

調布都市計画用途地域の変更（狛江市決定）（原案）
都市計画用途地域を次のように変更する。（狛江市分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	備 考	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha 360.6 14.3 1.7	以下 8/10 10/10 15/10	以下 4/10 5/10 5/10	m — — —	m ² 100 100 —	m 10 10 12	約 % 61.6 2.4 0.3	
小 計	376.6						64.3	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 %	
小 計								
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha 96.0	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 16.4	
小 計	96.0						16.4	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha 0.3	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.1	
小 計	0.3						0.1	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha 45.2	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 % 7.7	
小 計	45.2						7.7	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 %	
小 計								

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	備 考	
準住居地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 %	
小 計								
近 隣 商 業 地 域	約 ha 35.3 6.2	以下 20/10 30/10	以下 8/10 8/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 6.0 1.1	
小 計	41.5						7.1	
商 業 地 域	約 ha 1.2	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.2	
小 計	1.2						0.2	
準工業地域	約 ha 13.7 11.0	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² — —	m — —	約 % 2.3 1.9	
小 計	24.7						4.2	
工 業 地 域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 %	
小 計								
工 業 専 用 地 域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 %	
小 計								
合 計	約 ha 585.5						% 100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：水道道路沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他公共公益施設
 - (3) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）による都市公園
 - (4) 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

新 旧 対 照 表

() 内は変更箇所を示す。(狛江市分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増 減 [A－B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下 8/10	以下 4/10	m —	m ² 100	m 10	約 ha 360.6	約 % 61.6	約 ha 360.6	約 % 61.6	約 ha
	10/10	5/10	—	100	10	14.3	2.4	14.3	2.4	
	15/10	5/10	—	—	12	1.7	0.3	1.7	0.3	
小 計						376.6	64.3	376.6	64.3	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										
第 一 種 中高層住居 専 用 地 域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha (96.0)	約 % (16.4)	約 ha (104.8)	約 % (17.9)	約 ha (△8.8)
小 計						(96.0)	(16.4)	(104.8)	(17.9)	(△8.8)
第 二 種 中高層住居 専 用 地 域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 0.3	約 % 0.1	約 ha 0.3	約 % 0.1	約 ha
小 計						0.3	0.1	0.3	0.1	
第 一 種 住 居 地 域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha (45.2)	約 % (7.7)	約 ha (36.4)	約 % (6.2)	約 ha (8.8)
小 計						(45.2)	(7.7)	(36.4)	(6.2)	(8.8)
第 二 種 住 居 地 域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増 減 [A－B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
準住居地域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										
近 隣 商 業 地 域	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 ha 35.3	約 % 6.0	約 ha 35.3	約 % 6.0	約 ha
	30/10	8/10	—	—	—	6.2	1.1	6.2	1.1	
小 計						41.5	7.1	41.5	7.1	
商 業 地 域	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 ha 1.2	約 % 0.2	約 ha 1.2	約 % 0.2	約 ha
小 計						1.2	0.2	1.2	0.2	
準工業地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² —	m —	約 ha 13.7	約 % 2.3	約 ha 13.7	約 % 2.3	約 ha
	30/10	6/10	—	—	—	11.0	1.9	11.0	1.9	
小 計						24.7	4.2	24.7	4.2	
工 業 地 域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										
工 業 業 専 用 地 域	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 ha —	約 % —	約 ha —	約 % —	約 ha
小 計										
合 計						約 ha 585.5	% 100	約 ha 585.5	% 100	約 ha

変更概要

(狛江市分)

番号	変更箇所	変更前		変更後		面積	備考
1	東和泉二丁目、猪方一丁目、猪方二丁目、猪方三丁目、駒井町一丁目、駒井町二丁目及び岩戸南四丁目各地内	第一種中高層住居専用地域		第一種住居地域		約 8.8 ha	用途地域の変更
		建蔽率	60%	建蔽率	60%		
		容積率	200%	容積率	200%		
		高さの限度	—	高さの限度	—		
		敷地面積の最低限度	—	敷地面積の最低限度	—		

調布都市計画用途地域の変更（狛江市決定）（原案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（調布都市計画区域全域分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の高 さの限 度	備 考	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	73.9	5/10	3/10	—	—	10	2.8	
	78.1	6/10	3/10	—	—	10	3.0	
	871.0	8/10	4/10	—	—	10	33.0	
	360.6	8/10	4/10	—	100	10	13.7	
	128.9	10/10	5/10	—	—	10	4.9	
	14.3	10/10	5/10	—	100	10	0.5	
	1.7	15/10	5/10	—	—	12	0.1	
小 計	1,528.5						57.9	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計								
第 一 種 中高層住居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	26.7	10/10	5/10	—	—	—	1.0	
	33.9	15/10	6/10	—	—	—	1.3	
	391.3	20/10	6/10	—	—	—	14.8	
小 計	451.9						17.1	
第 二 種 中高層住居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	45.5	20/10	6/10	—	—	—	1.7	
小 計	45.5						1.7	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	168.0	20/10	6/10	—	—	—	6.4	
小 計	168.0						6.4	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	11.3	20/10	6/10	—	—	—	0.4	
小 計	11.3						0.4	

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の高 さの限 度	備 考	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	40.0	20/10	6/10	—	—	—	1.5	
小 計	40.0						1.5	
近 隣 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	78.8	20/10	8/10	—	—	—	3.0	
	65.7	30/10	8/10	—	—	—	2.5	
小 計	144.5						5.5	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	26.4	40/10	8/10	—	—	—	1.0	
	14.5	50/10	8/10	—	—	—	0.5	
	2.1	60/10	8/10	—	—	—	0.1	
小 計	43.0						1.6	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	195.9	20/10	6/10	—	—	—	7.4	
	11.0	30/10	6/10				0.4	
小 計	206.9						7.8	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計								
工 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計								
合 計	約 ha						%	
	2,639.6						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：水道道路沿道地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

()内は変更箇所を示す。

新旧対照表

(調布都市計画区域全域分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増 減
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
第一種 低層 住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	—	—	10	73.9	2.8	73.9	2.8	
	6/10	3/10	—	—	10	78.1	3.0	78.1	3.0	
	8/10	4/10	—	—	10	871.0	33.0	871.0	33.0	
	8/10	4/10	—	100	10	360.6	13.7	360.6	13.7	
	10/10	5/10	—	—	10	128.9	4.9	128.9	4.9	
	10/10	5/10	—	100	10	14.3	0.5	14.3	0.5	
小 計	15/10	5/10	—	—	12	1.7	0.1	1.7	0.1	
						1528.5	57.9	1528.5	57.9	
第二種 低層 住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
第一種 中高層 住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	—	—	—	26.7	1.0	26.7	1.0	
	15/10	6/10	—	—	—	33.9	1.3	33.9	1.3	
	20/10	6/10	—	—	—	(391.3)	(14.8)	(400.1)	(15.2)	△ 8.8
小 計						(451.9)	(17.1)	(460.7)	(17.5)	△ 8.8
第二種 中高層 住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	45.5	1.7	45.5	1.7	
小 計						45.5	1.7	45.5	1.7	
第一種 住居 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(168.0)	(6.4)	(159.2)	(6.0)	8.8
小 計						(168.0)	(6.4)	(159.2)	(6.0)	8.8
第二種 住居 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	11.3	0.4	11.3	0.4	
小 計						11.3	0.4	11.3	0.4	

種 類	容積率	建蔽率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増 減
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
準住居 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	40.0	1.5	40.0	1.5	
小 計						40.0	1.5	40.0	1.5	
近隣 商業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	78.8	3.0	78.8	3.0	
	30/10	8/10	—	—	—	65.7	2.5	65.7	2.5	
小 計						144.5	5.5	144.5	5.5	
商業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	26.4	1.0	26.4	1.0	
	50/10	8/10	—	—	—	14.5	0.5	14.5	0.5	
	60/10	8/10	—	—	—	2.1	0.1	2.1	0.1	
小 計						43.0	1.6	43.0	1.6	
準工業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	195.9	7.4	195.9	7.4	
	30/10	6/10	—	—	—	11.0	0.4	11.0	0.4	
小 計						206.9	7.8	206.9	7.8	
工業 地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
工業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
合 計						約 ha 2,639.6	約 % 100	約 ha 2,639.6	約 % 100	約 ha

変更概要

(調布都市計画区域全域分)

番号	変更箇所	変更前		変更後		面積	備考
1	東和泉二丁目、猪方一丁目、猪方二丁目、猪方三丁目、駒井町一丁目、駒井町二丁目及び岩戸南四丁目各地内	第一種中高層住居専用地域		第一種住居地域		約8.8ha	用途地域の変更
		建蔽率	60%	建蔽率	60%		
		容積率	200%	容積率	200%		
		高さの限度	－	高さの限度	－		
		敷地面積の最低限度	－	敷地面積の最低限度	－		

都市計画の案の理由書

1 種類

調布都市計画用途地域（水道道路沿道地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、令和３年に東京都が事業認可を取得し整備を進めている調布都市計画道路３・４・２号水道道路線（以下「水道道路」という。）の沿道に位置している。

本地区を含む水道道路周辺には、生産緑地地区が存在し、狛江市ならではの豊かな環境が形成されている。一方で、生活利便施設へのアクセスが不便な地域が存在するとともに、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集した木造住宅密集地域が存在し、利便性及び防災性の向上が課題となっている。

「狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（令和４年１２月）」（以下「同計画」という。）において、沿道利用地区に位置付けられており、都市計画道路の事業進捗状況等に応じ、後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道のにぎわいの創出及び延焼遮断機能の確保を図ることとしている。

また、本地区を含む水道道路周辺の一部は、同計画において、防災環境形成エリア及び農住共存エリアに位置付けられている。防災環境形成エリアでは、洪水浸水想定区域等において、ハード・ソフトの対策を検討することとしており、農住共存エリアでは、農地所有者との連携・調整の上、農の保全・活用を図ることとしている。

これらのことから、本地区では、水道道路の整備にあわせて、後背地の土地利用との調和を図りながら、沿道の利便性の向上によりにぎわいの創出を図るとともに、安心・安全で災害に強く、農地と住宅が調和した良好な市街地形成を図るため、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、水道道路の整備に伴う沿道土地利用の変化に対応し、後背地との調和を図りながら、沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、地区計画の決定とあわせて用途地域を変更するものである。