

神代団地地区まちづくり懇談会



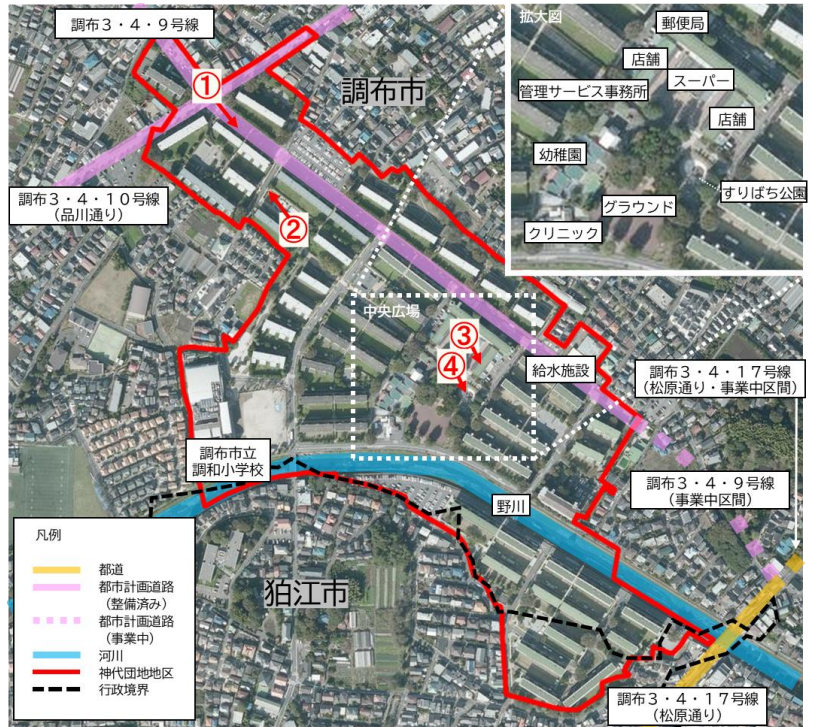
【内容】

1. 神代団地地区の概要
2. 上位・関連計画における位置付け
3. 団地再生に係るUR都市機構のこれまでの検討内容
4. 地区計画（素案）について
5. 今後のスケジュール（案）

日時	会場
令和7年8月29日（金）18～20時	神代団地 中央集会所 洋室1
令和7年8月30日（土）10～12時	

1 神代団地地区の概要

地区の現況



現在の用途地域について



凡例	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられる。
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられる。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

1 神代団地地区の概要

一団地の住宅施設について

・神代団地は一団地の住宅施設に位置付けられている

※【一団地の住宅施設】都市計画法第11条に規定されている都市施設で、一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設

名称		神代住宅一団地の住宅施設
位置		調布市西つじヶ丘4丁目、狛江市西野川1丁目、西野川2丁目、および西野川4丁目各地内
面積		約22.1ha
限度（建築物の密度）	建築面積の敷地面積に対する割合	3/10以下
	延べ面積の敷地面積に対する割合	9/10以下
住宅予定戸数		約2,142戸
配置の方針	公共施設	道路 幹線道路 調2-2-15（現：調布3・4・9号線） 幅員16m 延長約470m 調2-2-6（現：調布3・4・10号線） 幅員16m 延長約210m 団地内には、都市計画道路調2-2-6号線に直交する調2-2-15号線を軸に、幅員4m・6m・9mの団地内通路を適宜配置する。
		公園及び緑地 公園11（約2.6ha）、緑地 約0.9ha
		その他の公共施設 高架水槽1、受水槽1
	公益的施設 小学校1、幼稚園1、郵便局1、診療所1、店舗12、スーパーマーケット1、銀行1、管理事務所1、集会所2	
	住宅 土地の有効活用を図るため、住宅は中層を主体とし、冬至においては概ね4時間以上の日照を確保する。なお、団地周辺等には、緑地を設け団地内外の住環境を保持する。	

昭和39年6月22日 建設省告示第1531号 決定
昭和61年8月12日 東京都告示第871号 変更

一団地の住宅施設の見直しについて

●国土交通省 都市計画運用指針（令和7年3月）

⇒ 一団地の住宅施設の見直しについて

既に一団地の住宅施設の都市計画が指定されている区域において、建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、当該地区の土地利用計画上の位置づけ及び周辺の市街地の状況等を勘案し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。（抜粋）

●東京都 東京都における「一団地の住宅施設」の 見直し方針（平成24年3月）

より良い団地への再生を図るため、都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえながら積極的に地区計画の活用を図る。（抜粋）

●調布市 調布市用途地域等に関する指定方針及び 指定基準（令和5年12月）

地域に必要な道路、公園及び緑の保全など骨格的な事項を定め、原則として一団地の住宅施設を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。（抜粋）

≪現状の都市計画≫都市計画法第11条(都市施設)

神代住宅
一団地の住宅施設



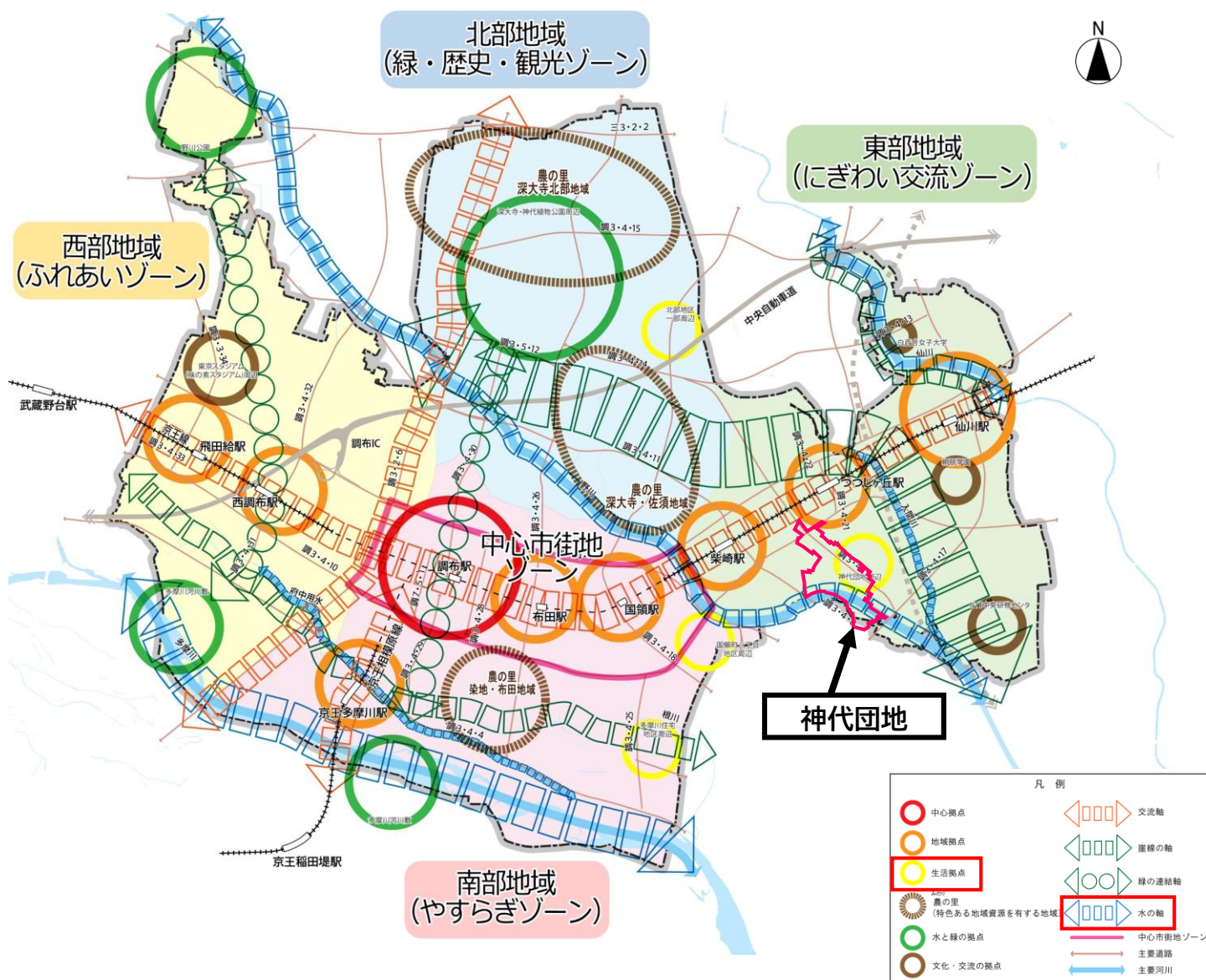
≪将来の都市計画≫都市計画法第12条の4

地区計画

2 上位・関連計画における位置付け

調布市都市計画マスタープラン（令和5年8月）

《将来都市構造図》



【ゾーンの形成方針】

東部地域 (にぎわい交流ゾーン)

駅周辺の活気ある商店街や大学などの文化拠点を核として、多世代の人々が交流するまちづくりを進めます

【拠点の形成方針】

生活拠点 ● 【神代団地周辺】

良好な住環境を形成するとともに、多世代が安心して暮らし・交流できる拠点を形成します

【軸の形成方針】

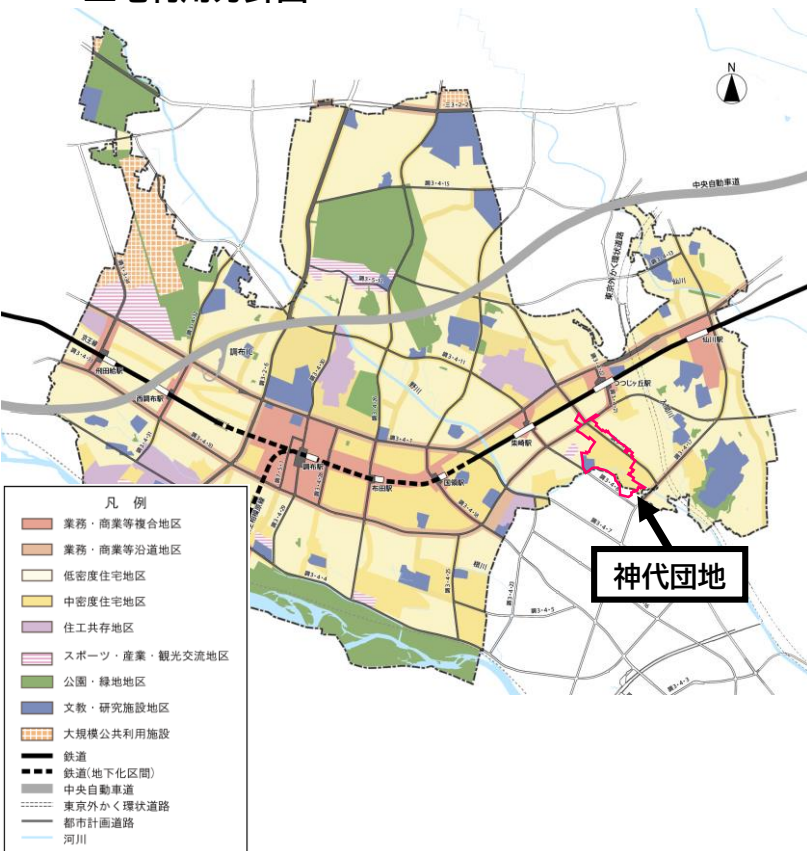
水の軸 ◀▶ 【野川】

河川沿いの遊歩道等により、人の流れを伴う身近に楽しめる軸を形成します

2 上位・関連計画における位置付け

調布市都市計画マスタープラン（令和5年8月）

《土地利用方針図》



業務・商業等沿道地区

- ・都市計画道路等の沿道において、商業・業務機能をはじめ、生活サービス施設などの立地を誘導
- ・沿道建築物の耐震化・不燃化による防災性の向上を図るとともに、歩行者や自転車の安全な通行に配慮しながら、地区計画制度などを活用し、周辺の住宅地等との調和を図る

中密度住宅地区

- ・ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある住環境を形成・成熟化
- ・老朽化が進む住宅団地では、施設の更新・改善に向けたまちづくりを検討・推進
- ・住宅市街地を抜ける幹線道路や主要な生活道路沿道においては、低層住宅地の住環境との調和を図りながら日常生活サービスなどを扱う生活利便施設の立地を誘導

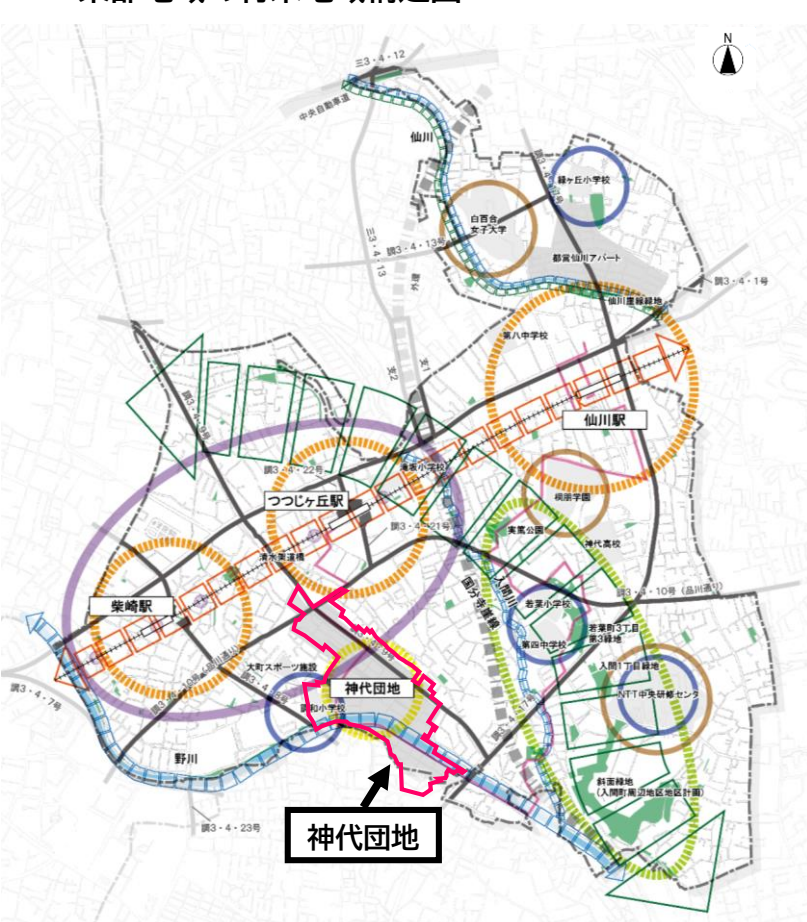
低密度住宅地区

- ・低層住宅を主とした市街地として、狭あい道路整備促進などによる安全な住環境への改善を図るとともに、緑豊かなゆとりある安全・安心な住環境を維持・形成
- ・空き家等の既存ストックを活用した交流の場や、職住融合の生活を実現するための場の創出などにより、周辺住宅地等との調和を図りながら、地域コミュニティの活性化を図る

文教・研究施設地区

- ・地域固有の資源として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を推進
- ・文教・研究関連施設の機能充実を推進

《東部地域の将来地域構造図》



生活拠点（神代団地周辺）

良好な住環境を形成するとともに、多世代が安心して暮らし・交流できる拠点を形成

防災拠点（調和小学校周辺）

広域避難所を中心に、安全・安心に避難できる拠点を形成

水の軸（野川）

河川沿いの遊歩道等により、人の流れを伴う身近に水に親しめる軸を形成

交通環境の改善や基盤整備の推進・促進（つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により市街地の南北一体化を図る

2 上位・関連計画における位置付け

狛江市都市計画マスタープラン（令和4年12月）

≪将来都市構造図（都市の骨格構造）≫



大規模住宅地区

○既存の大規模集合住宅が（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地区

水の軸

○貴重な連続性のある水の空間として，景観，環境の保全を図るとともに，防災の面から，国土交通省等と連携して適切な管理を行い，居住を誘導する区域への浸水対策を講じた軸の形成を目指す

緑の軸

○市内の連続性のある緑について軸として位置付け，将来にわたる緑の連続性を確保するとともに，歩行環境整備を進め，景観形成や環境保全に資する市内全体の緑のネットワーク化を目指す

3 団地再生に係るUR都市機構のこれまでの検討内容

神代団地の現状（団地再生の必要性）

神代団地周辺※の少子高齢化の推移

（平成7年～令和2年）

神代団地周辺※ …… 西つじヶ丘4丁目（調布市）
及び 西野川1丁目（狛江市）

年齢別割合



15歳未満／65歳以上が占める割合

（令和5年1月）

東京都：11.3％／22.7％

データ出典：東京都総務局HP

調布市：12.3％／21.7％

データ出典：調布市HP

狛江市：11.7％／24.2％

データ出典：狛江市HP

【現状】

- ・ 団地の中心部分にある屋外広場で、イベントが開催されるなど、団地住民を中心にコミュニティが形成されている
- ・ 団地周辺に、利便性と豊かな自然を兼ね備えた環境がある
- ・ 都市計画道路の整備など、まちづくりに動きがある
- ・ 団地住民の高齢化が進んでいる
- ・ 神代団地の高経年化が進んでいる

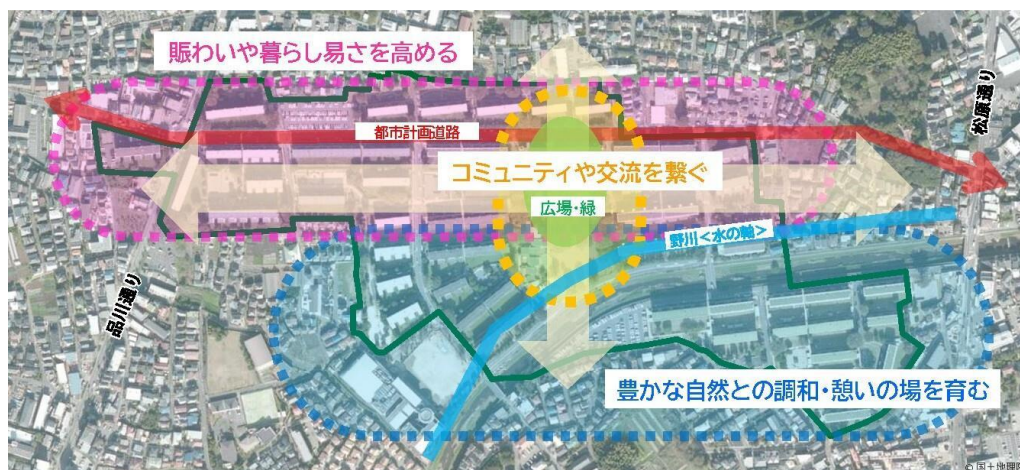
3 団地再生に係るUR都市機構のこれまでの検討内容

まちづくりの基本的な考え方・基本方針

「将来にわたり、地域とともに生き続ける団地への再生」

～今ある価値を活かし、地域とのつながりを大切に神代団地～

野川・豊かな緑の潤いとゆとり × 賑わい・楽しさ・利便性 × つながり・愛着・居場所



神代団地の整備手法 段階的な団地の再生

最初に建替えを行う区域（Ⅰ期予定）
〈UR都市機構の現職員宿舎（1号棟）敷地〉

当面は建替えを見送る予定範囲
〈21～24号棟・36～57号棟〉



先行して建替えを検討する予定範囲
〈2～20号棟・25～35号棟〉

引続き現状の管理を継続する区域
〈継続管理区域（59号棟）〉

4 地区計画（素案）について

神代団地の再生に向けたまちづくりの考え方

ポイント

①多世代居住の推進， コミュニティの再構築

- エリアに若年単身が多く住まうポテンシャルを活かした若年層・ファミリー層の誘致
- 高齢者が安心して暮らせる住環境の形成
- 多世代が住まい交流するコミュニティの形成
- ライフステージに合った，住み替え・地域内継続居住の促進

②賑わい・生活利便性の 向上

- 調布3・4・9号線（金子地域福祉センター～松原通り）の事業を契機とした生活利便機能の強化，賑わい創出
- 駅（地域拠点）⇔団地（生活拠点）の連携・活性化

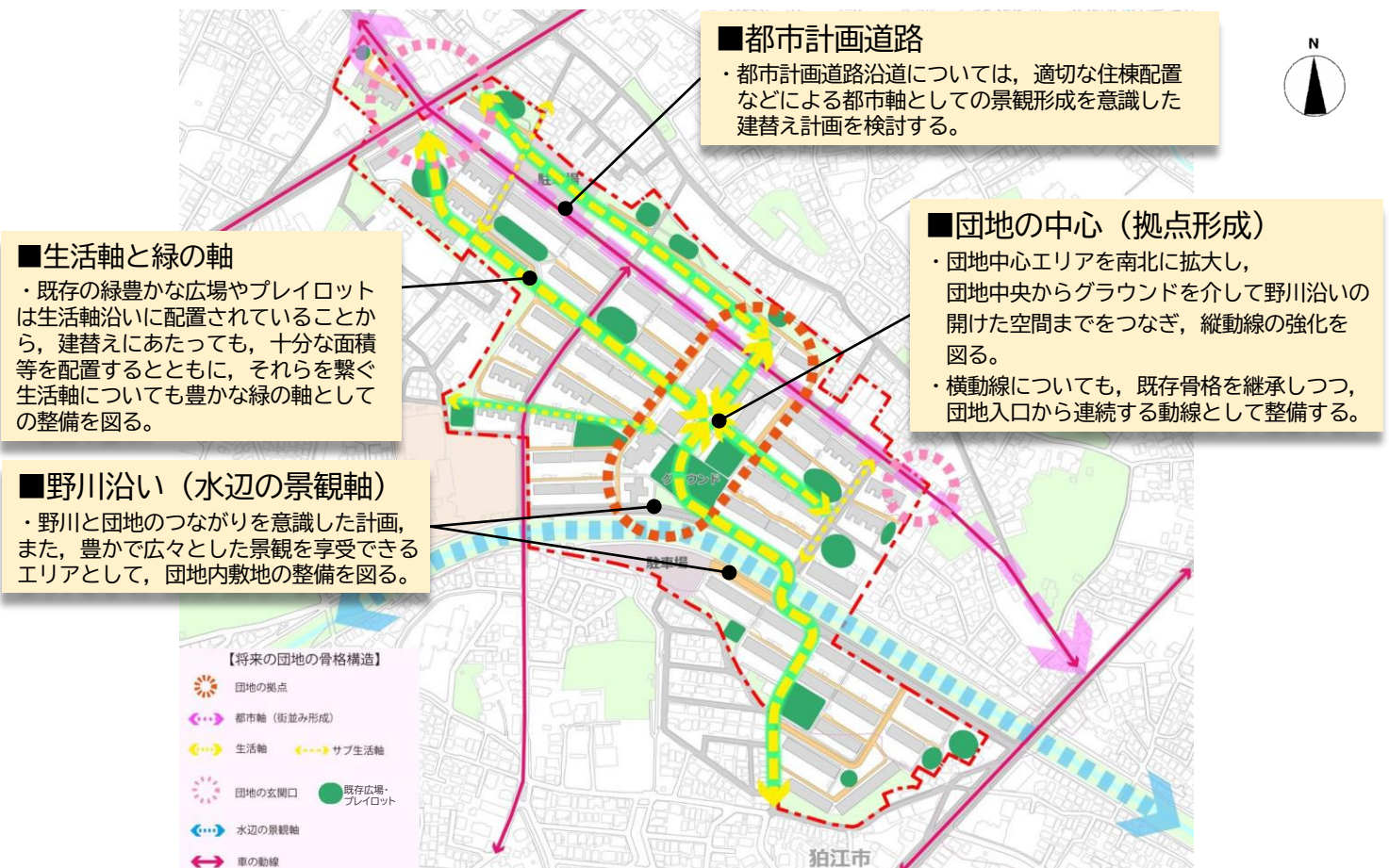
③地域防災性の向上

- 各種災害に応じた避難スペース・避難経路の確保
- 地域の防災意識の向上と連携の充実

④水と緑の住環境の成熟化

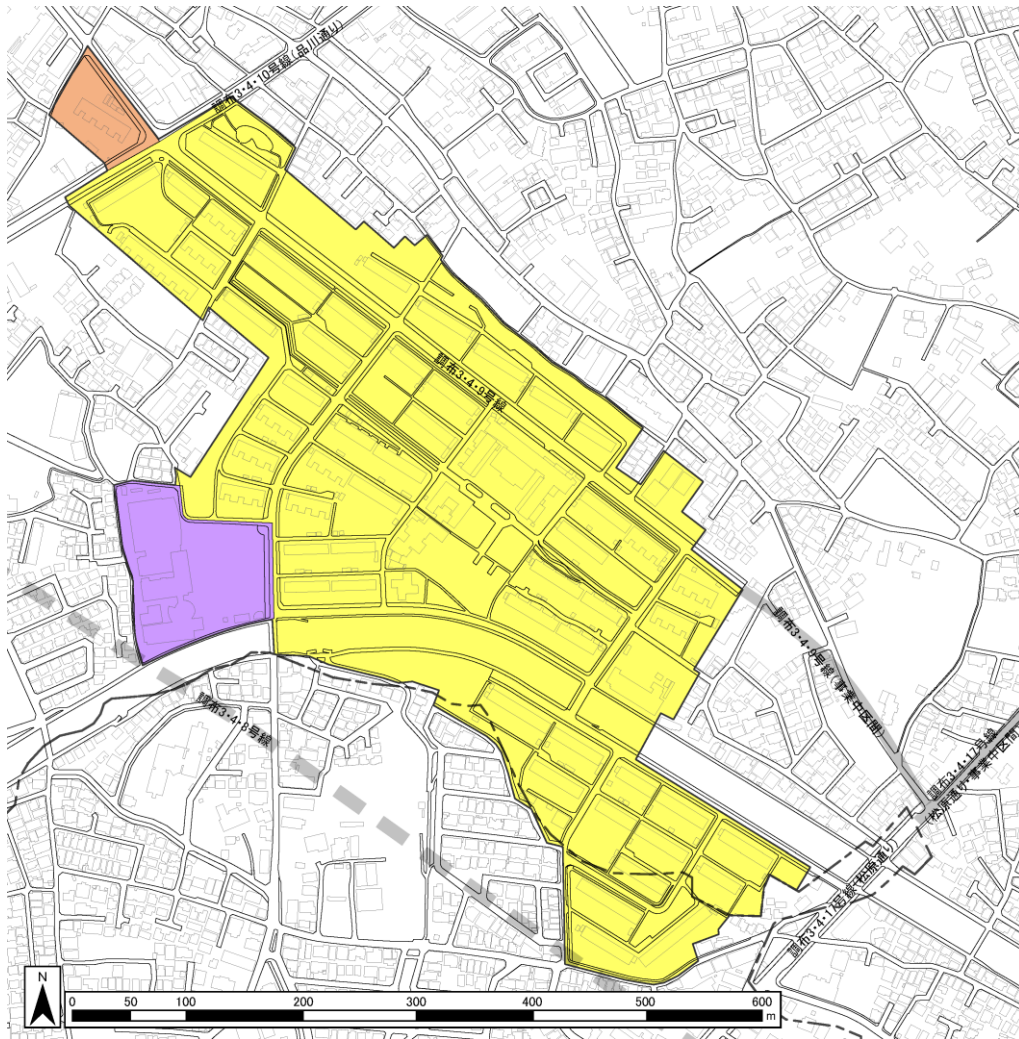
- 団地の緑・広場の継承による緑の拠点の形成
- 公園不足地域における広場機能の強化
- 周辺の水と緑の軸・拠点を意識した緑環境の形成

空間形成の基本的な考え方



4 地区計画（素案）について

土地利用の方針について



住宅再生地区

- 住宅の建替えにより，多様な世代に対応した良質な中高層住宅地の形成を図る。
- 調布3・4・9号線と調布3・4・10号線の交差点部において沿道の街並みに配慮し，周辺環境との調和を図る。
- 細街路の拡幅により，街路の安全性，避難経路の確保など，防災機能を強化する。

住宅再生促進地区

- 現状の良好な住環境を引き続き維持・保全する。
- 将来の建替えの熟度が高まった段階で「住宅再生地区」等へ移行を目指す。
- 「住宅再生地区」等として整備する際には，調布3・4・9号線又は調布3・4・10号線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，生活便利施設，公益施設等，地域の賑わい形成に資する土地利用を誘導する。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，開放性のある広場や子どもの遊び場等を適切に配置する。

公共公益地区

- 小学校，プール，図書館等，社会状況の変化に対応した維持・保全を行う。

4 地区計画（素案）について

地区施設の整備の方針について

道路

地区内の道路は、原則区画道路に位置付け、適切に機能の維持保全を図る。

その他の公共空地

その他の公共空地は、地区内に適切に配置・整備する。

(1) 一団地広場

地域の交流や遊び場である一団地の住宅施設により配置された広場を、現在の状況を踏まえ、適切に維持保全する。将来的な建替えにより広場の位置が変更になる場合でも、現在と同等以上の面積を適切に配置し、良好な環境を継承する。

(2) 一団地緑地

野川や周辺住宅地との調和等に寄与する一団地の住宅施設により配置された緑地を、現在の状況を踏まえ、適切に維持保全する。将来的な建替えにより緑地の位置が変更になる場合でも、現在と同等以上の緑を適切に配置し、良好な環境を継承する。

(3) 步道状空地

防災性の向上に寄与し、安全で快適な街路空間を創出するため、区画道路に沿った既存歩道と一体感のある歩道状空地を整備する。

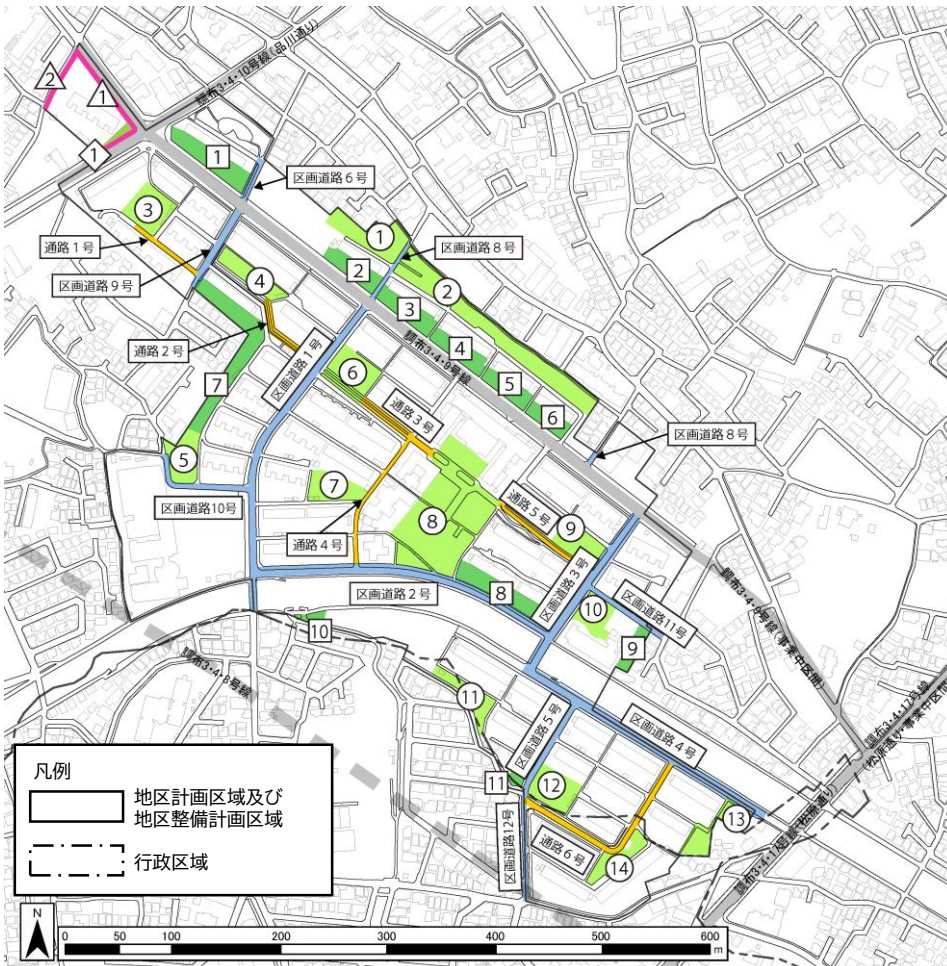
(4) 広場状空地

住宅再生地区には広場を設け、地域の交流空間となるオープンスペースを整備する。

(5) 敷地内通路

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面への避難経路を確保するため、一団地の住宅施設により配置された通路を、適切に維持保全する。

地区施設配置（案）



凡例

区画道路1号

1 広場状空地

① 一団地広場

1 一団地緑地

 1 步道状空地

通路1号	敷地内通路
------	-------

4 地区計画（素案）について

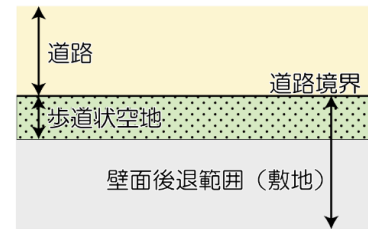
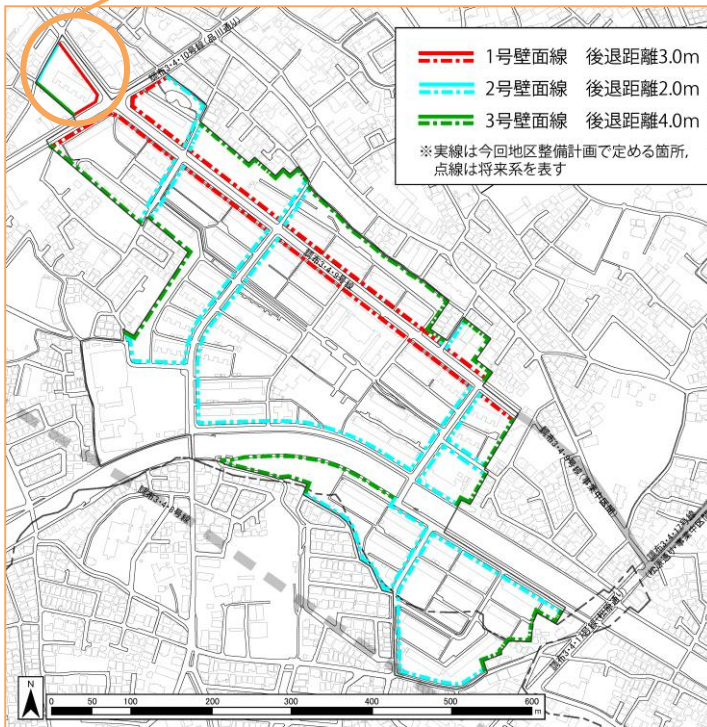
地区施設 一団地の住宅施設との比較

	一団地の住宅施設		地区計画	備考
道路	幹線道路	調2-2-15 (現：調布3・4・9号線) 幅員16m 延長約470m	区画道路 12か所 幅員 4.0m~9.9m 延長 約21m~約321m	
		調2-2-6 (現：調布3・4・10号線) 幅員16m 延長約210m		
	団地内には、都市計画道路調2-2-6号線に直交する調2-2-15号線を軸に、幅員4m・6m・9mの団地内通路を適宜配置する。 (※箇所数等の記載なし)			
公園等	公園 11か所 約2.6ha		広場状空地 (新設) 1か所 約200㎡	- 一団地の住宅施設から現在の状況を踏まえ、広場、緑地を再編 - 広場、緑地それぞれ一団地の住宅施設における合計面積以上を確保
			一団地広場 14か所 約26,850㎡	
			合計 約27,050㎡ (2.7ha)	
緑地	緑地 約0.9ha (※箇所数の記載なし)		一団地緑地 11か所 約10,150㎡(約1ha)	
空地			歩道状空地 2か所 約470㎡ (新設)	

4 地区計画（素案）について

地区整備計画 壁面後退について

今回地区整備計画で定める箇所



【道路からの壁面後退のイメージ】

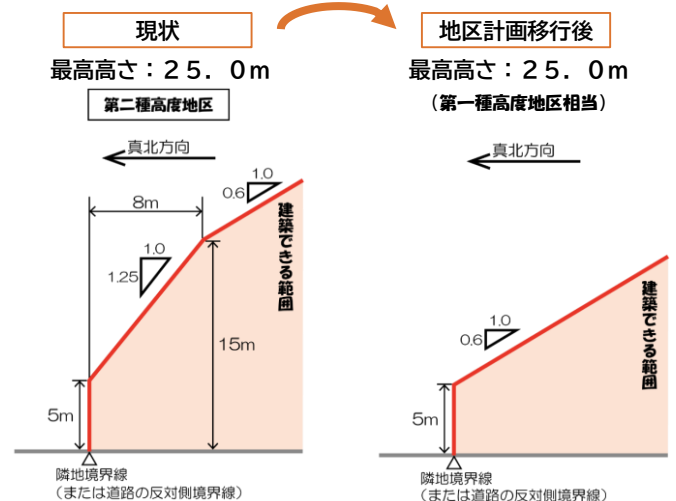
- ◆ **1号壁面線**
都市計画道路（調布3・4・9号線及び調布3・4・10号線）
境界より3.0mの壁面後退距離を確保する
- ◆ **2号壁面線**
都市計画道路以外の道路境界より2.0mの壁面後退距離を確保する
- ◆ **3号壁面線**
隣地境界線より4.0mの壁面後退距離を確保する

※壁面後退を設定する住宅再生地区は道路と接する部分に歩道状空地を整備する

地区整備計画 建築物等の高さの制限について

住宅再生地区	最高高さ：25.0m
住宅再生促進地区	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）は、当該部分から本地区整備計画区域と北側地域との境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。
益地区 公共公	規定なし

現在、当地区は、都市計画により第二種高度地区（下左図）が指定されている。地区計画への移行にあたっては、「住宅再生地区」及び「住宅再生促進地区」において、第一種高度地区（下右図）に相当する北側斜線制限を新たに設定する。



5 今後のスケジュール（案）

令和7年8月29・30日

まちづくり懇談会

本日

令和7年12月(予定)

都市計画審議会（報告）

令和8年 1月(予定)

都市計画法第16条
公告・縦覧

令和8年 3月(予定)

都市計画法第19条
東京都協議

令和8年 4月(予定)

都市計画法第17条
公告・縦覧

令和8年 7月(予定)

都市計画審議会（付議）
都市計画決定・告示

令和8年 9月(予定)

地区計画条例改正

問合せ先

調布市
都市整備部 まちづくり推進課

TEL：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

TEL：03-3430-1309

FAX：03-3430-6870

E-Mail：tokeit01@city.komae.lg.jp

登録番号
(刊行物番号)

2025-116