

# (仮称)西和泉スポーツ施設に関する説明会 多摩川住宅地区地区計画まちづくり懇談会

令和8年7月31日・8月1日

狛江市 企画財政部 政策室  
総務部 施設課  
地域文化スポーツ部 文化スポーツ振興課  
都市建設部 まちづくり推進課

調布市 都市整備部 まちづくり推進課

# 式次第

1. 開会
2. 出席者紹介
3. これまでの経緯
4. 計画概要
5. 施設概要
6. 地区計画の変更について
7. 今後のスケジュール
8. 質疑応答

### 3. これまでの経緯

#### 旧狛江第四小学校跡地利用に関する基本的な考え方(令和4年9月)

跡地利用に向けた検討の背景と目的、多摩川住宅地区地区計画を踏まえた人口動向、課題整理、跡地利用に向けた基本的な考え方、今後の進め方を示しています。



#### 旧狛江第四小学校跡地利用に係る土地利用方針(令和6年3月)

市民アンケート及びサウンディング型市場調査を踏まえ、施設の機能及び想定規模を示しています。

- ①人生100年時代に向けて、スポーツ・健康づくりの場として利用できるように
- ②多世代が地域で共生して暮らせるように
- ③民間活力の導入による付加価値の創出



#### 旧狛江第四小学校跡地整備基本計画(令和7年3月)

有識者、市民委員及び市職員で構成する基本計画策定委員会において議論を重ね、パブリックコメント及び市民説明会を実施し、より具体的な施設の機能、規模、配置想定等について示しています。

##### 基本コンセプト

『誰もが利用しやすい健康づくりの拠点となる地域の体育館』

# 4. 計画概要

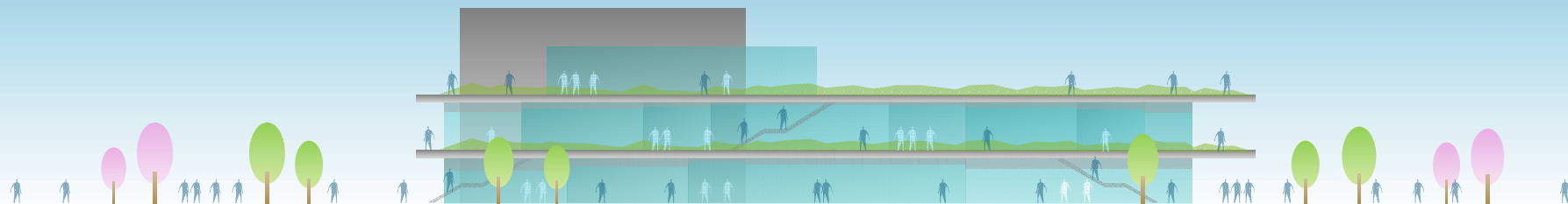
プールとアリーナを主体としたボーダーレスな交流の場

設計 CONCEPT

## ひとつ屋根のみんなのアクティブスクエア

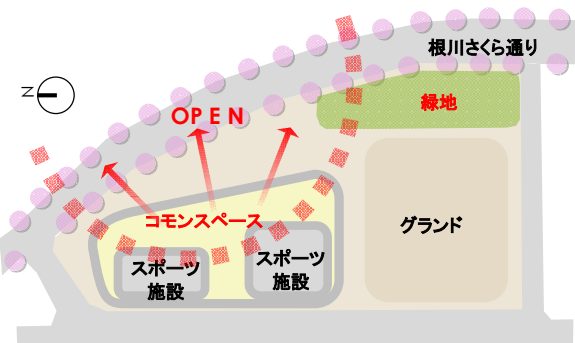
緑ゆたかな敷地環境を最大限活かし、市民にとって根川さくら通りに大きく開かれ、

災害に強い『市民交流型の健康増進の地域拠点』をつくります



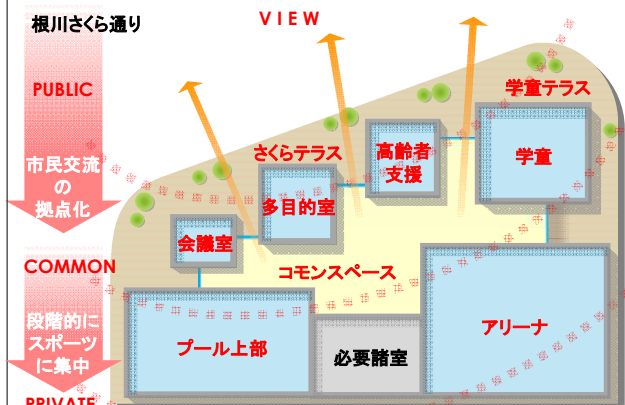
### 01 配置計画

根川さくら通りに伸びやかに開くことで市民を広く受け入れ活き活きとした活動が敷地全体に溢れ出る『パノラマ施設』をつくります



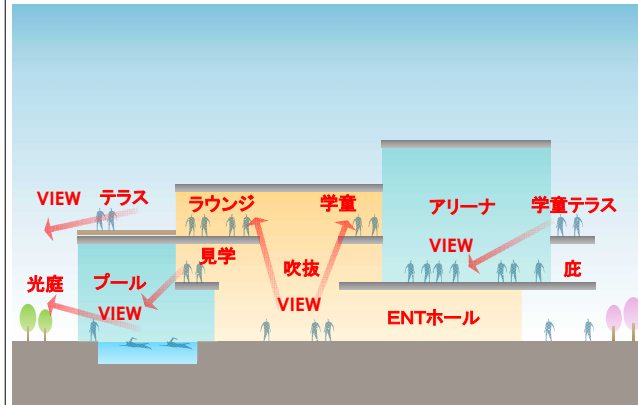
### 02 平面計画

多目的室や高齢者支援などをCOMMONスペースに配置することで市民交流を促し、段階的にスポーツに集中することのできる空間のグラデーションをつくります

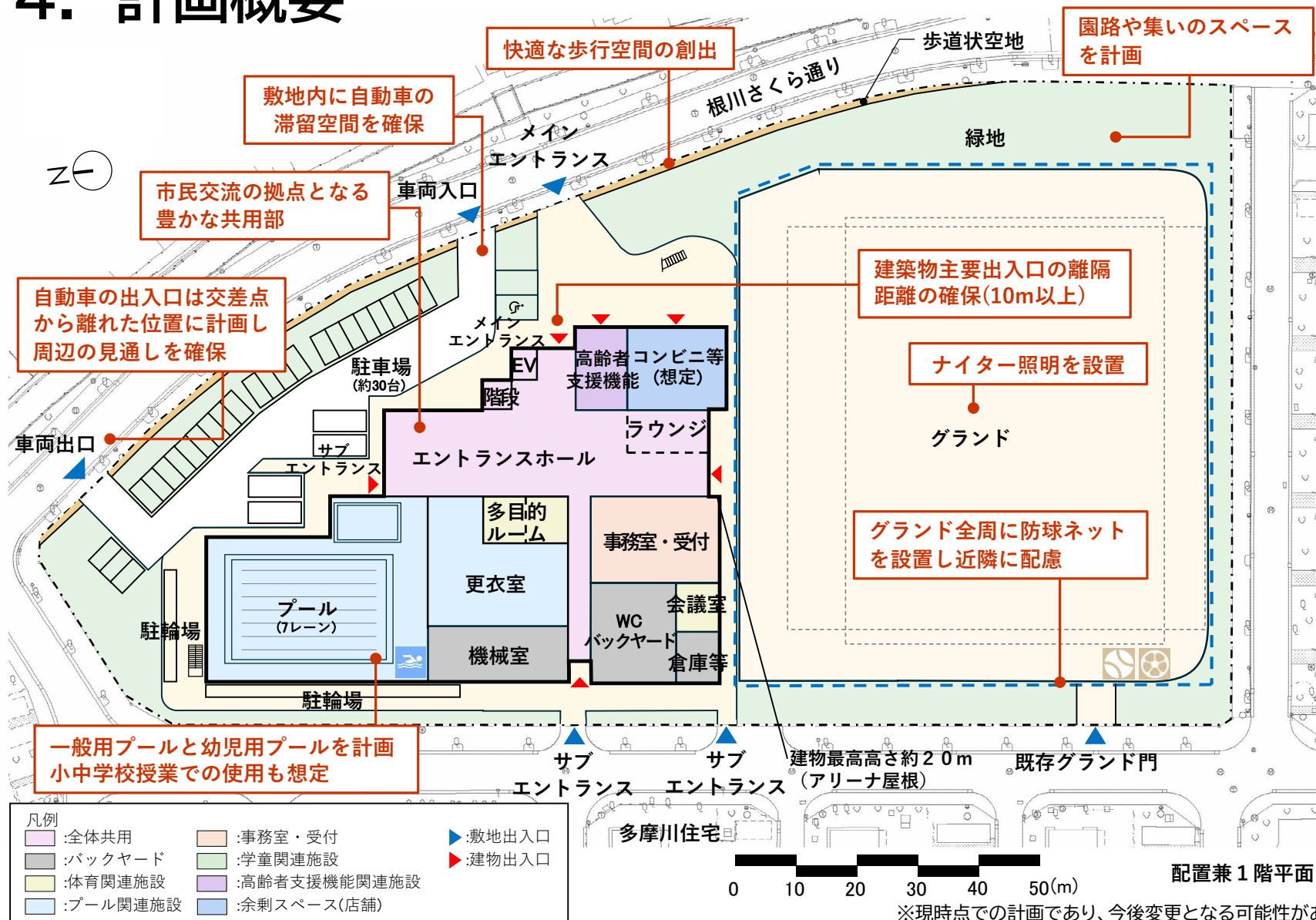


### 03 断面計画

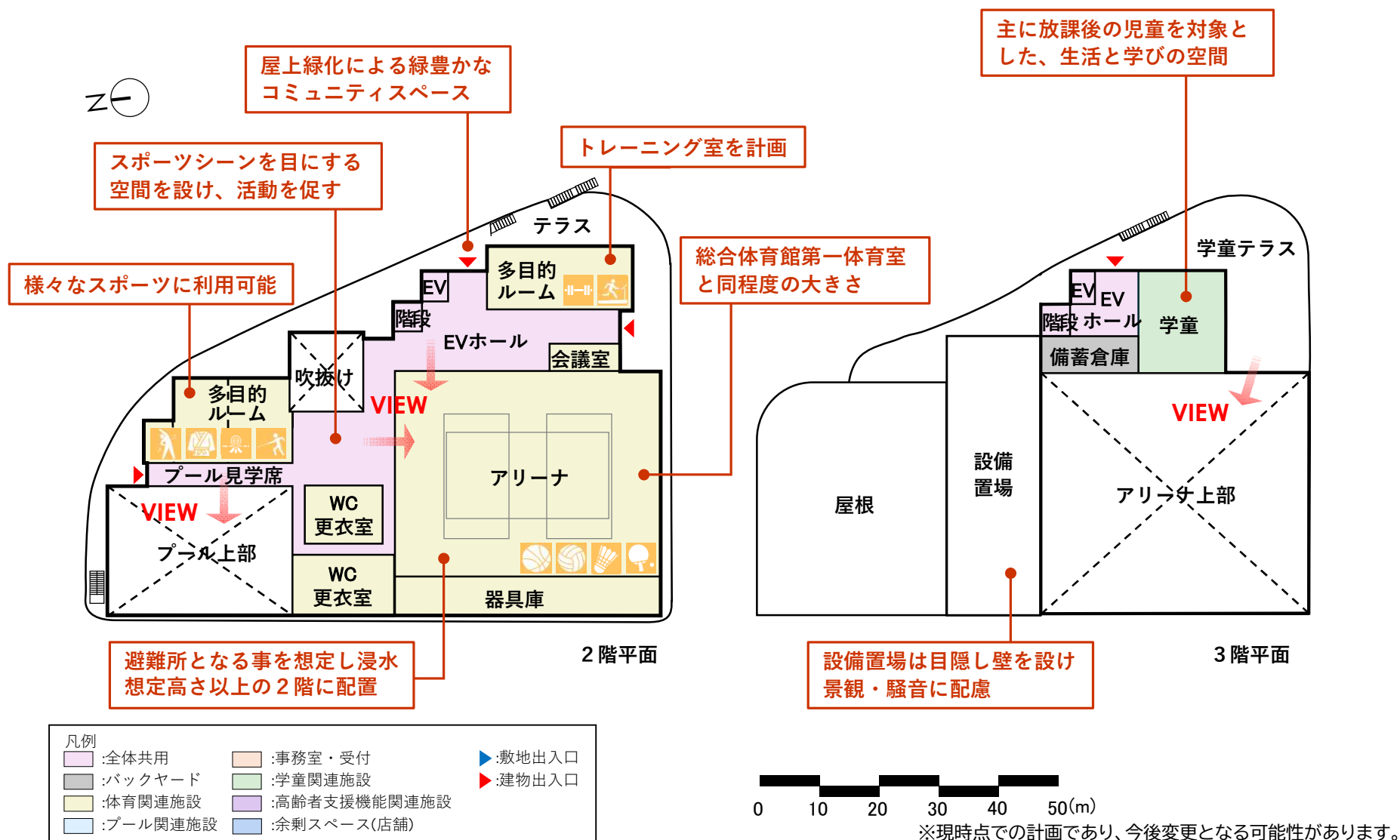
プールとアリーナの位置を平面的にずらして配置することでスポーツシーンを目にする空間を設け、活動を促す開かれた施設をつくります



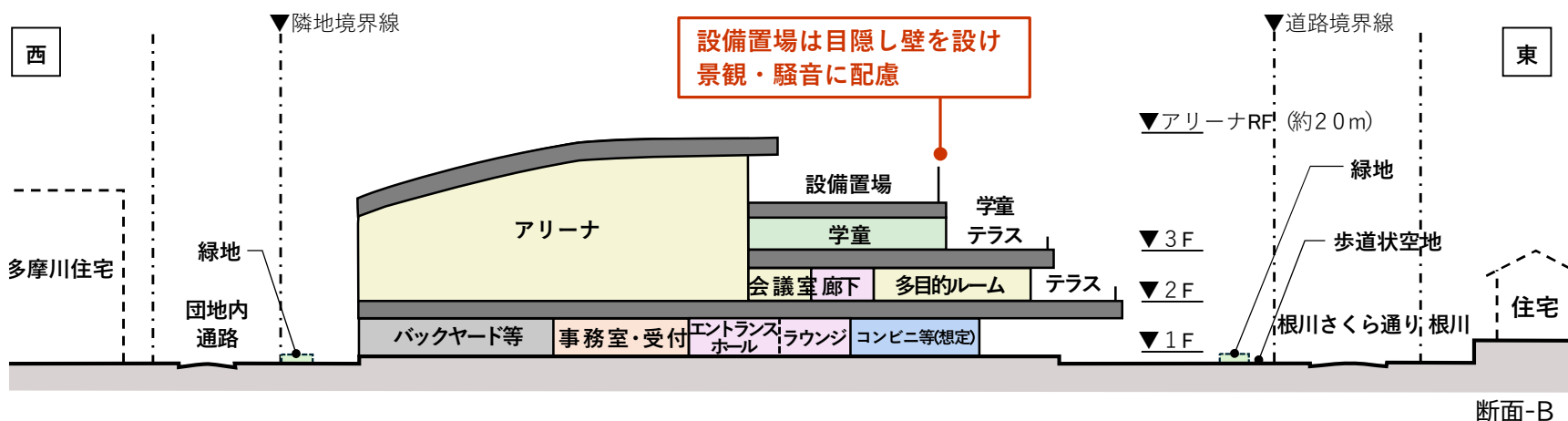
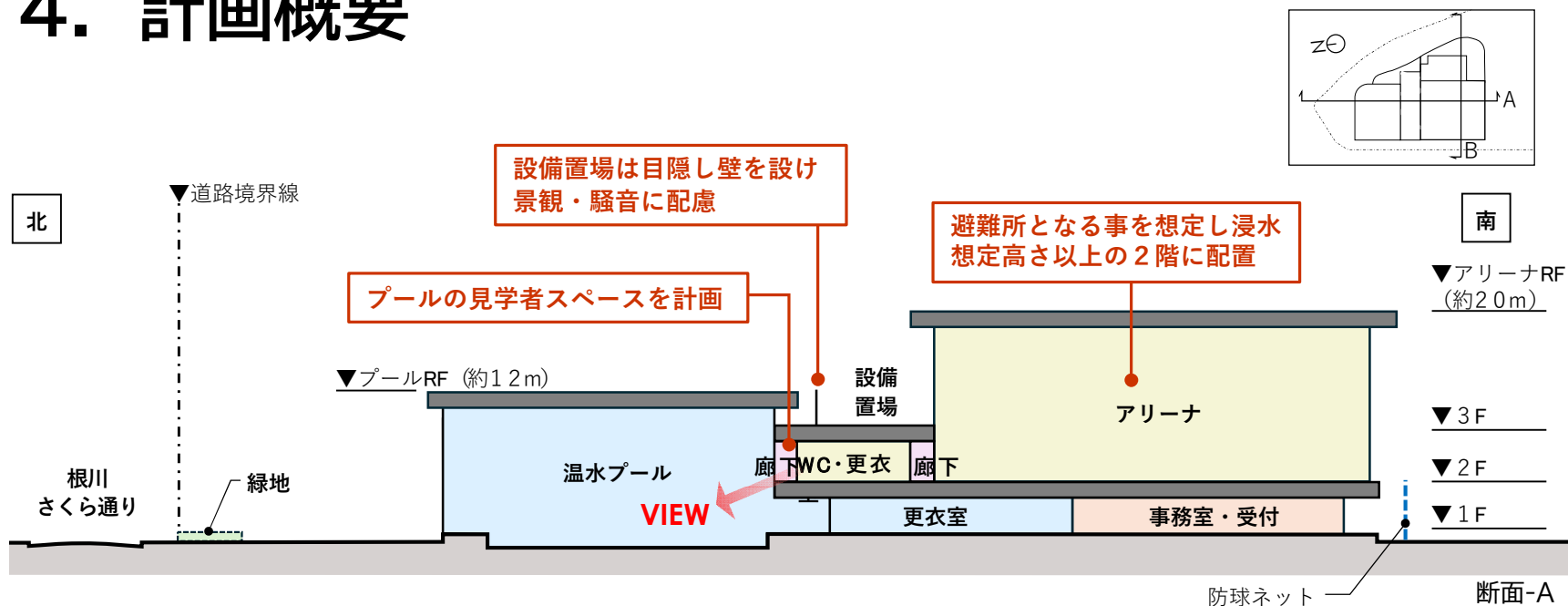
# 4. 計画概要



# 4. 計画概要

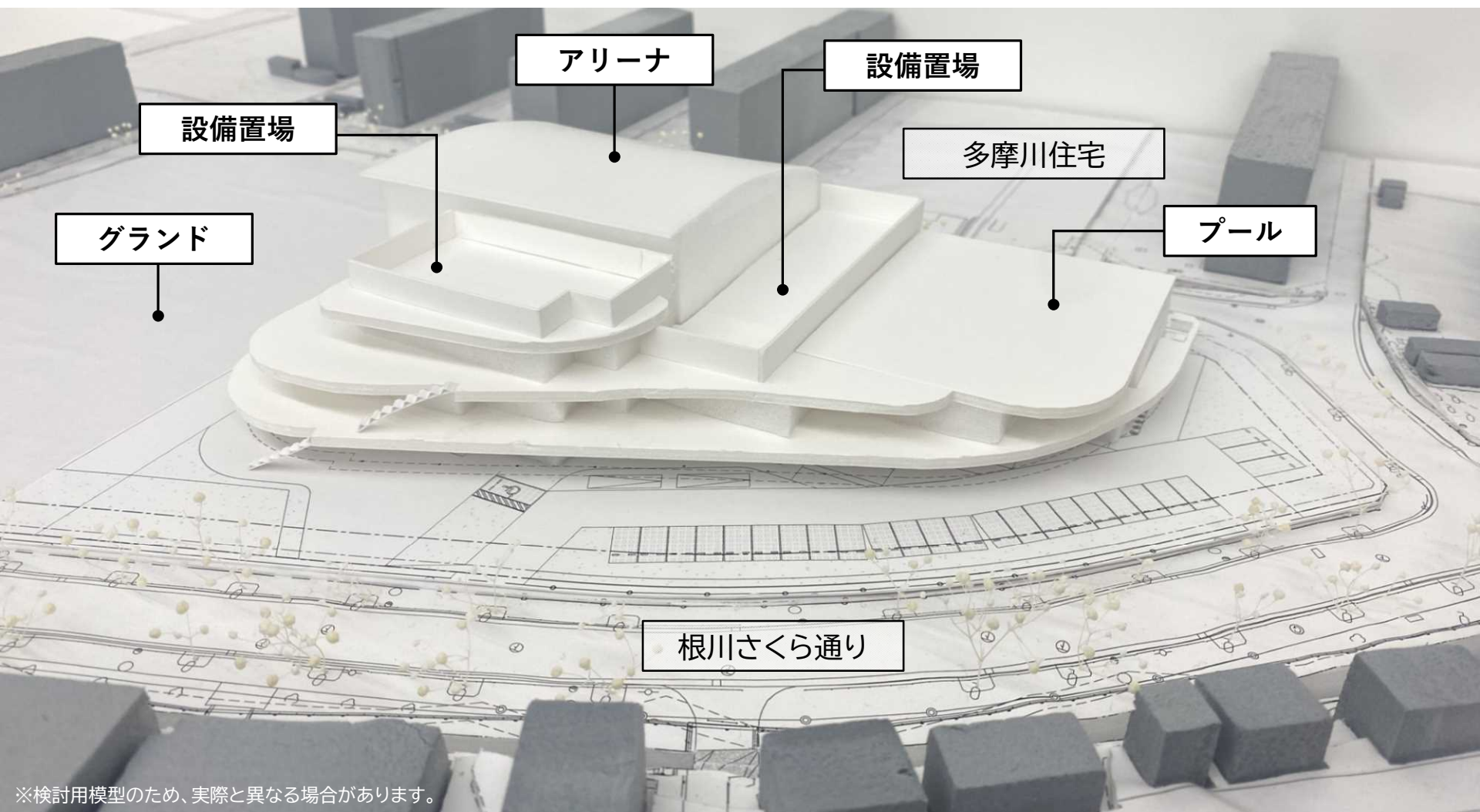


# 4. 計画概要



※現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

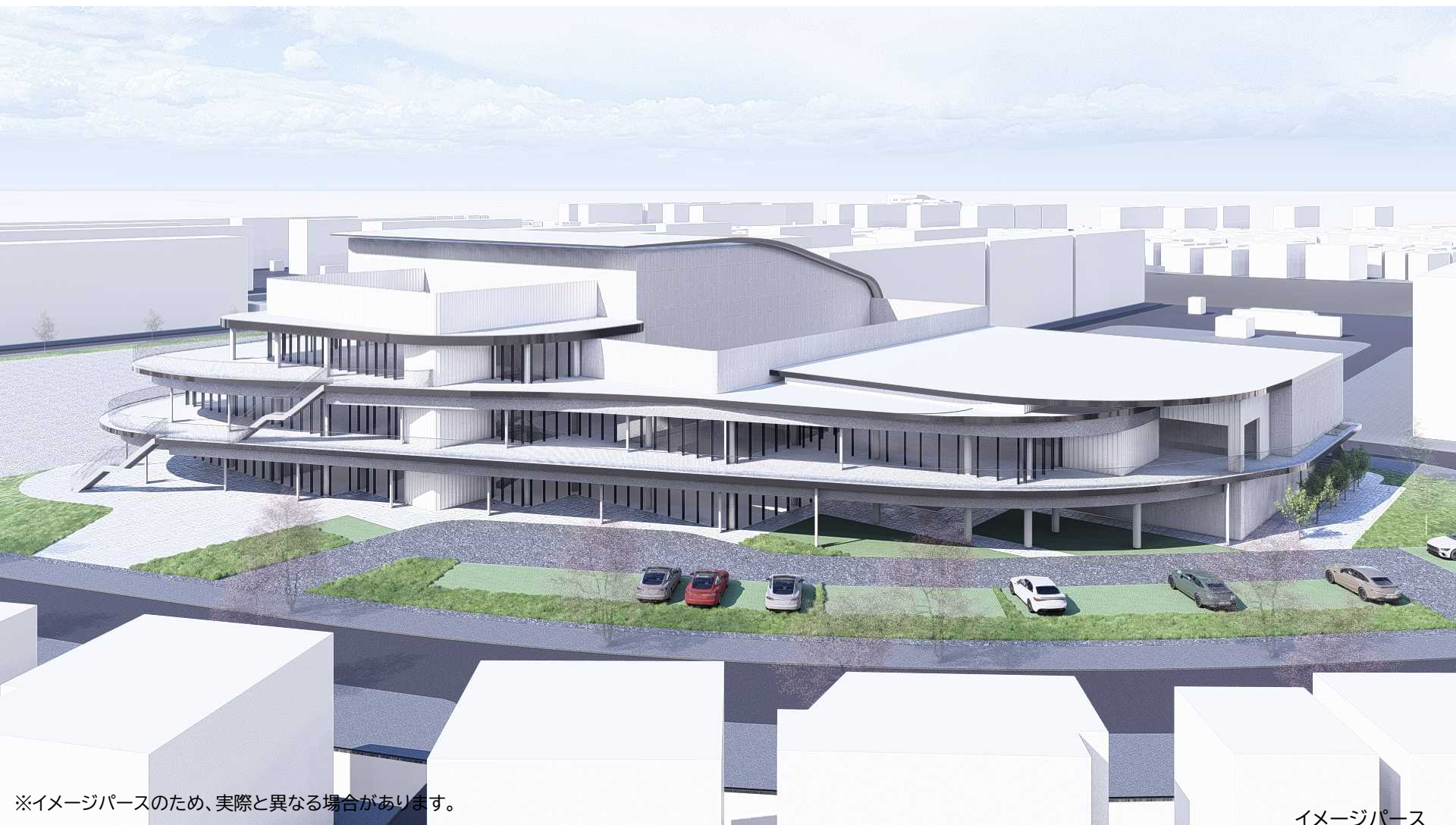
## 4. 計画概要



模型写真

※現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

## 4. 計画概要

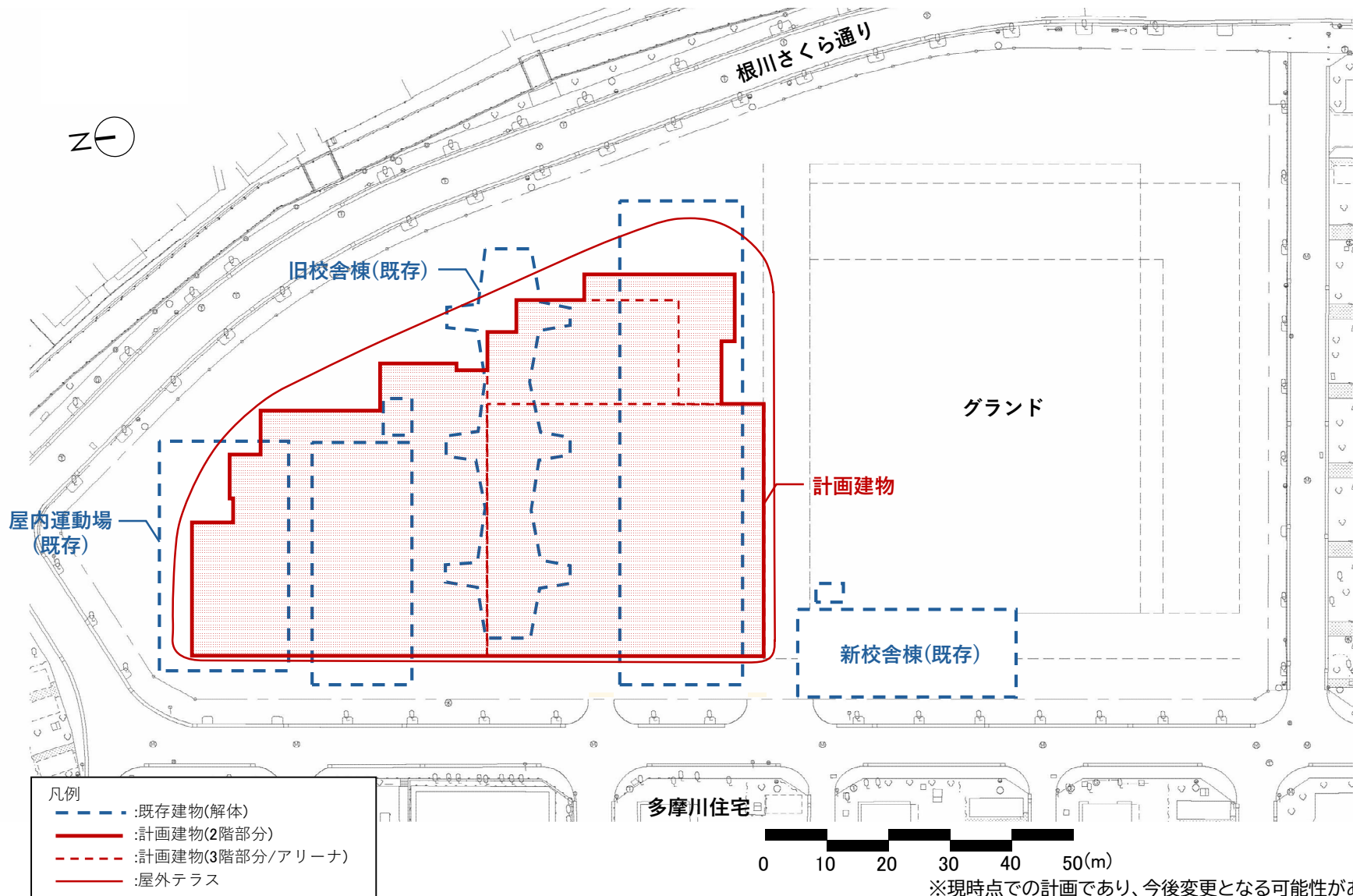


※イメージパースのため、実際と異なる場合があります。

イメージパース

※現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

# 4. 計画概要



# 5. 施設概要

## 建物概要

※現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

|      |                          |       |                      |
|------|--------------------------|-------|----------------------|
| 用途地域 | 第1種中高層住居専用地域             | 防火地域等 | 準防火地域・25m第二種高度地区     |
| 敷地面積 | 14,174㎡                  | 区画数   | 1棟                   |
| 建築面積 | 約4,500㎡                  | 建蔽率   | 約32%＜60%(50%：地区計画)   |
| 延床面積 | 約7,500㎡                  | 容積率   | 約53%＜200%(100%：地区計画) |
| 最高高さ | 約20m                     | 階数    | 地上3階建て               |
| 駐車場  | 約30台                     | 駐輪場   | 約100台                |
| 主要用途 | 体育館、プール、学童クラブ、高齢者支援施設、店舗 |       |                      |

## 開所時間等（現施設を参考に検討予定）

|      | スポーツ施設                                                                                                                        | 学童クラブ                                             | 高齢者支援施設    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|
| 利用時間 | 開所時間8：30～21：30<br>利用時間9：00～21：00<br>(グラウンド利用含む)<br>※プール施設 平日の一部時間帯（8:30～13:00）のみ<br>小中学校の水泳授業で利用予定<br>(春、夏、冬休みの他、学校振替休日等は除く。) | 13：00～20：00<br>(土曜及び春、夏、冬休みの他、<br>学校振替休日等は8：00より) | 9：00～17：00 |
| 休業日  | 偶数月第3木曜（祝日の場合は翌日）<br>・年末年始                                                                                                    | 日曜・祝日・年末年始                                        | 土曜・日曜・年末年始 |

## 6. 地区計画の変更について

施設計画で示した内容を実現するためには、都市計画(まちづくりのルール)に従って整備を行う必要があります。都市計画の一つである「用途地域」は市街地を13の地域に分類し、それぞれ建てられる建物の用途や規模等が定められています。

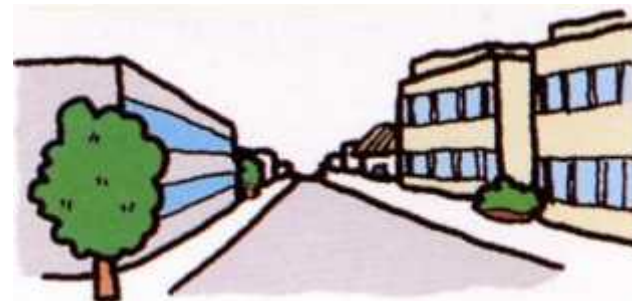
### ■現行の用途地域



四小跡地は第一種中高層住居専用地域に該当

今回整備を予定している体育施設を整備するためには、都市計画上の手続きに従い、現行の用途規制を緩和する必要がある

(参考)第一種中高層住居専用地域で建てられる建物のイメージ※



※国土交通省 みんなで進めるまちづくりの話  
[https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03\\_mati/04/index.htm](https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/04/index.htm)

## 6. 地区計画の変更について

### 活用する土地利用手法の検討

| 手法                    | 手法の妥当性(概略)                                    |   |
|-----------------------|-----------------------------------------------|---|
| ①建築基準法第48条<br>ただし書許可  | 今回は都市計画による政策の推進が望ましく、<br>建築基準法に基づく本手法は望ましくない。 | △ |
| ②用途地域の変更<br>(+地区計画)   | 用途地域等の指定方針・指定基準に合致しない<br>ため、活用不可能。            | × |
| ③特別用途地区の指<br>定        | これまで地域で共有されてきたルールと異なる<br>ため、望ましくない。           | △ |
| ④地区計画の変更<br>(用途規制の緩和) | 現行地区計画の枠組みを活かして対応でき、今<br>回の手法として最も適切である。      | ◎ |

## 6. 地区計画の変更について

### ■多摩川住宅地区位置図



### ■多摩川住宅地区 地区計画図



## 6. 地区計画の変更について

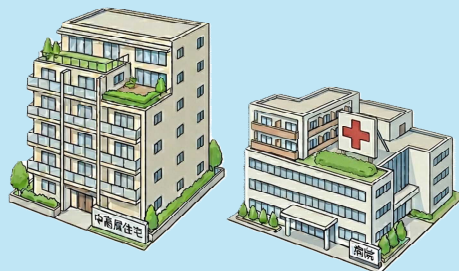
### 現状から変わること

建てられる建物の用途に、以下を追加します

- 体育館、水泳場その他これらに附属する運動利用を目的とした多目的ルーム及び会議室の用途に供するもの（8,000㎡以内）
- 上記の管理運営のための事務所（350㎡以内）
- 建築物に附属する非常用発電設備の燃料の貯蔵又は処理に供するもの

#### 現状

- ・中高層の住宅
- ・病院
- ・大学 等



#### 変更後

- ・左記に加え、運動施設と、それに附属する施設等が建築可能に

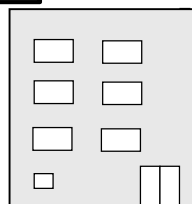


### 現状から変わらないこと

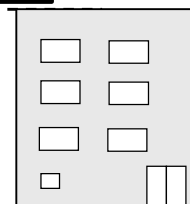
上記以外の全ての制限

- 建物の建蔽率、容積率、高さの最高限度等

#### 現状



#### 変更後



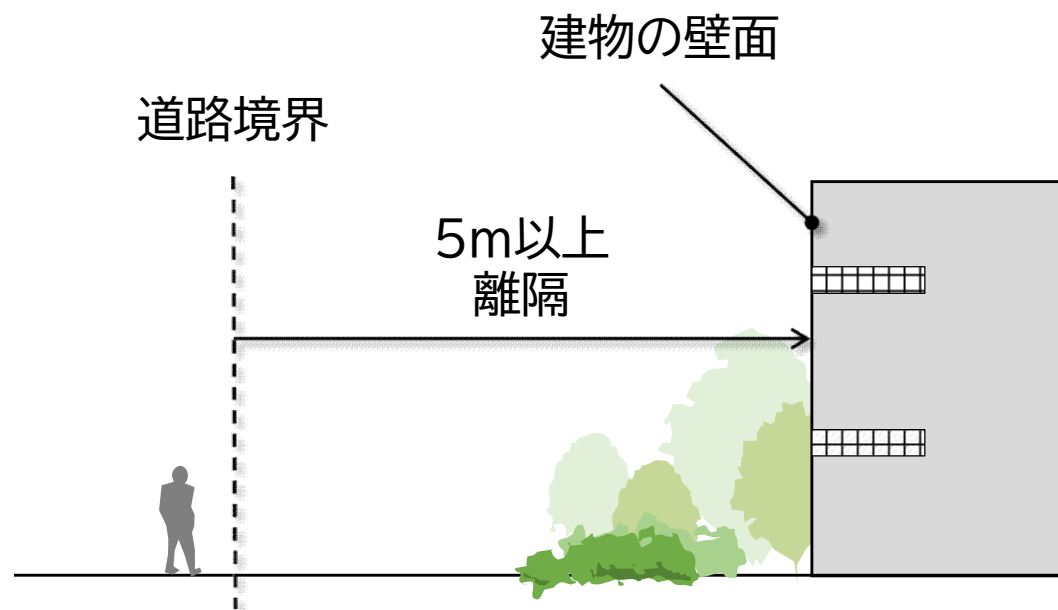
変更なし

## 6. 地区計画の変更について

建築物等に関する事項(壁面位置の制限)

### 離隔距離の確保(壁面後退)

壁面は、道路境界線から5m以上後退しなければならない。



建築物等に関する事項(緑化率の最低限度)

### 緩衝帯となる緑地の整備

建築物の緑化率※の最低限度は、25%

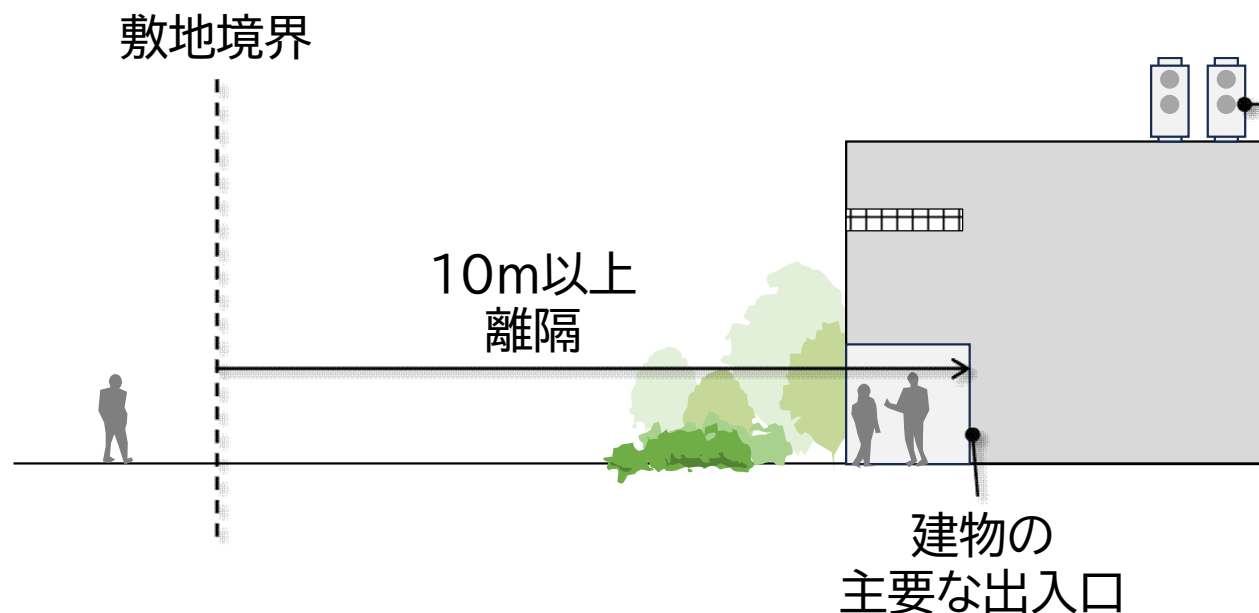
※敷地面積に対する緑化施設(樹木、芝その他の地被植物、花壇等)の面積の割合

## 6. 地区計画の変更について

建築物等に関する事項(形態・意匠)

### 建物主要出入口の離隔距離の確保

建築物の主要な出入口の位置は、  
近隣への騒音の影響に配慮し、  
敷地境界から10m以上確保する。



建築物等に関する事項(形態・意匠)

### 近隣に配慮した建築設備の設置

建築設備については、臭気や騒音、振動等、  
近隣に配慮した計画とし、排気口、空調室  
外機の設置位置等に配慮する。

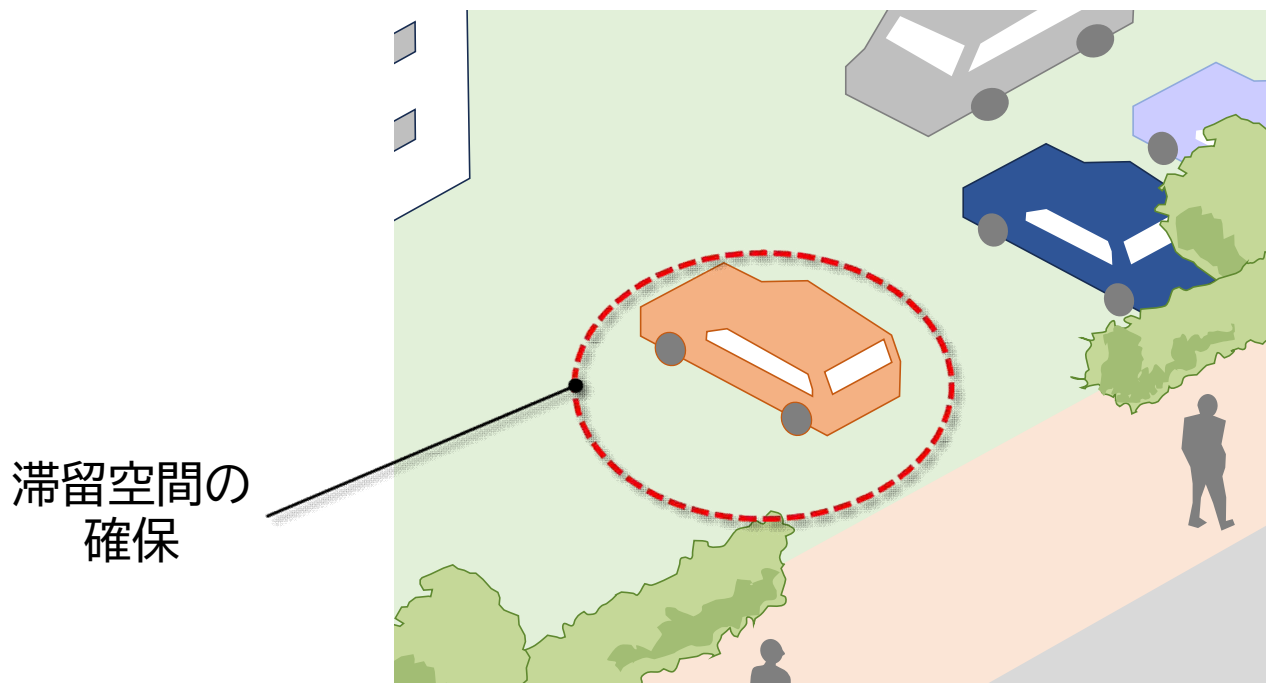
赤字…追加(予定)箇所

## 6. 地区計画の変更について

土地の利用に関する事項

### 敷地内に自動車の滞留空間を確保

駐車場への入庫待ち車両による交通渋滞を抑制するため敷地内において滞留空間を確保する。



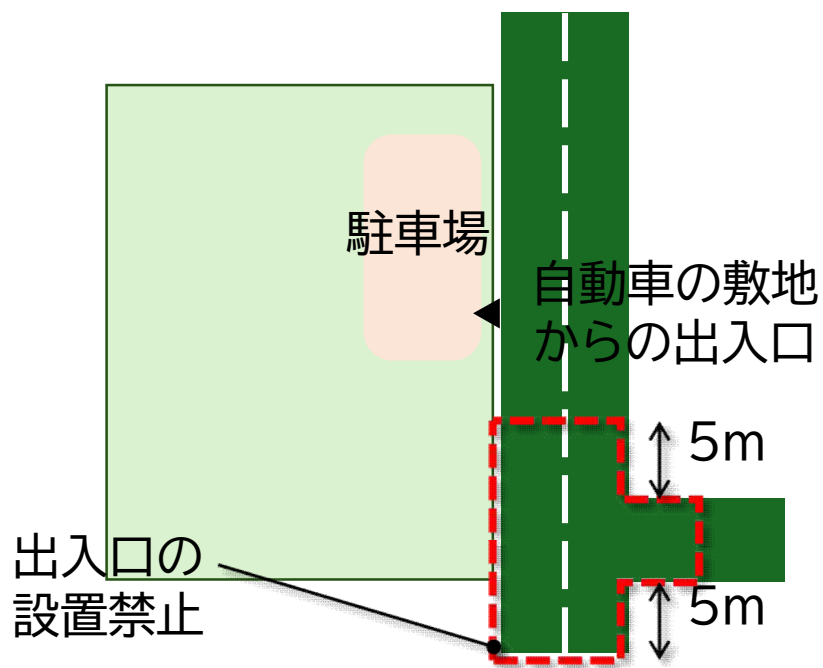
赤字…追加(予定)箇所

## 6. 地区計画の変更について

土地の利用に関する事項

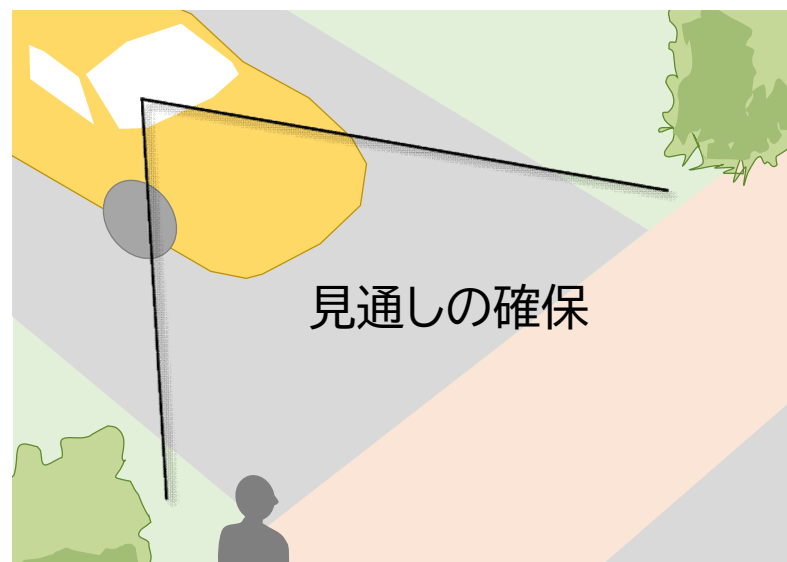
自動車の出入口は、  
交差点から離れた位置に配置

自動車の敷地からの出入口は、交差点から5m以上離れた位置に配置するとともに、  
前面道路の通行の見通しができる空地を確保する。



土地の利用に関する事項

自動車の出入口周辺の  
見通し確保



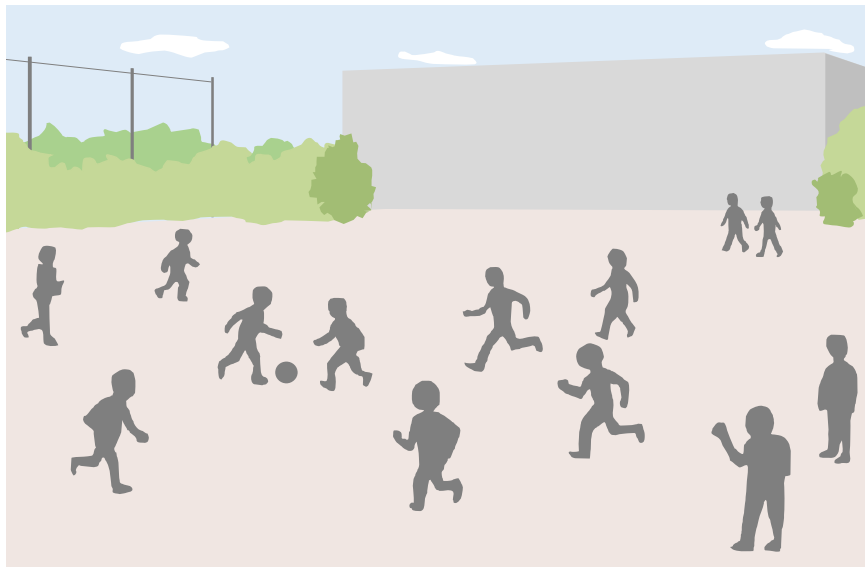
赤字…追加(予定)箇所

## 6. 地区計画の変更について

土地の利用に関する事項

### グラウンドの維持

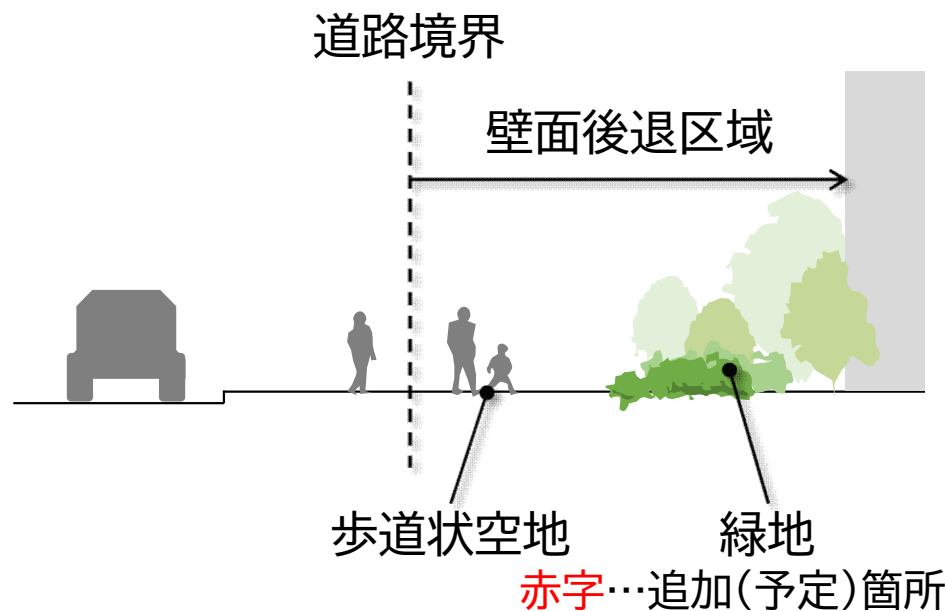
災害時集合場所や地域のスポーツ・健康づくりの場となるグラウンドを維持する。



土地の利用に関する事項

### 歩道状空地・緑地の整備

壁面後退区域は、歩道状空地に加え、緑地の整備に努める。



# 7. 今後のスケジュール

| 年度<br>西暦  |  | 令和 7 年度<br>2025                                                                                               | 令和 8 年度<br>2026                                                                                       | 令和 9 年度<br>2027                                                               | 令和10年度<br>2028                                                  | 令和11年度<br>2029                                                   | 令和12年度<br>2030 | 令和13年度<br>2031 |
|-----------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 計画など      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>旧狛江第四小学校跡地利用に係る土地利用方針（R 6.3 月）</li> <li>・土地利用方針説明会（R 6.5 月）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>旧狛江第四小学校跡地整備基本計画（R 7.3 月）</li> <li>・基本計画説明会（R7.2 月）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☆（仮称）西和泉スポーツ施設に関する説明会（本説明会）</li> </ul> |                                                                 |                                                                  |                |                |
| 設計        |  |                                                                                                               |                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり条例の基づく近隣説明会</li> </ul>           |                                                                 |                                                                  |                |                |
| 計画地<br>工事 |  |                                                                                                               |                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事前近隣説明会・新築工事前近隣説明会</li> </ul>      |                                                                 |                                                                  |                |                |
|           |  | 西和泉体育館・グラウンド貸出※R 9.3 月迄                                                                                       |                                                                                                       | 解体工事 → 埋蔵文化財調査 → 新築工事                                                         |                                                                 |                                                                  |                |                |
|           |  |                                                                                                               |                                                                                                       | 調査状況により前後する可能性があります                                                           |                                                                 |                                                                  |                |                |
| 地区計画変更    |  |                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● まちづくり懇談会（本説明会）</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 10月 都市計画説明会</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2 月 都市計画審議会</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2 月末 都市計画の告示</li> </ul> |                |                |

※現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります。

本日のご説明は以上となります。

ご清聴ありがとうございました。

## ご質問にあたってのお願い

1. ご質問・ご意見のある方は、**挙手**をお願いします。
2. 司会が指名させていただき、**マイク**をお持ちします。
3. ご質問に先立ち、**お名前**をお願いします。