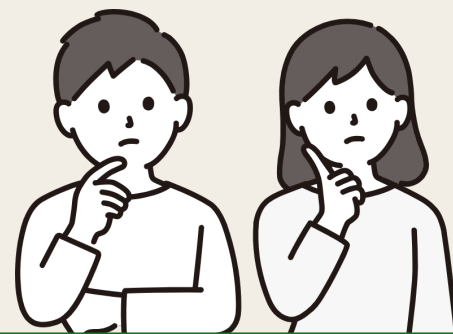


緑ヶ丘二丁目地区 地区計画の変更に関する まちづくり懇談会

令和8年8月 調布市



まちづくり懇談会の趣旨

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年に「緑ヶ丘二丁目地区地区計画」を策定し、その後の都営団地建替えの進捗を受けて、令和7年3月に地区計画の変更を行いました。

この度、都営団地内の道路線形の見直しに合わせて、地区計画の変更を検討することになりましたので、その内容についてご説明します。

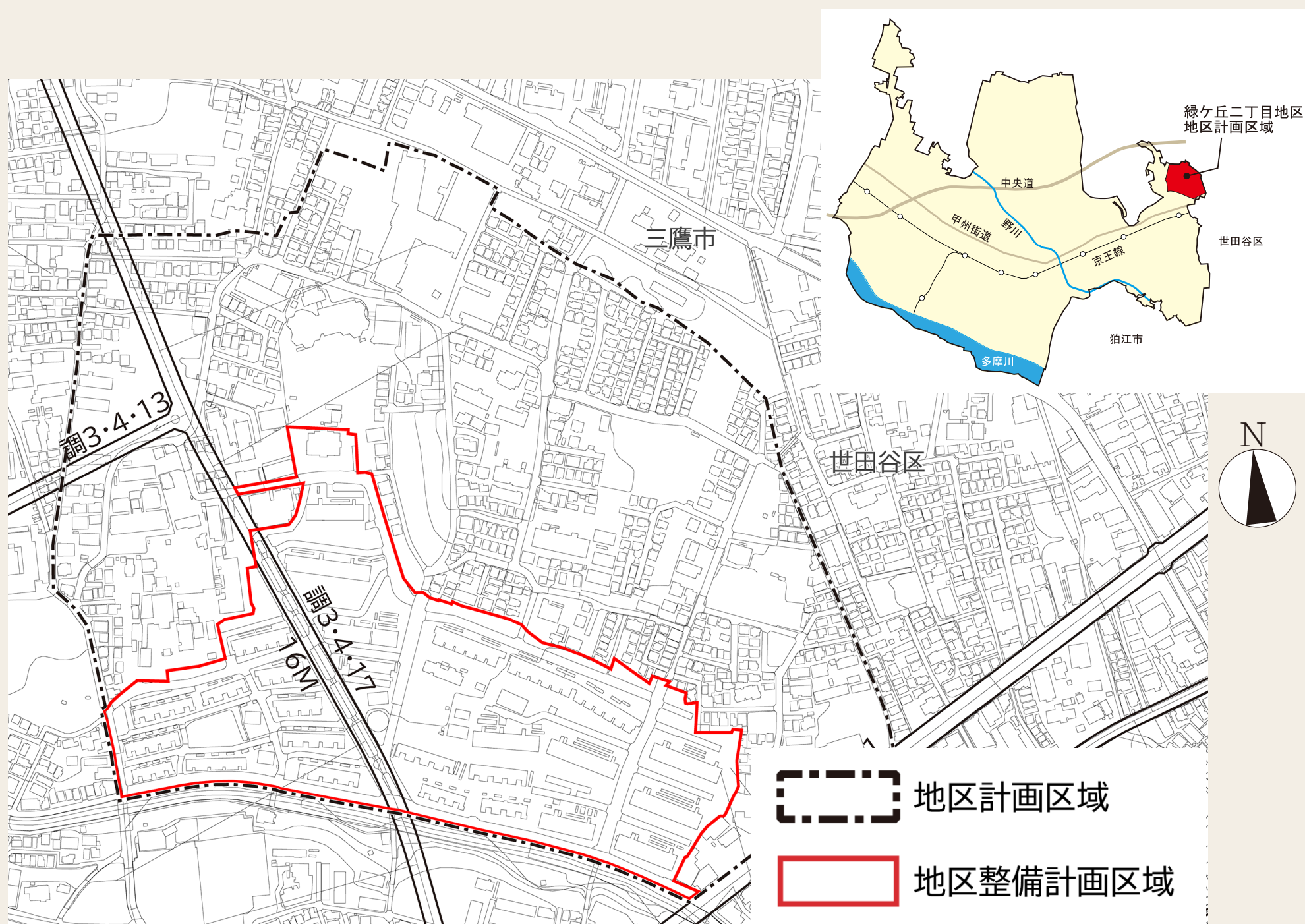
日時 : 令和8年8月28日(金) 午後6時30分～午後8時
令和8年8月29日(土) 午前10時～午前11時30分
場所 : 緑ヶ丘小学校 体育館

緑ヶ丘二丁目地区の現状

位置

緑ヶ丘二丁目地区は、市の東部に位置し、東側は世田谷区、北側は三鷹市に接する市境に位置しています。

地区計画区域は、概ね緑ヶ丘二丁目の範囲で指定されており、地区整備計画は都営緑ヶ丘二丁目団地に指定されています。



地区計画区域面積

【地区計画区域】 約32.6ha

【地区整備計画区域】 約 9.9ha

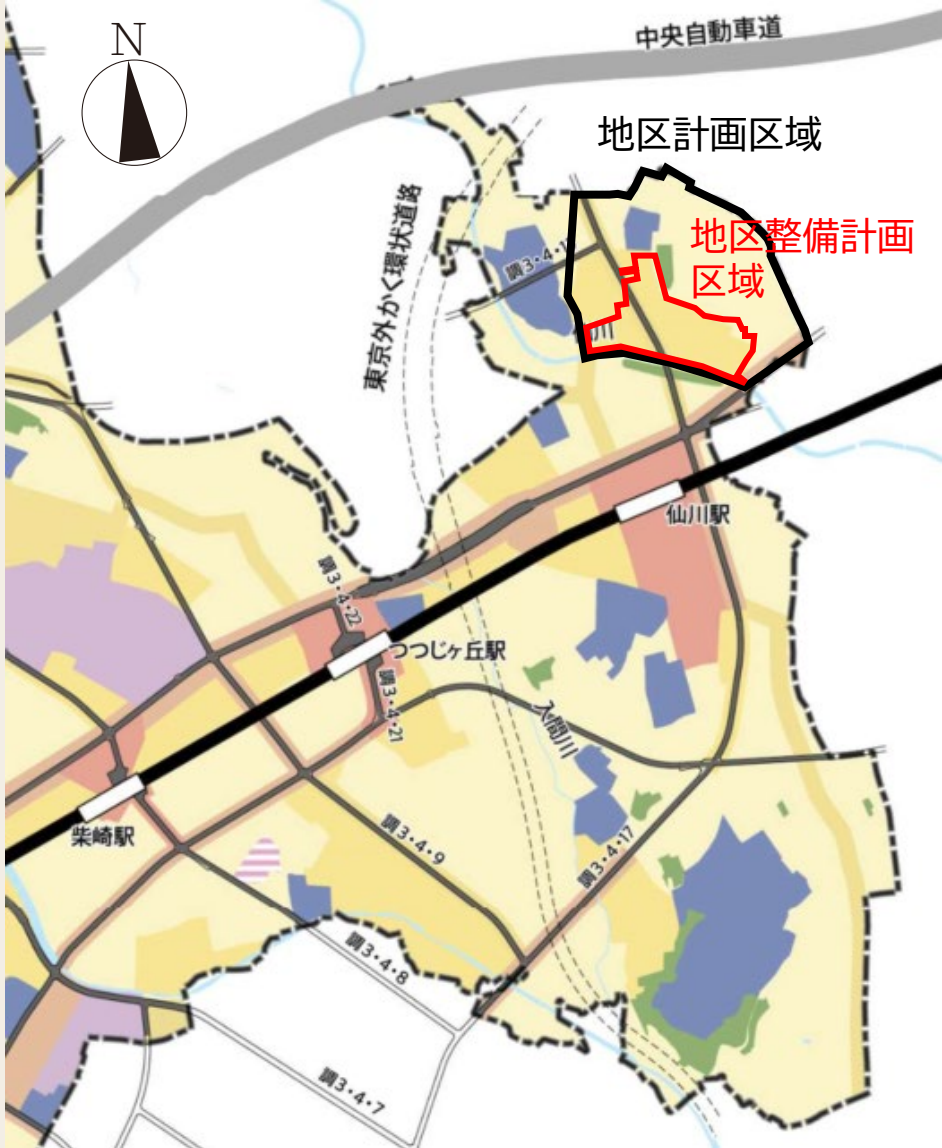
緑ヶ丘二丁目地区の位置づけ

調布市都市計画マスタープラン

【土地利用の方針】

緑ヶ丘二丁目地区は、「低密度住宅地区」、「中密度住宅地区」、「文教・研究施設地区」及び「公園・緑地地区」として位置付けられています。

低密度住宅地区	緑豊かなゆとりある安全・安心な住環境を維持・形成します。
中密度住宅地区	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・推進します。
文教・研究施設地区	地域固有の資源として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を推進します。
公園・緑地地区	各種制度を活用しながら、積極的な保全に努めます。



【住環境分野の地域別整備方針(東部地域)】

緑ヶ丘二丁目地区は、地区計画による適切な土地利用の誘導を行う区域として位置付けられ、また都営団地では住宅供給の推進が位置付けられています。

住環境施策①-1	良質な住宅・住環境の確保のため、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限などに関するルールづくりを積極的に行っていきます。
住環境施策①-2	中高層住宅などの建築等では、周辺の住環境の悪化を招くことがないように、ルールづくりに取り組みます。
住環境施策①-4	環境との共生を図るため、ZEH等の省エネルギー住宅や宅地内緑化、保水機能の向上など、環境に配慮した住宅の普及拡大を促進します。
住環境施策①-8	大規模な団地やマンション等の再生の支援をするとともに、建替え等に併せた施設整備など、地域の実情に応じたまちづくりを進めます。

地区計画とは

地区計画について

地区計画とは、それぞれの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ことがらを定める、より細かい地区レベルの都市計画です。

地区計画は、どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めた「**地区の目標**」、目標を実現するための「**地区計画の方針**」と、**地区施設の配置や、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」**からなり、住民のみなさんの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

容積率の最高限度等を定める

- ・良好な住環境の保全を図ることができます。
- ・道路等の整備状況に応じた土地利用の適正化を図ることができます。
- …etc

高さの最高限度を定める

- ・建築物のスカイラインの調和を図ることができます。
- ・地区周辺の住環境に配慮することができます。
- …etc

壁面の位置を制限する

- ・道路等に面した建築物の壁面の位置を整え、統一感のある街並みとすることができます。
- …etc

敷地面積の最低限度を定める 細分化を防止します。

細分化防止



高さの制限

壁面の位置の制限

用途の制限

建築物等の用途を制限する地区の目指すまちづくりのために

- ・誘導したい用途に限定する
- ・規制したい用途を定めることで地区にふさわしい用途への純化を図ることができます。
- …etc

地区施設(道路)

地区施設(公園)

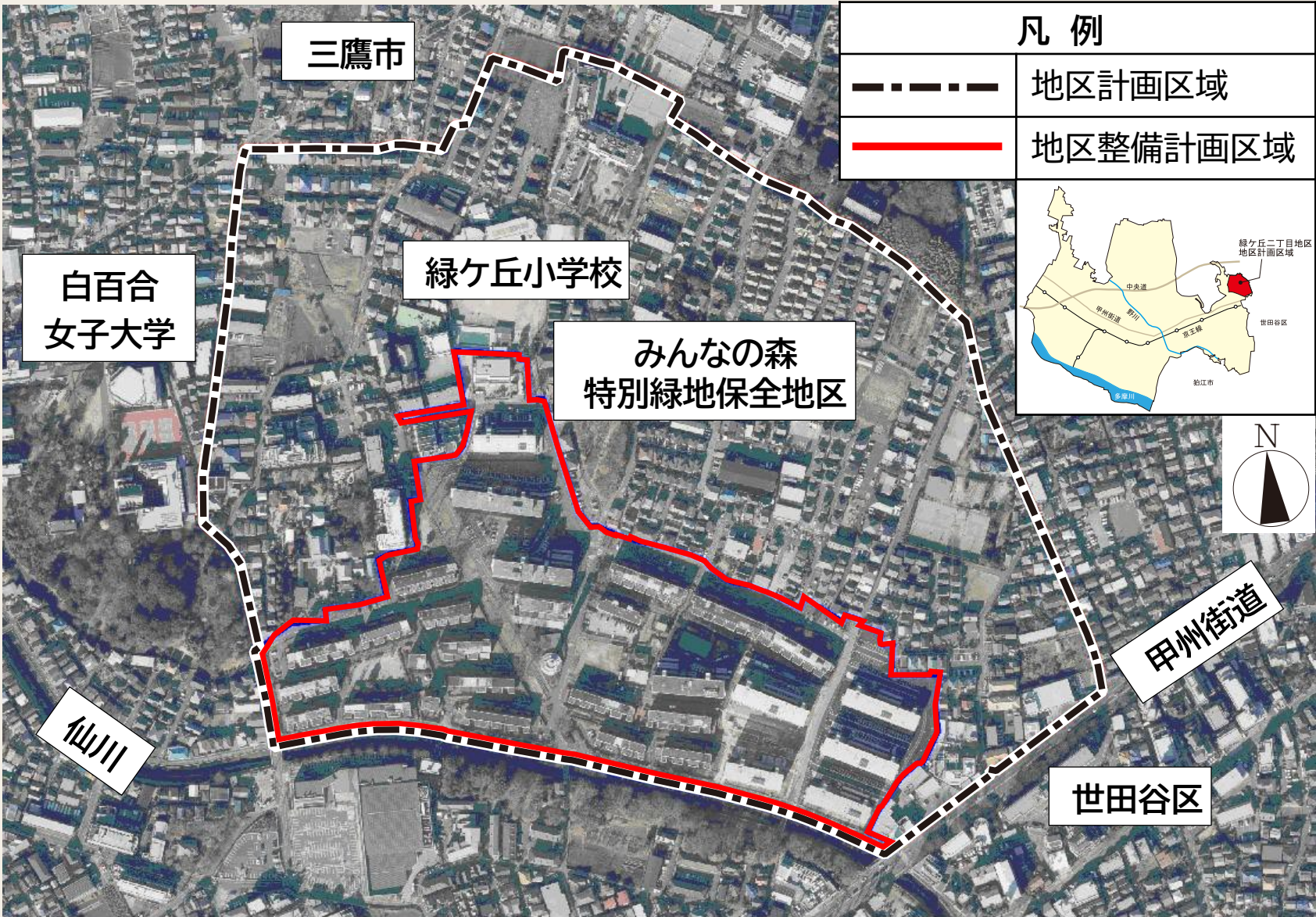
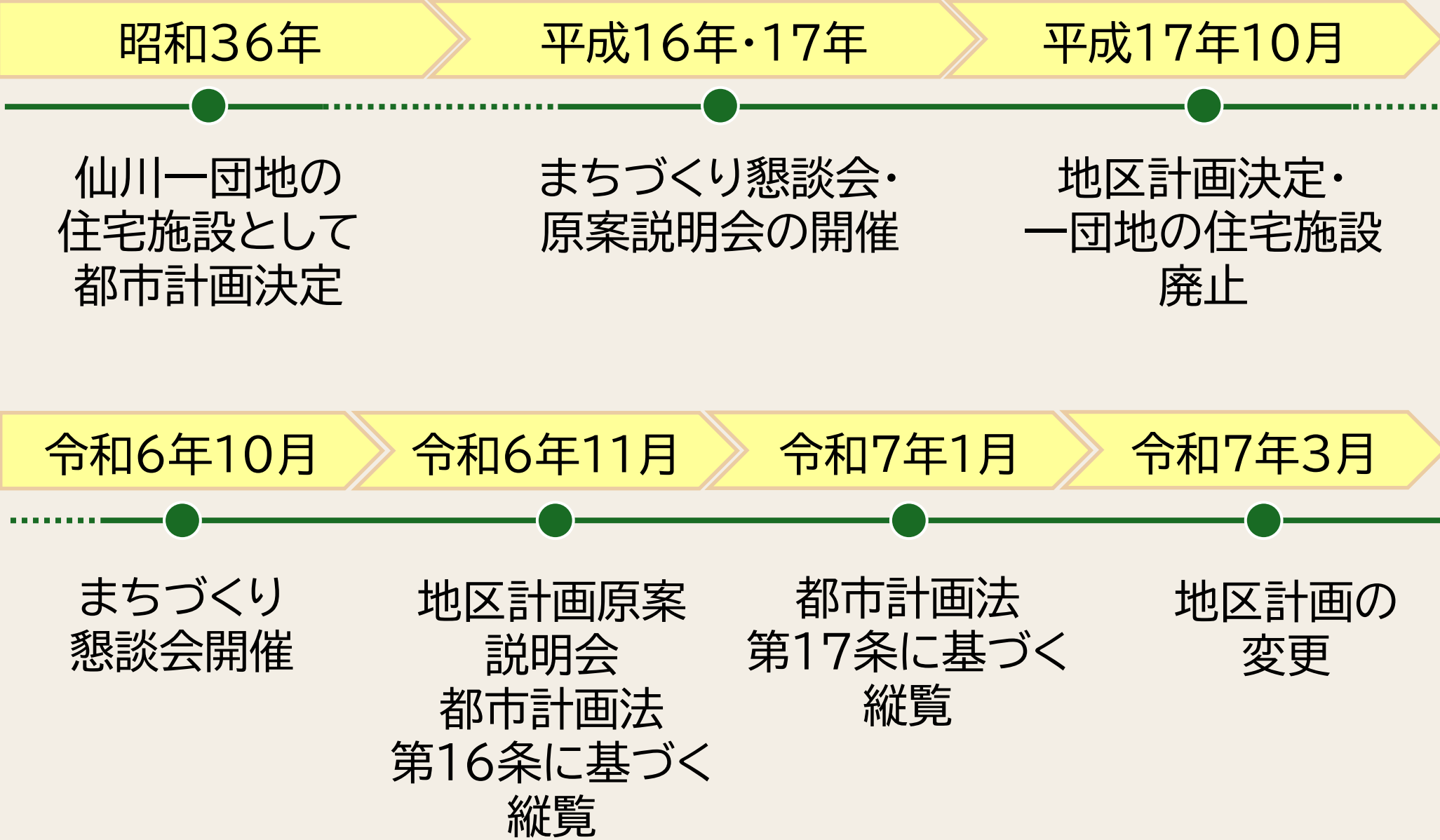
建築物等の形態又は色彩等を制限する

- ・建築物の屋根や外壁などの形状・材料・色彩などを定め、地区の特色を出すことができます。
- ・そのほか、屋外広告物などの工作物の規制もできます。
- …etc

出典：東京都都市整備局HP

緑ヶ丘二丁目地区のまちづくりの経緯

緑ヶ丘二丁目地区では、都営団地の整備や周辺の住宅開発などに合わせて地区計画を定めることで、暮らしやすい良好な環境づくりを進めてきました。



現行地区計画の概要 1

令和7年3月の見直しでは、地区整備計画区域における地区の区分の変更や、緑地の追加などを行いました。
現在の地区計画の概要は次のとおりです。

まちづくりの目標

「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、以下の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します。

- 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

※各地区の区分はP7を参照ください。

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	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、調整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、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。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。

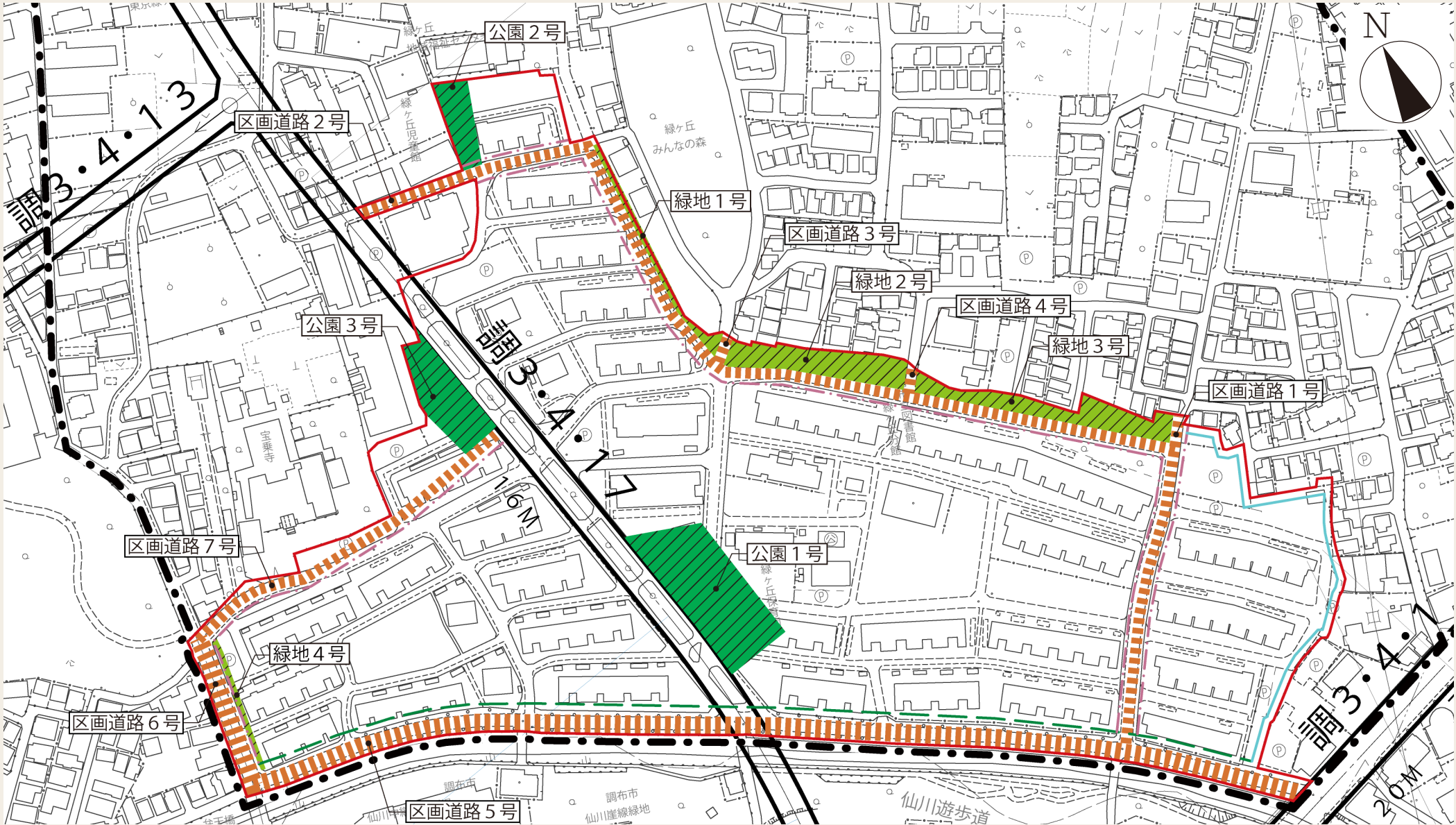
現行地区計画の概要 2

地区施設の配置・壁面の位置の制限箇所

道路については、既存の道路を活かしながら、誰もが安全で快適に利用でき、防災性向上にも寄与する道路を適切に配置しています。

公園については、誰もが身近に利用できる憩いの場となる公園をバランスよく配置しています。

緑地については、隣接する住宅地への日照や開放感などに配慮するための緩衝帯となり、周辺の緑との連続性を確保する緑地を適切に配置しています。



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

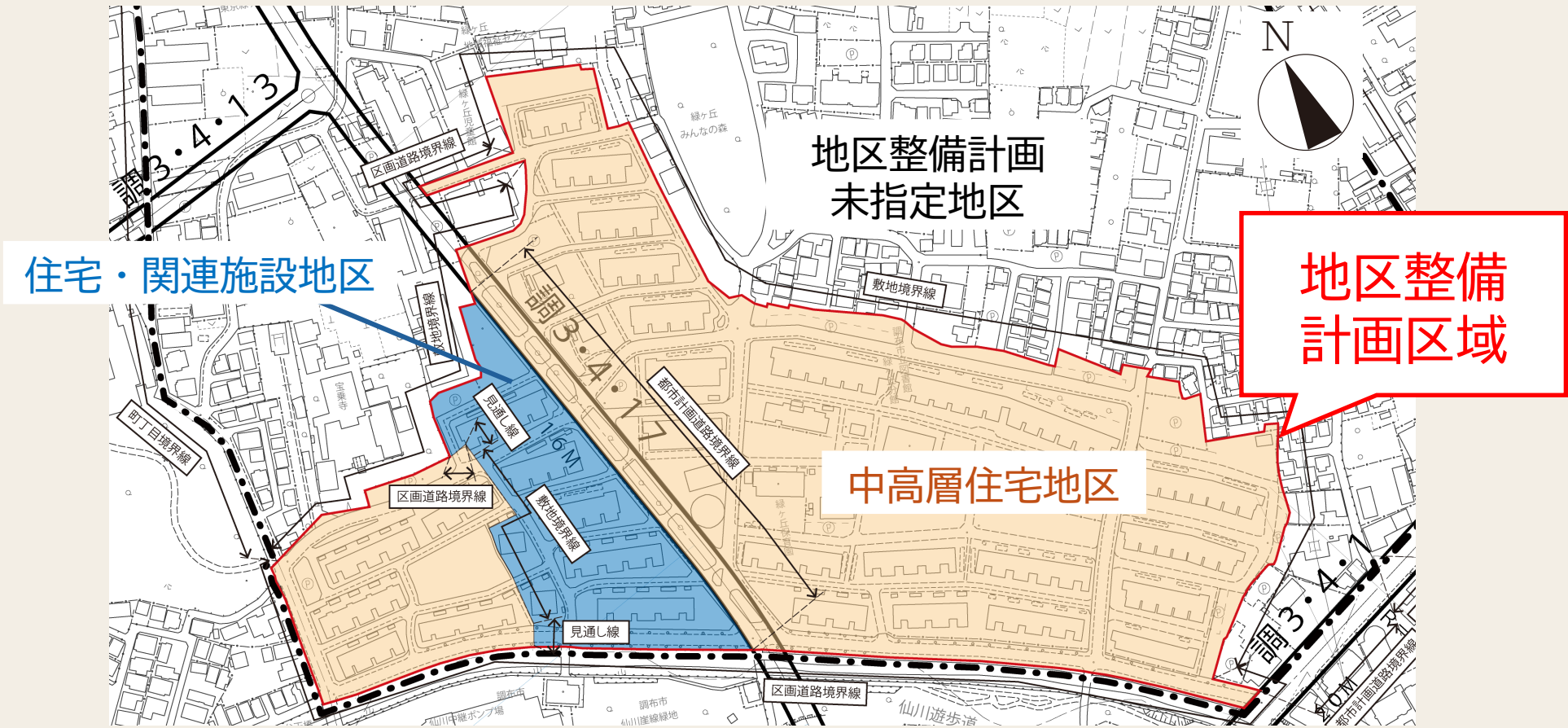
凡 例		
		地区施設(公園・緑地)
名称	面積	
公園1号	約1,900㎡	
公園2号	約510㎡	
公園3号	約980㎡	
緑地1号	約270㎡	
緑地2号	約1,050㎡	
緑地3号	約810㎡	
緑地4号	約100㎡	

凡 例	
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2m以上)
	2号壁面の位置の制限 (敷地境界線から4m以上)
	3号壁面の位置の制限 (区画道路境界線から5m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 2m以上)

現行地区計画の概要 3

地区区分

地区区分は、周辺との調和に配慮したゆとりある住宅地としての「中高層住宅地区」、今後の方向性に合わせた土地利用を誘導する「住宅・関連施設地区」を指定しています。



地区整備計画概要(主なもの)

地区整備計画区域で適用される主なルールは下表の通りとなります。

	中高層住宅地区(約8.5ha)	住宅・関連施設地区(約1.4ha)
建築物の建ぺい率の最高限度	50%	50%
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	—
壁面の位置の制限	区画道路境界から2m以上又は5m以上後退し、2mの歩道状空地の設置 隣地境界から4m以上後退	区画道路境界から2m以上又は5m以上後退し、2mの歩道状空地の設置 隣地境界から4m以上後退
建築物等の高さの最高限度	第一種高度地区相当	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境に調和する落ち着いた色調とする等	周辺の環境に調和する落ち着いた色調とする等
垣又はさくの構造の制限	生垣又は透視可能なフェンス等	生垣又は透視可能なフェンス等
土地の利用に関する事項	3号壁面制限内の歩道状空地以外の部分に植栽の設置等	3号壁面制限内の歩道状空地以外の部分に植栽の設置等

地区計画の変更内容 1

今回検討している見直しの主な内容は、区画道路の変更とそれに伴う緑地の変更及び新設です。

①

区画道路2号の
線形変更

都営団地の建替えに伴う道路線形の見直しに対応した変更

②

緑地1～3号の
形状・面積の変更

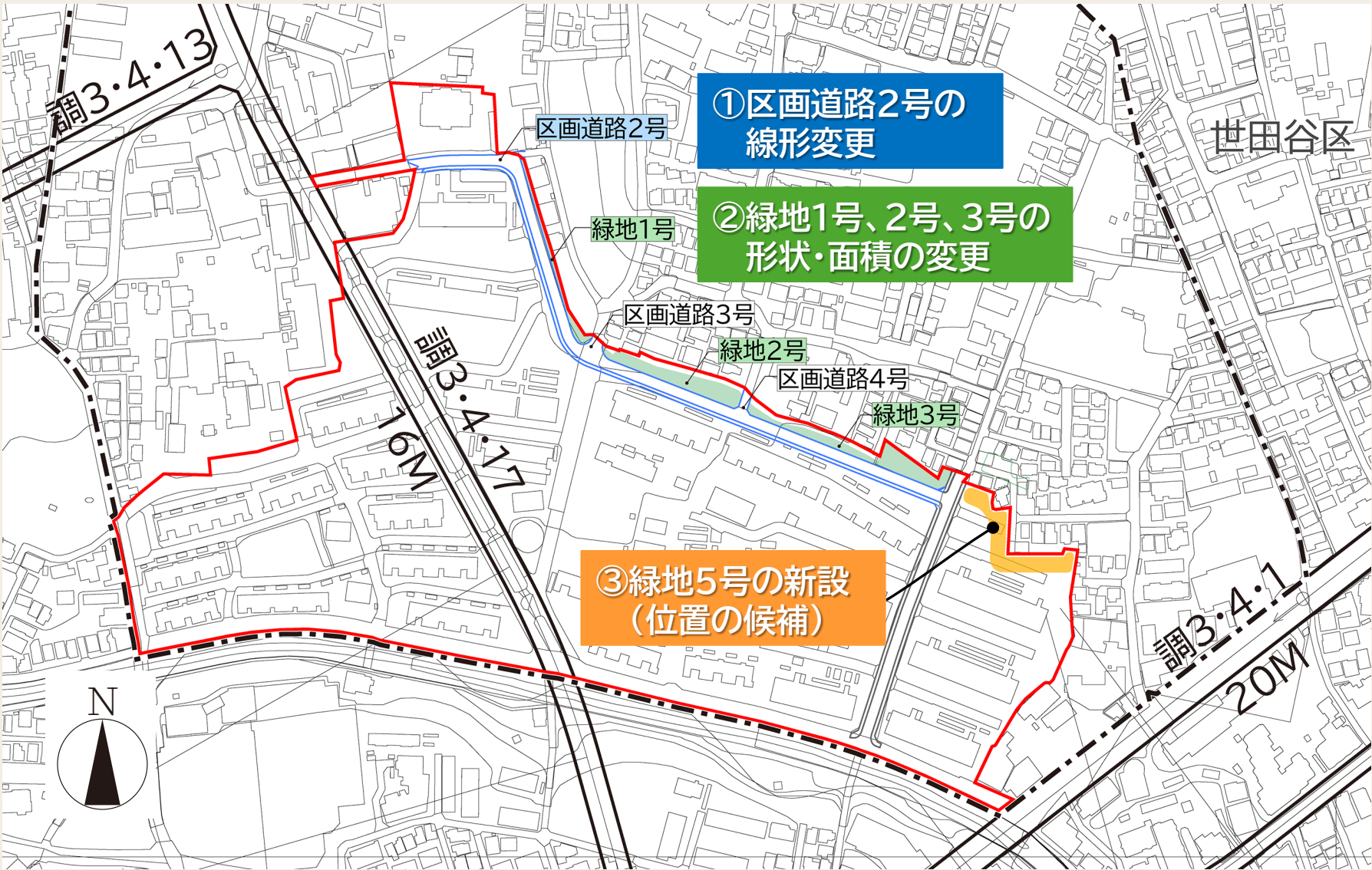
区画道路2号の道路線形の見直しに伴う緑地の形状、面積の変更

③

緑地5号の新設

隣接する住宅地との緩衝帯となる新たな緑地の指定
面積は緑地1～3号の減少分を確保

道路・緑地の変更箇所



緑地面積	現行	増減	変更案
緑地1号	約270㎡	－約20㎡	約250㎡
緑地2号	約1,050㎡	－約390㎡	約660㎡
緑地3号	約810㎡	－約40㎡	約770㎡
緑地4号	約100㎡	±0㎡	約100㎡
緑地5号		＋約450㎡	約450㎡
合計	約2,230㎡	±0㎡	約2,230㎡

※ 緑地4号は変更なし

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	変更予定の地区施設(道路)
	変更予定の地区施設(緑地)
	新設予定の地区施設(緑地)

地区計画の変更内容 2

区画道路2号は、安全性向上の観点から見通しの良い直線的でなめらかな線形とすることや、他の区画道路との接続などに考慮した線形に見直す予定です。

なお、道路の幅員に変更はありません。

区画道路2号 変更箇所と変更概要

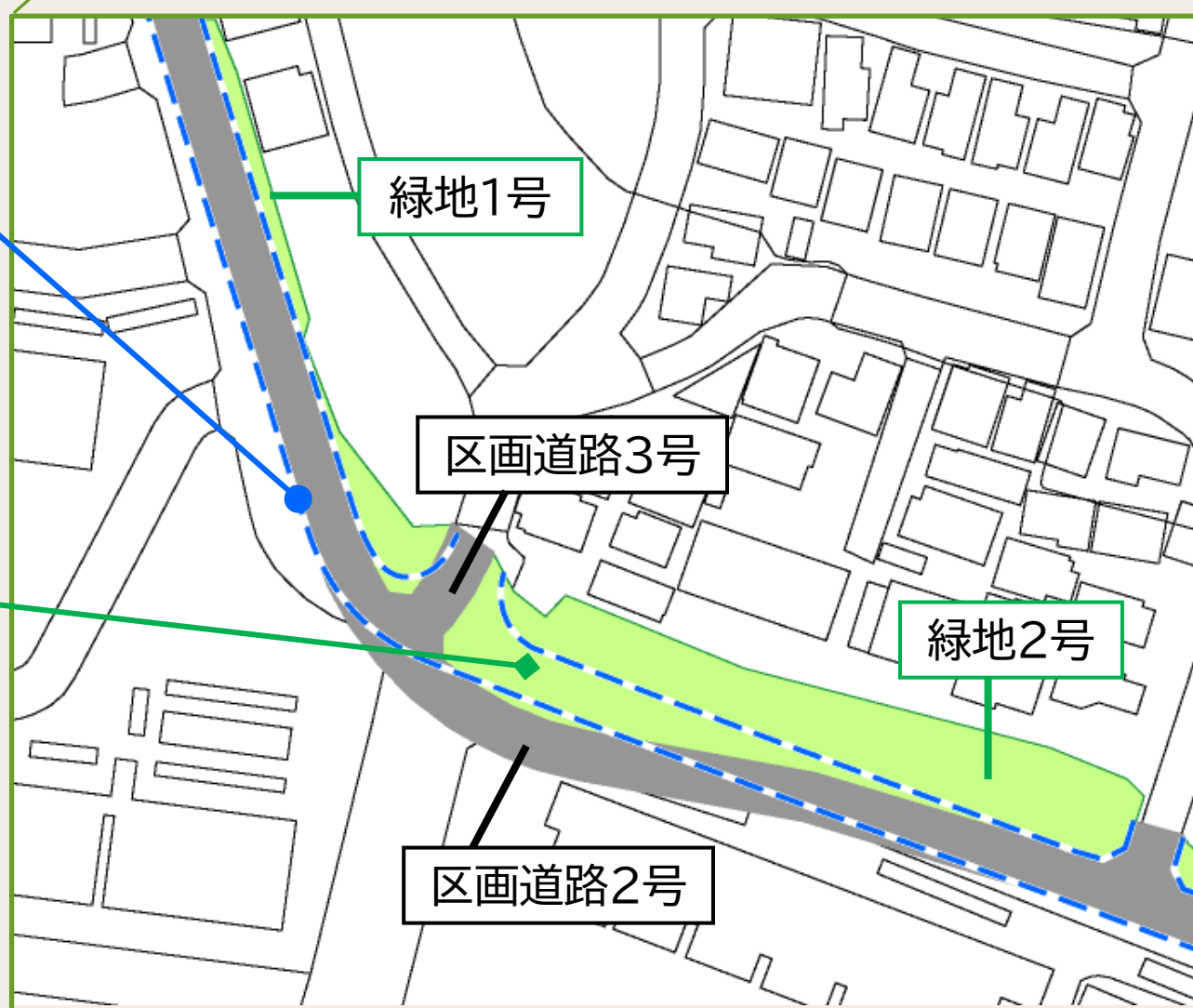


区画道路

- 直線的でなめらかな線形に変更する。
- 区画道路3号などと垂直に交差する線形に変更する。

緑地

- ◆区画道路2号の線形変更により、面積が減少する。



- 現行地区計画の区画道路
- 変更案の区画道路
- 現行地区計画の緑地

今後の予定

本日のまちづくり懇談会の結果を踏まえて、地区計画の原案を作成し、改めて説明会(オープンハウス形式)により、皆さまのご意見をお伺いします。

予定

令和8年7月

都市計画審議会

8月

まちづくり懇談会(本日)
(オープンハウス形式)



地区計画区域内にお住まいの方及び地区計画区域内に土地や建物をお持ちの方が対象となります

10月

都市計画審議会

11月

16条縦覧・原案説明会
(オープンハウス形式)

令和9年1月

17条縦覧

市内にお住まいの方などが対象となります

2月

都市計画審議会(付議)

3月

地区計画 都市計画変更

本資料の内容は下記からも
ご覧いただけます



今回の地区計画の変更に関する
アンケートにご協力ください



回答締切
9月6日(日)

無記名方式で、3分程度で回答いただけます

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

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：8都市基交測第67号）して作成したものである。
無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

登録番号
(刊行物番号)
2026-102