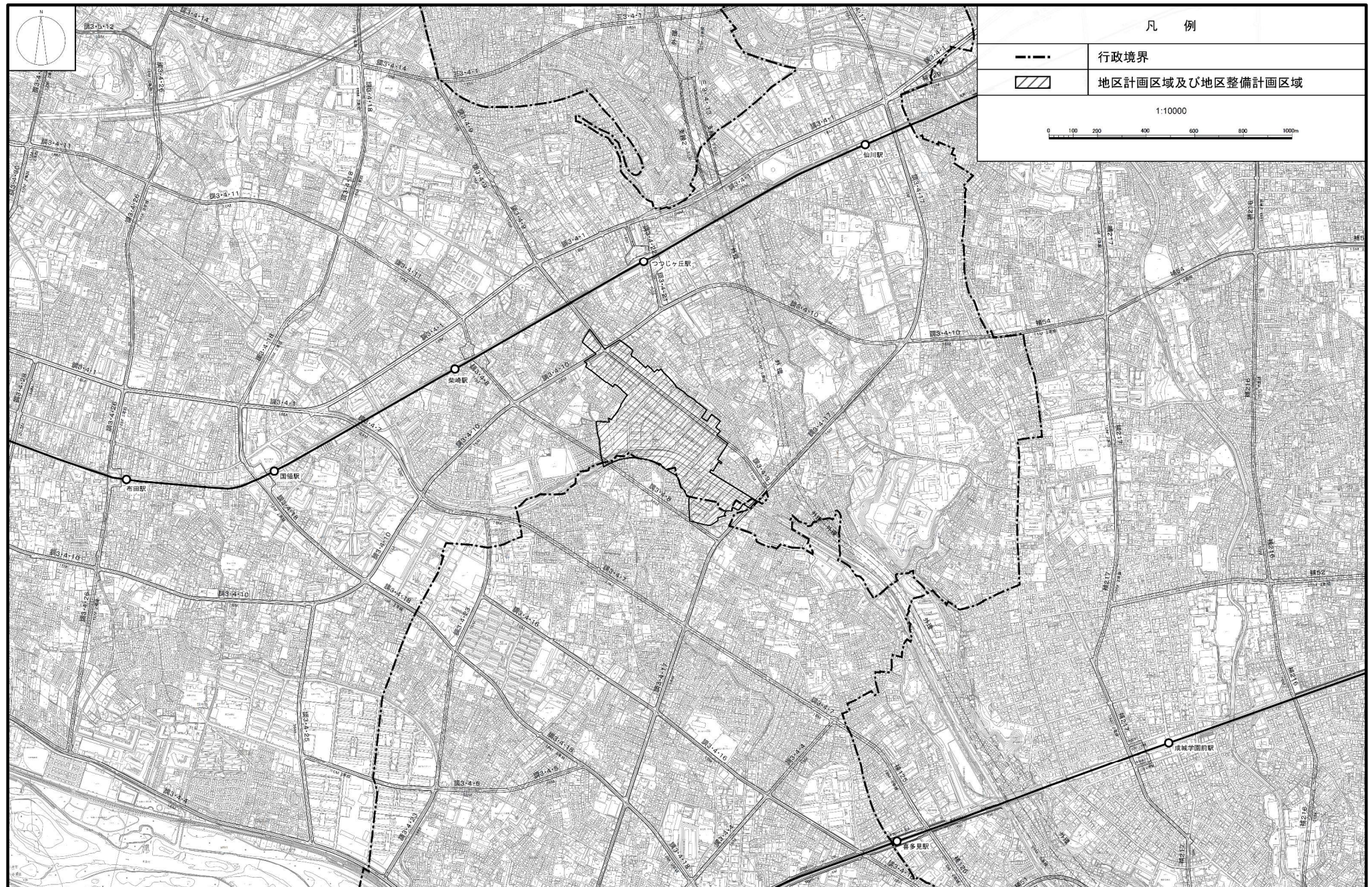


神代団地地区地区計画の決定について

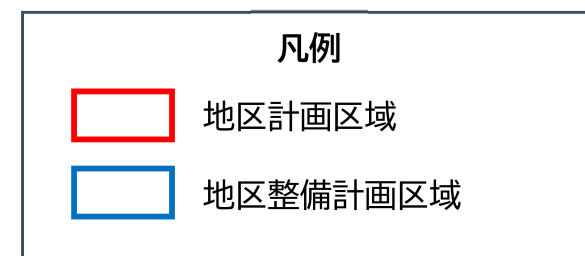
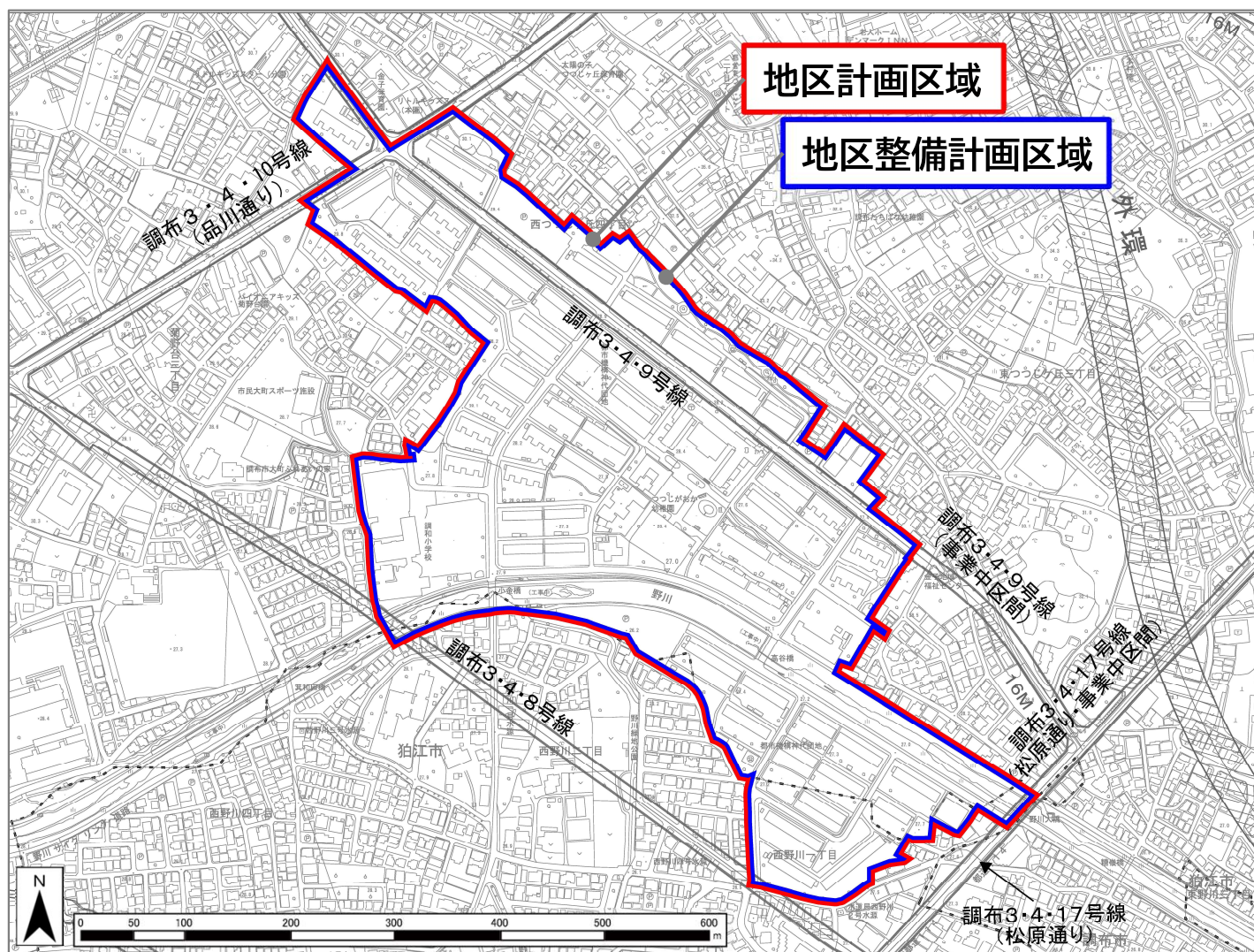
都市整備部 まちづくり推進課

神代団地地区地区計画 総括図【調布市・狛江市決定】



名称・位置・面積

名 称	神代団地地区地区計画
位 置	調布市西つつじヶ丘4丁目、狛江市西野川1丁目、西野川2丁目、及び西野川4丁目各地内
面 積	約22.1ha（うち調布市 約20.4ha・狛江市 約1.7ha）



地区計画の目標

本地区は、調布市の東部南端、狛江市の北端部に位置し、つつじヶ丘駅から徒歩圏でありながら、地区内には野川をはじめとした豊かな自然環境を有している。また、UR都市機構により一団地の住宅施設として整備された賃貸住宅、道路、広場、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るとともに、子どもの遊びや交流活動の場として地域に貢献している。一方、建物の高経年化に伴う居住性能の低下や利便施設の適切な更新、防災性の向上、地区内の高齢化率の上昇等に伴うバリアフリーやコミュニティ・交流活動の維持・継続といった課題が顕在化してきており、これら課題に対応した、多様な世代にとって魅力ある街への再生が求められる。

さらに、「調布市都市計画マスタープラン」で、人々の活動や地域の交流の中心地として、良好な住環境を形成するとともに多世代が安心して暮らし・交流できる拠点の形成を目指す「生活拠点」に位置付けられている。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、既存の大規模集合住宅（おおむね300戸以上）について適切な管理・更新・建替えの促進、周辺環境との調和を図ることとされている。

このことから、本地区では良好な住環境を維持しつつ、建替えを契機として以下のような市街地を段階的に形成することを目標とする。

- 1 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の形成を誘導し、多様な世代の居住促進を図る。
- 2 地区内の調布都市計画道路3・4・9号入間蛇久保線（以下、調布3・4・9号線という）や調布都市計画道路3・4・10号東京競馬場線（以下、調布3・4・10号線という）沿道には、生活支援機能等を誘導し、地域の活性化及び利便性の向上を図る。
- 3 地域住民の活動の場である団地中央にある広場空間（一団地公園8号）の機能を継承・強化し、多世代が集う交流拠点の形成を図る。
- 4 地震時の避難スペース、地震・水害時の避難経路の確保など、地域の防災性の向上を図る。
- 5 地区内の歩行者通路や、子どもが遊ぶ広場の機能を継承・強化し、憩いと潤いのある環境の形成を図る。
- 6 野川沿いや周辺住宅地に接する部分に、公共空間等を設け、野川と調和した緑豊かな景観を形成するとともに、周辺住宅地と調和する良好な街並み景観を形成する。

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計画の見直しを行うものとする。

① 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、区域一帯で良好な市街地環境を形成する。

1 住宅再生地区【調布市】

- ・住宅の建替えにより、多様な世代に対応した良質な中高層住宅地の形成を図る。
- ・調布3・4・9号線と調布3・4・10号線沿道の景観、周辺環境との調和を図る。
- ・幅員4m未満の道路の拡幅により、歩行者の安全性、避難経路の確保など、防災機能を強化する。

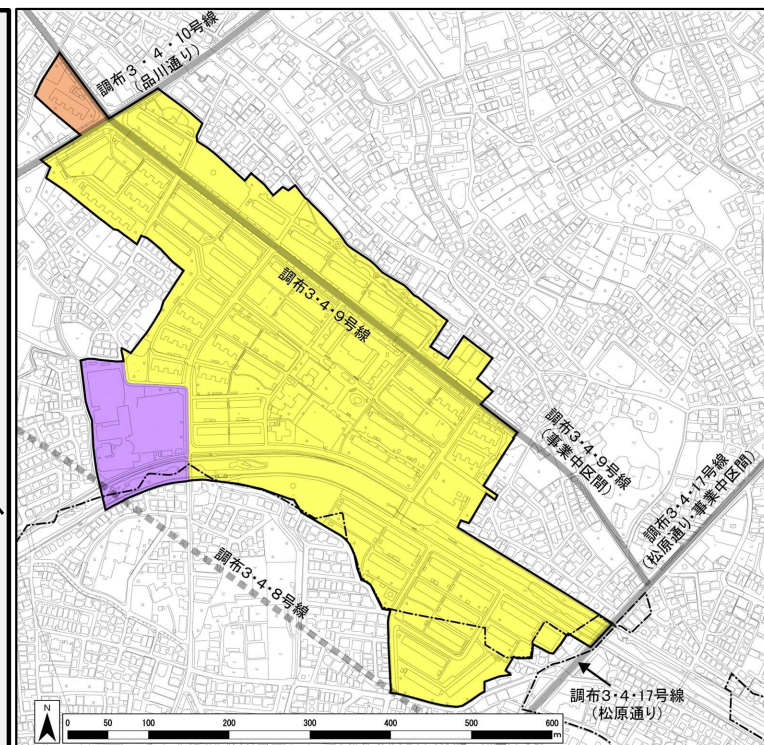
2 住宅再生促進地区【調布市・狛江市】

- ・現状の良好な住環境を引き続き維持・保全する。
- ・将来の建替えの熟度が高まった段階で「住宅再生地区」等へ移行を目指す。

なお、「住宅再生地区」として整備する際には、調布3・4・9号線又は調布3・4・10号線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、公益施設等、地域の賑わい形成に資する土地利用を誘導する。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、開放性のある広場や子どもの遊び場等を適切に配置する。

3 公共公益地区【調布市】

- ・小学校、プール、図書館等、社会状況の変化に対応した土地利用を行う。



住宅再生地区



住宅再生促進地区



公共公益地区

②-1 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 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。

(1) 一団地公園

地域の交流や遊びの場である一団地の住宅施設により配置された広場等を適切に維持保全する。将来的な建替えにより公園等として再配置となる場合でも、一団地の住宅施設と同等以上の合計面積を適切に配置し、良好な環境を継承する。

(2) 一団地緑地

一団地の住宅施設により配置された緑地を適切に維持保全する。将来的な建替えにより緑地の位置が変更になる場合でも、一団地の住宅施設と同等以上の緑を適切に配置し、良好な環境を継承する。

(3) 歩道状空地

防災性の向上に寄与し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、都市計画道路などの沿道に歩道状空地を整備する。

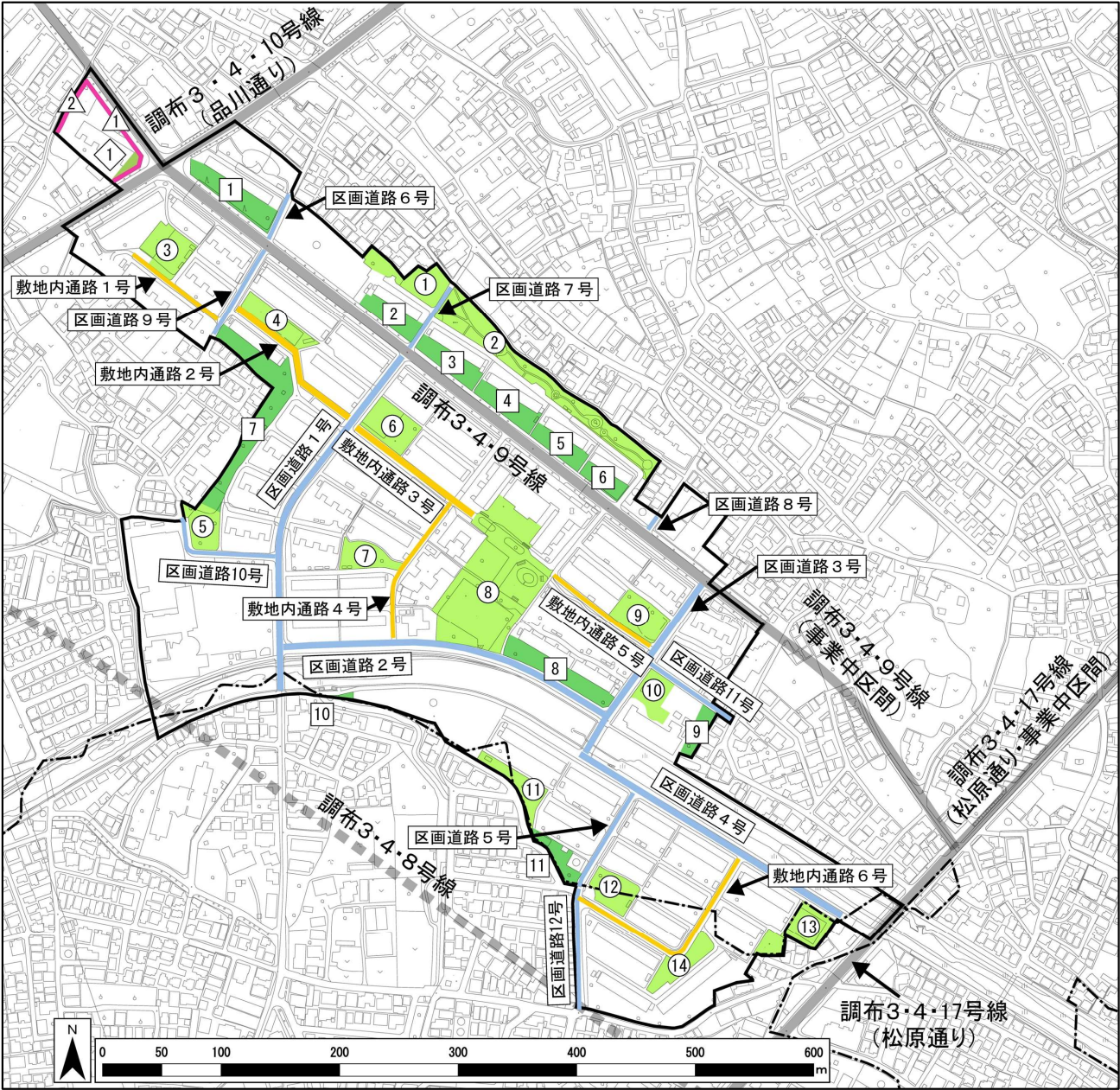
(4) 公園

住宅再生地区には地域の交流空間となるオープンスペースを創出するため、公園を整備する。

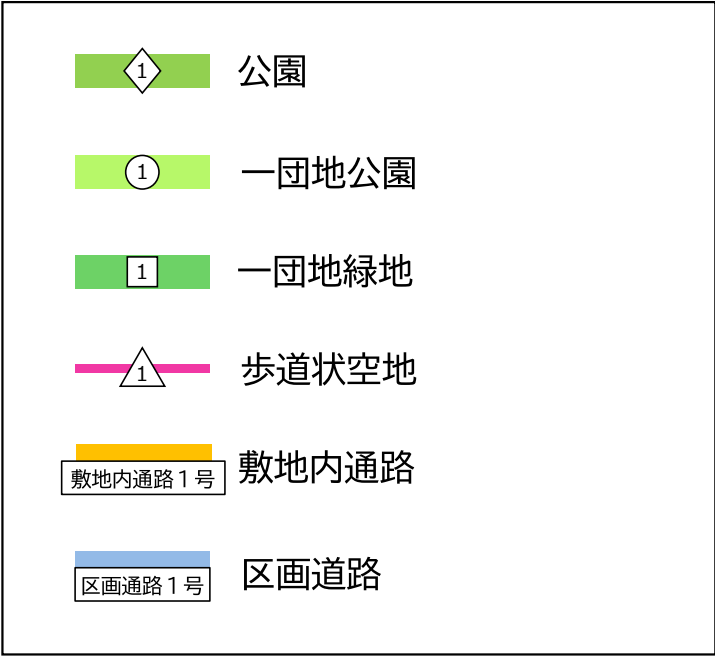
(5) 敷地内通路

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面への避難経路を確保するため、一団地の住宅施設により配置された通路を、適切に維持保全する。

②-2 地区施設の配置及び規模



区画道路	12か所	幅員：4.0～9.9m 延長：約10～約310m
公園（新設）	1か所	面積：約200㎡
一団地公園	14か所	合計面積：約26,150㎡
一団地緑地	11か所	合計面積：約10,650㎡
歩道状空地（新設）	2か所	合計面積：約300㎡
敷地内通路	6か所	幅員：3.3～13.0m 延長：約70～190m



②-2 地区施設の配置及び規模

○道路

名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	7.3～9.0m	約310m	既設【調布市】
区画道路2号	9.0～9.5m	約280m	既設【調布市】
区画道路3号	9.0～9.9m	約170m	既設【調布市】
区画道路4号	9.0～9.9m	約270m	既設【調布市・狛江市】
区画道路5号	6.5m	約90m	既設【調布市】
区画道路6号	4.0m	約40m	既設【調布市】
区画道路7号	4.0m	約70m	既設【調布市】
区画道路8号	4.0m	約10m	既設【調布市】
区画道路9号	4.0m	約80m	既設【調布市】
区画道路10号	6.0m	約100m	既設【調布市】
区画道路11号	6.0m	約80m	既設【調布市】
区画道路12号	6.5m	約100m	既設【狛江市】

○その他の公共空地（公園・一団地広場）

名称	面積	備考
公園 - 調1号	約200㎡	新設【調布市】
一団地公園 - 調1号	約1,550㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調2号	約4,200㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調3号	約1,350㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調4号	約1,300㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調5号	約1,300㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調6号	約1,550㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調7号	約1,000㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調8号	約7,300㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調9号	約1,200㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調10号	約850㎡	既設【調布市】
一団地公園 - 調狛11号	約1,000㎡	既設【調布市・狛江市】
一団地公園 - 調狛12号	約1,100㎡	既設【調布市・狛江市】
一団地公園 - 調狛13号	約1,500㎡	既設【調布市・狛江市】
一団地公園 - 狛14号	約950㎡	既設【狛江市】

②-2 地区施設の配置及び規模

○その他の公共空地（一団地緑地・歩道状空地・敷地内通路）

名称	面積	備考
一団地緑地 - 調1号	約1,400㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調2号	約900㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調3号	約950㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調4号	約900㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調5号	約750㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調6号	約600㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調7号	約2,500㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調8号	約1,400㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調9号	約550㎡	既設【調布市】
一団地緑地 - 調狛10号	約50㎡	既設【調布市・狛江市】
一団地緑地 - 調狛11号	約650㎡	既設【調布市・狛江市】
歩道状空地 - 調1号	約200㎡	新設【調布市】 延長120m、幅員2m
歩道状空地 - 調2号	約100㎡	新設【調布市】 延長50m、幅員2m

名称	幅員	延長	備考
敷地内通路 - 調1号	約4.3m	約70m	既設【調布市】
敷地内通路 - 調2号	約6.2～13.0m	約140m	既設【調布市】
敷地内通路 - 調3号	約6.0～8.0m	約120m	既設【調布市】
敷地内通路 - 調4号	約3.3～4.7m	約130m	既設【調布市】
敷地内通路 - 調5号	約7.3～10.4m	約100m	既設【調布市】
敷地内通路 - 調狛6号	約6.5～9.4m	約190m	既設 【調布市・狛江市】

③-1 建築物等の整備の方針

- 1 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を実現するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 ゆとりある良好な住環境の維持と、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、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及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 3 歩道状空地など敷地内の有効な空地を確保し、ゆとりある街並みを形成するため、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る。
- 4 野川の景観や周辺住宅地との調和に配慮するため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 5 秩序ある良好な街並みの形成と敷地の緑化を推進するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の緑化率の最低限度、垣又は柵の構造の制限及び土地の利用に関する事項を定める。
- 6 住宅再生地区では、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、必要な措置を講じる。

	住宅再生地区	住宅再生促進地区	公共公益地区
	約0.4ha	約19.9ha	約1.8ha
ア：建築物等の用途の制限	○	○	○
イ：建築物の容積率・建蔽率の最高限度	○	○	—
ウ：建築物の敷地面積の最低限度	○	○	—
エ：壁面の位置の制限	○	—	—
オ：壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	—	—
カ：建築物等の高さの最高限度	○	○	—
キ：建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○
ク：建築物の緑化率の最低限度	○	○	—
ケ：垣又は柵の構造の制限	○	○	○

③-2 建築物等に関する事項

ア 建築物等の用途の制限

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を実現するため、また、ゆとりある良好な住環境の維持と、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

住宅再生地区	住宅再生促進地区	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（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。） (2) 長屋、寄宿舍又は下宿 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）		

イ 建築物の容積率・建蔽率の最高限度

ゆとりある良好な住環境の維持と、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度を定める。

	住宅再生地区	住宅再生促進地区
建築物の容積率の最高限度	15 / 10	9 / 10
建築物の建蔽率の最高限度	5 / 10	3 / 10

ウ 建築物の敷地面積の最低限度

ゆとりある良好な住環境の維持と、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、また、秩序ある良好な街並みの形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

住宅再生地区	住宅再生促進地区	公共公益地区
2,000㎡		—
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。		

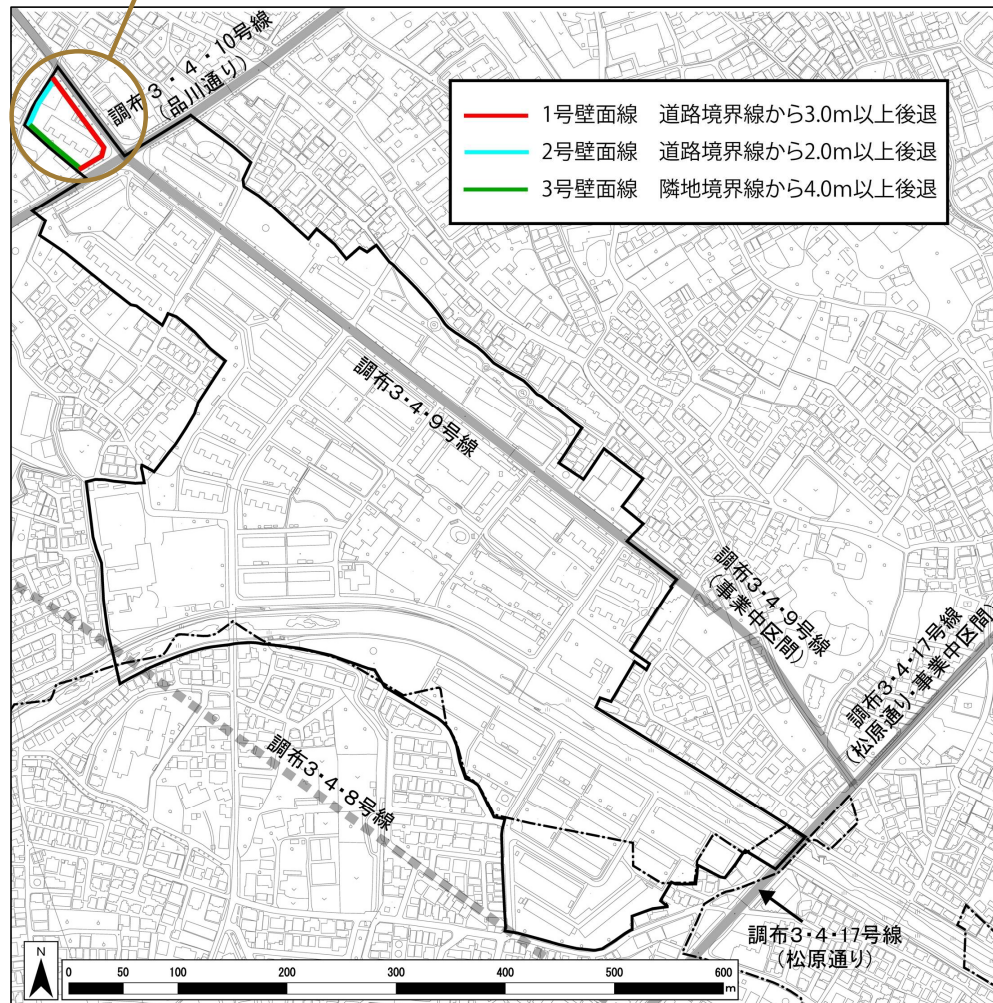
③-2 建築物等に関する事項

エ 壁面の位置の制限

オ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

住宅再生地区においては、歩道状空地など敷地内の有効な空地を確保し、ゆとりある街並みを形成するため、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る。

今回地区整備計画で定める箇所



住宅再生地区

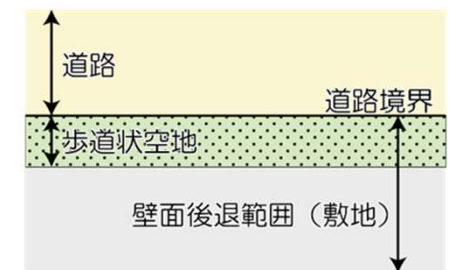
建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次によるものとする。

- 1号壁面の位置の制限は、調布3・4・9号線及び調布3・4・10号線の道路境界線から3メートル以上後退しなければならない。
- 2号壁面の位置の制限は、道路境界線から2メートル以上後退しなければならない。
- 3号壁面の位置の制限は、隣地境界線から4メートル以上後退しなければならない。

1号壁面及び2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道路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。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

- (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) ベンチ等の休憩環境の向上に必要な施設
- (4) 生垣、植栽ます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
- (5) 前4号に掲げるもののほか、市長が公共公益上又は管理上必要と認めるもの

※壁面後退を設定する住宅再生地区は道路と接する部分に歩道状空地を整備する。



【道路からの壁面後退のイメージ】

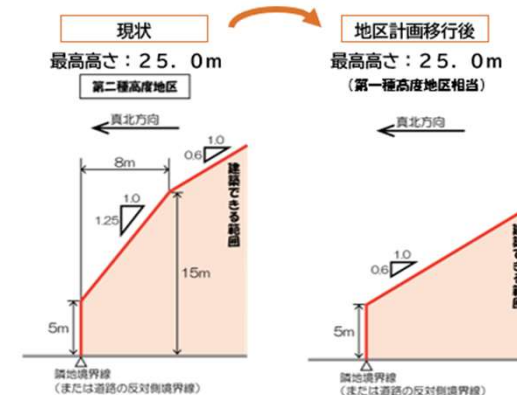
③-2 建築物等に関する事項

カ 建築物等の高さの最高限度

住宅再生地区・住宅再生促進地区においては、周辺住宅地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る。

住宅再生地区	住宅再生促進地区
建築物の高さ（地盤面からの高さによる）は、次のいずれか低い高さとする。	
1 最高高さ：25メートル以下	
2 建築物の各部分の高さは、当該部分から本地区整備計画区域の境界線（当該境界線に沿って道路がある場合は当該道路の反対側の境界線）の真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下。	

現在、当地区は、都市計画により「25m第二種高度地区」（左図）が指定されている。地区計画への以降にあたっては「住宅再生地区」及び「住宅再生促進地区」において、「25m第一種高度地区」（右図）に相当する斜線型の高さ制限を新たに設定し、北側地域への配慮を行う。



キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

野川の景観や周辺住宅地との調和に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

住宅再生地区	住宅再生促進地区	公共公益地区
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。		

③-2 建築物等に関する事項

ク 建築物の緑化率の最低限度

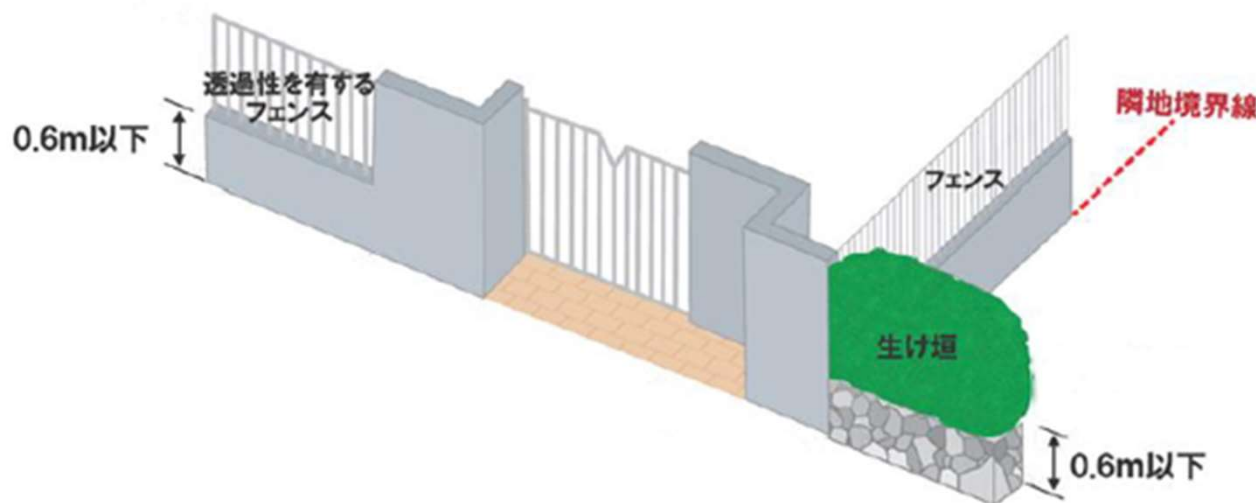
秩序ある良好な街並みの形成と敷地の緑化を推進するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

住宅再生地区	住宅再生促進地区
2. 5 / 1 0	

ケ 垣又は柵の構造の制限

秩序ある良好な街並みの形成と敷地の緑化を推進するため、垣又は柵の構造の制限を定める。

住宅再生地区
住宅再生促進地区
公共公益地区
道路、公園、広場その他の公共空地との敷地境界に面して設置する垣又は柵は、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60センチメートルを超えない部分、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。



【設置できる垣又は柵の例】

③-2 建築物等に関する事項

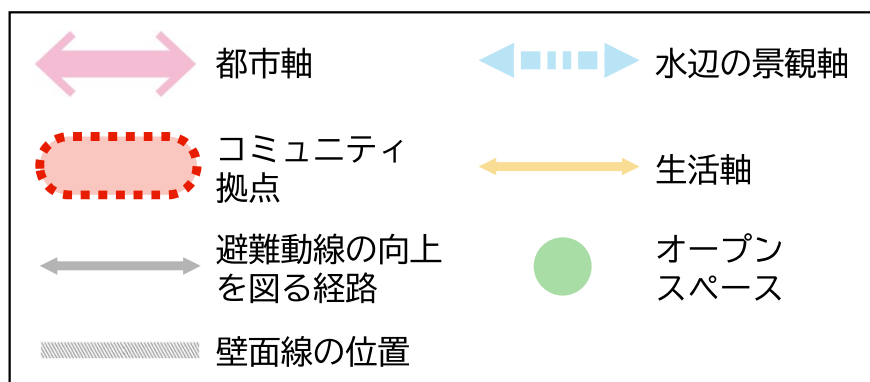
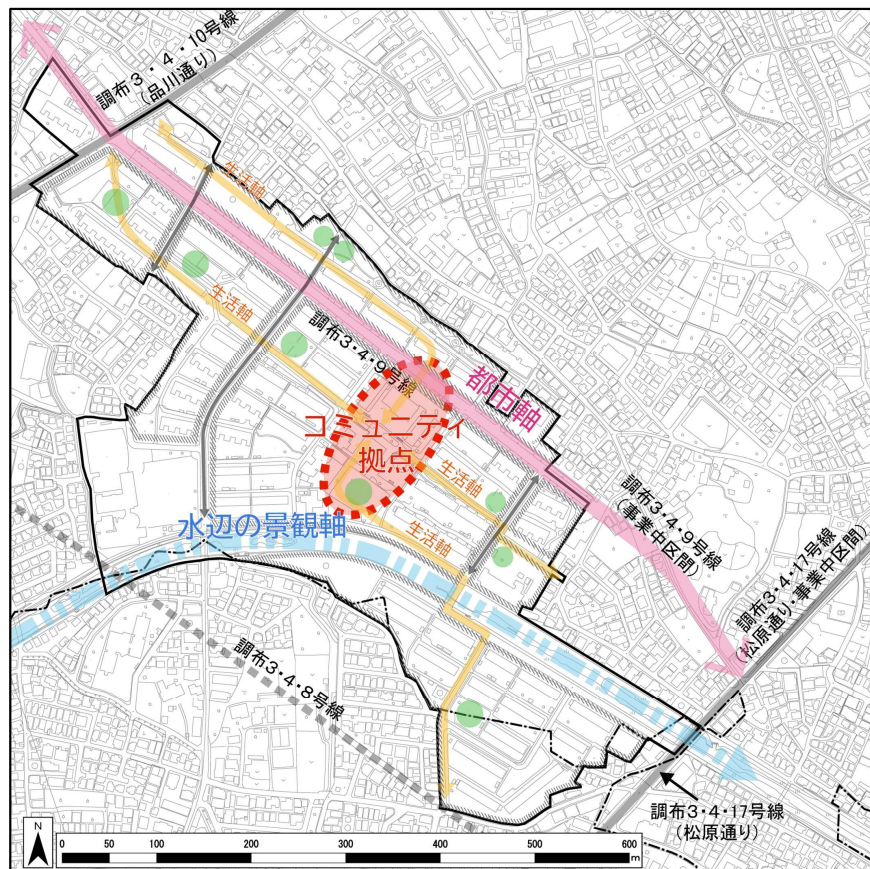


図 方針附図

- 1 地区全体で豊かな緑環境を形成するため、積極的に緑化を行うとともに既存樹木の保全に努める。
- 2 住環境の向上を図るため、各街区の建替え等に合わせて、本地区計画を更新する。
- 3 適切な土地利用を図るため、方針附図に示す軸及び拠点は次のように整備する。
 - (1) 都市軸
適切な住棟配置等により統一感のある景観形成を図る。
 - (2) 水辺の景観軸
野川と調和し、豊かで広々とした景観形成及び空間整備を図る。
 - (3) コミュニティ拠点
生活軸の結節点として、商業施設等の誘導により地域の賑わい・生活利便性の向上を図る。
 - (4) 生活軸
豊かな緑やオープンスペースを繋ぎ、心地よく歩ける空間整備を図る。
- 4 地域の防災性の向上を図るため、方針附図に示す野川から北へ向かう動線を避難動線の向上を図る経路に位置付ける。
- 5 ゆとりある住環境及び歩行空間を整備するため、方針附図に示す範囲において、段階的に壁面線の位置を制限する。