

岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画の素案に関するまちづくり懇談会について

■地区の概要

現在、狛江市では調布都市計画道路3・4・16号線のうち、小田急線高架下から世田谷通りに接続する区間（岩戸北区間）を整備中です。これに合わせ令和2年度より、沿道及び周辺地域の有効な土地利用を目的とした地区計画の導入や用途地域の変更について検討を進めています。

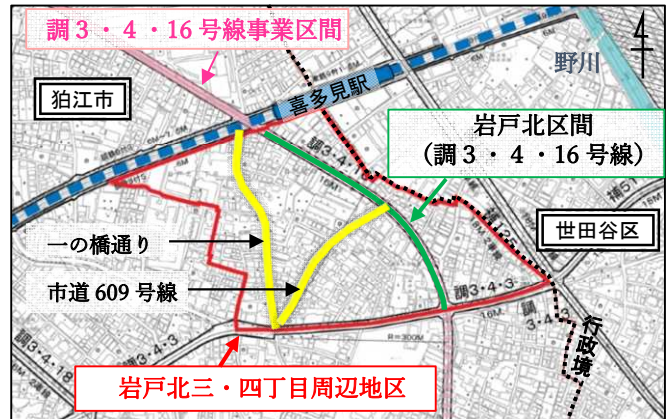


図 位置図

■これまでの経緯と現状

- 【経緯】 令和2年11月 アンケートの実施（地区全体）
 令和3年11月 まちづくり懇談会の開催
 令和4年8月 アンケートの実施（一部地域）
 令和4年10月 まちづくり懇談会の開催
 令和5年3月 まちづくりワークショップの開催

【現状】 これまで地域の方々と意見交換を重ねてきていますが、区画道路の拡幅や用途地域の変更等について、住民のなかでも意見が分かれている状況です。

変更後（案）		
①	②	③
第一種中高層住居専用地域		第一種低層住居専用地域
100㎡（地区計画による制限）		100㎡
60%	60%（609号線沿道のみ）	40%
200%	200%（609号線沿道のみ）	80%
25m第二種高度地区		第一種高度地区
準防火地域		

図 令和4年10月に示した用途地域の変更案

■現状を踏まえた今後の進め方

2段階に分けて都市計画決定を行います。

○1段階目（今年度）

岩戸北区間の道路事業への影響を考慮し、幹線道路の沿道地区のみ地区整備計画を策定します。

○2段階目（次年度以降）

1段階目の決定後、継続的にワークショップ等を開催し、次年度以降に地区整備計画の拡大を行う予定です。

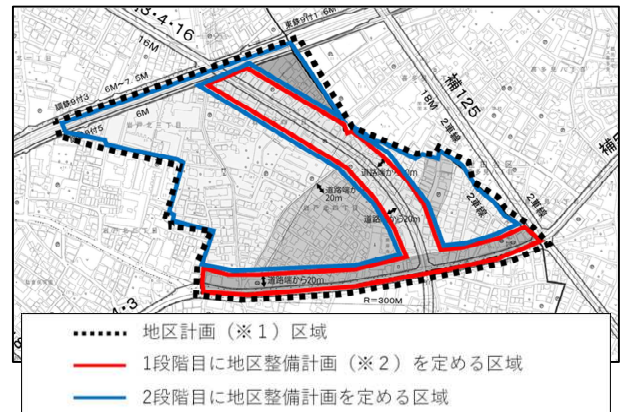


図 地区計画区域と各段階の整備計画区域

※1 地区計画

地区計画の目標、土地利用の方針などを定めます。

※2 地区整備計画

地区施設（道路・公園など）や、建築物の制限（建物用途や壁面後退など）を定めます。

■ 1段階目の地区計画の概要（案）について

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
土地利用の方針	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。	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。
地区施設	主要な生活道路・区画道路・広場	主要な生活道路・区画道路
用途の制限	(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) 納骨堂	(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）
最低敷地面積	70㎡（ただし近隣商業地域を除く）	なし
壁面の位置の制限	・区画道路から1.0m後退 ・隣地境界から0.6m後退 ※調3・4・16号線に接道している場合は隣地境界から0.5m後退 ※近隣商業地域は除く ・底辺2.0mの隅切り確保	・区画道路から1.0m後退 ・底辺2.0mの隅切り確保
工作物の設置制限	あり（壁面後退区域のみ） 電柱等公共公益上必要なものは除く	あり（壁面後退区域のみ） 電柱等公共公益上必要なものは除く
高さの最高限度	なし（都市計画にて25m二種高度）	なし（都市計画にて25m二種高度）
形態又は色彩又はその他意匠の制限	あり	あり
垣又は柵の構造の制限	あり	あり

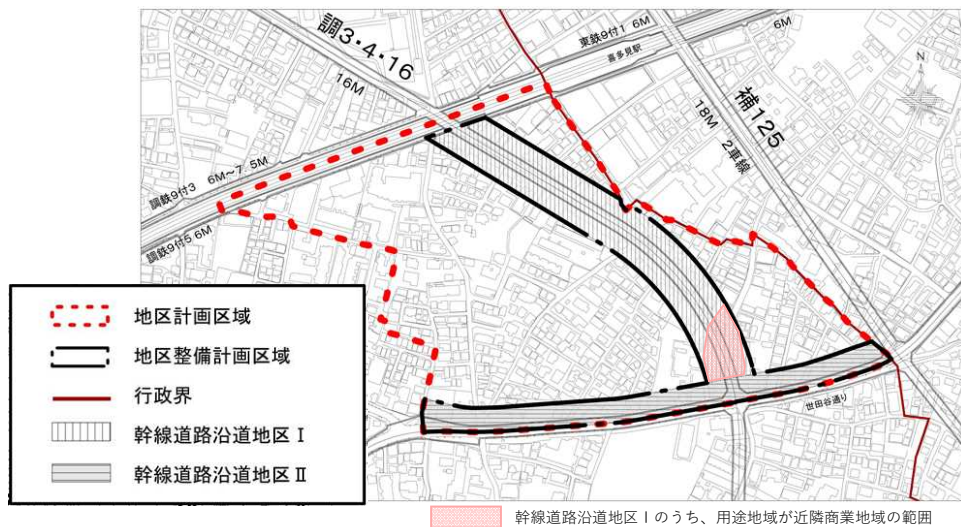


図 1段階目の地区整備計画区域

■スケジュール（案）

- 令和5年8月下旬 都市計画法16条に基づく原案の公告・縦覧、原案説明会の開催
- 10月上旬 都市計画法19条に基づく東京都協議
- 11月中旬 都市計画法17条に基づく案の公告・縦覧
- 11月下旬 都市計画審議会への諮問
- 12月下旬 都市計画の決定告示
- 令和6年3月下旬 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の改正