

令和2年9月9日
庁 議 資 料

岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画の変更について

調布都市計画地区計画の変更（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変更する。

名称	岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画
位置※	狛江市岩戸北一丁目、岩戸北二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、令和 2 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。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 4 m 未満の狭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。</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とともに、安全で緑豊かなゆとりある低層住宅地の形成を目指す。</p> <p>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 年度から令和 7 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。そのため、将来的には、調 3・4・4 号線及び調 3・4・7 号線の整備に伴い、都市計画道路の沿道土地利用について地区整備計画を変更し、周辺の住環境と調和する市街地形成を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<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 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</p>

		<p>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</p> <p>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>(1) 幅員4m未満の狭あい道路の拡幅整備、開発行為、道路位置指定等により整備された区画道路等を適切に維持し、幅員4m以上の適切な生活道路網の形成を図る。</p> <p>(2) 開発行為や道路位置指定等により整備された行き止まり道路の奥敷地においては、災害時の二方向避難経路の確保を図る。</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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。また、低層住宅地においては、適正な隣棟間隔の確保を図るため、隣地境界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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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> <p>(7) 垣又は柵の構造の制限等</p> <p>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。</p> <p>2 将来的に地区整備計画に盛り込むべき事項</p> <p>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、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又は柵の構造の制限等を検討する。</p> <p>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。</p>

	位置	狛江市岩戸北一丁目、岩戸北二丁目及び東野川一丁目各地内					
	面積	約 19.9ha					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員 ()内は区域外を含めた全幅員を示す。	延長	備考	
		道路	区画道路 1号	6.0m~7.6m	約 240m	既設	
			区画道路 2号	6.0m	約 100m	既設	
			区画道路 3号	6.0m	約 150m	拡幅	計画図 2 参照
			区画道路 4号	6.0m	約 200m	既設	
			区画道路 5号※	8.0m	約 105m	既設	
			区画道路 6号	3.0m(6.0m)	約 50m	既設	
			区画道路 7号	4.0m	約 20m	既設	
			区画道路 8号	2.0m(4.0m)	約 15m	既設	
			区画道路 9号	2.0m(4.0m)	約 460m	拡幅	
			区画道路 10号	2.0m(4.0m)	約 50m	拡幅	
			区画道路 11号	2.0m(4.0m)	約 35m	既設	
			区画道路 12号	2.0m(4.0m)	約 50m	既設	
			区画道路 13号	4.0m~5.0m	約 130m	既設	
			区画道路 14号	4.0m	約 50m	既設	
			区画道路 15号	5.0m	約 60m	既設	
			区画道路 16号	4.0~4.5m	約 250m	拡幅	
			区画道路 17号	2.0m(4.0m)	約 255m	拡幅	
			区画道路 18号	4.0m~7.1m	約 150m	既設	
			区画道路 19号	4.0m	約 60m	既設	
			区画道路 20号	2.0m(4.0m)	約 35m	既設	
			区画道路 21号	4.0m	約 110m	既設	
			区画道路 22号	4.0m~4.2m	約 75m	既設	
			区画道路 23号	4.0m	約 60m	既設	
			区画道路 24号	4.0m	約 70m	拡幅	
			区画道路 25号	4.0m	約 10m	拡幅	
			区画道路 26号	4.5m	約 20m	既設	
			区画道路 27号	4.5m	約 25m	既設	
			区画道路 28号	4.0m	約 45m	拡幅	
			区画道路 29号	4.0m	約 55m	既設	
			区画道路 30号	4.0m	約 80m	既設	
			区画道路 31号	4.0m	約 40m	既設	

			区画道路 32 号	4.0m	約 20m	既設	
			区画道路 33 号	4.0m	約 80m	既設	
			区画道路 34 号	4.0m～4.5m	約 55m	一部拡幅	
			区画道路 35 号	4.0m	約 85m	拡幅	
			区画道路 36 号	5.0m	約 95m	既設	
			区画道路 37 号	4.0m	約 95m	既設	
			区画道路 38 号	4.0m	約 100m	既設	
			区画道路 39 号	4.0m	約 60m	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、建築敷地を含めることができる。 環境緑地は、建築敷地を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。
			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 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	低層住宅地区	
	面積	約 0.7 h a	約 2.8 h a	約 0.7 h a	約 4.4 h a	約 11.3 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 (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		—			
	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	1 一戸建ての住宅又は二戸長屋は100㎡とする。 2 前項以外の建築物	1 一戸建ての住宅又は二戸長屋は100㎡とする。 2 前項以外の建築物	—	

			<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>は3,000㎡とする。</p>	<p>は3,000㎡とする。</p>	
--	--	--	--	--------------------	--------------------	--

			<p>りでない。</p> <p>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。</p>			
	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</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</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、区画道路の道路境界線（道路が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の道路の場合、その中心線からの水平距離2mの線）から1.0m以上とする。</p> <p>2 計画図3に示す4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（道路が建築基準法第42条第2項の道路の場合、その中心線からの水平距離2mの線）から1.0m以上とする。</p> <p>3 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以上とする。</p> <p>4 前項の規定にかかわらず、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</p>

				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模様替をするもの	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模様替をするもの	の規定を適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し,軒の高さが 2.3m以下で,かつ,床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの (3) 自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下であるもの
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	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。 (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 (2) 街路灯,出庫警報機等の交通安全上必要なもの (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。) (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はないもの (5) その他,景観等支障がないと市長が特に認めるもの			—
	建築物等の高さの最高限度	—	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。 1 建築物の高さは 20m以下とする。 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 5 mを加えたもの以下とする。	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	1 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	—

				<p>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>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> <p>2 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て替えで、次のいずれにも該当し、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、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 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 章の手続を経ていること。</p> <p>(2) 建て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。</p> <p>(3) 建て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</p>
--	--	--	--	--	---

						<p>こと。</p> <p>(4) 建て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。</p> <p>(5) 建て替え後の計画が、建て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、又は同程度のものである。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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、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>				

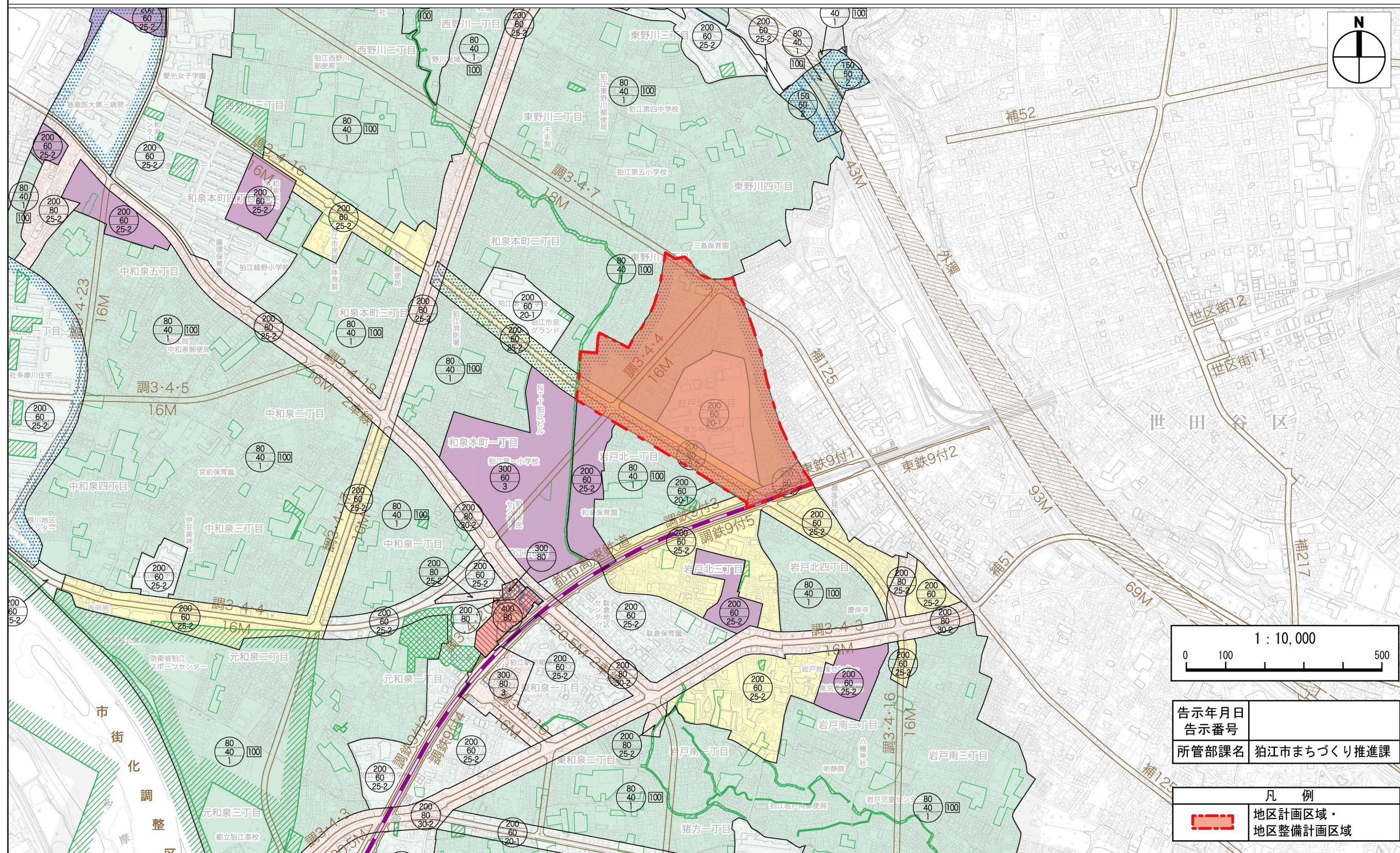
※は知事協議事項

「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：低層住宅地区において地区整備計画を拡大し、安全で緑豊かなゆとりある住環境の形成を図るため、地区計画を変更するものである。

調布都市計画岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地地区地区計画 総括図〔狛江市決定〕

総括図〔狛江市決定〕

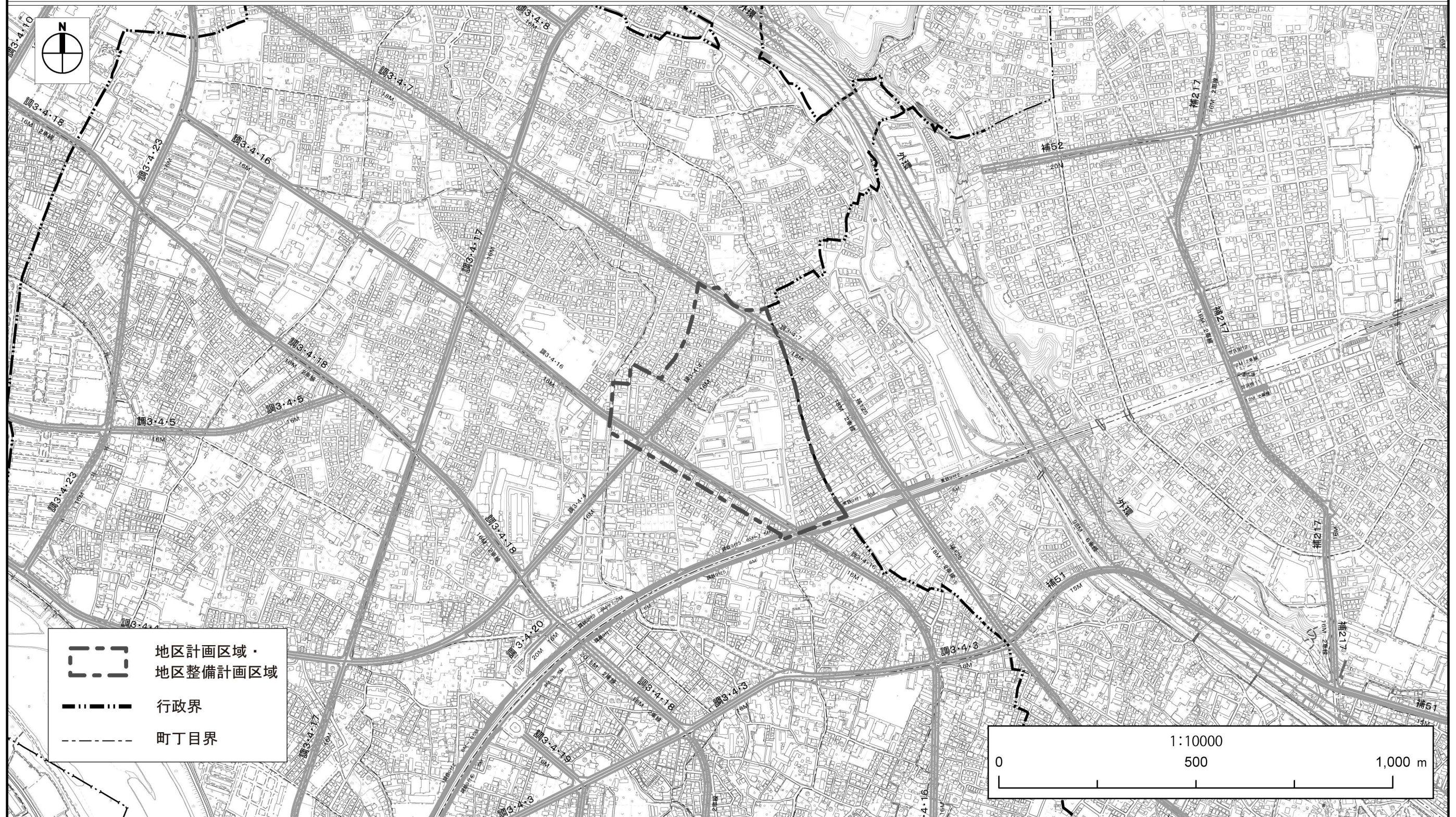


平成三十一年三月作成

調布都市計画地区計画

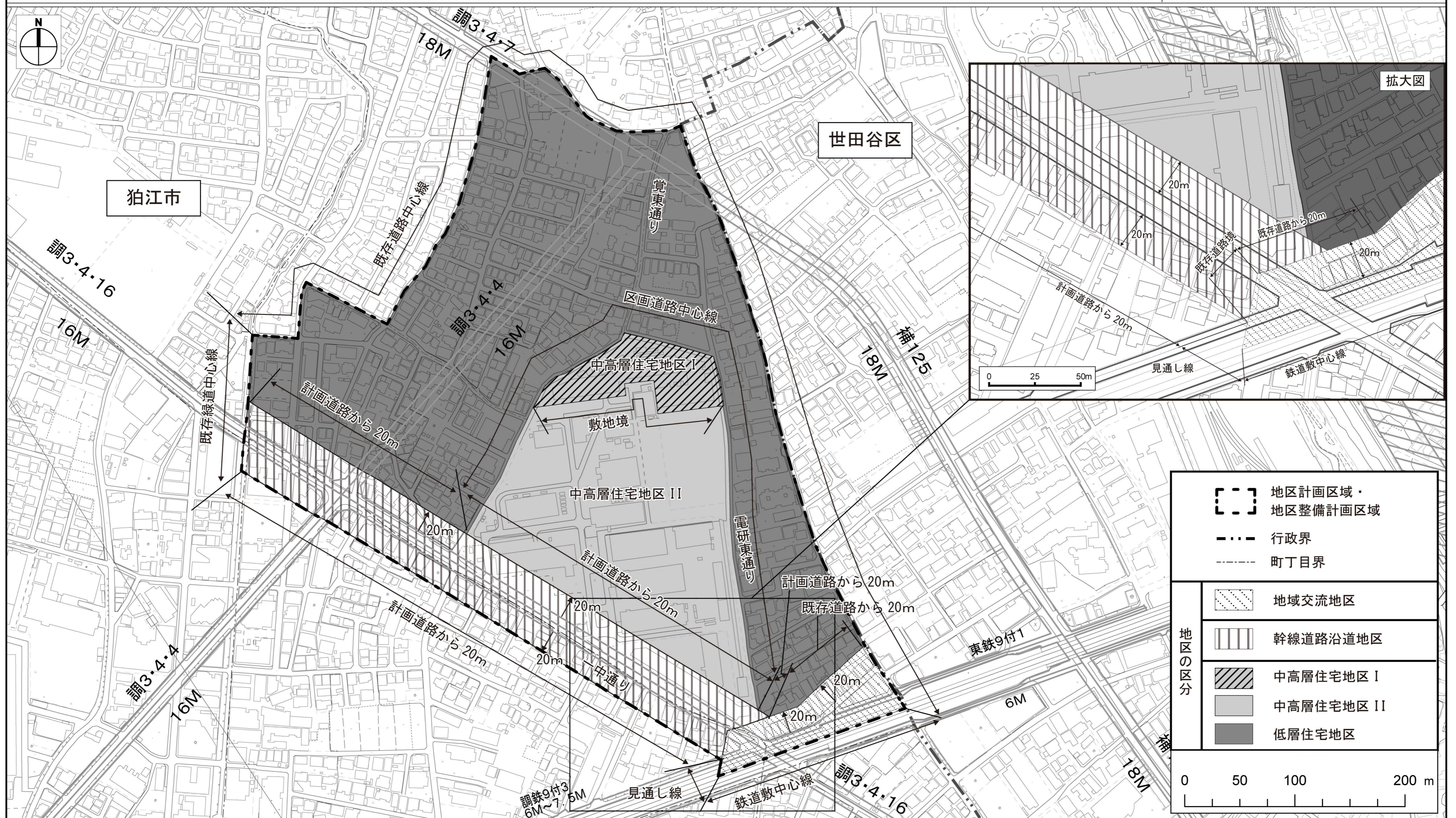
岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画

位置図〔狛江市決定〕



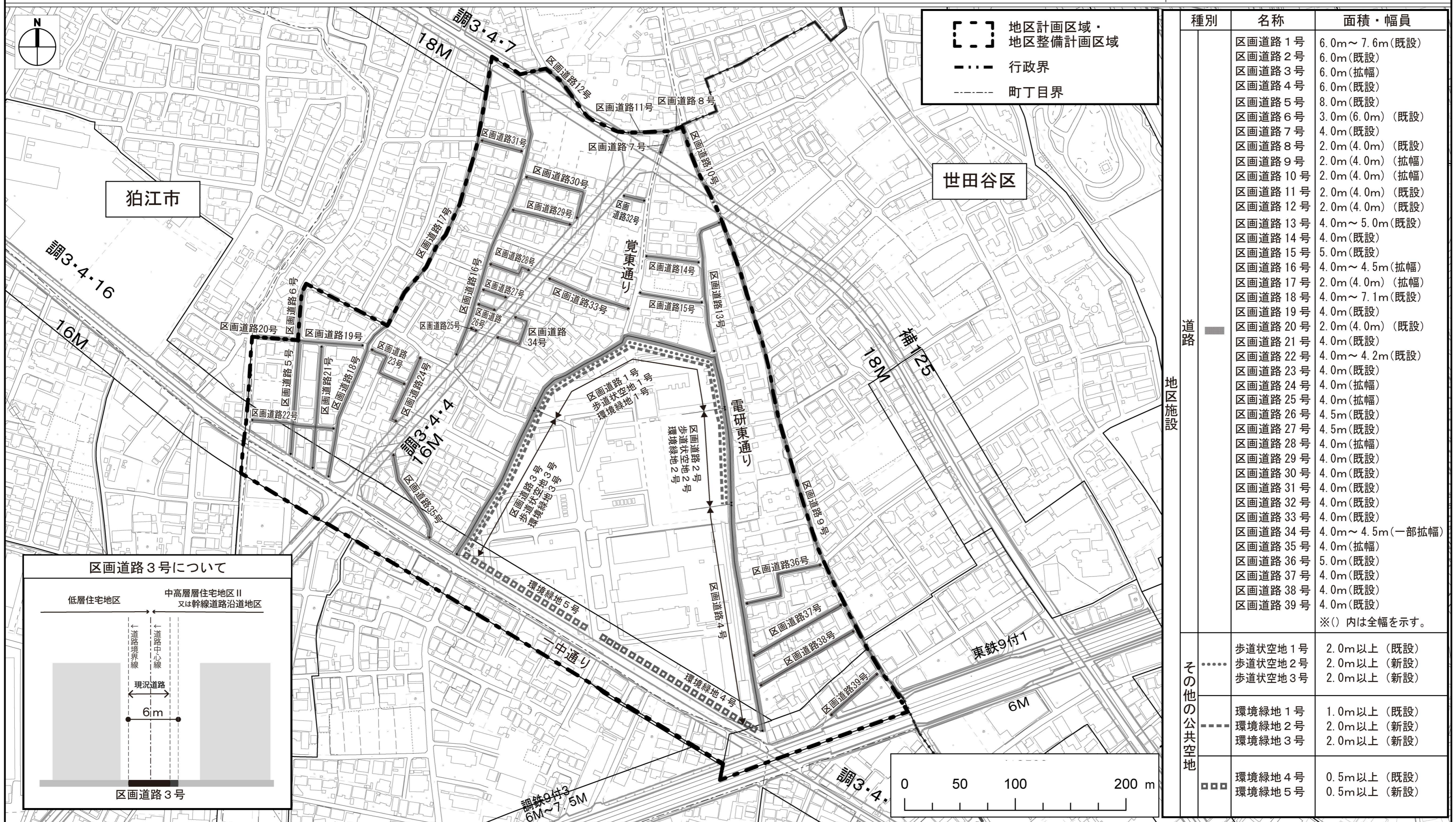
(承認番号) 31都市基街都第216号、令和元年12月4日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交著第83号

調布都市計画地区計画 岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画 計画図 1〔狛江市決定〕



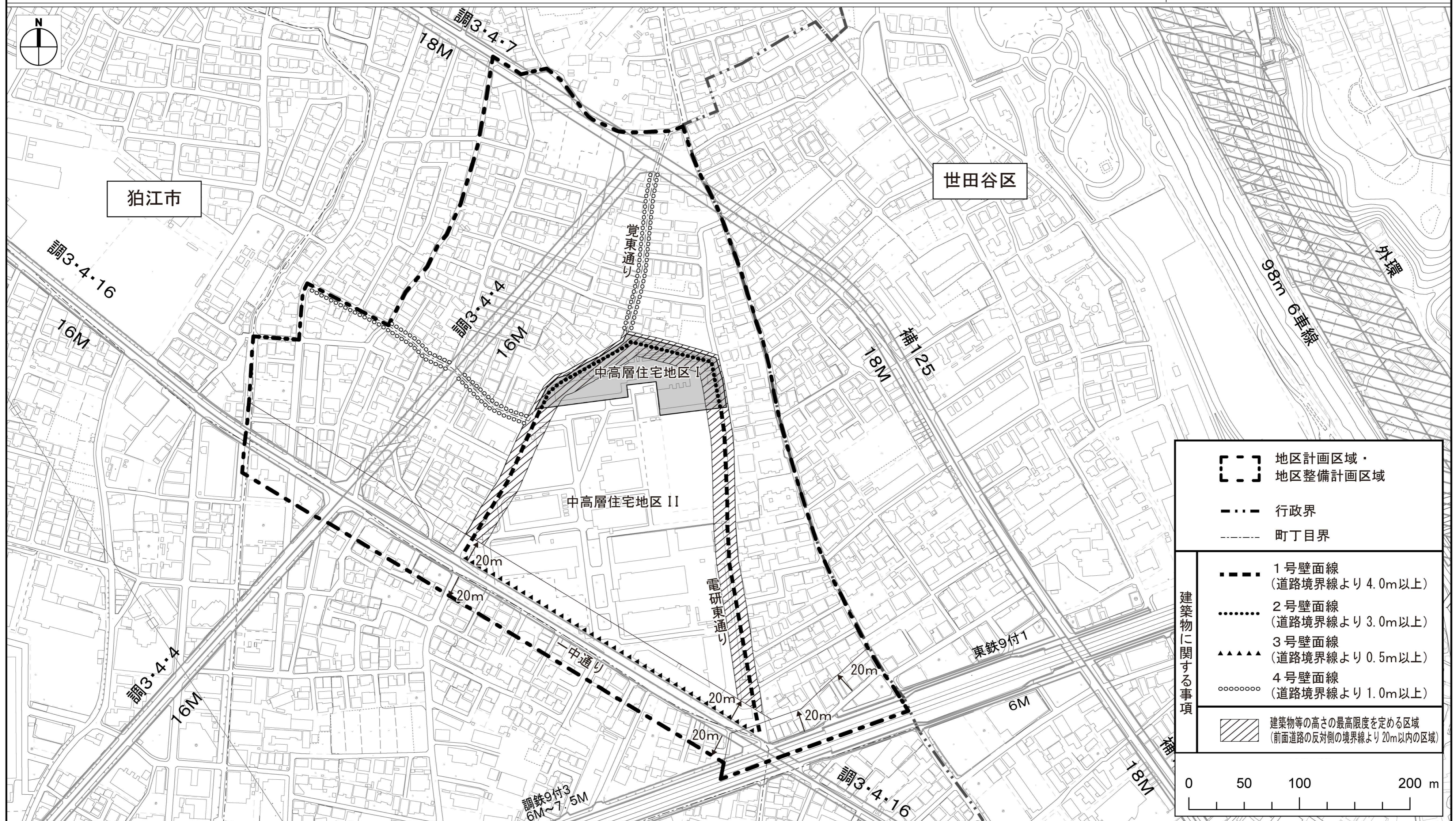
(承認番号) 31都市基街都第216号、令和元年12月4日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交著第83号

調布都市計画地区計画 岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画 計画図 2〔狛江市決定〕



(承認番号) 31都市基街都第216号、令和元年12月4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) 31都市基交著第83号

調布都市計画地区計画 岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画 計画図 3〔狛江市決定〕



(承認番号) 31都市基街都第216号、令和元年12月4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) 31都市基交著第83号

調布都市計画地区計画 岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画 方針附図〔狛江市決定〕



(承認番号) 31都市基街都第216号、令和元年12月4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) 31都市基交著第83号

岩戸北一丁目・二丁目、東野川一丁目周辺地区地区計画の変更

都市計画法第17条 意見書の要旨と見解

- 案告示日 : 令和2年7月20日(月)
- 案縦覧期間 : 令和2年7月21日(火)から8月3日(月)まで
- 意見書提出期間 : 令和2年7月21日(火)から8月3日(月)まで
- 意見書数 : 10通(10名)

	意見書の要旨	市の見解
方針附図について	<p>「方針附図」中の「都市計画道路に接続する区画道路の検討」の記載及び図示部分の削除を求める。</p> <p>「方針附図」の中に、このような形で掲載するのは、市として将来、幅員5メートルへの拡幅する方針であることを暗に示すものである。</p> <p>地区計画変更案に掲載の「方針附図」にある「都市計画道路と接続する区画道路の検討」との記載文及び図中の当該図示部分の削除を求める。削除を行わない場合においては、記載文内容を、「都市計画道路の整備等を考慮しながら拡幅によらず、地域に必要な道路を安全性等も考慮し検討」に変更することを求める。</p>	<p>ご指摘の箇所は、地区計画区域内における重要な路線と考えています。今後都市計画道路の整備等を考慮しながら、地域に必要な道路のあり方を皆様と検討していきたいと考えています。</p>
地区施設について	<p>既に平成30年に地区整備計画区域決定されて事業も実施段階となってしまう中高層住宅地区Ⅱについては、次の項目を早急に決定、実施すること。</p> <p>電研東通りの内、歩道及び環境緑地を早急に現・整備計画区域内だけでも完成させること。</p>	<p>歩道状空地及び環境緑地については、現在の地区整備計画で地区施設として定めております。土地利用転換が図られる際に、地区整備計画の内容に添って計画を行い、設置することになります。</p>
壁面の位置の制限について	<p>既存建築物を建て替えず、塀のみを修理や新設する場合の記載がない。</p> <p>拡幅やセットバックのある場合のルールを明記してほしい。</p>	<p>説明が不足しており、申し訳ありません。</p> <p>地区整備計画区域のうち、低層住宅地区における建物の建て替えを伴わない、門・塀の新設、再設置及び修理を行うことは可能です。ただし、建築基準法の道路境界線を越えて、門・塀の新設、再設置及び修理を行うことは出来ません。また、新設及び再設置にあたり、建築確認申請が必要な場合は、地区計画の手続きが必要となりますので、建築主事にご確認ください。</p> <p>ニュースレター及び地区計画の図書に記載していない内容については、今後地区計画の説明資料等に掲載し、周知を行ってまいります。</p>

壁面の位置の制限について	<p>方針附図内の「都市計画道路と接続する区画道路の検討」に関する部分の記載の削除と4号壁面線指定の撤回を求める。</p>	<p>ご指摘の箇所は、地区計画区域内における重要な路線と考えています。今後都市計画道路の整備等を考慮しながら、地域に必要な道路のあり方を皆様と検討していきたいと考えています。</p> <p>壁面の位置の制限を行うことで、建物等の建て詰まりを防ぎ安全で緑豊かなゆとりある低層住宅地の形成を目指してまいります。そのため、低層住宅地内で、区画道路として指定せず、方針附図において「都市計画道路と接続する区画道路の検討」と示した道路沿いにおいても壁面の位置の制限を行うために、4号壁面を指定します。</p>
その他 (防災公園について)	<p>既に平成30年に地区整備計画区域決定されて事業も実施段階となってしまう中高層住宅地区Ⅱについては、次の項目を早急に決定、実施すること。 早急に大規模・防災・公園施設整備計画を決定すること。</p>	<p>防災公園については、都市計画公園(都市計画施設)として適切な規模・配置で確保できるよう、引き続き関係権利者との協議・検討を進めてまいります。</p>