

富士見町3丁目地区地区計画の変更に関する

原案説明会

令和7年 11月
調布市

市は、富士見町3丁目地区において、「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、平成23年3月に地区計画を定めました。

現在、本地区に位置する国立大学法人電気通信大学(以下、「電通大」という。)が、キャンパス機能の充実とあわせて、周辺環境と調和したまちづくりの推進を計画しています。これを踏まえて、令和7年8月にまちづくり懇談会を開催し、地区計画の変更素案に関して、皆様から貴重なご意見をいただきました。

この度、いただいたご意見を整理し、富士見町3丁目地区地区計画の変更原案を取りまとめましたので、ご説明いたします。

〈日時〉

令和7年11月6日（木）
午後6時～午後8時
令和7年11月8日（土）
午前10時～正午

〈会場〉 第一小学校 体育館



●原案の総覧

期間：令和7年11月6日(木)～11月19日(水)
(土・日を除く)

時間：午前8時30分～午後5時

場所：まちづくり推進課(市役所7階)

原案説明会
↓ホームページ↓



●ご意見の提出

期間：令和7年11月6日(木)～11月26日(水)
(土・日・祝を除く)

時間：午前8時30分～午後5時

場所：まちづくり推進課(市役所7階) 持参または郵送

※提出できる方及び提出方法の詳細は、市のホームページをご覧ください。

まちづくり懇談会の実施結果について

令和7年8月1日（金）および2日（土）にまちづくり懇談会を開催し、ご来場いただいた方から意見等をアンケート（用紙・WEB）および聞き取りにより回収しました。下表は主なご意見をまとめたものです。

↓まちづくり懇談会当日の様子↓



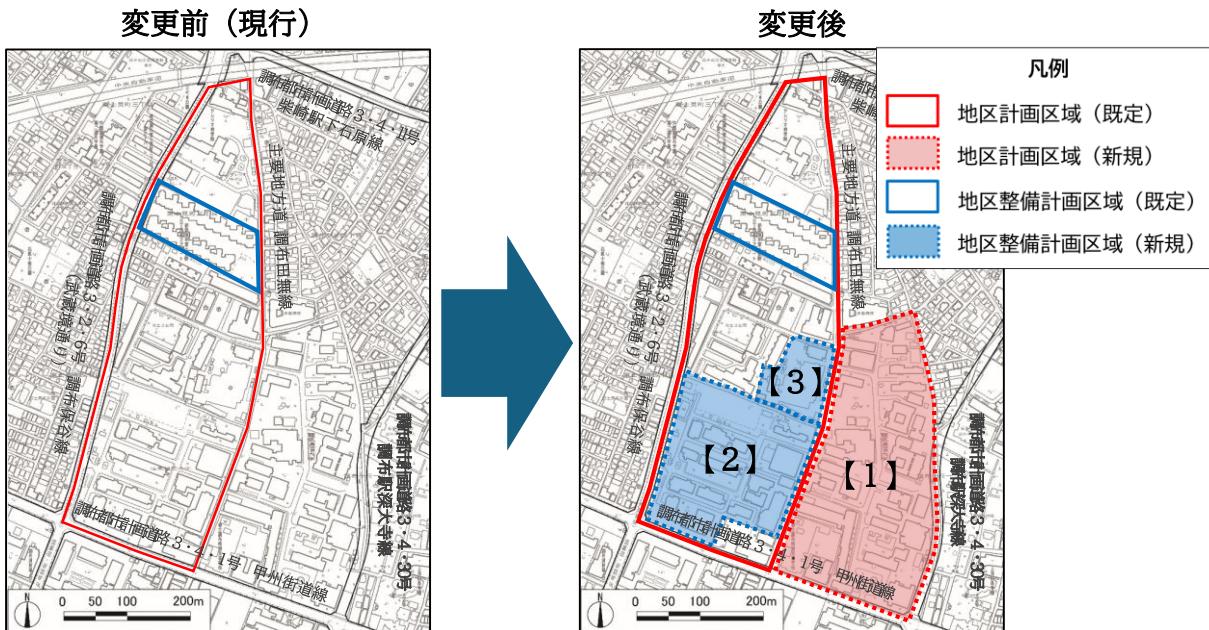
カテゴリ	主なご意見
歩行空間の充実 ・ 安全性の向上	国道20号の北の歩道が広くなると嬉しい。
	歩道は出来るだけ拡げて、ガードレールを付けて欲しい。（都道調布田無線と甲州街道）
	歩道が狭いので安心して通行できる歩行者空間を確保してほしい。
	電通大西地区周辺の歩行スペースが狭い点は日頃から地域課題と感じており、改善に向けて検討いただき大変ありがたい。
	甲州街道を自転車では通行が怖くてできません。速やかな歩道の拡張をお願いしたい。
	調布田無線の西側は電柱が出っ張っているため、バスが交差する場合は電柱の手前から待機するため渋滞の原因となっている。地中に埋めるべき。
電通大施設	地域に開かれたキャンパスにしていくには、キャンパスにアクセスする道路の安全性向上が必要だと感じる。
	期待するのは電通大、市と協力して市のマンション群の住民が活用できるコミュニティ施設（会議室、集会室）を設置して、地域の防災、防犯対策や地域住民の交流できる場を新設してほしい。

今回の地区計画の変更に関する主な内容

今回の地区計画の主な変更点は、以下のとおりです。

① 地区計画区域の拡大

- 今後のキャンパス全体の機能充実・再編を見据え、電通大（東地区）【1】を地区計画区域に追加します。
- 既に地区計画区域である、電通大（西地区）【2】および民間開発が進められている地区【3】を地区整備計画区域に設定します。



② 地区施設の追加

- 歩行者の通行が多いにもかかわらず、歩行者の通行するスペースが狭い調布都市計画道路3・4・1号甲州街道線沿いおよび主要地方道調布田無線沿いを中心に空地を設けます。
- 電通大の各施設をつなぐ骨格である構内通路および今後整備が予定される棟に付随する地域開放広場を地区施設に位置付けます。

③ 建築物等に関する事項の追加

新たに追加する制限事項

	住宅地区		文教・研究施設地区
	A	B	
ア 壁面の位置の制限	●	●	●
イ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	●	●
ウ 建築物等の高さの最高限度	—	—	●
エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	●
オ 垣又は柵の構造の制限	●	●	●

※各区域については5ページ参照

地区計画の変更原案について

今回の地区計画変更は、既に定められた地区計画の内容を基本的に維持しつつ、計画的なまちづくりの推進が望まれる地域に新たに地区計画を定めることとし、文言の一部を変更・追記します。

名称・位置・面積



名称	富士見町3丁目地区 地区計画
位置	富士見町二丁目、富士見町 三丁目、調布ヶ丘一丁目
面積	約 23.7ha

凡例
地区計画区域
地区整備計画区域

地区計画の目標

※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

本地区は、調布駅から北西約**500m**の距離に位置し、都心からの交通や生活の利便性が高く、戸建住宅と集合住宅、**文教・研究施設**等が共存する地域となっている。調布市都市計画マスターplanでは、主に**文教・研究施設地区として機能充実の推進および周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用の推進**や、中密度住宅地区としてゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある住環境の形成・成熟化の方針が示されている。

また、本地区に立地する国立大学法人は、地域社会における知の拠点としての役割が期待されており、令和5年3月に策定された「**共創進化型イノベーション・コモンズマスターplan**」に基づいた相互交流・連携・協働を促進する場と機会を提供するためのキャンパス整備が求められる。

本地区内では、計画的に整備された一団地の住宅施設の良好な住環境を確保しつつ、建替えを適切に誘導することにより、住み続けられる魅力ある居住機能の向上や生活空間を確保し、社会ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成及び生活の拠点整備を図るため、一団地の住宅施設を地区計画に移行し、緑豊かなうるおいのある良好な住環境の形成を目指す。

また、**地域再生やまちづくりにおける重要な緑などの環境資源、オープンスペースなどの空間資源を有機的に結ぶこと**により、大学キャンパスと周辺市街地とのつながりが意識された**教育・研究環境の形成**を目指す。

以上により、歩行者主体のユニバーサルデザインや**防災**に配慮した安全で快適な市街地環境の整備を図るとともに、多世代がふれあえる地域コミュニティの形成を目指し、「安全で誰もが暮らしやすい**緑豊かなうるおいあるまちづくり**」を進めることを目標とする。

土地利用の方針

※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

本地区は、大きく3つのゾーンに分け、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る。

1 中高層住宅ゾーン

本地区の北部及び中央部は、主にマンションや団地等の中高層集合住宅が立地していることから、ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した緑豊かで秩序ある市街地の形成を図る。

(1) 住宅地区A

地区周辺の環境に配慮した中高層住宅地として、既存の緑を維持、保全するなど、積極的な敷地内の緑化を推進し、街並みや景観性に配慮した緑豊かな土地利用を図る。

(2) 住宅地区B

地区周辺の環境に配慮した中高層住宅地として、歩行者や自転車の安全な通行に配慮した住環境と調和した土地利用を図る。

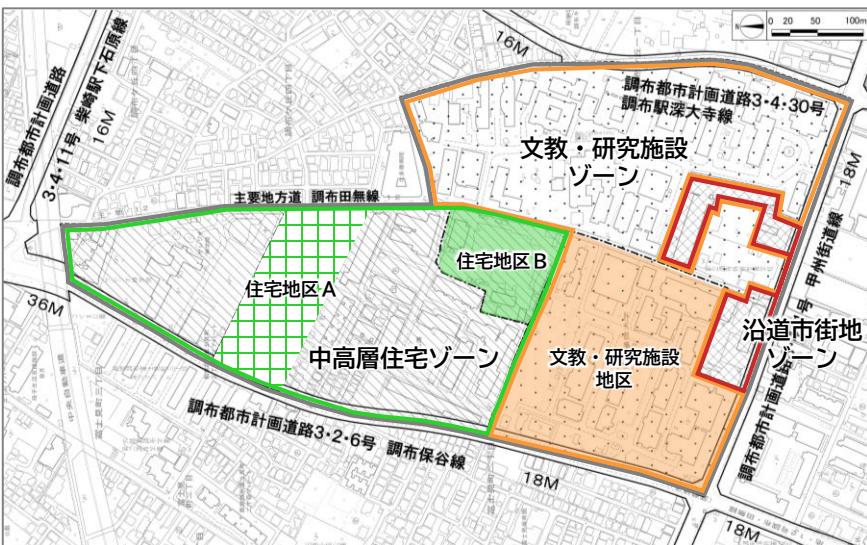
2 文教・研究施設ゾーン

地域固有資源である国立大学法人等と周辺環境が調和した秩序ある公共的な土地利用を図る。

3 沿道市街地ゾーン

建築物の不燃化による防災性の向上を図るとともに、歩行者や自転車の安全な通行に配慮した住環境と調和したまちづくりを促進する。

また、調布都市計画道路3・4・1号 甲州街道線沿道は、低層部に店舗や生活サービス施設などの立地誘導を図る。



凡例
中高層住宅ゾーン
文教・研究施設ゾーン
沿道市街地ゾーン
地区整備計画区域（既定）
地区整備計画区域（新規）
地区計画区域

地区施設の整備の方針

※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

※地区施設の配置および規模については7ページ参照

道路については、見通しが悪い不整形な交差点を解消した適切な区画道路の配置を行うとともに、歩行空間を確保し、かつ、地区内への不要な通過交通や走行速度の抑制を図る道路整備により、歩行者や自転車が安全で快適に通行できる交通環境を形成する。

また、壁面後退による歩行空間やポケット広場との一体的な整備を行うことにより、人を中心とした良好な生活空間の創出や景観に配慮したうるおいのある道路整備を図る。**さらに、これらの地区施設を適切に配置し、有機的に接続することにより、地域コミュニティの形成を促進する。**

公園については、既存の公園の役割を保全・維持しつつ、ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが身近に利用できる、多世代がふれあえる地域の憩いの場として活用を図る。

その他の公共空地については、道路や壁面後退による歩行空間と一体となったポケット広場を適切に配置し、地域のコミュニティの中核となる安全で快適な歩行空間の確保や憩いの場の創出を図る。

地域開放広場については、国立大学法人内の構内通路に近接する形で設けることにより、更なる地域コミュニティの形成を促進する。さらに、都市計画道路等の骨格となる道路沿いに広場状空地や歩道状空地を配置し、ゆとりある歩行環境の推進を図る。

国立大学法人内の構内通路については、敷地外周部の歩道とあわせて東西の回遊性を確保する。

建築物等の整備の方針

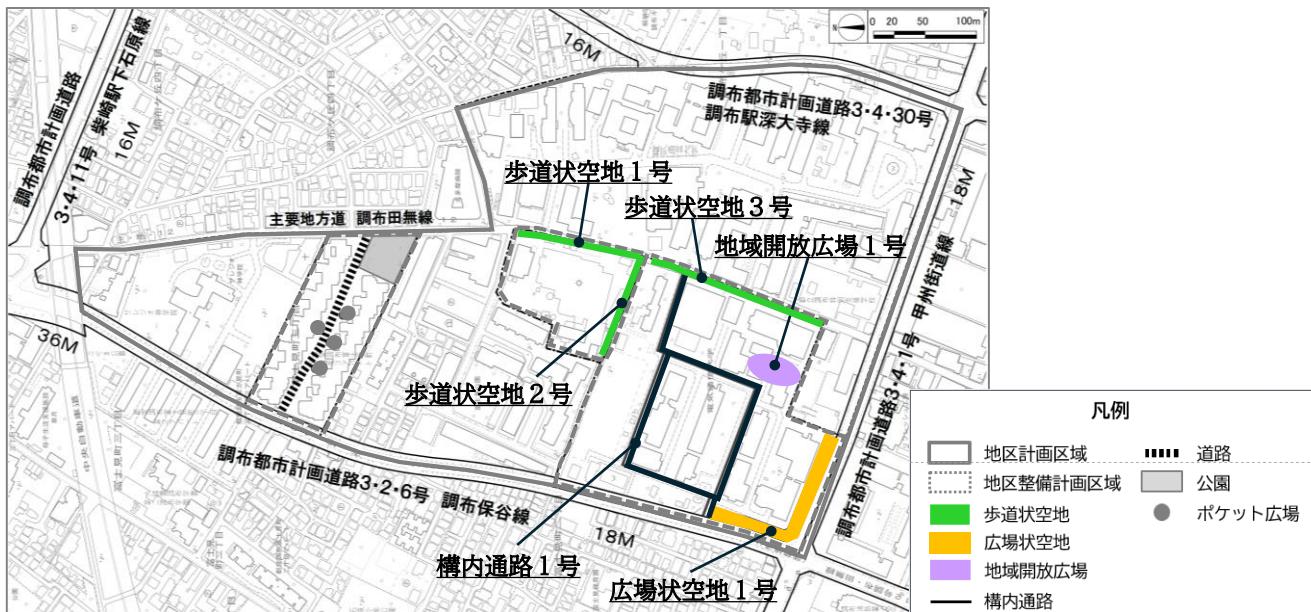
※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

- 1 **住宅地区Aにおいては、敷地内の空地を確保し、ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。**
- 2 敷地内の有効な空地を確保するとともに、安全・快適な歩行空間の形成や統一感ある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。
- 3 **文教・研究施設地区においては、周辺の住環境に配慮したゆとりある空間の確保と、周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。**
- 4 周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 5 敷地内の緑化を推進し、うるおいのある街並みを形成するため、垣又は柵の構造の制限及び土地の利用に関する事項を定める。
- 6 **主要地方道 調布田無線沿道では、沿道建物の壁面後退等により、安全で快適な歩行空間ネットワークの確保を図る。**

地区計画の変更原案について

地区施設の配置および規模

下図のとおり、歩道状空地、広場状空地、地域開放広場、構内通路を新たに地区施設として追加します。



新たに追加する地区施設

名称	幅員	延長	備考
区画道路 1号	8.0m	約 190m	既存
名称	面積		備考
公園	約 1,740m ²		既存
名称	面積		備考
ポケット広場 1号	約 60m ²		既存
ポケット広場 2号	約 60m ²		
ポケット広場 3号	約 70m ²		
ポケット広場 4号	約 40m ²		
広場状空地 1号	約 1,900m ²		新設 調布都市計画道路3・4・1号 甲州街道線に面する部分は、道路境界線から有効幅員1.0m以上の歩行空間を整備するものとする。 広場状空地内は、市長が公益上又は管理上必要と認めるものは設置できるものとする。
地域開放広場 1号	約 350m ²		新設
名称	面積	幅員	延長
歩道状空地 1号	約240m ² 以上	2.0m以上	約120m
歩道状空地 2号	約210m ² 以上	2.0m以上	約110m
歩道状空地 3号	約360m ²	約2.0m	約180m
構内通路 1号	約2,040m ²	約4.0m	約510m

建築物等に関する事項（1/4）

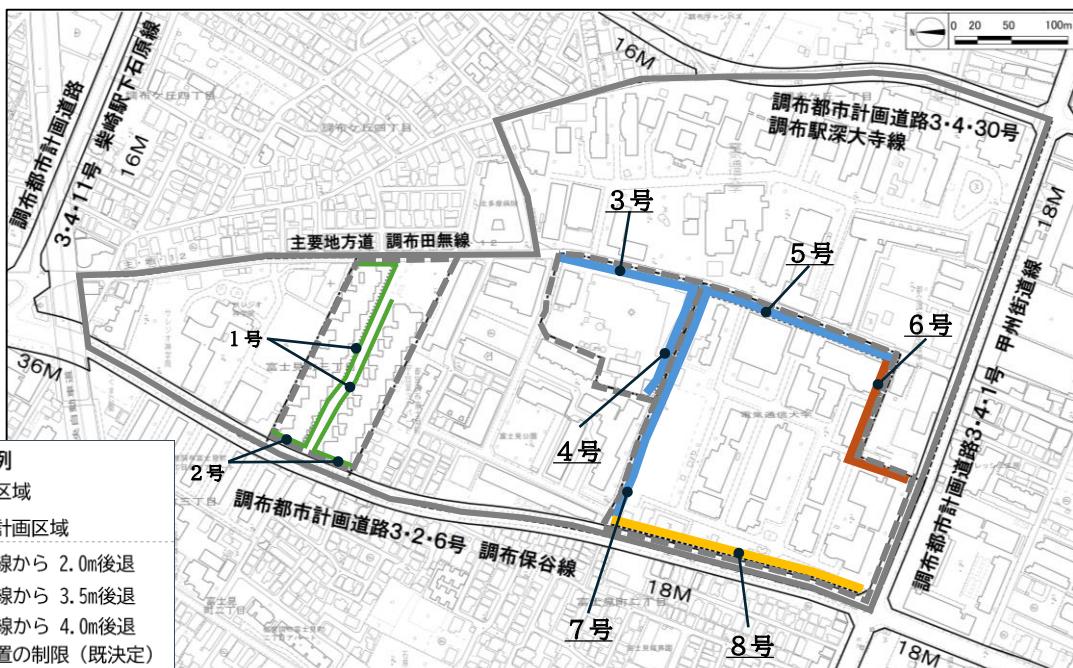
※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

下図のとおり、新たに地区整備計画を定める地区において、建築物等に関する事項を定めます。

	住宅地区A	住宅地区B	文教・研究施設地区
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次によるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画図に表示する1号壁面の位置の制限 …道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 ・計画図に表示する2号壁面の位置の制限 …道路境界線から3.5m以上後退しなければならない。 ・計画図に表示する3号壁面の位置の制限 …道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 ・計画図に表示する4号壁面の位置の制限 …道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 ・計画図に表示する5号壁面の位置の制限 …道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 ・計画図に表示する6号壁面の位置の制限 …隣地境界線から4.0m以上後退しなければならない。 ・計画図に表示する7号壁面の位置の制限 …道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 ・計画図に表示する8号壁面の位置の制限 …道路境界線から3.5m以上後退しなければならない。 		

壁面の位置の制限として、新たに3号壁面から8号壁面までの6つの制限を設定します。

壁面の位置の制限を設定する箇所



建築物等に関する事項（2/4）

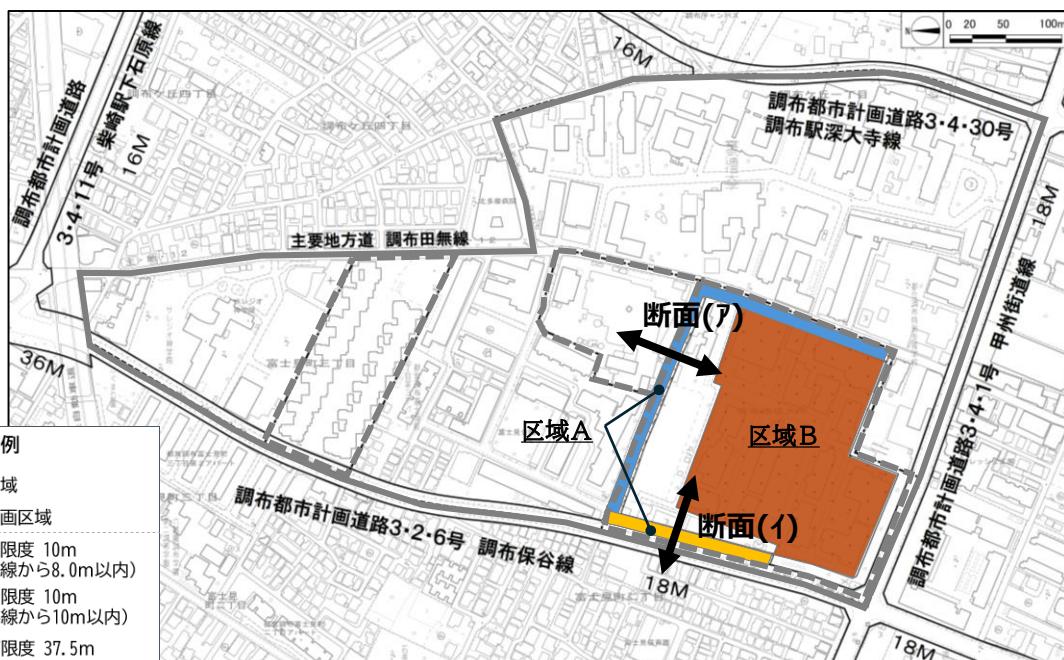
※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

下図のとおり、新たに地区整備計画を定める地区において、建築物等に関する事項を定めます。

	文教・研究施設地区
建築物等の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8.0m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5.0mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8.0mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8.0mを減じたものの0.6倍に15.0mを加えたもの以下とする。 建築物の地盤面からの高さ（絶対高さ）は25.0m以下とする。 前項の規定は、計画図4に表示する高さの最高限度を定める区域Aにおいては10.0m以下、高さの最高限度を定める区域Bにおいては37.5m以下とする。

新たに建築物等の高さに関する事項を設け、文教・研究施設地区に、最高高さ10m、37.5mのゾーンを設定します。（その他のゾーンの最高高さは25m）

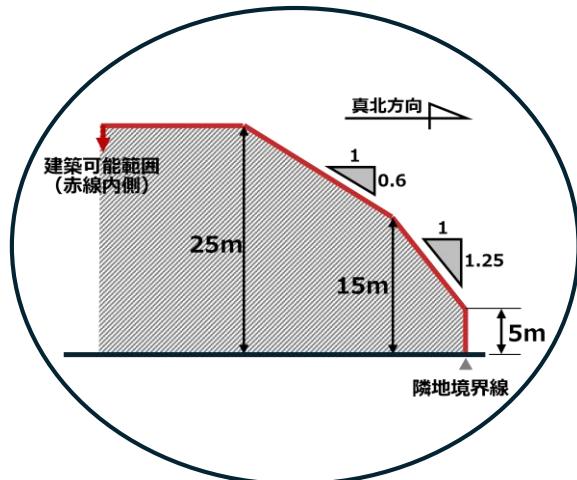
建築物等の高さの制限を設定する箇所



建築物等に関する事項（3/4）

(再掲)

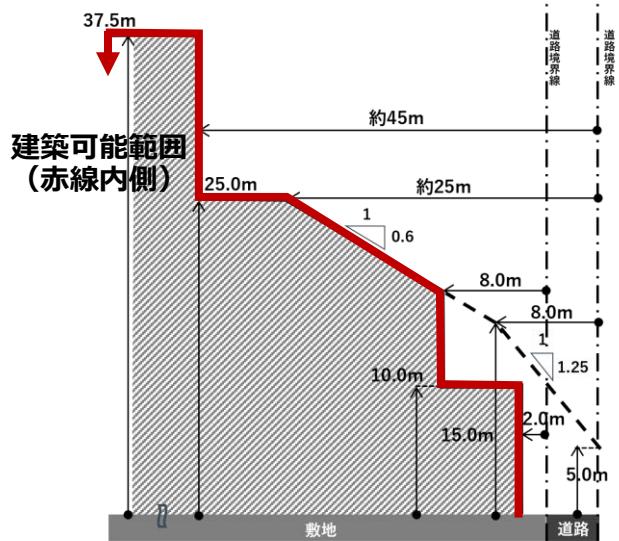
建築物等の高さの制限を設定する箇所



↑断面：その他のゾーン

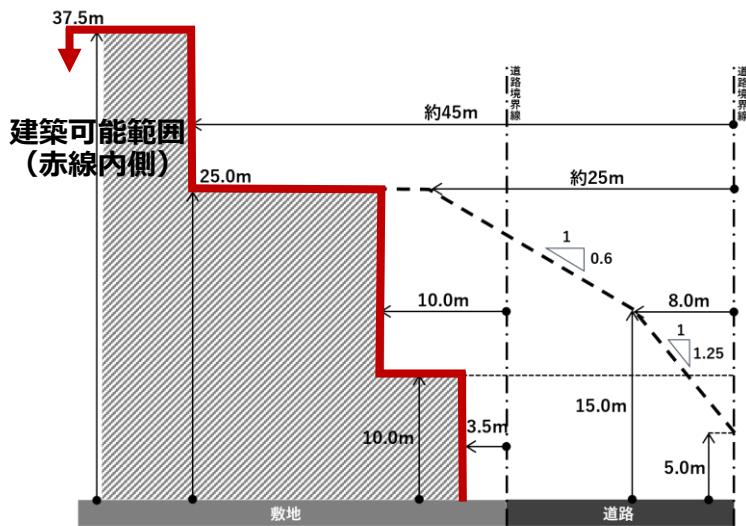
本地区周辺は、主に25m第2種高度地区により、建築物の高さが制限されている。

↓断面：(ア)イメージ



道路境界線から8.0m以内（うち、壁面の位置の制限2.0mを含む。）の建築物の高さを10mに制限する。
構内通路等に囲まれた区域Bでの建築物の高さを25mから37.5mに緩和する。

↓断面：(イ)イメージ



道路境界線から10m以内（うち、壁面の位置の制限3.5mを含む。）の建築物の高さを10mに制限する。
構内通路等に囲まれた区域Bでの建築物の高さを25mから37.5mに緩和する。

地区計画の変更原案について

建築物等に関する事項（4/4）

※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

	住宅地区A	住宅地区B	文教・研究施設地区
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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、柵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。</p> <p>(1)ひさし又は袖看板等で道路の路面の中心からの高さが4.0mを超える部分に設置するもの</p> <p>(2)電柱、電線地中化に伴う変圧器等の公益上必要なもの</p> <p>(3)植栽帯及び植栽マス等</p> <p>(4)敷地の安全管理や敷地のプライバシー等への配慮を目的として隣地境界線沿いに設ける垣、柵又は塀で通行上支障のない位置に設置するもの</p> <p>(5)前各号に掲げるもののほか、市長が公益上又は管理上必要と認めるもの</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。		
垣又は柵の構造の制限	道路に面して設置する垣又は柵は、安全で快適な歩行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60cm以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。		
建築物の建ぺい率の最高限度	5／10	-	
建築物の敷地面積の最低限度	5,000m ²	-	

土地の利用に関する事項

※赤太字は、変更又は追記した箇所です。

住宅地区A	文教・研究施設地区
敷地内は、できる限り既存の樹木を活かしつつ、敷地内の緑被率が25%以上となるよう緑化するものとする。なお、樹木の面積は、樹木が成長した時点を想定した樹冠の水平投影面積とする。	敷地内は、できる限り既存の樹木を活かしつつ、敷地内の緑被率が20%以上となるよう緑化するものとする。なお、樹木の面積は、樹木が成長した時点を想定した樹冠の水平投影面積とする。

今後のスケジュール

まちづくり懇談会および本日の原案説明会でいただいた意見を踏まえつつ、地区計画の変更に向けた検討を進め、令和8年3月の都市計画決定を目指します。

下記のスケジュールは想定のため、今後変更となる場合があります。

原案説明会 (令和7年11月6日・8日)

縦覧期間および
意見受付期間等
は、本資料1
ページをご覧下
さい。

地区計画（原案）の告示・縦覧 (都市計画法16条) (令和7年11月)

市報や市HP等で
お知らせいたし
ます。

地区計画（案）の告示・縦覧 (都市計画法17条) (令和8年1月頃)

都市計画審議会（付議） (令和8年2月頃)

都市計画決定・告示 (令和8年3月頃)

問合せ先

調布市 都市整備部 まちづくり推進課

TEL: 042-481-7444

FAX: 042-481-6800

Mail: keikaku@city.chofu.lg.jp

登録番号
(刊行物番号)

2025-138

本資料に使用している地形図について

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：7都市基交測第76号）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。