

調布市地区計画の区域内における
建築物の制限に関する条例の一部を
改正する条例(案)について

補足資料1

都市整備部 まちづくり推進課

1. 地区計画の変更の主な内容

- (1) 地区計画区域の拡大
- (2) 地区整備計画の追加
- (3) 地区計画の目標等の変更
- (4) ゾーン名称の変更

2. 地区計画の変更について（条例改正箇所抜粋）

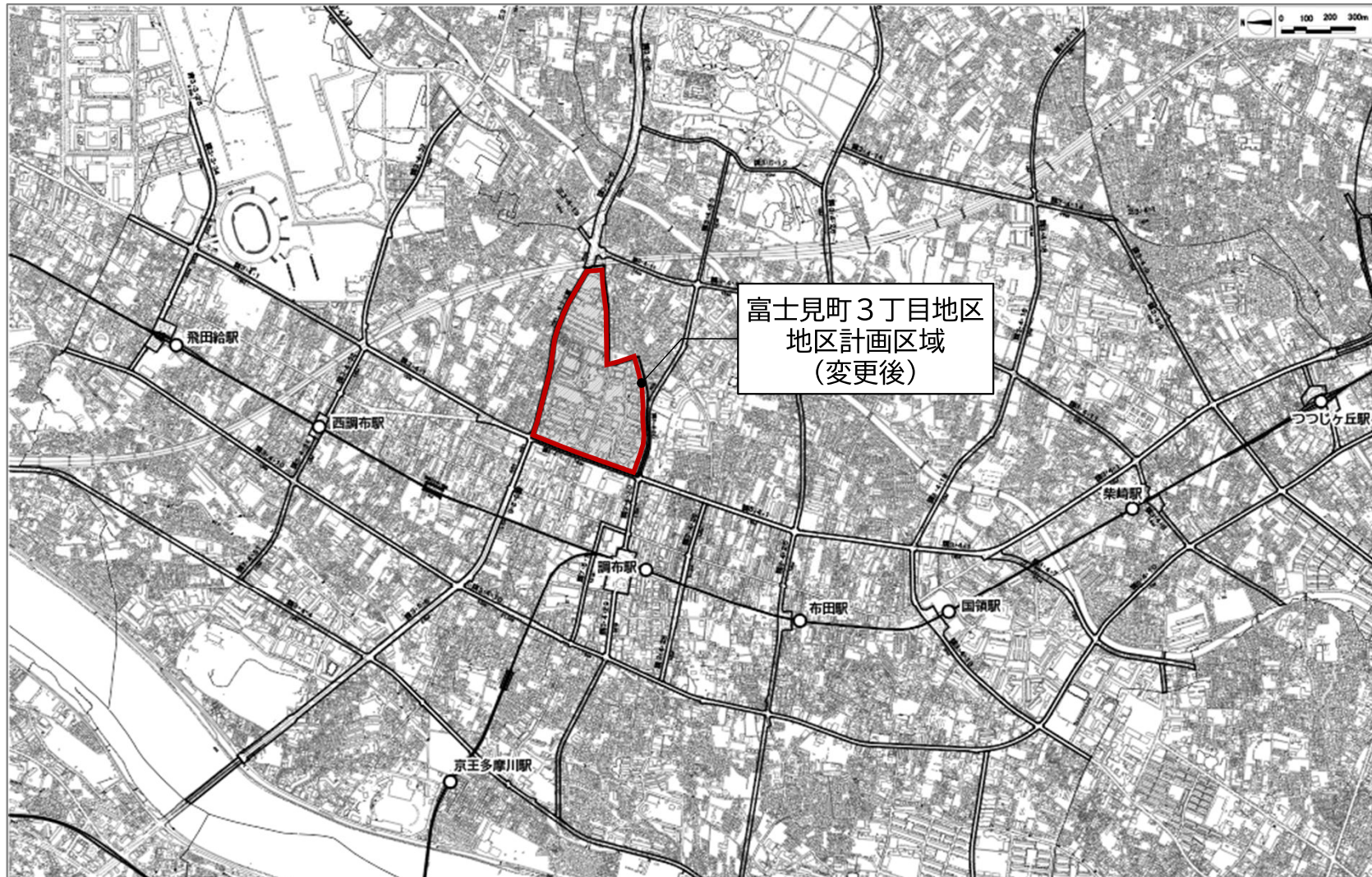
- (1) 名称・位置・面積
- (2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針
- (3) 地区整備計画

1. 地区計画の変更の主な内容

1. 地区計画の変更の主な内容 (1/5)

富士見町3丁目地区地区計画の位置

富士見町3丁目地区地区計画は、下図のとおり、調布駅から北西に約500mの位置にあります。



1. 地区計画の変更の主な内容 (2/5)

今回の地区計画の変更理由について

本地区は、調布駅から北西約500mの距離に位置し、都心からの交通や生活の利便性が高く、戸建住宅と集合住宅、文教・研究施設等が共存する地域となっている。

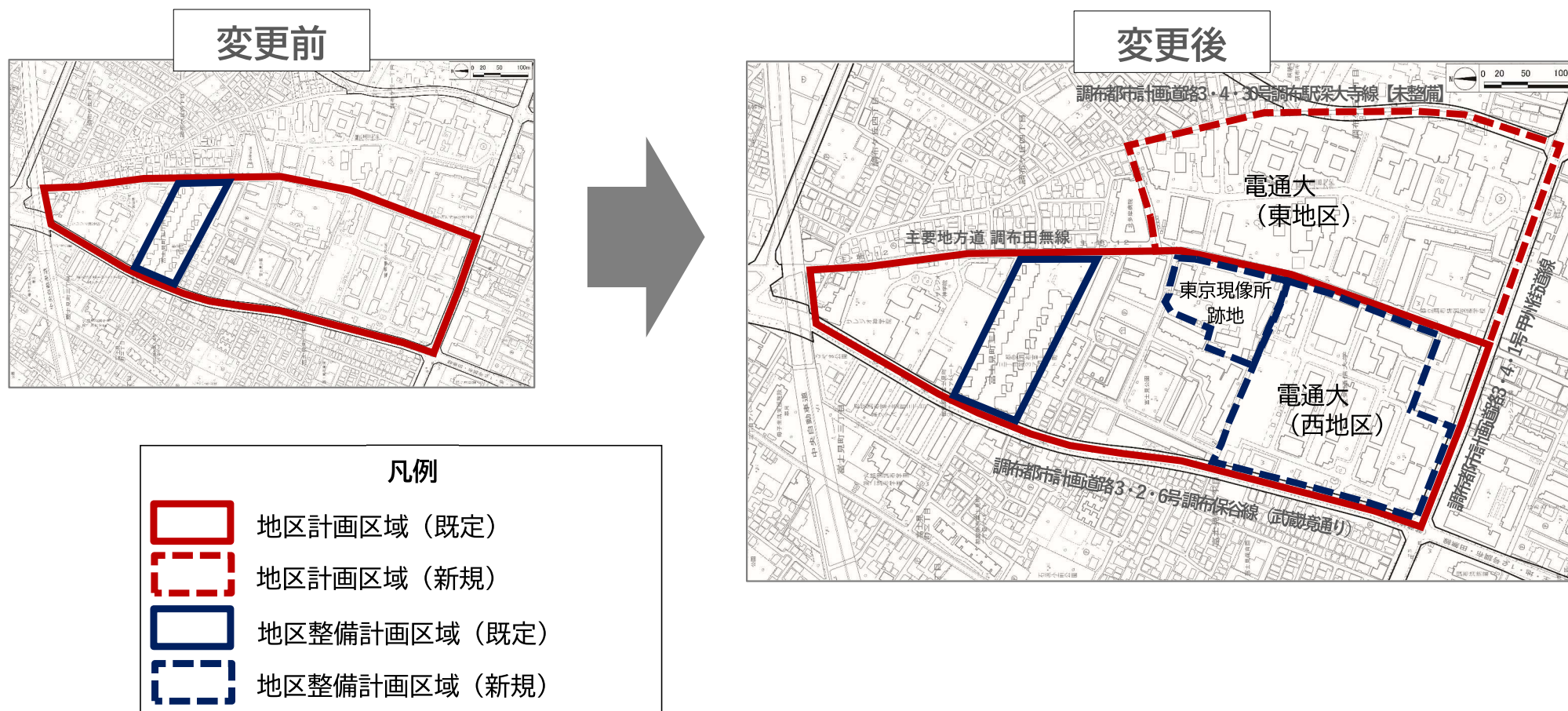
また本地区の街づくりについて、「調布市都市計画マスタープラン」では、主に文教・研究施設地区として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用の推進や、中密度住宅地区としてゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある住環境の形成・成熟化の方針が示されている。

この度、令和5年3月に本地区内に立地する国立大学法人からキャンパスの段階的な建替え計画を示されたことや安全性に配慮した歩行空間の確保などといった地域課題を解決するため、富士見町3丁目地区地区計画の変更を行うものである。

1. 地区計画の変更の主な内容 (3/5)

(1) 地区計画区域の拡大

- ①主に電通大（東地区）を含む形で地区計画を拡大して設定します。
- ②電通大（西地区）と東京現像所跡地に地区整備計画を設定します。



1. 地区計画の変更の主な内容 (4/5)

(2)地区整備計画の追加

3つの地区区分（「中高層住宅ゾーン」「文教・研究施設ゾーン」「商業系沿道ゾーン」）のうち、民間開発を踏まえ、「中高層住宅ゾーン」及び、電通大のキャンパス再整備計画を踏まえ、「文教・研究施設ゾーン」について、新たに地区整備計画を定めます。

①地区施設の新規設定

②建築物等の方針の新規設定

(3)地区計画の目標等の変更

「地区計画の目標」や「土地利用の方針」などの地区全体の考え方のうち、「文教・研究施設ゾーン」に関する部分について、地区整備計画（具体的なまちづくりのルール）の検討を踏まえて変更します。

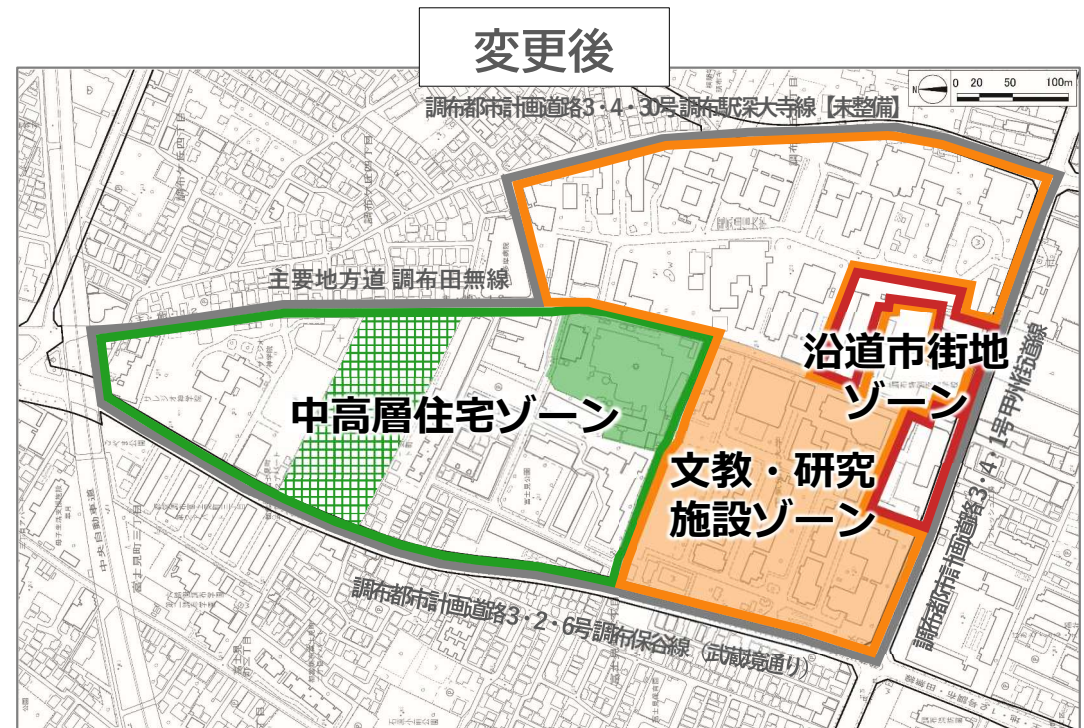
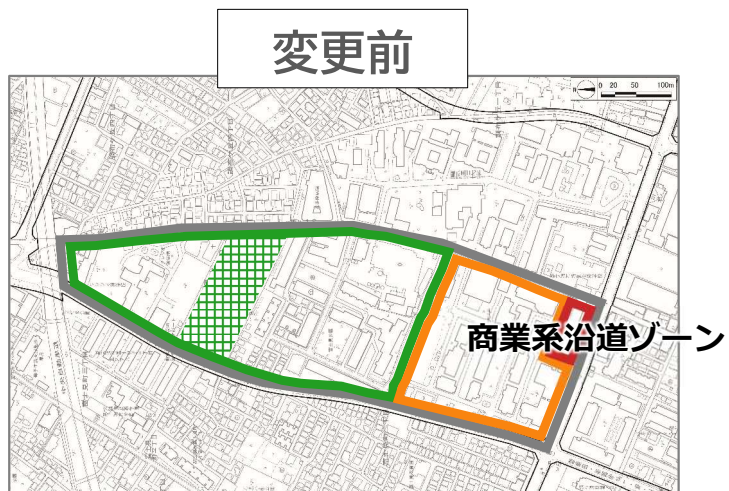
(4)ゾーン名称の変更








「土地利用の方針」のうち、「商業系沿道ゾーン」について、土地利用現況及びまちづくり懇談会での意見を踏まえ、「沿道市街地ゾーン」と名称を変更します。

1. 地区計画の変更の主な内容 (5/5)

(4) ゾーン名称の変更

土地利用方針は
以下のとおり変更
となります。

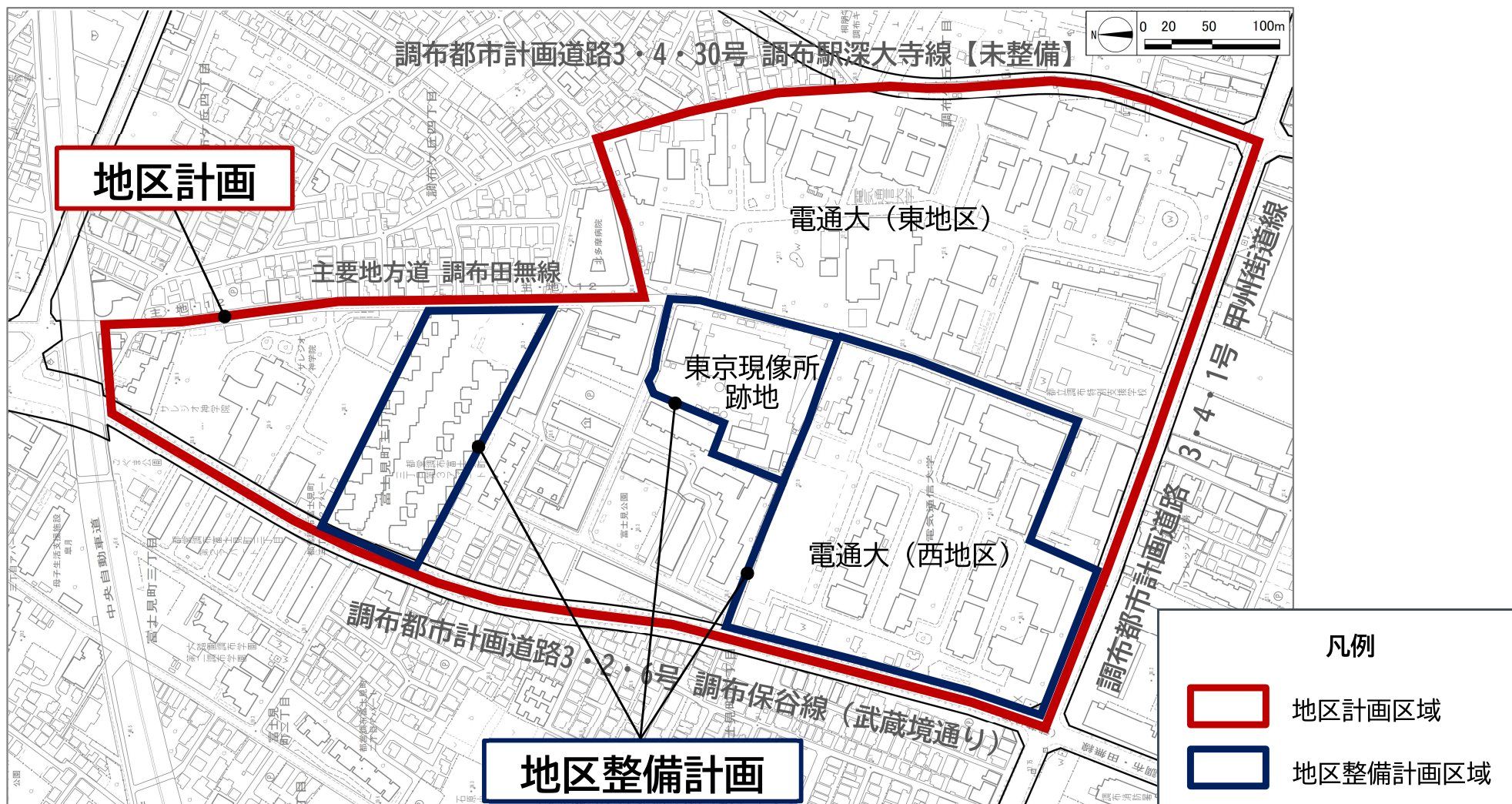


凡例			
	中高層住宅ゾーン		地区整備計画区域 (既定)
	文教・研究施設ゾーン		地区整備計画区域 (新規)
	沿道市街地ゾーン (商業系沿道ゾーン)		地区整備計画区域 (新規)
			地区計画区域

2. 地区計画の変更について (条例改正箇所抜粋)

2. (1)名称・位置・面積

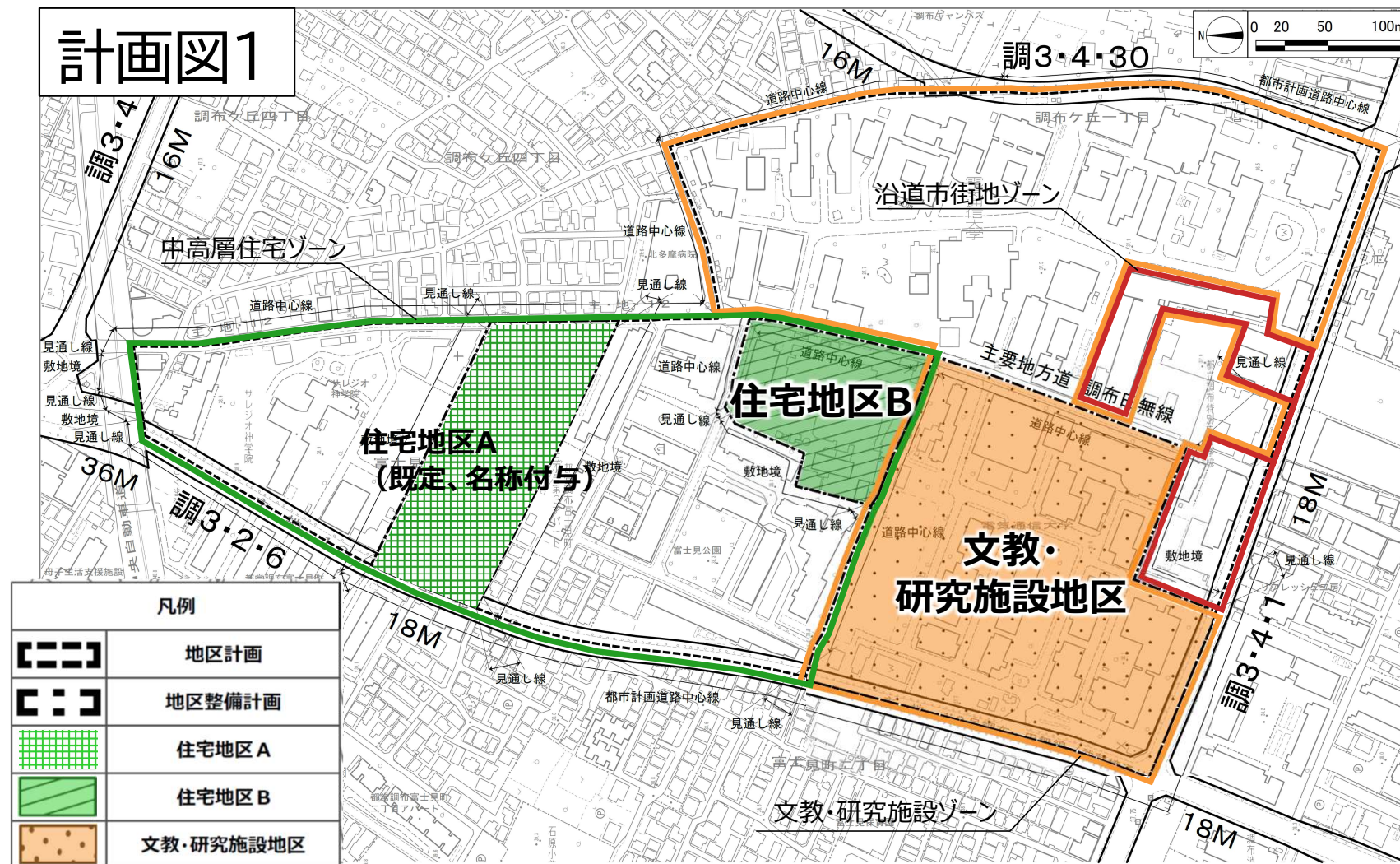
名称	富士見町3丁目地区地区計画
位置	調布市富士見町2丁目及び3丁目並びに調布ヶ丘1丁目各地内
面積	約23.7ha



※以降、青字で示している部分は、追記・修正を行った箇所である。 10

2. (2)区域の整備・開発及び保全に関する方針

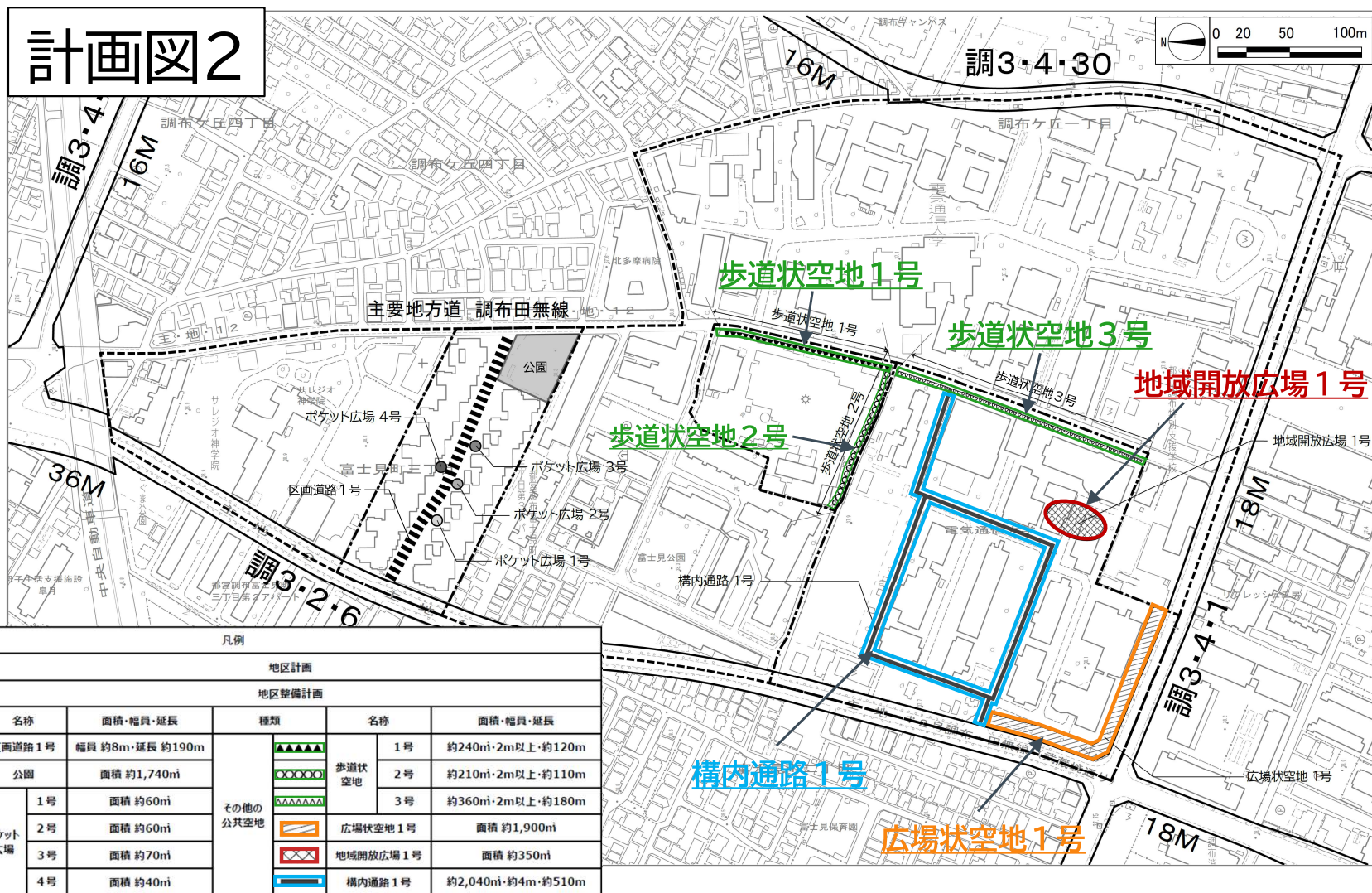
土地利用の方針 (地区整備計画指定地区)



2. (3)地区整備計画 (1/11)

① 地区施設の配置及び規模

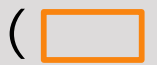

新たに整備を予定する地区施設を下図のとおり配置します。

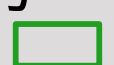

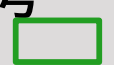



2. (3)地区整備計画 (2/11)

① 地区施設の配置及び規模

新たに整備を予定する地区施設の規模は、以下のとおりです。

種類	名称	面積	備考
その他の 公共空地	広場状空地1号 ()	約1,900m ²	新設 調布都市計画道路3・4・1号 甲州街道線に面する部分は道路境界線から有効幅員1.0m以上の歩行空間を整備するものとする。 広場状空地内は市長が公益上又は管理上必要と認めるものは設置できるものとする。
	地域開放広場1号 ()	約350m ²	新設

種類	名称	面積	幅員	延長	備考
その他の 公共空地	歩道状空地1号 ()	約240m ² 以上	2.0m以上	約120m	新設 歩道状空地は、歩道と一体となるよう整備するものとする。
	歩道状空地2号 ()	約210m ² 以上	2.0m以上	約110m	
	歩道状空地3号 ()	約360m ²	約2.0m	約180m	既存
	構内通路1号 ()	約2,040m ²	約4.0m	約510m	

2. (3)地区整備計画 (3/11)

① 地区施設の配置及び規模

既存の地区施設の規模は、以下のとおりです。

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	8.0m	約190m	既存
種類	名称	面積		備考
公園	公園	約1,740㎡		既存
その他の 公共空地	ポケット広場1号	約60㎡		
	ポケット広場2号	約60㎡		
	ポケット広場3号	約70㎡		
	ポケット広場4号	約40㎡		

2. (3)地区整備計画 (4/11)

② 建築物等に関する事項

新規で地区整備計画を設定する住宅地区B，文教・研究施設地区において，以下の制限を定めます。（次頁以降，以上2地区で定めるア～オの事項について説明します。）

	住宅地区		文教・研究施設地区
	A 約1.6ha	B 約1.2ha	約5.1ha
・ 建築物の建ぺい率の最高限度	○	—	—
・ 建築物の敷地面積の最低限度	○	—	—
ア 壁面の位置の制限	○	○	○
イ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	○	○
ウ 建築物等の高さの最高限度	—	—	○
エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○
オ 垣又は柵の構造の制限	○	○	○

└─ 新たに追加する制限事項

2. (3)地区整備計画 (5/11)

② 建築物等に関する事項

建築物の建ぺい率の最高限度・建築物の敷地面積の最低限度

住宅地区A

住宅地区Aにおいては敷地内の空地を確保し、ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、建築物の建ぺい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。

住宅地区A	
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	5,000m ²

住宅地区A以外の地区には、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「建築物の敷地面積の最低限度」に関する新たな制限を設けません。

② 建築物等に関する事項

ア 壁面の位置の制限(1/3)

住宅地区A・B

文教・研究施設地区

敷地内の有効な空地を確保するとともに、安全・快適な歩行空間の形成や統一感ある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

住宅地区	文教・研究施設地区
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。	
<住宅地区A>	
<ul style="list-style-type: none"> (1) 計画図に表示する1号壁面の位置の制限 道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 (2) 計画図に表示する2号壁面の位置の制限 道路境界線から3.5m以上後退しなければならない。 	
<住宅地区B>	
<ul style="list-style-type: none"> (1) 計画図に表示する3号壁面の位置の制限 道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 (2) 計画図に表示する4号壁面の位置の制限 道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 	

② 建築物等に関する事項

ア 壁面の位置の制限(2/3)

住宅地区A・B

文教・研究施設地区

敷地内の有効な空地を確保するとともに、安全・快適な歩行空間の形成や統一感ある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

計画図3

凡例	
	地区計画
	地区整備計画
	1号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
	2号壁面の位置の制限 (道路境界線から3.5m以上)
	3号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
	4号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
	5号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
	6号壁面の位置の制限 (隣地境界線から4m以上)
	7号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
	8号壁面の位置の制限 (道路境界線から3.5m以上)



② 建築物等に関する事項

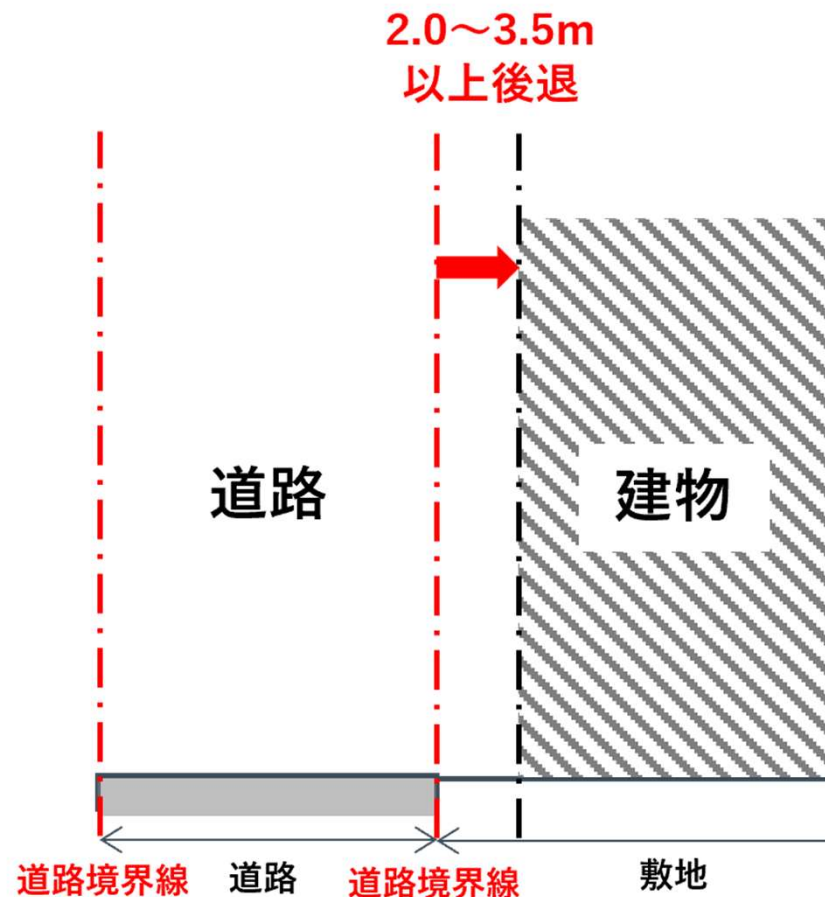
ア 壁面の位置の制限(3/3)

住宅地区A・B

文教・研究施設地区

■ 壁面の位置の制限(壁面後退)

壁面の位置の制限を設ける箇所は、前頁の計画図3のとおり、設定しています。



建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、道路境界線から2.0m~3.5m以上後退しなければならない。

※本地区計画では、前頁の計画図3のとおり、道路境界線とは別に、隣地境界線からの壁面後退(4m)も設けています。

② 建築物等に関する事項

イ 建築物等の高さの最高限度(1/3)

文教・研究施設地区

文教・研究施設地区においては、周辺の住環境に配慮したゆとりある空間を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

1 建築物の高さは、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

- (1) 計画図4に表示する区域A
10m以下
- (2) 計画図4に表示する区域B
37.5m以下
- (3) 前2号に掲げる区域以外の区域
25m以下

2 前項に規定するもののほか、建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては当該水平距離の1.25倍に5mを加えたものの以下とし、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたものの以下とする。

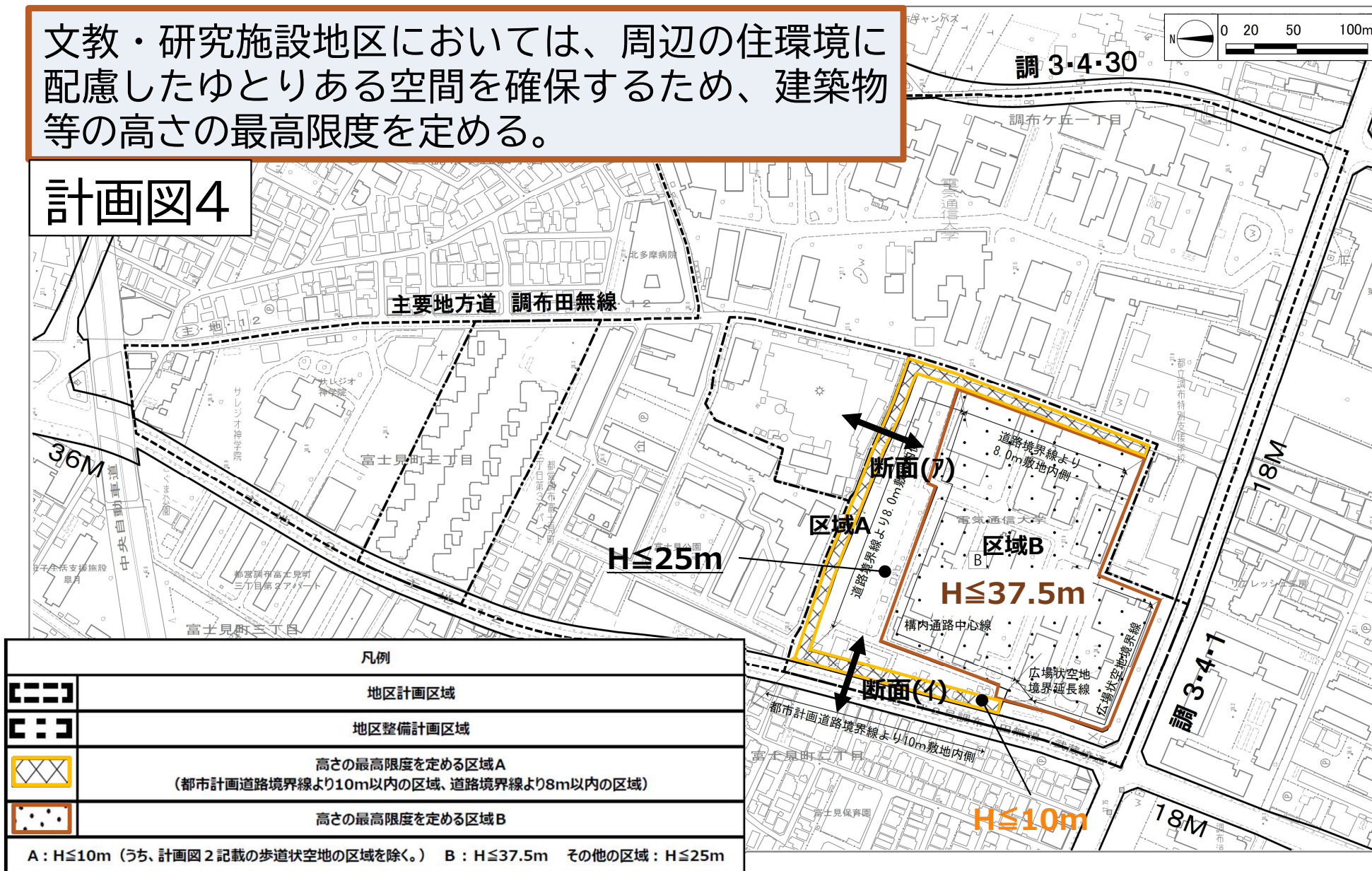
② 建築物等に関する事項

イ 建築物等の高さの最高限度(2/3)

文教・研究施設地区

文教・研究施設地区においては、周辺の住環境に配慮したゆとりある空間を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

計画図4

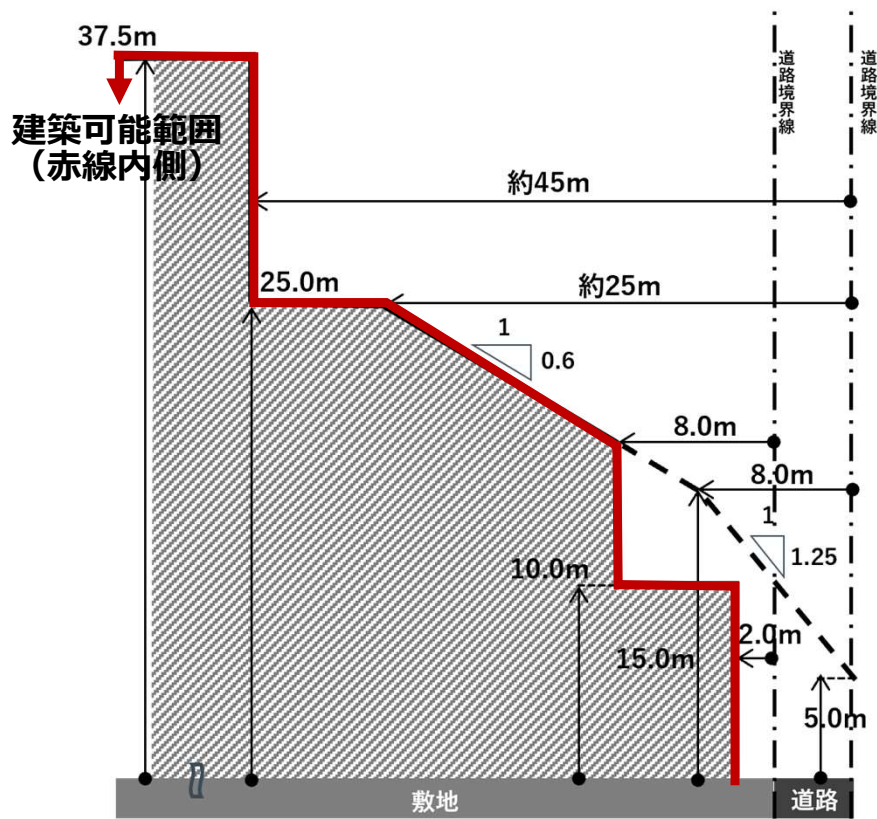


② 建築物等に関する事項

イ 建築物等の高さの最高限度(3/3)

文教・研究施設地区

断面 : (ア)イメージ



断面 : (イ)イメージ

