

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

調布都市計画高度地区（調布駅周辺地区地区計画・布田地区地区計画関連）

2 理 由

本地区は、京王線の調布駅と布田駅の中間に位置し、調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線沿いのエリアである。そして、調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線の道路中心を境に、西側が調布駅周辺地区地区計画、東側が布田地区地区計画の区域となる。

調布駅周辺及び布田駅周辺は、国領駅周辺とともに市の中心市街地を形成しており、京王線地下化や都市計画道路の整備が進められている。また、調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線については令和8年度末に整備が完了する予定であり、今後はこの都市基盤を活かしたまちづくりが求められる。

「調布市都市計画マスタープラン（令和5年8月）」では、調布駅周辺地区を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付け、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こととしている。

さらに、布田駅周辺を個性ある多様な都市機能や、生活に密着した商業等の機能が集積する、地域の核となる地域拠点として位置付け、日常生活に密着した商業や良好な住宅環境を保った都市型住居の保全・誘導を図り、拠点としての機能向上を図りつつ、安全で快適な拠点の形成を目指すこととしている。

「調布駅周辺地区街づくりビジョン（令和7年10月）」では、調布駅周辺地区の新たな土地利用誘導方針を示し、土地の有効・高度利用を図り、商業・業務・行政・文化・学術・研究・住居等の都市機能が集積し、景観的にも優れたまちを目指すとともに、地区の外周を囲む「沿道市街地ゾーン」では、地区内のにぎわいや利便性を周辺市街地へ波及させることを目指し、店舗等を集積し、にぎわいの創出を図ることとしている。

これらを踏まえ、調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線沿道においては、広域交通の利便性を活かした、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推進することで、沿道の建物更新が進み、にぎわいが創出されることを目指す。このことから、調布駅周辺地区地区計画及び布田地区地区計画の変更にあわせ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約1.7ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。