

令和5年度第1回調布市都市計画審議会議事録

令和5年5月9日（火曜日）

午後2時開会

午後3時45分閉会

場所：調布市グリーンホール 小ホール

出席委員

1 条例第3条第1号委員（1人）

長田 加奈子委員

2 条例第3条第2号委員（4人）

大橋 南海子委員（会長）、渡部 完治委員、矢ヶ崎 宏始委員
岡村 祐委員

3 条例第3条第3号委員（5人）

雨宮 幸男委員、伊藤 学委員、大野 祐司委員
清水 仁恵委員、平野 充委員

4 条例第3条第4号委員（4人）

北多摩南部建設事務所長	出戸 剛委員
調布消防署予防課長	伊藤 繁（渡邊 信夫委員代理）
調布警察署交通課長	片渕 裕基（尾門 出委員代理）
多摩建築指導事務所長	名取 伸明委員

案件

付議第1号 調布都市計画地区計画京王多摩川駅周辺地区地区計画の決定について（都市計画課）

付議第2号 調布都市計画用途地域の変更について（都市計画課）

付議第3号 調布都市計画高度地区の変更について（都市計画課）

付議第4号 調布都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
（都市計画課）

報告第1号 調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画について
（都市計画課）

○事務局（星野） それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和5年度第1回調布市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、御多忙の中、御出席を賜り、誠にありがとうございます。

調布市都市計画審議会条例第3条第4号に掲げる関係行政機関からの委員である北多摩南部建設事務所長と調布消防署長が代わられておりますので、審議会に先立ちまして、新委員の委嘱を行います。

委嘱状につきましては机上配付とさせていただきますので、御了承ください。

なお、新しく委員になられました調布消防署長の渡邊委員におかれましては、他の公務のため、予防課長の伊藤様に代理出席いただいております。

後ほど、新たに委員となられました方々に御挨拶をいただき、その後、本日の案件について御審議いただく運びとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、市長の長友から開会の御挨拶を申し上げます。

○長友市長 皆様、こんにちは。調布市長の長友でございます。御多忙の折、令和5年度第1回調布市都市計画審議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

今御説明申し上げましたように、簡略な形式で恐縮ではございますが、新たな委員の皆様方には委嘱状を交付させていただきました。よろしくお願い申し上げます。その他の皆様方にも、引き続きお世話になる次第でございます。

コロナが今週から違う局面を迎えたというようなことを考えながら、年度が改まって、はや1か月以上過ぎて、私どもも新たな気持ちでまちづくりに挑んでまいりたいと思っております。これまでどおり、専門的な見地から様々な御提言を賜ればと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

本日、調布都市計画地区計画京王多摩川駅周辺地区地区計画の決定について、また、調布都市計画用途地域の変更について、調布都市計画高度地区の変更について、調布都市計画防火地域及び準防火地域の変更についての付議4件と、調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画についての報告1件となっております。限られた時間ではございますが、慎重御審議のほど、よろしくお願い申し上げまして、御挨拶とさせていただきます。

○事務局（星野） それでは、新たに委員となられました方々を御紹介させてい

たきます。お名前を申し上げますので、一言御挨拶をお願いしたいと思います。
よろしくお願いいたします。

初めに、出戸委員、よろしくお願いいたします。

○出戸委員 皆さん、こんにちは。4月から北多摩南部建設事務所長になりました出戸でございます。よろしくお願いいたします。

私は過去に、調布市内におきましては、都市基盤部というところで都市計画に関わっておりまして、駅前広場だとかいろいろなところで関わらせていただきました。今回、都市計画審議会という形でまた関われることを喜びに思っております。引き続きよろしくお願いいたします。

○事務局（星野） 続きまして、渡邊委員におかれましては、本日、代理出席いただいておりますので、伊藤様、よろしくお願いいたします。

○伊藤代理 調布消防署、予防課長の伊藤でございます。日頃から消防行政に御理解、御協力、非常にありがとうございます。本日は所長の渡邊が公務のため欠席ですが、私が代理で出席させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（星野） ありがとうございます。

ここで市長の長友におきましては、退席させていただきます。

○長友市長 引き続きよろしくお願いいたします。

○事務局（星野） それでは、これより審議に入らせていただきますが、初めに、事前送付資料及び机上配付資料の確認をお願いいたします。

初めに、事前送付資料の確認をさせていただきます。

付議第1号「調布都市計画地区計画京王多摩川駅周辺地区地区計画の決定について」は、議案かがみ、都市計画の策定の経緯の概要書、都市計画の案の理由書、計画書、計画図。付議第2号「調布都市計画用途地域の変更について」は、議案かがみ、都市計画の策定の経緯の概要書、都市計画の案の理由書、計画書、計画図。付議第3号「調布都市計画高度地区の変更について」は、議案かがみ、都市計画の策定の経緯の概要書、都市計画の案の理由書、計画書、計画図。付議第4号「調布都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」は、議案かがみ、都市計画の策定の経緯の概要書、都市計画の案の理由書、計画書、計画図となります。

付議第1号から第4号の共通資料として、パワーポイントの打ち出し資料、主な

意見と市の見解についてとなります。

報告第1号「調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画」については、議案かがみ、次期都市計画マスタープラン等策定スケジュール（案）、調布市都市計画マスタープラン【素案】となります。

続きまして、本日席上に配付しました資料といたしまして、本日の席次表と令和4年度第4回、第5回の議事録。付議第1号から第4号の主な意見と市の見解についてとパワーポイントの打ち出し資料が差し替えとなります。

報告第1号の追加資料として、A3横の調布都市計画マスタープラン・立地適正化計画【説明用資料】、A4冊子、調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画【素案】は差し替えとなります。

また、調布市都市計画マスタープラン、都市計画図、地域別街づくり方針、調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準を机上に配付させていただいております。

以上の資料がお手元におそろいでしょうか。

よろしいでしょうか。なお、本日の終了時刻は午後3時30分頃を予定しておりますので、御協力をよろしくお願いいたします。

それでは、大橋会長、よろしくをお願いいたします。

○大橋会長　それでは、会を進めさせていただきます。

まず定足数についてですが、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局（星野）　小林委員、橋田委員におかれましては、御都合により欠席される旨の御連絡をいただいております。調布市消防署長の渡邊委員におかれましては、他の公務のため、予防課長の伊藤様が代理出席されます。同じく、調布警察署長の尾門委員におかれましては、他の公務のため、交通課長の片渕様が代理出席されます。お二方からは委任状を提出いただいております。

つきましては、本日の審議会には、欠席2名、代理出席を含め14名の方が出席されておりますので、調布市都市計画審議会条例第8条第1項に規定する定足数に達しております。

以上です。

○大橋会長　ありがとうございます。定足数に達しているとのことですので、引き続き審議を進めます。

次に、本日の議案について、非公開とするべき議案があるかどうかお諮りします。

付議案件「調布都市計画地区計画京王多摩川駅周辺地区地区計画の決定について」、関連する都市計画用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更についての4件、報告案件としては「調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画について」の1件、合計5件となっております。

以上の案件につきましては、非公開とする理由がないと思われますので、公開とすることにご異議ありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

また、本日の傍聴者の定員ですが、運営規程の10条により、開催会場の広さを考慮いたしまして、今日は6名と定めさせていただきます。本日の傍聴希望者の有無につきまして事務局から報告をお願いします。

○事務局（星野） 1人の傍聴希望者がいます。

○大橋会長 では、入っていただくようお願いいたします。

（傍聴者入室）

○大橋会長 傍聴者の方にお願ひがあります。お手元の次第に記載されております運営規程の14条で傍聴者の方の遵守事項が入っておりますので、御協力くださいますようお願いいたします。

では、審議会を再開します。

本日の案件は、付議4件と報告1件です。

議事の順番ですけれども、いつも申し上げておりますが、運営規程の8条によりまして、最初に議題の宣言、2つ目に案件担当者からの議案説明、3つ目に議案に対する質疑応答、4つ目に討論、そして議案についての可否を採決するという形で進めます。よろしいでしょうか。限られた時間ですので、御協力のほどよろしくお願いいたします。

それから、本日の案件ですが、付議第1号から付議第4号については、調布都市計画地区計画京王多摩川駅周辺地区地区計画の決定について、それに関する用途地域の変更について、高度地区の変更について、防火地域及び準防火地域の変更につ

いての4件で、いずれも京王多摩川駅周辺地区地区計画の決定に伴う案件であり、密接な関係にあります。

効率的な審議を図る上から、これら4件については一括にて説明、審議の後、採決をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、そういう形で進めさせていただきます。

事務局から、付議第1号から第4号の議題の宣言をお願いします。

（事務局朗読）

続いて、担当から説明をお願いいたします。

○菊地担当課長 都市計画課、菊地です。よろしくお願いいたします。

○東海林副主幹 同じく都市計画課、東海林と申します。よろしくお願いいたします。

○安藤主任 同じく都市計画課、安藤と申します。よろしくお願いいたします。

付議第1号「調布都市計画地区計画京王多摩川駅周辺地区地区計画の決定について」、付議第2号「調布都市計画用途地域の変更について」、付議第3号「調布都市計画高度地域の変更について」、付議第4号「調布都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、一括で御説明させていただきます。

このたび、都市計画法第16条に基づく縦覧、東京都協議、都市計画法第17条に基づく縦覧等の都市計画手続が終わりましたことから、本審議会で付議させていただきます。

資料は、A4横のパワーポイントのほうで御説明をさせていただきたいと思えます。よろしくお願いいたします。

1ページを御覧ください。まず、本地区計画の対象区域は、図の赤で囲った区域となり、多摩川4丁目、5丁目に位置する約24.7haとなります。

続きまして、2ページを御覧ください。本地区・区域における上位計画の位置づけとしまして、調布市都市計画マスタープランの将来都市構造図では、商業の拠点に位置づけられています。また、次期調布市都市計画マスタープラン（案）では、地域拠点に位置づけられており、地域共生社会の実現に向けて、総合的な福祉機能や日常生活に密着した生活支援機能、駅前居住機能などを誘導するとともに、水害に備えた避難体制の強化、駅周辺の回遊性の向上などを図りながら、駅周辺にふさ

わしい商業を中心とした拠点の形成をすることとしています。

3 ページを御覧ください。前回の審議会での御報告より期間が空いたため、改めて御報告させていただきます。オープンハウス及び原案説明会の結果概要になります。オープンハウスへ445人、原案説明会へは58人、それぞれ御参加をいただきました。都市計画法第16条に基づく縦覧については、縦覧者は6人、意見書の提出はありませんでした。

続きまして、4 ページを御覧ください。都市計画法第17条に基づく縦覧について御報告いたします。令和4年11月29日から12月12日までの期間で、都市計画法第17条に基づく縦覧を実施いたしました。期間中、縦覧者は1人、意見書の提出は1件ありました。

続きまして、提出された意見書に対する意見の要旨及び市の見解について御説明させていただきます。なお、主な意見としましては、総合福祉センターの移転に関する意見となっており、今回は地区計画案への意見書であることから、地区計画に関する意見について御説明をさせていただきます。

6 ページを御覧ください。1つ目の御意見は、浸水被害が予想される地域であり、総合福祉センターが移転した場合、垂直避難はできたとしても建物内の人は脱出できずに孤立してしまうという要旨の御意見です。

市の見解としましては、「地区計画では、水防法に基づく多摩川浸水想定区域内に位置し、地球温暖化等の影響による大雨等に伴う水害への対応が求められる本地区において、水害に備えた避難体制の強化を目標の1つとしています。そのため、まちづくりの検討当初から、頻発化・激甚化する水災害に対する安全性の強化を課題とし、検討・協議を行ってまいりました」としています。

続きまして、7 ページを御覧ください。2つ目の御意見は、競輪開催時などに短時間に駅周辺に鉄道やバス利用者が押し寄せ、高齢者や目の不自由な人、足の不自由な人が押されて、けがをするリスクが高くなるという要旨の御意見です。

市の見解としましては、「地区計画では、快適でにぎわいとゆとりある良好な都市空間を形成するため、壁面の位置を制限し、歩行空間を確保します。なお、壁面後退した一部を歩道と一体的に利用する歩道状空地を確保し、歩行者が自由に通行できる空間を創出してまいります」としています。

提出された意見書に対する意見の要旨及び市の見解は以上になります。

次に、8ページを御覧ください。地区計画の全体構成についてです。地区計画では、地区計画の目標を掲げており、そのほかに区域の整備・開発及び保全に関する方針と地区整備計画の2つから成り立っています。

区域の整備・開発及び保全に関する方針は、今後、どのようなまちづくりを進めていくのか、その基本方針を定めるものです。具体的には、土地利用や区画道路、公共空地といった地区施設の整備、建築物等の整備、その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針を定めます。

地区整備計画では、方針に沿って具体的に計画を定めます。地区整備計画の中の建築物等に関する事項では、建物用途や容積率等の必要なルールを定め、地区の実際に見合った計画を詳細に定めます。

9ページを御覧ください。本地区計画の対象地域につきましては、冒頭で御説明したとおり、図の赤で囲った約24.7haの地区となります。また、地区整備計画の区域としましては、旧京王フローラルガーデンアンジェ周辺の青色で囲った約2.95haの区域となります。今回決定及び変更する都市計画は、調布都市計画地区計画京王多摩川駅周辺地区地区計画、調布都市計画用途地域、調布都市計画高度地区、調布都市計画防火地域及び準防火地域です。ここから地区計画及び地区整備計画の内容を御説明させていただきますが、これまで御報告させていただいた原案の内容と、今回付議させていただく地区計画の内容に変更はございません。

10ページを御覧ください。こちらは、本地区の地区計画の目標となります。本地区は、調布市の南端部に位置し、憩いの場となっている多摩川沿いを中心とした散歩道やスポーツ・レクリエーション施設等を利用する市民や来街者の主要な玄関口となっています。都市計画マスタープランでは、本地区を「地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導を図り、地域の商業・生活の核となる商業の拠点」として位置づけているものの、地区内では、日常生活に密着した商業・生活利便機能及び身近な公園・広場機能の不足、商業地における住宅への転換の進行等が進んでいます。

また、本地区は一部都市計画緑地の区域となっており、周辺の自然的環境や風致景観と調和した緑豊かな環境の形成が求められるほか、水防法に基づく多摩川浸水想定区域内に位置し、地球温暖化等の影響による大雨等に伴う水害への対応が求められています。

そこで、本地区は、駅周辺にふさわしい商業を中心とした生活拠点を創出するとともに、水害に備えた避難体制の強化、「住み続けたい」を支える身近な環境づくり、自然の豊かさや都市のアメニティが感じられる潤いある景観形成、駅周辺の回遊性の向上及び地域の商業の核となる拠点の創出を図ります。

調布市基本計画において、地域共生社会の充実に向けた取組として、子ども、高齢者、障害者など全ての人々が生きがいを共につくり、高め合うことができる地域共生社会の推進が位置づけられており、本地区はその先駆けとなる「地域共生社会に向けた多世代が共に生き、多様な主体が交流するコンパクトなまちづくり」を推進することを目指します。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針の土地利用の方針です。11ページを御覧ください。駅前複合拠点地区（A地区・B地区）、商業・住宅複合地区、住宅地区、中高層住宅地区、緑地環境地区、スポーツ・レクリエーション複合地区の6地区に区分しています。区分された6地区では、各地区の特性に応じた土地利用の方針を定めています。

12ページを御覧ください。駅前複合拠点地区（A地区・B地区）では、地域共生社会のモデルとして、駅前複合拠点地区を地域の中核エリアとし、総合的な福祉機能、子育て支援施設、高齢者福祉施設や店舗をはじめとする生活利便施設などの日常に密着した暮らし支援機能や公共的な機能、駅前居住機能等を誘導し、地域全体の基盤としての機能向上を図ります。

商業・住宅複合地区では、駅前立地や商業地域としてのポテンシャルを生かし、隣接する周辺地区との回遊性を高めながら、にぎわいのある商業環境の形成と住宅機能の充実を図ります。

住宅地区では、低未利用地等の有効活用を適切に誘導し、定住を促進するため、周辺環境と調和する良好な居住環境を備えた、快適・安全でゆとりある低層住宅地の形成を図ります。

中高層住宅地区では、ゆとりある中高層住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した緑豊かで秩序ある市街地の形成を図ります。

緑地環境地区では、調布多摩川緑地の一部として、多摩川及び河川敷の豊かな緑と調和したゆとりある良好な環境の形成を図ります。

スポーツ・レクリエーション複合地区では、スポーツ・レクリエーション機能に

よる地区内外からの広域的なにぎわいと、周辺居住環境との調和が取れた市街地の形成を図ります。

続いて、地区施設の整備の方針について定めています。13ページを御覧ください。地区施設については、道路や公園、広場、歩行者用通路、歩道状空地等を適切な規模で配置します。地区施設の具体的な位置や規模については、後ほど御説明させていただきます。

次に、建築物等の整備の方針及び、その他の当該区域整備・開発及び保全に関する方針になります。14ページを御覧ください。多様な機能の複合、多世代によるにぎわいの創出を目指す駅前複合拠点A地区については、地区全体の暮らしやすさの向上につなげるため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度を定めます。

また、快適でにぎわいとゆとりのある魅力的な都市空間を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、壁面後退区域における工作物の制限を定めます。

あわせて、駅東側の既存の緑道との連続性、京王相模原線東西の一体性、駅前複合拠点地区と商業・住宅複合地区との回遊性の向上を図るとともに、駅周辺の花と緑あふれる空間づくりを推進するため、市道南89号線を南北の骨格軸、府中用水を東西の骨格軸として花と緑の軸を構成し、安全・快適な歩行者ネットワークを形成します。

15ページを御覧ください。水色で囲っている駅前複合拠点地区（A地区）について、地域共生社会の充実に向け早期整備を図るため、先行的に地区整備計画を定めます。

16ページでは、建築物等の用途の制限についてお示ししています。次に掲げる建築物は建築してはならないとしています。パチンコ店などの風俗営業の用に供するもの。神社、寺院、教会その他これらに類するもの。駅周辺にふさわしい生活拠点の創出を目指すため、地上1階を居住の用に供するものなどとしています。

次に、17ページを御覧ください。建築物の容積率の最高限度については、多様な機能の複合化と周辺の街並みの調和を図るため、建築物の容積率の最高限度を定めます。なお、当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度は300%としています。また、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度について

は、調布都市計画道路3・4・4号線からの距離が20mの範囲は150%、それ以外については80%としています。

建築物の建蔽率の最高限度については、敷地内に一定割合以上の空地を確保し、日照や通風などの影響を抑え、周辺環境と調和したゆとりある良好な環境形成を図るため、建蔽率の最高限度を60%と定めます。

18ページでは、建築物の敷地面積の最低限度をお示ししています。敷地の細分化と建築物の建て詰まりを防止するため、敷地面積の最低限度を4,000㎡と定めています。

次に、地区施設の配置及び規模になります。19ページを御覧ください。まず、区画道路1号から3号については、にぎわいのある歩行者動線の形成や、誰もが安全で快適に利用でき災害時における避難経路として機能するような延伸及び拡張整備をいたします。整備については区画整理で整備し、地区施設に位置づけます。

公園1号については、子どもから高齢者まで安心して利用でき、周辺住民の憩いの空間を形成するとともに、地区西側の住宅地区との緩衝空間や歩行者用通路等とのネットワークとして機能するよう、地区南西側に整備いたします。

広場1号から3号については、駅前空間や主要な歩行者用通路に隣接する滞留空間を形成し、地区内の建築物からの歩行者動線とも連携する機能として整備いたします。

歩行者用通路1号及び2号については、京王多摩川駅東西の一体性や府中用水の面影が感じられ、誰もが安全で快適に利用できるよう配慮し、地区間や建物間の回遊性及び駅までのアクセス性の向上性を図るため、駅前複合拠点地区（A地区）中央を東西に貫通する位置などに整備いたします。

歩道状空地1号及び2号については、区画道路1号、都市計画道路3・4・4号線沿い及び地区西側の位置に、歩行者の安全確保や地区西側の住宅地区との緩衝空間となるよう整備いたします。

ポケット広場については、歩行者動線の連続性を確保する空間として、地区西側の区画道路と歩行者用通路の交差部に整備します。

続いて、20ページを御覧ください。壁面の位置の制限です。歩行空間の確保、緑化の推進及び周辺への圧迫軽減により快適でにぎわいと潤いのある魅力的な都市空間を形成するため、地区外周の全域に壁面の位置の制限を定めます。

計画図3を御覧ください。1号壁面は、道路境界線から3 m以上の後退及び道路境界線から1 m以上の部分を歩道状空地とします。

2号壁面は、道路境界線から2 m以上の後退及び道路境界線から1.5 m以上の部分を歩道状空地とします。

3号壁面は、道路境界線から2 m以上後退とします。

4号壁面は、道路境界線から1 m以上後退とします。

5号壁面は、道路境界線から5 m以上の後退及び道路境界線から4 m以上の部分を歩道状空地とします。

次の21ページ、22ページには、1号壁面から5号壁面までのイメージ図をお示ししております。

23ページを御覧ください。壁面後退区域における工作物の設置の制限は、ゆとりある空間を創出するため、門、塀、広告物、看板等の工作物を設置してはいけません。ただし、橋、バス停留所上屋その他交通安全施設等の公共公益上及び安全上必要なもの、また、生け垣、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については、この限りではありません。

次に、建築物等の高さの最高限度につきましては、商業・業務及び公共的な機能の強化やにぎわいの創出を適切に誘導するとともに、周辺の住環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。高さの最高限度を37.5 mとし、さらに地区外北側の住戸に配慮した高さに制限いたします。

24ページを御覧ください。建築物等の高さの最高限度と建築物の容積率、建蔽率の最高限度の関係性をイラストでお示ししております。用途地域で定める建蔽率は80%ですが、地区計画で定める建蔽率を60%としています。これは、高さについては、広場や緑地空間、歩道状空地などのゆとりある空間を確保していくため、緩和を行いますが、地区外北側の日照等の影響が現状と比べ厳しい規制となるような制限としています。

25ページを御覧ください。まず、建築物の形態または色彩その他の意匠の制限については、原色を避けるなど、周辺の市街地や自然環境及び建築物との調和に配慮した落ち着いた色彩とし、良好な景観の形成を図るとしています。

次に、垣または柵の構造の制限については、道路に面して設置する垣または柵は、安全で快適な歩行者空間を生み出すため、生け垣または透視可能なフェンス等とす

るとしています。

最後に、土地利用に関する事項については、地区中央部を中心とした歩行者が回遊する動線部分や地区西側の区画道路に面する部分については、花と緑の軸の形成や公園等の緑との連続性を考慮し、歩行者動線を妨げない範囲で緑化に努めることを定めます。また、樹木に囲まれた地区としての面影を残すため、可能な限り建物の屋上、壁面等の緑化に努めるものとするを定めます。

次に、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更についてです。26ページを御覧ください。地区計画の変更に伴い、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域も変更になります。赤で囲まれている区域が変更箇所となり、区域面積は約2.9haとなります。

変更内容としましては、用途地域が第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域へ、容積率が80%及び150%から300%へ、建蔽率が40%及び60%から80%へ、防火地域・準防火地域は指定なし及び準防火地域から準防火地域へ、高度地区については第一種高度地区及び15m第二種高度地区から31m高度地区へ変更いたします。なお、建蔽率については、変更後、地区計画で60%に制限します。また、高度地区についても、地区計画で37.5mに緩和します。

最後に、都市計画手続のスケジュールについて御説明いたします。27ページを御覧ください。今回は都市計画審議会（付議）となります。その後、都市計画決定の告示を行い、地区計画条例改正は令和5年9月を予定しています。

説明は以上になります。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○大橋会長 ありがとうございました。まず、この4議案に対する質疑応答を行いたいと思います。御質問のある委員の方は挙手をお願いいたします。（平野委員の挙手に対して）どうぞ。お願いいたします。

○平野委員 説明ありがとうございました。平野でございます。コンパクトなまちづくりに向けたこの地区計画については理解するものでございます。理解するとか、大事なことかなと捉えております。

そこで、最初のほうに、市民の方からの意見がありましたよね。6ページ、主な意見と市の見解についてというところです。総合福祉センターのことを意見に入れられていて、地区計画とは直接は関係しませんが、この地区計画をして、市として

総合福祉センターを移転するという流れの中での心配の意見と捉えておりますけれども、市の見解の答え方が、ちょっと足りないかなと感じるのです。

もちろん、これからも検討・協議をしっかりと、安全対策、ハード面、ソフト面、しっかりやっておられると思うのですが、この市の見解が「検討・協議を行ってありました」で終わっているのです、もう少し丁寧に答えたほうがよろしいのではないかなと私は率直に感じております。

この市民の方の心配されている意見は、ある意味、もっともというか、こういう心配が出て当然だろうと私も思っているのです。その分、行政としてしっかり丁寧に答えないと、まるで意見をかわすかのようなやり取りはよろしくないと感じております。

ハード面においても、検討しているところ、これからやっというところ、もっと丁寧に答えていただきたいです。ソフト面においても、防災、災害との連携の仕方とか、多摩川の水が上がってきたりとか、豪雨災害とかそういったことを心配されているのだと思うので、例えば、小河内ダムをはじめ多摩川上流域の天候など随時監視をして、そういったところと防災対策には万全を期して運営をしていくつもりだとか、もう少し丁寧に答えていただければと感じております。

また、多摩川と直接関連して、府中用水もこの地区のど真ん中、流れているわけですから、そこの心配も当然出てきますし、京王に対しても、この地の開発は、こういう市民の心配の声が上がってくる場所であるから、ほかの場所での開発とどう違うのか、どう配慮されているのか、その辺もきちんと一つ一つ確認していくべきだと思うのです。開発事業者に対しても、ほかの場所との違い、特段に配慮されている、手を打っていることとか、そういったことが必要だと思います。

もう一つは、2ページが一番下の段の次期調布市都市計画マスタープラン（案）の位置づけのところ、その右のほうに「総合的な福祉機能や日常生活に密着した生活支援機能」という言葉がございます。それで、市民の意見の中に、京王閣の開催のときに人があふれるといったことを心配される声もありましたけれども、現在は、京王閣の開催のときだけ開ける南側の改札口がございますよね。実は、京王多摩川の地域には車椅子で生活されている市民の方もいらっしゃいますし、競輪開催のときにしか開かないあちら側が日頃から開いてくれているならば、車椅子の人がどれだけ楽かとか、そういった声も直接聞いているわけです。

ですので、今後開発した暁には、京王閣の開催日だけ向こうを開けるとかこれまでの考えがそのままいくわけではなく、ここに「総合的な福祉機能や日常生活に密着した生活支援機能」とうたっているわけですから、そういったことも考慮しながら総合的に考えていっていただきたいと感じております。

これで何かお答えしていただけるものがあれば、御答弁願いたいと思います。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。では、担当のほうから。

○東海林副主幹 都市計画課、東海林です。御意見ありがとうございます。

委員からいただきました、いわゆる見解書の回答については、委員御指摘のとおりだと思っております。今回、福祉センターの移転がもしなかったとしても、この地区計画は京王多摩川駅周辺のマスタープラン上の位置づけ、将来像を実現するための地区計画という形になりますので、法17条の縦覧及び見解書が、どうしても都市計画に少し特化したような内容になってしまっているということで、その辺は申し訳なかったと思っております。

ただ、今お話しありました、いわゆる水害への不安感というところは、この後御報告させていただきますマスタープラン・立地適正化計画の中でも、今、頻発化、激甚化する水災害への対応というところで今回新たに立地適正化計画をつくると。その中で防災指針をつくっていくという中で、このイエローゾーン、いわゆる浸水想定区域についてはハザードエリアであります。立地適正化計画でも居住誘導区域ということで、リスクを周知しながら、しっかりリスクを把握しながらも、安全で住み続けていただくというところで考え方を整理しています。

また、福祉センター含めて、今回、浸水深5mのところということもありますので、階高を5m以上にするですとか、2階以上に設置するというところで、原則避難は防災セクションとも協議をしていますが、水害があった場合は逃げるということが基本姿勢ですけれども、高齢の方で逃げられないとかそういう方については垂直避難ができるような公共施設としての役割も、マスタープランの防災分野の中でうたっていますので、その辺の市の方向性としては、御意見をいただいた方の御心配を解消するような形で対応していきたいと思っております。

あと、総合的な福祉機能というところで、今回、京王電鉄さんの開発計画を基に、駅前複合拠点（A地区）を早期に整備していきますけれども、例えば駅舎の関係で

例えば、昨年4月に策定しましたバリアフリー基本構想マスタープラン、この4月にそれに基づく特定事業計画というものもつくっています。その中で、この京王多摩川駅地区は重点整備地区、バリアフリーの対応もしっかりやっていくというエリアに位置づけているのと、京王電鉄さんの特定事業計画の中でも、例えばエレベーターの大型化ですとか、可動式のホームドアの設置なども位置づけています。そういう福祉の機能が来るといところ、高齢者の方、障害者の方、いろいろな方がいらっしゃるといところのエリアで、様々な対策をしながら、総合的な福祉の拠点といえますか、福祉機能を誘導する地域にしていきたいと考えております。御意見ありがとうございます。

○平野委員 ありがとうございます。1つだけ要望で、とにかく開発事業者である京王に対しては、市の行政が言わなければ全然変わっていかないと思います。ここに京王がいらっしゃるのであれば直接聞いたりできますけれども、ここは行政がされているわけですから、しっかり市がやってくれないとここは前進できない部分ですので、しっかり責任持っていただきたいと思いますので、よろしく願います。

○東海林副主幹 ありがとうございます。この都市計画を今回お認めいただいた後も、今後、福祉センターの移転も含めて開発計画に向けては京王電鉄さんと引き続き密な協議をしていきますので、その辺は市としてもしっかりと対応していきたいと考えております。

以上です。

○大橋会長 では、雨宮委員、どうぞ。

○雨宮委員 私も先ほどの平野委員と同じような内容の問題を含めて、大きく2点ほど質問しておきたいと思います。

1つは、浸水地域で5m高の床を確保するという、それ自体はいいのだけれども、ただ、これは地区計画ですから、あくまでも24.7ha、地区計画区域全体に関わるという理解を私はしているのです。とするならば、今回の5m以上というのは、この地区全体にわたってそういった対応策が講じられるのかということが1点です。

そうだとするならば、もう少し具体的で大きな枠をはめるような処方箋というか、記述が必要なのではないかなと思うのです。今まで長い長い長い説明を受けたのですけれども、それはあくまでも、さっきのやり取りの中で言えば、例えば総合福祉

センター，もっと言えばA地区，B地区だけの話に限定されるような形に私は印象を受けたのです。そうでないとするならば，さっき申し上げたような内容の記述や説明がもっとあっていいのではないかなというのが1点です。

2つ目は，2ページの上位計画の位置づけと将来像というところの説明の中で，調布市内の京王沿線の駅をそれぞれ位置づけて，特に調布駅周辺を商業と業務の集積地，京王多摩川のところは商業の集積と位置づけていますよね。これはまさに上位計画での位置づけだから，これ自体についてどうのこうの言うつもりは私もあまりないのですけれども，ただ，こういう位置づけをした上での地区計画，あるいはそれをさらに具体化するところの地区整備計画ということになってきますと，地区計画全体は6地区にゾーニングしていて，それぞれゾーニングした地区に対してそれなりの特性を当ててはいるのですけれども，この説明を見ただけでは，全体の都市像が見えてこないのです。

もっと端的に言えば，これまで中心市街地ということで調布，布田，国領，3駅中心に展開されてきましたよね。そうすると，単に商業集積という言葉だけを聞いてしまうと，例えば調布駅の周辺だったり，布田駅だったり国領駅だったり，ああいう都市像がどうしても出てきてしまうのです。だけど，ほかの6つのゾーニング地区を総合的に見ていくと，必ずしもそういう絵姿にはならないのかなという思いもあるのです。やはり全体像がいま一つ鮮明でないために，今，私が指摘させていただいたようなイメージが湧いてしまうというところは拭い切れないという思いが私にはあるのですけれども，その辺については今後の取組も含めてどのような見解をお持ちなのか。

この2点，ちょっとお願いできますか。

○大橋会長 （東海林副主幹の挙手に対して）お願いします。

○東海林副主幹 ありがとうございます。1点目の地区全体の浸水対応，浸水対策は，先ほど私のほうでお答えした内容については，確かに，福祉センターを移転する，福祉センターが入る建物のところについてです。ただ，この地区全体で考えても，現地を御覧になった方いらっしゃるかもしれませんが，今，掘り割りとか土地が大分下がっているようなところで，以前のフローラルガーデンアンジェがあった隣，西側には駐車場がありますが，土地としては少し低くなっている。今回，この開発の中で，駅前の都道がありますが，そこの高さまで盛土をしながら造ると

いうことで聞いてございます。

全体的に先ほど申し上げました浸水想定区域の中にありますので、基本的には、かなりの大雨が降ったときにはまず避難するということが第一なのですが、そういったところでまず盛土をしながらやっていくというところは考えています。

ただ、基本的には、地区計画の中で最近の災害を踏まえて、例えば地区全体で盛土をするですとか、それを地区施設に位置づけるという制度もあったりしますが、そのような取組は今この地区では考えていないのですが、あとは例えば住宅機能も入る予定です。そうなったときには、例えば分電盤などの設備等を浸水しないような形で整備するとか、そういった形で対応していくことも考えられます。

ただし、全体としての考え方は、先ほど平野委員からの御質問にお答えしたような方向性で市としても考えているという状況でございます。

2点目の上位計画との関係性なのですが、雨宮委員から今いただきました御意見のとおり、パワーポイントの資料でいいますと11ページをお開きいただければと思います。この地区計画全体を、ここに記載のとおりゾーニングをしています。今回、建築物の制限を含めた具体的なルールを定めているのは、中央部の上、駅前複合拠点地区（A地区）と書いてあるところ、ここに地区整備計画をかけていきます。まずここを、地域共生社会の実現に向けて、早期に整備していくと先ほど御説明したとおりなのですが、京王多摩川駅周辺地区地区計画のゾーニングの中で、例えば駅前複合拠点地区の東側、商業・住宅複合地区と書いてありますが、ここは用途地域上、商業地域になっています。今後、来訪者を増やしていく中で回遊性を向上させていく観点から、今回の地区整備計画の歩行者専用道路ですとか新たに区画整理事業で道路を造っていくというところもありますので、波及ができるようにしていきたいと考えております。そのためには、地元の方のまちづくりに対する機運醸成がまず一番大事になっていくと思いますので、そういったところも今後やっていかなければならないと考えております。

また、先ほど2ページのところで御質問いただきました上位計画のところで、今、記載させていただいているのは、現行の都市計画マスタープランの拠点の位置づけになります。この後、御報告させていただきますが、次期都市計画マスタープランでは、調布駅周辺を中心拠点ということで特に都市機能を集積する区域。そのほかの市内8駅については地域拠点ということで、商業を含めた都市機能を集積するの

とともに、いわゆる生活利便施設を誘致したりだとか、さらには、そこに住宅地もありますので、そういった住宅地との調和を含めた生活利便施設等の都市機能の集積というところを地域拠点として考えています。そういった意味で、調布駅周辺のような都市機能における高いポテンシャルを持った地区とは少し異なりますが、基本的には駅周辺を商業の拠点、いわゆる都市機能の集積をするエリアとしては考えていますので、御理解いただければと考えております。

以上でございます。

○**雨宮委員**　今の答弁、お答えに対する感想だけにしておきますけれども、1つは、浸水ゾーンの問題です。やはりこの地区全体に対してどういう対応をするのかということが明確に見えるような記述というか、つくり方をする必要があるのではないかなと思うのです。そうしないと、A地区、B地区、もっと言えば、今問題になっている建築物だけが5mの対象ということになってしまうと、このゾーニングの中には住宅地区もあるわけでしょう。住宅の中には中高層もあるし、低層もあるのだらうと思うのです。そういう2階建てぐらいの低層戸建て住宅に対して、この浸水ゾーン対策をどう取るのか。個別に対応しなさいという話にはならないと思うのです。やはりここのエリアとして、公共も含めて、どう対応するのかということが検討されていかないと、住宅地区だと言われても、そこに入っていく人たちにとっては先行き不安要素にしかならないのではないかと、今説明を聞いて改めて思いました。

それから、私が2つ目の問題で質問したのは、都市機能の集積という言葉自体を別に否定するつもりはないのですけれども、その結果、ゴールとしてたどり着いたところが、今の調布の駅前の姿だったり、特に駅広などの関係性の問題を言っているのですけれども、布田、国領、同じようなコンセプトでつくられているから、結局、同じような絵柄になってしまっているわけです。あの絵柄が市民の皆さんからどのような評価を得ているのかというのは、私が短兵急に言うつもりはありませんが、そんなにいい評判があるとは私には見えていない。だから、その二の舞、繰り返さないようにという意味での質問も兼ねたことをお尋ねしたので、その辺については今後の取組の課題としてもよろしくお願ひしたいなど。これは意見でございます。

○**大橋会長**　御意見ありがとうございます。ほかに。質疑からもう討議のほうに

入ってきているみたいですが、御意見もありましたらお願いいたします。（大野委員の挙手に対して）どうぞ。

○大野委員　意見ということで、直接的に地区計画には関係しないかもしれませんが、A地区の部分ですか、京王電鉄さんがこのビルを造っていただけるようなこともちょっと聞いているもので、駅の整備というのを今回要望していただきたいなと思っています。話を聞いていると、駅の整備がどうも進んでいないような気がするので、そこはこれを機会にぜひお願いしたいと思っています。意見です。

○大橋会長　前回の説明のときも駅舎の話とかは出ていたのですが、市のほうで資料を作っていましたよね。

○東海林副主幹　昨年7月にオープンハウスを開催しました。その中でパネルでも御用意したのですが、先程、平野委員の御質問の中でもお答えしたのですが、駅舎のバリアフリー化につきましては、市の計画でありますバリアフリーの基本構想、マスタープランの中で、京王多摩川駅周辺地区を重点整備地区にしているというところと、それに伴ったバリアフリー化の対応というところで、特定事業計画に基づいたエレベーターの大型化ですとか可動式ホームドアの設置は、京王電鉄さんのほうで位置づけをいただいているという状況です。

また、福祉セクションが中心となりまして、福祉センターの機能・設備の検討会を昨年度から開催しています。その中でも、アクセシビリティですとかバリアフリーのことについては議論しているとは聞いてございます。そういった中で京王電鉄さんと協力をし合いながら、どういう形ができるかというところを今後対応していくのかなと考えております。

以上です。

○大橋会長　よろしいですか。

○大野委員　はい。

○大橋会長　ほかに御意見ありますか。

（「なし」の声あり）

なければ、時間も限られておりますので、採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

御意見、討論を終了したということで、付議案件に対する議決を行います。採決

につきましては、最初にお話ししましたが、4議案一括で行います。

それでは、付議第1号、付議第2号、付議第3号、付議第4号につきまして、4議案を了承される委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員一致ということで、原案どおり決定することにいたします。

なお、議決書につきましては、事務局のほうで作成していただくということで、よろしくをお願いいたします。

これで付議案件は終了しました。

次に、報告案件に移りたいと思います。

○事務局(星野) ここで、案件担当者の入替えをさせていただきますので、少々お待ちください。

(説明者入替え)

お待たせいたしました。それでは、会長、引き続きよろしくお願いいたします。

○大橋会長 では、報告第1号「調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画について」に移ります。

担当から御説明をお願いいたします。

○坂本副参事 都市計画課の坂本といたします。よろしくお願いいたします。

○町田担当係長 同じく都市計画課、町田と申します。よろしくお願い致します。

○大家主任 同じく都市計画課、大家と申します。よろしくお願いいたします。

この都市計画マスタープラン・立地適正化計画の策定に当たりましては、これまで、本審議会や専門家会議などから様々な御意見をいただきながら、素案の取りまとめを行ってまいりました。本日は、素案が取りまとまりましたので、改めてその概要と、策定までのスケジュールについて御報告します。

A4縦の冊子、調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画【素案】については、事前送付させていただいた資料からの主な変更点に黄色マーカーを付しております。こちらは参考に御覧ください。

本日机上配付させていただいたA3横の説明用資料、こちらを用いて御説明します。これは素案の内容を説明用に抜粋してまとめたものです。

表紙の裏面を御覧ください。左側、目次が説明用資料の目次、右側がA4縦の素案の全体構成を示したものです。中間取りまとめの際は、立地適正化計画を都市計

画マスタープランの1つの章として考えていました。ただ、前回の御意見などを踏まえて、第1編を都市計画マスタープラン、第2編を立地適正化計画と分けて取りまとめることといたしました。

それでは、第1編、都市計画マスタープランの内容について御説明します。

右下のページ番号、1ページを御覧ください。左側上段、1では、策定の背景と目的、また計画の体系図を示しています。本計画は、市の都市計画分野における最上位計画として、上位計画等との整合を図りながら策定します。

なお、策定に当たっては、多様な都市機能の集積などにより、さらに都市空間の質を高めていくという観点から、立地適正化計画を併せて取りまとめることで、より実効性の高い計画とします。

ページ左側下段、2では、都市計画マスタープランと立地適正化計画、それぞれの計画の役割を示しています。根拠法令が異なることもあり、2編の構成としております。

ページ右側上段、3では、計画期間を示しており、令和5年度から令和24年度までの20年間とします。

中段以降、4では、本計画における策定の視点を9つ示しております。

2ページを御覧ください。5. まちづくりの目標です。(1)、(2)のまちづくりの理念や将来都市像については、基本的な考え方を現行計画から継承しています。それらを踏まえた上で、今後20年間のまちづくりの方向を(3)として、新たに4つ掲げました。

3ページを御覧ください。6. 将来都市構造です。将来都市構造図は、主な内容は中間取りまとめから変わっておりませんが、軸の位置の整理や見やすさの修正を行いました。

続く4ページ、5ページについては、将来都市構造図で位置付けた拠点や軸の形成方針を示しています。

6ページを御覧ください。7. 土地利用の方針です。市の特性を生かしつつ、にぎわいあるまちづくりと暮らしやすい住環境づくりの調和を図るなど、将来都市像やまちづくりの方向を実現するために、土地利用の方針を示します。本計画では、現状の課題、将来の土地利用の誘導を考慮して、ページ左側の土地利用に関する基本的な方針を新たに掲げることとしました。前回御報告させていただいた中間取り

まとめで提示した6点について、より分かりやすい表現に修正したほか、上から2つ目の項目に、業務・商業等複合地区と業務・商業等沿道地区のうち、立地適正化計画で位置付ける都市機能誘導区域では、商業・業務機能の誘導に限らず、公共施設やサービス機能を有する施設などの立地を誘導し、社会状況やライフスタイルの変化に対応できる複合的な土地利用を目指すということを示し、立地適正化計画との整合を図りました。

ページ右側では、その次の7ページに示しております土地利用方針図の地区区分に応じた土地利用の方針を示しています。

8ページを御覧ください。8. まちづくりの基本方針では、7分野ごとにまちづくりの基本方針とその実現に向けた施策を示します。交通分野では、まちづくりの基本方針として記載の5つを掲げています。また、その下に、その実現に向けた施策として、素案から一部抜粋したものを記載しています。

ページ右側の交通関連方針図を御覧ください。中間取りまとめから精度を上げるとともに、より見やすいものとなるよう工夫をしております。また、先ほど示した主な施策を凡例として図面に落とし込んでおります。例えば、方針図右側付近のつつじヶ丘駅・柴崎駅周辺には、紫色の丸を表示しています。これは2つ目の施策、つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺において開かずの踏切対策をはじめとした交通環境改善を図るため、京王線連続立体交差事業を見据えた取組を検討・推進していくということを示しています。施策の詳細は、A4、本編の86ページ以降を後ほど御覧ください。また、そのほかの6分野も交通分野と同様に整理をしております。

ページ飛びまして、15ページを御覧ください。9. 地域別の整備方針です。この章では、市内を東西南北の4地域に分け、それぞれの地域における目標とその実現に向けた施策について、7分野別に整理しています。

16ページを御覧ください。東部地域では、(1)、(2)でまちづくりの目標や、右側に示す将来地域構造図の各拠点や軸の内容を整理しています。この図は、3ページで示した将来都市構造を地域別にクローズアップしたものです。(3)では実現に向けた施策として、7分野から1つずつ抜粋しております。そのほかの3地域も同様に整理をしております。

20ページを御覧ください。各地域における主要事業を新たに整理しております。本編においては、各地区の最後に紹介しております。

まずページ左側，東部地域における，つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺のまちづくりです。この地域では，開かずの踏切対策をはじめとした交通環境改善を図るために，京王線連続立体交差事業を見据えた取組を検討・推進していきます。図面上側の枠では，交通環境の改善や駅周辺の回遊性・滞在性の向上について，下側の枠では，駅周辺の利便性やにぎわいの向上を示しています。現在，具体的なまちの将来像やまちづくりの方向を明確にするため，（仮称）まちづくり総合計画の策定・検討を進めております。

次に，ページ右側を御覧ください。こちらは，西部地域における西調布駅周辺のまちづくりです。この地域では，都市計画道路の整備や沿道のにぎわいある土地利用の誘導を進めます。図面上の枠では，都市計画道路や駅前広場の整備による回遊性・滞在性の向上，下側の枠では，駅周辺の利便性やにぎわいの向上を示しています。

21 ページを御覧ください。凸凹山児童公園・若宮自然広場周辺における公園・緑地の機能再編です。この地域では，調布市公園・緑地機能再編指針に基づいて，公園・緑地の機能再編を進めます。右下がそのイメージです。特色ある小規模な公園について，それぞれが機能分担することにより，公園・緑地に求められるニーズに対応していきます。

次に，22 ページを御覧ください。こちらは，南部地域における中心市街地のまちづくりです。赤色の枠で囲った中心市街地では，整備が進んだ都市基盤などを活かして本計画に示す施策を実施します。左上のボックスでは，都市基盤などを活かした地域活性化，その右のボックスでは，鉄道敷地を活用したにぎわいや交流の創出，左下のボックスでは，道路沿道の緑化の推進による良好な環境・景観の形成について，それぞれ示しています。また，黄色や緑の矢印で示す交流軸や緑の連結軸などの形成を図るほか，ピンク色の枠で囲った調布駅周辺では，（仮称）調布駅周辺街づくりビジョンを策定予定です。

23 ページの左側では，その各駅における地区計画の方針を示しています。

次に，23 ページの右側を御覧ください。こちらは，下布田遺跡の整備の推進についてまとめたものです。下布田遺跡は，農の里の1つである染地・布田地域に所在し，周辺の都市農地や布田崖線縁辺の緑と一体となった保全・活用に向けた取組を進めています。上の枠では，緑の保全・活用，下の枠では，武蔵野の原風景創

出・継承を示しています。

次に、24ページを御覧ください。こちらは、北部地域における、深大寺・佐須地域における農の里づくりです。この地域では、農の里の1つである深大寺・佐須地域における農の風景育成地区において、都市農地や社寺林などまとまりのある緑や武蔵野の原風景の保全を進めます。

左側のボックス上段では、農地の保全・活用、中段では、崖線などの緑や豊かな自然の保全、下段では、田園風景の保全や地域の農業を活かした地域活性化について、それぞれ示しています。

25ページを御覧ください。11. 実現に向けてについて、中間取りまとめから新たに追加をしておりますので御説明します。

現在、市では、住民発意のまちづくりを進めています。しかし、多様化・複雑化する市民ニーズや、公共空間に関する市民の関心の高まりなどの諸課題に対応するため、これまでの市民参加と協働によるまちづくりを継続するとともに、それをさらに発展させて、多様な主体が共に考え、共に行動することで、地域の課題解決や市街地の魅力を育んでいく、共創によるまちづくりも併せて推進していきます。

ページ左下の絵では、市民、事業者、市、それぞれの視点での共創によるまちづくりの進め方をステップごとにまとめております。

ページ右側、(2)まちづくりの実現手法として、①では、これまでの「つくる」まちづくりから、「守る」「育てる」まちづくりへの転換を図り、市民や事業者などが主体となって、まちの価値や魅力を高めていく、多様な主体と連携したまちづくりを推進します。また、公共施設マネジメントとも連携して、持続的に発展させる都市のマネジメントの視点を取り入れたまちづくりを推進していきます。②では、都市計画制度などの活用や必要に応じた都市計画の見直しについて記載しています。

(3)計画の進行管理として、おおむね10年後の中間見直しを予定しており、必要に応じた方針や施策の見直しを検討します。

26ページを御覧ください。続いて、第2編、立地適正化計画について御説明します。立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき策定するもので、調布市では初めてとなります。

ページ左側、1. 立地適正化計画の概要では、一般的な立地適正化計画の制度説

明のほか、位置付けや計画区域を示し、計画期間をおおむね20年としております。

ページ右側上段、2. 立地適正化の基本方針では、都市計画マスタープランで掲げる4つのまちづくりの方向を、居住、都市機能、防災の面で実現する観点から、基本方針を設定しています。

3. 居住誘導区域は、安全・安心に住み続けられる地域を形成する観点から、市街化調整区域と土砂災害特別警戒区域を除いた区域とします。

27ページを御覧ください。左側、4. 都市機能誘導区域、こちらは、記載の①、②に該当する範囲を基に、用途地域や地区計画などの区域も考慮して設定します。下の図では、居住誘導区域を青枠、都市機能誘導区域を赤色で示しています。図上で青の点々になっている箇所が土砂災害特別警戒区域なので、そこは居住誘導区域外とします。

ページ右側を御覧ください。5. 誘導施設です。こちらは、都市機能誘導区域の中に誘導する誘導施設について記載しています。まず、都市機能を有する施設について、都市機能誘導区域への立地が望ましい拠点立地施設と、より身近な場所での立地などが望ましい適度立地施設の2つに分類します。このうち、拠点立地施設を立地適正化計画における法定の誘導施設に設定します。法に基づく届出制度などを活用しながら、緩やかな都市機能の誘導を図ります。下の表は、どの拠点にどの誘導施設を位置付けるかを示したものです。

28ページを御覧ください。6. 防災指針です。防災指針とは、激甚化、頻発化する台風や大雨などの水災害に対応するために、防災に関する機能の確保を図るための指針です。水災害リスクの状況、右側の防災上の課題、防災・減災まちづくりの方針、また、29ページの左側では、具体的な取組を示しています。

29ページ、右側を御覧ください。7. 誘導施策です。届出制度を活用した緩やかな誘導と、ここで示す施策を推進することにより、誘導区域への居住誘導及び都市機能誘導を図っていきます。

30ページを御覧ください。ページ左側では、誘導区域に係る届出制度についての概要を示しています。上段は、都市機能誘導区域に係る届出制度で、都市機能誘導区域の外で誘導施設をつくる場合、また、都市機能誘導区域の中にある誘導施設を休止、廃止する場合には、市に届出が必要です。

下段は、居住誘導区域外における届出制度です。居住誘導区域の外で、表に記載

している開発行為や建築などの行為を行う場合は、市に届出が必要です。

どちらも、その行為が誘導区域内における都市施設や住宅などの立地の誘導を図る上で支障があると認めるときには、助言・勧告をすることが可能です。

ページ右側を御覧ください。8. 目標指標と進行管理です。本計画の進行管理は、施策の有効性を評価するための目標指標と、目標達成により期待される効果を示す効果指標を設定し、その状況をおおむね5年ごとに確認し、必要に応じて計画の見直しを行います。下段がその目標指標と効果指標です。

内容説明の最後に、これまで審議会でもいただいた御意見について、どのように素案に反映しているかをA4の冊子を用いて幾つか御説明します。

まず、都市農地の保全について、どのように進めていくのかという御意見をいただきました。

A4冊子の7ページを御覧ください。②まちづくりの動向の4つ目の項目です。これまで宅地化すべきものとされていた都市農地は、関連法の改正などによって、都市にあるべきものと位置付けが変わりました。これを受けて、76ページを御覧ください。76ページの土地利用に関する基本的な方針において、下から2つ目のように整理をしております。

同時に、93ページの環境分野の施策②において、都市農地の保全、活用を掲げています。

また、202、203ページでまとめた、先ほども御説明しました深大寺・佐須地域における農の里づくりの中でも、北部地域の環境施策として取り上げています。

次に、交通量の多い既存の道路の安全確保について御意見をいただきました。

84ページを御覧ください。交通分野の方針③として、住宅地内の生活道路については、地域特性に応じた整備を計画的に進めることを掲げています。

また、地域別の整備方針においては、例えば131ページを御覧ください。東部地域における交通分野の方針②のように、きめ細かな方策により、周辺環境と調和した安全な道路づくりを推進することと掲げております。

次に、自転車の安全な通行、マナー向上についての御意見をいただきました。

87ページを御覧ください。交通分野の施策⑤において、自転車の利用環境の充実を掲げて、自転車通行空間の整備やマナーの向上について示しております。

次に、防犯について読み取れるような文言があってもいいのではという御意見を

いただきました。

107ページを御覧ください。住環境分野の方針①の4つ目の項目において、防災・防犯対策の推進による安全・安心な居住環境の形成を掲げています。また、住環境分野の施策や地域別の整備方針においても、防犯灯の設置など、市民の安全確保について示しています。

次に、文字ばかりで見づらいという御意見をいただきました。

95ページを御覧ください。こちらは環境関連方針図ですが、前回の審議会で御報告した中間取りまとめでは、分野別の方針図に施策を引き出しで記載して、文字が多くなっておりましたが、その施策を凡例にして図面に落とし込むことで、図面だけで内容が読み取れるようにしております。

また、126、127ページを御覧ください。東部地域の現況について、2図面に情報を分けて、見やすく整理しております。

また、138、139ページを御覧ください。その前に示す施策を受けての将来地域構造図と土地利用方針図を、地域にクローズアップして示しております。

このように、いただいた御意見を参考に素案を取りまとめました。

最後に、策定までのスケジュールについて御説明します。A4横のスケジュール(案)を御覧ください。こちらは事前送付させていただいた資料の中にございますA4横のスケジュール(案)、カラー刷りA4、1枚で印刷したものになります。

本日いただいた御意見などを基に素案を整理して、5月下旬頃からパブリック・コメント手続を実施します。また、それに合わせて説明会を開催します。市報やホームページなどでも広く周知してまいります。

また、パブリック・コメント終了後、8月中旬に開催予定の本審議会において、パブリック・コメントにおいて寄せられた御意見を踏まえた計画案について諮問させていただき、本年8月末をめどに策定したいと考えております。

こちらで説明は以上です。

○大橋会長　ありがとうございます。今日頂いた資料が多いので、これだけのボリュームについて説明を受けながら再度確認するということができなかったと思うのですが、今の段階で何か御意見とかありますでしょうか。あるいは、これからのスケジュールなのですが、事務局の方に質問なのですけれども、今日持ち帰ってこれを見て、どうしてもこのところが気になるというときは、いつ頃までに事務局

のほうに連絡すればよろしいのでしょうか。スケジュールからいうと、パブコメが5月末ということですよ。

○坂本副参事　5月15日までにお問い合わせできればと思います。

○大橋会長　1週間ない、5日ぐらいで見なさいということですね。という話です。(雨宮委員の挙手に対して) どうぞ。

○雨宮委員　大げさに言うと概念規定といいますか、今までの説明の中で用いられた用語の問題の概念規定という言い方を私はしますけれども、いわゆる都市計画や、さっきの地区計画もそうですが、従来も規制と誘導という言い方がありましたよね。今回の適正化計画の中で多用されている誘導というのは、従来の誘導という考え方と概念としては違うものなのですか。その関係をどのように整理したらいいのか、よく分からないのですけれども。

○大橋会長　回答をお願いします。

○坂本副参事　立地適正化計画でいっている誘導というのは、年月かけて緩やかに誘導するという形です。届出をしてもらって、緩やかに誘導していくという形になりますので、駄目とか、開発行為ができない、家の建て替えができないとか、そういったことではないのですけれども、将来的には、そういうことを分かっていたいて、できれば緩やかに適正化を図っていきたい。適正化という言葉がいいかどうか分からないのですけれども、危険でないところということで考えている形になります。

今、居住誘導区域外にしているところは、今の法律でも当然規制のかかっているところなので、新たに規制が加わるということでは全くないので、その辺を御理解いただければと思います。届出によって緩やかに誘導というような形になります。

○東海林副主幹　ちょっとだけ補足なのですけれども、今、副参事が申し上げたとおりののですが、雨宮委員がおっしゃった、いわゆる規制、誘導というところは、先ほどの付議案件でもありましたとおり、地区計画の地区整備計画の中で規制をする、先ほどの京王多摩川の例で言えば、建蔽率を用途地域より厳しくする、これは規制。いわゆる誘導は、そこに商業的な機能を誘致するというところの中で高さを緩和したりしていくと。立地適正化計画は、先ほどのA3の横版でいうと、30ページのところに届出制度というのが書いてありますが、立地適正化計画の中で、この計画では区域を大きく2つ、都市機能誘導区域と居住誘導区域に分けます。特に

都市機能の誘導，例えば業務，商業，病院ですとか，行政も含めてなのですが，都市機能誘導区域にどういうものを誘致，誘導していきたいかという考え方のもと，誘導施設というものを定めています。

この届出は，誘導区域の中から出ていく場合，もしくは誘導区域の中で業務を休業する場合などは，市の都市計画セクションのほうに届出をしてもらうということで，事前に情報を把握できるというところもあって，緩やかなのですが，出ていくといったときに，出ていかないでくださいという強制力はないのですが，ある程度事前に我々都市計画セクションのほうで情報収集できるというところの中で，事前に少しコントロールというのか，情報把握をしながら，できれば維持をして，継続していってもらいたいという場を設けられるという意味で，緩やかな誘導という言い方をしているので，地区計画の中でやる規制，誘導とは少し性質が違うものと理解していただければなと思っています。

以上です。

○**雨宮委員** 分かったような分からないような説明なのですがけれども，要するに，地区計画段階における誘導というのは，あえて別の言葉で表現すれば，促進みたいな意味ですよ。

○**坂本副参事** はい。

○**雨宮委員** それに対して，適正化計画の中での誘導というのは，措置という言葉が強過ぎるけれども，ちょっと考えてくださいみたいな，ブレーキ役を果たすという，そんな意味合いで取ればいいのですか。ちょっとこれは確認で。すみません。

○**東海林副主幹** 今，委員おっしゃったように，どちらかというところ，機能を維持すること，今，調布においては市街化されていますので，駅中心に都市機能というのは既に誘導されているという部分もありますけれども，そういった機能をできる限り維持するという中での事前のコントロール，緩やかな誘導をしていくと。そういった解釈でいただければなと思っています。

以上です。

○**大橋会長** ほかに御意見ございますか。

なければ，3時半までというお約束だったのですが，もう3時半を過ぎてしまっていますので，皆さん，今日持ち帰って黄色のところをもう一回見ていただいて，

御意見があれば15日月曜日までに事務局のほうにお寄せください。よろしく願いいたします。(東海林副主幹の挙手に対して) はい。

○東海林副主幹 膨大な量の資料を、差し替えの資料ということで当日の配付になって大変申し訳ありません。15日という短い期間になりますが、御意見があれば、都市計画課まで、メールでも電話でも構いませんので、いただければと思っております。先ほど御説明申し上げました今月末を目途にパブリック・コメント手続に入っていきたいと思っておりますので、所要の修正がもし加わる場合は、会長と確認をさせていただいた上で手続に入らせていただければと存じますが、いかがでしょうか。

○大橋会長 今回のスケジュールと考え方で整理の仕方はよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

では、そういうことでお願いします。

あと、1つ確認したかったのですが、今日、概要版みたいな雰囲気でもA3のほうを作っていたかと思いますが、実際には概要版は作るのでしょうか。(坂本副参事の挙手に対して) はい。

○坂本副参事 パブリック・コメントを行って、本編の計画を策定した上で、その後、周知のための概要版を作ろうと思っております。

○大橋会長 これは概要版のイメージですね。

○坂本副参事 これはそうです。パブリック・コメントを行う際に、説明会も実施したいと思っておりますので、その際には、これを使って概要を説明したいと考えております。

○大橋会長 分かりました。ということは、このA3のほうは皆さんにしっかり見ていただくとして、厚いほうの本編は黄色のところを中心に見ていただくというような形でよろしいですか。

○坂本副参事 はい。

○大橋会長 よろしく願いいたします。

以上で今日の案件は終了いたしました。

事務局から、あるいは委員の方から何かございますでしょうか。よろしいですか。

では、今日の案件が終了しましたので、今日の議事録の署名は渡部委員にお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

事務局から連絡事項をお願いいたします。

○事務局（星野） 次回の開催予定について御報告させていただきます。次回令和5年度第2回の調布市都市計画審議会につきましては、8月中旬を予定しております。日程が決定いたしましたら、御連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、本日席上にお配りした資料のうち、調布市都市計画マスタープラン、都市計画図、地域別街づくり方針、調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準につきましては、お持ち帰りにならないようお願いいたします。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございました。

今日は議事の進行に御協力いただきまして、20分オーバーで完了しました。お礼申し上げます。

これをもちまして令和5年度第1回調布市都市計画審議会を終了いたします。長時間ありがとうございました。

——了——