

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2回街づくり懇談会

国領町8丁目周辺及び和泉本町四丁目周辺地区は、商業施設や業務施設、医療施設や住宅等の多様な機能が集積した複合的な地域となっており、多様な機能が調和した良好な市街地環境形成に向け、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しております。

平成26年7月31日(木)に第1回街づくり懇談会を開催させていただき、検討地区の現状・まちづくりの経緯・ルール(地区計画)をご説明させていただき、その後の意見交換においては、様々な貴重なご意見をいただきました。

今回は、本地区に定める具体的なルールである地区計画等の「素案」がまとまりましたので、内容をご説明したうえで地域の皆様のご意見をお伺いするため、第2回街づくり懇談会を開催いたします。

日時：平成26年8月25日(月) 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

1. 第1回街づくり懇談会(報告)

第1回街づくり懇談会は平成26年7月31日(木)に開催し、53名の地域の皆様にお集まりいただき、様々なご意見をいただきました。

■意見交換の主な内容

Q) 都市計画道路3・4・7号線(品川通り以西)はどのように整備されるのでしょうか。

A) 都市計画道路3・4・7号線の計画幅員は、狛江通りと同じく16mであり、京王線の線路部分では地下を通る構造(アンダーパス)であり、平成29年度末に完成予定であります。

Q) 商業・業務地区以外の地区の具体的なまちづくりの説明は今後行われるのでしょうか。

A) 地区計画としては、商業・業務地区、住工共存地区、医療福祉・文教地区全体のまちづくりの方針を定めたいと考えています。地区整備計画(具体的なまちづくりのルール)を定めるのは、商業・業務地区のみを検討しており、将来、他の地区についても、どのようなルールを定めるのが良いか皆様の意見を伺いながら決めていきたいと考えています。

Q) まちづくりのルール(地区整備計画)の建築物の容積率の最高限度において、「適切な容積率を設定する。」とはどういったことでしょうか。

A) 公共空地が整備され、まちづくりのルール(地区整備計画)に沿ったものである場合は、容積率の最高限度を300%と設定することにより、商業・業務機能を誘導していきます。そのため、住宅を整備する場合は200%とするなど、地区の特性や方針等を考慮し、容積率を設定するものです。



2. まちづくりの目標と方針(地区計画)

「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

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、「にぎわいと潤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。

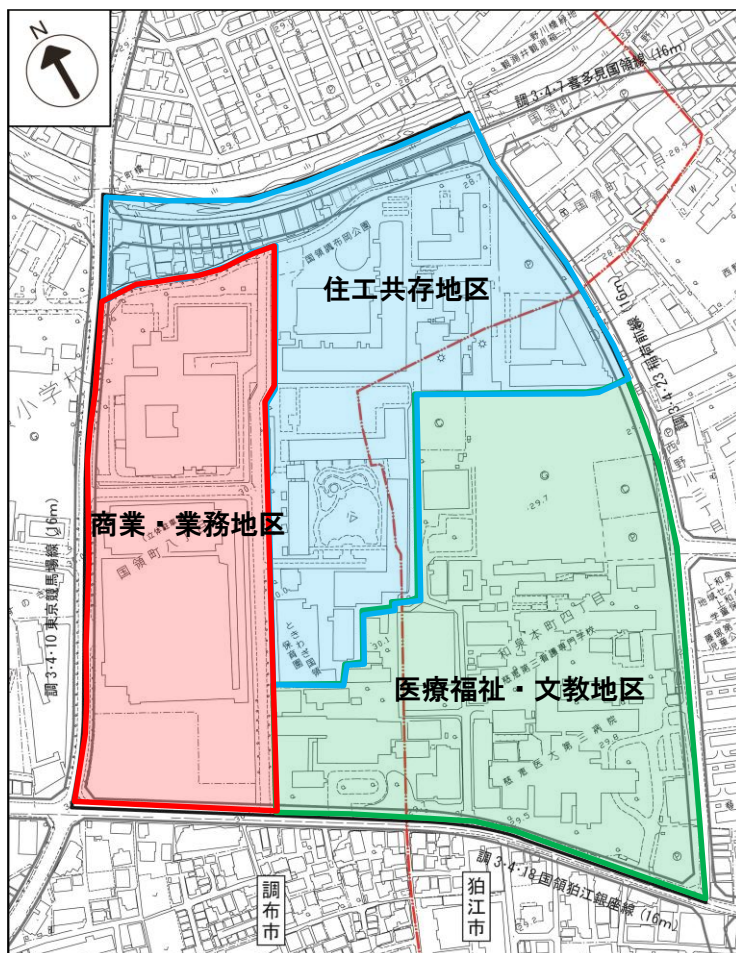
③ 住工共存地区

既存工場等と周辺の住環境が調和したうる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



3. 用途地域等

地区計画の決定に合わせ，土地利用上の観点から検討した結果，商業・業務地区である約5.0haの区域について用途地域の変更を行います。

用途地域(変更前)		用途地域(変更後)		面積(ha)
準工業地域		近隣商業地域		
建ぺい率	60%	建ぺい率	80%	
容積率	200%	容積率	300%	
高度地区	25m第2種	高度地区	第3種	

4. まちづくりのルール（地区整備計画）

◆ 地区整備計画で定められるルール

まちづくりのルール(地区整備計画)には、下記のようなメニューがあります。これらのメニューの中から、地域特性に合わせ、必要な項目について定めます。

- | | |
|-------------------|------------------------|
| ① 地区施設の配置及び規模 | ② 建築物等の用途の制限 |
| ③ 建築物の容積率の最低・最高限度 | ④ 建築物の敷地面積の最低限度 |
| ④ 壁面の位置の制限 | ⑥ 建築物の高さの最低・最高限度 |
| ⑦ 工作物の設置の制限 | ⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |
| ⑨ 垣又はさくの構造制限 | ⑩ 土地の利用に関する事項 |
| ⑪ 建ぺい率の最高限度 | |

◆ 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向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、配置及び規模

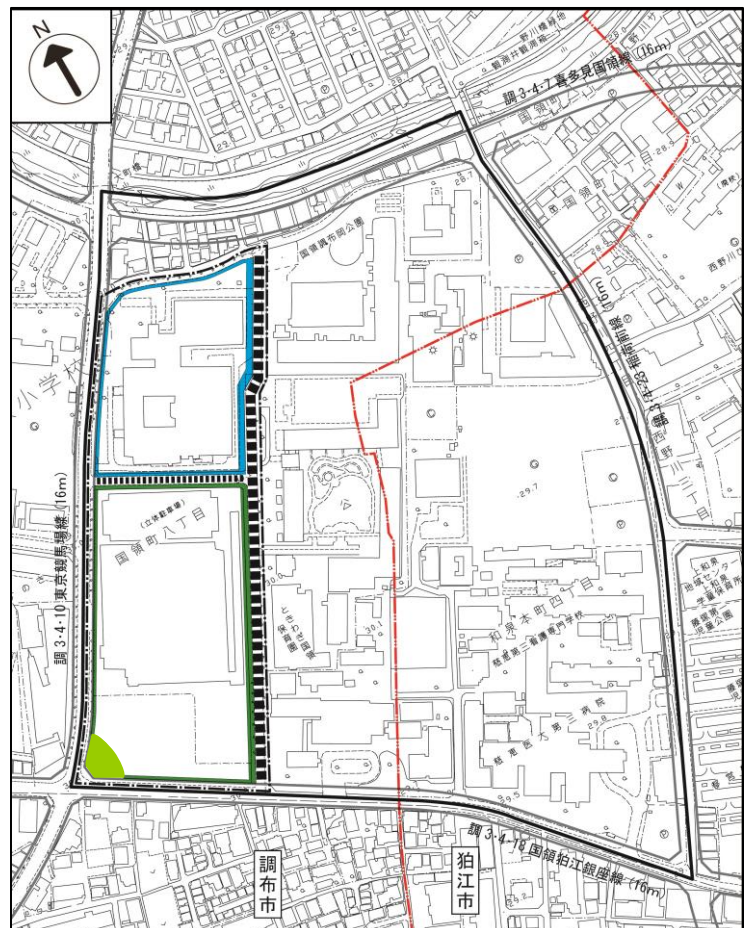
道路については、周辺の自動車交通を円滑に処理し、広域ネットワークの補充や防災性を備え、日常的な交通が安全に行えるよう、生活道路等を適切に配置します。

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
公共空地	種類	名称	面積	
	公共空地1号		約2,110㎡	
	公共空地2号		約460㎡	
	公共空地3号		約1,750㎡	



◆ 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。 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 ボウリング場、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>にぎわいの演出を図ると共に、公共空地等早期の整備を目指すため容積率の最高限度を変更します。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>公共空地等整備前</td> <td>容積率 200%</td> </tr> <tr> <td>公共空地等整備後</td> <td>容積率 300%</td> </tr> <tr> <td>住宅等の施設の場合</td> <td>容積率 200%</td> </tr> </table>	公共空地等整備前	容積率 200%	公共空地等整備後	容積率 300%	住宅等の施設の場合	容積率 200%
公共空地等整備前	容積率 200%						
公共空地等整備後	容積率 300%						
住宅等の施設の場合	容積率 200%						
<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 style="text-align: center;">5,000 m²</p> <p>(現在の敷地が 5,000 m²未満の場合はその敷地面積を最低限度とする。)</p>						

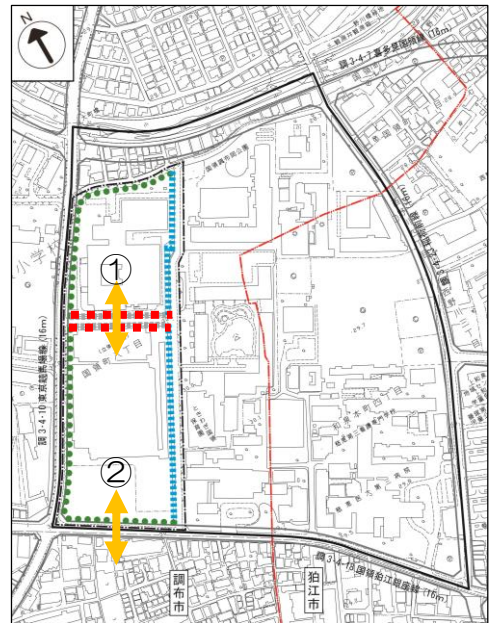
壁面の位置
の制限

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。

1号壁面線の位置の制限
: 2.5m以上

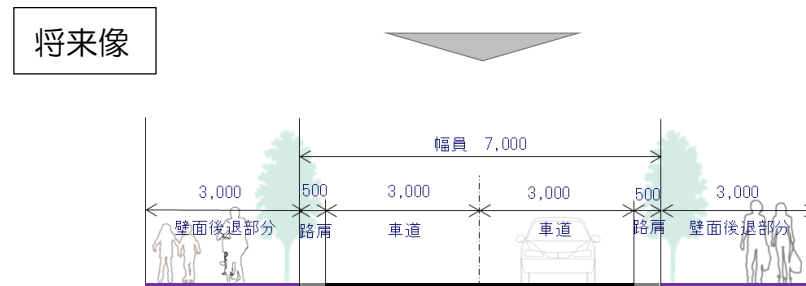
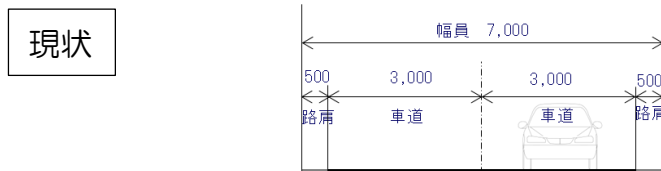
2号壁面線の位置の制限
: 3.0m以上

3号壁面線の位置の制限
: 5.0m以上

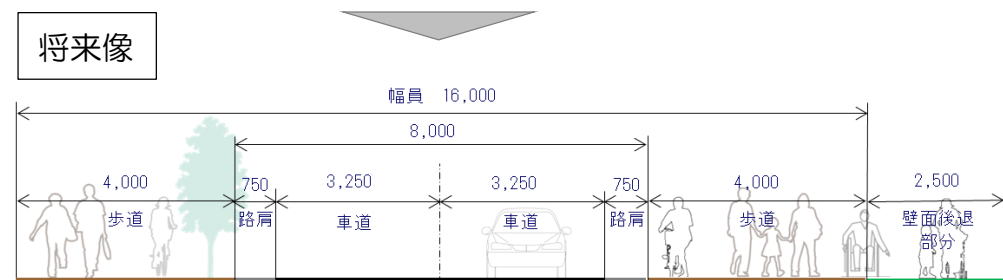
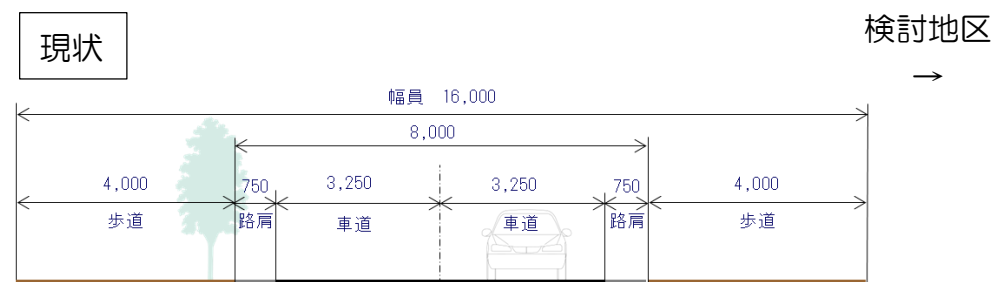


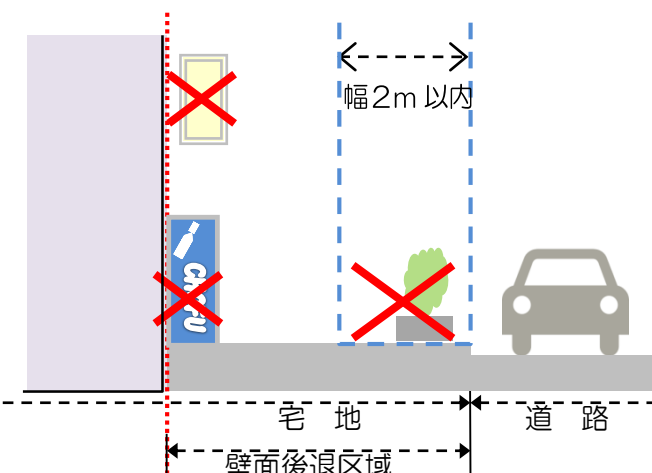
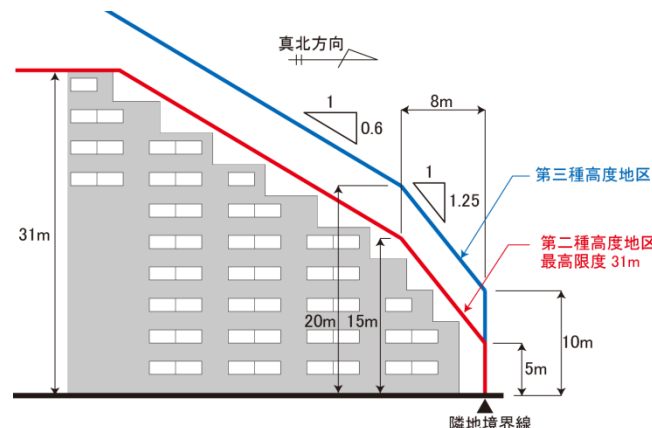
◆壁面後退により生み出される空間(例)

① ←→



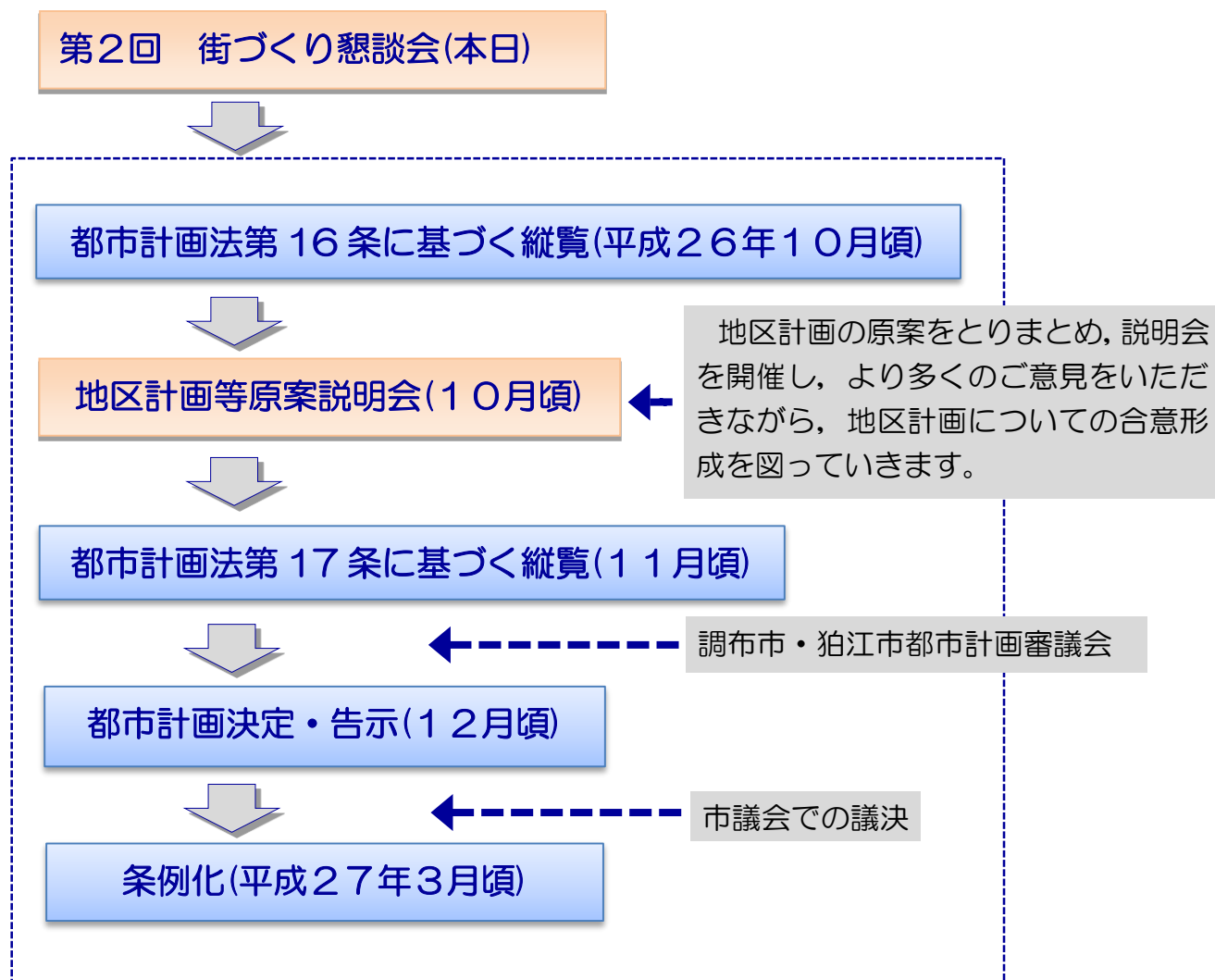
② ←→



<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。 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柵、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。 (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。 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。

5. 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)
2014-103



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