

# 国領町 8 丁目 和泉本町 4 丁目 周辺地区の街づくりにむけて

## 国領町 8 丁目 和泉本町 4 丁目 周辺地区地区計画等の原案がまとまりました

平素から、市政にご協力いただきまして、誠にありがとうございます。

これまで2回「街づくり懇談会」を開催し、ご出席いただいた皆様方から様々なご意見をいただきました。これらのご意見を踏まえ、関係機関等と協議を重ね、地区計画の決定について検討を進めてまいりました。

これまでの検討の結果、国領町 8 丁目周辺地区地区計画、和泉本町 4 丁目周辺地区地区計画等の内容を「原案」として取りまとめましたので、ご説明いたします。

街づくりの主役である、皆様のご意見をお聞かせください。



### ◆都市計画原案の縦覧と意見書の提出について◆

#### 地区計画（原案）の縦覧

- 告示日：平成26年10月1日(水)
- 期 間：平成26年10月1日(水)～10月15日(水) ※土・日曜日，祝日を除く
- 時 間：午前8時30分～午後5時
- 場 所：都市計画課(調布市役所7階)，まちづくり推進課(狛江市役所5階)

#### 意見書の提出

- 期 間：平成26年10月1日(水)～10月21日(火) ※土・日曜日，祝日を除く
  - 時 間：午前8時30分～午後5時
  - 場 所：都市計画課(調布市役所7階)，まちづくり推進課(狛江市役所5階)
  - 提出できる方：地区計画等の案に係る区域内の土地所有者，その他抵当権，地上権等を有する方  
その土地若しくはこれらの権利に関する仮登記，差押え等の登記名義人 など
- ※提出できる方及び提出方法の詳細は市ホームページをご覧ください。

### 国領町 8 丁目・和泉本町 4 丁目周辺地区地区計画の決定等に関する原案説明会

日 時：平成26年10月1日(水) 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. 原案の概要

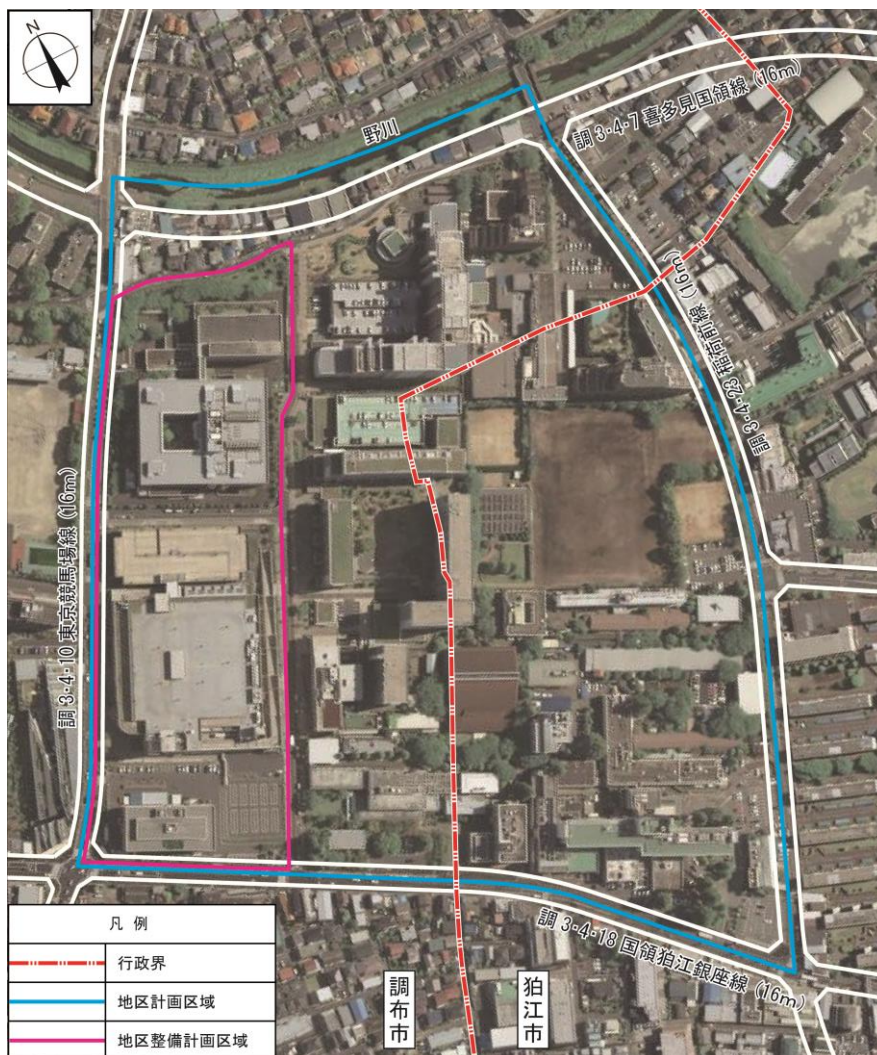
## ◎今回の都市計画の決定及び変更について

本地区は、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。

本地区では、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。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。

今回、更なる魅力的な商業・業務空間の形成、安全な歩行空間の確保等の街づくりを進めるため、「国領町 8 丁目周辺地区地区計画」、「和泉本町 4 丁目周辺地区地区計画」の決定を行うものです。

また、土地利用上の観点から、「用途地域」、「高度地区」の都市計画を変更します。これらの都市計画は密接に関係していることから、3 つの都市計画を同時に決定・変更することを予定しています。



## 今回決定及び変更する 都市計画の種類

- 1 調布都市計画地区計画国領町 8 丁目周辺地区地区計画（調布市決定）
- 2 調布都市計画和泉本町 4 丁目周辺地区地区計画（狛江市決定）
- 3 調布都市計画用途地域（調布市決定）
- 4 調布都市計画高度地区（調布市決定）
- 5 調布都市計画防火地域及び準防火地域（調布市決定）

## 2. 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（原案）」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部、狛江市北西部に位置し、大規模工業跡地の開発に伴い良好な市街地環境が形成されており、また医療関係の施設が立地しており地域の医療・福祉に貢献している地区である。

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位置付けられている。

狛江市都市計画マスタープランでは、地域のニーズにあった都市機能を強化することにより、地域交流拠点の中心地として位置づけられている。

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、防災機能の強化及び住環境の向上を図ることにより、「にぎわいとうるおいのあるまちづくり」を推進することを目指す。

### ◆ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### ■ 土地利用の方針

地区計画区域を3地区に区分し、各々の地区の特性に応じた土地利用を図ります。

##### ① 商業・業務地区

土地の有効利用を図ること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形成を図る。

あわせて、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

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の確保を図る。

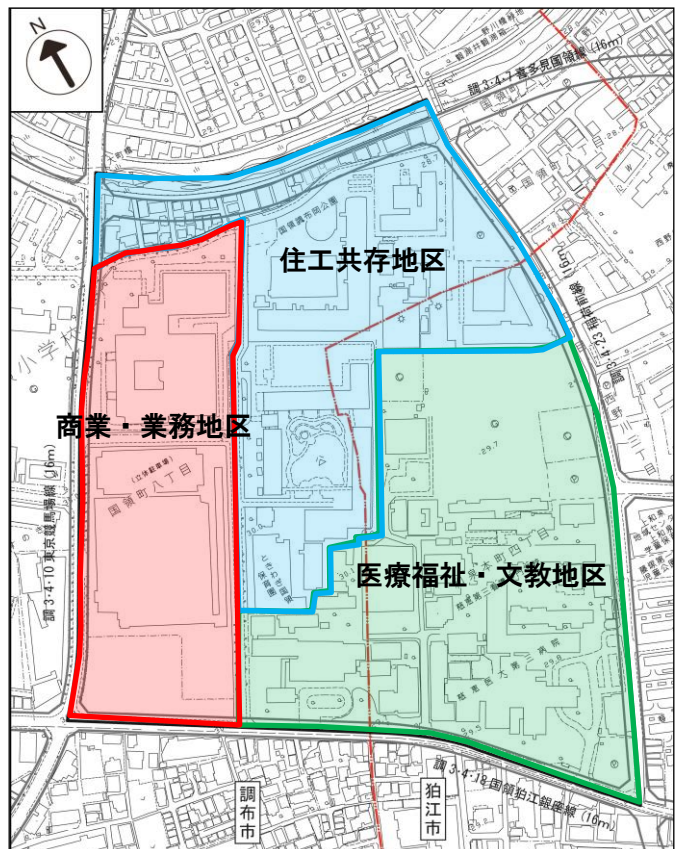
また、災害時における業務継続機能を強化するとともに、既存の備蓄施設や井戸などをいかして、災害に強い街づくりに貢献する。

##### ③ 住工共存地区

地場産業の振興を図り、周辺的环境と調和した、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ながら、都市型住宅の立地誘導を図る。

#### ■ 地区計画区域

調布市国領町8丁目周辺地区 約 10.9ha  
狛江市和泉本町四丁目周辺地区 約 7.7ha



## ■ 地区施設の整備の方針

発生交通及び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完や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。

また、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や積極的な緑化により、にぎわいとuringおいのある都市空間の形成を図る。

## ■ 建築物等の整備の方針

商業業務地区	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) 土地利用の方針に則した健全な土地利用やにぎわいの創出のため、建築物等の用途の制限を定める。</li><li>(2) 商業・業務機能の強化や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。</li><li>(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。</li><li>(4) 歩行空間の確保や緑化の推進、周辺への圧迫感の軽減により快適でuringおいのある都市空間づくり及びにぎわいを演出す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。</li><li>(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。</li><li>(6) uring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。</li><li>(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など環境にやさしい施設づくりに努める。また、災害時においても店舗の備蓄機能や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。</li></ul>
住工共存地区	中高層住宅を建設する場合は、省エネルギーや環境に配慮したものとする。
医療福祉・文教地区	耐震性の向上等の建物の安全性の強化を図る。災害時における業務継続機能を強化するとともに、既存の備蓄施設や井戸などをいかし、災害に強い街づくりに貢献する。

## ■ 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、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。

## ◆ 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）

### ■ 地区施設の配置及び規模

以下に示す道路と公共空地を、地区施設として地区整備計画に位置づけます。

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路1号	5.0(10.0)m	約400m	既設
	区画道路2号	7.0m	約110m	既設
種類	名称	面積		備考
公共空地	公共空地1号	約2,110㎡		新設
	公共空地2号	約460㎡		
	公共空地3号	約1,750㎡		

（地区施設の位置・形状は6ページを参照）

### ■ 建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。)</li> <li>2 工場（自家販売のために食品製造業を営む店舗を除く。）</li> <li>3 自動車修理工場</li> <li>4 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>7 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>8 ホテル、旅館その他これに類するもの</li> <li>9 倉庫業を営む倉庫</li> <li>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項第7号に規定する風俗営業及び同条第6項各号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</li> </ol>
建築物の容積率の最高限度	<p>30/10</p> <p>ただし、主たる用途を住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物とする場合は、20/10とする。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>5,000㎡</p>
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次の各号によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

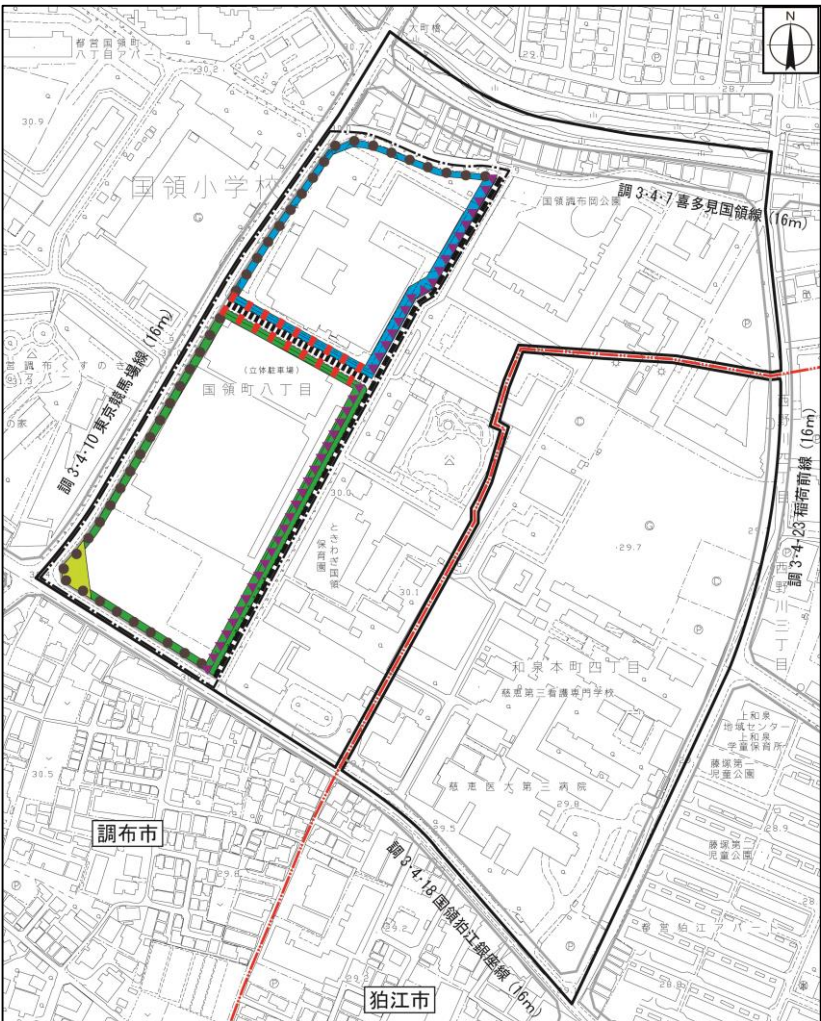
（壁面の位置の制限の位置は6ページを参照）

<b>壁面後退区域 における 工作物の 設置の制限</b>	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。 1 道路境界線から2mを超える部分に設置する植樹柵 2 交通安全施設、公共公益上やむを得ないものと市長が認める工作物
<b>建築物等の 高さの 最高限度</b>	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15mを加えたもの以下とする。 2 建築物の地盤面からの高さ（絶対高さ）は31m以下とする。
<b>建築物の形態 又は意匠の 制限</b>	建築物等の形態又は色彩その他の意匠については、原色を避けるなど周辺の環境や建築物と調和した落ち着いた落ち着きのあるものとし、良好な景観の形成を図る。

## ■ 土地利用に関する事項

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、可能な限り敷地内や屋上、壁面等の緑化に努めるものとする。

## ◆ 地区施設の配置及び規模、壁面の位置の制限



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	5.0(10.0)m	約400m
地区施設 <th rowspan="2">種類</th> <th>名称</th> <th colspan="2">面積</th>	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㎡		
●●●●●		1号壁面の位置の制限 (道路境界線から2.5m以上)		
■ ■ ■ ■ ■		2号壁面の位置の制限 (道路境界線から3.0m以上)		
▲ ▲ ▲ ▲ ▲		3号壁面の位置の制限 (道路境界線から5.0m以上)		

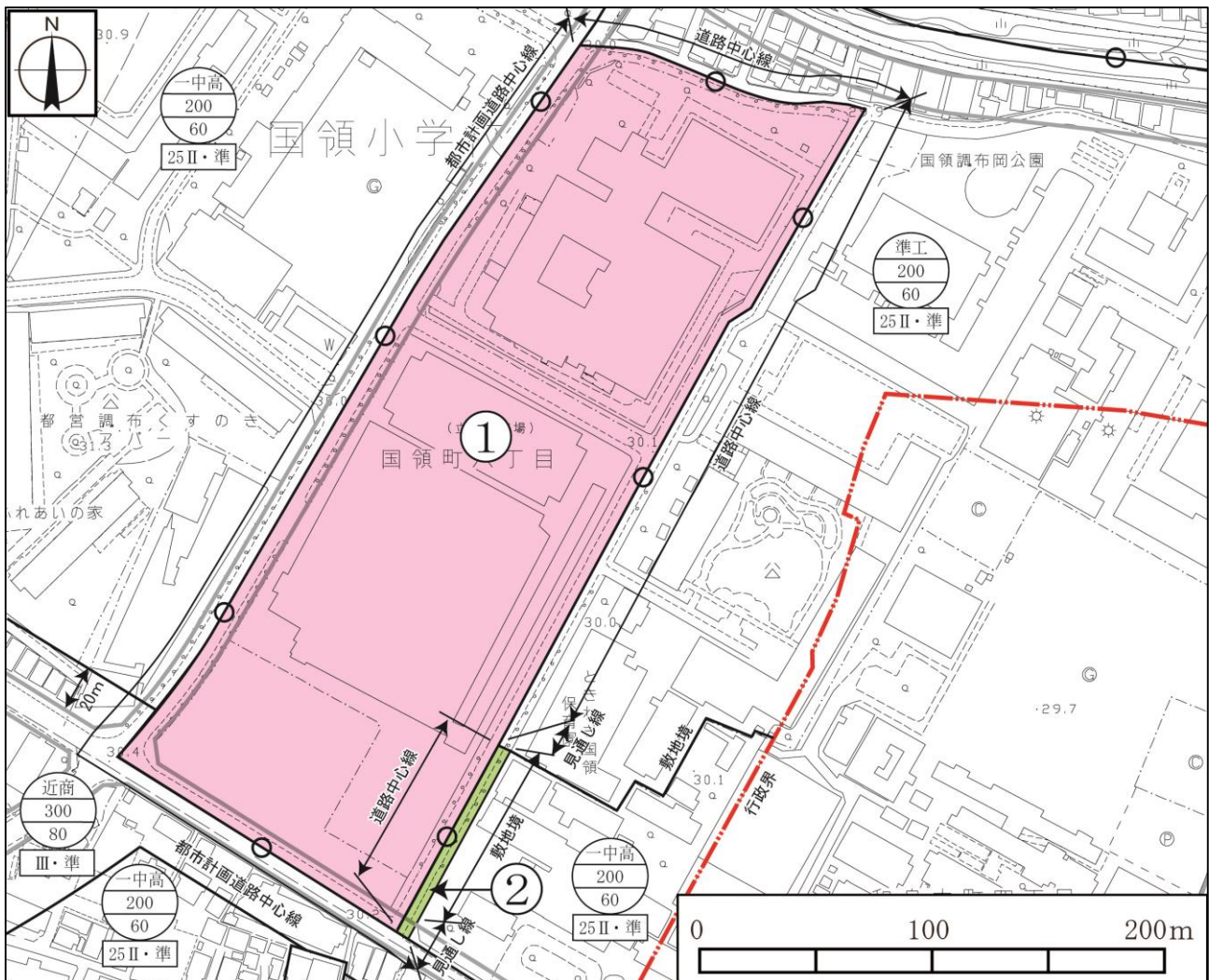
### 3. 用途地域等

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、約5.0ヘクタールの区域について用途地域の変更を行います。

また、用途地域の変更に伴い、「高度地区」「防火地域及び準防火地域」を合わせて変更します。

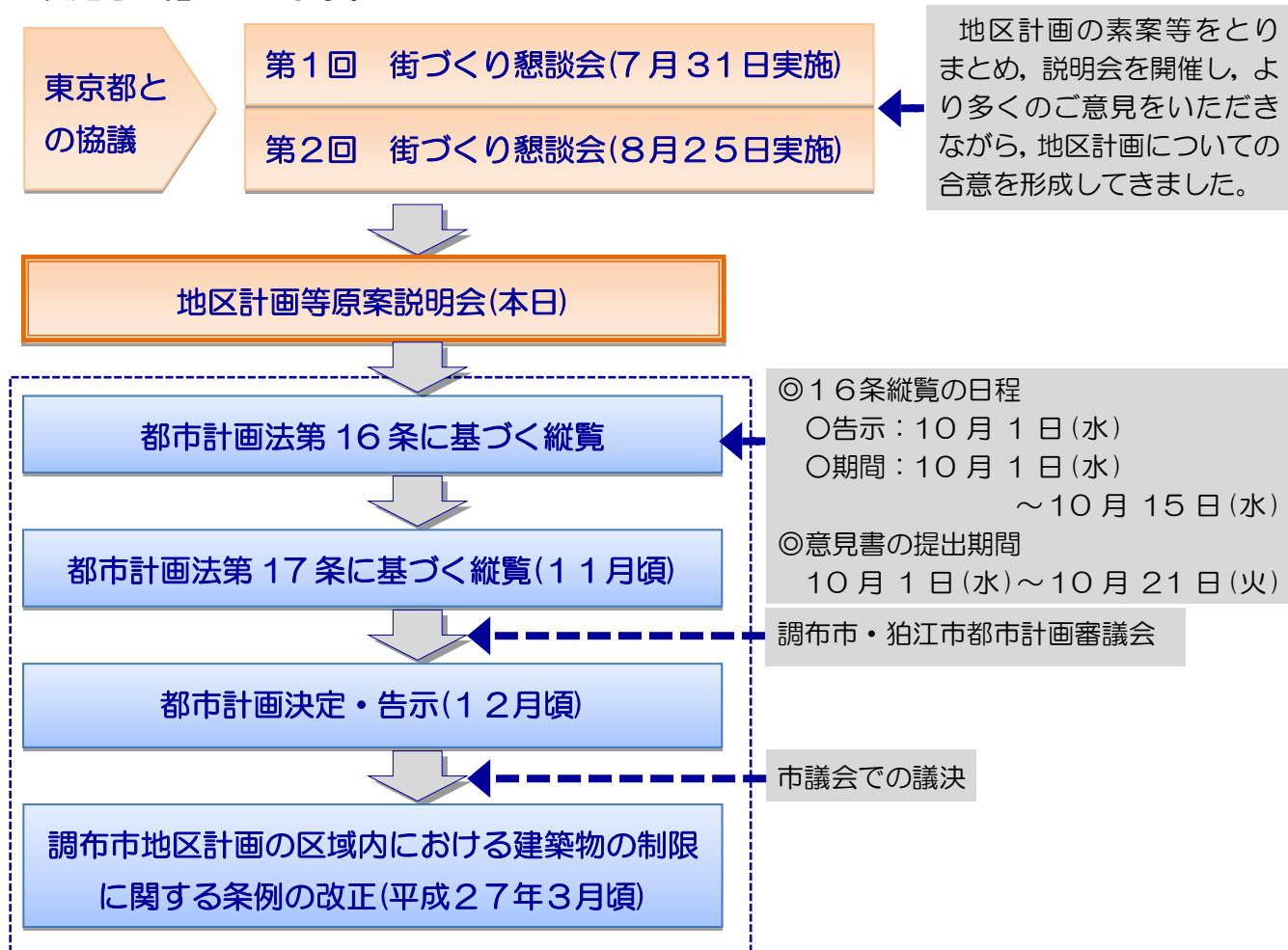


凡例						
調布市決定						
番号	用途	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区	防火・準防火地域	面積約 ha
①	準工業地域 ↓ 近隣商業地域	60 ↓ 80	200 ↓ 300	25m 第二種 ↓ 第三種	準防火地域 ↓ 準防火地域	4.9
②	準工業地域 ↓ 第一種中高層住居専用地域	60 ↓ 60	200 ↓ 200	25m 第二種 ↓ 25m 第二種	準防火地域 ↓ 準防火地域	0.1



## 4. 今後の予定

皆様と意見交換しながら街づくりの検討を進め、今年度中(平成 26 年度)の都市計画決定を目指しています。



### ◆ 今後の段階的な整備の進め方

今後は、今回の地区計画で定める目標や方針の実現に向け、「地区計画制度」を活用したルールづくりを進め、具体的なルールとなる地区整備計画の検討を段階的に進めていく必要があります。

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。

#### ● 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)  
2014-125



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