

調3・4・2号線(水道道路)周辺地区 まちづくりニュース

第3号

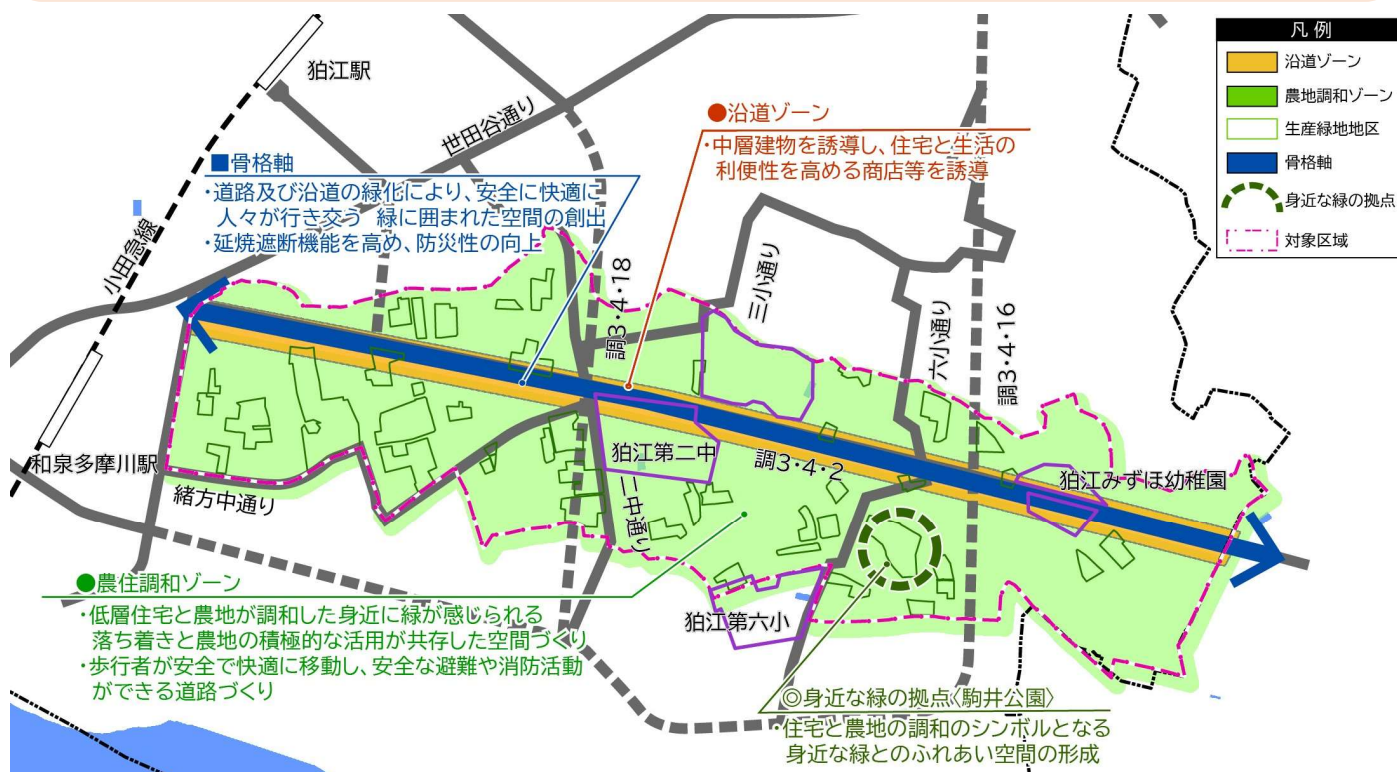
発行：令和5年3月 狛江市都市建設部まちづくり推進課

日頃より狛江市の都市計画行政に御理解を賜り、ありがとうございます。

調布都市計画道路3・4・2号線(水道道路。以下「調3・4・2号線」といいます。)のうち、狛江市岩戸南四丁目地内から東和泉三丁目地内までの約1.6kmの区間は、東京都によって令和3年2月に事業認可が取得され、現在整備が進められています。

市は令和2年度より、調3・4・2号線の沿道および周辺地区において、地区の特性を活かした土地利用の誘導、良好な住環境の維持、防災性の向上等に向けて、まちづくりの検討を進めてまいりました。

今号では、昨年12月に実施したアンケートの集計結果と、それを踏まえたまちづくりの方向性や今後導入を検討するまちづくりルールについてお知らせいたします。



I. 調3・4・2号線周辺のまちづくりに関するアンケート調査の実施について

今回、「調3・4・2号線の周辺地区のまちづくり計画案の方向性」、「導入が検討されるまちづくりルール」等に関してアンケート調査を実施いたしました。お忙しい中、御協力いただきありがとうございました。

実施期間：令和4年12月15日～2023年1月6日（郵送またはWebにて返送）

配布数：約2,500通 回収数：422通 有効回収率：16.9%

II. アンケート調査の結果とそれを踏まえたまちづくり計画案

・以下の5つの分野における「まちづくりの方向性」と「まちづくりルール」についてお伺いました。

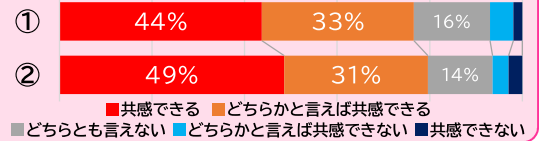
1. 土地利用について

【アンケート結果】

<まちづくりの方向性(案)>

- ①調3・4・2号線整備による沿道利便性の向上を勘案した地域特性にあった土地利用の誘導する
- ②生産緑地地区等の緑と調和した土地利用の誘導する

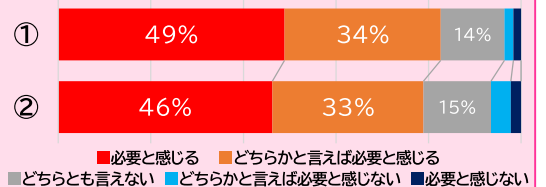
Q.『土地利用』の方向性について、考えをお聞かせください



<まちづくりルール(案)>

- ①調3・4・2号線の『後背地』における良好な住環境の保持のために、調3・4・2号線沿道の建築物の用途を制限する
- ②敷地の細分化によりミニ開発などが起こらないようにし、建て詰まりや密集住宅地拡大といった住環境の悪化を防ぐために最低敷地面積を制限する

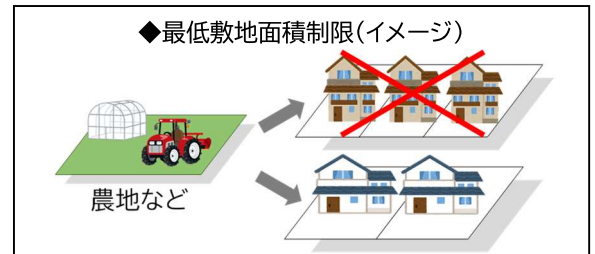
Q.『土地利用』のルールについて、考えをお聞かせください



【今後の方針】

まちづくりの方向性は、上記案のとおりの方針で進めてまいります。

まちづくりルールとして、良好な住環境の保持のために「建物の用途の制限」や「最低敷地面積の制限」を設ける方向で検討を進めてまいります。



◆建築物の用途の制限（市内の事例：岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区 地区計画）

幹線道路の沿道 20m までの範囲の、用途地域が第一種住居地域の区域において、工場、トランクルーム、ホテル、畜舎などの建物用途を制限しています。

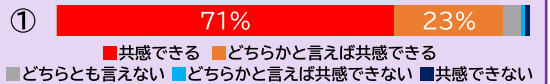
2. 道路・交通について

【アンケート結果】

<まちづくりの方向性(案)>

- ①生活に密接な道路における歩行者の利便性、快適性、安全性等を確保する

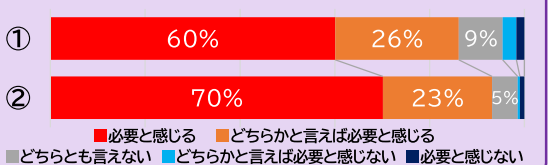
Q.『道路・交通』の方向性について、考えをお聞かせください



<まちづくりルール(案)>

- ①地区の安全性と防災性の向上のために、細街路や行き止まり道路の整備に関する配置や規模をまちづくりルールに定め、主な生活道路の幅員の拡幅等をする
- ②交通事故を防ぐため、隅切りを設け、交差点の見通しを改善する

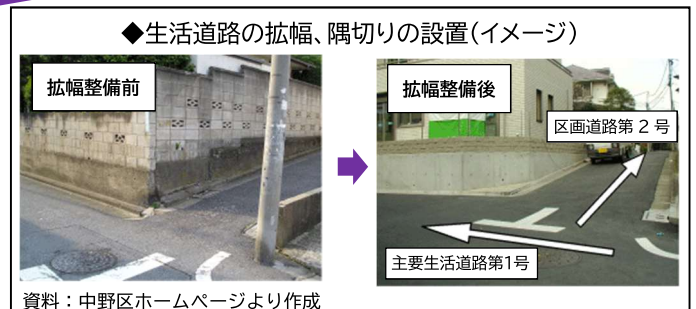
Q.『道路・交通』のルールについて、考えをお聞かせください



【今後の方針】

まちづくりの方向性として、上記案のとおりの方針で進めてまいります。

まちづくりルールとして、利便性、快適性、安全性が確保された生活道路の整備促進のために「細街路や行き止まり道路に関するルール」や「隅切りの設置」を設ける方向で検討を進めてまいります。



◆生活道路の地区施設への指定（市内の事例：岩戸北三・四丁目周辺地区）

生活道路を現道幅員より広い区画道路として指定し、沿道の土地利用の変化に応じて拡幅することで、地域の交通利便性と防災性を向上させる取り組みを検討しています。

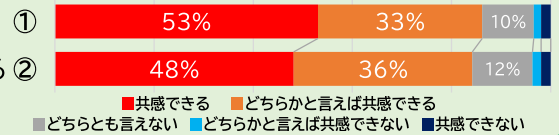
3. 緑・景観について

【アンケート結果】

<まちづくりの方向性(案)>

- ①生産緑地地区や公園等の緑に囲まれたまちを形成する
- ②調3・4・2号線の緑と沿道建物が調和する緑を基調とした特徴ある景観を形成する

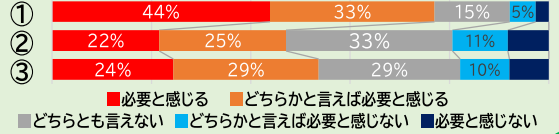
Q.『緑・景観』の方向性について、考えをお聞かせください



<まちづくりルール(案)>

- ①統一的な景観の形成のために、建築物の高さの最高限度を定める
- ②統一的な景観の形成のために、建築物の形や色を制限する
- ③統一的な景観の形成のために、門や塀の高さ、形状等を制限する

Q.『緑・景観』のルールについて、考えをお聞かせください



【今後の方針】

まちづくりの方向性として、上記案のとおりの方
向性で進めてまいります。

まちづくりルールとして、統一的な景観形成のため
に「建物高さの最高限度」や「建物の形や色、門や塀
の高さや形状は周辺と調和させること」を設ける方向
で検討を進めてまいります。

◆まち並みと調和した建築物の形や色(イメージ)



出典：狛江市景観まちづくりビジョン

◆建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（市内の事例：岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区 地区計画）
地区全体において、建築物の色彩はまち並みと調和した落ち着いた色調とし、狛江市景観まちづくりビジョン
の規定に適合するよう定めています。

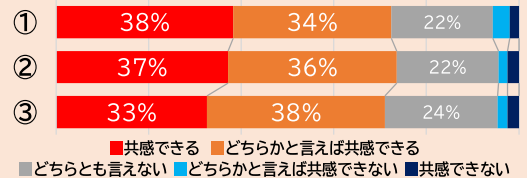
4. 農地の保全および活用について

【アンケート結果】

<まちづくりの方向性(案)>

- ①良好な住環境の維持・形成やオープンスペース確保のために既存農地を保全していく環境の整備を図る。
- ②都市近郊農地として地域特性を活かした、農地の積極的な活用を図る
- ③住宅と農地が調和した特色ある環境維持に向け、新たに地区計画制度の活用を図る

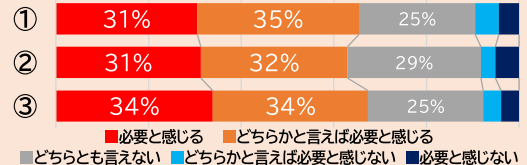
Q.『農地の保全及び活用』の方向性について、考えをお聞かせください



<まちづくりルール(案)>

- ①地域の特性を活かした農地の積極的な活用を図るために、調3・4・2号線の『後背地』の建築物において、農業関連施設(農家レストランや加工所等)の立地を可能とすること
- ②農地の日照確保のために、建築物の敷地面積の最低限度を定める
- ③農地の日照確保のために、建築物の高さの最高限度を定める

Q.『農地の保全及び活用』のルールについて、考えをお聞かせください



【今後の方針】

まちづくりの方向性として、上記案のとおりの方
向性で進めてまいります。

まちづくりルールとして、農地の保全および活用のため
に「農業関連施設の立地」や「建築物の最低敷地面積」「建
物高さの最高限度」を設ける方向で検討を進めてまいりま
す。

◆農業関連施設の例



出典：国土交通省ホームページ

◆建築物の高さの最高限度（市内の事例：岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区 地区計画）
中高層住宅地区において、前面道路からの距離に応じて12m～20mの高さの最高限度を定めています。

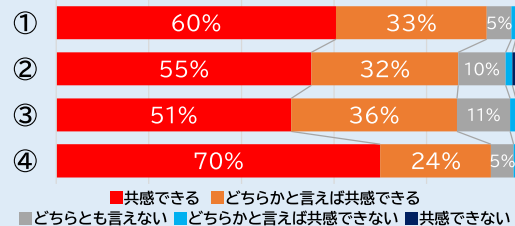
5. 地区の防災性について

【アンケート結果】

<まちづくりの方向性(案)>

- ①後背地における建築物の不燃化、耐震化等の促進、安全な避難、円滑な消防活動を支える道路の整備する
- ②調3・4・2号線の整備による道路拡幅に伴う地区の延焼遮断機能を確保する
- ③災害時に活用可能な農地の確保と防災を考慮した宅地化の誘導を図る
- ④浸水想定に対応した水害に強いまちを形成する

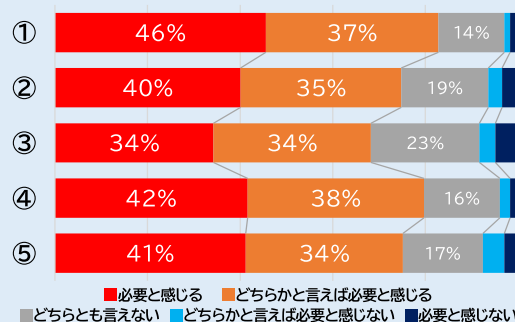
Q.『地区の防災性』の方向性について、考えをお聞かせください



<まちづくりルール(案)>

- ①避難経路の確保のために、地区内の道路を「区画道路」として位置づけて整備に関する配置や規模をまちづくりルールに定める
- ②火災時の延焼を防ぐために、壁面を道路から後退させ建物間の空間を確保する
- ③火災時の延焼を防ぐために、建蔽率(けんぺいりつ)を規制する
- ④火災時の延焼を防ぐために、防火地域・準防火地域等を指定することで燃えにくい建物を誘導する
- ⑤洪水が発生したときに高い建物へ避難するために、建物の高さ・容積率の規制を緩和する

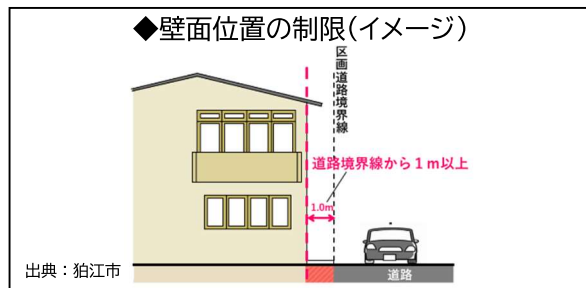
Q.『地区の防災性』のルールについて、考えをお聞かせください



【今後の方針】

まちづくりの方向性として、上記案のとおりの方角性で進めてまいります。

まちづくりルールとして、防災に配慮したまちづくりのために、「区画道路の整備」や「壁面位置の制限」「建蔽率の制限」などを設け、「防火地域・準防火地域の指定」を行う方向で検討を進めてまいります。

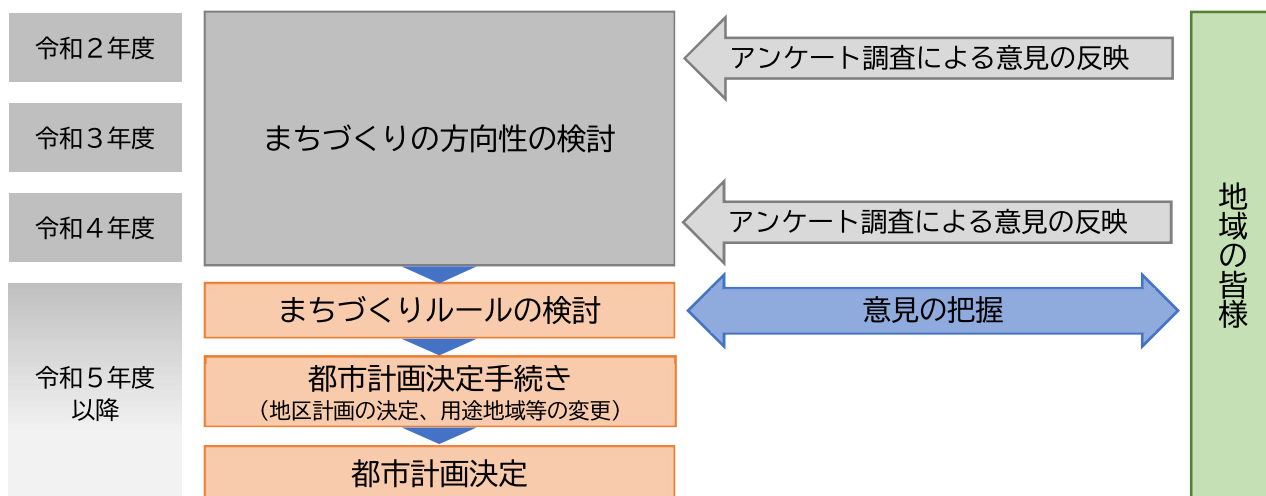


◆防火地域・準防火地域の指定（市内の事例：一部の第一種低層住居専用地域を除く狛江市広域）

火災発生時の延焼を防ぐため、一定規模の建築物には防火構造や耐火構造等となるように定めています。

III. 今後のスケジュール

- ・調3・4・2号線周辺のまちづくりは皆さまの御意見等をいただきながら、令和5年度以降も以下のスケジュールで引き続き検討を進めてまいります。



IV. お問い合わせ先 ご不明点等ございましたら以下までお問い合わせください。

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課

〒201-8585 狛江市和泉本町一丁目1番5号

電話：03-3430-1309（直通）

電子メール：tokeit01@city.komae.lg.jp