

令和7年度第3回調布市都市計画審議会議事録

令和7年10月10日（金曜日）

午後2時開会

午後4時05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（2人）

長田 加奈子委員，菊池 隆聖委員

2 条例第3条第2号委員（3人）

大橋 南海子委員（会長），秋沢 淳雄委員，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（冨塚 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

付議第1号 調布都市計画生産緑地地区の変更について（まちづくり推進課）

諮問第1号 特定生産緑地の変更について（まちづくり推進課）

報告第1号 調布駅周辺地区街づくりビジョンについて（まちづくり推進課）

報告第2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）

○事務局（吉池） それでは、皆様おそろいですので、ただいまから令和7年度第3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、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

審議会に先立ちまして、新委員の委嘱の御案内をさせていただきます。

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岡村委員から委員の辞任願の提出がありましたことから、新委員として市古委員を委嘱いたしました。次第の裏面の名簿にお名前等、記載がございますので、御確認いただければと思います。市古委員におかれましては、本日、残念ながら、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。そのため、委嘱状につきましては、後日事務局からお渡しさせていただきます。

それでは、副市長の今井から開会の御挨拶を申し上げます。

○今井副市長 改めまして、こんにちは。調布市の副市長の今井でございます。

本日は、令和7年度第3回調布市都市計画審議会開催ということで、御多忙の折、御参集いただき誠にありがとうございます。

今、司会からもありましたように、委員の交代もあったという中で、また引き続きお世話になります。どうぞよろしくお願いいたします。

さて、調布市の今の状況にちょっとだけ触れさせていただきますけれども、先月20日には第40回の調布花火が無事開催され、雨が降ったということはありませんでしたが、打ち上がったときにはやんだと。その節は、今日、御出席の警察、消防の皆様、大変お世話になりました。ありがとうございました。32万人の参集があったと聞いておりますけれども、市制施行70周年の中での第40回花火ということで、大きな盛り上がりを見せました。

そして、今月10月ということで、下半期に入りましたけれども、10月が市制施行70周年の様々なイベントを重ね合わせて行う月間となっております。

今日、市役所にお運びいただく際に、調布駅を通過してこられた方もいらっしゃると思いますが、大分、駅前広場の工事も仮囲いが取れてきて、装いが見えてきたなと思っております。3つある地下からの出入口の中で、広場口という南と北のロータリーをつなぐところの出口がありますが、その上家の工事をやっていて、円盤みたいな屋根が出現しておりますけれども、あれが新しい調布駅前の広場口ということで、新たなスポットになるのかなと思っております。この駅前広場は来年3月には完成するというので、調布の表玄関、また、多摩地域の玄関ということで、本当ににぎわいがさらに増していく新たなスポットになっていくのではないかなと期待が高まっているところでございます。

駅前広場はまだ工事中ですが、10月には70周年記念式典や様々なマルシェですとかウォーキングのイベントだとか、いろいろなものがありますので、もしお立ち寄りの際は、

お楽しみいただければと思っております。

そんな中で、この都市計画審議会は本当にいろいろな角度から先生方の御卓見を賜りながら調布のまちづくり、都市計画を推進するということで非常に重要な会議でございます。

本日におきましては、付議、諮問、報告2件、合わせて4件ということで議題が予定されておりますので、本日においても皆様からの忌憚のない御卓見を賜りながら、私どももそれを受け止めて、よりよい都市計画推進をしていきたいと思っております。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（吉池）　　ここで副市長の今井におきましては退席させていただきます。

○今井副市長　　それでは、どうぞ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が、初めに資料の確認をお願いいたします。

まず、事前送付資料です。

付議第1号「調布都市計画生産緑地地区の変更について」は、議案のかがみ、都市計画の案の理由書、調布都市計画生産緑地地区の変更、A3判の計画図全9面、調布都市計画生産緑地地区総括図、資料1のパワーポイント資料となります。

諮問第1号「特定生産緑地の変更について」は、議案かがみ、特定生産緑地の変更、A3判の計画図全7面、調布市特定生産緑地総括図、資料1、パワーポイント資料となります。

報告第1号「調布駅周辺地区街づくりビジョンについて」は、議案かがみ、資料1、策定に向けたスケジュール　パブリックコメントの実施概要について、資料2の素案となります。

報告第2号「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」は、議案かがみ、パワーポイント資料となります。

続きまして、本日、机上に配付させていただいた資料です。席次表と、令和7年度第2回の議事録、また、恐れ入りますが、報告第2号のパワーポイント資料を一式差し替えさせていただければと思います。変更箇所の新旧対照表を1枚おつけしております。

また、調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画、都市計画図、調布市用途地域等に関する指定方針及び指定基準、洪水ハザードマップを机上に配付させていただいております。

以上の資料が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、終了時刻ですが、午後4時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、会長、進行を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） 隠田委員、市古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。代理の御出席でございますが、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、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。

14名出席されておりますので、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、引き続きまして、本日の議案について、非公開とすべき議案があるかどうかお諮りいたします。

本日の案件ですが、付議案件「調布都市計画生産緑地地区の変更について」の1件、諮問案件「特定生産緑地の変更について」の1件、報告案件として「調布駅周辺地区街づくりビジョンについて」と「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」の2件ですが、いずれも非公開とする理由がないと思われますので、公開としますが、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、本日の傍聴者ですが、会場を考慮しまして、本日の定員を4名と定めさせていただきます。傍聴希望者について事務局から報告をお願いいたします。

○事務局（吉池） 本日、4名の傍聴希望者がいらっしゃいます。

○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 傍聴者の皆様に申し上げます。傍聴に当たりましては、調布市都市計画審議会運営規程の14条にあります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。

それでは、次に審議会を再開するに当たりまして、議事の順序について少しお話しします。運営規程の8条によりまして、1つ目に議題の宣言、2つ目に案件担当者からの議案説明、3つ目に議案に対する質疑応答、4つ目に審議会での討論、最後に議案についての可否の採決という順序で決定するようにします。時間が限られていますので、御協力のほ

どよろしくお願いいたします。

それでは、早速、事務局から付議第1号の議題の宣言についてよろしくお願いいたします。

(事務局朗読)

担当者から御説明をお願いいたします。

○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 同じく、まちづくり推進課担当係長の白石です。よろしくお願いいたします。

○安藤主任 同じく、まちづくり推進課の安藤と申します。よろしくお願いいたします。

○山本主事 同じく、まちづくり推進課の山本と申します。よろしくお願いいたします。

○安藤主任 付議第1号「調布都市計画生産緑地地区の変更について」、まず資料の表紙をめくっていただきまして、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施設用地となった地区または主たる農業従事者の相続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ものです。

それでは、資料最後にありますこちらの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、ページ番号につきましては、資料の右下に記載しております。

まず、2ページを御覧ください。1、変更理由は、公共施設等の設置または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の一部を削除するものです。

2の変更概要としましては、削除する地区として、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5地区、約0.124ha、主たる農業従事者の死亡による買取り申出によるものが8地区、約1.266ha、合わせて13地区、約1.39haとなっております。

3ページを御覧ください。2ページで御説明しました理由により、現在395地区、約104.47haであった生産緑地地区につきましては、392地区、約103.08haとなり、面積は昨年度から約1.39haの減少となります。地区数は、昨年度から3地区の減少となります。

4 ページを御覧ください。続いて、削除する地区を御説明いたします。まず、公共事業に伴う削除として5地区、約0.124haとなります。次ページ以降、地区ごとに御説明をさせていただきます。

5 ページを御覧ください。資料図面上の青い矢印は写真の撮影方向を示しています。また、写真上部に削除理由と削除面積を記載しています。

地区番号91番は、地区の一部削除です。市道の整備のため、市が一部を買収しました。

6 ページを御覧ください。地区番号115番は、地区の一部削除です。こちらは狭あい道路拡幅整備事業によるものです。

7 ページを御覧ください。地区番号232番は、地区の一部削除です。市民農園の開園に伴い、土地所有者の方が既存道路の安全性、利便性の向上のため整備した後、市が寄附受けしたものです。

8 ページを御覧ください。地区番号387番は、地区の全部削除です。神代公園の整備のため、東京都が買収しております。

9 ページを御覧ください。地区番号390番は、地区の一部削除です。市道整備のため、市が一部を買収しました。

10 ページを御覧ください。主たる農業従事者の死亡もしくは生産緑地の指定期間満了のため、買取り申出が出されたことによる削除箇所です。合計8地区、約1.266haとなります。

続いて、11 ページを御覧ください。生産緑地の買取り申出から都市計画変更の告示に至るまでの手続を御説明します。

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や建築物の新築が可能になります。

今回、都市計画審議会へ付議している案件については、令和6年6月から令和7年3月までに買取り申出が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年経過しております。

12 ページを御覧ください。以降は削除する地区を地区ごとに御説明します。

地区番号4番は、地区の一部削除です。行為の制限解除は令和6年9月11日です。

13 ページを御覧ください。地区番号18番は、地区の一部削除です。行為の制限解除は令和7年2月1日です。

14 ページを御覧ください。地区番号199番は、地区の一部削除です。行為の制限解除は令和6年11月14日です。

15 ページを御覧ください。地区番号 200 番と 203 番は、地区の全部削除です。行為の制限解除は 200 番が令和 7 年 5 月 5 日、203 番が令和 6 年 12 月 27 日です。

16 ページを御覧ください。地区番号 204 番は、地区の一部削除です。行為の制限解除は令和 6 年 12 月 27 日です。

17 ページを御覧ください。地区番号 416 番は、地区の一部削除です。行為の制限解除は令和 6 年 11 月 5 日です。

18 ページを御覧ください。地区番号 488 番は、地区の一部削除です。行為の制限解除は令和 7 年 3 月 5 日です。

続いて、19 ページを御覧ください。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、緑の基本計画において、どのような位置づけのエリアに含まれているかを掲載しております。特段の位置づけがない生産緑地については掲載しておりません。

20 ページを御覧ください。こちらは平成 4 年度以降、生産緑地及び特定生産緑地の推移を示したグラフです。緑色のグラフが生産緑地地区、オレンジ色のグラフが特定生産緑地の地区数と面積数を示しております。3 ページで御説明させていただいたとおり、前年度と比べると生産緑地の地区数は 3 地区、面積は約 1.39 ha の減少となっております。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。

生産緑地地区の減少に対する取組としまして、まちづくり推進課においては、平成 30 年度の条例改正により、生産緑地地区に指定可能な最低面積を引き下げました。そのほかにも、生産緑地、特定生産緑地制度のさらなる周知、生産緑地の買取り、活用の検討や、営農ができなくなった農地を貸借する制度の活用など、関連部署とも連携を図りながら取組を進めてまいります。

下部の表は、生産緑地地区の面積に占める特定生産緑地の割合を整理したものです。特定生産緑地の指定を開始した令和 5 年度が約 91%，昨年度が約 91.5%，今回も約 91.5% となっております。

なお、特定生産緑地の詳細につきましては、次の諮問第 1 号で御説明いたします。

21 ページを御覧ください。最後に、都市計画手続について御説明いたします。令和 7 年 7 月に東京都知事との協議を行い、7 月 14 日付で東京都から意見なしとの協議結果通知を収受しております。その後、令和 7 年 8 月 19 日から 9 月 2 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いたしました。窓口縦覧者は 1 人、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 7 年 10 月 24 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。それでは、早速質問等がありましたらお願いいたします。質疑応答。——ないようですので、私から質問してもよろしいでしょうか。

今回、19ページのところの図を見ていただきますと、番号でいいますと203・204、199・200、深大寺・佐須地域の農の風景育成地区に指定していない農の里のエリアのところでは4地区解除になっています。あと、488も入っていますかね。

今回、これの面積が1ha以上、解除になっているのですが、ここは農の里という形で10年以上前から指定というか、マスタープランの中で位置づけて、農、あるいは緑、あるいは住宅等、農や緑を保全しながらまちづくりを進める地区として、農緑住のまちづくりということで位置づけられている地区なのですが、風景育成地区制度以外のところが、今回こんなに1ha以上も解除されることになったのです。

育成地区以外の農の里エリアの施策、先ほど生産緑地の保全と活用については、買取と貸借等を考えて推進していますというお話をしていらっしゃいましたが、ここの地区について、もう少し突っ込んだ形で農の里としてのまちづくりの誘導がなされなかったのではないかなという気がします。1ha以上も今回解除になってしまったということなので、今後、市としてはどのようにこういう農の里のエリアの生産緑地をまちづくりにつなげていくかということについて、先ほどの政策も今回の地区ではなされていないようですし、どのようにお考えなのかお聞かせ願えればと思うのですが。（白石担当係長の挙手に対して）はい。

○白石担当係長 ありがとうございます。おっしゃるとおり、農の風景育成地区につきましては、基金を活用して地区内の生産緑地を取得して、農業公園等として保全・活用している状況であります。それ以外の農の里の部分で、今回1haほどというところなのですが、まちづくり、今後どうしていくかというところは非常に重要なのですが、それと並行して、やはり生産緑地の減少に対応する取組が重要であると考えております。

先ほど資料の中で御説明もさせていただいたのですが、農地を賃借するような制度もございますので、関連部署と連携を取りながら取組を進めていきたいというところと、あとは、生産緑地については、特定生産緑地制度というところも近年開始された制度になりますので、農協さんとも連携しながら、農家さんに制度の御説明を何度か差し上げている状況ではあるのですが、より一層、こちらの制度を周知することで、まずは生産緑地の減少というところの取組をしていきたいと考えております。

○大橋会長 私の意見ですが、それではなかなか生産緑地の減少が収まらないので、今回の農の里の中では農緑住という3つの住宅地との調整部分を含んだまちづくりを志向しているので、もう少し今回の開発に流れる農地についても、緑豊かな、農ある住宅地形成

になるような市の支援なり誘導なりが必要ではないかと思うので、今後の参考にしてください。これは意見です。

ほかに質問ありますでしょうか。（菊池委員の挙手に対して）どうぞ。

○**菊池委員** 御報告ありがとうございます。私は大学院のほうで都市農業の研究をしていますので、今の御指摘というかアドバイスに加えて私もお聞きしたいことなのですけれども、もう少しほかの部署との連携という部分に関しまして、都市計画としては農地の保全であったり、または東京都の事業ですと創出までを射程に入れてあると思うのですが、調布市として都市計画の農地保全とほかの連携の場合は、こういった形であったり事例であったりを想定されるのか、改めてお聞きできますでしょうか。

○**大橋会長** （東海林担当課長の挙手に対して）どうぞ、お願いします。

○**東海林担当課長** 先ほど白石からお話ししたことに加えてになりますけれども、先ほど会長から御案内のあったとおり、農の風景育成地区内については、買取りができる限り、財政の限りある中で、環境部の基金を活用しながら取得して、農業公園ですとか里山風景を維持保全していくという取組を既に行っているという状況です。

今お話のあったまちづくりについてどう考えているのかというところは、会長の御質問とも重複するところがありますけれども、農地の役割、多面的な機能を理解していただきつつ、地域の方がこういった形で農地を考えていらっしゃるのかということで、農との触れ合いをしっかりとやっていかなければいけないと思っています。

これは例えば、都市緑地制度を活用した環境部と連携したまちづくりも必要かなと思っていますが、今それについては、深大寺・佐須地域の環境資源保全・活用基本計画に基づいて、深大寺・佐須地域については、環境部が主導でやっているところです。

一方で、我々まちづくり担当としては、例えば深大寺の北部地区においては、今まちづくり協議会が認定されて、地域の方々が活動されていると。その1つのテーマに、農地についてどう考えるかというテーマで部会をつくりながら議論しているということになります。

取得と保全については、市が買い取る場合には限られた財源の中でということと、一番大前提にあるのは、農家さん、農地を所有の方々の御事情も最大限尊重していかなければいけない中で、どのような形が取れていくのかというところが今後の課題であると捉えていますので、そういった視点を持ちながら、農の里、何地区か市内で指定していますけれども、まちづくりの機運をどう高めていくのかも含めて、今後考えていかなければいけない課題かなと考えております。

以上です。

○**大橋会長** ありがとうございます。農の里、3地区ありますので、どの地区も、少な

くとも地権者の方の協議会的な、懇談会でもいいのですが、ぜひお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。ほかに御意見。（菊池委員の挙手に対して）どうぞ。

○**菊池委員** 先ほどのコメントに対してよろしかったですか。ありがとうございます。おっしゃっていたような農地の保全であったり、住民も含めて地域としての在り方みたいなことがあると思うのですけれども、調布市さんとしてどのような形で調査であったり現状を理解しているのか分からないのですが、恐らくそこら辺が少し欠けている部分はあると思っていまして、例えばそこら辺の地域に住まわれている住民に、実際に農家さんの直売所が食料供給の機能としてどれぐらい果たされているのかというところであったり、農業の多面的機能は食料の供給がなければ成立しないものだと思いますので、そういったものを含めた包括的な対応をしなければならないと思いますので、そちらに抜本的な対応といますか、そういった観点を入れていただきたいのと、あともう一点が、実際に住民の方々が昼間はその地域にいないとは思っているのですけれども、休日も含めて参加できるような仕組みということで、市民緑地認定制度であったり、そういったものをしっかりと活用して、農地は元は農家さんのものですが、やはりまとまりがあって確保されなければ、どんどん減少傾向になるのは理論上分かっていることだと思いますので、そういったものも含めて今後、都市計画課として連携して取り組んでいただければと思います。

○**大橋会長** 今日、農政の方はいらしていないのですね。いろいろと農政のほうでも頑張っているんで、今お話しいただいたように、連携をもっと強化したほうが。なかなか進んでいないようですので、ぜひ頑張ってくださいと思います。

○**東海林担当課長** 今、菊池委員からいただきました御意見、先ほど私のほうで御答弁申し上げたような、地区によっては、そういう住民の方が自発的に動いてということで、本来、農地が持っている機能、営農という根本的な機能に加えて、防災の機能ですとか、例えばマルシェなどをやりながらコミュニティを形成していったり、場合によっては市民緑地認定制度、いわゆる都市緑地制度のほかに、地域の農家さんが地域の子どもたちのために農地を開放して、少し体験農業をやったりといった取組も1つなののですけれども、菊池委員からあったような制度をどう活用するか、我々の都市計画制度と都市緑地制度をどう連携させながら進めていくのかというところは重要な視点だと思っていますので、貴重な御意見いただきましてありがとうございます。引き続き、農業委員会とも連携しながら進めていきたいと考えております。

以上です。

○**大橋会長** ぜひお願いします。法制度も大体骨格が出来上がっているんで、今がいい時期かと思いますので、よろしくお願いします。

ほかに御質問ありますでしょうか。

（「なし」の声あり）

なければ、討論に入りたいと思いますが、御意見ありますでしょうか（小林委員の挙手に対して）どうぞ。

○**小林委員** 小林ですけれども、私、質問と意見の違いが分からなくて、討論。今、質問して御意見ありがとうございますと言われて、あれ意見ではないかなと思ったりして。

○**大橋会長** 私も菊池委員も、直接、今回の審議の案件としての議決を取る項目以外の質問だったと思うのです。今後も解除がたくさん出てきたときにはどうするのですかという質問だったのですが。

○**小林委員** では、意見として。都計審の会議では、毎年必ず最低1回、生産緑地のことが議題に上がります。当然ですね。その一つ一つの今までのを振り返っても、主たる従事者がお亡くなりになったりという事情ですので、用意いただいた資料について、今まで私も特に違和感なく賛成してまいりました。今回も特に異論はないので、何もないです。

ただ、今後ということで、今、大橋先生と菊池委員もお話があったことですが、一番最初の理由書には、生産緑地地区は公害または災害の防止、農業と調和した云々、大事なものだと書いてありますね。大事なのです。その大事なものが、20ページを見ると、今、手元で計算したのですが、平成4年度が1992年、令和7年度が2025年ですから、約33年の間に箇所数として22%減になっているわけです。面積は約100haぐらいですかね。

毎回、議事の中で、主たる従事者がお亡くなりになったり、やむを得ない事情で減っていくので、今後もそういうことが起きてくのだらうと思うのです。次回もその次も、また数か所減り、減り、減り。そうすると、この先、この表の先の予想みたいなのは誰にも分からないことですが、過去33年間で22%減ったなら、次の30年で20%減るのかどうかという仮説を立てたときに、その箇所数で本当に公害または災害の防止等々、機能できるのかというような見通し、あるいは何か所以下になったら、さすがにまずいとか、全然大丈夫ですとか、その上で先ほど冒頭におっしゃったような施策と合わせていかないといけないと思うので、その辺も次回以降、お考えいただきながらまた議論させていただければと思います。あくまでも意見です。

○**大橋会長** 御意見ありがとうございます。その辺の枠組みを想定した上での議論が必要で、どうしても保全・活用を頑張らなくてはならない。枠組みをはっきりさせたほうがいいかもしれません。

ほかに御意見ありますか。議決とは直結しませんが、少し先の話でもありましたら…。議決する案件としての何か御意見ありますでしょうか。討論を終了して議決してよろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

それでは、付議第1号「調布都市計画生産緑地地区の変更について」、採決を取ります。
賛成の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、原案どおりの決定といたします。

議決書に関しましては、事務局のほうで作成をお願いいたします。

それでは、次の案件に行きたいと思います。諮問第1号「特定生産緑地の変更について」。移動があります。

（説明者入替え）

それでは、事務局から諮問第1号の議題の宣言をお願いします。

（事務局朗読）

続いて、説明を担当からお願いいたします。

○山本主事　それでは、説明させていただきます。お手元に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。

右下のページ番号2ページを御覧ください。まず、制度の内容を御説明いたします。特定生産緑地制度は、生産緑地の所有者等の意向を基に、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ございます。生産緑地に指定した農地は、指定から30年を経過すると、いつでも生産緑地の買取り申出が可能です。しかし、当該生産緑地が30年を経過する前に、特定生産緑地として指定した場合は、30年を経過してから、加えて10年間は買取り申出ができなくなります。その後は、所有者の意向を踏まえ、繰り返し10年ごとに指定期間の延長ができます。

3ページ目を御覧ください。特定生産緑地を選択すると、10年間は買取り申出ができませんが、固定資産税等の取扱いについては、生産緑地と同様に継続されます。また、死亡、故障等の場合については、従来どおり随時買取り申出をすることが可能でございます。

一方、特定生産緑地を選択しない場合は、指定から30年を経過した後は、いつでも買取り申出をすることができますが、特定生産緑地の指定を受けることはできません。また、固定資産税等も5年後には宅地並み課税の税額まで段階的に上昇します。

相続税の納税猶予を受けている生産緑地は、現在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。

続いて、4ページ、5ページでは、特定生産緑地の指定対象に関する法律や要綱を掲載しております。これらを踏まえて適正に管理がなされている生産緑地で所有者からの申請があった区域について、特定生産緑地に指定します。

5ページ目を御覧ください。要綱上では、赤字で示している箇所に該当する場合は、特

定生産緑地に指定しないものと記載されております。今回の特定生産緑地の変更に関して、赤字で示している箇所該当するため、削除となった箇所はございません。今回は、主たる農業従事者の死亡、故障による買取り申出に伴う削除が、削除理由の主な要因であります。

続いて、6ページ目を御覧ください。申請から指定までの流れでございます。今年度は令和7年11月7日に申出基準日を迎える平成7年度指定の生産緑地について、特定生産緑地への新規指定を行います。申出基準日である11月7日から特定生産緑地としての効力が発生します。また、令和4、5、6年度に既に指定した特定生産緑地について、先ほど付議した生産緑地地区の変更による解除などについても併せて諮問いたします。

7ページ目を御覧ください。諮問概要です。こちらは先ほど付議した生産緑地地区の変更を反映した地区数と面積です。市全体の生産緑地地区は392地区、約103.08haです。そのうち特定生産緑地制度の対象となる新法分は、387地区、約100.86haです。

太枠内の①の枠を御覧ください。平成7年度指定の生産緑地地区の所有者に、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、2地区、約0.14haの新規指定となりました。これは平成7年度指定の生産緑地のうち、100%の指定となっています。

②の枠を御覧ください。令和4、5、6年度に指定した特定生産緑地については、先ほど付議しました生産緑地地区の削除等に伴い、368地区、約94.14haに減少しました。これにより特定生産緑地の指定合計は約370地区、約94.28haとなります。

この370地区という地区数について、下部の米印を御覧ください。特定生産緑地の場合、398—22と398—25というように、指定された年度ごとに地区番号が付されます。これにより特定生産緑地の373地区を生産緑地地区の地区数で数えると、360地区となります。

続いて、8ページを御覧ください。7ページの合計面積などについて、計画書との整合性を示しております。計画書においては、合計面積を記載しておりませんが、資料上段の計画書においては、参考として一番下の行に合計欄を設けております。

まず、変更内訳の新規指定区域について、表中の面積を合計すると約1,420㎡です。

資料下段右側の青色の表を御覧ください。今回の新規指定区域には精査面積がありませんでしたので、約1,420㎡イコール約0.14haが最終的な新規指定区域の面積です。

次に、変更内訳の解除区域について、表中の面積を合計すると約1万1,670㎡です。

資料下段右側の緑色の表を御覧ください。そこから通し番号2番、5番の精査面積、約30㎡を合計して約1万1,700㎡イコール約1.17haが最終的な解除区域の面積

です。解除区域に精査面積が発生する理由は、所有者が買取り申出を出すタイミングで土地の正確な価値を決定するために、確定測量などを行った結果、登記簿面積と乖離が発生するためです。

最後に、地区数です。資料右下の白色の表を御覧ください。全解除区域が3地区であります。分割はありませんでした。その結果、3地区の減少となります。

9ページ目を御覧ください。計画書の見方を記載しております。計画書で灰色にした行があります。こちらは今回変更しませんが、参考として載せている行でございます。例えば、地区番号398番について、生産緑地地区の都市計画決定面積は1,340㎡です。

一方、特定生産緑地では、平成4年度指定分の特定生産緑地398―22番の面積が1,210㎡、今回指定する平成7年度分の特定生産緑地398―25番の面積が130㎡となります。

続いて、10ページを御覧ください。計画図の見方を記載しております。凡例のとおり、特定生産緑地の新規指定区域をピンク色で明示などをしております。

11ページを御覧ください。資料、図面上の青い矢印は、写真の撮影方向を示しています。地区番号398番は、適正に管理がなされていることを確認しております。

続いて、12ページを御覧ください。地区番号509番は、適正に管理がなされていることを確認しております。

続いて、13ページを御覧ください。今後のスケジュール（案）です。今回諮問する平成7年度指定の特定生産緑地については、令和4、5、6年度に指定した特定生産緑地の変更と併せて、11月7日の申出基準日に指定・変更の告示を行います。

平成8年度指定の生産緑地については、削除等の理由によりありません。このため、来年度は生産緑地地区の変更を反映した後、12月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、1月中旬に変更の告示を行います。

説明は以上となります。

○大橋会長 ありがとうございます。それでは、早速質問のある方は挙手をお願いいたします。今回、資料に合計を入れていただいたり、計画書も大分改善なされて、見やすくなりましてありがとうございます。何か質問等ありますでしょうか。

（「なし」の声あり）

ないようですので、討論に入りたいと思います。御意見のある方はお願いいたします。

（「なし」の声あり）

それでは、諮問第1号「特定生産緑地の変更について」、採決を行います。賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

ありがとうございます。満場一致をもって了承とすることといたします。

答申書につきましては、事務局のほうで同様に作成をお願いいたします。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

これで付議と諮問が終わりましたので、報告案件の前に席の入れ替えをお願いします。

○事務局（吉池） 担当者を入れ替えさせていただきます。少々お待ちください。

（説明者入替え）

○大橋会長 それでは、再開します。

報告第1号「調布駅周辺地区街づくりビジョンについて」に移ります。説明をよろしくをお願いします。

○増田主任 まちづくり推進課の増田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

調布駅周辺地区街づくりビジョン（素案）について御説明させていただきます。

本ビジョンにつきましては、昨年度の都市計画審議会への報告、専門家会議へのヒアリングと併せまして、庁内各課との調整、パブリックコメントやオープンハウスを実施してまいりました。

本日は、ビジョン策定に向け、オープンハウス及びパブリックコメントの実施内容と併せ、本編の概要を御説明させていただきます。

資料1を御確認ください。めくっていただきまして1枚目になります。策定に向けたスケジュールについてです。令和7年2月に行われました都市整備対策協議会にて報告、3月の専門家会議での個別ヒアリングを行った後、令和7年5月に都市計画審議会への報告、6月20日から7月22日までの間、パブリックコメント手続、7月2日と7月5日にオープンハウスを実施しております。

また、8月に都市整備対策協議会での進捗報告、9月に専門家会議を行い、本都市計画審議会への報告を経て、調布駅周辺地区街づくりビジョンの策定を予定しております。

続きまして、2番、パブリックコメントの実施概要についてです。募集期間は令和7年6月20日金曜日から令和7年7月22日火曜日です。

募集期間中に広く内容を周知することを目的として、7月2日水曜日と5日土曜日にオープンハウスを実施しております。

7月2日水曜日は午後6時30分から午後8時まで、調布市グリーンホール小ホールで実施し、また、7月5日土曜日は午前10時から午前11時30分まで、調布市たづくり大会議場で実施いたしました。

参加人数は、1日目が22人、2日目が9人の合計31人でした。

当日いただいた主な御意見は、自転車と歩行者が通りやすい道が欲しい、グリーンホールの今後について、調布駅南口の再開発について、高齢化に対応してほしい、緑が欲しい、

子どもが屋内で遊べる場所が欲しい、猛暑に対応する施設が欲しいなどがありました。

街づくりビジョンに関する御意見だけでなく、駅前広場を含めた調布駅周辺全般に関する御意見をいただいております。

続きまして、パブリックコメントの結果となります。21名、9団体の方から約80件の御意見をいただきました。

主な御意見としましては、ビジョン本編17ページ、第3章、調布駅周辺地区が目指す姿に関するものとしまして、目標1、商業・業務・行政・文化・学術・研究・住居等とあるが、調布駅前の市の中心に求められる機能として、福祉を入れるべきである。

また、19ページ、第4章、新たな土地利用誘導方針に関することについて、具体的な高度利用の方針を検討してほしい、駅前広場に隣接する街区に求められるものは、これ以上の高さ制限の緩和ではないといった御意見がありました。

29ページ、第5章、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる空間の形成に向けてに関するものとしまして、地区の魅力向上に関する方針として、具体的にエリアマネジメント設立によって調布駅前広場を市民を含めた地域全体で活用推進することを明記すべき、駅南北の一体的な空間形成は積極的に推進したいなどがありました。

35ページ、第6章、緑・環境、防災・減災、地域活性化の考え方に関するものとしまして、緑と防災の両立については、住民にとって欠かせない価値であり地域コミュニティの形成にも寄与するものと期待しているといった御意見をいただいております。

43ページ、第7章、将来像実現に向けた展開イメージに関するものとしまして、多様な主体が連携したまちづくりの組織の立ち上げについては、リードしてほしいなどがありました。

このほか、調布駅南口中央地区市街地再開発事業に関する御意見などを頂戴しております。

本ビジョンは、個別の事業に係る内容は記載いたしません。調布駅周辺地区の目標や取組、特に高度利用を図るエリアについては記載しており、高さ緩和については、引き続き慎重に検討を進めながら、地区計画など、必要な都市計画の変更につなげてまいります。

続きまして、街づくりビジョン本編について御説明させていただきます。資料2を御確認ください。

まず、表紙から3枚目、本ビジョンの構成を御確認ください。第1章に本ビジョンの位置づけ、第2章に調布駅周辺地区の特徴や課題を記載し、第3章にて調布駅周辺地区が目指す姿として目標を3つ掲げております。

目標の1つ目が都市機能の集積、2つ目が緑・環境、回遊・快適性向上、3つ目が防災、環境、持続可能な街としております。

それらの目標実現に向けた取組方針を示すものとして、目標 1 については、第 4 章に新たな土地利用誘導方針、目標 2 の実現に向けた取組方針として、第 5 章にだれもが安心して快適に回遊・滞在できる空間の形成に向けた取組方針、第 6 章には目標 2 と 3 の実現に向けて、緑・環境、防災・減災、地域活性化の考え方を示しております。そして、第 7 章で各章の取組方針の展開イメージを示しております。

以上が本ビジョンの全体的な構成となります。

それでは、第 1 章、2 ページを御覧ください。本ビジョンの位置づけです。調布駅周辺では、平成 12 年に中心市街地街づくり総合計画を策定後、24 年を経て、京王線地下化の実現、鉄道敷地整備完了に加え、令和 7 年度末に調布駅前広場が完成することで中心市街地の基盤整備は大きな節目を迎えます。

本ビジョンは、令和 5 年 8 月に策定した都市計画マスタープランにおいて、中心拠点と位置つけた調布駅周辺地区について、新たな将来像や方針を示すことを目的として策定するものです。

本ビジョンに示す目標や考え方は、個別の都市計画の検討や関連事業に取り組む際の方針として活用します。

続きまして、2 章になります。資料の 8 から 11 ページは、駅周辺の変遷を整理しています。

続く 12 ページから 16 ページは、駅周辺の特徴や課題をまとめました。

18 ページ、第 3 章において、地区の課題を整理し、調布駅周辺地区のまちづくりの基本的な考え方と、先ほど申し上げました 3 つの目標を示しております。また、これらの目標を達成しましたまちの姿を訪れてみたい、暮らしてみたい拠点のまちといたしました。

19 ページからは、第 4 章として、目標の 1 つ目、都市機能の集積実現に向けた取組方針を示しております。

20 ページ、新たな土地利用の誘導のための方針を御覧ください。対象範囲に 4 つのゾーンを設定いたしました。

22 ページ、ピンク色で示した区域は、商業・業務ゾーンとし、地区の中でも特に商業・業務系の都市機能を集積し、市の中心として、魅力ある市街地の形成を目指すエリアとします。

続く 23 ページの青色の区域では、市役所、グリーンホール、小学校などが含まれるコミュニティゾーンとしております。

24 ページ、黄色の区域は、住・商複合ゾーンとし、主に住宅地や小規模店舗が集積する商店街を示しています。

25 ページ、オレンジ色の区域は、おおむね地区の外周をなぞる沿道市街地ゾーンとい

たしました。

26 ページを御覧ください。赤枠の区域は、重点的に都市機能の集積を図る地区とし、駅周辺の街並みに配慮しながらも、市民の活動や暮らしを支える商業・業務施設、公共施設、文化施設、都市型住宅などの高度な都市機能を誘導する範囲とします。

このうち、駅前広場に面したエリアを特に高度利用を図るエリアと位置づけ、27 ページに示すようなオープンスペースの確保や壁面後退などの取組によって、駅前広場や周辺道路に圧迫感を与えない計画とするなどの配慮をした場合に限り、従来の高さ制限の緩和を検討することとしています。

第4 章について、前回の都市計画審議会からの変更事項を御報告いたします。

23 ページ、コミュニティゾーンについて、グリーンホールや総合福祉センターに係る記載内容につきましては、担当課と調整し、修正及び追記を行っている部分となります。

また、28 ページでは、にぎわいを感じられる建物のオープンスペースや低層部のイメージの図が追加となっております。

続きまして、29 ページ、第5 章に目標の2 つ目、緑、環境、回遊・快適性向上について、安心・安全で快適に歩ける歩行者空間の創出や沿道空間における滞在性の向上に関する方針など、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる空間の形成に向けた取組を記載しています。

35 ページ、第6 章につきましては、目標2 についてと目標3、防災、環境、持続可能な街の実現に向け、緑・環境分野、防災・減災分野、地域活性化分野、それぞれにおいて取組方針を示しております。

43 ページは、第7 章、将来像実現に向けた展開イメージを記載しています。目標年次とした20 年後までを短期、中期、長期に分けて記載し、短期は駅前広場や都市計画道路の整備が完了し、地区計画の変更などに合わせ、まちが生まれ変わるための準備が完了している時期、中期はビジョンに沿った大規模施設の更新や市街地再開発事業の実施により土地利用が大きく変化し始め、多様な主体と連携したまちづくりが進む時期、長期は再開発事業が完了し、ビジョンで掲げている3 つの目標が実現する時期を示しております。

こちらの章で前回の都市計画審議会から変更した点といたしまして、45 ページ、47 ページ、48 ページに各時期のイメージ図を追加しております。

今後、パブリックコメントと専門家会議、本日の都市計画審議会での御意見を踏まえまして、10 月中に本ビジョンの策定をしたいと考えております。

御説明は以上となります。

○大橋会長 ありがとうございます。それでは、早速質問、あるいは御意見、一緒にお伺いしたいと思います。（山根委員の挙手に対して）どうぞ。お願いします。

○山根委員 山根でございます。御説明ありがとうございます。

26ページのところで、都市機能の集積を図る地区ということで高さ制限の緩和、27ページで、配慮を十分に行う場合に限り、従来の高さ制限の緩和を検討するというような具体的な表現が盛り込まれたのかなと受け止めました。

調布市の中心市街地、調布駅前広場の周辺の検討をするに当たって、例えばほかの自治体における高さ制限の緩和であったり、高さだけではなく容積率の緩和であったり、従来の規制から少し緩和していくというような事例も少し御覧になられているのかなと思うのですけれども、他の自治体の事例、もし御紹介できるものがあれば、我々の参考にもしたいと思うので、御紹介いただきたいということは、まず1つあります。

それから、高さ制限の緩和、まだ具体的な何mというのが見えてこないところがあるのですけれども、そういう詳細な何mという議論は、まだこれからになってくるのかなと思うのですが、その辺りの見通しがありましたら、お聞かせいただけますでしょうか。

○大橋会長 よろしいですか。（東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長 大きく2点いただきました。1点目は、高さ、容積率の緩和における他自治体の事例ということですのでけれども、我々この街づくりビジョンを策定する検討過程の中で、27ページの一番上部に表現させていただいていますが、公共貢献に加えて、ここに記載の低中層部、高層部における取組を十分に行う場合に限って従来の高さ制限——この従来の高さ制限というのは、本地区、調布駅周辺地区においては55mという高さ制限になりますけれども、その緩和の検討プロセスの中では、幾つか他自治体の事例は調査研究させていただきながら検討を進めています。

特に、高さについては、先ほど担当からの御説明の中でもありましたけれども、周辺への環境の配慮、あと圧迫感の軽減という視点から、特に低層部、要は人々のアイレベルの中でオープンスペースをどこまで取れるかということが基本的な考え方になっている自治体さんが多いかなという印象を受けています。

そもそもが調布駅周辺のように、既に高さ制限を設けている地区が多くないというのが正直なところなのですけれども、高さを緩和していくには、まず1つキーになってくるのは、空地进行をどれだけ取っていくかということかなと考えております。

2点目の今後の緩和の考え方ですけれども、調布駅周辺地区においては、再開発事業、調布連立に合わせて、面的整備もこれまでされてきたということで、今4地区実施をしています。その中で、再開発事業を55m制限の中でやってきた。本地区におけるこれまでの実績との関係性ですとか、先ほど申し上げたような空地、あとは貢献度合いですね。これは今ビジョンの27ページに記載のとおりですけれども、そういったものを総合的に勘案して、どこまで緩和ができるのかということは、当然、具体的な議論になってくれば、

本審議会でも御議論いただく内容になってくると思いますので、まずはそういう視点を持ちながら検討していきたいと考えております。

以上です。

○山根委員 ありがとうございました。ここは意見として申し上げておきたいと思うのですけれども、こういう中心市街地周辺にも、まだ旧耐震の建物であったりとか再開発をやるような動きだとか、そういうのがあると思います。そういった形で建物が建て替わっていく、新しくなっていくということは、この素案の中にも書いてある災害に強いまちづくりという点でも、耐震性の強い建物に替わっていくであったり、それが建て替わることによって延焼遮断帯の形成につながっていくということで、防災にも非常に資する取組になるのかなと思いますので、建物が新しくなっていくというのは、そういった災害に強いまちづくりをやっていく上でも大事な点になってくるのかなと認識をしております。

ただ、一方、最近の物価上昇であったりとか人件費が上がってきているということで、建て替えにかかる費用もどんどん上がってきているということになります。今、高さが55mということであるのですけれども、10年前と建物を建てるコストも大分値上がってきている。見積りを取って、ちょっと時間を置いてのんびりしている間に、また値上がっていくという状況ですので、やはり事業採算性というところも考慮しながら高さの緩和ですとか、場合によっては容積も考えていったほうが、せっかく新しくしていこうとか、再開発をやっていこうという動きをそぐことがないように、都市計画の中でも後押しできるような配慮が必要ではないかなと私は思います。

だからといって、いきなり150mにしていいたいとは思いませんので、そういう周辺の影響、それから、どれだけ公のためになるしつらえができるか、そういった防災の観点であったり、事業者に対してもBCPの策定が期待されますというような文言も書いてあるので、公のためになるような利用というところを引っかけながら、そういった緩和、事業採算性の確保に資するような設定ができればよろしいのではないかと思いますので、こちらは意見として申し上げたいと思います。

○東海林担当課長 御意見ありがとうございます。今、委員からいただきました御意見、調布駅周辺については、今、南口中央地区というところで再開発の準備組合が立ち上がりまして検討が進んでいます。そのほかにも、これは民間開発に委ねる部分になると思いますけれども、今後長期間で見れば、まだまだ建物の更新が想定されるだろうという状況です。

今、容積率のお話、高さのお話と、それに対応するような事業性のお話もいただきました。事業成立性というのは、事業が進む上では非常に重要な視点だということは十分認識をしているところです。

一方で、容積率、高さについては、我々、都市計画マスタープランで掲げました中心拠点としての調布駅周辺地区にどのような機能を誘導していくか、それに対して、いわゆる用途地域をどうしていくか、それに伴う容積率をどうしていくかというところは、しっかりと都市計画の考え方を整理して考えていく必要があるかなと考えておりますので、引き続き都市計画の視点と事業がどう進むかという事業成立性の観点、両面から考えながら事業が進んでいくのかということは、慎重に見極め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 ありがとうございます。よろしいですか。

○山根委員 はい。

○大橋会長 今の事務局の意見に対しまして、駅周辺部の景観、例えばスカイラインとか緑地の割合とか、それから、壁面の統一感。詳細な中心市街地のビジョンの中では、ほかの市などでは建物の色彩とか材質まで規制しているような地区もありまして、景観のほうも検討していただいて、なるべく皆さんの御意見が反映されるように、ぜひ検討をお願いします。市民の意見の中には、高さの緩和に対しまして反対意見も出ているので、十分にこれから議論、検討していただきたいと思います。

ほかに質問、御意見ありますでしょうか。（青山委員の挙手に対して）どうぞ。

○青山委員 御説明いただきましてありがとうございました。いただいた資料1のパブリックコメントを拝見しまして、主な意見という形で、かなり幅広の御意見が出ていたという印象を覚えました。ビジョンは、おおむね20年後までつくられているということで、当然、調布市は、どうしても人の入れ替わりも結構あって、流入もあるような都市の中で、多分、この御意見というのも年を追うごとにどんどん変わっていくのかなという認識を覚えております。

その中で、44ページに各事業の進捗や上位計画の改定に合わせて、必要に応じて本ビジョンの見直しを検討されているという記載があったかと思います。後ろに基本計画の策定期間みたいな形でぽんぽんと丸があるようなところなのではございますけれども、これはイメージ、4年ごとぐらいに修正を検討されているような感じで理解してよろしいかどうか、その辺り確認させていただければと思います。

○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、委員からございました44ページ、おおむね四、五年ぐらいのところで記載をさせていただいています。ここに込めたメッセージとしては、数年先もどうなっていくか分からないと。いわゆるニーズの多様化ですとか、今後、行政ニーズについても複合化しているという状況もありますので、都市計画の世界においても、どうなっていくかということもございます。

今回、個別の事業、例えば再開発の検討状況ですとか、コミュニティゾーンに入っていますグリーンホールの状況は、現状においての記載になりますので、先ほど担当から、各事業については、ビジョンということで詳細を書くものではないという説明はありましたが、しっかりと今後の進捗状況に応じては、柔軟にこのビジョンは改定していきたいという思いを込めまして、このような表記をさせていただいていますので、その状況を見ながら、適時適切に、柔軟にアップデートしていきたいと考えております。

以上です。

○**青山委員** そうしたら、意見としてなのですけども、今聞いた感じでは、基本計画の策定期間にとらわれず、不断のという形になるかと思います。まさに不確実な時代というのもございますので、ぜひとも必要に応じてビジョンの見直しを不断にしていいただければと思います。

以上です。

○**大橋会長** ありがとうございます。ほかに御意見ありませんか。（茂木委員の挙手に対して）どうぞ。

○**茂木委員** 茂木でございます。

だんだん駅前広場もきれいになってきて楽しみなところではございます。ちょっと教えてほしいのですけれども、例えば100年に一度ぐらいの大地震が発生したときに、この駅前広場とか、その周辺はどのように使われるのか。何か使い方の想定をされているものがあれば、ごく簡単でいいのですけれども、教えていただければと思います。

○**大橋会長** 駅前広場の一時利用とか。（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** 38ページを御覧いただければと思いますけれども、今、委員からございました大規模災害、特に大地震があったとき、2011年の東日本大震災のときも多くの帰宅困難者が生じたというところで、今回も書かせていただいています。駅周辺街区のところでは、帰宅困難者等の一時滞在可能な空間の整備推進ということで、要は避難場所というわけではないのですけれども、多く外にいらっしゃる方が、一時的にその場所に滞在ができる空間としては、駅前広場を活用していくということで、防災セクションとも話をしていますので、そういった表現をこちらにさせていただいているという状況でございます。

以上です。

○**大橋会長** よろしいですか。何か備蓄関係もこのゾーンに設けるとか。市役所のほうとも連携して…。（白石担当係長の挙手に対して）はい。

○**白石担当係長** お答えさせていただきます。資料の38ページ目、一番上の駅周辺街

区、帰宅困難者等の一時滞在可能な空間の整備推進というところに記載されているのですが、駅周辺事業者や学校と連携して、一時滞在可能な空間の整備や食料等の非常用品を備蓄することにより、災害時の混乱の軽減が期待されるということで、周辺と連携しながらこういった備蓄関係、対応していきたいと考えております。

○**茂木委員** そうしますと、こちらの資料を拝見させていただいたときには、一時滞在施設となる空間施設整備ということで、ここに建つ周辺の商業ビルですとか、そういうビルにも収容して、この広場自体にも人が大勢集まるようなイメージなのでしょうか。

○**東海林担当課長** 今、委員にいただいた御意見のイメージのとおりなのですが、ここの38ページの空間においては、駅前広場を中心に水色のハッチがかかっているところは、公共施設としてのグリーンホールがあったりですとか、今後民間の施設ですが、開発が進んでいく場合には、そういった視点を持って、平常時は通常のスペースをふだん利用していますけれども、有事の際は防災面といいますか、非常時の対応ができるような形で、こういうビジョンに掲げることで、今後民間の開発が進むに当たって、このビジョンを一種のバイブルのような形で使っていただきたい、このビジョンに基づいて市のほうも働きかけをしていきたいと、そのような考え方の下で進めていきたいと思っております。

以上です。

○**茂木委員** ありがとうございます。

○**大橋会長** (藤川委員の挙手に対して) お願いします。

○**藤川委員** 御説明ありがとうございます。何点かお伺いさせていただきます。

まず、36ページなのですが、夏が温暖化の影響でこれだけ暑くなってきた、今後も30度ぐらいになるというのはなかなかないかなと思うのです。緑の創出の件でしたり環境への対応、また、ほかの委員からもありました防災・減災なのですが、先ほど備蓄の話がありましたが、38ページにも3日間の備蓄とありますが、どれだけの人数を想定しての3日間の備蓄を考えていらっしゃるのかというのを少し教えてください。

○**大橋会長** よろしいでしょうか。防災計画の詳細について…。(東海林担当課長の挙手に対して) はい。

○**東海林担当課長** 今、藤川委員からいただきました緑の創出ですとか環境については、今回、ビジョンに掲げさせていただいた内容を今後も周辺開発に合わせて、ここに記載のような取組を促していきたいと考えております。

防災の3日分の備蓄なのですが、これが地域防災計画に基づいての考え方ですので、この表現について総合防災安全課とは調整をして記載しているのですが、今日、具体的な備蓄量の見込みまで手元に資料がなくて恐縮ですが、しっかりと総合防災安全課と連携しながら進めていきたいと考えております。

以上になります。

○藤川委員 ありがとうございます。ぜひ総合防災安全課との連携をよろしく願いたします。

あともう一点、パブリックコメント、様々市民の方からの御意見があったかと思うのですが、この時間帯でなかなか来られない方もいらっしゃるかと思いますので、ぜひSNSでしたり、調布市の公式LINEでしたりとか、なるべく多くの市民の方の御意見をぜひ聞いていただきたいと思うのですが、その辺りいかがでしょうか。

○白石担当係長 お答えさせていただきます。パブリックコメント期間中は、ホームページ等で御案内している中で、LOGOフォームという形で、意見がある場合、携帯やパソコンから意見を簡単に入力できる機能等を用いて行っておりますので、こちら幅広く、オープンハウスにお越しにならない方もスムーズに意見を出せるような状況等にはさせていただいている形でございます。

○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 どうしても今回パブリックコメントということで、我々、次の報告案件とさせていただいていますような、例えば地区計画を変えていくようなオープンハウスについては、様々な媒体を使いながら意見集約、少し期間を取りながら、あとQRコードを使いながらということで行っております。

今、パブリックコメントということで、一定の集約の仕方が決まりとしてある中でやっていますが、加えて、今委員からいただいたような様々な幅広い方に、オープンハウスに来られなかった場合でも御意見がいただけるような手法と。そういう視点は常に持ちながら今後も考えていきたいと思いますので、今後我々の市民参加手続には十分に反映させ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。取りあえずよろしいですか。

○藤川委員 はい。

○大橋会長 ほかに御意見ありますか。（川畑委員の挙手に対して）どうぞ。

○川畑委員 説明ありがとうございました。大まかなことをお聞きしたいのですが、今回あくまでもビジョン。街づくりビジョンということで、大きくどのように展開するかをまとめていただいているものと認識するわけですが、これから先、今、委員の方々から出ました細かい点をどのように個別計画、地区計画に落とし込んでいくのか。その具体的な考えをお聞かせください。

○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　今後、このビジョンをどう詳細の計画に落とししていくかということで、計画に反映させる1つとしては、今、御案内があった地区計画だと思っています。当然、地区計画、この調布駅周辺地区が40haということで、北は甲州街道、南は品川通り、東は3・4・28号線という都市計画道路、通称名、蓮慶寺通りというところが大きな境になっています。この範囲、40haの中で何か地区計画を変えたり、用途地域を検討していく際には、このビジョンがまず1つの根拠になってくるかなと思っています。

33ページを御覧いただきたいのですが、主にこのビジョンで一番大きな方向性としては、調布駅周辺地区、回遊性、滞在性を向上させていきたいということで、こういった方向を今後示していきたいと考えています。

特に、旧甲州街道と昨年度末に完成しました鉄道敷地については、都市計画マスタープランにおいても交流軸ということで、歩行者の方が回遊できる空間として、そこでにぎわいや交流を生んでいくという位置づけをしていますので、特に回遊性を向上する取組については、この街づくりビジョンを大きな方向性として、また細かい少し具体的な回遊性向上に向けた取組について、今年度から実は動き出しをしているという状況もありますので、その辺りについては、また状況についても御報告をさせていただきたいと思いますが、このビジョンを根拠に、個別の計画を今後もつくっていききたいと考えております。

以上です。

○川畑委員　今、お伺いしました。これを個々のまちづくり計画に落とし込んでいく。そのときにぜひお願いしたいのは、先ほどいろいろな方々の意見の中にありましたように、いつ起きるか分からない地震、あるいは災害、こういうことに対して旧耐震も含め、しっかりと準備していく必要があると思いますので、それはしっかりとその中に入れ込んでいただきたいと要望しておきます。

以上です。

○大橋会長　ありがとうございます。ほかに御意見、要望ございますでしょうか。（小林委員の挙手に対して）どうぞ。

○小林委員　ちょっと細かいことなのですが、資料、簡潔でとても分かりやすく、模式図やスケッチなどもとてもよくて、第6章まですごくいいなと思っているのですが、私、第7章の45ページ目にあるイラストと上の展開イメージという文が一致しないといえますか、このイラストは何を伝えようとしているのかが分からなかったりするので。

左側の電気自動車なのか分からないのですが、変わった形のものがありますが、5年後、街なか、こういうものが走っているということにしか見えなくて、47ページ目とか48ページ目のレイアウトと比較して、恐らく45ページ目、大変苦労されているので

はないかと思うのです。なので、恐らくレイアウトとスケッチのちょっとした手直しで、もうちょっとまとまると思うので、終わりよければ全てよしとなると思うので、せっかくここまで頑張っていたいたので、個別にあればまた御意見を言えるので、あまり皆さんの時間を使うことではないのですけれども、必要に応じて見直していただければと思います。

○大橋会長 よろしくをお願いします。よろしいですか。

○白石担当係長 では、1点御回答させていただきますと、こちらのスケッチの趣旨としまして、上のリード文でも書かせていただきました3・4・28号線の整備など、まちの大きな骨格軸が完成したイメージとしまして、骨格軸の沿道は、低層部、中層部に、にぎわいを持たせるというところが重要ということで、にぎわいをイメージしてスケッチを記載させていただいているところでございます。

○大橋会長 45ページの車は。

○白石担当係長 車につきましては、少しデフォルメしていますが、通常の車両というイメージで記載しています。

○大橋会長 ちょっと御検討ください。

○東海林担当課長 いろいろ御意見ありがとうございます。イラストのタッチの問題もあるかなと思っていますので、策定までにそのイメージについては、また御相談させていただくこともあろうかと思いますが、よろしくお願いいたします。

以上です。

○大橋会長 ほかに御意見、御要望ありますか。――では、私から2つお願いというか、今回、ビジョンの中核をなすのはコミュニティゾーンだと思うのです。コミュニティゾーンは、行政・文化・学術・研究の集積の部分だと思うのですが、文字数は増やしていただいたのですが、中身がちょっと弱いかなという感じがするので、ほかの市の中心市街地と違って、コミュニティゾーンが駅前にあるというのが調布の特性なのですよね。だから、ここをすごく大切にメインポイントとして、この脆弱な部分を今後とも更新というか、ぜひアップデートして毎年ビジョンを更新し続けて検討していただきたいというのが、1つ目です。

2つ目が、最後のほうに実現化のところでエリアマネジメントの話が出ていますけれども、最初に副市長からお話もありましたように、駅広が完成間近ですので、今後、駅広を含めまして周辺の街区を包括的に、総合的に維持管理していくシステムをつくるというのは、急いでやらなくてはならないことだと思うので、ここのエリアマネジメント、特に組織、体制ですよね。そこの部分は、先ほど市の内部の総合的な体制という話も出ていましたし、それから防災の体制とか、いろいろな部分が関わってきますので、ここもぜひアッ

プデートしていただきたい。

先ほどの委員さんからの質問にもありましたように、アップデートをしていく上で、すぐ地区計画に落ちるのではなくて、40ha全体のビジョンの詳細が欲しいと思うのです。個々の地区整備計画に落ちる前の地区計画全体、40ha全体のもうちょっとアップデートしたビジョンになるようにしてほしいのですが。ダイレクトに個別のプロジェクトに行くのではなくて。ということで、何か市のほうで今年度からやっているというお話なので、その辺、御説明いただけないでしょうか。

○東海林担当課長　　今、大きく2点いただきました。1点目のコミュニティゾーンが非常に重要だという会長の御指摘の中で、先ほども少しお話ししたかもしれませんが、グリーンホールについて、コミュニティゾーンに位置づけをしています。駅周辺の大部分が民間開発に委ねられる中で、公共施設としてのグリーンホールがどうなっていくかというところは、所管セクションとも話をしてはいますが、現時点では今後どうしていくかという方向性をまだ検討しているというところで、このタイミングでの初回のビジョン策定では、今回記載の内容としてとどめさせていただいているという状況です。

ただ、先ほど青山委員からもありましたけれども、アップデートしていくということは、方向として我々は考えていますので、各事業の取組状況を関係セクションと十分連携、共有しながら柔軟なアップデートをしていきたいと考えております。これが1点目です。

2点目のエリアマネジメントのお話です。ビジョンにおいては、48ページに長期的な展開イメージということで、最終的には調布駅周辺の多様な主体、これまでも商店街の皆様ですとか、大規模な商業施設の皆様ともお話をする場はありましたけれども、さらに、そこにお住まいの方ですとか権利をお持ちの方、そういった多様な主体が組織として成り立って自走していくまちづくりというのが理想像としてこのページに書かせていただいています。

エリアマネジメントというのが、まだ我々、調布市内にはなかなか実績がない状況ですが、どういった目的に向けて、何を実現するためにエリアマネジメントが必要なのかというところも様々な方々との意見交換または我々庁内での検討を含めて、さらには、他自治体で先進的な取組をされているところもあると思いますので、そうした先進事例も調査研究しながら今後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。駅前広場が完成間近ですので、まず、駅前広場の維持管理から核となる組織、体制をつくっていただければと思います。よろしくお願いします。

ほかになれば、最後の報告案件の2号に行きたいのですが、よろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

では、報告第2号に移ります。

○事務局（吉池） 案件担当者を入れ替えさせていただきます。少々お待ちください。
（説明者入替え）

○大橋会長 進めてよろしいですか。報告第2号「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」、担当から説明をお願いいたします。

○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、報告第2号「富士見町3丁目地区地区計画の変更について」、説明いたします。

まず、説明に当たりまして、本日、机上配付しております報告2号の資料修正箇所一覧というもの、あわせまして、報告2号の地区計画の変更についてという形で、表記がかなり多くのページで変わったため、資料として新しいものを机上配付しているところでございますので、資料の御確認に当たりましては、本日、机上配付している資料を参考にしていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

また、資料の構成上、地図の北が上の箇所と左の箇所とあるのですが、それぞれ分かりづらくて恐縮なところではあるのですが、それぞれの図に方位磁石の凡例がありますので、そちらで方角については確認していただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

では、まず2ページ目を御覧ください。本日の御報告内容といたしまして、まず1で前回の都市計画審議会で報告いたしましたまちづくり懇談会について実施結果を御報告いたします。続いて、2で今回の地区計画の変更に関する主な内容を御報告いたします。その後、3で地区計画の原案について、変更箇所を中心に御報告いたします。最後、4で今後のスケジュールを御報告いたします。

では、まず、まちづくり懇談会の実施結果について御報告いたします。

4ページを御覧ください。8月1日と2日に富士見町3丁目地区にお住まいの方と地権者の皆様に地区計画の素案を説明するため、まちづくり懇談会を開催いたしました。2日間で合計56の方が来場いたしました。そのうち、会場での用紙記入、ウェブ回答を通して26件のアンケート回答がございました。

その内容につきまして、5ページを御覧ください。こちら、そのアンケートの回答の取りまとめでございます。主に歩行空間の充実・安全性の向上についてと、電気通信大学施設についての回答がありました。

歩行空間の充実につきましては、国道20号、甲州街道の歩道を広くしてほしいという声であったり、主要地方道調布田無線のうち、電気通信大学西キャンパスの東側部分につ

いて、交通量が多い中でも電柱があり、歩行するのに危険を感じるため、甲州街道と同様に歩行空間を確保してほしいなどの意見がございました。

また、電気通信大学につきましては、地域の防災、防犯対策、地域の住民の交流できる場を新設してほしいなどの意見がございました。

いずれも区域内の沿道の歩道拡幅など、安全性の高い歩行空間の実現を希望する意見が多く、地区計画の変更内容について肯定的な意見をいただいたところでございます。

続いて、今回の地区計画の主な変更点を御報告いたします。

7 ページを御覧ください。まず、今回の地区計画の変更理由について説明いたします。変更理由について主に2点あります。

1 点目は、幹線道路等の歩行空間の確保です。調布都市計画道路3・4・1号、甲州街道線は都市計画道路であるとともに、国道であることから、車両交通量も多く、自転車が車道ではなく歩道部分を通行することが多いです。そのため、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いことから、円滑で安全性に配慮した歩行空間が必要であると考えています。

続いて、2 点目、電気通信大学の研究環境の向上です。調布市都市計画マスタープランの土地利用の方針において、国立大学法人電気通信大学は文教・研究施設地区に位置づけられており、文教・研究関連施設の機能充実を推進する地区であること、あわせて、電気通信大学において、令和5年3月にキャンパスマスタープランが策定され、キャンパスのあるべき方向性が示されたことから、電気通信大学の研究環境の向上も必要であると考えております。

続けて、8 ページを御覧ください。こちらからは主な変更点についてです。まず、地区計画区域の拡大についてです。地区計画の区域としては、主に電気通信大学の東側の地区、変更後図面の赤点線枠で囲われた斜線の区域を含む形で区域を拡大いたします。

また、電気通信大学の西側地区と東京現像所跡地、変更後図面の青点線枠で囲われた斜線の区域を具体的なルールを定める地区整備計画区域として定めます。

9 ページを御覧ください。続いて、(2) 地区整備計画の追加です。先ほど御説明したとおり、東京現像所跡地と国立大学法人電気通信大学の西側キャンパスにおいて、地区施設の配置や建築物等の方針の設定などの地区計画を定めます。

続いて、3 点目、地区整備計画の目標についてです。地区計画の目標や土地利用の方針など、地区全体の考え方のうち、文教・研究施設ゾーンに関する部分について、地区整備計画の検討などを踏まえて変更します。

続いて、4 点目、ゾーン名称の変更です。土地利用の方針のうち、現行の商業系沿道ゾーンについて、土地利用の現況、まちづくり懇談会及び前回の都市計画審議会での御意見

を踏まえ、ゾーンの名称を沿道市街地ゾーンに変更しています。

以上4点が今回の地区計画の変更に関する主な内容です。

続いて、10ページを御覧ください。変更後の土地利用の方針は右側の図面でございます。新しく地区計画の追加区域として検討しているのは、塗り潰しがされていないオレンジ色の線と赤色の線、それぞれ文教・研究施設ゾーンと沿道市街地ゾーン、地区整備計画区域の追加を検討しているのがオレンジ色と緑色で塗り潰されている箇所でございます。

続いて、地区計画の原案について御説明いたします。

12ページ、御確認をお願いいたします。こちらは地区計画の区域についてです。先ほど御説明しましたとおり、電気通信大学の東側地区、赤点線の範囲について地区計画への追加を、電気通信大学の西地区と東京現像所跡地、青点線枠の区域について地区整備計画区域への追加を検討しています。

続けて、13ページを御覧ください。こちらは地区計画の目標です。今回、国立大学法人電気通信大学の東地区が地区計画の範囲に追加されることから、青字の箇所の文言の変更、追加をしております。

まず、1行目について、電気通信大学の東側地区を今回新たに追加することから、調布駅からの距離が縮まったため、調布駅との距離関係を「500m」に変更しています。

当地区計画区域の半分以上が文教・研究施設地区となるため、それに伴い、2行目、戸建住宅と集合住宅、「文教・研究施設」等が共存する地域となっていると文言を変更しております。

また、あわせまして、「調布市都市計画マスタープランでは、主に文教・研究施設地区として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用の推進や、中密度住宅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の形成・成熟化の方針が示されている。」と文言を変更しております。

また、電気通信大学の整備計画が示されたことから、地区計画で求める整備方針についても記載しております。

続いて、14ページを御覧ください。こちらでも地区計画の目標の続きとなりますが、国立大学法人電気通信大学の整備計画が示されたことも踏まえ、地区計画が目指す目標について、「国立大学法人が地域社会を構成する核として、地域再生やまちづくりにおける重要な緑などの環境資源、オープンスペースなどの空間資源を有機的に結ぶことにより、大学キャンパスと周辺市街地とのつながりが意識された教育・研究環境の形成を目指す。」の文言を追加しております。

また、地区計画として、防災機能の強化、緑の保全も目標としていることから、3段落目に「防災」に配慮した市街地整備を図ること、その上で目標を安全で誰もが暮らしやす

い「緑豊かな」うるおいあるまちづくりを進めることと目標の文言を追加しています。

続けて、15ページを御覧ください。こちらからは土地利用の方針についてです。まずは、土地利用の方針について、中高層住宅ゾーンについてです。範囲については、ページをまたいでしまいましたが、具体的な範囲につきましては16ページ、17ページの図も併せて御確認ください。

今回、新たに東京現像所跡地を地区整備計画区域に追加することから、方針の説明について、中高層住宅ゾーン全体、アトラスがある住宅地区Aの説明、新たに追加する住宅地区Bと細分化いたしました。

住宅地区A、住宅地区Bについては、17ページの図面にある区域が該当箇所でございます。中高層住宅ゾーンのうち、新たに追加した東京現像所跡地の区域である住宅地区Bについては、「地区特性に応じた土地利用を適切に図るため、地区周辺の環境に配慮した中高層住宅として、歩行者や自転車の安全な通行に配慮した住環境と調和した土地利用を図る。」という方針を定めています。

続けて、18ページを御覧ください。こちらからは文教・研究施設ゾーン及び沿道市街地ゾーンの土地利用の方針についてです。

文教・研究施設ゾーンについては表現を修正したのみで、現行の地区計画と方針の変更はございません。

続いて、沿道市街地ゾーンについては、現行の商業系沿道ゾーンという名称から変更します。変更した理由といたしまして、商業系沿道ゾーンという名称ですと、商業に特化したゾーンの印象が強く、住居などは将来的に立ち退かなければいけないのかなどの御意見をまちづくり懇談会や前回の都市計画審議会でも御指摘をいただいたため、ゾーンの名称を沿道市街地ゾーンに変更しております。

また、あわせまして、土地利用の方針についても、「調布都市計画道路3・4・1号、甲州街道線沿道は、低層部に店舗や生活サービスなどの立地誘導を図る。」という形で方針を変更しております。

続けて、21ページを御覧ください。地区施設の整備の方針ですが、こちらは文章の構成上、接続詞を追加しているのみなので、現行の地区計画から変更ございません。

続いて、22ページを御覧ください。こちらは電気通信大学の区域について、地区施設の整備の方針を新たに追加しております。青字の部分につきましては、「地域開放広場については、国立大学法人の構内通路に近接する形で設けることにより、さらなる地域コミュニティの形成を促進する。さらに、都市計画道路等の骨格となる道路沿いに広場状空地や歩道状空地を配置し、ゆとりある歩行環境の推進を図る。」、また、「国立大学法人内の構内通路については敷地外周部の歩道とあわせて東西の回遊性を確保する。」という方針

を追加しております。

続けて、23ページを御覧ください。こちらは建築物等の整備の方針についてです。このうち、新たに3につきまして、高さの最高限度の設定を定めているところでございます。

続いて、25ページを御覧ください。こちらからは新たに設定する地区施設の配置及び規模を御説明いたします。

まず、こちらは本地区計画の歩行空間の方針でございます。本地区計画では、歩行者ネットワークの整備方針として、主要地方道調布田無線を南北に抜ける歩行者ネットワークに、また、国立大学法人電気通信大学内の構内通路、凡例内では大学キャンパス内の骨格軸、黒い細い矢印で示されているところでございますが、こちらにつきましては、武蔵境通りから調布都市計画道路3・4・30号、調布駅深大寺線までの東西に抜ける歩行者ネットワークに位置づけています。

続けて、26ページを御覧ください。先ほどの方針を踏まえまして、地区施設の配置がこちらの図示でございます。黒色の構内通路、緑色の歩道状空地、また、地域コミュニティの形成の促進を目的とした黄色の広場状空地、紫色の地域開放広場を地区施設として検討しております。

27ページにつきましては、それぞれの面積や幅員等の規模でございます。

続けて、28ページを御覧ください。こちら、新規で地区整備計画を設定する住宅地区B、文教・研究施設地区においての制限の一覧表でございます。こちら以降のページで順番に御説明いたします。

29ページ、30ページ、ページまいでしまいますが、御覧ください。こちらは壁面の位置の制限についてです。敷地内の有効な空地を確保するとともに、安全・快適な歩行空間の形成や統一感ある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定めております。

具体的な壁面の位置の制限につきましては、30ページの図にあるとおりでございます。住宅地区Bの区域である3号、4号壁面につきまして、あわせて、文教・研究施設地区の5号、7号壁面につきまして、それぞれ青色の部分については2mの壁面後退を、現行、電気通信大学と現在三菱自動車が位置する部分の隣地境界線につきまして、図面上、茶色の部分については4mの壁面後退を、電気通信大学西側地区のうち、武蔵境通りに面する部分、図面上の黄色の部分については3.5mの壁面後退を定めております。

続いて、32ページ以降を御覧ください。こちらからは文教・研究施設地区、電気通信大学西地区に設定する建築物の高さの最高限度についてです。

33ページ、34ページ、御確認をお願いいたします。この2ページが今回、文教・研究施設地区に設定する建築物等の高さの最高限度です。周辺の住環境に配慮したゆとりある空間を確保するため、区域A、34ページの地図上の黄色の部分及び青色の部分につき

まして、それぞれ電気通信大学の沿道の一部となりますが、こちらについては10mまでの高さの最高限度を設定しております。

また、国立大学法人が地域環境を構成する核として、公共的な土地利用を図るため、区域B、34ページの茶色の部分につきましては、電気通信大学の中央部分になりますが、37.5mまでの高さ緩和を設定しております。

続いて、ページを飛びますが、変更点で37ページ、御確認をお願いいたします。こちら、土地利用に関する事項のうち、緑被率の制限についてです。文教・研究施設地区において、既存の緑を保全するため、敷地内の緑被率が20%以上となるよう緑化する制限を追加しております。

最後、39ページ、御確認をお願いいたします。こちら、今後のスケジュールについてです。11月にオープンハウス形式での原案説明会及び原案の縦覧、意見書の提出を実施予定です。その後、令和8年1月に都市計画法17条に基づく地区計画の縦覧を実施し、2月の都市計画審議会にて付議をする予定でございます。

以上、報告第2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。残り時間も少ないのですが、御質問、あるいは御意見ありましたらお願いいたします。かなり具体的な形になってきましたので、いろいろと細かいところの議論が必要かと思われそうですが、いかがですか。（茂木委員の挙手に対して）どうぞ。

○茂木委員 茂木でございます。

37ページの樹木の緑被率のところなのですが、樹木が成長した時点を想定したとありますが、結構樹木はどんどん大きくなるような気がするのですが、どの時点を想定するのでしょうか。教えてください。

○大橋会長 お願いします。

○白石担当係長 お答えさせていただきます。樹木の成長した時点というところで、それぞれの樹木、成長した際のおおよその樹冠の水平投影面積というのが、ある程度、決まりというか数値はありますので、そちらをベースに計算させていただくところになるのかなと思っております。

○茂木委員 ありがとうございます。そうすると、例えば桜だったら桜で直径何mというおおよその決まりをつくっていくということなのですね。

○白石担当係長 おっしゃるとおりです。

○茂木委員 ありがとうございました。

○大橋会長 （小林委員の挙手に対して）どうぞ。

○小林委員 一応そういう仕事をしているので、補足ですが、植物も物によっても大

きくなったりなんなりありますが、高い木と言われると、4 mから5 mぐらいという目安になります。上から見たときにどのぐらい広がるかというのは分からないのですけれども、おおよそ四、五mの木であれば、葉張りも四、五mの円みたいな計算式をベースにして、落葉樹ですとか常緑樹ですとか、今お話ししたように、それぞれガイドラインみたいなものがあるのです。それで計算する方法があるということで、そのとおりになるかどうかはまた別なのですけれども、そのようなガイドラインがあります。

○大橋会長 補足ありがとうございます。よろしいですか。

○茂木委員 ありがとうございます。

○大橋会長 ほかに質問や御意見。今日、細かく新しい資料が入っていますので、精読していただいて、今日の審議会が終わってからも気がついたところがありましたら、ぜひ御意見をお寄せください。

私も1個質問します。パブリックコメントというか、住民の皆さんから旧甲州街道沿いのアクセスのところの歩道が狭いというお話が随分出ていて、歩行空間の要求が強いのですが、今回の地区計画では、そこについての反映されたプランが出ていないのですが、今回の整備地区の一部は、広場状空地を設けることで甲州街道、3・4・1号線の歩行空間の確保ができているのですが、全体として地区整備計画以外のところの3・4・1号、甲州街道沿いの歩行空間は、市としてはどのようにお考えなのでしょうか。（白石担当係長の挙手に対して）はい。

○白石担当係長 お答えさせていただきます。おっしゃるとおり、今回の地区整備計画の区域に係る部分は、広場状空地といった地区施設を設けることで、ここの歩行空間を広げるということなのですが、それ以外の地区計画区域のみのところにつきましては、具体的な建て替えとか、そういったところの情報等、こちら小まめに情報収集しながら、まちづくりの動きがあった場合、地権者と協議させていただきながら、地区整備計画というところでしっかりここの歩行空間、狭いというところを認識いただいているのかなと思うのですが、地区整備計画に誘導できるように周知をさせていただきたいと思います。

○大橋会長 帯状でなくても、ところどころアルコーブがあったり、スポットがあったりというような形でも、そういう意見が地元から結構強いようなので、お願いいたします。

ほかに。（菊池委員の挙手に対して）どうぞ。

○菊池委員 1点質問させていただきたいのですけれども、電気通信大学さんの中を通れるという中で、質問内容としては、まず最初に、時間というか、門が開閉されているとか、そういった制限はあったりするのですか。

○大橋会長 お願いします。

○酒井主任 お答えさせていただきます。主に朝が大体5時くらいから夜が10時から

いまでは開放されているというところで聞いております。なので、基本的に日中の時間帯については常時開放されているというところで、電気通信大学にも聞いております。

○菊池委員　１点意見として言わせていただきたいのですけれども、私の知る限り、例えば東京学芸大学とかですと、門が開いていまして、あそこは子どもたちが遊べるスペースがあったりするのです。地域開放広場を設けて、かつパブリックコメントの中でも、住民の人たちがコミュニティ施設が欲しいということ、この中では会議室とか集会室と書かれていたと思うのですけれども、恐らく時間が結構長く開いているとは書いてあるのですが、なるべくニーズを把握して、例えば椅子が欲しいとか、そういった要望がなるべく伝えられるように、地域コミュニティの形成に資するような形の合意形成が取られる仕組みづくりをしていただきたいと思いますので、こちら、感想ですけれども、お伝えさせていただきます。

○大橋会長　よろしく申し上げます。（東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長　今お話しいただいたように、電気通信大学の作成したキャンパスマスタープランの中では、地域との連携といいますか、地域への開放ということで、地域貢献をしていくということが大学側に求められているものだというところで、大きな方向性として示されています。

今、菊池委員からあった地域の方が使えるようなということは、大学側の皆様もそのようにお考えだということは、我々お話をされていて確認していますので、今後も定例でミーティング、協議をしていく場がありますので、そういった意見を吸い上げながら、大学さんともお話を継続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。この地区計画原案の告示が１１月ですので、その前に今日の新しい資料も含めて、もう一度、地区計画の変更の部分を見ていただきまして、御意見は１０月いっぱいぐらいまでにありましたら事務局のほうで受け付けていただけたと思いますので、よろしくお願いいたします。

時間がもう過ぎておりますので、それ以外の御意見がなければ、終了の方向に行きたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「なし」の声あり）

本日の審議会の議事録の署名ですが、輪番制によりまして、秋沢委員さんをお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それから、皆さんから何か審議会で言い残すことはありますでしょうか。ないですか。

（「なし」の声あり）

あと、事務局から伝達事項がありましたらお願いします。

○事務局（吉池） 次回の開催予定についてです。次回，令和7年度第4回は12月を予定しております。日程が決定しましたら御連絡させていただきますので，よろしくお願いいたします。

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などの冊子については，お持ち帰りにならないようよろしくお願いいたします。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。委員の皆様におかれましては，議事の進行に協力いただきましてありがとうございます。改めてお礼申し上げます。また，今日，意見もたくさん皆様からいただきましたので，有意義な審議会ではなかったかなと思います。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

これをもちまして，令和7年第3回調布市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。

——了——