

一中通り沿道地区
地区計画等原案説明会

一中通り沿道地区 原案説明会

平成30年11月17日(土)・11月19日(月)

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課

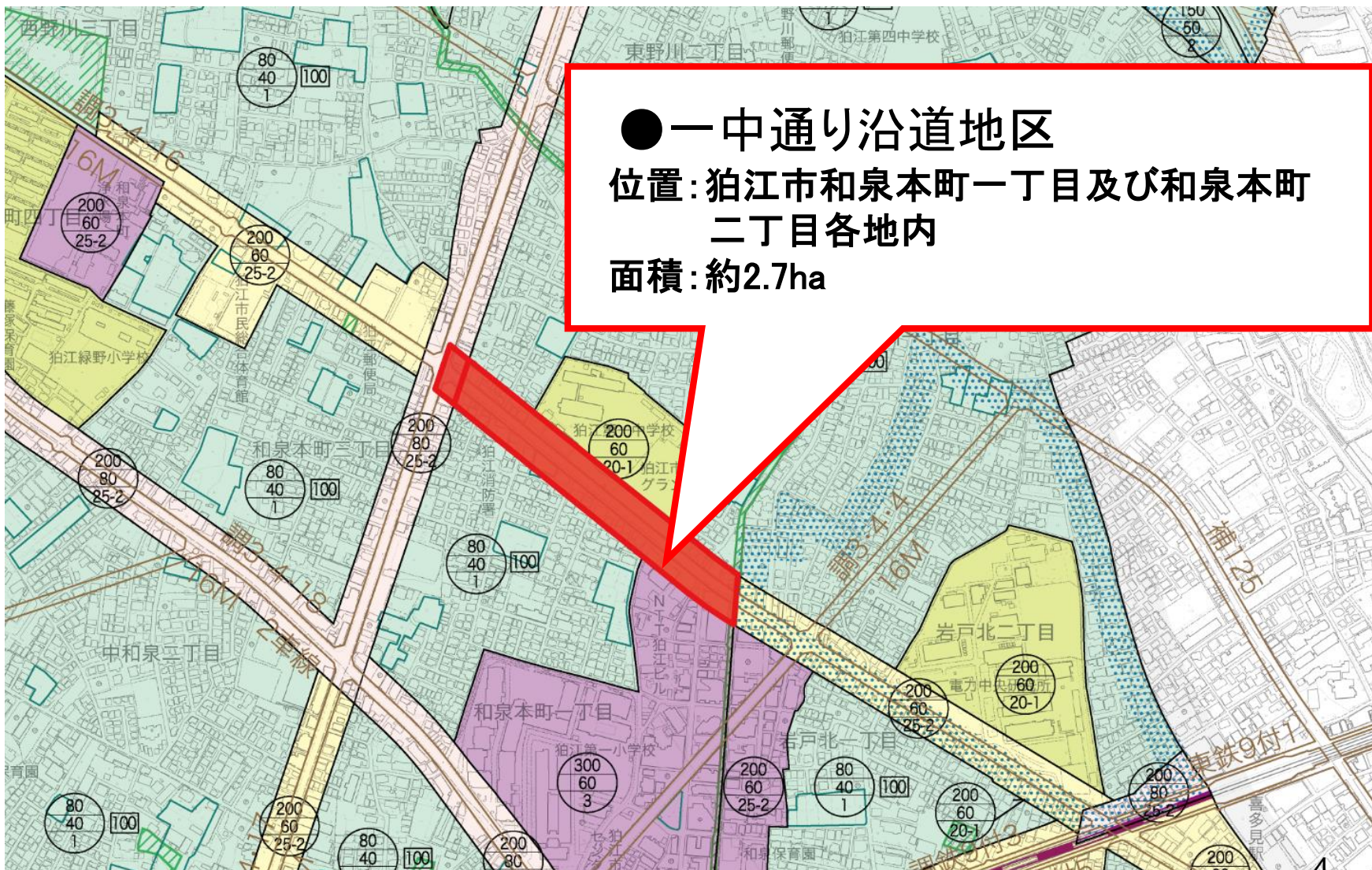


一中通り沿道地区 地区計画（原案）



1. 地区計画の目標

(1) 一中通り沿道地区の位置・面積



(2) 都市計画マスタープランでの位置づけ

- 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。



地区計画の目標

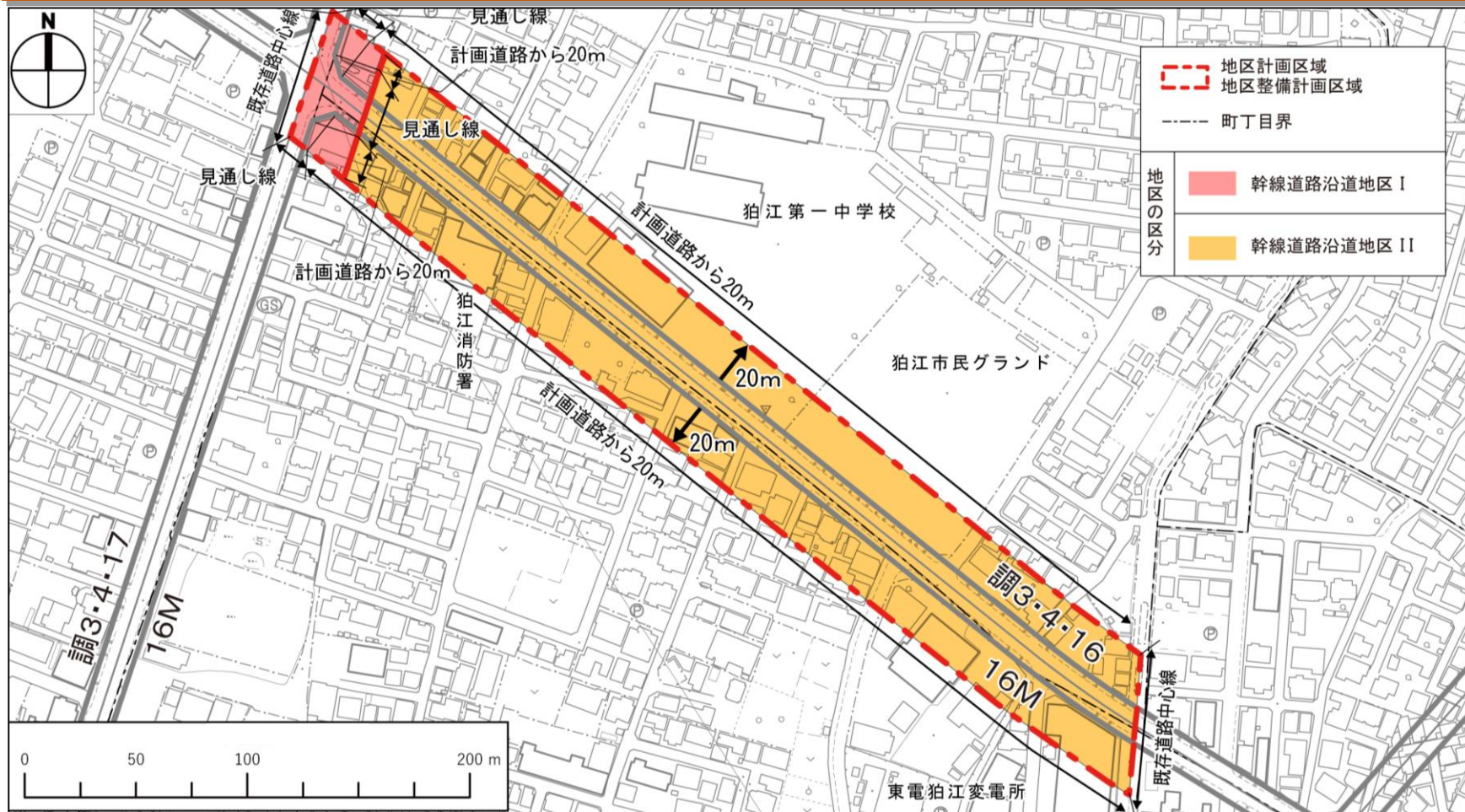
- 調3・4・16号線は、今後の整備に伴い、バス路線の拡充や自転車走行空間の整備等により沿道における身近な商業・サービス機能等の都市機能の立地ニーズの増加が見込まれる。また、狛江市緊急啓開道路に指定され、市内の緊急輸送道路ネットワークを担う道路となる。



- 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

(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。

(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。

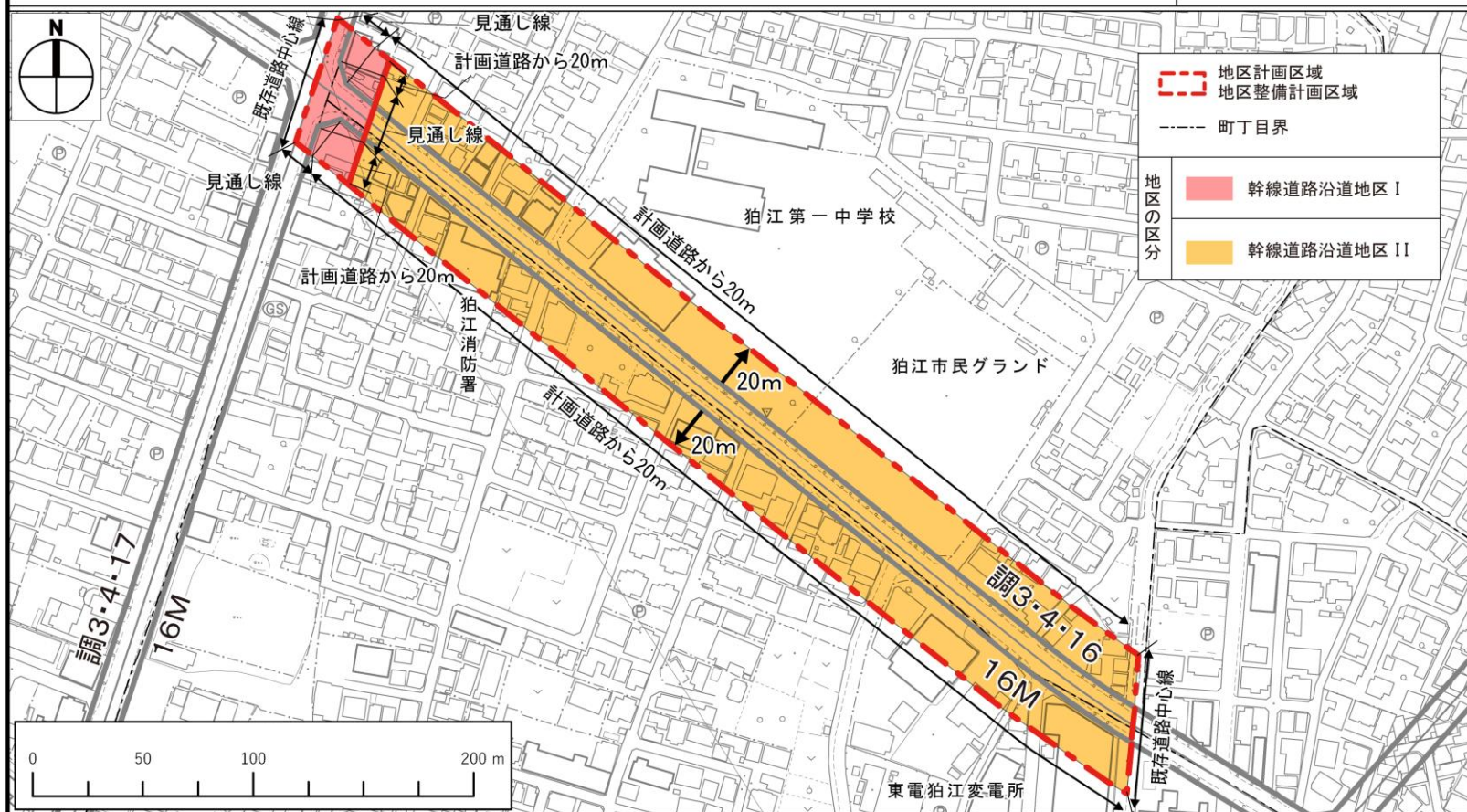
3. 地区整備計画

地区整備計画区域

調布都市計画地区計画
一中通り沿道地区地区計画 計画図

[狛江市決定]

(原案)



(承認番号) 30都市基街都第46号、平成30年5月22日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第37号

1) 建築物等の用途の制限

- 用途地域の変更により新たに立地可能となる用途を含め、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、建築物等の用途を制限。

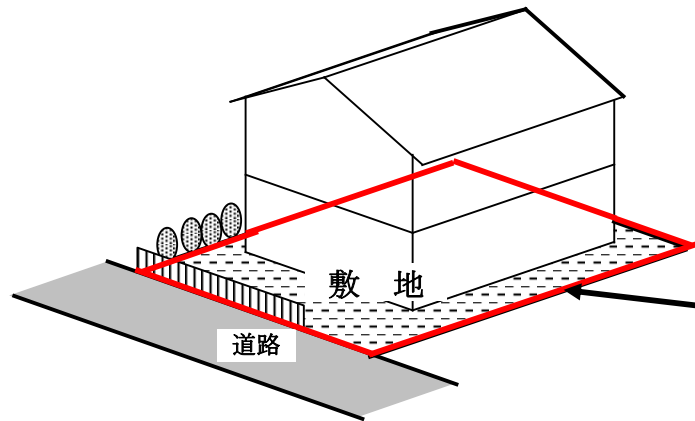
地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
	(1) 工場 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの	(1) 工場 (2) トランクルーム (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（15㎡を超えるもの） (6) 墓地，埋葬等に関する法律（昭和23年5月31日法律第48号）第2条第6項に掲げる納骨堂の用に供するもの

2) 建築物の敷地面積の最低限度

- 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。

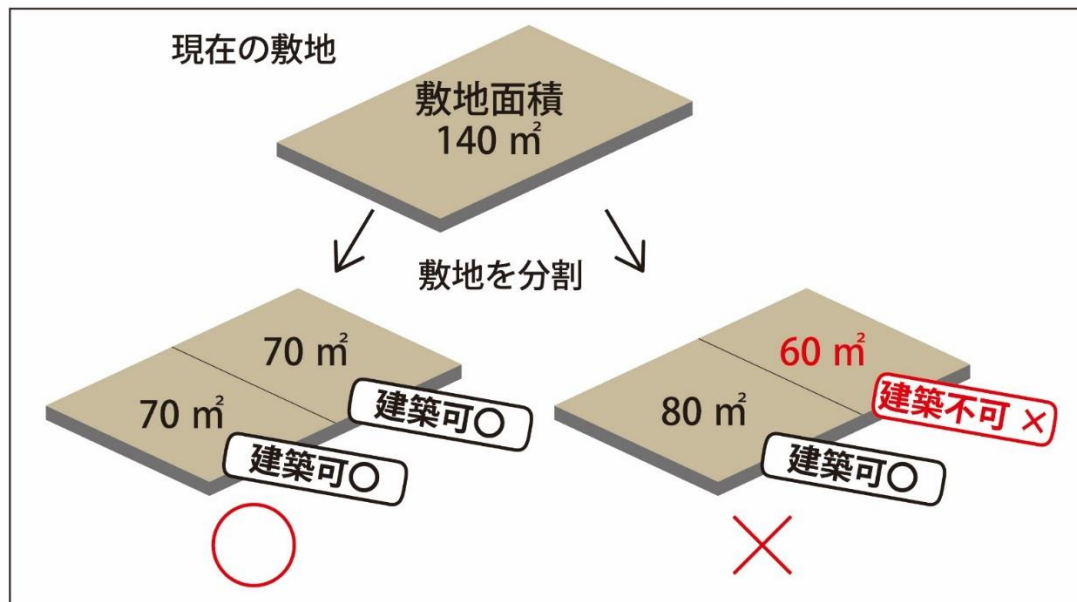
地区区分	幹線道路 沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
敷地面積の 最低限度	—	<p>1 70㎡とする。</p> <p>2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合又は同項の規定の施行又は適用の際、その全部を他の敷地と合筆して使用する場合においては、適用しない。ただし、前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば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。</p> <p>3 第1項の規定は、同項の規定の施行の日又は適用の日以降、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又は適用の際、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。</p> <p>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>

2) 建築物の敷地面積の最低限度



【幹線道路沿道地区Ⅱ】

建築物の敷地面積の
最低限度を70㎡に制限

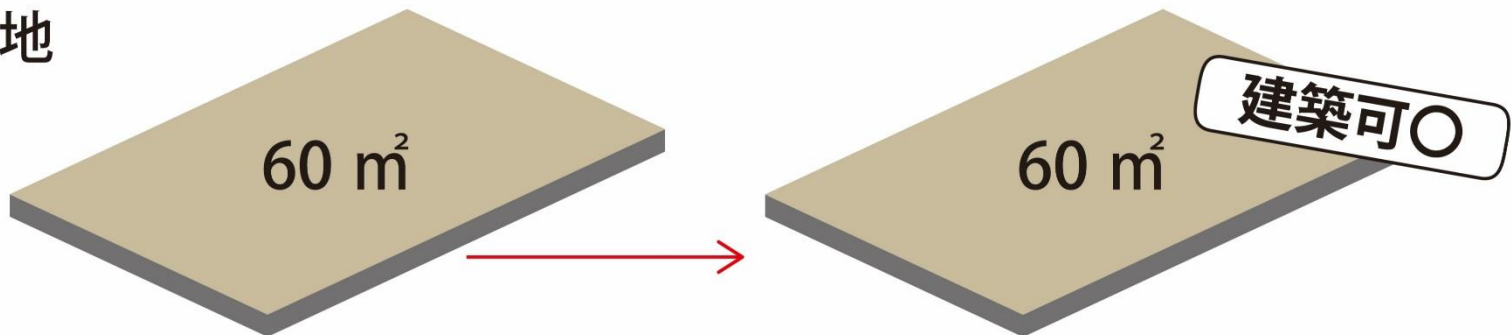


2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積の制限のイメージ

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

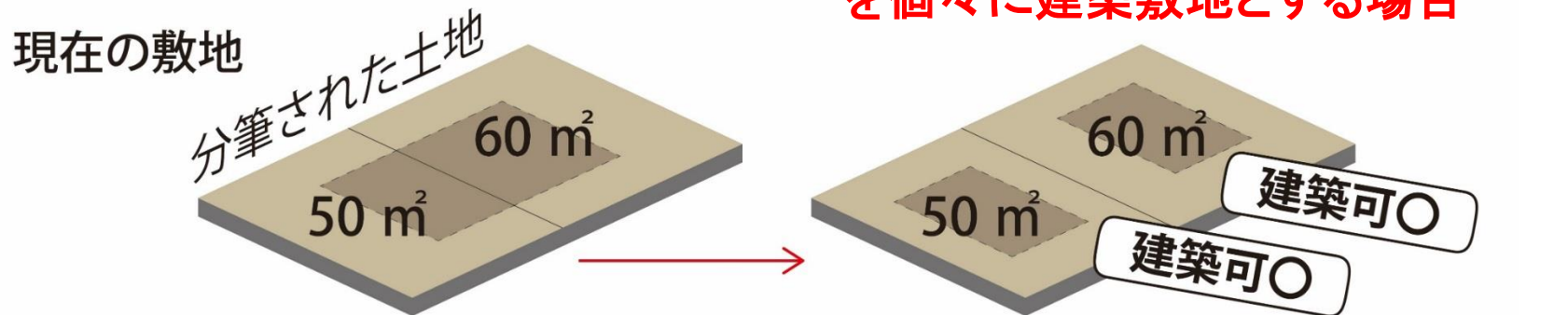
現在の敷地



2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積の制限のイメージ

既に70㎡未満の土地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る。

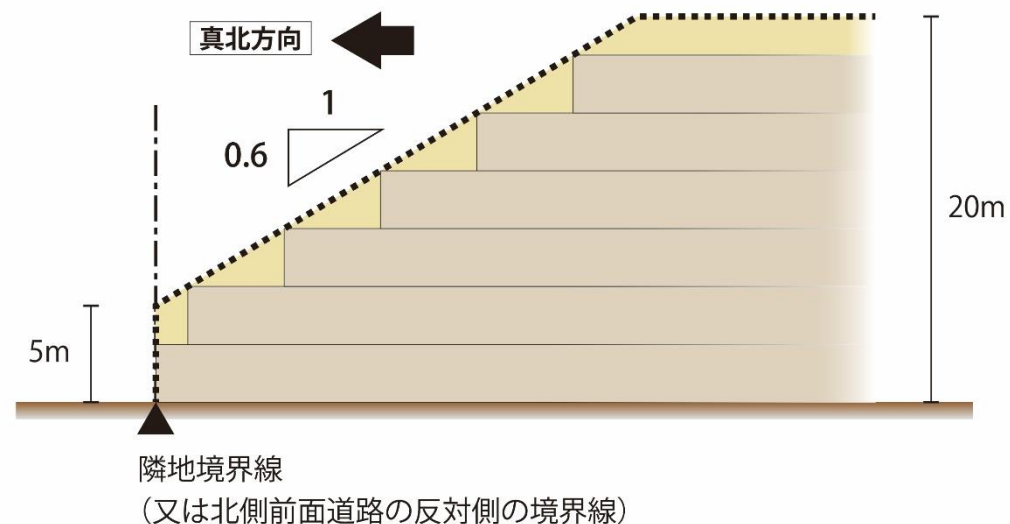
地区区分	幹線道路 沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
建築物等 の高さの 最高限度	—	<p>建築物の高さは、地盤面からの高さとし、次の各項に定めるところによる。ただし、建築物の高さには、階段室、昇降機塔、物見塔その他これらに類する屋上部分の高さを当該建築物の高さに算入する。</p> <ol style="list-style-type: none">1 建築物の高さは20m以下とする。2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。

3) 建築物等の高さの最高限度

「幹線道路沿道地区Ⅱ」…第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域への用途地域の変更に伴い、高度地区の高さ規制が緩和

⇒地区計画により高さ規制を導入…**従前の『20m第一種高度地区』のルールは変更しない。**

20m第一種高度地区のルール



4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="498 536 1814 893">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しします。<li data-bbox="498 908 1814 1265">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基づき，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します。	

① 狛江市景観まちづくりビジョン・ガイドライン編「色彩ガイドライン」による基準

狛江市景観まちづくりビジョン・第2編ガイドライン編「色彩ガイドライン」において、本地区は「一般地域」に立地するため、次のような色彩基準に適合するものとする。

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

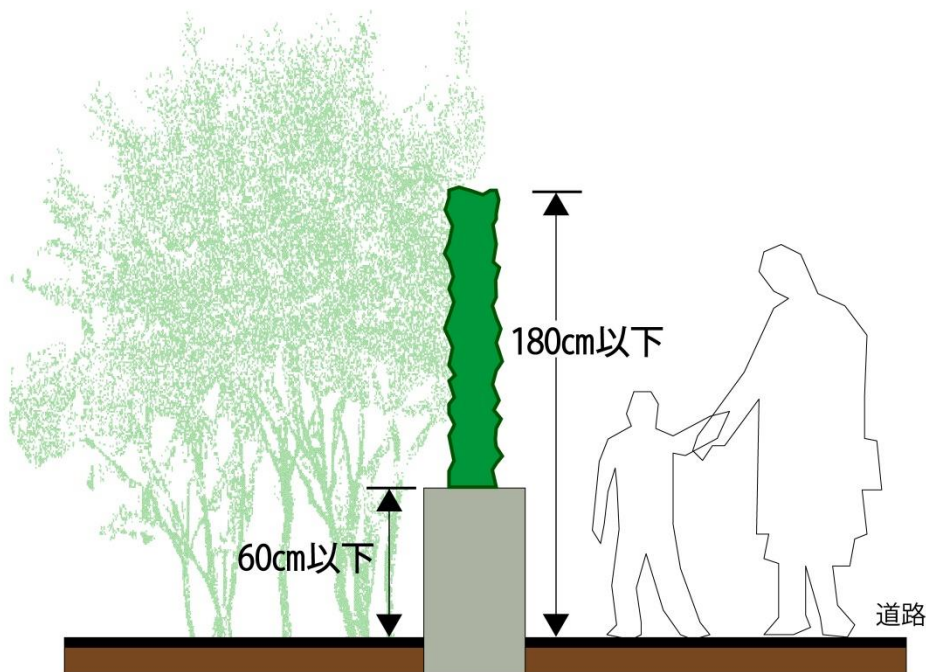
- 緑豊かで地震に対して安全な住環境の形成を図るよう、垣又は柵の構造の制限を定め、高さの高いブロック塀を制限し、地区特性に応じた敷地の緑化を誘導する。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
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。</p> <p>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> <ul 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、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	

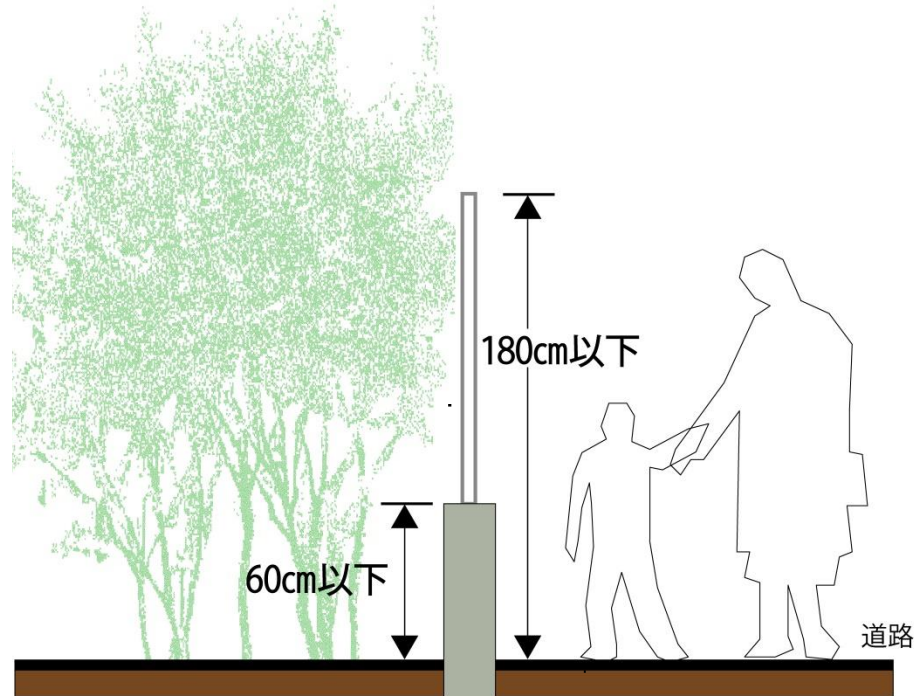
5) 垣又は柵の構造の制限

- 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。

○生け垣の場合



○フェンスなどに緑化した場合



制限の緩和

ただし、次のいずれかに該当するものは、適用除外とします。

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

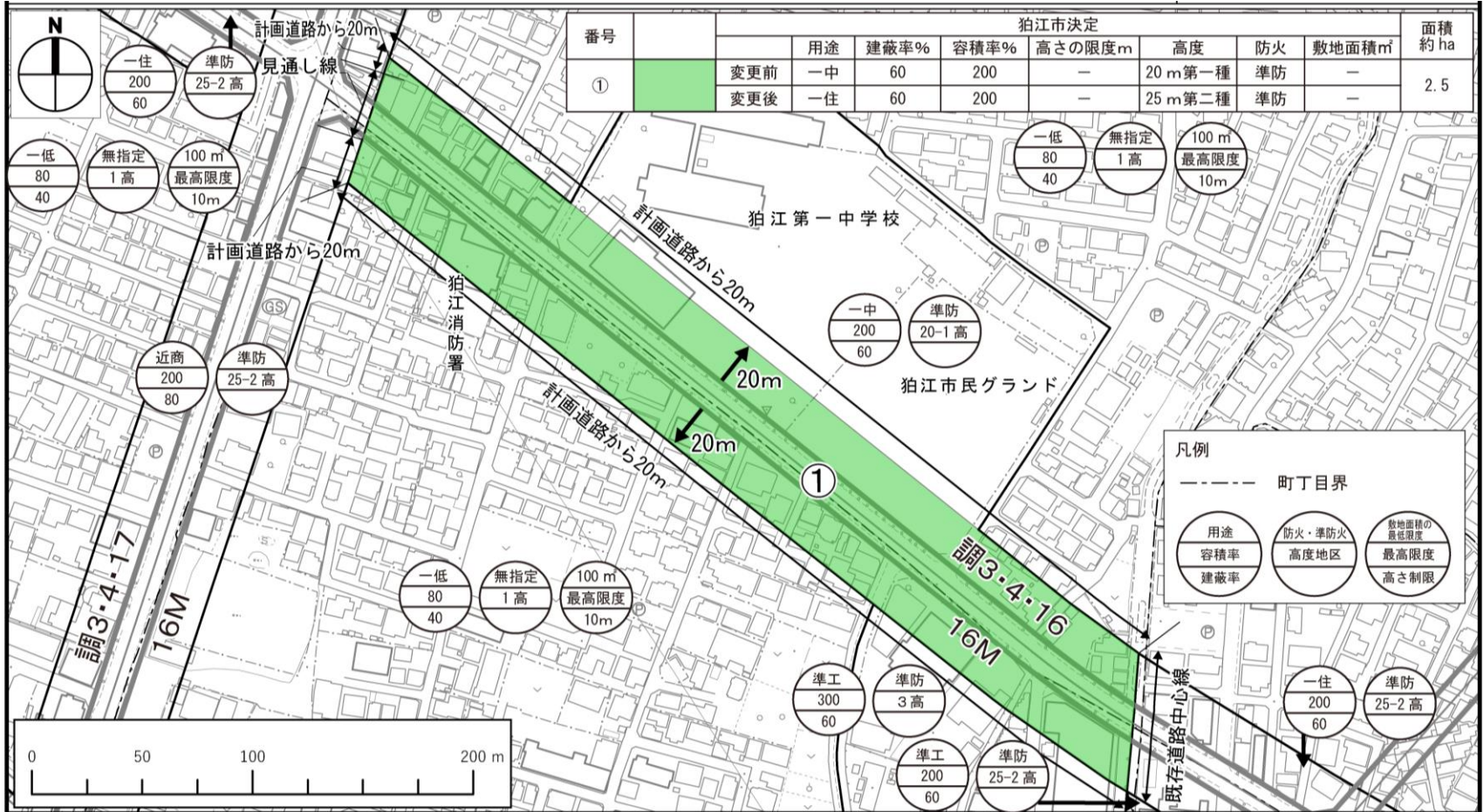
(3) 土地の利用に関する事項

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。

4. 地区整備計画の策定に伴う地域地区の変更

(2) 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%	

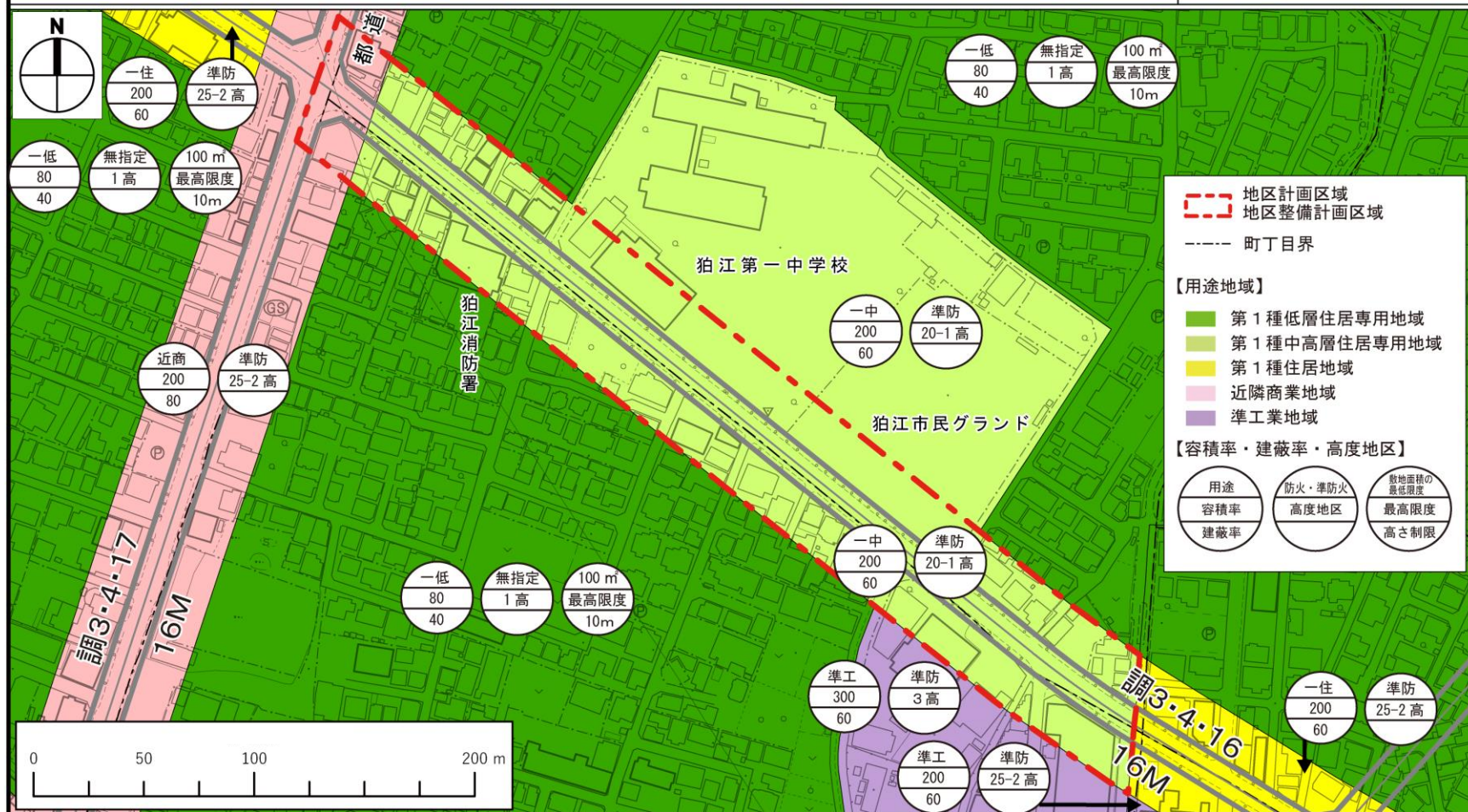


(承認番号) 30都市基街都第46号、平成30年5月22日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第37号

[参考] 調布都市計画用途地域

変更前



(承認番号) 30都市基街都第46号、平成30年5月22日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第37号

[参考] 調布都市計画用途地域

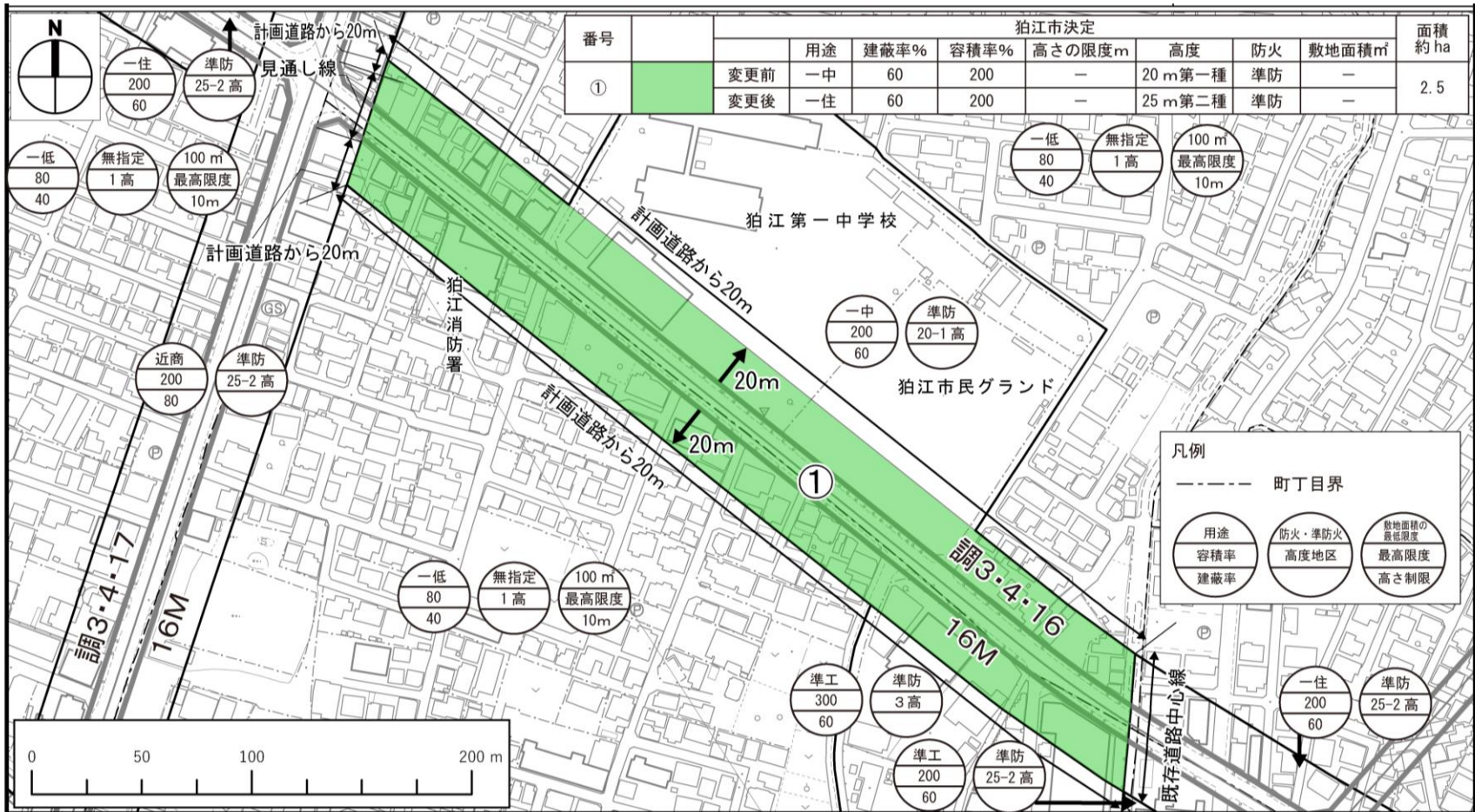
変更後



(承認番号) 30都市基街都第46号、平成30年5月22日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第37号

(3) 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

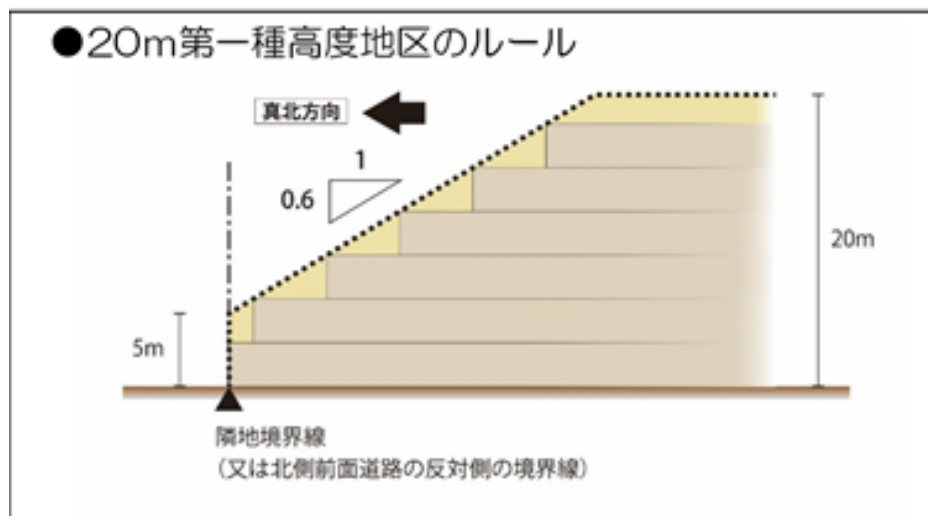


(承認番号) 30都市基街都第46号、平成30年5月22日

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30都市基交著第37号

(3) 高度地区の変更

- 用途地域の変更に伴い，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。

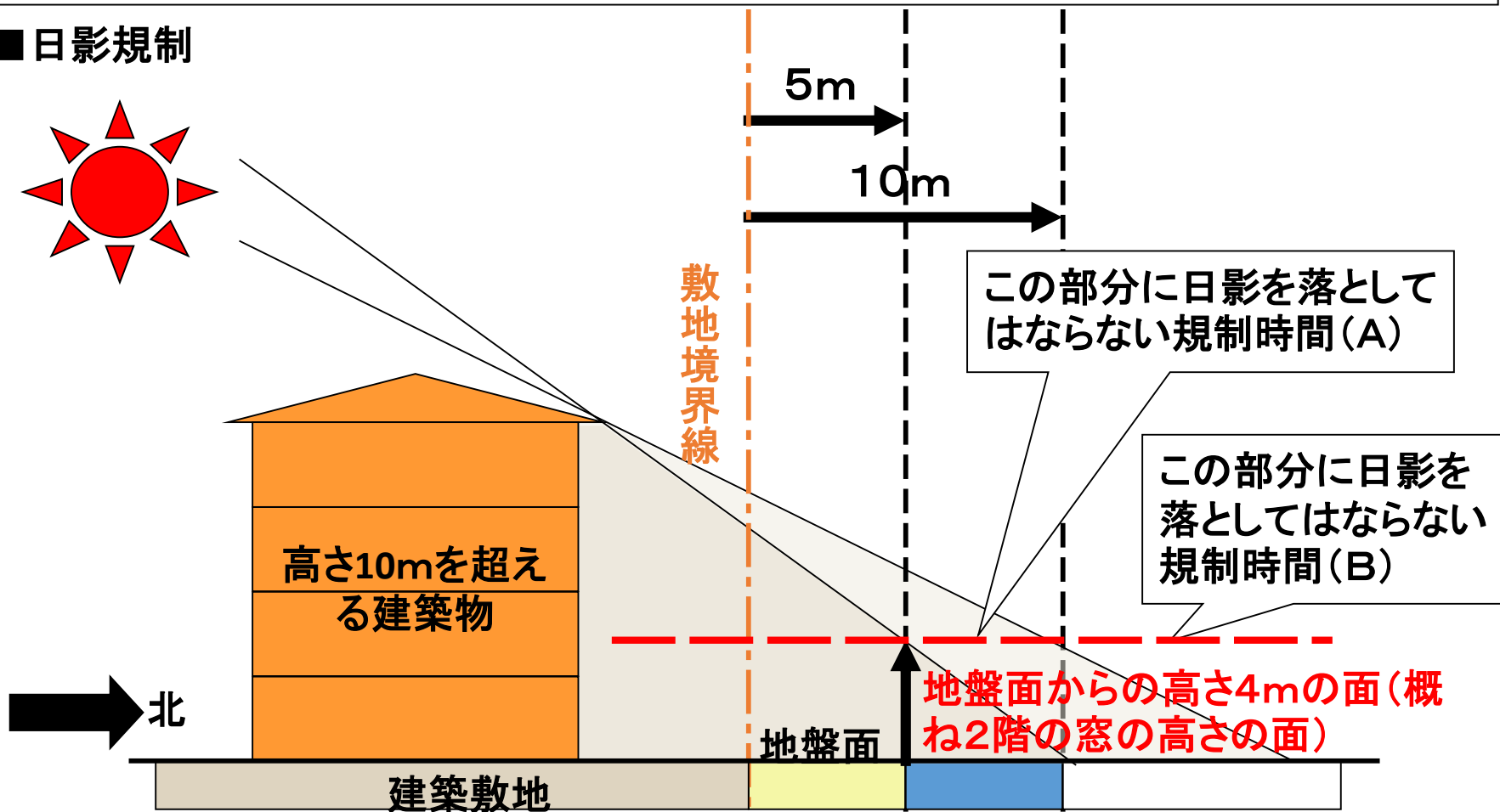
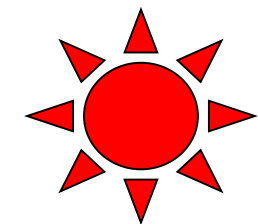


※高度地区の制限の緩和，適用の除外，認定による特例，許可による特例については，お問い合わせください。

(4) 用途地域変更に伴う日影規制の変更

用途地域の変更に伴い、高さが10mを超える建築物の日影規制時間が変更されます。

■ 日影規制



(4) 用途地域変更に伴う日影規制の変更

第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域への用途地域の変更⇒変更区域内において、高さが10mを超える建築物の日影規制時間が変更。

※用途地域変更区域外での日影規制は変更されません。

区分	規制される日影時間		測定 水平面 (平均地盤面からの高さ)
	5mを超え10m 以内の範囲(A)	10mを超える範囲 (B)	
変更前	3時間以上	2時間以上	4m
変更後	4時間以上	2.5時間以上	4m

5. 今後の進め方(案)

本日

平成30年11月17日・19日

地区計画原案説明会

平成30年11月19日公告

平成30年12月3日まで縦覧期間
平成30年12月10日まで意見書の提出期間

都市計画法第16条公告・縦覧

平成31年1月下旬

都市計画法第17条公告・縦覧

平成31年3月上旬

都市計画審議会
都市計画決定・告示

原案の縦覧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）
（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）

●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）

●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っては代表者の氏名

（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