

# 多摩川住宅地区の街づくりに向けて 多摩川住宅地区に関する街づくり懇談会



平成28年12月2日(金)・3日(土)

調布市都市計画課 狛江市まちづくり推進課

# 本日の内容

1. 地区の現状と課題について
2. 街づくりの基本的な考え方について
3. 地区計画素案について  
(目標・方針及び地区整備計画)
4. 今後のスケジュール
5. 意見交換

# 1. 地区の現状と課題について

# ■ 現状の都市計画（一団地の住宅施設の内容）

昭和39年1月27日 建設省告示第101号  
 昭和43年5月20日 建設省告示第1486号 変更

名称		多摩川住宅
位置		調布市染地三丁目及び狛江町和泉地内
地積		約48.9ha
団地面積 に対する 建築密度	建築面積割合	<u>2.6/10以下</u>
	延面積割合	<u>6/10以下</u>
住宅階建		5・12階建
住宅予定戸数		約3,874戸
共同施設		管理事務所1, 集会所7 スーパーマーケット1, 個人店舗18, 銀行1 郵便局1, 診療所1 公衆便所1, 派出所1 幼稚園2, 保育所1 小学校2, 中学校1 公園8, 児童公園13 給水塔5, 污水处理場1, 駐車場
摘要		

# ■ 一団地の住宅施設の見直し

## ● 国土交通省 都市計画運用指針（平成12年12月）

⇒ 一団地の住宅施設の見直しについての考え方

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、土地利用や周辺市街地の状況等を勘案し、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、一団地の住宅施設を廃止することが望ましい。（抜粋）

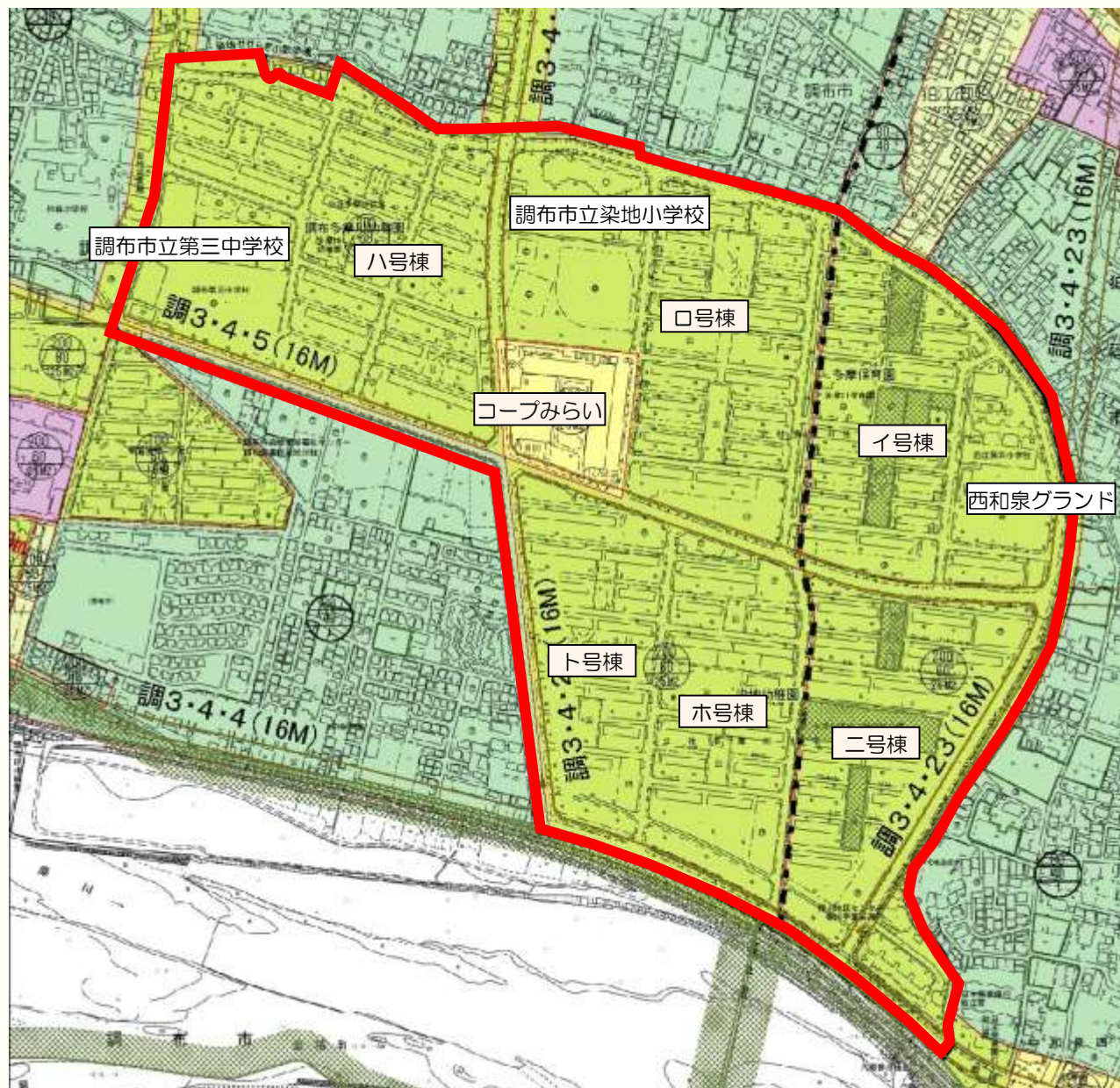
多摩川住宅 一団地の住宅施設

移行

多摩川住宅地区 地区計画



# 一団地の住宅施設から地区計画へ



《現在の都市計画》

都市計画法第11条(都市施設)

◆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

# ■ これまでの多摩川住宅の街づくりの進め方について

## 多摩川住宅における街づくりの経緯

昭和39年1月 一団地の住宅施設多摩川住宅 都市計画決定  
面積 48.9ha  
施行者 東京都住宅供給公社  
住宅予定戸数 3,874戸

平成19年 4月 地元街づくり協議会の立上げ  
平成21年 4月 【街づくり（地区計画）準備会】設立総会  
平成21年 6月 街づくり条例に基づく「街づくり準備会」認定  
平成23年 11月 【街づくり（地区計画）協議会】設立総会  
平成24年 2月 街づくり条例に基づく「街づくり協議会」認定  
平成25年 7月 街づくりコーディネーターを選任  
平成27年 7月 「街づくり提案に向けた骨子」を調布市・狛江市に提出  
平成27年12月 第1回「街づくり提案」説明会  
平成28年4月 第2回「街づくり提案」説明会  
平成28年6月 「街づくり提案」を調布市・狛江市に提出



# ■ 多摩川住宅の現状と課題（団地再生の必要性）「街づくり提案より」

## 人口減少・高齢化

- 竣工（昭和43年）後15年程から人口減少が始まる。  
（14,000人→現在6,600人）
- 逆に高齢化の割合は竣工後20年程経過後から増加し、現在は多摩川住宅居住者の43%が65歳以上。

## 1人世帯・空室化・賃貸化

分譲単位会（アンケートにより）

- 一人住まい：35%前後
- 年代構成：60代以上70%前後
- 空室：10%前後
- 賃貸：15%前後

高齢者・一人住まいが主流に

## 課題の整理

- 人口回復・若年ファミリー層の誘引
- 良質な住宅ストック
- センターゾーンの再生（にぎわい）

## 住戸の実態

- EVが無い事による日常的支障。  
（自力で階段を上り降りが苦痛に。閉じこもりがち。）
- 排水、共用部の漏水。
- 給水設備の老朽化。
- 断熱性が無い為、結露・カビなど。
- スラブ厚（12cm）が薄く上下階に音が伝わる。

## センターゾーンの实態

- 人口減少・高齢化や、近隣大型店の出現等、外部要因が変化。
- 住民側の商業施設に対する要望はあるものの抜本的な対応は難しい状況。



〈昭和50年代後半第三中入学式〉



〈第49回団地まつり〉



〈現状の広場〉



# ■ 多摩川住宅の現状と課題（団地再生の必要性）「街づくり提案より」

## 街づくりのテーマと再生方針の4本柱

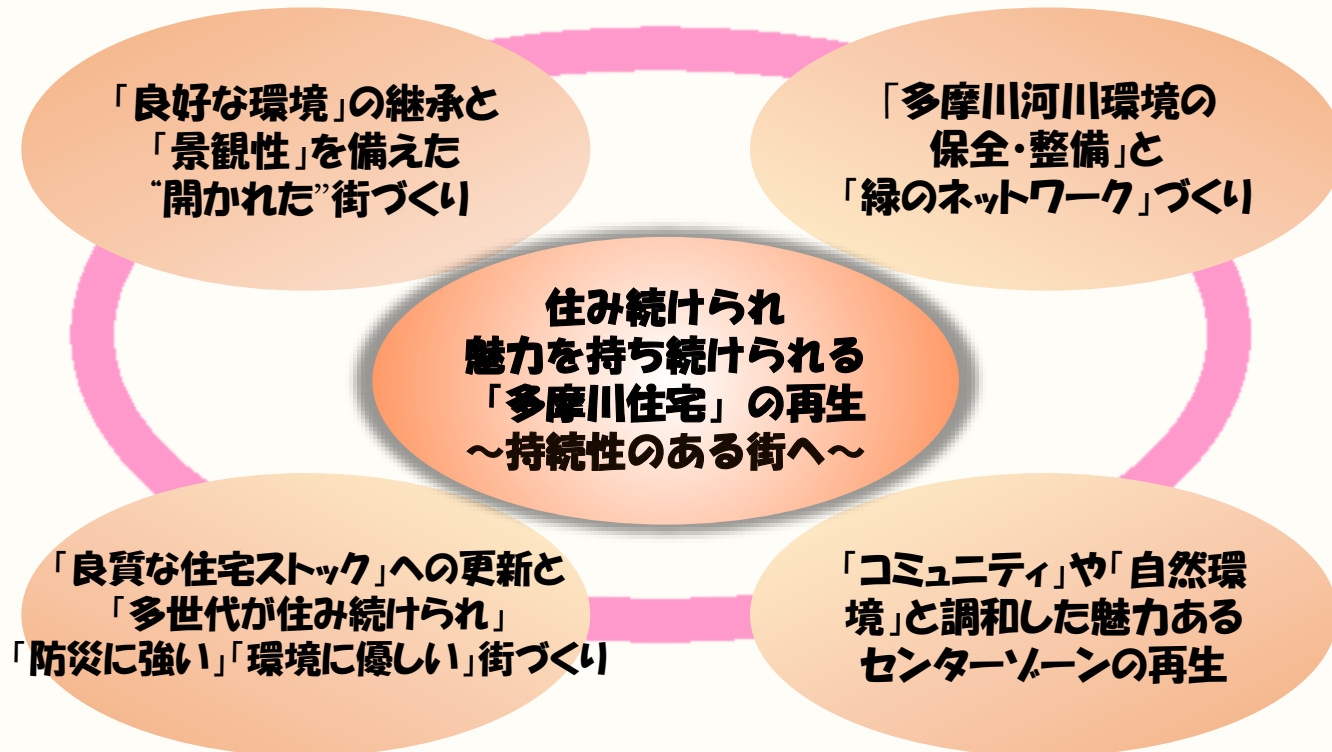
### 住み続けられ魅力を持ち続けられる「多摩川住宅」の再生～持続性のある街へ～

再生方針① 「良好な環境」の継承と「景観性」を備えた“開かれた”街づくり

再生方針② 「多摩川河川環境の保全・整備」と「緑のネットワーク」づくり

再生方針③ 「良質な住宅ストック」への更新と「多世代が住み続けられ」「防災に強い」「環境に優しい」街づくり

再生方針④ 「コミュニティ」や「自然環境」と調和した魅力あるセンターゾーンの再生



## **2. 街づくりの基本的な考え方について**

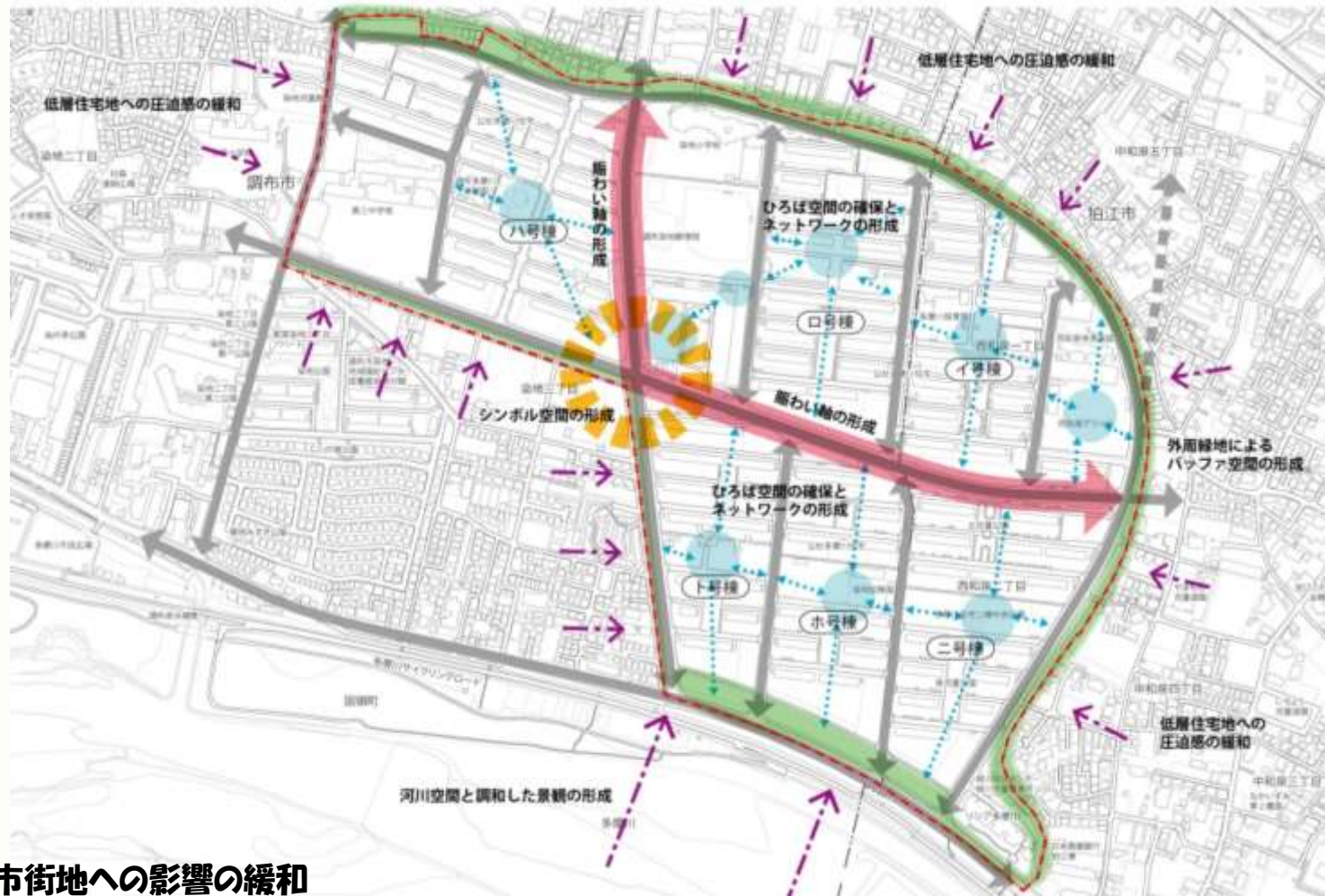
# ■ 多摩川住宅地区の街づくりの基本的な考え方

## 1. 基本的な考え方

- 現在の多摩川住宅地区は、調布市及び狛江市内でも高齢化率の特に高い地区となっており、建替えを機会に若年層や子育て世代等の若い世代の定着を図り、地区の再生を図る必要があります。
- 多摩川住宅地区の再生にあたっては、周辺環境との調和を図りながら、地区の活性化に繋がるよう諸機能の適切な誘導を図り、多様な世代が共生する地区を目指します。  
また、環境との共生を図るため、省エネルギー、宅地内緑化、保水機能の向上など、環境に配慮した住宅の普及を促進する必要があります。
- 調布市・狛江市では、これらの目標達成の視点に立ち、約8,000人の新たな世代の定住と将来人口約14,000人の街への再生に向けて、地区計画への移行を進めていきます。
- なお、地区の再生にあたっては、多摩川住宅街づくり協議会からの「街づくり提案」に配慮しながら進めていくこととします。

# ■ 多摩川住宅地区の街づくりの基本的な考え方

## 2. 空間形成の基本方針



### ▶ 周辺市街地への影響の緩和

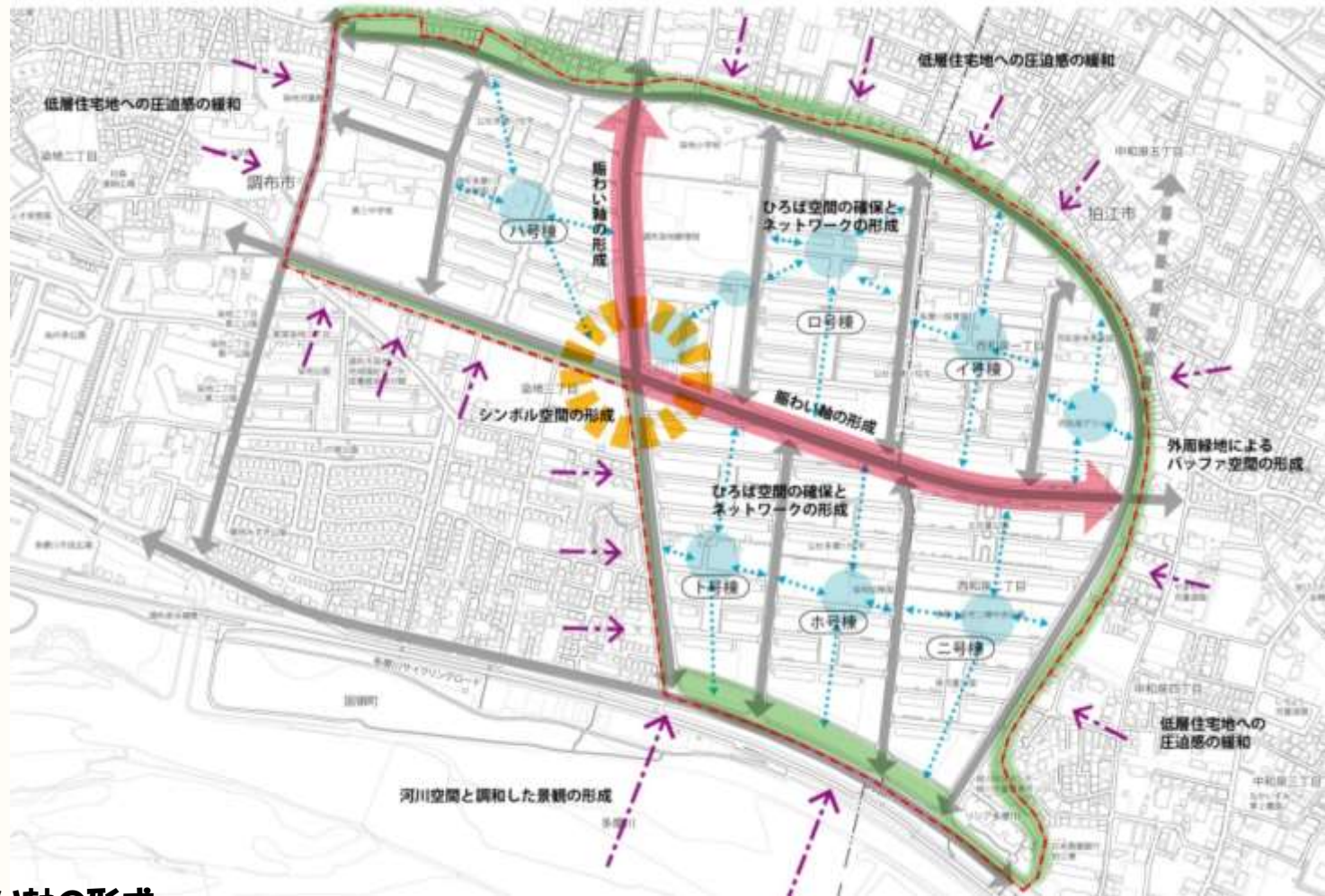
本地区は低層住宅に隣接することから、周辺への建物による圧迫感を緩和し、日影などによる環境の悪化を防ぎます。

⇒外周緑地による周辺へのバッファ空間を形成するとともに、周辺市街地に接する部分の建物の高さを低く抑えます。



# ■ 多摩川住宅地区の街づくりの基本的な考え方

## 2. 空間形成の基本方針



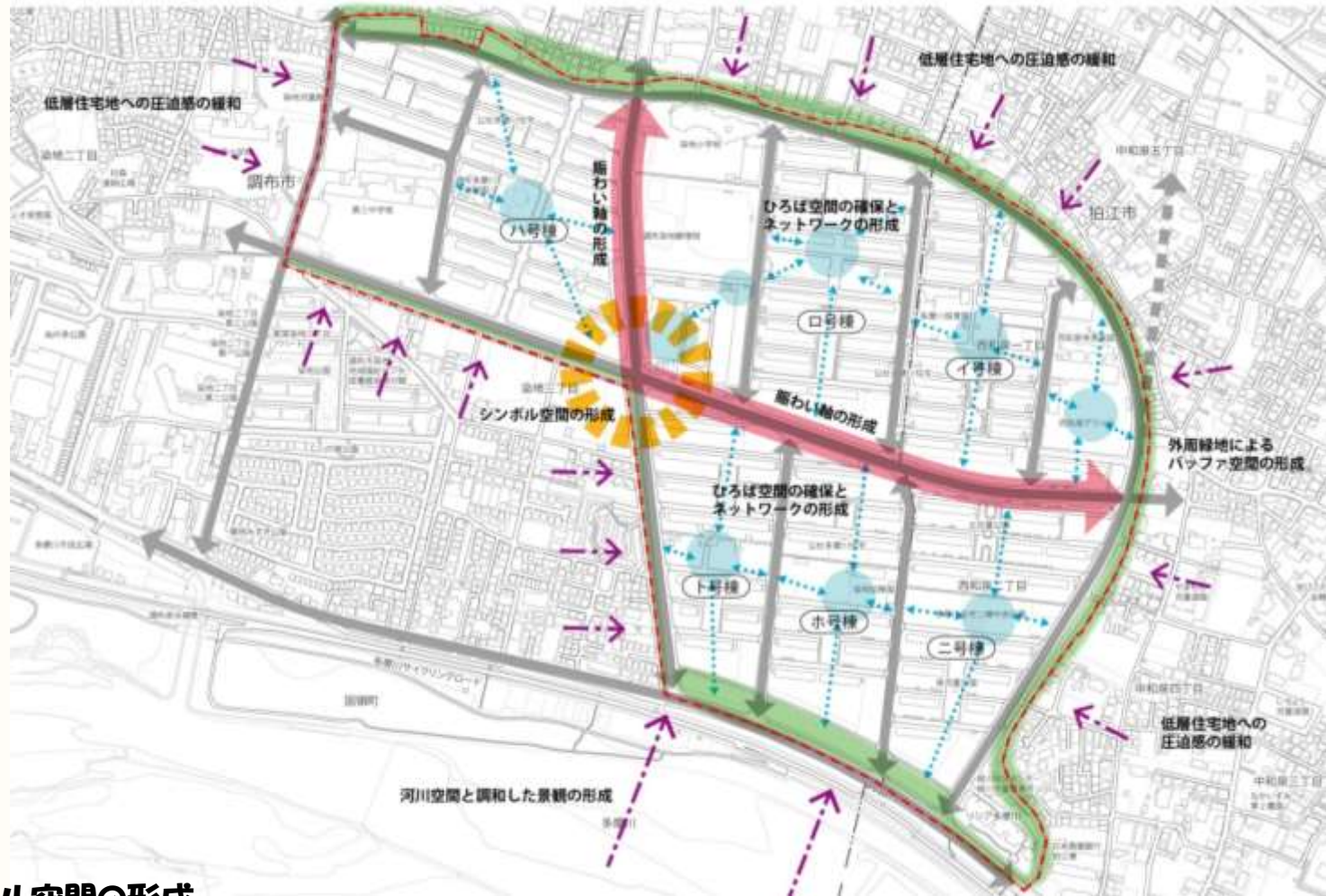
### ➤ 賑わい軸の形成

地区中央部の染地通り及び多摩川住宅中央通りに沿ってL型の賑わい軸を形成します。

⇒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します。

# ■ 多摩川住宅地区の街づくりの基本的な考え方

## 2. 空間形成の基本方針



### ▶ シンボル空間の形成

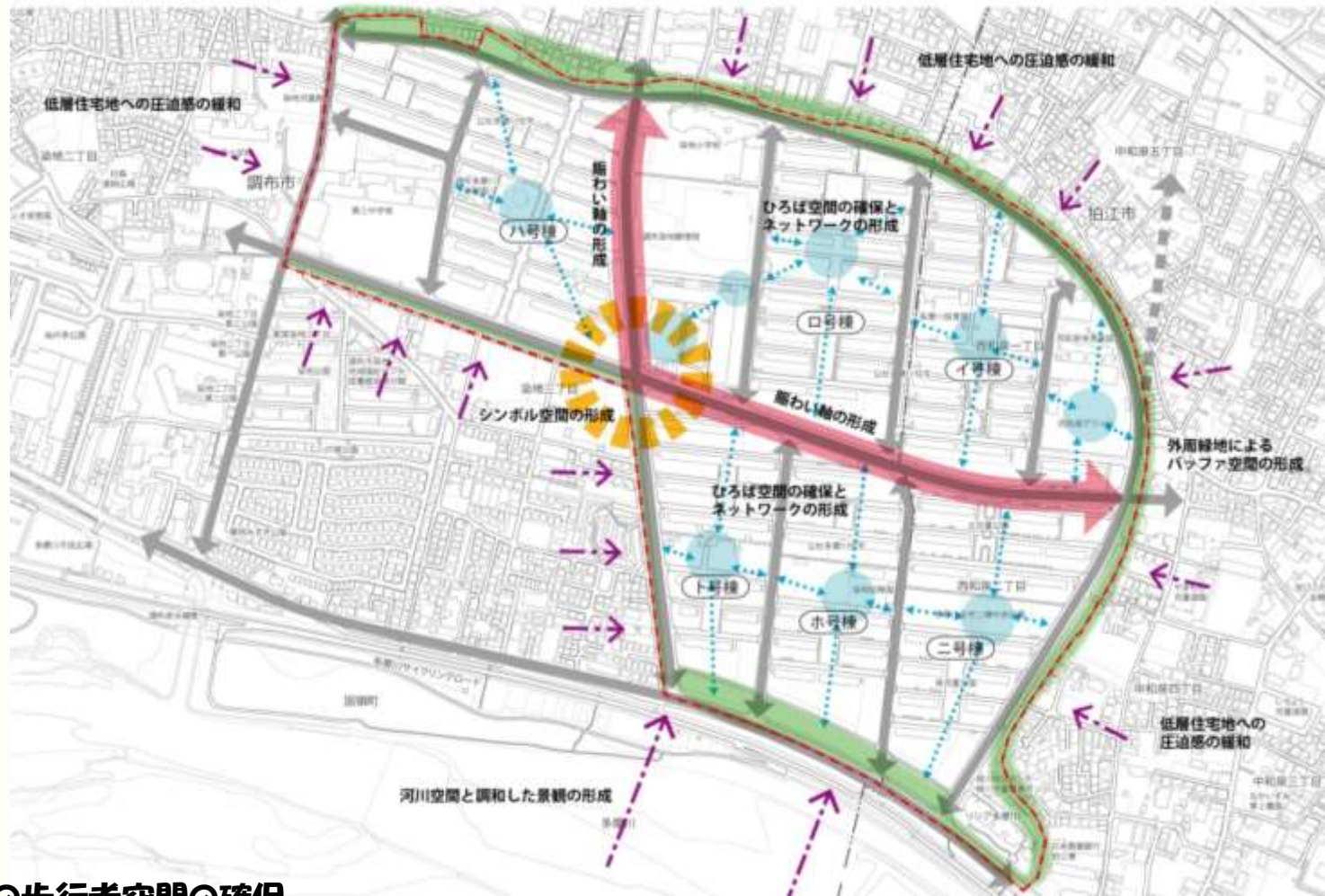
染地通りと多摩川住宅中央通りの交差点付近において、地区の顔となるシンボル空間を形成します。

⇒交差点に面する部分にオープンスペースを確保するとともに、建物についてはシンボリックなデザインの演出を行います。



# ■ 多摩川住宅地区の街づくりの基本的な考え方

## 2. 空間形成の基本方針



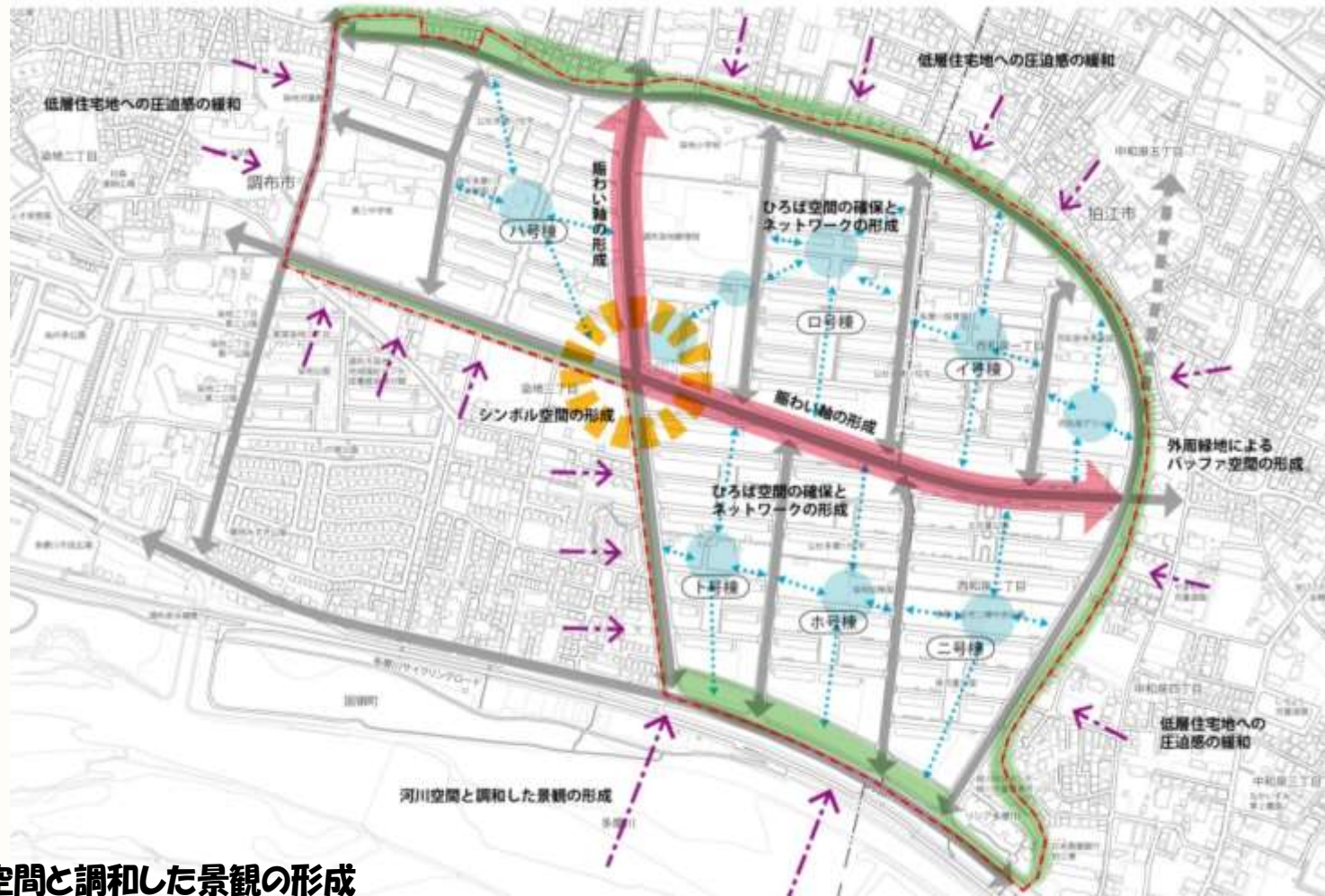
### ▶ 街区内の歩行者空間の確保

それぞれの街区内には歩行者のたまりとなる広場空間を配置するとともに、幹線道路や区画道路からのアクセスとなる歩行者動線を配置します。

⇒各街区内には、公開性のある広場空間と敷地内の通路を有機的に確保していきます。

# ■ 多摩川住宅地区の街づくりの基本的な考え方

## 2. 空間形成の基本方針



### ▶ 河川空間と調和した景観の形成

多摩川沿いについては水の景観形成を図るため、水や緑と調和した親しみの持てる見晴らしの良い景観を形成します。

⇒河川沿いの建物の高さを低く抑えるとともに、スカイラインについては遠景を考えた建物群としてのまとまりを形成するようデザインします。



# **3. 地区計画素案について （目標・方針及び地区整備計画）**

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 1. 地区計画の目標

- 本地区は、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、地域の賑わいと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、住環境の向上を図るべき「生活の拠点」に位置付けている。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」に位置付けられており、大規模な修繕や建替え等にあたっては、周辺環境との調和、活性化に繋がるように適切な誘導を図り、多様な世代が共生する地区を目指すこととしている。
- このことから、本地区では以下のような市街地を形成することを目標とする。

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

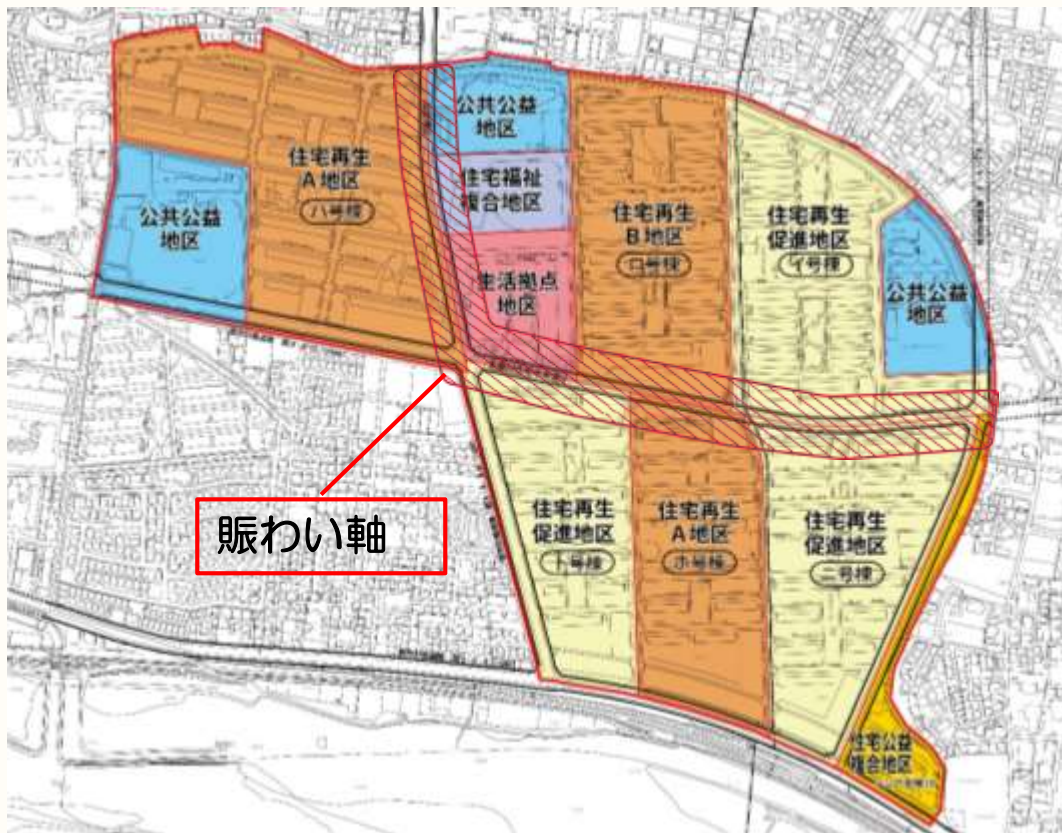
## 1. 地区計画の目標

- 多摩川からの景観や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。
- 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、重点供給地域として多様な世代の定住促進を図る。
- 公社用地を活用し、医療福祉、高齢者支援、子育て支援などの多世代福祉機能を誘導し、地域の活性化及び利便性の向上を図る。
- 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。
- 豊かに育った街路樹等を生かして、景観性と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計画等の更新熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区整備計画の見直しを行うものとする。

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ～ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着いたある良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良い住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

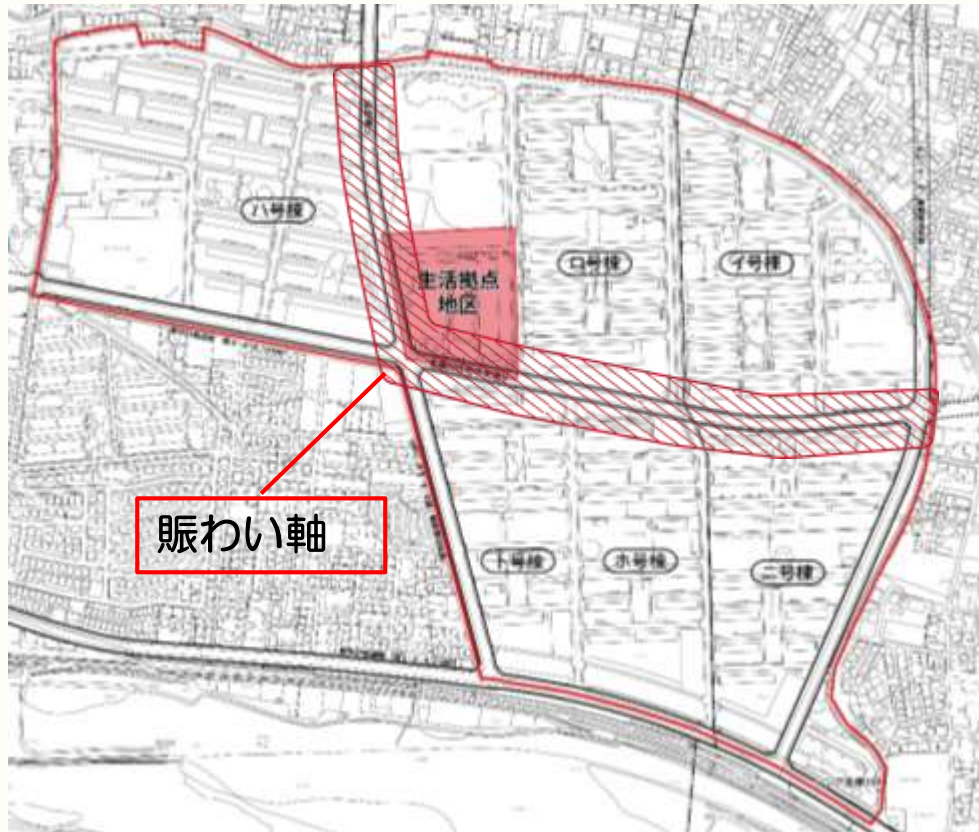
### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。



# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ~ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着いた良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ～ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着きのある良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

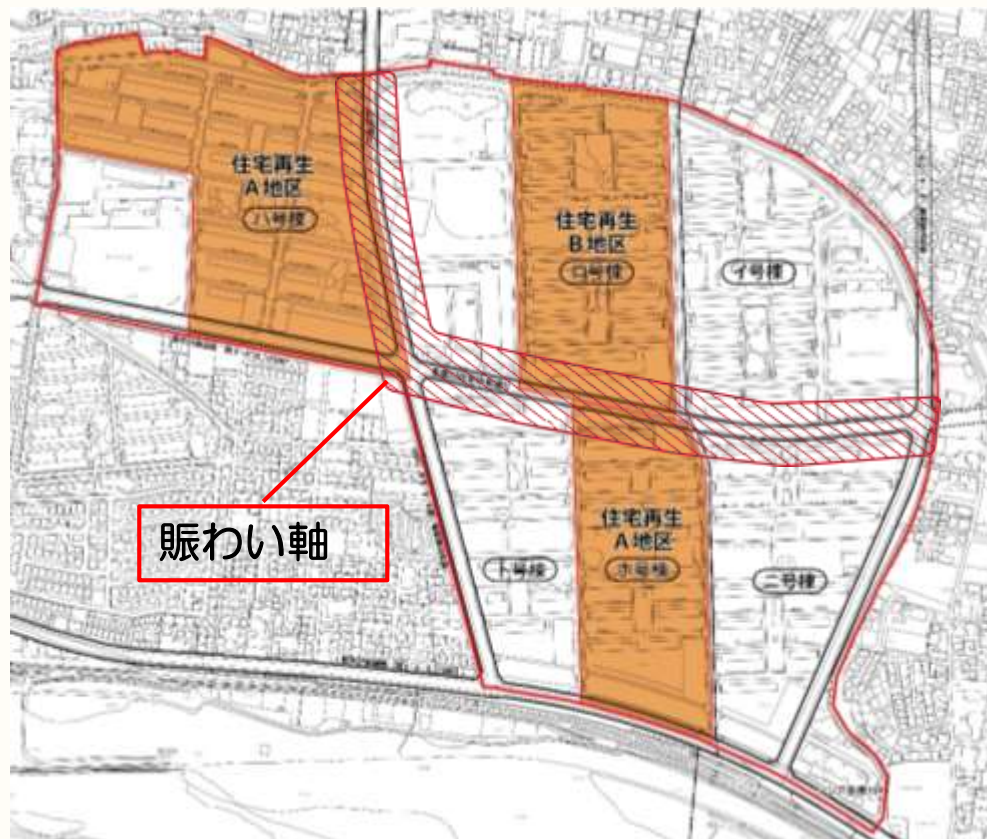
### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。



# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ～ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着いた良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

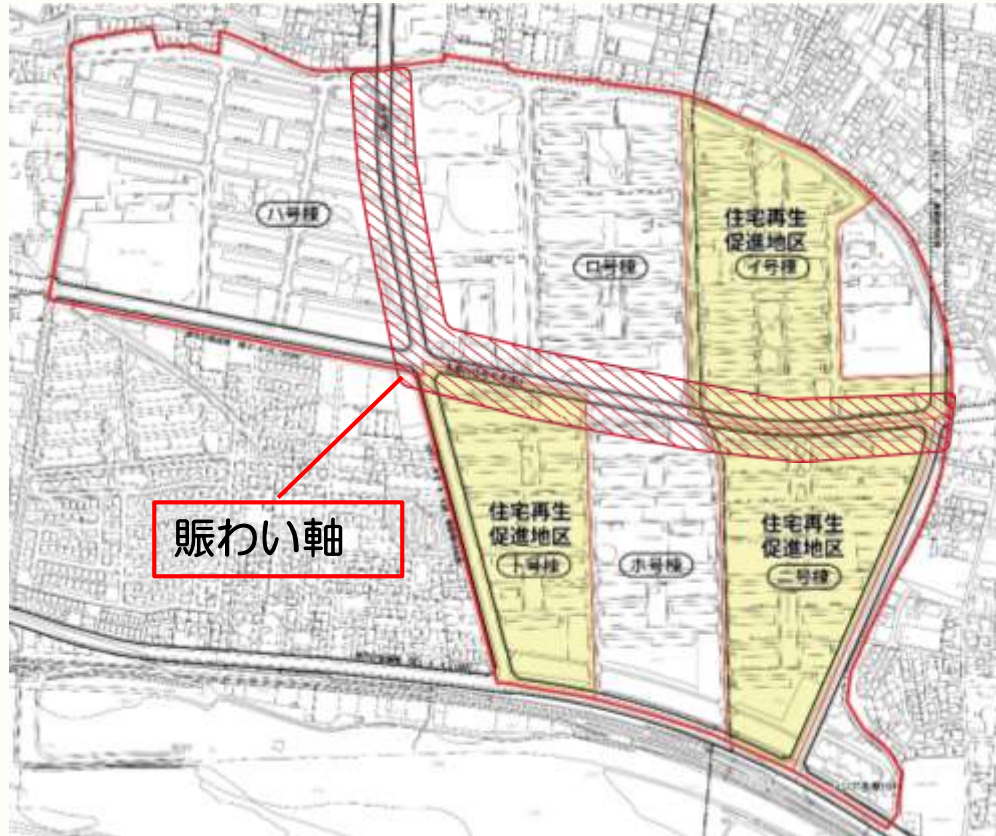
### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。



# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ～ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着いた良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ～ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着いた良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

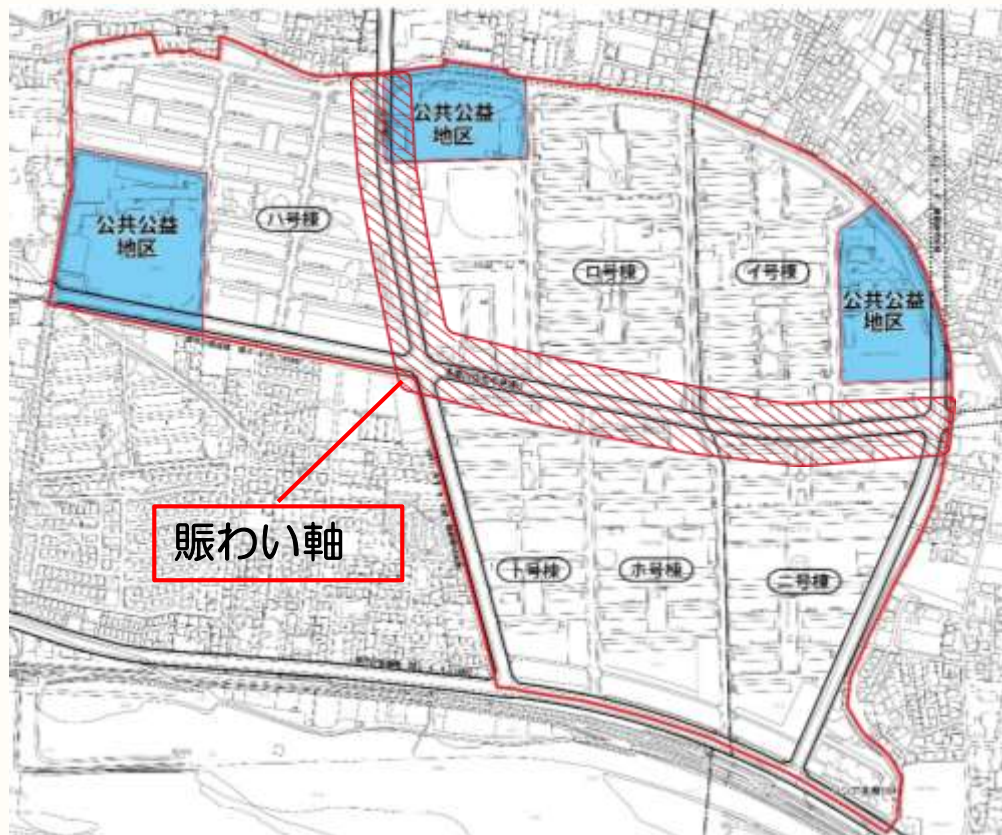
### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。



# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ~ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着いた良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

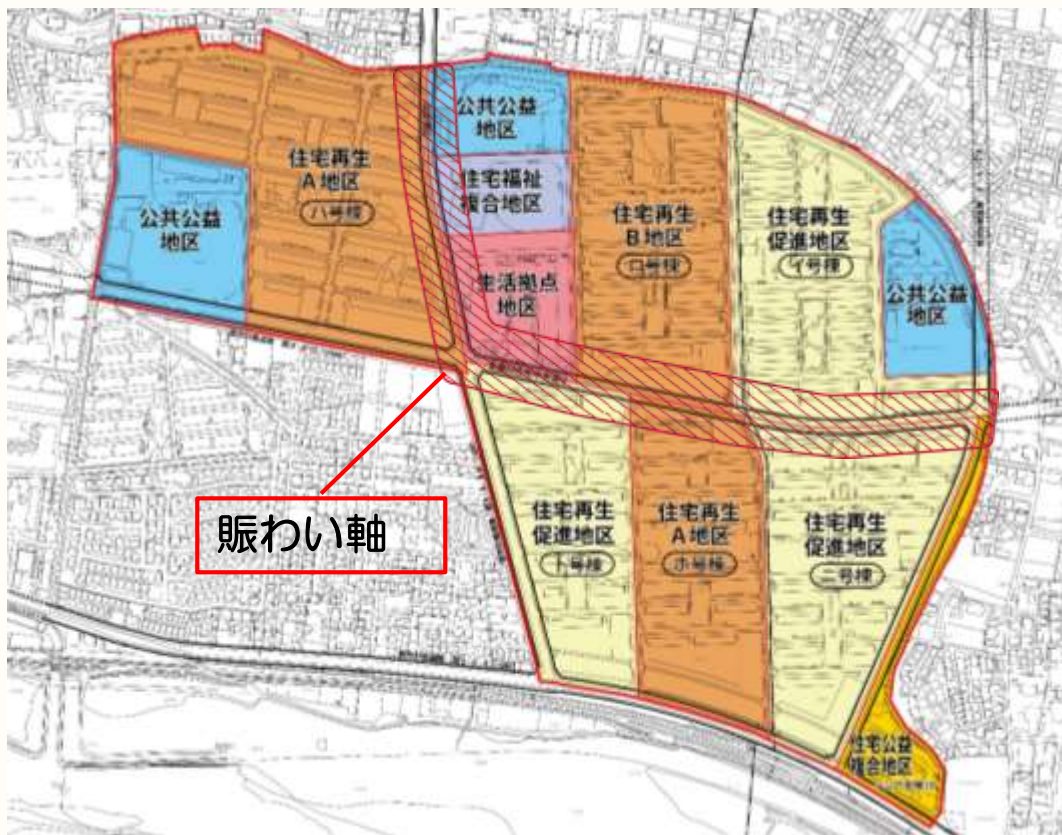
### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。



# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 2. 土地利用の方針 ～ 3. 賑わい軸



### 生活拠点地区

商業施設を配置することで、地区内や周辺住民の生活利便の向上及びシンボル空間の形成を図る。

### 住宅福祉複合地区

医療福祉、高齢者支援や子育て支援のための多世代福祉機能を誘導し、豊かな暮らしに寄与する。

### 住宅再生A地区・住宅再生B地区

中・高層住宅を配置し、オープンスペースの確保によるゆとりが感じられ、緑豊かで落ち着いたある良好な街並みを形成する。また、通りに面した低層部への機能導入により賑わい軸を形成する。

### 住宅再生促進地区

緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成する。

### 住宅公益複合地区

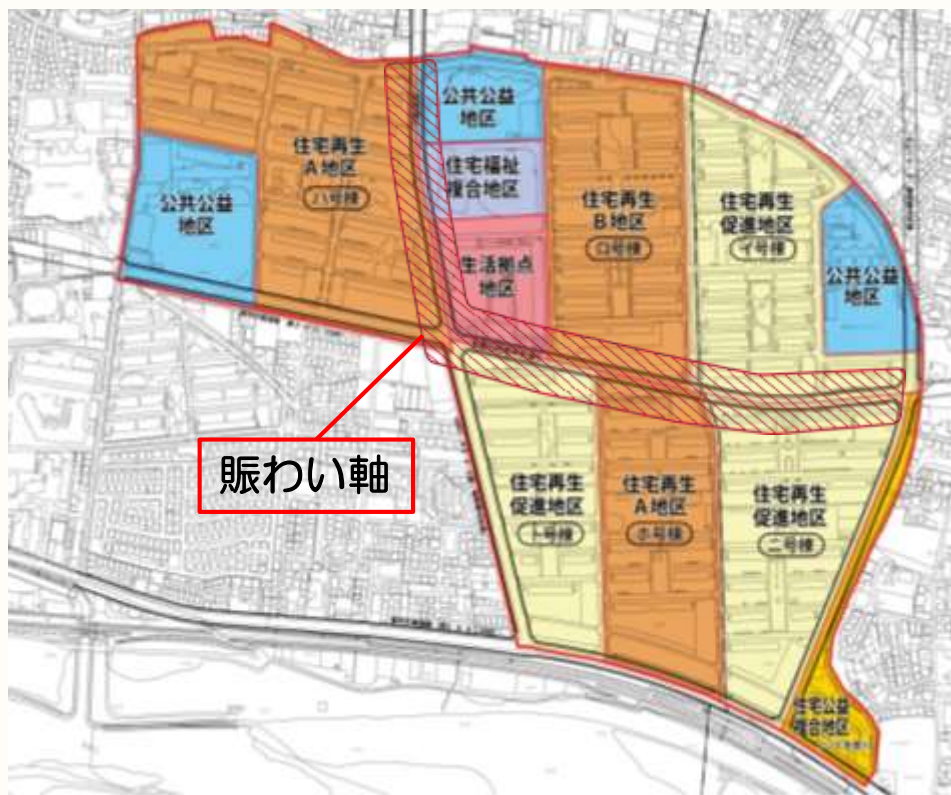
多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持・向上した住宅地を形成するとともに、公共公益施設等は、社会状況の変化を踏まえ適切な配置及び機能更新を図る。

### 公共公益地区

小・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導する。

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 4. 建築物等の整備の方針



- 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。
- 生活拠点地区、住宅福祉複合地区、住宅再生A地区及び住宅再生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。
- 段階的地区整備計画を進めるため、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。
- 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、敷地規模に応じた良好な建築物を誘導するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 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、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、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 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。







# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 5. 地区施設の考え方



凡例

<地区施設>

- ..... : 区画道路
- (light green) : 公園
- (dark green) : 緑地
- (yellow) : 地区公園
- (light blue) : 地区広場
- (orange) : ポケット公園
- (brown) : コミュニティ街路 (貫通路)
- (green with dots) : 一団地公園
- (green with diagonal lines) : 都市計画公園
- (dashed border) : 地区計画区域

### ▶ 公園・広場・緑地

公社街区等は、現況と同程度以上の水準が確保されるように公園・広場等を確保するものとします。

# 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 5. 地区施設の考え方



凡例

<地区施設>

- ⋯⋯⋯ : 区画道路
- : 公園
- : 緑地
- : 地区公園
- : 地区広場
- : ポケット公園
- : コミュニティ街路 (貫通路)
- : 一団地公園
- : 都市計画公園
- : 地区計画区域

### 地区公園・地区広場

分譲街区は、各街区において現況と同程度以上の水準が確保されるよう、敷地面積の13%以上に相当する地区公園・地区広場等を確保するものとします。

条件

- ・一団地の住宅施設に位置付けられた公園・児童公園の機能を継承した一団の敷地として 500 m<sup>2</sup>以上を確保していること
- ・建築基準法上の道路に面している、又はコミュニティ街路に面して開放性が確保されていること
- ・外部に常に解放されていること

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 5. 地区施設の考え方



凡例	
<地区施設>	
.....	: 区画道路
■ (light green)	: 公園
■ (dark green)	: 緑地
■ (yellow)	: 地区公園
■ (light blue)	: 地区広場
■ (orange)	: ポケット公園
■ (tan)	: コミュニティ街路 (貫通通路)
■ (green with dots)	: 一団地公園
■ (green with diagonal lines)	: 都市計画公園
■ (dashed line)	: 地区計画区域

### ▶ その他の公共空地

地区公園・地区広場等を補完するものとして下記の施設を敷地面積の5%以上確保するものとします。

### ● ポケット公園・ポケット広場

公園や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空地をポケット公園・ポケット広場とします。

- 条件
- 沿道等に設ける地区公園・地区広場等の機能を補完する一団の空地であること。  
(面積 200 m<sup>2</sup>以上)



# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 5. 地区施設の考え方



凡例	
<地区施設>	
.....	: 区画道路
■ (light green)	: 公園
■ (dark green)	: 緑地
■ (yellow)	: 地区公園
■ (light blue)	: 地区広場
■ (orange)	: ポケット公園
■ (brown)	: コミュニティ街路 (貫通路)
■ (green with dots)	: 一団地公園
■ (green with diagonal lines)	: 都市計画公園
■ (dashed line)	: 地区計画区域

### ▶ その他の公共空地

地区公園・地区広場等を補完するものとして下記の施設を敷地面積の5%以上確保するものとします。

#### ● コミュニティ街路(貫通路)

敷地内を自由に通り抜け、且つ、道路・公園等の地区施設等相互間を有効に接続する通路をコミュニティ街路とします。

- 条件
- ・幅員が4m以上であること。
  - ・コミュニティ街路沿道においては、地区施設境界から2m以上壁面後退するものとする。

# ■ 地区計画の「目標」と「方針」の検討

## 5. 地区施設の考え方



### 凡例

#### <地区施設>

- ..... : 区画道路
- (light green) : 公園
- (dark green) : 緑地
- (yellow) : 地区公園
- (light blue) : 地区広場
- (orange) : ポケット公園
- (tan) : コミュニティ街路 (貫通路)
- (green with dots) : 一団地公園
- (green with diagonal lines) : 都市計画公園
- (dashed) : 地区計画区域

### ▶ 一団地公園

住宅再生促進地区にある一団地の住宅施設における公園については、一団地公園とします。

# ■「地区整備計画」の検討

## 1. 建築物等の用途の制限



### 生活拠点 地区

**多摩川住宅の生活拠点であるため、商業施設などの生活利便向上施設を誘導します**

◆次に掲げる建築物は建築することができる。

- (1) 店舗、飲食店その他の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計に同一敷地内にあるその他の用途に供する建築物の床面積を加えた値が 10,000 m<sup>2</sup>以内のもの（自動車車庫等を除く）
- (2) 3階の部分にある自動車車庫

◆次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 長屋、寄宿舍、下宿
- (3) 賑わい軸に面する建築物の3階部分までを居住の用に供される建築物
- (4) 自動車教習所
- (5) ホテル、旅館等
- (6) 神社、寺院、教会その他 これらに類するもの



# ■「地区整備計画」の検討

## 1. 建築物等の用途の制限



### 医療福祉，高齢者支援，子育て支援などの多世代福祉機能を誘導します

◆次に掲げる建築物は建築することができる。

- (1) 賑わい軸に面する敷地において店舗，飲食店，その他これらに類する用途及び住民介護・看護用の事務所で，その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m<sup>2</sup>以内のもの

◆次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅  
 (2) 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの  
 (3) 長屋，寄宿舍，下宿  
 (4) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの  
 (5) 公衆浴場  
 (6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）  
 (7) 賑わい軸に面する敷地において建築物の地階又は1階を居住の用に供するもの（管理事務室又は集会所等及び居住の用に供する玄関，階段等はその限りではない。）

住宅福祉  
複合地区

# 「地区整備計画」の検討

## 1. 建築物等の用途の制限



**中・高層住宅を配置し、通りに面した低層部への機能誘導により賑わい軸を形成します**

◆次に掲げる建築物は建築することができる。

- (1) 賑わい軸に面する敷地において店舗、飲食店、その他これらに類する用途及び住民介護・看護用の事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m<sup>2</sup>以内のもの

◆次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅  
 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの  
 (3) 長屋、寄宿舎、下宿  
 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの  
 (5) 公衆浴場  
 (6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）  
 (7) 賑わい軸に面する敷地において建築物の地階又は1階を住居の用に供するもの（管理事務室又は集会所等及び居住の用に供する玄関、階段等はその限りではない。）

住宅再生  
A地区  
住宅再生  
B地区

# ■「地区整備計画」の検討

## 1. 建築物等の用途の制限



**緑豊かでゆとりある多摩川住宅一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地を形成します**

◆次に掲げる建築物は建築してはならない。

住宅再生  
促進地区

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) 長屋、寄宿舍、下宿
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5) 公衆浴場



# ■「地区整備計画」の検討

## 1. 建築物等の用途の制限



### 住宅公益 複合地区

**多摩川沿いに広がる緑豊かな良好な住環境を維持し、公共公益施設等は適切な配置及び機能更新を誘導します**

◆次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) 長屋、寄宿舍、下宿
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5) 公衆浴場

# ■「地区整備計画」の検討

## 1. 建築物等の用途の制限



### 公共公益 地区

**小・中学校等，社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導します**

◆次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) 長屋，寄宿舍，下宿
- (4) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの
- (5) 公衆浴場

# 「地区整備計画」の検討

## 2. 建築物の容積率の最高限度



生活拠点地区	160%
住宅福祉複合地区	160%
住宅再生A地区	160% 緩和規定あり
住宅再生B地区	160%
住宅再生促進地区	60%
住宅公益複合地区	110%
公共公益地区	100%

### 住宅再生A地区

#### 基本要件

#### ◆良好なストックの確保

⇒良好な居住面積水準（70㎡）を満たす住戸を全体の1/2以上整備すること

#### ◆ゆとりある環境の保全

⇒地区公園・地区広場等を敷地面積の13%以上、その他の公共空地を5%以上確保すること

### 緩和の条件

#### 緩和の条件

#### ◆基本的な考え方

環境性能の高い良質な住宅ストック形成（環境配慮）を誘導する観点から、原則的な最高限度に対して、下記のいずれかの要件を満たすことにより+10%の割増を行う。

#### ●緩和要件

- ① CASBEEのAランク以上の認証を受けること
- ② 低炭素建築物の認定を受けること



# 「地区整備計画」の検討

## 3. 建築物の建ぺい率の最高限度



生活拠点地区	50%
住宅福祉複合地区	40%
住宅再生A地区 住宅再生B地区	40% 緩和規定あり
住宅再生促進地区	26%
住宅公益複合地区	35%
公共公益地区	50%

### 緩和対象地区

#### ◆ゆとりある環境の保全

⇒地区公園・地区広場等を敷地面積の13%以上、その他の公共空地を5%以上確保すること

### 緩和の条件

#### 緩和の 条件

#### ◆基本的な考え方

住宅再生地区は原則40%とするが、社会経済状況の変化などから将来的に増築等の必要が生じた場合を考慮して、緩和要件を満たすことにより建ぺい率を1%緩和する。

#### ●緩和要件

公園広場等を敷地面積の13%以上確保することに加え、さらに3%以上（合計で16%以上）確保すること

# 「地区整備計画」の検討

## 4. 建築物の敷地面積の最低限度



生活拠点地区	5,000㎡
住宅福祉複合地区	2,000㎡
住宅再生A地区 住宅再生B地区	5,000㎡
住宅再生促進地区	- (建替え計画が具体化した時に住宅再生地区と同基準とします)
住宅公益複合地区	1,000㎡
公共公益地区	1,000㎡

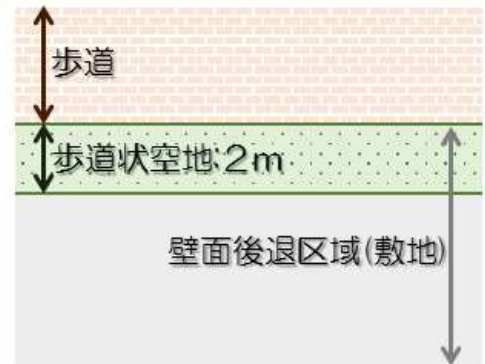
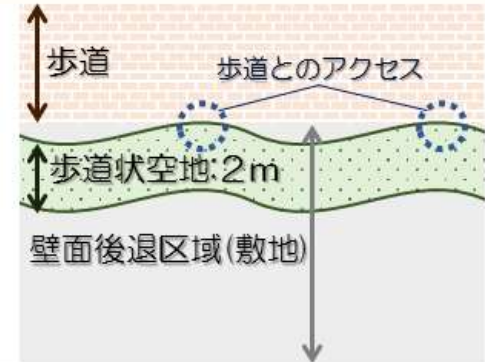
◆建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地とみなして適用する。

# 「地区整備計画」の検討

## 5. 壁面の位置の制限



【道路からの壁面後退のイメージ】



### ●賑わい軸

平面的・連続的な有効幅員 2m以上の歩道状空気を後退区域 7mの中で確保する

### ●その他の道路

平面的・連続的な有効幅員 2m以上の歩道状空気を後退区域 4m/5m/7mの中で確保する

### ●コミュニティ街路

コミュニティ街路の境界から2mの壁面後退を設ける

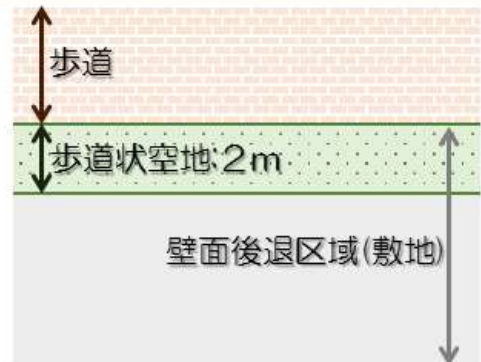
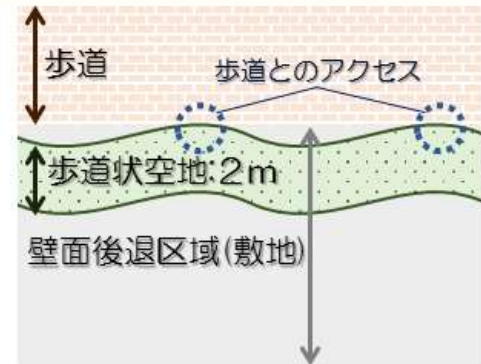


# 「地区整備計画」の検討

## 5. 壁面の位置の制限



### 【道路からの壁面後退のイメージ】



### ■歩道状空地の考え方

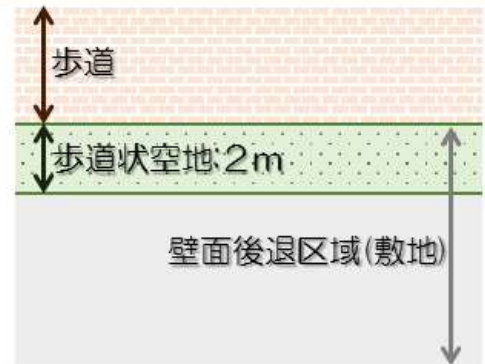
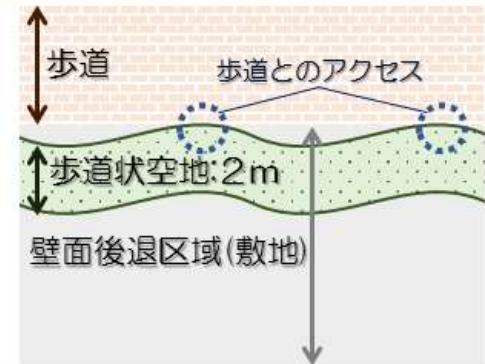
- 平面的・連続的な有効幅員2m以上の歩道状空地を設ける場所については、壁面後退区域内であれば、各単位会で設定可能とする
- 歩道状空地の延長全体が歩道に接しない場合には、部分的に歩道とのアクセスを設けること
- 隣接街区との歩道状空地部分を接続させることができるように配慮すること

# 「地区整備計画」の検討

## 5. 壁面の位置の制限



【道路からの壁面後退のイメージ】



### ■壁面後退区域内の地区施設の位置付けの考え方

- ・公園・広場等と壁面後退が重複する部分は、歩道状空地（2m）部分を控除した残余部分については公園・広場面積へ算入できるものとする。

# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度



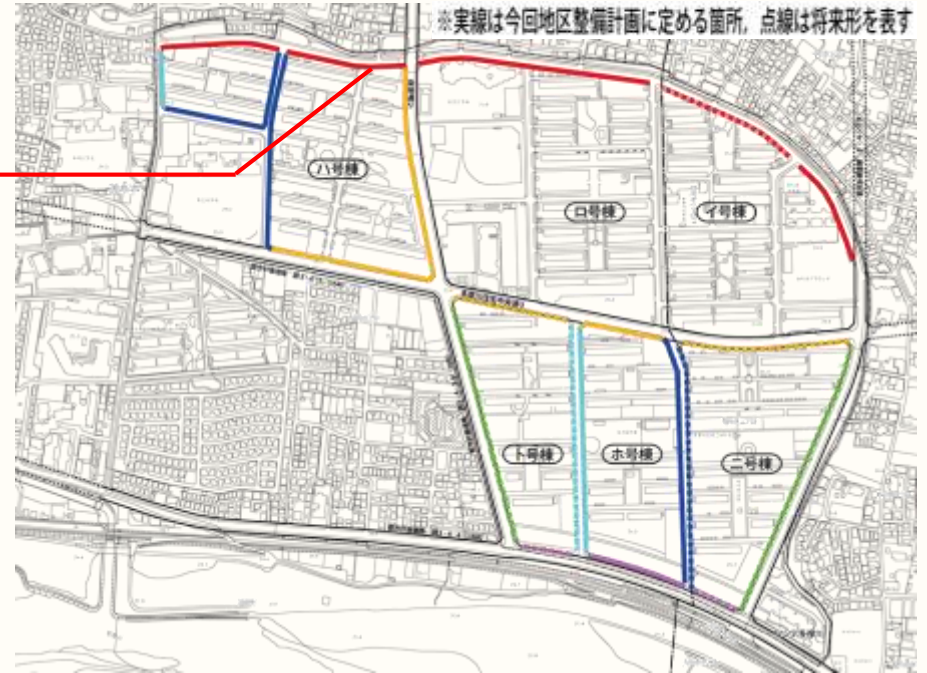
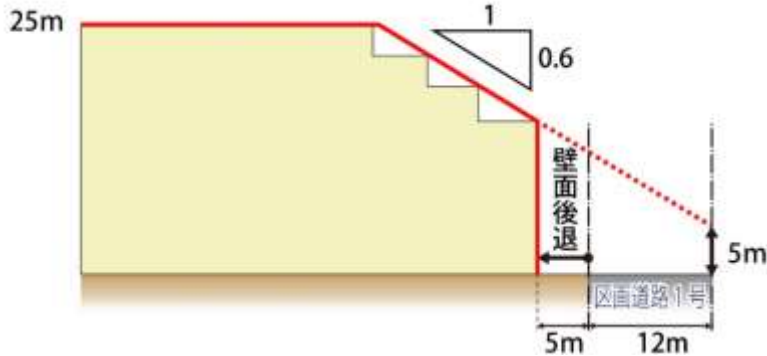
生活拠点地区	★25mかつ地階を除く階数8以下
住宅福祉複合地区	★25mかつ地階を除く階数8以下
住宅再生A地区	★25mかつ地階を除く階数8以下（緩和規定あり） ★区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限（5m+0.6勾配） ★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、 20m以下かつ地階を除く階数6以下
住宅再生B地区	★25mかつ地階を除く階数8以下 ★区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限（5m+0.6勾配） ★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、 20m以下かつ地階を除く階数6以下
住宅再生促進地区	— (建替え計画が具体化した時に住宅再生地区と同基準とします)
住宅公益複合地区	★20mかつ地階を除く階数6以下
公共公益地区	★25mかつ地階を除く階数8以下 ★区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限（5m+0.6勾配）



# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度

区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限  
(5m+0.6勾配)

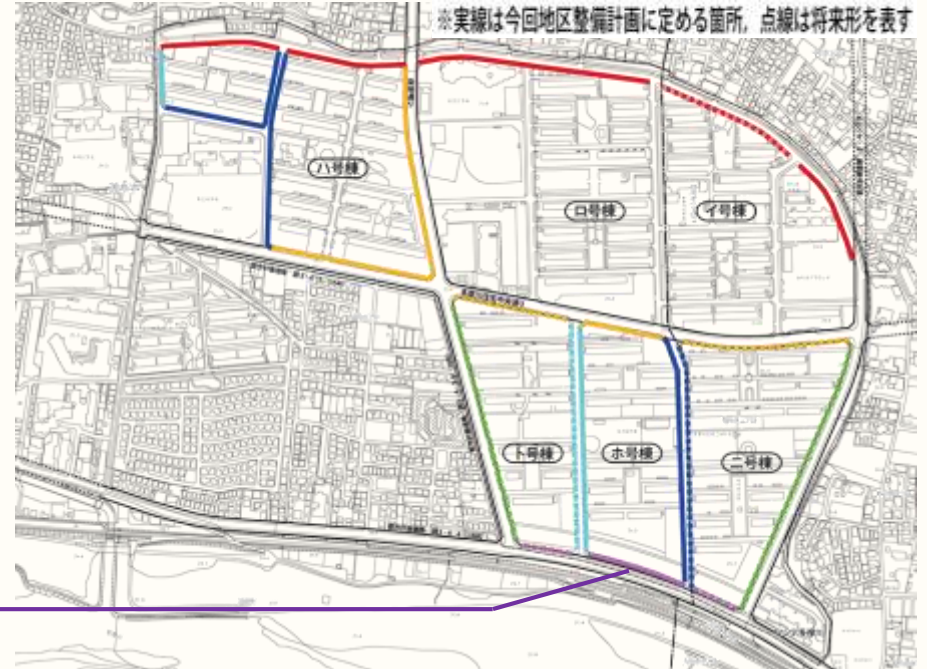
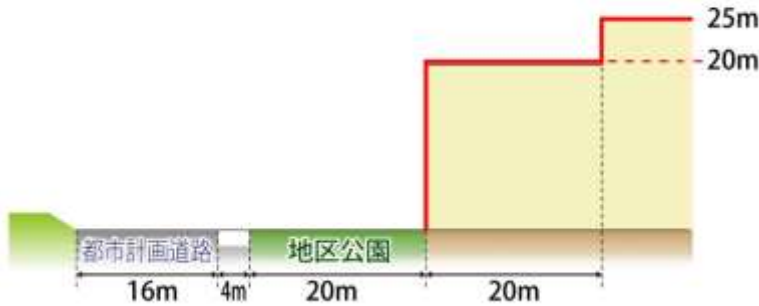


住宅再生A地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>★25mかつ地階を除く階数8以下〔緩和規定あり〕</li> <li>★<u>区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限 (5m+0.6勾配)</u></li> <li>★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、20m以下かつ地階を除く階数6以下</li> </ul>
住宅再生B地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>★25mかつ地階を除く階数8以下</li> <li>★<u>区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限 (5m+0.6勾配)</u></li> <li>★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、20m以下かつ地階を除く階数6以下</li> </ul>
公共公益地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>★25mかつ地階を除く階数8以下</li> <li>★<u>区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限 (5m+0.6勾配)</u></li> </ul>

# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度

多摩川沿いの地区公園の南側境界より20～40m  
高さ20mかつ階数6以下



<p>住宅再生A地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★25mかつ地階を除く階数8以下（緩和規定あり）</li> <li>★区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限（5m+0.6勾配）</li> <li>★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、<u>20m以下かつ地階を除く階数6以下</u></li> </ul>
<p>住宅再生B地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★25mかつ地階を除く階数8以下</li> <li>★区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限（5m+0.6勾配）</li> <li>★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、<u>20m以下かつ地階を除く階数6以下</u></li> </ul>

# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度(緩和規定)

緩和の  
条件

### ◆基本的な考え方

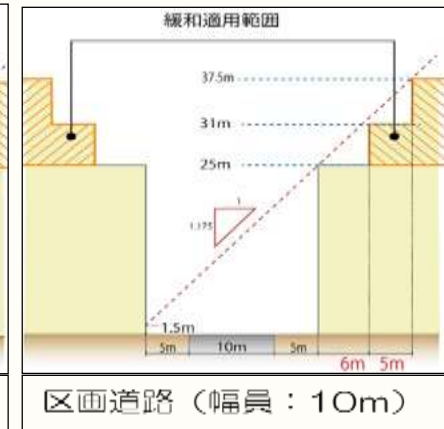
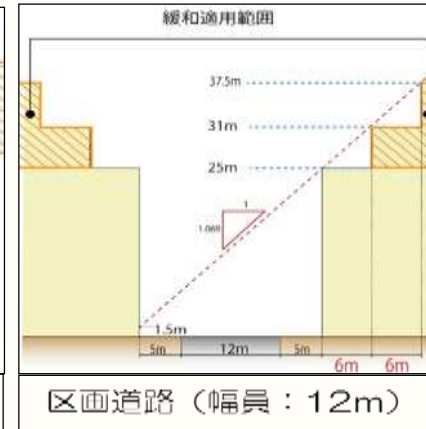
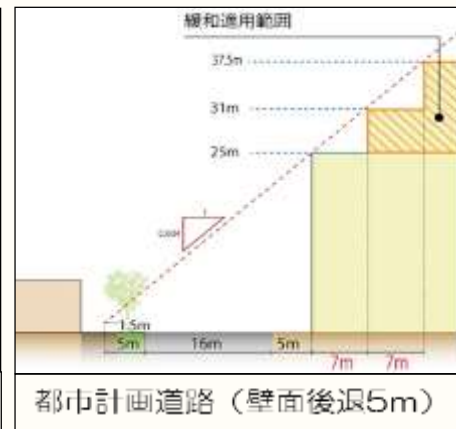
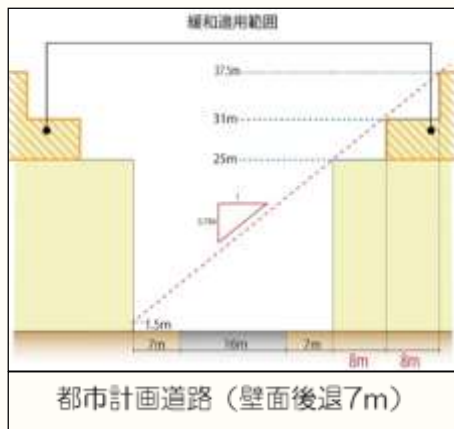
長寿命で環境性能の高い良質な住宅ストックの形成を誘導する観点から、住宅再生A地区では下記のいずれかの要件を満たすことにより37.5mまで段階的に高さの緩和を行う。

### ●緩和要件

- ①東京都マンション環境性能表示基準の項目全てを三ツ星とすること
- ②長期優良住宅制度に基づく認定を受けること
- ③上記と同等の良質な住宅ストックの形成に値すると認められる基準を満たすこと

### 【高さの最高限度の緩和の対象範囲の考え方】

- 道路の反対側から沿道の建物を見上げた時に25mより上の部分が見えなくなるよう、主要道路沿道では25mでスカイラインを揃える。
- 後背部は道路境界からの距離に応じて緩和の対象範囲を設定する。

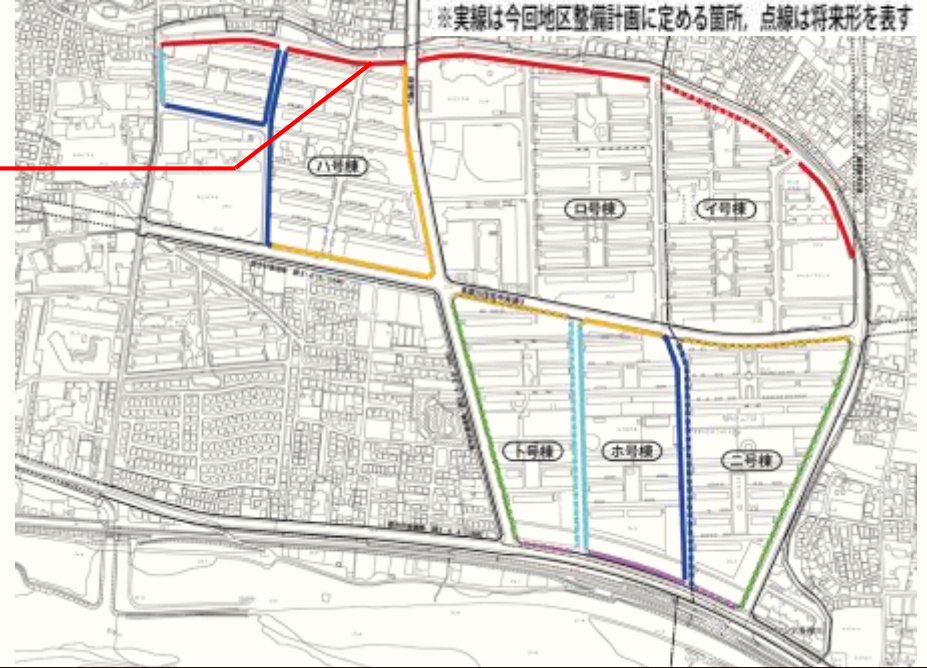
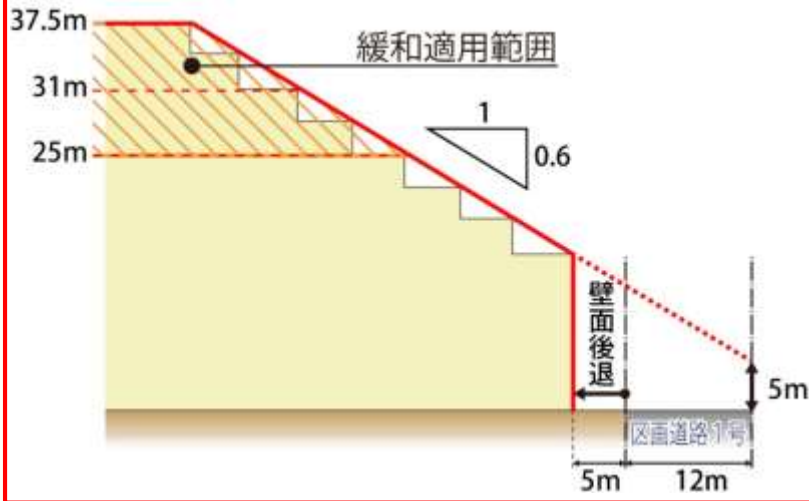




# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度(緩和規定)

区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限  
(5m+0.6勾配)



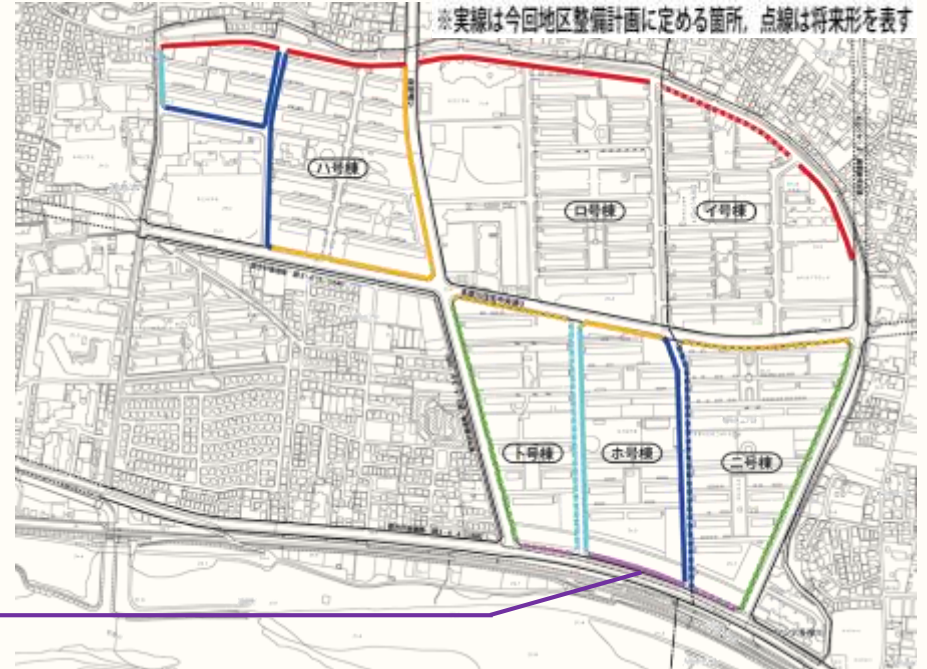
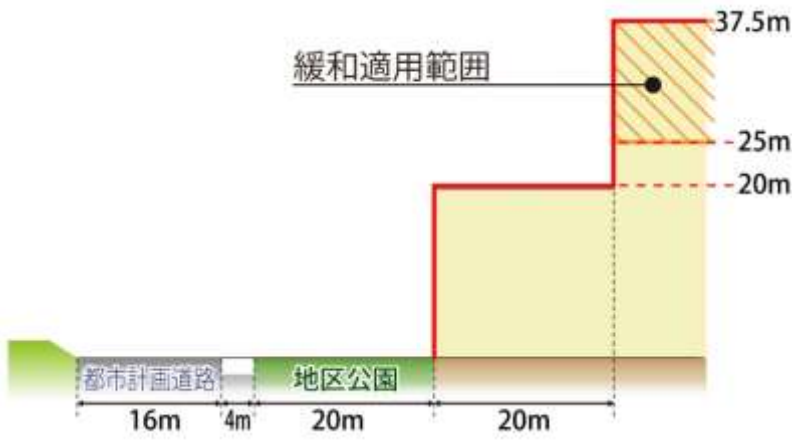
住宅再生A地区

- ★25mかつ地階を除く階数8以下(緩和規定あり)
- ★区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限(5m+0.6勾配)
- ★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、20m以下かつ地階を除く階数6以下

# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度(緩和規定)

多摩川沿いの地区公園の南側境界より20～40m  
高さ20mかつ階数6以下

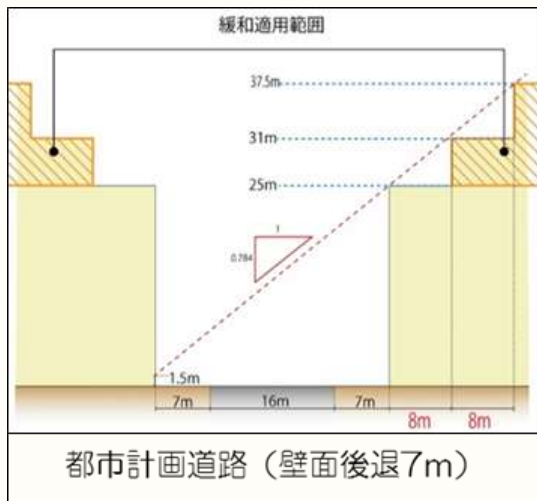


住宅再生A地区

- ★25mかつ地階を除く階数8以下(緩和規定あり)
- ★区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限(5m+0.6勾配)
- ★多摩川沿いの地区公園の南側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域は、20m以下かつ地階を除く階数6以下

# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度(緩和規定)



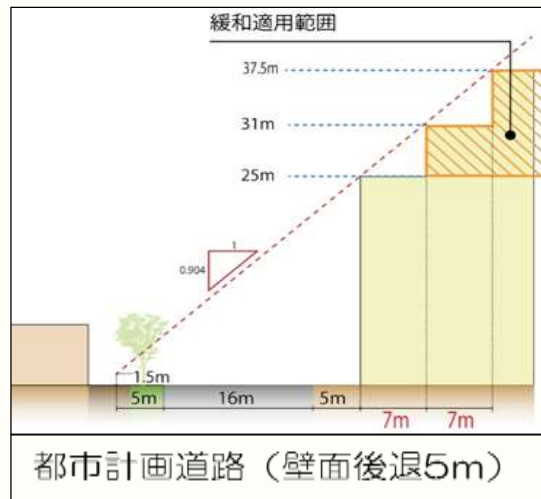
### 道路境界からの距離に応じた高さの緩和の範囲

道路幅員と壁面後退距離の組合せ	高さ25mまでの範囲(緩和なし)	高さ31mまで緩和する範囲	高さ37.5mまで緩和する範囲
道路幅員16m 壁面後退7m	道路境界7m~15mまで	道路境界15m~23mまで	道路境界23m以降
道路幅員16m 壁面後退5m	道路境界5m~12mまで	道路境界12m~19mまで	道路境界19m以降
道路幅員12m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~17mまで	道路境界17m以降
道路幅員10m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~16mまで	道路境界16m以降



# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度(緩和規定)

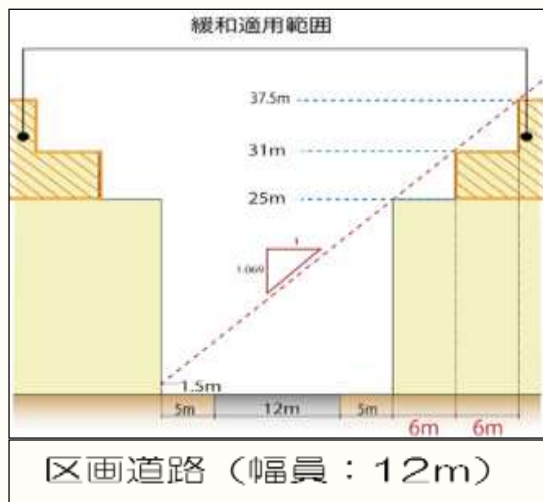


### 道路境界からの距離に応じた高さの緩和の範囲

道路幅員と壁面後退距離の組合せ	高さ25mまでの範囲(緩和なし)	高さ31mまで緩和する範囲	高さ37.5mまで緩和する範囲
道路幅員16m 壁面後退7m	道路境界7m~15mまで	道路境界15m~23mまで	道路境界23m以降
道路幅員16m 壁面後退5m	道路境界5m~12mまで	道路境界12m~19mまで	道路境界19m以降
道路幅員12m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~17mまで	道路境界17m以降
道路幅員10m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~16mまで	道路境界16m以降

# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度(緩和規定)



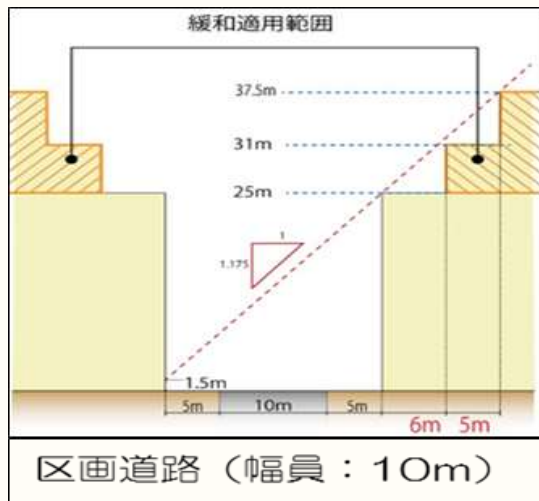
### 道路境界からの距離に応じた高さの緩和の範囲

道路幅員と壁面後退距離の組合せ	高さ25mまでの範囲(緩和なし)	高さ31mまで緩和する範囲	高さ37.5mまで緩和する範囲
道路幅員16m 壁面後退7m	道路境界7m~15mまで	道路境界15m~23mまで	道路境界23m以降
道路幅員16m 壁面後退5m	道路境界5m~12mまで	道路境界12m~19mまで	道路境界19m以降
道路幅員12m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~17mまで	道路境界17m以降
道路幅員10m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~16mまで	道路境界16m以降



# 「地区整備計画」の検討

## 6. 建築物等の高さの最高限度(緩和規定)



### 道路境界からの距離に応じた高さの緩和の範囲

道路幅員と壁面後退距離の組合せ	高さ25mまでの範囲(緩和なし)	高さ31mまで緩和する範囲	高さ37.5mまで緩和する範囲
道路幅員16m 壁面後退7m	道路境界7m~15mまで	道路境界15m~23mまで	道路境界23m以降
道路幅員16m 壁面後退5m	道路境界5m~12mまで	道路境界12m~19mまで	道路境界19m以降
道路幅員12m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~17mまで	道路境界17m以降
道路幅員10m 壁面後退5m	道路境界5m~11mまで	道路境界11m~16mまで	道路境界16m以降



## ■「地区整備計画」の検討

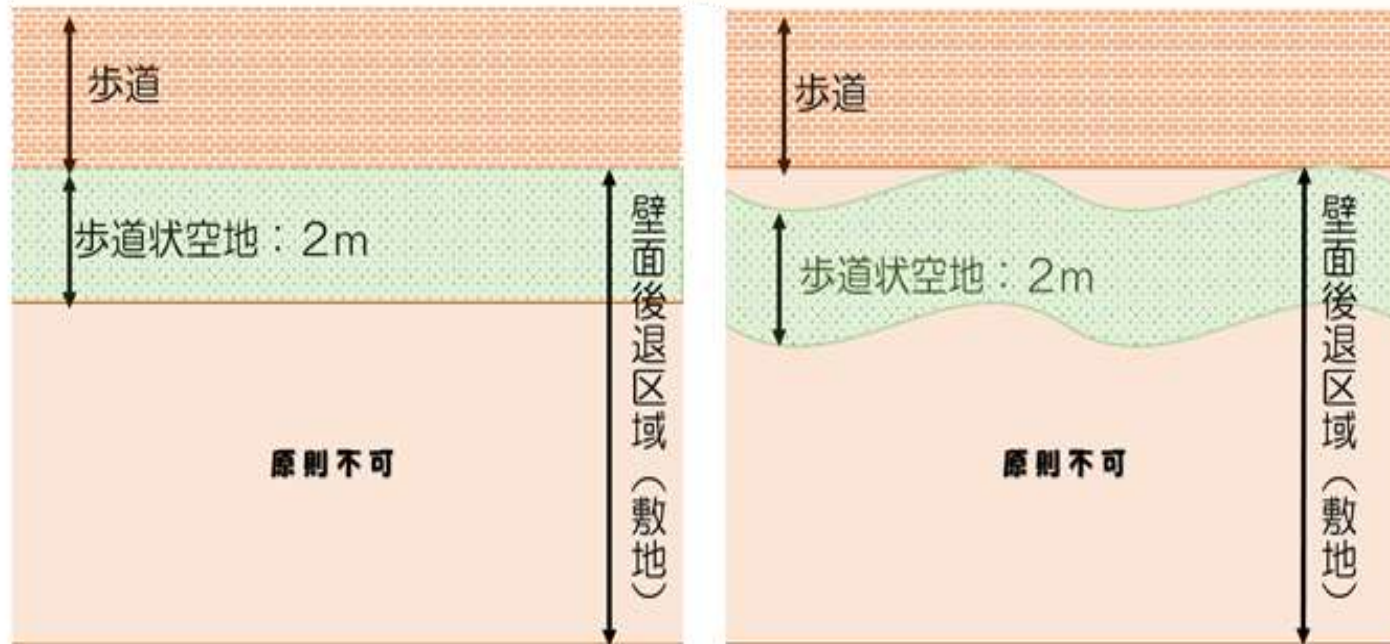
## 7. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

## 《賑わい軸》

●壁面後退区域への工作物の設置は下記を除き、原則、不可とする。

## 【適用除外】

- ★バス停留所上屋，ベンチ等の休憩施設
- ★出庫警報等の交通安全施設
- ★公共公益施設のフェンス等（歩道状空地の境界線より2m以奥，かつ景観上配慮したもの）



## ■「地区整備計画」の検討

## 7. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

## 《その他の道路》

- 歩道状空地とする部分及び歩道状空地の境界線より1m以内の部分への工作物の設置は、下記を除き、原則不可とする。

## 【適用除外】

- ★バス停留所上屋
- ★出庫警報等の交通安全施設



# ■「地区整備計画」の検討

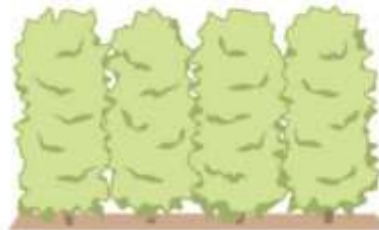
## 8. 垣又はさくの構造の制限

・安全で快適な歩行者空間及び緑豊かな街並みを形成するため、道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地に面して設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。

ただし、門柱、門扉及び正門並びにフェンス等の基礎で道路面から高さが60cmを超えない部分及び法令の規定により設置する必要がある部分については、この限りでない。



○生垣



○透視可能なフェンス



○透視可能なフェンス

+  
高さ60cmを超えない基礎



## ■「地区整備計画」の検討

### 9. 建築物の緑化率の最低限度

---

- 緑化面積の敷地面積に対する割合は、25%以上とする。

# ■「地区整備計画」の検討

## 10. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

### ●建築物の色彩

- ★周辺の市街地や自然環境との調和に配慮した彩度，明度を用い，落ち着いた色彩とする。
- ★上層部に至るに従って明度を上げるなど色彩面の工夫を行う。

### ●建築物の外壁

- ★長大な壁面を避けるなど形態意匠の工夫などにより，圧迫感や威圧感を感じさせないようにする。
- ★多摩川沿いの地区公園南側境界からの距離が40m～60mの範囲について，高さ25mを超える部分は，建物の外壁長を50m以下となるよう分節する。

### ●景観形成

- ★多摩川沿いの地区公園の一体的整備により統一的な景観形成を図る。
- ★多摩川沿いからの眺望点を設定し，既存樹木を生かしながら，高木の配置，壁面緑化等により建物の見せ方を工夫する。

# ■「地区整備計画」の検討

## 11. 土地の利用に関する事項

- 敷地内に現存するケヤキ等の保存樹木は、積極的に保全するよう努める。



【現在の染地通りのケヤキ並木】



## 4. 今後のスケジュール

## ■ 今後のスケジュール(予定)

多摩川住宅地区地区計画の決定（一団地の住宅施設の廃止）に向けたスケジュール

平成28年12月	第1回街づくり懇談会（本日） 各単位会街づくり懇談会
平成29年 2月（予定）	都市計画法第16条告示・縦覧 第2回街づくり懇談会（原案説明会）
平成29年 4月（予定）	都市計画法第17条告示・縦覧
平成29年 7月（予定）	都市計画審議会（付議） 都市計画決定・告示 国土交通大臣承認申請
平成29年 9月（予定）	地区計画条例改正

# 5. 意見交換