

令和4年度第3回調布市都市計画審議会議事録

令和4年10月4日（火曜日）

午後3時15分開会

午後5時25分閉会

場所：調布市教育会館 2階会議室

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（4人）

大橋 南海子委員（会長），渡部 完治委員，岡村 祐委員，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（4人）

北多摩南部建設事務所長 林 博志委員

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 調布都市計画生産緑地地区の変更について（都市計画課）

諮問第1号 特定生産緑地の指定について（都市計画課）

報告第1号 次期都市計画マスタープラン（立地適正化計画）について
（都市計画課）

報告第2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）

報告第3号 京王多摩川駅周辺地区地区計画について（都市計画課）

報告第4号 つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり総合計画について
（都市計画課）

○事務局（花岡） それでは、お待たせいたしました。ただいまから令和4年度第3回調布市都市計画審議会を開会いたします。

本日は御多忙の中、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

初めに、本日の都市計画審議会の進め方につきまして御案内いたします。

まず、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であります調布市商工会選出委員におかれまして、会長改選がありましたことから、委員の交代がございます。議題に先立ちまして、新委員の委嘱を執り行わせていただきます。

続きまして、柳澤委員の御退任に伴いまして、会長職務代理者が不在となっております。調布市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、学識経験の方の中から会長職務代理者を御選出いただきます。その後に本日の案件について御審議いただく運びとなります。

初めに、委嘱状の交付でございますが、委員をお引き受けいただきました渡部完治様、机上に委嘱状を配布させていただいております。失礼ながら、これにより交付とさせていただきますので、御了承いただければと思います。渡部委員には、後ほど御挨拶をいただければと存じます。

それでは、審議会の開会にあたりまして、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。市長の長友でございます。

令和4年度第3回都市計画審議会を開催させていただきます。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。また、調布市商工会の渡部会長に新たに委員をお願いすべく、委嘱状を交付させていただきました。御負担をおかけいたしますが、今後ともよろしくお願い申し上げます。

皆様方の本当に熱意ある御審議を通じて、街づくりが着々と前に進んでいる、大変好ましい状況が続いているというように感謝を申し上げる次第でございますが、近年で申し上げますと、令和6年度に鉄道敷地の整備を完了させる。また、翌7年度には、この数年間手がけてまいりました調布駅前広場が竣工、完成の時を迎えるということを1つの大きな目標としております。市民の皆様方にもそのようにお伝えをしながら、良い広場にしていきたいと念願をするところでございますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。

本日、付議案件といたしましては、「調布都市計画生産緑地地区の変更について」の1件、諮問が「特定生産緑地の指定について」の1件、報告は次期都市計画マスタープラン、用途地域等見直し、京王多摩川駅周辺地区地区計画、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり総合計画の4件となっております。どれも街づくりにとって大変大切な案件でございます。真摯な御審議をお願い申し上げます。冒頭の御挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

○事務局（花岡） それでは、ここで新たに御就任いただきました渡部委員から御挨拶いただきたいと存じます。

○渡部委員 皆様、こんにちは。このたび、柳澤前会長を引き継ぎまして、商工会長に就任いたしました渡部完治と申します。前任者同様、よろしくお願い申し上げます。

○事務局（花岡） ありがとうございます。渡部委員，どうぞよろしくお願い申し上げます。

ここで市長は、公務のため退席させていただきます。

○長友市長 では、よろしくお願いいたします。

○事務局（花岡） 続きまして、調布市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長職務代理者の指名を大橋会長にお願いし、その後に審議に入らせていただきます。大橋会長から御指名をよろしくお願いいたします。

○大橋会長 私から会長職務代理者の指名を申し上げたいと思います。

これまでの経緯もございますことから、柳澤委員に代わりまして、今回新たに商工会会長であります渡部委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

いかがでしょうか、渡部委員。

○渡部委員 一生懸命務めます。

○大橋会長 すみません、よろしくお願いいたします。

○事務局（花岡） 大橋会長，ありがとうございます。

それでは、ここから審議に入ります。

最初に、机上に配布の資料及び事前に送付済の資料の御確認をお願いしたい

と存じます。

本日追加の資料としまして、机上には席次表、委員名簿、前回の議事録、また、恐れ入りますが、本日の差し替え資料としまして、報告第3号「京王多摩川駅周辺地区地区計画について」、こちらの議題についてのパワーポイントを打ち出ししました資料を丸々差し替えていただければと思います。

また、追加資料としまして、報告第1号の「次期都市計画マスタープラン（立地適正化計画）について」、こちらの議題では、資料5、A4用紙1枚の資料を追加させていただきます。

続きまして、事前に送付いたしました資料の確認でございます。まず、付議第1号「調布都市計画生産緑地地区の変更について」、こちらは議案のかがみ、次に理由書、地区の変更、地区計画図、緑地地区総括図、「資料1」と表示しておりますパワーポイントの打ち出し資料、こちら一式でございます。

続いて、諮問第1号「特定生産緑地の指定について」、こちらは議案のかがみ、緑地の指定、生産緑地指定図、指定総括図、あと、こちらも「資料1」と表示しておりますパワーポイントの打ち出し資料がございます。

続いて、報告案件でございます。報告第1号「次期都市計画マスタープラン（立地適正化計画）について」は、資料1から4まで、また、先ほど御案内いたしました追加資料の資料5、こちらの追加をお願いします。また、参考資料として1から3がございます。

続きまして、報告第2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」は、「資料1」と表記しておりますパワーポイントの打ち出し資料、こちらのみとなります。

報告第3号「京王多摩川駅周辺地区地区計画について」は、こちら先ほど御案内させていただきましたパワーポイントの打ち出し資料、こちらを差し替えていただければと思います。お手数をおかけしますが、よろしくお願いします。

最後、報告第4号「つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり総合計画について」、こちらは「資料1」と表記のあるパワーポイントの打ち出し資料となります。

そのほか参考図書としまして、「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」を机上に用意してございます。

資料が多くて恐縮ですが，以上お手元にはおそろいでございますでしょうか。御確認ありがとうございます。

なお，本日終了予定時刻ですが，案件が大変多いところ恐縮でございますけれども，２時間程度で考えておりますので，午後５時１５分までに終わればと思っております。何とぞ御協力いただきますようよろしくお願い申し上げます。

それでは，ここから審議に入りたいと思います。ここからの進行につきましては，大橋会長によりしく願ひします。

○大橋会長　５時１５分目指して頑張りたいと思いますので，よろしくお願いひします。

それでは，まず定足数について御報告ください。

○事務局（花岡）　本日，矢ヶ崎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，予防課長の横山様が代理出席いただいております。同じく，調布警察署長の尾門委員におかれましては，他の公務のため，交通課長の片渕様に代理出席いただいております。お二方からは委任状を御提出いただいております。

以上，つきましては，本日の審議会には欠席が１名，代理の御出席を含めまして１５名の方が御出席いただいております。したがひまして，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御報告いたします。

以上です。

○大橋会長　ありがとうございます。

引き続きまして，今日の議案について非公開とすべき議案かどうかということではありますが，付議案件１，諮問が１，あと報告案件４でござひまして，いづれもこれらの案件につきましては，非公開とする理由がないと思われまひますので，公開することとしますが，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)

異議なしということで、ありがとうございます。

次に、傍聴者の定員ですけれども、会場を考慮いたしまして、4人と定めさせていただきますが、今日の傍聴希望者の有無について御報告ください。

○事務局(花岡) 本日、お一方、傍聴希望者がございます。

○大橋会長 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 傍聴の方をお願いいたします。議事の傍聴に関しましては、運営規程に沿ってお願いいたします。よろしくお願いいたします。

あと、議事の進め方に関してなのですが、毎回申し上げているのですが、幾つか段階がありますけれども、今回、時間も短いことですので、議題の宣言から始まりまして、議案説明、その後、議案に対する質疑応答、そして、討議、採決という形でスピーディーに進めていきたいと思いますので、御協力よろしくお願いいたします。

では早速、付議第1号の案件につきまして、事務局の宣言からお願いします。

(事務局朗読)

続いて、担当から御説明をお願いします。

○坂本副参事 都市計画課の坂本といいます。よろしくお願いいたします。

○東海林課長補佐 同じく都市計画課・東海林と申します。よろしくお願いいたします。

○町田担当係長 同じく都市計画課・町田です。よろしくお願いいたします。

○岡安主事 都市計画課の岡安と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、資料の表紙をめくっていただきまして、まず初めに、都市計画の案の理由書です。生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等で、公害または災害の防止、農業と調和した都市環境の保全等に役立つものを計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために定めた地域地区です。

平成3年の生産緑地法の改正以降、生産緑地地区として指定した地区のうち、その一部が道路や公園等の公共用地となった地区または主たる農業従事者の相

続もしくは故障の発生による買取り申出に伴う行為の制限解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となった生産緑地地区の一部を削除するとともに、既に都市計画決定している生産緑地地区において、指定区域図にずれがあったため、生産緑地地区の区域の一部を変更するものです。

詳しい内容については、資料の最後にありますA4横の右上に「資料1」とあります資料に沿って御説明させていただきます。なお、右下にページ番号を記載しております。

2ページをお願いします。変更の概要といたしましては、(1)削除する地区です。生産緑地法第8条第4項に基づく公共施設等の設置に伴うものが6地区、約0.152ha、主たる従事者の死亡もしくは故障による買取り申出によるものが12地区、約1.463ha、合わせて17地区、約1.615haとなっております。なお、公共施設等の設置及び買取り申出のある地区が1地区ございますことから、合計は17地区となっております。また、区域を修正する地区が39地区ございます。

3ページをお願いします。2ページで御説明しました理由により、現在420地区、約111.73haであった生産緑地地区につきましては、414地区、約110.19haとなり、昨年度から約1.54haの減少となります。地区数は昨年度から6地区の減少となります。

4ページをお願いします。初めに、公共施設の設置に伴う削除です。お示しておりますように、深大寺北町、佐須町、国領町の6地区、合計面積は約0.152haです。

続いて、それぞれの地区について御説明いたします。

5ページをお願いいたします。資料図面上の赤い矢印は、写真の撮影方向を示しております。また、写真上部に削除面積を記載しています。地区番号132番の一部削除です。市道南199号線整備事業のため、調布市土地開発公社が用地買収をした箇所となります。

6ページをお願いします。地区番号199番と563番の一部削除です。両地区とも調布都市計画道路3・4・18号狛江銀座吉祥寺線の道路用地として東京都が用地買収をした箇所となります。

7ページをお願いします。地区番号558番の一部削除です。開発行為に伴

う道路築造により、生産緑地の一部が道路となったものです。当該道路は築造後、市に移管され、市道となっております。

８ページをお願いします。地区番号３９０番と３８１番の一部削除です。３９０番の一部削除は、狭あい道路拡幅事業によるものです。３８１番の一部削除は、神代公園整備に伴い、東京都が用地買収をしております。

９ページをお願いいたします。続いて、主たる従事者の死亡または故障による削除地区について説明します。削除地区は合計１２地区、面積約１．４６３haとなっております。

１０ページをお願いいたします。次ページ以降、個々の概要について御説明いたします。該当地区は、現時点で既に宅地造成等が行われている場合がございますが、資料においては、造成工事前の写真を掲載しております。生産緑地法第１４条において、買取り申出から３か月以内に所有権の移転が行われなかった場合は、行為制限が解除、すなわち生産緑地地区としての規制が解除される規定となっているため、都市計画変更の告示前でも宅地造成が可能になります。今回の都市計画審議会で付議している案件については、令和３年６月から令和４年３月までに買取り申出がなされたものとなるため、行為の制限が解除されてから、資料右側の都市計画法に基づく手続、都市計画としての生産緑地地区が削除されるまで、最大約１年半経過しております。

なお、例年は都市計画審議会に付議する年の４月から５月までに提出された買取り申出も含めて付議しておりましたが、今年度は特定生産緑地の指定告示前に一度、生産緑地の都市計画変更をする必要があることから、都市計画法に基づく手続期間が前倒しとなりました。そのため、令和４年４月から５月に提出された買取り申出については、今回の変更に含まれておりません。４月から５月に提出された買取り申出等については、今後１２月の都市計画審議会に付議し、令和５年１月に告示をする予定です。

１１ページをお願いします。地区番号２８番は、地区の一部削除です。行為制限の解除は令和３年１０月１６日であり、行為制限解除後は宅地造成が行われました。

１２ページをお願いします。地区番号１０２番は、地区の全削除です。令和４年６月２４日に行為制限解除を迎え、今後は宅地造成の予定です。

13ページをお願いします。地区番号194番は、地区の一部削除です。行為制限解除は令和4年4月18日であり、今後は宅地造成の予定です。

14ページをお願いします。地区番号207番は地区の一部削除、254番は全削除です。行為の制限解除は、ともに令和4年6月25日です。

15ページをお願いします。地区番号296番は、地区の全削除です。行為制限解除は令和3年10月21日で、一部を宅地造成しております。

16ページをお願いします。地区番号339番は全削除です。行為制限解除は令和4年5月17日です。

17ページをお願いします。地区番号346番は全削除です。行為制限解除は令和4年3月16日で、宅地造成されております。

18ページをお願いします。地区番号406番は一部削除、380番は全削除です。行為制限の解除は、ともに令和3年11月23日で、宅地造成されております。

19ページをお願いします。地区番号381番は、一部削除です。行為の制限解除は令和3年11月23日です。

20ページをお願いします。地区番号571番は、一部削除です。行為の制限解除は令和4年4月20日、宅地造成がされております。

続いて、21ページをお願いします。本ページでは、今まで御説明した生産緑地の削除地区が都市計画マスタープランや緑の基本計画において、どのような位置付けのエリア内に含まれているかを掲載しております。緑の基本計画に位置付けられた農景観を形成する重要なエリアである農（みのり）の里においても削除地区が発生しており、今後の農地の保全が課題となります。

22ページをお願いします。今回の都市計画変更では、生産緑地の区域の変更を行います。これは平成4年の生産緑地の当初指定から30年が経過する中で、毎年実施する生産緑地の指定図面の作り直しの際に、生産緑地の位置取りにずれが発生した箇所が多く見られたため、今回の告示において、それらを正しい形状に訂正するものです。図面上のずれのみで、現地の状況に変化はありません。また、各地区の指定面積に変更はありません。計画図及び総括図では黄色く着色の上、区域変更後の形状にて掲載しております。

23ページをお願いします。こちらは平成4年度以降の生産緑地数及び面積

の推移を示したグラフです。３ページで御説明させていただいたとおり、前年度と比べると１．５４ｈａの減少となっております。平成３年の生産緑地法改正後、指定が開始された平成４年以降、現在にかけて面積は年々減少しており、地区数についてもおおむね減少傾向となっております。

２４ページをお願いします。最後に、手続について御説明いたします。令和４年７月に東京都知事との協議を行い、７月１９日付で東京都から意見なしの協議結果通知を収受しております。その後、令和４年８月８日から２２日まで、都市計画法第１７条に基づく都市計画の案の縦覧を実施しましたが、縦覧者はなし、意見書の提出はありませんでした。本日の都市計画審議会の審議を経て、今後は令和４年１０月１７日に決定告示を行う予定です。

以上で説明を終わります。御審議のほど、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、この議案につきまして、まず御質問のある方、挙手をお願いいたします。（雨宮委員の挙手に対して）はい、どうぞ。

○雨宮委員 毎年毎年の恒例という用語弊がありますけれども、変更見直しの案件ですから、あれこれあまり言うつもりはないのです。ただ、毎年こう見ていると、既存の生産緑地が虫食い状態になって宅地造成されていく。これはある意味自然の流れだからしょうがないのかもしれませんが、コロナ前にも発言しておりますけれども、行政では何らかの計画的な取組をしていく必要があるのではないかなと私は常々思っているのです。

今年度以降については、例えば都市マスの見直しであるとか、そういった一連の関連行政計画の見直し、修正の年にも当たってきますので、生産緑地の維持保全という角度との関係で、現時点で何かお考えがあれば教えていただければと思っているのですが、いかがでしょうか。

○大橋会長 質問ではないのですが、今、都市マスの状況とか。（東海林課長補佐の挙手に対して）はい、お願いします。

○東海林課長補佐 都市計画課の東海林でございます。今、雨宮委員からいただきました生産緑地、今日の説明資料でもお示しをしたとおり、毎年１．５から２ｈａほど減少しているという状況でございます。今、次期都市計画マスタープランの検討の中でも、環境の緑分野の中に、農地も含めた緑というところ

ろもございます。

農地の位置付けというところも、昨今の法改正によって農地自体の位置付けも変わってきたというところで、農地の計画的な保全というところは非常に重要であるという認識をしているところです。当然、次期都市計画マスタープランの検討の中でも、農地の保全について今日も専門家会議を開かせていただきましたが、議論をしているという状況の中で、いわゆる都市緑地の制度と、我々都市計画の制度、特に都市計画の制度でも新たな制度の創設もできてはいますので、我々都市計画側として、こういったことができるのかというところは今後検討していく必要があるのかなと考えてございます。

以上でございます。

○大橋会長 よろしいですか。今、都市マスのほうも議論していらっしゃるので、ぜひいろいろところで御発言いただいて、都市マスのほうに御意見が反映できるように調整していただきたいと思いますので、よろしくお願いします。（岡村委員の挙手に対して）はい、どうぞ。

○岡村委員 すごい細かいことなのですが、パワーポイントですと14ページです。207番で、これは削除する地区ということなのですが、10㎡ということで非常に狭い面積で、細長い土地なのですが、もし差し支えなければ、どういう事情なのか。もともと地権者さんが分かれているものなのか、もし教えていただければ、事情を教えてください。

○大橋会長 お願いします。

○岡安主事 207番の削除箇所については、地権者さんが207番の中で複数に分かれておりまして、そのうちのお一方から買取り申出が提出されておりますので、ほかの地区で解除されているものと併せてこちらの部分も削除になっているなど、そういった理由があったかと思われますので、こちらは所有者さんが違うといったところでございます。

○岡村委員 ほかの地区というのはどの辺ですか。

○岡安主事 少々お待ちください。

○岡村委員 ほかの地区は、別な番号がついているものと合わせてということですか。

○東海林課長補佐 おっしゃるとおり、例えば相続等々が発生したときに、

複数の生産緑地地区をお持ちの方もいらっしゃいますので、その中の一部。今回で言うと、右上にございます254も同一の方がお持ちだということで、そういう意味で複数所有されている中でのこちらの地区の一部を削除という形になってございます。

以上です。

○岡村委員 分かりました。ありがとうございます。

○大橋会長 よろしいですか。御質問、ほかにございますか。

(「なし」の声あり)

なければ討論に入りたいと思います。御意見のある方はお願いします。先ほどの雨宮委員のは意見として取り入れたいと思います。ほかに御意見ありますか。(雨宮委員の挙手に対して) どうぞ。

○雨宮委員 さっきは質問ということだったので、言わなかったのですが、けれども、計画を立てるのはそんなに難しいことではないと思いますが、この土地問題というか農地保全の問題というのは、一方で財源問題が重要な要素として入ってきますので、その財源をどう確保するのかということと併せた計画づくりが必要なかなと思っています。

調布の行政の中でもいろいろな基金という財源対策がやられていますけれども、ここにだけ膨大な財源を投入しろとはなかなか言えませんが、やはり計画的な、先を見越した一定の財源対応をこれからの計画の中にも具体化、反映させていってもらうように、これは私からの意見というか、要望というか、お願いします。よろしくお願いします。

○大橋会長 ありがとうございます。この意見については、今後、市のほうで御検討ください。

御意見がなければ、議決をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

では、付議第1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)

満場一致ということで、可決とさせていただきます。ありがとうございます。議決書につきましては、事務局で作成してくださいますようお願いいたします。

付議案件は以上で終了いたします。

次に、諮問案件に移ります。

(説明者入替え)

○大橋会長 では、お願いいたします。諮問第1号の議題の宣言を行ってください。

(事務局朗読)

続きまして、担当から御説明ください。

○大家主事 都市計画系の大家と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、右上の資料番号、資料1に沿って御説明いたします。

右下のページ番号2ページを御覧ください。特定生産緑地制度は、生産緑地の所有者などの意向を基に、市が当該生産緑地を特定生産緑地として指定する制度です。これまで平成4年度に生産緑地に指定した農地は、平成34年度、つまり令和4年度、今年度の申出基準日に指定から30年が経過し、その後、いつでも生産緑地の買取り申出が可能となっておりました。しかし、当該生産緑地を30年経過する前に特定生産緑地として指定した場合は、30年経過から加えて10年間は買取り申出ができなくなります。10年経過後は、所有者の意向を踏まえ、繰り返し10年延長できます。今年度は、令和4年10月26日の申出基準日と同日に指定の告示を行う予定であるため、その時点から特定生産緑地としての効力が発生します。なお、申出基準日を過ぎてからの特定生産緑地の指定はできません。

3ページを御覧ください。特定生産緑地を選択すると、10年間は買取り申出ができないこととなりますが、納税猶予や固定資産税等の扱いは生産緑地と同様に継続されることとなります。また、死亡、故障などの場合については、従来どおり随時買取り申出が可能です。一方、特定生産緑地を選択しない場合、指定から30年経過後はいつでも買取り申出ができますが、特定生産緑地の指定を受けることはできなくなります。また、固定資産税等も5年後に宅地並み課税の税額まで段階的に上昇します。納税猶予を受けている生産緑地は、現在を受けている納税猶予を現世代の方に限り継続することになり、次世代の方は納税猶予を受けることはできません。

4ページを御覧ください。申請から指定までの流れです。これまで令和2年

4月から申請締切の令和3年5月までに申請があったものについて、2回に分けて諮問いたしました。本日は、それ以降の生産緑地地区の都市計画変更に伴う変更や、前回、指定保留としていた区域が適正に管理されたということに伴う新規指定、特段の事情による申請内容の変更などを反映した最終的な指定案について御意見をいただきます。今年度は、今年の10月26日に申出基準日を迎える平成4年度指定の生産緑地についてのみ諮問いたします。来年度以降は、都市計画審議会の開催年度に申出基準日を迎える生産緑地について、各年度諮問していく予定です。

5ページを御覧ください。こちらは令和4年10月17日及び令和5年1月1日に告示予定の生産緑地の変更を反映した地区数と面積です。一番上、市全体の生産緑地地区は415地区、約109.95haです。そのうち、特定生産緑地制度の該当となる新法分は410地区、約107.67haです。その中で平成4年度に指定したものは377地区、約100.35haです。農政課が平成4年度指定の生産緑地地区の全所有者に、特定生産緑地指定の意向確認を行い、申請を受け付けた結果、今年度、最終的な指定を諮問するのは360地区、約96.56haです。こちらは平成4年度指定の生産緑地のうち、約96.22%の指定となります。

6ページ、7ページを御覧ください。指定書及び指定図の見方を記載しております。今回が初めての特定生産緑地の指定となるため、既指定区域及び解除区域はございません。

9ページを御覧ください。前回、生産緑地として適正管理がされていないなどの理由により、計9地区、約1万640㎡について指定を保留しておりました。その後、農業委員会からの指導や、市から適正管理をするように所有者に通知を行い、令和4年5月末を期限として、適正管理されているかどうかを現地確認しました。その結果、管理等の状況が改善され、今回、新規に特定生産緑地の指定を諮問する区域が計7地区、9,260㎡となります。適正管理がなされなかった地区が1地区と、申請の取り下げがあった地区が1地区、計2地区、1,200㎡は、特定生産緑地の指定をしないこととしております。

10ページ以降で各地区の位置や結果等を示しております。

19ページを御覧ください。今後のスケジュール（案）です。平成4年度指

定の生産緑地については、本日の意見聴取を経て、10月26日の申出基準日に指定の告示を行います。平成5年度指定の生産緑地については、令和5年度春頃に指定申請の受け付けを締め切り、秋頃の都市計画審議会にて指定案を諮問する予定です。その後、10月22日の申出基準日に指定の告示を行います。

20ページを御覧ください。20ページ以降は、前回、令和3年度第4回の都市計画審議会で諮問した内容からの変更点をまとめておりますので、参考として御覧ください。

以上で説明を終わります。

○大橋会長 ありがとうございます。

まず、資料に関しまして、御質問等ありましたらお受けします。（雨宮委員の挙手に対して）どうぞ。

○雨宮委員 この諮問の直接の内容というよりか、特定生産緑地という法の仕組みについて、もう少し説明いただけたらと思っているのです。というのは、さっきの生産緑地の指定の変更だとか解除とか、第1号の付議議案との関係で、特定生産緑地制度が導入されたことによって、例えば買取り申出というよりは、保全のために何か有効な作用が期待できるかどうかというところをちょっと知りたかったのです。

特定生産緑地に指定されると、結局、地権者というか所有者の意思によって10年刻みで、極端に言うと無限に農地を続けることができるなと思ったりもしているのですが、その辺りの関係についてちょっと教えていただけませんか。

○大橋会長 お願いします。

○大家主事 生産緑地の場合は、指定から30年を経過しないと買取り申出ができないこととなっておりますが、特定生産緑地に指定した場合は、その30年という期間が10年間という期間に短縮されるため、より将来の活用等を見据えた上で安心して営農されるのではないかとこのところが有効な作用になっております。

○雨宮委員 そうすると、所有者、地権者のほうから見ると、10年単位で先の使い勝手というか、ある意味でメリットにはなるのでしょうか、逆に保全という立場から見ると、この制度を使って保全が促進されるような制度設計になっているわけではないということなのですか。むしろ私はその部分を

期待していたのだけでも。

○大橋会長 (町田担当係長の挙手に対して) どうぞ。

○町田担当係長 都市計画として、買取りやその他の土地利用へ転換することに対する制限というのはかかる一方で、今回30年を迎えることで効果を失うような税制上のメリットがあります。こちらが延長適用されることで、農業従事者の方が営農を続けていくに当たって、先ほども農地保全と財源の問題もありましたけれども、農業を続けていくに当たって保有されている土地が、農地評価で続けていくことができるというような制度上のメリットが適用されるものでございます。

○大橋会長 取りあえずはよろしいですか。どうぞ、伊藤委員。

○伊藤委員 伊藤でございます。生産緑地の指定保留区域について、差し支えない範囲でのお答えができればいただきたいと思いますのですが、この10ページ、11ページ辺りを見ますと、例えばこれまでの間は生産緑地が指定されていた。そして、このたびの申請によって延長がなされなければならなかった土地なのか、もしくは何らかの御家庭の事情で、そうした手続を知らなかったのかを含めて、そして今の雨宮委員さんではないですが、せっかく生産緑地として指定されていながら、そうした土地でありながら保留しなければならないということになってしまったのか、もしくは、その委員会に苦言を呈すわけではありませんけれども、これまでの間、農業委員会さん辺りが通常、年間何回かパトロールで回っています。そういうときに、この当該生産緑地は何らかの指導が今までもなされていたのか含めて、そういった情報というのはございますか。

○大橋会長 回答のほうをよろしくお願いします。(朝倉主査の挙手に対して) はい、お願いします。

○朝倉主査 農政課の朝倉と申します。よろしくお願いいたします。

こちらの10ページの地区につきましては、本人の息子様とお話ししまして、うちのほうも肥培管理をしてもらいたいというお話をしていたところなのですが、相続が発生した関係で、肥培管理のほうはしないで、買取りのほうで考えたいということを言われましたので、このままの情報になっております。

以上でございます。

○伊藤委員　そうすると、先ほどの説明だと、少し誤解が生じてしまうかなと思ったのですが、現在、相続が発生中において、こういう形で保留にしているよというような説明までつけ加えていただくと非常に分かりやすい。単にこういう形で今指定ができない状況にあるという報告だと、果たしてこの地権者はどうされているのかなということで、ちょっと心配も出ますので、今、説明を細かくいただいたので分かりました。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。ほかに御質問ございませんか。

（「なし」の声あり）

なければ討論に入りますが、御意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。

（「なし」の声あり）

採決に入ってよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

では、諮問案件につきまして議決を行いたいと思います。本議案を了承される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、ありがとうございました。答申書につきましては事務局で作成いただくということで、この諮問第1号の審議は終了いたします。

○事務局（花岡）　ここで、担当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）

○大橋委員　では、報告案件に移りたいと思います。

3つ目の報告第1号、次期都市計画マスタープランについて報告をお願いいたします。

○大家主事　それでは、引き続き都市計画係・大家が説明させていただきます。

報告第1号「次期都市計画マスタープラン（立地適正化計画）について」、御説明いたします。

前回、今年4月の本審議会での報告以降、市民参加の取組といたしまして、市民アンケートの結果の取りまとめを行ったほか、6月から8月でワークショップを計10回開催いたしました。また、専門的見地からの御意見をいただく

場として、都市計画審議会会長をはじめとした有識者7名で構成された、調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会を今年度設置し、今までに委員会を3回開催しております。そのほか、庁内の関係課長で構成した課長会や、関係会議などでの意見交換や報告を随時進めております。今回は大きく、次期都市計画マスタープランの策定の視点、将来都市構造、そして分野別の基本的な方針について御説明いたします。

それでは、資料に沿って御説明します。まず資料1、策定の背景・目的と位置付けを御覧ください。

1 ページ、策定の目的・背景です。平成10年度に策定した現行の都市計画マスタープランは、平成26年度の改定などを経て、令和4年度、今年度に計画年次を迎えます。人口減少、超高齢社会の到来、頻発、激甚化する自然災害、崖線緑地や都市農地の減少など様々な課題に対応するため、上位計画等の整合を図りながら、次期調布市都市計画マスタープランを策定します。

今後も持続的な発展を可能とするためには、より一層都市基盤の整備を進めるとともに、これまで構築してきた貴重な都市空間を生かし、既存ストックをマネジメントしていくことが必要だと考えております。

なお、策定に当たっては、多様な都市機能の集積等により、さらなる都市空間の質を高めていくという観点から、立地適正化計画も含めて取りまとめることで、より実効性の高い計画として策定することを検討しております。

2 ページを御覧ください。位置付けです。現行計画と同様、市の都市計画分野における最上位計画となる次期計画は、上位計画に即して策定し、各種都市計画や街づくり関連施策を進めるための大きな方針となります。

3 ページを御覧ください。策定の視点です。次期計画においては、現行計画での都市計画の目指すべき将来像、目標、基本的な考え方などを継承しながら、必要な内容修正、変更、追加を行っていきます。その際に、基本的な考え方として重要視している点を資料2で整理してございますので、資料2、策定の視点（案）を御覧ください。

まず、平成26年度改定時に提示した8つの改定の視点を左側、緑色の列に示しております。中央の黄色の列に記載している考えを踏まえて、右側、青色の列で次期計画の策定の視点（案）について、変更箇所を赤字として記載して

おります。

主な変更箇所について御説明いたします。

策定の視点2では、次期計画は、立地適正化計画を含めて策定することで、より実効性の高い計画とすることを追記しております。

次に、策定の視点5では、地域活性化の分野に、公共空間の活用やマイクロツーリズム、交流活性化に向けた拠点形成やアクセス性の向上に資する方針を示すことなどを追記しております。

次に、策定の視点6において、平成22年3月に策定しました東西南北の調布市地域別街づくり方針を地域計画の中に統合し、地域ごとの街づくりに関する方針や実現に向けた施策を示すこと。また、特に重点的な街づくりが必要な地区や住民が積極的に街づくりを進めていこうとしている地区については、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例で定める街づくり推進地区への指定を検討することなどを記載しております。そのため、調布市地域別街づくり方針は、冊子としては作成しませんが、その内容は次期都市計画マスタープランに含む予定です。

策定の視点9は、新たに追加する視点です。既存ストックをいかに使うか、活用するか、マネジメントするかなどの視点を記載しております。

次に、資料3、将来都市構造（案）です。1ページは、将来都市構造図の案です。上位計画である東京都の区域マスタープランや各地区の街づくりの動向などを踏まえて検討しております。

右側、次期計画での構造図において、区域マスタープランで枢要な地域の拠点として位置付けられている調布駅周辺は、市の中でも行政、文化、医療、商業、業務などの重要な機能が集積し、市政や市民生活の中心となるため、（仮称）中心拠点としております。調布駅以外の各駅周辺については、同様に地域における街づくりの主要な拠点であるという考えから、（仮称）地域拠点としております。その中でも、東京都の区域マスタープランで地域の拠点として位置付けられ、駅の乗降客数の多い仙川については、生活の中心地として位置付けられているほかの駅とは異なり、図上の表現を少し大きく示しております。

将来都市構造図に新たに位置付けるものとしては、赤枠で囲った3つがあります。（仮称）生活拠点は、多摩川住宅周辺、神代団地等が位置する西つつじ

ヶ丘4丁目周辺、国領町8丁目周辺、北部地区の一部周辺を位置付けております。また、（仮称）特色ある地域資源を有する地域として、JAXAなどが位置する深大寺東町7丁目周辺を位置付けております。農（みのり）の里については、緑の基本計画に位置付けられている3か所としております。

軸などの調布の都市構造については、現行計画策定時に一定の整理の下、位置付けた大きな方向性であるため、大きく変わるものではないと考えております。また、6月に開催したワークショップにおいて、市の特性を生かしてどのような暮らしや活動をしたいかといったことを整理した結果、現行計画のゾーニングの範囲に近いものとなりました。それゆえ、軸やゾーニングは、基本的には現行のものを生かした位置付けだと考えておりますが、変更等は今後検討していきます。

そのほか、水と緑の拠点、文化・交流の拠点などについても、基本的には現行計画を継承しつつ、変更の可能性も含めて引き続き検討します。

2ページ以降については、各拠点、軸、ゾーンについて設定の考え方、上位計画での位置付け、また5月に実施した市民アンケートや、計10回開催したワークショップでの市民意向などを整理し、どのような拠点を形成するかを示す各拠点や軸の形成方針の案を示しております。

資料4を御覧ください。マスタープランにおける7分野別の街づくりの基本的な方針（案）です。上段では、策定において留意すべきポイントを整理しています。下段の左側では、現行計画における基本的な方針、右側は次期計画における基本的な方針（案）で、変更箇所を赤字として示しております。

主な変更箇所を御説明します。1ページ、交通分野については、人中心の道路空間の在り方、回遊性、滞在性の向上、観光拠点へのアクセス性の向上などの視点を追加しております。

次のページ、環境分野については、農地の保全、活用、グリーンインフラ、脱炭素化、ゼロカーボンシティなどの視点などを追加しております。

次のページ、福祉分野については、誰もが安全・安心で生活しやすいまちなどの視点を追加しております。

次のページ、防災分野については、立地適正化計画における防災指針にてハザードエリアを周知しつつ、安全に暮らしていくための施策を示すことや、フ

ェーズフリーなどの視点を追加しております。

次のページ、住環境分野については、大規模団地の更新や既存住宅のストック活用、官民連携などの視点を追加しております。

次のページ、景観分野については、魅力ある景観形成や豊かな地域資源のネットワークの形成などによる交流人口の増加や回遊性の向上などの視点を追記しております。

最後のページ、地域活性化分野については、居心地が良く、歩きたくなる街なかの形成、空き地、空き家などの有効活用によるにぎわい空間や居場所創出、マイクロツーリズムの視点を取り入れた環境整備及びアクセス性の向上などの視点を追加しております。

次に、本日、机上に配付させていただきました資料5を御覧ください。スケジュールについてです。昨年度の時点では、昨年度の第4・四半期、令和4年1月から3月を中心にワークショップなどの市民参加を実施することを想定しておりました。昨年度の都市計画審議会の場においても、コロナ禍での市民参加の実施が予定どおりできるのかという御心配の意見をいただきましたが、これに対しては、工夫をしながら予定どおり進めていくという御答弁をさせていただいておりました。しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大は収まらず、まん延防止措置期間も継続されたことから、令和3年度中の市民参加の実施が困難な状況となりました。

このような状況の中、資料のとおり、今年度の上半期にアンケートの実施やワークショップの開催を集中的に実施してまいりました。また、関係課長や分野別の審議会などでの検討状況の御報告なども並行して行うことで、庁内横断的な検討にも努めているところです。

裏面の今年度当初に想定していたスケジュールでは、年内に案として冊子の形で取りまとめ、12月開催予定の本審議会での御報告を最後に、パブリックコメント手続に入る予定でした。しかしながら、これまでに御説明してきた市民参加による市民意見や、策定検討委員会での専門的見地からの御意見の整理、また、今年度策定に向けた検討を進めている次期基本構想及び基本計画や各個別計画との整合などを図っていくためには、ある程度の時間を要すると判断いたしました。

以上のことから、おもて面、次期都市計画マスタープランの策定期を、当初の令和4年度末から令和5年8月末の策定に変更したいと考えております。

資料5の中に、赤枠で囲った部分がございますが、年度末策定の場合、開催が困難である審議会や市民参加などをより丁寧の実施してまいりたいと考えております。今後もオープンハウスや小学生のアンケートなど、多様な市民参加手法を活用しながら検討を進めていきたいと考えております。

最後に、検討に当たっては、もちろん次期基本計画の策定過程での情報共有や、関係課長会などを通じた個別計画との整合を図っていききたいと考えております。

参考資料1を御覧ください。こちらは、現行計画での分野別のまちづくりの7分野について課題をまとめたものです。関連計画の整理に加えて、庁内での意見、アンケート、ワークショップでの市民意見などを反映したものです。参考に御覧ください。

参考資料2から参考資料4では、アンケートの調査結果やワークショップの開催概要などをまとめておりますので、御参照ください。

8月末に開催した東西南北の4地域別のワークショップについては、概要が取りまとめ次第、ホームページでも公開する予定です。

説明は以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。

ちょっと資料が多いのですが、今の段階で御質問等がありましたらお願いいたします。（伊藤委員の挙手に対して）はい、どうぞ。

○伊藤委員 都市マスがここでまとめられているだろうということで聞いていましたけれども、基本的には、先ほどの説明ですと、5年度の8月まで延びるということが正式に表明されたという、ある意味では情報は共有していたつもりですが。確認なのではけれども、上位計画の都市計画マスタープランのスケジュールがずれるということは、基本的に基本構想・計画とのリンク、一方、そちらのほうは年度内にできてしまうと思うのです。実際の緑の計画だとか環境だとか、もろもろ、そうした非常に重要な要素が最終的にまとめ上がるのが4か月後にずれてしまう、このことが私、少し心配をするのです。行政内での部、もしくは係の中で情報は共有していますよとおっしゃるけれども、中にい

ろいろと精通されている市民の方は、ああなるほどね、そういったものはちゃんと共有して、そして最終的に都市マスができあがるのだねと。一方、先駆けて基本計画・構想もできあがるよと理解できると思うのです。

ただ、そこをちょっと不安というか、説明を失敗すると、都市マスもできあがっていないうちから、なぜ構想や計画ができるのかと言われる可能性があるもので、そこはしっかりと、どんどん情報を出して、やっていってほしいのです。そうしないと、せっかくここまでやってきたことが評価されずに、中身はすごく評価されるのだけれども、時期的にずれることが評価されない結果になってしまうことのないようにしてほしいなと思いますが、いかがでしょうか。

○大橋会長　難しいお話ですけれども、いかがでしょうか。

○東海林課長補佐　ありがとうございます。今、伊藤委員がおっしゃったように、今年度策定の予定を令和5年8月にとということで、コロナ禍というところもありましたが、当初見立てが甘かったというところは我々もしっかり受け止めながら、とはいえども、市民参加も含めて丁寧に今進めているという状況でございます。

委員御指摘のございました基本構想、基本計画との整合、また各個別計画との整合という部分については、基本計画、現時点では今年度末策定を予定していると聞いてございます。その中で、当然パブリックコメント手続をとりながらの計画策定になってくるところで、年内を目途に、基本計画の大枠がある程度できてくるとも聞いてございます。

都市計画マスタープランについては、まだ冊子の形ということではございませんが、各分野、7分野別の各施策というところもこれから取りまとめをしつつ、策定検討委員会でも専門的な見地から御意見をいただいて、冊子ではないのですが、その計画の、特に事業の内容については、年内に取りまとめをある程度していきたいと思っています。その基本計画の素案という形ではございますが、その中でしっかり基本計画との整合をとっていくというところは、庁内で連携をしっかりとりながらやっていきたいと思っております。

あわせて、緑の基本計画、環境基本計画については、令和2年度末に策定されているというところですか、住宅マスタープラン、総合交通計画については、今年度改定をしているというところでございます。

もう既に改定されているものについては、現行計画との整合をとるのはもとより、現在改定を進めている各計画についても策定過程の中で、関係課長会というものもございますが、個別に各セクションとも協議をする場も設けていきたいと思いますので、その辺は抜け目なくといいますか、漏れなくしっかりと取り組んでまいりたいと考えております。

以上でございます。

○伊藤委員　しっかりとそういう答弁ができるのは分かります。ただ、先ほどから私は不安があるというのは、今の時代は市民参加、そして市民と情報を共有するということですから、役所内だけがコンセンサスをとれていても駄目なのです。やはり市民全体が調布の将来をどう見据えるか、どういうプランができるのだろうか、どういう総合計画で今後進んでいくのだろうか、まだまだ街づくりを終えていない地域がたくさんあるわけですから、そうしたところにも影響がないように、ぜひお願いします。これは意見です。

以上です。

○大橋会長　ありがとうございます。ほかに御意見……（平野委員の挙手に対して）はい、どうぞ。

○平野委員　平野です。説明ありがとうございました。資料2で、策定の視点1のところですね。人口構造の変化への対応というところなのですねけれども、調布市の将来人口のピークのことに触れられていますが、調布市の中での様々な会議では、基本推計と高位推計というのがあって、調布市には、ほかから調布市に入ってくる人口も多いと。高位推計のほうで見ると、2031年がピークになっているのです。ここの資料では、国立社会保障人口問題研究所の推計というものを持ってこられて、調布市の人口のピークが2030年と示されているのですけれども、その辺が私にはちょっと分かりにくいなと感じているのです。

調布市の中でも、基本構想策定推進市民会議というものも行われている中で、そこで出てくる将来の人口の見方とか、少しこれ、見方が違うのかなと。それこそ、先ほど伊藤委員さんがおっしゃっていましたが、何かずれがあるのではないかと。調布市での総合計画の会議の中でちゃんと合致しているのかなというようにちょっと不安に感じたのですけれども、どうでしょうか。

○大橋会長 いかがですか。

○東海林課長補佐 ありがとうございます。今、平野委員がおっしゃっています国立社会保障人口問題研究所の推計というところが、実は今回、都市計画マスタープランと併せて立地適正化計画を策定していくという中で、立地適正化計画の策定において、こちらの人口問題研究所の推計を使うようにという手引きとして示されているという部分もございます。

ただ、委員おっしゃいました、次期の基本計画をつくる際の最新の推計、今年の3月に推計をしているという将来人口推計が調布の実態というところでは、調布市の推計になると思います。現状、この表現をさせていただいていますが、今後20年を考えていくうちでは、人口減少を迎えた中での都市計画というところは、視点としては必要かなと思っておりますが、調布市の将来人口推計との、要は使い方といたしますか、推計の決め方というところは、今いただいた意見を踏まえまして、少し検討もさせていただき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。今の御意見はよろしいですか。

○平野委員 よろしく願いますね。少しずつのずれが半年のずれとかになってくるものですからね。願います。

○大橋会長 ありがとうございました。どうぞ、雨宮委員。

○雨宮委員 膨大な作業、検討、本当にお疲れさまだと思います。その点では純粋に敬意を表しておきたいと思います。ただ、非常に膨大な資料を使って説明していただいたのですが、例えば資料2、策定の視点という一覧表があります。その中の策定の視点の6で、従前の文言が黒字で書いてあって、最後の1行半ぐらいのところに「新たな街づくりを検討する」となっています。言葉としては、新たな街づくりで全然問題ないのですけれども、その後の資料3との関係で見えていきますと、ちょっと疑問があるのは、これまでの都市マスに加えてというか、東京都の区域マスタープランとの整合を図ったと。その1つの検討結果として今日の到達があるという説明だったと私は受け止めたのです。

そういう努力は努力で、もちろんされているとは理解しております。ただ、資料3の調布市内のゾーニング、現行と次期の都市マスでのゾーニング、多少の変化はあるのですけれども、よく見ると、そんなに大きな変化にはなってい

ないのではないかと、この絵を見ただけでは、どうしても感じてしまうのです。さっき指摘した、新たな街づくりということとの関係ではどのように理解したらいいのかというのがちょっとつかみ切れないもので、そのところをもう少し詳しい、あるいはイメージを湧かせていただけないかなと思っているのです。

○大橋会長 お願いできますか。

○坂本副参事 資料3の都市構造図を見比べると、そんな大きな変化はないということです。ただ、新たな街づくりを検討するという中には、例えば中心市街地でいいますと、一応基盤整備が整って、ビルなども整備されてきていますけれども、さらに今回の区域マスタープランの考え方なども取り入れて、街の成熟化を図っていくという視点を中に入れていきたいなということも考えていて、また中心市街地以外のところで言うと、中心市街地の成果を他の拠点に波及させていくといった考えを今回のマスタープランの中では取り入れて検討していきたいと考えているので、その辺をこういった言葉で表現したということでございます。

○雨宮委員 今の説明は説明として受け止めておきますけれども、もう一つは、言葉が非常に躍っているという語弊があるのですが、今のトレンドの用語みたいなものが多用されているという印象を受けるのです。パーツ、パーツを見ると、それで別に問題はないのだけれども、全体を総合していくと、とんでもない計画になってしまうのではないかという懸念があって、その辺の整理を今後の作業の中でどのようにまとめていくのかということが、もし現時点であるのであれば、併せてお願いしたいと思います。

○大橋会長 （東海林課長補佐の挙手に対して）どうぞ。

○東海林課長補佐 ありがとうございます。今、雨宮委員からございましたトレンド。かなりいろいろな分野で、特に今、社会情勢も変わっている中で、トレンドも大きく変わってきているという中で、資料4を見ていただくと、上段の一番右側のボックスで、新たな政策課題、街づくりのトレンドというものを拾って整理しています。ただ、これは整理をさせていただいているという状況の中で、今、委員がおっしゃいましたトレンドを全て取り入れるかというところは、実際の調布市としての施策がどうかということもあろうかと思います。あとは、個別計画との整合と個別計画の事業期間と、都市マスは今後20

年を予定しておりますので、実際に施策としてやっていくのかという方向性と、多分都市マスのほうが長い計画になっていきますので、大きな方向性として、どうトレンドとして散りばめていくかというところの整理を今後していく必要があるかなと考えております。

以上です。

○大橋会長　よろしいですか。都市マスはまだまだ議論がたくさんあると思うのです。御意見もたくさんあると思うのです。都計審の報告のときだけではなくて、ほかの機会でも。今、小林委員と岡村委員も都市マスの作業を専門で委員をなさってくださいているのですが、こういう委員の方とか市の方をつかまえて、ぜひ都市マスではこの部分とかという御意見がありましたら、いつでも出していただくという形で、今、策定の真っ最中という段階ですので、もし良い意見がありましたら、この場以外でも、沢山の発言をよろしくお願ひしたいと思います。

それで、あまり時間がないので、できましたら、都市マスの話はこの審議会以外でお願いしたいと考えていまして、報告の2号、3号に進みたいのですけれども、よろしいでしょうか。ありますか。（林委員の挙手に対して）どうぞ。

○林委員　資料4のところでお聞きしたいのですけれども、新たな街づくりのトレンドのところに、「道路空間におけるグリーンインフラの推進」と書いてあって、右下の基本方針の赤字のところ、方針1、(2)、「広域的な都市を結ぶ道路は」の中に、「レインガーデンなどのグリーンインフラを推進します」と書いてあります。これのイメージするところなのですが、道路区域内に道路施設としてそれをつくろうとされているのですか。あるいは、大きな浸透施設のようなものをイメージされているのでしょうか。

○大橋会長　（東海林課長補佐の挙手に対して）はい。

○東海林課長補佐　ありがとうございます。今、委員おっしゃったレインガーデンですとか、グリーンインフラの取組というところ、まさに先ほど雨宮委員からございました、トレンドを今少し整理をさせていただいて、施策としては出させていただいているのですが、今後、関係セクション、関係課長会というものを通じながら、実際の施策としてどう取り組めるかというところを話していきますので、現状としては、そういう事業性、具体性が今のところまだそ

こまではっきりしていないという状況で、今後その取組の状況次第では、こちらの方向性についてもちっと変更になる可能性も今あるという状況だけお含みおきいただければと思います。

以上です。

○**林委員** 仮に道路内につくるという話になりますと、道路は空間のように見えて、電線類だとか下水道だとか上水で、特に最近は無電柱化が義務付けられている関係で、地下空間はほとんどないのです。そういう中で技術的にできるのか、あるいは都市計画変更してでも浸透させるのかというところはかなり重たい課題になる。特にそういった技術的側面からの検討は十分にする必要がありますのではないかと思いますので、よろしくお願いいたします。

○**東海林課長補佐** ありがとうございます。貴重な御意見をいただきまして。それを踏まえながら検討してまいりたいと思います。

以上です。

○**大橋会長** 技術的な検討を、重要ですのでよろしくお願いいたします。

(説明者入替え)

○**大橋会長** それでは、都市マスの次に、報告第2号に移りたいと思います。お願いします。

○**事務局(花岡)** 委員の皆様は、時間が押しているところではあるのですが、1時間を超えたところなのですけれども、特に休憩はおとりしなくても大丈夫でしょうか。もし御希望がありましたらと思いますが。

○**大橋会長** 換気は大丈夫ですか。

○**事務局(花岡)** 換気は大丈夫です。よろしいですか。では、続けさせていただきます。

○**大橋会長** では、区域区分の御説明をお願いいたします。

○**小木戸都市計画担当** 都市計画課の小木戸と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、右上に資料1と書かれた資料の説明をいたします。

前回6月の本審議会では、こういったものを見直しの対象とするのか、見直しの対象の考え方について報告をいたしましたが、今回は具体的な変更箇所候補についてまとめましたので、御報告させていただきます。なお、変更箇所

の候補につきましては、来月 11 月下旬に住民説明会を開催して説明していきたいと考えているところでございます。

それでは、資料 1 の 1 ページ、区域区分・用途地域等の見直し対象の考え方についてを御覧ください。

前回 6 月の報告内容の再掲となりますが、見直し対象の考え方について示してございます。都市計画区域内に定める市街化区域と市街化調整区域との区分である区域区分については、境界の根拠としている道路など、地形地物等の変化が生じた箇所などを対象としてございます。

続いて右側、用途地域等につきましては、同じく（１）の境界の根拠としている地形地物の変化が生じた箇所のほか、（２）の都市計画道路等の整備が完了した箇所や、用地取得がおおむね完了し、今後の事業施行への影響が少ない路線などを見直しの対象としてございます。

続きまして、次の 2 ページを御覧ください。先ほどの考え方に基づきまして、見直し箇所の検証を進めました。その結果を右上に記載してございます。区域区分につきましては、検証の結果、一部で多摩川河川沿いの道路整備がございましたが、土地利用規制に影響を与えるような区域の変化はなく、変更箇所はございませんでした。

一方、用途地域等の変更箇所の候補につきましては、（１）用途地域の境界の基準としていた地形地物に変更した区域として 3 か所、（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て 4 か所、3 路線ございました。具体的な箇所は、図面上の①から⑦として示してございます。次ページ以降、それぞれ説明させていただきます。

続きまして、3 ページ、用途地域との変更箇所候補を御覧ください。

変更箇所①、多摩川 2 丁目を御覧ください。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。左側の図に現在の用途地域の指定状況を示しています。

赤い丸で示す箇所を御覧ください。調布市道がありますが、調布市道の境界から 20 m 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ていまして。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 20 m の位置となっています。そのた

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に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、4ページ、変更箇所②、多摩川4丁目を御覧ください。こちらは京王閣競輪場北側の沿道に位置する箇所でございます。赤い丸で示す箇所を御覧ください。こちらでも調布市道がございますが、2項道路の中心線から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てございました。こちらについても、用途地域の指定後、道路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の位置となっております。

そのため、右の図のとおり、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に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、また建蔽率、容積率の指定や高度地区、防火地域、準防火地域につきましても、表のとおり、周辺の指定状況に合わせた変更を想定してございます。

続きまして、5ページ、変更箇所③、布田5丁目を御覧ください。こちらは布田小学校の西側、北側に位置する箇所です。2つの赤い丸で示す箇所についても、先ほどの2か所と同様に調布市道がありますが、用途地域の指定後、境界の根拠となる道路の拡幅が行われましたが、現在の用途地域の境界は、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に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、また建蔽率、容積率の指定、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想定してございます。

続きまして、6ページ、(参考)(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の選定についてを御覧ください。都市計画道路等の沿道の変

更箇所については、道路の整備状況や現状の用途地域の指定状況などを整理して選定を行いました。

考え方の①、左側でございますけれども、路線の整備事業が完了した場合については、前回の見直しを行った平成29年度以降に整備完了した路線区間のうち、既に沿道の用途地域の境界が整備完了後の道路境界から指定されているものや、既に都市計画道路の沿道の将来像などを示す地区計画により、地区整備計画が定められているものなど、変更の必要がないものを除外しました。その結果、調布3・4・26号線の布田駅前広場が抽出されました。

続いて、右側の考え方の②につきましては、現在事業中の路線区間のうち、1つ目の要件として、今後の事業施行に与える影響が少ないと考えられる、おおむね用地取得が完了している路線区間を対象としました。

その上で、2つ目の要件として、左側の整理と同様、現在の用途地域や地区計画の状況から、変更の必要がないものを除外しました。その結果、事業中の区間、路線のうち、調布3・4・21号線のつつじヶ丘駅南口から品川通りまで、調布3・4・26号線の三鷹通りを含む2区間が抽出されました。

続きまして、7ページ、変更箇所④、⑤を御覧ください。調布3・4・26号線の布田駅前広場と駅前広場から旧甲州街道、甲州街道、八雲台小学校の西側に至る三鷹通りを含む区間でございます。左側の図に現在の用途地域の指定状況を表してございます。図中の下側の赤い丸の④で示す箇所を御覧ください。布田駅前広場の北側です。図面上、都市計画道路の表す線の内側に建物が表示されてございますが、現在建物はなく、既に駅前広場として整備がされております。

平成29年に駅前広場の整備が完了してございますが、広場の北半分やその沿道は、第一種住居地域のままとなってございます。そのため、右側の図のとおり、整備後の駅前広場の境界から20mの位置までの区間、区域につきまして、3・4・26号線の沿道や南側と同様に、近隣商業地域を指定します。

また、図中の赤い丸の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で、市施行の区間や都施行の区間、またみちづくり・まちづくりパートナー事業による区間なども含まれますが、いずれも用地取得がおおむね完了していることを確認してございます。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としていますが、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。

青色の枠で示す④の区域と⑤―1から⑤―5までが変更区域で、詳細な箇所の変更内容につきましては、次の8ページで示してございますが、用途地域の種類を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に位置する④と⑤―5の区域については300%、その他の旧甲州街道から北側の区域を200%に指定するものです。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想定しています。

続きまして、9ページ、変更箇所⑥、東つつじヶ丘2丁目を御覧ください。左側の図の赤い丸で示す箇所は、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でございます。こちらについても、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ございます。そのため、現在は拡幅前の境界から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ございますが、こちらにつきましても、右の図のとおり、整備完了後の道路境界から20mの位置に用途地域を変更するものです。青色の枠で示す⑥―1、⑥―2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想定してございます。

続きまして、10ページ、変更箇所⑦、国領4丁目を御覧ください。こちらにつきましては、道路拡幅の時期が古いため、6ページで行われました対象候補の選定の整理では挙げられませんでした。今回の見直しで対象としたいと考えている箇所でございます。

赤い丸で示す箇所は、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。3・4・18号線狛江通りの拡幅前の道路境界から100mの位置に桃色の近隣商業地域と黄色の第一種住居地域の境界が指定されてございます。3・4・18号線狛江通りの道路拡幅は、20年ほど前には既に完了してございまして、隣接する緑色の第一種中高層住居専用地域と水色の第一種低層住居専用地域の境界については、平成16年の見直しの際に、整備拡幅後の道路境界から100mの位置に変更されていましたが、赤丸で囲った変更箇所については変更して

おりませんでした。そのため、時期は経過してございますが、隣接する用途地域の整合を図るため、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ございます。青色の枠で囲まれた箇所が変更区域で、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、高度地区について周辺の指定状況に合わせた変更を想定してございます。

以上が変更内容の候補となります。

最後に11ページ、今後のスケジュールを御覧ください。冒頭に申し上げましたが、11月下旬に変更箇所の候補につきまして、住民説明会での説明を行いたいと考えてございます。それに向けまして、変更により影響があると思われる権利者や住民の方々には、説明会について個別にお知らせをしていきたいと考えてございます。

その後、都市計画審議会において、住民説明会の結果に関してと、今年度の東京都に提出する区域区分、用途地域等の図書について報告させていただきたいと考えてございます。また、都市計画法に基づく公告縦覧、付議などは来年度後半に行い、その後、令和6年度春頃の変更告示を想定してございます。

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。早速御意見をいただきたいのですが、この変更内容は、定型化された内容ですので…。御質問とか御意見があれば。よろしいですか。

（「なし」の声あり）

次に、今報告2つ目ですので、報告の第3号、時間もなくなってきましたので、京王多摩川駅の周辺地区計画についての御報告をお願いいたします。

（説明者入替え）

○船場担当係長 都市計画課の船場と申します。よろしくお願いいたします。

○大橋会長 よろしくお願いいたします。大変申し訳ないですが、時間があまりなくなりましたので、御説明は前回説明している部分に関しましてはカットしていただいて、変更したところを中心にお話しいただけると時間が少し助かるかと思いますが。

○東海林課長補佐 京王多摩川駅周辺については、先日7月末にオープンハ

ウスをやらせていただく際に御説明させていただいたのと、資料の送付をさせていただいています。その簡単な御報告と、地区計画の内容については、その際、御説明させていただいているので、そこを少し省略させていただくということによろしいでしょうか。

○大橋会長 構いません。よろしくお願いします。

○東海林課長補佐 承知しました。

○船場担当係長 それでは、報告第3号「京王多摩川駅周辺地区地区計画について」、御報告させていただきます。

1 ページ目の目次を御覧ください。本日の報告内容になっております。先ほどありましたように、4番、5番につきましては、地区計画の内容になっておりますので、割愛させていただきます。

2 ページ目を御覧ください。オープンハウスの開催についてになります。今回、地区整備計画の具体的な内容をオープンハウス形式でパンフレット、パネル等で御説明させていただきました。7月29日、31日、2日間開催させていただき、合計445名の方に御来場いただきました。

続いて、4ページ目を御覧ください。オープンハウスで説明した主な内容になっております。御説明した内容といたしましては、公園や広場、歩道状空地などの地区施設について、地区計画内での壁面後退などの制限内容、建築物の高さなどの最高限度の御説明をさせていただきました。用途地域の変更につきましても、生活の中心地、商業の拠点としての位置付けを踏まえて、近隣商業地域に変更しますという形で御説明させていただきました。

続きまして、11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受け付け並びに原案説明会の結果概要について御報告いたします。原案説明会につきましては、9月2日、4日の2日間で計4回開催させていただきました。参加者の合計といたしましては58名、告示縦覧は御覧のとおり日程となっております。結果といたしましては、縦覧者が6名、意見書はゼロ通でした。

次のページを御覧ください。原案説明会での主な御質問と回答となっております。多かった御質問について少し御紹介させていただきます。

最初の御質問、「A、B、C棟がそれぞれどのぐらいの高さになるのか」の

御質問に対しまして、高さの最高限度を37.5mに定めております。今後開発の中で検討されるものですが、地区計画においては、日影の規制等から、地区南側のC棟が高さの上限まで、駅に近い地区東側のB棟が30mを超え、地区北西のA棟が一番低く、30m以下の見通しであると伺っておりますと御回答させていただきました。

2番目の質問です。「北側、西側への日照の配慮は具体的にどのような内容か。配慮にはどのような効果があるのか」の御質問に対しましては、北側につきましては、建築基準法で定められている日影に比べて厳しい規制となるよう、地区計画において制限させていただいております。西側につきましては、公園を地区南西部に整備することや、既存道路の拡幅、壁面の後退、歩道状空地の確保により、圧迫感の軽減を図っていると御説明させていただきました。

続いて、次のページを御覧ください。3つ目の御質問になります。「スーパーマーケットの誘致はされるのか」という御質問に対しましては、京王電鉄株式会社がスーパーマーケットの導入を前向きに検討していると御回答させていただきます。

次のページを御覧ください。3つ目の御質問です。「駅舎のエスカレーターは設置されるのか。設置してほしい」という御質問に対しましては、令和4年4月に策定した市のバリアフリー基本構想において、京王多摩川駅の駅舎改良の考えが示されておりますが、現在の駅舎へのエスカレーター設置に関しては、様々な整備の課題から、困難であると伺っていると御回答させていただきました。

15ページ目を御覧ください。「当地区の浸水対策はどのように考えているのか」の御質問に対しましては、市は令和元年の台風19号を受けて、狛江市とともに浸水対策を検討、実施している。B棟の機能につきましても、フロアの高さを地上5m以上とし、建物での垂直避難が可能となるような計画をしている。加えて、多摩川に関しましては、国が治水プロジェクトを示し、掘削して溢れないようにする対策を検討していると御回答させていただきました。

次のページを御覧ください。先ほども申し上げましたが、意見書についてはゼロ通でした。

続いて、38ページを御覧ください。最後にスケジュールについて御説明い

たします。現在、令和４年１０月、都市計画審議会で御報告しているところです。令和４年１１月頃に、都市計画法第１７条に基づく告示・縦覧を行い、都市計画決定は令和５年２月頃、都市計画条例改正は令和５年６月頃を予定しております。

報告については以上になります。

○大橋会長 どうもありがとうございます。御質問、御意見お願いいたします。たくさん質問がございますね。（雨宮委員の挙手に対して）どうぞ。

○雨宮委員 これは注文です。質問というより意見ね。

先ほどの説明の中にも、例えばオープンハウスでの質問であるとか、要望であるとかいろいろ記されておりましたけれども、新しい街づくりそのものについては、歓迎される部分が多分多いのだろうと思うのですが、地域住民の声は、特に総合福祉センターの移転との関係で、利用者、関係者の意向を十分尊重というか、受け止めてほしいというのが強くあるのです。

今の説明を聞いていても、市がいまいち主体的に前面に出て、京王との交渉に当たっていないという印象をどうしても受けてしまうのです。特に京王多摩川駅の関連、バリアフリー化であるとか、ホームの関係であるとか、やはり一番心配しているのはそこなのだろうと思うのです。それは利用者の皆さんもそうだし、それから地元の皆さんも。

ですから、ああいう施設が来たことによって、本当に街づくりが活性化したなという結果になるような、そういう努力を市としても全面的な尽力というか、今でも頑張ってもらっているとは思っているのですが、より強力に、住民の側に寄り添ってこれからの対応に臨んでほしいと。これは意見ということをお願いします。

○大橋会長 ありがとうございます。私も同じ意見ですというか、一言だけ。

これからの開発は、公共の福祉とか地域住民にメリットがあるような、開発利益が民間のほうに行くというのではなくて、地域貢献が地域に還元されるように。いろいろな規制、誘導が入っているので、更なる検討を、お願いしたいなど。もう少し検討、もうちょっと地域に貢献してくれるような案へ収れんすることを希望します。雨宮委員とちょっと似ているのですけれども、私もお願いします。ありがとうございます。

ほかに御意見ありますか。

(「なし」の声あり)

なければ、まだ15分ありますので、次に行きます。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

最後まで頑張ります。

(説明者の入替え)

報告第4号、お願いします。

○**権平主事** 都市計画課・権平と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、報告第4号「つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり総合計画」についての御説明をいたします。お手元に資料の御用意をお願いいたします。

なお、本日は説明の都合上、つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区まちづくり総合計画は、「まちづくり総合計画」と表記、御説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、ページをめくっていただいて、1ページ、まちづくり総合計画の策定と目的についてのページをお願いいたします。

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区では、開かずの踏切をはじめとした交通環境の改善を求め、地元から長い間要望がありました。また、この2駅については、昭和44年に都市高速鉄道の立体化が都市計画決定されていますが、事業化のめどが立っていない区間となっておりました。

当地区におきましては、これまで開かずの踏切を中心とした交通課題の解消、軽減のため、柴崎駅周辺地区街づくり準備会とともに、街づくりの検討を進めてまいりました。これまでの取組の中では、長期的な鉄道の高架化を視野に入れながらも、早期の負担軽減を図るため、短期的、中期的取組として、橋上駅舎を含む跨線橋案等の検討をしてまいりました。

しかしながら、京王線連続立体交差事業の笹塚駅付近から仙川駅付近の用地取得が進捗し、工事に着手したことで、つつじヶ丘駅と柴崎駅付近が交通課題のある区間として認識され始めたことや、調布市としても、中心市街地の街づくりが進展し、調布駅付近の連続立体交差事業の関連整備が収束に向いつつあること、また、令和3年4月に、東部地区の5つの踏切が踏切道改良促進法に基づく改良すべき踏切に指定されたことなど、社会的、経済的な変化や鉄道事

業をめぐる状況の変化から、現在は都市計画道路の整備や連続立体交差事業などを視野に入れながら、まちづくりの推進を図っております。

続いて、2ページをお願いします。当地区は交通環境の改善だけではなく、鉄道沿線のにぎわいや活性化なども目指しており、まちづくりの機運を高めるために、令和4年秋以降に街づくり推進地区への指定をし、最終的に地区計画の策定等を目指している地区となっております。

続いて、3ページをお願いします。当地区のまちづくりの進め方についてですが、令和2年度、令和3年度は、地区の現況や課題整理を行ってまいりました。今年度は、まちづくりの目標や方向の取りまとめをしております。計画の策定後は、地区計画の検討などまちづくりのより具体的な取組の推進を図ってまいります。

続いて、4ページをお願いします。今回の対象エリアにつきましては、調布市の中で東部地区、さらにつつじヶ丘駅と柴崎駅周辺でございます。具体的な範囲といたしましては、次のページ、5ページに記載しております。北側が甲州街道、南側が品川通り、東側が滝坂小学校の前の歩道部分、そして西側が野川までとなっております。

続いて、6ページをお願いします。まちづくり総合計画の位置付けに關してですが、調布市の都市計画マスタープランの下につく計画となっております。現行の都市計画マスタープランでは、つつじヶ丘駅周辺が業務・商業の拠点、柴崎駅が商業の拠点となっております。今後は、上位計画である次期調布市基本構想や基本計画、そして次期都市計画マスタープランとの整合を図りながら、まちづくり総合計画の検討を進めてまいります。

続いて、7ページをお願いします。まちづくり総合計画の構成につきましては、第1章から第7章までの章立てを予定しております。第4章で課題の整理を行い、その課題を踏まえ、第5章でまちの将来像と目標を設定します。そして、第6章で目標達成に向けたまちづくりの大きな方向を定め、第7章でまちづくりの方針を示す予定となっております。

続いて、8ページを御覧ください。こちら、赤字で表記しております第2章、第4章、第5章、第6章に関しましては、地元の皆様から御意見をいただきながら検討を進める章となっております。

続いて、9ページをお願いします。冒頭でもお伝えしましたが、これまでも当地区は交通環境の改善を求める地元からの要望がございました。

次のページの10ページにございますが、地元から要望のありました交通環境の改善を含め、今後のまちづくりの大きな方向を検討するべく、令和3年度からまちづくり総合計画の策定に向け、地元の皆様との意見交換を行っております。つつじヶ丘駅、柴崎駅で出た御意見につきましては、それぞれ資料のとおりにとなっております。

続いて、11ページをお願いします。こちらは地元の皆様からの意見を踏まえ、計画の各章を整理したページとなっております。赤字の部分に関しましては、地元の皆様からいただいた御意見を整理したところとなっております。

続いて、12ページをお願いします。第5章では、まちづくりの課題を解消するため、将来像と目標を設定する予定になっております。将来像や目標につきましては、今後地域の皆様との意見交換を行いながら検討を進めてまいります。

続いて、13ページをお願いします。計画の第6章では、第5章で設定したまちづくりの目標の達成に向け、まちづくりの大きな方向を定めていきます。現在、市の案としては、以下の3つに整理しておりまして、現在は計画の第6章までを検討している状況となっております。

最後に14ページをお願いします。こちらはまちづくり総合計画策定までの流れを記載しております。令和2年度、令和3年度は、現況の整理や将来像、目標の検討などを進めてまいりました。令和4年度は、計画骨子案の作成や素案の作成などを予定しております。

また、作業進捗状況に応じて、地元の皆様との意見交換を実施するほか、今後はオープンハウスの実施や説明会、パブリックコメント等も予定しておりまして、より広く市民の皆様に御意見をいただきながら、御理解をいただきながら、計画の策定を進めていく予定となっております。

私からの説明は以上になります。

○大橋会長 ありがとうございます。

この議案に対する質問、御意見がありましたら、お願いいたします。（雨宮委員の挙手に対して）どうぞ。

○**雨宮委員** 現行の都市マスの中に、地域別街づくり方針が4地域あります。この4地域別の街づくり方針が、次期の都市マスの中にどのように位置付けられて、処理されてくるかまだちょっと分からないのですけれども、それと今度の新しく出てきた東部地域のまちづくり総合計画、この関連と区別というのがよく分からないところがあるので、説明をお願いできますか。

○**大橋会長** ちょうど今日、都計審の前に、都市マスの専門家の方が集まって4地域の地域別方針、東西南北の検討をしたのですが、途中で議論がうまくいきませんで、時間が来てしまったということで、来月もう一回やり直しという形になっているような状況です。ここの地区は、今日の段階ではまだ入れていない段階で、来年の最終的な都市マスにはもちろん入れる予定ですよ。

○**東海林課長補佐** これまで地域別街づくり方針ということで別冊であったものを、今回、都市計画マスタープランの中の地域別構想、その中の東部地域という位置付けをしていきたいと思っています。東部地域と言っても、例えば緑ヶ丘のエリア、入間町・若葉町のエリア、今回の柴崎・つつじヶ丘エリアということで、東部地域と一くくりにしても、なかなか地域課題も違っていたりというところもありますので、大きな東部地域の方向性というところは、マスタープランの中の地域別構想の中でその位置付けをしつつ、その方針を踏まえた上で、特にこの柴崎・つつじヶ丘をどうしていくとかというところを、より具体的な政策も含めて取りまとめていくものが、この総合計画かなと思っていますので、併せて検討していくような形になろうかと思っています。

以上です。

○**大橋会長** （平野委員の挙手に対して）どうぞ。

○**平野委員** 説明ありがとうございました。この東部地域のまちづくり総合計画、最初説明していただいたとおり、東京都内でもあと2か所だったか、踏切道改良法の対象といいますか、調布の東部地域が結構筆頭に挙がってくるぐらゐの位置付けといいますか、そういったこともあって、特に柴崎・つつじヶ丘のエリアということで、これはしっかりと進めていただきたいと思っています。

その上で一番重要なことといいますか、ここの地域に住んでいらっしゃる方、中でもそこにいらっしゃる地権者の方々が本当に御協力いただいて、理解して

いただいて、地権者同士、お互いに協力していただいて初めて進んでいくのかなと感じますので、いろいろな説明会とか協議会がございすけれども、極力その中にも本当は入っていただきたい。もしそれがどうしても無理なのであれば、やはりその都度、丁寧に御説明していくといえますか、その辺のお考えを一言だけお答えいただきたいなと思います。

○大橋会長 （遠藤副主幹の挙手に対して）はい。

○遠藤副主幹 御意見ありがとうございます。地元の皆様との検討状況としては、先ほども御説明させていただいた9ページ、10ページを御覧ください。柴崎駅周辺につきましては、準備会という形で組織化され、平成22年度協議会が設立、準備会については平成24年6月に認定されて、お話をさせていただいているところであります。

また、つつじヶ丘駅周辺につきましても、意見交換会、勉強会を開催し、地元の皆様からの御意見を整理しまちづくり総合計画を作成しているところでございます。

以上でございます。

○大橋会長 （東海林課長補佐の挙手に対して）どうぞ。

○東海林課長補佐 すみません、ちょっと補足なのですが、加えて、特に柴崎については準備会という組織がある中で、つつじヶ丘については組織化がまだできていないというところの中で、今、少し地元の方と御相談をしながら、お声がけをして定期的に意見交換、勉強会をやっているところです。

ただ、御予定等で、お忙しくてなかなか勉強会に来られない方もいらっしゃいますので、そちらについては、我々職員が個別に回らせていただいて、その勉強会終了後には、そこでやった内容についてしっかりと情報共有を図りながら丁寧に進めていっているところですので、今後も継続して丁寧にやってきたいと考えております。

以上です。

○平野委員 ありがとうございます。

○大橋会長 ありがとうございます。では、どうぞ、橋田さん。

○橋田委員 一点質問というか、確認なのですが、スケジュールです。3ページのまちづくりの進め方（イメージ）で、ステップ2で、今年度中に

「まちづくり総合計画策定」という記載があって、最後、御説明いただいた 14 ページのスケジュール、ステップ 1 では、年度の記載がないのですが、計画骨子案を今年度、令和 4 年度に作成すると御説明があったかと思うのですけれども、これは 14 ページのほうが正なのでしょうか。

○大橋会長 お願いします。

○権平主事 すみません、当初の予定で令和 4 年度までを計画していたのですけれども、先ほど御説明のありました次期都市計画マスタープランとの整合を図るために、若干後ろ倒しになっている状況でございます。

○橋田委員 では、14 ページの御説明のほうが現状は進んでいるということですか。

○大橋会長 （東海林課長補佐の挙手に対して）どうぞ。

○東海林課長補佐 はい、今、権平から申し上げたように、当初令和 4 年度、都市計画マスタープランに合わせて検討していくという中でやってございました。先ほど報告第 1 号でさせていただいたマスタープラン、少し計画を延伸させていただくというところで、この総合計画の上位計画がマスタープランに当たるものですから、基本的には並行して進めてまいります、その時期としては、少なくともマスタープランが策定される令和 5 年 8 月以降の策定ということで、その作り方、計画策定のステップについては、14 ページのような形で進めていくというような御理解をいただければと思います。

以上です。

○橋田委員 分かりました。ありがとうございます。

○大橋会長 よろしいですか。（岡村委員の挙手に対して）どうぞ。

○岡村委員 岡村です。まちづくり総合計画というのは、今まで調布市内では前例はあるのですか。

○大橋会長 （東海林課長補佐の挙手に対して）どうぞ。

○東海林課長補佐 調布、布田、国領の調布連立を事業化する前に、平成 12 年に中心市街地まちづくり総合計画というものを策定しました。その際には、調布連立に合わせた京王線沿線の街づくりというところで、同じように中心市街地、3 駅の街づくりの将来像ですとか、具体的な施策を定めたという実績がございます。

また、東部地域につきましては、同じような形、面的な街づくりをどうしていくのかというところで、全く同じものになるわけではないと思いますけれども、市の実績を踏まえまして策定をしていくという形になろうかと思います。

○岡村委員 分かりました。都市マスとどのように関係づけたらいいかと。過去の例があるなら、少しその辺も参考にしながら見ていきたいと思います。ありがとうございます。

○大橋会長 よろしいですか。ほかに質問がなければ、そろそろ終了にしたいと思うのですが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

では、以上で質疑は終了させていただきます。本日の案件は全て終了ということで、最後に議事録の署名は、今回は長田委員さん、すみませんけれども、よろしくお願いいたします。

それから、次回の審議会のスケジュール等につきましては、事務局から。

○事務局（花岡） 大橋会長、御進行ありがとうございました。

大変長時間に及びながらも、せかすような進行で大変申し訳なかったのですが、個々お気づきのところがあったかと思いますので、大分御発言をお控えいただいたところも感じ取っておりますので、後日でも結構ですから、お忙しいところ恐縮なのですが、御確認であったり、あるいは御意見を個別でも伺えればと思いますので、よろしくお願いします。

特に、大橋会長からもおっしゃっていただきましたけれども、都市計画マスタープランについては、皆様から広く御意見を賜りたいと思っておりますので、ぜひ個別にも御意見を伺えればと思っております。

また、ちょっとその場で触れられなくて申し訳なかったのですが、伊藤委員、平野委員、複数の方からスケジュールに関連して深い御心配もいただいております。これからまさしく市民に丁寧に御説明していくという中で、市として各事業、計画との整合性であったり、統計の取扱いで誤解、あるいは御心配をかけないように、しっかり徹底を期してまいりたいと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願いします。

事務連絡でございますが、次回第4回の審議会につきましては、12月中・下旬を予定しております。年末になりますことから、あまり年末ぎりぎり

に差しかからないように設定したいと思いますが、また調整ができ次第、御連絡させていただければと思います。

あわせて、お知らせでございますが、市民委員のお二方、それから学識経験の委員の5人の方の任期が本年11月30日までとなっております。今、まさしく都市計画マスタープランはじめ、重要な継続案件もございますことから、御本人の了解の下でございますが、再任の方向で御依頼させていただければと事務局では考えております。こちらについては、本人様へ改めて手続を御案内させていただきますので、御承知おきいただければと思います。

最後は、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はじめ、図書一式につきましては、お持ち帰りになりませんよう、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。

では、これをもちまして令和4年度第3回調布市都市計画審議会を終了いたします。本当に長時間になりましたして申し訳なかったです。ありがとうございました。

——了——