

緑ヶ丘二丁目地区地区計画の変更に関する まちづくり懇談会

令和6年10月 調布市

懇談会の趣旨

緑ヶ丘二丁目地区では、平成15年から都営団地の建替計画を契機として参加型のまちづくりを進めており、アンケートや4回のまちづくり懇談会を経て、平成17年10月に地区計画を定めました。

現在、都営団地の第5期の建替えが予定されていることを受けて、地区計画の変更を検討しています。

今回の懇談会は、建替計画に伴う地区計画の変更内容案についてご説明するものです。

日時 : 令和6年10月18日(金) 午後6時30分～午後8時
令和6年10月19日(土) 午前10時～午前11時30分
場所 : 緑ヶ丘小学校 体育館(緑ヶ丘2-16-1)

昭和36年
仙川一団地の住宅施設
都市計画決定

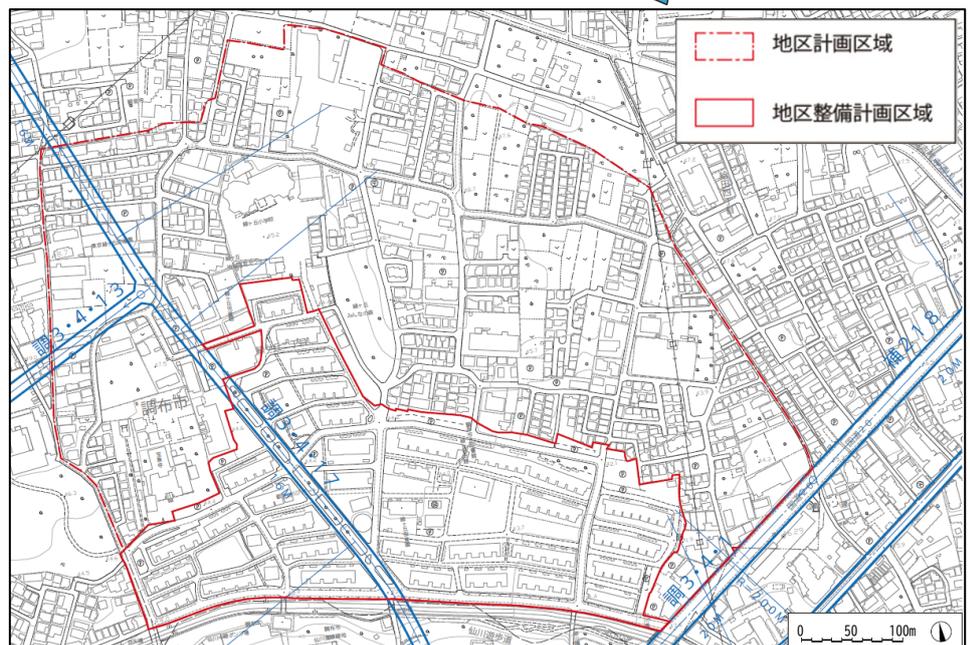
平成15年2月
緑ヶ丘二丁目地区
まちづくりアンケート調査

平成16年1月～平成17年3月
第1回まちづくり懇談会～
第4回まちづくり懇談会

平成17年6月
原案説明会

平成17年7月
都市計画法第16条に基づく
縦覧

平成17年10月
地区計画の決定
一団地の住宅施設の廃止



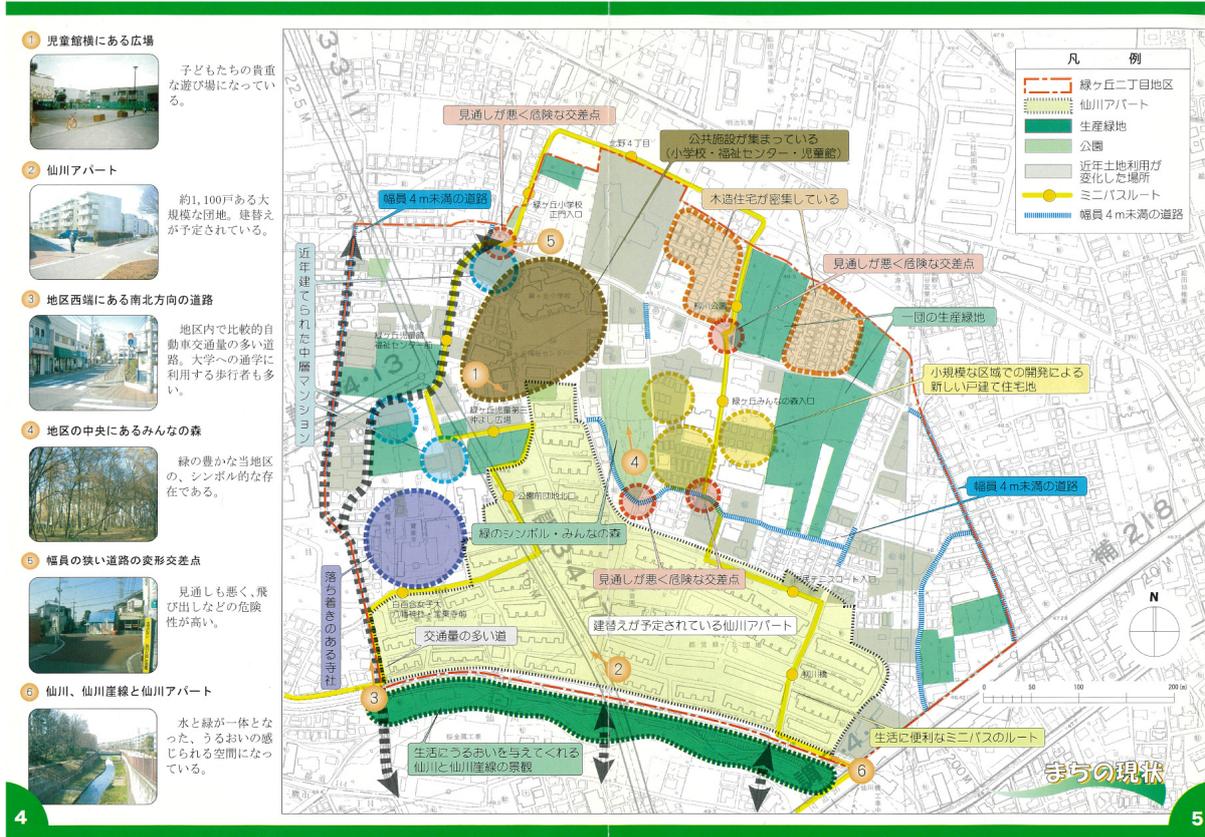
地区計画区域の位置図

現在の地区計画について

これまでの振り返り

平成16年から17年にかけて開催されたまちづくり懇談会では、アンケート結果やまちの現状をもとに課題を整理し、まちの将来像や地区計画として定める事項などについて話し合いを行い、懇談会での意見などを踏まえて、平成17年10月に「緑ヶ丘二丁目地区地区計画」を定めました。

まちの現状（第1回懇談会）



まちづくりの課題（第1回懇談会）

土地利用

- 主に宅地と農地から構成されていますが、宅地開発が進み、少しずつ緑が減少してきています。
- 戸建てや集合住宅など、いろいろな形態の住宅建設が増えています。

道路

- 幅員4m未満の狭い道路や、交通量と比較して幅員の狭い道路、見通しの悪い交差点などがあります。

公園・緑

- 公園や広場の配置が地区の北西部に偏っています。
- 仙川産線やみんなの森など、緑に恵まれています。

住環境

- 建設から40年が経過した仙川アパートでは老朽化が進み、建替えが予定されています。
- 高齢化率が高くなっています。

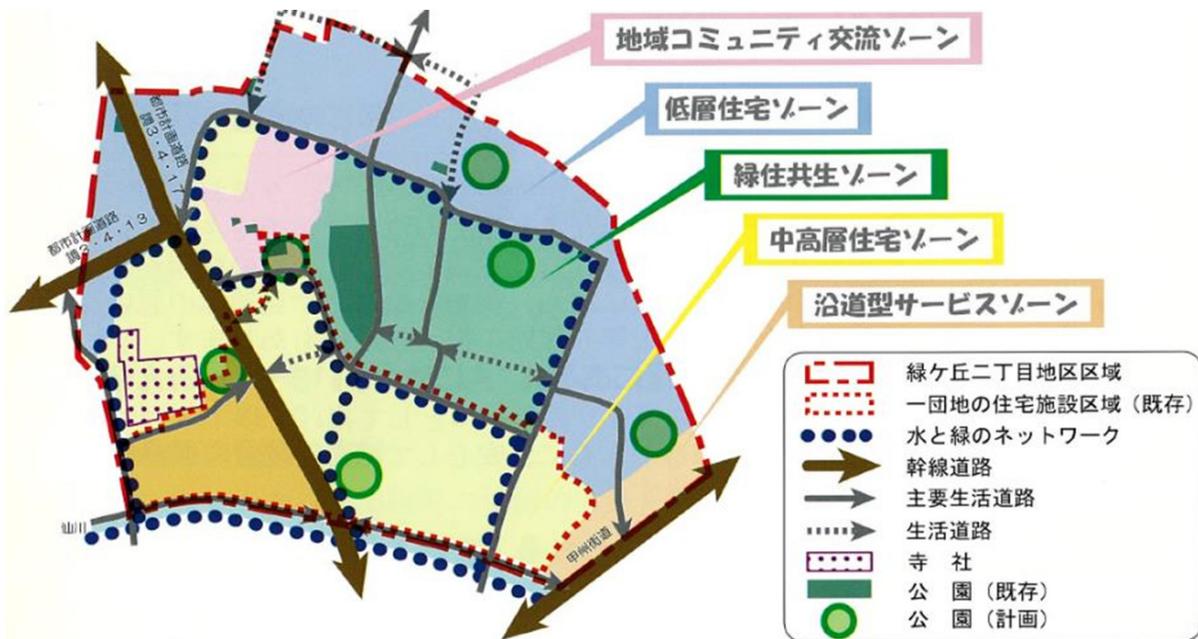
防災

- 道路が狭いいため緊急車両の通行に支障を来すことが予想される箇所があります。また、木造住宅が密集して防災の面で懸念される箇所があります。

まちづくりのテーマ（第1回懇談会）



まちの将来像（第4回懇談会）



地域コミュニティ交流ゾーン

- ・活力ある地域コミュニティ形成の場を目指します。

低層住宅ゾーン

- ・防災性の向上を図るとともに、うるおいのある住環境の形成を図ります。

緑住共生ゾーン

- ・みんなの森や現在の農地などの保全を図ります。
- ・緑豊かな落ち着いた住宅地の形成を図ります。

中高層住宅ゾーン

- ・周辺低層住宅地などと調和したゆとりの感じられる住宅地とします。

沿道型サービスゾーン

- ・地域に密着した特色ある商業施設を集積し、賑わいと活気にあふれた市街地形成を図ります。

現在の地区計画について

地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、**地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけてきめ細かな「まちづくり」を進めていく手法**です。

地区計画では、次のような内容を定めます。

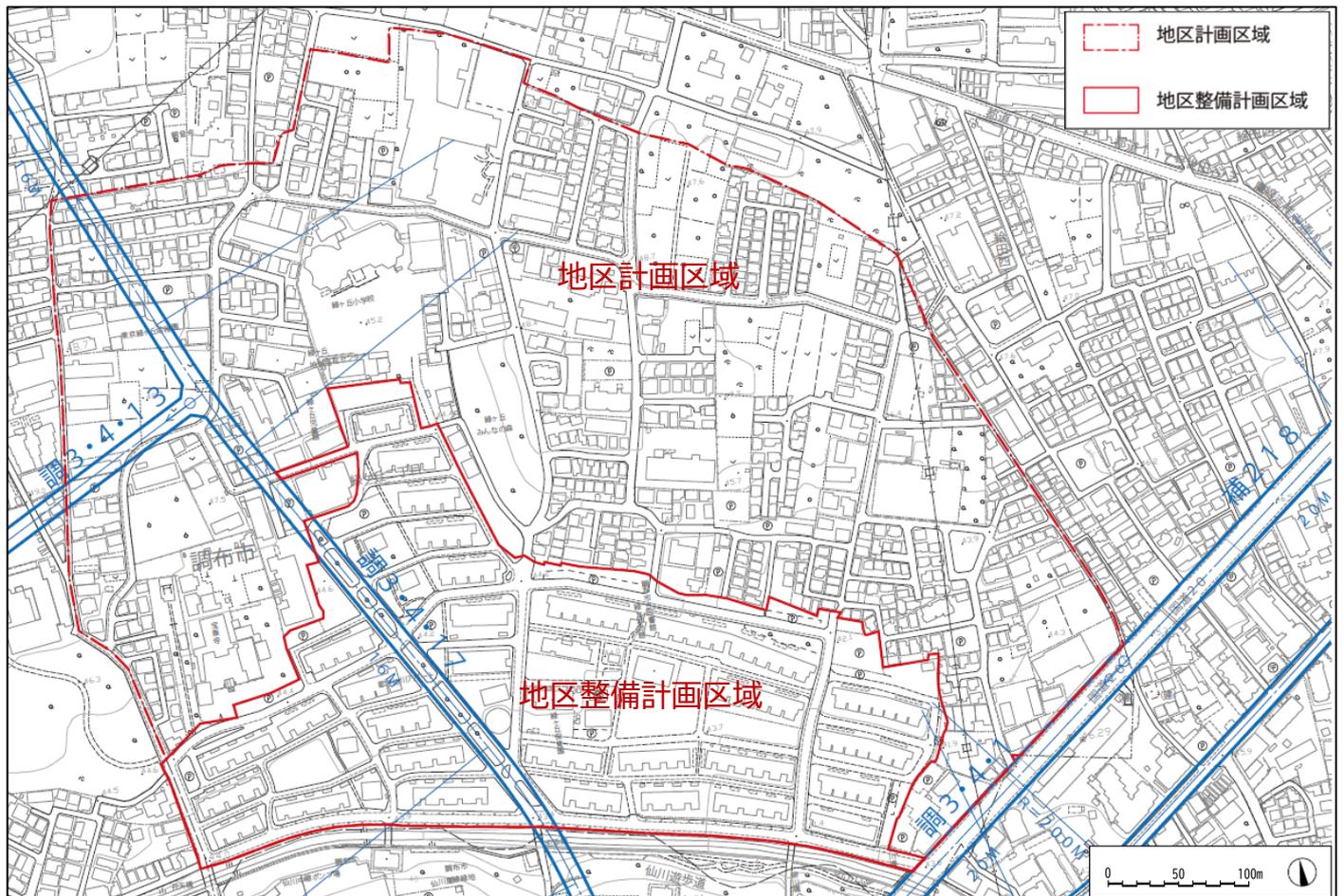
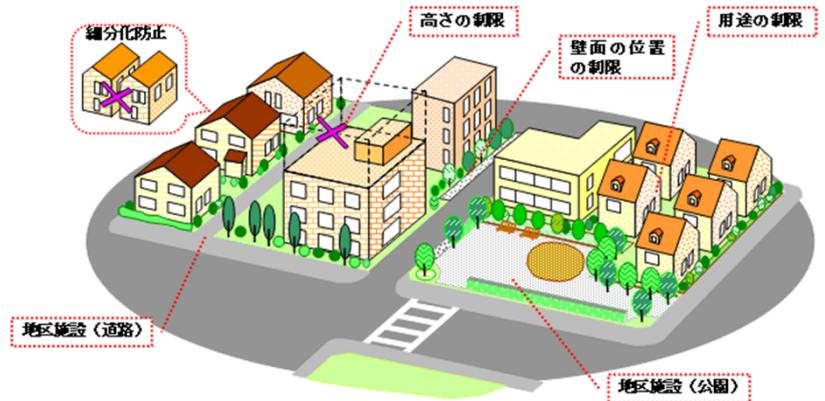
地区計画の「目標」・「方針」

地区計画区域全体を対象として、計画の目標や土地利用・地区施設の整備などに関する方針を定めます。

「地区整備計画」

地区整備計画では、下記のような建築物などの具体的なルールを定めることができます。

- ✓ 容積率の最高限度
- ✓ 壁面位置の制限
- ✓ 建築物等の用途の制限
- ✓ 敷地面積の最低限度
- ✓ 高さの最高限度
- ✓ 建築物等の形態または色彩
その他意匠の制限 など



緑ヶ丘二丁目地区地区計画の区域

平成17年策定の地区計画の内容

名称・位置・面積

名称：緑ヶ丘二丁目地区地区計画
位置：調布市緑ヶ丘一丁目及び緑ヶ丘二丁目各地内
面積：約32.6ha

地区計画の目標

「緑にあふれ、人にやさしいまち～みんなで育て、ともに育つまち～」をテーマに掲げ、以下3つのまちづくり方針を基本に、豊かな緑を守るとともに、安心して暮らし続けられる快適な住環境を備えた市街地形成を目指す。

1 誰もが安心して暮らし続けられる、快適な住環境づくり

2 まちづくりを支える、ふれあいと活力あるコミュニティづくり

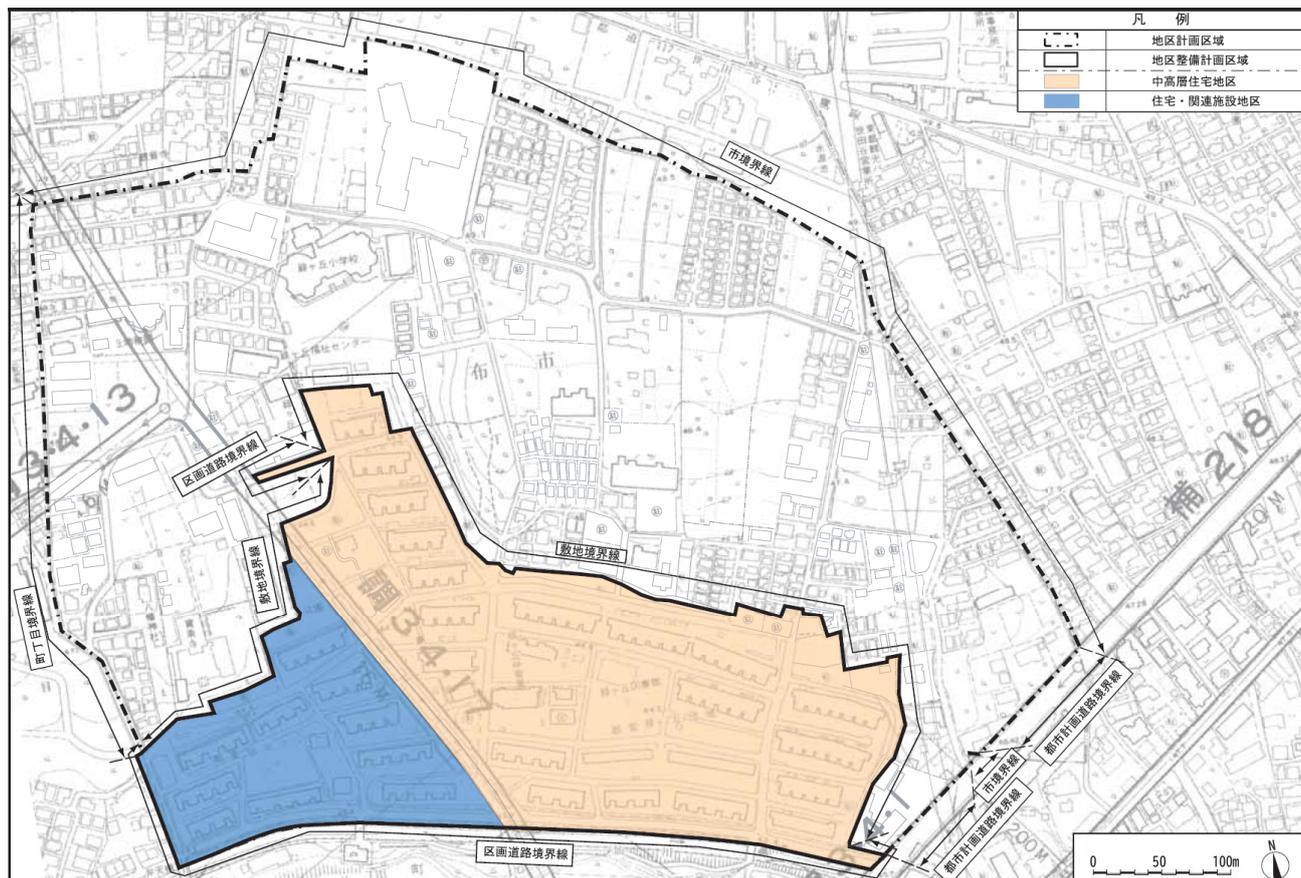
3 自然環境と調和した、豊かな生活空間づくり

土地利用の方針

中高層住宅地区：土地の合理的な利用により公園や広場などのまとまったオープンスペースを生み出すとともに敷地内の緑化を進め、周辺の低層住宅地や景観との調和にも配慮した建築物等を誘導する。また、当地区の南側区域については仙川との親水性に配慮した土地利用を誘導し、ゆとりとうるおいのある住宅地の形成を図る。

住宅・関連施設地区：住宅を主体とした土地利用の誘導とあわせて、日常生活の快適性や利便性を確保するため誰もが利用できる施設の誘導に努める。また、当地区の土地利用の方向性にあわせて周辺景観等との調和に配慮した適切な地区整備計画を定めるとともに、当地区の南側区域については仙川との親水性に配慮した土地利用を誘導する。

地区整備計画未指定地区：低層住宅地や幹線道路沿道等の地域の特性を踏まえながら、緑豊かでうるおいのある快適な住環境を備えた市街地の形成を図る。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 17都市基街第113号、平成17年5月26日

現在の地区計画について

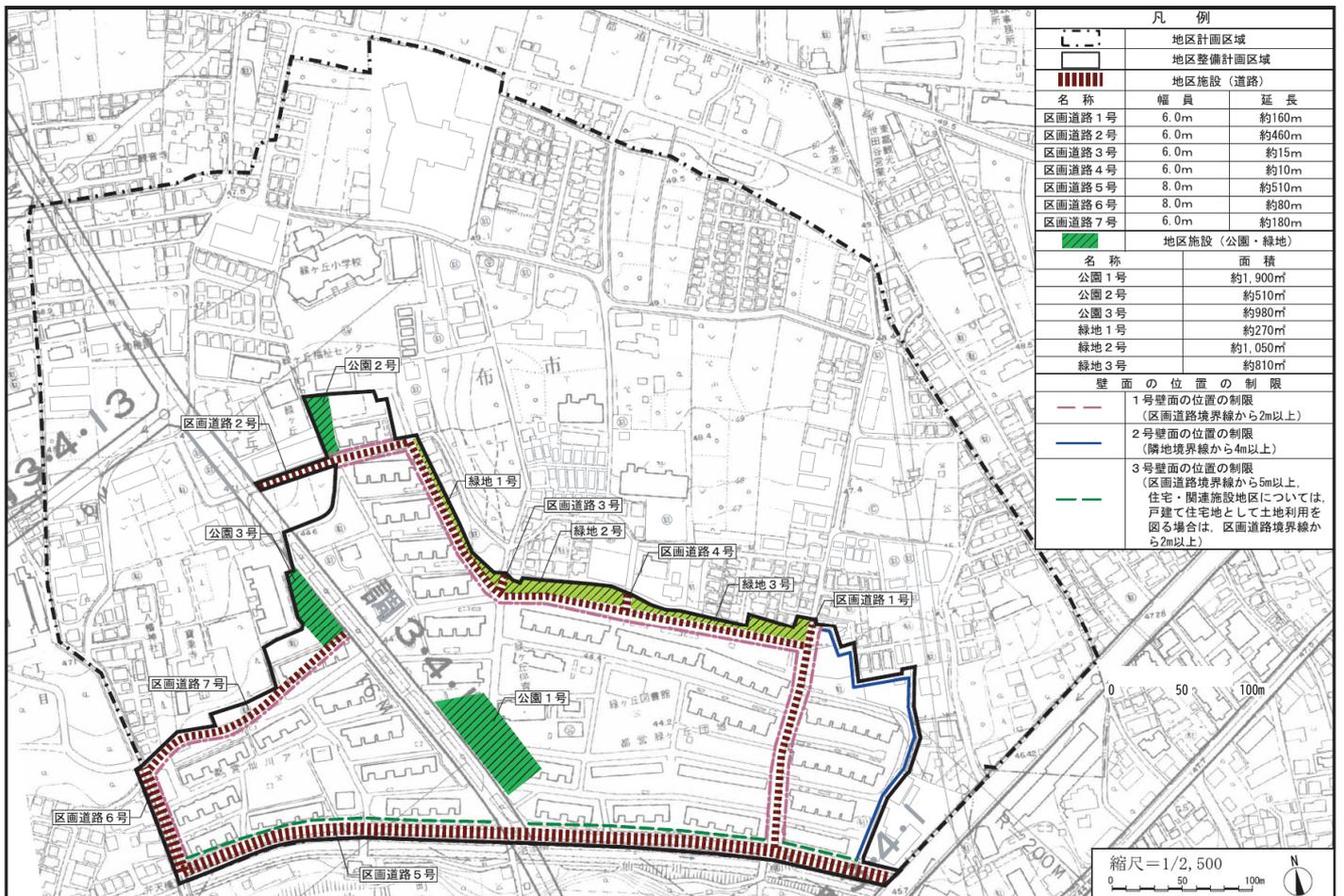
地区施設の整備の方針

- 道路 : 既存道路を生かしながら幹線道路や地区内道路の役割分担を明確にし、誰もが安全で快適に利用でき、防災性の向上にも寄与するよう道路を適切に配置し、整備を図る。
- 公園・緑地 : 公園・緑地については、誰もが身近に利用でき、憩いの場となるよう地区内にバランスよく配置し、整備を図る。

建築物等の整備の方針

中高層住宅地区、住宅・関連施設地区

- 敷地内の空地を確保し、ゆとりのある良好な住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定める(住宅・関連施設地区については建築物の敷地面積の最低限度を除く。)
- 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、壁面の位置の制限を定める。
- 周辺の街並みや、環境との調和に配慮するため、建築物の高さの最高限度を定める(住宅・関連施設地区を除く。)
- 仙川など周辺の自然環境と調和したまとまりのある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。
- 敷地の緑化を推進するとともにうろいのある街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限及び土地の利用に関する事項を定める。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 17都市基街第113号, 平成17年5月26日

地区施設等の計画図

地区整備計画

地区区分ごとに、次のような制限・ルールを定めています。

建築物等に関する事項, 土地利用に関する事項(概要)

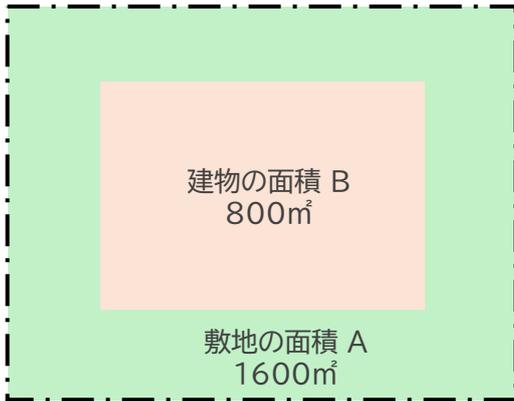
	中高層住宅地区 (面積：約7.3ha)	住宅・関連施設地区 (面積：約2.6ha)
建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	5/10
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	—
壁面の位置の制限	【1号壁面, 3号壁面】 区画道路境界線から2m以上ある いは5m以上後退し, 2m以上 上の歩道状空地を設置 【2号壁面】 隣地境界線から4m以上後退	【1号壁面, 3号壁面】 区画道路境界線から2m以上ある いは5m以上後退し, 2m以上 上の歩道状空地を設置 【2号壁面】 隣地境界線から4m以上後退
建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは, 当該 部分から本地区整備計画区域と 北側地域との境界線までの真北 方向の水平距離の0.6倍に5 mを加えたもの以下	—
建築物等の形態又は色彩その 他の意匠の制限	外壁等の色は, 原色を避け, 周 辺の環境に調和する落ち着いた 色調のものする 等	外壁等の色は, 原色を避け, 周 辺の環境に調和する落ち着いた 色調のものする 等
垣又はさくの構造の制限	生け垣などの緑を基本としたも の, 又は透視可能なフェンス等	生け垣などの緑を基本としたも の, 又は透視可能なフェンス等
土地の利用に関する事項	敷地内はできる限り緑化を進め る 3号壁面制限内のうち, 歩道状 空地以外の空地は植栽を施す	敷地内はできる限り緑化を進め る 3号壁面制限内のうち, 歩道状 空地以外の空地は植栽を施す

現在の地区計画について

建築物の建ぺい率の最高限度 建築物の敷地面積の最低限度

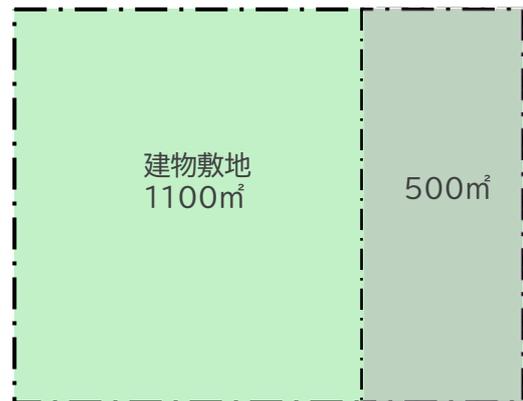
地区におけるゆとり空間を確保するため、建ぺい率の最高限度や敷地面積の最低限度を設定しています。

※建築物の敷地面積の最低限度は、中高層住宅地区のみの制限



$$\text{建ぺい率} = B / A \leq 50\% (\text{※})$$

※用途地域による建ぺい率の制限である60%よりも厳しく設定されています

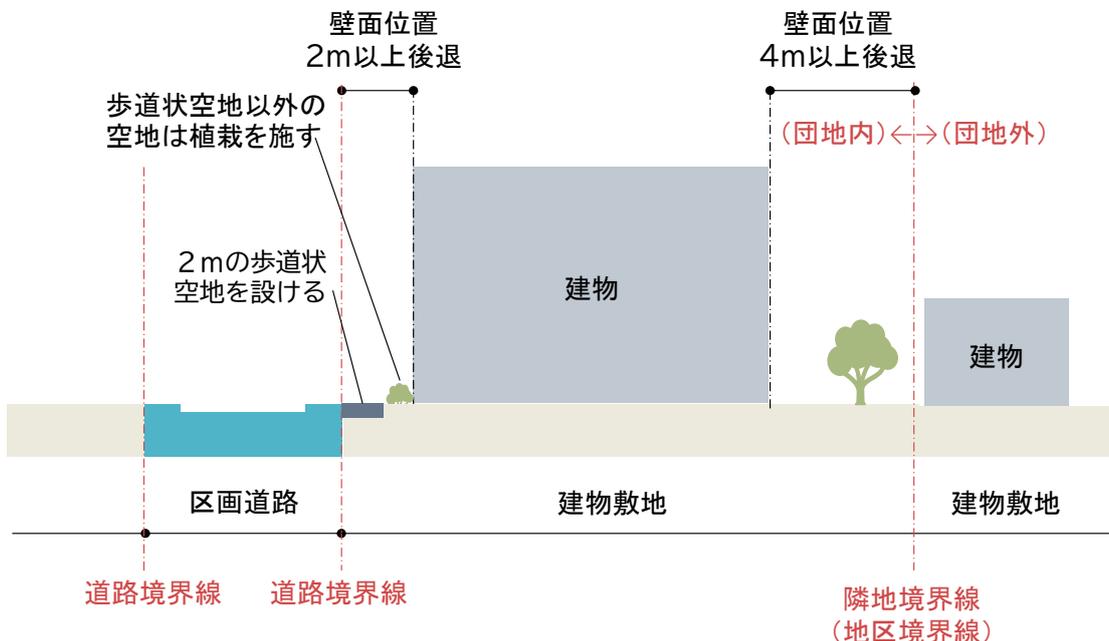


※敷地を分割して1000m²未満になった土地には建物を建てることはできません

建ぺい率の最高限度(左), 敷地面積の最低限度(右)のイメージ

壁面の位置の制限

道路からの壁面位置の制限による歩行者空間を確保するため、また、隣地からの壁面位置の制限によるゆとり空間を確保するため、壁面の位置の制限を設定しています。

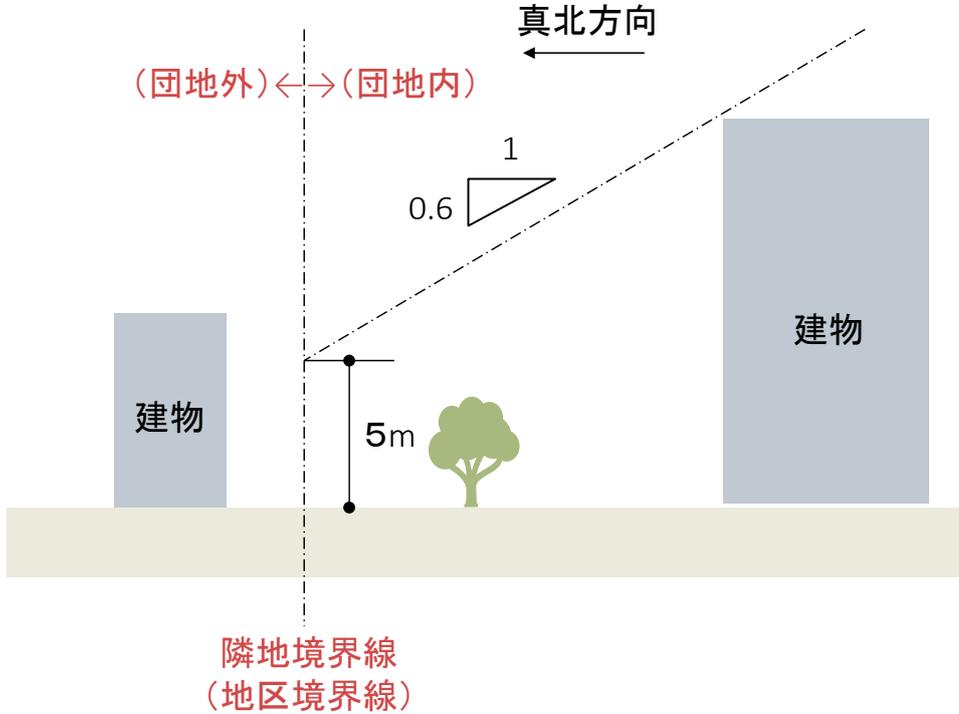


壁面の位置の制限のイメージ

建築物等の高さの最高限度

周辺の建物との調和を図るとともに北側隣地における環境を維持するため、高さの最高限度を設定します。

※建築物等の高さの最高限度は、中高層住宅地区のみの制限



高さの最高限度のイメージ

その他

その他、以下に示す事項などについて、地区整備計画に定められています。

色彩

周辺と調和する落ち着いた色彩とする



垣

公共空間との境界では緑豊かな生垣とする



柵

公共空間との境界では透視可能なフェンス等とする



地区計画の変更について

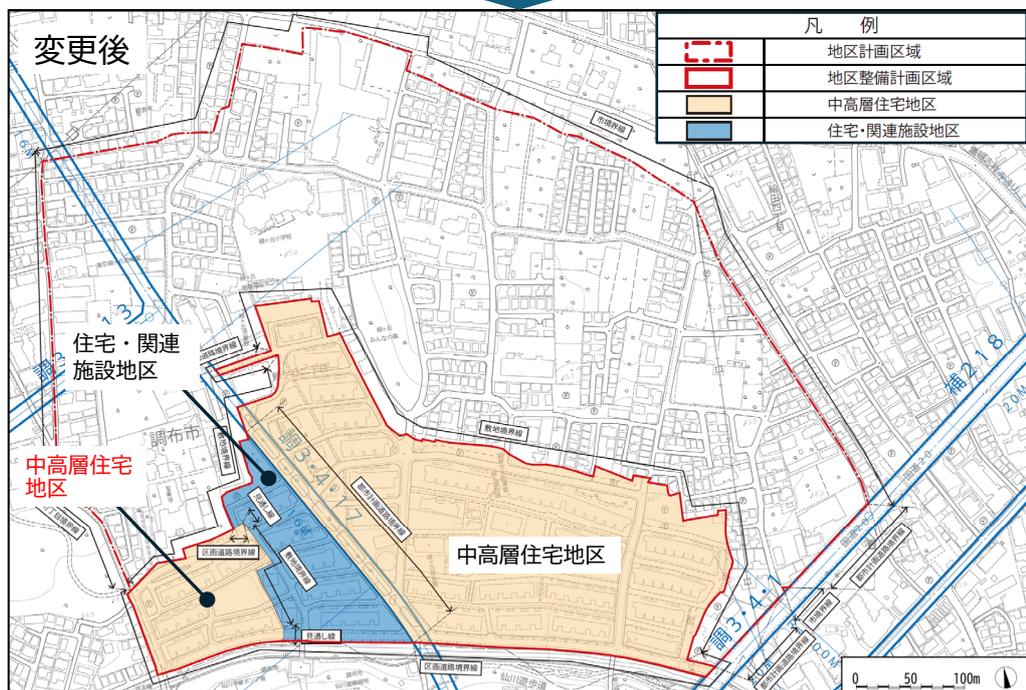
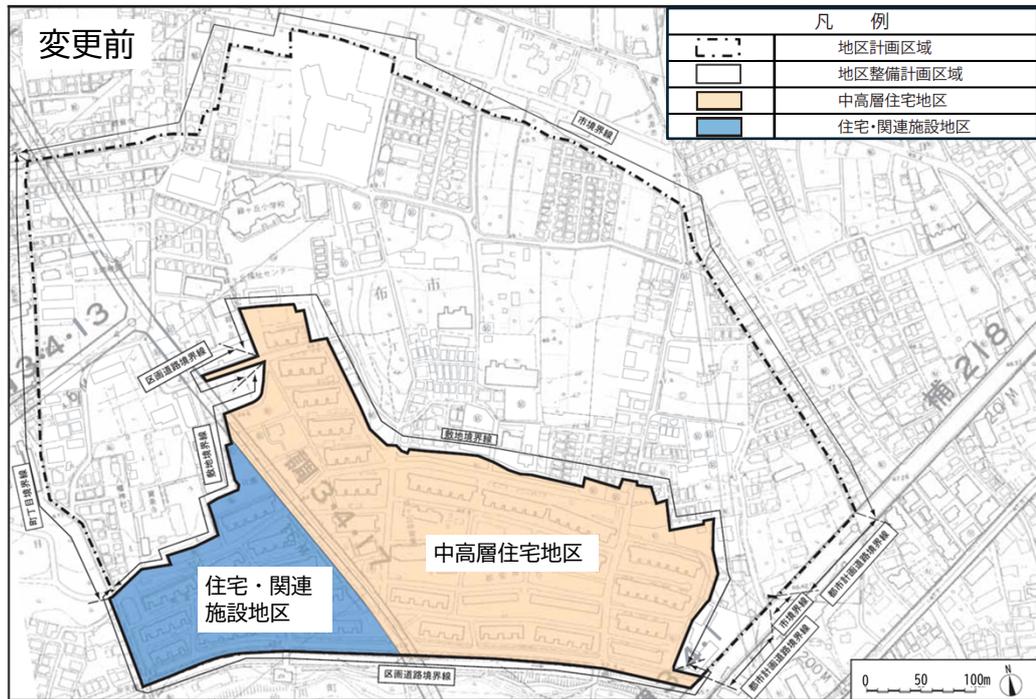
地区計画を変更する理由

これまで、都市計画道路調布3・4・17号線の東側の区域で都営団地の建替事業が第1期～第4期まで実施されています。
このたび、第5期建替事業が予定されていることから、地区計画の変更を検討しています。

地区計画の変更の検討案

地区区分

○都営団地の第5期建替計画に合わせて、住宅・関連施設地区の一部を中高層住宅地区に変更するよう、地区整備計画の地区区分を見直します。

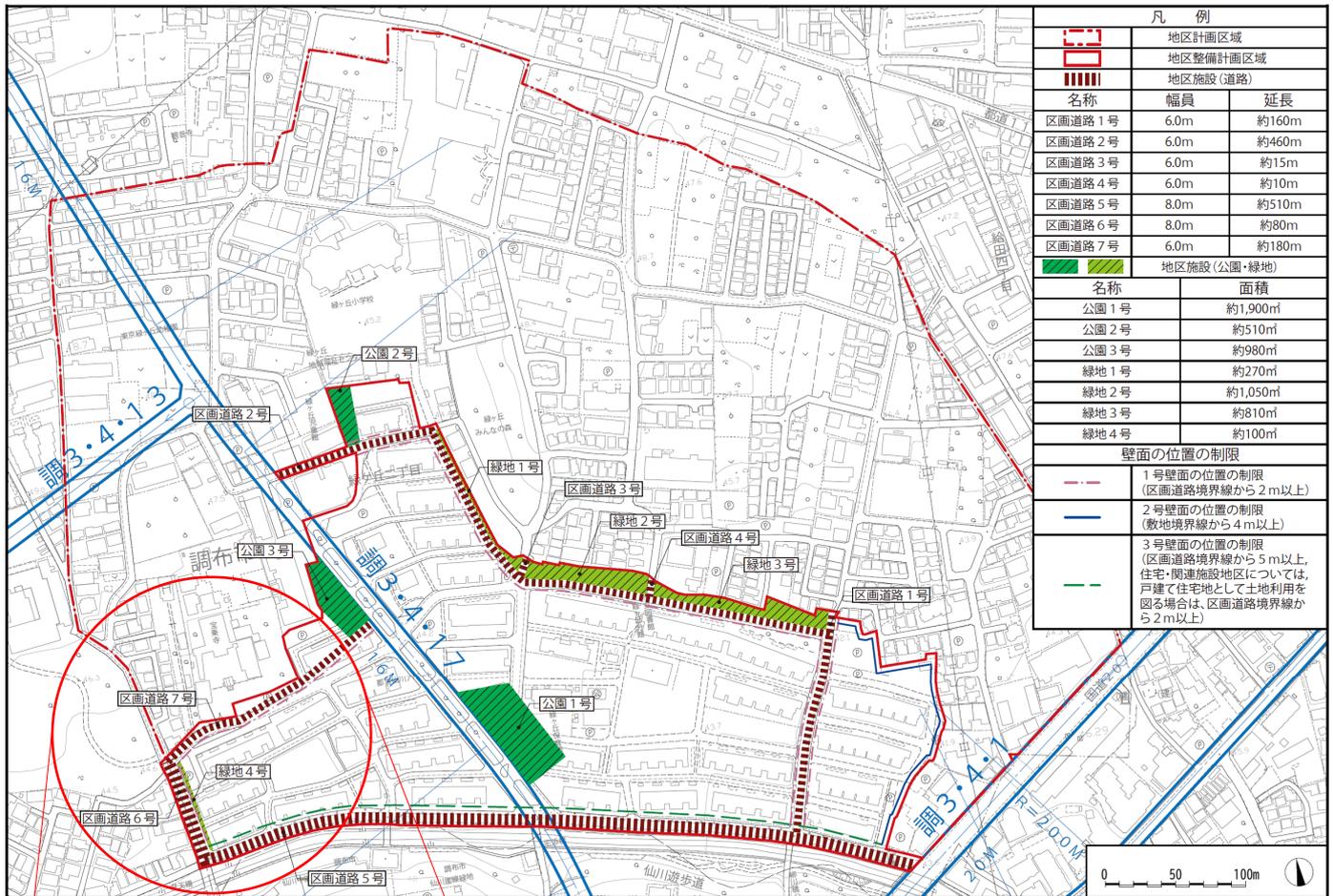


緑ヶ丘二丁目地区地区計画 地区区分見直しの検討内容

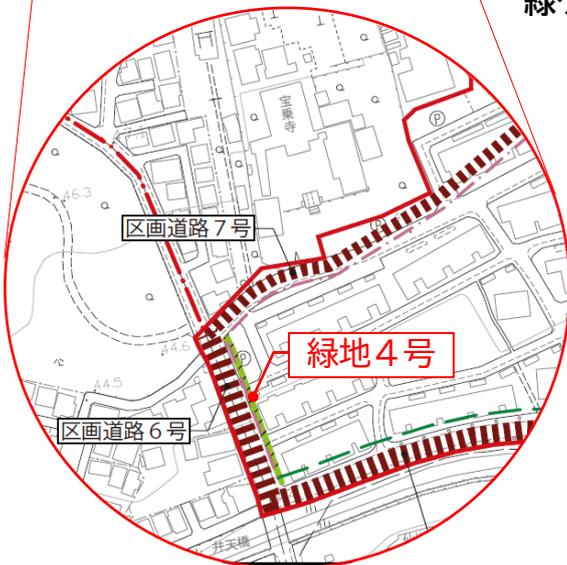
地区計画の変更の検討案

地区施設

○隣接する低層住宅地において日照や解放感などに配慮するための緩衝帯として、また、仙川や大学、寺社の緑との連続性を確保するため、緑地4号を新たに位置づけます。

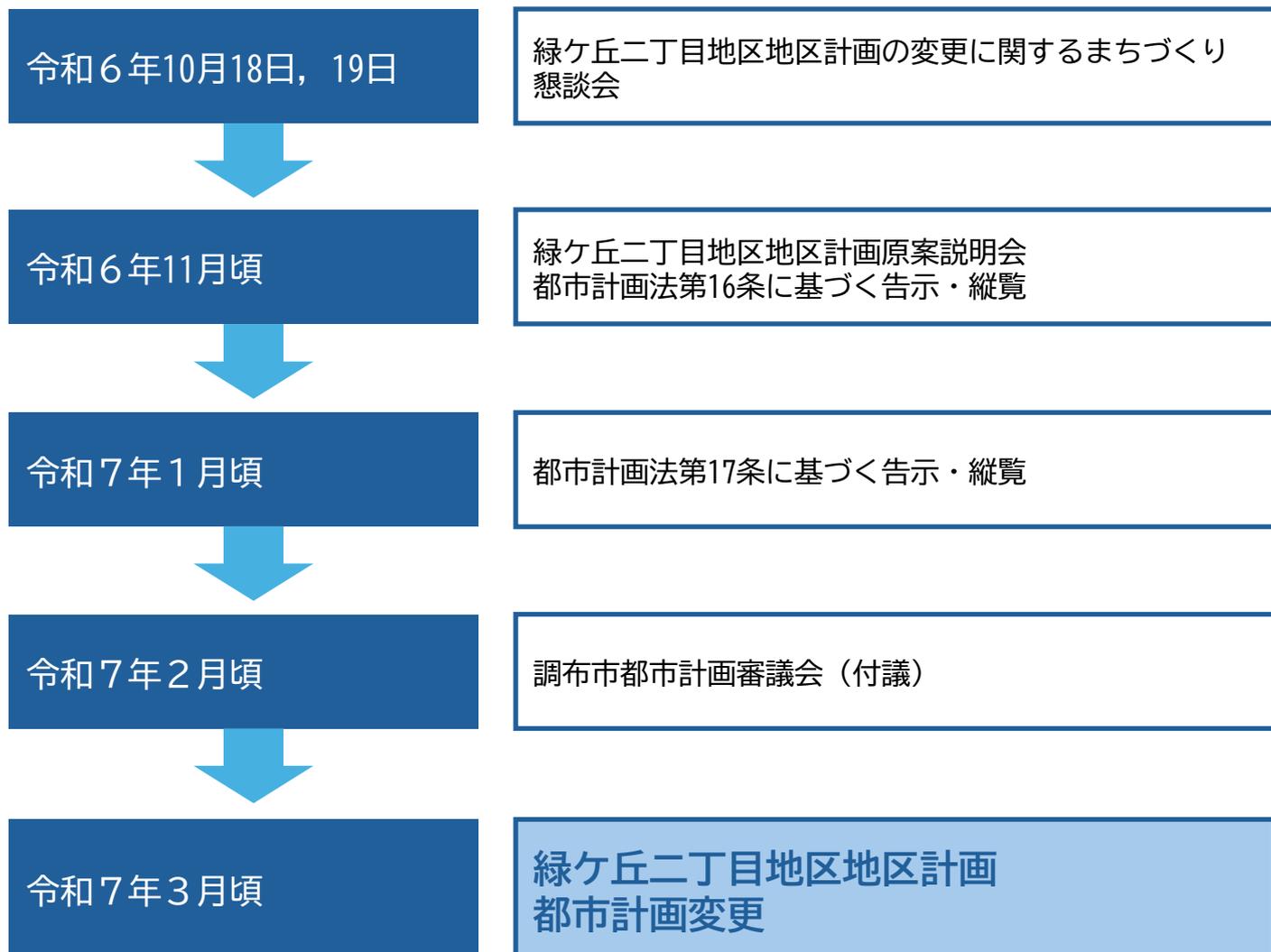


緑ヶ丘二丁目地区地区計画 地区施設の検討内容



今後のスケジュール（予定）

地区計画の変更に向けては、地区の皆さまの御意見をうかがいながら、次のようなスケジュールで進めていく予定です。



【問い合わせ先】

調布市都市整備部まちづくり推進課
都市計画・地区まちづくり係
Tel 042-481-7453
Fax 042-481-6800
E-Mail keikaku@city.chofu.lg.jp

本冊子の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2, 500の地形図を使用して作成したものである。
無断複製を禁ずる。

「（承認番号）6都市基交著第32号，令和6年6月25日」
「（承認番号）6都市基街都第147号，令和6年7月19日」

登録番号
（刊行物番号）
2024-102