

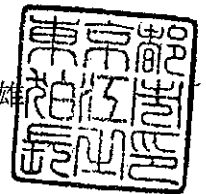


狛江市告示第 197 号

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定により、調布都市計画地区計画を決定したので、同法第 20 条第 1 項の規定により、次のとおり告示し、同条第 2 項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和 4 年 7 月 7 日

狛 江 市 長
松 原 俊 雄



- 1 都市計画の種類
調布都市計画地区計画
- 2 名 称
国領町八丁目・和泉本町四丁目地区地区計画
- 3 位置及び区域
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
- 4 縦 覧 場 所
狛江市役所都市建設部まちづくり推進課（5 階）

調布都市計画地区計画の決定（調布市・狛江市決定）

都市計画国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画を次のように決定する。

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）
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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の方針を以下に定める。</p> <p>1 商業・業務地区 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 住工共存地区 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。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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。</p>

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进行指定し、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。

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機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

		<p>の制限を定める。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>			
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針		<p>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。</p> <p>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。</p>			
地区整備計画	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12.6ha (うち調布市 約6.1ha, 狛江市 約6.5ha)			
	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 調1号	約2,110㎡		新設 幅員2.0m以上の歩道状空地を確保する。
		公共空地 調2号	約460㎡		新設 広場機能を確保する。
		公共空地 調3号	約1,750㎡		新設 幅員2.0m以上の歩道状空地を確保する。
		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 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 440㎡	2.5m以上	約175m	新設 歩道状空地は、建築敷地に含め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 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	
地区の区分	名称	商業・業務地区【調布市】			医療福祉・文教地区【狛江市・調布市】	
	面積	約4.9ha			約7.7ha	
建築物に関する事項	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> <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>	

<p>建築物の容積率の 最高限度</p>	<p>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。</p>	<p>—</p>
<p>建築物の敷地面積 の最低限度</p>	<p>5,000㎡</p>	<p>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。</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<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。 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。</p>	<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。 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</p>

	<p>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>	<p>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15.0m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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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5.0m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。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<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2.0m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2.0m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>物については、この限りでない。</p> <p>(1) 道路境界線から2.0m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>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<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8.0m以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に5.0mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8.0mを超える範囲にあつては当該水平距離から8.0mを減じたものの0.6倍に15.0m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31.0m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25.0m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>

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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>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。</p> <p>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。</p>
垣又は柵の構造の制限	—	<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> <p>(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</p> <p>(2) 法令の規定により設置する必要のある部分</p> <p>(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。）</p>
土地の利用に関する事項	<p>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。</p> <p>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。</p>	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由：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」を推進するため、地区計画を決定する。