

令和7年度第1回調布市都市計画審議会議事録

令和7年5月16日（金曜日）

午後2時開会

午後3時15分閉会

場所：調布市役所4階 全員協議会室

出席委員

1 条例第3条第1号委員（2人）

長田 加奈子委員，菊池 隆聖委員

2 条例第3条第2号委員（3人）

大橋 南海子委員（会長），隠田 義和委員，秋沢 淳雄委員

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（2人）

調布消防署予防課長 伊藤 克之（富塚 洋行委員代理）

調布警察署警務課長 利根 雅之（筒井 朝彦委員代理）

案件

報告第1号 調布駅周辺地区街づくりビジョン（素案）について
（まちづくり推進課）

○事務局（吉池） それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和7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。

審議会に先立ちまして、新委員の委嘱を行います。調布市都市計画審議会条例第3条第2号に掲げる学識経験者の調布市農業委員会からの委員と、第4号関係行政機関からの委員3名、北多摩南部建設事務所長、調布消防署長、調布警察署長が代わられています。新たに委員になられました方に委嘱状をお渡しいたします。

本日、北多摩南部建設事務所長の塚田委員におかれましては、他の公務で欠席のため、後日、事務局からお渡しさせていただきます。また、調布消防署長の冨塚委員と調布警察署長の筒井委員におかれましては、他の公務で欠席のため、それぞれ予防課長の伊藤様と警務課長の利根様に代理でお渡しさせていただきます。

それでは、お名前をお呼びいたしますので、大変恐縮ですが、自席にて御起立をお願いいたします。

（委嘱状授与）

○事務局（吉池） どうもありがとうございました。新委員におかれましては、後ほど御挨拶をいただき、その後、本日の案件について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。

本日は、令和7年度第1回都市計画審議会、御多忙の折、御参集いただきまして、ありがとうございます。

ただいま委嘱させていただきました新委員の皆様方には、またそれぞれの専門的見地からの御卓見を拝聴できればと思っております。よろしくお願いいたします。

御承知のように、先月1日で調布市は市制を施行してから満70周年を迎えました。昭和30年4月1日、調布と神代という2つの町が1つになったということでございますので、今年は故きを温ねて、これまでの先人の御苦勞に私どもは感謝を捧げつつ、新しい道を切り開いていきたいと思っているところでございます。

ちなみにでありますけれども、1回でも調布市民と呼ばれた方は現在までに何人いたのかという概算を出してもらいましたら、130万人だそうです。昭和30年4月、4万5000人、これに毎年の流入者と出生者数を足していった概算ですが、それだけの方の御

協力の下にこのまちが成り立っているのかと、改めてしみじみ思い起こすところでございます。

時あたかもというか、70周年を迎えて、約20年間進めてまいりましたハード面の調布の街づくりが、今年、駅前広場の完成というやはり大きな節目を迎えることになります。70周年の記念式典自体は10月でございますが、年度を通して広場の移り変わりを実感しながら、新しいまちに対しての思いを市民の皆様方と共有したいと考えているところでございます。

本日の案件は、調布駅周辺地区街づくりビジョンについてということで、改めて考えると、まさにそこにどういう肉づけを加えるかという案件が議題になっております。鉄道敷地の整備も取りあえず完了いたしましたし、今年度の駅前広場の完成により、1つの大きな節目ということでもあります。ただ、そこを越えてまだなお、我がまちの進展を考えてまいりますので、この審議会における慎重審議を改めてお願い申し上げまして、御挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○事務局（吉池） 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だきます。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、審議会条例第3条第2号委員の隠田義和委員、よろしくお願いいたします。

○隠田委員 私は、柴崎で農家を営んでおります隠田と申します。農業委員会を代表してこの審議会に参加させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（吉池） ありがとうございます。続きまして、第4号委員の冨塚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、予防課長の伊藤様、よろしくお願いいたします。

○伊藤代理 調布消防署の予防課長・伊藤でございます。日頃より消防行政につきまして御理解、御協力いただきまして、誠にありがとうございます。署長の冨塚でございますが、本日、公務につき欠席でございます。私のほうで代理出席させていただきます。何とぞよろしくお願いいたします。

○事務局（吉池） ありがとうございます。続きまして、第4号委員の筒井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、警務課長の利根様、よろしくお願いいたします。

○利根代理 本日、調布警察署から参りました警務課長の利根と申します。よろしくお願いいたします。皆様方にあられましては、警察業務に平素から御理解と御協力をいただきまして、ありがとうございます。今後も引き続き治安維持に努めてまいりますので、よろし

くお願いいたします。

本日、筒井は諸事情により欠席となります。私が代行で参りました。お願いします。

○事務局（吉池） ありがとうございました。

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 継続してよろしくお願いいたします。

○事務局（吉池） 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、資料の確認をお願いいたします。

まず、事前送付した資料の確認をさせていただきます。

報告第1号「調布駅周辺地区街づくりビジョン（素案）について」、資料としては、議案のかがみ、資料1、A4横、冊子の調布駅周辺地区街づくりビジョン（素案）、資料2、A4判1枚の調布駅周辺地区街づくりビジョン策定に向けたスケジュール、資料3、A3判2枚のホチキス留め資料。

以上となります。

続きまして、本日、机上に席次表を配付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、都市計画図、調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準、洪水ハザードマップの4点を机上に配付させていただいております。

以上の資料はお手元におそろいでしょうか。ありがとうございます。

本日、終了時刻は午後2時40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、進行をお願いいたします。

○大橋会長 会を進めさせていただきます。

まず定足数について、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局（吉池） 岡村委員、小林委員、塚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。また、先ほど御案内させていただきましたが、調布消防署長の冨塚委員におかれましては、他の公務のため、予防課長伊藤様が代理出席されます。同じく、調布警察署長の筒井委員におかれましては、他の公務のため、警務課長利根様が代理出席されます。お二方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、欠席3名でして、現時点で12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 定足数に達しているということですので、引き続き審議を始めます。

審議に先立ちまして、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です

が、本日の議案は報告案件として、調布駅周辺地区街づくりビジョンの1件です。非公開とする理由がないと思われますので、公開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。

続きまして、本日の傍聴者ですが、傍聴者の定員は、運営規程から会場を考慮しまして4名としていますが、人数が上回った場合には、傍聴場所の許す限り受け入れたいと思っております。本日の傍聴希望者の入場について御報告をお願いします。

○事務局（吉池） 本日、5名の傍聴希望者がいらっしゃいます。

○大橋会長 事務局から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 傍聴者の皆様に申し上げます。審議会の傍聴に当たりましては、お手元の次第に記載されております運営規程14条の中に傍聴者の遵守事項というのがありますので、御協力のほど、よろしくお願いいたします。

では、審議会を再開いたします。

今日は報告案件1件ということで、報告ということですので、市の担当からの説明以降、質疑応答という形をとりたいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

それでは、早速、議案について、報告第1号「調布駅周辺地区街づくりビジョン（素案）について」、担当から説明をお願いします。よろしくお願いします。

○東海林担当課長 まちづくり推進課担当課長をしています東海林と申します。よろしくお願いいたします。

○白石担当係長 まちづくり推進課担当係長をしています白石と申します。よろしくお願いいたします。

○増田主任 まちづくり推進課の増田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

報告第1号「調布駅周辺地区街づくりビジョン（素案）について」、御説明いたします。

本ビジョンにつきましては、昨年12月の都市計画審議会への報告のほか、専門家会議や庁内各課との調整を進めてまいりました。パブリック・コメントに向けた素案がまとまりましたので、御報告いたします。

それでは、資料1に沿って御説明いたします。2ページを御覧ください。

本ビジョンの位置づけです。調布駅周辺では、平成12年に中心市街地街づくり総合計

画を策定し、策定から24年を経て京王線地下化が実現し、昨年度末の鉄道敷地整備の完了に加え、令和7年度末に調布駅前広場が完成することで、中心市街地の基盤整備は大きな節目を迎えます。

このような中、本ビジョンは、令和5年8月に策定した都市計画マスタープランにおいて中心拠点と位置づけた調布駅周辺地区について、駅前広場や鉄道敷地の整備完了に合わせて、新たな将来像や方針を示すことを目的として策定するものです。本ビジョンに示す目標や考え方は、個別の都市計画の検討や関連事業に取り組む際の方針として活用します。

対象範囲については、5ページの図を御覧ください。北は甲州街道、南は品川通り、東は都市計画道路3・4・28号線、西は市役所裏手の市道に囲まれた40haです。策定から20年後を目標年次としております。

続いて、2章になります。資料8～11ページは、昭和20年頃から現在までの駅周辺の変遷を整理しております。

続く12ページから16ページは、駅周辺の特徴や課題をまとめました。各ページ右下に課題を示しておりますが、駅周辺にさらなる多様な都市機能の集積を進める必要があること、ゆとりある歩行者空間や滞在空間の整備・充実が求められること、効果的な緑化や滞在空間の創出を推進する必要があること、商業系用途地域において、商業・業務機能の集積が必要であることを挙げております。

18ページにおいて、調布駅周辺地区の課題を整理し、調布駅周辺地区の街づくりの基本的な考え方と、赤枠に示した3つの目標を示しております。

目標としましては、1つ目が都市機能の集積、2つ目が緑、環境、回遊、快適性の向上、3つ目が防災、環境持続可能な街を示しております。また、これらの目標を達成したまちの姿を「訪れてみたい、暮らしてみたい拠点のまち」といたしました。

19ページからは、4章としまして、目標の一つである都心と多摩地域をつなぐ拠点として、商業・業務・文化・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に向けた取組方針を示しております。

資料20ページ、新たな土地利用誘導のための方針（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。各ゾーンについては、22ページから26ページに具体的な方針を記載しています。

23ページを御覧ください。ピンク色で示した区域は、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。駅前広場周辺は、大規模な商業・業務施設の集積を図ること。商業・業務施設には、緑や芸術・文化・教育など、総合的な機能を持たせること。大規模施

設とともに整備するオープンスペースを生かし、回遊・滞在しやすい空間づくりを目指すなどの方針を掲げました。

続く 24 ページの青色の区域は、市役所、グリーンホール、小学校などが含まれるコミュニティゾーン。25 ページの黄色の区域は、住・商複合ゾーンとし、主に住宅地や小規模店舗が集積する商店街を示しています。26 ページの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いたしました。

続いて、27 ページを御覧ください。本ビジョンにおける一番大きなポイントとなります。赤枠の地区は、重点的に都市機能の集積を図る地区とし、駅周辺の街並みに配慮しながらも、市民の活動や暮らしを支える商業・業務施設、公共施設、文化施設、都市型住宅などの高度な都市機能を誘導する範囲といたします。

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街とするため、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。

このうち、駅前広場に面したエリアを特に高度利用を図るエリアと位置づけ、28 ページに示すようなオープンスペースの確保や壁面後退などの取組により、駅前広場や周辺道路に圧迫感を与えない計画とするなどの配慮をした場合に限り、従来の高さ制限の緩和を検討することとしています。

32 ページからの 5 章、38 ページからの 6 章については、調布駅周辺地区の目標として掲げている目標 2 の多摩川や深大寺の水と緑につながる花と緑あふれる市街地が形成され、古社や街道の歴史、文化を感じながら回遊・滞在できる街についてと、目標 3、防災対策や環境配慮がなされ、多様な人が安心して住み続けられる持続可能な街について、実現に向けた取組方針を示しております。

続いて、47 ページは 7 章、将来像実現に向けた展開イメージを記載しております。目標年次としました 20 年後までを短期、中期、長期に分けて記載しております。短期は、駅前広場や都市計画道路の整備が完了し、地区計画の変更等に合わせて街が生まれ変わるための準備が完了している時期。中期は、ビジョンに沿った大規模施設の更新や市街地再開発事業の実施により、土地利用が大きく変化し始め、多様な主体と連携したまちづくりが進む時期。長期は、再開発事業が完了し、ビジョンで掲げている 3 つの目標が実現する時期を示しております。

昨年度 12 月の都市計画審議会時点との変更点につきましては、記載内容について大きく変更したところはありませんが、図の位置や構成を変更した部分がございます。変更

した部分としましては、16ページに記載しました調布駅周辺地区の課題をまとめた図を追加したことでとか、28ページに記載しました、特に高度利用を図るエリアにおける取組例のイメージ図を変更したところ。5章1項に添付しております写真などを一部変更したこと。また、7章については、短期、中期、長期の実現化に向けた取組イメージと検討課題を記載するなどの変更を行っております。

資料の御説明は以上となりますが、今後の課題としましては、第7章の組織イメージの精査ですとか、コミュニティゾーンにおける記載内容及び緑の創出に向けた取組事例の充実などを図っていきたいと考えております。

また、本地区内では、調布駅南口中央地区市街地再開発準備組合による検討や、グリーンホールの建て替えに向けた検討も進んでおりますので、各事業の進捗状況を踏まえながら、適時適切に更新をしていきたいと考えております。

街づくりビジョン策定に向けたスケジュールについては、資料2を御覧ください。5月は都市計画審議会へ報告、6月から7月にかけてパブリック・コメントとオープンハウスの開催、9月に専門家会議、10月に策定及び都市計画審議会への報告を予定しております。

御説明は以上となります。

○大橋会長 ありがとうございます。簡潔に御説明いただきました。皆さんには事前にお配りしてあるので、詳しくは読んでいただけたかと思います。早速、質疑応答に入りたいと思います。御質問、御意見、あるいは感想でも、思っていच्छることを遠慮なくお話しいただければ。長田委員、お願いします。

○長田委員 市民委員の長田です。

資料も読ませていただきましたけれども、すごく簡潔になっていて分かりやすい。先ほど市長さんもおっしゃっていたのですけれども、駅前もだんだんできてきて、なくなってしまった大木もあるのですが、また緑もだんだん戻ってきて、すてきな駅前広場になっていっているなという印象があります。

1点気になったのが、もしかしたら、ちゃんと書いてあるところがあるかもしれないのですけれども、33ページの「だれもが安心して快適に回遊・滞在できる」というところで、「安心・安全で快適に歩ける歩行者空間の創出」のところに、「駐輪場の設置などの放置自転車対策により、歩行者空間の安全確保に努めます」ということで、今まさにそういう空間ができてきて、自転車で飛ばして通る人をほとんど見かけなくなったのですが、それは、歩いて回遊する市民とか、訪れた方にとってすごくすばらしい空間になっていると思います。駐輪場がしっかりしたことによって、昔に比べると放置自転車を見かけなくな

った、それもすばらしい点です。緑道の横に自転車が通れる道も整備されて、布田とか国領からすごく来やすくなりました。

子育て中の知り合いが多いので、お聞きすると、コロナ禍を経て、飯野病院の駐輪場を目指して行くのだけれども、いつもいっぱいになっていてなかなか入れない。以前だったら、ちょっと失礼しますという感じで、駅前広場を押していったのですけれども、今、押しているのかよく分からないのですが、そういう雰囲気もなくなってきていて、狭い道を回遊して置ける場所を探すというのをよく聞きます。

今回、関係ないのかもしれないのですけれども、調布のまちだと自転車は欠かせない1つの交通アイテムになるので、例えばどこがいっぱいですよとか分かるシステムとか、安全な道はこちらですよとか、そういうのを将来的には整備していきますというのが一言あると、市民の方もこのように整備されていくのだと思って安心して見られるのかなと思いました。

○大橋会長 ありがとうございます。今の駐輪場の件につきましては、市でもいろいろな計画……今の範囲でお願いします。

○代田担当部長 外環・交通担当部長をやっております代田と申します。

委員からありました駐輪場に関してですが、今お話がありました飯野病院の横の駐輪場が駅に比較的近い場所で利用が非常に多いということで、現地に満空の表示はあるのですが、事前にスマートフォンで確認できるようなシステムに変更しています。今年度からそういう対応を始めたばかりでありますので、そこがまだ御利用される皆さんにまだ周知ができていない部分もあろうかと思っておりますので、広く市民の皆さんに分かりやすく表示をさせていただければと思っています。

それから、駅前広場については、道路空間ということもあって、押し歩きをお願いしていますので、今もいろいろ看板を設置したりとか、声がけをしながら周知をしています、そういったものは今後も継続的に取り組んでいきたいと考えています。

駅周辺の全体的な駐輪場の計画については、コロナ禍で以前よりも利用の数が大分減っていたりとか、今までは定期利用が多かったのですが、今は一時利用のほうが逆にすごい増えてきている関係もあって、改めて調査をした上で、将来的な駅周辺の駐輪場の配置計画を考えていこうというように進めておりますので、その辺りの情報については、都市計画審議会の皆さんにも情報提供し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。今回のビジョンの中でも関係する部分を補充して御検討いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

○東海林担当課長 ありがとうございます。今回のビジョン、調布駅周辺地区の内容で、周辺の状況については部長の代田が申し上げたとおりですが、街づくりビジョンの上位計画に当たる大もとの都市計画マスタープランでも、長田委員がおっしゃった視点は、交通分野でも、取組施策としてしっかりと位置づけをしていますので、そういった中で、そういった視点を持ちながら、これからもしっかり考えていきたいと考えております。

以上です。

○長田委員 34ページの「地区の魅力を知ってもらうための取組」というところに、「来街者の玄関口となる調布駅周辺における、親しみやすい案内サインの整備等」とあるのですけれども、いろいろなページで調布の魅力、例えば豊かな緑、深大寺だったり、多摩川の河川敷の緑だったり、緑の軸というのを東西南北にも掲げていますし、映画のまちであるとか、水木しげるさんのゆかりの地ということで鬼太郎のキャラクターだとか、いろいろな魅力が調布市にはあると思うのです。

緑の軸というのが調布の大きな魅力の1つの基本なのかなと思っていて、縦の軸、南北のところは駅前広場のところを含めて進んでいったらいいなと思うのですけれども、東西の道は整備が結構進んで、私も久しぶりに布田のほうを見てきたのですが、すごく小さいお子さんとか、ゆっくり歩いたりするお年寄りの方が安心して歩ける空間できて、いいなと思ったのです。

その中で、私が気づかないうちにいろいろなモニュメントができていて、よく調布のイラストを描いているイラストレーターの方、すごいすてきな絵をいっぱい描かれていて、私も好きな絵が飾ってあったので、こんなのができたのだと思ったのですが、これから緑が育っていくので、逆にそのモニュメントがすごい目立っていて、今の感じだと緑の道というよりは、何と言えればいいのですか……多分、あれが生い茂ってくると、そこに絵が飾ってあるような感じになるのかもしれないですけれども。

話がいろいろになってしまうのですけれども、何が言いたいかというと、いろいろな魅力があるがゆえに、鬼太郎のモニュメントだったり、いろいろなものができていくのですが、せっかく魅力をいろいろ挙げて、軸を1つつくってこうということなので、その軸で何かをデザインしていくときに、もう少し魅力を上位的に考えたものから派生していくとか、マスタープランでも、こっちは鬼太郎ゾーンとか、ゾーンでは分かれているのですけれども、デザインとしては、もうちょっと一貫性を掲げたほうが、調布に来た人の印象は、そういう目に見えるものも大きいので、親しみやすいデザインだけではなくて、調布市の魅力を盛り込んだデザインに踏み込んでもいいのかなと少し思ったのです。

○大橋会長 デザインの連続性とか、統一感とか、優先順位とかという御意見……

○**長田委員** 統一感というのはあちこちに出ているのですけれども、何をもって統一感と言っているのかなと。いざデザインとなると、親しみやすいとなると、市民からするとどういうものになっていくのかなと思うので、その辺で何かお考えが盛り込まれると分かりやすのかなと。

○**東海林担当課長** まず34ページのところは差し替え予定となっていますが、これ、市役所2階の案内板で、今後、駅前広場にも案内サインを整備していきたいと思っています。ここには、そのイメージが湧きやすいような、外の空間にあるような総合案内、いわゆるデジタルサイネージがどんなものかというイメージを挿入していきたいと思っています。

いわゆる案内板というと、公共サインはまちづくり推進課でも所管をしていますけれども、街並みに合ったような景観の視点と、公共サインとって、市の案内するサインはどのようなものにするかというのは、これまで公共サイン計画の策定をしていますので、それに基づいて設置をしているという状況にあります。

もう一点、長田さんからあった、要は調布の魅力を発信していくためには、周知も当然重要な観点になってくると思っていますので、今回の街づくりビジョンに載せている案内板は、調布駅周辺でも、市の様々なところにある観光資源、地域資源を知ってもらうような総合的な案内板をこのエリアで設置していくということで書かせていただいています。今後、委員がおっしゃったような視点も持ちながら、取組を進めていく必要があると認識しているところです。

以上です。

○**大橋会長** ありがとうございます。ほかに御質問とか御意見ありますでしょうか（菊池委員の挙手に対して）。では、どうぞ。

○**菊池委員** こんにちは、市民委員の菊池です。御報告ありがとうございました。

私から2点ほど御意見といいますか、お伝えしたいことがあります。

まず1点目が、38ページ、39ページ辺りの話になるのですけれども、緑とか環境の保全に対して取り組むという文言が付け加えられているという話の中で、38ページ以前のところでも同じような目的であったり、そういった趣向があるという話をしている中で、農地の話を出されているのです。38ページ、39ページの中では、そういった点が見受けられないというところで、都市計画においても農地があるべきものと指定されて以降、こちらの計画の中にも幾つか農地があるのに加えて、北部の深大寺に行きますと、農地を地区的に維持する区域もあると思うので、周遊性も含めて、38ページ、39ページの中で農地に対する見方、示し方をもう少し盛り込んでほしいという点と、もしこちらの計画

内であったり、周辺の農家さんであったり、土地の所有者さんが何らか手放したりする際に、調布市としてどのような買収をしたり、それをどうやって利活用するのかという面で、土地の利活用の先が必ずしも緑ではなく、農作業であったり、ガーデニングであったりすると思いますので、そういった面を今後どうやって展開していくのかという点で、まずは御意見をいただきたいです。

2点目のところで言いますと、47ページから51ページの辺りの将来像の実現に向けた展開イメージの話の中で、49ページ以後、短期、中期、長期の中で調布市が中心となって、住民であったり、周辺の市民活動団体の方々と協働して何らか街づくりを進めていたり、組織から活動を展開していくということが示されていると思うのです。こちらに関しては、基本的にこの姿勢で大丈夫だと私も思うのですが、都市の集約性とか、周辺に電気通信大学があると思うのですが、そういった大学の流動性を考えたときに、多様な方がいらっしゃるという中で、中期、長期の段階のときに、意見がまた再度取り込まれて、これまでの既存の活動がまた見直される時期も必要だと思うのです。

50ページと51ページの中期、長期の検討課題の活動のところで、そういった面の話があまり進まれている中で、見直しをしっかりと評価して、新しい街づくりの組織として活動を展開していく、発展していくという文言も付け加えることが、将来、調布市に新しく入ってくる方も、調布市の都市集約的な機能が活かされやすい姿勢、体制をつくっていくことが大事だと思うので、そちらの点についても御意見を伺いたいです。

○大橋会長 まず1つ目の農地に関する部分、地区内にも1か所あるのですけれども、その部分のことについては……お願いします。

○東海林担当課長 1点目、農地の件です。今、菊池委員から御案内があったとおり、農地の位置づけがこれまでの宅地化されるべきものから、その都市にあるべきものということで、様々な法令改正があって、農地の在り方が変わってきているという状況でございます。

38ページを見ていただくと、少しオレンジがかっている凡例になりますが、この地区に農地として一定程度点在しているという状況です。これは、あくまでも調布駅周辺地区40haの分布になりますので、こういった状況になっているという状況です。

市内全体を見てみますと、都市計画マスタープランの中で、農の里という拠点を市内3か所に設定しています。委員から御紹介のあった深大寺の地区、あとは少し南側に行きました、ちょうど柏野小学校ですとかかに山の辺り、こちらが深大寺・佐須地域、あとは品川通りより南側になりますが、布田、染地の地域ということで、緑の基本計画とも整合を図る意味で、マスタープランにおいても農の里を設定しています。

生産緑地については、令和2年に特定生産緑地制度が創設されまして、10年単位での延長ということになっていますが、これは農家さんの様々な御事情によって、生産緑地については相続の関係、そのほか様々な要因で毎年減少傾向にあるという状況ではあります。まずは農家さんが営農されるということ、あとは農地が持っている多面的な機能というものを、これは農家さんの御理解が前提の上で、どう街づくりに生かしていくかということが重要だと捉えています。

特に、先ほど申し上げた深大寺・佐須地域については、以前の都市計画審議会でもお諮りしましたが、農の風景育成地区という制度を活用しまして指定しています。都市計画公園を分散して指定できるという制度になりますが、この深大寺・佐須地域については農地保全、いわゆる自然を保全するという市の基金がありますので、市内全域で生産緑地を買い取るというのは非常に難しいものだと思っておりますが、今は深大寺・佐須地域の中で、これは環境部の所管になりますけれども、可能な限りそういう基金を使いながら買取をしているという認識を持っております。これが1点目です。

2点目については、最後の7章についてですが、先ほど電気通信大学のお話もありました。これもマスタープランにはなりますけれども、マスタープランにおいて、共創の街づくりというものを掲げています。これは市、市民、事業者ということで、これまでも住民発意の街づくりということを掲げながら、調布市街づくり条例を策定して、その条例に基づいて街づくりを進めていますが、そこにいわゆる産学官連携ということで、大学や研究機関も含めた形で連携しながら街づくりをしていく。51ページには長期の取組が書いてありますけれども、多様な主体が連携するということで、その辺りを示させていただいています。

見直しの話も少しありました。最後、先ほど担当からの御説明の中に触れさせていただきましたが、調布駅周辺地区内においても、まだまだ個別の事業があるということで、そういった進捗に合わせて柔軟に見直しをしていくということに併せまして、ここ最近の社会状況の変化ですとか、ニーズの変化によって、少し先の市民ニーズ、また、街づくりに関するトレンドの先行きがなかなか見えない状況です。その辺りはフレキシブルな修正が必要だと思っておりますので、その辺りは柔軟に対応できるように、今後も考えていきたいと考えております。

○大橋会長 よろしいですか。納得……

○菊池委員 納得です。

○大橋会長 農地に関しては、まず①としては、地権者さんの御意向というのがあるので、なかなかビジョンとの兼ね合わせが難しいので、御苦勞なさっているという段階かと

思います。

ほかに御意見で、大野委員，お願いします。

○大野委員 28ページ，高さに関してというところで，駅前広場の高さ制限があると聞いていますけれども，今後この辺の計画を立てていく中ではどう考えていくのかと。調布の場合，国領に1つ高いものがあって，調布は調布駅のほうが顔なので，ぜひその辺を撤廃していただいて，より高いものができるようにしてほしいなという希望的なところもあって，その辺はどう考えているかということを知りたいと思います。

○大橋会長 今の段階でのお話で。

○東海林担当課長 今，大野委員からいただきました高さについては，既に策定している調布駅周辺地区の地区計画の中で，高さ制限を設定させていただいていますが，これが55mという高さになっています。

この調布駅周辺については，都市計画マスタープランの中で中心拠点という位置づけをしまして，商業・業務ですとか，行政・文化などの都市機能を集積させるエリアとして，都市計画マスタープランでも位置づけをしています。我々としても，その中心拠点を実現するために，高度利用を図っていくという考え方を27，28ページで示させていただいております。国領の例を出していただきましたが，国領北の再開発のビルは高さが120mという状況ですが，当該地区は高さ制限を設けていないという状況の中での建築であったという点が，調布駅周辺地区とは異なります。

28ページに書かせていただきましたが，高さの制限を緩和するということは簡単なことではないと考えているのが大前提です。ここに書いてあるように，これまでの再開発事業，調布駅周辺では4地区やってきましたけれども，55mの制限の範囲内で事業を進めてきていただいたという他事業とのバランス，それをさらに制限を突破にするに当たっての公共貢献，さらには周辺への圧迫感を軽減するようなオープンスペースや壁面後退を含めた空地の整理ができてこないと，高さ制限緩和の検討は非常に難しいものだと思いますが，考え方としては，今回，これまでの制限の緩和を検討する方向性を出させていただいたのは，本ビジョンの一番大きなポイントになっていると思いますので，考え方を整理するのは非常に難しい部分ではありますが，しっかりと検討しながら，慎重に進めていきたいと考えております。

以上です。

○大橋会長 慎重に進めますので，ということです。

○大野委員 そうですね。ぜひぜひよろしくお願いします。

○大橋会長 昨今，タワマンの問題とかいろいろ出てきて，公共施設貢献につきまして

も、高層化についていろいろとバック（後退）してくる部分もあるので、十分に検討なさっていただきたいと思います。では、丸田さん。

○丸田委員 御説明ありがとうございます。そもそもこれは調布駅周辺の街づくりの素案でございます。ただ、中心市街地でございますので、このエリアは日々どんどん変わっていくし、人の往来もととても多いわけです。このビジョンがおおむね20年後を目標年次、最終目標に向けてということなのですけれども、47ページには「上位計画の改定に併せ、必要に応じてビジョンの見直しを検討」と書いてあるのですが、このビジョンとかプランは、住んでいる人や通る人があつてのビジョンだったり、プランだったりするのですけれども、その辺を今後どのような形で方向性を持っていくのか、改定の計画をしていくのか。

あと、道も今新しく、例えば3・4・28号線をつくっています。今年度いっぱい出来上がる。そうすると、また交通の流れや人の流れも変わってくると思うのです。そういうのに合わせてどのように考えていらっしゃるのか、市のお考えを。

もう一つ、先ほど公共サインの話が出たのですけれども、こうやってどんどん駅が変わっているのです、私の友人も調布に来るたびに迷子になると言われるのです。下から上がってきて、ようやくパネルが外れて、何となく見通しがよくなって、「ああ、空が広がったのね」みたいな感じであるのですけれども、初めて来た人が分かる——先ほど長田委員からも、そんな話かなと思ってお伺いしていたのですけれども、初めて調布に降り立った人が、まず東西南北、夜だったり、曇りだったりすると分からない。そんな中で、私は一体どこへ行けば目的に行けるのか、これを見て、こっちには深大寺があるとか、こっちに行けば市役所だとかというのがしっかり分かるようなものが必要になってくると思うのです。

そういうのも、今、街づくりをつくっている最中なので、ビジョンからちょっと外れるかもしれないのですけれども、将来的には、そういう案内とか掲示物を計画的につくっていく必要があるのではないかと思うのですが、その辺についての市のお考えを併せてお聞かせください。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。変化への対応は現在進行中なのですが、変化への対応とか公共サインの問題も含めて説明をお願いします。

○東海林担当課長 私から1点目について御説明させていただきます。47ページに記載しています各事業の進捗ですとか、上位計画の改定に併せて見直しを検討ということで、各事業の進捗というのは、先ほどとちょっと重なる部分がありますが、先ほどもちょっと出ました南口の中央地区の再開発。当該区域では準備組合ができて検討を進めていると。それ以外にも、建物の更新に併せて民間の開発が出てくる可能性もあるといったもの。あと

は、市の取組になりますが、今後、グリーンホールを建て替えていくと。このグリーンホールの敷地も本地区の地区内にあるということで、どちらの案件にしましても、まだまだこれから状況がもう少し明らかになっていく。この調布駅周辺地区に資する取組をどうしていくかというのは、今後もう少し具体的になってくると思いますので、まずはそういった事業の進捗が調布駅周辺地区にどう影響するかというものは、通常、計画だと大体中間年に見直しをすることが多いのですが、その辺りは状況を見ながら、まず柔軟に変えていきたいというのが1点です。

上位計画については、都市計画の最上位計画である都市計画マスタープラン、これは令和5年に策定しています。こちら20年の計画になっていますので、その見直しは当然出てきます。このビジョンにも記載していますが、緑ですとか環境の分野、防災の分野、あとは地域活性化で言えば、産業や文化の分野も出てくると思いますので、そういった意味で、産業や文化の分野においては、昨年度、ビジョンをつくっていたり、防災も地域防災計画を修正していたりということで、各分野の計画も目まぐるしい社会状況の変化の中で、各分野で状況が様々変わってくると思いますので、そういった状況を的確に捉えていくということ。地域の方とも、商店会をはじめ、今後いろいろなお話をしていく場面が出てくると思いますので、様々な方との意見交換の中でどう改正をしていくべきかと。いずれにしても、柔軟に対応していくように、このビジョンは、改定の姿勢として捉えていきたいと考えております。

○大橋会長　　まだ補充する部分もたくさん残っておりますので、併せて御検討くださるようお願いいたします。

何かありますか。どうぞ。

○寺田担当課長　　2点目の公共サインのお話になりますけれども、調布駅周辺でも公共サインの整備計画というのをつくっておきまして、その中で、整備状況に合わせて随時整備していくということで、この間、整備をしてきている状況でございます。

現在、広場口付近の工事をしておりますけれども、整備が終わりましたら、公共サインを整備し、東口側にもトリエと協力して公共サインを整備していくという状況になっておりますので、今後、整備状況に合わせて分かりやすい公共サインを整備していくという状況になっております。

状況としては以上です。

○丸田委員　　ありがとうございます。エスコートライン1つ取ってもちょいちょい変わったりするので、何しろ初めて来た人でも迷子にならないように御検討いただきたいと思います。

あわせて、バルコの反対側の歩道ですが、すごく狭くて、あの辺の拡幅なども併せて今後考えていくのではないかと。何しろ初めて来た人でも、障害のある方でも、迷子になったり、つまずいたりしないようないい街にしていきたいなと思います。そのためのビジョンだと捉えていますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○東海林担当課長 このビジョンの35ページを見ていただければと思います。ちょうど今、委員からいただいた御意見の中で、バルコの反対側というところは、駅前から旧甲州街道に抜けるところのエリアだと思っています。今、この図においても、駅前広場のちょっと北側に行くと、旧甲州街道と書いてある間に少し青いゾーニングをしています。ここに歩行者空間を設けると書いてありますが、ここがいわゆる都市計画道路で整備ということではなくて、これはまた民間の開発に委ねる部分がありますが、今後、街区の更新に当たっては、例えばここを壁面後退していただいて、歩行空間を確保するですとか、そういった市としての課題としてまずここに書かせていただいて、今後、開発される事業者にもこれをバイブルとして見ていただいて、更新のタイミングでここに空間を設けてもらえませんかといったアプローチができるかなと思っていますので、そういった意味でこのビジョンを活用していければと考えております。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。ほかに御意見はございますか（須山委員の挙手に対して）。どうぞ。

○須山委員 ありがとうございます。何度か都計審にも案を示していただいて、いよいよパブリック・コメントまで来たのだなと思っています。社会がとても不安定な中で、希望のある明るいビジョンになったような気がして、とてもいいなと思いながら見せていただいていたいました。

3点ほどお伺いしたいところがあるのですが、まず1点目は、コミュニティゾーンになるのかなと思うのですが、これだけの狭い中心市街地のエリアの中に市役所とか、たづくりとか、こうした行政機関が入っているというのがとても大きな特徴かなと考えておりました。総合福祉センターについては、多摩川のほうに移転になりながら大きく発展をしていく。ただ、そのサテライト機能のようなものは、市役所の中かたづくりの中などにも入れていくというお話もありましたし、また、包括支援センターなどもこのエリアの中に入っているのです。そういう福祉の視点、生活の視点というのが盛り込めるというのが1つの特徴ではないかと考えています。コミュニティゾーンのところなどを拝見しましても、文化とかというのはあるのですけれども、行政や福祉というところもその中にしっ

かり入っているというのが大きな特徴ではないかと思うので、そういうところがもう少し盛り込めてもいいのではないかと感じましたので、そこでの考えを1点お伺いしたいと思います。

2点目は、38ページからの防災・減災の地域活性化のところなのですが、このところ、駅前で刺されたりとか、商店が強盗に遭ったりということもあり、防犯も1つ考え方として必要なところではないかと思っています。防犯をどう考えていくのかというのと、そうさせない街づくり、そうなったときにどのようにしていく街づくりということで、リスクマネジメントとか、地域活性化のためにも、どうやって地域のにぎわいを高めていくかというようなエリアマネジメントとか、そうした考え方も地域によっては取り入れていращやるところもあるのかなと思うのですが、エリアマネジメントやリスクマネジメントについて市はどのようにお考えなのか、この防犯のまちづくりというところも併せて、ひとつお伺いさせていただきたいと思います。

3点目なのですが、先ほど若い菊池委員からも、20年後についてのビジョンをどのようにしていくのかというのが御意見として出ていたので、すごく感心しながらお伺いしたのです。今の防犯のことについても、20年後を考えながらビジョンをつくっていくのは大変なことだと思うのですが、調布市の今出されたビジョンを見ると、調布市が後方支援となって、地域の方たちが主体となった街づくりを20年後に向けて調布市は目指したいのだなと受け止めました。

この後方支援の考え方をもうちょっと教えていただきたいのと、先ほどもエリアマネジメント、リスクマネジメント等、その管理をどうしていくか、マネジメントをどうしていくかというのもお伺いしたのですが、市が主体となってしていくのか、地域の方たちが主体となってしていくところを支援していくというお考えなのか、後方支援についてのお考えもお伺いしたいと思います。

以上3点ですが、よろしくお願いいたします。

○大橋会長 先ほど担当の方から、資料1と2の間に、今後の課題について御報告があったのです。その中の1点が、コミュニティゾーンがまだ作業ができていないので、これから頑張りますということがあったのですが。

○須山委員 そのお話だったのですね。分かりました。

○大橋会長 一辺倒に説明いただいて、そのちょうど中間のところで御報告があったので、分かりづらかったのかなと思いますが……

○須山委員 では、コミュニティゾーンのところについては、今後の検討課題ということで承りましたので、あと2点のことについて質問させていただきたいと思います。お願

いたします。

○大橋会長 お願いします。

○東海林担当課長 1点目、今の会長からの御説明ありがとうございます。そういった意味で、最後、コミュニティゾーンにおける記載内容を今後の課題としてというところなのですが、もう少し補足をさせていただくと、21ページの4章を御覧ください。ここで大方針ということで、大きなゾーニングの方針を掲げています。この中で、先ほど担当からの説明の最後にありましたコミュニティゾーンのところの記載をもう少し充実させたいという考え方を述べさせていただきました。その中で、行政というものの中には、今、委員がおっしゃった福祉というところも入ってくるのかなと思っていますので、この後に続く土地利用方針ですとか、そういった辺りで何か記載ができないか、記載の充実を今後検討していきたいと考えております。それが1点になります。

2点目の防犯のまちづくりの考え方ということで、街づくりの中で防犯の視点を持っていくことが重要であるという考え方は認識しております。住宅地における防犯と、このような駅前の、いわゆる商業地域の防犯の考え方というのは少し異なっているとは思っているのですけれども、まずにぎわいを創出・継続させる、要は人通りを多くすること自体も防犯の観点になる、寄与するものなのかなと思っています。

あとは、見通しの悪い道路ですとか、狭小な道路ですとか、暗いですとか、そういったところは、今回のビジョンで掲げました街区の更新に併せて、例えば狭かった道路を少し広げてもらうだとか、そういった取組をしながら、見通しの悪い道路をなくしていく。少しずつにはなると思うのですけれども、そういったこともできていくのかなと考えております。

あわせて、エリアマネジメントの考え方もありましたが、これも住宅地のエリマネと商業地のエリマネは大分違うと思っていまして、今回書かせていただいているのは、いわゆる商業地域でのエリアマネジメントになると思います。これは商業施設だけでやるエリマネもあれば、住民を巻き込んでエリマネ組織をつくってエリアマネジメントをしていくパターン、どちらもあるかと思っています。

これは3番目の質問にもつながっていくのですが、将来の展開イメージとして、最初是我々市が中に入りながら——中に入りながらというのは、この地区には様々なステークホルダーの皆様、関係者の皆様がいらっしゃいますので、そこに住まれている住民の方もそうですし、権利をお持ちの方もそうです。事業者としては、個店を営まれている商店会の皆さんもそうですし、大規模の企業の方々もいらっしゃる。先ほど菊池委員からもありましたが、大学もあつたりということで、様々な方と合意形成を図りながら、ほかの地区で

ありますと、まちづくり協議会などの組織がこのエリアにないものですから、そういった合意形成をどう図っていくのが1つの課題といたしますか、今後の取組なのかなと思っています。

最後、委員からありました、長期のところにあります後方支援ですが、そういったいろいろな主体の方々が連携して、まちづくりを主体的に考えていける、そういったエリアが一番理想かと思っていますけれども、それを全て地域の皆さんに任せるのではなくて、我々が継続して地域のまちづくりに携わっていくという方向性は変わりませんので、そういった意味で、後方支援という書き方をさせていただいています。まずはじっくり中に入らせていただきながら支援をしていくのですが、だんだん自走ができるようなまちづくりになっていけばいいのかなということで、このような表現にさせていただいております。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。今年度、地域のエリアマネジメントの手前の組織についてアプローチしていただけたということですね。

○東海林担当課長 この街づくりビジョンを策定にするに当たっても、地域の商店会の皆様とも意見交換をしてきています。私どもの部署だと、地域ごとの地域課題を解決するために、街づくりの団体を設立している地域もあって、その地域特性に合った街づくりを進めている部署でもありますので、先ほど申し上げた組織がないという部分があるのですが、組織化するかどうかは、まだ現時点では明確には御答弁できませんが、いろいろな方々とお話をしていくということは必要だと思っていますので、今後はそういった取組をしていきたいと考えております。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございました。今、財源がだんだん限られて、人手もいなくなってという中で、市民の方々、地権者の方々、行政の方々、皆さんが協力しなないとなかなか持続的なまちづくりにつながらないので、私からもよろしくお願いします。ありがとうございます。

○須山委員 ありがとうございます。

○大橋会長 ほかに御意見をいただいていない方（青山委員の挙手に対して）。どうぞ。

○青山委員 ありがとうございます。街づくりビジョンは10月に策定の御予定だという形だと思うのですが、一方で、先ほどちょっとお話があったとおり、南口の再開発が既に始まりつつあるとか、グリーンホールもどうだという話があって、このビジョンを今始まっているプログラムに使えるのかどうか、かみ合わせの話とか、その辺をお伺いしてもいいですか。

○大橋会長 お願いします。

○東海林担当課長 今お話しいただいた例を出すと、グリーンホールですと、今後の建て替えの方向性は、これから市で考えていくことになろうかと思います。一方で、南口の再開発については、準備組合が令和3年から立ち上がっていますが、この間、我々市も準備組合の皆さんと検討を進めながら協議をしているという状況です。

これまでの答弁の中でも申し上げましたが、まだまだこのビジョンの中には、そういった具体的な各事業の内容が盛り込めていない部分もありますので、そこについては各事業の進捗を見据えながら、今後、柔軟に追記、修正をしていきたいと考えております。そんな形でよろしいですか。

以上です。

○青山委員 ありがとうございます。何でそんな話を出したかというところ、きっとこれらの開発というのは、高さ制限も含めて、多分いろいろな場合の検討をする必要があるのかなと思って、ぜひともうまくそのビジョンとかみ合わせて、よりよい調布駅前の開発を進めていただければと思いますので、それだけよろしくお願いします。

○大橋会長 ありがとうございます。沼田委員、一言いかがでしょうか。

○沼田委員 ほぼほぼ皆さんから御意見をいただいているので、特に質問という形ではないですけれども、私からも意見として言わせていただければというところは、調布駅前のグリーンホール、そして再開発がどうなっていくのかというところが皆さん一番気になる場所だと思うのですが、まだ詳細なところは詰まっていないでしょうし、問題なのは、市として財源がどうなのかという部分が非常に関わってくる。ただ、今の段階ではビジョンというところで、これから先、5年後、10年後どう進めていくというところの詳細は、これから詰めていくところだと思います。

そうすると、調布は駅前だけの問題ではなくて、市全体としての財源をどう持っていくかということに関わってくると思うので、市全体で見たときに、優先順位をどこに持っていくかという話になると思います。これ、都市整備部だけではなくて、財務の問題とかということになるので、市の内部で常に連携を持って、市全体で見てどのようにつくっていくか。

ただ、ここは中心地なので、中心地をおろそかにするわけにはいかないでしょうから、その辺り、バランスを見ながら、ぜひよりよいものがつくれるように検討していただきたいという意見を申し上げます。

以上です。

○大橋会長 励ましの御意見でもあり、ありがとうございます。

御意見いただいていない方、いかがですか。

○秋沢委員 時間が大分過ぎているようで、控えようかなと思っていたのですが、ようやく今年70周年ということと、駅前の広場が完成するというのはいいいタイミングでよかったなと思っています。

私自身も三十数年前から私の店、工場が蓮慶寺通りの拡張で移転することになって、実際に当事者として調布駅前の再開発、当時は立体交差化事業ということで、地下ではなく、高架になるのではないかと言われていたのが、結果として地下になって、そして30年たってみてこの状態ができた。

ただ、これはゴールではなくて、スタートだと私自身は感じていますし、当然のことながら、私は今でも駅前で商売をしていますので、1つの区切りではあるのですが、いよいよこの街がここから、それこそ5年、10年、20年先を目指して地元の商店会、あるいは商店の皆さん、商工会挙げて、私自身が商工会の所属をしておりますので、調布のにぎわい創出のためにしっかりと携わっていきたく。

実際に、別な会議では、先ほど御説明の中に出ていた産業振興ビジョンにも携わってましたので、6年先のビジョンを産業振興の立場から、観光を含めてやってきましたので、調布のまちが暮らしにもいいし、楽しくて、また来てみたいと言ってもらえるような、そんなまちになれるように、私自身もこのビジョンの委員として少しでも貢献できるようにしていきたいという、決意表明的な形で意見を述べさせていただきました。ありがとうございます。

○大橋会長 ありがとうございます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

御意見ありますでしょうか。今日は御意見を沢山いただいたのですが、ほかになれば締めをしていきたいと思いますが、よろしいですか。

(「なし」の声あり)

では、そうさせていただきます。

今日の案件は終了いたしましたので、今日の署名委員なのですが、議事録は輪番制になっておりまして、長田委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上で大体終わりましたが、事務局から何かございますでしょうか。

○事務局(吉池) 次回の開催予定についてです。令和7年度第2回は7月中旬頃を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

また、机上にお配りした都市計画マスタープランなどの資料は、お持ち帰りにならないようにお願いいたします。

以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。

委員の方から案件以外のことで何かありますでしょうか。よろしいですか。

(「なし」の声あり)

それでは、終了したいと思います。今日は皆さんの御意見をたくさんいただきまして、ありがとうございました。また、議事の進行も順調でありありがとうございました。

これをもちまして、令和7年度第1回調布市都市計画審議会を終了といたします。ありがとうございました。

——了——