

# 令和4年度第1回調布市都市計画審議会議事録

令和4年4月21日（木曜日）

午後2時開会

午後3時40分閉会

場所：調布市グリーンホール 小ホール

## 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（1人）

大橋 南海子委員（会長）

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

報告第1号 京王多摩川駅周辺地区のまちづくりについて（都市計画課）

報告第2号 次期都市計画マスタープラン（立地適正化計画）等について  
（都市計画課）

○事務局（花岡） それでは、お時間でございますので、ただいまから令和4年度第1回調布市都市計画審議会を開催させていただきます。

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、委員の改選がありますので、事務局から御紹介させていただきます。

調布市都市計画審議会第3条第2号に掲げる学識経験委員であります農業委員会から御選出の委員、こちら、会長に改選がございまして、交代となっております。このたび、新しく、名簿でございます矢ヶ崎宏始委員に御就任をいただいております。本日はやむなく御欠席となっておりますが、委員の皆様方におかれましては、御承知おきいただきたく思います。

続いて、第4号に掲げる関係行政機関委員、こちらにつきましてもお二方、人事異動がございまして、調布警察署長、多摩建築指導事務所長、それぞれ交代されております。

ここで審議会に先立ちまして、新委員の委嘱を執り行います。誠に恐れ入りますが、本日、委嘱状の直接のお渡しにつきましては省略をさせていただきます。新しく委員に御就任いただいている方につきましては、机上へ委嘱状を配布させていただいております。交付に代え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。

それでは、ここで新しく御就任いただきましたお二人から、それぞれ御挨拶を賜ればと思っております。名簿と前後いたしまして恐縮でございますけれども、初めに名取委員から、その場で結構でございます。御挨拶をお願いできればと存じます。

○名取委員 東京都多摩建築指導事務所長の名取でございます。よろしくお願いたします。

○事務局（花岡） よろしくお願いたします。

続きまして、調布警察署長・尾門委員におかれましては、公務がございまし

て、本日は交通課長の片渕様に代理で御出席をいただいております。片渕様、一言御紹介いただければと思います。

○片渕代理 本来、委員である調布警察署長の尾門が、用事がありまして、本日、欠席となりましたので、代わりに交通課長の片渕が代理出席させていただきました。よろしく申し上げます。

○事務局（花岡） よろしく申し上げます。

今年度、こちら、新しい体制で進めてまいります。どうぞよろしく申し上げます。

それでは、開会に当たりまして、副市長の伊藤から御挨拶を申し上げます。副市長、申し上げます。

○伊藤副市長 皆さん、こんにちは。副市長の伊藤でございます。本日はお忙しい中、令和4年度の第1回調布市都市計画審議会に御参加いただきまして、本当にありがとうございます。本来であれば市長の長友がここで御挨拶すべきところでございますけれども、今日は市長会全体会議というのがありまして、市長全員、そちらに出席いたしておりまして、今日は私から一言、御挨拶をさせていただきます。

ただいま委嘱を机上にということさせていただきました。新委員の皆さん、本当にコロナ禍ということでもありますけれども、調布の街づくり、御協力をよろしくお願ひしたいと思ひます。

そして、本日は第1回目の会議ということで、引き続き委員の皆様方から専門的な意見、そして、実践的なことからの御意見を賜りまして、御審議いただければと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

調布の街づくりにつきましては、御案内のとおり、調布駅前、そして鉄道敷地、その他の地域においても着実に進めるということで、我々、鋭意努力をさせていただきます。そういった観点から、また皆様方の御意見をいただきながら、すばらしい街づくりを進めてまいりたいと、そのように思っておりますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

本日は、京王多摩川駅周辺の街づくり、そして、本年度策定をしてまいります調布市都市計画のマスタープランという内容を御報告、御説明させていただいて、皆様方からまた御意見を賜って、参考にさせていただきます。今後の街づ

くりを進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

簡単ではございますけれども、私からの御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（花岡） それでは、ここから審議となりますが、副市長におきましては、ここで退席させていただきます。

○伊藤副市長 どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（花岡） 初めに、本日使用いたします各委員の皆様事前に送付いたしました資料、また、本日追加で机上配布させていただいております資料につきまして、一通り御確認いただければと思います。

まず、事前にお送りしている資料でございますが、今回、2回に分けてお送りさせていただいておりますので、もし不足がございましたら、後ほどお申し出いただきたいと思ひます。本日、報告2件となりますが、まず、報告第1号、京王多摩川駅周辺地区の街づくり、こちらについては議案のかがみが1枚、また、パワーポイントのカラー刷りの資料が1セット、パンフレットになっております「京王多摩川駅周辺地区に関するまちづくり懇談会」、こちら3点がセットでございます。不足がありましたら、お申し出いただければと思います。

続いて、報告第2号、次期都市計画マスタープランにつきましては、資料1としまして、こちらカラー刷りのパワーポイント資料となっております。こちらが事前にお送りさせていただいた資料になりまして、これに加えて、本日、席上には席次表をお渡ししておりますのと、参考資料としまして、「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」、こちら4点を机上に置かせていただいております。こちら、恐縮ですが、お持ち帰りいただけませんので、御了承いただければと思います。

以上が本日使用いたします資料になりますが、お手元、おそろいでございますでしょうか。

それでは、会のほうを進めていきたいと思ひます。

本日も議事進行に御協力を賜ればと思ひますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

ここからは大橋会長にお願いしたいと思います。会長、よろしくお願ひします。

○大橋会長　大橋です。よろしくお願ひいたします。会を進めていきたいと思ひます。

まず定足数ですが、事務局から報告をお願ひいたします。

○事務局（花岡）　本日でございますけれども、欠席につきましては矢ヶ崎委員、柳澤委員、岡村委員、小林委員、こちら4名の方におかれましては、御都合により、本日やむなく欠席される旨、御連絡を頂戴しております。また、代理出席としまして、調布市消防署長・中原委員におかれましては、公務の関係で、本日、予防課長の横山様に代理出席をいただいております。委任状の提出を受けております。同じく調布警察署長・尾門委員におかれましても、交通課長の片渕様に代理出席をいただいております。委任状の提出をいただいております。

つきましては、本日の審議会には欠席4名、代理出席2名を含めまして12名の方が出席されております。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いることを報告させていただきます。

事務局からは以上です。

○大橋会長　ありがとうございます。

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ですが、本日の議案は報告案件が2件です。京王多摩川駅周辺地区の街づくりについてと、次期の都市計画マスタープラン等についての2件です。これは非公開とする理由がないと思われまますので、公開としますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。

次に、本日の傍聴者の定員ですが、場所を考慮いたしまして、6人と定めさせていただきます。本日の傍聴希望者の有無につきまして、事務局から報告してください。

○事務局（花岡）　本日、お一方、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ひします。

(傍聴者入室)

○大橋会長 傍聴される方にお願ひがあります。お手元に配付されていると思ひますけれども、審議会の運営規程の14条、傍聴者の方の遵守事項について御協力くださいますよう、ぜひお願ひいたします。

では、審議会を再開いたします。

本日の案件は報告2件です。1件ごとに市の担当の方から御説明をいただき、1件ごとに質疑応答としたいと思ひますが、進め方として、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。

限られた時間ですので、進行につきましては、ぜひ御協力をお願ひいたします。それから市の担当の方も、案件の説明等、なるべく簡潔にお願ひしたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

では、担当から報告第1号「京王多摩川駅周辺地区のまちづくりについて」、説明をお願ひいたします。

○廣瀬担当課長 都市計画課市街地整備担当課長の廣瀬と申します。報告第1号「京王多摩川駅周辺地区のまちづくりについて」、御報告をさせていただきます。

まず私ども、担当者の紹介をさせていただきます。担当係長の船場でございます。

○船場担当係長 よろしくお願ひします。

○廣瀬担当課長 担当の関根でございます。

○関根主事 よろしくお願ひいたします。

○廣瀬担当課長 それでは、お手元のスライド資料に沿って、関根のほうから御説明をさせていただきますと思ひます。本日の案件に関しましては、令和元年度第2回、令和2年の2月の審議会でいったん御報告をさせていただき、その後の経過、また近々では令和4年3月に街づくり懇談会を開催させていただきましたので、その結果と併せて状況報告という形で経過を御報告させていただきますと思ひてございます。よろしくお願ひいたします。

○**関根主事** それでは、説明に移らせていただきます。

報告第1号「京王多摩川駅周辺地区のまちづくりについて」、都市計画課市街地整備係・関根が御説明させていただきます。

まず1ページ目を御覧ください。本日の説明の流れになります。まず初めに、京王多摩川駅の地区の概要について御説明をさせていただき、その後、令和4年3月18日、19日に開催いたしました街づくり懇談会の開催結果、そして当日の説明の概要について御説明をさせていただき、最後に、今後の予定についてお話をさせていただければと思います。

2ページ目を御覧ください。地区の概要についてになります。京王多摩川駅周辺地区の街づくりについては、令和元年5月から、京王電鉄株式会社と市が連携し、地元自治会や地区協議会、商店会等の方々との懇談会、勉強会を重ね、令和元年11月に京王電鉄株式会社から、市に対して街づくり計画の提案が提出されました。

市では、令和2年11月に提案を踏まえた市の街づくりの検討案を作成し、ニュースレターにまとめ、検討区域内の皆様に配布し、検討状況をお知らせいたしました。以降も継続して、検討案を基に地域の街づくりのルールである地区計画の検討を進めてきたところです。

続いて、少しページが飛びますが、5ページを御覧ください。こちらは懇談会や街頭アンケートから、京王多摩川駅周辺地区に必要なと思われる機能について伺った結果になります。右下の表を見ていただければと思います。必要と思われる機能としては、商業施設、公園や広場、スポーツ施設、また高齢者福祉施設、防災施設、集会施設などが主に挙げられたところでございます。

続いて、6ページを御覧ください。6ページの中段から地区の現状をまとめておりますが、地区の現状としては、地区高齢化が進んでいることや商業施設が少ないことなど、大きく5点を整理させていただいております。

続いて、7ページを御覧ください。これまでの懇談会やアンケートの結果、及び地区の現状から、地区の課題を整理しております。課題としては、商業と生活の核となる拠点の形成、また、一体性を高める回遊性・アクセス性の向上など、主に4点、整理をさせていただいております。

続いて、9ページを御覧ください。ここからは、令和4年3月に開催いたし

ました街づくり懇談会の開催結果について御説明をいたします。懇談会当日の説明内容については、結果の後に概要を御説明いたします。

懇談会では、地域の街づくりのルールである地区計画の検討を進めていくに当たり、京王多摩川駅周辺地区の将来像や街づくりのコンセプトとなる考え方、また現時点での地区計画のイメージについて、主に説明をしたところでございます。また後ほど御説明いたします。

開催結果といたしましては、3月18日、19日の2日間を合わせて合計101名の方に御参加をいただきました。懇談会で配付いたしましたアンケートにおきまして、質問1、京王多摩川駅周辺地区の将来像について、どのように思われたか。また、質問2、地区計画の方針及び地区整備計画イメージについて、どのように思われたかという2点をお伺いさせていただきましたが、どちらも約6割程度の方から、「とても良い」、「おおむね良い」との回答があり、「ふつう」の回答も含めると、約8割の方々に御理解をいただけたという結果になっております。

続いて、10ページを御覧ください。こちらは懇談会でいただきました主な御意見についてになります。大きく3つに整理をしておりますが、1つ目は、どのような建物ができるのか、また高さ、容積率の数値はどのようになるのか、どういった施設が入るのかといった、具体的な事項に関する御意見がありました。こちらはアンケートの自由記入の欄も含めまして、とても多くの御意見をいただいたところになります。

2つ目といたしましては、総合福祉センターを京王多摩川駅周辺に移転する方向性についての理由を説明してほしいといった御意見がありました。市といたしましては、令和2年から有識者や障害当事者団体の代表の方々が参加する検討会を設置し、総合福祉センターの整備の検討を行い、案の公表やパブリックコメントを経て、令和4年2月末に当地区へ機能移転する方針をまとめ、公表したところでございます。今回の懇談会は、市報やホームページを通じた開催案内を行いましたため、地区外から、このような考えの方の御参加もありました。当日の懇談会の中で、市の考え方などを丁寧に説明、回答をさせていただいたところでございます。

3つ目といたしましては、開発事業の主体である京王電鉄から、開発の具体



的な内容の説明をしてほしいといったことや、京王多摩川駅の駅舎の改善を検討してほしいといった御意見がございました。こちらの資料には今、記載がありませんが、このほかにも子育て支援機能や、防犯対策といった様々な視点からの御質問がございました。

続いて、11ページを御覧ください。ここからは、懇談会当日の説明の概要についてになります。まず、上位計画の位置付けについて、東京都における街づくりの方針を示したものになります。東京都の計画としては、都市計画区域マスタープラン、また都市再開発の方針が令和3年3月に改定され、都市計画区域マスタープランにおいては、京王多摩川駅周辺は生活の中心地として位置付けられております。

続いて、12ページを御覧ください。こちらは、調布市における街づくりの方針を示した図になります。調布市都市計画マスタープランでは、商業の拠点として、商業集積と居住機能の保全・誘導のほか、駅周辺のにぎわいづくり、駅周辺の安全性・利便性・快適性の向上、駅周辺の花と緑のあふれる空間づくりを図ることとしています。関連する計画における位置付けについては、記載のとおりとなります。

続いて、13ページを御覧ください。こちらは地区の将来像の方針を示したものになります。地区の課題や、先ほど御説明させていただいた上位計画における街づくりの方向から、地区の将来像を、「地域共生社会に向けた 多世代が共に生き 多様な主体が交流するコンパクトなまちづくり」とし、記載させていただいている5つの方針によって街づくりを進めてまいります。

続いて、14ページを御覧ください。先ほどの方針に基づき、京王多摩川駅周辺地区を6つの地区に分け、それぞれの土地利用の方針を定めております。今回、地区整備計画を検討していくエリアは、この中の駅前複合拠点地区、A地区・B地区といったところになってまいります。

続いて、15ページを御覧ください。こちらは駅前複合拠点地区、A地区・B地区の街づくりの考え方を示したものになります。駅前複合拠点地区は、地域共生社会のモデルとして、地域共生支援機能、暮らし支援機能、居住機能、憩い・レクリエーション機能の4つの機能を誘導してまいります。これらの機能を計画的に誘導することにより、地区の将来像の実現を目指してまいります。

右の図で示させていただいている駅前複合拠点地区、A地区の部分、具体的なルールである地区整備計画を定める地区に位置付け、地域共生社会の充実に向けた早期の整備を目指すことといたします。

続いて、17ページを御覧ください。こちらは総合福祉センターの整備に関する内容になります。新たな総合福祉センターの整備に当たっては、地域共生社会の充実に向けて、現在の総合福祉センター基本機能の維持・向上、アクセシビリティ・災害への備え等に関する留意事項を引き続き検討することにより、京王多摩川駅周辺地区における駅前複合拠点地区への移転に向けた取組を進めることとしております。

続いて、18ページを御覧ください。新たな総合福祉センターの機能整備に関する考え方として、4点、掲げております。現在の総合福祉センターの機能の維持・向上及び改善に加え、18ページ最後の④で示しております、周辺福祉施設機能の集約・複合化も位置付けているところです。

続いて、20ページを御覧ください。本地区における地区計画区域と地区整備計画区域についてになります。地区計画区域は、20ページの図で赤の点線で示している範囲となります。また今回、具体的なルールである地区整備計画を検討する範囲は、青の点線で示しております、駅前複合拠点地区（A地区）というように書かせていただいている部分になります。

続いて、22ページを御覧ください。地区施設の整備の方針等になります。記載をしているとおり、道路、また公園や広場、そしてその他の公共空地を定めておりますが、こちらは地区整備計画のイメージ図を24ページに掲載しておりますので、こちらで説明をさせていただければと思います。

24ページに移っていただければと思います。こちらの図の中で茶色で示している、地区の西側及び南側の既存道路につきましては、区画道路として位置付けをして、拡幅整備することで安全性の向上を図ります。また、地区の東側に整備いたします新設の道路、少し太い矢印で書いているところにつきましては、こちらでも区画道路として位置付けることで、にぎわいのある歩行者導線の形成を図ります。続いて、緑色で示しております、地区西側の公園については、適切に位置付けることで多世代交流、コミュニティの活性化及び防災性の向上を図ります。また、地区内には周辺住民の憩いの場として、黄緑色で示してお

ります広場を位置付けます。オレンジ色で示しております歩行者用通路を位置付けることで、地区の回遊性の向上を図っていきます。なお、このイメージについては、現時点での検討案になりますので、今後、変更の可能性がございます。また、道路や公園の整備については、この区域全体を京王電鉄株式会社が施設を整備していくことに合わせて、土地区画整理事業により整備をしていくと伺っております。

続いて、25ページを御覧ください。ピンク色の箇所になりますが、地区の目標とする街づくりの実現を図るため、地区整備計画において位置付ける項目と、その考え方を示しております。建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限などに加え、今回は用途地域の変更も検討しているため、高さの最高限度の検討を進めてまいります。

上段水色の枠で示させていただいているところになりますが、こちらは京王電鉄株式会社において、水害対策としてB棟1階の階高はハザードマップの浸水高を意識し、5m以上を検討することや、垂直避難場所として避難スペースを確保することの検討、また、雨水流出抑制対策の検討を進めてまいります。

続いて、26ページを御覧ください。最後に、今後のスケジュールについて御説明をいたします。本日は令和4年4月21日、太字で示させていただいている都市計画審議会になります。今後は、令和4年6月に原案説明会、都市計画法第16条に基づく告示・縦覧、同年9月に都市計画法第17条に基づく告示・縦覧を行い、12月には都市計画審議会に付議、都市計画決定・告示をしていく予定です。翌年の令和5年3月には、地区計画条例改正を目指しております。

続いて、27ページを御覧ください。上段には駅前複合拠点地区、A地区における京王電鉄株式会社による民間開発のスケジュールを参考に示させていただいております。

27ページの下のところ、街づくり懇談会開催後の対応の予定について記載しております。懇談会においては、具体的な内容が分からないといったような御意見もあったことを踏まえ、今回記載させていただいているような取組を進めることにより、地域の皆様に、京王多摩川駅周辺地区の街づくりについて、より一層の御理解をいただくための活動を継続して実施していく予定です。

説明は以上となります。

○大橋会長 ありがとうございました。

では、この議案に対する御質問のある委員の方は挙手をお願いいたします。  
(雨宮委員の挙手に対して) どうぞ。

○雨宮委員 膨大な説明なもので、全部聞き取れるかどうか、ちょっと不安もあるのですが、まず、今日の審議会での主要なターゲットというか、目標は、いわゆる駅前の複合拠点地区に関する地区整備計画の今後みたいな印象を受けたのですが、その前に、地区整備計画ではなくて、地区計画ね。この広大なエリアの地区計画で網をかけようとしている地域の全体の今後の整備スケジュール的なものというのは何か検討されているのですか。それがまず第1点、お願いします。

○大橋会長 説明をお願いいたします。(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・廣瀬です。

全体の整備スケジュールというところでは、まだ何年度までという将来像は持ってございませんで、まずは駅前複合拠点地区、A地区のところの地区整備計画の策定、その整備を目指した上で、例えば線路を挟んだ反対側の商業・住宅複合地区など、こういったところを中心に、地域の方々との話し合いの下で、そういった街づくりを改めて検討していきたいとの地元機運も高めながら、機運の高まったところから順番に、ほかのゾーンにつきましても地区整備計画の検討などを進めていければと。まずは駅前複合拠点地区から検討を始め、ここでまとめた後に、順次、その他の地区についても地元の住民の方との話し合いの場などを設けて、街づくりを進めていければと考えているところです。

以上でございます。

○大橋会長 (雨宮委員の挙手に対して) どうぞ。

○雨宮委員 なぜそのような質問をしたかといいますと、例えば、調布・布田・国領の3駅を含める、いわゆる中心市街地の整備については、たしか20年ぐらいのスパンで全体の整備スケジュールと整備計画が、手法はいろいろ中身はあるのですが、描かれていたとされていて、それに準じた事業進捗を行ってきたとされているのです。京王多摩川駅を中心とした、この周辺の整

備や街づくりを進めること自体については、私も異存はないのです。ただ、今までの説明を聞いている範囲では、京王電鉄さんのアンジェ、これの再開発に伴ったA地区、B地区中心なのかと思って、そういう、非常に違和感があるのですけれども、その辺の関係性はどのように理解すればよろしいのですか。

○大橋会長 回答をお願いします。(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・廣瀬です。

おっしゃるとおり、今回、駅前複合拠点地区というのが、京王電鉄の植物園であった、旧京王フローラルガーデンアンジェのところになりますが、こちらはもともと、先ほど御紹介した調布市の都市計画マスタープランなど上位の計画では、商業の拠点ということで、駅前の商業のにぎわいを持たせていきたいエリアの中で、なかなか駅直近のところでありながら、そういった高度利用も含めた商業集積というのはかなわなかったという状況でございました。こちら、閉園というところでは、近郊から親しまれていた施設ではございましたので、大変残念との御意見もいただいておりますけれども、今回は京王電鉄株式会社のほうから、こういった施設を閉園し、新たに転用して、活用を図ってきたいと。こういった契機に、ここを中核とした街づくりを進めていきたいということで、今回、地区計画の制度を活用した街づくりを進めていくような形で、令和元年度から審議会のほうにも状況などを御報告し、検討を進めてきたところでございます。

ほかの住民発意の街づくりを進めている地区とは若干進め方が異なっている部分はございますけれども、企業からの発意でありながら、それに合わせて、地域の方とも懇談会などを重ねて、住民を巻き込んだ検討を進めてきたというところがございますので、地区計画制度を活用した街づくりを、このアンジェの跡地を中心に進めていき、京王多摩川駅周辺全体、この地区全体の街づくりに資するような計画として定めていきたいと考えているところです。

以上でございます。

○大橋会長 (雨宮委員の挙手に対して) どうぞ。

○雨宮委員 私のほうでもう一つ、奇異というか、不思議に思っているのは、地区整備計画を策定して、それに基づいて整備事業を進めるというのは、一般論としてはそのとおりだと思うのです。この地区についても、別にそれを否定

ともノーとも言うつもりは全くないのです。ただ、一方では、区画整理という事業手法が既に定まっています、それに地区整備計画のほうが後追いをしているような印象を受けるのです。一般的に言うと、例えば地区整備計画で用途地域であるとか、容積率、建ぺい率みたいな、要するに規制方法を先に定めて、それに基づいた具体的な事業手法を選択していく。例えば、それが市街地再開発事業になるのか、区画整理事業になるのかはともかくとして。そういう手順でやられてきている大体一般的な運び方ではないのかなというように私は理解しているのですけれども、その関係性というのは、この事業の場合にはどのように見たらよろしいのですか。

○大橋会長 （廣瀬担当課長の挙手に対して）はい、お願いします。

○廣瀬担当課長 今回の具体的な開発の、この整備に関しましては、今、お話しございましたとおり、土地区画整理事業で道路や公園などの基盤の整備をしていくという形になってございます。おっしゃるとおり、地区計画、地区整備計画が、当然、計画ということですので、先行しておりまして、その中に位置付ける地区施設などの整備を土地区画整理事業で担保していくという関係性で、あくまでも計画が先行ということで私どもも考えてございます。ただ、令和2年の2月の審議会の際にお諮りしたところでは、令和2年度中の地区計画の決定というところを目指してございました。コロナ禍もございまして、地域の方との意見交換などの機会も取れないというところで、若干スケジュールが後ろ倒しになってきているところがございます。おっしゃるとおり、事業と計画の関係性というのが、期間として重なってきてしまっているところはございますが、やはり考え方としては、あくまでも地区計画、地区整備計画の中でしっかり方針や地区施設などの計画を位置付けて、それを実現するのが区画整理事業という考え方でございます。

以上でございます。

○雨宮委員 では、取りあえず最後にしますけれども、もう一つは、全般的な地区整備計画、それと、その中に入る施設ものとして、総合福祉センターだけがいきなり出てきているのです。個別にね。しかも、この総合福祉センターを巡っては、先ほど利用関係者等との懇談をやったという報告もありましたけれども、それに限らず、かなりいろいろな問題や課題が今、吹き上げています

よね。先ほどの26ページのスケジュール表によりますと、条例化は令和5年の3月だとしても、要するに4年度中、計画決定の告示までは今年の12月ですから、8か月しかない。こんな短時間で、本当にこれだけ課題がいっぱい噴出している問題について、解決はつくのですか。そういう解決というか、見通しも説明がないから、こういう質問になってしまうのですけれども、その辺について、もう少し詳しく説明をお願いできませんか。

ちなみに言うと、私も地元の方というか、利用者の方などの、いろいろお話を聞いているのですけれども、このパンフレットの中にも多少掲載されている、特に総合福祉センターを巡る課題、問題について。これについて、問題点や課題がこのようになっていきますよという説明はあったのだけれども、それに対して、調布市なら調布市として、京王さんとどのように向き合っていくのかとか、市独自でどんな対応を考えていくのかという、その辺の説明がないと、こういう表面的な説明だけだと、いま一つも二つも理解できないというか、その辺はどうなんでしょうか。

○大橋会長　いかがですか。(廣瀬担当課長の挙手に対して) はい。

○廣瀬担当課長　懇談会のパンフレットから内容を少し整理して、本日の御報告資料を作成してございますが、市の総合福祉センターの考え方につきましては、今、御意見をいただきましたとおり、いろいろと課題などがあるだろうということで、移転についての御意見というのはいろいろなお考えをお持ちの方がいらっしゃいます。ただ、市としましては、担当セクションのほうで令和4年2月末ですけれども、移転の方針を含んだ整備の考え方というのを取りまとめて公表してございます。時系列的には、今回の懇談会はその方針を定めた後に、こういった機能が入りますと、特に公共機能に関しましては具体的な方針がこうやって定まっていたところではございましたので、入居想定建物というように明確に書かせていただいたところではございます。

そちらの種々の課題につきましては、現在も障害当事者の各団体の代表の方や有識者の方、また京王電鉄株式会社の社員も入った検討会を設置しまして、今年度、7回ほど検討会を開催し、検討協議を進めながら、より良い施設を作っていこうというように、別のセクションで検討を進めていくことになってございます。

こちらの整備イメージ図に関しましては、もちろん、その他商業や子育て支援などの各機能というのは、今、御覧いただいていますA地区の中の施設に誘導していきたいという考えで地区整備計画、地区計画を考えてございます。具体的に決まっているところということで、公共機能につきましてはこのように書かせていただきましたが、その他の機能につきましても地区計画、地区整備計画に位置付けることで、しっかりと誘導を図っていきたい。そういったことに関しましては、別途開発事業者である京王電鉄と、私どもも含めて協議を進めているという状況でございます。また、進捗状況等々につきましては、審議会の場で御説明できるタイミングで御報告をさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

○**雨宮委員** 今日には報告ですから、あまり突っ込んだ議論というか、するつもりはないのですけれども、ただ、地区整備計画そのものは行政がつくるのですが、その中で事業展開するのは、しかも個人施行の土地区画整理というように話を聞いていますから、そうすると、当然、主要な地権者である京王さんの意向がどのように展開されるのかというところが、この事業そのものの成否というか、総合福祉センターという公共機能を含めても、京王さんがどう対応してくれるのかというところが非常に大きなポイントになるのではないかと考えているのです。その辺についての、さっきの課題との関係も含めて、市のほうの、現時点での見通しはどのようにお持ちなのですか。

○**大橋会長** (廣瀬担当課長の挙手に対して) どうぞ。

○**廣瀬担当課長** 京王電鉄株式会社とは、今、御報告させていただいた地区計画、地区整備計画に至る当初の段階、街づくり検討ということで、最初に御提案をいただいた街づくり計画の段階から一緒に、地域の方も含めて三者連携して検討を進めてきたというところなんです。もちろん商業施設や子育て支援施設に関しましても、現在、建物の中に入れていく形で建物計画のほうも検討されてございますので、土地区画整理事業の検討状況に関しましても、認可は東京都の認可になりますけれども、地元市ということで、私どもの都市計画課が京王電鉄とはずっと協議を重ねて、一緒に東京都の協議に同席したりする形で協議、調整を図ってまいっております、こういった地区計画をきちんと実現する



形で事業を実施していただくということで、進めているところでございます。

以上でございます。

○雨宮委員 取りあえずは、はい。

○大橋会長 今、大きくは2つの御質問だったと思うのですが、1つは、もう既に各整備エリアのところが開発ありきで、それで地区計画が後追い的に出てきたのではないかという御質問だったと思うのです。事実、それに近い形だと思うのですが、雨宮委員がおっしゃった部分の中で、A地区だけではなくて、地区計画として全体の姿がなかなか見えていない。マスタープラン以降の姿が、地域の全体像が見えていないので、A地区の整備計画だけを先行してやる場合に、ちょっと危険ではないかという意味だったかと思います。

それから2つ目の御質問については、私もそう思うのですけれども、やはり地域貢献していただく部分に対して、見返りの地区計画によるボーナスみたいな制度があるわけなので、その地区計画、地区整備計画の中の地域貢献、そこがはっきりしていない。前回の、ここの審議会に報告案件があったときも、その部分は結構問題視されたわけです。地区計画、地区整備計画ですので、どれだけ地域貢献をしてくれるか。京王電鉄さんがです。個人施行なのですけれども。その部分について、もう少しきちんと御議論していただいて、御報告願いたいという、この2つを主に補足でお願いして、雨宮さんのほうはよろしいでしょうか。

○雨宮委員 はい、見事に整理していただきまして、ありがとうございます。

○大橋会長 では、その部分をもう少し検討していただきたいということでよろしいですか。

○廣瀬担当課長 今、会長のほうから御指摘、まとめていただきました点、検討を進めさせていただき、また京王電鉄株式会社とは、今回の資料では、今、会長からお話があった公共貢献、特にハードの地区施設の部分も具体的な広さですとか面積や延長とか、そういったところがなかなか記載できていないところでございます。これは、原案になるところではもちろん記載をしておりますので、そういったところがお示しできていないというのは、懇談会に御参加いただいた地域の方の、具体的な内容が分からないという意見にも通じる部分と思っております。地元への説明に際して、期間が空いたというところがござ

いましたので、地域の方に、まず振り返りも含めての懇談会という形で、あまり数値や規制の具体的な値とか、そういったものは記載しないような形で今回は懇談会を開催させていただきました。しかし、その部分で参加された方に御不満が残るところだったと受け止めております。スケジュールのほうも見ながら、今、お話のあったような数値の部分も含めて、しっかりと地域の方にもお示しし、御理解いただけるよう丁寧に取り組を進めていきたいと考えてございます。

以上でございます。

○大橋会長　　ちょっと補足なのですけれども、今、地区施設の話が出たので、A地区以外の骨格となるようなフレームというか、地区施設、その辺がはっきりしないと、A地区で一部を負担するわけなのですが、ほかの場所の、地区計画をかけることのメリットというのがなかなか見えていないので、その辺も御検討いただければと思います。よろしく願いいたします。

ほかに、御質問。(平野委員の挙手に対して)どうぞ。

○平野委員　　1点だけ、意見を言わせていただきます。

市内にも地区計画をされてきた地域はほかにもいっぱいありますけれども、この場合は、駅を含めた計画です。2ページを見ると、京王多摩川の駅というのは、この地区計画の区域のほとんど真ん中にある。だけれども、私が気になっているのは、このタイトルを見ると、「京王多摩川駅周辺地区のまちづくり」というようになっていて、先ほどお話に出てきておりますA地区、B地区とかいうようにも分かれております。今、どこの都市に行っても、駅周辺、駅を含む整備計画となると、新たに作られる施設なり、建物なりについては、駅と一体になって、例えば、ペDESTリアンデッキとか、いろいろなバリアフリー、アクセス、利便・回遊性、そういったものを考えられて、新しく今の時代は計画をつくられていっているのです。だけれども、私が気になるのは、駅は駅だけ、隣のA地区、B地区、その施設は施設だけと分けて、今後、整備していくというのは、せつかく計画を立てて進めていくのであれば、しかも、京王電鉄さんが主体となってやるのであれば、これは駅と施設と一体となって、将来を見据えて整備していくのが常識であり、普通だと私は考えるのです。そこを、いや、駅は駅だけだと。道路は整備するけれども、建物は全然駅とは別だ

というような考えで進められるのであれば、無駄が多いと思うのです。これは、都市計画の責任者としての行政からしっかり意見を言っていただきたいと思います。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。何か都市計画のほうからありますか。  
(廣瀬担当課長の挙手に対して) どうぞ。

○廣瀬担当課長 今、お話がございました、駅、施設、駅舎の改善につきましては、先ほどちょっと申し上げた福祉部門のほうで、現在も開催している検討会の場で、京王電鉄株式会社も同席した中で、駅へのアクセス性、駅から施設へのアクセス、駅の中のバリアフリーも含めてなのですが、議論をするような場というのが別に予定されてございます。私ども都市整備部からも、都市計画課は私がオブザーバーという形で同席をし、お話の場に参加することになってございますので、そういった場をはじめ、これから事業を進めていくための協議の場で、そういった内容についても協議調整をさせていただきたいと思っています。

以上でございます。

○平野委員 よろしくお願ひします。

○大橋会長 なかなかA地区の整備計画以外のところの像が、今、お話があった駅の問題もそうですし、ほかの南側、東側の地区もそうですし、姿が全然見えていないので、もう少し具体化したものを示していただいたうえで、A地区の整備計画が地区整備計画として妥当かという判断ができるのではないかと思いますので、その辺の御検討をよろしくお願ひしたいと思います。御質問の方、よろしいですか。

○平野委員 はい。

○大橋会長 ほかに御質問はありますか。(橋田委員の挙手に対して) どうぞ。

○橋田委員 市民委員の橋田でございます。

先ほど来、話題に出ておりますけれども、地区整備計画です。駅前複合拠点地区、A地区、こちらににぎわいの拠点、商業、今まで足りなかった機能を整備するという考え方には全く異論はございません。うまく大規模の跡地を使っ

た有効利用をしていくという考え方は、賛成でございます。

そのうえで、1点、B棟です。新たな総合福祉センターが入るということでございまして、本年2月ですか、総合福祉センターの整備に関する考え方が公表されているという状況で、いろいろな関係の団体の方とか、市の中の内部でもいろいろな議論、長年の検討があって、このような形になっていると思えますけれども、そもそも、やはり一市民として疑問に思うのが、なぜ、わざわざハザードマップで5mの浸水が想定されるエリアに、福祉の中核的な拠点の機能を移転させるのかというところが、多分、さんざん整理はされていると思いますが、そこをもう一度御説明いただきたいということでございます。当然、その中に、恐らく建物に入居する方プラス周辺の方の避難施設、垂直避難施設ですか、等を設けるということでございますけれども、そういった防災拠点としても機能があるということかと思えますが、なぜわざわざ、そういったエリアに総合福祉センターを移転するかというところの理由です。考え方をお聞きしたいという次第です。

あとすみません、つまらない話なのですが、誤字が1点ございまして、22ページです。「c その他の公共空地」の1行目、右側のほうに「歩道上空地」とあって、この「歩道上」は「上」ではなくて、状態の「状」かと思うのですけれども、御確認をいただければと思います。

以上です。

○大橋会長 市のほう、御質問に対する御回答をお願いできますか。(廣瀬担当課長の挙手に対して) はい。

○廣瀬担当課長 誤字の点は申しわけございません。訂正をさせていただきます。

こちらの京王多摩川周辺地区に移転するというところでは、浸水想定区域というところではございますけれども、施設に関しましては、今回、建物の中の2階以上のフロアに位置をさせていこうと。また、この地区全体も、実際、アンジェ内には池などもあったものですから、少し低く、掘り下げたような形にもなってございますので、造成に当たっては少し盛土をしていこうというような話も、京王電鉄のほうでは検討しているというところがございます。そういった形で、この、特にアンジェの跡に関しましては少し整備をしていくような

考えもございましたので、当初、京王電鉄、地元住民との検討の中で御提出いただいた街づくり計画に、こういった福祉機能を誘導したいというような考え方が示されていた。これを受けて、市としては総合的に、他の候補となるエリアと比較考慮した上で、こちらの京王多摩川駅周辺地区に移転をする、そちらが最有力候補ということで、令和3年の7月に案として公表させていただき、パブリックコメントや説明会、懇談会などを重ねてきたと聞いてございます。今は地区計画ということで、建物の一つ前の計画になってございますが、実際、建てていく建物の、そういった安全性の確保ですとか、総合福祉センターが運営していくための機能の確保に関する検討というのは別の会議の場でずっと続けてきてございましたので、そういったことで、安全性は確保できる、運営はできるということで、こちらのほうに最終的に移転の方針を固めたというものだと考えております。

以上でございます。

○大橋会長 詳細については、次回のときにまた資料等をお願いできればと思います。取りあえずはそれでよろしいでしょうか。(橋田委員の挙手に対して) はい。

○橋田委員 その御説明だとあまりよく分からなかったのですけれども、そもそもなぜこの立地かということなのです。これを想定されて、この地区計画を定めようとしている。京王さんの跡地の有効利用を含めてだと思いのです。計画が先にあったとは当然思うのですけれども、なぜ、総合福祉センターがこの立地なのかというところの整理をしていただいて、十分納得のいく考え方を再度御説明いただければと。今日でなくていいです。

それと、10ページの街づくり懇談会の意見です。真ん中の「総合福祉センターについて」ということで、やはり私と同じような、私、別に賛成とか反対ではないのですけれども、理由が分からないというような御意見もあったようですので、地区計画の、同時並行で検討されて、先の話とおっしゃいますが、ここはやっぱり大きなポイントであると思いますので、次回、また御説明いただければと思います。

以上です。

○大橋会長 次回のときまでに作業をお願いいたします。

ほかに御質問、ございますか。(林委員の挙手に対して) どうぞ、林委員。

○**林委員** 委員の林でございます。地区整備計画の理解を深めたい思いがありまして、防災性について、3点御質問させていただければと思います。

まず1つ目です。水害に当たって、非常にリスクのあるところということで、垂直避難の機能を持たせるということですが、大体こういった対象の方が避難されるというような想定をされているのであれば、教えていただければと思います。

それから、2点目でございます。立地を考えれば、水害が中心になるのは当然のことと考えますが、都内の大きな、危惧される災害というのは地震災害というものも当然でございます。街づくりに当たって、震災に対しての地域の防災性が高まるかと思っておりますけれども、そういったところの効果など、ございましたら、御説明をいただければと思います。

3点目でございます。地区整備計画のところ、開発されるかと思うのですが、風水害でも震災でも、一つ、大きな懸念となっておりますのが電柱の倒壊等による閉そくでございます。この開発に当たって電線類の地中化などについても、何かお考えがあれば、教えていただければと思います。

以上、3点でございます。お願いいたします。

○**大橋会長** 3点の、取りあえずの回答をお願いいたします。

○**廣瀬担当課長** 垂直避難の対象ということですが、開発ということで建てられる建物の中にデッキ等、共用で使えるようなスペースを設けて、そこに御利用されている方や、場合によっては近くにお住まいで、基本的に水害の場合は、この京王多摩川エリアよりも少し上のところにある小学校等の避難所を開設するというのもございますが、そういった場合に不安を感じられた方が少し高い、2階以上の公共のスペースに避難をしていただくと。ですので、考えられる対象としましては近隣の居住の方、またこの施設をご利用されている方が一時避難をするというようなイメージで考えてございます。こちら、福祉のほうの検討の中でも、そういったことも想定されていたところでございます。

2点目の震災時の効果というところでは、現在、ここの地区計画、地区整備計画という意味におきましては、アンジェの場合は閉鎖管理ということで、中

に入るといふことはかなわない状況でございましたけれども、今回、公園・広場や中の敷地内通路が整備されますので、そういったところは震災時でもオープンスペースとして、そこに一時避難をしていただくといふことはできるものと考えてございます。そういった意味での防災性の向上といふのが、今回の地区計画、地区整備計画の中では図られていくといふように考えてございます。

最後の電柱類の地中化といふところに関しましては、こちらは今、区画整理事業で協議を進めているところでございますけれども、今、新設道路に関しましては、電柱類の地中化を進めていけないかと考えているところです。基盤整備は区画整理事業の中でという形になりますので、京王電鉄株式会社中心となった個人施行という区画整理事業でどこまでできるかといふところ、まだ今、協議中という状況でございますので、確定の情報ではございませんが、そのよなところは検討している最中という状況でございます。

以上でございます。

○林委員 ありがとうございます。大変よく分かりました。

○大橋会長 ほかに御質問等ございませんか。

今日、皆さんからいろいろと、例えば今、防災の話も出ましたし、地域貢献の話も出ましたし、駅との一体化の問題とか、福祉の施設の問題とか、いろいろな課題が見えて、まだよく分からないという質問だったと思うのです。その辺、御検討いただいて、次回の方に御報告いただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

では、次の報告2のほうの案件に移りたいと思ひますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局(花岡) ここで、ちょっと長くなっておりますので、いったん入替えを含めて、会場換気を入れさせていただきます。しばらく説明までお待ちください。

(説明者入替え)

○事務局(花岡) それでは、引き続き報告第2号のほうに入りたいと思ひます。引き続き会長からお願ひいたします。

○大橋会長 では、次期都市マスタープラン、説明をお願ひいたします。

○坂本副参事 都市計画担当の課長の坂本です。よろしくお願ひいたします。

本日、報告させていただきますメンバーを初めに紹介させていただきます。  
都市計画担当係長の町田です。

○町田担当係長 町田です。よろしくお願いいたします。

○坂本副参事 担当の大家です。

○大家主事 よろしくお願ひいたします。

○坂本副参事 本日は第1回審議会ですので、都市計画マスタープランの今年度の進め方について、大家のほうから説明させていただきます。よろしくお願ひいたします。

○大家主事 それでは、報告第2号「次期都市計画マスタープラン（立地適正化計画）等について」、御説明いたします。

本日は、令和4年度最初の都市計画審議会の開催であるため、本年度の取組予定について簡潔に御報告いたします。また、新たに委員に就任された方々もいらっしゃるため、過去の報告内容について、振り返りの資料を改めて掲載しております。

それでは資料1の1ページ、都市計画マスタープラン（立地適正化計画）と用途地域等一斉見直しの検討を御覧ください。次期都市計画マスタープラン（立地適正化計画）策定に向けた検討の工程です。表の右側には、用途地域等一斉見直しの検討工程を記載しております。本年度を通じて、両方の内容検討を、足並みをそろえながら進めてまいります。

まず次期都市計画マスタープランについて。5月上旬をめどに、広く市民の皆様から、調布市の街づくりに関する御意見を聴かさせていただくためのアンケートを実施する予定です。その後、6月以降には専門家会議を設置しての有識者による議論や、ワークショップ等による市民参加を順次実施してまいります。アンケート調査や専門家会議、並びに市民参加等の結果を踏まえた検討の進捗については、改めて都市計画審議会へ御報告いたします。また、本年秋頃をめどに、その時点での検討内容を踏まえた住民説明会の実施を予定しております。その後、都市計画審議会へ定期的に御報告させていただきつつ、パブリックコメントを経て、次期都市計画マスタープランを策定してまいります。

右側、用途地域等一斉見直しにつきましては、今年度末の、東京都への原案提出に向けて、用途地域等に関する指定方針及び指定基準の時点修正、（仮称）



用途地域等見直し方針の策定などを経て、秋頃に住民説明会を実施する予定です。詳細な検討状況については改めて御報告いたします。

2 ページ以降については、昨年度に御報告した内容と相違ありませんので、本日は割愛させていただきます。

説明は以上です。

○大橋会長 とても簡便な説明でしたが、いろいろと御質問、あるいは経過についてありましたら。

この1 ページの表でいきますと、4月から来年の3月までの間に、都計審のほうに何度か御報告いただくということなののでしょうか。(坂本副参事の挙手に対して) はい。

○坂本副参事 今日が①になるのですけれども、その後、②③④⑤と、あと4回していきたいと考えております。

○大橋会長 来年の3月まで、あと4回御報告いただくということですか。

○坂本副参事 はい。

○大橋会長 この中でかなり具体的な話を議論させていただくということでしょうか。(坂本副参事の挙手に対して) はい。

○坂本副参事 その時期までにワークショップですとか、専門家会議等での取りまとめの内容について、都市計画審議会のほうに報告させていただいて、そこでさらに御意見をいただくような形で、秋頃をめぐりに概要といいますか、骨格がまとまるのを目指してやっていきたいと考えています。

○大橋会長 分かりました。まだまだ御意見をいただく機会がたくさんあるということです。

今日の時点で御質問、ございますか。(橋田委員の挙手に対して) どうぞ。

○橋田委員 以前、報告されているかもしれませんが、改めてなのですが、市民参加の意見、ワークショップとか、あと専門家では当然作業は鋭意進めておられるということによろしいのですか。計画案自体の作成というのは。

○大橋会長 (坂本副参事の挙手に対して) はい、回答をお願いいたします。

○坂本副参事 昨年度は市の内部で、そういったワークショップですとか、専門家会議にかける内容を吟味しておりましたので、今年度から、専門家会議について言えば6月初旬に第1回を開催して、年度内に4回から5回ぐらいの

会議が開催できたらいいなど。そしてワークショップについても4回ぐらい開催できればいいなど。そのような形で、今、詳細な組立てについては検討している最中ですので、もうちょっとお時間をいただければ、もう少し御説明できるかなという状況でございます。

以上です。

○事務局（花岡） 会長、私からもいいでしょうか。

○大橋会長 どうぞ。

○事務局（花岡） 昨年度、コロナ禍というところもありまして、対面形式での市民参加等がなかなかかなわなかったところで、若干皮切りとしては気持ち遅れ目にはなっております。一方で、昨年度の段階で庁内関係各課、かなり広く関わってまいりますので、そちらの関連会議を先にスタートさせていただいております。行政としての案も持ち合わせながら、これから市民参加、それから専門家会議で学識の多方面からの御意見も伺って固めていきたいと、そのように考えております。

以上です。

○大橋会長 審議会としても全面的に協力というか、したいと思いますので、よろしく願いいたします。

ほかに御質問。（雨宮委員の挙手に対して）はい、どうぞ。

○雨宮委員 初歩的な質問で申しわけないかなと思うのですが、つまり立地の適正化という概念と用途地域の一斉見直し、この相互の区分と関連がよくつかめないのです。頂いている資料の6ページのところに計画の基本構成というパターンがありますよね。その中で見ると、1の「はじめに」から7の「防災指針」まであって、その中の3「まちづくりの構想」のところに①、②とあって、「理念」は理念でいいのですが、「将来都市像」とありますよね。将来都市像をずっとたぐっていくと、6の「立地適正化の方針」というところに結びついていくのです。日本語的に言葉だけで解釈すると、適正化というのは、現状の、例えば、用途地域なら用途地域がふさわしくない、不適切だから見直すということなのか。あるいはここにある将来都市像という、何か別の像を描いていて、それに誘導するための用途地域の見直しということなのか。それをもって適正化と言っているのか。そこの関係性がいま一つ把握できない

のですけれども、ちょっと説明願えませんか。

○大橋会長 6ページのところ、もう少し御説明いただけますか。

○町田担当係長 御質問ありがとうございます。今、御質問をいただきました6ページの計画の基本構成についてですが、こちら、まず上の「共通」の部分に理念、将来都市像等の項目を書いております。こちらは現行の都市計画マスタープランで言えば、「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」というような街づくりの理念を示すものでして、そこから「立地適正化計画の方針」に向けて矢印を書いておりますが、このたび、立地適正化計画というものが都市計画マスタープランの内容をより具体的に実現していくための道筋を示すものがございますので、そこを踏まえて、立地適正化計画の方針という書き方をさせていただきます。

こちら、立地適正化という言葉につきましては、例えば都市の機能として商業や業務、医療、福祉などがありますが、そうしたものを集積していくべきエリアなどがあれば、そうしたところにどのように誘導していくのかというようなことを書いていくものがございます。そうした意味で、都市計画マスタープランと立地適正化計画を併せて検討を進めていく予定でございます。

用途地域等の一斉見直しとの関係性につきましては、こちらで3の④の部分で、都市計画マスタープランの中で土地利用の方針を定めております。こちらの土地利用の方針と用途地域の考え方は一致してくるものがございますので、そうした意味で、今回、足並みをそろえて検討してまいりたいという御説明をさしあげております。

以上です。

○大橋会長 なかなか、ちょっと分からないですね。

○雨宮委員 いま一つ、分かりにくいのですけれども、要するに、ニワトリが先か、卵が先かみたいな話になってしまうと思うのですが、この5ページの絵がありますよね。その中の「立地適正化計画」という囲みの中に幾つか説明があるのですけれども、その真ん中というのですか、「都市機能誘導区域」、さらにその中に「誘導施設」という、こういう表現があります。これの関係性がよく分からない。さっきニワトリか卵かと言ったのは、要するに、現行の用途地域の指定では、現状にマッチしていないから見直す必要があるのだというこ

となのか、あるいは、さっきもちょっと言いましたけれども、別の都市像みたいなものを構想して、それに誘導するために用途地域の見直しを図るのかという、その関係性がいま一つ見えないなということなのです。

例えば、全然話が飛んでしまいますけれども、都市計画道路などについては、計画線を見直したり、あるいは現道路線で置き換えるとかという、この間、何本かやってきていますよね。そういうことなのか、それとも全く違った用途地域になるのかという、そこがよく見えてこないの、もう少し説明をお願いできないかなと思っています。

○大橋会長 (坂本副参事の挙手に対して) はい、お願いします。

○坂本副参事 土地利用方針があって、それに基づいて示していきますけれども、2ページをちょっと見ていただきたいのですが、2ページに、都市計画マスタープランで方針を示した上で、さらに立地適正化計画で都市計画マスタープランを具体化していきますよという形になっています。立地適正化計画で誘導とかという話をする、何か安全なところに誘導するの、だみみたいな意識があるのかもしれないですけども、調布市の場合、河川区域を除いて、ほぼ全域が市街化区域になっていますので、具体的に言えば、誘導といっても、駅周辺ですとか、地域の拠点になるようなところに業務ですとか医療ですとか、そういったものを集約して、駅から離れたところについては居住地域の環境をよりいいものにしていきましょうよという、そういった考えで将来都市像をつくっていくという、そういう形になろうかなと思っています。

なので、今回用途地域の一斉見直しと次期都市計画マスタープランと、足並みをそろえていきますけれども、用途地域の一斉見直しについては、東京都さんの一斉見直しに合わせて行っていくのは、市街化区域と調整区域の区域区分の線です。調布市の場合にはそれは河川区域との境だけですので、部分的に道路中心が変わったとかというところについては区域線は変更になるのですけれども、それ以外はほぼないと。今回の一斉見直しでやろうと思っている用途地域の見直しについては、都市計画道路の事業進捗に合わせて用途地域を変えていくとか、そういったところを見直そうと思っているところなので、地区計画をかけて、用途地域を変えていこうとか、そういったところについては、今回の一斉見直しの中には含まれていないというように理解していただくほうがい

いかなと考えます。

以上です。

○**雨宮委員** 分かりました。分かったのか、分からないのか分からないのですけれども。

今後の取組に対しての要望という形にしたいと思うのですが、一斉見直しの大きな、あれは調整区域と市街化区域の境界の変更があるかないかみたいな話でしたよね。だから、調布の場合は基本的にそれが該当しないのですけれども、一斉見直しという場合に、やっぱり見直しの基準を明確にしていきたいなと。今後の課題として。今日、どうのこうのと言うつもりはないのですけれども、何で用途地域が変更になるのかということがはっきりしないと、それこそ将来都市像をどう描いているのかという話になりかねませんので、その辺はよろしくをお願いします。

○**大橋会長** (坂本副参事の挙手に対して) どうぞ。

○**坂本副参事** ちょっと足りなかったかもしれないのですけれども、その一斉見直しを行うに当たって、この用途地域に関する指定方針及び指定基準ですとか、それから用途地域見直し方針を今後検討して、またこの審議会にも御報告させていただいて、その上で住民説明会を開催して、それで東京都に原案を提出していくというような形を取らせていただきますので、またここで御議論いただけるかなとは思っております。

以上です。

○**大橋会長** (橋田委員の挙手に対して) どうぞ。

○**橋田委員** 質問ですけれども、5ページ、6ページのところで、私、そもそも都市計画マスタープランと立地適正化計画、根拠法令も違いますし、全く別のものという認識だったのです。当然、中身は整合するべき——不整合だと逆に問題だと思っておりますけれども、この5ページの模式図だと、都市マスの中に立地適正化計画というものが入っておりますして、6ページの構成も、全体の中の立地適正化計画は一部だということに見えるのです。例えば最終成果物というか、都市計画マスタープランの中に立地適正化計画の1章が入る、そういうイメージなのでしょうか。

○**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 都市計画課課長補佐の東海林と申します。よろしく願  
いいたします。

今、橋田委員から御質問のあった立地適正化計画の構成のイメージな  
のですが、先ほど町田から御説明した6ページのところの基本構成を御覧  
いただくと少し分かるかなと思うのですが、将来の都市像ですとか将来  
都市構造というのは、都市マス、立地適正化計画、ちょっと切り口は違  
うのですが、調布市の街づくりをどうしていくか、どういう街にしてい  
くかというところでは共通事項になっています。

立地適正化計画の特徴としては、防災指針を定めるところで、防災街  
づくりの観点で、先ほど橋田委員からもありました浸水想定区域、いわ  
ゆるイエローゾーンをどうしていくのだということも、しっかりと対策を  
立てて居住区域にしていくというような、そういう位置付けとして防災  
指針をつくっていくという形になります。

一方で、都市計画マスタープランのほうでも、5ページに戻っていただ  
くと、そもそも現行マスタープランでも防災という分野もございます。今  
後も当然、防災という分野をしっかりと考えていかないといけないとい  
うところになりますので、立地適正化計画の防災指針は都市計画マスタ  
ープランの防災の分野を補完といいますか、より詳しく高度化していく  
というイメージになります。基本的には、冊子としては別冊で何か立地  
適正化計画をつくるというところは考えておらず、同じ冊子の中で、先  
ほど申し上げた6ページのような構成で考えていければなというよう  
には考えているところです。

以上です。

○大橋会長 はい、分かったような、分からないような……。

○橋田委員 会長にお聞きしたいのですが、こういう事例というのは  
ほかの自治体にもあるのでしょうか。

○大橋会長 調布というのは、珍しく市街化区域だけの市なので、地  
方都市ですと、立地適正化計画というのは多くつくっていると思うので  
す。ただ、調布市さんは、立地適正化計画を部分的にでもうまく活用  
する部分があるということで、防災指針ですか、その部分は活用する  
というお考えのようですね。

それから用途地域も、これは東京都との関係で、たまたま時期が一  
緒になっ

たから、用途地域の見直しとも整合性の取れる計画とすると。それから、もちろん既存の緑のマスタープランであるとか、住宅計画とか、ほかの市街地整備のいろいろな計画がありますよね。当然、道路のマスタープランであるとか、いろいろなものとの整合性を取るわけなのですが、今回は立地適正化計画だけが都市マスと同じオーダー（序列）で書いてあるので、混乱したのではないかと思うのです。本来は、都市マスは都市マスタープランであって、立地適正化計画は立地適正化計画でありまして、道路マスタープランは道路マスタープランでと、いろいろな計画を総合した形で都市マスができるというので、ちょっとこの図は分かりづらいというか、防災指針を主とする立地適正化計画が過剰に面積を取っているような感じになっていますので、目次設定のときには御検討をいただけるわけですよ。よろしいですか。

○橋田委員 地方都市だと、当然、市街地が広がって行って、プラスネットワークという考え方で整理されていると思うのですがけれども、おっしゃるとおり、調布市は市域自体もそんなに広くないし……

○大橋会長 誘導区域とかもなし、用途のほうでも……

○橋田委員 そういう話ではないと思うので、防災指針をクローズアップしてという理解でいます。

やはり都市マスの中の一部にするのか、別出しするか、どっちがいいのか、私は分からないのですが、多分、一般市民の方は、同じような話が2回出てきて、より具体化しているという説明でしたが、そこは理解が深まるかなというのは懸念しております。上手に説明を整理していただければと思います。

○大橋会長 むしろ本当に、今、橋田委員がおっしゃったように、諸条件の一つとして立地適正化計画を外に出して、ほかの計画と整合性を取ると。用途も外に……。これ、用途は入っていないのですが、用途地域もたまたま今、作業をしていらっしゃるの、それとも整合性を取ると。もちろん、ほかにもたくさん、別途、防災計画もつくっていますし、景観計画もつくっていますし、いろいろなものとの整合性があるので、本編でも扱いは御検討いただくということでよろしいでしょうか。

○事務局（花岡） 私からもちょっとだけ。

○大橋会長 どうぞ。

○事務局（花岡） このまま終わってしまうと、混乱して終わるかなと思いますので、ちょっとだけ私からも整理させていただければと思います。

次回、また、立地適正化計画の具体的なところ等は御検討いただく機会があるかと思いますが、そのために聞いていただければなのですが、今、会長からも補足いただきましたとおり、本来、都市計画マスタープランと立地適正化計画、計画としては全く別のものになります。ただ、ここは本当に皆さんが引っかけたように、市民の皆様に御説明する際も、どういう説明の仕方が一番分かりやすいのか、非常に悩みあぐねているところで、結果的に今、このような状況になっているわけですが、少なくとも国のほうで、立地適正化計画は都市計画マスタープランをさらに具体化したものだという位置付けで今回、設定をしておりますので、計画書としてあえて分ける必要はないのではないかということで、都市計画マスタープランの章として、一つ、関連するものとして立地適正化計画を構成として入れてはどうかという御提案を今日、させていただきます。こちらは見せ方の部分になりますので、そこは、市民にとって分かりやすいものをお願いしております。

調布市としての立地適正化計画の考え方なのですが、立地適正化計画自体は必ずつくらなければいけないものではないので、実は当初、都市計画マスタープラン策定に際しては、立地適正化計画まではいいのではないかとことも考えておりました。しかしながら、今回、都市計画マスタープランで、これだけ頻発・激甚化している自然災害が一つ大きな課題であるということに加えて、調布市内においても崖線がありますことから、土砂災害警戒区域というところが何か所か、多くはないのですが、ございます。そこは、いわゆるレッドゾーンと言われておまして、本来、ここで居住誘導を凶ってはいけない地域と法令で定められております。しかしながら、一方で、国交省さん等々と議論させていただく中で、一定の対策がしっかり取れば、そうしたレッドゾーンを外す場合もあるというお話も伺いまして、であれば、今般の大事な課題である防災対策に加えて、そちらの対策についても防災指針として定められないか。先ほど橋田委員からも御認識をおっしゃっていただきましたとおり、一つ、防災指針のためにつくっていききたいというのが動機になっております。

また、会長からありましたように、この立地適正化という言葉がやはり非常



に分かりづらくて、通常は、制度としては過疎化が激しい地方等を想定した居住の誘導等がノーマルな形になっておりますので、そこからすると、全域がほぼ市街化区域の調布市において、少しフィットしづらいというところがございます。ですので、立地適正化という言葉を出していくよりは、防災指針を具体的にどう定めていくか、具体的にどんな対策を、住んでいる方を含めまして、どんな御協力をいただけるのか、こんな形で定めていきたいと思っております。今回、資料づくりも含めまして分かりづらいところがありましたところは、私からもおわび申し上げたいと思います。

以上です。

○大橋会長 御丁寧な説明をありがとうございます。すごくよく分かりました。

ほかに御質問はありますでしょうか。(伊藤委員の挙手に対して) どうぞ。

○伊藤委員 用途地域の一斉見直しも関連しての今後の予定だというように聞きました。そこでなのですけれども、調布市で今、今後予定をしている都市計画道路の優先整備路線、これの整備の進捗、そしてこれから白紙状態から進めていく事業、そうしたものが幾つか、当然あるわけでありまして、その中で、実際には用途地域を見直しながら、そして、順番に従って整備を進めていくという、この手順に全く異論はないのですが、例えば、せつかくここで、向こう6年間の範囲の中での用途地域を見直すということであれば、この間に、例えば予定をしている整備路線の範囲、もしくは路線の奥行き何mとか、もろもろ考え方がありますけれども、そうしたものを逆に早く、事前にある程度、方向性を調布市として示してしまう。そして、それに対して地権者は将来的に土地の利用度がまた考えられるのではないかと、私は思うのです。整備路線が決まって、そして、地区計画の決定がされて、都市計画の決定がされて、そして、築造が始まってという手順は分かるのですが、その手順の前段で、そこに引かれている線の、優先路線のその地域においては、ここで一斉見直しなので、皆さんの御意見を聞きたいということも含めて、そうした懇談会を含めて各地で行って、そして、その希望、その地域にかなった安心・安全な街づくりのテーマとして、皆さんからの御意見を聴取しながら、できる限りそうしたことを、まだ姿も格好もないところだけれども、いずれにしても、そうしたところは現

状、都市計画道路のところには危ない、狭い狭あい道路があるわけでありまして、それが何mかに広がって、その両端が何らかの形で変わっていくというのが手順でしたから、この6年間の、もう一回繰り返しますけれども、予定されている地域においては、そうした意見を聴取したほうがよろしいのかなと思っておりますが、いかがでしょうか。

○大橋会長 （坂本副参事の挙手に対して）はい、お願いいたします。

○坂本副参事 今回、用途地域の見直し等を図る中で、先ほども申し上げましたけれども、用途地域等に関する指定方針ですとか指定基準の中で、あるいは見直しの方針において、都市計画道路で言うと、都市計画道路の沿道の用途地域の変更等について、どの時期に変更していくのがいいのかというのを少し明確に決めて、それはどういうことかと言うと、事業に着手したときなのか、事業認可を取ったときなのか、あるいは事業を開始したときなのか、終わったときなのか、どの時点でやるのが適切なのかというのは今後、検討して行って、住民説明会等で御説明できればと考えているところです。

○大橋会長 （伊藤委員の挙手に対して）どうぞ。

○伊藤委員 私も聞いていて手順が分からなかったのだけれども、むしろ、だから、そういう手順を踏んで、全部出来上がってから、その地域の用途地域や、もしくは用途容積の、そうした緩和も含めて、そのときに決めるのではなくて、この道路を、これから築造しますよと。当時、10本出したわけですから、そのうちの半分ぐらいがもう出来上がってきているのかな。あと5本ぐらい残っていますよね。この5本残っているところに対して、ある程度、そうした説明をしながら先にやっていくと、その土地の地権者は土地利用を考えていくと思うのです。ですから、そうしたものを、ある意味では出してくださいと。もしくは、地域の方の御意見を聞いて、このままで当分はいいよということであればそれでいいのだけれども、地域として、そういう街づくりが真剣に議論されている地域であれば、前もってそうしたものを出示しても、私は決して手順的には間違っていないのではないかと思うのです。ですから、これは私の意見ですから、また、その辺のやり取りをしていきたいと思っておりますが、以上です。

○事務局（花岡） 会長、たびたびすみません。

○大橋会長 はい。

○事務局（花岡） 御意見，ありがとうございます。一つ，用途地域の見直しについては坂本から答えさせていただいたとおりなのですが，伊藤委員もおっしゃっていただきましたように，これから各地区，都市計画マスタープラン等で御意見を伺う際には，おっしゃっていただいた地権者の方々の将来の土地利用の在り方，計画といったものの声も当然聞かれてくると思いますので，本日は都市計画道路を担当する街づくり事業課は出てきておりませんが，お示しできる部分ではしっかりやっていきたいと思っておりますので，また引き続きよろしくお願ひ申し上げます。

○大橋会長 よろしくお願ひいたします。

ほかに御質問。（長田委員の挙手に対して）どうぞ。

○長田委員 市民委員の長田です。

今，皆さんが話していることと論点がずれてしまうのですけれども，1ページ目の，今後の都市計画マスタープランのスケジュールのところ，これからまた専門家の方の会議ですとか，市民参加の開催というように書いてあるのですが，いつも審議会で市民参加の報告とかを受けていますので，調布市のそういう市民参加をたくさん開催して，やられているところはすごくいいところだなと思っているのです。7ページの，今後の進め方の中にワークショップとかオープンハウスとか市民アンケートというのがあるのですけれども，この辺の，特にワークショップとかオープンハウスというのは，私も毎回募集のを見ていないのですが，何かで募集されていて，年齢制限とかはあるのでしょうか。

○大橋会長 （坂本副参事の挙手に対して）はい。

○坂本副参事 周知についてはホームページですとか，あるいは市報に開催場所と開催時間等を掲載させていただいて，特に年齢制限とかはないのですけれども，在住在勤含めて，調布市内にお住まいの方であれば参加可能かと考えています。

○長田委員 イメージとしては，街づくりとか調布市の今後の将来とかに関心のある方が出ていらっしゃると思うのですけれども，今回，マスタープランということで，調布市の将来にとってすごく重要な計画だと思うのです。こういったところと，子育てしている立場からすると，これからこの時代を生きていく子どもたちに興味を持っていてもらおうということとか，あとはいろいろ

なワークショップをやる中で、子どもたちのたわいもない意見を聞きながら、新たな大人の発想というのも出てくるかもしれないので、小学生の低学年ぐらいになってしまうと収集がつかなくなってしまうかもしれないのですけれども、中学生とか、そういった若い世代の方たちが街づくりに興味を持つとともに、大人たちも、将来生きていく子たちが今、こう考えているのだというのを、こういった段階だったら、将来、計画に生かせるかは分かりませんが、せっかく市民が参加する場があるのでしたら、難しいかもしれないですけれども、そういったところに声をかけて、そういう場があるといいなと、一市民として思ったので、よろしくお願いします。

○事務局（花岡） また少しだけいいですか。

○大橋会長 どうぞ。

○事務局（花岡） 御意見、本当にありがとうございます。できるだけ市民参加は多くの方、またいろいろな世代の方に御参加いただきたいと思っております。

例えば、3月に報告第1号で御紹介しました京王多摩川駅の街づくり懇談会では、数組の方、お子様連れで御参加いただくといったこともありましたし、障害者の方向けに手話通訳等もつけさせていただいております。

廣瀬担当課長に、先立って、小学校でSDGsの授業の取組があったと思うのですが、ここで紹介してもらってもいいですか。

○廣瀬担当課長 はい。3月23日、終業式目前だったのですけれども、西調布のほうにあります第三小学校で、小学5年生が八ヶ岳少年自然の家に移動教室で行くというときに合わせて、SDGsの中ですと緑を守ろうとか、そういったテーマで、総合学習で調べ学習をしたと。戻ってきてから、やはり自分たちの街を振り返ってみようということで学習をして、調べ学習をした結果を市のほうにも聞いてほしい、みんなで考えたアイデアを届けたいということで、学校から御依頼をいただきました。

私ども、市街地整備係になりますが、西調布駅周辺地区に関しましても地区計画を定めてございまして、特に令和3年度からは駅南側の検討を再度スタートしたというところがございます。その中で、子どもたちのそういった学習の成果というのもお話として伺って、地域の皆様にも、私たちを通してフィード

バックできないかなと思って、学校に伺って、子どもたちの考えを聞かせてもらいました。

その中では、子どもたちのほうから、緑を増やしていくためにということで、例えば公園に、あえて平らにせず、起伏をつけて、そういうことで表面積が増えて、緑が増えるのではないかとか、戸建ての住宅の中にはこのぐらいの緑を増やしましょうというような、みんなで目標を立ててやっていけないとか、あとは、むしろ戸建ての住宅を大きなマンションにして、空地をつくって緑を増やしていくという方法があるよねと。子どもたちの柔軟なアイデアということで、5年生3クラスが大体6から8ぐらいのグループに分かれて、その中にはごみの問題などを取り上げた子もいたのですけれども、そういったお話を子どもが聞いてきたというようなところがございます。

また、フィードバックとしましては、西調布駅の周辺地区の街づくり勉強会という形で、地域の方に参加していただくときに、私たちが聞いてきた内容を少し御紹介をさせていただいたところがございますので、こういった取組が、もし地元の学校などでも開催されるようであれば、今後もほかの地区でも取り入れられるものであれば取り入れたいなどは考えているところでございます。そういう意味での好事例になったかなと考えております。

以上です。

○事務局（花岡） すみませんでした。ここには教育委員会出身の職員もおりまして、多少、伝手のようなものもございまして、長田委員、お分かりだと思っておりますが、なかなか別立てで街づくりのワークショップを親子でやりましょうと言っても集まるのは大変だったりするので、できれば学校活動の中で我々が入っていければいいのかなと思っています。そうは言っても学校も非常に忙しいので、中に入れたり、入れなかったりはするのですけれども、そんなのもチャレンジできればとは思っております。ありがとうございます。

○大橋会長 ほかの市町村に比べますと、前回、前々回の都市マスも住民参加でやっています。調布市さん自身が住民参加、結構大切になさって、駅前の話もそうですけれども、御出席いただいて、いろいろな形で住民参加の歴史がありますので、ぜひ御参加を、そちらのほうもよろしく願います。

ほかに御質問。（廣瀬担当課長の挙手に対して）まだありますか。どうぞ。

○廣瀬担当課長　今回も、今、花岡が申し上げましたとおり、たまたま学校のほうから直接御相談をいただいたという経過がございましたので、こういった形でお声かけをいただけるならば、ほかの学校でもぜひ伺いたいと思いますというのは、管理職の校長・副校長先生にはお話をさせていただいております。今年度も、第三小学校をはじめ、ほかの学校でももしそういった取組をしたいというところがあれば、私どものほうになるか、都市計画係になるか、課を挙げてという形になると思いますが、対応させていただきたいと考えてございます。

以上です。

○大橋会長　PR、ありがとうございます。よろしいですか。

ほかに御質問なければ、以上で質疑を終了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）

最後に、本日の議事録の署名ですが、輪番制ですので、林委員にお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

○林委員　はい。

○大橋会長　よろしく願いいたします。

委員の皆様から何か、ありますか。

（「なし」の声あり）

ないようでしたら、事務局から連絡事項等ありましたら。

○事務局（花岡）　本日は大変長くなって、申しわけございませんでした。御参加ありがとうございました。

次回の御案内だけさせていただければと思います。次回、第2回につきましては、おおむね7月あたりの開催を予定しております。また、先ほども御案内がありましたけれども、通例、年2、3回のところ、今年に限りましてはちょっと案件が多くなっておりまして、5回程度、開催を予定しておりますので、多少頻度が高いということをお承知おきいただければと思います。また改めて日程の調整は御相談に参りますので、御協力いただければと思います。

なお、本日、重ねてで恐縮ですが、机上に置いております都市計画マスタープラン、都市計画図、街づくり方針、用途地域等、こちらの4点の図書について

ては机上に置いたままにしていいただければと思います。

事務局からは以上です。

○大橋会長 ありがとうございました。

以上をもちまして、令和4年度第1回調布市都市計画審議会を終了いたします。長時間、ありがとうございました。

——了——