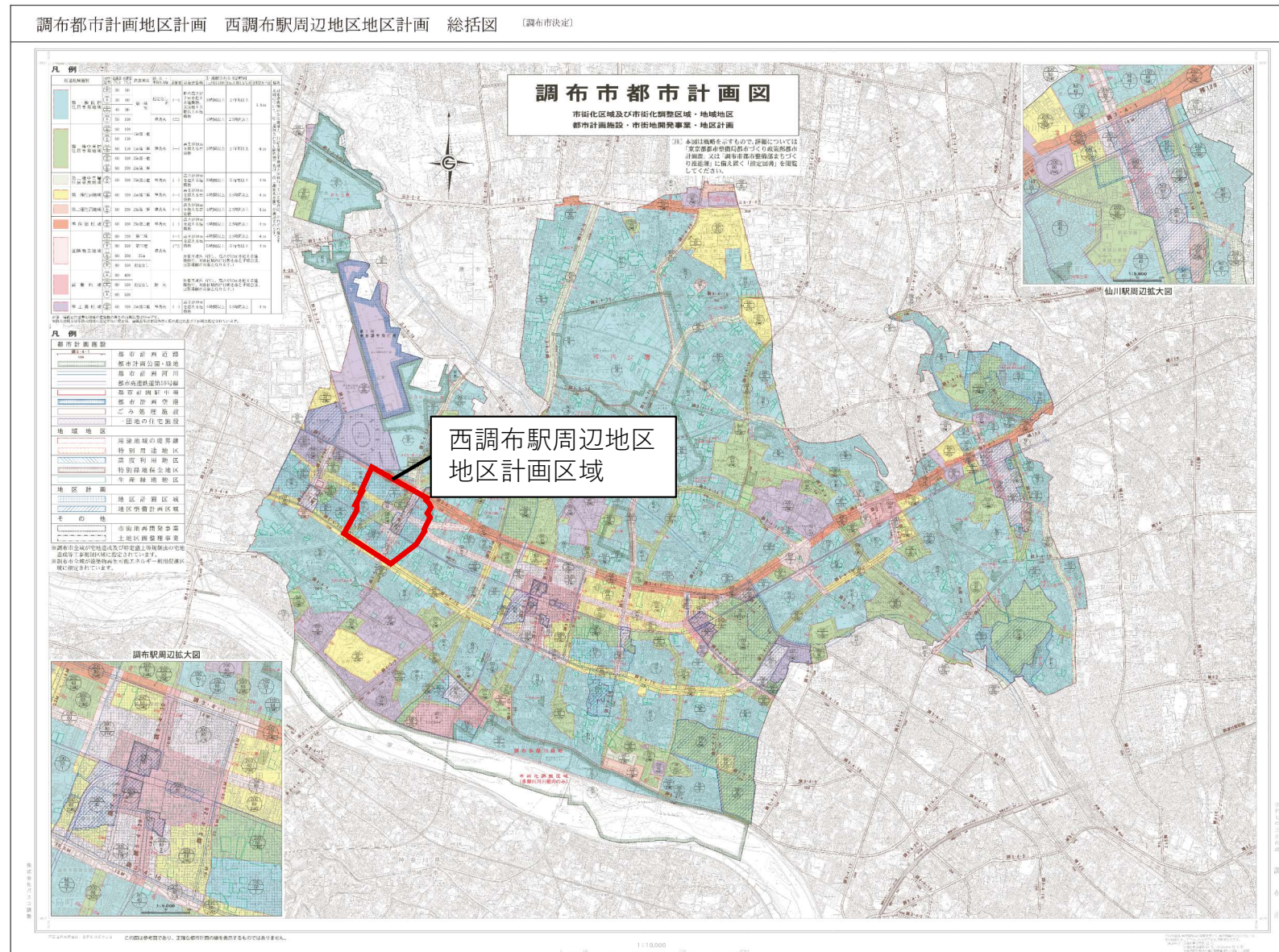


西調布駅周辺地区地区計画の変更について

都市整備部 まちづくり推進課

1 西調布駅周辺地区地区計画の位置

西調布駅周辺地区地区計画は、下図のとおり調布駅の西側にある西調布駅周辺に位置しています。

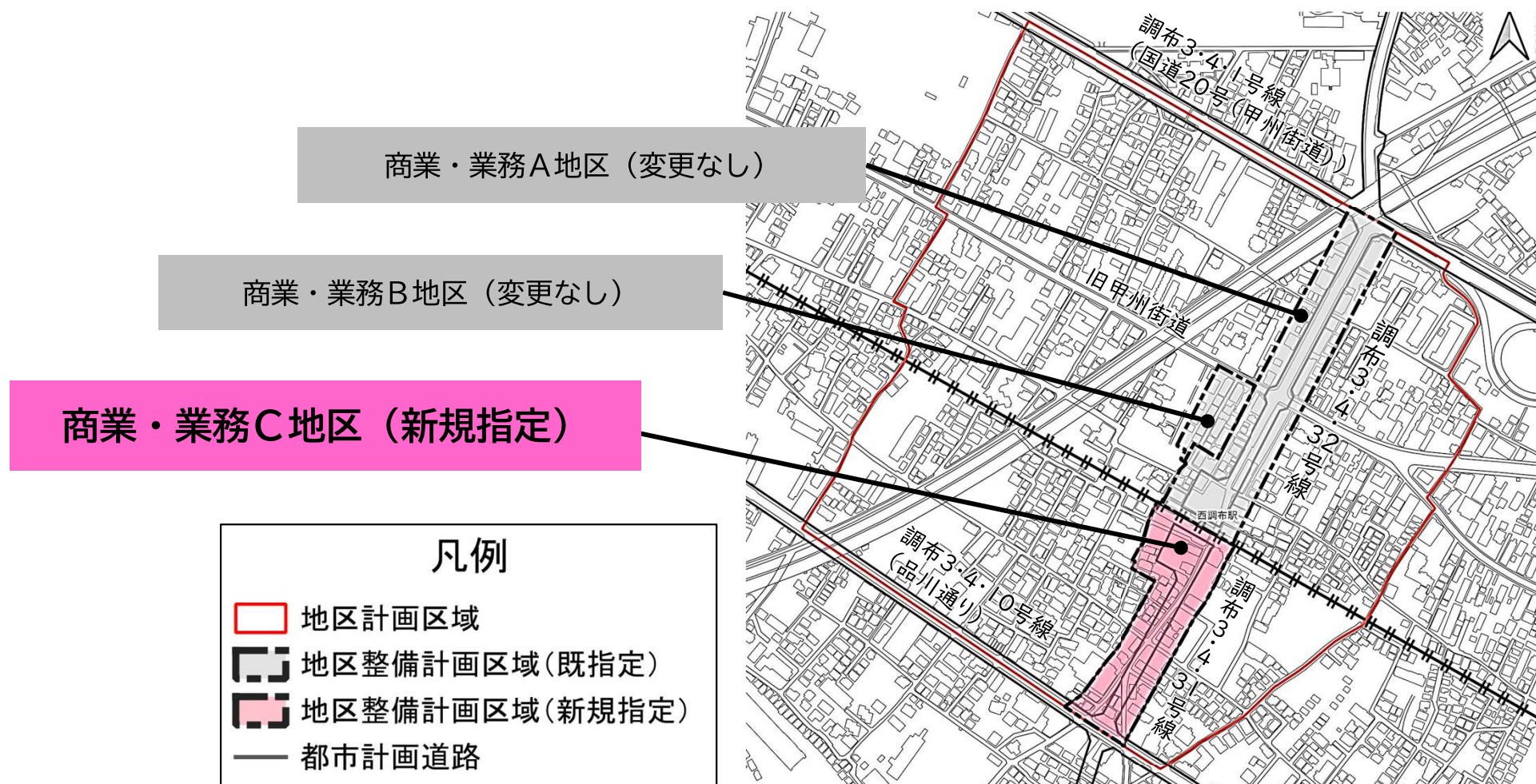


地区計画の変更の主な内容

1 地区計画の変更の主な内容

(1) 地区整備計画区域の新規指定

商業・業務C地区を新たに地区整備計画区域に定めます。



1 地区計画の変更の主な内容

(2) 地区施設の追加

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。**

種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	区画道路1号 区画道路2号	6.0m 4.0m	約 20m 約100m	拡幅 新設
その他の 公共空地	名 称	面 積		備 考
	広場	約180㎡		新設

1 地区計画の変更の主な内容

(3) 建築物に関する事項の追加

新たに指定する地区整備計画区域(商業・業務C地区)における、**建築物等に関する事項を追加します。**

○:既に指定済み ●:新たに指定 —: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
(ア) 建築物等の用途の制限	○	○	●
(イ) 建築物の容積率の最高限度	○	—	●
(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	○	○	●

地区計画の変更案

2 名称・位置・面積

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

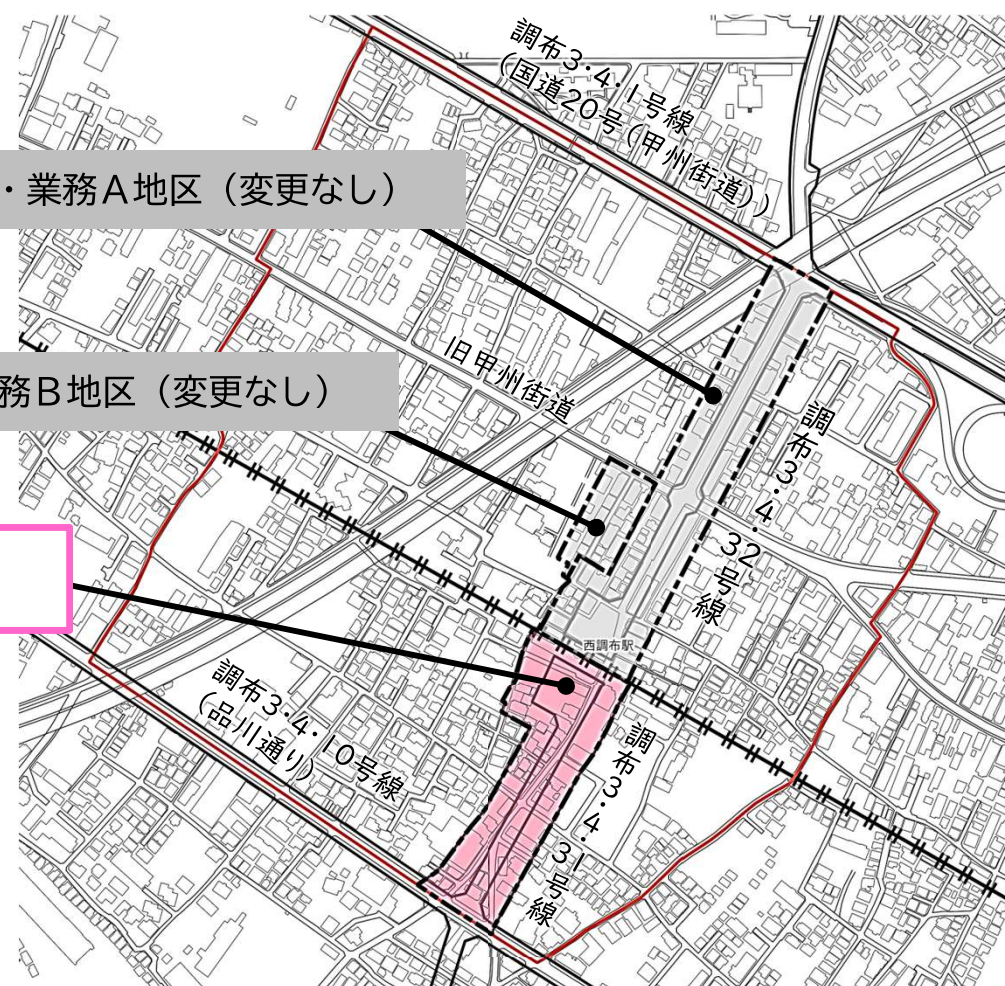
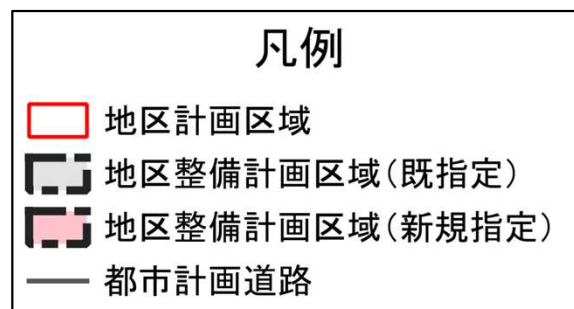
地区整備計画区域の変更範囲

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。

商業・業務A地区（変更なし）

商業・業務B地区（変更なし）

商業・業務C地区（新規指定）



※変更した部分を赤字で示しています。

3 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。

4 区域の整備・開発及び保全に関する方針(1/6)

① 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。

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 区域の整備・開発及び保全に関する方針(2/6)

① 土地利用の方針(ゾーン)

(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。

4 区域の整備・開発及び保全に関する方針(3/6)

② 土地利用の方針(地区区分)

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。

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**調布都市計画道路3・4・32号西調布境橋線(以下「調布3・4・32号線」という。)**沿道は、商業・業務施設**及び**都市型住居の立地**並びに**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。

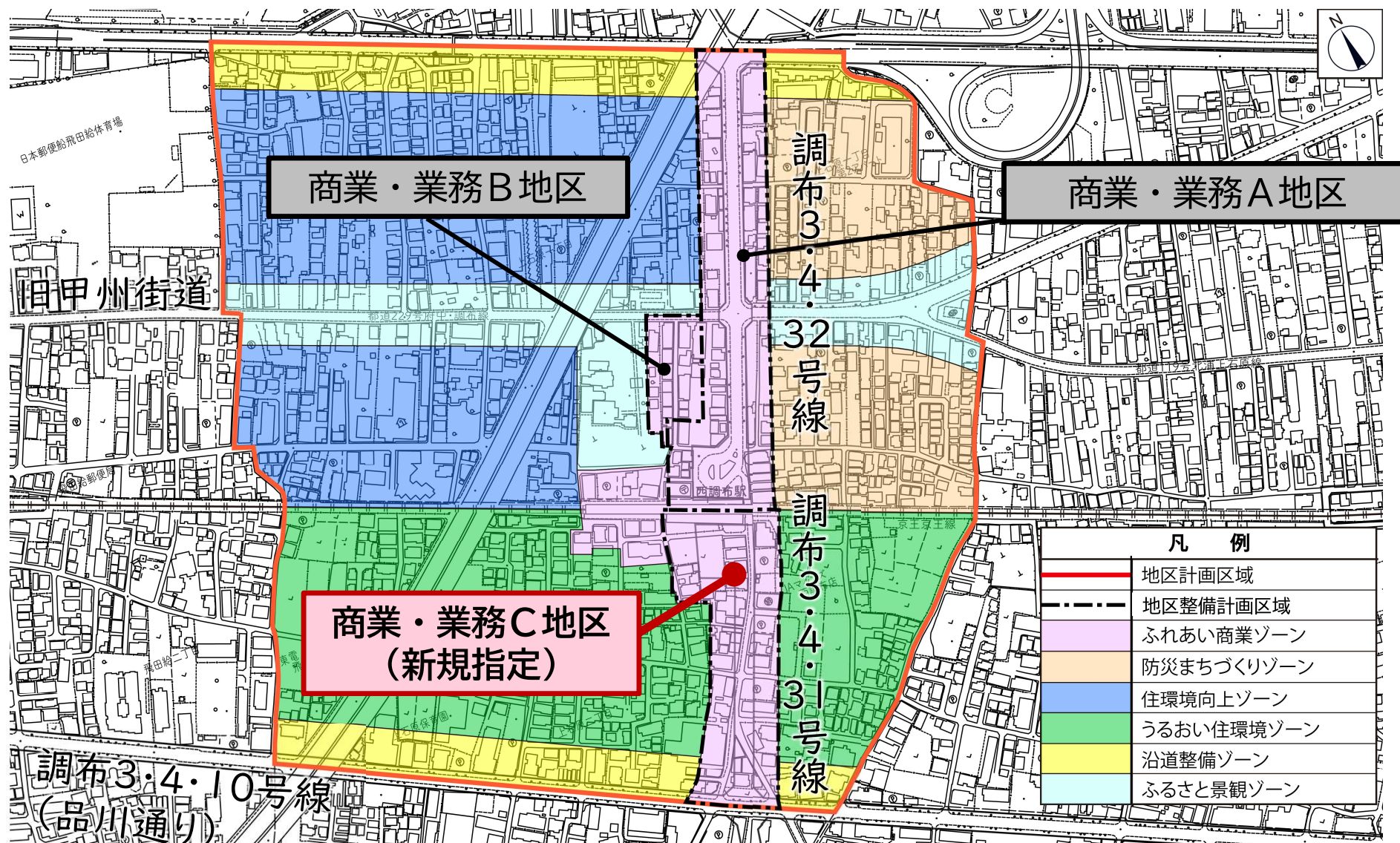
(3) 商業・業務C地区

西調布駅南側の駅前広場を含む**調布都市計画3・4・31号西調布南口線(以下「調布3・4・31号線」という。)**沿道は、商業・業務施設**及び**都市型住居の立地**並びに**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。

4 区域の整備・開発及び保全に関する方針(4/6)

② 土地利用方針図

調布3・4・1号線(国道20号(甲州街道))



4 区域の整備・開発及び保全に関する方針(5/6)

③ 地区施設の整備の方針

地区施設の整備の方針について、地区施設広場の配置に伴う変更を行います。

- 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。**

※変更した部分を赤字で示しています。

4 区域の整備・開発及び保全に関する方針(6/6)

④ 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の変更を行います。

- 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。

※変更した部分を赤字で示しています。

5 地区整備計画(1/9)

① 面積

商業・業務C地区の追加に伴い、地区整備計画区域の面積を変更します。

面 積		
変更前	⇒	変更後
約2.6ha		約4.3ha

② 地区施設の配置及び規模（地区整備計画）

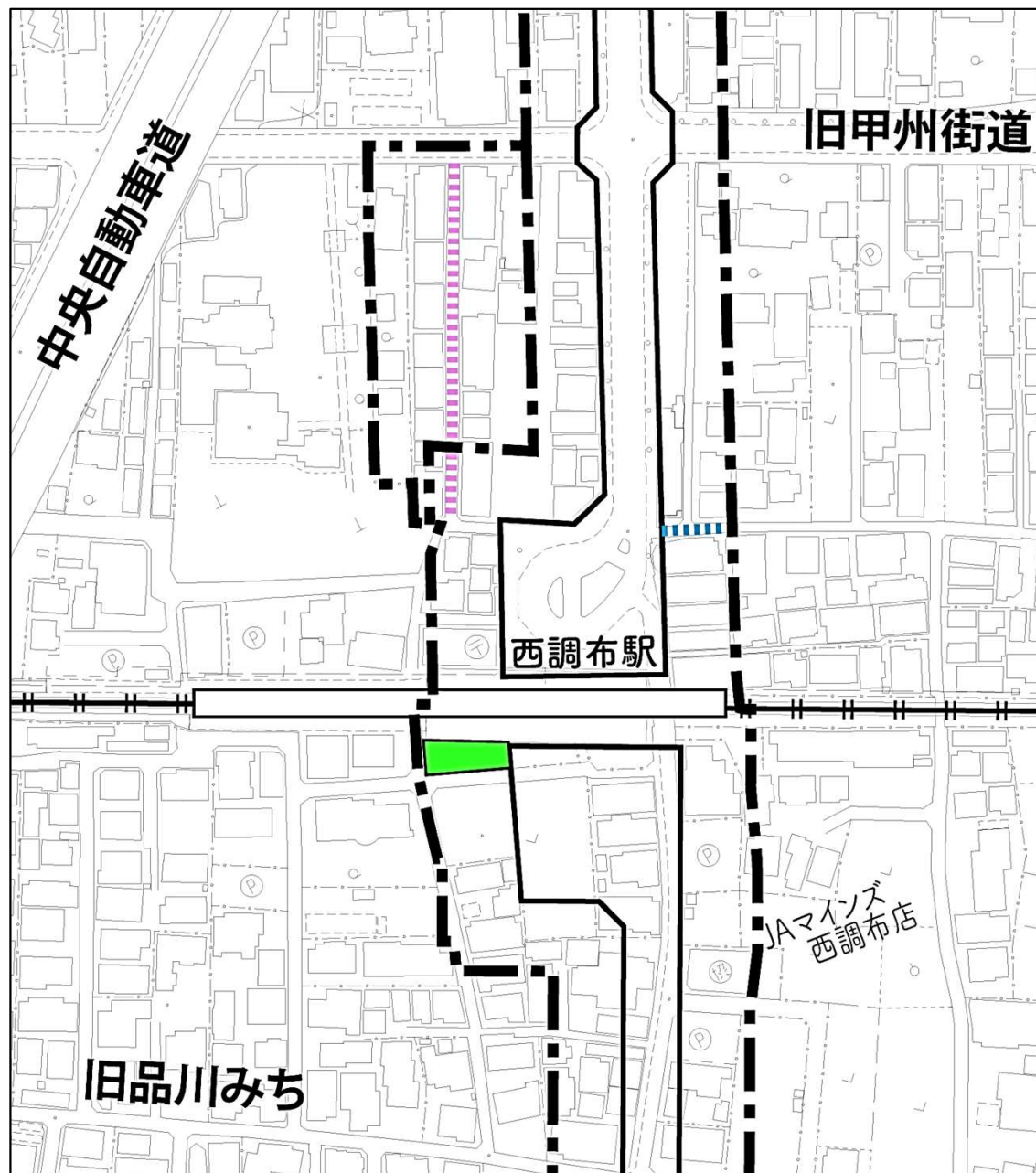
調布3・4・31号線（西調布駅～品川通り）の整備により廃止を予定している、“西調布南第3自転車等駐車場”の残地に地区施設として広場を位置付けます。

種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	区画道路1号	6.0m	約 20m	拡幅
	区画道路2号	4.0m	約100m	新設
その他の 公共空地	名 称	面 積	備 考	
	広場	約180㎡	新設	

※変更・追記した部分を赤字で示しています。

5 地区整備計画(2/9)

② 地区施設の配置及び規模（地区整備計画）



凡 例	
---	地区整備計画区域
.....	区画道路 1 号
.....	区画道路 2 号
■	広場

5 地区整備計画(3/9)

③ 建築物等に関する事項

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を行います。

○:既に指定済み ●:新たに指定 —: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	○	○	●
(イ) 建築物の容積率の最高限度	○	—	●
(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	○	○	●

※変更・追記した部分を赤字で示しています。

5 地区整備計画(4/9)

(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。)		

5 地区整備計画(5/9)

(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、寄宿舍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、寄宿舍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。

※変更・追記した部分を赤字で示しています。

5 地区整備計画(6/9)

(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
100m ²		
ただし、次の各号に該当する場合には、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		

5 地区整備計画(7/9)

(工)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		—

5 地区整備計画(8/9)

(キ)建築物と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つては、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。

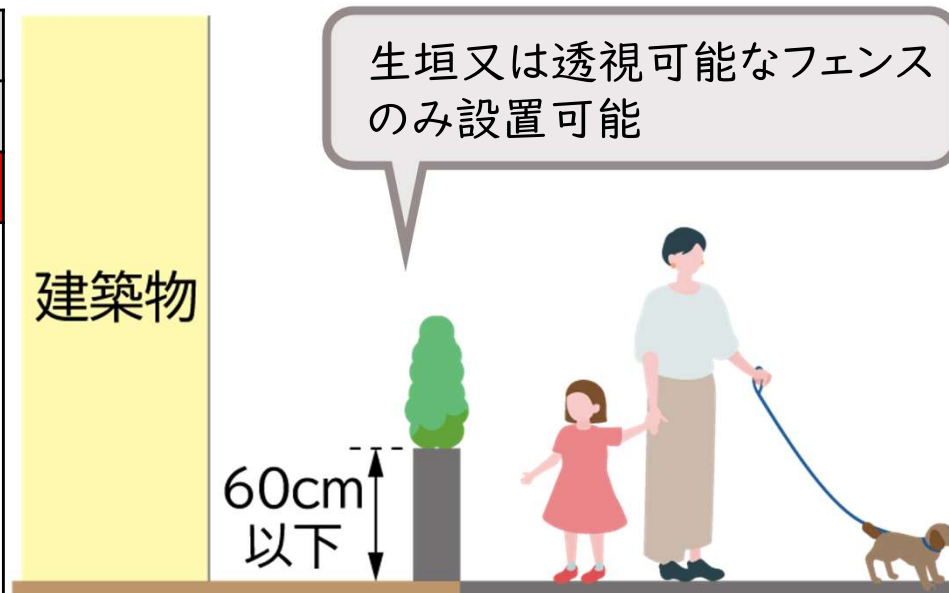
※変更・追記した部分を赤字で示しています。

5 地区整備計画(9/9)

(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。

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。