

調布駅周辺地区及び布田地区の都市計画変更 に関する原案説明会

調布市では、調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線（以下、調布3・4・28号線）の整備に伴う適切な土地利用の誘導の推進や、令和7年10月に策定した調布駅周辺地区街づくりビジョンで示したまちづくりの方針の推進を図るため、調布駅周辺地区及び布田地区の都市計画の変更を検討しています。

このたび、令和8年3月に開催したまちづくり懇談会において、皆様からいただきました都市計画の変更に関するご意見等を踏まえ、調布3・4・28号線沿道の用途地域・高度地区・防火地域の変更案、調布駅周辺地区及び布田地区における地区計画の変更原案を作成しましたので、オープンハウス形式で原案説明会を下記のとおり開催いたします。

調布駅周辺地区及び布田地区の都市計画変更に関する原案説明会

- <開催日時> 令和8年6月12日（金） 午後6時30分～午後8時
令和8年6月13日（土） 午前10時～午前11時30分
- <場 所> 調布市文化会館たづくり12階大会議場

↓原案説明会HP↓



■地区計画原案の縦覧について

調布駅周辺地区及び布田地区の地区計画の変更に関する原案について、次のとおり縦覧します。

【期間】令和8年6月12日（金）～ 6月25日（木）（土・日を除く）

【時間】午前8時30分～午後5時

【場所】調布市役所 まちづくり推進課（市役所7階）

調布市ホームページ

■意見書の提出について

原案の内容について、地区内の土地所有者等は次のとおり意見書を提出することができます。

【期間】令和8年6月12日（金）～ 7月2日（木）（土・日を除く）

【時間】午前8時30分～午後5時

【場所】調布市役所 まちづくり推進課（市役所7階） 持参または郵送

【提出できる方】土地の所有者その他都市計画法施行令第10条の4で定める利害関係を有する方（区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃貸借又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方等）

※提出できる方及び提出方法の詳細は本パンフレット16ページをご参照ください（又はお電話にてお問い合わせください）。

※本パンフレットは、市のホームページでご覧いただけます。

1 まちづくり懇談会（オープンハウス形式）の開催結果について

令和8年3月12日（木）及び14日（土）に、まちづくり懇談会を開催し、延べ123人の方にお越しいただきました。お忙しい中、ご来場いただきありがとうございます。

まちづくり懇談会の開催結果概要や主な説明内容、いただいた主なご意見等は以下のとおりです。

日時		場所	参加者数
令和8年3月12日（木）	午後6時30分～午後8時	調布市グリーンホール 小ホール	60人
令和8年3月14日（土）	午前10時～午前11時30分	調布市文化会館たづくり 9階 研修室	63人
合計			123人

主な説明内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の概要 ⇒東京都及び調布市の上位計画について等 ・ これからのまちづくり ⇒調布駅周辺地区街づくりビジョンを踏まえたロードマップ、短期的な取組箇所等 ・ 調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線に係る都市計画変更案
主なご意見等	<p>【これからのまちづくりについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ これからの調布駅を中心とした地域がますます住み易くなるという展望が開けた。 ・ 自転車の交通マナーも悪い状況もあり、信号機を設けるだけの対策ではなく、歩行者が安全・安心でいられる街作りを強く望む。 ・ 20年後の町の姿が実現することを期待しています。 <p>【用途地域及び地区計画等の変更について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の高さが上がると自宅が日陰になる。 ・ このような地区計画を、以前からあるマスタープランに沿って、近所に住む市民の意見も取り入れて作りあげられているのはすばらしいと思った。 <p>【交流軸について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもから老人まで安心して住み交流できる洗練された街になれば、ますます発展していくと期待している。 ・ 旧甲州街道における歩行者の安全と利便性の向上を期待。 ・ 交流に軸足を過度におきすぎないでほしい。落ち着いて適度にのんびりしているのが調布の魅力。



3月12日 グリーンホールの様子



3月14日 文化会館たづくりの様子

2 地区の概要 (上位計画について)

1. 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月策定)

調布市都市計画マスタープランは、まちづくりの総合的な指針となる計画であり、立地適正化計画は都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの目標を実現するための方策として、集約型の地域構造への再編に向けた誘導方針を示す計画です。

将来都市構造図

都市計画マスタープランにおける将来都市構造図では、調布駅周辺を「**中心拠点**」、布田駅周辺を「**地域拠点**」に位置付けています。また、都市の骨格を成す鉄道や都市計画道路による交通動線の軸と、それらを中心とした都市空間を「**交流軸**」に位置付けており、**旧甲州街道や鉄道敷地沿いは「交流軸」**に該当しています。

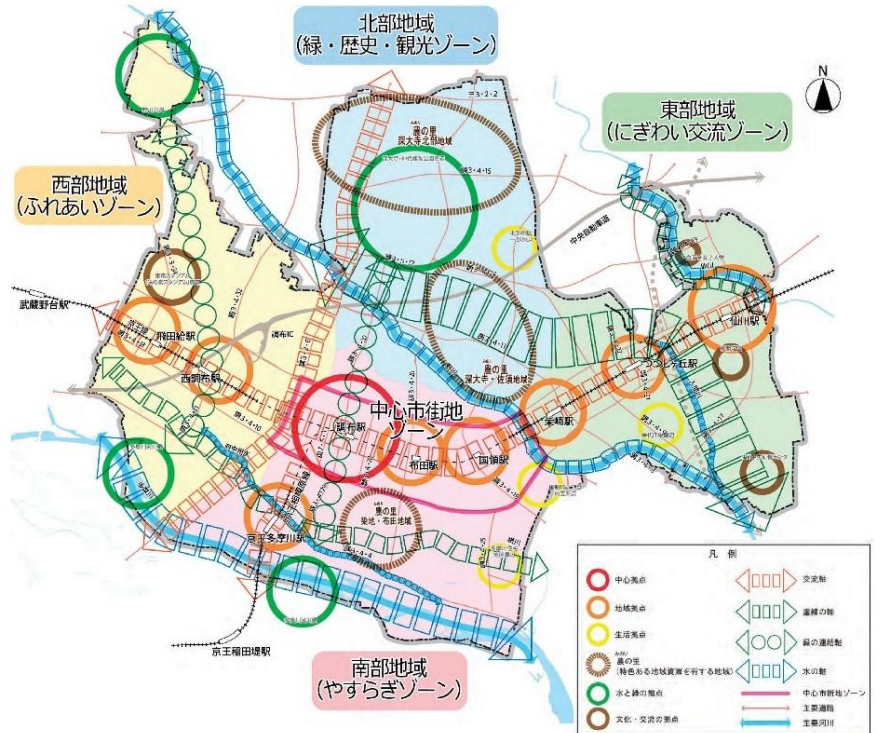


図 将来都市構造図における位置付け

土地利用方針図

都市計画マスタープランにおける土地利用方針では、調布駅周辺、布田駅周辺は「**業務・商業等複合地区**」に位置付けています。

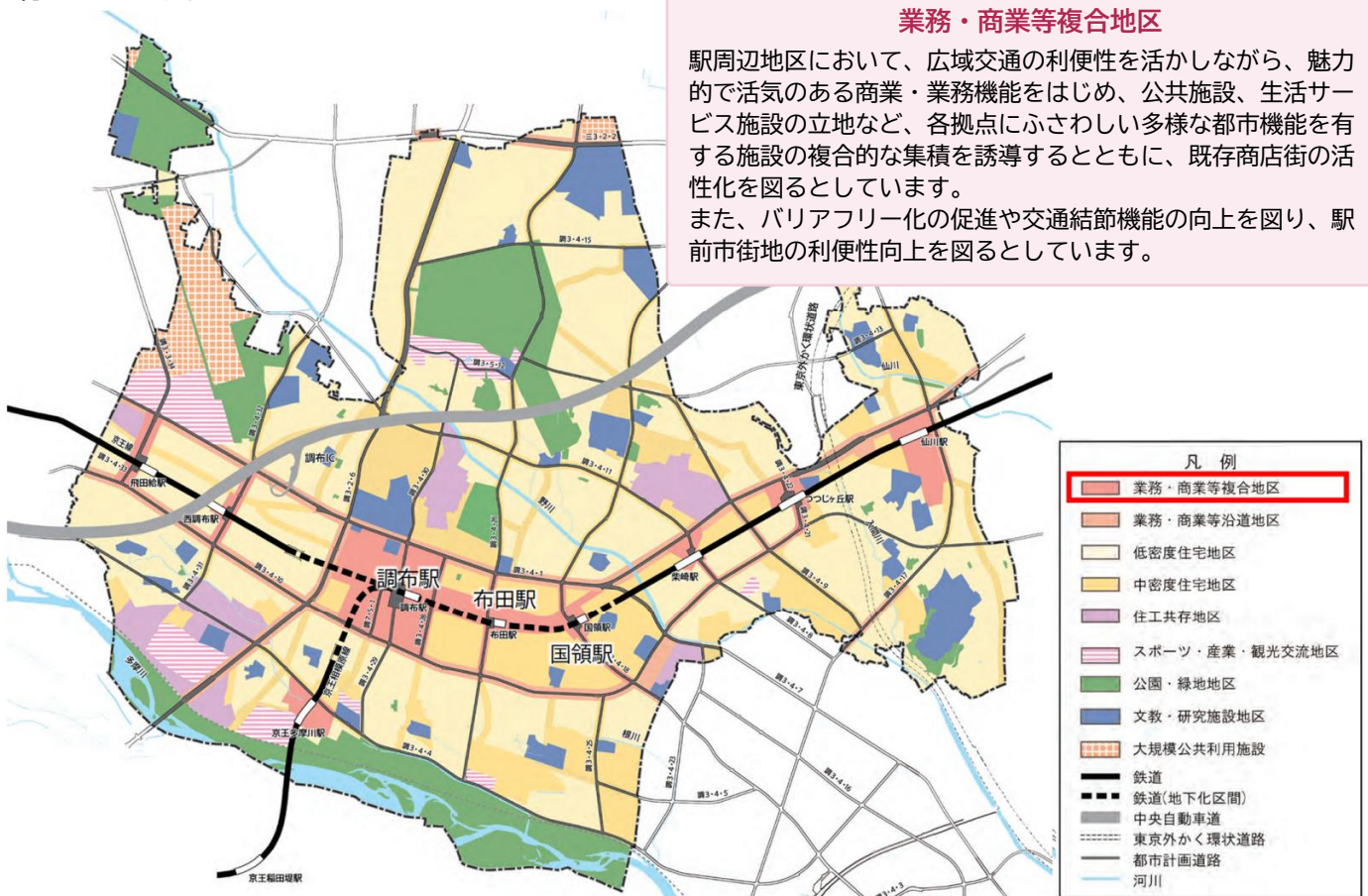


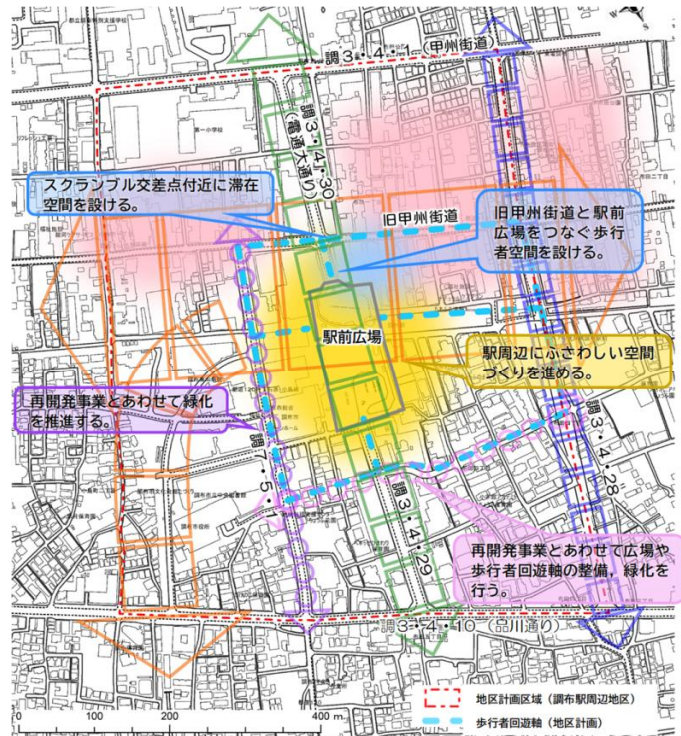
図 土地利用方針図

(3) だれもが安心して快適に回遊・滞在できる空間の形成に向けて

新たな土地利用誘導とあわせて、地区の回遊性や滞在性の向上に向けた考え方（方針）を示しています。

調布3・4・28号線沿道、旧甲州街道沿道、鉄道敷地では都市計画道路の整備や建替等にあわせた歩行者空間確保等の回遊性向上に向けて取り組みます。

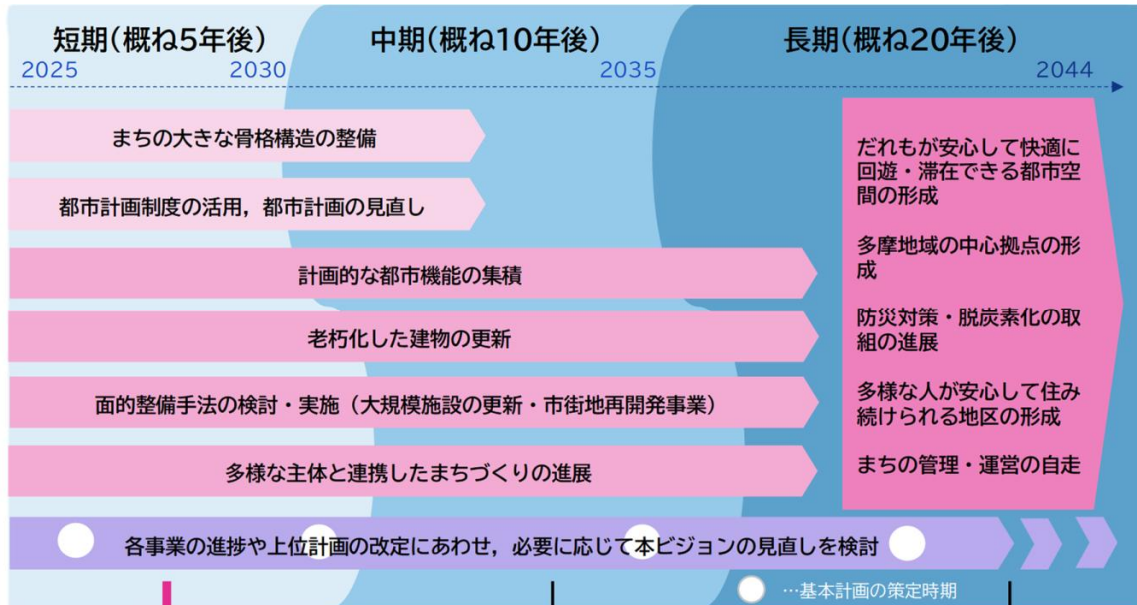
回遊・滞在できる空間の形成に向けた取組例	
【旧甲州街道や鉄道敷地】	<ul style="list-style-type: none"> 旧甲州街道沿道では、建替等にあわせて壁面後退や無電柱化を促進し、歩行者空間を確保します。 鉄道敷地の緑道では、スポットに市民や来訪者が立ち寄りたくなるような仕掛けづくりにより、回遊性を向上させます。 旧甲州街道と鉄道敷地の間は積極的に通り抜け通路を確保するよう努めます。
【調布3・4・28号線沿道】	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備とあわせ、にぎわいの創出や秩序ある街並みの形成を図ります。



3 これからのまちづくり

1. 調布駅周辺地区街づくりビジョンに基づくロードマップ

調布駅周辺地区街づくりビジョンにおけるロードマップは下図の通りであり、現在は短期における取組を推進中です。



～短期的な展開イメージ～
 新たなまちづくりの第1段階として、駅前広場や都市計画道路調布3・4・28号線の整備が完了し、まちの大きな骨格構造が完成しています。また、上位関連計画の改定や地区計画の変更等にあわせ、まちが生まれ変わるための準備が完了しています。
 さらに、ビジョンに沿って、大規模施設の更新や市街地再開発事業が計画されています。

～中期的な展開イメージ～
 ビジョンに沿った大規模施設の更新や市街地再開発事業の実施により、調布駅周辺地区の土地利用が大きく変化し始め、老朽化した建物の更新が進むとともに、計画的な都市機能の集積が行われています。
 多様な主体と連携したまちづくりが進み、新たに整備された空間を活用して地域活性化に資する取組が行われています。

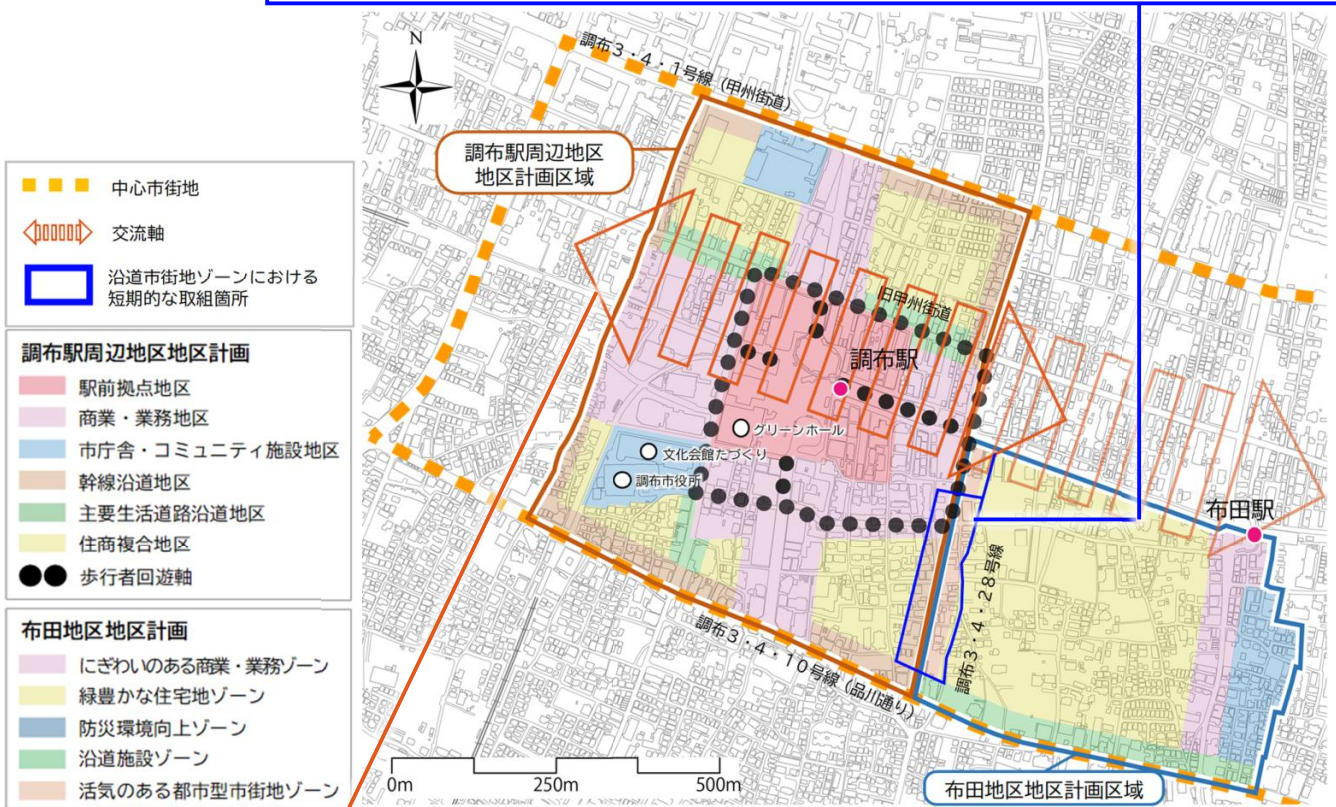
～長期的な展開イメージ～
 市街地再開発事業等が完了し、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる都市空間が形成され、調布駅周辺地区が多摩地域の広域的な中心性を備えた拠点となっています。また、同時に防災対策や脱炭素化の取組も進んでおり、多様な人が安心して住み続けられる地区が形成されています。
 まちづくりの担い手が育成されており、まちの管理・運営が自走しています。

2. 短期的な取組箇所

調布駅周辺地区街づくりビジョンにおけるロードマップに基づき、下図に示す①沿道市街地ゾーンと②交流軸を、短期的な取組箇所としています。

①【沿道市街地ゾーン】（調布3・4・28号線沿道）

- ・ 広域交通の利便性を活かし、土地の有効・高度利用や商業・業務機能の集積を図りつつ、低層部に店舗等、中高層部に都市型住宅の立地誘導を図ります。
- ・ 今後整備が完了する調布3・4・28号線沿道では、商業・業務機能をはじめ、生活サービス施設等の立地を誘導し、にぎわいを創出します。



②【交流軸】

- ・ 旧甲州街道沿道について、将来的には都市計画手法などを用いてセットバック部分を連続的な歩行者空間として担保し、中心市街地の回遊性向上を図ることを検討しています。
- ・ 東西の軸である旧甲州街道とちょうふぼっぼみち（鉄道敷地）間の回遊性を向上させ、にぎわいを創出させるため、南北の貫通通路など、都市計画手法を用いた検討を実施しています。

4 都市計画変更案

今回の都市計画の主な変更点は、以下の通りです。

1. 用途地域等の変更

⇒調布3・4・28号線の事業完了にあわせた沿道の用途地域・高度地区・防火地域の変更

2. 調布駅周辺地区地区計画・布田地区地区計画の変更（原案）

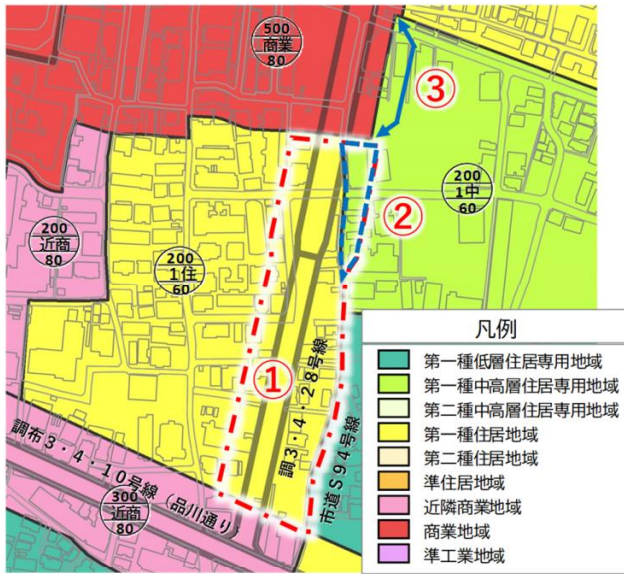
⇒調布3・4・28号線沿道における地区整備計画の追加（用途地域等の変更に伴う周辺への配慮事項等）

3. 調布駅周辺地区地区計画の変更（原案）

⇒地区計画の方針附図に交流軸を追加

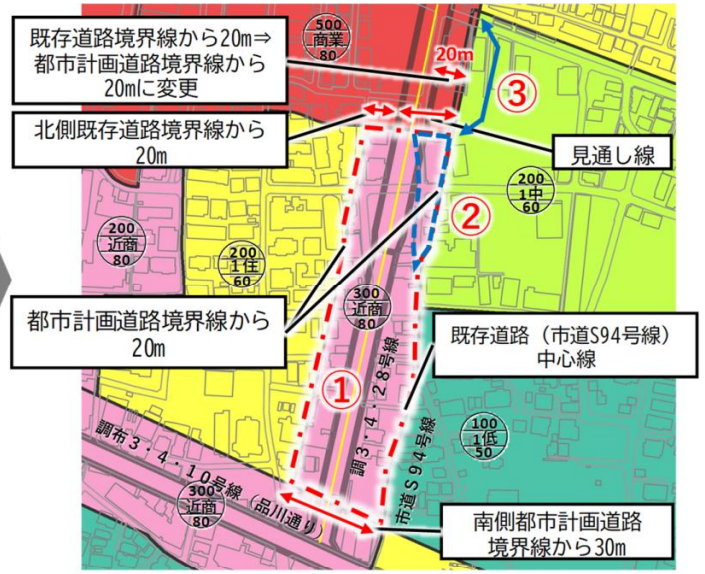
1. 用途地域・高度地区・防火地域の変更

調布3・4・28号線の事業完了を見据えて、沿道の用途地域・高度地区・防火地域を変更します。



凡例	
■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域

①	【用途地域】第一種住居地域 (200%、60%) 【高度地区】第二種高度地区 (25m) 【防火地域】準防火地域
②	【用途地域】第一種中高層住居専用地域 (200%、60%) 【高度地区】第二種高度地区 (25m) 【防火地域】準防火地域
③	【用途地域】第一種中高層住居専用地域 (200%、60%) 【高度地区】第二種高度地区 (25m) 【防火地域】準防火地域



①	【用途地域】近隣商業地域 (300%、80%) 【高度地区】高度地区 (31m) 【防火地域】準防火地域
②	【用途地域】第一種中高層住居専用地域 (200%、60%) 【高度地区】第二種高度地区 (25m) 【防火地域】準防火地域
③	【用途地域】商業地域 (500%、80%) 【高度地区】指定なし 【防火地域】防火地域

※変更後の用途地域である近隣商業地域(300%、80%、31m高度地区)及び商業地域(500%、80%)は日影規制の対象区域外となりますが、高さが10mを超える建築物で、周辺の日影規制対象区域に日影を落とす場合は日影規制の対象となります。

2. 調布駅周辺地区地区計画・布田地区地区計画の変更(原案)

調布駅周辺地区街づくりビジョンで示したまちづくりの方針を推進するため、また、用途地域等を変更する調布3・4・28号線沿いの沿道市街地形成と用途地域変更による後背地への配慮のため、地区計画の内容を変更します。

地区計画の構成

<p>名称・位置・面積</p> <p>地区計画を設定するエリアの名称・位置・面積を定めます。</p>
<p>地区計画の目標</p> <p>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。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>地区計画の目標を実現するための方針を定めます。</p> <p>① 土地利用の方針</p> <p>② 地区施設の整備の方針</p> <p>③ 建築物等の整備の方針</p>
<p>地区整備計画</p> <p>道路・公園等の位置や、建築物等のより詳細なルールを定めます。</p>

調布駅周辺地区街づくりビジョンの内容に合わせて内容を更新します。 → 8ページ

関連して、調布駅周辺地区地区計画の方針附図において「交流軸」を追加します。

→ 15ページ

調布3・4・28号線沿いに関して

①土地利用の方針と → 9～10ページ

③建築物等の整備の方針 → 11ページ
を変更します。

用途地域変更による後背地への配慮等のため、調布3・4・28号線沿いに「幹線沿道地区」を追加し、建築物等に関する制限等を定めます。

→ 12～15ページ

変更箇所を下線付き赤字で示します。

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。

●調布駅周辺地区地区計画

名称	調布駅周辺地区地区計画
位置	調布市小島町1丁目及び小島町2丁目並びに布田1丁目及び布田4丁目各地内
面積	約40.0ha

●布田地区地区計画

名称	布田地区地区計画
位置	調布市布田3丁目及び4丁目並びに国領町5丁目各地内
面積	約21.7ha

地区計画の目標

調布駅周辺地区街づくりビジョンで示したまちづくりの方針を推進するため、地区計画の目標を更新します。

- 調布駅周辺地区、布田地区ともに調布駅周辺地区まちづくりビジョンにあわせた内容の更新を行います。
- 調布駅周辺地区において旧甲州街道及び鉄道敷地沿い周辺における回遊性向上等に関する目標の追加を行います。

●調布駅周辺地区地区計画

本地区は、市の商業・業務・行政・文化・医療・学術・研究・住居等の重要な機能が集積し、市政や市民生活の中心となる場所であり、「調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画」においては、多摩地域内の主要な玄関口、交通ターミナルにふさわしい広域的な中心性を備えた拠点として位置づけている。

このため、都心と多摩地域をつなぐ拠点として、調布駅周辺地区街づくりビジョンに基づく土地利用や高度な都市機能の集積による土地の有効・高度利用を図り、生活機能がバランスよく整えられ景観的にも優れた、魅力ある市街地の形成を目指す。

また、駅前広場等のまちなかの公共空間等を活用し、多様な世代の活発な交流・活動を促すことで、地区の価値・魅力の向上を図るとともに、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる拠点を形成する。

連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地を活用した緑道等の整備を進め、旧甲州街道とともに中心市街地の回遊性を支える、歩行者がうるおいやすらぎを感じながら歩いている軸を形成する。

➔関連して、調布駅周辺地区地区計画の方針附図において「交流軸」を追加します。
(3. 調布駅周辺地区地区計画の変更(原案)15ページで詳しく説明します。)

調布駅周辺地区街づくりビジョンにあわせた内容の更新

交流軸に関する目標の追加

●布田地区地区計画

本地区は、調布市総合計画及び調布市都市計画マスタープランにおいて、南部地域に指定されており、調布駅周辺及び国領駅周辺とともに市の中心市街地を担う拠点に位置付けている。しかし、中高層マンションなどの開発が進むなど市街化傾向が高まっており、このまま計画的なまちの誘導をしなければ、無秩序な市街地が形成されることも懸念される。

このため、保存樹木や生産緑地等を尊重した緑豊かでうるおいのある住宅市街地を基本としつつ、日常生活に密着した商業・業務施設や良好な居住環境を保った都市型住居の誘導を図り、地区全体が魅力的で安全・快適なゆとりある市街地形成を目指す。

調布駅周辺地区街づくりビジョンにあわせた内容の更新

区域の整備・開発及び保全に関する方針

① 土地利用の方針

調布3・4・28号線沿道の事業完了を見据えて、調布駅周辺地区、布田地区の両地区において、調布3・4・28号線沿いを「幹線沿道地区」に位置付け、土地利用の方針を追加します。

●調布駅周辺地区地区計画

- 1 駅に近接した街区及び南北道路や京王線の沿道市街地については、商業・業務・文化機能の重点的な集積を図り、まちの活力を創出する。
 - (1) 駅前拠点地区
駅前広場に面した駅前拠点地区では、連続性のある魅力的かつ良好な空間を創出するため、土地の有効・高度利用を図り、活気とにぎわいのある商業施設の集積拡充を図る商業拠点、サービス業を中心とする業務の集積拡充を図る業務拠点、さらに、文化・コミュニティ等の公共施設の拠点等として複合的に育成する。
 - (2) 商業・業務地区
駅の南北道路沿道及び京王線沿線においては、その立地条件を生かし、商店街の活性化やサービス業等の集積により、活気とにぎわいのある商業・業務地の形成を図る。
 - (3) 市庁舎・コミュニティ施設地区
既存の文化会館や市庁舎等の集積を生かし、市の中核となる、文化・コミュニティ拠点機能の育成を図る。
- 2 地区の外かくを形成する甲州街道等の幹線道路の沿道市街地については、交通の利便性を生かし、商業・業務機能の更新に併せ、良好な居住機能の導入を図る。
 - (1) 幹線沿道地区
甲州街道沿道等では、広域交通の利便性を生かした、商業・業務機能の集積を図りつつ、中高層部に都市型住宅の立地誘導を図る。
調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線（以下「調布3・4・28号線」という。）沿道の一部は後背地の低層住宅地に配慮しながら、調布駅南側地区に連担する地区として、広域交通の利便性を生かした、商業・業務機能の集積を図るため、低層部に店舗等、中高層部には都市型住宅の立地誘導を図る。
 - (2) 主要生活道路沿道地区
旧甲州街道等の沿道においては、沿道建物の壁面後退を誘導することなどにより、歩行空間の確保を図りながら、回遊性の高い商業地の形成を図る。
また、市役所前通りにおいては、文化会館や市庁舎等の集積を生かしつつ、調布市の核となる文化・コミュニティ拠点の育成を図るとともに、商業・業務施設や都市型住宅等の立地・誘導を図るなど、快適で魅力ある複合市街地の形成を目指す。
- 3 住商複合地区については、利便性が高く、住宅を主体とした安全で快適な複合市街地の形成を目指す。

調布3・4・28号線沿いに
関する内容の追加

変更箇所を下線付き赤字で示します。

① 土地利用の方針

●布田地区地区計画

1 ゾーンごとの土地利用の方針

本地区は、大きく5つのゾーンに分け、調布市の中心市街地の一翼を担う地区にふさわしい都市的な利便性を活かしつつ、秩序ある土地利用の形成を図る。

(1) にぎわいのある商業・業務ゾーン

布田駅南側の布田南通り沿道は、地区の玄関口につながる魅力的で活気のある商業・業務施設や都市型住居を主体とした土地の健全な高度利用により、明るく楽しい特徴を持った市街地形成を図る。

(2) 緑豊かな住宅地ゾーン

地区の大半を占める中央部一帯は、地区内に分布する生産緑地や市指定の保存樹木の緑豊かな自然環境を尊重しながら、都市的利便性や快適な居住環境を保った住宅地の整備を図る。

(3) 防災環境向上ゾーン

木造低層住宅を中心とした地区東南部は、安全な避難路確保や耐震性・防火性の強化を進め、災害時における安全性を確保するとともに居住環境の向上を図る。

(4) 沿道施設ゾーン

品川通り沿道は、自動車利用の交通利便性を活かし、飲食、物販など多様な沿道立地型施設を誘導し、都市型住居の立地と併せて街なみの形成を図る。

(5) 活気のある都市型市街地ゾーン

調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線（以下「調布3・4・28号線」という。）沿道は、調布駅南側地区に連担する地区として、広域交通の利便性を生かし、商業・業務機能の集積を図りつつ、低層部に店舗等、中高層部には都市型住宅の立地を誘導し、活気のある街なみの形成を図る。

2 地区区分の土地利用の方針

土地区画整理事業区域について、その事業効果を担保するとともに、日常生活に密着した商業・業務施設や良好な居住環境を保った都市型住居の誘導を図るため、次のように土地利用の方針を定める。

(1) 商業地区

にぎわいのある商業・業務ゾーンのうち、布田駅前広場周辺及び布田南通り沿道は、地区の玄関口にふさわしい魅力的で活力のある商業地区として日常生活関連の商業利用や駅近接の立地条件を生かした都市型住居の立地誘導を図る。

(2) 住宅地区A

防災環境向上ゾーンのうち、布田駅前広場周辺は、利便性の高い住宅地として戸建住宅やアパートなどの共同住宅の立地誘導を図る。

(3) 住宅地区B

防災環境向上ゾーンのうち、布田南通りの後背地は、小規模宅地の無秩序な市街化の防止を図り、良好な住宅環境の形成を図る。

(4) 幹線沿道地区

活気のある都市型市街地ゾーンのうち、調布3・4・28号線沿道の一部は、後背地の低層住宅地に配慮しながらも、商業・業務機能の集積を図りつつ、低層部に店舗等、中高層部には都市型住宅の立地誘導を図る。

調布3・4・28号線沿いに
関する内容の追加

調布3・4・28号線沿いに
関する内容の追加

区域の整備・開発及び保全に関する方針

② 地区施設の整備の方針

地区施設の整備の方針については、**変更は行いません。**

●調布駅周辺地区地区計画

- 1 商業・業務・文化・居住等の生活機能がバランスよく整えられ、にぎわいと活気ある市街地形成のため、道路、公園等の公共施設を適切に配置する。また、駅前広場と周辺地区の歩行者のアクセシビリティ及び安全性に配慮した快適な歩行空間を確保するとともに、回遊性を高め、併せて防災性の向上を図るため、公共空地を適切に配置する。
- 2 中心市街地街づくり総合計画において位置付けられている歩行者回遊軸に囲まれた区域では、生活道路への通過交通を排除するなど、歩行者にとって安全かつ安心な通行空間とした道路の整備を図る。

変更なし

●布田地区地区計画

道路については、都市活動を支える主要な道路としての都市計画道路及び駅前広場を整備するとともに、歩行者を優先とした日常的な通行が安全で快適に行えるよう、生活道路を適切に配置・整備する。公園・緑地等については、市民が健康的でゆとりある余暇活動ができるよう、街区公園や緑地を適切に配置・整備する。また、緊急時の一時避難場所として、防災性の向上に寄与できるよう配慮する。

変更なし

③ 建築物等の整備の方針

調布3・4・28号線沿道の事業完了を見据えて、調布駅周辺地区、布田地区の両地区において、**調布3・4・28号線沿い（幹線沿道地区）における建築物等の整備の方針を追加します。**

●調布駅周辺地区地区計画

- 1 にぎわいと魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠等を適切に誘導する。
- 2 商業・業務・住宅の調和を図るため、地区の環境を損なわないように建築物等の用途を制限する。
- 3 **調布都市計画道路7・5・1号調布市役所前線**等の主要生活道路沿道、駅前拠点地区及び歩行者回遊軸沿道については、各地区及び各街区の特性に応じ、駅前周辺としてふさわしい空間づくりを進める。そのため、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を一体的に定め、壁面の位置の制限が定められた道路又は隣地境界線に面して、斜線制限を緩和することで、連続性及び統一感のある街並みの形成を図る。
- 4 市庁舎・コミュニティ施設地区及び商業・業務B地区では、合理的で健全な土地の高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。また、安全で快適な歩行空間を創出するため、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
- 5 **幹線沿道地区においては、宅地の細分化による過小宅地の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、緑があふれ、安全で快適な歩行空間を創出するため、垣又はさくの構造の制限を定める。**

道路名を正式名称に変更

調布3・4・28号線沿いに関する内容の追加

●布田地区地区計画

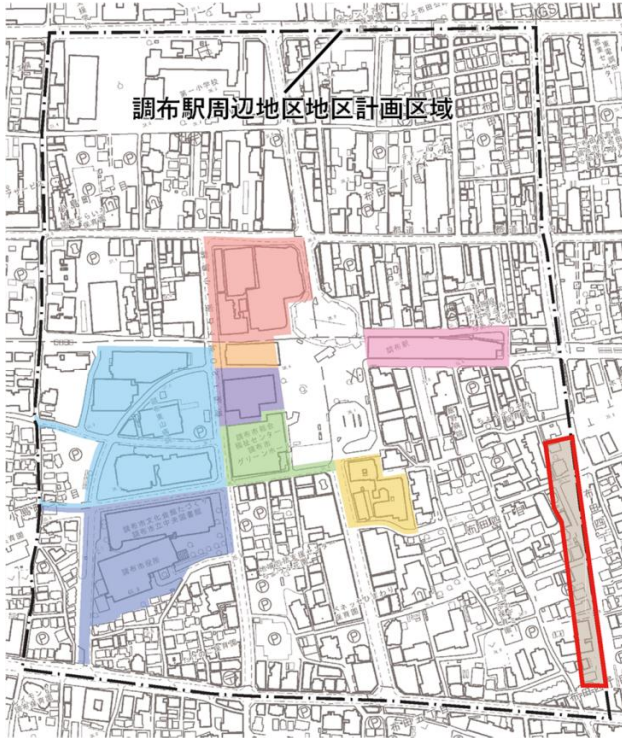
商業地区、住宅地区A、**幹線沿道地区**においては、良好で調和のとれた品格のある中心市街地を構成する地区として、地域の環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。商業地区、住宅地区Aにおいては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定める。商業地区、住宅地区A、B、**幹線沿道地区**においては、宅地の細分化による過小宅地の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。住宅地区Aにおいては、安全でゆとりのある街なみ形成と良好な住環境を図るため、建築物の壁面の位置を制限する。商業地区、住宅地区A、B、**幹線沿道地区**においては、魅力ある市街地の景観づくりを推進するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。住宅地区A、B、**幹線沿道地区**においては、緑があふれ開放感のある住環境を形成するため、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。

調布3・4・28号線沿いに関する内容の追加

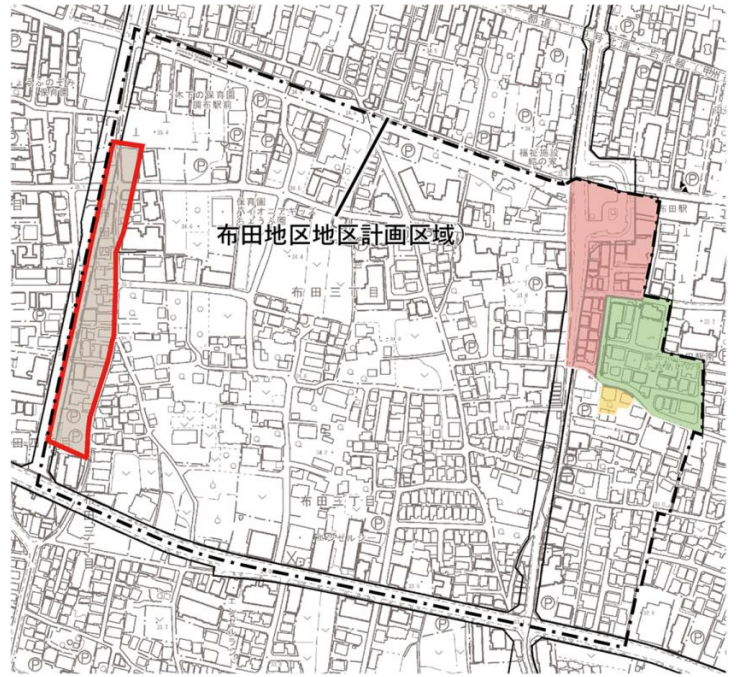
地区整備計画

調布3・4・28号線の整備にあわせた沿道市街地形成と用途地域変更による後背地への配慮のため、調布駅周辺地区、布田地区ともに「幹線沿道地区」として地区整備計画を追加します。「幹線沿道地区」の位置は図の赤枠で示す範囲です。なお、既存の地区整備計画区域の範囲や計画の内容については、変更は行いません。

●調布駅周辺地区地区計画



●布田地区地区計画



凡例	地区名称(地区整備計画区域)	面積
	駅前拠点A地区	約 0.5ha
	駅前拠点B地区	約 0.6ha
	駅前拠点C地区	約 1.2ha
	駅前拠点D地区	約 0.2ha
	駅前拠点E地区	約 0.7ha
	商業・業務A地区	約 0.5ha
	商業・業務B地区	約 2.1ha
	市庁舎・コミュニティ施設地区	約 1.9ha
	幹線沿道地区	約 0.8ha

地区整備計画区域面積合計	約 8.5ha
--------------	---------

凡例	地区名称(地区整備計画区域)	面積
	商業地区	約 0.8ha
	住宅地区A	約 0.7ha
	住宅地区B	約 0.0ha (480m)
	幹線沿道地区	約 1.0ha

地区整備計画区域面積合計	約 2.5ha
--------------	---------

地区整備計画「幹線沿道地区」で定める事項は下記の通りです。

地区整備計画区域		調布駅周辺地区地区計画	布田地区地区計画	
地区整備計画で定められる事項		幹線沿道地区	幹線沿道地区	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	●	●	→13ページ
	建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度	●	●	→14ページ
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	→14ページ
	垣又はさくの構造の制限	●	●	→14ページ
土地の利用に関する事項		●	●	→14ページ、15ページ

幹線沿道地区 - 建築物等の用途の制限

用途地域変更による後背地への配慮のため、建築物等の用途の制限を定めます。なお、制限の内容は、調布駅周辺地区、布田地区ともに同一です。

●調布駅周辺地区地区計画

●布田地区地区計画

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1 工場（第一種住居地域に建築できるものは除く。）※下記の参考を参照
- 2 自動車修理工場（第一種住居地域に建築できるものは除く。）※下記の参考を参照
- 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（第一種住居地域に建築できるものは除く。）※下記の参考を参照
- 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
（第一種住居地域に建築できるものは除く。）※下記の参考を参照
- 5 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 6 カラオケボックスその他これに類するもの
- 7 ホテル、旅館その他これらに類するもの（第一種住居地域に建築できるものは除く。）※下記の参考を参照
- 8 倉庫業を営む倉庫
- 9 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 10 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2号から第5号までに該当する営業の用に供する建築物

【参考】変更前の用途地域である「第一種住居地域」にて建築可能であった下記建築物については、地区整備計画策定後も建築可能です。

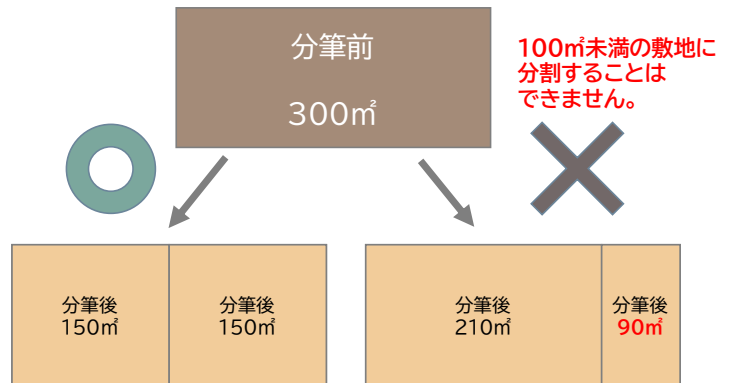
- ① 第一種住居地域に建築できる「工場」
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場かつ作業場の床面積が50㎡以下のもの
- ② 第一種住居地域に建築できる「自動車修理工場」
作業場の床面積が50㎡以下のもの
- ③ 第一種住居地域に建築できる「危険物の貯蔵又は処理に供するもの」
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設かつその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの
- ④ 第一種住居地域に建築できる「ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設」
その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの
- ⑤ 第一種住居地域に建築できる「ホテル、旅館その他これらに類するもの」
その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの

幹線沿道地区 - 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ、良好な沿道市街地形成を進めるため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

●調布駅周辺地区地区計画 ●布田地区地区計画

建築物の敷地面積の最低限度 100㎡
 ただし、本規定が告示された日に現に存する敷地の面積が上記に掲げる数値未満の場合は、その面積を敷地面積の最低限度とする。



幹線沿道地区 - 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

魅力ある市街地の景観づくりを推進するため、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。

●調布駅周辺地区地区計画 ●布田地区地区計画

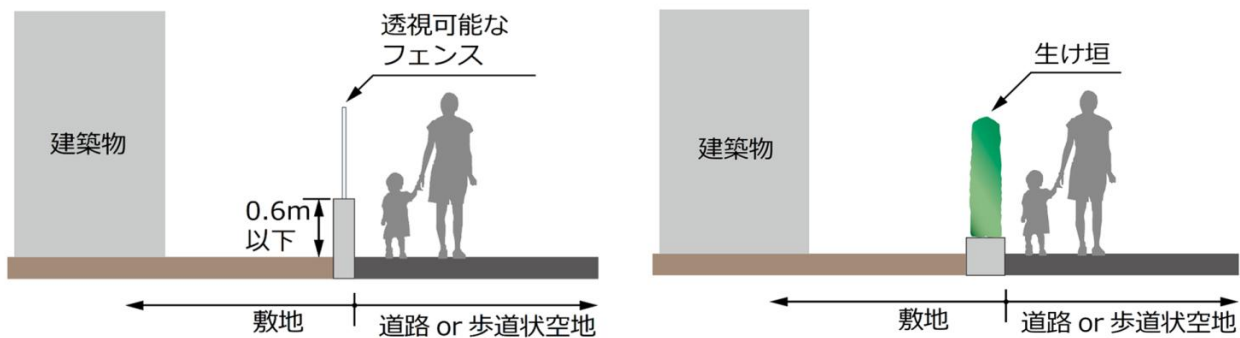
- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いたある色調とする。
- 2 屋外広告物を設置する場合は、地区の景観、風致などを良好に維持できる色彩及び構造とする。

幹線沿道地区 - 垣又はさくの構造の制限

良好な街並みの形成と敷地の緑化を推進するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

●調布駅周辺地区地区計画 ●布田地区地区計画

生け垣又は透視可能なフェンス等で、高さが1.2mを超えないものとする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面から高さが0.6m以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。



幹線沿道地区 - 土地の利用に関する事項

第一種低層住居専用地域に接し、特に後背地の住宅地への影響が懸念される布田地区側については、交通量や圧迫感等の増大といった影響を抑制するため、土地の利用に関する事項を定めます。調布駅周辺地区側においては、既存の地区整備計画区域と同様の内容を定めます。

●調布駅周辺地区地区計画

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。

●布田地区地区計画

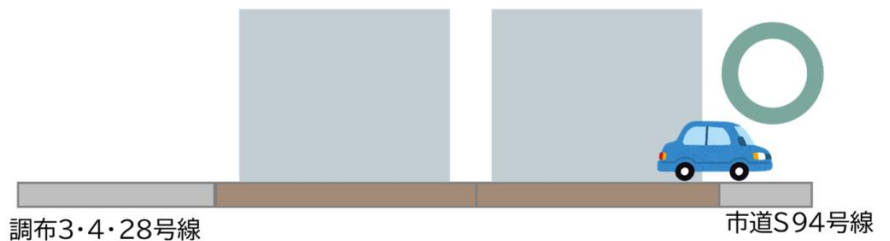
調布3・4・28号線及び市道S94号線に接する敷地については、後背地の低層住宅地側における交通量の発生に配慮し、出入口や荷捌き口等は、市道S94号線側に配置しないように努める。

緑豊かな街並みを形成するため、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。

調布3・4・28号線及び市道S94号線両方に接する土地については、市道S94号線側に出入口や荷捌き口等を配置しないよう努めます。



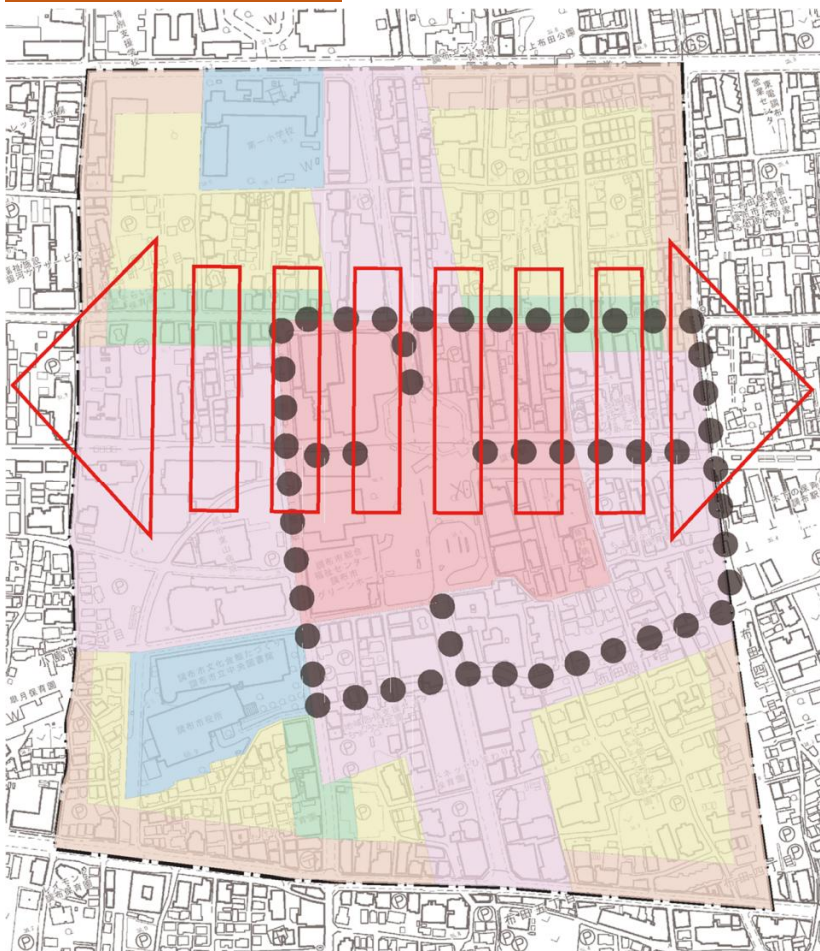
市道S94号線にしか接していない土地については、市道S94号線側に出入口や荷捌き口等を設けても問題ありません。



3. 調布駅周辺地区地区計画の変更（原案）

調布駅周辺地区街づくりビジョンで示したまちづくりの方針を推進するため、調布駅周辺地区地区計画の方針附図に交流軸を追加します。追加する交流軸の位置は下図に赤色で示す通りです。

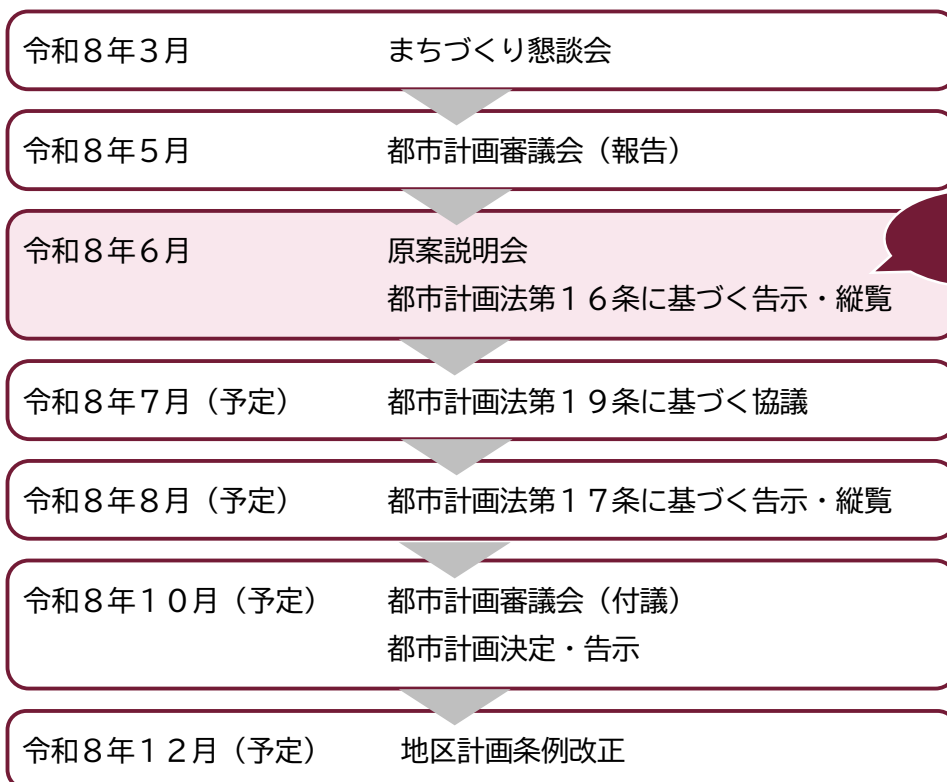
●調布駅周辺地区地区計画



凡例	地区名称
	駅前拠点地区
	商業・業務地区
	市庁舎・コミュニティ施設地区
	幹線沿道地区
	主要生活道路沿道地区
	住商複合地区
	歩行者回遊軸
	交流軸

連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地を活用した緑道等の整備を進め、旧甲州街道とともに中心市街地の回遊性を支える、歩行者がうるおいやすらぎを感じながら歩いて楽しい軸を形成する。

5 今後の進め方



都市計画法には、地区計画等の案を作成しようとする場合、「その案に係る区域内の土地の所有者その他法令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成する」と規定されています。今回、調布駅周辺地区地区計画及び布田地区地区計画の原案を作成させていただきましたので、縦覧について2週間を期間として、意見書の提出について3週間を期間として実施するものです。

■意見書を提出できる方

- （1）原案に係る区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方
- （2）その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

■意見書の提出方法

意見書を提出される方は、以下の事項を記載した意見書に、権利を有する土地の付近見取り図を添付し、必ず書面にてご提出ください。

- （1）提出者の氏名又は名称、住所又は所在地及び電話番号並びに法人その他の団体にあつては代表者の氏名
- （2）地区計画の名称
- （3）権利を有する土地の所在地、権利の種類及び面積
- （4）意見及びその理由

■意見書の提出先

調布市役所 都市整備部 まちづくり推進課（市役所7階）へ持参または郵送

問合わせ先

調布市 都市整備部 まちづくり推進課
都市計画・地区まちづくり係

電話 : 042-481-7453
FAX : 042-481-6800
Eメール : keikaku@city.chofu.lg.jp

パンフレット等の資料は、調布市のホームページに掲載されます。

- （掲載先）
調布市ホームページ（トップページ）
- まちづくり・環境
 - 都市計画・街づくり
 - 街づくり懇談会
 - 調布駅周辺地区及び布田地区の都市計画変更に関する原案説明会（オープンハウス形式）の開催・地区計画原案の縦覧



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。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。（承認番号）8都市基交測第37号、令和8年5月29日

刊行物番号
2026-057