

調布都市計画地区計画の決定(狛江市決定)

都市計画西野川四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東野川四丁目地区地区計画	
位 置 ※	狛江市東野川四丁目地内	
面 積 ※	約2.5ha	
区域の整備 ・ 開発及 び 安全に 関する 方針	地区計画の目的	<p>本地区は、狛江市北東部に位置し、地区内を野川が流れる分寺橋線に隣接した地区であるが、道路、公園等の基盤整備が未整備のまま防災上問題のある市街地の形成が進むおそれがある。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業による基盤整備に合わせ、定住性の高い住宅の立地とゆとりと調いのある良好な住環境の形成を目指すとともに、野川に沿った西川周辺環境の向上を図り、快適な都市空間の形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を2地区に区分し、野川の西側区域を住宅地区Aとし、周辺のまちなみを考慮した住宅地とする。また、隣接する谷戸橋広場や野川の水空間との連携を持った土地利用を奨励する。東側区域を住宅地区Bとし、後背地の緑地と一体感のある住宅地としての市街地形成を奨励する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性、利便性及び快適性を図るため、土地区画整理事業により整備される道路等の機能が高水準に保たれるよう安全を図る。また、安全で快適な生活に資するため、旧入間川沿いを周辺住宅への緩衝機能を持った歩行者と車に配慮した特種道路として整備を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な居住環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2. 土地の合理的利用を図るため、「区域の特性や公共施設の整備の状況に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 3. 良好な環境形成と敷地の細分化の防止を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 4. 日照、通風等を確保するため、建築物の「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。 5. 良好な街並み景観の維持、安全のため、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 6. 景観と安全性を確保するため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	野川の水辺空間などの緑豊かな自然環境や国分寺遺跡の景観に配慮するとともに、敷地内の緑化を推進し、緑地率を高めるように誘導する。					
	位置	東野川四丁目地内				
地区	面積	約1.3ha				
地区整備	地区施設 の配置及 び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	4.5m	約55m	拡幅(全幅員9m)
			区画道路2号	0~4.5m	約40m	拡幅(全幅員9m)
			区画道路3号	0~3m	約60m	拡幅(全幅員6m)
			特殊道路1号	3m	約160m	新設(全幅員6m) (歩行者優先道路)
			特殊道路2号	2m	約30m	新設(全幅員4m) (歩行者優先道路)
地区計画	建築物等に 関する 事項	地区の 名称	住宅地区A		住宅地区B	
		地区の 面積	約0.6ha		約0.7ha	
	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第二(イ)項第一号に規定する住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。 2. 同項第三号に規定する共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。				
			※			

地 区 要 求 に 対 す る 事 項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	区域の特性に応じた最高限度 10分の15 ただし、下記の算定式により得られた数値が10分の15未満の場合はその数値とする。 $V = (1 - K) + B / 10$ V：最高限度　K：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	公共施設等の敷地面積に対する割合の最高限度 10分の8	
	敷地面積の最低限度	200㎡	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの距離は、計図面に示す壁面の位置以外は、道路境界線から3m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの距離は、道路境界線及び隣地境界線から3m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	10m ただし、区域の特性に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を適用した敷地については、この限りでない。	
	建築物等の形態又は、意匠の制限	建築物の外壁及び屋根は原色を避け、地区の環境に調和し得るものとし、広告塔又は広告板はその建築物を表示する内容のものに限る。	

	区又はさく の調査の制 度	区又はさくを設ける場合は、生け垣とする。
--	---------------------	----------------------

「区域、地区の区分（１）、地区施設の配置（２）及び壁面の位置の制限（３）は、計画図表示のとおり」

※は知事同意事項

理由：土地区画整理事業による基盤整備に合わせ、当該地区の合理的かつ健全な土地利用を図るため地区計画を決定する。