

# 令和4年度第2回調布市都市計画審議会議事録

令和4年6月29日（水曜日）

午後1時20分開会

午後2時40分閉会

場所：調布市教育会館 201会議室

## 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），矢ヶ崎 宏始委員，小林 新委員，

3 条例第3条第3号委員（5人）

雨宮 幸男委員，伊藤 学委員，大野 祐司委員

清水 仁恵委員，平野 充委員

4 条例第3条第4号委員（3人）

調布消防署予防課長 横山 信夫（中原 毅委員代理）

調布警察署交通課長 片渕 裕基（尾門 出委員代理）

多摩建築指導事務所長 名取 伸明委員

## 案 件

付議第1号 調布都市計画地区計画国領町8丁目周辺地区地区計画の変更について（都市計画課）

付議第2号 調布都市計画地区計画国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画の決定について（都市計画課）

諮問第1号 住宅市街地の開発整備の方針（東京都決定）の変更案に対する市の意見について（住宅課）

報告第1号 区域区分一括変更及び用途地域等の一斉見直しについて（都市計画課）

○事務局（花岡） それでは、お時間となりましたので、ただいまから令和4年度第2回調布市都市計画審議会を開始いたします。

本日は御多忙の中、また、大変猛暑の折、御出席を賜りまして、本当にありがとうございます。

開会に当たりまして、初めに、市長の長友から御挨拶を申し上げます。市長、お願いします。

○長友市長 皆様、こんにちは。調布市長の長友でございます。今、事務局が申し上げましたように、猛暑の中、御多忙の折、誠にありがとうございます。令和4年度第2回の都市計画審議会ということで、今日も審議、よろしくお願い申し上げます。

今、改めて思い起こしてみますと、今まで計画してまいりました、レールを取り払った鉄道敷きの部分の整備であるとか、調布駅、表玄関の駅前広場、これが2、3年のうちに完成するというようなことで、我々も鋭意計画を進展させてきている。依然として、街づくりは重要な時期にあるなと思い当たるわけでございます。

それ以外の地区に関しましても重要な計画があるということで、都市計画審議会の皆様方にいろいろお諮りさせていただきます。

本日は、付議案件といたしまして、調布都市計画地区計画国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区についての2件、それから諮問が、住宅市街地の開発整備の方針（東京都決定）の変更案に対する市の意見の1件、報告として、区域区分一括変更及び用途地域等の一斉見直しについての1件ということで、いずれも街づくりにとって重要な案件でございます。皆様方の真摯な御協議を心からお願い申し上げます。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（花岡） ここで市長は、他の公務のため退席をさせていただきます。

○長友市長 では、よろしく願いいたします。

○事務局（花岡） それでは、ここから審議に入らせていただきます。お手数ですが、最初に、机上に配布の資料、それから事前に送付済の資料について確認をお願いできればと存じます。

まず、本日追加の資料としまして、席次表、前回の議事録を、また、大変恐縮でございますけれども、お送りした資料で2点の資料について差し替えがございます。本日机上に配布しておりまして、順序が前後して恐縮ですけれども、カラー刷りの両面のA4の1枚、こちらが報告第1号のパワーポイント資料の2ページ、3ページ、この1枚部分の差し替えでございますので、お手数ですが、後ほど説明の際に差し替えをお願いできればと存じます。ヘクタールの数値に誤記がございますまして、後ほど訂正させていただければと存じます。

その下には、ホチキス留めになりますけれども、こちらは諮問第1号のほうの差し替えになります。後ろにつけておりますパワーポイント資料のほうを、丸々差し替えていただければと存じますが、一番上に正誤表をお付けしております。事前にお目通しいただいてメモ等もされているかと存じますので、訂正箇所を御確認いただきながらと思いますが、どうぞよろしくお願い致します。お手数をお掛けしまして申し訳ございません。

続いて、事前に送付した資料の確認をさせていただきます。

まず、付議第1号「調布都市計画地区計画国領町8丁目周辺地区地区計画の変更について」は、議案のかがみ、理由書、概要書、地区計画の変更、計画図、こちらで一式となります。

同じく付議第2号「調布都市計画地区計画国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画の決定について」も、議案のかがみ、理由書、概要書、地区計画の決定、計画図、こちらが一式となりまして、それぞれ付議1号の分と付議2号の分とございます。あわせて、最後に、付議第1号、第2号、2件の共通資料として、意見と見解をまとめました資料と、パワーポイントの打ち出し資料となります。

続きまして、諮問第1号「住宅市街地の開発整備の方針（東京都決定）の変更案に対する市の意見について」は、議案かがみ、それから、先ほど差し替えをお

願いましたでしたが、パワーポイントの打ち出し資料一式、新旧対照表でございます。

最後、報告第1号「区域区分一括変更及び用途地域等の一斉見直しについて」、資料1がパワーポイントの打ち出し資料になりまして、こちらも先ほど御案内いたしましたけれども、2ページ、3ページの1枚分、差し替えをお願いできればと存じます。お手数を掛けて恐縮でございます。

その他、机上には、「調布市都市計画マスタープラン」、「都市計画図」、「地域別街づくり方針」、「調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」、「調布市洪水ハザードマップ」、こちらを用意させていただいておりますので、適宜御活用いただければと思います。

多数にわたりましたけれども、以上の資料がお手元におそろいでしょうか。また、途中でも、御不明な点がありましたら、お申し出いただければと思いますので、どうぞよろしく願い申し上げます。

なお、各委員の皆様この後の御予定もあると伺って存じますので、本日の終了時刻につきましては、誠に勝手ながら、遅くとも午後3時をめどに予定をしておりますので、案件が多い中、大変恐縮でございますけれども、何卒御協力を賜ればと存じます。どうぞよろしく願い申し上げます。

それでは、ここからの進行につきましては、大橋会長にお願いしたいと思っております。どうぞよろしく願いします。

○大橋会長　よろしく願いいたします。では、審議会を進めます。

まず定足数について御報告ください。

○事務局（花岡）　まず、欠席委員になりますが、本日、柳澤委員、岡村委員、林委員におかれましては、御都合によりまして、欠席される旨の御連絡をいただいております。また、本日、代理御出席につきましては、調布消防署長・中原委員におかれましては、他の公務のため、予防課長の横山様に代理出席をいただいております。委任状を御提出いただいております。同じく調布警察署長・尾門委員におかれましては、他の公務のため、交通課長の片渕様に代理出席を賜っております。こちらも委任状を御提出いただいております。

なお、今、連絡確認中でございますが、雨宮委員が恐らく遅れていらっしゃる

ものと思います。

つきましては、本日審議会には欠席が3名、今連絡中のお1人を除きますと代理出席を含めて12名の方がこの場に御出席いただいております。したがって、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ことを報告させていただきます。

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、進めます。

次に、非公開とすべき議案があるかどうかですが、議事の付議1号、2号、諮問1号、報告1号の件につきましては、いずれも非公開とする理由がないと思われますので、公開とすることに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。

あと、本日の傍聴者ですが、定員は、広さを考慮しまして、3人と定めさせていただきました。本日の傍聴希望者の有無につきまして御報告いただけますか。

○事務局(花岡) 本日、お一方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)

○大橋会長 傍聴の方にお願ひがあります。運営規程の14条の中に、傍聴者の遵守事項について書いてございますので、御協力のほどよろしくお願ひいたします。

では、次に進めたいと思います。

今日の案件は4件です。4件について議事を進めていきます。議事の順序ですが、付議、諮問案件につきましては、毎回お願ひしておりますけれども、1つ目に議題の宣言、2つ目に議案説明、3つ目に質疑応答、4つ目に討論、そして可否を採決するという形で進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

今日は3時までということで、限られた時間ですので、御協力のほどよろしくお願いいたします。

それから、本日の案件の中で、先ほど付議第1号、第2号について話がありましたとおり、付議第1号の調布都市計画地区計画国領町8丁目周辺地区地区計画の変更と、付議第2号の調布都市計画地区計画国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画の決定について、これは密接なというよりも同じ地区で、名称がちょっと違っているだけの話で、一体的な地区でございます。効率的な審議を図る上で、これら2件につきましては一括して説明を受けて、審議も一緒に行って、採決のときは個別にやりたいと考えておりますが、進め方としてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

では、そのようにお願いいたします。

それでは、事務局から、付議第1号、第2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、担当のほうから御説明ください。

○**廣瀬担当課長** 都市計画課市街地整備担当の廣瀬と申します。よろしくお願いいたします。本日の案件に関しましては、過去2回ほど、適宜御報告をさせていただいておりますが、コロナの影響で書面開催ということで、個別の御意見を書面で頂戴いたしながら進めてまいりました。この間の都市計画手続の中でいただいた御意見、また市の見解の御説明も併せて、スライド資料で御説明をしてまいりたいと考えております。

本日、市街地整備係長の山崎と担当します石倉の3名で説明をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、石倉のほうから、お手元のスライド資料を御覧いただきながら、御説明をさせていただきます。

○**石倉主事** それでは、付議第1号及び付議第2号について、まとめて御説明させていただきます。

これまで2回、書面開催という形ではございますが、本審議会に御報告させていただき、いただいた御意見も参考にしながら、狛江市及び事業者である東京慈

恵会医科大学等とこれまで検討を進めてまいりました。令和4年2月に原案の御報告をさせていただいておりますが、今回付議させていただく地区計画の内容と原案の内容に変更はございません。

それでは、説明に移らせていただきます。お手元のパワーポイント資料を御覧ください。今までに2回、報告をさせていただいておりますので、今回はポイントを絞って説明させていただきます。

パワーポイント資料の3ページを御覧ください。当地区では、平成26年に調布市及び狛江市でそれぞれ国領町8丁目周辺地区地区計画、和泉本町四丁目周辺地区地区計画を定めております。今回は新たに1つの地区計画として、国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画を決定いたします。

次のページを御覧ください。現在は商業・業務地区にのみ地区整備計画をかけておりますが、東京慈恵会医科大学附属第三病院の再整備計画を踏まえて、今回、新たに医療福祉・文教地区に地区整備計画を定めます。

ページが飛びますが、パワーポイント資料の35ページを御覧ください。医療福祉・文教地区の地区整備計画では、新病院の本館が建てられる区域に限定して、高さの最高限度を緩和しております。高さの最高限度を定める区域A、青で示しております部分においては、現行の25mから37.5mに高さの最高限度を緩和しております。

ページが戻りますが、28ページを御覧ください。歩行空間の確保、緑化の推進及び周囲への圧迫感軽減のために、壁面の位置を定めております。高さの最高限度を25mから37.5mに緩和するエリアにおきましては4号壁面を設定し、地盤面からの高さが15mを超えてくる建築物の部分に対しては、壁面の位置の制限として14m以上後退するように定めております。

22ページを御覧ください。こちらは地区施設の配置図となっております。歩道状空地、調1号、狛1号、狛2号及び狛3号を設定し、歩道と一体となったバリアフリーの歩行空間となるように整備するものといたします。

また、道路境界線より2m以上の歩行空間を確保していただき、歩行空間に面する敷地の部分には0.5m以上の環境緑地として緑化をしていただくことになっております。

次に、公共空地，狛1号については、フェーズフリーの観点から、平常時は自動車駐車場として活用していただきますが、災害時には病院施設と一体となった緊急医療救護所となるオープンスペースを確保することとしております。

最後に、広場状空地，狛1号及び狛2号を新たに慈恵大学及び病院の敷地内に設置していただくこととなっております。

パワーポイント資料の6から8ページを御覧ください。令和4年4月に都市計画法第17条に基づいて縦覧及び意見書の受付を行いました。狛江市においてホームページ上で地区計画図書を縦覧していた関係で、縦覧者は両市ともに0名でしたが、狛江市のほうに1件、意見書の提出がございました。6ページから8ページにかけて3つ意見を記載しておりますが、全て同じ、1つの事業者からの意見となっております。

内容といたしましては、災害時，平常時ともに重要性を持つ自立分散型エネルギーの導入など，自立化，多重化によるエネルギーシステムの確保が必要であるという観点から，地区計画図書の一部を加筆してはどうかというものでございました。

狛江市，調布市，両市の見解といたしましては，両市ともに自立分散型エネルギーの必要性を認識していることから，慈恵大学のほうにいただいた御意見を伝えるとともに，今後検討していくことが予想されている住工共存地区に関する検討の際にも，街づくりの参考とさせていただくこととしております。

最終ページを御覧ください。今後の流れについて御説明させていただきます。本日6月29日に都市計画審議会に付議，その後，都市計画決定をさせていただいた後，9月の議会で地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を改正する予定となっております。

説明は以上となります。

○大橋会長　ありがとうございます。簡潔な御説明で，ただ，3回目ですので，御説明は御理解いただけたかと思えます。まず御質問のある方は挙手をお願いいたします。（名取委員の挙手に対して）どうぞ。

○名取委員　言葉の扱い方等について少し説明をいただけるとありがたいと思ひまして，質問させていただきます。



地区整備計画のほうですので、今のパワーポイントではない、原文のほうで言いますと、地区整備計画、ページ数がこれは書いていないのですけれども、建築物に関する事項の、用途の制限のところでございます。調布市さん側の商業・業務地区の中で、次に掲げる建築物は建築してはならない。(1)の住宅等を1階に造ってはいけませんよとあるのですけれども、この場合の使い方で、1階に住宅用の附置義務駐車場等、ピロティに使うとか、そういった使い方はありなのかどうなのかというのが1つ。

次に、次の次ですか、壁面の位置の制限で、調布市さんと狛江市さん側にある壁面後退の扱いですけれども、ここの2の(1)、(2)で、外壁で囲われていない軽微な構造の屋外避難階段とございますけれども、この軽微な構造とはどういう意味かということで、ちょっと説明をしていただければと思います。

さらに、地区整備計画の最後のほう、垣、柵の構造の制限のところ、これも狛江市さんと一緒のところですが、公共空地に面して垣、柵の構造は透明性のものと書いてありまして、その例外で(3)で隣地という言葉が出ていまして、公共空間に面しては透明性とあるのですけれども、隣地のプライバシー等の場合は除くのですが、この隣地は公園等を隣地として言っているのかどうか、その言葉の使い方をちょっと説明していただければ助かります。

すみませんが、よろしく申し上げます。

○大橋会長 分かりました。今の3点について回答をお願いいたします。(山崎係長の挙手に対して) はい。

○山崎係長 それでは、ただいまの質問に回答させていただきます。

まず1つ目の、地上1階部分を住宅用の車庫等、駐車場とすることは可能かというところなのですけれども、国領町8丁目と和泉本町4丁目周辺地区では、平成26年に調布市、狛江市、それぞれが地区計画を定めております。調布市において商業・業務地区に地区整備計画を既に定めております。今回は慈恵第三病院の再整備に併せて、医療福祉・文教地区に新たに地区整備計画を定めるとともに、両市それぞれに定めていた地区計画を1つにいたします。よって、平成26年に定めた商業・業務地区の地区整備計画の変更はございません。

建築物の用途制限の1項で規定している趣旨は、1階部分に住宅系の建築物は

建設せず、商業系の建築物を誘導することで、地区計画の運用においては、1階部分に住宅用の駐車場を設置する場合は、趣旨に鑑みて、個別協議の上、判断させていただきます。

質問の2つ目の、外壁で囲われていない軽微な構造で造られた屋外階段、避難バルコニーとはどのようなものかということです。先ほどのパワーポイントの資料の30ページをお開きいただきたいのですが、写真で表示をさせていただいているのですけれども、外壁で囲われていない軽微な構造で造られた屋外階段と避難バルコニーのイメージの写真となっております。こちらは建築基準法で定められている用語ではないため、原案説明会で使用したパンフレット等にイメージを掲載することで周知を図るとともに、事業者である慈恵大学とも確認をしているところでございます。

3つ目の隣地のプライバシー等の配慮というところなのですが、パワーポイントの28ページを御覧ください。こちらで言っている部分が、5号壁面のオレンジ色の線のところになるのですが、オレンジ色の線で5号壁面を示しております。5号壁面は道路に接しておらず、マンション等の隣地と接しており、本号の隣地とは5号壁面に接している建築物等を想定しております。

以上になります。

○大橋会長 名取委員、よろしいでしょうか。

○名取委員 はい。

○大橋会長 ほかに御質問等ありましたら、お願いいたします。(平野委員の挙手に対して) どうぞ。

○平野委員 1点だけ、すみません。パワーポイント資料の6ページの、最後のほうで説明がございました意見の要旨というところで、追記を提案するという事で、自立分散型エネルギーシステム等の確保ということで、市の見解としても、必要な視点と考えるとなっているのですけれども、イメージというか具体的にはどういうことなのか、この自立分散型エネルギーシステムというのをもう少し詳しく説明していただけると、ありがたいなと感じました。すみません。

○大橋会長 よろしいですか。(廣瀬担当課長の挙手に対して) はい。

○廣瀬担当課長 都市計画課市街地整備担当・廣瀬でございます。8ページの

意見の要旨のところを御覧いただきますと、例などが上のほうに書いてございまして、コージェネレーションシステムというのが2段落目ぐらいにあるかと思うのですが、自立分散型エネルギーシステムというのが、通常の1つのエネルギー源に頼らないで、複数のエネルギー源を使い分けて、幾つかのエネルギー源を確保して、何かが止まっても何かでカバーしていけるようなところで、御提案いただいているものと思います。主にはガス等を使って機械を動かして発電して、電気を供給するとか、そういったところを想定されていらっしゃると思います。

また、御意見の中では、大きい施設で導入されるような設備と、戸建て住宅などで主に導入されているような設備と、両方とも御提案をいただいております。大きい施設に導入していくようなシステムに関しましては、今回、地区整備計画を検討しております当医療福祉・文教地区は、慈恵大学の医学部の施設と慈恵第三病院の病院施設ということになりまして、病院のほうはやはり災害時の拠点病院ということで、非常用電源設備など既に確保されているということで、都のほうの基準もありまして、そういったものを確保しなければならないということになってございますので、こちらは今後新しい施設を整備する病院のほうに、具体的に検討を進める際に、こういった御提案があったということをお伝えしていくことで、病院側で検討いただく際の参考ということにさせていただいております。

また、戸建て住宅への御提案の機器類に関しましては、今御覧いただきました6ページのところに、住工共存地区と書いてございますが、こちらは野川側の、まだ地区整備計画で具体的なルールを定めていない、残っている地区になります。こちらに今、戸建て住宅や大規模なマンションなどもございますので、こちらの地区整備計画を今後考えていく際には、戸建て住宅への個々のこういった機器の導入に関しても考慮していく必要があるだろうということで、文末のところを、今後の街づくりの参考にさせていただきたいということで結ばせていただいているのは、そういった意図で考えたものでございます。

いずれにしても、こういった自立分散型、複数のエネルギー源を組み合わせることを考えていくというのは重要な視点ですし、今現在も進められている取組と違って

おりますので、こういったものは次の街づくりを考えていく中でも取り込んでいくべき、考慮していくべき考え方と認識しております。

以上でございます。

○大橋会長 説明ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○平野委員 はい。ありがとうございました。結構です。

○大橋会長 あと、質問がなければ、討論に入りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

では、討論、御意見のある方は挙手をお願いいたします。よろしいですか。

(「なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは、討論は終了ということで、付議案件に対する議決を行いたいと思います。

採決につきましては、最初にお話ししましたとおり、2議案、付議1号、2号と分けて行いたいと思います。

それでは、まず付議第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)

反対の方はいらっしゃいますでしょうか。

(挙手なし)

ありがとうございます。満場一致で可決ということで、決定させていただきます。

次に、付議第2号を了承される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。反対の方は。

(挙手なし)

いらっしゃいませんね。これも満場一致で可決ということで、決定させていただきます。

なお、議決書につきましては、事務局のほうで作成していただきますように、お願いいたします。

それでは、付議案件1号、2号は終了しましたので、ここで休憩でしょうか。

○事務局（花岡） 説明員の入替えをさせていただきますので、若干休憩させていただきます。

（説明者入替え）

お待たせいたしました。それでは、引き続き、大橋会長、よろしくお願い致します。

○大橋会長 それでは、次の案件、諮問第1号についてお願いいたします。諮問第1号、住宅市街地の開発整備の方針の変更案に対する市の意見についてですが、まず、議題の宣言をお願いいたします。

（事務局朗読）

それでは、担当の方から御説明をお願いいたします。

○手嶋係長 事前にお送りした資料に、訂正と不足分の追加がございましたので、本日、令和4年6月29日差し替え版というものと、正誤表として、赤、青、黒の三色刷りのものをお手元にお配りさせていただいております。

事前にお送りしている新旧対照表については、特に訂正はございませんので、お送りしたものを御確認いただければと思います。

それでは、説明に入ります。2ページをお願いいたします。このたびの都市計画変更に当たり、東京都から、令和4年4月8日付で都市計画法第18条第1項に基づく意見照会がございました。この変更原案の作成については、既に昨年9月の第2回の本審議会、これはコロナの影響において書面にて御報告させていただいておりますが、改めてその内容について御説明するものでございます。

まず、住宅市街地の開発整備の方針の位置付けについて御説明いたします。本方針は、都市計画法第7条の2に規定されている都市再開発の方針とともに、個別の都市計画の上位に位置付けられるものです。本方針では、住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備または開発の方針を定めるとともに、重点地区として一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき地区を指定いたします。

目標の策定に当たっては、住生活基本法に基づいて策定される都道府県の住生活基本計画、これは一般的に東京都住宅マスタープランと呼ばれておりますが、その住宅マスタープランにおける住宅政策の目標と整合を図ることとしておりま

す。このため、本方針において定める重点地区は、東京都住宅マスタープランで指定した重点供給地域の範囲において定めるという選択基準がございます。

3 ページをお願いいたします。3 ページの左側の下段、青い文字のところについて、数字を訂正させていただいております。事前にお送りしたものと違っておりますので、よろしく申し上げます。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の概要についてです。住宅市街地の開発整備の方針とは、都市計画法及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、都市計画区域ごとに定めるもので、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランでございます。本方針については、市の原案資料に基づき、東京都が広域的な視点から定めるものです。

目的は、住宅市街地に関わる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業の効果的な実施や民間の建築活動等を適切に誘導することでございます。

次に、具体的な内容ですが、住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備等の方針を定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき地区を重点地区として指定します。この重点地区は、おおむね5年以内に都市計画決定や事業の実施が見込まれる地区を指定しております。重点地区ごとに、住民に将来都市像を具現化するための目標を示すことになります。

4 ページをお願いいたします。変更の要因についてです。本方針の変更に係る要因は2点ございます。1点目は、東京都全域における都市計画区域について、東京都の方針による変更を行うものです。東京都住宅マスタープランが令和4年3月に策定されたほか、令和元年12月策定の『「未来の東京」戦略ビジョン』を、『「未来の東京」戦略』として令和3年3月に策定しております。さらに、本年2月にこれをバージョンアップ、そして、都市づくりのグランドデザインが平成29年に策定されており、それらの記載内容との整合性を図るため、本方針を改定するものでございます。

2点目は、重点地区に指定されている各地区について、事業の進捗に伴う時点

の修正を行います。調布市における今回の変更については、この2点目の時点修正に該当するもののみとなっております。

本方針の変更時期について、法律等の規定は特にございませませんが、東京都がおおむね5年ごとに見直しを行っており、前は平成27年3月に変更しております。

原案資料は、お配りした資料のとおり、東京都が作成したのですが、重点地区の記載については、昨年9月の本審議会に報告した内容にて東京都と調整をしたものとなっております。

5ページをお願いいたします。それでは、東京都の方針について御紹介いたします。まず、本年3月に策定された東京都住宅マスタープランでございます。新旧の住宅マスタープランに掲げられた10の目標の変更については、印刷でお配りしてある資料のとおりでございます。こちらの新たな目標との整合を図ります。

6ページをお願いいたします。『「未来の東京」戦略』についてでございます。東京都は、令和元年12月に『「未来の東京」戦略ビジョン』を策定しましたが、その後、新型コロナとの闘いを通じて浮き彫りとなった課題を踏まえて、戦略ビジョンを見直し、令和3年3月に『「未来の東京」戦略』として策定し直しております。

『「未来の東京」戦略』は、目指す2040年代の姿を描き、その実現に向けた2030年に向けた戦略と、戦略を推進する推進プロジェクトに総力を挙げて取り組んでいくこととしているものです。

7ページをお願いいたします。『「未来の東京」戦略』のビジョンについてでございます。東京都はおおむね四半世紀先である2040年代を念頭に、我々が目指す未来の東京の姿を提示するとして、20のビジョンを示しています。

8ページをお願いいたします。『「未来の東京」戦略』の戦略と推進プロジェクトについてでございます。ビジョンの実現に向け、2030年に向けて取り組むべき20プラス1の戦略と122の推進プロジェクトを提示しています。

9ページをお願いします。『「未来の東京」戦略』の主要プロジェクトについてでございます。未来の東京の創出をリードする主要プロジェクトとして、15のプロジェクトを掲げております。

10ページをお願いします。次に、『「未来の東京」戦略』バージョンアップ2022についてでございます。『「未来の東京」戦略』バージョンアップ2022は、前述の『「未来の東京」戦略』と一体として、まち・ひと・しごと創生法、平成26年法律第136号の第9条第1項に言う、都道府県まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付け、東京2020大会と新型コロナとの闘いの中で生じた様々な変化、変革を踏まえ、未来を切り拓く取組をさらに加速するものとしております。

11ページをお願いします。都市づくりのグランドデザインについてでございます。都市づくりのグランドデザインは、平成28年9月に東京都都市計画審議会から出された答申、2040年代の東京の都市像、その実現に向けた道筋についてを踏まえ、2040年代の目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示したものです。

活力とゆとりのある高度成熟都市を都市づくりの目標とし、目指すべき都市像の実現に向けて分野横断的な視点から、7つの戦略、30の政策方針、80の取組を示しています。このグランドデザインを広く都民や民間事業者、区市町村などと共有し、東京ならではの価値を高める都市づくりに着実に取り組んでいくこととしています。

12ページをお願いします。ここからは、調布市の重点地区の変更内容について御説明いたします。調布市の重点地区は、既決定地区として全部で6地区がございましたが、今回の改定でそのうちの1地区を事業完了により廃止するとともに、他の2地区について事業進捗に伴う計画概要等の変更をいたします。以下、各地区の位置図と変更点について御説明いたします。

13ページをお願いします。布田地区については、変更はございません。

14ページをお願いします。国領駅周辺地区でございますが、地区全体を占める南北の市街地再開発事業が完了したことから、重点地区の指定を廃止します。

15ページをお願いします。こちらの国領地区、16ページをお願いします。次の緑ヶ丘2丁目地区につきまして、変更はございません。

17ページをお願いします。調布駅南地区については、調布駅南口東地区市街地再開発事業が完了しており、また、このエリア内にて新たな市街地再開発事業



が検討されていることから、計画の概要等の変更を行い、市街地再開発事業に一部完了と追記をしております。

18ページをお願いします。染地3丁目地区でございます。前回から重点地区の指定をしておりますが、平成29年9月に地区全域に係る一団地の住宅施設を廃止するとともに、地区計画の決定をいたしましたので、今回の変更で計画の概要等の変更を行うものでございます。

染地3丁目地区は、多摩川住宅の区域です。現在、ホ号棟の区域でマンション建て替え組合が設立され、建て替え事業が進行しているほか、その他の区域は号棟ごとに将来の建て替えを視野に街づくり協議会をはじめ、各管理組合で検討を行うなど、地域の住宅まちづくり活動がなされているところでございます。

なお、多摩川住宅の区域は狛江市とまたがっておりますので、狛江市においても西和泉地区として重点地区の指定がなされています。

19ページをお願いします。最後に都市計画の変更手続について、これまでの経過と今後の予定についてでございます。令和3年6月に東京都から都市計画変更の原案資料の確認依頼があり、令和3年9月の本審議会にて、これは書面開催でございましたが、今回と同様の原案を回答する旨、報告させていただきました。その後、東京都は、各自治体からの原案資料を取りまとめ、12月に都市計画法第16条に基づく素案の縦覧を実施しております。

今年度に入りまして、令和4年4月8日付で、東京都から都市計画法第18条に基づく市区町村への意見照会がなされました。東京都とそれぞれの関係自治体において、今月9日から23日までの2週間、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行いました。こちら、本日書き加えさせていただいておりますが、調布市都市計画課での縦覧者及び調布都市計画に関する意見書の提出はございませんでした。

これらの手続を経まして、都市計画の案について、本日の本審議会に諮問しているところでございます。今後、東京都にて8月2日を期限として各自治体の意見を集約した後、令和4年9月頃の東京都の都市計画審議会の審議を経て、翌10月頃に都市計画の変更をする予定となっております。

変更案に対する調布市としての意見は特にない旨、東京都に対し回答したいと

考えております。

諮問第1号、住宅市街地の開発整備の方針（東京都決定）の変更案についての説明については以上です。以上、よろしく御審議のほどお願いいたします。

○大橋会長 説明ありがとうございます。まず質疑応答、御質問のある方はお願いいたします。ございませんか。

（「なし」の声あり）

それでは、続きまして、討論に入りたいと思いますが、御意見のある方は挙手をお願いいたします。（小林委員の挙手に対して）どうぞ。

○小林委員 意見というほどではないのですが、頂いた正誤表の一番下の行、18ページと書いてありますけれども、これは恐らく19ページかなということに気づきました。

以上です。

○手嶋係長 すみません。そうですね。失礼いたしました。

○大橋会長 ありがとうございます。ほかに何かありますか。質問、御意見ございませんか。

（「なし」の声あり）

では、質問、御意見はないようですので、討論終了ということで、諮問案件に対する議決を行いたいと思います。

賛成、了承される方は挙手をお願いしたいと思います。

（賛成者挙手）

ありがとうございます。反対の方は。確認の意味で。

（挙手なし）

いらっしゃいませんね。本議案に関しましては満場一致で了承することに決定いたしました。

答申書は、事務局のほうでお作りくださいますように、お願いいたします。

これで諮問第1号は終了ということで、休憩が必要ですか。

○事務局（花岡） 説明員を入れ替えさせていただきますので、少々お待ちください。

（説明者入替え）

それでは、お待たせしました。会長、よろしく申し上げます。

○大橋会長 報告第1号「区域区分一括変更及び用途地域等の一斉見直しについて」に移ります。担当のほうから御説明をお願いいたします。

○坂本副参事 都市計画課の坂本です。よろしく申し上げます。

○東海林課長補佐 同じく都市計画課・東海林と申します。よろしく申し上げます。

○町田担当係長 同じく都市計画課・町田です。よろしく申し上げます。

○小木戸都市計画担当 都市計画課・小木戸と申します。よろしく申し上げます。

それでは、報告第1号「区域区分一括変更及び用途地域等の一斉見直しについて」の御説明をさせていただきます。

前回、4月の都市計画審議会では、スケジュールについて簡潔に報告いたしましたが、今回はこれまでの経緯とともに区域区分及び用途地域等について、どういったものを見直し対象とするのか、見直し対象の考え方について御報告させていただきます。

なお、具体的な変更箇所につきましては、次回以降の都市計画審議会の場をもって報告を予定してございます。

それでは、資料1の1ページ、区域区分についてを御覧ください。区域区分とは、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の区分でございます。調布市においては、市の全域が都市計画区域であり、多摩川の河川敷を除く市の全域が市街化区域、多摩川の河川敷が市街化調整区域に区分されております。この区域区分の決定につきましては、都道府県である東京都が決定、変更を行います。変更にあたっては調布市が原案となる図書を作成し、都に提出することとなっております。また、決定や変更に際しましては、東京都は調布市の意見を聴取しますので、今後、市の都市計画審議会においても説明することとなります。

続きまして、次の2ページを御覧ください。区域区分の都市計画決定を行う東京都の考え方の概要を示しております。市街化区域への編入、市街化調整区域への編入に関する記載がございますが、先ほど説明したとおり、調布市においては

多摩川の河川敷のみ市街化調整区域，残りは全て市街化区域であり，この区分方法につきましては今後も変わらないと考えられますので，その他で記載してございます，区域区分の境界線の根拠，基準としている道路，堤防などを地形地物と呼んでおりますけれども，平成16年の都市計画決定以降で地形地物の位置について，再整備などにより変化が生じていないかを確認しまして，変更や修正の検討を進めています。

続きまして，3ページ，用途地域等についてを御覧ください。今回の見直しにおいて，用途地域等とは，資料中の4つ，用途地域，高度地区，防火地域及び準防火地域，特別用途地区を指すこととしております。調布市において用途地域は，住居系用途地域が6種類，商業系が2種類，工業系が準工業地域のみ1種類，指定しております。また，用途地域等は全て，調布市が決定，変更を行います。また，決定や変更に際して調布市は，東京都との法定の協議を行います。

続きまして，4ページ，用途地域等のこれまでの経緯を御覧ください。見直しの背景としまして，過去に都内全域で定期的な実施されていた用途地域等の一斉見直しがございます。昭和48年に新都市計画法に基づく用途地域の当初の指定がされて以降，おおむね8年ごとに都内全域の用途地域等は一斉に見直しを実施されておりましたが，その後は大きな法改正がなく，平成16年を最後に一斉見直しは行われておりませんでした。

その結果，平成16年以降に用途地域等の境界の根拠とする地形地物等の変化をした箇所が多く見られたため，東京都は都内で一括して区域区分と用途地域等の変更を行うこととしまして，各市区町村に対しまして区域区分の原案の作成，提出を依頼しました。また，市による用途地域等の見直しの実施，検討も依頼を行ったところがございます。

一方で，調布市におきましては，平成24年に用途地域の決定権限が調布市に移譲されたことを受けまして，調布市独自に用途地域等の見直しについての方針を定め，平成29年に用途地域等地域地区の即時的な見直しとしまして，事業により拡幅された都市計画道路沿道の5か所について，用途地域等の見直しを実施しております。今回の見直しの検討においては，東京都の依頼内容と調布市で定めた方針を参照して進めたいと考えています。

続きまして、5ページ、用途地域等の見直し対象の考え方①を御覧ください。見直しを依頼しました東京都の用途地域等の見直し対象の考え方の概要を示してございます。今回の用途地域等の見直しは、東京都の指定方針及び指定基準の改定に係る事項とともに、地区計画を伴わない用途地域の変更の方針によるものを協議対象としております。東京都の指定方針及び指定基準の改定に基づく新たな取組としまして、平成30年に創設された田園住居地域の指定などが掲げられております。

用途地域の見直し対象の考え方につきましては、(1)用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した区域など、記載のとおりでございます。

続きまして、6ページ、用途地域等の見直し対象の考え方②を御覧ください。平成28年度に都市計画審議会でご報告しました調布市の用途地域等地域地区の見直しについての概要でございます。調布市においては、記載にございます3つの視点を踏まえまして、中段にあります用途地域等見直しの基本方針を説明してございます。緊急性等を考慮し必要に応じて即時的な見直しを行うものを、即時的な見直しの検討地区として、記載にあるものを見直しの対象としました。その結果、都市計画道路の事業に伴い拡幅、整備された沿道の5か所を選定して、平成29年に見直しを実施しております。

また、地区計画や特別用途地区等を活用して総合的に見直しを行うものを、将来的な見直しの検討地区としまして、記載の内容について将来的な見直しに向けて継続的に検討することとしております。

続きまして、7ページ、用途地域等の見直し対象についてを御覧ください。これまで説明しました考え方を踏まえまして、今回の見直し対象を記載したものでございます。区域区分については、都の考え方とおりに取り組みます。

右側の用途地域等につきましては、都の考え方を基に、赤い字で示した部分でございますが、都市計画道路等の沿道の見直しについては、調布市の見直しの考え方を反映して、見直し対象箇所を選定に取り組んでまいりたいと考えております。

また、枠外の下段に記載してございますが、調布市の考え方で掲げる将来的な見直しの検討地区につきましては、策定予定の次期都市計画マスタープランの検

討において、取組の基となるような位置付けについて記載を検討しまして、実現に向けて継続して検討していきたいと考えてございます。

続きまして、8ページ以降は、用途地域等の見直しの項目ごとの説明でございます。代表的なもののみ説明させていただきます。

8ページ、(1)、①境界の基準としていた地形地物（道路や通路等）の位置や形状が変更した場合としまして、イメージ図に示してございますが、開発、道路整備等により道路形状が変更した場合や、開発等により崖下等の地形が変更した場合等を対象としまして、地形地物の位置や形状に合わせて用途地域の境界の基準を変更することとしております。

続きまして、2ページ飛びまして、10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につきましては、これまでの市の考え方のとおり、①の路線の整備事業が完了した場合を対象の基本としまして、②の路線の全ての区間で整備が完了していない都市計画道路等であって、交差点区間など一定程度まとまった区間において整備が完了している場合や、用地買収がおおむね完了し、事業施行への影響が少ない場合につきましても対象として、都市計画マスタープランでの位置付けなどを踏まえて、適切な用途地域への見直しを検討してまいります。

最後に、11ページ、今年度のスケジュールを御覧ください。冒頭にお伝えしましたとおり、今回は見直し対象の考え方について報告させていただきましたが、次回は見直し対象の箇所案について報告をしたいと考えております。

また、報告を踏まえまして、11月頃とありますが、おおむねその頃に、今回の見直し対象の案について住民説明会等により周知を行いたいと考えております。その後、今年度末の区域区分の変更原案の提出を経て、令和6年春頃の変更告示に向けて手続を進めていきたいと考えております。

報告内容は以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。御質問のある方はお願いいたします。

(平野委員の挙手に対して) どうぞ。

○平野委員 御説明ありがとうございます。資料の7ページのところに、用途地域、東京都と調布市、用途地域等地域地区の見直しについて（赤字部分に反映）

とあるところで、①で路線の整備事業が完了した場合とありますけれども、これは市施行とか都施行とかそこは関係なく、都市計画道路がきちんと整備されたときはというように捉えてよろしいのですか。

○大橋会長 （東海林課長補佐の挙手に対して）お願いします。

○東海林課長補佐 御質問ありがとうございます。今、委員おっしゃったように、都市計画道路、東京都施行と市施行、両方ございますが、施行者別ということではなくて、どちらの施行であっても都市計画道路は含めるということになります。また、生活道路の整備もあつたりしますので、道路所管の街づくり事業課とも調整しながら、しっかりと確認した上で対応していくというような形になるかと思えます。

以上です。

○平野委員 ありがとうございます。それで、6年春頃と最後におっしゃいましたけれども、この次の見直しについては、また大体5年後というような計画なのでしょうか。

○東海林課長補佐 今回が、先ほどの資料で言うと4ページになるのですけれども、令和2年1月に東京都のほうで区域区分の一括変更と用途地域の一斉見直しということで、併せてやっていきたいと思いますという通知がございました。前回、東京都の一斉見直しというのは平成16年ということで、今回、18年たっているのですが、今後、東京都の一斉見直しがいつになるかというところ、東京都発のそういう作業がいつになるかというのは、正直、見えないのですが、用途地域の決定権は平成24年から市に移譲されておりますので、今後の街づくりの状況ですとか都市計画の観点から、用途地域の見直しが必要というような状況が来れば、我々市単独でも用途地域の見直しを平成29年にやったような形でできますので、そういった状況を踏まえながら、検討する可能性はあるかなとは考えております。

以上です。

○平野委員 ありがとうございます。それは市がしっかり決めていくことができるというように捉えました。ありがとうございます。

以上です。

○大橋会長　ほかに。(雨宮委員の挙手に対して) どうぞ。

○雨宮委員　用途地域の変更の件で、今の平野委員の質問とも関連する部分なのですが、7ページと10ページに、赤字部分の②がありますよね。全部完了していないけれども、一定のまとまった整備が終わったところについては、見直しの対象とするということで、例えば調布で言うと、三鷹通りが国道20号との交差点の部分と旧甲州との交差点の部分、事業内容というか事業手法はちょっと違うみたいですがけれども、外見的には整備が一部完了していて、ああいうところが対象になるというように理解しておいてよろしいのかというのが1点。

それから、先ほど、具体的な見直し対象の案について次回の審議会という説明があったから、聞くのもどうかなと思っているのですが、現段階で見渡してみて、対象箇所数というのは大体どのくらいのものというように見積もっているのか。それ自身がこれからのまさに洗い出しだということであれば、それはそれでいいのですけれども、その2点をお願いします。

○大橋会長　(坂本副参事の挙手に対して) 2点、よろしくお願ひいたします。

○坂本副参事　最初の交差点部分なのですが、事業者とまだちょっとこれからやるところもあるのですが、そこらについても事業に影響がないということが確認できれば、変更の対象にはなろうかなと考えています。

それから、もう一つは、今どれくらい箇所数が見込めるかという話なのですが、ちょっと今精査中というところもあるのですが、地形地物の変更で数か所、都計道の完了等のところで数か所で、合わせて1桁くらいというように見込んでいます。

○雨宮委員　最初のほうは分かりましたけれども、つまり、一部事業終了というか、完了した部分というのが、拡幅後になりますよね。計画線の変更というのは、事業が未了の部分についても適用されるのか、整備事業が終わった部分についてだけ用途地域の変更という形になるのか、その辺は非常に技術的な問題かもしれないけれども、考え方としてはどのように捉えればよろしいのでしょうか。

○坂本副参事　整備後の境界で決めていくという形になります。

○雨宮委員　分かりました。

○大橋会長　(伊藤委員の挙手に対して) どうぞ。



○伊藤委員 7ページの質問が多かった関係で、ちょっと目を通していただけですが、これは私が10年ぐらい前にも疑問に思ったことなのですが、この書いてある文字を読むと、河川整備ですよね。そうすると、地形等が変わった場合というようなことも書いてあるのですが、例えば、河川敷というのはどこまでを河川敷というのか、私はよく分かりませんが、中州というのがありますよね。中州が調布にもかなりあるのですけれども、ここのところで浚渫<sup>しゅんせつ</sup>を行って、かなりの中州がなくなっているのです。

そうすると、私が10年前に疑問に思ったときには、この中州にもみんな地番がついているのです。地番がついているのだけれども、その地番が、例えば上石原のほうにある中州であっても、地図で見ると、とんでもない地名になっているのです。そうしたものは、整備をするたびに、地番の整理というか精査というか、もしくは中州がないにもかかわらず、川の中に地番が残っているということ。そうしたものは整理をする必要がないのか否か。もしくは、相当昔に決めているものを、そのまま使って、これはもうそのままなのだというていにあるのか。そうすると、ここに書いてある、区域区分の見直し対象の考え方というところに少し当てはまるのかなと思っただけの質問なのですけれども、どうでしょうか。

○大橋会長 市のほうから。(東海林課長補佐の挙手に対して) はい。

○東海林課長補佐 伊藤委員がおっしゃった、川の中に地番があるというところで、今、調布市においては、区域区分という区分でいくと、市街化区域と市街化調整区域というように2つに分かれていまして、多摩川流域は市街化調整区域となっており、今回は市街化区域と市街化調整区域の区分変更ということで、前回は平成16年に変更したものですから、多摩堤通りと鶴川街道の交差点のところ、ちょうど市道の整備を以前やっていたので、その部分で市街化調整区域の面積が今回変わるというところで、今回、区域区分が少し変わるのですけれども、今、委員がおっしゃった中の地番というところは、まずあり得ないのかなと思うのですが、市街化調整区域の多摩川のどこかの部分を市街化区域にして、開発をするような形になれば、地番の整理というのは当然必要になってくると思うのですが、現状、今、市街化調整区域なものですから、今の現時点で地番の変更の整理というところは、現状としては対応していかないのかなというふうには

捉えているところです。

すみません、答えになっていなかったら申し訳ないのですが、以上です。

○伊藤委員 非常に難しいというか、ある意味では、そんなのどうでもいいのだよということだと私も認識しているのだけれども、ただ、地図上で何丁目何番地まで地番がある中州がいっぱいあるのが、今、なくなってしまっている。みんな川に流れてしまっている。それと、川の流れも変わっていると。こうしたことは、やはり10年に1回、もしくは20～30年に1回ぐらいは見直すということも、東京都としては必要ではないかと私は思うのです。

ですから、そんな疑問が出ること自体が、恐らく、多摩川に面している市町村でほとんどないと思うのだけれども、整理する時期がどこかにあるのかなと、ふと私は疑問に思ったものですから、今後の対応として少し考えていって見たらどうかということ、質問させていただきました。

何か答弁ありますか。

○大橋会長 (坂本副参事の挙手に対して) はい。

○坂本副参事 調布市も多摩川に河川敷で多摩川市民広場とか、市で持っている土地とかもありますけれども、あれも全部、伊藤委員がおっしゃるように、地番がついています。私も他の部署にいたときにちょっとそれに関係して国と交渉したりもしたのですけれども、だから、おっしゃるように、下布田何丁目とかという地番がついていたりするのです。そこは、国が河川工作物を設置したり何かするときには整理したりするのですけれども、それ以外については、あまり必要性がないということなのか分からないのですけれども、あまりやらないというのが現状です。

○伊藤委員 はい、結構です。

○大橋会長 また新しい情報が分かりましたら、お知らせください。

ほかに御質問等ございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは、以上をもちまして本日の案件は全て終了いたしました。

本日の議事録の署名ですが、名取委員にお願いしたいと思います。よろしいで

しょうか。

○名取委員 はい。

○大橋会長 よろしく願いいたします。

ほかに皆様から何かありますでしょうか。

(「なし」の声あり)

なければ、事務局から連絡事項等、お願いいたします。

○事務局(花岡) 本日も御審議ありがとうございます。

今年度は、案件の内容によりまして審議会の回数を多く重ねさせていただいておりますが、次回、第3回の審議会開催につきましては、9月の下旬を予定させていただいております。また日程調整させていただきますので、御協力いただければと思います。

最後に、重ねてで恐縮ですけれども、本日席上に用意しました調布市都市計画マスタープラン等の参考図書一式につきましては、お持ち帰りにならないよう、御協力をお願いします。

事務局からは以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。

今日は議事の進行に御協力くださりまして、改めてお礼申し上げます。3時前に終了いたしました。ありがとうございます。

これで令和4年度第2回調布市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

——了——