

岩戸北三・四丁目周辺地区に関するまちづくり方針案(地区計画等の素案)への意見

- 意見提出期間：令和4年10月24日（月）～11月13日（日）
- 意見提出方法：Web フォーム・メール・FAX・郵送

1. 地区の目標・土地利用の方針について

意見の要旨	市の見解
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。	⇒ 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、引き続き懇談会の開催等を通じて、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。
道路が狭くて危険なので賛成。	
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。	
好立地なので地区の発展が期待できる。	
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。	
中高層住宅地区は立地上、商業・業務などの用途には難しいだろう。	
現状の住環境を維持してほしいので賛成しない。	
概ね異存ないが、喜多見駅狛江市側改札口復活などの喜多見駅を活用した記載の改善が必要。	
喜多見駅前の地域交流地区について、アンケートでは現状の住環境を望む声や、世田谷区との連携を期待する声があったが、今回の案ではそれらが反映されていないのではないか。	

2. 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	市の見解
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。	⇒ 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、様々な御意見をいただいておりますので、引き続き懇談会の開催等を通じて、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。
まちが綺麗になり、安全が確保できるので賛成。	
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。	
低層住宅地区の用途地域について、個別のアンケートや話し合いの機会を増やしてほしい。	
駅直近や都市計画道路沿道でない場所は、用途地域を変更しなくてよい。	
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べき。	
考えは理解できるが、中高層住宅地区に変える理由の説明が不十分。	
概ね異存ないが、喜多見駅狛江市側改札口復活などの喜多見駅を活用した記載の改善が必要。	

3. 区画道路の拡幅や壁面の位置の制限、工作物の設置の制限などについて

意見の要旨	市の見解
<p>普段危険だと感じているため、区画道路が広がるのは良いと思う。</p>	<p>⇒ 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、幹線道路へ繋がる区画道路である一の橋通りと市道 609 号線を 6m へ拡幅することにより地域の延焼遮断機能等の防災性を強化させるとともに、交通利便性を向上させる計画案をお示しました。様々な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。</p>
<p>車がすれ違うのにもひと苦労だし歩行者も危険なので賛成。</p>	
<p>大変危険だと思うので区画道路の拡幅に賛成。</p>	
<p>次の建て替えに合わせて区画道路を拡幅するルールなので賛成。</p>	
<p>交通量が多くなってきているので区画道路の拡幅が必要。</p>	
<p>区画道路の拡幅は賛成だが、十分な説明が必要。</p>	
<p>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。</p>	
<p>区画道路を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。</p>	
<p>一の橋通りの拡幅に反対するが、交差点部分の拡幅や形状改善などの対策であれば良いと思う。</p>	
<p>一の橋通りの拡幅によってどれほどの防災効果が期待できるのか疑問。</p>	
<p>一の橋通りの拡幅は、沿道地権者に重い負担でありながら必要性・公平性がないため反対する。</p>	
<p>一の橋通りは既に緊急自動車が通れる拡幅があるので拡幅は不要。</p>	
<p>道路拡幅によって土地を提供することは、個人に負担を課すだけであり、公共性がないのではないか。</p>	
<p>一の橋通りと市道 609 号線の拡幅のコンセプトが明確でなく、拡幅ありきの印象。</p>	
<p>工作物設置の制限は、所有権を侵害するものである。ブロック塀の倒壊防止という目的には賛成するが、方法として一律に工作物設置を制限することは賛成できない。</p>	<p>⇒ 区画道路の拡幅に加え、道路への近接や建て詰まり状態を防ぐため壁面の位置の制限を設け、また歩行者にとって快適な沿道の回遊ネットワークを確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を設ける計画案をお示しましたが、様々な意見を頂いておりますので、引き続き懇談会の開催等を通じて、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。</p>
<p>一の橋通りの拡幅及び地区計画による壁面後退等は不要。壁面後退によって生じる狭小敷地でのペンシル住宅は景観的にも好ましくない。</p>	
<p>道路境界線から 1 m の範囲を生垣や植栽のみとした場合、車や歩行者が勝手に敷地内に入る懸念があること、プライバシーが保てないこと、不法投棄の懸念があることから、工作物の設置に制限をかけることに反対する。なお、区画道路は現状、交通量が少なく、緊急車両も通行できる。</p>	
<p>懇談会において補足説明のあった壁面後退区域における工作物の設置制限について、(懇談会補足資料)の案 1・2 はプライバシー・防犯の面から反対。案 3 は門の設置が不可なら同様に反対。</p>	

<p>壁面の位置の制限は、道路側を空けて隣地に寄せて建てることになる。道路を隔てた向いからの延焼リスクは減るが隣地からの延焼リスクは増すことになり、拡幅の理由の1つである延焼リスクの軽減と矛盾するのではないか。</p>	<p>⇒ 壁面の位置の制限としては、道路側だけでなく、隣地境界線からも0.6m以上の制限を設ける案としており、道路の拡幅と準防火地域の指定等による延焼リスク低減の取組と両立するものと考えております。</p>
<p>壁面後退の指定は、全ての建物が「道路からの壁面後退」の対象となるように見えるが、市道609号線沿道のみセットバックした場合に建蔽率、容積率が緩和され、接続する道路が市道609号線沿道以外は建蔽率、容積率は変わらず、建築できる敷地面積が狭くなるだけか。</p>	<p>⇒ お示した案では、市道609号線の南側の中高層住宅地区Ⅲにおいては、「区画道路の拡幅」と「道路からの壁面後退」の2つを行って頂く計画となっており、前者を行って頂いた場合、建蔽率と容積率を上限まで活用いただけます。後者については岩戸北三・四丁目周辺地区全体に制限するものです。</p>
<p>拡幅は賛成だが、時間がかかるので暫定の対策があるとよい。</p>	<p>⇒ 岩戸北三・四丁目周辺地区内における区画道路については、地区計画による拡幅であるため、実現まで時間がかかることが想定されます。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。</p>
<p>迅速に道路の拡張を進めてほしい。</p>	<p>調布都市計画道路3・4・16号線（以下、「調3・4・16号線」という。）の道路整備については、令和2年度に事業認可を取得し、道路整備事業を進めています。</p>
<p>拡幅は時間がかかりすぎるので、早く完成する策を考えてほしい。</p>	<p>⇒ 引き続き懇談会の開催等を通じて、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。</p>
<p>住民の理解が不十分なので、懇談会を継続的に開催してほしい。</p>	<p>⇒ 引き続き懇談会の開催等を通じて、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。</p>
<p>懇談会やアンケートをもっと充実させてほしい。特に、一の橋通りと市道609号線の沿道住民に、より具体的な情報を伝えた上でアンケートを取ってほしい。</p>	
<p>きめ細やかに住民の意見を聞くよう努力してほしい。</p>	<p>⇒ 仮に、今の案通り都市計画決定した場合は、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%となります。</p>
<p>市道609号線の北側に接しているが、建替えの際は第一種中高層60/200になるのか。</p>	<p>⇒ 岩戸南四丁目を含む調布都市計画道路3・4・2号線の周辺においては、令和2年度よりまちづくりの検討を進めており、今後も継続して、防災性向上に資する取組を検討してまいります。</p>
<p>地震により多くの焼失が想定されている地域は主に世田谷通りの南側（特に岩戸南三丁目・岩戸南四丁目）のようだが、その地域にはどのような対策を行っているのか。</p>	<p>⇒ 令和4年8月に実施した道路拡幅に関するアンケートP.6において「地区計画により壁面の位置の制限に関するルールを定め、拡幅を実施することを想定しています。」と記載がありますが、こちらは誤記でした。誠に申し訳ございません。</p> <p>正しくは、同アンケートP.8にも記載の通り、道路の拡幅は壁面後退ではなく、狛江市による買収によって実現する案としております。壁面後退は、道路区域ではなく、民有地である建築敷地のなかに生じるものであり、二重にかかるものではありません。1つの資料の中で、異なる記述が混在していることで、より混乱させてしまったかと存じます。改めてお詫び申し上げます。</p>
<p>拡幅に関するアンケートに「壁面位置の制限」のルールで拡幅を実施する、道路中心線から3m後退するとあるが、市に問い合わせたところ、後退部分を買収するとの説明を受けた。今回の懇談会資料ではさらに1mの壁面位置の制限を受けることになっているが、二重に壁面位置の制限を受けるということか。</p>	<p>⇒ 令和4年8月に実施した道路拡幅に関するアンケートP.6において「地区計画により壁面の位置の制限に関するルールを定め、拡幅を実施することを想定しています。」と記載がありますが、こちらは誤記でした。誠に申し訳ございません。</p> <p>正しくは、同アンケートP.8にも記載の通り、道路の拡幅は壁面後退ではなく、狛江市による買収によって実現する案としております。壁面後退は、道路区域ではなく、民有地である建築敷地のなかに生じるものであり、二重にかかるものではありません。1つの資料の中で、異なる記述が混在していることで、より混乱させてしまったかと存じます。改めてお詫び申し上げます。</p>

<p>アンケートには「お手持ちの土地のうち道路に影響する部分を粕江市で買収」とあった。一の橋通り沿道の地権者は、道路使用に無償で提供（または寄付）している。市に確認したところ、現状道路部分は買収対象外で無償提供の箇所では敷地を分断する形で拡幅部分のみの買収となり、買収に応じる意向がない場合も道路使用することのこと。敷地を分断する形で拡幅部分のみを買収ということは該当する地権者に周知されているのか。</p>	<p>⇒ 既に道路空間として提供頂いている土地は、道路区域の一部であるため建築敷地には含まれず、今回の拡幅によって建築敷地を分断する形にはなりません。しかし、沿道地権者の皆様には御負担であることには変わりありませんので、アンケート等も行いながら拡幅する案をお示ししました。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。</p>
<p>調3・4・16号線の完成前に、一の橋通り、市道609号線の拡幅事業に手を付けないでほしい。</p>	<p>⇒ 貴重な御意見として承り、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
<p>アンケートが誘導に近い。拡幅のデメリットを示したうえでアンケートを行うべき。</p>	
<p>拡幅する案となっている2路線以外の区画道路についても、私権が大きく制限されるため、それらの沿道地権者に対しても説明とアンケートを求める。</p>	
<p>壁面後退区域での門・塀・フェンスなどの工作物設置制限は、少々厳しいと感じる。</p>	
<p>垣又は柵の構造の制限について、建築基準法を満たすブロック塀か否かで制限を分けることを提案する。</p>	

4. その他の意見

意見の要旨	市の見解
<p>緊急時の避難において駅周辺の住民が逃げる広場がない。</p>	<p>⇒ 公園や広場、緑地等の不足は地域の課題の1つとして認識しており、お示した案では、地区施設（その他の公共空地）として広場を設けることとしております。</p>
<p>地域の問題の多くを解決する為にはより広い空間を確保する以外ない。（公園、避難所、交通安全、商業施設、緑化、等）</p>	
<p>住民の為の交流の場が無い。</p>	<p>⇒ 貴重な御意見として承り、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>
<p>岩戸北三・四丁目のまちづくりのためには調3・4・16号線上の横断歩道自体を車両強制減速型の横断歩道の設置を強く要望する。</p>	
<p>駅直結型高層マンションによる駅周辺改革もよいのではないか。</p>	
<p>もっと話し合いやアンケートの機会を設けるべき。ただ、調3・4・16号線にかかる地域は早い決定を望んでいるかもしれないので、早急に対応する地区と時間をかける地区に分けて考えることも必要ではないか。</p>	
<p>環境緑地は努力義務として必要なら公有地で実施して欲しい。</p>	
<p>すべての地区ごとに建蔽率・容積率・建物高さ制限などを示した表をまとめてもらいたい。</p>	
<p>喜多見駅粕江市側の改札口復活が必要。</p>	
<p>YouTubeの絵が小さく見づらくて残念。</p>	

※WEB フォーム等の様式に沿って「地区の目標・土地利用の方針」「用途地域の変更案や都市計画の考え方について」「区画道路の拡幅などについて」「ご意見等（自由記入）」の項目に分けて提出いただいた御意見のうち、一部の内容については、取りまとめの都合上、趣旨を踏まえた上で別の項目として掲載しております。ご了承ください。

（例えば、「地区の目標・土地利用の方針」の項目に、道路拡幅に関するご意見を記載された場合は、本資料では「区画道路の拡幅などについて」の項目として掲載をしております）



【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