

## 調布都市計画地区計画の変更（調布市決定）

都市計画仙川駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	仙川駅周辺地区地区計画	
位 置	調布市仙川町一丁目、仙川町二丁目及び仙川町三丁目並びに若葉町二丁目各地内	
面 積	約18.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区における土地区画整理事業及び都市計画道路3・4・17号線の整備に併せ、周辺環境との調和を図りつつ、魅力ある商業施設・業務施設や、ゆとりある生活空間を実現する良好な都市型住宅や生活に潤いを持たせる芸術・文化・コミュニティ施設の立地を誘導するとともに、道路、公園等の都市基盤施設を整備し安全で潤いのあるまちづくりを進める。</p> <p>商店街地区については、通りの幅員を確保し、建築物のイメージを共有することにより、個性的で魅力的な街並みを創造する。</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>区域を次のように区分し、各々の地区の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <p>商業・業務A・B地区 隣接する既存商店街との回遊性に配慮した商業・業務施設の立地を図る。</p> <p>商業・業務C・D地区 既存商業地との回遊性に配慮するとともに、周辺環境に配慮した商業・業務施設の立地を図る。</p> <p>商業・業務E地区 仙川駅、駐輪場等の公共施設との回遊性に配慮し、駅近傍の地区特性を活かした商業・業務施設の立地を図る。</p> <p>複合施設A・B地区 土地の有効利用を図りながら、周辺環境に配慮した複合施設地区として整備する。</p> <p>中高層住宅地区 駅近傍の地区特性を活かし、良好な都市型住宅と魅力ある商業・業務施設が調和した秩序ある市街地形成を図る。</p> <p>芸術文化地区 駅近傍の地区特性を活かし、良好な都市型住宅と魅力ある商業・業務施設が調和した秩序ある市街地形成を図るとともに、芸術・文化・コミュニティ施設を誘導する。</p> <p>商店街地区 賑わいのある商業環境を形成するため、通りに面した建築物の1階部分には、店舗、飲食店などの立地を誘導する。</p> <p>その他の方針地区 地区の特性に応じた良好な土地利用を誘導し、住居・商業・業務施設が複合する市街地の整備を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業及びこれに関連する事業により道路、公園、緑地を整備し、その適切な維持・保全を図る。</p> <p>商店街通りを地区施設に位置付け、歩行者中心の道路として整備を行い、その適切な維持・保全を図る。</p> <p>商業・業務B地区については、既存道路等を地区施設として位置付け、地区内の適切な土地利用を誘導する。</p> <p>商業・業務D地区には、以下を公共空地として確保するものとし、地区施設として位置付ける。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都道118号線沿いの「たまり空間」、都道114号線沿いのバス停留所広場及びこれらをつなぐ歩行者空間を確保する。</li> <li>・周辺環境に配慮するため、隣接する複合施設A地区との間に、緑を基本とした空間を確保する。</li> </ul> <p>商業・業務E地区については、歩行者・自転車の安全に配慮した道路及び公共空地を確保するものとし、地区施設として位置付ける。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <p>1 商業・業務A・D・E地区、複合施設A・B地区、中高層住宅地区及び芸術文化地区においては、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や区域の特性に応じた容積率の最高限度を定める。</p> <p>2 商業・業務A・B・E地区、複合施設A・B地区、中高層住宅地区及び芸術文化地区においては、宅地の細分化による過少宅地の発生を防止するため、敷地面積の最低限度を定めるとともに、良好な都市景観の創出や防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

- 3 商業・業務A・B・E地区では、魅力ある商業地の形成や快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、壁面の位置の制限を定める。
- 4 複合施設A地区及び複合施設B地区では、周辺環境に配慮した潤いのある地区を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、壁面の位置の制限を定める。
- 5 中高層住宅地区では、良好な住宅市街地を形成するため、建築物の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、壁面の位置の制限を定める。
- 6 芸術文化地区では、良好な住宅市街地を形成し、芸術文化活動にふさわしい環境を創造するため、建築物の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、壁面の位置の制限を定める。
- 7 商店街地区では、魅力ある商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。また、歩いて買い物が楽しめる商店街として、商店街通りに面した建築物の1階部分は店舗が連続するよう、用途の制限を行う。  
さらに、商店街通りに接した敷地の建築物は、連続性のある街並みを誘導するため、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建物等の高さの最高限度、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、これにより前面道路幅員による容積率制限と道路斜線制限を緩和する。
- 8 商業・業務C・D地区では、周辺環境に配慮しつつ商業・業務地区にふさわしい魅力ある商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき・さくの構造の制限を定める。また、隣接敷地等に配慮するとともに快適な歩行者空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。(ただし、商業・業務C地区については建築物の高さの最高限度を除く。)

地	位置	調布市仙川町一丁目、仙川町二丁目及び仙川町三丁目並びに若葉町二丁目各地内			
	面積	約14.3ha			
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	8.0m	約470m	
		区画道路2号	6.0m	約200m	
		区画道路3号	6.0m	約30m	
		区画道路4号	8.0m	約90m	
		区画道路5号	6.0m	約60m	
		区画道路6号	6.0m	約140m	
		区画道路7号	8.0m	約70m	
		区画道路8号	6.0m	約60m	
		区画道路9号	8.0m	約140m	
		区画道路10号	4.0m	約400m	
		区画道路11号	6.0m	約140m	
		区画道路12号	5.0m	約90m	
		区画道路13号	6.0m	約130m	
		区画道路14号	6.0m	約90m	
		区画道路15号	4.0m	約40m	
歩行者優先道路1号	5.0m	約130m			
歩行者優先道路2号	5.0m	約100m			

種 類	名 称	面 積	備 考
道 路	交 通 広 場	約 2,100m <sup>2</sup>	
公 園	街 区 公 園	約 720m <sup>2</sup>	
緑 地	緑 地 1 号	約 1,580m <sup>2</sup>	
	緑 地 2 号	約 830m <sup>2</sup>	
その他の 公共空地	公共空地1号	約 1,470m <sup>2</sup>	歩道状空地を確保する。
	公共空地2号	約 640m <sup>2</sup>	できる限り緑化を図る。
	公共空地3号	約 810m <sup>2</sup>	歩道状空地を確保する。

区 分	名 称	商業・業務A地区	商業・業務B地区	商業・業務C地区	商業・業務D地区	商業・業務E地区
	面 積	約3.7ha	約0.5ha	約0.3ha	約2.3ha	約1.6ha

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限		商業・業務A地区	商業・業務B地区	商業・業務C地区	商業・業務D地区	商業・業務E地区
<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 工場(自家販売のために食品製造業を営むもの及び自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。)</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 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5号までに掲げる「風俗営業」を営む建築物</p>						
		<p>(5) 1階を居住の用に供するもの(居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。)</p>		<p>(5) 都道118号に面する建築物の1階を居住の用に供するもの(居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。)</p>	<p>(5) 2階以下の部分を居住の用に供するもの(居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。)</p>	<p>(5) 都市計画道路3・4・1号(甲州街道),都市計画道路3・4・17号,区画道路1号及び区画道路2号に面する建築物の1階を居住の用に供するもの(居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。)</p>

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			30/10	30/10
	公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	20/10			20/10	都市計画道路3・4・1号(甲州街道)からの距離が30mの範囲及び都市計画道路3・4・17号からの距離が20mの範囲 20/10 上記以外の範囲 10/10
建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	165㎡ 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165㎡未満の場合は、その面積を敷地面積の最低限度とする。		1500㎡	250㎡ 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250㎡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	<p>1号壁面線として計画図に表示する部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界線までの距離を2m以上とし、歩道状空地を設けなければならない。</p> <p>3号壁面線として計画図に表示する部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から建築敷地境界線までの距離を4m以上とし、2m以上の歩道状空地を設けなければならない。</p> <p>4号壁面線として計画図に表示する部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から建築敷地境界線までの距離を4m以上としなければならない。</p> <p>5号壁面線として計画図に表示する部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界線までの距離を7m以上としなければならない。</p>					
建築物の高さの最高限度				31m		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 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・構造のものとともに、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用しない。</p> <p>2 駐車場を設ける場合は、周辺環境に十分配慮し、適切な配置を行うとともに、遮音壁や遮光壁の設置等の適切な処置を行う。</p>					
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設置する垣又はさくは、安全で快適な歩行者空間を生み出すよう、次の各号によるものとする。</p> <p>(1) 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、この限りでない。</p> <p>(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。</p>					
土地の利用に関する事項	<p>緑豊かな街並みを形成するため、できる限り既存の樹木等を活かしつつ、可能な限り屋上、テラス、ベランダ等の緑化に努め、緑被率を向上させるものとする。</p>					

区分	名称	複合施設A地区	複合施設B地区	中高層住宅地区	芸術文化地区	
	面積	約1.3ha	約0.4ha	約0.4ha	約0.7ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 1階を居住の用に供するもの(居住の用に供する玄関, 階段等は, この限りでない。) (2) 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 (3) 工場(自家販売のために食品製造業を営むもの及び自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 自動車洗車場 (2) ガソリンスタンド(天然ガス等を取り扱うものを含む。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法第48条第4項に規定する第二種中高層住居専用地域において建築してはならない建築物。ただし, 用途が劇場, 演劇場又は観覧場のうち客席の部分の床面積が200㎡未満のものは, この限りでない。 (2) 自動車洗車場 (3) ガソリンスタンド(天然ガス等を取り扱うものを含む。)	
	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	20/10 ただし, 都道118号からの距離が20mの範囲内においてはこの制限は適用しない。	20/10	20/10 ただし, 都市計画道路3・4・17号からの距離が20mの範囲内においてはこの制限を適用しない。	
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	8/10 ただし, 都道118号からの距離が20mの範囲内においてはこの制限は適用しない。	8/10	8/10 ただし, 都市計画道路3・4・17号からの距離が20mの範囲内においてはこの制限を適用しない。	
	建築物の敷地面積の最低限度		1500㎡	1000㎡	165㎡	
	壁面の位置の制限		1号壁面線として計画図に表示する部分においては, 建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界線までの距離を2m以上とし, 歩道状空気を設けなければならない。			
	建築物の高さの最高限度			12m		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 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・構造のものとするともに, 腐朽し, 腐食し, 又は破損しやすい材料を使用しない。 2 駐車場を設ける場合は, 周辺環境に十分配慮し, 適切な配置を行うとともに, 遮音壁や遮光壁の設置等の適切な処置を行う。			
	垣又はさくの構造の制限		道路に面して設置する垣又はさくは, 安全で快適な歩行者空間を生み出すよう, 次の各号によるものとする。 (1) 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, この限りでない。 (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。			
土地の利用に関する事項						

区分	名称	商店街地区
	面積	約3.1ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 商店街通りに面する建築物の1階部分を居住の用に供するもの(居住の用に供する玄関,階段等は,この限りでない。) 2 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 3 工場(自家販売のために食品製造業を営むもの及び自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。) 4 倉庫業を営む倉庫 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5項に規定するもの
	建築物の容積率の最高限度	用途地域に関する都市計画において定められた数値
	建築物の敷地面積の最低限度	50㎡ 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50㎡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	2号壁面線として図に示す部分においては,建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界線までの距離を0.5m以上としなければならない。(なお,道路境界線とは,道路中心線からの水平距離が2mの線をいう。以下同じ。)
	建築物の高さの最高限度	18m ただし,甲州街道に接する敷地を除いた商店街通りに面する建築物にのみ適用する。また,甲州街道に接する敷地を除き,商店街通りの道路境界線からの距離が3.5m以内の区域については, 11m とする。 なお,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,5mまでは当該建築物の高さに算入しない。
	工作物の設置の制限	壁面の位置の制限を行った限度の線と道路境界線との間の土地の区域の高さ4m以下の部分には,塀,柵,門,看板等の交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	ハーモニータウンにふさわしい街並み景観を考慮した意匠とする。 建築物の外壁,屋根その他屋外から見ることのできる部分の色は,白,茶及びグレーを基調とした,落ち着いた色調とする。 屋外広告物は,自己の用に供するもののみとし,その設置方法は次のとおりとする。 1 屋上広告物は,建築物の高さの最高限度を越えて設置してはならない。 2 屋上広告物は,建築物の外周壁面の直上垂直面から突出して設置してはならない。 3 建築物から突出する広告は,敷地内に設置する。 4 色彩は,建築物との調和に配慮し,落ち着いた色調のものとする。
土地の利用に関する事項		

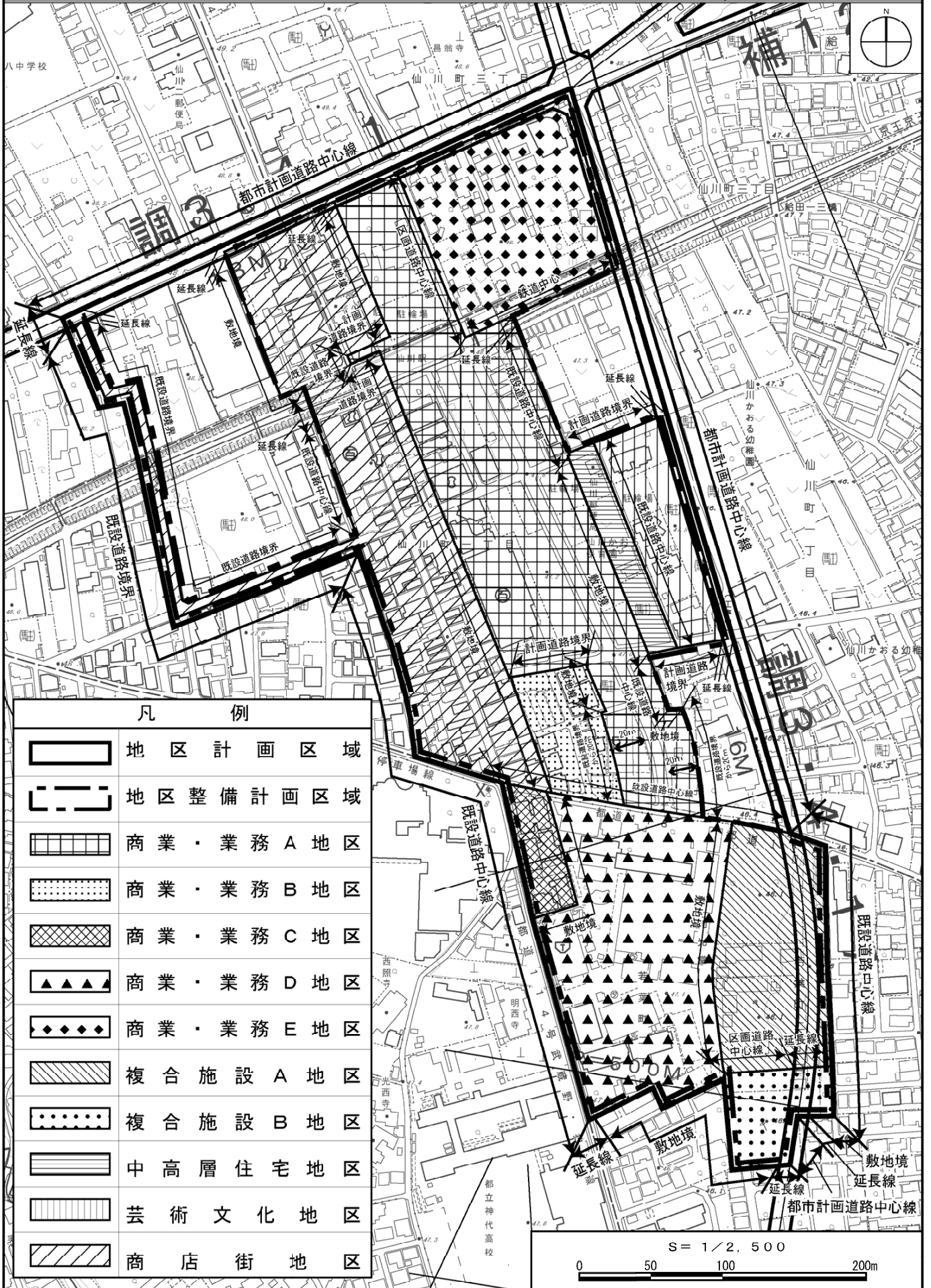
は知事協議事項

「区域,地区の区分は計画図表示のとおり」

理由:風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い,本案のとおり地区計画を変更する。

調布都市計画地区計画  
仙川駅周辺地区地区計画 計画図 1

[調布市決定]

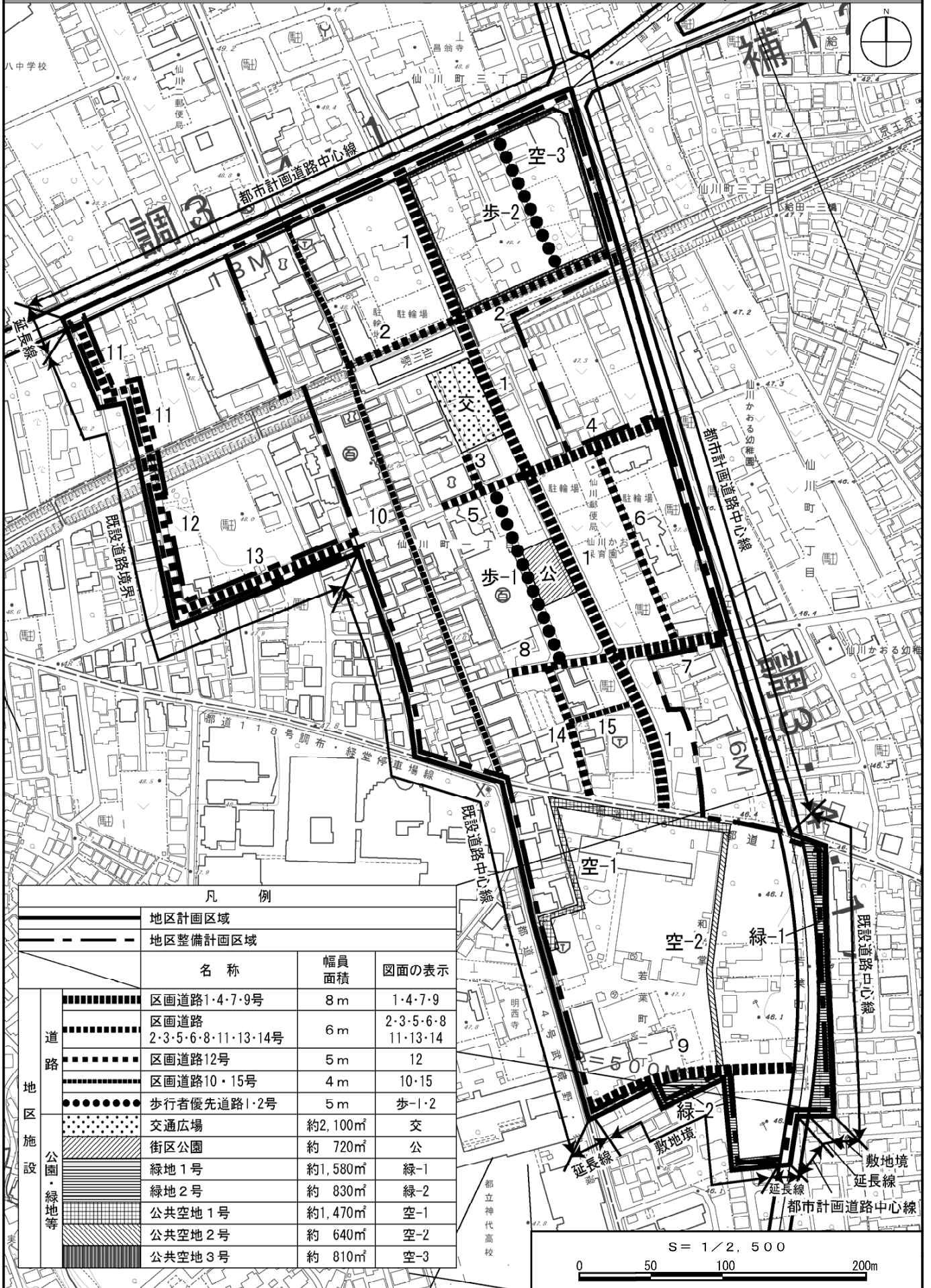


「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。  
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号） 18都市基街第83号 平成18年5月19日」  
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。（承認番号） 18都市基交第45号 平成18年5月24日」



調布都市計画地区計画  
仙川駅周辺地区地区計画 計画図 2

[調布市決定]



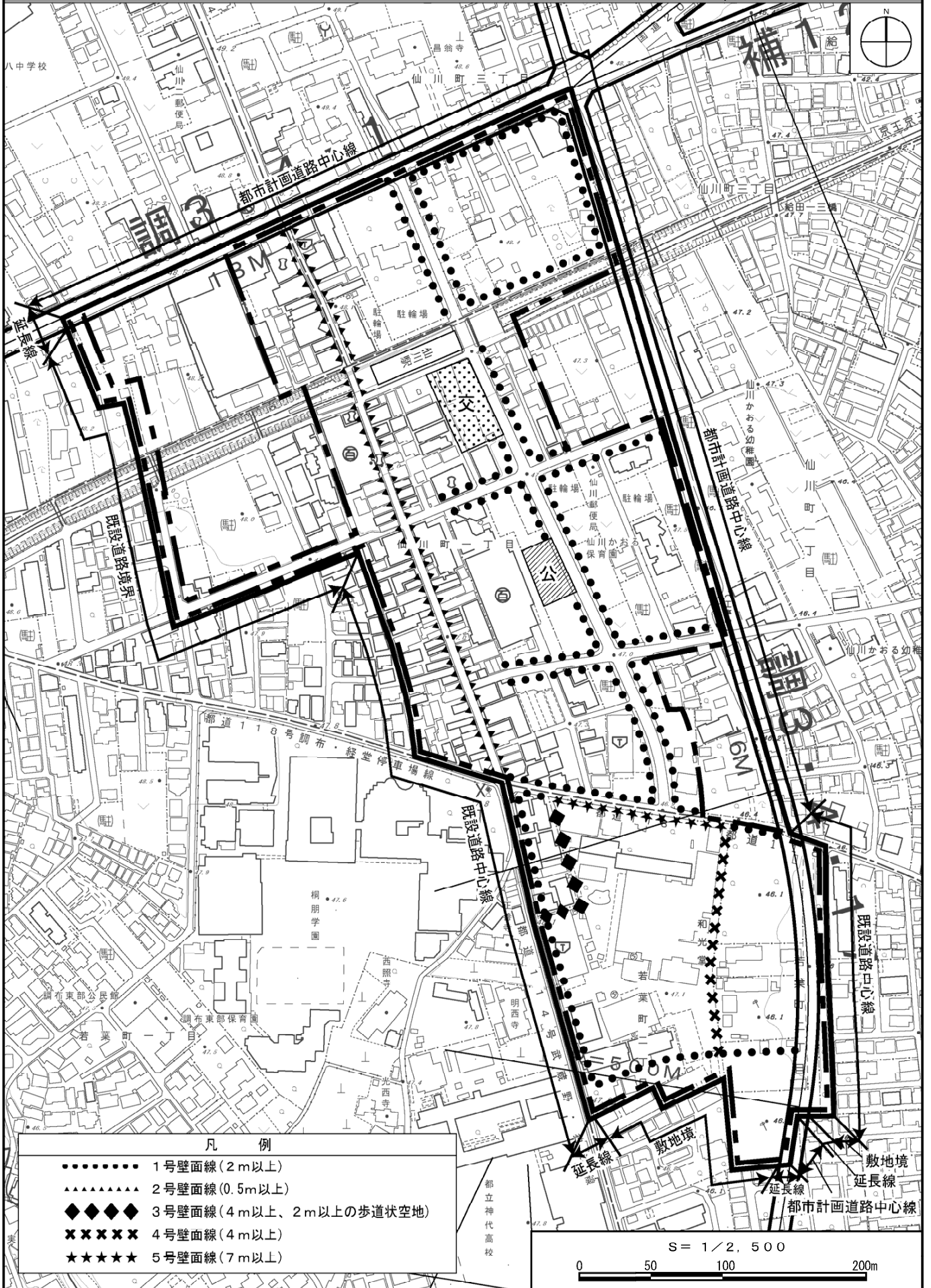
凡 例			
[Thick solid line]		地区計画区域	
[Dashed line]		地区整備計画区域	
	名称	幅員面積	図面の表示
道路	[Thick dashed line]	区画道路1・4・7・9号	8m 1・4・7・9
	[Dashed line]	区画道路2・3・5・6・8・11・13・14号	6m 2・3・5・6・8・11・13・14
	[Thin dashed line]	区画道路12号	5m 12
	[Dotted line]	区画道路10・15号	4m 10・15
	[Dotted line]	歩行者優先道路1・2号	5m 歩-1・2
地区施設	[Dotted pattern]	交通広場	約2,100㎡ 交
	[Diagonal lines]	街区公園	約 720㎡ 公
	[Horizontal lines]	緑地1号	約1,580㎡ 緑-1
	[Vertical lines]	緑地2号	約 830㎡ 緑-2
	[Horizontal lines]	公共空地1号	約1,470㎡ 空-1
	公共空地2号	約 640㎡ 空-2	
	公共空地3号	約 810㎡ 空-3	

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）18都市基第83号 平成18年5月19日」  
 「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）18都市基第45号 平成18年5月24日」



調布都市計画地区計画  
仙川駅周辺地区地区計画 計画図3

[調布市決定]



凡 例

●●●●●●	1号壁面線(2m以上)
▲▲▲▲▲▲	2号壁面線(0.5m以上)
◆◆◆◆◆◆	3号壁面線(4m以上、2m以上の歩道状空地)
××××××	4号壁面線(4m以上)
★★★★★	5号壁面線(7m以上)

S = 1 / 2, 500  
0 50 100 200m

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 18都市基街第83号 平成18年5月19日」  
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 18都市基交第45号 平成18年5月24日」