

調布都市計画高度地区の変更（狛江市決定）（原案）

都市計画高度地区を次のように変更する。 ※（ ）内の数値は変更前のもの。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
(最高限度)	第1種高度地区	約 ha 374.9	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種高度地区	約 ha 2.1	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	第3種高度地区	約 ha 17.0	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	20m第1種高度地区	約 ha 26.7 (35.5)	1 建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。 2 建築物の地盤面からの高さ（以下「絶対高さ」という。）は20メートル以下とする。	
	25m第2種高度地区	約 ha 145.3 (136.5)	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。 2 絶対高さは、25メートル以下とする。	

	30m第2種高度地区	約 ha 18.2	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。 2 絶対高さは、30メートル以下とする。	
	合 計	約 ha 584.2		

（最高限度）	1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。 ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。 ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 2 適用の除外 (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は第12条の5第2項第3号に規定する地区計画等の地区整備計画で、建築物の高さの最高限度が定められている区域内において建築する建築物については、絶対高さに関する規定は適用しない。 3 認定による特例 (1) 既存不適格建築物等の建替えの特例 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するものの建替えで、次の各号に該当し、市長が認定するものは、斜線制限型高さ制限においてその高さを算定する場合を除き、当該規定を適用しない。 この場合において、市長が認定するときは、あらかじめ市長の諮問機関の意見を聞くものとする。 ア 狛江市まちづくり条例（平成15年狛江市条例第12号。以下「条例」という。）第25条第1項に規定する開発事業等に該当するものは、条例第6章の規定による開発等協議等の手続きを経ているもの。	イ 建替え後の建築物の敷地面積が、原則として現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。 ウ 建替後の建築物の最高高さが、現に存する建築物の最高高さ以下であること。 エ 建替後の絶対高さで定める高さを超える部分を含む階の床面積の合計が、現に存する建築物の当該部分の床面積の合計以下であること。 オ 建替え後の計画が、建替え前と比較して周囲の環境に与える影響が改善されるものであるか、又は同程度であること。 (2) 良好な建築計画に対する特例 次の各号の一に該当する建築物で、敷地面積が5,000平方メートル以上あり、公共施設が整備された良好な建築計画であると、市長が認定するものは、斜線型高さ制限においてその高さを算定する場合を除き、当該規定を適用しない。この場合において、市長が認定するときは、あらかじめ市長の諮問機関の意見を聞くものとする。 ア 20m第一種高度地区内において絶対高さが、25メートルを超えないもの。 イ 25m第二種高度地区内において絶対高さが、30メートルを超えないもの。ただし、敷地面積が10,000平方メートル以上の場合は、37.5メートルを超えないもの。 ウ 30m第二種高度地区内において絶対高さが、37.5メートルを超えないもの。 4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で、特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第2号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物
-------------------	---	--

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：水道道路沿道地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
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	20m第一種高度地区	25m第二種高度地区	約 8.8 ha	

都市計画の案の理由書

1 種類

調布都市計画高度地区（水道道路沿道地区地区計画関連）

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こととなった。

このような背景を踏まえ、水道道路の整備に伴う沿道土地利用の変化に対応し、後背地との調和を図りながら、沿道にふさわしい建築物の立地を誘導し、良好な市街地を形成するため、地区計画の決定とあわせて高度地区を変更するものである。