

調布駅周辺地区等のまちづくりに関するまちづくり懇談会

調布市では、都市計画の基本的な方針を都市計画マスタープランに示し、まちづくりを推進しています。調布駅周辺地区地区計画区域及び布田地区地区計画区域のうち、調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線（以下、調布3・4・28号線）沿道は、都市計画マスタープランの土地利用方針において、業務・商業等複合地区に位置付けています。業務・商業等複合地区では、多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導することとしており、調布3・4・28号線の整備に伴い、適切な土地利用の誘導を推進することを検討しています。

また、調布駅周辺地区の新たな将来像や方針を示すことを目的として、令和7年10月に策定した調布駅周辺地区街づくりビジョンにおいて、調布3・4・28号線沿道を沿道市街地ゾーンに位置付け、にぎわい創出を図るとともに、旧甲州街道沿道及び鉄道敷地を交流軸とし、回遊性向上に向けて取り組むこととしています。

このたび、都市計画マスタープラン及び調布駅周辺地区街づくりビジョンに基づき、調布駅周辺地区地区計画及び布田地区地区計画において、地区計画や用途地域等の都市計画の変更を検討しています。皆様にご説明し、ご意見・ご質問をいただく機会として、まちづくり懇談会（オープンハウス形式）を下記のとおり開催いたします。

調布駅周辺地区等のまちづくりに関するまちづくり懇談会

- ① 令和8年3月12日（木）午後6時30分～午後8時 場所：調布市グリーンホール 小ホール
- ② 令和8年3月14日（土）午前10時～午前11時30分 場所：調布市文化会館たづくり 9階 研修室

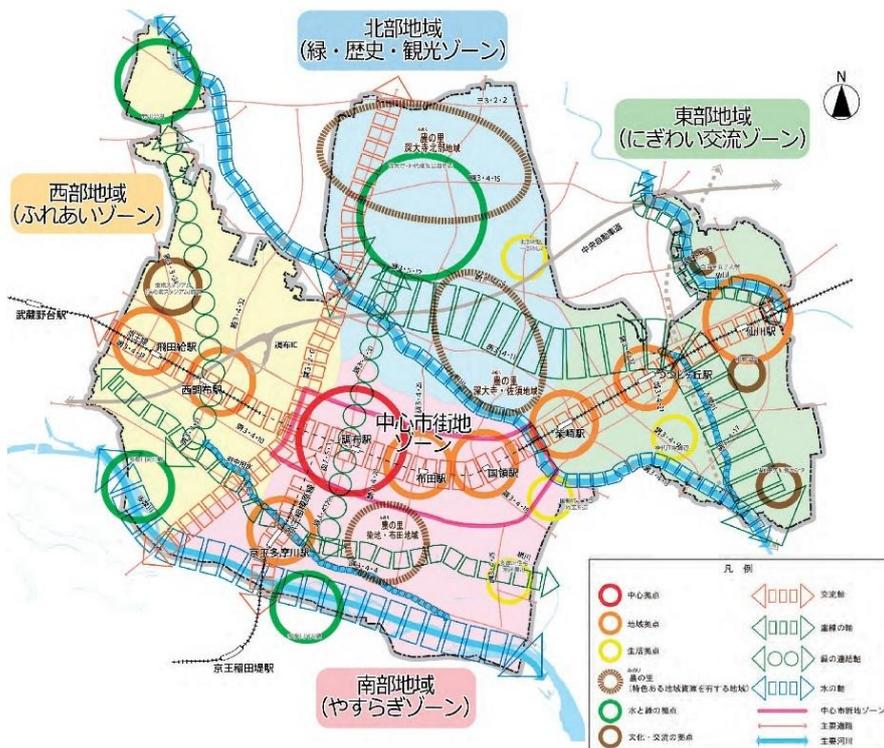
1 調布市における位置付け

1. 調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（令和5年8月策定）

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、立地適正化計画は都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの目標を実現するための方策として、集約型の地域構造への再編に向けた誘導方針を示す計画です。

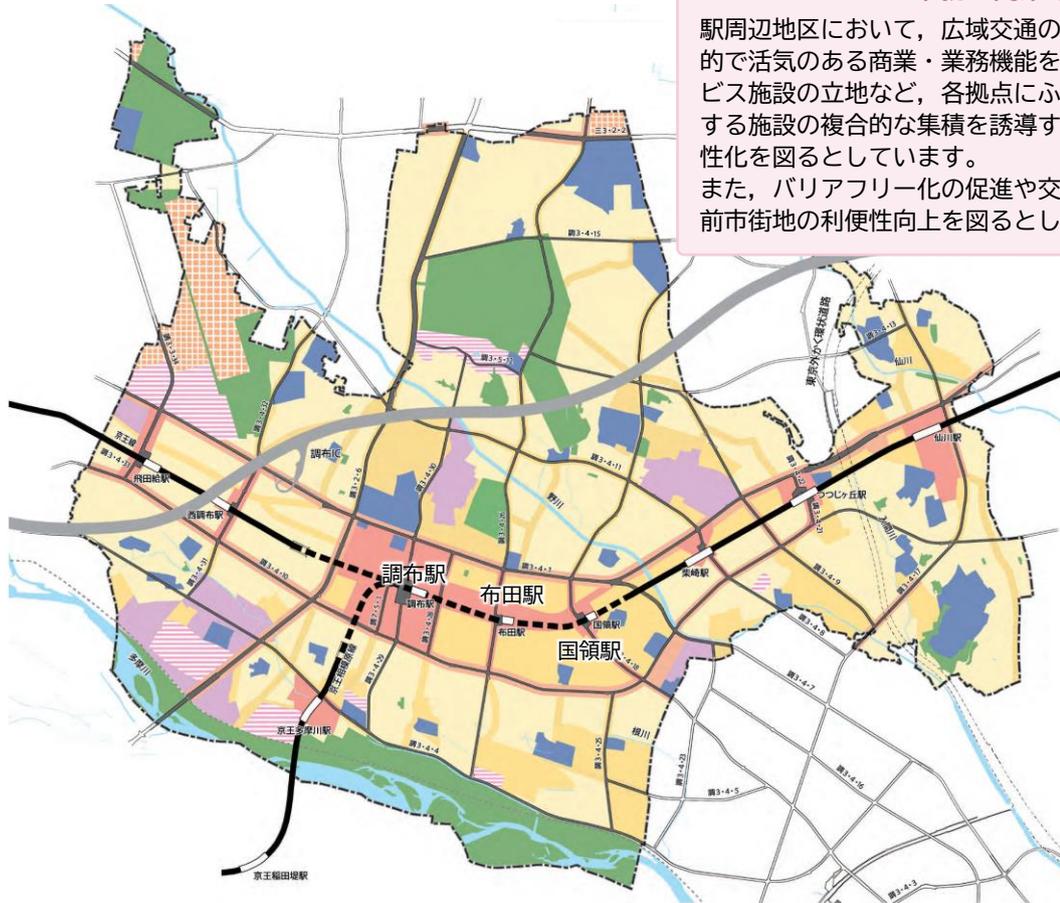
将来都市構造図

都市計画マスタープランにおける将来都市構造図では、**調布駅周辺を「中心拠点」、布田駅周辺を「地域拠点」**に位置付けています。また、都市の骨格を成す鉄道や都市計画道路による交通動線の軸と、それらを中心とした都市空間を「交流軸」に位置付けており、**旧甲州街道や鉄道敷地沿いは「交流軸」**に該当しています。



土地利用方針図

都市計画マスタープランにおける土地利用方針では、調布駅周辺、布田駅周辺は「業務・商業等複合地区」に位置付けています。



業務・商業等複合地区

駅周辺地区において、広域交通の利便性を活かしながら、魅力的で活気のある商業・業務機能をはじめ、公共施設、生活サービス施設の立地など、各拠点にふさわしい多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導するとともに、既存商店街の活性化を図るとしてしています。
また、バリアフリー化の促進や交通結節機能の向上を図り、駅前市街地の利便性向上を図るとしてしています。



中心市街地ゾーン

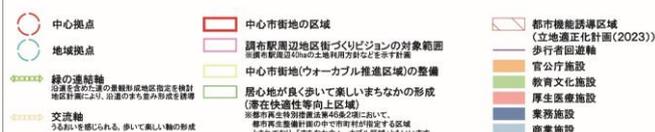
調布駅周辺、布田駅周辺、国領駅周辺は「中心市街地ゾーン」に位置付けています。



中心市街地ゾーン

中心市街地ゾーンでは、旧甲州街道などの歴史や業務・商業・文化・コミュニティなどの集積を活かした中心地にふさわしい市街地の形成、鉄道敷地を活用した歩行者回遊軸の整備など、都市空間のさらなる質の向上に資するまちづくりを進めるとしてしています。

凡例



2. 調布駅周辺地区街づくりビジョン（令和7年10月策定）

調布駅周辺地区街づくりビジョンは、調布市都市計画マスタープランを踏まえ、調布駅周辺地区の新たな将来像や方針を示すことを目的とし、策定した計画です。

（1）調布駅周辺地区の目標

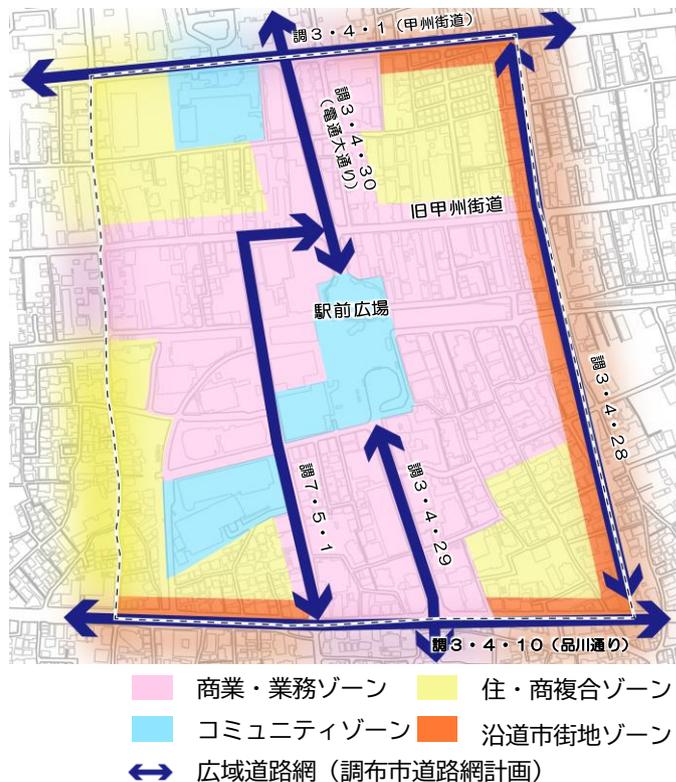
調布駅周辺が目指す姿を「訪れてみたい、暮らしてみたい拠点のまち」とし、そのための3つの目標と各種方針を示しています。

訪れてみたい、暮らしてみたい拠点のまち

1. 都心と多摩地域をつなぐ拠点として商業・業務・行政・文化・学術・研究・住居等の様々な都市機能が集積し、景観的にも優れたまち
2. 多摩川や深大寺の水と緑につながる花と緑あふれる市街地が形成され、古社や街道の歴史や文化を感じながら回遊・滞在できるまち
3. 防災対策や環境配慮がなされ、多様な人が安心して住み続けられる持続可能なまち

（2）新たな土地利用誘導方針

まちづくりの基本的な考え方や目標を実現するために、**商業・業務**、**コミュニティ**、**住・商複合**、**沿道市街地**の4つのゾーンによる新たな土地利用のための方針（ゾーニング）を示しています。



（3）だれもが安心して快適に回遊・滞在できる空間の形成に向けて

新たな土地利用誘導とあわせて、地区の回遊性や滞在性の向上に向けた考え方（方針）を示しています。

調布3・4・28号線沿道，旧甲州街道沿道，鉄道敷地では都市計画道路の整備や建替等にあわせた歩行者空間確保等の回遊性向上に向けて取り組みます。

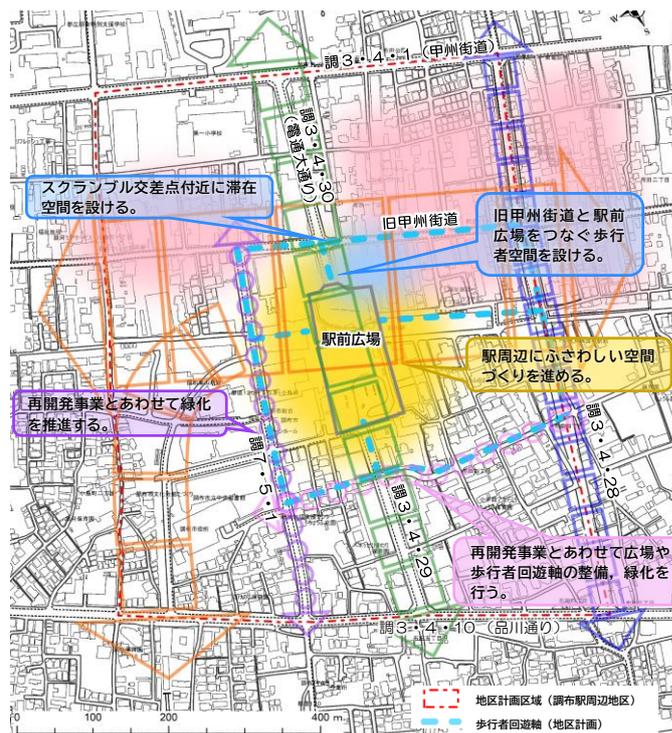
回遊・滞在できる空間の形成に向けた取組例

【旧甲州街道や鉄道敷地】

- ・ 旧甲州街道沿道では、建替等にあわせて壁面後退や無電柱化を促進し、歩行者空間を確保します。
- ・ 鉄道敷地の緑道では、スポットに市民や来訪者が立ち寄りたくなるような仕掛けづくりにより、回遊性を向上させます。
- ・ 旧甲州街道と鉄道敷地の間は積極的に通り抜け通路を確保するよう努めます。

【調布3・4・28号線沿道】

- ・ 都市計画道路の整備とあわせ、にぎわいの創出や秩序ある街並みの形成を図ります。

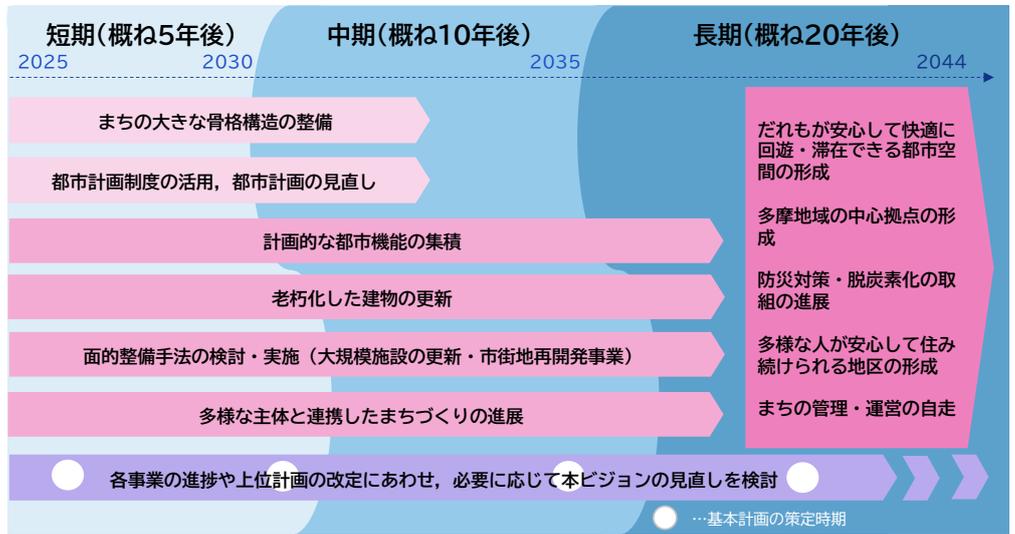


3. これからのまちづくり

(1) 調布駅周辺地区街づくりビジョンにおけるロードマップ

調布駅周辺地区街づくりビジョンにおけるロードマップは下図の通りであり、現在は短期における取組を推進中です。

短期的な展開イメージ
 新たなまちづくりの第1段階として、駅前広場や調布3・4・28号線の整備が完了し、まちの大きな骨格構造が完成しています。また、上位関連計画の改定や地区計画の変更等にあわせ、まちが生まれ変わるための準備が完了しています。さらに、ビジョンに沿って、大規模施設の更新や市街地再開発事業が計画されています。



(2) 短期的な取組箇所

① 沿道市街地ゾーン

- 広域交通の利便性を活かし、土地の有効・高度利用や商業・業務機能の集積を図りつつ、低層部に店舗等、中高層部に都市型住宅の立地誘導を図ります。
- 今後整備が完了する調布3・4・28号線沿道では、商業・業務機能をはじめ、生活サービス施設等の立地を誘導し、にぎわいを創出します。



② 交流軸

- 旧甲州街道沿道について、将来的には都市計画手法等を用いてセットバック部分を連続的な歩行者空間として担保し、中心市街地の回遊性向上を図ることを検討しています。
- 東西の軸である旧甲州街道とちょうふぼっぽみち(鉄道敷地)間の回遊性を向上させ、にぎわいを創出させるため、南北の貫通通路等、都市計画手法を用いた検討を実施しています。

①【沿道市街地ゾーン】 (調布3・4・28号線沿道)

都市計画道路の整備にあわせた用途地域の変更によるにぎわいの創出

②【交流軸】 回遊・滞在性向上

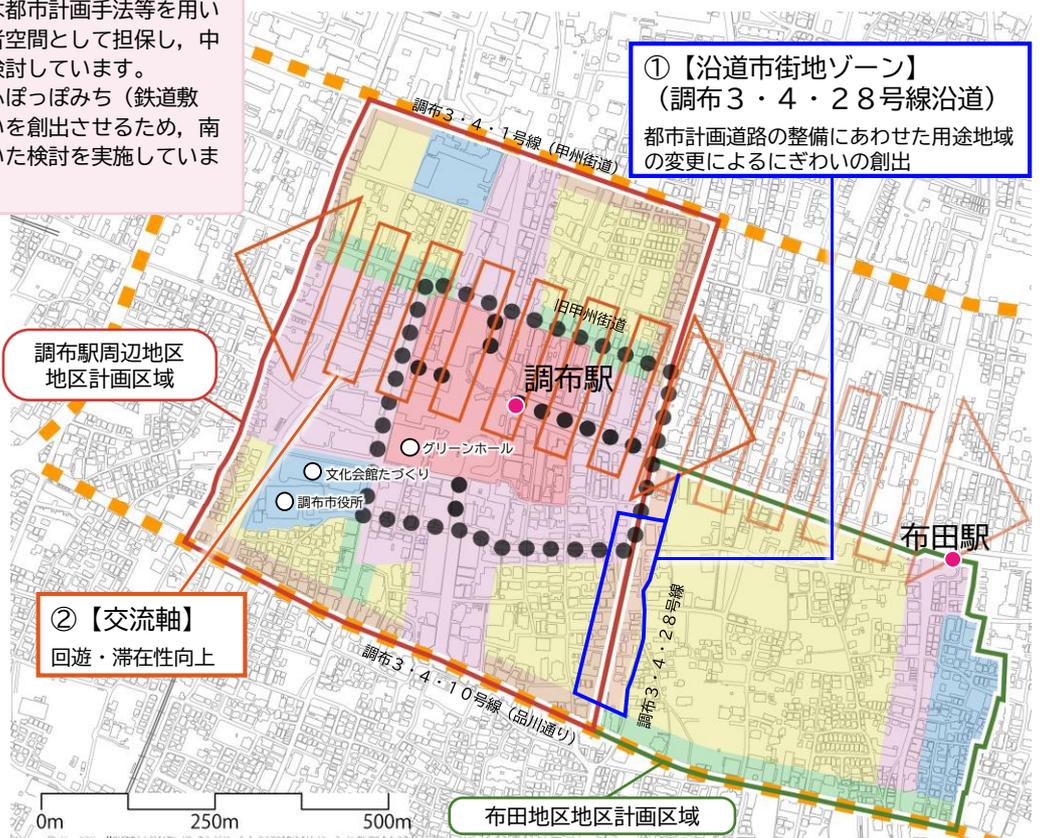
- ■ ■ 中心市街地
- ◁ ○ ○ ○ ○ ▷ 交流軸
- 沿道市街地ゾーンにおける短期的な取組箇所

調布駅周辺地区地区計画

- 駅前拠点地区
- 商業・業務地区
- 市庁舎・コミュニティ施設地区
- 幹線沿道地区
- 主要生活道路沿道地区
- 住商複合地区
- ● 歩行者回遊軸

布田地区地区計画

- にぎわいのある商業・業務ゾーン
- 緑豊かな住宅地ゾーン
- 防災環境向上ゾーン
- 沿道施設ゾーン
- 活気のある都市型市街地ゾーン



(3) 短期（概ね5年後）に向けた取組イメージと検討課題

場所等・取組イメージ	検討課題
調布3・4・28号線沿道 【市】：調布駅周辺地区街づくりビジョンの内容を踏まえ、地区計画の変更等を行い、必要なまちづくりの誘導を行います。	整備が完了する調布3・4・28号線沿道や、大規模施設の更新及び市街地再開発事業による市街地更新を見据え、適切な規制誘導緩和の方策を検討し、地区計画を更新します。
旧甲州街道の回遊性向上 【市】：旧甲州街道沿道の回遊性向上に向けて、沿道のまちづくり方針の策定を行うとともに、旧甲州街道沿道の歩行者空間確保に向けて、壁面後退等のルール化を行い、セットバック空間に対する歩道と一体的な舗装の整備等についても検討します。	沿道権利者等と意見交換をしながら沿道のまちづくり方針を検討することで、鉄道敷地等とも連携した回遊性向上について意識を醸成していく必要があります。

2 調布駅周辺地区・布田地区における用途地域及び地区計画の内容

用途地域とは？

- 用途地域とは、住環境の保護や商業・工業等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、建てることができる建築物の用途や規模等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、右に示す9種類の用途地域を指定しています。
- 用途地域が指定された地域では、建てることができる建築物の用途のほか、建築物の高さや大きさ等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）等があります。
- 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。

○商業系の用途地域

近隣商業地域



商業地域



○工業系の用途地域

準工業地域



○住居系の用途地域

第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



図出典：国土交通省ホームページ

地区計画とは？

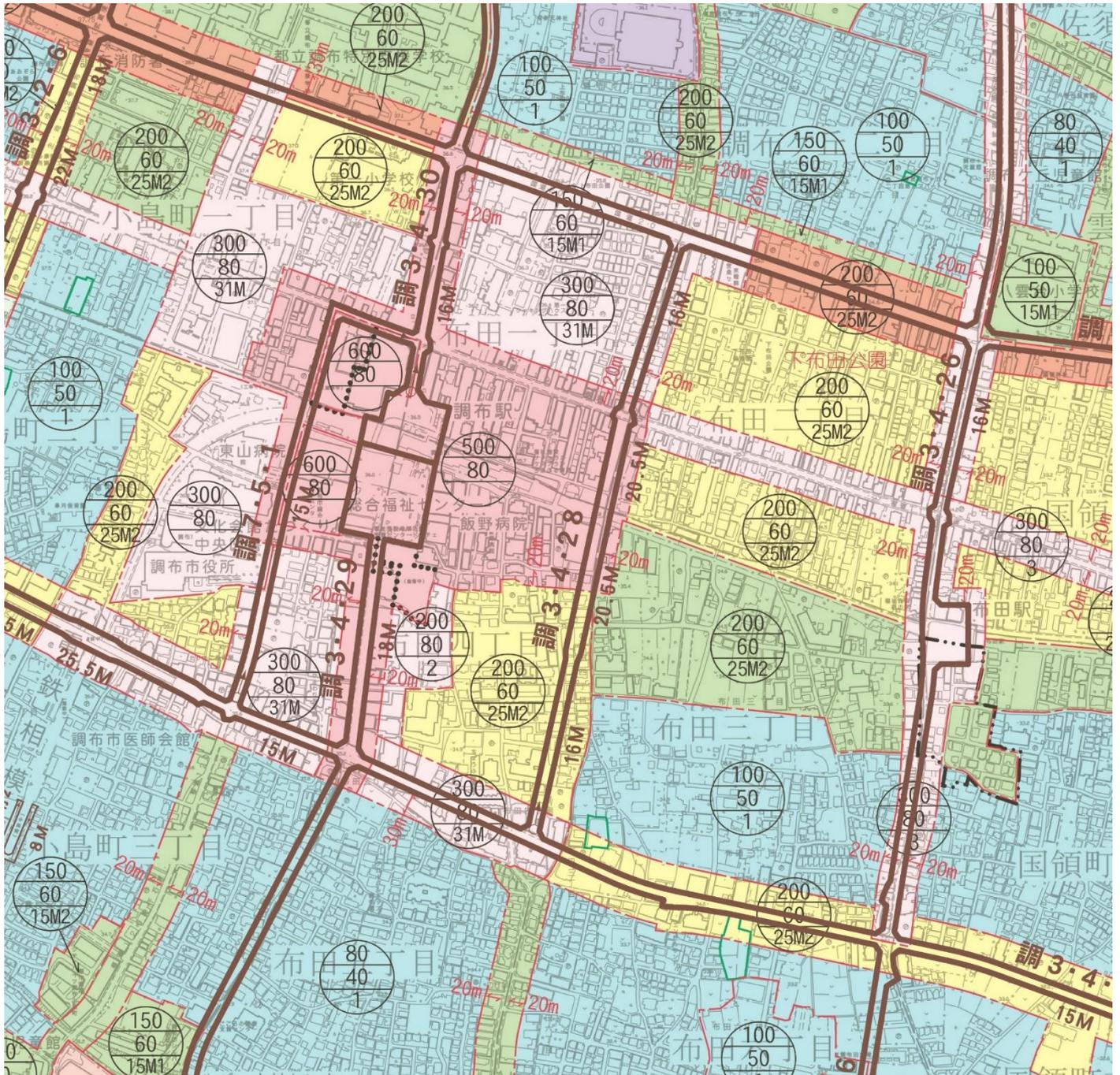
- 「地区計画」とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを定める、より細かい地区レベルの都市計画です。
- 「地区計画」の方針に従って、道路・公園等の位置や、建築物等のより詳細なルールを「地区整備計画」として定めます。
 - ✓ 地区内に必要な道路や公園・広場等を「地区施設」に位置付けることで必要な公共空間を確保することが出来ます。
 - ✓ 「建築物等に関する事項」で建築物の用途や高さ、壁面の位置等、きめ細かなルールを定めることで、地区の特性を活かした良好な市街地の保全や誘導を図ることが出来ます。



図出典：東京都都市整備局ホームページ

1. 用途地域の概要（現行）

調布駅周辺地区及び布田地区周辺における現行の用途地域は下図のようになっています。



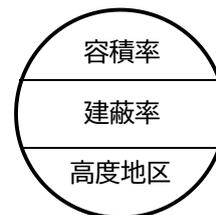
用途地域等

用途地域

- | | |
|--|--|
|  第一種低層住居専用地域 |  準住居地域 |
|  第一種中高層住居専用地域 |  近隣商業地域 |
|  第二種中高層住居専用地域 |  商業地域 |
|  第一種住居地域 |  準工業地域 |
|  第二種住居地域 | |

都市計画道路 

図中記号



※商業地域、近隣商業地域の一部は高度地区の指定なし

2. 調布駅周辺地区地区計画の概要（現行）

地区の目標

- 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拠点としての整備
- 道路等の都市基盤施設の整備の促進と市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用
- 商業・業務機能や都市型住宅の立地を誘導

●地区計画区域内の土地利用

地区計画区域内は下表に示す6つの地区に区分し，それぞれ土地利用方針を設定しているほか，歩行者回遊軸を設定しています。

地区等	方針の概要
駅前拠点地区	土地の有効・高度利用を図る。商業拠点，業務拠点，文化・コミュニティ等の公共施設の拠点等として複合的に育成する。
商業・業務地区	商店街の活性化やサービス業等の集積により，活気とにぎわいのある商業・業務地の形成を図る。
市役所・コミュニティ施設地区	既存の文化会館や市庁舎等の集積を生かし，市の中核となる，文化・コミュニティ拠点機能の育成を図る。
幹線沿道地区	商業・業務機能の集積を図りつつ，中高層部に都市型住宅の立地誘導を図る。
主要生活道路沿道地区	旧甲州街道等の沿道においては，歩行空間の確保を図りながら，回遊性の高い商業地の形成を図る。市役所前通りにおいては，文化・コミュニティ拠点の育成を図るとともに，商業・業務施設や都市型住宅等の立地・誘導を図る。
住商複合地区	利便性が高く，住宅を主体とした安全で快適な複合市街地の形成を目指す。

●地区整備計画

現行の地区計画では，右図に示す8地区に地区整備計画を定めています。

地区計画区域

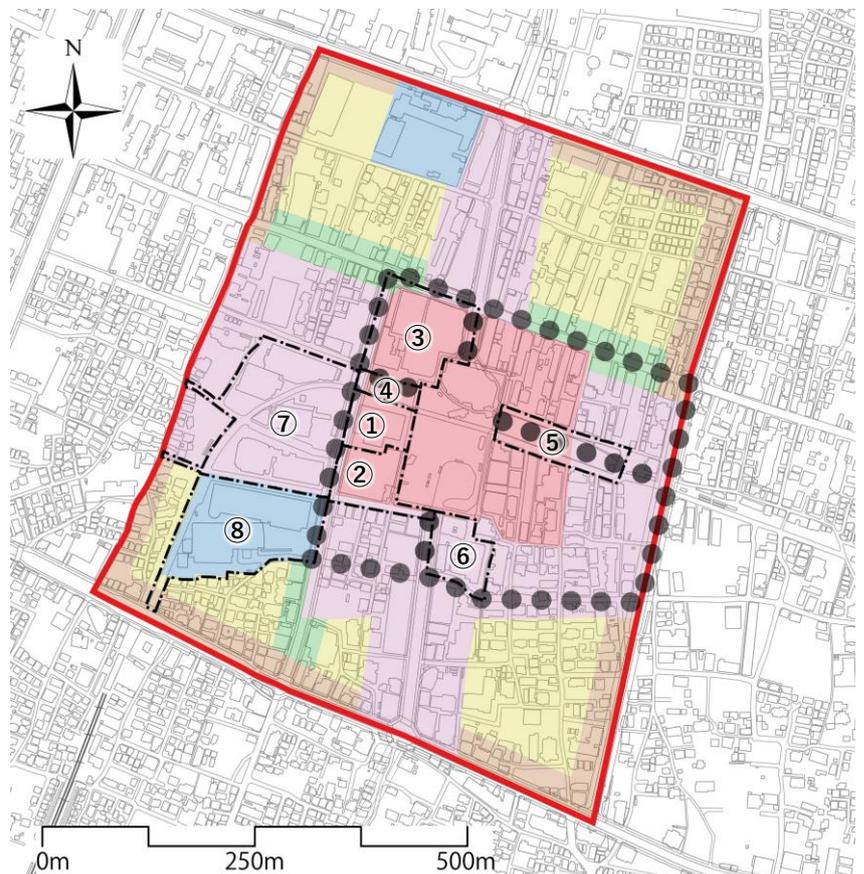
地区整備計画区域

調布駅周辺地区地区計画

- 駅前拠点地区
- 商業・業務地区
- 市庁舎・コミュニティ施設地区
- 幹線沿道地区
- 主要生活道路沿道地区
- 住商複合地区
- 歩行者回遊軸

【地区整備計画区域】

- ① 駅前拠点A地区
- ② 駅前拠点B地区
- ③ 駅前拠点C地区
- ④ 駅前拠点D地区
- ⑤ 駅前拠点E地区
- ⑥ 商業・業務A地区
- ⑦ 商業・業務B地区
- ⑧ 市庁舎・コミュニティ施設地区



3. 布田地区地区計画の概要（現行）

地区の目標

- 緑・住・働のバランスのとれたまちづくり
- 保存樹木や生産緑地などを尊重
- 日常生活に密着した商業・業務施設や良好な居住環境を保った都市型住居の誘導

●地区計画区域内の土地利用

地区計画区域内は下表に示す5つの地区に区分し、それぞれ土地利用方針を設定しています。

地区等	方針の概要
にぎわいのある商業・業務ゾーン	魅力的で活気のある商業・業務施設や都市型住居を主体とした土地の健全な高度利用により、明るく楽しい特徴を持った市街地形成を図る。
緑豊かな住宅地ゾーン	生産緑地や保存樹木の緑豊かな自然環境を尊重しながら、都市的利便性や快適な居住環境を保った住宅地の整備を図る。
防災環境向上ゾーン	安全な避難路確保や耐震性・防火性の強化を進め、災害時における安全性を確保するとともに居住環境の向上を図る。
沿道施設ゾーン	飲食、物販など多様な沿道立地型施設を誘導し、都市型住居の立地と併せて街なみの形成を図る。
活気ある都市型市街地ゾーン	調布駅南口地区に連担する地区として、魅力ある商業・業務施設を誘導するとともに、都市型住居の立地と併せて活気のある街なみの形成を図る。

●地区整備計画

現行の地区計画では、右図に示す3地区に地区整備計画を定めています。

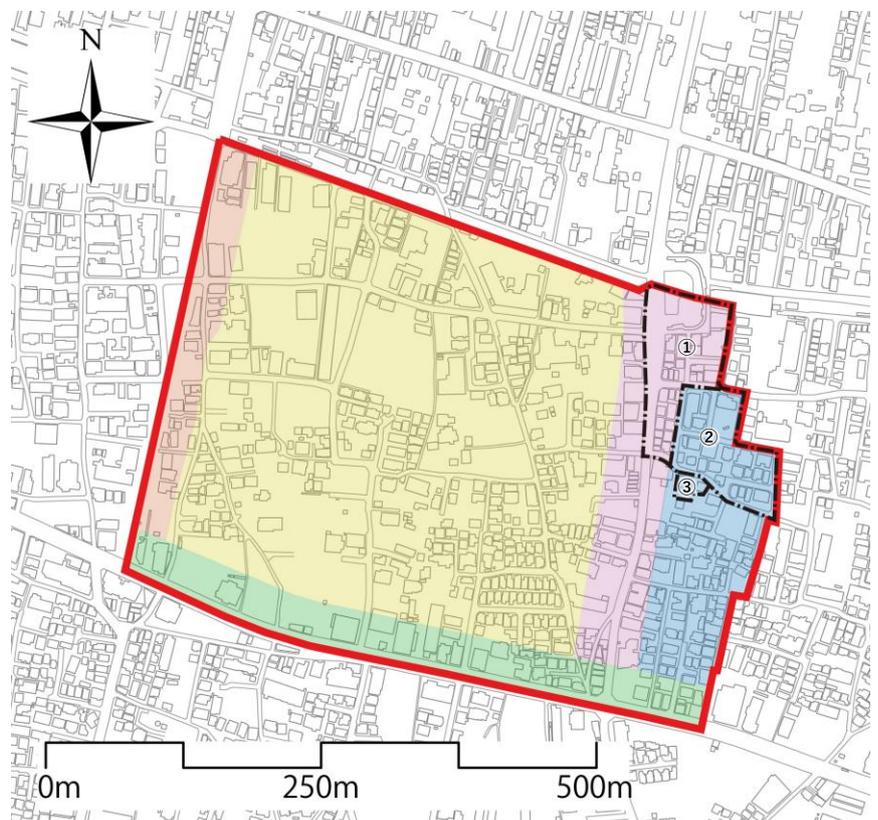
- 地区計画区域
- ⋯! 地区整備計画区域

布田地区地区計画

- にぎわいのある商業・業務ゾーン
- 緑豊かな住宅地ゾーン
- 防災環境向上ゾーン
- 沿道施設ゾーン
- 活気ある都市型市街地ゾーン

【地区整備計画区域】

- ① 商業地区
- ② 住宅地区A
- ③ 住宅地区B



用途地域と地区計画の見直しの考え方

調布市ではこれまで、まちの状況の変化等に合わせて用途地域の見直しを行ってきました。

用途地域の見直しにあたっては、原則として地区計画を定めることとして、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため総合的に行っていくこととしています。

今回は、調布3・4・28号線沿道を都市計画マスタープランの土地利用方針において多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導する業務・商業等複合地区に位置付けていることから、地区計画を用いて沿道の用途地域を変更することを検討しています。

都市計画及び建築行政の推進上の問題点の是正

- ・用途地域の境界線の根拠としていた地形地物等の変化への対応が必要な場合※1
- ・都市計画道路の整備進捗に伴い適切な沿道土地利用を誘導する必要がある場合※2

等

早急な対応が求められる場合等

問題が生じている土地利用や建築物立地の現状の改善

- ・木造住宅密集地域等で防災性を高める必要がある場合

等

将来土地利用を適切に誘導

- ・上位計画等に基づき土地の高度・有効利用を誘導すべき業務・商業地区や住宅地に位置付けられている場合

等

緊急性等を考慮し必要に応じた即時的な見直しを行うもの

都市計画・建築指導上の技術的な問題への対応等、早急な対応が求められ、かつ周辺の環境に大きな影響を与えないものについては、地区計画等を定めることなく、即時的に用途地域の見直しを行います。

地区計画や特別用途地区等を活用して総合的な見直しを行うもの

用途地域等の見直しにあたっては、原則「地区計画」を併用して定めます。地域の特性に応じた目指すべき市街地像の実現に向けて、都市計画の諸制度を活用した総合的な見直しを行います。

<見直し前>

※1のイメージ

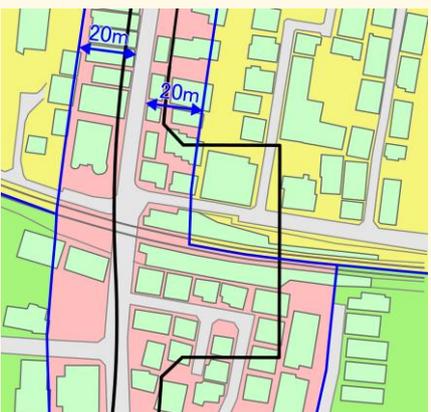


<見直し後>



※2のイメージ

<見直し前>



<見直し後>



調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（令和5年12月）において、用途地域等の変更にあたっては、原則地区計画を定めることとしています。

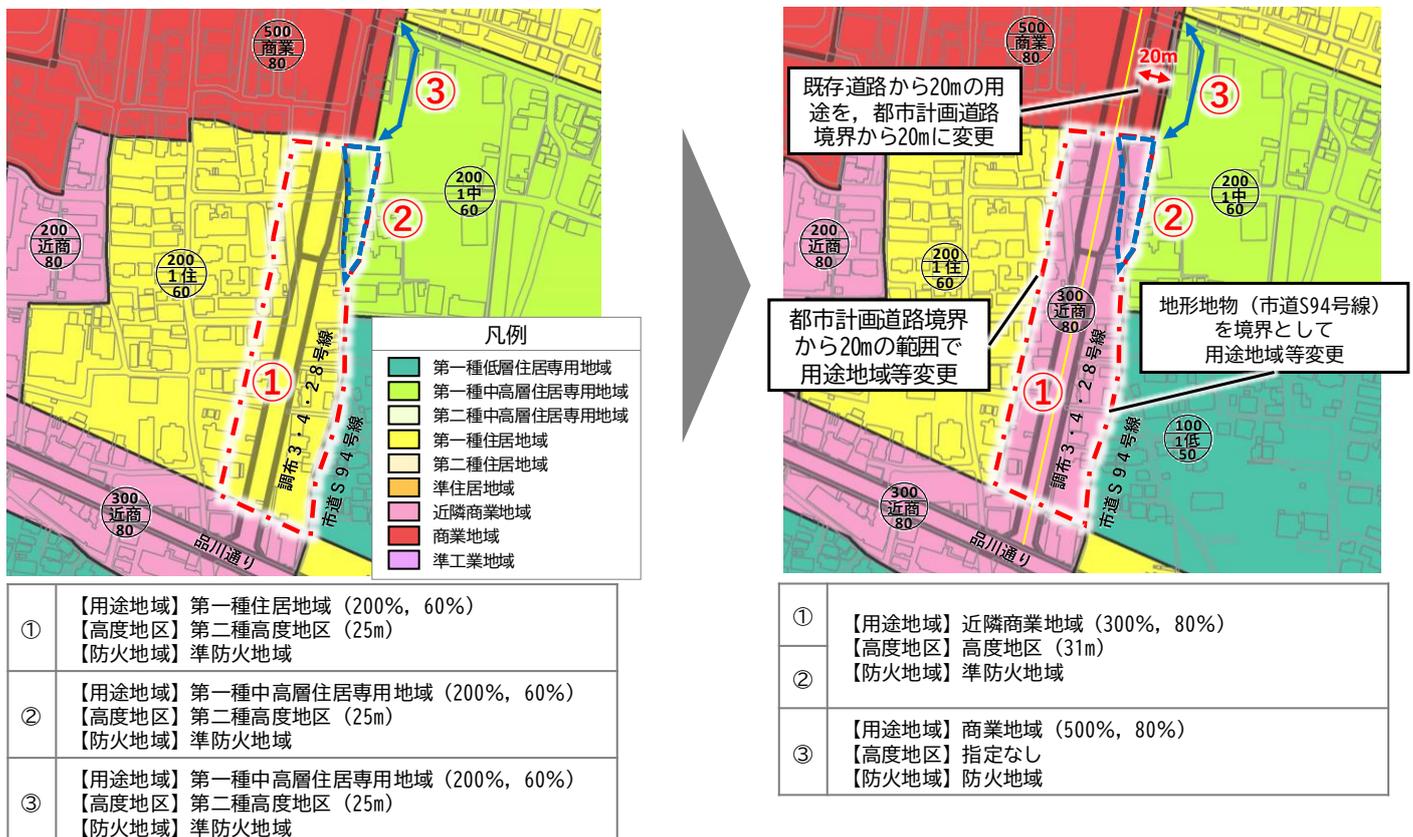
- 用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める。
- 道路等の公共施設を伴った土地の有効利用を誘導するため、容積率の制限を緩和する場合には、誘導容積型を活用し、統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保する場合には、街並み誘導型を活用するなど、地区それぞれの固有の状況や課題に応じた地区整備計画の特例制度の活用を検討する。
- ただし、容積率や建蔽率の低減や、地形地物の変化による用途地域の変更など市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は地区計画を定めないことができるものとする。

（調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準 P18 抜粋）

3 都市計画変更案

1. 用途地域の変更

調布3・4・28号線沿道は都市計画マスタープランにおいて、多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導する業務・商業等複合地区に位置付けており、沿道の整備にあわせた市街地の形成が求められていることから、調布3・4・28号線の事業完了にあわせて、用途地域の変更を検討しています。

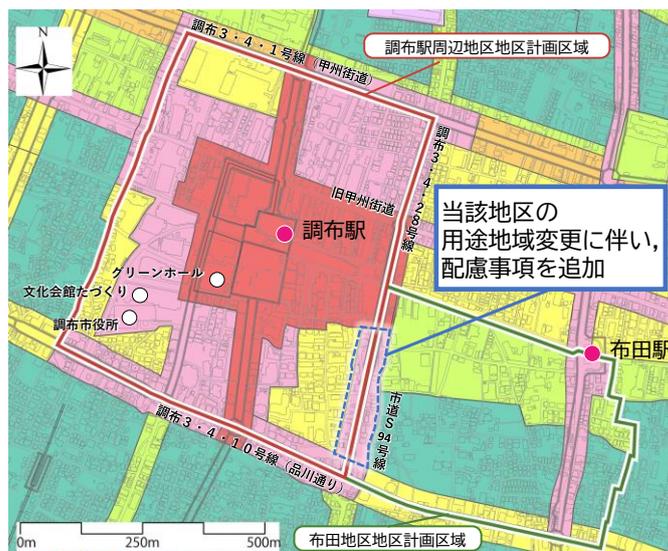


2. 地区整備計画の追加

調布3・4・28号線の整備にあわせた沿道市街地形成と、用途地域変更による後背地への配慮のため、地区整備計画の追加を検討しています。

調布3・4・28号線沿道では、以下の内容を地区整備計画として定めることを検討しています。

凡例	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域	商業地域
	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	準工業地域



調布駅周辺地区地区計画

布田地区地区計画

項目	内容
建築物等の用途の制限	風営法施設や生活環境を乱す恐れのある施設※1の排除 ※1 ボーリング場等、カラオケボックス等、ぱちんこ屋等、劇場等、倉庫 など(近隣商業地域で建てられる遊戯・風俗施設及び工場・倉庫等)を想定
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 2 屋外広告物を設置する場合は、地区の景観、風致などを良好に維持できる色彩及び構造とする。
垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスを設置するときは透視可能なものとする等の配慮

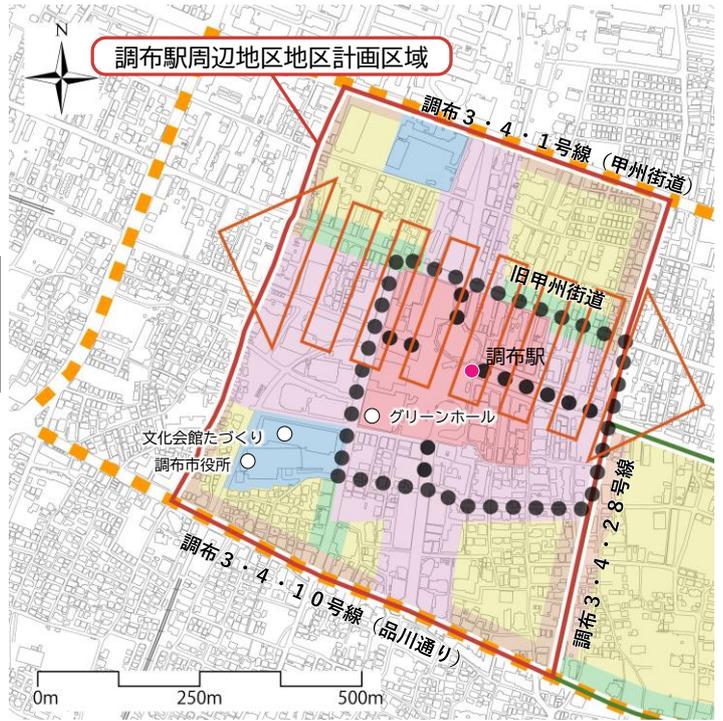
項目	内容
建築物等の用途の制限	風営法施設や生活環境を乱す恐れのある施設※1の排除 ※1 ボーリング場等、カラオケボックス等、ぱちんこ屋等、劇場等、倉庫 など(近隣商業地域で建てられる遊戯・風俗施設及び工場・倉庫等)を想定
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 2 屋外広告物を設置する場合は、地区の景観、風致などを良好に維持できる色彩及び構造とする。
垣又はさくの構造の制限	生垣、フェンスを設置するときは透視可能なものとする等の配慮
土地の利用に関する事項	調布都市計画道路3・4・28号品川道天神前線及び市道S94号線に接している場合、出入口や荷捌き口を市道S94号線側に配置しない等の配慮(住宅地側に多く交通量を発生させないようにする) 緑豊かな街並みを形成するため、敷地内ではできる限り緑化を進め、良好な環境づくりを図る。

3. 方針附図の変更

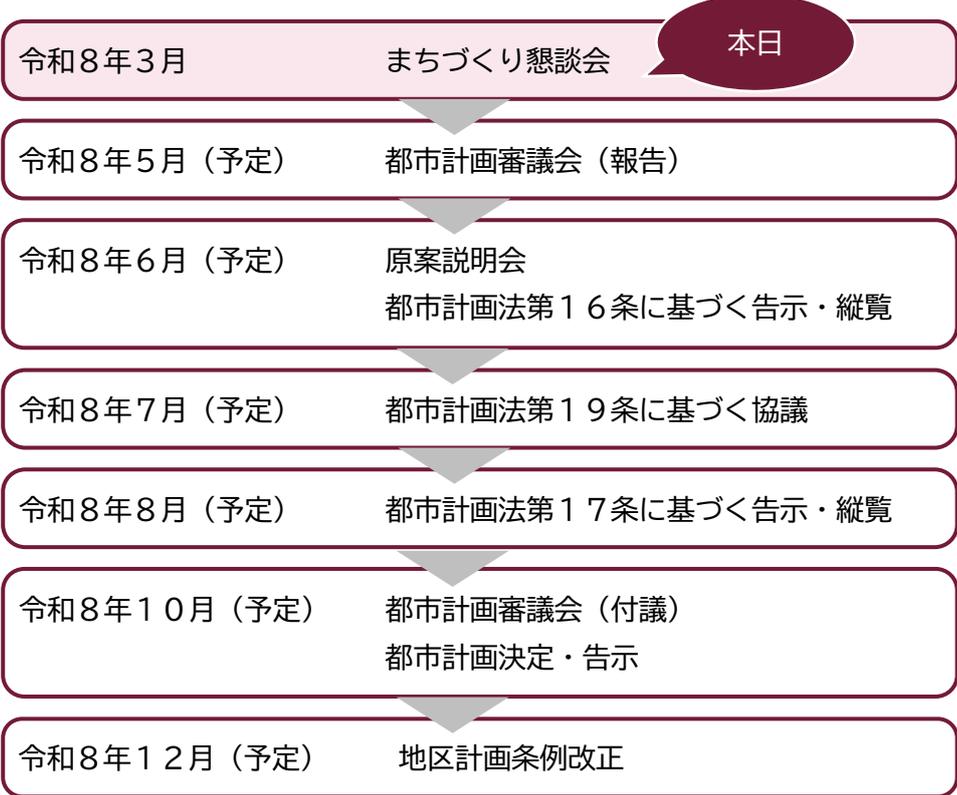
調布駅周辺地区街づくりビジョンで示したまちづくりの方針を推進するため、**地区計画の方針附図に交流軸の追加を検討**しています。

交流軸

連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地を活用した緑道等の整備を進め、旧甲州街道とともに中心市街地の回遊性を支える、歩行者がうるおいやすらぎを感じながら歩いて楽しい軸を形成します。



4 今後の進め方



問合わせ先

調布市 都市整備部 まちづくり推進課
都市計画・地区まちづくり係

電話 : 042-481-7453
FAX : 042-481-6800
Eメール : keikaku@city.chofu.lg.jp

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
→ 調布駅周辺地区等のまちづくりに関するまちづくり懇談会

