

# 多摩川住宅 地区 地区計画

●平成29年9月 決定  
令和3年5月 変更  
★平成29年12月 条例化  
令和3年10月 改正



## はじめに

多摩川住宅は、調布市・狛江市の2市に跨る一団地の住宅施設として建設され、良好な住環境が形成されています。一方、建物の老朽化に伴う防災性の低下や居住者の高齢化等により地区の賑わいや活力の低下が課題となり、社会経済状況の変化に応じた施設の更新が求められています。

このため、本地区では上位計画や住民発意の街づくりの経緯を踏まえて、多世代が安心して住み続けられる良質な住宅ストックへの更新を段階的に誘導するとともに、生活支援機能や多世代福祉機能の誘導による地域の生活利便の向上と賑わいの創出を図ることを目標として、一団地の住宅施設から地区計画へ移行することとしました。

地区計画への移行に当たっては、多摩川に隣接する環境を生かし、公園・広場・緑地等のオープンスペースや歩道状空地の計画的な配置によりゆとりある空間創出を図るとともに、周辺環境と調和した市街地への適切な誘導を図ることとするため、平成29年9月に本地区計画を定めました。

その後、二号棟街区において建替えの熟度が高まったことから、令和3年5月に本地区計画を変更しました。

## 目次

<b>1</b>	<b>地区計画の目標・方針</b> .....	<b>2</b>
1)	地区計画の目標.....	2
2)	土地利用の方針.....	3
3)	その他当該区域の整備，開発及び保全に関する方針.....	4
4)	建築物等の整備の方針.....	4
5)	地区施設の整備の方針.....	5
<b>2</b>	<b>地区整備計画</b> .....	<b>5</b>
1)	地区施設の配置及び規模.....	5
2)	建築物等の用途の制限.....	7
3)	建築物の容積率の最高限度.....	9
4)	建築物の建蔽率の最高限度.....	9
5)	建築物の敷地面積の最低限度.....	10
6)	壁面の位置の制限.....	11
7)	壁面後退区域における工作物の設置の制限.....	12
8)	建築物等の高さの最高限度.....	13
9)	垣又はさくの構造の制限.....	15
10)	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限.....	15
11)	建築物の緑化率の最低限度.....	16
12)	土地の利用に関する事項.....	16
<b>3</b>	<b>地区計画に関する手続について</b> .....	<b>17</b>
1)	届出とは.....	17
2)	勧告と建築確認.....	17
3)	手続等の流れ.....	17
4)	地区計画の届出に必要な設計図書.....	18
5)	地区計画条例について.....	18
<b>4</b>	<b>多摩川住宅地区地区計画における留意事項</b> .....	<b>19</b>
1)	地区計画の届出以外に必要な手続.....	19
2)	計画的・段階的な地区計画の見直しについて（住宅再生促進地区）.....	19
3)	多摩川住宅地区地区計画と建替え事業との関係について.....	20
4)	建築基準法第86条に基づく一団地認定について.....	20
5)	多摩川住宅開発基本協定について.....	21
<b>5</b>	<b>関連するその他の制度と手続</b> .....	<b>22</b>
1)	CASBEE（建築環境総合性能評価システム）について.....	22
2)	低炭素建築物認定制度について.....	22
3)	長期優良住宅認定制度について.....	22
4)	東京都マンション環境性能表示基準について.....	22
<b>6</b>	<b>用語集</b> .....	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>街づくりの経緯（街づくり協議会活動等）</b> .....	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>地区計画等の経緯</b> .....	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>令和3年5月 都市計画変更の概要</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>各号棟の建て替え状況</b> .....	<b>27</b>

# 1 地区計画の目標・方針

## 1) 地区計画の目標

本地区では、住民発意の街づくりの経緯や市の上位計画等を踏まえ、以下の5項目を目標に街づくりを進めます。

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。

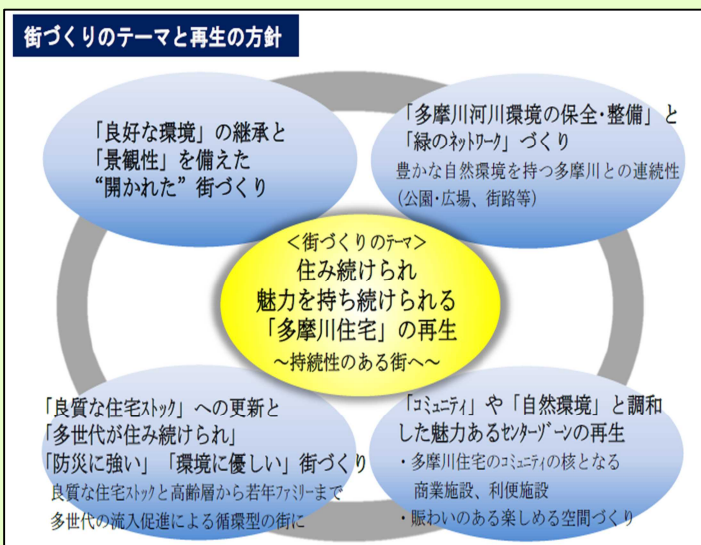
また、「狛江市都市計画マスタープラン」においては「大規模住宅地区」に位置付けており、大規模な修繕や建替等には当たっては、周辺環境との調和、活性化に繋がるように適切な誘導を図り、多様な世代が共生する地区を目指すこととしている。

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。

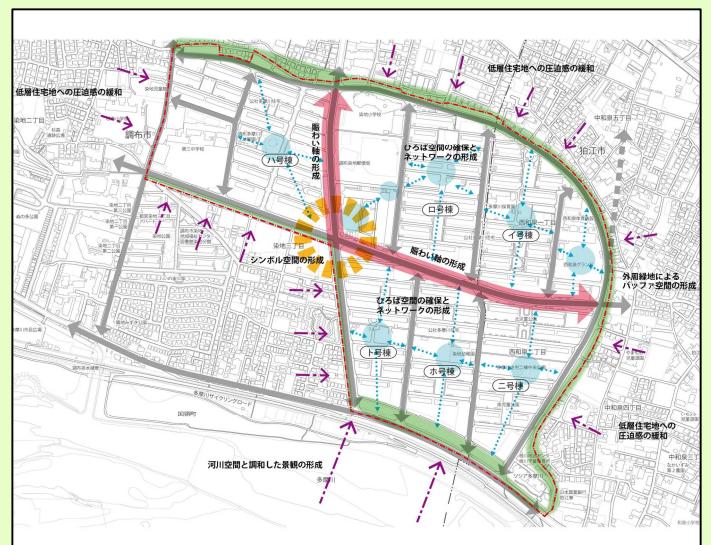
- 1 多摩川からの景観及び周辺のスカイラインに配慮し、各街区の段階的整備により区域一体で良好な街並みの形成を図る。
  - 2 環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストック形成を誘導し、住宅重点供給地域として多様な世代の定住促進を図る。
  - 3 建替等による土地の集約化及び高度利用により創出される用地を活用し、生活支援、高齢者支援、子育て支援などの機能を持った施設を誘導し、地域の活性化及び利便性の向上を図る。
  - 4 多摩川から連続する開放性の高い広場空間ネットワークを形成し、防災性及び居住環境の向上を図る。
  - 5 豊かに育った街路樹等を活かして、景観性及び機能性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等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行うものとする。

### ○解説

- 地区計画の目標は、多摩川住宅地区の街づくりの将来像を定めているものです。
- 「街づくり提案」に掲げられた街づくりのテーマや再生の方針などの住民発意の提案を踏まえ、調布市・狛江市の都市計画マスタープランにおける街づくりの方針に沿って設定しています。
- 一団地の住宅施設で確保されてきた良好な住環境の継承に必要となる種々の視点を本目標に反映しています。
- 大規模団地である本地区の特殊性を考慮し、今後の各街区の建替等の熟度に応じて計画的かつ段階的な地区計画の見直しを行うことにより、地区計画の変更を行っていきます。
- 段階的な地区計画の見直しに当たっては、街区間の公平性や地区全体の視点に配慮します。



<参考：街づくり提案書（H28.6多摩川住宅街づくり協議会）>



<参考：空間形成の基本方針（H27.3調布市・狛江市）>

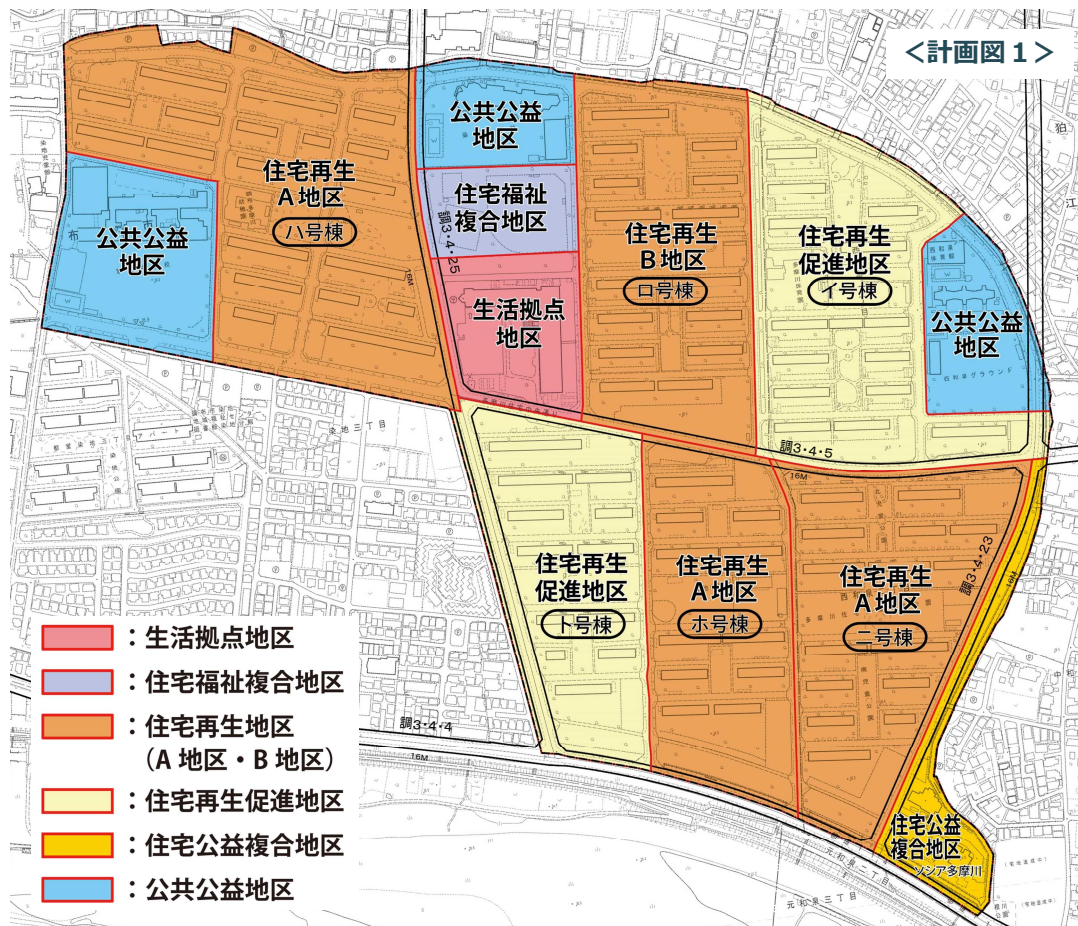
## 2) 土地利用の方針

本地区では、区域を次のように区分し、区域一体で良好な市街地環境を形成します。

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、方針附図に表示する賑わい軸（調3・4・25号線のうち多摩川住宅交番前交差点以北及び調3・4・5号線の区間。以下同じ。）へ賑わい展開する拠点形成を図る。
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。
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及び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。
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。
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、社会状況の変化及び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。
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。

### ○解説

- 土地利用の方針は、住宅や商業などの誘導していくべき用途や機能などについて一定範囲のまとまり（地区）ごとに利用の方針を示すものです。
- 土地利用の方針に定めている地区の区分は〈計画図1〉に示しています。
- 住宅地区の区分については、各管理組合で建替え推進決議が順次進められている状況等を踏まえ、地区施設の位置を確定できるなど概ね建替えをする意向を進めている地区を住宅再生地区とし、そのうち分譲住宅を住宅再生A地区、公社賃貸住宅を住宅再生B地区とします。
- 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、建替え等の熟度に応じて計画的かつ段階的に住宅再生地区への変更を行っていく地区とします。

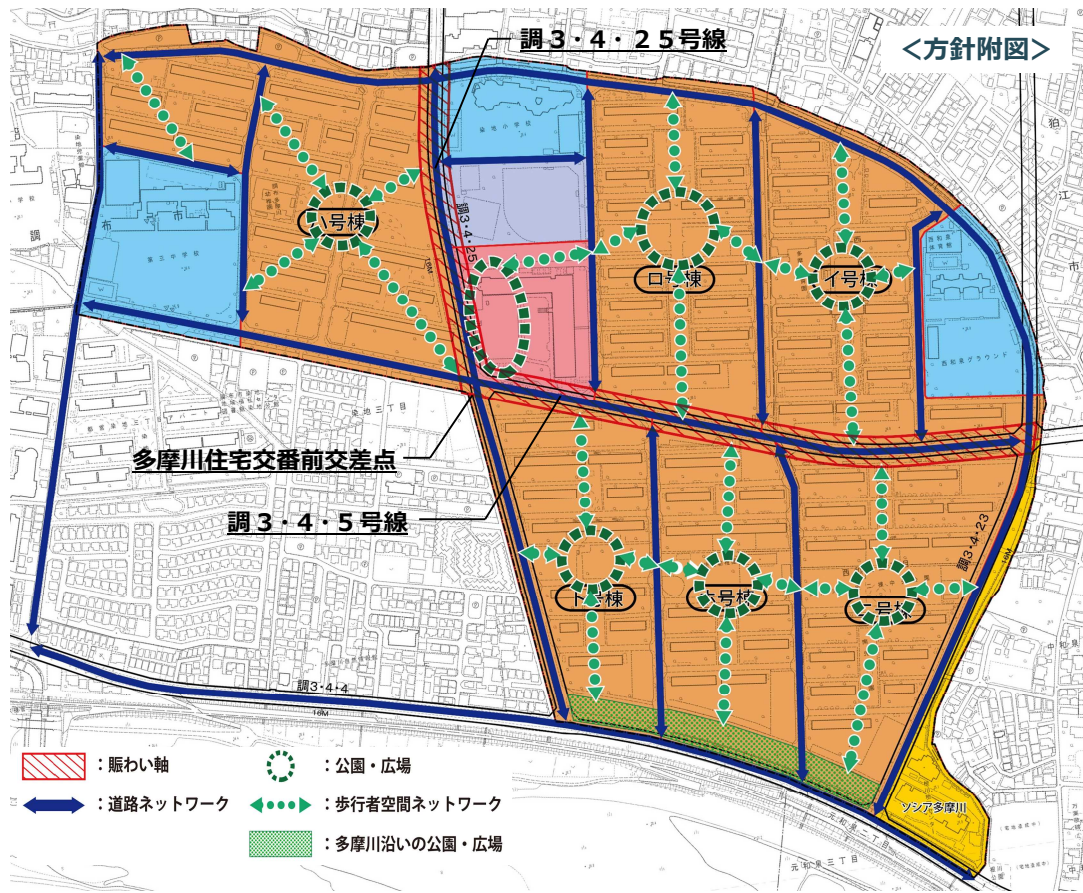


### 3) その他当該区域の整備，開発及び保全に関する方針

#### 1 賑わい軸

調3・4・25号線（多摩川住宅交番前交差点以北）及び調3・4・5号線に沿って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，建物低層部などに賑わい機能を誘導する。

2 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。



#### ○解説

- 方針附図とは，地区計画の目標を実現するため区域の整備，開発及び保全に関する方針（土地利用の将来像）を示した概念図です。
- 「賑わい軸」は，調3・4・25号線（染地通り）のうち多摩川住宅交番前交差点以北及び調3・4・5号線（多摩川住宅中央通り）にL型に設ける賑わい創出のための空間です。沿道には歩道状の歩行者空間を確保するとともに，建物低層部には生活利便施設などの住宅用途以外の用途を誘導し，日常的な賑わいのある空間創出を図ります。
- 将来的に住宅再生促進地区は住宅再生地区に移行し，区域一体で良好な市街地の形成を図ります。
- 各街区には，公園・広場及び街区間をネットワークする歩行者空間を設けます。また，多摩川沿いの空間には，地区横断的に一体的な公園・広場空間の形成を図ります。

### 4) 建築物等の整備の方針

土地利用の方針に沿った建築物等を誘導するため，各地区における建築物等の整備の方針を定めています。

	生活拠点地区	住宅福祉複合地区	住宅再生A地区・B地区	住宅再生促進地区	住宅公益複合地区	公共公益地区
建築物等の用途の制限	○	○	○	○	○	○
建築物の容積率の最高限度	○	○	○	○	○	○
建築物の建蔽率の最高限度	○	○	○	○	○	○
建築物の敷地面積の最低限度	○	○	○	—	○	○
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	○	○	○	—	○	○
建築物等の高さの最高限度	○	○	○	—	○	○
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	○	○	○	—	○	○
垣又はさくの構造の制限	○	○	○	—	○	○
土地の利用に関する事項	○	○	○	—	○	○

#### ○解説

- 住宅再生促進地区については，将来住宅再生地区へ移行する際に，住宅再生地区の制限を定めるものとします。

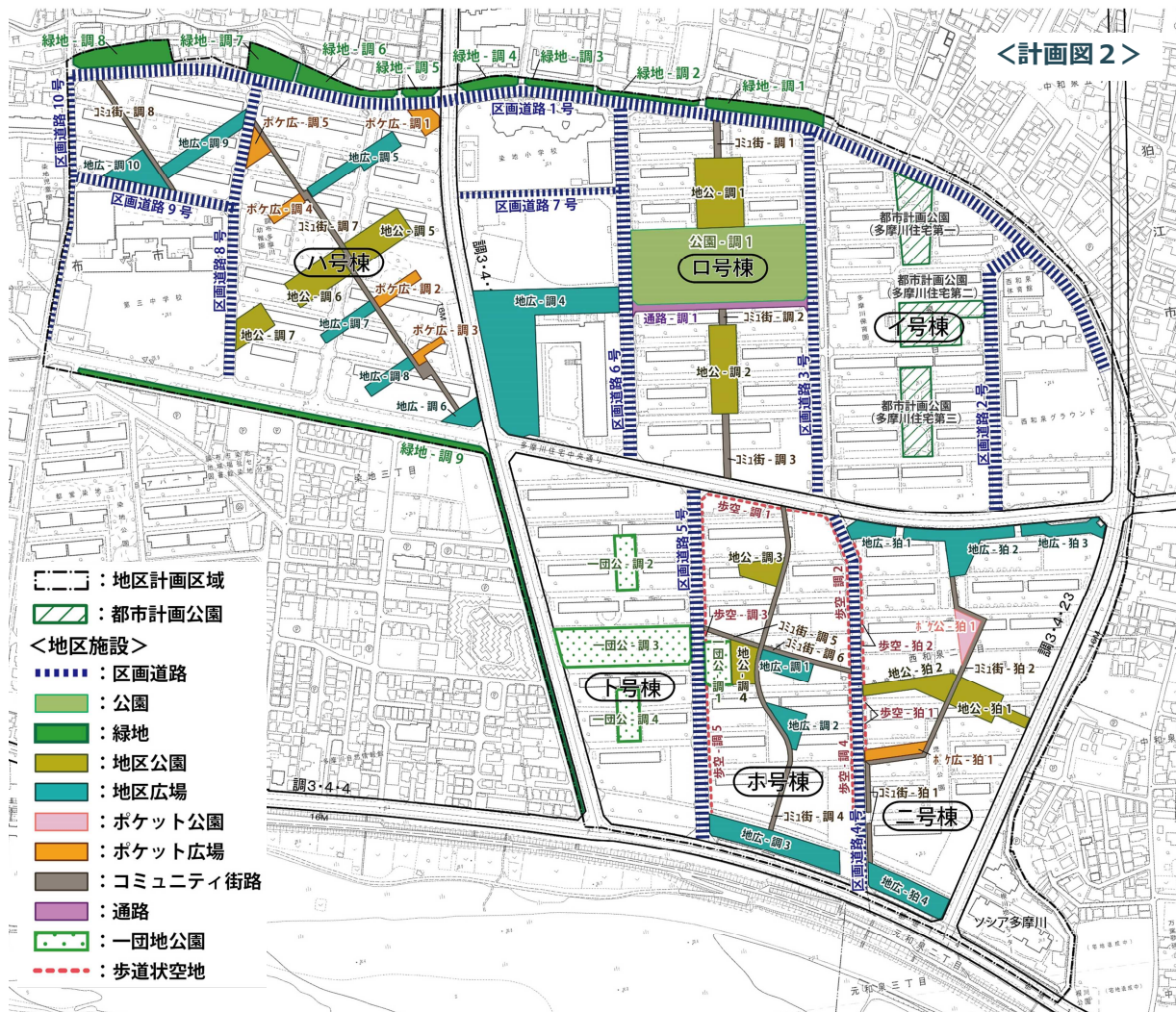
## 5) 地区施設の整備の方針

道路、公園、緑地、その他の公共空地の配置及び規模については以下の方針に基づき定めるものとします。

- 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て維持保全し、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、建築敷地面積に対して緑地（上記3）、地区公園（下記(1)）及び地区広場（下記(2)）を合わせて13%以上、ポケット公園等（下記(3)(4)(5)(7)）を合わせて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、既存歩道と一体感のある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。

## 2 地区整備計画（地区計画のルール）

### 1) 地区施設の配置及び規模



<地区施設一覧>

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	12.0m	約1,030m	既設 八号棟北側～調3・4・23 交差点まで(南176, 南192 一部)
	区画道路2号	12.0m	約260m	既設 イ号棟敷地内
	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。

種類	名称	凡例	面積	備考	種類	名称	凡例	面積	備考
公園	公園-調1号	公園-調1	約10,600㎡	新設 ロ号棟内	その他の公共空地	地区広場-調9号	地広-調9	約1,130㎡	新設 八号棟内
緑地	緑地-調1号	緑地-調1	約1,100㎡	既設 ロ号棟北側		地区広場-調10号	地広-調10	約960㎡	新設 八号棟内
	緑地-調2号	緑地-調2	約370㎡	既設 ロ号棟北側		ポケット公園-拍1号	ポ公-拍1	約550㎡	新設 二号棟内
	緑地-調3号	緑地-調3	約370㎡	既設 調布市立染地小学校北側		ポケット広場-拍1号	ポ広-拍1	約550㎡	新設 二号棟内
	緑地-調4号	緑地-調4	約450㎡	既設 調布市立染地小学校北側		ポケット広場-調1号	ポ広-調1	約420㎡	新設 八号棟内
	緑地-調5号	緑地-調5	約240㎡	既設 八号棟北側		ポケット広場-調2号	ポ広-調2	約420㎡	新設 八号棟内
	緑地-調6号	緑地-調6	約870㎡	既設 八号棟北側		ポケット広場-調3号	ポ広-調3	約250㎡	新設 八号棟内
	緑地-調7号	緑地-調7	約970㎡	既設 八号棟北側		ポケット広場-調4号	ポ広-調4	約320㎡	新設 八号棟内
	緑地-調8号	緑地-調8	約1,570㎡	既設 八号棟北側		ポケット広場-調5号	ポ広-調5	約380㎡	新設 八号棟内
	緑地-調9号	緑地-調9	約2,810㎡	既設 染地緑道		コミュニティ佳路-拍1号	コ街-拍1	約330㎡	新設 二号棟内(幅員4m延長約81m)
その他の公共空地	地区公園-拍1号	地公-拍1	約1,430㎡	新設 二号棟内		コミュニティ佳路-拍2号	コ街-拍2	約960㎡	新設 二号棟内(幅員4m延長約240m)
	地区公園-拍2号	地公-拍2	約1,100㎡	新設 二号棟内		コミュニティ佳路-調1号	コ街-調1	約190㎡	新設 ロ号棟内(幅員6m延長約31m)
	地区公園-調1号	地公-調1	約2,750㎡	新設 ロ号棟内		コミュニティ佳路-調2号	コ街-調2	約90㎡	新設 ロ号棟内(幅員6m延長約15m)
	地区公園-調2号	地公-調2	約1,960㎡	新設 ロ号棟内		コミュニティ佳路-調3号	コ街-調3	約340㎡	新設 ロ号棟内(幅員6m延長約58m)
	地区公園-調3号	地公-調3	約680㎡	新設 木号棟内		コミュニティ佳路-調4号	コ街-調4	約1,220㎡	新設 木号棟内(幅員4m延長約305m)
	地区公園-調4号	地公-調4	約780㎡	新設 木号棟内		コミュニティ佳路-調5号	コ街-調5	約200㎡	新設 木号棟内(幅員4m延長約50m)
	地区公園-調5号	地公-調5	約1,550㎡	新設 八号棟内		コミュニティ佳路-調6号	コ街-調6	約320㎡	新設 木号棟内(幅員4m延長約80m)
	地区公園-調6号	地公-調6	約1,490㎡	新設 八号棟内		コミュニティ佳路-調7号	コ街-調7	約1,440㎡	新設 八号棟内(幅員4m延長約317m)
	地区公園-調7号	地公-調7	約830㎡	新設 八号棟内		コミュニティ佳路-調8号	コ街-調8	約480㎡	新設 八号棟内(幅員4m延長約120m)
	地区広場-拍1号	地広-拍1	約520㎡	新設 二号棟内		通路-調1号(歩行者優先道)	通路-調1	約970㎡	新設 ロ号棟内(幅員6m延長約161m)
	地区広場-拍2号	地広-拍2	約1,710㎡	新設 二号棟内		歩道伏空地-拍1号	歩空-拍1	約80㎡	新設 二号棟内(延長約38m)
	地区広場-拍3号	地広-拍3	約790㎡	新設 二号棟内		歩道伏空地-拍2号	歩空-拍2	約250㎡	新設 二号棟内(延長約102m)
	地区広場-拍4号	地広-拍4	約1,520㎡	新設 二号棟内		歩道伏空地-調1号	歩空-調1	約190㎡	新設 木号棟内(延長約190m)
	地区広場-調1号	地広-調1	約790㎡	新設 木号棟内		歩道伏空地-調2号	歩空-調2	約180㎡	新設 木号棟内(延長約180m)
	地区広場-調2号	地広-調2	約650㎡	新設 木号棟内		歩道伏空地-調3号	歩空-調3	約9㎡	新設 木号棟内(延長約9m)
	地区広場-調3号	地広-調3	約2,460㎡	新設 木号棟内		歩道伏空地-調4号	歩空-調4	約130㎡	新設 木号棟内(延長約130m)
	地区広場-調4号	地広-調4	約7,620㎡	新設 多摩川住宅交番前交差点北東側		歩道伏空地-調5号	歩空-調5	約110㎡	新設 木号棟内(延長約110m)
	地区広場-調5号	地広-調5	約1,140㎡	新設 八号棟内		一団地公園-調1号	一団公-調1	約947㎡	既設 木号棟内
	地区広場-調6号	地広-調6	約500㎡	新設 八号棟内		一団地公園-調2号	一団公-調2	約800㎡	既設 ト号棟内
	地区広場-調7号	地広-調7	約500㎡	新設 八号棟内		一団地公園-調3号	一団公-調3	約4,000㎡	既設 ト号棟内
	地区広場-調8号	地広-調8	約500㎡	新設 八号棟内		一団地公園-調4号	一団公-調4	約900㎡	既設 ト号棟内

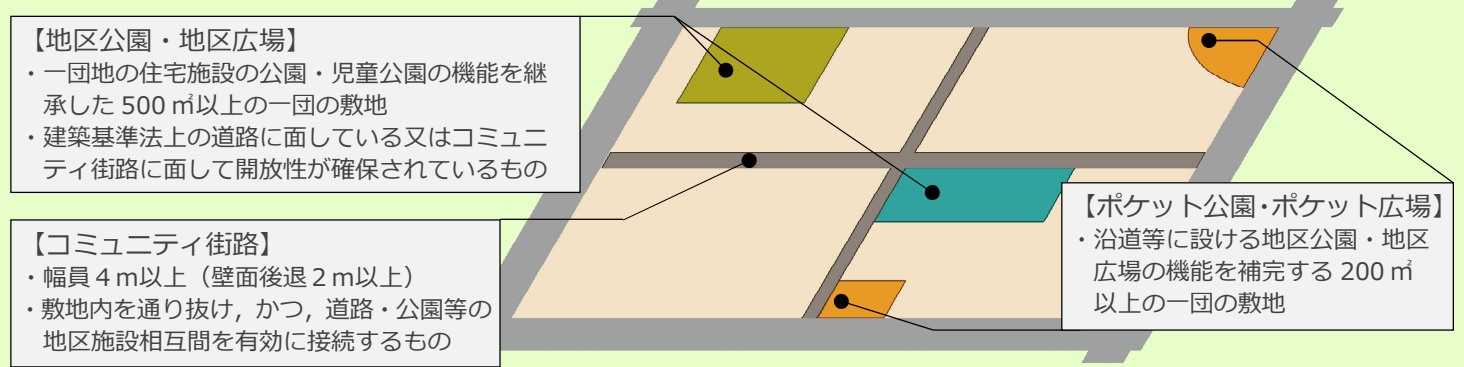
○解説

<地区施設の公共性について>

- 地区計画における地区施設（「道路」、「公園」、「緑地」、「その他の公共空地」）は、その公共的機能を都市計画決定により将来にわたって担保したものです。
- このため、原則として歩行者等が日常自由に通行し、又は利用できるよう適切に維持・管理するものとします。

<「その他の公共空地」について>

- 本地区では地区計画の目標である広場空間ネットワークの形成や歩行者空間ネットワークの形成に資するよう、「その他の公共空地」に8種の類型を設定し、「地区施設の整備の方針」（P5）に地区内に確保すべき面積の水準を定めています。
- 「その他の公共空地」は建築敷地に算入できるものとし、各施設の規模は、地区広場・地区公園：一団で500㎡以上、ポケット公園・ポケット広場：一団で200㎡以上、コミュニティ街路：幅員4m以上を基準としています。



- 飛び地や共有地などを所有する街区（単位会）が当該地を地区公園・地区広場等として地区施設とした場合、建築基準法の敷地に含まれない場合においても、13%分の面積算定上は地区施設面積に算入出来るものとします。
- 歩道状空地のうち、あらかじめ地区施設として位置・面積を確定したものは「その他の公共空地」の5%分として取り扱います。

2) 建築物等の用途の制限 **条例化**

土地利用の方針に沿った土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定めています。

生活拠点地区	住宅福祉複合地区	住宅再生地区（A地区・B地区）
1 建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第5項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物は建築することができる。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する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㎡以内のもの（自動車車庫等を除く。） (2) 上記(1)に附属する3階の部分にある自動車車庫 2 次の各号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、寄宿舎又は下宿 (3) 賑わい軸に面する建築物の1階から3階部分までを居住の用に供するもの（管理事務室、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ない。） (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	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項の規定以外に、次に掲げる建築物は建築することができる。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する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が1,500㎡以内のもの 2 次の各号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) 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 (3) 長屋、寄宿舎又は下宿 (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) 賑わい軸に面する建築物の1階を居住の用に供するもの（管理事務室、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ない。）	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項の規定以外に、次に掲げる建築物は建築することができる。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する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が1,500㎡以内のもの 2 次の各号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（既存建築物を除く。） (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 (3) 長屋、寄宿舎又は下宿 (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) 賑わい軸に面する建築物の1階を居住の用に供するもの（管理事務室、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ない。）

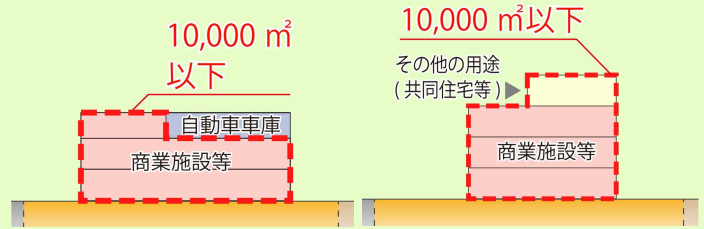
住宅再生促進地区	住宅公益複合地区	公共公益地区
次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 長屋、寄宿舎又は下宿 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 長屋、寄宿舎又は下宿 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	次の各号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) 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 (3) 長屋、寄宿舎又は下宿 (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。）



○解説

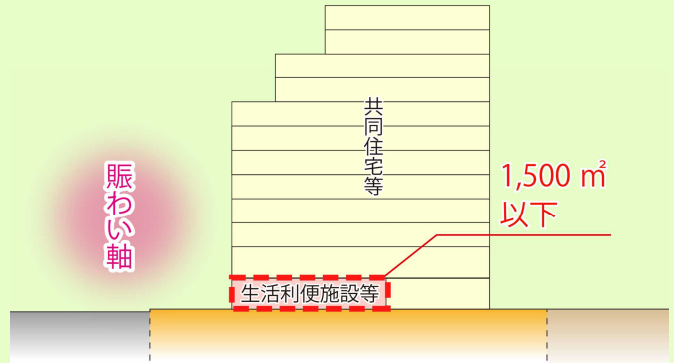
<生活拠点地区における用途制限の緩和>

- 「生活の拠点」として地区内居住者や近隣住民の生活利便の向上を図りつつ、生活中心地としての賑わいを生む商業施設、生活利便施設等の立地誘導を図るため地区計画で用途地域による用途制限を緩和します。
- 店舗、飲食店等の用途に供する床面積のみで10,000㎡以内であるもの又は同一敷地内にその他の用途の床面積（共同住宅等）が有る場合にその用途の床面積との合計が10,000㎡以内となるものが建築できます。なお、店舗に附属する自動車車庫等の面積は「その他の用途」に含みません。



<住宅福祉複合地区、住宅再生A地区・B地区における用途制限の緩和>

- 生活拠点の商業施設のみでなく、徒歩圏内の店舗や日常生活の利便に資する生活利便施設等の立地誘導を図るため、賑わい軸に面する部分の1階部分には、地区計画で用途地域による用途制限を緩和します。
- 賑わい軸に面する建築物の1階部分は、店舗、飲食店等の用途に供するもので床面積の合計が1,500㎡以内のものが建築できます。なお、建築基準法第86条に基づく一団地認定（P20参照）の適用がある場合には、建築確認申請の対象となる個々の設定敷地（P23参照）ごとに当該用途の床面積の合計が1,500㎡以下のものが建築可能です。



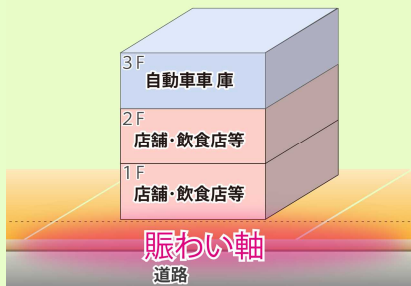
<「賑わい軸」とは>

- 賑わい軸には、広い歩行空間を確保し、建築物低層部に店舗や飲食店などの賑わい機能を誘導します。
- 賑わい軸には、多摩川住宅の軸（メインストリート）として、地域活性化及び生活利便性の向上に資する機能を誘導します。

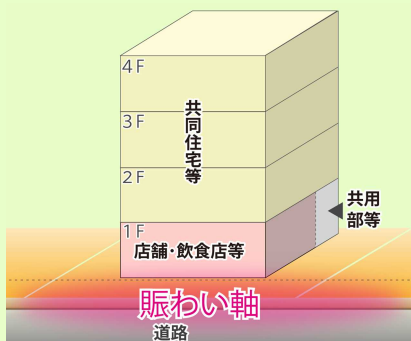


<「賑わい軸」のルール>

- 賑わい軸に面する建築物の低層部（生活拠点地区では1階から3階部分、住宅福祉複合地区及び住宅再生地区（A地区・B地区）では1階部分）には、「居住の用に供するもの」を建築することはできません。ただし管理事務室、集会所等及び居住の用に供する玄関（エントランス等）、階段等は建築することができます。

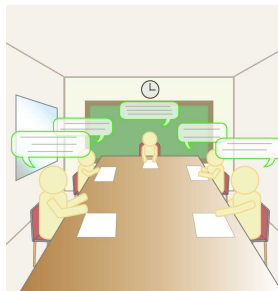


生活拠点地区



住宅福祉複合地区、住宅再生地区（A地区・B地区）

<「居住の用に供するもの」で建築できる例>



<管理事務室，集会所等>

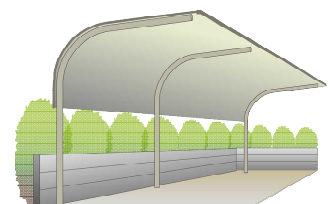


<玄関（エントランス），階段等>

<「居住の用に供するもの」で建築できない例>



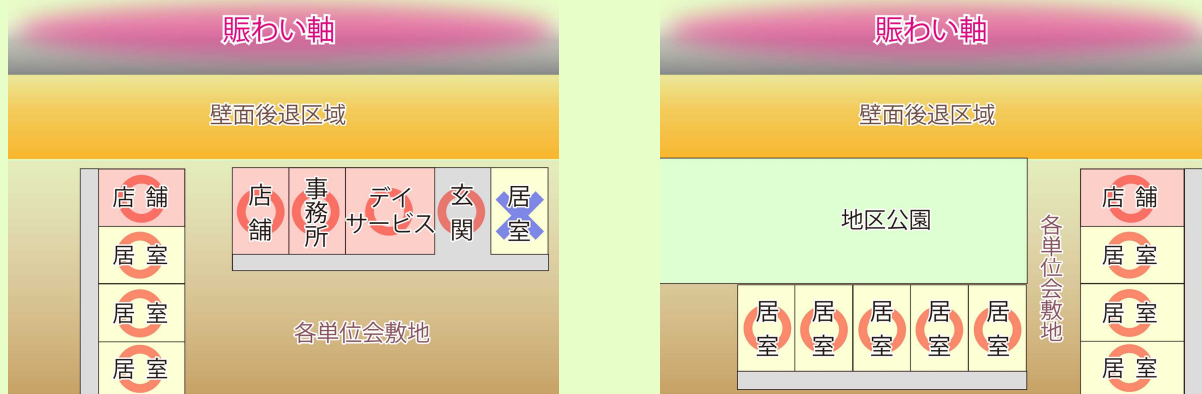
<立体駐車場>



<駐輪場>

### <建築物の用途の制限における「賑わい軸に面する建築物」の取扱い>

- 「賑わい軸」から地区公園又は地区広場を介してその奥に建築物を建築する場合には、地区施設に面する建築物となり、「賑わい軸に面する建築物」にあたらなため、建築物の用途の制限における「賑わい軸に面する建築物」に関する各規定の適用はありません。



### 3) 建築物の容積率の最高限度 条例化

各地区の土地利用の方針に掲げる機能の集積と空間形成を図るため、容積率の最高限度を定めています。

生活拠点地区	160%	<b>住宅再生 A 地区</b>	160% ただし、良好な居住面積水準（70㎡）を満たす住戸を各街区ごとに整備する戸数の1/2以上設けるものとする。 また、次の各号のいずれかに該当すると市長が認めた場合は、 170% (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 (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）第54条第1項に規定する認定を受けたもの
住宅福祉複合地区	160%		
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%		

#### ○解説

- 住宅再生A地区は、各街区（単位会）ごとに建替え等により整備する全戸数の1/2以上は70㎡以上の住戸とします。
- 住宅再生A地区では上記の条件を満たしたうえで、CASBEEのAランク以上の認証又は低炭素建築物の認定を受けたものと認められた場合に容積率170%を適用します（CASBEE認証制度及び低炭素建築物認定制度についてはP22を参照ください）。
- 住宅再生促進地区は、住宅再生地区へ移行するまでの間は引き続き良好な住環境を維持・保全するため、一団地の住宅施設の都市計画における制限値を定めています。

### 4) 建築物の建蔽率の最高限度 条例化

ゆとりある良好な環境を維持するため、建蔽率の最高限度を定めています。

生活拠点地区	50%	<b>住宅再生 A 地区 住宅再生 B 地区</b>	40% ただし、緑地、地区公園及び地区広場を建築敷地面積の16%（基準値13%+3%）以上設置していると市長が認めた場合は、 41%
住宅福祉複合地区	40%		
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%		

#### ○解説

- 住宅再生A地区及び住宅再生B地区では、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、ゆとりある環境の確保と合わせた1%の緩和規定を設けています。
- 住宅再生促進地区は、住宅再生地区へ移行するまでの間は引き続き良好な住環境を維持・保全するため、一団地の住宅施設の都市計画における制限値を定めています。

○補足

＜角地緩和について＞

- 地区計画により建蔽率の最高限度を定めているため、建築基準法第53条第3項の規定による角地等の建蔽率の緩和は適用されません（角地緩和についてはP23を参照ください）。

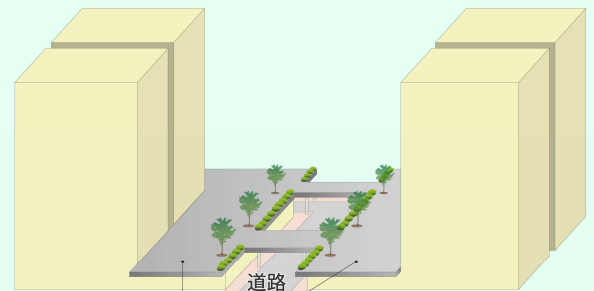
＜地盤面の上に通路等の地区施設を定めた場合の建蔽率制限の緩和について＞

- 通常の地盤面より高い位置に平面を設け、歩行者等の通路等を設ける工作物を「人工地盤」といいます。その「人工地盤」を地区計画等において地区施設として位置付けられた場合には、その地区施設の下にある部分で、一定の要件を満たした建築面積は、建蔽率の基礎となる建築面積に算入しないことができます。

（参考）建築基準法第68条の5の6（地区計画等の区域内における建築物の建蔽率の特例）

次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域内の建築物については、第一号イに掲げる地区施設等の下にある部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの建築面積は、建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入しない。

- 一 地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。
  - イ その配置が地盤面の上に定められている通路その他の公共空地である地区施設等
  - ロ 壁面の位置の制限（イの地区施設等に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）
- 二 建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。



人工地盤上の歩行者空間

- ・地区計画等による地区施設等として位置づけ
- ・特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

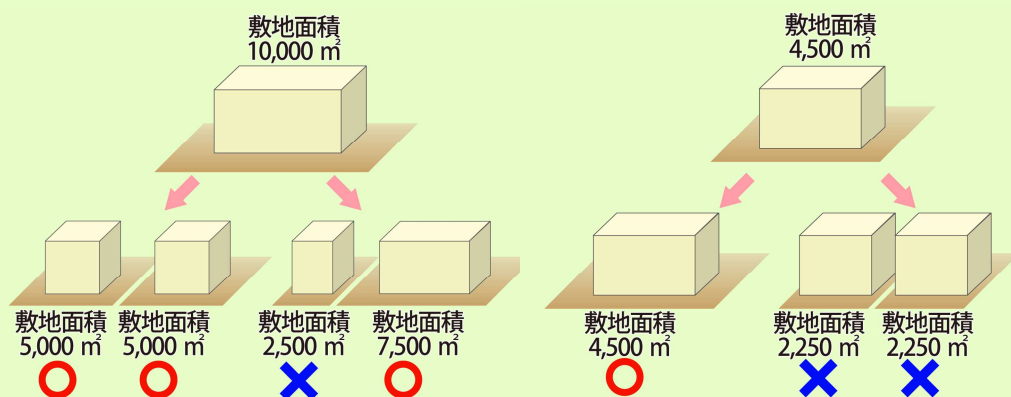
5) 建築物の敷地面積の最低限度 **条例化**

敷地の細分化を防ぎ各地区における適正な敷地規模を設定するため、敷地面積の最低限度を定めています。

生活拠点地区	5,000 m <sup>2</sup>	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。
住宅福祉複合地区	2,000 m <sup>2</sup>	
住宅再生A地区	5,000 m <sup>2</sup>	
住宅再生B地区	5,000 m <sup>2</sup>	
住宅公益複合地区	1,000 m <sup>2</sup>	
公共公益地区	1,000 m <sup>2</sup>	
住宅再生促進地区	—	

○解説

- 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。地区計画の決定告示時点で既に最低限度より面積の小さい敷地においては、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（最低敷地面積5,000m<sup>2</sup>の場合、下図イメージの通りとなります）。



- 住宅再生促進地区は将来住宅再生地区へ移行する際に敷地面積の最低限度を定めます。
- 本規定の適用にあたり、建築基準法第86条による一団地認定区域（公告対象区域）が設定されている場合には、当該区域を一の敷地とみなして適用します。