

国領町8丁目・和泉本町四丁目周辺地区の街づくりにむけて



第1回 国領町8丁目・和泉本町四丁目周辺地区街づくり懇談会

国領町8丁目・和泉本町四丁目周辺地区は、イトーヨーカドー、みずほ信託銀行東京情報センター、東京慈恵会医科大学付属第三病院、東京慈恵会医科大学や共同住宅等、商業・業務・医療といった多様な機能が集積した複合的な地域となっています。

市では、この地区の商業・業務としての生活拠点として、にぎわいとるおいのあるまちづくりを目標に、地域のみなさんとともにまちづくりを考え、進めていきたいと考えています。

日時：平成26年7月31日（木）午後7時00分～
場所：調布市市民プラザあくろす 3階ホール

はじめに

国領町8丁目・和泉本町四丁目周辺地区は、国領駅から狛江駅までを結ぶ狛江通りの中間にあり、イトーヨーカドーやみずほ信託銀行などの業務・商業施設や東京慈恵会医科大学、病院、福祉施設、保育園などの医療福祉・文教施設などが集積しています。また、野川沿いには戸建住宅や小規模産業施設、都市再生機構（旧都市基盤整備公団）などの集合住宅により街並みが形成されています。

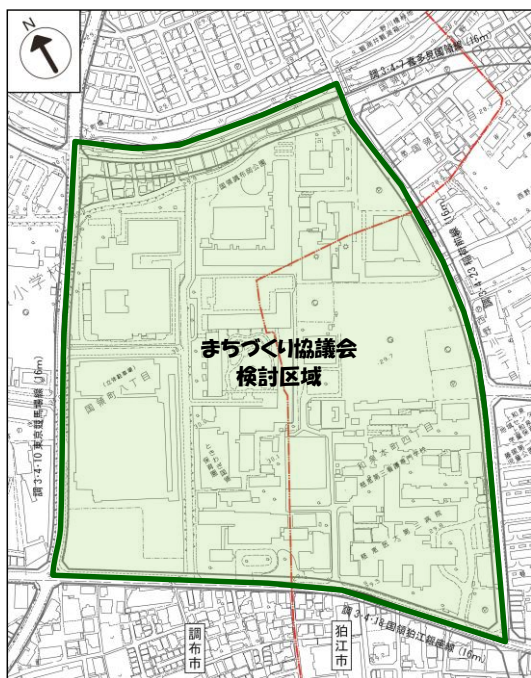
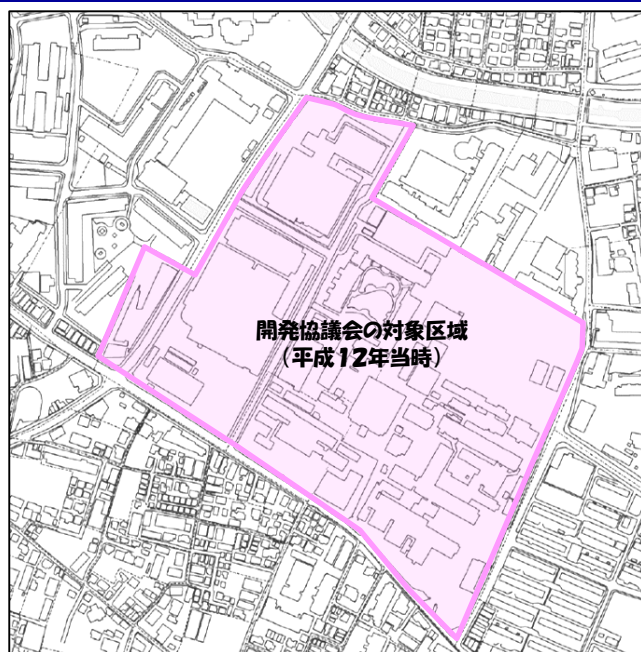
市では、商業・業務・医療福祉等の拠点機能の強化、防災機能拠点としての機能強化などを考えていくために、地域の皆さんとともに、まちづくりを考え、進めていきたいと考えています。

国領町8丁目・和泉本町四丁目周辺地区の課題や動向

この地域には、昭和13年に東京重機（現在のJUKI）が進出しました。その後、昭和25年頃にJUKIの工場の一部に東京慈恵会医科大学病院、昭和62年に安田信託銀行（現みずほ信託銀行）東京情報センターが建設されました。

平成12年にJUKIの工場売却により生じた大規模工場跡地について、良好な市街地環境を整備するため、周辺地権者により開発協議会がもたれ、基盤整備や開発の方向性が出されました。

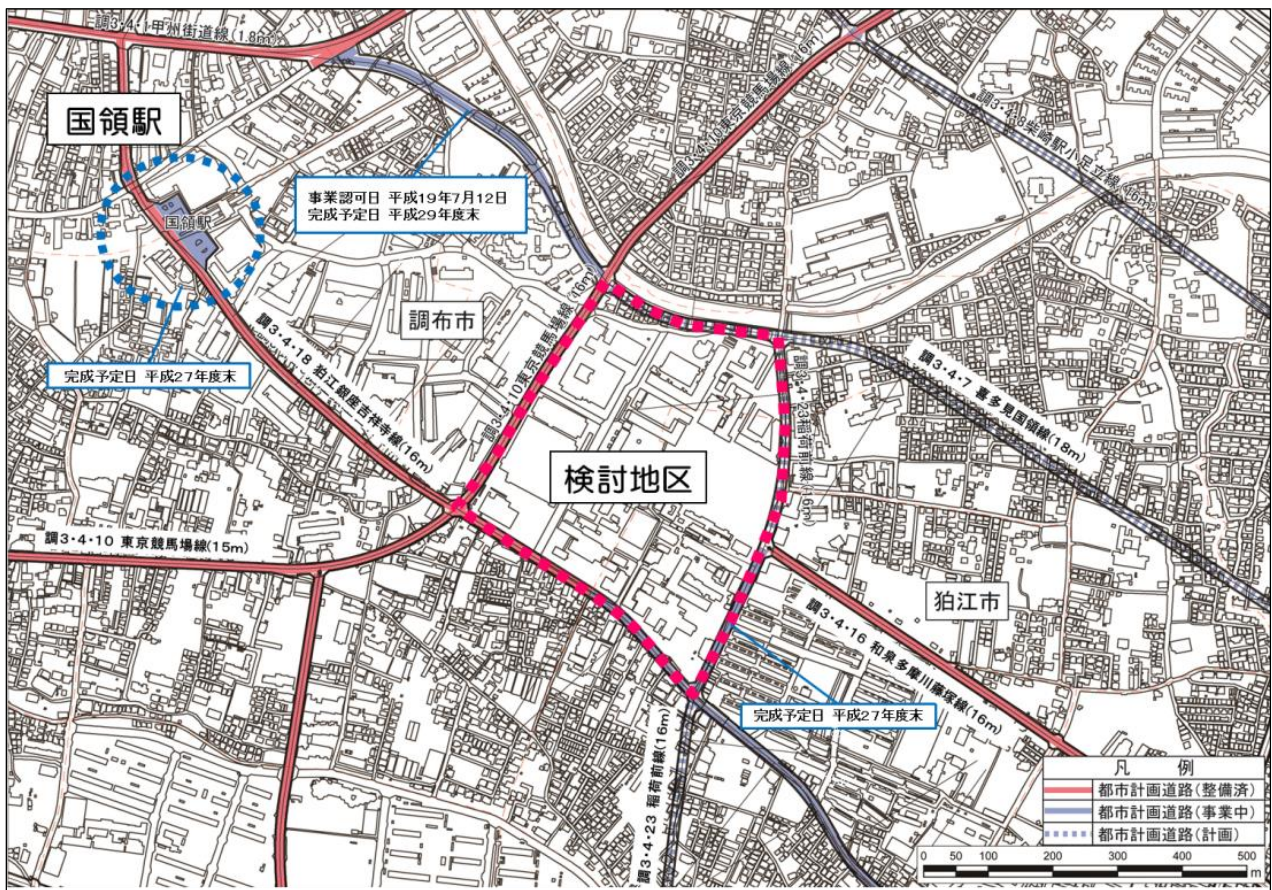
この方向性に基づいて、区画道路の新設や都市計画道路拡幅などの基盤整備が行われ、住宅（都市基盤整備公団）、商業施設及び福祉施設の建設が行われました。



平成22年にJUKIの本社が売却され、これに対して平成23年度の街づくり審査会で「にぎわいと活性化に資する土地利用を図ること。平成12年度に開発方針が協議されていることを踏まえ、全体的な街づくりを考慮した中で計画をすること。」との意見が示されたため、これまで行ってきた良好な都市環境づくりを引き継ぎ、今後のまちづくりのルールを定めることを見据えて、地域の将来像について検討するための「まちづくり協議会」が組成されています。

< まちづくり協議会 >

- メンバー：東京慈恵会医科大学・都市再生機構
みずほ信託銀行
モールエスシー開発（イトーヨーカドー）
アドバイザー：狛江市・調布市



【都市計画道路事業等整備状況】

◆ 都市機能の観点

幹線道路である狛江通りと品川通りの交点である国領町8丁目交差点周辺は、にぎわいの中心となるべき場所に位置しているが、現在はまだ空地となっています。商業・業務機能の強化、にぎわいを演出する魅力的な都市空間づくり、快適でうるおいのある都市空間づくりが期待されています。

東京慈恵会医科大学付属第三病院は、震災等の災害時にも業務を継続することが非常に重要であり、緊急医療救護所の設置に関する協定を結んでいます。また、建築物は、築年数からも将来的な再編が必要になると考えられます。

◆ 都市基盤の観点

商業施設の周辺は、多くの歩行者が往来されると想定されるため、快適でゆとりのある歩行空間の確保が必要になると考えられます。

◆ 都市環境の観点

東京慈恵会医科大学付属第三病院以外の敷地は、準工業地域に指定されており、環境負荷の高い施設が立地することにより、住環境等が悪化する恐れがあります。

街路樹や敷地内緑化が行われていることから、緑のネットワークにより、潤いのある都市空間を維持することが必要です。



国領町8丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画（素案）

「国領町8丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画（素案）」として検討しているまちづくりルールの内容は以下のとおりです。

「地区計画の目標」と「土地利用の方針」の検討

「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」は、まちづくりルール（地区計画）の全体的な方向性を示すものです。

◆ 地区計画の目標

本地区は、調布市の中心市街地の東に位置し、大規模工場跡地の開発に伴い良好な市街地環境が整備され、国領駅周辺と狛江駅周辺を結ぶ中核拠点を形成してきました。また、調布市都市計画マスタープラン（平成26年9月改定予定）では、「生活利便性の向上による地域活性化」と位置づけられ、狛江市都市計画マスタープランでは「都市景観の創出拠点」とされています。

そのことから、国領駅周辺を中心市街地の東の要として、商業・業務、文化、教育、医療、福祉及び都市型住宅機能等が複合する副次的機能を充実していくため、商業・業務・医療福祉等の都市機能の強化による拠点の形成、区画道路や公共空地の確保、緑化による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uringおいのあるまちづくり」を推進することを目標とします。

◆ 土地利用の方針

① 商業・業務地区

土地の有効利用を図り、にぎわいのある商業施設の集積拡充、環境負荷の低い産業等の業務施設の導入維持により、商業・業務拠点の強化を図る地区とします。

② 医療福祉・文教地区

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や福祉機能を確保します。

災害時にも業務継続でき、緊急医療救護所等の災害に強い機能を持つ地区とします。

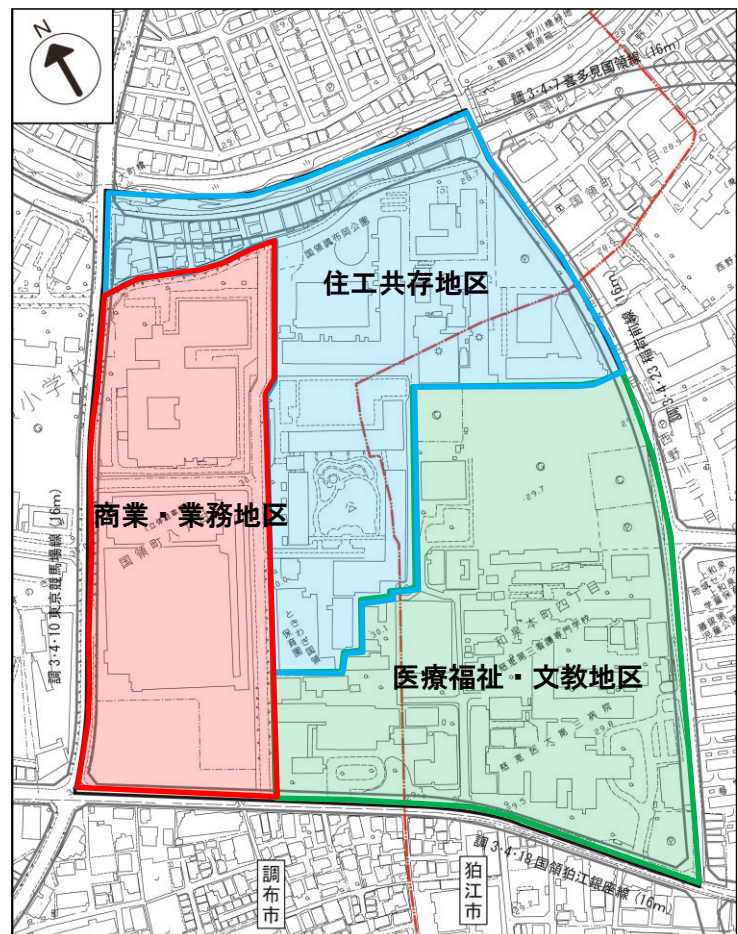
③ 住工共存地区

既存工場等と周辺の住環境が調和したuringおいのある緑豊かな環境の形成を図ります。

都市計画道路等の沿道においては、広域交通の利便性を生かしながら、都市型住宅の立地誘導を図ります。

■ 地区計画区域

調布市国領町8丁目及び狛江市和泉本町四丁目地区内の約18.9ha



「地区整備計画」の検討

地区整備計画は、地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものです。地区計画の方針に基づいて、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路・公園などの地区施設の配置や建築物、土地利用に関する事項などを具体的に定めます。今回検討している内容は以下のとおりです。

◆ 地区整備計画の区域……商業・業務地区（約4.9ha）

今回は地区計画区域のうち、土地の有効利用を図り、にぎわいのある商業施設と環境負荷の低い産業等の業務施設の誘導を図る「商業・業務地区」を地区整備計画の区域とします。

他の地区に関しては、今後、地域の皆さんとの話し合いで、まちづくりルールの方角性が共有できた地区から、順次、地区整備計画の検討を行っていきます。

◆ 地区施設の整備方針

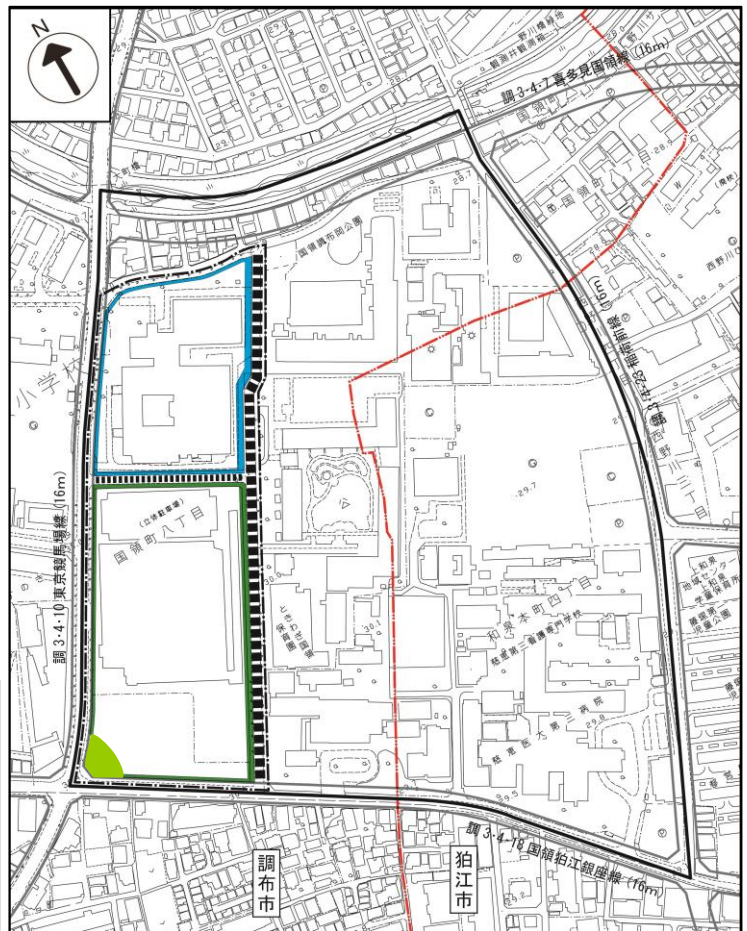
道路については、周辺の自動車交通を円滑に処理し、広域ネットワークの補充や防災性を備え、日常的な交通が安全に行えるよう、生活道路等を適切に配置します。

安全で快適な歩行者空間の確保及びにぎわいとうるおいのある都市環境の創出のために、国領町8丁目交差点及び都市計画道路・区画道路沿いに公共空地を配置します。

公共空地の一部は良好な歩行空間確保のため歩道状とするとともに、積極的に緑化を図ることとします。

< 凡例 >

行政界			
地区計画区域			
地区整備計画区域			
道路	種類	名称	幅員 延長
	区画道路1号	10.0m	約 400m
区画道路2号	種類	名称	面積
	公共空地1号	約 2,110㎡	
公共空地2号	種類	名称	面積
	公共空地3号	約 460㎡	
公共空地3号	種類	名称	面積
	公共空地3号	約 1,750㎡	



◆ 地区施設の配置及び規模

発生交通及び周辺の自動車交通を円滑に処理する区画道路を地区施設に位置付けます。

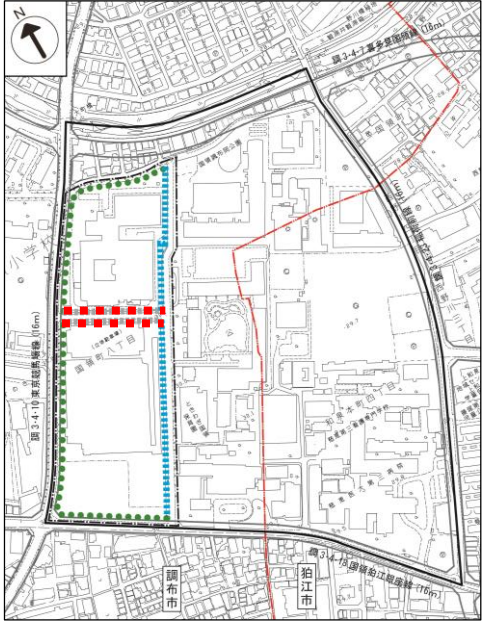
◆ 建築物等の整備方針

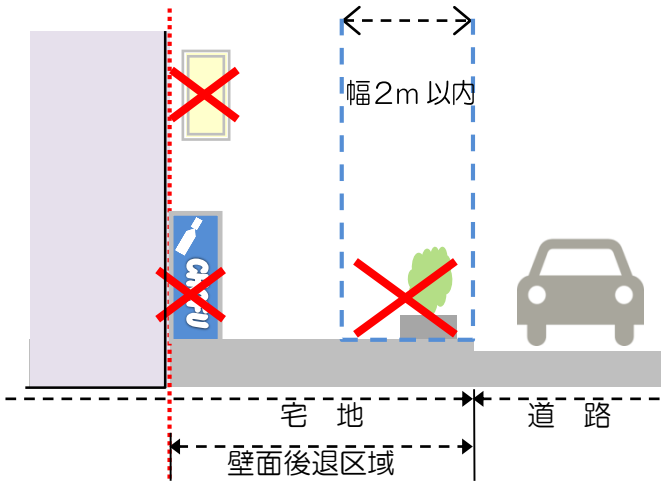
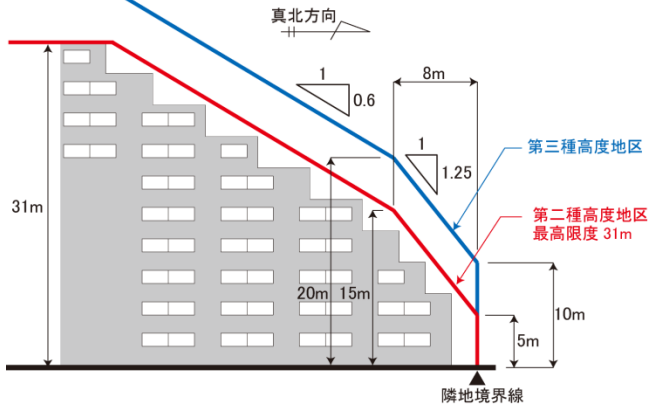
魅力ある商業・業務地区を誘導するため、建築物等の用途の制限を定めます。

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、公共空地等の公共施設の整備状況や土地利用の特性に応じた容積率の最高限度を定めます。

歩行空間の確保や緑化の推進、周辺への圧迫感の軽減を図り、快適でうるおいとにぎわ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や壁面後退区域における工作物の設置の制限などを定めます。

◆ 地区整備計画（建築物等に関する事項・土地の利用に関する事項）

<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>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。</p> <p>以下の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 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、階段はこの限りでない。） ② 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗を除く。） ③ 自動車修理工場 ④ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 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 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 ⑦ カラオケボックスその他これらに類するもの ⑧ ホテル、旅館その他これらに類するもの ⑨ 倉庫業を営む倉庫 ⑩ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業に該当する営業の用に供する建築物
<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>公共空地等を整備する場合には、適切な容積率を設定します。</p> <p>主たる用途が住宅等の整備の場合には、現状のままとします。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>敷地の細分化を防止するために、敷地の最低限度を定めます。</p> <p>5,000㎡程度</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路に面した建築物の位置を整え、統一感のある街並みにすると共に、歩道の安全性と快適性を確保します。</p> <p>1号壁面線の位置の制限 : 2.5m以上</p> <p>2号壁面線の位置の制限 : 3.0m以上</p> <p>3号壁面線の位置の制限 : 5.0m以上</p> 

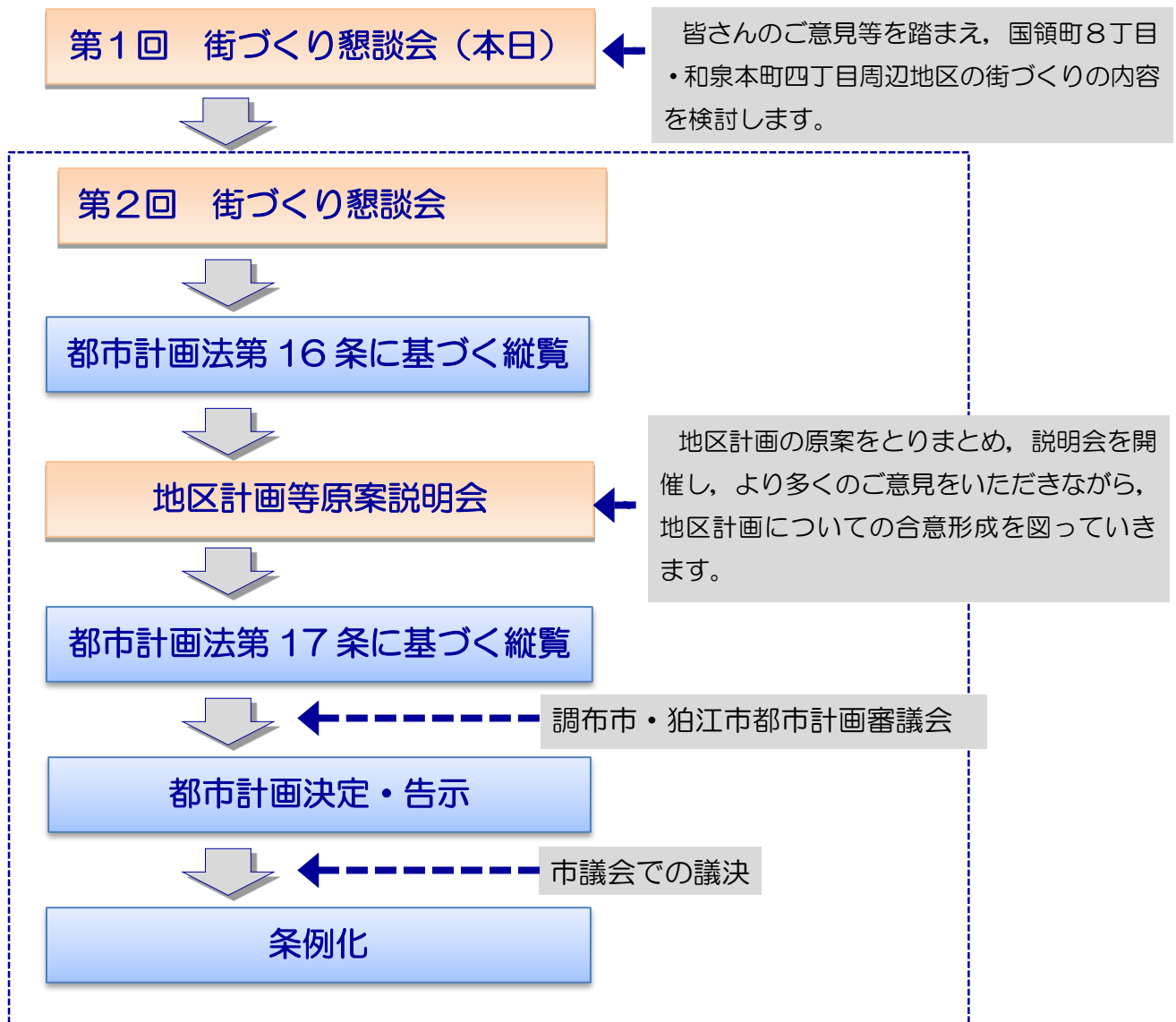
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p style="text-align: center;">壁面後退部分は、ゆとりのある空間を創出します。</p> <p>壁面の位置の制限を定める区域については、自動販売機、門、塀、看板等の交通上妨げになる工作物を設置してはならない。</p> <p>以下の場合はこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路境界線から2mを超える部分に設置する植樹樹、植樹帯 交通安全施設その他市長が安全上やむを得ないと認める工作物の場合等 
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p style="text-align: center;">周辺の住環境に配慮した建築物の高さの制限を行います。</p> <p>(通常、第三種高度地区→第二種高度地区)</p> <p>建築物の各部分の高さは、当該部分から本地区整備計画区域と北側地域との境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲に合っては当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下と、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>建築物の地盤面からの高さは、31m以下とする。</p> 
<p>建築物の形態又は意匠の制限</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の形態、意匠及び色彩等を制限することで、落ち着いた統一感のとれた街並みを形成します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物等の形態及び意匠については、周辺の環境と調和した落ち着いたものとし、スカイラインの統一など周辺の都市施設からの見え方に配慮した良好な景観の形成に配慮する。 建築物等の色彩については、原色を避けるなど周辺建築物と調和した落ち着いたものとし、良好な景観の形成に配慮する。

◆ その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

東京における自然の保護と回復に関する条例の緑化基準に基づき、地区全体で緑のネットワークを形成するため、植栽等により緑化を積極的に行います。

今後の予定

今後、具体的な街づくりのルール(地区整備計画)の内容を検討し、都市計画決定を目指します。



● 問合せ先 ●



調布市 都市整備部 都市計画課
TEL：042-481-7453 (直通)
FAX：042-481-6800
E-Mail：keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp

登録番号
(刊行物番号)
2014-82



狛江市 都市建設部 まちづくり推進課
TEL：03-3430-1111 (内線2541)
FAX：03-3430-6870
E-Mail：machisuit@city.komae.lg.jp