

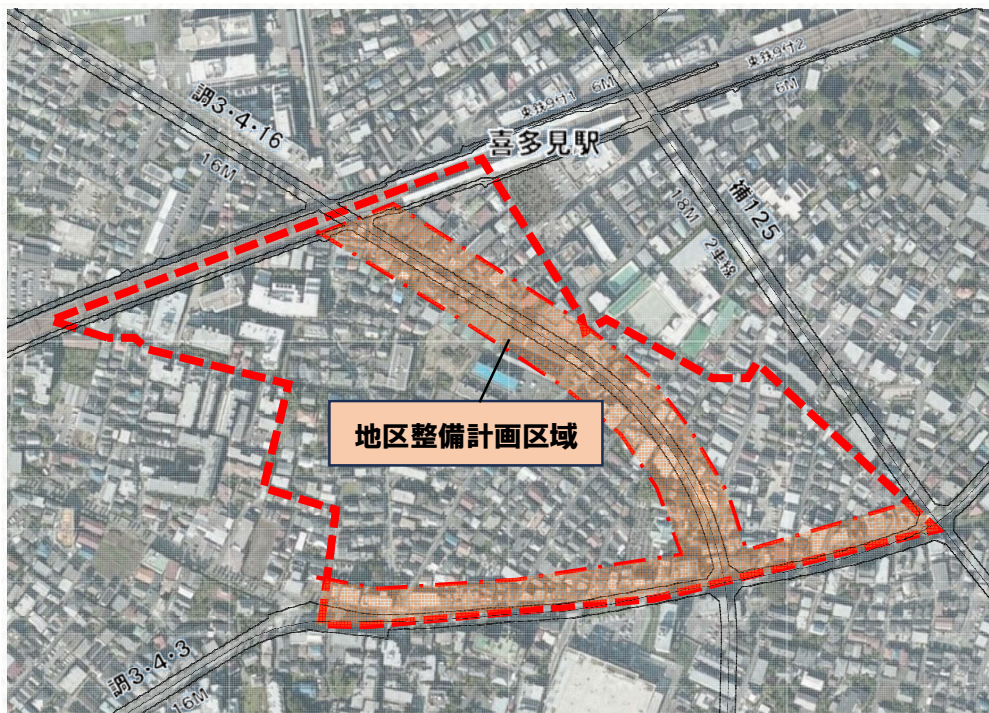


岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画

(令和6年1月24日 都市計画告示)

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います。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、令和6年1月に地区計画を策定しました。



「地区計画」とは？

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な地区独自のルールを定める制度です。地区計画では、まちづくりの「目標」、土地利用の「方針」及び道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定めます。

目次

1	地区計画の目標	P1
2	区域の整備・開発及び保全に関する方針	P1
3	地区整備計画	P4
4	今後のまちづくりについて	P10
5	地区計画に関する手続きについて	P11



東京都

狛江市

令和6年3月

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存在し、道路に近接して建築された建物も見られることから、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（小田急線沿線の一部）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的形成しながら、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、調布都市計画道路3・4・3号線（以下「調3・4・3号線」という。）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. 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

住宅地区Ⅰ	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。
住宅地区Ⅱ	
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。
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	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。
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。

(2) 地区施設の整備の方針

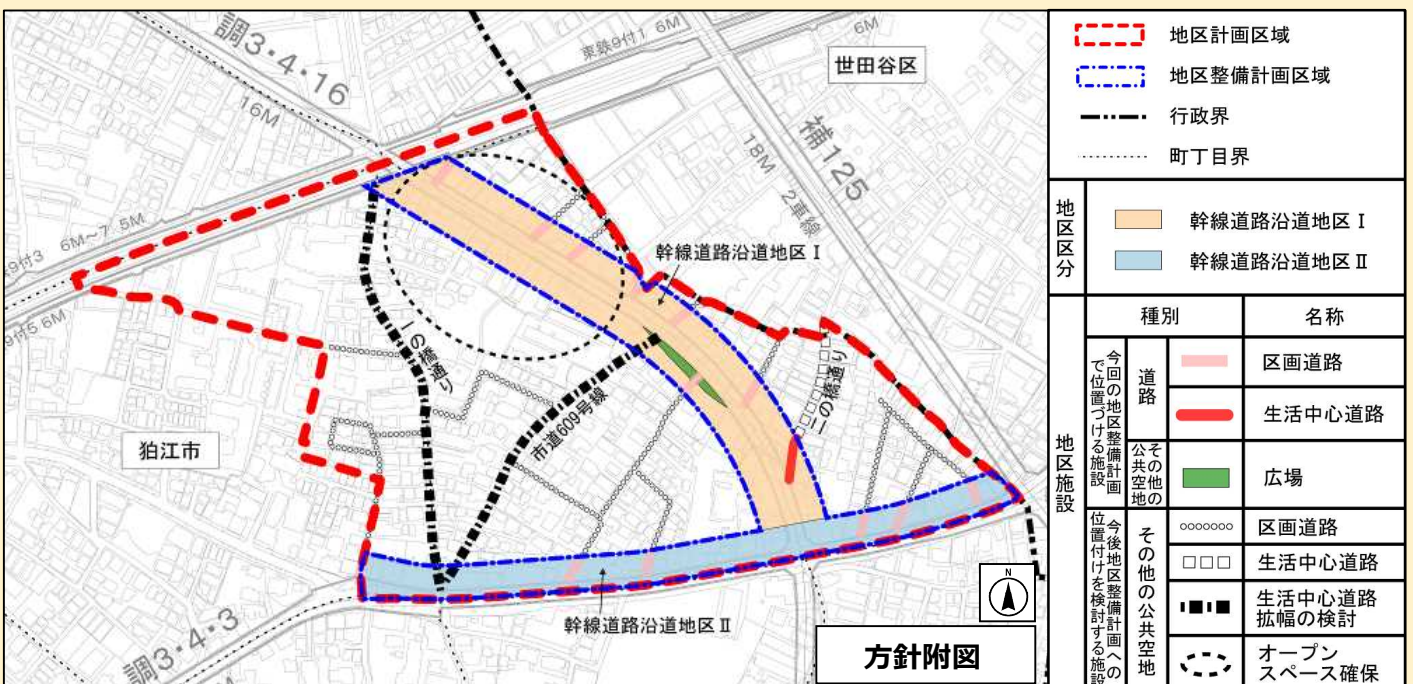
1 土地利用転換等に合わせた都市基盤整備

- (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。

【地区整備計画の方針図（方針附图）】



【地区区分図（計画図1）】



(3) 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

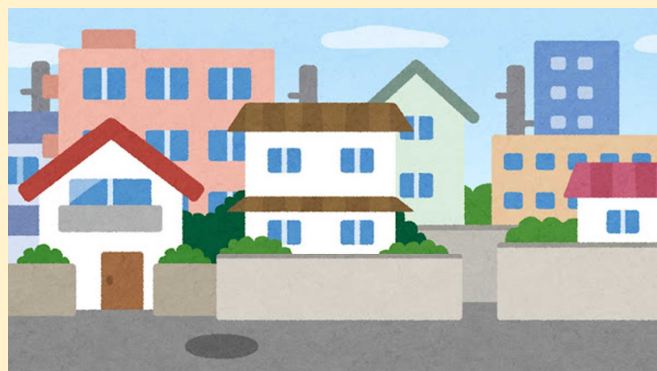
良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編の規定に適合するものとする。

(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。

(4) その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 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す。
- 2 未接道宅地については、特定行政庁との連携等により、速やかな解消を図る。
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。
- 3 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。

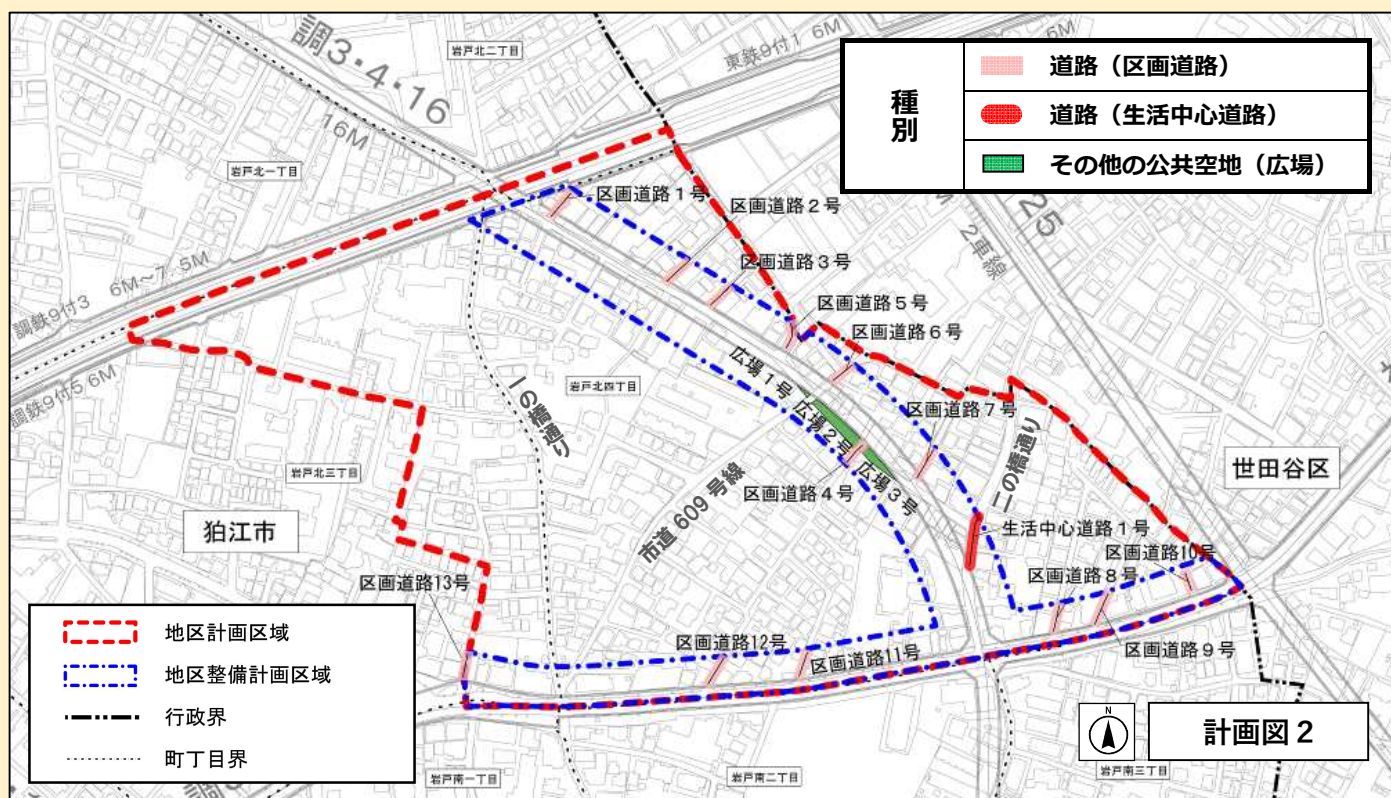


3. 地区整備計画

(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 m ²		新設
	広場 2 号	約 290 m ²		新設
	広場 3 号	約 130 m ²		新設

【地区施設配置図 (計画図 2)】



(2) 建築物等に関する事項

ア. 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
次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
(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) 納骨堂(ただし、神社・寺院・教会等の建築に付随するものは除く)	(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㎡を超えるもの)

イ. 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
1 70㎡とする(近隣商業地域内の敷地は除く※1)。 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又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※2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。 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又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。 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。	—

ウ. 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。

幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
<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 <u>近隣商業地域の区域を除き</u>^{※3}、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、都市計画道路に面する敷地は 0.5m 以上とする。）。</p> <p>3 前項の規定^{※4}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には、同項の規定を適用しない。 (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 (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 (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>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 1.0 m以上とする。</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>

Point 「ウ. 壁面の位置の制限」について①

◆下線部に関する補足説明

- ※ 3 「近隣商業地域内の敷地を除き」とは？
⇒ 近隣商業地域の範囲については、6 ページ上段 Point をご参照ください。
- ※ 4 「前項の規定」とは？
⇒ 「前項」とは、第 2 項（隣地境界線からの壁面後退）を指します。

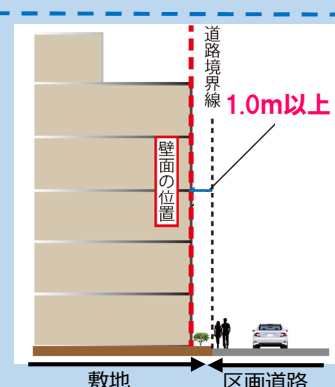
Point 「ウ. 壁面の位置の制限」について②

◆壁面の位置の制限イメージ

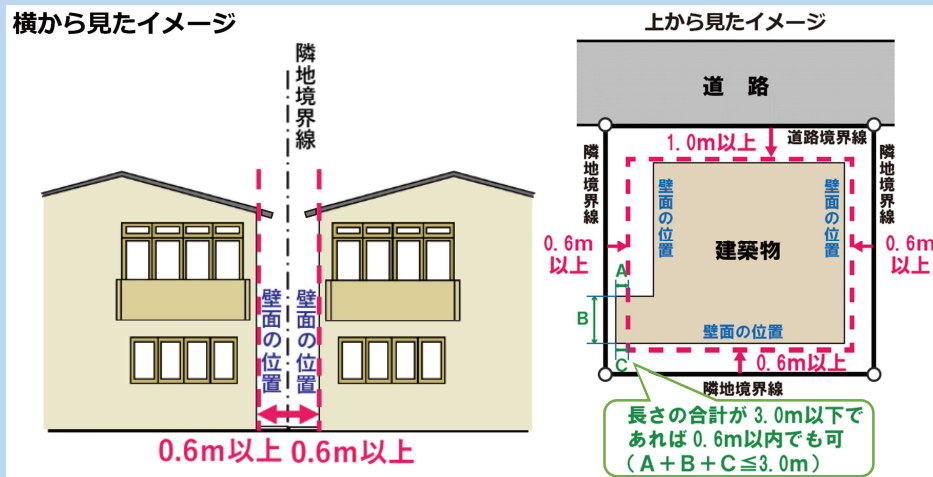
—【道路境界線からの後退】—

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以上後退するものとします。

イメージ



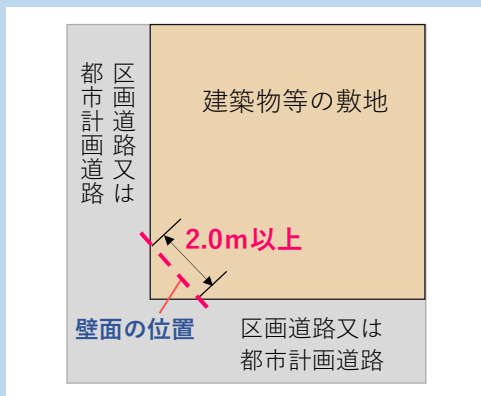
【隣地境界線からの後退（※幹線道路沿道地区Ⅰのみ）】



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（6ページ上段 Point 参照）。
 ※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。

【敷地の角の後退（隅切り区域）】

イメージ



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。

工. 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。 ただし、次の各号に掲げるものを除く。 (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 前項の規定は、調布都市計画道路事業3・4・16号線和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。	

オ. 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する。	
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。	

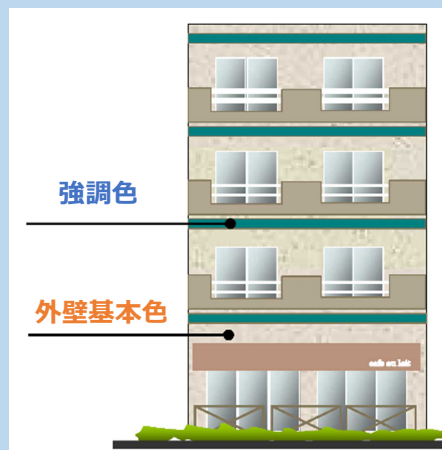
Point

「オ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」について

◆ 狛江市景観まちづくりビジョン

狛江市景観まちづくりビジョンでは、本地区は全体が「一般地区」となっています。一般地区における色彩の基準は以下のとおりです。

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第2編ガイドライン編】

カ. 垣又は柵の構造の制限

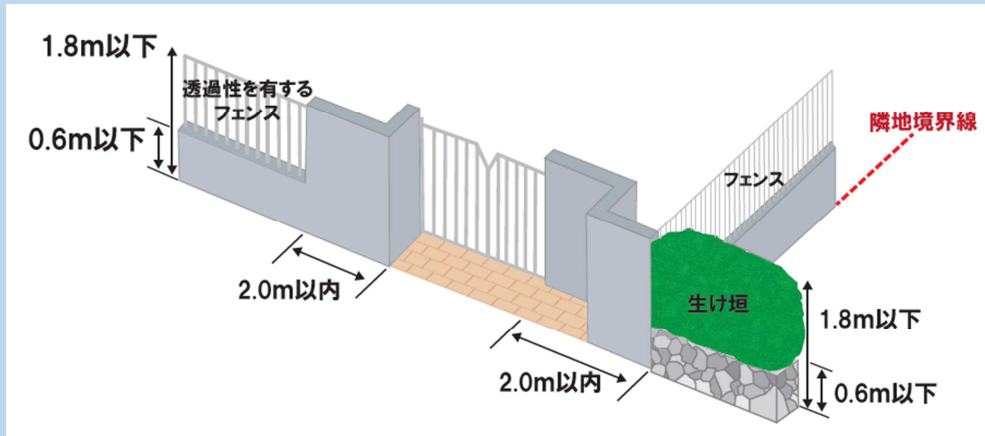
地震に対して安全な住環境の形成を図るよう、垣又は柵の構造の制限を定め、高さの高いブロック塀を制限し、地区特性に応じた敷地の緑化を誘導します。

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する。 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。 (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 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。	

Point

「力、垣又は柵の構造の制限」について

◆設置できる垣又は柵のイメージ



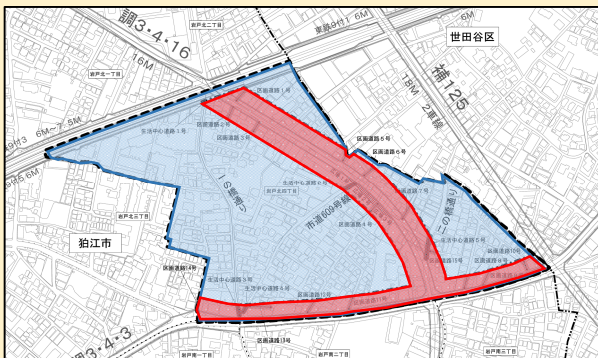
(3) 土地の利用に関する事項

幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 	

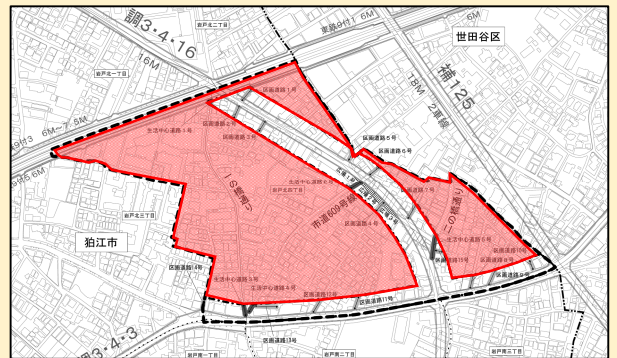
4. 今後のまちづくりについて

本地区では、段階的にまちづくりを進めていきます。今回、第1段階目として、地区全体の「地区計画の方針」と、幹線道路の沿道に「地区整備計画」を定めました。今後、継続的にワークショップなどを開催し、用途地域の変更案や方針附図に記載した事項等について意見交換し、令和6年度以降に第2段階目として、地区整備計画区域の拡大や用途地域の変更等を行う予定です。

●第1段階目（今回）



●第2段階目（令和6年度以降）



	地区計画の方針を定める区域
	地区整備計画を定める区域

- ・本パンフレットで使用している図書は説明用の概略図です。詳細は市の窓口にて告示図書を御確認ください。
- ・「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）5都市基交著第18号」
- ・「都市施設情報（承認番号）5都市基街都第69号、令和5年5月30日」

5. 地区計画に関する手続きについて

(1) 届出とは

- 地区計画には、「方針区域」と「地区整備計画区域」があります。方針区域は、まちづくりの方向性を定めている段階ですので届出の必要はありませんが、地区整備計画区域において建築行為等（右表）を行う場合には地区計画の届出が必要となります。
- 地区整備計画区域内で建築行為等を行うときは、工事（行為）着手の30日前までに市長に届出をし、市ではその届出が地区計画の内容に沿った計画であるかどうかを審査します。
- また、建築確認申請を要する行為については、地区計画の適合通知書を添付していないと建築確認申請の受付がされない場合があります。

<届出の必要な行為>

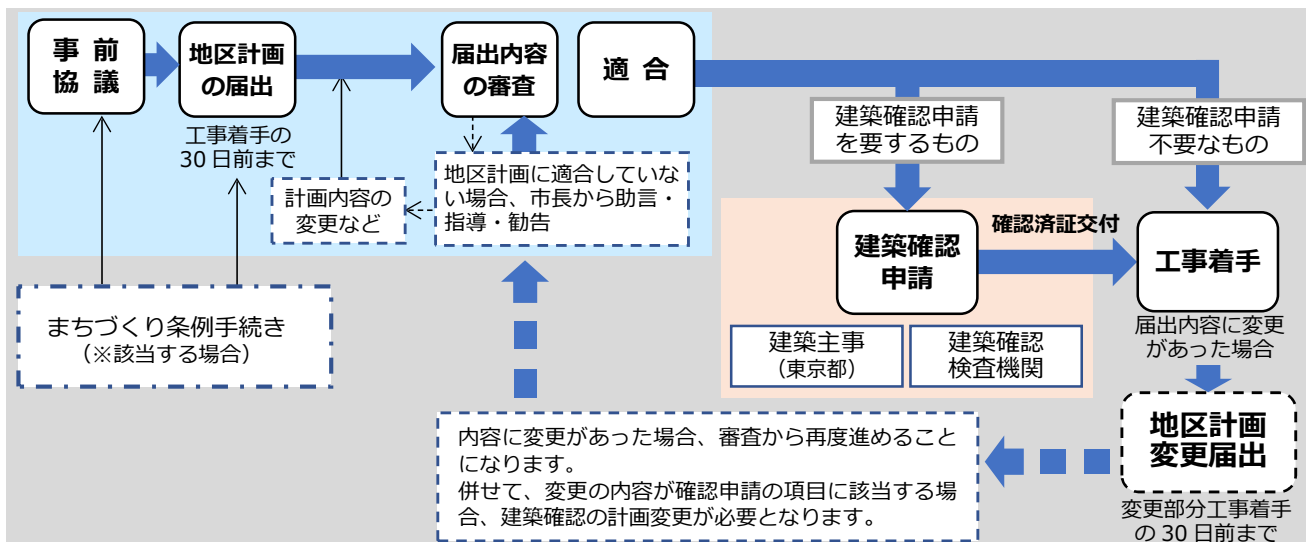
行為	内容説明
(1)土地の区画形質の変更	・切土・盛土及び区画等の変更で500㎡未満のもの
(2)建築物の建築	・「建築」とは、新築・増築・改築・移転のことをいいます。 ・「建築物」には、車庫・物置・建築物に付属する門又は塀・建築設備などが含まれます。
(3)工作物の建設	・擁壁等の築造又は改修。 ・「工作物」には、煙突・広告物・高架水槽・貯蔵施設などが含まれます。
(4)建築物の用途の変更	・「用途の変更」とは、例えば住宅を店舗にしたり、あるいはその逆にするなど、建築物の使用用途を変更することをいいます。
(5)建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物の壁面線の位置の変更、垣・柵の変更、屋外広告物等の変更、建築物の外壁や屋根の色彩の変更等をいいます。

(2) 地区計画に適合していない場合の勧告等

地区計画の届出に関わる行為の内容が地区整備計画の内容に適合していない場合には、設計の変更等必要な措置を執るよう勧告が行われ、地区計画の内容に適合するように変更が必要となります。また、建築物に関する制限のうち市で条例化したものについては、条例に適合しない場合、建築確認済証の交付はされません。

(3) 手続きの流れ

地区計画の届出等については、以下の手順で進めてください。



届出先	都市建設部 まちづくり推進課	
期日	工事（行為）着手30日前までに提出してください。（都市計画法第58条の2） ただし、確認申請を必要とする場合は、確認申請時に地区計画の適合通知書が必要となります。	
届出書類	下記の書類を正・副2部ご用意ください。（副は写しでも構いません。）	
	1. 地区計画の区域内における行為の届出書 2. 公図の写し （該当地番が分かるようにしてください。） 3. 設計図書等	4. 建築確認申請書（2面～5面） 5. その他、参考となるべき事項を記載した図書
	【※届出を代理人が行う場合】	6. 委任状（委任者・代理人どちらも押印したもの）