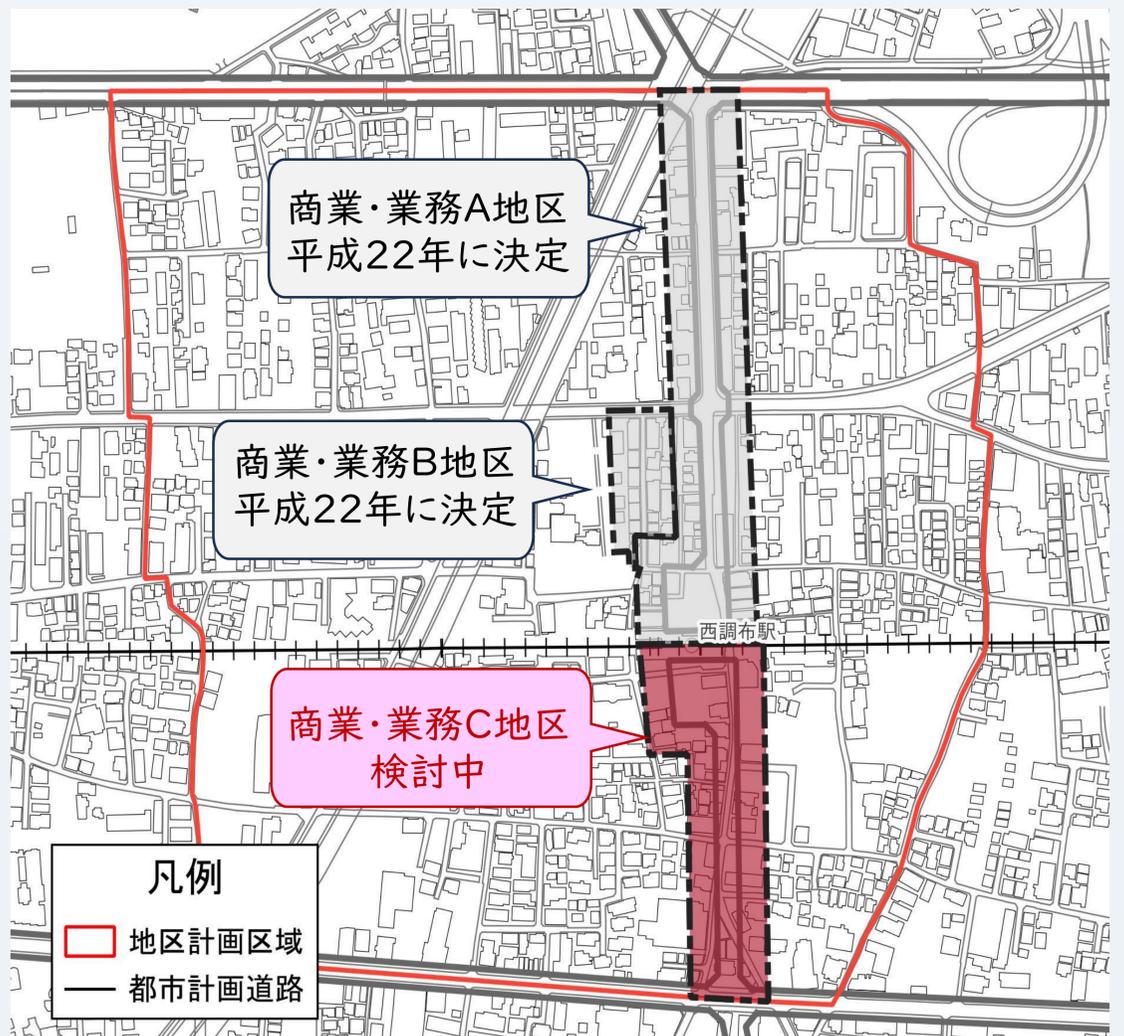


地区計画の主な変更(案)

新たな地区整備計画について

上位・関連計画や「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」を踏まえ、協議会では既存の商業・業務A・B地区に加え、地区計画区域内の一部を**新たに地区整備計画区域として商業・業務C地区を位置付け**、にぎわい、交流につながるような適切な建物の建替え誘導を検討しています。



壁面の位置の制限

商業・業務A, B, C地区

北側と同一

調布3・4・31号線沿道の敷地は面積が狭く、道路整備により敷地面積の減少を考慮し、“壁面後退の指定は設けない”

建築物の形態・意匠の制限

商業・業務A, B地区(駅北側)

周辺環境との調和を図り景観に配慮する

商業・業務C地区(駅南側)

検討案

南北の一体的な整備・街並み誘導を図るため、既存と同様に“周辺環境との調和を図り景観に配慮”しつつ、“調布3・4・31号線に面する建築物等にあたっては、道路空間に対しにぎわいに寄与するよう、開口部の配置や壁面の意匠に配慮”する

垣・柵の構造の制限

商業・業務A, B, C地区

北側と同一

南北の一体的な整備・街並みの誘導を図るため、既存の垣・柵の構造の制限と同様に“生垣又は透視可能なフェンス等”とする

緑化に関する事項

商業・業務A, B, C地区

北側と同一

南北の一体的な整備・街並みの誘導を図るため、既存と同様に“敷地内や屋上、壁面等の緑化に努める”

地区計画の主な変更(案)

■ 1階を店舗に限定する案の比較

令和8年1月9日及び10日にまちづくり懇談会を実施し、
皆さまにいただいたご意見を踏まえ、
案①「1階を店舗に限定しない」で検討を進めております。

	駅北側と同一 案① 1階を店舗に限定しない	案② 1階を店舗に限定する
容積率の 最高限度	基準容積率を300%として、 調布3・4・31号線に面し、住宅等の用途に 供する場合は200%	指定なし(基準容積率300%)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側と一体的な整備を図ることができる ・ 店舗以外の立地も可能となるため、 シャッター街のようになる懸念がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が立地する場合、必ず商業施設が 立地し、にぎわいの連続性が生まれる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業機能の誘致が想定どおりにいかない 懸念がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗が増える等、シャッター街と なる可能性がある ・ 商業施設以外誘導できない(誘導可 能とする施設の検討が必要) ・ 生活再建に制限が生じる
まちづくり懇談 会での意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ シャッター街になってしまうのは望ましくな いが、にぎわい創出の工夫は必要 ・ シャッター街になってしまうと、にぎわいだ けでなく景観的にも治安的にも良くない ・ 駅を拠点に、南北が一体的な街並みにな るのが望ましい ・ 建てられる用途に自由があるのが良い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ にぎわいの連続性が生まれる ・ 生活再建について留意が必要だが、 にぎわい創出のため、一階を店舗に しても良いのではないかと ・ 用途に融通性が欠けてしまう

地区計画の主な変更(案)

■ 最低敷地面積の比較案

令和8年1月9日及び10日にまちづくり懇談会を実施し、皆さまにいただいたご意見を踏まえ、**案①「最低敷地面積を100㎡とする」**で検討を進めております。

	駅北側と同一 案① 100㎡	案② 80㎡
検討理由	南北の一体的な整備・街並みの誘導を図りゆとりある空間とするため100㎡とする。	西調布駅南側は敷地面積が狭い土地が多いため、80㎡とする。
まちづくり懇談会での意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側と同じゆとりある街並みが良い ・ 防災, 防犯面においても建て詰まりは避けるべき ・ 南北の一体感はにぎわい創出に重要 ・ 店舗は広い方が家族連れでも入りやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 細分化された土地を集約して規模の大きな建物を建設できる施策があると良い ・ 小規模な商業施設や店舗併用住宅が立地しやすい

補足1

- ① 地区計画の変更時点で、敷地面積が100㎡(案②の場合80㎡)以下の場合
 - ② 道路整備によって敷地面積が100㎡(案②の場合80㎡)以下になる場合
- ①②とも**現在の敷地をそのまま利用する場合は最低敷地面積を下回って建築可能**

補足2

地区計画変更後、土地を新しく分割する場合は最低敷地面積を下回る分割はできません

【例】最低敷地面積を100㎡とした場合



今後のスケジュール

令和8年1月9日・10日

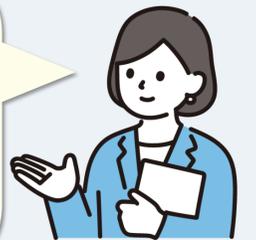
地区計画に関するオープンハウスを実施

令和8年3月（予定）

都市計画法第16条に基づく

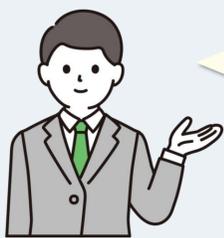
- ・ 地区計画に関する原案説明会（オープンハウス形式）
- ・ 地区計画原案の告示・縦覧

地区計画の原案を作成し、地区計画区域内にお住いの方及び地区計画区域内に土地をお持ちの方を対象に、原案説明会の日程について改めてご連絡いたします。



令和8年6月（予定）

地区計画案の告示・縦覧（都市計画法第17条に基づく）



原案説明会や東京都との協議後、地区計画の案について2週間公開（縦覧）します。縦覧期間中、市民の皆さまは意見書の提出が可能となります。

令和8年7月（予定）

地区計画変更の都市計画決定

令和8年9月（予定）

地区計画の条例改正