

令和7年度第4回調布市都市計画審議会議事録

令和7年12月23日（火曜日）

午後2時開会

午後4時閉会

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（4人）

大橋 南海子委員（会長），隠田 義和委員，秋沢 淳雄委員，
市古 太郎委員

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（3人）

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）

報告第1号 神代団地地区地区計画について（まちづくり推進課）

報告第2号 西調布駅周辺地区のまちづくりについて（まちづくり推進課）

報告第3号 公民連携による留保地整備について（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4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、ありがとうございます。

初めに、市長の長友から御挨拶を申し上げます。

○長友市長 こんにちは。市長の長友でございます。

令和7年度第4回調布市都市計画審議会、師走の何かと御多忙折、御参集いただきまして、ありがとうございます。

本日の案件でございますけれども、付議と報告ということで、付議は1件、調布都市計画生産緑地地区の変更についてでございます。報告案件としては、神代団地地区地区計画について、西調布駅周辺地区のまちづくりについて及び公民連携による留保地整備についての3件となっております。

その中で、調布基地跡地留保地整備について少し触れさせていただきますが、私どもはこの案件につきましては、平成20年の3月に留保地利用計画を策定いたしました。ということは17年前になるということでございます。その後、いろいろな客観情勢が移り変わる中で、民間活力の活用含めて継続的な検討に取り組んでまいったわけでございます。

そのような中、現在、練習施設をお持ちのFC東京から、練習環境の改善に取り組む観点、練習拠点の移転を含んで、市との連携によってその留保地を有効利用、活用できないかというようなお申出があったわけでございます。

そのことを契機に意見交換をしてまいりまして、本年6月、FC東京から、市と連携した留保地の活用による施設整備に関する提案を正式にいただいたという運びになっております。

私どもといたしましては、このたびのFC東京からの提案を踏まえて、双方で連携した取組を進めることが、留保地利用計画を実現するとともに、調布のまちのさらなる活性化にもつながる機会になると考えているわけでありませぬ。

17年の中で様々な観点から検討した結果、このような申出を私どもは理解をした上で、良きパートナーとして方針を定めて進めてまいりたいと思っておりますが、今なお、これは国有地でございますので、財務省管理下にあることは申すまでもございませぬ。用地取得に向けて財務省等との関係機関との協議、調整を着実に進めていくということも必須要件でございますので、そのことを含めて、慎重かつできるだけ迅速に計画を前進させていきたい、そのように思っているところでございます。それを御理解いただければということをお願い申し上げます。

各案件につきまして、忌憚のない御意見を賜りますよう重ねてお願い申し上げます。

○事務局（吉池） 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　　よろしくお願ひいたします。

○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5面、調布都市計画生産緑地地区総括図、資料1、パワーポイント資料となります。

報告第1号「神代団地地区地区計画について」は、議案かがみ、パワーポイント資料、追加で参考資料として、神代団地地区まちづくり懇談会の資料となります。

報告第2号「西調布駅周辺地区のまちづくりについて」は、議案かがみ、パワーポイント資料となります。

報告第3号「公民連携による留保地整備について」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、報告第1号の資料1の差し替え資料としまして、14ページを1枚置かせていただいております。

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。

以上の資料はお手元におそろいでしょうか。――ありがとうございます。

なお、本日、終了時刻は午後4時頃を予定しておりますので、御協力をよろしくお願ひいたします。

それでは、大橋会長、よろしくお願ひいたします。

○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、事務局から報告をお願いします。

○事務局（吉池）　塚田委員、小林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、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、本日の審議会には欠席2名でして、代理出席の方を含めまして14名の方が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　　ありがとうございます。定足数に達しているとのことですので、引き続き審

議会を進めます。

次に、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。

本日の議案は、付議案件として「調布都市計画生産緑地地区の変更について」の1件、報告案件として「神代団地地区地区計画について」「西調布駅周辺地区のまちづくりについて」「公民連携による留保地整備について」の3件で、合計4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、運営規程の10条の規定により、会場の広さを考慮しまして、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) お2人、傍聴希望者の方がいらっしゃいます。

○大橋会長 では、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。審議の傍聴に当たりまして、お手元の次第に記載されております審議会運営規程14条の傍聴者の遵守事項について御協力くださいますようお願いいたします。よろしく申し上げます。

それでは、審議会を再開いたします。

毎回申し上げますが、議事の順序については、運営規程の8条の規定によりまして、1番目に議題の宣言、2番目に案件担当者からの議案の説明、3番目に議案に対する質疑応答、4番目に討論、その終了後に議案について可否を採決することとなっております。御協力のほどよろしく申し上げます。

それでは、早速、事務局から付議第1号の議題の宣言を行ってください。

(事務局朗読)

続いて、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 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。

○安藤主任 まちづくり推進課・安藤と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、御説明させていただきます。

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、指定期間が満了したことによる買取り申出に伴う行為の制限解除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します。

また、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内に存在し、周辺の生産緑地地区と一体的に管理されている農地等について、新たに生産緑地地区として指定するものです。

詳しい説明につきましては、資料の最後にありますA4横の右上に資料1と記載した資料に沿って御説明させていただきます。なお、右下にページ数を記載しております。

2ページをお願いいたします。変更理由は、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、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内に存在し、周辺の生産緑地地区と一体的に管理されている農地等について、新たに生産緑地地区として指定するものです。

変更概要としましては、削除する地区として、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2地区、約0.269ha、新たに指定する地区が5地区、約0.132haとなります。

3ページをお願いいたします。2ページで御説明しました理由により、現在392地区、約103.08haであった生産緑地地区につきましては、391地区、約102.97haとなり、地区数は1地区、面積は前回の告示から約0.11haの減少となります。2ページで御説明した削除、追加に加えて、精査により約0.02haの面積増加があったため、これらを計算しまして、約0.11haの減少となります。

4ページをお願いいたします。まずは追加する地区を御説明いたします。

合計5地区、面積は約0.132haとなります。全て既存の地区への一部追加となります。

5ページをお願いいたします。追加する地区を個別に御説明いたします。

赤く着色した箇所が追加箇所、青い矢印が写真の撮影方向を表します。地区番号60番に約230㎡を追加指定します。

6ページをお願いいたします。地区番号294番に約320㎡を追加指定します。

7ページをお願いいたします。地区番号377番に約71㎡、計画書の表記では1の位を四捨五入し70㎡としています。地区番号379番に約640㎡、地区番号381番に約1

2 m²と約48 m²、合計約60 m²を追加指定します。

8ページをお願いします。続いて、削除する地区です。

まずは、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。

今回の都市計画審議会へ付議している案件については、令和7年4月と5月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約半年を経過しております。

9ページを御覧ください。削除する地区は2地区、合計約0.269 haです。

10ページをお願いします。地区番号194番のうち、約1,720 m²を削除します。行為の制限解除は令和7年8月13日です。当該地は農の風景育成地区内であり、令和7年11月、市が買取りをしております。令和8年度から、農協、地元農家と協働で、近隣の学童児童を対象とした耕作体験や、市民を対象にした畑での野菜の作付、収穫体験等を実施する場として活用を予定しています。

11ページをお願いします。地区番号493番は、地区の全部削除です。行為の制限解除は令和7年7月25日です。

続いて、12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等が、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内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。

13ページをお願いします。こちらは平成4年度以降の生産緑地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、前回の告示から地区数は1地区、面積数は約0.11 haの減少となっております。面積は年々減少しており、地区数については、概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います。

14ページをお願いします。最後に、手続について御説明いたします。

令和7年9月に東京都知事との協議を行い、9月18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10月20日から11月4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が、窓口縦覧者はなし、意見書の提出はありませんでした。

本日の都市計画審議会での審議を経て、今後は令和8年1月1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。引き続き、この議案に対する質疑応答を行います。この議案について御質問のある方は挙手をお願いいたします。資料以外の補足説明もありましたので、分かりやすかったと思います。ありがとうございます。ありませんか。

(「なし」の声あり)

では、質疑は終了いたしまして、討論に入りたいと思います。御意見のある委員の方はお願いいたします。御意見もなしでよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

ありがとうございます。これで討論を終了いたしまして、議決を行いたいと思います。本議案に対しまして賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

(賛成者挙手)

ありがとうございます。本議案は満場一致をもちまして原案のとおり決定することといたします。

なお、議決書につきましては、事務局のほうで作成をお願いいたします。

付議案件は以上です。

○事務局(吉池) ここで案件担当者の入替えをさせていただきます。

(説明者入替え)

○大橋会長 それでは、報告案件に移ります。

報告第1号「神代団地地区地区計画について」、担当のほうから説明をお願いします。

○山崎副主幹 まちづくり推進課の山崎と申します。よろしくお願いします。

○山本主事 まちづくり推進課の山本です。よろしくお願いします。

それでは、報告第1号「神代団地地区地区計画について」、御説明します。

初めに、お手元の資料を御確認ください。A4判資料1が1冊、A4判参考資料が1冊、そして本日机上配付いたしましたA4判1枚となります。

それでは、右上に資料1と記載のあります資料に沿って御説明させていただきます。

2 ページを御覧ください。本日御報告する内容は3点です。

1点目は、7月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。

2点目は、今回取りまとめました地区計画原案に関する主な内容を御報告いたします。

3点目は、今後のスケジュールを御報告いたします。

4 ページを御覧ください。まちづくり懇談会の実施結果についてです。参考資料1として配付させていただきました当日のパンフレットも参考に御覧ください。

8月29日と30日に、神代団地にお住まいの方と周辺住民の皆様には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日間合計で130人が来場いたしました。そのうち、会場での用紙記入、Web回答を通して43件のアンケート回答がございました。

主な意見は表にまとめております。現在の神代団地の自然環境を維持してほしい、広場などを今後も維持してほしいという意見が多くありました。また、要望としては、商店やスーパーが欲しいといった意見がありました。

続いて、5 ページを御覧ください。次ページ以降、オープンハウス等の意見を踏まえた地区計画の原案について御説明します。

6 ページを御覧ください。こちらは本日説明する地区計画の構成です。左上から右下の順で説明させていただきます。本日は、この中から黄色の枠で囲われている項目を中心に説明させていただきます。

7 ページを御覧ください。地区計画及び地区整備計画の区域となります。区域は同一となっております。面積は約22.1ha、うち調布市約20.4ha、狛江市約1.7haです。

8 ページを御覧ください。地区計画の目標です。オープンハウス等で地域住民からも要望がありましたが、3段落目の下線部分の、良好な住環境を維持しつつ、建て替えを契機として市街地を段階的に形成することを目標としました。

具体的な目標として、環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストック形成を誘導し、多様な世代の居住促進を図る、地域住民の活動の場である団地中央にある広場空間（一団地広場8号）の機能を継承・強化し、多世代が集う交流拠点の形成を図るなど、6つを掲げております。

9 ページを御覧ください。現在の一団地の住宅施設の区域を、地区計画及び地区整備計画区域に設定します。

区域について、建て替え計画が具体的にになっている区域を住宅再生地区、小学校の区域を

公共公益地区、それ以外を住宅再生促進地区の3区分とし、住宅再生地区については、多様な世代に対応した良好な中高層住宅地の形成や、歩行者の安全性、避難経路の確保などを実現してまいります。

また、住宅再生促進地区については、建て替え時期は今後の検討となるため、現状の良好な住環境を引き続き維持・保全するや、調布3・4・9号線または調布3・4・10号線に面する部分の低層部には、日常生活の利便に資する商業施設、生活利便施設、公共施設等、地域のにぎわい形成に資する土地利用を誘導する。また、緑豊かで良好な住環境の形成及び防災の向上を図るため、開放性のある広場や子どもの遊び場等を適切に配置していきます。

なお、住宅再生促進地区は、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、住宅再生地区等へ移行していきます。

10ページを御覧ください。地区施設の整備方針です。11ページの図も併せて御覧ください。道路は、都市計画道路以外の現況道路を区画道路とします。また、道路沿いに安全で快適な歩行空間を創出するため、幅2mの歩道状空気を設けていきます。さらに、地域の交流空間となるオープンスペースを創出するため、公園を整備します。

そのほか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、緑地を、一団地広場、一団地緑地として保全しつつ、将来的に再配置する場合でも、現在と同等以上の合計面積を適切に配置し、良好な環境を継承することとしています。また、地区内の歩行者ネットワークの形成等のために、敷地内通路を配置します。

11ページを御覧ください。地区施設について、今回建て替え計画のある住宅再生地区には、公園、歩道状空気を配置します。住宅再生促進地区には、青色で着色されている区画道路、黄色に着色されている敷地内通路、黄緑色に着色されている一団地広場、緑色に着色されている一団地緑地等を配置します。

12ページを御覧ください。一団地の住宅施設により決定されている公園等と、地区計画で配置を検討している地区施設の表になります。今回の1期工事で新たに公園、歩道状空気を整備します。それ以外は既設となります。

住宅再生促進地区の建て替えは今後の検討となることから、一団地の住宅施設で配置されている広場、緑地等を基本的に配置しています。建て替えの熟度が高まり、住宅再生地区に移行するタイミングで、改めて適切な地区施設を位置づけてまいります。

14ページを御覧ください。こちらは、本日机の上にて配付させていただいたA4判1枚、14ページ部分を御覧ください。面積について、個々を四捨五入することで、面積が合計面積となっておりませんでした。公共公益地区について面積を修正しております。

説明に戻らせていただきます。こちらについては建築物等の整備の方針になります。特に

地域住民からの意見でも多かった，良好な住環境を維持しつつ，建て替えに合わせて段階的に市街地を形成するため，記載の6つの方針を掲げ，下段のようにアからケの9つの項目について，具体的な制限を設けました。

15ページを御覧ください。建築物等の用途の制限，建築物の容積率，建蔽率の最高限度，建築物の敷地面積の最低限度を記載しております。容積率の最高限度と建蔽率の最高限度について，一団の住宅施設での容積率，建蔽率を考慮して，記載のとおり設定いたしました。

16ページを御覧ください。地区計画への移行に当たり周辺への配慮事項を説明しています。

1点目は，壁面の位置の制限です。快適な歩行者空間を創出し，歩行者及び周辺の圧迫感を軽減するため，壁面の位置の制限を定めます。壁面線は1から3号の設定を検討しており，1号壁面は都市計画道路の境界から3m，2号壁面は都市計画道路以外の道路境界から2m，3号壁面では隣地境界から4mの壁面後退区域を確保します。図中で点線となっている部分については，都市計画決定をせず，住宅再生促進地区から住宅再生地区への変更に合わせて都市計画決定しようと考えております。今回指定する部分は，丸で示している部分のみとなります。

17ページを御覧ください。周辺への配慮事項2点目は，建築物等の高さの最高限度と建築物の形態または色彩その他の意匠の制限です。

周辺市街地への圧迫感の緩和，遠景を考慮した景観形成に配慮し，建築物の高さの最高限度を定めます。住宅再生地区と住宅再生促進地区に，現在の都市計画により定められている第二種高度地区よりも厳しい，第一種高度地区に相当する制限を定めていきたいと考えております。

18ページを御覧ください。建築物の緑化率の最低限度と，垣または柵の構造の制限について記載しております。緑化率は，現状の環境を保全するため，25%としています。

19ページを御覧ください。19ページについては，その他当該区域の整備，開発及び保全に関する方針について記載しております。コミュニティ拠点については，現在のスーパーと一団地広場8号がある部分とし，生活軸の結節点となるよう考えております。それぞれの生活軸沿いには広場を配置していこうかと考えております。

21ページを御覧ください。最後に，今後の予定について記載しております。

本日の報告後，1月下旬頃に，都市計画法第16条の公告・縦覧を行いたいと考えております。なお，縦覧期間中には，地区計画原案の説明の場として，オープンハウスの開催を予定しております。

その後，令和8年3月頃に，都市計画法第19条により東京都協議を行い，同年4月頃に，

都市計画法第17条の公告・縦覧を行う予定です。さらに、同年7月頃をめどに都市計画審議会に付議し、御審議いただきたいと考えております。

説明は以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。それでは、早速、御質問等のある委員の方は挙手をお願いしたいと思います。どうぞ、山根委員、お願いします。

○山根委員 御説明ありがとうございました。まとめて3点ほどお伺いしたいと思います。

今回の住民意見について、資料の4ページのところで概要をまとめていただいております、まちづくり懇談会の資料も今日添付していただいておりますところなのですが、こういった中身の概要を見ましても、地域とのつながりを大事にされているのだなというのがうかがえる内容になっておるかと思っております。

この神代団地地区の建て替えが進んでいきますと、一気に全部やるというわけにはいかずに、段階的にいくというようになりますと、その建て替えをやっている間のところでコミュニティの分断というものができないのではないかというような御懸念、御心配というのもあったりする中で、そういった中にあってもコミュニティのつながり、横のつながりを大事にしたいというような思いがあるのかなと思っております。

この辺りの点について、懇談会ですとかオープンハウスもやって御意見を伺っておられると思っておりますので、そのもうちょっと詳しい内容を担当のほうからお聞かせいただきたいのと、その意見を今回の計画の中にどのように反映しているのかというのを、まずは1点目としてお尋ねします。

2点目ですけれども、都市計画マスタープラン上、この神代団地のところは生活拠点という位置づけがなされています。この都計審でも前回、菊池委員から多様なニーズとか多様な世代が交流できるようなというような御意見があったと記憶しておりまして、今回の中身を見ますと、そういったところが文言としても、目標として反映されているのかなというのはいかがでしょうかです。

先ほどの4ページの、住民の方からも商店やスーパー等が欲しいというような御要望が寄せられているということもありますので、やはりこの生活拠点の中に商業施設、生活利便施設といった機能をどのように誘導していくのかというところを、もう少し詳しくお伺いしたいというのと、これもやはり住民の方から、より生の声といいますか、どういうお声が寄せられているのかというの、もう少し深掘りして聞きたいと思っております。

それから、3点目ですが、防災への対応ということと、前回、大橋会長からも野川との関係性というところで御意見があったかと思うのですが、その防災の面で私もちょっと触れたかと思うのですが、野川の自然の地形を生かした親水空間のつくり方、あるいは河川

管理者だったり、今回の神代団地のやっているURとの調整ですとか、今回の地区計画の中で川を意識するようなところ、川に入るアクセスとかそういったところを何か御議論されていけば、詳しくお聞かせください。

3点です。

○大橋会長 以上3点お願いします。（山崎副主幹の挙手に対して）はい。

○山崎副主幹 まず1点目のコミュニティの件なのですが、資料の4ページを御覧ください。先ほどおっしゃられたまちづくり懇談会の開催の概要なのですが、主な意見というところ、下のほうに御意見がありまして、その右上のところ、公園広場という欄なのですが、そこにあるとおり、オープンスペースや広場を好んでいらっしゃる方が多く、残してほしいという意見もありました。

1期工事の中でも品川通り沿いの交差点の部分に公園を設けるなど、2期工事以降もオープンスペースを残して行って、コミュニティの形成をしていきたいと考えております。

2点目の、商業施設や生活利便性の施設といったところなのですが、まず住民の方々の反応というところなのですが、今御覧いただいています4ページ目の資料の生活利便施設等というところなのですが、やはりスーパーなどの充実という御意見が出ているところです。都市計画マスタープランにおいても、神代団地は生活拠点に位置づけられているため、スーパー等の充実を図っていきたいと考えています。

現在の用途地域では、あまり大きな店舗が建築できないので、2期工事のときに合わせて用途地域変更というところも視野に入れて検討を進めていきたいと考えております。

3点目の、野川との親水空間、親水性というところなのですが、これも2期工事以降の話になりますけれども、公園の再配置を検討する中で、野川に面する部分にも公園を増やしていきたいという検討をしているところです。アクセス性につきましても、2期計画のときにまた検討していきたいと思っております。

以上になります。

○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 3点についてそれぞれ少し補足させていただきます。

1点目のコミュニティのお話ですけれども、今、副主幹のほうで申し上げた2期というのが、資料でいくと9ページを御覧ください。当該地区計画では、いわゆる今回1期目は品川通りの北側、これでいくと住宅再生地区の整備になりますが、住宅再生促進地区の黄色い部分も順次建て替えの計画をURが検討していくということになるだろうと思っております。

その中で、特に今、中央に商店街があるというところで、いわゆる買物をしたりだとか、そこに公園もあつたりしますので、そこで多くの方が交流をするようなエリアになっている

と思いますが、ここについて交流機能というのは、都市計画マスタープラン上も生活拠点に位置づけていますので、交流拠点にしていきたいという大きな位置づけの下で、今後、URと継続的に協議をしていくという中で、取り組んでいきたいと思っています。

2点目のマスタープラン上の生活拠点ですが、今、スーパーマーケットという話が出ましたけれども、当然、スーパーだけで拠点ができるわけではないというのは重々認識をしています。生活利便施設、現在もスーパーはありますけれども、団地の中でいろいろなことが完結できるような、生活利便施設をはじめ多くの方が交流できるような施設を、これは一個一個の店舗の誘導までは我々都市計画上でできませんが、そういうことが誘致できるような都市計画、これは用途地域の変更も含めて、今後考えていきたいと考えております。

3点目の防災の点ですが、野川は、都市計画マスタープランでも水の軸ということで位置づけをしています。野川については、河川管理者である東京都と、河川区域の中を何かするには当然協議が必要だと思っていまして、URと東京都のほうで協議をしているかどうか、ちょっとまだ確認はできていませんが、我々としては、この神代団地地区内で川との親水性をどう考えていくかということはあるかなと思っていますので、例えば野川沿いにある区画道路ですとか、その辺は今後の建て替え計画に基づきながら進めていくことになろうかと思っていますけれども、区域内でできること、場合によっては、川との親水性を持つにはしっかりと管理者と話をしていくことが重要だと思っていまして、そういった認識の下で進めていきたいと思っております。

以上です。

○山根委員 ありがとうございます。神代団地のお祭りなどよく催されていたり、あとフリーマーケットの延長みたいな、すごく大きな催しもここで催されていたりします。夜、夕方の時間に子どもを連れてお祭りに行くとか、日中は、神代団地の公園に向かって保育園の子どもたちが遠足、散歩みたいな形でよく行っているというような場所にもなっています。

神代団地の中に住まわれている方だけではなくて、外からも人が入ってくるような動線があるということを意識していただきまして、快適な歩行空間、快適なところには、やはり安全というところも入ってくると思いますので、そういった点を意識したような道路のつくり方というところも、今回のまちづくりに合わせて進めていただけたらなと思いますので、最後にこれは要望として申し上げます。

○大橋会長 御意見ありがとうございます。ほかに御質問。（藤川委員の挙手に対して）どうぞ。

○藤川委員 御説明ありがとうございます。私も3点お伺いさせていただきます。

このオープンハウスに130名の多くの住民の方が来てくださっていて、その一番の声に、

神代団地の自然環境や緑が好きという方が約8割ということで、

11ページを見ると、公園がこの地区計画で15か所になるとあるのですけれども、今ある公園が、現状のような形になるのか、それとも、また住民の方の様々なお声を伺って、ベンチでしたりとか、防災機能でしたりとか、遊具でしたりとか、そのように公園の形も少し変えていく計画があるのか、お伺いさせていただきます。

あとは、今回建て替えは、まず住宅再生地区の1棟かと思うのですけれども、やはり最初のこの前例というのが多分すごく大事になってきますし、住民の方も本当に意識を持って見られていくと思いますので、その1棟建てられた後の住民の方のお声でしたりとか、そういうことをまた聞いていきながら、次への建て替えに向かっていく計画でしたりとか、そういう住民の方のお声を反映させていく計画がありましたら、お聞かせいただきたいのですけれども、1棟目が終わったら、その後、住宅再生促進地区も段階的に建て替える計画と伺ったのですけれども、これ全部建て替えていくのか、何棟中何棟の建て替え計画があるというのが今の時点で分かっていたら、教えてください。

最後に、19ページに地域防災性の向上というのを記載してくださっているのですけれども、本当にこの神代団地はすごいコミュニティですので、今回建て替えることによって地域防災力の向上をどのように、例えば、今こういう形ですけれども、このようなことを目指していきますとか、何か機能でしたりとか変わっていくことがありましたら教えてください。

以上3点、お願いします。

○大橋会長 (東海林担当課長の挙手に対して) 以上3点、お願いいたします。

○東海林担当課長 3点に順次お答えいたします。

1点目が、4ページにありましたとおり、オープンハウスで自然、緑を残してほしいという御意見があって、今後、現状の公園がどうなるのかという御質問だったと思います。

先ほど御案内いただいた11ページを御覧いただければと思います。今回、先ほどあった1期の工事で整備をするところが、左下に凡例がありますけれども、歩道状空地というものと、小さくて恐縮ですが、品川通りのほうにひし形の1番と書いてあるところがあります。これが公園を整備します。先ほどの答弁にもありましたとおりですが、そのほかについては、例えば、緑色、黄緑色で一団地広場、一団地緑地ということで凡例を作らせていただいています。ここは、先ほどの山根委員の御質問でもありましたとおり、今後の第2期以降で配置を考えていくエリアになりますので、現時点では、今あるものを基本的にはそのまま置いています。なので、一団地とついているものは、今後の配置計画の中で変更になる可能性はあり得るかなと思っています。

その中で、これは全体敷地がURの所有ですので、URのお考えと、我々がどうしていっ

てほしいかということ、いろいろ協議の中ですり合わせをしながら、どういう配置にしていくかというのを決めていく必要があるかなと思っています。これが1点目です。

2点目は、1期が終わった後ということですが、先ほどもちょっと申しあげましたが、今後もURさんとは協議を進めていきます。今後もしこの地区計画を変更する場合には、いわゆるオープンハウスなど市民参加をしながら、地域住民の声を聞いていく取組というのは継続していく予定です。

あと、地域の方とお話をしている中で、神代団地の自治会の方とも実はつながることができましたので、お話ができる関係性にはなっています。そういった中で、日々コミュニケーションを取りながら、どういうお考えなのかを聞く機会というのは可能かなと思っていますので、機会を捉えながら、市民ニーズを把握し、しっかりと進めていきたいと思っています。

加えて、今、東部地区の交通環境の改善ということで、柴崎、つつじヶ丘駅周辺のまちづくりが進んでいるということで、神代団地にお住まいの方がつつじヶ丘のまちづくりに興味を持ったり、その反対もあるかなと思っていますので、東部地区のまちづくりと連動させながら、様々な意見を取り入れながら進めていきたいと考えています。

3点目の地域防災性の向上については、先ほど出ました野川との関係性、親水空間ということに加えて、これだけ多くの空間を確保できるということは、それ自体で防災性の向上にもなるのかなと思っていますが、それに加えて、自治会の皆さんの意識というのがすごく高いと我々もお会いしながら感じているところです。よく自助、共助、公助と言いますが、自助ですとか共助の部分、そういったソフトの部分の防災の意識ですとか、そういうところもコミュニティが高いエリアだからこそ可能になってくるのかなと思っていますので、そういったところも引き続き会話を続けながら、こういった取組ができるのかというのは、検討の中で進めていければなと考えております。

以上です。

○大橋会長 取りあえずよろしいですか。

○藤川委員 はい。ありがとうございます。

○大橋会長 ありがとうございます。（市古委員の挙手に対して）どうぞ。

○市古委員 市古です。3点ございます。

2点は、今の山根委員、藤川委員の質疑を受けての感想なのですが、1点目は、コミュニティ拠点、要は商業施設、スーパーマーケットの誘致に関して、恐らく、これは駐車場が確保できるかどうか相当効いてこざるを得ないのではないかというように、多摩川住宅団地の商業施設の転換などを見ていると感ずるところです。現状、多分10台いくかいか

ないかくらいだったかと思うのですが、それをもう少し駐車場を確保できるか。そこはやはり公共施設としても位置づけることができますので、調布市とURとで駐車場の可能性については協議いただけるといいのかなというのが1点目です。

それから、2点目なのですがけれども、先ほど藤川委員からも防災の視点で、東海林課長からも、地域の自治会も非常に理解があるという中で、実際、令和元年の台風19号の際に、多摩川住宅のところで内水被害が発生したときに、団地自治会の方が集会室を開放していただいたのです。開放というのは、調布のボランティアセンターのランチを、自治会の理解の下、開設できて、そこを拠点に、多摩川住宅団地内だけにとどまらず、その周辺の戸建住宅、集合住宅のボランティア活動なども展開できたということがございますので、災害時の活動拠点というストーリー、考え方というのは1つ大事な方向性になってくるのではないかなというのが感想です。

それから、3点目は質問なのですがけれども、こちらにも既に山根委員、藤川委員から、この広場が一団地から地区計画へ移行することによってという御質問がございました。

今日の資料1の11ページをもう一度御覧いただければと思うのですが、ここで、現状一団地の状態では、公園として11か所なのですよ。それが地区計画においては、公園と広場というふうに分離していくわけなのです。実際、一団地広場のところは、現状では、神代団地中央公園と名称づけもされているかと思うのです。ささいなことかもしれないのですが、計画論的に、公園と広場の使い分けについて少し見解を教えてくださいというのが質問です。

○大橋会長 (東海林担当課長の挙手に対して) お願いいたします。

○東海林担当課長 私からは、今、2点いただいた御意見について。

まず1点目の駐車場については、非常に重要な問題だと思っています。周辺の交通環境に影響する問題だと思っていますので、そこはしっかりといただいた御意見を参考にしながら、今後もURと協議していきたいと思っています。

2点目に、多摩川住宅、令和元年台風19号のときの事例もいただきましたが、今、委員からございましたとおり、例えば空間を確保するという事で、いわゆる集会スペースを確保して、平常時と災害時で活用を分けていくような、要は多様な利用ができるような空間、通常は交流機能に使いながら、災害時には防災機能に使えるような、そういう空間づくりというのは非常に重要だと思っていますので、そういった考え方を基に今後も検討を続けていきたいと思っています。

私からは以上です。

○大橋会長 (山崎副主幹の挙手に対して) どうぞ。

○山崎副主幹　それでは、質問がありました公園と広場の使い分けというところなのですが、現在のURの考え方といたしましては、まず公園というのは市が管理する公園、広場というのは自主管理というところでURが管理する広場というように使い分けています。

しかし、名称については、これから原案説明会に向けてまた少し整理をしていければと思っております。

以上です。

○市古委員　ありがとうございます。実際、10ページのところに、一団地広場の説明についても、公園等として再配置となる可能性はあるということですよね。かつ、このエリア含めて、商業施設、それから集会施設、そして広場、グラウンド含めて、割といろいろな、居心地のいい大切な拠点となる可能性をやはり残しておくという理解において、一団地広場と表現していただくのは、計画的にはすごく妥当な方向性は持っているかなと思いますが、あくまで公園等として再配置になる、要は公共空間としては必ず同等程度の規模と質のものを確保していくというのは、ここに書かれているとおり、大事な点かと思いました。

以上です。

○大橋会長　御意見ありがとうございます。ほかにございますか。

（「なし」の声あり）

質問、あるいは御意見がなければ、質疑等は終了とさせていただきます。

では、次の案件に移ります。

○事務局（吉池）　担当者を入れ替えさせていただきます。

（説明者入替え）

○大橋会長　それでは、報告第2号「西調布駅周辺地区のまちづくりについて」に移ります。担当のほうから説明をお願いいたします。

○熊坂主任　まちづくり推進課の熊坂です。よろしくお願いいたします。

それでは、報告第2号「西調布駅周辺地区のまちづくりについて」、御説明いたします。よろしくお願いいたします。

本日の説明の流れは、2ページの目次のとおりです。まず、地区の概要から御説明いたします。

4ページを御覧ください。こちらでは、広く上空から捉えた画像と、①から⑤の各地点の画像を掲載しております。①、②、④、⑤は、都市計画道路整備が完了している駅北側、③は、これから都市計画道路整備を行う駅南側を写しております。

続く5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います。駅前の都市計画道路の沿道を中心にピンク色の近隣商業地域となっており、その後ろは第一種低層住

居専用地域で、住宅街が広がっているエリアになります。

6 ページを御覧ください。平成 22 年度に駅北側の地区整備計画を決定し、現在、駅南側の都市計画道路の整備に伴った都市計画道路の沿道のまちづくりに対する機運が高まっていることから、赤で囲った駅南側について、都市計画道路沿道におけるにぎわいや交流の創出につながるような地区整備計画を検討しております。

続く 8 ページから 11 ページは、上位・関連計画をまとめてございます。

まず、8 ページを御覧ください。多摩部 19 都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては新都市生活創造域、東京都市計画都市再開発の方針においては再開発促進地区に位置づけられています。

また、市の計画では、調布市基本計画において、駅南側の都市計画道路の整備により、交通結節機能の向上を図るとともに、地区特性に応じたまちづくりを推進しますと位置づけています。また、調布市道路網計画においては、駅南側の都市計画道路調布 3・4・31 号線を平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間で整備または着手する、優先整備路線に位置づけています。

続いて、9 ページを御覧ください。以降は、調布市都市計画マスタープランについて御説明いたします。

まず、将来都市構造図について、西調布駅周辺を含む西部地域については、野川公園、武蔵野の森地区周辺、多摩川などを核に、これらを緑でネットワーク化し、良好な住宅市街地を形成します。さらに、調布基地跡地の触れ合い、交流機能を生かしたまちづくりを進めますとしています。

また、駅周辺を地域拠点として位置づけており、東西に京王線の交流軸と、南北に緑の連結軸が通っております。

続いて、10 ページを御覧ください。土地利用方針図について御説明いたします。駅周辺を濃いオレンジ色の業務・商業等複合地区に位置づけ、区域内の多くは薄い黄色の低密度住宅地区に位置づけております。

続いて、11 ページを御覧ください。地域別の整備方針について御説明します。交通施策、地域活性化施策において、にぎわいの創出に関するものを中心に位置づけがございます。

続いて、13 ページを御覧ください。当地区では、平成 18 年に街づくり協議会を認定し、平成 22 年に駅北側の地区整備計画を含む駅周辺一帯の地区計画を決定し、その後、平成 29 年に駅北側の都市計画道路整備が完了しました。

14 ページを御覧ください。令和 2 年になり、駅南側の都市計画道路整備を見据えた駅周辺のまちづくり検討がスタートしました。これまで協議会等では、赤枠の中に記載がありま

すが、生活に密着したにぎわいのあるまち、沿道にしたい、駅南側は敷地の狭い区画が多く、道路が事業化され、さらに敷地が狭くなっても商売が継続できるようにする、お店に立ち止まれるくらいのゆとりある空間整備が望ましい、駅前通りは壁面後退してほしいが、道路整備で敷地が狭くなるので、強くは求めない、住宅であっても、にぎわいづくりに寄与するようにしてほしいといった意見が出ております。

続く15ページでは、令和5年7月と令和6年8月に開催したオープンハウスの概要をまとめました。それぞれ平日の夜間と土曜日の日中に開催しており、令和5年7月には2日間合わせて120人、令和6年8月には2日間合わせて60人の方に御来場いただき、アンケートでも多くの回答をいただきました。

続いて、16ページでは、令和6年10月と令和6年11月に開催したオープンハウスと、この後、21ページで詳細を御説明いたしますが、実証実験スペースにおけるイベントの概要等をまとめております。

令和6年10月のオープンハウスでは、2日間で110人、令和6年11月のオープンハウスでは、61人の御来場がございました。

以上のとおり、令和5年以降、4回のオープンハウスと各イベントの開催により、協議会以外の多くの地域住民の方のまちづくりに関する御意見を伺いながら、地区計画の変更について検討を重ねてまいりました。いただいた意見としては、駅前のにぎわいに関するもののほか、憩い空間や休憩スペースを求める声などが主なものでございます。

続いて、17ページを御覧ください。平成22年度に決定した地区計画の内容としては、歩行者が主体のユニバーサルデザインに配慮した安全・快適な街づくりの推進、日常生活に密着した地域の個性を生かした魅力的な商業・業務空間の形成、住み続けられる快適な住環境の整備など、調和のとれた街づくりを進め地区の特徴や資源を生かしつつ街の魅力をさらに発展させ、地区計画の目標である、ここで暮らし続けたいと思える心地よい街の形成を目指すものとしています。

続く18ページでは、駅北側の地区整備計画の内容を記載しています。建築物の用途として、ホテル、旅館、倉庫、風俗営業施設、工場等を制限したり、容積率の最高限度について、住宅等の場合に容積率を制限するほか、敷地面積の最低限度を100㎡とするなどのルールを設けております。

続いて、20ページを御覧ください。今回、地区計画を変更するに当たり、主な変更案を御説明します。

地区計画の目標・土地利用の方針については、協議会が作成した西調布駅周辺地区街づくり整備方針に基づいており、現在も継続的なまちづくり検討を行っているため、地区計画の

目標及び土地利用の方針の変更は行いません。

また、駅南側の地区整備計画について、協議会やオープンハウス等で地域住民から、休憩、くつろぐことのできる空間のほか、地域交流や活動の場を求める声があったことから、地区施設、広場の整備について検討を行いました。地区施設の検討をしている場所は、右下に記載のとおり、現在、駐輪場の一部で、都市計画道路を整備後の駅前広場に隣接している場所を想定しています。

21ページを御覧ください。地区施設の検証の流れをまとめました。協議会からの意見のほか、地域住民へのアンケート調査を実施したところ、にぎわいが少ない、オープンスペース、広場が少ない、休憩やくつろぐことのできる空間が欲しいなどの声が多数寄せられましたことから、中央右側に記載の配置図のとおり、イベントスペースのほか、ベンチや芝生などの憩い空間、遊具、歴史継承物を設置し、利用状況に関するアンケートを行う実証実験を実施しました。

アンケートの結果、実証実験の継続を望む、駅周辺が盛り上がり、良い、休憩できる場所があるのが良い、駅前でのイベントを評価、日当たりが良い場所でベンチや緑があり、ほっとするのにちょうど良い、人との交流の場になるなどの肯定的な意見が寄せられました。

実施したイベントには多くの来場者が見られ、アンケート調査でも広場整備について継続的な必要性を確認できたため、地区施設としての位置づけを予定しています。

続いて、22ページを御覧ください。平成22年に決定した地区計画では、駅北側の都市計画道路沿道を中心に、商業・業務A地区とB地区としていますが、今回の地区計画の変更で、駅南側の都市計画道路沿道を商業・業務C地区と位置づけ、にぎわい、交流につながるような適切な建物の建て替え誘導を検討しています。

続いて、23ページを御覧ください。駅南側の地区整備計画の検討案を記載しています。現在、主に検討している事項は、赤枠で囲った部分で、容積率の最高限度と敷地面積の最低限度の項目です。

まず、容積率の最高限度については、生活に密着したにぎわいのあるまち、沿道にしたいという御意見があることから、店舗等ではなく、住宅等の用途の場合に、容積率を200%に制限するという、駅北側と同じルールにする案と、1階を店舗に限定する案がございます。1階を店舗限定とすると、シャッター街になってしまう可能性があるといった懸念も踏まえ、今後検討してまいります。

また、敷地面積の最低限度については、ゆとりある街並みを形成するため、北側と同様の100㎡とする案と、駅南側は敷地の狭い区画が多く、道路が事業化され、さらに敷地が狭くなっても商売ができるようにしたいという御意見も踏まえ、最低敷地面積を例えば80㎡

にするなど、北側より少し狭くするという案がございますので、こちらも引き続き検討を行い、原案までに内容を固め御報告いたします。

最後に、今後の予定について25ページを御覧ください。年明けにまちづくり懇談会を行い、2月の都市計画審議会では、先ほど案としていた地区整備計画の項目の見解を含めた御報告を行い、3月から都市計画手続として、原案説明会や縦覧を行ってまいります。その後、令和8年7月に都市計画審議会に付議を行い、都市計画決定を行ってまいりたいと考えております。

説明は以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。早速、御質問等のある委員の方は挙手をお願いいたします。たくさんいますね。（菊池委員の挙手に対して）では、こちらからどうぞ。

○菊池委員 御説明ありがとうございます。3点ほどちょっとお伺いしたいことがあります。

1点目が、前もお話をお伺いしたかもしれないのですが、20ページの駐輪場の施設について、この施設がほかの地区に移設される場合等に関しまして、御説明を改めてお伺いしたいというところが1点目になります。

2点目に関しましては、17ページのお話でありまして、地域の特色として、古くから宿場町として栄えた歴史がありということが記載されていると思いますが、オープンスペースを活用して歴史継承物等を設置と書かれているのですが、単にオープンスペースとか、新たなくつろぎの施設として設置するのではなくて、近くに、農地はありましたけれども、公園が少ない中で、どのようにほかの公共施設だったり、地域住民の交流を促していくのかというところで具体的な案であったり、またオープンスペースの活用の運営の仕方についてお話をお伺いしたいです。

3点目が、23ページとか幾つか記載がされているのですが、にぎわいのあるまちづくりをしたいというところで、1階を店舗に限定されるというお話をお伺いしましたけれども、この生活に密着したにぎわいのあるまちというところが、どういったことを想定されているのか、また実際にオープンハウスとかで住民の方からお声をお伺いしたときに、どういった理想のまちをつくり上げたいのかというところをお聞きしたいです。

いわゆる生活の中で、商品を買ったりするための生活に密着したまちであるのか、はたまたコミュニティを形成する際に必要とされる施設であるのかというところで、実際に1階を店舗に限定するという意図で、どういった背景がお話しされているのかというところが気になりました。

3点お伺いできればと思います。お願いいたします。

○大橋会長 よろしいでしょうか。（山崎副主幹の挙手に対して）はい、簡潔に回答をお願いいたします。

○山崎副主幹 まず駐輪場についてなのですが、今現在、20ページに載っております西調布南第3駐輪場なのですが、都市計画道路の整備が行われますと駅前で約半分が取られてしまうというところがございます。ここの残った部分の駐輪台数なのですが、南地区に第1駐輪場、第2駐輪場というところがございますして、そこで収容し切れるというシミュレーションの結果が出ておりますので、そのように分散ということを検討しています。

17ページにありましたオープンスペースの活用案なのですが、こちらにはベンチを置くなりして、コミュニティの場としても活用して、さらにはイベント広場としても使えるようなことを検討しています。

そして、最後に23ページにあります、にぎわいのあるまちとはということなのですが、コミュニティも大変重要なところと考えているのと、それにプラスして、沿道整備に伴って店舗等がなくならないようにということで、いろいろ工夫を考えております。

以上になります。

○大橋会長 （東海林担当課長の挙手に対して）補足ですか。どうぞ。

○東海林担当課長 2点目をちょっと補足します。

オープンスペースの活用案というのは、今お答えしたとおり、今、実証実験でやっているようなイベントスペースですとか、憩い空間など、ここに書いてあるような内容を継続して、今後、地区施設にした場合にも同じようなスペースを設置していきたいという考え方の中で、運営方法の御質問もありましたので、ちょっと補足しますが、運営も、やはり今、実証実験ですので、現時点は市のほうで管理をしながら進めていますけれども、今後ここをどう管理していくのかということは、街づくり協議会が地域にありますので、そういった管理運営方法についても協議会の中で議題にしながら、今後検討していく必要があるかなと、現時点ではそのように考えております。

以上です。

○菊池委員 そちらのお答えいただいたことで、こちらは提案なのですが、1点目に関しましては、やはり自転車を一部のところに分散するというので、先ほどの神代団地ももちろんそうなのですが、歩行者と自転車のコントロールみたいなのはやはり気にかかるところで、子どもたちが遊んでいるとき等、安全性をちゃんと考慮していただきたいと思います。

もう一点が、オープンスペースのところでは私が申したかったところは、やはりイベントだけを淡々とやるのではなくて、もう少し地域のつながりみたいなもの、点と点がつながるよ

うな施設でなければコミュニティの形成もできないですし、もう少し言えば、シビックプライドみたいなものも醸成されないと思いますので、そういった意味で、街づくり協議会をはじめとした、運営主体に対する支援であったり、そういった枠組みをしっかりとつくっていただければと思います。

以上です。

○大橋会長 御意見いただきまして、ありがとうございます。よろしく申し上げます。

こちらで、どなたか、ほかの御質問。よろしいですか。（藤川委員の挙手に対して）どうぞ。時間が残り少なくなってきたので、すみませんが、簡潔にお願いいたします。

○藤川委員 2点お伺いさせていただきます。

この西調布に関しましては、既に北側のほうは道路拡幅が終わってしまして、北側道路の拡幅の検証結果といいますか、それを受けて、今回の南側の道路の皆さんからは、にぎわいでしたりとか交流の創出という声がたくさん上がっていたと思うのですが、そういう検証結果を受けて南側を今どのように、交流とかにぎわいというのは、道が広がったからできるということではないと思いますので、その辺の計画がありましたら教えてください。

あとは、私も自転車のところなのですが、20ページの赤枠で囲っている第3自転車駐輪場と、黄色の枠が今重なっているかと思うのですが、これは赤の部分、黄色の枠になるとなくなるということ、地域施設の検討箇所というのが建設されると、この駐輪場がなくなるということですか。

この2点、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）お願いします。

○東海林担当課長 1点目のにぎわいの部分ですけれども、決して北側がにぎわいがいから、南側でにぎわいをというような御意見ではないというふうには受け止めています。特に全体のまちづくりの目標として、西調布駅周辺の先ほど御説明した整備方針の中でも、にぎわいを生んでいくという大きな方向性がありますので、今後南側でもどう進めていくのかということで、今議論をしているという状況です。その中で、この地区整備計画の中でどう誘導していくのかということ、先ほど担当から御説明した複数案の中で検討しているという状況です。

道路が広がることと、にぎわいというのは、今、委員からありましたとおり、完全にリンクするものではないと思っています。協議会の中にも、沿道でお店をやられている方も入っていらっしゃると思います。個別にお話ししたりすることもありますので、最終的には商店会をどうしていくのか、これは場合によっては商工会とも連携をしながら進めていかなければいけない内容にもなるのだろうなと思っています。

これはどちらかというと、今後を見据えた仕組みづくりのほうになっていくのかなと思いますので、話し合いを継続しながら、どう進めていくかは検討していく必要があるかなと思っています。

これが1点目です。

2点目が、20ページのところです。先ほど山崎のほうから御説明させていただいた内容とちょっと重なりますが、今、20ページの右下に位置図があります。青く囲まれている部分が、将来的に調布3・4・31号線の駅前広場になる部分です。今、赤枠の半分が入り込んでいますので、将来、道路整備がなされた後には、この半分がまず道路用地になっていくという状況です。

今、我々が考えているものは、今、実証実験をやっていると言ったのは、この地区施設の検討箇所の場所ではなくて、青いボックスに入っているほうの赤枠の反対側辺り。今、上空から見ると、家が右側に少し立ち並んでいますが、その反対側、奥が空地になっていますので、そこを使って実証実験をやっていますが、将来的には、黄色い枠囲いのところにそのスペースを設置していきたいと思っています。要は、駅前広場に接した空間を設置していきたいと思っていますので、そうすると、全体の駐輪場が先ほど申し上げたようになくなるというような状況。ただ、代替地といいますか、ほかの近隣の駐輪場で収容が可能だというシミュレーション結果の下で、検討を進めている状況でございます。

以上です。

○藤川委員 ありがとうございます。では、一言だけ、すみません。ここは、今の狭い踏切も変更もないということで伺っていますが、南北の人の回遊性でしたりとか、この地域の方が本当にやってよかったというふうになっていくように、しっかり地域の方のお声を伺いながら、今後も引き続き進めていただきたいと思います。要望です。

以上です。

○大橋会長 御意見ありがとうございます。では、山根委員。

○山根委員 では、2点伺います。

今回の地区計画の内容も、これまでの地元の街づくり協議会でも長く議論を重ねてこられたもので、しかも、さらにオープンハウスで住民の方々の意見を丁寧に聞いてこられたものだと理解をしております。今回の地区計画の変更案も、そういったお声が反映されているのかなと思いますし、あと、北側ができていて、ようやく今度南に来たというようなところで、待ち望んでおられるのかなというようなことも想像しておりますが、この辺りの感覚、住民の方々のお声、感触というのを御担当のほうでどのように捉えておられるかというのを、まず1点お聞かせください。

あわせて、今回、地区計画の中で、地区整備計画C地区のところですか。これにあわせて、やはり道路のところの整備も大事になってくるかなと思っています。ちょっと道路網計画の話がありまして、優先整備路線、3・4・31号のところ、西調布の南口から品川通りのところまでが事業進捗、スケジュール感、どのようになっているのかということも、併せてちょっとお尋ねしたいと思います。

○大橋会長 2点お願いします。（東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長 私から1点目について御回答させていただきます。

今御質問いただいた、この地区計画の検討内容、街づくり協議会や、そのほかの地域の方々からの御意見がどうあったか、それをどう反映させていくかという御質問だったと思っています。

協議会の御意見については、今、資料でもちょうど御用意している、先ほど御説明でも触れましたが、14ページを御覧いただければと思います。全体の街づくりの整備方針は、地域の方が策定しました。令和2年以降、南側の検討を進めていますが、協議会の中でも、この赤字になっている部分、例えば、にぎわいのあるまちにしたいですとか、道路整備で敷地が狭くなるので、壁面後退はしなくてもいいのではないかとか、全体的ににぎわいを生んでほしいというような御意見がまず協議会であったということで、認識をしております。

あわせて、その次のページ以降、令和5年以降、オープンスペースを活用しながらオープンハウスを開催してきましたが、ここに今記載の内容だけでも、大体600人の方に御来場いただいています。アンケートも300件近い回答をいただいている中で、例えば15ページに書いてあるような内容、道路が狭いですとか、都市計画道路を早く整備してほしい、これは道路を広くしてほしいという強い御意見があるということは、まず確認をしております。

さらに、まちの活気やにぎわいを生んでほしいですとか、広場やオープンスペースが少ないというような御意見も踏まえながら、今回、具体的な地区整備計画の内容、いわゆる店舗の誘導ですとか、オープンスペースの地区施設化ということを検討していますので、我々はそのような多くの意見をいただいているものについて、できる限りこの地区整備計画に反映していきたいということで、今回報告をさせていただきます。

以上です。

○大橋会長 （永井次長の挙手に対して）はい。

○永井次長 続きまして、駅南側の都市計画道路3・4・31号線ではありますが、まずこの都市計画については、今年2月の都市計画審議会でも都市計画の変更について付議、その後、3月に都市計画決定をさせていただいているところでございます。

事業の進捗でございますが、現在、都への事業認可の手続きを行っておりまして、事業認可

いただきましたら、年度末目途として地権者の皆様への説明を行っていきたいと考えております。年度明けまして、その後の用地取得などにつなげていきたいと考えております。

以上でございます。

○山根委員　やはり地元の方も待ち望んでおられて、本当に総意としてこういった多くの方の意見が反映されて進んでいるのだなというのを、あえて確認させていただきたかったなと思いました。

やはり沿道のまちづくりとこの道路の整備というのを待ち望んで、早く進めてもらいたいという意見が出ているというところですので、これをぜひ進めていただきたいと思います。

やはりその先に、品川通り以南の道路の整備というものも控えておりますので、この辺りも、今、道路網計画の改定に向けて検討を進めておられると思いますので、この辺りの位置づけ、今、準優先整備路線になっているかと思っておりますので、この辺りも3・4・4にぶつかるころまで、きちっと進めていくというところをまたお願いしたいと思っております。

○大橋会長　ありがとうございます。ほかになれば、次の報告案件に行きたいのですが、よろしいですか。

（「なし」の声あり）

もし何か聞きたいことがありましたら、審議会以降もいろいろと担当のほうに申し上げていただければと思いますので、よろしく申し上げます。

次の案件に行きたいと思っております。

（説明者入替え）

では、報告第3号「公民連携による留保地整備について」、担当のほうから御説明をお願いいたします。

○石倉主任　まちづくり推進課の石倉と申します。よろしく願いいたします。

それでは、報告第3号「公民連携による留保地整備について」、説明を始めさせていただきます。

2ページにお進みください。まず、留保地整備における背景、経緯について御説明します。

留保地は、調布市西町に位置し、昭和51年に在日米軍から返還された大口返還財産のうち、当面の間処分を保留するとされた土地であり、留保地の活用について、平成20年3月に調布基地跡地留保地利用計画を策定し、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活用していく方針を示しました。

しかしながら、京王線地下化などの大きな財政需要や社会経済情勢の変化等への対応から、利用計画の実現には至っていない状況で、民間活力の活用などを踏まえ、留保地の具体的な活用の方向や事業化について継続的に検討を実施してきました。

このような状況の中で、味の素スタジアムをホームスタジアムとしているFC東京から、市と連携して留保地を活用した施設整備を行うことについてお話があり、双方で意見交換等を実施してきました。

令和7年6月には、FC東京から市に対して、留保地の活用に関する具体的な取組が提案され、市としても、まちの活性化を図る観点から望ましいと判断し、令和7年8月には、留保地の活用に関する取組を含む多分野にわたる包括的な連携協定を締結しました。

3ページにお進みください。留保地の活用による施設整備に当たっては、利用計画で整理した枠組みを基本としつつ、FC東京からの提案や市民意見を踏まえた実施計画である調布基地跡地留保地施設整備基本計画を策定します。

基本計画は、利用計画を基本とした取組の推進など、6つの基本的な考え方や施設配置の考え方などを示しており、本基本計画に基づいて公園の整備を進めてまいります。

基本計画の策定に至るまでには、6月にFC東京から提案書を受領し、8月に基地跡地留保地の活用による施設整備に関する基本的な考え方の公表及びFC東京と包括連携協定を締結いたしました。その後、9月に基本的な考え方に関するオープンハウス及びアンケートを実施いたしました。10月には基本計画の素案を公表し、そのことに伴いオープンハウスを実施しております。また、10月15日から11月13日にはパブリックコメントを実施しております。これらの経過を経て、12月16日に基本計画を策定・公表いたしました。

4ページにお進みください。地区の概要について御説明いたします。

留保地は調布市西町に位置する約6haの土地で、現在、国が所有し、一般利用には供されていない状況です。敷地の東側には都市計画道路、調3・4・32号線、天文台通りが幅員16mで既に整備が済んでいる状況です。

5ページにお進みください。留保地の周囲には、味の素スタジアムや京王アリーナTOKYO、調布基地跡地運動広場があり、多摩地域における一大スポーツ拠点形成しており、競技大会や地域スポーツの拠点、大規模イベントの会場として、地域の活性化やスポーツを通じたまちづくりの中核を担っています。

6ページにお進みください。現在の土地利用規制について御説明します。

用途地域は第一種低層住居専用地域、高さ制限10m、建蔽率30%、容積率50%、第一種高度地区、防火地域、準防火地域には指定されておられません。日影規制は3時間～2時間、測定水平面が1.5mです。また、航空法による制限が17.4mから43.8mとかがかかっております。

7ページにお進みください。続いて、上位計画・関連計画について御説明します。

調布市総合計画、まちづくりの基本目標4において、子どもから大人まで、障害の有無に

かかわらず、スポーツをする、みる、ささえる機会を創出し、それぞれのライフステージやライフスタイルに応じ、誰もが生涯にわたりスポーツに親しむことができるまちを目指すこと、プロスポーツチームや関係団体等と連携し、市民がスポーツを身近に感じ、スポーツに関心を持ち、気軽にスポーツに親しめる機会の創出を図ることを定めております。

また、分野別計画におきましても、生涯にわたって誰もがスポーツに親しみ、生き生きと過ごせるまちを掲げ、F C東京等、様々な主体と連携したスポーツ振興等の推進を図っていくことを定めております。

8 ページにお進みください。地域別計画、西部地域におけるまちづくりの方向において、留保地の活用に関する取組として、民間活力の活用をはじめとする公共施設マネジメントに関する基本的な方針を踏まえて、多角的な視点から検討・整理し、国との協議・調整を行うことが示されております。

9 ページにお進みください。調布市都市計画マスタープラン、地区区分に応じた土地利用の方針において、留保地の位置する地区は、公園・緑地地区に位置し、都市計画公園・緑地等が計画されている地区は、地元意向等を踏まえた整備を推進していくことを示しております。

10 ページにお進みください。続いて、都市計画マスタープラン、まちづくりの基本方針、環境分野においても、留保地に関して、民間活力の活用をはじめとする公共施設マネジメントに関する基本的な方針などを踏まえて、検討・整理することが示されております。

11 ページにお進みください。地域活性化分野において、調布基地跡地などの周辺は、地域の資源やコミュニティを活用したまちづくりを施策として掲げ、武蔵野の森総合スポーツプラザや調布基地跡地などの周辺で、にぎわいと活力のある広域的スポーツ交流拠点として充実を図るほか、安全で利便性の高いスポーツ施設の整備に努めること、東京スタジアムや武蔵野の森総合スポーツプラザなどを活用し、スポーツの振興を通じて地域の活性化を図ることを示しております。

12 ページにお進みください。都市計画マスタープランにおいても、調布基地跡地の土地利用に関して示しており、留保地の活用について、周辺地域における施設整備等の状況の変化や市の公共施設マネジメントに関する基本的な方針などを踏まえ、多角的な視点から検討・整理し、国と協議・調整を行うことなどを示しています。

13 ページにお進みください。続いて、今回の公園整備の基礎となる平成20年3月に策定した調布基地跡地留保地利用計画について御説明します。

利用計画において、留保地は、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活用することを土地利用の方向として定め、スポーツ施設、多目的広場、自由広場、回遊性

の創造、非常時の土地利用を意識したゾーニングをしております。

施設整備に当たっては、この利用計画で整理した従来の枠組みを基本としつつ、市における関連計画や、利用計画策定以後における社会情勢の変化を踏まえ、地域に開かれ、市民に親しまれる多様な機能を備えた空間づくりを目指します。

14ページにお進みください。調布市公共施設等総合管理計画において、行政と民間事業者との役割分担の下、民間でできることは民間に委ねるという考えの下、民間活力等の活用を検討し、取組を進めていくこと、また、限られた財源の中で質の高い市民サービスを持続的に提供していくには、多様な主体との連携による取組が効果的、効率的であることから、行政外部の視点からの意見を参考にしながら、効果的な事業手法の導入を検討し、取組を進めていくことを示しており、今回の施設整備も、管理計画で示された考えに基づき、事業手法や費用負担等についても検討してまいります。

15ページにお進みください。調布市緑の基本計画では、利用状況や地域のニーズを踏まえながら、施設更新の機会を捉えて部分的、全面的な改修等による機能転換を実施し、多様なニーズへの対応を図ることや、管理に向けて、市民や事業者と連携したパークマネジメントの検討を行うことなどを定めております。

16ページにお進みください。調布市スポーツ推進計画では、トップスポーツチーム等多様な主体との連携として、FC東京とのパートナーシップを育み、市民スポーツの振興をはじめ、まちづくりの様々な分野において、クラブと連携した取組を展開してまいりました。

また、東京2020大会を契機とした共生社会への理解・関心の高まりを捉え、誰もがする、見る、支えるスポーツの価値を享受し、様々な立場・状況の人とともにスポーツを楽しめる環境を充実させることで、スポーツを通じた、共生社会の一層の充実を図ることなどを示しております。

17ページにお進みください。調布市地域防災計画では、留保地について、市の調布基地跡地利用計画に基づく防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園としての活用を目指すこと、災害時には、物資の荷分け・搬送、ボランティア活動の拠点、帰宅困難者対応、備蓄等を行う場所としての活用を念頭に整備を行うことを示しております。

18ページにお進みください。事業の概要について御説明します。本公園は、スポーツをきっかけに幅広い世代へレクリエーション・交流の機会を提供する拠点を形成し、スポーツ振興の観点と防災都市づくりの観点から公園を整備してまいります。

19ページにお進みください。基本計画における留保地全体の施設ゾーニングイメージについて御説明します。敷地の北側には、FC東京の練習拠点としての機能を有する施設として、天然芝フィールド及び、仮称ですけれども、運動施設棟を整備いたします。これらの施

設は、F C東京の占有施設ではなく、市民がスポーツに親しむ様々な機会の創出に努めます。

天文台通りに面したエリアは、自由広場として、地域に開かれ親しまれる多機能で魅力ある空間を創出していきます。広場の南側に位置する西町公園との一体的な運用を目指して、連続性も考慮した設えとします。自由広場は、施設の顔として、既存の植栽も活用しながら、豊かな自然の景観や開放感を醸し出し、地域住民や来訪者が親しみを持てる空間とします。あわせて、誰もが利用できるインクルーシブの視点も踏まえた遊具などの設置に加え、多世代が憩える場の確保などに努めてまいります。

また、広く市民の利用を想定する運動施設として、汎用性の高い開放的なスペースとして整備する多目的コートや人工芝グラウンド及びテニスコートを整備するほか、防災機能の核となる防災備蓄倉庫は、道路からのアクセスを考慮して、敷地の北側に整備します。人工芝グラウンド及び多目的コートの上に位置する管理棟は、運動施設を利用する市民の更衣室やロッカーなど、市民が公園及び運動施設を利用するに当たって必要な機能を整備してまいります。

20ページを御覧ください。留保地を活用した施設整備に当たって、本施設は都市公園として整備するため、整備する施設は都市公園法に位置づけられた施設である必要があり、多目的コートや天然芝フィールドなど運動施設に位置づけられた施設を整備予定になっております。運動施設棟などについては、都市公園法上の位置づけが明確ではないため、次ページにて整理しております。

21ページにお進みください。整備される施設のうち、運動施設棟及び管理棟については、市として都市公園法上の位置づけを整理しました。運動施設棟のメイン機能は、運動利用を目的とした多目的室などであることから、運動施設として位置づけております。管理棟は、運動施設棟の附属建築物であることから、一体の建築物と整理しており、こちらも運動施設として位置づけております。

運動施設棟及び管理棟の機能として、運動施設に分類される多目的室やトレーニングジムのほか、公園管理のための機能として、管理棟に、市民の利用を想定した更衣室、トイレなど、また市民への開放性を高めるために、市民が気軽に立ち寄れる休憩・喫茶機能等の設置を検討しております。

22ページにお進みください。先ほど都市公園法上の位置づけを整理した運動施設棟及び管理棟の整備には、都市計画上の課題があることから、土地利用規制の見直しが必要になります。留保地の位置する地区は、第一種低層住居専用地域に位置しており、基本的には低層住宅の立地を想定していることから、運動施設棟及び管理棟の整備は、現在の用途規制では実現できません。そのため、運動施設棟及び運動施設棟に市民利用を想定した飲食機能を整

備するに当たっては、用途の見直しが必要でございます。

運動施設棟については、第一種低層住居専用地域から第二種住居地域相当へ、飲食機能については、あくまで公園に来園した方々に飲食機能を提供することを想定しておりまして、大規模なものは予定していないため、第一種中高層住居専用地域相当への見直しを想定しております。

23ページにお進みください。土地利用規制の見直しに向けて、活用する土地利用制度を以下のとおり整理しました。

まず1つ目が、緩和型の特別用途地区の指定及び新たな条例制定によって用途規制を緩和する方法です。こちらは、特定の目的から特定の用途の利便を増進または環境の保護等図る場合に用いられます。

次に2つ目が、用途地域を変更した上で、地区計画で制限していく方法です。こちらは、上位計画に示す市街地像の実現に向けて、計画的な土地利用の誘導を図る場合に用いられます。

次に3つ目が、地区計画によって用途規制を緩和する方法です。こちらは、地区計画の区域及び検討が進む地区において、現行の用途地域及び連動する各種規制を維持したまま、特定の用途のみを緩和する場合に用いられます。

最後に4つ目が、建築基準法48条ただし書に基づく許可です。良好な市街地環境を害するおそれがない、または公益上やむを得ないと認められる建築物の整備に関して限定的に建築を許可するものです。

なお、市といたしましては、特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和の手法が、施設整備の実現に向けて、特定の用途のみを緩和し、同時に条例において周辺環境の保護を目的とした規制をかけることができることから、上記活用手法の中においては最適な手法であると考えています。

手法の検討に当たっては、用途緩和になることは明らかであるため、協議先となる国と協議を進めておりますが、その中で国からも、緩和型の特別用途地区を採用することについて一定の理解を得られている状況です。

24ページにお進みください。最後に、スケジュールについて御説明いたします。

まず、公園整備に係るスケジュールですが、令和10年度の第2四半期の供用開始を目指しており、12月16日の基本計画の策定後、基本設計、実施設計に進み、令和8年度の中頃からは、施設整備工事が開始される予定となっております。

また、都市計画関連では、令和8年10月の都市計画審議会での付議に向けて、年明けの1月9日、10日に第1回目のオープンハウス、2月には第2回オープンハウスの開催を予

定しております。それぞれのオープンハウスの前には、都市計画審議会での事前報告を予定しております。令和7年度に市民参加の手続を進め、その後、都市計画法に基づいた手続を進めてまいります。

説明は以上でございます。

○大橋会長 ありがとうございます。本件について、初めてですのでいろいろと御意見があるかと思うのですが、御質問、あるいは御意見、いかがですか。どうぞ、青山委員。

○青山委員 御説明いただきましてありがとうございます。

ページ23なのですが、今御説明を受けた中で、多分こういうことなのだろうなと思っ
ているのですけれども、今、活用手法が4つあるのですが、技術的にはできるけれども、現実
論として、その一番上がいいのではないかという形で調整されていると、そのような理解で
よろしいかどうか、その辺りを確認させてください。

○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 今御質問いただいた23ページですけれども、担当から御説明したと
おり、今回12月に公表された基本計画で示されました施設整備を実現していくためには、
現行の用途地域、第一種低層住居専用地域だと土地利用上の課題があるということで、用途
地域は変更するか緩和をするかだと思っています。

23ページに照らし合わせますと、用途地域の変更が2番目、緩和については1番目と3
番目ということで、最後の4番目は、都市計画制度ではなくて建築基準法の許可になります
ので、我々としては、まず1番目から3番目までをどうしていくかというのを、これは我々
行政としてどういう考え方でいくかというのを整理しているものです。

それぞれ活用する考え方というのがこの表の右側にございますが、現時点で一番適してい
る手法としては、一番上の特別用途地区の指定がいいのではないかと我々は考えています。

というのは、まず、用途地域の変更については、今の23ページの地区計画の決定と合わ
せた用途地域の変更の右側の考え方を御覧いただくと、最初の行に、用途地域等に関する指
定方針及び指定基準というものがあります。これは調布市で策定しているものになりますが、
それぞれ用途地域を指定する場合には、こういう場合には指定する、してもいいよというよ
うな基準がありますが、その中で、今回、都市計画マスタープランの中で、当該地におい
ては、9ページになるのですが、土地利用方針というものがマスタープラン上ありまして、そ
の中で公園・緑地地区というものに指定をしています。公園・緑地地区については、その指
定方針、指定基準の中で、第一種低層住居地域に指定することとしておりますので、その考
え方に基づくと、変更はないだろうというのが我々の中の考えです。

その中で緩和をしていく手法を、地区計画か特別用途かということで考えた中では、周辺

の環境や配慮ということで行くと、細やかな配慮ができるのが特別用途地区、これは今、市内で実績としては深大寺地区がありました。昨年度、審議会でも御報告させていただいています。映画のまち調布の推進というものを特別用途地区でやっているということもありますので、今の現時点では、我々は特別用途地区の指定ということで考えていますが、今後、この都市計画審議会での御審議と、予定されています市民参加の手続を経ながら、最終的には決定をしていく必要があるのかなと考えております。

長くなりましたが、以上になります。

○青山委員　よく分かりました。ありがとうございます。

○大橋会長　（沼田委員の挙手に対して）どうぞ。

○沼田委員　私から端的に、質問ではなくて意見という形で申し上げたいと思います。

まず、この資料、非常に詳細に書いてあって、我々市議会のほうではこの案件に関しては非常に議論をしているというところで、今定例会でも一部予算が通っているというところで、順調に進めていただきたいなと思っているところなのですが、やはりこの経緯、今までの至るところをいろいろ見ると、ここの留保地はなかなか進まなくてどうしたものかと思っていたところに、FC東京からの提案があって、このページでいくと18、19ページ辺りでしょうか、このエリアをFC東京のトップチームが練習場として使う部分、そして半分ぐらいは市民利用として使うというところで、民間と合致して一体でやっていくという事業になります。

これは率直に申し上げて、プロサッカーチーム、FC東京、J1のチームが、言ってみたらホームスタジアム、そして練習場が自治体、この調布市にあるというのは、全国で見ても数少ない自治体になれるわけで、これは非常に経済効果が大きいのではないかなと。この施設が完成した3年後、5年後、10年後を見据えたときに、それこそ、この中にも書いてありますけれども、スポーツ振興、あるいはこの地域の活性化というところで行くと、本当に大きいことだなと我々も考えているので、ぜひこれは順調に進めていただければなというところがございます。

一方で、半分で、これは公園の整備という位置づけなので、公園というところで行くと、やはり市民利用というところも一生懸命考えていかなければいけないかなというところでは、それこそ若者の意見であったり、地域の方の意見というのをしっかりと聞いていただいて、整備を進めていただきたいなというところが要望としてあります。

そして、もう一点、さらに付け加えてですけれども、飛田給含めて西調布の西町公園辺り一体をスポーツエリアとして、全体で東京でもまれに見るような大きなスポーツ施設になるわけなのですけれども、当然、ここに行くためには、この1つ前の報告で出てきましたけれ

ども、西調布駅に降りて歩いていくというのが一番最短のアクセスになる。そうすれば、当然この前の報告でもあった西調布駅のまちづくりともこれは連動する形になってくると思うので、このスポーツ施設を整備することと併せて、西調布駅、特に北口のところは、今、報告ではもう完成しているという状況でしたけれども、これから多分もっと発展する余地があるのではないかなと思いますので、スポーツ施設の整備と連動して、この西調布駅周辺のまちづくりというところを進めていくので、さらに調布市の西側地区がますます発展するところまでいくと、検討の余地があるのではないかと思いますので、総合的に一体的に考えて進めていただきたいと、応援をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願ひします。

以上です。

○大橋会長 ほかに御意見。（利根警務課長の挙手に対して）どうぞ。

○利根警務課長 調布警察なのですけれども、新しい施設ということで、私も大変いいなと思っています。スポーツとかの人が集まる場所というのは、結構車で来られるという方がいらっしやると思います。道路の反対側が住宅地でありますので、その駐車場の入りとか出とかの渋滞防止というところにちょっと配慮していただいて、つくっていただければなと思っています。

以上です。

○大橋会長 御要望。何かありますか。（東海林担当課長の挙手に対して）はい。

○東海林担当課長 我々もこの都市計画を考えていくに当たって、用途地域を仮に緩和をしていく場合には、不特定の多くの方がいらっしやるようになるということで、当然都市計画を変えていくには、交通環境の変化をどう配慮していくか、これは駐車場の動線も含めてですけれども、そういった観点は必ず必要になってくると思いますので、そういった視点を持ちながら今後検討を進めていきたいと考えております。

以上です。

○大橋会長 ほかに御質問、御意見。（茂木委員の挙手に対して）どうぞ。

○茂木委員 用途地域の変更ですとか許可だとか、48条の許可とか、いろいろな手法があるかと思っています。これは検討されている一番ベストな方法でいいと思うのですが、手続に当たってはやはりある程度の時間がかかります。調布市さんですと建築指導を持っていますので、釈迦に説法だとは思いますが、工事を進めるに当たって、建築工事であると、建築確認、計画通知が終わっていないとやはり工事はできません。造成等は先に先行することができるとは思いますが、許可だとか、いろいろ申請業務に時間がかかりますので、そこら辺は十分詰めていただくようお願いいたします。

○大橋会長 先ほど市長のほうからも迅速にという言葉がありましたので、それも参考にしながら、よろしくをお願いします。

ほかに御意見、要望等はありませんか。よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

継続審議ですので、もし御意見等ありましたら担当のほうに直接申し上げてくださればありがたいです。

なければ、質疑等は終わらせていただきまして、以上で本日の審議会の案件全て終了とさせていただきます。

本日の審議会の議事録の署名委員は市古委員となっています。輪番制ですみませんが、よろしくお願ひいたします。

それから、委員の皆様からほかに要望とか御意見とかありませんか。

(「なし」の声あり)

ないようでしたら、あと、事務局のほう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5回は2月9日月曜日の10時からを予定しておりますので、よろしくお願ひいたします。

また、本日机前にお配りした都市計画マスタープラン等の冊子はお持ち帰りにならないようお願ひいたします。

以上です。

○大橋会長 ありがとうございます。

議事の進行等につきまして御協力いただき、4時きっかりで終わることができました。ありがとうございます。

これをもちまして、令和7年度第4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——