

令和5年度第5回調布市都市計画審議会議事録

令和6年2月6日（火曜日）

午後2時開会

午後3時40分閉会

場所：文化会館たづくり10階 1001学習室

出席委員

1 条例第3条第1号委員（2人）

長田 加奈子委員，橋田 篤英委員

2 条例第3条第2号委員（3人）

大橋 南海子委員（会長），渡部 完治委員，矢ヶ崎 宏始委員

3 条例第3条第3号委員（5人）

青山 誠委員，大野 祐司委員，須山 妙子委員

沼田 亮委員，丸田 絵美委員

4 条例第3条第4号委員（3人）

北多摩南部建設事務所長 出戸 剛委員

調布消防署予防係長 後藤 浩太（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）

案件

付議第1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2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3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 調布駅周辺地区の街づくりについて（都市計画課）

報告第2号 つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり方針について
（都市計画課）

○事務局（永井） では、定刻となりましたので、ただいまより令和5年度第5回調布市都市計画審議会を始めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、昨夜の大雪で足元の悪い中、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

では、副市長・田中から開会の御挨拶を申し上げます。

○田中副市長 皆様、こんにちは。副市長の田中でございます。

委員の皆様方におかれましては、御多忙の中、令和5年度第5回調布市都市計画審議会に御参集いただきまして、誠にありがとうございます。本来であれば、市長の長友が出席いたしまして御挨拶を申し上げるところでございますが、あいにく出席がかないませんでしたので、私から一言御挨拶をさせていただきます。

初めに、能登半島地震で現在も厳しい環境に身を置かれている被災地の皆様の安全、それから一日も早い復興をお祈り申し上げたいと存じます。市でも東京都等と連携した対口支援のほか、相互応援協定を結んでいる富山市への職員派遣など、そうした被災地支援を行いますとともに、市の防災対策を改めて点検しておりまして、必要な対策を市域におきましても迅速に講じていきたいと思っております。

また、令和7年度でございます。都市づくりの面では、京王線地下化を契機とする中心市街地の都市基盤整備において、核となります鉄道敷地及び調布駅前広場の整備が一部を除いて完成することとなります。令和6年度におきましても、いろいろ工事で、駅前、皆様にも通行などで御迷惑をおかけしておりますけれども、皆様方にしっかりと御説明をしながら、着実に進めていきたいと思っておりますので、引き続き委員の皆様方の御指導を賜ればと思っております。よろしくお願いいたします。

さて、本日の議題でございますが、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3件と、調布駅周辺地区の街づくりについて、また、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり方針についての報告2件となっております。

引き続き、街づくりの実践的な視点や専門的な見地からの御卓見を賜りますようお願い申し上げます。私からの御挨拶とさせていただきます。本日、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（永井） ここで、副市長の田中は退席させていただきます。

○田中副市長 よろしく申し上げます。

○事務局（永井） では、これより審議に入らせていただきますが、初めに、事前に

送付をさせていただいた資料と机上に配付をさせていただきました資料の確認をお願いいたします。

初めに、事前に送付した資料の確認をさせていただきます。

1点目ではありますが、付議第1号「調布都市計画用途地域の変更について」は、議案のかがみ、都市計画の案の理由書、調布都市計画用途地域の変更のA4用紙6枚となっております。

続いて、2点目ではありますが、付議第2号「調布都市計画高度地区の変更について」は、議案のかがみ、都市計画の案の理由書、調布都市計画高度地区の変更のA4用紙3枚となっております。

3点目の付議第3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、議案のかがみ、都市計画の案の理由書、調布都市計画防火地域及び準防火地域の変更のA4用紙2枚となっております。

以上が付議の関係となります。

その後ろに資料1といたしまして、付議1号から3号までのパワーポイント資料をつけさせていただいております。また、併せて用途地域の見直し（素案）についてのパンフレットもついております。

続いて、報告の関係ではありますが、まず、報告第1号「調布駅周辺地区の街づくりについて」は、議案のかがみ、（仮称）調布駅周辺地区街づくりビジョン（中間とりまとめ素案）の概要、A3用紙が1枚ついております。

あわせて、報告第2号「つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり方針について」は、議案のかがみ、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり方針の概要についてということで、A3用紙が1枚ついております。

続いて、本日、机上配付させていただいている資料ではありますが、席次表と、差し替え資料といたしまして、今、報告をさせていただいた内容なのですが、報告第1号の（仮称）調布駅周辺地区街づくりビジョン（中間とりまとめ素案）の概要、A3横のものが差し替えとなっております。

あわせて、報告第2号のA3横のペーパーも差し替えとさせていただいております。

また、調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画でありますとか、都市計画図等を机上に配付させていただいておりますので、よろしく願いいたします。

以上、資料となります。

お手元がないものがありましたら、都度教えていただければ追加で配付させていただきます。

きます。お手元、おそろいということでしょうか。

本日の会でありますが、終了予定時刻は午後3時30分とさせていただいておりますので、皆様におかれましては、進行への御協力をどうぞよろしくお願いいたします。

では、ここで大橋会長にバトンを渡させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○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、事務局から御報告をお願いします。

○事務局（永井）　名取委員、岡村委員、小林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。また、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、予防係長の後藤様に代理出席をいただいているところでございます。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、交通課長の片淵様に代理御出席をいただいているところでございます。お2人からは委任状を御提出いただいております。

つきましては、本日の審議会においては欠席3名、代理出席を含め12名の方に出席いただいておりますので、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。

以上でございます。

○大橋会長　ありがとうございます。定足数に達しているということですので、引き続き審議を進めてまいります。

次に、本日の議案について、非公開とすべき議案があるかどうかお諮りいたします。

本日の議案ですが、付議案件として「調布都市計画用途地域の変更について」、同じく「調布都市計画高度地区の変更について」、同じく「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3件、報告案件としまして「調布駅周辺地区の街づくりについて」と「つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区のまちづくり方針について」の2件、合計で5件となっております。非公開とする理由がないと思われまますので、公開としますが、御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。

次に、本日の傍聴人の定員ですが、運営規程第10条の規定によりまして、今日の会場の広さを考慮しまして、4人と定めさせていただきます。

なお、希望者が指定人数を上回っても、あるいは審議が始まっております途中におき

ましても、傍聴場所の許す範囲で受け入れたいと思いますので、御了承くださいますようお願いいたします。

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いたします。

○事務局（永井） 3名の傍聴希望者がおります。

○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）

傍聴者の方にお願ひがあります。審議会の運営規程がお手元にあると思うのですが、その14条に傍聴者の遵守事項について書いておりますので、御協力のほどよろしくお願ひいたします。

それでは、審議会を再開いたします。

当審議会の順序ですが、毎回申し上げておりますけれども、運営規程第8条の規定によりまして、1つ目に議題の宣言、2つ目に案件担当者からの説明、3つ目に議案に対する質疑応答、4つ目に討論、5番目として討論の終了後に議案についての可否を採決します。限られた時間ですので、議事の進行につきましては御協力をよろしくお願ひいたします。

本日の案件ですが、先ほど申し上げましたように、付議第1号から第3号につきましては「調布都市計画用途地域の変更について」、同じく「調布都市計画高度地区の変更について」、同じく「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3件は、3つとも密接な関係にありますので、効率的な審議を図る上から、これら3件については一括の説明を受けまして、審議も一括で行い、採決のみ個別で採決したいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

それでは、そうさせていただきます。

それでは、早速、事務局から付議第1号、第2号、第3号の議題の宣言をお願いいたします。

（事務局朗読）

続きまして、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。よろしくお願ひいたします。

○星野主幹 都市計画課の星野です。よろしくお願ひいたします。

○小木戸都市計画担当 都市計画課の小木戸です。よろしくお願ひいたします。

○町田担当係長 同じく町田です。よろしくお願ひいたします。

○小木戸都市計画担当　それでは、付議案件第1号から第3号について説明いたします。

本日は、資料1、カラー印刷の概要資料を用いて説明をいたします。また、配付資料のうち、見直しのパンフレット、用途地域等の見直し（素案）について、市民に向けて見直しについてまとめたものがございますので、併せて御覧ください。

また、本日は事前に御案内させていただきましたが、都市計画案の図書であります市内全区画において作成しました各議案の総括図、計画図などについては、会場内に据え置いてございます。

それでは、説明に入ります。資料1を御覧ください。本案件の経緯や変更箇所については、既に昨年までに計5回、本審議会において報告してございますが、時間も経過していることや、本年度から委員になった方もいらっしゃいますので、審議に先立って、お時間をいただきまして、資料1の次第のとおり、順に説明いたします。

それでは、資料1を1ページめくっていただきまして、1ページを御覧ください。

1ページ、1、これまでの経緯では、令和元年度から開始した今回の見直しの検討や報告、手続などの経緯を示してございます。

今回の見直しにつきましては、令和2年1月の東京都からの原案作成依頼から開始しています。ページの左上に記載していますが、令和2年1月に東京都から調布市など、多摩部各市町に対して、都内全域での用途地域等の一斉見直しを実施した平成16年以降の地形地物の変更（変化）に伴う東京都決定の市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更原案の作成と、これに併せて市決定の用途地域等の変更の検討の依頼がありました。

これを受けて、市では見直し対象や変更箇所について調査、検討を進めました。その後、令和4年2月から令和5年2月まで計5回、本審議会にて報告を行いました。

本審議会の報告内容については、ページの下側にまとめて記載していますが、開催順に考え方の案について、スケジュールについて、見直し対象の考え方について、見直し箇所候補について、素案説明会の開催と変更素案の提出について、それぞれ報告しました。

あわせて、ページの右上に記載してございますが、見直しのパンフレットの配布、ホームページへの掲載、市報への掲載、計2回の素案説明会を開催してございます。

これを経て、令和4年度末に東京都へ原案作成依頼の回答としまして、区域区分については変更箇所がないものとして図書を提出し、用途地域等については素案の見直しの

パンフレットのとおり、計7か所、変更箇所として変更素案の図書を提出してごさいます。その後、今年度9月に都市計画法19条に基づく協議、12月に法17条に基づく案の縦覧を経て、本日の審議会に付議しております。

なお、右下に記載してごさいますが、12月の法17条の案の縦覧につきましては、15日間の期間として行いましたが、縦覧者や意見書の提出等のごさいませんでした。

続きまして、2ページを御覧ください。2ページ、2、見直し対象の考え方として、今回、見直しを検討した区域区分と用途地域等について改めて説明します。

まず、区域区分とは、先ほども触れましたが、都市計画区域内において定める市街化区域と市街化調整区域を区分する都市計画を指しています。調布市においては、現在、市の全域が都市計画区域であり、多摩川の河川敷を除く区域が市街化区域、多摩川の河川敷が市街化調整区域に区分されています。

この区域区分は、都道府県である東京都が決定、変更します。また、決定、変更について、調布市が原案を作成し、都に変更を申し出ることができます。今回の見直しでは、この区域区分の原案の作成につきまして、先ほどの説明のとおり、東京都から調布市へ依頼を受けまして、市が原案について作成の検討を行いました。また、決定や変更の際は、都は市の意見を聴取することとなっています。

続きまして、3ページを御覧ください。今回の見直しでは、用途地域等とは、用途地域と、用途地域と連動して定める高度地区、防火地域及び準防火地域、3つの地域地区を指すこととしました。

用途地域は、市内では現在、住居系の用途地域が6種類、商業系の用途地域が2種類、工業系が1種類、指定されてごさいます。これら指定されている用途地域の種類により、建築することのできる建築物の用途が制限されています。

また、用途地域の中では建築することのできる容積率、建蔽率、高さなどの建築物の規模や形態に関する制限を定めてごさいます。これらの制限につきましては、お配りしているパンフレットの6ページ、7ページに幾つか詳しい説明を載せてごさいます。

続いて、高度地区につきましては、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図る目的で定めるものです。市内では、高さに関する制限として、第一種から第三種までの斜線型の制限と15m、25mなど、絶対高さの制限を組み合わせで定めています。

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定めるもので、防火地域や準防火地域の指定によって、区域内で建築される建築物が高い防火性能となるように制限が付加されています。

これらの用途地域等の決定については、現在、調布市が決定、変更しています。また、決定、変更の際は、東京都と法に定める協議を行うこととされています。

また、用途地域等は、前回、改定案を諮問し、本日、机上に配付しております調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき変更、決定を行います。

続いて、4ページを御覧ください。見直し対象の考え方について示してございます。今回の見直しにおいて、東京都決定の区域区分につきましては、東京都の見直しの考え方に沿って検討しました。

資料の左側に記載のとおり、道路整備、河川整備、土地区画整理事業等の区域決定による地形地物の変更、区域境界が不明確な場合などに変更、修正を行うものとしており、調布市では多摩川の河川敷付近が区域区分の境界となりますので、境界の根拠となる地形地物の変化について、確認や検証を行いました。

続いて、用途地域等です。用途地域については、指定方針、指定基準、見直しのパンフレットの5ページ、また、都市計画マスタープランにも記載しておりますが、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、用途地域の変更に当たって、原則として地区計画を同時に定めることとしています。

その一方で、都市計画や建築指導上の課題として対応が求められ、周辺環境に大きな影響を与えないものなどについては、地区計画を定めることなく、用途地域の見直しを行うこととしています。

今回の見直しに際して、資料1、4ページの右側に記載しているとおおり、提示された都の考え方を参考に、赤字で示していますが、平成29年に行った市の見直しの際の考え方を反映して、対象を整理して確認や検証を行いました。

続いて、5ページを御覧ください。5ページと6ページでは、用途地域等の見直し対象の考え方のうち、確認や検証の結果、今回、変更のあった2つの箇所を説明しています。

(1) 用途地域等の境界の基準としていた地形地物に変更した場合として、イメージの絵で示すとおおり、基準となる道路が拡幅された場合など、地形地物等の形状が変化した場合には、不整合（ずれ）が生じるため、用途地域等の境界の位置を見直します。

続きまして、6ページを御覧ください。(2) 事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道地区としまして、都市計画道路など、事業により道路や駅前広場などが整備、拡幅された場合には、周辺の指定状況などに応じて、沿道の用途地域等を見直します。

また、現在、事業中の路線についても、事業が進み、用地取得がおおむね完了し、事業施行への影響が想定されない場合につきましては、用途地域の見直しの対象としています。

続きまして、7ページ、3、変更箇所を御覧ください。説明しました見直し対象の考え方に基づいて確認、検証を進めた結果、区域区分については変更箇所なし、用途地域等につきましては、(1)の用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した区域につきましては、図に示す1から3の3か所、(2)の事業中または整備が完了した都市計画道路等の沿道地区としましては、4から7の4か所を変更箇所としました。

続きまして、8ページを御覧ください。8ページから14ページにかけて、それぞれの変更箇所について説明をいたします。

8ページの変更箇所1につきましては、多摩川2丁目、東宝調布スポーツパークの北西側に位置する箇所でございます。ページの左側には変更前、すなわち現在の用途地域、右側には変更後の用途地域の指定状況を表しています。

赤い丸で示す箇所を御覧ください。北東から南西にかけて調布市道がありますが、調布市道の境界から20mの位置に黄色の第一種住居地域、紫色の準工業地域の境界が指定されました。その後、この道路の拡幅が行われましたが、現在の用途地域の境界については、拡幅前の道路境界から20mの位置となっています。そのため、右の図のとおり、拡幅後の道路境界から20mの位置に用途地域の境界を変更するものです。

青色の枠で囲まれた細長い部分が変更区域となります。変更内容は、用途地域の種類を第一種住居地域から準工業地域とするものです。建蔽率、容積率の指定や高度地区、防火地域、準防火地域に変更はございません。

続きまして、9ページ、変更箇所2を御覧ください。変更箇所2は、多摩川4丁目、京王閣競輪場北側の道路沿道です。

赤い丸で示す箇所を御覧ください。こちらでも東西方向の調布市道がありますが、2項道路の中心から20mの位置に黄緑色の第一種中高層住居専用地域と緑色の第一種低層住居専用地域の境界が指定されました。こちらについても用途地域の指定後、道路の拡幅が行われましたが、現在の用途地域の境界は、そのまま2項道路の中心から20mの位置となっています。そのため、右の図で示すとおり、現在の基準に従い、拡幅後の道路境界から20mの位置に用途地域の境界を変更するものです。

青色の枠で囲まれた細長い部分が変更区域となります。変更内容は、用途地域の種類を第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域とするもので、建蔽率、容積

率の指定や高度地区，防火地域，準防火地域についても，表のとおり周辺の指定状況に合わせた変更をしています。

続きまして，10ページ，変更箇所3を御覧ください。変更箇所3は，布田5丁目，布田小学校の西側，北側に位置する箇所です。

なお，資料1とパンフレットには布田5丁目と記載してございますが，検証の結果，一部，道路内に多摩川6丁目の区域も含んでおりましたので，計画書には布田5丁目と併せて多摩川6丁目についても記載しております。資料1に反映できず，申し訳ございませんが，訂正いたします。

資料1の10ページの赤い丸で示す箇所についても，先ほどの変更箇所と同様に調布市道がありますが，用途地域の指定後，境界根拠となる道路の拡幅が行われ，現在の用途地域は拡幅前の道路境界から20mの位置となっているため，右側の図のとおり，拡幅後の道路境界から20mの位置に用途地域の境界を変更するものです。

青色の枠で囲まれた細長い部分が変更区域となります。変更内容は，用途地域の種類を第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更するもので，また，建蔽率，容積率の指定や高度地区，防火地域，準防火地域についても，表のとおり周辺の指定状況に合わせた変更を行っています。

続きまして，11ページ，変更箇所4，変更箇所5を御覧ください。都市計画道路等の沿道の変更箇所につきましては，道路整備の進捗状況や現在の用途地域の指定状況などを検証して対象の抽出を行いました。

変更箇所4は，国領町1丁目など調布3・4・26号線の布田駅前広場沿道で，変更箇所5につきましては，調布ヶ丘2丁目など調布3・4・26号線の布田駅前から甲州街道の北側に至る三鷹通りを含む区間でございます。

なお，変更箇所5につきましても，変更箇所5のうち，変更後の図の変更区域5—⑤についても旧線路敷内に布田3丁目を含んでいることが判明しましたので，資料1やパンフレットには反映してございませんが，計画書には所在地として布田3丁目も記載してございます。訂正いたします。

左側の図の赤い丸に5と書いて示している箇所につきましては，布田駅前広場の北側でございます。布田駅前広場は，平成29年，駅前広場として整備が完了してございますが，広場の北側半分やその沿道は第一種住居地域のままとなっています。

そのため，右の図のとおり，整備後の駅前広場の境界から20mの位置までの区域を3・4・26号線の沿道や南側と同様の近隣商業地域と変更します。

また、左側の図の赤い丸に5で示す箇所につきましては、3・4・26号線の事業中の区間として、市施行の区間と都施行の区間、また、みちづくり・まちづくりパートナー事業による区間が含まれてございますが、いずれも用地取得をおおむね完了していることを確認しています。そのため、現在は用途地域の境界を拡幅前の道路境界から20mの位置としていますが、右側の図のとおり、道路拡幅後の道路境界から20mの位置に用途地域の境界を変更するものです。

青色の細長い枠で示す区域が変更区域で、詳細な変更内容につきましては、次の12ページのほうに示してございますが、用途地域の種類を全て近隣商業地域に変更するとともに、建蔽率を80%、容積率を旧甲州街道から南側の区間では300%、旧甲州街道から北側の区域については200%に変更するものでございます。また、高度地区についても周辺の指定状況に合わせた変更をしています。

続きまして、13ページ、変更箇所6を御覧ください。変更箇所6は、東つつじヶ丘2丁目、調布3・4・21号線のつつじヶ丘駅南口駅前広場から品川通りまでの市施行の区間の沿道です。こちらについても、都市計画道路の事業中の区間で、用地取得がおおむね完了していることを確認しています。そのため、現在は拡幅前の道路境界から20mの位置に桃色の近隣商業地域と黄色の第一種住居地域及び緑色の第一種中高層住居専用地域の境界が指定されていますが、右の図のとおり、整備完了後の道路境界から20mの位置に用途地域の境界を変更するものです。

青色の枠で示す区域が変更区域で、用途地域の種類を近隣商業地域に変更するとともに、高度地区についても周辺の指定状況に合わせた変更をしています。

最後に、14ページ、変更箇所7を御覧ください。変更箇所7、国領町4丁目、調布3・4・18号線狛江通りと、3・4・10号線品川通りの交わる国領町8丁目交差点の南西側に位置する箇所でございます。

赤い丸で示す位置のうち、桃色の近隣商業地域と黄色の第一種住居地域の境界が3・4・18号線狛江通りの拡幅前の境界から100mの位置に指定されています。3・4・18号線狛江通りの道路拡幅については、20年ほど前には完了しておりましたが、桃色の近隣商業地域と黄色の第一種住居地域の境界は変更しておらず、左側の図の赤い丸のように、境界の位置に段差が生じておりました。今回、時間は経過しておりますが、隣接する用途地域と整合を図るため、右側の図のとおり、境界の位置を整備拡幅後の道路境界から100mの位置に変更するものです。

青色の枠の箇所が変更区域で、かなり小さな区域となりますが、第一種住居地域から

近隣商業地域に変更し、建蔽率、容積率の指定、高度地区についても周辺の指定状況に合わせた変更をしています。

以上が変更箇所の変更内容となります。

続きまして、15ページ、4、市民への周知・意見等を御覧ください。冒頭にも触れましたが、令和4年11月頃に、市民向けに見直し対象などを記載したパンフレットを作成し、市のホームページへの掲載、見直し箇所候補の付近にお住まいの方へのポスティング、建物所有者の方へのパンフレットや説明会のお知らせの郵送などを行いました。

また、市報でも見直しの検討と素案の説明会について、お知らせを掲載いたしました。

続いて、16ページを御覧ください。素案説明会につきましては、令和4年11月に2回開催し、資料に記載のとおり、参加者から質問や意見などが寄せられ、当日回答し、市のホームページでも内容を公開しているところでございます。

続きまして、17ページを御覧ください。冒頭にも触れましたが、昨年9月に都市計画法19条に基づく協議を行い、また、12月には17条に基づく公告、縦覧、意見書の受付を行いました。その結果、縦覧者や意見書の提出についてはございませんでした。

続いて、18ページを御覧ください。18ページでは、やや技術的な内容ではありますが、参考として今回の変更での面積の変更について説明しています。

今回の変更では、東京都の方針に従いまして、都内共通の方法として、用途地域等の地理情報システム、GISデータを作成した上で、GISを用いて用途地域等の区域の面積計測を行い、計画書に記載する都市計画で定める区域の面積に反映しております。

調布市では、これまでもGISデータを作成しており、例えば調布まっぷとしてインターネットに都市計画の指定状況など、市の様々な情報を重ねて表示できるシステムを既に公開してございますが、今回、用途地域等のGISデータを更新するとともに、GISを用いて計測した面積を都市計画で定める図書である計画書に記載することとしました。

具体的には、18ページの中頃に記載しているとおり、現在の用途地域の計画書では、用途地域の合計面積を約2,048.0haとしているもの、こちらを今回の変更以降は、用途地域ごとにGISにより計測した面積の合計である約2,054.1haとしています。

なお、今回付議する計画書の新旧対照表につきましては、旧面積には現在の計画書の面積ではなく、GISによる計測面積を記載し、新面積につきましては旧面積の変更箇所の変更を反映した面積を記載してございます。

続いて、19ページには用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域それぞれの面積の変更概要をまとめた表を記載してございます。さらに詳しい面積につきましては、配付している各議案の計画書に反映してございます。

また、20ページにつきましては、都市計画には定められていない参考値としての面積となりますが、市街化区域、市街化調整区域の面積につきましても、GISの計測により今回の見直しの告示以降、それぞれ約2,048haから約2,054ha、約105haから約106haに変更して示されることとなります。

最後に、20ページの下側で、6、今後の予定について説明いたします。冒頭の経緯の説明のスケジュールを再掲してございますが、本日の付議が議決され、都市計画決定した場合には、都内で一括したタイミングで告示を行うため、令和6年4月末頃に変更告示を行うこととして予定してございます。

説明は以上です。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○大橋会長 説明ありがとうございました。それでは、早速この3議案に対する質疑応答を行います。御質問のある方は挙手をお願いします。ありませんか。

(「なし」の声あり)

ないようですので、討論に入りたいと思います。御意見のある方は挙手をお願いいたします。ちょっと申し遅れましたが、3議案一括で御意見、御質問、よろしいでしょうか。――御意見が出ないようですので、議決に入りますが、よろしいですか。

(「なし」の声あり)

今回、5回目ですから、古くからの委員の方は大分聞いていますので、御質問はないかと思えます。

それでは、付議案件につきまして、個別に議決を行います。付議第1号を了承される委員は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

付議第1号につきましては、満場一致ということで原案のとおり決定することといたします。

なお、議決書につきましては、事務局で作成をお願いいたします。

続きまして、付議第2号について了承される方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

これも全員一致ということで、同じように議決書につきましては事務局で作成をお願いいたします。

3つ目の防火，準防火のところですが，付議第3号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)

満場一致ということで，これも原案のとおり決定することといたします。

なお，議決書につきましては，同じように事務局での作成をお願いいたします。

以上で付議案件は終了いたしました。

次の報告案件の前に，担当者の入替えを行いますので，少々お待ちください。

(説明者入替え)

報告第1号「調布駅周辺地区の街づくりについて」，担当から御説明をお願いいたします。

○岡安主事 都市計画課の岡安と申します。よろしく申し上げます。

それでは，報告第1号「調布駅周辺地区の街づくりについて」を御説明させていただきます。

なお，事前にお送りした資料に一部文言等の修正が生じたため，本日，改めて資料を机上に配付させていただいております。

主に資料裏面の2，重点的に都市機能の集積を図る地区の表題と説明文を修正しております。

それでは，資料1ページ目の1の1，背景を御覧ください。これまで調布駅周辺では，平成12年3月に策定した中心市街地街づくり総合計画等に基づき，街づくりを進めてきました。街づくり総合計画の策定から23年を経て，京王線の地下化が実現し，今後は駅前広場や鉄道敷地の整備の完了を控え，調布駅周辺地区は，基盤面の街づくりにおいて大きな節目を迎えております。

こうした動向や，昨年8月に策定した調布市都市計画マスタープランにおいて，市内唯一の中心拠点に位置づけられたこと，刻々と変化する社会動向などを踏まえ，調布駅周辺地区の新たな将来像や方針を示すことを目的とし，(仮称)調布駅周辺地区街づくりビジョンの策定に向けた検討を進めております。本日は，中間取りまとめ案の概要を御説明させていただきます。

1の2，位置づけを御覧ください。街づくりビジョンでは，今後の地区の目指す姿や土地利用誘導方針，魅力的な歩行者空間，公共空間の整備，活用に向けた取組方針，環境や景観等についての考え方，将来像の実現に向けた展開イメージなどを示します。

ビジョンで示す内容は，現行の調布駅周辺地区地区計画等の個別の都市計画へ反映す

るとともに、関連事業に取り組む際の方針としても活用し、地区の街づくりを推進してまいります。

続いて、1の3、対象範囲を御覧ください。ビジョンの対象範囲は、現行の地区計画の範囲である図面にて赤枠で示す約40haの区域としております。

続いて、1の4、目標年次を御覧ください。ビジョンでは、おおむね20年後を目標年次として、地区の目指す姿を示すとともに、短期、中期、長期の展開イメージを示します。

続いて、資料の下段、2、調布駅周辺地区の目標と策定の視点を御覧ください。左側には社会情勢や調布駅周辺地区の変化と地区の現況・問題を整理しております。

そこから地区の課題として、都市基盤整備の進捗や社会情勢の変化を踏まえた魅力的な街づくりの推進、多様な都市機能の集積、積極的なオープンスペースの創出、安心して訪れる・暮らすことができる都市空間の整備など、5点を挙げました。

これらの課題から地区の目標を3つに決めました。1点目が商業・業務・住居などの様々な都市機能が集積し、景観的にも優れた街、2点目が魅力的で花と緑あふれる歩行者空間や公共空間が整備・活用され、街の歴史や文化を感じながら回遊・滞在できる街、3点目が防災対策や環境配慮がされ、多様な人が安心して住み続けられる持続可能な街となっております。

そして、これらの目標の実現に向けて、ビジョンの策定の視点を5つ設定しました。土地利用のゾーニングや誘導すべき都市機能の設定、都市機能の集積に向けた考え方、歩行者空間や公共空間の創出に向けた考え方、防災対策、環境配慮、地域活性化の取組に関する考え方等を示すこととしました。

続いて、資料の裏面を御覧ください。策定の視点に基づき、具体的にビジョンで示すゾーニングや考え方を御説明します。

まずは、1、新たな土地利用誘導の方針（ゾーニング）を御覧ください。対象範囲に4つのゾーンを設定しました。図上でピンク色に着色した区域は、商業・業務ゾーンとし、地区の中でも特に商業・業務系の都市機能を集積し、市の中心として魅力ある市街地の形成を目指すエリアとします。用途地域を商業地域、近隣商業地域と定めているエリアを中心に指定しております。

続いて、青色の区域は市役所、グリーンホール、小学校等が含まれるコミュニティゾーンです。行政、文化、学術、研究等の機能を集積させ、多様な世代の活発な交流、活動を促す空間づくりを目指します。

黄色の区域は住・商複合ゾーンとし、住宅を主体としつつも、生活機能もバランスよく配置された利便性が高い複合市街地の形成を目指します。

オレンジ色の区域は、おおむね地区の外周をなぞる沿道市街地ゾーンとしました。地区内のにぎわいや利便性を地区周辺へ波及させることを目指します。

続いて、2、重点的に都市機能の集積を図る地区について御説明します。図上に赤枠で示した重点的に都市機能の集積を図る地区は、先ほど御説明した商業・業務ゾーン及びコミュニティゾーンの区域に設定しております。

当地区では、東京都の区域マスタープランや調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画の位置づけを踏まえながら、特に多様な都市機能の集積を図るとともに、歩行者、滞在者にとって魅力あるまちとするため、建物低層部の空間の質の向上や、地域住民の利便に資する取組を促します。こうした公共貢献の結果として、街区の特性や道路などの都市基盤の整備状況を踏まえた高度利用を図ってまいります。

駅前広場周辺を色づけしたエリアは、にぎわいや交流の中心となるエリアと考え、特に駅前広場への配慮が必要な地区と位置づけました。この地区では、駅前広場に圧迫感を与えないよう配慮した建物の高さや意匠とするとともに、商業・業務・公共施設を誘導します。

続きまして、下段の策定の視点④について御説明します。左側の図は、地区内の回遊性や滞在性の向上に向けた考え方を示すものです。図中の矢印の色は、右側の説明枠の色と一致しております。

まずは、地区全体の取組として5点挙げました。イベントとの連携等、ソフト施策を合わせた取組検討、低層階の店舗化や駅前広場、沿道と一体感を持たせた空間づくり、無電柱化の促進、駅前広場周辺から周辺商店街や個人商店等への人の回遊、滞在の創出や商店街における取組検討です。

図中で青い色塗りで示した駅の北東部では、スクランブル交差点付近の滞留空間や旧甲州街道と駅前広場をつなぐ歩行者空間を設けることを挙げました。

オレンジ色の矢印で示すのは、都市計画マスタープランでも示した交流軸です。旧甲州街道沿道の壁面後退、鉄道上部の緑道における回遊性の創出、旧甲州街道と京王線鉄道上部は積極的に通り抜け通路を確保するよう努めることなどを挙げました。

紫色の矢印で示した市役所前通り沿道では、広場南西にて検討中の再開発事業と合わせて緑化を推進します。

黄色の色塗りで示した駅前広場周辺は、引き続きイベント広場として活用するとともに

に、駅周辺にふさわしい空間づくりを進めます。また、先ほど御説明した市役所前通り沿道と併せて、地区の特性に応じた連続性及び統一感のある街並みの形成を図ります。

青色の矢印で示すのは、令和7年度の交通開放を予定している都市計画道路調布3・4・28号線沿道です。道路整備と併せて、にぎわいの創出や秩序ある街並みの形成を図ることとしています。

ピンク色の矢印は、現行の地区計画にて示す歩行者回遊軸のうち、主に整備が完了していない区間を示しています。検討中の再開発事業と合わせて、広場や歩行者回遊軸の整備、緑化を行います。

地区の中心を南北に貫く緑の矢印は、都市計画マスタープランにて示した緑の連結軸を示し、沿道の緑化を推進することとしています。

地区内で開発等の相談があった場合は、事業者これらの考えを示しながら、開発計画の検討をするよう案内してまいります。

続いて、策定の視点⑤についてを御覧ください。社会全体で取り組むべき問題や、近年の社会情勢の変化等を踏まえ、地区で実施することが期待される取組を示します。

防災・減災分野，環境分野，地域活性化分野の3つの分野に分類し，資料に記載のような項目の具体例などをビジョン本編にてお示しする予定です。

資料の御説明は以上となります。

ビジョンの掲載内容については、地元企業や商店街の皆様にご意見をいただきながら検討を行っております。

本日は、中間での概要の御報告のみとなりますが、御意見等を賜れますと幸いです。

以上で報告第1号の御説明を終わります。

○大橋会長 ありがとうございます。早速、御質問等がある方は挙手をお願いいたします。（須山委員の挙手に対して）どうぞ。

○須山委員 本日は遅参をいたしまして、大変申し訳ございません。失礼いたしました。街づくりビジョンについて2点お伺いをさせていただきます。

まず、1点目なのですが、本日、変更になって机上に頂いたものもございしますが、最初に頂いたもののほうでは、対象の範囲が旧甲州街道までとなっておりました。今回、頂いたものは甲州街道までの広さになっておりますが、この対象の範囲の変更は大分大きな変更点というか、変わったところなのかなと思うのですが、この範囲について、ちょっと御説明をいただけますか。――旧甲州街道ではない、甲州街道まで。合っていましたね。申し訳ありません。勘違いをしておりました。甲州街道までで、頂

いたもので合っておりまして。大変に失礼をいたしました。

では、もう一点お伺いしたいことがございまして、まず頂いたものの中で、歩行者の安全というところを街づくりビジョンでどのようにお考えなのかなというところを伺いたいのですが、例えばトリエのビックカメラがあるところから映画館のほうに向かう病院の前、市役所前の通りのところですが、あそこは信号もなく、車が止まって歩行者を優先して通すようなところで、大変危険だと感じていらっしゃる方が多いのかなと思います。

また、オオゼキさん、スーパーのあるところ、トイレができた裏側の通りになりますが、あそこの通りも車と歩行者が混然として、とても危ないと感じることがございます。

また、今後、トリエのC館の先のほう、蓮慶寺のところ、大きい通りが通っていったときに、あそこを歩行者も歩く、車も走る、危ないかなと思っております。今、何点か駅前周辺では歩行者の安全が不安だと感じる場所があるのですが、そこについてのお考えが街づくりビジョンの中で話題に乗っているかどうか、今後示していかれるのかどうか、教えていただきたいと思っております。

○大橋会長 お願いいたします。

○坂本副参事 今回、策定を予定している街づくりビジョンについては、個々のことについてはそれほど大きく触れることではないのですが、今お伺いしたように、確かにこれから地区全体として、回遊性とか滞在性を向上させていこうという考え方を持っておりますので、まだこれから整備するところもありますので、これらについては事業を担当する課とも連携しながら、安全で快適な滞在空間も含めた整備をしていきたいと考えて、その辺の方向性が見えるような表現にはしていきたいと考えております。

○大橋会長 よろしいですか。

○須山委員 ありがとうございます。今、幾つか個々に例を挙げましたが、安全という観点も、今後工夫をして取り入れてくださるということでございましたので、よろしくお願いいたします。

○大橋会長 ありがとうございます。ほかに御質問等ありますか。（大野委員の挙手に対して）どうぞ。

○大野委員 細かいことは、これからどんどん決まっていくのかもしれませんが、今、須山委員の意見もあったのですが、自転車の流れは昨今ずっと言われていて、鉄道敷地の部分もトリエのほう、要するに東西のところですね。その部分での自転車が通行する点とか、駅前広場のところを自転車はどうやって通行するかというところで、基本

的には降りていってくださいという話ですけれども、なかなかうまくいかないというのも存じていますが、その辺を今後どうやって位置づけていくのかなと思って、ちょっと聞いてみたいと思いました。

○大橋会長 回答をお願いします。

○坂本副参事 今年度策定した都市計画マスタープランの中でも、そういった自転車の安全通行とかも書いていますので、このビジョンの中で具体的に表現していけるかというのは、ちょっとまだこれからの検討のところもあるのですけれども、いずれにしても、そういった視点で今後の街づくりは進めることになると思いますので、事業を進める課に、そういった御意見があったというのはお伝えできるかなと思ってしますので、ここでそこまで表現するのはなかなか難しいかなと御理解いただければと思います。

○大橋会長 よろしいですか。

○大野委員 分かりました。細かいことなので、その辺も重要だということで、よろしくをお願いします。

○大橋会長 言葉の裏側に含まれている話を含めて、遠慮なく御質問、御意見をお願いします。

では、青山委員からお願いします。

○青山委員 ありがとうございます。今回の街づくりビジョン、すごくいいものだと思って見ていたのですけれども、1点お伺いしたいのが、この街づくりビジョンをつくって、その後、どう実効性を担保するかというところで、例えばこれをつくったから、地権者の方、業者の方、どれぐらい従っていただけるのかなとか、そういったところの担保はどのようになっているかというのを教えていただいてもいいですか。

○大橋会長 担当からお願いします。

○町田担当係長 御意見ありがとうございます。まずは、このビジョンでは方針を示すということは前提なのですけれども、やはりどうやって実現に向けて動くかというのは重要だと我々も認識をしています。

代表的なものとしましては、冒頭、説明で言いましたように、地区計画を通じて今後変えていくべきところがあります。そのほかに、開発の中でこうしたビジョンを共有して取り組んでほしいということも考慮しておりまして、その中では、どういうインセンティブを与えられるかというところの制度設計も重要かとは思っています。今のところですと、具体的な検討はまだですが、例えば、いわゆる都市再開発制度と言われるような、東京都のほうでも方針をまとめますけれども、そういうインセンティブの在り

方もあろうかと思しますので、これから検討を深めて、また御意見をいただく場で報告したいと思えます。

○大橋会長 よろしいですか。

○青山委員 ありがとうございます。

○大橋会長 もう一人。(丸田委員の挙手に対して)どうぞ。

○丸田委員 こんにちは。丸田です。御説明ありがとうございます。

街づくりビジョンのほう、どんどん進んではきているのですけれども、回遊性、回遊性と幾つも出ているのですが、現実、回遊性を意識している街づくりが果たして進んでいるのかなと思っているのです。ビジョンだけ進んでいて、実際に目に見える形で、回遊性を今後どのようにつくっていくのか。その予定の中で、どういう形で取り組んでいくのかということについてお伺いしたいのが1点。

それから、これは注文なのですけれども、差し替えの資料があった場合、どっちが差し替えの資料ですと、NEWとか、赤丸で囲うとか、新しいほうはこっちというのを教えていただかないと、途中までどっちかなと併用しながら見ていたので、真っ先にそれだったら問題ないのですけれども、ほかの説明の後に紛れてしまって、2つ並んでいたときに、どっちが差し替えだったかなと思うので。これは要望なのですけれども、差し替えのあった場合は、差し替えの資料が分かるような形で明示していただけると助かりますので、お願いします。

○大橋会長 ありがとうございます。ちなみに今、新しいほうの資料で変更したところ、説明を聞きながら私も見たのですが、説明以外で判明したのは調布駅前広場周辺で1項目追加した部分です。それ以外に、修正した箇所だけ先にお話しいただけますか。1字とか2字の文字や文言の訂正部分は発見できなかったのですが。

○岡安主事 本日、資料の中で修正させていただいた内容につきましては、先ほど御説明した資料2枚目の2の重点的に都市機能の集積を図る地区というところに加えまして、今、大橋会長からお話しいただいたとおり、策定の視点④についての説明枠の地区全体、一番後ろの項目のところに、当初「特に駅前広場周辺や市役所前通り沿道では、地区の特性に応じた連続性及び統一感のある街並みの形成を図っていきます」と入れていたのですけれども、こちらを市役所前通りと調布駅前広場周辺の項目にそれぞれ入れ込んだという形になっておりますので、策定の視点④のところ、地区全体から1つ項目が抜けて、市役所前通り沿道、調布駅前広場周辺に1つずつ項目が追加されているという形になります。

そのほか、もう一点ございまして、策定の視点⑤については、先ほど御説明の中で1項目ずつの御説明はさせていただかなかったのですけれども、防災・減災分野の中で4つ具体的な取組を出しているもののうち、一番最後の項目を分かりやすく表現をするというところで、当初「被災時の施設の機能維持や早期復旧を可能にする整備計画の推進」と書いていたのですが、こちらを「事業継続計画（BCP）の策定の推進」と修正させていただきました。

あわせて、環境分野、3点目の一番最後、当初「再生エネルギーシステムの導入推進」と記載していたのですけれども、こちらは文言に不足があったかなというところで、本日、机上で配付させていただいたものとしては「再生可能エネルギー・エネルギーの面的利用の導入推進」という内容で文言の修正をさせていただいているというところになります。

本日、机上に置かせていただいたほうの資料は、かがみがクリップで留まっておりまして、事前にお送りさせていただいたものについては、かがみがホチキスで留まっていますので、分かりづらくて大変恐縮ですが、本日はそこで御判断いただければと思います。

○大橋会長 ありがとうございます。続いて、今の御質問に対して回答を分かる範囲でお願いいたします。

○町田担当係長 御質問としては、回遊性、滞在性の向上に向けてどのように整理をしているかということによろしいですか。

○丸田委員 はい。

○町田担当係長 今回、策定の視点④の部分で、回遊性、滞在性の向上に向けた考え方を示す章を設けています。我々のほうで、これの検討に当たって、都市計画としてどういったことができるかということ考えた際に、まず、回遊性として動線の確保、人が安全に歩ける空間を取ろうということと、滞在性として滞留空間を取ろうという2点については整理を進めようということ、この中身に落とされています。回遊性、滞在性というのが、なかなか幅の広い、居心地のよさといっても、人により感じ方はあろうかと思しますので、そこに緑化の取組ですとか、商店街や個店に歩いていけるようなにぎわいづくりを付け加えるような形で、包括的に整理をしていきたいと考えて取り組んでいるところです。

○大橋会長 よろしいですか。

○丸田委員 ありがとうございます。1個目と2個目の違いについてなのですけれど

も、2番の赤い斜線で調布駅前広場が書かれる丸ポチからの説明もそれぞれ違っていますよね。今、御説明の中になかったかなと思ったので。

回遊性についてですけれども、了解いたしました。この区域の中だと旧甲州街道は入っているのですけれども、これは根本的に歩道の拡幅みたいなのをしないと回遊性というのはなかなか難しいかなと思うので、そういうのも視野に入っているのかなと思うのですが、現在、市道ではないので、なかなか難しいところではあるかもしれないのですけれども、引き続き頑張っていたきたいというのと、トリエのB館、C館に向かって、回遊性ではC館から品川通りのほうに公園がずっと延長してきますけれども、そこも途中で駐輪場があったりとかして、ちょっと回遊性というのからは外れているのではないかなみたいながありますので、しっかりその辺を先ほど御説明にありました緑化とか、心地よさとか、そういった点で補っていただけるように御努力いただきたいと思っています。ありがとうございました。

○大橋会長 ありがとうございます。ほかに御意見ありますか。橋田委員、お願いいたします。

○橋田委員 市民委員の橋田でございます。

2ページの2、重点的に都市機能の集積を図る地区ということで、その中でピンク色にぼかした着色されている部分が、特に駅前広場への配慮が必要な地区というところで、具体的な空間イメージを文言に落とし込んでおまして、駅前広場に圧迫感を与えないよう配慮した建物の高さや意匠とするということでございまして、この範囲の部分で、左下の図の南口中央地区（検討中）の市街地再開発事業が恐らく街区に微妙にかかっているかと思うのですけれども、こういった空間イメージを出しつつ、これも市街地再開発事業への1つの大きな指針になるかと思うのですが、そのような配慮を求めていくのかどうかというところが1つです。

それと関連もするのですけれども、1ページ目の2、調布駅周辺地区の目標とビジョン策定の視点の中で、調布駅周辺地区の現況・問題というところの上から3つ目、商業系用途地域内で商業・業務系の土地利用割合が低いという現況・問題があると。その課題として、さらに右側で、商業系用途地域の場所では、商業・業務機能のさらなる集積を図る必要があるということで、むしろ住居系よりも商業・業務のほうに誘導していくというところかなと思っているのですけれども、そのさらに右側、では具体的に目標、ビジョン策定の視点はどうなるのという目標のところ、1番目に商業・業務・住居などの様々な都市機能が集積し、景観的にも優れた街が目標となっているということで、

ここで住居系が出てきているというのは、どういうお考えなのかなど。ちょっと整合が取れていないのかなというように見えましたので、この2点、御質問させていただきます。

○大橋会長 御回答をお願いします。

○町田担当係長 まずは1点目、重点的に都市機能の集積を図る地区の中で、特に駅前広場への配慮が必要な地区についてですけれども、当然こちらについては、駅周辺で再開発等の検討が進んでいる中ではありますので、駅前広場に対しての配慮は求めているという前提でつくっています。

2点目です。商業・業務系の用途地域等の場所で商業・業務機能の集積を図るということで今回説明させていただき、それに当たって、2のほうで主に商業・業務ゾーンにコミュニティゾーンを加えた範囲に重点的に機能を集積するというように示しております。目標の中では、地区全体の目標として商業・業務・住居と言及しております。調布駅周辺地区では、四隅の辺りは既存の住宅地もありますので、そうした住居複合ゾーンも捉えながら、地区全体としては、都市マスのほうでも、今回、中心拠点においては商業・業務を中心とした複合型の土地利用をしようという記載をしておりますので、そちらを考慮して目標は設定しております。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。よろしいですか。

○橋田委員 分かりました。ありがとうございました。

○大橋会長 まだいろいろと意見とか質問とかがあるかと思いますが、まだ中間段階ですので、この場ではなくても、個別に説明者に御確認、あるいは御意見をおっしゃっていただくようお願いいたします。

あまり時間がなくなってきたので、報告案件の1つ目はこれで終わりといたしまして、2つ目に行きたいと思いますが、よろしいですか。

(「なし」の声あり)

では、報告案件の2つ目、お願いいたします。

(説明者入替え)

報告第2号「つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり方針について」、行います。担当から御説明をお願いします。

○菊地担当課長 都市計画課の菊地です。よろしくお願いいたします。

○東海林副主幹 同じく東海林です。よろしくお願いいたします。

○山崎係長 同じく山崎といいます。よろしくお願いします。

○藤田主任 藤田です。よろしくお願いします。

それでは、残り時間も少ない中なのですけれども、できるだけ丁寧に、早めに御説明をしたいと思います。よろしくお願いします。

資料をお手元をお願いいたします。こちらの案件でも資料の差し替えをお願いしております。当初お配りしたものと違う点といたしましては、右上に「令和6年2月都市整備部都市計画課」ということで、日付と課の名前を入れているものが本日御説明に使用する資料になりますので、御確認をお願いいたします。

それでは、早速内容に入らせていただきます。つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺につきましては、駅を中心に商店街が広がりまして、自然を残しながらも落ち着きのある住宅街が形成されているという地域になります。もう既にそちらを御承知おきいただいていることかと思えます。

資料が前後しますが、右下を御覧いただきまして、写真も幾つか載せているのですが、この地域には、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺に5つ踏切がございまして、それらの全てが開かずの踏切ということで、鉄道による南北の分断ですとか、緊急時に踏切を避けて南北を横断しなければならないといった課題も多くございます。

あわせて、道路の狭い部分が多かったりとか、通学路にも支障があるような地域でございまして、そういった課題を見据えて、今、市では連続立体交差事業による踏切の除却ですとか、未整備となっている都市計画道路の整備などを含めまして、都市基盤整備と併せた面的なまちづくり、ソフトのまちづくりを進めているところでございます。

左の中段に行ってくださいまして、調布市の上位計画においても、まずソフトのまちづくり、面的なまちづくりと都市計画道路の整備と鉄道の検討という大きく3本柱で基本計画に位置づけて、今、事業を進めているところでございます。

続いて、左側の下段に行ってくださいまして、都市計画マスタープラン・立地適正化計画におきましても、つつじヶ丘駅・柴崎駅それぞれの周辺を地域拠点と位置づけまして、あわせて、この両駅を交流軸ということで、一体的にまちづくりを進めていく地域として捉えまして、上位計画にも位置づけております。

あわせて、立地適正化計画においても、この両駅周辺をそれぞれ都市機能誘導区域ということで位置づけを行っております。

右上に行ってくださいまして、それぞれの駅周辺の主な課題ということで、今、大まかに課題1、2、3と整理いたしまして、この後、御説明するこの地域のまちづくり方

針につなげてまいります。

裏面をお願いいたします。このたび、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり方針を策定いたします。こちらは都市計画マスタープラン・立地適正化計画に基づきまして、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区の将来都市像の具体化とともに、その実現に向けた基本的な方向を示すため策定する、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区に特化した方針となります。

まず、左の上段をお願いいたします。この方針に定めるまちの将来像ということで、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺それぞれの地域について、今、将来像を考えております。

まず、つつじヶ丘駅周辺につきましては、北は深大寺、神代植物公園、南は実篤公園など、調布市が持つこの地域の地域資源と呼びますが、そういった場所に人々が訪れる際の拠点になるような場所を目指したいと思っています。あわせて、多くの人が訪れるつつじヶ丘駅ということで、訪れた人々が駅の周辺でも一息つけるようなゆとりのある空間を目指したいということで、地域資源と人々がつながり、ほっと一息つけるゆとりあるまちとしております。

続いて、柴崎駅周辺につきましては、この地域はやはり踏切の課題が顕著でして、あわせて、道路の整備が必要な部分もあつたりします。そういった基盤の整備によって南北を一体化しまして、誰にとっても安全で回遊性のあるまちを目指したいと思っております。

あわせて、地域住民が一体となって、柴崎らしいにぎわい空間を創出するということで、ほどよいにぎわいと住民同士の交流があり誰もが安全に暮らせるまちとしております。ほどよいという言葉は、あまりこういった計画の中で使う言葉ではないのですが、地域の方々と意見交換をする中で、やはり柴崎らしいにぎわいということを特に強調されて目指されておりますので、あえてこの言葉を使用しております。

2番、本方針の位置づけということで、先ほども御説明したとおり、調布市基本計画ですとか、都市計画マスタープラン・立地適正化計画に基づきまして、本方針を策定いたします。方針の構成については、後ほど御覧ください。

下段に参りまして、本方針で示すまちづくりの方向ということで、表面でも御説明いたしました主な課題を3つに整理しております。

まず、課題の1つ目としましては、人々が集う場所ということで、地域拠点にふさわしい都市機能の集積を課題に挙げております。2つ目は地区の特性を生かした快適な住環境の整備、3つ目に南北一体となった交通環境の改善としております。

それぞれに対して目標 1, 2, 3 とひもづけまして、その下に今考えられる具体的な施策とプログラムを整理して記載しております。

具体的なプログラムのところまで参りますと、都市計画の手法を用いる取組と併せて、都市計画によらない取組なども今後考えられますので、これから地元の皆さんと意見交換をしながら、こういったプログラム、こういったものが実現できるのか、こういったものが必要なのかというところを意見交換しながら定めていきたいと思っております。

一番下の今後の取組（予定）を御覧ください。こちらの方針につきましては、今年度末に策定予定です。策定の前には、つつじヶ丘駅周辺、柴崎駅周辺の両地区で、オープンハウス形式でこの方針について御説明する場を設けたいと考えております。

その後、策定しましたら 4 月以降は市民参加をさらに重ねまして、まちづくりの取組の実践及び方針の具体化をどんどん進めていきたいと考えております。

最後に、右下の黄色い枠を御覧ください。今年度の地元の動きということで、参考に載せております。地元の皆さんとは、市の取組について丁寧に御説明しながら、地域のまちづくりの機運醸成にこれまでずっと取り組んでおります。

まず、つつじヶ丘駅周辺地区につきましては、今年度の 10 月に調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例に基づく、つつじヶ丘まちづくり準備会を認定いたしました。これに合わせまして、市の主催で市の取組ですとか地元のまちづくりの動きを準備会に入っていない皆様にも周知するために、オープンハウス形式で説明の場を設けさせていただきました。

続いて、つつじヶ丘まちづくり会議ということで、1 月にワークショップも開催いたしました。

続いて、柴崎駅周辺地区につきましては、柴崎の地域の皆さんは、平成 22 年頃からずっとまちづくりに地域の方が取り組んでいらっしやいまして、この 12 月にこれまで準備会だった組織が協議会にステップアップをいたしました。協議会の設立総会につきましては、2 月末から 3 月初旬頃に開催する予定です。

続いて、両地区共通ということで、市が特に重点的にまちづくりが必要と思って、住民の方が積極的にまちづくりを進めていこうとする地区としまして、まちづくり推進地区に指定いたしました。

あわせまして、これまで御説明させていただいたつつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり方針を今年度末に策定予定です。

下の地図は、つつじヶ丘駅のまちづくり団体と柴崎駅のまちづくり団体、それぞれの

活動範囲とまちづくり推進地区の範囲を示したものになります。御参照ください。

説明は以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。ちょっと確認なのですが、基本的にレイアウトはいろいろと変えたというのは分かるのですが、内容的に大きく変わったというか、追加した部分は最後の地元の動きのところですか。それ以外はレイアウトで、内容的には変わっていないのですね。

○東海林副主幹 説明内容を踏まえてレイアウトを変えさせていただきました。申し訳ありません。

○大橋会長 あと、裏面の右下の地元の動きのところを追加しているということですね。ありがとうございます。

その上で、今、御説明があった報告案件につきまして、御質問、あるいは御意見がありましたらお願いいたします。（沼田委員の挙手に対して）どうぞ。

○沼田委員 御説明ありがとうございます。私、柴崎駅が地元の出身の議員ということなので、ここのまちづくりに関しては、私もずっと携わって、いろいろ相談させていただいていますけれども、今日、御説明いただいたのは、基本的に方針ということなので、これに関しては私も熟知しているところではありますが、唯一、地元の希望として多いものなので、1点お伺いしたいのです。

南北の交通環境改善というところで、これは柴崎駅ではなくて、お隣のつつじヶ丘駅になってしまうのですけれども、やはり希望が本当に多いのは、清水架道橋。ここの道路は整備されている状況である、しかし、線路のまたがる部分が本当に狭くて危ないと。あそこの渡るところは、特に歩行者などもぶつかりそうになってしまっていて、本当に怖いという声をさんざん聞きます。

早期にこれを広げてもらえないかという意見を本当によく聞くのですけれども、もちろん追々ここを広げるという計画ではいるのだと思いますが、これはどうしても連立がかなうようなタイミングではないと難しいものなのか、それとも先行して少し手をかけるようなことが可能なのかどうか、その辺りどう相談されているか、内情をお聞かせいただければと思います。

○大橋会長 よろしく申し上げます。

○代田担当部長 では、私から今の清水架道橋、資料1ページ目の右下のところに図面がありますが、つつじヶ丘駅・柴崎駅のちょうど中間のところに、都市計画道路3・4・9号線が京王線と交わっているところが清水架道橋になります。先ほど委員からあ

りましたように、ここの部分だけが非常に狭い状況になっているということで、過去からいろいろな御意見はいただいています。

それで、私ども市のほうも、ここについては一旦事業化をした過去の経緯はありますが、その中の検討においては、やはり京王線の橋台の部分が都市計画道路の中にすっぽり入ってしまっているということもありまして、これを除いて道路を広げるということについては、非常に大きな費用がかかるということが概算の中で出てきているような状況でした。

そういったこともあるのと、この部分は京王線を上げたり下げたりする費用のほかに、道路を掘り下げたらどうだという検討も含めてやっていますが、周辺道路の取り付きも含めて、かなり困難な状況があるというところで、長期的には京王線の連続立体交差事業でないと、この部分の解消は厳しいだろうということでもあります。

短期的な取組として、今、この部分の南側のところに歩行者用の信号を取り付けたりとか、あと歩行者の方が通れる部分についてカラー舗装を実施したりとか、短期的にできるところだけは、これまで市のほうとしては取組を進めてきているというような状況です。

いずれにしても、先ほどお伝えしたように、この部分の解消については京王線の立体化というところが、私どもとしては必要不可欠だというような考えに基づいていますので、今回、調布市の基本計画の中でも東部地区における交通環境の改善を位置づけて、今現在としては、まだ調査を進めているというところではありますが、早期の解消に向けて引き続き検討を進めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○沼田委員 はい。

○大橋会長 ほかに御質問等ございますでしょうか。（丸田委員の挙手に対して）どうぞ。

○丸田委員 御説明ありがとうございます。通学路が京王線をまたいでいると。それで、踏切を通っているのは多分、調和小学校の子たちだけと思うのです。ほかの学校ではないということです。これは一刻も早く、連続立体交差というのが視野に入っているかとは思いますが、それ以外にも、子どもたちの朝夕の通学が本当に危険だと。特に雨が降って傘を差しているとき、車幅がぎりぎりなのに、そこに傘を差している子どもが歩いていて、それはすごく危険なので、教育長に来てもらって見ていただい

て、駅前には誘導員の方を設置していただくということをやったりとかしているのですが、そういうソフト的なものを利用しながらも、何しろ子どもたちの安全を一番に考えていただきたいです。

特に、この3・4・8号線は、いろいろ努力はされていると思うのですが、京王線の云々だけではなくて、先ほど御説明にもありましたが、住居、住宅地の道幅が狭いというところで、交通量に見合わないぐらいの歩道しかないところが結構随所にありますので、これから3月にまちづくり方針というのを出されるということですので、その辺の計画をどのようにお考えなのかをお聞かせいただいてもいいですか。

○大橋会長 回答をお願いします。

○東海林副主幹 ありがとうございます。今、丸田委員がおっしゃった3・4・8号線なのですが、本日、使わせていただいた資料の表面の左側2番のところを御覧いただければと思います。今、部長から御答弁申し上げましたけれども、基本計画においては連立を見据えた検討、交通環境の改善と、その上に道路ネットワークの形成ということで、都市計画道路、今、柴崎には南北、南が3・4・8号線、北が3・4・11号線ということで、いずれも今の道路網計画の中で優先整備路線に位置づけをしている路線になっています。

基本計画上、令和5年、今年度ですけれども、3・4・8号線について測量と書いてありますが、こちらは路線測量といって、まずは大まかな位置を決める測量を駅前広場の部分ではなくて、単路と言われる南側の現道を拡幅する部分の測量というところで、街づくり事業課のほうで対応しているという状況です。基本計画にのっとして、令和8年度まで決まっていますが、北側も含めてこの計画にしっかり位置づけて進めていくというところになります。

我々、都市計画課でも地元の方と大分お話もさせていただきながら、特に地元の方は、今、委員おっしゃったような線路の除却を含めて、安全・安心な交通環境、また、歩行者空間の確保というのは、すごくひしひしと伝わってまいります。我々、都市計画でいくと、今、御説明したような方針を具現化するために、都市計画を例えば地区計画を使ったりする場合には、この審議会でお諮りして、また御意見、御指導いただくことになろうかと思いますが、我々はソフトなまちづくりの部分が非常に重要だと思っていて、これは都市計画に関わらない部分でも、先ほど担当から申し上げました、今回、柴崎については協議会にステップアップをしたというところで、地元の方とのコミュニケーションを密に取りながら、何が課題なのか細かなところも含めて、地元の方とお話ししな

がら、全ての方に安全なまちづくりを目指して進めていければと考えております。

以上です。

○丸田委員 ありがとうございます。

○大橋会長 ありがとうございます。ほかに御質問等ありますでしょうか。（渡部委員の挙手に対して）どうぞ。

○渡部委員 今、お話があった調布3・4・9号線のところの鉄道下のトンネルの部分なのですが、私も時々あそこを通るのですが、やはり雨の日などは非常に危険を伴っているというのは実感しております。京王線の高架化が始まるまで、一時的にこの道路を歩行者だけが通れる、車だけが通れるというような分け方の信号のつけ方はできないのでしょうか。

○大橋会長 どうでしょうか。

○東海林副主幹 先ほど部長から申し上げたとおりで、抜本的な解決については連続立体交差事業の実現というところかと思っています。先ほど申し上げた清水架道橋の下のところに、今まで信号はなかったのを短期的な対応としてつけさせていただいたという中で、おっしゃっている危険性というところも十分認識していますが、我々、今の状況では、短期的にできる対応としては、先ほど部長から御答弁申し上げたとおりかなというところになります。

すみません、重ねてになりますが、以上になります。

○大橋会長 私が意見を述べていいのかわからないのですが、連立の事業は長くかかりますので、それまでの間、子どもたちとか歩行者、障害者の安全をどうやって担保するか、その視点で、皆さんからそういう意見がすごく多かったので、先ほど部長や委員の方から幾つかソフト事業を並行してなさっていらっしゃるということなのですが、その辺の検討はこの方針には入ってこないのですが、ぜひ連立ができるまでの安全性の担保みたいな部分は、1つ別方針として御検討いただければと思います。これは私の意見です。

あと、よろしいでしょうか。きっと柴崎駅とかつつじヶ丘駅につきましては、御意見がもっとたくさんあるかと思うのですが、協議会のほうにでも、あるいは都計審の担当のほうにでも、いろいろと御意見がありましたらお寄せいただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上で報告案件を終わらせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

それでは、以上で本日の審議会の案件は全て終了いたしましたので、ここで議事録ですが、輪番制ですので、今回は大野委員です。よろしくお願いいたします。

委員の皆様から何かほかにありますか。

(「なし」の声あり)

なければ事務局から連絡事項ありますでしょうか。

○事務局(永井) では、次回の開催について御報告させていただきます。次回、令和6年度第1回の審議会でございますが、未定でございますので、日程が決まりましたら別途御連絡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。

また、本日、机前にお配りした資料のうち、都市計画マスタープランなど、冊子につきましては、そのままにしておいていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。

議事の進行予定が7分超過しましたが、いろいろと御協力と、意見もたくさんいただきましたので、有意義な審議会であったのではと思っています。ありがとうございました。

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

——了——