

岩戸北三・四丁目周辺地区 地区計画等の素案（令和5年6月16日 まちづくり懇談会）

◇地区計画の概要

■名称

岩戸北三・四丁目周辺地区地区計画

■位置

狛江市岩戸北一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目 各地内

■面積

約 15.5 ヘクタール

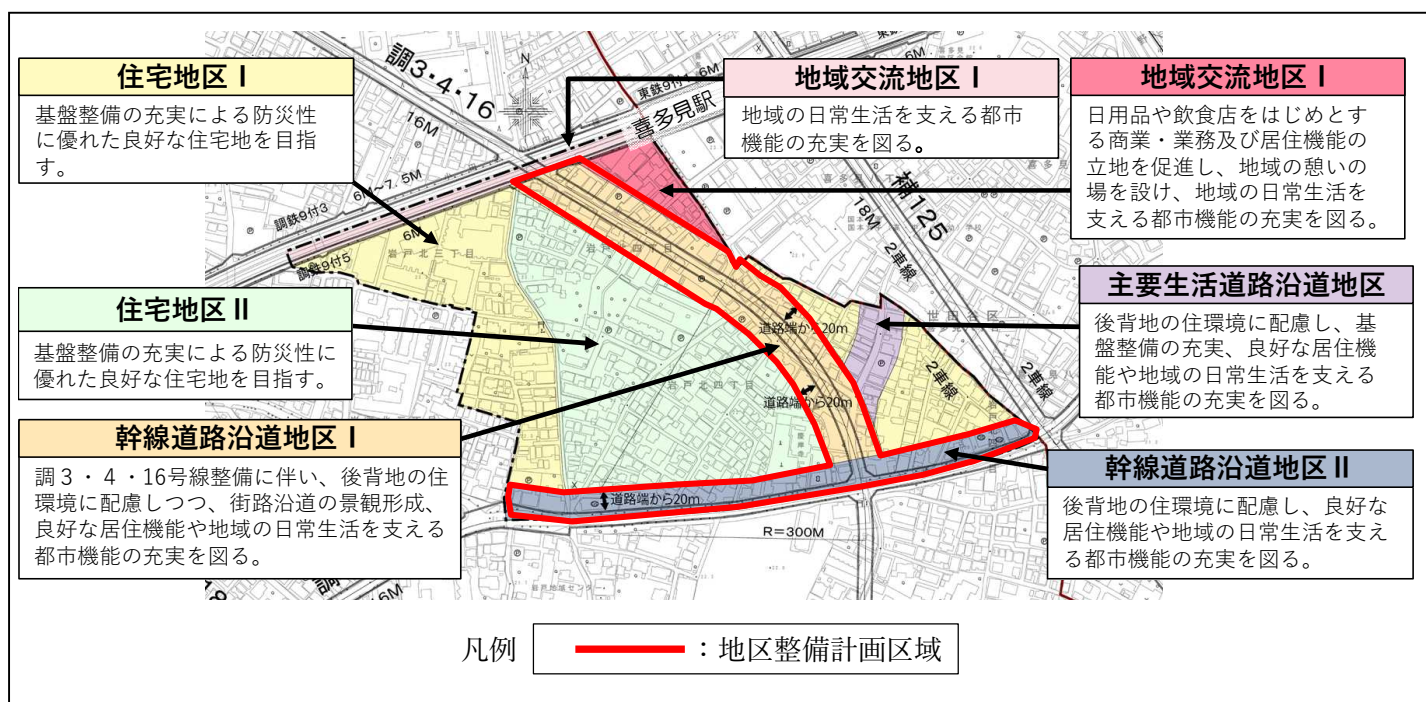
■地区計画の目標

- ①調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）が新たに整備されることに伴い、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ます。
- ②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します。
- ③防災上重要な位置付けを担う道路に隣接する地区として、安全で良好な都市環境の形成を目指します。

■土地利用の方針

以下の図の通り地区を区分し、方針を定めます。

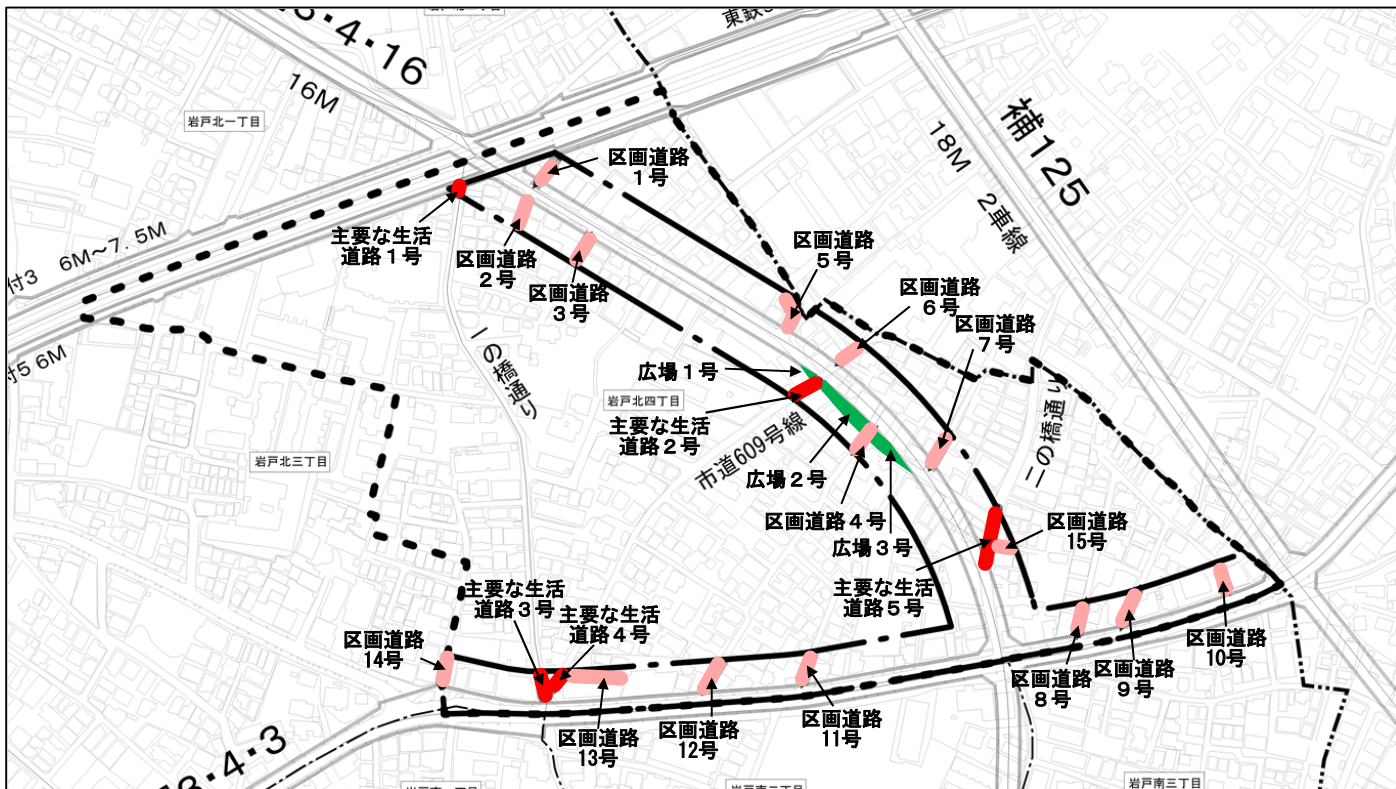
本地区計画は段階的に進めることとします。1段階目の今回は、赤枠の区域にのみ地区整備計画を策定し、地区施設や建築物の制限等を定めます。



■地区施設の整備の方針

- ①調3・4・16号線の整備に合わせ、旧道や未利用地に、地域の防災性向上等に資する広場空間を確保します。
- ②調3・4・16号線の整備に合わせ、幅員4m以上の生活道路網を形成するため、区画道路を位置づけます。
- ③地域の交通や防災にとって重要な道路を主要な生活道路として位置づけます。一の橋通り及び市道609号線は、主要な生活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します。

【地区施設図】



【地区施設一覧】

種別	名称		幅員	種別	名称		幅員※
	地区施設	道路	区画道路1号		4.0m	道路	区画道路14号
区画道路2号			4.0m	区画道路15号	4.0m		
区画道路3号			4.5m	道路	主要な生活道路1号	4.0m	
区画道路4号			4.5m		主要な生活道路2号	4.0m	
区画道路6号			4.0m		主要な生活道路3号	4.0m	
区画道路7号			4.0m		主要な生活道路4号	4.0m	
区画道路8号			4.0m		主要な生活道路5号	7.28m	
区画道路9号			4.0m	その他の 公共空地	名称	面積	
区画道路10号			4.0m		広場1号	17㎡	
区画道路11号			4.0m		広場2号	290㎡	
区画道路12号			4.0m		広場3号	139㎡	
区画道路13号			4.0m				

※ () 内は区域外を含めた全幅員を表します。

■建築物等に関する事項

※地区整備計画を定める幹線道路沿道地区 I 及び II (P.1 図の赤枠の範囲) に定める事項です。

①建築物等の用途の制限

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<p>次の各号に定める建築物は建築できません。</p> <p>(1) 工場</p> <p>(2) トランクルーム</p> <p>(3) ホテル・旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎 (15 m²を超えるもの)</p> <p>(6) 納骨堂 (神社・寺院・教会等に付属するものは除きます)</p>	<p>次の各号に定める建築物は建築できません。</p> <p>(1) トランクルーム</p> <p>(2) ホテル・旅館</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎 (15 m²を超えるもの)</p>

②建築物の敷地面積の最低限度

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<p>建築物の敷地面積の最低限度を 70 m²とします。</p> <p>※ただし、用途地域が近隣商業地域の区域を除きます。</p> <p>※現に建築敷地として使用されている 70 m²未満の敷地については、同じ敷地設定であれば再建可能です。</p> <p>※調 3・4・16 号線道路事業の用地買収によって 70 m²未満となる敷地については、用地買収された部分以外の土地を一体で利用すれば建築可能です。</p>	—

③壁面の位置の制限

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、区画道路及び主要な生活道路の道路境界線から 1.0m 以上とします。</p> <p>2. 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。</p> <p>※ただし、用途地域が近隣商業地域の区域を除きます。</p> <p>※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。</p> <p>3. 区画道路、主要な生活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。</p>	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、区画道路及び主要な生活道路の道路境界線から 1.0m 以上とします。</p> <p>2. 区画道路、主要な生活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。</p>

④壁面後退区域における工作物の設置の制限

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<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、自動販売機等の工作物を設置できません。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除きます。</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を超えないものとしします。）</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、ブロック塀その他これに類するものでないもの</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>	

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<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しします。</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しします。</p>	

⑥垣又は柵の構造の制限

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<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いけません。</p> <p>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はありません。</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、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

幹線道路沿道地区 I	幹線道路沿道地区 II
<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こととしします。</p> <p>2. 敷地内に既存樹木がある場合には、建築行為等に際して極力保全するよう努めることとしします。</p>	