

用途地域等の見直し(素案)について

～道路の整備が進んでいる箇所などについて、用途地域等の境界の位置などの見直しを行います～



令和4（2022）年11月

●用途地域等の見直しに関するお知らせはこちら。



1 用途地域とは

用途地域とは、住環境の保護や商業・工業などの業務の利便を図るため、市街地の大きな土地利用の方向を示すもので、その種類に応じて、建てることのできる建築物の用途や規模などが決められています。

調布市においては、地域の特性を生かし、調和のとれたまちづくりのために、都市計画法で定める 13 種類のうち、次に示す 9 種類の用途地域を指定しています。

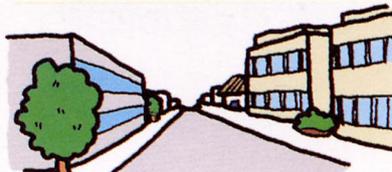
○住居系の用途地域

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡での一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

○商業系の用途地域

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

○工業系の用途地域

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

図出典：国土交通省 HP

用途地域が指定された地域では、建てることのできる建築物の用途のほか、建築物の高さや大きさなどの制限が決められています。例えば、建築物が占める面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合（容積率）などがあります。

また、用途地域に合わせて、建築物の建物構造の制限を定める防火・準防火地域、建築物の高さの限度を定める高度地区を指定しています。

(⇒詳しい制限内容については P6, 7 を御覧下さい。)

2 見直しの概要

用途地域は、道路、鉄道、河川など（地形地物等）を基準にして、境界の位置を定めています。

そのため、道路整備などが進むと、基準としていた道路の位置や形状が変わるなど、境界の位置が不明確になり、都市計画の運用に支障が生じる場所が出ています。

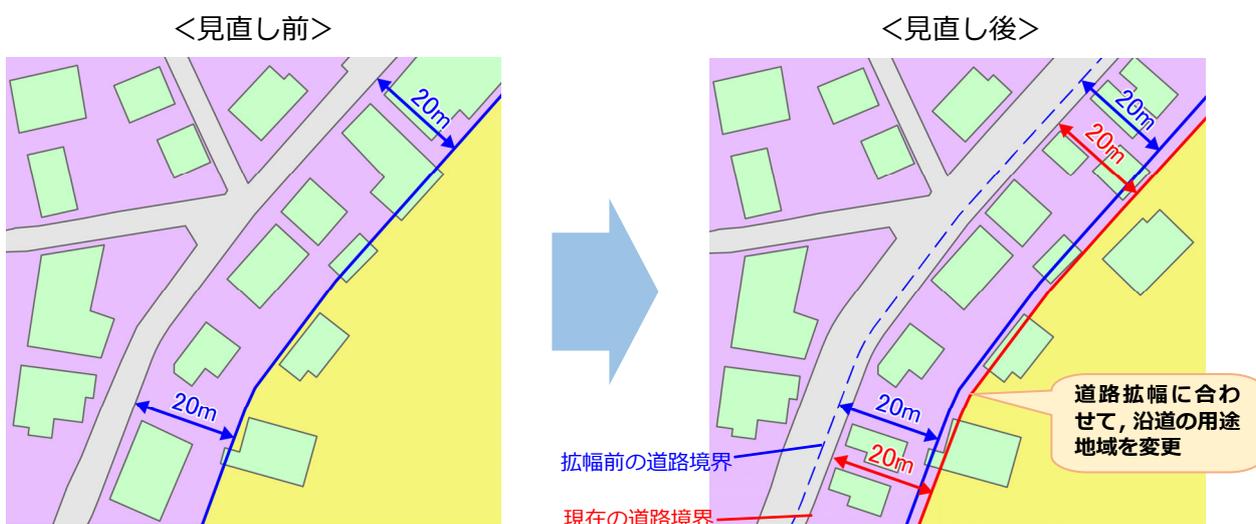
これを解消するために、東京都や都内の市区町が一括して用途地域等の変更を行うこととなりました。調布市においても、市の考え方に沿って、用途地域等の見直しを行います。

（⇒用途地域等の見直しの考え方についてはP5を御覧ください。）

3 見直しの対象

（1）用途地域等の境界の基準としていた地形地物が変更した場合

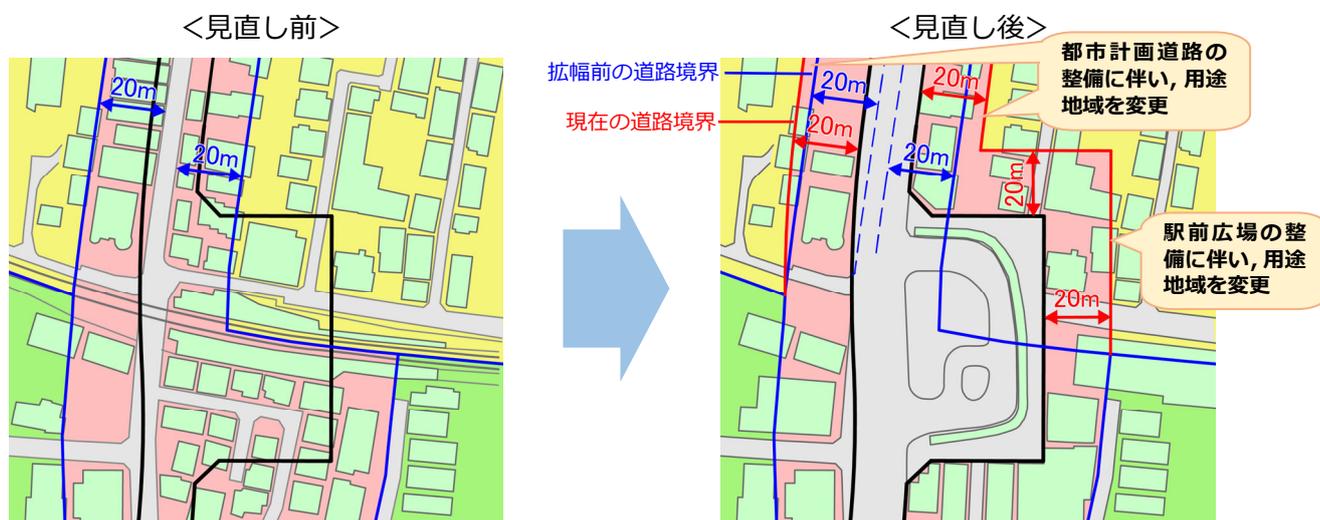
基準となる道路が拡幅された場合など、地形地物等の形状が変化した場合には、不整合（ずれ）が生じる為、用途地域等の境界の位置を見直します。



（2）一定程度まとまった区間において都市計画道路等の整備が完了した場合、

事業中の路線で用地取得が概ね完了し、事業施行への影響が想定されない場合

都市計画道路などについても、事業により道路や駅前広場などが整備・拡幅された場合には、周辺の指定状況などに応じて、沿道の用途地域等を見直します。また、現在事業中の路線についても、事業が進み、用地取得が概ね完了し、事業施行への影響が想定されない場合には、用途地域等の見直しの対象とします。



4 用途地域等の見直し箇所 (案)

- 4. 国領町一丁目・国領町五丁目 (調布3・4・26号線 布田駅前広場沿道)
- 5. 調布ヶ丘二丁目・布田二丁目・国領町一丁目 (調布3・4・26号線 布田駅から甲州街道北側付近までの区間沿道：①～⑤)

変更区域4

変更前：第一種住居地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (300/80, 3高, 準防火)

変更区域5-①

変更前：第一種低層住居専用地域 (100/50, 1高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (200/80, 2高, 準防火)

変更区域5-②

変更前：第一種中高層住居専用地域 (150/60, 15m1高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (200/80, 2高, 準防火)

変更区域5-③

変更前：準住居地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (200/80, 2高, 準防火)

変更区域5-④

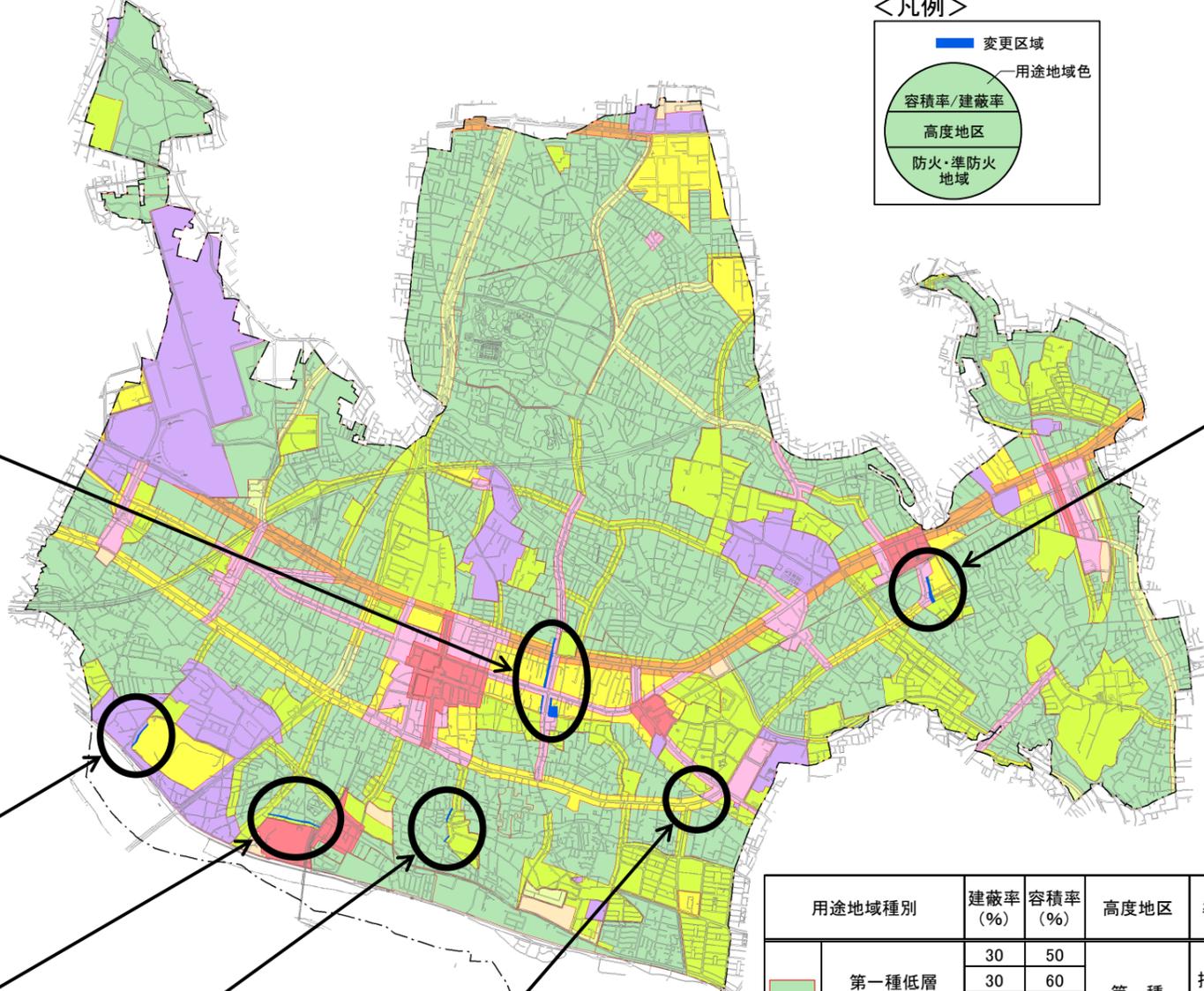
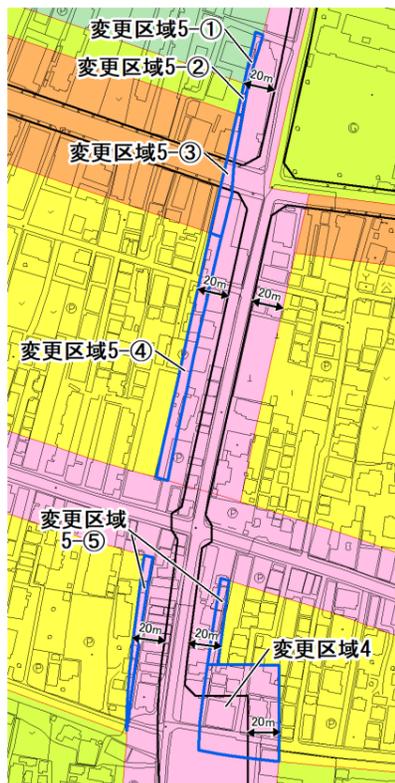
変更前：第一種住居地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (200/80, 2高, 準防火)

変更区域5-⑤

変更前：第一種住居地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

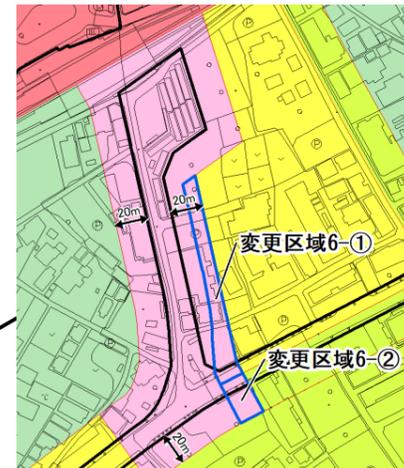
変更後：近隣商業地域 (300/80, 3高, 準防火)



<凡例>

- 変更区域 (Change Area)
- 用途地域色 (Use District Color)
- 容積率/建蔽率 (Floor Area Ratio/Building Coverage Ratio)
- 高度地区 (Height District)
- 防火・準防火地域 (Fire/Quasi-Fire District)

- 6. 東つつじヶ丘二丁目 (調布3・4・21号線 つつじヶ丘駅南口駅前広場から品川通りまでの区間沿道)



変更区域6-①

変更前：第一種住居地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (200/80, 2高, 準防火)

変更区域6-②

変更前：第一種中高層住居専用地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (200/80, 2高, 準防火)

- 1. 多摩川二丁目 (東宝調布スポーツパーク北西側)



変更区域

変更前：第一種住居地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

変更後：準工業地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

- 2. 多摩川四丁目 (京王閣競輪場北側)

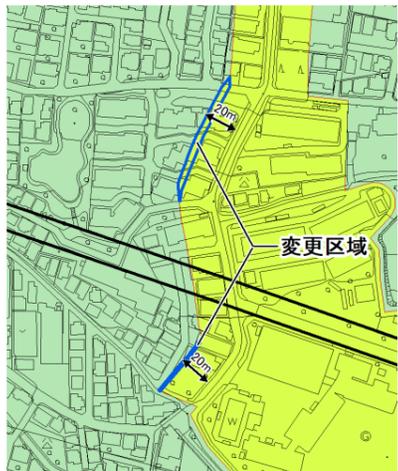


変更区域

変更前：第一種低層住居専用地域 (80/40, 1高)

変更後：第一種中高層住居専用地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

- 3. 布田五丁目 (布田小学校西側, 北側)

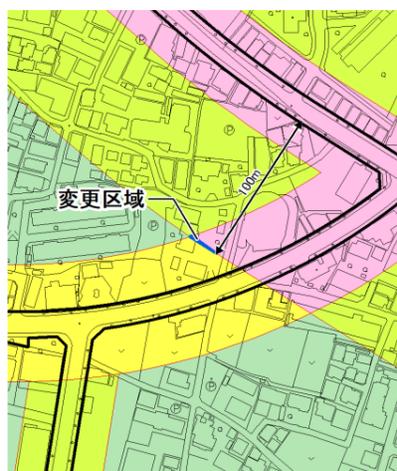


変更区域

変更前：第一種低層住居専用地域 (80/40, 1高)

変更後：第一種中高層住居専用地域 (150/60, 15m2高, 準防火)

- 7. 国領町四丁目 (調布3・4・18号線 国領町八丁目交差点南西側)



変更区域

変更前：第一種住居地域 (200/60, 25m2高, 準防火)

変更後：近隣商業地域 (300/80, 3高, 準防火)

用途地域種別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火・準防火地域	日影規制					
					規制値	対象建築物	5mを超える範囲	10mを超える範囲	測定水平面	
第一種低層住居専用地域	30	50	第一種	指定なし	(一)	軒の高さが7mを超える建築物, 又は地上3階以上の建築物	3時間以上	2時間以上	1.5m	
	30	60					4時間以上	2.5時間以上		
	40	80		準防火	(二)	高さ10mを超える建築物	3時間以上	2時間以上	4m	
	50	100					4時間以上	2.5時間以上		
第一種中高層住居専用地域	50	100	15m第一種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	3時間以上	2時間以上	4m	
	60	150					4時間以上	2.5時間以上		
	60	150		25m第一種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	3時間以上	2時間以上	4m
	60	200						4時間以上	2.5時間以上	
第二種中高層住居専用地域	60	200	25m第二種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	3時間以上	2時間以上	4m	
	60	200					4時間以上	2.5時間以上		
第一種住居地域	60	200	25m第二種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m	
	60	200					4時間以上	2.5時間以上		
第二種住居地域	60	200	25m第二種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m	
	60	200					4時間以上	2.5時間以上		
準住居地域	60	200	25m第二種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m	
	60	200					4時間以上	2.5時間以上		
近隣商業地域	80	200	第二種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m	
	80	300					5時間以上	3時間以上		4m
	80	300		第三種	準防火	(二)	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	
	80	300						5時間以上	3時間以上	
商業地域	80	300	31m	指定なし	防火	対象区域外(但し, 高さ10mを超える建築物で, 対象区域内に日影を落とす場合は, 日影規制の対象となります。)	4時間以上	2.5時間以上	4m	
	80	400					4時間以上	2.5時間以上		
	80	500		指定なし	防火	対象区域外(但し, 高さ10mを超える建築物で, 対象区域内に日影を落とす場合は, 日影規制の対象となります。)	4時間以上	2.5時間以上	4m	
	80	600					4時間以上	2.5時間以上		
準工業地域	60	200	25m第二種	準防火	(一)	高さ10mを超える建築物	4時間以上	2.5時間以上	4m	
	60	200					4時間以上	2.5時間以上		

※対象建築物のある地域と日影を落とす地域の規制内容が異なる場合は, 日影を落とす地域の規制内容が適用されます。