

調布都市計画地区計画の決定（狛江市決定）（原案）

都市計画水道道路沿道地区地区計画を次のように決定する。

名 称		水道道路沿道地区地区計画
位 置※		狛江市東和泉二丁目、猪方一丁目、猪方二丁目、猪方三丁目、駒井町一丁目、駒井町二丁目及び岩戸南四丁目各地内
面 積※		約 9.0ha
地区計画の目標		本地区は、令和３年に東京都が事業認可を取得し整備を進めている調布都市計画道路３・４・２号水道道路線（以下「水道道路」という。）の沿道に位置している。本地区を含む水道道路周辺には、生産緑地地区が存在し、狛江市ならではの豊かな環境が形成されている。一方で、生活利便施設へのアクセスが不便な地域が存在するとともに、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集した木造住宅密集地域が存在し、利便性及び防災性の向上が課題となっている。 「狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（令和４年１２月）」（以下「同計画」という。）において、本地区は、沿道利用地区に位置付けられており、都市計画道路の事業進捗状況等に応じ、後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道のにぎわいの創出及び延焼遮断機能の確保を図ることとしている。 また、本地区を含む水道道路周辺の一部は、同計画において、防災環境形成エリア及び農住共存エリアに位置付けられている。防災環境形成エリアでは、洪水浸水想定区域等において、ハード・ソフトの対策を検討することとしており、農住共存エリアでは、農地所有者との連携・調整の上、農の保全・活用を図ることとしている。以上のことから、本地区では、水道道路の整備にあわせて、後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道の利便性の向上によりにぎわいの創出を図るとともに、安心・安全で災害に強く、農地と住宅が調和した良好な市街地形成を図ることを目標とする。 また将来的には、本地区を含む水道道路周辺の地域コミュニティ圏域との整合を図りながら、必要に応じて、地区計画の見直しを行うこととする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１ 幹線道路沿道地区Ⅰ （１）水道道路の整備にあわせて、日常生活利便施設や沿道サービス施設等を誘導し、利便性の向上によりにぎわいの創出を図る。 （２）水道道路沿道に中層建築物を誘導し、延焼遮断機能の向上等、安心・安全で災害に強い市街地形成を図る。 ２ 幹線道路沿道地区Ⅱ （１）水道道路の整備にあわせて、後背地の土地利用との調和を図りながら、日常生活利便施設や沿道サービス施設等を誘導し、利便性の向上によりにぎわいの創出を図る。 （２）水道道路沿道に後背地の低層住宅地へ配慮した中層建築物を誘導し、延焼遮断機能の向上等、安心・安全で災害に強い市街地形成を図る。 （３）緑豊かな景観の維持・創出等により、農地と住宅が調和した良好な市街地形成を図る。
	建築物等の整備方針	１ 建築物等の用途の制限 水道道路の整備にあわせて、後背地の土地利用との調和を図りながら、日常生活利便施設や沿道サービス施設等を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。

			2 建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化の防止を図るため、建築物等の敷地面積の最低限度を定める。	
			3 壁面の位置の制限 建物の密集を防ぎ、日照や通風等を確保するため、隣地境界線における建築物等の壁面の位置の制限を定める。	
			4 建築物等の高さの最高限度 周辺住宅地の住環境と調和のとれたまち並み景観の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。	
			5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 良好なまち並みの形成を図るため、建築物等の色彩その他の意匠の制限を定める。	
			6 垣又は柵の構造の制限 緑豊かで良好なまち並みの形成を図るとともに、地震に対して安全な住環境の形成を図るため、垣又は柵の構造の制限を定める。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針		方針附図に示す主要な生活道路は、本地区を含む水道道路周辺の地域コミュニティ圏域との整合を図りながら、交通の円滑化や防災性の向上のため、将来的に地区施設へ位置付けることを検討する。	
地区整備計画	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
		面積	約0.2ha	約8.8ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場（自動車修理工場を除く） (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場（自動車修理工場を除く） (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年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂の用に供するもの 2 特定行政庁が水道道路（狛江市岩戸南四丁目地内から同市東和泉三丁目地内）を建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第4号の道路に指定するまでの間は、建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度	—	1 70㎡とする。 2 前項の規定は、本地区計画決定の告示の際、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本地区計画決定の告示以降、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。 3 第1項の規定は、本地区計画決定の告示以降、建築基準法（昭和25年法律第201号）、道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（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本地区計画決定の告示以降、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。 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ものについては、適用しない。
		壁面の位置の制限	— 1 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0.5m以上とする。 2 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 3 第1項の規定は、調布都市計画道路事業3・4・2号水道道路線の整備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。 4 第1項の規定は、本地区計画決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地における同項の規定に適合しないものの建替えて、敷地の状況により、市長がやむを得ないと認めものについては、適用しないことができる。

	建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さは、地盤面からの高さとし、20m以下とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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る。	
	垣又は柵の構造の制限	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、地震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を設けてはならない。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、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 (4) 学校その他の公共公益的施設の用に供する建築物等の敷地に設けるもので、防犯上又は安全上やむを得ないと市長が認めたもの 2 前項の規定は、調布都市計画道路事業3・4・2号水道道路線の整備に伴い垣又は柵を設ける場合は適用しない。	
	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。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：調布都市計画道路3・4・2号水道道路線の整備にあわせて、後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道の利便性の向上によりにぎわいの創出を図るとともに、安心・安全で災害に強く、農地と住宅が調和した市街地形成を図るため、地区計画を決定する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

調布都市計画地区計画 水道道路沿道地区地区計画

2 理由

本地区は、令和３年に東京都が事業認可を取得し整備を進めている調布都市計画道路３・４・２号水道道路線（以下「水道道路」という。）の沿道に位置している。

本地区を含む水道道路周辺には、生産緑地地区が存在し、狛江市ならではの豊かな環境が形成されている。一方で、生活利便施設へのアクセスが不便な地域が存在するとともに、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集した木造住宅密集地域が存在し、利便性及び防災性の向上が課題となっている。

「狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（令和４年１２月）」（以下「同計画」という。）において、沿道利用地区に位置付けられており、都市計画道路の事業進捗状況等に応じ、後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道のにぎわいの創出及び延焼遮断機能の確保を図ることとしている。

また、本地区を含む水道道路周辺の一部は、同計画において、防災環境形成エリア及び農住共存エリアに位置付けられている。防災環境形成エリアでは、洪水浸水想定区域等において、ハード・ソフトの対策を検討することとしており、農住共存エリアでは、農地所有者との連携・調整の上、農の保全・活用を図ることとしている。

これらのことから、本地区では、水道道路の整備にあわせて、後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道の利便性の向上によりにぎわいの創出を図るとともに、安心・安全で災害に強く、農地と住宅が調和した良好な市街地形成を図るため、地区計画を決定するものである。