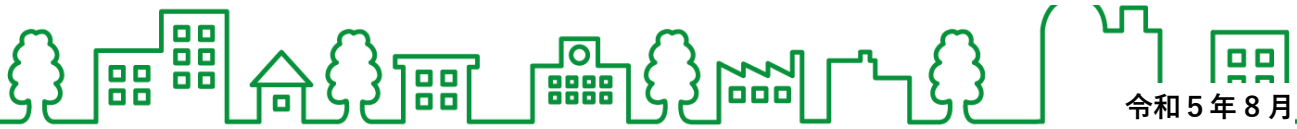


岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画の原案について



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である「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」について、地区計画の原案を取りまとめましたので、説明会を開催いたします。

●原案の縦覧及び意見書の提出について

岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画の原案について、次の通り縦覧し意見書の受付を行います。

- 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）～令和5年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。）

※地区計画の原案は市のホームページからも閲覧いただけます（縦覧期間のみ）。

- 意見書の提出期間：令和5年8月24日（木）～令和5年9月14日（木）
 - 意見書の提出先：狛江市まちづくり推進課
 - 意見書を提出できる方：地区計画原案等に係る区域内的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（区域内的の土地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）
- ※意見書を提出できる方の対象及び提出方法については、パンフレット最終面（12ページ）に詳細を掲載しています。不明な場合はまちづくり推進課までお問い合わせください。

※地区計画の原案及び本パンフレットは、市のホームページからもご覧いただけます。

狛江市ホームページ：ホーム>暮らしのガイド>住まい>都市計画
>岩戸北三丁目・四丁目周辺地区に関するまちづくり

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/41,118917,315,2009,html>



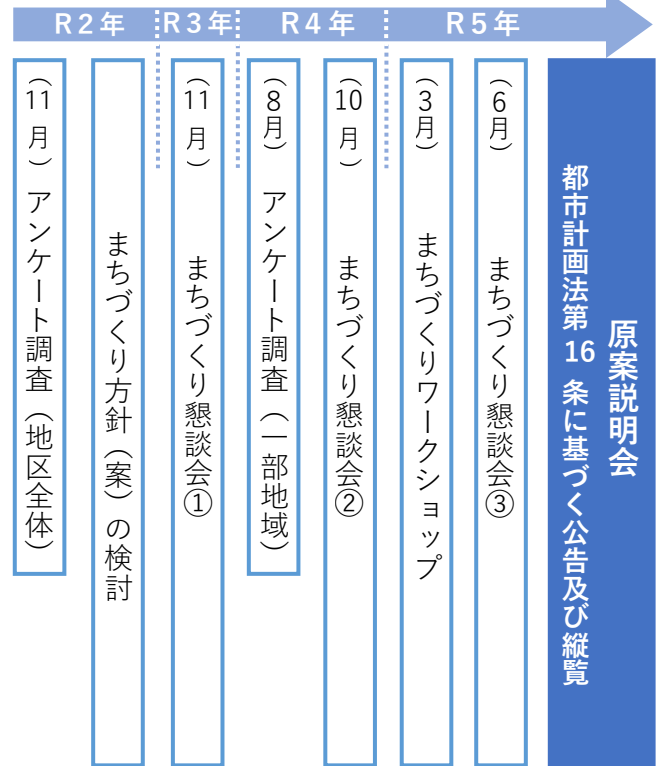
岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画に関する原案説明会

- ①令和5年8月25日（金） 19：00～20：30（予定） 狛江市防災センター4階会議室
- ②令和5年8月27日（日） 10：00～11：30（予定） 狛江市役所4階特別会議室

1. 岩戸北三・四丁目周辺地区のまちづくりの考え方について

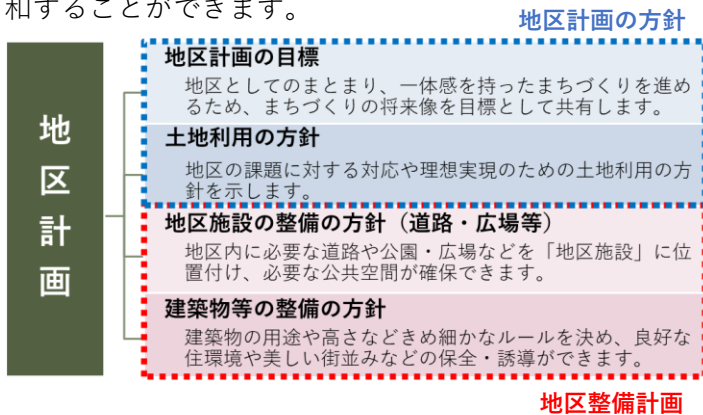
●これまでの経緯

地区の課題を皆さまと共有し、ご意見等を踏まえた計画とするため、これまで2回のアンケート調査を実施し、3回の懇談会、1回のワークショップを開催しました。いただいたご意見等を踏まえ、地区計画の原案等を取りまとめました。



●「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。



地区計画の方針とは？

地区計画は「地区計画の方針」と「地区整備計画」から構成されます。その中で、まちづくりの将来像となる「地区計画の目標」「土地利用の方針」が「地区計画の方針」に当たります。

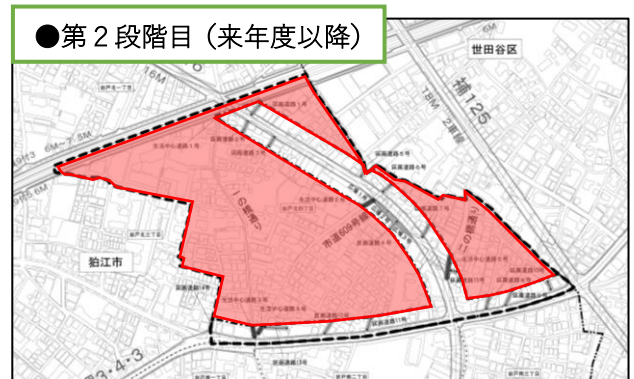
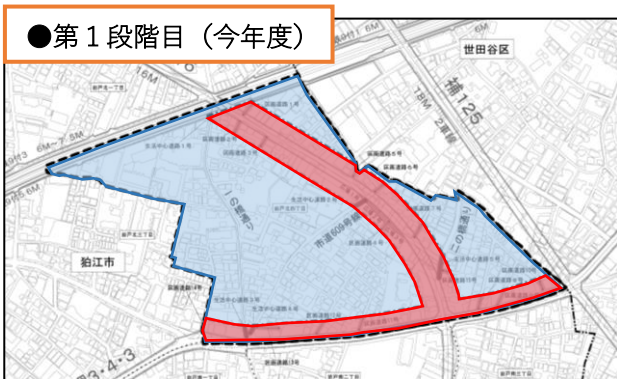
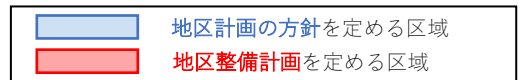
地区整備計画とは？

地区整備計画は、まちづくりの内容を具体的に定めるものです。「地区計画の方針」に従い地区計画区域の全部または一部に、道路や公園等に関する「地区施設の整備の方針」と、建物や土地利用に関する「建築物等の整備の方針」を定めます。

●段階的なまちづくりルール

本地区では、段階的にまちづくりを進めていきます。第1段階目(今回の原案)として、約15.5haの区域(左図青枠の範囲)において「地区計画の方針」を定めます。また、調3・4・16号線の整備に合わせ、良好な土地利用及び生活道路網の形成等を誘導するため、幹線道路の沿道の約4.2haの区域(左図赤枠の範囲)において具体的な「地区整備計画」を定めます。

第1段階目の決定後、継続的にワークショップなどを開催し、来年度以降に第2段階目として、地区整備計画の拡大や用途地域の変更等を行う予定です。



2. 地区計画の原案について

1. 地区計画の目標

本地区は小田急電鉄小田原線喜多見駅から至近にあり、駅前には商店街が形成され、その周辺には住宅地が広がっている。また、地区内の調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）は、令和3年に市が事業認可を取得し整備を進めている。中層共同住宅の立地が進み、土地利用転換に合わせた都市基盤整備が課題となっているほか、建物が密集した区域や幅員4m未満の狭あい道路及び通路が多く、道路に近接して建築された建物も多く見られることから、これらを解消するため生活道路網の形成や防火規制等による防災性の向上が求められている。

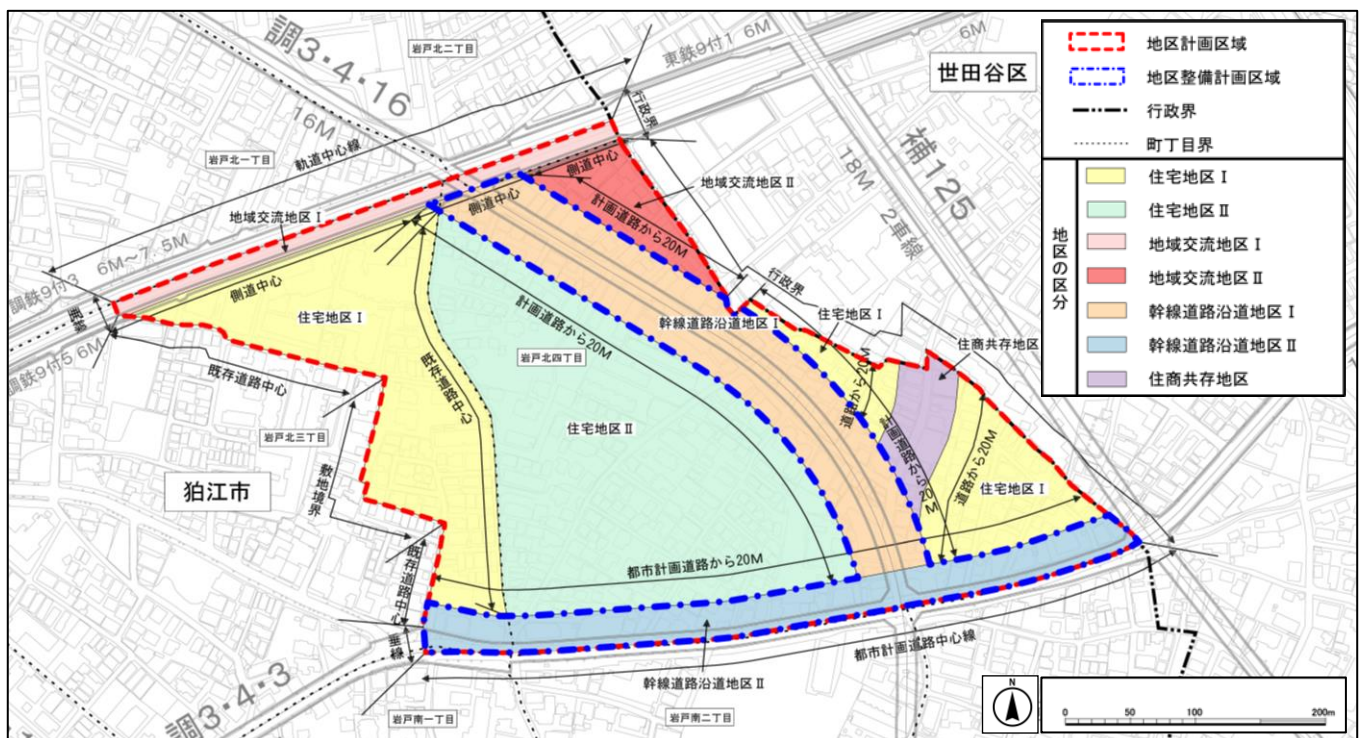
「狛江市都市計画マスタープラン（令和4年12月）」において、調3・4・16号線は、市内全体の円滑な移動空間の確保や活性化に資する主要な幹線道路であり、特に本市の防災性の向上に効果を発揮する道路として整備推進を図る重要目的道路軸に位置づけられている。また、狛江市内の3駅周辺（小田急線沿線の一帯）はにぎわいゾーンに位置付けられ、各駅周辺において拠点を形成しながら、それらが連携し、商業・業務系施設の集積や、まちなか居住等を促進することで、中心地にふさわしいにぎわいのある一帯の形成を目指すこととしている。喜多見駅周辺は地域交流拠点に位置付けられ、通勤・通学の交通結節点や日常生活の活動の場となるよう、利用頻度の高い商業・金融・医療・福祉等の都市機能の維持及び誘導を図ることにより、利便性の高い拠点の形成を目指すこととしており、さらに、調3・4・16号線の東側はにぎわい商業・業務地区として、都市機能の誘導や中高層の住宅利用等の複合的な土地利用を図り、にぎわいを創出することとしている。また、調3・4・16号線の西側は中高層住宅地区に位置付けられ、拠点周辺にふさわしい中高層建築物（住宅及び店舗等）の誘導を図ることとしている。

防災上の位置づけとして、東京都の「防災都市づくり推進計画（令和2年3月改定）」において、岩戸北四丁目は「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るほか、調3・4・3号線は東京都の特定緊急輸送道路及び主要延焼遮断帯に指定されている。

こうした状況を踏まえ、本地区では、調3・4・16号線の整備に合わせ、良好な土地利用及び生活道路網の形成を誘導し、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すとともに、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。また、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す。

2. 土地利用の方針

【土地利用方針図（計画図1）】



- | | | |
|---|------------------|---|
| 1 | 住宅地区Ⅰ・Ⅱ | 基盤整備の充実による防災性に優れた良好な住宅地を目指す。 |
| 2 | 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。 |
| 3 | 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。 |
| 4 | 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。 |
| 5 | 幹線道路沿道地区Ⅱ | 調3・4・3号線沿道において、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。 |
| 6 | 住商共存地区 | 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。 |

3. 地区施設の整備の方針

1 土地利用転換等に合わせた都市基盤整備

- (1) 調3・4・16号線の整備に合わせた歩行者空間の形成及び地域の防災性向上のため、広場の整備を図る。
- (2) 調3・4・16号線の整備と合わせ、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る。
- (3) 地域に重要な生活道路を生活中心道路に位置付け、調3・4・16号線及び区画道路とのネットワークを形成することにより、地域の交通上の安全性や防災性の確保を図る。
- (4) 開発行為、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る。

2 将来的に地区整備計画への位置づけを検討する事項

一の橋通り及び市道609号線は、地域の交通上の安全性や防災性の向上に資する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する。

4. 建築物等の整備の方針

ゆとりある良好な住環境の保全及び形成を図りつつ、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を充実していくため、以下の制限を地区整備計画に定める。

(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

ゆとりのある住環境を確保し、建物の密集及び道路への近接状態を解消するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

(3) 壁面の位置の制限

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ため、区画道路に沿った建築物等の壁面の位置の制限を定める。また、防災性及び交通上の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、隅切りの確保を行う。なお、一の橋通り及び市道609号線の沿道は、将来的な拡幅の検討と併せ、適切な壁面の位置の制限を検討するものとする。

(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

隅切りにおける交通上の安全性を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。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。

(6) 垣又は柵の構造の制限

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。

5. その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

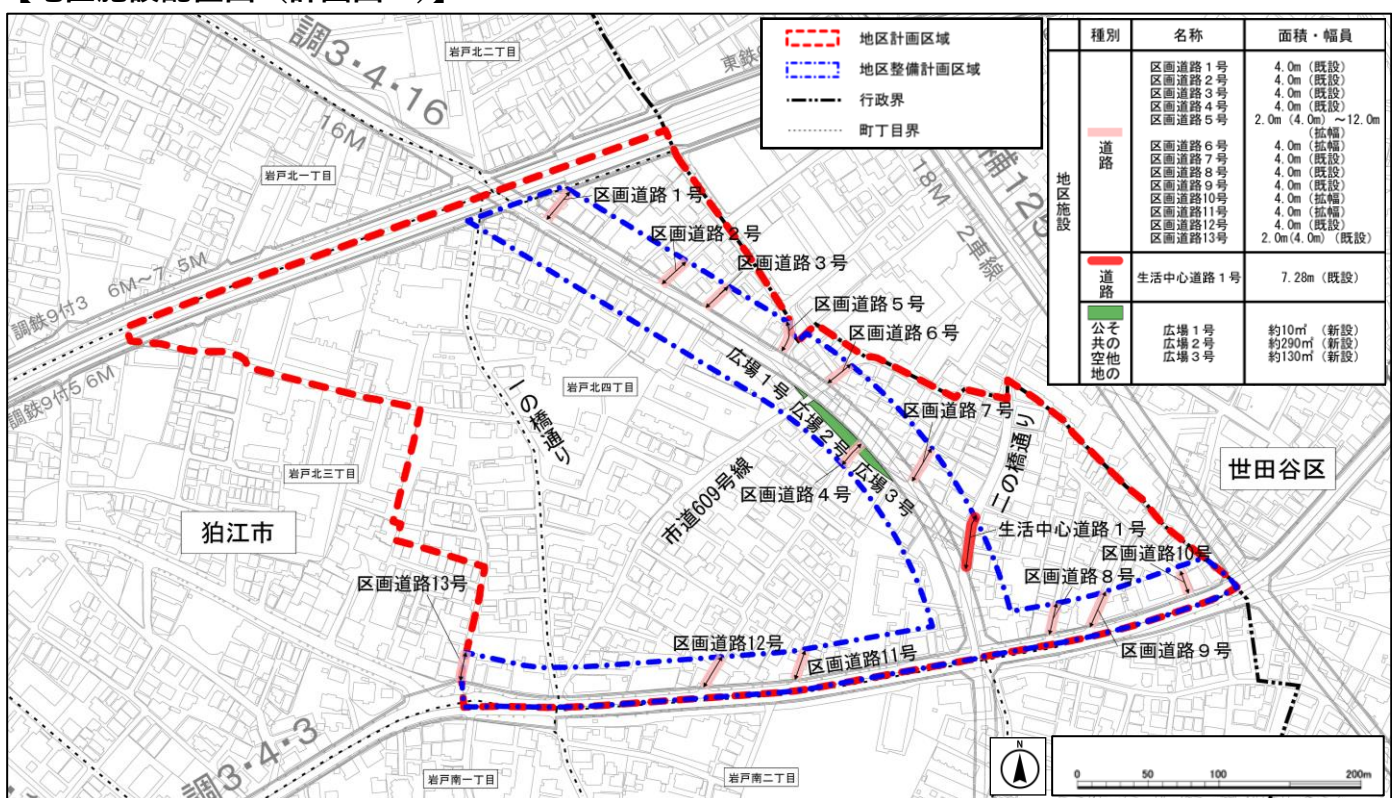
- 幅員4m未満の道路については、幅員4m以上確保することを目指す。
- 未接道宅地については、建築基準法第43条第2項第2号の許可に基づき解消を図る。また、上記により解消できない未接道宅地においては、建て替えの際に、共同化事業等による適切な接道の確保を図る。
- 方針附図に示す範囲内には、地域の交流の促進や防災性の向上に資するオープンスペースの確保を図る。

6. 地区整備計画

1. 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	4.0m	約16m	既設
	区画道路2号	4.0m	約25m	既設
	区画道路3号	4.0m	約23m	既設
	区画道路4号	4.5m	約20m	既設
	区画道路5号	2.0m(4.0m)~12m	約22m	拡幅
	区画道路6号	4.0m	約20m	拡幅
	区画道路7号	4.0m	約23m	既設
	区画道路8号	4.0m	約23m	既設
	区画道路9号	4.0m	約27m	既設
	区画道路10号	4.0m	約23m	拡幅
	区画道路11号	4.0m	約23m	拡幅
	区画道路12号	4.0m	約26m	既設
	区画道路13号	2.0m(4.0m)	約21m	既設
	生活中心道路1号	7.28m	約35m	既設
その他の公共空地	名称	面積		備考
	広場1号	約10㎡		新設
	広場2号	約290㎡		新設
	広場3号	約130㎡		新設

【地区施設配置図（計画図2）】



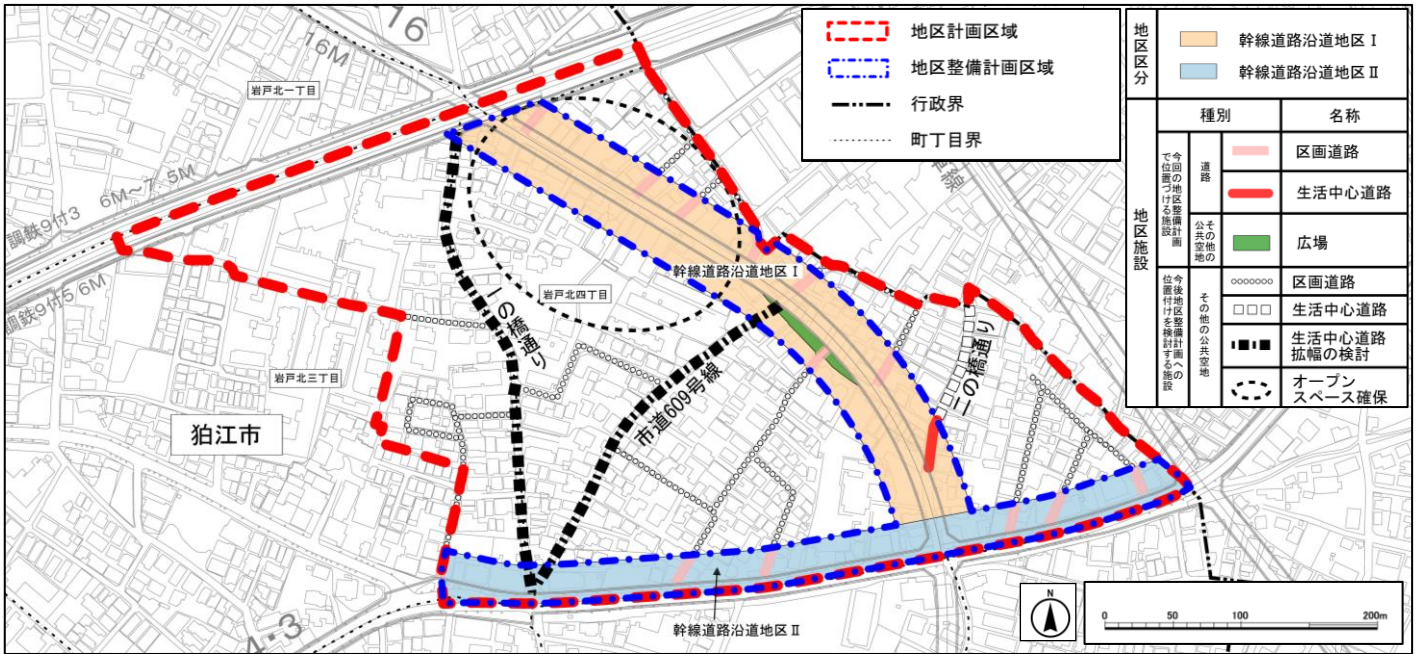
2. 建築物等に関する事項及び土地の利用に関する事項

地区区分		幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
建築物等に関する事項	面積	約 2.6ha	約 1.6ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 工場</p> <p>(2) トランクルーム</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎 (15 m²を超えるもの)</p> <p>(6) 納骨堂 (ただし、神社・寺院・教会等の建築に付属するものは除く)</p>	<p>(1) トランクルーム</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎 (15 m²を超えるもの)</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 70 m²とする (ただし、用途地域が近隣商業地域に指定されている区域は除く)。</p> <p>2 前項の規定は、同項の規定の施行の際、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は同項の規定の施行の際、その全部を他の敷地と合筆して使用する場合には、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は同項の規定の施行の際、その全部を他の敷地と合筆して使用する場合には、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>	—
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 (道路が建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 42 条第 2 項の道路の場合は、その中心線からの水平距離 2.0m の線) から 1.0m 以上とする。</p> <p>2 用途地域が近隣商業地域に指定されている区域を除き、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 以上とする (ただし、都市計画道</p>	<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 (道路が建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 42 条第 2 項の道路の場合は、その中心線からの水平距離 2.0m の線) から 1.0m 以上とする。</p>	

建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>路に接道する建築物は0.5m以上とする。)</p> <p>3 前項の規定にかかわらず、建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当するものは、同項の規定を適用しない。</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3.0m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2.3m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2.3m以下であるもの</p> <p>4 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する(以下、この項に定める壁面後退区域を「隅切り区域」という。)</p> <p>5 前項までの規定は、調布都市計画道路事業3・4・16号線と泉多摩川藤塚線に伴う建築物の増築、改築、減築、修繕及び模様替えの場合には適用しない。</p>	<p>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する(以下、この項に定める壁面後退区域を「隅切り区域」という。)</p> <p>3 前項までの規定は、調布都市計画道路事業3・4・16号線と泉多摩川藤塚線に伴う建築物の増築、改築、減築、修繕及び模様替えの場合には適用しない。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>1 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ならない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>(1) 電柱等公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) その他、景観等支障がないと市長が特に認めるもの</p> <p>2 前項の規定は、調布都市計画道路事業3・4・16号線と泉多摩川藤塚線に伴う工作物の築造の場合には適用しない。</p>	
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<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する。</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する。</p>	
<p>建築物等に関する事項</p> <p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>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> <p>(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</p> <p>(2) 門柱の袖壁の幅が2.0m以内の部分</p> <p>(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</p> <p>2 前項の規定は、調布都市計画道路事業3・4・16号線と泉多摩川藤塚線に伴う工作物の築造の場合には適用しない。</p>	
<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>1 建築行為を行う場合は、敷地内の緑化、建築物の屋上及び壁面の緑化に努める。</p> <p>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。</p>	

【地区整備計画の方針図（方針附図）】



6. 地区整備計画の考え方について

(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います。

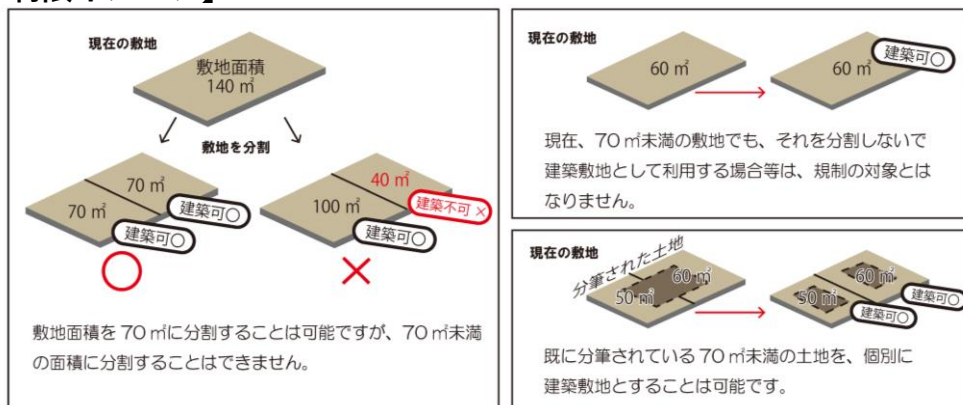
幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
(1) 工場 (2) トランクルーム (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (15 m ² を超えるもの) (6) 納骨堂 (ただし、神社・寺院・教会等の建築に付属するものは除く)	(1) トランクルーム (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (15 m ² を超えるもの)

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

ゆとりのある住環境を確保し、建物の密集及び道路への近接状態を解消するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
70 m ² (ただし、用途地域が近隣商業地域 (p.11 参照) に指定されている区域は除く)	—

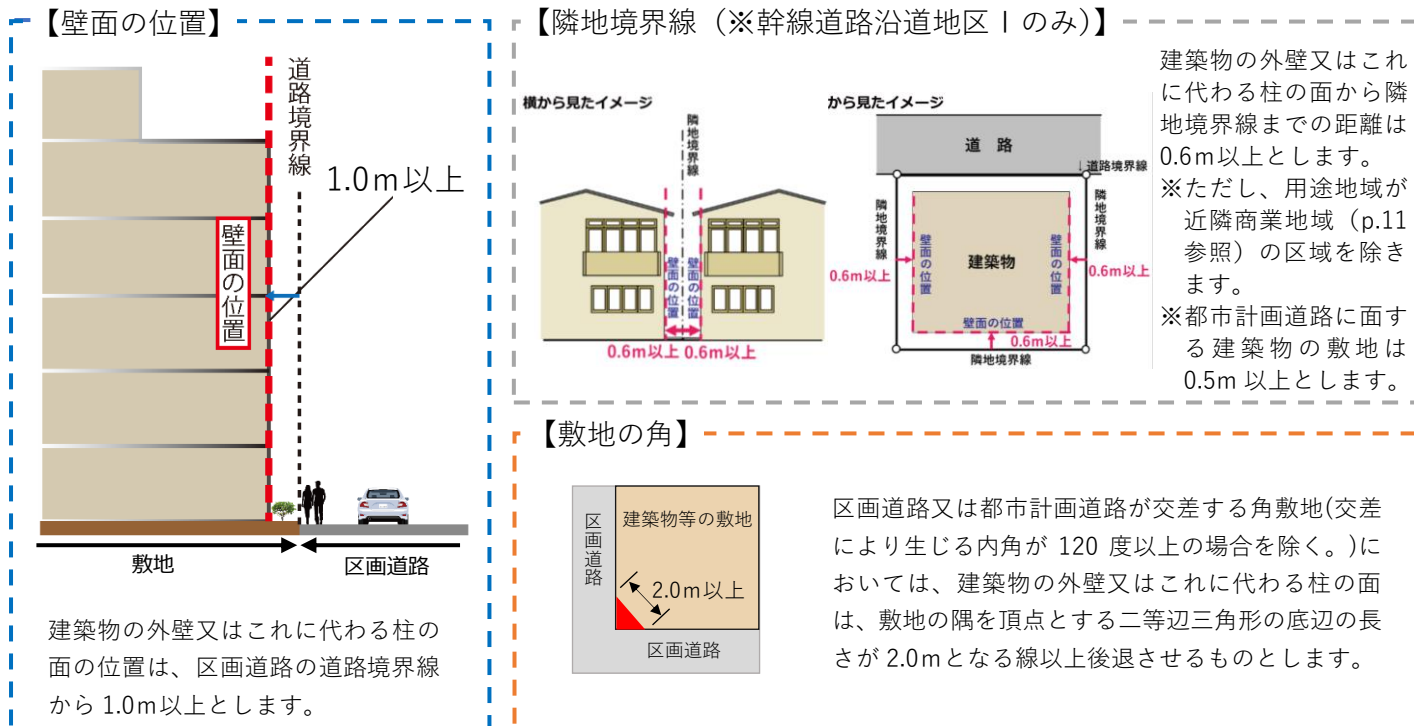
【敷地面積の制限イメージ】



(3) 壁面の位置の制限

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ため、区画道路に沿った建築物等の壁面の位置の制限を定めます。また、防災性及び交通上の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。なお、一の橋通り及び市道 609 号線の沿道は、将来的な拡幅の検討と併せ、適切な壁面の位置の制限を検討するものとしします。

【壁面の位置の制限イメージ】



(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

隅切りにおける交通上の安全性を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

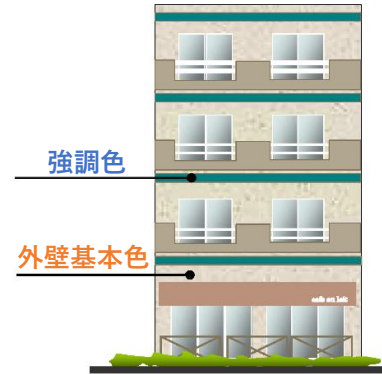
幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
1. 壁面の位置の制限が定められている壁面後退区域のうち、隅切り区域については、門、塀、フェンス等の工作物を設置してはいけません。 ※ただし、次の各号に掲げるものを除きます。	
(1) 電柱等公共公益上必要なもの (2) 街路灯等の交通安全上必要なもの (3) その他、景観等支障がないと市長が特に認めるもの	
2. 調 3・4・16 号線の道路事業に伴う工作物の築造の場合には適用しません。	

(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。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。

幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
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ます。 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。	

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



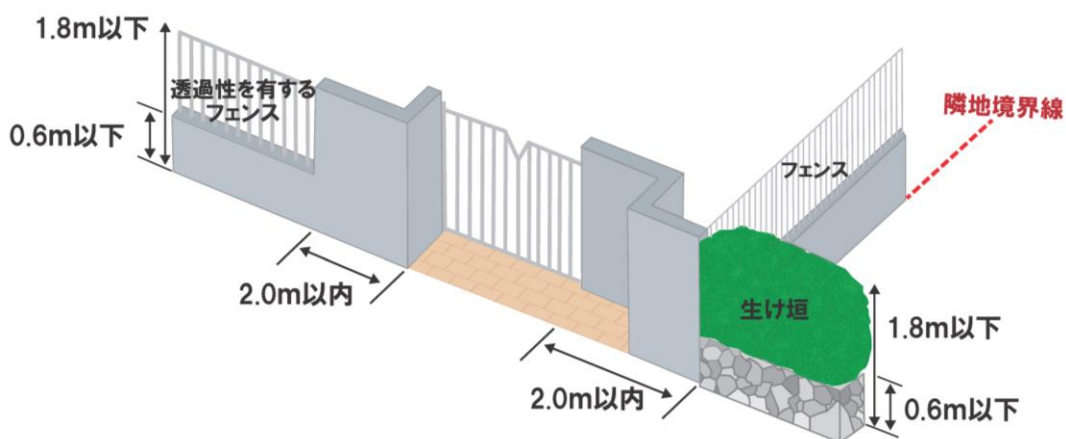
【出典：狛江市景観まちづくりビジョンにおける一般地区の色彩の基準】

(6) 垣又は柵の構造の制限

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、設置可能とします。 (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、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例】



(7) 土地の利用に関する事項

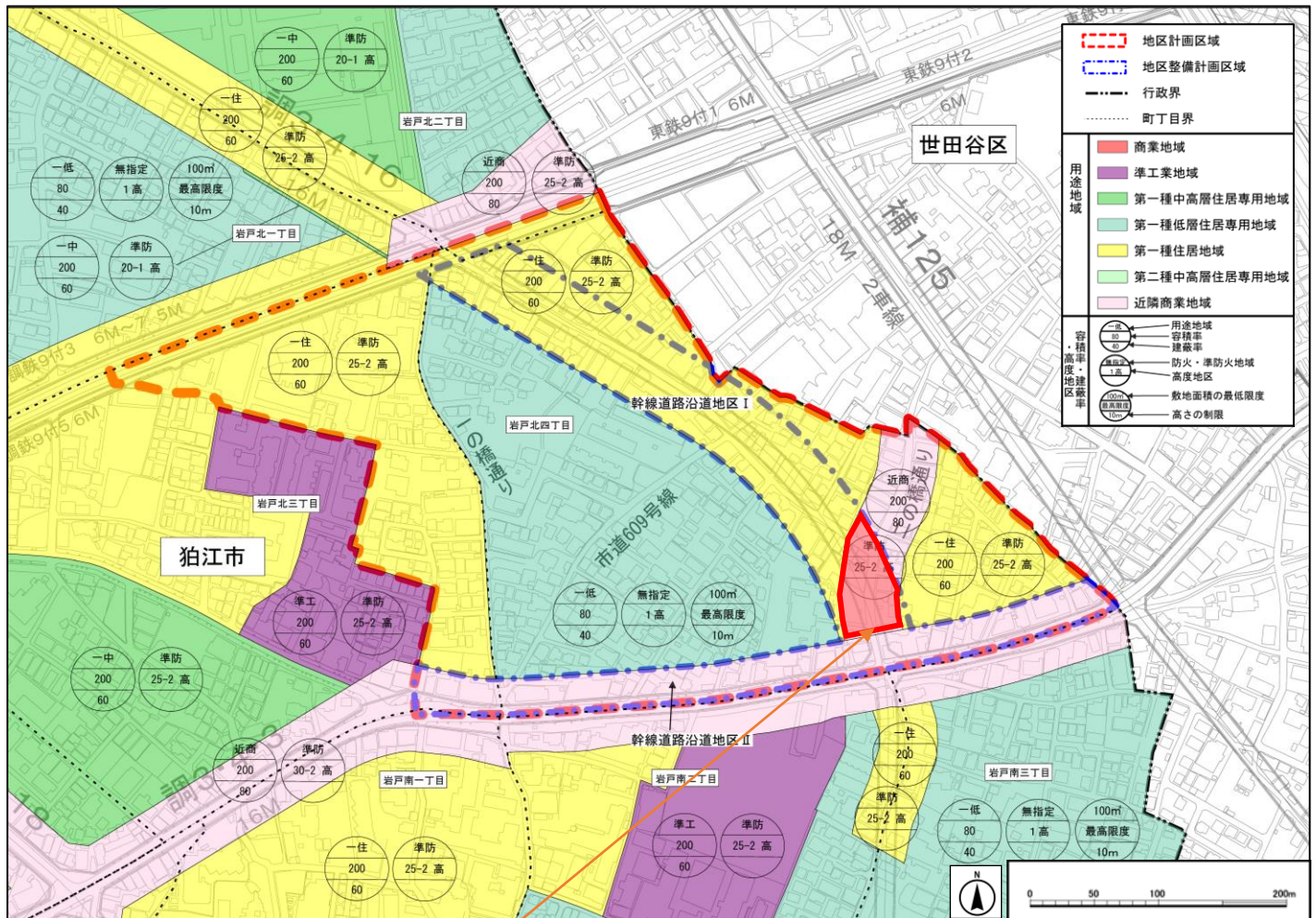
建築行為を行う場合は、敷地内の緑化、建築物の屋上及び壁面の緑化に努めることとします。敷地内に既存樹木がある場合は、建築行為等に際して極力保全するように努めることとします。

3. 地区整備計画の注意事項について

●近隣商業地域に指定されている区域における一部制限の除外

地区整備計画のうち「(2) 建築物の敷地面積の最低限度」「(3) 壁面の位置の制限」の一部事項について、幹線道路沿道地区Ⅰにおいて「近隣商業地域」に指定されている区域は対象外とします。

【現在の用途地域】



近隣商業地域における除外項目

幹線道路沿道地区Ⅰのうち、用途地域が近隣商業地域（図の赤枠）の区域については、一部の制限を除外します。

※除外となる制限は以下の通りです。

- (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (P 8 参照)
- (3) 壁面の位置の制限のうち、隣地境界線からの後退 (P 9 参照)

●今後のスケジュール（予定）

令和5年8月24日～9月7日

都市計画法第16条に基づく公告及び縦覧

令和5年8月25・27日

原案説明会

令和5年11月頃

都市計画法第17条に基づく公告及び縦覧

令和5年11月頃

都市計画審議会へ諮問

令和5年12月頃

都市計画決定（地区計画）

令和6年3月頃

地区計画の条例化

第1段階目

【意見書を提出できる方と意見書の提出方法】

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

以下のいずれかの提出先・方法にてご提出ください。

・**狛江市まちづくり推進課（狛江市役所5階）へ持参、郵送、ファックス又はメール**

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。なお、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（P.1掲載のURL及び二次元コードからアクセスいただけます）。

- (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（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

【お問合せ先】 狛江市都市建設部まちづくり推進課都市計画担当

〒201-8585 東京都狛江市和泉本町1-1-5

TEL：03-3430-1309

FAX：03-3430-6870

メール：tokeit01@city.komae.lg.jp