

国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区

原案説明会

令和4年1月

国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区では、平成26年に地区計画が策定され、商業施設、業務施設及び居住機能が調和した「にぎわいとuringおいのあるまちづくり」を進めてきました。

その後、東京慈恵会医科大学附属第三病院がある「医療福祉・文教地区」では、病院施設等の再整備が計画されており、医療機能、教育機能の強化等を見据えたまちづくりを進めるために、まちづくりの具体的なルール（地区整備計画）の見直しを検討しております。

令和3年9月には、地区計画素案の内容を地域の皆さまに公表し、ご意見をいただきました。（新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点より懇談会を中止し、素案の公表及び素案に対する意見募集を行いました。）

今回は、これまでのご意見や関係機関との協議を踏まえ、まちづくりルール（地区計画）の原案をとりまとめましたので、ご説明します。

国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画 に関する原案の縦覧及び意見書の提出について

国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画に関する原案について、次のとおり縦覧します。

○告示日：令和4年1月11日（火）

○期 間：令和4年1月12日（水）～1月25日（火）（土・日曜日を除く）

○場 所：狛江市まちづくり推進課（狛江市役所5階8：30～17：00）及び狛江市ホームページ
調布市都市計画課（調布市役所7階8：30～17：00）

なお、原案の内容について、地区内の土地所有者等は次のとおり意見書を提出することができます。

○期 間：令和4年1月12日（水）～2月1日（火）（土・日曜日を除く）

○提出先：狛江市まちづくり推進課（狛江市役所5階8：30～17：00）

調布市都市計画課（調布市役所7階8：30～17：00）

○提出できる方：土地の所有者その他都市計画法施行令第10条の4で定める利害関係を有する方
（区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方等）

※提出できる方及び提出方法の詳細はパンフレット15ページをご参照ください（又はお電話にてお問い合わせください）。

※本パンフレットは、各市のホームページでご覧いただけます。

国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画に関する原案説明会

1/14（金）	①午後1時30分～3時	上和泉地域センター 2階講座室 （狛江市和泉本町四丁目7番51号）
	②午後4時～5時30分	
	③午後6時30分～8時	
1/15（土）	④午前10時～11時30分	調布市市民プラザあくるす 3階ホール （調布市国領町2丁目5番地15）
	⑤午後2時～3時30分	
	⑥午後6時30分～8時（中止）	

1 地区計画素案に対する主なご意見

<地区施設の整備の方針について>

Q 地区施設について、バス停留所の設置（移設）はどのようになるか。

A 現在、東京慈恵会医科大学附属第三病院の敷地内に小田急バスのバス乗降場が設けられており、病院の建て替え時に、地区施設の「広場状空地狛1号」内に路線バスの乗降場が再整備される予定です。

<建築物等の用途の制限について>

Q 現在のOKストアは狛江団地の高齢者にとって近くて安価な日常生活品や食料品を購入するのになくてはならない商業施設なので、何らかの維持をお願いする。

A 建築物等の用途の制限において、一定規模（床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。))の店舗・飲食店の立地は可能です。

<建築物等の高さの最高限度について>

Q 東京慈恵会医科大学附属第三病院の建て替え予定地の高さ制限は15m以下または5階以下とする規制に変更すべきである。「新しいまちづくり」の景観という観点で、周囲の集合住宅からの眺望を維持することは重要であり決して眺望を阻害してはならない。

A 現状、病院の施設に関しては、敷地内の複数の既存建物に機能が分散しており、今回の病院の建て替えに当たって、単に建物を改築するにとどめず、地域の医療ニーズに対応し、効率的に医療サービスを展開するとの考えが示されております。

地域の医療福祉の拠点としての位置づけを踏まえ、質の高い医療サービスなどの地域貢献と併せて、広場等のオープンスペースや歩行空間の確保等、ソフト・ハード両面の地域貢献を求めることを前提として、高度地区の許可による特例で認める絶対高さ37.5mを上限として、新病院の建設予定区域のみ高さの最高限度を37.5mに定める予定です。

また、新病院の計画地は、北側にグラウンドを位置していること、南側には公共空地として地区施設の設定をしていること、慈恵東通りに対しては、37.5mの高さの緩和をしている区域に関しては道路から14mの壁面後退を設定しており、これらのことから近隣住民の方への影響も考慮して高さの緩和を検討しております。

2 これまでの経緯

- ・昭和13年 東京重機(現在のJUKI)進出
- ・昭和25年 東京慈恵会医科大学附属第三病院開院
- ・平成12年 JUKI工場売却、開発協議会発足
- ・平成22年 JUKI本社売却、まちづくり協議会発足
- ・平成26年 地区計画の策定

地区計画区域

狛江市和泉本町四丁目周辺地区
調布市国領町八丁目周辺地区



3 当地区の位置づけ

東京都，両市の計画では次のように位置づけられています。

当地区において、「**商業・業務機能**」「**医療福祉機能**」「**防災機能**」の充実を目指しています。

○地区の再開発，整備等の主たる目標（調布市）

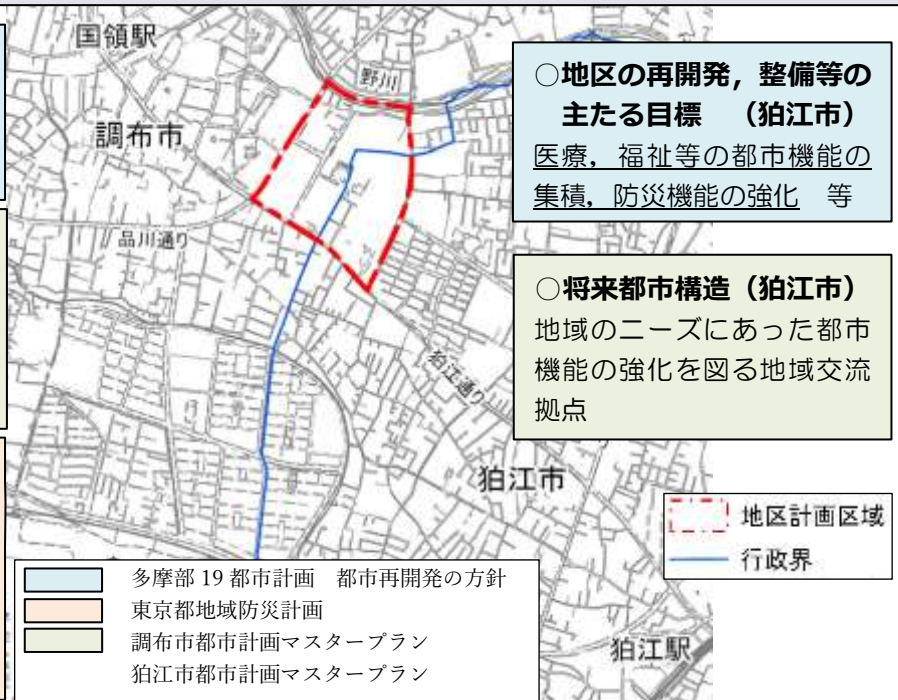
商業・業務機能の強化による拠点の形成
防災機能の強化 等

○将来都市構造（調布市）

にぎわいと活力ある商業・業務地区の形成を誘導するとともに，居住機能と調和した魅力ある市街地の形成により，生活利便性の向上による地域活性を図る地区

○災害拠点病院

関東圏域で災害が発生し，通常の医療体制では，被災者に対する医療の確保が困難となった場合に，東京都知事の要請により傷病者の受入及び医療救護班の派遣等を行う



○地区の再開発，整備等の主たる目標（粕江市）

医療，福祉等の都市機能の集積，防災機能の強化 等

○将来都市構造（粕江市）

地域のニーズにあった都市機能の強化を図る地域交流拠点

東京慈恵会医科大学附属第三病院には、「医療福祉・文教地区」の将来像の実現に向けて，継続して医療福祉・文教地区として貢献をしていただきます。また，地区計画にて公共空地を確保し，ハード面からも当地区の将来像の実現に貢献していただく予定です。

※慈恵第三病院 新病院の基本方針に基づく取組抜粋

■新病院の基本理念

「シームレスな医療をもとに地域社会に貢献する，機動性と機能性の高い基幹病院」

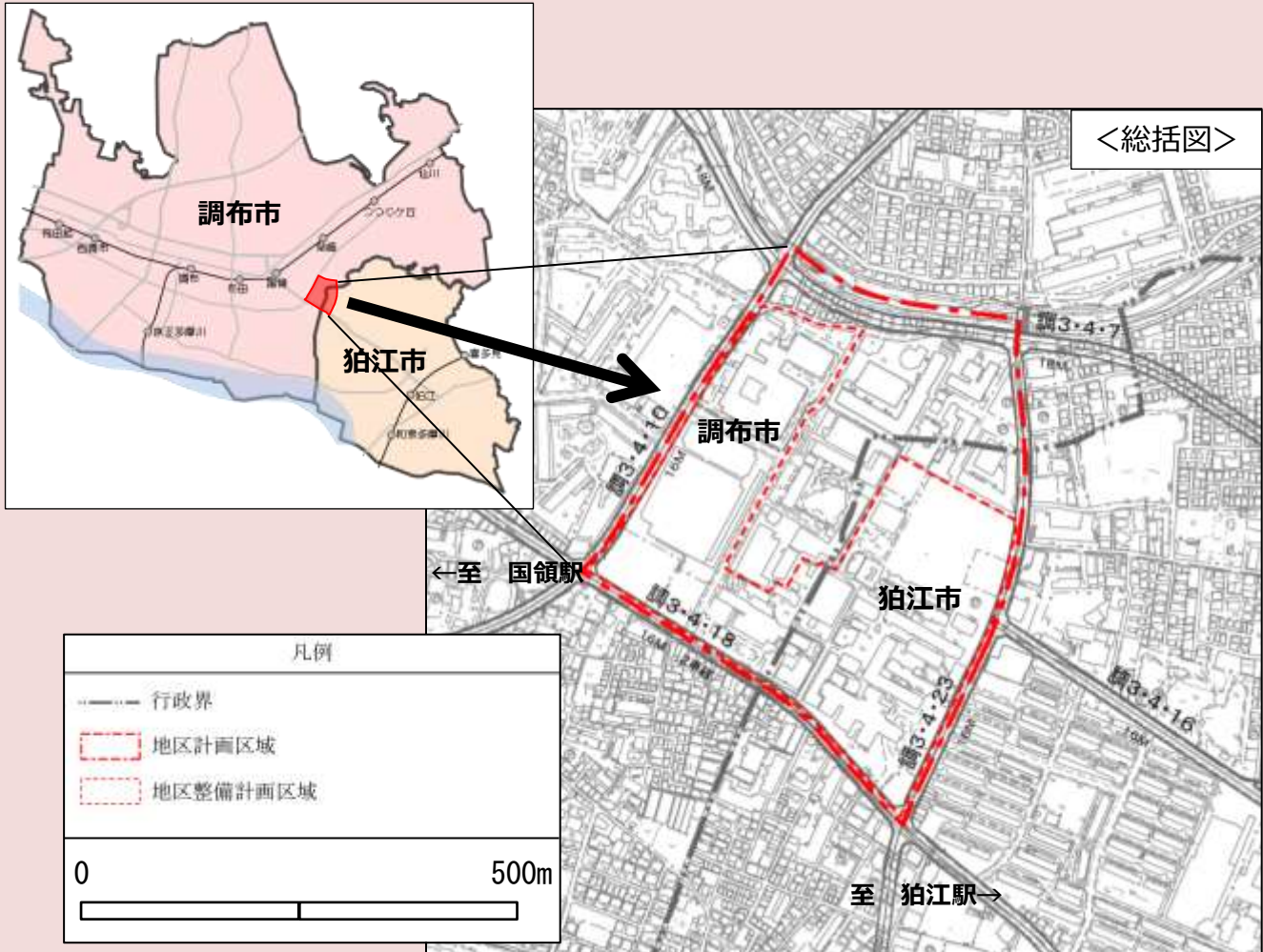
今回のリニューアル事業は，大学病院が「医療」「研究」「教育」を通じて新たな事業を展開し，医療提供サービスのみならず，地域住民の暮らしと生きがいをもとに創る「持続可能な地域共生社会」を構築します。そして，地域再生計画の一端(ハブ機能)を担い，社会に貢献するモデル事業を実現する先駆的の大学病院(パラダイムシフト)を目指します。

【医療福祉・文教地区としての地域貢献】

■医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ◇地域基幹病院として役割を果たすため，5 疾病 5 事業(僻地医療を除く)の医療提供体制を強化，充実 ◇地域医療のニーズへの対応 ◇高度急性期，急性期から亜急性期，在宅へのシームレスな質の高い医療サービスを提供(地域医療連携ネットワークを通じて構築)
■地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ◇市，医師会，保健所などと協働し，慈恵大学の資源(医療・教育・研究)を活用することで，地域の医療・文教・福祉事業，都市計画などの事業を展開 ◇地域医療水準の維持・向上並びに地域活性化，再生事業に貢献
■健康推進事業	<ul style="list-style-type: none"> ◇発病を予防する一次予防事業(疾病の発生予防)及び二次予防事業(疾病の早期発見)の取り組み ◇健康増進支援事業の取り組み(健康推進センター開設)
■持続可能な事業展開	<ul style="list-style-type: none"> ◇合理的かつ効率的な医療サービスを提供 ◇健全で自立した事業活動を遂行(将来の成長，地域住民のニーズに対応する柔軟性及び拡張のある建物を計画)
■特色ある取組	<ul style="list-style-type: none"> ◇療養生活の快適性，利便性やプライバシーに配慮した診療機能，アメニティを充実し，ひとりひとりの患者さんを尊重した医療サービスを提供 ◇大規模災害時における事業継続及び地域住民への災害医療の対応水準を向上 ◇災害拠点病院として，必要とされる施設設備・食料・医薬品・人的資源等を有し，機能を強化・充実

4 地区計画の原案について

名称	国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画
位置	調布市国領町八丁目，狛江市和泉本町四丁目及び西野川三丁目各地内
面積	約19.3ha（うち調布市 約11.6ha，狛江市 約7.7ha）



1 地区計画の目標

本地区は、調布市の中心市街地（調布・布田・国領）の東部，狛江市の北西部に位置し、大規模工場跡地の開発に伴い商業・業務施設の立地，道路整備等により，利便性が高く良好な市街地環境が形成されている。また，本地区の南東側では医療関係の施設が立地する地域の医療・福祉に貢献している地区であり，医療機能及び教育機能の強化を目指して，施設の段階的な建て替えが計画されている。

調布市都市計画マスタープランでは，にぎわいと活力ある商業・業務地区の形成を誘導するとともに，居住機能と調和した魅力ある市街地の形成により，生活利便性の向上による地域活性化を図る地区として位置付けられている。また，狛江市都市計画マスタープランでは，地域のニーズに合った都市機能の強化を図る，地域交流拠点として位置付けられている。

そこで，本地区は，商業・業務，文化，教育，医療，福祉及び都市型住宅等の都市機能の集積を図るとともに，商業・業務機能の強化，医療・学校施設の段階的な建て替えによる医療機能・教育機能等の強化による拠点の形成，区画道路及び公共空地の確保，防災機能の強化及び住環境の向上を図ることにより，「にぎわいとるおいのあるまちづくり」を推進することを目指す。

2 区域の整備・開発及び保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

【地区区分】

1 商業・業務地区【調布市】

土地の有効利用により商業・業務施設の集積を図り、にぎわいと活力ある市街地を形成する。併せて、公共空地の緑化等により、うるおいのある都市景観の創出を図る。

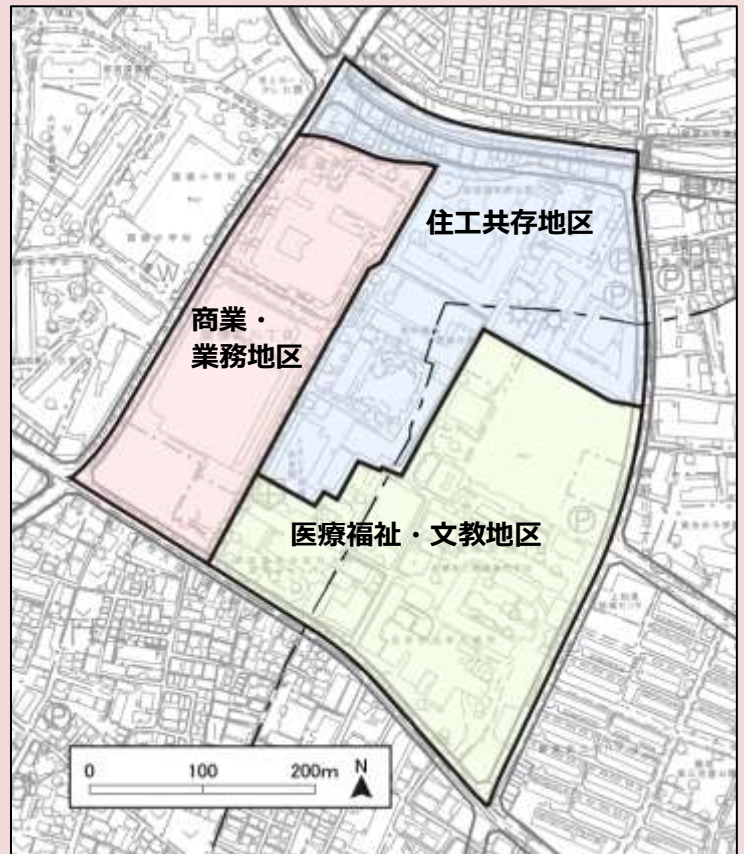
2 医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】

地域の医療福祉の核として医療機能の強化を図るとともに、これと連携する教育機能及び福祉機能の確保を図る。また、地域防災計画において位置付けられた緊急医療救護所として、災害時における業務継続機能を強化するとともに、既存の備蓄施設、井戸等をいかし、災害に強い街づくりに貢献する。

医療・学校施設の段階的な建て替えにより、広場、運動場等のオープンスペースを確保し、併せて、公共空地の確保、緑化等により、うるおいのある都市景観の創出を図る。

3 住工共存地区【調布市・狛江市】

地場産業の振興を図るとともに、周辺の環境と調和したうるおいのある緑豊かな環境の形成を図る。また、都市計画道路の沿道においては、広域交通の利便性をいかし、都市型住宅の立地誘導を図る。



(2) 地区施設の整備の方針

発生交通及び周辺の自動車等の交通を円滑に処理し、広域ネットワークの補完及び防災性の向上に寄与する生活道路を区画道路に位置付け、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。

国領町8丁目交差点、慈恵医大第三病院前交差点及び都市計画道路・区画道路沿いに公共空地を指定し、道路と一体となった安全で快適な歩行空間を確保するとともに、歩行者が憩える広場的空間の形成、既存の緑の保全及び積極的な緑化により、にぎわいとうるおいのある都市空間の形成を図る。

医療施設等の再生に当たっては、バス交通等の交通結節機能の維持及び充実を図る。

歩道、歩道状空地の歩行空間、広場状空地等の歩行者動線は、バリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮し、地域の医療福祉の拠点として誰もが安全で快適に歩ける空間整備を推進する。

医療施設の駐車場は、雨水流出抑制機能の確保及び充実を図るとともに、病院施設と一体となって災害時の緊急医療救護所となるオープンスペースとして、整備及び活用を図る。

(3) 建築物等の整備の方針

- 1 商業・業務地区については、次に掲げる方針を定める。
 - (1) 土地利用の方針に則した健全な土地利用及びにぎわいの創出のため、建築物等の用途の制限を定める。
 - (2) 商業・業務機能の強化及びにぎわいの創出のため、建築物の容積率の最高限度を定める。
 - (3) 敷地の細分化を防ぎ、土地の高度利用を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
 - (4) 歩行空間の確保、緑化の推進及び周辺への圧迫感の軽減により快適でにぎわいとうるおいのある魅力的な都市空間を形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定める。
 - (5) 周辺の住環境に配慮したゆとりある空間を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
 - (6) うるおいのある都市空間の形成及び周辺環境と調和した良好な景観形成のため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
 - (7) 商業施設等の整備に際しては、ユニバーサルデザインの採用、緑化の推進、自然エネルギーの採用等環境にやさしい施設づくりに努める。この場合において、災害時においても店舗の備蓄機能、流通機能を活用した物資の供給や帰宅困難者への対応等により災害に強い街づくりに貢献する。
- 2 医療福祉・文教地区については、次に掲げる方針を定める。
 - (1) 医療施設等の再生に当たって、耐震性の向上等の建築物の安全性の強化を図る。
 - (2) 災害時における業務継続機能を強化するとともに、既存の備蓄施設、井戸等をいかし、災害に強い街づくりに貢献する。
 - (3) 将来にわたって高度な医療機能及びこれと連携する教育機能、福祉機能等の維持及び充実を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
 - (4) 各種の医療機能、学校機能等が一体となって医療福祉の拠点的功能が維持されるよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
 - (5) 連続した歩行空間、緑地の確保及び周辺への建築物の圧迫感の軽減により、安全で快適なうるおいのある魅力的な都市空間を形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を一体的に定める。
 - (6) 周辺の住環境に配慮したゆとりある空間を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
 - (7) うるおいのある都市空間の形成及び周辺環境と調和した良好な景観形成のため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
 - (8) 沿道の緑化を誘導することで緑豊かな周辺の住環境との調和を図り、安全な沿道環境の形成を図るため、垣又は柵の構造の制限を定める。
 - (9) 医療施設等の整備に際しては、ユニバーサルデザインの採用、緑化の推進、自然エネルギーの採用等環境にやさしい施設づくりに努める。
- 3 住工共存地区で中高層住宅を建設する場合は、省エネルギー及び環境に配慮したものとする。

(4) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

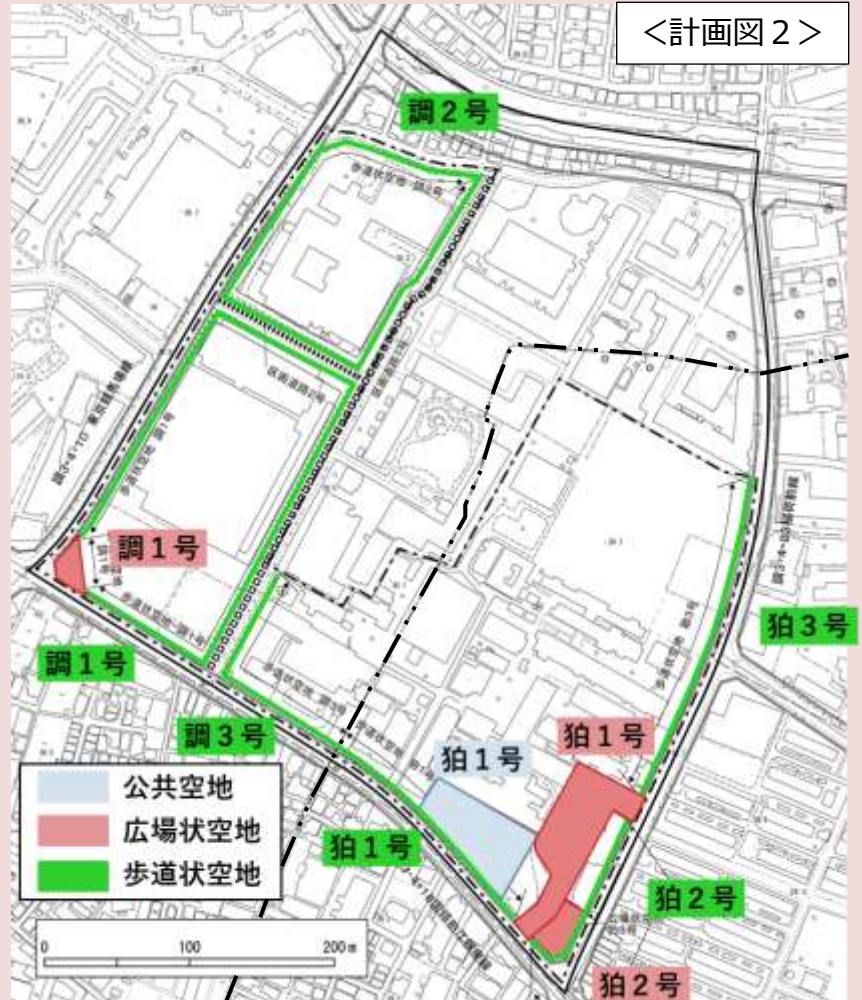
地区全体の緑化環境及び緑のネットワークを形成するため、東京における自然の保護と回復に関する条例(平成12年東京都条例第216号)の緑化基準に基づき、植栽を積極的に行う。壁面後退区域についても、積極的な緑化を行う。

学校施設のグラウンドは、学校未使用時は市民に一時開放可能なオープンスペースとして運動施設の整備及び活用を図るとともに、雨水流出抑制機能の確保及び充実を図る。併せて、敷地内には、災害時に周辺の防災機能と一体となって地域の防災活動スペースとなる広場及び緊急車両の進入動線となる通路を確保する。

3 地区整備計画

(1) 地区施設の配置及び規模

【地区施設配置図】



凡例	
-----	行政界
————	地区計画区域
- - - - -	地区整備計画区域

【今回の地区整備計画で定める事項】

種類	名称		幅員	延長	備考	
道路	□□□□	区画道路1号	5.0 (10.0) ~10.0m	約400m	既設 幅員の()内の数値は、全体幅員を示す。	
	□□□□□	区画道路2号	7.0m	約110m	既設	
種類	名称		面積		備考	
その他の公共空地	□	公共空地 狛1号	約3,100㎡		新設 災害時には、病院施設と一体となって緊急医療救護所となるオープンスペースを確保する。ただし、平常時は、雨水流出抑制機能を有する自動車駐車場として活用することは妨げない。	
		名称	面積		備考	
	■	広場状空地 調1号	約460㎡		新設	
		広場状空地 狛1号	約3,540㎡		新設	
		広場状空地 狛2号	約740㎡		新設	
		名称	面積	幅員	延長	備考
	■	歩道状空地 調1号	約1,500㎡	2.5m以上	約600m	新設 歩道状空地は、建築敷地に含まることができるものとし、歩道と一体となってバリアフリーの歩行空間等となるよう整備するものとする。道路境界線から有効幅員2.0m以上の歩行空間を確保し、歩行空間に面する敷地の部分には、幅員0.5m以上の環境緑地として緑化する。ただし、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができるものとする。
	歩道状空地 調2号	約1,225㎡	2.5m以上	約490m		
	歩道状空地 調3号	約440㎡	2.5m以上	約175m		
	歩道状空地 狛1号	約440㎡	2.5m以上	約175m		
	歩道状空地 狛2号	約340㎡	2.5m以上	約135m		
	歩道状空地 狛3号	約590㎡	2.5m以上	約235m		

(2) 建築物に関する事項

商業・業務地区，医療福祉・文教地区において，以下の制限を定めます。

建築物等に関する事項	商業・業務地区 【調布市】 約4.9ha	医療福祉・文教地区 【調布市・狛江市】 約7.7ha
ア 建築物等の用途の制限	○	○
イ 建築物の容積率の最高限度	○	—
ウ 建築物の敷地面積の最低限度	○	○
エ 壁面の位置の制限	○	○
オ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	○
カ 建築物等の高さの最高限度	○	○
キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○
ク 垣又は柵の構造の制限	—	○

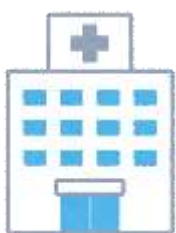
ア 建築物等の用途の制限

良好な都市環境を育成するため，建築物等の用途を制限します。

商業・業務地区【調布市】	医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】
<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築物の地上1階の部分を住宅，共同住宅，寄宿舍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。）</p> <p>(2) 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗を除く。）</p> <p>(3) 自動車修理工場</p> <p>(4) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，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</p> <p>(7) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(8) ホテル，旅館その他これらに類するもの</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第4号に規定する風俗営業の用に供する建築物</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は，建築してはならない。</p> <p>(1) 病院又は診療所（患者の収容施設があるものに限る。）</p> <p>(2) 福祉施設その他これに類するもの</p> <p>(3) 大学，高等専門学校，専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(4) 店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(5) (1)から(3)に付属するもの</p> <p>(6) 病院，診療所，大学，高等専門学校，専修学校の運営に必要な建築物で市長がやむを得ないと認めるもの</p>

【医療福祉・文教地区の建築物等の用途のイメージ】

床面積の合計が500㎡以内のもの
(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)



病院

OK



大学

OK



薬局

OK



店舗

OK

イ 建築物の容積率の最高限度

商業・業務機能の強化及びにぎわいの創出のため、建築物の容積率の最高限度を定めます。

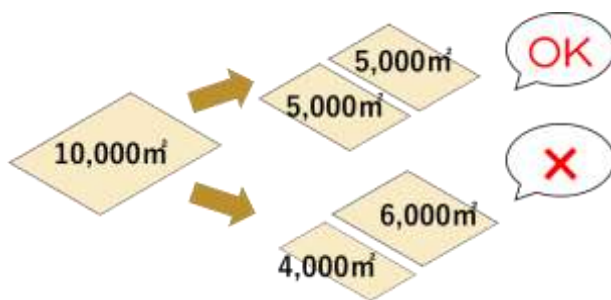
商業・業務地区【調布市】	医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】
30/10 ただし、主たる用途を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物とする場合は、20/10とする。	—

ウ 建築物の敷地面積の最低限度

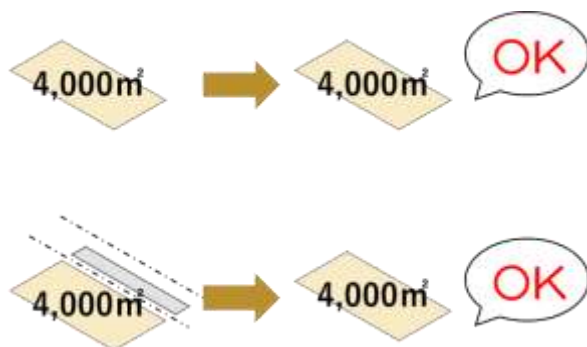
敷地の細分化を防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

商業・業務地区【調布市】	医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】
5,000㎡	5,000㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 本項の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の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又はその全部を他の敷地と合筆して使用する場合においては、適用しない。 (2) 本項の施行の日以降、道路法(昭和27年法律第180号)若しくは都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定による事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の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又はその全部を他の敷地と合筆して使用する場合においては、適用しない。

【敷地面積の最低限度のイメージ】



5,000㎡未満の敷地に分割することはできません。

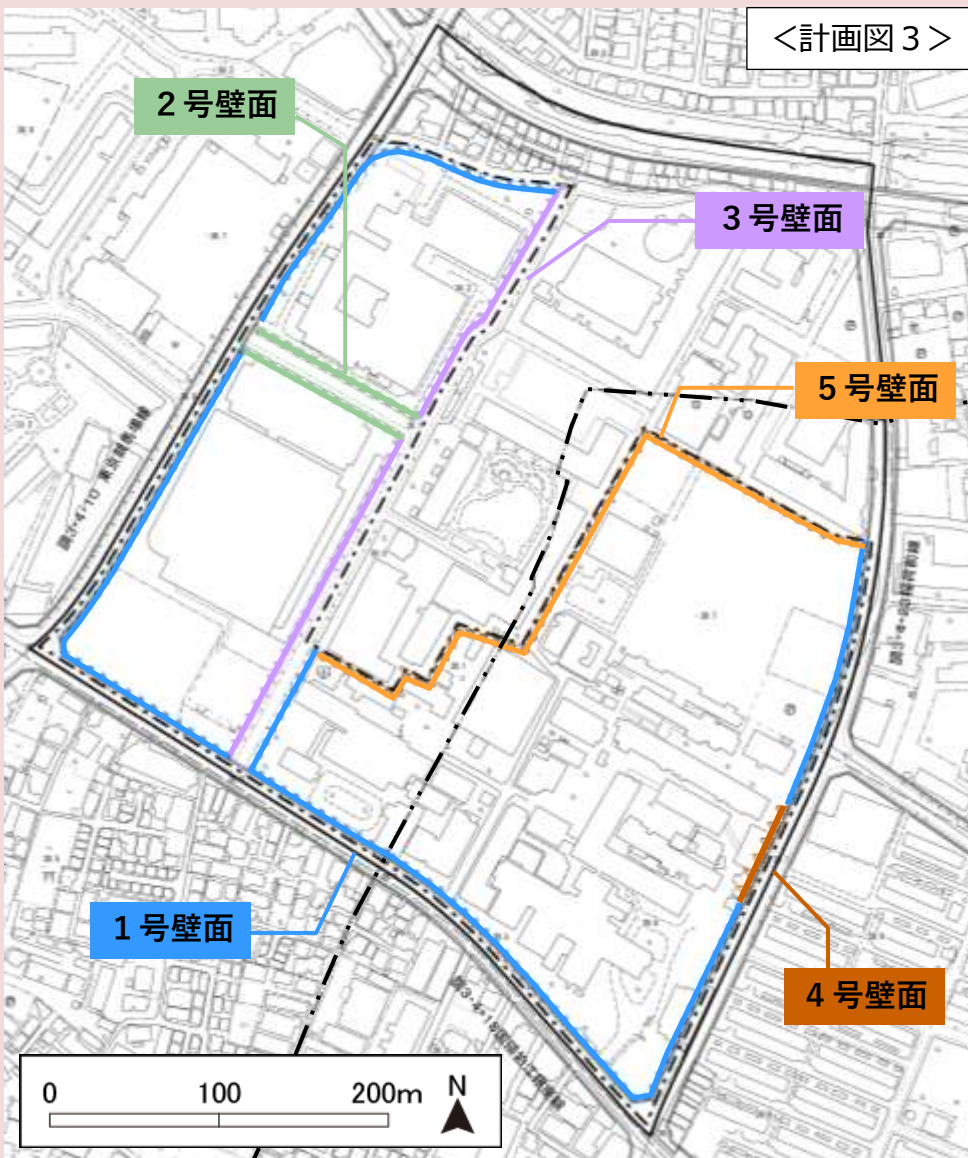


地区計画が決定した時点において5,000㎡未満の敷地、都市計画道路の事業により5,000㎡を下回った敷地は、そのまま使用する場合は5,000㎡未満でも建て替えが可能です。

工 壁面の位置の制限

歩行空間の確保、緑化の推進及び周辺への圧迫感の軽減により快適でにぎわいとうるおいのある魅力的な都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定めます。

商業・業務地区 【調布市】	医療福祉・文教地区 【調布市・狛江市】
<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次に掲げるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から2.5m以上後退しなければならない。 2 計画図3に表示する2号壁面は、道路境界線から3.0m以上後退しなければならない。 3 計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から5.0m以上後退しなければならない。 	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次に掲げるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線又は都市計画道路の計画線から2.5m以上後退しなければならない。 2 計画図3に表示する4号壁面は、道路境界線又は都市計画道路の計画線から7.5m以上後退することとし、地盤面からの高さが15mを超える建築物の部分は、道路境界線又は都市計画道路の計画線から14.0m以上後退しなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 外壁で囲われていない軽微な構造で作られた屋外避難階段※1 (2) 外壁で囲われていない軽微な構造で作られた避難バルコニー※2 (3) 給気口、免震装置及び地上開口部の安全上必要な手すり 3 計画図3に表示する5号壁面は、隣地境界線から4.0m以上後退することとし、地盤面からの高さが5mを超える建築物又は建築物の部分は、隣地境界線から6.0m以上後退しなければならない。



※1 外壁で囲われていない軽微な構造で作られた屋外避難階段のイメージ

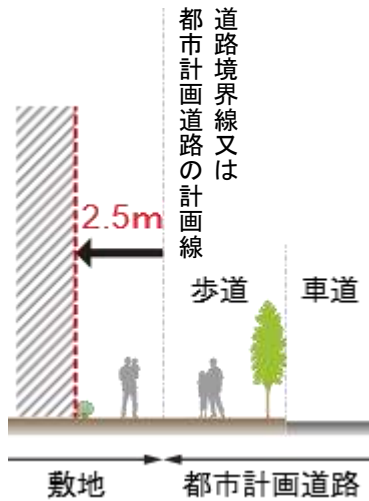


※2 外壁で囲われていない軽微な構造で作られた避難バルコニーのイメージ



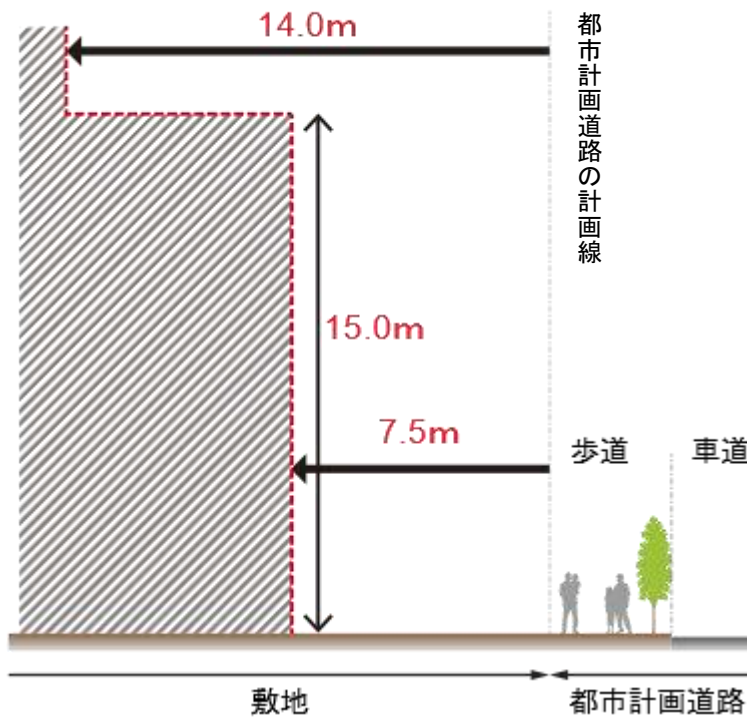
【壁面のイメージ】

< 1号壁面のイメージ >

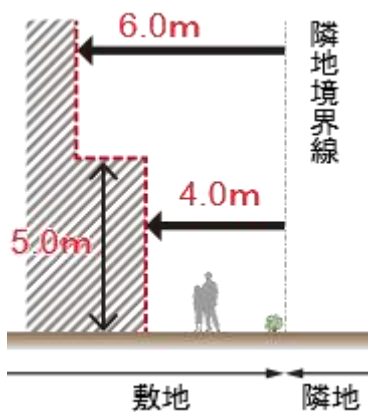


※都市計画道路が未整備の場合、現状の道路境界ではなく、都市計画道路の計画線より2.5m以上後退する。

< 4号壁面のイメージ >



< 5号壁面のイメージ >



オ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退部分は、ゆとりある空間を創出します。

商業・業務地区【調布市】	医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】
<p>計画図3に表示する1号壁面、2号壁面及び3号壁面は、壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、自動販売機、門、塀、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。ただし、次の各号に掲げる工作物については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路境界線から2m以上の区域に設置する植栽マス等</p> <p>(2) 交通安全施設及び公益上やむを得ないと市長が認める工作物</p>	<p>1 計画図3に表示する1号壁面は、壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線又は都市計画道路の計画線との間の土地の区域については、自動販売機、門、塀、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。ただし、次の各号に掲げる工作物については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路境界線から2m以上の区域に設置する生垣、植栽マスその他これらに類するもので、歩行者等の通行及び安全上支障のないもの</p> <p>(2) 交通安全施設又は敷地の安全管理上、公益上やむを得ないと市長が認める工作物</p> <p>2 計画図3に表示する4号壁面は、壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線又は都市計画道路の計画線との間の土地の区域については、自動販売機、門、塀、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。ただし、次の各号に掲げる工作物については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路境界線から2m以上の区域に設置する生垣、植栽マスその他これらに類するもので、歩行者等の通行及び安全上支障のないもの</p> <p>(2) 敷地の安全管理上必要な垣又は柵で、道路境界線又は都市計画道路の計画線から2.5m以上の区域に景観上配慮した上で設置するもの</p> <p>(3) 交通安全施設及び公益上やむを得ないと市長が認める工作物</p> <p>3 計画図3に表示する5号壁面は、壁面の位置の制限として定められた限度の線と隣地境界線との間の土地の区域については、自動販売機、門、塀、看板等の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に掲げる工作物については、この限りでない。</p> <p>(1) 敷地の安全管理や隣地のプライバシー等への配慮を目的として設ける垣又は柵（ブロック塀その他これに類するものを除く。）</p> <p>(2) 敷地の安全管理上、公益上やむを得ないと市長が認める工作物</p>

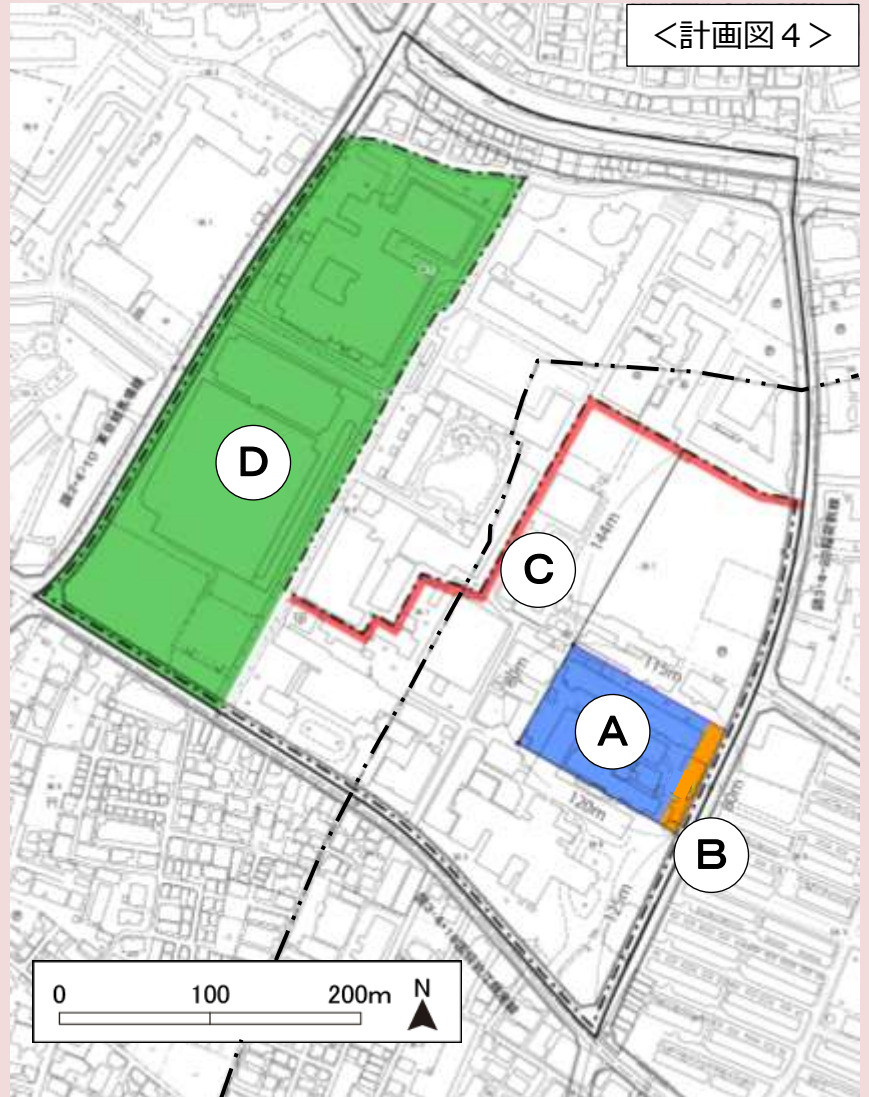
カ 建築物等の高さの最高限度

周辺の住環境に配慮したゆとりある空間を確保するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

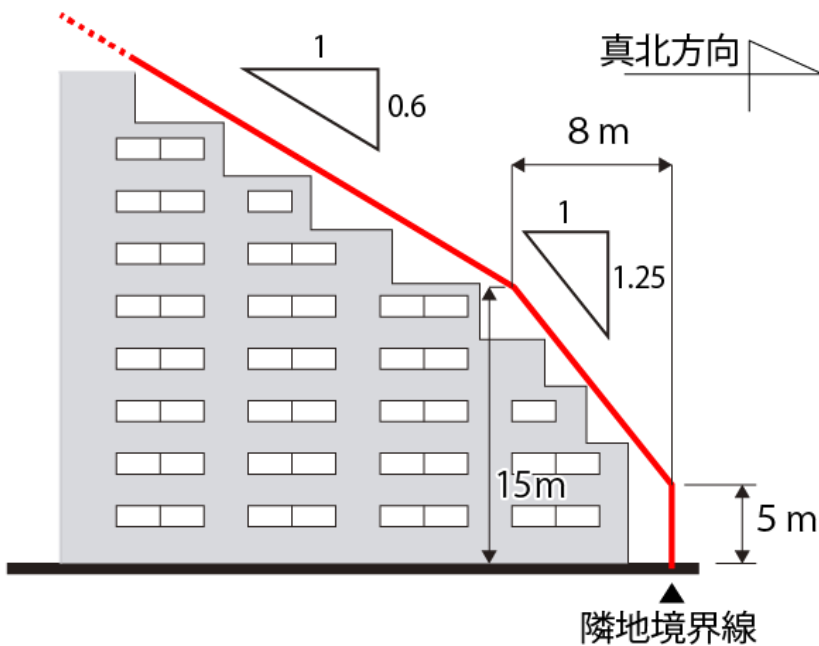
商業・業務地区【調布市】	医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】
<p>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に1.5mを加えたもの以下とする。</p>	
<p>2 建築物の地盤面からの高さ（絶対高さ）は31m以下とする。</p>	<p>2 建築物の地盤面からの高さ（絶対高さ）は25m以下とする。</p> <p>3 前項の規定は、計画図4に表示する高さの最高限度を定める区域Aにおいては37.5m以下、高さの最高限度を定める区域Bにおいては15.0m以下、高さの最高限度を定める区域Cにおいては5.0m以下とする。</p>

【高さの最高限度を定める区域の位置】

凡例	
-----	行政界
————	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 Ⓐ
Ⓑ	高さの最高限度を定める区域 Ⓑ (計画道路境界線より14m以内の区域)
Ⓒ	高さの最高限度を定める区域 Ⓒ (隣地境界線より6.0m以内の区域)
Ⓓ	高さの最高限度を定める区域 Ⓓ (商業・業務地区内)
Ⓐ	$H \leq 37.5\text{m}$
Ⓑ	$H \leq 15.0\text{m}$
Ⓒ	$H \leq 5.0\text{m}$
Ⓓ	$H \leq 31.0\text{m}$
	その他の区域 $H \leq 25.0\text{m}$



【建築物の各部分の高さのイメージ】



キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

うるおいのある都市空間の形成及び周辺環境と調和した良好な景観形成のため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

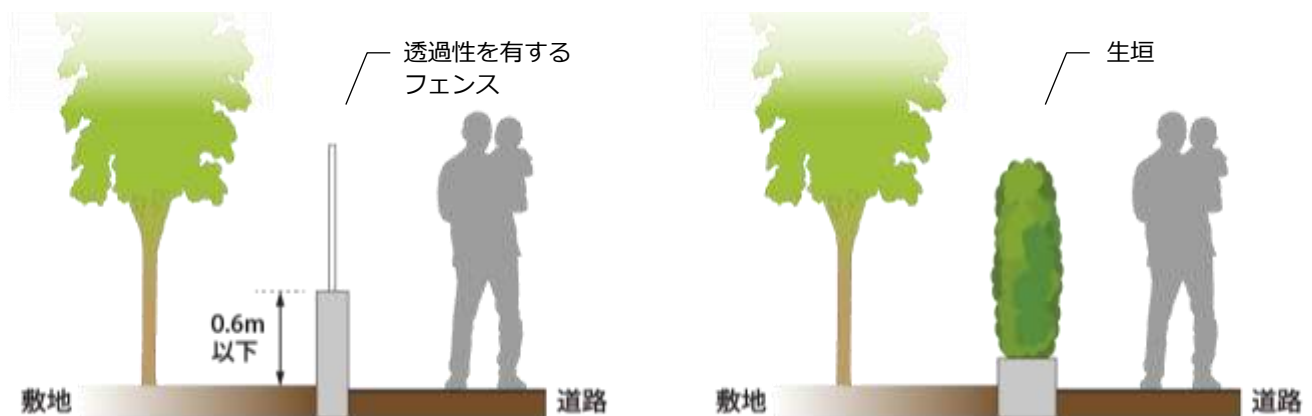
商業・業務地区【調布市】	医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠については、原色を避ける等周辺の環境や建築物と調和した落ち着いたものとし、良好な景観の形成を図る。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱並びに工作物の色彩は、街並みと調和した落ち着いた色調とし、調布市景観計画及び調布市景観形成ガイドライン並びに狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編の規定に適合するものとする。 2 屋外広告物等を設置する場合には、調布市景観計画及び調布市景観形成ガイドライン並びに狛江市景観まちづくりビジョン第2編ガイドライン編の規定により、周囲の景観に配慮するよう、形態及び設置場所に留意したものとする。

ク 垣又は柵の構造の制限

緑豊かな周辺の住環境との調和及び地震に対して安全な環境の形成を図るよう、垣又は柵の構造の制限を定め、高さの高いブロック塀を制限し、沿道の緑化を誘導します。

商業・業務地区【調布市】	医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】
<p>—</p>	<p>安全で快適な歩行空間及び緑豊かな街並みを形成するため、道路、公園、広場その他の公共空地に面して設置する垣又は柵の構造は、生垣又は透過性を有するフェンスとし、ブロック塀その他これに類するものを設けてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 垣又は柵の基礎の部分のうち、地盤面からの高さが0.6m以下の部分 (2) 法令の規定により設置する必要のある部分 (3) 隣地のプライバシー等への配慮を目的として設ける部分（ブロック塀その他これに類するものは除く。）

【垣又は柵のイメージ】



<0.6m以下のブロック塀+透過性を有するフェンスのイメージ>

<生垣のイメージ>

(3) 土地の利用に関する事項

地区内に現に存する樹木等については、その自然環境の維持及び保全に努めるとともに、可能な限り敷地内、屋上、壁面等の緑化に努めるものとする。

学校施設のグラウンドは、将来にわたってオープンスペースとして維持し、学校未使用時は市民に一時開放可能な運動施設として整備及び活用を図る。

5 今後のスケジュール(予定)

まちづくり懇談会

令和3年9月26日, 27日

※新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点より懇談会を中止し、
素案の公表及び素案に対する意見募集を行いました。

今回

原案説明会

令和4年1月14日, 15日

都市計画法第16条に基づく告示・縦覧

地区計画の原案又は案を作成する場合には縦覧を行います。

また、都市計画法に基づき意見書を提出することができます（16条縦覧は下記の土地所有者等、17条縦覧は市民等が対象です）。

●16条縦覧の意見書を提出できる方

- (1) 地区計画の案に係る区域内の土地の所有者その他対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方
- (2) その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

●意見書の提出方法

意見書を提出される方は、以下の事項を記載した意見書に、権利を有する土地の付近見取図を添付し、必ず書面にてご提出ください。

- (1) 提出者の氏名又は名称、住所又は所在地及び電話番号並びに法人その他の団体にあつては代表者の氏名
- (2) 地区計画の名称
- (3) 権利を有する土地の所在地、権利の種類及び面積
- (4) 意見及びその理由

●意見書の提出先

- ・ 狛江市役所まちづくり推進課（狛江市役所5階）へ持参、郵送、ファックス及びメール
- ・ 調布市役所都市計画課（調布市役所7階）へ持参及び郵送

都市計画法第17条に基づく告示・縦覧

令和4年4月頃

都市計画審議会（付議）

都市計画決定（変更）

令和4年7月頃

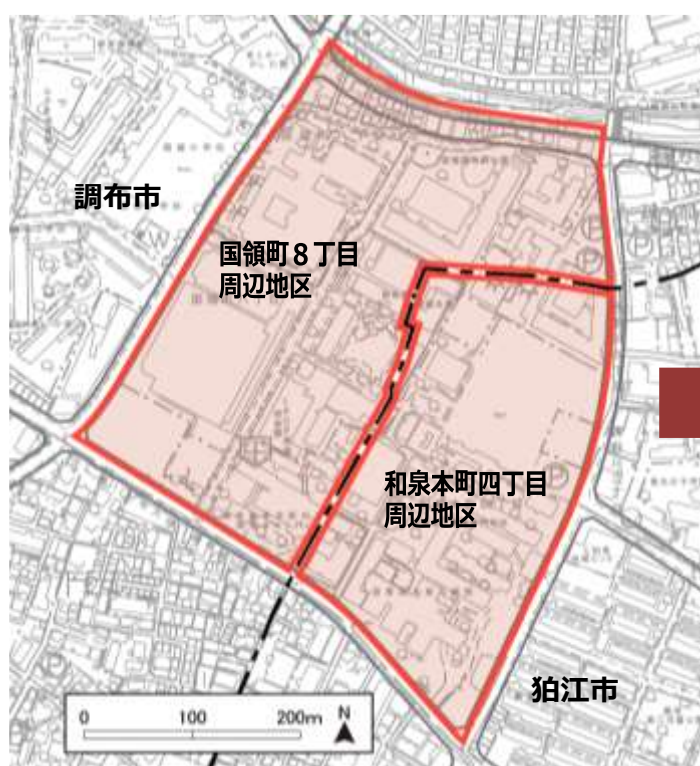
地区計画条例改正

令和4年9月頃

地区計画の変更について

当地区において、現在、狛江市では「和泉本町四丁目周辺地区地区計画」、調布市では「国領町8丁目周辺地区地区計画」をそれぞれ定めています。

今回は、それぞれの地区計画を変更（廃止）し、新たに1つの地区計画に決定（統合）します。



お問合せ先

狛江市 都市建設部
まちづくり推進課 都市計画担当
住所：〒201-8585
狛江市和泉本町一丁目1番5号
電話：03-3430-1305
FAX：03-3430-6870
Email：tokeit01@city.komae.lg.jp

調布市 都市整備部
都市計画課 市街地整備係
住所：〒182-8511
調布市小島町2丁目35番地1
電話：042-481-7444
FAX：042-481-6800
Email：keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp