

緑ヶ丘二丁目地区地区計画の変更に関する 原案説明会

令和6年11月 調布市

市では、緑ヶ丘二丁目地区における緑豊かな住環境の保全や都営団地の建替えなどの動向を踏まえたまちづくりを推進していくため、平成17年10月に「緑ヶ丘二丁目地区地区計画」を策定しました。

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、令和6年10月にまちづくり懇談会を開催し、地区計画の変更に向けて地域の皆さまと意見交換を行いました。

今回、懇談会での御意見や関係機関等との協議を踏まえ、緑ヶ丘二丁目地区地区計画の変更に関する内容を「原案」としてとりまとめましたので、御報告いたします。



日時 : 令和6年11月14日(木) 午後6時30分～午後8時
令和6年11月16日(土) 午前10時～午前11時30分
場所 : 緑ヶ丘地域福祉センター 大集会室

緑ヶ丘二丁目地区地区計画の変更原案の縦覧及び意見書の提出について

緑ヶ丘二丁目地区地区計画の変更原案について、次のとおり縦覧します。

- 告示日：令和6年11月11日(月)
- 期間：令和6年11月12日(火)～11月25日(月)(土日祝除く)
- 時間：午前8時30分～午後5時
- 場所：まちづくり推進課(市役所7階)

地区計画の変更原案について、次のとおり意見書を提出することができます。

※提出できる方及び提出方法については本パンフレット8ページまたは調布市ホームページを御覧ください。



- 意見書提出期間：令和6年11月12日(火)～12月2日(月)(土日祝除く)
- 時間：午前8時30分～午後5時
- 提出先：まちづくり推進課(市役所7階) ※持参または郵送

① まちづくり懇談会の開催概要

令和6年10月18日(金)及び19日(土)に、地区計画の変更に関する「まちづくり懇談会」を開催しました。

まちづくり懇談会では、地区計画策定までの経緯や計画の概要、今回変更を検討している内容などについて報告しました。

2日間合わせて、67名の方にお越しいただき、地区計画の変更内容や関連する道路整備などに関する御意見や御質問をいただきました。



地区計画の変更に関する主な御意見

御質問：住宅・関連施設地区の一部を中高層住宅地区に変更する理由は何ですか。

回答：第1期から第4期の建替事業が実施されている東側の中高層住宅地区と同様の土地利用を図ることになるので、変更することを検討しています。

御質問：子どもや高齢者の居場所となる公園を整備する計画はありますか。

回答：地区施設に位置付けた公園を整備する予定です。公園の具体的な整備内容は、今後東京都と市の所管部署で協議の上検討します。

御質問：都市計画道路調布3・4・17号線の事業の予定を教えてください。

回答：令和10年度事業完了を目標に、現在、東京都により用地買収などが進められています。

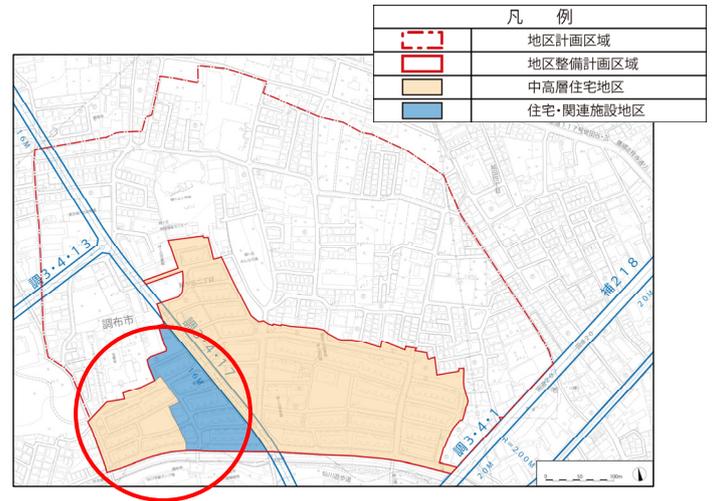
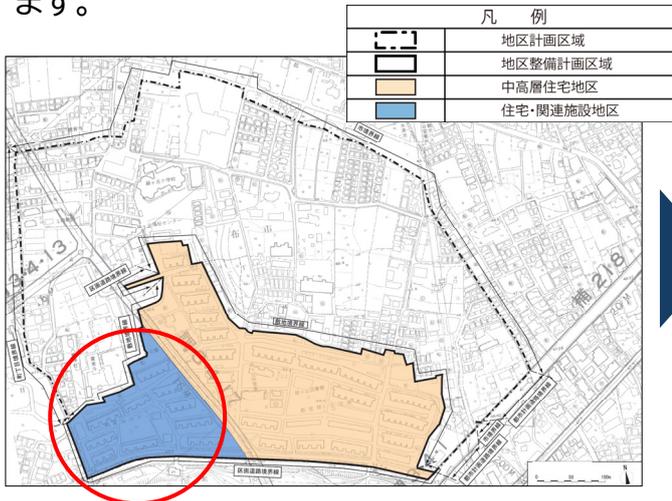
3・4・17号線整備が具体化した段階で、沿道のまちづくりについても検討を進めていく予定です。

② 地区計画変更原案（変更の概要）

今回の地区計画の変更について

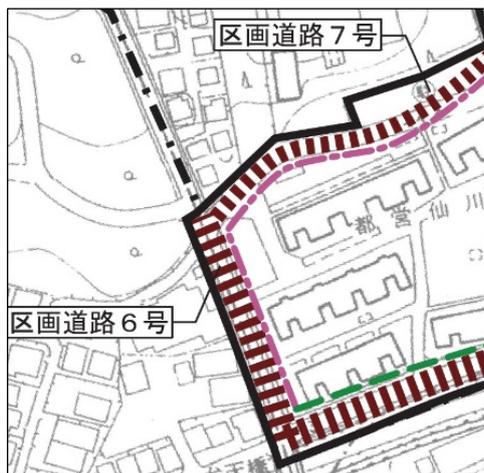
地区区分の変更

都営団地の第5期建替計画を踏まえて、住宅・関連施設地区の一部を中高層住宅地区に変更します。



地区施設の変更

隣接する低層住宅地において日照や開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。



③ 地区計画変更原案（位置・面積，目標及び方針）

緑ヶ丘二丁目地区の緑豊かなうるおいのある住環境を形成していく現行計画の考え方は基本的に維持しますが、計画策定以降のまちづくりの動向などを踏まえて、「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、「建築物の整備の方針」について、それぞれ一部変更します。

地区計画の目標（赤字部分：変更箇所）

本地区は、雑木林や農地等をはじめとした緑が豊かであり、うるおいのある住環境が形成されている。一方で、大規模な集合住宅の建替えが実施されていること、地区内を縦断する都市計画道路が事業中であること、豪雨による水害を防ぐ調節池の整備が計画されていることなど、まちの様相が大きく変わろうとしている。このような背景に加え、狭い道路や見通しの悪い交差点などがあるため、交通安全上、防災上等の課題を抱えた地域もある。

さらに、「調布市都市計画マスタープラン（令和5年8月）」では、緑豊かで秩序ある住環境の形成・成熟化や安全・安心な住環境を維持・形成する方針を示している。加えて、老朽化が進む住宅団地では施設の更新・改善に向けたまちづくりを検討・推進している。

地区の課題やまちづくりの方向性を踏まえ、平成17年に本地区のまちづくりのテーマとして掲げた「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～」や以下3つのまちづくり方針を引き続き基本とし、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の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（赤字部分：変更箇所）

区域を3地区に区分し、各々の地区の特性に応じた土地利用の方針を定める。

1 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、本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。

2 住宅・関連施設地区

隣接する中高層住宅地区と調和した景観を誘導するほか、調節池の整備とともに、調節池上部空間を活用して日常生活の快適性を向上させるための土地利用及び空間整備の誘導に努め、本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地区計画を定める。本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。

3 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。

地区施設の整備の方針（赤字部分：変更箇所）

道路については、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。

緑地については、隣接する低層住宅地において日照や開放感などに配慮するための緩衝帯として、また、周辺の仙川、緑ヶ丘みんなの森、大学、寺社などのまとまった緑空間との連続性を確保するよう適切に配置し、整備を図る。

③ 地区計画変更原案（目標及び方針）

建築物等の整備の方針（変更なし）

建築物等の整備の方針を次のように定める。

○中高層住宅地区，住宅・関連施設地区

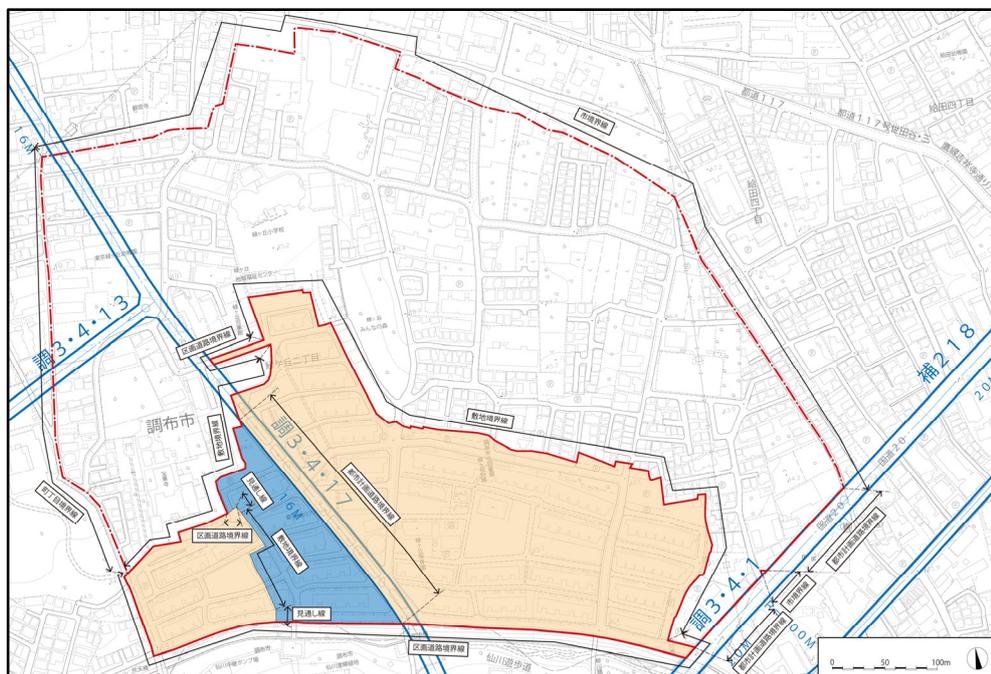
- 1 敷地内の空地を確保し，ゆとりのある良好な住環境を形成するため，建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定める（住宅・関連施設地区については建築物の敷地面積の最低限度を除く。）。
- 2 歩道状空地など敷地内の有効な空地を確保し，ゆとりある街並みを形成するため，壁面の位置の制限を定める。
- 3 周辺の街並みや，環境との調和に配慮するため，建築物の高さの最高限度を定める（住宅・関連施設地区を除く。）。
- 4 仙川など周辺の自然環境と調和したまとまりのある街並みを形成するため，建築物等の形態又は意匠の制限を定める。
- 5 敷地の緑化を推進するとともにうるおいのある街並みを形成するため，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。

④ 地区計画変更原案（位置・面積）

地区の区分，面積について，次のとおり変更します。

位置・面積（赤字部分：変更箇所）

位置	調布市緑ヶ丘一丁目及び緑ヶ丘二丁目各地内
地区計画区域面積	約32.6ha
地区整備計画区域面積	約9.9ha
地区の区分	中高層住宅地区 約8.5ha 住宅・関連施設地区 約1.4ha



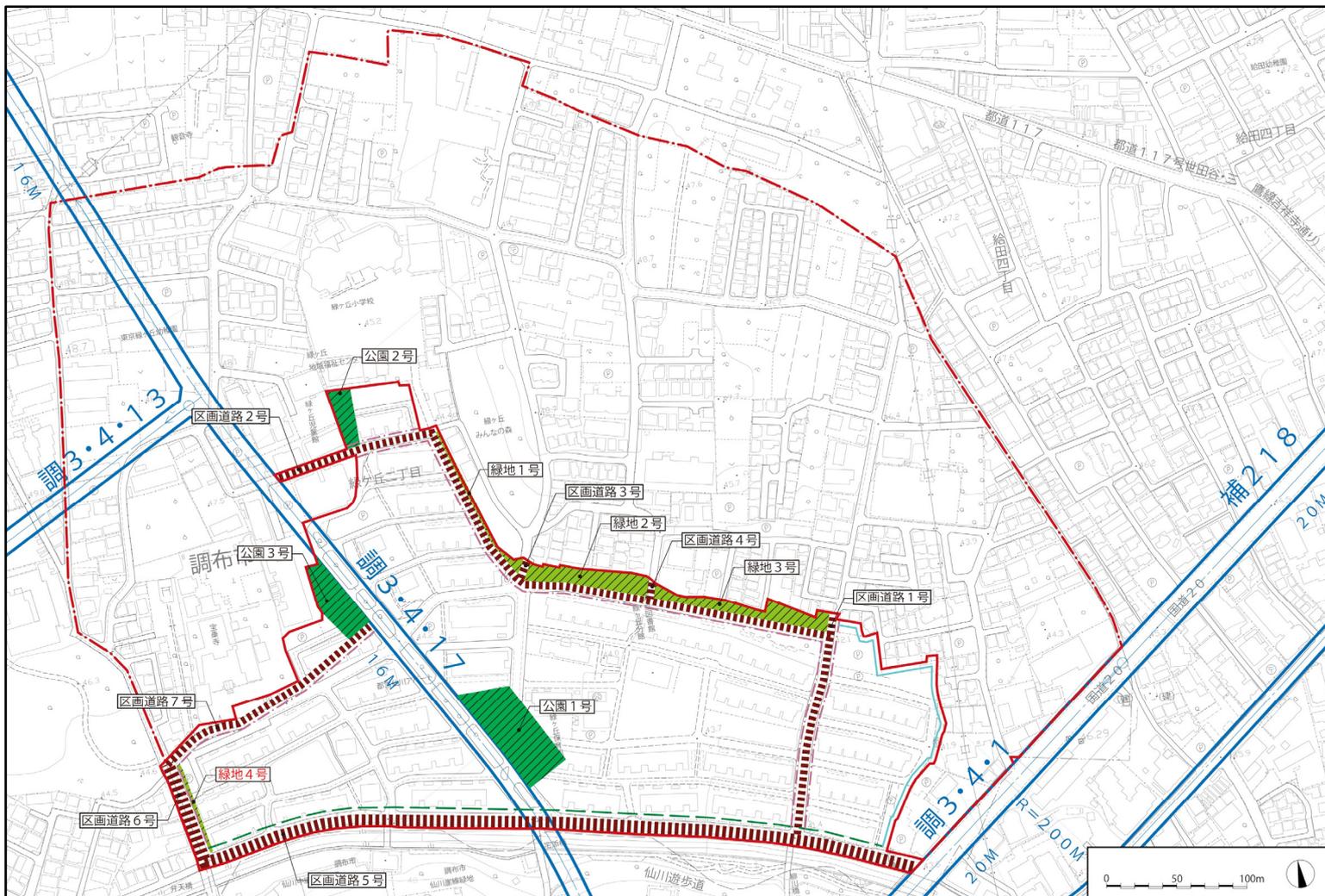
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	中高層住宅地区
	住宅・関連施設地区

5 地区計画変更原案（地区整備計画）

地区施設の配置及び規模，建築物に関する事項及び土地の利用に関する事項について，次のとおり変更します。

地区施設の配置及び規模（赤字部分：変更箇所）

地区施設として，地区整備計画区域西側の中高層住宅地区に「緑地4号」を位置づけます。



凡 例		
	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
	地区施設(道路)	
名称	幅員	延長
区画道路 1号	6.0m	約160m
区画道路 2号	6.0m	約460m
区画道路 3号	6.0m	約15m
区画道路 4号	6.0m	約10m
区画道路 5号	8.0m	約510m
区画道路 6号	8.0m	約80m
区画道路 7号	6.0m	約180m
	地区施設(公園・緑地)	

名称	面積
公園 1号	約1,900㎡
公園 2号	約510㎡
公園 3号	約980㎡
緑地 1号	約270㎡
緑地 2号	約1,050㎡
緑地 3号	約810㎡
緑地 4号	約100㎡
壁面の位置の制限	
	1号壁面の位置の制限 (区画道路境界線から2 m以上)
	2号壁面の位置の制限 (敷地境界線から4 m以上)
	3号壁面の位置の制限 (区画道路境界線から5 m以上、 住宅・関連施設地区については、 戸建て住宅地として土地利用を 図る場合は、区画道路境界線から 2 m以上)

5 地区計画変更原案（地区整備計画）

建築物等に関する事項・土地の利用に関する事項（変更なし）

（建築物等に関する事項）

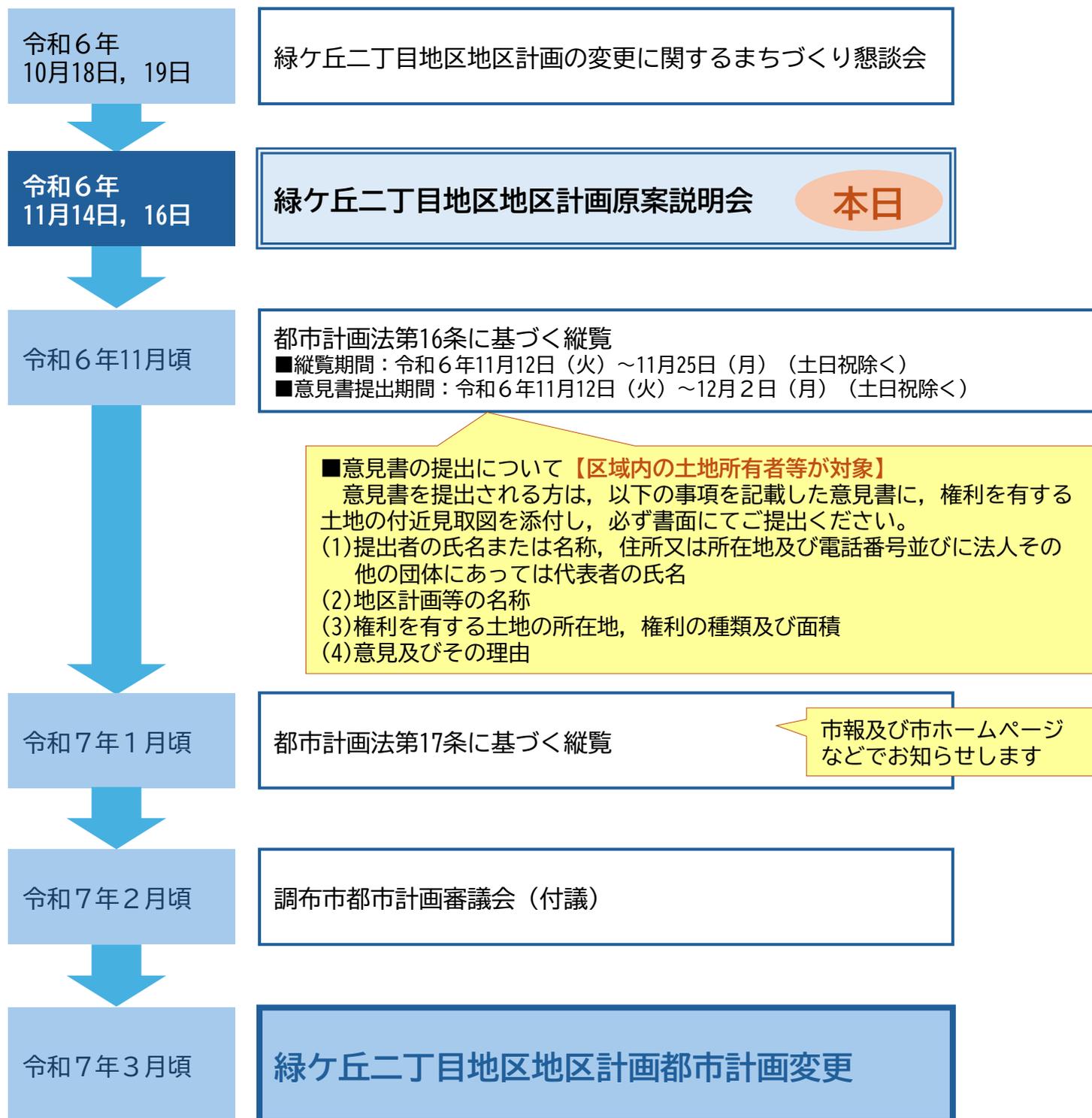
	中高層住宅地区	住宅・関連施設地区
建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	—
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。</p> <p>(1) 1号壁面の位置の制限：計画図に表示する区画道路境界線から2m以上後退し、後退した空地には、幅2mの歩道状空地を設けるものとする。</p> <p>(2) 2号壁面の位置の制限：計画図に表示する隣地境界線から4m以上後退しなければならない。</p> <p>(3) 3号壁面の位置の制限：計画図に表示する区画道路境界線から5m以上後退し、後退した空地には、幅2mの歩道状空地を設けるものとする。住宅・関連施設地区については、戸建て住宅地として土地利用を図る場合は、区画道路境界線から2m以上後退し、幅2mの歩道状空地を設けるものとする。）。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）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5mを加えたもの以下とする。</p>	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 水槽等の屋上設置物は、周辺の景観に調和したものとする。</p> <p>(2) 建築物等の外壁及びこれに代わる柱、屋根、看板等の色は、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とする。</p> <p>(3) 屋外広告物は、地区の良好な美観に配慮したものとする。また、腐朽、腐食、又は破損しにくい材料を使用するよう配慮する。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び公園、その他の公共空間との隣地境界に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、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とする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分、あるいは門柱についてはこの限りでない。</p>	

（土地の利用に関する事項）

	中高層住宅地区	住宅・関連施設地区
土地の利用に関する事項	<p>(1) 敷地内はできる限り緑化を進め良好な環境づくりを図る。</p> <p>(2) 3号壁面の制限により後退した空地のうち、歩道状空地以外の空地は植栽を施すものとする。</p>	

⑥ 今後のスケジュール

地域の皆さまと意見交換しながら地区計画の変更に向けた検討を進め、令和7年度の都市計画決定(変更)を目指しています。



お問い合わせ先

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

登録番号
(刊行物番号)
2024-122