

富士見町3丁目地区地区計画の変更に関する まちづくり懇談会

令和7年8月1日（金）、2日（土）
調布市 都市整備部 まちづくり推進課

1 懇談会の趣旨

富士見町3丁目地区では、平成23年3月に「良好な生活環境を維持しつつ、うるおいある住宅市街地の形成」を目指して、地区計画が定められました。

本地区においては、国立大学法人電気通信大学（以降、「電気通信大学」と表記する。）が立地しており、大学敷地は文教・研究関連施設の機能を充実させる地区に位置付けられています。現在、機能充実の推進と併せて、安全かつ快適な歩行空間の確保、地域コミュニティの形成、周辺の住環境に配慮したゆとりの確保など、周辺環境と調和した土地利用を推進するために、地区計画の変更を検討しています。今回のまちづくり懇談会は、これらの検討を踏まえた地区計画の変更案について、皆様にご説明するものです。



図1-1 現行の地区計画の範囲



2 富士見町3丁目地区周辺の概要

1 地区計画策定の経緯

本地区は昭和45年に一団地の住宅施設である調布富士見町住宅が計画的に整備されてきた経緯があります。その後、地区計画制度を活用したまちづくりの検討が進められ、一団地の住宅施設の良好な住環境を確保しつつ、建替えを誘導することにより、歩行者を主体とした安全で快適な市街地環境の形成などを図るため、平成23年に一団地の住宅施設を変更(廃止)し、併せて「富士見町3丁目地区地区計画」の決定を行いました。

表1-1 地区計画（現行）策定までの経緯

平成22年 7月	第1回まちづくり懇談会
平成22年 10月	第2回まちづくり懇談会
平成23年 1月	都市計画原案説明会
平成23年 3月	都市計画決定（現行の地区計画の決定） 都市計画変更（一団地の住宅施設の廃止）

2 現行の地区計画の概要

(1) 地区計画の目標

「安全で誰もが暮らしやすいというおいのあるまちづくり」

(2) 地区計画区域内の土地利用

地区計画区域内は、建物立地状況によって、3つのゾーンに分けられています。

■中高層住宅ゾーン

ゆとりある都市型住宅と
生活利便施設の調和

街並みや景観性に配慮した
緑豊かな土地利用の推進

■文教・研究施設ゾーン

周辺環境との調和した秩序ある
公共的な土地利用

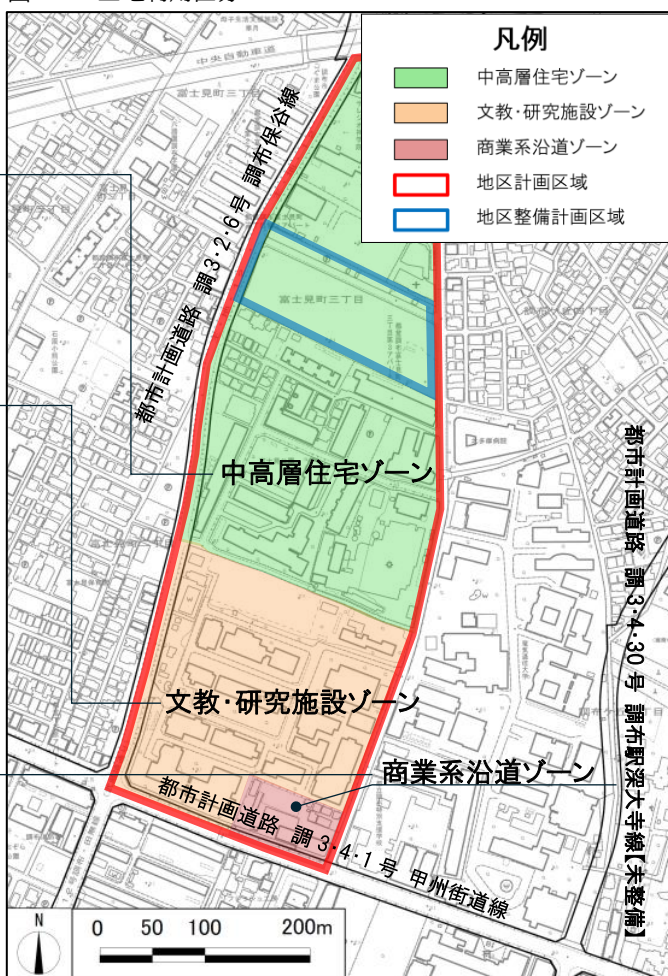
■商業系沿道ゾーン

沿道の建築物の不燃化による
防災性の向上

歩行者や自転車の安全な通行に
配慮したまちづくりの促進

生活サービス施設などの商業・
業務施設の誘導

図 2-1 土地利用区分



(3) 地区整備計画

①地区整備計画区域とは

地区整備計画では、道路・公園などの「地区施設」や、建築物などのルールとして下記のような「建築物等に関する事項」を定めることができます。

- ・建ぺい率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度
- ・垣、柵の構造の制限 など

出典：東京都ホームページ



地区整備計画区域は、主に調布富士見町住宅が立地していた場所に設定されています。

②地区施設の配置

現行の地区整備計画では下図のとおり、地区施設として区画道路、公園、ポケット広場を設定しています。

図 2-2 は、地区計画区域の全体図を、図 2-3 は、地区施設の配置および壁面後退の位置を示したものです。

図 2-2 地区計画区域全体図

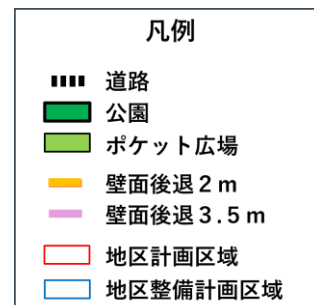
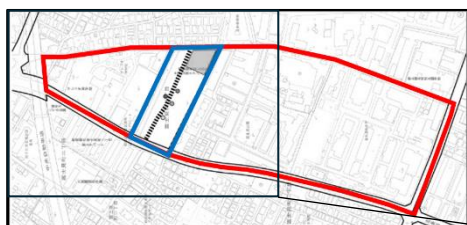
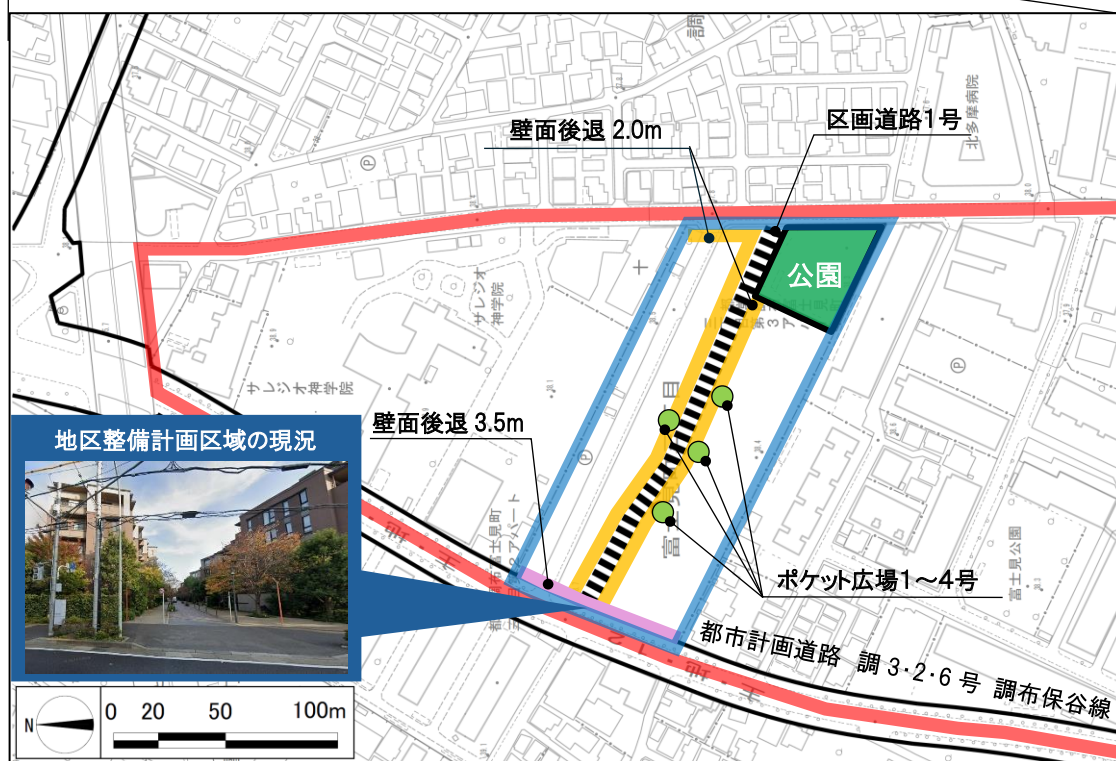
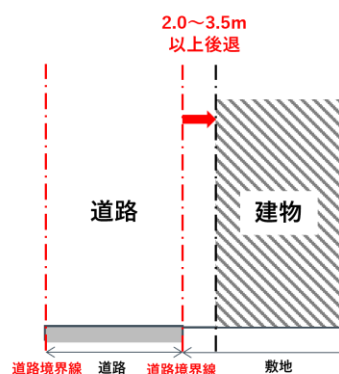


図 2-3 地区施設配置 兼 壁面後退位置



※図 2-3 は、図 2-2 を地区整備計画区域を含む形で拡大したものです。

■ 壁面の位置の制限（壁面後退）



建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、道路境界線から2.0m～3.5m以上後退しなければならない。

壁面の位置の制限を設ける箇所は、前頁の地区施設配置図兼壁面後退位置図（図 2-3）のとおり、道路沿いに設定しています。

3 上位計画・関連計画および基盤状況等の整理

1 上位計画・関連計画の整理

(1) 調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（R5.3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、立地適正化計画は様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、持続可能な都市構造を目指す包括的な計画です。

■土地利用方針

- ・区域北側：中密度住宅地区

都市型住宅と生活利便施設の調和，緑豊かな住環境の形成

- ・区域南側：文教・研究施設地区

地域の特性を活かした土地利用，文教・研究機能の充実

- ・調3・4・1沿い：商業系沿道地区

建築物の耐震化・不燃化，歩行者等の安全性への配慮，周辺住宅地との調和（地区計画の活用）

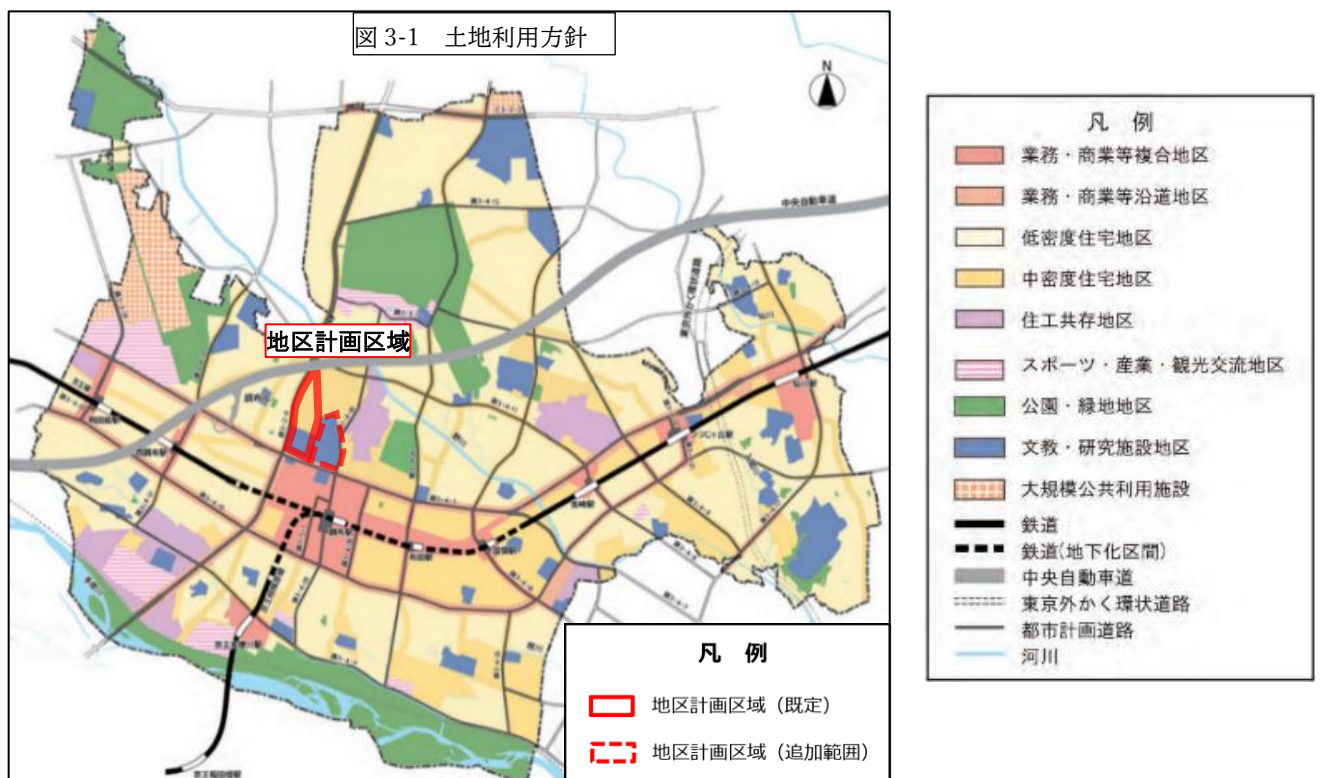
■本地区計画区域に関する主な施策

交通分野 交通量が多く歩道が狭い道路については，建替えと合わせた壁面後退等の都市計画制度等を活用

環境分野 地区計画等による都市計画制度や，市民緑地制度等を活用した緑化を推進

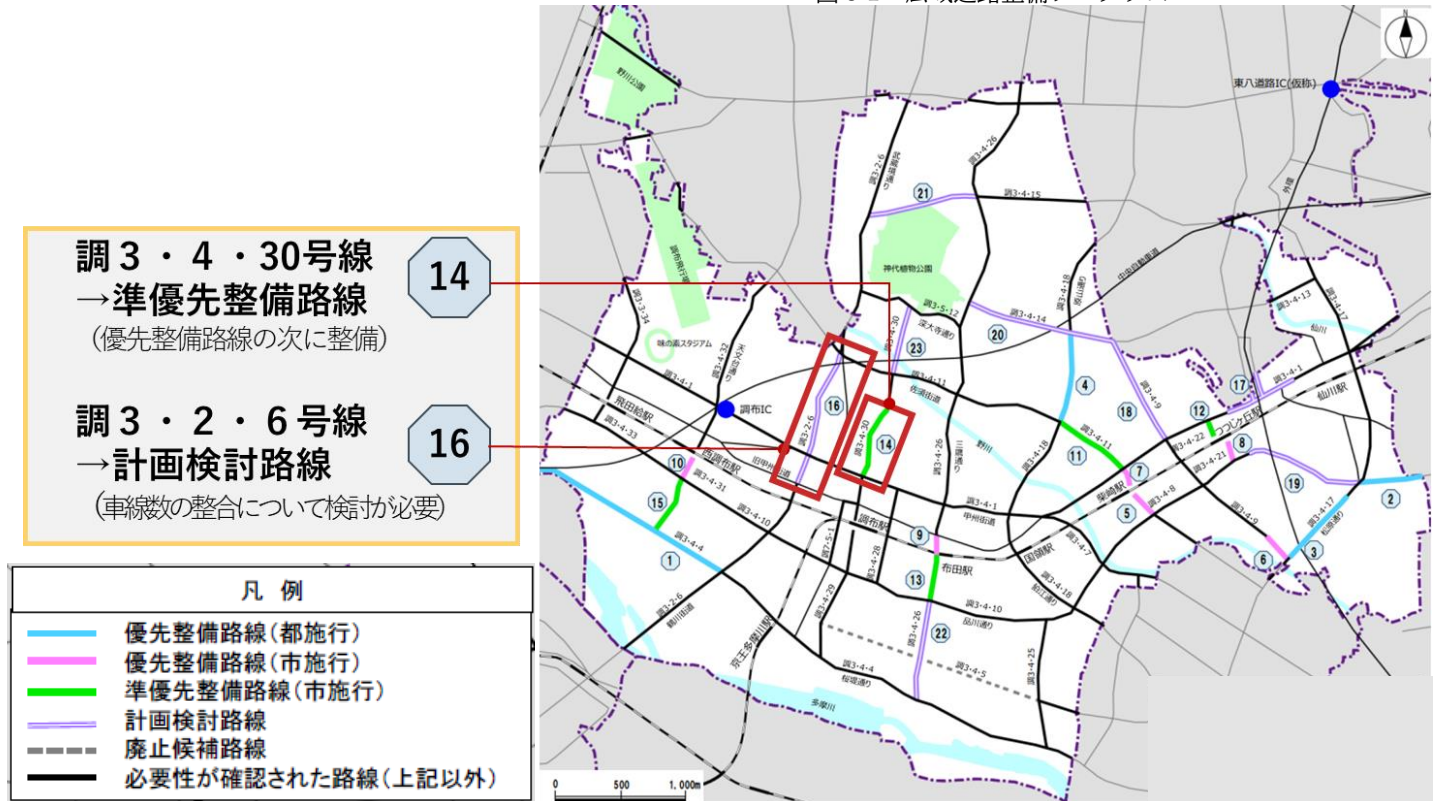
防災分野 避難場所としてのオープンスペースの確保や地域間連携及び多様なニーズに応じた避難所等の整備・運営を促進

景観分野 建築物の高さは，周辺地域と調和するように規制・誘導



(2) 調布市道路網計画 (H28.3策定)

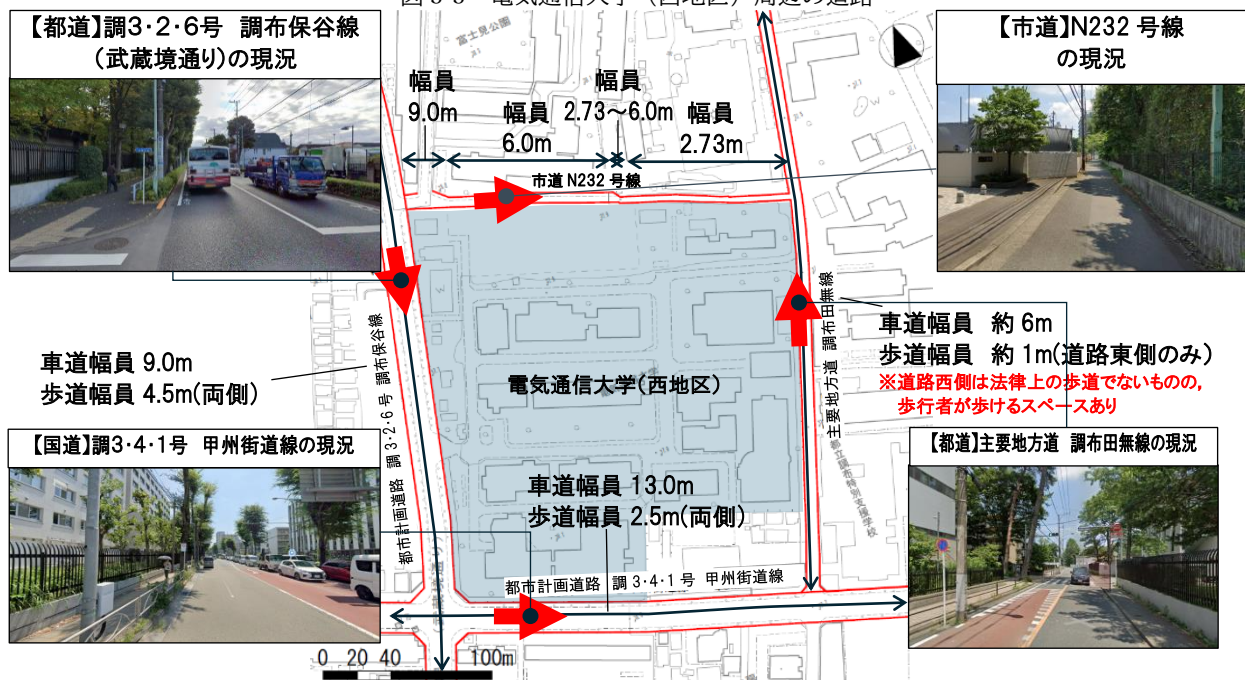
図 3-2 広域道路整備プログラム



2 基盤状況 (課題)

地区計画区域のうち、電気通信大学(西地区)周辺には、主要な道路が多くあります。これらの道路は整備済みではあるものの、十分な歩行空間が確保されていません。

図 3-3 電気通信大学(西地区)周辺の道路



4 富士見町3丁目地区地区計画（変更案）

1 今回の変更の趣旨

- ① 円滑で安全性に配慮した歩行空間の確保
→歩道状空地などの地区施設の配置
- ② 地域コミュニティの形成
→地域開放広場を地区施設として配置
- ③ 敷地内の有効な空地の確保・安全，快適な歩行空間の形成
→沿道の壁面後退の実施
- ④ 周辺の住環境に配慮したゆとりの確保
→沿道周辺の高さの制限
- ⑤ 文教・研究関連施設の機能充実の推進
→文教・研究施設地区の中央部の高さ緩和

2 区域の整備・開発及び保全に関する方針

（1）地区計画区域の変更

- ・電気通信大学（東地区）を含む形で地区計画区域を設定します。
- ・電気通信大学（西地区）および東京現像所跡地を地区整備計画区域に設定します。

図 4-1 現行の地区計画区域

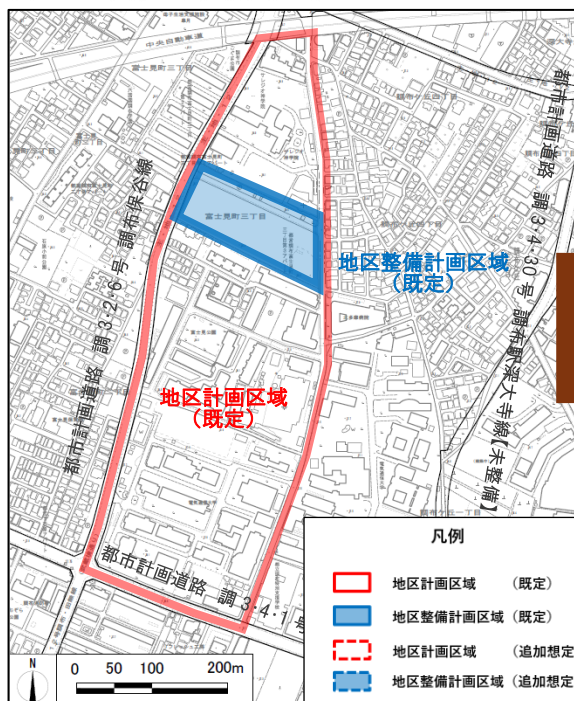
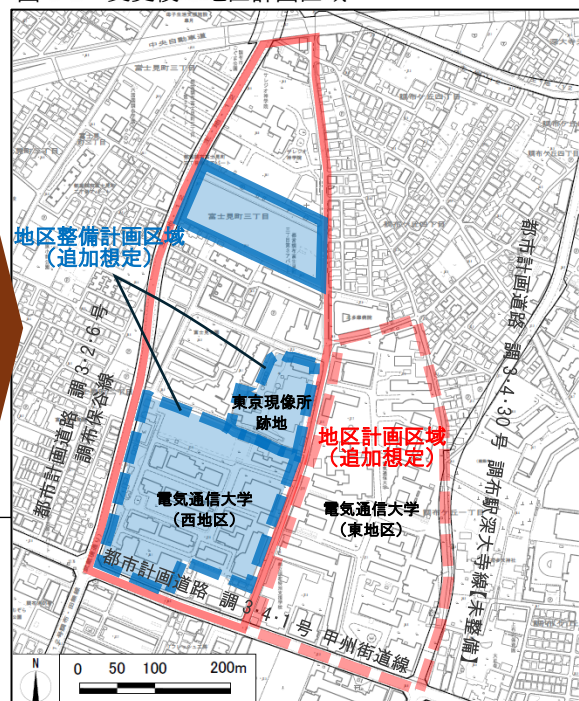


図 4-2 変更後の地区計画区域



(2) 土地利用の方針

新たに地区計画区域として追加を想定する区域のうち、主に電気通信大学が立地している箇所を、決定済の電気通信大学（西地区）と同様に、文教・研究施設ゾーンに位置付けます。あわせて、甲州街道沿道で店舗等が立地する箇所を商業系沿道ゾーンに位置付けます。

また、具体的なまちづくりのルールを定める地区を、地区整備計画区域に指定します。新規追加指定区域は、中高層住宅ゾーン内の東京現像所跡地、文教・研究施設ゾーン内の電気通信大学（西地区）とし、それぞれの名称を「住宅地区 B」、「文教・研究施設地区」とします。住宅地区 B を設定することに伴い、同ゾーン内の既定地区整備計画区域の名称を「住宅地区 A」とします。

■土地利用の方針

①中高層住宅ゾーン

- ・ゾーン範囲の変更なし
- ・地区整備計画区域（住宅地区 B）の追加
- ・既定地区整備計画区域への名称付与（住宅地区 A）

②文教・研究施設ゾーン

- ・ゾーン範囲を主に電気通信大学（東地区）を含む形に拡大
- ・地区整備計画区域（文教・研究施設地区）の追加

③商業系沿道ゾーン

- ・ゾーン範囲を調 3・4・1 号甲州街道線沿道の生活サービス施設等を含む形に拡大

図 4-3 現行の土地利用区分

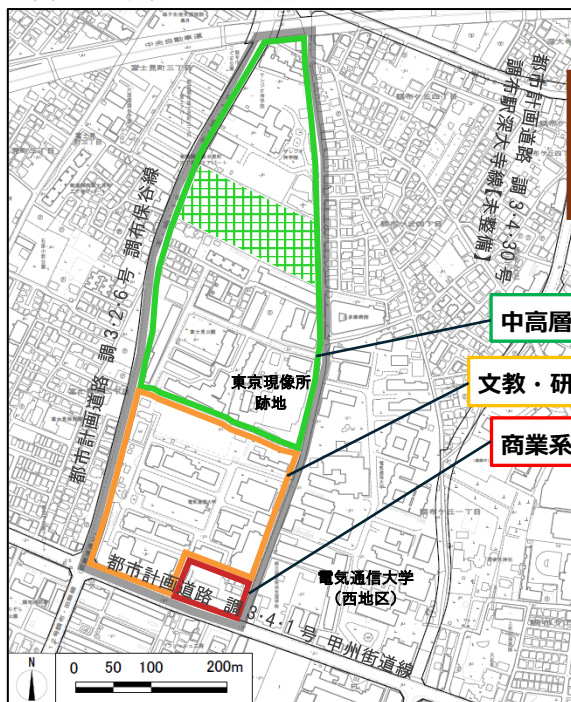
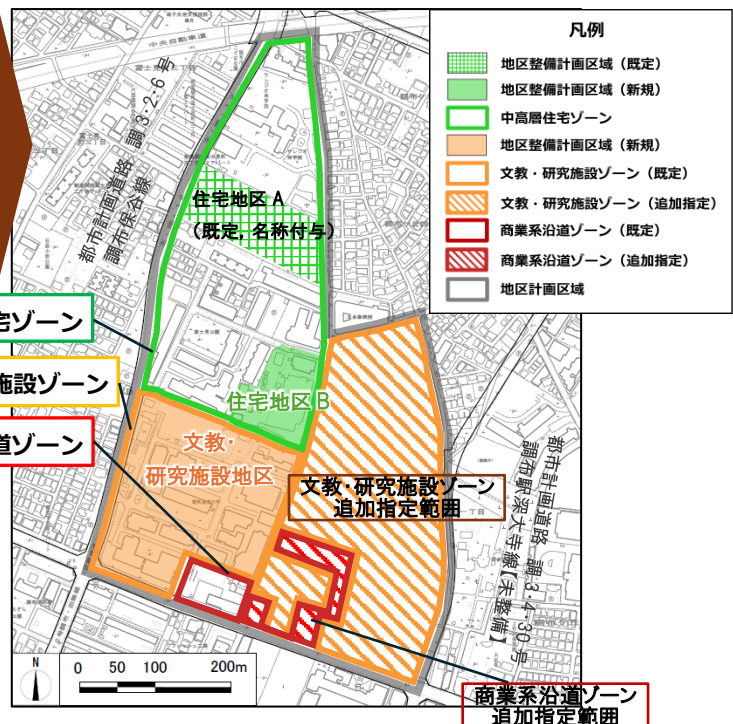
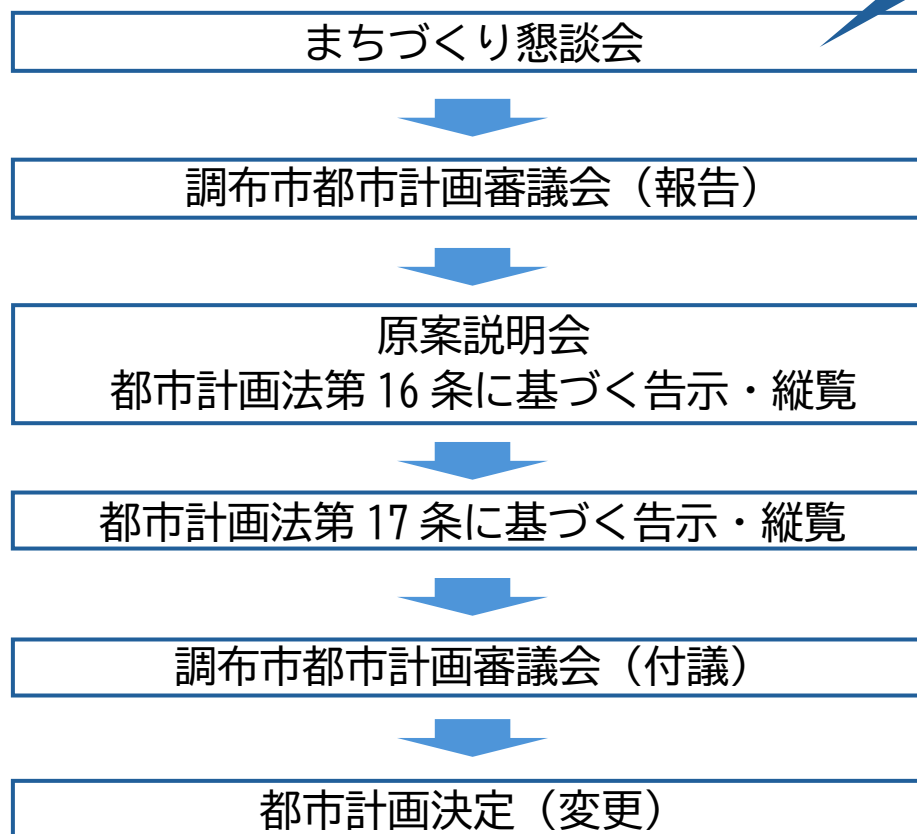


図 4-4 変更後の土地利用区分



5 今後の進め方（令和7年8月時点）

今回
（令和7年8月）



パンフレットおよびパネル展示資料は、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

→ 富士見町3丁目地区地区計画の変更に関するまちづくり懇談会



富士見町3丁目地区地区計画に関する問合せ先

調布市 都市整備部 まちづくり推進課

TEL： 042-481-7444（直通）

FAX： 042-481-6800

登録番号
（刊行物番号）

2025-096

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。（承認番号）7都市基交著第34号 令和7年7月9日