西調布駅周辺地区都市計画の変更に関する

原案説明会

ご自由にご覧ください

3月27日（金）　午後　6時 ～ 8時
3月28日（土）　午前10時 ～ 正午

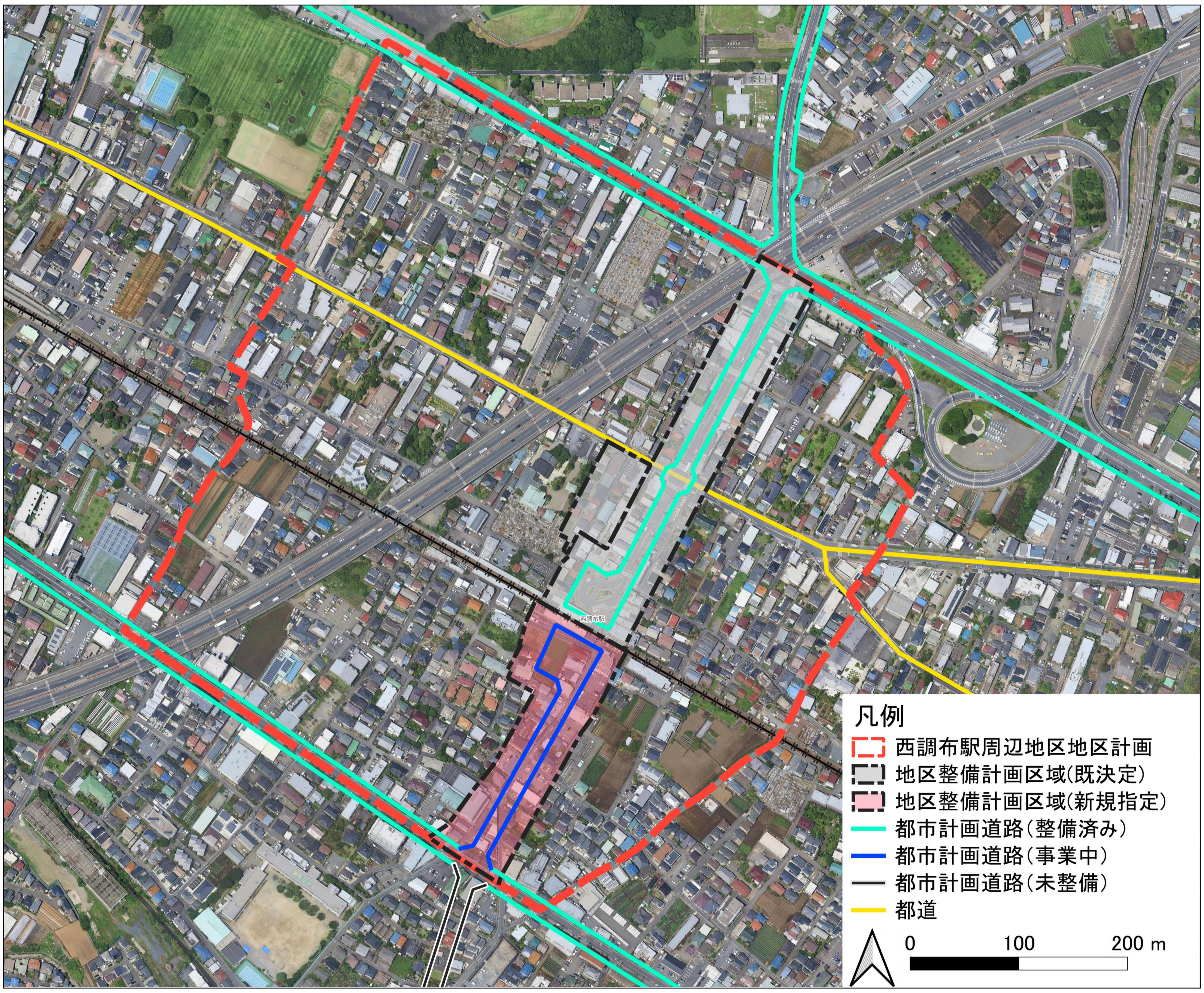
【内容】　1　まちづくり懇談会の実施結果について

2　地区計画の変更経緯

3　地区計画変更に関する主な内容

4　用途地域等の変更について

5　今後のスケジュール（予定）



調布市　都市整備部　まちづくり推進課

1　まちづくり懇談会の実施結果について

令和8年1月9日(金)および10日(土)にまちづくり懇談会を開催し，延べ57人にお越しいただきました。お忙しいなか，ご来場いただきありがとうございました。

ご来場いただいた方からアンケート及び聞き取りにより，主に地区計画における「建築物の用途の制限・容積率の最高限度」と「建築物の敷地面積の最低限度」に関してお伺いしました。以下は主なご意見をまとめたものです。

建築物の用途の制限・容積率の最高限度について

案１

駅北側と同様に，指定容積率３００％を住宅の場合には容積率を２００％に制限することで，店舗等の商業施設の誘導を図る。

主なご意見

・用途を店舗に限定すると**シャッター街になってしまう恐れがある**ため，にぎわい創出の方法を工夫をしている案１が良い。
・シャッター街になってしまった場合，**にぎわいだけでなく景観的にも治安的にも良くない**ので，**建てられる用途に自由がある**案１が良い。
・駅を拠点に，**南北が一体的な街並みになる**のが望ましい。

案２

１階の建物用途を店舗等に限定することで，店舗等の商業施設の誘導を図る。

主なご意見

・にぎわいの連続性が生まれるが，**用途に融通性が欠けてしまう。**
・**生活再建に影響**がある。

建築物の敷地面積の最低限度について

案１

駅北側と同様に，１００㎡に設定し，ゆとりある居住環境の形成を図る。

主なご意見

・北側と同じ**ゆとりある街並みが良い**ので，案１が良い。
・防災，防犯面においても**建て詰まりは避けるべき**なので，案１が良い。
・にぎわいの創出には**南北の一体感が重要**である。
・店舗は広い方が家族連れでも入りやすい。

案２

１００㎡より狭く設定する。

主なご意見

・小規模な商業施設や店舗併用住宅が立地しやすいが，**建て詰まりが起こる。**

2　地区計画の変更経緯

既存の地区計画の検討経緯（駅北側）

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　協議会にて「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」を作成

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

地区計画変更の必要性（駅南側）

西調布駅周辺地区は，**西調布駅南口駅前広場を含む調布３・４・３１号線（西調布駅～品川通り）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沿道のまちづくりに対する機運が高まりました。

そのため，「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」に即しつつ，**都市計画道路及びその沿道におけるにぎわい，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**を行う必要があります。

地区計画変更に向けた検討経緯

令和２年　協議会における，調布３・４・３１号線（西調布駅～品川通り）の整備を見据えたまちづくりの検討開始

令和５年以降　協議会以外の方にも意見を広く伺うためオープンハウス等を開催

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

令和８年１月　地区計画の変更に関するまちづくり懇談会を開催

令和８年３月　都市計画の変更に関する原案説明会を開催　**本日**

3　地区計画変更に関する主な内容

地区計画の変更箇所

地区計画で定める内容は以下のとおりです。

地区計画変更の概要は以下のとおりです。
詳細は本パネル以降に記載しています。

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。

軽微な変更を実施します。【パネル４・５へ】

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，地区整備計画

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

- **①　土地利用の方針**
- **②　地区施設の整備の方針**
- **③　建築物等の整備の方針**

地区施設の配置及び規模【パネル６へ】

既に定めている道路に加え，新たに広場を定めます。

建築物等に関する事項【パネル７～１０へ】

新たに定める地区整備計画区域（商業・業務Ｃ地区）において，建築物等に関する制限を定めます。

- ア　建築物等の用途の制限
- イ　建築物の容積率・建蔽率の最高限度
- ウ　建築物の敷地面積の最低限度
- 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
- カ　建築物等の高さの最高限度
- キ　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ク　建築物の緑化率の最低限度
- ケ　垣又はさくの構造の制限

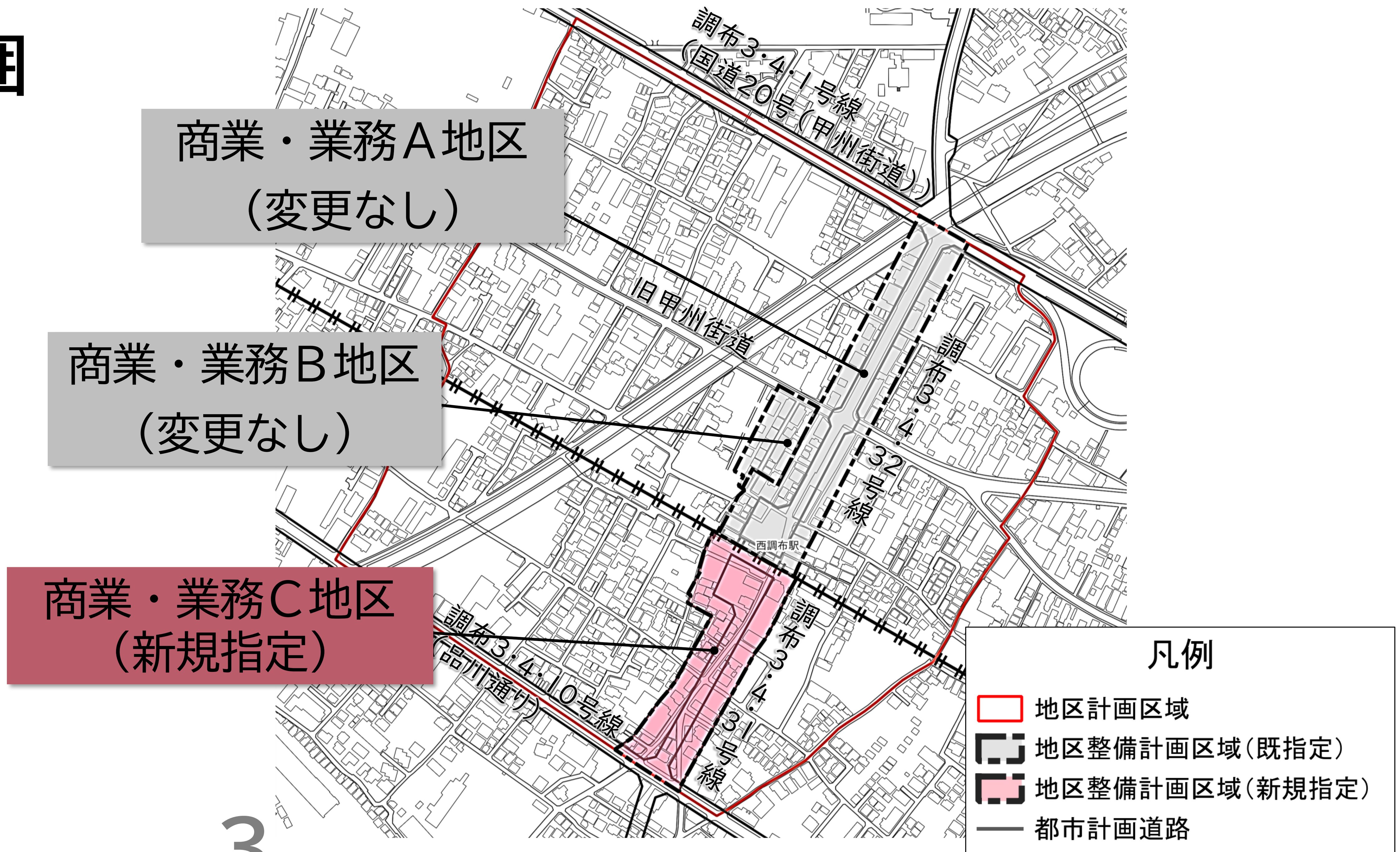
名称・位置・面積

地区計画の**名称・位置・面積に変更はありません**。

名　称	西調布駅周辺地区地区計画
位　置	調布市上石原1丁目及び上石原2丁目各地内
面　積	約34.3ha

地区整備計画区域の変更範囲

新たに**商業・業務Ｃ地区を地区整備計画区域**に定めます。
なお，地区計画の区域に変更はありません。



3　地区計画変更に関する主な内容

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合わせて**文言を修正します**。

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**「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。

※変更した部分を赤字で示しています。

土地利用の方針（ゾーン）

ゾーンごとの土地利用の方針に**変更はありません**が，**地区区分の土地利用方針について，商業・業務Ｃ地区の追加に伴う変更を行います**。

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。

3　地区計画変更に関する主な内容

土地利用の方針（地区区分）

2　地区区分の土地利用の方針

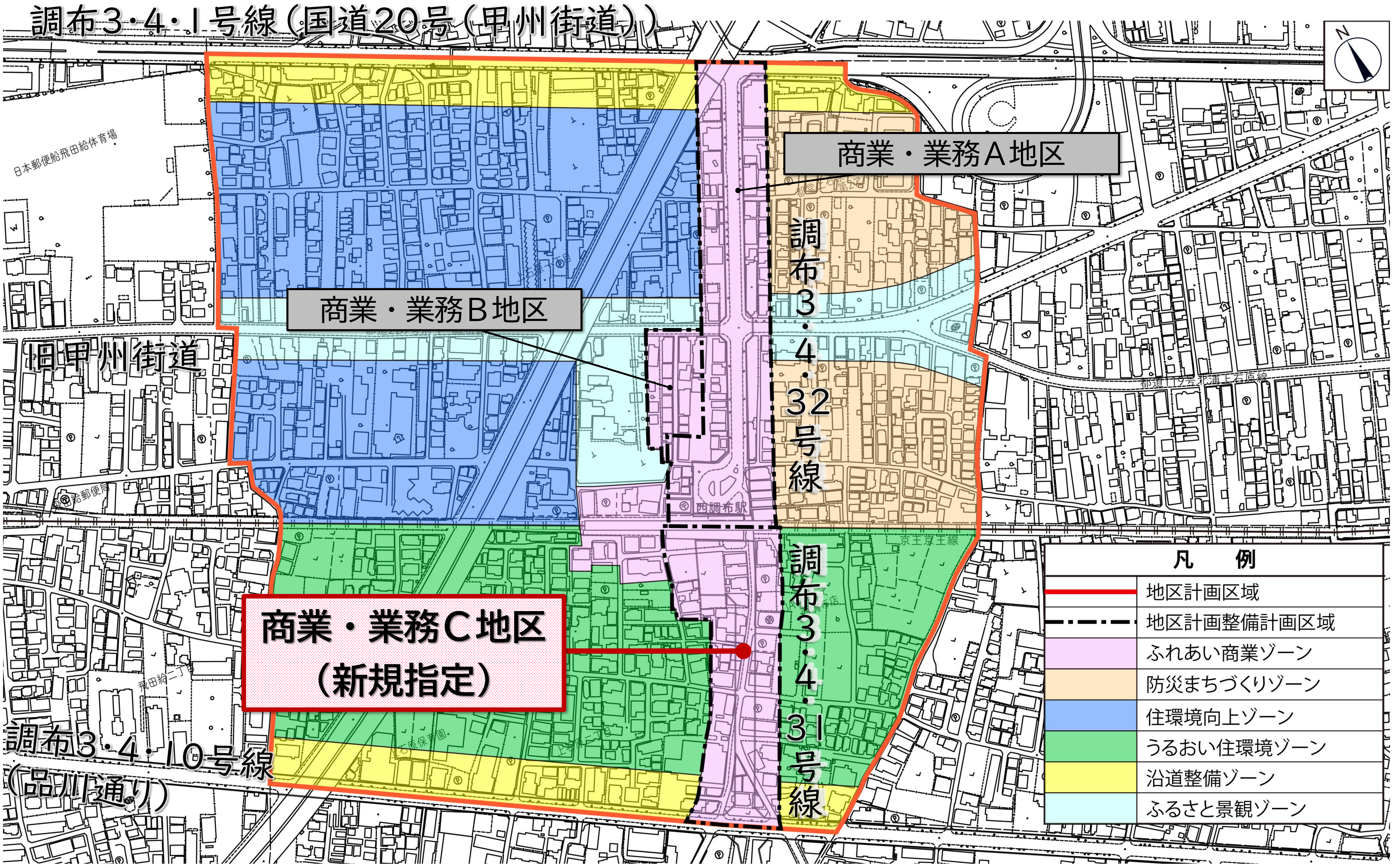
　ふれあい商業ゾーンのうち，地区特性による土地利用をより具体的に図るため，次のように土地利用の方針を定める。

（1）　商業・業務Ａ地区
　西調布駅北側の駅前広場を含む調布３・４・３２号線沿道は，商業・業務施設や都市型住居の立地や共同化を誘導し，合理的かつ健全な土地利用を図ることにより，地域のシンボルとなる駅前空間として，周辺環境に配慮した，活気とにぎわいのある住商併用の商業・業務施設の立地を図る。

（2）　商業・業務Ｂ地区
　西調布一番街通り沿道は，にぎわいのある商業環境空間を形成するため，既存の店舗併用住宅等の建替えや共同化を促進し，商業・業務地区としての活性化を図る。

（3）　商業・業務Ｃ地区
**　西調布駅南側の駅前広場を含む調布３・４・３１号線沿道は，商業・業務施設や都市型住居の立地や共同化を誘導し，合理的かつ健全な土地利用を図ることにより，地域のシンボルとなる駅前空間として，周辺環境に配慮した，活気とにぎわいのある住商併用の商業・業務施設の立地を図る。**

※変更･追記した部分を赤字で示しています。



3　地区計画変更に関する主な内容

地区施設の整備の方針

地区施設の整備の方針は**地区施設広場の配置に伴う変更があります**。

1　道路については，交通結節機能の強化を図るとともに，地区内への不要な通過交通を排除しつつ，安全で快適な歩行者及び自転車のための街路空間を確保する。
2　地区内には，老朽木造住宅が密集する地域があり，既存の道路等を生かして，区画道路を効果的に配置し，防災性の向上を図るとともに，その整備は建築物の建替えに合わせて修復的に拡幅整備を行う。
3　**広場については，地域のコミュニティの中核となる憩いの場の創出を図る。**

※変更･追記した部分を赤字で示しています。

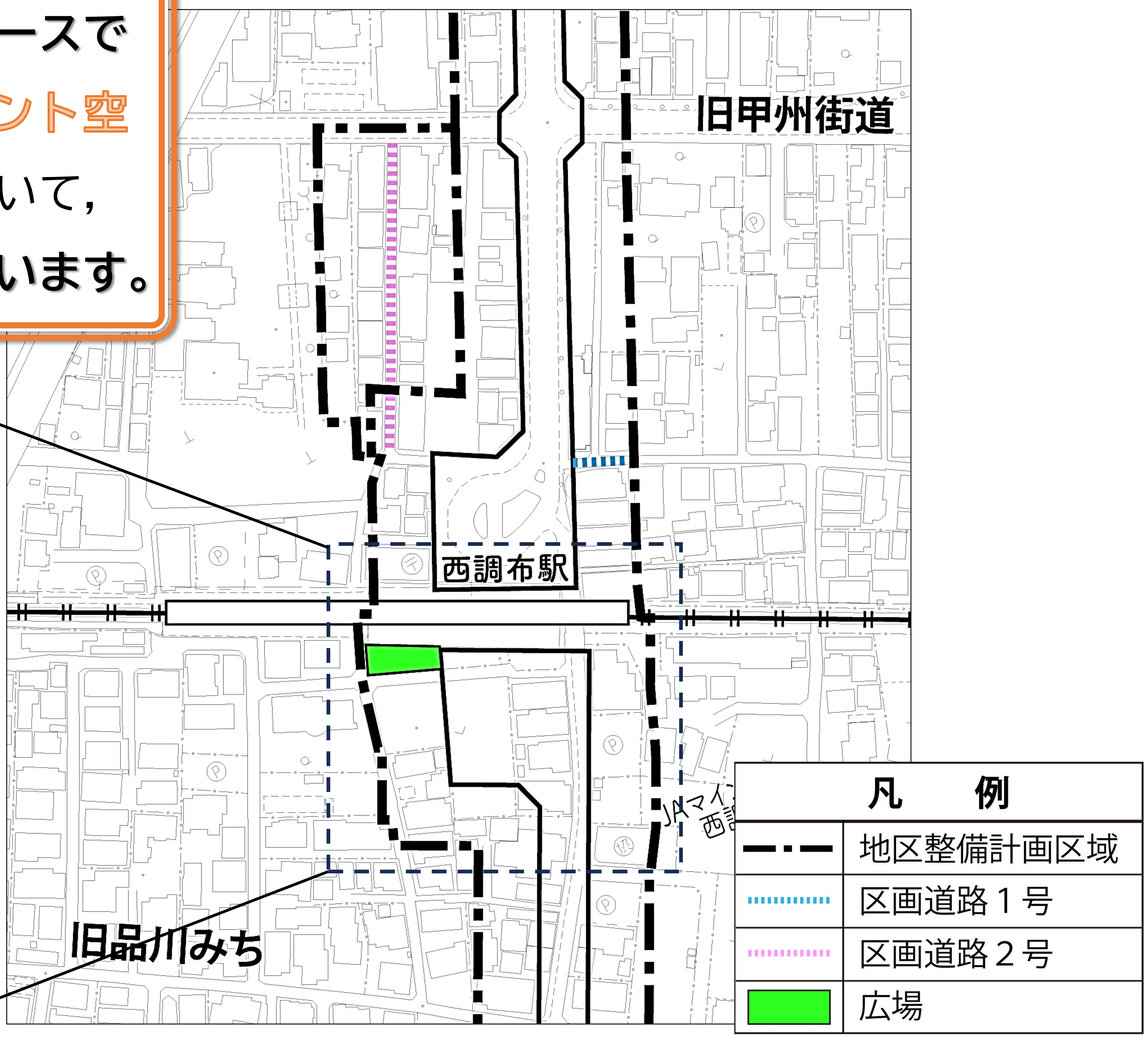
地区施設の配置及び規模（地区整備計画）

既に位置付けている区画道路１号，区画道路２号に加え，調布３・４・３１号線（西調布駅～品川通り）の整備により廃止を予定している，“西調布南第３自転車等駐車場”の残地に**地区施設として広場を位置付けます**。

<table>
<tr><th>種　類</th><th>名　称</th><th>幅　員</th><th>延　長</th><th>備　考</th></tr>
<tr><td>道　路</td><td>区画道路1号
区画道路2号</td><td>6.0m
4.0m</td><td>約　20m
約100m</td><td>拡幅
新設</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の公共空地</td><td>名　称</td><td colspan="2">面　積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>広場</td><td colspan="2">約180㎡</td><td>新設</td></tr>
</table>

※変更･追記した部分を赤字で示しています。

これまで**西調布駅南口前オープンスペースで行った実証実験**で導入した機能（**イベント空間**・**憩い空間**・**遊具**・**歴史継承物**）について，**新設する広場においても継続を予定しています。**



3　地区計画変更に関する主な内容

建築物等の整備の方針

商業・業務Ｃ地区の追加に伴い，建築物等の整備の方針に**変更があります**。

1　にぎわいのある駅前と閑静な住宅環境の調和を図るため，建築物等の用途の制限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。
2　敷地の細分化の抑制を図るため，建築物の敷地面積の最低限度を定める。
3　緑地の保全に努め，快適な歩行者空間を創出し，ゆとりある街並み形成を図るため，建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限，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，垣又はさくの構造の制限，土地の利用に関する事項を定める。
4　商業・業務Ａ地区**及び商業・業務Ｃ地区**では，魅力ある商業地の形成と土地の合理的かつ健全な有効利用を図るため，建築物の容積率の最高限度を定める。

※変更･追記した部分を赤字で示しています。

建築物等に関する事項（地区整備計画）

商業・業務Ｃ地区の追加に伴い，**建築物等に関する事項に追加があります**。

〇:既に指定済み　●:新たに指定　ー:指定なし

	商業･業務 A地区	商業･業務 B地区	商業･業務 C地区
	約2.2ha	約0．4ha	約1．7ha
（ア）建築物等の用途の制限 【パネル８へ】	〇	〇	●
（イ）建築物の容積率の最高限度 【パネル８へ】	〇	ー	●
（ウ）建築物の敷地面積の最低限度 【パネル９へ】	〇	〇	●
（エ）壁面の位置の制限 【パネル９へ】	〇	〇	ー
（オ）壁面後退区域における工作物の設置の制限 【パネル９へ】	〇	〇	ー
（カ）建築物等の高さの最高限度	ー	ー	ー
（キ）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 【パネル１０へ】	〇	〇	●
（ク）建築物の緑化率の最低限度	ー	ー	ー
（ケ）垣又はさくの構造の制限 【パネル１０へ】	〇	〇	●

３　地区計画変更に関する主な内容

（ア）建築物等の用途の制限

　土地利用方針に掲げる魅力的で活気とにぎわいのある商業・業務地区として土地の有効利用を図るため，**商業・業務Ａ地区及びＢ地区と同じ建築物等の用途の制限を商業・業務Ｃ地区でも定めます**。

商業・業務A地区	商業・業務B地区	商業・業務C地区
次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)　ホテル，旅館その他これらに類するもの (2)　倉庫業を営む倉庫 (3)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第４号及び５号に掲げる営業の用に供する建築物 (4)　工場（自家販売のために食品製造業を営むものを除く。）		

（イ）建築物の容積率の最高限度

　商業・業務地区として魅力的で活気とにぎわいのある土地利用を図るため，**商業・業務Ａ地区と同じ建築物の容積率の最高限度を商業・業務Ｃ地区でも定めます**。

商業・業務A地区	商業・業務C地区
調布３・４・３２号線又は計画図において２号壁面が定められた道路に面し，住宅，共同住宅，寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物又はこれらの用途に供する部分については，１０分の２０とする。	**調布３・４・３１号線**に面し，住宅，共同住宅，寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物又はこれらの用途に供する部分については，１０分の２０とする。

※商業・業務A地区と一部表現が異なる部分を赤字で示しています。

（ウ）建築物の敷地面積の最低限度

　ゆとりある良好な商業・業務環境の形成と後背地の住環境の維持及び，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，**商業・業務Ａ地区及びＢ地区と同じ建築物の敷地面積の最低限度を商業・業務Ｃ地区でも定めます**。

商業･業務A地区	商業･業務B地区	商業･業務C地区
100㎡		
ただし，次の各号に該当する場合においては，本規定は適用しない。 (1)　本規定が告示された際，現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について，その全部を一の敷地として使用する場合 (2)　公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により，当該事業の施行の際，現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際，現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について，その全部を一の敷地として使用する場合 (3)　駅舎その他鉄道の施設，公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する場合		

（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

　商業・業務Ｃ地区は，既存の敷地面積が小さく，壁面の位置の制限を定めると，従前と同じ土地利用を図ることが難しい可能性があるため，地域住民の生活環境を考慮し，**商業・業務Ｃ地区では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ません**。

商業･業務A地区	商業･業務B地区	商業･業務C地区
１号壁面及び２号壁面として計画図に表示する部分においては，建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は道路中心線から２．５ｍ以上後退しなければならない。		－

商業･業務A地区	商業･業務B地区	商業･業務C地区
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敷地境界線との間の土地の区域については広告物，看板，自動販売機，門，塀，さく等の交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし，次の各号に該当する場合は，この限りでない。 (1)　ひさし又は袖看板等で道路の路面の中心から高さが４ｍを超えるもの (2)　電柱や電線地中化に伴う変圧器等，公益上必要なもの		－

３　地区計画変更に関する主な内容

（キ）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

　西調布駅周辺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ます。
　協議会での検討において「住宅であっても，にぎわいづくりに寄与する街並みにした方が良い」という意見を踏まえ，**商業・業務Ｃ地区では，更なるにぎわいづくりを考慮し，にぎわいに寄与する開口部の配置や壁面意匠に配慮するよう定めます**。

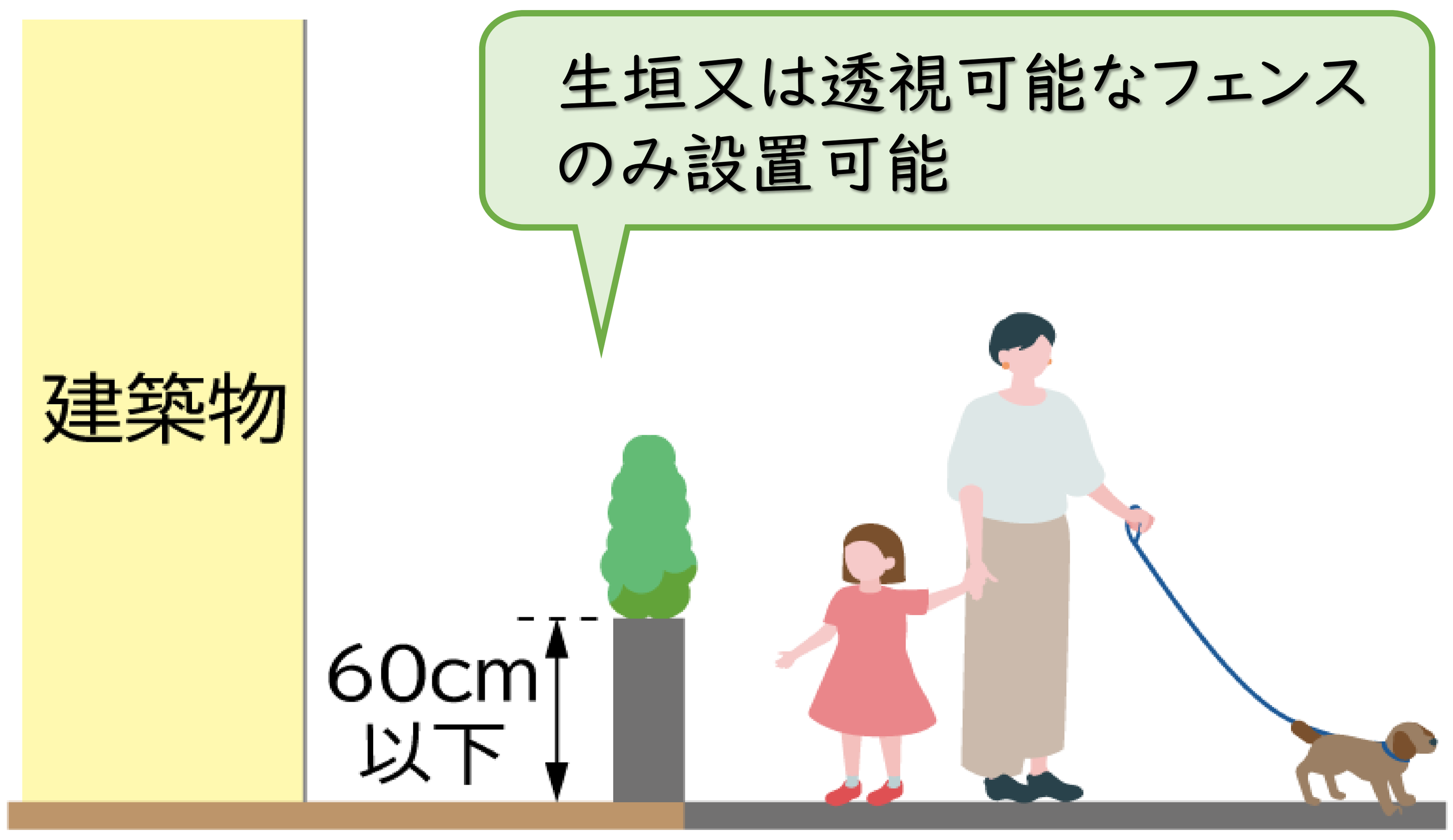
商業･業務A地区	商業･業務B地区	商業･業務C地区
建築物の形態又は色彩は，周辺環境との調和を図り景観に配慮する。また，屋外広告物を設置する場合は，周辺環境との調和を図り，景観を良好に維持できる色彩・構造とするとともに，腐朽し，腐食し，又は破損しやすい材料を使用してはならない。		建築物の形態又は色彩は，周辺環境との調和を図り景観に配慮する。また，屋外広告物を設置する場合は，周辺環境との調和を図り，景観を良好に維持できる色彩・構造とするとともに，腐朽し，腐食し，又は破損しやすい材料を使用してはならない。 **調布３・４・３１号線に面する建築物にあっては，道路空間に対して，にぎわいに寄与するように，開口部の配置や壁面の意匠に配慮する。**

※変更･追記した部分を赤字で示しています。

（ケ）垣又はさくの構造の制限

　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，**商業・業務Ａ地区及びＢ地区と同じ垣又はさくの構造の制限を商業・業務Ｃ地区でも定めます**。

商業･業務A地区 商業･業務B地区 商業･業務C地区
道路に面して設置する垣又はさくは，安全で快適な歩行者空間を生み出すため，生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし，その基礎で地盤面からの高さが６０センチメートル以下のもの又は門柱にあっては，この限りでない。



土地の利用に関する事項

　土地利用に関する事項の**変更はありません**。商業・業務Ｃ地区でも今までと同様の土地利用を図ってまいります。

緑豊かな街並みを形成するため，可能な限り敷地内や屋上，壁面等の緑化に努め，緑被率を向上させるものとする。

4　用途地域等の変更について

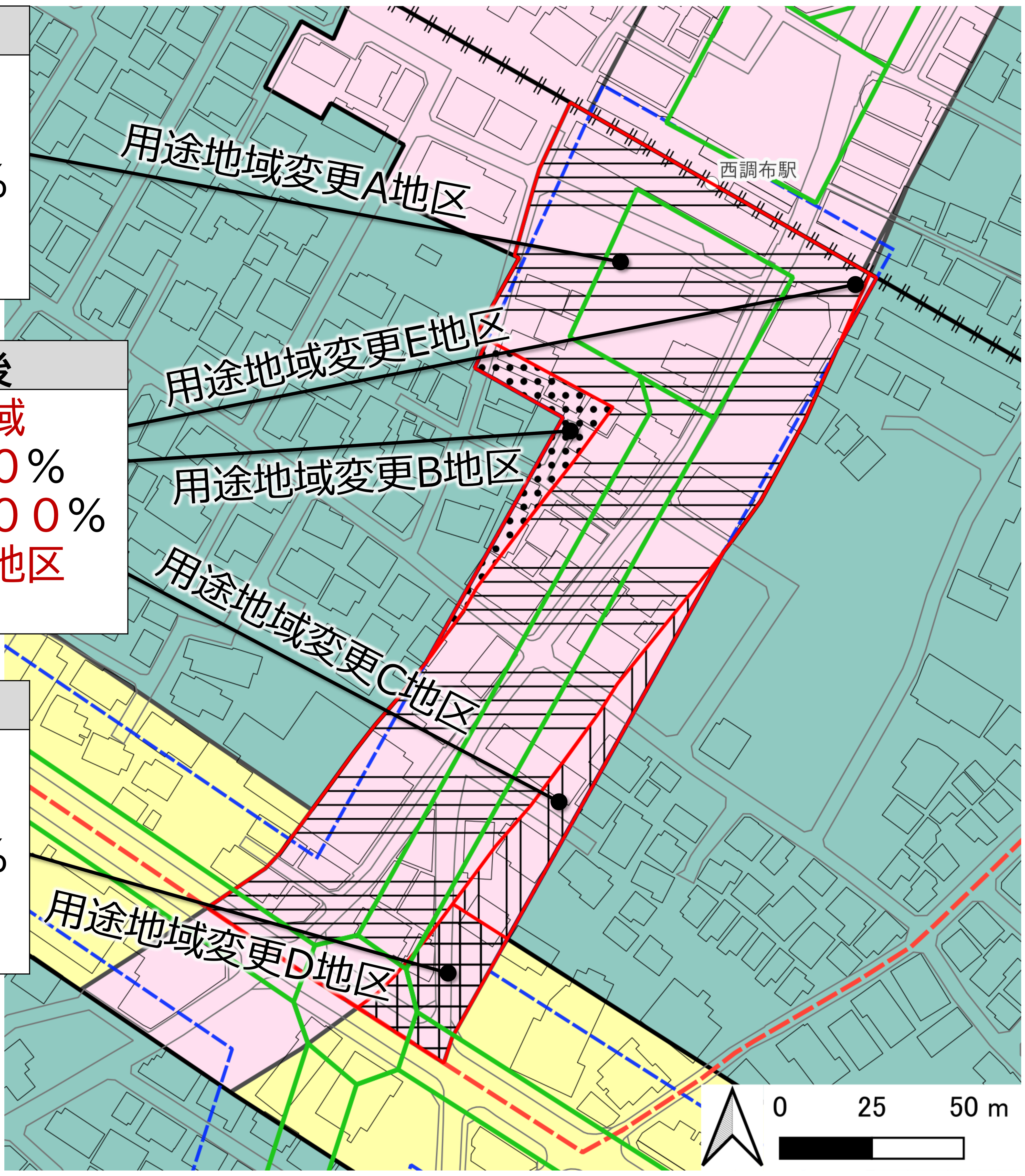
用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更について

　調布市都市計画マスタープランにおいて，調布３・４・３１号線（西調布駅～品川通り）の沿道は**「業務・商業等複合地区」**に位置付けており，**魅力的で活気のある商業・業務機能など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。
　そのため，適切な土地利用，建物利用を誘導するため，地区整備計画を定める**『商業・業務Ｃ地区』について，用途地域を「近隣商業地域」に変更**し，生活の拠点にふさわしい商業機能の強化等を図ります。

現状（変更前）		変更後
近隣商業地域		近隣商業地域
建蔽率：８０％		建蔽率：８０％
容積率：２００％	⇒	容積率：３００％
第二種高度地区		第三種高度地区
準防火地区		準防火地域

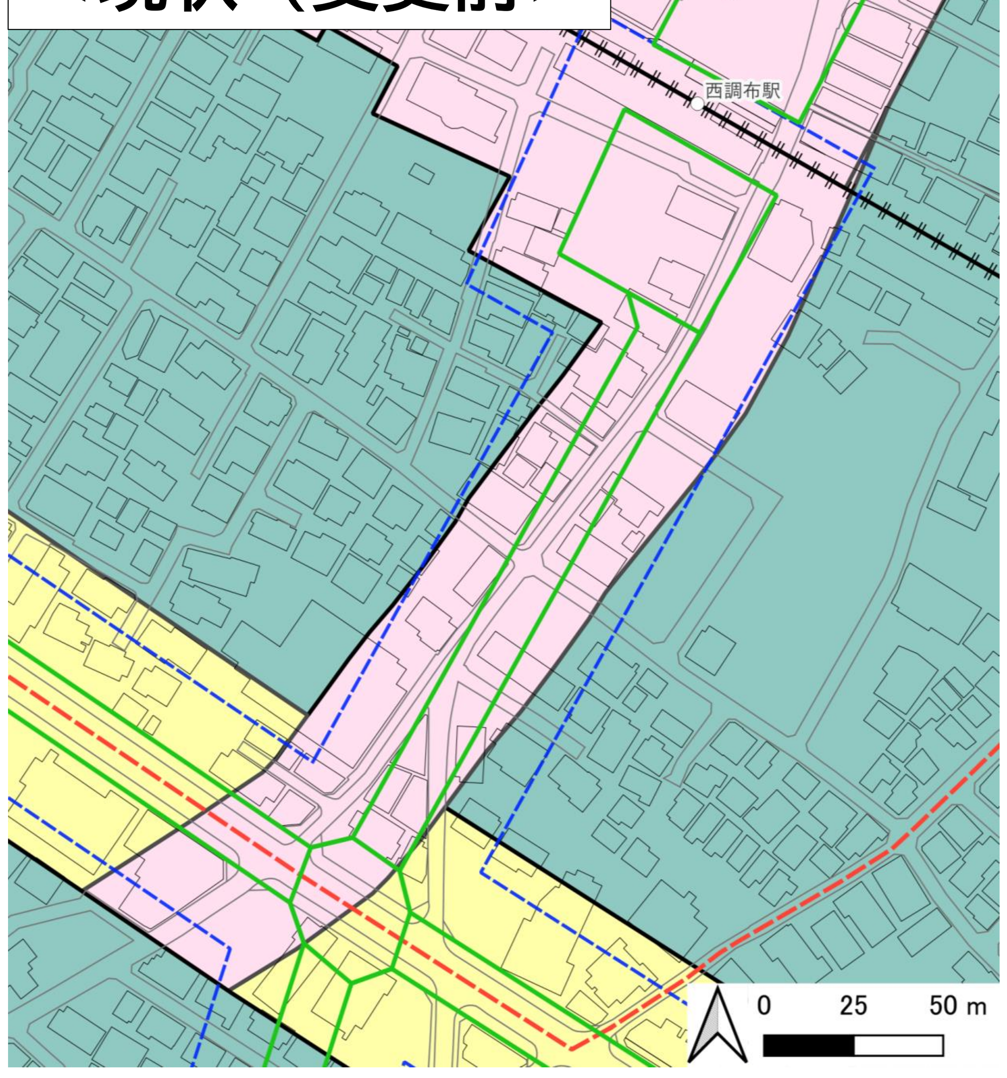
現状（変更前）		変更後
第一種低層住居専用地域		近隣商業地域
建蔽率：５０％		建蔽率：８０％
容積率：１００％	⇒	容積率：３００％
第一種高度地区		第三種高度地区
準防火地区		準防火地域

現状（変更前）		変更後
第一種住居地域		近隣商業地域
建蔽率：６０％		建蔽率：８０％
容積率：２００％	⇒	容積率：３００％
第二種高度地区		第三種高度地区
準防火地区		準防火地域

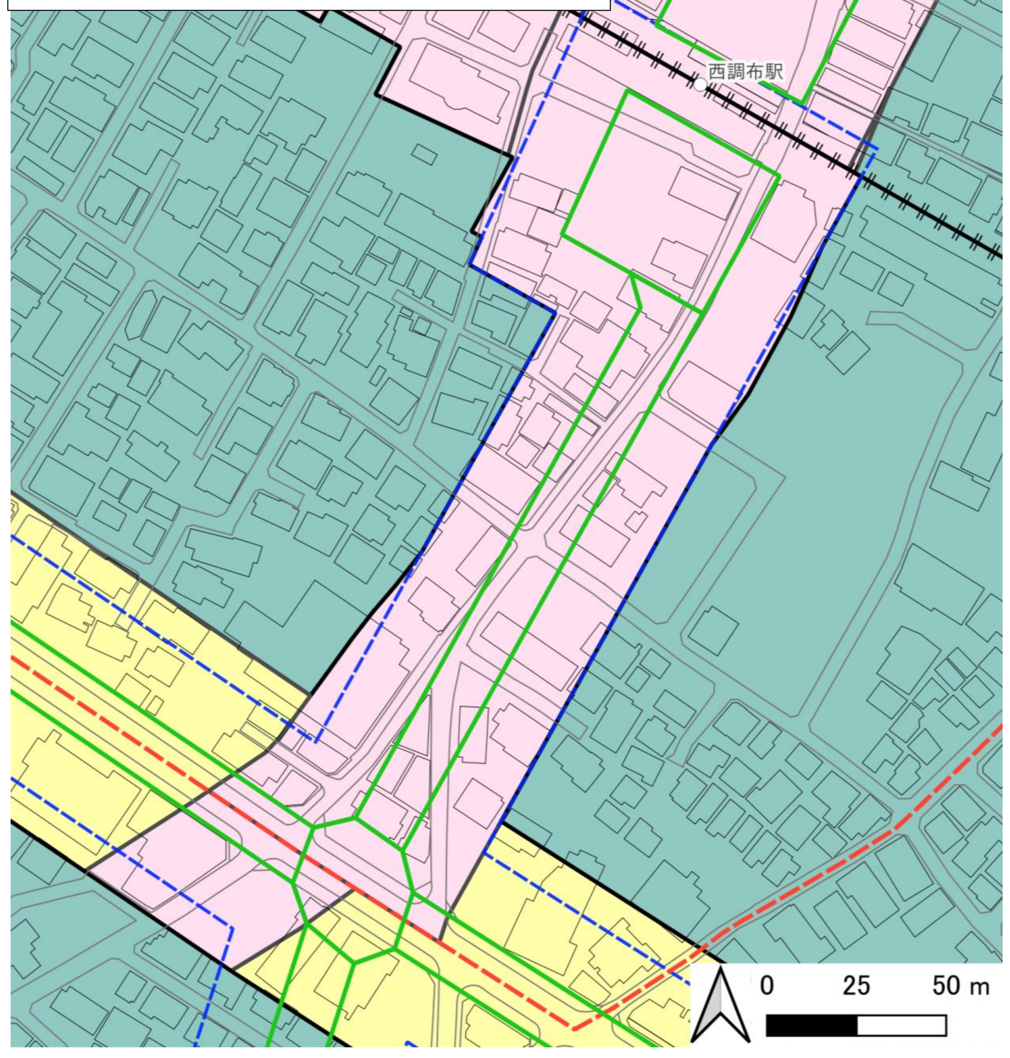


【参考】用途地域 新旧対照図

＜現状（変更前）＞



＜変更後＞



- 西調布駅周辺地区 地区計画区域
- 都市計画道路沿道から20m
- 都市計画道路
- 用途地域変更A地区
- 用途地域変更B地区
- 用途地域変更C地区
- 用途地域変更D地区
- 用途地域変更E地区

用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域

5 今後のスケジュール（予定）

令和８年３月

３月26日　地区計画（原案）の告示（都市計画法第16条）
３月27日～４月９日　地区計画（原案）の縦覧
３月27日，28日　原案説明会【本日】

地区計画等の区域内に土地をお持ちの方などは，
３月27日～４月16日の期間に意見書を提出いただけます。

令和８年５月（予定）

東京都協議（都市計画法第19条）

令和８年６月（予定）

地区計画（案）の告示・縦覧（都市計画法第17条）

詳細は市報や市HP等にてお知らせいたします。

令和８年７月（予定）

都市計画審議会（付議）
都市計画決定（地区計画・用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域）

令和８年９月（予定）

地区計画条例改正

【本資料で使用している地形図について】
　この地図は，東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：7都市基交測第218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。