

1 これまでの経緯

■これまでの経緯

✓水道道路整備により、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

■今後の進め方

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)

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。

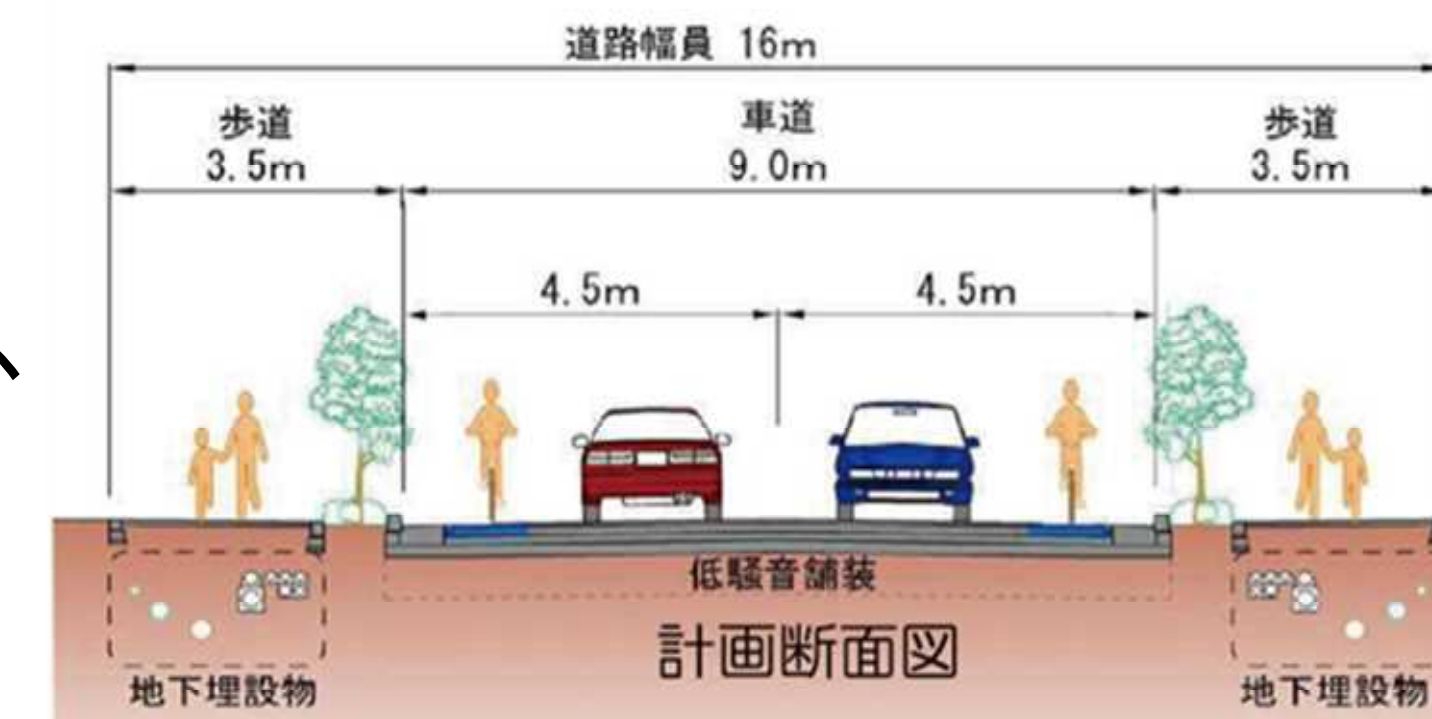
STEP 2

今後

水道道路**周辺地区**のまちづくりの検討

■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。

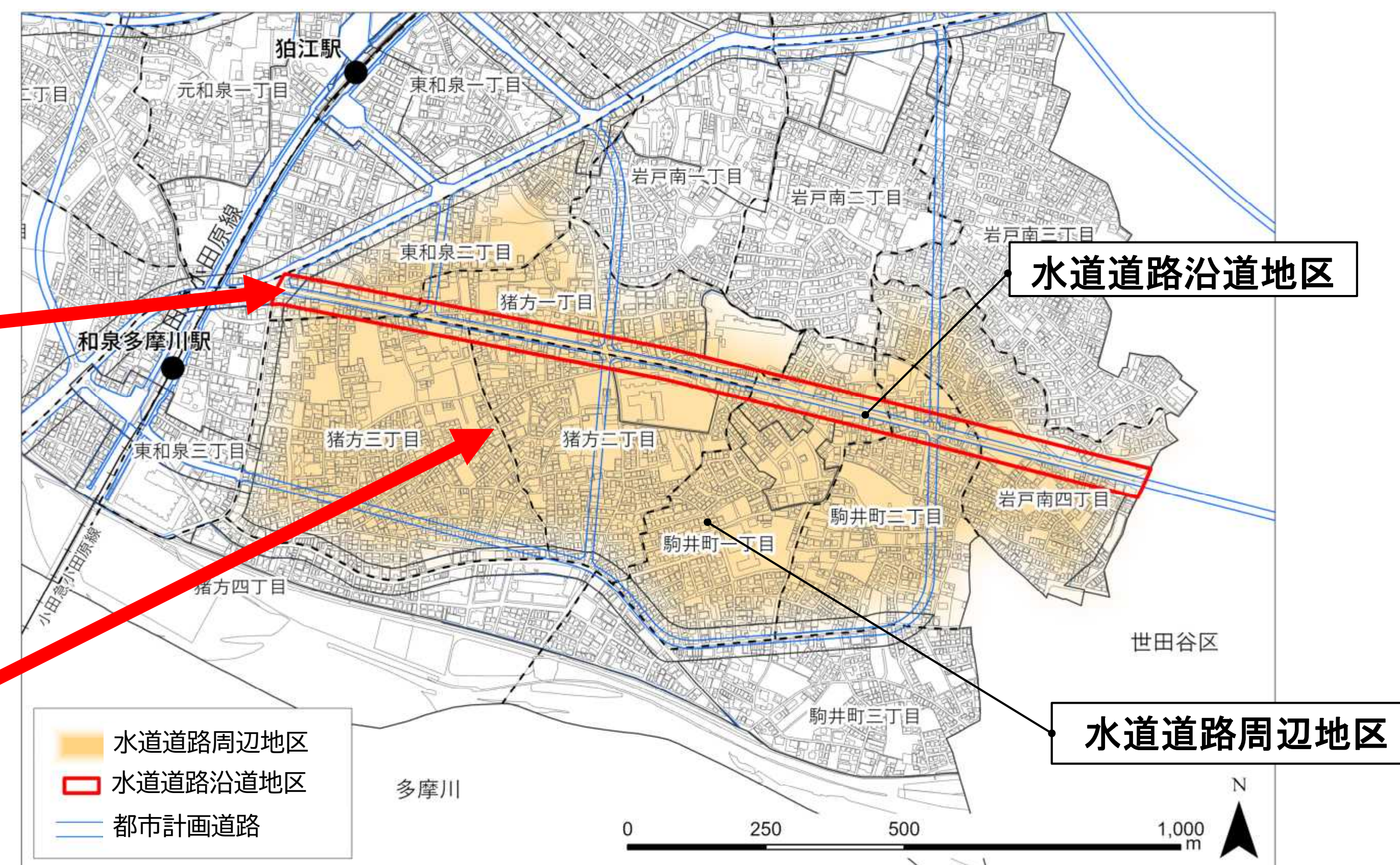


出典：事業概要及び測量説明会配布資料(平成31年3月)

● 現在の水道道路の様子



■まちづくりの検討範囲



狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画での 地区の位置づけ

【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。

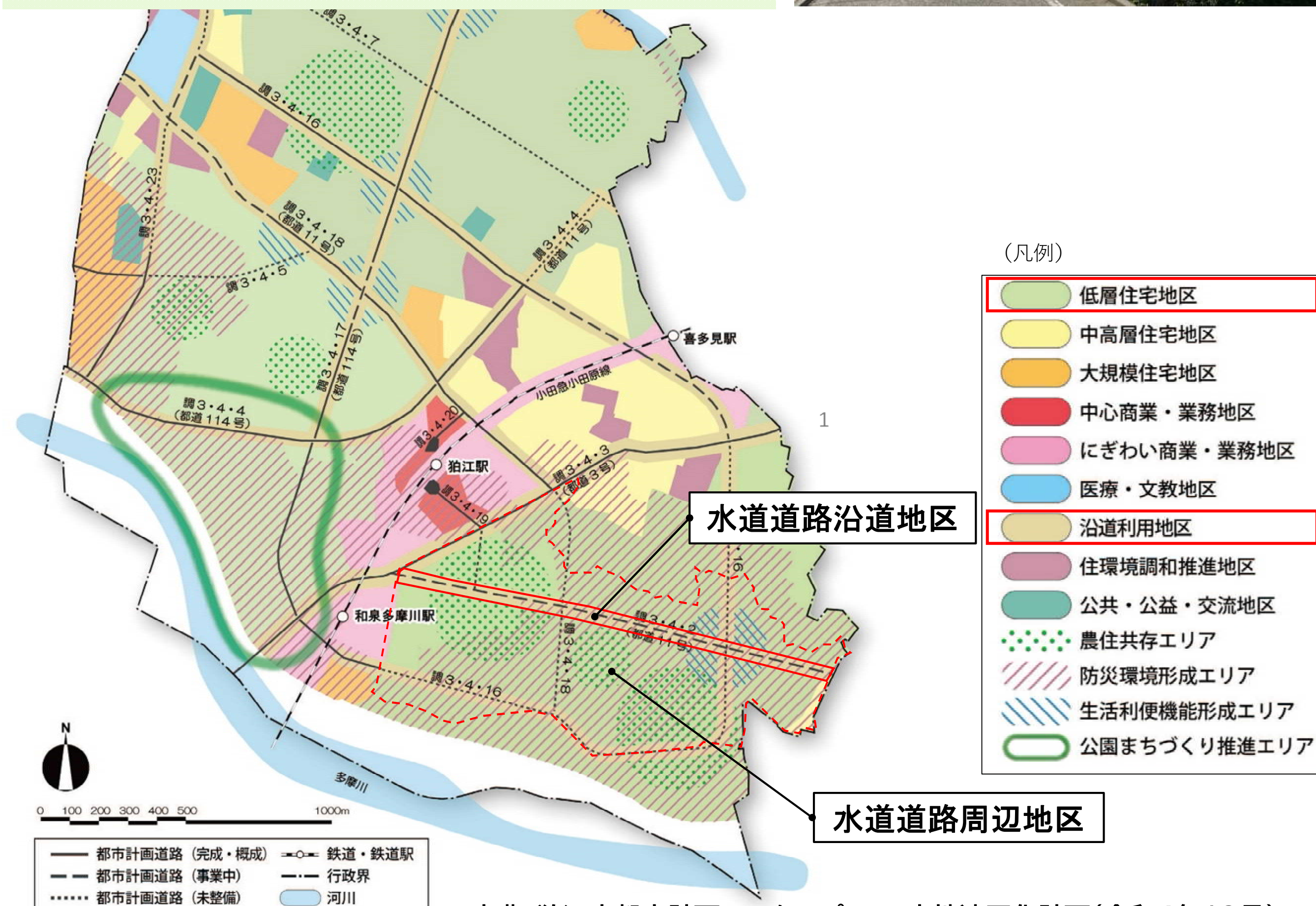
○ 沿道利用地区

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。



出典：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)

【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。



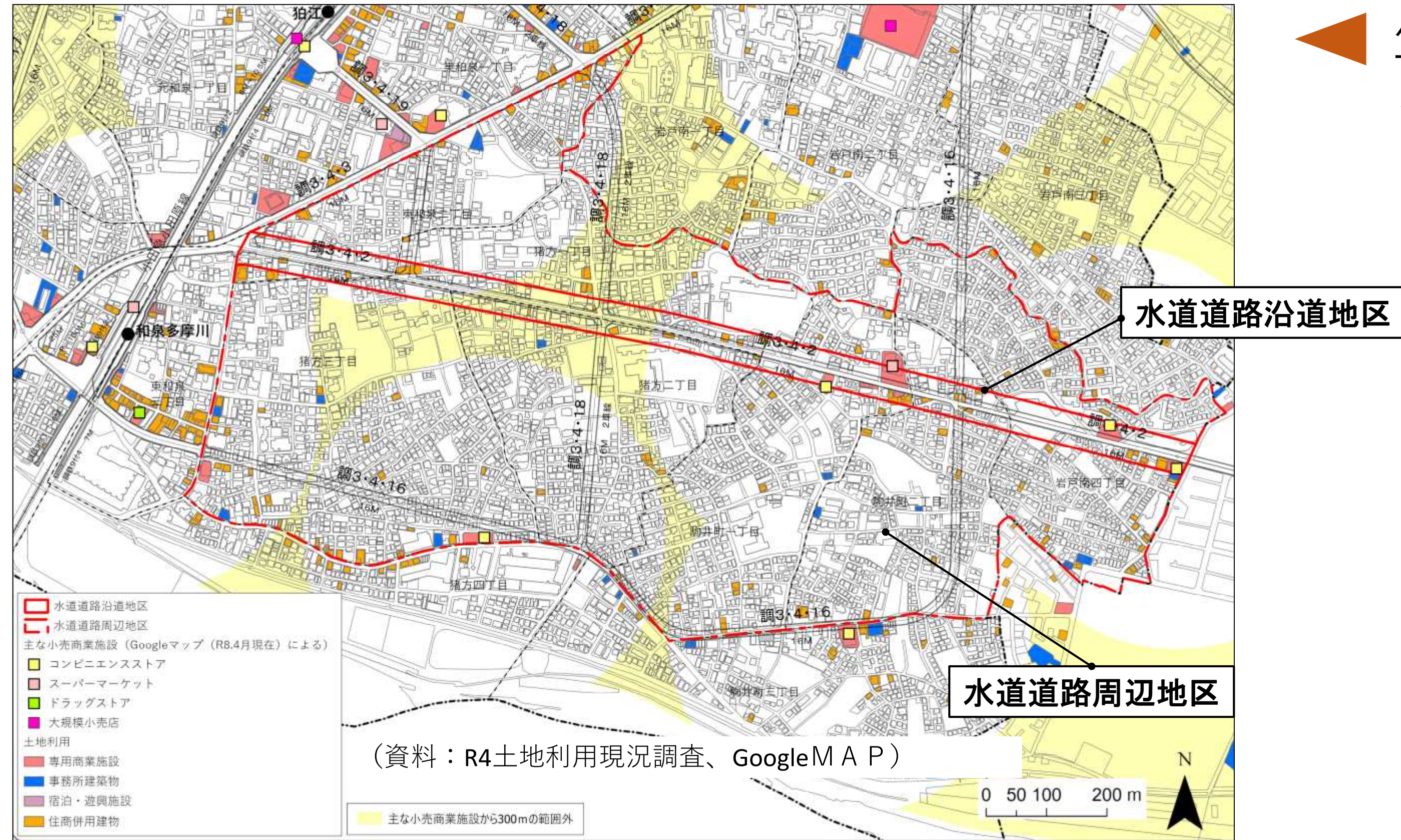
【バス通りとなっている水道道路】



出典：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)

3 水道道路周辺の現状と課題

生活利便施設について



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。

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。

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。

農地について



都市計画公園 駒井公園

出典：（仮称）駒井公園整備基本計画



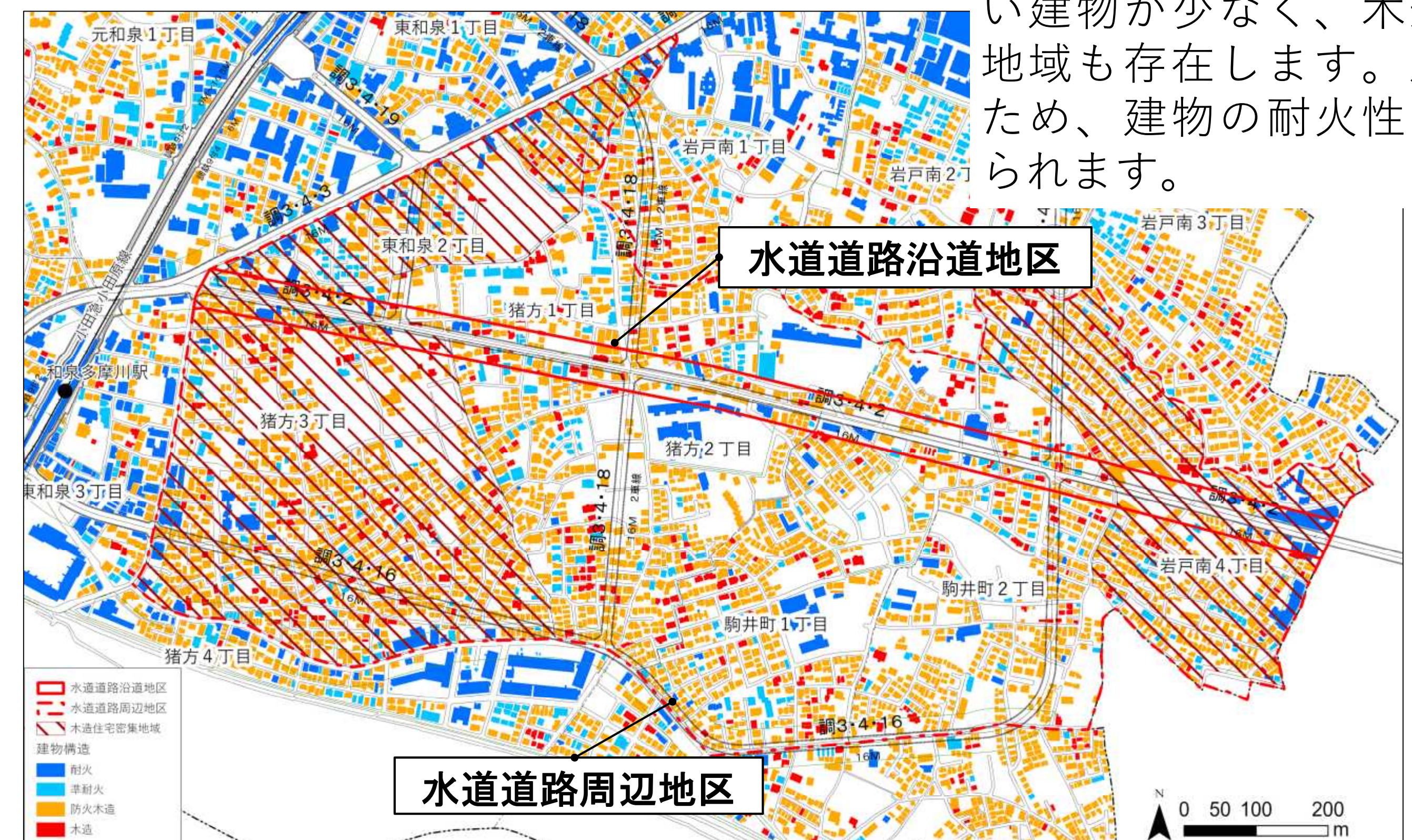
3 水道道路周辺の現状と課題

■ 道路について

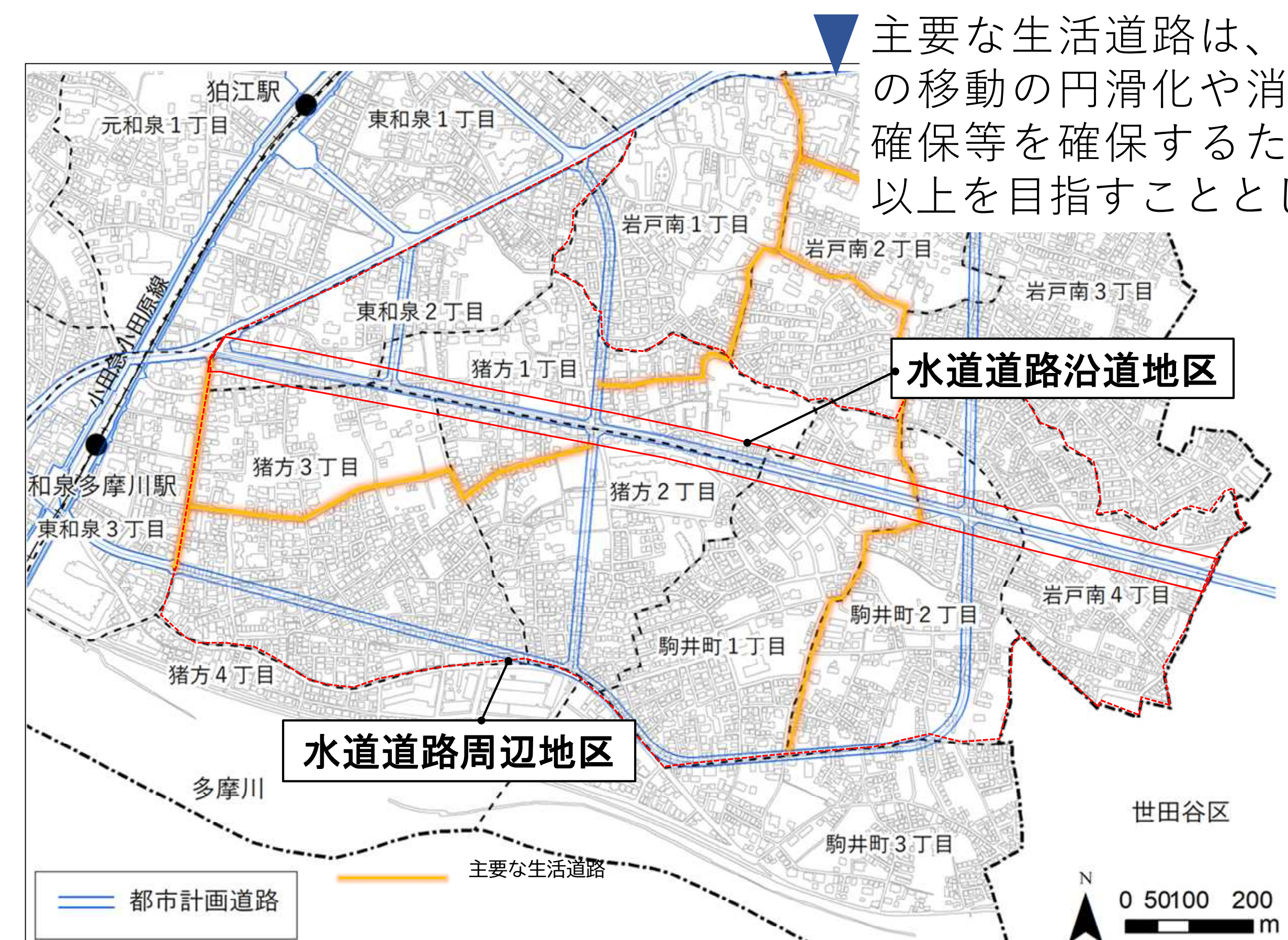


幅員 6 m 以上の道路の不足により、消防ホースが届きにくい区域が存在し、円滑な消防活動のため改善が求められます。

■ 建物の耐火性について

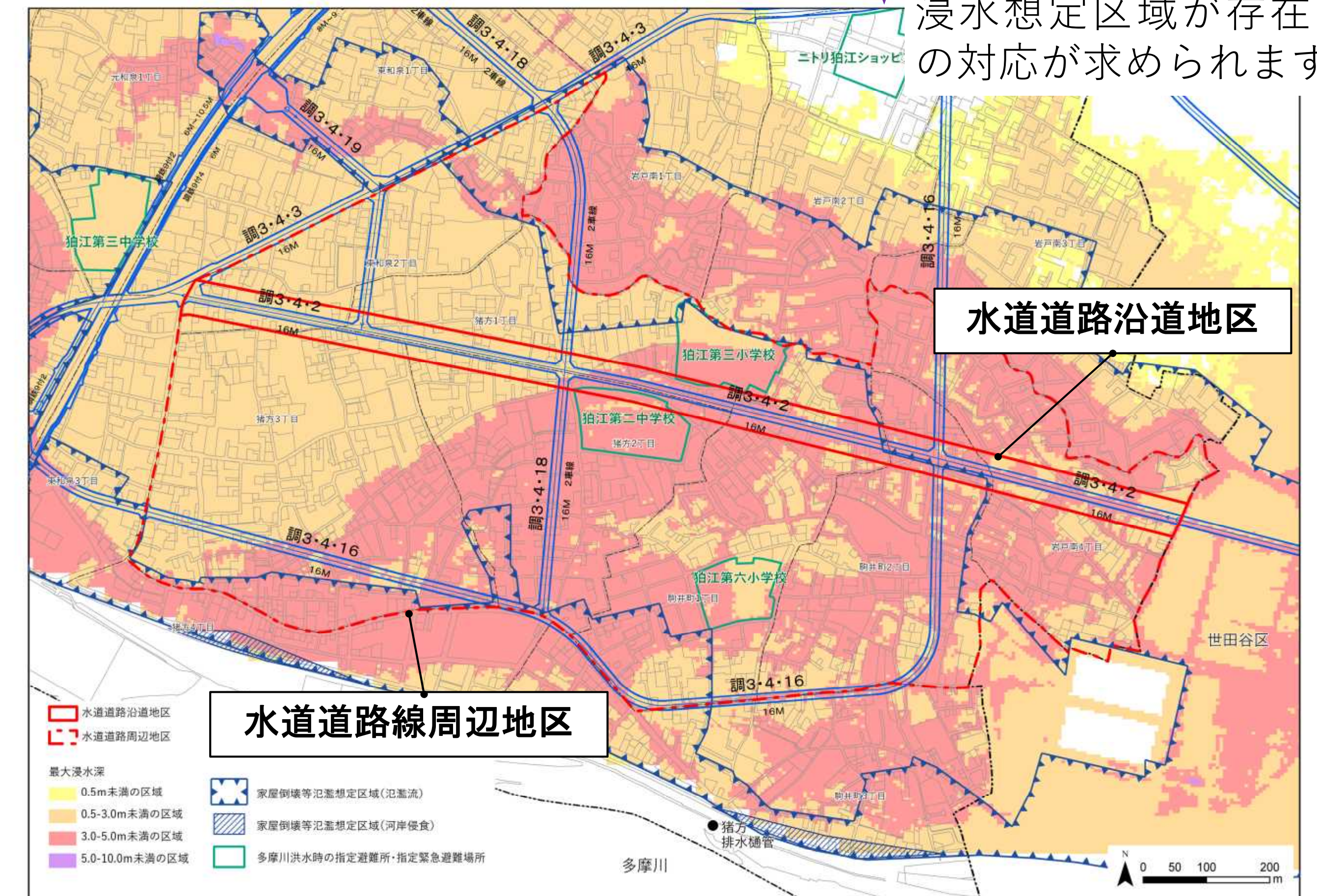


水道道路周辺には、耐火性の高い建物が少なく、木造住宅密集地域も存在します。延焼防止のため、建物の耐火性向上が求められます。



主要な生活道路は、住宅地内の人の移動の円滑化や消防活動の空間確保等を確保するため、幅員 6 m 以上を目指すこととしています。

■ 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。

水道道路沿道地区・周辺地区の まちづくりの方針

【水道道路沿道地区・周辺地区のまちづくりの目標像】

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

● スーパーやドラッグストア等の生活利便施設



本画像はAI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



本画像はAIによるイメージです

● 農地の直売所



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

● 安全性の高い垣又は柵の設置



本画像はAIによるイメージです

● 敷地内の緑化



本画像はAIによるイメージです

● 農地の生産物を使用した店舗



本画像はAIによるイメージです

● 農地の直売所



本画像はAIによるイメージです

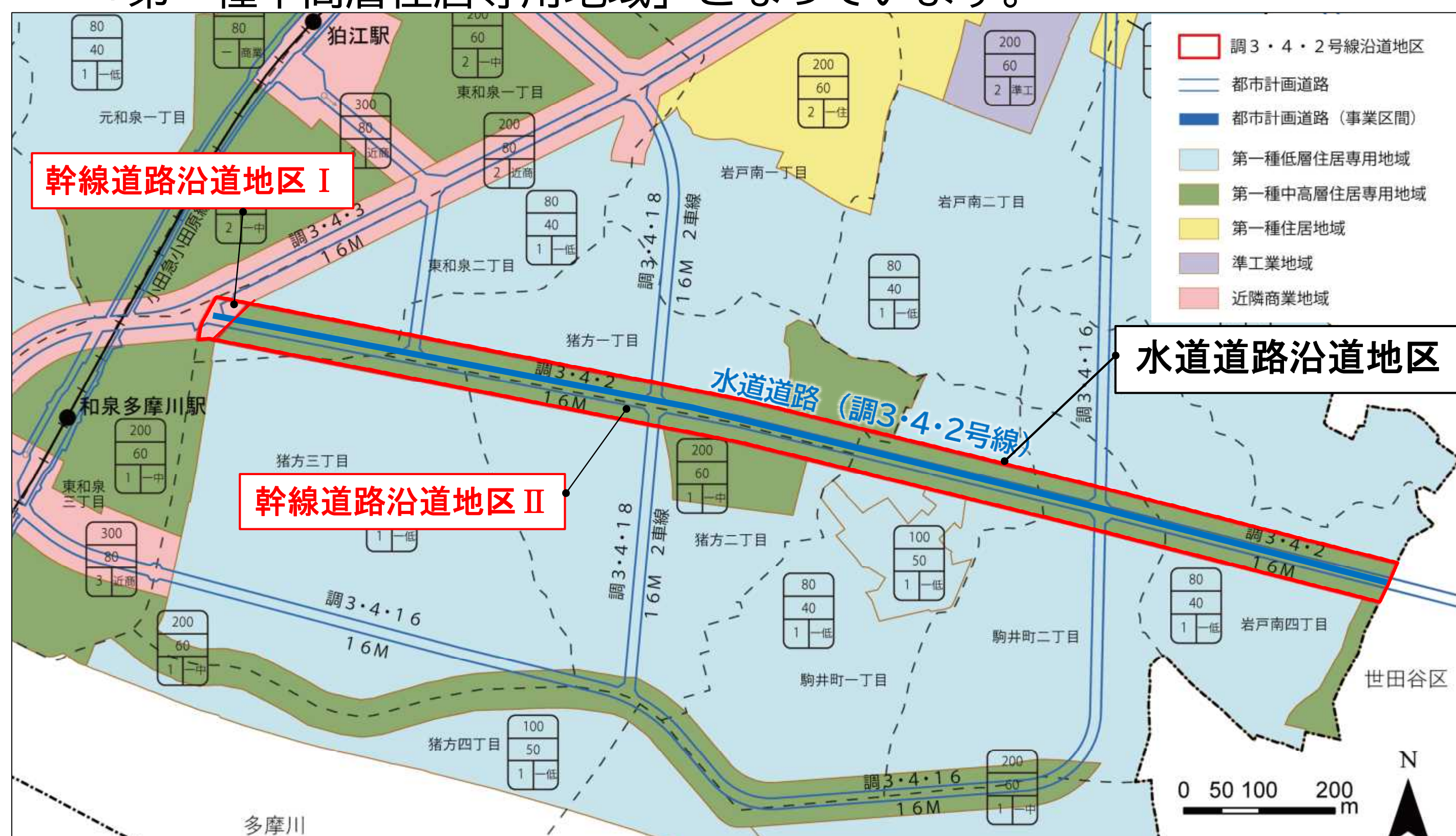
皆様のご意見・ご提案を！

5-1

水道道路沿道地区のまちづくりのルール 用途地域等の変更（案）

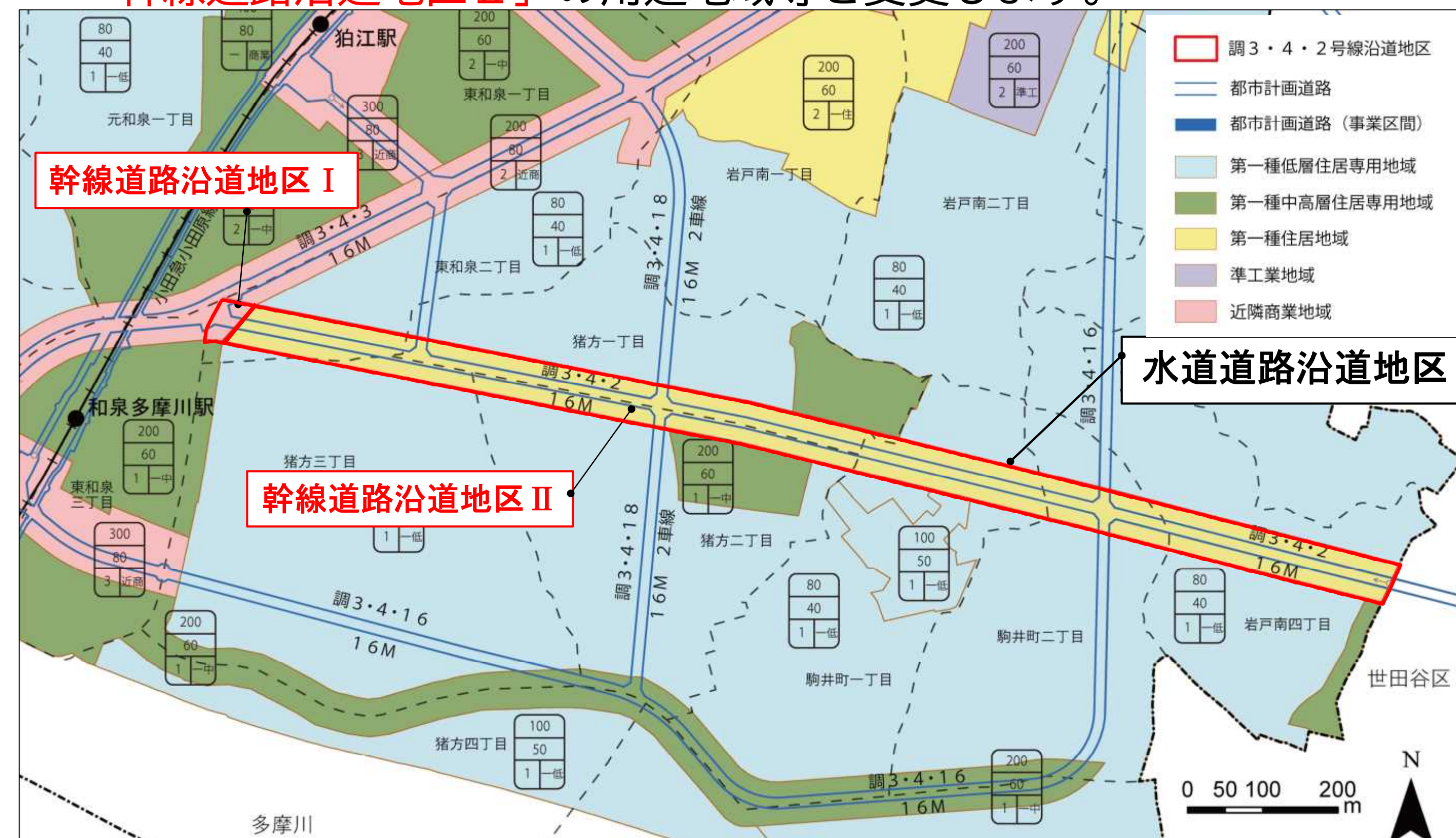
■ 現在の用途地域について（従前）

- ✓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。



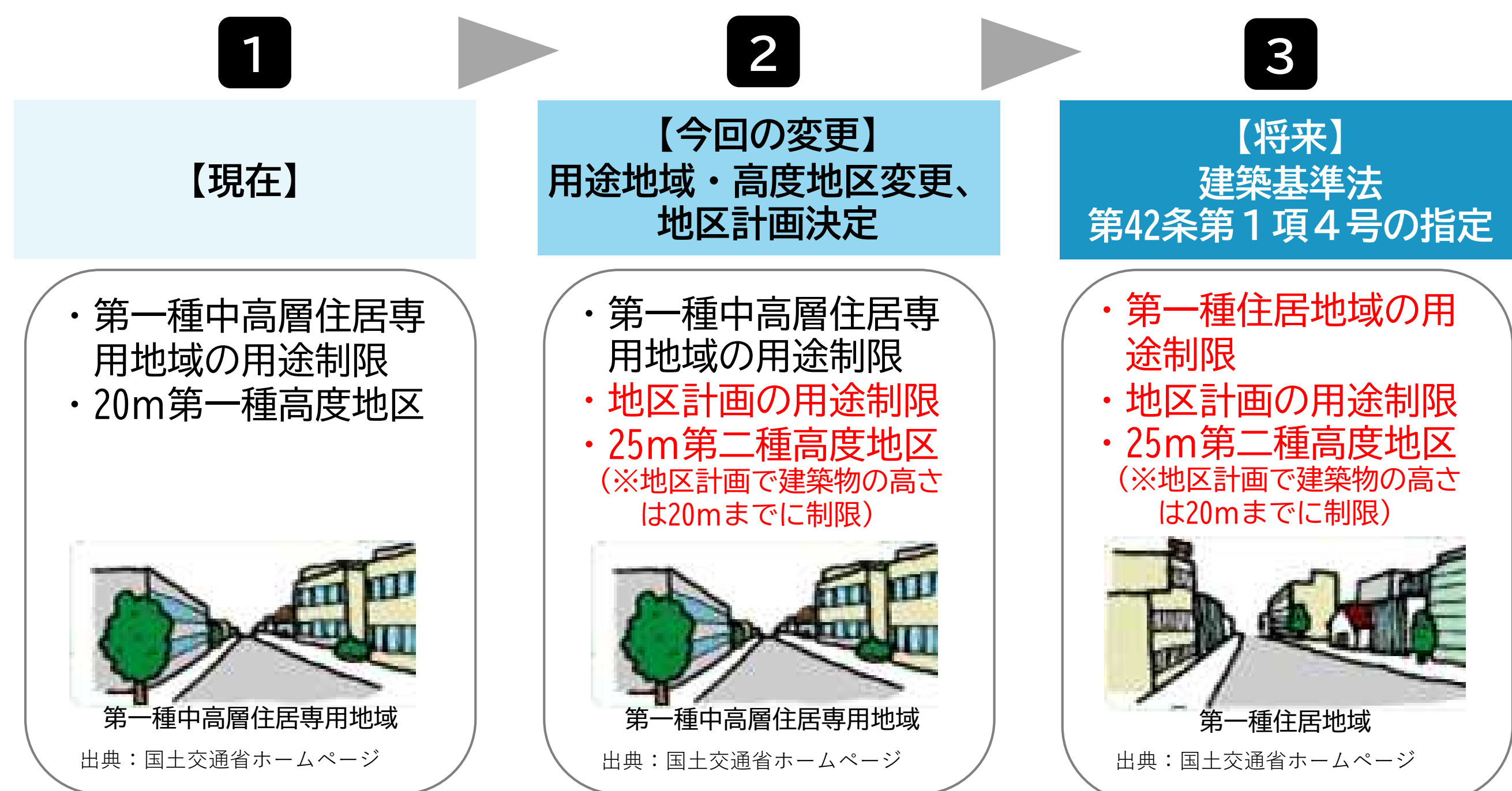
■ 用途地域等の変更（案）について（従後）

- ✓水道道路沿道のまちづくり方針（案）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。



■ 水道道路整備に合わせた段階的な変更

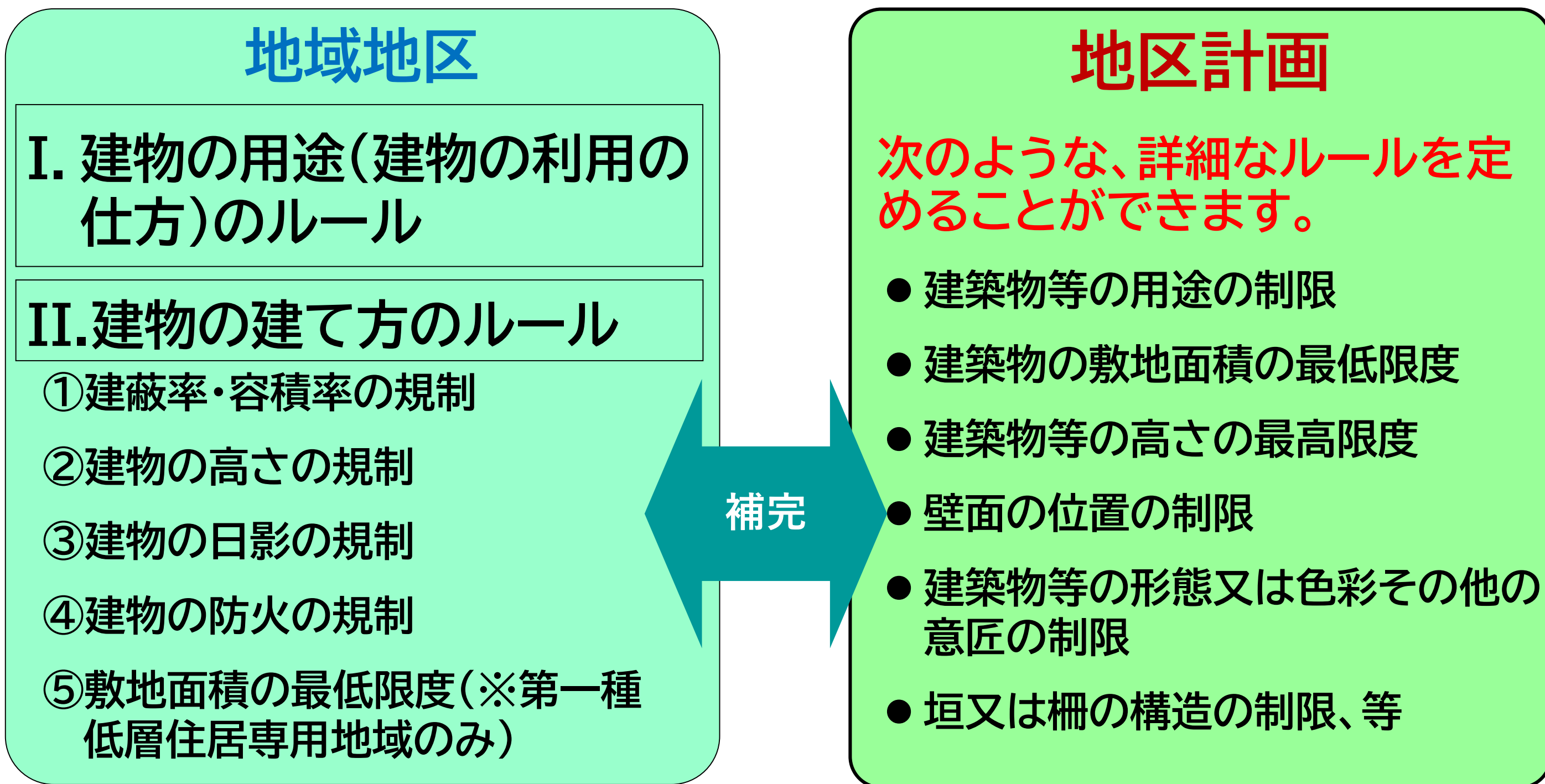
- ✓水道道路整備に合わせて、**幹線道路沿道地区Ⅱ**においては、建築物の用途を適切に誘導するため、地区計画による段階的な用途制限を行います。



（※「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

■ まちづくりのルール（用途地域等と地区計画）



「地区計画」は、地区の特性に応じた地区レベルの計画

■ 地区区分ごとに定めるまちづくりのルール

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 建築物等の高さの最高限度	幹線道路沿道地区Ⅱ
④ 壁面の位置の制限	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

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

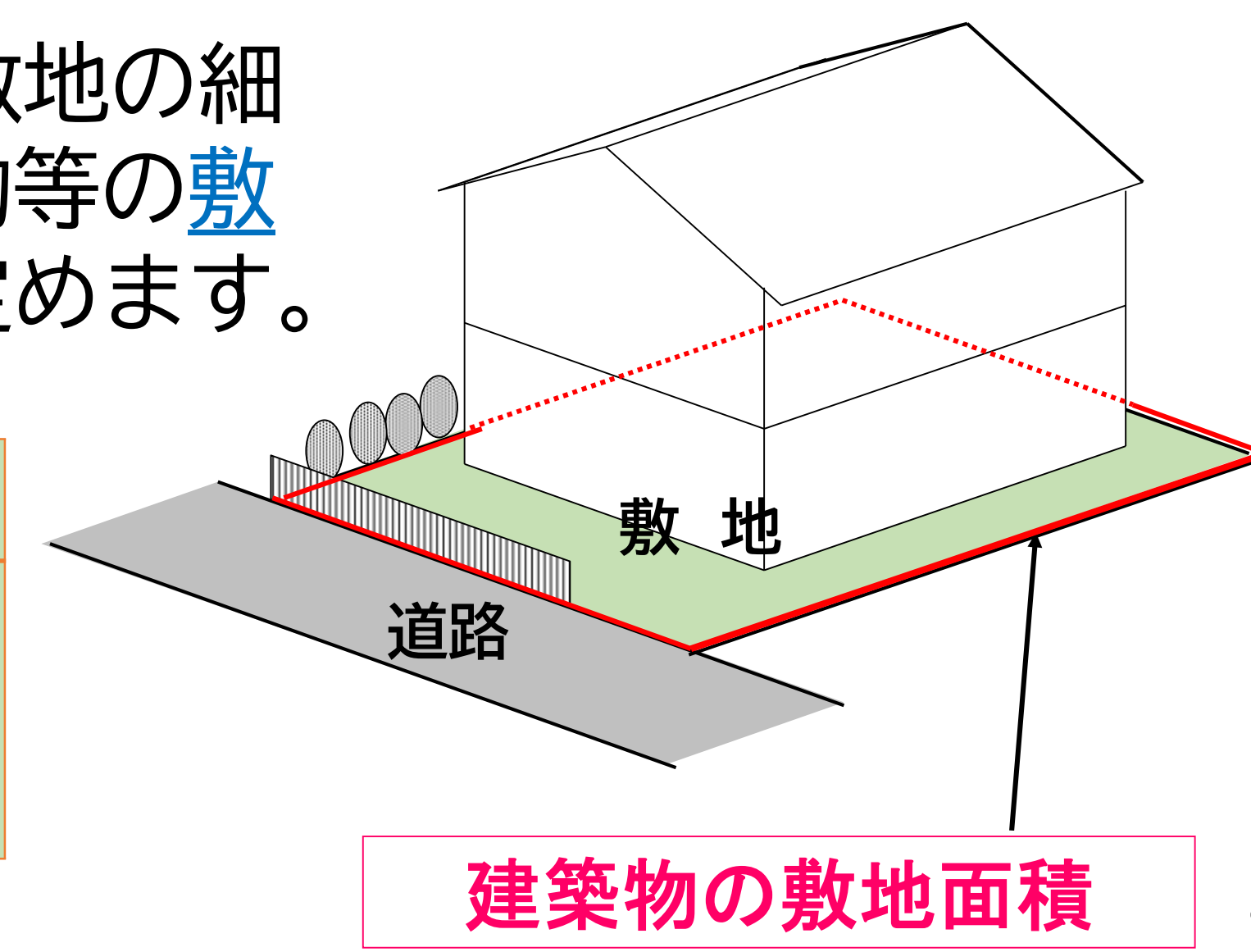
✓幹線道路沿道地区Ⅱにおいては、建築基準法第42条第1項4号の指定までは、第一種中高層住居専用地域の用途の制限とします。

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70㎡と定めます。

地区区分	幹線道路沿道地区Ⅱ
制限内容	70㎡とする。



5-2

水道道路沿道地区のまちづくりのルール 地区計画（案）

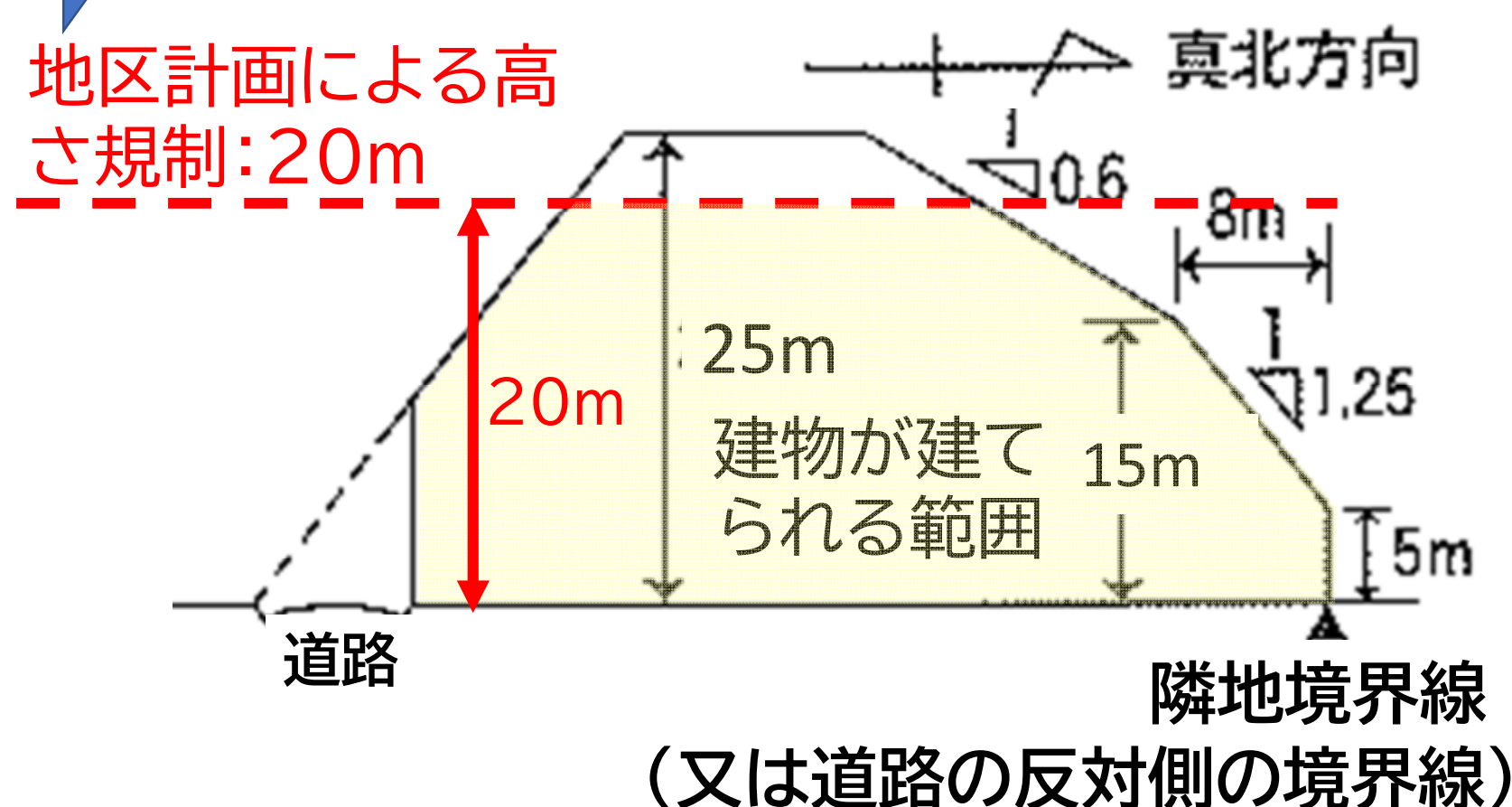
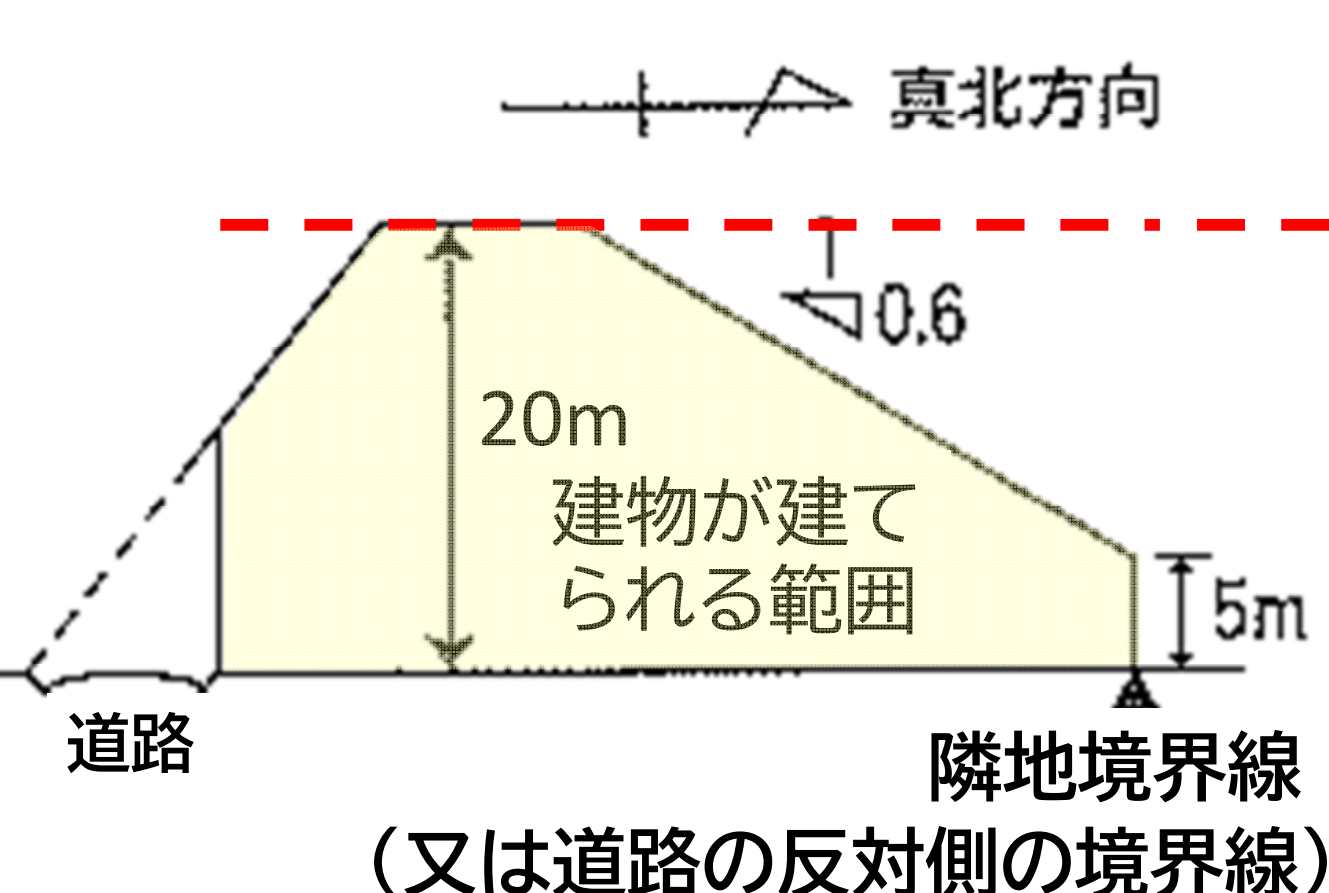
③建築物等の高さの最高限度

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街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

25m第二種高度地区

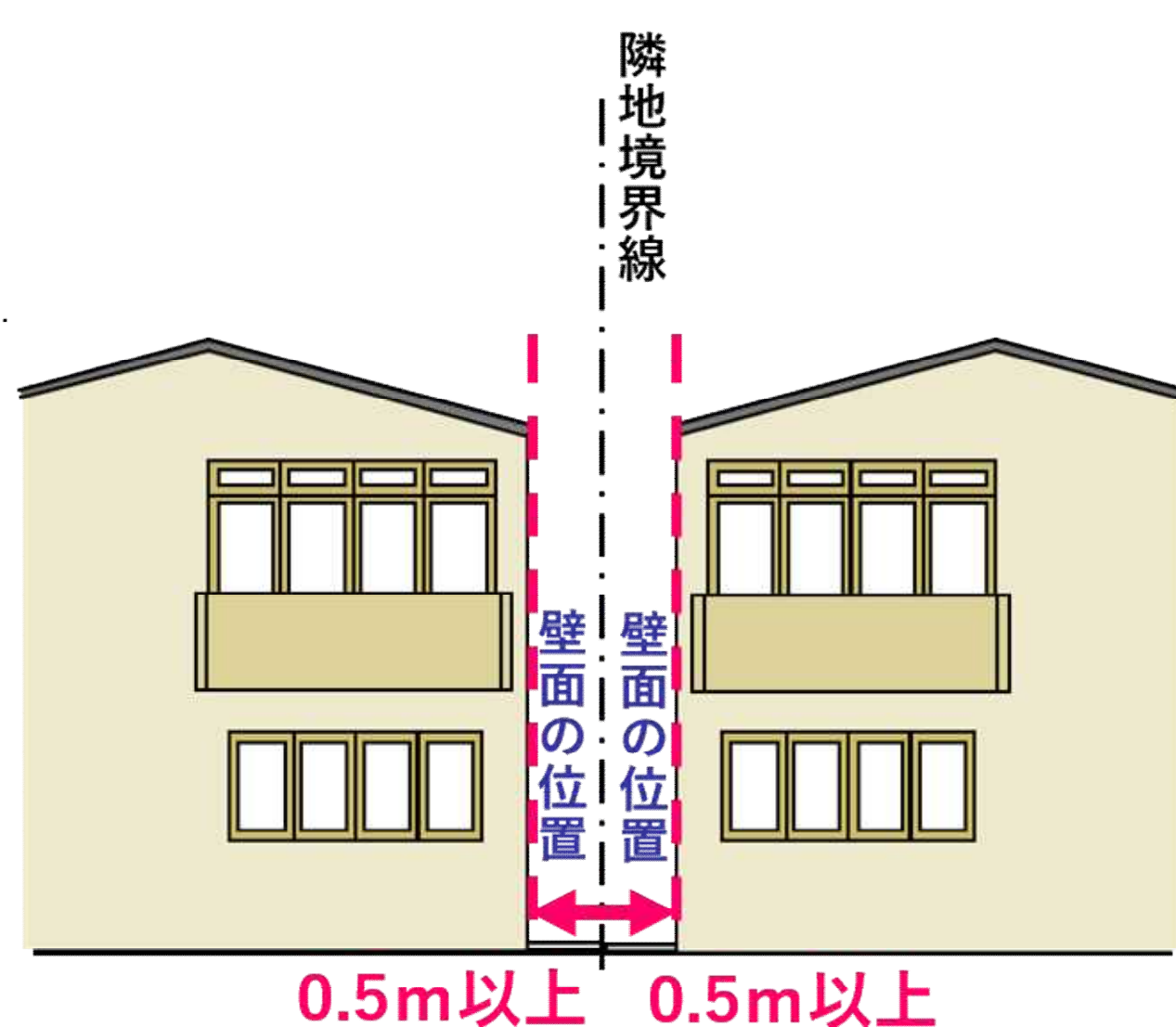


④壁面の位置の制限

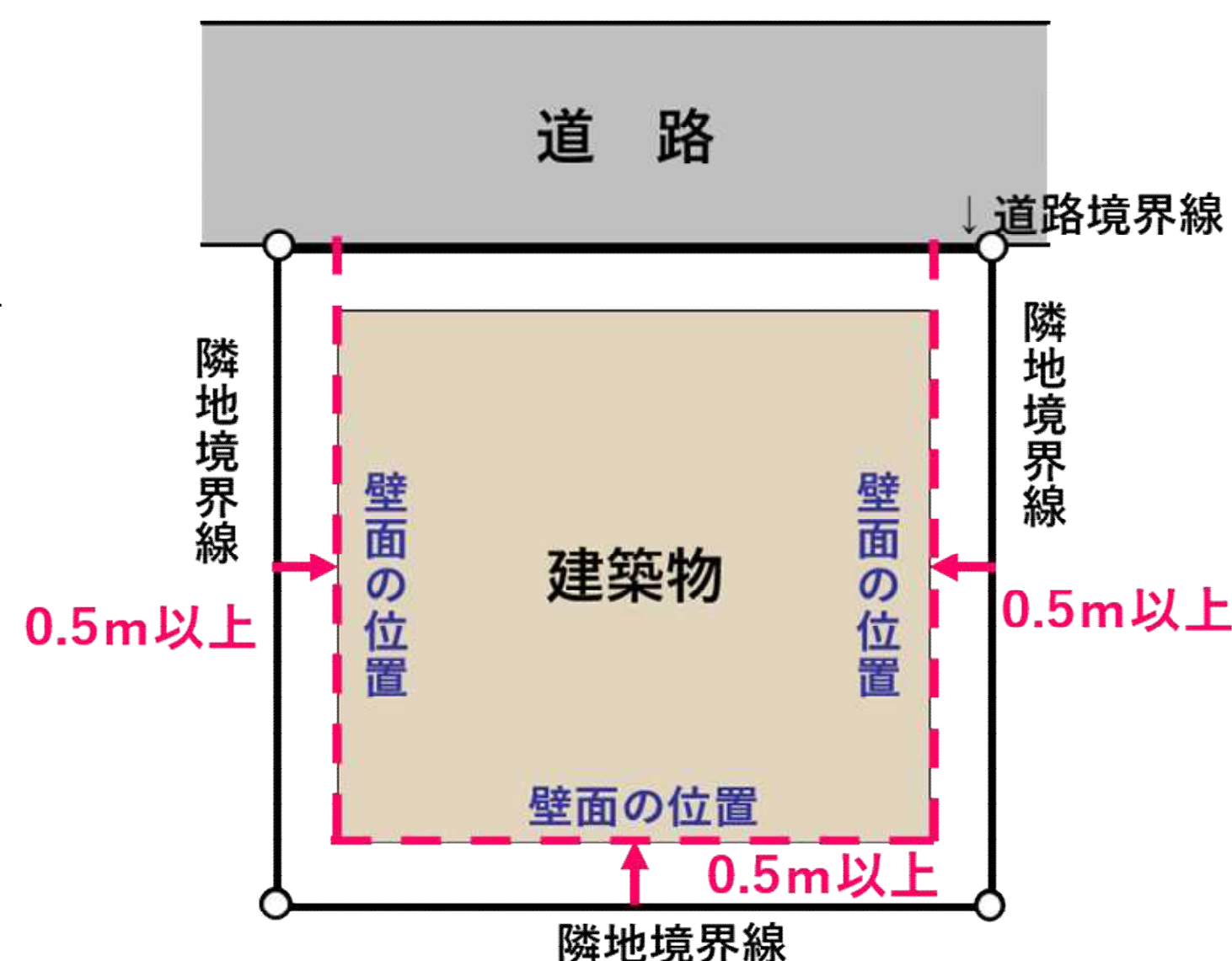
幹線道路沿道地区Ⅱ

✓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



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

✓良好な街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・ガイドライン編

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
強調色		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

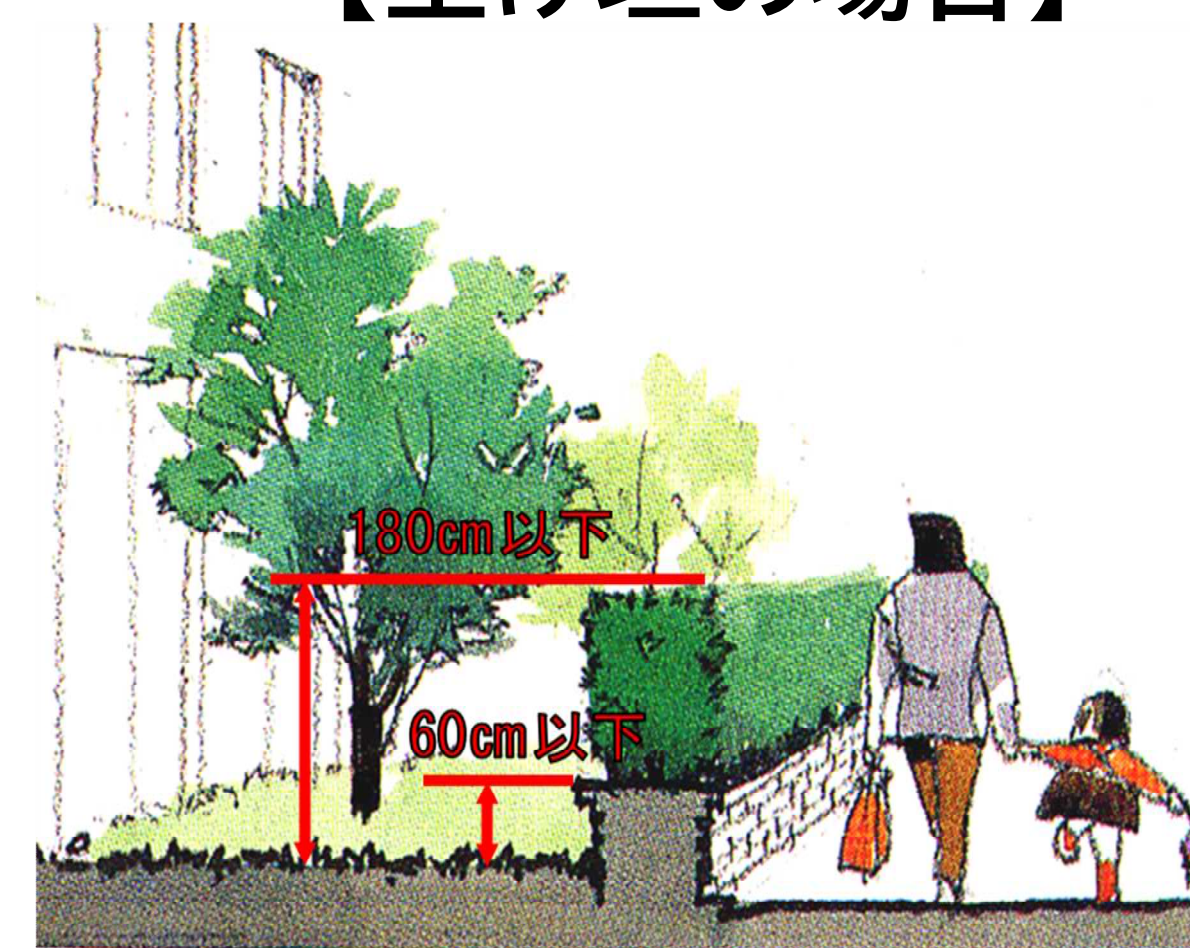
⑥垣又は柵の構造の制限

幹線道路沿道地区Ⅰ

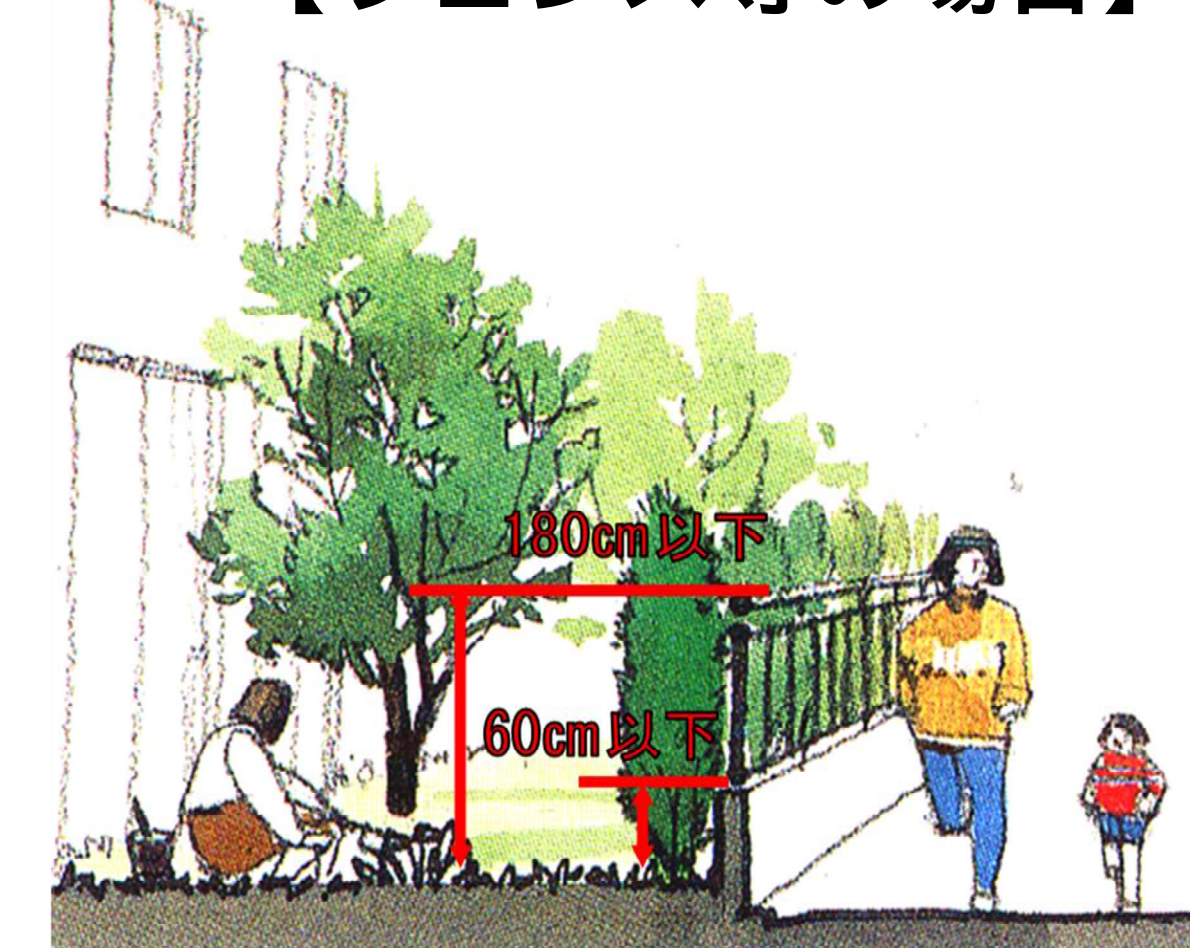
幹線道路沿道地区Ⅱ

✓緑豊かで良好な街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】



今後のスケジュール

