

多摩川住宅地区の街づくりにむけて

多摩川住宅地区地区計画等の原案説明会

平成 29 年 2 月
調布市・狛江市

多摩川住宅地区地区計画等の原案がまとまりました

調布市・狛江市では、社会状況の変化に対応した多摩川住宅地区の街づくりを計画的に推進するため、現行の「一団地の住宅施設」から「地区計画」への移行に向けた検討を進めています。

昨年 12 月には、多摩川住宅街づくり協議会からの「街づくり提案」をふまえた地区計画素案の内容を地域の皆さまにお知らせし、意見交換を行うため街づくり懇談会を開催しました。

このたび、懇談会でのご意見や関係機関との協議をふまえ、多摩川住宅地区地区計画等の内容を「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原案について、次のとおり縦覧します。

○告示日：平成 29 年 2 月 2 日（木）

○期 間：平成 29 年 2 月 3 日（金）～2 月 16 日（木）（土・日曜日、祝日を除く）

○時 間：午前 8 時 30 分～午後 5 時

○場 所：調布市都市計画課（市役所 7 階）／狛江市まちづくり推進課（市役所 5 階）

なお、地区計画原案の内容について、区域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：平成 29 年 2 月 3 日（金）～2 月 23 日（木）（土・日曜日、祝日を除く）

○提出先：調布市都市計画課（市役所 7 階）／狛江市まちづくり推進課（市役所 5 階）

○提出できる方：地区計画原案に係る区域内の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。）。

*本パンフレットは、各市のホームページでご覧いただけます。

調布市ホームページ：トップページ > まちづくり・環境 > 都市計画・街づくり > 街づくり懇談会

狛江市ホームページ：ホーム > 暮らしのガイド > 住まい > 都市計画 > 調布都市計画地区計画について

多摩川住宅地区地区計画等に関する原案説明会

①平成 29 年 2 月 3 日（金）午後 7 時～ 狛江市立和泉小学校体育館

②平成 29 年 2 月 4 日（土）午後 2 時～ 調布市立杉森小学校体育館

1. 前回の街づくり懇談会でのご意見

<計画人口について>

- Q 計画人口として 14,000 人となると小学校、バス便等の問題が発生するのではないか。
- A 団地の設計の中で将来人口が 14,000 人であったこと、推計では昭和 48 年頃に 14,000 人がお住まいであったことをふまえて設定をした。今後、多世代が交流できる街とするために若い世代を誘導する必要があるが、地区内には公益施設を建設できる場所も確保している。

<公園面積の確保について>

- Q 多摩川住宅には大きな公園や広場等があり、居住者の手がかけられ非常に温かみの感じられる公園である。将来的には現状ほどの公園は確保できないということを知った。子どもの遊び場として現状程度の公園を確保していただくことを要望したい。
- A 公園の総面積については現状と同等以上を確保していくことが合意されており、各管理組合が同等の負担をしていくということで検討してきた。公社街区については口号棟において現在より拡大する形で公園を確保するよう計画して頂いている。公園には健康や幼児の遊び等様々な目的・利用者を想定したものが考えられ、各管理組合には適切に配置していくことを行政としてお願いしていきたい。

<土地利用の方針の地区名称について>

- Q 住宅再生 A 地区と住宅再生 B 地区、住宅再生促進地区という名称はどのように考えて決めているのか。
- A 地区の名称については、各管理組合の中で建替え推進決議が順次進められており、概ね建替えをする意向である地区を住宅再生地区とし、その中でも分譲住宅と東京都住宅供給公社の賃貸住宅の違いがあるため、分譲住宅を住宅再生 A 地区、賃貸住宅を住宅再生 B 地区とした。住宅再生促進地区は、現状の一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地とし、こちらについては、管理組合の中で建替えについての合意形成の状況に応じて、段階的に都市計画の変更を行っていく地区としている。

<生活拠点地区と住宅福祉複合地区について>

- Q 生活拠点地区の商業施設については小学校の通学路が搬出路となるようであるが、子どもの通学路の安全の問題について心配である。住宅福祉複合地区は防災空地として重要であるが、どのような計画か。
- A 商業施設の面積は、10,000 m²まで緩和して行きたいと考えている。通学路については、商業施設の計画の中でしっかり整理し、小学校と調整して安全を確保していきたい。住宅福祉複合地区は、東京都住宅供給公社に協力いただき、子育て支援施設や高齢者支援施設を検討していきたいと考えている。

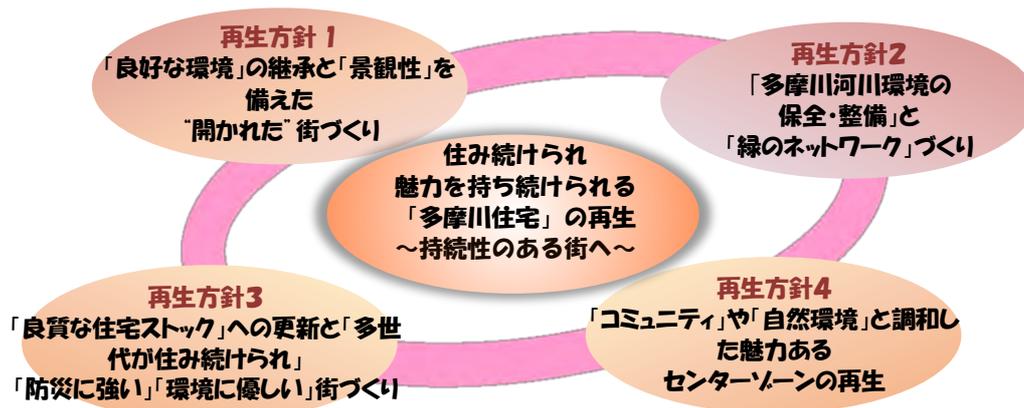
<旧狛江第四小学校について>

- Q 旧狛江第四小学校の跡地について今後どのように再生していくのか、多摩川住宅再生の中でも空白地となっているが、どのように活用するかによって賑わい軸の形成も変わるのではないか。
- A 旧狛江第四小学校については、狛江市において公共施設整備計画改定検討委員会の中で検討している。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ていく。

懇談会では、2日間で延べ 160 名の方のご出席をいただき、上記のご意見等のほか、地区計画以外の内容についても多数のご意見をいただきました。懇談会議事録については調布市・狛江市のホームページでご覧いただけます。

2. まちづくりの考え方

2-1. 街づくりのテーマと再生方針の4本柱



2-2. 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、保水機能の向上等、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。

(2) 空間形成の基本方針

多摩川住宅の再生と周辺への配慮のため、下記のとおり空間形成の基本方針を定めます。



3. 原案の概要

3-1. 今回の都市計画の決定及び変更について

本地区は、昭和39年に良好な居住環境や生活利便性を高める施設を計画的に整備するため、調布市及び狛江市にまたがる約 48.9ha の「一団地の住宅施設」の都市計画決定がされ、住宅、道路等が一体的に整備されました。多摩川住宅は、「一団地の住宅施設」により良好な住環境が維持されてきた一方、建設後 50 年余りを迎え社会状況等の変化とともに種々の課題が生じてきております。国土交通省の都市計画運用指針では、「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おいては、地区計画の活用等により引続き良好な居住環境を確保した上で、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」とされており、東京都も同様の考えであることから両市において、多摩川住宅の再生に向けて、地区計画への移行の検討を進めてきました。

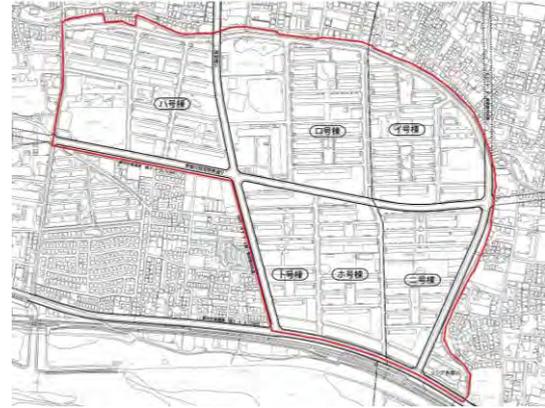
また、本地区の街づくりを進めるにあたっては、住民による「多摩川住宅街づくり協議会」が立ち上げられ、多摩川住宅の再生に向けた検討が進められてきました。

調布市及び狛江市では、住民発意の街づくりを契機として、現在の良好な住環境を確保しつつ、建替えを含めた地区の再生を区域一体で計画的に進めるため、「調布都市計画一団地の住宅施設 多摩川住宅一団地の住宅施設の変更（廃止）」及び「調布都市計画地区計画 多摩川住宅地区地区計画の決定」を行います。

●今回決定及び変更する都市計画の種類及び名称

1. 調布都市計画地区計画 多摩川住宅地区地区計画の決定

2. 調布都市計画一団地の住宅施設 多摩川住宅一団地の住宅施設の変更(廃止)



□：地区計画区域及び地区整備計画区域

3-2. 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、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。
- 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整備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

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、隣接する都市計画道路沿道(方針附図に表示する部分。以下「賑わい軸」という。)へ賑わい展開する拠点形成を図る。

2 住宅福祉複合地区

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と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

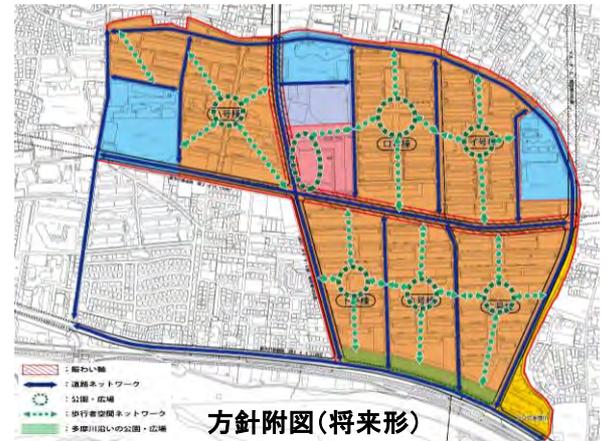
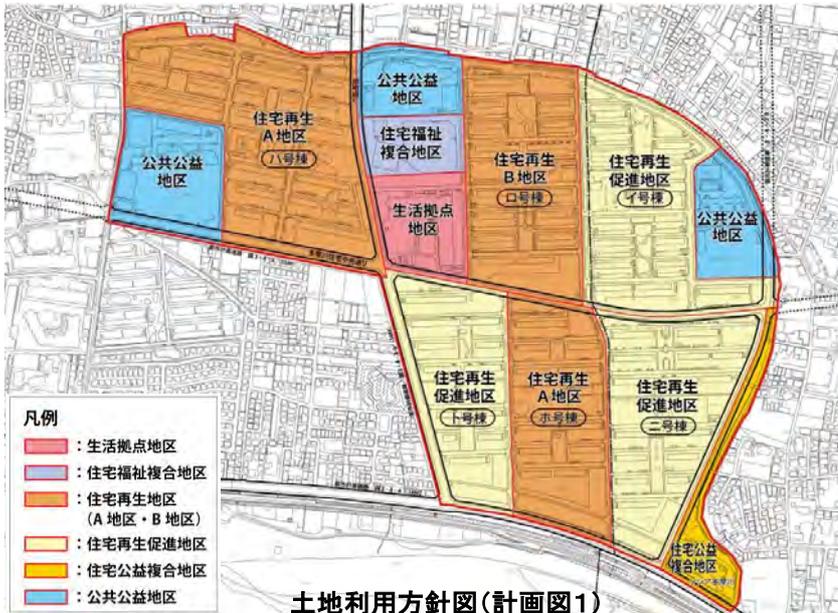
一団地の住宅施設の良好な住環境を引き続き維持・保全する。将来の建替え等に際しては、計画等の具体化を踏まえ住宅再生地区への移行を目指す。

5 住宅公益複合地区

現状の良好な住環境を維持・保全する。また、公共公益施設等は、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえ、必要に応じて適切な配置及び機能更新を図る。

6 公共公益地区

小学校・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。



< 建築物等の整備の方針 >

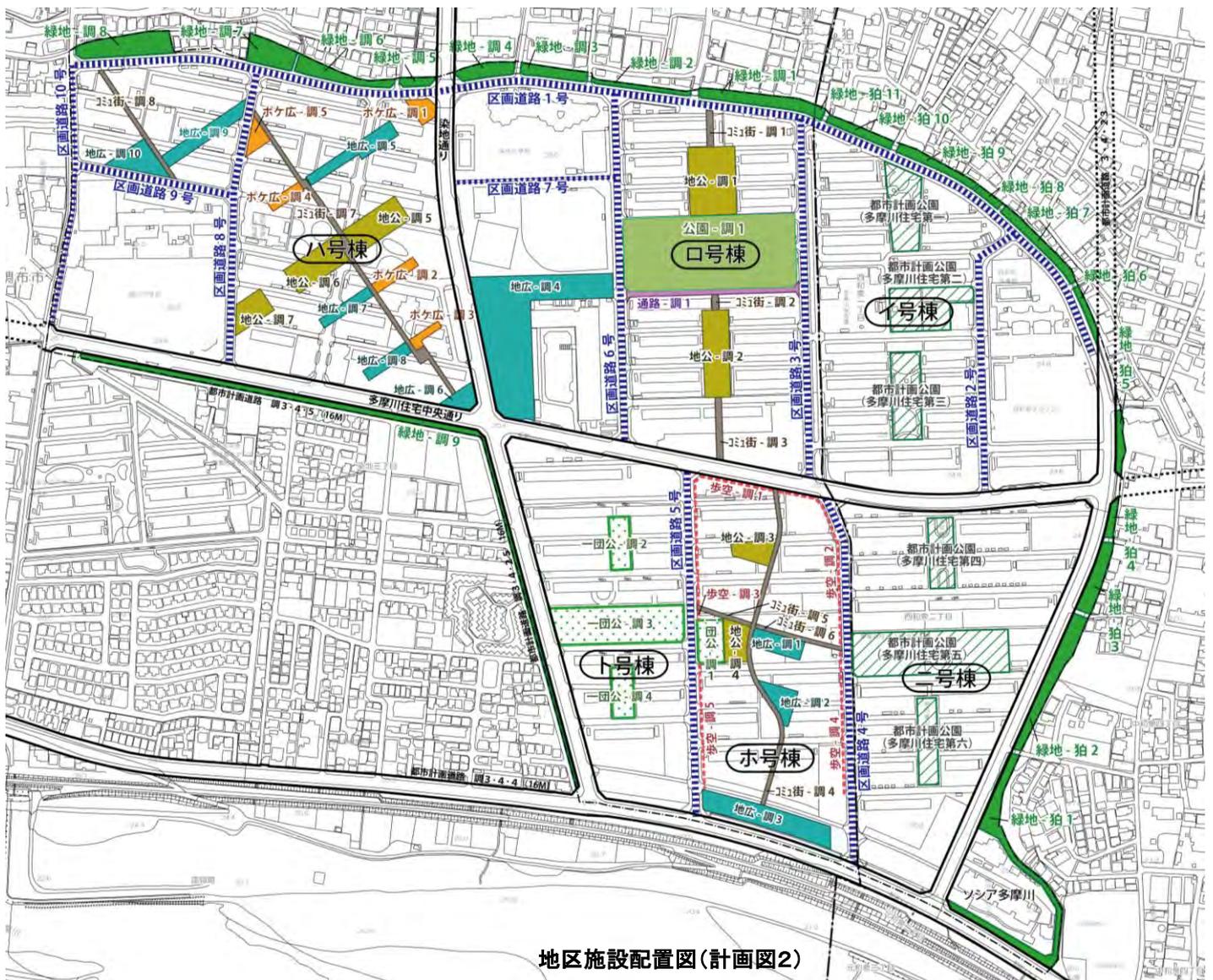
- 健全な市街地環境を形成しつつ、各地区の土地利用の方針に掲げる諸機能の積極的な誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 生活拠点地区、住宅福祉複合地区、住宅再生A地区及びB地区では、用途地域における用途制限を補完し、土地利用の増進等の目的を達成するため、建築物等の用途制限を緩和する。
- 各地区では、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建蔽率の最高限度を定める。ただし、段階的地区整備計画を進めるため、住宅再生促進地区では、一団地の住宅施設の制限値を定める。
- 生活拠点地区、住宅福祉複合地区、住宅再生A地区、住宅再生B地区、住宅公益複合地区及び公共公益地区では、敷地規模に応じた良好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色彩その他の意匠の制限、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。
- 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 >

- 賑わい軸
地区中央部の染地通り（調3・4・25）及び多摩川住宅中央通り（調3・4・5）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、建物低層部等に賑わい機能を誘導する。
- 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、維持保全及び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、各地区の敷地面積に対して地区公園等（下記の(1)(2)）を13%以上、ポケット公園等（下記の(3)(4)(5)(7)）を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进行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进行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、既存歩道と一体となった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)

⇒地区施設の名称及び面積等については、P7に掲載しています。

●地区整備計画

< 地区施設の配置及び規模 >

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	10m~12m	約1,030m	既設 八号棟北側~調3・4・23 交差部まで(南176,南192一部)
	区画道路2号	12.0m	約260m	既設 イ号棟敷地内通路
	区画道路3号	10.0m	約330m	既設 イ・ロ号棟間(南192一部)
	区画道路4号	10.0m	約340m	既設 ニ・ホ号棟間(南195)
	区画道路5号	12.0m	約310m	既設 ホ・ト号棟間(南194)
	区画道路6号	12.0m	約320m	既設 ロ号棟内(南193)
	区画道路7号	6.0m	約140m	新設 調布市立染地小学校南側
	区画道路8号	10.0m	約270m	既設 調布市立第三中学校東側(南178)
	区画道路9号	10.0m	約140m	既設 調布市立第三中学校北側(南177)
	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(主市20一部) 幅員の()内の数値は、全体幅員を示す。

名称		面積	備考	名称		面積	備考
公園-調1号	公園-調1	約10,600㎡	新設 ロ号棟	地区広場-調4号		約7,620㎡	新設 ロ号棟
緑地-拍1号	緑地-拍1	約2,180㎡	新設 狛江市立根川地区センター北東南側	地区広場-調5号		約1,140㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍2号		約1,470㎡	既設 二号棟側	地区広場-調6号		約500㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍3号		約870㎡	既設 二号棟側	地区広場-調7号		約500㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍4号		約240㎡	既設 二号棟側	地区広場-調8号		約500㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍5号		約380㎡	既設 イ号棟側	地区広場-調9号		約1,130㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍6号		約280㎡	既設 イ号棟東側	地区広場-調10号		約960㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍7号		約710㎡	既設 イ号棟東側	ポケット広場-調1号	歩広-調1	約420㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍8号		約180㎡	既設 イ号棟東側	ポケット広場-調2号		約420㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍9号		約610㎡	既設 イ号棟側	ポケット広場-調3号		約250㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍10号		約460㎡	既設 イ号棟側	ポケット広場-調4号		約320㎡	新設 ハ号棟
緑地-拍11号		約90㎡	既設 ロ号棟側	ポケット広場-調5号		約380㎡	新設 ハ号棟
緑地-調1号		約1,100㎡	既設 ロ号棟側	コミュニティ街路-調1号	通街-調1	約190㎡	新設 ロ号棟(幅員6m延長約31m)
緑地-調2号		約370㎡	既設 ロ号棟側	コミュニティ街路-調2号		約90㎡	新設 ロ号棟(幅員6m延長約15m)
緑地-調3号		約580㎡	既設 調布市立染地小学校北側	コミュニティ街路-調3号		約340㎡	新設 ロ号棟(幅員6m延長約58m)
緑地-調4号		約640㎡	既設 調布市立染地小学校北側	コミュニティ街路-調4号		約1,220㎡	新設 ホ号棟(幅員4m延長約305m)
緑地-調5号		約240㎡	既設 ハ号棟側	コミュニティ街路-調5号		約200㎡	新設 ホ号棟(幅員4m延長約50m)
緑地-調6号		約870㎡	既設 ハ号棟側	コミュニティ街路-調6号		約320㎡	新設 ホ号棟(幅員4m延長約80m)
緑地-調7号		約970㎡	既設 ハ号棟側	コミュニティ街路-調7号		約1,440㎡	新設 ハ号棟(幅員4m延長約317m)
緑地-調8号		約1,570㎡	既設 ハ号棟側	コミュニティ街路-調8号		約480㎡	新設 ハ号棟(幅員4m延長約120m)
緑地-調9号		約2,810㎡	既設 染地緑道	通路-調1号(歩行者優先路)	通路-調1	約970㎡	新設 ロ号棟(幅員6m延長約161m)
地区公園-調1号	地公-調1	約2,750㎡	新設 ロ号棟	歩道伏空地-調1号	歩空-調1	約190㎡	新設 ホ号棟(延長約190m)
地区公園-調2号		約1,960㎡	新設 ロ号棟	歩道伏空地-調2号		約180㎡	新設 ホ号棟(延長約180m)
地区公園-調3号		約680㎡	新設 ホ号棟	歩道伏空地-調3号		約9㎡	新設 ホ号棟(延長約9m)
地区公園-調4号		約780㎡	新設 ホ号棟	歩道伏空地-調4号		約130㎡	新設 ホ号棟(延長約130m)
地区公園-調5号		約1,550㎡	新設 ハ号棟	歩道伏空地-調5号		約110㎡	新設 ホ号棟(延長約110m)
地区公園-調6号		約1,490㎡	新設 ハ号棟	一回地公園-調1号	一回公-調1	約947㎡	既設 ホ号棟
地区公園-調7号		約830㎡	新設 ハ号棟	一回地公園-調2号		約800㎡	既設 ト号棟
地区広場-調1号	地広-調1	約790㎡	新設 ホ号棟	一回地公園-調3号		約4,000㎡	既設 ト号棟
地区広場-調2号		約650㎡	新設 ホ号棟	一回地公園-調4号		約900㎡	既設 ト号棟
地区広場-調3号		約2,460㎡	新設 ホ号棟				

< 建築物等に関する事項及び土地の利用に関する事項 >

地区区分	名称面積	生活拠点地区 約2.1ha	住宅福祉複合地区 約1.4ha	住宅再生A地区 約13.8ha	住宅再生B地区 約6.0ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第48条第5項の規定の建築物以外に、次の各号に掲げる建築物は建築することができる。</p> <p>(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一万平方米以内のもの（自動車車庫等を除く。）</p> <p>(2) 上記(1)に附属する3階の部分にある自動車車庫</p> <p>2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋、寄宿舎、下宿</p> <p>(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。）</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) ホテル、旅館等</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p>	<p>1 賑わい軸に面する建築物の1階部分は、建築基準法第48条第3項の規定の建築物以外に、次に掲げる建築物は建築することができる。</p> <p>(1) 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千五百平方メートル以内のもの</p> <p>2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 長屋、寄宿舎、下宿</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(7) 賑わい軸に面する建築物の地階又は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。）</p>	<p>1 賑わい軸に面する建築物の1階部分は、建築基準法第48条第3項の規定の建築物以外に、次に掲げる建築物は建築することができる。</p> <p>(1) 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千五百平方メートル以内のもの</p> <p>2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅（既存建築物を除く。）</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 長屋、寄宿舎、下宿</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(7) 賑わい軸に面する建築物の地階又は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。）</p>		
	建築物の容積率の最高限度	16/10	16/10	<p>良好な居住面積水準（70㎡）を満たす住戸を全体の1/2以上整備する場合は、</p> <p>16/10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当すると市長が認めた場合は、</p> <p>17/10</p> <p>(1) CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の建築（新築）Aランク以上の認証を受けたもの</p> <p>(2) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）に基づく低炭素建築物新築等計画が建築物の低炭素化を促進するための基準に適合するとして認定を受けたもの</p>	16/10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	4/10	4/10	4/10	<p>ただし、地区公園等を敷地面積の16%（基準値13%+3%）以上設置していると市長が認めた場合は、</p> <p>4.1/10</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	2,000㎡	2,000㎡	5,000㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。</p> <p>(1) 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から7m以上後退し、後退した部分には、幅2m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。</p> <p>(2) 計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から5m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。なお、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。</p> <p>(1) 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から7m以上後退し、後退した部分には、幅2m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。</p> <p>(2) 計画図3に表示する2号壁面は、道路境界線から7m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。なお、既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。また、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。</p> <p>(3) 計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から5m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。なお、既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。また、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。</p> <p>(4) 計画図3に表示する5号壁面は、地区施設境界線から2m以上後退しなければならない。</p>			

住宅再生促進地区 約17.6ha	住宅公益複合地区 約1.6ha	公共公益地区 約6.4ha
<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 長屋、寄宿舎、下宿</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p>		
6/10	11/10	10/10
2. 6/10	3. 5/10	5/10
—	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、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。</p>	
—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 計画図3に表示する4号壁面は、道路境界線から4m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。なお、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。</p> <p>(1) 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から7m以上後退し、後退した部分には、幅2m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。</p> <p>(2) 計画図3に表示する2号壁面は、道路境界線から7m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。なお、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。</p> <p>(3) 計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から5m以上後退し、後退した部分には、既存歩道を含み有効幅3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を設けなければならない。既存樹木の保全等やむを得ないと市長が認めた場合は、その該当部分のみ有効幅を2m以上とすることができる。なお、既存歩道と分離する歩道状空地を設ける場合は、歩道状空地の幅員は有効幅2m以上確保する。</p>

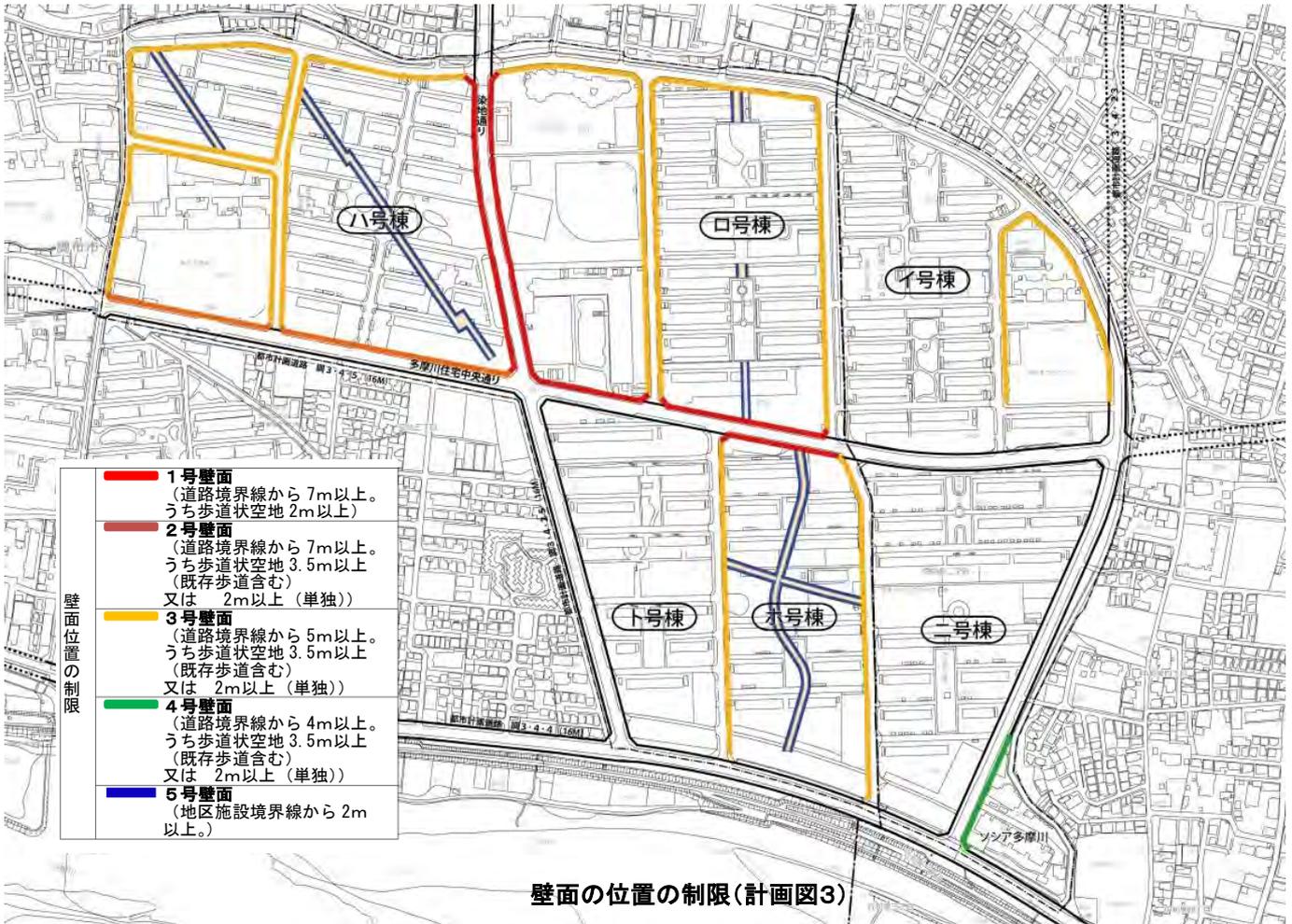
地区区分	名称 面積	生活拠点地区 約2.1ha	住宅福祉複合地区 約1.4ha	住宅再生A地区 約13.8ha	住宅再生B地区 約6.0ha
建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>1 計画図3に表示する1号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) ベンチ等の休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設</p> <p>(4) 公共公益施設における安全管理上必要なフェンス等で歩道状空地の境界線から1mを超える区域に景観上配慮したうえで設置するもの</p> <p>(5) 植栽マス等</p> <p>(6) その他、市長が特に認めたもの</p> <p>2 計画図3に表示する3号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域に設ける歩道状空地の敷地側境界線から1mの範囲においては、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) 生垣、植栽マス等（ただし、基礎を要するものについては、道路面からの高さが1cmを超えないものとする。）</p> <p>(4) その他、景観等支障がないと市長が特に認めたもの</p>		<p>1 計画図3に表示する1号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) ベンチ等の休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設</p> <p>(4) 公共公益施設における安全管理上必要なフェンス等で歩道状空地の境界線から1mを超える区域に景観上配慮したうえで設置するもの</p> <p>(5) 植栽マス等</p> <p>(6) その他、市長が特に認めたもの</p> <p>2 計画図3に表示する2号壁面及び3号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域に設ける歩道状空地の敷地側境界線から1mの範囲においては、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) 生垣、植栽マス等（ただし、基礎を要するものについては、道路面からの高さが1cmを超えないものとする。）</p> <p>(4) その他、景観等支障がないと市長が特に認めたもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	25m以下かつ地上の階数8階以下		<p>1 建築物の高さは、次の各号に掲げるいずれか低い方の高さ以下とする。</p> <p>(1) 25m以下かつ地上の階数8階以下</p> <p>(2) 区画道路1号に面する敷地については、区画道路1号の反対側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</p> <p>(3) 多摩川沿いの地区広場-調3号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階以下</p> <p>2 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、別表第1（イ）欄に示す要件に適合するものは、前項第1号に規定する高さは（ロ）欄に掲げる高さとする。</p>	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 多摩川沿いの地区公園南側境界線からの距離が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60m以下となるよう分節する。</p> <p>5 多摩川沿いの地区公園の一体的整備により統一した景観形成を図る。</p> <p>6 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。</p>		<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 多摩川沿いの地区公園南側境界線からの距離が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60m以下となるよう分節する。</p> <p>5 多摩川沿いの地区公園の一体的整備により統一した景観形成を図る。</p> <p>6 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。</p>	
	建築物の緑化率の最低限度	2.5/10		2.5/10	
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、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。				
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。				

別表第1（建築物の高さの最高限度の緩和基準）

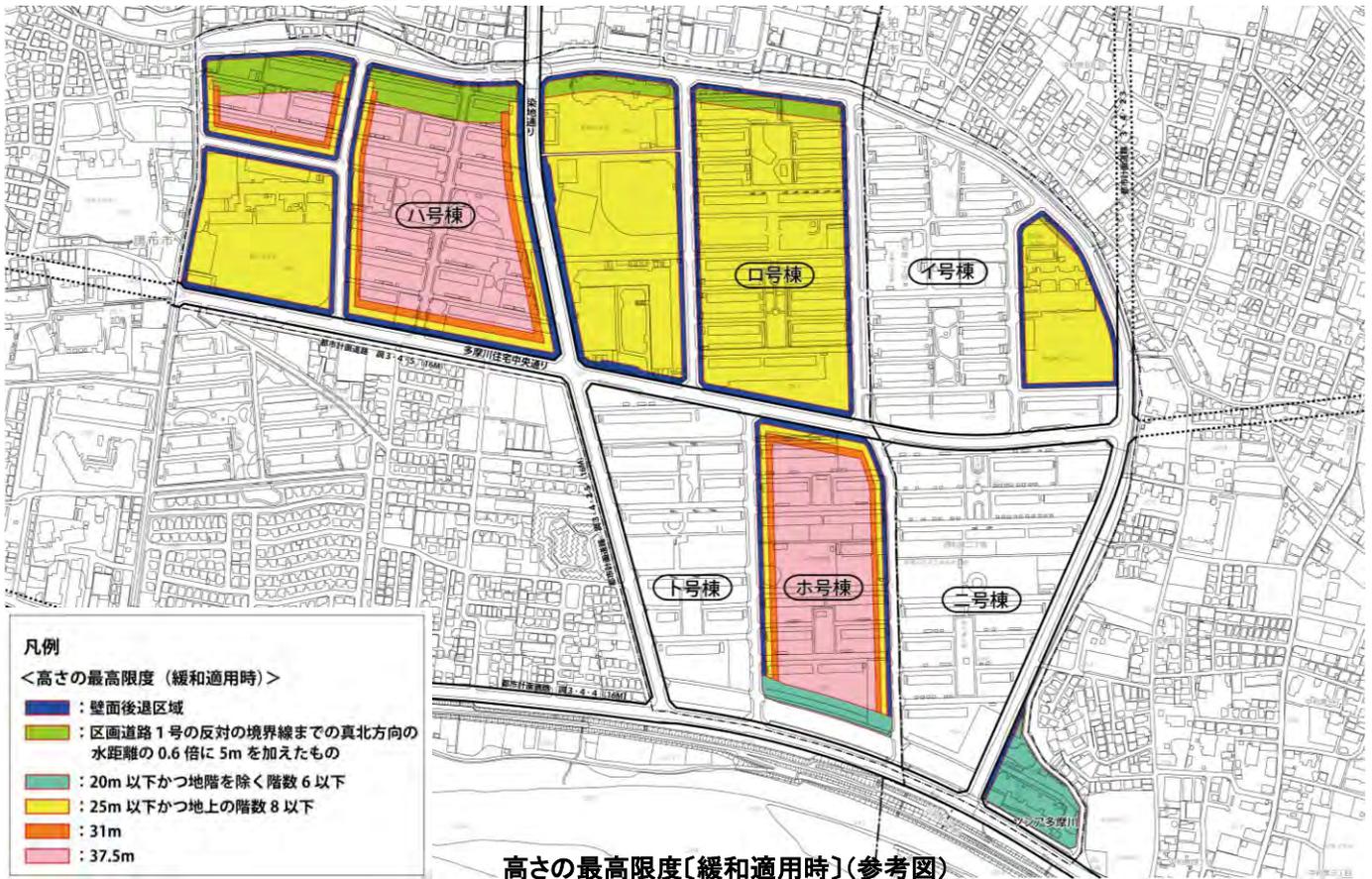
地区区分	住宅再生A地区				
(イ) 緩和要件	長寿命で環境性能の高い良質な住宅ストックの形成を誘導する観点から下記のいずれかの要件を満たすことにより37.5mまで段階的に高さの緩和を行う。				
	<p>1 東京都マンション環境性能表示基準の項目全てを三ツ星とすること</p> <p>2 長期優良住宅制度に基づく認定を受けること</p> <p>3 上記と同等の良質な住宅ストックの形成に値すると認められる基準を満たすこと</p>				
(ロ) 緩和の範囲	道路幅員 (m)	壁面の位置の制限 (m)	最高高さ 25m	最高高さ 31m	最高高さ 37.5m
	16	7	道路境界から7mから15mまで	道路境界から15mから23mまで	道路境界から23m以降
	16	5	道路境界から5mから12mまで	道路境界から12mから19mまで	道路境界から19m以降
	12	5	道路境界から5mから11mまで	道路境界から11mから17mまで	道路境界から17m以降
	11	5	道路境界から5mから11mまで	道路境界から11mから16mまで	道路境界から16m以降
	10	5	道路境界から5mから11mまで	道路境界から11mから16mまで	道路境界から16m以降

住宅再生促進地区 約17.6ha	住宅公益複合地区 約1.6ha	公共公益地区 約6.4ha
—	<p>計画図3に表示する4号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域に設ける歩道状空地の敷地側境界線から1mの範囲においては、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) 生垣、植栽マス等（ただし、基礎を要するものについては、道路面からの高さが1cmを超えないものとする。）</p> <p>(4) その他、景観等支障がないと市長が特に認めたもの</p>	<p>1 計画図3に表示する1号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域については、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) ベンチ等の休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設</p> <p>(4) 公共公益施設における安全管理上必要なフェンス等で歩道状空地の境界線から1mを超える区域に景観上配慮したうえで設置するもの</p> <p>(5) 植栽マス等</p> <p>(6) その他、市長が特に認めたもの</p> <p>2 計画図3に表示する2号壁面及び3号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域に設ける歩道状空地の敷地側境界線から1mの範囲においては、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない（次の各号に掲げるものを除く。）。</p> <p>(1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) 生垣、植栽マス等（ただし、基礎を要するものについては、道路面からの高さが1cmを超えないものとする。）</p> <p>(4) その他、景観等支障がないと市長が特に認めたもの</p>
—	2.0m以下かつ地上の階数6階以下	<p>1 建築物の高さは、次の各号に掲げるいずれか低い方の高さ以下とする。</p> <p>(1) 2.5m以下かつ地上の階数8階以下</p> <p>(2) 区画道路1号に面する敷地については、区画道路1号の反対側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</p>
—	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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2.5mを超える部分は、建物の外壁長を60m以下となるよう分節する。</p> <p>5 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。</p> <p>6 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。</p>	
—	2.5/10	
—	<p>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、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。</p>	
—	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。	

<壁面の位置の制限>



<高さの最高限度(緩和適用時)>



4. 地区整備計画の考え方について

4-1. 容積率について

住宅再生 A 地区では、ゆとりある住環境づくりを図るための「基本要件」を満たすことで容積率を 160%とすることとしています。

住宅再生 A 地区以外の各街区においても、建替え等の熟度に応じて計画的かつ段階的に、地区整備計画の内容を見直します。

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(以下、「地区公園等」という。)等を敷地面積の 13%以上、ポケット公園・ポケット広場（以下、「ポケット公園等」という。）を 5%以上確保すること

環境性能の高い良質な住宅ストックの形成を図るため、「容積率の緩和」を規定しています。

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、下記のいずれかに該当すると市長が認めた場合は 10%の割増を行う。⇒ <u>160%+10%=170%</u>
	●緩和要件 ① CASBEE の A ランク以上の認証を受けたもの ② 低炭素建築物の認定を受けたもの

4-2. 建ぺい率について

住宅再生地区 A 地区及び住宅再生 B 地区は原則 40%としますが、社会経済状況の変化等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%緩和します。

住宅再生 A 地区以外の各街区においても、建替え等の熟度に応じて計画的かつ段階的に、地区整備計画の内容を見直します。

緩和の条件

緩和の条件	●緩和要件 地区公園等を敷地面積の 13%以上確保することに加え、さらに 3%以上（合計で 16%以上）設置していると市長が認めた場合
-------	--

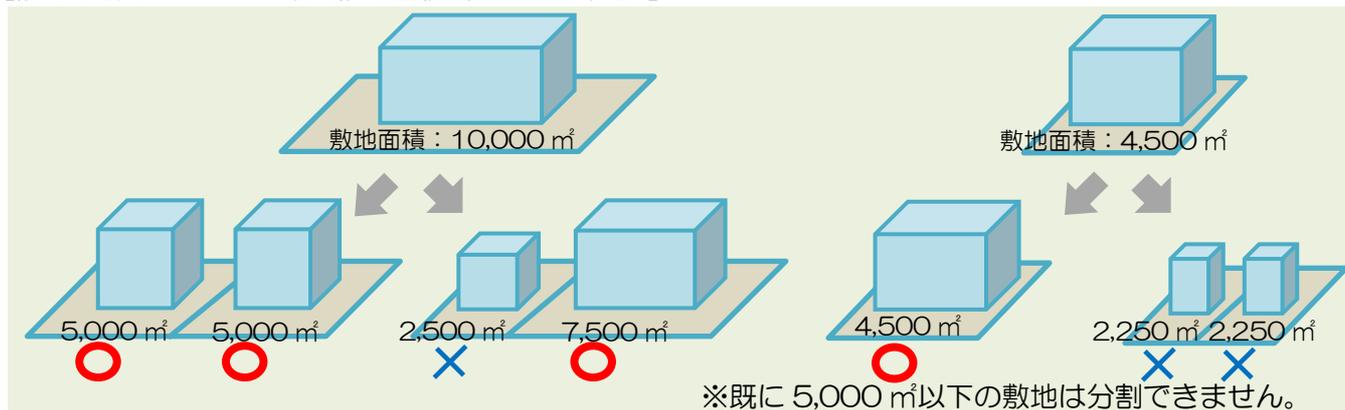
4-3. 建築物の敷地面積の最低限度について

敷地の細分化を防ぎ、適正な敷地規模を設定するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

ただし、本規定は既存の最低限度以下の敷地における建築行為等を妨げるものではありません。既に最低限度より面積の小さい敷地においても、現状からさらに細分化しない限り建築物を建てるのが可能です。

また、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します。

【敷地分割のイメージ（最低敷地面積 5,000㎡の場合）】

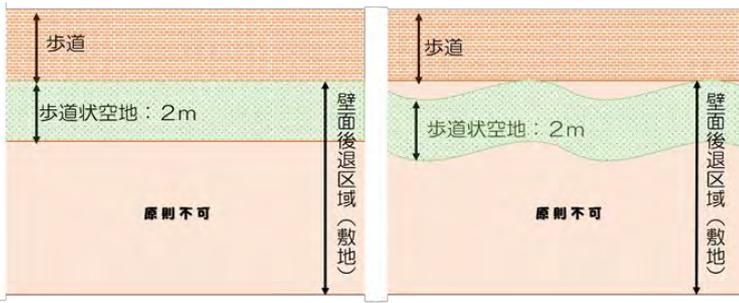


4-4. 壁面後退部分における歩道状空地について

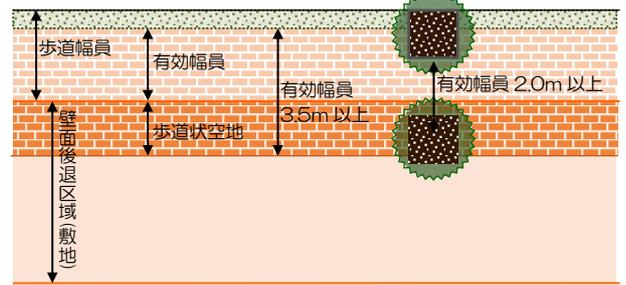
快適な歩行者空間を創出し、街路及び周辺への圧迫感を軽減し、快適な歩行者空間を創出するため、道路や地区施設の種類・幅員に応じて「壁面の位置の制限」と「歩道状空地の確保」を定めます。

- 賑わい軸：平面的・連続的な有効幅員 2m以上の歩道状空地を後退区域 7mの中で確保する
- その他の道路：既存歩道を含み有効幅員 3.5m以上の平面的に連続した歩道状空地を確保する
(既存樹木の保全等やむを得ない場合は、その該当部分のみ有効幅員 2m以上) 又は
既存歩道と分離した歩道状空地を設ける場合は、平面的・連続的な有効幅員 2m以上の歩道状空地を後退区域 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

○賑わい軸



○その他の道路

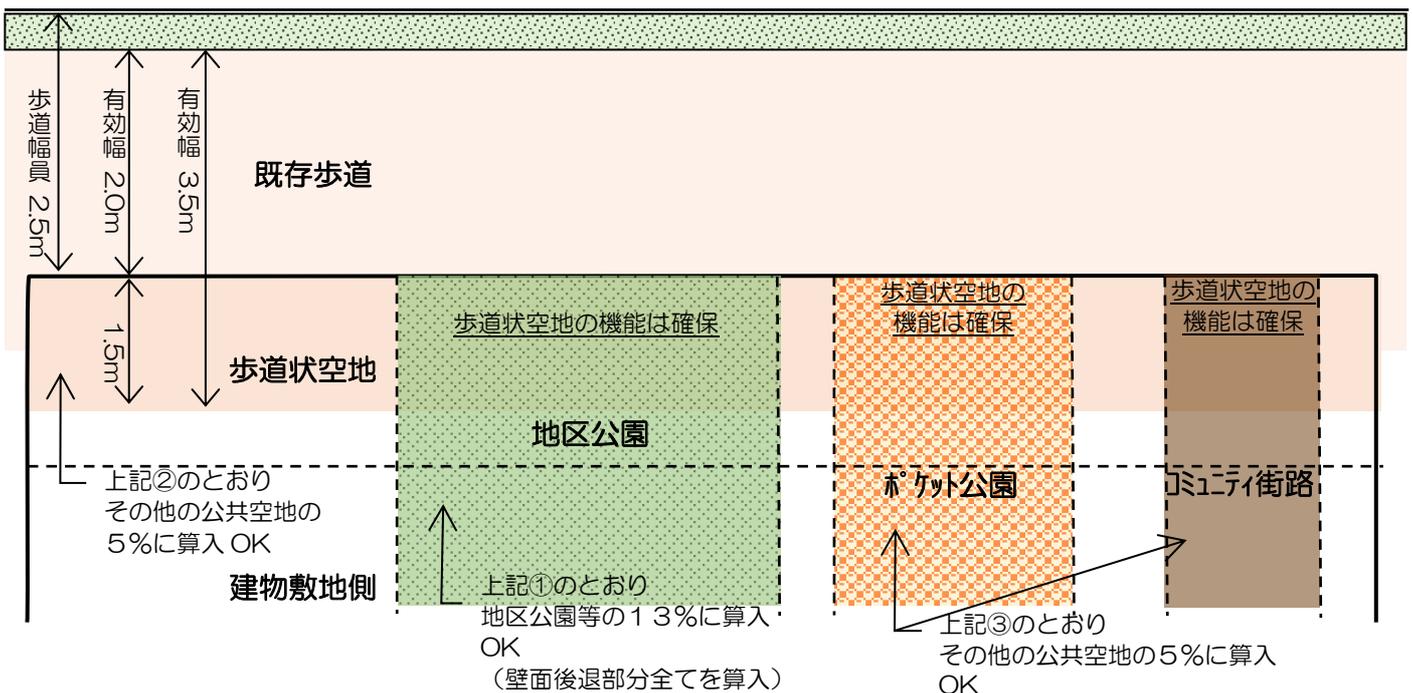


■歩道状空地の考え方

- 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、各単体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

■壁面後退区域内の地区施設の位置付けの考え方

- ①地区公園等を道路境界に面して位置づける場合は、歩道状空地の機能を確保することを条件に、壁面後退区域全体を地区施設に定めることができる。地区公園等の13%に算入できることとする。
- ②歩道状空地部分については、位置を明確にすることにより地区施設に位置づけることができる。その他の公共空地の5%に算入できることとする。
- ③コミュニティ街路を道路境界に面して位置づける場合は、歩道状空地の機能を確保することを条件に、壁面後退区域全体を地区施設に定めることができる。その他の公共空地の5%に算入できることとする。



■壁面後退区域における工作物の設置の制限

●賑わい軸については、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、電柱等の公共公益上必要なもの、ベンチ等の休憩施設
 - ・街路灯、出庫警報等の交通安全施設
 - ・公共公益施設における安全管理上必要なフェンス等
(歩道状空地の境界線より1m以奥かつ景観上配慮したもの) 等

●その他の道路については、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、電柱等の公共公益上必要なもの
 - ・街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの 等

4-5. 住宅再生 A 地区における高さの緩和について

住宅再生 A 地区においては、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、下記の何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制限を緩和します。

住宅再生 A 地区以外の各街区においても、建替え等の熟度に応じて計画的かつ段階的に、地区整備計画の内容を見直します。

●緩和要件

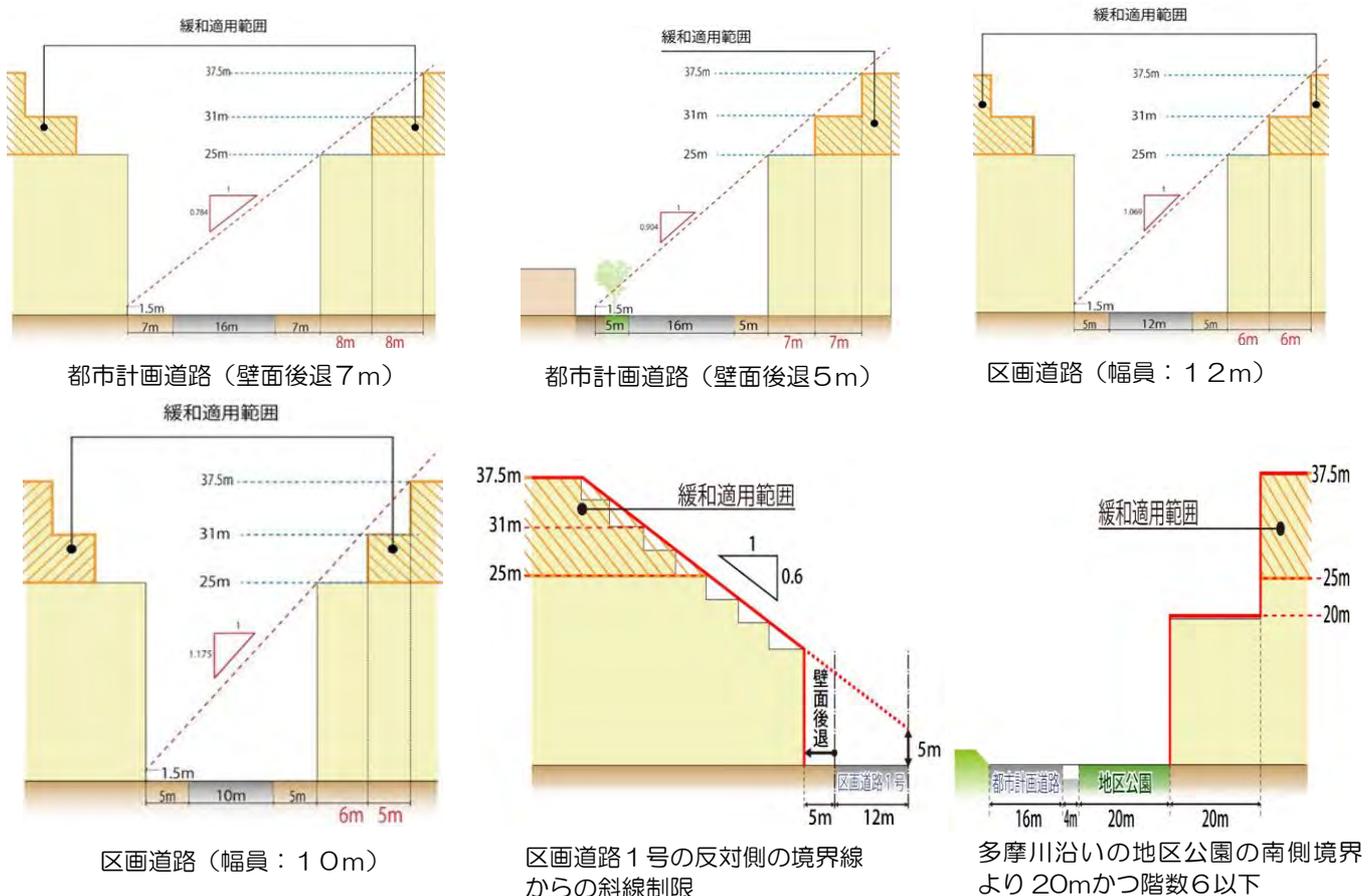
緩和の
条件

- 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、道路境界からの距離に応じた範囲で段階的な緩和を行う。
- 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。

以下、緩和対象範囲を図示



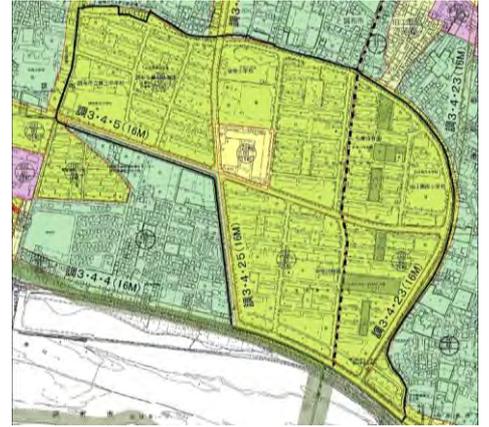
5. 一団地の住宅施設の変更

多摩川住宅は、昭和 39 年に多摩川住宅一団地の住宅施設として、面積約 48.9ha の区域で都市計画決定されています。

今回、多摩川住宅地区の街づくりを区域一体で段階的に進めるにあたり、良好な居住環境を確保しつつ、土地利用等の更新を適切に誘導するため、地区計画の決定と同時に、一団地の住宅施設の都市計画を変更（廃止）します。

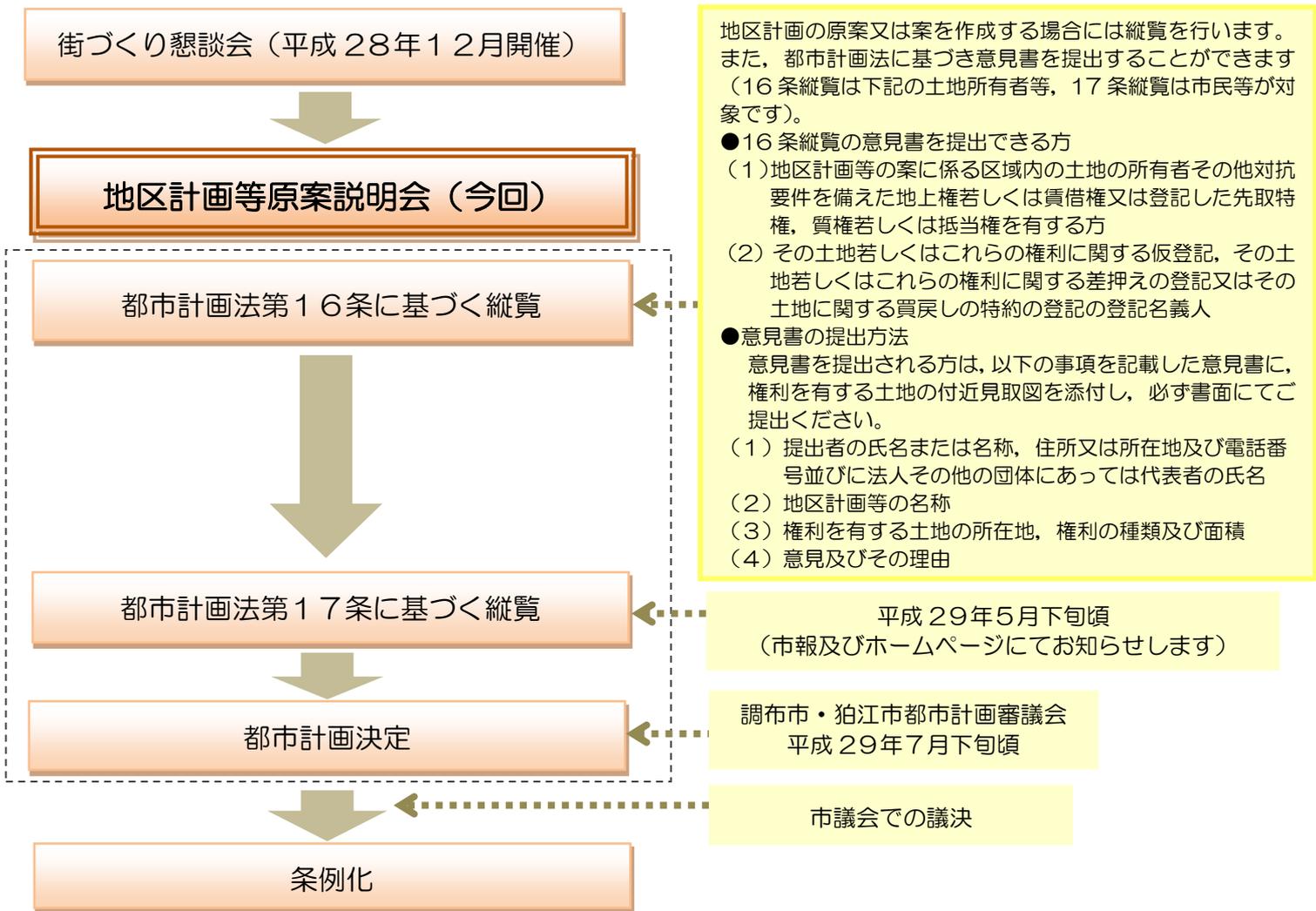
地区計画への移行後は、各街区の建替え等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区整備計画の見直しを行うものとします。

なお、一団地の住宅施設の都市計画の変更案については、都市計画法第 17 条に基づく縦覧及び意見書の受付を行います。



多摩川一団地の住宅施設の区域

6. 今後のスケジュール



●お問合せ先● 調布市都市整備部都市計画課
TEL : 042-481-7444 (直通)
FAX : 042-481-6800
keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp
登録番号 (刊行物番号) 2016-175



●お問合せ先● 狛江市都市建設部まちづくり推進課
TEL : 03-3430-1111 (内線 : 2541)
FAX : 03-3430-6870
machisuit@city.komae.lg.jp

