

イ 建築物の容積率の最高限度

多様な機能の複合化と周辺の街並みとの調和を図るため、建築物の容積率の最高限度を定めます。
 なお、道路が整備されるまでは、現状と同様の容積率とします。

当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	30 / 10
公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	調布都市計画道路3・4・4号線からの距離が20mの範囲は、 15 / 10 上記以外の範囲は、 8 / 10

ウ 建築物の建蔽率の最高限度

敷地内に一定割合以上の空地を確保し、日照や通風などの影響を抑え、周辺環境と調和したゆとりある良好な環境形成を図るため、建蔽率の最高限度を定めます。

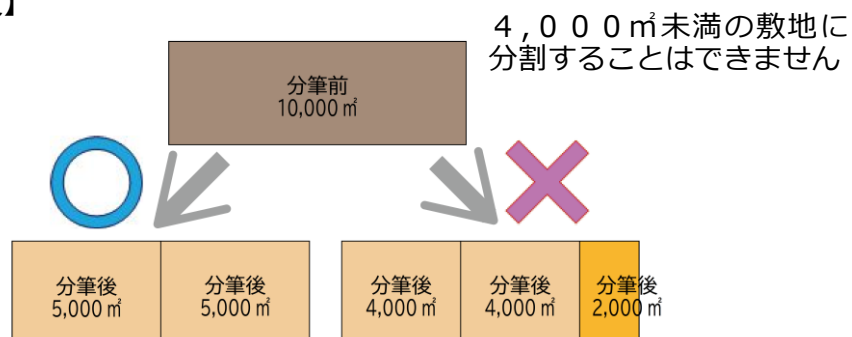
6 / 10

エ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化と建築物の建て詰まりを防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

4,000㎡ (駅舎その他鉄道の施設、公衆便所その他これらに類する公共公益上必要な建築物の敷地として使用する場合を除く。) ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利の目的となっている土地で、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分をされて、新たに建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地については100㎡とする。

【敷地面積の最低限度】



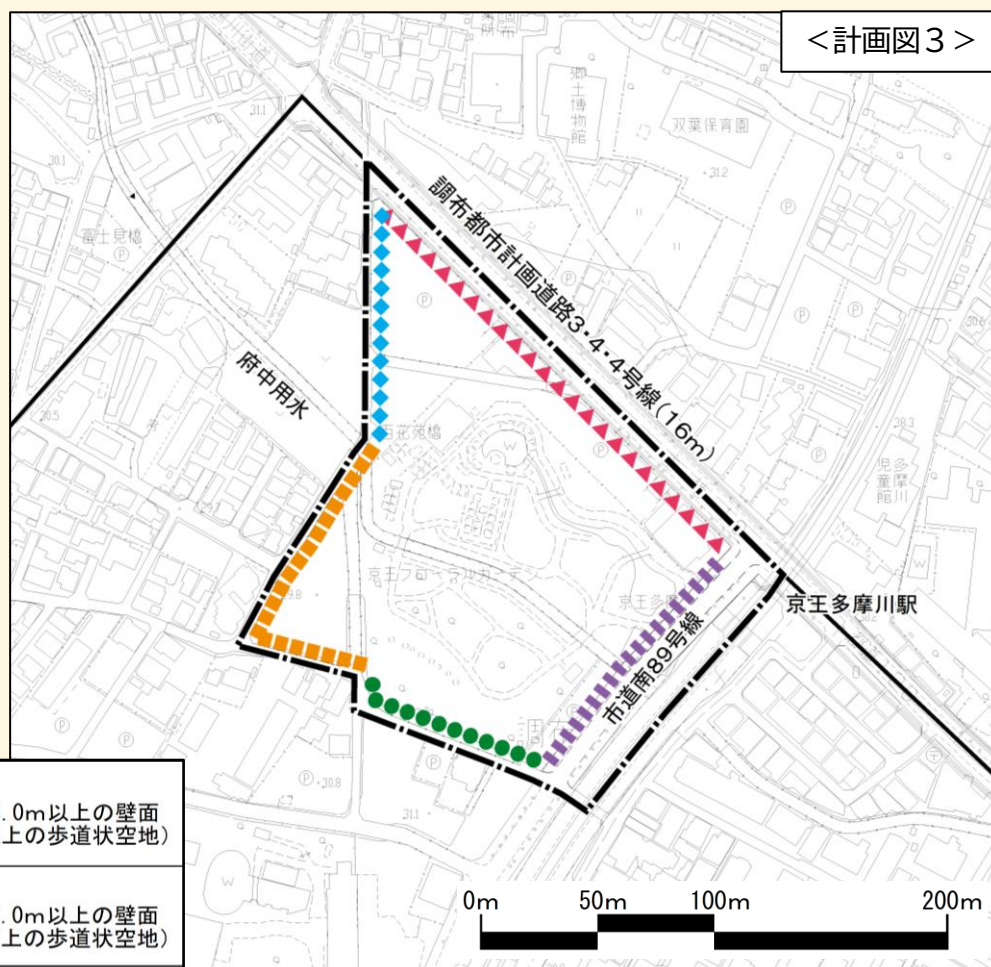
オ 壁面の位置の制限

歩行空間の確保、緑化の推進及び周辺への圧迫感の軽減により快適で賑わいと潤いのある魅力的な都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定めます。

併せて、壁面後退した一部を歩道と一体的に利用する歩道状空地を確保し、歩行者が自由に通行できる空間を創出します。

建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次に掲げるところによる。

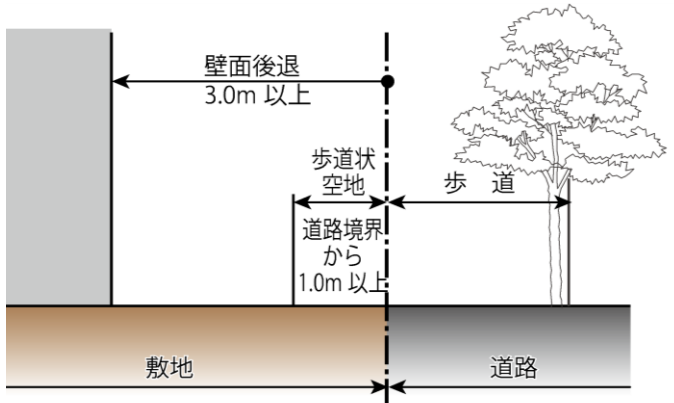
- (1) 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から3.0m以上後退し、道路境界線から1.0m以上の部分を歩道状空地としなければならない。
- (2) 計画図3に表示する2号壁面は、道路境界線から2.0m以上後退し、道路境界線から1.5m以上の部分を歩道状空地としなければならない。
- (3) 計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。
- (4) 計画図3に表示する4号壁面は、道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。
- (5) 計画図3に表示する5号壁面は、道路境界線から5.0m以上後退し、道路境界線から4.0m以上の部分を歩道状空地としなければならない。



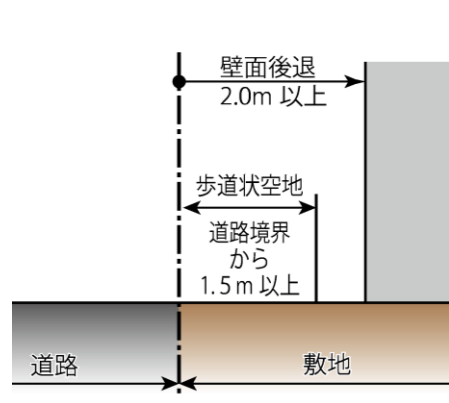
壁面の位置の制限	▲▲▲▲	1号壁面 (道路境界線から3.0m以上の壁面後退及び1.0m以上の歩道状空地)
	◆◆◆◆	2号壁面 (道路境界線から2.0m以上の壁面後退及び1.5m以上の歩道状空地)
	■ ■ ■ ■	3号壁面 (道路境界線から2.0m以上)
	● ● ● ●	4号壁面 (道路境界線から1.0m以上)
	▨ ▨ ▨ ▨	5号壁面 (道路境界線から5.0m以上の壁面後退及び4.0m以上の歩道状空地)

【壁面のイメージ】

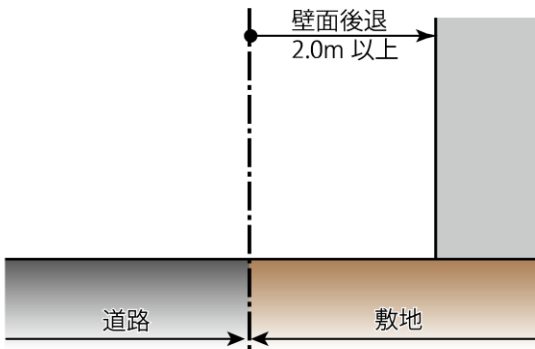
1号壁面 (▲▲▲▲)



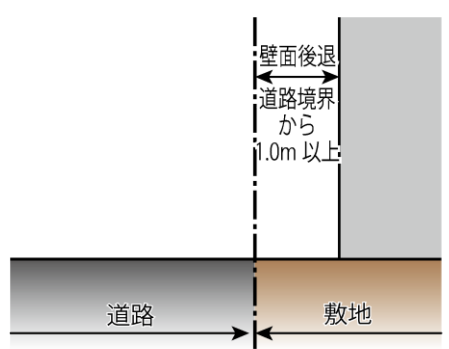
2号壁面 (◆◆◆◆)



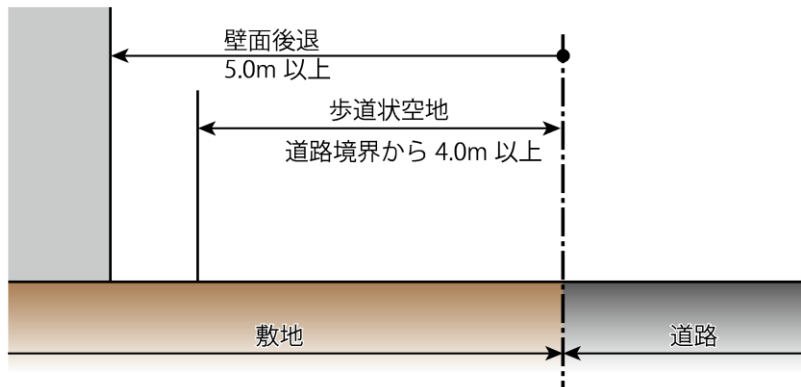
3号壁面 (■ ■ ■ ■)



4号壁面 (● ● ● ●)



5号壁面 (■ ■ ■ ■ ■ ■)



カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退部分は、ゆとりある空間を創出し、良好な街並みの形成を促進するため、工作物の設置の制限を定めます。

計画図3に表示する道路等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道路境界線との間の土地の区域においては、門、塀、広告物、看板等の工作物は次の各号に掲げるものを除き、設置してはならない。

- (1) 橋、バス停留所上屋その他交通安全施設等の公共公益上及び安全上必要なもの
- (2) 生垣、植栽マスその他これらに類するもので歩行者等の通行及び安全上支障のないもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が公共公益上又は管理上必要と認めるもの

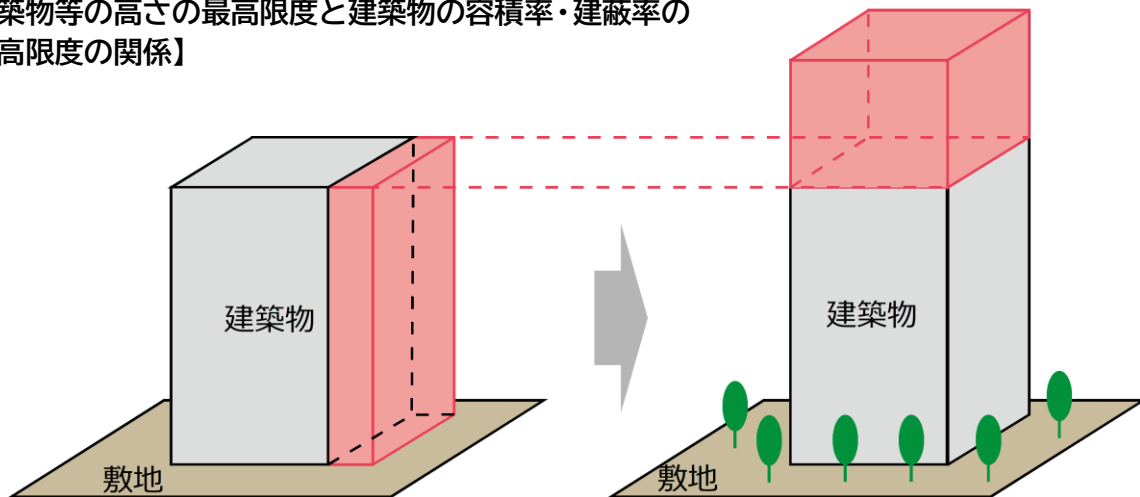
キ 建築物等の高さの最高限度

商業・業務及び公共的な機能の強化や賑わいの創出を適切に誘導するとともに、周辺の住環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

建築物の高さは、次の各号のいずれか低い高さとする。

- (1) 調布都市計画道路3・4・4号線に面し、高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、調布都市計画道路3・4・4号線の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなし、この敷地境界線から反対側に5mの範囲においては3時間以上、5mを超え10mの範囲においては2時間以上、日影となる部分を生じさせない高さ
- (2) 37.5m以下かつ東京湾平均海面からの高さ68.0m以下。

【建築物等の高さの最高限度と建築物の容積率・建蔽率の最高限度の関係】



<近隣商業地域として定める建蔽率・容積率>

建蔽率 80%
容積率 300%

<地区計画で定める建蔽率・容積率>

建蔽率 60%
容積率 300%

※高さについては、広場や緑地空間、歩道状空地などのゆとりある空間を確保していくため、緩和を行います。地区外北側の日照等の影響が現状と比べ厳しい規制となるような制限とします。

ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

潤いのある都市空間の形成及び周辺環境と調和した良好な景観形成のため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

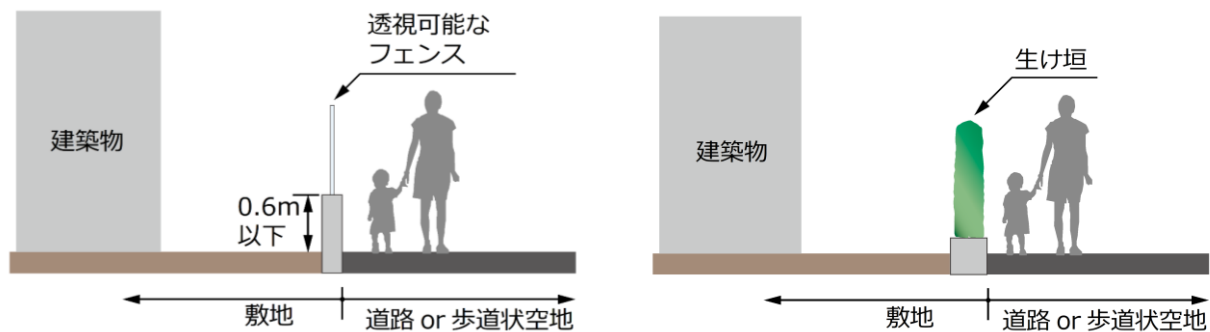
建築物等の形態又は色彩その他の意匠については、原色を避けるなど、周辺の市街地や自然環境及び建築物との調和に配慮した落ち着いた色彩とし、良好な景観の形成を図る。大型ビジョン、ネオン管、電飾、LED表示板等を設ける場合は、周辺環境に十分配慮する。

ケ 垣又は柵の構造の制限

安全で快適な歩行者空間を生み出すため、垣又は柵の構造の制限を定めます。

道路に面して設置する垣又は柵は、安全で快適な歩行者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、フェンス等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はない。

【垣又は柵のイメージ】



(3) 土地の利用に関する事項

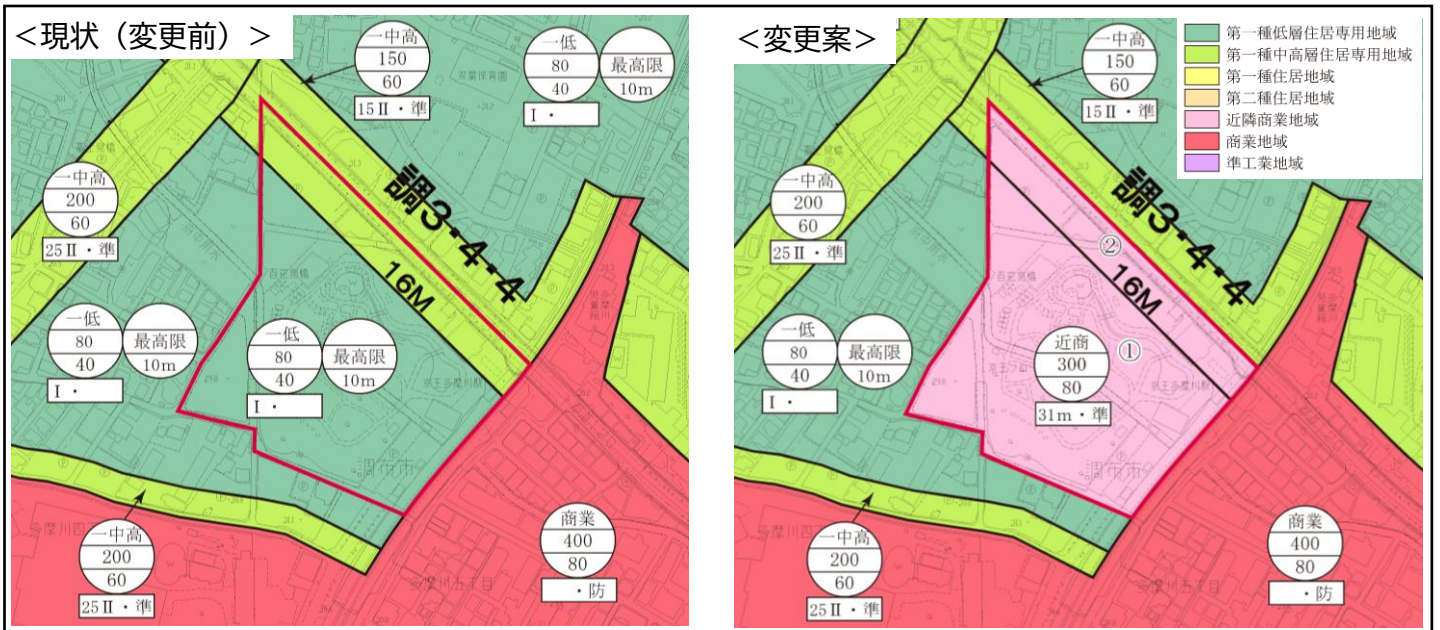
地区中央部を中心とした歩行者が回遊する動線部分や地区西側の区画道路に面する部分については、花と緑の軸の形成や公園等の緑との連続性を考慮し、歩行者動線を妨げない範囲で緑化に努めるものとする。

樹木に囲まれた地区としての面影を残すため、可能な限り建築物の屋上、壁面等の緑化に努めるものとする。

夜間照明については、過度な明るさや暗がり排除し、暖かみのある質の高い光により、安らぎを感じることのできる快適な住環境の形成に努めるものとする。

5 用途地域等の変更原案について

東京都、調布市の計画における「生活の中心地」「商業の拠点」との位置付けを踏まえ、地区の課題解消と適切な土地利用、建物利用を誘導するため、地区整備計画を定める『駅前複合拠点地区（A地区）』について、用途地域を「近隣商業地域」に変更するなど、生活の拠点にふさわしい商業機能の強化等を図ります。



内容	現状（変更前）		変更案
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	近隣商業地域
容積率	80/100	150/100	300/100
建蔽率	40/100	60/100	80/100（※1）
防火地域 ・準防火地域	指定なし	準防火地域	準防火地域
高度地区	第一種高度地区	15m第二種高度地区	31m高度地区（※2）

※1 変更後の建蔽率は、地区計画で60/100に制限します。

※2 変更後の高度地区は、地区計画で37.5mに緩和します。

6

今後のスケジュール（予定）について

令和4年7月29日・31日

オープンハウス開催



令和4年8月25日
令和4年8月26日～9月9日
(意見書の提出受付9月16日まで)

都市計画法第16条に基づく告示・縦覧
意見書の提出受付

都市計画の原案又は案を作成する場合には縦覧を行います。
また、都市計画法に基づき意見書を提出することができます（16条縦覧は下記の土地所有者等、17条縦覧は市民等が対象です）。

• 16条縦覧の意見書を提出できる方

- (1) 原案に係る区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方
- (2) その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

• 意見書の提出方法

意見書を提出される方は、以下の事項を記載した意見書に、権利を有する土地の付近見取り図を添付し、必ず書面にてご提出ください。

- (1) 提出者の氏名又は名称、住所又は所在地及び電話番号並びに法人その他の団体にあつては代表者の氏名
- (2) 地区計画の名称
- (3) 権利を有する土地の所在地、権利の種類及び面積
- (4) 意見及びその理由

• 意見書の提出先

調布市役所 都市整備部 都市計画課 市街地整備係（市役所7階）へ持参または郵送

令和4年
9月2日・4日

原案説明会

今回

令和4年11月
(予定)

【都市計画法第17条に基づく告示・縦覧】



令和5年2月
(予定)

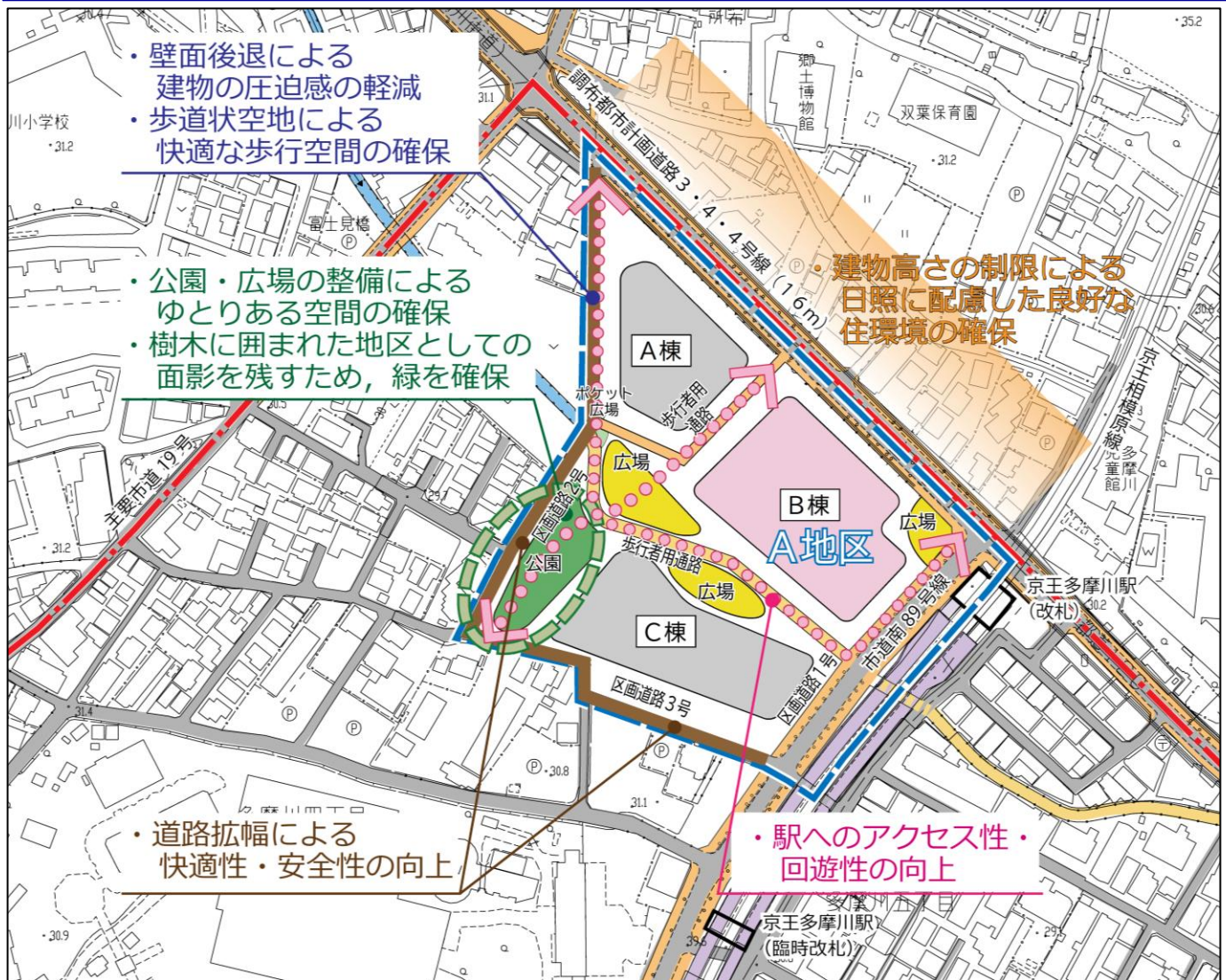
【都市計画審議会（付議）】
都市計画決定・告示



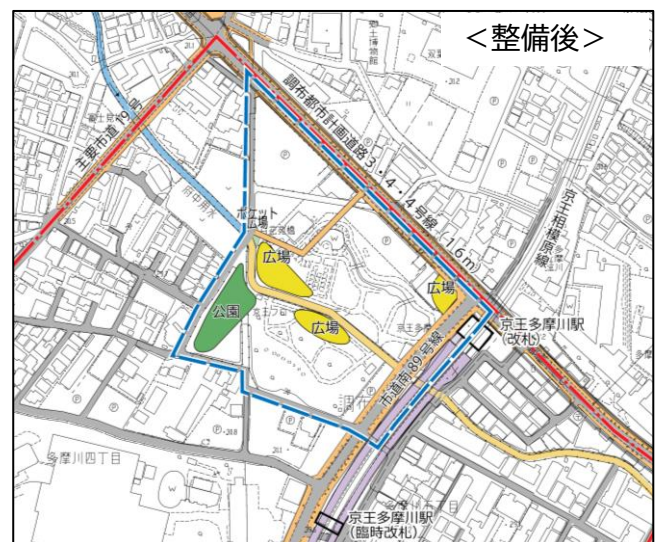
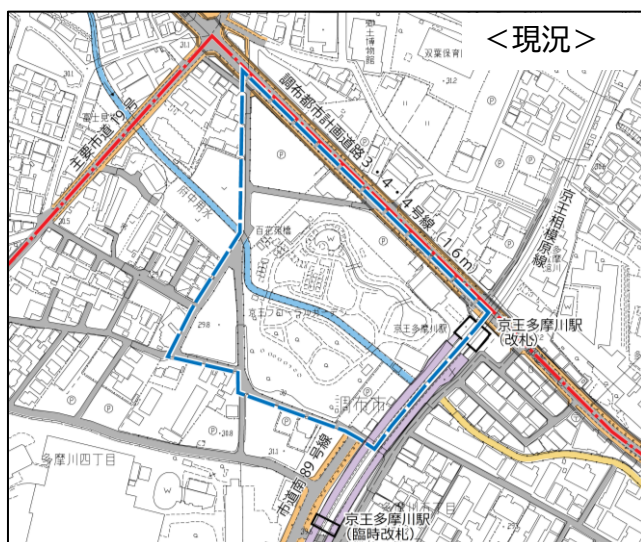
令和5年6月
(予定)

地区計画条例改正

◆地区整備計画（駅前複合拠点地区 A地区）イメージ



◆民間による土地区画整理事業を活用した整備イメージ



<お問合せ先>

調布市 都市整備部 都市計画課 市街地整備係

住所：〒182-8511 調布市 小島町2丁目35番1

電話：042-481-7444

FAX：042-481-6800

Email：keikaku@w2.chofu.tokyo.jp

