

令和7年度第2回調布市都市計画審議会議事録

令和7年7月22日（火曜日）

午後2時開会

午後3時25分閉会

場所：調布市役所4階 全員協議会室

出席委員

1 条例第3条第1号委員（1人）

菊池 隆聖委員

2 条例第3条第2号委員（5人）

大橋 南海子委員（会長）、隠田 義和委員、秋沢 淳雄委員、
岡村 祐委員、小林 新委員

3 条例第3条第3号委員（5人）

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

4 条例第3条第4号委員（4人）

北多摩南部建設事務所長	塚田 晃平委員
調布消防署予防課長	伊藤 克之（富塚 洋行委員代理）
調布警察署警務課長	利根 雅之（筒井 朝彦委員代理）
多摩建築指導事務所長	茂木 竜一委員

案件

報告第1号 富士見町3丁目地区地区計画の変更について（まちづくり推進課）

報告第2号 神代団地地区のまちづくりについて（まちづくり推進課）

○事務局（吉池） それでは、定刻前ですが、皆様おそろいですので、ただいまから令和7年度第2回調布市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、御多忙の中、御出席を賜り、誠にありがとうございます。

初めに、調布市都市計画審議会条例第3条第3号に掲げる市議会議員の委員5名の方がそれぞれ改選に伴いまして代わられておりますので、委嘱状をお渡しいたします。

それでは、お名前をお呼びしますので、大変恐縮ですが、自席にて御起立をお願いいたします。

（委嘱状授与）

○事務局（吉池） どうもありがとうございました。新委員におかれましては、後ほど御挨拶をいただき、その後、本日の案件について御審議いただく運びとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、市長の長友から開会の御挨拶を申し上げます。

○長友市長 皆様、こんにちは。市長の長友でございます。本日は、令和7年度第2回都市計画審議会、今日も35度以上ですか、猛暑の中、また御多忙の折、御参集いただきまして、誠にありがとうございます。

市議会選出の委員の皆様方に今委嘱状を交付させていただきました。今後ともよろしくお願い申し上げます。

まだ工事現場状況ではございますけれども、私どもの調布市の表玄関であります調布駅前広場、一部を除いて今年度完成という市民との約束でございますから、何としてもこれを遅延させるわけにはいかないということで今鋭意作業を進めております。

ただ、顧みますと、駅前広場が誕生し、大きな広場が誕生したということは地下化になったということでございますが、その都市計画決定が最後に認可されたのは平成13年、それから地下化が竣工したのが平成24年と。竣工からだけでも13年かかっているわけございまして、事ほどさように、革新的なまちの変革には多少の時間を必要とするのだなという思いを強くいたしておりますが、よき整備を進めていきたいと。

幸いなことに鉄道敷地跡地に関しましては、一足先に一応整備が整ったということで、その記念イベントを6月28日に実施、開催させていただいたわけでございます。水木しげる、映画のまち、文化発信、やすらぎ健康と名づけて、調布駅から国領駅までの2駅間で、訪れる、それからたたずんでいただくだけで、皆さんに安らぎと心の憩いを感じてもらうような空間づくりを心がけたつもりでございますので、今後とも楽しんでい

ただければ、そのような思いでございます。

ただ、私どもは当然ながら中心市街地だけのまちづくりをやっているわけではないということでございますので、市内全域につきまして、皆様方の御卓見を今後とも拝聴していきたいと思っております。どうかよろしくお願い申し上げます。

本日の案件は、富士見町3丁目地区地区計画の変更について、神代団地地区のまちづくりについての報告2件となっております。忌憚のない御意見をいただくことをお願い申し上げまして、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（吉池） それでは、新たに委員となられました方々を御紹介させていただきます。お名前を申し上げますので、一言御挨拶をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

初めに、青山委員、よろしくお願いいたします。

○青山委員 今回、都市計画審議会委員を再度拝命いたしました青山でございます。まちづくりに少しでも貢献してまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いします。

○事務局（吉池） 続きまして、川畑委員、お願いいたします。

○川畑委員 川畑英樹でございます。久しぶりに都市計画審議会委員の職務を任命いただきました。しっかりと任務を遂行してまいりますので、よろしくお願いいたします。

○事務局（吉池） 続きまして、沼田委員、お願いいたします。

○沼田委員 沼田亮でございます。私も前回に引き続き2回目ということになりますけれども、まさにこの都計審というのは、調布の今後のまちづくりの本筋を決めていくところであると認識しておりますので、私も慎重審議をしてしっかりと力を尽くしてまいりたいと思っております。よろしくお願いします。

○事務局（吉池） 続きまして、藤川委員、お願いいたします。

○藤川委員 藤川満恵です。今回初めて都市計画審議会に任命いただきました。しっかり頑張ってまいります。先ほど市長からもありましたが、駅前広場が完成しているところから開放されていまして、皆様が、特に今は暑いですので、夕方以降、学生でしたり子どもたちが、休みの日も楽しく遊んでいる姿を見ると本当にやはりまちづくりは大事だと感じております。しっかり貢献できるように頑張ります。よろしくお願いいたします。

○事務局（吉池） 続きまして、山根委員、よろしくお願いいたします。

○山根委員 調布市議会議員の山根洋平でございます。このたび初めて委嘱をいただきました。まさに都市計画審議会の中で議論される内容というものは、調布の50年後、

100年後という非常に長い未来をつくっていく大事なテーマを扱う審議会だと考えておりますので、しっかりと力を入れて取り組んでいきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（吉池） ありがとうございました。

ここで市長の長友におきましては、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（吉池） それでは、これより審議に入らせていただきます。初めに、資料の確認をお願いいたします。

まず、事前送付資料の確認をさせていただきます。

案件の資料のみ御紹介させていただきます。報告第1号「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」の議案かがみ、A4横の冊子、富士見町3丁目地区地区計画の変更について、以上となります。

また、報告第2号「神代団地地区のまちづくりについて」は、議案かがみ、A4横の冊子、神代団地地区のまちづくりについて、また、参考として、A4横の一団地の住宅施設の計画図となります。

続きまして、本日、机上に配付させていただいた資料は、席次表、それから差し替え資料として、報告第1号のまとまりのものと報告第2号のまとまりのもの、それぞれ修正箇所一覧と後ろに修正ページがついております。また、調布市都市計画マスタープラン等の冊子を机上に配付させていただいております。

以上の資料はお手元におそろいでしょうか。――ありがとうございます。

本日、終了時刻は午後3時30分頃を予定しておりますので、御協力をよろしくお願いいたします。

それでは、大橋会長、よろしくお願いいたします。

○大橋会長 それでは、会を進めさせていただきます。

まず定足数についてですが、事務局から報告をお願いします。

○事務局（吉池） 長田委員におかれましては、御都合により欠席される旨の御連絡をいただいております。調布消防署長の冨塚委員におかれましては、他の公務のため、予防課長の伊藤様が代理出席されます。また、調布警察署長の筒井委員におかれましては、他の公務のため、警務課長の利根様が代理出席されます。お二方からは委任状を御提出いただいております。

つきましては、欠席が1名でして、代理出席を含め15名の方が出席されておりますので、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。

以上です。

○大橋会長 定足数に達しているということですので、引き続き審議を進めてまいります。

次に、本日の案件ですけれども、非公開とすべき議案があるかどうかお諮りします。本日の議案は報告案件「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」と「神代団地地区のまちづくりについて」の2件です。この案件につきましては、非公開とする理由がないので、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、本日の傍聴者ですけれども、会場を考慮しまして傍聴者の定員は今日は4名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、事務局から報告をお願いします。

○事務局(吉池) 3名傍聴希望者がいらっしゃいます。

○大橋会長 では、入っていただくようにお願いします。

(傍聴者入室)

○大橋会長 傍聴者の皆様に申し上げます。審議会の運営規程14条の傍聴者の遵守事項に御協力くださいますようお願いいたします。よろしくお願いいたします。

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。市の担当から説明後、質疑応答したいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、限られた時間ですので、早速、報告第1号「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」、説明をお願いします。

○東海林担当課長 まちづくり推進課・東海林でございます。よろしくお願いいたします。

○白石担当係長 まちづくり推進課の白石と申します。よろしくお願いいたします。

○酒井主任 まちづくり推進課の酒井と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、報告1号の「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」、御説明いたします。

本資料の2ページ目を御覧ください。本日御説明する内容を御案内させていただきます。

す。

まず1項目めで、現在の富士見町3丁目地区周辺地区の概要と当地区の課題を御説明いたします。続いて、2項目めで、今回の変更案について御説明いたします。最後、3項目めで、今後の流れについて御説明いたします。

では、まず現在の富士見町3丁目地区地区計画の概要について御説明いたします。

4ページ、委員の皆様におかれましては、差し替え資料として配付している1枚目のページ、4ページ目を御覧ください。

本地区は調布駅から北西約1kmの距離に位置する区域です。都心からの交通や生活の利便性が高く、建築物や土地利用の更新を適切に誘導することにより、安全で誰もが暮らしやすいというおいあるまちづくりを地区計画の目標として、街づくり懇談会を通して区域住民の皆様の意見を伺いながら、平成23年3月に現行の富士見町3丁目地区地区計画を都市計画決定しました。

また、国立大学法人電気通信大学の一部を区域として含んでおり、地域固有の資源として、周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を図ることとしています。

なお、本資料について、資料作成の都合上、地図の方角が統一ではございません。4ページでは、北側が紙面上ですと上側となっていますが、一部ページでは、北側が紙面上の左となっている箇所がございますので、御容赦ください。

なお、表示している区域は同じ区域となりますので、お手数ですが、各地図の右上にあります凡例内の左側にあります方位記号を御参照いただければと思います。

5ページ目を御覧ください。こちらでは現行の地区計画のゾーニングについて説明します。

現在の地区計画では、土地利用の方針を3つに分けています。オレンジ色、②の箇所の文教・研究施設ゾーンについては、国立大学法人電気通信大学の西側地区が立地しています。また、③の赤色の商業系沿道ゾーンについては、現在、三菱自動車が立地している箇所となります。①の緑色の中高層住宅ゾーンは、主に住宅が立地しており、この中の青枠内、一団の住宅施設が立地していた範囲について、地区整備計画という区域に設定し、公共空地の配置や建築物に関するルールを設定しています。

続いて、本地区の上位計画を御説明します。6ページ、委員の皆様におかれましては、差し替え資料として配付している1枚目の裏面が6ページとなっております。御覧くださいようお願いいたします。

上位計画である調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画では、本地区は現行の地区計画区域については西部地域に、追加検討区域については南部地域に位置づけて

います。調布市都市計画マスタープラン上で両地域共通の施策としているものを抜粋して説明いたします。

まず、交通といたしまして、交通量が多く歩道が狭い道路については、建て替えと合わせた壁面後退等の都市計画制度等を活用し、歩行者、自転車の安全に配慮した検討をしていく。

続いて、環境としましては、地区計画等による都市計画制度や、市民緑地制度等を活用した緑化を推進する。

続いて、防災としましては、避難場所としてのオープンスペースの確保や地域間連携及び多様なニーズに応じた避難所等の整備・運営を促進する。

最後、景観、環境、とりわけ住環境としまして、建築物の高さは周辺地域と調和するように規制・誘導する。

以上が両地域の共通の主な施策となっています。

続いて、7ページ、こちらも差し替えとなっておりますので、委員の皆様においては差し替え資料の2枚目の表面を御覧ください。

7ページでは、調布市都市計画マスタープラン上での本地区の土地利用方針について御説明します。

現行の地区計画区域の北側、黄色の箇所については、中密度住宅地区に設定し、共同住宅や戸建て住宅等を主とした市街地として、ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した緑豊かで秩序ある住環境を形成、成熟化することを方針としています。

国立大学法人電気通信大学が位置する文教・研究施設地区、地図上赤枠内の青色の箇所でございます。こちらは地域固有の資源として、周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を推進、また、文教・研究機能充実の推進を方針としています。

最後、甲州街道沿い、見にくいのですが、地図枠内の一番南側、一部赤色の箇所があるかと思いますが、こちらにつきましては、業務・商業等沿道地区に設定し、生活サービス施設などの立地の誘導、また、歩行者や自転車の安全な通行に配慮しながら、地区計画制度などを活用し、周辺の住宅地との調和を図る方針としています。

続いて、8ページを御覧ください。8ページでは、本地区沿道の道路網計画について御説明します。

本地区計画周辺の都市計画道路のうち、未整備の道路が2つあります。1つは、調布3・4・30号線、地図上の右側の小さい赤枠のほうです。こちらは平成28年度策定の調布市道路網計画内で準優先整備路線に位置づけられておりまして、今後、事業化の

検討、整備、事業着手をしていく路線です。

もう一つは、調布3・2・6号線、地図内の左側の大きい赤枠で囲われている路線となります。武蔵境通りでして、こちらは既に道路としては完成していますが、車線数の整合について検討が必要な路線として位置づけられています。

続いて、9ページを御覧ください。こちらは本地区内に位置している国立大学法人電気通信大学が策定した今後の電気通信大学の整備方針を定めたマスタープランです。

このマスタープランの中で、大体真ん中ら辺にありますキャンパス整備の基本方針の1つとして、地域や社会と連携するキャンパスがあり、大学のミッションの1つとして地域貢献を挙げており、キャンパスを地域に開放し、キャンパス整備を通して多様なステークホルダー、利害関係者との相互交流、連携、協働を促進する場と機会を提供することを方針としています。

10ページを御覧ください。国立大学法人電気通信大学のこちらのマスタープラン内では、先ほどの方針に従いまして、西側地区に共創進化スマート拠点の整備計画があります。

続いて、11ページを御覧ください。11ページでは、本地区計画内に位置する国立大学法人電気通信大学の沿道の道路の基盤状況について御説明します。

まず、北側、写真としては右上の写真となりますが、市道N232号線については、一部歩道が整備されていない区間があります。

続いて、東側、写真としては右下の写真となりますが、都道調布田無線については、この写真の中の左側の部分、方角としては、西側には歩行スペースがあるものの、法律上の歩道としては整備されていない状況です。

あわせて、南側、写真としては左下の写真の甲州街道線についても、2.5mの歩道幅員は確保されているものの、自転車の通行量なども多く、円滑に歩行者が行き交うことは難しい状況となっています。

12ページを御覧ください。以上を踏まえまして、現状の当地区の課題として3点挙げています。

1点目は、幹線道路の歩行空間の整備です。甲州街道については、現状の2.5mの歩道幅員では、円滑に歩行者等が行き交うことが難しく、先ほどの基盤状況でも御説明したとおり、そのほかの沿道についても十分な歩道幅員が確保されていないことから、円滑で安全性に配慮した歩行空間が求められています。

2点目は、共創によるまちづくりの推進です。まちづくりの課題や市民のニーズなど、より一層多様化、複雑化する諸課題に対し、これまでの幅広い市民参加と協働によるま

ちづくりをさらに発展させ、企業、大学等、多様な主体と共に考え、共に行動することで、地域課題の解決や市街地の魅力を育んでいく共創によるまちづくりの推進がこれまで以上に求められています。

3点目は、国立大学法人の研究環境の向上です。キャンパスの将来像の実現と併せまして、市としては、地域固有の資源として、周辺環境と調和した秩序ある土地利用の推進が求められています。

以上の課題を解決するために、本地区計画の変更案を御説明いたします。

14ページを御覧ください。まず、今回の変更の趣旨を御説明いたします。

先ほどの課題を解決するために、地区計画区域・整備計画区域を拡大し、以下の5点の変更を検討しています。

1点目、円滑で安全性に配慮した歩行空間を確保するため、歩道状空地、広場状空地、構内通路を地区施設として配置する。

2点目、地域コミュニティを形成するために、地域開放広場を地区施設として配置する。

3点目、敷地内の有効な空地の確保、安全、快適な歩行空間を形成するため、沿道の壁面後退を実施する。

4点目、周辺の住環境に配慮したゆとりの確保をするため、沿道周辺の高さを制限する。

5点目、文教・研究関連施設の機能充実を推進するため、文教・研究施設地区の中央部は高さを緩和する。

以上5点です。順に御説明いたします。

15ページ、委員の皆様におかれましては、差し替え資料として配付している2ページ目の裏側、一番最後のページを御覧ください。こちらは今回の区域の変更案についての説明です。

赤点線が今回の地区計画の追加区域です。地域固有の資源として、周辺環境と調和した秩序ある土地利用の推進をするため、電気通信大学の東側地区を追加区域としています。青点線枠が地区整備計画の追加区域です。電気通信大学の西側地区と東京現像所跡地を追加区域としています。当該両区域については、先ほどの課題を解決するため、具体的なルールを定める地区整備計画区域への追加を検討しています。

続いて、16ページを御覧ください。こちらでは土地利用方針のうち、中高層住宅ゾーンについての説明、また、今回新たに地区整備計画を追加する区域について御説明します。

中高層住宅ゾーンでは、既存の緑地の維持保全、敷地内緑化の積極的な推進をすることで、快適な住環境づくりをすることを方針としています。

今回新たに東京現像所跡地、変更後の地図で緑色に塗り潰されている箇所です。こちらの箇所について地区整備計画の追加区域に検討しています。

17ページを御覧ください。こちらでは土地利用方針のうち、文教・研究施設ゾーンの説明、また、新たに地区計画並びに地区整備計画に追加する区域について御説明します。

文教・研究施設ゾーンについて、地域固有の資源として、周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を図ることを方針としています。

今回新たに電気通信大学の東側地区と特別支援学校、変更後の斜線部分の箇所です。こちらの2か所について地区計画の追加区域に検討しています。

また、電気通信大学の西側地区、変更後の地図のオレンジ色で塗り潰されている箇所、こちらについては地区整備計画を設定し、公共空地の配置や建築物に関するルールを検討しています。

続いて、18ページを御覧ください。こちらでは土地利用の方針のうち、商業系沿道ゾーンの説明、また、今回新たに地区計画を追加する区域について御説明します。

商業系沿道ゾーンでは、甲州街道沿道について、生活サービス施設等の誘導や歩行者、自転車の安全性確保、住環境との調和を方針としています。

今回新たに現行の地区計画の東側についても、地区計画の追加区域に検討しています。

続けて、19ページを御覧ください。こちらでは地区施設の配置の検討について御説明します。

安全性に配慮し、円滑な歩行空間を確保するため、図面上緑色の歩道状空地、図面上黄色の広場状空地、また、図面上黒色の構内通路の配置を検討しています。

図面上緑色の歩道状空地につきましては、市道N232号線と都道田無線の沿道に配置することにより、歩行空間の整備、現行の歩行空間の担保を図ります。

図面上黄色の広場状空地については、甲州街道から武蔵境通りの一部の沿道までに配置することで、歩行空間の整備と地域コミュニティの形成を図ります。

構内通路については、武蔵境通りから都道田無線までの東西の回遊性を円滑にするため、また、地域コミュニティを形成する地域開放広場への回遊性を図ります。

あわせて、地域コミュニティを形成するため、図面上紫色の地域開放広場の配置を検討しています。

続けて、20ページを御覧ください。こちらでは壁面の位置の制限について御説明し

ます。

敷地内の有効な空地の確保、安全、快適な歩行空間の形成を図るため、2 から 4 m の沿道の壁面後退を検討しています。

都道田無線及び市道 N 2 3 2 号線、図面の青色の箇所の沿道につきましては 2 m の後退、図面上黄色の武蔵境通りの沿道については 3. 5 m の後退を実施し、安全な歩行空間の形成を図ります。

また、国立大学法人の隣地境界線、図面上の茶色の箇所につきましては、圧迫軽減のため、4 m の壁面後退を検討しています。

続いて、21 ページを御覧ください。こちらでは建築物の高さの最高限度の検討内容について御説明します。

現在、当地区は都市計画上で 25 m の高さの制限を設けていますが、周辺の環境に配慮したゆとりの確保のため、沿道周辺、図面上の青色と黄色の箇所につきましては、10 m の高さの制限を検討しています。

また、文教・研究関連施設の機能充実の推進のため、文教・研究施設の中央区については、図面上茶色の箇所 37. 5 m までの高さの緩和を検討しています。

最後に、23 ページを御覧ください。こちらでは今後のスケジュールを記載しています。

今後の予定としまして、令和 7 年 8 月にまちづくり懇談会を実施し、変更案について権利者及び区域の住民の皆様にご説明し、御意見を伺います。

その結果を基に、10 月の調布市都市計画審議会にて地区計画の原案を御報告いたします。

その後、11 月に都市計画法 16 条の規定による原案説明会と縦覧を実施いたします。

令和 8 年 1 月に都市計画法 17 条に基づく告示・縦覧を実施し、2 月の調布市都市計画審議会で付議をする予定でございます。

こちらで承認されましたら、都市計画決定の手続きをし、令和 8 年 3 月頃に都市計画決定を予定しています。

以上で報告 1 号の説明を終了いたします。

○大橋会長 ありがとうございました。それでは、早速、本件につきまして御質問、あるいは御意見がある方、構いませんので、お願いします。（青山委員の挙手に対して）どうぞ。

○青山委員 御説明ありがとうございます。今回、地区の課題として、1 番に幹線道路等の歩行空間の整備というのが挙げられている。確かに危ないところもあったので、

そのとおりだという問題意識もあって、今回、地区計画で壁面後退されるということはよく分かったのですけれども、壁面後退するところまでは分かったのですが、その後の整備主体は、それぞれの土地を持っている方になるのか、それとも市とか、国道だったら国とか、都道だったら都だったりするのか、その辺りは教えてもらっても大丈夫ですか。

○大橋会長 （酒井主任の挙手に対して）お願いします。

○酒井主任 御質問ありがとうございます。今回、こちらの地区計画の壁面後退、歩道状空地を設けるといった電気通信大学の土地、あとは東京現像所、こちらは株式会社東宝さんが持っている土地が主になっていまして、それぞれの方が整備時期に応じて壁面後退だったり、歩道状空地の設置をしていただくようなところになってくるかと思っています。

○青山委員 ということは、後退した場所については、それぞれの方々が持っているしゃって、その人たちが整備までを済ませるというような流れですか。

○東海林担当課長 今委員おっしゃったとおりなのですが、一部補足をすると、壁面後退というのは、あくまでも壁の面を後退するという、字のごとくで、建物を下げていただいて、圧迫感を軽減するというのが一番の趣旨です。

もう一つ、歩道状空地ということで、これは歩行空間を確保して、今委員からありましたように、市の道路ではないのですが、今回でいうと、地権者の方に土地を提供いただいて、所有権はそのまま持っていただくと。いわゆる歩道状の空間として整備していただくのも、今回の場合であれば、例えば電通大という可能性があります。

そのいわゆる歩道の管理については、実際、いわゆる法律に基づく市の道路ではないのですけれども、よくほかの地区計画である例としては、表面の管理は道路管理課と協議をさせていただきながら市で管理をするということもありますので、そういうところも含めて今後調整をしていく必要があると思っております。

以上です。

○大橋会長 よろしいですか。ほかに質問……山根さん、どうぞ。

○山根委員 山根でございます。資料18ページのゾーンの追加指定というところで、今回、商業系沿道ゾーンを既に建っている共同住宅かと思うのですが、土地の形に合わせて指定をされるということなのですが、周りが文教・研究施設ゾーンということで、取り囲まれているような状況になっているのですが、これはあえてこのように商業系沿道ゾーンをこういう形で指定するというのは何か意図があつてのことなのか。逆に文教・研究施設ゾーンとしなかったのは何か理由があるのか、その辺りの意図があれ

ば教えてください。

○大橋会長 回答をお願いします。

○白石担当係長 では、お答えさせていただきます。現在、こちらは共同住宅が建っておりまして、また、共同住宅の1つのほうなのですが、1階の低層部のところは店舗が入っているという形になっております。

今回、ゾーニングは現在の共同住宅の敷地に合わせて設定はさせていただいているのですが、こういったちょっと奥まった形にはなっているという状況であります。

今後ゾーニングの考えも、原案説明までしっかり検討して、ゾーニングの形であったりゾーニングの内容について精査していきたいと考えております。

○大橋会長 補足ですか。（東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長 一部補足です。資料の7ページをお願いいたします。こちらが現行の都市計画マスタープランの土地利用方針なのですが、今回地区計画の中で文教・研究施設ゾーンと商業系沿道ゾーンにゾーニングをしているのですが、そもそもがこの都市計画マスタープランの中で、すみません、7ページ、少し分かりづらいのですが、ちょうど甲州街道の沿道を薄いピンクでゾーニングというか色づけさせていただいてまして、これが業務・商業等沿道地区という土地利用方針になっています。

これは甲州街道だけではないのですけれども、幹線道路の沿道というのは、この7ページの左側に書いてあるように、耐震化の観点ですとか、沿道ですので、商業系の店舗を誘導していく、いわゆるロードサイドの店舗を誘導していくような用途地域の考え方をしていますので、考え方としては、大学ではない甲州街道沿道のところを今の時点だと商業系沿道ゾーンという名称にしています。

ただ、この名称というのも、メッセージが皆さんに正しく伝わるかということもありますので、これは今後、先ほど担当からありましたが、原案として取りまとめるまでには、このゾーニングも含めて名称についてもしっかりと検討していきたいと。考え方としては今申し上げたような考え方で設定をさせていただいております。

以上です。

○山根委員 ありがとうございます。甲州街道沿道という災害発生時に非常に重要なライフラインになりますので、耐震化を含めて今後将来的に誘導していくのだというのをやはり強い意思として示す必要があるかと思っておりますので、その辺りのところも十分に踏まえて、今後の検討を進めていただきたいと思います。

あと、もう一個なのですけれども、21ページのところで、電通大の敷地の中の高さ制限の緩和というところで、37.5mにされるというような御説明だったと思います

が、この高さになった根拠ですとか、こういった検討でこの37.5というのが出てきたのかを詳しく御説明いただけますでしょうか。

○白石担当係長 お答えさせていただきます。まず、こちらの37.5mというのが、今回、資料でいいますと、12ページ目になります。当地区の課題で、研究環境の向上ということで3番目に挙げさせていただいているのですが、研究関連施設等の機能充実というところで、やはり研究施設になりますと、特殊ダクト等の設置により階高が通常に比べて高いものが必要になることや既存の電気通信大学の建物の階数、また、高度地区の中で、許可による特例により、当地区は25m第二種高度地区というのが指定されている地区ではあるのですが、そこで市街地環境の形成及び維持に支障ないと認められる場合は、絶対高さ37.5mを超えないものという基準がございますので、そういったところを総合的に考えさせていただいて、今回こちらの37.5mという記載をさせていただいています。

以上です。

○大橋会長 よろしいですか。

○山根委員 ありがとうございました。

○大橋会長 ほかに御質問、御意見ございますか。（岡村委員の挙手に対して）どうぞ。

○岡村委員 岡村でございます。19ページの図の中で御質問なのですが、地域コミュニティを形成するために、地域開放広場を地区施設として配置とあります。地域コミュニティを形成するのはとても重要だと思うのですが、具体的に何か広場としてどういう仕掛けがあるのかとか、ソフトウェアの部分として何か検討が進んでいるのであれば教えていただきたいのが1つ。

もう一つは、地域開放広場という呼称については、調布市独自のものとして考えてよろしいのですかという2点をお願いいたします。

○大橋会長 （東海林担当課長の挙手に対して）どうぞ。

○東海林担当課長 今2点御質問いただきました。1点目が10ページを御覧いただきたいのですが、先ほど担当から御説明しました電気通信大学のCampus Masterplanというのを策定した、これはキャンパス全体としての方向性を示したものが9ページに抜粋で載っています。先ほど御説明した地域と連携をしていくという取組で、キャンパス内の建物を段階的に建て替えをしていくというプランになっています。

10ページに書いてあります共創進化スマート拠点整備ということで、ここに記載の

建物、これは右側にキャンパス全体が書いてありますけれども、ここの赤く囲っている辺り、この図でいくと西食堂ですとか西31号館と書いてあるところがこの共創進化スマート拠点ということで整備をする。これも具体的にになっている計画の1つになっています。

この中で、実はまだ大学で検討しているということなのですが、コンセプトとしては、地域の皆さんに気軽に来ていただけるような、ただ、現状もオープンキャンパスのような形で敷地内は入ることができるのですけれども、今回あえてそういう地域連携ということの特徴を挙げて、ポイントに挙げて整備をしていくということでしたので、現状、まだ具体的にどういう仕掛けをするかというところまでは、大学側が整理をしているという状況でございます。

ただ、それに併せて、1つのポイントとして、先ほど岡村委員からありました19ページになりますが、紫の部分、地域開放広場、これは地域の方が来ていただけるような広場空間をプロジェクトの中で計画をしていきたいということは間違いなく実施するということでしたので、こちらはそういう空間として地域開放広場、この名称も大学のほうと少しすり合わせをしながら考えています。

ただ、今の市内の14か所ある地区計画の中では、初めて出てくる地区設備の名称という形になってございます。

以上です。

○**岡村委員** 多分大学側からすると地域に対して開放しているという趣旨だと思うのですけれども、地域側というかまちの側から考えると、この名称が本当にいいのかどうかというのは少し思うところもあるのですが、それは大学と市との協議の中でということなので、そうなのかなとも思うので、少し検討というほどでもないですけれども、開放という言葉がどうかなというところは思います。

○**東海林担当課長** いただいた御意見を踏まえて、原案までに少しもう一回、再整理をしていきたいと思います。

以上です。

○**大橋会長** ほかに。(沼田委員の挙手に対して) はい。どんどんお願いします。

○**沼田委員** 先ほど山根委員からお話が出た部分と少し重なるのですが、18ページの商業系沿道ゾーンというところなのですが、これはすぐ横に特別支援学校があって、ここがたしか令和10年に建て替えの予定が都から入っていますよね。

恐らくそこでどうするかというところが絶対出てくるはずなので、これは現段階で東京都とどうしようというお話を今密にしているところなのではないでしょうか。

○大橋会長 （東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長 今後、特別支援学校だけに限らず、ここの区域に入れさせていただく権利者の皆さんには、個別に御説明をしていくという段取りでいます。

その中で特別支援学校の方とは、次の原案を整える前までの間にしっかり学校の皆さんとお話をしながら、先ほどの課題のところでも挙げたのですけれども、今都道の調布田無線というバス通りのところが、西側については電気通信大学から土地を一部御提供いただいて歩道状のような空間にしています。

特別支援学校も含めた東側は、やはり歩道が狭いという状況もありますので、今回区域に入れさせていただくということで、まだ具体的なルールを定める地区整備計画区域ではないのですけれども、歩行空間の確保というのは、建物の更新というタイミングでしっかりと協議をしていく必要があると思っていますので、繰り返しになりますが、今後、原案を出す前までには、個別に交渉といいますか、協議、御報告をしていきたいと考えております。

以上です。

○沼田委員 ありがとうございます。東京都とのいろいろと交渉ということになると思うので、それこそ市民と、またこの特別支援学校を使う人たちにとっていいようにお願いしたいと思います。

以上です。

○大橋会長 藤川委員，どうぞ。

○藤川委員 藤川です。2点お伺いさせていただきます。先ほどの岡村委員とも少しかぶるのですけれども、この地域開放広場なのですが、新たにこういうところを整備していくということは、防災の観点がすごく大事かと思うのですが、大学との協議で何か話していることがあれば教えてください。

もう一点が20ページなののですけれども、今、甲州街道から道路境界線，セットバックが約4m後退でしたり、様々道路の境界線からと書いてくださっているのですが、例えば甲州街道側は、今、壁面からどれぐらいのところに道路境界線があるか教えていただけますか。

○大橋会長 2点の回答をお願いします。

○白石担当係長 ありがとうございます。まず防災の観点をお答えさせていただきますと、今回、地域開放広場の使い方は、今後、電気通信大学とも詳細を検討していきたいと思っているのですが、現在、電気通信大学のテニスコートがあるところを屋外避難場所としてCampus Masterplanで位置づけておりまして、また、東側

のキャンパス側にも2か所ほど屋外避難場所を指定しておりまして、既存の屋外避難場所の位置関係や規模等を見ながら、地域開放広場はどのような使い方が望ましいか、今後検討していきたいと考えております。

○大橋会長 2点目の……（東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長 もう一度確認なのですが、甲州街道側の道路境界と今の電通大さんの建物の壁面の距離間ということですか。

○藤川委員 そうです。

○東海林担当課長 現時点だと何mというところまで確認していないのですが、今回……

○藤川委員 今の壁面が道路境界線ではない。

○東海林担当課長 ないです。分かりやすいのが、20ページが一番いいかと思うのですが、甲州街道のところ、ちょうど20ページが壁面制限のページになりますが、武蔵境通り側の黄色い壁面と少し茶色でL字になっている壁面の線があると思います。この間が何も色づけされていないと思うのですが、ここの下図を見ていただくと、建物が配置されているのが見えるかと思います。

黒いちょっと太い線が道路の境界ですので、この間が少し空間のようなものが見えるかと思うのですが、ここはある程度広い空間になっていまして、1ページ戻っていただいて19ページを見ていただければと思うのですが、今後、この空間も含めて、広場状空地というのを、要は設置していきたいと思っています。現状もある程度の空間は確保しているのですが、そこも含めて広場として皆さんが憩えたり通れたりするような空間を形成していければと考えております。

以上です。

○藤川委員 ありがとうございました。

○大橋会長 よろしいですか。

○藤川委員 はい。

○大橋会長 ほかに御質問、御意見はありますか。——なければちょっと私から1つお願いがあります。

以前の富士見町3丁目の地区計画というのは、住居系を整備するという形で進んできた地区計画なのです。今回、地区計画の区域自体をまず変えるということですので、その地区計画が変わった区域においてのきちんとした地区計画の目標とか方針、それから骨格ですよね。中心市街地の部分や、東側の隣接エリアとの関係とか、そういう地区計画区域の骨格をまず整理していただきたいと思うのです。

今回は地区整備計画のところの周りしか検討なされていないので、その部分をもう一度、骨格となる道路、歩行者動線、車の動線、それとゾーニングですよね。地区計画区域の大まかなゾーニングがあって、その上で今回の地区整備計画の案をもう少し精査していただきたいというのが意見です。

この地区整備計画案だと、東側との連携とか南との連携とか地区計画の中の整備としての優先順位、先ほど防災の話が出ましたが、防災拠点はどこにするのかという、大学の案では防災拠点などという言い方をしていますが、でも、今聞くと東側のほうにあるのだったら当面使えないとか、ここの東側のほうの整備がいつになるのか分からない中で、どのように防災拠点として、市としてここにお願いしたいという方針を、きちんと防災拠点をどこにするのか、検討下さい。

それから今回、共創という形で、中心市街地だったり市域との共創、地域住民との共創というのを述べているので、肝心の開放広場、先ほど質問にも出ましたが、地域開放広場、こういう部分というのはやはり例えば地域に連結する主要な動線の中に組み込むような配置とか、そういう細かな議論に関わってくるので、まず地区計画全体のゾーニングと骨格を再精査していただいて、その上で、今回の地区整備計画のところの補足、修正していただきたいというのが主要な意見です。よろしくお願いします。

○東海林担当課長 ありがとうございます。今会長からありましたとおり、15ページを御覧いただきたいのですが、今回ももとの地区計画が電気通信大学の西側キャンパスだけの区域だったものを、今回一体のマスタープランが示されたということで、東側も区域に新たに加えるということですので、今度、原案までの間に、今会長からいただいた御指摘、全体としての区域のいわゆる方針ですとか基盤状況を踏まえて……

○大橋会長 目標ですね。

○東海林担当課長 目標、一番前段にあるような、この地区としてどうするのだというところを整理して、また次回の審議会でしっかりと御説明をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○大橋会長 よろしくお願いします。

ほかになれば、次の報告に行きたいと思いますが、よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

では、報告2号のほうに行きたいと思います。報告2号「神代団地地区のまちづくりについて」、担当から説明をお願いいたします。

○東海林担当課長 改めまして、まちづくり推進課・東海林です。よろしくお願いいたします。

○山崎係長 まちづくり推進課の山崎といいます。よろしくお願いします。

○福島主事 まちづくり推進課の福島と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、報告第2号「神代団地地区のまちづくりについて」、御説明させていただきます。

神代団地は、現在、市内で最後の一団地の住宅施設として位置づけられています。一団地の住宅施設とは、良好な居住環境を有する住宅群を公園や道路などの都市施設と併せて、一団の土地に計画的に建設するために都市計画法第11条に規定された都市施設の1つです。

今回、神代団地の建て替えに伴い、よりよい団地への再生を図るため、国や都の指針に基づき、地区計画への移行を検討しております。

お手元資料、A4横の報告第2号「神代団地地区のまちづくりについて」、御覧ください。

それでは、次第、2ページ目を御覧ください。本日の説明の流れは、こちらの5点になっております。

では、スライドの資料、3ページ目を御覧ください。地区の概要から説明いたします。

神代団地は、調布市西つつじヶ丘4丁目と狛江市西野川にまたがって位置しており、面積の9割以上が調布市域です。調布市立調和小学校が含まれていますが、小学校以外は、UR都市機構の所有により管理されている住宅です。

団地の中には、都市計画道路3・4・9号線があり、団地内は整備済みですが、団地外から都道114号線に合流する区間は、現在事業中です。

続いて、4ページを御覧ください。こちらでは現在の用途地域を掲載しております。

都市計画道路3・4・10号線の品川街道沿道が第一種住居地域であり、一部に第一種低層住居専用地域がございますが、大部分は第一種中高層住居専用地域です。

続いて、5ページを御覧ください。こちらは現在の一団地の住宅施設の告示内容です。

続いて、6ページから8ページでは、UR都市機構のUR賃貸ストック再生ビジョンについて説明しています。このビジョンでは、UR賃貸住宅ストックの多様な活用の方角性を定めています。

8ページに掲載のあるとおり、神代団地はストック再生類型に分類され、高経年化に対応するため、建て替え等でストック再生を進める団地とされております。

9ページに記載のとおり、市は国の指針、都の手引に基づき、一団地の住宅施設から地区計画への移行を検討しています。建築物の老朽化等、建て替えに伴い、引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画への移行を促進し

ております。

続いて、10ページから14ページでは、調布市の上位・関連計画、調布市基本計画、都市計画マスタープランについて掲載しております。

続いて、15ページから17ページでは、狛江市の上位・関連計画、基本構想、都市計画マスタープランについて掲載しております。

続いて、18ページ以降では、現在、UR都市機構で検討している内容について説明しております。

19ページを御覧ください。こちらでは神代団地の現状と課題を説明しております。

神代団地は、現在、団地住民を中心にコミュニティが形成され、利便性と豊かな自然を兼ね備えた環境にありますが、課題として、団地住民の高年齢化や団地の高経年化が挙げられています。

続いて、20ページを御覧ください。UR都市機構がこれまで行ってきた団地自治会との意見交換会の実施状況を掲載しています。

この中で、令和6年7月には、団地居住者全体を対象とした神代団地居住者説明会を実施しています。この説明会で、神代団地の建て替えに向けた調査、検討を開始することが説明されました。

21ページを御覧ください。こちらはまちづくりの基本的な考え方・基本方針を示しています。

22ページを御覧ください。こちらは整備手法について示しています。

段階的な建て替えによる団地再生を行うこととしており、最初に建て替えを行う区域は、赤色で示した区域を予定しています。赤色に続いて建て替えを検討している予定範囲は黄色の区域です。黄色の区域でも複数の事業区域に分けて段階的に建て替えを進める予定です。緑色の区域は、当面建て替えを見送る区域です。

23ページを御覧ください。こちらは建て替えの進め方のイメージです。各期に要する期間は、一般的に5から6年程度とされております。

24ページ以降は、地区計画の素案をまとめています。

25ページを御覧ください。こちらではUR都市機構との検討内容を踏まえて、神代団地再生に向けたまちづくりの考え方を示しています。

多世代居住の推進、コミュニティの再構築、賑わい・生活利便性の向上、地域防災性の向上、水と緑の住環境の成熟化の4つのポイントでまとめています。

26ページを御覧ください。こちらでは空間形成の基本的な考え方について説明しています。

品川街道の交差点に面する団地の顔にふさわしい空間を演出する団地の顔づくりや、緑豊かな広場やプレイロットをつなぐ生活軸と緑の軸、野川と団地のつながりを意識した野川沿い（水辺の景観軸）、都市計画道路沿道については、都市軸としての景観形成を意識した建て替え計画、既存よりもエリアを拡大し、縦動線を強化した団地の中心（拠点形成）といった主に５つの考え方で検討をしております。

続いて、２７ページを御覧ください。こちらでは土地利用の方針を説明しております。

現在の神代住宅一団地の住宅施設の区域全域を地区計画及び地区整備計画区域に設定します。

建て替えの計画が具体的になっている区域をオレンジ色の住宅再生地区、小学校敷地を紫色の公共公益地区、それ以外の区域を黄色の住宅再生促進地区と設定し、建て替えの熟度に応じて段階的な地区計画の変更を行い、住宅再生地区等への移行を検討してまいります。

２８ページを御覧ください。お手数ですが、こちらは本日、机上に配付しております差し替えのページを御覧ください。こちらでは地区施設の整備の方針を示しております。

続いて、２９ページも本日配付した差し替えの資料を御覧ください。２９ページでは、現在検討している地区施設の配置案を掲載しています。

道路は、都市計画道路以外の道路を区画道路といたします。その他の公共空地については、現状の一団地の住宅施設により配置された広場及び緑地を一団地広場、一団地緑地として保全しつつ、具体的な建て替え計画がある区域には歩道状空地と広場状空地を配置いたします。また、地区内の歩行者ネットワークの形成等のため、敷地内通路を配置いたします。

続いて、３０ページを御覧ください。３０ページまで本日、机上配付した差し替え資料を御覧いただければと思います。

こちらでは一団地の住宅施設で告示されている道路、公園等と地区計画で配置を検討している地区施設の比較表を作成しております。

公園と緑地については、一団地の住宅施設のとき以上の面積を確保しています。

続いて、３１ページ、３２ページを御覧ください。事前に配付した資料にお戻りください。

こちらでは地区計画に移行する際に、一団地の住宅施設より強化する周辺への配慮事項について掲載しています。

３１ページでは、壁面後退について説明しています。快適な歩行空間を創出し、街路及び周辺への圧迫感を軽減するため、壁面の位置の制限を定めます。

32ページでは、建築物等の高さの制限について説明しています。周辺市街地への圧迫感の緩和と遠景を考慮した景観形成に配慮し、現状、第二種高度地区の制限を地区計画移行後には、第一種高度地区相当に強化するよう検討しております。

最後に、34ページを御覧ください。こちらでは今後のスケジュール案を記載しております。

8月の下旬予定で、まちづくり懇談会を開催いたします。

続いて、令和7年12月予定で、都市計画審議会では原案の報告をする予定としております。

その後、令和8年1月の予定になりますが、都市計画法第16条に基づく原案説明会を予定しています。

その後、都市計画法第19条に基づく東京都協議を経て、令和8年4月に都市計画法第17条に基づく公告・縦覧を実施し、その後、令和8年7月の都市計画審議会では付議させていただき、都市計画決定・告示に移る流れを検討しております。

説明は以上とさせていただきます。

○大橋会長 ありがとうございました。御質問、御意見のある方はお願いいたします。
(菊池委員の挙手に対して) どうぞ。

○菊池委員 御説明ありがとうございます。私は調和小の卒業生でして、ここら辺はなじみのある地域なので、その経験を踏まえてちょっと御意見をさせていただければと思います。

お聞きしたいことが2点ありまして、まず1点目につきましては、調和小の地区の近くも含めて、外の接続とどういった地区計画が対応しているのかということをお聞きしたくて、特に例えば調和小ですと図書館と市民プールが整備されていまして、特に図書館の中も団地の方、ファミリー層の方もまだいらっしゃいますので、実際に絵本が読めるスペースがあったりなど、ある程度地区のニーズに対応したような設備もあると思います。そこら辺のまず内部からどういった誘導していくのかというところ、26ページのほうでも、サブ生活軸としての説明をされていますけれども、ある一種、小学校と市民施設が合体している場所であるので、そういった意味の空間の利活用をもう少し御説明していただきたいという点と、その奥に行きますと、スポーツ施設みたいなものもあると思いますので、そこら辺の地区計画の外側の設備であったり、計画との対応についてお聞きしたいです。

今2点説明してしまったのですが、それだと3点お聞きしたくて、あともう一点が、グラウンドといいますか、団地の中心の拠点形成のところについてお聞きしたい

と思います。こちらのほうも広場であったり、スーパーであったり、カフェなどの生活に対応した施設がたくさん充実していると思うのですけれども、私の個人的な経験としては、幼稚園とかもありまして、多様な世代がいて、子どもたちだけでも小学校の帰りに遊びに来ている子どもたちであったり、はたまた幼稚園の子どもたちがいたりなど、それによってボール遊びが駄目とかそういう話はないのですが、若干の危険といいますか、むしろ多様なニーズが集合し過ぎているがゆえに空間として、どういった対応していくのかといった旨をお聞きしたいと思います。そちらの3点をお願いいたします。

○大橋会長 回答のほうをお願いします。よろしいですか。（山崎係長の挙手に対して）をお願いします。

○山崎係長 まず調和小と神代団地との関係なのですが、これもこれまでどおり、図書館であったり、プールだったりの開放というものを行いまして、神代団地の方たちに御利用いただければと思っております。

外側のスポーツ施設というのは、大町スポーツ施設のところでしょうか。そちらについても神代団地から非常に近いということもありまして、そこも団地の方と連携して活用していただければと思っております。

拠点の形成で、今中心のほうに広場、カフェ等ございまして、そこについては、今後、Ⅱ期の事業区域のほうに入ってくるのですが、内容を充実させていきたいという話は聞いておりますので、どういったところにしていくかというのは、今後の検討かと思っております。

以上です。

○大橋会長 補足をお願いします。

○東海林担当課長 少し補足です。1点目、2点目の調和小、大町スポーツ施設、これは神代団地に近接しているというのは、今、係長が申し上げたとおりなのですけれども、先ほど委員から御案内いただいた26ページ、今サブ生活軸などという書き方をしていますが、我々区画道路を含めて、この団地内通路についても、野川が近接している中で、避難経路としての役割と、あとは皆さんがそういう施設のほうに誘導できるような、いわゆる歩行者動線という両面から考えていく必要があるかと思っております。

調和小や大町スポーツ施設は、この神代団地の地区計画区域の外になりますので、道路網の計画などがあるわけでもないのに、全ての整備というのはなかなか難しいかもしれませんが、そういった考え方の中でしっかり地区計画を検討していきたいと思っております。

もう一点の中央部分の活用についてなのですが、都市マス上の位置づけをちょ

つと改めて御説明させていただきますが、14ページを御覧ください。

今回、段階的な整備になりますので、今後、第Ⅰ期ではなくて第Ⅱ期以降の計画にはなっていくのですが、都市計画マスタープラン上で右側にいろいろ拠点が書いてありますが、生活拠点ということで、黄色い破線の丸がちょうど神代団地を示しているかと思います。これもここに記載のとおり、多世代が安心して暮らし・交流できる拠点ということで、マスタープラン上も駅周辺は、いわゆる地域拠点、あと調布駅は中心拠点ということで、駅周辺を拠点化しているのですが、まさにこのような神代団地のような多くの方がお住まいになって、この地区の中で生活をされているという方に、地域においても生活拠点ということで、商業の施設でしたり、生活利便施設などを誘致していく、そういう考え方を市としてもマスタープラン上、持っていますので、その中で、用途地域も含めて、今後検討していきたいと考えています。

最後、先ほど漏れましたが、公園についてですが、これは今も団地内にかなり多くの公園、緑地が配置されていて、資料でいくと、27ページを見ていただきたいのですが、先ほども御説明しましたが、今回オレンジ色の住宅再生地区というところが具体的な計画になっていますが、黄色のところは建て替えの熟度に応じて配置をしていくという形になります。

その次の28ページ、29ページで、広場や緑地については、一団地広場、一団地緑地ということで設定をしています。現状の広場や緑地を配置しているものになります。

黄色の部分、今後具体的な建て替えが進むエリアは、そういう公園や緑地の配置も含めて、改めて地区計画の変更をしていきますので、そういった中で検討していくと。

管理については、市の公園なのか、団地内で自主管理なのかというのはこれからになってきますので、そういった管理形態は今後URさんとも協議をしていく必要がある、そういう状況になってございます。

以上です。すみません、長くなりました。

○大橋会長 ありがとうございます。よろしいですか。

○菊池委員 はい。

○大橋会長 ほかに御質問は。(小林委員の挙手に対して) どうぞ、御意見。

○小林委員 小林です。今、公園のお話が出たので、ちょっと続けてなのですが、28ページ目には一団地広場と一団地緑地のところで、2行目辺りに現在と同等以上の面積を適切に配置しとあります。その説明が今あったのは、ありがとうございます。

ただ、ちょっと1個だけ気にかかるのが、現在と同等の緑地の面積というのは、この神代団地ができたとき、1960年代ぐらいの当時の時代背景、高度経済成長期であり、

1つの世帯にお子さんが2人、3人いて、子どもたちが元気に公園で遊び回る姿のニーズに合わせた面積、配置。

この資料にも19ページ目は、平成7年ぐらいからの少子高齢化の推移がありますけれども、明らかに昭和60年代とは違ってきているので、快適な環境と同等の面積というのは、ちょっとこれは分けて考えたほうがよろしいのではないかと思います。

以上です。

○大橋会長 （東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長 今、小林委員から御意見いただきました。まさに我々マスタープラン策定時からその辺りは意識をしながらやっていかなければいけないという認識をしています。適正に管理をしていけるか、質を担保できるのか、そういった視点を持ちながら緑地、公園等の配置については、検討していくべきだと思っていますので、今後そのような視点を持って検討していきたいと考えております。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。ほかに。川畑委員、お願いします。

○川畑委員 ありがとうございます。これはUR都市機構がこれから進められていくと認識しているところでありますけれども、22ページの建て替えの順序、Ⅰ期からⅡ期、最初に赤いところを建て替えると。それは準備の段階で入れ替えていくというところは分かります。

この黄色いところというのは、複数の事業区域に分けて建て替えていくということで、それは緑ヶ丘団地と同じようにやっていくのだらうというのは認識しているところです。

緑のところは、ここに書かれているように、当面の間、住み続けられるから見送るところであるとして書いてありますが、であるならば、先ほど委員の方がおっしゃいましたけれども、少子高齢化が進んでいる中で、この団地は5階建てというところもあり、エレベーターはついていないし、私も行きますが、何回も行くと息切れをします。高齢者の方々、あるいは多世代の方々に優しい団地を造っていかなければいけないのだと思うのですが、これは建て替えをする予定がないのであれば、余計そこは考慮するべきだと思うのですが、その考え方は、市の御担当に言ってもあれなのですが、どうなのでしょう。

○大橋会長 （東海林担当課長の挙手に対して）お願いします。

○東海林担当課長 今、川畑委員からございました。22ページを御覧いただければと思います。今回、22ページでいうと緑色の部分、これは一部狛江市域も入っていますが、当面は建て替えないということで、下のほうに、すみません、字が小さくて恐縮

なのですが、当面は建て替えを見送る予定範囲のところの2つ目のポチです。10年以上継続して住むことが可能ですということで、いつかは建て替えるのですけれども、当面は見送るという形になっています。

ただ、今委員から御指摘のありました視点というのは、URとしてもまだそこまで細かなプランができていうわけではありませんで、そういう視点は定期的に協議を行っていますので、その際にしっかりとお伝えをさせていただいて、高齢者を含めて、そういう多様な方に優しい団地再生ということで、そのような方向性で、今後具体的なプランを検討できるようにしっかりとお伝えをしていきたいと考えております。

以上です。

○川畑委員　ここに明確に当面はやらないと書いている以上は、そこら辺はしっかりと考慮していただきたいと思います。

以上です。

○大橋会長　ほかの団地などですと、一部改修というのも暫定的に入れたりしていますので、御検討ください。

○東海林担当課長　はい。

○大橋会長　ほかに御意見……（山根委員の挙手に対して）どうぞ。

○山根委員　山根です。この団地ができた当初は、まだハザードマップとか、そういったものはなかったと思うのですけれども、現在、洪水、それから内水氾濫のハザードマップもできまして、このタイミングでこういった建て替えというような話が出てきているということなのですが、ハザードマップ、川に近づくほど色がついてくるというような状況で、あえてそういう場所に建てるようになっているのか、あるいは色がついていないようなところに建物を意識的に置いていくのか、これはURですか自治会のほうでどういった意見交換、議論がなされてきたのかというのを私も詳細まで承知していないのですけれども、その辺りはどのような議論がなされているのか確認させていただきますでしょうか。

○大橋会長　（山崎係長の挙手に対して）お願いします。

○山崎係長　今おっしゃったとおり、確かに神代団地のエリアはハザードマップ、浸水区域に入っているところもございます。全域ではなくて、図面でいう上のほうはハザードエリアに入っていないところもあります。

建て替えに当たっては、ハザードエリアに入っているところが第Ⅱ期工区のところにはなってくるものの、まだ建物の配置とかそういったものは正確には決まっていないところです。

ただ、何も建てないかということそうではないかもしれないのですが、高層化にしてい
くというところと、区画道路として道路を広げるなど北側への避難は検討されていると
ころです。

以上になります。

○山根委員 ありがとうございました。ちょうど都市計画道路 3・4・9 号線の周り
は、そういった色がついていないようなエリアに入ってくるのかなと思いますし、内水
のところも若干黄色がついていたり、それぞれ特性があるかと思いますので、そういっ
たところの特徴も踏まえて、最近マンション防災とか、とどまるマンションとか、在宅
避難という考え方が東京都のほうでも進んできておりますので、災害発生時に籠城する、
そういうことで、避難所の容量ですとかパンクしないという発想になってきていますの
で、であるならば、そもそも浸水しないようなところに建物を集約していくという考え
方も 1 つあるのかなと。

そのときに高さですよね。集約するとなったときに高度地区、一種というところが道
路との兼ね合いでどうなるのか。具体的な建物の置き方がまだ詳細がないということ
です。その辺りも含めて、今後の計画の中には落とし込んでいくとよいのかなという
のを、近くに住んでいてよく通る道で思いますので、あとは公共交通との絡みでバス路
線が最近、運転手の方が少なくなっているということで、維持が大変難しいという
こともあります。

自動運転のバスも道路が広いところであれば割と容易に入ってくるのかなというのも
想像していますので、公共交通とのつながりも考えて、建物の配置にも反映できればい
いのかなと。これは最後、意見ということでとどめておきます。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございました。ほかに御質問、御意見ございますでしょうか。
よろしいですか。

私から 1 つお願いします。今回の赤い、Ⅰ期の予定でないところが、黄色いところ、Ⅱ
期の予定と緑のところの建て替えを見送るエリア。ここに野川が接続していますので、
市としては、野川と団地の関係を重視した地区計画にしてほしいというのが一番のポイ
ントかと思うのです。

それで、今お話にあったような浸水が一部ありますので、「浸水」をどうするのか、
それから防災上どうするのか、それからもう一つ、河川で、ここは緑道がありまして、
「親水」の機能をどのように持ってくるか。野川と団地の中心エリア、センターのとこ
ろとの兼ね合わせがすごく重要なこの地区のポイントかと思いますので、まだⅡ期目、

Ⅲ期目、Ⅲ期目はないのかもしれないのですが、その部分を市のほうからしっかり指導、協議をお願いしたほうがいいのではないかと。意見です。よろしくお願いします。

ほかにございませんか。

(「なし」の声あり)

ないようでしたら、以上で質疑は終了させていただきます。

本審議会の案件は以上で終了いたします。

今回の署名委員ですが、輪番制によりまして、菊池委員のほうにお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

ほかに委員の方から何かございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

なければ、事務局から連絡事項をお願いします。

○事務局(吉池) 次回の開催予定についてです。令和7年度第3回は10月初旬を予定しておりますので、また御連絡させていただきます。

また、本日、机上にお配りした資料のうち都市計画マスタープラン等の冊子については、お持ち帰りにならないようにお願いいたします。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。

以上をもちまして終了といたします。令和7年度第2回調布市都市計画審議会を終了いたします。予定時間、5分早まりました。ありがとうございました。

——了——