

# 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

## 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 の原案がまとまりました

狛江市・調布市では、多摩川住宅地区地区計画における、二号棟（狛江市域）の土地利用の方針について「住宅再生促進地区」から「住宅再生A地区」に変更することを検討しております。また、狛江市域において都市計画公園及び緑地を変更することを検討しております。

令和2年7月には、地区計画素案等の内容を地域の皆様にご説明し、意見交換を行うためまちづくり懇談会を開催しました。

この度、まちづくり懇談会でのご意見や関係機関との協議を踏まえ、多摩川住宅地区地区計画等の内容を「原案」として取りまとめましたので、ご説明いたします。

### 多摩川住宅地区地区計画・都市計画公園及び緑地 に関する原案の縦覧及び意見書の提出について

多摩川住宅地区地区計画・都市計画公園及び緑地に関する原案について、次のとおり縦覧します。

○告示日：令和2年11月20日（金）

○期 間：令和2年11月24日（火）～12月7日（月）（土・日曜日・祝日を除く）

○場 所：狛江市まちづくり推進課（狛江市役所5階 8:30～17:00）及び狛江市ホームページ  
調布市都市計画課（調布市役所7階 8:30～17:00）（地区計画原案の縦覧のみ）

なお、原案の内容について、区域内の土地所有者等は次のとおり意見書を提出することができます。

○期 間：令和2年11月24日（火）～12月14日（月）（土・日曜日・祝日を除く）

○提出先：狛江市まちづくり推進課（狛江市役所5階 8:30～17:00）

調布市都市計画課（調布市役所7階 8:30～17:00）

○提出できる方：土地の所有者その他都市計画法施行令第10条の4で定める利害関係を有する方（区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方等）

※提出できる方及び提出方法の詳細はパンフレット最終面をご参照ください（又はお電話にてお問い合わせください）。

※本パンフレットは、各市のホームページでご覧いただけます。

### 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

- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| ① 令和2年11月20日（金）午後6時から7時30分   | 根川地区センター多目的ホール |
| ② 令和2年11月21日（土）午前10時から11時30分 | 根川地区センター多目的ホール |
| ③ 令和2年11月21日（土）午後2時から3時30分   | 根川地区センター多目的ホール |
| ④ 令和2年11月21日（土）午後7時から8時30分   | 根川地区センター多目的ホール |

# 1. 前回のまちづくり懇談会でのご意見

## <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 建築物については、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。

## <敷地面積の最高限度について>

Q 敷地面積の最低限度について、5,000 m<sup>2</sup>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、おっしゃる通り細分化を防ぐためであるが、分割することが前提ではなく、将来A社B社に販売する場合などは5,000 m<sup>2</sup>を守ってほしいという数字である。

まちづくり懇談会では、4日間（7回）で延べ55名の方にご出席いただき、上記のご意見等のほか、多数のご意見をいただきました。まちづくり懇談会議事録については狛江市・調布市のホームページでご覧いただけます。

# 2. 多摩川住宅地区地区計画原案の概要

## 2-1 今回の都市計画の変更について

多摩川住宅は、狛江市・調布市の2市に跨る一団地の住宅施設として建設されました。

本地区では上位計画や住民発意の街づくりの経緯を踏まえて、多世代が安心して住み続けられる良質な住宅ストックへの更新を段階的に誘導するとともに、生活支援機能や多世代福祉機能の誘導による地域の生活利便の向上と賑わいの創出を図るため、平成29年9月に一団地の住宅施設から地区計画へ移行しました。

本地区計画の土地利用の方針の区域の1つである「住宅再生促進地区」は、一団地の住宅施設の良い住環境を引き続き維持・保全することとしていますが、各街区の建替え等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に「住宅再生地区」への変更を行っていくこととしております。

この度、「住宅再生促進地区」である二号棟（狛江市域）において建替え計画案が一定程度まとまったため、「住宅再生促進地区」から「住宅再生A地区」へ地区計画の区域の変更を行います。

### <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。



## 2-2. 地区計画の内容

### 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。

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。

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 土地利用の方針

区域を次のように区分し、各地区の特性に応じて方針を運用しつつ、区域一体で良好な市街地環境を形成する。

#### 1 生活拠点地区【調布市】

生活中心地としての賑わいやコミュニティの核となる広場空間を備えた商業施設、生活利便施設を立地誘導し、地区内居住者や近隣住民の生活利便の向上を図るとともに、方針附図に表示する賑わい軸（調3・4・25号線のうち多摩川住宅交番前交差点以北及び調3・4・5号線のうち多摩川住宅交番前交差点以東の区間。以下同じ。）へ賑わい展開する拠点形成を図る。

#### 2 住宅福祉複合地区【調布市】

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することにより地域の活性化及び利便性の向上を図るとともに、多様な居住形態に対応した居住機能の導入を図る。

#### 3 住宅再生地区（A地区・B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。

#### 4 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。

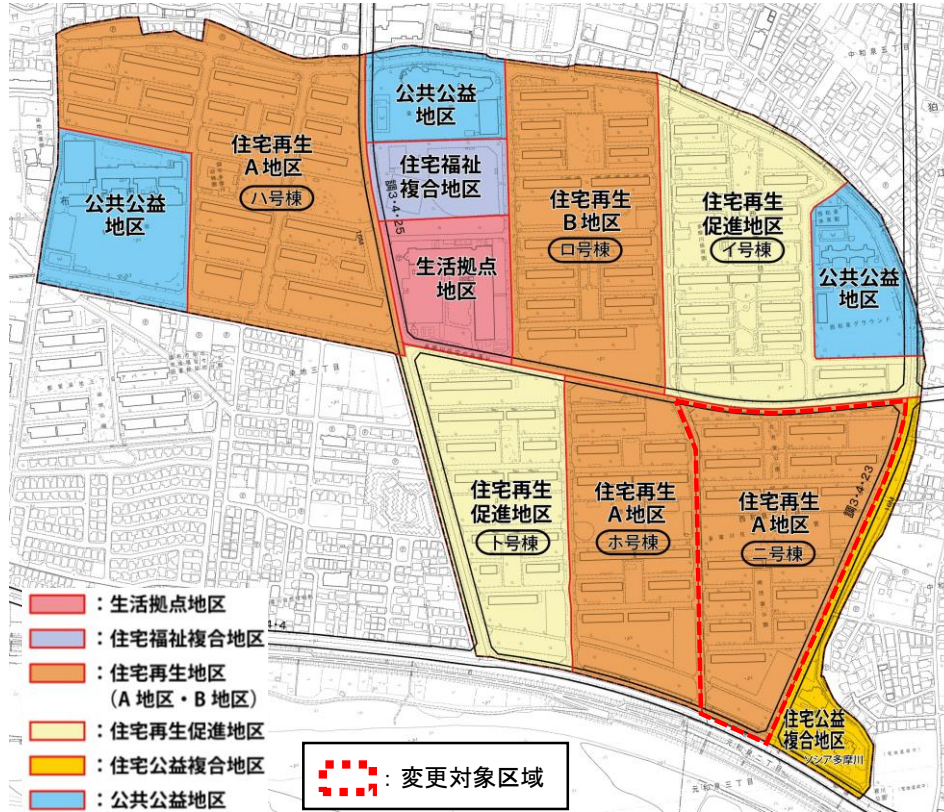
5 住宅公益複合地区【狛江市】

現状の良好な住環境を維持・保全する。また、公共公益施設等は、社会状況の変化及び住民ニーズを踏まえ、必要に応じて適切な配置及び機能更新を図る。

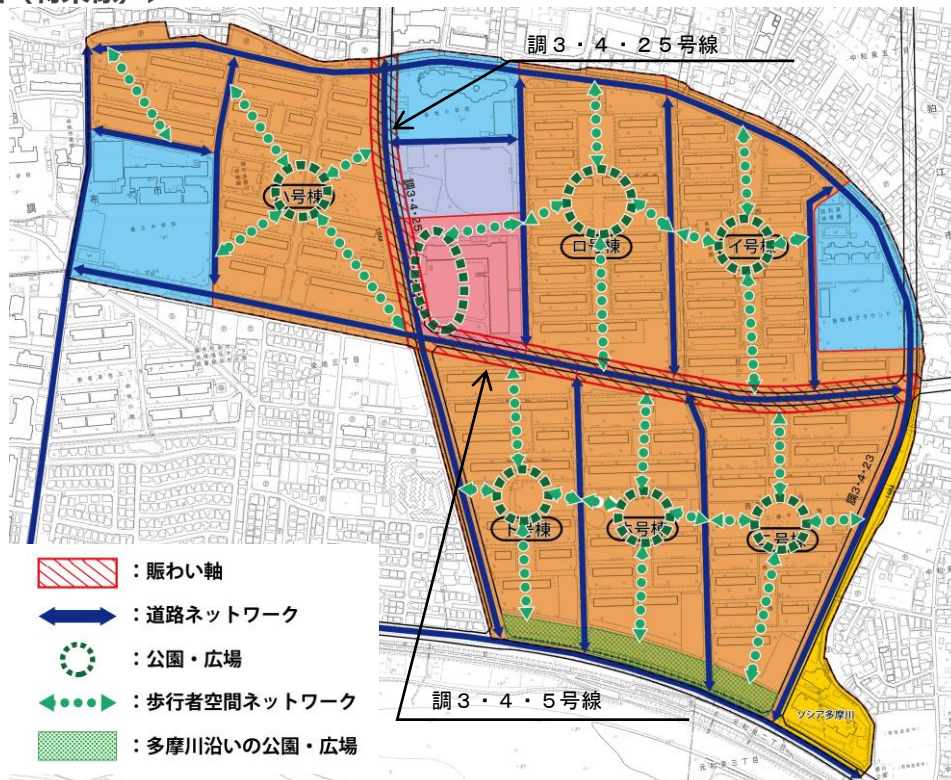
6 公共公益地区

小学校・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。

<土地利用方針図（計画図1）>



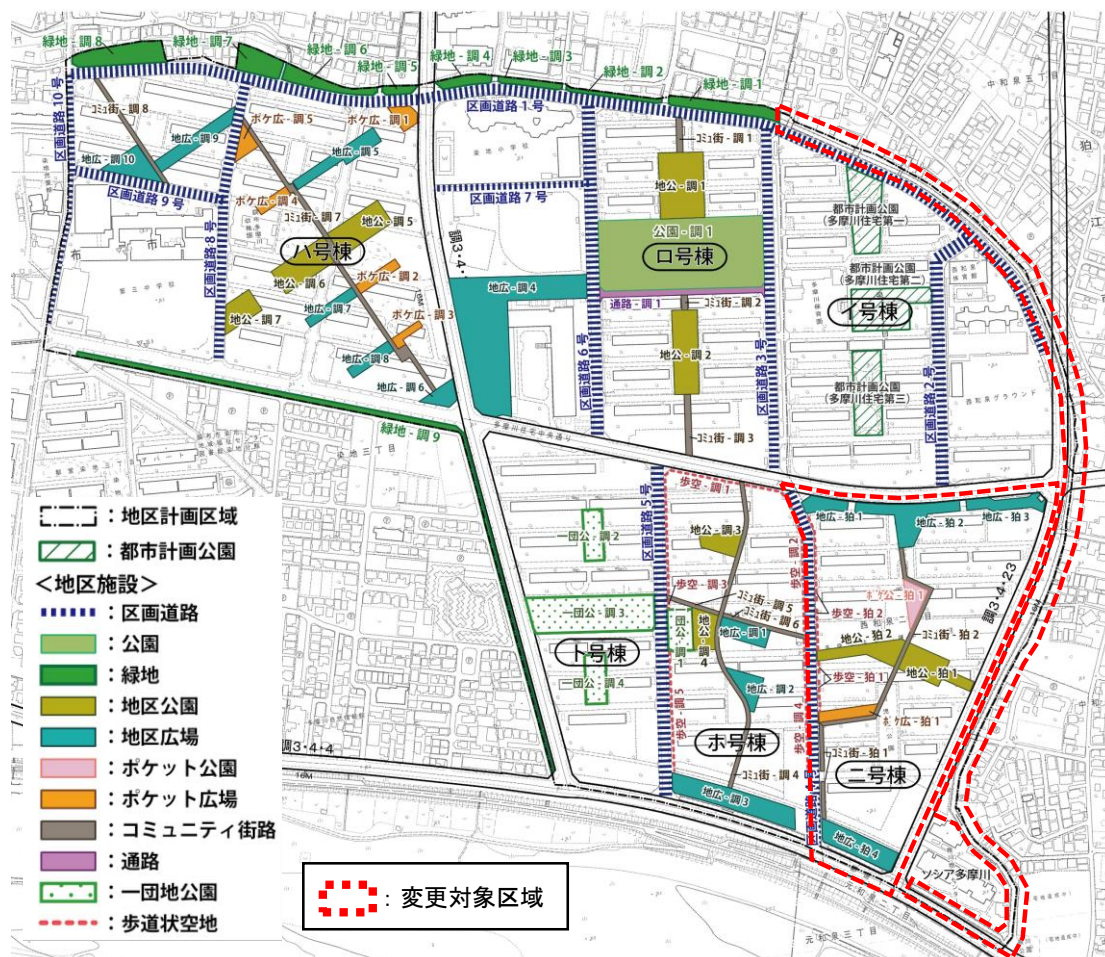
<方針附図（将来像）>



## 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（下記(3)(4)(5)(7)）を合わせて5%以上配置することとする。
- (1) 地区公園：一団地の住宅施設における公園・児童公園の機能を継承した地区公園を街区内に整備する。
  - (2) 地区広場：開放性のある避難上有効な規模の地区広場を街区内に適切に配置し、防災性及び居住環境の向上を図る。また、地区南側の多摩川河川保全区域には、居住者等の身近なレクリエーション機能を創出するため、地区広場を地区横断的に一体整備する。
  - (3) ポケット公園：地区公園の機能を満たさないまでも、一定の公共性が認められる公共空地を街区内に整備する。
  - (4) ポケット広場：地区広場の機能を満たさないまでも、一定の公共性が認められる公共空地を街区内に整備する。
  - (5) コミュニティ街路：回遊性の高い歩行者ネットワークの形成及び災害時における多方向への避難経路の確保を目的として、街区内にコミュニティ街路を整備する。
  - (6) 通路：回遊性のある歩行者ネットワークの形成及び災害時における多方向への避難経路の確保を目的として、街区内に歩行者優先道路を整備する。
  - (7) 歩道状空地：既存樹木の保全も含め、既存歩道と一体感のある街路空間を整備する。
  - (8) 一団地公園：将来的な建替え等を見据えた地区計画の変更を行うまでの間、一団地の住宅施設により配置された公園・児童公園は引き続き適切に維持保全する。

＜地区施設配置図（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。
- 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。

## その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 賑わい軸  
調3・4・25号線（多摩川住宅交番前交差点以北）及び調3・4・5号線（多摩川住宅交番前交差点以東）に沿ってL型の賑わい軸を形成する。沿道には歩道状の歩行者空間を確保するとともに、建物低層部などに賑わい機能を誘導する。
- 2 地区全体で豊かな緑のネットワークを形成するため、積極的に緑化を行うとともに既存樹木の保全に努める。

## 地区整備計画

### 地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	12.0m	約1,030m	既設 八号棟北側～調3・4・23交差部まで(南176,南192一部) (調布市約680m・狛江市約350m)
	区画道路2号	12.0m	約260m	既設 イ号棟敷地内【狛江市】
	区画道路3号	10.0m	約330m	既設 イ・ロ号棟間(南192一部)【調布市】
	区画道路4号	10.0m	約340m	既設 二・ホ号棟間(南195)【調布市】
	区画道路5号	12.0m	約310m	既設 ホ・ト号棟間(南194)【調布市】
	区画道路6号	12.0m	約320m	既設 ロ号棟内(南193)【調布市】
	区画道路7号	6.0m	約140m	新設 調布市立染地小学校南側【調布市】
	区画道路8号	10.0m	約270m	既設 調布市立第三中学校東側(南178)【調布市】
	区画道路9号	10.0m	約140m	既設 調布市立第三中学校北側(南177)【調布市】
	区画道路10号	4.0～ 6.25 (8.0～1 2.5)m	約240m	既設 調布市立第三中学校西側(主市20一部)【調布市】 幅員の( )内の数値は、全体幅員を示す。

種類	名 称	面 積	備 考
公園	公園-調1号	約10,600㎡	新設 □号棟内【調布市】
緑地	緑地-調1号	約1,100㎡	既設 □号棟北側【調布市】
	緑地-調2号	約370㎡	既設 □号棟北側【調布市】
	緑地-調3号	約370㎡	既設 調布市立染地小学校北側【調布市】
	緑地-調4号	約450㎡	既設 調布市立染地小学校北側【調布市】
	緑地-調5号	約240㎡	既設 八号棟北側【調布市】
	緑地-調6号	約870㎡	既設 八号棟北側【調布市】
	緑地-調7号	約970㎡	既設 八号棟北側【調布市】
	緑地-調8号	約1,570㎡	既設 八号棟北側【調布市】
	緑地-調9号	約2,810㎡	既設 染地緑道【調布市】
その他の 公共空地	地区公園-狛1号	約1,430㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区公園-狛2号	約1,100㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区公園-調1号	約2,750㎡	新設 □号棟内【調布市】
	地区公園-調2号	約1,960㎡	新設 □号棟内【調布市】
	地区公園-調3号	約680㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区公園-調4号	約780㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区公園-調5号	約1,550㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区公園-調6号	約1,490㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区公園-調7号	約830㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-狛1号	約520㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-狛2号	約1,710㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-狛3号	約790㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-狛4号	約1,520㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-調1号	約790㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区広場-調2号	約650㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区広場-調3号	約2,460㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区広場-調4号	約7,620㎡	新設 多摩川住宅交番前交差点北東側【調布市】
	地区広場-調5号	約1,140㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調6号	約500㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調7号	約500㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調8号	約500㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調9号	約1,130㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調10号	約960㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット公園-狛1号	約550㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	ポケット広場-狛1号	約550㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	ポケット広場-調1号	約420㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調2号	約420㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調3号	約250㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調4号	約320㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調5号	約380㎡	新設 八号棟内【調布市】
	コミュニティ街路-狛1号	約330㎡	新設 二号棟内(幅員4m 延長約81m)【狛江市】
	コミュニティ街路-狛2号	約960㎡	新設 二号棟内(幅員4m 延長約240m)【狛江市】
	コミュニティ街路-調1号	約190㎡	新設 □号棟内(幅員6m 延長約31m)【調布市】
	コミュニティ街路-調2号	約90㎡	新設 □号棟内(幅員6m 延長約15m)【調布市】
	コミュニティ街路-調3号	約340㎡	新設 □号棟内(幅員6m 延長約58m)【調布市】
	コミュニティ街路-調4号	約1,220㎡	新設 木号棟内(幅員4m 延長約305m)【調布市】
	コミュニティ街路-調5号	約200㎡	新設 木号棟内(幅員4m 延長約50m)【調布市】
	コミュニティ街路-調6号	約320㎡	新設 木号棟内(幅員4m 延長約80m)【調布市】
	コミュニティ街路-調7号	約1,440㎡	新設 八号棟内(幅員4m 延長約317m)【調布市】
	コミュニティ街路-調8号	約480㎡	新設 八号棟内(幅員4m 延長約120m)【調布市】
	通路-調1号(歩行者優先道路)	約970㎡	新設 □号棟内(幅員6m 延長約161m)【調布市】
	歩道状空地-狛1号	約80㎡	新設 二号棟内(延長約38m)【狛江市】
	歩道状空地-狛2号	約250㎡	新設 二号棟内(延長約102m)【狛江市】
	歩道状空地-調1号	約190㎡	新設 木号棟内(延長約190m)【調布市】
	歩道状空地-調2号	約180㎡	新設 木号棟内(延長約180m)【調布市】
	歩道状空地-調3号	約9㎡	新設 木号棟内(延長約9m)【調布市】
	歩道状空地-調4号	約130㎡	新設 木号棟内(延長約130m)【調布市】
歩道状空地-調5号	約110㎡	新設 木号棟内(延長約110m)【調布市】	
一団地公園-調1号	約947㎡	既設 木号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	
一団地公園-調2号	約800㎡	既設 木号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	
一団地公園-調3号	約4,000㎡	既設 木号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	
一団地公園-調4号	約900㎡	既設 木号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	

# 建築物等に関する事項

地区の区分	名称	生活拠点地区【調布市】	住宅福祉複合地区【調布市】	住宅再生A地区	住宅再生B地区【調布市】	
		面積	約2.1ha	約1.4ha	約19.9ha (調布市約13.8ha 狛江市約6.1ha)	約6.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第5項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物は建築することができる。</p> <p>(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に同一敷地内にあるその他の用途に供する建築物の床面積を加えた値が10,000㎡以内のもの(自動車車庫等を除く。)</p> <p>(2) 上記(1)に附属する3階の部分にある自動車車庫</p> <p>2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 賑わい軸に面する建築物の1階から3階部分まで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。)</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) ホテル、旅館等</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(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</p> <p>(3) 長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(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。)</p>	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅(既存建築物を除く。)</p> <p>(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</p> <p>(3) 長屋、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(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。)</p>		
	建築物の容積率の最高限度		16/10		<p>16/10</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	16/10
	建築物の建蔽率の最高限度		5/10	4/10	<p>4/10</p> <p>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</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡	2,000㎡	<p>5,000㎡</p> <p>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。</p>	
	壁面の位置の制限		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 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。</p>		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	



住宅再生促進地区	住宅公益複合地区【狛江市】	公共公益地区
約11.5ha (調布市 約5.1ha 狛江市 約6.4ha)	約1.6ha	約6.4ha (調布市 約4.5ha 狛江市 約1.9ha)
<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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、寄宿舎又は下宿  (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。）</p>		
6/10	11/10	10/10
2.6/10	3.5/10	5/10
—	<p>1,000㎡  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。</p>	
—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 計画図3に表示する4号壁面は、道路境界線から4m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。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

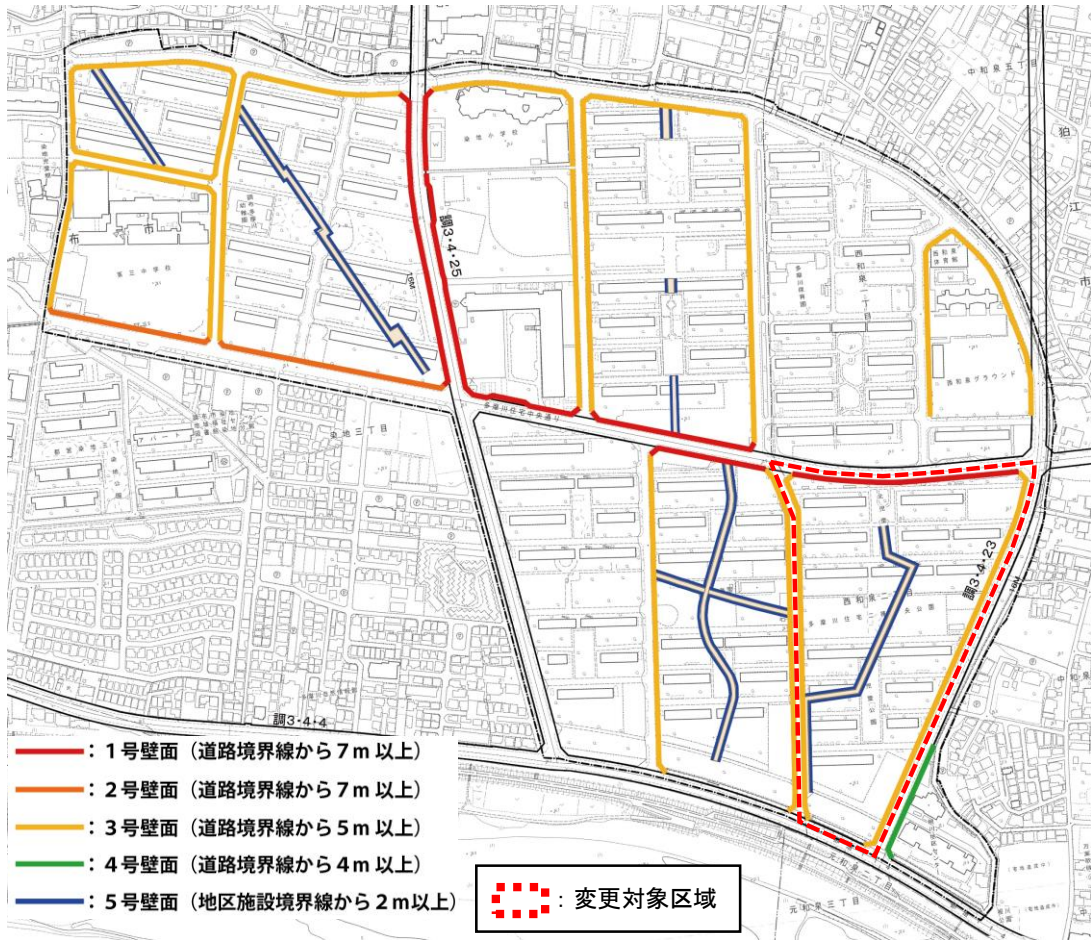
地区区分	名称	生活拠点地区【調布市】	住宅福祉複合地区【調布市】	住宅再生 A 地区	住宅再生 B 地区【調布市】	
		建築物等に 関する 事項	<p>1 計画図3に表示する1号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの (2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの (3) ベンチ等の休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設 (4) 公共公益施設における安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</p> <p>2 計画図3に表示する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。）。</p> <p>(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</p>	<p>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。）。</p> <p>(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</p> <p>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。）。</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>(1) 2.5m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</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
建築物の 緑化率の 最低限度		2.5/10				
土地の利用 に関する事項		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。				

< (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 >

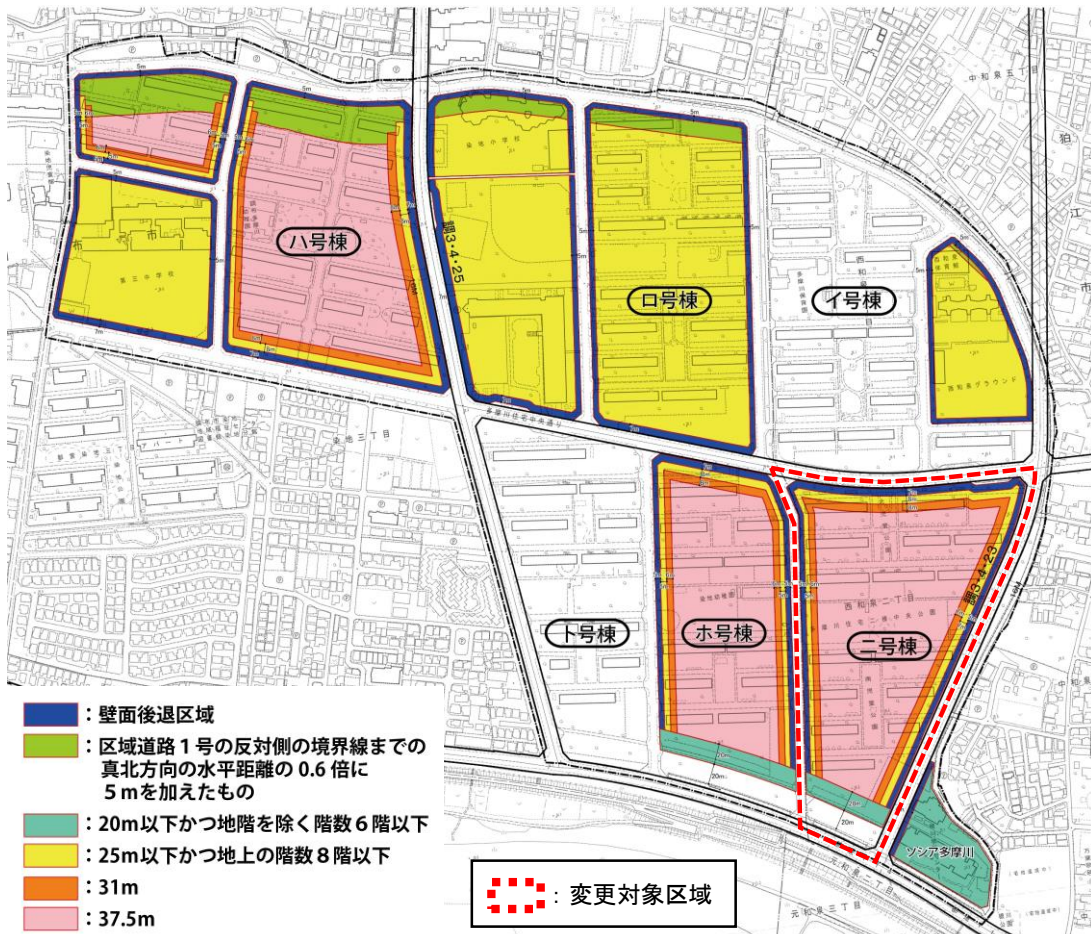
地区区分		住宅再生 A 地区						
(イ)	緩和要件	<p>1 東京都マンション環境性能表示基準（平成17年東京都告示第846号）の項目全てを星印3つとすること。 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第6条第1項に規定する認定を受けること。 3 上記と同等の良質な住宅ストックの形成に値すると認められる基準を満たすこと。</p>						
(ロ)	緩和範囲	道路幅員(m)	壁面の位置の制限(m)	最高高さ 25m以下かつ8階以下	最高高さ 31m以下	最高高さ 37.5m以下		
		16	7	道路境界から	7m以上15m未満	15m以上23m未満	道路境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

住宅再生促進地区	住宅公益複合地区【狛江市】	公共公益地区
—	<p>計画図3に表示する4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。)</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(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</p> <p>(4) その他景観等支障がないと市長が特に認めたもの</p>	<p>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。)</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(6) その他景観等支障がないと市長が特に認めたもの</p> <p>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。)</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(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</p> <p>(4) その他景観等支障がないと市長が特に認めたもの</p>
—	2.0m以下かつ地上の階数6階以下	<p>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。</p> <p>(1) 2.5m以下かつ地上の階数8階以下</p> <p>(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</p>
—	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が4.0mを超え6.0m以下の範囲について、高さ2.5mを超える部分は、建物の外壁長さを一辺につき6.0m以下となるよう分節する。</p> <p>5 多摩川沿いの公園・広場の一体的整備により統一した景観形成を図る。</p> <p>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。</p>	—
—	2.5/10	
—	<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。ただし、門柱、門扉、フェンス等の基礎で道路面から高さが6.0cm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>	
—	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。	

<壁面の位置の制限（計画図3）>



<高さの最高限度（緩和適用時）（参考図）>

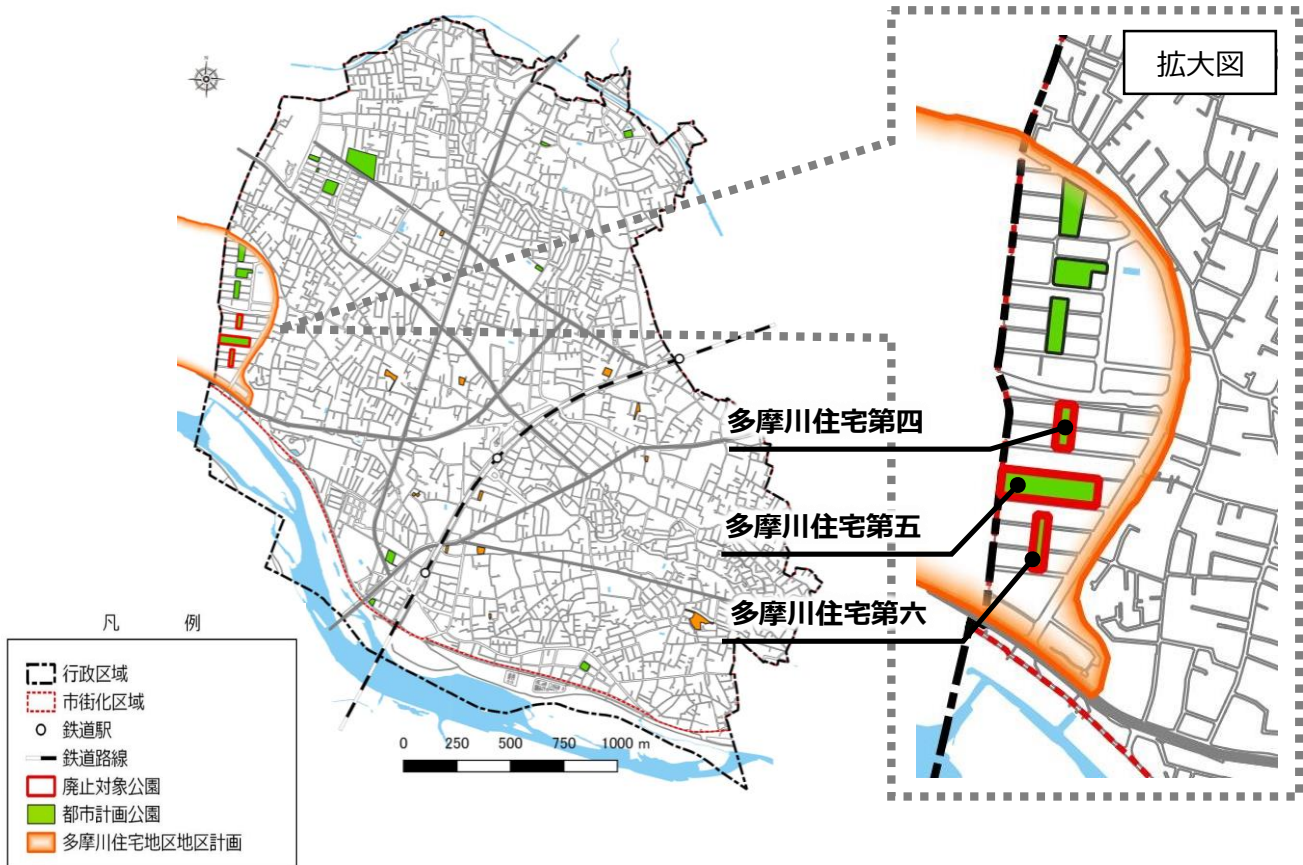


# 3. 都市計画公園及び緑地の変更について

## 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（狛江市内）には、地区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、地区計画変更に併せて、二号棟内の都市計画公園を廃止します。

### ■ 廃止対象都市計画公園位置図



多摩川住宅第四



多摩川住宅第五



多摩川住宅第六



## 都市計画公園・緑地の確保

二号棟内の都市計画公園廃止に併せて、都市計画公園・都市計画緑地合計 0.93ha の指定を同時に行いたいと考えており、現状と同程度の面積を確保する予定です。



### ■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	狛江市	0.78 ha
①-2		雨水幹線としての水路		0.03 ha
②	根川公園	都市公園	狛江市	0.09 ha
③	水神前	普通財産	狛江市	0.03 ha

合計 0.93 ha

増減 0.05 ha

凡例	
	廃止対象公園
	多摩川住宅地区地区計画
	都市計画公園
	都市計画公園候補地
	都市計画緑地候補地
	都市計画道路
	行政界

①根川緑地



②根川公園

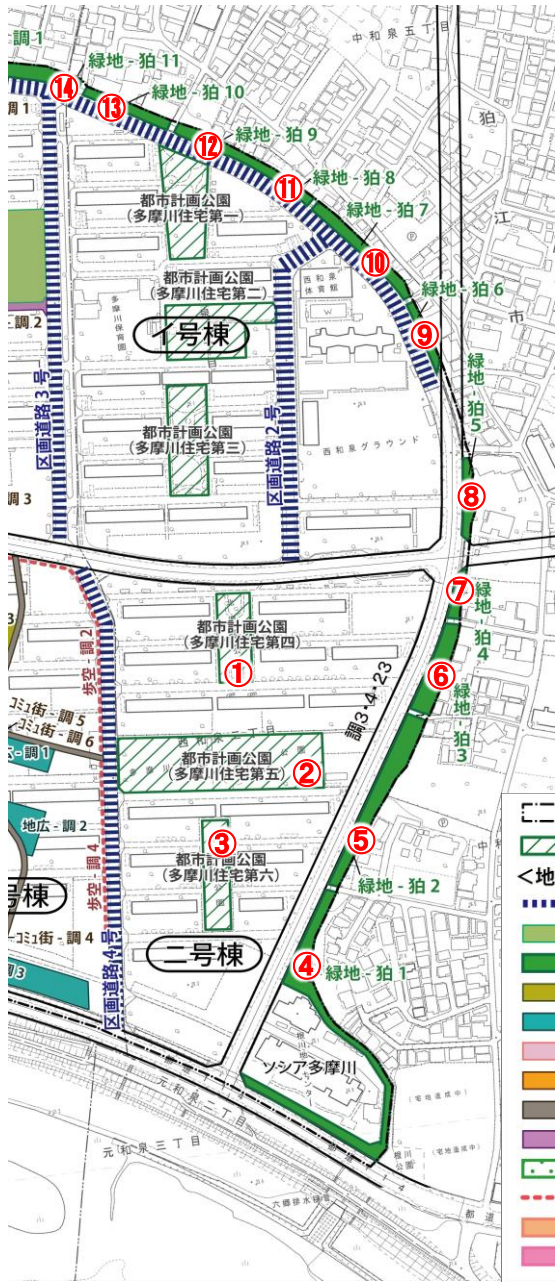


③水神前

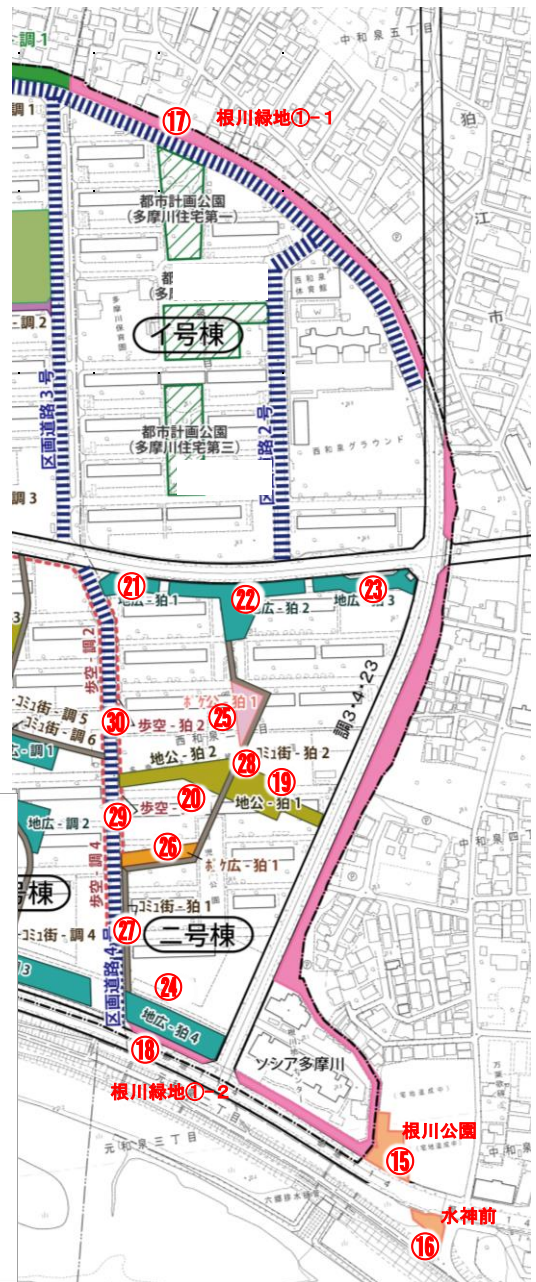


# 4. 今回の変更点について

現行



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	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- 狛1号 ⑤緑地- 狛2号 ⑥緑地- 狛3号 ⑦緑地- 狛4号 ⑧緑地- 狛5号 ⑨緑地- 狛6号 ⑩緑地- 狛7号 ⑪緑地- 狛8号 ⑫緑地- 狛9号 ⑬緑地- 狛10号 ⑭緑地- 狛11号 合計 0.75ha 地区施設の削除	

	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		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	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		
地区施設	⑲地区公園- 狛1号 ⑳地区公園- 狛2号 ㉑地区広場- 狛1号 ㉒地区広場- 狛2号 ㉓地区広場- 狛3号 ㉔地区広場- 狛4号 ㉕ポケット公園- 狛1号 ㉖ポケット広場- 狛1号 ㉗コミュニティ街路- 狛1号 ㉘コミュニティ街路- 狛2号 ㉙歩道状空地- 狛1号 ㉚歩道状空地- 狛2号 合計 0.98ha 地区施設の指定		

# 5. 今後のスケジュール

まちづくり懇談会（令和2年7月開催）



**地区計画原案説明会（今回）**

都市計画法第16条に基づく縦覧

地区計画の原案又は案を作成する場合には縦覧を行います。

また、都市計画法に基づき意見書を提出することができます（16条縦覧は下記の土地所有者等、17条縦覧は市民等が対象です）。

●16条縦覧の意見書を提出できる方

- (1) 地区計画の案に係る区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方
- (2) その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

●意見書の提出方法

意見書を提出される方は、以下の事項を記載した意見書に、権利を有する土地の付近見取図を添付し、必ず書面にてご提出ください。

- (1) 提出者の氏名または名称、住所又は所在地及び電話番号並びに法人その他の団体にあつては代表者の氏名
- (2) 地区計画の名称
- (3) 権利を有する土地の所在地、権利の種類及び面積
- (4) 意見及びその理由

●意見書の提出先

- ・ 狛江市役所まちづくり推進課（狛江市役所5階）へ持参及び郵送
- ・ 調布市役所都市計画課（調布市役所7階）へ持参（\*地区計画原案のみ）



都市計画法第17条に基づく縦覧



- ・ 令和3年3月頃（市報及びホームページにてお知らせします）

都市計画決定



- ・ 狛江市・調布市 都市計画審議会 令和3年5月頃

条例化

- ・ 市議会での議決にて「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」の改正

お問い合わせ

狛江市 都市建設部  
まちづくり推進課 都市計画担当  
☎ 03-3430-1305・1309  
FAX 03-3430-6870  
Email tokeit01@city.komae.lg.jp

調布市 都市整備部  
都市計画課 地域支援係  
☎ 042-481-7444  
FAX 042-481-6800  
Email keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp