

岩戸北三・四丁目周辺地区に関する まちづくり懇談会

令和4年10月23日（日）
岩戸地域センター 2階会議室

狛江市

説明会の主旨

狛江市では、調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」といいます。）の小田急線高架下から世田谷通りに接続する区間（以下「岩戸北区間」といいます。）について、道路整備事業を進めております。

これに伴い、岩戸北区間の沿道及びその周辺地域「岩戸北三・四丁目周辺地区」において、良好な環境の形成・維持向上を図るため、現在、まちづくりのルール（地区計画の策定・用途地域の変更）を検討しております。

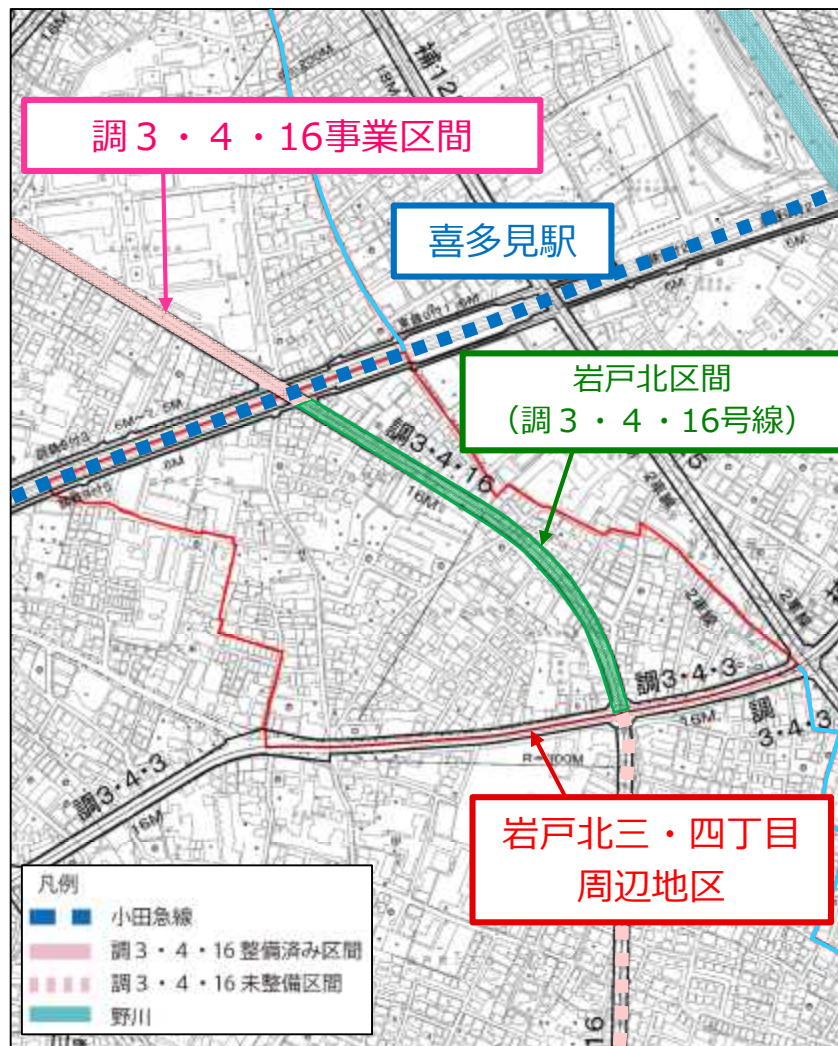
この度、「岩戸北三・四丁目周辺地区」にお住まいの皆様へ向けて、まちづくり方針案（地区計画等の素案）を取りまとめましたので、地域の皆様のご意見をお聞かせください。

目次

- (1) 岩戸北三・四丁目周辺地区の現況と課題
- (2) 岩戸北三・四丁目周辺地区のまちづくりの方向性
- (3) 住民アンケート結果概要
- (4) まちづくりの方針（案）
- (5) 今後のスケジュール（予定）

(1) 岩戸北三・四丁目周辺地区の現況と課題

(1)-1. 岩戸北三・四丁目周辺地区の概要



<名称> 岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画

<位置> 狛江市岩戸北二丁目、岩戸北三丁目及び岩戸北四丁目各地内

<面積> 15.0ha

<岩戸北三・四丁目周辺地区とは？>

「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（平成28年3月）にて、調3・4・16号線は優先整備路線に位置付けられ、事業認可を受けて整備を進めています。その中で小田急線高架下から世田谷通りに接続する総延長約480m、幅員16mの区間を「岩戸北区間」と呼んでおり、その周辺一帯の地域を「岩戸北三・四丁目周辺地区」としています。

(1)-2. 現行の都市計画マスタープランでの位置付け

市では、市民にとって安全で快適な都市環境をつくり出すための道路・公園づくりなど、さまざまなまちづくりに関する基本的、総合的、長期的な方針となる「狛江市都市計画マスタープラン」を策定しています。

都市計画マスタープラン（平成24年3月版）では、市の将来都市構造として、喜多見駅周辺を「**地域交流拠点**」に位置付けています。通勤・通学者などが利用する交通結節点及び、中小規模の商業施設への買い物客なども見られる地域の中心地として、**地域のニーズにあった都市機能の強化・導入**を図ることとしています。

現在、都市計画マスタープランの改定に向けて作業を進めておりますが、同様に「地域交流拠点」として位置付ける予定です。（令和4年12月改定予定）

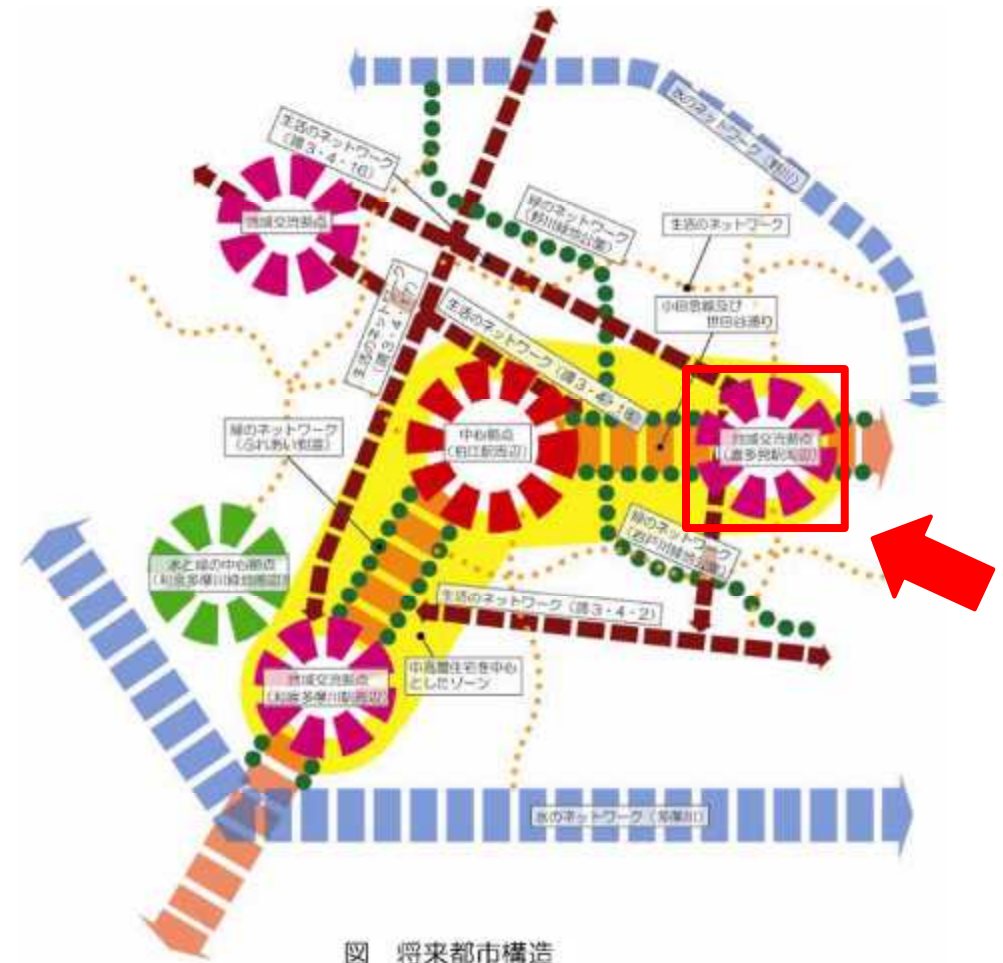
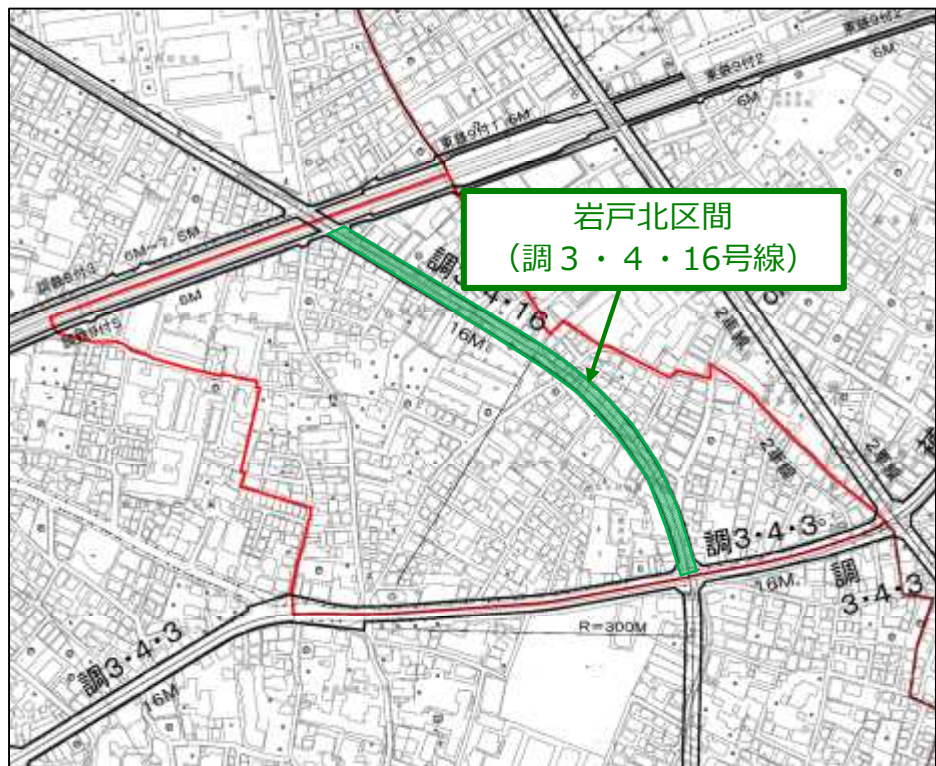


図 将来都市構造

(出典：狛江市都市計画マスタープラン（平成24年3月）)

(1)-3. 調3・4・16号線整備による効果



1. 防災機能の強化



2. 避難路の確保



3. 緊急車両のアクセス向上



4. 良好な住環境の形成



5. 安全で快適な道路空間の確保



6. 道路ネットワークの形成

(1)-4. 岩戸北三・四丁目周辺地区の現況



【土地・建物】

- 低層住宅が多く、閑静な住環境が形成。
- 築年数が経った木造建物が多く、**道路にせまって建築**されている。
- 鉄道駅に近いが**商業的**土地利用が少ない。



【道路交通】

- 道路幅が**狭い**。
- 歩道と車道の**区別がなく危険**。
- 交差点等で**事故**が発生。



【防災】

- 築年数が経った木造建物が多く**延焼**の被害などの懸念。
- 世田谷通りが**特定緊急輸送道路**（東京都）及び**緊急啓開道路**（狛江市）に指定。



【公園・公共施設】

- 公園や**緑地**がほとんどない。
- 住民の**交流の場**となる施設がない。

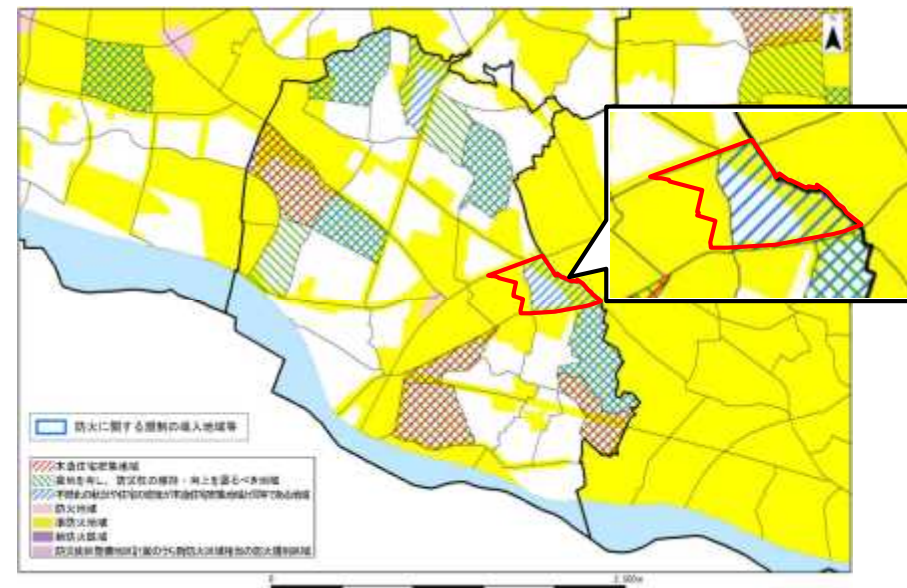
(1)-5. 防災上の課題

【不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域】

東京都では、地震に強く、大地震が発生した場合にも被害を最小化する防災都市づくりを進めるため、「**防災都市づくり推進計画**（令和3年改定）」を公表しています。

その中で、岩戸北四丁目が「不燃化の状況や住宅の密度が**木造住宅密集地域と同等である地域（※）**」として、**抽出**されています。

※木造住宅密集地域としては抽出されないが、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域。



(出典：防災都市づくり推進計画（令和3年改定）)

【首都直下地震等による狛江市における焼失棟数】

東京都では、東日本大震災を踏まえ首都直下地震等発生時の被害の全体像を明確化し、今後の防災対策の立案の基礎とする「**首都直下地震等による東京の被害想定**（令和4年5月25日公表）」を公表しています。

狛江市では、**1,682棟もの焼失が想定**されており（多摩東部直下地震、冬・夕方、風速8m/s）、道路の拡幅等を通じて防災性を向上させていく必要があります。

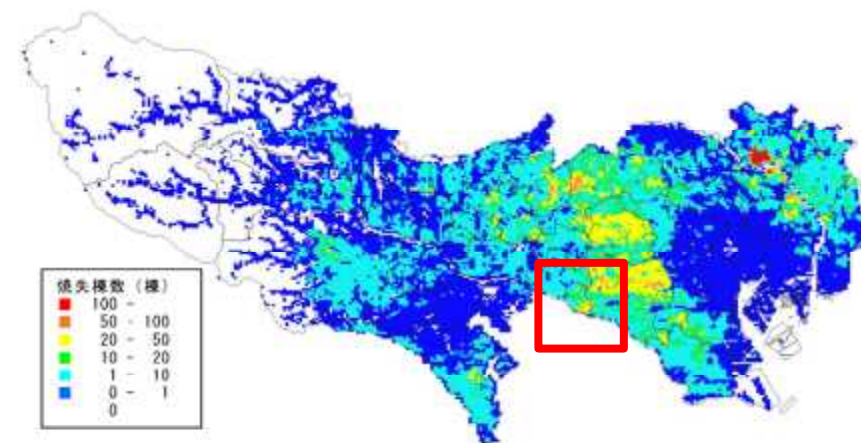


図 焼失棟数分布(多摩東部直下地震、冬・夕方、風速8m/s)

(出典：首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月25日公表）)

(1)-6. 岩戸北三・四丁目周辺地区の課題



【土地・建物】

- 住環境の保全
- 街路景観の形成
- 建物の密集と道路への近接状態の解消
- 駅周辺の立地をいかした市街地の形成
- 調3・4・16号線沿道の適切な土地利用の検討



【道路交通】

- 調3・4・16号線の整備
- 歩車分離による安全確保
- 通過交通の解消
- 安全な道路幅員の確保
- 細街路の改善



【防災】

- 調3・4・16号線等 延焼遮断機能の強化
- 区画道路の拡幅
- 建物の密集状態の解消
- 防火規制の導入による不燃化の促進



【公園・公共施設】

- 公園や緑地の整備
- 住民の交流の場の整備



(2) 岩戸北三・四丁目周辺地区のまちづくりの方向性

(2)-1. まちづくりの目標

地区の課題や住民の皆様の声から、まちづくりの目標を次のように設定します。



1. ゆとりある良好な**住環境の保全**・形成



2. 駅周辺や幹線道路沿道における**都市機能**の充実



3. 歩車分離をはじめとする**安全な道路**づくり



4. 延焼遮断機能による**防災性**の強化



5. **公園・緑地**の整備

(2)-2. 整備手法の想定

良好な住環境の形成と駅前のにぎわい創出など、適切な土地利用を誘導するため、
①地区計画の導入と②用途地域等の変更を図ります。

<手法①> 地区計画の導入

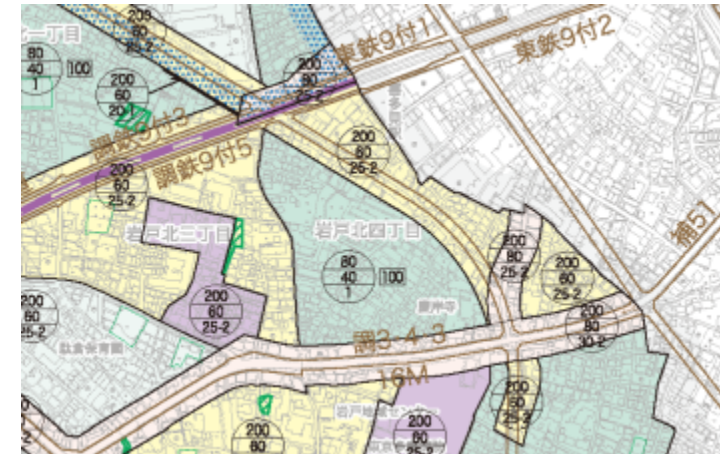
ある一定のまとまった「地区」を対象に、その地区の実情にあったきめ細かい規制を行う制度です。用途地域の指定から、さらに強化又は緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。



(出典：東京都都市整備局)

<手法②> 用途地域等の変更

その地域において建築可能な建物の用途や建蔽率（けんぺいりつ）、容積率などを定め、住宅や店舗など建物の適正な配置を誘導することにより、良好な市街地を形成するものです。

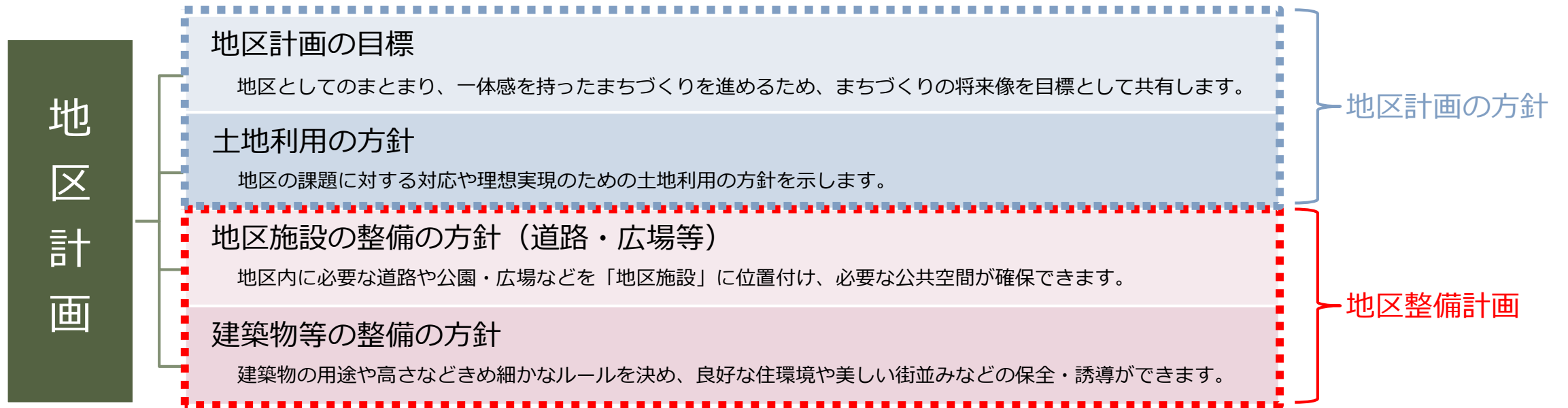


(出典：狛江市都市計画図)

(2)-3. 「地区計画」とは

● 「地区計画」とは

地区計画とは、ある一定のまとまった「地区」を対象に、その地区の実情に合ったきめ細かい規制を行う制度です。地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていきます。区域に指定された用途地域の制限内容から、さらに強化又は緩和することができます。



※現在、当地域に地区計画はなく、新たに策定するものです。

地区計画が策定された後、**次の建て替えの際に適合**させるルールとなります。

(2)-4. 「用途地域」とは

● 「用途地域」とは

その地域において建築可能な建物の用途や建蔽率、容積率等を定め、住宅や店舗等建物の適正な配置を誘導することにより、良好な市街地を形成するものです。

● 本地区における現在の用途地域

地区内は、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域が指定されています。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第一種住居地域

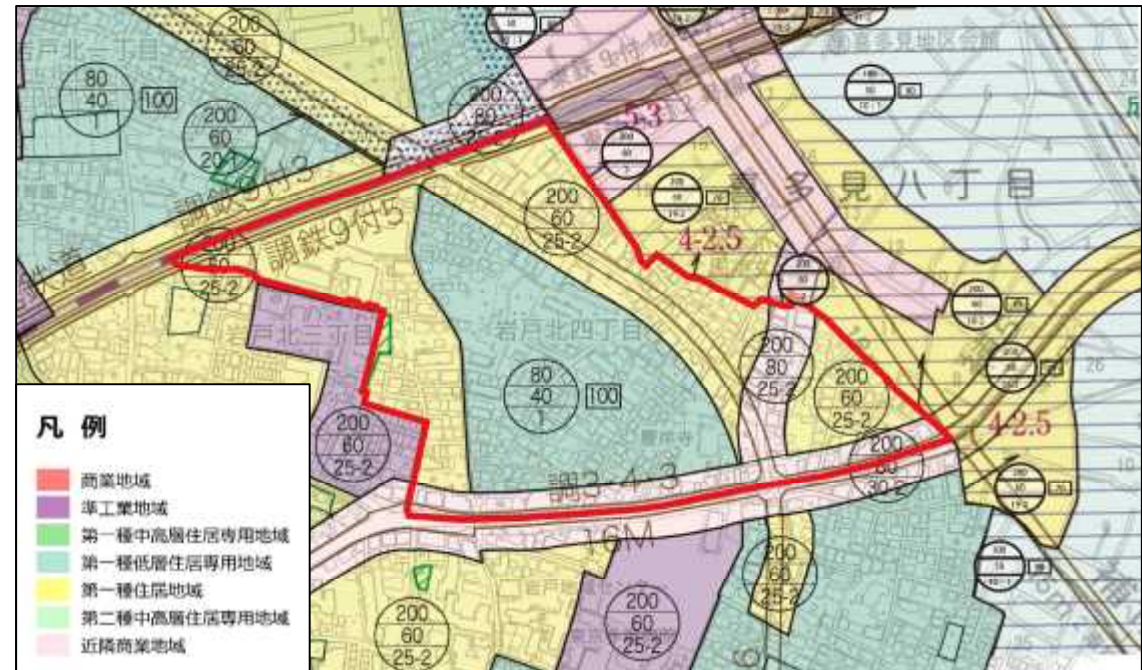


住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



(出典：国土交通省)

(出典：狛江市都市計画図及び世田谷区都市計画図)

(3) 住民アンケート結果概要

(3)-1. これまでの経緯

令和2年度にアンケート調査、令和3年度に懇談会を実施し、皆様のご意見を集約して、まちづくりの方針を作成しました。

令和2年11月 アンケート調査

道路の安全性・防災性を向上させてほしい。



駅周辺は商業と住環境の共存、住宅は中層程度の住環境を。



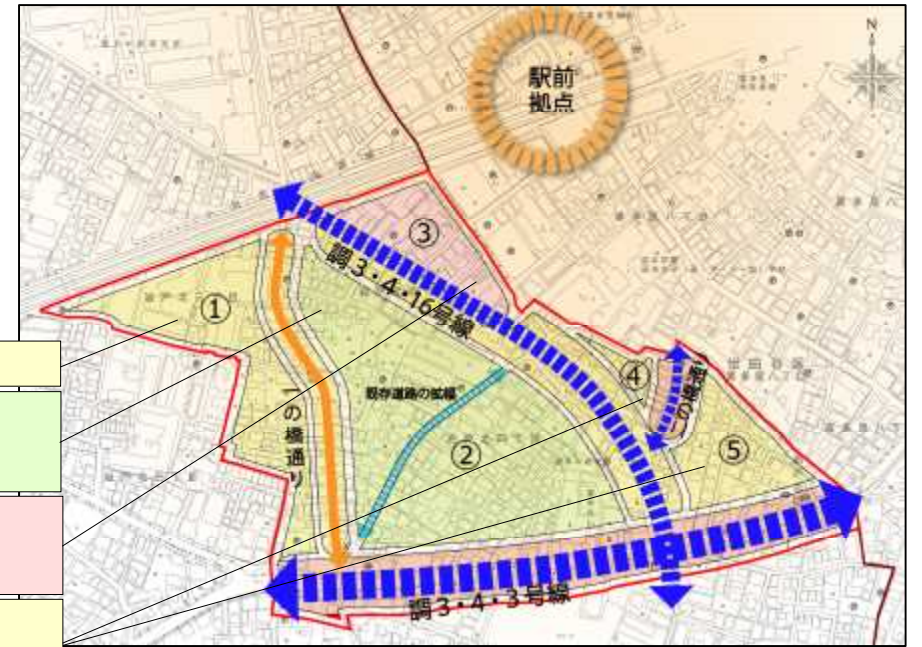
【寄せられた意見（抜粋）】

【エリア①】○既存の住環境の保全

【エリア②】
○駅近の立地を考慮した住宅の高度利用化
○基盤整備の促進

【エリア③】
○立地性を活かした商業機能の誘導
○基盤整備の促進

【エリア④・⑤】
○立地性を考慮した住宅の高度利用化
○基盤整備の促進



【アンケートを踏まえたまちづくり方針】

令和3年11月 まちづくり懇談会

公園がほしい。

道路拡幅が必要。

駅周辺は商業を活性化してほしい。

岩戸北四丁目は住環境の良さを残して欲しい。



【寄せられた意見（抜粋）】

【懇談会を踏まえたまちづくり方針】



- 調3・4・16号線整備に伴い、
- 地区特性を踏まえた、ゆとりある良好な住環境の保全・形成を図る。
 - 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の充実を目指す。
 - 安全で緑豊かなゆとりある中高層住宅地の形成を目指す。
 - 防災上安全で良好な都市環境の形成を目指す。

(3)-2. 住民アンケートの概要

●権利者等アンケート調査の実施（令和4年8月）

地区に関する現状の印象や今後のまちづくりの方向性について、検討地区の権利者等に対してアンケート調査を実施しました。

「岩戸北三・四丁目周辺地区」の今後のまちづくりに関するアンケート調査の概要

【アンケート実施にあたってのお願い】

①調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

②調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

③調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

④調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑤調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑥調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑦調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑧調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑨調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑩調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

「岩戸北三・四丁目周辺地区」の道路拡幅に関するアンケート調査の概要

【アンケート実施にあたってのお願い】

①調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

②調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

③調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

④調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑤調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

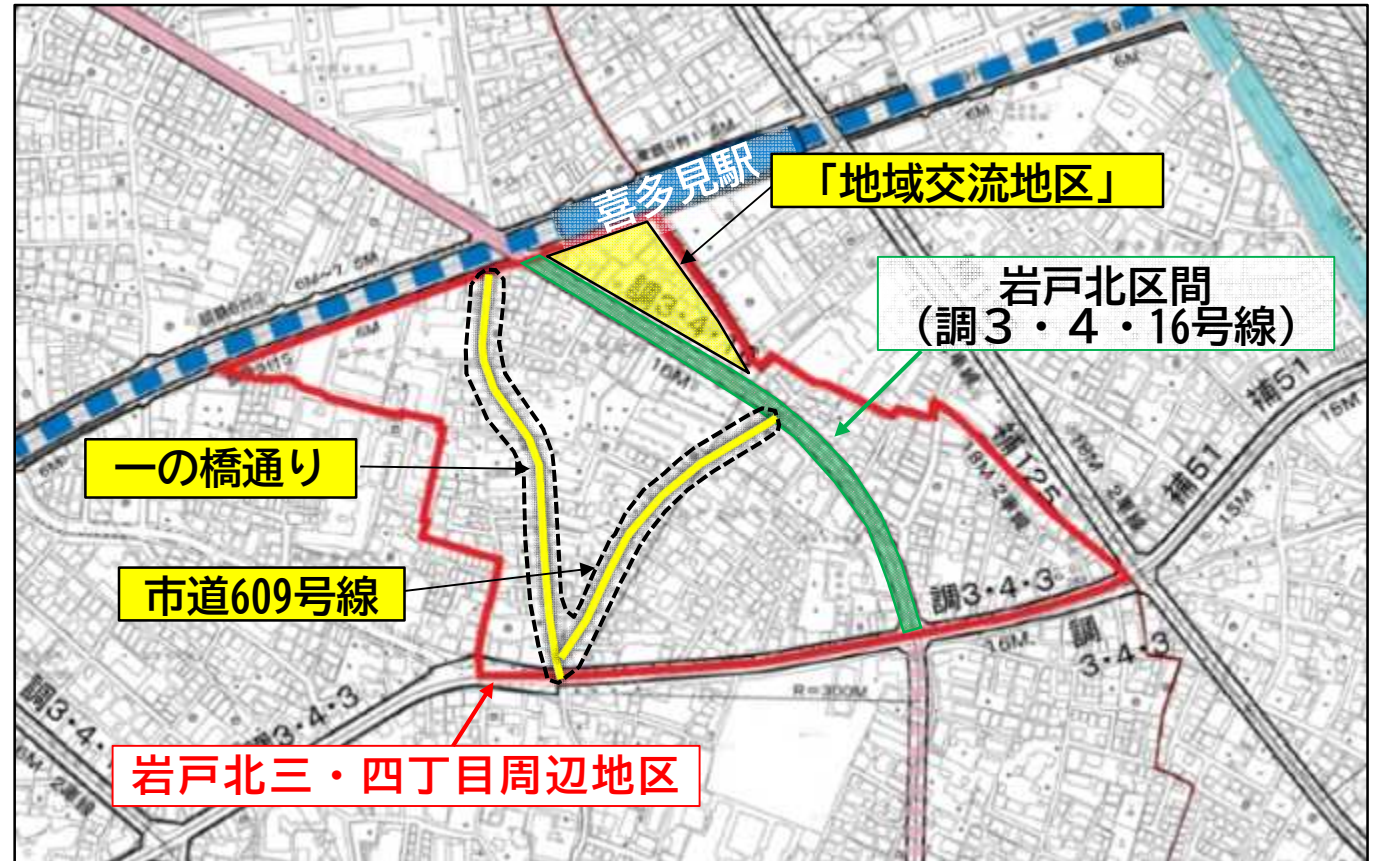
⑥調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑦調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑧調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑨調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）

⑩調査対象：権利者等（土地所有権者、借主、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者、借主以外で土地を占有する者）



①喜多見駅周辺の今後のまちづくりに関するアンケート

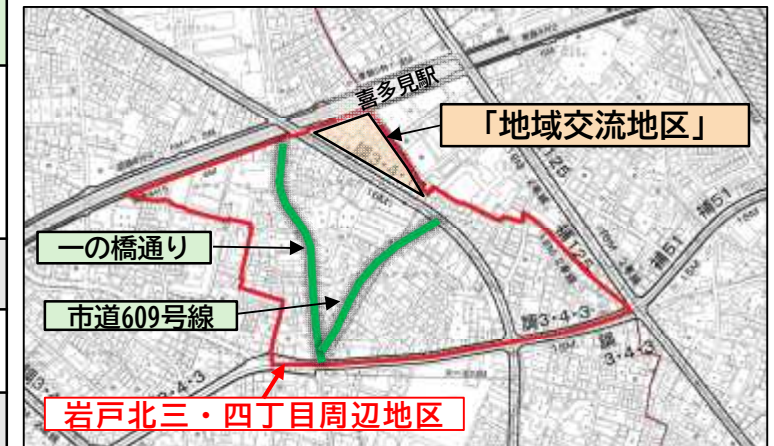
②道路拡幅に関するアンケート

(3)-2. 住民アンケートの概要

● 権利者等アンケート調査の実施（令和4年8月）

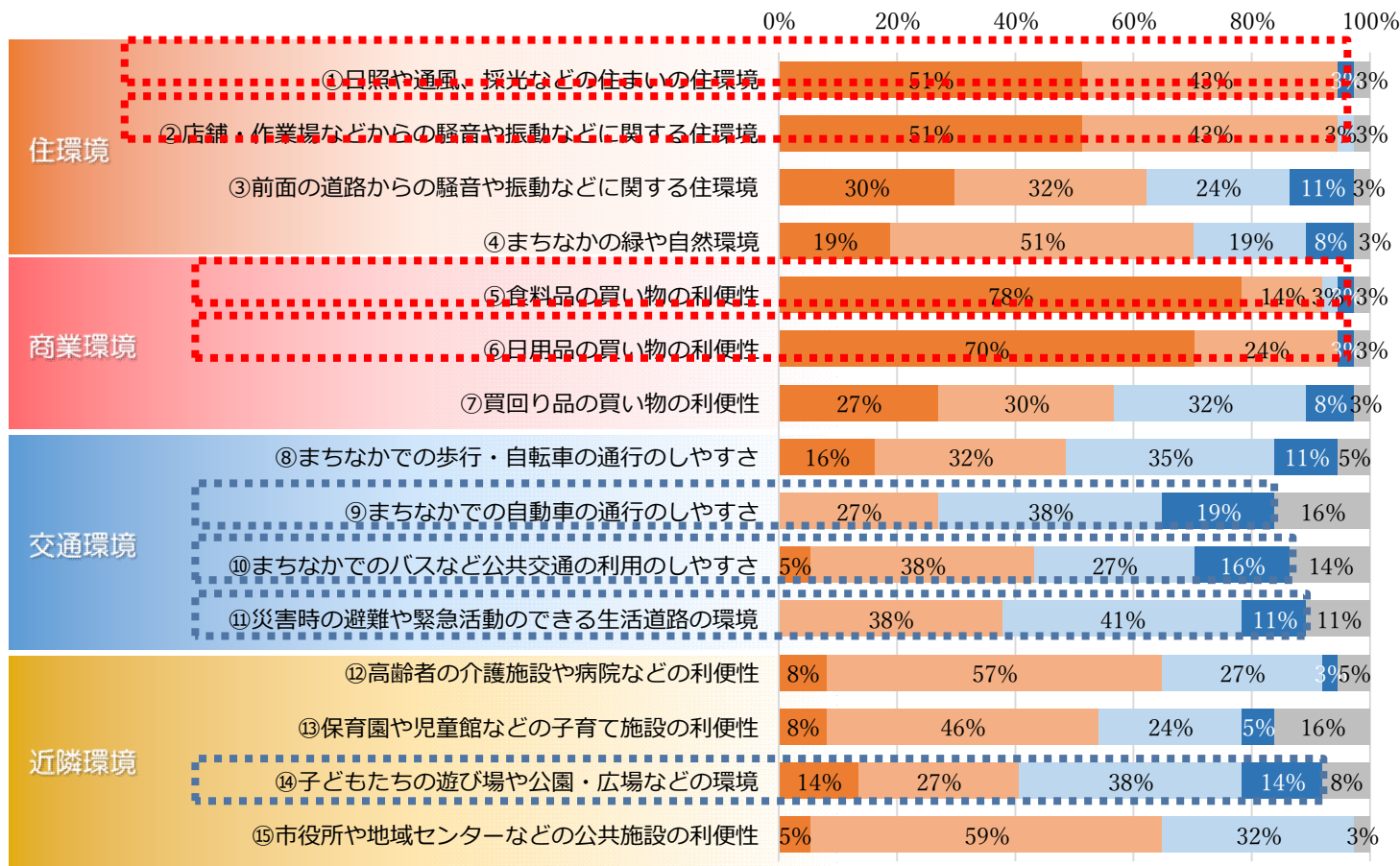
地区に関する現状の印象や今後のまちづくりの方向性について、検討地区の権利者等に対してアンケート調査を実施しました。

| | | |
|----------------|--|---|
| 実施期間 | 令和4年8月10日（水）～令和4年8月31日（水） | |
| 調査方法 | 郵送による配布・回収及び紙面に記載したWebフォームによる回答 | |
| 調査対象 | ①喜多見駅周辺の今後のまちづくりに関するアンケート | ②道路拡幅に関するアンケート |
| | 地区内の「地域交流地区」として設定する地域及び調3・4・16号線沿道の一部地域の権利者等 | 「一の橋通り」及び「市道609号線」沿道の権利者等 |
| 回収数/ 調査対象者数 | 計120件/612件 | |
| | 37件/151件 | 83件/461件 |
| 回収率 | 19.6%（8月31日時点） | |
| 質問内容 | 1 御自身と「岩戸北三・四丁目周辺地区」の関係について 2 現状の住環境について 3 地域交流地区の土地利用の方向性について 4 自由意見 | 1 御自身と「岩戸北三・四丁目周辺地区」の関係について 2 現状の道路環境への印象について 3 区画道路の拡幅について 4 道路の拡幅の方法について 5 自由意見 |



(3)-3. 住民アンケートの結果

● 問. 居住環境への印象についてお答えください。



■ 満足 ■ やや満足 ■ やや不満 ■ 不満 ■ 無回答



住環境や日常の買い物の利便性への満足度は高い。



交通利便性や安全性への満足度が低い。

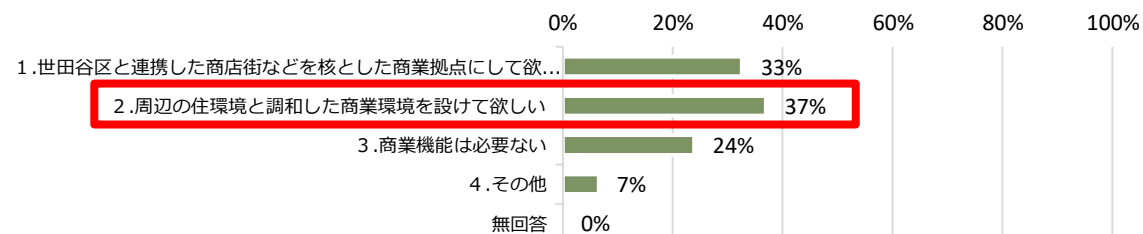


子供の遊び場や公園・広場が求められている。

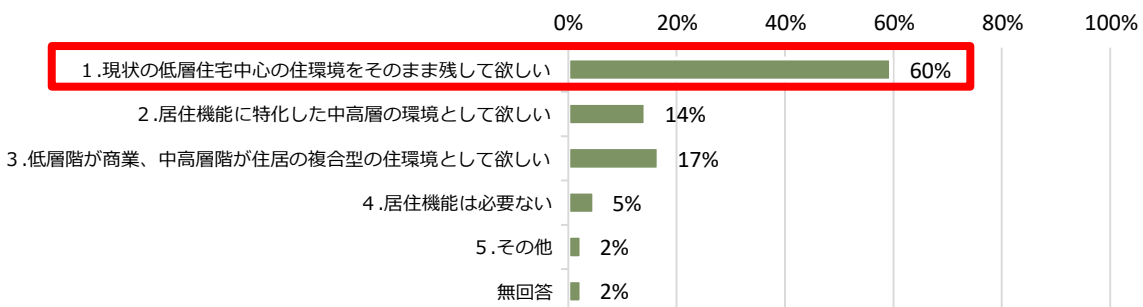
(3)-3. 住民アンケートの結果

● 問. 喜多見駅周辺の将来都市像についてお答えください。

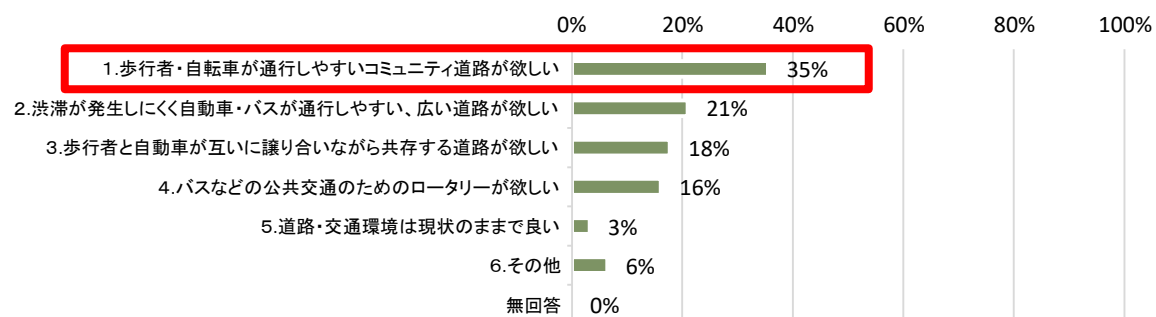
<商業環境> … 周辺の住環境と調和した商業環境が望まれている。



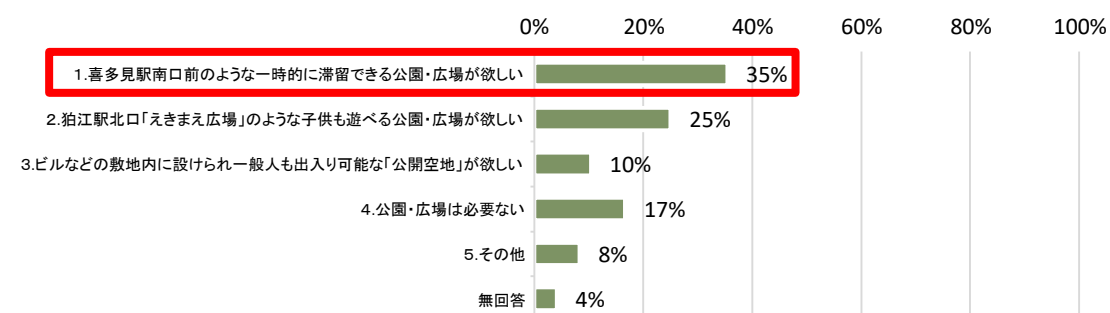
<住環境> … 現状の低層中心の住環境維持が望まれている。



<道路・交通環境> … 通行しやすいコミュニティ道路が望まれている。

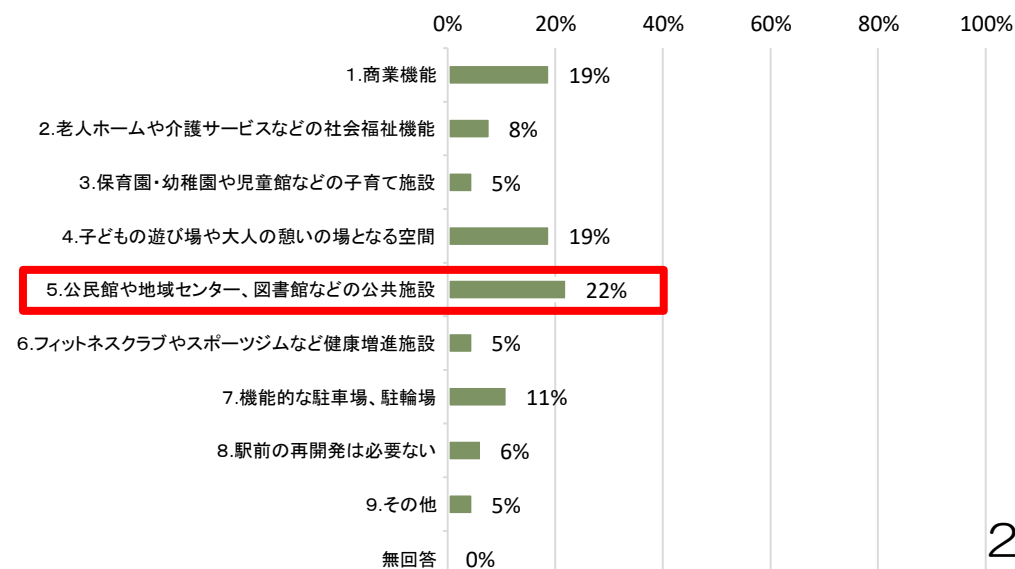


<公園・広場> … 一時的に滞留できる公園・広場が望まれている。



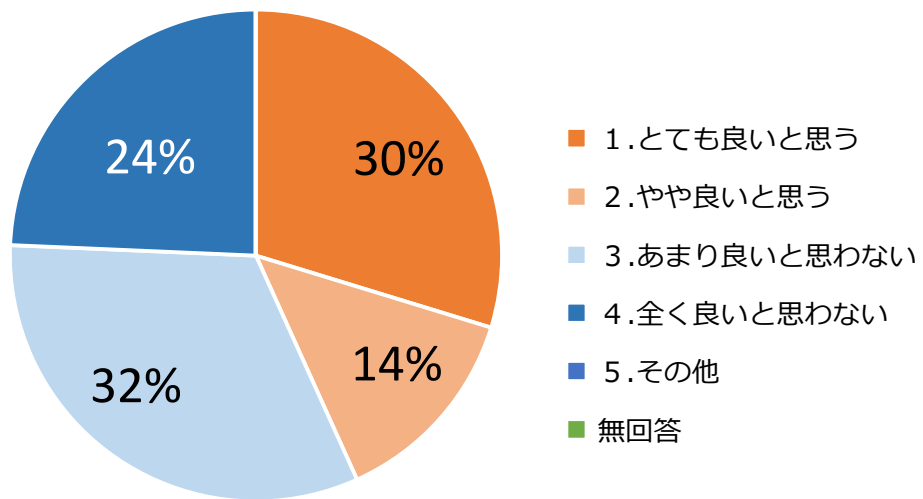
<再開発が起きた場合に導入して欲しい機能>

… 公共施設をはじめ、商業機能や憩いの場となる空間が望まれている。



(3)-3. 住民アンケートの結果

●問. 「地域交流地区」の近隣商業地域への変更についてお答えください。

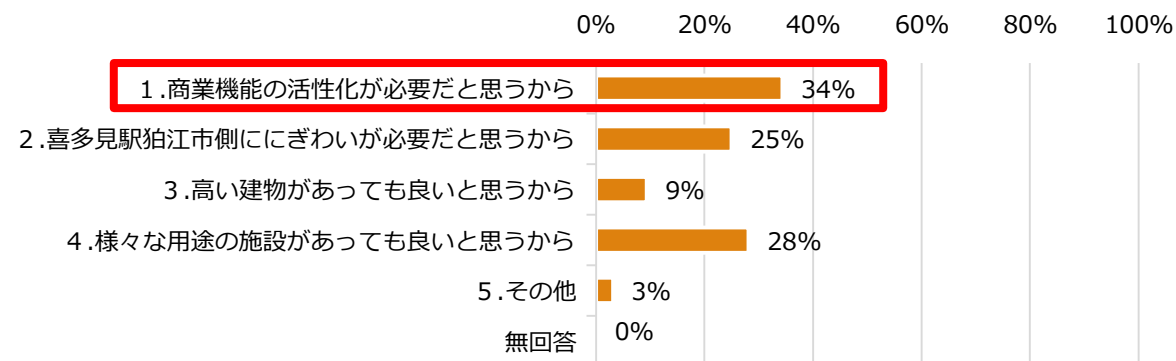


「とても良いと思う」「やや良いと思う」…**44%**

「あまり良いと思わない」「全く良いと思わない」…**56%**

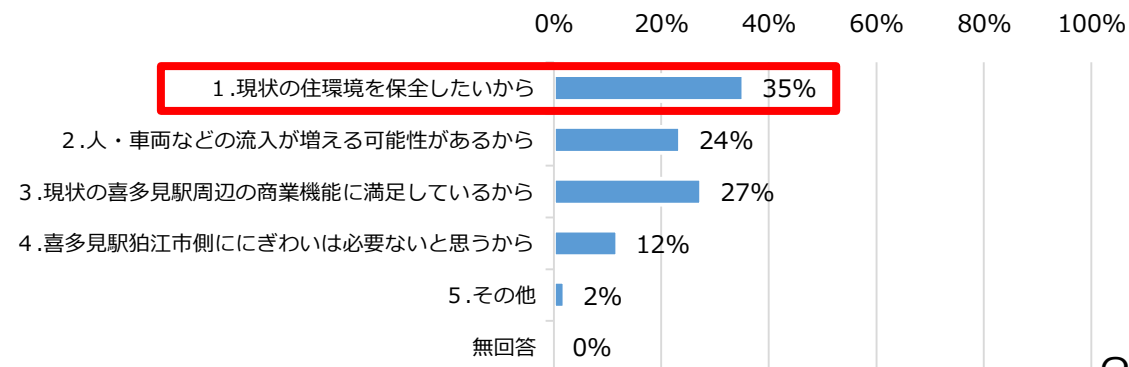
○ 良いと思う理由

…「商業の活性化が必要だから」という声が多い。



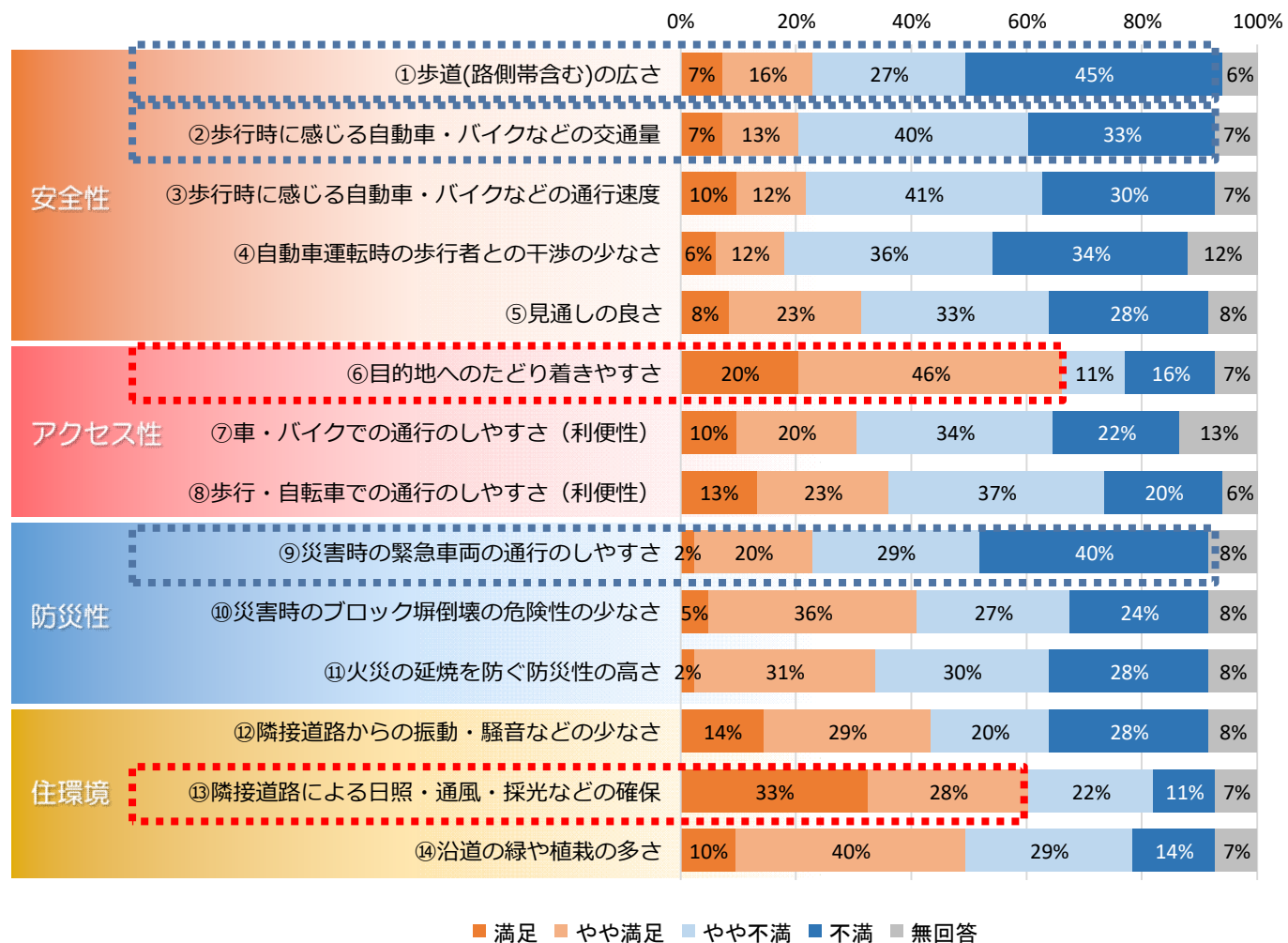
× 良いと思わない理由

…「現状の住環境を保全したいから」という声が多い。



(3)-3. 住民アンケートの結果

● 問. 道路環境への印象についてお答えください。



アクセス性や道路が影響する住環境への満足度は高い。



道路の広さや交通量への満足度が低い。

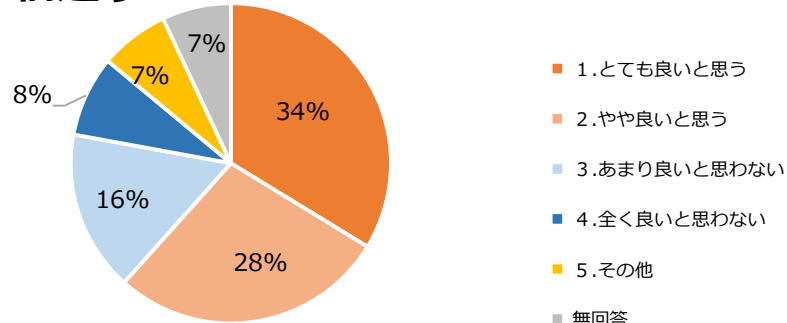


災害時における緊急車両の通行性が求められている。

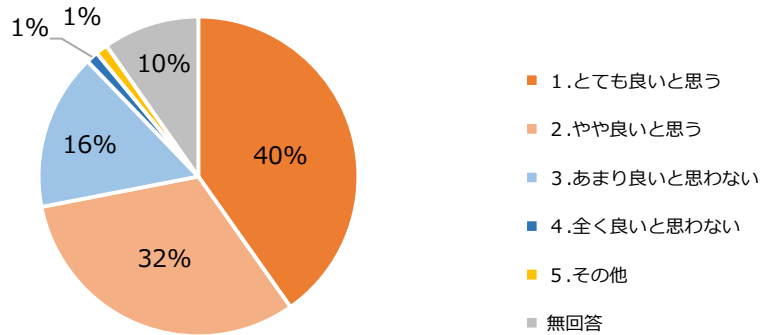
(3)-3. 住民アンケートの結果

●問. 区画道路2路線の6mへの道路拡幅についてお答えください。

A 一の橋通り

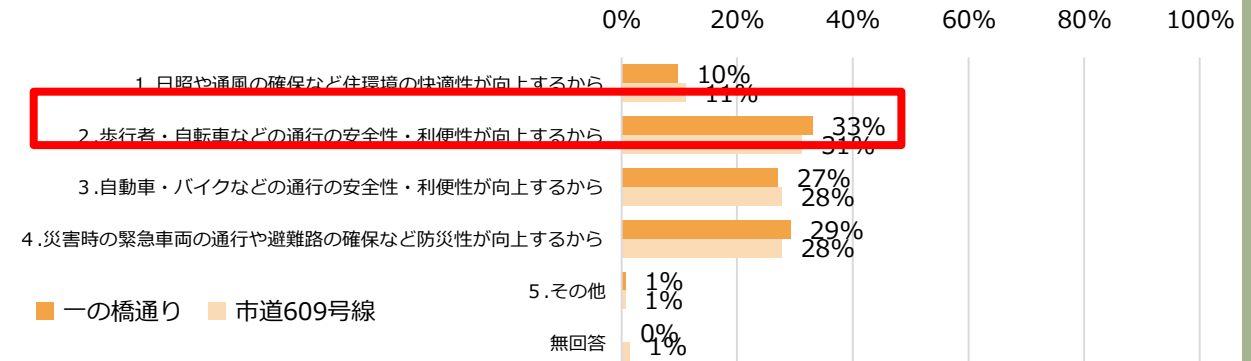


B 市道609号線



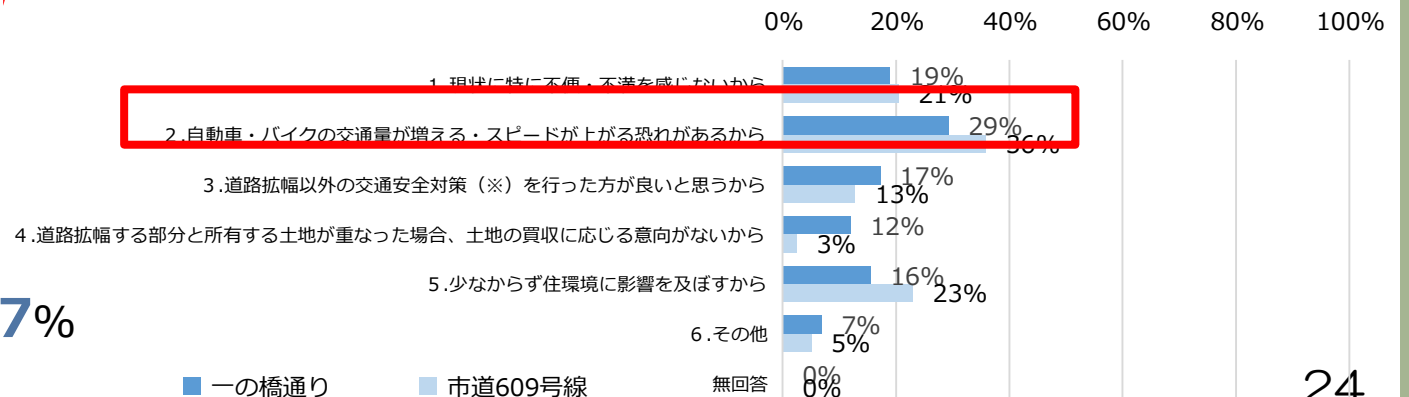
○ 良いと思う理由

…「通行の安全性・防災性が向上するから」という声が多い。



× 良いと思わない理由

…「交通量が増える、スピードが上がるから」という声が多い。

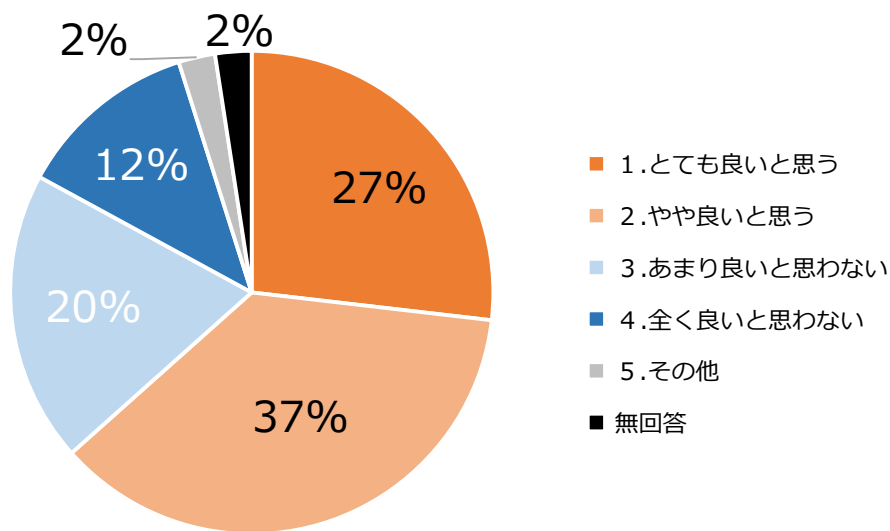


「とても良いと思う」「良いと思う」…A : 62% / B : 72%

「あまり良いと思わない」「良いと思わない」… A : 24% / B : 17%

(3)-3. 住民アンケートの結果

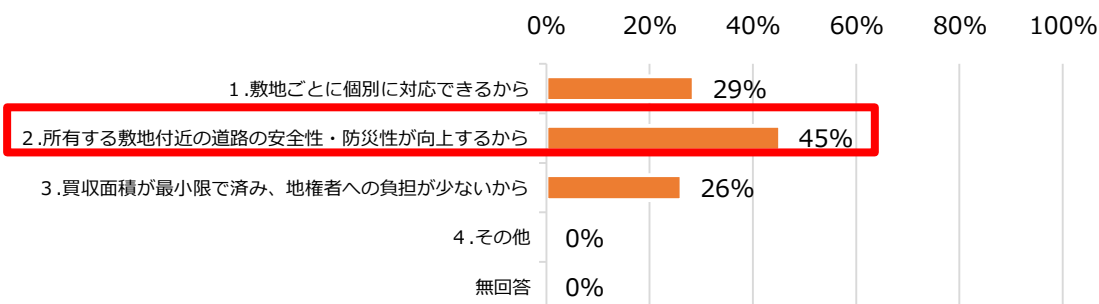
- 問. 地区計画による道路整備についてお答えください。
(土地を所有する方のみ回答)



「とても良いと思う」「やや良いと思う」…**64%**
「あまり良いと思わない」「全く良いと思わない」…**32%**

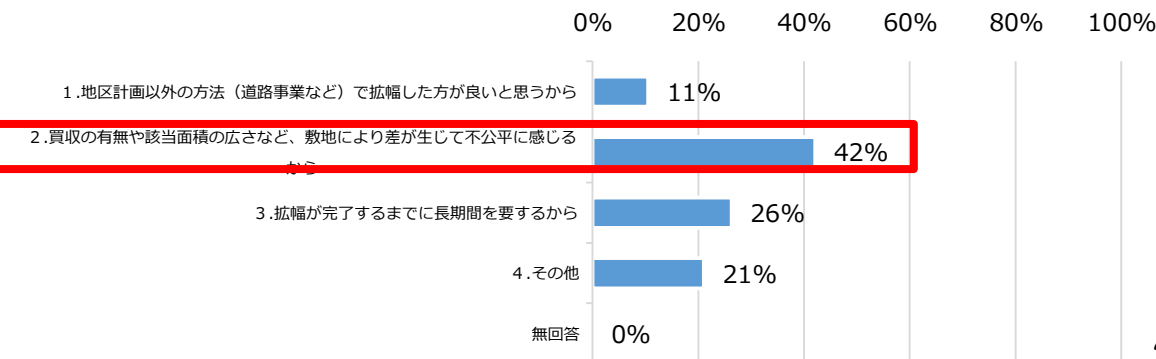
○ 良いと思う理由

…「道路の安全性・防災性が向上するから」という声が多い。



× 良いと思わない理由

…「買収の有無や該当面積の広さなど、敷地により差が生じて不公平に感じるから」という声が多い。



(4) まちづくりの方針 (案)

(4)-1. 地区の目標



1. 調3・4・16号線が新たに整備されることに伴い、地区特性を踏まえた**良好な土地利用及び基盤整備**を誘導します。



2. ゆとりある**良好な住環境の保全・形成**を図りつつ、駅周辺及び幹線道路沿道において**地域交流拠点にふさわしい**都市機能の充実を目指します。



3. 防災上重要な位置付けを担う道路に隣接する地区として、**安全で良好な都市環境**の形成を目指します。

(4)-2. 土地利用の方針

地区内の特性に応じて、以下の9つの地区に区分します。

中高層住宅地区Ⅰ
沿道の緑化や基盤整備の充実により、商業・業務及び居住機能の街並みが調和する土地利用を目指す。

中高層住宅地区Ⅱ
沿道の緑化や基盤整備の充実による良好な住環境を形成するほか、中高層住宅の立地の促進を目指す。

中高層住宅地区Ⅲ
後背地の住環境に配慮しつつ、基盤整備の充実による良好な住環境を形成するほか、中高層住宅の立地の促進を目指す。

低層住宅地区
既存の低層住宅の住環境の保全及び街並みと調和する土地利用を目指す。

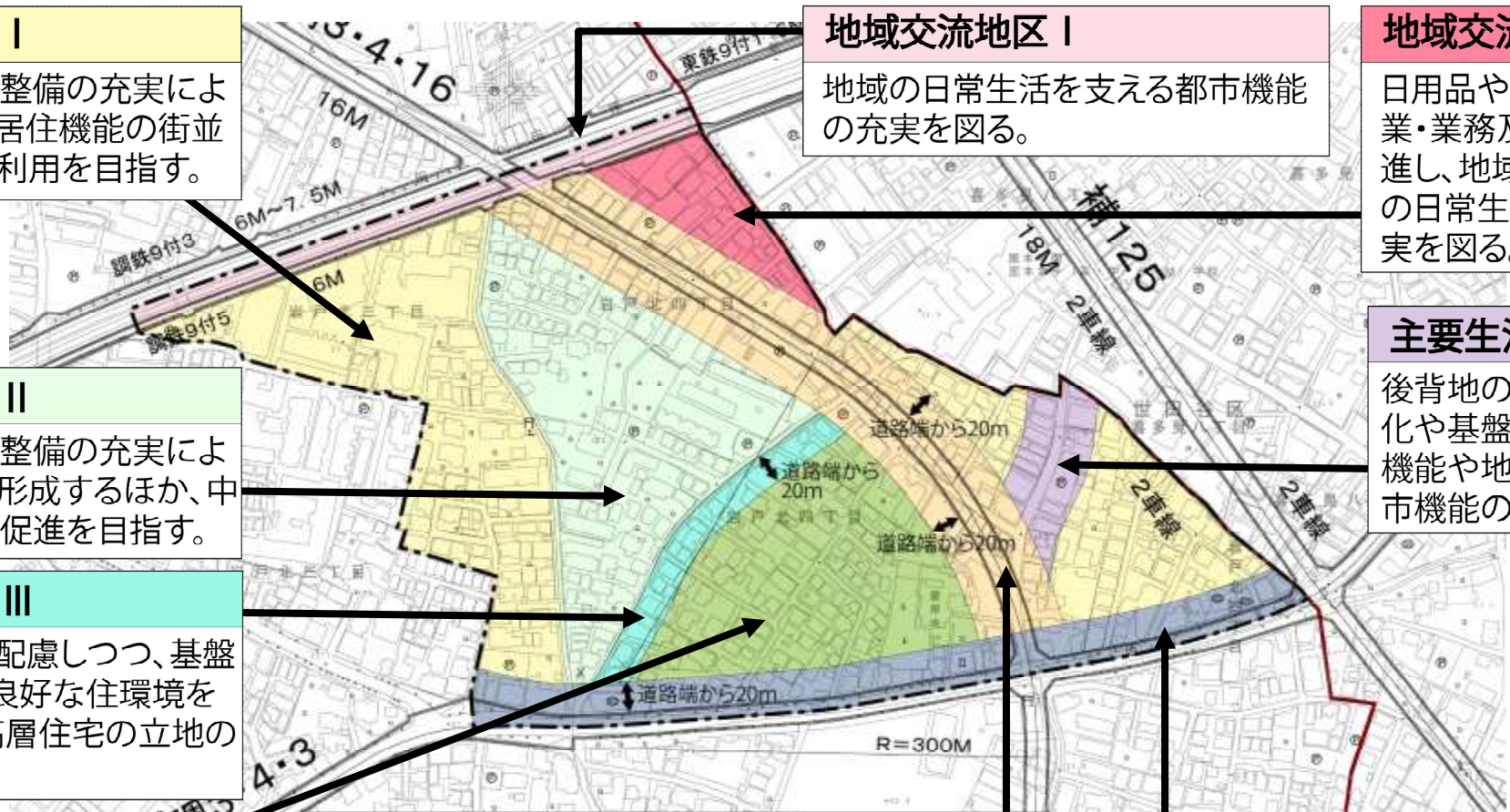
地域交流地区Ⅰ
地域の日常生活を支える都市機能の充実を図る。

地域交流地区Ⅱ
日用品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、地域の憩いの場を設け、地域の日常生活を支える都市機能の充実を図る。

主要生活道路沿道地区
後背地の住環境に配慮し、沿道の緑化や基盤整備の充実、良好な居住機能や地域の日常生活を支える都市機能の充実を図る。

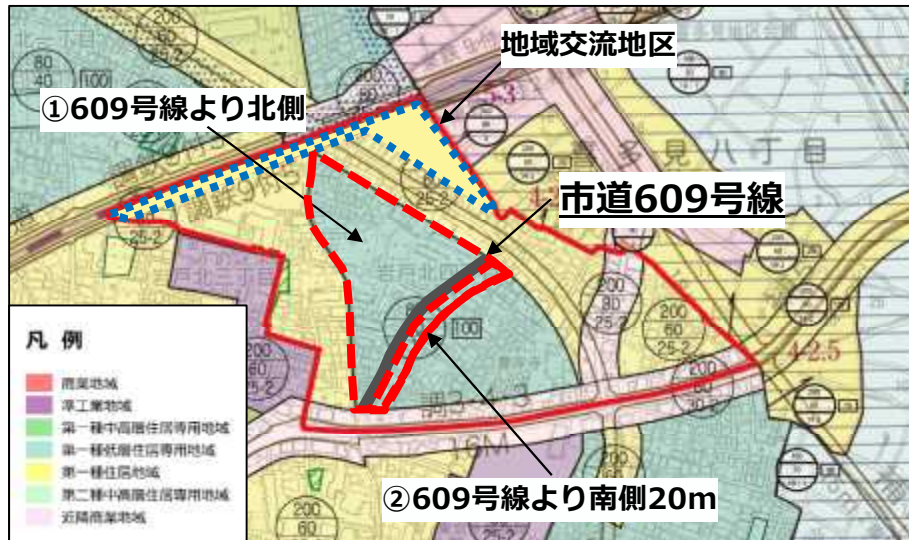
幹線道路沿道地区Ⅰ
調3・4・16号線整備に伴い、後背地の住環境に配慮しつつ、街路沿道の景観形成、良好な居住機能や地域の日常生活を支える都市機能の充実を図る。

幹線道路沿道地区Ⅱ
後背地の住環境に配慮し、良好な居住機能や地域の日常生活を支える都市機能の充実を図る。



(4)-3. 都市計画による目標実現の考え方

都市計画マスタープランにおける「地域交流拠点」としての位置づけや、首都直下地震等による被害想定を踏まえ、**地区計画の策定と併せて用途地域の変更をセットで行う**ことで、**土地利用の活性化と道路拡幅による防災性向上**を両立させ、さらに主要な道路の沿道両側で住宅・店舗等が建ち並ぶ統一感のある街並みを目指します。


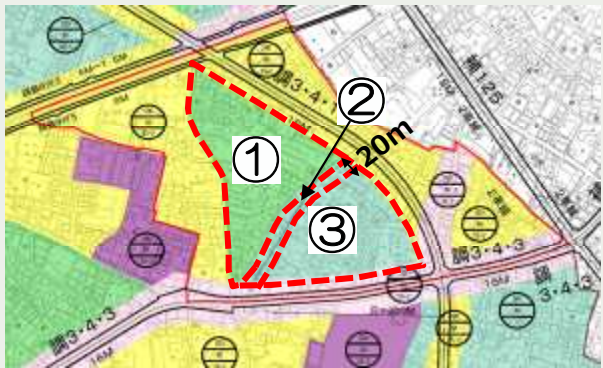


(出典：狛江市都市計画図及び世田谷区都市計画図)

- ① **用途地域**：第一種低層住居専用地域から**第一種中高層住居専用地域**へ
地区計画：・区画道路の整備、道路からの**壁面後退**など
→ 駅周辺地域としての土地利用の活性化を図り、**建物の密集や道路への近接状態解消による防災性向上**を目指します。
- ② **用途地域**：第一種低層住居専用地域から**第一種中高層住居専用地域**へ
地区計画：・区画道路の整備、道路からの**壁面後退**など
・市道609号線に接道しない敷地では**建蔽率・容積率の制限**
→ **后背地の低層住宅地に配慮しつつ、道路拡幅などにより防災性向上**を図りながら、**市道 609 号線の両側で統一感のある街並み形成**を目指します。

⇒ 「地域交流地区」においては、都市機能の充実を目指して必要な施設等を誘導できるよう、**段階的に地区計画及び用途地域等の見直しを検討**していきます。

(4)-4. 用途地域等の変更案

| | 変更前 | 変更後 | | |
|-----------|--|---|-----------------|-----------------|
| |  |  <div data-bbox="1995 322 2333 665" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業地域 準工業地域 第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域 第一種住居地域 第二種中高層住居専用地域 近隣商業地域 </div> | | |
| 変更範囲 | の範囲 (約5.5ha) | ① | ② | ③ |
| 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | 第一種低層住居専用 地域 |
| 敷地面積の最低限度 | 100㎡ | 100㎡ (地区計画による制限) | | 100㎡ |
| 建蔽率 | 40% | 60% | 60% (※) | 40% |
| 容積率 | 80% | 200% | 200% (※) | 80% |
| 高度地区 | 第一種高度地区 | 25m第二種高度地区 | | 第一種高度地区 |
| 防火指定 | 指定なし | 準防火地域 | | |

※②については、市道609号線に接している敷地において建蔽率60%/容積率200%が使えることとし、その他の敷地では建蔽率40%/容積率80%に抑える地区計画を設定します。
(詳しくは後のスライドでご説明します。)

(4)-5. 建築物等の整備の方針

地区計画の目標と方針を実現するため、以下の制限を地区整備計画に定めます。具体的には後のスライドでご説明します。

| 1 建築物等の用途の制限 | 2 建築物の容積率の最高限度 | 3 建築物の建蔽率の最高限度 | 4 建築物の敷地面積の最低限度 |
|---|--|-------------------------|---------------------------|
| 地域の日常生活を支える適切な商業機能及び沿道サービス機能の立地を誘導するため。 | 日照・通風等を確保し、中高層住宅地の住環境を保全するため。 | ゆとりある住環境の確保・建てづまり解消のため。 | ゆとりある住環境の確保・建てづまり解消のため。 |
| 5 壁面の位置の制限 | 6 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 7 建築物等の形態又はその他の意匠の制限 | 8 垣又は柵の構造の制限 |
| 建物の建てづまりを防ぎ、日照・通風等の確保及び緑空間を創出するため。 | 歩行者にとって快適な沿道の回遊ネットワークの確保及び適正な隣棟間隔の確保を図るため。 | 良好な街並みの形成を図るため。 | 地震に対して緑豊かで安全な住環境の形成を図るため。 |

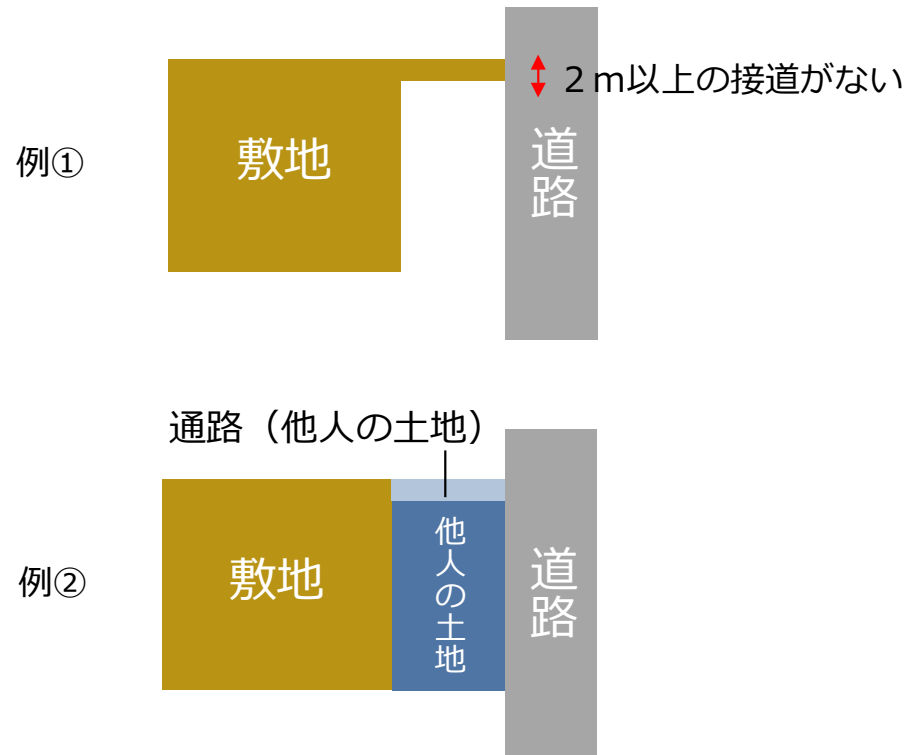


(出典：東京都都市整備局)

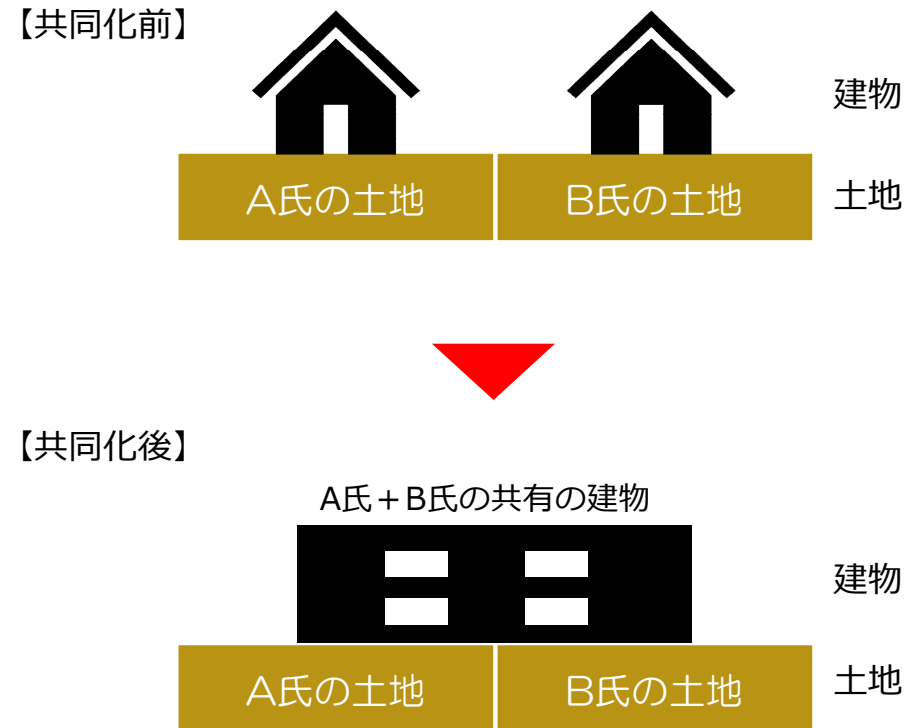
(4)-6. その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

幅員 4 m未満の道路については、幅員 4 m以上確保することを目指します。
 また、未接道宅地については解消を図ることとするが、解消できない未接道宅地においては、
 建て替えの際に、共同化事業等による適切な接道の確保を図ります。

●未接道敷地の例



●「共同化」の例

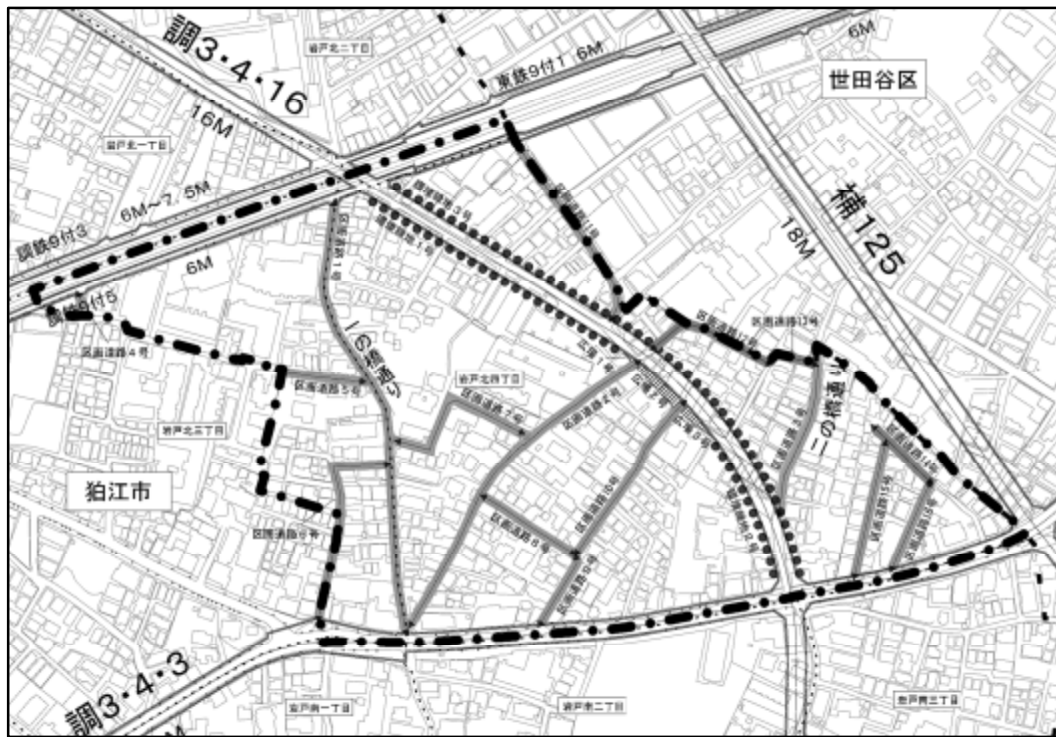


(4)-7. 地区施設の整備の方針

【目的】 地区特性に応じて、目標としている良好な基盤整備を誘導します。

【定められるもの】 道路・公園・緑地・広場・その他の公共施設

→ 狭く危険な道路環境の改善及び緑地の保全・創出を図るため、本地区では「道路」「広場」「環境緑地」を地区施設として整備することを目指します。



| 種別 | 名称 | 幅員 | 備考 | 種別 | 名称 | 幅員 | 備考 |
|------------|---------|----------------------------|----|------------------|---------|-----------------------|----|
| | | | | | | | |
| 地区施設 道路 | 区画道路1号 | 6.0m | 拡幅 | 地区施設 道路 | 区画道路12号 | 2.0m (4.0m) | 拡幅 |
| | 区画道路2号 | 6.0m | 拡幅 | | 区画道路13号 | 1.82m (4.0m) | 既設 |
| | 区画道路3号 | 7.28m | 既設 | | 区画道路14号 | 4.0m | 既設 |
| | 区画道路4号 | 4.0m | 既設 | | 区画道路15号 | 4.0m | 既設 |
| | 区画道路5号 | 4.0m | 拡幅 | | 区画道路16号 | 4.0m | 既設 |
| | 区画道路6号 | 4.0m | 拡幅 | | | | |
| | 区画道路7号 | 6.0m | 既設 | 地区施設 その他の公共空地 | 広場1号 | 面積：17㎡ | 新設 |
| | 区画道路8号 | 4.0m | 拡幅 | | 広場2号 | 面積：290㎡ | 新設 |
| | 区画道路9号 | 4.0m | 既設 | | 広場3号 | 面積：139㎡ | 新設 |
| | 区画道路10号 | 4.0m | 既設 | | 環境緑地1号 | 幅員：0.5m以上 延長：約455m | 新設 |
| | 区画道路11号 | 1.82~2.0m (7.98~16.45m) | 既設 | | 環境緑地2号 | 幅員：0.5m以上 延長：約455m | 新設 |

(4)-7. 地区施設の整備の方針（道路）

以下の道路を区画道路と位置付け、建物の建て替え時に合わせて（※）最低幅員 4 m以上の道路を整備を目指します。

一の橋通り（区画道路1号）と**市道609号線**（区画道路2号）については、優先的に幅員 6 mへの拡幅を図ります。



※イメージ
（出典：世田谷区）

（※）直ちに新しい道路を整備するものではありません。あくまで、**次の建て替え時に合わせて拡幅**するルールとなります。

(4)-7. 地区施設の整備の方針（その他の公共空地）

調3・4・16号線整備による土地利用転換に合わせ、沿道沿いに環境緑地を整備し、歩行者空間の確保及び緑のネットワークの形成を目指します。



【環境緑地】

環境緑地は、建築敷地に含まれることができるものとし、原則として、道路又は歩道上空地に面する敷地の部分の2分の1以上を緑化する。ただし、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができるものとする。

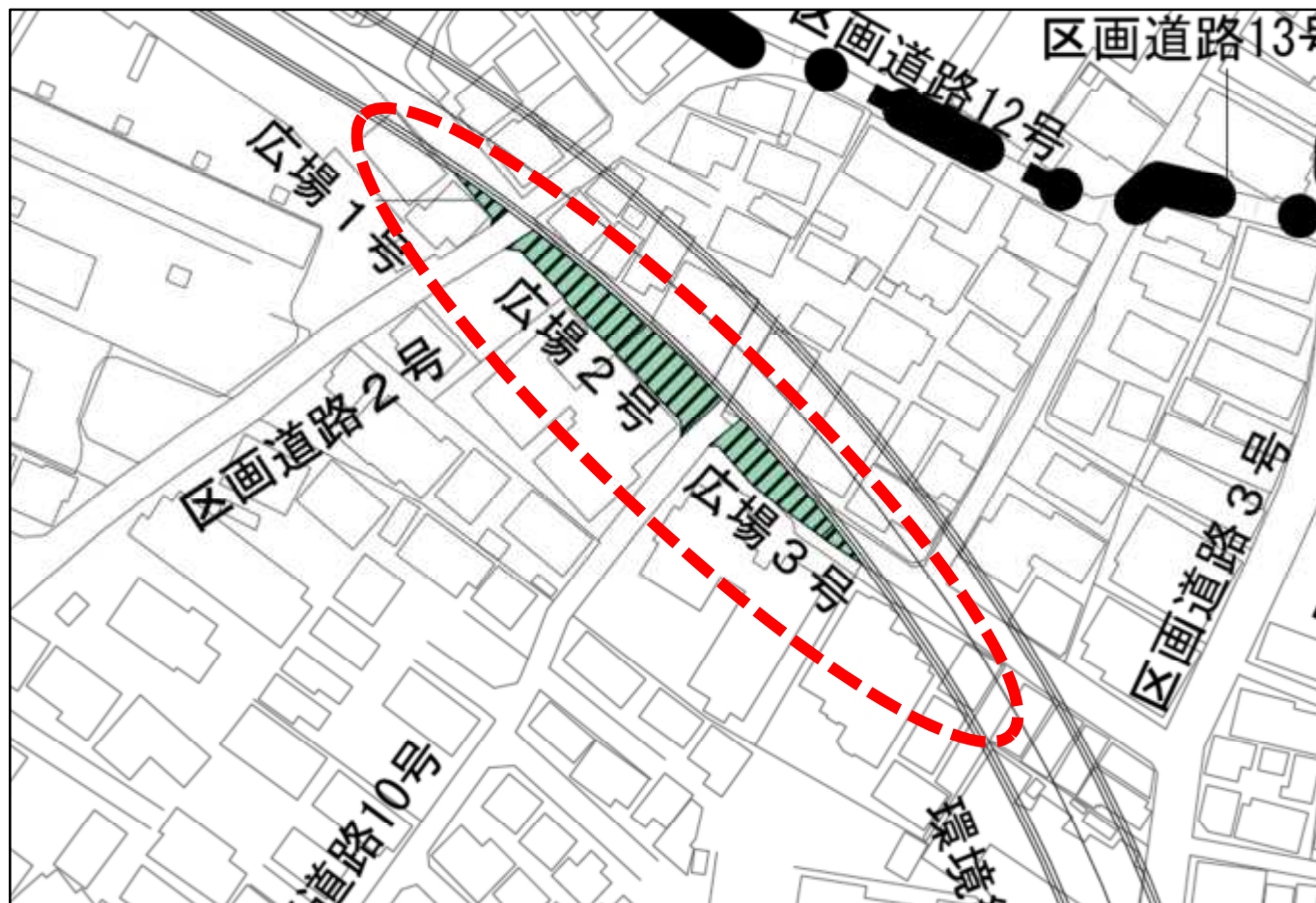


※イメージ（狛江市岩戸北二丁目）

- 環境緑地を整備し、**歩行者空間の確保及び緑のネットワーク**の形成を図ります。
- 後背地の住宅地と**調和した緑化**を進めます。

(4)-7. 地区施設の整備の方針（その他の公共空地）

調3・4・16号線整備による土地利用転換に合わせ、**旧道や未利用地に広場を整備し**、歩行者空間の確保及び緑地空間の形成を目指します。



※イメージ（出典：狭間駅前地区地区計画（八王子市）
Google ストリートビュー）

- 調3・4・16号線の**整備の際に発生する旧道や未利用地**を広場として位置付けます。
- 広場には**ベンチや植栽等**を設け、歩道空間と一体となった後背地の**住宅と調和**した緑化を進めます。

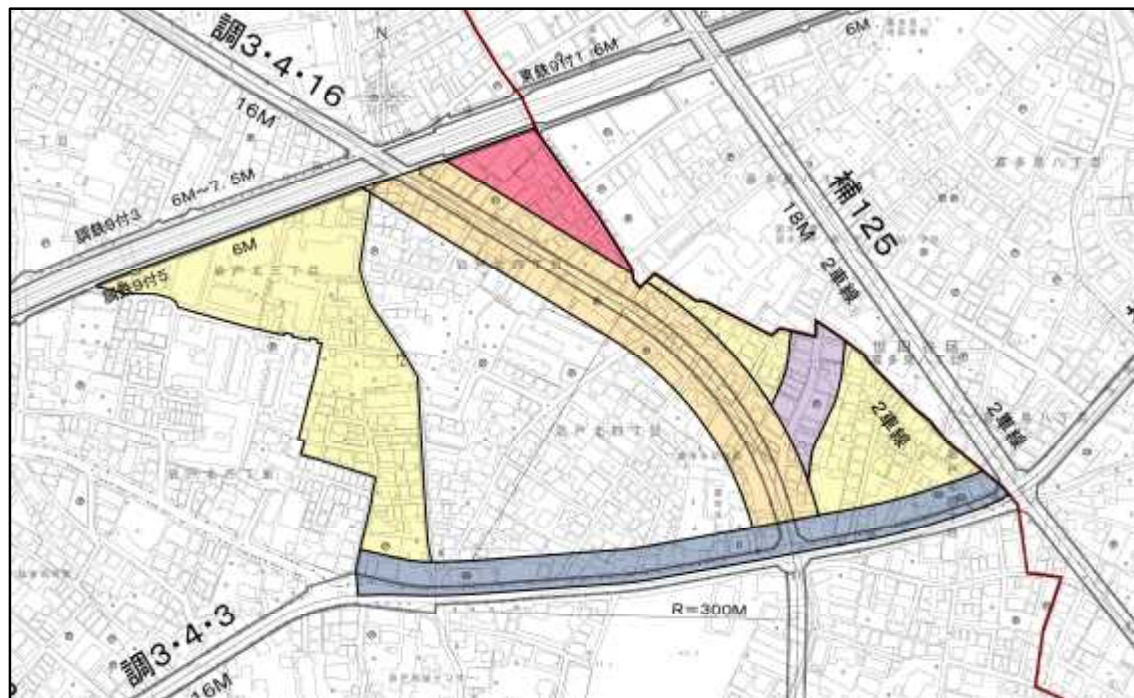
(4)-8. 地区整備計画の内容



1 建築物等の用途の制限

一部の地区で、ホテル/旅館・マージャン屋/ぱちんこ屋・畜舎等の建築を制限します。

【整備の方針】 地域の日常生活を支える適切な商業機能及び沿道サービス機能の立地を誘導する。



↑設定する区域（着色）

| 中高層住宅地区Ⅰ | 中高層住宅地区Ⅱ | 中高層住宅地区Ⅲ | 低層住宅地区 |
|---|----------|------------|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> ●ホテル、旅館 ●ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 ●納骨堂 ●自動車教習所 ●畜舎 ●自動車修理工場 | | — | |
| 地域交流地区Ⅱ | | 幹線道路沿道地区Ⅰ | |
| <ul style="list-style-type: none"> ●ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 ●自動車教習所 ●畜舎 | | | |
| 幹線道路沿道地区Ⅱ | | 主要生活道路沿道地区 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ●ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 ●マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等 ●劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 ●納骨堂 ●自動車教習所 ●畜舎 ●倉庫業倉庫 ●工場 ●火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵する施設 | | | |

(4)-8. 地区整備計画の内容

2 建築物の容積率の最高限度

中高層住宅地区Ⅲのみ、建築物の容積率の最高限度を200%とします。

※ただし、区画道路2号（市道609号線）に接道する敷地において、道路計画線まで建物をセットバックして計画する場合のみとします。

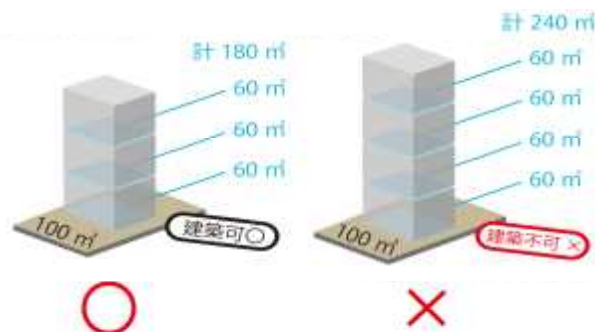
地区の特性に応じた容積率の最高限度（建て替え時にセットバックした場合）：**200%**
 公共施設（道路）の整備状況に応じた容積率の最高限度（その他の場合）：**80%**

【整備の方針】 日照・通風等を確保し、中高層住宅地の住環境を保全する。



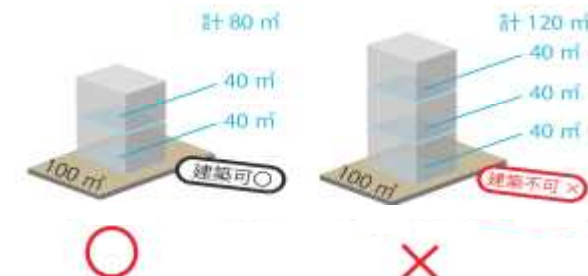
↑設定する区域（着色）

【建て替え時に壁面後退した場合
（地区の特性に応じた容積率の最高限度）】



容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）が200%を超えて建築することはできません。

【その他の場合
（公共施設（道路）の整備状況に応じた容積率の最高限度）】



容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）が80%を超えて建築することはできません。

(4)-8. 地区整備計画の内容

3 建築物の建蔽率の最高限度

中高層住宅地区Ⅲの、建築物の建蔽率の最高限度を40%とします。

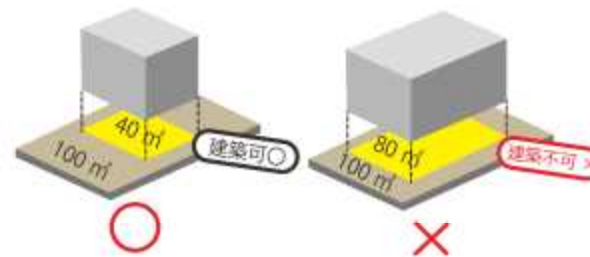
(ただし、区画道路2号(市道609号線)に接道する敷地において、道路計画線まで建物をセットバックして計画する場合は60%とします。)

【整備の方針】 地区特性に応じた、ゆとりある住環境の確保・建物の密集及び道路への近接状態を解消。



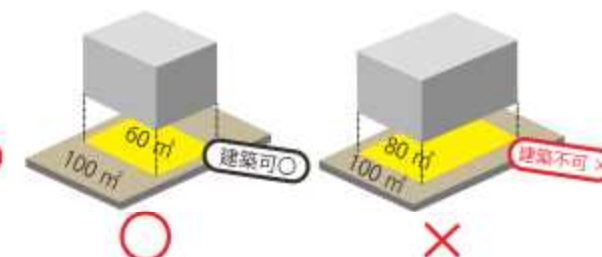
↑設定する区域(着色)

【通常時】



建蔽率(敷地面積に対する建築面積の割合)が40%を超えて建築することはできません。

【区画道路2号に接道する敷地で、壁面後退した場合】



建蔽率(敷地面積に対する建築面積の割合)が60%を超えて建築することはできません。

(4)-8. 地区整備計画の内容

4 建築物の敷地面積の最低限度

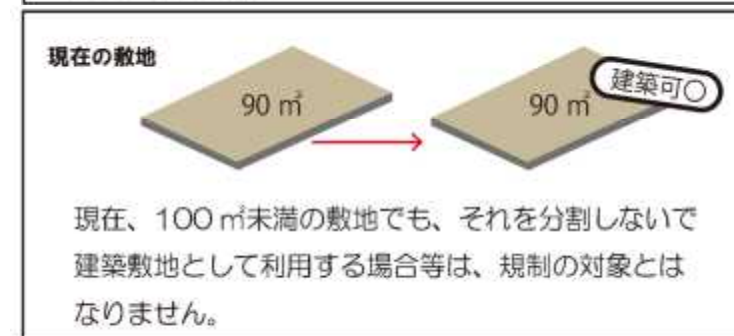
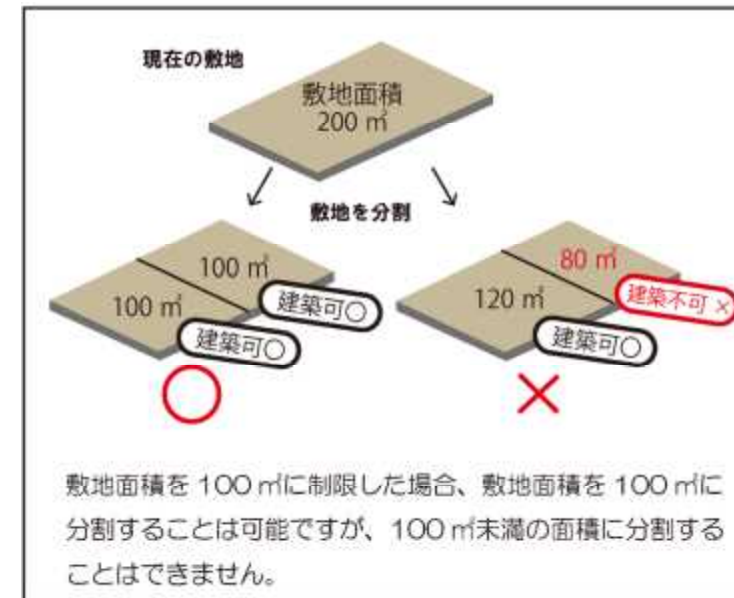
中高層住宅地区Ⅱ・Ⅲのみ、敷地面積の最低限度を100㎡とします。

※イメージ

【整備の方針】 地区特性に応じた、ゆとりある住環境の確保・建物の密集及び道路への近接状態を解消する。



↑設定する区域（着色）



(4)-8. 地区整備計画の内容

5 壁面の位置の制限

地域交流地区 I を除き、建築物の外壁の位置は道路から1.0m以上とします（ただし、調3・4・16号線、調3・4・3号線及び二の橋通りは0.5m以上）。隣地境界線は0.6m以上とします。

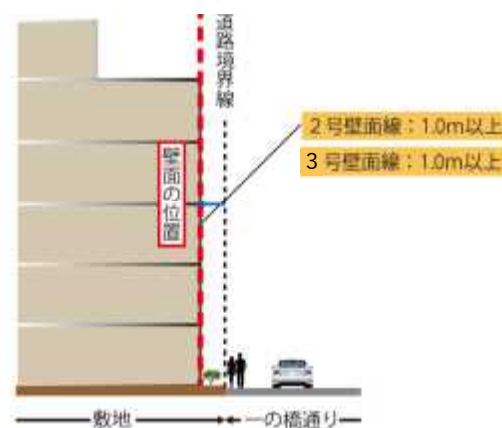
【整備の方針】 快適でゆとりのある市街地を目指し、建物の密集及び道路への近接状態を防ぎ、日照・通風等の確保及び緑空間を創出する。



↑設定する区域（着色）

※イメージ

【壁面の位置】



建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は道路境界線から1.0m以上離すこととします。



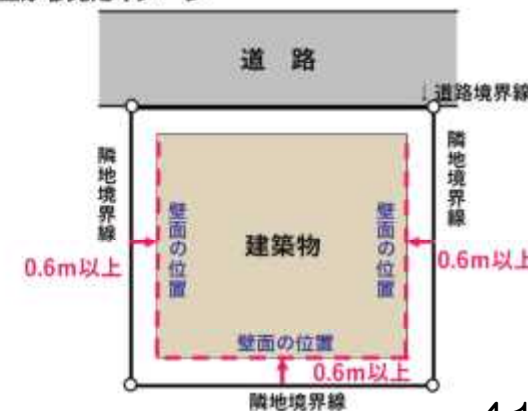
建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は道路境界線から0.5m以上離すこととします。

【隣地境界線】

横から見たイメージ



上から見たイメージ



(4)-8. 地区整備計画の内容

6 壁面後退区域における工作物の設置の制限

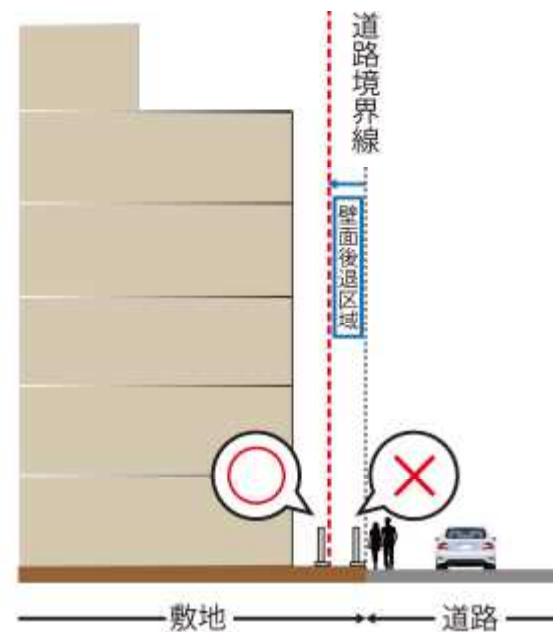
地域交流地区 I を除き、壁面後退区域内には、自動販売機、門、塀、フェンス、看板等の工作物の設置を制限します。なお、電柱や街路灯、生け垣、植栽ます等については制限の対象から除外します。

【整備の方針】 歩行者にとって快適な沿道の回遊ネットワークの確保及び適正な隣棟間隔の確保を図る。



↑ 設定する区域 (着色)

※イメージ



(4)-8. 地区整備計画の内容

7 建築物等の形態又はその他の意匠の制限

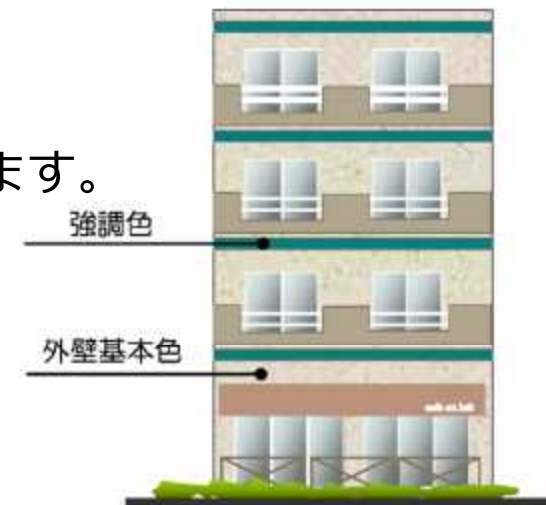
地域交流地区 I を除き、建築物等の形態又は色彩その他の意匠を制限します。

なお、狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編に基づき制限します。

【整備の方針】 良好な街並み・景観の形成を図る。



↑設定する区域（着色）



| 基準の適用部位・面積 | 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 |

【出典：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】

(4)-8. 地区整備計画の内容

8 垣又は柵の構造の制限

地域交流地区 I を除き、道路に面して設ける垣又は柵の構造に制限があります。また、震災時に倒壊のおそれのあるブロック塀等の設置を制限します。

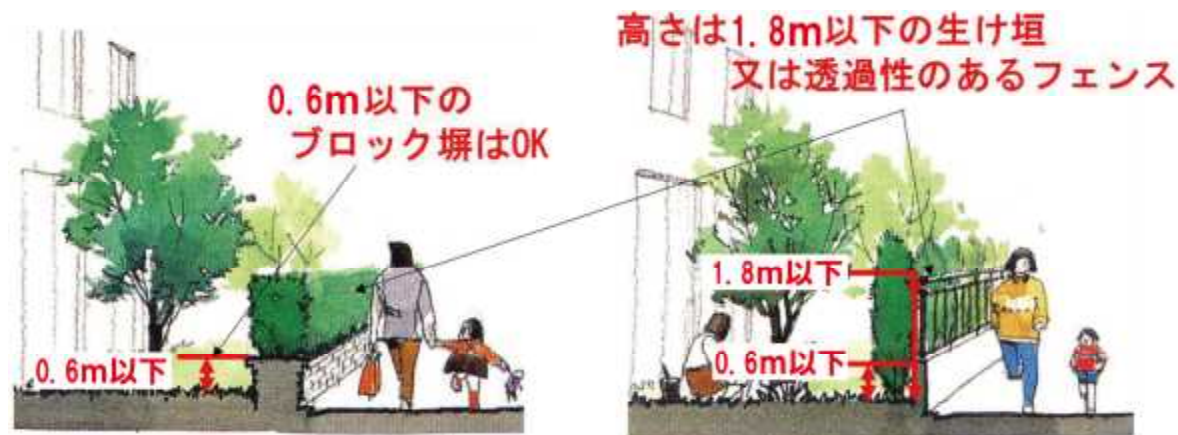
【整備の方針】

地震に対して緑豊かで安全な住環境の形成を図り、地区特性に応じた敷地の緑化を誘導する。



↑設定する区域（着色）

※イメージ

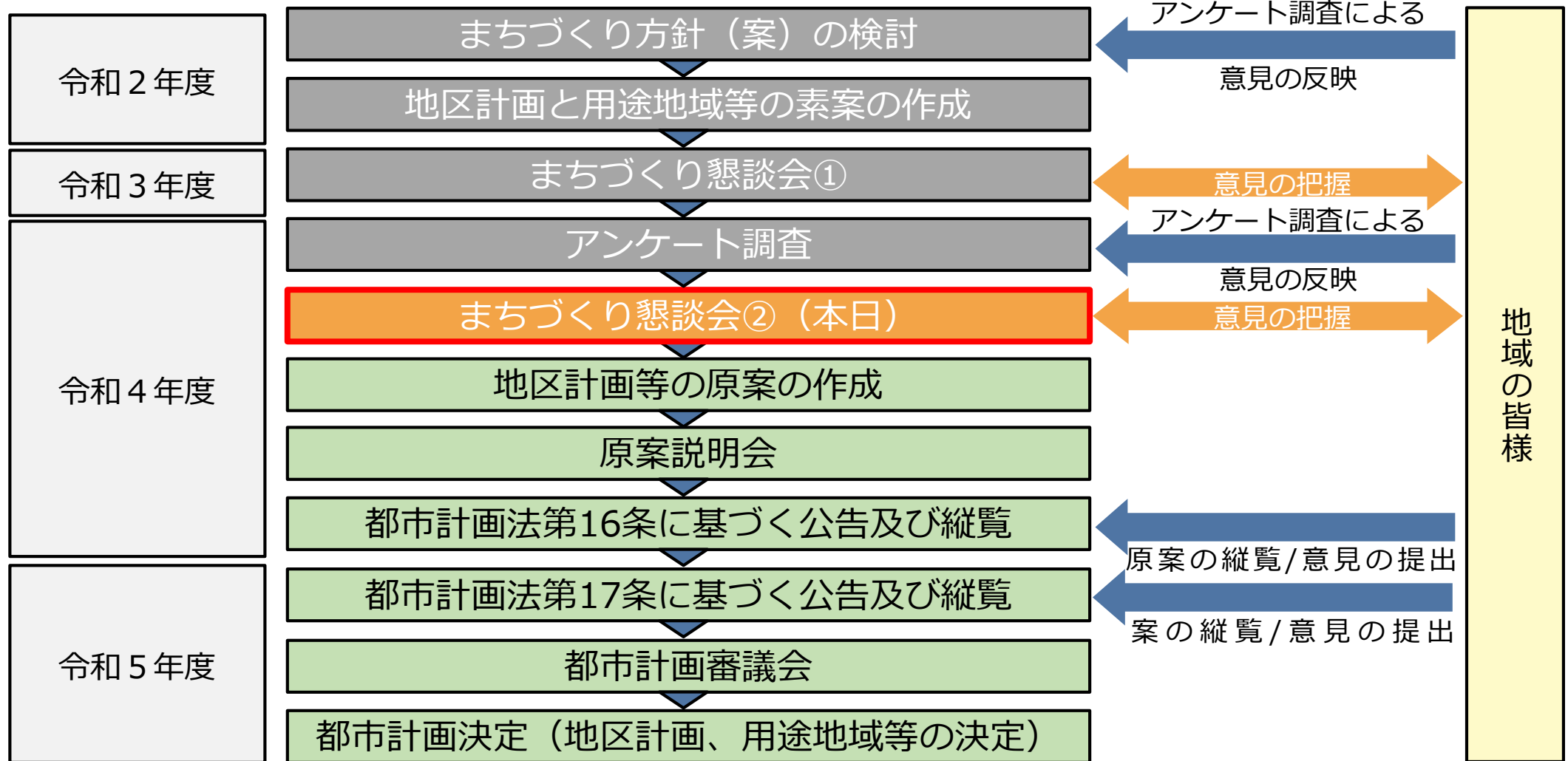


【出典：岩戸北一・二丁目、東野川一丁目地区地区計画】

(5) 今後のスケジュール (予定)

(5) 今後のスケジュール（予定）

「岩戸北三・四丁目周辺地区」まちづくり方針の策定は、以下のスケジュールで進める予定です。



ご清聴ありがとうございました。