

# 調布都市計画地区計画 岩戸北三・四丁目周辺地区に関する原案説明会

---

令和5年8月25日（金）19：00～20：30 狛江市防災センター4階会議室  
8月27日（日）10：00～11：30 狛江市役所4階特別会議室

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課

# 原案説明会の主旨

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、防災性の強化等を図るため、令和2年度からまちづくりのルール（地区計画の策定）を検討してきました。

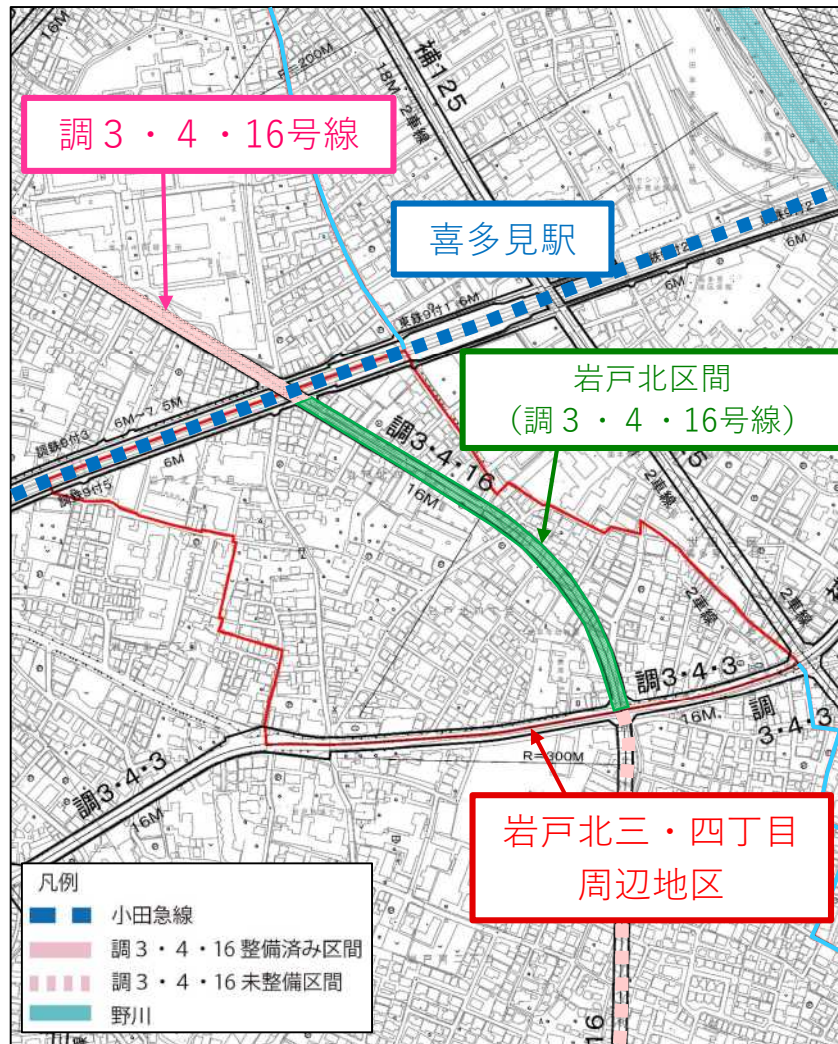
この度、「岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画」の原案を作成しましたので、説明会を開催いたします。

# 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) 岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画の原案
- (4) 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

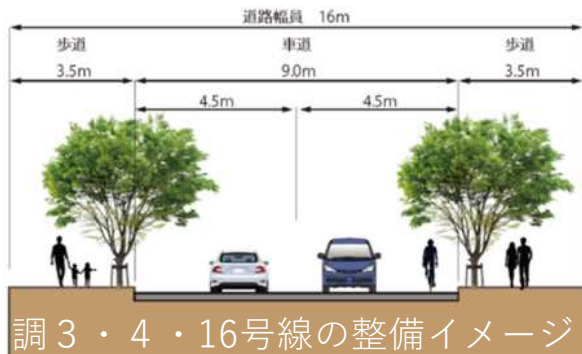
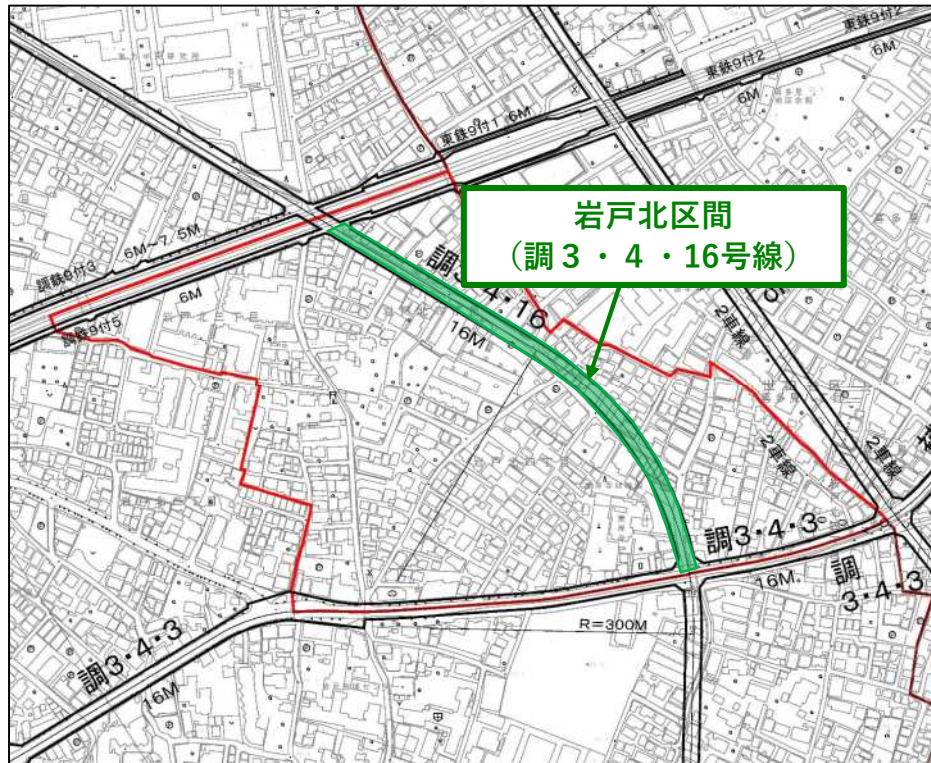
< 位置 > 狛江市岩戸北一丁目、岩戸北二丁目、岩戸北三丁目及び岩戸北四丁目各地内

< 面積 > 約15.5ha

## < 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. 調3・4・16号線整備による効果



※イメージ（出典：豊島区）



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)-3. 都市計画マスタープランでの位置付け

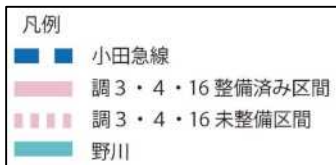
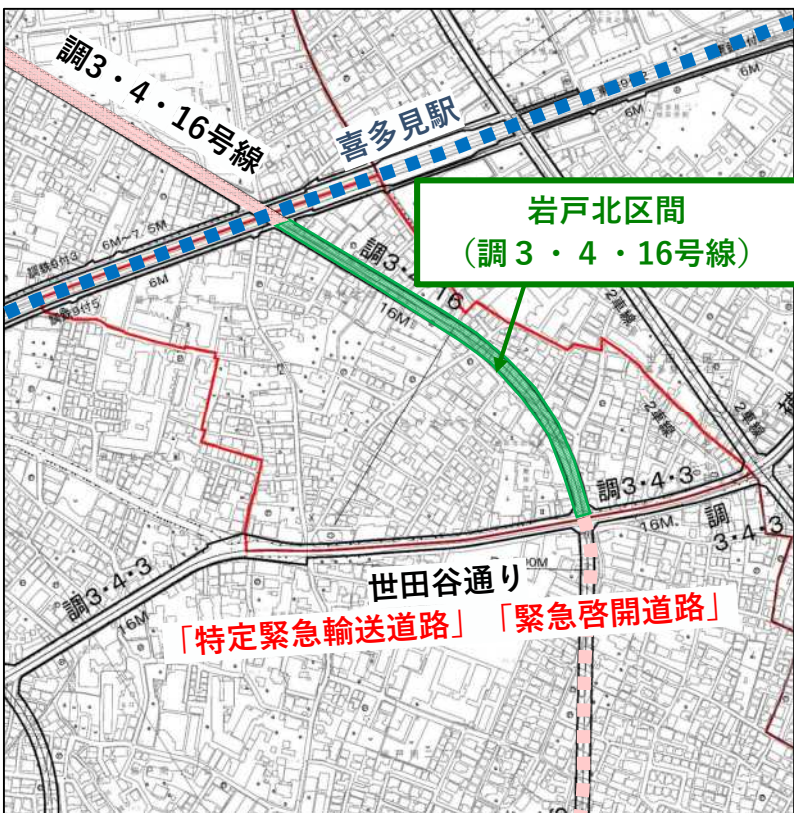
市では、市民にとって安全で快適な都市環境をつくり出すための道路・公園づくりなど、さまざまなまちづくりに関する基本的、総合的、長期的な方針となる「狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画」を策定しています。

都市計画マスタープラン・立地適正化計画（令和4年12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・通学の交通結節点や日常生活の活動の場となるよう、利用頻度の高い商業・金融・医療・福祉等都市機能の維持・誘導を図ることにより、**利便性の高い拠点の形成**を目指します。

【将来都市構造図（拠点）】



# (1)-4. 岩戸北三・四丁目周辺地区の現況



地区内にある管理不全の空家から →  
瓦が道路に落下した事例



## 【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。



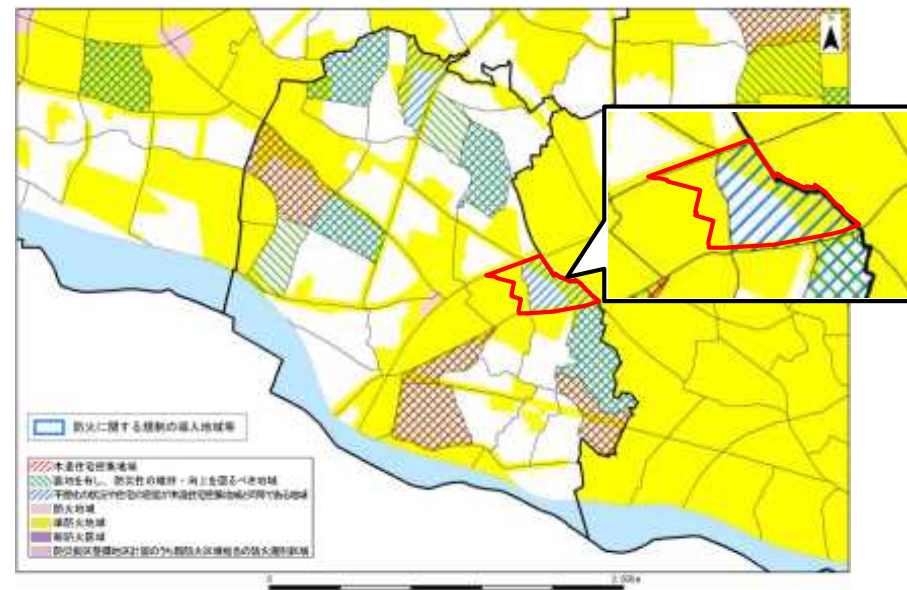
# (1)-5. 防災上の課題

## 【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。

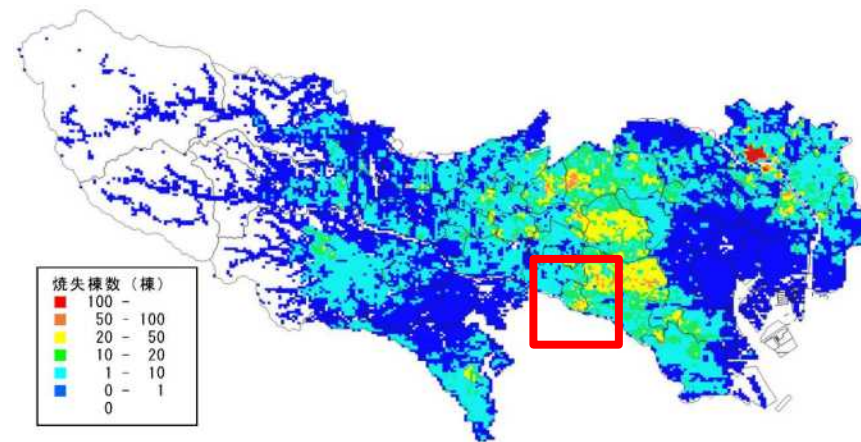


図 焼失棟数分布(多摩東部直下地震、冬・夕方、風速8m/s)

(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、広場の整備
- 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方々の声から、まちづくりの目標を次のように設定しています。



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. 延焼遮断機能等による**防災性**の強化



5. **公園・緑地・広場**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検討してきました。

### <手法①> 地区計画の導入

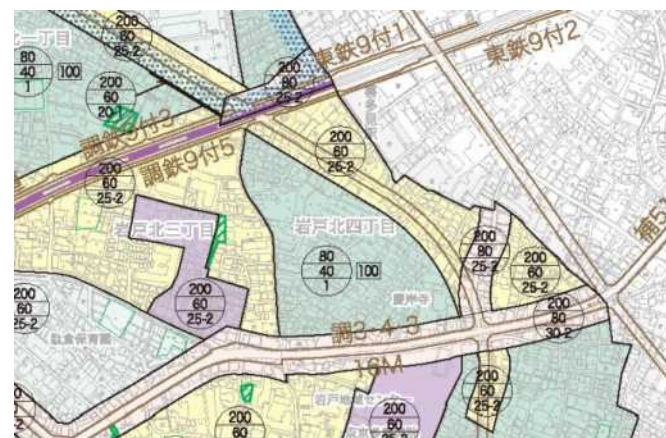
ある一定のまとまった「地区」を対象に、その地区の実情にあったきめ細かい規制を行う制度です。用途地域の指定から、さらに強化又は緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。



(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。

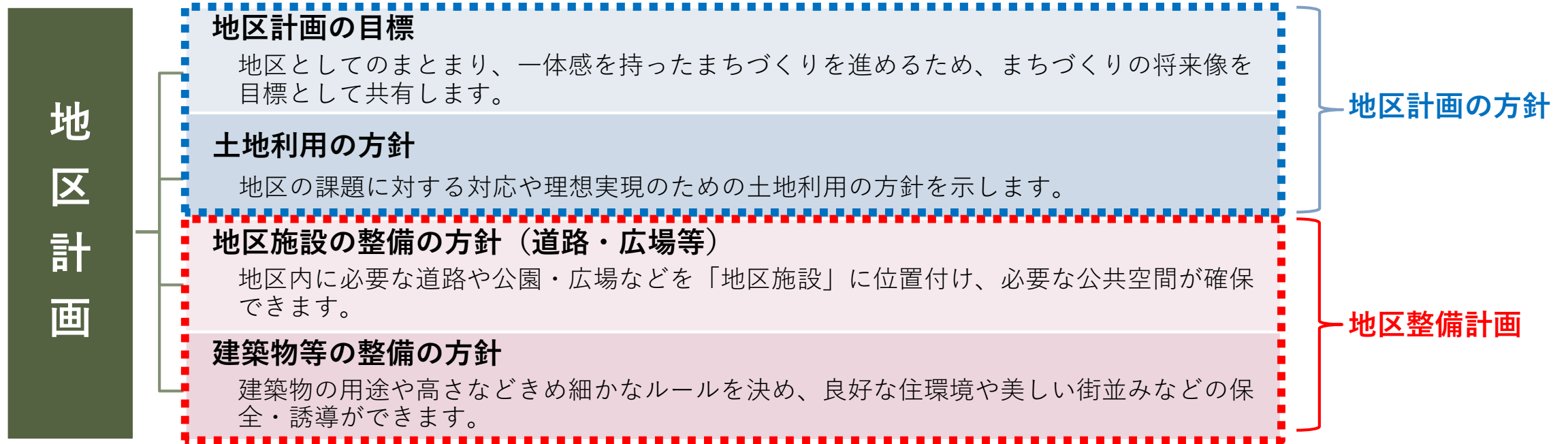


(出典：狛江市都市計画図)

## (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

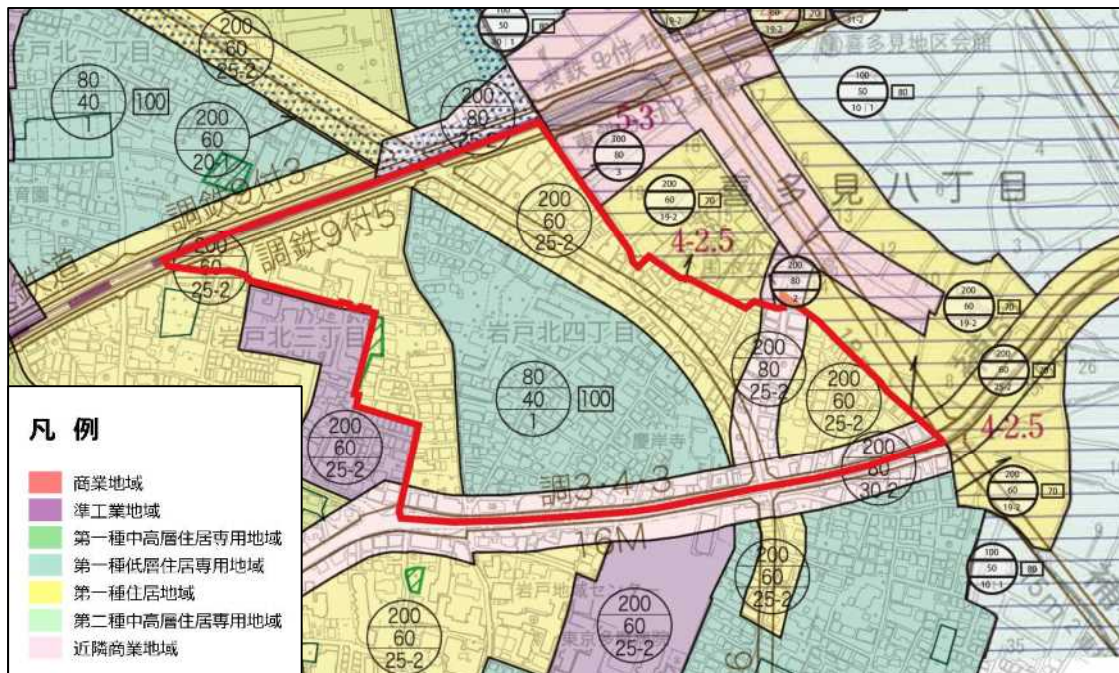


住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

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)

## (2)-5. これまでの経緯

市では、令和2年度から当地区のまちづくりを検討し、これまで地区内地権者の方々を対象に、アンケートの実施や、まちづくり懇談会、ワークショップを開催してきました。

- 令和2年11月 アンケートの実施（地区全体）
- 令和3年11月 まちづくり懇談会の開催
- 令和4年8月 アンケートの実施（一部地域）
- 令和4年10月 まちづくり懇談会の開催
- 令和5年3月 まちづくりワークショップの開催
- 令和5年6月 まちづくり懇談会の開催



これまでの懇談会やワークショップにおいて、市から**用途地域の変更**や**区画道路の拡幅等**について提案してきたところですが、賛成反対どちらも様々な御意見を頂き、地区内地権者の方々のなかでも、意見が分かれていることが見受けられます。

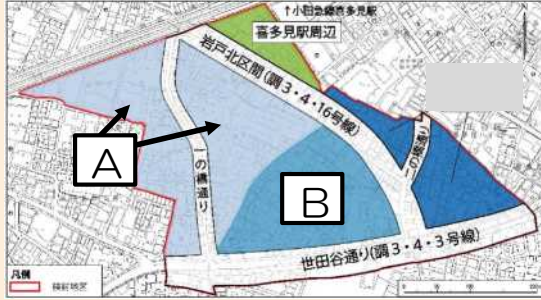


# (2)-5. これまでの経緯

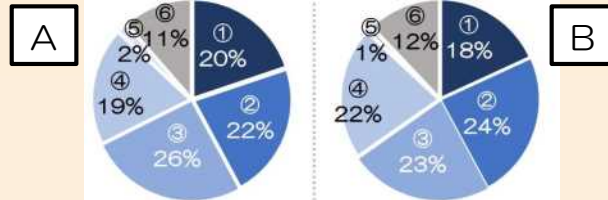
(出典：まちづくりニュース第1号 (令和3年3月配布))

## 市からの提案内容 (用途地域)

### ●R2.11実施アンケート結果



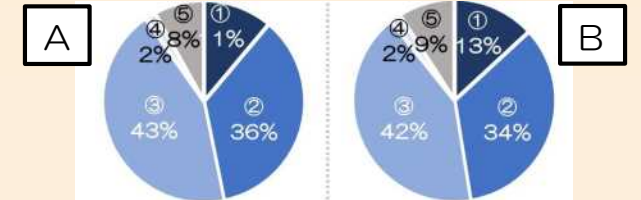
### ◆土地利用のイメージ



- ① 戸建て住宅が中心の住宅地
- ② 戸建て住宅や小規模なアパートなどが調和して建つ住宅地
- ③ アパート・マンションや戸建て住宅が調和して建つ住宅地
- ④ 住宅以外に小規模な店舗なども共存するまち
- ⑤ その他
- ⑥ 無回答

⇒①～④がほぼ同率の結果となりました。

### ◆建物の高さのイメージ



- ① 6～7階程度(高さ20m程度)の中高層建物が立地する
- ② 4～5階程度(高さ15m程度)の中層建物が立地するまち
- ③ 3階建(高さ10m程度)以下の低層の建物で構成されるまち
- ④ その他
- ⑤ 無回答

⇒②③が多く、5階建程度までの中低層建物が立地するイメージが多いことが分かりました。

	現在の用途地域	R3.11懇談会の提案	R4.10懇談会の提案		
変更範囲	の範囲 (約5.5ha)	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	第一種中高層住居専用地域		第一種低層住居専用地域
建蔽率	40%	60%	60%	60%	40%
容積率	80%	200%	200%	200%	80%
防火指定	指定なし	準防火地域	準防火地域		

凡例

- 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

# (2)-5. これまでの経緯

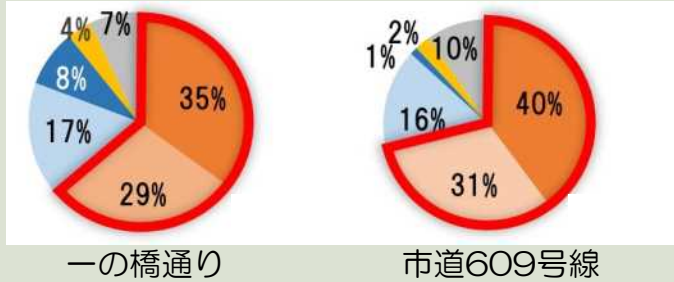
## 市からの提案内容（道路の拡幅）

（出典：まちづくりニュース第3号（令和5年3月配布））

### ●R4.8実施 アンケート結果

※一の橋通り・市道609号線の沿道地権者の方を対象にしたアンケート結果です

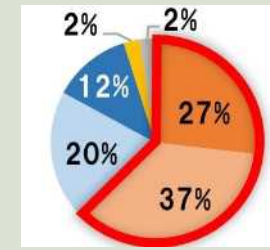
#### ◆一の橋通り・市道609号線の6mへの拡幅について



- 1.とても良いと思う
- 2.やや良いと思う
- 3.あまり良いと思わない
- 4.全く良いと思わない
- 5.その他
- 無回答

⇒「とても良いと思う」「良いと思う」 一の橋通り：**64%**  
市道609号線：**71%**

#### ◆「地区計画」による道路拡幅整備について

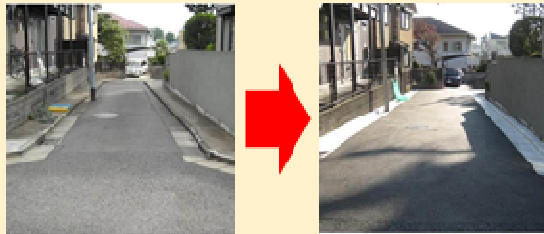


- 1.とても良いと思う
- 2.やや良いと思う
- 3.あまり良いと思わない
- 4.全く良いと思わない
- 5.その他
- 無回答

⇒「とても良いと思う」「良いと思う」：**64%**

### まちづくりのルール② 地区計画の策定(地区施設の整備(道路))

新たに地区計画を策定し、地区整備計画の中で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最低幅員4m以上の道路整備を目指します。一の橋通りと市道609号線については、優先的に幅員6mへの拡幅を図ります。



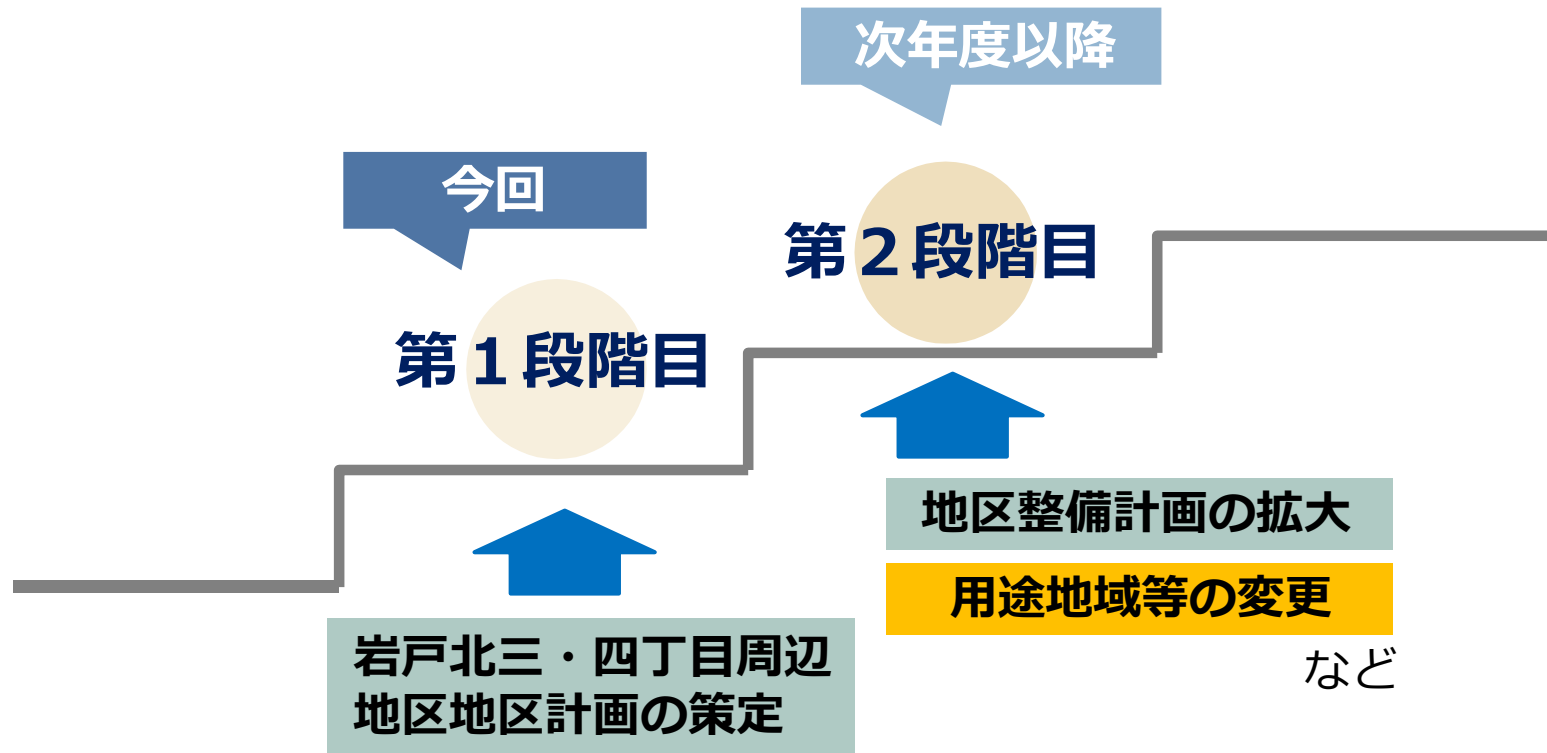
◀イメージ  
(出典：世田谷区)



（出典：まちづくりニュース第3号（令和5年3月配布））

## (2)-6. 段階的なまちづくりルールを進め方

現在の状況を踏まえ、以下の通り段階的にまちづくりを進めていきます。

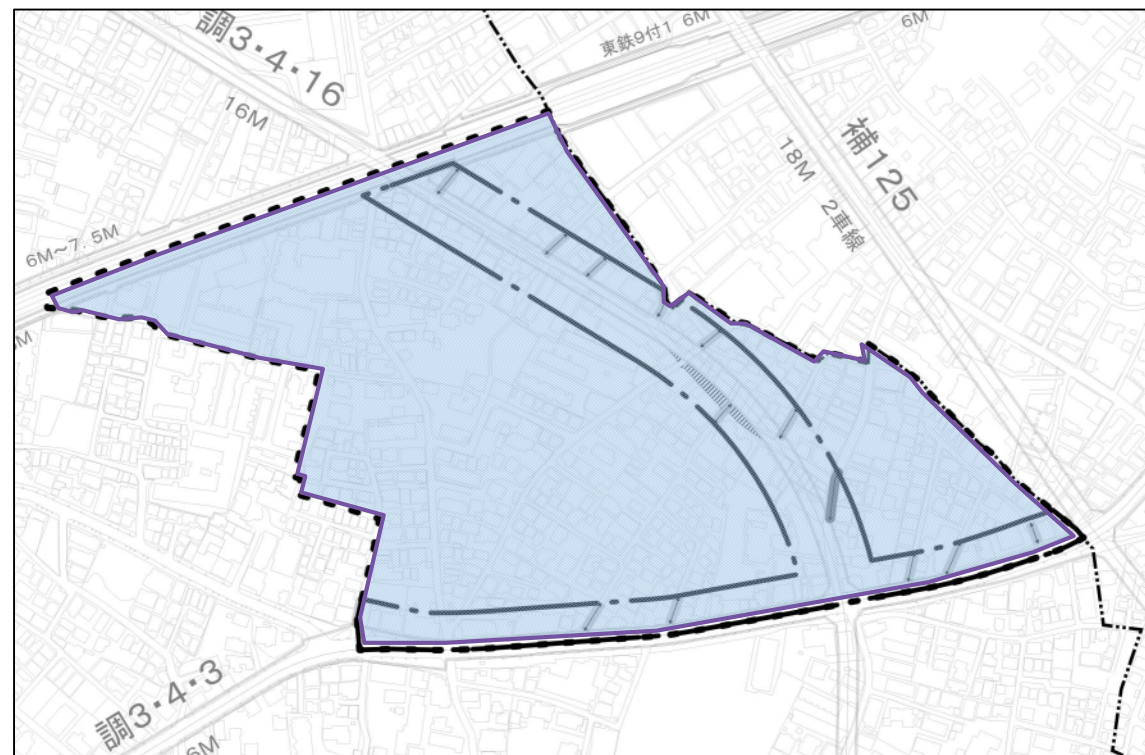


## (2)-6. 段階的なまちづくりルールを進め方

現在の状況を踏まえ、以下の通り段階的にまちづくりを進めていきます。

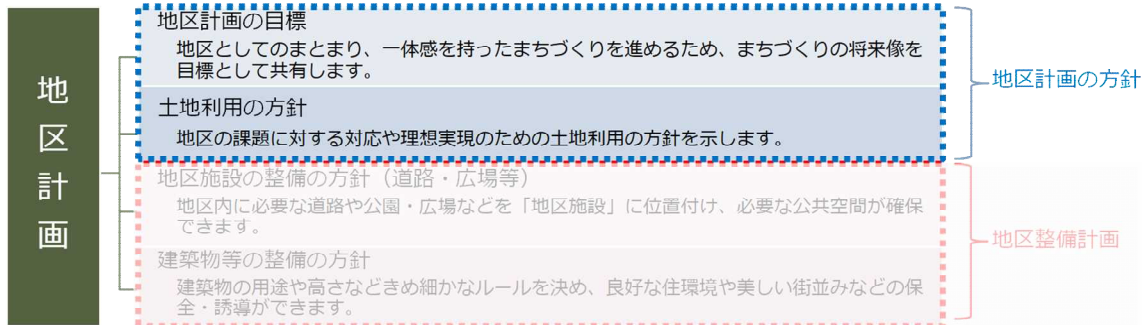
### ●第1段階目（今年度）

- ・ 地区計画の区域（.....）
- ・ 地区計画の方針の決定（■）



..... 地区計画区域



■ 1段階目に地区計画の方針を定める区域

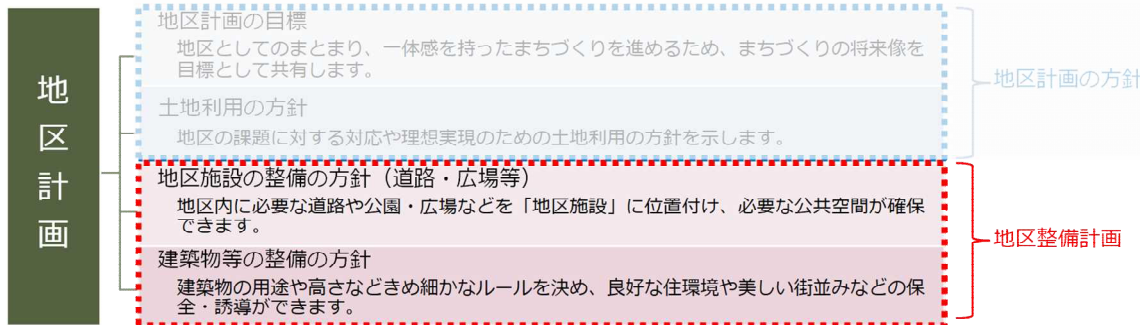
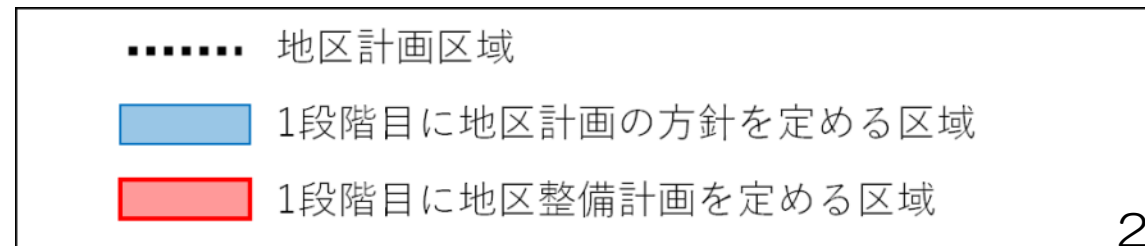
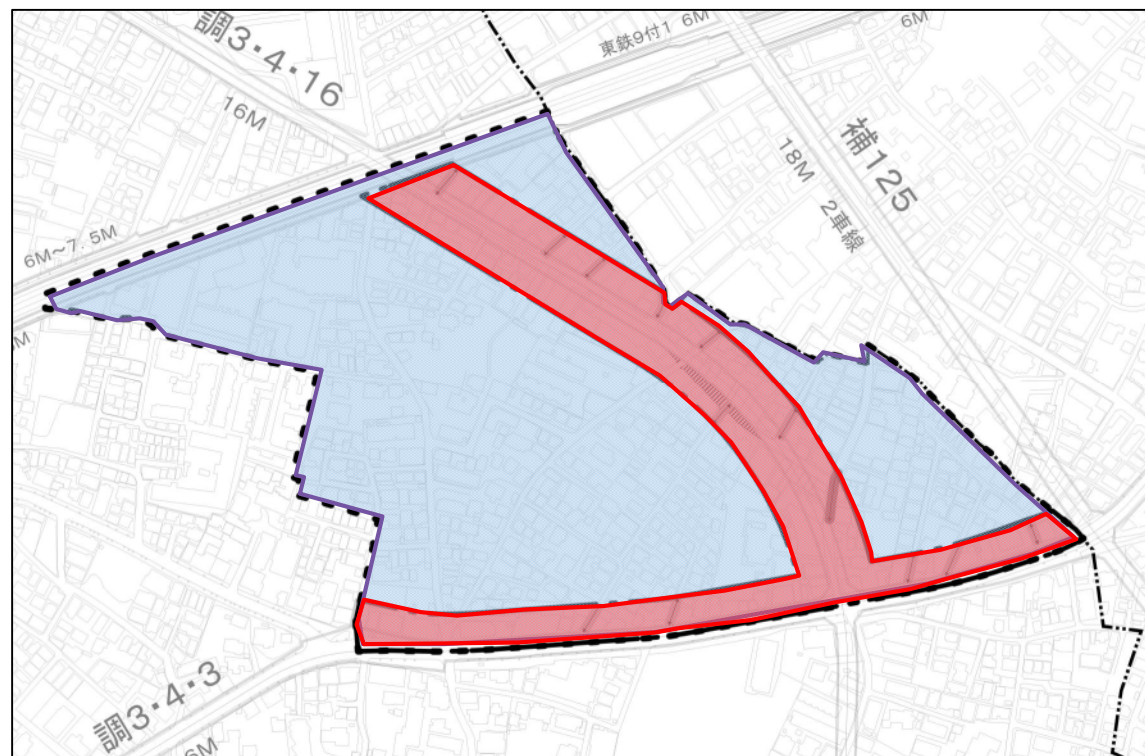


## (2)-6. 段階的なまちづくりルールを進め方

現在の状況を踏まえ、以下の通り段階的にまちづくりを進めていきます。

### ●第1段階目（今年度）

- ・ 地区計画の区域（.....）
- ・ 地区計画の方針の決定（)
- ・ 地区整備計画の決定（)




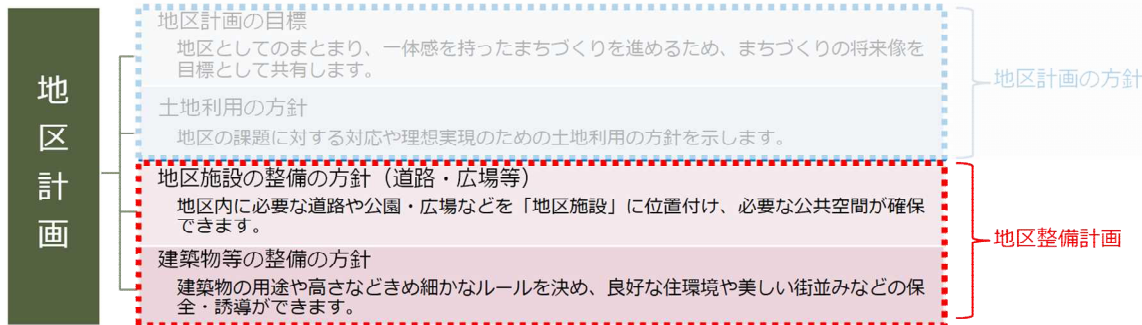
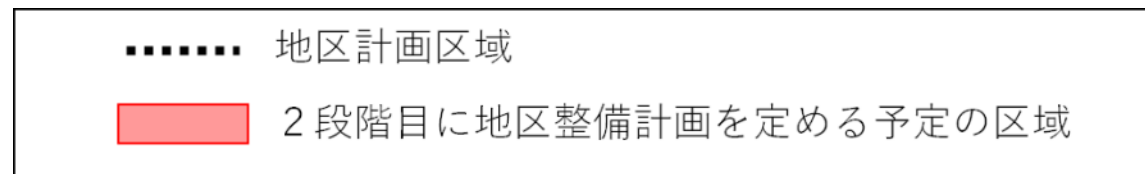
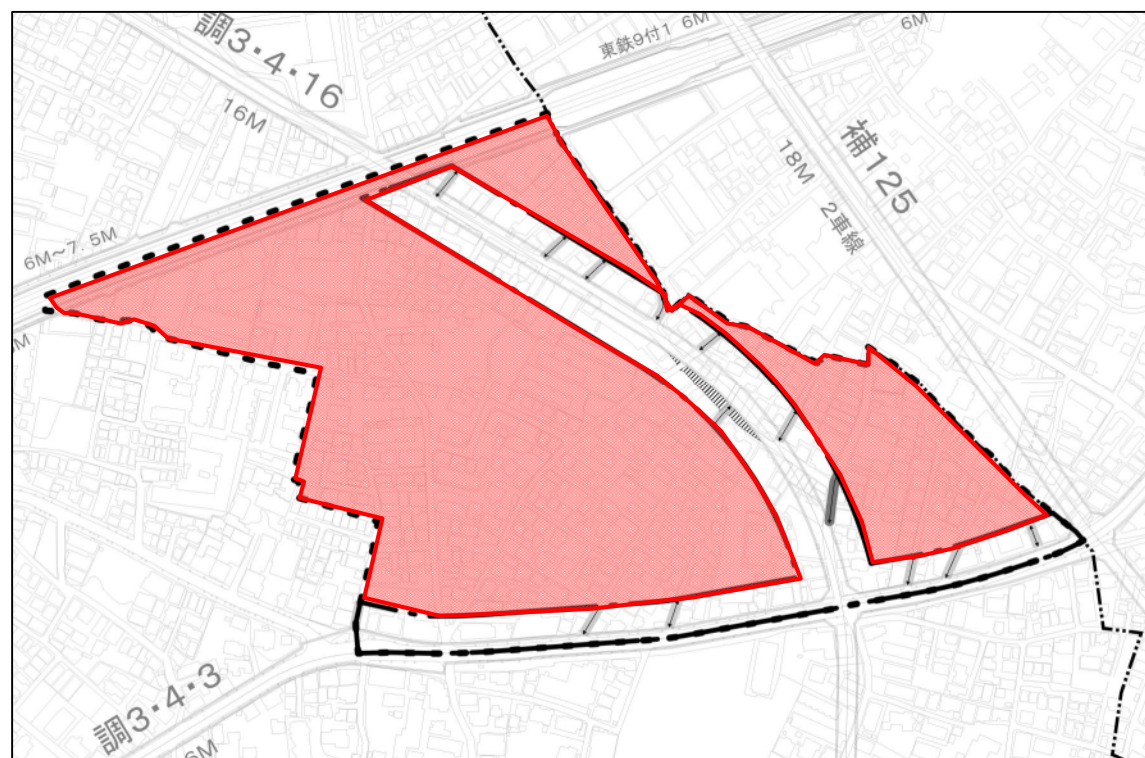
⇒ 岩戸北区間の道路事業への影響を考慮し、幹線道路の沿道地区のみ地区整備計画を策定します。

## (2)-6. 段階的なまちづくりルールを進め方

現在の状況を踏まえ、以下の通り段階的にまちづくりを進めていきます。

### ●第2段階目（次年度以降）

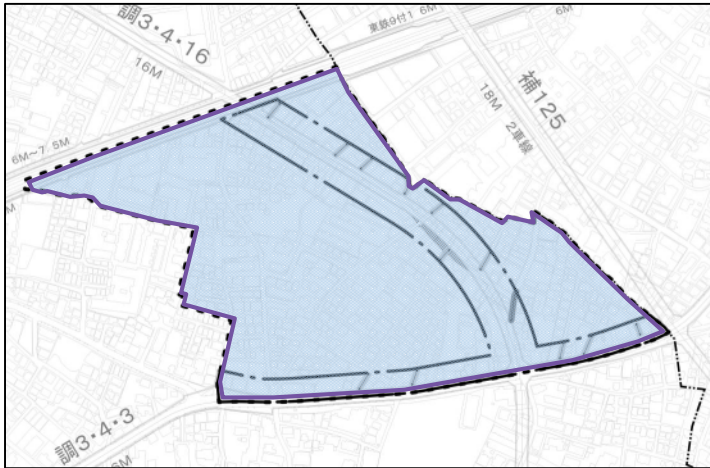
- ・ 地区整備計画の拡大（）
- ・ 用途地域の変更 等



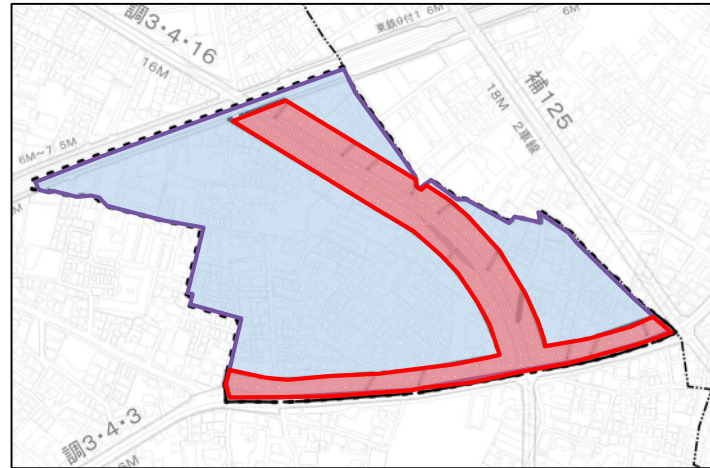
⇒ 第1段階目の決定後、継続的にワークショップ等を開催し、次年度以降に地区整備計画の拡大、用途地域の変更等を検討していきます。

## (2)-6. 段階的なまちづくりルールを進め方

### ●第1段階目（今年度）



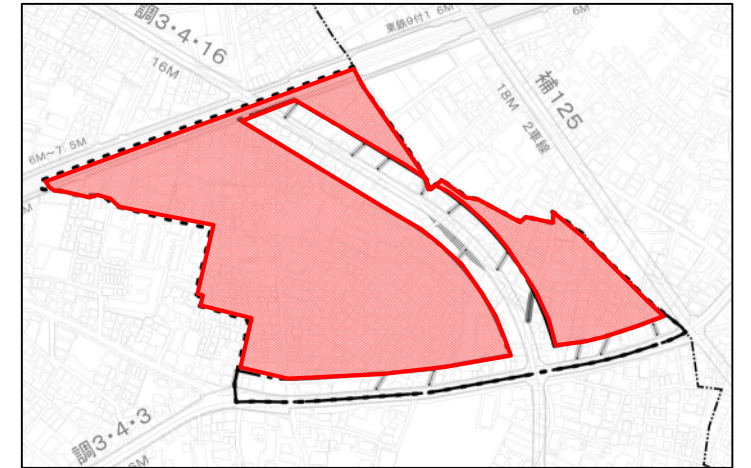
- ..... 地区計画区域
- 1段階目に地区計画の方針を定める区域



- ..... 地区計画区域
- 1段階目に地区計画の方針を定める区域
- 1段階目に地区整備計画を定める区域

⇒岩戸北区間の道路事業への影響を考慮し、幹線道路の沿道地区のみ地区整備計画を策定します。

### ●第2段階目（次年度以降）



- ..... 地区計画区域
- 2段階目に地区整備計画を定める予定の区域

⇒第1段階目の決定後、継続的にワークショップ等を開催し、次年度以降に地区整備計画の拡大、用途地域の変更等を検討していきます。

# **(3) 岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画の原案 (第1段階目)**



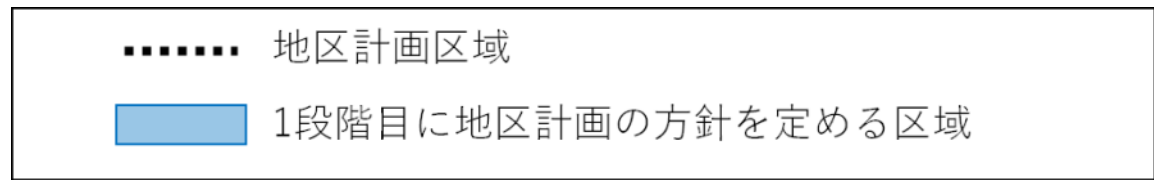
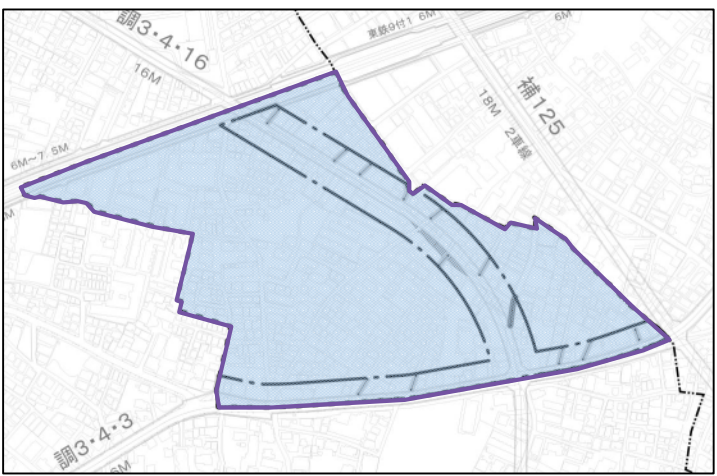
# (3)-1. 地区計画の方針

地区計画

- 地区計画の目標  
地区としてのまとまり、一体感を持ったまちづくりを進めるため、まちづくりの将来像を目標として共有します。
- 土地利用の方針  
地区の課題に対する対応や理想実現のための土地利用の方針を示します。
- 地区施設の整備の方針（道路・広場等）  
地区内に必要な道路や公園・広場などを「地区施設」に位置付け、必要な公共空間が確保できます。
- 建築物等の整備の方針  
建築物の用途や高さなどきめ細かなルールを決め、良好な住環境や美しい街並みなどの保全・誘導ができます。

地区計画の方針

地区整備計画



# (3)-1. 地区計画の方針

## 1 地区計画の目標



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**良好な土地利用及生活道路網の形成**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。

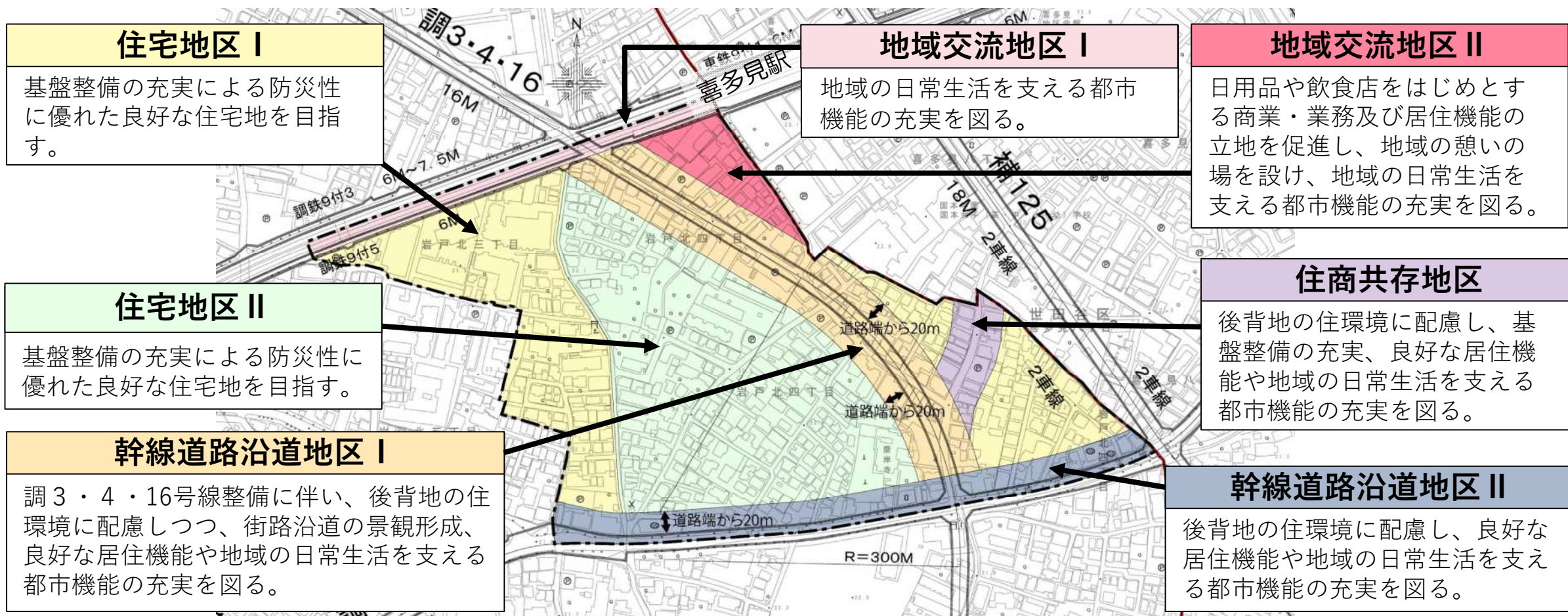


3. 防災上重要な位置付けを担う地区として、**安全で良好な都市環境**の形成を目指します。

# (3)-1. 地区計画の方針

## 2 土地利用の方針

地区内の特性に応じて、以下の7つの地区に区分します。



# (3)-1. 地区計画の方針

## 3 地区施設の整備の方針

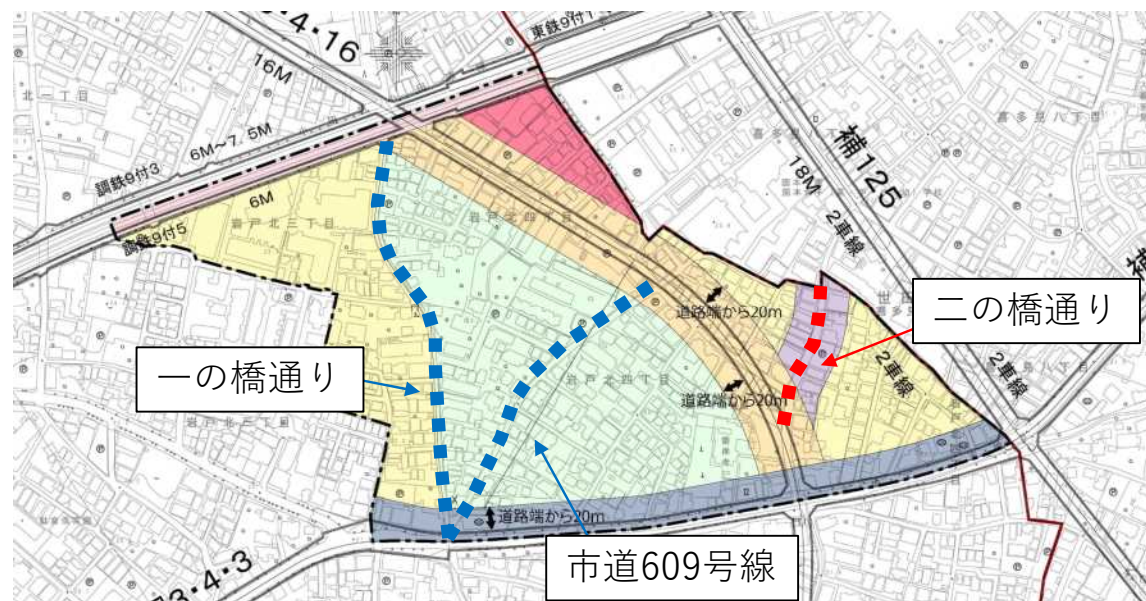
①調3・4・16号線の整備に合わせ、旧道や未利用地に、地域の**防災性向上等に資する広場空間**を確保します。

②調3・4・16号線の整備に合わせ、**幅員4m以上の生活道路網**を形成するため、**区画道路**を位置づけます。

③地域の交通や防災にとって重要な道路を生活中心道路として位置づけます。一の橋通り及び市道609号線は、生活中心道路としての機能を最大限に発揮するため、**将来的に拡幅を検討する路線**とします。

旧道や未利用地に、地域の**防災性向**

**幅員4m以上の生活道路網**を形成する



- 生活中心道路
- 生活中心道路 (拡幅の検討)

# (3)-1. 地区計画の方針

## 4 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。

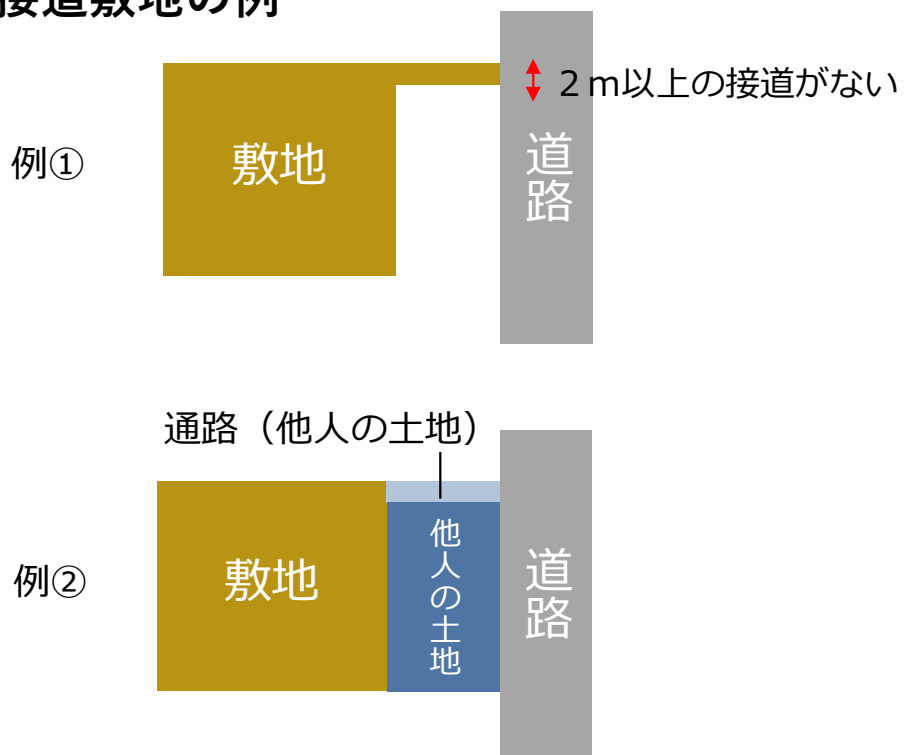
1 建築物等の用途の制限	2 建築物の敷地面積の最低限度	3 壁面の位置の制限
地域の日常生活を支える適切な商業機能及び沿道サービス機能の立地を誘導するため。	ゆとりある住環境の確保・建てづまり解消のため。	建物の建てづまりを防ぎ、日照・通風等の確保及び緑空間を創出するため。
4 壁面後退区域における工作物の設置の制限	5 建築物等の形態又はその他の意匠の制限	6 垣又は柵の構造の制限
歩行者にとって快適な沿道の回遊ネットワークの確保及び適正な隣棟間隔の確保を図るため。	良好な街並みの形成を図るため。	地震に対して緑豊かで安全な住環境の形成を図るため。

# (3)-1. 地区計画の方針

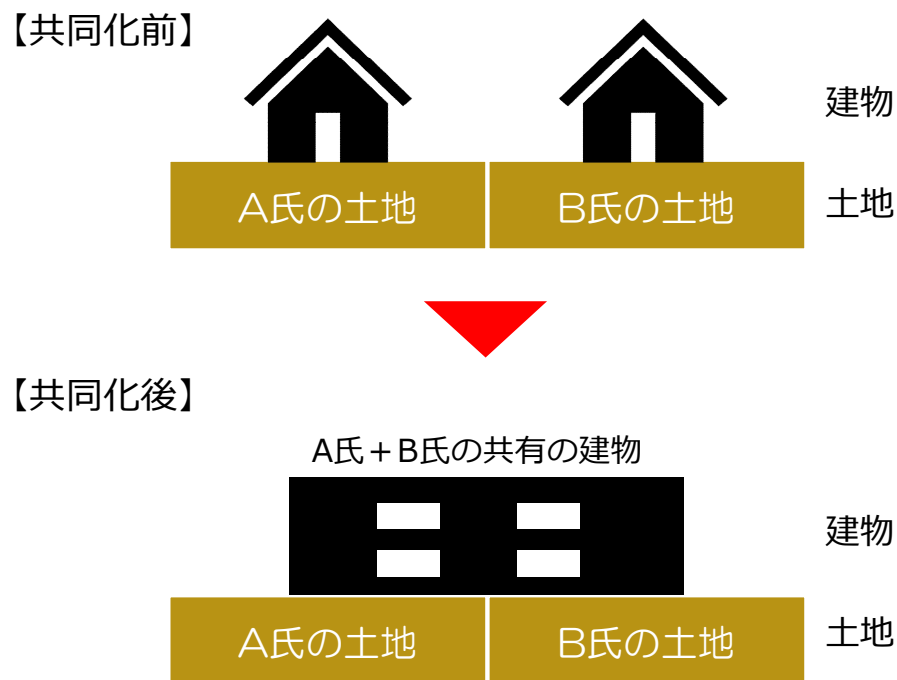
## 5 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

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し、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



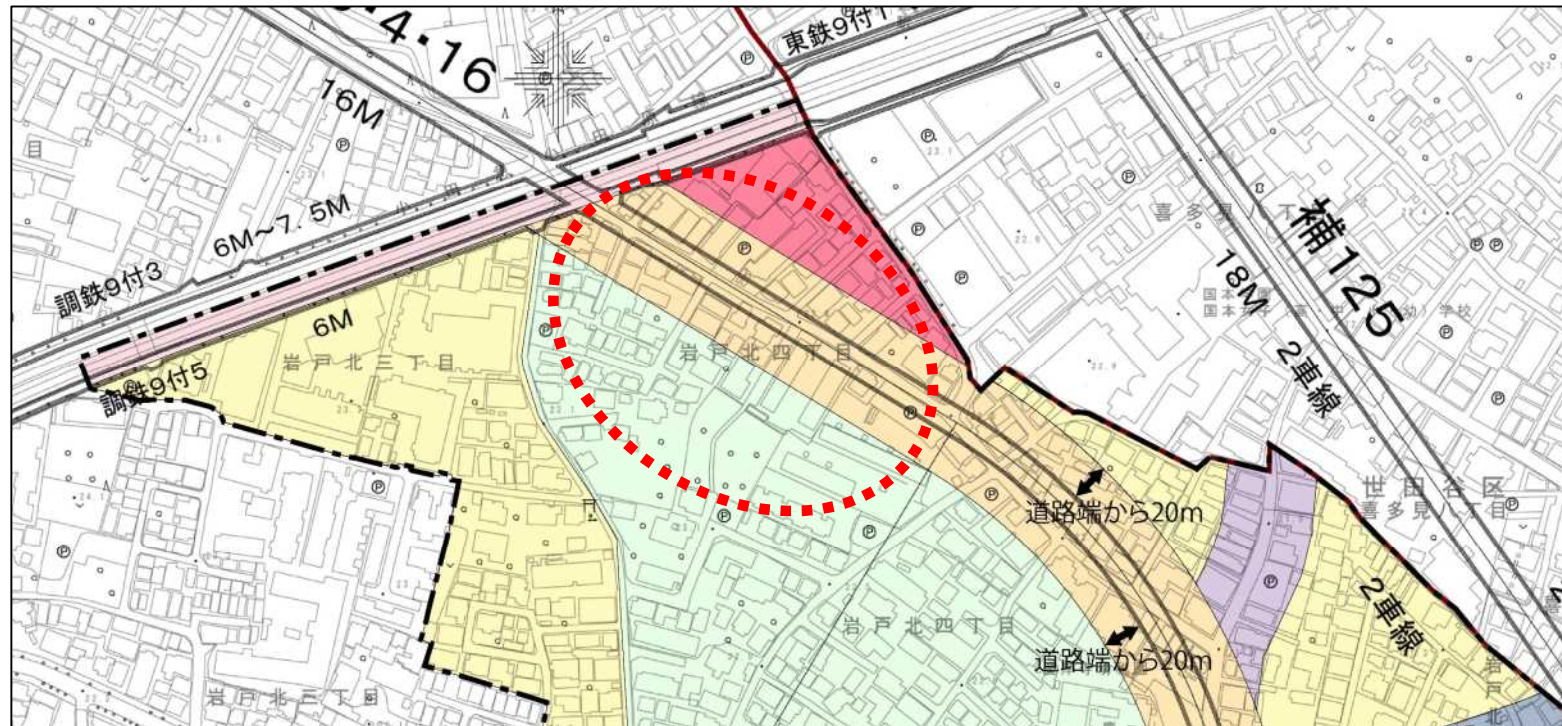
### ●「共同化」の例



# (3)-1. 地区計画の方針

## 5 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

また、下図の**赤点線**のエリアには、地域の交流の促進や防災性の向上に資するオープンスペースの確保を図ります。



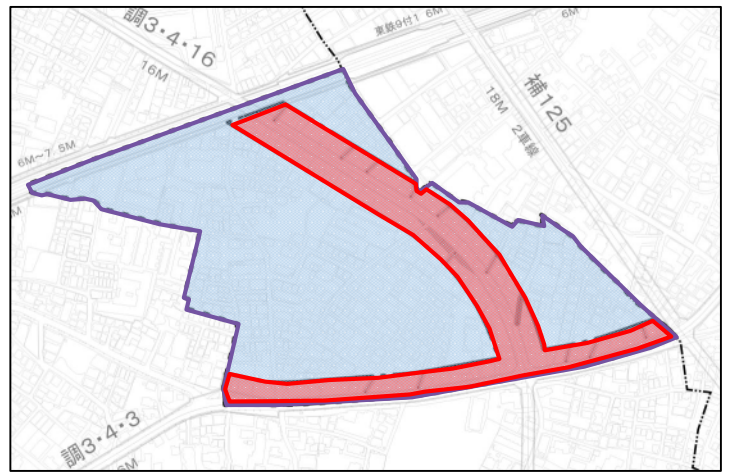
# (3)-2. 地区整備計画

地区計画

- 地区計画の目標  
地区としてのまとまり、一体感を持ったまちづくりを進めるため、まちづくりの将来像を目標として共有します。
- 土地利用の方針  
地区の課題に対する対応や理想実現のための土地利用の方針を示します。
- 地区施設の整備の方針（道路・広場等）  
地区内に必要な道路や公園・広場などを「地区施設」に位置付け、必要な公共空間が確保できます。
- 建築物等の整備の方針  
建築物の用途や高さなどきめ細かなルールを決め、良好な住環境や美しい街並みなどの保全・誘導ができます。

地区計画の方針

地区整備計画



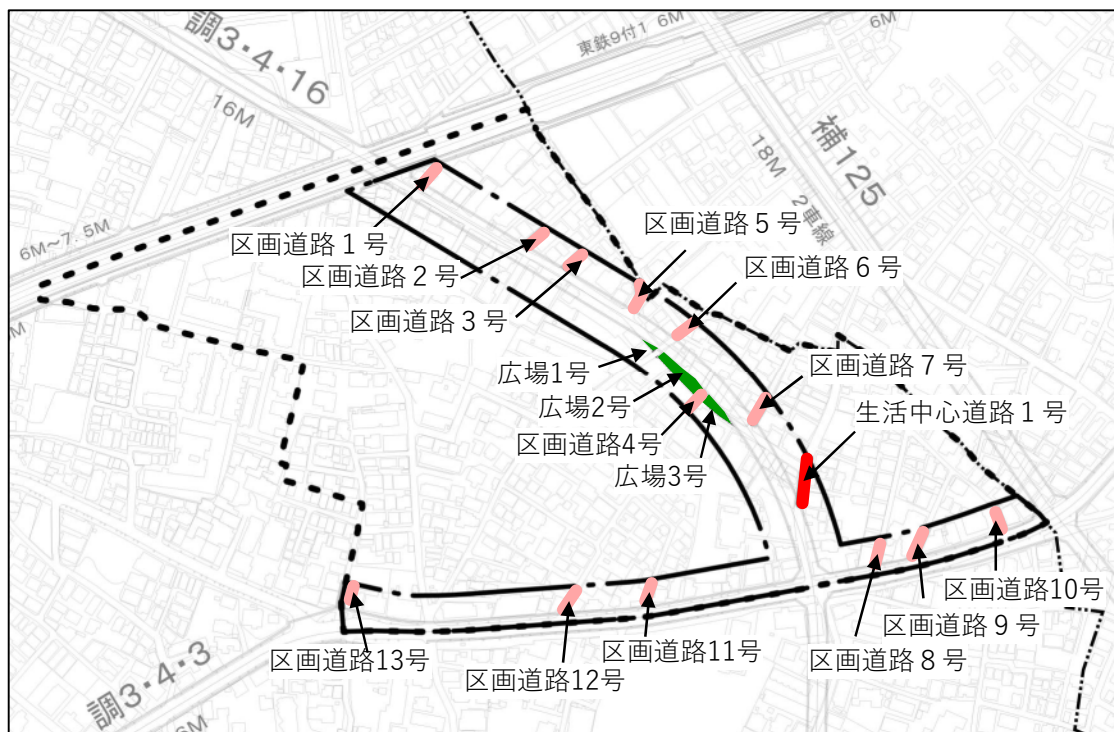
- ..... 地区計画区域
- 1段階目に地区整備計画を定める区域



# (3)-2. 地区整備計画

## 1 地区施設の配置及び規模

**【整備の方針】** 地区施設の整備の方針（P.27）に基づき、以下の地区施設を定めます。



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	4.0m	既設	地区施設 道路	区画道路10号	4.0m	既設	
	区画道路2号	4.0m	既設		道路	区画道路11号	4.0m	拡幅
	区画道路3号	4.0m	既設			区画道路12号	4.0m	既設
	区画道路4号	4.5m	既設			区画道路13号	2.0m (4.0m)	既設
	区画道路5号	2.0m(4.0m) ~12.0m	拡幅			生活中心道路1号	7.28m	既設
	区画道路6号	4.0m	拡幅	公共空地 その他の	名称	面積	備考	
	区画道路7号	4.0m	既設		広場1号	約10㎡	新設	
	区画道路8号	4.0m	既設		広場2号	約290㎡	新設	
	区画道路9号	4.0m	既設		広場3号	約130㎡	新設	

※通り抜けができない道路を除いたため、以前の案と一部変わっております

# (3)-2. 地区整備計画

## 2 建築物等の用途の制限



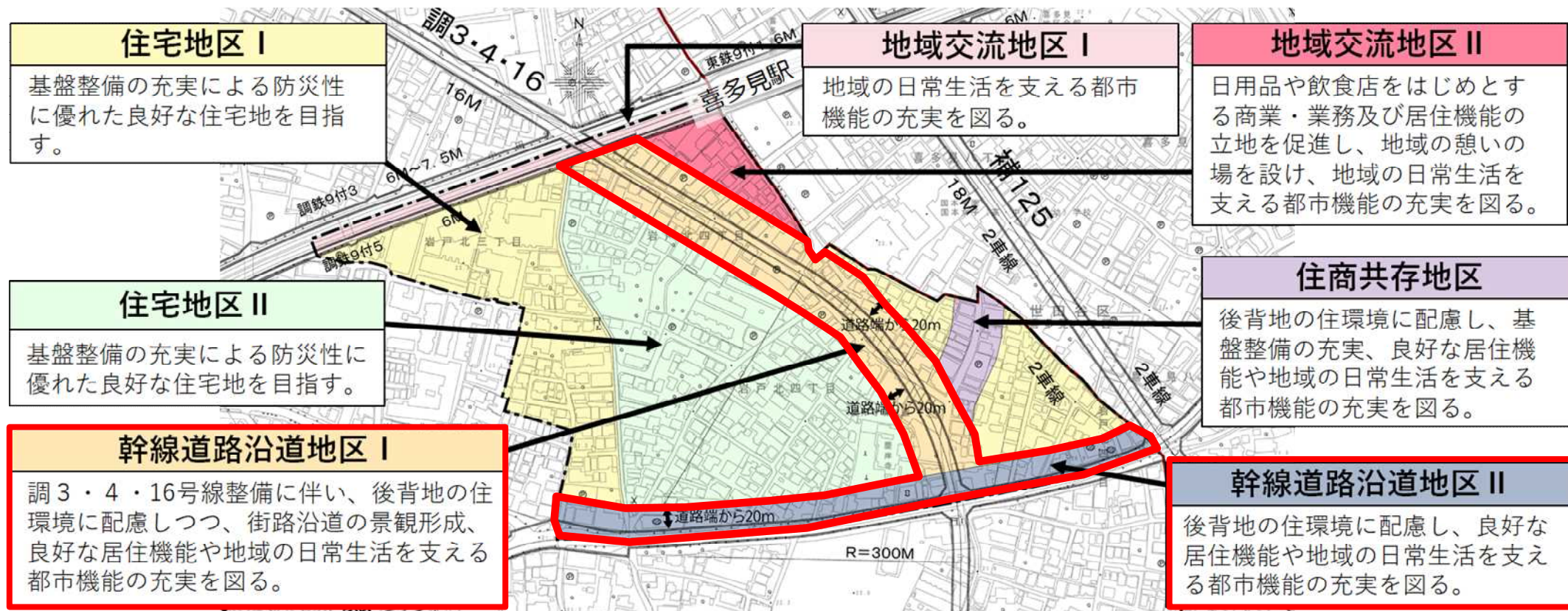
**【整備の方針】** 地域の日常生活を支える適切な商業・業務機能及び沿道サービス機能の立地を誘導します。

幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
<p>次の各号に定める建築物は建築できません。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 工場</li><li>(2) トランクルーム</li><li>(3) ホテル・旅館</li><li>(4) 自動車教習所</li><li>(5) 畜舎（15㎡を超えるもの）</li><li>(6) 納骨堂（神社・寺院・教会等に付属するものは除きます）</li></ul>	<p>次の各号に定める建築物は建築できません。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) トランクルーム</li><li>(2) ホテル・旅館</li><li>(3) 自動車教習所</li><li>(4) 畜舎（15㎡を超えるもの）</li></ul>

## 2 建築物等の用途の制限



**【整備の方針】** 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します。



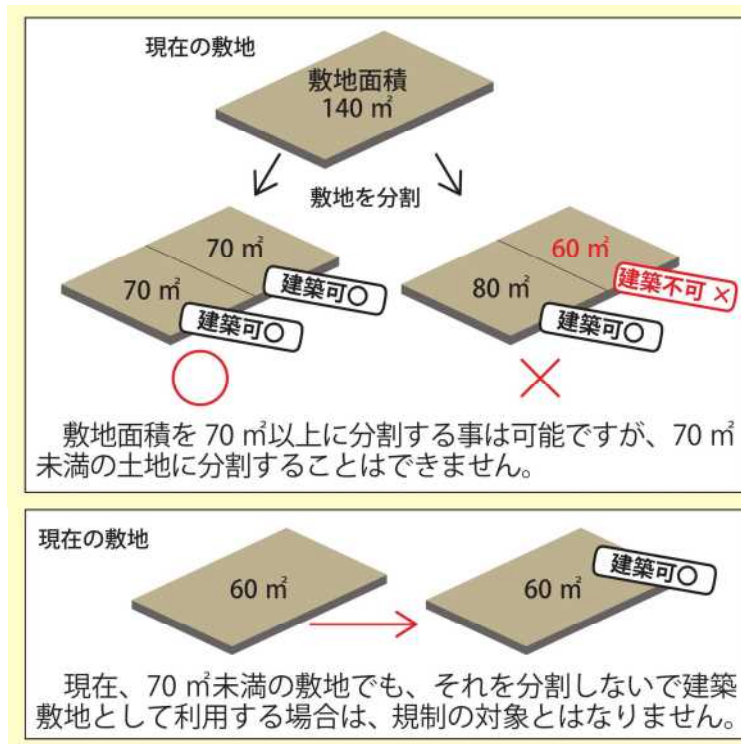
## (3)-2. 地区整備計画

### 3 建築物の敷地面積の最低限度

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

幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
<p>建築物の敷地面積の最低限度を70㎡とします。</p> <p>※ただし、用途地域が近隣商業地域の区域を除きます。</p> <p>※現に建築敷地として使用されている70㎡未満の敷地については、同じ敷地設定であれば再建可能です。</p> <p>※調3・4・16号線道路事業の用地買収によって70㎡未満となる敷地については、用地買収された部分以外の土地を一体で利用すれば建築可能です。</p>	—

※イメージ



## (3)-2. 地区整備計画

### 4 - 1 壁面の位置の制限（幹線道路沿道地区Ⅰ）

**【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します。また、防災性及び交通安全性の向上を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定め、区画道路、生活中心道路又は都市計画道路が交差する角敷地においては、隅切りの確保を行います。

#### 幹線道路沿道地区Ⅰ

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1.0m以上とします。
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0.6m以上とします。  
※ただし、用途地域が近隣商業地域の区域を除きます。  
※都市計画道路に面する建築物の敷地は0.5m以上とします。
3. 区画道路、生活中心道路 又は都市計画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2.0mとなる線以上後退させるものとします。
4. 調3・4・16号線の道路事業に伴う建築物の増築等の場合には適用しません。

## (3)-2. 地区整備計画

### 4 - 2 壁面の位置の制限（幹線道路沿道地区Ⅱ）

**【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します。また、防災性及び交通安全性の向上を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定め、区画道路、生活中心道路又は都市計画道路が交差する角敷地においては、隅切りの確保を行います。

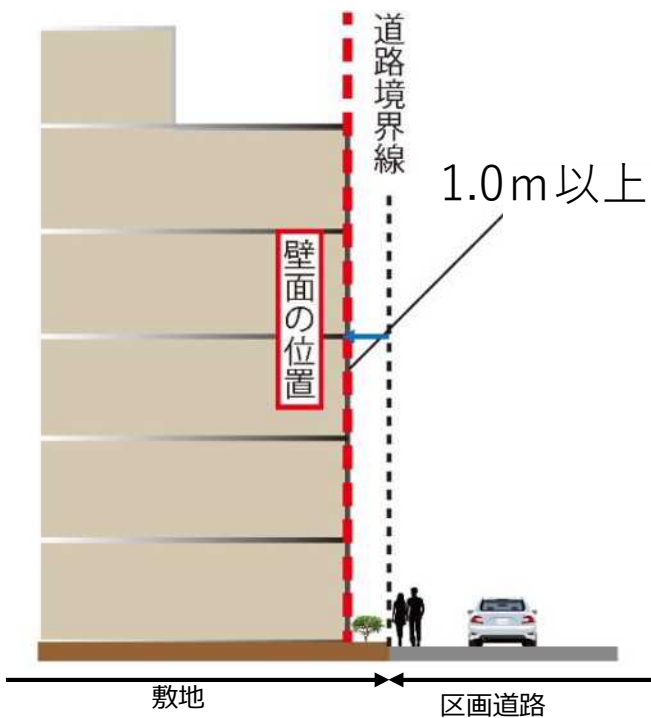
#### 幹線道路沿道地区Ⅱ

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1.0m以上とします。
2. 区画道路、生活中心道路 又は都市計画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2.0mとなる線以上後退させるものとします。
3. 調3・4・16号線の道路事業に伴う建築物の増築等の場合には適用しません。

# (3)-2. 地区整備計画

## 4-3 壁面の位置の制限 (イメージ図)

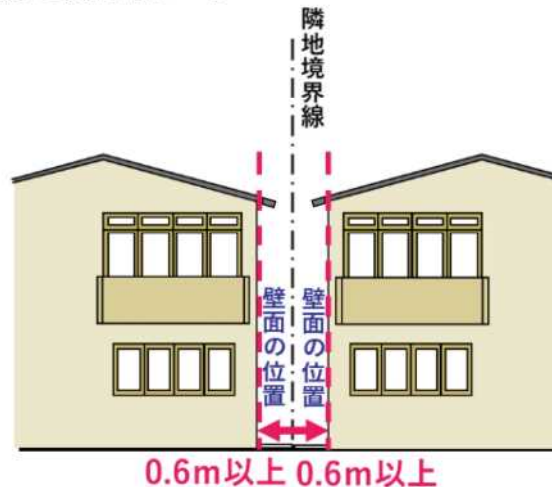
【壁面の位置】



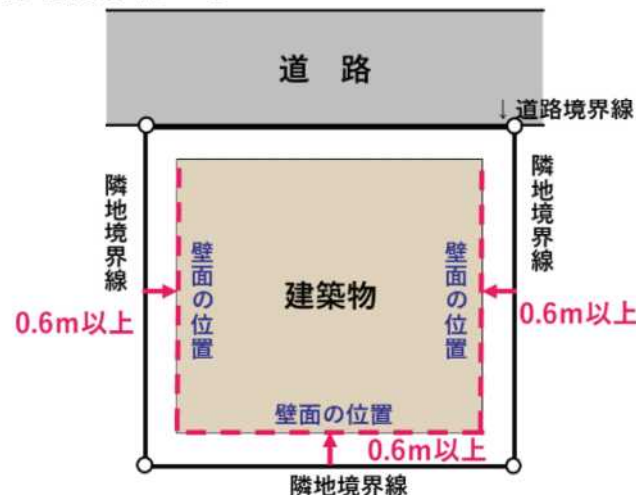
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、区画道路の道路境界線から1.0m以上とします。

【隣地境界線 (※幹線道路沿道地区 I のみ)】

横から見たイメージ

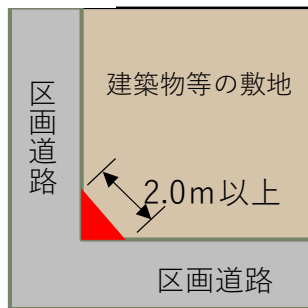


上から見たイメージ



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0.6m以上とします。  
※ただし、用途地域が近隣商業地域の区域を除きます。  
※都市計画道路に面する建築物の敷地は0.5m以上とします。

【敷地の角】



区画道路又は都市計画道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さが2.0mとなる線以上後退させるものとします。

## (3)-2. 地区整備計画

### 5 壁面後退区域における工作物の設置の制限

**【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を図ります。

#### 幹線道路沿道地区Ⅰ

#### 幹線道路沿道地区Ⅱ

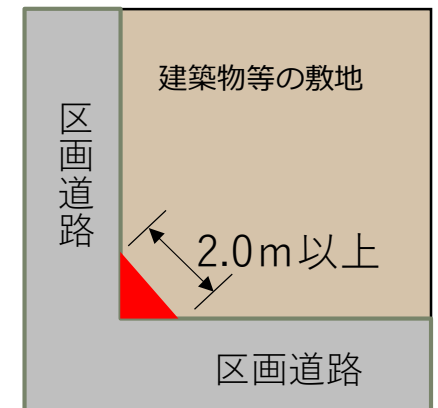
1. 壁面の位置の制限が定められている壁面後退区域のうち、隅切り区域については、門、塀、フェンス等の工作物を設置してはいけません。

ただし、次の各号に掲げるものを除きます。

- (1) 電柱等公共公益上必要なもの
- (2) 街路灯等の交通安全上必要なもの
- (3) その他、景観等支障がないと市長が特に認めるもの

2. 調3・4・16号線の道路事業に伴う工作物の築造の場合には適用しません。

#### 【隅切り区域】



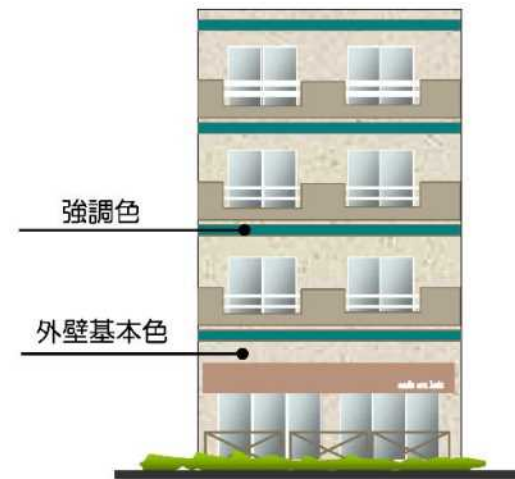


## (3)-2. 地区整備計画

### 6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

**【整備の方針】** 良好な街並み・景観の形成を図ります。

幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
<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、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。</p> <p>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します。</p>	



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】

## (3)-2. 地区整備計画

### 7 垣又は柵の構造の制限

**【整備の方針】** 地震に対して安全な住環境の形成を図り、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

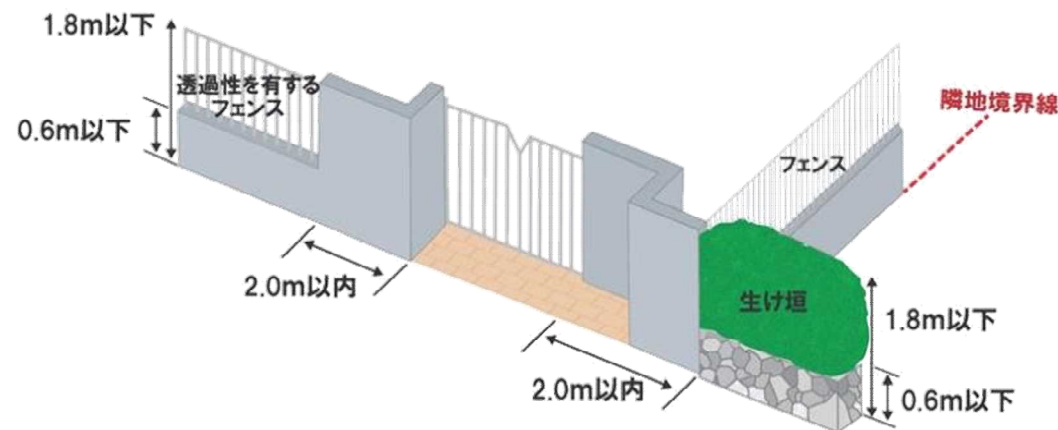
#### 幹線道路沿道地区Ⅱ

1. 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ます。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はありません。

- (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

2. 調3・4・16号線の道路事業に伴う工作物の築造の場合には適用しません。

#### 【設置できる垣又は柵のイメージ】



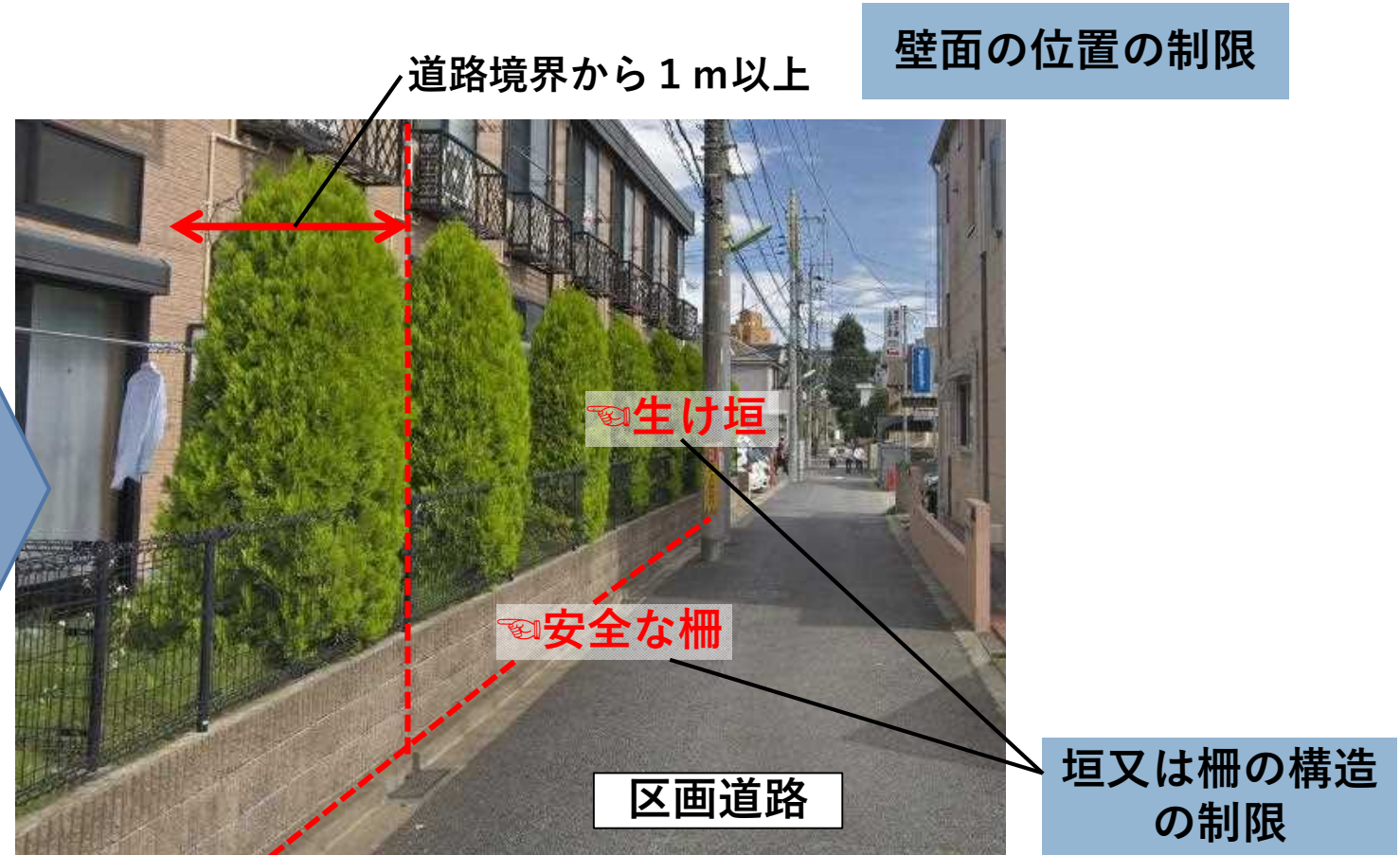
## (3)-2. 地区整備計画

※壁面の位置の制限・垣又は柵の構造の制限のイメージ

### ●区画道路沿いの場合



現状（イメージ）



地区計画決定後（イメージ）

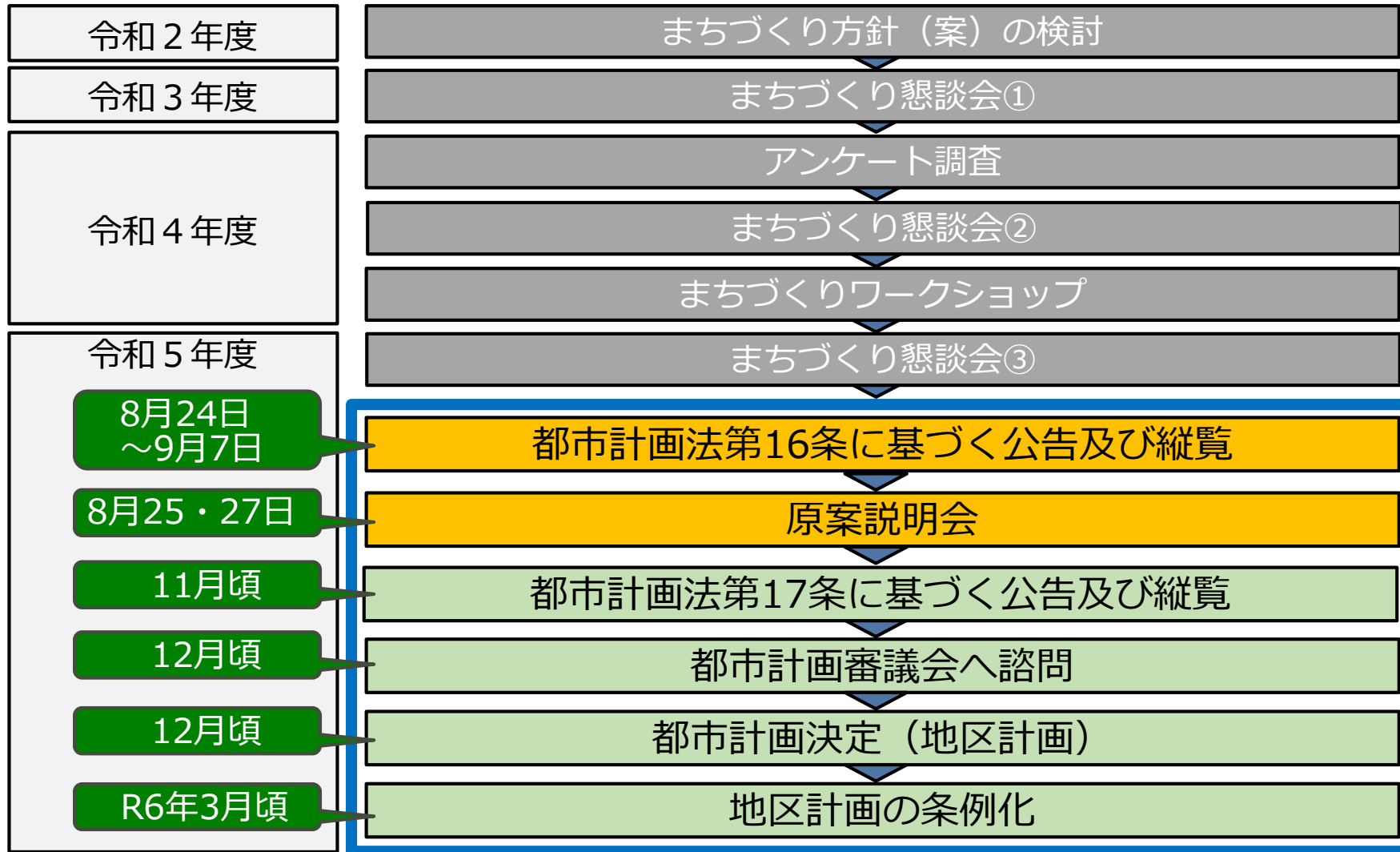
## (3)-2. 地区整備計画

### ● 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
<ol style="list-style-type: none"><li>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こととします。</li><li>2. 敷地内に既存樹木がある場合には、建築行為等に際して極力保全するよう努めることとします。</li></ol>	

## (4) 今後のスケジュール (予定)

# (4). 今後のスケジュール（予定）



第1段階目

## (4). 今後のスケジュール (予定)

### ●都市計画法16条に基づく縦覧 及び意見書の提出について

- ◆告示日 : 令和5年8月24日(木)
- ◆縦覧期間: 令和5年8月24日(木)～9月7日(木)
- ◆縦覧場所: 狛江市まちづくり推進課(市役所5階)  
(土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時)  
※原案は市のホームページからも閲覧可(縦覧期間のみ)
- ◆意見書の提出期間:  
令和5年8月24日(木)～9月14日(木)  
(土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時)
- ◆意見書の提出先:  
狛江市まちづくり推進課(市役所5階)

### ●原案(16条縦覧)について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



狛江市まちづくり推進課へ持参、郵送、ファックス又はメールによりご提出ください。

意見書を提出される際は、**以下の各号に掲げる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**を添付してください。

- (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) 地区計画の名称(岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画)
- (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

※意見書の書式は自由ですが、参考として市のホームページに様式を掲載していますのでご活用ください。


市HP

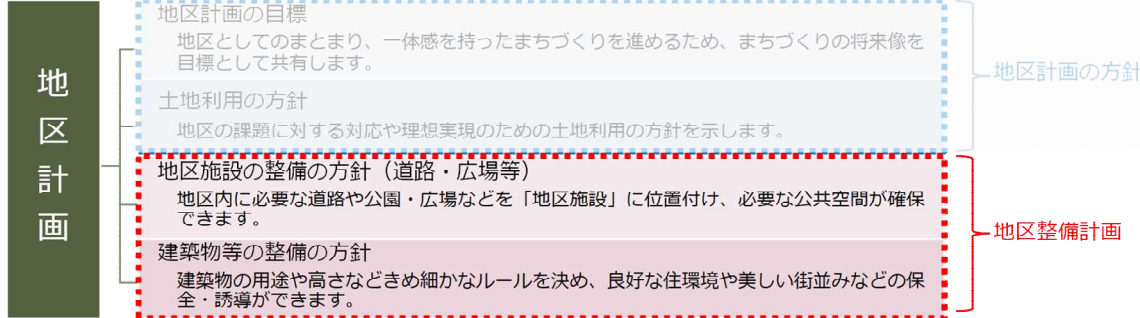
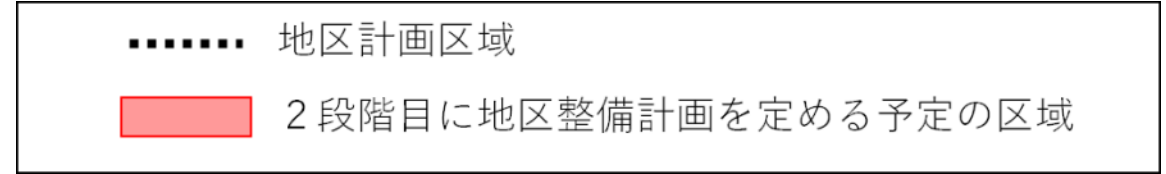
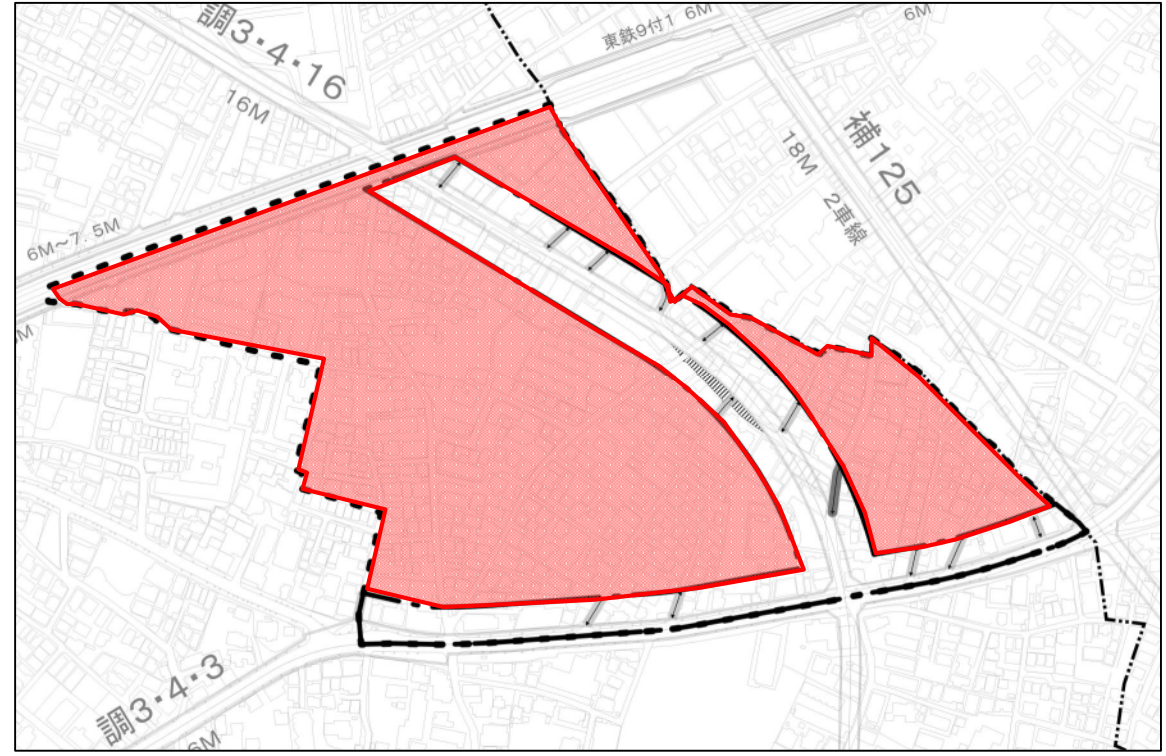


# (4). 今後のスケジュール (予定)

現在の状況を踏まえ、以下の通り段階的にまちづくりを進めていきます。

## ●第2段階目 (次年度以降)

- ・ 地区整備計画の拡大 (  )
- ・ 用途地域の変更 等



⇒ 第1段階目の決定後、継続的にワークショップ等を開催し、次年度以降に地区整備計画の拡大、用途地域の変更等を検討していきます。