

立川市における「団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針

平成 21 年 2 月

立川市都市整備部都市計画課

立川市における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針

□はじめに

平成 12 年 12 月 28 日付で都市計画運用指針（国土交通省）の策定について通知がされ、国として都市政策を進めていく上で都市計画制度の運用等についての原則や活用を図るための方向性が示された。

基本的な考え方は、「既に一団地の住宅施設の都市計画決定が指定されている区域において、建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・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あわなくなった場合にあっては、当該地区の土地利用計画上の位置付け及び周辺の市街地の状況等を勘案し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、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。」とされている。

また、東京都では平成 13 年 12 月 28 日付（13 都市地土第 363 号）の「東京都における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針の策定について」において、東京都決定となる 2000 戸以上の一団地の住宅施設の老朽化や社会状況の変化等による建替えに関した方針が示されている。

立川市においても、昭和 36 年度から一団地の住宅施設が都市計画決定されている中で、建築物の老朽化による建替え時期や社会状況等の変化による規制の内容が必ずしも実態に合わなくなっていることなどから、住民における建替えの検討の動きが見られる状況が生じている。このような状況を踏まえ、立川市決定となる 2000 戸未満の一団地住宅施設の建替に際しての都市計画の取扱いについて、以下の考え方を基本として見直すこととする。

1. 都市計画の見直しの考え方

(1) 基本的な考え方

都市計画の見直しについて具体的な検討をする場合においては、周辺地域の状況や上位計画などに沿ったまちづくりの目指すべき方向等を踏まえ、各々の団地に適した内容について計画立案の初期段階から十分に検討し、以下の項目を基本として都市計画変更の案を作成する。

- ①都市計画マスタープラン等の上位計画や地域のまちづくりの方向等と整合させる。
- ②建替計画の立案や都市計画の案の策定等を通じ、住民が主体となって、地元住民、事業者、権利者、行政間の連携、まちづくりへの参加等を十分に図る。
- ③良好な居住環境を都市計画により担保することとし、居住水準の向上など改善すべき点、豊かな緑など保全・拡充すべき点、地域に必要な公共・公益的施設の確保、オープンスペースの創出等を十分に配慮する。

- ④周辺地域との調和に十分配慮し、良好な景観形成のため景観計画等に基づく積極的な景観づくりに取り組む。
- ⑤少子・高齢化等に対応した住宅、多層で多様な世帯構成が居住する住宅、ミクストコミュニティの形成等が可能な集合住宅など、様々なニーズに応じた住宅の供給を図る。
- ⑥大規模団地や分譲住宅などにより、段階的な建替が必要な場合においても、計画づくりや事業実施が円滑に行えるよう考慮する。
- ⑦公共・公益的施設などのニーズの変化等に対応できるよう配慮する。

(2) 具体的な方向性

都市計画の見直しにあたっては、上記の考え方を基本に、「都市計画運用指針（国土交通省）」の内容を踏まえるとともに、建築基準法第 86 条による認定の状況等を考慮し、団地や地域の特性に適した制度を活用する。

具体的には、「地区計画の活用等による一団地の住宅施設の廃止」及び「一団地の住宅施設の変更」の2つの方向性があげられるが、より良い団地への再生を図るため、運用指針を踏まえながら積極的に地区計画の活用を図ることとし、次の通りとする。

(2) - 1 ・ 地区計画の活用等により一団地の住宅施設を廃止する場合

1) 考え方

良好な環境の確保や居住環境水準等の改善のための円滑な建替えの推進や、まちづくりの推進等を図るために、地区計画などへの移行が好ましいと判断される場合については、地区計画などが策定されることを前提に、一団地の住宅施設の廃止をする。

主として地区計画への移行を検討する例

- a. 周辺市街地を含めた地域整備が必要な団地
- b. 公共施設・公益的施設整備や景観配慮など地域にふさわしい住宅・住環境整備を適切に誘導する必要がある団地
- c. 分譲住宅等で事業者（権利者）が多数にわたる場合や大規模団地などで、段階的な建替計画の策定や事業実施が望まれる団地

2) 地区計画を策定する場合における留意点

- ① 地域にふさわしい良好な住宅・住環境整備を適切に誘導するために、周辺市街地との調和に配慮し、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、壁面線の位置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度、道路、公園・緑地など、必要な事項を地区計画に定める。
 なお、重要な項目については計画内容の実現を担保するため、建築条例、地区計画等形態意匠条例等により定める。
- ② 公共・公益的施設については、周辺地域との整合を図りつつ、計画的な施設配置

を誘導するため必要な内容を地区計画に定める。主要な道路、公園、緑地については必ず地区施設に定め、豊かな緑の保全や活用、歩行者ネットワークの整備などを図る。

また、公益的施設のうち、団地建設当初の都市計画を定めた際の背景、その後の社会状況、周辺市街地の変化や今後の展望等を踏まえ、当初と同じ定め方をする必要性が低いものについては、いたずらに詳細な表現を避け、後々のニーズの変化等に対応できる表現にする。

- ③ 一団地の住宅施設全体を含む地区に地区計画を策定し、団地全体に地区整備計画を定める。

ただし、事業者（権利者）が複数に及び大規模団地などで、詳細な計画の策定が困難な区域がある場合は、骨格的な事項と建替に併せて具体化すべき事項とを整理した上で、段階整備に適した方策を検討する。

- ④ 景観的に重要な要素を有する地区又は影響がある地区については、地区計画と合わせて景観地区の検討を行い、必要に応じて定める。
- ⑤ 環境アセスメントが必要な場合については、アセス内容と整合すること。

(2) - 2. 一団地の住宅施設の変更による場合

1) 考え方

建替後についても住宅団地を都市施設として位置づけ、住宅供給戸数の担保や、区域内の住宅、公共施設や公益的施設の計画的な配置を行うことが好ましい場合は、一団地の住宅施設を変更する。

主として一団地の住宅施設の変更を検討する例

- a.都市計画に住宅戸数を担保するなど、都市施設としての計画的な整備を図る団地
- b.都市計画事業として建替を行う団地

2) 変更手続における検討項目

- ① 公共・公益的施設の配置の方針に、都市計画として適切な内容を定める。
- ・主要な道路、公園、緑地については必ず都市計画に定める。
 - ・公益的施設のうち、団地建設当初の都市計画を定めた際の背景、その後の社会状況、周辺市街地の変化や今後の展望等を踏まえ、当初と同じ定め方をする必要性が低いものについては、いたずらに詳細な表現を避け、後々のニーズの変化等に対応できる表現にする。
- ② 住宅の配置、公共・公益的施設の配置は、必要に応じて概念図とする。
- ③ 大規模な団地等で建替を段階的に行う必要がある場合は、整備が円滑に行えるよう考慮した段階的な都市計画変更を実施する。なお、各段階の都市計画変更在先立ち、将来人口や住宅戸数（概数）、密度、公園・緑地、骨格的な道路、必要な基盤などの基本的事項について、団地区域全体で検討する。

また、段階的な変更を行う場合、環境アセスメントの内容と都市計画の内容との整合に留意が必要である。

④景観については、計画当初より十分な配慮を図りながら検討協議を行う。