

国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画に関する原案説明会  
〔第4回〕議事録（要旨）

日時：令和4年1月15日（土曜日）10時から11時30分

場所：調布市市民プラザあくろす 3階ホール

住民：13人

市：（狛江市）松野課長、富永副主幹、伊藤主任

（調布市）廣瀬課長、鈴木課長、熊坂主任、町田主任、石倉主事

コンサルタント：木下、三浦（株首都圏総合計画研究所）

（議題）

- ・地区計画原案について
- ・意見交換

1. 地区計画原案について

- ・これまでの意見や関係機関協議を踏まえ、国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画原案の提案と説明を行った。

2. 質疑応答

住民：野川沿いのエリアについて、住工共存地区における土地利用の方針では、「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」と書かれているが、どのような内容か。

市：住工共存地区を通る調布都市計画道路3・4・7号線について、品川通りから北側において、東京都が施行者として、道路工事を進めている。間もなく開通する予定である。当地区はその少し南側にあたる。都市計画道路は計画的に進めるものであり、東京都と特別区及び26市2町が計画している都市計画道路の整備方針である「第四次事業化計画」が令和7年度までの計画となっている。しかし、当地区の調布都市計画道路3・4・7号線は、第四次事業計画における優先整備路線に位置付けられていないため、事業化の時期は未定である。ただし、都市計画道路は広域的に整備を進めるものなので、いずれは事業化されることになる。住工共存地区については、都市計画道路の事業化の見通しが不明なため、今回の地区計画では具体的なルールは定めていないが、今後、都市計画道路の事業化に合わせて、地域の皆様と検討していきたい。

住民：今回の地区計画区域は広い印象を持っている。なぜ野川沿いのエリアを含める必要があるのか気になった。

また、「都市型住宅」とはどのようなイメージか教えてほしい。

また、建築物等の高さの最高限度について、区域Dは31m以下となっているが、31mとは具体的にどの程度の規模か。また、区域Dにおいて、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。）が土地を買うなど、具体的な建て替えは想定しているのか。

市：今回の地区計画区域について、平成26年に定めた地区計画区域と同じエリアである。当時は、広域的にまちづくりを検討していく観点から、商業系の区域のほか、都市計画道路の沿道の区域についてもまちづくりの必要性があると考え、区域を定めた。現状、住工共存地区については、具体的なまちづくりルールを決めるに至っていない。

「都市型住宅」について、当地区は、多摩地域の中でも区部に近いという考えから、このような表現としている。分かりづらいということであれば、住工共存地区のルールを具体的に話し合う段階になった際に、合わせて検討していきたい。

高さの最高限度を定める区域Dについては、具体的なルールとして平成26年に定めた内容である。当時、当区域の用途地域が近隣商業地域で高さ制限が定められていなかった。一方、あまりに高い建物が建てて欲しくないという意見等の交換を重ね、現在の制限になっている。当区域には、イトーヨーカドー国領店、みずほトラストシステムズが立地しているが、いずれの建物も高さ31mに至っていない。また、具体的な建て替え計画は聞いていない。

住民：現在の慈恵第三病院の建物の高さはどの程度か。また、37.5mは何階程度か。

慈恵第三病院の病床数は増床するのか。

オープンスペースは市民に開放するということが、周辺に対する防音対策等はあるのか。

市：現在の慈恵第三病院の建物の高さについて、一番高い部分が31mと聞いている。高さの最高限度を37.5mとするのは区域Aの部分のみである。一般的なオフィスビルでは12階程度である。

病床数について、東京都の医療の計画によると、当地域の病床数は水準を満たしているということで、病床数を増やす計画はない。

既存の病院は継続しながら、区域Aに新病院を建設していく予定と聞いている。

現状のグラウンドの管理方法は不明である。ご意見は事業者である慈恵大学に伝える。

住民：新病院は何階建ての計画か。

市：階数としては8階建てとなる。病院は一般的な建物と階高が異なり、1

階ごとの高さが高い計画となる。

住民： 慈恵第三病院の建て替え計画について、スケジュールを教えてください。

市： 病院のホームページに公開されている。2023年の秋頃に工事を着工し、2026年に竣工する予定と聞いている。

住民： 調布都市計画道路3・4・23号線について、いずれ拡幅されると聞いているが、整備が進んでいない。車通りが多く、不安を感じている。歩道があると良い。両市ではどのように検討しているか。

市： 調布都市計画道路3・4・23号線について、事業認可区間が、狛江通りから調布都市計画道路3・4・16号線までである。さらに北側の区間については、事業認可が下りていない。また、優先整備路線にも位置付けられていないため、具体的な事業化の目処はない。今後整備をしていくにあたっては、幅員16mの中に歩道も整備される予定だが、具体的なスケジュールについてはこの段階では申し上げられない。

住民： 慈恵第三病院の建て替えが契機となり、両市で原案を作成したと理解している。現状と今後の見通しを今一度教えてください。

慈恵第三病院の建て替え規模については、先ほどの質疑で理解できた。素案の意見について、どのような意見があったか。また、意見は公開されるか。私も意見を提出したので気になっている。

調布都市計画道路3・4・7号線沿いの既存道路について、通学路にもなっているが、交通安全上の危険を感じている。

市： 今回の地区計画変更では、医療福祉・文教地区の具体的なルールを定めるものである。それ以外については、平成26年に定めた地区計画から内容の変更はない。地区計画は、将来目指すべきまちの姿をどのようにしていくかを定めるものなので、現状については、当資料に掲載されていない。分かりづらいということであれば、今後の資料作成に留意する。素案について、いただいた方に対して直接お伝えできなくて申し訳ない。12月7日に両市のホームページにて公表している。ユニバーサルデザインや、交通安全対策に関するご意見などをいただいている。また、大町通りについても意見をいただいている。住工共存地区については、今回は具体的なルールを作っていないので、次の段階で議論していきたい。また、道路に関する意見については、関連部署に情報提供している。

住民： 慈恵第三病院の建て替え計画について、来年の着工ということで、詳細の設計は済んでいると想定しているが、情報公開を今後求めていきたい。市としてはそのような情報の発信に関してどのような姿勢か。

オーケーストアについて、都市計画道路の用地買収により敷地が狭くなり、例えば慈恵第三病院の敷地の一部を買うことも想定されるが、その場合の土地の売買はオーケーストアと慈恵第三病院の両者間で行うのか。それとも、近隣住民が生活しやすいに、オーケーストアの建て替えに関して市も介入する姿勢か。

市：都市計画決定し、条例が改正されるのが令和4年9月を予定している。その後は、この地区計画に沿って建て替えを行う必要がある。慈恵第三病院も条例改正後に建て替えの手続きを進めていく。また、当市ではまちづくり条例の中で、大規模開発に関する手続きが必要になる。その際には、近隣住民への説明を両市から求めていくことになる。情報公開請求を行わなくても、両市が指導を行っていく。

オーケーストアと慈恵第三病院の両者間の話になるので、市が介入することは難しい。用地買収により、現在よりも土地が少なくなるので、その土地で営業を続けるか、移転するかはオーケーストア次第である。

住民：店舗の用途制限として、500㎡以内と設けているが、どのような想定で設定しているか。

市：この項目については、現在の用途地域で規定されているものである。その中で、当地区で定めるべき内容を定めている。

住民：根拠は何か。

市：都市計画法と建築基準法の中で、用途地域とその中で建てられる建築物が定められている。

住民：両市として、全体的な計画が出るのはいつ頃か。

市：地区計画は、事業ではなく、それぞれの土地が建て替えをする際に守ってもらうルールである。そのため、地区計画の目標年次はない。一方、都市計画道路については、事業化した段階でスケジュールが出てくる。ただし、現在事業を行っている都市計画道路以外は、事業化の目途がたっていない。

以上