

調布都市計画地区計画の変更（調布市決定）

都市計画緑ヶ丘二丁目地区地区計画を次のように変更する。

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	<p>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、狭あいな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。</p> <p>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・推進するとしている。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 誰もが安心して暮らし続けられる快適な住環境づくり 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 自然環境と調和した豊かな生活空間づくり
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、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。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>○中高層住宅地区、住宅・関連施設地区</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

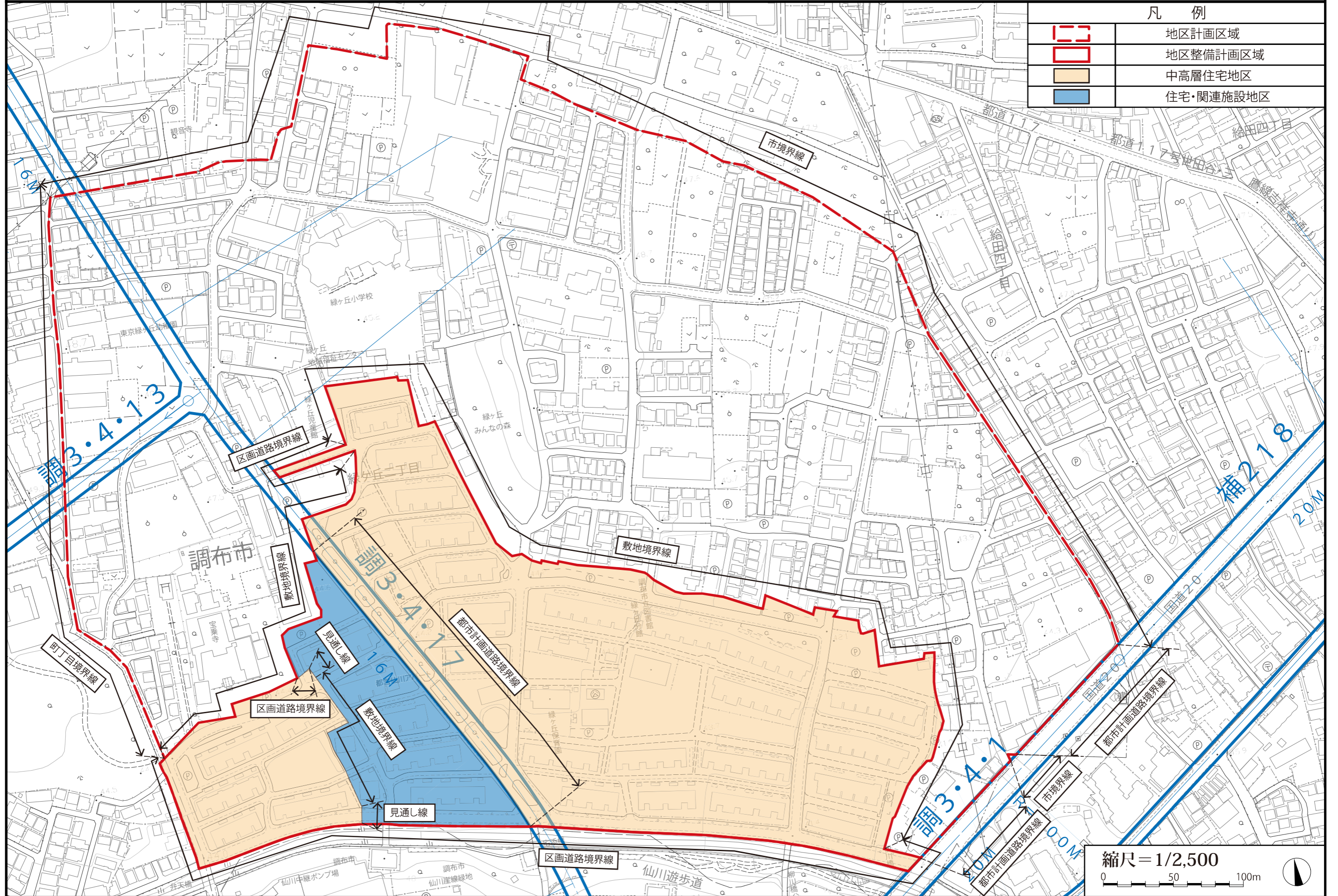
地区整備計画			2 歩道状空地など敷地内の有効な空地を確保し、ゆとりある街並みを形成するため、壁面の位置の制限を定める。 3 周辺の街並みや、環境との調和に配慮するため、建築物の高さの最高限度を定める（住宅・関連施設地区を除く。）。 4 仙川など周辺の自然環境と調和したまとまりのある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 5 敷地の緑化を推進するとともにうるおいのある街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限及び土地の利用に関する事項を定める。			
	位 置		調布市緑ヶ丘一丁目及び緑ヶ丘二丁目各地内			
	面 積		約9.9ha			
	道 路	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
			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		
	公 園		名 称	面 積		備 考
			公園1号	約1,900㎡		
公園2号			約510㎡			
公園3号			約980㎡			
緑 地	名 称		面 積		備 考	
	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㎡		計画図2に示す位置に概ね2mの幅で配置する。ただし、敷地内に通じる通路、車路の部分を除く。		

地区整備計画	地区の区分	名 称	中高層住宅地区	住宅・関連施設地区	
		面 積	約 8.5 ha	約 1.4 ha	
	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		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。	—	
	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		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。		
	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>		

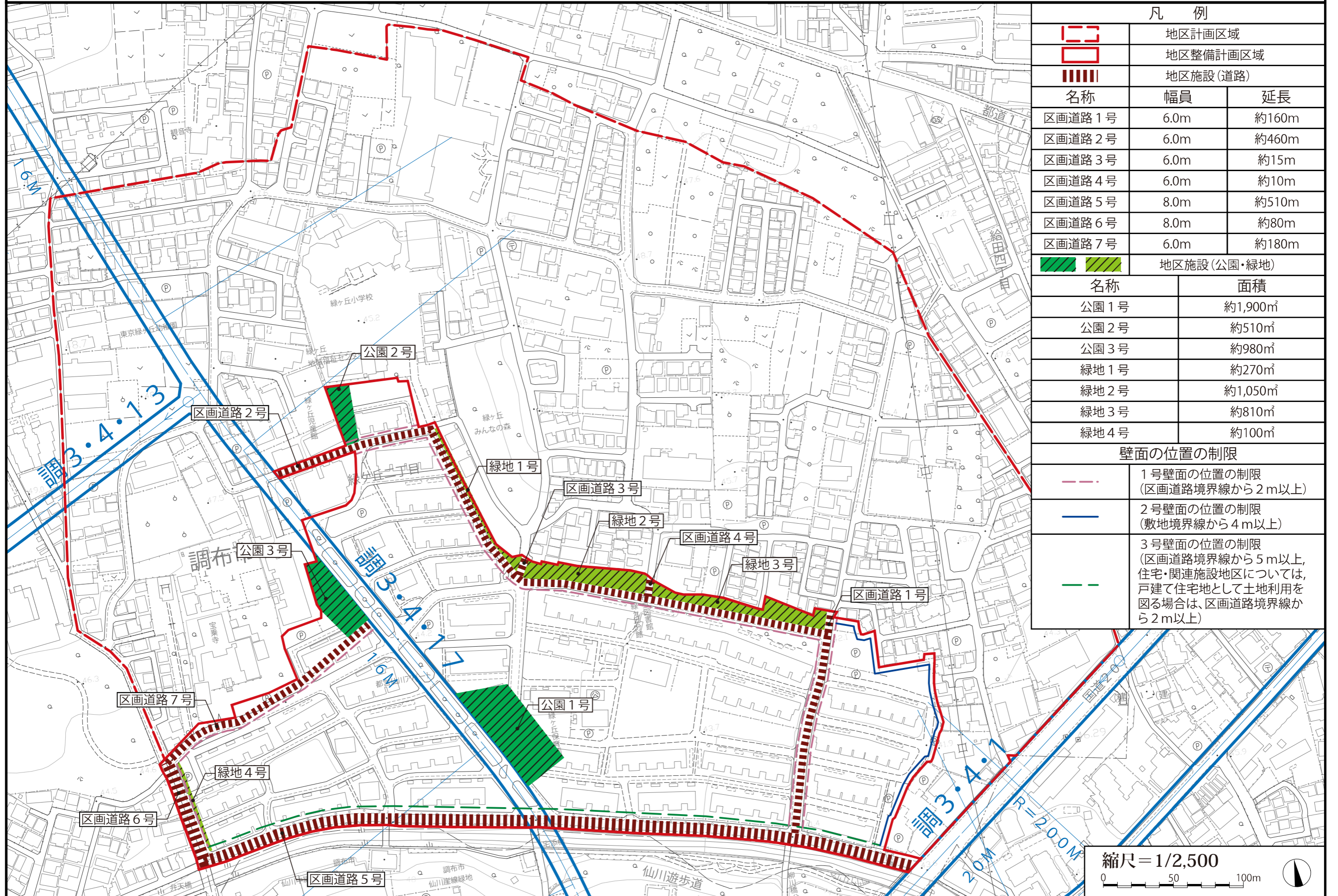
※は知事協議事項

「地区計画の区域，地区整備計画区域，地区の区分，地区施設の配置，壁面の位置の制限については計画図表示のとおり」

理由：住宅・関連施設地区の一部について，都営団地の建替計画を踏まえた地区の区分とするとともに，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ため，地区計画を変更する。



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 3 2 号, 令和 6 年 6 月 2 5 日」, 「(承認番号) 6 都市基街都第 1 4 7 号, 令和 6 年 7 月 1 9 日」



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)	

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 3 2 号, 令和 6 年 6 月 2 5 日, 〔承認番号〕 6都市基街都第 1 4 7 号, 令和 6 年 7 月 1 9 日