

■素案への意見と見解

項目		意見書の要旨	市の見解
地区 計画	土地利用の 方針について	意見1 住工共存地区に関しては緑豊かな環境づくりとあるので、ぜひ緑地と、コンクリート舗装をしない地面の面積を広くし、グリーンインフラの観点を大事に設計ください。	「住工共存地区」の具体的な地区整備計画の検討につきましては、今回の素案は東京慈恵会医科大学附属第三病院（以下、「慈恵第三病院」という。）の病院建て替えに伴い、「医療福祉・文教地区」について「地区整備計画」を定める内容となります。御意見を頂いた箇所に関しては、「住工共存地区」に位置しており、現在のところまちづくりに関する具体的な検討段階には至っていません。「住工共存地区」の具体的な地区整備計画の検討につきましては、今後の検討課題とさせていただきます。
	地区施設の 整備の方針 について	意見2 慈恵医大敷地内の広場状空地の整備計画の具体化、バス停留所の設置（移設）は未定の状況か。また、1号壁面と慈恵医大敷地との歩道の関係はどうなるのか。併せて、狛江通の整備についても未定であるのか。	現在、慈恵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2号」内に路線バスの乗降場が再整備される予定です。 また、1号壁面を指定する区域内においては、歩道状空地の位置づけを行い、歩道と一体となった歩行空間を定める予定です。 東京都において、現在事業中である狛江通り（調布都市計画道路3・4・18号線）においては、拡幅整備により歩道を整備する予定です。

項目	意見書の要旨	市の見解
	<p>意見 3</p> <p>3 ページの「(2) 地区施設の整備の方針」の中で 6 行目「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・充実を図ります。」とあるが、現在の小田急バス営業所との関係はどのようになるのか。新しい路線もありえるのか。</p>	<p>バスの乗降場については、地区施設内にバス及びタクシーの乗降場、ロータリー等の交通空間を確保していただき、地域交通の結節空間として待ち合い・乗り換え機能の充実を図る予定です。</p>
<p>建築物等の用途の制限について</p>	<p>意見 4</p> <p>4 ページ囲みの中「医療福祉・文教地区【調布市・狛江市】」の中で、『④店舗、飲食店で床面積の合計が 500 ㎡以内のもの（3 階以上の部分はその用途に供するものを除く。）』とあり、資料のイメージ図ではスーパーマーケットが可能になっている。現在、道路拡張が決定しているが、OKストアの存続は可能なのか。</p>	<p>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 階以上の部分はその用途に供するものを除く。)) のスーパーマーケット等の店舗や飲食店の立地を可能としています。</p>
<p>建築物等の高さの最高限度について</p>	<p>意見 5</p> <p>現在の OK スーパーマーケット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します。</p> <p>意見 6</p> <p>「高さの最高限度を定める区域 A」のところについて、具体的に記述していただきたい。</p>	<p>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 階以上の部分は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。</p> <p>「高さの最高限度を定める区域 A」においては、道路境界線から建物の外壁を高さに応じて 7.5m から 14m まで段階的に後退するよう位置づけるなど、周辺地域への配慮を行い、現行の高度地区による絶対高さ規制 25m を、高度地区の許可による特例で認める絶対高さ 37.5m まで緩和する予定です。</p>

項目	意見書の要旨	市の見解
	<p data-bbox="495 161 577 193">意見 7</p> <p data-bbox="495 212 1249 576">東京慈恵会医科大学付属第三病院の建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。建物の高さを 15m以下または5階以下に制限することにより病院施設面積が不足するのであれば新病院用地面積を粕江通り側へ拡張することで解決できると考える。現在の病院建屋のような高層階の建設は反対する。「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ならない。</p>	<p data-bbox="1276 212 2031 432">現状、病院の施設に関しては、昭和 45 年に建設された 9 階建ての病院本館をはじめ、敷地内の複数の既存建物に機能が分散しています。今回の病院の建て替えに当たって、単に建物を改築することとどめず、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。</p> <p data-bbox="1276 451 2031 767">地域の医療福祉の拠点としての位置づけを踏まえ、高度急性期、急性期から回復期、地域包括ケアへの切れ目のない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。</p> <p data-bbox="1276 786 2031 1054">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。</p>

項目	意見書の要旨	市の見解
その他	<p>意見 8</p> <p>大町通りは車，人，自転車の交通量に比べて狭く，かつ，歩道がなく危険なため，大町通りのタイムズカーシェア駐車場の部分（東映ラボ・テック入口まで）を買い取り，そこに歩道を設けて頂きたい。東映ラボ・テック入口の植栽部分も出っ張り，人や自転車が道にはみ出さないと通れないのでこの植栽も歩道に変えるようにして欲しい。</p>	<p>素案は慈恵第三病院の建て替えに伴い，「医療福祉・文教地区」について「地区整備計画」を定める内容となります。御意見を頂いた箇所に関しては，住工共存地区に位置しており，現在のところまちづくりに関する具体的な検討段階には至っていません。いただいた内容は今後の検討課題とさせていただきます。また，該当箇所の現状については，関係部署と情報共有させていただきます。</p>
	<p>意見 9</p> <p>資料を見たが区画整理の工事日程が分からないため，いつ頃から始めるか知りたい。区画整理でどのくらいセットバックするのか知りたい。</p>	<p>当該地区において，現在，土地区画整理事業の実施予定はありません。</p> <p>慈恵第三病院の建て替えを契機とした，病院敷地を含む「医療福祉・文教地区」区域においてまちづくりの検討を行っています。</p>
	<p>意見 10</p> <p>OKストアが存続できるように市，慈恵第三病院，OKストアとの話し合いはあるのでしょうか。</p>	<p>慈恵東通りの調布都市計画道路3・4・23号線（計画幅員16m）の拡幅事業につきましては，現在，「慈恵医大第三病院前」交差点から「上和泉地域センター前」交差点までの区間を実施中です。</p> <p>店舗とは都市計画道路事業に御協力いただけるよう交渉を行っておりますが，個別の内容に関しては，お答えはできません。</p>

項目	意見書の要旨	市の見解
	<p>意見 11</p> <p>登記所とファミリーマートの交差点は、見通しが悪く通行が危ないため、見通しをよくして信号待ちスペースを確保し、児童が安全に通行できるようにしていただきたい。</p>	<p>今回の素案は慈恵第三病院の病院建て替えに伴い、「医療福祉・文教地区」について「地区整備計画」を定める内容となります。御意見を頂いた箇所に関しては、「住工共存地区」に位置しており、現在のところまちづくりに関する具体的な検討段階には至っていません。いただいた内容は今後の検討課題とさせていただきます。また、該当箇所の現状については、関係部署と情報共有させていただきます。</p>
	<p>意見 12</p> <p>近隣住民の方々、また慈恵医大に来院される・入院されている子どもたちが利用できるユニバーサルデザインの公園設置をお願いしたい。</p>	<p>地区施設として広場状空地「狛3号」を位置づける予定です。整備に際しての要望事項として、事業者へ御意見を伝えます。</p>
	<p>意見 13</p> <p>病院、隣接住宅双方のプライバシーの確保にも十分な考慮を希望する。病院入院患者、隣接住宅居住者のプライバシー確保も「新しいまちづくり」の重要な課題と考える。</p>	<p>開発事業に際しての配慮事項として、事業者へ御意見を伝えます。</p>

項目	意見書の要旨	市の見解
	<p data-bbox="495 161 591 193">意見 14</p> <p data-bbox="495 212 1249 671"> 慈恵東通り側にあるテニスコートは特に休日、学生が朝9時から夜7時まで大声を発してプレーしているのが現状で隣接する集合住宅居住者にとって、それは騒音でしかない。慈恵東通り側に面しているテニスコートはグラウンドの奥、道路（慈恵東通り）から限りなく離れた位置に移動設置して欲しい。騒音対策として周囲の集合住宅から適度な距離を維持すると考えると大学校舎に近い場所3号館，プール館，UR都市機構ライフタウン国領2号棟寄りが望ましい。それが不可能な場合は屋内テニスコートとして騒音が漏れない防音構造にすべきである。 </p>	<p data-bbox="1276 212 2031 288"> 開発事業に際しての配慮事項として、事業者には御意見を伝えます。 </p>
	<p data-bbox="495 740 591 772">意見 15</p> <p data-bbox="495 791 1249 919"> 特に冬季から春季は乾燥のため強風時に砂塵が舞いあがり近隣住民は大変困っている。グラウンド全体で砂塵対策は徹底して欲しい。 </p>	<p data-bbox="1276 791 2031 868"> 開発事業に際しての配慮事項として、事業者には御意見を伝えます。 </p>

項目	意見書の要旨	市の見解
	<p data-bbox="495 161 1249 193">意見 16</p> <p data-bbox="495 209 1249 384">現在，道路（慈恵東通り）は道幅が大変狭い上，歩道スペースも大変狭くベビーカー，車椅子使用者の歩行は危険な状況である。慈恵東通りの歩道の幅はベビーカー，車椅子使用者の歩行を考慮して十分に確保すべきである。</p>	<p data-bbox="1276 209 2029 384">慈恵東通りの調布都市計画道路3・4・23号線（計画幅員16m）については，現在，「慈恵医大第三病院前」交差点から「上和泉地域センター前」交差点までの区間の事業を実施中です。</p> <p data-bbox="1276 400 2029 624">事業区間は車道の両側に幅員 3.5mの歩道を整備する予定です。さらに地区計画における地区施設として，病院の敷地内に歩道と一体となったゆとりのある歩行者空間（幅員2m以上）や環境緑地帯（幅員50cm以上）を設けることとしています。</p> <p data-bbox="1276 639 2029 815">なお，都市計画道路の整備に伴う歩道の整備や病院敷地内に設ける歩道状空地や広場状空地等の歩行者空間については，狛江市福祉基本条例・調布市福祉のまちづくり条例に基づく整備基準に適合するよう整備を行うこととなります。</p>