

調布都市計画地区計画の変更（調布市決定）

都市計画富士見町3丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	富士見町3丁目地区地区計画
位 置※	調布市富士見町2丁目及び3丁目並びに調布ヶ丘1丁目各地内
面 積※	約23.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、調布駅から北西約500mの距離に位置し、都心からの交通や生活の利便性が高く、戸建住宅と集合住宅、文教・研究施設等が共存する地域となっている。調布市都市計画マスタープランでは、主に文教・研究施設地区として機能充実の推進及び周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用の推進や、中密度住宅地区としてゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある住環境の形成・成熟化の方針が示されている。</p> <p>また、本地区に立地する国立大学法人は、地域社会における知の拠点としての役割が期待されており、令和5年3月に策定された「共創進化型イノベーション・コモンズマスタープラン」に基づいた相互交流・連携・協働を促進する場と機会を提供するためのキャンパス整備が求められる。</p> <p>本地区内では、計画的に整備された一団地の住宅施設の良好な住環境を確保しつつ、建替えを適切に誘導することにより、住み続けられる魅力ある居住機能の向上や生活空間を確保し、社会ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成及び生活の拠点整備を図るため、一団地の住宅施設を地区計画に移行し、緑豊かなうるおいのある良好な住環境の形成を目指す。</p> <p>また、地域再生やまちづくりにおける重要な緑などの環境資源、オープンスペースなどの空間資源を有機的に結ぶことにより、大学キャンパスと周辺市街地とのつながりが意識された教育・研究環境の形成を目指す。</p> <p>以上により、歩行者主体のユニバーサルデザインや防災に配慮した安全で快適な市街地環境の整備を図るとともに、多世代がふれあえる地域コミュニティの形成を目指し、「安全で誰もが暮らしやすい緑豊かなうるおいあるまちづくり」を進めることを目標とする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、大きく3つのゾーンに分け、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>1 中高層住宅ゾーン 本地区の北部及び中央部は、主にマンションや団地等の中高層集合住宅が立地していることから、ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した緑豊かで秩序ある市街地の形成を図る。</p> <p>(1) 住宅地区A 地区周辺の環境に配慮した中高層住宅地として、既存の緑を維持、保全するなど、積極的な敷地内の緑化を推進し、街並みや景観性に配慮した緑豊かな土地利用を図る。</p> <p>(2) 住宅地区B 地区周辺の環境に配慮した中高層住宅地として、歩行者や自転車の安全な通行に配慮した住環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>2 文教・研究施設ゾーン 地域固有資源である国立大学法人等と周辺環境が調和した秩序ある公共的な土地利用を図る。</p> <p>3 沿道市街地ゾーン 建築物の不燃化による防災性の向上を図るとともに、歩行者や自転車の安全な通行に配慮した住環境と調和した街づくりを促進する。</p> <p>また、調布都市計画道路3・4・1号 甲州街道線沿道は、低層部に店舗や生活サービス施設などの立地誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路については、見通しが悪い不整形な交差点を解消した適切な区画道路の配置を行うとともに、歩行空間を確保し、かつ、地区内への不要な通過交通や走行速度の抑制を図る道路整備により、歩行者や自転車が安全で快適に通行できる交通環境を形成する。</p> <p>また、壁面後退による歩行空間やポケット広場との一体的な整備を行うことにより、人を主体とした良好な生活空間の創出や景観に配慮したうるおいのある道路整備を図る。さらに、これらの地区施設を適切に配置し、有機的に接続することにより、地域コミュニティの形成を促進する。</p> <p>公園については、既存の公園の役割を保全・維持しつつ、ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが身近に利用できる、多世代がふれあえる地域の憩いの場として活用を図る。</p> <p>その他の公共空地については、道路や壁面後退による歩行空間と一体となったポケット広場を適切に配置し、地域のコミュニティの中核となる安全で快適な歩行空間の確保や憩いの場の創出を図る。</p> <p>地域開放広場については、国立大学法人内の構内通路に近接する形で設けることにより、更なる地域コミュニティの形成を促進する。さらに、都市計画道路等の骨格となる道路沿いに広場状空地や歩道状空地を配置し、ゆとりある歩行環境の推進を図る。</p> <p>国立大学法人内の構内通路については敷地外周部の歩道とあわせて東西の回遊性を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 住宅地区Aにおいては敷地内の空地を確保し、ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 敷地内の有効な空地を確保するとともに、安全・快適な歩行空間の形成や統一感ある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 文教・研究施設地区においては周辺の住環境に配慮したゆとりある空間の確保と、周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 敷地内の緑化を推進し、うるおいのある街並みを形成するため、垣又は柵の構造の制限及び土地の利用に関する事項を定める。</p> <p>6 主要地方道 調布田無線沿道では、沿道建物の壁面後退等により、安全で快適な歩行空間ネットワークの確保を図る。</p>

地区整備計画	位置	調布市富士見町2丁目及び3丁目各地内				
	面積	約7.9ha				
	道路	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号※	8.0m	約190m	既存
	公園	名称	面積			備考
		公園	約1,740㎡			既存
	その他の公共空地	名称	面積			備考
		ポケット広場 1号	約60㎡			既存
		ポケット広場 2号	約60㎡			
		ポケット広場 3号	約70㎡			
ポケット広場 4号		約40㎡				
広場状空地 1号		約1,900㎡			<p>新設</p> <p>調布都市計画道路3・4・1号 甲州街道線に面する部分は道路境界線から有効幅員1.0m以上の歩行空間を整備するものとする。</p> <p>広場状空地内は市長が公益上又は管理上必要と認めるものは設置できるものとする。</p>	
地域開放広場 1号		約350㎡			新設	

名称	面積	幅員	延長	備考
歩道状空地 1号	約240㎡以上	2.0m以上	約120m	新設 歩道状空地は、歩道と一体となるよう整備するものとする。
歩道状空地 2号	約210㎡以上	2.0m以上	約110m	
歩道状空地 3号	約360㎡	約2.0m	約180m	既存
構内通路 1号	約2,040㎡	約4.0m	約510m	既存

地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	文教・研究施設地区
	面積	約1.6ha	約1.2ha	約5.1ha

建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	-
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	-
	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、次によるものとする。 (1) 計画図に表示する1号壁面の位置の制限…道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 (2) 計画図に表示する2号壁面の位置の制限…道路境界線から3.5m以上後退しなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次によるものとする。 (1) 計画図に表示する3号壁面の位置の制限…道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 (2) 計画図に表示する4号壁面の位置の制限…道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。

<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>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敷地境界線との間の土地の区域については広告物、看板、自動販売機、門、塀、柵等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) ひさし又は袖看板等で道路の路面の中心からの高さが4.0mを超える部分に設置するもの</p> <p>(2) 電柱、電線地中化に伴う変圧器等の公益上必要なもの</p> <p>(3) 植栽帯及び植栽マス等</p> <p>(4) 敷地の安全管理や敷地のプライバシー等への配慮を目的として隣地境界線沿いに設ける垣、柵又は塀で通行上支障のない位置に設置するもの</p> <p>(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が公益上又は管理上必要と認めるもの</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p>1 建築物の高さは、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 計画図4に表示する区域A 10m以下</p> <p>(2) 計画図4に表示する区域B 37.5m以下</p> <p>(3) 前2号に掲げる区域以外の区域 25m以下</p> <p>2 前項に規定するもののほか、建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の形態又は色彩は、周辺環境との調和を図り景観に配慮する。また、屋外広告物を設置する場合は、周辺環境との調和を図り、景観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。</p>

	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設置する垣又は柵は、安全で快適な歩行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、そ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、この限りでない。	
土地の利用に関する事項	敷地内は、できる限り既存の樹木を <sup>い</sup> 活かしつつ、敷地内の緑被率が25パーセント以上となるよう緑化するものとする。なお、樹木の面積は、樹木が成長した時点を想定した樹冠の水平投影面積とする。	-	敷地内は、できる限り既存の樹木を <sup>い</sup> 活かしつつ、敷地内の緑被率が20パーセント以上となるよう緑化するものとする。なお、樹木の面積は、樹木が成長した時点を想定した樹冠の水平投影面積とする。

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：歩行者空間の拡充により「安全で誰もが暮らしやすいおいある緑豊かなまちづくり」を推進するとともに、中密度住宅を主とした良好な住環境の維持向上を基本としつつ、大学敷地について地域固有の資源として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用及び文教・研究関連施設の機能充実の推進を図るため、富士見町3丁目地区地区計画を変更する。

調布都市計画地区計画  
富士見町3丁目地区地区計画

計画図 1

[調布市決定]



凡例	
	地区計画
	地区整備計画
	住宅地区A
	住宅地区B
	文教・研究施設地区

この地図は、東京都縮尺1/2、500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第76号)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。

調布都市計画地区計画  
富士見町3丁目地区地区計画

計画図2

[調布市決定]



凡例

地区計画		地区整備計画			
種類	名称	面積・幅員・延長	種類	名称	面積・幅員・延長
道路	区画道路1号	幅員 約8m・延長 約190m	その他の公共空地	歩道状空地 1号	約240m <sup>2</sup> ・2m以上・約120m
公園	公園	面積 約1,740m <sup>2</sup>		歩道状空地 2号	約210m <sup>2</sup> ・2m以上・約110m
その他の公共空地	ポケット広場	1号		面積 約60m <sup>2</sup>	歩道状空地 3号
		2号	面積 約60m <sup>2</sup>	広場状空地 1号	面積 約1,900m <sup>2</sup>
		3号	面積 約70m <sup>2</sup>	地域開放広場 1号	面積 約350m <sup>2</sup>
		4号	面積 約40m <sup>2</sup>	構内通路 1号	約2,040m <sup>2</sup> ・約4m・約510m

この地図は、東京都縮尺1/2、500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第76号)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。

調布都市計画地区計画  
富士見町3丁目地区地区計画

計画図3

[調布市決定]



凡例	
[---]	地区計画
[---]	地区整備計画
△△△△△△	1号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
□□□□□□	2号壁面の位置の制限 (道路境界線から3.5m以上)
▲▲▲▲▲▲	3号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
○○○○○○	4号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
★★★★★★	5号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
☆☆☆☆☆☆	6号壁面の位置の制限 (隣地境界線から4m以上)
●●●●●●	7号壁面の位置の制限 (道路境界線から2m以上)
■ ■ ■ ■ ■ ■	8号壁面の位置の制限 (道路境界線から3.5m以上)

この地図は、東京都縮尺1/2、500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第76号)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。

調布都市計画地区計画  
富士見町3丁目地区地区計画

計画図4

[調布市決定]



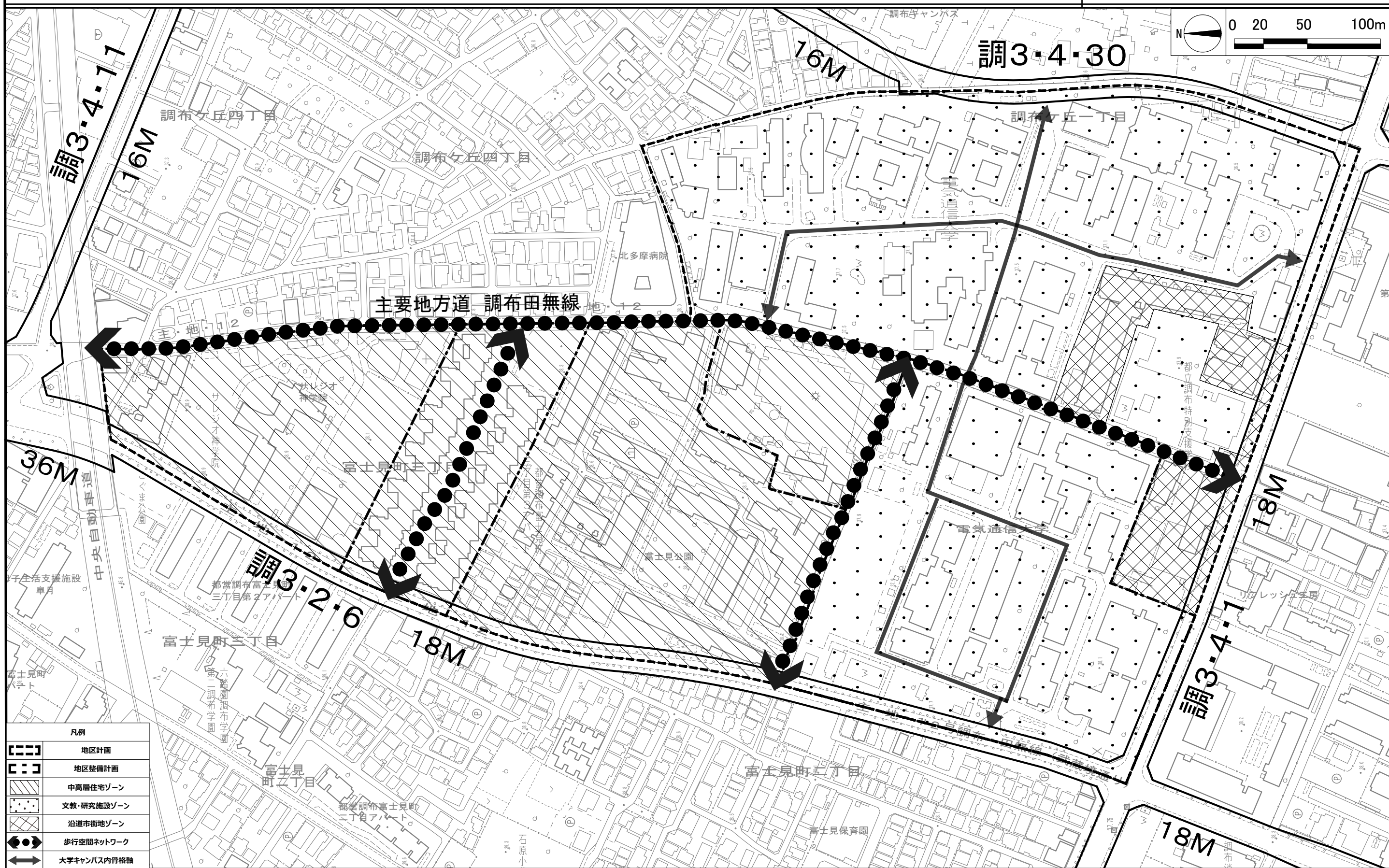
凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	高さの最高限度を定める区域A (都市計画道路境界線より10m以内の区域、道路境界線より8m以内の区域)
	高さの最高限度を定める区域B
A: H ≤ 10m (うち、計画図2記載の歩道状空地の区域を除く。) B: H ≤ 37.5m その他の区域: H ≤ 25m	

この地図は、東京都縮尺1/2、500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第76号)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。

調布都市計画地区計画  
 富士見町3丁目地区地区計画

方針附図

[調布市決定]



凡例	
	地区計画
	地区整備計画
	中高層住宅ゾーン
	文教・研究施設ゾーン
	沿道市街地ゾーン
	歩行空間ネットワーク
	大学キャンパス内骨格軸

この地図は、東京都縮尺1/2, 500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第76号)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。