



多摩川住宅地区地区計画の変更（素案）

都市計画公園の変更及び決定（素案）

に関するまちづくり懇談会

令和2年7月 調布市・狛江市

〈まちづくり懇談会の内容〉

多摩川住宅地区地区計画の変更（素案）について
都市計画公園の変更及び決定（素案）について
今回の変更点について
変更素案の意見募集について
意見交換

多摩川住宅地区地区計画の 変更(素案)について

1. これまでの流れ

昭和40年代 多摩川住宅は、一団地の住宅施設として建設

建設から50余年・・・

老朽化

高齢化

賑わい・活力
の低下

社会経済状況の変化に応じた施設へ更新が求められている

平成29年9月 多摩川住宅地区地区計画の都市計画決定

<地区計画の変更概要>

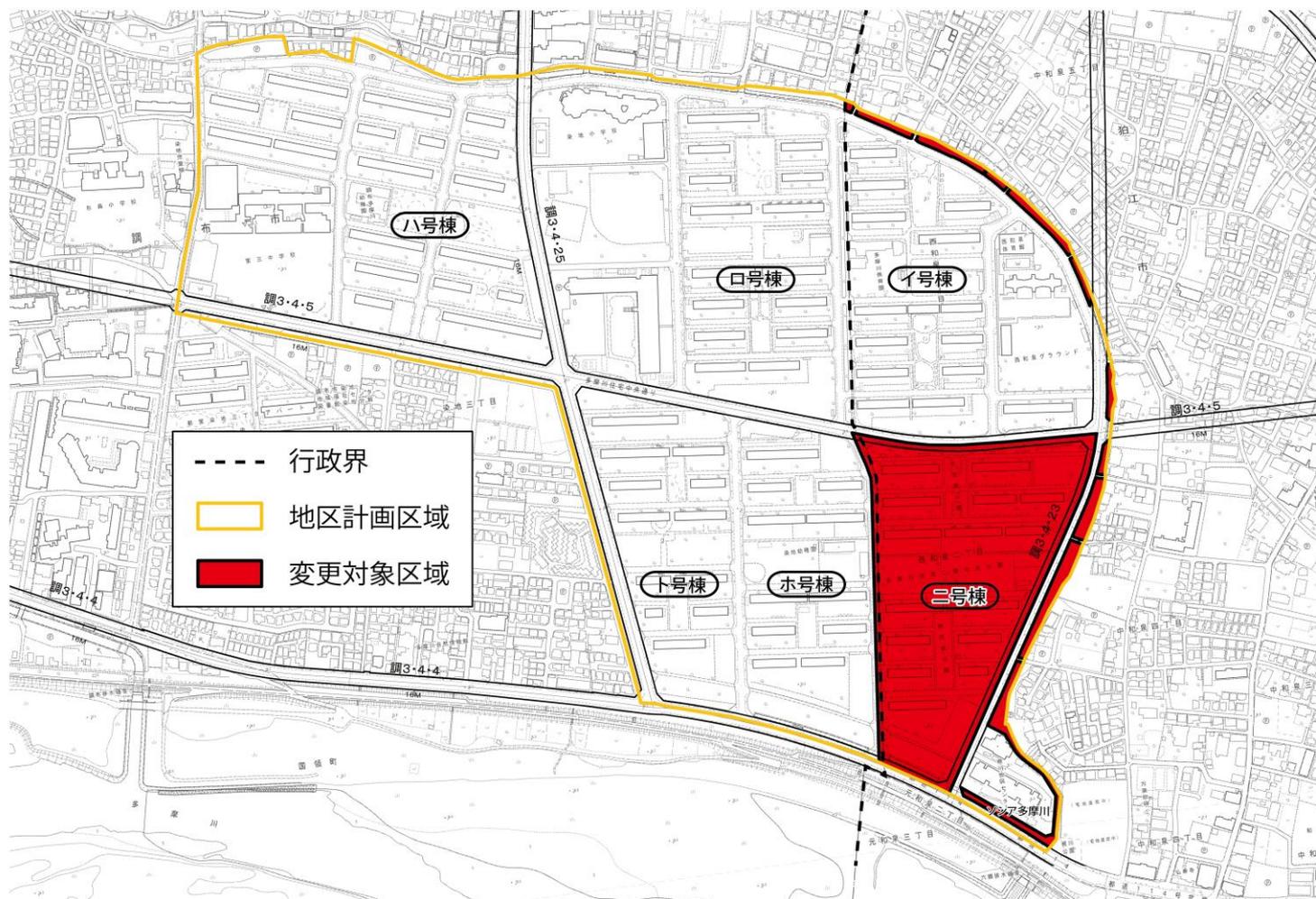
- 二号棟の土地利用の方針の区域を「住宅再生促進地区」から「住宅再生A地区」へ変更し、「住宅再生A地区」の建築物等の整備の方針を適用することで、土地利用の方針に沿った建築物等の誘導を行う。
- 地区施設の追加及び削除を行う。

2. 地区計画変更素案の概要

今回の都市計画の変更について

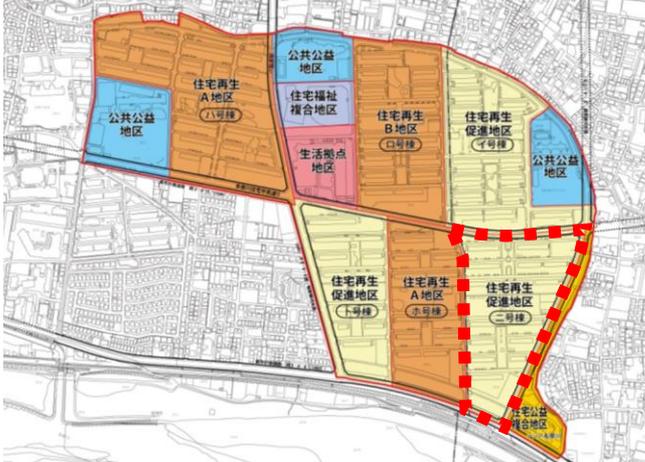
●今回決定及び変更する都市計画の種類及び名称

1. 調布都市計画地区計画 多摩川住宅地区地区計画の変更



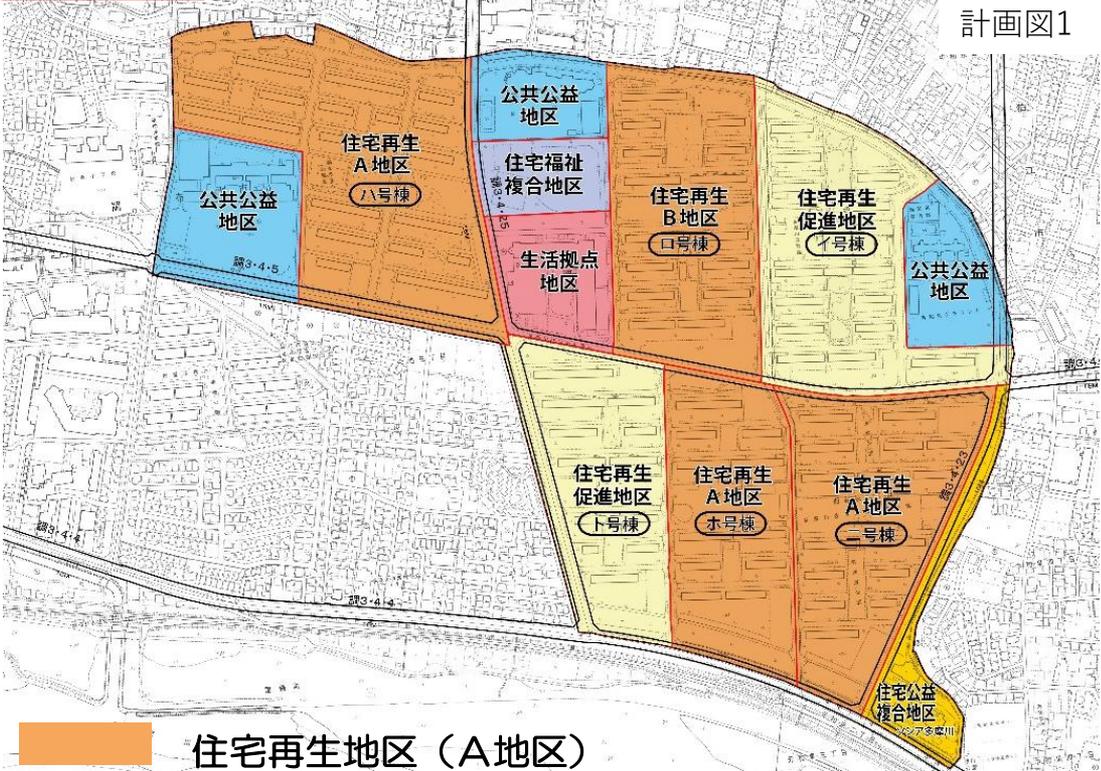
● 区域の整備・開発及び保全に関する方針 <土地利用の方針>

現行



凡例
 : 変更対象区域

変更後



計画図1

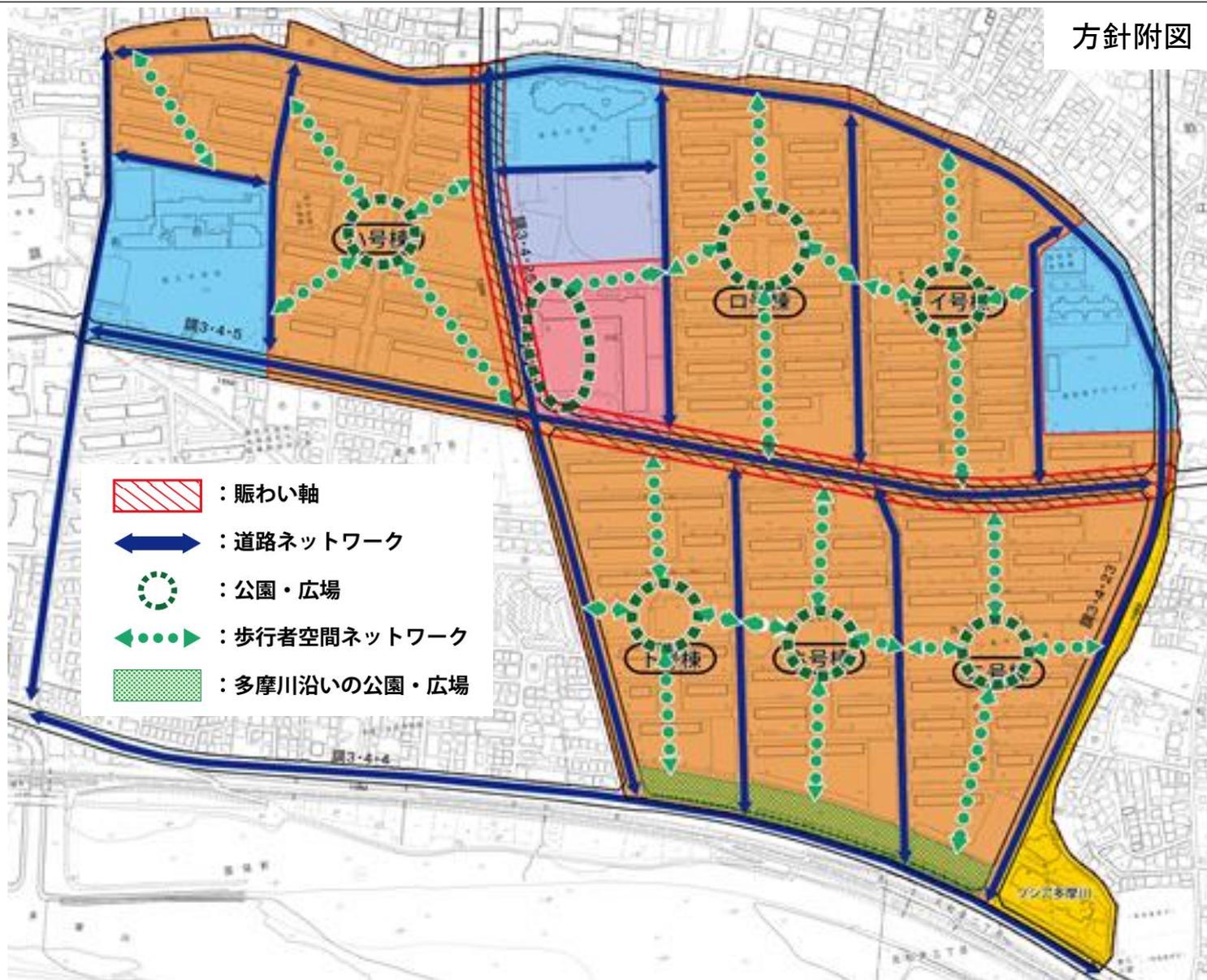
住宅再生地区（A地区）

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。

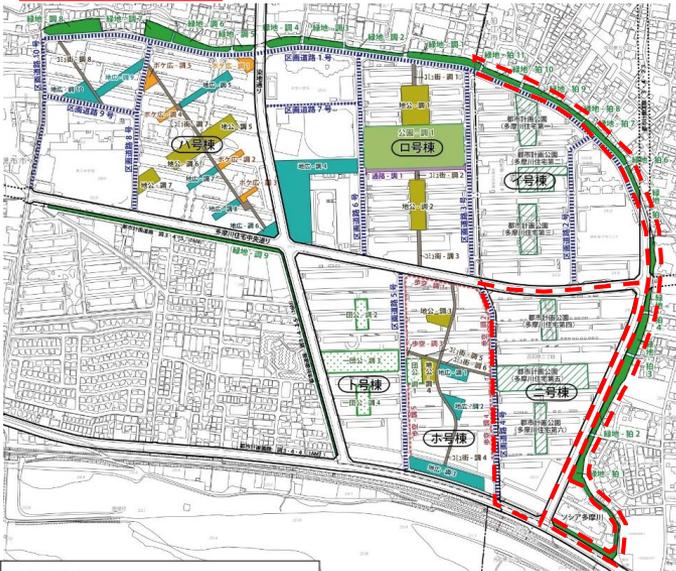
<その他当該地域の整備、開発及び保全に関する方針>



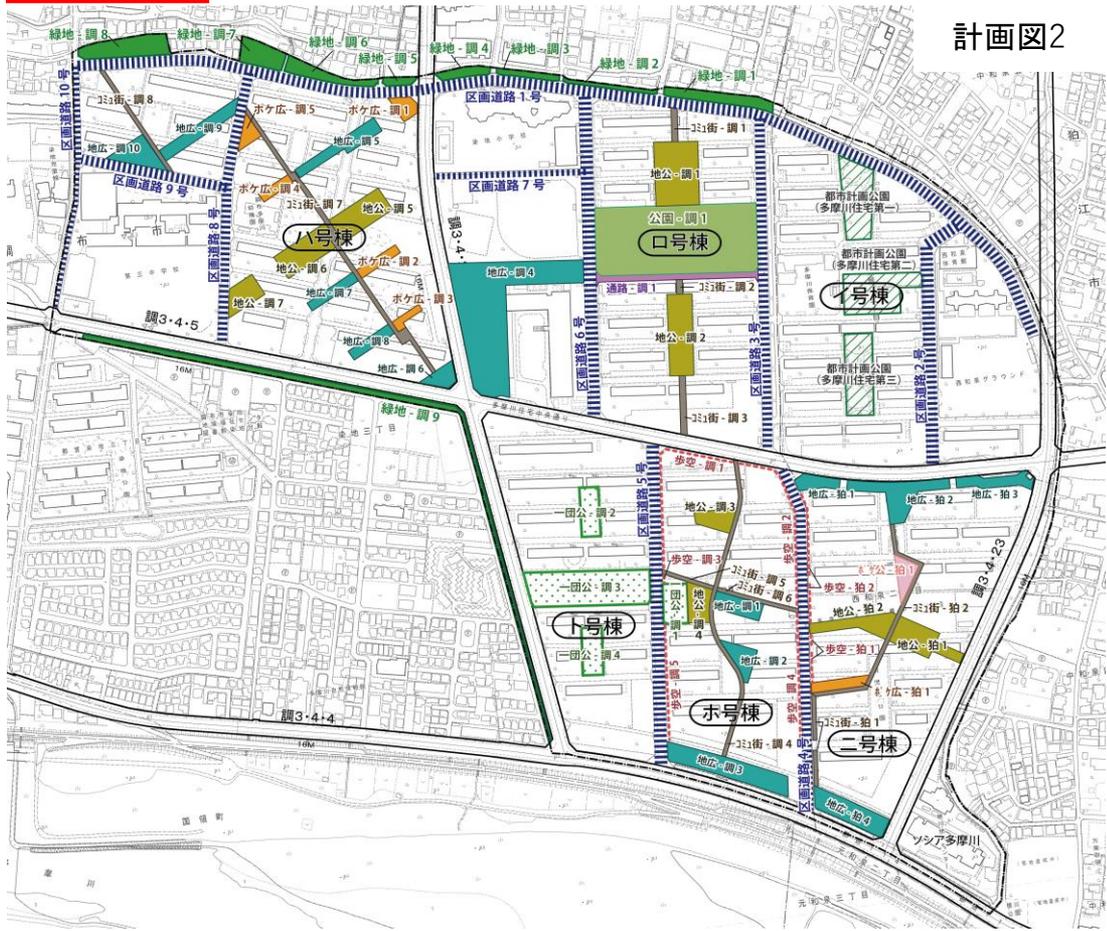
2. 地区計画変更素案の概要

●地区整備計画 <地区施設の配置及び規模(1)>

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

凡例

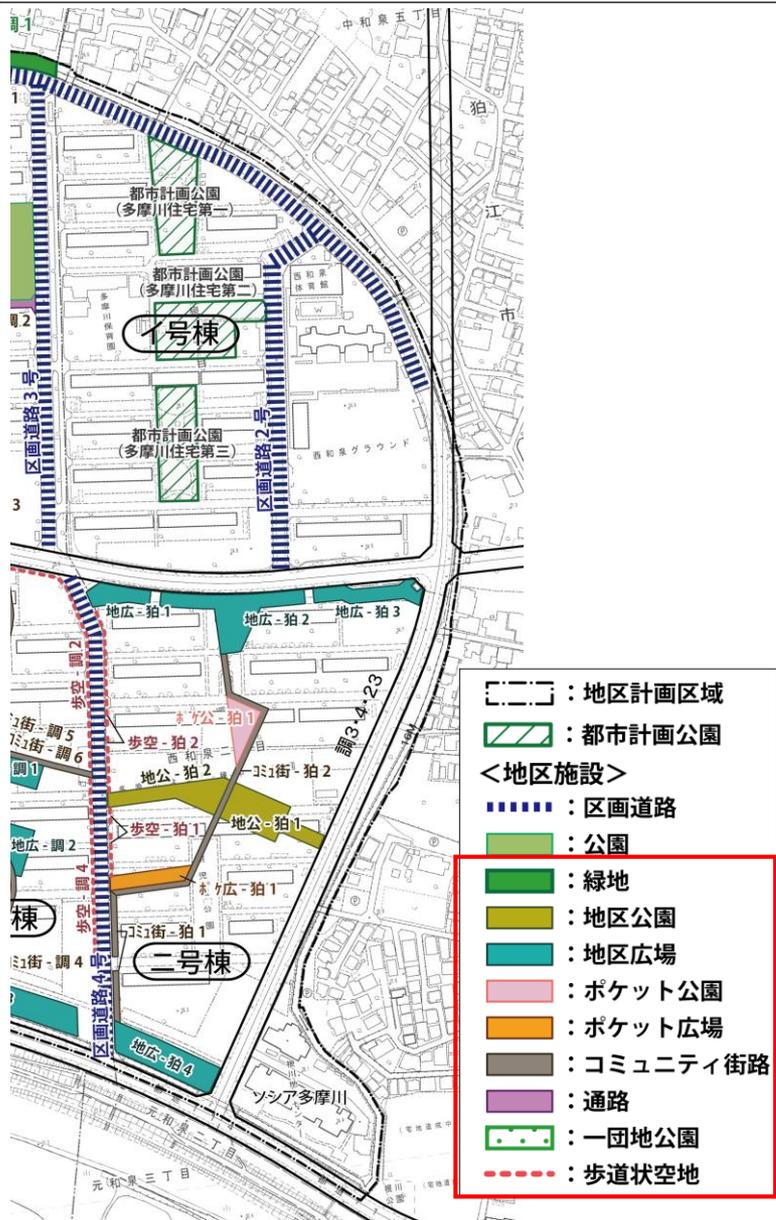
: 変更対象区域

2. 地区計画変更素案の概要

変更後

資料P4

●地区整備計画＜地区施設の配置及び規模(2)＞



【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㎡

<建築物等に関する事項>

	生活拠点地区	住宅福祉 複合地区	住宅再生 A地区・B地区	住宅再生 促進地区	住宅公益 複合地区	公共公益地区
建築物等の用途の制限	○	○	○	○	○	○
建築物の容積率の最高限度	○	○	○	○	○	○
建築物の建ぺい率の最高限度	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	-	○	○
建築物等の高さの最高限度	○	○	○	-	○	○
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○	-	○	○
建築物の緑化率の最低限度	○	○	○	-	○	○
垣又はさくの構造の制限	○	○	○	-	○	○
土地の利用に関する事項	○	○	○	-	○	○

2. 地区計画変更素案の概要

資料P5



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. 地区計画変更素案の概要

資料P 6



建築物の容積率の最高限度

現行

変更後

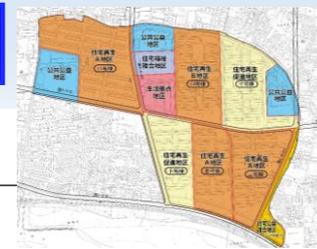
	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物の容積率の最高限度	6/10



	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. 地区計画変更素案の概要

資料P 7



建築物の建ぺい率の最高限度

現行

	住宅再生促進地区(二号棟)
建築物の建ぺい率の最高限度	2.6/10

変更後

	住宅再生A地区
建築物の建ぺい率の最高限度	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. 地区計画変更素案の概要

資料P 7



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

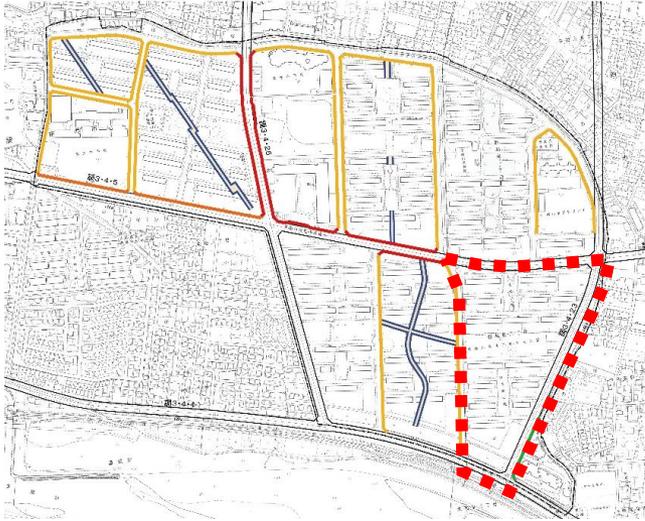
	住宅再生A地区
建築物の敷地面積の最低限度	5,000m ² ただし、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。

2. 地区計画変更素案の概要

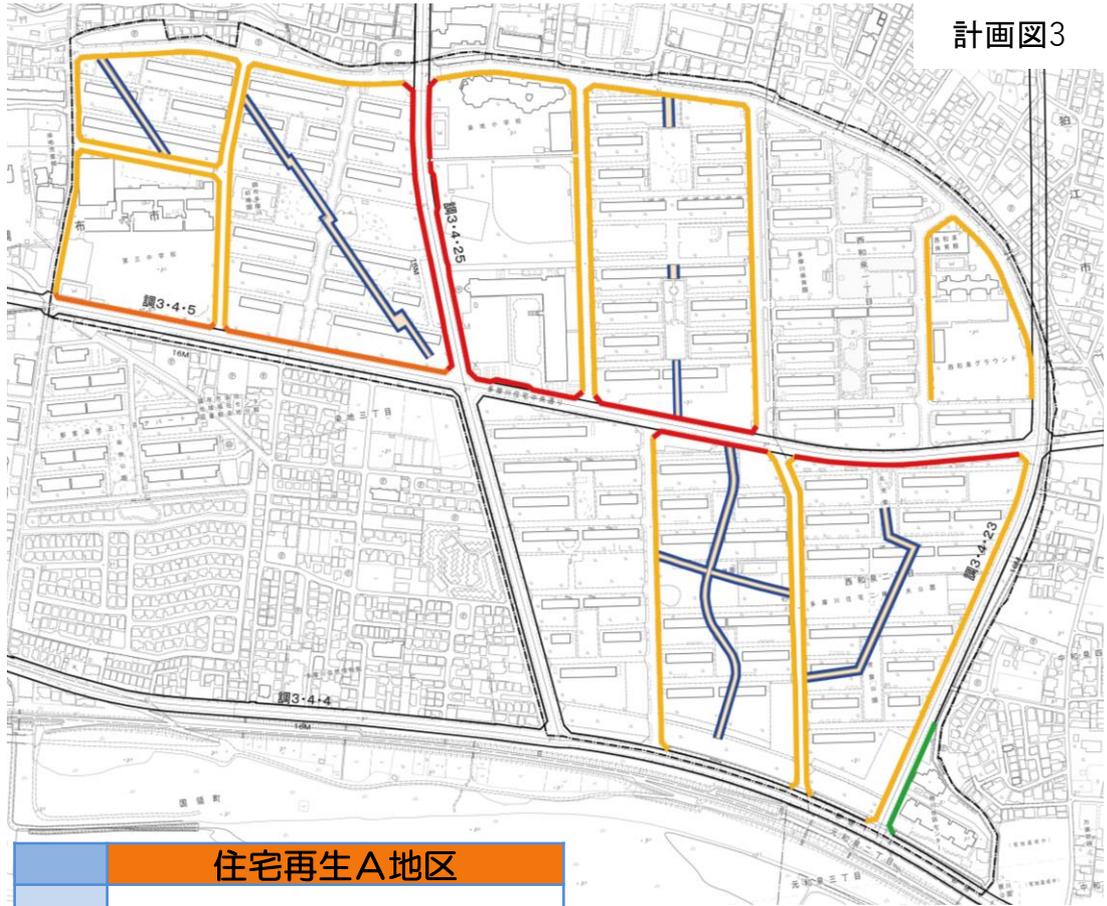


壁面の位置の制限(1)

現行



変更後



計画図3

凡例	
	変更対象区域

	住宅再生促進地区 (二号棟)
壁面の位置の制限	—

	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. 地区計画変更素案の概要

資料P 8



壁面の位置の制限(2)

変更後



壁面の位置の制限

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。

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



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. 地区計画変更素案の概要

資料P10



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

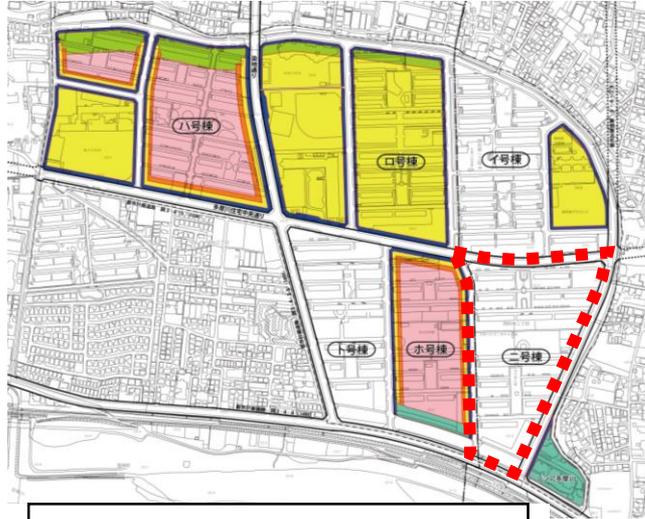
	住宅再生A地区
建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none">1 建築物の高さは、次の各号に掲げるいずれか低い方の高さとする。<ol style="list-style-type: none">(1) 25m以下かつ地上の階数8階以下(2) 区画道路1号に面する敷地については、建築物の各部分から区画道路1号の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下(3) 調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、20m以下かつ地階を除く階数6階以下2 長寿命で環境性能の高い良質な住宅ストックの形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. 地区計画変更素案の概要

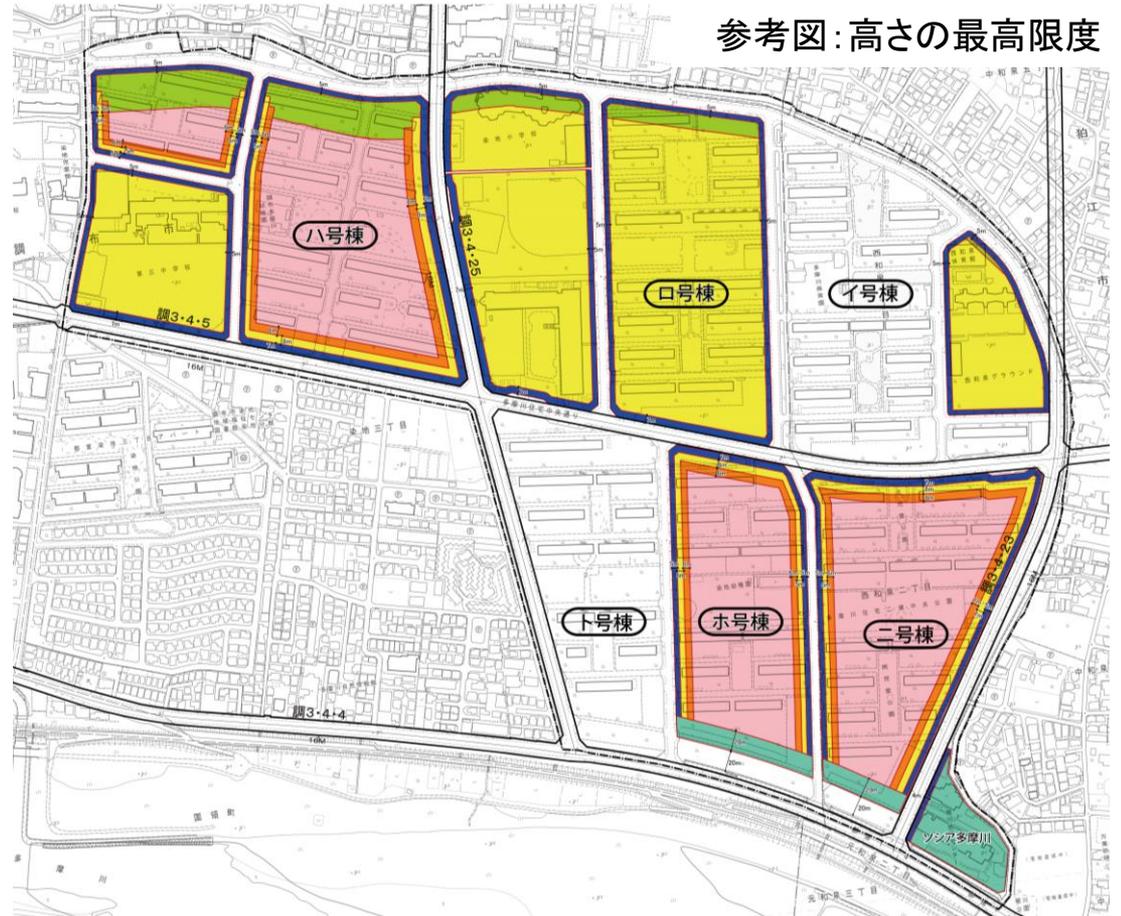


建築物等の高さの最高限度(2)

現行



変更後



凡例

: 変更対象区域

- : 壁面後退区域
- : 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
- : 20m以下かつ地階を除く階数6以下
- : 25m以下かつ地上の階数8以下
- : 31m
- : 37.5m

2. 地区計画変更素案の概要

資料P10



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)	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. 地区計画変更素案の概要

資料P11



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. 地区計画変更素案の概要

資料P11



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>

◆参考：地区計画変更後の二号棟の建築イメージ



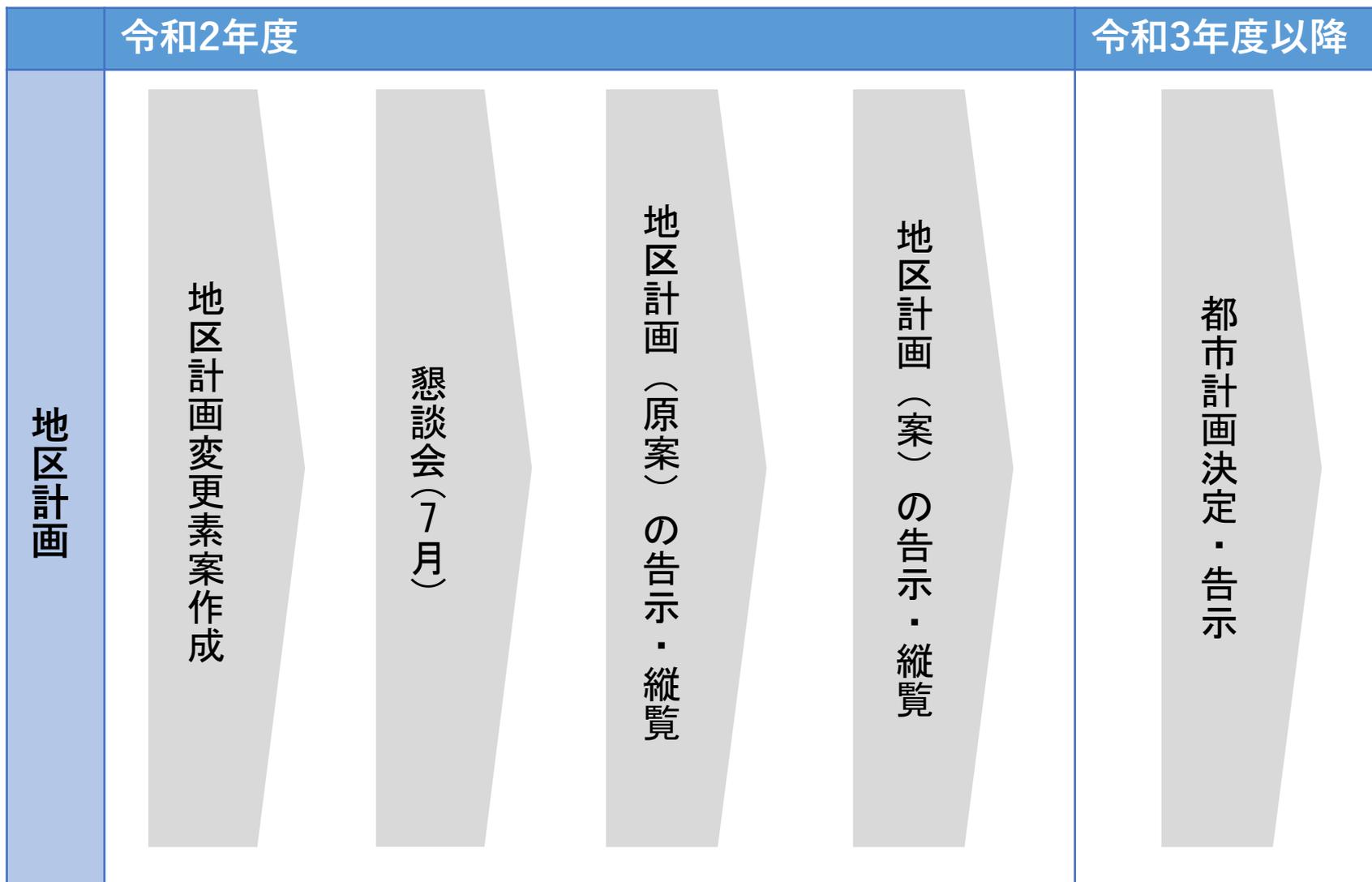
※建物計画は協議中のイメージ図です。市と合意した内容ではありません。
今後見直され、変更されることがあります。

2. 地区計画変更素案の概要

◆参考:地区計画変更後の二号棟の建築イメージ



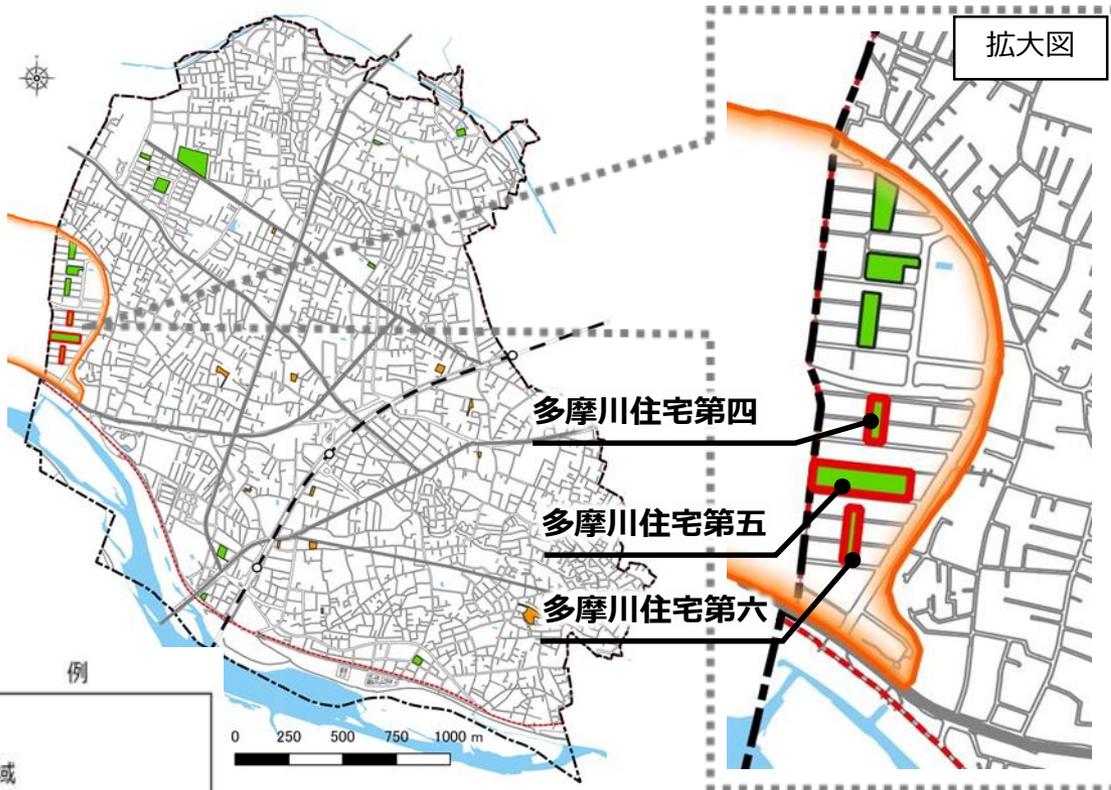
※建物計画は協議中のイメージ図です。市と合意した内容ではありません。
今後見直され、変更されることがあります。



調布都市計画公園の変更 及び決定（素案）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

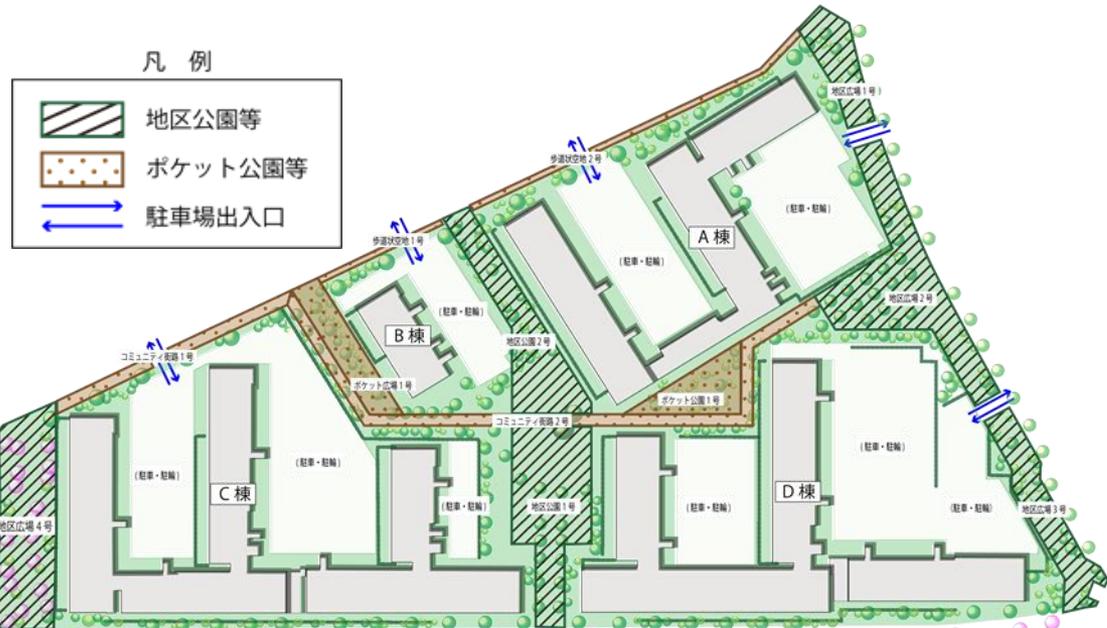


多摩川住宅第六



地区施設の整備イメージ

多摩川住宅二号棟に整備予定の地区施設



※建物計画は協議中のイメージ図です。市と合意した内容ではありません。今後見直され、変更されることがあります。

【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㎡	約7,070㎡ (13.72%)
	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㎡	約2,720㎡ (5.28%)
	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㎡		



(整備事例：南池袋公園)

近隣の都市計画公園・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

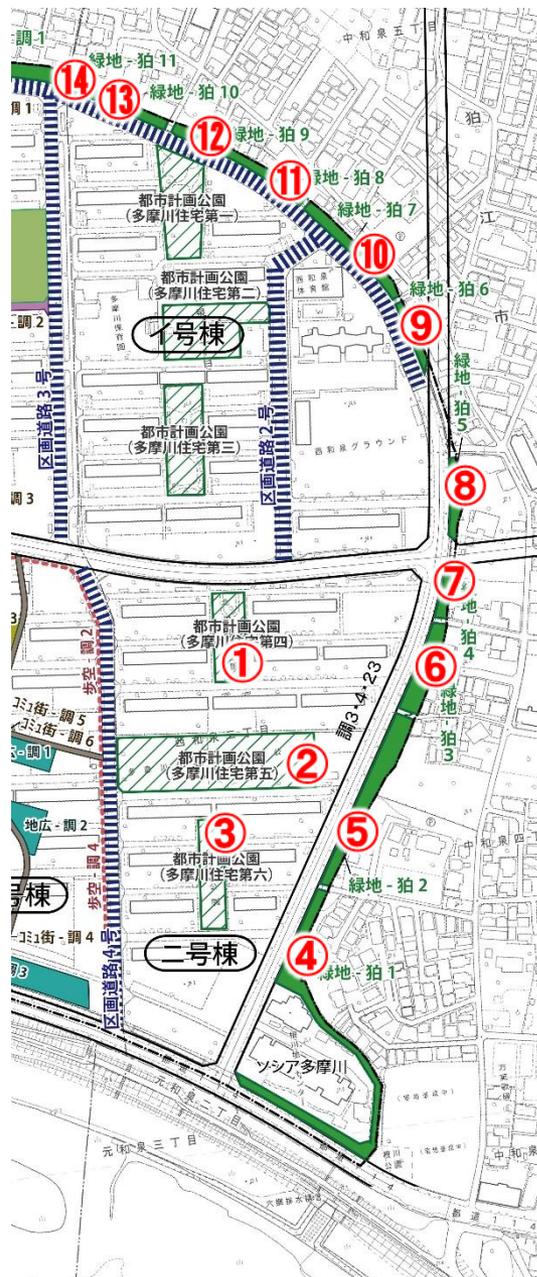
番号	名称	現在の位置づけ	所有者	面積
①-1	根川緑地	地区施設としての緑地	狛江市	0.75 ha
①-2		雨水幹線としての水路		0.02 ha
②	根川公園	都市公園	狛江市	0.09 ha
③	水神前	普通財産	狛江市	0.03 ha

合計 0.89 ha
増減 0.01 ha

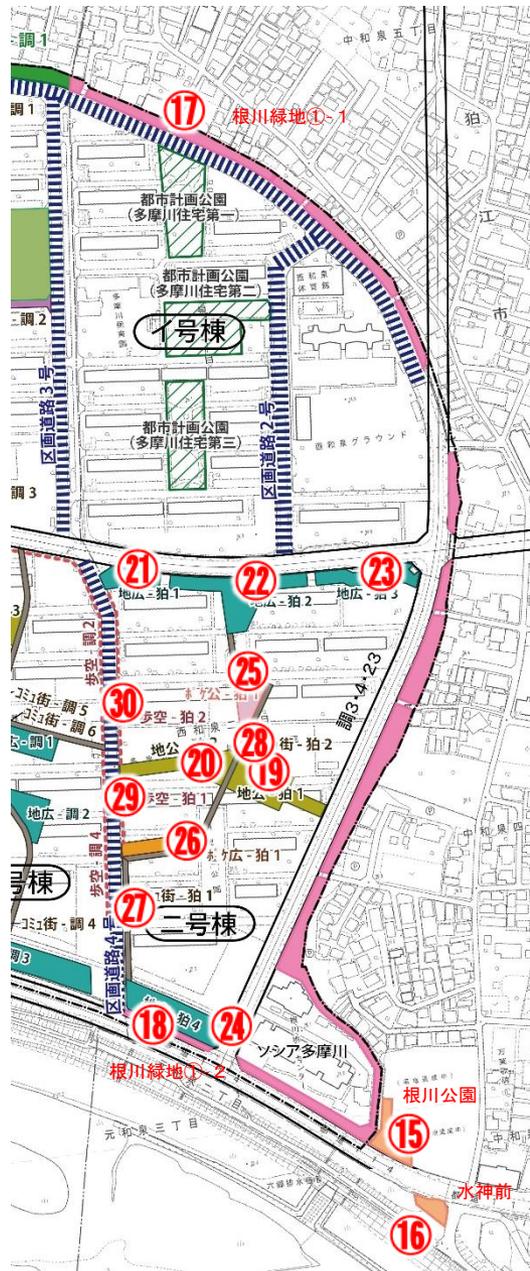
今回の変更点について

地区施設及び都市計画公園・緑地の変化について

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

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8800㎡ 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7470㎡ 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		⑰根川緑地①-1 ⑱根川緑地①-2 合計7670㎡ 都市計画緑地の指定	⑮根川公園 ⑯水神前 合計1200㎡ 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9790㎡ 地区施設の指定		