

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〉

- (1) 多摩川住宅地区地区計画の変更(素案)について
- (2) 都市計画公園の変更及び決定(素案)について
- (3) 今回の変更点について
- (4) 変更素案に対する意見募集について
- (5) 意見交換

(1) 多摩川住宅地区地区計画の変更(素案)について

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

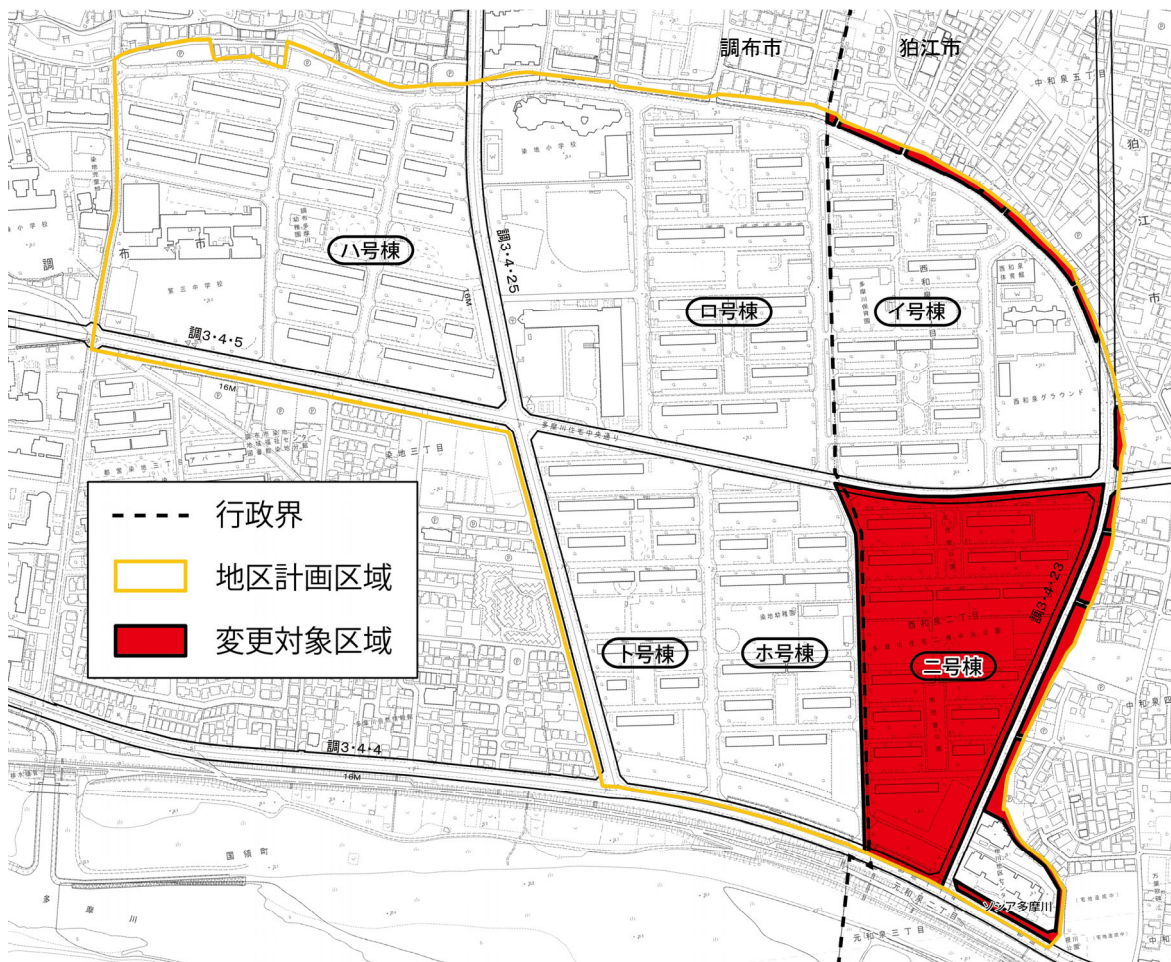
本地区では上位計画や住民発意の街づくりの経緯を踏まえて、多世代が安心して住み続けられる良質な住宅ストックへの更新を段階的に誘導するとともに、生活支援機能や多世代福祉機能の誘導による地域の生活利便の向上と賑わいの創出を図るため、平成29年9月に一団地の住宅施設から地区計画へ移行しました。

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好な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」である二号棟において建替え計画案が作成されたため、「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検討しております。

<地区計画の変更概要>

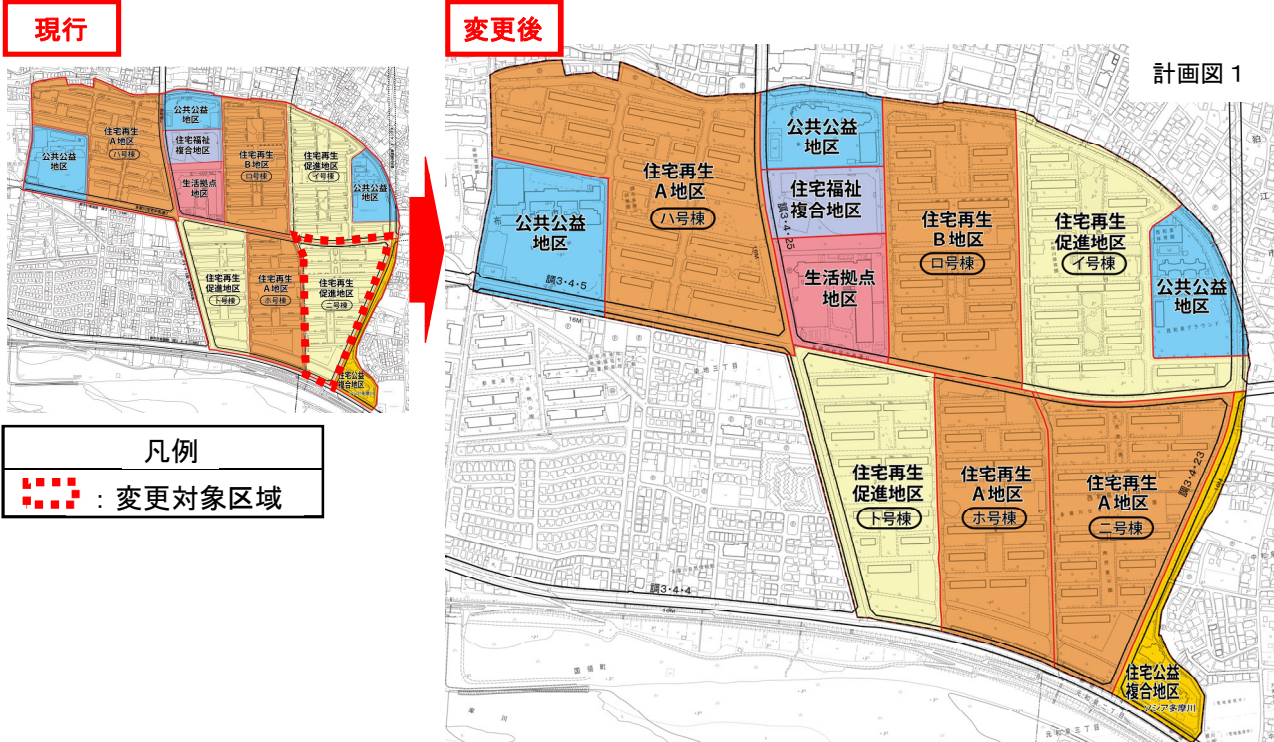
- 二号棟の土地利用の方針の区域を「住宅再生促進地区」から「住宅再生A地区」へ変更し、「住宅再生A地区」の建築物等の整備の方針を適用することで、土地利用の方針に沿った建築物等の誘導を行う。
- 地区施設の追加及び削除を行う。



1. 区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

土地利用の方針は、住宅や商業などの誘導していくべき用途や機能などについて一定範囲のまとまり（地区）ごとに利用の方針を示すものです。



計画図 1

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。

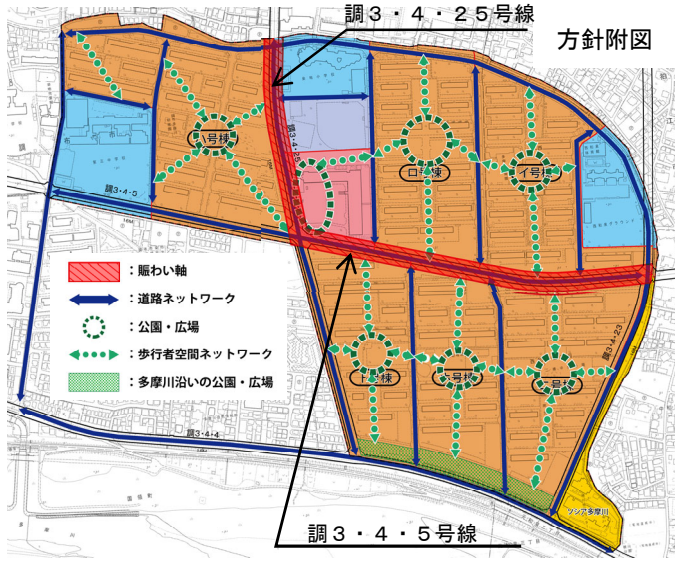
住宅再生地区（A地区）
 多摩川からの景観や周辺のスカイラインとの調和に配慮しつつ、定住性の高い良質な中高層住宅地の形成を図る。また、緑豊かで良好な住環境の形成及び防災性の向上を図るため、開放性のある広場等を適切に配置する。賑わい軸に面する部分の低層部には、日常生活の利便に資する商業施設、生活利便施設等の立地誘導を図り、生活拠点地区との賑わいの連携を図る。
 （住宅再生地区はA地区とB地区があり、A地区は分譲街区、B地区は賃貸街区に適応する。）

その他当該地域の整備、開発及び保全に関する方針

方針附図とは、地区計画の目標を実現するため区域の整備、開発及び保全に関する方針（土地利用の将来像）を示した概念図です。

「賑わい軸」は、調3・4・25号線（染地通り）のうち多摩川住宅交番前交差点以北及び調3・4・5号線（多摩川住宅中央通り）のうち同交差点以東沿いにL型に設ける賑わい創出のための空間です。沿道には歩道状の歩行者空間を確保するとともに、建物低層部には生活利便施設などの住宅用途以外の用途を誘導し、日常的な賑わいのある空間創出を図ります。

各街区には、公園・広場及び街区間をネットワークする歩行者空間を設けます。また、多摩川沿いの空間には、地区横断的に一体的な公園・広場空間の形成を図ります。

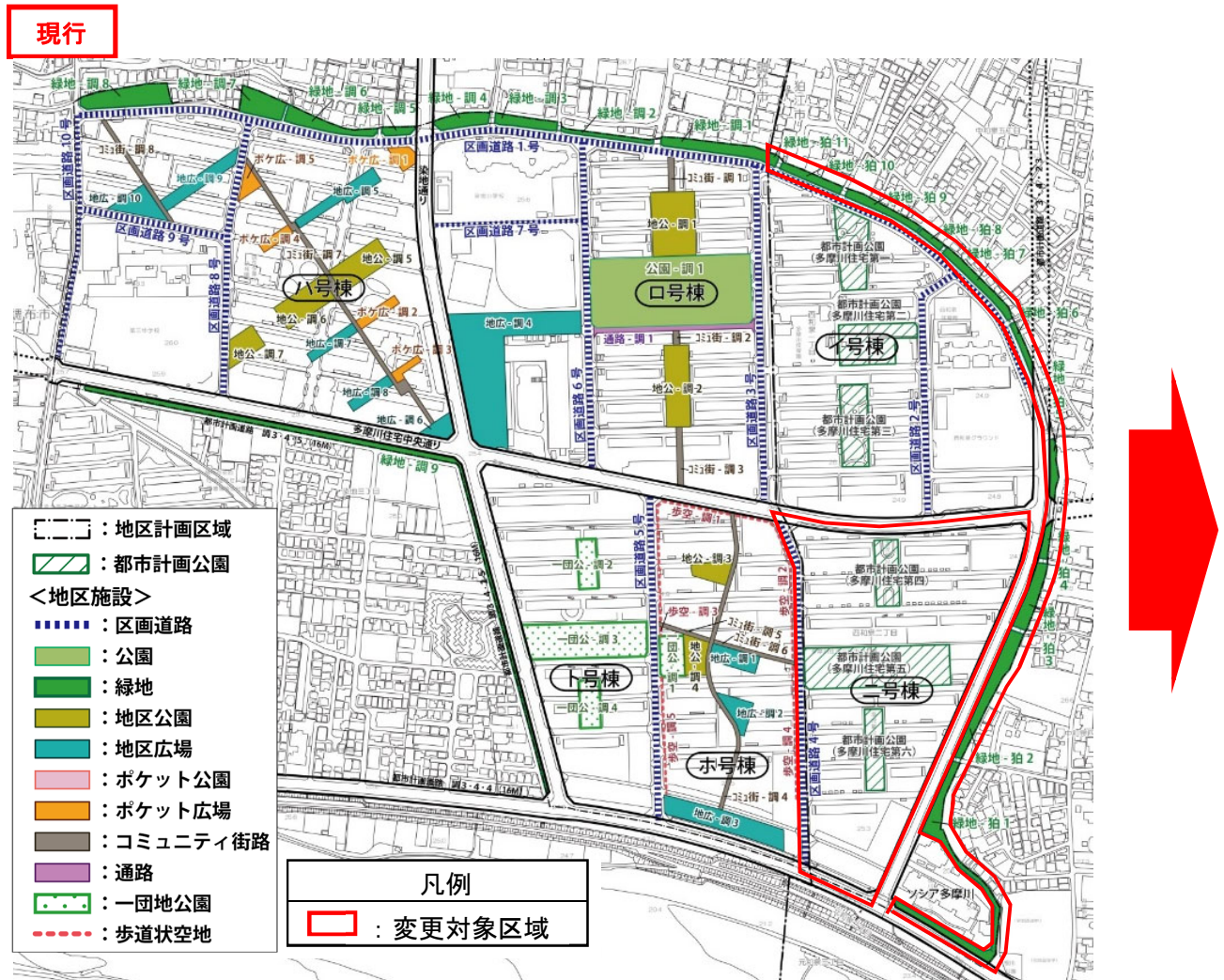


方針附図

2. 地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、その他の公共空地は、地区施設の整備の方針に基づき定めます。



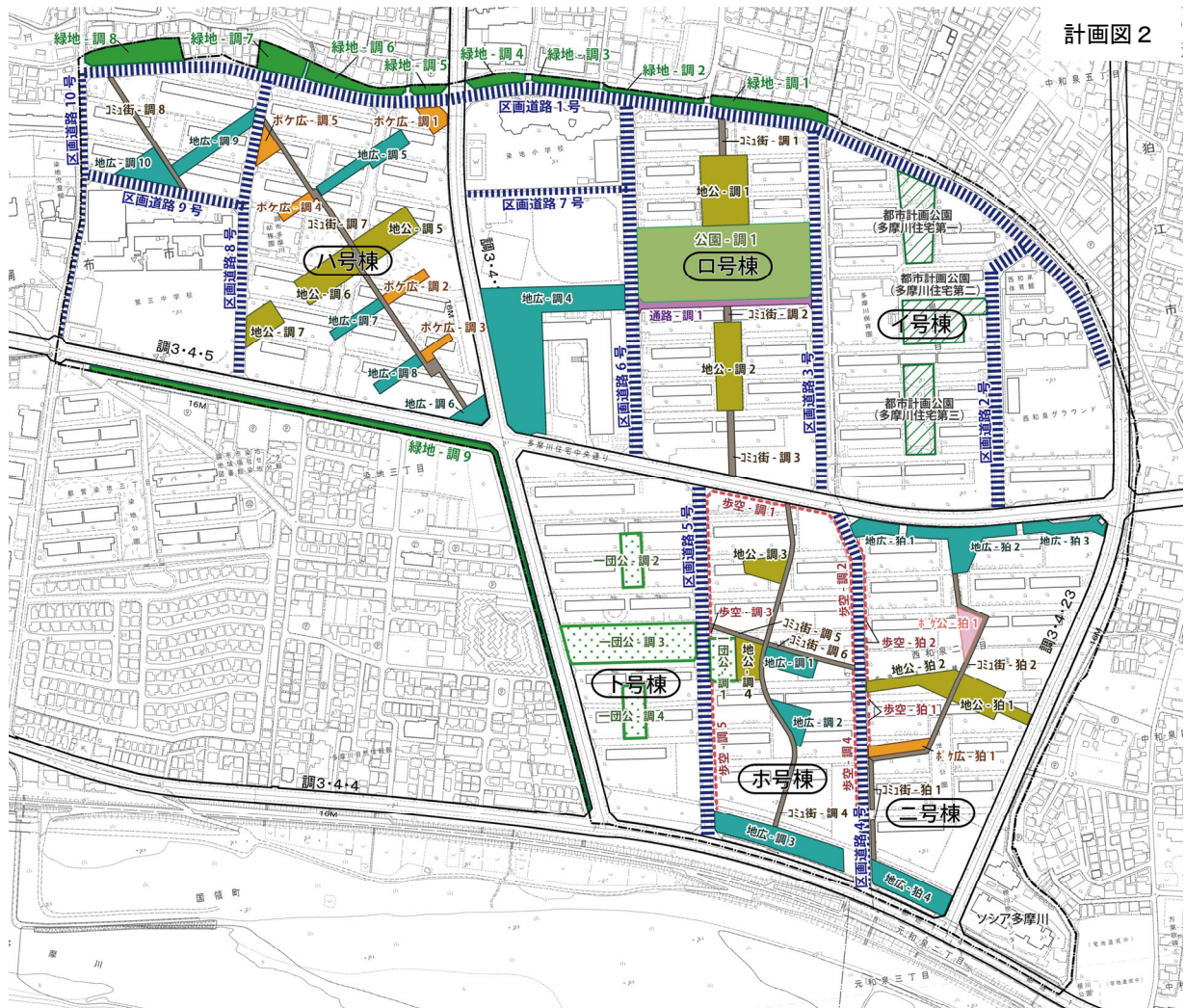
<地区施設の公共性について>

- 地区計画における地区施設（「道路」、「公園」、「緑地」、「その他の公共空地」）は、その公共的機能を地区計画の都市計画決定により将来にわたって担保するものです。
- このため、原則として歩行者等が日常自由に通行し、又は利用できるよう適切に維持・管理するものとします。

<「その他の公共空地」について>

- 本地区では地区計画の目標である広場空間ネットワークの形成や歩行者空間ネットワークの形成に資するよう、「その他の公共空地」に8種の類型を設定し、「地区施設の整備の方針」に地区内に確保すべき面積の水準を定めています。
- 「その他の公共空地」は建築敷地に算入できるものとし、各施設の規模は、地区広場・地区公園：一団で500㎡以上、ポケット公園・ポケット広場：一団で200㎡以上、コミュニティ街路：幅員4m以上を基準としています。
- 飛び地や共有地などを所有する街区（単位会）が当該地を地区公園・地区広場等として地区施設とした場合、建築基準法の敷地に含まれない場合においても、13%分の面積算定上は地区施設面積に算入出来るものとします。
- 歩道状空地のうち、あらかじめ地区施設として位置・面積を確定したものは「その他の公共空地」の5%分として取扱います。

変更後



地区公園狛1号, 2号, 地区広場狛1号~4号をはじめ, ポケット公園, ポケット広場, コミュニティ街路, 歩道状空地等を新たに追加します。

地区施設のうち, 根川沿いの緑地の一部は都市計画緑地とするため, 地区施設を削除します。(P16参照)

【追加の地区施設一覧】

【削除の地区施設一覧】

その他の公共空地	地区公園-狛1号	約 1,430 m ²	約 7,070 m ² (13.72%)
	地区公園-狛2号	約 1,100 m ²	
	地区広場-狛1号	約 520 m ²	
	地区広場-狛2号	約 1,710 m ²	
	地区広場-狛3号	約 790 m ²	約 2,720 m ² (5.28%)
	地区広場-狛4号	約 1,520 m ²	
	ポケット公園-狛1号	約 550 m ²	
	ポケット広場-狛1号	約 550 m ²	
	コミュニティ街路-狛1号	約 330 m ²	
	コミュニティ街路-狛2号	約 960 m ²	
	歩道状空地-狛1号	約 80 m ²	
	歩道状空地-狛2号	約 250 m ²	

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

二号棟敷地面積 51,524.76 m²

建築物等に関する事項

土地利用の方針に沿った建築物等を誘導するため、各地区における建築物等の整備の方針を定めています。

	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	○	○	○	-	○	○

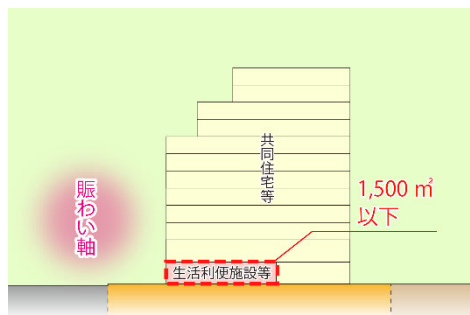
◆ 建築物等の用途の制限

土地利用の方針に沿った土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定めています。

現行	住宅再生促進地区 (二号棟)	変更後	住宅再生 A地区
建築物等の用途の制限	<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</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、寄宿舍又は下宿</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>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、寄宿舍又は下宿</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>

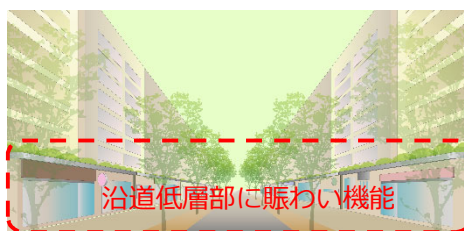
<住宅再生A地区における用途制限の緩和>

- 生活拠点の商業施設のみでなく、徒歩圏内の店舗や日常生活の利便に資する生活利便施設等の立地誘導を図るため、賑わい軸に面する部分の1階部分には、地区計画で用途地域による用途制限を緩和します。
- 賑わい軸に面する建築物の1階部分は、店舗、飲食店等の用途に供するもので床面積の合計が1,500㎡以内のものが建築できます。なお、建築基準法第86条に基づく一団地認定の適用がある場合には、建築確認申請の対象となる個々の設定敷地ごとに当該用途の床面積の合計が1,500㎡以下のものが建築可能です。



<「賑わい軸」とは>

- 賑わい軸には、広い歩行空間を確保し、建築物低層部に店舗や飲食店などの賑わい機能を誘導します。
- 賑わい軸には、多摩川住宅の軸（メインストリート）であるため、地域活性化及び生活利便性の向上の資する機能を誘導します。



<「賑わい軸」のルール>

- 賑わい軸に面する建築物の低層部（生活拠点地区では1階から3階部分、住宅福祉複合地区及び住宅再生地区（A地区・B地区）では1階部分）には、「居住の用に供するもの」を建築することはできません。ただし管理事務室、集会所等及び居住の用に供する玄関（エントランス等）、階段等は建築することができます。

<建築物の用途の制限における「賑わい軸に面する建築物」の取扱い>

- 「賑わい軸」から地区公園又は地区広場を介してその奥に建築物を建築する場合には、地区施設に面する建築物となり、「賑わい軸に面する建築物」にあたらなため、建築物の用途の制限における「賑わい軸に面する建築物」に関する各規定の適用はありません。

◆ 建築物の容積率の最高限度

各地区の土地利用の方針に掲げる機能の集積と空間形成を図るため、容積率の最高限度を定めています。

住宅再生A地区では、160%とします。なお、良好な居住面積水準である70㎡以上の住戸を各街区ごとに整備する戸数の1/2以上設けるものとします。さらに、建築物の環境性能の向上を誘導する観点から、CASBEEのAランク以上の認証、または低炭素建築物の認定を受けた建築物とした場合には170%とする規定を設けます。

現行	住宅再生促進地区（二号棟）	変更後	住宅再生A地区
建築物の容積率の最高限度	6 / 10	建築物の容積率の最高限度	16 / 10
			<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、</p> <p>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>

◆ 建築物の建ぺい率の最高限度

ゆとりある良好な環境を維持するため、建ぺい率の最高限度を定めています。

住宅再生A地区では40%とします。なお、社会経済状況の変化などから将来的に増築等の必要が生じた場合を考慮し、ゆとりある環境の確保と合わせた1%の緩和規定を設けています。

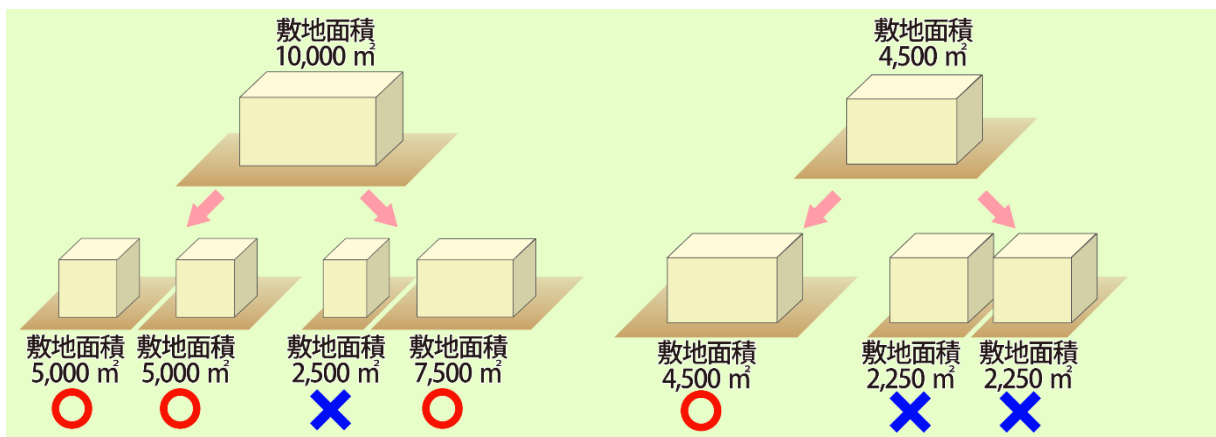
現行	住宅再生促進地区 (二号棟)	変更後	住宅再生A地区
建築物の建ぺい率の最高限度	2.6/10	建築物の建ぺい率の最高限度	4/10 ただし、緑地、地区公園及び地区広場を建築敷地面積の16% (基準値13%+3%) 以上設置していると市長が認めた場合は、 4.1/10

◆ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ各地区における適正な敷地規模を設定するため、敷地面積の最低限度を定めています。

現行	住宅再生促進地区 (二号棟)	変更後	住宅再生A地区
建築物の敷地面積の最低限度	—	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。

- 本規定は既存の最低限度以下の敷地における建築行為等を妨げるものではありません。地区計画の決定告示時点で既に最低限度より面積の小さい敷地においては、現状からさらに細分化しない限り建築物を建てるのが可能です (最低敷地面積5,000㎡の場合、下図イメージの通りとなります)。
- 本規定の適用にあたり、建築基準法第86条による一団地認定区域 (公告対象区域) が設定されている場合には、当該区域を一の敷地とみなして適用します。

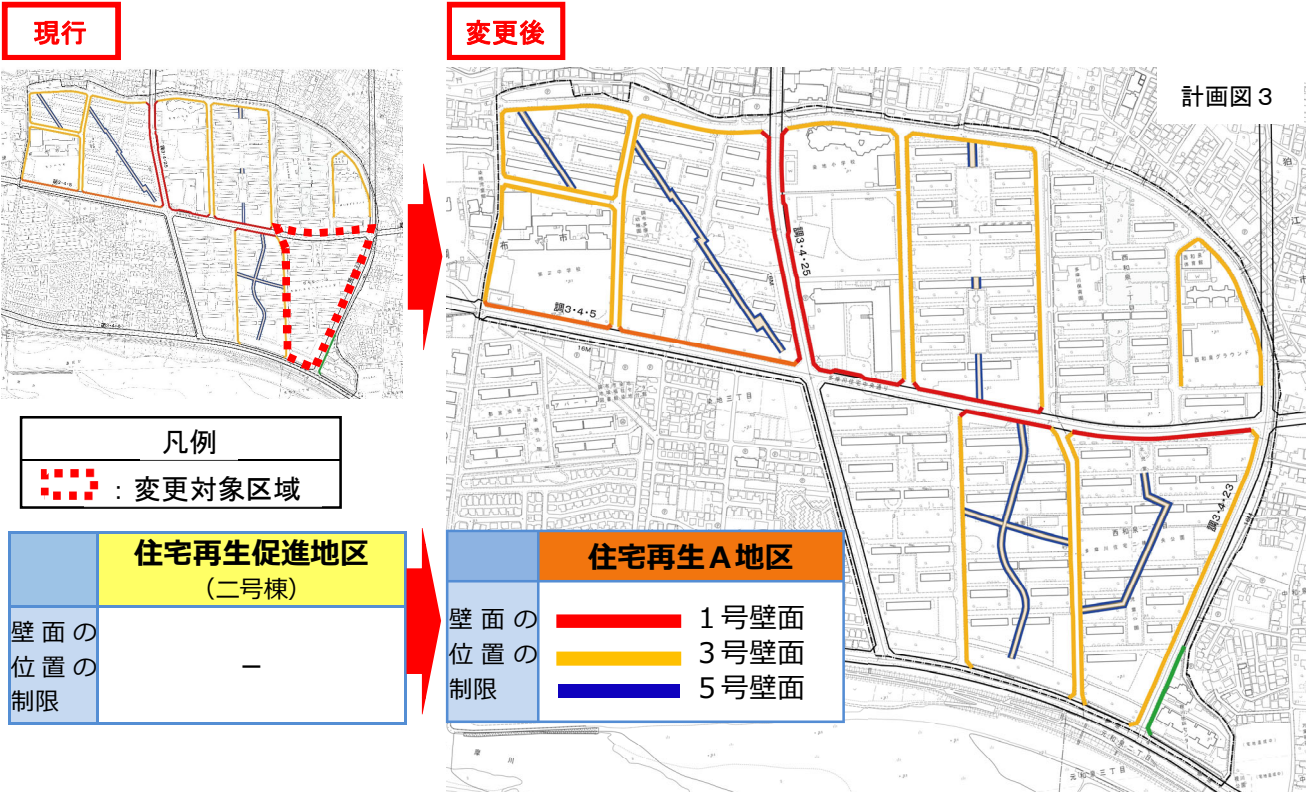


◆ 壁面の位置の制限

快適な歩行者空間を創出し、街路及び周辺への圧迫感を軽減するため、壁面の位置の制限を定めています。

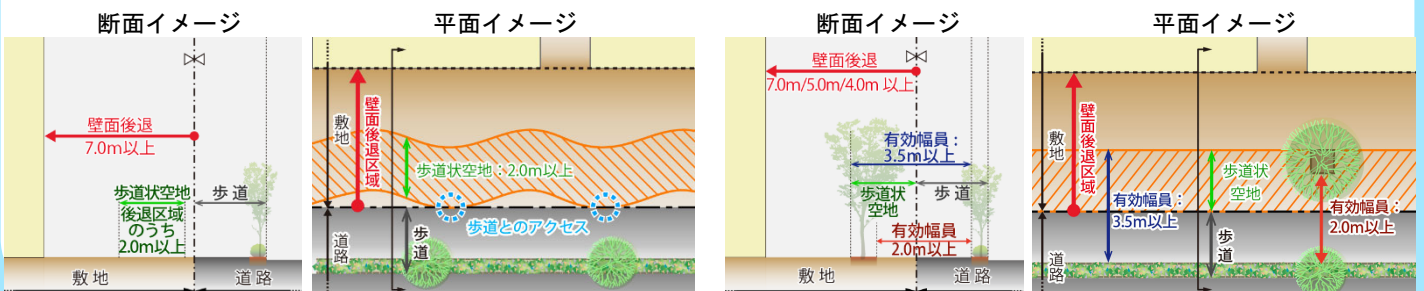
平面的に連続した歩道状空地を設ける位置については、必要な有効幅員を満たしていれば壁面後退区域内の任意の位置に設定できるものとします（地区施設に位置付けられているものを除く）。既存歩道と分離して歩道状空地を設ける場合は、部分的に歩道とのアクセスを設けてください。

変更後		住宅再生A地区
壁面の位置の制限	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。		



<1号壁面・2, 3号壁面（既存歩道と分離する場合）>

<2, 3号壁面（既存歩道に接する場合）>

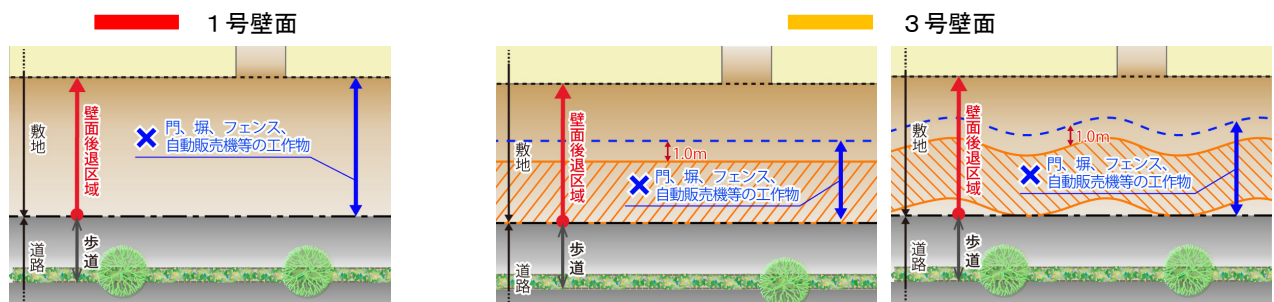


◆ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

良好な景観とゆとりある外部空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。ただし、公共公益上必要なもの等については適用除外とします。

変更後	住宅再生 A 地区
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<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 1 m 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 1 m 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>

＜壁面後退区域における工作物の設置の制限の平面イメージ＞



＜歩道状空地（歩道に接して設けた場合）の機能確保と地区施設面積算定のイメージ＞

- 壁面後退区域に地区公園等の地区施設を道路に面して設ける場合には、壁面の位置の制限により設置する歩道状空地の機能を当該地区施設内に確保するものとし、壁面後退区域との重複部分は地区施設面積として取扱いできることとします。



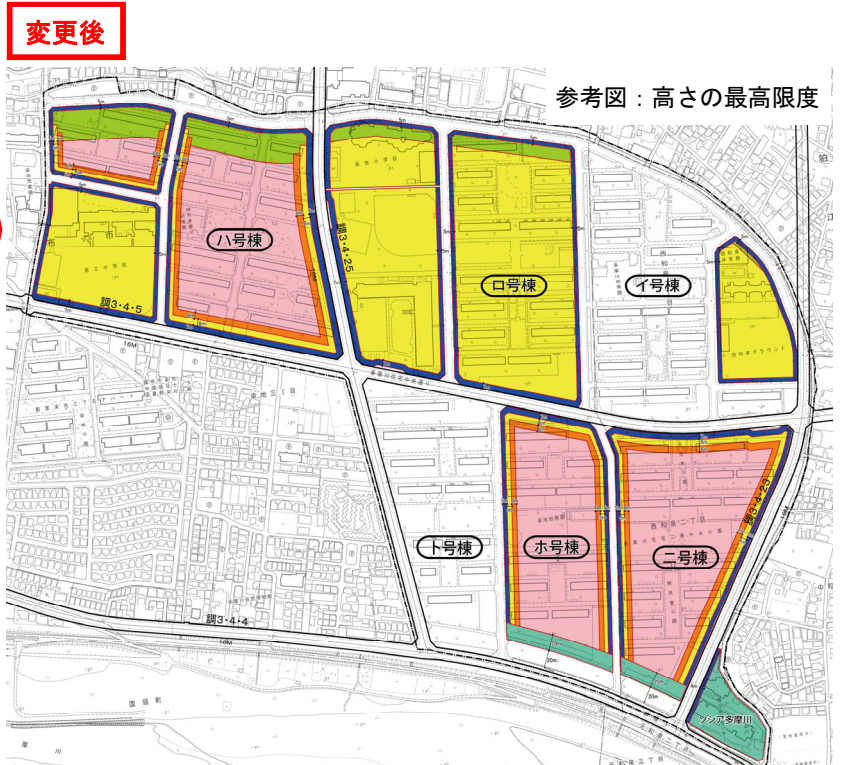
◆ 建築物等の高さの最高限度

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を定めています。

全体として 25m以下かつ地上の階数 8 階以下の街並みを基本としつつ、周辺のスカイラインとの調和や多摩川からの景観を考慮し、周辺への配慮を講じた制限を設けています。また、住宅再生 A 地区においては、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、段階的に高さの制限を緩和します。

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"> 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"> 25m以下かつ地上の階数 8 階以下 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 5 mを加えたもの以下 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 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。



< (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	<ol style="list-style-type: none"> 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）の項目全てを星目 3 つとすること。 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。 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。 					
(ロ)	緩和の範囲	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	
		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	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	

◆ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺への圧迫感を緩和し周辺と調和した景観を形成するため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

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

現在の敷地内の豊かな緑を維持・保全するため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

緑化率は、敷地面積に対する緑化施設の面積の割合です。緑化率の最低限度が定められている地区内で建築行為等を行う際に、当該限度以上の緑化率を確保することにより敷地内の緑化を推進します。

既存樹木等の適切な保全や新たな緑化により、緑化率25%を下回らないようにするものとします。

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

◆ 垣又はさくの構造の制限

緑豊かな街並みや安全性・防犯性の向上のため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

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

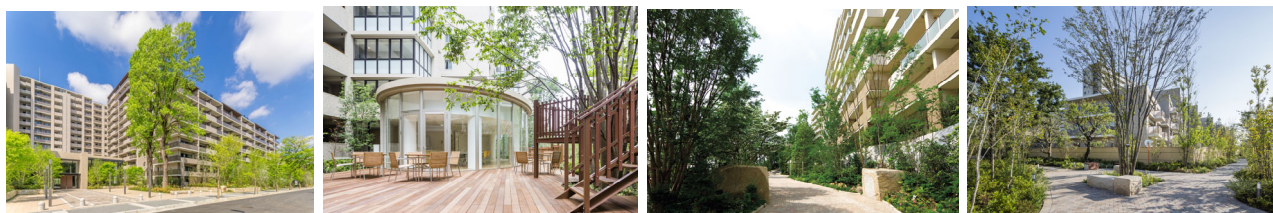
現状の豊かな自然環境を継承するため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

変更後	住宅再生 A 地区
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。

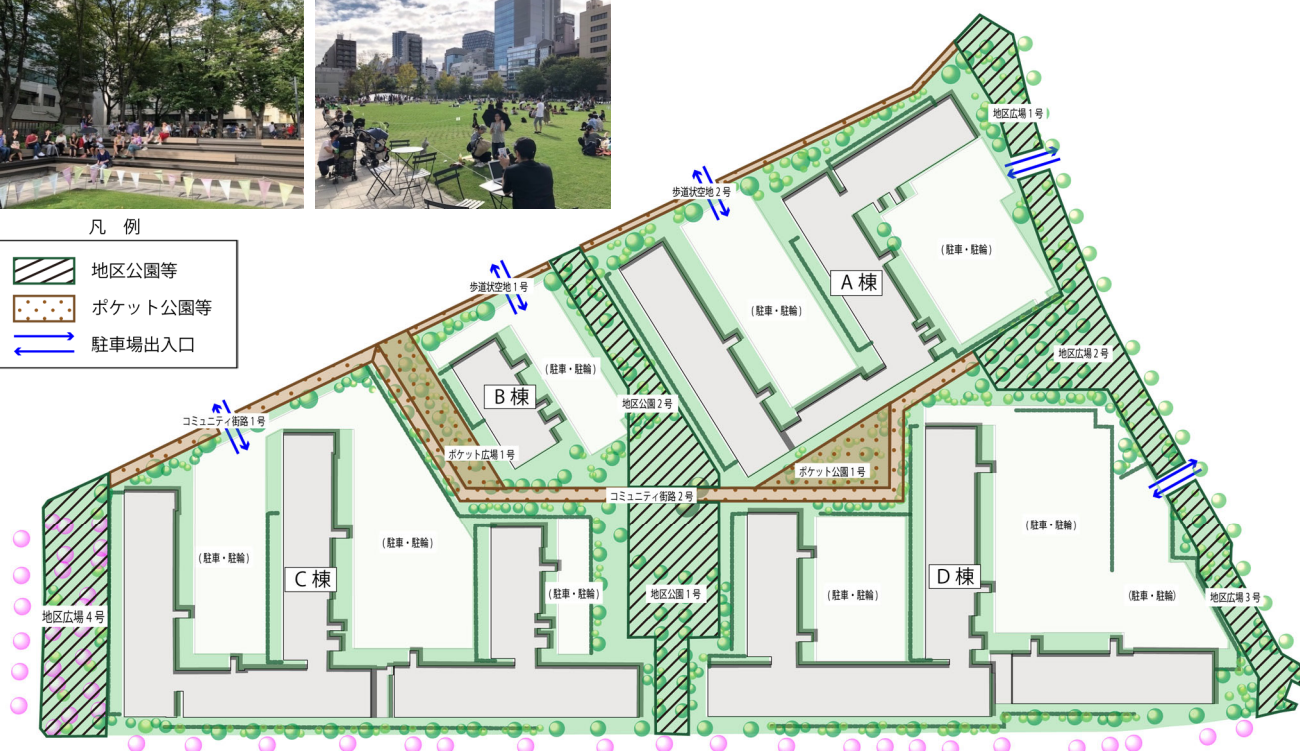
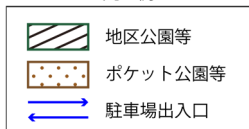
◆参考：地区計画変更後の二号棟の建築イメージ

団地再生に向けて、現在二号棟管理組合で検討が進められています。

計画では、住宅数は現在の約 2.4 倍となり、人口は建設当初の規模に戻し、公園、広場等良好な住環境を維持保全しながら、賑わいのあるまちを目指します。



凡 例



※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。

街づくりの経緯

平成 19 年度	各管理組合・東京都住宅供給公社が街づくりの検討・協議を開始
平成 21 年度（6月）	街づくり準備会の認定
平成 23 年度（11月）	街づくり協議会の設立
（2月）	街づくり協議会及び地区まちづくり協議会の認定 以降、地区計画制度を含めた街づくりの検討・協議を進める
平成 25 年度	段階的な地区計画についておおよその方向性が決まる 以降、ルール等の詳細な街づくりの検討・協議を進める
平成 27 年度（7月）	「多摩川住宅「街づくり素案」骨子」の提出
（12月）	第1回「街づくり提案」説明会の実施
平成 28 年度（4月）	第2回「街づくり提案」説明会の実施
（6月）	調布市・狛江市へ多摩川住宅「街づくり提案」を提出 以降、両市において「街づくり提案」を踏まえた地区計画の検討を進める
平成 28 年度（12月）	多摩川住宅地区に関する「街づくり懇談会」の開催 多摩川住宅地区に関する「街づくり懇談会（単位会別）」の開催
（2月）	地区計画（原案）の告示・縦覧（都市計画法第16条） 告示 2月2日(木) 縦覧 2月3日(金)～2月16日(木) 意見書 ～2月23日(木) 意見書提出 41件（調布市：17 狛江市：24） 多摩川住宅地区地区計画等「原案説明会」の開催
平成 29 年度（7～8月）	地区計画（案）の告示・縦覧（都市計画法第17条） 告示 7月27日(木) 縦覧 7月27日(木)～8月10日(木) 意見書 ～8月10日(木) 意見書提出 10件（調布市：8 狛江市：2）
（9月）	都市計画審議会 狛江市都市計画審議会 9月20日(水) 調布市都市計画審議会 9月26日(火)
（12月）	都市計画決定・告示 調布市・狛江市 9月29日(金) 条例化（地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例） 調布市 12月18日(月) 狛江市 12月21日(木)

今後のスケジュール（案）

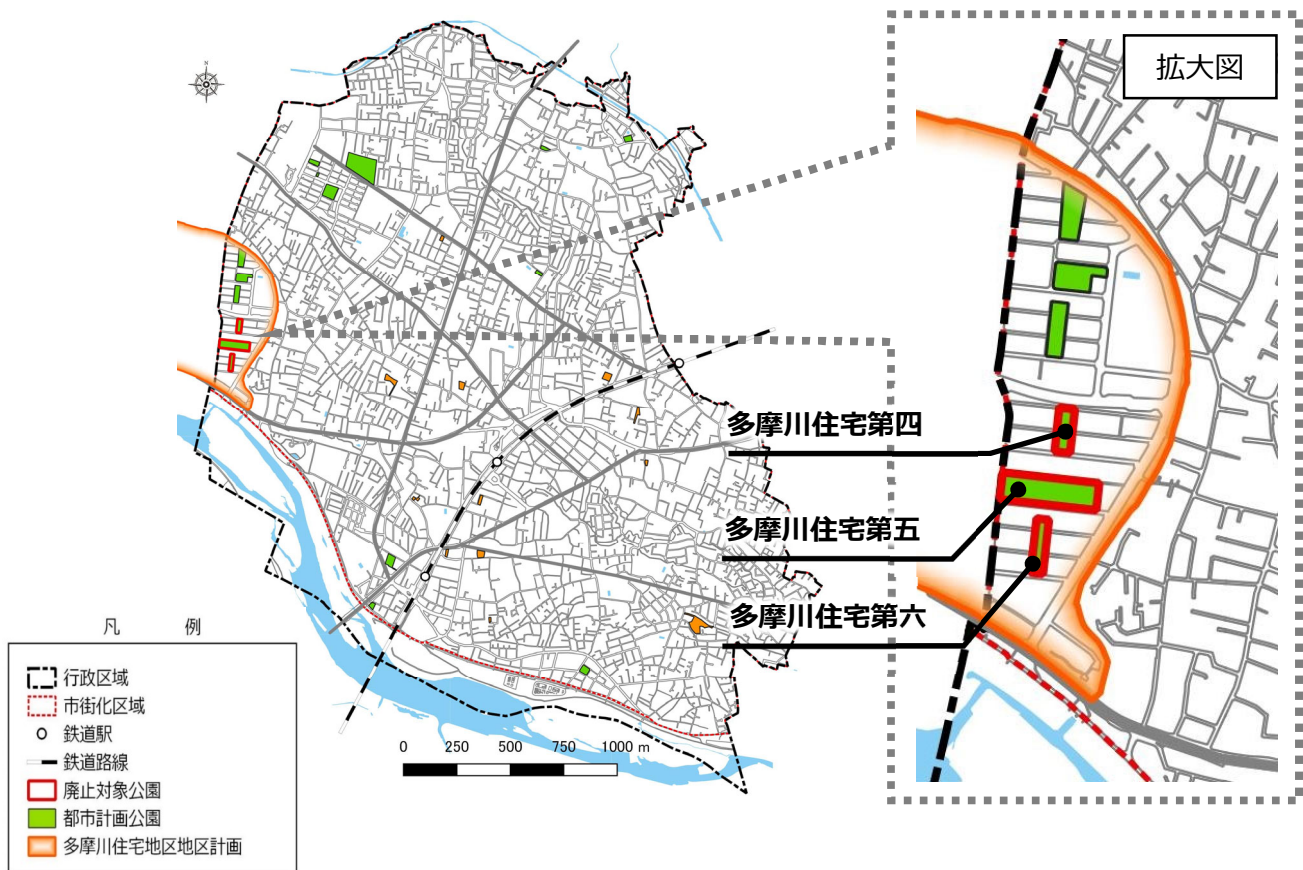
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画変更素案作成 ・懇談会（7月） ・地区計画（原案）の告示・縦覧 ・地区計画（案）の告示・縦覧
令和3年度	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定・告示

(2) 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。

■ 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



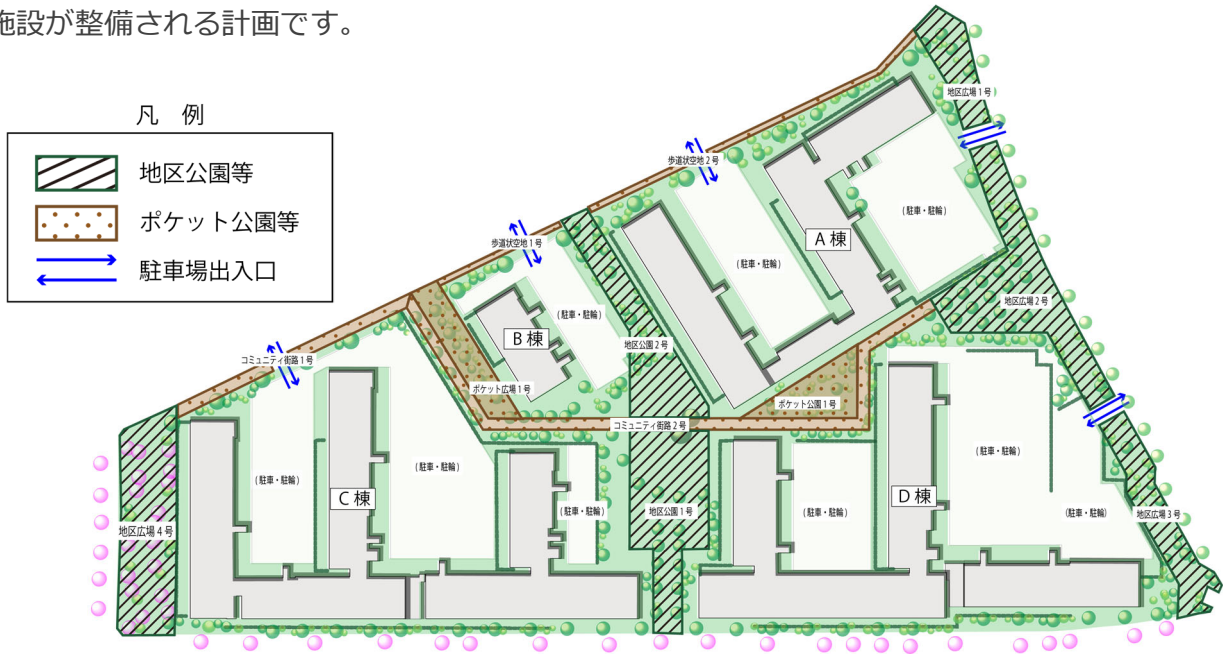
多摩川住宅第六



◆参考：多摩川住宅二号棟に整備予定の地区施設

住宅再生 A 地区における土地利用の方針として、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こととしており、整備後は、現状の公園にある機能以上の日常的な賑わいのある空間が創出されます。

建築面積に対し、地区公園等を 13%以上、ポケット公園等を 5%以上、合計 18%以上の地区施設を整備することとし、多摩川住宅二号棟には、合計約 0.98ha の地区公園等の地区施設が整備される計画です。



※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 m ²	約 7,070 m ² (13.72%)
	地区公園-狛2号	約 1,100 m ²	
	地区広場-狛1号	約 520 m ²	
	地区広場-狛2号	約 1,710 m ²	
	地区広場-狛3号	約 790 m ²	約 2,720 m ² (5.28%)
	地区広場-狛4号	約 1,520 m ²	
	ポケット公園-狛1号	約 550 m ²	
	ポケット広場-狛1号	約 550 m ²	
	コミュニティ街路-狛1号	約 330 m ²	
	コミュニティ街路-狛2号	約 960 m ²	
	歩道状空地-狛1号	約 80 m ²	
	歩道状空地-狛2号	約 250 m ²	

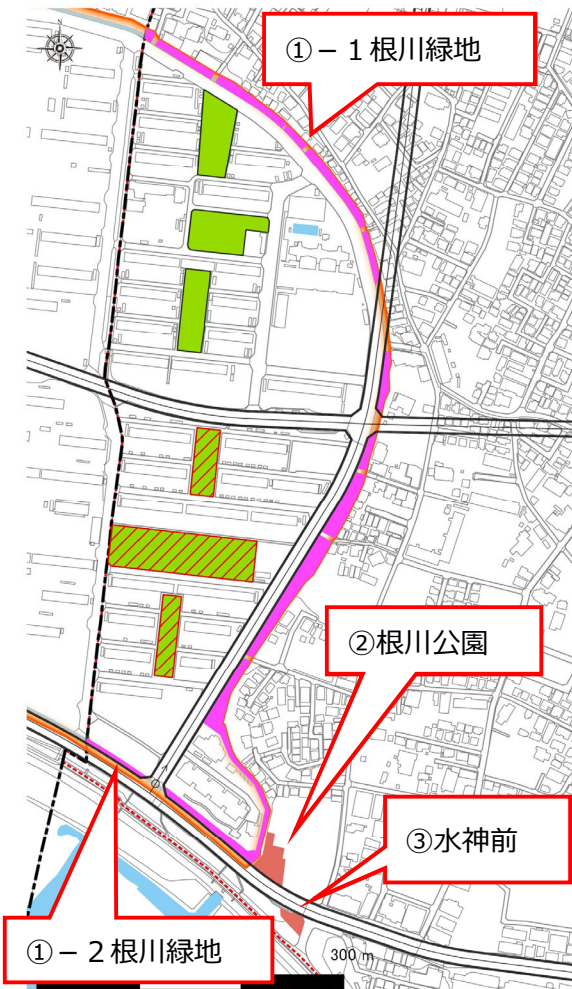
二号棟敷地面積 51,524.76 m²



(整備事例：南池袋公園)

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併せて、都市計画公園・都市計画緑地合計 0.89ha 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	0.75 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

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
- 水域

①根川緑地



②根川公園

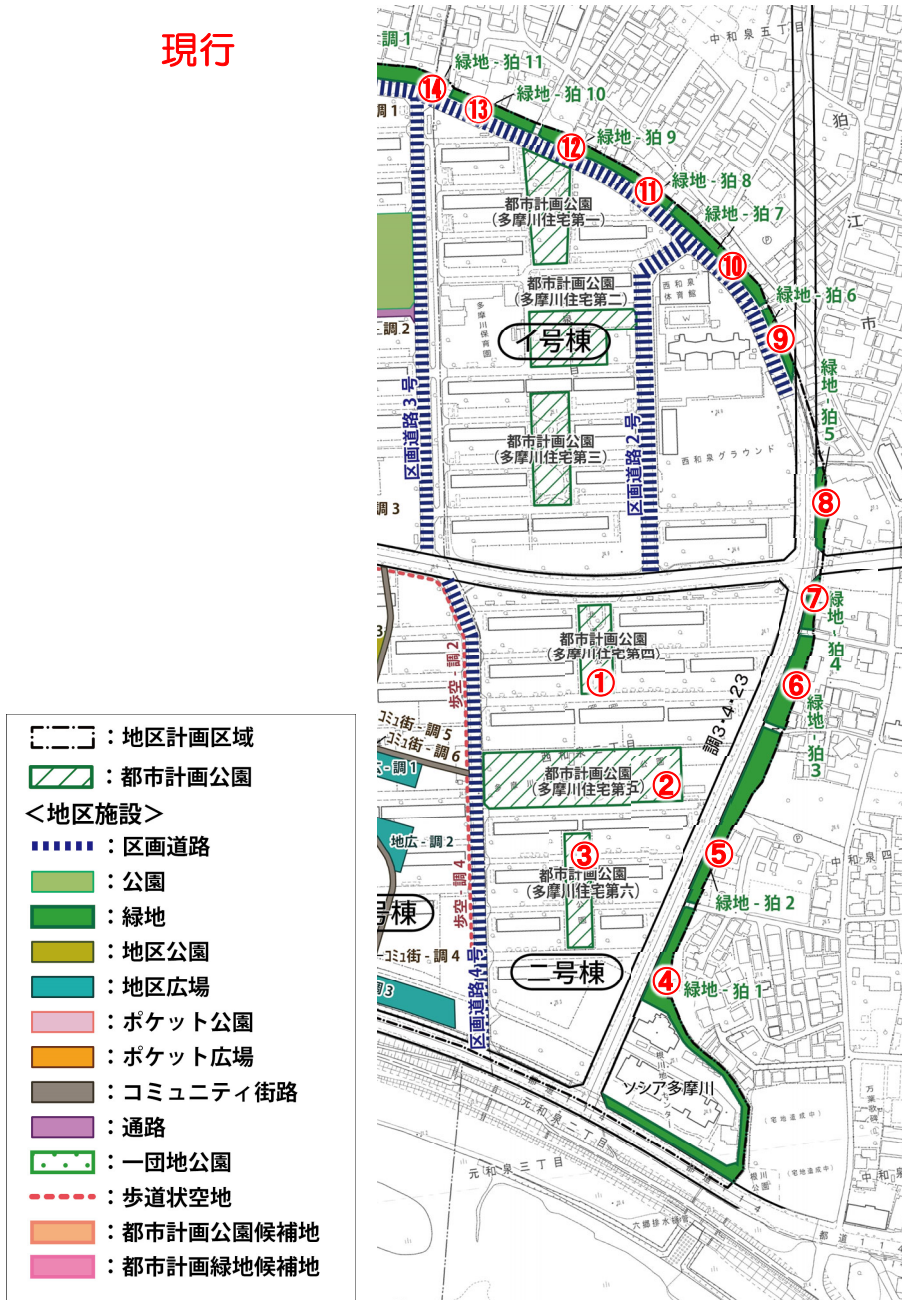


③水神前



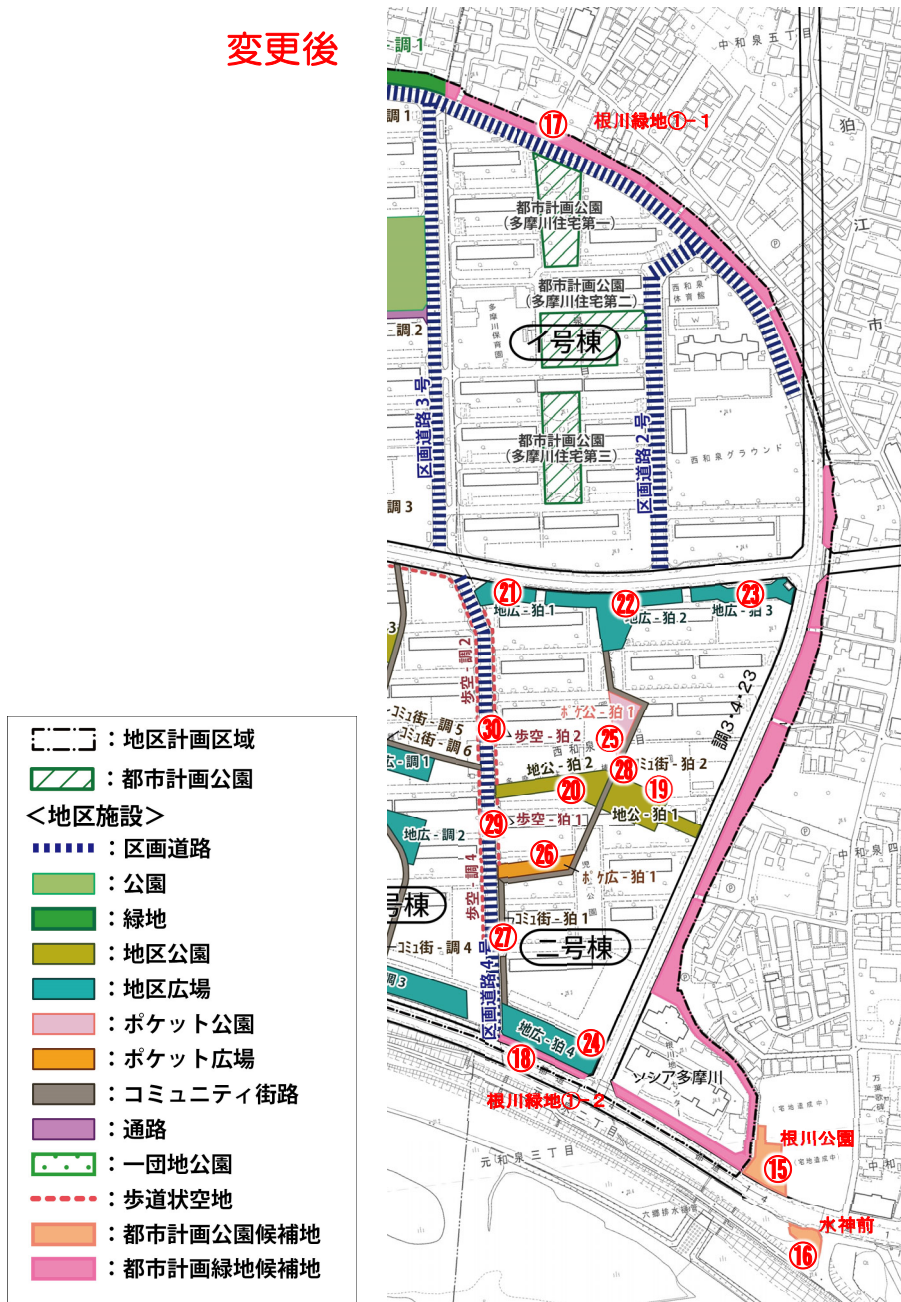
(3) 今回の変更点について

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 8800 m ² 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 7470 m ² 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 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-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 9790㎡ 地区施設の指定		

(4) 変更素案に対する意見募集について

調布市・狛江市両市では、本地区計画の変更素案について、多摩川住宅やその周辺にお住まいの方及び多摩川住宅に権利を有する方のご理解をいただくため、まちづくり懇談会を開催します。また、コロナ禍の影響により、まちづくり懇談会に参加できない方などからも広くご意見をいただくことを目的として、変更素案に対する意見を募集します。

◆意見提出期間

令和2年7月31日(金)まで(必着)

◆提出方法

<メールによる提出> tokeit01@city.komae.lg.jp

<FAXによる提出> 03-3430-6870

<郵送による提出> 〒201-8585

狛江市和泉本町一丁目1番5号

狛江市都市建設部まちづくり推進課あて(7月31日(金)必着)

- ・意見提出にあたっては、氏名・住所・日中繋がる電話番号を必ず記入してください。未記入の場合は無効となりますのでご注意ください。
- ・電話等口頭による意見の受付はできません。
- ・意見に対する見解は、9月上旬(予定)に狛江市のホームページに掲載します。

◆意見を出せる人

調布市及び狛江市に在住・在勤・在学の方及び多摩川住宅に権利を有する方

◆資料閲覧場所

狛江市都市建設部まちづくり推進課(狛江市役所5階)※1

調布市都市整備部都市計画課(調布市役所7階)※1, 狛江市西河原公民館※2

及び狛江市ホームページ

※1 土日、祝日を除く午前8時30分から午後5時まで

※2 第1, 第3火曜日を除く午前9時から午後9時30分まで

～ 変更素案に対する質問をお受けします ～

◆期間

令和2年7月15日(水)まで(必着)

◆質問方法

素案に対する意見の提出方法と同じ。

- ・質問提出にあたっては、氏名・住所・日中繋がる電話番号を必ず記入してください。未記入の場合は無効となりますのでご注意ください。
- ・電話等口頭による質問の受付はできません。
- ・質問に対する回答は、7月中旬～下旬(予定)に狛江市のホームページに掲載します。

お
問
合
せ

【地区計画・都市計画公園に関すること】

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

【地区計画に関すること】

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