

# 一中通り沿道地区 地区計画等の原案について

## 1 一中通り沿道地区のまちづくり

一中通りの松原通りから電力中央研究所入口付近までの区間については、既に、調布都市計画道路 3・4・16 号線（以下「調 3・4・16 号線」という。）として供用開始されていますが、電力中央研究所入口付近から小田急線高架下付近までの区間については、平成 32 年度末の完了を目指して整備を進めているところです。さらに、小田急線高架下付近から水道道路（都道 11 号）までの区間についても事業化に向けて取組を進めていく予定です。

調 3・4・16 号線は、その整備に伴い、沿道における身近な商業・サービス機能等の都市機能の立地ニーズの増加が見込まれ、また、災害時には緊急輸送道路ネットワークを担う道路となります。

そのため、狛江市では、一中通り沿道において、周辺の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、地域の日常生活を支える都市機能の充実を目指したまちづくりを進めるため、地区計画の導入及び用途地域の変更等を進めたいと考えています。

地区計画等の原案をとりまとめましたので、以下にご説明します。

【一中通り沿道地区の位置】（一中通り沿道地区に関連する将来都市構造図）



## 2 地区計画の原案について

### 1 地区計画の目標

本地区は、調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）の事業完了済み区間の沿道に位置し、都市計画マスタープランの土地利用の方針において「幹線道路沿道・鉄道沿線地区」として、後背地の低層住宅地の住環境との調整を図りながら中高層住宅や公益機能・交流機能などの立地を誘導するとともに、街路景観の形成に配慮し、防災機能も果たす地区の形成を図ることとしている。

調3・4・16号線については、当地区から電力中央研究所入口付近までの区間は供用開始されており、また、電力中央研究所入口付近から小田急線高架下付近までの区間については、平成32年度末の完了を目指して整備を進めているところであり、さらに調布都市計画道路3・4・2号線までの区間の事業化に向けて取組を進めていく予定である。

調3・4・16号線は、今後の整備に伴い、バス路線の拡充や自転車走行空間の整備等により沿道における身近な商業・サービス機能等の都市機能の立地ニーズの増加が見込まれる。また、狛江市緊急啓開道路に指定され、市内の緊急輸送道路ネットワークを担う道路となる。

このため、本地区では、後背部の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、街路沿道の景観形成、良好な居住機能及び地域の日常生活を支える都市機能の充実を目指す。

### 2 区域の整備・開発及び保全に関する方針（地区計画の方針）

#### （1）土地利用の方針

後背部の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、調3・4・16号線沿道の良好な居住機能や身近な商業・サービス機能の充実を図る。

#### 【地区の区分】



## (2) 建築物等の整備の方針

(1)建築物等の用途の制限	地域の日常生活を支える適切な商業・業務機能及び沿道サービス機能の立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。
(2)建築物の敷地面積の最低限度	幹線道路沿道の地区特性に応じた、ゆとりのある住環境の確保を図るため、建築物等の敷地面積の最低限度を定める。
(3)建築物等の高さの最高限度	低層住宅地の住環境やまち並みとの調和を図るよう、建築物等の高さの最高限度を定める。
(4)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の色彩その他の意匠については、狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編の規定に適合するものとする。
(5)垣又は柵の構造の制限等	緑豊かで地震に対して安全な住環境の形成を図るよう、垣又は柵の構造の制限を定め、高さの高いブロック塀を制限し、地区特性に応じた敷地の緑化を誘導する。

## (3) その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

安全・快適で歩きたくなるような生活ネットワークとして、一中通りの道路空間の適正な維持・保全及び一中通りに接続する区画道路との隅切りの確保を図る。

また、狛江第一中学校・市民グランド周辺においては、緑のネットワーク形成を図るため、緑地の保全・整備を図る。



●地域の災害時集合場所となっている  
狛江第一中学校・市民グランド

## 2 地区整備計画（具体的なルール）

### I. 建築物等に関する事項

#### (1) 建築物等の用途の制限

地域の日常生活を支える適切な商業・業務機能及び沿道サービス機能の立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を行います。

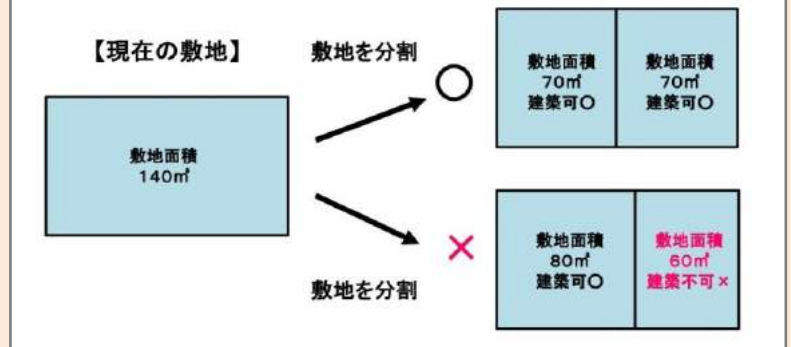
幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
(1) 工場 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	(1) 工場 (2) トランクルーム (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（15㎡を超えるもの） (6) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂の用に供するもの

## (2) 建築物の敷地面積の最低限度

幹線道路沿道の地区特性に応じた、ゆとりある住環境の確保を図るため、建築物等の敷地面積の最低限度を定めます。

幹線道路沿道地区Ⅱ
70㎡

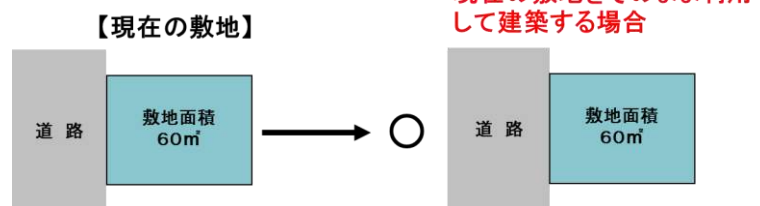
●70㎡未満の敷地に、新たに分割することはできません。



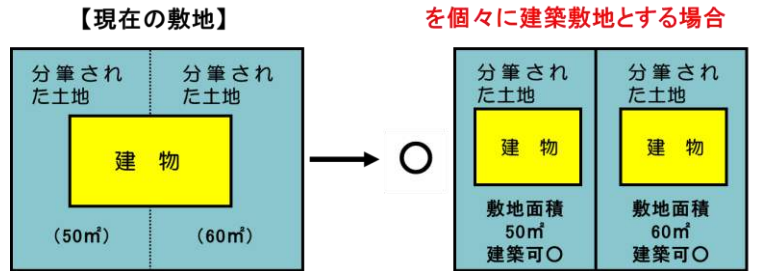
### 【敷地面積の最低限度の規制の適用除外のケース】

敷地面積の最低限の規制は、次のようなケースは適用されません。

●現在の敷地が70㎡未満の場合でも、それを分割しないで建築敷地として利用する場合は、規制の対象とはなりません。



●既に70㎡未満に分筆されている土地を、それぞれ個別に建築敷地とすることは可能です。



## (3) 建築物等の高さの最高限度

低層住宅地の住環境やまち並みとの調和を図るよう、建築物等の高さの最高限度を定めます。

### 幹線道路沿道地区Ⅱ

建築物の高さは、地盤面からの高さとし、次の各項に定めるところによる。ただし、建築物の高さには、階段室、昇降機塔、物見塔その他これらに類する屋上部分の高さを当該建築物の高さに算入する。

- 1 建築物の高さは20m以下とする。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。

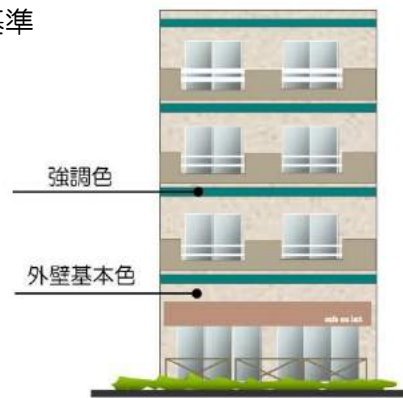
## (4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の屋根、外壁等の色彩及び屋外広告物の設置については、狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編の規定に適合するものとします。

幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱並びに工作物の色彩は、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第2編ガイドライン編の規定に適合するものとする。</li> <li>2 屋外広告物等を設置する場合には、狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編の規定により、周囲の景観に配慮するよう、形態及び設置場所に留意したものとする。次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</li> </ol>	

● 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

基準の適用部位	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

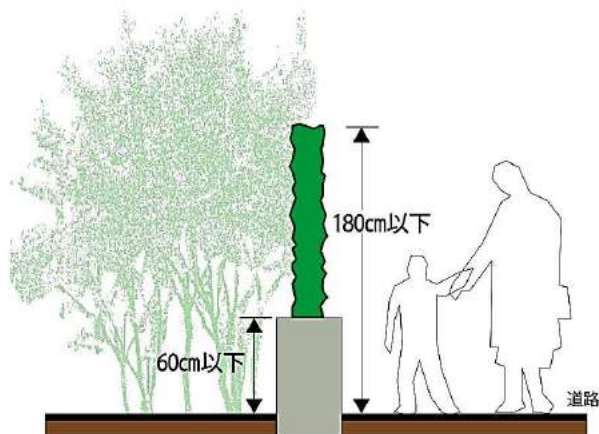


### (5) 垣又は柵の構造の制限

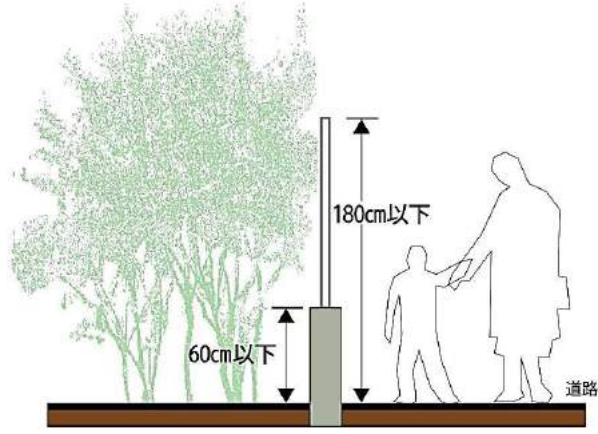
緑豊かで安全な住環境の形成を図るよう、垣又は柵の構造の制限を定め、高さの高いブロック塀を制限し、地区特性に応じた敷地の緑化を誘導します。

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<p>道路に面して設ける垣又は柵の構造は、地盤面からの高さが 1.8m以下で生け垣又は透過性を有するフェンスとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 垣又は柵の基礎の部分のうち、地盤面からの高さが 0.6m以下のブロック又はこれに類するもの</p> <p>(2) 門柱の袖壁の幅が 2.0m以内の部分</p> <p>(3) 隣地のプライバシー等への配慮を目的として設ける柵で、震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀その他これに類するものではないもの</p>	

【生け垣の場合】



【透過性を有するフェンスの場合】



## II. 土地の利用に関する事項

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<p>1 建築行為等を行う場合は、敷地内の緑化、建築物の屋上や壁面の緑化に努める。</p> <p>2 敷地内に既存樹木がある場合は、建築行為等に際して極力保全するように努める。</p>	

調布都市計画地区計画の決定（狛江市決定）【原案】

都市計画一中通り沿道地区地区計画を次のように決定する。

名称		一中通り沿道地区地区計画			
位置※		狛江市和泉本町一丁目及び和泉本町二丁目各地内			
面積※		約 2.7ha			
地区計画の目標		(略)			
区域の整備に関する開発及び	土地利用の方針	(略)			
	建築物等の整備の方針	(略)			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	(略)			
地区整備計画	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ	
		面積	約 0.2ha	約 2.5ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	—	<p>(1) 工場 (2) トランクルーム (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（15㎡を超えるもの） (6) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂の用に供するもの</p> <p>1 70㎡とする。 2 前項の規定は、同項の規定の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合又は同項の規定の施行の際、その全部を他の敷地と合筆して使用する場合においては、適用しない。 ただし、前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合するに至った土地については、この限りでない。 3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日以降、道路法（昭和27年法律第180号）若しくは都市計画法（昭和43年法律第100号）による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合又は同項の規定の施行の際、その全部を他の敷地と合筆して使用する場合においては、適用しない。 ただし、第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地については、この限りでない。 4 第1項の規定は、良好な居住環境を保全する上で支障がなく、やむを得ないと市長が認めて許可したものについては、適用しない。</p>	
		建築物等の高さの最高限度	—	<p>建築物の高さは、地盤面からの高さとし、次の各項に定めるところによる。ただし、建築物の高さには、階段室、昇降機塔、物見塔その他これらに類する屋上部分の高さを当該建築物の高さに算入する。 1 建築物の高さは20m以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。</p>	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱並びに工作物の色彩は、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第2編ガイドライン編の規定に適合するものとする。 2 屋外広告物等を設置する場合には、狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編の規定により、周囲の景観に配慮するよう、形態及び設置場所に留意したものとする。</p>		
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵の構造は、地盤面からの高さが1.8m以下で生け垣又は透過性を有するフェンスとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 垣又は柵の基礎の部分のうち、地盤面からの高さが0.6m以下のブロック又はこれに類するもの (2) 門柱の袖壁の幅が2.0m以内の部分 (3) 隣地のプライバシー等への配慮を目的として設ける柵で、震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀その他これに類するものではないもの</p>		
		土地の利用に関する事項	<p>1 建築行為等を行う場合は、敷地内の緑化、建築物の屋上や壁面の緑化に努める。 2 敷地内に既存樹木がある場合は、建築行為等に際して極力保全するように努める。</p>		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分については、計画図表示のとおり」

理由：後背部の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、街路沿道の景観形成、良好な居住機能及び地域の日常生活を支える都市機能の充実を図るため、地区計画を決定する。

# 3 用途地域の変更について

良好な居住機能及び地域の日常生活を支える都市機能の充実を目指し、一中通り通り沿道の用途地域を『第一種中高層住居専用地域』から『第一種住居地域』に変更します。

この用途地域の変更により、主に次のような新たな用途の立地が可能となります。ただし、適切な商業・業務機能や沿道サービス機能の立地の誘導に支障となる用途は、地区計画で規制します。

## 【第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域への変更に伴い新たに建てられるようになる主な用途】

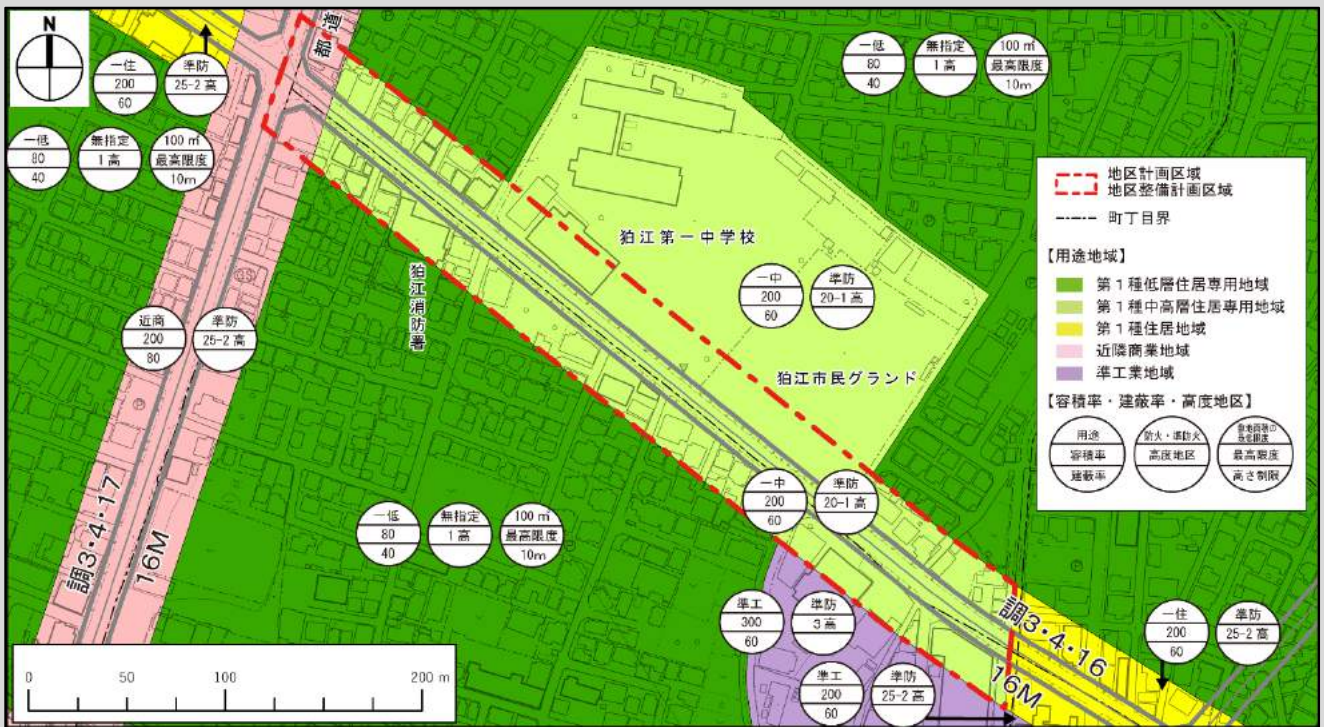
- より規模の大きな店舗・飲食店（3,000㎡以下）
  - 事務所（3,000㎡以下）
  - ポーリング場・ゴルフ練習場等（3,000㎡以下）
  - ホテル・旅館（3,000㎡以下）※
  - 自動車教習所（3,000㎡以下）※
  - 畜舎（15㎡を超え3,000㎡以下）※
  - 単独車庫（300㎡以下・2階以下）、建築物付属車庫（2階以下）
  - 危険性等が非常に少ない工場（作業場の床面積50㎡以下）※
  - 自動車修理工場（作業場の床面積50㎡以下）
  - 量が非常に少ないが危険物を貯蔵・処理する施設（施設面積3,000㎡以下）※等
- （※は新たに立地可能となる用途で、地区計画において規制するもの）

## 【用途地域の変更】

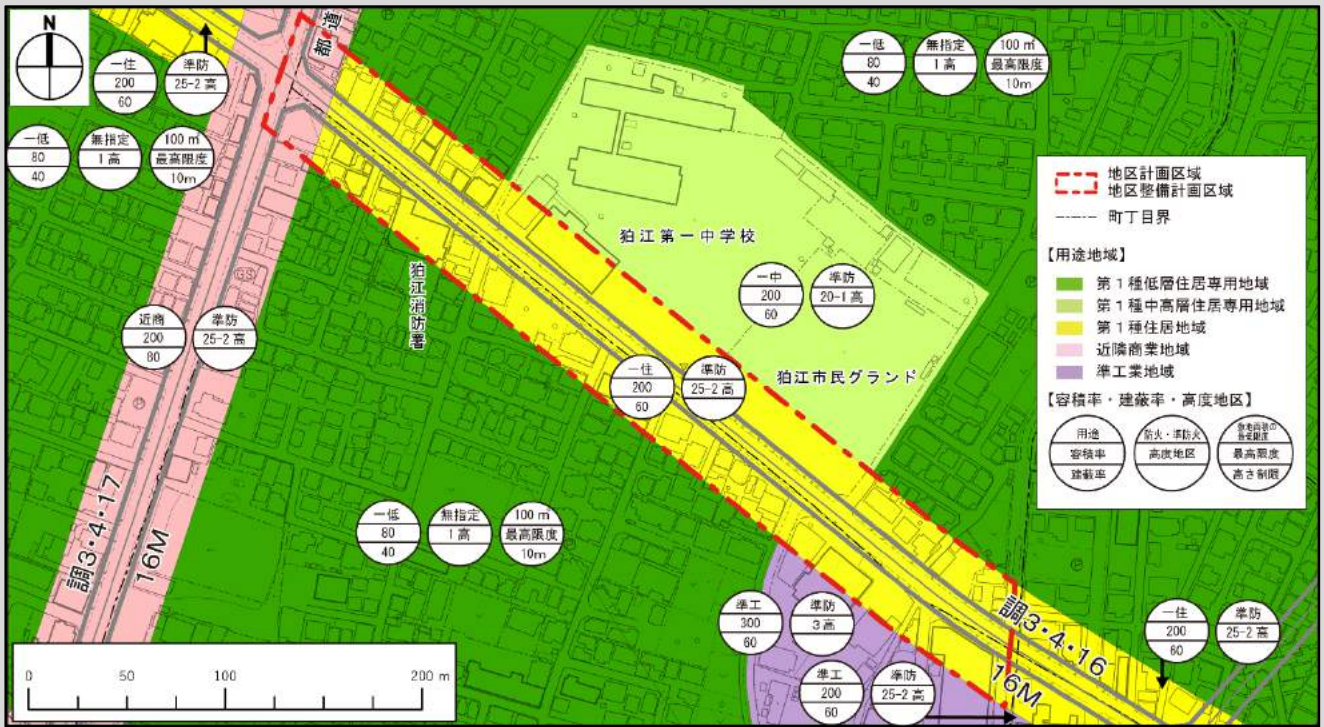
番号	区分	変更前	変更後	面積
①	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	約2.5ha
	建蔽率	60%	60%	
	容積率	200%	200%	



## ● 変更前の用途地域



## ● 変更後の用途地域



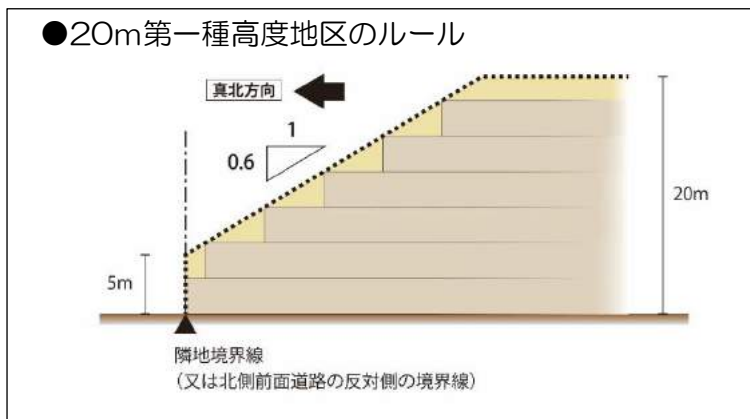


# 4 用途地域の変更に伴うその他の変更

## (1) 高度地区の変更

用途地域の変更に伴い、下表のように高度地区を 20m第一種高度地区から 25m第二種高度地区に変更します。

ただし、低層住宅地の住環境やまち並みとの調和を図るよう、地区計画において 20m第一種高度地区と同様の建築物等の高さの最高限度を定め、現在のルールを変更しないようにします。



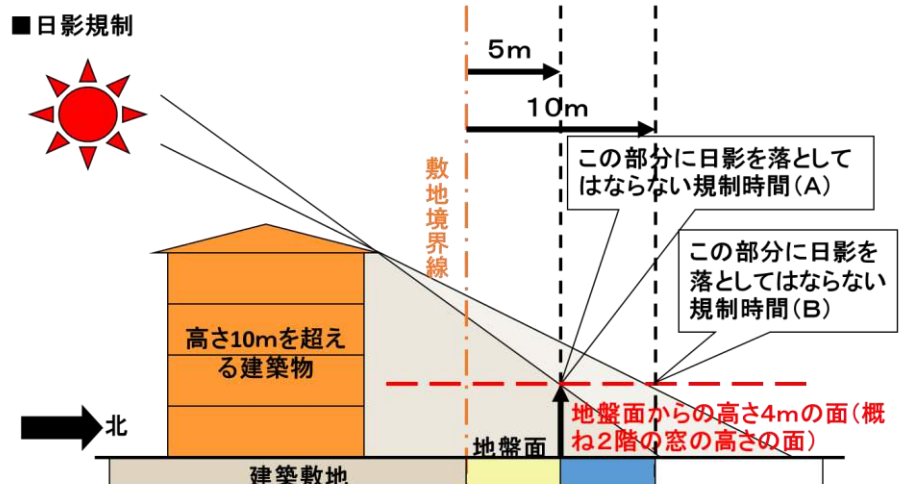
※高度地区の制限の緩和、適用の除外、認定による特例、許可による特例については、お問い合わせください。

### 【高度地区の変更】

番号	変更前	変更後	面積
①	20m第一種高度地区	25m第二種高度地区	約2.5ha

## (2) 日影規制の変更

用途地域の変更に伴い、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づく、高さが10mを超える建築物の日影規制時間が下表のように変更されます。



### 【日影規制の変更】

区分	規制される日影時間	
	変更前	変更後
5mを超え10m以内の範囲(A)	3時間以上	4時間以上
10mを超える範囲(B)	2時間以上	2.5時間以上

## 5 今後のスケジュール（予定）

平成 30 年 8 月  
～ 11 月

町会等への説明会  
まちづくり懇談会

平成 30 年 11 月  
17 日、19 日

地区計画原案説明会（本日）

平成 30 年 11 月  
～ 12 月

都市計画法第 16 条公告・縦覧

平成 31 年 1 月

都市計画法第 17 条公告・縦覧

平成 31 年 2 月

都市計画審議会  
都市計画決定・告示

### 原案の縦覧(都市計画法 16 条)及び意見書の提出について

一中通り沿道地区地区計画原案について、次のとおり縦覧します。

- 告示日：平成 30 年 11 月 19 日（月）
- 縦覧期間：平成 30 年 11 月 19 日（月）～平成 30 年 12 月 3 日（月）
- 提出期間：平成 30 年 11 月 19 日（月）～平成 30 年 12 月 10 日（月）  
（土・日曜日、祝日を除く）

- 時間：午前 8 時 30 分～午後 5 時
- 場所：狛江市まちづくり推進課（市役所 5 階）
- 意見書の提出

□ 提出先：狛江市まちづくり推進課（市役所 5 階）

□ 提出できる方：16 条縦覧は下記の土地所有者等（※17 条縦覧は市民等が対象です）。

【16 条縦覧の意見書を提出できる方】

- （1）地区計画等の案に係る区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方
- （2）その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

【意見書の提出方法】

意見書を提出される方は、以下の事項を記載した意見書に権利を有する土地の付近見取図を添付し、必ず書面にてご提出ください。

- （1）提出者の氏名または名称、住所又は所在地及び電話番号並びに法人その他の団体にあつては代表者の氏名
- （2）地区計画等の名称
- （3）権利を有する土地の所在地、権利の種類及び面積
- （4）意見及びその理由

### ■お問い合わせ先

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課 〒201-8585 東京都狛江市和泉本町 1-1-5  
電話：03-3430-1111（内線 2541）（担当：富永・伊藤・石川）