

An aerial photograph of a residential area. A large portion of the image is overlaid with a semi-transparent blue grid and white building footprints, representing a planned development. The background shows a dense residential neighborhood with various colored roofs and green spaces. A river is visible in the bottom left corner.

多摩川住宅地区地区計画の変更
都市計画公園及び緑地の変更
に関する原案説明会

令和2年11月 狛江市・調布市

調布都市計画地区計画 多摩川住宅地区地区計画の 変更(原案)について

<高さ制限について>

Q高さ制限について、基本的な基準として25mがあるのに最高37.5mと緩和する必要性がよく分からない。景観にも影響が出ると思うし、絶対にやらないとならないのか。

A建物については、高さだけでなく容積を含めて一定程度の床面積を確保しないと建替えが成立しなくなるという考えから住民の皆様から建替えに向けたまちづくりのご提案をいただき、どこまで緩和するかを検討する中で、必要があると判断して今に至っている。

<地区施設について>

Qコミュニティ街路について、南北には通っているが東西は考えないのか。

A地区施設としての地区公園も含めて十字に重なる計画としており、動線は確保できると考えている。

<敷地面積の最低限度について>

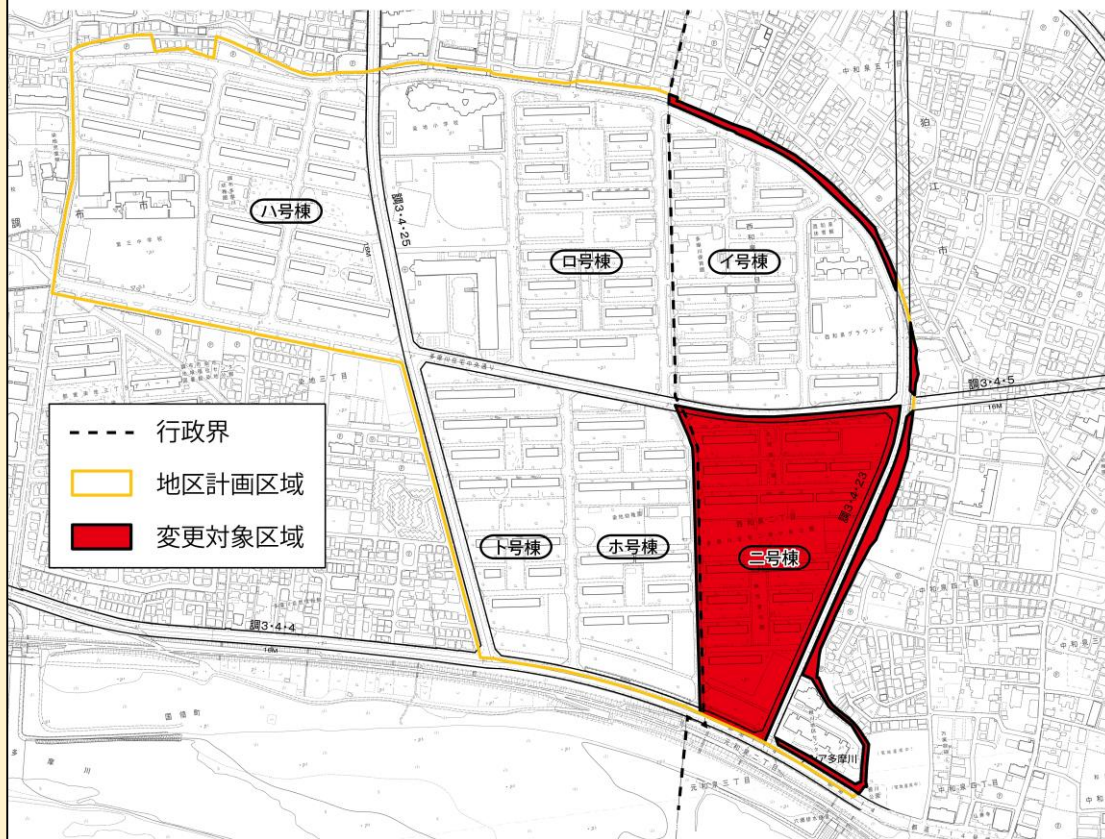
Q敷地面積の最低限度について、5,000㎡とあるがなぜこのような設定をしているのか。敷地の細分化を防ぐためなのか。

A最低敷地面積については、良好な街並みの形成を図るため、土地の細分化を防ぎ、適正な敷地規模を設定したものである。

2-1 今回の都市計画の変更について

●地区計画の変更概要

- 二号棟の土地利用の方針の区域を「住宅再生促進地区」から「住宅再生A地区」へ変更し、「住宅再生A地区」の建築物等の整備の方針を適用することで、土地利用の方針に沿った建築物等の誘導を行う。
- 地区施設の追加及び削除を行う。
- 調布都市計画道路3・4・5号線の多摩川住宅交番前交差点以西の区間の廃止に伴い、計画書等の表記を一部修正する。



2. 地区計画変更原案の概要

2-2 地区計画の目標

本地区は、調布市の南東端部、狛江市の西端部に位置し、多摩川に隣接する豊かな自然環境のもと、東京都住宅供給公社により一団地の住宅施設として整備された分譲・賃貸住宅、道路、公園、商業、教育施設等が一体的に配置され、良好な住環境が形成されている。一方、団地建設から50年余が経過し、建物の老朽化に伴う防災性の低下や地区内の高齢化率の上昇などが顕在化し、地区の賑わいや活力の低下が課題となり、多様な世代による魅力ある街への再生が求められている。

本地区の街づくりについて「調布市都市計画マスタープラン」では、地域の賑わいと住み続けられる魅力ある居住機能の向上及び生活空間の確保により、住環境の向上を図るべき「生活の拠点」に位置付けている。

また、「狛江市都市計画マスタープラン」においては「大規模住宅地区」に位置付けており、大規模な修繕や建替え等に当たっては、周辺環境との調和、活性化に繋がるように適切な誘導を図り、多様な世代が共生する地区を目指すこととしている。

2. 地区計画変更原案の概要

2-2 地区計画の目標

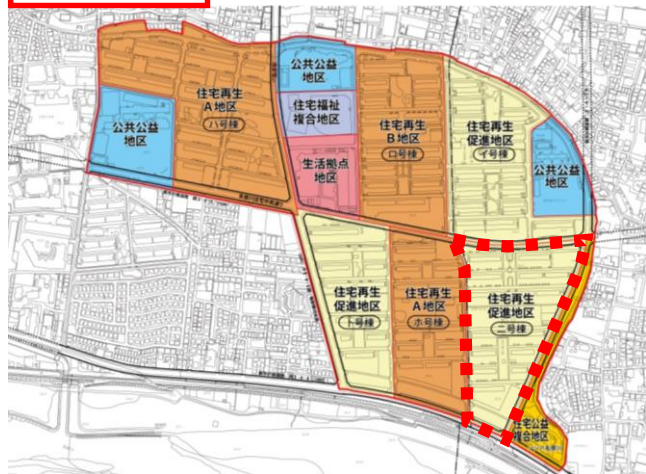
このことから、本地区では建替えを契機として以下のような市街地を形成することを目標とする。

- 1 多摩川からの景観及び周辺のスカイラインに配慮し、各街区の段階的整備により区域一体で良好な街並みの形成を図る。
- 2 環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストック形成を誘導し、住宅重点供給地域として多様な世代の定住促進を図る。
- 3 建替え等による土地の集約化及び高度利用により創出される用地を活用し、生活支援、高齢者支援、子育て支援などの機能を持った施設を誘導し、地域の活性化及び利便性の向上を図る。
- 4 多摩川から連続する開放性の高い広場空間ネットワークを形成し、防災性及び居住環境の向上を図る。
- 5 豊かに育った街路樹等を活かして、景観性及び機能性を備えた快適な歩行者空間ネットワークの形成を図る。

なお、本地区では各街区の建替え等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行うものとする。

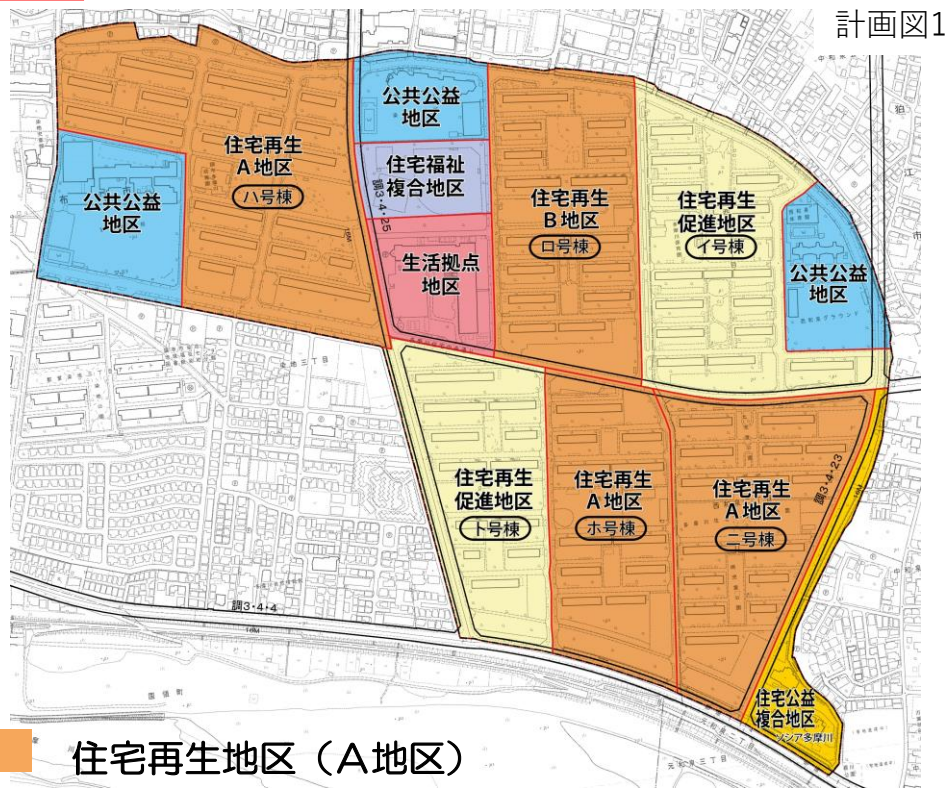
土地利用の方針

現行



凡例
 : 変更対象区域

変更後



計画図1

住宅再生地区（A地区）

多摩川からの景観や周辺のスカイラインとの調和に配慮しつつ、定住性の高い良質な中高層住宅地の形成を図る。また、緑豊かで良好な住環境の形成及び防災性の向上を図るため、開放性のある広場等を適切に配置する。賑わい軸に面する部分の低層部には、日常生活の利便に資する商業施設、生活利便施設等の立地誘導を図り、生活拠点地区との賑わいの連携を図る。

（住宅再生地区はA地区とB地区があり、A地区は分譲街区、B地区は賃貸街区に適応します。）

住宅再生促進地区

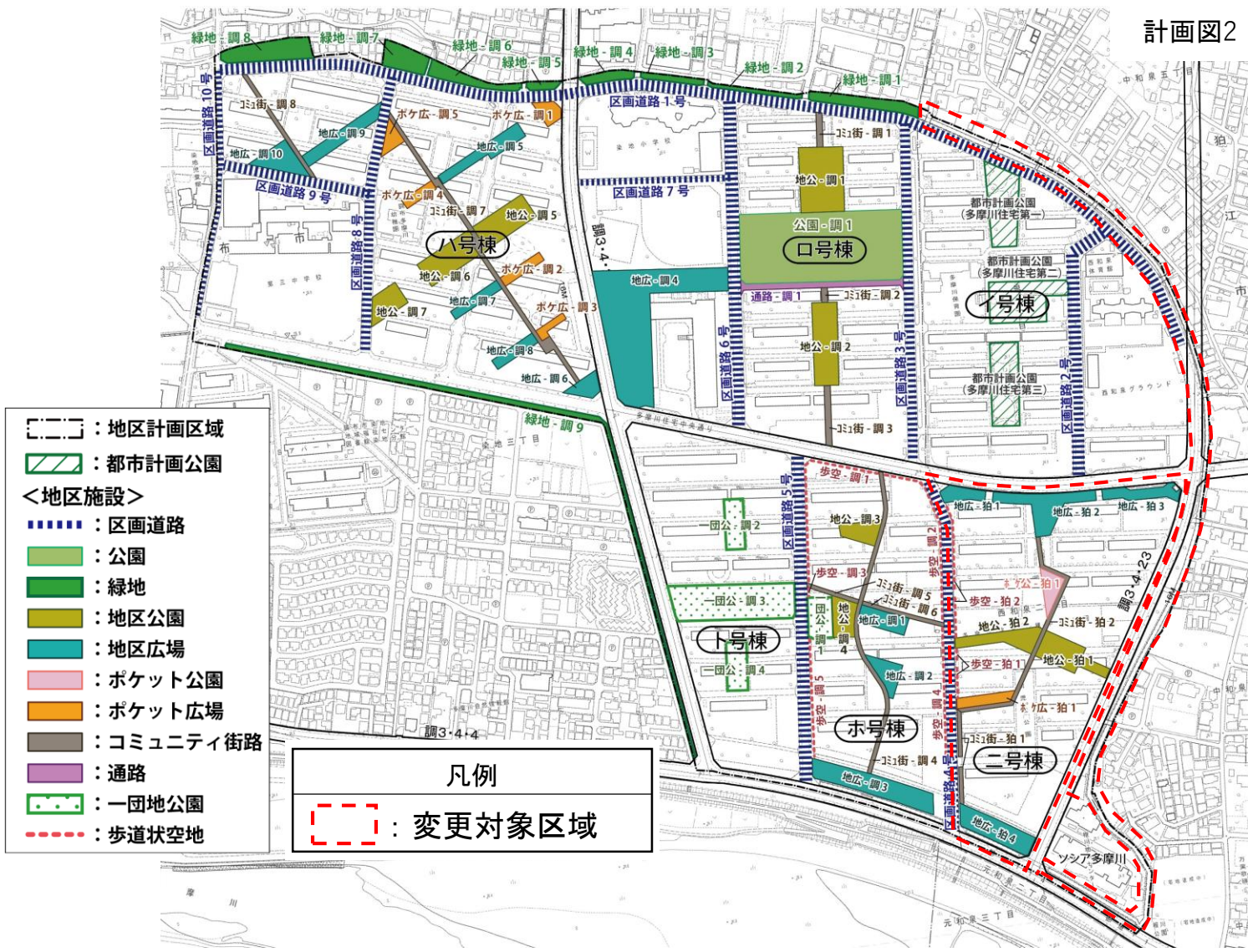
一団地の住宅施設の良好な住環境を引き続き維持・保全する。将来の建替え等に際しては、計画等の具体化を踏まえ住宅再生地区への移行を目指す。

地区施設の整備の方針

- 1 地区内の道路については、原則的に区画道路に位置付け、適切に機能の維持保全を図る。
- 2 公園については、地区中央に市民の運動、健康増進活動等に寄与するよう適切な規模の公園を整備する。
- 3 緑地については、地区外周に適切に配置して維持保全し、緑の沿道景観を確保する。
- 4 その他の公共空地については、地区内に適切に配置・整備する。
なお、住宅再生A地区については、建築敷地面積に対して緑地（上記3）、地区公園（下記(1)）及び地区広場（下記(2)）を合わせて13%以上、ポケット公園等（(3)(4)(5)(7)）を合わせて5% 以上配置することとする。

地区施設の整備の方針

計画図2



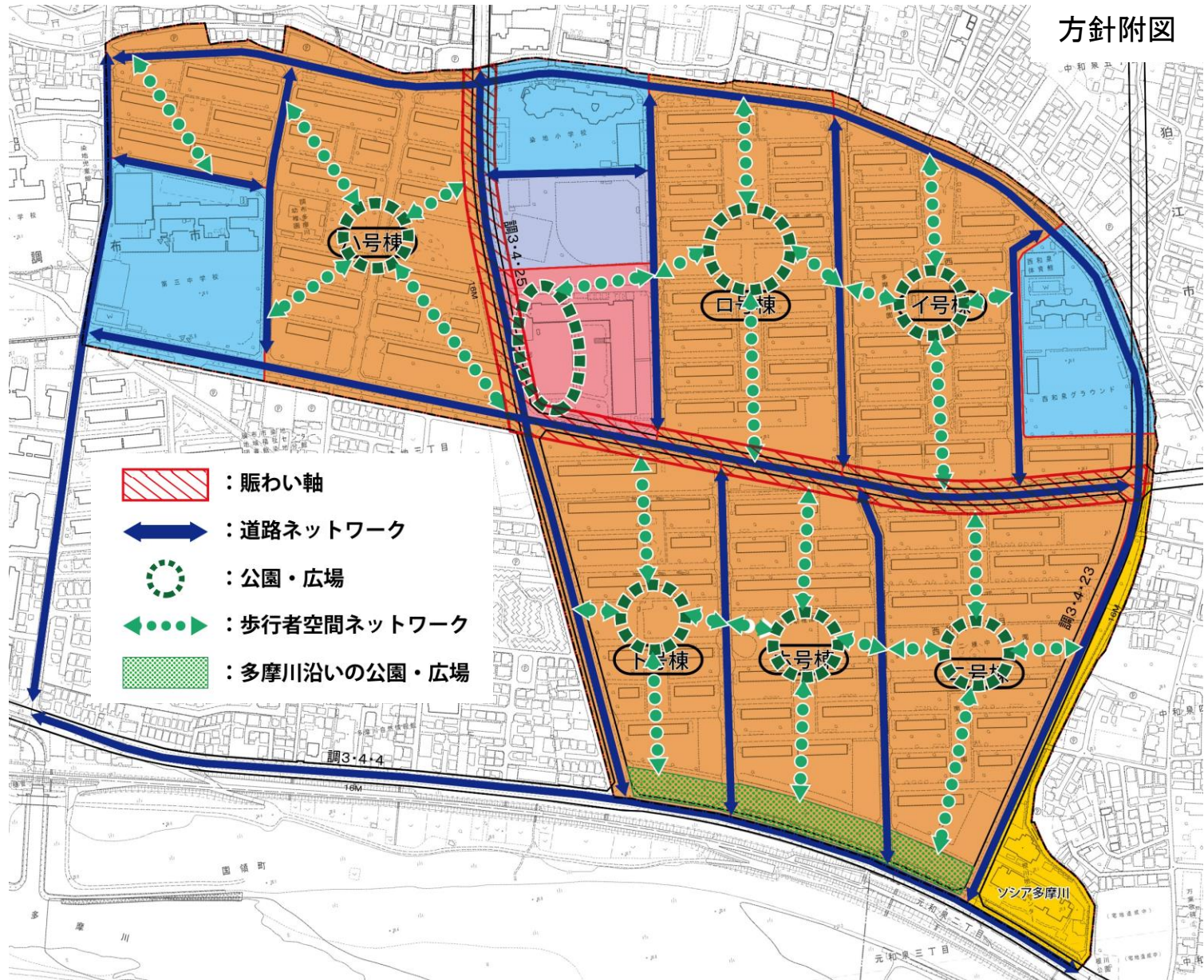
建築物等の整備の方針

- 1 健全な市街地環境を形成しつつ、各地区の土地利用の方針に掲げる諸機能の積極的な誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 生活拠点地区、住宅福祉複合地区、住宅再生A地区、住宅再生B地区では、用途地域における用途制限を補完し、土地利用の増進等の目的を達成するため、建築物等の用途制限を緩和する。
- 3 各地区では、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建蔽率の最高限度を定める。ただし、段階的地区整備計画を進めるため、住宅再生促進地区では、一団地の住宅施設の制限値を定める。

建築物等の整備の方針

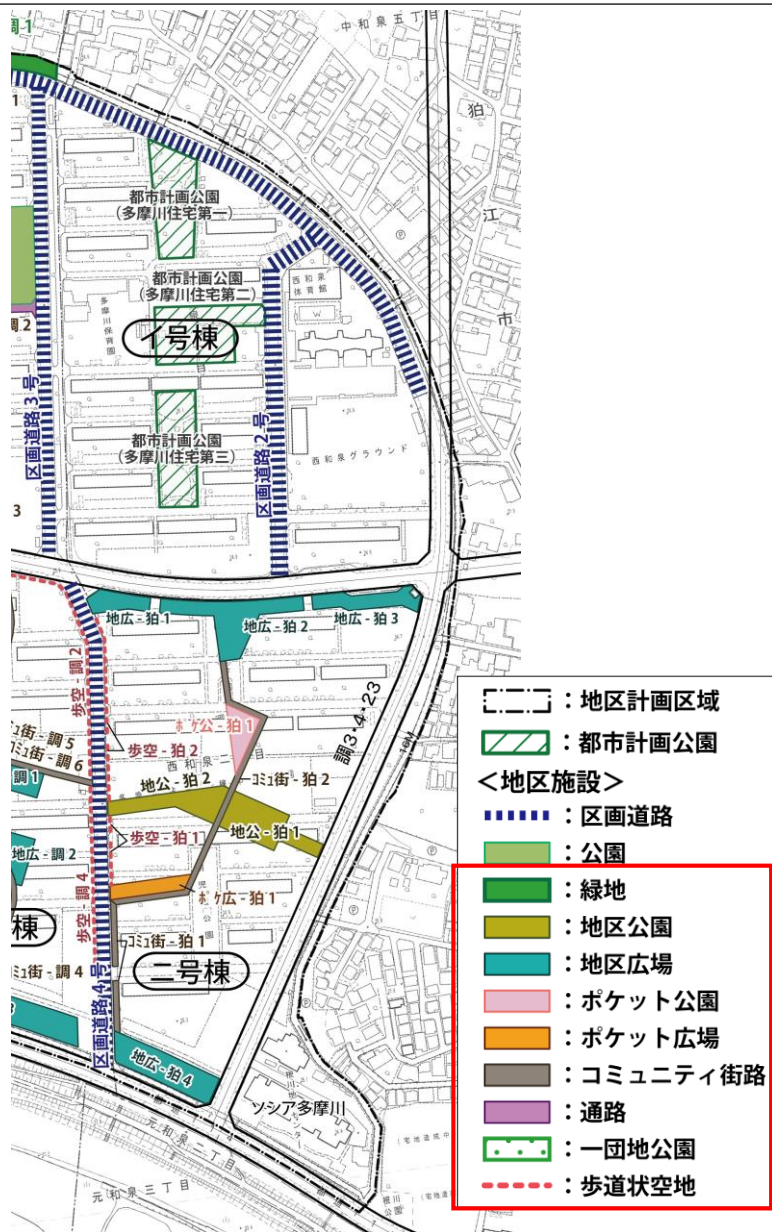
- 4 生活拠点地区，住宅福祉複合地区，住宅再生A地区，住宅再生B地区，住宅公益複合地区及び公共公益地区では，多摩川からの景観や周辺のスカイラインとの調和に配慮するため，建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 5 生活拠点地区，住宅福祉複合地区，住宅再生A地区，住宅再生B地区，住宅公益複合地区及び公共公益地区では，秩序ある良好な街並みの形成を図るため，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限，壁面後退区域における工作物の設置の制限，建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。
- 6 住宅再生A地区では，環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストックを積極的に誘導するために必要な措置を講じる。

その他当該地域の整備、開発及び保全に関する方針



2. 地区計画変更原案の概要

●地区整備計画 <地区施設の配置及び規模 >



【追加の地区施設一覧】

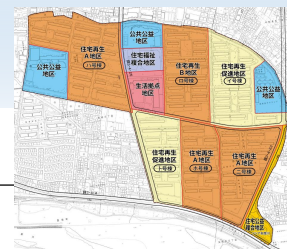
その他の公共空地	地区公園-狛1号	約1,430㎡
	地区公園-狛2号	約1,100㎡
	地区広場-狛1号	約520㎡
	地区広場-狛2号	約1,710㎡
	地区広場-狛3号	約790㎡
	地区広場-狛4号	約1,520㎡
	ポケット公園-狛1号	約550㎡
	ポケット広場-狛1号	約550㎡
	コミュニティ街路-狛1号	約330㎡
	コミュニティ街路-狛2号	約960㎡
	歩道状空地-狛1号	約80㎡
歩道状空地-狛2号	約250㎡	

【削除の地区施設一覧】

緑地	緑地-狛1号	約2,180㎡
	緑地-狛2号	約1,470㎡
	緑地-狛3号	約870㎡
	緑地-狛4号	約240㎡
	緑地-狛5号	約380㎡
	緑地-狛6号	約280㎡
	緑地-狛7号	約710㎡
	緑地-狛8号	約180㎡
	緑地-狛9号	約610㎡
	緑地-狛10号	約460㎡
	緑地-狛11号	約90㎡

2. 地区計画変更原案の概要

資料P 8, 9



●地区整備計画 < 建築物等の用途の制限 >

現行

住宅再生促進地区(二号棟)

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) 長屋、寄宿舍又は下宿
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5) 公衆浴場
- (6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）

建築物等の用途の制限

変更後

住宅再生A地区

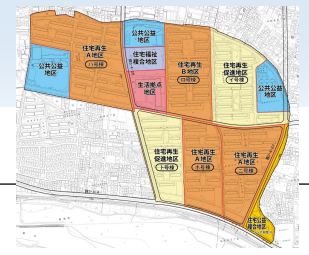
- 1 賑わい軸に面する建築物の1階部分は、建築基準法第48条第3項の規定以外に、次に掲げる建築物は建築することができる。
 - (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの
- 2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
 - (1) 一戸建ての住宅（既存建築物を除く。）
 - (2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
 - (3) 長屋、寄宿舍又は下宿
 - (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
 - (5) 公衆浴場
 - (6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
 - (7) 賑わい軸に面する建築物の1階を居住の用に供するもの（管理事務室、集会所等及び居住の用に供する玄関、階段等はその限りでない。）

建築物等の用途の制限



2. 地区計画変更原案の概要

資料P 8, 9



●地区整備計画 < 建築物の容積率の最高限度 >

現行

変更後

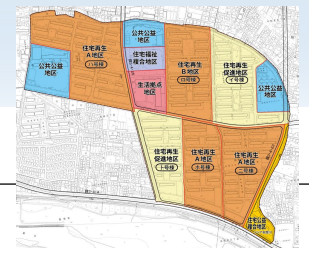
	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物の容積率の最高限度	6/10



	住宅再生A地区
建築物の容積率の最高限度	16/10 ただし、良好な居住面積水準（70㎡）を満たす住戸を各街区ごとに整備する戸数の1/2以上設けるものとする。 また、次の各号のいずれかに該当すると市長が認めた場合は、 17/10 (1) CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の建築（新築）Aランク以上の認証を受けたもの (2) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第54条第1項に規定する認定を受けたもの

2. 地区計画変更原案の概要

資料P 8, 9



●地区整備計画 < 建築物の建蔽率の最高限度 >

現行

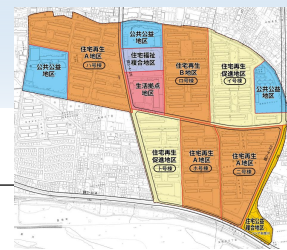
	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物の建蔽率の最高限度	2.6/10

変更後

	住宅再生A地区
建築物の建蔽率の最高限度	4/10 ただし、緑地、地区公園及び地区広場を建築敷地面積の16% (基準値13%+3%)以上設置していると市長が認めた場合は、 4.1/10

2. 地区計画変更原案の概要

資料P 8, 9



●地区整備計画 < 建築物の敷地面積の最低限度 >

現行

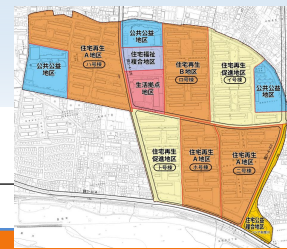
	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物の敷地面積の最低限度	—

変更後

	住宅再生A地区
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。

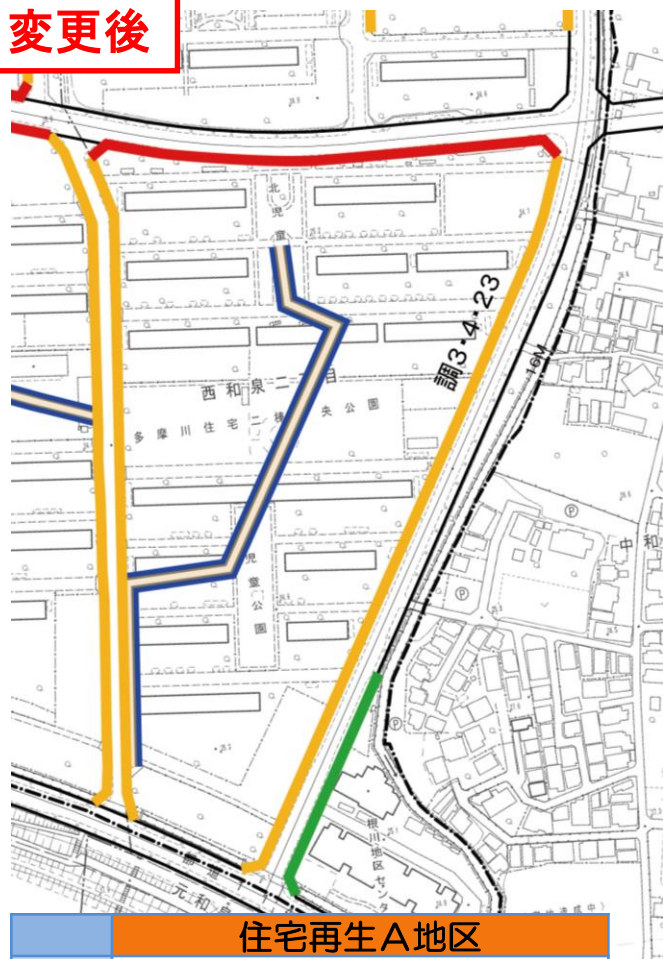
2. 地区計画変更原案の概要

資料P 8, 9



●地区整備計画 < 壁面の位置の制限 >

変更後



住宅再生A地区

壁面の位置の制限

- 1号壁面
- 3号壁面
- 5号壁面

住宅再生A地区

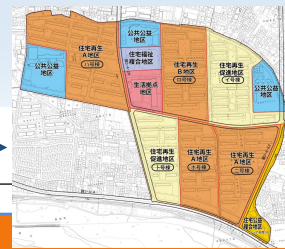
建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。

- (1) 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から7m以上後退し、後退した部分には、幅2m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。
- (2) 計画図3に表示する2号壁面は、道路境界線から7m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。ただし、既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。また、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。
- (3) 計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から5m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。ただし、既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。また、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。
- (4) 計画図3に表示する5号壁面は、地区施設境界線から2m以上後退しなければならない。

壁面の位置の制限

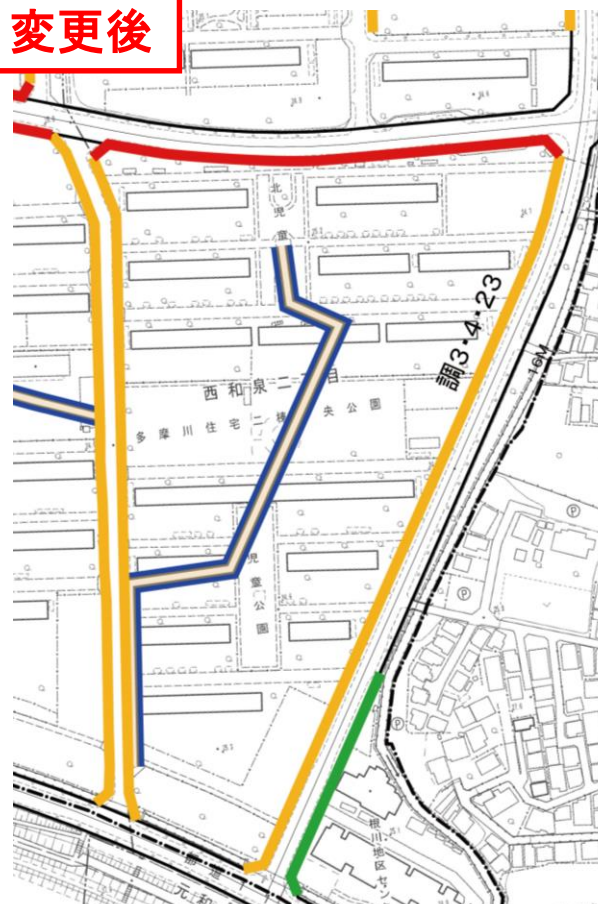
2. 地区計画変更原案の概要

資料P10, 11



●地区整備計画 < 壁面後退区域における工作物の設置の制限 >

変更後



壁面後退区域における工作物の設置の制限

住宅再生A地区

- 1 計画図3に表示する1号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。
 - (1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの
 - (2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの
 - (3) ベンチ等の休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設
 - (4) 公共公益施設における安全管理上必要なフェンス等で歩道状空地の境界線から1mを超える区域に景観上配慮したうえで設置するもの
 - (5) 植栽マスその他これらに類するもので歩行者等の通行及び安全上支障のないもの
 - (6) その他景観等支障がないと市長が特に認めたもの
- 2 計画図3に表示する2号壁面及び3号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域に設ける歩道状空地の敷地側境界線から1mの範囲においては、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。
 - (1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの
 - (2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの
 - (3) 生垣、植栽マスその他これらに類するもので歩行者等の通行及び安全上支障のないもの
 - (4) その他景観等支障がないと市長が特に認めたもの

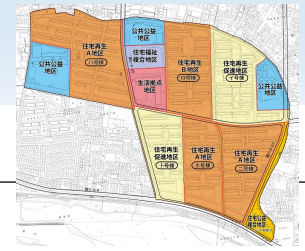
住宅再生A地区

壁面の位置の制限

- 1号壁面
- 3号壁面
- 5号壁面

2. 地区計画変更原案の概要

資料P10



●地区整備計画 < 建築物等の高さの最高限度(1) >

現行

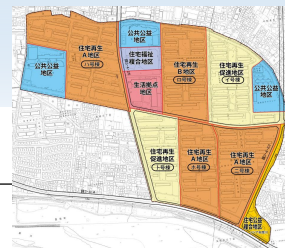
	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物等の高さの最高限度	—

変更後

	住宅再生A地区
建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none">1 建築物の高さは、次の各号に掲げるいずれか低い方の高さとする。<ol style="list-style-type: none">(1) 25m以下かつ地上の階数8階以下(2) 区画道路1号に面する敷地については、建築物の各部分から区画道路1号の反対側の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(3) 調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、20m以下かつ地階を除く階数6階以下2 長寿命で環境性能の高い良質な住宅ストックの形成を誘導する観点から、別表第1(イ)欄に示す要件のいずれかに適合するものは、前項第1号に規定する高さは同表(ロ)欄に掲げる高さとする。

2. 地区計画変更原案の概要

資料P10, 11



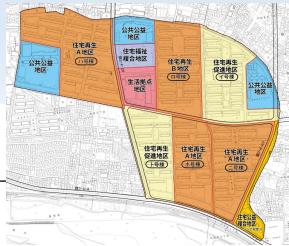
●地区整備計画 < 建築物等の高さの最高限度(3) >

変更後

【(別表1) 建築物の高さの緩和要件及び道路境界からの距離に応じた高さの最高限度】

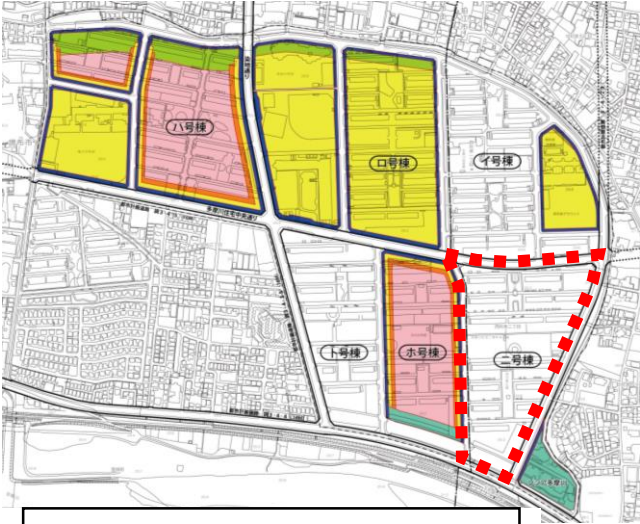
地区区分		住宅再生A地区				
(イ)	緩和の要件	1 東京都マンション環境性能表示基準（平成17年東京都告示第846号）の項目全てを星印3つとすること。 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第6条第1項に規定する認定を受けること。 3 上記と同等の良質な住宅ストックの形成に値すると認められる基準を満たすこと。				
		道路幅員 (m)	壁面の位置の制限 (m)	最高高さ 25m以下かつ8階以下	最高高さ 31m以下	最高高さ 37.5m以下
(ロ)	緩和の範囲	16	7	道路境界から 7m以上15m未満	道路境界から 15m以上23m未満	道路境界から 23m以上
		16	5	道路境界から 5m以上12m未満	道路境界から 12m以上19m未満	道路境界から 19m以上
		12	5	道路境界から 5m以上11m未満	道路境界から 11m以上17m未満	道路境界から 17m以上
		11	5	道路境界から 5m以上10m未満	道路境界から 10m以上16m未満	道路境界から 16m以上
		10	5	道路境界から 5m以上10m未満	道路境界から 10m以上16m未満	道路境界から 16m以上

2. 地区計画変更原案の概要

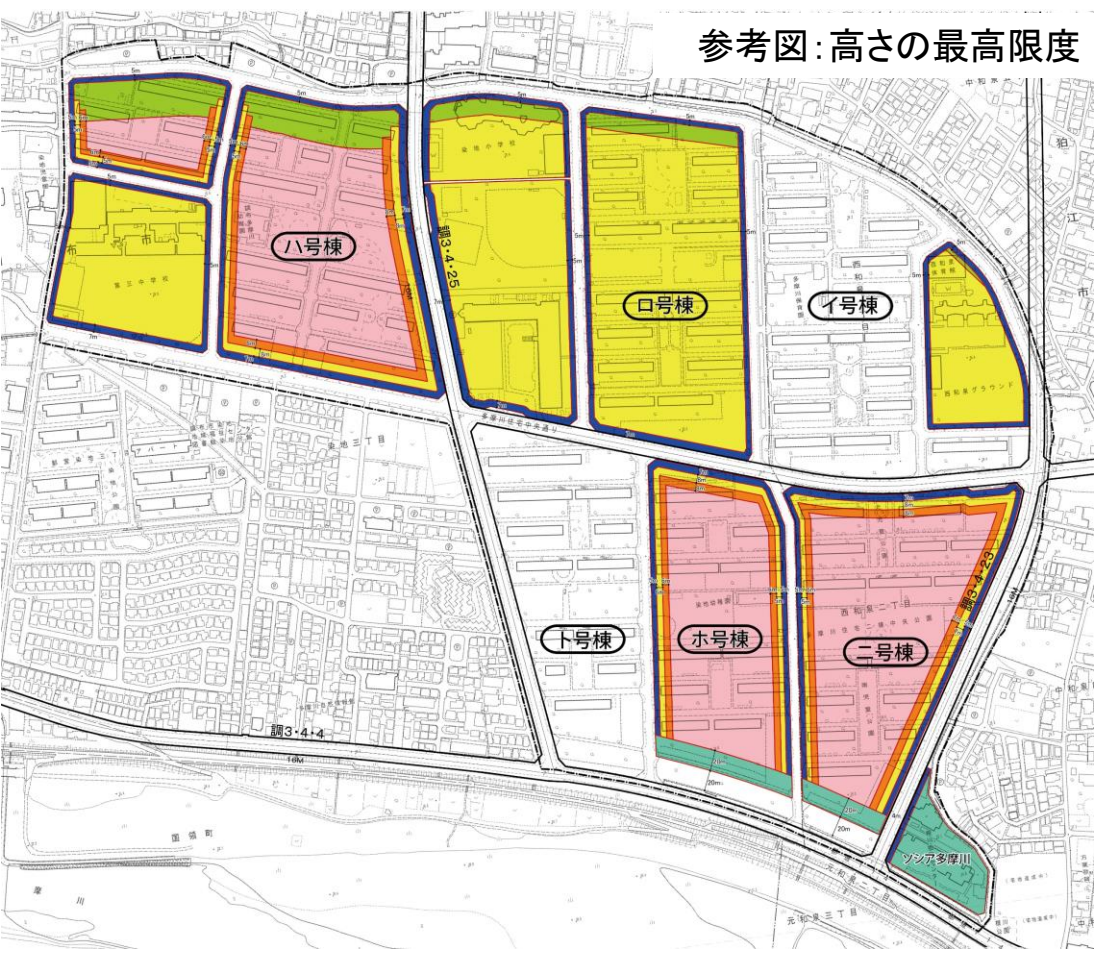


●地区整備計画 < 建築物等の高さの最高限度(2) >

現行



変更後



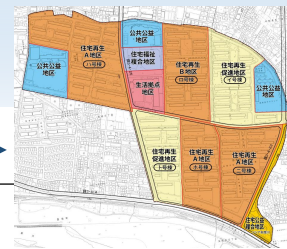
参考図：高さの最高限度

凡例
 [Red dashed line] : 変更対象区域

- [Blue outline] : 壁面後退区域
- [Green outline] : 区画道路1号の反対の境界線までの真北方向の水距離の0.6倍に5mを加えたもの
- [Teal outline] : 20m以下かつ地階を除く階数6以下
- [Yellow outline] : 25m以下かつ地上の階数8以下
- [Orange outline] : 31m
- [Pink outline] : 37.5m

2. 地区計画変更原案の概要

資料P10, 11



●地区整備計画 < 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 >

現行

	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—

変更後

	住宅再生A地区
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 周辺の市街地や自然環境との調和に配慮した彩度，明度を用い，落ち着いた色彩とする。 2 上層部に至るに従って明度を上げるなど色彩面の工夫を行う。 3 長大な壁面を避けるなど形態意匠の工夫により，圧迫感や威圧感を感じさせないようにする。 4 調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が40mを超え60m以下の範囲について，高さ25mを超える部分は，建物の外壁長さを一辺につき60m以下となるよう分節する。 5 多摩川沿いの公園・広場の一体的整備により統一的な景観形成を図る。 6 多摩川沿いからの眺望点を設定し，既存樹木を生かしながら，高木の配置，壁面緑化等により建物の見せ方を工夫する。

建築物の緑化率の最低限度

現行

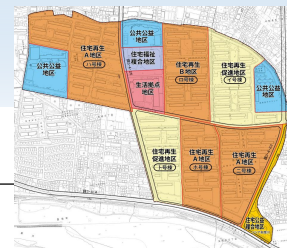
	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物の緑化率の最低限度	—

変更後

	住宅再生A地区
建築物の緑化率の最低限度	2.5/10

2. 地区計画変更原案の概要

資料P10, 11



●地区整備計画 <垣又はさくの構造の制限>

現行

	住宅再生促進地区(二号棟)
垣又はさくの構造の制限	—

変更後

	住宅再生A地区
垣又はさくの構造の制限	<p>安全で快適な歩行者空間及び緑豊かな街並みを形成するため、道路、公園、広場その他の公共空地に面して設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。</p> <p>ただし、門柱、門扉、フェンス等の基礎で道路面から高さが60cmを超えない部分及び法令の規定により設置する必要がある部分については、この限りでない。</p>

土地の利用に関する事項

現行

	住宅再生促進地区(二号棟)
土地の利用に関する事項	—

変更後

	住宅再生A地区
土地の利用に関する事項	<p>敷地内に現存するケヤキ等の保存樹木は、積極的に保全するよう努める。</p>

調布都市計画公園及び緑地 の変更（原案）について

3. 都市計画公園及び緑地の変更について

●多摩川住宅内の都市計画公園廃止

多摩川住宅は多様な世代による魅力ある街への再生が求められており、多摩川住宅地区地区計画が定められ、多摩川住宅二号棟には、地区計画施設として地区公園等が約0.98ha整備される計画です。そこで、地区計画変更に合わせて、多摩川住宅二号棟内の都市計画公園を廃止します。

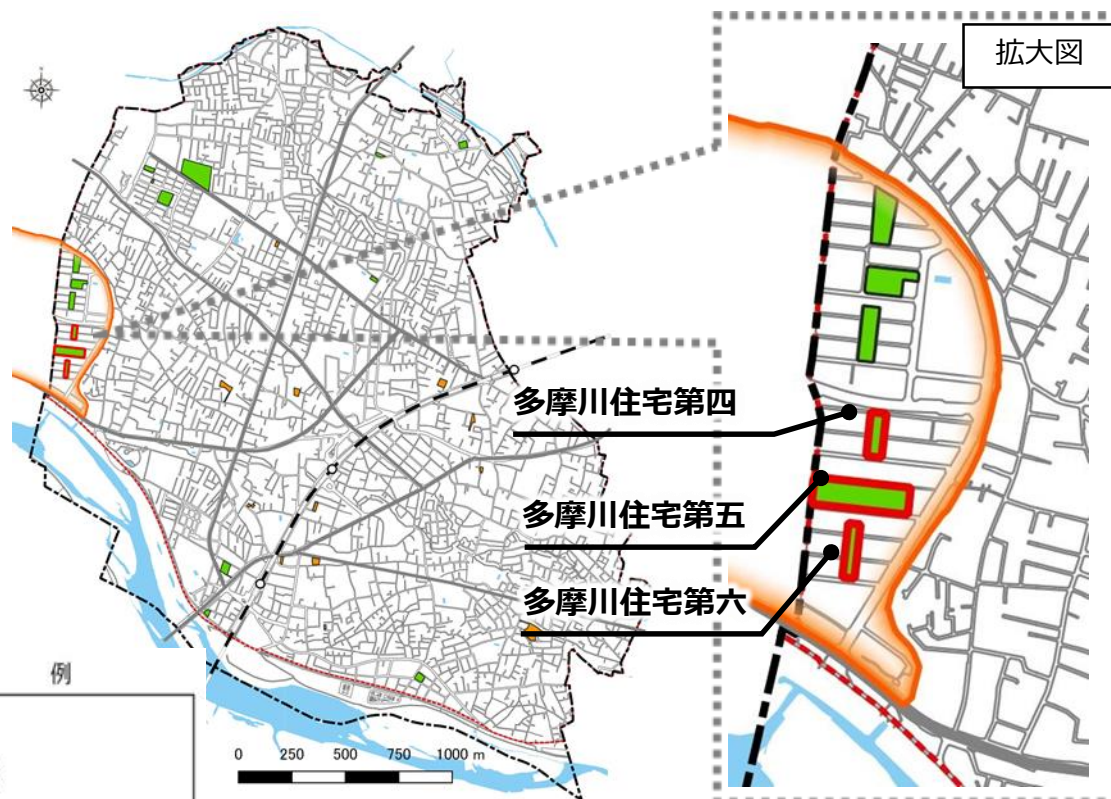
多摩川住宅第四



多摩川住宅第五



多摩川住宅第六



3. 都市計画公園及び緑地の変更について

●都市計画公園・緑地の確保

多摩川住宅二号棟内の都市計画公園廃止に合わせて、新たに指定する都市計画公園・緑地



①根川緑地



②根川公園



③水神前



■廃止対象都市計画公園

名称	面積
多摩川住宅第四	0.15 ha
多摩川住宅第五	0.58 ha
多摩川住宅第六	0.15 ha

合計 0.88 ha

■追加予定候補地

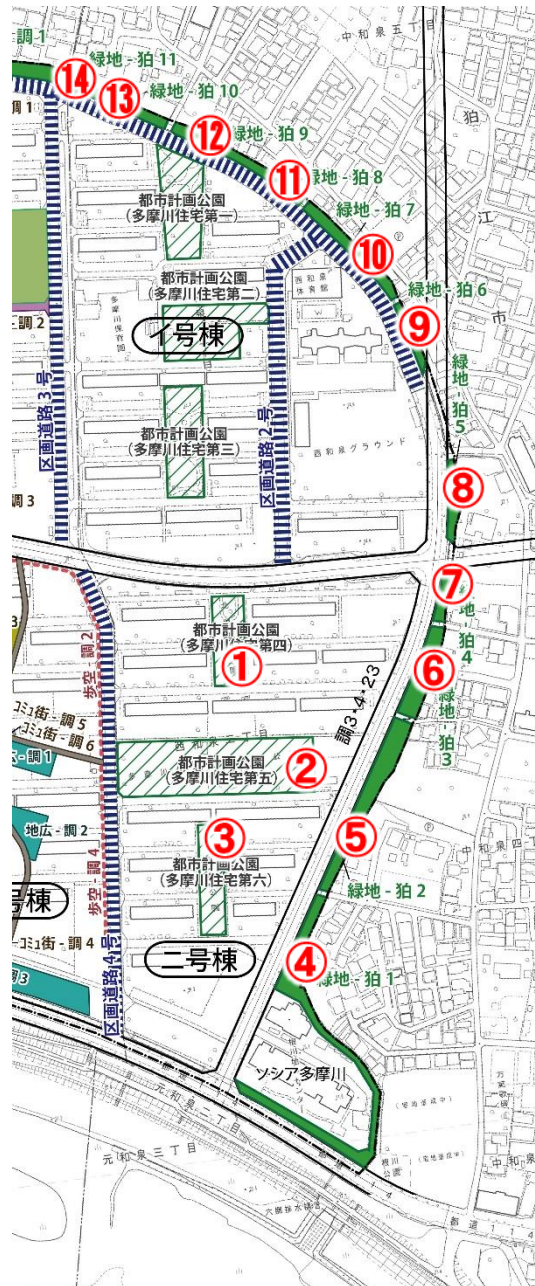
番号	名称	現在の位置づけ	所有者	面積
①-1	根川緑地	地区施設としての緑地 雨水幹線としての水路	狛江市	0.78 ha
①-2				0.03 ha
②	根川公園	都市公園	狛江市	0.09 ha
③	水神前公園	普通財産	狛江市	0.03 ha

合計 0.93 ha
増減 0.05 ha

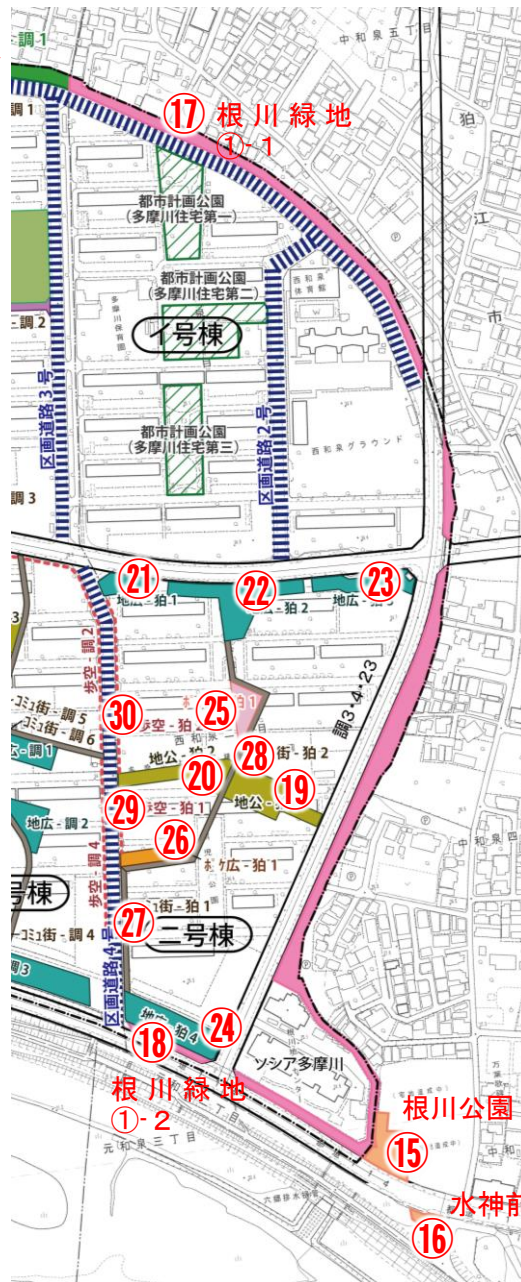
今回の変更点について

4. 今回の変更点について

現行



変更後



- : 地区計画区域
- : 都市計画公園
- <地区施設>**
- : 区画道路
- : 公園
- : 緑地
- : 地区公園
- : 地区広場
- : ポケット公園
- : ポケット広場
- : コミュニティ街路
- : 通路
- : 一団地公園
- : 歩道状空地
- : 都市計画公園候補地
- : 都市計画緑地候補地

地区施設及び都市計画公園・緑地の変化について

現行

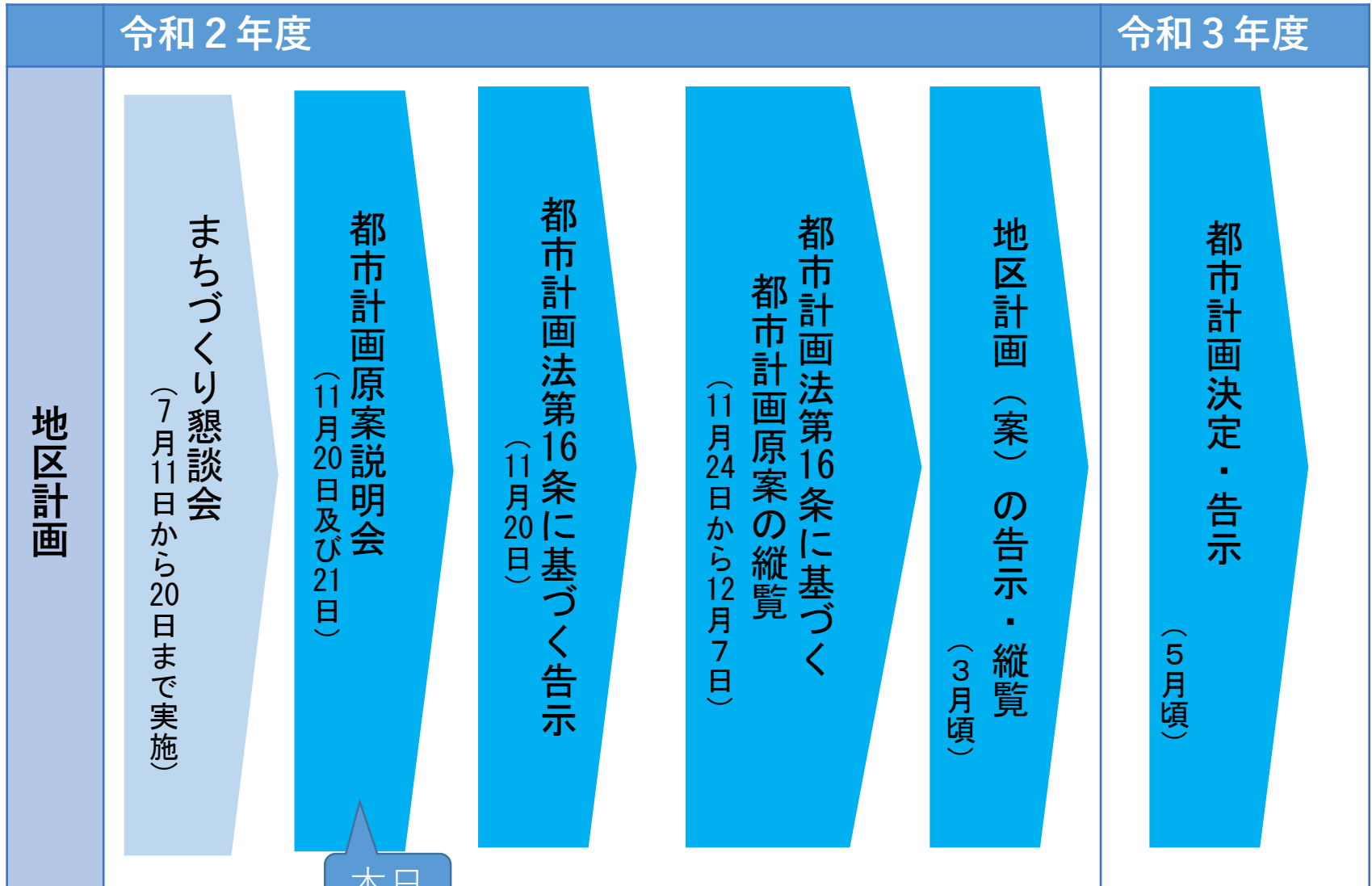
	地区計画区域		地区計画区域外
	二号棟街区	それ以外	
都市施設	①多摩川住宅第四 ②多摩川住宅第五 ③多摩川住宅第六 合計0.88ha 都市計画公園の削除		
地区施設		④緑地一狛1号 ⑤緑地一狛2号 ⑥緑地一狛3号 ⑦緑地一狛4号 ⑧緑地一狛5号 ⑨緑地一狛6号 ⑩緑地一狛7号 ⑪緑地一狛8号 ⑫緑地一狛9号 ⑬緑地一狛10号 ⑭緑地一狛11号 合計0.75ha 地区施設の削除	



変更後

	地区計画区域		地区計画区域外
	二号棟街区	それ以外	
都市施設		⑰根川緑地①-1 ⑱根川緑地①-2 合計0.81ha 都市計画緑地の指定	⑮根川公園 ⑯水神前 合計0.12ha 都市計画公園の指定
地区施設		⑲地区公園一狛1号 ⑳地区公園一狛2号 ㉑地区広場一狛1号 ㉒地区広場一狛2号 ㉓地区広場一狛3号 ㉔地区広場一狛4号 ㉕ポケット公園一狛1号 ㉖ポケット広場一狛1号 ㉗コミュニティ街路一狛1号 ㉘コミュニティ街路一狛2号 ㉙歩道状空地一狛1号 ㉚歩道状空地一狛2号 合計0.98ha 地区施設の指定	

3. 今後のスケジュール



本日