調布都市計画地区計画の決定

都市計画布田地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		布田地区地区計画
位　　置※		調布市布田３丁目及び４丁目並びに国領町５丁目各地内
面　　積※		約　２１．７ｈａ
地区計画の 目　　標		本地区は、布田駅周辺に位置し、調布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ている。しかし、中高層マンションなどの開発が進むなど、このまま計画的なまちの誘導をしなければ、無秩序な市街地が形成されることも懸念され、基盤整備と一体となった市街地形成が求められる。 「調布市都市計画マスタープラン（令和５年８月）」では、布田駅周辺を個性ある多様な都市機能や、生活に密着した商業等の機能が集積する、地域の核となる地域拠点として位置付け、日常生活に密着した商業や良好な住宅環境を保った都市型住居の保全・誘導を図り、拠点としての機能向上を図りつつ、安全で快適な拠点の形成を目指すこととしている。 このため、保存樹木や生産緑地等を尊重した緑豊かでうるおいのある住宅市街地を基本としつつ、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を図り、地区全体が魅力的で安全・快適なゆとりある市街地形成を目指す。 さらに、本地区の西側に位置す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　ゾーンごとの土地利用の方針 本地区は、大きく５つのゾーンに分け、調布市の中心市街地の一翼を担う地区にふさわしい都市的な利便性を活かしつつ、秩序ある土地利用の形成を図る。 (1) にぎわいのある商業・業務ゾーン 布田駅南側の布田南通り沿道は、地区の玄関口につながる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。 (2) 緑豊かな住宅地ゾーン 地区の大半を占める中央部一帯は、地区内に分布する生産緑地や市指定の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。 (3) 防災環境向上ゾーン 木造低層住宅を中心とした地区東南部は、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。 (4) 沿道施設ゾーン 品川通り沿道は、自動車利用の交通利便性を活かし、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。 (5) 活気のある都市型市街地ゾーン

		調布３・４・２８号線沿道は、広域交通の利便性を活かし、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し、活気のある街なみの形成を図る。 ２　地区区分の土地利用の方針 土地区画整理事業区域について、その事業効果を担保するとともに、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を図るため、次のように土地利用の方針を定める。 (1) 商業地区 にぎわいのある商業・業務ゾーンのうち、布田駅前広場周辺及び布田南通り沿道は、地区の玄関口にふさわしい魅力的で活力のある商業地区として日常生活関連の商業利用や駅近接の立地条件を活かした都市型住居の立地誘導を図る。 (2) 住宅地区Ａ 防災環境向上ゾーンのうち、布田駅前広場周辺は、利便性の高い住宅地として戸建住宅やアパートなどの共同住宅の立地誘導を図る。 (3) 住宅地区Ｂ 防災環境向上ゾーンのうち、布田南通りの後背地は、小規模宅地の無秩序な市街化の防止を図り、良好な住宅環境の形成を図る。 (4) 幹線沿道地区 活気のある都市型市街地ゾーンのうち、調布３・４・２８号線沿道の一部は、後背の低層住宅地に配慮しながら、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。
	地区施設の 整備の方針	道路については、都市活動を支える主要な道路としての都市計画道路及び駅前広場を整備するとともに、歩行者を優先とした日常的な通行が安全で快適に行えるよう、生活道路を適切に配置・整備する。 公園・緑地等については、市民が健康的でゆとりある余暇活動ができるよう、街区公園や緑地を適切に配置・整備する。また、緊急時の一時避難場所として、防災性の向上に寄与できるよう配慮する。
	建築物等の 整備の方針	商業地区、住宅地区Ａ、幹線沿道地区においては、良好で調和のとれた品格のある中心市街地を構成する地区として、地域の環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。 商業地区、住宅地区Ａにおいては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定める。 商業地区、住宅地区Ａ、Ｂ、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。 住宅地区Ａにおいては、安全でゆとりのある街なみ形成と良好な住環境を図るため、建築物の壁面の位置を制限する。 商業地区、住宅地区Ａ、Ｂ、幹線沿道地区においては、魅力ある市街地の景観づくりを推進するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 住宅地区Ａ、Ｂ、幹線沿道地区においては、緑があふれ開放感のある住環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限、土地の利用に関する事項を定める。

<table>
<tr><td rowspan="20">地区整備計画</td><td colspan="2">位　置</td><td colspan="5">調布市布田３丁目及び布田４丁目並びに国領町５丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td colspan="5">約　２．５ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="12">地区施設の配置及び規模</td><td>種　　類</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td colspan="2">延　　長</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="9">道路</td><td>区画道路　１号</td><td>６．７ｍ</td><td colspan="2">約　５０ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　２号</td><td>６　　ｍ</td><td colspan="2">約　２５ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　３号</td><td>５　　ｍ</td><td colspan="2">約　５０ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　４号</td><td>５　　ｍ</td><td colspan="2">約　６０ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　５号</td><td>５　　ｍ</td><td colspan="2">約　３５ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　６号</td><td>５　　ｍ</td><td colspan="2">約　３５ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　７号</td><td>５　　ｍ</td><td colspan="2">約１４５ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　８号</td><td>５　　ｍ</td><td colspan="2">約　４５ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路　９号</td><td>５　　ｍ</td><td colspan="2">約１３０ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>種　　類</td><td>名　　称</td><td colspan="3">面　　積</td><td></td></tr>
<tr><td>公園</td><td>公園</td><td colspan="3">約　５００㎡</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の公共空地</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td colspan="2">延　　長</td><td></td></tr>
<tr><td>歩行者用通路</td><td>４　ｍ</td><td colspan="2">約　２０ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">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>商業地区</td><td colspan="2">住宅地区Ａ</td><td>住宅地区Ｂ</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約０．８ｈａ</td><td colspan="2">約０．７ｈａ</td><td>約０．０ｈａ
（４８０㎡）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１　工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗を除く。）
２　自動車修理工場
３　危険物の貯蔵又は処理に供するもの
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
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</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用に供する部分の床面積の合計が１５０㎡を超えるもの。ただし、区画道路１号、２号又は４号に面するものを除く。</td><td>―</td></tr>
</table>

			するもの ７　ホテル、旅館その他これらに類するもの ８　倉庫業を営む倉庫 ９　劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が２００㎡以上のもの 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		
		建築物の容積率の最高限度	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 ただし、市道Ｃ２１号線（布田南通り）からの距離が２０m以内の範囲を除く。	２０／１０	—
			公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	２０／１０ ただし、市道Ｃ２１号線（布田南通り）からの距離が２０m以内の範囲を除く。	１０／１０	—
		建築物の敷地面積の最低限度		１００㎡ ただし、本規定が定められた際、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、その全部を一の敷地として使用する場合においては、当該規定は適用しない。	

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="3"></td><td>壁面の位置の制限</td><td>―</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、道路境界線及び隣地境界線から０．５ｍ以上後退しなければならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。
１　自動車車庫で軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が３０㎡以下のもの
２　物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以下のもの</td><td>―</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>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。</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>―</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用に関する事項</td><td>―</td><td colspan="2">緑豊かな街並みを形成するため、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="3">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　１．０ｈａ</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</td></tr>
</table>

			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 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		調布３・４・２８号線及び市道Ｓ９４号線に接する敷地については、後背の低層住宅地側における交通量の発生に配慮し、出入口や荷捌き口等は、市道Ｓ９４号線側に配置しないように努める。 緑豊かな街並みを形成するため、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

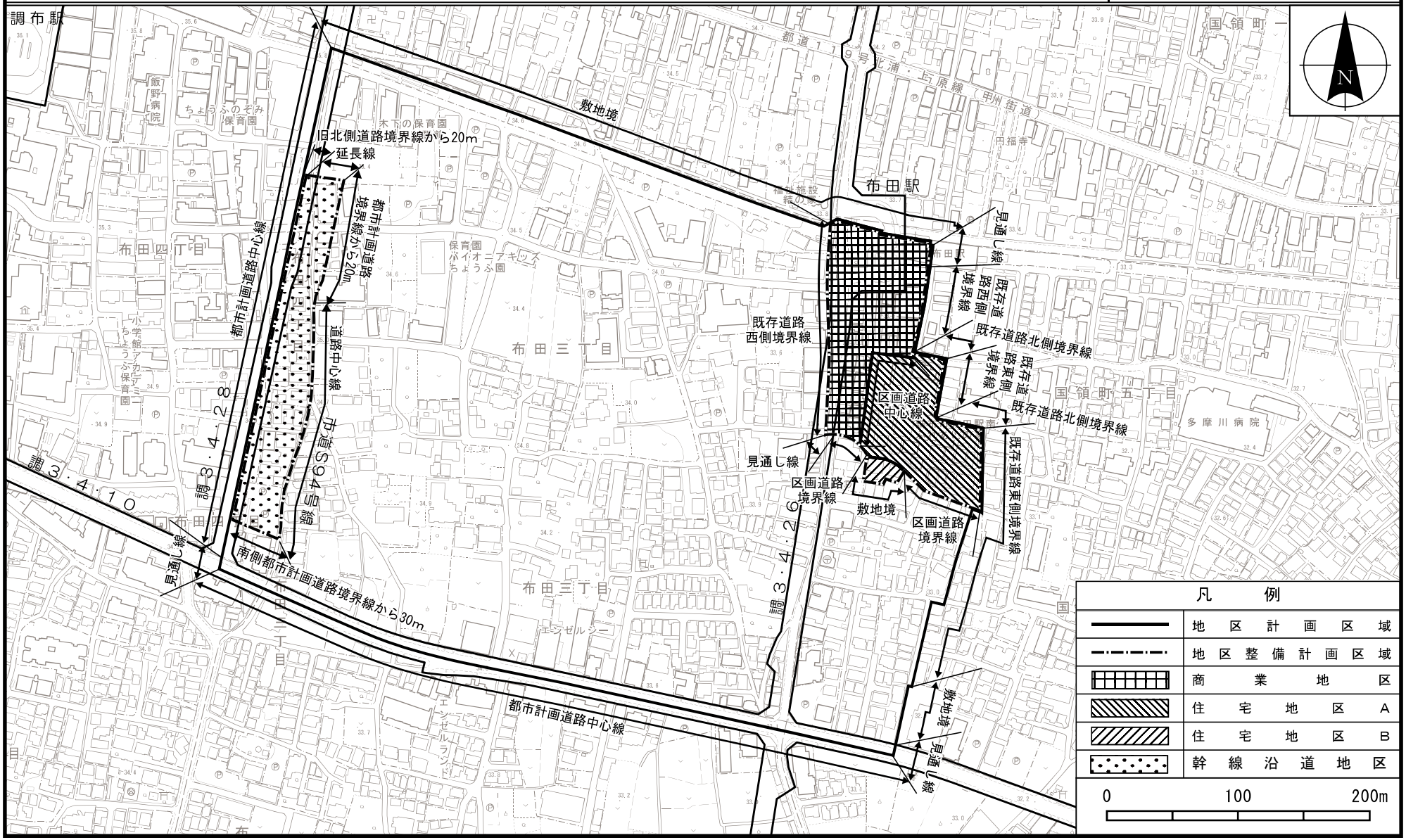
「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限を定める部分は、計画図表示のとおり」

理由：調布３・４・２８号線の整備に伴い、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
布田地区地区計画

計画図１

〔調布市決定〕

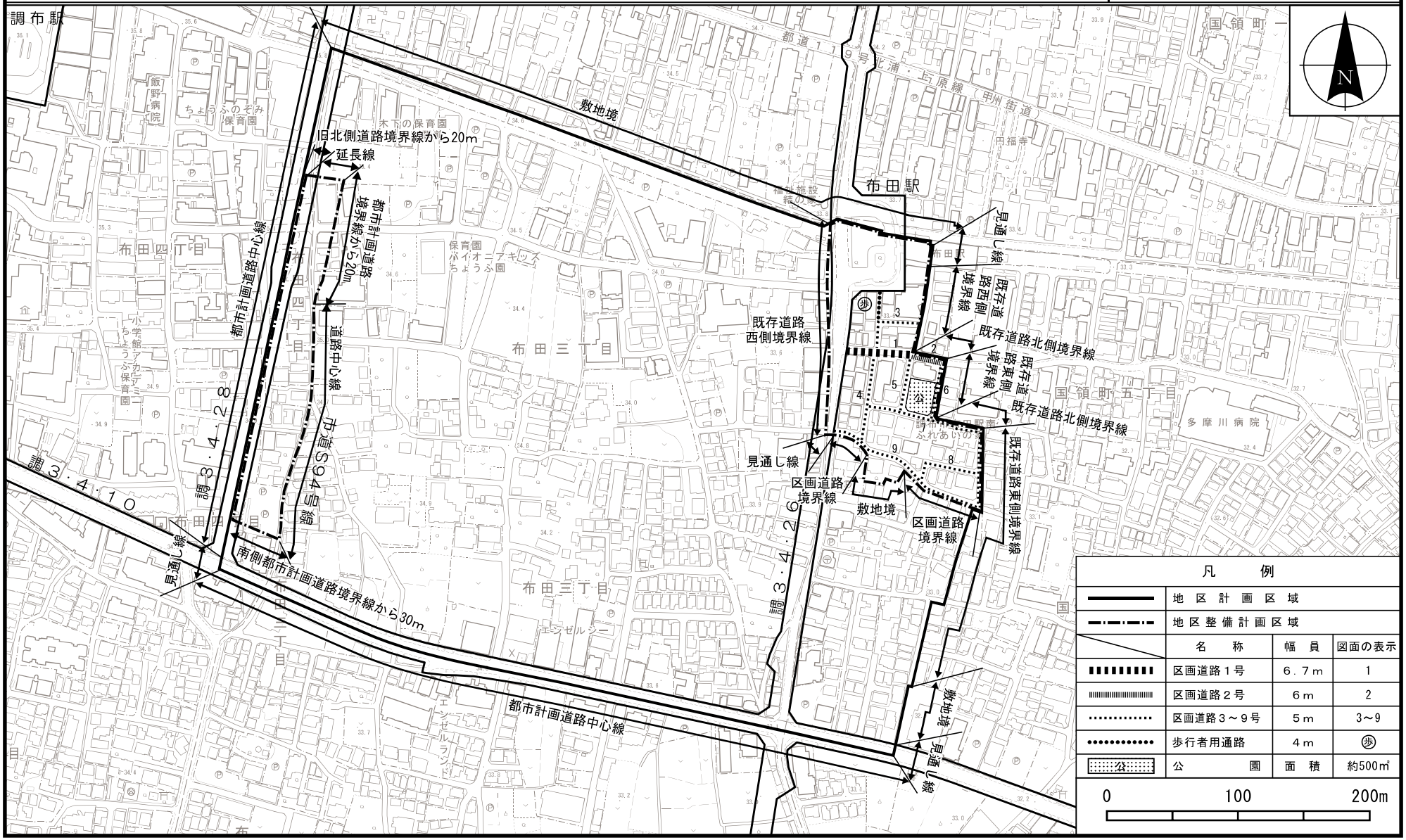


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺２，５００分の１地形図を利用して作成したものである。
無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）８都市基交測第３７号、令和８年５月２９日

調布都市計画地区計画
布田地区地区計画

計画図２

〔調布市決定〕

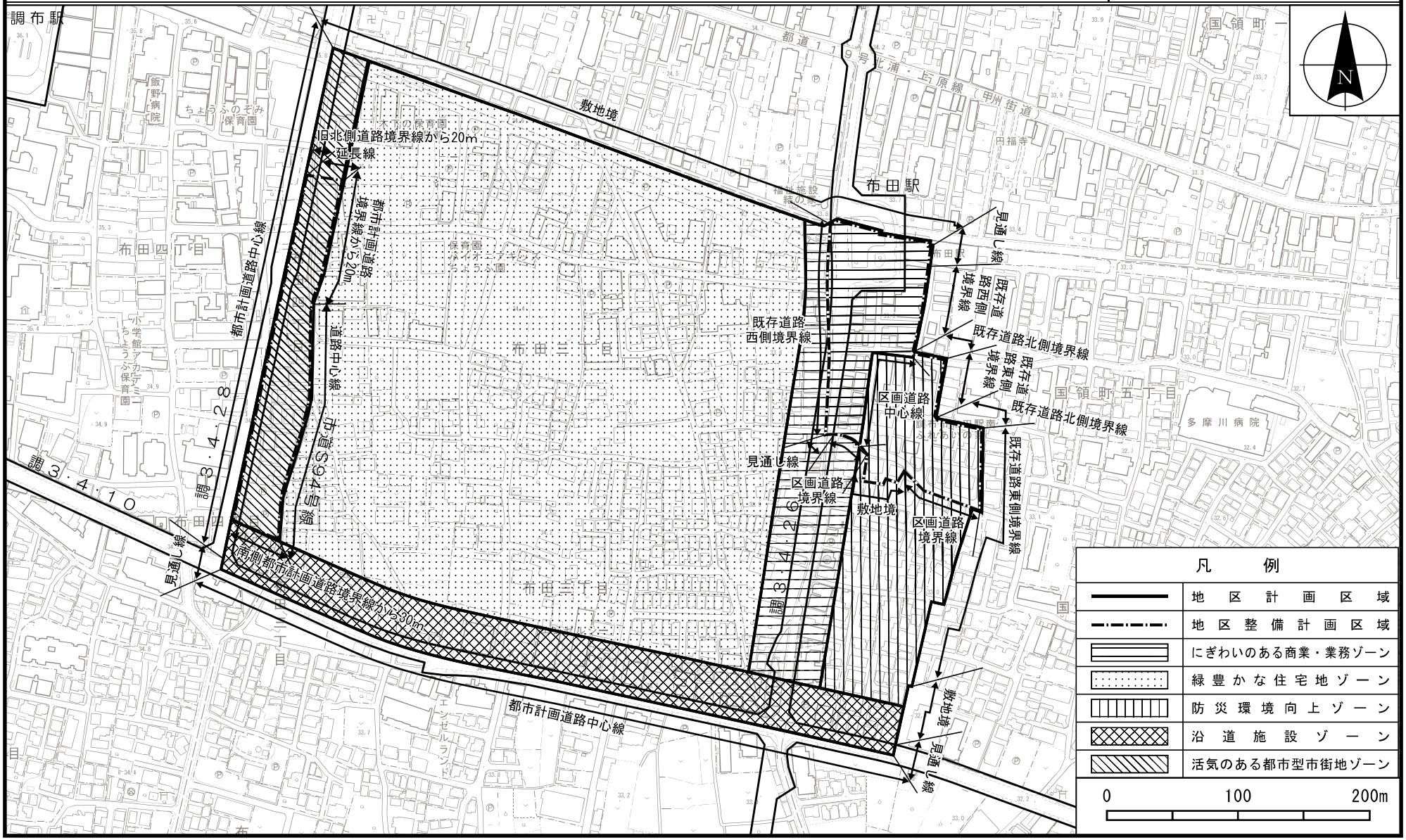


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺２，５００分の１地形図を利用して作成したものである。
無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）８都市基交測第３７号、令和８年５月２９日

調布都市計画地区計画
布田地区地区計画

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