調布都市計画地区計画の決定

調布駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		調布駅周辺地区地区計画
位　　置※		調布市小島町１丁目及び小島町２丁目並びに布田１丁目及び布田４丁目各地内
面　　積※		約４０．０ｈａ
地区計画の目標		本地区は、調布駅周辺に位置し、布田駅及び国領駅とともに市の中心市街地を形成している。地区内では京王線地下化や都市計画道路の整備が進められ、都市基盤の整備が概ね完了した。今後はこの都市基盤を活かしたまちづくりが求められる。 「調布市都市計画マスタープラン（令和５年８月）」では、本地区を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中心性を備えた拠点として位置付け、駅前広場等のまちなかの公共空間等を活用し、多様な世代の活発な交流・活動を促すことで、地区の価値・魅力の向上を図るとともに、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる拠点を形成することとしている。 また、「調布駅周辺地区街づくりビジョン（令和７年１０月）」では、土地の有効・高度利用を図り、商業・業務・行政・文化・学術・研究・住居等の都市機能が集積し、景観的にも優れたまちを目指すとともに、「沿道市街地ゾーン」では店舗等を集積し、にぎわいの創出を目指すこととしている。 このため、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やすらぎを感じながら歩いて楽しい交通動線と都市空間である軸を形成することを目指す。 さらに、本地区の外周を囲む都市計画道路沿道については、地区内のにぎわいや利便性を周辺市街地へ波及することを目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　駅に近接した街区及び南北道路や京王線の沿道市街地については、商業・業務・文化機能の重点的な集積を図り、まちの活力を創出する。 (1) 駅前拠点地区 駅前広場に面した駅前拠点地区では、連続性のある魅力的かつ良好な空間を創出するため、土地の有効・高度利用を図り、活気とにぎわいのある商業施設の集積拡充を図る商業拠点、サービス業を中心とする業務の集積拡充を図る業務拠点、さらに、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。 (2) 商業・業務地区 駅の南北道路沿道及び京王線沿線においては、その立地条件を活かし、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。 (3) 市庁舎・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活かし、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。 ２　地区の外かくを形成する調布都市計画道路３・４・１号甲州街道線（以下「甲州街道」という。）等の幹線道路の沿道市街地については、交通の利便性を活かし、商業・業務機能の更新に併せ、良好な居住機能の導入を図る。 (1) 幹線沿道地区

		甲州街道沿道等では、広域交通の利便性を活かした、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。 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」という。）沿道の一部は後背の低層住宅地に配慮しながら、広域交通の利便性を活かした、商業・業務機能の集積を図りつつ、低層部に店舗等、中高層部には都市型住宅の立地を目指す。 (2) 主要生活道路沿道地区 旧甲州街道等の沿道においては、沿道建物の壁面後退を誘導することなどにより、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。 また、調布都市計画道路７・５・１号調布市役所前線（以下「調布７・５・１号線」という。）においては、文化会館や市庁舎等の集積を活かしつつ、調布市の核となる文化・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・誘導を図るなど、快適で魅力ある複合市街地の形成を目指す。 ３　住商複合地区については、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。
	地区施設の整備の方針	１　商業・業務・文化・居住等の生活機能がバランスよく整えられ、にぎわいと活気ある市街地形成のため、道路、公園等の公共施設を適切に配置する。また、駅前広場と周辺地区の歩行者のアクセス性及び安全性に配慮した快適な歩行空間を確保するとともに、回遊性を高め、併せて防災性の向上を図るため、公共空地を適切に配置する。 ２　中心市街地街づくり総合計画において位置付けられている歩行者回遊軸に囲まれた区域では、生活道路への通過交通を排除するなど、歩行者にとって安全かつ安心な通行空間とした道路の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	１　にぎわいと魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠等を適切に誘導する。 ２　商業・業務・住宅の調和を図るため、地区の環境を損なわないように建築物等の用途を制限する。 ３　調布７・５・１号線等の主要生活道路沿道、駅前拠点地区及び歩行者回遊軸沿道については、各地区及び各街区の特性に応じ、駅前周辺としてふさわしい空間づくりを進める。そのため、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を一体的に定め、壁面の位置の制限が定められた道路又は隣地境界線に面して、斜線制限を緩和することで、連続性及び統一感のある街並みの形成を図る。 ４　市庁舎・コミュニティ施設地区及び商業・業務Ｂ地区では、合理的で健全な土地の高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。また、安全で快適な歩行空間を創出するため、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 ５　幹線沿道地区においては、宅地の細分化による過小宅地の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、緑があふれ、安全で快適な歩行空間を創出するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	「東京における自然の保護と回復に関する条例」の緑化基準に基づき、地区全体の緑化環境、緑のネットワークを形成するため、植栽を積極的に行う。

地区整備計画	位　　置		小島町１丁目及び小島町２丁目並びに布田１丁目及び布田４丁目各地内			
	面　　積		約８．５ｈａ			
	地区施設の配置及び規模	種　　類	名　　称	幅　　員	延　　長	備　　考
		道　　路	区画道路１号	６．０ｍ	約　６５ｍ	
			区画道路２号※	１３．０ｍ	約１１０ｍ	拡　幅
			区画道路３号	６．０ｍ	約　６５ｍ	拡　幅
			区画道路４号	４．５ｍ	約　２０ｍ	拡　幅
			区画道路５号※	８．０ｍ	約１１５ｍ	
			区画道路６号※	１０．０ｍ	約１４０ｍ	
			区画道路７号※	８．０ｍ	約　７５ｍ	拡　幅
			区画道路８号※	１０．０ｍ	約　５０ｍ	新　設
			区画道路９号	６．０ｍ	約３８０ｍ	新　設
			区画道路 10 号	６．０ｍ	約　８５ｍ	拡　幅
			区画道路 11 号※	８．０ｍ	約１６０ｍ	拡　幅
			区画道路 12 号※	８．０ｍ	約１５５ｍ	拡　幅
			区画道路 13 号※	８．０ｍ	約　２５ｍ	拡　幅
		その他の公共空地	歩行者用通路	３．０ｍ	約　９０ｍ	新　設
			敷地内通路	６．０ｍ	約１１０ｍ	
			名　　称	面　　積	備　　考	
			公共空地１号	約　　３００㎡	新　設	
			公共空地２号	約　　１００㎡	新　設　高さ３ｍ以上の空間を設ける	
			公共空地３号	約　　４５０㎡	新　設	
			公共空地４号	約　　７７０㎡		
			公共空地５号	約　　４００㎡		
			歩行者用空地	約　２，０７０㎡	新　設　高さ３ｍ以上の空間を設ける	
			広場	約　　１００㎡	新　設	
			緑地	約　　３００㎡		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名　称	駅前拠点Ａ地区	駅前拠点Ｂ地区	駅前拠点Ｃ地区	駅前拠点Ｄ地区	駅前拠点Ｅ地区
			面　積	約　０．５ｈａ	約　０．６ｈａ	約　１．２ｈａ	約　０．２ｈａ	約　０．７ｈａ
		建築物等の用途の制限	次に掲げる用途に供する建築物は、建築してはならない。 (1) 建築物の地上１階、２階及び３階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物（居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。） (2) 建築基準法別表第２(へ)項第２号又は(と)項第３号に掲げる工場 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類するもの					

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td>(5)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項に掲げる風俗営業及び同条第５項に掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途に供する建築物</td><td>(5)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第１号から第３号に掲げる風俗営業及び同条第５項に掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途に供する建築物</td><td>(5)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項に掲げる風俗営業及び同条第５項に掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途に供する建築物</td><td>(5)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第１号から第４号に掲げる風俗営業及び同条第５項に掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途に供する建築物</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td rowspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>区域の特性に応じた容積率の最高限度</td><td rowspan="2">―</td><td>６０／１０</td><td rowspan="2">―</td><td colspan="2" rowspan="2">―</td></tr>
<tr><td>公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度</td><td>５０／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td>―</td><td>７／１０</td><td>―</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">１，０００㎡</td><td>２，０００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">ただし、本規定が告示された日に現に存する敷地の面積が上記に掲げる数値未満の場合は、その面積を敷地面積の最低限度とする。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。
(1)　１号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する区画道路境界線から０．５m以上後退しなければならない。
(2)　２号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する隣地境界線から１m以上後退しなければならない。
(3)　３号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線又は区画道路境界線から２m以上後退しなければならない。
(4)　４号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線から建築物の高さが３m以下の部分にあっては２m以上後退しなければならない。
(5)　５号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線、区画道路境界線、道路境界線又は歩行者用通路境界線から３m以上後退しなければならない。
(6)　６号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線から建築物の高さが１０m以下の部分にあっては３m以上、１０mを超える部分にあっては６m以上後退しなければ</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3">ならない。
(7) ７号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する隣地境界線から４m以上後退しなければならない。
(8) ８号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する区画道路境界線から５m以上後退しなければならない。
(9) ９号壁面の位置の制限・・・計画図４に表示する公共空地の境界線を超えてはならない。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="3">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、門、塀、広告物、看板等の工作物は設置してはならない。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。
(1) 交通安全施設等、公共公益の安全上やむを得ないもの
(2) ひさし又は袖看板等で道路の路面の中心から高さが６mを超えるもの
(3) 道路境界線から２m以上の部分に設置する植栽帯及び植栽マス等 (3) 植栽帯及び植栽マス等</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td colspan="3">５５m
ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の１／８以内の場合においては、その部分の高さは、１２mまでは当該建築物の高さに算入しない。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">建築物の高さの最低限度</td><td>１２m</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">（屋上設置物等の制限）
水槽等の屋上設置物は、周辺の景観に調和したものとする。
（建築物の色彩等の制限）
外壁又はこれに代わる柱の色彩は刺激的な原色は避け、周辺環境に調和した落ち着きのある色調のものとする。
（屋外広告物）
屋外広告物を設置する場合は、地区の景観・風致等を良好に維持できる色彩・構造とするとともに、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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>商業・業務Ａ地区</td><td>商業・業務Ｂ地区</td><td>市庁舎・ｺﾐｭﾆﾃｨ施設地区</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>面積</td><td>約 ０．５ｈａ</td><td>約 ２．１ｈａ</td><td>約 １．９ｈａ</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる用途に供する建築物は、建築してはならない。
(1) 倉庫業を営む倉庫
(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項に掲げる風俗営業及び同条第５項に掲げる性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途に供する建築物
(3) 建築基準法別表第２（へ）項第２号又は（と）項第３号に掲げる工場
(4) 建築物の地上１階及び２階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物（居住の用に供する玄関、階段等はこの限りでない。）</td></tr>
</table>

			(5) 勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類するもの		
		建築物の容積率の最高限度	―	住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物、又はこれらの用途に供する部分については１０分の２０とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	５００㎡	３００㎡	１，０００㎡
			ただし、本規定が告示された日に現に存する敷地の面積が上記に掲げる数値未満の場合は、その面積を敷地面積の最低限度とする。		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。 (1) １号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する区画道路境界線から０．５m以上後退しなければならない。 (2) ２号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する隣地境界線から１m以上後退しなければならない。 (3) ３号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線又は区画道路境界線から２m以上後退しなければならない。 (4) ４号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線から建築物の高さが３m以下の部分にあっては２m以上後退しなければならない。 (5) ５号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線、区画道路境界線、道路境界線又は歩行者用通路境界線から３m以上後退しなければならない。 (6) ６号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する都市計画道路境界線から建築物の高さが１０m以下の部分にあっては３m以上、１０mを超える部分にあっては６m以上後退しなければならない。 (7) ７号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する隣地境界線から４m以上後退しなければならない。 (8) ８号壁面の位置の制限・・・計画図に表示する区画道路境界線から５m以上後退しなければならない。 (9) ９号壁面の位置の制限・・・計画図４に表示する公共空地の境界線を超えてはならない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	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、門、塀、広告物、看板等の工作物は設置してはならない。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 交通安全施設等、公共公益の安全上やむを得ないもの (2) ひさし又は袖看板等で道路の路面の中心から高さが６mを超えるもの (3) 植栽帯及び植栽マス等	―	
		建築物の高さの最高限度	５５m ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の１／８以内の場合	―	

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td>においては、その部分の高さは、１２ｍまでは当該建築物の高さに算入しない。</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">建築物の高さの
最低限度</td><td>１２ｍ</td><td>１２ｍ
ただし、敷地面積が３００㎡未満の場合はこの限りではない。</td><td>１２ｍ</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">（屋上設置物等の制限）
水槽等の屋上設置物は、周辺の景観に調和したものとする。
（建築物の色彩等の制限）
外壁又はこれに代わる柱の色彩は刺激的な原色は避け、周辺環境に調和した落ち着きのある色調のものとする。
（屋外広告物）
屋外広告物を設置する場合は、地区の景観・風致等を良好に維持できる色彩・構造とするとともに、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。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>―</td><td colspan="2">建築物の壁面の位置の制限を定める道路及び公共空地に面して設置する垣又はさくは、安全で快適な歩行空間を生み出すよう、次の各号によるものとする。
(1) 生垣あるいはフェンス、鉄さく等透視可能なものとする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが６０センチメートル以下のもの又は門柱にあってはこの限りではない。
(2) 道路境界線より２ｍ以上後退して設置するものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地の利用に関する事項</td><td>―</td><td colspan="2">敷地内はできる限り緑化を進め、良好な環境づくりを図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区　分</td><td>名　称</td><td colspan="3">幹線沿道地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td colspan="3">約　０．８ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
1　工場（第一種住居地域に建築できるものは除く。）
2　自動車修理工場（第一種住居地域に建築できるものは除く。）
3　危険物の貯蔵又は処理に供するもの（第一種住居地域に建築できるものは除く。）
4　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設（第一種住居地域に建築できるものは除く。）
5　勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
6　カラオケボックスその他これに類するもの
7　ホテル、旅館その他これらに類するもの（第一種住居地域に建築できるものは除く。）
8　倉庫業を営む倉庫
9　劇場、映画館、演芸場又は観覧場</td></tr>
</table>

			１０　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第２号から第５号までに該当する営業の用に供する建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	１００㎡ ただし、本規定が告示された日に現に存する敷地の面積が上記に掲げる数値未満の場合は、その面積を敷地面積の最低限度とする。
		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きのある色調とする。 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	生け垣又は透視可能なフェンス等で、高さが１．２ｍを超えないものとする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面から高さが０．６ｍ以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。
	土地の利用に関する事項		敷地内はできる限り緑化を進め、良好な環境づくりを図る。

※知事協議事項

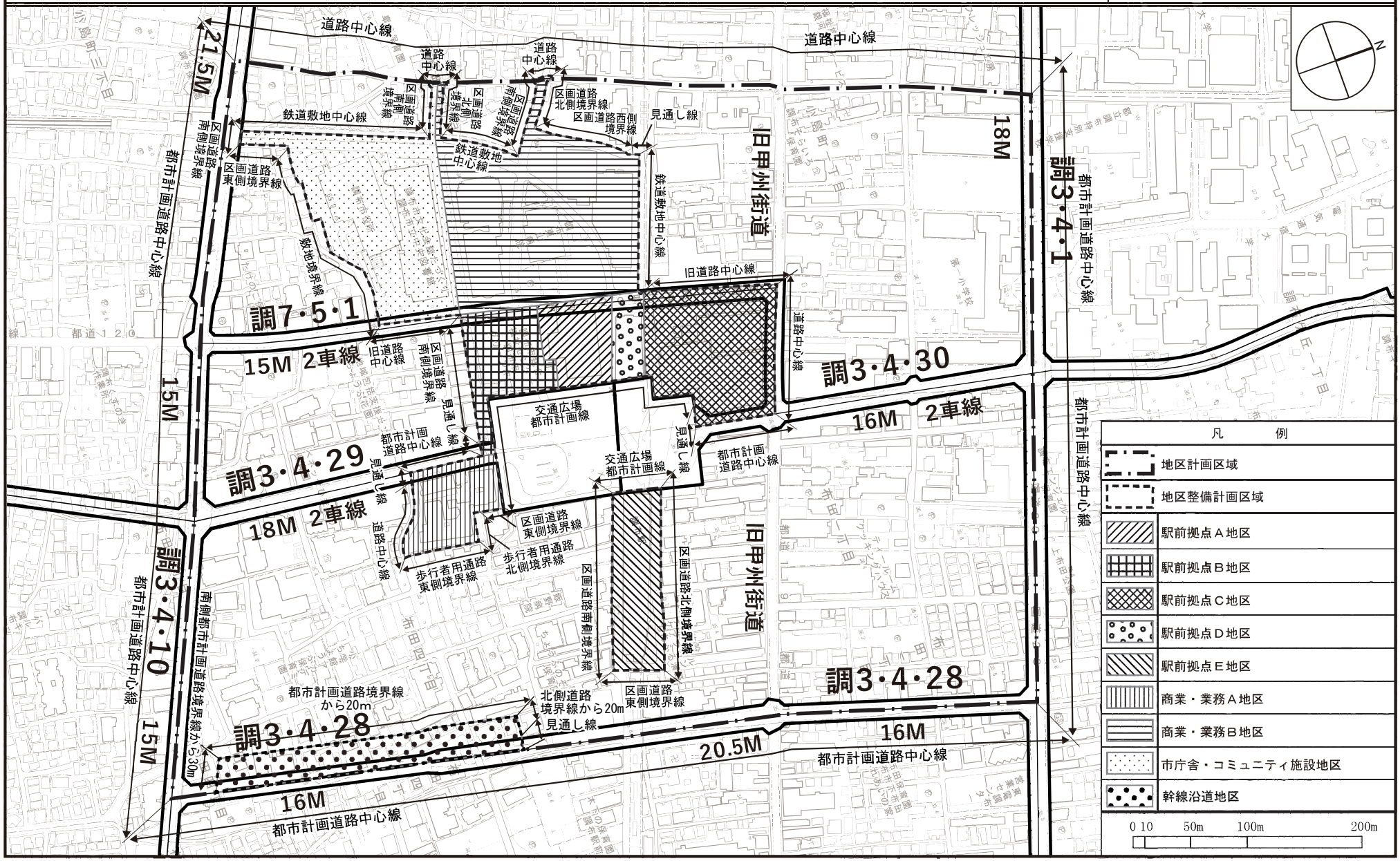
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限を定める部分は、計画図の表示のとおり」

理由：調布３・４・２８号線沿道について、地区内のにぎわいや利便性を周辺市街地へ波及することを目指すため、地区計画を変更する。

調布都市計画地区計画
調布駅周辺地区地区計画

計画図１

〔調布市決定〕

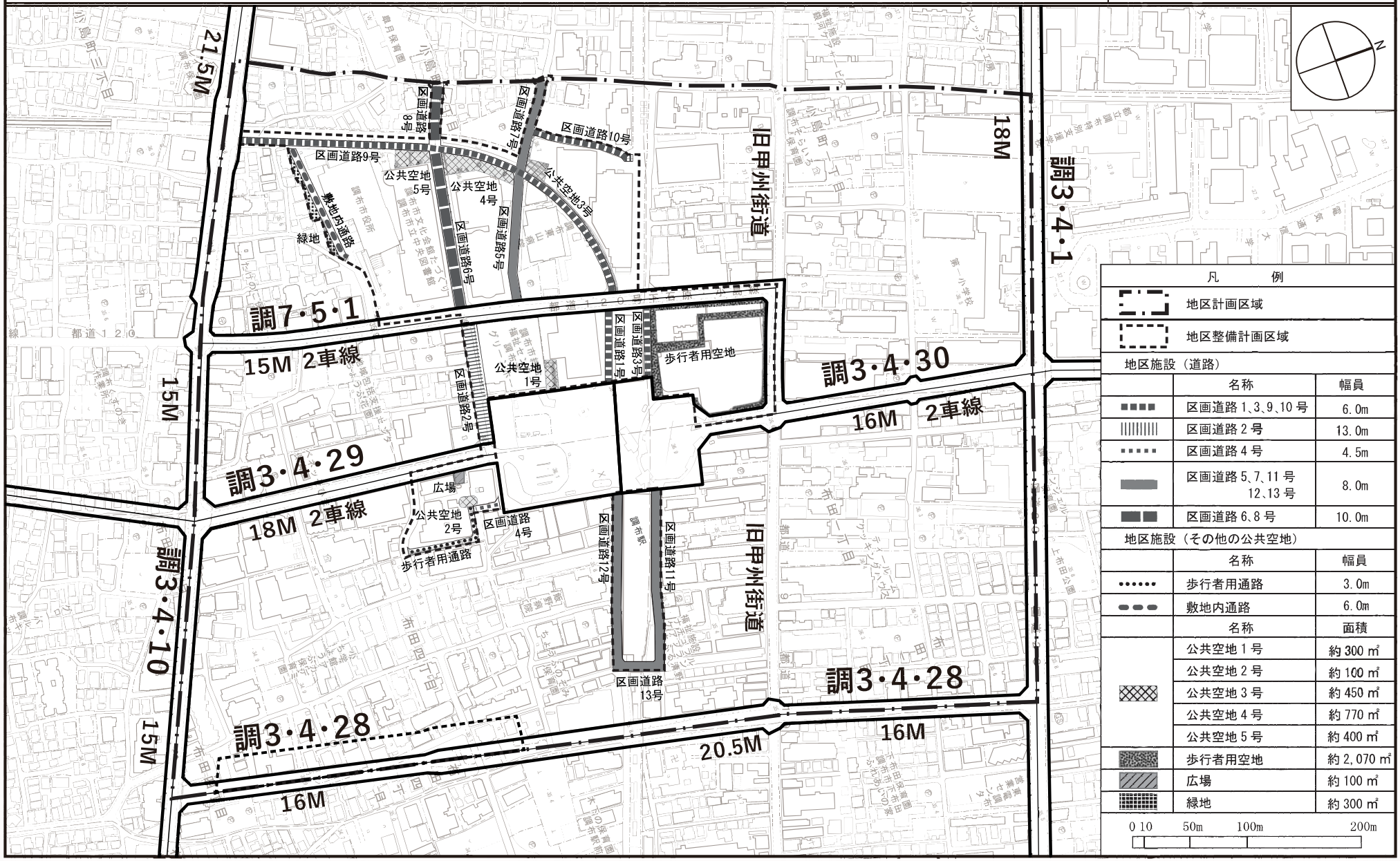


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺２，５００分の１地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）８都市基交測第３７号、令和８年５月２９日

調布都市計画地区計画
調布駅周辺地区地区計画

計画図２

〔調布市決定〕



凡　例		
	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
地区施設（道路）		
	名称	幅員
	区画道路１、３、９、10号	6.0m
	区画道路２号	13.0m
	区画道路４号	4.5m
	区画道路５、７、11号 12、13号	8.0m
	区画道路６、８号	10.0m
地区施設（その他の公共空地）		
	名称	幅員
	歩行者用通路	3.0m
	敷地内通路	6.0m
	名称	面積
	公共空地１号	約 300 ㎡
	公共空地２号	約 100 ㎡
	公共空地３号	約 450 ㎡
	公共空地４号	約 770 ㎡
	公共空地５号	約 400 ㎡
	歩行者用空地	約 2,070 ㎡
	広場	約 100 ㎡
	緑地	約 300 ㎡

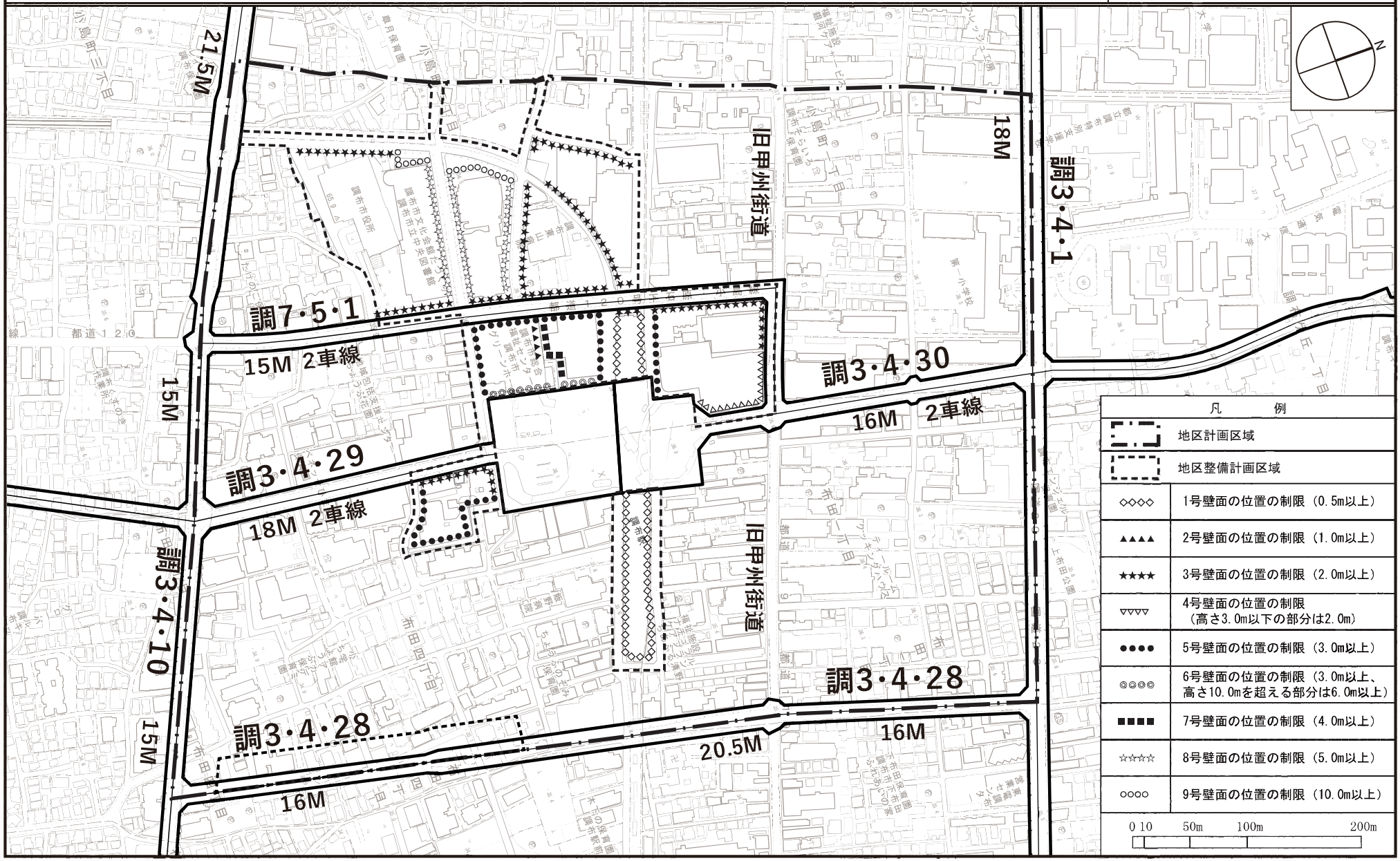
0 10　50m　100m　200m

この地図は、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。
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。（承認番号）８都市基交測第３７号、令和８年５月２９日

調布都市計画地区計画
調布駅周辺地区地区計画

計画図３

〔調布市決定〕

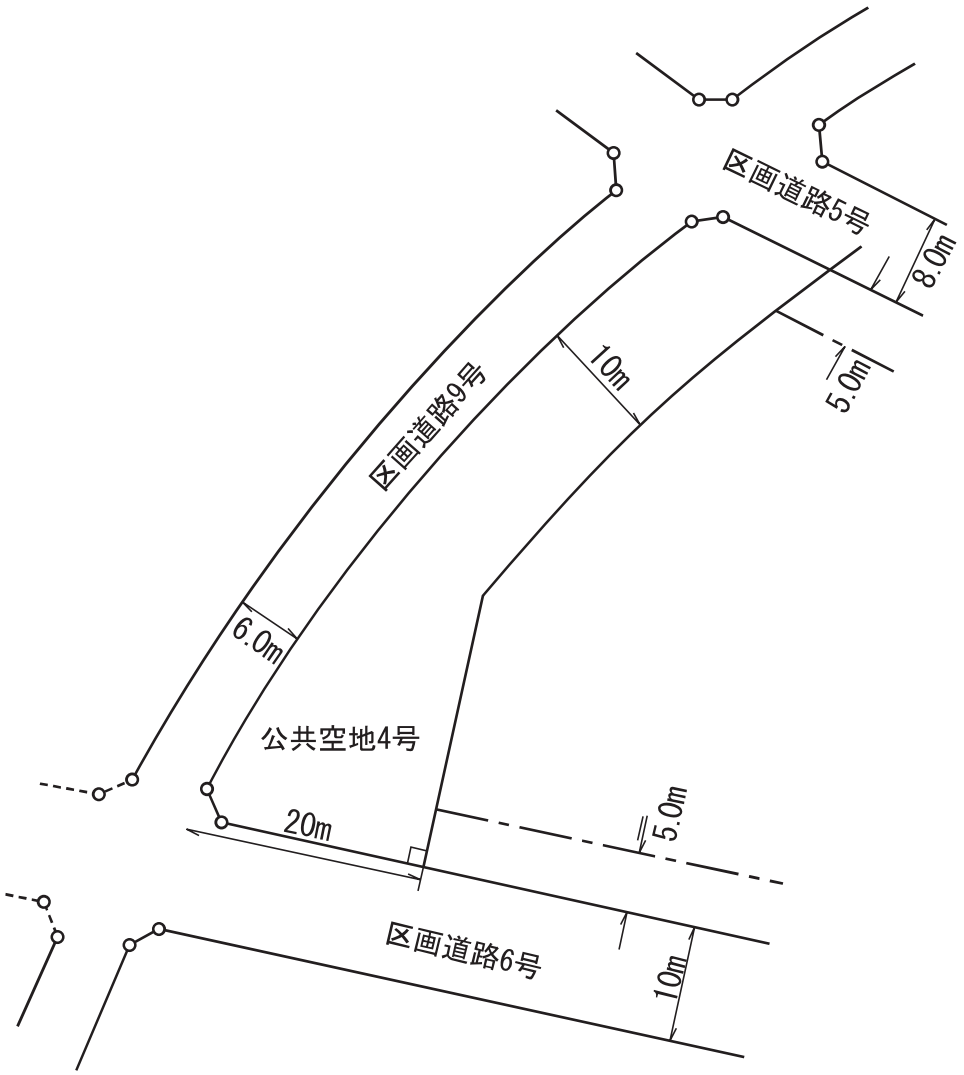


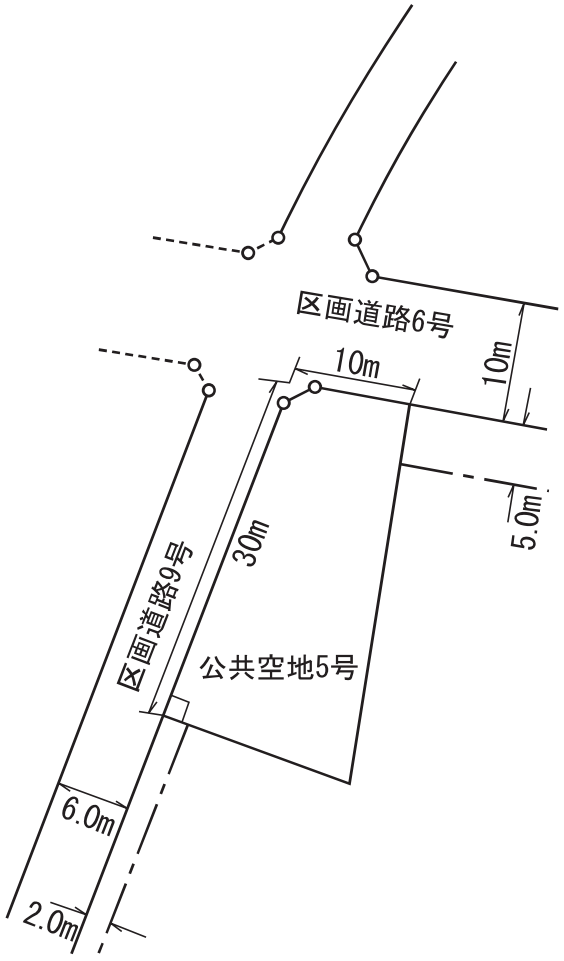
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺２，５００分の１地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）８都市基交測第３７号、令和８年５月２９日

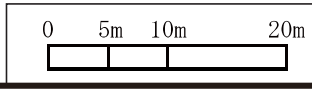
調布都市計画地区計画
調布駅周辺地区地区計画

計画図４

〔調布市決定〕



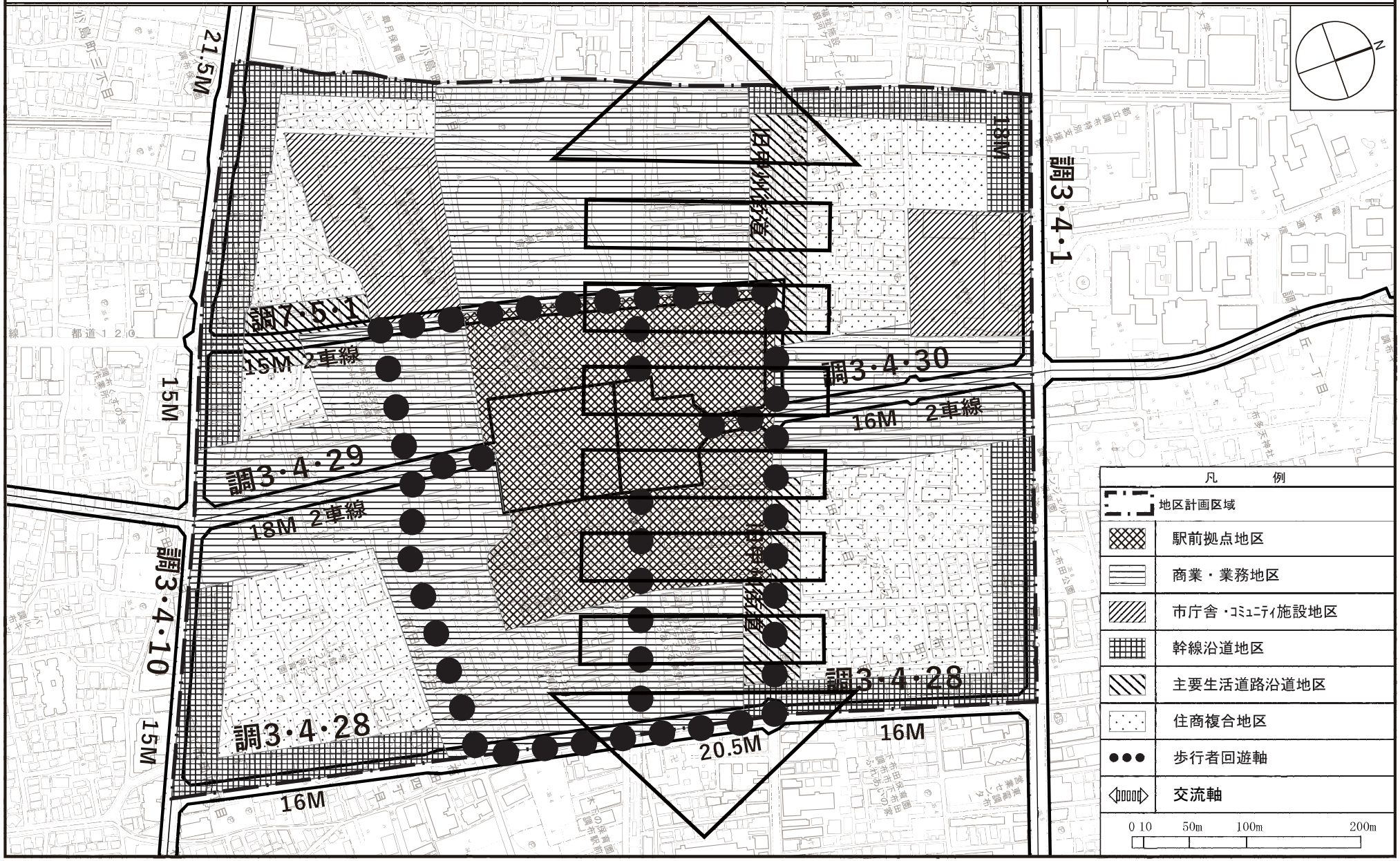




調布都市計画地区計画
調布駅周辺地区地区計画

方針附図

〔調布市決定〕



この地図は、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。
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。（承認番号）８都市基交測第３７号、令和８年５月２９日