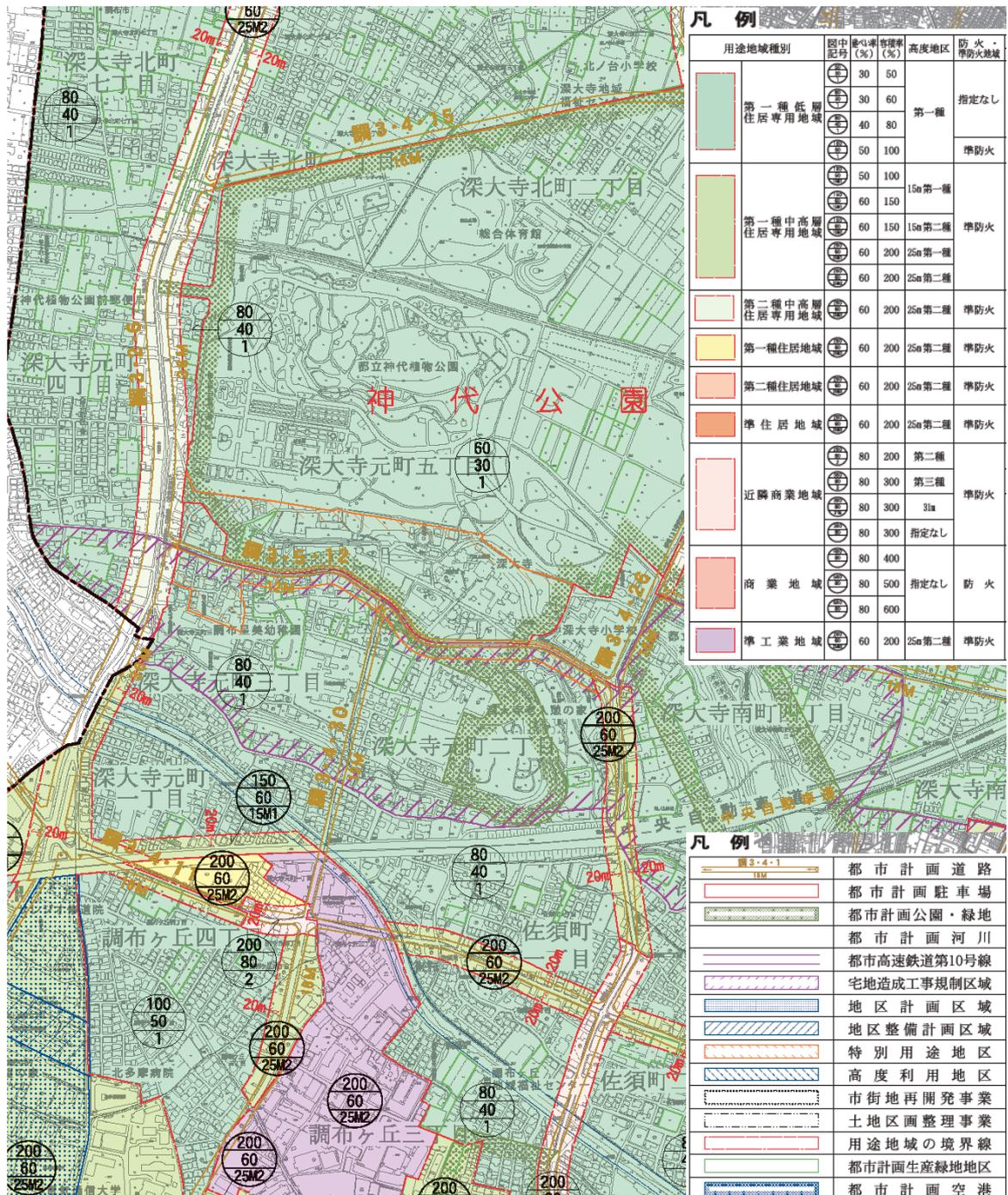


(4) 深大寺地区における都市計画等の決定状況

ア 用途地域

- 地区内の用途地域は、武蔵境通り及び三鷹通り沿道を除き、第一種低層住居専用地域であり、容積率80%、建ぺい率40%となっている。神代植物公園の都市計画区域では、容積率60%、建ぺい率30%となっています。これらの地域は、第一種高度地区（絶対高さ10m以下）となっています。
- 武蔵境通り沿道は第二種中高層住居専用地域、三鷹通り沿道は第一種中高層住居専用地域で、どちらも容積率200%、建ぺい率60%となっており、第二種高度地区（絶対高さ25m以下）となっています。
- 深大寺通り南から国分寺崖線を中心とした一帯で、宅地造成工事規制区域に指定されています。



調布市都市計画図（出典：調布市都市計画図（平成24年3月））

イ 特別用途地区：深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区（平成18年4月）

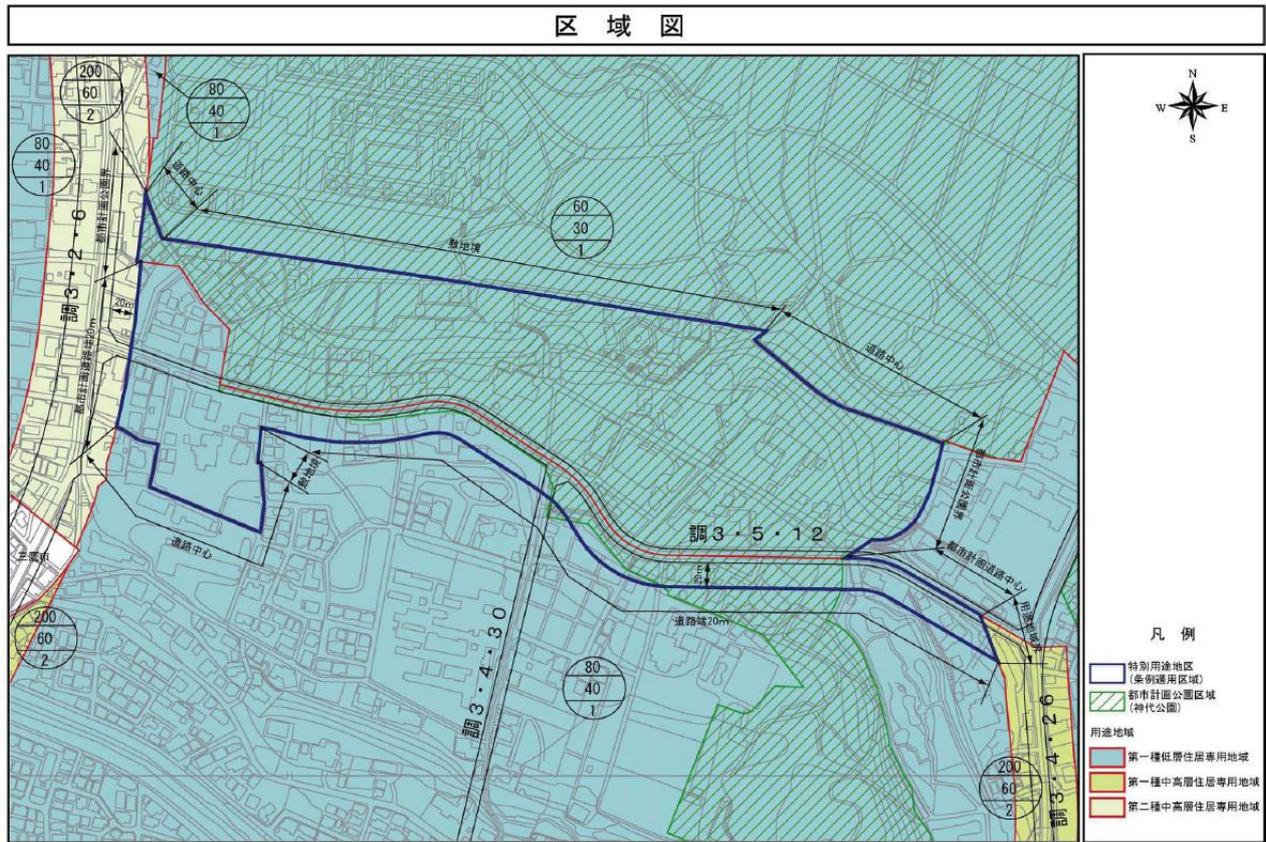
深大寺通り沿道の良い住環境の保護と、観光関連産業の保護育成を図るため、特別用途地区の指定と、「調布市深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区における建築物の制限の緩和に関する条例」が平成18年4月に施行されています。

(ア) 観光関連産業の保護育成のために緩和する用途

- ・そば店又は日本料理店で、床面積の合計が250㎡以内のもの
- ・喫茶店又は甘味店で、床面積の合計が150㎡以内のもの
- ・民芸品店、菓子屋又は花屋で、床面積の合計が150㎡以内のもの
- ・花屋を除く上記内の当概店舗において販売する物品を製造するための作業場で、床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のもの）

(イ) 観光振興のために緩和する用途

- ・床面積の合計が30㎡以内の、観光案内所、公衆便所、その他これらに類する公益上必要な建築物



※詳細は、開発調整課窓口備え付けの図面にてご確認ください。

100 0 100 200 m

「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（道路縮図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画室の計画係から確認したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）17都市基後第307号、平成17年8月12日」  
 「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1の地形図を使用して作成したものである。（承認番号）17都市基文第172号」

特別用途地区区域図（出典：深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区の概要）

調布市深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区における建築物の制限の緩和に関する条例

平成18年3月23日

(趣旨)

調布市条例第4号

第1条 この条例は、深大寺通りの沿道の良好な住居の環境を保護するとともに観光関連産業の保護育成に資するため、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第2項の規定による建築物の建築の制限の緩和について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) そば店等 そば店又は日本料理店を営むための店舗をいう。
- (2) 喫茶店等 喫茶店又は甘味店を営むための店舗をいう。
- (3) 民芸品店等 民芸品店、菓子屋又は花屋を営むための店舗をいう。
- (4) 作業場 そば店等、喫茶店等又は民芸品店等（花屋を除く。）内の、当該店舗において販売する物品を製造、加工等するための部分で、その床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により、同法第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区として指定する深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区に係る都市計画の決定の告示があった区域（以下「深大寺通り保護育成地区」という。）について適用する。

2 この条例は、建築物の敷地が深大寺通り保護育成地区の内外にわたる場合において、当該敷地の2分の1を超える部分が深大寺通り保護育成地区内にあるときは当該敷地の全部について適用し、当該敷地の2分の1以下の部分が深大寺通り保護育成地区内にあるときは当該敷地の全部について適用しない。

(建築制限の緩和)

第4条 前条の規定による区域内においては、法第48条第1項の規定による建築することができる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物を建築することができる。

- (1) そば店等（従たる用途として喫茶店等又は民芸品店等を兼ねるものを含む。）で、床面積（当該建築物が住宅を兼ねる場合はその居住の用に供する部分の床面積を除き、作業場を有する場合は当該作業場の床面積を含む。次号及び第3号において同じ。）の合計が250平方メートル以内のもの
- (2) 喫茶店等（従たる用途としてそば店等又は民芸品店等を兼ねるものを含む。）で、床面積の合計が150平方メートル以内のもの
- (3) 民芸品店等（従たる用途としてそば店等又は喫茶店等を兼ねるものを含む。）で、床面積の合計が150平方メートル以内のもの
- (4) 観光案内所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物で、床面積の合計が30平方メートル以内のもの

(委任)

第5条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

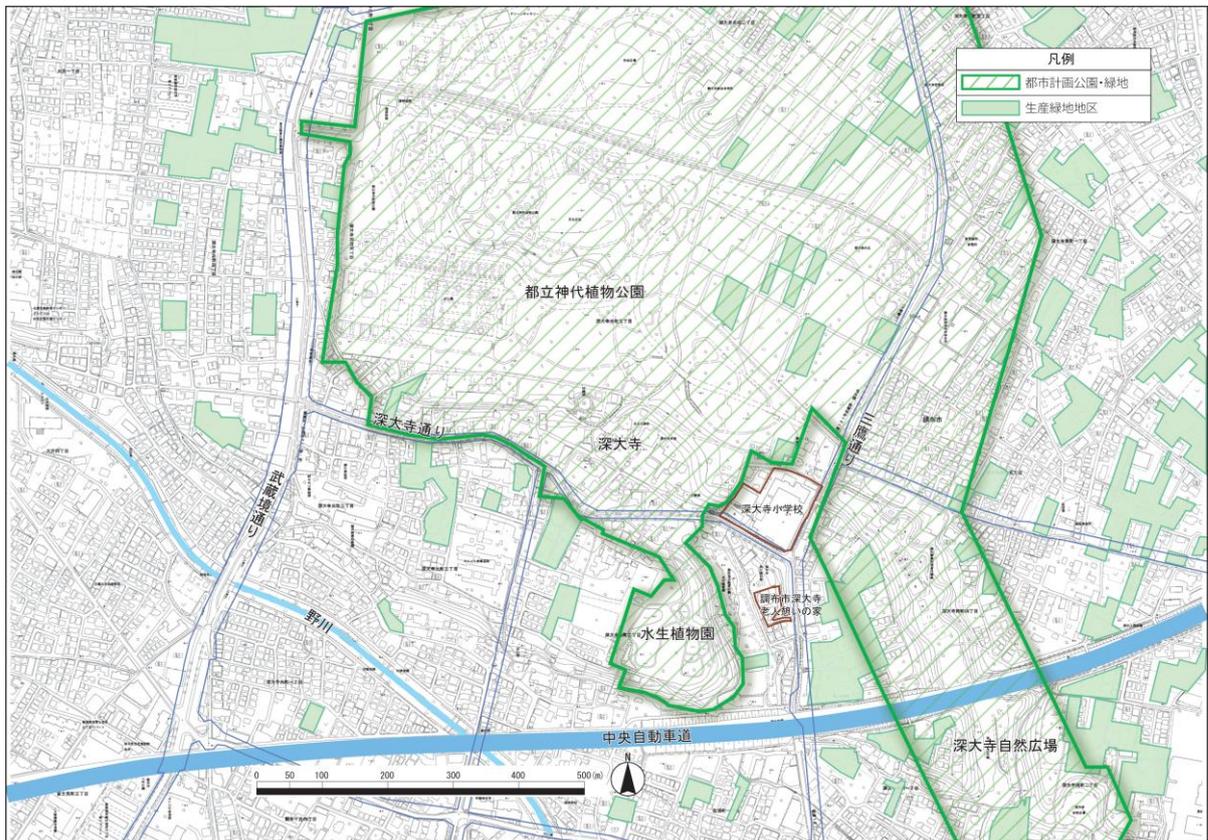
この条例は、規則で定める日から施行する。

(平成18年4月規則第78号で、同18年4月3日から施行)

## ウ 生産緑地地区

生産緑地地区とは、市街化区域内の都市農地などのもつ緑地機能や防災機能などの多面的機能を生かして、良好な都市環境を確保することを目的として定められる地域地区を指します。

農地等として維持するため建築物の建築等の行為が規制され、指定後30年経過後又は主たる従事者の死亡等の場合に、農地所有者が市町村長に対し、買取りを申出ることができます。深大寺地区内及び周辺では、深大寺通り南側及び神代植物公園東側等で指定されています。



生産緑地地区位置図（平成24年3月都市計画図を基に作成）

## エ 都市計画道路

深大寺地区内及び周辺の都市計画道路は、下図のとおりとなっています。このうち、調布3・4・30号線（調布3・4・11号線～調布3・5・12号線の区間）は、「多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）（平成18年4月、東京都・28市町）」において、要検討路線として位置付けられ、「深大寺地区においては、調布保谷線（調布3・2・6号線）を軸とした環境軸の形成に向けて良好な都市空間の創出や、風情ある街なみの保全、にぎわいの創出などを旨としたまちづくりについて検討することとし、その中で、調布3・4・30号線についてもあり方を検討していきます」となっていることから、本計画に基づく各種事業の進捗を図る中で方向性を見出すこととし、平成28年度以降の第四次事業化計画の策定に向けた検討を進めていく予定です。

### 都市計画道路の概要

路線名	幅員	状況（平成24年3月現在）
調布3・2・6号線（佐須街道～東八道路）	36m	整備中
調布3・4・26号線（佐須街道～東八道路）	16m	未整備（概成）
調布3・5・12号線（深大寺通り）	12m	整備済
調布3・4・11号線（三鷹通り～武蔵境通り）	16m	整備中（優先整備路線）
調布3・4・30号線（佐須街道～深大寺通り）	12m	未整備（要検討路線）



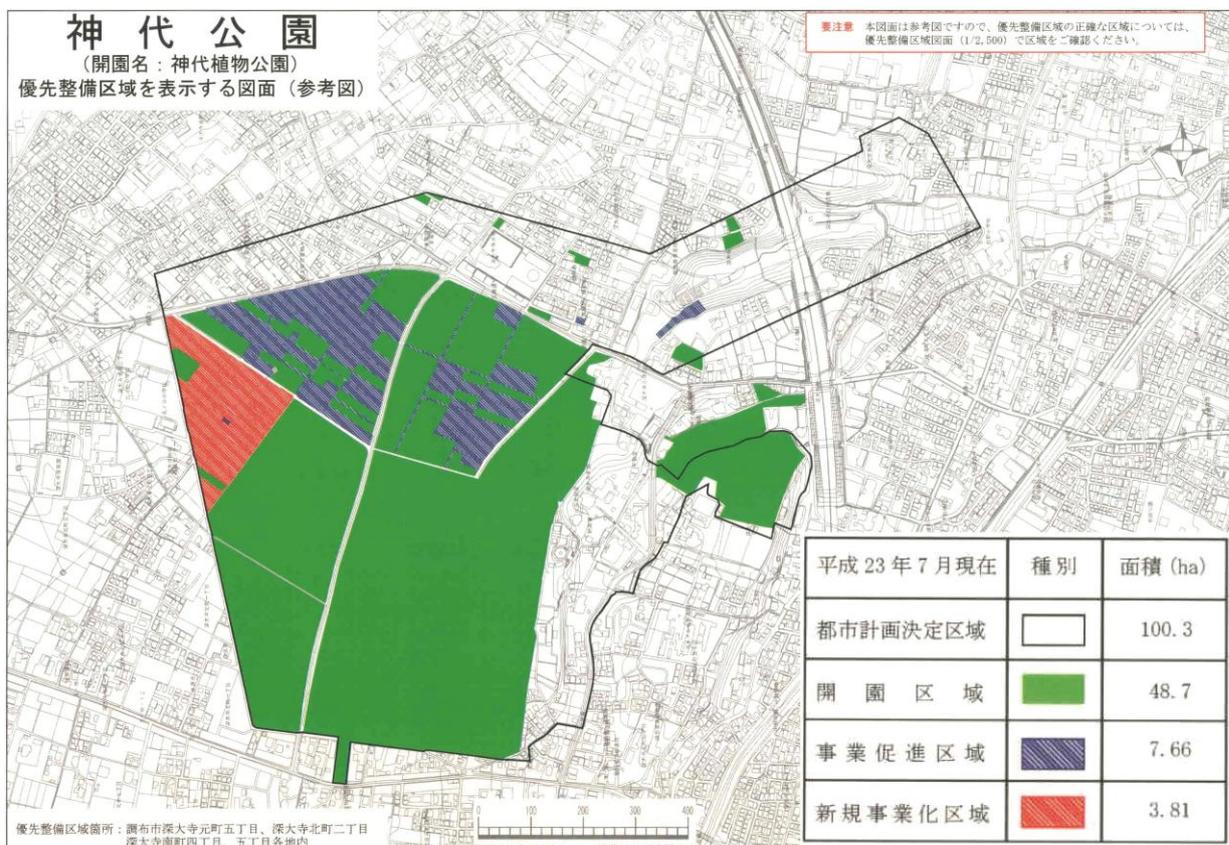
都市計画道路位置図（出典：調布のみちづくりパンフレット（平成24年2月））

## オ 都市計画公園・緑地等

都市計画神代公園は、都立神代植物公園や深大寺地区、都立農業高校神代農場、調布市自然広場周辺を含む約100haで、昭和32年12月に都市計画決定されており、一部が事業認可を受けて公園として一般開放されています。

「都市計画公園・緑地の整備方針（改定）、平成23年12月・東京都・特別区・市町」では、都市計画区域のうち、今後10年間（平成32年度まで）で優先的に整備すべき区域として、新たに事業認可を取得する「新規事業化区域」と、既に事業認可を取得している「事業促進区域」が指定されています。優先整備区域箇所は、調布市深大寺元町5丁目、深大寺北町2丁目、深大寺南町4丁目、5丁目各地内で、このうち、事業促進区域が約7.66ha、新規事業化区域が約3.81ha指定されています。

なお、都市計画緑地の指定はありません。

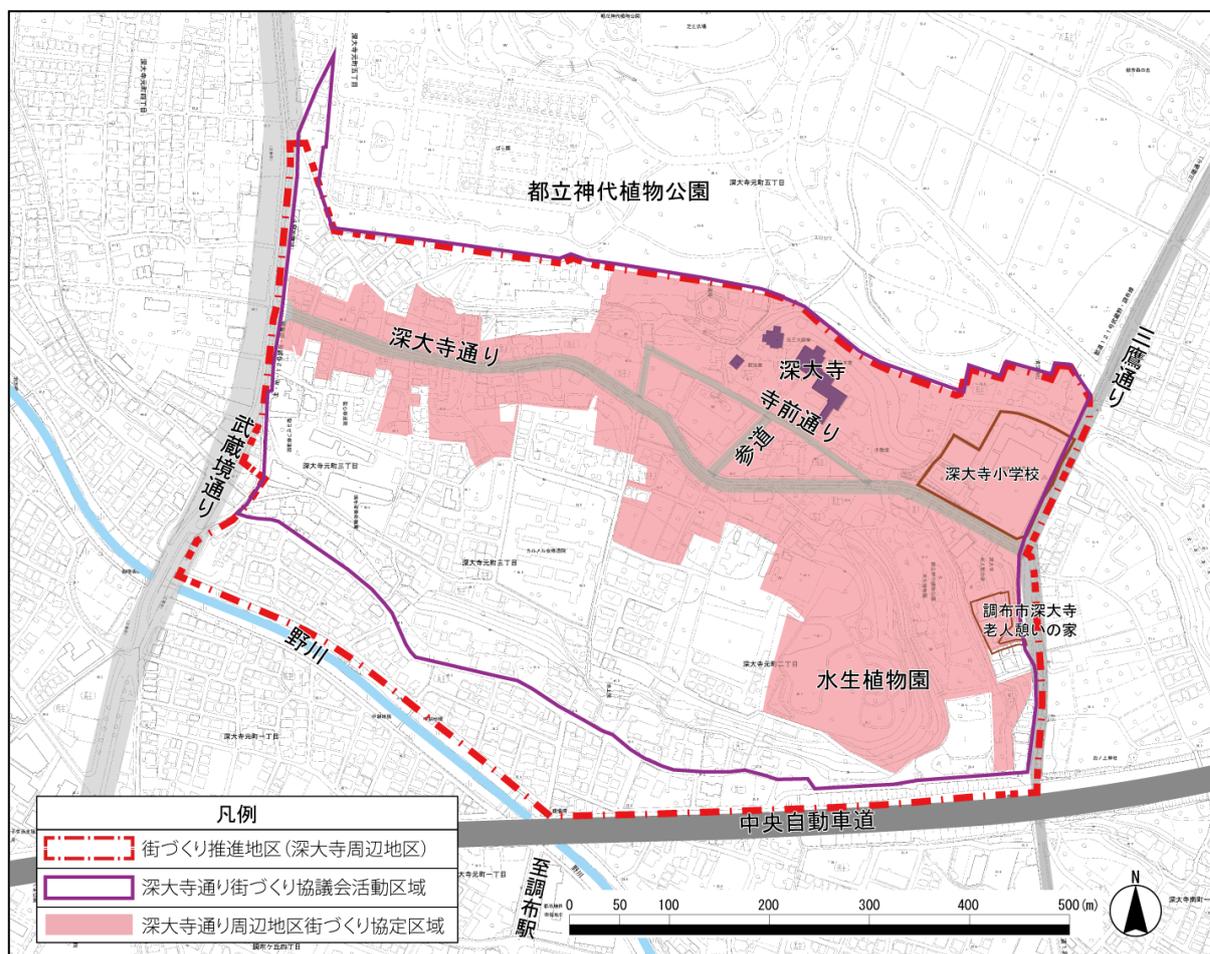


### 神代公園の開園区域等

(出典：都市計画公園・緑地の整備方針（改定）（平成23年12月，東京都・特別区・市町）)

カ 街づくり推進地区（深大寺周辺地区）

深大寺通り街づくり協議会等の地区住民の方々と連携を図りながら，地区の街づくりを進めていくため，調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例第9条に基づき，平成24年7月，深大寺周辺地区を「街づくり推進地区」に指定しました。



街づくり推進地区（深大寺周辺地区）位置図