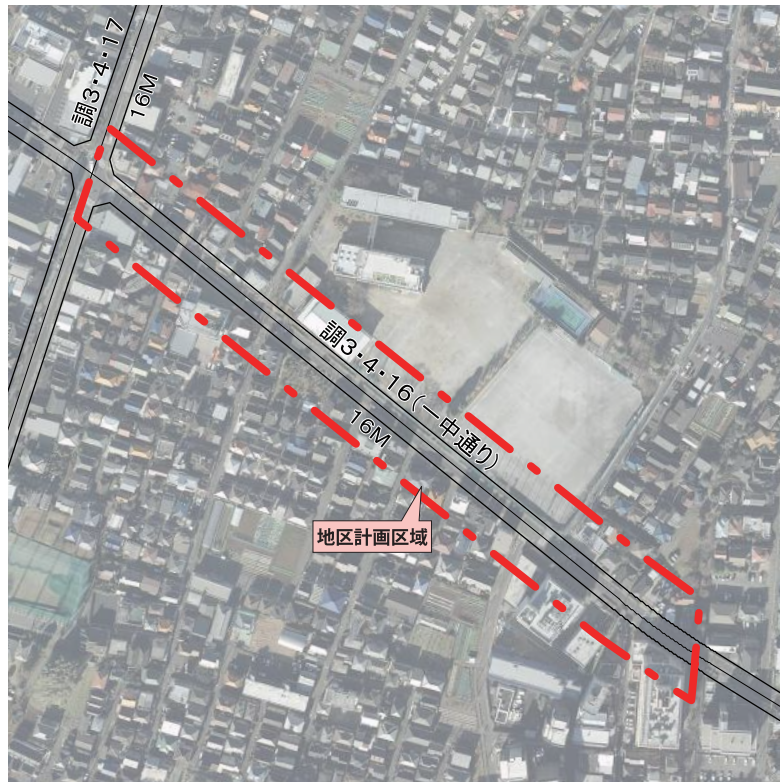
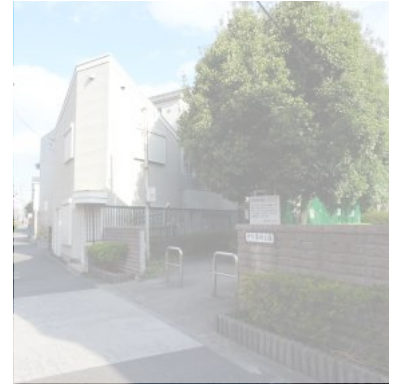
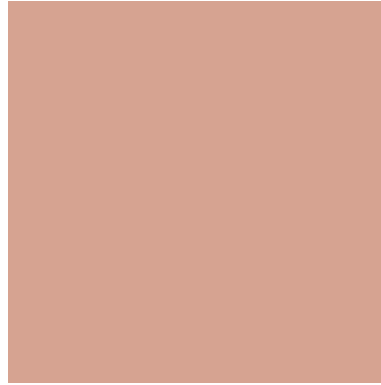


一中通り沿道地区地区計画

(平成31年3月1日 都市計画告示)

狛江市は、一中通り沿道及び周辺の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、地域の日常生活を支える都市機能の充実を目指したまちづくりを進めるため、地区計画を策定しました。



「地区計画」とは？

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な地区独自のルールを定める制度です。地区計画では、まちづくりの「目標」、土地利用の「方針」及び道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定めます。

目次

- | | | |
|---|--------------------|-----|
| 1 | 地区計画の目標 | P 1 |
| 2 | 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | P 1 |
| 3 | 地区整備計画（具体的なルール） | P 2 |
| 4 | 用途地域等の変更について | P 5 |
| 5 | 地区計画に関する手続きについて | P 7 |

1 地区計画の目標

本地区は、調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）の事業完了済み区間の沿道に位置し、都市計画マスタープランの土地利用の方針において「幹線道路沿道・鉄道沿線地区」として、後背地の低層住宅地の住環境との調整を図りながら中高層住宅や公益機能・交流機能などの立地を誘導するとともに、街路景観の形成に配慮し、防災機能も果たす地区の形成を図ることとしている。

調3・4・16号線については、当地区から電力中央研究所入口付近までの区間は供用開始されており、また、電力中央研究所入口付近から小田急線高架下付近までの区間については、平成32年度末の完了を目指して整備を進めているところであり、さらに調布都市計画道路3・4・2号線までの区間の事業化に向けて取組を進めていく予定である。

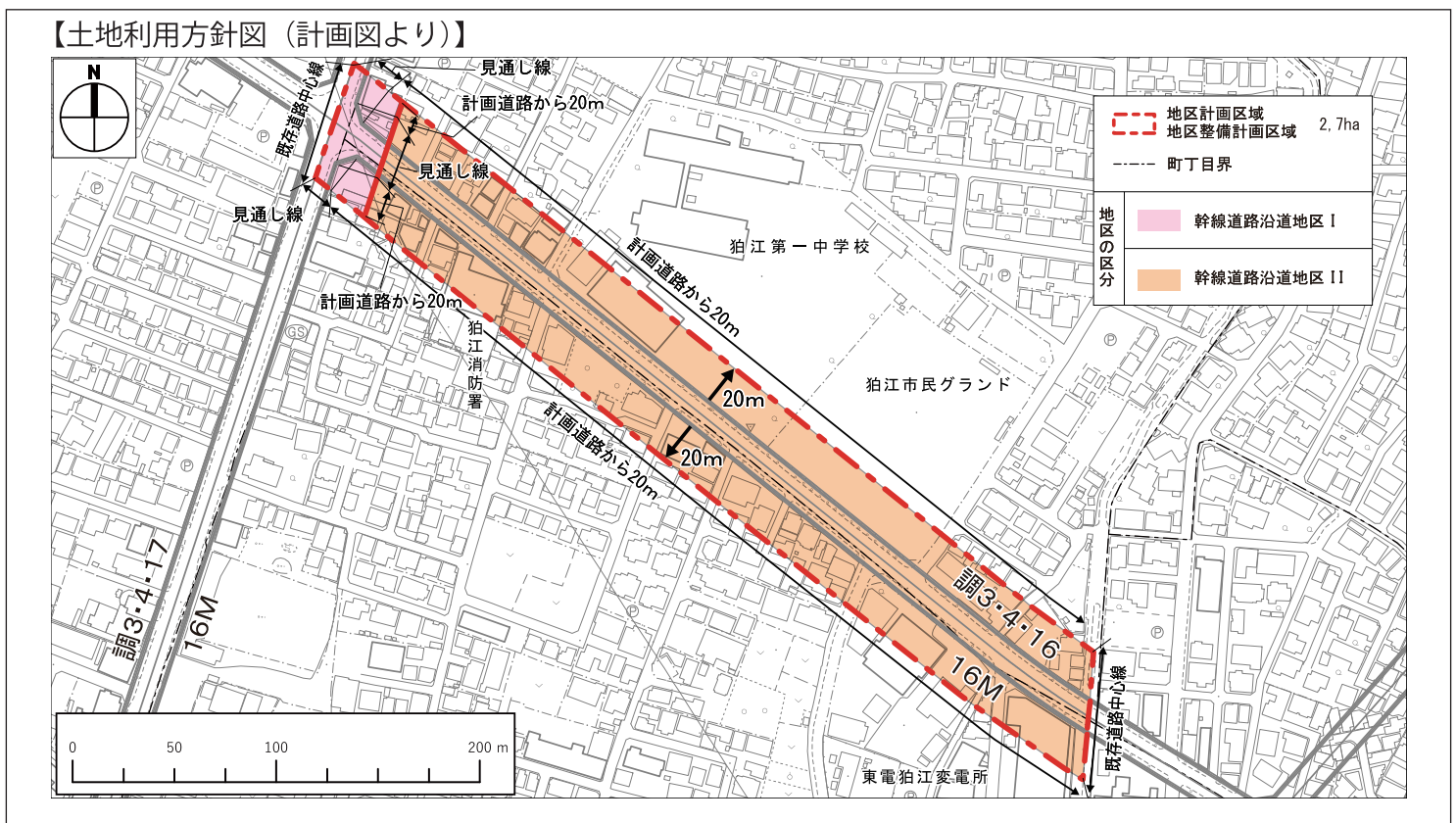
調3・4・16号線は、今後の整備に伴い、バス路線の拡充や自転車走行空間の整備等により沿道における身近な商業・サービス機能等の都市機能の立地ニーズの増加が見込まれる。また、狛江市緊急啓開道路に指定され、市内の緊急輸送道路ネットワークを担う道路となる。

このため、本地区では、後背部の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、街路景観の形成に配慮し、防災機能を果たす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目指す。

2 区域の整備・開発及び保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

後背部の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、調3・4・16号線沿道の良好な居住機能や身近な商業・サービス機能の充実を図る。



(2) 建築物等の整備の方針

地区整備計画に盛り込む事項	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
(1) 建築物等の用途の制限	○	○
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	—	○
(3) 建築物等の高さの最高限度	—	○
(4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○
(5) 垣又は柵の構造の制限	○	○

(3) その他当該地区の整備，開発及び保全に関する方針

安全・快適で歩きたくなるような生活ネットワークとして，一中通りの道路空間の適正な維持・保全及び一中通りに接続する区画道路との隅切りの確保を図る。

また，狛江第一中学校・市民グラウンド周辺においては，緑のネットワーク形成を図るため，緑地の保全・整備を図る。

3 地区整備計画（具体的なルール）

(1) 建築物等に関する事項

ア 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。

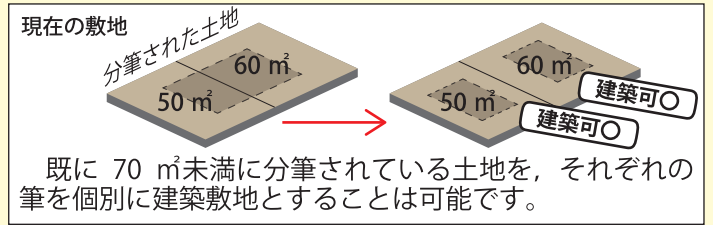
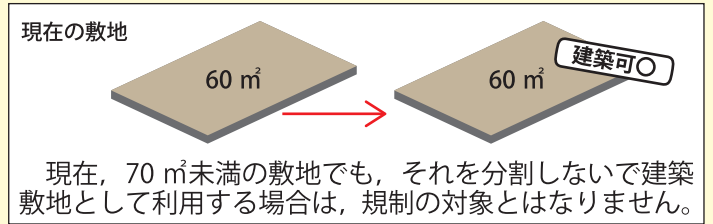
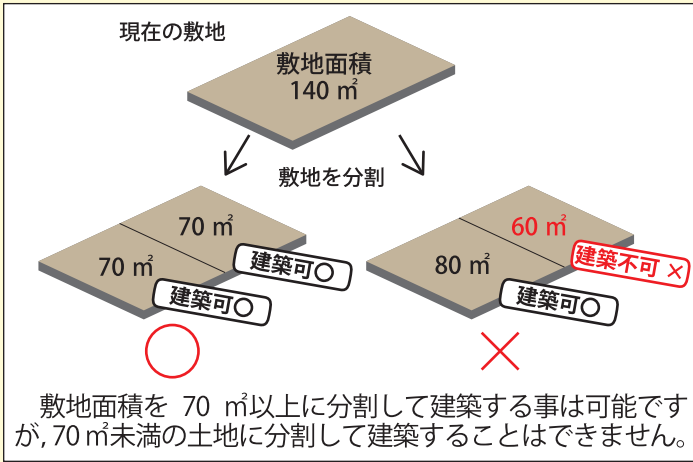
地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
	(1) 工場（自動車修理工場を除く） (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの	(1) 工場（自動車修理工場を除く） (2) トランクルーム (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（15㎡を超えるもの） (6) 墓地，埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂の用に供するもの

イ 建築物の敷地面積の最低限度

幹線道路沿道の地区特性に応じた，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。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
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，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，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。

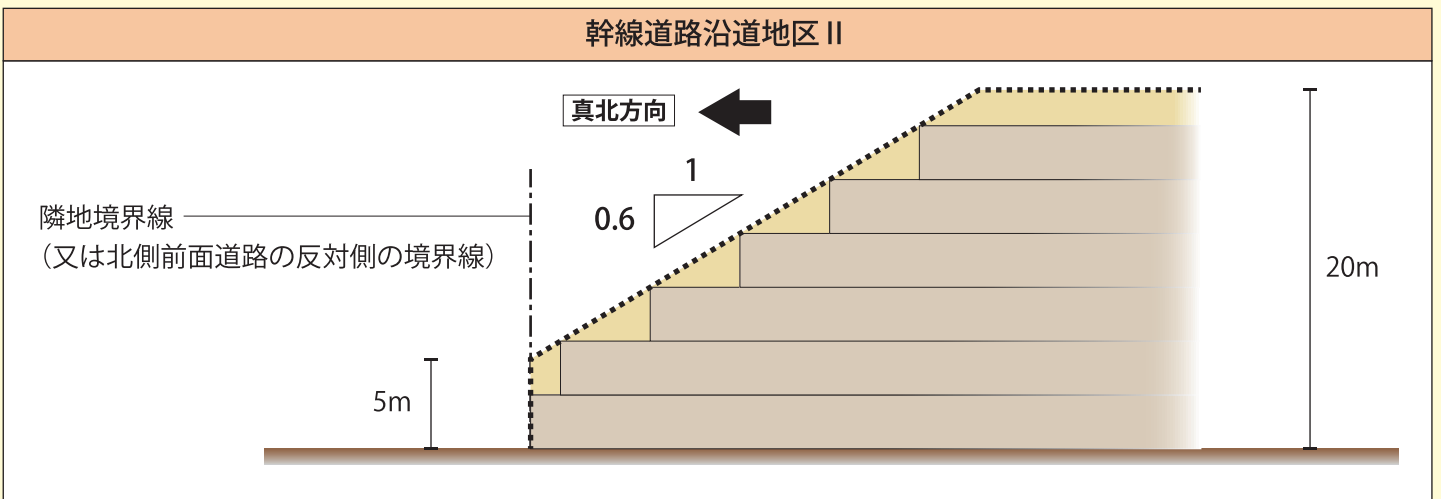
【敷地面積の制限のイメージ（幹線道路沿道地区Ⅱの場合）】



ウ 建築物等の高さの最高限度

低層住宅地の住環境やまち並みとの調和を図るよう、建築物等の高さの最高限度を定める。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
建築物等の高さの最高限度	—	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは、地盤面からの高さとし、次の各号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。 <ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは 20m以下とする。 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 5 m を加えたもの以下とする。 この規定の適用の際、現に存する建築物であって、前項の規定に適合しない部分を有するものの建替えて、次の各号に該当し、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するものは、前項第 1 号の規定は適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> 狛江市まちづくり条例（平成 15 年条例第 12 号。以下「条例」という。）第 33 条に規定する開発等事業に該当するものは、条例第 5 章の手続きを経ていること。 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。 建替え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。 建替え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。 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。



エ 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。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	

狛江市景観まちづくりビジョン（平成28年3月）では、地域別に色彩ガイドラインを定めています。色彩ガイドラインでは、外壁基本色、強調色について、色相、明度、彩度を右表のように定めています。



外壁基本色	建物全体の色のイメージを与える、外壁各面の4/5以上の面積を占める色彩
強調色	一定割合で使用することにより、建築物に表情の変化を付ける、外壁各面の1/5以下の面積を占める色彩
屋根色	建築物を構成する部位として、外壁に次いで大きな面積を占める色彩

【一般地区の色彩の基準】

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	OR ~ 4.9YR	4以上 8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR ~ 5.0Y	4以上 8.5未満の場合	6以下
強調色	OR ~ 4.9YR	4以上 8.5未満の場合	2以下
		8.5以上の場合	1以下
強調色	5.0YR ~ 5.0Y	4以上 8.5未満の場合	4以下
			6以下
	その他	2以下	

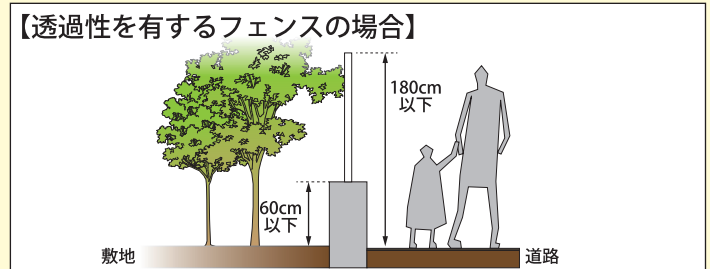
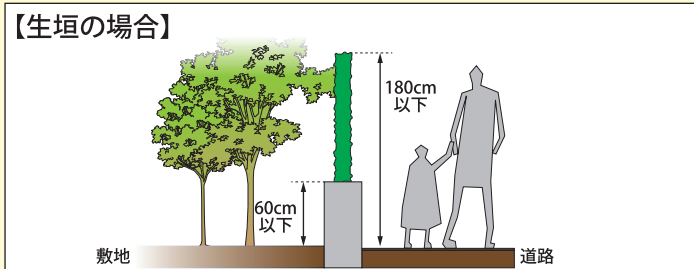
【色相・明度・彩度の解説】

色相	「色合い」を表し、赤 (R)→黄赤 (YR)→黄 (Y)→黄緑 (GY)→緑 (G)→青緑 (BG)→青 (B)→青紫 (PB)→紫 (P)→赤紫 (RP) の10色相が基本となります。
明度	「明るさの度合い」であり、明度が高いほど、明るい色となります。
彩度	「鮮やかさの度合い」を表し、彩度が高いほど、鮮やかな色となります。

オ 垣又は柵の構造の制限

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。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
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する。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> <ol style="list-style-type: none"> (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 	



(2) 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。

4 用途地域等の変更について

(1) 用途地域の変更

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目指し、一中通り沿道の用途地域を『第一種中高層住居専用地域』から『第一種住居地域』に変更します。

この用途地域の変更により、主に次のような新たな用途の立地が可能となります。ただし、適切な商業・業務機能や沿道サービス機能の立地の誘導に支障となる用途は、地区計画で規制します。

【第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域への変更により新たに建てられるようになる主な用途】

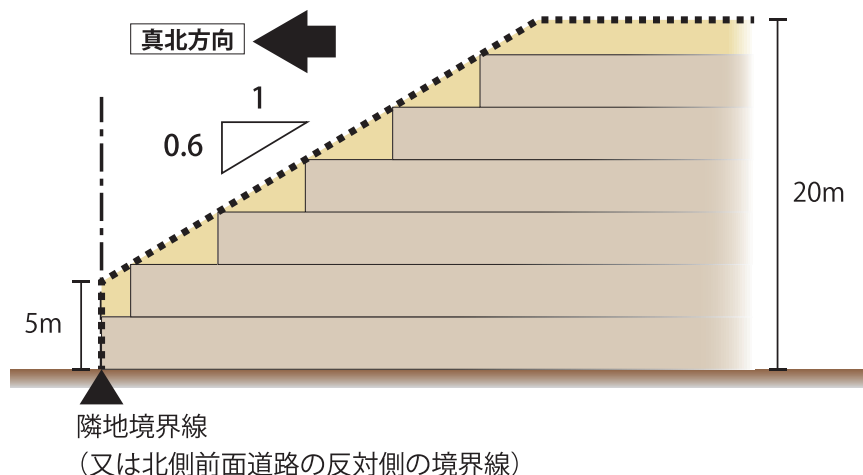
- より規模の大きな店舗・飲食店（3,000 ㎡以下）
- 事務所（3,000 ㎡以下）
- ボーリング場・ゴルフ練習場等（3,000 ㎡以下）
- ホテル・旅館（3,000 ㎡以下）*
- 自動車教習所（3,000 ㎡以下）*
- 畜舎（15 ㎡を超え 3,000 ㎡以下）*
- 建築物付属車庫（2 階以下）
- 危険性等が非常に少ない工場（作業場の床面積 50 ㎡以下）*
- 自動車修理工場（作業場の床面積 50 ㎡以下）
- 量が非常に少ないが危険物を貯蔵・処理する施設（施設面積 3,000 ㎡以下）*等

（※は変更後の用地地域では立地可能となるが、地区計画において立地を制限するもの）

(2) 高度地区の変更

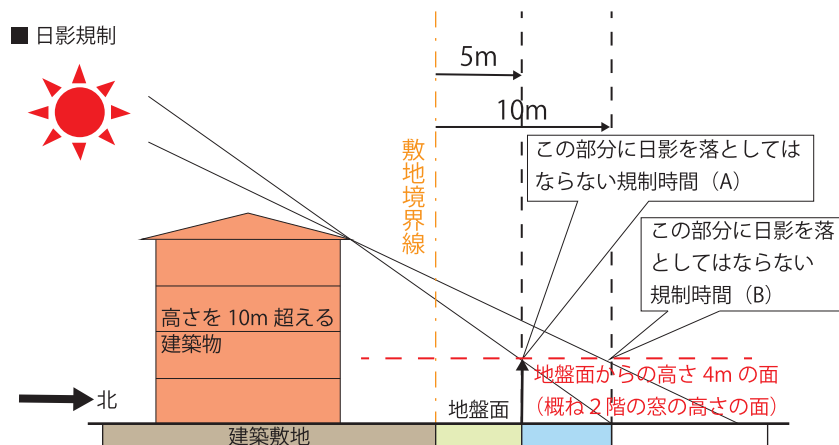
用途地域の変更に伴い、高度地区を 20m 第一種高度地区から 25m 第二種高度地区に変更します。

ただし、低層住宅地の住環境やまち並みとの調和を図るよう、地区計画において 20m 第一種高度地区と同様の建築物等の高さの最高限度を定め、現在のルールを変更しないようにします。



(3) 日影規制の変更

用途地域の変更に伴い、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づく、高さが 10m を超える建築物の日影規制時間が下表のように変更されます。



【日影規制の変更前と変更後について】

区分	規制される日影時間	
	変更前	変更後
5m を超え 10m 以内の範囲 (A)	3 時間以上	4 時間以上
10m を超える範囲 (B)	2 時間以上	2.5 時間以上

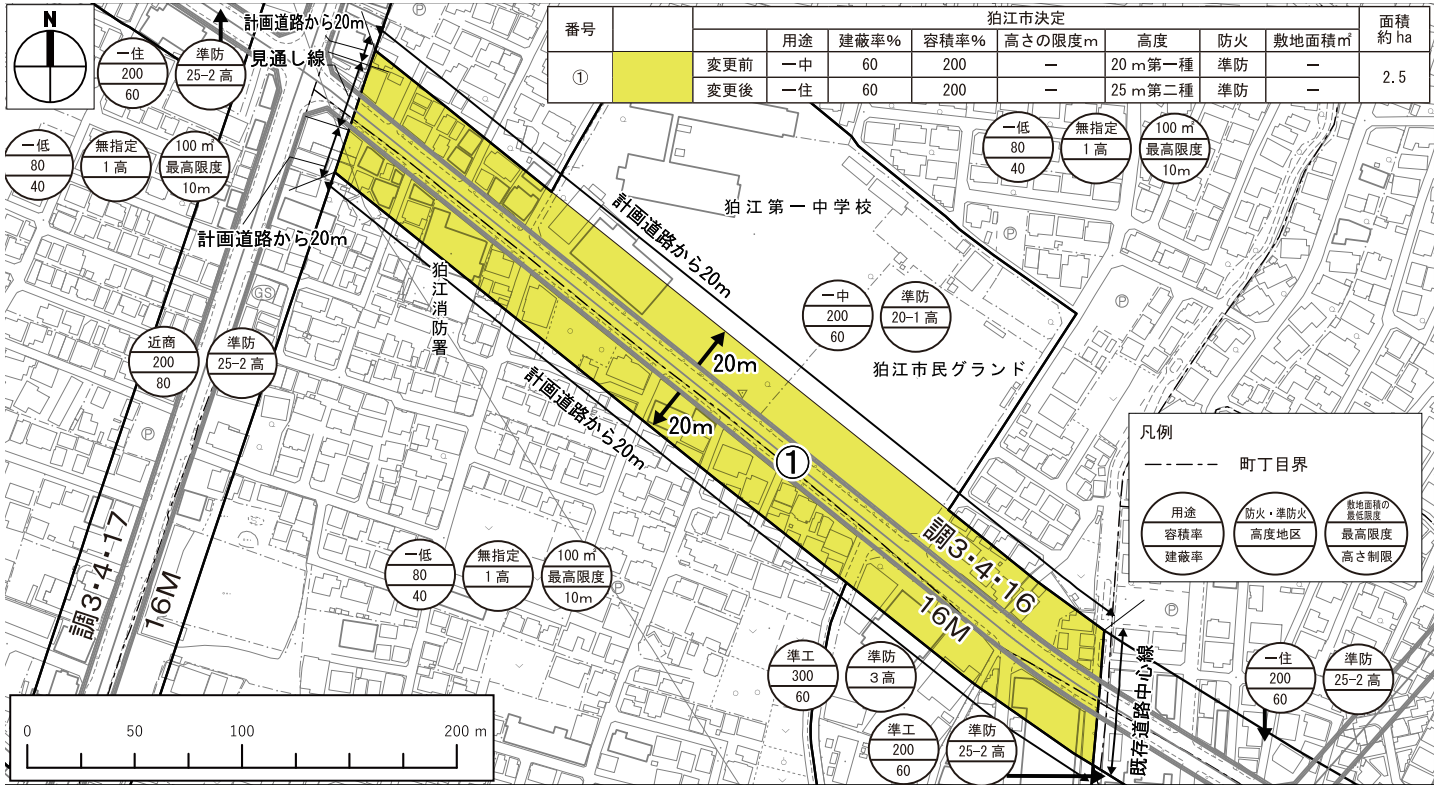
【用途地域及び高度地区の変更前と変更後について
 (調布都市計画用途地域計画図・調布都市計画高度地区計画図より)】

用途地域の変更前と変更後について

番号	区分	変更前	変更後	面積
①	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	約 2.5ha
	建蔽率	60%	60%	
	容積率	200%	200%	

高度地区の変更前と変更後について

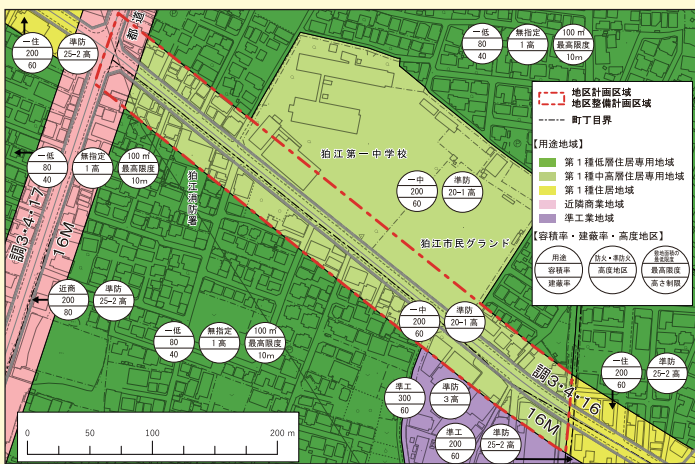
番号	変更前	変更後	面積
①	20m第一種高度地区	25m第二種高度地区	約 2.5ha



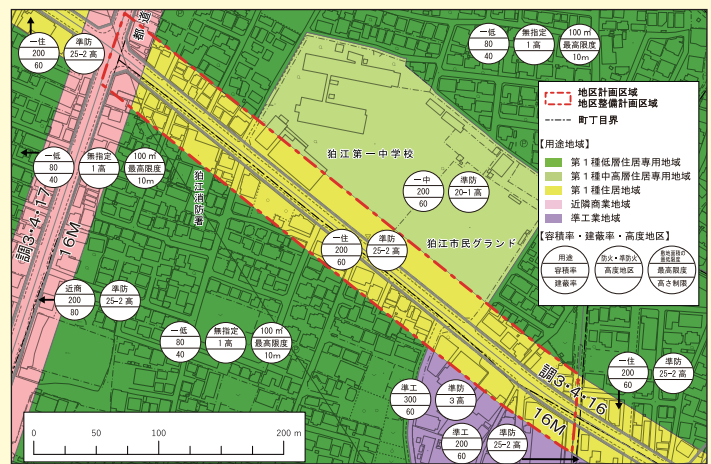
※高度地区の制限の緩和、適用の除外、認定による特例、許可による特例については、お問い合わせください。

【(参考) 用途地域の変更前と変更後について】

変更前



変更後



5 地区計画に関する手続きについて

(1) 届出とは

一中通り沿道地区の「地区計画区域」には「地区整備計画区域」があり、区域内で右表に掲げる建築行為等を行う場合には、狛江市が地区計画への適合状況を審査するため、建築確認申請等の手続きの前に必要事項の届出が必要となります。

地区整備計画区域内で建築行為等を行うときは、工事着手の30日前までに市長に届出をし、市ではその届出が地区計画の内容に沿った計画であるかどうかを審査します。

また、建築確認申請を要する行為の届出については、地区計画の適合通知書が必要となりますので、ご注意ください。

【届出の必要な行為】

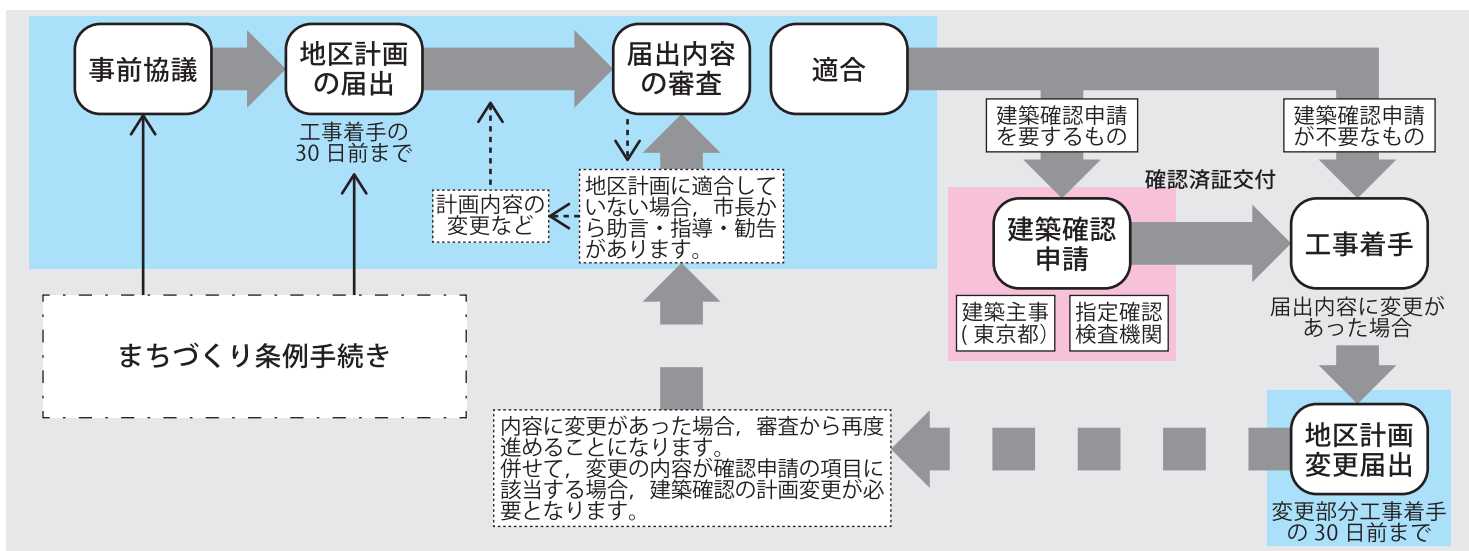
行為	内容説明
(1) 土地の区画形質の変更	・切土・盛土及び区画等の変更で500㎡未満のもの
(2) 建築物の建築	・「建築」とは、新築・増築・改築・移転のことをいいます。 ・「建築物」には、車庫・物置・建築物に付属する門又は塀・建築設備などが含まれます。
(3) 工作物の建設	・擁壁等の築造又は改修 ・「工作物」には、煙突・広告塔・高架水槽・貯蔵施設などが含まれます。
(4) 建築物の用途の変更	・「用途の変更」とは、例えば住宅を店舗にしたり、あるいはその逆をするなど、建築物の使用用途を変更することをいいます。
(5) 建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物の壁面線の位置の変更、垣・柵の変更、屋外広告物等の変更、建築物の外壁や屋根の色彩の変更等をいいます。

(2) 勧告と建築確認

届出に係わる行為の内容が地区整備計画の内容に適合していない場合には、設計の変更等必要な措置を執るよう勧告が行われ、地区計画の内容に適合するように変更が必要となります。また、建築物に関する制限のうち、市が条例化した内容に適合しない場合、建築確認済証の交付はされません。

(3) 手続等の流れ

地区計画の届出等については、以下の手順で進めてください。



届出先	狛江市 都市建設部 まちづくり推進課
期 日	工事（行為）着手の30日前までに提出してください。（都市計画法第58条の2） ただし、確認申請を必要とする場合は、確認申請時に地区計画の適合通知書が必要となります。
提出書類	下記の書類を正・副2部ご用意ください。（副は写しでも構いません。） 1. 地区計画の区域内における行為の届出書 2. 委任状（地区計画の届出用）（届出を代理人が行う場合） 3. 設計図書等 4. 建築確認申請書（2面～5面） 5. その他参考となるべき事項を記載した図書

・本パンフレットで使用している図面は説明用の概略図です。詳細は市の窓口にて告示図書をご確認ください。

・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）30都市基交著第37号

・都市施設情報（承認番号）30都市基街都第46号、平成30年5月22日



●お問合せ先● 狛江市都市建設部まちづくり推進課

TEL: 03-3430-1111 (内線: 2541)

FAX: 03-3430-6870

machisuit@city.komae.lg.jp