

VI 実現に向けて

1. 共創によるまちづくりの推進

(1) 現状と課題

市では、「参加と協働のまちづくり」を市政経営の基本的な考え方として、まちづくりを推進してきました。都市計画においても、市民の視点に立ったまちづくりを実現するため、「地域の課題はできるだけ地域に近いところで解決する」という考えのもと、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例に基づき、「住民の発意」によるまちづくりを推進しています。

また、近年、激甚化・頻発化する自然災害や新型コロナウイルスの拡大といった社会状況の変化を受けて、まちづくりの課題や市民のニーズは、これまでより多様化・複雑化しています。また、多くの方々が利用する広場や公園などの公共空間に関する市民の関心は、地域の枠を超えて、高まりつつあります。

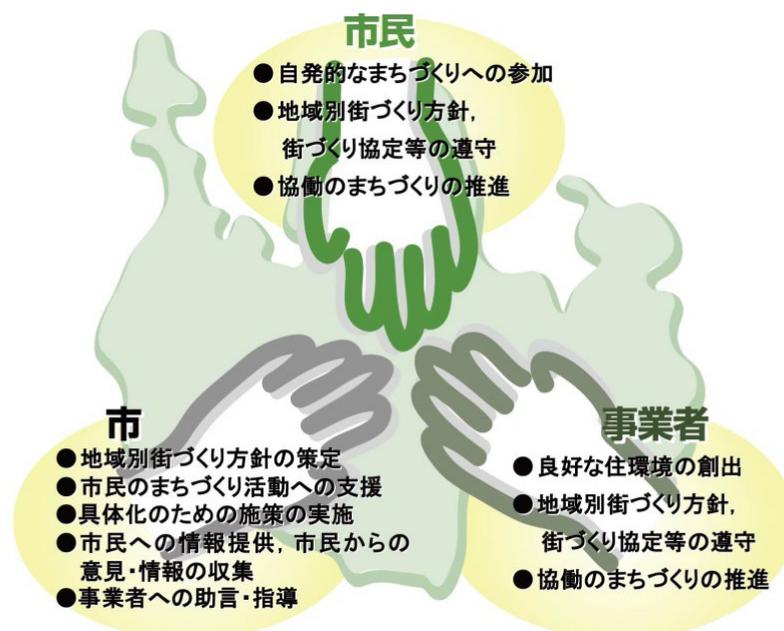
こうした多様化・複雑化する諸課題に対し、これまでの幅広い市民参加と協働によるまちづくりを更に発展させ、NPO・企業・大学等、多様な主体とともに考え、ともに行動することで、地域課題の解決や市街地の魅力を育んでいく、「共創によるまちづくり」の推進が、これまで以上に求められています。

(2) 住民発意のまちづくり

①市民・事業者・行政（市）の役割

地域の特性に応じたまちづくりを進めるためには、「地域の課題はできるだけ地域に近いところで解決する」ことが基本です。地域のニーズを的確に把握し、市民、事業者及び行政（市）が適切な役割を担いながら、参加と協働のまちづくりを進めていくことが必要です。

そのため、本計画に掲げた将来都市像やまちづくりの方針を具現化するため、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づく市民、事業者及び行政（市）の役割分担による、参加と協働によるまちづくりを計画的に進めていきます。



※「地域別まちづくり方針」については、本計画の「V 地域別の整備方針」に包含して整理

②合意形成を進めるための基本方針

市民と行政（市）等が役割をともに認識し、まちづくりを円滑に推進していくためには、互いに合意形成を図ることが重要です。

そのため、以下の基本的な方針を定め、合意形成によるまちづくりを推進していきます。

基本的な方針

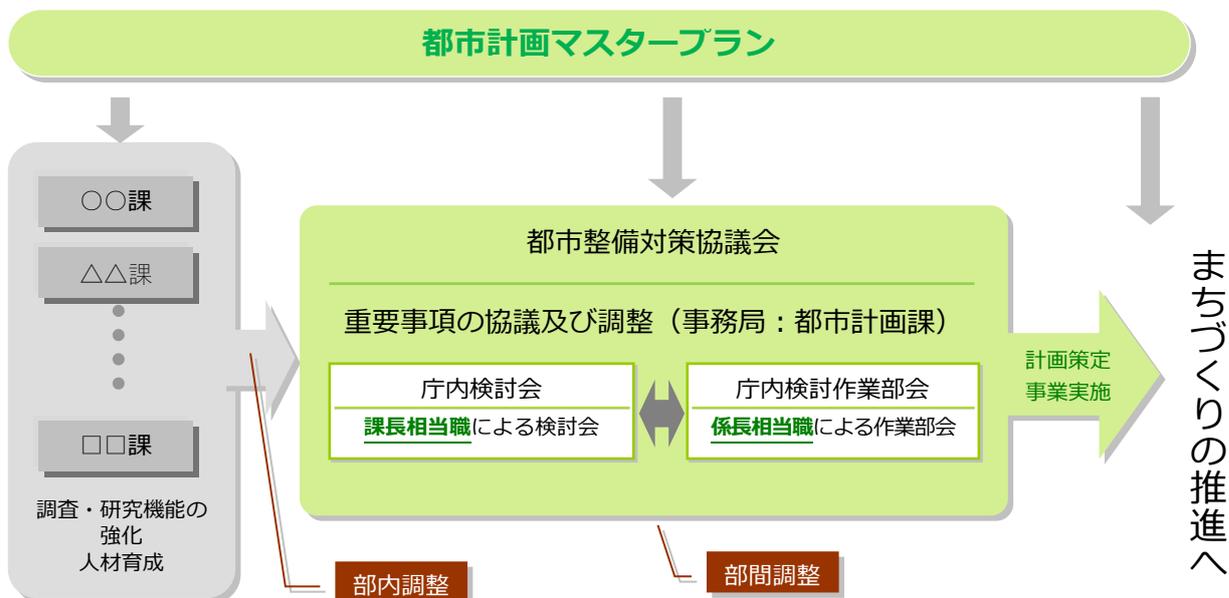
- ①情報公開を促進し、市民と行政（市）が情報を共有します。
- ②市民の意見収集・意見交換を活発化します。
- ③市民の手による自主的なまちづくり活動を促進します。
- ④国、東京都、近隣自治体と協力したまちづくりを行います。
- ⑤事業の適切な評価の仕組みづくりに努めます。
- ⑥次世代を担う人々とともに、まちづくりを考えます。

③庁内体制の整備

まちづくりの課題は多様化・複雑化しており、ひとつの行政分野で解決できるものではなく、これまで以上に庁内の横断的な連携が必要です。

このため、庁内体制の充実を図り、その機能を強化するとともに、職員による調査、研究会を定期的で開催するなど、政策立案能力の向上に努めます。また、人々の多様化するニーズに対応していくためには、職員の資質の向上が必要であることから、あらゆる機会を捉えて、まちづくり分野における人材育成を図ります。

【庁内体制の整備】



(3) 共創によるまちづくり

先行き不透明で将来の予測が困難な時代において、多様化・複雑化しているまちづくりの課題や市民ニーズに対応していくためには、多様な主体が持つ知見や技術、ノウハウを活かして、地域課題の解決へつなげていく必要があります。また、限られた人材や財源、これまでに整備してきた公共施設等の既存ストックを活用し、いかにしてまちの魅力や、質を高めていけるかも重要な課題となっています。

そのため、これまで「住民発意のまちづくり」において進めてきた市民、事業者及び行政(市)の役割を礎にしながらも、それぞれの主体が自発的かつ時にはその垣根をこえて連動し、対等の立場でともに考え、ともに行動し取り組む「共創のまちづくり」を推進していきます。

また、都市基盤や都市施設の整備をまちづくりの終着点とするのではなく、多様な主体がそれらを効果的・効率的に活用し、さらなるにぎわいや交流を促していくためのマネジメントの視点に立ったまちづくりを促進していきます。

【共創によるまちづくりとしての取組例】

「調布スマートシティ協議会の設立」

産学官民の連携の下、デジタル技術等を活用して、調布市民の生活の豊かさや地域の持続的成長につながる新しいサービス・事業の創出等により、市が抱える社会的課題の解決を目指しています。



出典：調布市 HP「調布スマートシティ協議会の設立」

「エリアマネジメントの促進」

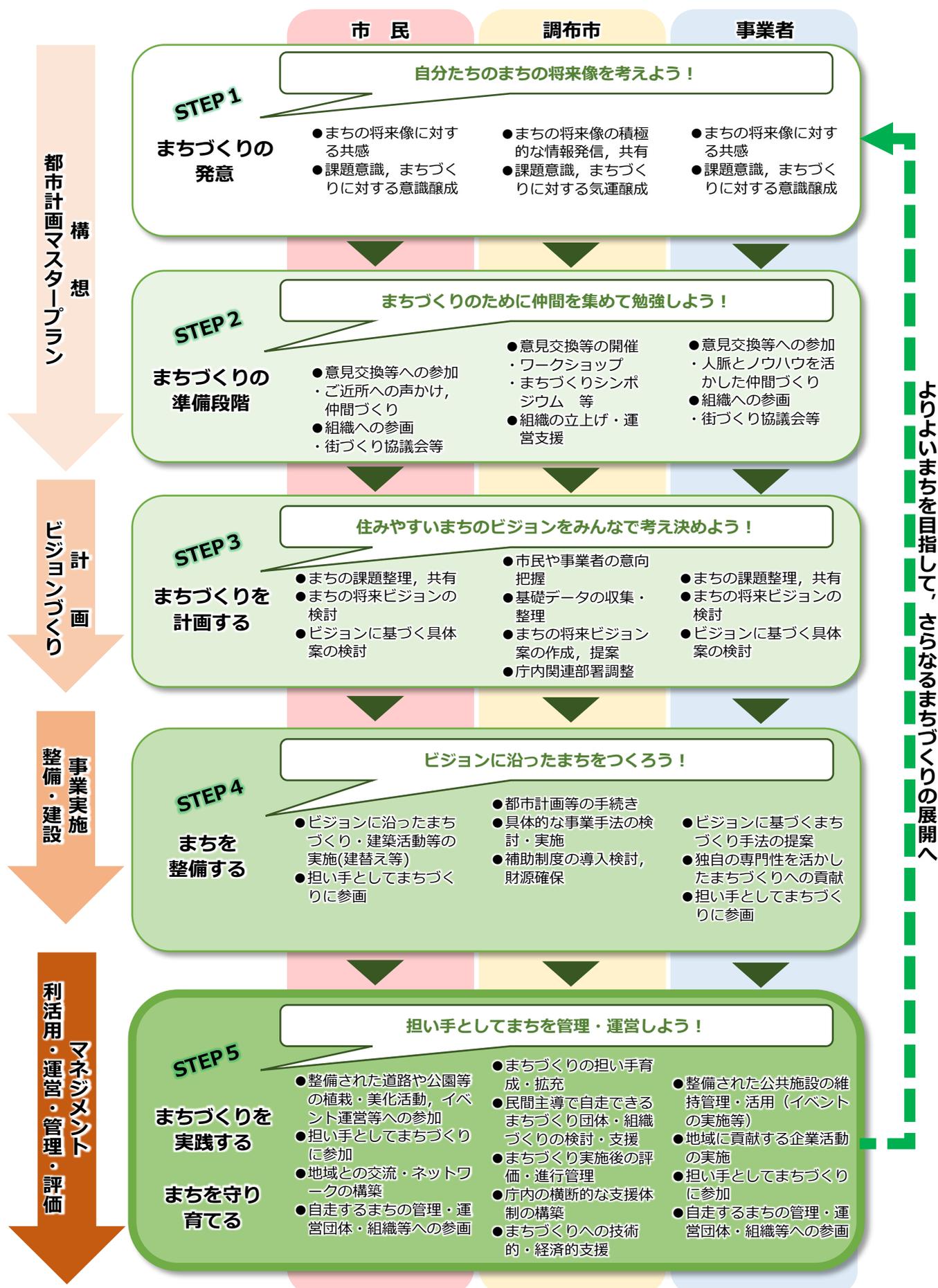
近年、各地で住民・事業者等による自主的な取組が進められています。

例えば、公共的な広場の管理やそれらを手掛かりとしたイベントの開催等にぎわいづくり、公園管理や植樹活動といったみどりの創出等の取組が進められています。



出典：国土交通省「エリアマネジメントのすすめ」

【共創によるまちづくりの進め方（一例）】



2. 実現手法

本計画のまちづくりの理念や目標を実現していくためには、共創によるまちづくりを推進するとともに、多様な主体との連携や公共施設等のマネジメントなどの「都市のマネジメントの視点」を取り入れたまちづくりの進め方が大切です。

道路等の公共空間の活用や住民主体の植栽・美化活動、地域や研究機関との連携による空き家等の利活用など、これまで、参加と協働により進めてきたまちづくりの流れを汲みながら、それを発展させて、市民、事業者及び行政（市）が共にまちを育てていきます。

また、こうした取組を後押しするとともに、本計画に示す将来像を実現するため、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例による街づくり推進地区の指定や、地区計画による規制・誘導をはじめとした都市計画制度等の活用を図っていきます。

（1）都市のマネジメントの視点を取り入れたまちづくりの推進

前述の多様化する市民ニーズへの対応や、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ためには、多様な主体と連携・共創しながらまちづくりを進めていくことが重要です。

そのため、これまでの「つくる」まちづくりから、「守る」「育てる」まちづくりへと転換を図る中で、今後は市民や事業者等が主体となり、整備してきた公共施設や都市空間、緑等の地域資源を最大限に活用し、まちとしての価値や魅力を高めていく「多様な主体と連携したまちづくり」を推進します。また、公共施設の効率的・効果的な維持管理を行う「公共施設マネジメント」と連携して、持続的に発展させる都市のマネジメントの視点を取り入れたまちづくりを推進していきます。

また、商業地や地域の緑資源における市民主体のマネジメント活動などについて、地域活性化や都市環境の保全・活用の観点から支援します。

【市における都市のマネジメントの視点を取り入れたまちづくり】

多様な主体と連携したまちづくり

【多様な主体】

- ・地域(自治会・町内会)
- ・地元協議会
- ・企業
- ・商店会
- ・大学等
- ・行政（市）
- ・市民団体、NPO 団体

【取組】

- ・地域の清掃、美化活動、道路や公園等の植栽管理
- ・公共広場や駐車場等の維持管理・有効活用
- ・公共空間を活用したイベントの開催
- ・空き家等並びに空き地を活用したビジネスの展開
- ・商業地・中心市街地におけるまちづくり活動
- ・緑地の保全活動や、緑地の多様な機能を活用した取組の実施 等

公共施設マネジメント

【公共施設】

- ・道路、橋梁
- ・公園、緑地
- ・下水道 等

【取組】

- ・最適化に向けた適正な配置と総量の抑制（集約・複合化、多機能化のアウトソーシング）
- ・適切な維持管理・運営の推進
- ・民間活力等の活用

① 多様な主体と連携したまちづくりの推進

都市部においては成長都市から成熟都市の時代へと移行する中、これまでの行政主導のまちづくりや、民間開発に対する規制を中心としたまちづくりから、市民や事業者等による管理運営にも配慮した、「多様な主体と連携したまちづくり」が進められています。

これからのまちづくりは、積極的に地域特性を重視しつつ、地域の価値や魅力を高めていくことが求められています。

住民や事業者が主体となった取組は今に始まったわけではありません。例えば、空き店舗や空き家等の対策・活用、中心市街地の活性化に資する取組、道路や公園の清掃ボランティアや美化活動、建築協定等のまちづくりの自主的な規制・ルール化等は、以前から行政と住民、事業者等と連携し行われてきました。これからのまちづくりは、こうした流れを汲みながらも、住民や事業者等のネットワークの広がり、取組の組織的な展開、円滑な推進に資する新たな支援制度の創設等を背景に「進化」あるいは「深化」させていく必要があると言えます。

市では、「多様な主体と連携したまちづくり」を推進し、組織の設立や活動に対する支援・協働を行います。

多様な主体と連携したまちづくり
主な内容一覧(例)

項目	内容
①地域の将来像, プランの策定, 共有化	・地域の将来像, プランの策定 ・地域の将来像・プランに基づく新たな空間・機能の誘導 等
②街並みの規制, 誘導	・街並みに関するルールの策定, 運用 等
③共有物等の維持管理	・集会所等の共有施設の維持管理 ・広場, 駐車場等の共有地の維持管理 ・公開空地等の共用空間の一体的な管理 等
④公物(公園等)の維持管理	・集会所・コミュニティセンター等の公益施設の管理 ・公園や河川敷等の管理, 道路や植栽等の管理 等
⑤地域の防犯性の維持, 向上	・防犯灯, 防犯カメラ等の設置 ・地域内の巡回パトロール 等
⑥地域の快適性の維持, 向上	・地域の美化, 緑化活動の推進 ・迷惑駐車, 駐輪の防止 等
⑦地域のPR, 広報	・ホームページ, 広報誌等による情報発信 ・地域に関するシンポジウム等のイベントの開催 等
⑧地域経済の活性化	・地域の名産等の創出, 生産 ・新たな企業, 事業主, 経営者のインキュベート 等
⑨空家, 空地等の活用促進	・空家, 空地等を活用した生活支援等のビジネスの展開, 施設の運営 等
⑩コミュニティ形成	・イベント等の地域の交流機会の創出 ・地域の伝統的な行事の開催, 参加, 防災訓練の実施 等

国土交通省：「エリアマネジメントの基本的な進め方」参照

市における道路等の公共空間の活用や、市民参加の植栽・美化活動の事例を紹介します。

【道路等の公共空間の活用】

◇多様な人々がまちなかに集い、交流し、にぎわうためには、駅周辺を一体的な空間として捉え、人を中心に回遊性や快適性を高めていくことが重要です。そのため、駅と周辺エリアを結ぶ道路や広場などの公共空間を活用し、民間等との連携により、にぎわいや交流を生み出す機能の誘導を図るための取組の検討が始まっています。

■誘導の事例：道路占用許可特例制度（歩行者利便増進道路≪通称：ほこみち≫）

～≪ほこみち≫の活用イメージ～



【現在】



【将来】



* 「てつみち」：トリエ京王調布北側の空間で、シンボリックなベンチや子どもが遊べる人工芝等を設置しています。



【公共空間における住民主体の植栽・美化活動】

◇花苗を植え、花を咲かせて地域の緑を豊かにすることを目的に緑化活動を進める市内の地域グループに対し、一部経費を補助する「花いっぱい運動事業」を進めています。

◇お住まいの近くの道路の清掃や植栽等の除草・刈込などの美化活動を進める団体に対し、清掃用具等の配布を行う「ふれあいのみちづくり事業」を進めています。

◇深大寺などの公共の場所でボランティア清掃される方々に対し、清掃用具の貸出やごみ回収等、市民の自主的な環境美化への取組を支援しています。



▶花いっぱいサポーターによる植栽の様子

市における空き家利活用の事例を紹介します。

きっかけ

- ◇本格的な人口減少・少子高齢化の進行等に伴い、空き家の増加が懸念
- ◇管理されていない空き家が増加すると、倒壊の危険性や衛生面、防犯・防災面で懸念
- ◇空き家の増加に伴う地域活力の低下が懸念 等

プロジェクト始動

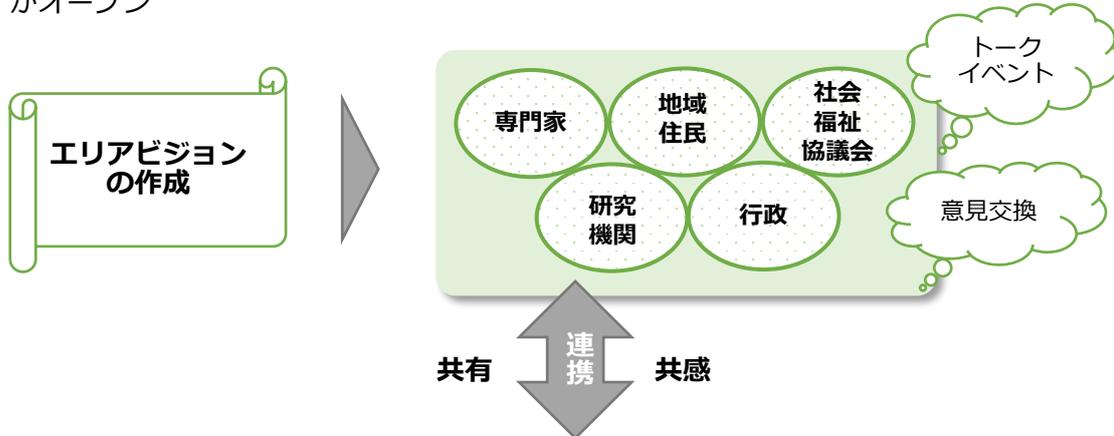
【調布市空き家エリアリノベーション事業 まちの「つながり」プロジェクト】

- ◇富士見町エリアをモデル地区として展開した3年間の東京都補助採択事業
- ◇地域の価値を紡ぎながら、「地域コミュニティの推進」と「ソーシャル・インクルージョンによるアプローチ」をテーマに、空き家の利活用を通じた地域の拠点づくりを目指す

共創による取組

【空き家を地域の資源として積極的な活用による地域の魅力向上】

- ◇事業の実施にあたり、市より2人のまちづくりプロデューサーを任命⇔連携
- ◇地域住民や社会福祉協議会、大学や建築家等の研究機関と行政が連携し、3年後を見据えたエリアビジョンを作成
- ◇エリアビジョン実現に向けた空き家探し、運営者の公募
- ◇2022年6月、地域の新たなつながりをつくる場として、「まちなカラボ 富士見 BASE」がオープン



【空き家を「地域の資源」として活用し、小商いと地域交流の場として再生】

- 小商いで収益をあげながら管理運営するチャレンジショップ2組が事業展開
- だれでも利用できる無料カフェスペースを創出



② 公共施設マネジメントの推進

公共施設マネジメントとは、人口減少や少子高齢化を背景に、市財政を取り巻く厳しい財政環境の中においても、質の高い市民サービスを持続的に提供できる市政経営の確立を目指して、最適化に向けた公共施設の適正な配置と総量の抑制と併せて、老朽化を踏まえた適切な維持保全や更新のほか、管理運営・改修・更新費の縮減、負担の平準化などの取組を推進するため、個別施設における今後の在り方・方向を示すものです。

公共施設の整備に当たっては、公共施設を利用する市民の安心・安全を第一に、市民サービスの適切な提供や利用者の利便性などの観点から施設を良好な状態に保つため、公共施設等総合管理計画の公共施設マネジメント及びインフラマネジメントにおける基本方針とそれに連なる実施方針を踏まえ、以下の施設管理方針に基づき取組を推進します。

調布市公共施設等総合管理計画における基本方針（抜粋）

【公共施設マネジメント】

基本方針 1 最適化に向けた適正な配置と総量の抑制 ～施設から機能（サービス）へ～

○「市民サービス＝施設」の考え方から脱却し、機能維持を図りながら、公共施設の最適化に向けた適正な配置と総量の抑制に必要な方策を検討し、取り組んでいきます。

基本方針 2 適切な維持管理・運営の推進

○公共建築物については、マネジメント計画（調布市公共建築物維持保全計画を統合）に基づき、維持保全に取り組むに当たり、引き続き、「安全かつ良好な機能の維持^{※1}」、「安定的かつ継続的に使用するための長寿命化^{※2}」、「維持保全に係るコストの最適化^{※3}」、「外部に与える環境負荷の低減^{※4}」の4つの基本方針や、今後の社会状況等の変化や新しい視点を踏まえながら、取組を推進していきます。

（注釈については次頁参照）

基本方針 3 民間活力等の活用

○民間に委ねることが妥当なものについては、業務の適正な履行を確保することに留意しつつ、民間活力等の活用を検討し、取組を進めていきます。
また、財源確保の観点も含め、国や東京都、教育機関、民間企業等との連携を図る中で、効率的な事業手法の導入を検討し、取組を進めていきます。

【インフラマネジメント】

基本方針 1 計画的で適切な維持管理の推進

○安全で快適な市民生活を支える都市基盤としての必要な機能を十分に確保するため、メンテナンスサイクルの構築を図るなど、計画的で適切な維持管理に取り組みます。

基本方針 2 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

○今後の厳しい財政見通しを踏まえ、計画的な維持管理を実施するため、施設の長寿命化を図るとともに、必要に応じて維持管理コストの縮減や、ライフサイクルコストを考慮した負担の平準化に取り組みます。

基本方針 3 民間活力等の活用

○民間企業等のノウハウを最大限に活用する手法について検討し、コスト縮減や負担の平準化、市民サービス水準の向上等も含めた改善につなげていきます。

「公共施設マネジメント 基本方針2の注釈説明」

※1 安全かつ良好な機能の維持：

公共建築物を利用する市民の安全確保を第一に利用者・管理者の利便性及び行政サービスの提供に当たっての公務能率など、建築物の機能を良好な状態で維持・向上します。

※2 安定的かつ継続的に使用するための長寿命化：

市民共有の財産である公共建築物の機能が長期にわたって最大限発揮できるように、維持保全体制を整備し、定期的な検査や劣化診断等を行い、計画的に改修を実施します。

※3 維持保全に係るコストの最適化：

限られた財源の中で計画的・効率的に維持保全を行い、中長期的な視点からコストの最適化を図るため、日常的な保守・点検による状況把握及び支障の早期発見に努めるとともに、工事に当たっては最適な改修方法を用います。

※4 外部に与える環境負荷の低減

地球環境保全のための省エネルギー化への対応、環境負荷を考慮した工法の採用、改修の規模を必要最小限とする工夫など、外部に与える環境負荷を可能な限り低減させます。

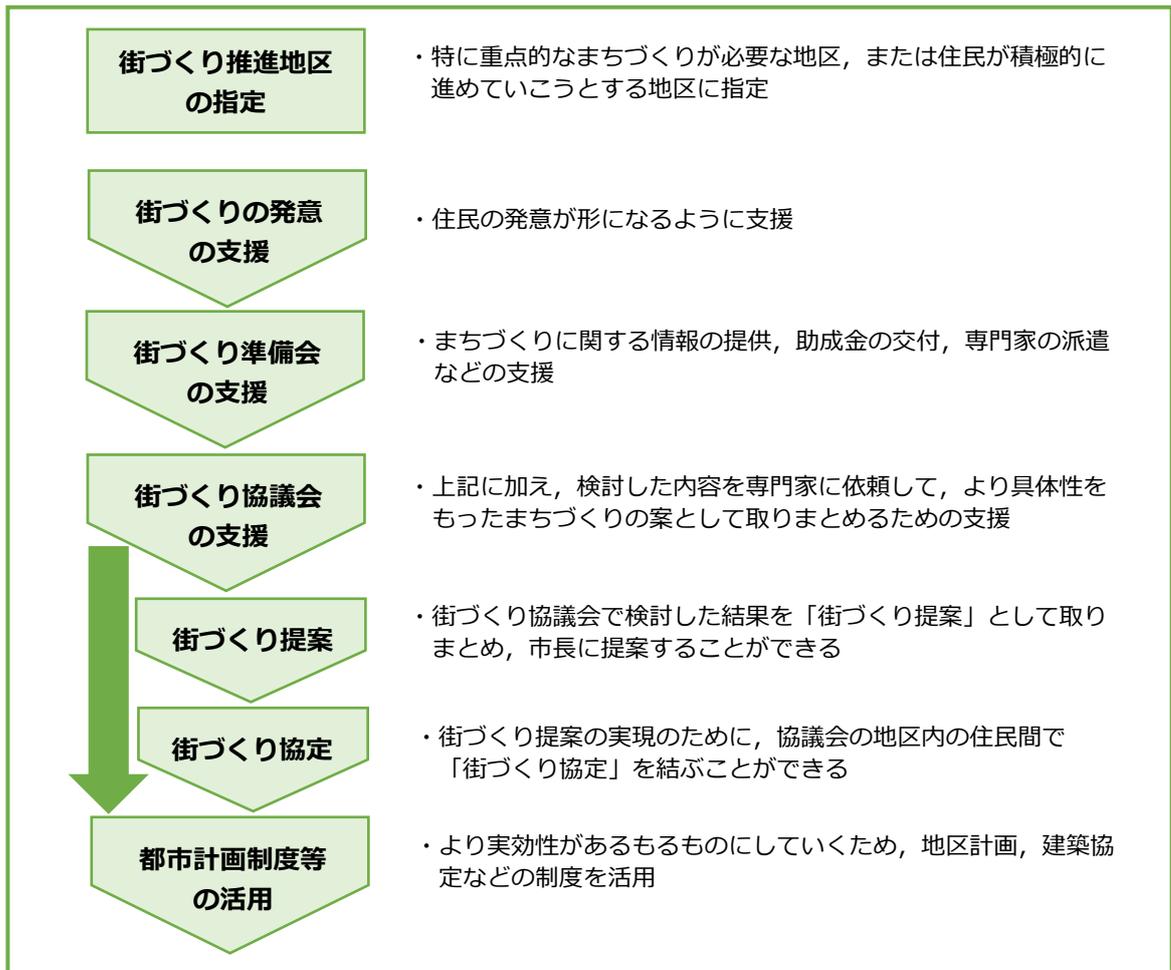
(2) 都市計画制度等の活用や都市計画の見直し

市が目指す将来像の実現に向けて、本計画のまちづくり基本方針や地域別の整備方針に位置付けた施策を具体化するため、各種の都市計画制度等を積極的に活用していく必要があります。また、計画の実効性を担保する観点や、住民発意のまちづくりを後押しする観点等から、必要に応じて、都市計画決定区域の変更をはじめとした都市計画の見直しを図ります。

①地区計画等制度の活用を想定した街づくり推進地区の指定

市では、特に重点的なまちづくりが必要な地区や住民が積極的にまちづくりを進めていこうとする地区を、「街づくり推進地区」として指定したうえで、進捗状況にあわせた各種支援を行い、住民主体のまちづくりを促進します。

なお、次ページの表の街づくり協定は自主的な協定であることから、地区計画や建築協定等の都市計画制度を活用し、より実効性を高めていく必要があります。



【住民発意のまちづくりとしての取組例】



西調布駅周辺整備街づくり協議会



街づくり協定による深大寺地区修景整備

③ 地区計画による規制・誘導

都市計画とは、都市計画法（第4条）で「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されています。無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建築物の建築などを制限することで、良好な街なみを形成していく制度です。都市計画制度の中でも、昭和55（1980）年に創設された「地区計画制度」は、都市計画法と建築基準法を連動させることで、地区レベルの住民参加のまちづくりを推進するものです。市でも、令和5（2023）年4月末現在、調布駅周辺地区をはじめ全14箇所で決定され、快適で魅力的な都市空間の創造に寄与しています。

さらに、土地地区画整理事業や市街地再開発事業等と組み合わせることにより、事業の実施により確保された都市基盤を活かしながら、適切なまちづくりを展開することができ、景観への配慮や塀の生け垣化など、個別の建築活動を誘導することもできます。また、敷地面積の最低限度の設定により、いわゆるミニ開発の防止などにも効果を発揮します。

今後、都市計画マスタープランに掲げた都市の実現に向け、地区計画制度等の積極的な活用を図り、地域が主体となったまちづくりのルールづくりを進めます。

③用途地域等の適時適切な見直し

用途地域等の変更にあたっては、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定めることとします。併せて既成市街地の機能更新等を効果的にかつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に用途地域等を見直します。また、都市計画道路及び生活道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始や建築基準法第42条第1項第4号道路指定時などの時期等を捉え、沿道土地利用を推進するために適切に見直します。

④面的整備手法の活用

本計画に掲げた将来像を実現するためには、今後、様々な事業を展開していく必要がありますが、道路や公園等の都市基盤整備、住宅等の建築を要する面的整備事業の実施にあたっては、多大な労力と時間、財源が必要となります。市では、仙川や布田、国領地区で土地地区画整理事業が、調布や国領地区で市街地再開発事業がそれぞれ完了していますが、現在も事業の実施に向けて検討が進められている地区があります。そのため、今後は民間活力の導入を視野に入れ、限られた財源の中で効率的かつ効果的に事業を展開していきます。

3. 計画の進行管理

(1) 計画の見直し

本計画は長期的な視点に立った計画であり、おおむね20年後の将来像の実現を目指す計画です。しかし、市を取り巻く社会情勢の変化や法改正、総合計画などの上位計画に示される施策等の見直しがあった場合は、それらに柔軟に対応するため、おおむね10年後に計画の中間見直しを予定しています。また、必要に応じて方針や施策の見直しを行うとともに、新たな方針などの立案を検討します。

(2) PDCAサイクルの適用による検証

本計画は、長期的な視点に立ち、まちづくりにおける総合的な指針となるものであり、その具体化に当たっては他分野の個別計画等をもとに実践されることとなります。そのため、以下に示すPDCAサイクルの考え方に基づき、本計画に基づく具体的な施策・事業が効率的かつ効果的に実行されているかどうかを検証します。また、調布市基本計画に掲げる施策、施策目的等を実現するために実施する事務事業の評価によって定期的に進捗状況を把握し、適切な進捗管理を行うことで計画の実効性を高めます。

なお、計画の進行に当たっては、各段階において、市民や事業者等と連携し、施策の実行やニーズを踏まえた計画の見直しを進めていきます。

【PDCAサイクルのイメージ】

