

調3・4・2号線（水道道路）周辺まちづくり懇談会（第2回）

調3・4・2号線（水道道路）周辺 まちづくり懇談会



令和8年7月17日（金）
令和8年7月18日（土）

狛江市都市建設部まちづくり推進課

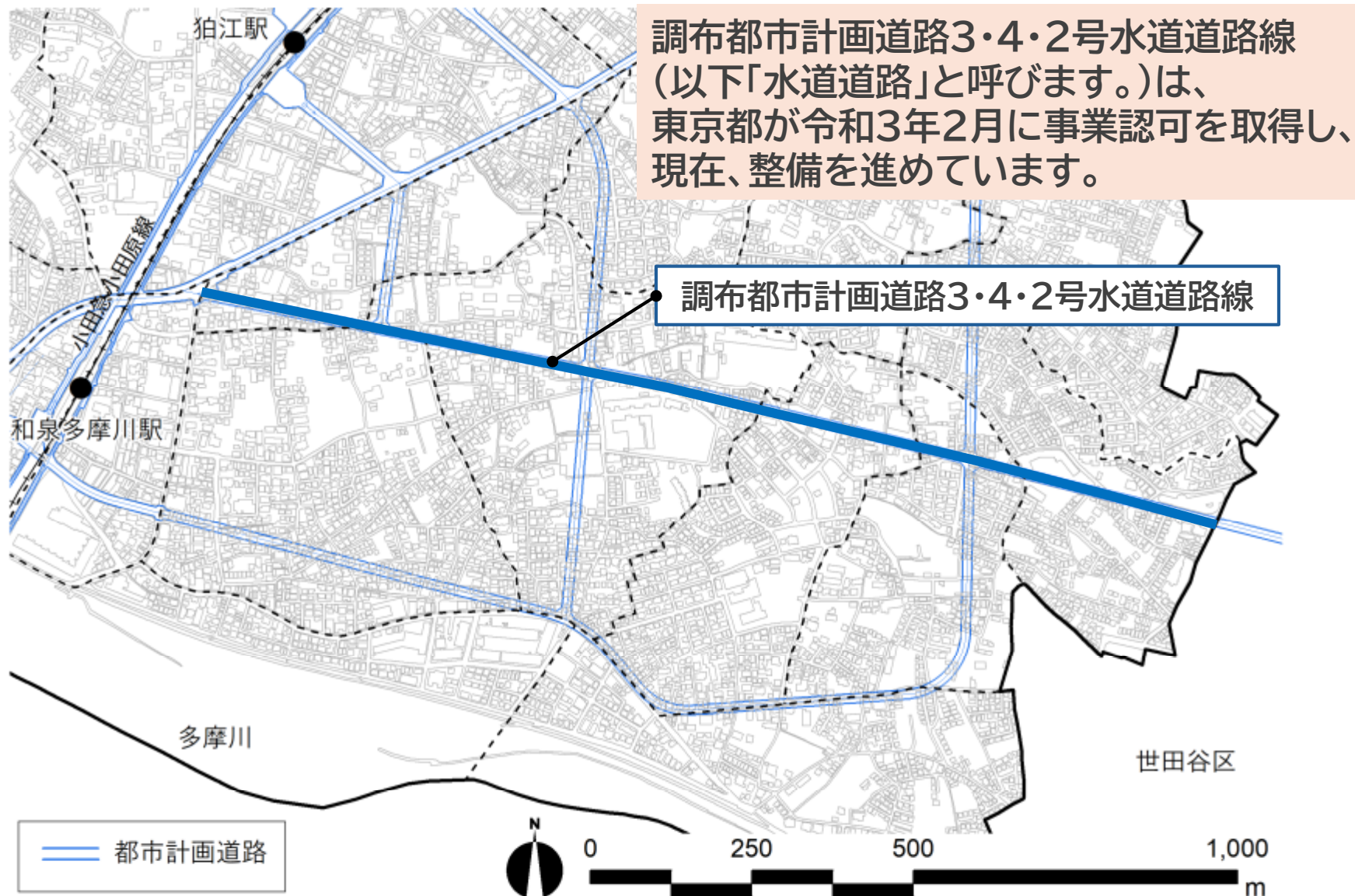
本日の流れ

1. これまでの経緯
2. 地区の位置づけ
3. 水道道路周辺の現状と課題
4. 水道道路沿道地区・周辺地区のまちづくりの方針
5. 水道道路沿道地区のまちづくりのルール
 - 5－1. 用途地域等の変更（案）
 - 5－2. 地区計画（案）
6. 今後のスケジュール

1.これまでの経緯

1.これまでの経緯

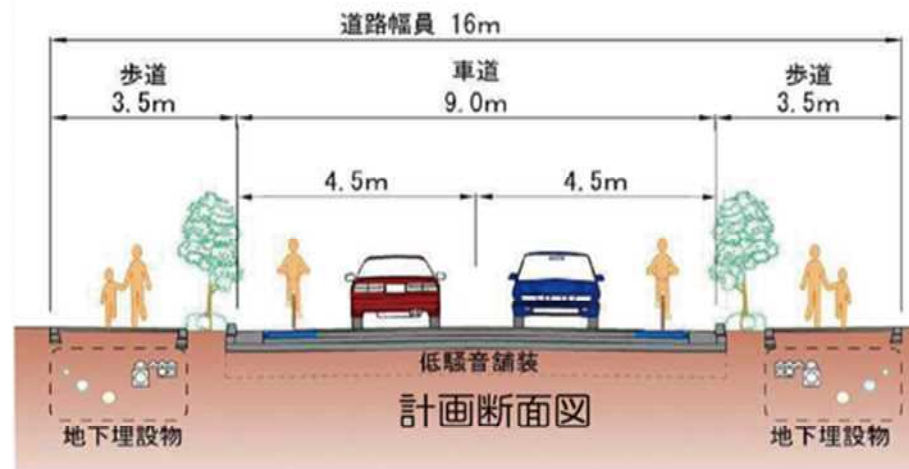
■調布都市計画道路3・4・2号水道道路線



1.これまでの経緯

■調布都市計画道路3・4・2号水道道路線

東京都が進める都市計画道路事業により、歩道の拡幅、自転車走行空間の設置がされる予定です。



出典：事業概要及び測量説明会配布資料（平成31年3月）

● 現在の水道道路の様子



1.これまでの経緯

■これまでの経緯

✓ 水道道路の整備により、沿道の土地利用の変化が予想されることから、令和2年度からまちづくりの検討を開始



✓ 東京都が令和3年2月に水道道路の事業認可を取得し、事業に着手



✓ 令和4年12月、令和5年11月にまちづくりアンケートを実施

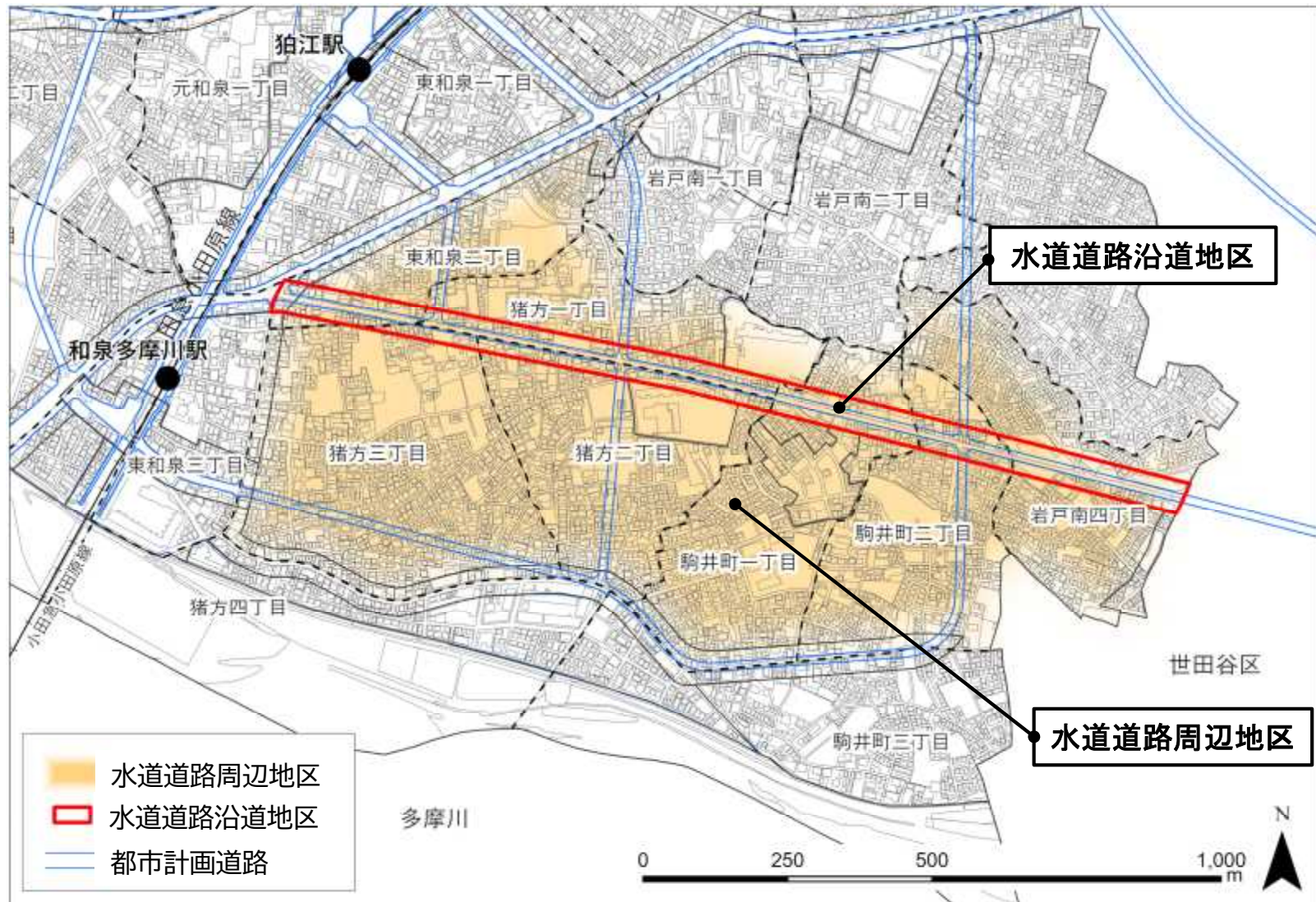


✓ 令和6年1月にまちづくり懇談会を実施

1.これまでの経緯

■まちづくりの検討範囲

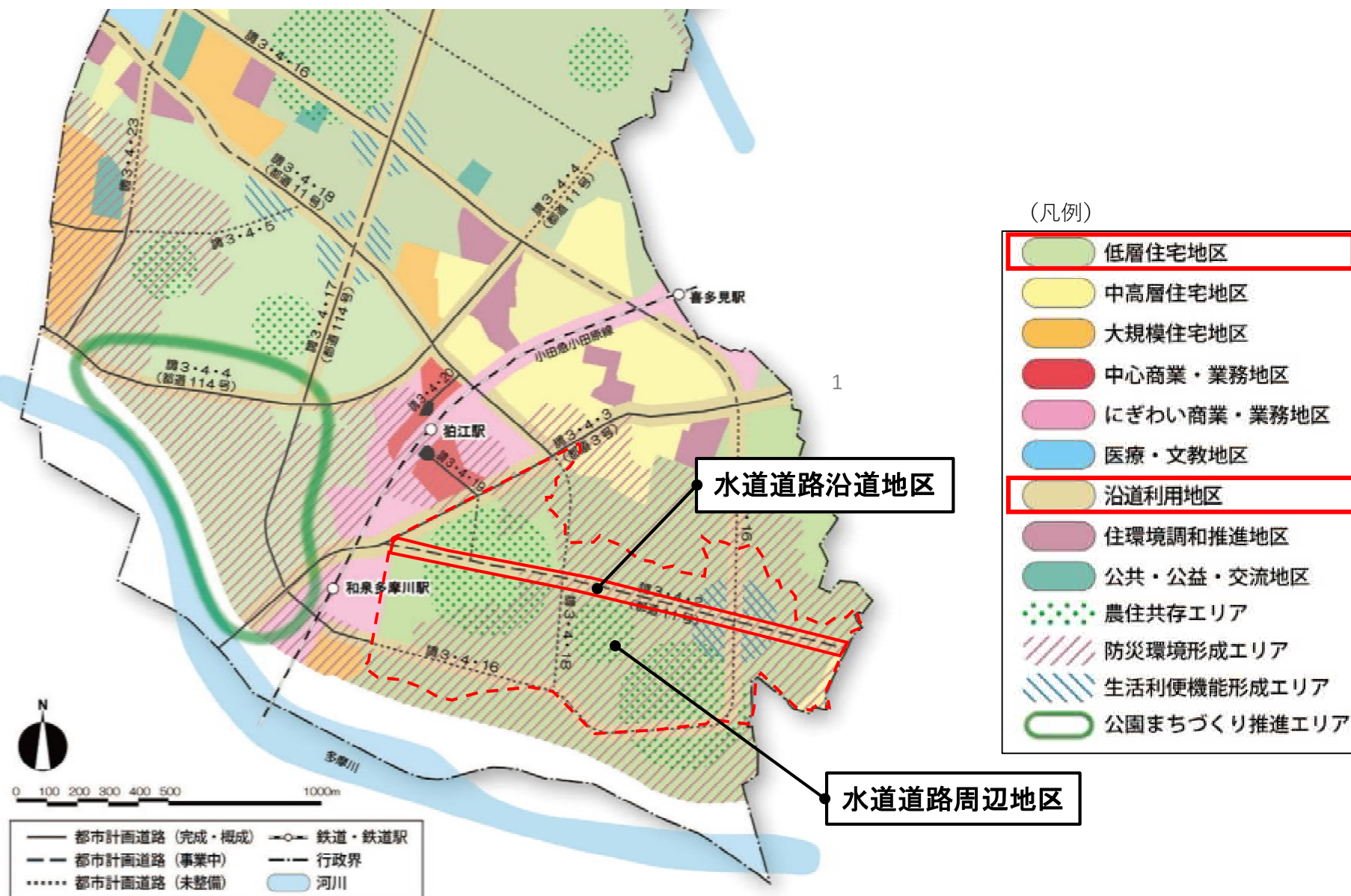
✓ 水道道路沿道地区のまちづくりを先行して検討していきます。



2. 地区の位置づけ

2. 地区の位置づけ

■ 狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画(土地利用の方針)



2. 地区の位置づけ

■ 狛江市都市計画マスタープラン(土地利用の方針)

- ✓ 狛江市都市計画マスタープランの土地利用の方針において、水道道路沿道地区は「沿道利用地区」、その周辺は、「低層住宅地区」等に位置付けられています。

○ 沿道利用地区

後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道のにぎわいをいかした土地利用を図ります。



○ 低層住宅地区

都市農地等のみどりと調和したゆとりある低層建築物（住宅を主として）の誘導を図ります。



2. 地区の位置づけ

■ 狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画(道路・交通の方針)



2. 地区の位置づけ

■ 狛江市都市計画マスタープラン(道路・交通の方針)

- ✓ 水道道路は、「都市間連携軸」と位置付けられ、都市間の連携強化、市内の更なる移動の利便性や活性化を担う道路として、適切な整備促進や維持・管理を図るとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を目指すこととしています。

○ 都市間連携軸

都市間の連携強化、市内の更なる移動の利便性や活性化を担う道路として、適切な整備促進や維持・管理を図ります。



＜松原通り/調布市若葉町＞

出典：事業概要及び測量説明会配布資料（平成31年 3 月）

○ 市内循環ネットワーク

市内の環状的役割を担う道路ネットワークとして、道路整備と併せた拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を目指します。



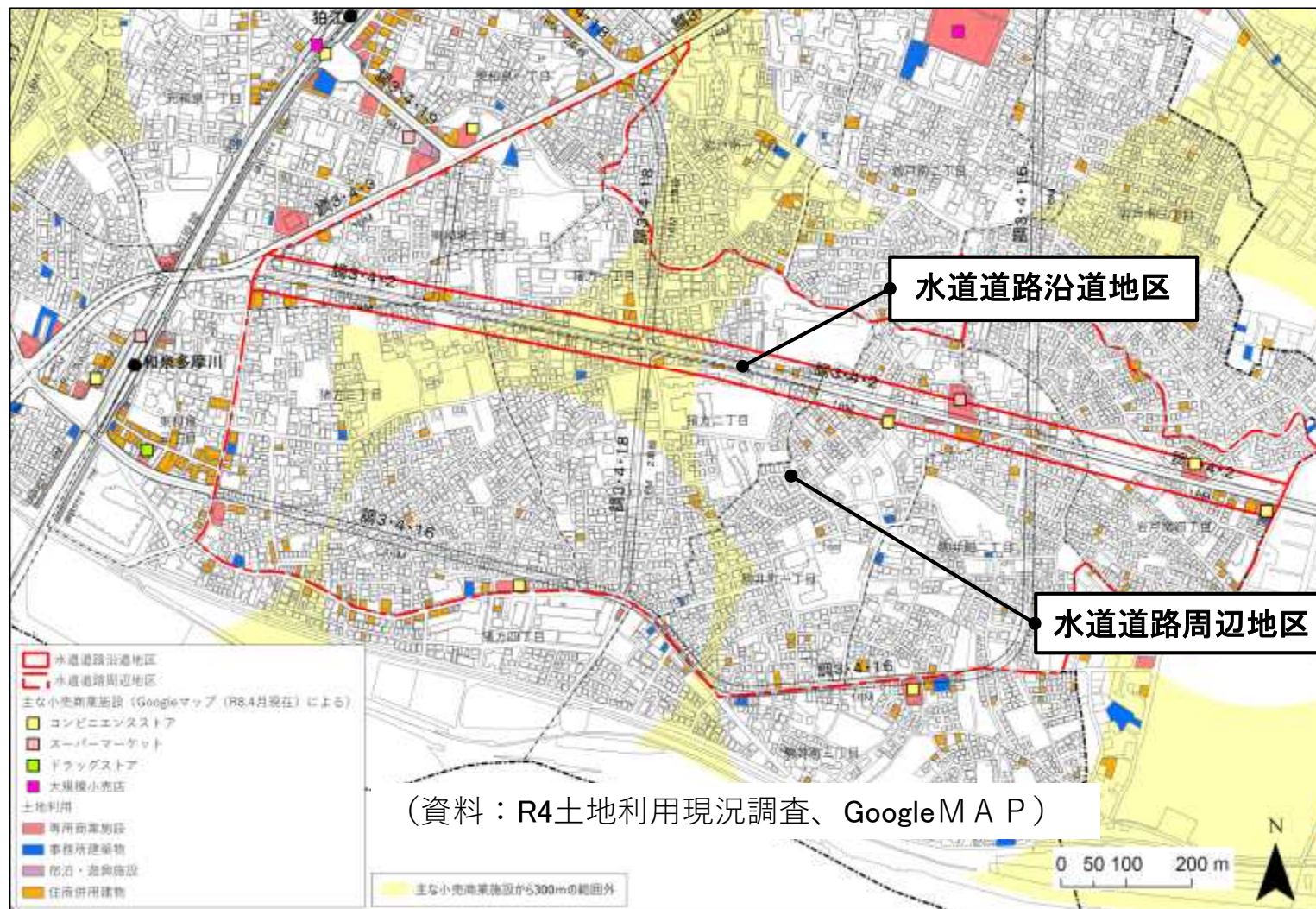
【バス通りとなっている水道道路】

3. 水道道路周辺の現状と課題

3. 水道道路周辺の現状と課題

(1) 生活利便施設について

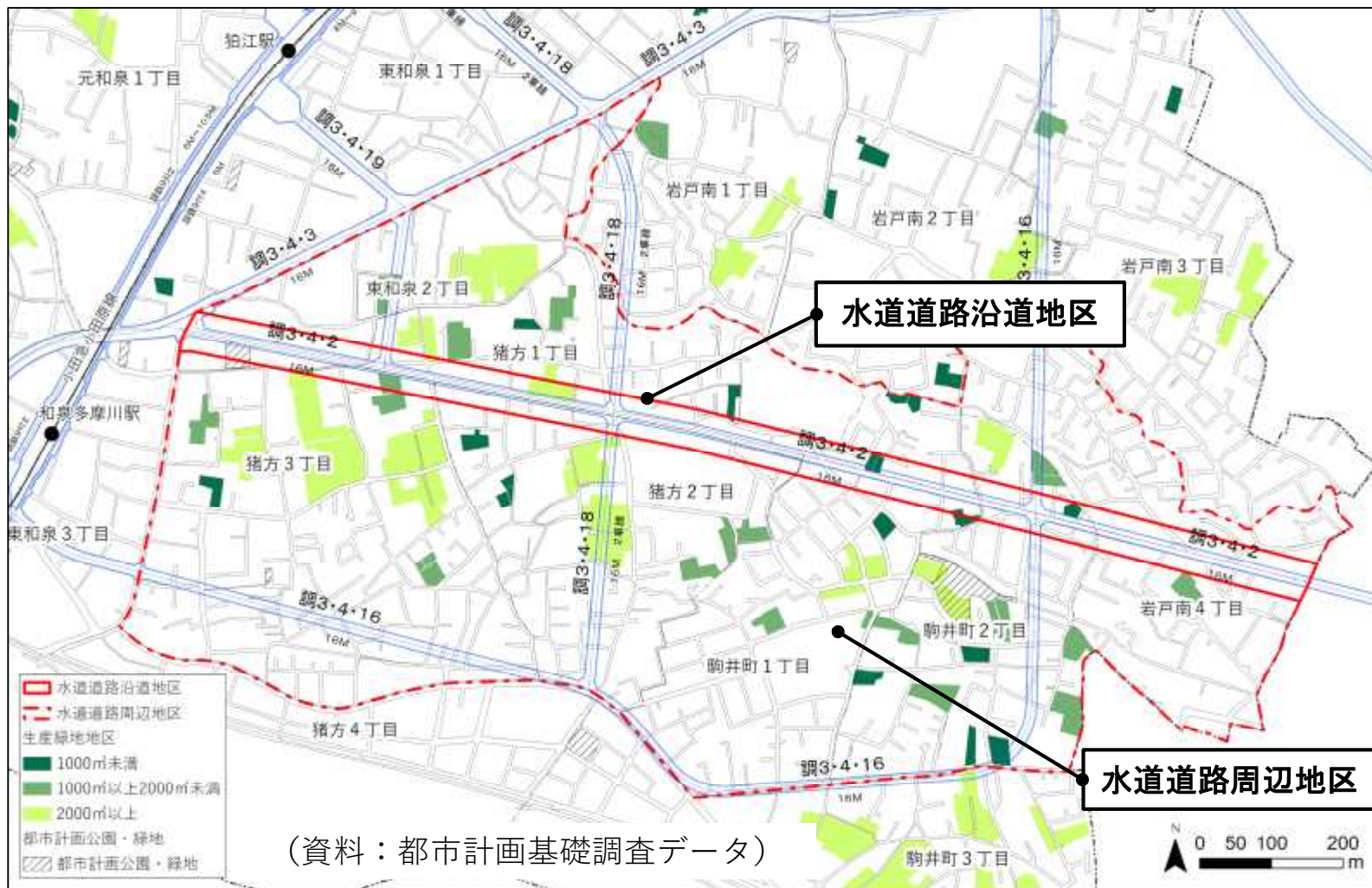
- ✓ 水道道路周辺には、生活利便施設（スーパー、ドラッグストア等）へのアクセスが不便な地域があり、利便性の向上が求められます。



3. 水道道路周辺の現状と課題

(2) 農地について

- ✓ 水道道路周辺には生産緑地地区が多く存在し、農地の保全・活用を図るとともに、農地と住宅が調和したまちづくりが求められます。



3. 水道道路周辺の現状と課題

(3) 公園について

- ✓ 令和8年4月に駒井公園が一部開園し、引き続き整備を進めています。地域がつながるコミュニティパークとしての役割が期待されています。

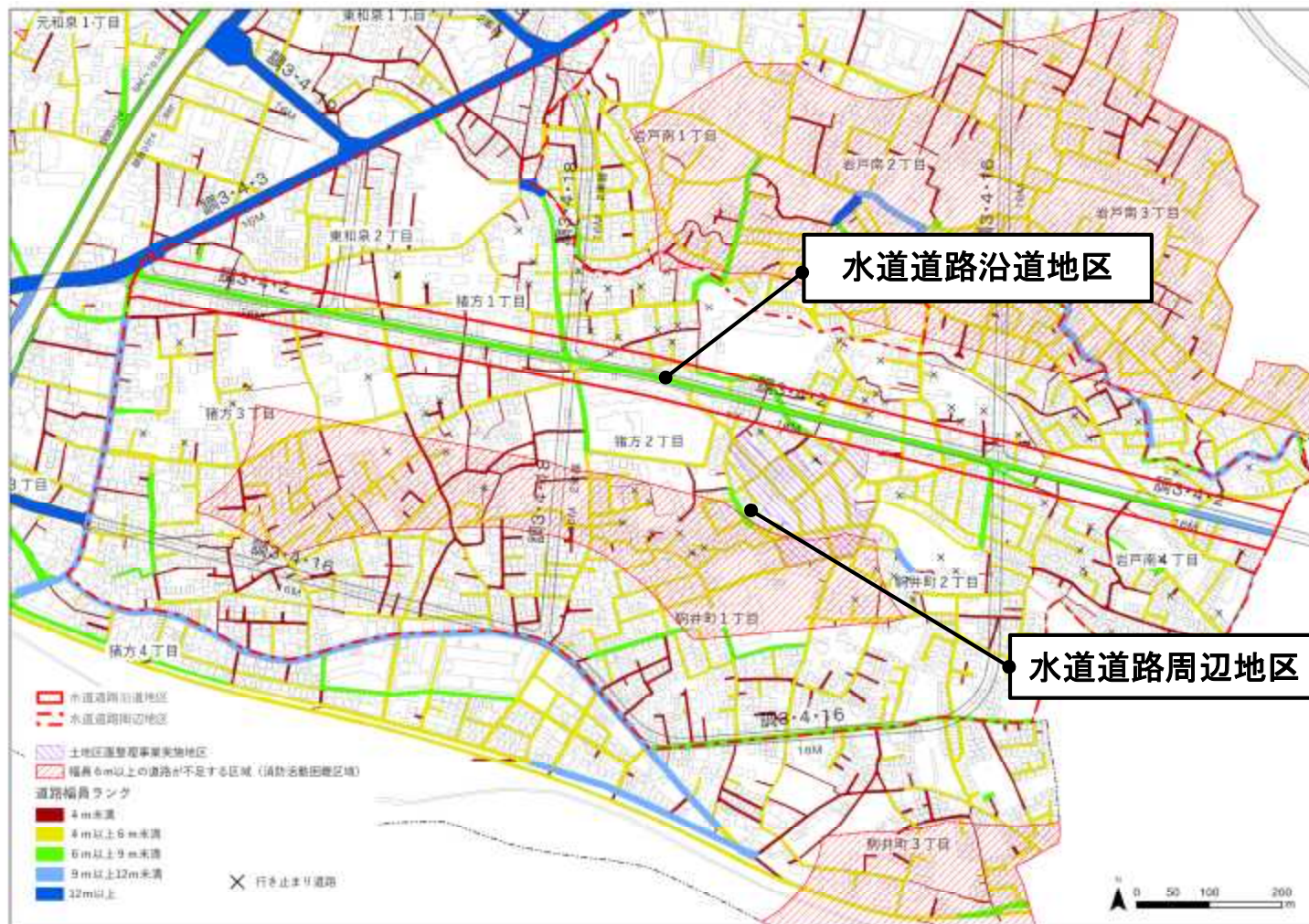


出典：（仮称）駒井公園整備基本計画

3. 水道道路周辺の現状と課題

(4) 道路について

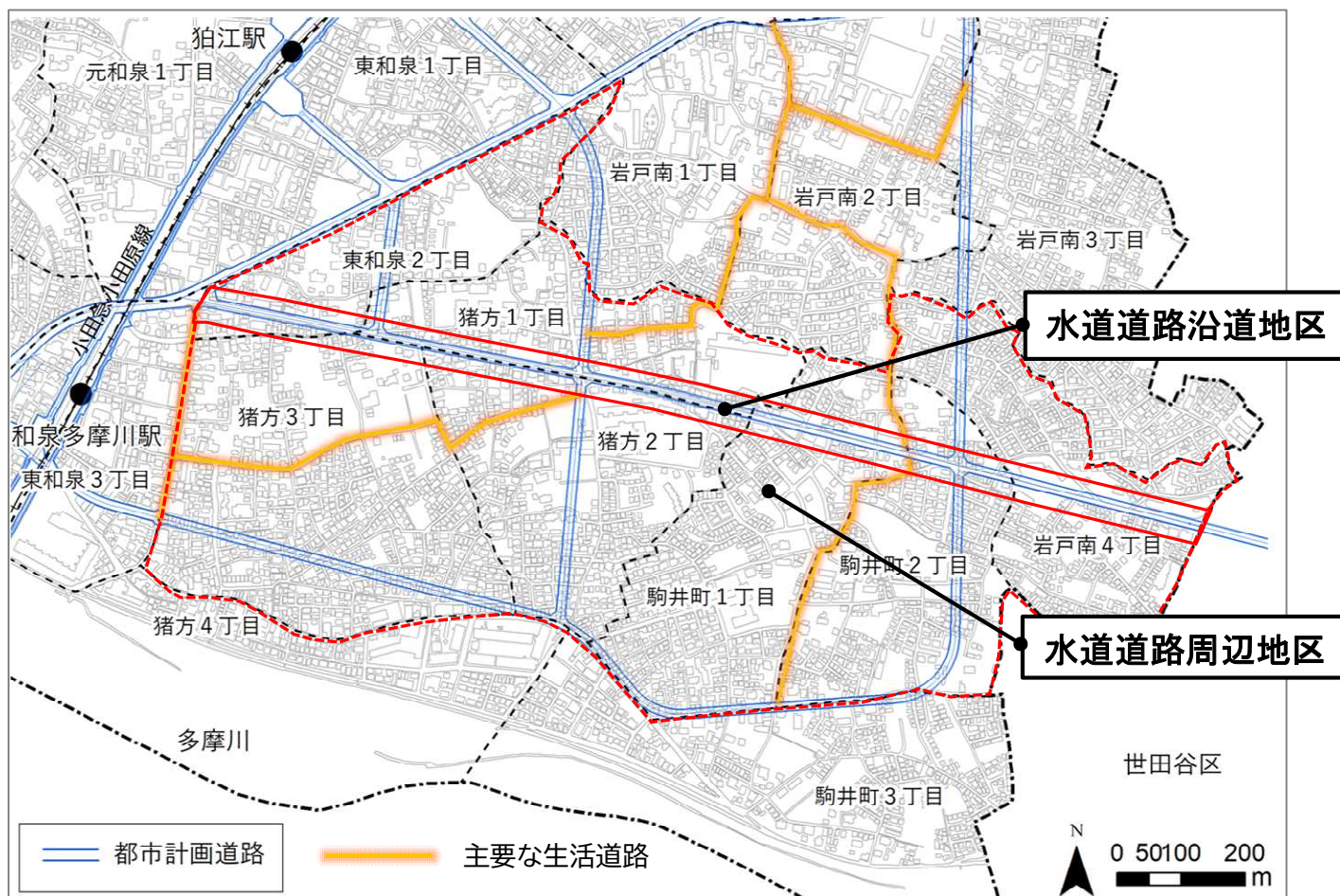
- ✓ 水道道路周辺には、幅員 6 m 以上の道路の不足により、消防ホースが届きにくい区域が存在し、円滑な消防活動のため改善が求められます。



3. 水道道路周辺の現状と課題

(4) 道路について

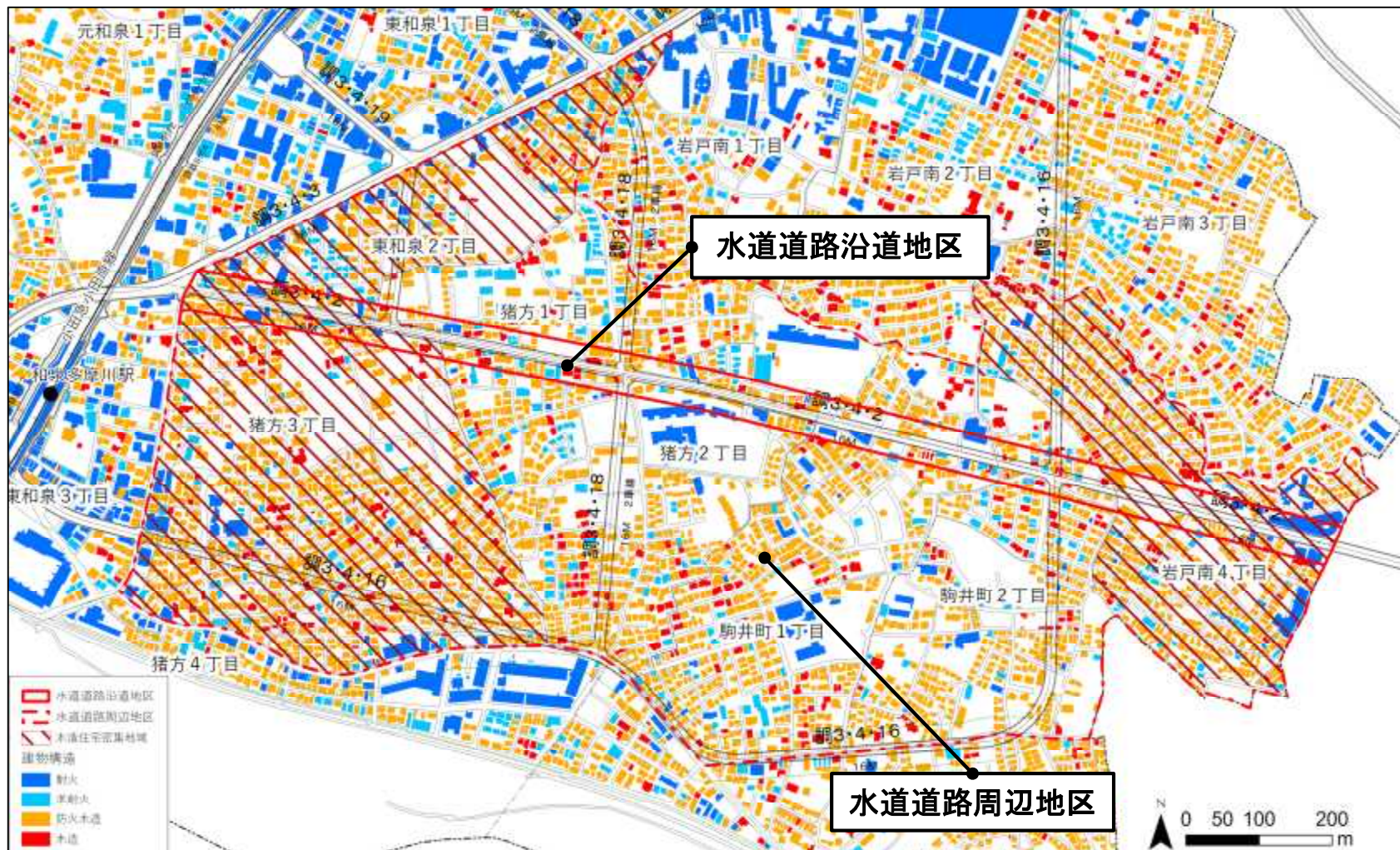
- ✓ 主要な生活道路は、幹線道路に囲まれたエリア内の人と交通の移動の円滑化や消防活動の空間確保等を推進するため、幅員6 m以上を目指しています。



3. 水道道路周辺の現状と課題

(5) 建物の耐火性について

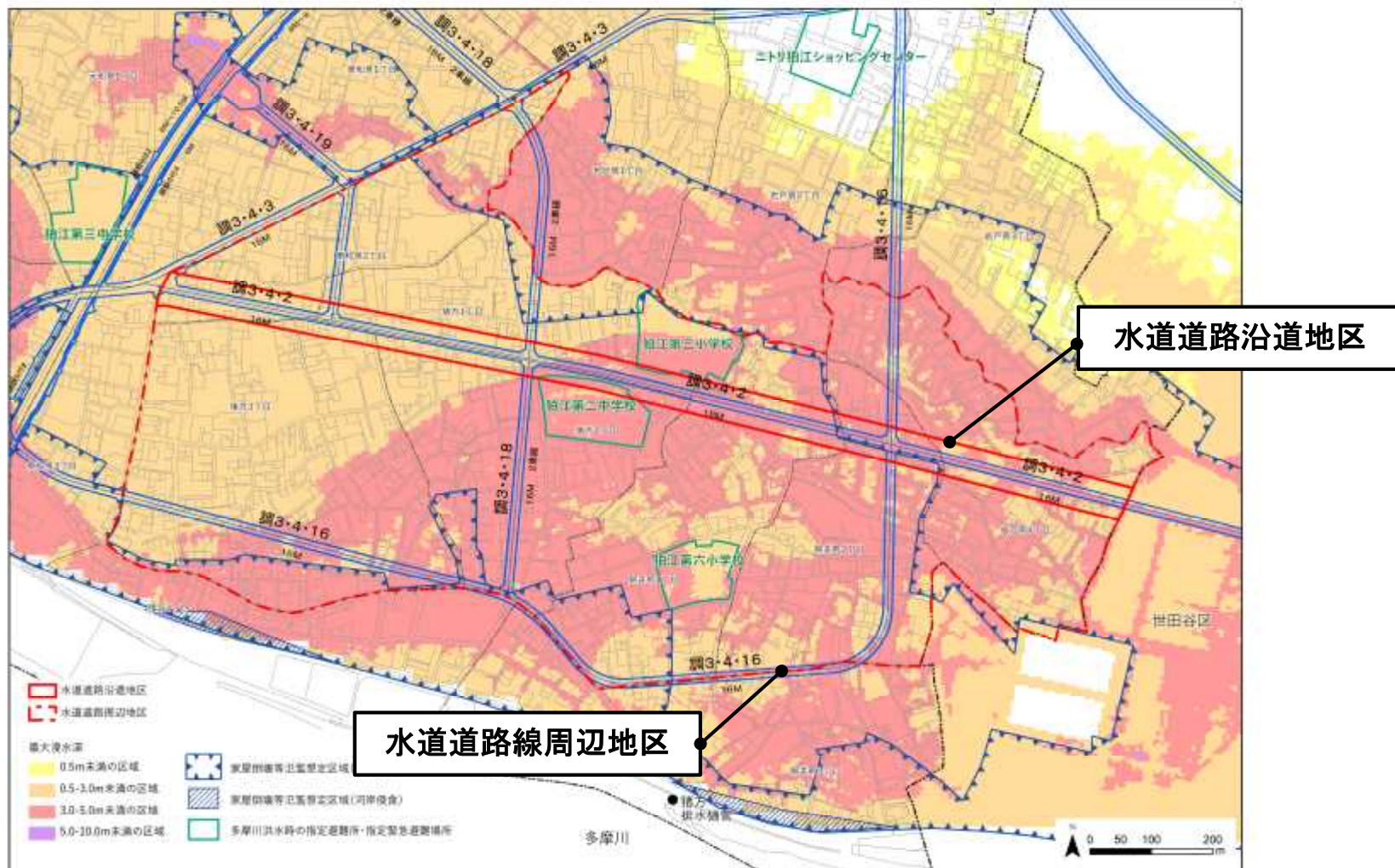
- ✓ 水道道路周辺には、耐火性の高い建物が少なく、木造住宅密集地域も存在します。延焼防止のため、建物の耐火性向上が求められます。



3. 水道道路周辺の現状と課題

(6) 水害への対応について

- ✓ 水道道路周辺には、多摩川等の浸水想定区域が存在し、水害への対応が求められます。



4. 水道道路沿道地区・周辺地区 のまちづくりの方針

4. 水道道路沿道地区・周辺地区のまちづくりの方針

①水道道路沿道の利便性向上により
にぎわいのあるまち

②安心・安全で災害に強いまち

③農地と住宅が調和したまち

4. 水道道路沿道地区・周辺地区のまちづくりの方針

①水道道路沿道の利便性向上により、にぎわいのあるまち



本画像はA Iによるイメージです

スーパーやドラッグストア等の生活利便施設



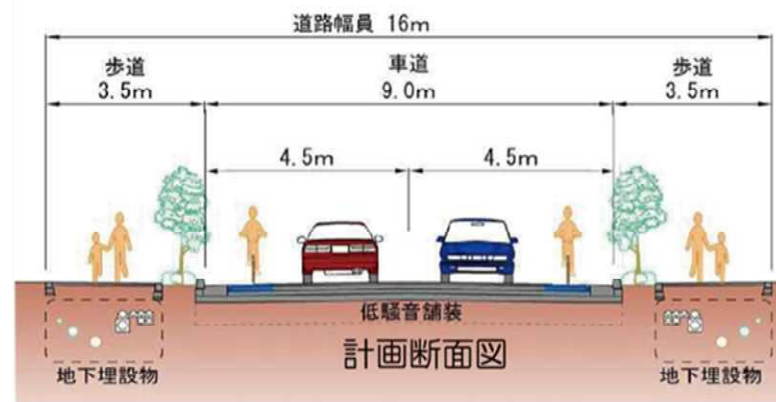
本画像はA Iによるイメージです

農地の直売所



本画像はA Iによるイメージです

マンションの1階部分を店舗として活用



出典：事業概要及び測量説明会配布資料（平成31年3月）

歩道の拡幅・自転車走行空間の設置

4. 水道道路沿道地区・周辺地区のまちづくりの方針

②安心・安全で災害に強いまち



本画像はAIによるイメージです

耐火性の高い建物の誘導による延焼遮断機能の向上



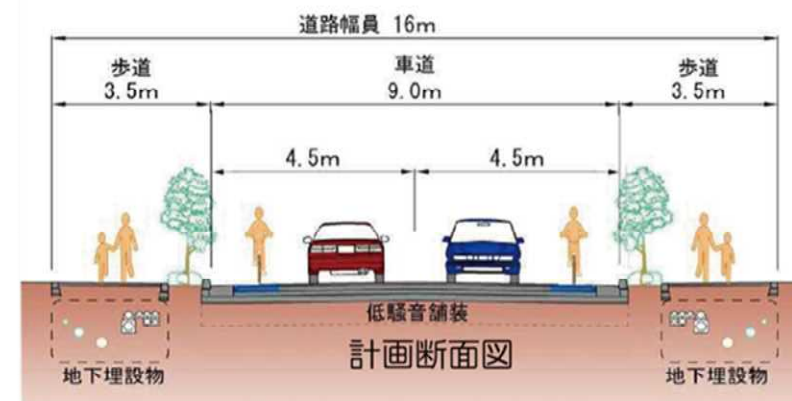
本画像はAIによるイメージです

災害時のオープンスペースとなる生産緑地



本画像はAIによるイメージです

安全性の高いかき又は柵の設置



出典：事業概要及び測量説明会配布資料（平成31年3月）

歩道の拡幅・自転車走行空間の設置

4. 水道道路沿道地区・周辺地区のまちづくりの方針

③農地と住宅が調和したまち



本画像はA Iによるイメージです

敷地内の緑化



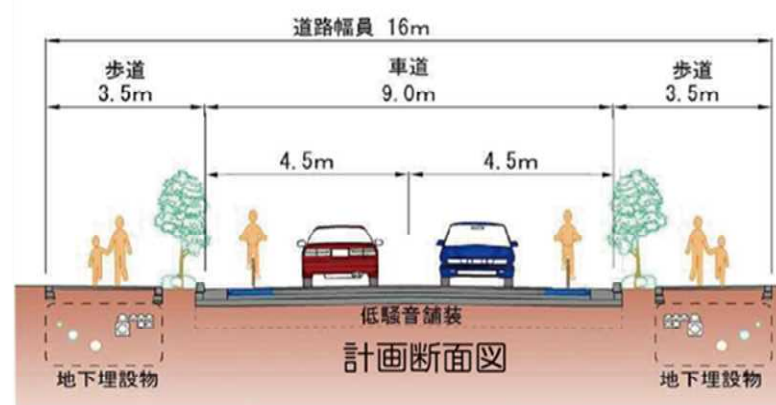
本画像はA Iによるイメージです

農地の直売所



本画像はA Iによるイメージです

農地の生産物を使用した店舗



出典：事業概要及び測量説明会配布資料（平成31年3月）

道路緑化

5. 水道道路沿道地区の まちづくりのルール

5. 水道道路沿道地区のまちづくりのルール

■まちづくりの進め方

STEP 1

先行

水道道路**沿道地区**のルール検討
(用途地域等／地区計画)



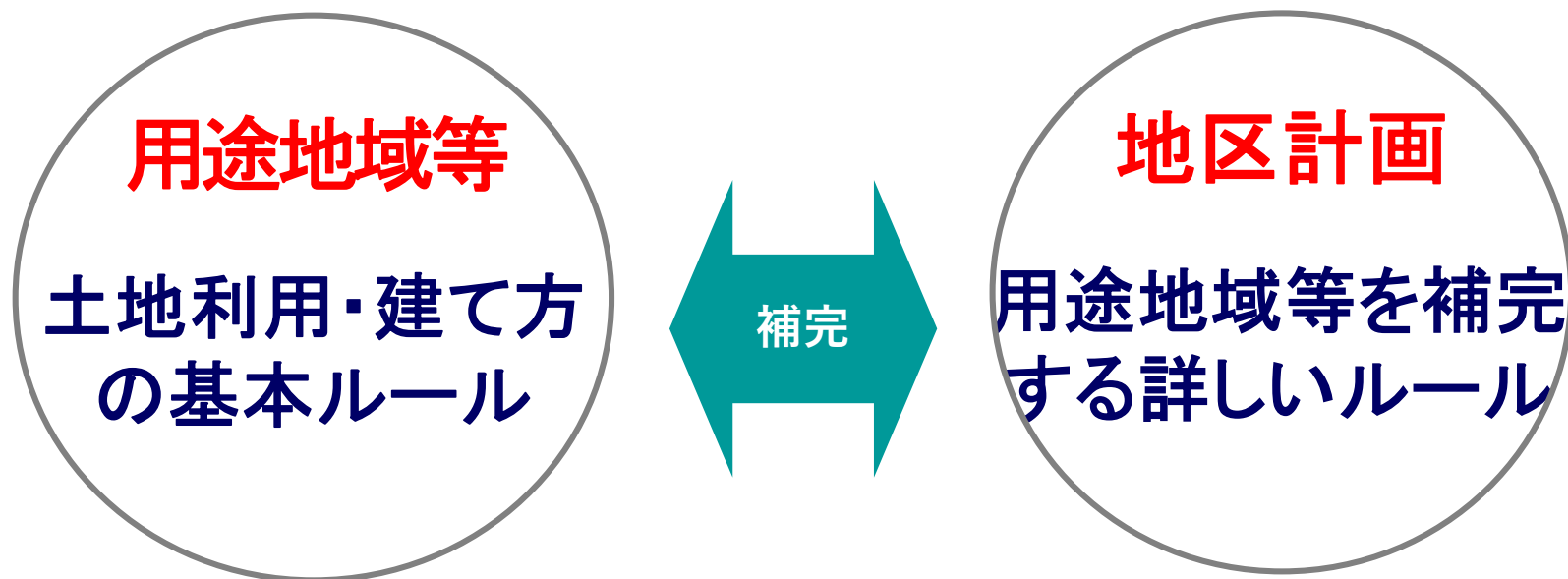
STEP 2

今後

水道道路**周辺地区**のまちづくりの検討

5. 水道道路沿道地区のまちづくりのルール

■用途地域等と地区計画の比較



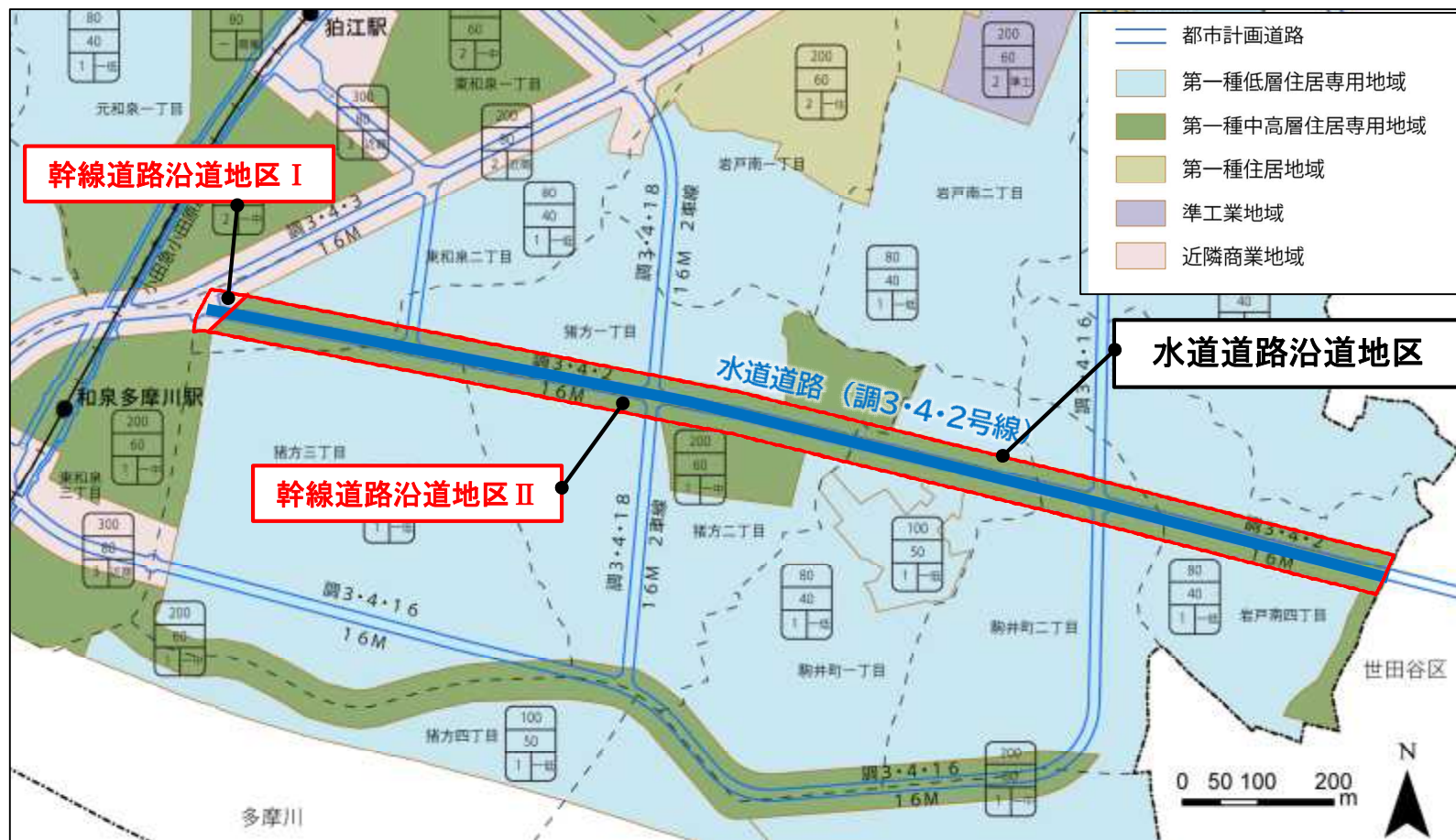
- 用途地域等の地域地区において、「土地・建物の利用の仕方」や「建物の建て方（建物の大きさ、高さなど）」についての基本的なルールが定められています。
- 「地区計画」は、地域地区によるルールだけでは規制できない内容について、「地区ごとの実情にあわせた詳細なルール」を定めます。

5－1. 用途地域等の変更（案）

5-1. 用途地域等の変更（案）

■現在の用途地域について（従前）

- ✓ 現在、水道道路沿道地区の用途地域の大部分は、「第一種中高層住居専用地域」となっています。



5-1. 用途地域等の変更（案）

■用途地域等の変更（案）について（従後）

- ✓ 水道道路沿道のまちづくり方針（案）の実現に向け、
「**幹線道路沿道地区Ⅱ**」の用途地域等を変更します。
（※「幹線道路沿道地区Ⅰ」の用途地域は変更しません）

項目	幹線道路沿道地区Ⅱ	
	従前	従後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域 ※地区計画で水道道路の整備に合わせて 段階的に建築物の用途を緩和
建蔽率	60%	60% (※変更なし)
容積率	200%	200% (※変更なし)
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域 (※変更なし)
高度地区	20m第一種高度地区	25m第二種高度地区 ※地区計画で建築物の高さは、 従前と同じ20mまでに制限

5-1. 用途地域等の変更（案）

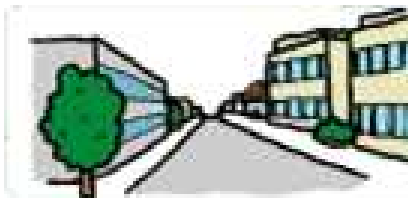
■水道道路整備に合わせた段階的な変更

- ✓ 水道道路整備に合わせて、**幹線道路沿道地区Ⅱ**においては、建築物の用途を適切に誘導するため、地区計画による段階的な用途制限を行います。

1

【現在】

- ・ 第一種中高層住居専用地域の用途制限
- ・ 20m第一種高度地区

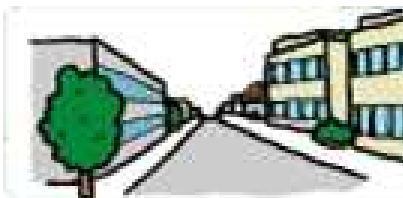


第一種中高層住居専用地域
出典：国土交通省ホームページ

2

【今回の変更】
用途地域・高度地区変更、
地区計画決定

- ・ 第一種中高層住居専用地域の用途制限
- ・ **地区計画の用途制限**
- ・ **25m第二種高度地区**
(※地区計画で建築物の高さは20mまでに制限)

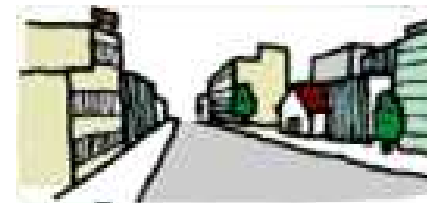


第一種中高層住居専用地域
出典：国土交通省ホームページ

3

【将来】
建築基準法
第42条第1項4号の指定

- ・ **第一種住居地域の用途制限**
- ・ **地区計画の用途制限**
- ・ **25m第二種高度地区**
(※地区計画で建築物の高さは20mまでに制限)



第一種住居地域
出典：国土交通省ホームページ

5－2.地区計画（案）

5-2. 地区計画（案）

✓ 地区計画で決められること

地域地区

- I. 建物の用途（建物の利用の仕方）のルール
- II. 建物の建て方のルール
 - ① 建蔽率・容積率の規制
 - ② 建物の高さの規制
 - ③ 建物の日影の規制
 - ④ 建物の防火の規制
 - ⑤ 敷地面積の最低限度（※第一種低層住居専用地域のみ）

補完

地区計画

次のような、詳細なルールを定めることができます。

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 建築物等の高さの最高限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 垣又は柵の構造の制限、等

「地区計画」は、地区の特性に応じた地区レベルの計画

5-2. 地区計画（案）

■地区区分ごとに定めるまちづくりのルール

地区整備計画（まちづくりのルール）の項目

対象地区

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

②建築物の敷地面積の最低限度

幹線道路沿道地区Ⅱ

③建築物等の高さの最高限度

幹線道路沿道地区Ⅱ

④壁面の位置の制限

幹線道路沿道地区Ⅱ

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

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

5-2. 地区計画（案）

■地区整備計画の項目（案）

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

- ✓ 地区の状況に応じた良好な住環境の形成を図るため、次のような用途を制限します。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅰ	幹線道路沿道地区Ⅱ
制限する用途	(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、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、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』第2条第6項に掲げる納骨堂の用に供するもの

- ✓ 幹線道路沿道地区Ⅱにおいては、建築基準法第42条第1項4号の指定までは、第一種中高層住居専用地域の用途の制限とします。

5-2. 地区計画（案）

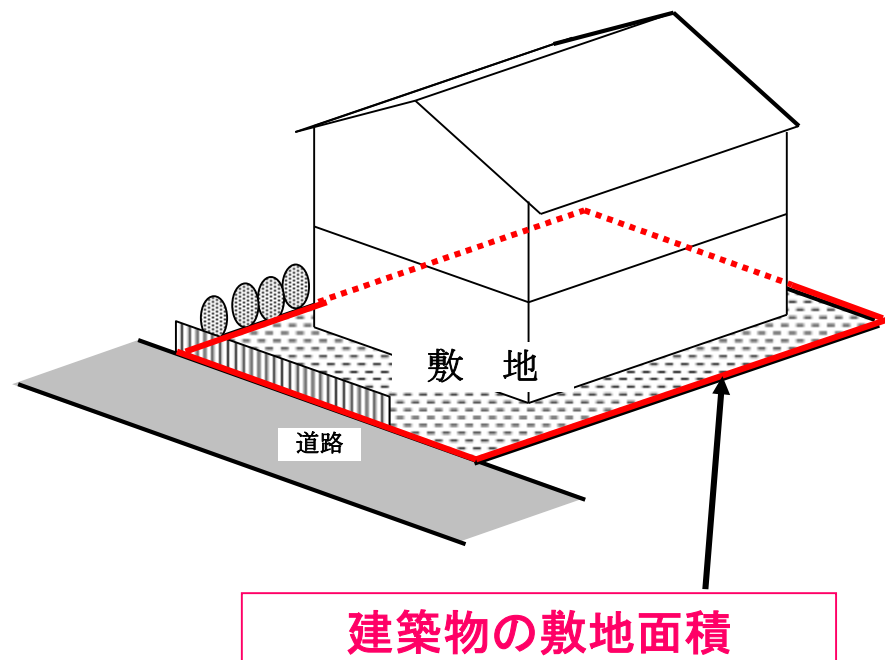
■地区整備計画の項目（案）

②建築物の敷地面積の最低限度

幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 幹線道路沿道地区Ⅱでは、敷地の細分化を防止するため、建築物等の敷地面積の最低限度を定めます。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅱ
制限内容	70㎡とする。



5-2. 地区計画（案）

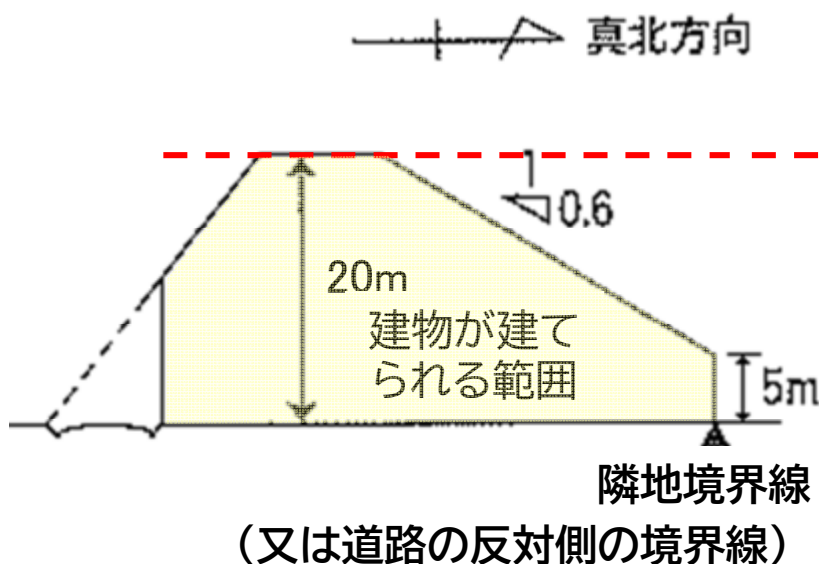
■地区整備計画の項目（案）

③建築物等の高さの最高限度

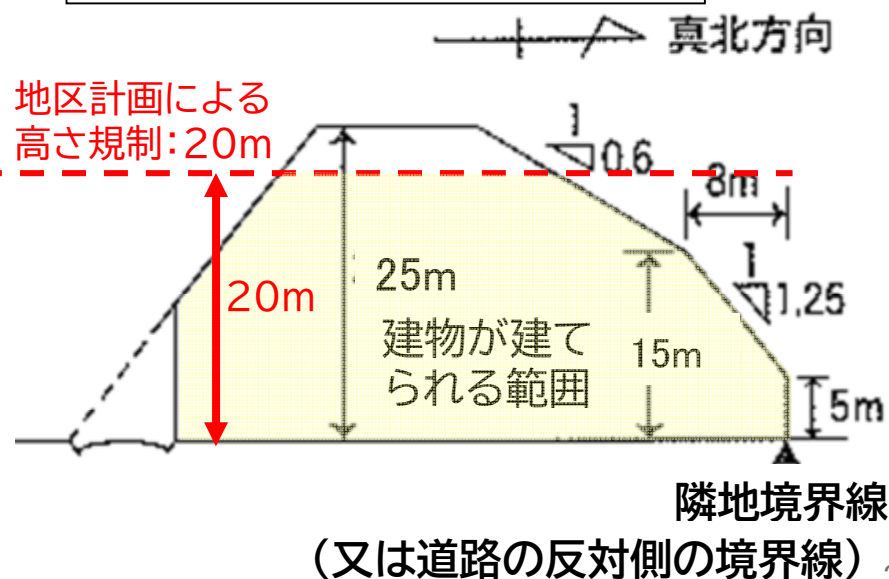
幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 幹線道路沿道地区Ⅱでは、用途地域の変更に伴い25m第二種高度地区に変更しますが、周辺住宅地の住環境と調和のとれた街並み景観の形成を図るため、地区計画で高さ20m以下に制限します。

20m第一種高度地区



25m第二種高度地区



5-2. 地区計画（案）

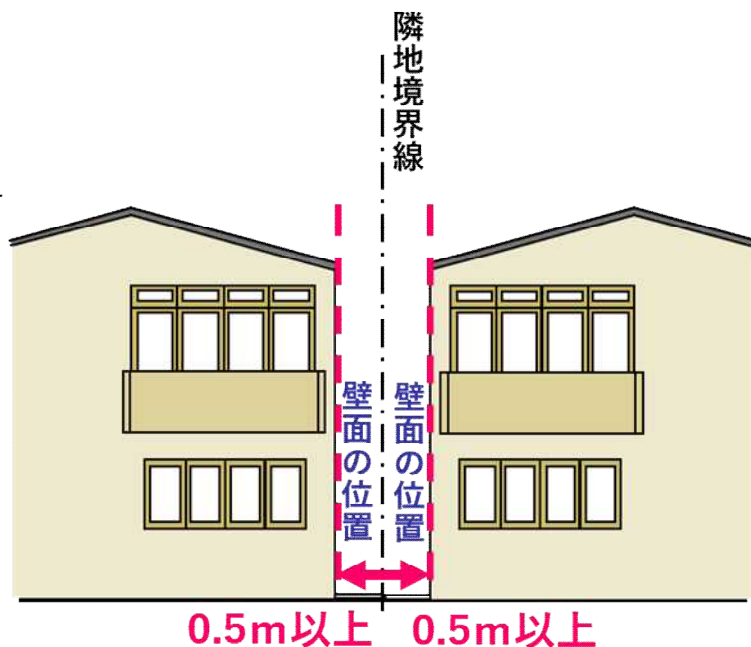
■地区整備計画の項目（案）

④壁面の位置の制限

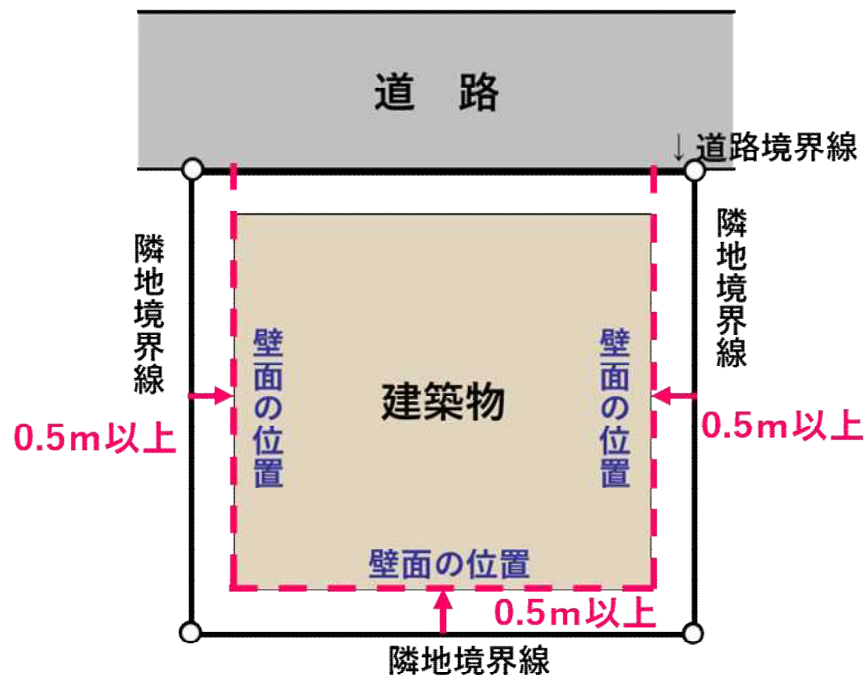
幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 幹線道路沿道地区Ⅱでは、建物の密集を防ぎ、日照や通風等を確保するため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定め、隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

横から見たイメージ



上から見たイメージ



5-2. 地区計画（案）

■地区整備計画の項目案(案)

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

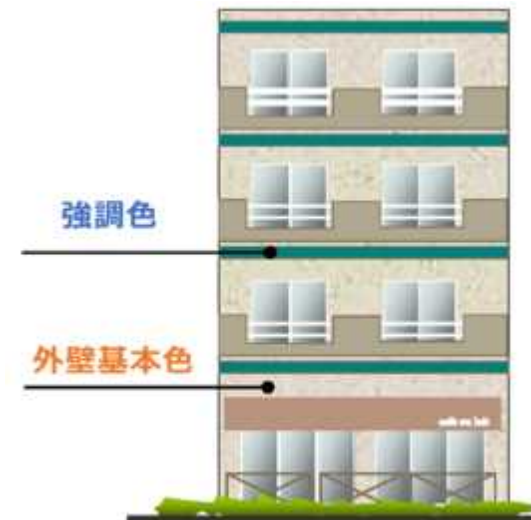
幹線道路沿道地区Ⅰ

幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 良好な街並みの形成を図るため、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します。

（狛江市景観まちづくりビジョン）

基準の適用部位・面積	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
		8.5以上の場合	2以下
	その他	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	OR~4.9YR	—	4以下
	5.0YR~5.0Y		6以下
	その他		2以下



5-2. 地区計画（案）

■地区整備計画の項目(案)

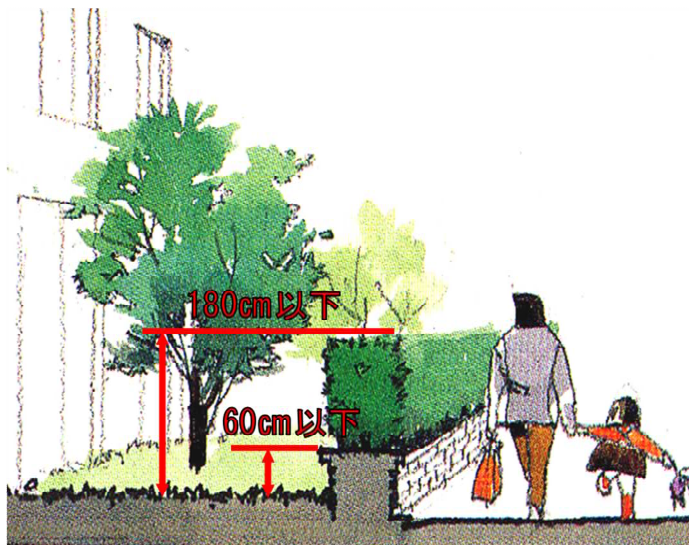
⑥垣又は柵の構造の制限

幹線道路沿道地区Ⅰ

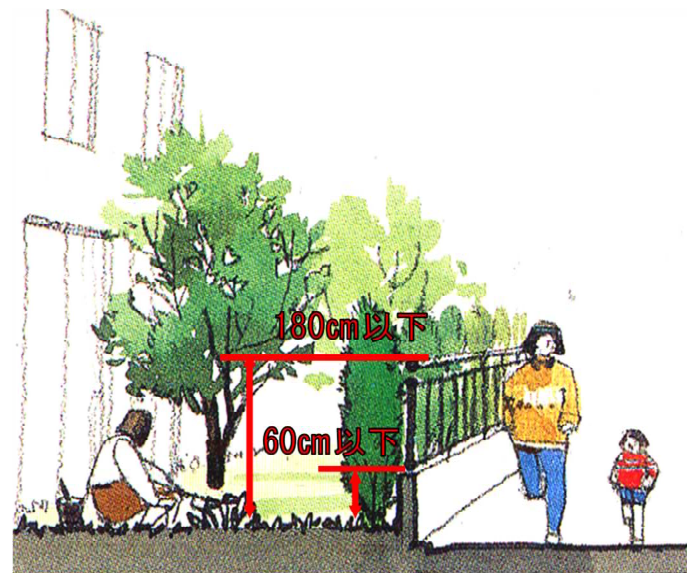
幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 緑豊かで良好な街並みの形成を図るとともに、地震に対して安全な住環境の形成を図るため、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ます。

○生け垣の場合



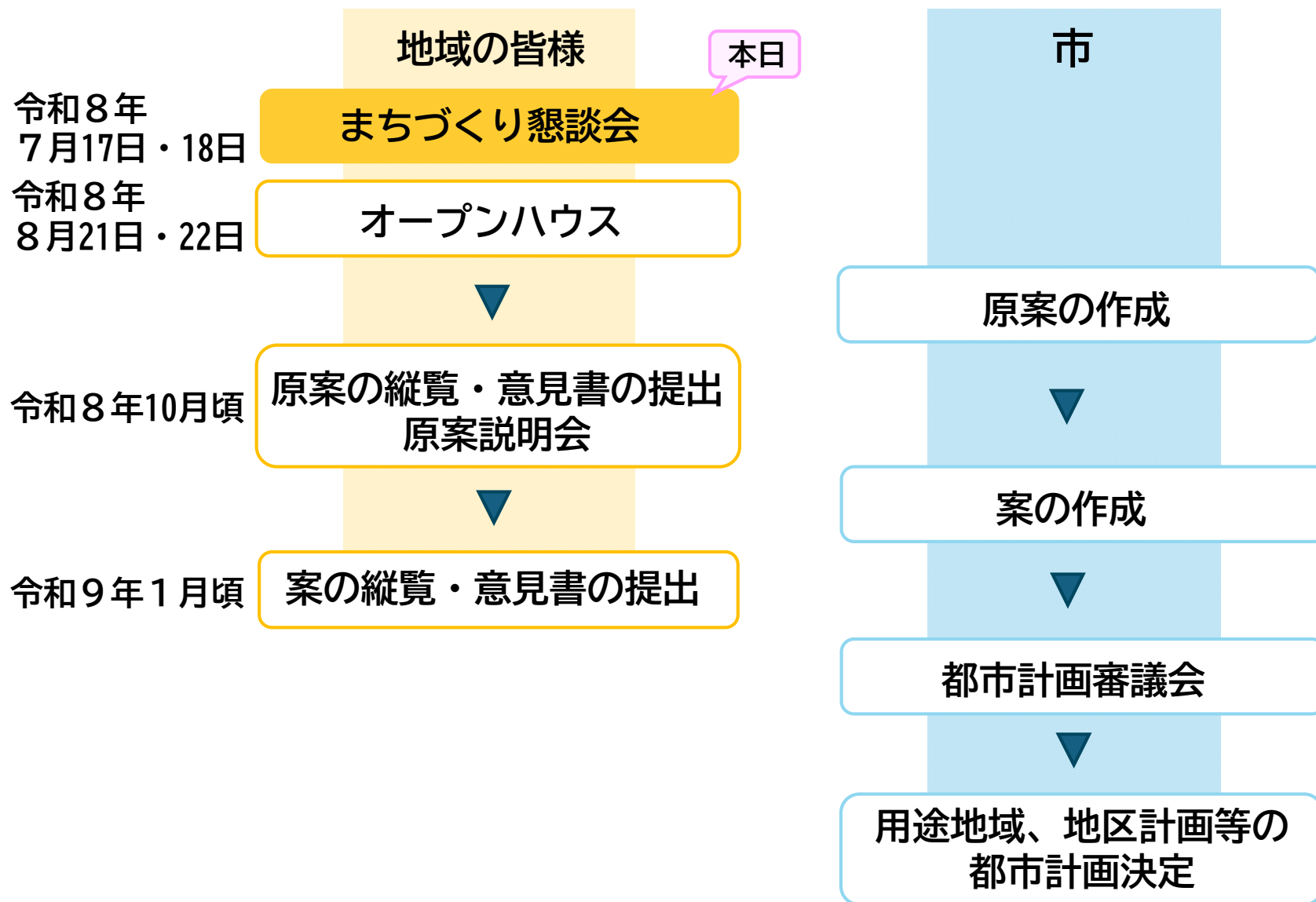
○フェンス等の場合



6. 今後のスケジュール

6. 今後のスケジュール

■今後のスケジュールについては、下記を予定しています



ご清聴、ありがとうございました