

調布都市計画地区計画 岩戸北二丁目周辺地区地区計画 の変更（原案）について

令和元年12月13日（金）・14日（土）

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課

これまでの経緯



岩戸北二丁目周辺地区におけるまちづくり～地区計画の策定～

平成30年
3月30日

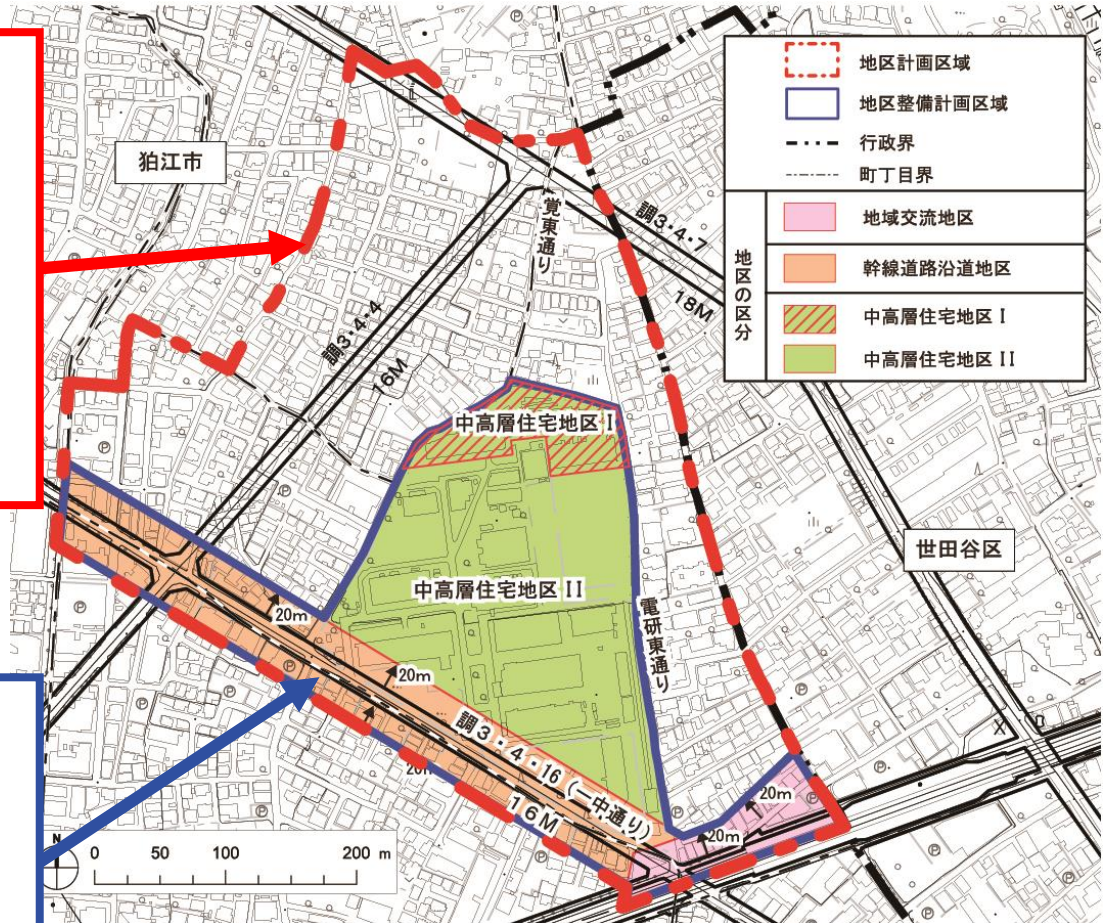
岩戸北二丁目周辺地区地区計画 都市計画決定

岩戸北二丁目周辺地区 「地区計画区域」

位置：狛江市岩戸北二丁目，
岩戸北一丁目，
東野川一丁目各地内
面積：約19.9 h a

具体的なルールを定めた 「地区整備計画区域」

位置：狛江市岩戸北二丁目，
岩戸北一丁目各地内
面積：約8.6 h a



岩戸北二丁目周辺地区におけるまちづくり～第2段階の取組み～

平成30年
3月30日

岩戸北二丁目周辺地区地区計画 都市計画決定

岩戸北二丁目周辺地区のまちづくりの今後の課題

1) 低層住宅地区のまちづくり

- 生活道路網の形成
- 都市計画道路の事業化を見据えたまちづくり

など

2) 公園・広場の整備

第2段階の取組みへ

岩戸北二丁目周辺地区におけるまちづくり～これまでの経緯～

平成29年度

平成30年度

平成31年度～

地区計画決定告示

(平成30年度3月30日)

第2段階のまちづくりの検討

第7回まちづくり懇談会

第8回まちづくり懇談会

第9回まちづくり懇談会

第10回まちづくり懇談会
(変更素案のとりまとめ)

第11回まちづくり懇談会
(変更素案)

区画道路に関する説明会

都市計画変更手続き

都市計画審議会(報告)

地区計画変更原案説明会

地区計画変更手続き

都市計画変更決定告示

本日

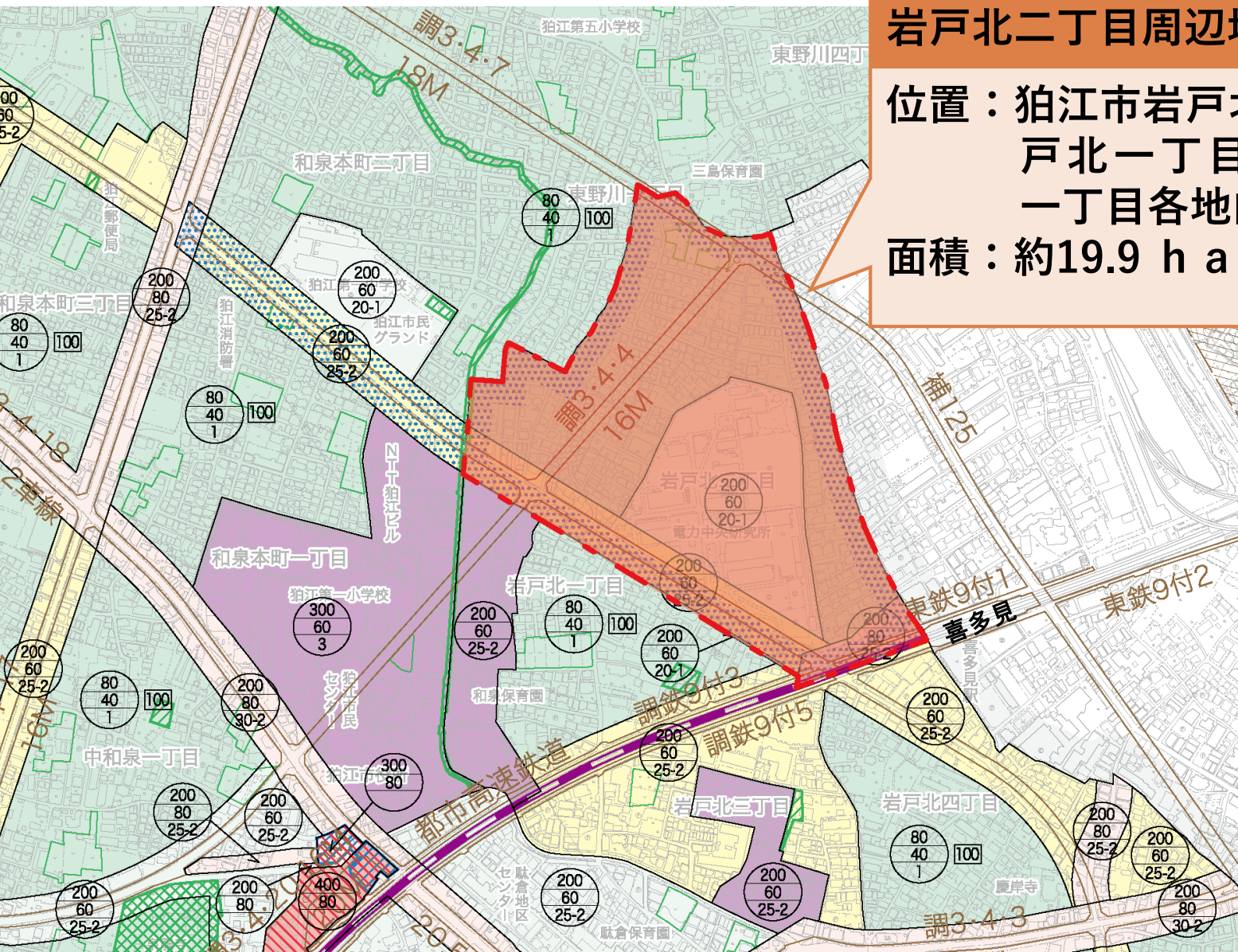
岩戸北二丁目周辺地区地区計画（変更原案）

地区計画の目標



岩戸北二丁目周辺地区

位置：狛江市岩戸北二丁目，岩戸北一丁目及び東野川一丁目各地内
面積：約19.9 h a



狛江市都市計画マスタープラン<土地利用の方針>



岩戸北二丁目周辺地区

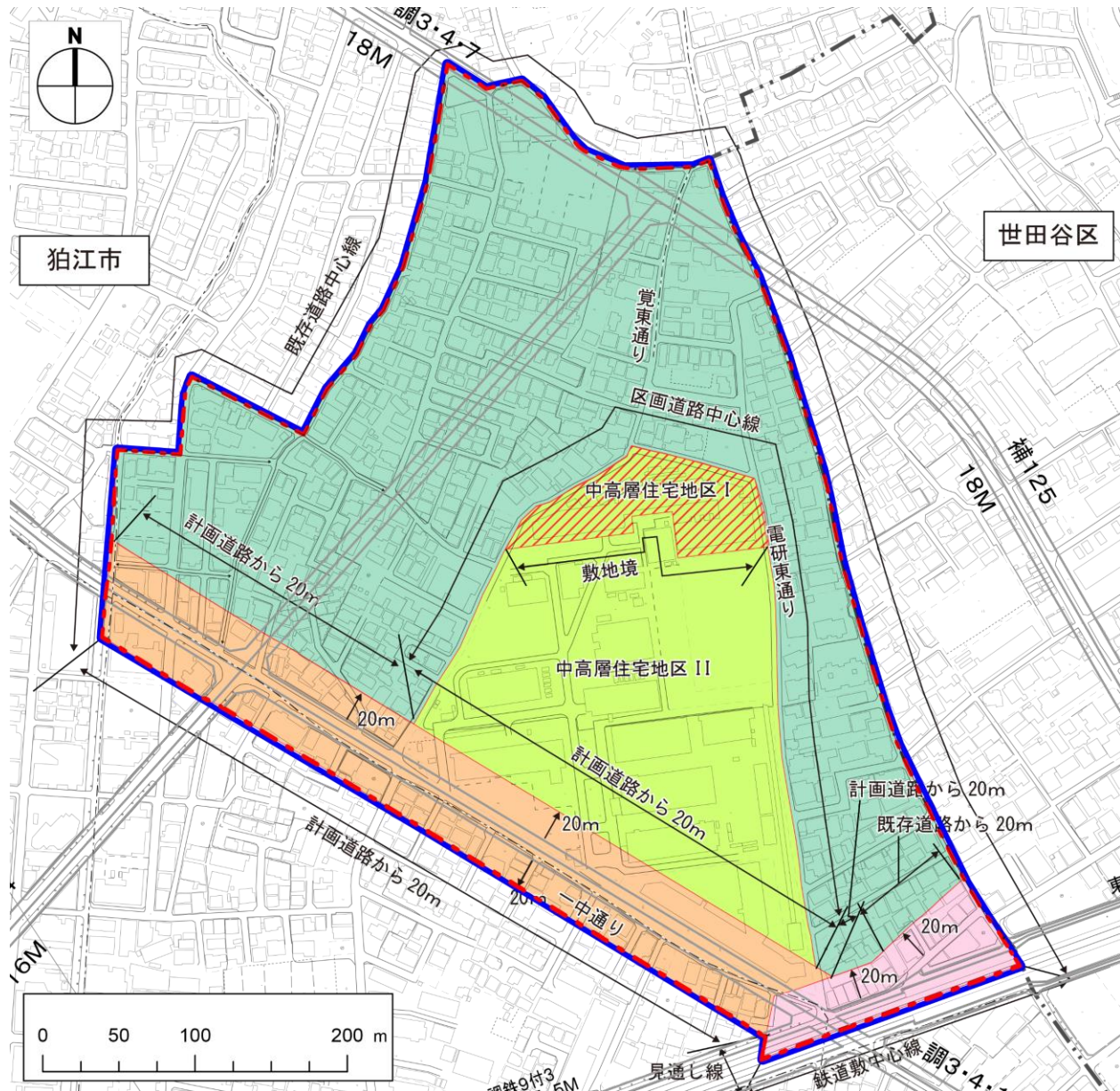
凡例	
低層住宅地区	
中高層住宅地区	
大規模住宅地区	
中心商業・業務地区	
地域交流地区	
幹線道路沿道・鉄道沿線地区	
住工混在地区 (準工業地域指定地区)	
近隣型地域交流拠点	
都市計画道路*1	
都市計画道路*2	
鉄道・鉄道駅	
行政界	

岩戸北二丁目周辺地区地区計画（変更原案）

区域の整備・開発及び保全に関する方針



(1) 土地利用の方針

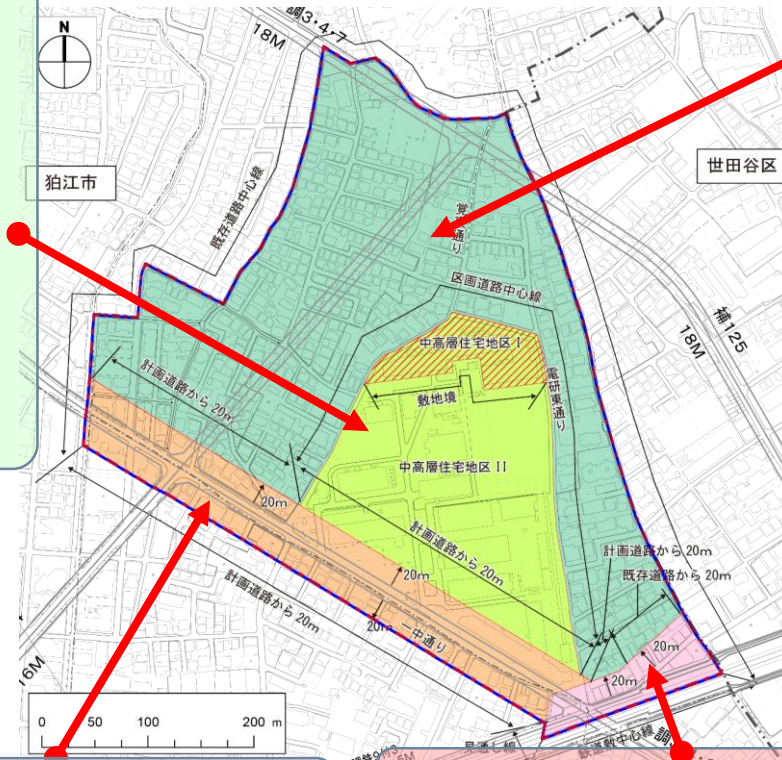


	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
	行政界	
	町丁目界	
地区の区分		地域交流地区
		幹線道路沿道地区
		中高層住宅地区Ⅰ
		中高層住宅地区Ⅱ
		低層住宅地区

追加

■中高層住宅地区Ⅰ・Ⅱ

既存の緑豊かな大規模研究施設と共同住宅の住環境の保全や既存樹木等の緑の保全・育成等による景観形成を図り、周辺の低層住宅地の住環境や街並みと調和する土地利用を目指します。



変更 低層住宅地区
一戸建て住宅や低層共同住宅が調和する安全で緑豊かなゆとりのある低層住宅地の形成を目指します。

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	行政界
	町丁目界
	地域交流地区
	幹線道路沿道地区
	中高層住宅地区Ⅰ
	中高層住宅地区Ⅱ
	低層住宅地区

■幹線道路沿道地区

調3・4・16号線の整備に伴い、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ります。

■地域交流地区

日用品店舗や飲食店をはじめとする商業、業務及び居住機能の立地を促進し、地域の日常生活を支える都市機能の充実を図ります。

■低層住宅地区における生活道路基盤の整備

今後の調3・4・4号線及び調3・4・7号線の事業化を見据えつつ、安全で緑豊かなゆとりのある低層住宅地の形成を目指します。

追加 幅員4m未満の狭あい道路の拡幅整備、開発行為、道路位置指定等により整備された区画道路等を適切に維持し、幅員4m以上の適切な生活道路網の形成を図ります。

追加 開発行為や道路位置指定等により整備された行き止まり道路の奥敷地においては、災害時の二方向避難経路の確保を図ります。

1 地区整備計画に盛り込む事項

緑豊かなゆとりのある良好な住環境の保全・形成を図りつつ、駅周辺や幹線道路沿道において地域交流拠点にふさわしい都市機能を充実していくため、以下の制限を地区整備計画に定めます。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度
- (3) 壁面の位置の制限
- (4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- (5) 建築物等の高さの最高限度
- (6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- (7) 垣又は柵の構造の制限等

2 将来的に地区整備計画に盛り込むべき事項

変更 調3・4・4号線及び調3・4・7号線の整備に伴う都市計画道路沿道の土地利用と低層住宅地の安全で緑豊かなゆとりのある住環境が調和する市街地形成を目指して、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又は柵の構造の制限等を検討します。

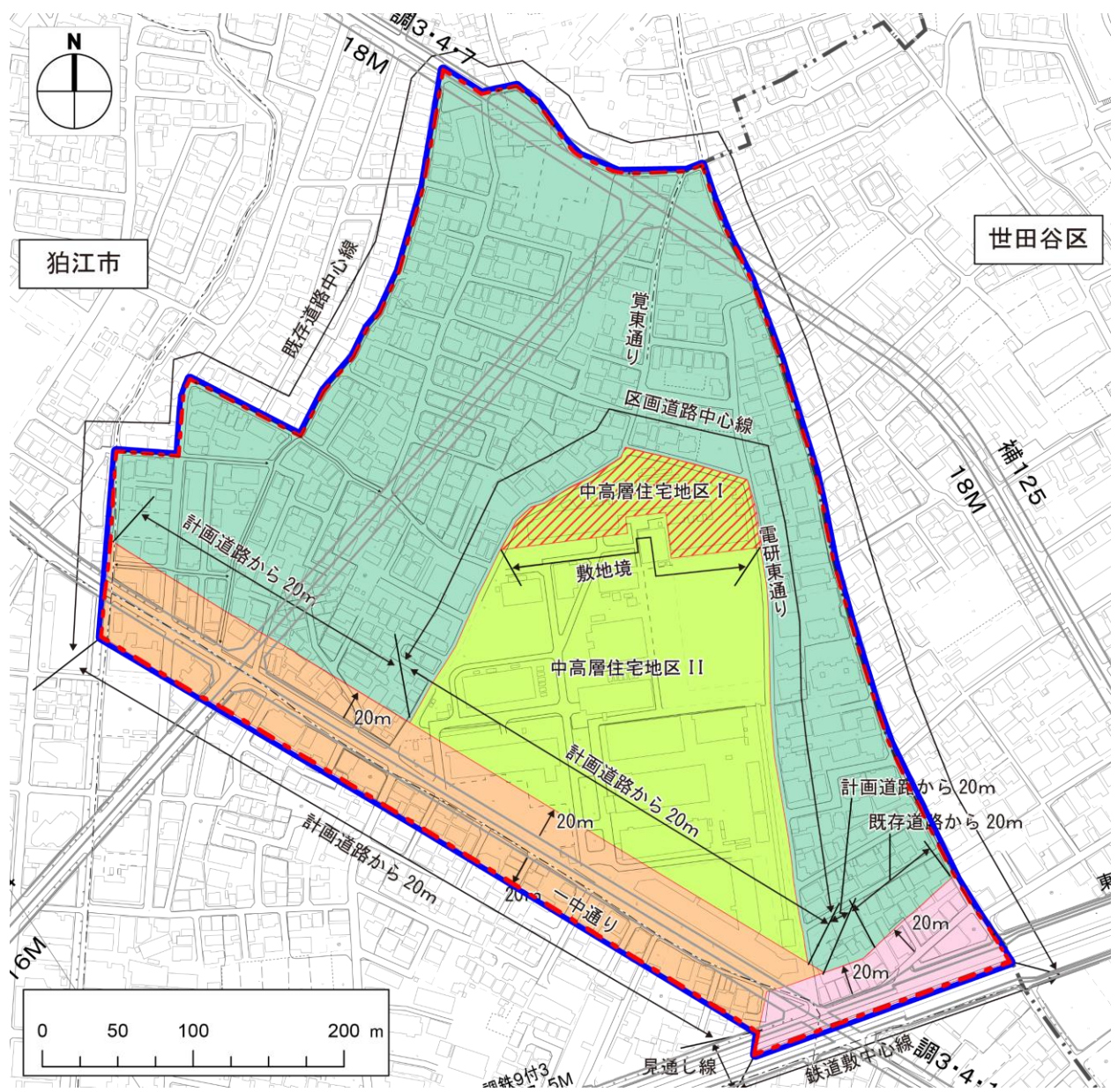
なお、中高層住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいては、既存の大規模研究施設の土地利用転換に際して、区画道路及び歩道状空地、環境緑地、通路、緑地の整備及びこれらの周辺まちづくりへの配慮に応じて、低層住宅地区から一定の水平距離を確保した建築物等の高さの最高限度の緩和を含む総合的な建築物等の整備計画を検討します。

岩戸北二丁目周辺地区地区計画（変更原案）

地区整備計画



(1) 地区区分図【計画図1】

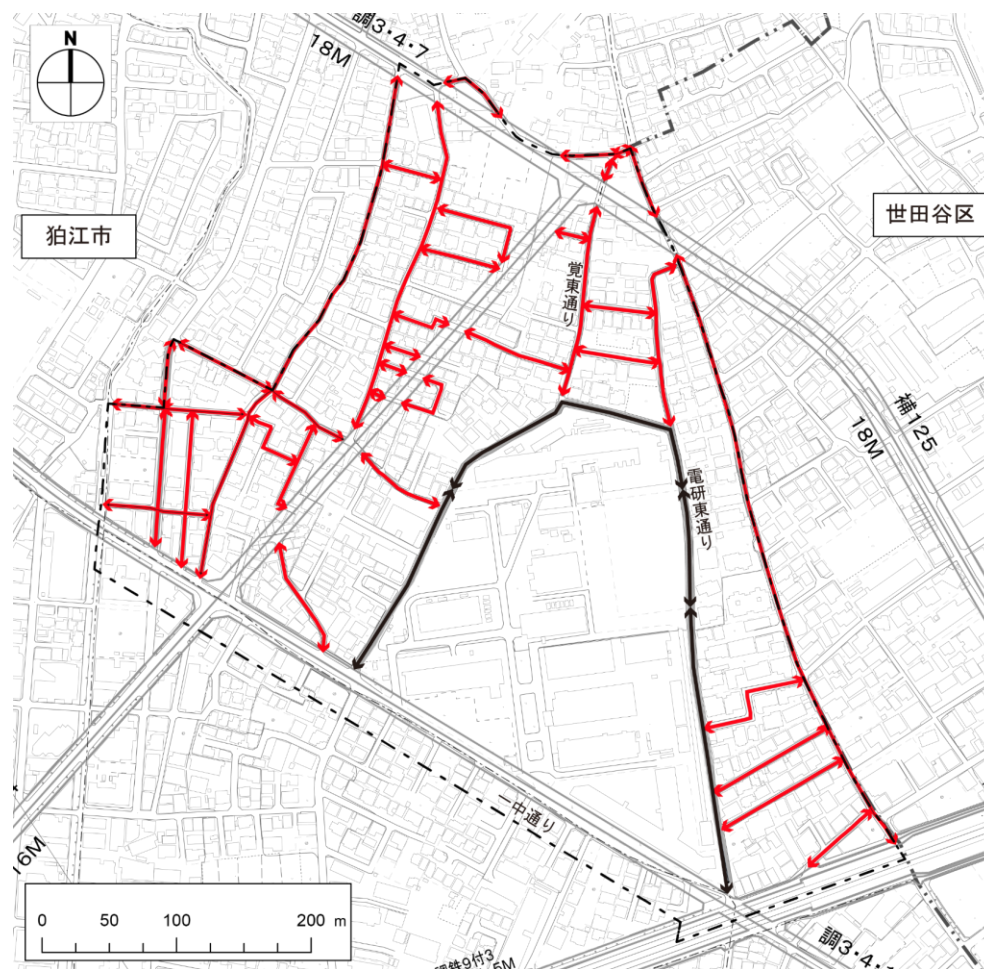


	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
	行政界	
	町丁目界	
地区の区分		地域交流地区
		幹線道路沿道地区
		中高層住宅地区Ⅰ
		中高層住宅地区Ⅱ
		低層住宅地区

追加

(2) 地区施設の配置及び規模

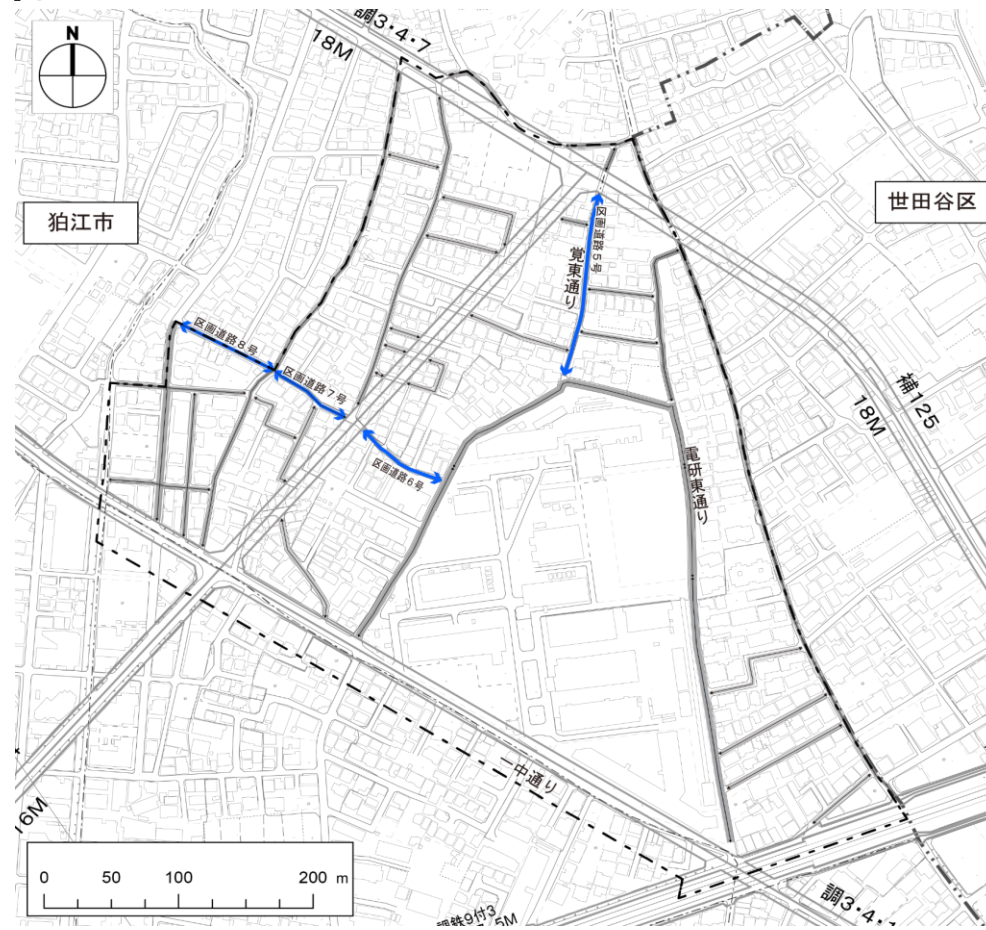
■幅員 4 m以上の区画道路に新たに位置づける路線



建築基準法で定められている幅員 4 m以上の確保を明確化し、
地区内の十分な歩行空間の確保や防災性の向上に努めていきます。 018

(2) 地区施設の配置及び規模

■幅員 5 m(区画道路 8号は区域外を含めた幅員4.5m) の区画道路に位置づける路線



地区内の主要な生活道路として、将来的に 5 mの道路空間を確保し、沿道と一体となった快適な空間形成を図っていきます。

(2) 地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	備考	
道路	区画道路1号	6.0m～7.6m	約240m	既設	
	区画道路2号	6.0m	約100m	既設	
	区画道路3号	6.0m	約150m	拡幅	計画図2参照
	区画道路4号	6.0m	約200m	既設	
	区画道路5号	5.0m	約145m	拡幅	
	区画道路6号	5.0m	約70m	拡幅	
	区画道路7号	5.0m	約65m	拡幅	
	区画道路8号	2.5m(4.5m)	約80m	拡幅	
	区画道路9号	8.0m	約105m	既設	
	区画道路10号	3.0m(6.0m)	約50m	既設	
	区画道路11号	4.0m	約20m	既設	
	区画道路12号	2.0m(4.0m)	約15m	既設	
	区画道路13号	2.0m(4.0m)	約460m	拡幅	
	区画道路14号	2.0m(4.0m)	約50m	拡幅	
	区画道路15号	2.0m(4.0m)	約35m	既設	
	区画道路16号	2.0m(4.0m)	約50m	既設	
	区画道路17号	4.0m～5.0m	約130m	既設	
	区画道路18号	4.0m	約50m	既設	
	区画道路19号	5.0m	約60m	既設	
	区画道路20号	4.0～4.5m	約250m	拡幅	
	区画道路21号	2.0m(4.0m)	約255m	拡幅	
	区画道路22号	4.0m～7.1m	約150m	既設	

()内は区域外を含めた全幅員を示す。

(2) 地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	備考	
道路	区画道路23号	4.0m	約60m	既設	
	区画道路24号	2.0m(4.0m)	約35m	既設	
	区画道路25号	4.0m	約110m	既設	
	区画道路26号	4.0m～4.2m	約75m	既設	
	区画道路27号	4.0m	約60m	既設	
	区画道路28号	4.0m	約70m	拡幅	
	区画道路29号	4.0m	約10m	拡幅	
	区画道路30号	4.5m	約20m	既設	
	区画道路31号	4.5m	約25m	既設	
	区画道路32号	4.0m	約45m	拡幅	
	区画道路33号	4.0m	約55m	既設	
	区画道路34号	4.0m	約80m	既設	
	区画道路35号	4.0m	約40m	既設	
	区画道路36号	4.0m	約20m	既設	
	区画道路37号	4.0m	約80m	既設	
	区画道路38号	4.0m～4.5m	約55m	一部拡幅	
	区画道路39号	4.0m	約85m	拡幅	
	区画道路40号	5.0m	約95m	既設	
	区画道路41号	4.0m	約95m	既設	
	区画道路42号	4.0m	約100m	既設	
区画道路43号	4.0m	約60m	既設		

()内は区域外を含めた全幅員を示す。

(3) 建築物等に関する事項

地区整備計画（まちづくりのルール）の項目

対象地区

1 建築物の用途の制限

地域交流地区

2 道路境界線からの壁面の位置の制限

低層住宅地区

3 隣地境界線からの壁面の位置の制限

低層住宅地区

4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

低層住宅地区

5 建築物等の高さの最高限度

中高層住宅地区Ⅱ

6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

低層住宅地区

7 垣または柵の構造の制限等

低層住宅地区



対象地区

地域交流地区

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定める。

地区区分

地域交流地区

建築物等の用途の制限追加

次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

2 道路境界線からの壁面の位置の制限

パンフレット
p7～8

低層住宅地の住環境の確保及び緑のネットワーク形成に向けた環境緑地の確保を図るため、区画道路や調3・4・16号線に沿った建築物等の壁面の位置の制限を定める。

また、低層住宅地においては、適正な隣棟間隔の確保を図るため、隣地境界線に沿った建築物等の壁面の位置の制限を定める。

対象地区

低層住宅地区

区画道路沿道の敷地

地区区分	低層住宅地区
壁面の位置の制限	<p>追加 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、<u>区画道路の道路境界線から 1.0 m 以上とする。</u></p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は 0.6 m 以上とする。</p> <p>3 前項の規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合にはこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0 m 以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが 2.3 m 以下であるもの</p>

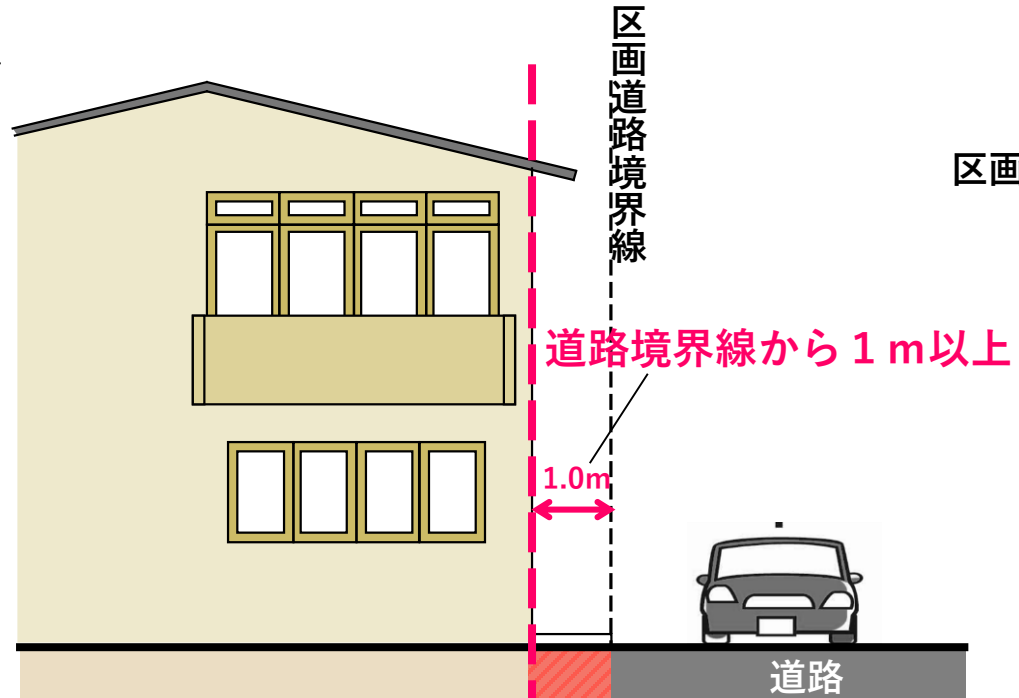
2 道路境界線からの壁面の位置の制限

パンフレット
p7~8

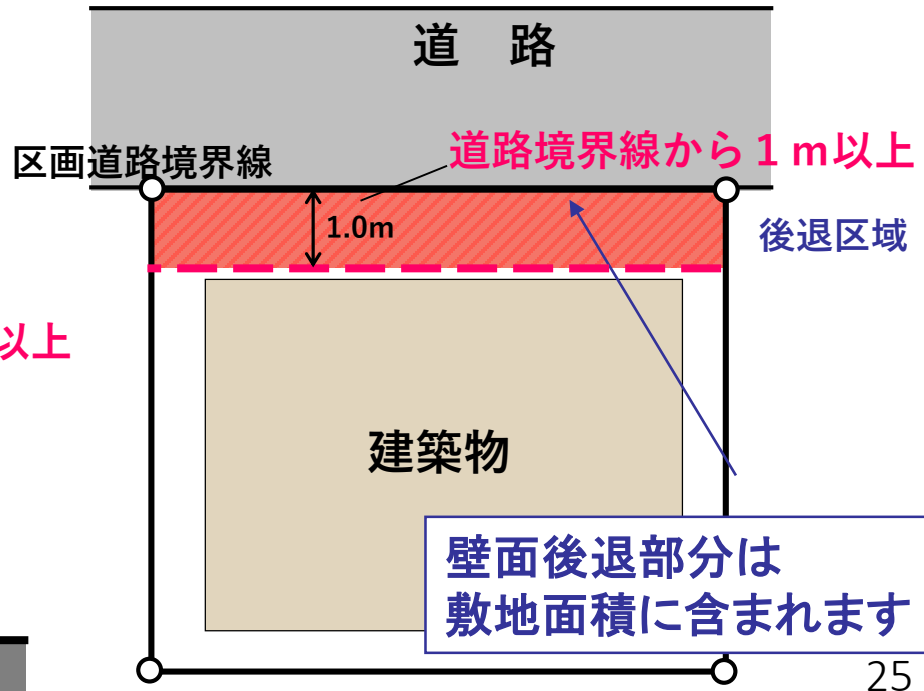
対象地区 **低層住宅地区** **区画道路沿道の敷地**

区画道路沿道の敷地では、区画道路境界線から建築物の壁またはこれに代わる柱の面までの距離は1.0 m以上とします。

横から見たイメージ



上から見たイメージ



3 隣地境界線からの壁面の位置の制限

パンフレット
p7~8

低層住宅地の住環境の確保及び緑のネットワーク形成に向けた環境緑地の確保を図るため、区画道路や調3・4・16号線に沿った建築物等の壁面の位置の制限を定める。

また、低層住宅地においては、適正な隣棟間隔の確保を図るため、隣地境界線に沿った建築物等の壁面の位置の制限を定める。

対象地区

低層住宅地区

区画道路沿道
の敷地

地区区分	低層住宅地区
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、区画道路の道路境界線から 1.0 m 以上とする。</p> <p>追加 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は 0.6 m 以上とする。</p> <p>3 前項の規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合にはこの限りでない。</p> <p><u>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0 m 以下であるもの</u></p> <p><u>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5㎡以内であるもの</u></p> <p><u>(3) 自動車車庫で軒の高さが 2.3 m 以下であるもの</u></p>

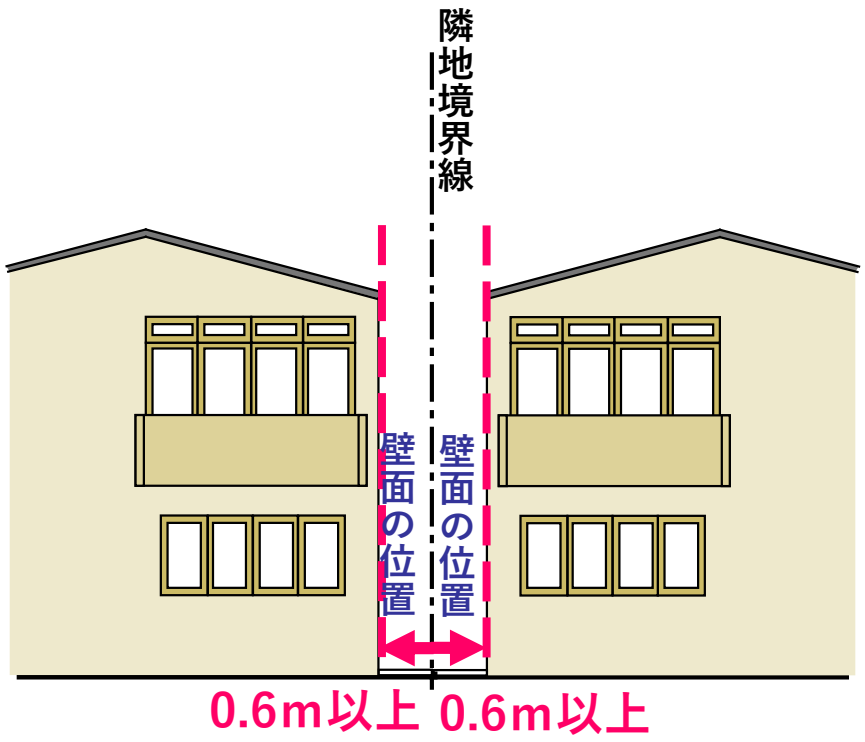
3 隣地境界線からの壁面の位置の制限

パンフレット
p7~8

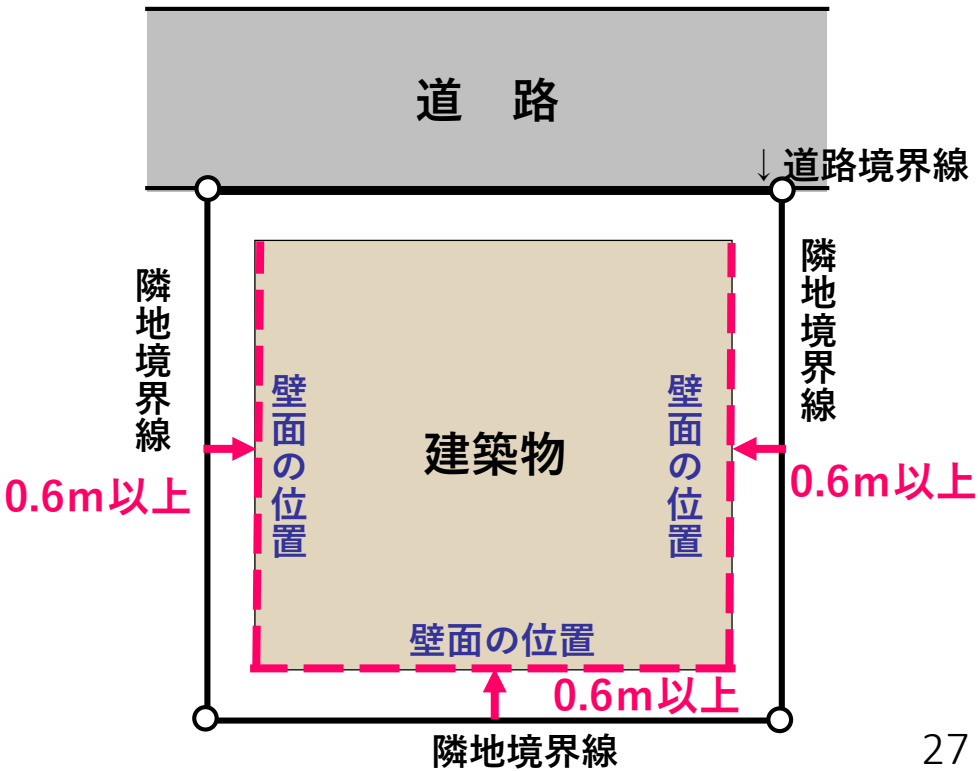
対象地区 **低層住宅地区**

建築物の壁またはこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は0.6m以上とします。

横から見たイメージ



上から見たイメージ



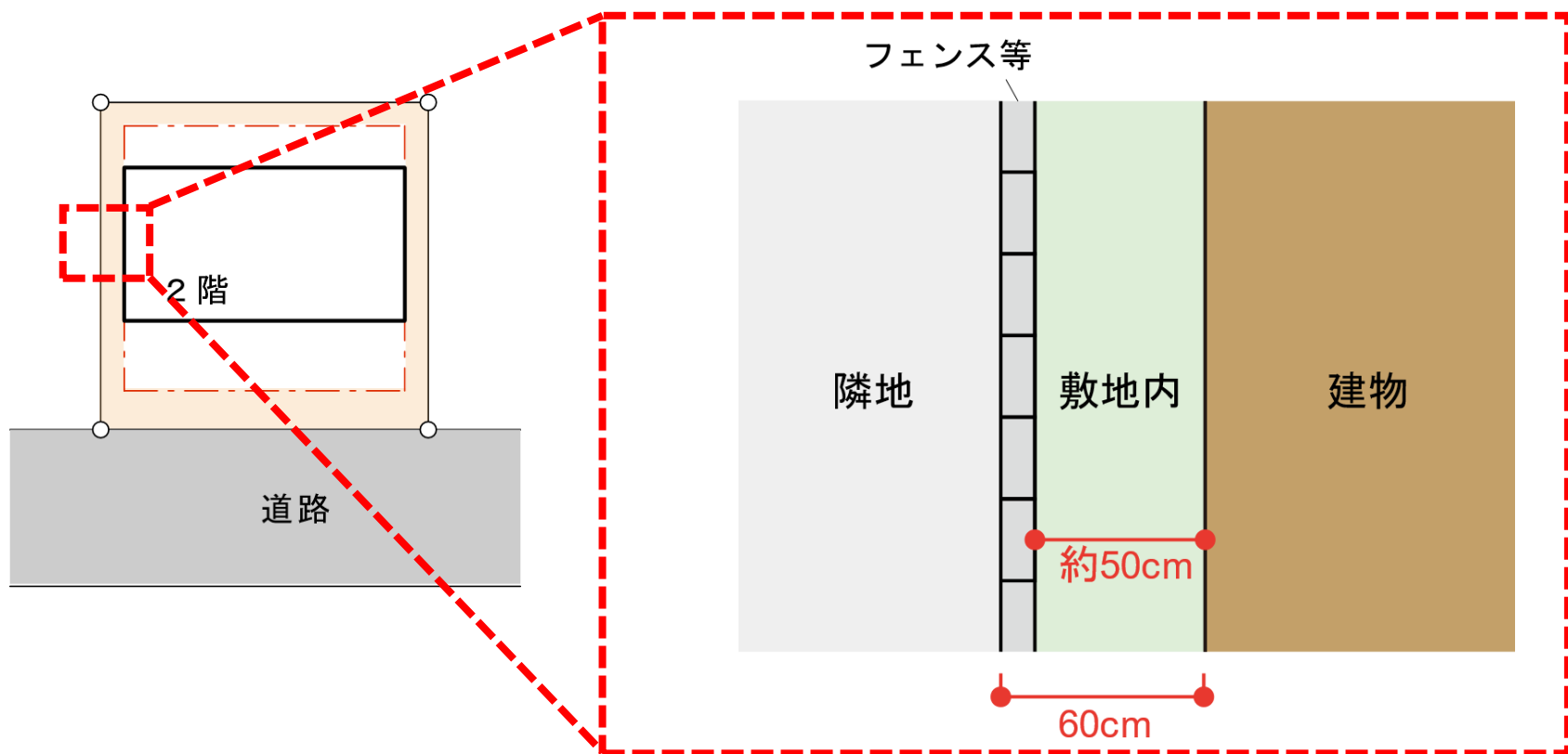
3 隣地境界線からの壁面の位置の制限

パンフレット
p7~8

対象地区

低層住宅地区

建物を隣接する敷地との隣地境界線から0.6m下がったところから建てることで、敷地の周りにフェンス等を除き約0.5mの有効な空間が確保されます



歩道状空地の整備及び環境緑地の確保を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

対象地区

低層住宅地区

区画道路沿道の敷地

地区区分	低層住宅地区
壁面後退区域の工作物の設置制限	<p>追加 計画図2に示す区画道路5から8号までに接道する敷地では、道路中心線から2.5mの区域内には、門、塀、フェンス、看板等の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>(1) 電柱及び無電柱化に伴う変圧器等公共公益上必要なもの (2) その他、景観等支障がないと市長が特に認めるもの</p>

対象地区

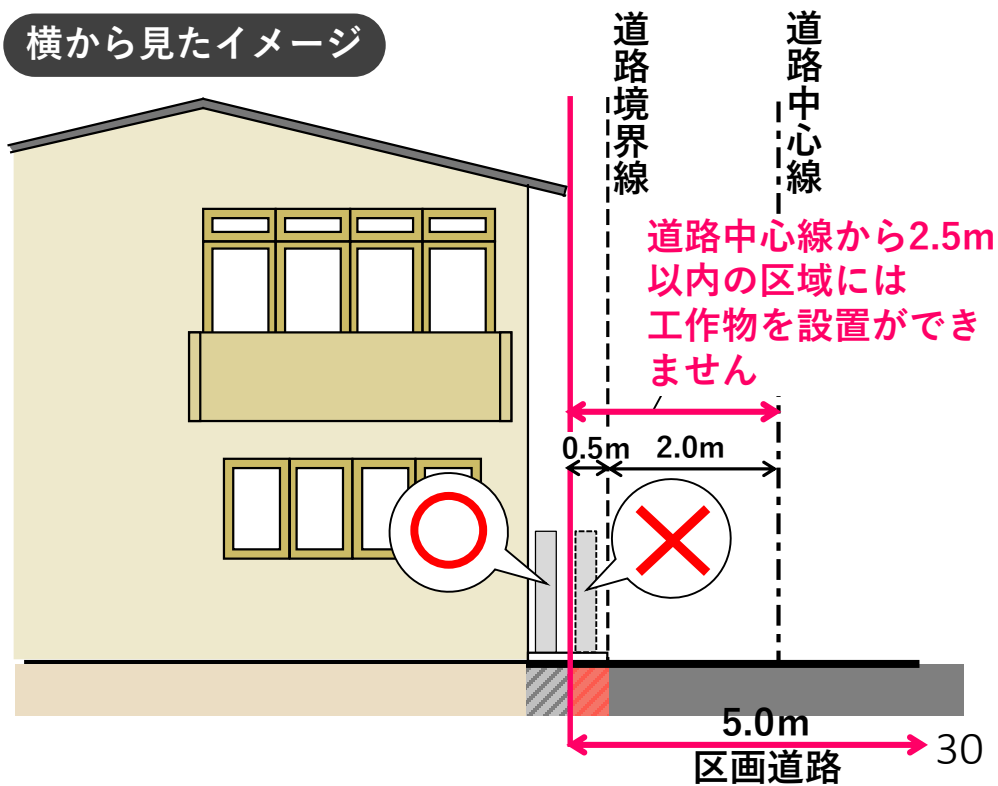
低層住宅地区

幅員5mに位置付ける
区画道路沿道の敷地

幅員5m（区画道路8号は区域外を含めた幅員4.5m）の位置づけがされている区画道路5～8号沿道の敷地においては、壁面の位置の制限により道路中心線から2.5m以内の区域に門、塀、フェンス、看板等の工作物の設置してはいけません。



横から見たイメージ



対象地区

中高層住宅地区Ⅱ

地区区分	中高層住宅地区Ⅱ
建築物等の高さの最高限度	<p>1 計画図3建築物等の高さの最高限度を定める区域における建築物等の高さの最高限度は、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が15m以内の区域においては高さ12m以下、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が15mを超え20m以内の区域においては高さ15m以下とする。</p> <p>追加 2 この規定の適用の際、現に存する建築物であって、前項の規定に適合しない部分を有するものの建替えて、次のいずれにも該当し、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するものは、前項第1号の規定は適用しない。</p> <p>(1) 狛江市まちづくり条例（平成15年条例第12号。以下「条例」という。）第33条に規定する開発等事業に該当するものは、条例第5章の手続を経ていること。</p> <p>(2) 建て替え後の建築物の敷地面積が、原則として現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。</p> <p>(3) 建て替え後の建築物の最高高さが、現に存する建築物の最高高さ以下であること。</p> <p>(4) 建て替え後の絶対高さで定める高さを超える部分を含む階の床面積の合計が、現に存する建築物の当該部分の床面積の合計以下であること。</p> <p>(5) 建て替え後の計画が、建て替え前と比較して周囲の環境に与える影響が改善されるものであるか、又は同程度のもの。</p>

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。

対象地区

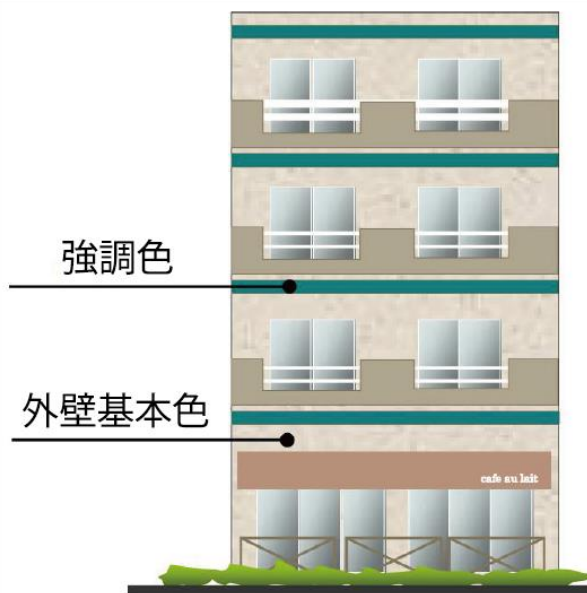
低層住宅地区

地区区分	低層住宅地区
建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	<div data-bbox="382 678 498 778" style="color: red; font-weight: bold; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">追加</div> <p style="color: red; font-weight: bold;">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，街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。</p> <p style="color: red; font-weight: bold;">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>

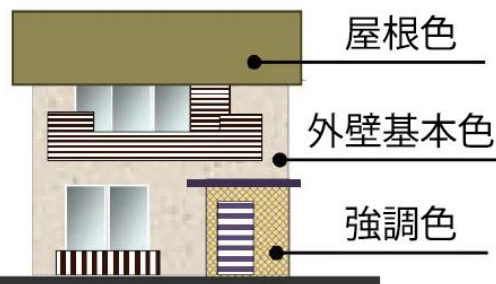
対象地区

低層住宅地区

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、街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しします。



外壁基本色	建物全体の色のイメージを与える、外壁各面の4/5以上の面積を占める色彩
強調色	一定割合で使用することにより、建築物に表情の変化を付ける、外壁各面の1/5以下の面積を占める色彩
屋根色	建築物を構成する部位として、外壁に次いで大きな面積を占める色彩



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。

対象地区

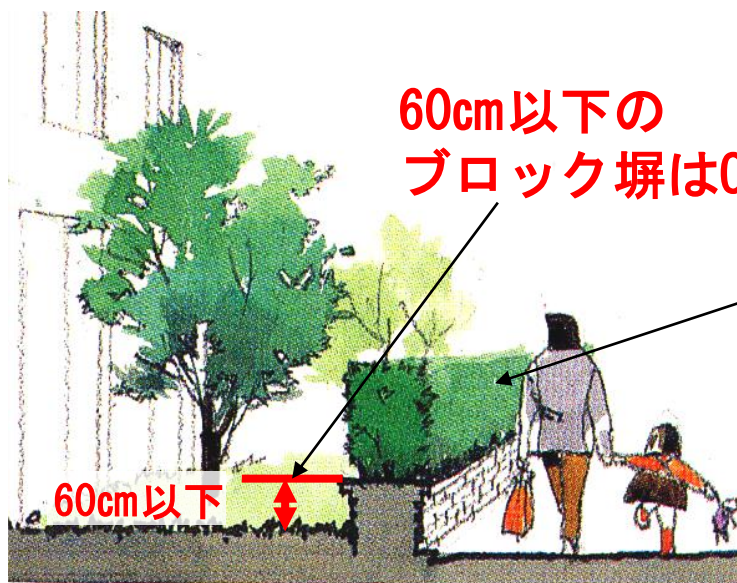
低層住宅地区

地区区分	低層住宅地区
垣又はさくの構造の制限	<p>追加 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し、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を設けてはならない。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> <ol style="list-style-type: none"> (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、ブロック塀その他これに類するものではないもの

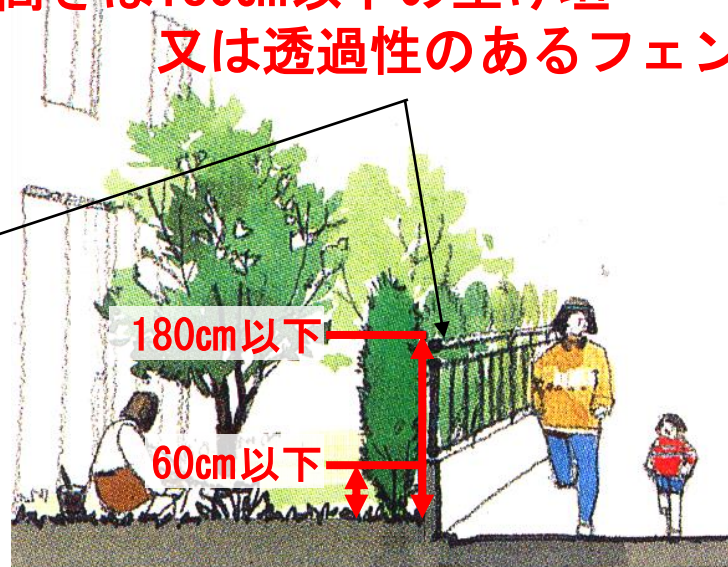
対象地区

低層住宅地区

道路に面して設ける垣または柵の構造は、地盤面からの高さが1.8m以下で、生け垣または透過性を有するフェンスとし、ブロック塀その他これに類するものは設けてはいけません。



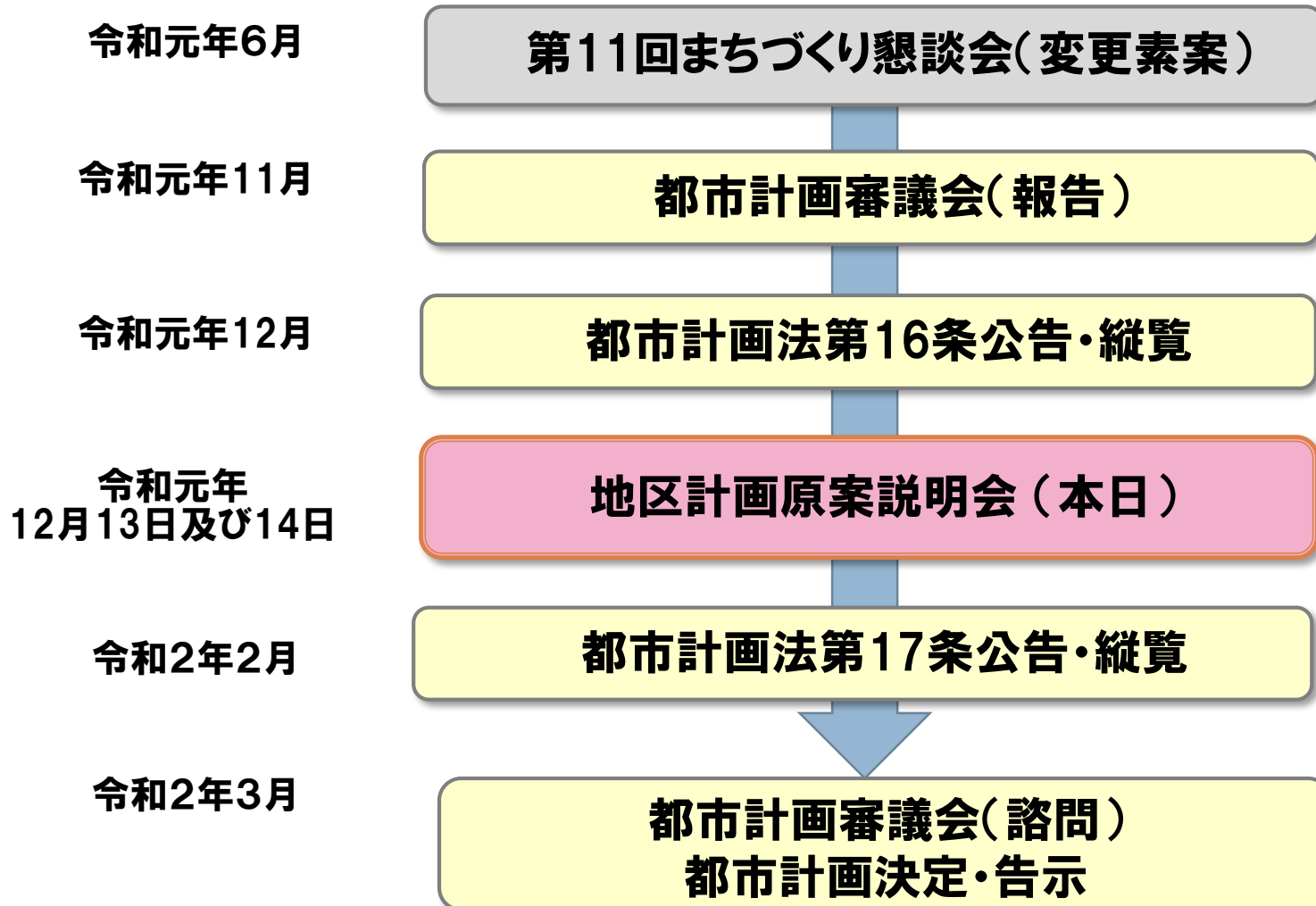
高さは180cm以下の生け垣
又は透過性のあるフェンス



今後の進め方



原案へのご意見を頂きながら、関係機関との協議を進め、都市計画の案を作成し、都市計画決定を目指していきます。



原案の縦覧及び意見書の提出について

【告示日】

令和元年12月12日（木）

【縦覧期間】

令和元年12月13日（金）～令和元年12月26日（木）
（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）

【意見書の提出期間】

令和元年12月13日（金）～令和2年1月9日（木）
（土・日曜日，祝日を除く）

【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】

地区計画原案等に係る区域内の土地の所有者その他都市計画法施行令第10条の4で定める利害関係を有する方（区域内の土地にについて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等）

原案の縦覧及び意見書の提出について

地区計画の原案又は案を作成する場合には縦覧を行います。また、都市計画法に基づき意見書を提出することができます（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对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）都市計画の名称
- （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