

令和7年度第5回調布市都市計画審議会議事録

令和8年2月9日（月曜日）

午前10時開会

午前12時5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（4人）

大橋 南海子委員（会長），隠田 義和委員，秋沢 淳雄委員，
市古 太郎委員

3 条例第3条第3号委員（5人）

青山 誠委員，川畑 英樹委員，沼田 亮委員，
藤川 満恵委員，山根 洋平委員

4 条例第3条第4号委員（3人）

調布消防署予防係長	折原 克典（冨塚 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）
多摩建築指導事務所長	茂木 竜一委員

案件

付議第1号 富士見町3丁目地区地区計画変更について（まちづくり推進課）

報告第1号 西調布駅周辺地区地区計画の変更について（まちづくり推進課）

報告第2号 調布駅周辺地区等のまちづくりについて（まちづくり推進課）

報告第3号 公民連携による留保地整備について（まちづくり推進課）

報告第4号 調布市景観計画の改定について（まちづくり推進課）

○事務局（永井） 定刻前ではありますが、皆様おそろいですので、ただいまより令和7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。

本日、進行を務めさせていただきます都市整備部次長の永井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、調布市長の長友から御挨拶を申し上げます。

○長友市長 おはようございます。市長の長友でございます。

令和7年度第5回調布市都市計画審議会、御多忙の折、御参集いただきまして誠にありがとうございます。

と申し上げながら、年初来、様々な会合があるたびに、この年度末の3月で、ようやく調布駅、調布市の表玄関ともいふべき駅前広場が完成いたしますということを市民の方にお伝えして、何としてもそれを遅らせるわけにはいかないと思いつつ、市民の方からも、ああ、やっどできますかという好感を持ったお声をいろいろお聞きしております。

顧みますれば、都市計画決定を変更するということと併せて、地下化による連続立体交差事業の再開というか、本格的に動き出してから四半世紀、25年ぐらいがたとうかということでございます。それから、平成24年8月19日から一晩で地下化に切り替わってから、もう既に14年たつのかと改めて時の流れの早さを痛感するところでございます。御存じのように、恐らく昭和50年代に高架で連立がなされていた可能性がある調布市であります。それから計画変更をして、地下化として本計画を立案し、決定し、推進してこられた多くの皆様の御努力がここに開花するのかなと、もう本当に感謝に堪えないと私自身思っているところでございます。

明るい形で駅前広場の完成をし、内外の方にアピールしつつ、未来に希望のある調布のまちづくり、一層新たなスタートラインとして展開していこうと考えております。今後ともよろしくお願い申し上げます。

本日の案件は、付議案件として、富士見町3丁目地区地区計画変更についての1件、報告として、西調布駅周辺地区地区計画の変更について、調布駅周辺地区等のまちづくりについて、公民連携による留保地整備について、調布市景観計画の改定についての4件であります。いずれも我がまちにとって重要な案件でございます。慎重審議を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（永井） ここで市長は退席させていただきます。

○長友市長 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、初めに資料の確認をお願いいたします。

まず、事前送付資料の確認をさせていただきます。

付議第1号、富士見町3丁目地区の関係であります。議案かがみ、パワーポイント資料、調布都市計画地区計画の変更、都市計画の案の理由書、新旧対照表（案）となります。

続いて、報告第1号、西調布駅周辺地区の関係であります。議案のかがみ、パワーポイント資料となります。

報告第2号の関係であります。「調布駅周辺地区等のまちづくりについて」ということで、議案かがみ、パワーポイント資料となっております。

また、報告第3号の関係であります。留保地整備についてということで、議案かがみ、パワーポイント資料となります。

最後、報告第4号の関係であります。景観計画の改定についてということで、かがみ、調布市の景観まちづくりの取組、調布市景観計画の改定について、これはA3が1枚となっております。また、調布市景観計画（素案）、改定スケジュール、こちらはA4の1枚となっております。

続きまして、本日机上に配付させていただいた資料であります。席次表と差し替え資料となります。まず、差し替え資料につきましては、付議第1号の13ページ、併せまして調布都市計画地区計画の変更の各A4、1枚ずつで2枚となります。

追加資料といたしまして、報告第1号の素案説明会の実施結果についてのA4が1枚、また、報告第3号の関係であります。第1回オープンハウスの実施結果のA4が1枚となります。

また、机上に配付の冊子の関係であります。都市計画マスタープラン・立地適正化計画、ほか3点、机上に置かせていただいております。また、今回は新しい冊子であります「調布駅周辺地区街づくりビジョン」、A4横のもの、閲覧用と書いてありますが、こちらを置かせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

以上、長くなりましたが、資料は御手元にそろっておりますでしょうか。途中でお気づきの点があれば、言っていただければ職員が対応させていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日の進行の関係であります。終了時刻は正午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。

まず定足数ですが、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局（永井） 定足数でございますが、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、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、予防係長の折原様に代理出席いただいております。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、警務課長の利根様に代理出席いただいております。なお、お二方からは委任状を頂いております。

本日の審議会は欠席2名ということで、代理出席を含め14名の方に御出席いただいておりますので、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のことですので、引き続き審議会を進めてまいります。

次に、本日の議案について、非公開とする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「富士見町3丁目地区地区計画変更について」の1件、報告案件として「西調布駅周辺地区地区計画の変更について」「調布駅周辺地区等のまちづくりについて」「公民連携による留保地整備について」「調布市景観計画の改定について」の4件、合計5件となっております。いずれも非公開とする理由がないと思われますので、公開としますが、異議ありませんでしょうか。よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

次に、本日の傍聴者ですが、運営規程10条の規定によりまして、ここの会場の広さを考慮しまして、4名と定めさせていただきます。本日の傍聴者の有無につきまして事務局から説明をお願いします。

○事務局（永井） 本日、4人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にお願いします。

（傍聴者入室）

○大橋会長 傍聴者の方に申し上げます。審議会の審議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審議会運営規程第14条に傍聴者の遵守事項等の項目がありますので、御協力のほどよろしくお願いします。よろしいでしょうか。よろしくお願いします。

それでは、再開いたしまして、議事を進めていきます。

当審議会の議事の順序ですが、運営規程8条の規定によりまして、①議題の宣言、②案件担当者からの議案説明、③議案に対する質疑応答、④討論、終了後に議案についての可否を採決によって決定することといたします。限られた12時までの時間ですので、議事の進行につきましては、御協力のほどよろしくお願いします。

それでは、早速、事務局から付議第1号の議題の宣言をお願いいたします。

(事務局朗読)

担当のほうから御説明をお願いします。

- 東海林担当課長 まちづくり推進課・東海林でございます。よろしくお願いいたします。
- 白石担当係長 同じくまちづくり推進課担当係長の白石です。よろしくお願いいたします。
- 酒井主任 同じくまちづくり推進課の酒井です。よろしくお願いいたします。
- 高橋主事 同じくまちづくり推進課の高橋です。よろしくお願いいたします。
- 酒井主任 それでは、付議第1号「富士見町3丁目地区地区計画変更について」、御説明いたします。

こちらは7月、10月に御報告しました富士見町3丁目地区地区計画の変更について、都市計画法の経路を経て、本都市計画審議会に付議するものです。

まず、資料としまして、説明用のパワーポイントの資料、また、地区計画図書の案、都市計画の案の理由書、新旧対照表、また、委員の皆様におかれましては、本日、机上配付しました17条縦覧の結果、地区計画図書の1ページ目があります。

説明の前に、差し替え資料の地区計画図書について、表題を調布都市計画地区計画の決定とていましたが、今回は地区計画の変更のため、赤字のとおり、調布都市計画地区計画の変更が正しい表記であったため、差し替えたものです。

それでは、御説明をいたします。説明用パワーポイントの資料に沿って御説明いたします。

まず、今回の地区計画の変更案の主な内容を御説明いたします。5ページ目を御覧ください。今回の地区計画の変更理由について御説明いたします。

3段落目にありますとおり、令和5年3月に本地区内に立地する国立大学法人電気通信大学からキャンパスの段階的な建て替え計画を示されたことや、安全性に配慮した歩行空間の確保などといった地域課題を解決するため、変更を行うものです。

続いて、今回の地区計画の主な変更点を御説明いたします。大枠として4点ございます。6ページを御覧ください。

1点目、区域の変更についてです。まず、変更後の図の赤点線枠の部分、こちら破線が実線と重なっていて閉じていないように見えるのですが、主に電気通信大学の東地区部分について、地区計画の区域を拡大して設定しています。また、同じく変更後の図の青点線枠の部分、電気通信大学の西地区と東京現像所跡地となりますが、こちらに地区整備計画を設定します。

続いて、7ページを御覧ください。主な変更の2点目、文教・研究施設ゾーンについて、新たに地区整備計画を定め、地区施設の新規設定、建築物等の方針の新規設定をしています。

3点目、主に文教・研究施設ゾーンに関する部分について、地区計画の目標等の変更してお

ります。

4 点目、商業系沿道ゾーンについて、土地利用現況及びまちづくり懇談会での意見を踏まえ、沿道市街地ゾーンと名称の変更をしております。

続いて、都市計画法に基づきました縦覧の結果について御報告いたします。10 ページを御覧ください。都市計画法第 16 条に基づく縦覧及び意見書の提出を 11 月に実施し、縦覧者 3 人、意見書の提出が 1 件ございました。

意見書の内容については、11 ページを御覧ください。こちら意見書の概要につきまして、主に地区整備計画区域内、電気通信大学内の高さの最高限度について、現行のままにすべきという意見書の概要でございました。

こちらへの市の見解が次の 12 ページのとおりでございます。こちらの 12 ページの見解についてホームページにて公表しておりますが、その後、追加での御意見等はない状況です。

続いて、都市計画法 17 条に基づく縦覧についてです。委員の皆様におかれましては差し替えの資料、傍聴の方につきましては 13 ページを御覧ください。1 月に、より広く市民の皆様縦覧及び意見書の提出の受付を実施したものです。結果について、机上配付の資料のとおり、縦覧、意見書の提出ともにありませんでした。

続いて、地区計画の変更案の詳細について御説明いたします。言い回しなどは一部変更しておりますが、10 月に御報告した内容から変更ありませんので、要点を絞り御説明いたします。地区計画の目標につきまして、16 ページ、17 ページを御覧ください。こちら青字の箇所が変更の箇所となっております。

続いて、土地利用の方針について、19 ページを御覧ください。3 の沿道市街地ゾーンについて、現行の商業系沿道ゾーンという名称から変更しております。こちらのゾーンについては、甲州街道沿道につきましては、低層部に店舗や生活サービスなどの立地誘導を図ること等の方針を追加しております。

続いて、地区整備計画の具体的内容について御説明いたします。少しページ飛びまして、26 ページを御覧ください。地区整備計画の設定に当たりまして、前提として、本地区計画の将来像では、こちらのネットワーク構成を方針としております。この方針に基づきまして地区施設の配置等をしております。

地区施設の配置及び規模について御説明いたします。27、28 ページを御覧ください。色づけされているものが今回新たに配置する地区施設です。地域コミュニティ促進のための地域開放広場、円滑な歩行空間の形成のための歩道状空地及び構内通路、また広場状空地を設定します。

続いて、壁面後退の設定について御説明いたします。また少しページが飛びまして、33 ペ

ージを御覧ください。敷地内の有効な空地の確保、圧迫感の軽減、安全・快適な歩行空間の形成を図るため、色づけされている部分につきまして、2から4mの壁面後退区域を設定しております。

続いて、建築物等の高さの最高限度について御説明いたします。35ページ、36ページを御確認ください。36ページの図に基づいて御説明いたしますが、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、区域A、黄色枠の範囲につきましては、高さの最高限度を10mに設定しております。

また、文教・研究施設地区の機能充実の推進のため、区域B、オレンジ枠内については、高さを37.5mに設定しております。

次に、緑被率の制限についてです。38ページを御確認ください。今回、文教・研究施設地区に緑被率の制限を新たに設定しております。文教・研究施設地区内の現状を踏まえまして、緑被率を20%以上にと定めていますが、さらなる緑被率の向上に努めるよう今後とも協議をしていきます。

最後に、今後のスケジュールについてです。一番最後のページ、40ページを御覧ください。今回の都市計画審議会で御承認いただきました後、令和8年3月に都市計画決定、6月に条例改正予定です。

御説明は以上です。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す。引き続きまして、この議案に対する質疑応答を行います。御質問等がある方は挙手をお願いいたします。ありませんか。

（「なし」の声あり）

ないようですので、質疑は終了とさせていただきます。

討論に入りますが、御意見のある方は挙手をお願いいたします。ございませんか。

（「なし」の声あり）

では、討論は終了といたしまして、付議案件に対する議決を行いたいと思います。付議第1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）

ありがとうございます。本議案は満場一致をもって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、事務局のほうで作成をお願いいたします。

付議案件は以上で終了といたします。

ここで説明者の入替えをしてから報告案件に移ります。

（説明者入替え）

報告第1号「西調布駅周辺地区地区計画の変更について」に移ります。担当のほうから御説

明をお願いします。

○山崎副主幹 まちづくり推進課の副主幹をしております山崎といいます。よろしくお願いします。

○松浦主事 同じくまちづくり推進課・松浦と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、報告第1号「西調布駅周辺地区地区計画の変更について」、まちづくり推進課の松浦から御説明いたします。よろしくお願いいたします。

資料の1ページをお開きください。本日の説明の流れは、1ページのとおり、1、素案説明会の実施結果について、2、地区計画変更の経緯について、3、地区計画の原案について、4、用途地域等の変更原案について、5、今後のスケジュールの順で説明いたします。

3ページを御覧ください。1月9日と10日にオープンハウス形式で素案説明会を実施いたしました。2日間で57名の方に御参加いただきました。

続く4ページを御覧ください。4ページと5ページは、前回12月の都市計画審議会の資料から抜粋しております。素案説明会では、地区整備計画の内容についてパネルを展示し、主に赤枠の建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度の検討内容について、その案をお示しし、御意見を募りました。

いただいた御意見については、本日、机上配付した別紙を御覧ください。青いA4の紙1枚で、素案説明会（オープンハウス形式）の実施結果についてと書かれている資料がございますでしょうか。

いただいた主な御意見としましては、①建築物の容積率の最高限度について、案1、1階を店舗に限定しないものにつきましては、用途を店舗に限定するとシャッター街になってしまうおそれがある。シャッター街になってしまった場合、にぎわいだけではなく、景観的にも治安的にも良くないため、建てられる用途に自由がある案1が良い。南北が一体的な街並みになるのが望ましいといった御意見がございました。

案2の1階を店舗限定にするにつきましては、用途に融通性が欠けてしまう。生活再建に影響があるといった御意見がございました。

次に、②建築物の敷地面積の最低限度について、案1としている100㎡につきましては、北側と同じゆとりある街並みが良いので案1が良い。建て詰まりは避けるべき。南北の一体感が重要であるといった御意見がございました。

案2、検討中となっておりますが、100㎡よりも少し小さい80㎡等の場合、小規模な商業施設や店舗併用住宅が立地しやすいが、建て詰まりが起こるといった御意見がございました。

冊子の資料に戻りまして、これらの御意見がございましたので、いずれも案1を地区計画の原案として定めます。なお、地区計画の原案については、8ページ以降で御説明いたします。

説明資料 5 ページを御覧ください。地区施設の検証の流れについて記載しております。協議会や地域住民の方から、オープンハウスや広場が少ないといった御意見があり、実証実験による広場の必要性を検証いたしました。実証実験では、地区施設広場として位置づけを想定する範囲と同じ広さの広場を設け、イベント空間や憩い空間、遊具、歴史継承物を設置し、利用状況に関するアンケート調査を実施いたしました。実施したイベントには多くの来場者が見られ、アンケート調査でも、広場整備について継続的な必要性を確認できました。

7 ページを御覧ください。地区計画変更の経緯について記載しております。平成 22 年に駅北側の地区整備計画を決定しております。現在は、駅南側の調布 3・4・31 号線の整備に向けて、沿道におけるにぎわい、交流の創出につながるよう、駅南側においても地区整備計画を位置づけるため、地区計画の変更を行う必要があります。

9 ページを御覧ください。地区計画の原案について、本日は、黄色く囲った②地区施設の整備の方針、③建築物等の整備の方針を中心に御説明いたします。本説明部分について御意見をいただければと思っております。

10 ページを御覧ください。新たに地区整備計画を検討している西調布駅南側の商業・業務 C 地区の位置を示しております。

続く 11 ページの地区計画の目標については、都市計画マスタープランの新たな策定に合わせた文言変更となります。

12 ページと 13 ページのゾーンごとの土地利用の方針については、大きな変更はございません。

続いて、14 ページを御覧ください。土地利用の方針について、駅南側の地区整備計画範囲の(3)商業・業務 C 地区と設定いたしました。協議会からの御意見である西調布駅の南北の一体的な整備を図るため、駅北側、商業・業務 A 地区と同様の方針を掲げます。

続く 15 ページの地区施設の整備の方針については、5 ページで説明した地区施設広場の実証実験によって、地域交流の活動の場の必要性を確認したため、地区施設の広場を位置づけます。

16 ページを御覧ください。建築物等の整備の方針についても、駅北側の商業・業務 A 地区と同様に、容積率の最高限度を定めます。

続く 17 ページから 19 ページでは、建築物等に関する事項について説明いたします。建築物等の用途の制限では、商業・業務 A 及び B 地区と同様といたします。

18 ページを御覧ください。容積率の最高限度については、1 階を店舗に限定する案と、住宅等については 200%とする案がございましたが、オープンハウス等での御意見等を踏まえ、商業・業務 A 地区と同様に、指定容積率を 300%として、住宅等については容積率の最高限

度200%と定めます。

敷地面積の最低限度についても、100㎡とする案と少し小さくする案がございましたが、オープンハウス等での御意見等を踏まえ、商業・業務A及びB地区と同様に100㎡と定めます。

壁面の位置の制限については、商業・業務C地区は既存の敷地面積が小さく、壁面の後退位置を定めると従前と同じ土地利用を図れない可能性があるため、地域住民の生活環境を考慮し、壁面の位置の制限を定めないこととします。なお、駅北側においても、都市計画道路の沿道については壁面の位置の制限は定めておりません。

19ページを御覧ください。形態または色彩、その他の意匠の制限については、住宅であってもにぎわいづくりに寄与するようにしてほしいといった御意見があったことから、商業・業務C地区では、商業・業務A及びB地区の文言にプラスして、にぎわいに寄与する開口部の配置や壁面意匠に配慮するよう定めます。垣または柵の構造の制限は、商業・業務A及びB地区と同様に定めます。

20ページを御覧ください。用途地域等の変更原案について説明いたします。調布3・4・31号線の整備に伴い、沿道の土地利用、建物利用を誘導するため、整備後の道路境界線から20mの範囲を基本として、建蔽率80%、容積率300%の近隣商業地域に変更し、生活の拠点にふさわしい商業機能の強化等を図ります。

具体的には、用途地域変更A地区、図の示すところの大部分ですが、横線で示す部分です。こちらにつきましては、用途地域はそのままに、容積率は200%から300%へ、第二種高度地区を第三種高度地区へ変更いたします。

用途地域変更B、C、E地区につきましては、図で示すところの水玉と縦線と、ちょっと見づらいのですが、駅前ロータリーになる広場部分の右上ら辺の少しだけ赤枠がはみ出ている部分を指しておりまして、こちらにつきましては、用途地域を第一種低層住居専用地域から近隣商業地域へ変更し、建蔽率を50%から80%へ、容積率を100%から300%へ、第一種高度地区を第三種高度地区へ変更いたします。

最後に、用途地域変更D地区、図で示したところの右下にある格子柄の部分なのですが、こちらにつきましては、用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域へ変更し、建蔽率を60%から80%へ、容積率を200%から300%へ、第二種高度地区を第三種高度地区へ変更いたします。

ただいま御説明した3種類のいずれの変更内容も、変更後は同じ内容になっております。

続く21ページでは、参考に用途地域の新旧対照図を示しております。ピンク色が近隣商業地域、青緑が第一種低層住居専用地域、黄色が第一種住居地域です。都市計画道路沿道から2

0 mを青い点線で示しており、その青い点線の範囲をベースに近隣商業地域としております。

最後に、今後の予定について22ページを御覧ください。3月から都市計画手続として原案説明会や縦覧を行ってまいります。その後、7月に都市計画審議会に付議を行い、都市計画決定を行ってまいりたいと考えております。

説明は以上でございます。

○山崎副主幹 すみません、1点資料に誤りがございましたので修正をお願いします。

資料18ページになります。（イ）建築物の容積率の最高限度というところなのですが、商業・業務A地区の最初の文章で、都市計画道路3・4・31号線という記載がありまして、右側の商業・業務C地区、同じように都市計画道路3・4・32号線と書かれているのですが、この番号が逆でしたので、商業・業務A地区のほうで都市計画道路3・4・32号線、右側の商業・業務C地区のほうで都市計画道路3・4・31号線というように修正させていただきます。失礼しました。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。修正もありがとうございました。早速、質疑応答に入りたいと思います。御質問あるいは御意見、何でもありましたらお願いいたします。（市古委員の挙手に対して）どうぞ。

○市古委員 市古です。

せっかくですので、西調布駅南口のまちづくりにとって大事なプランだと思いますので、2点ほどお聞きしたいのですが、まず基本的な方向性として、にぎわい、結果的に近隣商業に用途変更していくというのは、地域にとっても大事な御判断というか、調布市にとっても大事な御判断だと思うのです。

そのときに、まず事務局にお聞きしたいのは、1点目は、コロナも挟んで、西調布駅の乗降客数のトレンドについて、もしお分かりの点があれば教えていただければというのが1点目。そのトレンドに基づいて今後も増加が見込まれるのか、もしくは維持していくという方向性が大事になってくるのかといった、ちょっとその辺りをお聞きできればというのが1点。

それから、調布市の交通結節点、駅前のまちづくりという点では、国領にしても、それから布田にしても、もちろん調布駅はちょっと別格ですけども、地下化に伴って、特に布田駅などは区画整理等々を行うことによって、地域の方と行政と、それから商業者の皆さんがいろいろ知恵を出し合いながら、にぎわいづくりという点では盛り上げよう、いいまちにしていこうという取組が展開しているかと思うのですが、そういった経験、ノウハウから見て、西調布駅の南口をにぎわい、近隣商業に変更していくという手段に加えて、行政もしくは行政と地域で協働して取り組んでいくという方向性について、今後何か取組の可能性があれば教えていただ

ければと思います。

以上です。

○大橋会長 以上2点、御説明お願いいたします。

○山崎副主幹 1点目のコロナ前後の乗降客数等のところなのですが、こちらについては、すみません、ちょっと資料が準備できていないのですが、コロナ以降まちをどうしていくところなのですが、当然ながら、まちのにぎわいを活発化させていきたいというところがあるので、増えていくといいかなと考えております。

2点目のにぎわいに関して、市と何か協働でやっていけるのかというところなのですが、西調布駅の南側に細街路というのですか、防災上、配慮する必要があるかなというところもあるので、そういったところに行政としてもちょっと入っていければと思っているところです。

以上になります。

○東海林担当課長 それぞれちょっとだけ補足します。

乗降客数については、細かい数字は今手持ちがないのですが、京王電鉄ともいろいろな場面でお話をしている中では、コロナ前、コロナ後では、なかなか乗降客数は戻り切れていないという情報は入っています。今、西調布駅だと1万7,000人ぐらいで推移している。市内でいうと、柴崎駅とほぼ同様ぐらいというところです。

今後、南側の都市計画道路の整備も進んでいきますので、歩行者の動線なども変わっていくだろうということを考えると、南側の道路の安全性がこれから確保されていくという状況になって、歩車分離で歩道がしっかりできてくれば、さらに南側の上石原3丁目や多摩川1丁目の方も西調布をどんどん御利用になるだろうということで、利用者は増えていくものだと認識しております。

その中で2点目の質問になりますけれども、市の取組として、これまでもまちづくり協議会の皆さんですとか、あと、その他各種イベントを我々も地域支援でやらせていただいている、イベントをすると多くの方に来ていただけるという経験もしてきました。さらには、沿道にはお店があり、商店街もちょっとコロナ禍でなかなか活動が難しいというお話は聞いていますが、今後、沿道のにぎわいを創出するに当たって、そういう活動も増えてくるだろうと考えております。我々まちづくり担当としては、先ほど説明の中でありました、いわゆる地区施設に広場を設定しますので、ここで既に実証実験中もイベントなどをやっていますが、今後も継続的に地域のにぎわいに資するようなイベントも、当然、地域主導にはなりますけれども、市としてもしっかり入りながら御支援させていただいて、にぎわいにつながる取組を進めていきたいと考えております。

以上です。

○大橋会長 （市古委員の挙手に対して）どうぞ。

○市古委員 ありがとうございます。ぜひその方向でということと、あと、にぎわいというときに、恐らく商業施設、コンビニ等を含めて、そういうイメージに加えて、オープンハウスにもあるのですけれども、ちょっと立ち寄れるところとか、そういうニーズもあるかと思うのです。事業手法として100%行政がやるという手法もあれば、もちろん公設民営でというやり方もありますし、鉄道事業者さんといろいろ協力してという方向もありますので、事業者にとってもきちんとメリットがありつつも、地域のちょっと立ち寄りたいたいという辺りのニーズをうまくキャッチボールしながら、需要を踏まえて展開していただけるといいのかなということ。

あともう一点だけ、これは意見ですけれども、布田駅などを見ていると、自転車のアクセスをどう確保していくのかというのは、駅を考えていく上で特に西調布はとても大事だと思います。新しく予定している都市計画道路について、歩車分離は構造上当然ですけれども、歩車に加えて、自転車にとってどのようにアクセスしやすくするか、安全性を確保するかという点もいろいろデザインというか方法もあるかと思いますので、ぜひ引き続き慎重に御検討いただければありがたいと思いました。

以上です。

○大橋会長 御意見ありがとうございます。ほかに御意見あるいは御提案、要望、何でも。（青山委員の挙手に対して）どうぞ。

○青山委員 御説明ありがとうございます。今回頂いた4ページ目の差し替えの素案説明会の中で案①、案②という形で出されていて、両方案①が良いのではないかと趣旨の実施結果だったのではないかと受け止めているのですけれども、これ、案②は行政側で考えた案だったのでしたっけ。もしかして誰かが案②を頑張ってお出して、困ってしまったりするとあれだなと思ったのですが、あくまでも行政から両案出して、まちの方が、案①がいいよねという話だったら、それはそれで思ったのですけれども、その辺りの案のつくり方の状況を教えていただいてもよろしいですか。

○大橋会長 （山崎副主幹の挙手に対して）お願いします。

○山崎副主幹 協議会等の中でも話をして、みんなで案を出しています。その中でまた御意見を聞いて、このような形で進めていこうということになっております。

以上です。

○青山委員 では、協議会としても方向的には大体まとまったという形の理解で大丈夫ですかね。

○山崎副主幹 はい。

○青山委員 よく分かりました。ありがとうございます。

○大橋会長 (川畑委員の挙手に対して) どうぞ。

○川畑委員 18ページの(オ)壁面後退区域における工作物の設置の制限について、結果的には壁面の位置の制限は定めないこととするとありますが、商業・業務C地区は非常に狭いところだと認識しております。要は、車も通るわけですから、この定めないことで工作物を置いたりとか、いろいろなものを置かれたりということで、歩行者への配慮、あるいは、そういう交通上の規制あるいは制限というのはどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○大橋会長 (山崎副主幹の挙手に対して) お願いします。

○山崎副主幹 今おっしゃられた壁面後退区域における工作物の設置の制限につきましては、壁面の位置の制限があった場合に、その空間の制限という内容になるのですが、今回は壁面の後退位置の制限そのものを設けないので、制限がないというところなのですけれども、今回なかなかコンパクトな土地も多いところなので、北側と同様に壁面の位置の制限そのものを設けないという話で進めているところです。

以上になります。

○川畑委員 今の説明だと、制限を設けないということは、下がった場合はその制限を設けないという意味合いに捉えていいのでしょうか。

○山崎副主幹 まず、地区計画で制限を設けませんので、自主的に下がった場合は、自主的なので特に制限としてはないということになります。

○川畑委員 分かりました。

○大橋会長 よろしいですか。ほかに御質問。(山根委員の挙手に対して) はい。

○山根委員 1点。南北で一体的なまちづくり、景観というところから、北と同じような南の設定ということで理解をしました。現状、駅の建物だったり踏切ということで、ここは線路が通っていますので、南北がそういう構造上のつくりになっているのですけれども、今後、都市計画道路の完成も含めて駅前の整備が進んでいったときに、南北の接続を今後どのような形でやっていくのか。地元の方々の御意見であったり、事務局のほうで何かお考えがあれば、現時点のイメージでも結構ですので、そのようなものがあればちょっと教えていただきたいと思います。

○大橋会長 (東海林担当課長の挙手に対して) はい。

○東海林担当課長 これまで、まちづくり協議会や地域の方の意見を伺っている際に、今、山根委員からいただきました踏切の部分、接続のところについて、現在は北から南の一方通行、今回、南側の3・4・31号線を整備した後も、その一通は変わらないというところです。現

状、踏切の拡幅などの御意見もいただきましたが、京王電鉄とも確認をし合ったところ、現状で拡幅は厳しいという見解をいただいているところです。

車道を広げるのは厳しいけれども、せめて歩道を広げてほしいというような御意見も、これまでも直近でも継続していただいています。ただ一方で、地域の方は、まずは都市計画道路の整備を最優先にしてほしいという御意見が強いので、まずしっかりと整備を進めていくということが最優先かなと思っています。引き続きまちづくり協議会の皆さんと意見交換をする場は継続していきますので、今後整備の状況も踏まえながら、そのときそのときの御意見を丁寧に吸い上げながら進めていきたいと考えております。

以上です。

○山根委員 御説明ありがとうございました。線路自体は、恐らく地上をずっと走っているようになるだろうと思いますので、踏切を渡るということも当然歩行者レベルではあるかなと思いますし、あと、駅利用の方は、駅の建物を通じて北のほうへ出たり南のほうへ出たり、踏切が閉まっている間は、駅のほうの施設を通して南北を迂回できるというようなルートができていたりという形で、複数動線が確保できるのが良いのかなと思います。北のほうは既に広がっていると思うのですが、南も同様に今後広がっていったら、広場とか、そういったにぎわいとかというようなことが起こったときには、北のほうから南のほうへ行けるようなアクセスもできていくと、まさに南北の往来とにぎわいというところにもつながっていくのかなと今日の御説明を聞いて感じましたので、そういったところも留意しながら進めていただければということで意見を申し上げます。

○大橋会長 南北の連携みたいなものをお考えてくださいということです。茂木委員。

○茂木委員 ちょっと分からないので質問させてください。建築物の容積率の最高限度についてです。

住宅用途ですと200%で、それ以外ですと300%ということなのですが、店舗や事務所などの用途の部分と住宅部分、共同住宅が一緒になった複合建築物についてはどのような考え方になるのか、用途ごとに計算するのか、それとも主たる用途で判断するのか教えてください。

○大橋会長 (山崎副主幹の挙手に対して) お願いいたします。

○山崎副主幹 複合建築物になった場合なのですが、その用途ごとで考えております。共同住宅であると容積の緩和の対象という部分があるのですが、複合施設になった場合、そこは案分として、共同住宅の用途の部分は容積から引いてというような計算で考えています。

以上です。

○茂木委員 そうすると、複合建築物の場合は、住宅部分の用途は200%までという考え

方でよろしいですかね。

○山崎副主幹 そのとおりになります。

○茂木委員 ありがとうございます。

○大橋会長 よろしいですか。ほかにございますか。

(「なし」の声あり)

なければ、次の案件に行きたいと思います。

報告第2号「調布駅周辺地区等のまちづくりについて」，入れ替わりをお願いします。

(説明者入替え)

説明をお願いします。

○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します。

報告第2号「調布駅周辺地区等のまちづくりについて」，御説明させていただきます。

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，整備を進め，令和7年度末の調布駅前広場完成で基盤整備は大きな節目を迎えます。このような中，調布駅周辺地区について新たな将来像や方針を示すことを目的として，昨年10月に調布駅周辺地区街づくりビジョンを策定いたしました。本件は，調布駅周辺地区街づくりビジョンに記載した目標を実現化するための取組となります。

2ページを御覧ください。資料構成を御説明いたします。1つ目に地区の概要について，2つ目にこれからのまちづくり，3つ目に都市計画道路調布3・4・28号線の事業完了に伴う調布駅周辺地区及び布田地区の地区計画等の具体的な変更案，最後に今後のスケジュールを記載してございます。

1つ目の地区の概要について御説明します。3ページから6ページ目は，東京都の計画の整理を行っております。

3ページを御覧ください。東京都の都市づくりのグランドデザインにおいて，調布市は新都市生活創造域に位置づけられております。

4ページを御覧ください。都市計画区域マスタープランでは，調布都市計画区域内の各拠点や主な生活の中心地などの将来像について定められており，調布駅周辺は，新都市生活創造域，枢要な地域の拠点として位置づけられています。

5ページを御覧ください。都市再開発の方針では，駅周辺に広場空間や歩行者空間が充実し，回遊性と利便性が高まるとともに，土地の有効活用により，商業施設や高質な住宅が集積するなど，利便性が高く，魅力的な枢要な地域の拠点を形成することが記載されています。

続きまして，6ページを御覧ください。都市づくりのグランドデザインを踏まえ，区市町村が集約型の地域構造への再編を適切に進めていくため，目指すべき集約型の地域構造の在り方

を示すとともに、その実現に向けての検討に関する方針などを示しております。

続きまして、7ページから調布市の計画における位置づけです。調布市では、令和5年8月に調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画を改定いたしました。都市計画マスタープランでは、調布駅周辺地区が中心拠点、布田、国領駅周辺は地域拠点に位置づけております。

8ページには土地利用方針図を示しています。今回、用途変更等を行う都計道3・4・28号線沿道は、業務・商業等複合地区に位置づけられており、駅周辺地区において、広域交通の利便性を生かしながら、魅力的で活気のある商業・業務機能をはじめ、公共施設、生活サービス施設の立地など、各拠点にふさわしい多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導するとともに、既存商店街の活性化を図ることを方針としています。

続く9ページでは、中心市街地ゾーンの位置づけを示しています。旧甲州街道などの歴史や業務、商業、文化、コミュニティなどの集積を生かした中心地にふさわしい市街地の形成、鉄道敷地を活用した歩行者回遊軸の整備など、都市空間のさらなる質の向上に資するまちづくりを進めることとしています。

10ページを御覧ください。調布駅周辺地区街づくりビジョンにおける位置づけです。調布駅周辺地区の目指す姿を、訪れてみたい、暮らしてみたい拠点のまちとし、3つの目標を掲げています。また、新たな土地利用誘導方針を示し、都市計画道路調布3・4・28号線沿いを沿道市街地ゾーンと位置づけております。

11ページでは、新たな土地利用誘導と併せ、地区の回遊性や滞在性の向上に向けた考え方を示しています。都市計画道路調布3・4・28号線沿道、旧甲州街道沿道、鉄道敷地では、都計道の整備や建て替え等に合わせた歩行者空間確保など、回遊性向上に向けて取り組むとしています。

続きまして、12ページでは、調布駅周辺地区及び布田地区の地区計画の概要を記載しています。都市計画道路調布3・4・28号線沿道について、調布駅周辺地区では幹線沿道地区に該当し、広域交通の利便性を生かし、土地の有効高度利用や商業・業務機能の集積を図りつつ、低層部に店舗等、高層部に都市型住宅の立地誘導を図るとしています。

また、布田地区地区計画では、活気ある都市型市街地ゾーンに該当し、調布駅南側地区に連担する地区として、都市的利便性を生かした魅力ある商業・業務施設を誘致するとともに、都市型住宅の立地に合わせて活気のある街並みの形成を図るとしています。

13ページ及び14ページを併せて御覧ください。街づくりビジョンでは、これからのまちづくりロードマップを示しています。新たなまちづくりの第1段階として、都市計画道路調布3・4・28号線の整備完了に合わせた沿道のにぎわいを創出していくこととしています。また、調布駅前広場のにぎわいを調布駅周辺全体へ広げるための取組として、旧甲州街道沿道な

どに関しては沿道まちづくり方針を検討し、鉄道敷地と連携した回遊性、滞在性向上に向けて取り組むこととしています。

続きまして、15ページでは、短期的な取組箇所を地図上に示しております。1つ目、赤色で囲った部分が都市計画道路調布3・4・28号線整備に合わせた用途地域等の変更、2つ目は、オレンジ色の大きな矢印で回遊性、滞在性向上に向けて取り組む範囲を示しています。

16ページを御覧ください。都市計画道路調布3・4・28号線を含む沿道市街地ゾーンの具体的な方針とイメージです。

続きまして、17ページは交流軸の検討方針です。旧甲州街道沿道は、都市計画手法などを用いて連続的な歩行者空間の創出を図ります。さらに、旧甲州街道と鉄道敷地間の回遊性、滞在性向上及びにぎわい創出のため、都市計画手法を用いた南北貫通通路の整備に向けた検討を行います。検討に当たっては、地区の商店街などの意向を確認しながら進めます。

18ページを御覧ください。都市計画道路調布3・4・28号線の事業完了に合わせて行う用途地域等の具体的な変更内容案となります。都市計画マスタープランで定めた土地利用のうち、都市計画道路調布3・4・28号線沿道は、業務・商業等複合地区に該当していること、また、街づくりビジョンでは沿道市街地ゾーンに該当し、それぞれに掲げた方針である都市的利便性を生かした魅力ある商業・業務施設を誘致するとともに、都市型住居の立地と併せて活気のある街並みの形成を目指し、都市計画道路調布3・4・28号線沿道北側と南側で現在指定されている用途地域であります近隣商業地域に変更を検討いたします。建蔽率、容積率、高さを緩和することで建て替えを促進し、にぎわい創出につなげていくことを想定しております。

なお、用途変更等の変更につきましては、調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準に準じております。

19ページを御確認ください。用途変更の内容を図示しています。

①の範囲の用途地域は、第一種住居地域から近隣商業地域へ、②の範囲は、第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更いたします。高度地区は、どちらも第二種高度地区25mから高度地区31mへ変更します。①と②について、基本的には都市計画道路境界から20mを変更範囲といたしますが、布田地区の一部で用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、市道S94号線を区域の境界線といたします。

③の範囲について、現在、既存道路から20mを区域の境界としていた部分を、都市計画道路整備完了に合わせ都市計画道路境界線から20mの区域に境界を変更いたします。用途地域は、第一種中高層住居専用地域から商業地域、高度地区は第二種高度地区から指定なしへ、防火地域は準防火地域から防火地域へ変更いたします。

続きまして、20ページは、都市計画道路調布3・4・28号線事業完了に合わせた用途地

域の変更に伴い、後背地に配慮し、地区整備計画の変更の検討についての御説明となります。
青色の枠で囲った範囲が地区整備計画の変更を行う範囲です。

21ページを御覧ください。調布駅周辺地区及び布田地区について、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限について同じ内容を記載してございます。

また、布田地区については、市道S94号線より東側の第一種低層住居専用地域に配慮し、土地の利用に関する事項を記載しています。

建築物等の用途の制限については、風営法施設や生活環境を乱すおそれのある施設の排除を想定しております。

建築物の敷地面積の最低限度は100㎡としております。

建築物の形態または色彩その他の意匠の制限は、建築物の外壁またはこれに代わる柱などの色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とすること。また、屋外広告物を設置する場合は、地区の景観風致など、良好に維持できる色彩及び構造とすることを記載しています。

垣またはさくの制限は、生け垣、フェンスを設置するときは透視可能なものとするなどの配慮を記載しております。

布田地区における土地の利用に関する事項については、住宅地側に多く交通量を発生させないようにするため、都市計画道路調布3・4・28号線及び市道S94号線に接している場合、出入口や荷さばき口を市道S94号線側に配置しないなどの配慮を記載し、現行の地区整備計画に併せ、緑豊かな街並みを形成するため、敷地内はできる限り緑化を進め、良好な環境づくりを図ることを記載しております。

続きまして、22ページを御覧ください。調布駅周辺地区地区計画の方針附図に交流軸を記載した案となります。

最後に、23ページを御覧ください。都市計画手続のスケジュールです。本日の都市計画審議会での報告を経て、3月にまちづくり懇談会、5月に都市計画審議会での報告、6月に原案説明会、都市計画法16条に基づく告示・縦覧、7月に都市計画法19条に基づく協議、8月に都市計画法17条に基づく告示・縦覧、9月に都市計画審議会での付議を経て、12月に地区計画条例改正を予定してございます。

資料の説明は以上となります。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。では早速、御質問、御意見、提案、いろいろとありますでしょうか。（市古委員の挙手に対して）どうぞ。

○市古委員 ちょっと口火を切らせていただきます。

3・4・28号ができることに関連してなのですけれども、南側からにしても北側からにしても、恐らく調布駅への送迎車需要が結構発生するのではないかなという印象もあるのです。そうすると、ちょうど今、昔の線路の辺りを送迎というか、送り届けるのはまだ短時間ですけれども、夜とか塾の帰りを待つ車などで結構、飯野病院の辺りとかもあるかと思うのですが、この道路ができることによって何か改善できるのかどうか、その辺りというのは御検討いかがでしょうか。

○大橋会長 いかがですか。

○東海林担当課長 今委員からありました送迎、トリエA館の南側辺りは送迎の車が多いということも認識はしています。その先に3・4・28号線、通称蓮慶寺通りがありますけれども、トリエA館の南側をそのまま直進すると左側に北上できるような、要は南から北の一方通行になっていると。なので、品川通りのほうには行けないということもありますので、今ちょっとその手前で街路の中に入ってきて、あの中はかなり狭隘な道路も多いので、非常に交通量が増えているという声も伺っています。

今後、蓮慶寺通り、3・4・28号線が整備されるということになれば、その南北交通が連続していきますので、その流れは当然変わってくるだろうと考えています。ただ、送迎の車等は、いわゆる都市計画道路ができた後で状況が変わるかというのは、待つという行為はあるのだろうと思っていますので、ちょっとそこについては今後、見守っていかなければいけないかなとは考えていますが、間違いなく車両動線は変わってくると思っています。それを踏まえながら、どういったことができるのかというのは検討していかないといけないのかなと思っています。

以上です。

○市古委員 今発言させていただいたのも、本日の報告事項が調布駅周辺地区等のまちづくりについてということでしたので、今回、3・4・28号だけで解決できるとも分からない問題だと思います。調布駅周辺の、今トリエのところの御説明もございましたけれども、調布駅に向かって需要が発生する交通量をいかにうまく歩行者の回遊性と安全性を確保しながらさばっていくのかは、引き続きこのビジョン策定以降も検討いただくといいのかなと思いました。

以上です。

○東海林担当課長 ありがとうございます。都市計画道路3・4・28号線の用途地域の変更を今回の報告ではメインにさせていただきましたが、今、委員におっしゃっていただいたように、街づくりビジョンの位置づけの中では、中心市街地の回遊性の向上も今後具体的な取組として進めていく内容となっています。その具体的な取組について、この資料でも少し触れさせていただきましたけれども、旧甲州街道沿道と鉄道敷地、ちょうふぽっぽみちを東西の交流

軸として位置づけていますので、その安全な歩行空間の確保、あとは両沿道をつなぐ南北の貫通通路の創出、こういったものに取り組みながら、回遊性を向上させる取組も含めて、調布駅周辺だけにとどまらず、中心市街地は200haということで布田、国道まで続いていきますので、どうやって人々に回遊していただけるような空間を創出できるかという視点で今後も具体的に取組を進めていきたいと思っております。

以上です。

○大橋会長　今の東急さんのところもまだ解決していないですし、ホールのところも解決していないですし、大型施設も全然まだ先が見えていない状況ですので、引き続き周辺との連携も含めて御検討ください。ほかに。（菊池委員の挙手に対して）どうぞ。

○菊池委員　最後にお話しされていた点で改めてお話を伺いたいのですけれども、17ページの南北貫通道路というところで、恐らく新しく道路を造るというよりも、何らかのソフトとかハード面の対策によって回遊性を向上させることを目的にされると思うのですが、もう少し具体的な案のお話を伺いたくて、例えば自転車が多くて、そういった点で言えば駐輪場を新しく併設するなど、または回遊性を向上させたり、にぎわいを創出するならば、お店を誘致したりということがあると思うのですけれども、恐らく今のお話ですと、3・4・28号線のところ旧甲州とちょうふぼっぽみちの貫通道路の具体的な案みたいなのはまだお話しされていなかったと思うので、ちょっとその点を改めてお伺いしたいです。

○大橋会長　よろしいですか。

○白石担当係長　お答えさせていただきます。

こちらの南北の貫通通路につきましては、今回、旧甲州街道とちょうふぼっぽみちが東西の軸ということで、交流軸に位置づけさせていただいているのですが、今後回遊性を考えると、やはり南北に人が通り抜けできる通路などが必要ではないかということを検討しております。実際に今検討中ではあるのですが、例えば共同化する際、地区計画のルールの中で歩行者専用通路を設けるとか、そういったところで回遊性に特化した空間づくりをしていきたいというところがございます。

また、委員がおっしゃるとおり、南北の貫通通路を設けるだけではなくて、しっかりとにぎわいという観点からも、例えば南北貫通通路の沿道もにぎわいが入り込めるように、総合的にしっかり考えていきたいというところで、まだ具体的にどこというのは検証中なのですが、今後またその関係も報告させていただきたいと考えております。

以上であります。

○大橋会長　意気込みは伝わりました。ほかに何か。

○東海林担当課長　今、係長が申し上げたとおりなのですけれども、菊池委員おっしゃった

ように、ここに何か市の道路を整備するというのは非常に難しいと思っていますので、当然、街づくりの中で街区の更新に応じて共同化ですとか、法定でいえば再開発事業というものもあったりしますが、そういった中で空間を整備していただく。

あとは、現状もあるのですけれども、ちょうど調布駅と蓮慶寺通りの間も少しピロティのようになっている、人が通り抜けられるような空間はあるのですが、そこって公式に通っていかどうかというのが正直分からないような、私道のようなものになっている部分があるので、そういったところを地域の方々との協働によって、通り抜けていいよというような関係性ができると、道路という形状でなくても、貫通の空間ができると思っています。

そのためには、地域の方とお話ができる状態、そういう関係性を市としてもしっかりと構築していきたいと思っていますので、商店街の皆さんとは意見交換をし始めていますが、今後長い目で考えていくと、沿道権利者の方ですとか、自治会ですとか、そういう様々な団体の方ともお話ができるような関係構築を中長期的に我々はやっていきたいと思っていますので、そういった視点を持ちながら、中心市街地の回遊性向上に取り組んでいきたいと考えております。

以上です。

○大橋会長 （菊池委員の挙手に対して）どうぞ。

○菊池委員 ちょっと最後に意見だけ述べさせていただきますと、恐らくこの旧甲州とちょうぼみちの間にも幾つか道があって、いわゆるお店の種類も複数見られると思うので、何かそういった連携の中で対象を絞ってやるのか、むしろ中心の核になるところだと思います。いろいろな複数の需要がある中でどうやって対応して誘致をしていくのか、その道の持ち主との連携も必要ですけれども、商店街であったり、商工会の方々の視点を吟味しながら、かつまちの需要に合わせながら、道のハード面だったりソフト面の対策をしていただければと思います。ありがとうございます。

○東海林担当課長 ありがとうございます。

○大橋会長 ほかに。（藤川委員の挙手に対して）どうぞ。

○藤川委員 御説明ありがとうございました。私も今の菊池委員とかぶるところもあるので、ぼっぽみちは本当に皆さん喜ばれていて、国領から調布まで歩く方も本当に増えていますし、ワンちゃんのお散歩でしたりとか、本当に回遊性がすごく増えていると思うのです。その反面、やはり旧甲州が歩道も狭い関係もあって、にぎわいといいますか、少し減ってきているかなとも思うのです。

この中で、先ほど南北の通路でしたり、17ページにも旧甲州のことは書いてくださっているのですが、やはり回遊性でしたり滞在時間を増やしていただくためにも、旧甲州のほうにも皆さんが回遊といいますか、行くために今後取り組んでいくことでしたり、ありましたら教え

ていただきたいと思います。

○大橋会長 お願いします。

○白石担当係長 ありがとうございます。旧甲州街道につきましては、ページの番号でいきますと22ページ目になります。今回、地区計画の方針附図の中に交流軸をしっかり位置づける理由としまして、今委員おっしゃるとおり、旧甲州街道は歩道空間が狭いというところがありますので、現在、要望ベースで壁面の後退をお願いしているところがありまして、今後しっかり地区計画など都市計画の手法を用いてルール化していきたいと考えております。その際に、今回、方針附図に交流軸をしっかり位置づけることで、ここを足がかりに地元の方としっかり御意見を交わさせていただきながら、旧甲州街道の壁面後退のルール化を進めていきたいと考えております。

以上でございます。

○藤川委員 ありがとうございます。

○大橋会長 ありがとうございます。旧甲州街道というのは全面的に整備するのが難しいので、だから、例えば店舗をお辞めになった方に、スポット的にそのところをちょっと下がっていただいてアルコーブみたいなのを作るとか、いろいろその場に合ったような現実的な手法をたくさん導入して、何とか旧甲州街道の沿道をほこみち同様に頑張っていただければと思います。

○東海林担当課長 ちょっとだけすみません。大きな方向性としては今係長が申し上げました。具体的な取組としては、今申し上げた旧甲州街道のセットバックというのが、旧甲州街道は東京都の都道ですので、道路空間を広げるというよりは、いわゆる民地、権利者さんに御協力をいただいて、どう歩行空間をつくっていけるかということで、これまでもお願いベースで建て替えのタイミングでセットバックをしていただいています。調布と国領の間では、おおむね50%ぐらいの方に下がっていただいているのですけれども、当然タイミングですから、なかなか連続した空間にはなっていないと。

当然、それぞれ下がりますので、例えばお互いの土地の境界を決める境界の塀があったりとか、あとは自動販売機があったりということで商物があると。ここを今後ルール化するためにどういった課題があるのかということで、我々が捉えているのは、その間の障壁、支障のものを少し除去させていただいて、空間がどう活用されるかということを実証的にやっていきたいと思っています。これは来年度の予算にもしっかりと計上させていただくように今、我々、案としては持っていますので、また3月の議会の中で御審議いただいて、お認めいただいた暁にはそういう取組もしていきたいと考えております。

以上です。

○藤川委員 ありがとうございます。3・4・28号線の開通も本当に市民の皆様は待ち望んでおりますし、加えて、今のまちづくりの回遊性としていくためにも、また、ぽっぽみちも今までは鉄道敷地だったので、そちらのほうに入りを設けていない建物もあると思うのです。なので、ぽっぽみちも例えばカフェが1軒でもあれば、またそこに滞在があったりとか、ふらっと立ち寄れるようなお店を誘致したりとか、何か補助をするとか、これは要望ですけれども、皆さんに本当に喜んでいただいて、またさらに市民の方の回遊性が増したり、滞在時間が増すような工夫を今後も引き続き取り組んでいただきたいと思いますので、要望とさせていただきます。

○大橋会長 よろしく申し上げます。ほかに。（沼田委員の挙手に対して）どうぞ。

○沼田委員 私からは、歩行空間というところでいくと、今ぽっぽみちと、そのほかに南北方向を用意するということ、あと旧甲州に関しては本当に歩行空間が狭いというのは、もう前々から言われていることなので、それに対してこれから方策を取っていこうというところは非常に見えるので、そこが解消されれば、ある程度は良好になるのかなという話なのですけれども、一方で、3・4・28の近隣商業施設でにぎわいを持っていくと、この辺って、甲州街道と旧甲州と品川通り、3・4・10の東西方向の特に週末の渋滞がとにかくひどいというお声もいただいている状況で、さらに3・4・28が開通したときに想定されるのが、国領、布田方面から3・4・10号に来て、問題は、3・4・28を右折する、ここのT字を右折するスペースがあまりに狭いと、品川道に国領方面、布田方面から来るところがまた渋滞する可能性が非常に高いと感じているので、極端な話、東西方向の3本全て渋滞するということが想定される。そうすると、ここのT字になっているところの対応は非常に重要なのかなと思いますので、その辺りどうお考えかというのをお聞かせください。

○大橋会長 （代田部長の挙手に対して）どうぞ申し上げます。

○代田担当部長 外環・交通担当部長の代田です。

今、沼田委員から御質問ありました、3・4・28号線が開通したときのT字路の交通処理のお話だと思いますが、3・4・28号線の品川通りとの交差点については、今、御意見ありましたように、右折も当然できるように右折レーンは設置する予定でございます。甲州街道、品川通り、両方とも右折できる右折レーンを設けておりますので、あとは交通の容量としてどのぐらいの車がここに集まってくるか。

私たちも開通した後の状況は確認していこうという話はしていますが、特に週末の渋滞について、旧甲州街道が主に布田方面から調布方面、パルコであるとか商業施設に入る車はかなり多く集まってくるという実情は分かっております。恐らく3・4・28号線を通して南北に迂回するような車が増えてくるかなという想定はしておりますが、その辺りの状況を見ながら、

これは警察の管制の話も若干絡んでくるかなと思っていますので、そういったことも含めて、開通がもう間もなく3月末、車自体は交通開放というタイミングになりますので、その辺りで状況を見ながら、引き続き対応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 よろしいですか。

○沼田委員 よろしく願います。これはもう警察とのお話合いにもなってきたりとか、近隣の方との交渉にもなったりするかもしれないのですが、それこそ右折のところに対して直進が詰まらなければ渋滞は起こらないので、そこをなるべく努力いただけるといいのかなと思います。よろしくお願いします。

○大橋会長 ありがとうございます。ほかになれば、次の案件に行きたいのですが、よろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

では、報告第3号のほうに移りたいと思いますので、よろしくお願いします。

（説明者入替え）

公民連携による留保地整備について、説明をお願いします。

○石倉主任 まちづくり推進課の石倉と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、報告第3号「公民連携による留保地整備について」、御説明させていただきます。

1ページにお進みください。本日の説明の流れを御説明させていただきます。まず1番目に第1回オープンハウスの実施結果について、2番目に留保地整備に関する背景・概要、3番目に地区の概要、4番目に土地利用規制の見直し、5番目に周辺環境への配慮、6番目に条例に定める内容、最後にスケジュールを御紹介させていただければと思います。

2ページにお進みください。令和8年1月9日、10日に開催した第1回オープンハウスの開催結果について報告させていただきます。本日、机上配付させていただいた資料を御覧いただければと思います。

参加者につきましては、1月9日が37名、10日が28名、合計65名の方に御来場いただきました。オープンハウスでは、土地利用規制を見直すに当たって、どのような周辺環境の配慮が必要か検討していくために、市民の皆様が周辺環境の配慮として必要と考える事項についてアンケートを実施させていただきました。

結果としましては、交通混雑を抑制するために施設による発生、集中する交通量を管理することや、敷地の周辺の住宅地と隣接する箇所を中心として、緩衝帯となる緑地等を設置することを望んでいることが分かりました。

資料に戻っていただいて、3ページ目にお進みください。背景・概要について簡単に御説明

させていただきます。調布市では、平成20年3月に調布基地跡地留保地利用計画を策定し、留保地を防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園として活用していく方針を示しましたが、大規模な財政需要などから整備には至っておらず、継続的な検討を行ってきました。

このような状況の中で、F C東京から市と連携して施設整備を行うことについてお話があり、意見交換を実施し、令和7年6月にF C東京から調布市に対して留保地の活用に関する具体的な取組が提案されております。F C東京と連携した留保地の活用による取組は、まちのさらなる活性化を図る観点からも望ましいことから、令和7年8月に留保地の活用に関する取組を含む多分野にわたる包括的な連携協定を締結しました。

施設整備に当たって、実施計画である調布基地跡地留保地施設整備基本計画を昨年12月16日に策定し、今後はこの基本計画に基づいて整備を進めてまいります。

4ページにお進みください。留保地の活用による施設整備に関する基本的な考え方として、施設整備に当たっては、利用計画の枠組みを基本としつつ、市における関連計画や社会情勢の変化を踏まえ、地域に開かれ、市民に親しまれる多機能な空間づくりを目指すこととしております。

5ページにお進みください。地区の概要について御説明します。留保地は、調布市西町に位置する約6haの土地で、現在は国が所有し、一般利用には供されていない状況です。

6ページにお進みください。土地利用規制の見直しについて御説明させていただきます。留保地の位置する地区の用途は、第一種低層住居専用地域であり、基本的には低層住宅以外の建築ができないエリアであることから、基本計画で示した運動施設棟や飲食店の用途を整備するために、土地利用規制の見直しが必要です。例としまして、運動施設棟は第二種住居地域相当へ、飲食店は第一種中高層住居専用地域相当まで緩和する必要があるとございます。

7ページにお進みください。土地利用規制の見直しに当たっては、今回の公園整備の範囲や規模、市の上位計画等を踏まえて、以下の4手法の土地利用制度を比較検証しました。

まず1つ目が、緩和型の特別用途地区を指定した上で、条例で制限を付加する方法。2つ目が、用途地域を運動施設棟などの用途が整備できるよう変更した上で地区計画で建築できる用途などに制限をかけていく方法。3つ目が、地区計画で用途を緩和していく方法。4つ目が、建築基準法48条ただし書に基づく許可です。

8ページにお進みください。比較検証に当たりまして、まず、建築基準法48条のただし書許可と都市計画手法どちらが適しているかを整理し、都市計画の見直しで対応するほうが望ましいとの結論を出しました。

これは、調布市は特定行政庁でありますけれども、特定行政庁としての判断基準に地域住民のための施設という考えがあり、今回整備する公園が広く市民の利用を想定していることから、

この許可判断基準と合致しないこと、また、48条のただし書許可での意見聴取の機会は、周辺の利害関係者のみを対象とした公聴会のみでありますけれども、一方、都市計画手法を用いることで、説明会や意見の提出の機会が確保されること、また、今回の公園整備は、総合計画など市の計画に位置づけられた事業であることから、市の政策ということで、例外的な許可ではなく、都市計画で推進するほうが適していることから、こうした判断をさせていただいております。

9ページにお進みください。次に、都市計画手法の中でどの手法が一番適しているかについて比較検証しております。

1つ目が、用途地域を変更した上で地区計画で制限をかけていく方法ですけれども、留保地が位置する地区は、都市計画マスタープランにおいて公園・緑地地区に位置づけられております。用途地域等に関する指定方針及び指定基準におきまして、公園・緑地地区は第一種低層住居専用地域に指定するとされていること、また、運動施設棟を立地できる第二種住居地域が想定している市街地像は、大規模な店舗や事務所が混在するエリアで、留保地周辺の市街地像とは異なるというところから、最適ではないと判断しております。

2つ目の地区計画で用途を緩和する方法ですけれども、都市計画運用指針で、地区計画区域は一定の広がりを持った土地の区域で設定することとされており、当地区は都市公園のみの単独敷地であり、運用指針とは合致しないため、最適ではないと判断しております。

3つ目の、緩和型の特別用途地区を指定し、条例で制限を付加する方法ですが、今回、土地利用規制の見直しの意図である留保地を活用した施設の整備に伴って必要な特定の用途のみを限定的に緩和し、第一種低層住居専用地域に公園という用途を補完することがこの制度の趣旨と合致していること、用途を緩和するだけではなく、建築基準法50条に基づいて制定する条例で、周辺環境の保護を目的に制限を付加することができることなどから、最も適した手法であると判断し、本手法を用いて公園内の施設の整備を実現していきたいと考えております。

10ページにお進みください。用途を緩和することに伴い、周辺環境への配慮が重要と考えており、調布基地跡地留保地施設整備基本計画において土地利用イメージを作成しております。これは、用途規制の緩和に当たって、施設立地と良好な市街地環境の保護を両立させ、施設と周辺市街地環境との調和を図るために必要な配慮事項を検討するとともに、地域の環境向上及びスポーツ振興に資する取組を検討したもので、この基本計画に基づいて施設の整備を推進していくことから、当然、周辺環境の配慮がなされるという担保的な役割も持っております。

11ページに、策定した土地利用イメージ図を載せております。

12ページにお進みください。次に、周辺環境への配慮に関する具体的な取組について御説明いたします。建築物等から発生する騒音、臭気への配慮ですが、運動施設棟などの建築物を

住宅地側の敷地境界から15m以上離して配置することを定めます。15m離隔することで、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例で定められている夜間の第一種低層住居専用地域における基準である40db以下に抑えることができます。また、室外機は、同様に住宅地側の敷地境界において40dbとなるような配置、仕様にしていきます。

続いて、周辺交通に及ぼす影響への配慮として、来訪者のピーク時を想定し、駐車台数を適切に確保していくことや、左折入場、左折退場とすることを予定しております。公園を整備することに伴って交通量の増加が想定されておりますが、交通量調査を実施し、公園の整備による交通混雑は生じないことをデータ上では確認しておりますが、左折入場、左折退場とすることや、駐車場の構造を回遊性のあるものとするすることで、より周辺交通に及ぼす影響を抑えていきたいと思っております。

13ページにお進みください。緩和型の特別用途地区を指定することに伴い、建築基準法50条に基づいて条例を定めてまいります。留保地全域を防災・スポーツレクリエーション公園地区と定め、公園整備に伴って必要な用途のみを限定的に列挙し、緩和していきます。

建築制限の緩和のうち、6番目に記載しております建築物に附属する危険物の貯蔵または処理に供するものは、芝刈り用のトラクターの燃料などを想定しており、今後、加えて条例の調整の中で芝刈り用トラクターの駐車を想定して、車庫も緩和用途に加えることなども考えているところです。

なお、条例上の表現については、法制課、建築指導課と調整した上で修正してまいります。

条例で定める制限としては、建築物を道路境界から15m離隔すること、建築主等の責務を入れることで、条例で定める配慮事項以外の事項についても配慮する必要があるということを決めております。

14ページにお進みください。50条条例に基づく制限の負荷以外の方法で担保していく内容としましては、公園の整備が市の事業というところから、ハード対策については設計条件に反映することで担保、ソフト対策については公園の運営ルールの中で担保していきたいと考えております。

15ページにお進みください。最後に、スケジュールについて御説明させていただきます。

公園は、令和10年の第2四半期頃に供用開始を予定しております。都市計画部門のスケジュールですけれども、本日、都市計画審議会にて報告させていただいた内容を2月27日、28日に予定している第2回オープンハウスにおいて市民の皆様へ報告いたします。その後、国への承認手続や条例案のパブリックコメントを実施した後、令和8年9月に都市計画法17条に基づく縦覧、条例案の提出、10月の都市計画審議会でも都市計画決定の付議をさせていただき、条例を施行する予定でおります。

以上で報告第3号「公民連携による留保地整備について」の説明を終わります。

○大橋会長 ありがとうございます。それでは、御質問、御意見。（菊池委員の挙手に対して）どうぞ。

○菊池委員 報告ありがとうございます。2点ほどお伺いしたいのですけれども、1点目が10ページの土地利用イメージのところで、スポーツ振興、周辺住環境への配慮、地域の環境向上をお話しされていると思うのですが、オープンハウスの実施結果も踏まえると、いわゆる自然環境みたいなところも考慮してほしいという話がかかれていて、多分、地域の環境向上は自然環境も含めた話をおっしゃっていると思うのです。具体的などころで言うと11ページで、いわゆる自然環境に対する対策というか、今の樹木とか景観をそのまま残すであったり、そういったものを活用するみたいな文脈があまり書かれていないので、その点に関して具体的な案であったりお話がありましたら伺いたいと思います。

2点目は、スポーツを見るみたいな部分で言いますと、FC東京さんを誘致することで、市民の方であったりサポーターの方が来て、そういった意味では運動公園としての活用がより向上すると思うのですけれども、いずれ議論になると思いますので、どのような対策をされるのかという点で先にお聞きしたいのです。FC東京さんであったり、ほかのJリーグのクラブもそうなのでも、チームの練習にサポーターの人が定期的に来られて、それを見学して、その後いわゆるサインであったりみたいな交流があるのですが、要は市外からいろいろな方が来られる機会が今まで以上に増加する際に、実際に公園を利用されている市民の方と区別するわけではないのですけれども、どうやってうまく配慮するのかというところ。そういったときに駐車場であったり駐輪場が多く使われる場合に、もともと市民に活用されたかったのが使えなくなるみたいなことがありますので、スポーツを見るという部分の中で、実際に誘致した際の交流がどのように影響するのかを考えられているのかということと、そういった面に対する対策をお伺いしたいと思います。

以上2点になります。

○大橋会長 お願いします。

○東海林担当課長 1点目の周辺環境の配慮という部分ですけれども、我々都市計画の部門としては、留保地整備をすることによって、東側や南側に住環境が形成されているということです、これでどう配慮していくかということになってくるかと思っています。

11ページに、これは基本計画からの抜粋ですけれども、土地利用イメージということで書かせていただいています、我々都市計画側でできることとすれば、先ほど12ページで御説明したような、壁面後退などをして音へ配慮するですとか、あと、これは配置計画になってきますので、我々の部署で所管していない部分ですが、要は音ですとか臭気だとか、そういうも

のをどういう形で周辺住宅へ緩衝させるのかという取組を配置計画の中でしていくものだと認識しているところです。

2点目の市民以外の方、例えばサポーターの方々がいらっしゃった場合の対応ということだと思いますけれども、今回、用途緩和をしていくということは、不特定の方がこちらにいらっしゃるものだという事は十分に想像ができると思っています。まず、ベースとなるのは、市民の方が利用できる公園ということですので、公園の機能以外にも、例えばグラウンドなども整備しますが、どう市民の方が利用できるかということのをベースに考えていくことで進めています。

ただ一方で、サポーターを含めた方がどのようにイベントをされて、どういう動線にするかというのは、これからの話になってくるのかなと思っていますので、我々のセクションでお答えするのはちょっと差し控えますが、今後継続して協議をしていくことになろうかと思っています。

以上です。

○大橋会長 よろしいですか。（菊池委員の挙手に対して）どうぞ。

○菊池委員 1点目のところは自然環境のお話をしたかったので、いわゆる緑化率といいますか、そういった話を盛り込んだほうがいいのか、はたまた一気に整備をするので、このセクションでは議論ができないというか、そちらの旨を改めてお聞きしたいです。

○東海林担当課長 基本的には、この施設整備の基本計画に基づいたしつらえをしていくことになろうかと思っていますので、留保地6haの中をどう配置していくのかということで、我々都市計画側が配慮できるのは、そういう周辺の方への配慮ということかなと思っています。

ただ一方で、街づくり条例などで開発事業をする場合には、緑化を設けたりということもありますので、そこは市として一定のルールをしっかりと課していますので、今回、市の工事、一応F C東京と連携しながらしていくものになりますけれども、緑化というところは、しっかりとそういう条例等々の規定の中で担保されるものだと考えております。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。菊池委員のほうから緑の容量みたいな部分がちょっと出てきたので、私の意見です。今回、P a r k—P F Iとして公民連携でということなのですが、普通、公民連携でやっている貴重な公園の整備、開発に関しましては、立体公園制度があるので、そういうのもうまく活用すると、今菊池委員が言った、緑をもっと多く取って、その地下の部分に例えば店舗を入れるとか、店舗ですと1階、2階は店舗にして、その上の屋上部分を広場として利用するとか、あるいは広場の下の地下の部分に駐車場を設けるとか、上は緑にするとか、せっかく立体制度があるので、こういうものを活用すると、もう少し防災空

間の拡大とか緑の拡大とか広場の拡大が、もっと市民レベルで拡充できるのではないかと思いますので、今後、機会がありましたら、部分的にでも御検討願えればと思います。よろしくお願いします。最近多いのですよね。立体制度を利用しているのが多いので、ショッピングセンターの上が全部芝生広場になっているなどという例も出てきていますので、ぜひ御検討いただければと思います。

ほかになければ。ありますか。（市古委員の挙手に対して）どうぞ。

○市古委員 御提案なのですけれども、特別用途地域の名称に関連してです。特に9ページのところで、都市計画手法をきちっと丁寧に御検討いただいて、この地域の開発、まちづくりを進めていくに当たっては、一番下の段の特別用途地区でということで、私も賛成です。違和感ございません。

その上で13ページのところにありますが、防災・スポーツレクリエーション公園地区というのが今の案なわけですね。この名前も全く違和感はないのですけれども、もう一度、ちょっと周辺環境との関係で、今日の資料でいうと5ページの航空写真が一番分かりやすいかと思うのですが、まず、味の素スタジアムとアミノバイタルフィールド、これは地区計画でしたっけ。

○東海林担当課長 はい。

○市古委員 ですよね。これは地区計画なのですよね。それから、調布飛行場に挟まれたところは武蔵野の森公園で、これは都市計画決定公園なわけですよね。ですので、1つは、今後、縦覧などを進めていくに当たっても、周辺の都市計画規制についての情報も何か一緒に入れていただくほうが、まちづくりに対する理解が進むのではないかなと。味の素スタジアムは、地区計画によって開発というかスタジアムの整備を進めている、武蔵野の森公園は、公園ということを中心に都市施設として設定しているということですね。

そういう資料もつけていただきつつ、5ページを見ていくと、先ほどJリーグの様々な活動というか、市民の方に開かれた催事などで、この地域はもっともっとニーズが高まるのではないかというお話があったように、今回のこの6haの留保地整備というのは、味の素スタジアム、アミノバイタルフィールドと一体的な活用というのがもともと求められていますし、拡張という意味合いが高いわけなのですよね。

そのように考えていくと、13ページの名称のところも、レクリエーション増進地区とか防災・スポーツレクリエーション、もしくは今回の説明資料にも何度か登場している振興地区とか、何かそういう名称も、この周辺のまちづくりの流れで見ると考え方としては1つあり得るのではないかと思いますので、ここだけをレクリエーション公園地区というように定めるのもありますけれども、周辺の拡張としてという意味合いを出すとする、増進とか振興というのを入れるのも、説明力という点でも考え方としてあるのかなと思ったので意見させていただきま

した。

以上です。

○東海林担当課長 ありがとうございます。検討させていただきます。

○大橋会長 ありがとうございます。いろいろと委員の方から御意見がありましたので、今後の中で生かしていただければと思います。

時間が少なくなってきましたので、先の案件に行きたいのですが、よろしいでしょうか。

(説明者入替え)

では早速、報告第4号「調布市景観計画の改定について」、お願いいたします。御説明をお願いします。

○寺田担当課長 まちづくり推進課開発景観担当課長の寺田と申します。よろしくお願いいたします。

○吉池担当課長補佐 まちづくり推進課・吉池でございます。よろしくお願いいたします。

○小笠原主任 まちづくり推進課・小笠原と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、景観計画の改定について御説明をさせていただきます。

景観計画については、平成26年2月に策定いたしまして、策定から10年以上経過しております。中心市街地の整備の進捗ですとか、あるいは都市マスの策定など、本計画を見直す必要が生じたことから、令和8年度に改定を予定しております。

資料4つ目のA4の改定スケジュールについて御覧ください。計画の改定に当たりまして、法の定めにより、必ず都市計画審議会から意見を伺うこととされております。下段の赤い四角の右側なのですけれども、次年度7月において諮問をさせていただく予定になっております。そのため、今回につきましては、現時点での素案（案）について時点報告をさせていただくといった段になります。

今後につきましては、今年度末に素案の策定をいたしまして、次年度早々にパブコメを実施した後、7月に改定、8月に施行を予定しております。

では、資料1つ目、調布市の景観まちづくりの取組についてを御覧ください。A4横のスライドのものです。右下のページ番号を参照しながら御説明させていただきます。

まず、2ページ目になります。スライドの上からですけれども、調布市では、平成24年に調布市景観基本計画を策定しております。平成25年6月には、景観行政団体へ移行するとともに、調布市景観条例を施行しまして、平成26年2月には、現行の調布市景観計画、改定対象のものを策定しております。

3ページを御覧ください。景観まちづくりの取組について、右上の調布市景観審議会の設置ですとか、右下の景観まちづくり市民検討会委員の開催などを含めて、図で全体的に紹介をし

ているものとなります。

次の４ページ目を御覧ください。現行の計画では、景観まちづくりの基本目標と景観まちづくりの基本方針を定めておりますが、こちらは改定の計画においても継承するものとなっております。

最後、５ページ目です。景観計画におきましては、市内全域を景観計画区域と位置づけておりまして、地域特性に応じて、左側の２つの景観形成重点地区と、右側の４つの景観形成推進地区を指定しております。それ以外の地域を一般地域としておりますが、各地区の景観形成の基準等に基づいた届出制度によりまして、一定規模以上の建築物の建築や、開発行為等の景観誘導を図っているという内容になっております。

それでは、Ａ３の資料を取り出してください。調布市景観計画の改定について（素案作成に向けた中間取りまとめ案）を御覧ください。この資料につきましては、計画の改定の方角について昨年整理したものになります。

まず、左上の１，改定の背景・目的になります。青枠の中で目的、背景について３点説明してございます。そして、緑枠下側の現況・課題についてですけれども、こちらで事業者による理解、あるいは届出制度の実績、市民検討会での検討という蓄積は進んでいるのですが、広く市民や子どもへの景観の理解ですとか啓発というのは、ちょっと進んでいないところが課題としております。そのため、右のような８つの視点をもって、特に幅広い景観への理解という点では、視点１，７，８をもって改定に臨むというところをまとめてございます。

それでは、その視点を踏まえまして、素案（案）を御覧いただければと思います。冊子のもことになります。ページ番号がないところになるのですけれども、３回めくっていただいて、目次の次のページになります。左上に調布市景観計画の構成と書いてあるところになります。

まず、この計画の構成ですけれども、３部構成としておりまして、第１部は総論、第２部が市民向け、そして第３部が事業者向けといった構成になっております。

現計画におきましては、景観法に基づく届出制度を中心とした事業者視点の構成になっておりますけれども、改定分につきましては、市民向けの部をつくることによりまして、どの部が誰向けであるといったところを明確にしたいと考えております。

２つめくっていただきまして、２ページ１－１になります。こちらは景観の概念を示しております。一般的に想像される景色や建物だけではなくて、広く人のにぎわいですとか環境や文化、歴史など、有形無形のものを景として、それを受ける印象まで含めた観という言葉の複合が景観であるといったところがここで示されております。

また、３段落目にありますとおり、景観につきましては、一朝一夕に形づくられるものではなくて、景観は、そのまちや地域固有の自然環境を素地として、長い歴史の蓄積の上に育まれ

てきたものであることから、各地域で様々な個性が見られますとしております。

めくって4ページを御覧ください。こちらは景観づくりの主体が上に書いてありまして、その下、1―3に景観計画の位置づけを記載してございます。

また、めくって6ページを御覧いただければと思います。第2章、景観の特性と課題におきましては、どのようなものが調布市の景観を形づくっているか、見開きで大きく5つ挙げてございます。その後のページで写真などを用いまして、それを説明しているといった内容になってございます。

飛んで18ページを御覧ください。こちらについては、現行計画から継承していると申し上げました基本目標や方針を掲載してございます。

そして、22ページまで進んでください。4つの景観形成推進地区について設定してございます。こちら、現行計画の区分のとおりではあるのですが、変更について御説明します。

水については、仙川の沿線地区について追加してございます。道につきましては、道路整備の状況に合わせまして、スタジアム通りですとかちょうふぽっぽみちの部分について追加してございます。駅については、調布駅及び京王多摩川駅の地区計画の区域を踏まえた変更としております。最後に農につきましては、都市マスにおける農の里のエリアを踏まえて追加変更してございます。

次に、24ページからは第4章になりますけれども、プロジェクションマッピングですとか窓面広告など、規制対象となっていない多様なものの景観上の考え方について追加してございます。

総論第1部についての説明は以上となります。

第2部につきましては、時間の都合でメインのところだけ御説明させていただきますけれども、69ページを御覧いただければと思います。69ページはA3で開くところになりますけれども、今般の計画におきまして、昨年夏に実施しました小・中学生アンケートですとか、現在行っている市民検討会での検討を基に、その地域にどのような景観資源があるのかといったものをまとめまして、地域や事業者間で共有し、景観まちづくりを進めていくための資料としまして、小学校区ごとの景観資源図を作成します。将来的には学習教材を理想としておりますけれども、そういった取組をもって、幅広く理解をしていただくような流れとしたいと考えてございます。

また、72ページからは、共創による景観まちづくりについてまとめております。

最後、83ページ以降の第3部につきましては、事業者向けに分かりやすい修正をかけていくといった内容になりますので、説明は割愛させていただきます。

説明は以上となります。

○大橋会長 冊子の枚数がすごく多いので、なかなか御説明も大変だと思うのですが、この後1回しか審議ができないので、本来ですと、景観計画の改定についてもっと皆さんの意見をたくさん聞きたいのですが、時間もないので、どういたしましょうか。取りあえず今お気づきになった部分だけ聞いておいて、何か他に御質問とか御意見があれば、以降受け付けていただくということでよろしいですか。

○寺田担当課長 大丈夫です。

○大橋会長 よろしいですか。

○寺田担当課長 よろしくをお願いします。

○大橋会長 ちょっとボリュームもあるので、多分、皆さんいろいろと御意見があると思います。そうしますと、もし御意見を述べるといたしましたら、このスケジュールでいきますと、いつぐらいまでがよろしいですか。諮問が7月ですよ。

○寺田担当課長 そうですね。取りあえず、まずは2月中ぐらいにいただいて、素案が3月にはなるのですけれども、そこで反映できるかどうかは別として、その後にパブリックコメントがありますので、その前に反映するとかということはできていると思っています。ですので、正直、いつでもよろしくをお願いします。早目にというところではあるのですが、いただける意見はありがたいと思っていますので、ぜひいただければと思います。

○大橋会長 それでは、説明でちょっと疑問のところとか、取りあえず今これだけをお願いというのがありましたら、御質問、御意見いかがですか。（川畑委員の挙手に対して）どうぞ。

○川畑委員 1点だけ。膨大な量になっていますから、これは幅広く市民の方に分かっていたかかないといけないということもありますので、小学生、中学生にも分かりやすい概要版を作っていて、景観とは何ぞやということを広めていただきたいと要望しておきます。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。今の調布市の都市の成り立ちというか推移を見ていますと、今まで景観というのは、保全だったり、都市整備はまずハードからという趣旨があったので、なかなか景観まで手が回らなかった部分があったのですが、これからの成熟時代にはすごく重要な指針となります。皆様の御意見を幅広く受け入れていかなくتهはいけないかと思ひますので、ぜひいろいろと御意見を。文書のほうがいいですかね。

○寺田担当課長 どちらでも構いません。

○大橋会長 よりよい成熟したまちづくりに対してはすごく重要で、今回、駅前の建物高さもどうしようとか、いろいろな議論が出ていますし、先ほどの25m以下にするのか37.5m以下にするのかとか、今ほかの市町村でも高さのこととか緑の率とか、そういうのも問題になってきて、やはり見てくれの部分も非常に重要になってきていますので、御意見だったり

要望だったり提案だったり何でも構いませんので、ぜひ皆さんにたくさん出していただくようにお願いいたします。

○寺田担当課長 よろしくをお願いします。

○大橋会長 よろしくをお願いします。

ちょっと時間が過ぎていきますので、これで終わりにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

以上で審議会の案件は全て終了ということです。

本日の議事録ですが、輪番制によりまして青山委員です。よろしくをお願いいたします。

あと、事務局のほうから連絡がありましたらお願いします。

○事務局（永井） 事務局から御連絡させていただきます。

次回の開催予定であります。令和8年度第1回目については、5月上旬を予定しております。日程が決まりましたら、また別途、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冊子の内容につきましては、そのまま置いてお帰りになれますようお願いいたします。

以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。

議事の進行につきましては、御協力いただきましてありがとうございます。

5分過ぎましたけれども、これをもちまして、令和7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——