

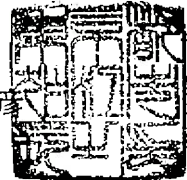


狛江市告示第121号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、調布都市計画地区計画を決定したので、同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

平成30年3月30日

狛江市長
高橋 都彦



- 1 都市計画の種類
調布都市計画地区計画
- 2 名称
岩戸北二丁目周辺地区地区計画
- 3 位置及び区域
狛江市岩戸北二丁目、岩戸北一丁目及び東野川一丁目各地内
- 4 縦覧場所
狛江市役所都市建設部まちづくり推進課（5階）

調布都市計画地区計画の決定（狛江市決定）

都市計画岩戸北二丁目周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	岩戸北二丁目周辺地区地区計画
位 置※	狛江市岩戸北二丁目、岩戸北一丁目及び東野川一丁目各地内
面 積※	約 19.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、小田急電鉄小田原線喜多見駅から至近の位置にあり、駅前には鉄道に沿って商店街が形成されている。また、地区の中央に大規模研究施設が立地し、その周辺には一戸建て住宅や低層共同住宅による落ち着いたある低層住宅地が広がっている。</p> <p>狛江市都市計画マスタープランにおいて、喜多見駅周辺は地域交流拠点に位置付けられ、地域の日常生活を支える都市機能の充実を目指すこととしている。また、小田急線沿線や整備が進む調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）の沿道は生活のネットワークに位置付けられ、後背部の低層住宅地の住環境との調和を図りながら、商業機能や公益・交流機能等の立地を誘導することとされている。</p> <p>調3・4・16号線は、平成26年10月27日に事業認可を取得し、平成32年度末に整備が完了する予定である。また、調3・4・16号線に面して立地する大規模研究施設の一部は、近年、中高層共同住宅への土地利用転換が進みつつあり、用途地域の境界部分において相隣関係に大きな変化が生じ、その影響を緩衝する段階的な高さ制限の導入、歩道状空地や緩衝緑地帯及び公園の確保等が必要とされている。</p> <p>こうした状況を踏まえ、本地区では、調3・4・16号線の整備や大規模研究施設の土地利用転換に合わせて、地区特性を踏まえた良好な土地利用及び基盤整備を誘導し、緑豊かなゆとりのある良好な住環境の保全・形成を図りつつ、駅周辺や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。</p> <p>一方、低層住宅地は、一戸建て住宅や低層共同住宅による比較的ゆとりのある住環境が形成されているものの、幅員4m未満の狭あい道路や通路が多く、適切な生活道路網の形成が求められている。さらに、地区内に計画されている調布都市計画道路3・4・4号線（以下「調3・4・4号線」という。）及び調布都市計画道路3・4・7号線（以下「調3・4・7号線」という。）は、平成28年度から平成37年度までの10年間に優先的に整備すべき路線に位置付けられたため、その事業化を見据えたまちづくりの検討が必要となっている。</p> <p>そのため、将来的には、段階的に地区整備計画区域を低層住宅地へ広げ、調3・4・4号線及び調3・4・7号線の整備に伴う都市計画道路の沿道土地利用と、緑豊かなゆとりのある低層住宅地の住環境が調和する市街地形成を目指す。</p>
び 区 保 全 に 関 する 方 針	<p>土地利用の方針</p> <p>1 地域交流地区 日用品店舗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、地域の日常生活を支える都市機能の充実を図る。</p> <p>2 幹線道路沿道地区 調3・4・16号線の整備に伴い、後背部の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、街路沿道の景観形成、良好な居住機能及び地域の日常生活を支える都市機能の充実を図る。</p>

	<p>3 中高層住宅地区Ⅰ・Ⅱ 既存の緑豊かな大規模研究施設と共同住宅の住環境の保全や既存樹木等の緑の保全・育成等による景観形成を図り、周辺の低層住宅地の住環境や街並みと調和する土地利用を目指す。</p> <p>4 低層住宅地区 将来的に、方針附図で示す低層住宅地区へ地区整備計画区域を拡大し、一戸建て住宅や低層共同住宅が調和する安全で緑豊かなゆとりのある低層住宅地の形成を目指す。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1 土地利用転換に合わせた都市基盤整備 歩行者空間及び緑のネットワーク形成を図るため、区画道路及び歩道状空地（幅員2.0m以上）並びに環境緑地の整備を図る。 また、将来的に、土地利用に必要な都市基盤の整備を誘導するとともに、周辺の防災環境や住環境の向上等に寄与する通路や既存樹木を活かした緑地の確保を図る。</p> <p>2 低層住宅地区における生活道路基盤の整備 将来的に、地区整備計画区域を方針附図で示す低層住宅地区へ拡大し、今後の調3・4・4号線及び調3・4・7号線の事業化を見据えつつ、安全で緑豊かなゆとりのある低層住宅地の形成を目指す。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 地区整備計画に盛り込む事項 緑豊かなゆとりのある良好な住環境の保全・形成を図りつつ、駅周辺や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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積の最低限度 地区特性に応じた、ゆとりのある住環境の確保を図るため、建築物等の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限 低層住宅地の住環境の確保及び緑のネットワーク形成に向けた環境緑地の確保を図るため、区画道路や調3・4・16号線に沿った建築物等の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 歩道状空地の整備及び環境緑地の確保を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>(5) 建築物等の高さの最高限度 低層住宅地の住環境や街並みとの調和を図り、低層住宅地に向かって建築物等の高さが段階的に低くなるよう、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物等の色彩その他の意匠については、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適合するものとする。</p>

(7) 垣又は柵の構造の制限等

緑豊かで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。

2 将来的に地区整備計画に盛り込むべき事項

将来的に、地区整備計画区域を方針附図で示す低層住宅地区へ拡大し、調3・4・4号線及び調3・4・7号線の整備に伴う都市計画道路沿道の土地利用と低層住宅地の安全で緑豊かなゆとりのある住環境が調和する市街地形成を目指して、壁面の位置の制限及び垣又は柵の構造の制限等を検討する。

なお、中高層住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいては、既存の大規模研究施設の土地利用転換に際して、区画道路及び歩道状空地、環境緑地、通路、緑地の整備及びこれらの周辺まちづくりへの配慮に応じて、低層住宅地区から一定の水平距離を確保した建築物等の高さの最高限度の緩和を含む総合的な建築物等の整備計画を検討する。

地区整備計画	位置※		狛江市岩戸北二丁目及び岩戸北一丁目各地内				
	面積※		約 8.6 h a				
	種 類	道 路	名 称	幅 員 ()内は区域外を含めた全幅員を示す。	延 長	備 考	
			区画道路1号	3.0m (6.0m)	約 240m	既設	
	区画道路2号	3.0m (6.0m)	約 100m	既設			
	区画道路3号	3.0m (6.0m)	約 150m	拡幅			
	区画道路4号	3.0m (6.0m)	約 200m	既設			
	その他の 公共空地	歩道状空地1号	2.0m以上	約 240m	既設	歩道状空地は、建築敷地に含めることができる。	
		歩道状空地2号	2.0m以上	約 100m	新設		
		歩道状空地3号	2.0m以上	約 150m	新設		
環境緑地1号		1.0m以上	約 240m	既設	環境緑地は、建築敷地に含めることができるものとし、原則として、道路又は歩道状空地に面する敷地の部分の2分の1以上を緑化する。ただし、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができるものとする。		
環境緑地2号		2.0m以上	約 100m	新設			
環境緑地3号		2.0m以上	約 150m	新設			
環境緑地4号		0.5m以上	約 160m	既設			
環境緑地5号	0.5m以上	約 170m	新設				

地区の 区分	名称	地域交流地区	幹線道路沿道地区	中高層住宅地区Ⅰ	中高層住宅地区Ⅱ
	面積	約 0.7 h a	約 2.8 h a	約 0.7 h a	約 4.4 h a
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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) 倉庫業を営む倉庫		—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	—	(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) 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 1 70 m ² とする。 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、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。

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。

壁面の位置の制限	—	<p>1 計画図3に示す1号壁面線が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は,道路境界線から4.0m以上とする。</p> <p>2 計画図3に示す3号壁面線が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は,道路境界線から0.5m以上とする。</p>	<p>1 計画図3に示す2号壁面線が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は,道路境界線から3.0m以上とする。</p> <p>2 前項の規定の施行の際,現に存する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) 区画道路に面して設けられた共同住宅の駐車場ゲート</p> <p>(2) 隣地のプライバシー等への配慮を目的として設ける柵</p> <p>(3) 前2号に規定する現に存する建築物又は建築物の部分について,狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則(平成13年規則第25号)に規定する範囲内において増築,改築,大規模の修繕又は大規模の様替をするもの</p>	<p>1 計画図3に示す1号壁面線が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は,道路境界線から4.0m以上とする。</p> <p>2 前項の規定の施行の際,現に存する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) 区画道路に面して設けられた共同住宅の駐車場ゲート</p> <p>(2) 隣地のプライバシー等への配慮を目的として設ける柵</p> <p>(3) 電気室,受水槽室その他これらに類する用途に供する附属建築物</p> <p>(4) 共同住宅の玄関ホール</p> <p>(5) 大規模研究施設建築物で,区画道路に面するもの</p> <p>(6) 前各号に規定する現に存する建築物又は建築物の部分について,狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則に規定する範囲内において増築,改築,大規模の修繕又は大規模の様替をするもの</p>
----------	---	---	--	--

壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>壁面の位置の制限が定められている壁面後退区域内には、門、塀、フェンス、看板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。</p> <p>(1) 電柱及び無電柱化に伴う変圧器等公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報機等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) 生け垣、植栽ます等（ただし、基礎を要するものについては、地盤面からの基礎の高さが0.6mを超えないものとする。）</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) その他、景観等支障がないと市長が特に認めるもの</p>		
建築物等の高さの最高限度	—	<p>建築物の高さは、地盤面からの高さとし、次の各項に定めるところによる。ただし、建築物の高さには、階段室、昇降機塔、物見塔その他これらに類する屋上部分の高さを当該建築物の高さに算入する。</p> <p>1 建築物の高さは20m以下とする。</p> <p>2 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の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。</p>	<p>計画図3 建築物等の高さの最高限度を定める区域における建築物等の高さの最高限度は、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が15m以内の区域においては高さ15m以下、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が15mを超え20m以内の区域においては高さ18m以下とする。</p>	<p>計画図3 建築物等の高さの最高限度を定める区域における建築物等の高さの最高限度は、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が15m以内の区域においては高さ12m以下、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が15mを超え20m以内の区域においては高さ15m以下とする。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1	<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>		

	垣又は柵の構造の制限	—	<p>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、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。</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、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</p>
	土地の利用に関する事項	<p>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。</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>	

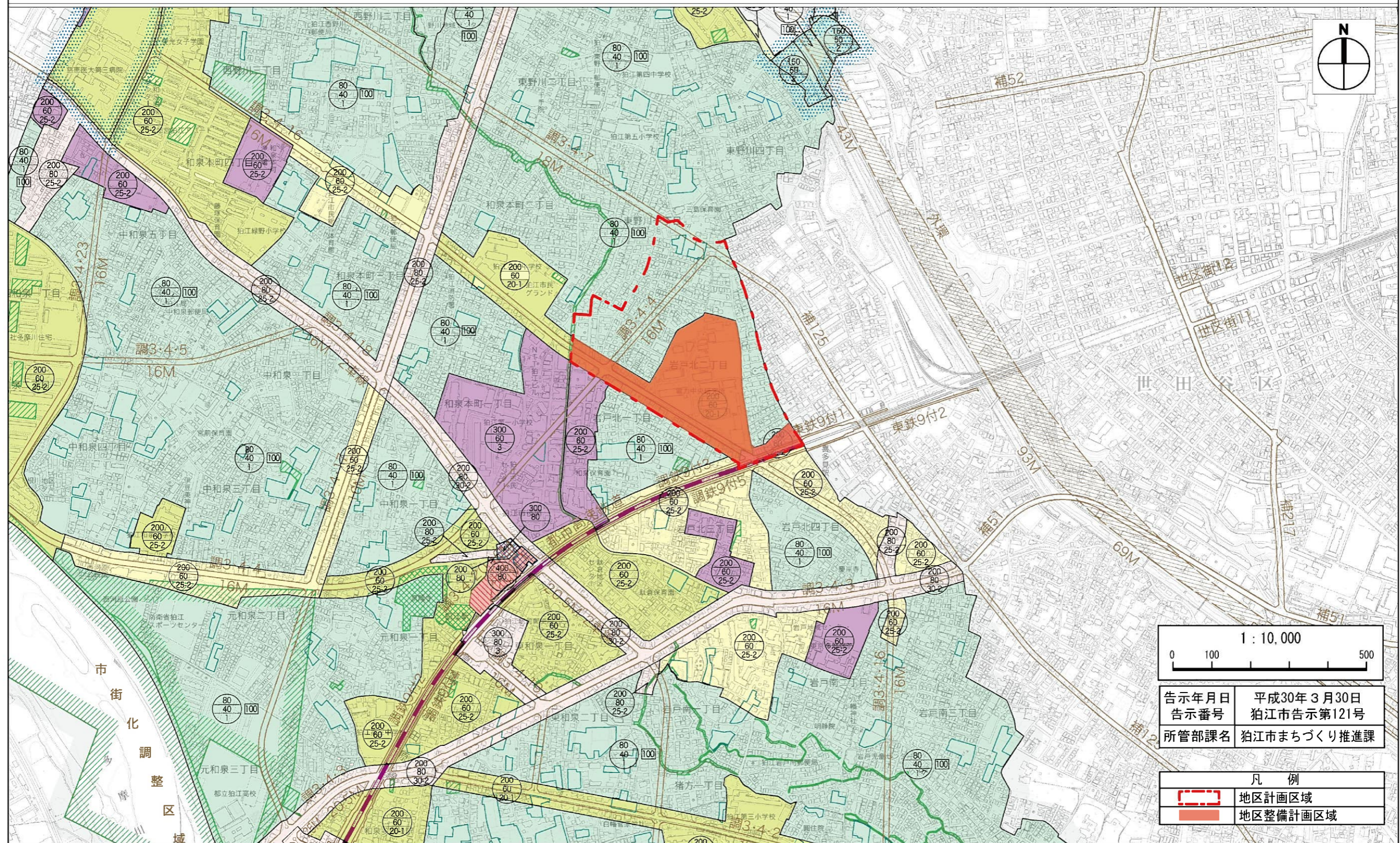
※は知事協議事項

「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：緑豊かなゆとりのある良好な住環境の保全・形成を図りつつ、駅周辺や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図るため、地区計画を決定する。

調布都市計画岩戸北二丁目周辺地区地区計画

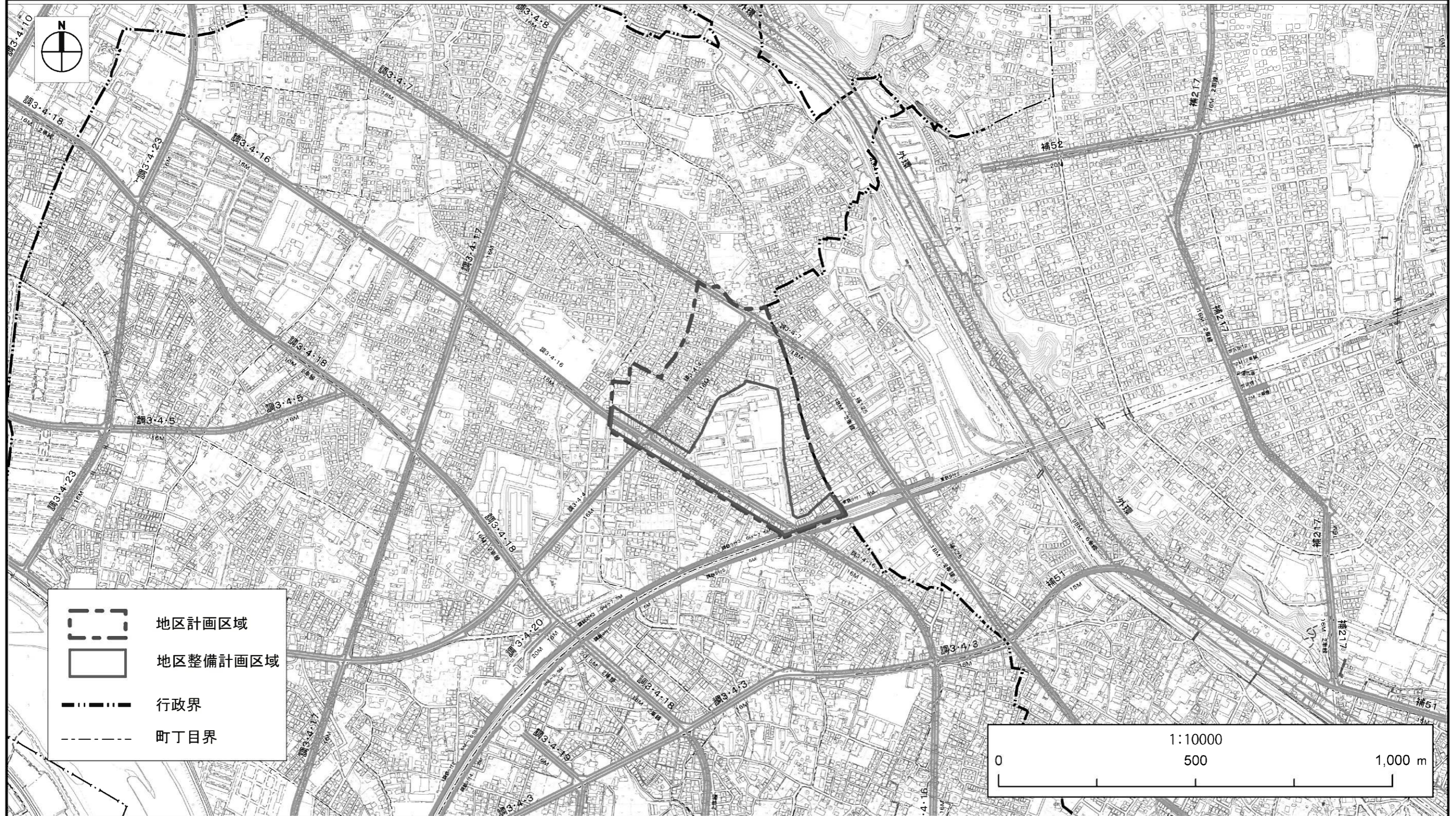
総括図〔狛江市決定〕



平成二十九年三月作成

調布都市計画地区計画 岩戸北二丁目周辺地区地区計画

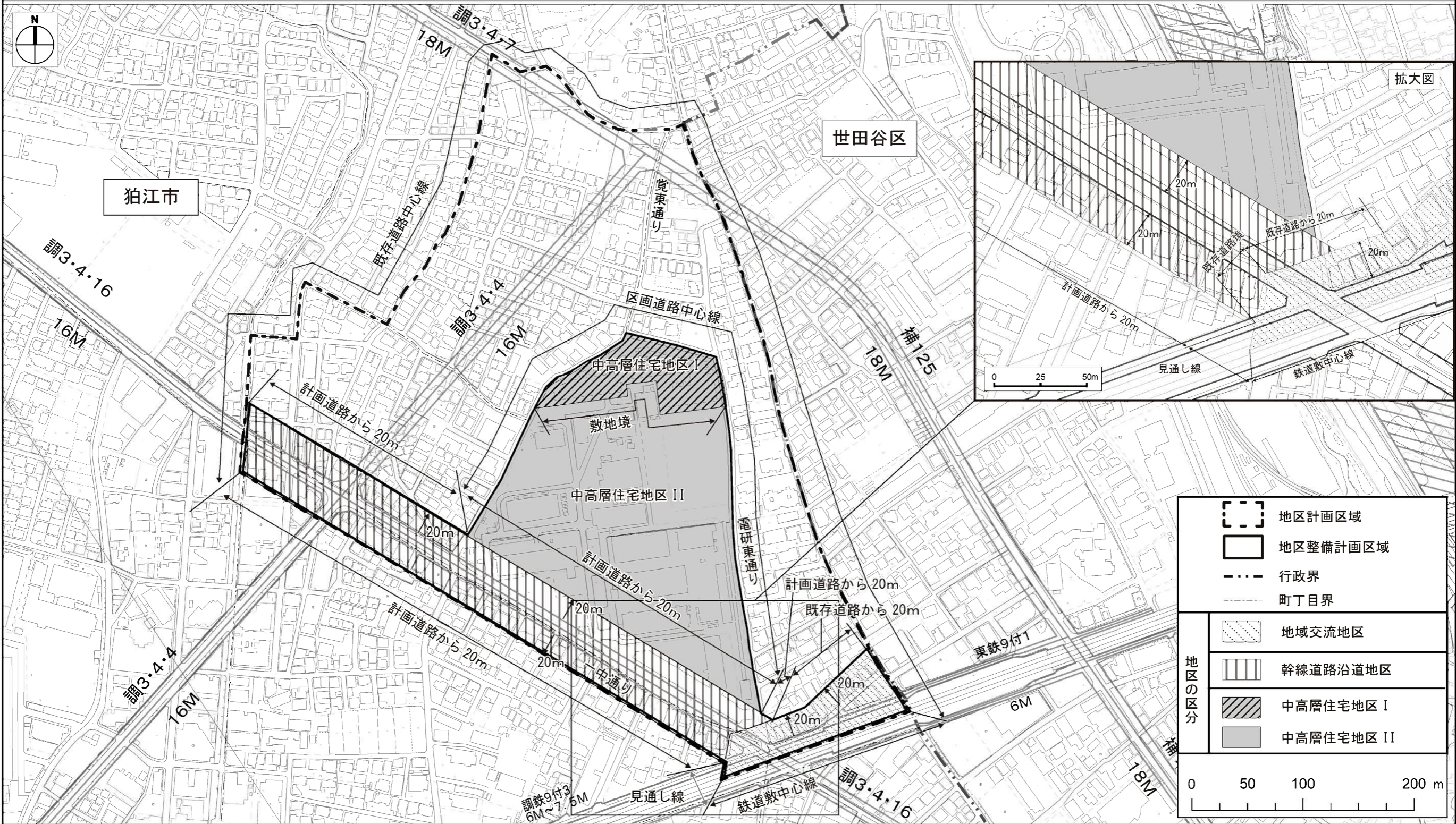
位置図〔狛江市決定〕



(承認番号) 29都市基街都第57号、平成29年6月9日
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) 29都市基交著第42号

調布都市計画地区計画 岩戸北二丁目周辺地区地区計画 計画図 1

[狛江市決定]



(承認番号) 29都市基街都第57号、平成29年6月9日
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) 29都市基交著第42号

調布都市計画地区計画 岩戸北二丁目周辺地区地区計画

計画図 2

[狛江市決定]



種別	名称	面積・幅員
道路	区画道路 1号	3.0m (6.0m) (既設)
	区画道路 2号	3.0m (6.0m) (既設)
	区画道路 3号	3.0m (6.0m) (拡幅)
	区画道路 4号	3.0m (6.0m) (既設)
		※()内は全幅を示す。
地区施設	歩道状空地 1号	2.0m以上 (既設)
	歩道状空地 2号	2.0m以上 (新設)
	歩道状空地 3号	2.0m以上 (新設)
その他の公共空地	環境緑地 1号	1.0m以上 (既設)
	環境緑地 2号	2.0m以上 (新設)
	環境緑地 3号	2.0m以上 (新設)
	環境緑地 4号	0.5m以上 (既設)
	環境緑地 5号	0.5m以上 (新設)

(承認番号) 29都市基街都第57号、平成29年6月9日
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) 29都市基交著第42号

調布都市計画地区計画
 岩戸北二丁目周辺地区地区計画

計画図 3

〔狛江市決定〕



	地区計画区域
	地区整備計画区域
	行政界
	町丁目界
	1号壁面線 (道路境界線より4.0m以上)
	2号壁面線 (道路境界線より3.0m以上)
	3号壁面線 (道路境界線より0.5m以上)
	建築物等の高さの最高限度を定める区域 (前面道路の反対側の境界線より20m以内の区域)

建築物に関する事項

0 50 100 200 m

(承認番号) 29都市基街都第57号、平成29年6月9日
 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) 29都市基交著第42号

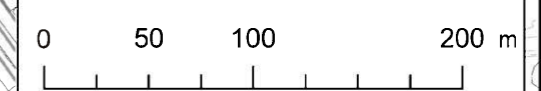
調布都市計画地区計画 岩戸北二丁目周辺地区地区計画

方針附図

〔狛江市決定〕



地区の区分		地区計画区域	
		地区整備計画区域	
地区施設		行政界	
		町丁目界	
		地域交流地区	
		幹線道路沿道地区	
		中高層住宅地区 I	
地区施設		中高層住宅地区 II	
		低層住宅地区	
	種別	名称	
	今で位置つける地区整備計画		区画道路
			歩道状空地
	今後地区整備計画への		環境緑地
		通路確保の検討	
		歩道状空地	
		環境緑地	
	通路や既存樹木を活かした緑地の確保等にあわせて総合的な土地利用を検討する地区		



(承認番号) 29都市基街都第57号、平成29年6月9日
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) 29都市基交著第42号