

令和5年3月

# 岩戸北三丁目・四丁目周辺地区に関する まちづくりワークショップ報告書



狛江市では、調布都市計画道路 3・4・16 号線の小田急線高架下から世田谷通りに接続する区間（「岩戸北区間」）について、道路整備事業を進めています。これに伴い、岩戸北区間の沿道およびその周辺地域（「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、令和 2 年度から、まちづくりのルール（用途地域・地区計画）を検討しています。

このたび、昨年度に改定した都市計画マスタープランにおいて示した将来都市像について共有しながら、まちづくりの方針案に関するご意見をより多く把握するため、まちづくりワークショップを開催しました。

○日時 令和5年3月5日（日）午前 10 時 00 分から午前 12 時 00 分まで

（※当初、午後 2 時からの午後 4 時までの回も開催を予定していたが、申込人数が集まらなかったため中止。）

○場所 岩戸地域センター

○参加者 市民 18 名、職員 8 名

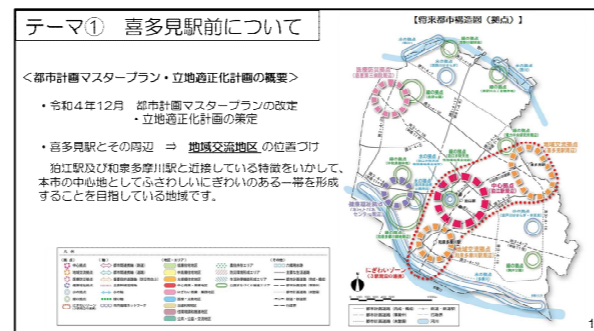
## ◆グループ単位による意見交換

A～D の 4 班に分かれ、以下の 4 つのテーマについて各班で意見交換をして頂きました。

### 【テーマ】

- ①喜多見駅前について
- ②用途地域の変更について
- ③区画道路の拡幅について
- ④建築物等の整備の方針について

意見交換の前には、各テーマについて、市より概要を説明し、都市計画マスタープランの内容や、昨年 10 月の懇談会でご説明した内容の振り返りを行いました。



各テーマの概要資料（抜粋）



市による説明



意見交換の様子

各班でまとめて頂いた意見は、最後に全体で発表し、内容を共有しました。

⇒各班の発表内容は 2 枚目以降をご覧ください。



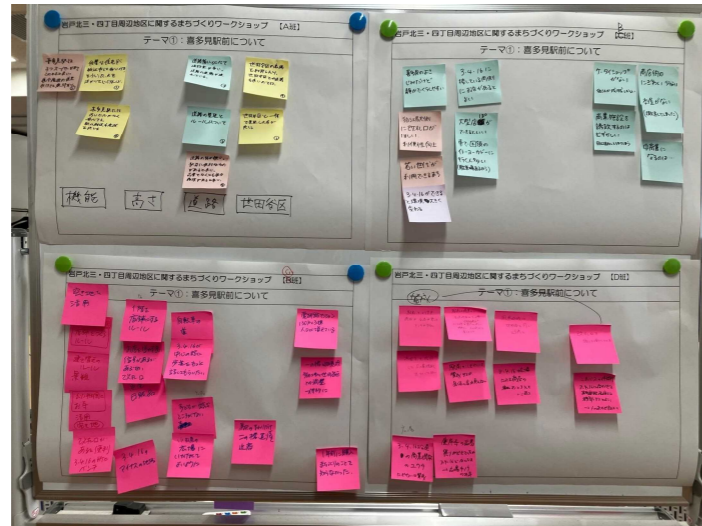
発表の様子

## ◇実施結果

参加いただいた皆様には、それぞれお住いの環境や考え方が異なるなかで、お互いの立場を尊重しながら活発な意見交換を行って頂くことができ、岩戸北三丁目・四丁目周辺地区のまちづくりにとって大変貴重な機会となりました。皆様のご意見を踏まえ、市として当地区の計画を精査してまいります。

◆各班の発表（抜粋※）

【テーマ① 喜多見駅前について】



◇A班

- <機能>・駅前に複合施設があるとよい。  
・現状の施設で十分。
- <高さ>・低層であることを活かすとよい。
- <道路>・道路の幅に対して交通量が多い。
- <連携>・世田谷区との連携が必要。

◇B班

- <商業>・若い人が来てくれる商業空間がよい。  
・商業施設の誘致は難しいのではないか。
- <空間>・今の駅は地味だが暮らしやすい。  
・中高層の建物は少しまちの雰囲気合わない。
- <道路>・調3・4・16号線の両側にお店ができてほしい。

◇C班

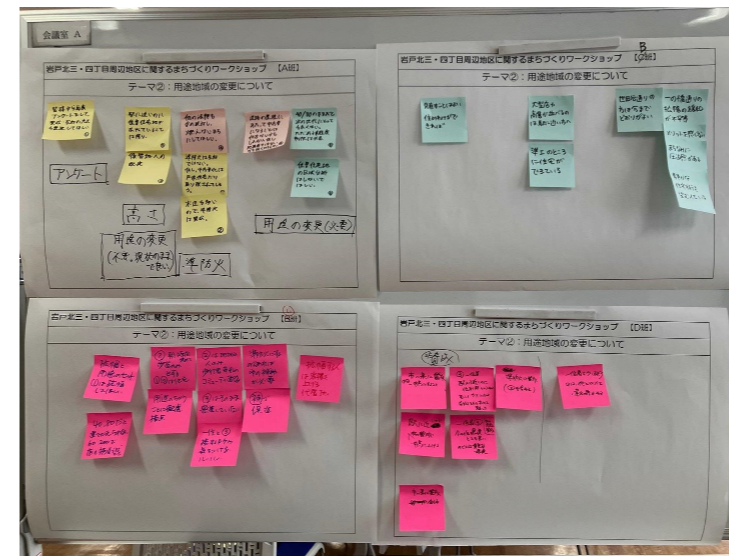
- <機能>・店舗が増える仕組みがあるとよい。
- <交通>・交差点に信号があるが危ない。

◇D班

- <機能>・商業や交流、憩いの場が不足している。
- <用途>・用途地域は世田谷区側と同じ近隣商業地域がよい。
- <交通>・バス停の位置が変われば人の流れが変わる。

※今後の検討に繋がると考えられる意見を抜粋しています。ご了承ください。

【テーマ② 用途地域について】



(補足) 地区区分図  
※詳細は令和4年10月のまちづくり懇談会資料をご覧ください。  
<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/41.118917.c.html/118917/20221024-171707.pdf>

◇A班

- <用途変更>・建蔽率40%、容積率80%だと次世代にとって良くない。ただ制限は必要。  
・低層住宅地区だけを分断しない方がいい。  
・駅に近いが低層の住宅地なのは良い点。  
・中高層化は戸建住宅が取り残される。
- <準防火>・木造が多いため指定するべき。

◇B班

- <用途変更>・低層住宅が望ましいため変更しないでほしい。  
・用途地域の見直しは良いが、地域ごとの用途のすみ分けは要検討。  
・大型店舗は駅に近い方に作れるようにしてほしい。

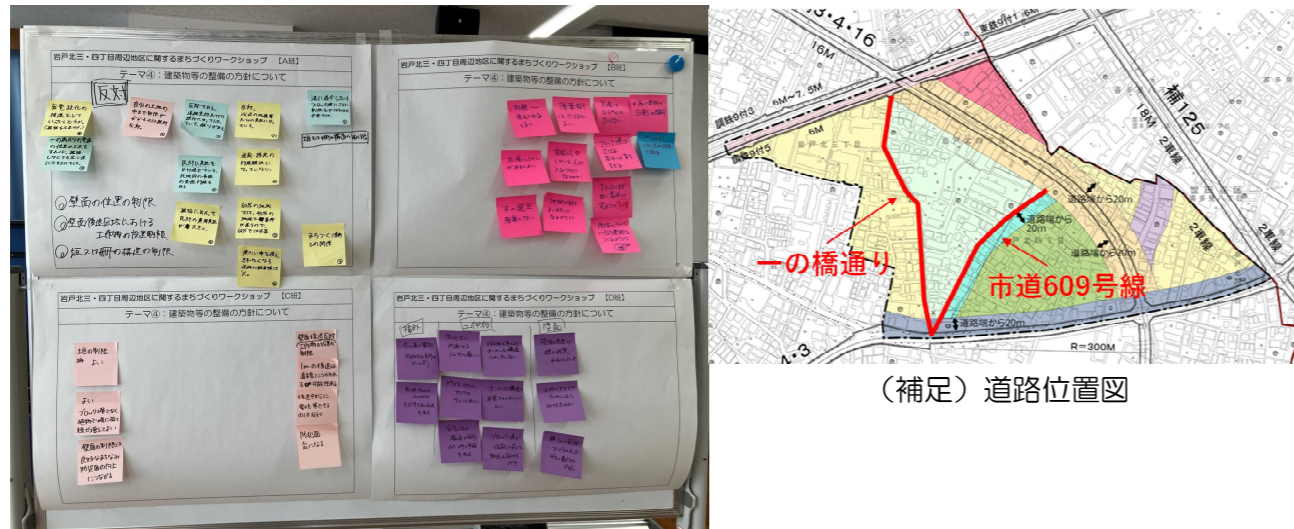
◇C班

- <用途変更>・道路の拡幅と用途地域の変更はセットで行ってほしい。  
・第一種低層住居専用地域のままでは建て替えが難しい。  
・道路を境目に用途地域が異なる場所は、お互いに配慮できるルールがあるとよい。

◇D班

- <用途変更>・中高層住宅地区Ⅱ・Ⅲは駅に近く、第一種中高層住居専用地域に変更するのは良い。  
・低層住宅地区は、現状のままでよい。駅に近く低層なのは地域の強み。  
・小田急線から世田谷通りまでの範囲で、低層住宅地区だけが第一種低層住居専用地域が残ってしまうのは違和感がある。
- <準防火>・低層住宅地区も含めて指定するのは良い。

【テーマ③ 区画道路の拡幅について】



(補足) 道路位置図

◇A班

- <一の橋>・拡幅は賛成。ただしスピード抑制の取組も必要。
  - ・反対。一の橋通りの50cm拡幅では防災効果が薄い。
- <609>・調3・4・16号線の整備で十分

◇B班

- <一の橋>・車や自転車、歩行者の往来が多いため拡幅してほしい。歩車分離できるとよい。
  - ・一の橋通りと市道609号線の2本も拡幅は不要ではないか。
- <609>・現状は幅員が狭いので拡幅してほしい。
  - ・拡幅以外に一方通行化なども検討が必要ではないか。

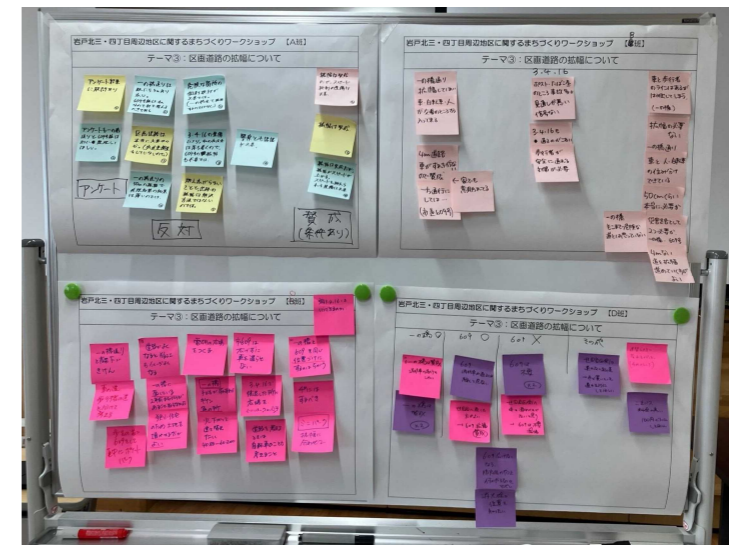
◇C班

- <一の橋>・子供の通学路だが、車とのすれ違いが危険な場所がある。
  - ・拡幅すると再建できない。
- <609>・人だけが歩く道にして、ポケットパークを作ってほしい。

◇D班

- <一の橋>・消防車の走行が不安なので拡幅するべき。
- <609>・世田谷区側へ繋がる道なので拡幅したほうがいい。
  - ・世田谷区側には車を通さない方がいいと思うので拡幅は不要。
  - ・拡幅しない場合は、別に防火性向上の検討が必須。

【テーマ④ 建築物等の整備方針について】



◇A班

- <壁面・工作物>・民間への負担が大きいため反対。
  - ・電柱の位置を工夫すれば道路沿道の空間は確保できる。
- <垣又は柵>・建築基準法に適合したブロック塀であれば制限は不要。

◇B班

- <壁面後退>・景観や防災性の面で制限すべき。
- <工作物>・道路境界線から1mの後退は制限が厳しすぎるのではないか。
  - ・門や塀が作れないのは防犯面の考慮が足りないのではないか。

◇C班

- <壁面後退>・後退した部分に入ってくるのは不安。
  - ・隣地境界から0.6mだと足場を設置するには足りないのではないか。
- <工作物>・ブロック塀を立てさせない仕組みは良い。

◇D班

- <全般>・開放的な空間は良いので制限に賛成。
- <壁面後退>・角地や小宅地だと厳しいため、土地の大きさや立地によって制限を分けるべき。
  - ・税の減免があると良い。
- <工作物>・門柱やポストは設置可としてほしい。
  - ・防犯の面で開放的な構造にたくない。