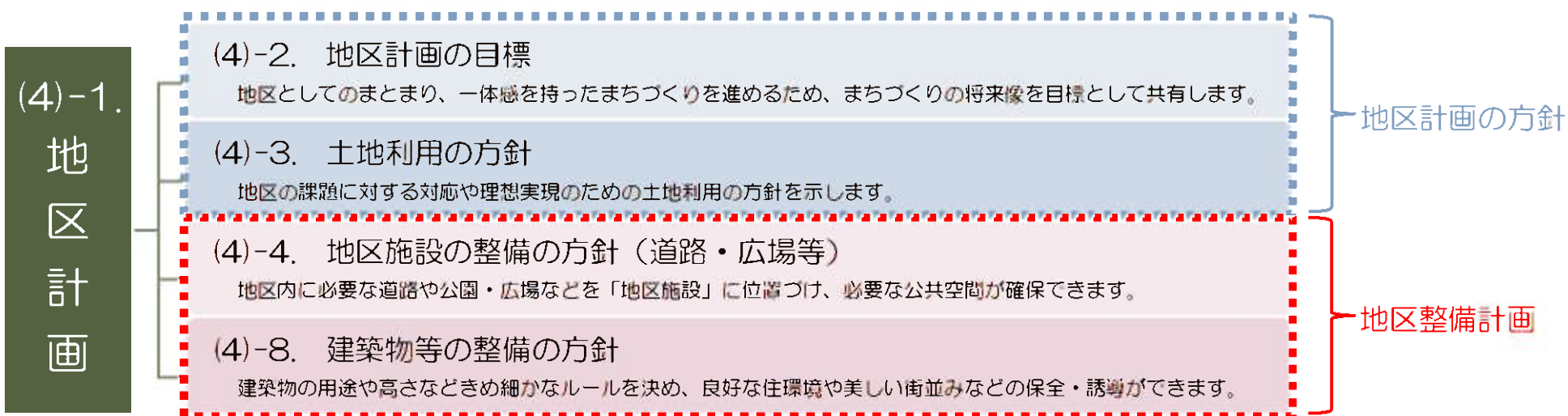
(出典：東京都都市整備局)

## (4) 地区計画の導入

## (4)-1. 「地区計画」とは

### 地区計画とは

ある一定のまとまった「地区」を対象に、その地区の実情にあったきめ細かい規制を行う制度です。目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていきます。用途地域の指定から、さらに強化又は緩和することができます。



※地区計画が策定されても、早急にルールに合わせる建物にする必要はありません。  
あくまでも次の建て替えの際のルールとなります。

## (4)-2. 地区計画の目標



1. 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**良好な土地利用及び基盤整備**を誘導します。



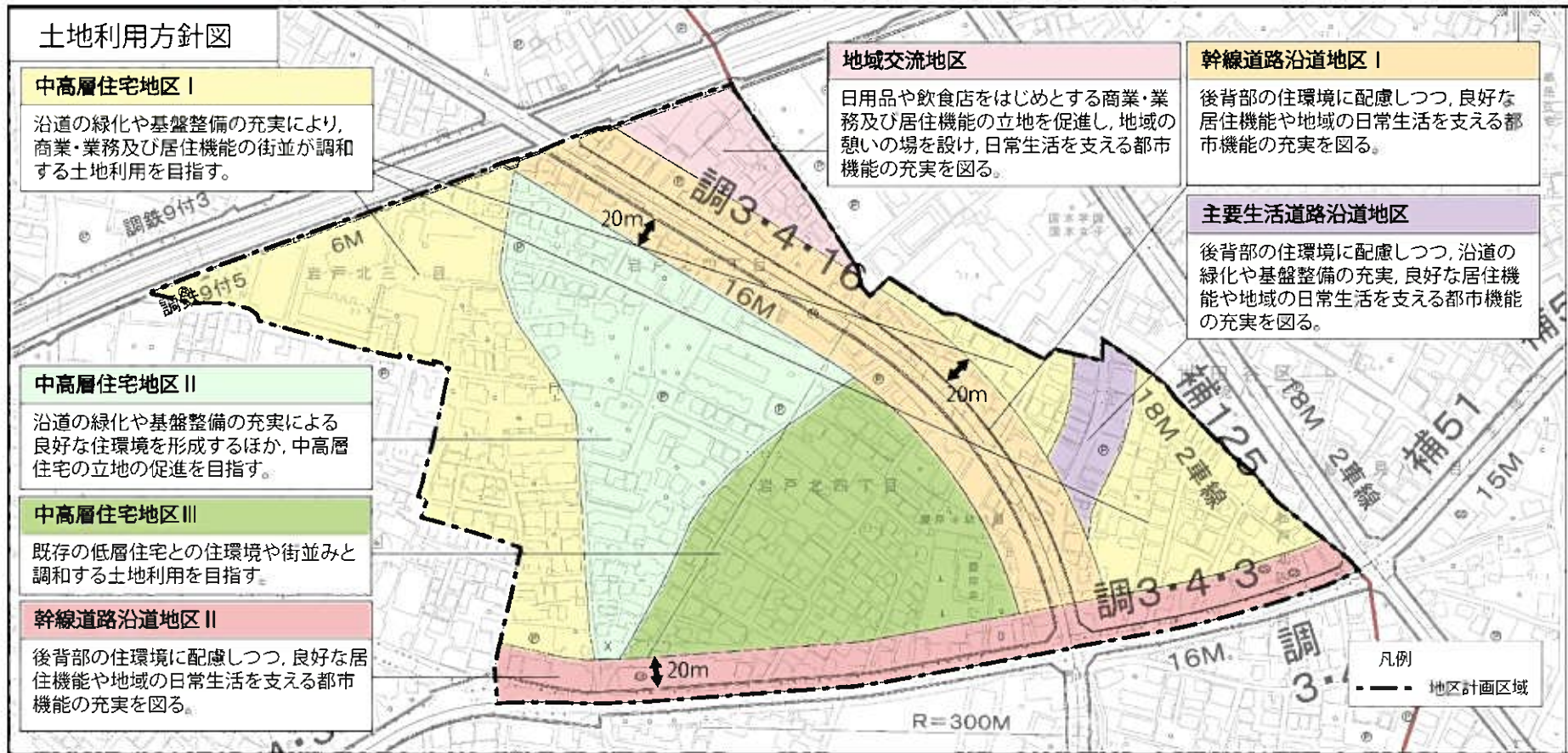
2. 後背部の**低層住宅地の住環境を保全**しつつ、駅周辺及び調3・4・16号線沿道において良好な市街地形成を目指します。



3. 防災都市づくりの位置付けを担う道路に隣接する地区として、**防災上安全で良好な都市環境**の形成を目指します。

# (4)-3. 土地利用の方針

地区内の特性に応じて、以下の7つの地区に区分します。

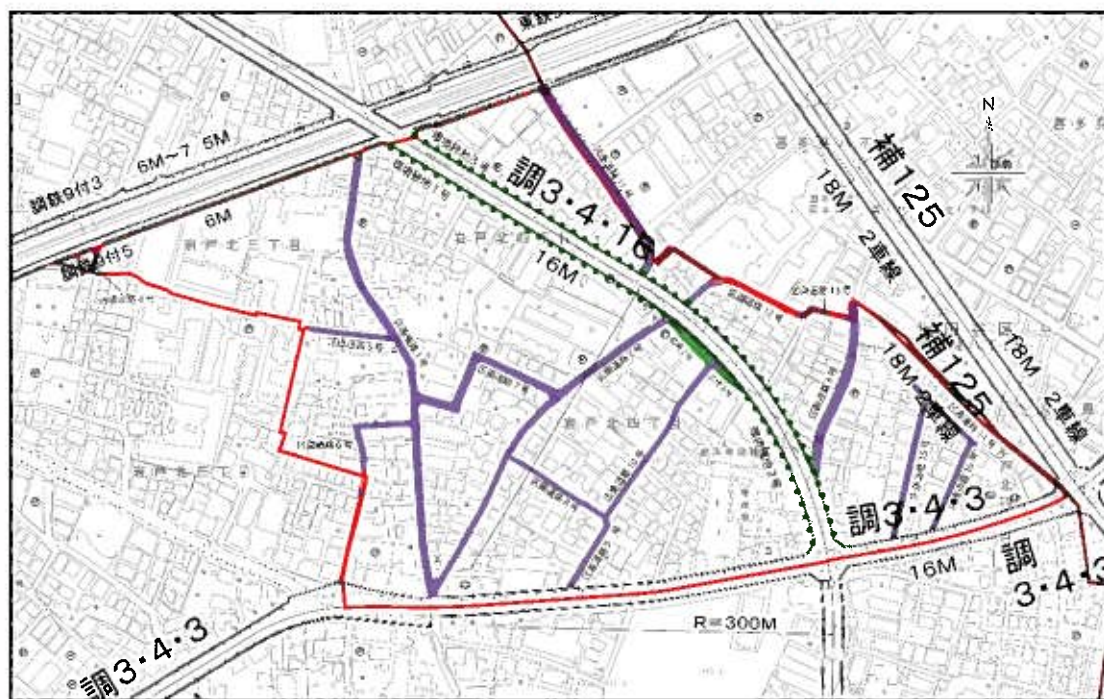


## (4)-4. 地区施設の整備の方針

【目的】地区特性に応じて、目標としている良好な基盤整備を誘導します。

【定められるもの】道路・公園・緑地・広場・その他の公共施設

※狭く危険な道路環境の改善及び緑地の保全・創出を図るため、本地区では「道路」「広場」「環境緑地」を地区施設として整備を検討します。



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	6.0m	拡幅	道路	区画道路13号	6.0m	拡幅
	区画道路2号	6.0m	拡幅		区画道路14号	4.0m	拡幅
	区画道路3号	8.0m	拡幅		区画道路15号	6.0m	拡幅
	区画道路4号	4.0m	拡幅		区画道路16号	4.0m	拡幅
	区画道路5号	4.0m	拡幅		種別	名称	延長/面積(約)
	区画道路6号	4.0m	拡幅	広場	広場1号	11m/17m <sup>2</sup>	新設
	区画道路7号	6.0m	拡幅		広場2号	43m/290m <sup>2</sup>	新設
	区画道路8号	4.0m	拡幅		広場3号	32m/139m <sup>2</sup>	新設
	区画道路9号	4.0m	拡幅	環境緑地	環境緑地1号	幅員0.5m以上 延長235m	新設
	区画道路10号	4.0m	拡幅		環境緑地2号	幅員0.5m以上 延長122m	新設
	区画道路11号	4.0m	拡幅		環境緑地3号	幅員0.5m以上 延長455m	新設
	区画道路12号	4.0m	拡幅				

## (4)-5. 道路の整備の方針

### ①主要生活道路の整備

安全でゆとりのある住宅地の形成を目指し、検討地区全体において、生活道路基盤の整備を図ります。  
優先的に幅員 6 mの確保を進める道路として整備することを検討しています。

■一の橋通り 市道24号線（区画道路1号）

■市道609号線（区画道路2号）

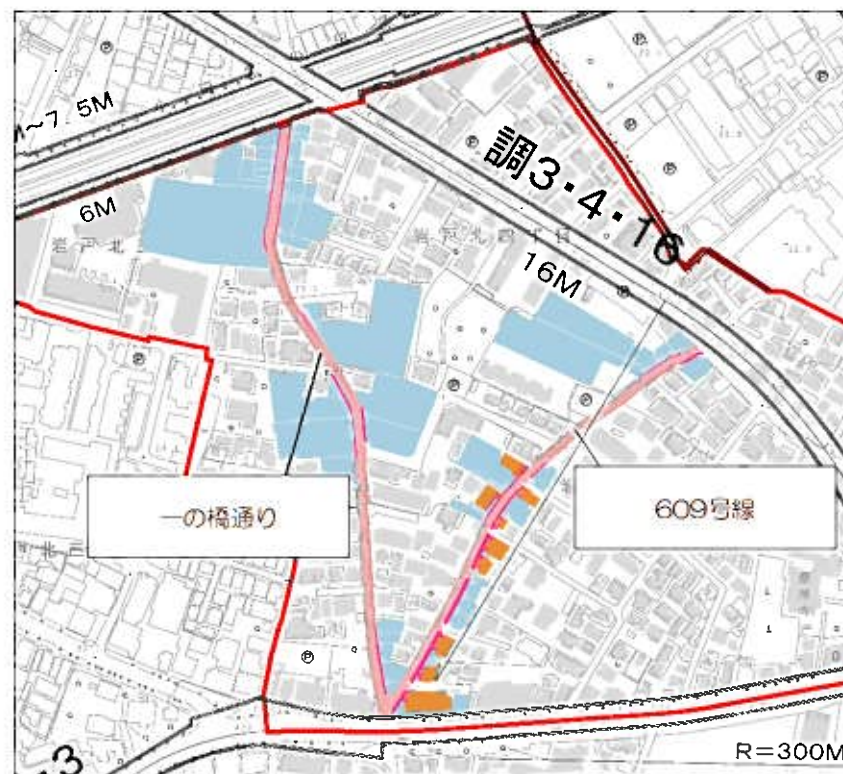
#### 【目的】

- 低層住宅地を通る主要生活道路として整備を行い、**利便性**を向上を目指します。
- 現状では道路幅員が狭いため、見通しの良い道路を整備して、**安全性**を目指します。

#### 凡例

 対象路線（拡幅時）	 建物干渉部分
 土地干渉部分	 該当する敷地

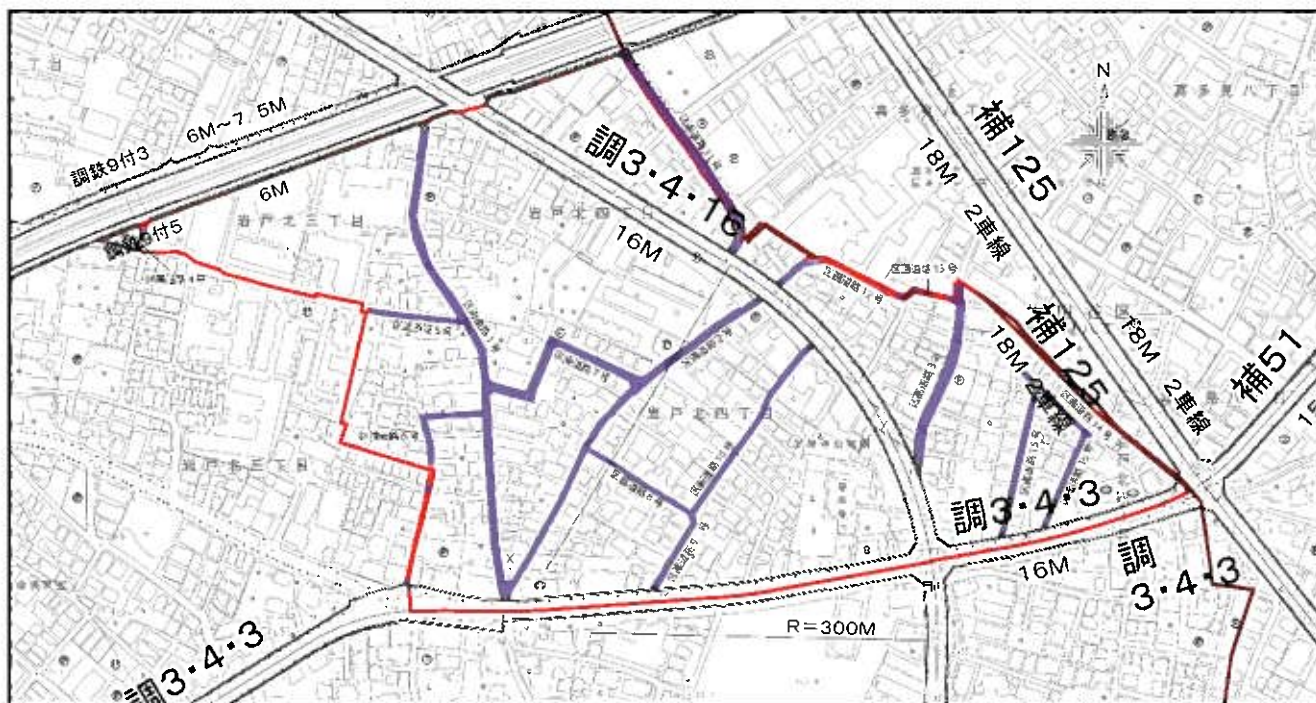
※影響する土地の範囲や道路に係る建物については、現段階の計画でのものであり、測量等によって変更する可能性あり



## (4)-5. 道路の整備の方針

### ②区画道路の整備

図に示す道路を地区施設と位置付け、建物の建て替え時に合わせて（※）幅員4m～6mの道路の整備を目指します。



（※）直ちに新しい道路を整備するものではありません。あくまで、次の建て替え時に合わせて拡幅するルールとなります。



※イメージ（出典：世田谷区）



## (4)-6. 広場の整備の方針

調3・4・16号線整備による土地利用転換に合わせ、旧道や未利用地に広場を整備し、歩行者空間の確保及び緑地空間の形成を検討します。



※イメージ（出典：狭間駅前地区地区計画（八王子市）  
Google ストリートビュー）

- 調3・4・16号線の整備の際に発生する旧道や未利用地を広場として位置付けます。
- 広場にはベンチや植栽等を設け、歩道空間と一体となった後背地の住宅と調和した緑化を進めます。

## (4)-7. 環境緑地の整備の方針

調3・4・16号線整備による土地利用転換に合わせ、沿道沿いに環境緑地を整備し、歩行者空間の確保及び緑のネットワークの形成を検討します。



※イメージ（出典：習志野市）

- 環境緑地を整備し、歩行者空間の確保及び緑のネットワークの形成を図ります。
- 後背地の住宅地と調和した緑化を進めます。

## (4)-8. 建築物等の整備の方針

地区計画の目標と方針を実現するため、以下の制限を地区整備計画に定めるため検討しています。

<p><b>1 建築物の用途の制限</b></p> <p>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。</p>	<p><b>2 建築物の容積率の最高限度</b></p> <p>建てづまりを防ぎ、中高層住宅地の住環境を保全する。</p>	
<p><b>3 建築物の建蔽率の最高限度</b></p> <p>建てづまりを防ぎ、中高層住宅地の住環境を保全する。</p>	<p><b>4 建築物の敷地面積の最低限度</b></p> <p>ゆとりある住環境を確保し、建てづまりを解消する。</p>	
<p><b>5 壁面の位置の制限</b></p> <p>建物の過度の建てづまりを防ぎ、日照・通風等の確保、あるいは緑空間を創出する。</p>	<p><b>6 壁面後退区域における工作物の設置の制限</b></p> <p>歩行者にとって快適な沿道の回遊ネットワークの確保及び適正な隣棟間隔の確保を図る。</p>	
<p><b>7 建築物等の高さの最高限度</b></p> <p>中高層住宅地の住環境やまち並みとの調和を図る。</p>	<p><b>8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</b></p> <p>良好な街並み・景観の形成を図る。</p>	<p><b>9 垣又は柵の構造の制限</b></p> <p>良好な街並みの形成及び災害に対する安全な住環境を図る。</p>



(出典：東京都都市整備局)

## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 1 建築物の用途の制限

一部の地区で、ホテル/旅館・風俗施設・マージャン屋/ばちんこ屋・畜舎等の建築を制限します。

#### 【目的】

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。

#### 【例】

- ホテル、旅館      ●風俗施設
- マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ゴルフ練習場、バッティング練習場
- 納骨堂      ●自動車教習所
- 畜舎      ●工場



## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 2 建築物の容積率の最高限度

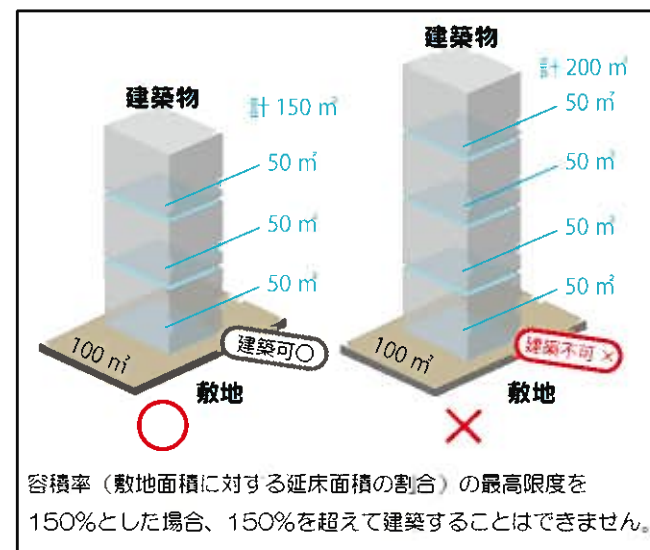
一部の地区で、建築物の容積率の最高限度を定めます。

#### 【目的】

通風や日当たりを確保し、中高層住宅地の住環境を保全するため。



     の範囲を想定しています。



## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 3 建築物の<sup>けんべいりつ</sup>建蔽率の最高限度

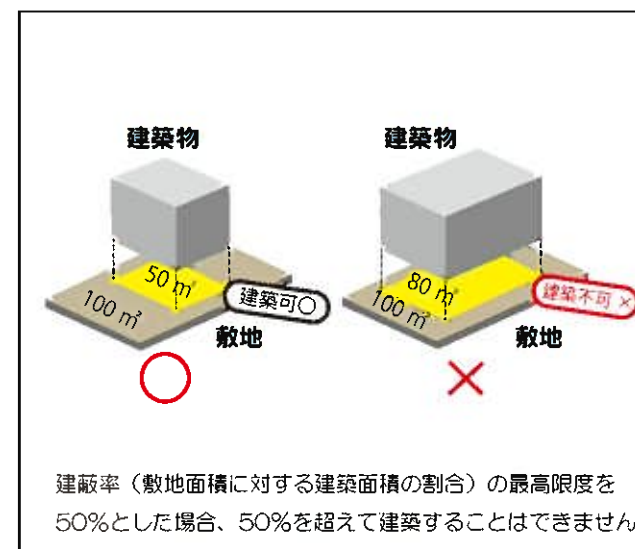
一部の地区で、建築物の<sup>けんべいりつ</sup>建蔽率の最高限度を定めます。

#### 【目的】

建てづまりを防ぎ、中高層住宅地の住環境を保全するため。



         の範囲を想定しています。



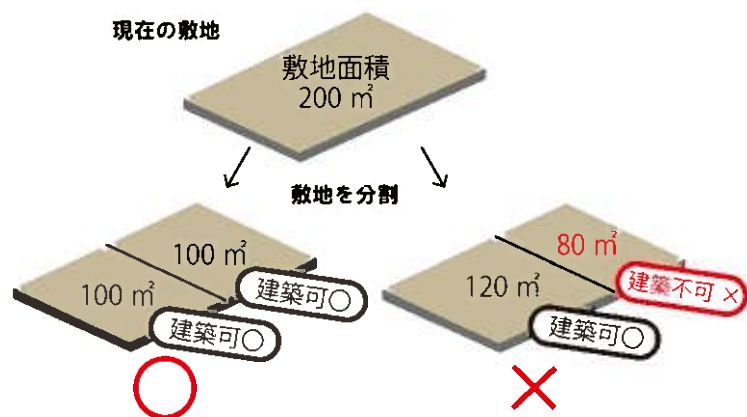
## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 4 建築物の敷地面積の最低限度

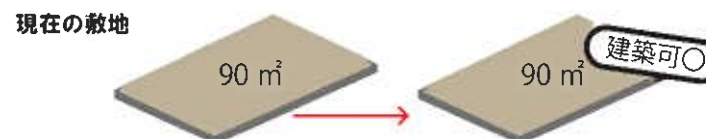
一部の地区で、敷地面積の最低限度を定めます。

#### 【目的】

土地の細分化による建てづまりの防止、防災機能向上のため。



敷地面積を 100 m<sup>2</sup>に制限した場合、敷地面積を 100 m<sup>2</sup>に分割することは可能ですが、100 m<sup>2</sup>未満の面積に分割することはできません。



現在、100 m<sup>2</sup>未満の敷地でも、それを分割しないで建築敷地として利用する場合等は、規制の対象とはなりません。

※イメージ

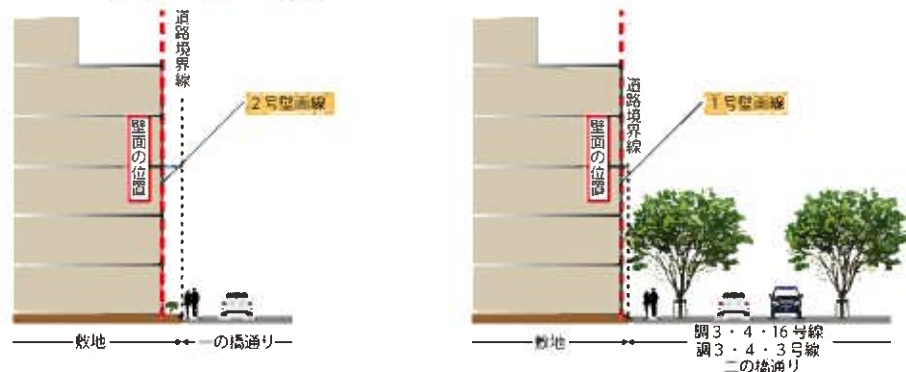
## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 5 壁面の位置の制限

建築物の外壁の位置及び隣地境界線を制限します。

【目的】 建てづまりを 방지、日照・通風等の確保、緑空間を創出するため。

#### 【区画道路に面する建築物の外壁】

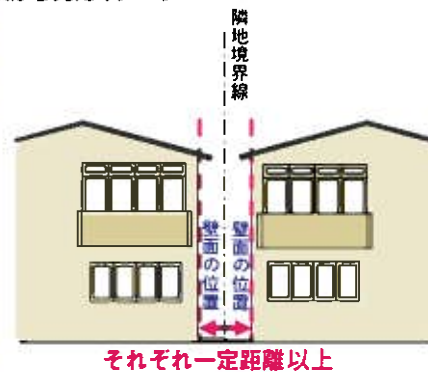


建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は道路境界線から一定距離以上離すこととします。

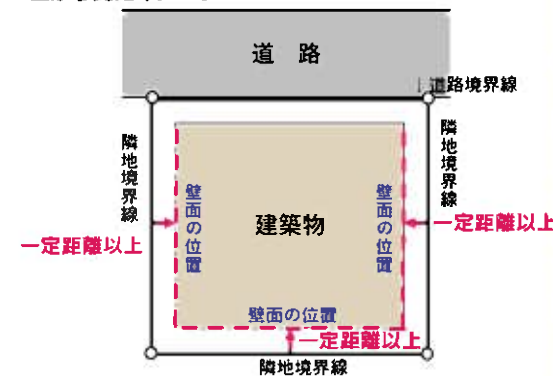
建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は道路境界線から一定距離以上離すこととします。

#### 【隣地境界線に面する建築物の外壁】

横から見たイメージ



上から見たイメージ



※イメージ



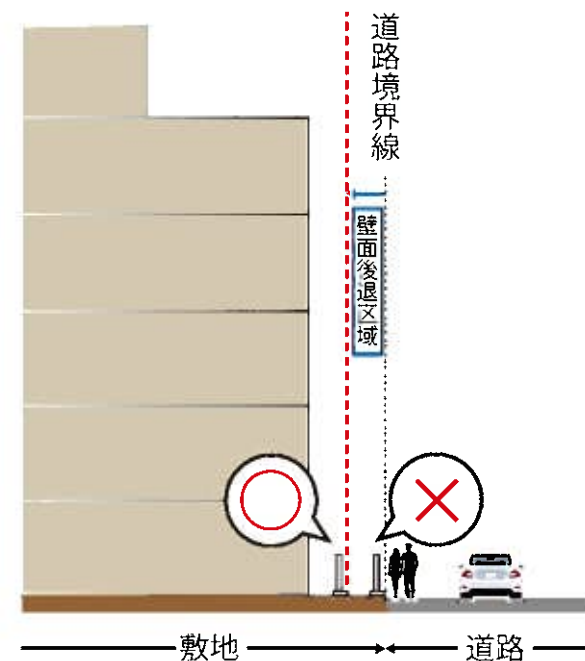
## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 6 壁面後退区域における工作物の設置の制限

一部の壁面後退区域内には、自動販売機、門、塀、フェンス、看板等の工作物の設置を制限します。なお、電柱や街路灯、生け垣、植栽ます等については制限の対象から除外します。

#### 【目的】

歩行者にとって快適な沿道の回遊ネットワークの確保及び適正な隣棟間隔の確保を図るため。



※イメージ

## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 7 建築物等の高さの最高限度

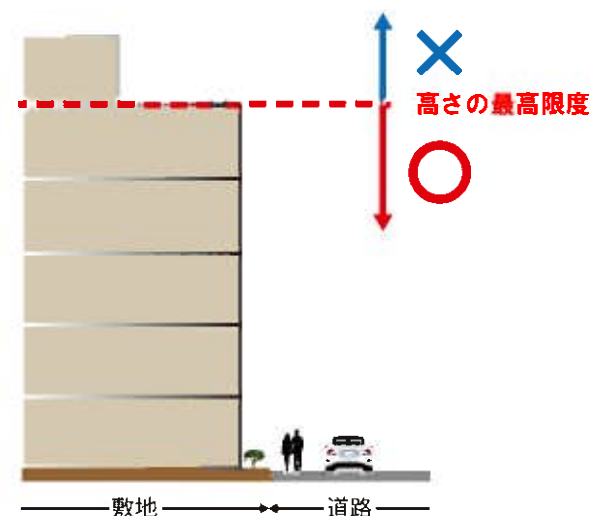
一部の地区で、建築物等の高さの最高限度を定めます。

#### 【目的】

中高層住宅地の住環境や街並みとの調和を図るため。



 の範囲を想定しています。



※イメージ

## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態又は色彩その他の意匠を制限します。なお、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します。

#### 【目的】

良好な街並み・景観の形成を図るため。

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色	OR~4.9YR	4以上 8.5 未満の場合	4以下
		8.5 以上の場合	1.5 以下
	5.0YR~5.0Y	4以上 8.5 未満の場合	6以下
		8.5 以上の場合	2以下
	その他	4以上 8.5 未満の場合	2以下
		8.5 以上の場合	1以下
強調色	OR~4.9YR	-	4以下
	5.0YR~5.0Y		6以下
	その他		2以下



【狛江市景観まちづくりビジョンにおける一般地区の色彩の基準】

※イメージ

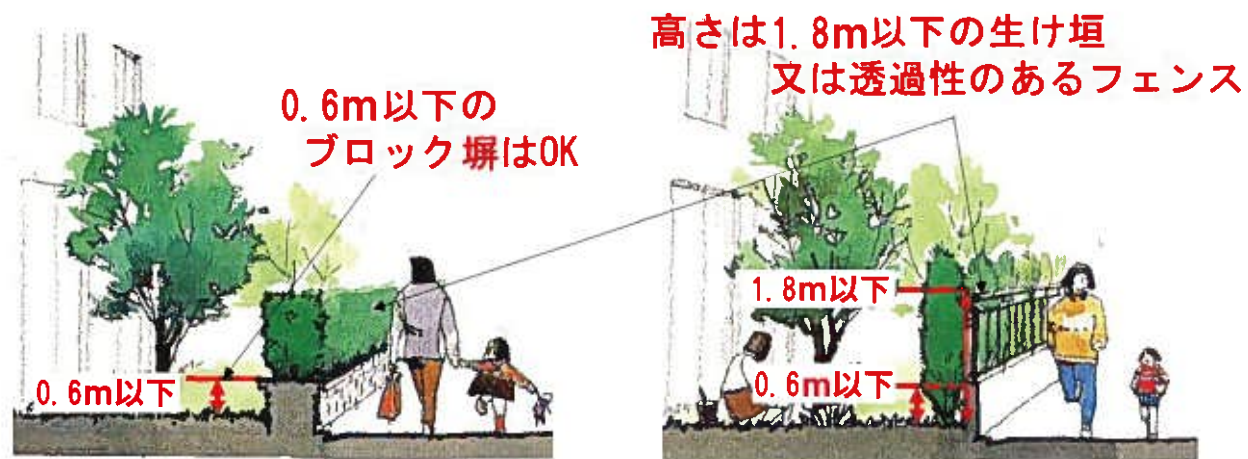
## (4)-9. 地区整備計画の内容

### 9 垣又は柵の構造の制限

道路に面して設ける垣又は柵の構造に制限があります。また、震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀等の設置を制限します。

#### 【目的】

良好な街並みの形成及び災害に対する安全な住環境を図るため。



※イメージ（出典：岩戸北一・二丁目、東野川一丁目地区地区計画の変更原案について）

## (5) 他自治体の地区計画事例

# (5) 他自治体の地区計画事例

## 国分寺駅北口地区地区計画（広場周辺西街区）（国分寺市）

地区計画の目標

交通広場に面する街区として、地区内道路の改善整備等を通して、**適正かつ合理的な土地利用の推進**を図るとともに、**再開発事業の整備効果を活かし、健全でにぎわいが連続する商店街の形成**を図る。

計画図（地区施設）



計画図（壁面線）



(出典：国分寺北口地区地区計画)



整備前（2010年）



整備後（2021年）

6号壁面

歩行者道路1号 区画道路1号

(出典：Google Map ストリートビュー)

## (6) 今後のスケジュール (予定)

## (6) 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。

