

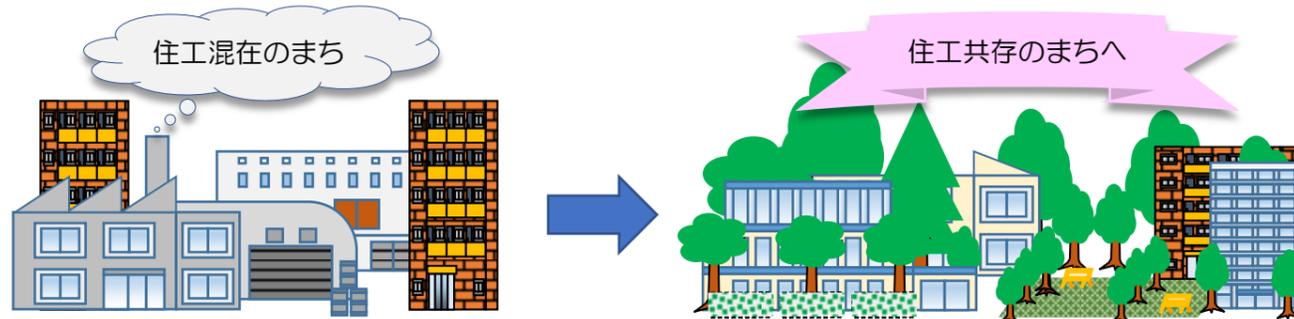
(3) 工場等と住宅が共存できる市街地の形成のために

【見直しの方向性】

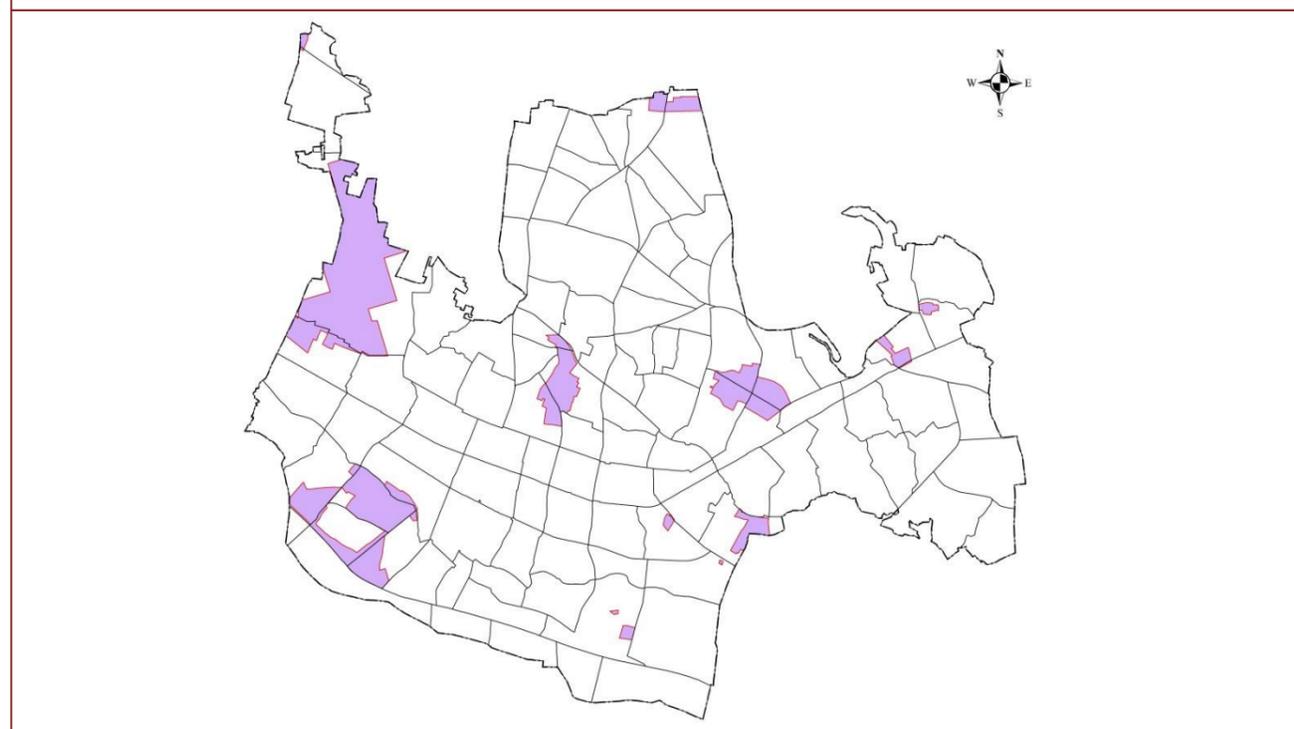
○工場や倉庫と集合住宅が混在している準工業地域において、双方が共存できる施策を検討します。

【見直しの方策】

①地区計画制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> 立地可能な建築物等の制限 緑化率（※7）の最低限度の指定等による隣接建物への配慮 公園、広場空間の整備により、うるおいある空間の創出
②特別用途地区（※8）の活用	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の用途制限の強化



準工業地域（参考）



※5 新防火区域：原則、全ての建築物は準耐火建築物以上とし、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物と規制する区域。
 ※6 生産緑地地区：生産緑地法により指定された農地。市街化区域内において、公害・災害の防止や農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地等を指定し、計画的に保全することで良好な都市環境の形成を図るもの。
 ※7 緑化率：敷地面積に対する植栽や樹木等の面積の割合のこと。
 ※8 特別用途地区：都市計画法に基づく地域地区の一種で、地区の特性や課題に応じて用途地域の制限を強化または緩和するもの。

1. 用途地域等見直しの背景

1 用途地域とは・・・

まちの利便性や快適性、安全性を増進するため、主に住宅地、商業地、工業地などの機能を適切に配分するための区分のことで、都市計画法では現在、12種類の用途地域が定められています。

調布市においては、現在9種類の用途地域を定めています。（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二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）

2 なぜ用途地域の見直しが必要なの？

調布市の用途地域はこれまで、まちの状況の変化に合わせて定期的な見直しを行ってきましたが、平成16年に東京都が行った用途地域等の一斉見直しを最後に10年以上の年月が経過しています。

その間、社会情勢等の大きな変化とともに、様々なまちの課題が顕在化してきました。

用途地域等に関する主な経過

- 平成14年 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（東京都）で「用途地域等の適時適切な見直し」及び「地区計画（※1）の原則化」が明記
- 平成16年 用途地域等の一斉見直しの実施
- 平成24年 用途地域等の決定権限が東京都から市へ委譲
- 平成26年 「調布市都市計画マスタープラン」（※2）改定
「調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（※3）策定

まちの変化に合わせ、調布市独自の方針や基準に基づいて、用途地域等の運用ができるようになりました。

社会情勢等の大きな変化

- 都市計画道路（※4）の整備が進みました。
⇒用途地域等の境界の基準となっていた地形地物の変化
- 工場の撤退など土地利用の転換が進んでいます。
⇒工場・倉庫と集合住宅の混在
- 災害に強い都市づくりが急がれています。
⇒「強いまち」の実現
- 公共公益施設の老朽化が進んでいます。
⇒老朽化を踏まえた適切な維持保全や更新等
- その他、少子高齢化や将来の人口減少等・・・

社会情勢の変化に対応したまちづくりが求められます。

様々な課題を解決し、都市計画マスタープランに掲げた将来像を実現するため、地区計画の策定をベースとした用途地域等の都市計画の見直しの検討

※1 地区計画：地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」。

まちづくりのルールをきめ細かく定めることができる。

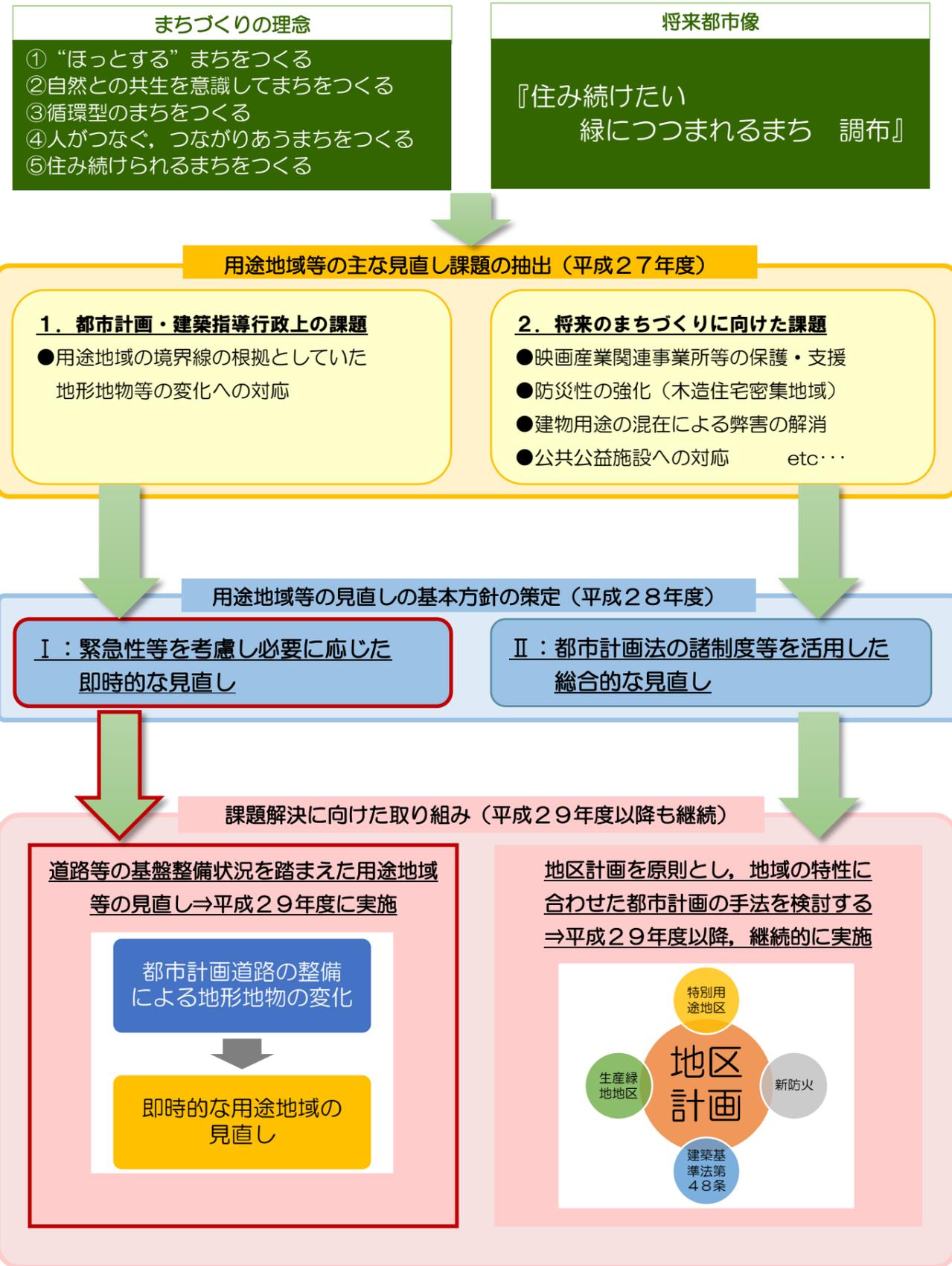
※2 調布市都市計画マスタープラン：調布市の都市計画における最上位計画。まちの将来像とその実現に向けた取組を掲げている。

※3 調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準：調布市において用途地域を変更・決定する際の独自の基準。

※4 都市計画道路：都市計画区域内において、都市計画法第11条の都市施設として都市計画決定された道路。

2. 用途地域等見直しの手順

「調布市都市計画マスタープラン」に掲げる将来像の実現に向けて！！



（2）木造住宅密集地域の防災性の強化のために

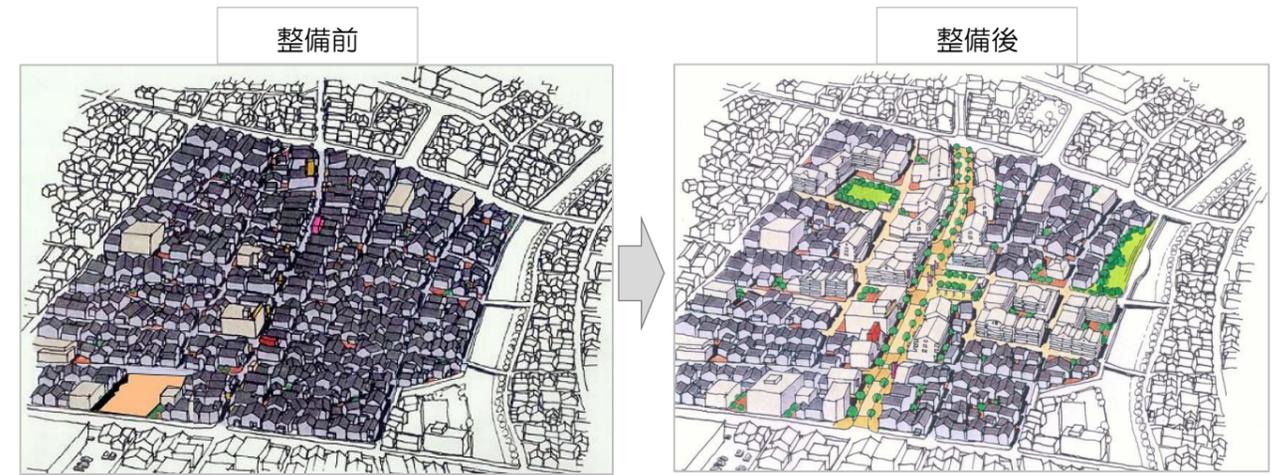
【見直しの方向性】

○延焼被害の拡大が想定される木造住宅の密集地域において、まちの防災性を高める仕組みの導入を検討します。

【見直しの方策】

①地区計画制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度や壁面後退と併せた容積率の緩和等のルール化による住宅の建て詰まりの解消 ・災害時に一時避難場所として活用できる公園や広場の創出
②防火規制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・既往の防火規制では防火・耐火性能の向上が難しい一般的な住宅も対象とした新たな防火規制区域（新防火区域（※5））を指定
③生産緑地地区（※6）の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・延焼遅延効果を持つオープンスペースの確保

木造住宅密集地域の整備イメージ



○防災都市づくり推進計画（改定）（平成28年3月 東京都）より

木造住宅密集地域（参考）（防災都市づくり推進計画（改定）（平成28年3月 東京都））



○木造住宅密集地域の抽出の指標

- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・住宅戸数密度 55世帯以上/h a以上
- ・補正不燃領域率 60%未満