

# 都 市 計 画 課

## 1 都市計画管理事務 予算科目（款・項・目）40・15・05〔決算書293～295ページ〕

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、調布市都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）に沿った都市計画の決定及び変更手続等を行うとともに、街づくりの上位関連計画の策定等の事務を行うもの

### (1) 都市計画審議会

ア 概要 都市計画に関する事項について調査・審議を行い、関係行政機関に対して意見を述べるもの

イ 委員構成 市民（2人）、学識経験者（5人）、市議会議員（5人）、関係行政機関の職員（4人）をもって組織 男13人、女3人

回	開催日	内容及び結果
第1回	令和3年5月28日 ※ 新型コロナウイルスの影響に伴い書面開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>・付議（原案のとおり議決） 第1号 調布都市計画地区計画多摩川住宅地区地区計画の変更について</li> <li>・諮問（原案のとおり了承） 第1号 特定生産緑地の指定について</li> </ul>
第2回	令和3年10月21日 ※ 新型コロナウイルスの影響に伴い書面開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>・報告 第1号 「住宅市街地の開発整備の方針」の変更案（東京都決定）について</li> <li>第2号 調布都市計画地区計画国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画の変更について</li> </ul>
第3回	令和3年11月8日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・付議（原案のとおり議決） 第1号 調布都市計画生産緑地地区の変更について</li> <li>・報告 第1号 次期都市計画マスタープランについて</li> </ul>
第4回	令和4年3月10日 ※ 新型コロナウイルスの影響に伴い書面開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>・諮問（原案のとおり了承） 第1号 特定生産緑地の指定について</li> <li>・報告 第1号 国領町八丁目・和泉本町四丁目周辺地区地区計画の変更について</li> <li>第2号 次期都市計画マスタープラン、立地適正化計画について</li> <li>第3号 用途地域等の一斉見直しについて</li> </ul>

### (2) 景観審議会

ア 概要 良好な景観形成を推進するため、市長の諮問に応じ、景観法に基づく届出や調布市景観条例に基づく事前協議に対し、指導又は助言等を行うもの

イ 委員構成 市民（2人）、学識経験者（5人）、市内で活動する市民団体又は関係団体が推薦する者（3人）をもって組織 男5人、女5人

回	開催日	内容	備考
—	令和3年9月下旬	景観まちづくりの取組について ①景観計画の運用状況 ②「駅」の景観形成推進地区の検討 ③市民への意識啓発、活動支援 （市民検討会の予定等） ～参加と協働による景観まちづくり～	新型コロナウイルスの影響に伴い延期

—	令和4年1月19日	景観まちづくりの取組について ①景観計画の運用状況 ②「駅」の景観形成推進地区の検討 ③市民への意識啓発、活動支援 (市民検討会の予定等) ～参加と協働による景観まちづくり～	新型コロナウイルスの影響に伴い延期
第1回	令和4年3月16日 ※意見提出日	景観まちづくりの取組について ①景観計画の運用状況 ②「駅」の景観形成推進地区の検討 ③市民への意識啓発、活動支援 (市民検討会の予定等) ～参加と協働による景観まちづくり～	新型コロナウイルスの影響に伴い書面開催

(3) 景観法に基づく届出等に関すること

調布市景観計画に定める景観形成方針や景観形成基準などを定め、一定規模以上の建築物の建築等を実施する際は、景観法に基づく届出や調布市景観条例に基づく事前協議を行い、必要に応じて助言・指導等を行うもの

- ア 景観法に基づく届出及び通知 24件 (届出：20件, 通知：4件)
- イ 景観条例に基づく事前協議 11件
- ウ 景観法に基づく完了届 23件

(4) 景観アドバイザー

市長からの相談に応じ、景観法に基づく届出や調布市景観条例に基づく事前協議に対し、専門的な見地から意見を述べ、又は助言を行うもの

令和3年度は、景観アドバイザー相談を4回行った。

(5) 景観計画等検討調査業務

ア 景観形成推進地区の見直し検討

景観計画策定後8年が経過し、市の景観形成を取り巻く状況が年々変化してきている。特に、京王線の地下化や駅前広場・都市計画道路などの基盤整備、駅周辺の建築物の更新など主に中心市街地において街が大きく変貌していることから、市内9駅周辺における現状を整理するとともに、景観まちづくり市民検討会メンバーによる市内各駅の魅力について調査・研究を行った。

イ 景観まちづくりの取組

市民の参加と協働の下、市の景観形成に関する課題及び将来像について検討することにより、市の景観施策の推進の一助とし、もって良好な景観形成に資するため、平成27年度に「調布市景観まちづくり市民検討会」を設置し、市民と景観についての意見交換等を行っている。

令和3年度は、令和元年度から引き続き調布市景観計画の「駅」の景観形成推進地区における景観形成方針や景観形成基準の見直しに向けた調査・検討を行った。

回	テーマ	内容	検討方式	備考
—	市内の駅の特徴を考えよう！	市民検討会の参加者が「駅の特徴」をテーマに令和2年度に撮影した写真やコメントの一部をパネルで紹介し、各駅について市民から意見を聴取する。	パネル展示型	新型コロナウイルスの影響に伴い中止
第1回	「駅まわりの魅力」を発見しよう！① 仙川駅・つつじヶ丘駅・柴崎駅	参加者が担当する駅まわりの魅力についてこれだと思おう写真(1枚)を撮影し、魅力と感じた理由と関連する	送付型	

第2回	「駅まわりの魅力」を発見しよう！② 西調布駅・飛田給駅・京王多摩川駅	キーワードを考える。 ※ 市内9駅を3駅ずつ3回に分けて実施	送付型	
第3回	「駅まわりの魅力」を発見しよう！③ 調布駅・布田駅・国領駅		送付型	
第4回	「各駅の魅力について」 取りまとめ	第1回から第3回までで提出された各駅の魅力を分類して整理するとともに、調布市景観アドバイザーから講評していただいた。	書面による取りまとめ	
第5回	「各駅の魅力について」 考えよう！	学生の視点で調査した市内9駅の駅まわりの魅力について発表を行った。	誌面配布	

(6) 公共サインに関すること

調布市公共サイン整備方針及び調布市公共サイン整備ガイドラインに基づき、各地域の特性に応じた整備計画を策定し、外国人を含む利用者の立場に立った分かりやすく親しみやすい公共サイン整備を推進するとともに、適切な維持管理を図るもの

なお、市内におけるユニバーサルデザインに配慮した公共サインの整備を推進し、整備後の公共サインの維持管理手法を確立するため、「調布市公共サイン連絡協議会」を置き、公共サインの整備の推進や維持管理についての検討・調整に取り組むもの

令和3年度は、調布市中心市街地公共サイン整備計画（布田駅・国領駅編）にのっとり、八雲台2丁目交差点とココスクエア裏に誘導サイン（羽板タイプ）2基を設置した。

(7) 都市計画マスタープラン等に関すること

マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定により市の都市計画（まちづくり）分野の最上位計画として平成10年6月策定、以後変化のあった社会経済情勢やまちづくりの動向などを踏まえ、平成26年9月に改定を実施し、令和4年度に目標年次を迎える。

令和3年度は、前年度の調査結果を踏まえ、市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出を行い、全体構想の検討を行った。また、次期都市計画マスタープランの検討と併せて、立地適正化計画の策定に向けた検討を行い、市域における防災上の課題や広域的な連携のための近隣市等（狛江市、府中市、三鷹市、東京都、国）との意見交換会を定期的実施した。

(8) 地域エネルギーまちづくり検討調査に関すること

市の行政・文化・コミュニティの中心地である調布駅周辺地区において、防災（BCP）まちづくりと地域活性化を同時に達成するため、街の更新時期に合わせた分散型エネルギーシステムの導入可能性調査を実施した。

(9) 生産緑地地区に関すること

生産緑地の持つ緑地機能や防災機能等の多面的機能に着目し、都市農地の計画的な保全及び活用を図るため、新たに生産緑地地区を指定するもの

なお、公共施設等の設置又は買取り申出に伴う行為制限の解除により、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については、生産緑地地区から除外した。

また、令和4年に指定から30年を迎える生産緑地について、農政課へ特定生産緑地としての指定申請があったものに関して、指定手続に関する事務を行った。

生産緑地地区（令和4年1月1日告示）

年 度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
-----	--------	--------	-------	-------	-------

地区数 (地区)	424	419	418	416	420
面積 (ha)	118.67	117.41	115.63	112.70	111.73

(10) 開発事業に関すること

調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例（以下「街づくり条例」という。）に基づき良好な開発事業への誘導を行うため、開発事業者に対し、必要な助言及び指導を行うもの

ア 土地取引行為の届出 2件

イ 大規模開発事業の土地利用構想の届出 2件

ウ 開発行為及び建築物の建築等に関すること

(ア) 連絡協議会開催 11回（うち、新型コロナウイルスの影響に伴い書面開催5回）

※ 年12回のうち1回休会(案件なし)

(イ) 協定締結件数 38件

(ウ) 同意書発行件数 23件

(エ) 街づくり協力金 12件 150,500,000円

(11) 用途地域に関すること

平成16年に東京都が用途地域等の一斉見直しを行って以降、地区計画に伴う変更を行うとともに、平成29年には地形地物の変化に伴う即時的な見直しを実施した。東京都の令和6年度に向けた区域区分の一括変更に合わせて用途地域等の一斉見直しを行う。

令和3年度は、地形図の更新等に伴う見直し箇所の抽出や、用途地域等地域地区に関して課題がある地区の見直し検討を行うとともに、東京都との協議を実施した。

2 街づくり支援事務 予算科目(款・項・目)40・15・05 [決算書295ページ]

街づくり条例に基づき住民発意の街づくりを推進するため、街づくり活動に対する支援を行うもの

(1) 街づくり審査会

ア 概要 街づくり条例に定める手続を公平・透明に運用するため、市長の諮問等に応じ、街づくり協議会の認定に係る事項及び大規模土地取引行為に対する助言に係る事項等について、調査審議するもの

イ 委員構成 法律(1人)、都市計画(1人)、建築(1人)、環境(1人)、行政(1人)の分野の有識者をもって組織 男4人・女1人

ウ 街づくり審査会の開催

回	開催日	内容及び結果
第1回	令和3年7月13日	・諮問 第1号 令和3年度第1号の大規模土地取引行為の届出に対する調布市の助言について ・報告 第1号 調布市の街づくりについて
第2回	令和3年11月2日	・諮問 第1号 令和3年度第2号の大規模土地取引行為の届出に対する調布市の助言について

(2) 街づくり協議会等に対する助成金交付等

ア 街づくり協議会等への助成金交付 1団体

(ア) 街づくり協議会 1団体(西調布駅周辺整備街づくり協議会)

(イ) 街づくり準備会 なし

イ 街づくり協議会等への専門家派遣 なし

- (3) 街づくりに関する相談及び情報の提供等  
住民発意の街づくりに対する勉強会等の支援

団体名及び区分		延べ回数(回)
西調布駅周辺整備街づくり協議会	協議会	3
深大寺通り街づくり協議会	協議会	0
多摩川住宅【街づくり(地区計画)協議会】	協議会	7
柴崎駅と周辺改善街づくり準備会	準備会	0
調布銀座街づくり協議会	協議会	0
調布市北部地区まちづくり推進準備会	準備会	6

※ 令和3年度は新型コロナウイルスの影響に伴い会議の中止等、活動が制限された。

### 3 地区整備事業 予算科目(款・項・目) 40・15・05 [決算書295ページ]

地区の特性にふさわしい良好な街並みを創出するため、地区レベルでの規制・誘導策を検討し、地区計画制度を活用した街づくりの実現を図るもの

#### (1) 西調布駅周辺地区

西調布駅周辺地区は、地区内に老朽化木造住宅が密集している地域があり、道路等の都市基盤施設が不足していることが課題となっていたことから、住民発意で街づくりの検討を行うため、街づくり条例に基づき、平成18年8月に街づくり協議会の認定をした。平成19年4月に地元検討成果である「街づくり提案」が市長に提出され、翌年3月には、「西調布駅周辺地区街づくり整備方針」を作成した。その後、平成22年6月には、「街づくり提案」を踏まえ、地区計画の都市計画決定を行った。

令和3年度は、街づくり整備方針を基本とした現況整理を行うとともに、駅北側の都市計画道路整備の影響や他地区事例を踏まえ、地域課題の解決に向けた検討支援を行った。

街づくり協議会区域(約15.0ha)

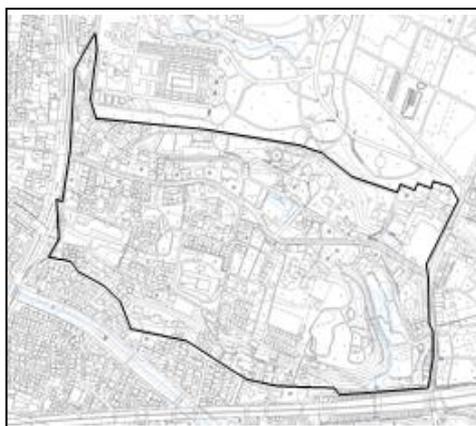


#### (2) 深大寺地区

深大寺地区は、地区にふさわしい土地利用の誘導と緑の保全等について検討を進めるとともに、深大寺地区街なみ整備基本計画に基づき、歩行者の安全・安心の確保と回遊性を高めながら風情ある街なみ景観の維持・保全を図るなど、魅力向上に取り組んでいる。平成19年から地域の歴史的風情を残した環境を残すため、「深大寺通り街づくり協議会」が街づくり活動を進めており、平成24年には「深大寺通り周辺地区街づくり協定」を締結するなど、活発な街づくり活動が行われている。

令和3年度は、深大寺白鳳院の建設に伴う周辺環境整備の検討について、深大寺や関係機関等と協議・調整を進めた。

街づくり協議会区域（約 33.0ha）

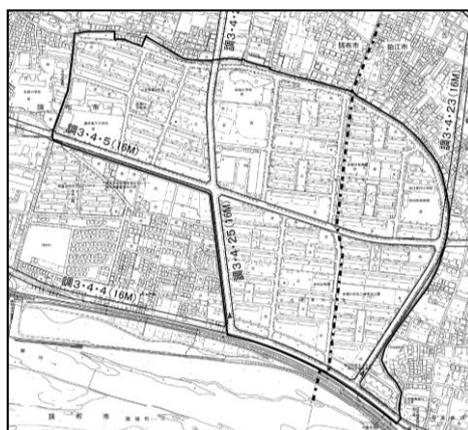


### (3) 多摩川住宅地区

多摩川住宅は、調布市及び狛江市域にまたがる約 48.9ヘクタールの区域で都市計画法第 11 条に規定される一団地の住宅施設として、昭和 39 年に都市計画決定した。建設から 50 年余が経過する中で、建物の老朽化に伴う防災性の低下や高齢化により、地区のにぎわいや活力の低下が課題となってきたことから、多様な世代による魅力ある街への再生に向け、平成 29 年 9 月に一団地の住宅施設を廃止し、地区計画の都市計画決定を行った。

令和 3 年度は、狛江市に位置する二号棟の建替意向の高まりや検討の進展を受けて、地区の区分を「住宅再生促進地区」から「住宅再生 A 地区」へ変更し、公園等の地区施設を位置付けるなど、地区計画の変更を行った。また、協議会の定例役員会等に参加し、必要な助言や情報提供等を行った。

街づくり協議会区域（約 48.9ha）



### (4) つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺地区

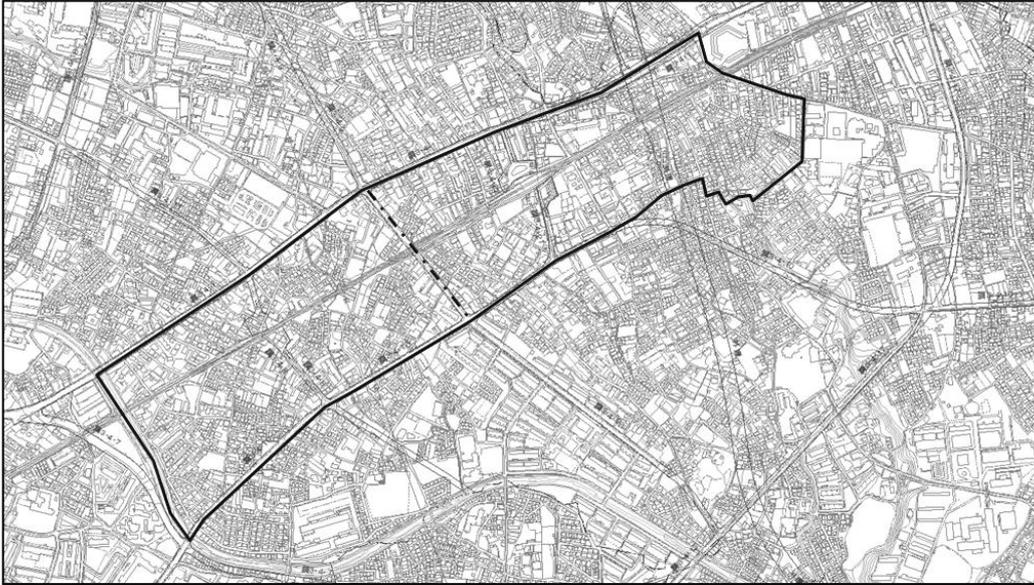
柴崎駅周辺は、歩行者と自動車・自転車などが混在する駅周辺道路や開かずの踏切が地域住民の日常生活における大きな課題であることから、駅周辺地区の一体的な街づくりの検討を行うため、「柴崎駅と周辺改善街づくり準備会」を街づくり条例に基づく街づくり準備会として、平成 24 年 6 月に認定した。

また、つつじヶ丘駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて、身近な生活圏の中心として魅力ある市街地の形成を目指す「業務・商業の拠点」として位置付けている。

令和 3 年度は、都市計画道路整備や将来の連続立体交差化を見据えた「（仮称）まちづくり総合計画」の策定に向けて、両駅周辺の地域住民と意見交換の機会を持つなど、まちづくりの機運醸成を図り、地域の特性を生かしたまちづくりを推進するとともに、上位計画や社会動向の変化を踏まえ、地域のまちづくりにおける現状と課題を整理し、まちづくりの方向性の検討

を行った。

計画検討対象区域（約78.7ha）



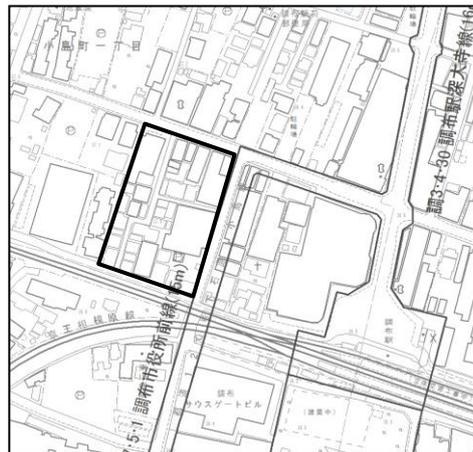
(5) 調布銀座地区

街づくり条例に基づき、平成27年8月に街づくり協議会の認定を行った。調布駅周辺地区地区計画において、活気とにぎわいのある商業・業務地区の形成を図ることとしていることから、役員会や全体会等を通じて、まちづくりの進め方やまちの将来像の検討に当たっての必要な助言や情報提供を行い、平成29年8月に「街づくり提案」が市長に提出された。

その後、区域内の一部において大規模な開発事業が決定したことから、当初街づくり提案で示された土地利用イメージパースの実現が困難となった。

この経過も踏まえて、協議会の目指す共同建替を見据えて必要な情報提供を行ってきたが、令和3年度は新型コロナウイルスの影響に伴い、協議会は開催されていない。

街づくり協議会区域（約0.7ha）

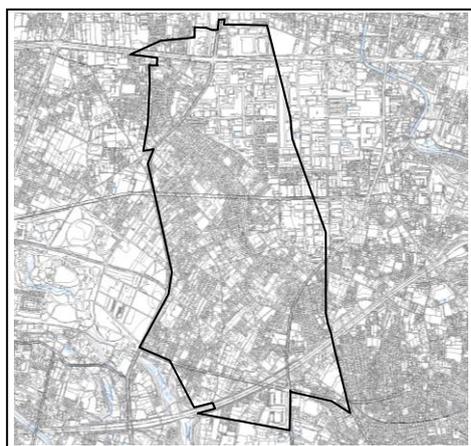


(6) 調布市北部地区

平成29年から、住民発意の街づくり活動を継続していたことから、街づくり条例に基づき、令和2年12月に街づくり準備会の認定を行った。

令和3年度は、安心安全な交通ネットワークづくり、歩いて暮らせる便利な生活づくり、農地と共生した住環境づくりを重点方針として、準備会が進める街づくり検討に対して、必要な助言と情報提供等の支援を行った。

街づくり準備会区域（約160.1ha）



(7) 京王多摩川駅周辺地区

京王電鉄株式会社から京王フローラルガーデンアンジェを含めた区域で将来的な土地利用について提案があり、令和元年5月からは、京王電鉄株式会社、地元住民及び市との三者による懇談会や勉強会を実施し、京王多摩川駅周辺の将来像を見据えたまちづくりについて検討した。

京王電鉄株式会社から同年11月、地元住民等との検討結果を踏まえて作成した「京王多摩川駅周辺地区まちづくり計画」が市長に提出された。

令和2年11月に提案を踏まえた市のまちづくりの検討案を作成・公表し、令和3年度は、検討案を基に地域のまちづくりのルールである地区計画の検討を進め、令和4年3月に、まちづくり懇談会を開催して、地域住民への説明と意見交換を行った。

(8) 国領町8丁目周辺地区

国領町8丁目周辺地区地区計画は、商業・業務、文化、教育、医療、福祉及び都市型住宅等の都市機能の集積を図るとともに、商業・業務機能の強化による拠点の形成、区画道路や公共空地の確保、防災機能の強化及び住環境の向上を図ることにより、「にぎわいとうるおいのあるまちづくり」を推進することを目指して、平成26年12月に都市計画決定した。

令和3年度は、狛江市との連携のもと、地区内に位置する東京慈恵会医科大学附属第三病院の建替計画を踏まえた地区計画の検討を進め、地区計画の素案に対する意見募集、地区計画の原案説明会を開催し、都市計画決定に向けて手続を進めた。

(9) 調布駅周辺地区

市の行政・文化・コミュニティの中心地である調布駅周辺地区において、都市基盤整備の進捗や刻々と変化する社会動向などを踏まえ、今後の調布駅周辺地区の将来像やまちづくりの方針を示す「(仮称)調布駅周辺地区まちづくりビジョン」の検討を行った。

令和3年度は、調布駅周辺地区における土地利用上の課題を整理するとともに、新たな土地利用や導入すべき都市機能などの検討を行った。

4 土地区画整理事業 予算科目(款・項・目)40・15・06 [決算書299ページ]

飛田給3丁目地区においては、土地区画整理組合設立準備会により、都市農地の保全と将来の土地利用の増進を主たる目的とした土地区画整理事業に向けた検討が進められているもの

京王多摩川駅前地区においては、京王電鉄株式会社を施行者とした個人施行により、公共施設の整備や駅前の商業拠点にふさわしい土地利用への転換を図るため、土地区画整理事業に向けた検討が進められているもの

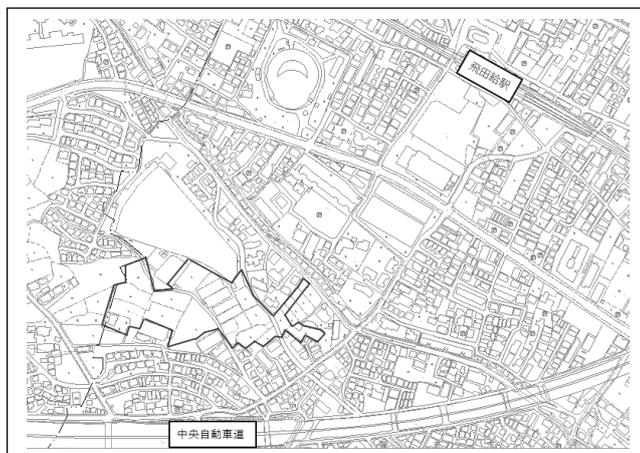
(1) 飛田給3丁目地区

平成30年度に「調布市飛田給3丁目土地区画整理組合設立準備会」が結成され、組合設立、

仮換地指定に向けて準備を行っている。令和3年度は、事業認可申請に向けて、権利者交渉や地区区域の再検討、関係機関協議等が進められたことから、必要な協議・支援を行った。

ア 概要

- (ア) 地区面積 約2.1ha
- (イ) 権利者数 22人
- (ウ) 位置図

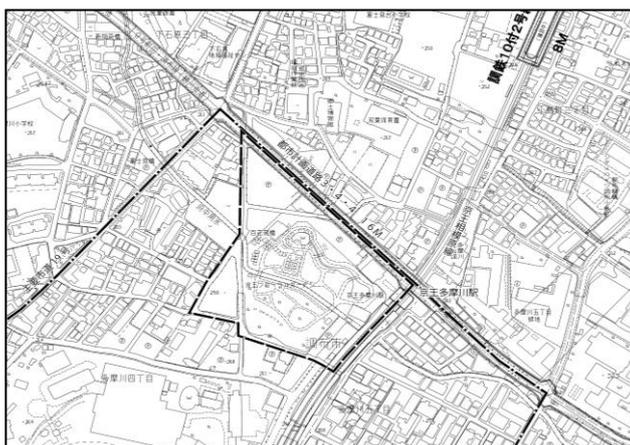


(2) 京王多摩川駅前地区

令和元年11月、京王電鉄株式会社から市長に提出された「京王多摩川駅周辺地区まちづくり計画」に基づき、京王電鉄株式会社により、土地区画整理事業による駅前商業拠点整備の検討が進められている。令和3年度は、事業認可申請に向けた関係機関協議等が進められたことから、必要な協議・支援を行った。

ア 概要

- (ア) 地区面積 約2.9ha
- (イ) 権利者数 3人
- (ウ) 位置図



5 市街地再開発事業 予算科目(款・項・目)40・15・08 [決算書299ページ]

調布駅周辺地区は、駅前の基盤が未整備で、既存建物の老朽化が目立ち、防災上にも問題があるため、これらの課題を解消し、駅前にふさわしい適切な土地利用を図る建築物や公共施設を整備する市街地再開発事業の施行者に対し、指導、監督及び補助金の交付を行うもの

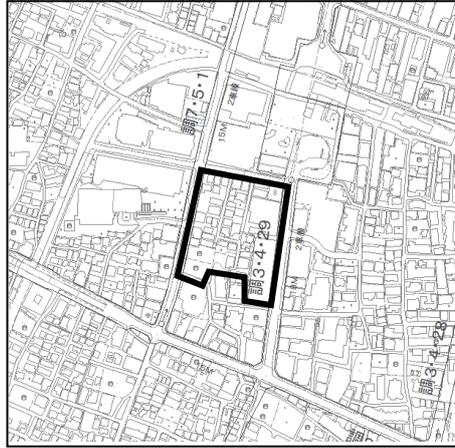
(1) 調布駅南口中央地区

老朽化した建物の更新に合わせて、活気とにぎわいのある商業・業務地区の形成に向け、令和3年4月に、市街地再開発準備組合が設立された。

準備組合が進める市街地再開発事業の手法で街づくりの実現を目指す検討に対し、活動支援を行った。

#### ア 概要

- (ア) 名称 調布駅南口中央地区市街地再開発準備組合
- (イ) 活動区域面積 約1.6ha
- (ウ) 組合員数 48人
- (エ) 活動区域図



#### イ 経緯

- 平成26年8月 街づくり協議会の認定
- 平成28年5月 「街づくり提案」が市長に提出される
- 令和3年4月 調布駅南口中央地区市街地再開発準備組合設立

#### ウ 令和3年度業務内容

- (ア) 調布駅南口中央地区市街地再開発準備組合の活動支援
- (イ) 調布駅南口中央地区市街地再開発準備組合に対する助成金交付

## 6 証明及び認定

都市計画において定められた用途地域等の各種証明や町名地番改正に伴う証明事務を行うもの

### (1) 都市計画証明等

- ア 用途地域に関する証明受付件数 59件
- イ 都市計画施設に関する証明受付件数 3件
- ウ その他の諸証明受付件数 1件
- エ 都市計画道路位置図 138件
- オ 都市計画情報図 1,009件

### (2) 優良住宅、優良宅地等の認定

- ア 優良住宅認定申請件数 0件
- イ 優良宅地認定申請件数 0件

### (3) 町名地番改正証明

町名地番整理事業の完了による新町名地番について、旧町名地番と対照する証明書を23件交付した。

## 7 優良建築物等整備事業に関すること

市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等を促進するため、優良な建築物等の整備を行う事業に対し、費用の一部助成を行うもの

## 8 各種届出事務

総合的かつ計画的な国土の利用を図るため、土地取引行為の届出に係る事務を行うとともに、地区整備計画で定められた制限内容の実効性を確保するため、建築物の建築等の行為に係る届出事務等を行うもの

### (1) 国土利用計画法に関すること

2,000平方メートル以上の土地取引等における契約締結後の届出を10件受理し、東京都に送付した。また、2市域にわたる対象地の届出について、1件副本を確認した（届出は、最大面積が存する隣接市が受理）。

### (2) 地区計画に関すること

地区整備計画区域内の建築行為等に関する届出を12件（届出8件・変更届出1件・任意届出3件）受理し、審査を行った。

### (3) 工場立地法に関すること

工場の立地が、環境の保全を図りつつ適正に行われるよう、一定規模を超える工場を新設又は変更する場合の届出事務を行うもの

令和3年度は届出なし

## 9 墓地等の経営許可に関すること

墓地、納骨堂又は火葬場（以下「墓地等」という。）の経営の許可等について、墓地等の経営の適正化及び墓地等と周辺環境との調和を図り、もって公衆衛生その他公共の福祉の確保に寄与するため、墓地等の経営許可等に関する事務を行うもの

(1) 経営許可 0件

(2) 変更許可 0件

(3) 廃止 0件