

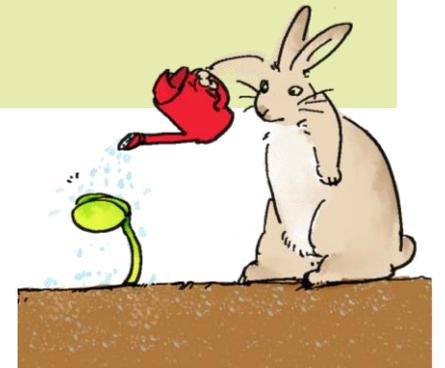
調3・4・2号線（水道道路）周辺地区 まちづくりの考え方

1. これまでの経緯
2. 地区の位置づけ
3. 地区の現状と課題
4. まちづくりの方向性
5. まちづくりのルール検討
6. 今後の進め方

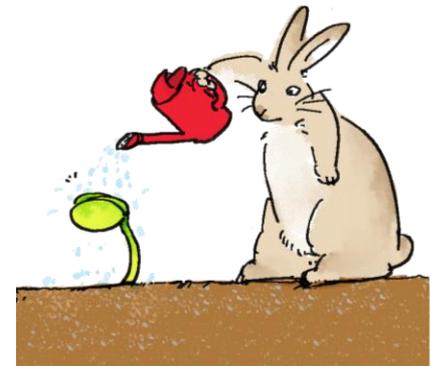
令和6年1月19日（金）

令和6年1月20日（土）

狛江市都市建設部まちづくり推進課

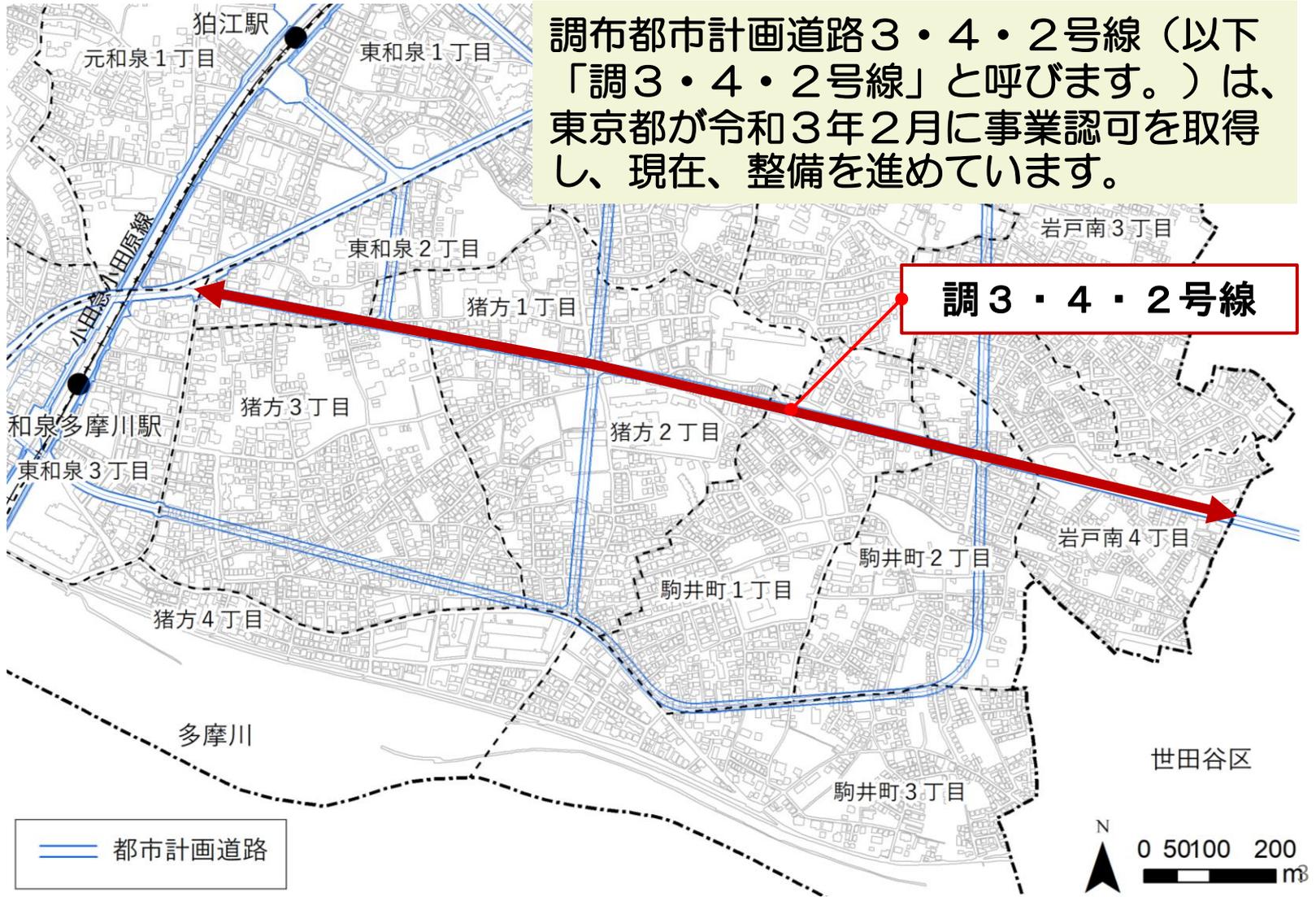


1 これまでの経緯



1. これまでの経緯

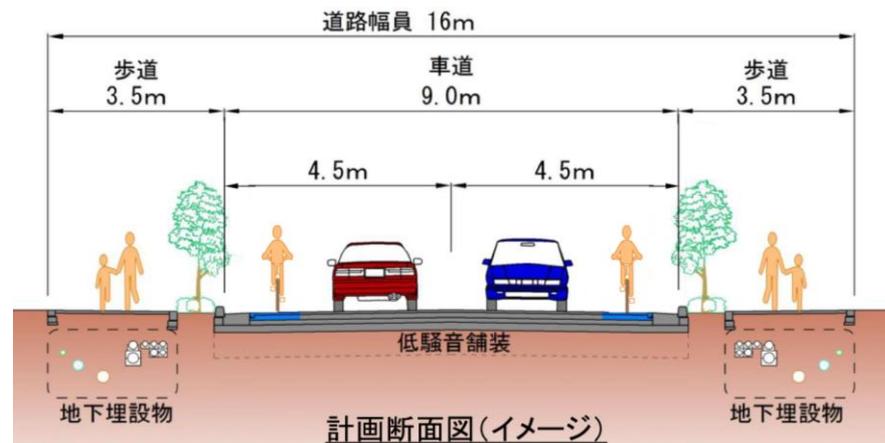
(1) 調3・4・2号線



1. これまでの経緯

(1) 調3・4・2号線

調3・4・2号線の整備により、狛江市内における道路ネットワークが強化され、利便性や防災性が向上し、歩行者や自転車にとっても安全性や快適性が向上します。



【調3・4・2号線の整備イメージ】



【調3・4・2号線の整備が進められている】

1. これまでの経緯

(2) 調3・4・2号線周辺地区のまちづくり

- ✓ 調3・4・2号線は、東京都が令和3年2月に事業認可を取得し、現在整備中。
- ✓ 調3・4・2号線の整備により、狛江市内における道路ネットワークが強化され、利便性や防災性が向上し、安全で快適な道路空間が確保される。



- ✓ 調3・4・2号線の整備により、沿道の土地利用や周辺の住環境の条件が変化するため、市は令和2年度から、まちづくりの検討を開始。

1. これまでの経緯

(2) 調3・4・2号線周辺地区のまちづくり

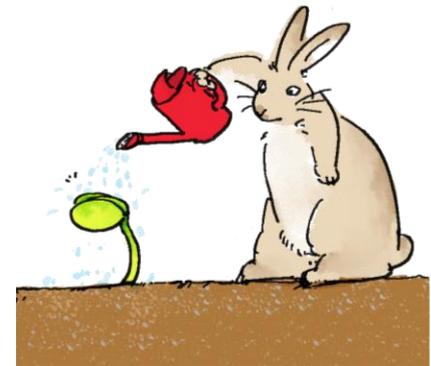


1. これまでの経緯

(2) 調3・4・2号線周辺地区のまちづくり

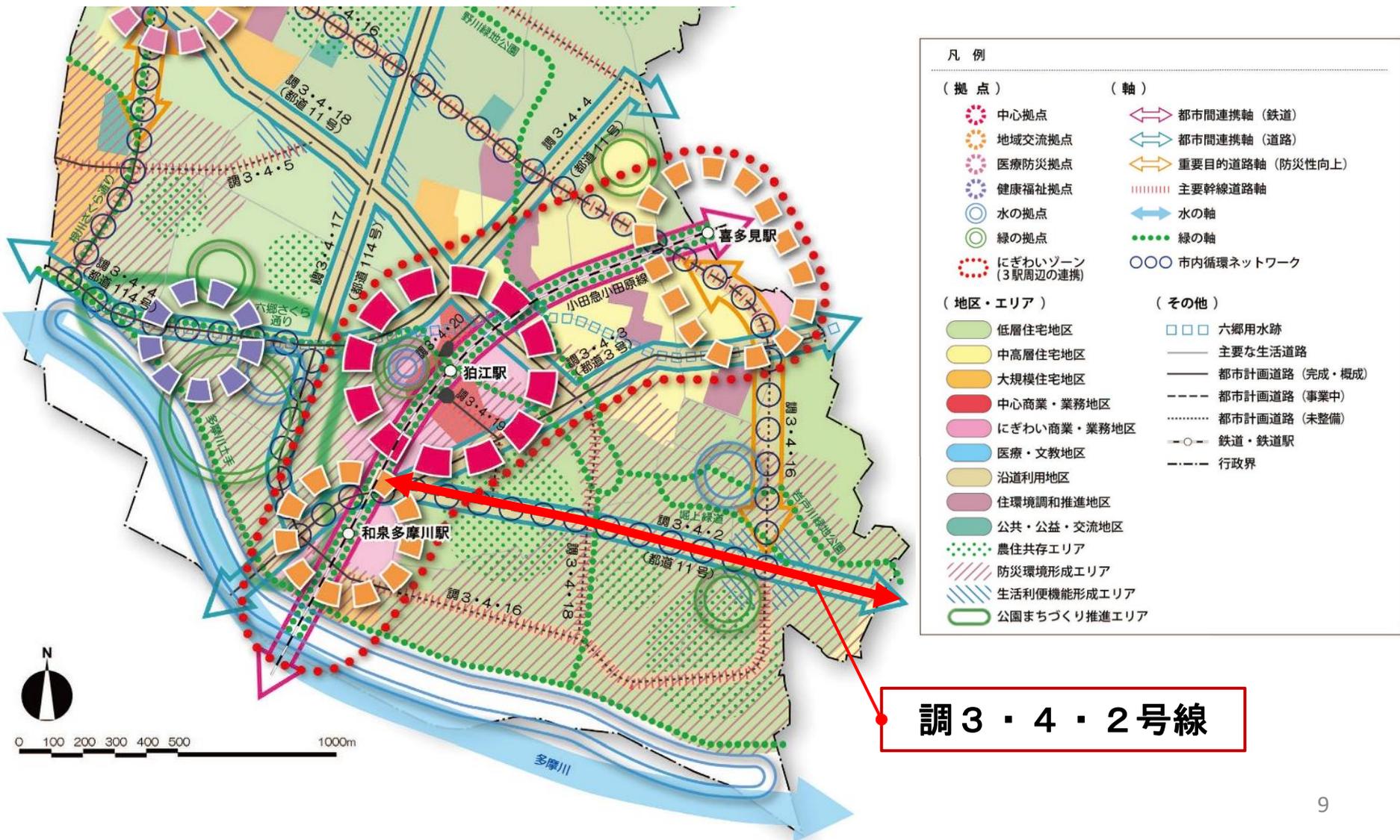
時期	内容
令和2年11月	狛江市が調3・4・2号線周辺地区の土地所有者にアンケート調査（第1回）を実施
令和3年2月	東京都が調3・4・2号線の事業認可を取得し、事業に着手
令和3年3月	調3・4・2号線（水道道路線）周辺地区まちづくりニュース第1号発行
令和4年3月	調3・4・2号線（水道道路線）周辺地区まちづくりニュース第2号発行
令和4年12月 ～令和5年1月	狛江市が調3・4・2号線周辺地区の土地所有者にアンケート調査（第2回）を実施
令和5年3月	調3・4・2号線（水道道路線）周辺地区まちづくりニュース第3号発行
令和5年10月 ～令和5年11月	調布都市計画道路3・4・2号線周辺地区「生産緑地地区所有者アンケート調査」及び「生産緑地地区隣接地に関するアンケート調査」を実施

2 地区の位置づけ



2. 地区の位置づけ

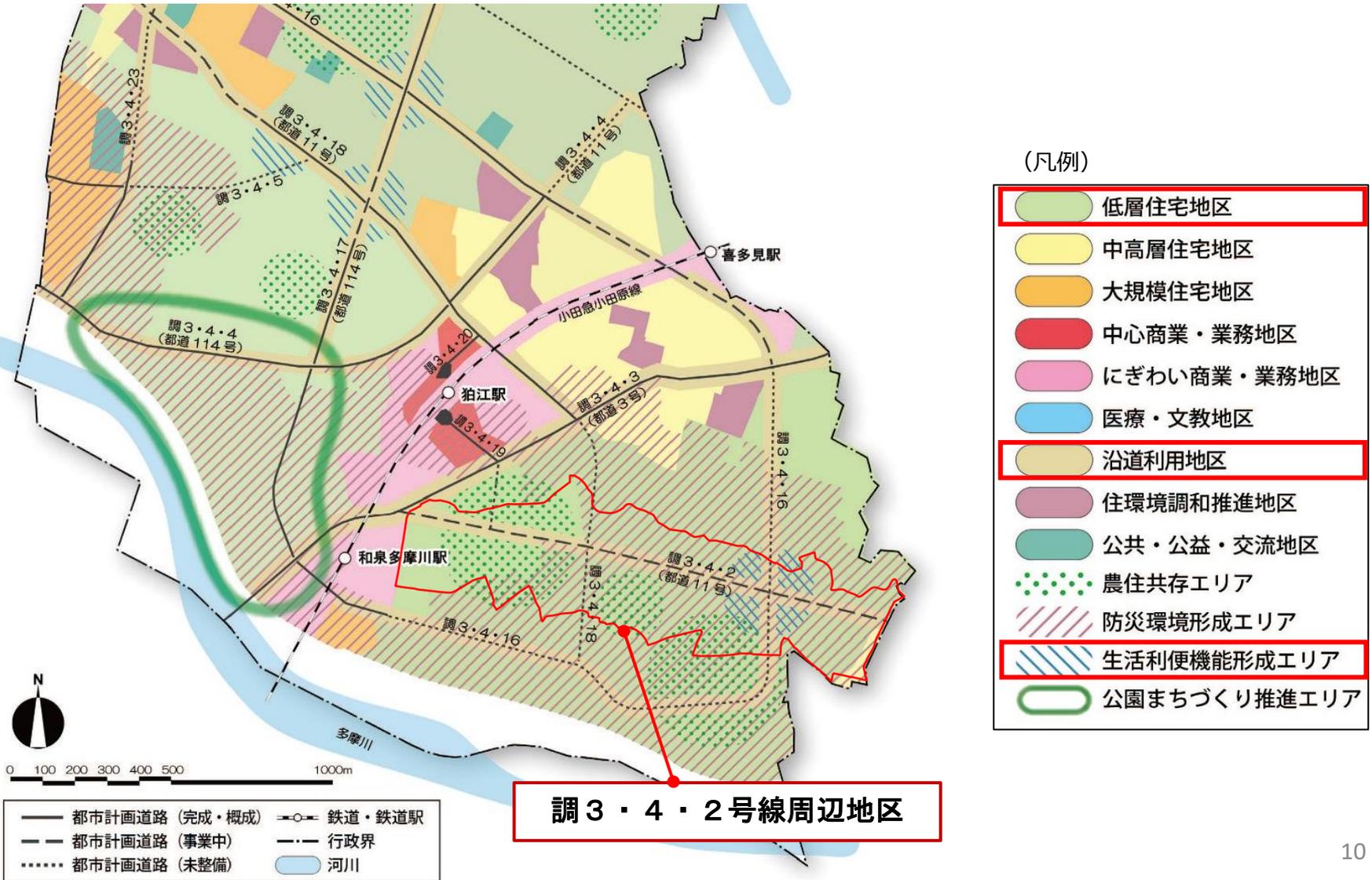
(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像



2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

1) 土地利用の方針での位置づけ



2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

1) 土地利用の方針での位置づけ

- ✓ 調3・4・2号線沿道は「沿道利用地区」、その周辺は、「低層住宅地区」に位置付けられ、調3・4・2号線と調3・4・16号線との交差点付近は、生活利便機能形成エリア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。



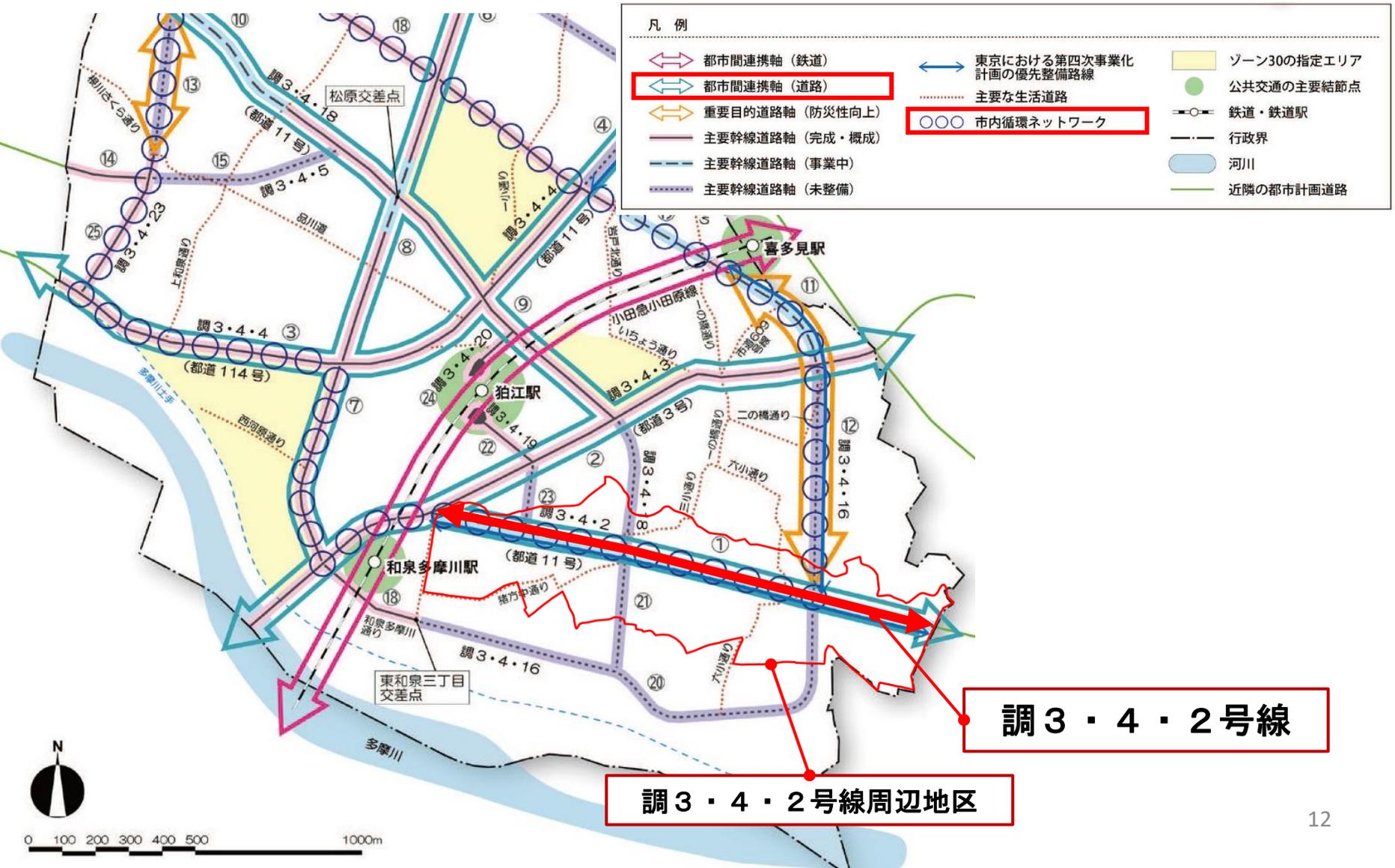
○ 生活利便機能形成エリア

都市計画道路の事業進捗に応じ、日常生活に必要な都市機能の維持・誘導を進め、まとまりのあるにぎわいの創出を図ります。

2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

2) 道路・交通の方針での位置づけ



2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

2) 道路・交通の方針での位置づけ

- ✓ 調3・4・2号線は、「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。

○ 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。



<松原通り/調布市若葉町>

【整備イメージ（東京都の事業説明資料より）】



【バス通りとなっている水道道路】 13

2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

3) 水と緑の方針での位置づけ



2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

3) 水と緑の方針での位置づけ

- ✓ 緑の拠点として『駒井公園』の整備を進めます。
- ✓ 調3・4・2号線周辺は、『農住共存エリア』として、農のある風景と周辺の住環境が調和したまちづくりを重点的に進めます。

○ 緑の拠点（駒井公園周辺）

市内のまとまった緑をグリーンインフラとして保全するとともに、緑の拠点の保全・形成・連携を図ります。



○ 農住共存エリア

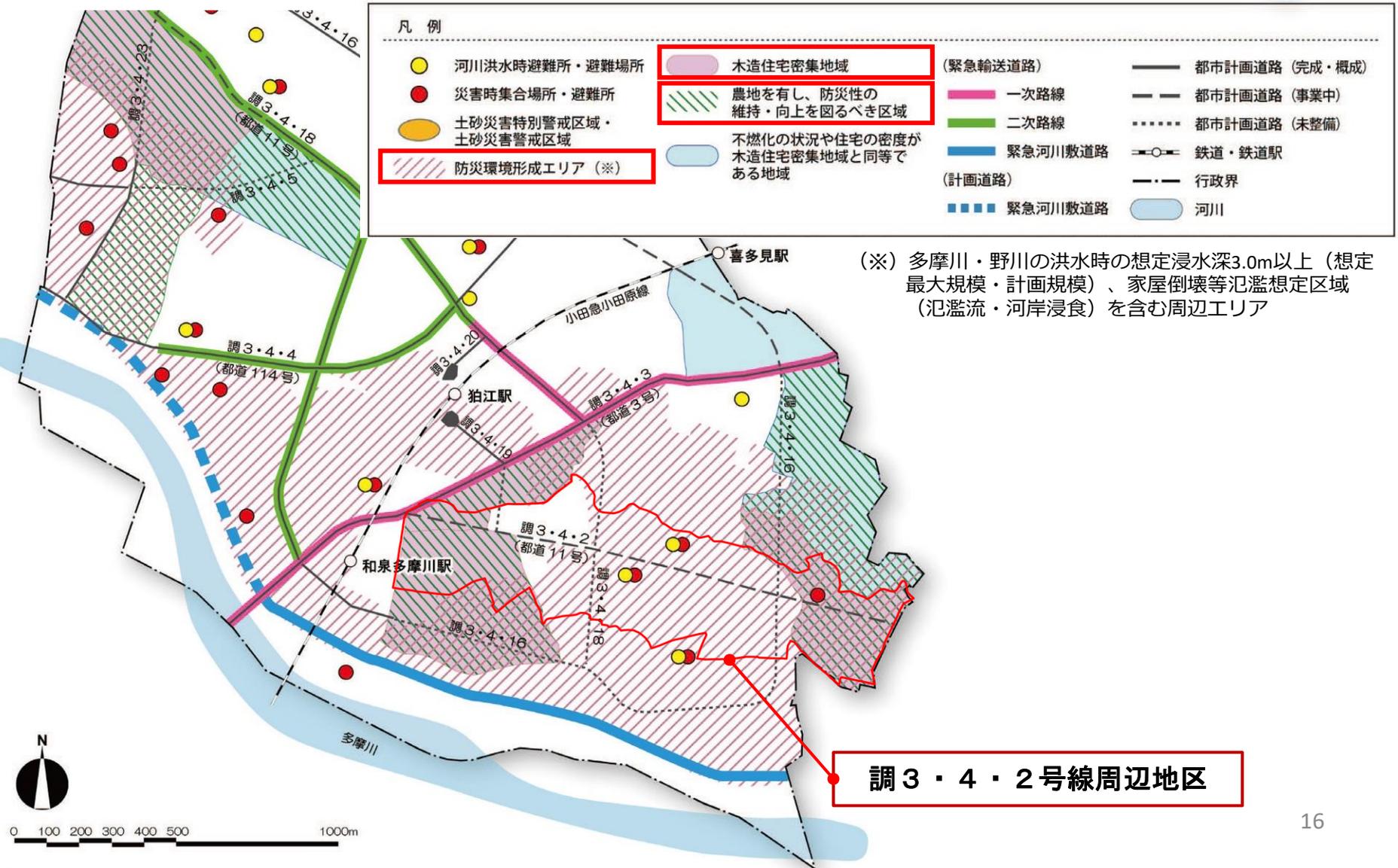
低層住宅地区内において、農地などの自然的環境を貴重な資源として捉え、周辺住民と農業従事者が交流し、共存できるよう、農地の保全とともに、農地転用する場合には、公園・緑地への土地利用転換等を積極的に検討します。



2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

4) 安全・安心の方針での位置づけ



2. 地区の位置づけ

(1) 狛江市都市計画マスタープランの将来像

4) 安全・安心の方針での位置づけ

- ✓ 調3・4・2号線周辺は、『防災環境形成エリア(※)』として、水害や震災に対する防災環境の形成を重点的に進めます。

○ 防災環境形成エリア(※)

河川洪水の影響が大きく想定される区域において、災害にも強い、安心・安全なまちづくりを目指し、ハード・ソフトの対策を検討します。

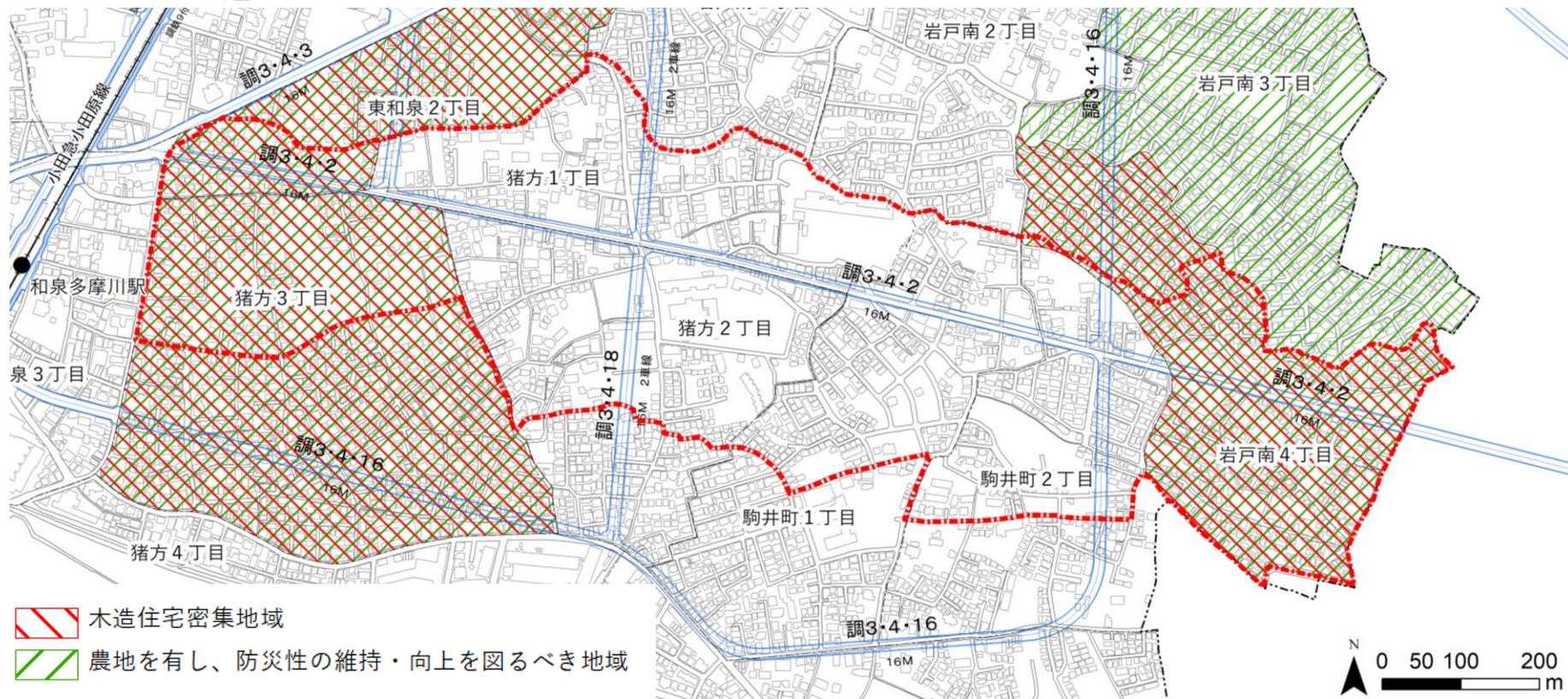


(※) 多摩川・野川の洪水時の想定浸水深3.0m以上(想定最大規模・計画規模)、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸浸食)を含む周辺エリア

2. 地区の位置づけ

(2) 東京都「防災都市づくり推進計画」における位置づけ

✓ 東京都の「防災都市づくり推進計画」において、猪方三丁目や東和泉二丁目、岩戸南四丁目は、木造住宅密集地域、及び「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」として抽出されています。



2. 地区の位置づけ

(2) 東京都「防災都市づくり推進計画」における位置づけ

○ 木造住宅密集地域

震災時に延焼被害のおそれがあるため、地区計画や市街地状況に応じた防火規制等の都市計画を検討します。

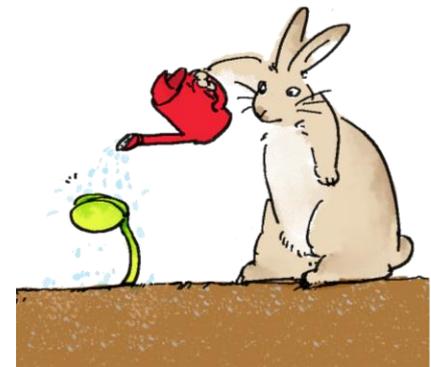


○ 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

将来、農地が無秩序に宅地化された場合に、防災性が低下するおそれがあるため、農地を防災空間としても保全・活用を図るとともに、やむを得ない宅地化に備えて、防火規制等により、防災性の維持・向上を図ります。



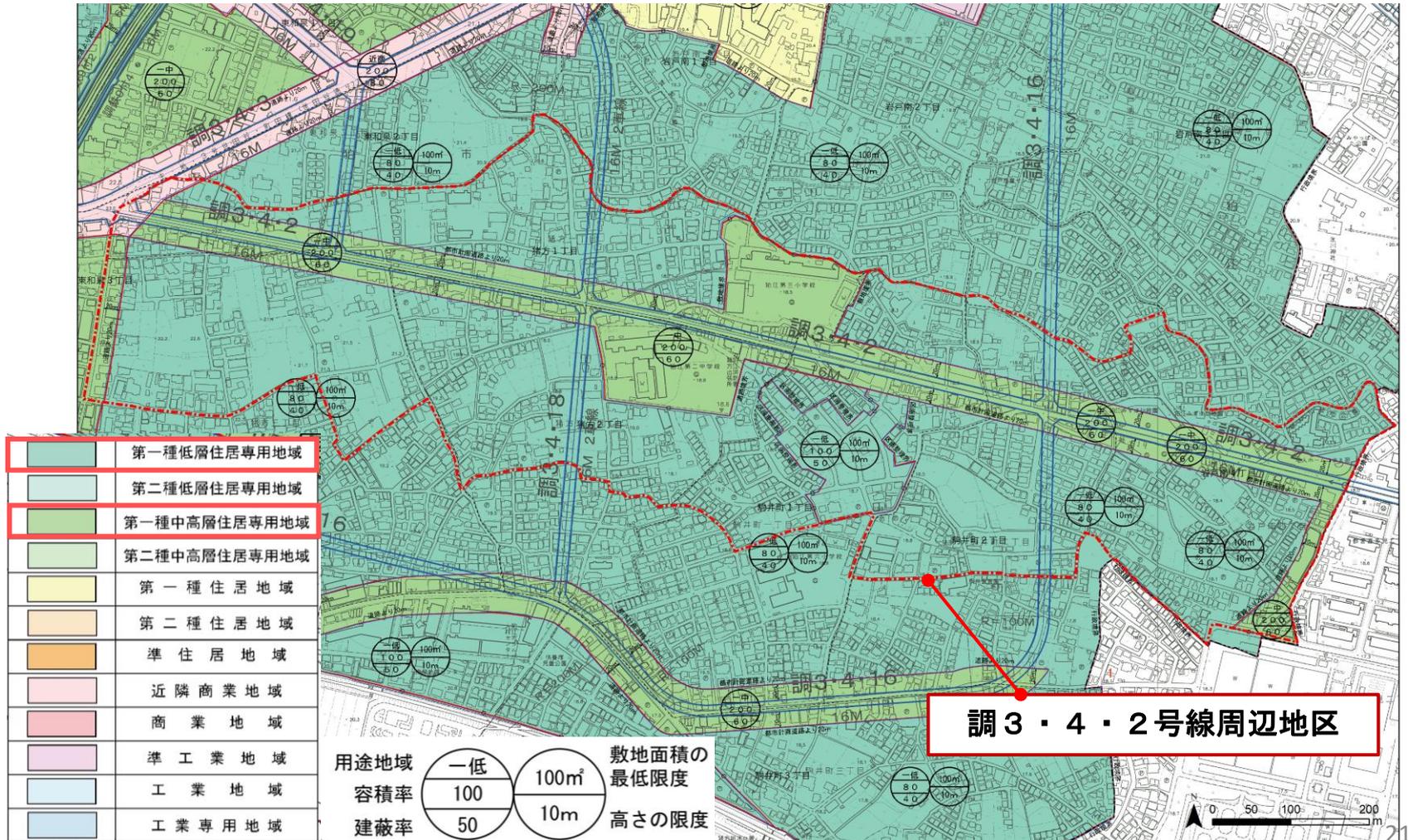
3 地区の現状と課題



3. 地区の現状と課題

(1) 用途地域等の指定状況と土地利用の課題

● 用途地域等の指定状況



3. 地区の現状と課題

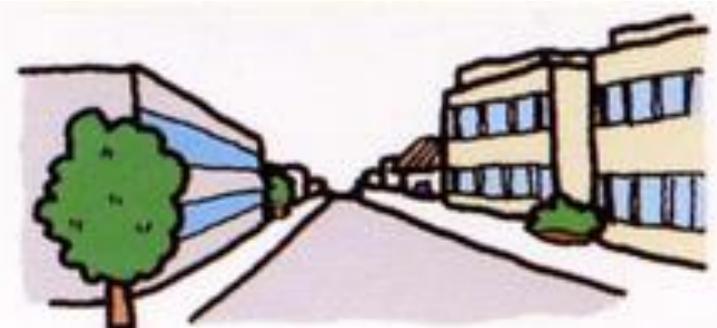
＜参考＞ 主な用途地域の規制イメージ

● 第一種低層住居専用地域



低層住宅が中心の地域で、一戸建て住宅、アパート、低層マンション、小規模な店舗や事務所との兼用住宅などが建築可能。

● 第一種中高層住居専用地域

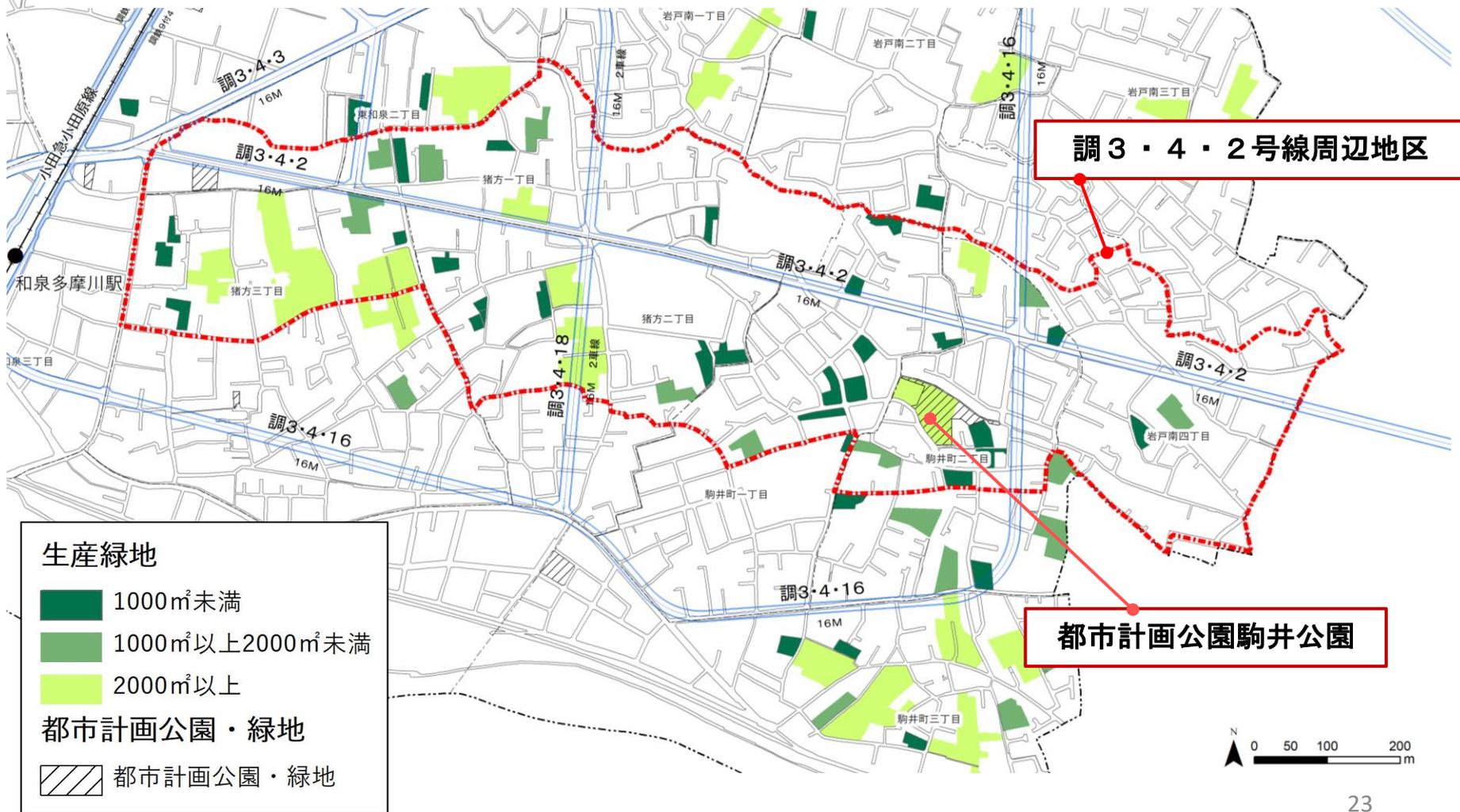


中高層住宅が中心の地域で、中高層マンション、大学、病院などのほか、2階建て以内で床面積500㎡以下の店舗等も建築可能。

3. 地区の現状と課題

(1) 用途地域等の指定状況と土地利用の課題

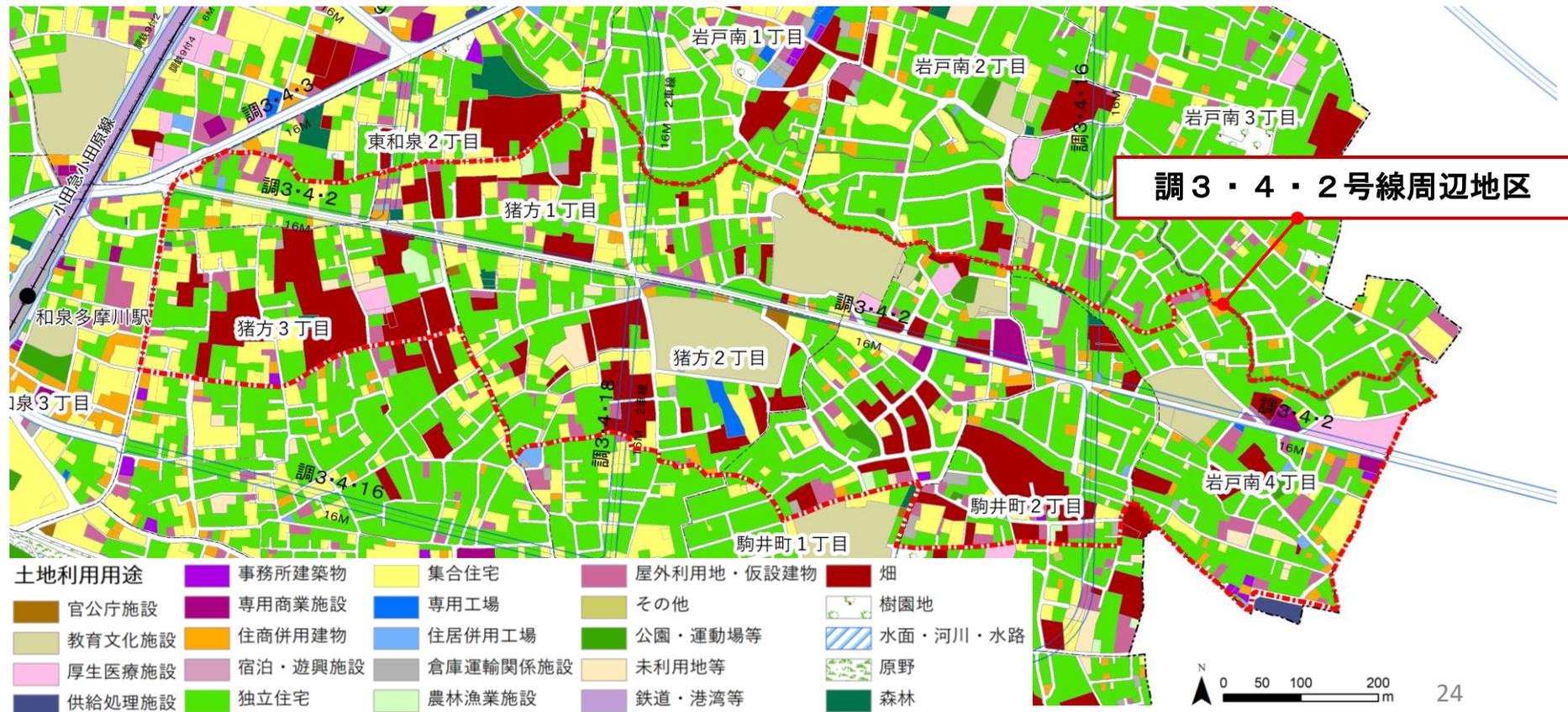
● 生産緑地地区の指定状況



3. 地区の現状と課題

(1) 用途地域等の指定状況と土地利用の課題

- ✓ 調3・4・2号線の整備により、沿道での建て替えが進むことが予想され、適切な土地利用の規制・誘導が求められます。
- ✓ 農地などの住宅地開発が進む中、調3・4・2号線の後背地における農地と調和した良好な住環境の維持・形成が求められます。



3. 地区の現状と課題

(2) 都市施設の整備状況と都市基盤の課題

● 都市計画道路、都市計画公園・緑地の整備状況



3. 地区の現状と課題

(2) 都市施設の整備状況と都市基盤の課題

● 道路・交通に関する課題

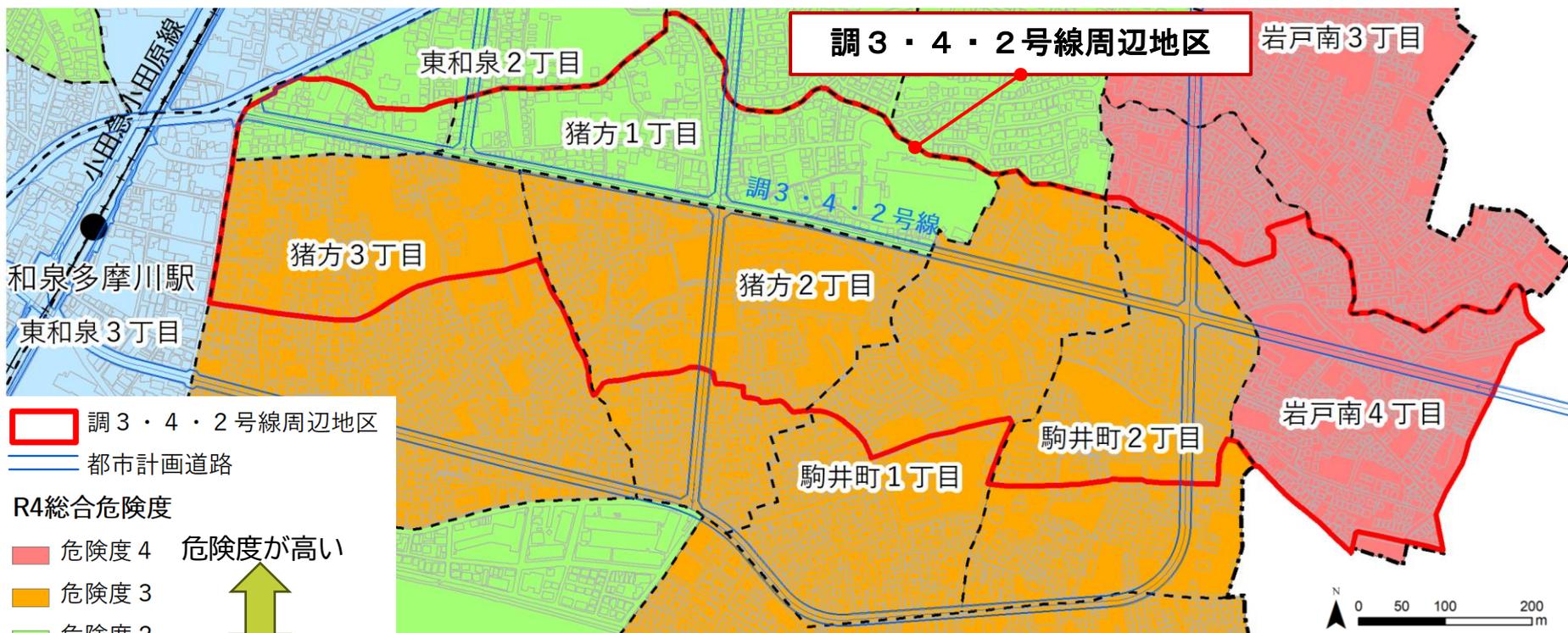
- ✓ 調3・4・2号線の整備とともに、歩行者や自転車が安全・快適に移動できる生活道路のネットワーク形成により、日常生活の利便性・快適性を高め、災害時の円滑な救援活動・避難動線の確保が必要です。



3. 地区の現状と課題

(3) 防災環境の現状と課題

- ✓ 令和4年に東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」の結果では、岩戸南三、四丁目の総合危険度がランク4と評価されています。
- ✓ ランク4は、都内の中でも、地震が起きた時の危険性が高い地域です。



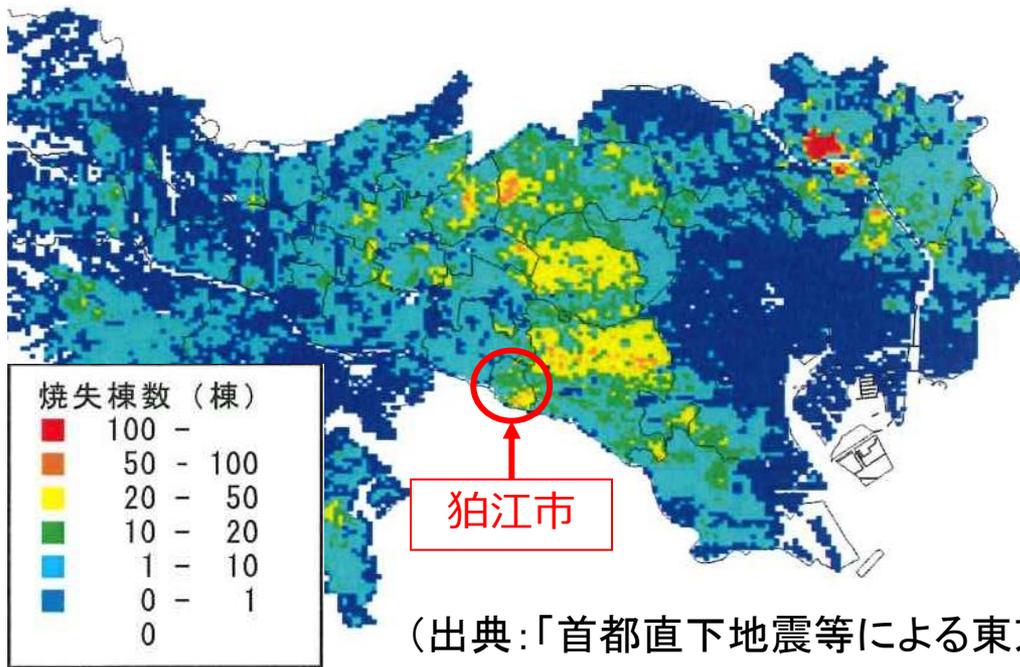
総合危険度とは、地震による建物倒壊や火災の危険性、災害時活動の困難度をまとめた指標です。

3. 地区の現状と課題

<参考> 「首都直下地震等による東京の被害想定」東京都防災会議 (令和4年5月25日公表) による狛江市の被害想定概要

令和4年5月に東京都により、M7クラスの首都直下地震が発生した際の被害想定が公表され、多摩東部直下地震が発生した場合、狛江市では、火災による建物被害が約9%の建物で起こると想定されており、火災による被害の危険性が高くなっています。

■多摩東部直下地震による焼失棟数の想定 (冬・夕方、風速8 m/s)



	建物棟数 (棟)	火災焼失 棟数 (棟)	焼失率
狛江市	18,352	1,682	9.2%
多摩地域 計	1,040,643	27,275	2.6%
東京都 全体	2,804,582	94,425	3.4%

(出典:「首都直下地震等による東京の被害想定」東京都防災会議)

3. 地区の現状と課題

(3) 防災環境の現状と課題

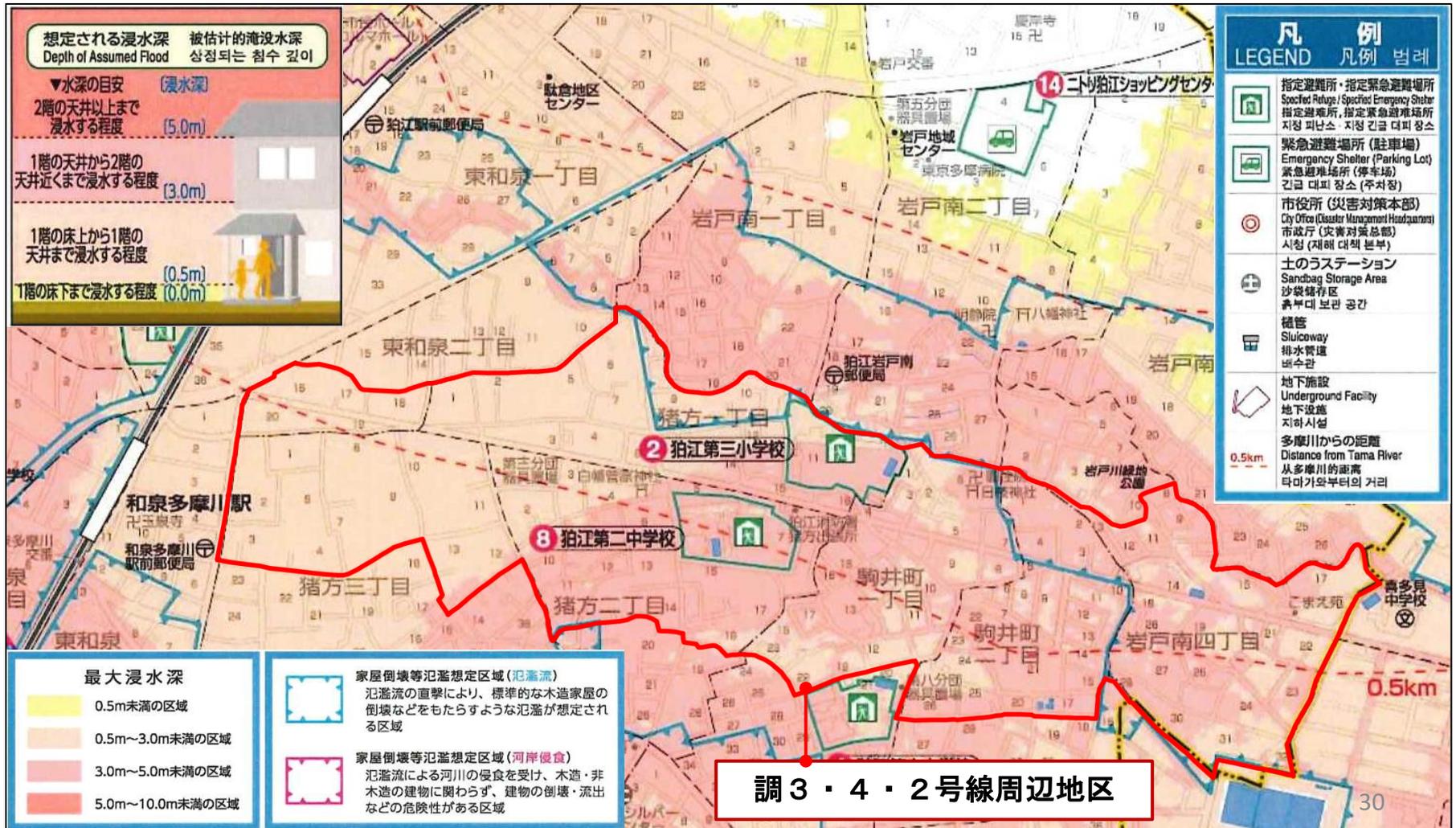
- ✓ 「木造住宅密集地域」等については、住宅の不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上が求められます。



3. 地区の現状と課題

(3) 防災環境の現状と課題

✓ 浸水想定区域における水害リスクの回避・低減への取組が必要です。



3. 地区の現状と課題

(4) まちづくりに関するアンケート調査結果

■ 実施期間

令和2年11月16日～令和2年11月30日

■ 調査対象

調3・4・2号線周辺地区の土地所有者から抽出した1,638名

■ 調査方法

調査票の郵送配布・回収

■ 配布・回収結果

配布数：1,638票

回収数： 656票（回収率：40.1%）

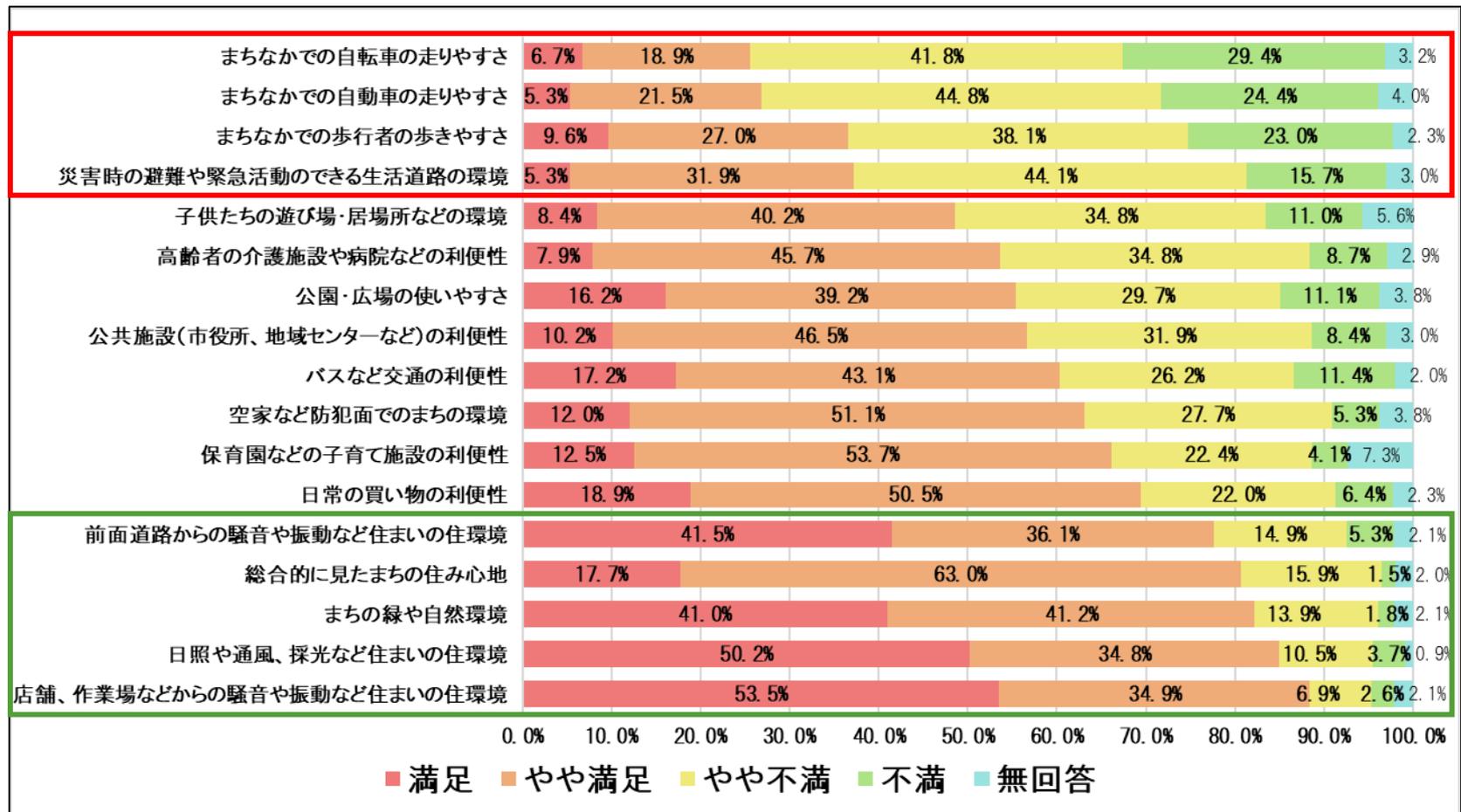


3. 地区の現状と課題

(4) まちづくりに関するアンケート調査結果

1) 生活環境の現状についての満足度

✓ 生活環境の現状について、どのような印象をお持ちですか。

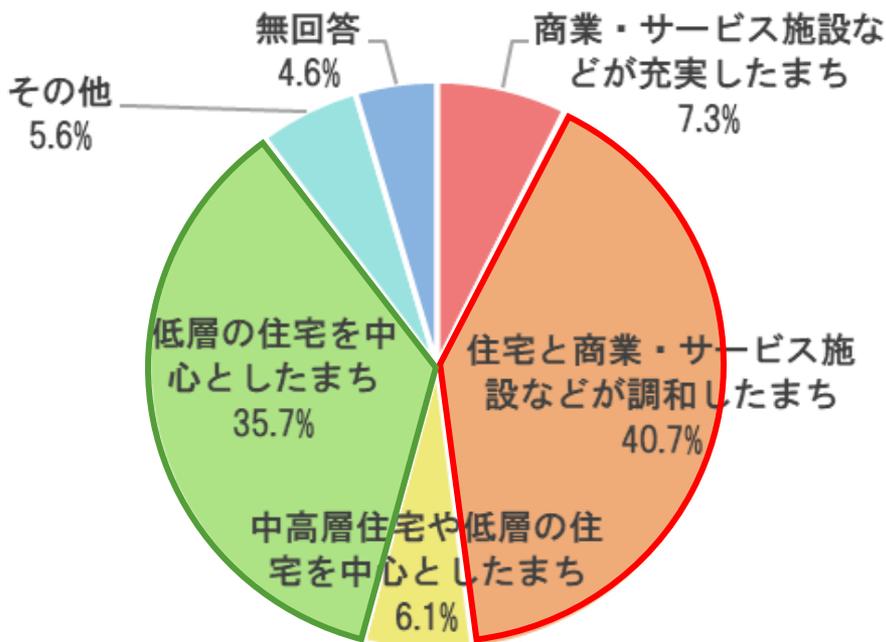


3. 地区の現状と課題

(4) まちづくりに関するアンケート調査結果

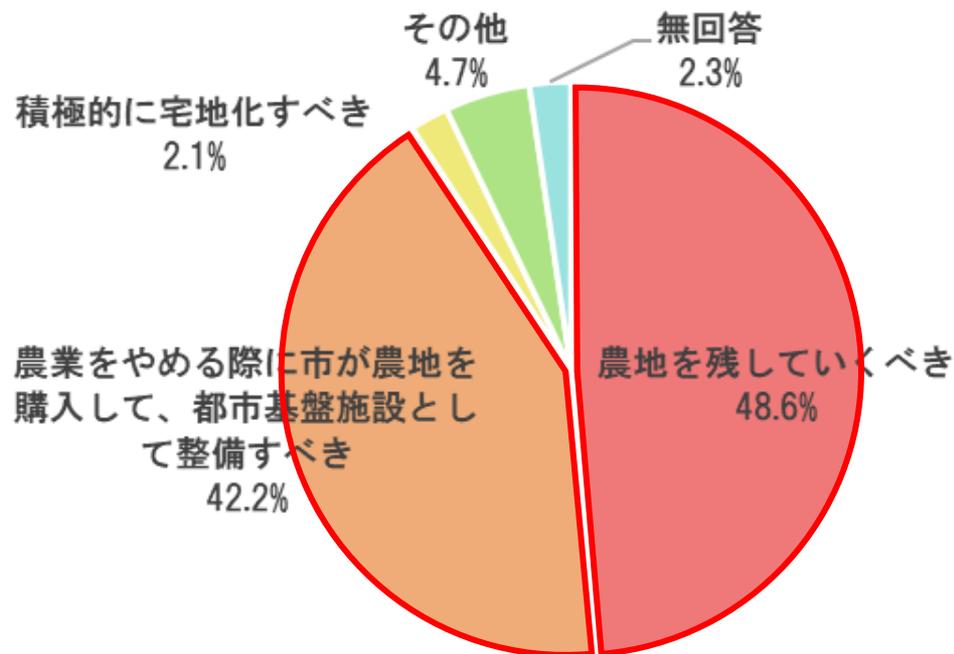
2) まちの将来像について

道路整備後の沿道を含む本地区について、将来どのようなまちになることを望みますか。



3) 農地のあり方について

まちの中に存在する農地について、今後どうあるべきか、あなたの考えをお聞かせください。

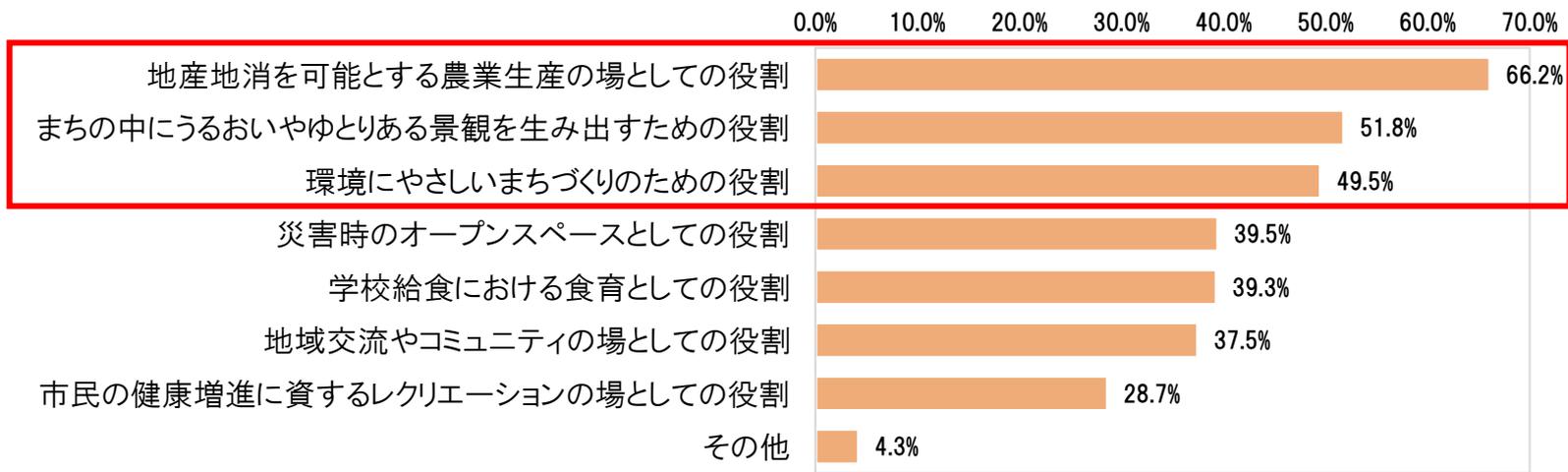


3. 地区の現状と課題

(4) まちづくりに関するアンケート調査結果

4) まちなかの農地のあり方について

✓ まちなかに存在する農地にどのような役割を期待しますか。

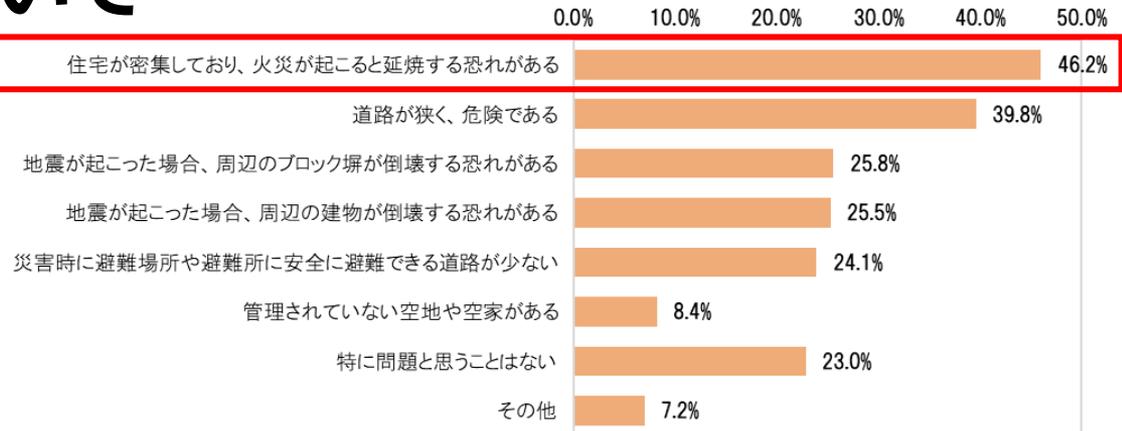


3. 地区の現状と課題

(4) まちづくりに関するアンケート調査結果

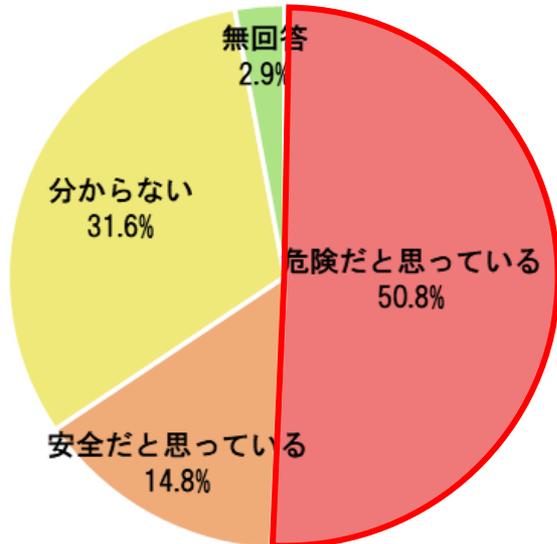
5) 地区の防災性について

✓ 地区内の防災性について、あなたの考えをお聞かせください。

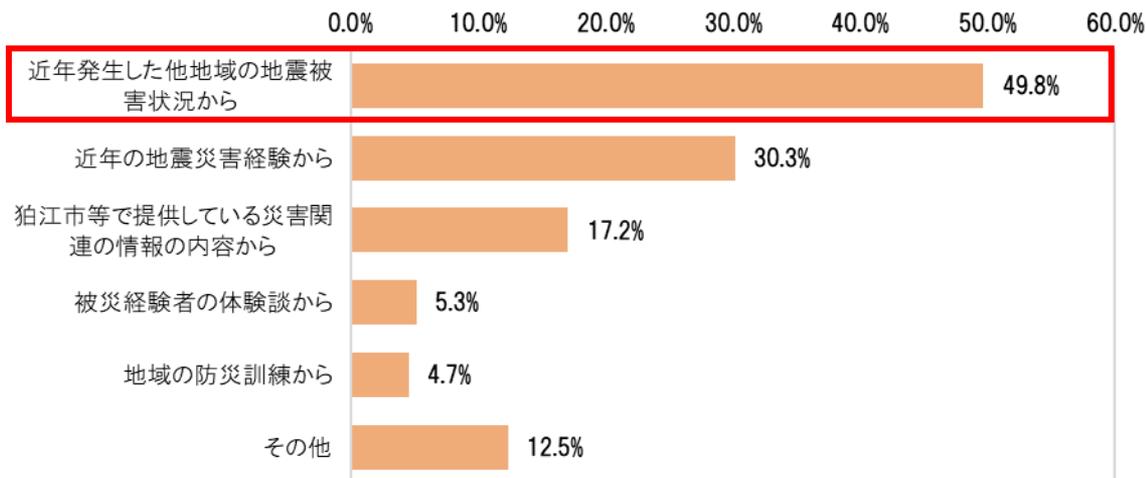


✓ 地区内の災害の危険性について、どう思いますか。

● 地震の危険性



<判断の理由>



3. 地区の現状と課題

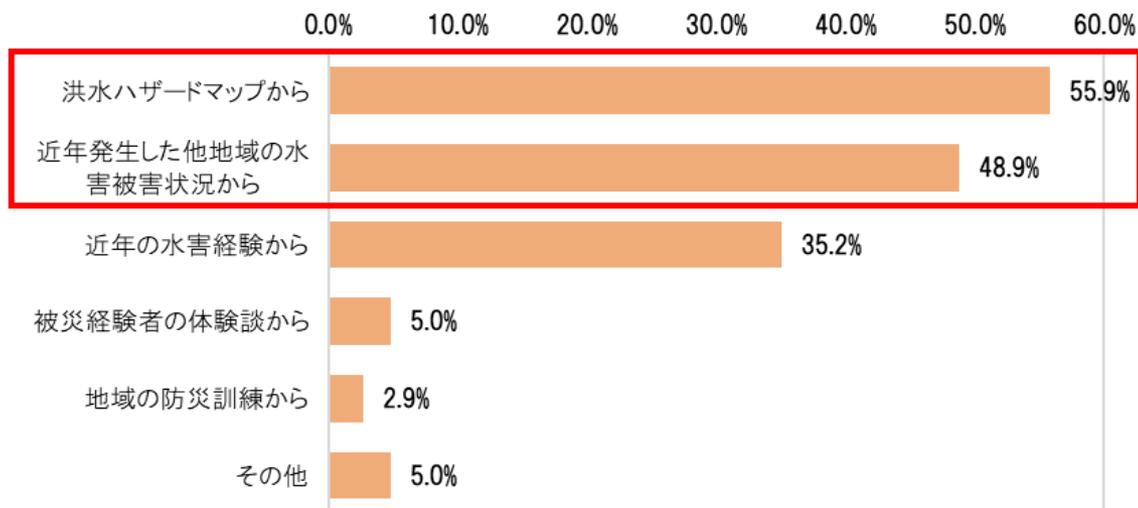
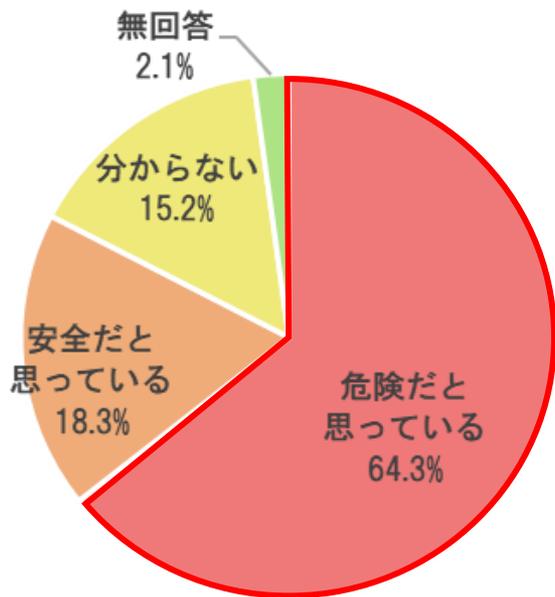
(4) まちづくりに関するアンケート調査結果

5) 地区の防災性について

✓ 地区内の災害の危険性について、どう思いますか。

● 水害の危険性

<判断の理由>

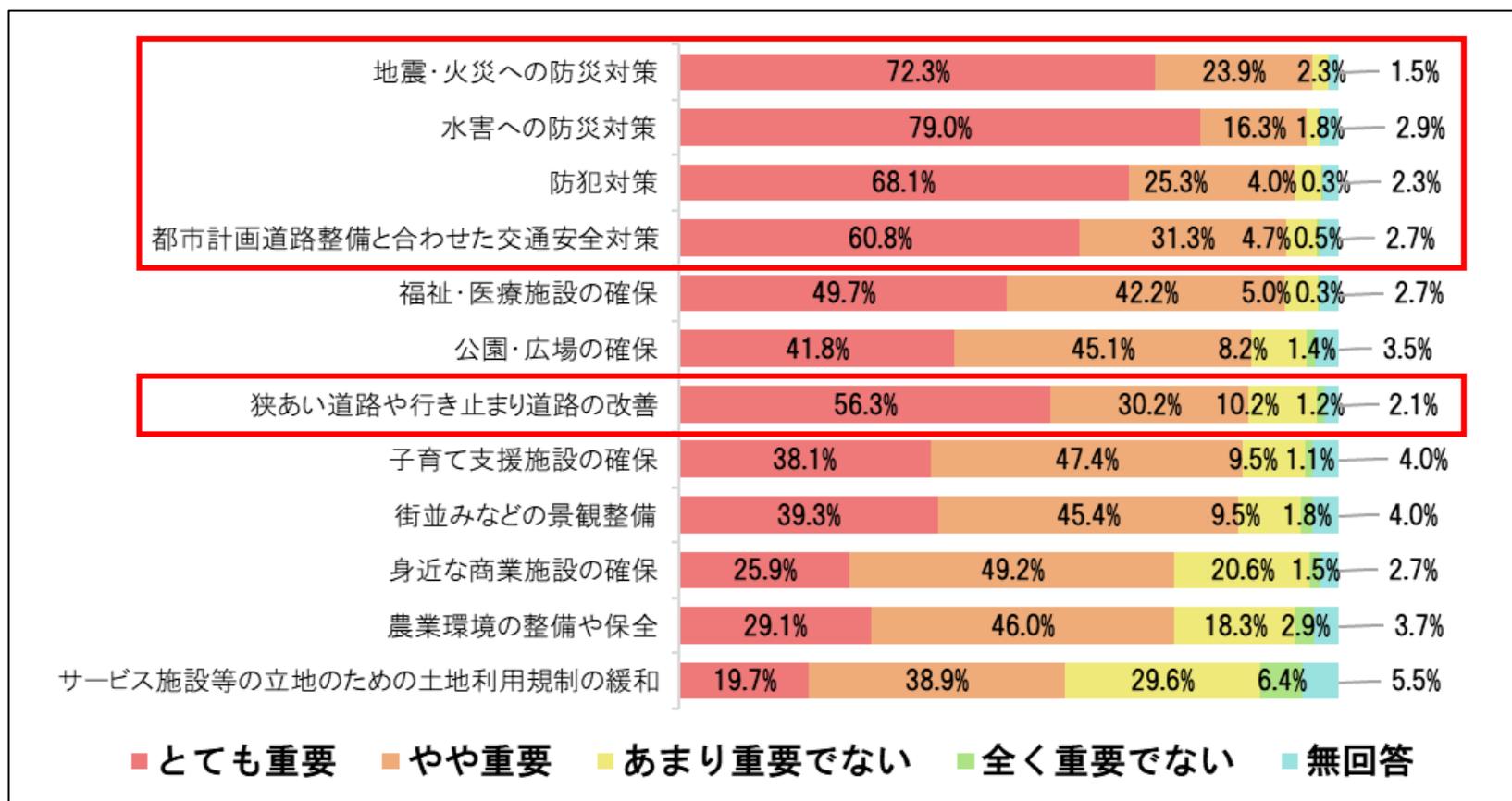


3. 地区の現状と課題

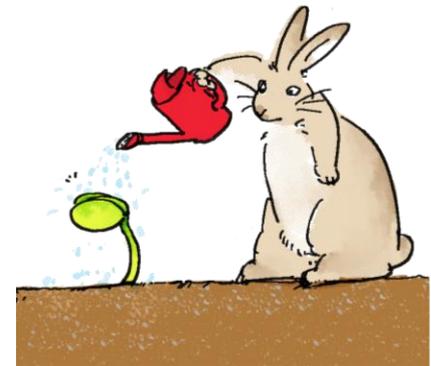
(4) まちづくりに関するアンケート調査結果

6) 将来望む「まち」を実現していくため重要なこと

✓ 将来望む「まち」を実現していくため、今後どのようなことが重要であると思いますか。



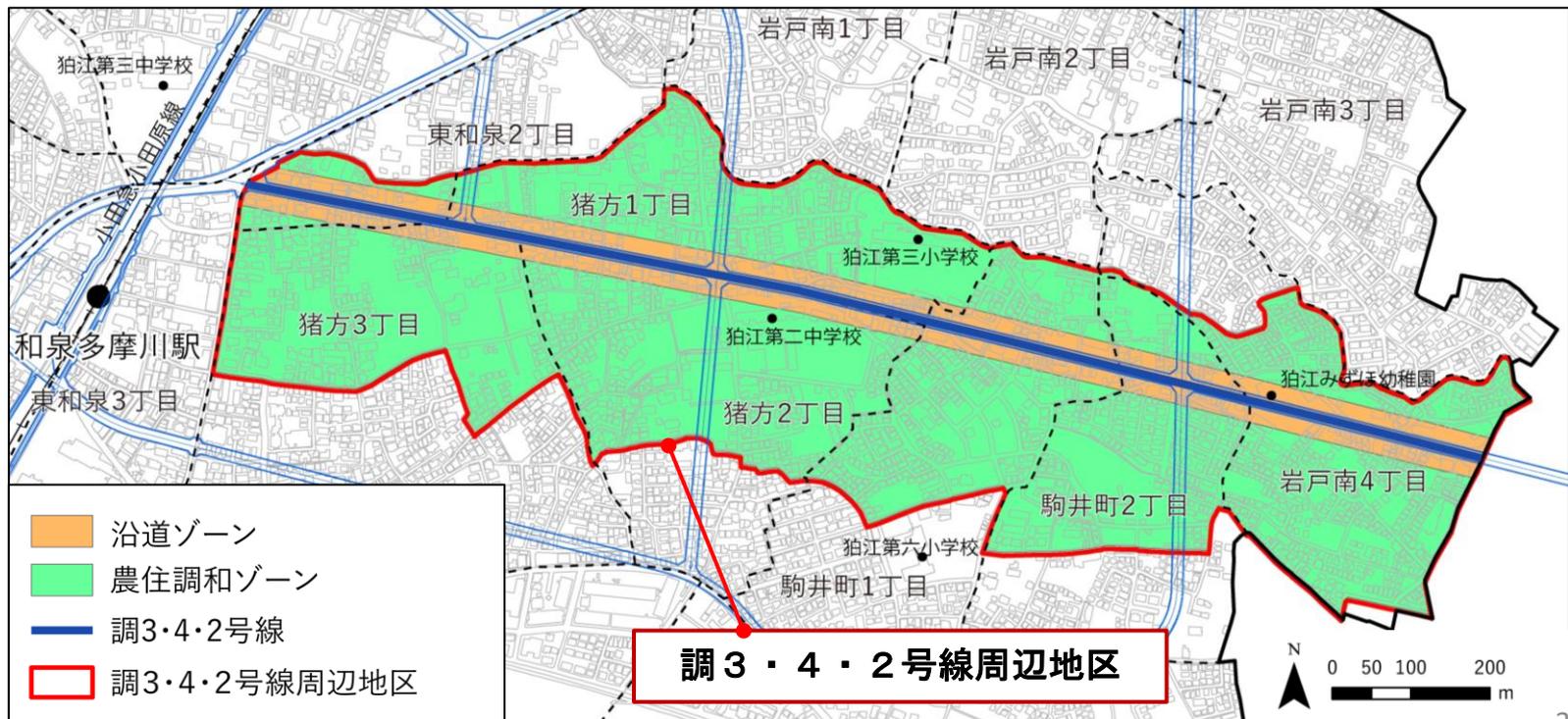
4 まちづくりの方向性



4. まちづくりの方向性

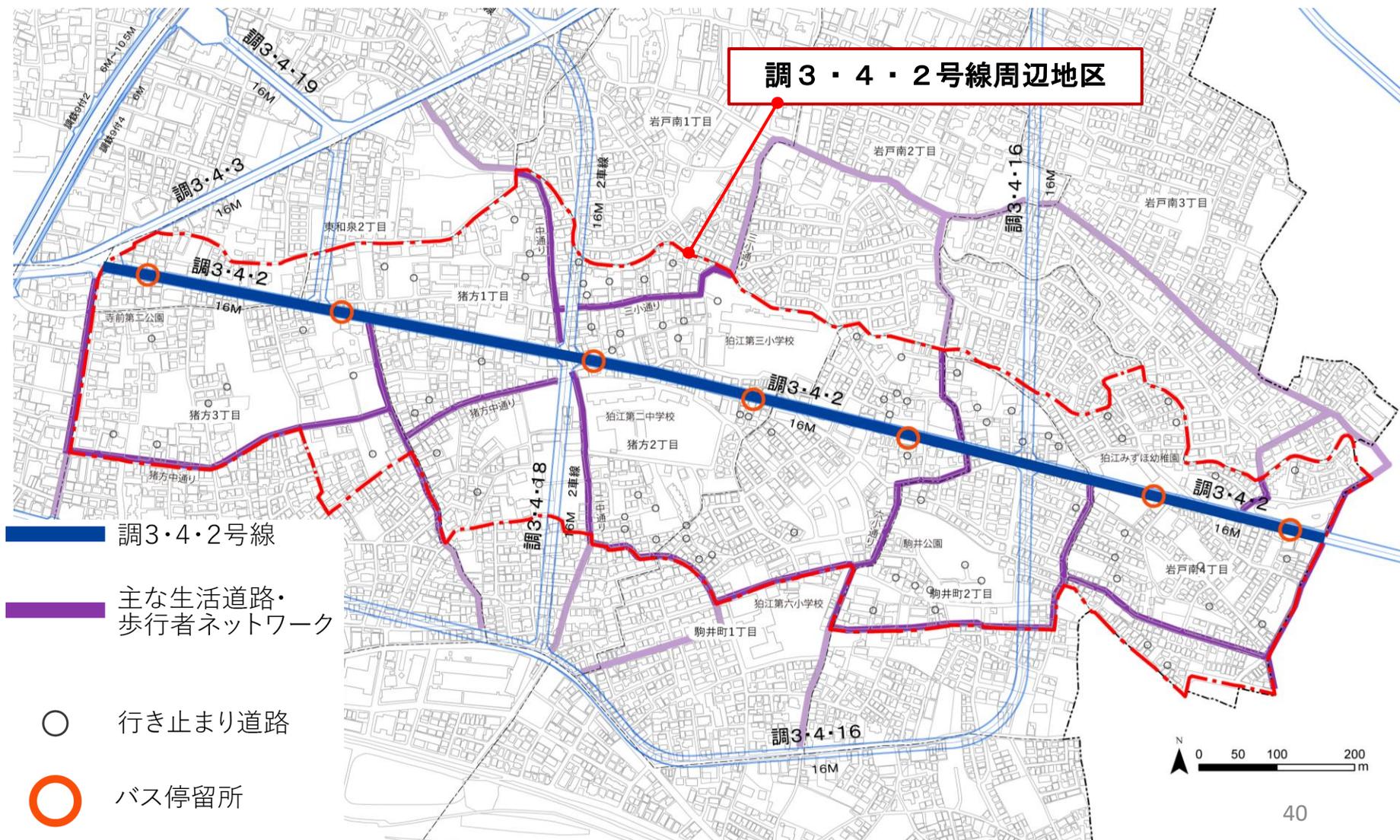
(1) 土地利用の方向性

- 沿道ゾーン⇒住宅と生活の利便性向上につながる商業等との複合的な土地利用を進めます。
- 農住調和ゾーン⇒住環境を保全し、農地の保全・活用により住宅と農地が調和する土地利用を進めます。



4. まちづくりの方向性

(2) 道路・交通の方向性



4. まちづくりの方向性

(2) 道路・交通の方向性

- 調3・4・2号線は、まちの生活の骨格を形成する軸とし、歩行者や自転車が安全・快適に移動できる道路整備を推進し、バス停周辺の待合機能の向上を図ります。
- 調3・4・2号線周辺では、安全な生活道路のネットワーク形成を図るよう、幅員4m以上の適切な道路幅員や隅切りを確保し、行き止まり道路の発生を抑制します。
- 調3・4・2号線と、地区内の主要な生活道路との交差点改良等により、住宅地への通過交通の進入を防止し、交差点の安全を高めます。
- 通学路等となる主要な生活道路では、歩道や路側帯による歩行者空間を確保し、交差点のカラー舗装等により、安全な歩行者ネットワークを形成します。

4. まちづくりの方向性

(3) 緑・景観の方向性

- 身近な緑の拠点として駒井公園の整備を促進します。
- 農地や樹林地は、まちの住環境やオープンスペースとなる貴重な緑の資源として捉え、保全・活用を図ります。



4. まちづくりの方向性

(3) 緑・景観の方向性

- 農地や樹林地、駒井公園などの緑を結ぶ、歩行者空間のネットワーク形成を図ります。
- 調3・4・2号線沿道は、道路植栽と沿道敷地や建物の緑化等で、緑ゆたかな調和のある景観を創ります。

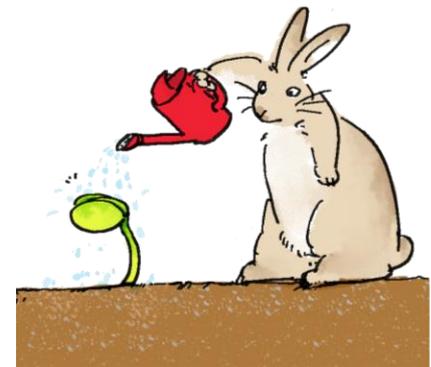


4. まちづくりの方向性

(4) 防災まちづくりの方向性

- 農地は、災害時の不燃空間等となる防災農地としても、保全を推進します。
- 通学路等の生活道路に面する敷地では、ブロック塀等の規制、透過可能なフェンス等の設置により、沿道の安全性や防犯性の向上を図ります。
- 幅員 4 m未満の狭い道路の拡幅や、行き止まり道路の沿道宅地の二方向避難対策を進めます。
- 木造住宅密集地域等では、建物の不燃化・耐震化や狭い道路の拡幅を促進し、敷地の細分化防止を図ります。
- 水害リスクの低減が必要な浸水想定区域では、建築物の浸水対策、避難体制の強化等の対策を検討し、推進します。

5 まちづくりのルールを検討



5. まちづくりのルールを検討

(1) まちづくりに関するアンケート調査結果

■ 実施期間

令和4年12月15日～令和5年1月6日

■ 調査対象

調3・4・2号線周辺地区の居住者および土地所有者から抽出した2,500名

■ 調査方法

調査票の郵送配布・回収、又は専用Webサイトでの回答

■ 配布・回収結果

配布数：2,500票

回収数：422票（回収率：16.9%）



5. まちづくりのルールを検討

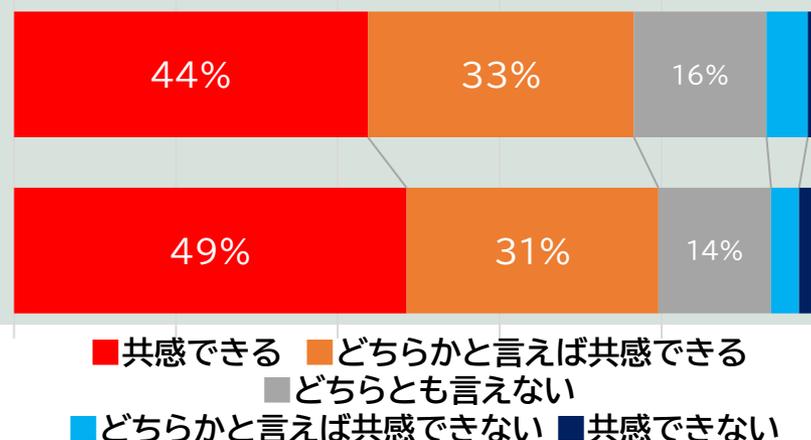
(1) アンケート調査結果

(1) まちづくりに関するアンケート調査結果

1) 土地利用について

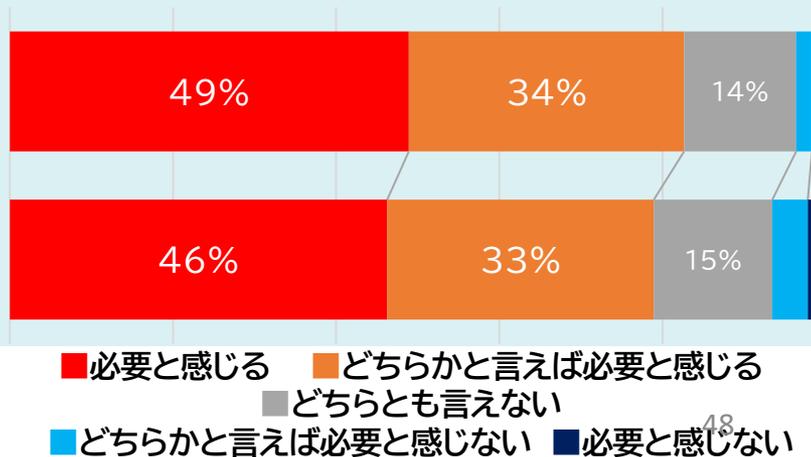
<まちづくりの方向性について>

- ① 調3・4・2号線整備による沿道利便性の向上を勘案した地域特性にあった土地利用を誘導する
- ② 生産緑地地区等の緑と調和した土地利用を誘導する



<まちづくりのルールについて>

- ① 調3・4・2号線の『後背地』における良好な住環境の保持のために、調3・4・2号線沿道の建築物の用途を制限する
- ② 敷地の細分化により、建て詰まりや密集住宅地拡大といった住環境の悪化を防ぐために最低敷地面積を制限する



5. まちづくりのルールを検討

(1) アンケート調査結果

(1) まちづくりに関するアンケート調査結果

2) 道路・交通について

<まちづくりの方向性について>

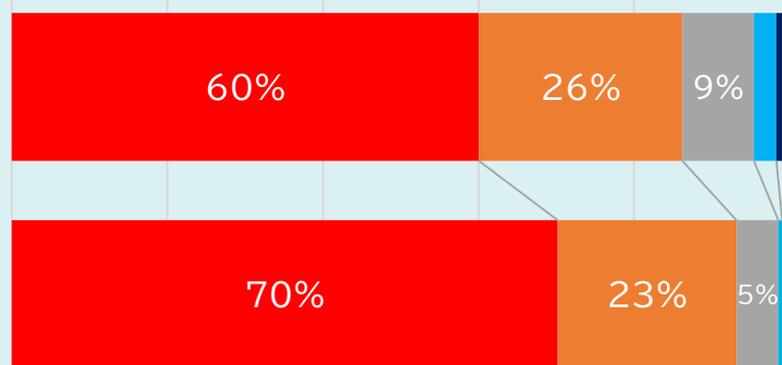
- ①生活に密接な道路における歩行者の利便性、快適性、安全性等を確保する



■ 共感できる ■ どちらかと言えば共感できる
■ どちらとも言えない
■ どちらかと言えば共感できない ■ 共感できない

<まちづくりのルールについて>

- ①地区の安全性と防災性の向上のために、細街路や行き止まり道路の整備に関する配置や規模をまちづくりルールに定め、主な生活道路の幅員の拡幅等をする
- ②交通事故を防ぐため、隅切りを設け、交差点の見通しを改善する



■ 共感できる ■ どちらかと言えば共感できる
■ どちらとも言えない
■ どちらかと言えば共感できない ■ 共感できない

5. まちづくりのルールを検討

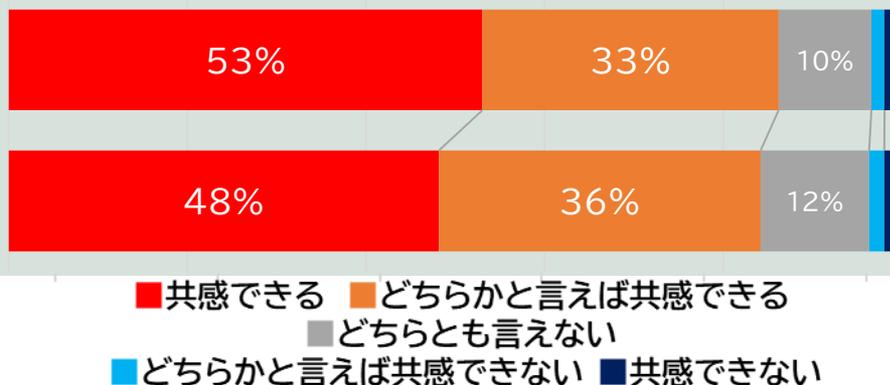
(1) アンケート調査結果

(1) まちづくりに関するアンケート調査結果

3) 緑・景観について

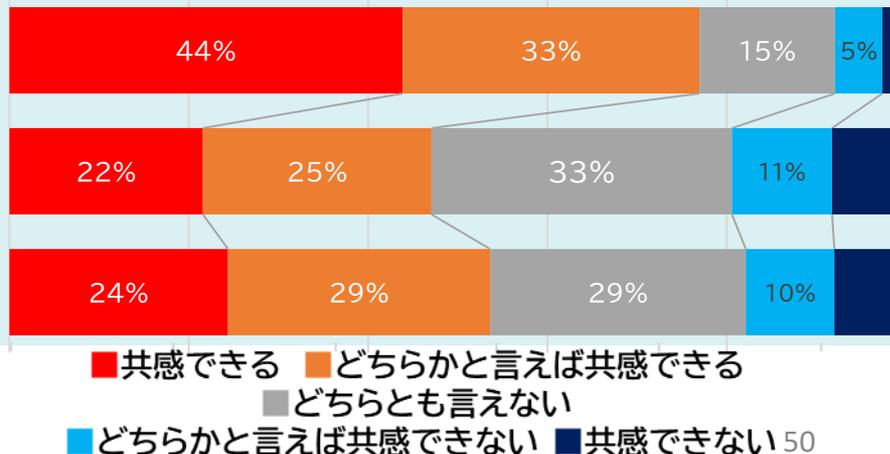
<まちづくり方向性について>

- ①生産緑地地区や公園等の緑に囲まれたまちの形成する
- ②調3・4・2号線の緑と沿道建物が調和する緑を基調とした特徴ある景観を形成する



<まちづくりのルールについて>

- ①統一的な景観の形成のために、建築物の高さの最高限度を定める
- ②統一的な景観の形成のために、建築物の形や色を制限する
- ③統一的な景観の形成のために、門や塀の高さ、形状等を制限する



5. まちづくりのルールを検討

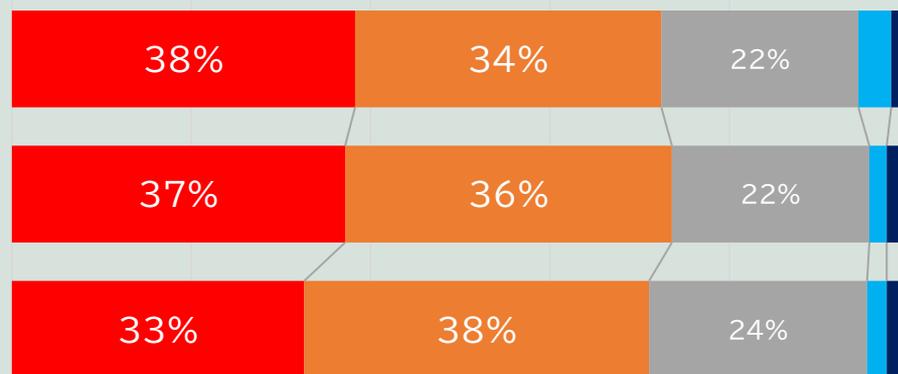
(1) アンケート調査結果

(1) まちづくりに関するアンケート調査結果

4) 農地の保全および活用について

<まちづくりの方向性について>

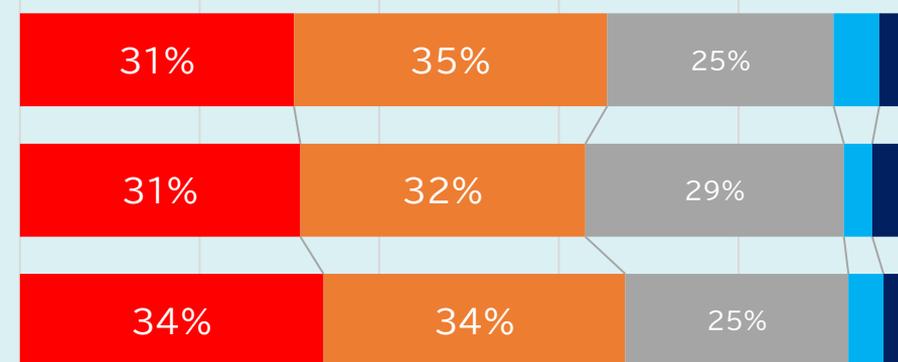
- ① 良好な住環境の維持・形成やオープンスペース確保のために既存農地を保全していく環境の整備を図る
- ② 都市近郊農地として地域特性を活かした、農地の積極的な活用を図る
- ③ 住宅と農地が調和した特色ある環境維持に向け、新たに地区計画制度の活用を図る



■ 共感できる ■ どちらかと言えば共感できる
■ どちらとも言えない
■ どちらかと言えば共感できない ■ 共感できない

<まちづくりのルールについて>

- ① 地域の特性を活かした農地の積極的な活用を図るために、農業関連施設（農家レストランや加工所等）の立地を可能とすること
- ② 農地の日照確保のために、建築物の敷地面積の最低限度を定める
- ③ 農地の日照確保のために、建築物の高さの最高限度を定める



■ 共感できる ■ どちらかと言えば共感できる
■ どちらとも言えない
■ どちらかと言えば共感できない ■ 共感できない

5. まちづくりのルールを検討

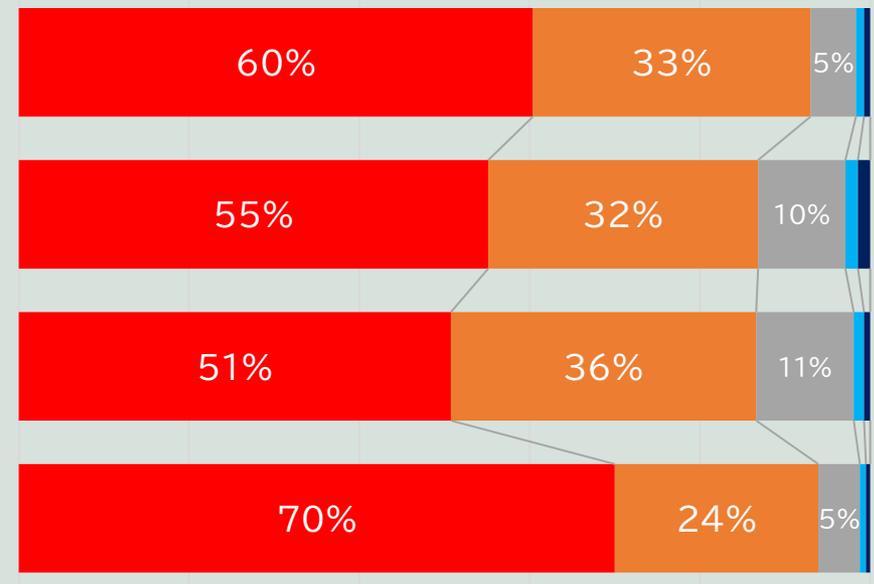
(1) アンケート調査結果

(1) まちづくりに関するアンケート調査結果

5) 地区の防災性について

<まちづくりの方向性について>

- ① 後背地における建築物の不燃化、耐震化等の促進、安全な避難、円滑な消防活動を支える道路を整備する
- ② 調3・4・2号線の整備による道路拡幅に伴う地区の延焼遮断機能を確保する
- ③ 災害時に活用可能な農地の確保と防災を考慮した宅地化の誘導を図る
- ④ 浸水想定に対応した水害に強いまちを形成する



■ 共感できる ■ どちらかと言えば共感できる
■ どちらとも言えない
■ どちらかと言えば共感できない ■ 共感できない

5. まちづくりのルールを検討

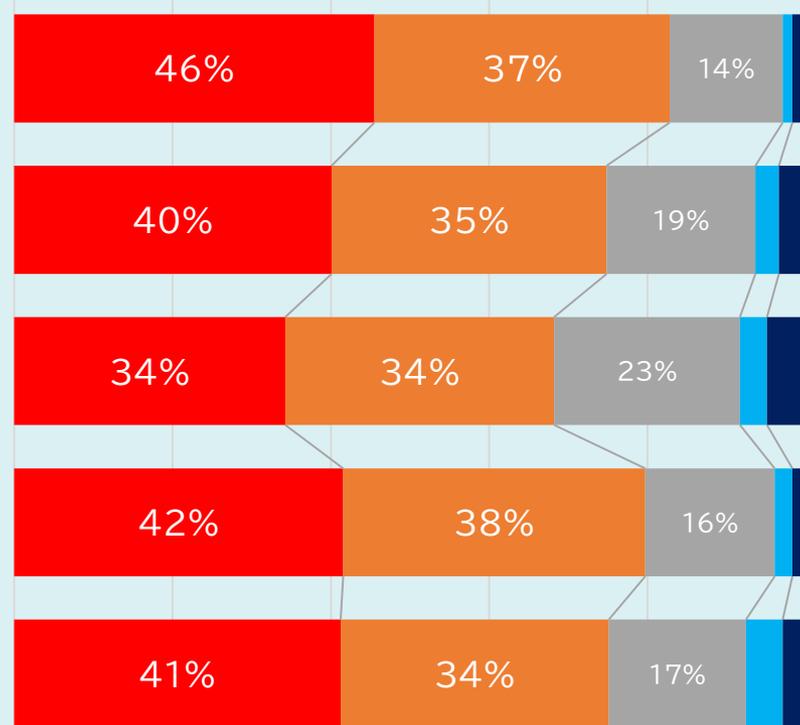
(1) アンケート調査結果

(1) まちづくりに関するアンケート調査結果

5) 地区の防災性について

<まちづくりのルールについて>

- ①避難経路の確保のために、地区内の道路を「区画道路」として位置づけて整備に関する配置や規模をまちづくりルールに定める
- ②火災時の延焼を防ぐために、壁面を道路から後退させ建物間の空間を確保する
- ③火災時の延焼を防ぐために、建蔽率を規制する
- ④火災時の延焼を防ぐために、防火地域・準防火地域等を指定することで燃えにくい建物を誘導する
- ⑤洪水が発生したときに高い建物へ避難するために、建物の高さ・容積率の規制を緩和する

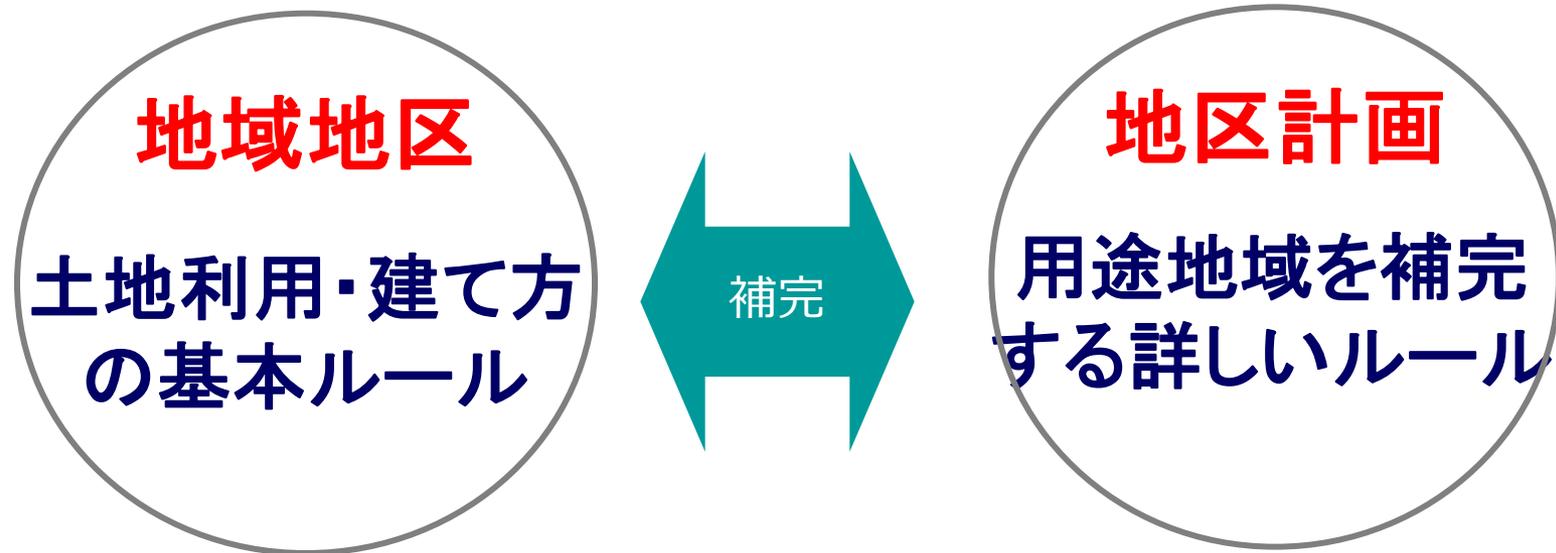


■ 共感できる ■ どちらかと言えば共感できる
■ どちらとも言えない
■ どちらかと言えば共感できない ■ 共感できない

5. まちづくりのルールを検討

(2) まちづくりのルールの方向性

1) 地域地区と地区計画等によるまちづくりのルール



- 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. まちづくりのルールを検討

(2) まちづくりのルールの方向性

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
- 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
- 建築物の居室の床面の高さの最低限度、等

「地区計画」は、地区の特性に応じた地区レベルの計画

5. まちづくりのルールを検討

(2) まちづくりのルールの方向性

2) 地域地区の見直し等の方向性

- ✓ 調3・4・2号線の整備にあわせた、沿道地区の日常生活を支える商業・業務機能及び沿道サービス機能の充実。
- ✓ 生産緑地地区における農業活動の維持・向上のための生産関連施設、農産物の加工・直売施設、農家レストラン等の農業関連機能の立地緩和。



■ 農家レストランのイメージ(例)



■ 農産物の直売施設のイメージ(例)

(出典:国土交通省ホームページ)

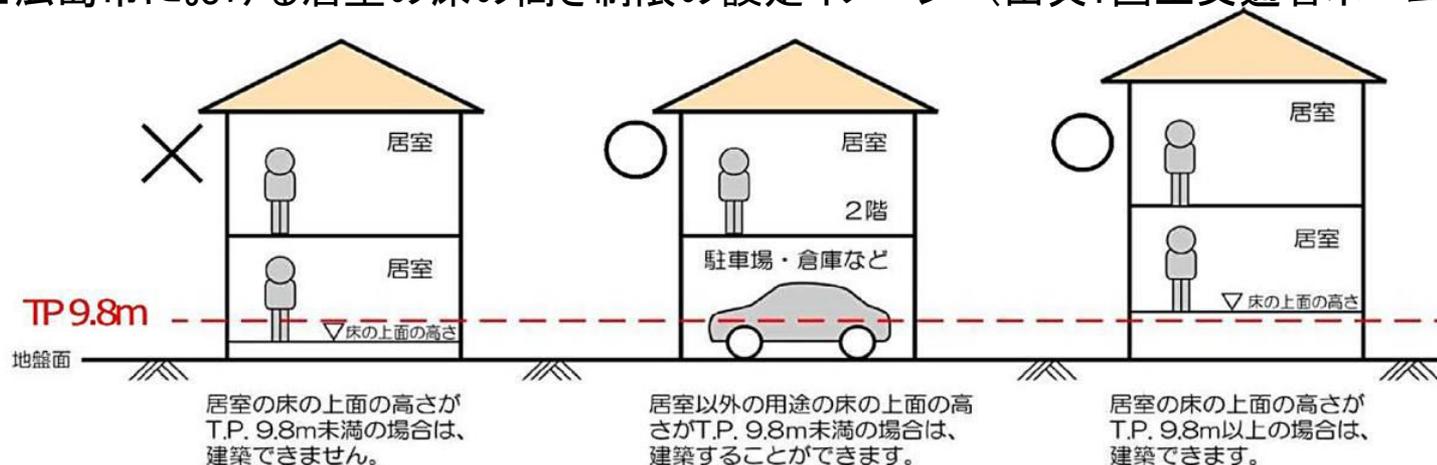
5. まちづくりのルールへの検討

(2) まちづくりのルールへの方向性

2) 地域地区の見直し等の方向性

- ✓ 木造住宅密集地域や調3・4・2号線沿道における建築物の不燃化を誘導する防火規制の強化。
- ✓ 建築物の不燃化の誘導には、東京都建築安全条例で定めることができる、新しい防火規制の導入も検討。
- ✓ 多摩川等の洪水時の浸水想定区域において、住宅の高床化等の水害対策を講じる場合の、高さ規制等の緩和。

■ 広島市における居室の床の高さ制限の設定イメージ (出典:国土交通省ホームページ)

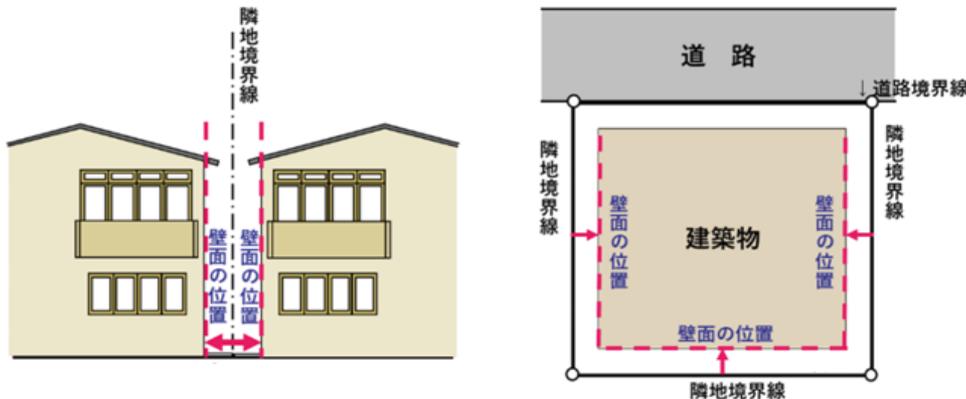


5. まちづくりのルールへの検討

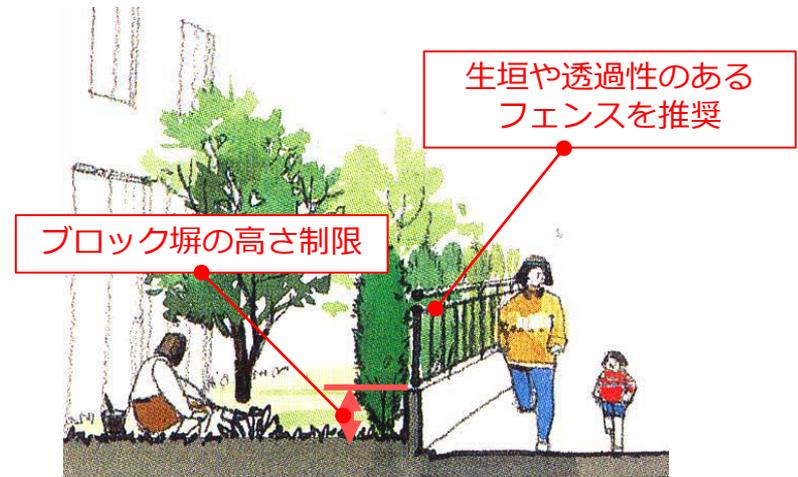
3) 地区計画の導入の方向性

- ✓ 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
- ✓ 垣又は柵の構造の制限、等

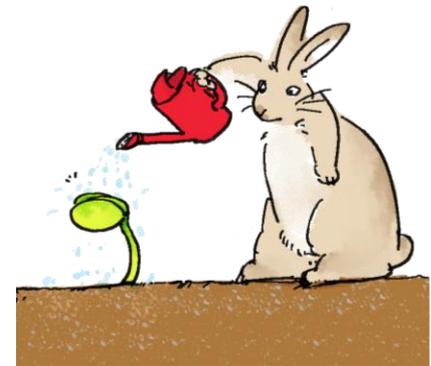
■ 壁面の位置の制限のイメージ (例)



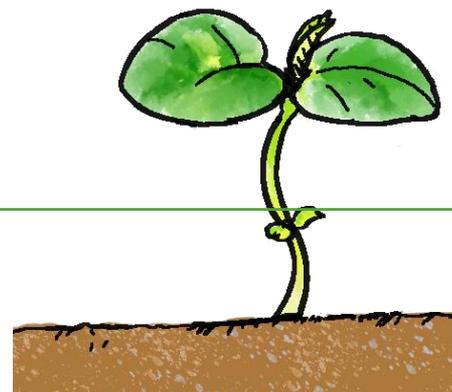
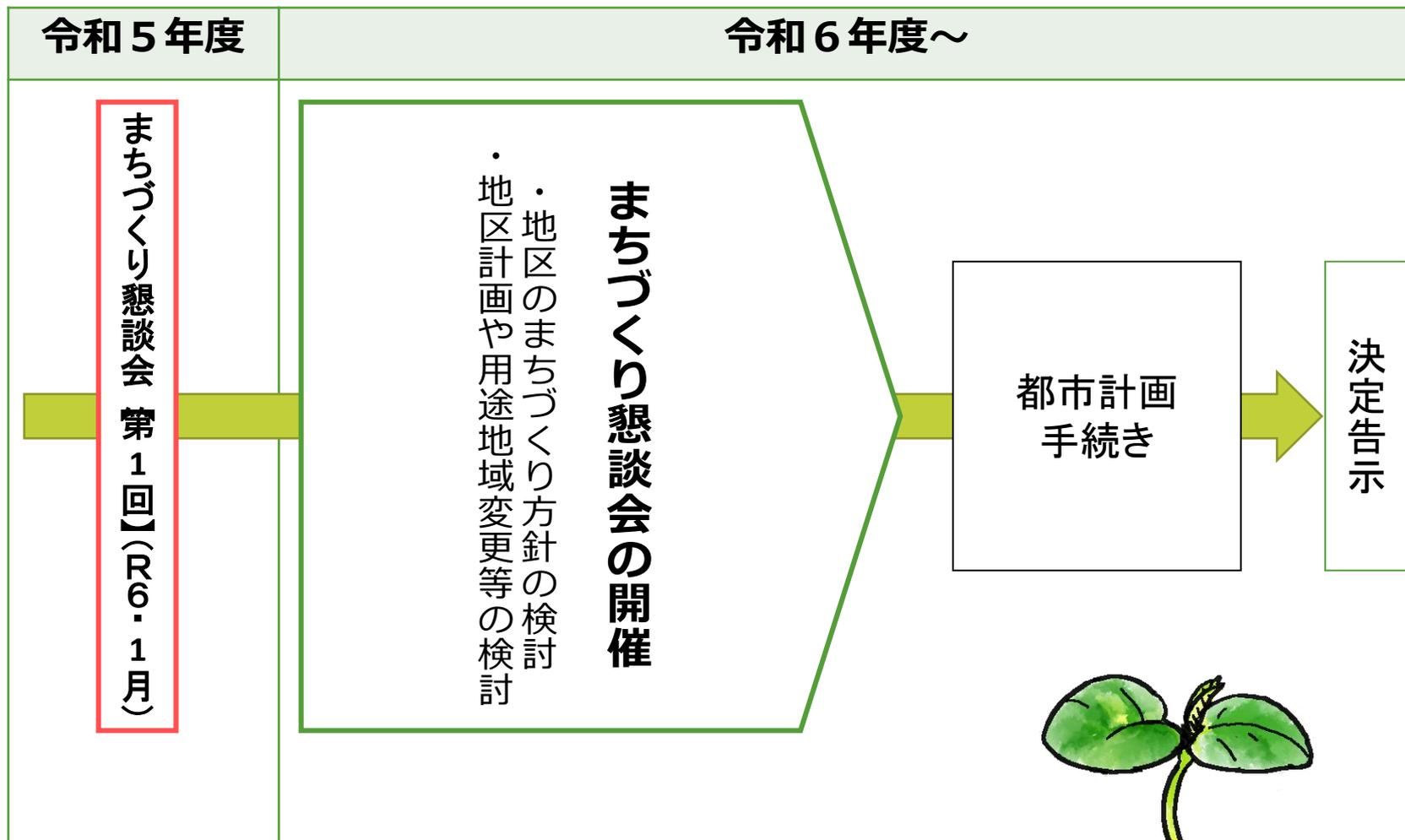
■ 垣又は柵の構造の制限のイメージ (例)



6 今後の進め方



6. 今後の進め方



問い合わせ先

●本地区のまちづくり・都市計画に関すること

狛江市 まちづくり推進課 都市計画担当
(電 話) 03-3430-1111 (代表)
内線 2542、2543

●調3・4・2号線（水道道路）事業による工事や 用地取得等に関すること

東京都 北多摩南部建設事務所
(所在地) 〒183-0006 府中市緑町1-27-1
(電 話) 042-330-1802 (代表)

