

水道道路沿道地区地区計画等の 原案説明会



令和8年10月16日（金）
令和8年10月17日（土）

狛江市都市建設部まちづくり推進課

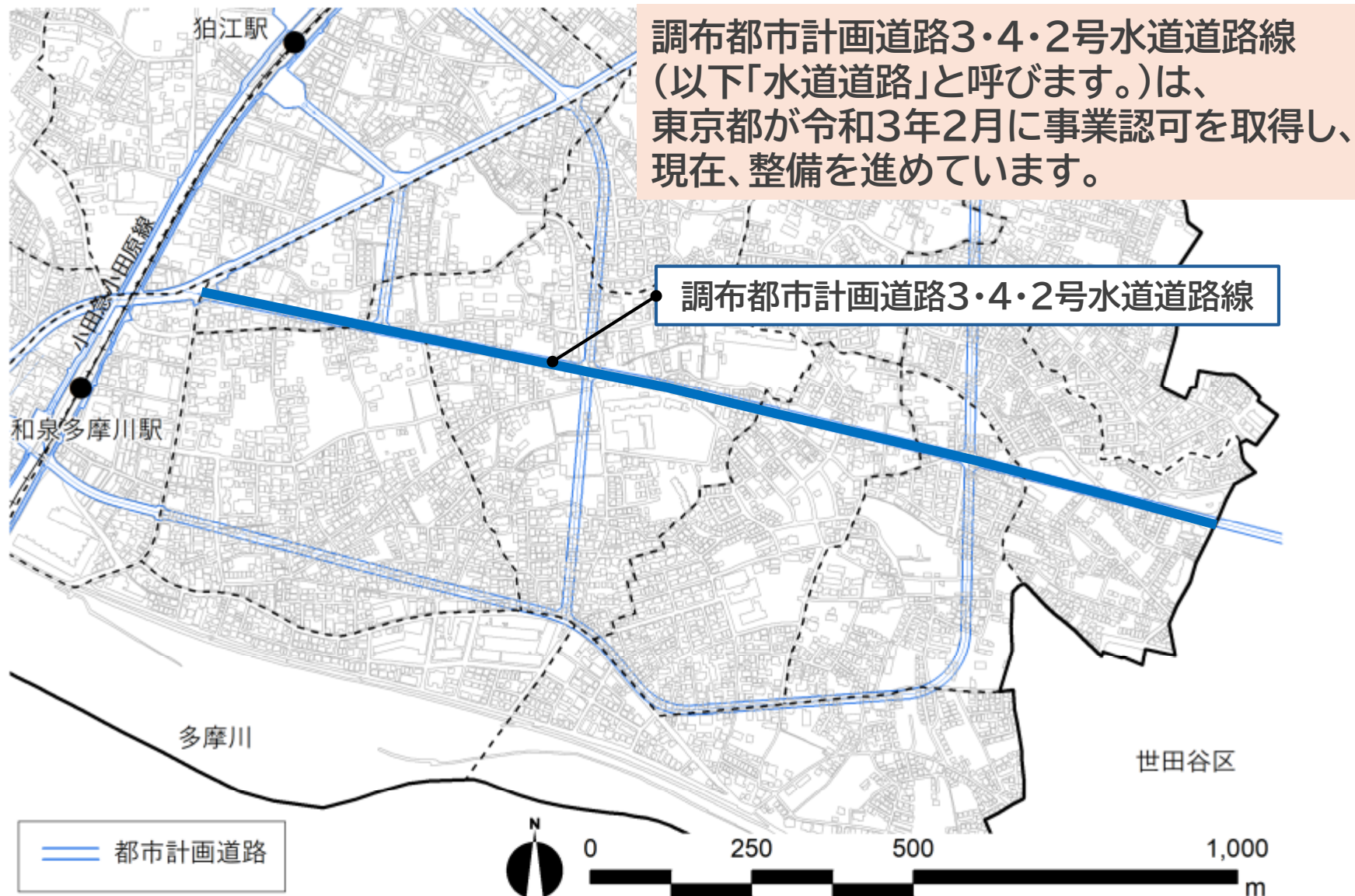
本日の流れ

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. まちづくり懇談会・オープンハウスの結果
 - 5－1. まちづくり懇談会の結果
 - 5－2. オープンハウスの結果
6. 水道道路沿道地区の都市計画原案
 - 6－1. 用途地域等の変更(原案)
 - 6－2. 地区計画(原案)
7. 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

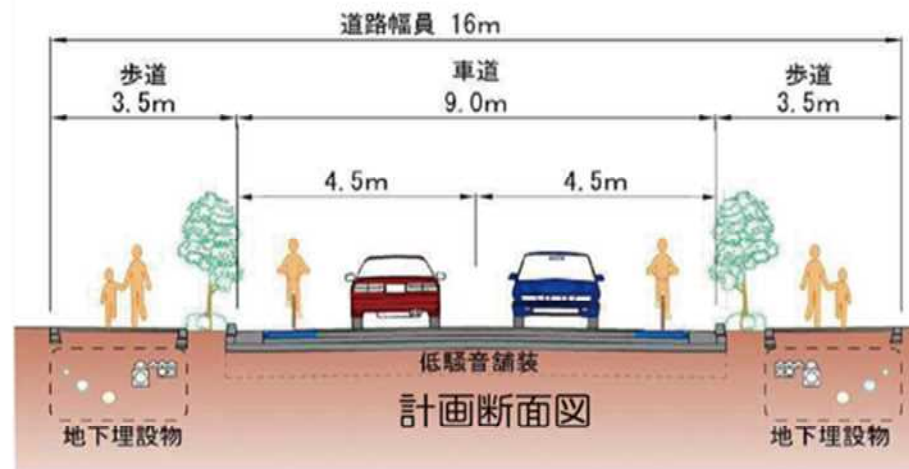
■調布都市計画道路3・4・2号水道道路線



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

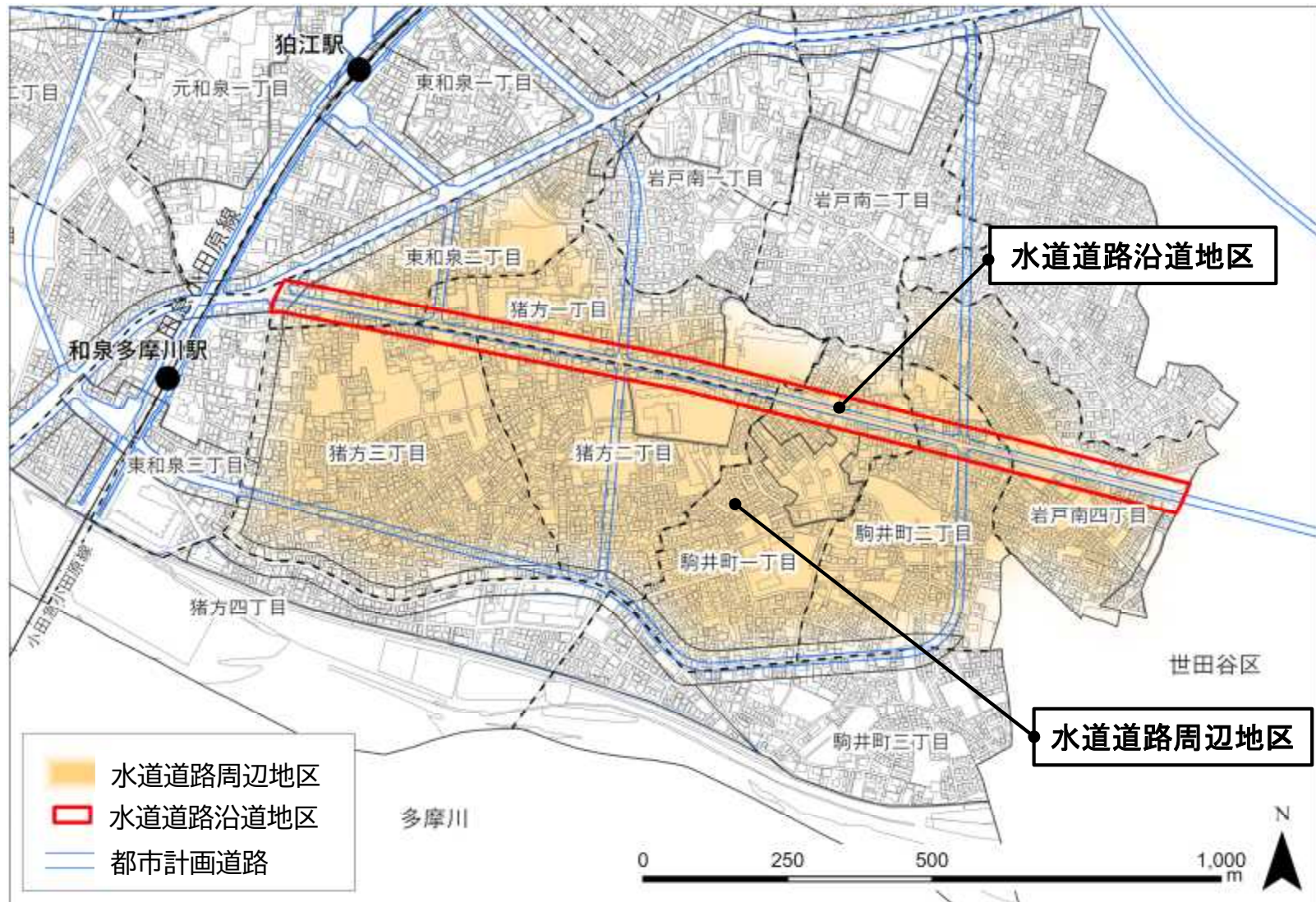


✓ 令和6年1月にまちづくり懇談会を実施

1.これまでの経緯

■まちづくりの検討範囲

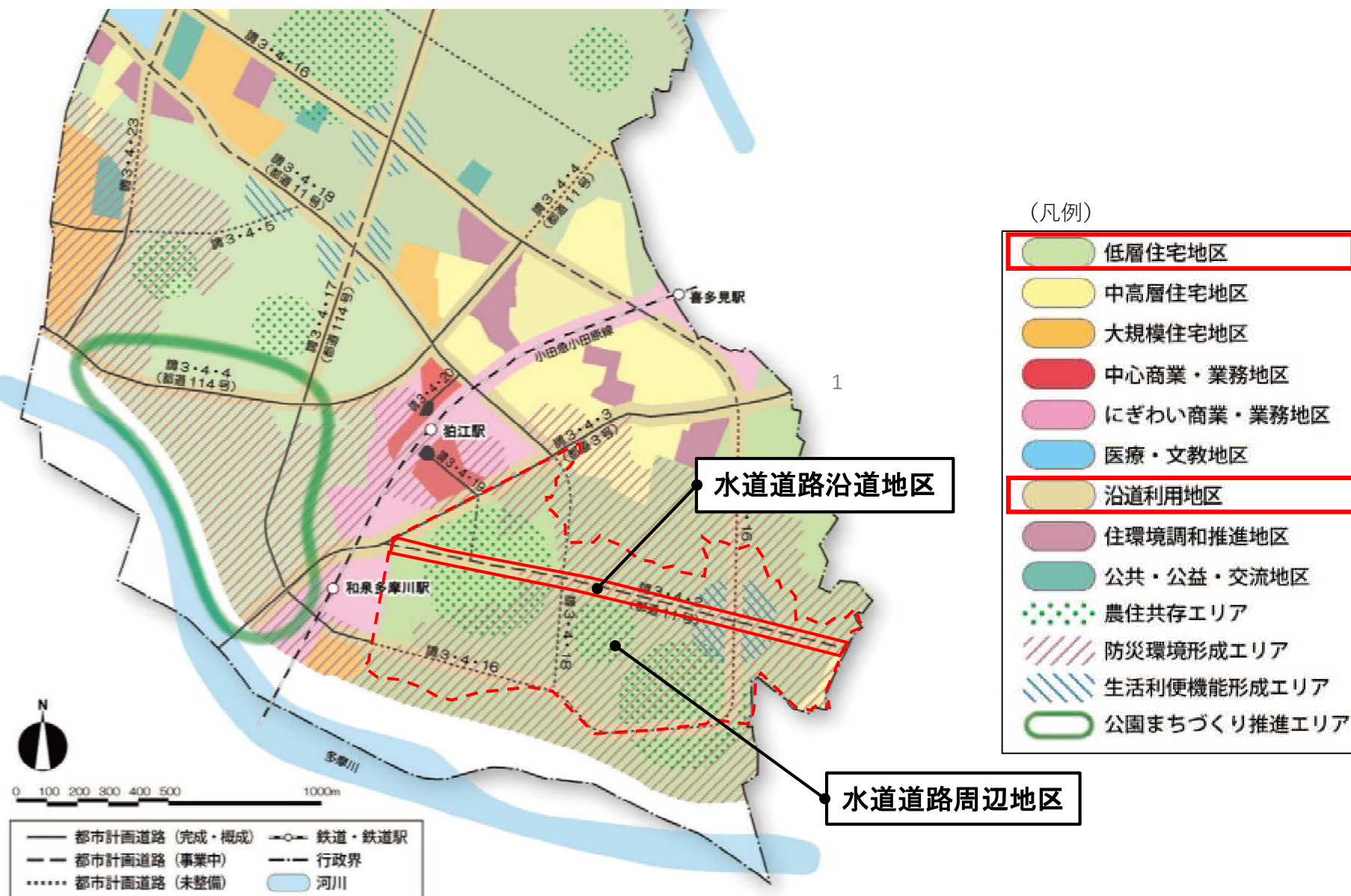
✓ 水道道路沿道地区のまちづくりを先行して検討していきます。



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。



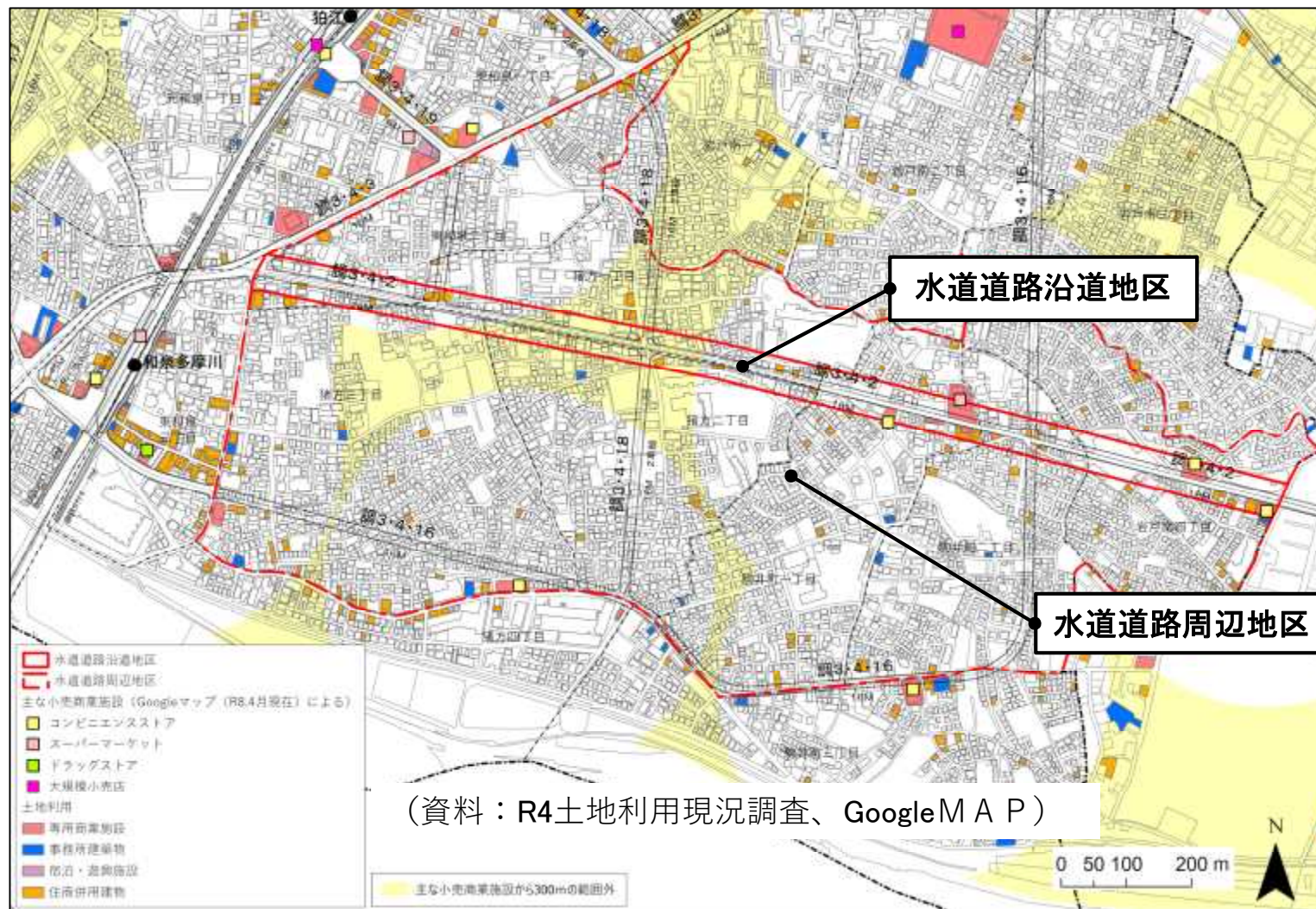
【バス通りとなっている水道道路】

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

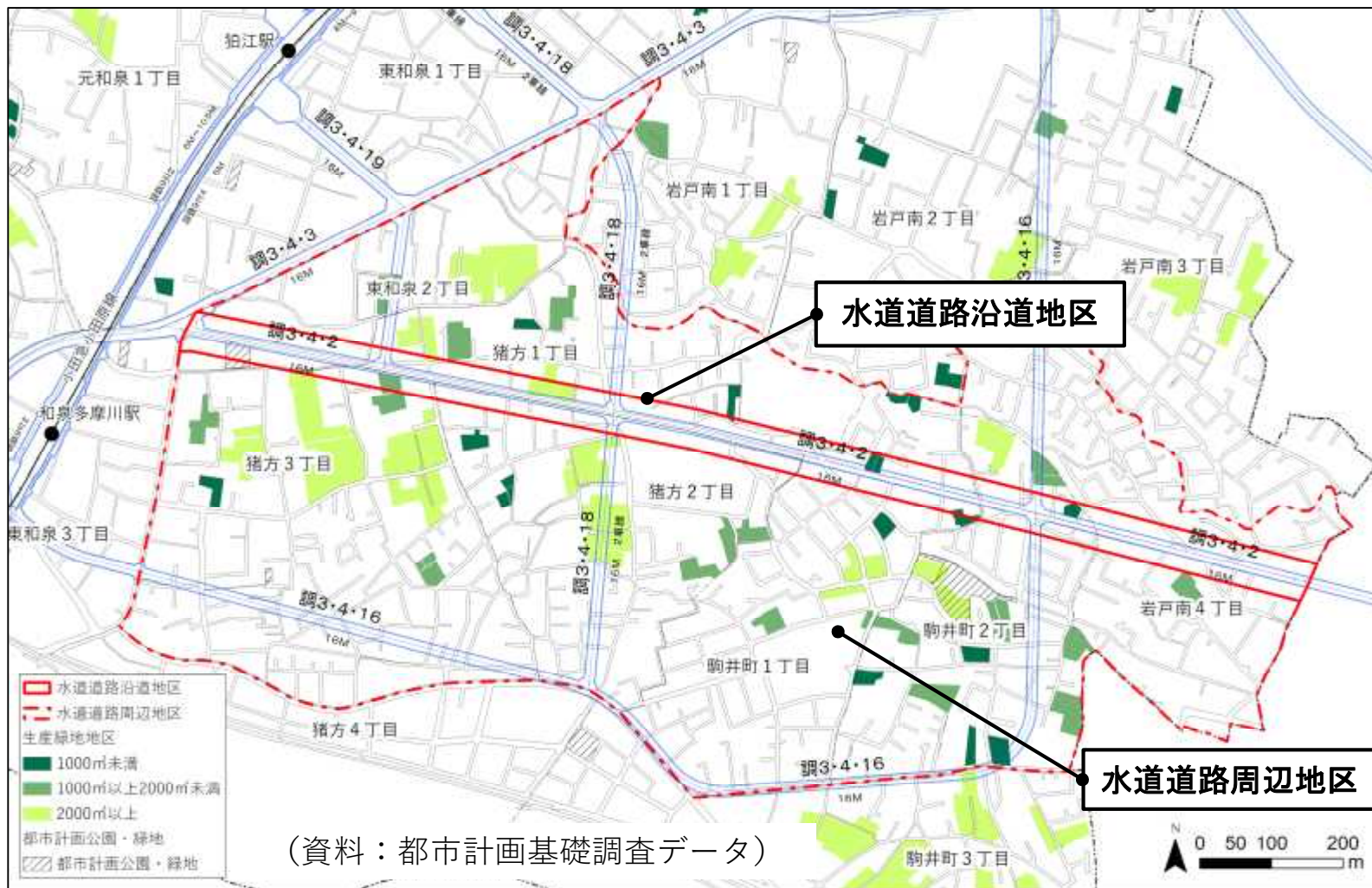
- ✓ 水道道路周辺には、生活利便施設（スーパー、ドラッグストア等）へのアクセスが不便な地域があり、利便性の向上が求められます。



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。

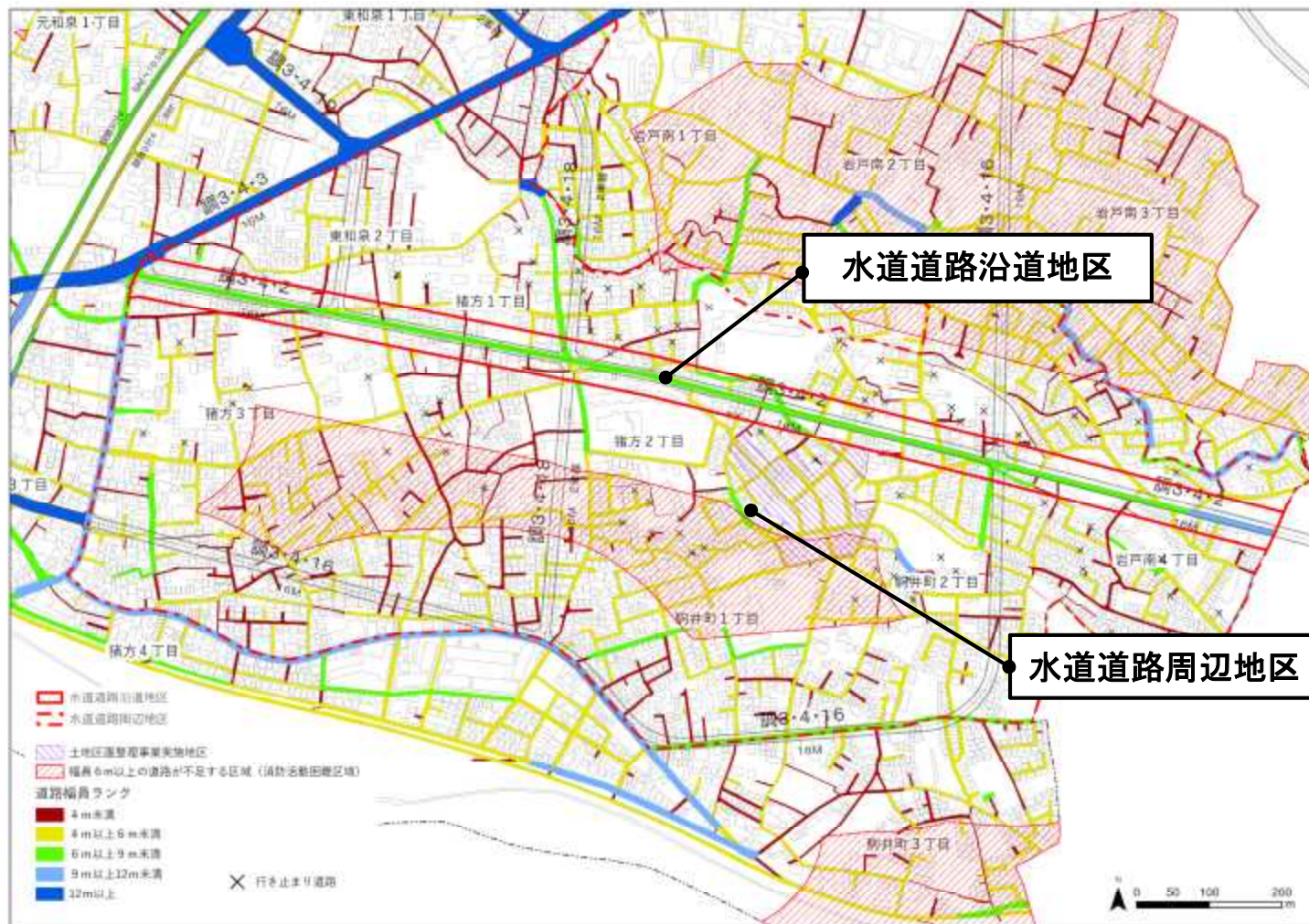


出典：（仮称）駒井公園整備基本計画

3. 水道道路周辺の現状と課題

(4) 道路について

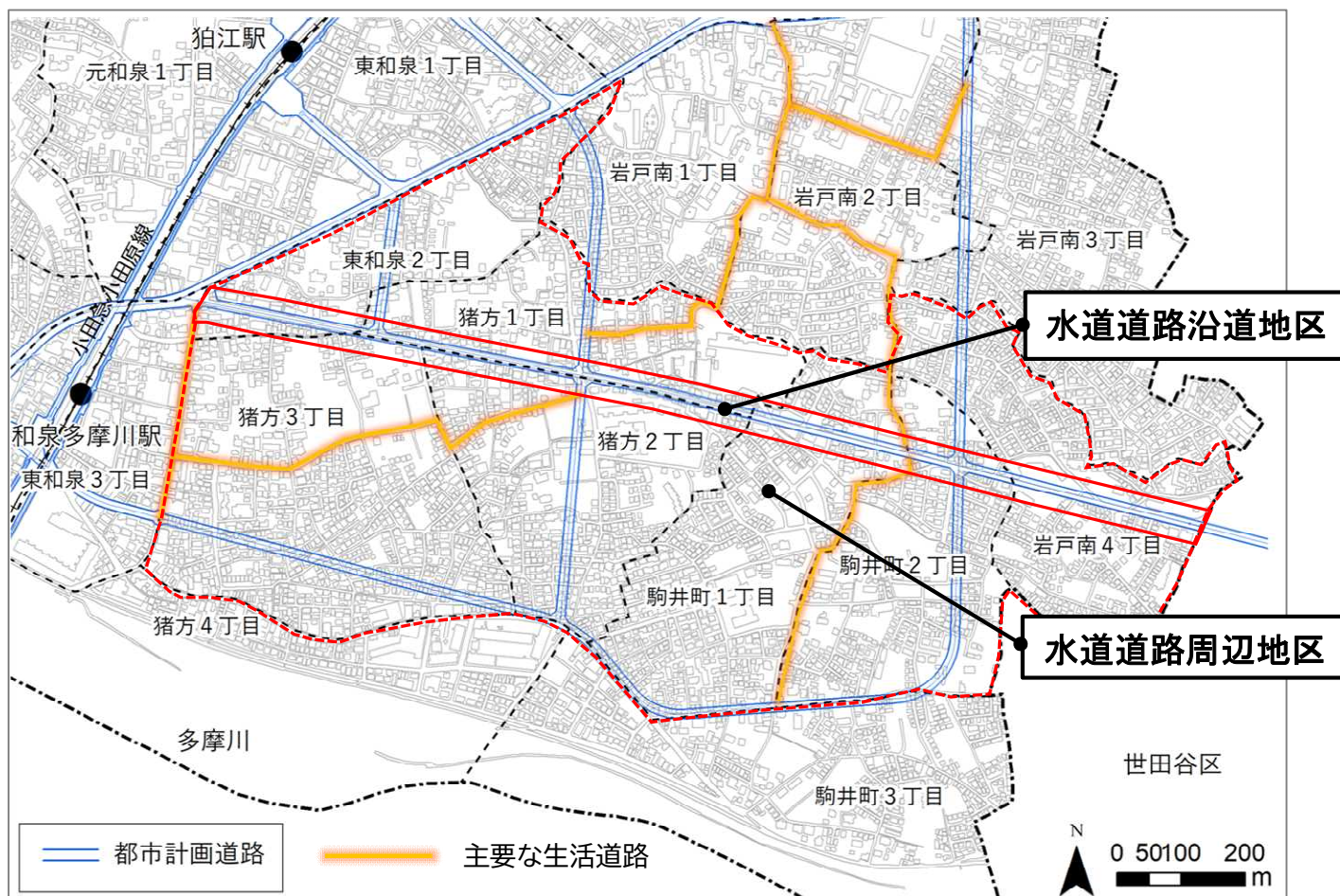
- ✓ 水道道路周辺には、幅員 6 m 以上の道路の不足により、消防ホースが届きにくい区域が存在し、円滑な消防活動のため改善が求められます。



3. 水道道路周辺の現状と課題

(4) 道路について

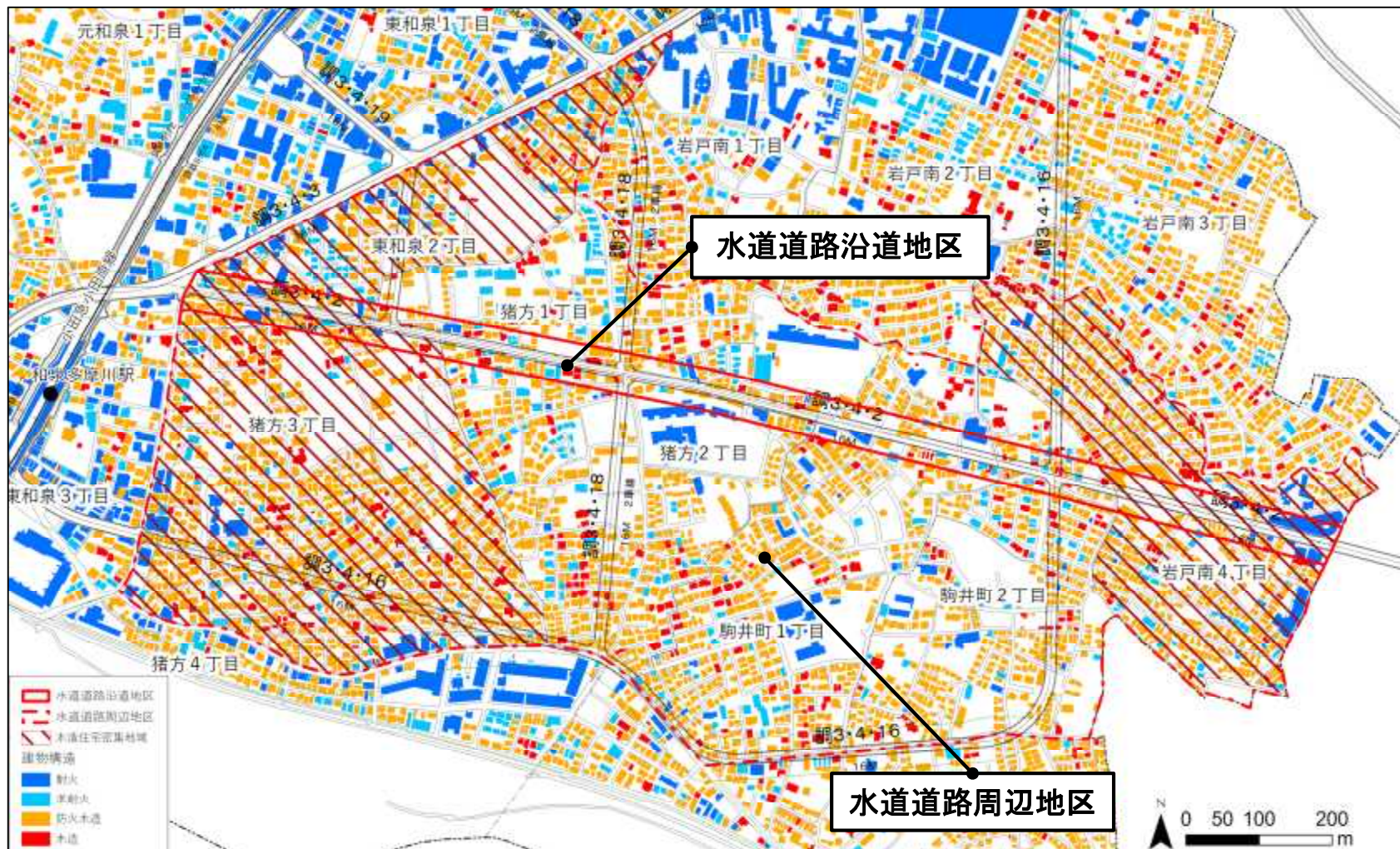
- ✓ 主要な生活道路は、幹線道路に囲まれたエリア内の人と交通の移動の円滑化や消防活動の空間確保等を推進するため、幅員 6 m 以上を目指すこととしています。



3. 水道道路周辺の現状と課題

(5) 建物の耐火性について

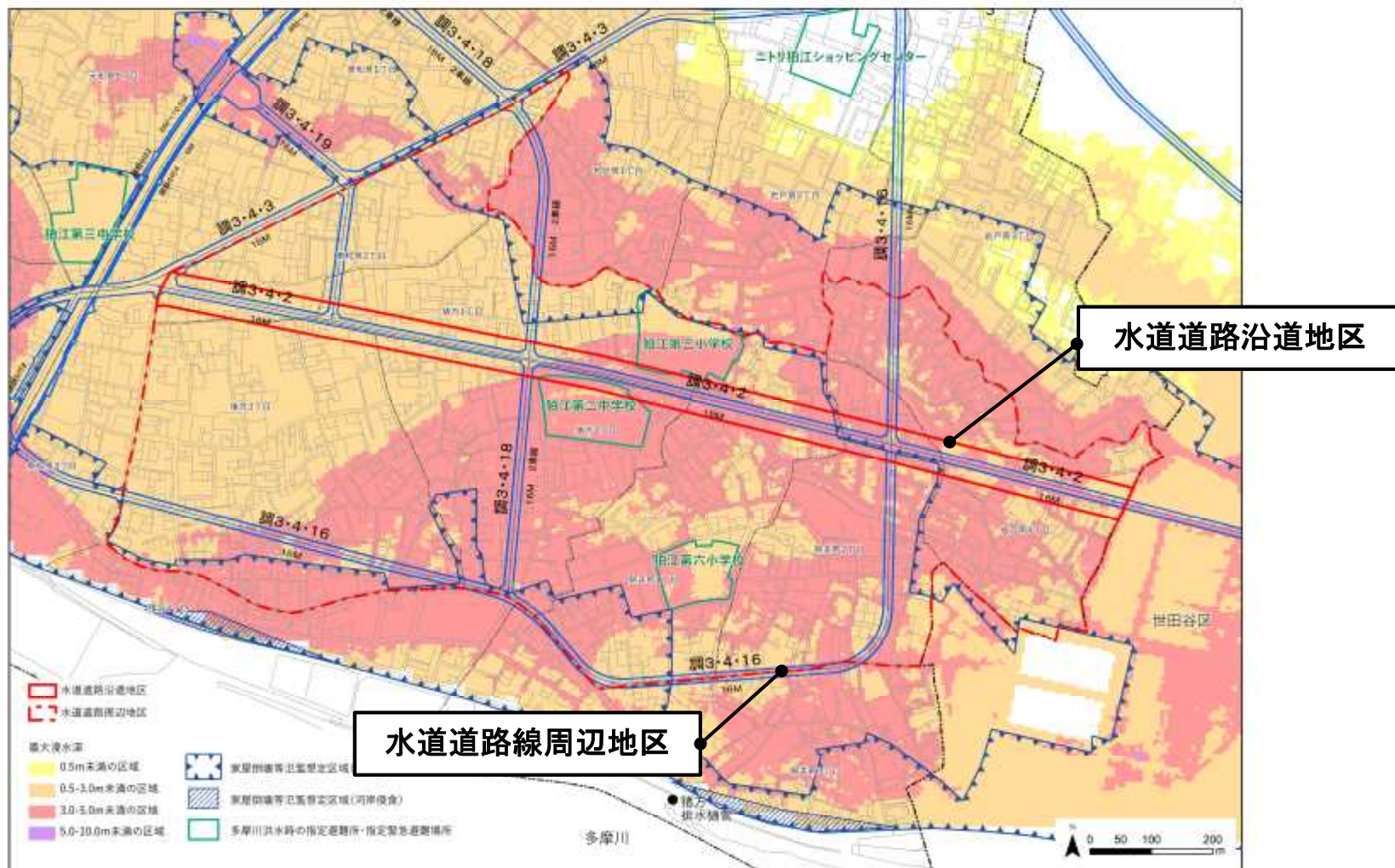
- ✓ 水道道路周辺には、耐火性の高い建物が少なく、木造住宅密集地域も存在します。延焼防止のため、建物の耐火性向上が求められます。



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



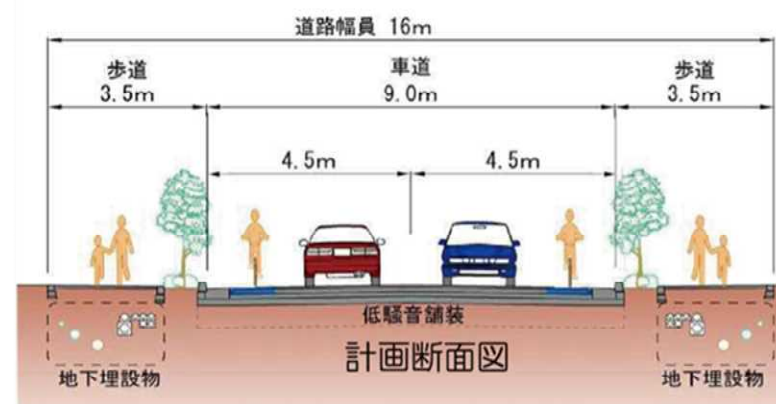
本画像はA Iによるイメージです

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



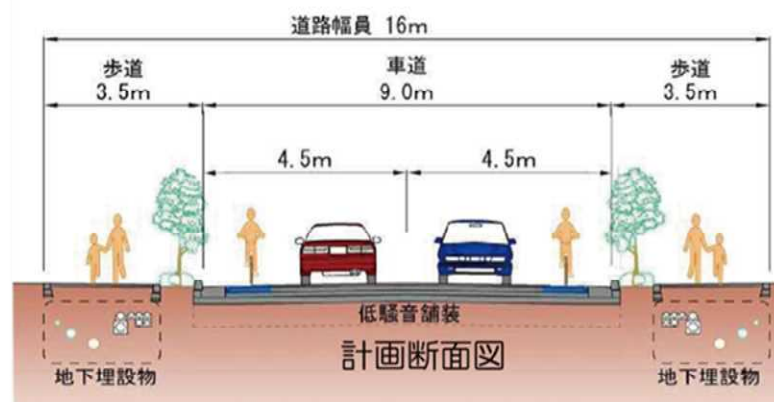
本画像はAIによるイメージです

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



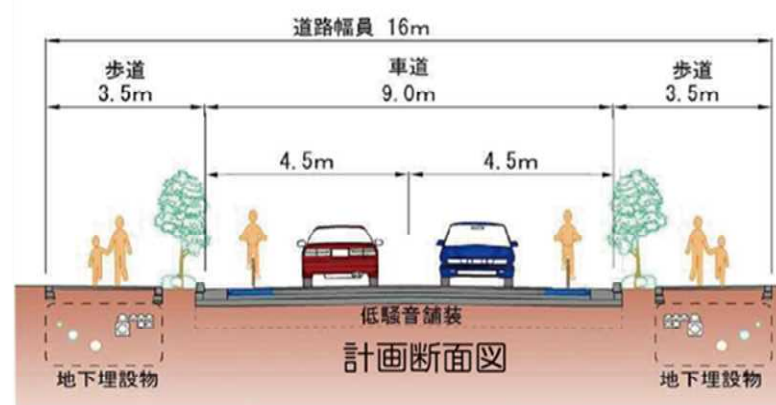
本画像はA Iによるイメージです

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. まちづくり懇談会・ オープンハウスの結果

5-1. まちづくり懇談会の結果

- 水道道路周辺のまちづくりについて、内容説明と意見交換を行うため、まちづくり懇談会を開催しました。

まちづくり懇談会

日時・ 参加者数	令和8年7月17日（金）18：30～20：00 15名 令和8年7月18日（土）10：30～12：00 15名
場 所	南部地域センター



7月17日（金）開催



7月18日（土）開催

5-1. まちづくり懇談会の結果

まちづくり懇談会でいただいた主な意見

水道道路沿道の利便性向上により、 にぎわいのあるまち	農地と住宅が調和したまち
・水道道路拡幅に伴う用途地域等の変更について、沿道の利便性向上により、にぎわいあるまちづくりを進めたいという考え方は理解できる。 ・スーパーやドラッグストア等は、採算が合わないと出店しないので、世田谷区側を含めて水道道路が魅力的に整備されることが、生活利便施設を誘致できる可能性に繋がる。 等	・農地は日を追うごとに減少している。相続で仕方がなく減少していると思うが、昨今のゲリラ豪雨等でも農地が遊水地となり助けてくれるので、保全方法を検討してほしい。 等
安心・安全で災害に強いまち	その他
・水道道路周辺には消防車が入れない狭い道路が多い。耐火性能の高い建物への建て替え等を進めるよう、住民に積極的に説明をしてほしい。 ・水道道路は、自転車を使ってる人も多いので、自転車利用者にも安全な道路となるよう検討してほしい。 等	・新しいまちができたとき、そこに住んでいる子どもたちや20代30代のファミリー層の意見を聴き、皆さんが主体的にまちづくりを考えられるような取り組みをしてほしい。 ・6m以上の幅員を目指す道路に面して住んでいるが、拡幅すると敷地が狭くなるため、昔からある狭い道路の拡幅計画は困難なので止める、といった検討をしてほしい。 等

5-2. オープンハウスの結果

- 水道道路周辺のまちづくりについて、皆様から自由にご意見をいただく場として、パネル展示を用いたオープンハウスを開催しました。

オープンハウス

日時・ 参加者数	令和8年8月21日（金） 18：30～20：00 6名 令和8年8月22日（土） 10：30～12：00 13名
場 所	南部地域センター



8月21日（金）開催



8月22日（土）開催

5-2. オープンハウスの結果

オープンハウスでいただいた主な意見

水道道路沿道の利便性向上により、 にぎわいのあるまち	農地と住宅が調和したまち
・スーパーやドラッグストア、子ども用品のあるお店などがあると便利。 ・過去には、スーパー、本屋、酒屋、和菓子屋、パン屋等の商店や飲食店があったがなくなってしまった。 等	・農産物の直売所があると良い。 ・粕江産の野菜は好きなので、相続で切り売りされないような仕組みがあると良い。 等
安心・安全で災害に強いまち	その他
・住宅地が細分化されていて、防火の面で心配。 ・水害や火災に強いまちにしてほしい。 等	・子育て世代にやさしいまちづくりをお願いします。 ・まちづくり方針は全体的に良いと思った。高層マンションが建たない配慮も良い。 等

6. 水道道路沿道地区の 都市計画原案

6. 水道道路沿道地区の都市計画原案

■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)



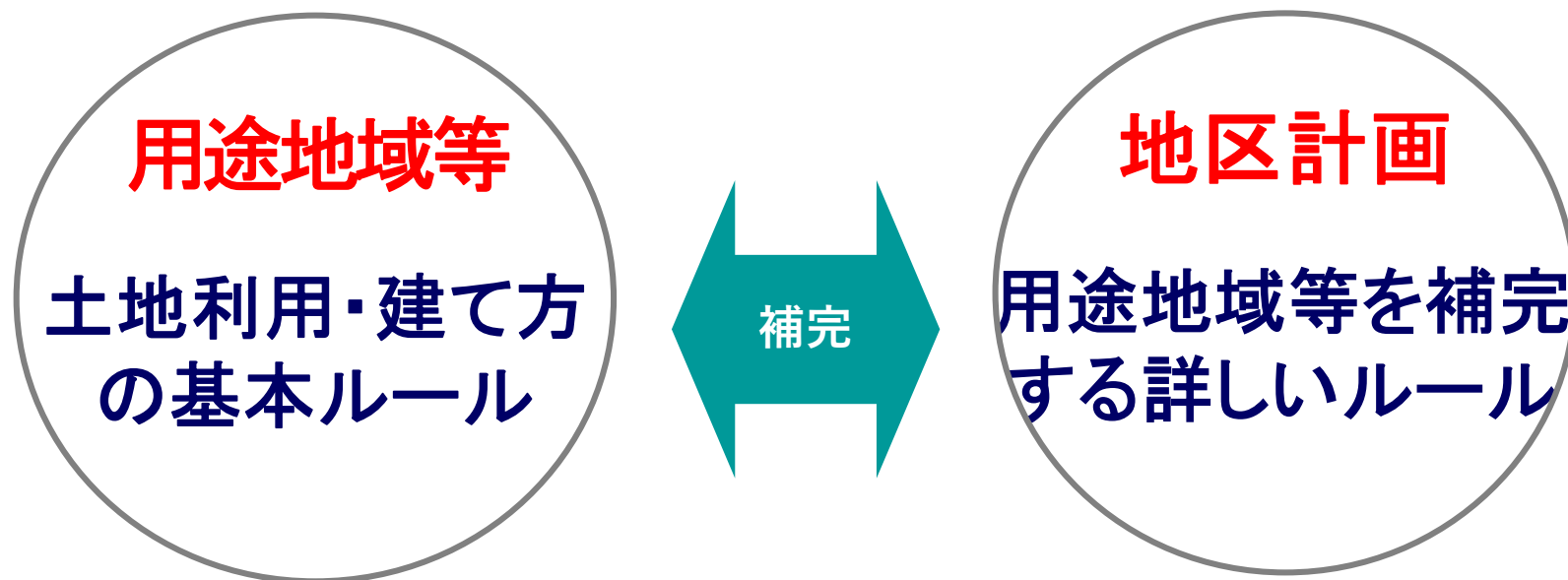
STEP 2

今後

水道道路**周辺地区**のまちづくりの検討

6. 水道道路沿道地区の都市計画原案

■用途地域等と地区計画の比較



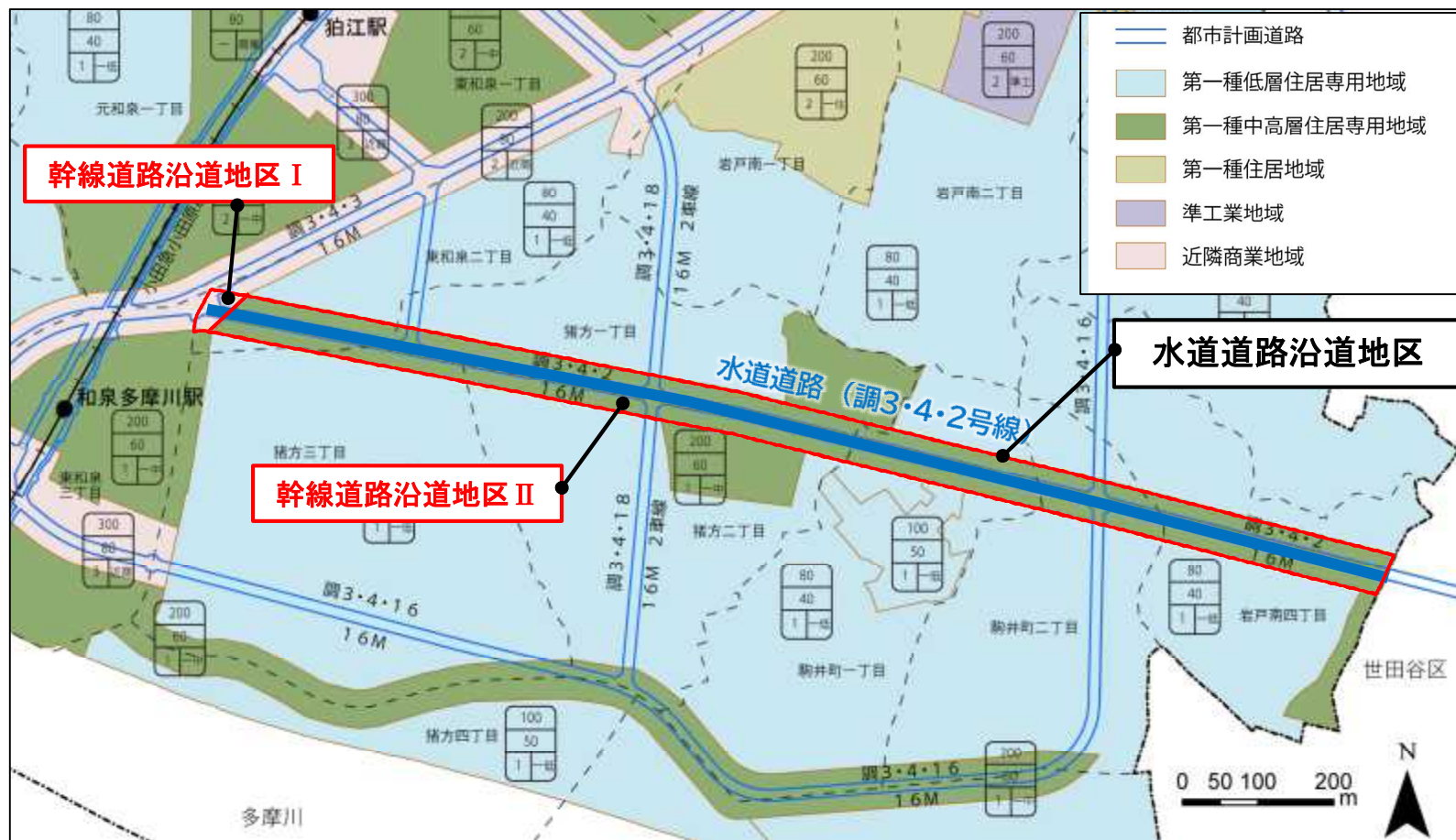
- 用途地域等の地域地区において、「土地・建物の利用の仕方」や「建物の建て方（建物の大きさ、高さなど）」についての基本的なルールが定められています。
- 「地区計画」は、地域地区によるルールだけでは規制できない内容について、「地区ごとの実情にあわせた詳細なルール」を定めます。

6－1. 用途地域等の変更(原案)

6-1. 用途地域等の変更(原案)

■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。



6-1. 用途地域等の変更(原案)

■用途地域等の変更（原案）について（従後）

- ✓ 水道道路沿道のまちづくり方針の実現に向け、
「**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

6-1. 用途地域等の変更(原案)

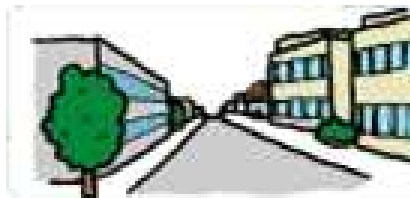
■水道道路整備に合わせた段階的な変更

- ✓ 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

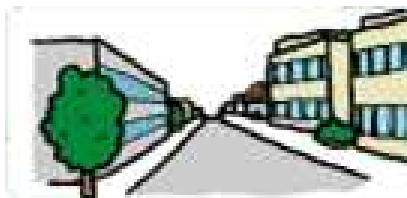


第一種中高層住居専用地域
出典：国土交通省ホームページ

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)

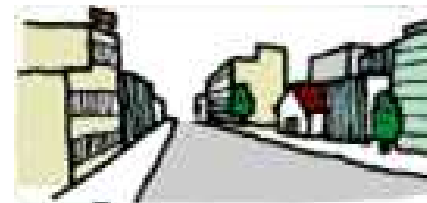


第一種中高層住居専用地域
出典：国土交通省ホームページ

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)



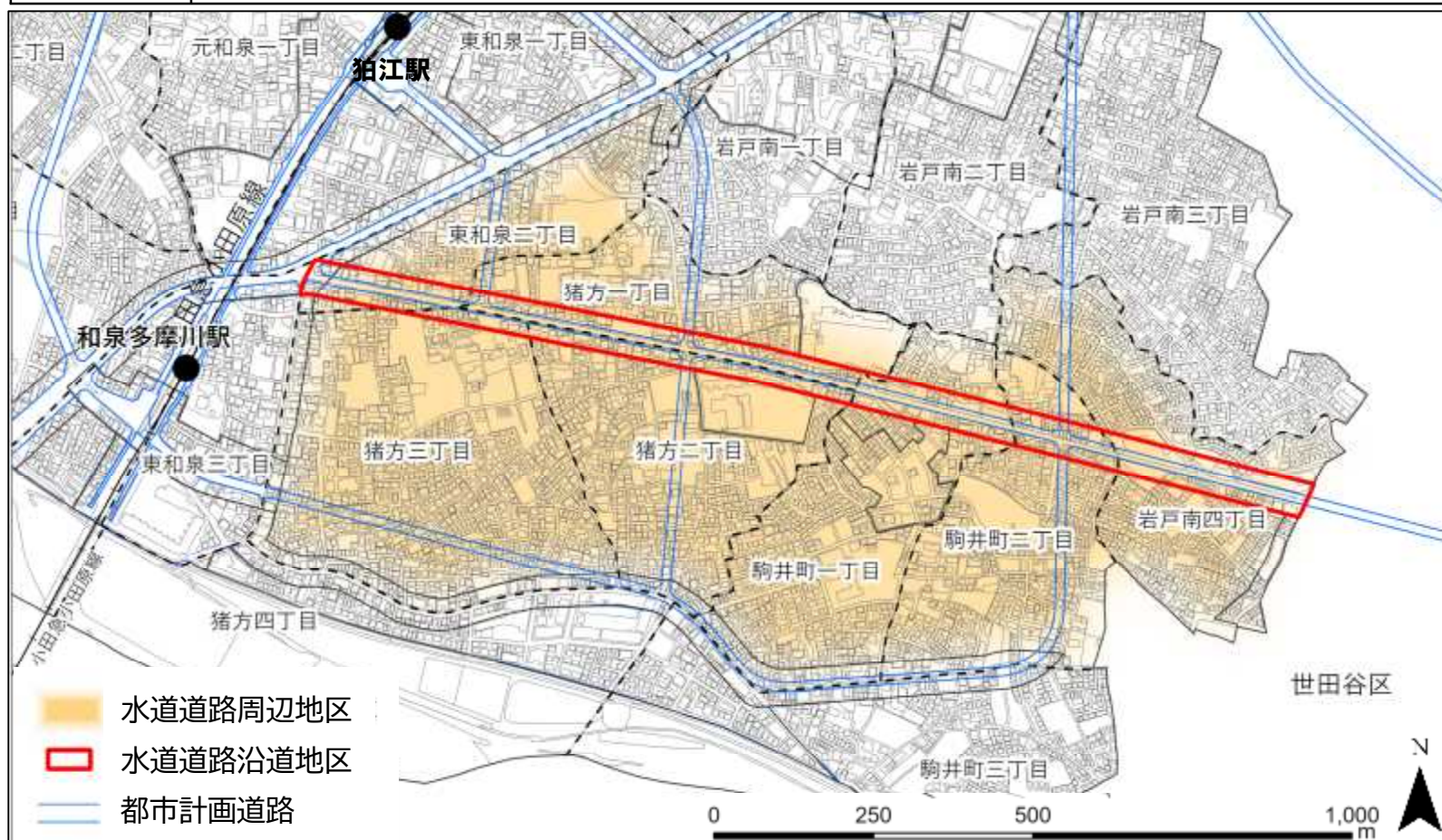
第一種住居地域
出典：国土交通省ホームページ

6－2.地区計画(原案)

6-2. 地区計画(原案)

■地区計画の名称、位置、面積

名称	水道道路沿道地区地区計画
位置	狛江市東和泉二丁目、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
面積	約9.0ha



6－2. 地区計画(原案)

■地区計画の構成

➤ 地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

➤ 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針や建築物等の整備の方針等を定めます。

➤ 地区整備計画

地区計画の目標・方針に基づき、建築物の建て方等の具体的なルールを定めます。

※具体的なルールは、すぐに適用されるものではなく、地区計画の決定後に、建物を新しく建てたり、建て替えたりする際等に適用されます。

6－2. 地区計画(原案)

■地区計画の目標

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

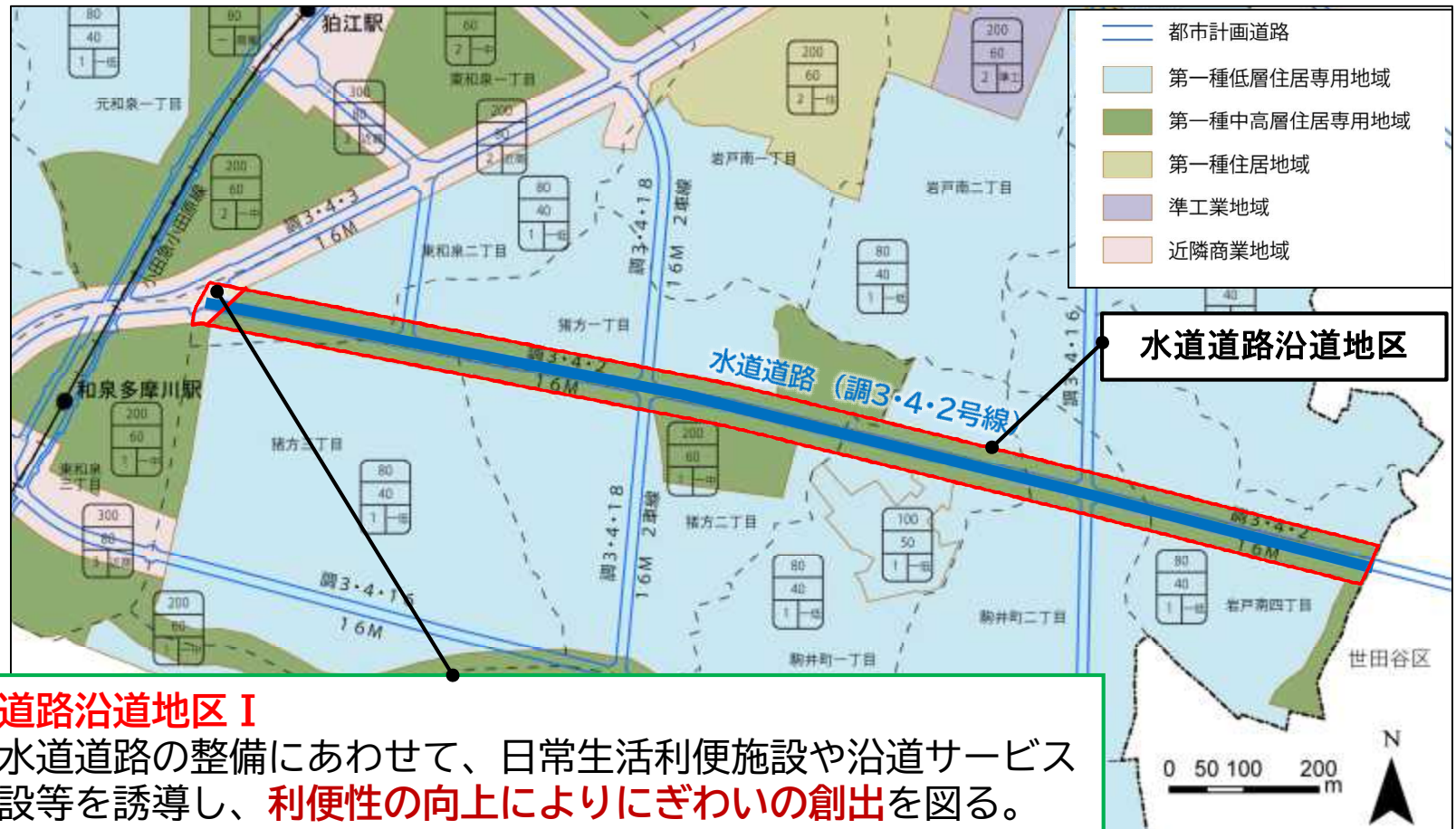


本地区では、水道道路の整備にあわせて、後背地の土地利用との調和を図りながら、**沿道の利便性の向上によりにぎわいの創出を図るとともに、安心・安全で災害に強く、農地と住宅が調和した良好な市街地形成を図る**ことを目標とする。
また将来的には、本地区を含む水道道路周辺の地域コミュニティ圏域との整合を図りながら、必要に応じて、地区計画の見直しを行うこととする。

6-2. 地区計画(原案)

■地区計画の方針

(1)土地利用の方針



幹線道路沿道地区 I

- (1) 水道道路の整備にあわせて、日常生活利便施設や沿道サービス施設等を誘導し、**利便性の向上によりにぎわいの創出**を図る。
- (2) 水道道路沿道に中層建築物を誘導し、延焼遮断機能の向上等、**安心・安全で災害に強い市街地形成**を図る。

6-2. 地区計画(原案)

■地区計画の方針

(1)土地利用の方針



幹線道路沿道地区Ⅱ

- (1) 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、日常生活利便施設や沿道サービス施設等を誘導し、**利便性の向上によりにぎわいの創出**を図る。
- (2) 水道道路沿道に後背地の低層住宅地へ配慮した中層建築物を誘導し、延焼遮断機能の向上等、**安心・安全で災害に強い市街地形成**を図る。
- (3) 緑豊かな景観の維持・創出等により、**農地と住宅が調和した良好な市街地形成**を図る。

6-2. 地区計画(原案)

■地区計画の方針

(2)建築物等の整備方針

1 建築物等の用途の制限

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、日常生活利便施設や沿道サービス施設等を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。

2 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化の防止を図るため、建築物等の敷地面積の最低限度を定める。

3 壁面の位置の制限

建物の密集を防ぎ、日照や通風等を確保するため、隣地境界線における建築物等の壁面の位置の制限を定める。

4 建築物等の高さの最高限度

周辺住宅地の住環境と調和のとれたまち並み景観の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。

5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好なまち並みの形成を図るため、建築物等の色彩その他の意匠の制限を定める。

6 垣又は柵の構造の制限

緑豊かで良好なまち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、垣又は柵の構造の制限を定める。

6-2. 地区計画(原案)

■地区計画の方針

(3) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針



凡 例	
 地区計画区域及び地区整備計画区域	 都市計画道路
 水道道路周辺地区	 完成
 最住共存エリア	 事業中
 防災環境形成エリア	 優先整備路線
 生産緑地地区	 その他計画
	 生活道路
	 主要な生活道路

方針附図に示す主要な生活道路は、本地区を含む水道道路周辺の地域コミュニティ圏域との整合を図りながら、交通の円滑化や防災性の向上のため、将来的に地区施設へ位置付けることを検討する。

6-2. 地区計画(原案)

■地区整備計画

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壁面の位置の制限

幹線道路沿道地区Ⅱ

④建築物等の高さの最高限度

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

⑦土地の利用に関する事項

幹線道路沿道地区Ⅰ

幹線道路沿道地区Ⅱ

6-2. 地区計画(原案)

■地区整備計画

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。

6-2. 地区計画(原案)

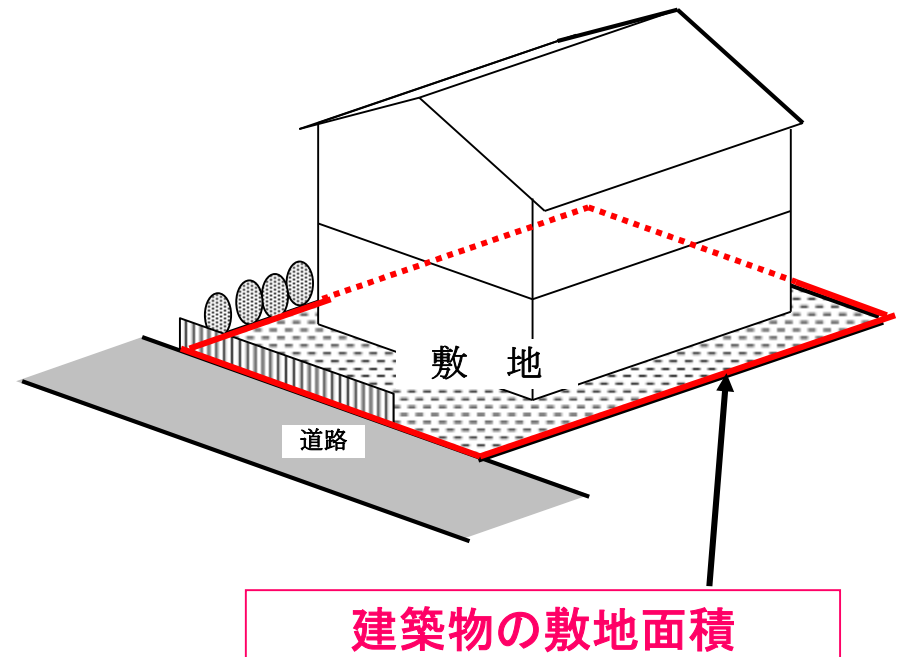
■地区整備計画

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。



6-2. 地区計画(原案)

■地区整備計画

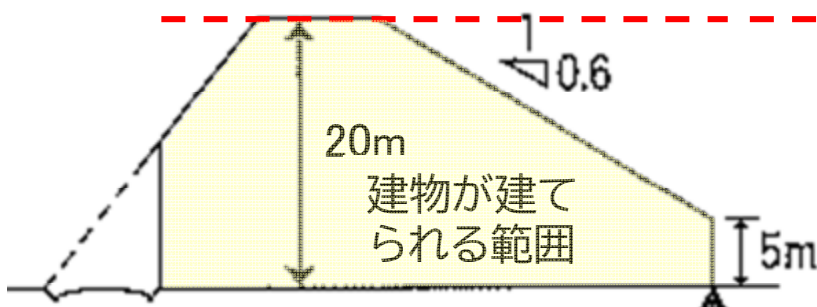
③建築物等の高さの最高限度

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まち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。

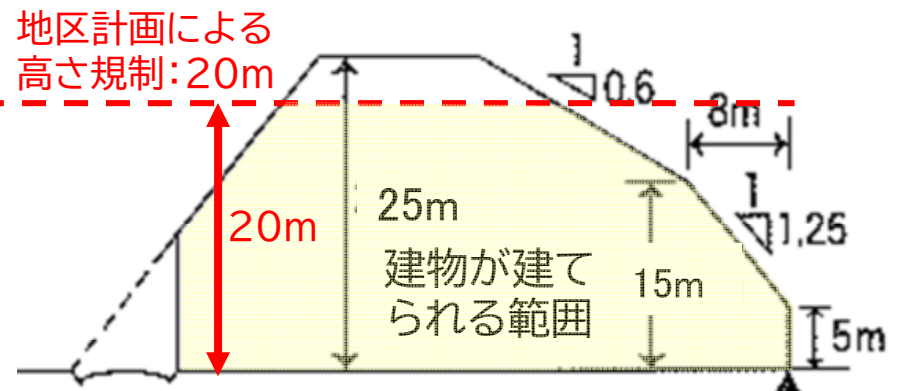
20m第一種高度地区

真北方向



25m第二種高度地区

真北方向



6-2. 地区計画(原案)

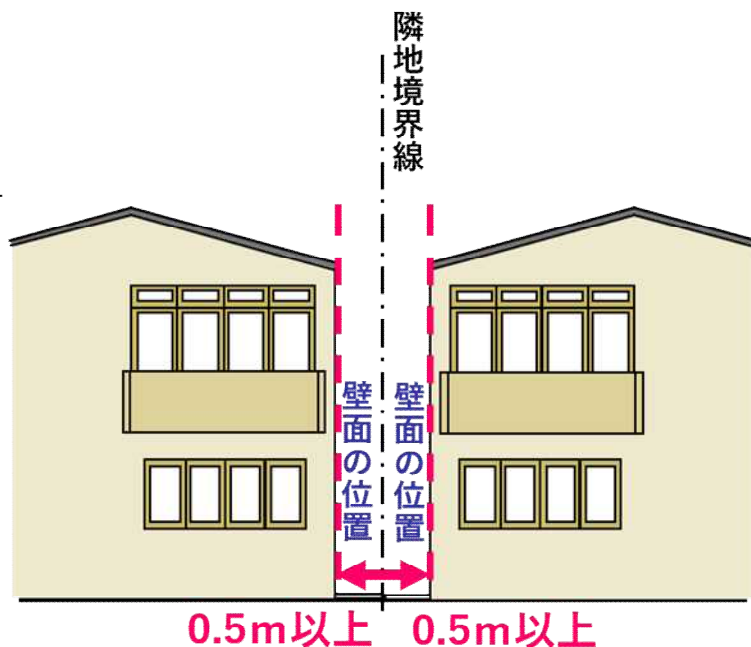
■地区整備計画

④壁面の位置の制限

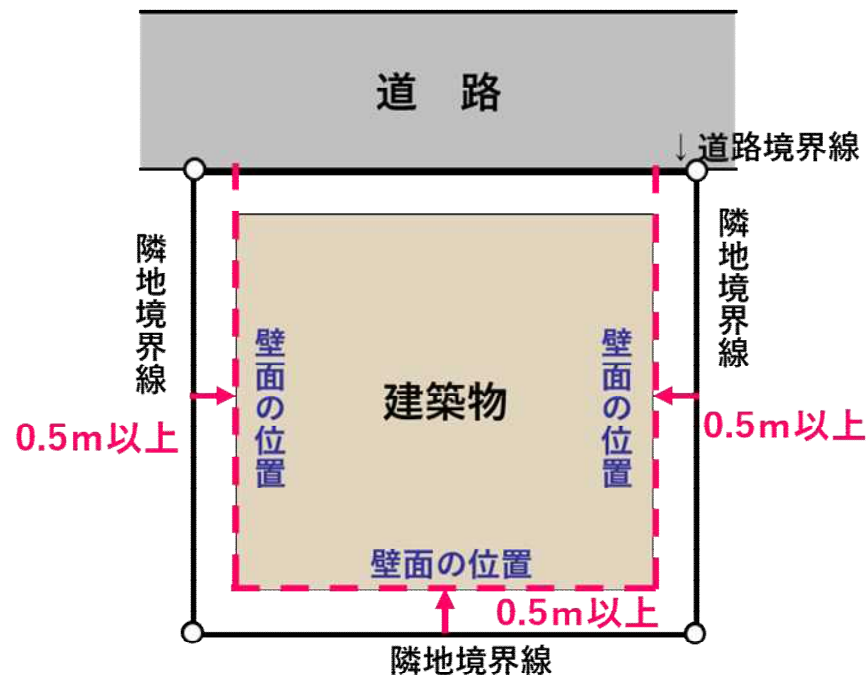
幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 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



6-2. 地区計画(原案)

■地区整備計画

⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

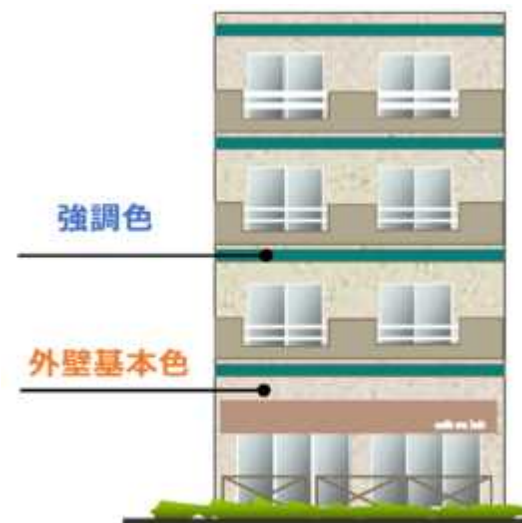
幹線道路沿道地区Ⅰ

幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 良好なまち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



6-2. 地区計画(原案)

■地区整備計画

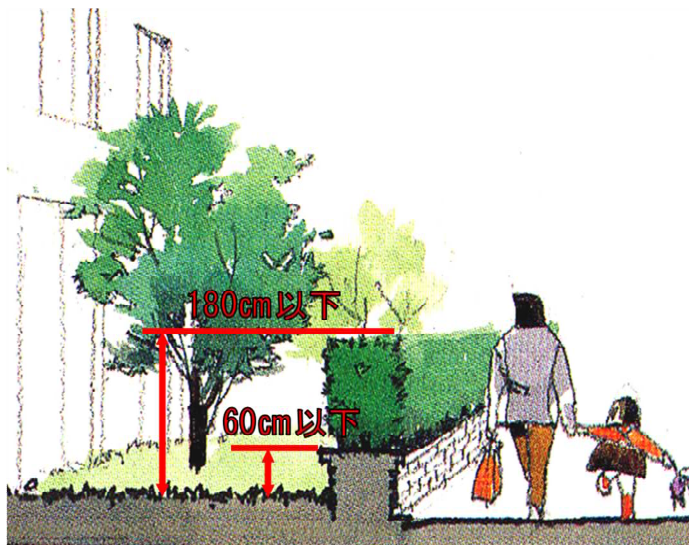
⑥垣又は柵の構造の制限

幹線道路沿道地区Ⅰ

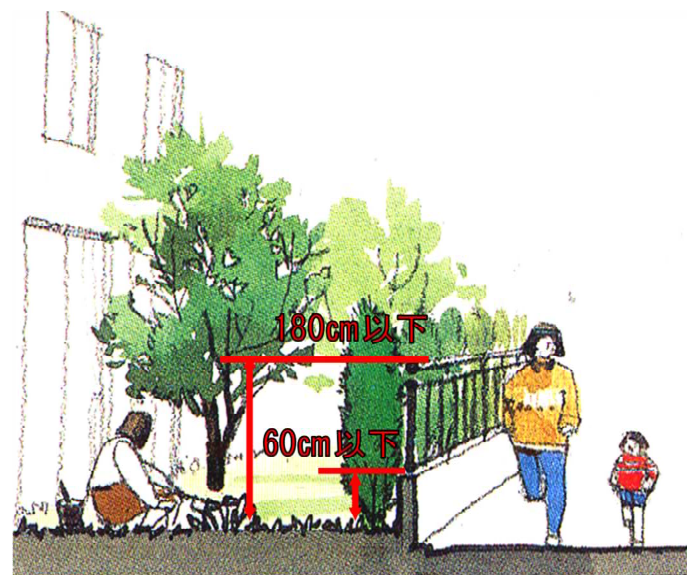
幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 緑豊かで良好なまち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



6-2. 地区計画(原案)

■地区整備計画

⑦土地の利用に関する事項

幹線道路沿道地区Ⅰ

幹線道路沿道地区Ⅱ

- ✓ 建築行為等を行う場合は、敷地内の緑化、建築物の屋上や壁面の緑化に努める。
- ✓ 敷地内に既存樹木がある場合は、建築行為等の際して極力保全するように努める。

○住宅の緑化のイメージ



敷地内の緑化



屋上の緑化



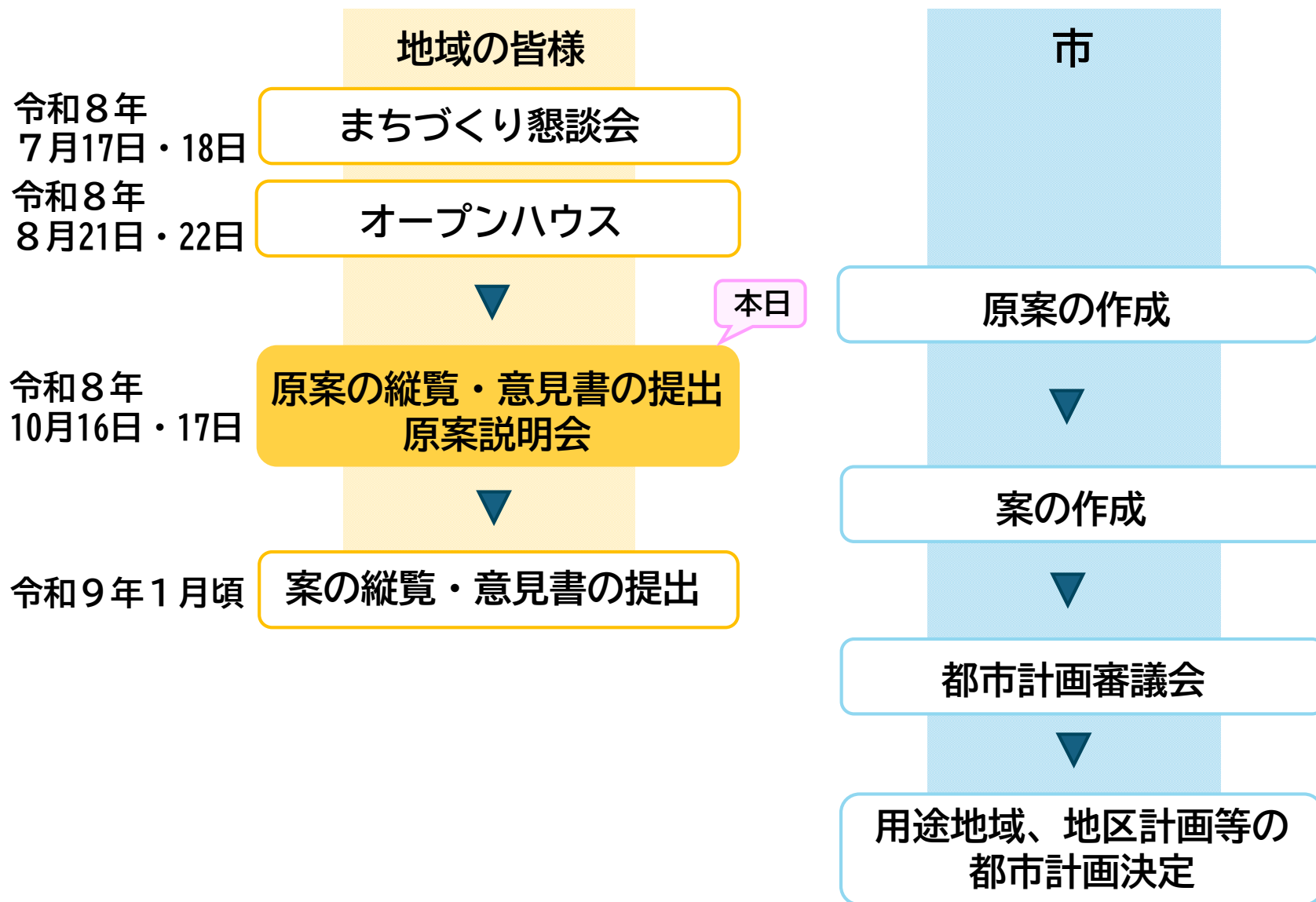
壁面の緑化

本画像はAⅠによるイメージです

7. 今後のスケジュール

7. 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