都市計画法第17条縦覧の実施結果

都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の受付

令和8年8月24日(月)から令和8年9月7日(月)まで

- ■ 縦覧者:2名
- ■ 意　見:2件

意見及び市の見解

意見①	【意見】調布市防災・スポーツレクリエーション推進地区の整備に当たっては、調布市内におけるスケートボード場(スケートパーク)の整備についても、ぜひ検討していただきたいです。 【理由】調布市には、野球、サッカー、テニスなどのスポーツ施設がありますが、スケートボードを安全かつ継続的に楽しむことのできる専用の公共施設がありません。 一方、近隣自治体にはスケートボードを利用できる施設が整備されており、調布市民がスケートボードを楽しむためには、市外の施設を利用する必要がある状況です。 スケートボードは子どもから大人まで楽しむことができ、競技としても普及しているスポーツです。また東京2020オリンピック以降、スケートボードへの関心も高まっています。 今回の都市計画案は、防災機能とともに、スポーツ・レクリエーション機能を推進することを目的とするものです。そのため、この機会に従来型のスポーツ施設だけでなく、スケートボードを含む多様なスポーツ・レクリエーションに対応した施設の整備についても検討することが、市民のスポーツ環境の充実につながると考えます。 また、専用のスケートボード場を適切な場所に整備することで、道路や一般の公園など、本来スケートボードを想定していない場所での利用を減らし、安全面や周辺環境への配慮にもつながると考えます。 以上のことから、調布市防災・スポーツレクリエーション推進地区において、スケートボード場を含む多様なスポーツ・レクリエーション施設の整備を検討していただくことを要望します。 特に、今回の都市計画を契機として、調布市内に市民が安全に利用できる常設のスケートボード場を整備する可能性について、具体的に検討していただきたいです。
意見①に対する市の見解	今後の取組の参考とさせていただきます。

都市計画法第17条縦覧の実施結果

意見及び市の見解

意見②	この留保地の利用計画のここまでの経緯を見るにあたって、疑問を持っています。規則に従って順を追って、粛々と計画を進めているように、市民に説明をしていますが、根本的な目的が達成されていません。 　この前段階に示された「調布市ホッとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」の前文に、「経済的・物質的な豊かさや生活の利便性のみを追い求めるのではなく、福祉、環境、安全などの新たな視点を加え、良好な都市環境を備えた魅力的な街を想像し、将来の世代に継承していくことが求められている」とあるが、この精神が、留保地の計画を進めるにあたって実現するよう努められているとは思えません。この事業を進めるにあたり、市民住民にとって安全で健康で豊かな暮らしや環境への影響についての配慮はどれほど考えられたのでしょうか。また、目的に「市民参加の街づくり及び良好な開発事業への誘導のために必要な事項を定めることにより、市民、事業者及び市の協働による街づくりを計画的に推進することを目的とする。」とありますが、私には、この計画がスタートし形作られる創造の段階に、市民の姿はなく、市民は出来上がったものを提供され、型通りのオープンハウスやパブコメそして意見書で、意見聴取の機会は設けたが、その声によって改良されることはなく、市の決めた方向に進む景色は変わりませんでした。条例があっても、その目的に沿った実効性は感じられません。これが、今回の計画の進め方に私が感じた実相です。 　今回の都市利用規制の見直しですが、なぜ、都市公園に建てる運動施設棟が規制を超えるものにする必要があるのか。それは誰のために、具体的にどのような内容で建てられるものなのか。そうすることで、市民へのメリットは何なのか。市民が、どのような利用ルールでどれほど使用できるのか。規制の緩和というが、無制限ではないはず、どのような理由で、どういう範囲の緩和を必要としているのか。運動施設（クラブハウス）そのものの内容について具体的な内容・姿が見えません。まず、緩和に向け必要性について説明が必要です。それなくして、実質的な「良好な市街地環境の保護」の対応もできないのではないでしょうか。そして、条例改正により、今後の事業への影響をどう考えているのか。

都市計画法第17条縦覧の実施結果

意見及び市の見解

意見②	また、今回の計画の説明の中で、現在の留保地の自然環境が、計画実施後大きく変化するにあたり、市民住民、また市にとってどのような影響が生じるのか、事業者である市としてどう認識されているのか。(3)に周辺環境への配慮と地域の環境向上とあるが、今回の計画実施による環境変化の把握と具体的対応策について、どこまで真剣に具体的に検討されているのか。示されているものからは、見えてきません。今年の5月と8月に初めて「環境保全審議会」で留保地の環境について取り上げられました。なぜ、8月早々に委員会で話し合われることがなかったのか。そして、審議会の委員から、大変厳しいご意見が数々出ました。ここ最近は、気候変動による災害のニュースが毎日のように流れています。このことと、この留保地の計画とは無縁ではないし、6haに広がる500本を超える自然林の消去がもたらす影響は決して小さくないはずです。この検証をおろそかにして、計画を進めることが、近隣住民に将来的にどんなことをもたらすのかよく考えていただきたい。 　上記のことから考えるに、私は土地利用規制の見直しを「建築基準法に基づく特例許可(建築基準法第48条許可)」で行うことは大いに妥当性のあることだと思っています。この方法では、主に周辺環境への影響を論点とする「公聴会」が必須となっています。市は、「この施設は調布市全住民を対象とする施設だから」あたらないと理由を挙げていますが、それでは、全市民に呼び掛けて何度も説明会を開いてください。なぜそれをしないのですか。まだまだ、留保地という名前すら市民に知られていません。まして、西のはずれにある施設ですので、東の住民にはほとんど拡がりません。内容も複雑で、常識的な公園とはあり様が違います。計画を伝えるのには十分な説明が必要です。全市民のためのとか、市民でFC東京を応援という割には、熱心なサポーター以外には、この計画について知る人は広がっていません。そのためにも、全市民に向けての説明会は何度もするべきだと思います。 　しかし、今回、この土地の環境の変化をもろに受けるのは、近隣住民です。そして、この留保地をめぐる環境は、森となっている自然だけではありません。周囲には、味の素スタジアム、調布飛行場が隣接しており、10年前、この飛行場を飛び立った飛行機が墜落したのはこの近隣地区です。近くには、高速道路の入り口もあり、天文台通りの交通量も増え、通勤時は朝夕渋滞しています。また、隣の三鷹市には天文台があり、光の害は大丈夫でしょうか。以前、留保地の中を資材置き場に利用するため、何本もの樹木を伐採したとき、近隣の家にネズミが発生したと聞きました。

都市計画法第17条縦覧の実施結果

意見及び市の見解

意見②	この度の計画では、さらに大きな環境変化をもたらすのですから、どのような事態が起きるのか慎重に調査などしながら進めることが必要ではないでしょうか。そのため、近隣住民と事前に共通理解の場を持ち、市と住民で熟慮の場を設けた上で事業を進めるべきです。結論ありきで事業を進めず、公聴会を開き、一度立ち止まりこの計画による影響について専門家も入れ検討するよい機会としてほしいです。あまりにも、市民、住民抜きの状態で進められてきたこの計画を、市民住民を入れ、共に、しっかり検討し直していただきたいです。実施した後に、予想外のことが起きましたとならないために。

意見②の要旨		市の見解
要旨【1】	なぜ、運動施設棟など規制を超えるものを建築できるようにするのか	留保地の位置する地区の用途地域は、第一種低層住居専用地域であり、低層住居等の立地が想定されています。今回、「調布基地跡地留保地利用計画」（平成20年策定）を踏まえて新たに策定した「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」（令和7年12月策定）に基づき、留保地を「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」として整備するに当たって、必要な用途に限定して緩和するものです。なお、建蔽率、容積率及び高さの制限などその他の都市計画上の制限について変更はありません。

都市計画法第17条縦覧の実施結果

意見及び市の見解

意見②の要旨		市の見解
要旨【2】	今回の事業でどのような影響が生じるのか、しっかり検証・対応するべきなのでは	施設整備に当たっては、壁面位置の制限として、道路境界から15m以上建築物の壁面を後退させるなど、周辺環境への配慮に努めます。また、天文台通り（敷地東側都道）沿い及び住宅地側への樹木帯・植栽帯設置のほか、適切な照明の配置を心掛け、周辺への影響の低減に努めます。 駐車場・駐輪場の台数につきましては、施設規模と想定利用者数を踏まえて検討して参ります。あわせて、天文台通りの交通状況について、交通管理者と協議し、安全に配慮した計画として参ります。 環境の保全については、都条例に基づく自然環境調査を実施し、結果を公表するとともに、この調査結果を踏まえ、今後、東京都と協議のうえ、環境保全措置を定めて参ります。あわせて、環境保全の見地から、水・大気・生態系・景観・脱炭素等の各側面で周辺環境への影響に十分留意し、緑の機能を維持・代替できるよう検討を進めて参ります。 また、現在、都条例に基づく自然環境調査を踏まえた樹木の健全度調査結果に基づき、残置するもの、移植するものに加え、新たな植樹を含めた施設全体の植栽計画を検討しており、今後、具体的にお示しして参ります。

都市計画法第17条縦覧の実施結果

意見及び市の見解

意見②の要旨		市の見解
要旨【3】	建築基準法48条許可でやらない理由、48条許可でやらないのであれば、説明会を開催すべき	留保地を「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」として整備するに当たって、現行の土地利用規制では一部施設の立地が困難であることから、土地利用規制の見直しについて検討をして参りました。 土地利用規制の見直しにおいては、留保地を活用した公園整備が、市の上位計画に位置付けられた事業であること、また、整備される公園は近隣住民のための公園に留まらず、市内から広く市民の利用を想定していること等を考慮し、 周辺利害関係者を主な対象とする建築基準法第48条ただし書に基づき開催される公聴会ではなく、広く市民の意見を反映することができる都市計画手続きによる見直しが適しているとの判断の下、令和8年2月に開催した都市計画変更に関するオープンハウス」の場においても、市民の皆様へ説明させていただきました。 また、今後の説明会の開催について、市民の皆様と市・FC東京の信頼関係の構築は、本事業を推進するうえで、非常に重要であると考えております。今後につきましても、防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園の整備に向け、FC東京との共同プロジェクトとして本事業の進捗に応じて、開発事業に係る説明会のほか、効果的な手法による意見聴取や説明の場を設けるとともに、適時適切な情報提供に取り組んで参ります。