

# 多摩川住宅地区地区計画の変更に関する原案説明会

令和6年11月 調布市・狛江市

## 多摩川住宅地区地区計画の変更の原案がまとまりました

調布市・狛江市では、多摩川住宅地区地区計画における、八号棟（調布市域）について、建替えの建築計画の進捗にともない、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項の内容について、一部変更することを検討しております。

この度、関係機関等との協議を踏まえ、多摩川住宅地区地区計画の内容を「原案」として取りまとめましたので、ご説明いたします。

### 多摩川住宅地区地区計画に関する原案の縦覧及び意見書の提出について

多摩川住宅地区地区計画に関する原案について、次の通り縦覧します。

- 告示日：令和6年10月31日（木）
- 期 間：令和6年11月1日（金）～11月14日（木）（土・日曜日を除く）
- 場 所：調布市まちづくり推進課（調布市役所7階 8:30～17:00）  
狛江市まちづくり推進課（狛江市役所5階 8:30～17:00）及び狛江市ホームページ  
（地区計画原案の縦覧のみ）

なお、原案の内容について、地区内の土地所有者等は次のとおり意見書を提出することができます。

- 期 間：令和6年11月1日（金）～11月21日（木）（土・日曜日を除く）
  - 提出先：調布市まちづくり推進課（調布市役所7階 8:30～17:00）  
狛江市まちづくり推進課（狛江市役所5階 8:30～17:00）
  - 提出できる方：土地の所有者その他都市計画法施行令第10条の4で定める利害関係を有する方  
（区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方等）
- ※提出できる方及び提出方法の詳細はパンフレット最終面をご参照ください（又はお電話にてお問い合わせください）。
- ※本パンフレットを、各市のホームページでご覧いただけます。

### 多摩川住宅地区地区計画の変更に関する原案説明会

- ① 令和6年11月1日（金） 18:30～20:00
- ② 令和6年11月2日（土） 10:00～11:30

場所：調布市立染地小学校 体育館

※各回同一内容となります。

# 1. 多摩川住宅地区地区計画原案の概要

## 1-1 今回の都市計画の変更について

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。また、令和3年10月には、建て替えの熟度の高まりを受け、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」へ変更しました。

本地区計画の土地利用の方針の中で、八号棟は「住宅再生地区（A地区）」として、『定住性の高い良質な中高層住宅地の形成を図る地区とし、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正に配置する地区』としています。また、地区施設として、街区内には回遊性の高い歩行者ネットワークの形成及び災害時における多方向への避難経路の確保を目的として、「コミュニティ街路」の整備を位置付けています。

本地区計画の住宅再生A地区の八号棟の建替え建築計画の熟度の高まりを受けて、魅力ある住環境の維持・向上を図るため、「多摩川住宅地区 空間形成の基本方針」を基本としつつ、住宅再生A地区内の賑わい、回遊性及び防災性の機能向上を図ることを目的とした地区施設の見直しを行います。

### <地区計画区域と変更対象区域>



# 1-2 地区計画の内容

## 地区計画の目標

本地区は、調布市の南東端部、狛江市の西端部に位置し、多摩川に隣接する豊かな自然環境のもと、東京都住宅供給公社により一団地の住宅施設として整備された分譲・賃貸住宅、道路、公園、商業、教育施設等が一体的に配置され、良好な住環境が形成されている。一方、団地建設から50年余が経過し、建物の老朽化に伴う防災性の低下や地区内の高齢化率の上昇などが顕在化し、地区の賑わいや活力の低下が課題となり、多様な世代による魅力ある街への再生が求められている。

本地区の街づくりについて「調布市都市計画マスタープラン」では、「生活拠点」に位置付けており、大規模な建替えに併せて、地域のにぎわいと安心・快適に住み続けられる魅力ある居住機能の向上及び生活空間の確保により、良質な住宅による多様な世代が共生する生活の拠点を形成することとしている。

また、「狛江市都市計画マスタープラン」においては「大規模住宅地区」に位置付けており、既存の大規模集合住宅（おおむね300戸以上）について適切な管理、更新、建替えの促進、周辺環境との調和を図ることとしている。

このことから、本地区では建替えを契機として以下のような市街地を形成することを目標とする。

- 1 多摩川からの景観及び周辺のスカイラインに配慮し、各街区の段階的整備により区域一体で良好な街並みの形成を図る。
- 2 環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストック形成を誘導し、住宅重点供給地域として多様な世代の定住促進を図る。
- 3 建替え等による土地の集約化及び高度利用により創出される用地を活用し、生活支援、高齢者支援、子育て支援などの機能を持った施設を誘導し、地域の活性化及び利便性の向上を図る。
- 4 多摩川から連続する開放性の高い広場空間ネットワークを形成し、防災性及び居住環境の向上を図る。
- 5 豊かに育った街路樹等を活かして、景観性及び機能性を備えた快適な歩行者空間ネットワークの形成を図る。

なお、本地区では各街区の建替え等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行うものとする。

## 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 土地利用の方針

区域を次のように区分し、各地区の特性に応じて方針を運用しつつ、区域一体で良好な市街地環境を形成する。

#### 1 生活拠点地区【調布市】

生活中心地としての賑わいやコミュニティの核となる広場空間を備えた商業施設、生活利便施設を立地誘導し、地区内居住者や近隣住民の生活利便の向上を図るとともに、方針附図に表示する賑わい軸（調3・4・25号線のうち多摩川住宅交番前交差点以北及び調3・4・5号線の区間。以下同じ。）へ賑わい展開する拠点形成を図る。

#### 2 住宅福祉複合地区【調布市】

生活支援、高齢者支援、子育て支援などの機能を持った施設を誘導することにより地域の活性化及び利便性の向上を図るとともに、多様な居住形態に対応した居住機能の導入を図る。

#### 3 住宅再生地区（A地区・B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。

#### 4 住宅再生促進地区

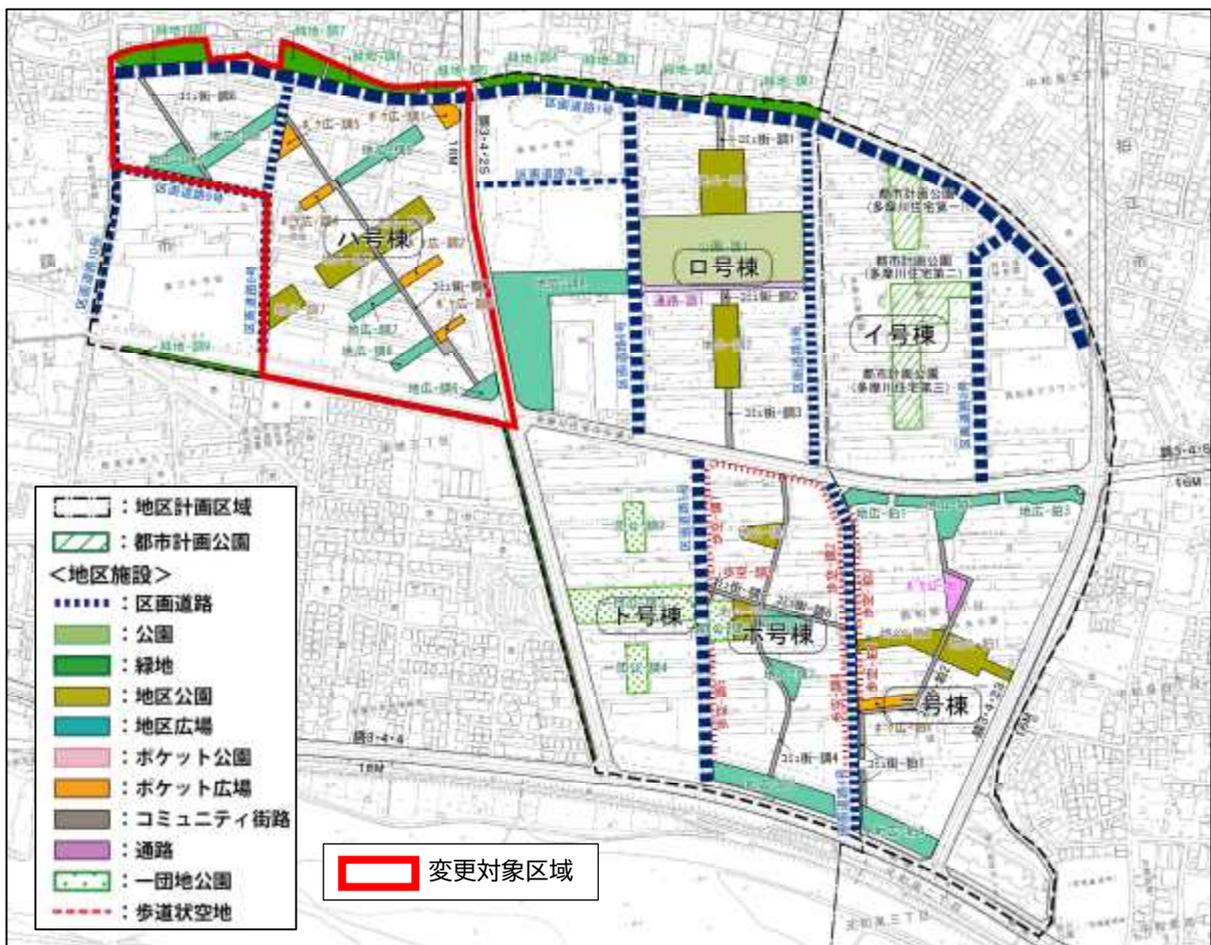
一団地の住宅施設の良好な住環境を引き続き維持・保全する。将来の建替え等に際しては、計画等の具体化を踏まえ住宅再生地区への移行を目指す。



## 地区施設の整備の方針

- 1 地区内の道路については、原則的に区画道路に位置付け、適切に機能の維持保全を図る。
- 2 公園については、地区中央に市民の運動、健康増進活動等に寄与するよう適切な規模の公園を整備する。
- 3 緑地については、地区外周に適切に配置して維持保全し、緑の沿道景観を確保する。
- 4 その他の公共空地については、地区内に適切に配置・整備する。なお、住宅再生A地区については、建築敷地面積に対して緑地（上記3）、地区公園（下記(1)）及び地区広場（下記(2)）を合わせて13%以上、ポケット公園等（下記(3)(4)(5)(7)）を合わせて5%以上配置することとする。
  - (1) 地区公園：一団地の住宅施設における公園・児童公園の機能を継承した地区公園を街区内に整備する。
  - (2) 地区広場：開放性のある避難上有効な規模の地区広場を街区内に適切に配置し、防災性及び居住環境の向上を図る。また、地区南側の多摩川河川保全区域には、居住者等の身近なレクリエーション機能を創出するため、地区広場を地区横断的に一体整備する。
  - (3) ポケット公園：地区公園の機能を満たさないまでも、一定の公共性が認められる公共空地を街区内に整備する。
  - (4) ポケット広場：地区広場の機能を満たさないまでも、一定の公共性が認められる公共空地を街区内に整備する。
  - (5) コミュニティ街路：回遊性の高い歩行者ネットワークの形成及び災害時における多方向への避難経路の確保を目的として、街区内にコミュニティ街路を整備する。
  - (6) 通路：回遊性のある歩行者ネットワークの形成及び災害時における多方向への避難経路の確保を目的として、街区内に歩行者優先道路を整備する。
  - (7) 歩道状空地：既存樹木の保全も含め、既存歩道と一体感のある街路空間を整備する。
  - (8) 一団地公園：将来的な建替え等を見据えた地区計画の変更を行うまでの間、一団地の住宅施設により配置された公園・児童公園は引き続き適切に維持保全する。

### <地区施設配置図(計画図2)>



## 建築物等の整備の方針

- 1 健全な市街地環境を形成しつつ、各地区の土地利用の方針に掲げる諸機能の積極的な誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 生活拠点地区、住宅福祉複合地区、住宅再生A地区、住宅再生B地区では、用途地域における用途制限を補完し、土地利用の増進等の目的を達成するため、建築物等の用途制限を緩和する。
- 3 各地区では、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建蔽率の最高限度を定める。ただし、段階的に地区整備計画を進めるため、住宅再生促進地区では、一団地の住宅施設の制限値を定める。
- 4 生活拠点地区、住宅福祉複合地区、住宅再生A地区、住宅再生B地区、住宅公益複合地区及び公共公益地区では、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及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 5 生活拠点地区、住宅福祉複合地区、住宅再生A地区、住宅再生B地区、住宅公益複合地区及び公共公益地区では、秩序ある良好な街並みの形成を図るため、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、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。
- 6 住宅再生A地区では、環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストックを積極的に誘導するために必要な措置を講じる。

## その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 賑わい軸  
調3・4・25号線（多摩川住宅交番前交差点以北）及び調3・4・5号線に沿ってL型の賑わい軸を形成する。沿道には歩道状の歩行者空間を確保するとともに、建物低層部などに賑わい機能を誘導する。
- 2 地区全体で豊かな緑のネットワークを形成するため、積極的に緑化を行うとともに既存樹木の保全に努める。

## 地区整備計画

### 地区施設の変更内容、配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	12.0m	約1,030m	既設 八号棟北側～調3・4・23交差部まで(調布市道S439,S479一部) (調布市約680m・狛江市約350m)
	区画道路2号	12.0m	約260m	既設 イ号棟敷地内【狛江市】
	区画道路3号	10.0m	約330m	既設 イ・ロ号棟間(S479一部)【調布市】
	区画道路4号	10.0m	約340m	既設 ニ・ホ号棟間(S482)【調布市】
	区画道路5号	12.0m	約310m	既設 ホ・ト号棟間(S481)【調布市】
	区画道路6号	12.0m	約320m	既設 ロ号棟内(S480)【調布市】
	区画道路7号	6.0m	約140m	新設 調布市立染地小学校南側【調布市】
	区画道路8号	10.0m	約270m	既設 調布市立第三中学校東側(S443)【調布市】
	区画道路9号	10.0m	約140m	既設 調布市立第三中学校北側(S442)【調布市】
	区画道路10号	4.0～ 6.25 (8.0～ 12.5)m	約240m	既設 調布市立第三中学校西側(C20一部)【調布市】 幅員の( )内の数値は、全体幅員を示す。
種類	名称	面積	備考	
公園	公園-調1号	約10,600㎡	新設 ロ号棟内【調布市】	
緑地	緑地-調1号	約1,100㎡	既設 ロ号棟北側【調布市】	
	緑地-調2号	約370㎡	既設 ロ号棟北側【調布市】	
	緑地-調3号	約370㎡	既設 調布市立染地小学校北側【調布市】	
	緑地-調4号	約450㎡	既設 調布市立染地小学校北側【調布市】	
	緑地-調5号	約240㎡	既設 八号棟北側【調布市】	
	緑地-調6号	約870㎡	既設 八号棟北側【調布市】	
	緑地-調7号	約970㎡	既設 八号棟北側【調布市】	
	緑地-調8号	約1,570㎡	既設 八号棟北側【調布市】	
	緑地-調9号	約2,810㎡	既設 染地緑道【調布市】	

種類	名 称	面 積	備 考
その 他の 公共 空地	地区公園-狛1号	約1,430㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区公園-狛2号	約1,100㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区公園-調1号	約2,750㎡	新設 口号棟内【調布市】
	地区公園-調2号	約1,960㎡	新設 口号棟内【調布市】
	地区公園-調3号	約680㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区公園-調4号	約780㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区公園-調5号	約1,550㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区公園-調6号	約1,490㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区公園-調7号	約830㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-狛1号	約520㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-狛2号	約1,710㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-狛3号	約790㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-狛4号	約1,520㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	地区広場-調1号	約790㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区広場-調2号	約650㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区広場-調3号	約2,460㎡	新設 木号棟内【調布市】
	地区広場-調4号	約7,620㎡	新設 多摩川住宅交番前交差点北東側【調布市】
	地区広場-調5号	約1,140㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調6号	約500㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調7号	約500㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調8号	約500㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調9号	約1,130㎡	新設 八号棟内【調布市】
	地区広場-調10号	約960㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット公園-狛1号	約550㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	ポケット広場-狛1号	約550㎡	新設 二号棟内【狛江市】
	ポケット広場-調1号	約420㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調2号	約420㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調3号	約250㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調4号	約320㎡	新設 八号棟内【調布市】
	ポケット広場-調5号	約380㎡	新設 八号棟内【調布市】
	コミュニティ街路-狛1号	約330㎡	新設 二号棟内(幅員4m延長約81m)【狛江市】
	コミュニティ街路-狛2号	約960㎡	新設 二号棟内(幅員4m延長約240m)【狛江市】
	コミュニティ街路-調1号	約190㎡	新設 口号棟内(幅員6m延長約31m)【調布市】
	コミュニティ街路-調2号	約90㎡	新設 口号棟内(幅員6m延長約15m)【調布市】
	コミュニティ街路-調3号	約340㎡	新設 口号棟内(幅員6m延長約58m)【調布市】
	コミュニティ街路-調4号	約1,220㎡	新設 木号棟内(幅員4m延長約305m)【調布市】
	コミュニティ街路-調5号	約200㎡	新設 木号棟内(幅員4m延長約50m)【調布市】
	コミュニティ街路-調6号	約320㎡	新設 木号棟内(幅員4m延長約80m)【調布市】
	コミュニティ街路-調7号	約2,700㎡	新設 八号棟内(幅員8m延長約317m)【調布市】
	コミュニティ街路-調8号	約480㎡	新設 八号棟内(幅員4m延長約120m)【調布市】
	通路-調1号(歩行者優先道路)	約970㎡	新設 口号棟内(幅員6m延長約161m)【調布市】
	歩道状空地-狛1号	約80㎡	新設 二号棟内(延長約38m)【狛江市】
	歩道状空地-狛2号	約250㎡	新設 二号棟内(延長約102m)【狛江市】
	歩道状空地-調1号	約190㎡	新設 木号棟内(延長約190m)【調布市】
	歩道状空地-調2号	約180㎡	新設 木号棟内(延長約180m)【調布市】
歩道状空地-調3号	約9㎡	新設 木号棟内(延長約9m)【調布市】	
歩道状空地-調4号	約130㎡	新設 木号棟内(延長約130m)【調布市】	
歩道状空地-調5号	約110㎡	新設 木号棟内(延長約110m)【調布市】	
一団地公園-調1号	約947㎡	既設 木号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	
一団地公園-調2号	約800㎡	既設 ト号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	
一団地公園-調3号	約4,000㎡	既設 ト号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	
一団地公園-調4号	約900㎡	既設 ト号棟内(一団地の住宅施設の児童公園等)【調布市】	

**赤文字**：面積及び幅員の変更      **青文字**：位置の変更

※なお、地区整備計画のうち、「建築物等に関する事項」・「土地の利用に関する事項」は変更がないため省略しております。

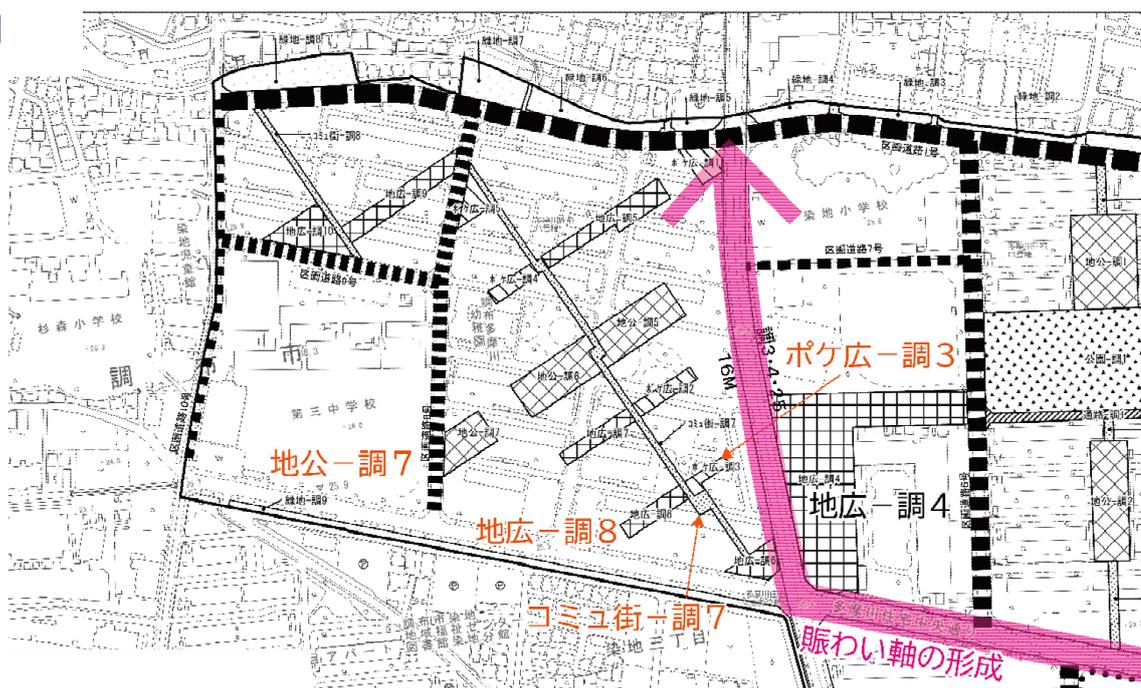
## 2. 今回の変更点について

### ① 地区施設の変更

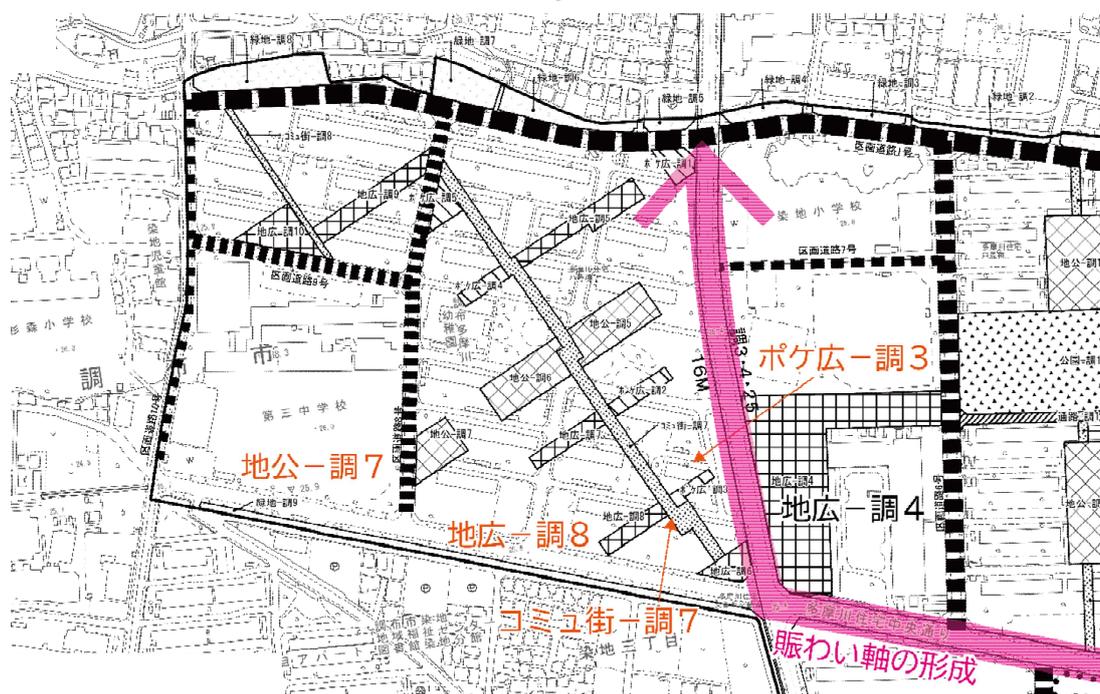
地区公園(調7号, 調8号), ポケット広場(調3号)の位置・形状を変更

- 「多摩川住宅地区 空間形成の基本方針」を踏まえ, 施設の配置等を変更します。
- 地区公園(調7号)は, 隣接する幼稚園との連携が可能となるよう, 幼稚園側に近づける配置とします。
- 地区広場(調8号), ポケット広場(調3号)は, にぎわい軸周辺に面する広大な広場とし, 防災機能の向上や生活拠点地区の地区広場(調4号)との賑わいの連携強化を図ります。あわせて, コミュニティ街路(調7号)の線形を一部変更します。

#### 【変更前】



#### 【変更後】



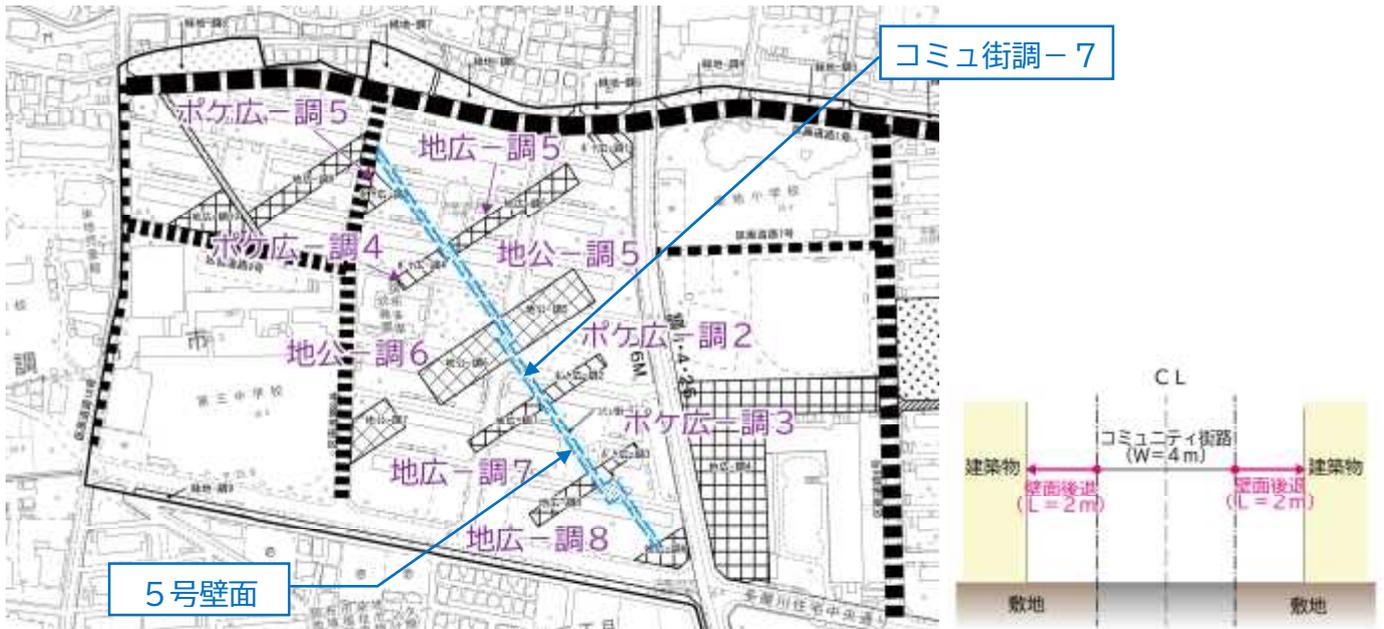
## ②壁面の制限の見直し

- ・コミュニティ街路沿いの5号壁面(地区施設境界線から2m以上後退)の制限を削除
- ・コミュニティ街路を4mから8mに拡幅

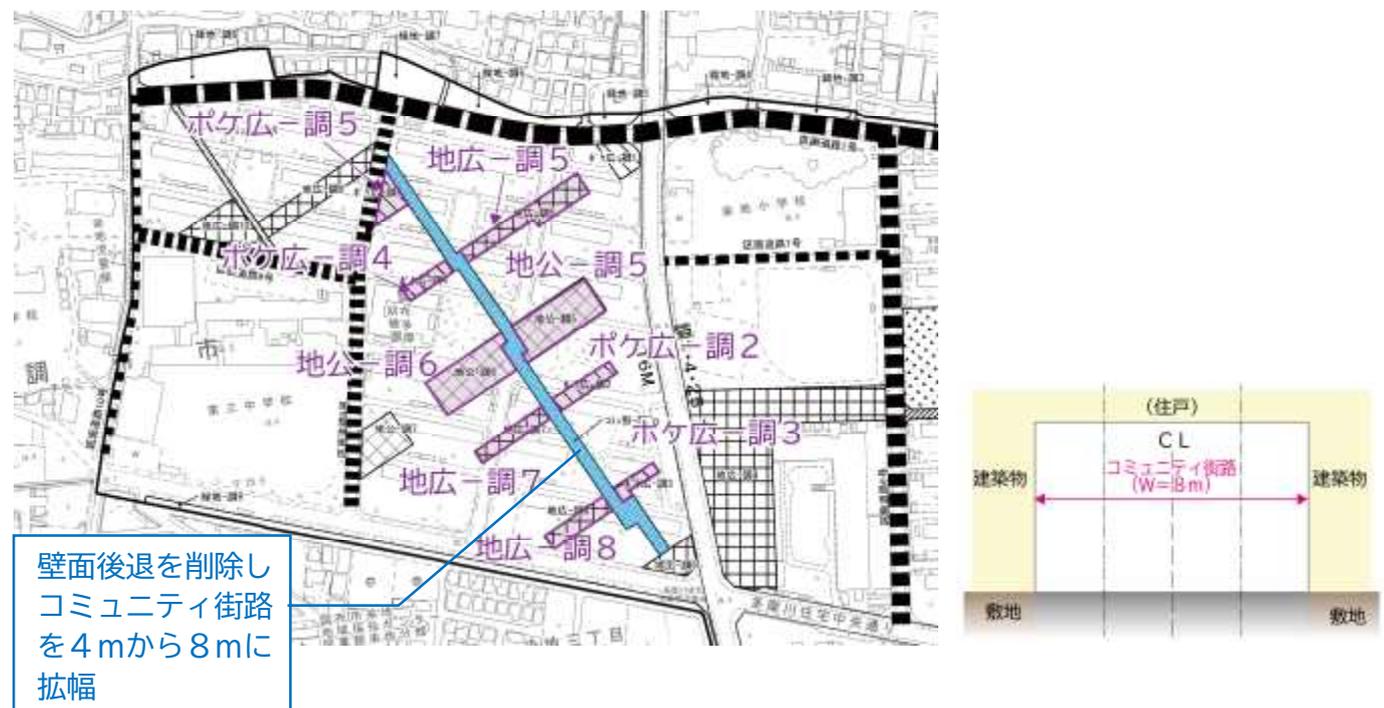
- 回遊性及び防災性の機能を向上するため、地区計画の変更を行います。
- 併せてコミュニティ街路に接する地区施設(地区公園、地区広場、ポケット広場)の位置について、拡幅後のコミュニティ街路に重複しないように変更します。

(建物の設計を一部変更し、住戸をコミュニティ街路の上部に設置)

### 【変更前】



### 【変更後】



# 3. 今後のスケジュール

## 地区計画原案説明会（今回）

### 都市計画法第16条に基づく縦覧

地区計画の原案又は案を作成する場合には縦覧を行います。

また、都市計画法に基づき意見書を提出することができます（16条縦覧は下記の土地所有者等、17条縦覧は市民等が対象です）。

#### ●16条縦覧の意見書を提出できる方

- (1) 地区計画の案に係る区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方
- (2) その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

#### ●意見書の提出方法

意見書を提出される方は、以下の事項を記載した意見書に、権利を有する土地の付近見取図を添付し、必ず書面にてご提出ください。

- (1) 提出者の氏名または名称、住所又は所在地及び電話番号並びに法人その他の団体にあつては代表者の氏名
- (2) 地区計画の名称
- (3) 権利を有する土地の所在地、権利の種類及び面積
- (4) 意見及びその理由

#### ●意見書の提出先

- ・調布市役所 都市整備部 まちづくり推進課（調布市役所7階）へ持参及び郵送
- ・狛江市役所 都市建設部 まちづくり推進課（狛江市役所5階）へ持参及び郵送

### 都市計画法第17条に基づく縦覧

- ・令和7年1月頃（市報及びホームページにてお知らせします）

### 都市計画決定

- ・調布市・狛江市 都市計画審議会 令和7年2～3月頃

お問い合わせ

調布市 都市整備部  
まちづくり推進課 都市計画・地区まちづくり係  
☎ 042-481-7444  
Fax 042-481-6800  
E-Mail keikaku@city.chofu.lg.jp

狛江市 都市建設部  
まちづくり推進課 都市計画担当  
☎ 03-3430-1309  
Fax 03-3430-6870  
E-Mail tokeit01@city.komae.lg.jp

登録番号  
(刊行物番号)  
2024-119

Memo