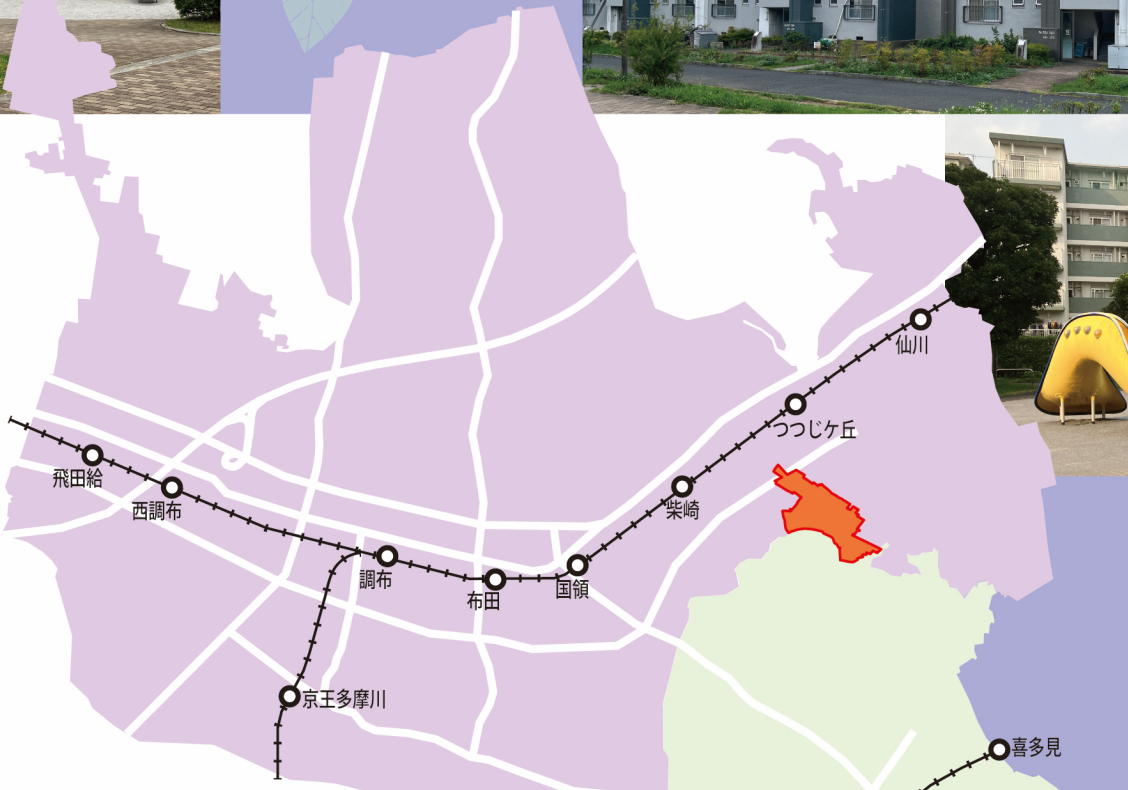
神代団地地区地区計画











調布市　狛江市

令和８年９月

はじめに 1

地区計画の構成 1

１　地区計画の目標・方針 2

１）　地区計画の目標 2
２）　土地利用の方針 3
３）　地区施設の整備の方針 3
４）　建築物等の整備の方針 4
５）　その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 5

２　地区整備計画 6

１）　地区施設の配置及び規模 6
２）　建築物等に関する事項 8

３　地区計画に関する手続について １４

１）　届出とは １４
２）　勧告と建築確認 １４
３）　手続等の流れ １４
４）　地区計画の届出に必要な設計図書 １５

４　地区計画等の経緯 １６

５　相談・お問合せ先 １７

はじめに

神代団地地区は、調布市東部南端から狛江市北端部に跨り、つつじヶ丘駅徒歩圏に位置しています。本地区は、ＵＲ都市機構により一団地の住宅施設として整備され、賃貸住宅・道路・広場・商業・教育施設等が一体的に配置されるとともに、野川をはじめとする豊かな自然環境とあわせて、良好な住環境が形成されてきました。

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います。両市は、これらの課題の解決と社会状況の変化への対応を図るため、ＵＲとともに段階的なまちづくりの検討を重ね、令和７年度にはまちづくり懇談会や原案説明会を開催し、地域の皆様からご意見をいただきました。

こうした経緯を踏まえ、本地区では、「調布市都市計画マスタープラン」における生活拠点の形成方針および「狛江市都市計画マスタープラン」における大規模住宅地区の方針と整合を図りながら、良好な住環境を維持しつつ、多様な世代にとって魅力ある街への再生を段階的に誘導することを目標として、本地区計画を策定しました。

本書では、地区計画の内容や良好な住環境の維持・形成のための制限と必要な手続きについて解説しています。

地区計画の構成

地区計画は、以下の構成となっています。

名称・位置・面積

地区計画を設定するエリアの名称・位置・面積を定めます。

地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

- ○土地利用の方針
- ○地区施設の整備の方針
- ○建築物等の整備の方針
- ○その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

＜地区整備計画＞

地区施設の配置及び規模

道路、公園などの配置や規模を定めます。

- ○道路
- ○その他の公共空地
  - ・公園
  - ・一団地公園
  - ・一団地緑地
  - ・歩道状空地
  - ・敷地内通路

建築物等に関する事項

建築物等に関する制限を詳しく定めます。

- ○建築物等の用途の制限
- ○建築物の容積率・建蔽率の最高限度
- ○建築物の敷地面積の最低限度
- ○壁面の位置の制限
- ○壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ○建築物等の高さの最高限度
- ○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ○建築物の緑化率の最低限度
- ○垣又は柵の構造の制限

1　地区計画の目標・方針

1）　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。

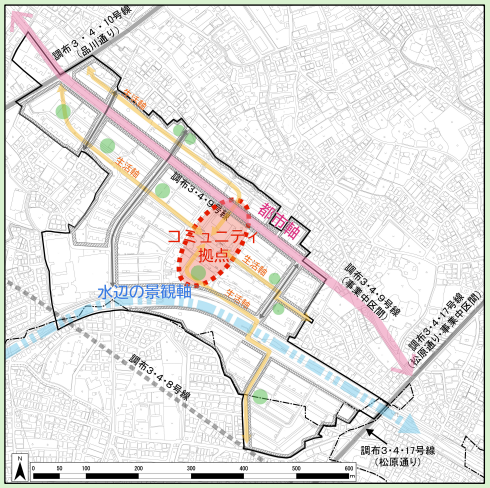
解説

・地区計画の目標は、神代団地地区のまちづくりの将来像を定めているものです。

・これまでに実施したまちづくり懇談会や原案説明会でいただいたご意見を踏まえ、調布市・狛江市の都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針に沿って設定しています。

・一団地の住宅施設として確保されてきた良好な住環境の継承に必要となる様々な視点を本目標に反映しています。

・大規模団地である本地区の特殊性を考慮し、今後の建替え等の熟度に応じて計画的かつ段階的な地区計画の見直しを行うことにより、地区計画の変更を行っていきます。



方針附図（Ｒ８．８ 調布市・狛江市）

2）　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。

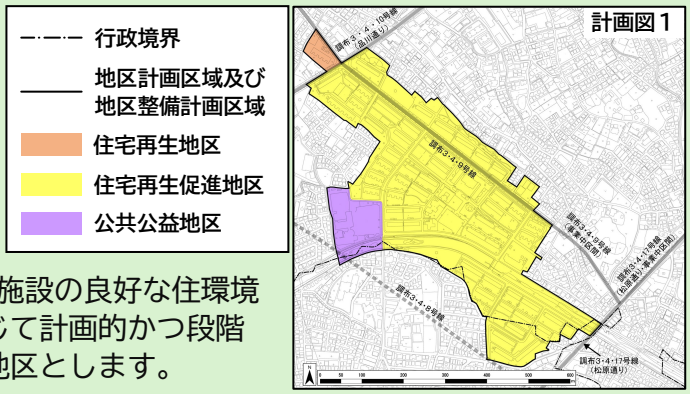
住宅再生地区【調布市】	・住宅の建替えにより、多様な世代に対応した良質な中高層住宅地の形成を図る。 ・調布３・４・９号線と調布３・４・１０号線沿道の景観、周辺環境との調和を図る。 ・幅員４m未満の道路の拡幅により、歩行者の安全性、避難経路の確保など、防災機能を強化する。
住宅再生促進地区【調布市・狛江市】	・現状の良好な住環境を引き続き維持・保全する。 ・将来の建替えの熟度が高まった段階で「住宅再生地区」等へ移行を目指す。なお、「住宅再生地区」として整備する際には、調布３・４・９号線又は調布３・４・１０号線に面する部分の低層部には、日常生活の利便に資する商業施設、生活利便施設、公益施設等、地域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。
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。

解説

・土地利用の方針は、住宅や商業といった誘導していくべき用途や機能などについて一定範囲のまとまり（地区）ごとに方針を示すものです。

・土地利用の方針に定めている地区の区分は右の計画図１に示しています。

・「住宅再生促進地区」は、現状の一団地の住宅施設の良好な住環境を維持した住宅地とし、建替え等の熟度に応じて計画的かつ段階的に「住宅再生地区」への変更を行っていく地区とします。



3）　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。

4）　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。

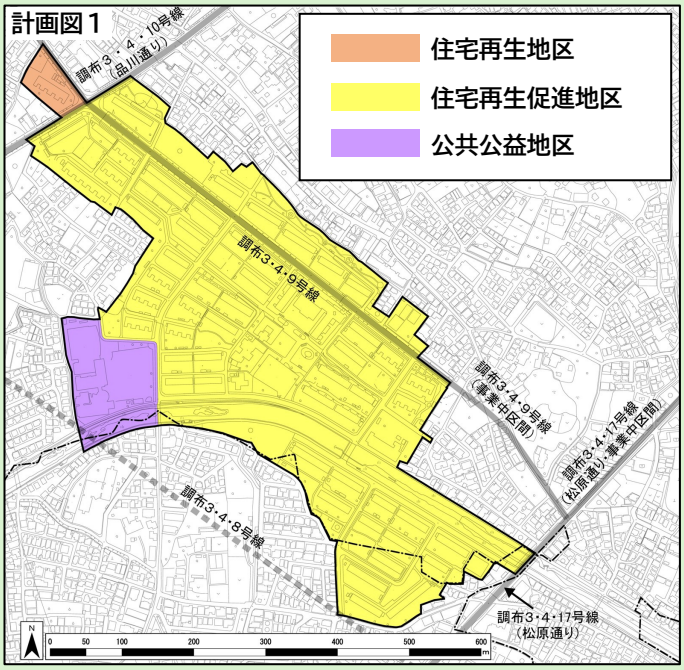
解説

・制限の一覧は以下のとおりです。

・各制限の内容はＰ８以降のページで説明します。

・住宅再生促進地区については、将来住宅再生地区へ移行する際に、建築物や地区施設の配置等の制限を改めて定めるものとします。

計画図１

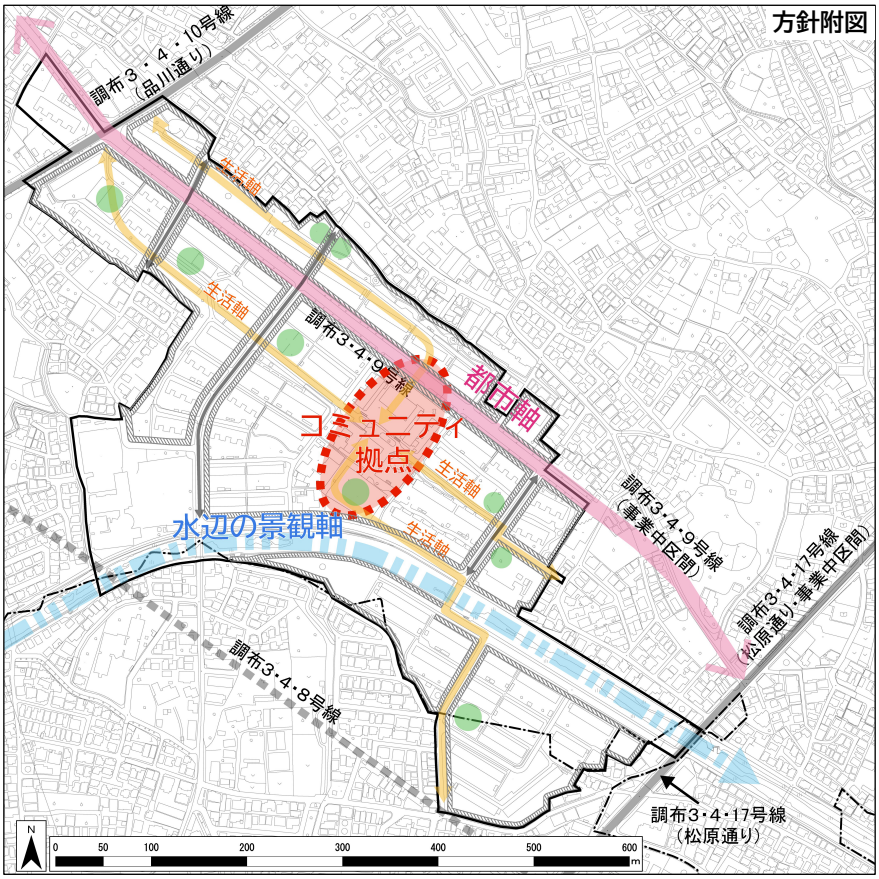


建築物等の制限	住宅再生地区	住宅再生促進地区	公共公益地区
建築物等の用途の制限	○	○	○
建築物の容積率・建蔽率の最高限度	○	○	—
建築物の敷地面積の最低限度	○	○	—
壁面の位置の制限	○	—	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	—	—
建築物等の高さの最高限度	○	○	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○
建築物の緑化率の最低限度	○	○	—
垣又は柵の構造の制限	○	○	○

5）　その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

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。

都市軸（街並み形成）
コミュニティ拠点
オープンスペース
（生活軸に沿って配置する）
壁面線の位置の制限（構想）
水辺の景観軸
生活軸
避難動線の向上を図る経路

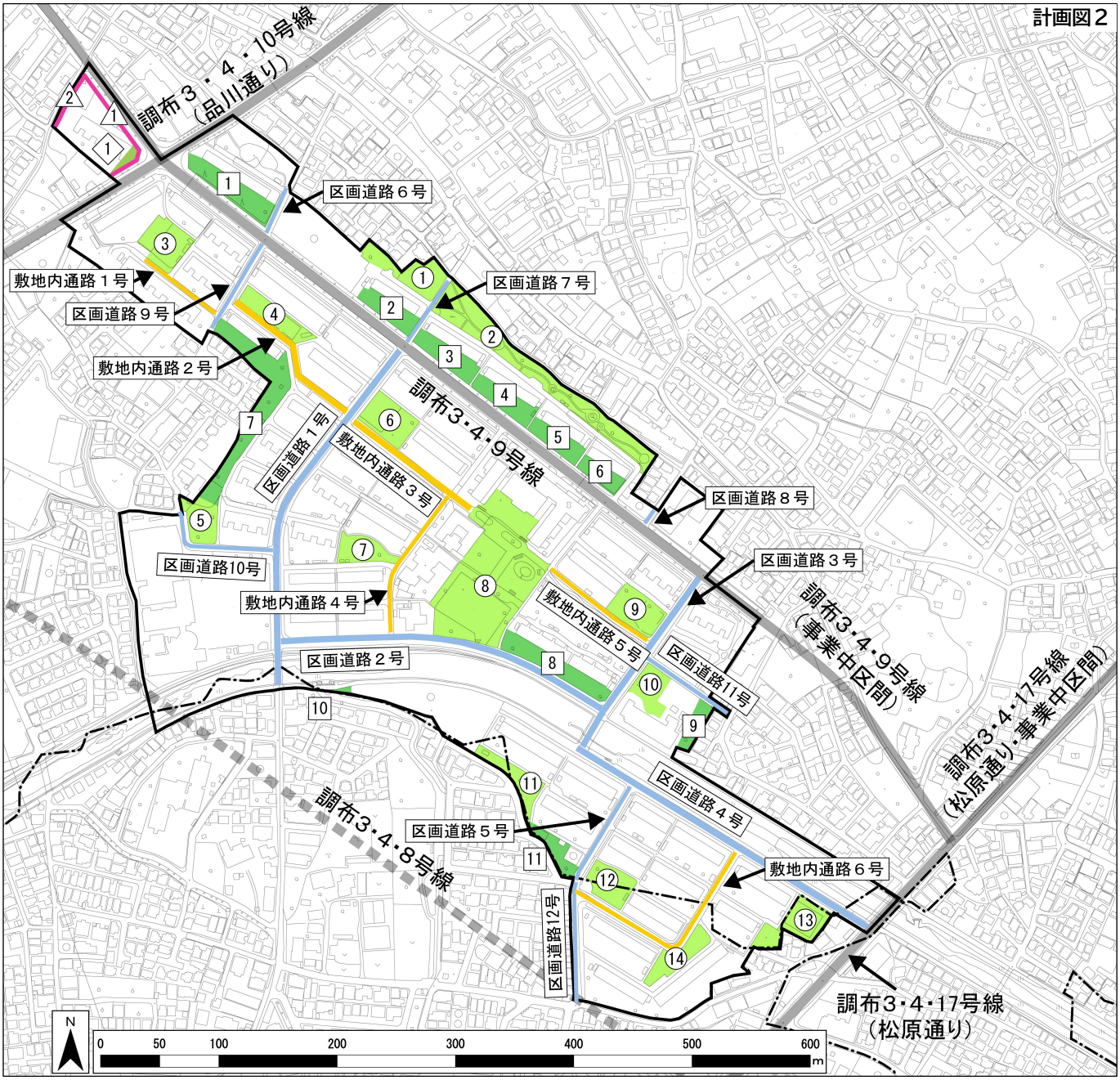


解説

・方針附図とは、地区計画の目標を実現するため区域の整備、開発及び保全に関する方針（土地利用の将来像）を示した概念図です。
・将来的に住宅再生促進地区は住宅再生地区に移行し、区域一体で良好な市街地の形成を図ります。
・調布３・４・９号線（入間蛇久保線）を都市軸に位置付け、適切な住棟配置等により統一感のある景観形成を図るほか、地区中心にコミュニティ拠点を設け、地域の賑わい創出・生活利便性の向上を図ります。
・オープンスペースを繋ぐ生活軸を設け、心地よく歩ける空間整備を図ります。
・野川を水辺の景観軸に位置付け、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ります。

2　地区整備計画

1）地区施設の配置及び規模



公園　　一団地公園　　一団地緑地

歩道状空地　　敷地内通路　　区画道路

○地区施設一覧

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	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】

種類	名称	面積	延長・幅員	備考
その他の公共空地	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】
	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㎡	約１２０m・幅員２m	新設【調布市】
	歩道状空地 - 調２号	約１００㎡	約５０m・幅員２m	新設【調布市】

種類	名称	幅員	延長	備考
その他の公共空地	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】

解説

・地区計画における地区施設（道路、公園、緑地、その他の公共空地）は、その公共的機能を都市計画決定により将来にわたって担保するものです。
・このため、原則として歩行者等が日常自由に通行し、又は利用できるよう適切に維持・管理するものとします。
・住宅再生促進地区においては、現行の公園等をその他の公共施設として位置付け、住宅再生地区へ移行する際には、改めて配置について検討・修正します。

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、寄宿舎又は下宿 （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。）		

解説

・建築物等の用途の制限は、地区整備計画区域内に建築される建築物の用途に関する制限の内容について示したものです。
・団地が建ち並ぶエリアのため、一戸建ての住宅や神社などの建築物の建築を制限します。
・既存建築物は、建替えを行う際に上記の制限内容が適用されます。

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	１５０％	９０％
建築物の建蔽率の最高限度	５０％	３０％

解説

・土地利用の方針に掲げる機能の集積と空間形成を図り、ゆとりある良好な環境を維持するため、地区整備計画区域内に建築される建築物の容積率、建蔽率の最高限度について定めています。
・住宅再生促進地区は、住宅再生地区へ移行するまでの間は引き続き良好な住環境を維持・保全するため、一団地の住宅施設の都市計画における制限値を定めています。

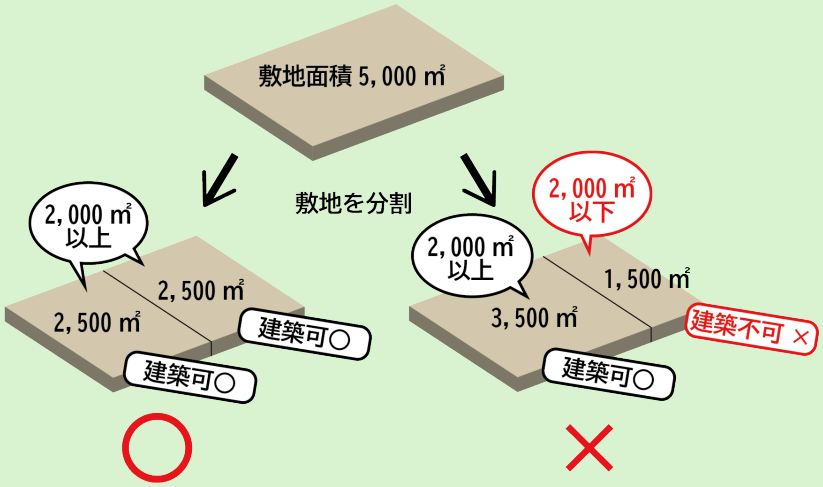
ウ　建築物の敷地面積の最低限度

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。		―

解説

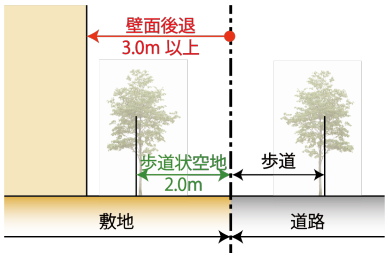
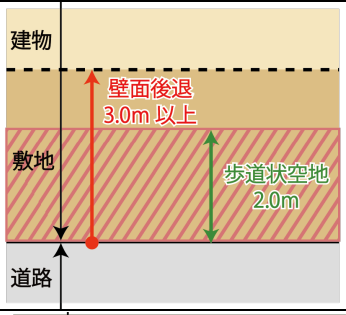
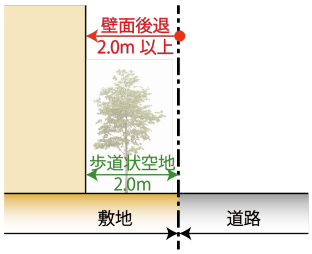
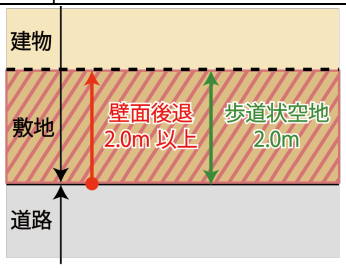
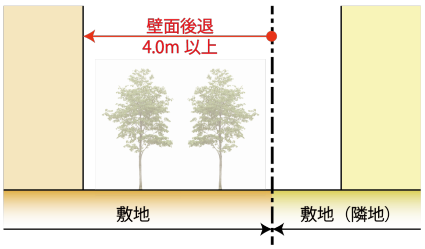
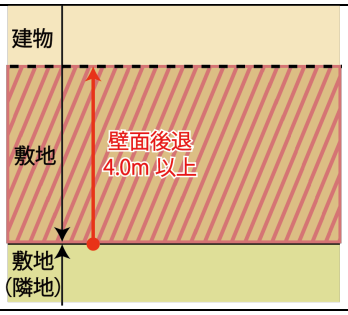
・将来にわたり良好な住宅地環境が維持され、周囲の居住環境に馴染まない敷地細分化やミニ開発を抑制、建築物の建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。
・地区整備計画の区域内で敷地を分割する際には、分割後の敷地のすべてが敷地面積の最低限度である２，０００㎡以上にする必要があります（最低敷地面積２，０００㎡の場合、右図のイメージの通りとなります）。



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

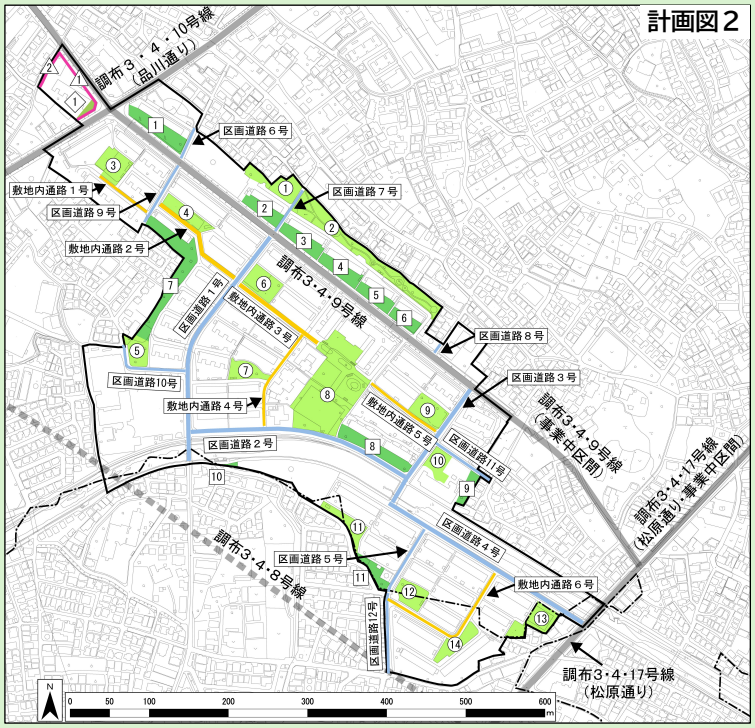
住宅再生地区においては、歩道状空地など敷地内の有効な空地を確保し、ゆとりある街並みを形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

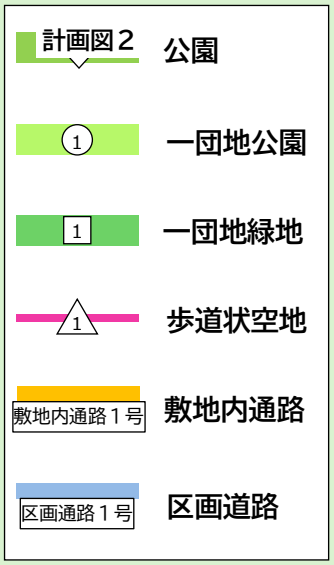
住宅再生地区
建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次によるものとする。 １　計画図３に表示する１号壁面の位置の制限は、調布３・４・９号線及び調布３・４・１０号線の道路境界線から３メートル以上後退しなければならない。 ２　計画図３に表示する２号壁面の位置の制限は、道路境界線から２メートル以上後退しなければならない。 ３　計画図３に表示する３号壁面の位置の制限は、隣地境界線から４メートル以上後退しなければならない。
１号壁面及び２号壁面は、道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、門、塀、フェンス、看板、自動販売機等の工作物は設置してはならない。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

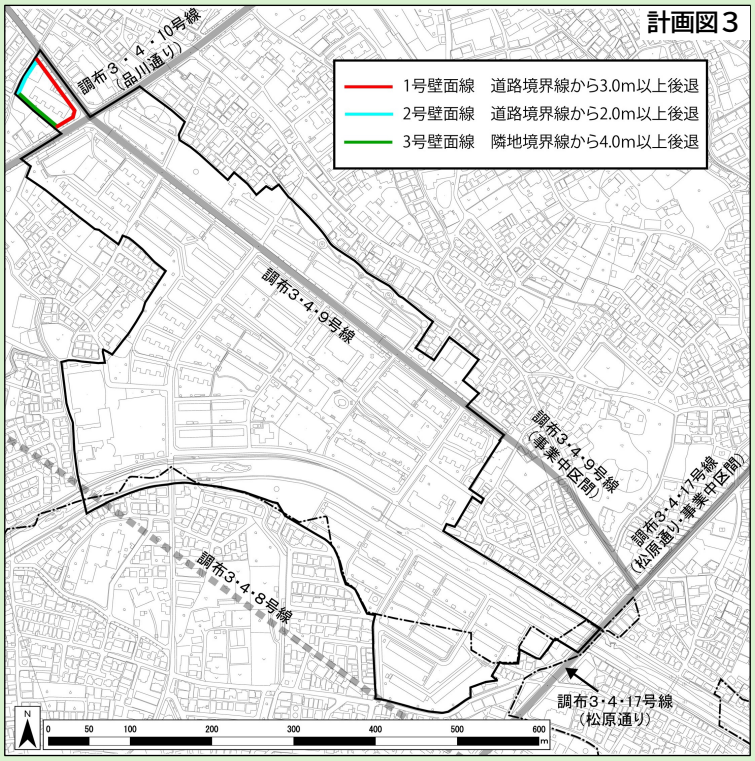
壁面線の種類	後退距離	断面イメージ	平面イメージ
１号壁面	調布３・４・９号線及び調布３・４・１０号線の道路境界線から３メートル以上後退		
２号壁面	道路境界線から２メートル以上後退		
３号壁面	隣地境界線から４メートル以上後退		

解説

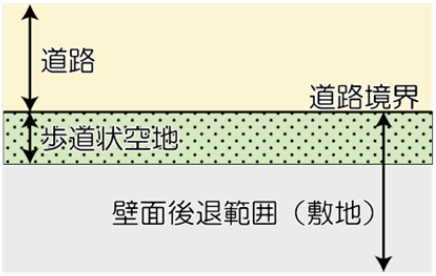
・歩行空間の確保、緑化の推進及び周辺への圧迫感の軽減により快適で賑わいと潤いのあり魅力的な都市空間を形成することを目的として、住宅再生地区に建築される建築物の外壁又は柱等の壁面の位置の制限を定めています。







※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】

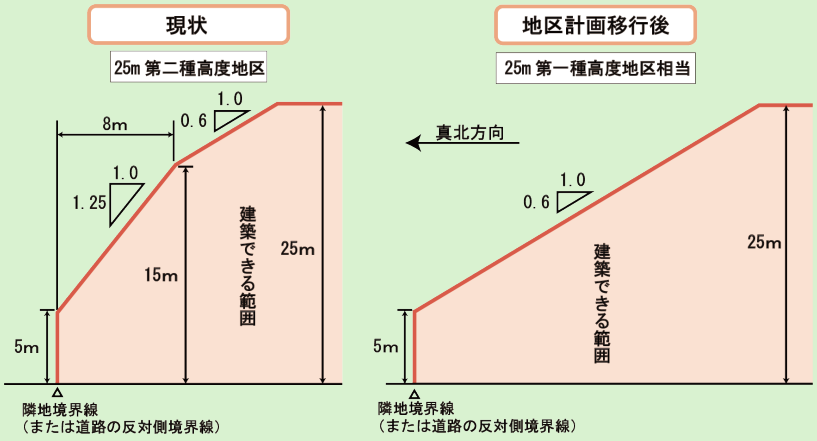
カ　建築物等の高さの最高限度

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。	

解説

・周辺の住環境への配慮を目的として、地区整備計画区域内において建築される建築物等の高さの最高限度について定めています。
・現在、当地区では、用途地域が第一種中高層住居専用地域である地区において、都市計画により「２５m第二種高度地区」を指定しています。地区計画への移行にあたっては「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」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います。
・現在、用地地域が第一種低層住居専用地域である地区においては、第一種高度地区と絶対高さ 10mの制限を指定しており、地区計画移行後も引き続きこの制限が適用されます。



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。		

解説

・地区計画では、周辺市街地からの景観に配慮し、各街区の外観に極端な差が生じないよう誘導を図ります。
・外壁などの具体的な色彩等については、各市の景観に関する上位計画・各種基準をもとに協議・届出を行います。

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
２．５/１０	

解説

・緑化率は敷地面積に対する緑化施設の面積の割合です。緑化率の最低限度が定められている地区内で建築行為等を行う際に、当該限度以上の緑化率を確保することにより敷地内の緑化を推進します。
・本地区では、既存樹木等の適切な保全や新たな緑化により、緑化率２５％を下回らないようにするものとします。

＜都市緑地法施行規則について（緑化施設面積の算出方法の概要）＞

樹木 （右の①～③のいずれかにより算出）	①樹冠の水平投影面積の合計 ②樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計 ③一定の条件（密度）を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計
芝その他の地被植物	表面が被われている部分の水平投影面積
花壇等	土壌等で表面が覆われている部分の水平投影面積
壁面緑化	緑化施設が整備された部分の鉛直投影面積（壁を正面から見た際の投影面積）
水流・池等	水平投影面積
園路・土留等	水平投影面積（上限有）

参考：国交省　緑化地域制度導入の手引き　P5～P10（https://www.mlit.go.jp/common/001231640.pdf）

＜東京都緑化計画及び開発事業緑化基準について＞

・地区計画による緑化率のほか、東京都緑化計画書制度の届出基準や調布市街づくり条例・狛江市まちづくり条例に基づく開発事業に該当する場合は、それぞれの基準への適合が必要となります。

（参考ＵＲＬ）・東京都ＨＰ　緑化計画制度について（東京都環境局）
https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/nature/green/plan_system

・調布市ＨＰ　開発等緑化計画策定要領（調布市環境部緑と公園課）
https://www.city.chofu.lg.jp/documents/2939/ryokuka.pdf

・狛江市ＨＰ　緑化の基準および緑化計画書について（狛江市環境部環境政策課）
https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/41,62380,313,3465,html

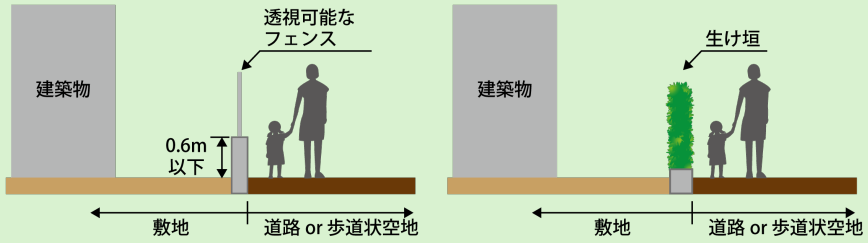
ケ　垣又は柵の構造の制限

秩序ある良好な街並み形成のため、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。		

解説

＜設置できる垣又は柵の例＞



3　地区計画に関する手続について

1）届出とは

・地区計画には「方針区域」と「地区整備計画区域」があります。方針区域はまちづくりの方向性を定めている段階ですので届出は必要ありません。神代団地地区は地区全域が「地区整備計画区域」になりますので、建築行為等（右表）を行う場合には地区計画の届出が必要となります。
・地区整備計画区域内で建築行為等を行うときは、工事着手の３０日前までに市長に届出をしていただき、市ではその届出が地区計画の内容に沿った計画であるかどうかを審査します。
・建築確認申請には、地区計画の適合通知書が必須となりますのでご注意ください。

＜届出の必要な行為＞

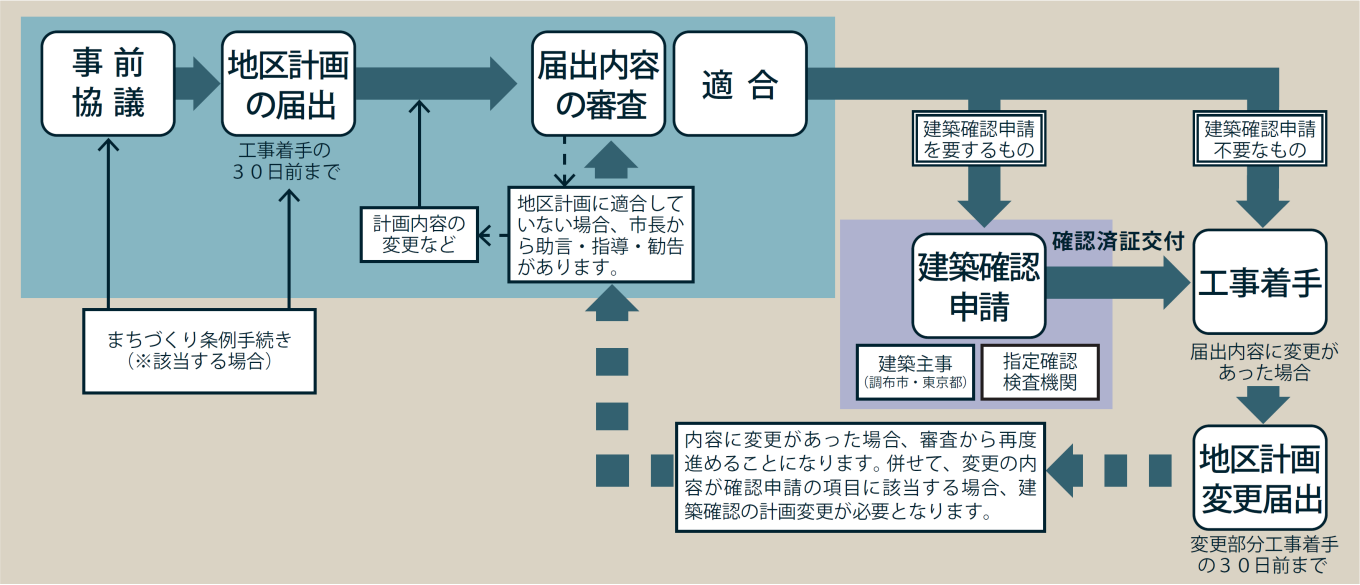
行　為	内　容　説　明
(1)土地の区画形質の変更	・切土･盛土及び区画等の変更で５００㎡未満のもの
(2)建築物の建築	・「建築」とは、新築･増築･改築･移転のことをいいます。 ・「建築物」には、車庫･物置･建築物に付属する門又は塀･建築設備などが含まれます。
(3)工作物の建設	・擁壁等の築造又は改修。 ・「工作物」には、煙突･広告塔･高架水槽･貯蔵施設などが含まれます。
(4)建築物の用途の変更	・「用途の変更」とは、例えば住宅を店舗にしたり、あるいはその逆にするなど、建築物の使用用途を変更することをいいます。
(5)建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物の壁面線の位置の変更、垣･さくの変更、屋外広告物等の変更、建築物の外壁や屋根の色彩の変更等をいいます。

2）勧告と建築確認

・届出に関わる行為の内容が地区整備計画の内容に適合していない場合には、設計の変更等必要な措置を執るよう勧告を行い、地区計画の内容に適合するように変更していただきます。また、建築物に関する制限のうち市で条例化したものについては、条例に適合しない場合、建築確認済証の交付はされません。

3）手続等の流れ

地区計画の届出等については、以下の手順で進めてください。



	調　布　市	狛　江　市
届出先	都市整備部 まちづくり推進課	都市建設部 まちづくり推進課
期日	工事（行為）着手３０日前までに提出してください。（都市計画法第５８条の２） ただし、確認申請を必要とする場合は、確認申請時に地区計画の適合書通知書が必要になります。	
届出書類	下記の書類を正・副２部ご用意ください。（副は写しでも構いません。） １．地区計画の区域内における行為の届出書 ２．委任状（地区計画の届出用）（届出を代理人が行う場合） ３．公図の写し（狛江市のみ） ４．設計図書等（下表参照） ５．建築確認申請書（２面～５面） ６．その他参考となるべき事項を記載した図書	

４）地区計画の届出に必要な設計図書

届出には以下の図面等を添付してください。

行為の種類	図面	縮尺	備考
(1)土地の区画形質の変更	案内図	1/10,000 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	区域図	1/1,000 以上	当該土地の区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画平面図等
(2)建築物の建築 (3)工作物の建設 (4)建築物の用途の変更	案内図	1/10,000 以上	(1)に同じ
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作の位置及び当該区域に接する公共施設を表示
	立面図	1/50 以上	２面以上 外壁の色彩、垣・さく等の構造及び色彩（マンセル値）を表示生垣は樹種・高木の本数等を表示
	平面図	1/50 以上	各階 各階の各部分の用途を表示（工作物の場合は不要）
	緑化計画図	1/100 以上	緑化施設の位置及び内容（樹種・樹高・新植/既存等）を表示 緑化率の算出根拠（求積図、密度計算表等）を添付
(5)建築物等の形態又は意匠の変更	案内図	1/10,000 以上	(2)に同じ
	配置図	1/100 以上	(2)に同じ
	立面図	1/50 以上	(2)に同じ

注１）図面の縮尺は省令（都市計画法施行規則第４３条の９）で定められています。
（立面図と平面図については、１/１００以上でも記載すべき内容が確認できれば認めています。）
注２）備考欄の内容を必ず図面に記載してください。
注３）必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

4　地区計画等の経緯

当地区計画は、以下のまちづくりの経緯を踏まえ、調布市・狛江市において作成しています。

年　度	月	まちづくり経緯
令和７年度	**８月**	神代団地地区及びその周辺に関する「まちづくり懇談会」の開催 ８月２９日（金）神代団地中央集会所　洋室１　６６名 ８月３０日（土）神代団地中央集会所　洋室１　６４名
	２月	地区計画（原案）の告示・縦覧（都市計画法第１６条） 告　示　１月２２日（木） 縦　覧　１月２３日（金）～ ２月５日（木） 意見書　１月２３日（金）～ ２月１２日（木） 意見書提出　０件（調布市：０、狛江市：０）
		神代団地地区計画等「原案説明会」の開催 １月２３日（金）神代団地中央集会所　洋室１　２８名 １月２４日（土）神代団地中央集会所　洋室１　４４名
令和８年度	**４月**	地区計画（案）の告示・縦覧（都市計画法第１７条） 告　示　４月１６日（木） 縦　覧　４月１６日（木）～ ４月３０日（木） 意見書　４月１６日（木）～ ４月３０日（木） 意見書提出　０件（調布市：０、狛江市：０）
	７月	都市計画審議会 調布市都市計画審議会　７月１７日（金） 狛江市都市計画審議会　７月６日（月）
	８月	都市計画決定・告示 ８月４日（火）

5　相談・お問合せ先

<table>
<tr><th></th><th>調布市</th><th>狛江市</th></tr>
<tr><td>地区計画の決定・変更に関すること</td><td>まちづくり推進課
都市計画・地区まちづくり係
０４２(４８１)７４４４</td><td>まちづくり推進課都市計画係
０３(３４３０)１３０９</td></tr>
<tr><td>地区計画の届出・審査に関すること</td><td>まちづくり推進課
都市計画・地区まちづくり係
０４２(４８１)７４５３</td><td>まちづくり推進課都市計画係
０３(３４３０)１３０９</td></tr>
<tr><td>開発事業の手続に関すること</td><td rowspan="2">まちづくり推進課開発景観係
０４２(４８１)７４４２</td><td rowspan="2">まちづくり推進課
まちづくり推進係
０３(３４３０)１３０５</td></tr>
<tr><td>景観条例に基づく手続・景観形成の推進に関すること</td></tr>
<tr><td>建築確認申請に関すること</td><td>建築指導課審査係
０４２(４８１)７５１５</td><td>東京都多摩建築指導事務所
建築指導第一課
０４２(５４８)２０４４</td></tr>
<tr><td>一団地認定に関すること</td><td colspan="2">調布市建築指導課審査係
０４２(４８１)７５１５</td></tr>
</table>

・本冊子の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺２，５００分の１地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）７都市基交測第６５号
・都市施設情報（承認番号）７都市基街都第１６７号、令和７年８月１５日
・本冊子で使用している図は説明用の概略図です。詳細は各市の窓口にて告示図書をご確認ください。

調布市
●お問合せ先●
調布市　都市整備部　まちづくり推進課
ＴＥＬ　０４２(４８１)７４４４
ＦＡＸ　０４２(４８１)６８００
ＥMail　keikaku@city.chofu.lg.jp

狛江市
●お問合せ先●
狛江市　都市建設部　まちづくり推進課
ＴＥＬ　０３(３４３０)１１１１
（内線：２５４３）
ＦＡＸ　０３(３４３０)６８７０
ＥMail　tokeit01@city.komae.lg.jp

発　行　日　令和８年９月
発行・編集　調布市・狛江市

登録番号（刊行物番号）
２０２６-１０３