

ご自由にご覧ください

西調布駅周辺地区まちづくり に関する まちづくり懇談会

1月 9日（金）午後6時～8時

1月10日（土）午後2時～4時

『西調布駅周辺整備街づくり協議会を中心に取り組んできたまちづくり活動』と

『これまでのオープンハウスやアンケート調査の結果』

を踏まえて検討している

新たな地区整備計画（具体的なまちづくりのルール）の素案

について説明することを目的に実施します。

【パネル内容】



市HP

【アンケート】



無記名
回答所要時間2分程度

1/18
まで受付

調布市
都市整備部まちづくり推進課

はじめに

西調布駅周辺の様子



西調布駅周辺のまちづくり検討状況

- 現在、西調布駅周辺地区は、**西調布駅南口駅前広場を含む都市計画道路(調布3・4・31号線)の整備**に向けた動きが進んでおり、都市基盤整備にともなった都市計画道路の沿道のまちづくりに対する機運が高まっています。
- そのため、西調布駅周辺整備街づくり協議会が策定した「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」に即しつつ、都市計画道路における**にぎわい、交流の創出**につながるよう、適切なまちづくりを誘導するため、**「西調布駅周辺地区地区計画」の変更**を行うこととしました。



本日のオープンハウスでは
現在検討している**新たな地区整備計画の素案**について説明します

上位・関連計画における位置づけ

西調布駅周辺地区の上位・関連計画における位置づけ

調布市基本計画(令和5年3月)

- 西調布駅周辺地区は、市内を4つに区分した区域のうち、西部地区に含まれ、まちづくりの方向として「**駅南側の都市計画道路の整備により、交通結節機能の向上を図るとともに、地区特性に応じたまちづくりを推進します。**」と位置付けています。

調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画(令和5年8月)

【将来都市構造】

- 西調布駅周辺を“**地域拠点**”に位置付け、都市計画道路の整備などにより交通結節機能の向上を図るとともに、地域の歴史資源と調和をとりつつ、**日常生活の利便性を高める様々な都市機能が集積する拠点**の形成を目指しています。

【土地利用方針】

- 西調布駅周辺の土地利用方針として、調布3・4・31号線を整備し沿道を“**業務・商業等複合地区**”としています。
- 広域交通の利便性を活かしながら、魅力的で活気のある商業・業務機能をはじめ、公共施設、生活サービス施設の立地など、各拠点にふさわしい**多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導するとともに、既存商店街の活性化**を図ることとしています。
- バリアフリー化の促進や交通結節機能の向上を図り、駅前市街地の利便性向上を図ることとしています。

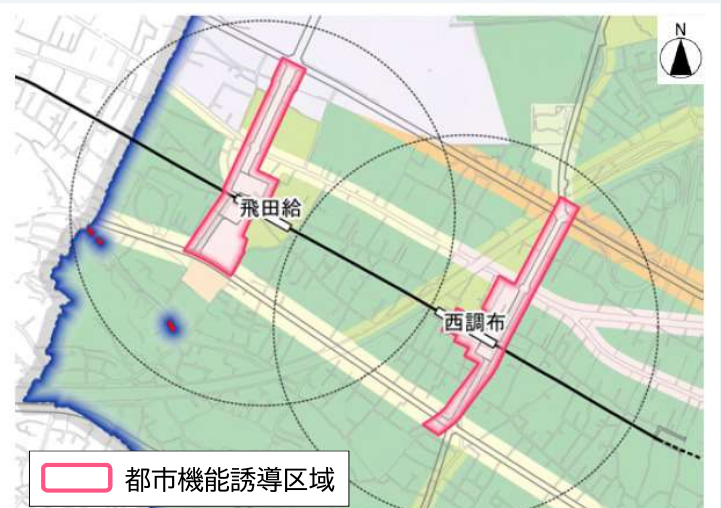
【立地適正化計画】

- 西調布駅周辺を都市機能誘導区域に位置付け、都市機能の誘導・集約を図ることとしており、**誘導施設として床面積1,000㎡以上のスーパーマーケットと、銀行・その他金融機関を位置づけています。**

《都市計画マスタープラン（西部地区）土地利用方針図》



《立地適正化計画（西部地区）都市機能誘導区域》



地区計画の検討経緯

西調布駅周辺地区におけるこれまでのまちづくり

平成18年「西調布駅周辺整備街づくり協議会（以下、協議会）」認定



平成20年「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」を作成（協議会）



西調布周辺地区の課題（H22.11 都市計画審議会資料抜粋）

- ◆ 老朽木造住宅が密集していて、道路等も未整備なため、建替えが困難な敷地が多い。
- ◆ 地区の商店街が減少傾向にあり、地域商業の活性化が求められている。
- ◆ 建替えが困難で、道路やオープンスペース等の基盤整備も遅れていることから、火災時の延焼や地震時の倒壊などの危険性が高く、災害対策が必要。
- ◆ 建物が密集していることにより、日照や通風等の住環境が悪化が懸念される。

平成22年 西調布駅周辺地区地区計画（駅北側の地区整備計画）を決定



地区計画の目標

『ここで暮らし続けたいと思える心地よい街』

地域の特色

古くから宿場町として栄えた歴史があり、調布基地跡地への玄関口となっている

目標

駅前広場を含む都市計画道路等の都市基盤整備に合わせ、

- 歩行者が主体のユニバーサルデザインに配慮した安全・快適な街づくりの推進
- 日常生活に密着した地域の個性を生かした魅力的な商業・業務空間の形成
- 住み続けられる快適な住環境の整備

など調和のとれた街づくりを進め、**地区の特徴や資源を生かしつつ街の魅力を更に発展させ、**
『ここで暮らし続けたいと思える心地よい街』の形成を目指す

平成29年 調布3・4・32号線（西調布駅北側）整備完了

地区計画の検討経緯

西調布駅周辺地区における新たなまちづくり

西調布駅南側

令和2年 協議会における、調布3・4・31号線の整備を見据えたまちづくりの検討開始

❖協議会等におけるこれまでのご意見

- 治安が悪くなる可能性のある店の進出は好ましくない。
- 駅南側は敷地の狭い区画が多く、道路が事業化され、さらに敷地が狭くなっても商売が継続できるようにする。
- 駅前通りは壁面後退してほしいが、道路整備で敷地が狭くなるので、強く求めない。
- 住宅であっても、にぎわいづくりに寄与するようにしてほしい。
- 建物が密集していることにより、日照や通風等の住環境が悪化が懸念される。

令和5年 オープンハウス等を開催し、協議会以外の方にも意見を広く伺った

❖第1回オープンハウス（令和5年7月14日，15日，来場者：130名，アンケート回収数：75通）

<内容>

- ①西調布駅周辺地区におけるこれまでのまちづくり ②西調布駅周辺地区地区計画について 等

<主なご意見>

- 落ち着いた雰囲気が良い ■ 広場やオープンスペースが少ない ■ 公園や緑が少ない 等

令和6年 オープンハウスの継続開催、ご意見を踏まえた実証実験の開始

❖第2回オープンハウス（令和6年8月2日，3日，来場者：60名，アンケート回収数：103通）

<内容>

- ①地区整備計画の検討状況の報告 ②今後の検討事項について ③駅周辺に求める機能について 等

<主なご意見>

- 駅前にコミュニティスペース（イベント空間）があると良い ■ 緑や憩いの空間が欲しい
■ 遊具のある広場が欲しい ■ 地域の歴史を知ることの出来るものがあると良い
■ 都市計画道路を早く整備して欲しい 等

地区計画の検討経緯

西調布駅周辺地区における新たなまちづくり

令和6年 オープンハウスの継続開催, ご意見を踏まえた実証実験の開始(続)

❖第3回オープンハウス(令和6年10月18日, 19日, 来場者: 110名, アンケート回収数: 78通)

<内容>

①地区内の動線計画について ②オープンスペースについて 等

<主なご意見>

- 車両動線や歩行者動線等を踏まえ, 検討してほしい
- オープンスペースにはキッチンカーなどが来ると良い ■ 駅前に座れるスペースがあると良い 等

❖第4回オープンハウス(令和6年11月29日, 30日, 来場者: 61名)

<内容>

①実証実験について 等

<主なご意見>

- 実証実験を実施することで, 市民からの意見を聞いてもらいたい 等

令和7年 ご意見を踏まえ, 西調布駅南口周辺に必要な機能検討に関する実証実験の開始

❖実証実験(令和7年3月8日~現在)

<オープニングイベント(令和7年3月8日)>

当日はキッチンカーが出店し, 缶バッジづくりや射的等を実施。251名の方に来場いただいた。

<0円マーケット(令和7年6月8日)>

地域の方が主催し, “使わなくなったが, 捨てるのはもったいない物”を持ち寄り0円で譲るマーケットを開催。

<アンケート等での主なご意見>

- 駅周辺が盛り上がり良い ■ 遊具等について子どもが楽しんでいる
- 休める・落ち着ける空間である 等

<実施してみてもの課題>

- ゴミのポイ捨てや喫煙者が多い⇒清掃, 警察への相談, ポスターの設置等による対応
- 治安が悪くなりそう⇒防犯カメラの設置を予定

現在

地区計画の主な変更(案)

地区計画とは

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。



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

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



平成22年度に策定した「西調布駅周辺地区地区計画（西調布駅北側の地区整備計画）」の考え方を踏襲しつつ、西調布駅南側の地域特性に応じた新たな地区計画を検討しています。

ここからは、**既存の地区計画から変更を検討している内容をご紹介します。**

地区計画の主な変更(案)

地区計画の目標・土地利用の方針について

- 地区計画の目標及び土地利用の方針は、協議会が作成した「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」に基づいており、現在も継続的なまちづくり検討を行っているため、**地区計画の目標及び土地利用の方針の変更は行わない。**(※一部文言修正あり)

地区計画の目標(新たな都市計画マスタープランの策定による文言の修正あり)

本地区は、古くから宿場町として栄えた歴史があり、調布市都市計画マスタープランにおいても「**地域拠点**」として位置付けられているとともに、各種施設の整備が進む調布基地跡地への玄関口となっている。

しかしながら、地区内には老朽木造住宅が密集している地域があり、道路等の都市基盤施設も不足していることから、居住環境の改善や防災性の向上等が求められている。

このため、駅前広場を含む都市計画道路等の都市基盤整備に合わせ、歩行者が主体のユニバーサルデザインに配慮した安全・快適な街づくりの推進、日常生活に密着した地域の個性を生かした魅力的な商業・業務空間の形成、住み続けられる快適な住環境の整備など調和のとれた街づくりを進め、当地区の特徴や資源を生かしつつ街の魅力を更に発展させ、『ここで暮らし続けたいと思える心地よい街』の形成を目指す。

土地利用の方針(既存計画から変更無し)

1 ゾーンごとの土地利用の方針

本地区は、大きく6つのゾーンに分け、各々の地区の特性に応じた土地利用を図る。

(1) ふれあい商業ゾーン

西調布駅から南北に通る都市計画道路沿道は、地区の玄関口として、魅力的で活気とにぎわいのある商業・業務地区としての活性化を図る。

(2) 防災まちづくりゾーン

地区北東部地域は、老朽化した住宅の建替えや計画的な都市基盤整備により安心して暮らすことができる環境づくりを進め、戸建住宅や共同住宅等の立地を図る地区とする。

(3) 住環境向上ゾーン

地区北西部地域は、閑静な住環境を保全するとともに、計画的な宅地整備、基盤整備を誘導し、ゆとりある戸建住宅及び中層共同住宅等の立地を図る地区とする。

(4) うるおい住環境ゾーン

西調布駅南側地域は、うるおいある住環境とするため、農地の保全や民地での緑づくりを進め、周辺環境と調和する良好な居住環境を備えた低層住宅地の形成を図る。

(5) 沿道整備ゾーン

甲州街道沿道及び品川通り沿道については、後背地の住宅に配慮しながら、飲食店、物品販売店舗等の多様な沿道立地型施設を誘導するとともに、都市型住居の立地を図る地区とする。

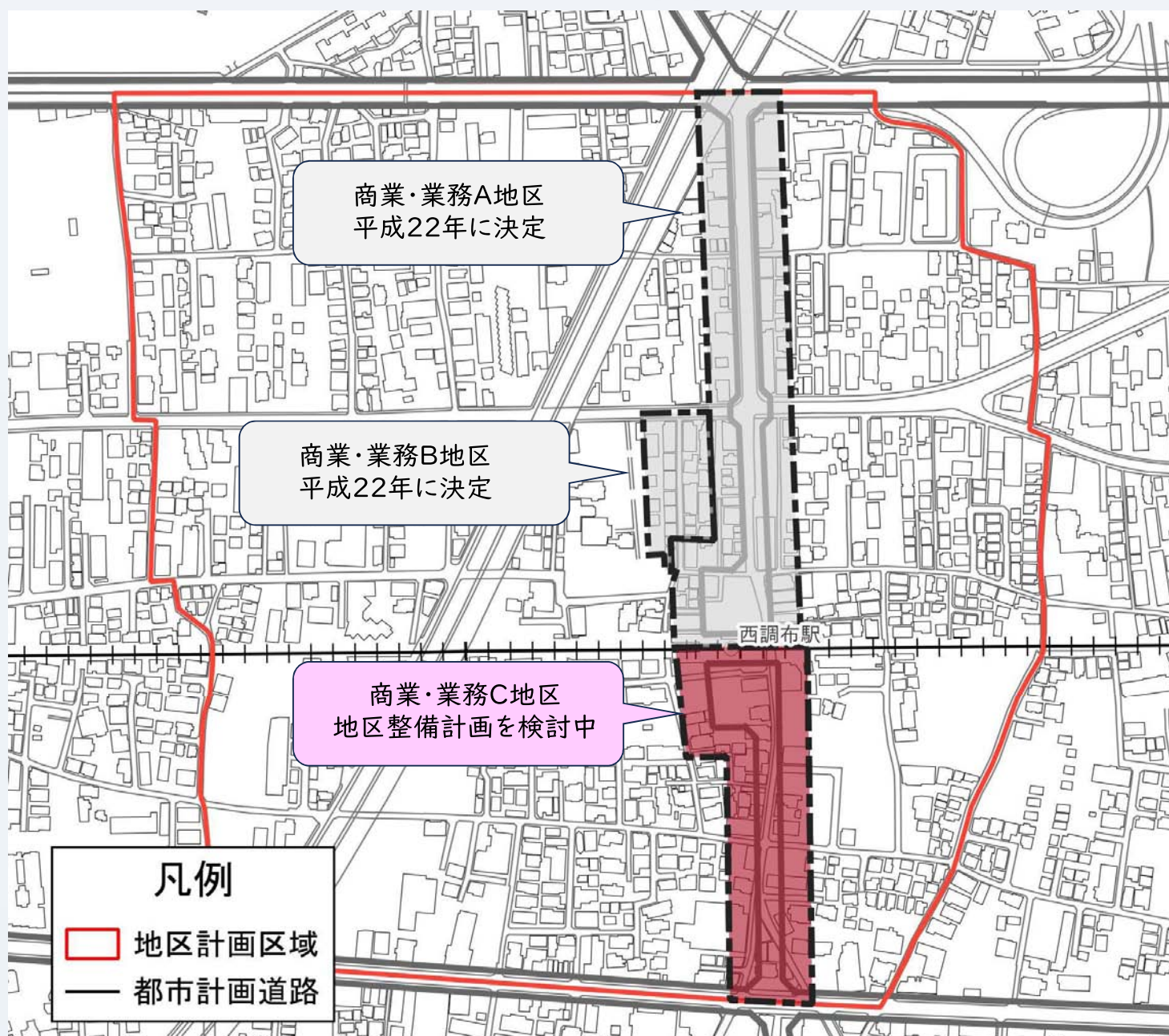
(6) ふるさと景観ゾーン

旧甲州街道沿いや仏閣周辺地域では、歴史ある風景を保全し、地域の歴史や個性を感じられる景観形成を図る。

地区計画の主な変更(案)

新たな地区整備計画について

- 上位・関連計画や「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」を踏まえ、協議会では既存の商業・業務A地区およびB地区に加え、地区計画区域内の一部を新たに地区整備計画区域として商業・業務C地区を位置付け、にぎわい、交流につながるような適切な建物の建替え誘導を検討しています。



地区計画の主な変更(案)

地区整備計画(地区施設)の位置付けについて

協議会から地域交流・活動の場の必要性が提言される

アンケート調査

- ・ にぎわいが少ない ・ オープンスペース, 広場が少ない
- ・ 休憩やくつろぐことのできる空間がほしい 等の声が多数寄せられた

実証実験による広場の必要性検証

地区施設(広場)として位置付けを想定している範囲と同等の広さの広場を仮設し, 地域住民の意見からイベント空間や憩い空間, 遊具, 歴史継承物を設置し, 利用状況に関するアンケート調査を行う実証実験を実施した。

アンケート調査

- ・ 実験の継続を望む ・ 駅周辺が盛り上がって良い
- ・ 休憩できる場所があるのが良い ・ 駅前でのイベントを評価
- ・ 日当たりが良い場所でベンチや緑がありホッとするのにちょうど良い
- ・ 人との交流の場となる 等の肯定的な意見が寄せられた

実施したイベントには多くの来場者がみられ, アンケート調査でも広場整備について継続的な必要性を確認できたため, **地区施設(広場)としての位置付け**を予定している。



- 広場は都市計画道路整備後の駅前広場に隣接する土地(調布3・4・31号線の区域内に一部含まれている, “**西調布南第3自転車等駐車場**”の残地を**活用**することを検討しています。

地区計画の主な変更(案)

地区整備計画(建築物等に関する事項)について

新たな地区整備計画区域である**商業・業務C地区**における、地区整備計画(建築物等に関する事項)について、既存の商業・業務A地区およびB地区で指定されている内容を示しつつ、検討案をお示しします。

●建築物の用途の制限

商業・業務A, B地区(駅北側)

ホテル・旅館, 倉庫, 風俗営業施設, 工場等を制限

商業・業務C地区(駅南側)

検討案

案① : 治安が悪くなる可能性のある施設の進出は望ましくないため、既存の建築物の用途の制限と同様に、“**ホテル・旅館, 倉庫, 風俗営業施設, 工場**”等を制限

案② : にぎわいのある街並みを誘導すべく、“**ホテル・旅館, 倉庫, 風俗営業施設, 工場及び, 調布3・4・31号線に面した建築物のうち, 地上1階を店舗等以外の用途**”を制限

●容積率の最高限度

商業・業務A, B地区(駅北側)

都市計画道路等に面して、住宅や共同住宅等については200%とする(基準の容積率は300%)

商業・業務C地区(駅南側)

検討案

案① : 南北の一体的な整備・街並みの誘導を図るため、既存の容積率の最高限度の制限と同様に“**都市計画道路等に面して, 住宅や共同住宅等については200%**”とする(基準の容積率は300%)

案② : にぎわいのある街並みを誘導すべく、“**1階を店舗に限定**”する場合指定なし

2つの案で検討している「建築物の用途の制限」と「容積率の最高限度」について、次のパネルでご説明いたします。**皆さまのご意見をお聞かせください。**



地区計画の主な変更(案)

地区整備計画(建築物等に関する事項)について

	案① Ⅰ階を店舗に限定しない ※駅北側と同一	案② Ⅰ階を店舗に限定する
建築物の用途の制限	ホテル, 倉庫, 風俗営業, 工場等を制限	ホテル, 倉庫, 風俗営業, 工場, 調布3・4・3Ⅰ号線に面した建築物のうち, 地上Ⅰ階を店舗等以外の用に供する建築物等を制限
容積率の最高限度	調布3・4・3Ⅰ号線に面し, 住宅等の用途に供する場合は200%	指定なし (基準容積である300%)
メリット	・北側と一体的な整備を図ることができる。 ・商業機能が誘致できなくても, 駐車場等の低未利用地になる可能性が低い。 ・店舗以外の立地も可能となるため, シャッター街のような懸念がない。	・建物が立地する場合, 必ず商業施設が立地し, にぎわいの連続性が生まれる。 ・店舗が立ち並び明るくなることで, 防犯性の向上に寄与すると考えられる。
デメリット	・商業機能の誘致が想定どおりにいかない懸念がある。	・空き店舗が増える等, シャッター街となる可能性がある。 ・商業施設以外誘導できない。(誘導可能とする施設の検討が必要) ・生活再建に制限が生じる。

地区計画の主な変更(案)

●敷地面積の最低限度

商業・業務A, B地区(駅北側)

100㎡(なお,地区計画策定時点で100㎡未満の場合や,公共事業で敷地面積が減少し100㎡未満となる場合を除く)

商業・業務C地区(駅南側)

検討案

案① : 南北の一体的な整備・街並みの誘導を図るため既存の敷地面積の最低限度と同様に
“100㎡”とする

案② : 西調布駅南側は敷地面積が狭い土地が多く,都市計画道路整備により敷地面積が
減少しても商売が継続できるよう,“80㎡”とする

補足1

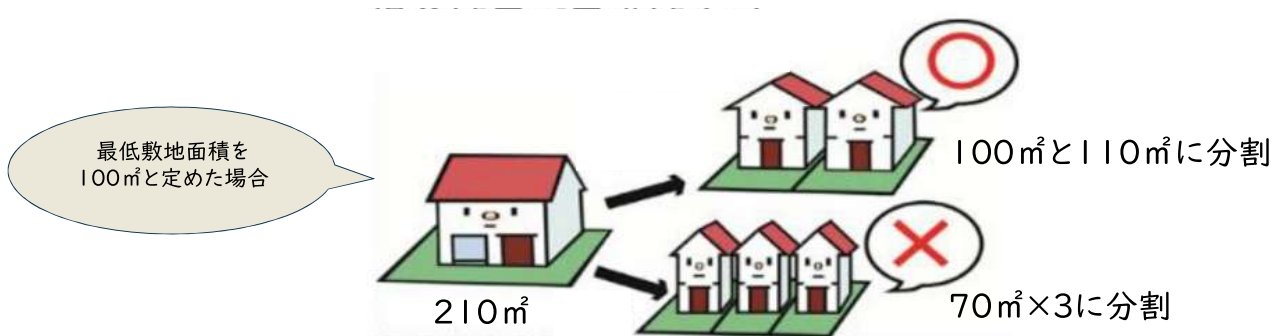
①地区計画の変更時点で,敷地面積が100㎡(案②の場合80㎡)以下の場合

②道路整備によって敷地面積が100㎡(案②の場合80㎡)以下になる場合

⇒①②ともに現在の敷地をそのまま利用する場合は最低敷地面積を下回って建築可能

補足2

地区計画変更後に,土地を分割する場合は,最低敷地面積を下回って分割できません



敷地面積の最低限度についての皆さまのご意見をお聞かせください。



地区計画の主な変更(案)

●壁面の位置の制限

商業・業務A, B, C地区

北側と同一

調布3・4・31号線沿道の敷地は面積が狭く、道路整備により敷地面積の減少を考慮し、“壁面後退の指定は設けない”

●建築物の形態・意匠の制限

商業・業務A, B地区(駅北側)

周辺環境との調和を図り景観に配慮する

商業・業務C地区(駅南側)

検討案

南北の一体的な整備・街並み誘導を図るため、既存と同様に“周辺環境との調和を図り景観に配慮”しつつ、“調布3・4・31号線に面する住宅にあたっては、道路空間に対しにぎわいに寄与するよう、開口部の配置や壁面の意匠に配慮”する

●垣・柵の構造の制限

商業・業務A, B, C地区

北側と同一

南北の一体的な整備・街並みの誘導を図るため、既存の垣・柵の構造の制限と同様に“生垣又は透視可能なフェンス等”とする

●緑化に関する事項

商業・業務A, B, C地区

北側と同一

南北の一体的な整備・街並みの誘導を図るため、既存と同様に“敷地内や屋上、壁面等の緑化に努める”

今後のスケジュール

令和8年1月9日・10日

本日

地区計画に関するオープンハウス

3月（予定）

都市計画法第16条に基づく

- ・地区計画に関する原案説明会（オープンハウス形式）
- ・地区計画原案の告示・縦覧

本日のオープンハウスの結果を踏まえ、地区計画の原案を作成します。
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をお持ちの方
を対象に、原案説明会の日程について改めてご連絡いたします。



6月（予定）

地区計画案の告示・縦覧（都市計画法第17条に基づく）



原案説明会や東京都との協議後、地区計画の案について
2週間公開（縦覧）します。
本期間中、市民の皆さまは意見書の提出が可能となります。

7月（予定）

地区計画変更の都市計画決定

9月（予定）

地区計画の条例改正

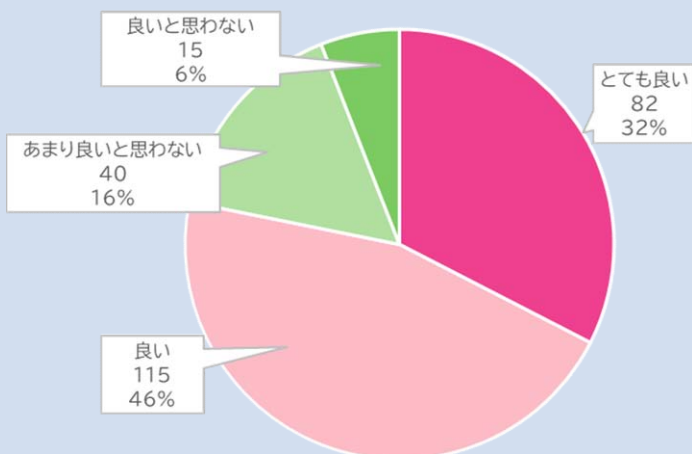
実証実験に関するアンケート結果

実施期間：令和7年3月8日～令和7年7月31日

回収数：252件

Q 実証実験のイベント空間について

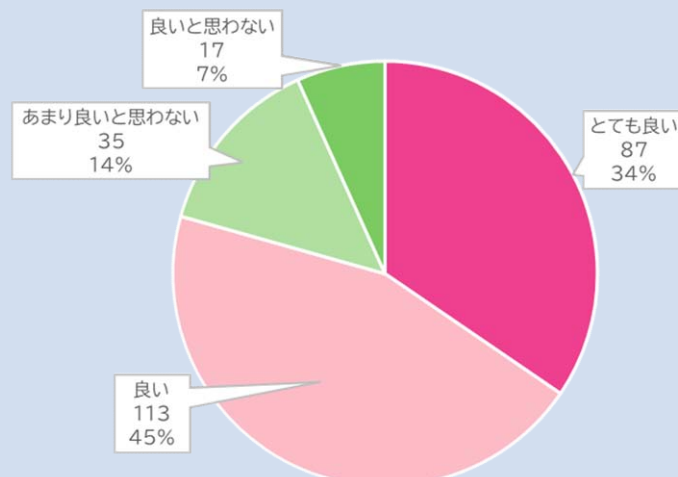
どのような印象を持ちましたか



- ・駅周辺が盛り上がっていた
- ・休める、落ち着ける空間
- ・子どもが楽しんでいた・子ども向け
- ・空間が狭い・イベント空間に見えない
- ・目的、効果、実現後の活用が想像しにくい 等

Q 憩い空間（ベンチ・芝生等）について

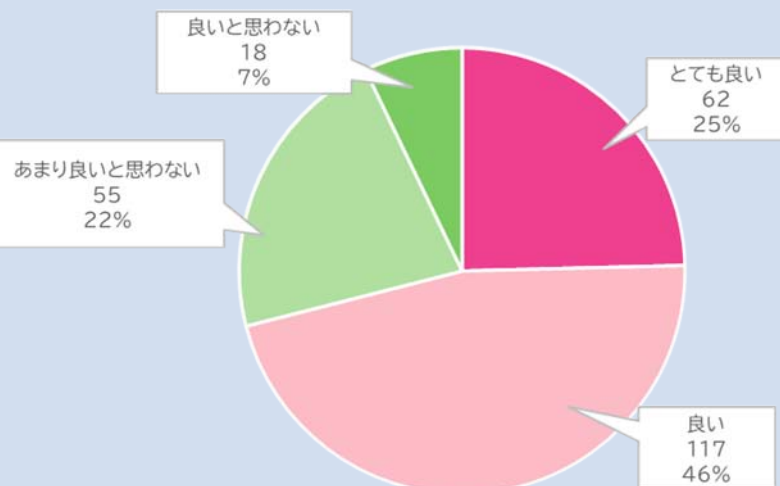
どのような印象を持ちましたか



- ・芝生が良い・緑の雰囲気が良い
- ・ベンチが良い（座れる・休憩場所がある）
- ・子どもが楽しめる、楽しんでいる
- ・屋根や日陰があると良い・ゴミ、喫煙が多い
- ・夜にたまり場になり、治安・マナーが悪い 等

Q 実証実験の遊具について

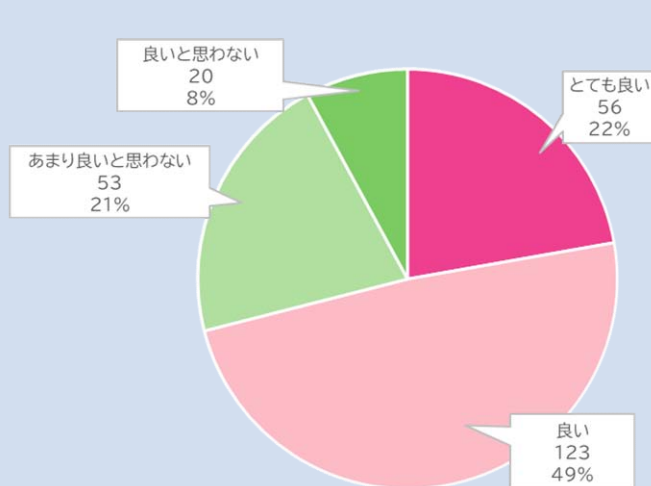
どのような印象を持ちましたか



- ・子ども、孫が気に入っている・遊具が良い
- ・子どもと遊びやすい・遊び場が増えて良い
- ・遊具の種類が良くない・遊具は不要
- ・他の活用方法が良い
- ・遊べる年齢層が狭い・空間が狭い 等

Q 歴史を継承するものの設置について

どのような印象を持ちましたか



- ・歴史を知ることができて良い
- ・地域活性化やPR、地元愛を育むことに繋がる
- ・小さくて目立っていない、分かりにくい
- ・大々的にやるべき 等