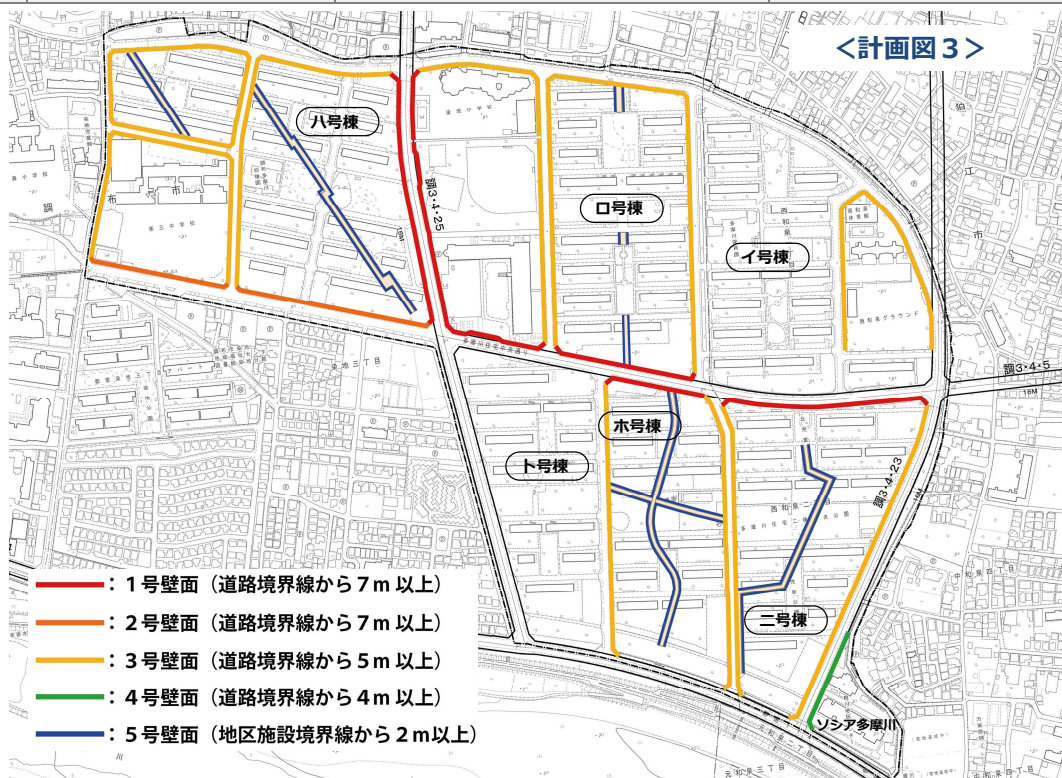


6) 壁面の位置の制限 条例化

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するため、壁面の位置の制限を定めています。

壁面線の種類	後退距離	後退区域に設ける歩道状空地	断面イメージ	平面イメージ
1号壁面	道路境界線から7m以上後退	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。		
2号壁面	道路境界線から7m以上後退	<p>(既存歩道に接して設ける場合)</p> <p>・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。</p> <p>・ただし、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。</p>		
3号壁面	道路境界線から5m以上後退			
4号壁面	道路境界線から4m以上後退		(既存歩道と分離して設ける場合)	
5号壁面	地区施設境界線から2m以上後退	—	—	—



7) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

良好な景観とゆとりある外部空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。ただし、公共公益上必要なもの等については適用除外とします。

壁面線の種類	制限の内容	平面イメージ	適用除外
1号壁面	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。		<ol style="list-style-type: none"> (1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの (2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの (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 (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 (5) 植栽マスその他これらに類するもので歩行者等の通行及び安全上支障のないもの (6) その他景観等支障がないと市長が特に認めたもの
2号壁面	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。		<ol style="list-style-type: none"> (1) バス停留所上屋、電柱等の公共公益上必要なもの (2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの (3) 生垣、植栽マスその他これらに類するもので歩行者等の通行及び安全上支障のないもの (4) その他景観等支障がないと市長が特に認めたもの
3号壁面	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。		
4号壁面	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。		
5号壁面	—	—	—

○解説

- 街路や周囲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等から壁面の位置の制限を定めています。
- 平面的に連続した歩道状空地を設ける位置については、必要な有効幅員を満たしていれば壁面後退区域内の任意の位置に設定できるものとします（地区施設に位置付けられているものを除く）。
- 既存歩道と分離して歩道状空地を設ける場合は、部分的に歩道とのアクセスを設けることとします。
- 隣接街区（単位会）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とします。
- 住宅再生促進地区は将来住宅再生地区へ移行する際に壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

<壁面後退区域内の地区施設の位置付けの考え方>

- 壁面後退区域に地区公園等の地区施設を道路に面して設ける場合には、壁面の位置の制限により設置する歩道状空地の機能を当該地区施設内に確保するものとし、壁面後退区域との重複部分は地区施設面積として取扱いできることとします。



<歩道状空地（歩道に接して設けた場合）の機能確保と地区施設面積算定のイメージ>

8) 建築物等の高さの最高限度 条例化

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するため、建築物等の高さの最高限度を定めています。

生活拠点地区	25m以下かつ地上の階数8階以下
住宅福祉複合地区	25m以下かつ地上の階数8階以下
住宅再生地区	住宅再生A地区・B地区共通
	住宅再生A地区のみ
住宅再生促進地区	—
住宅公益複合地区	20m以下かつ地上の階数6階以下
公共公益地区	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とする。 (1) 25m以下かつ地上の階数8階以下 (2) 区画道路1号に面する敷地については、建築物の各部分から区画道路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

<別表第1> (建築物の高さの緩和要件及び道路境界からの距離に応じた高さの最高限度)

地区区分		住宅再生A地区			
(イ) 緩和要件		1 東京都マンション環境性能表示基準（平成17年東京都告示第846号）の項目全てを星印3つとすること。 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第6条第1項に規定する認定を受けること。 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。			
		(ロ) 緩和内容 (道路幅員と壁面の位置の制限による高さの最高限度の範囲)	高さの最高限度		
道路幅員	壁面の位置の制限		25m以下かつ8階以下	31m以下	37.5m以下
16m	7m		道路境界から7m以上15m未満	道路境界から15m以上23m未満	道路境界から23m以上
16m	5m		道路境界から5m以上12m未満	道路境界から12m以上19m未満	道路境界から19m以上
12m	5m		道路境界から5m以上11m未満	道路境界から11m以上17m未満	道路境界から17m以上
11m	5m		道路境界から5m以上10m未満	道路境界から10m以上16m未満	道路境界から16m以上
10m	5m	道路境界から5m以上10m未満	道路境界から10m以上16m未満	道路境界から16m以上	

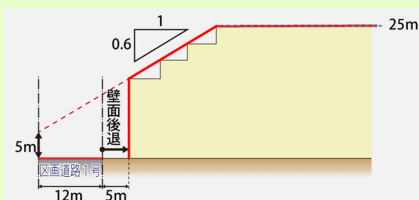
○解説

- 全体として25m以下かつ地上の階数8階以下の街並みを基本としつつ、周辺のスカイラインとの調和や多摩川からの景観を考慮し、地区北側の戸建住宅に近接する区域を含む地区及び地区南側の多摩川に近接する区域を含む地区には、下記イメージ図（住宅再生A地区は原則の高さを表示）のとおり周辺への配慮を講じた制限を設けています。

<北側戸建住宅に近接する区域>

外周道路である区画道路1号に面する敷地を含む地区（住宅再生A地区・住宅再生B地区・公共公益地区）は、区画道路1号の反対側の境界線からの斜線制限による高さ25m以下かつ地上の階数8階以下とのいずれか低い方を限度とします。

区画道路1号に面する敷地
(住宅再生A地区・住宅再生B地区・公共公益地区)

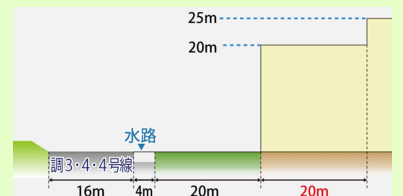
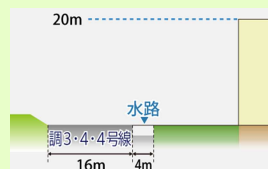


<多摩川に近接する区域>

多摩川に近接する敷地を含む地区（住宅公益複合地区・住宅再生A地区のうち調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が20mを超え40m以下の区域）は、高さ20m以下かつ地階を除く階数6階以下とします。

住宅公益複合地区

住宅再生A地区のうち調3・4・4号線北側水路の北側境界線から20m超40m以下の区域



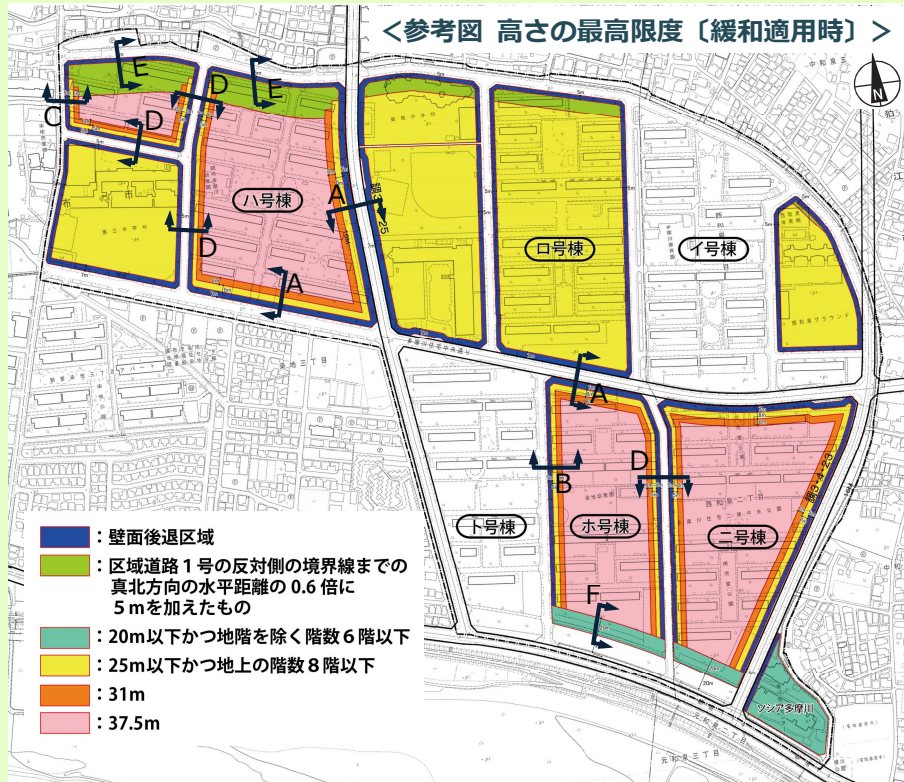
- 住宅再生促進地区は将来住宅再生地区へ移行する際に高さの最高限度を定めます。

<住宅再生 A 地区における建築物の高さ制限の緩和>

●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、別表第1（イ）の要件を満たすことにより25m以下かつ地上の階数8階以下の高さ制限を最大37.5m以下まで段階的に高さの制限を緩和します（東京都マンション環境性能表示基準，長期優良住宅の認定についてはP22を参照ください）。

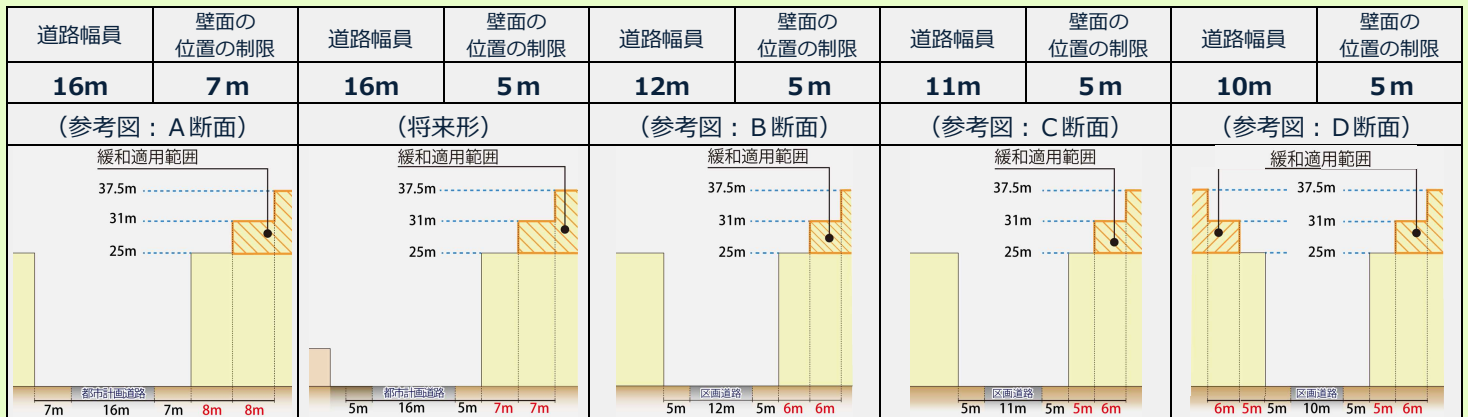
<参考図 高さの最高限度〔緩和適用時〕>

●住宅再生 A 地区に緩和適用した場合の各地区の高さの最高限度は下記参考図のとおりです。



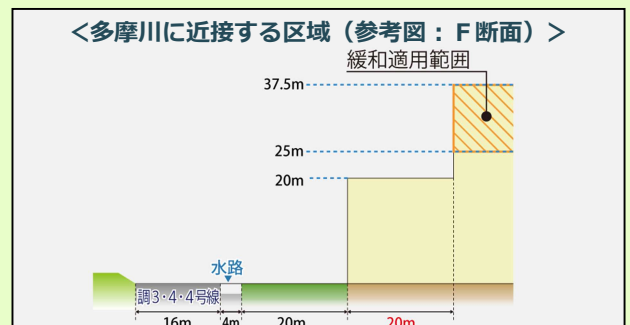
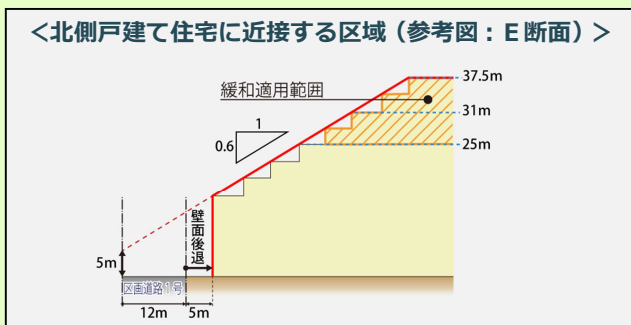
<道路幅員と壁面の位置の制限による高さの最高限度の範囲（別表第1（ロ））>

●住宅再生 A 地区（25m以下かつ地上の階数8階以下の高さ制限区域）における道路境界からの距離に応じた緩和適用範囲は下記イメージ図のとおりです。
●沿道から建物を見上げた際に圧迫感の生じない街並みとすることを考慮して、道路境界からの距離に応じて敷地中央に至るにつれて段階的に高さ制限を緩和しています。



<北側戸建て住宅に近接する区域と多摩川に近接する区域の緩和対象範囲>

●住宅再生 A 地区のうち、北側戸建て住宅に近接する区域と多摩川に近接する区域における高さ制限の緩和適用範囲は下記イメージ図のとおりです。



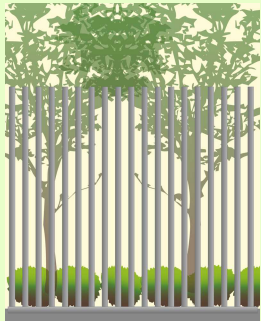
9) 垣又はさくの構造の制限

緑豊かな街並みや安全性・防犯性の向上のため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

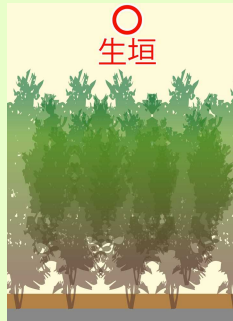
安全で快適な歩行者空間及び緑豊かな街並みを形成するため、道路、公園、広場その他の公共空地に面して設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、門柱、門扉、フェンス等の基礎で道路面から高さが60cmを超えない部分及び法令の規定により設置する必要がある部分についてはこの限りでない。

○解説

<景観ルールによる推奨例>



<設置できるものの例>



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

<設置できないものの例>



ブロック塀

●住宅再生促進地区は将来住宅再生地区へ移行する際に垣又はさくの構造の制限を定めます。

10) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺への圧迫感を緩和し周辺と調和した景観を形成するため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

生活拠点地区	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。	
住宅福祉複合地区	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。	
公共公益地区	3 長大な壁面を避けるなど形態意匠の工夫により、圧迫感や威圧感を感じさせないようにする。	
住宅再生地区	住宅再生A地区	住宅再生B地区
	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。 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。 3 長大な壁面を避けるなど形態意匠の工夫により、圧迫感や威圧感を感じさせないようにする。 4 調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が40mを超え60m以下の範囲について、高さ25mを超える部分は、建物の外壁長さを一辺につき60m以下となるよう分節する。 5 多摩川沿いの公園・広場の一体的整備により統一的な景観形成を図る。 6 多摩川沿いからの眺望点を設定し、既存樹木を生きしながら、高木の配置、壁面緑化等により建物の見せ方を工夫する。	
住宅公益複合地区	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。 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。 3 長大な壁面を避けるなど形態意匠の工夫により、圧迫感や威圧感を感じさせないようにする。 4 調3・4・4号線北側水路の北側境界線からの距離が40mを超え60m以下の範囲について、高さ25mを超える部分は、建物の外壁長さを一辺につき60m以下となるよう分節する。 5 多摩川沿いの公園・広場の一体的整備により統一的な景観形成を図る。 6 多摩川沿いからの眺望点を設定し、既存樹木を生きしながら、高木の配置、壁面緑化等により建物の見せ方を工夫する。	
住宅再生促進地区	—	

○解説

- 地区計画では、周辺市街地や多摩川からの景観に配慮し、各街区の極端な統一感の損失を防ぐため、主に定性的基準により誘導を図ります。
- 外壁などの具体的な色彩等については、各市の景観に関する上位計画・各種基準をもとに協議・届出を行います。
- 住宅再生促進地区は将来住宅再生地区へ移行する際に建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。



<分節化により変化を付けた例>



<自然との調和に配慮した色彩の例>

●賑わい軸、センターゾーン広場（地区広場-調4号）、多摩川沿いの公園・広場の3つのエリアでは、各エリアに創出する機能や景観要素などに関する検討が街づくり協議会（景観会議）で進められ、平成30年7月に「多摩川住宅景観ルール」が策定されました。各地区の景観的連続性を確保する視点から、建築計画時には「多摩川住宅景観ルール」の内容を考慮してください。



<景観ルール表紙>



<景観ルールのエリア>

11) 建築物の緑化率の最低限度

現在の敷地内の豊かな緑を維持・保全するため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

緑化率の最低限度： 25%

○解説

- 緑化率は、敷地面積に対する緑化施設の面積の割合です。緑化率の最低限度が定められている地区内で建築行為等を行う際に、当該限度以上の緑化率を確保することにより敷地内の緑化を推進します。
- 本地区では、既存樹木等の適切な保全や新たな緑化により、緑化率25%を下回らないようにするものとします。
- 住宅再生促進地区は将来住宅再生地区へ移行する際に緑化率の最低限度を定めます。

<緑化施設面積の算出方法の概要(都市緑地法施行規則)>

樹木 (右の①～③のいずれかにより算出)	①樹幹の水平投影面積の合計 ②樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計 ③一定の条件（密度）を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計
芝その他の地被植物	表面が被われている部分の水平投影面積
花壇等	土壌等で表面が被われている部分の水平投影面積
壁面緑化	外壁直立部分の水平投影の長さの合計×1m
水流・池等	水平投影面積
園路・土留等	水平投影面積（上限有）

<緑化施設のイメージ>



<東京都緑化計画及び開発事業緑化基準について>

- 地区計画による緑化率のほか、東京都緑化計画書制度の届出基準や調布市街づくり条例・狛江市まちづくり条例に基づく開発事業に該当する場合は、それぞれの基準への適合が必要となります。
(参考URL)・東京都HP 緑化計画書制度について（東京都環境局）
・調布市HP 開発等緑化計画策定要領（調布市環境部緑と公園課）
・狛江市HP 緑化計画の基準について（狛江市環境部環境政策課）

12) 土地の利用に関する事項

現状の豊かな自然環境を継承するため、住宅再生促進地区を除く全地区に定めています。

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。

○解説

- 現在、多摩川住宅には街路樹や敷地内の既存樹木により緑豊かな自然環境が創出されています。
- 特に道路際の既存樹木等については、保存樹木に指定されている樹木も数多くあります。このため、壁面後退区域で歩道状空道を設ける際には、既存樹木を生かした沿道空間の創出を検討するなど、保全のための工夫を積極的に行うよう努めてください。
- 住宅再生促進地区は将来住宅再生地区へ移行する際に土地の利用に関する事項を定めます。



<染地通り沿いのケヤキ並木>



<既存樹木を生かした沿道空間の例>

3 地区計画に関する手続きについて

1) 届出とは

- 地区計画には「方針区域」と「地区整備計画区域」があります。方針区域は街づくりの方向性を定めている段階ですので届出は必要ありません。多摩川住宅地区は地区全域が「地区整備計画区域」になりますので、建築行為等（右表）を行う場合には地区計画の届出が必要となります。
- 地区整備計画区域内で建築行為等を行うときは、工事着手の30日前までに市長に届出をしていただき、市ではその届出が地区計画の内容に沿った計画であるかどうかを審査します。
- また、建築確認申請を要する行為の届出については、地区計画の適合通知書を添付していないと建築確認申請の受付が出来ませんのでご注意ください。

<届出の必要な行為>

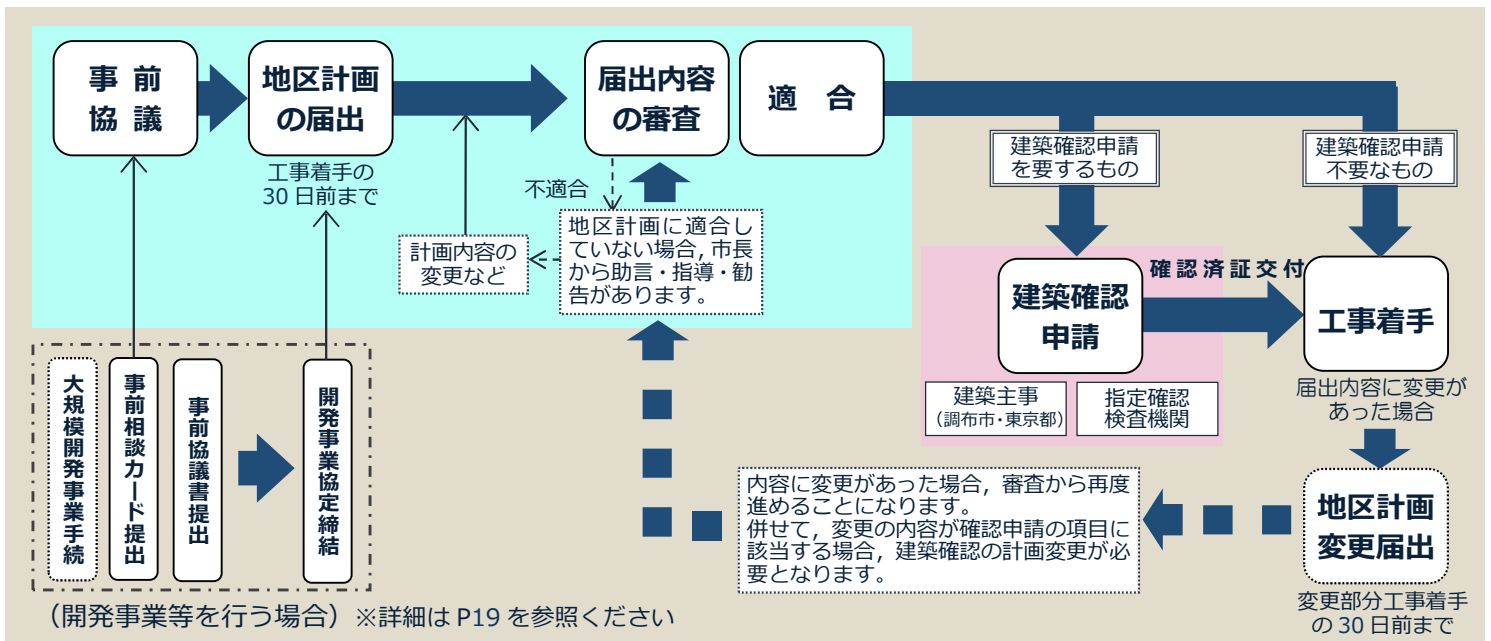
行 為	内 容 説 明
(1)土地の区画形質の変更	・切土・盛土及び区画等の変更で500㎡未満のもの
(2)建築物の建築	・「建築」とは、新築・増築・改築・移転のことをいいます。 ・「建築物」には、車庫・物置・建築物に付属する門又は塀・建築設備などが含まれます。
(3)工作物の建設	・擁壁等の築造又は改修。 ・「工作物」には、煙突・広告塔・高架水槽・貯蔵施設などが含まれます。
(4)建築物の用途の変更	・「用途の変更」とは、例えば住宅を店舗にしたり、あるいはその逆にするなど、建築物の使用用途を変更することをいいます。
(5)建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物の壁面線の位置の変更、垣・さくの変更、屋外広告物等の変更、建築物の外壁や屋根の色彩の変更等を行います。

2) 勧告と建築確認

- 届出に関わる行為の内容が地区整備計画の内容に適合していない場合には、設計の変更等必要な措置を執るよう勧告を行い、地区計画の内容に適合するように変更していただきます。また、建築物に関する制限のうち市で条例化したものについては、条例に適合しない場合、建築確認済証の交付はされません。

3) 手続等の流れ

地区計画の届出等については、以下の手順で進めてください。



	調布市	狛江市
届出先	都市整備部 都市計画課	都市建設部 まちづくり推進課
期 日	工事（行為）着手30日前までに提出してください。（都市計画法第58条の2） ただし、確認申請を必要とする場合は、確認申請時に地区計画の適合書通知書が必要になります。	
届出書類	下記の書類を正・副2部ご用意ください。（副は写しでも構いません。） 1. 地区計画の区域内における行為の届出書 2. 委任状（地区計画の届出用）（届出を代理人が行う場合） 3. 公函の写し（狛江市のみ） 4. 設計図書等（次頁参照） 5. 建築確認申請書（2面～5面） 6. その他参考となるべき事項を記載した図書	

4) 地区計画の届出に必要な設計図書

届出には以下の図面等を添付してください。

行為の種類	図面	縮尺	備考
(1)土地の区画形質の変更	案内図	1/10,000 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	区域図	1/1,000 以上	当該土地の区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画平面図等
(2)建築物の建築 (3)工作物の建設 (4)建築物の用途の変更	案内図	1/10,000 以上	(1)に同じ
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置及び当該区域に接する公共施設を表示
	立面図	1/50 以上	2面以上 外壁の色彩、垣・さく等の構造及び色彩（マンセル値）を表示 生垣は樹種・高木の本数等を表示
	平面図	1/50 以上	各階 各階の各部分の用途を表示（工作物の場合は不要）
	緑化計画図	1/100 以上	緑化施設の位置及び内容（樹種・樹高・新植/既存等）を表示 緑化率の算出根拠（求積図、密度計算表等）を添付
(5)建築物等の形態又は意匠の変更	案内図	1/10,000 以上	(2)に同じ
	配置図	1/100 以上	(2)に同じ
	立面図	1/50 以上	(2)に同じ

注1) 図面の縮尺は省令（都市計画法施行規則第43条の9）で定められています。

（立面図と平面図については、1/100 以上でも記載すべき内容が確認できれば認めています。）

注2) 備考欄の内容を必ず図面に記載してください。

注3) 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

5) 地区計画条例について

地区整備計画に定める建築物の制限に関する事項のうち特に重要な内容については、建築確認手続により最終的な担保を図ることができるよう、条例で必要な制限を行うことができることになっています（都市計画法第58条の3、建築基準法第68条の2）。

都市計画で決定した建築物の制限に関する事項は、条例に定めることにより建築確認の審査対象となり、条例に適合していなければ、建築確認済証が交付されないため、工事着手はできません。

また、条例に違反した場合は罰則規定が適用されることになっており、地区計画条例により地区計画の実効性を確保しています。

<地区計画条例に定めている建築物に関する事項>

表の見方：◎印…都市計画と条例の双方に位置付けている事項（本パンフレットにて **条例化** マークで示しています）
○印…都市計画のみに位置付けている事項

	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※1	◎	◎	◎	-	◎	◎
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	○	○	○	-	○	○

※1：壁面の位置の制限のうち壁面後退距離について条例化

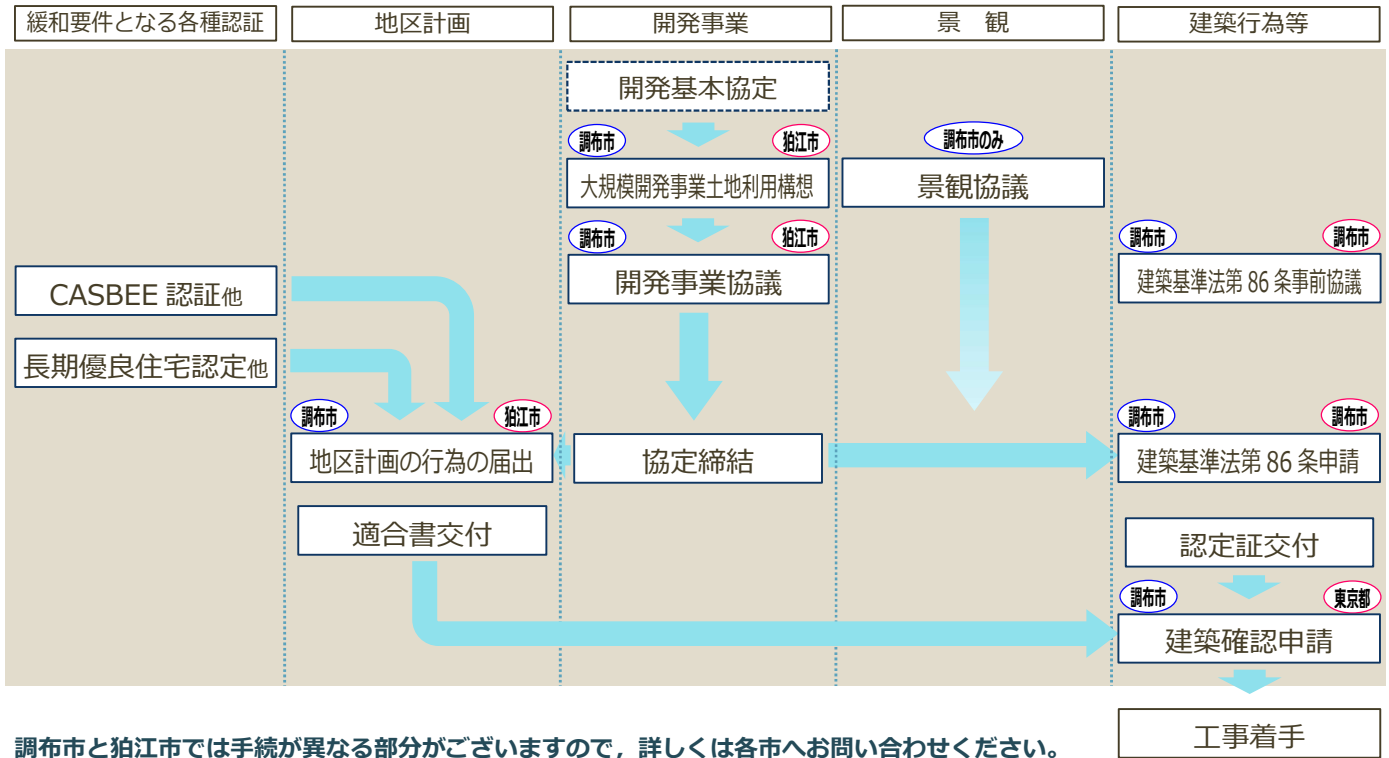
（参考URL）

- ・調布市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成9年4月4日条例第13号）
- ・狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成13年6月13日条例第19号）

4 多摩川住宅地区地区計画における留意事項

1) 地区計画の届出以外に必要な手続

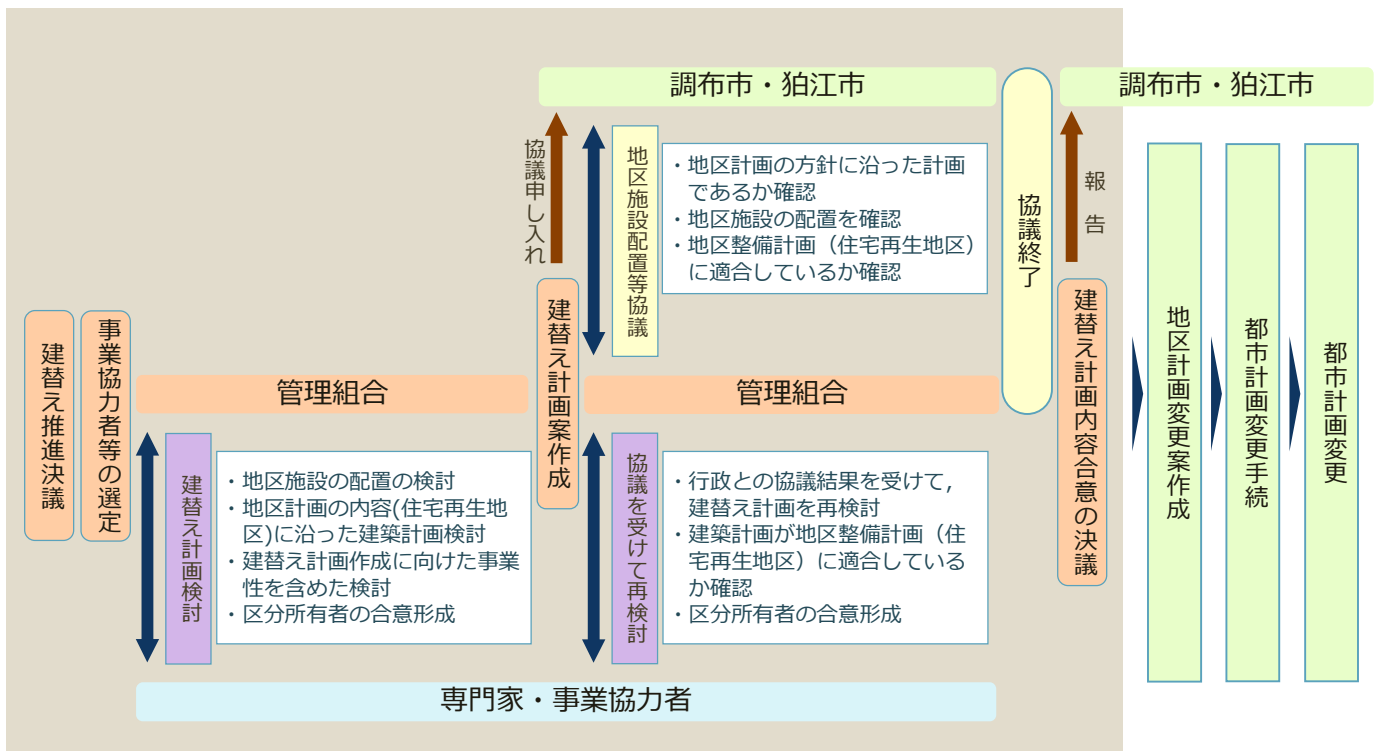
多摩川住宅内において建築行為等を行う場合には、「地区計画の区域内における行為の届出」以外に、下記のような手続が必要となります。各種手続は事前相談を行い、関係行政機関、認証機関との調整が必要となります。



調布市と狛江市では手続が異なる部分がございますので、詳しくは各市へお問い合わせください。

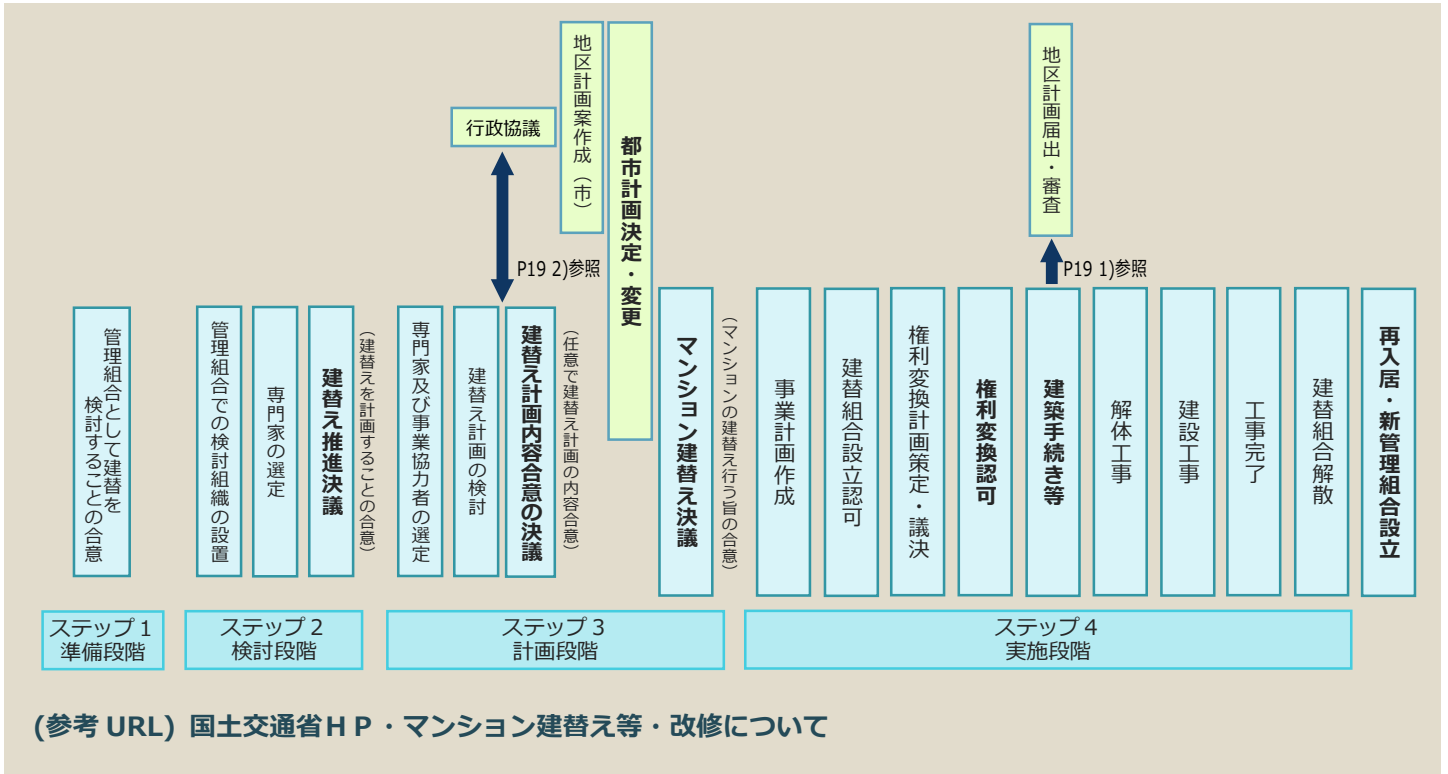
2) 計画的・段階的な地区計画の見直しについて（住宅再生促進地区）

住宅再生促進地区は、一団地の住宅施設の良好な住環境を引続き維持・保全することとしておりますが、将来の建替え等に関しては、建替え計画等の各街区の建替え等の熟度に応じて、地区計画の見直しを行うこととしております。行政協議の主な内容は、多摩川住宅地区地区計画の地区施設の整備の方針等となります。手続の流れについては、以下を参考としてください。



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

地区計画は区域全体で建築物等に関する様々なルールを定めるものです。地区施設の配置等の内容は建替え事業の計画とも関係しますが、分譲マンションの建替えについては、私有財産である建物の個別更新であるため、建替え自体を実施するかどうかやその時期、再建後の建物の内容・費用等の経済条件などは、地区計画とは別の法律（区分所有法やマンション建替え円滑化法など）に従い、管理組合等が区分所有者の皆さんの合意形成を図りながら建替え事業として進めていきます。地区計画と建替え事業（マンション建替え円滑化法による組合施行）とは異なるものです。



4) 建築基準法第86条に基づく一団地認定について

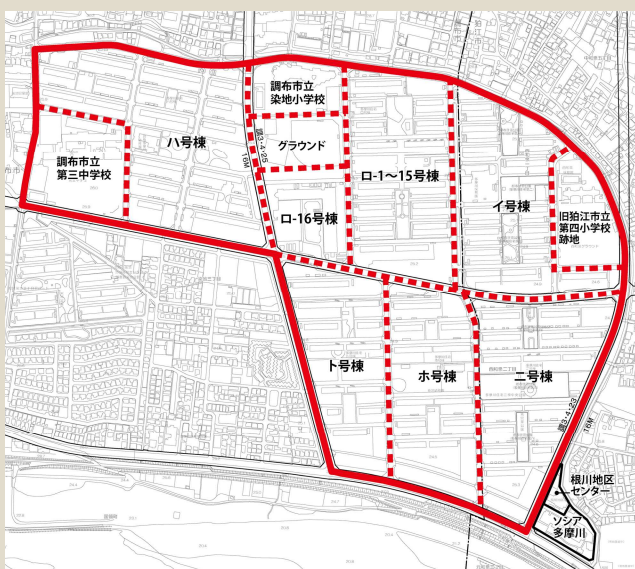
建築基準法では、1つの敷地に1つの建築物が原則となっていますが、大規模団地のように、用途上不可分な関係にある複数の建築物を建てる場合は、建築基準法第86条による「一団地認定」が必要となります。

認定にあたっては、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、市街地環境の整備改善に資する総合的な配慮がなされていることが求められます。

この認定を受けることにより、①建蔽率、②容積率、③日影規制については、認定区域全体を一つの敷地として算定することができるというメリットがある反面、各単位会の公平性や住環境の確保といった課題もあります。

このため、多摩川住宅再生に向けては、次のような取組を進めてきました。

<多摩川住宅「一団地認定」区域における建替計画について>



- 現状、多摩川住宅は住宅全体が建築基準法第86条の一団地認定区域（図赤実線）となっています（ソシア多摩川と根川地区センターは別途の法第86条の一団地認定区域となっています）。
- 今後、各街区の建替え等の熟度に応じて段階的な再生を進めるにあたり、各街区が有する権利の範囲に応じて、一団地認定区域を分割（図赤点線）して建替え等を進めていくことが望ましいと考えられますが、分割には認定区域内の土地所有者等の全員同意が必要となるなど、現状では法律上の課題があります。
- このため、多摩川住宅の建替えは、将来的には一団地認定区域を各街区の建築敷地単位で分割できるように、各街区の敷地で自己完結する計画としておく（上記①～③等の規定を用いず他単位会の権利を侵さない）など、多摩川住宅全体で一定のルールを共有した上で、現在の一団地認定区域内で建替え等を進めていく必要があります。
- 多摩川住宅全体で共有するルールについては、開発基本協定として街づくり協議会と調布市・狛江市で検討を行い、令和元年7月に協定を締結しました。

5) 多摩川住宅開発基本協定について

【協定締結日】 令和元年7月29日

【協定締結者】

■ 調布市域

調布市, 多摩川住宅街づくり協議会, 多摩川住宅はむね団地管理組合法人, 多摩川住宅木号棟管理組合, 多摩川住宅ト号棟団地管理組合法人, 東京都住宅供給公社

■ 狛江市域

狛江市, 多摩川住宅街づくり協議会, 多摩川住宅二棟団地管理組合法人, 東京都住宅供給公社

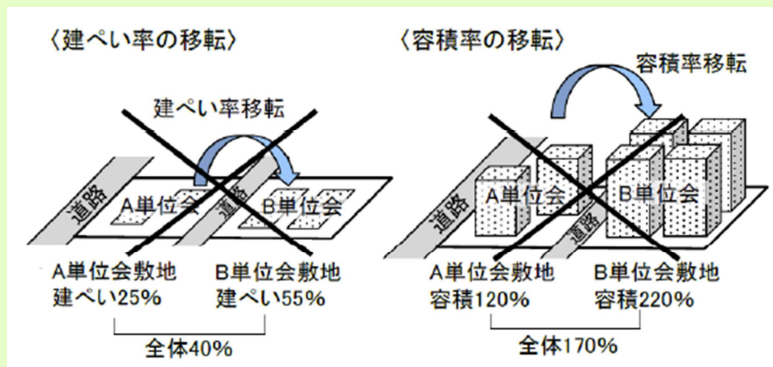
以下に多摩川住宅開発基本協定の主な内容を示します。

1. 周辺住宅及び隣接する街区住戸への配慮 (第3条)

- 周辺住宅地への日影の配慮と, 隣接する街区住戸で相互に見合い等に配慮することを定めています。

2. 基準法第86条に基づく一団地認定 (第4条)

- 各建替計画において建築基準法第86条の緩和の規定を活用せず, 自己建築敷地内で建築基準法関係規定に適合した建築計画とすることを定めています。



3. 公園等の設置に係る用地の移管 (第5条)

- 地区計画において, 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が図られていることから, 両市の条例で定める6%の公園等の無償移管を免除することを定めています。

4. 地区施設等の整備 (第6条)

- 地区施設等を整備する場合には, 「多摩川住宅景観基本計画」及び「多摩川住宅景観ルール」を遵守することを定めています。

5. 地区施設等の開放 (第7条)

- 地区施設等について, コミュニティ性が高く風紀等の乱れが少ない場合には, 原則として, 公共性確保のため常時開放とすることを定めています。

6. 街づくり協力金の取扱い (第8条) : 調布市のみ

- 多摩川住宅として統一感のある景観を実現するため, 行政と協議が調った公共用地と地区施設を一体的に整備する場合には, 指導要綱第26条の規定に基づく街づくり協力金を, 地区施設等の整備費に充当できることを定めています。

7. 外観の色彩 (第8条) : 狛江市のみ

- 魅力ある多摩川住宅の再生を目指すため, 建築物等の外壁の基本色について定めています。

5 関連するその他の制度と手続

多摩川住宅地区地区計画では、緩和要件として以下のような認定制度等を活用しています。

1) CASBEE (建築環境総合性能評価システム) について

容積率の最高限度の緩和要件

容積率を緩和する要件の1つとして、環境性能を評価する「CASBEEのAランク以上の認証」を定めています。

- CASBEEとは、建築物の環境性能について、省エネルギーや省資源・リサイクル性能など環境負荷の削減と室内の快適性や景観への配慮など環境品質・性能向上という2つの側面を総合的に評価するシステムです。以下の5段階で評価がなされますが、緩和要件を満たすのはAランク以上となります。

Sランク (素晴らしい)	Aランク (大変良い)	B+ランク (良い)	B-ランク (やや劣る)	Cランク (劣る)
緩和要件となる評価		緩和要件にならない評価		

<手続の流れ>



認定申請は、(一財)建築環境・省エネルギー機構が認定した認証機関に行います。

※詳細は以下をご参照ください。

(参考HP)一般財団法人建築環境・省エネルギー機構HP CASBEE 評価認証

2) 低炭素建築物認定制度について

容積率の最高限度の緩和要件

容積率を緩和する要件の1つとして、エネルギー消費量について評価する「低炭素建築物の認定」を定めています。

- 低炭素建築物とは、エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネ法)の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)がマイナス10%以上となる省エネ性能や低炭素に資する措置を講じているものです。

<手続の流れ>



事前審査は、登録住宅性能評価機関等に行います。認定申請は、所管行政庁に行います。

※詳細は以下をご参照ください。

(参考HP)国土交通省HP 低炭素建築物認定制度関連情報
一般社団法人住宅性能評価・表示協会HP

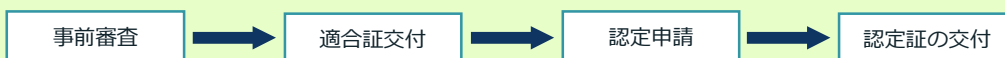
3) 長期優良住宅認定制度について

建築物等の高さの最高限度の緩和要件

建築物等の高さの最高限度を緩和する要件の1つとして、「長期優良住宅の認定」を定めています。

- 長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するため措置が講じられた住宅であり、認定を受けるためには、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、災害への配慮、住戸面積、維持管理計画などの基準を満たす必要があります。

<手続の流れ>



事前審査は、登録住宅性能評価機関等に行います。認定申請は、所管行政庁に行います。

※詳細は以下をご参照ください。

(参考HP)国土交通省HP 長期優良住宅のページ
一般社団法人住宅性能評価・表示協会HP

4) 東京都マンション環境性能表示基準について

建築物等の高さの最高限度の緩和要件

建築物の高さの最高限度を緩和する要件の1つとして、「東京都マンション環境性能表示基準の項目全てを星印3つとすること」を定めています。

- 東京都マンション環境性能表示基準とは、建物の断熱性、設備の省エネ性、太陽光発電・太陽熱、建物の長寿命化、みどりの5項目について星印で表示することで環境配慮の取組みを分かりやすくする制度です。

<手続の流れ>



申請は、東京都環境局に行います。

※詳細は以下をご参照ください。

(参考HP)東京都HP マンション環境性能表示基準

6 用語集

本パンフレットで使用している用語の概要は以下のとおりです。

都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2）

市の都市計画の基本的な考え方を示すものとして都市計画法に基づき定める計画で、都市計画（まちづくり）分野において市の最上位計画となるものです。調布市、狛江市それぞれで定めています。

地区計画（都市計画法第12条の5）

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」をいいます。地区計画は、地区計画の「目標」、「方針」及び道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、市民などの意見を反映してまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

地区施設（都市計画法施行令第7条の4）

主として地区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地として地区整備計画に定められる施設をいいます（都市計画施設を除く）。

都市施設（都市計画法第11条）

都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができる施設をいいます。道路、鉄道、公園、緑地、ごみ焼却場、一団地の住宅施設などがあります。

一団地の住宅施設（都市計画法第11条第1項第8号）

良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住環境の確保及び都市機能の増進を図ることを目的とした都市施設です。

都市計画施設（都市計画法第4条第6項）

都市計画決定された都市施設のことを言います（例：都市計画道路、都市計画公園など）。

設定敷地

建築基準法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合に各建築物に設定される敷地をいいます。

容積率（建築基準法第52条）

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。延べ面積とは、建築物の各階の床面積の合計をいいます。

建蔽率（建築基準法第53条）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。建築面積とは、建築物を水平に投影した面積の合計をいいます。

角地緩和（建築基準法第53条第3項第2号）

建築基準法により用途地域ごとに建蔽率の最大限度が指定されています。但し、街区の角にある敷地等で特定行政庁が指定するものについては、この建蔽率の最大限度が10%緩和されます。

重点供給地域(住生活基本法第17条第2項第6号)

住生活基本法に基づき、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項として定められるものです。多摩川住宅地区は東京都住宅マスタープランにおいて、染地三丁目地区及び西和泉地区として指定されています。

生活便利施設

地域の居住者等が日常生活に必要な物品の購入やサービスを受けるための施設です。具体的には、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、日用品店、銀行、郵便局、クリーニング店などが挙げられます。

公共公益施設

地域の人々が公共公益的なサービスを受けるための施設です。具体的には、幼稚園・小中学校等の学校施設、保育所・高齢者福祉施設等の社会福祉施設、診療所等の医療施設などが挙げられます。

7 街づくりの経緯（街づくり協議会活動等）

平成 19 年度	各管理組合・東京都住宅供給公社が街づくりの検討・協議を開始
平成 21 年度（6月）	街づくり準備会の認定
平成 23 年度（11月）	街づくり協議会の設立
（2月）	街づくり協議会及び地区まちづくり協議会の認定 以降、地区計画制度を含めた街づくりの検討・協議を進める
平成 25 年度	段階的な地区計画についておおよその方向性が決まる 以降、ルール等の詳細な街づくりの検討・協議を進める
平成 27 年度（7月）	「多摩川住宅「街づくり素案」骨子」の提出
（12月）	第1回「街づくり提案」説明会の実施
平成 28 年度（4月）	第2回「街づくり提案」説明会の実施
（6月）	調布市・狛江市へ多摩川住宅「街づくり提案」を提出

平成 28 年度（2月）～ 地域主体で地区における景観配慮事項の検討を進める
景観計画策定に向けた景観会議第1回の開催
（以降、平成29年6月まで、全8回開催）

平成 29 年度（6月） 協議会において多摩川住宅 景観基本計画書を作成

街づくり協議会が主体となり、多摩川住宅全体の統一的な景観形成のためのコンセプト及び街の風景骨格となる3つのゾーン（賑わい軸、センターゾーン広場、多摩川沿い公園広場）の景観コンセプトや景観計画の基本的な考え方・景観要素のデザイン方針を検討

平成 29 年度（8月）～ 景観ルール策定に向けた景観会議第1回の開催
（以降、平成30年6月まで、全22回開催）

平成 30 年度（7月） 協議会において多摩川住宅 景観ルールを作成

景観基本計画書に基づき、地区計画では定めきれない今後の街づくりのための景観配慮事項を抽出し、団地再生による景観的魅力の向上に資する空間構成の考え方や景観要素に関するデザインルールを定めたルール



平成 28 年度（10月） 街づくり協議会・両市において地区全体で共有するルールの検討を進める
多摩川住宅街づくり協議会において、多摩川住宅全体で共有するルールについての検討を開始

令和元年度（7月） 市域ごとに開発基本協定を締結

【調布市域】

調布市、多摩川住宅街づくり協議会、多摩川住宅はむね団地管理組合法人、多摩川住宅ホ号棟管理組合、多摩川住宅ト号棟団地管理組合法人、東京都住宅供給公社

【狛江市域】

狛江市、多摩川住宅街づくり協議会、多摩川住宅二棟団地管理組合法人、東京都住宅供給公社

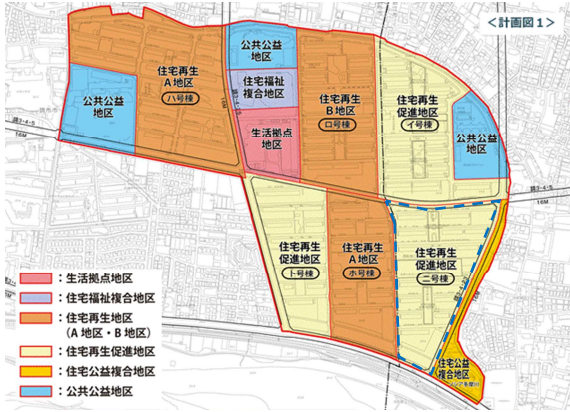
8 地区計画等の経緯

当地区計画は、以下の街づくりの経緯を踏まえ、調布市・狛江市において作成しています。

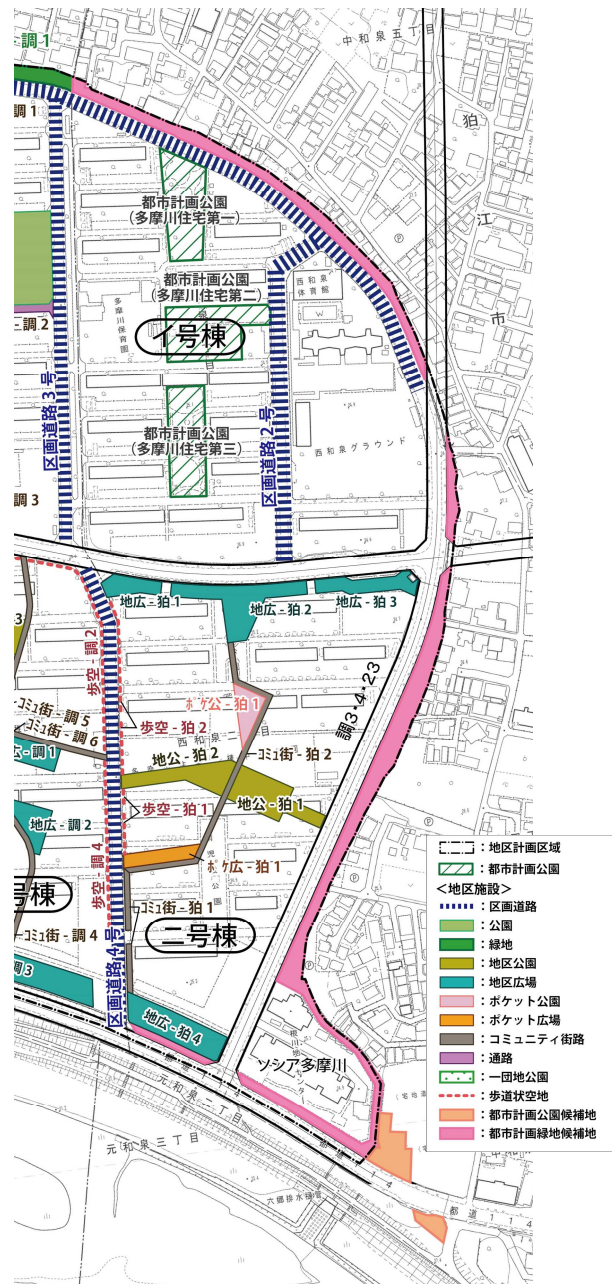
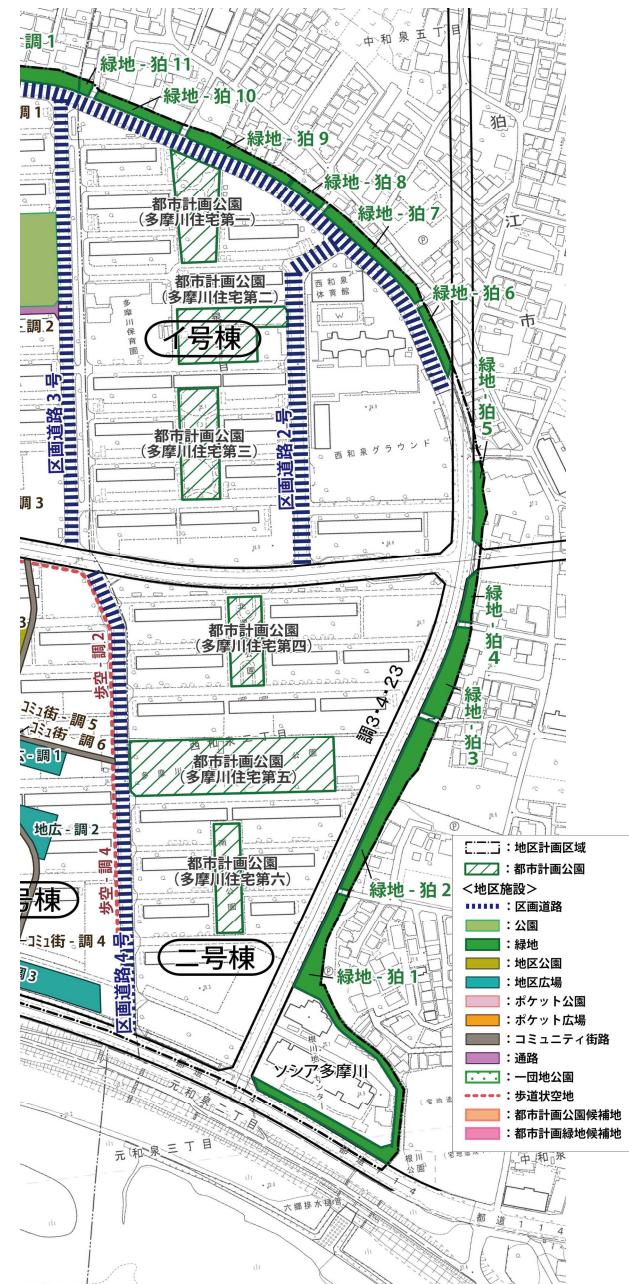
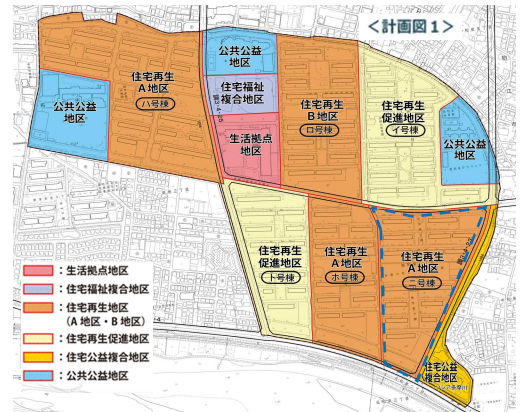
平成 28 年度 (12 月)	両市において「街づくり提案」を踏まえた地区計画の検討を進める 多摩川住宅地区に関する「街づくり懇談会」の開催 12月2日(金) 杉森小学校 80名 12月3日(土) 和泉小学校 80名
(2月)	多摩川住宅地区に関する「街づくり懇談会(単位会別)」の開催 12月4日(日) 八号棟 52名 木号棟 45名 ト号棟 51名 12月10日(土) 二号棟 45名 12月18日(日) イ・ロ号棟 25名 ソシア多摩川 11名
平成 29 年度 (7~8月)	地区計画(原案)の告示・縦覧(都市計画法第16条) 告示 2月2日(木) 縦覧 2月3日(金)~2月16日(木) 意見書 ~2月23日(木) 意見書提出 41件(調布市:17 狛江市:24) 多摩川住宅地区地区計画等「原案説明会」の開催 2月3日(金) 和泉小学校 66名 2月4日(土) 杉森小学校 137名
(9月)	地区計画(案)の告示・縦覧(都市計画法第17条) 告示 7月27日(木) 縦覧 7月27日(木)~8月10日(木) 意見書 ~8月10日(木) 意見書提出 10件(調布市:8 狛江市:2)
(12月)	都市計画審議会 狛江市都市計画審議会 9月20日(水) 調布市都市計画審議会 9月26日(火) 都市計画決定・告示 調布市・狛江市 9月29日(金)
令和 2 年度 (7月)	条例化(地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例) 調布市 12月18日(月) 狛江市 12月21日(木)
(11月)	二号棟における建替えの熟度が高まり、両市において地区計画変更の検討を進める 多摩川住宅地区地区計画の変更(素案)・都市計画公園の変更及び決定(素案)に 関するまちづくり懇談会の開催 7月11日(土) ソシア多摩川集会室 4名 木号棟集会所 10名 二号棟集会所 13名 7月18日(土) ト号棟集会所 8名 7月19日(日) 根川地区センター 8名 7月20日(月) 根川地区センター 12名
(3月)	地区計画(原案)の告示・縦覧(都市計画法第16条) 告示 11月20日(金) 縦覧 11月24日(火)~12月7日(月) 意見書 ~12月14日(月) 意見書の提出 2件(調布市:0 狛江市:2) 多摩川住宅地区地区計画の変更等に関する原案説明会の開催 11月20日(土) 根川地区センター 13名 11月21日(日) 根川地区センター 24名
令和 3 年度 (5月)	地区計画(案)の告示・縦覧 告示 3月8日(月) 縦覧 3月8日(月)~3月22日(月) 意見書 ~3月22日(月) 意見書の提出 2件(調布市:2 狛江市:0)
(10月)	都市計画審議会 狛江市都市計画審議会 5月20日(木) 調布市都市計画審議会 5月17日(月)(書面開催) 都市計画決定・告示 調布市・狛江市 5月31日(月)
	条例化(地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例) 狛江市 10月5日(火) 調布市(変更なし)

9 令和3年5月 都市計画変更の概要

平成29年時点



令和3年時点



地区計画の目標において、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計画の見直しを行うとしていることから、令和3年5月に、二号棟街区を住宅再生促進地区から住宅再生A地区に移行しました。併せて、地区施設の追加及び削除を行っております。今後も各街区の状況に合わせ、地区計画の見直しを行っていきます。

10 各号棟の建替え状況

●木号棟

令和2年度(8月)	区分所有法に基づく一括建替え決議(建物の区分所有等に関する法律第70条に基づく)
(1月)	マンション建替組合設立認可申請(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第9条に基づく)
令和3年度(4月)	マンション建替組合設立認可(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第9条に基づく)
(9月)	建築基準法第86条の2に基づく認定申請
(11月)	地区計画の届出(都市計画法第58条の2に基づく)
	権利変換計画認可申請(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第57条に基づく)
	建築基準法第86条の2に基づく認定
	地区計画の適合通知
	権利変換計画の認可(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第57条に基づく)
(1月)	建築確認申請
	解体工事着手

相談・お問合せ先

	調布市	狛江市
街づくり協議会の支援等に関する事	都市計画課市街地整備係 042(481)7444	まちづくり推進課まちづくり推進担当 03(3430)1305
地区計画の決定・変更に関する事		まちづくり推進課都市計画担当 03(3430)1309
地区計画の届出・審査に関する事	都市計画課都市計画係 042(481)7453	まちづくり推進課都市計画担当 03(3430)1309
開発事業の手続に関する事	都市計画課開発景観係 042(481)7442	まちづくり推進課まちづくり推進担当 03(3430)1305
景観条例に基づく手続・景観形成の推進に関する事		
建築確認申請に関する事	建築指導課審査係 042(481)7515	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第一課 042(548)2044
一団地認定に関する事	調布市建築指導課審査係 042(481)7515 ※1	
低炭素建築物の認定等に関する事	建築指導課構造設備係 042(481)7516	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第一課 042(548)2044
長期優良住宅の認定等に関する事		
分譲マンションの維持管理に関する事	住宅課住宅支援係 042(481)7545	まちづくり推進課住宅担当 03(3430)1309
マンション建替え円滑化法に基づく手続に関する事		

※1 住宅公益複合地区に係る認定は東京都多摩建築指導事務所建築指導第一課となります

- ・この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 31 都市基交著第 83 号
- ・都市施設情報(承認番号) 31 都市基街都第 263 号, 令和 2 年 1 月 31 日
- ・本パンフレットで使用している図面は説明用の概略図です。詳細は各市の窓口にて告示図書をご確認ください。

発行日 令和 4 年 3 月
発行・編集 調布市・狛江市



●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
MAIL : keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp

登録番号
(刊行物番号)

2021-248



●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
MAIL : machisuit01@city.komae.lg.jp