

第7節 快適でより便利なまちをつくるために



7-1 多世代がいつまでも快適に暮らせる、くつろぎとふれあいに満ちたまち

施策21 良好な市街地の形成

目的	対象	市内全域
	意図	便利で快適になる

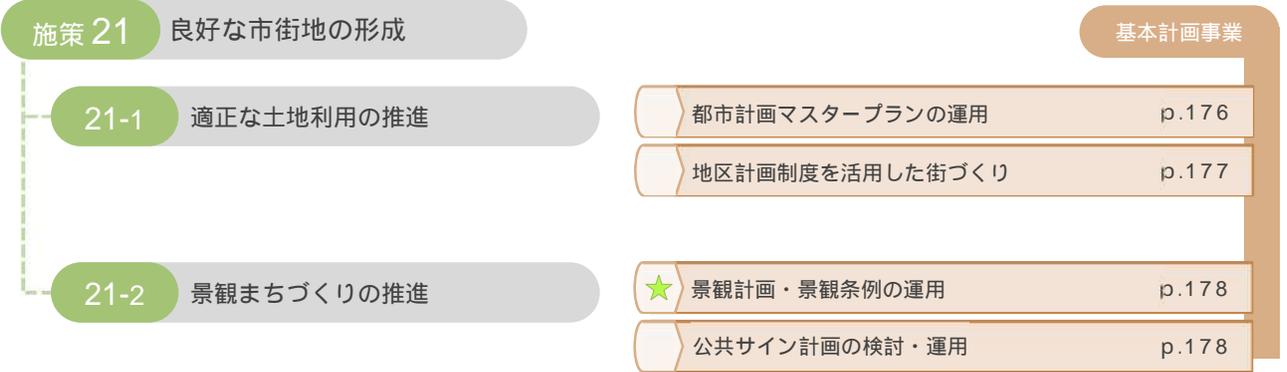
○ 施策の方向

都市計画の最上位計画である調布市都市計画マスタープランを基本として、適切な土地利用を推進するとともに、市民の身近な景観の価値を高める景観まちづくりを推進し、利便性と快適性を兼ね備えた良好な市街地を形成します。

○ 施策のポイント

人口構造の変化やまちづくりの動向を踏まえた都市政策課題への対応
 効率的で質の高い都市空間を創出するための用途地域等による適正な土地利用の推進
 地区計画制度や景観法の諸制度（景観地区や景観協定ほか）の活用
 多言語対応を含む公共サイン計画の検討・運用による歩行者の回遊性向上

基本的取組の体系



★重点プロジェクト5

○ 現状と課題

調布市は、都心に近い交通至便な立地にありながら、国分寺崖線などの緑、多摩川や野川などの水辺や湧水の自然環境に恵まれ、都市の利便性と自然の豊かさの両方を享受できるまちとしての特性を有しています。

近年、市内の大規模事業者が相次いで転出した跡地のマンション開発等により、局所的に人口が増加し、学校施設が不足する地域への対応が必要となっています。また、都市機能を維持する観点から、調布市の特色である映画・映像関連産業をはじめ、商業・業務、工業機能の流出を抑制する方策が必要です。

市内には、都立神代植物公園や都立野川公園、多摩川などの大規模な公園緑地やオープンスペースがあります。また、樹林地、田畑などの農地の広がりにより、市街地におけるうおいを創出しています。農地の8割以上が生産緑地地区に指定されていますが、相続の発生などによりその面積は年々減少しています。

平成29(2017)年6月に、生産緑地法が改正され、生産緑地の面積要件の引下げが可能となったほか、平成30(2018)年4月に「特定生産緑地制度」が創設されました。

特定生産緑地制度...指定から30年が経過しようとしている生産緑地について、10年間の延長ができる制度。

10年経過後も繰り返し10年間の延長が可能。特定生産緑地の指定を受けることにより、相続税や固定資産税等の税制特例措置が継続される。

調布市では、調布市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例(平成30(2018)年4月1日施行)を制定し、生産緑地地区の区域の規模を300平方メートル以上としました。

調布市では、住民発意によるまちづくりを推進するため、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例(街づくり条例)に基づき、地域住民が進めるまちづくり活動に対する支援を行っています。「街づくり協議会・準備会」は、これまで20地区で設立され、住民参加の意識の高まりがみられます。また、地区ごとのまちづくりの目標やルールを定める地区計画は、平成30(2018)年3月末時点で13地区が決定されています。

調布市の景観特性



出典：調布市景観基本計画(平成24(2012)年4月)

調布市は、平成25(2013)年6月から景観行政団体に移行し、景観条例や景観計画などの景観法の諸制度を活用した景観まちづくりを推進しています。その取組の一つとして、良好な景観形成を推進するため、平成27(2015)年度に設置した景観まちづくり市民検討会を定期的を開催するなど、景観に関する意識醸成を図っています。

多摩川住宅地区においては、団地の再生に向け、地区計画制度の活用のほか、景観に関する自主的なルールが策定されるなど、地域の賑いと住み続けられる魅力ある住環境の形成に向けた取組が進められています。

調布市では、公共サイン整備方針及び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、公共サイン整備に取り組んでいます。引き続き、利用者の立場に立ったわかりやすく親しみやすい公共サインの整備を推進するとともに、適切な維持管理を図っていく必要があります。

地球温暖化をはじめとして世界規模での環境問題が深刻化する中で、二酸化炭素排出量の抑制やコンパクトで持続可能なまちづくり、新たな再生可能エネルギーの活用など、環境配慮型のまちづくりへの転換が求められています。

基本的取組の内容

21-1 適正な土地利用の推進

都市計画マスタープランの運用・改定

調布市都市計画マスタープランに基づき、適正な土地利用の推進を図るとともに、市民、事業者及び市の協働により、地域の特性を生かした住み良いまちづくりを進めていきます。

また、人口構造や都市構造の変化などの調布市を取り巻く社会環境やまちづくりの動向、都市政策課題等に対応した将来都市像を共有するため、地域別街づくり方針を含む都市計画マスタープランの改定に向けた検討を進めます。

地区計画制度の活用

各地域の特性にふさわしい良好な市街地を創出するため、各地域の市民の合意形成を図りながら、きめ細かい地区レベルでの規制・誘導を実現する地区計画制度等を活用したまちづくりを推進します。さらに、各地域の特性に応じた身近な公園や緑地を配置するとともに、公共における水や緑の拠点と、民間により創出される様々な緑との連続性を確保することにより、緑豊かな都市環境の創出を図ります。

一団地の住宅施設 の都市計画を廃止し地区計画に移行した多摩川住宅は、引き続き地域住民とまちづくりの目標を共有しながら、多世代が安心して住み続けられる良質な住宅ストックへの更新を段階的に誘導するとともに、生活支援機能や多世代福祉機能の誘導による地域の生活利便の向上と賑わいの創出を図ります。

一団地の住宅施設...良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため、必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住環境の確保及び都市機能の増進を図ることを目的に都市計画で位置付けられた住宅

住民発意の街づくり活動の支援

まちへの愛着を持ちながら住み続けたいと思えるようなまちづくりに向けて、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、地域住民が進める街づくり活動に対する支援を行い、良好な市街地を形成します。

適正な開発への誘導

周辺環境に配慮した開発事業への誘導を通じて、安心して暮らすことができる良質な住環境の創出を図ります。

まちづくり指標

指標名	基準値	目標値
住みやすいと感じている市民の割合	93.0% (平成30(2018)年度)	95.0% (令和4(2022)年度)

基本計画事業

66		区分	継続	担当課	都市計画課
事業名	都市計画マスタープランの運用				
事業の概要	調布市都市計画マスタープランに基づき、適正な土地利用の推進を図るとともに、人口構造や都市構造の変化などの調布市を取り巻く社会環境やまちづくりの動向、都市政策課題等に対応した将来都市像を共有するため、地域別街づくり方針の一体的見直しを含む都市計画マスタープランの改定に向けた検討を進めます。				
年度別計画	令和元(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	
	都市計画マスタープランの運用	継続	継続	都市計画マスタープランの改定	
	用途地域等に関する指定方針・指定基準の運用	用途地域等に関する指定方針・指定基準の運用・検討	用途地域等に関する指定方針・指定基準の運用	用途地域等に関する指定方針・指定基準の運用	
事業費(百万円)	5	8	8	8	

67					
事業名	地区計画制度を活用した街づくり	区分	継続	担当課	都市計画課
事業の概要	地区の特性にふさわしい良好な市街地を形成するため、地区レベルでの街づくりのルールを地区住民との協働で定める地区計画制度を活用した街づくりを推進します。				
年度別計画	令和元(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	
	<ul style="list-style-type: none"> ○多摩川住宅地区の検討 ○柴崎駅周辺地区の検討 <li style="padding-left: 20px;">79(道路ネットワークの形成)と運動 ○調布駅周辺地区の検討 ○京王多摩川駅周辺地区の検討 ○深大寺周辺地区の検討 ○国領町8丁目周辺地区の検討 ○その他地区の検討(西調布駅周辺地区ほか) ○地区施設等測量 	<ul style="list-style-type: none"> ○継続 ○継続 <li style="padding-left: 20px;">79(道路ネットワークの形成)と運動 ○継続 ○継続 ○継続 ○継続 <li style="padding-left: 20px;">西調布駅周辺地区の検討 <li style="padding-left: 20px;">79(道路ネットワークの形成)と運動 ○その他地区の検討 ○地区施設等測量 	<ul style="list-style-type: none"> ○継続 ○継続 <li style="padding-left: 20px;">79(道路ネットワークの形成)と運動 ○継続 継続 ○継続 ○継続 <li style="padding-left: 20px;">79(道路ネットワークの形成)と運動 ○その他地区の検討 ○地区施設等測量設計 	<ul style="list-style-type: none"> ○継続 ○継続 <li style="padding-left: 20px;">79(道路ネットワークの形成)と運動 ○継続 継続 ○継続 ○継続 <li style="padding-left: 20px;">79(道路ネットワークの形成)と運動 ○その他地区の検討 ○地区施設等整備工事 	
事業費(百万円)	17	20	23	68	

21-2 景観まちづくりの推進

調布の自然・地域の個性を生かした景観価値の向上

景観の骨格となっている国分寺崖線や多摩川・野川などの豊かな自然環境と、駅周辺などのにぎわいのある都市空間、落ち着いた風情を感じる街並み、のどかな農の風景など、地域固有の景観の魅力を市民と共有し、景観価値の向上に取り組みます。

街並み・景観保全に向けた規制・誘導

景観行政団体として、景観計画や景観条例などの景観法の諸制度を活用した景観まちづくりを推進します。また、景観まちづくりを担う各種施策との連携を図りながら、地域の特性を生かした魅力あるまちづくりに向け、景観のルールづくりを進めます。

地域における景観意識の醸成

地域住民との協働による良好な景観まちづくりに向け、景観に関する市民活動への支援や、景観学習などの推進により、景観まちづくりの担い手となる人材を育成し、地域での様々な活動を通じて景観に関する意識の醸成を図ります。

公共サイン計画の検討・運用

ユニバーサルデザインの考えに基づき、歩いて楽しいまちづくりを目指し、来訪者や市民の回遊性を高めるため、外国人を含む利用者の視点に立ったわかりやすく親しみやすい公共サインの整備を推進するとともに、適切な維持管理を推進します。

まちづくり指標

指標名	基準値	目標値
市内に優れた景観があると感じている市民の割合	82.5% (平成30(2018)年度)	90.0% (令和4(2022)年度)

基本計画事業

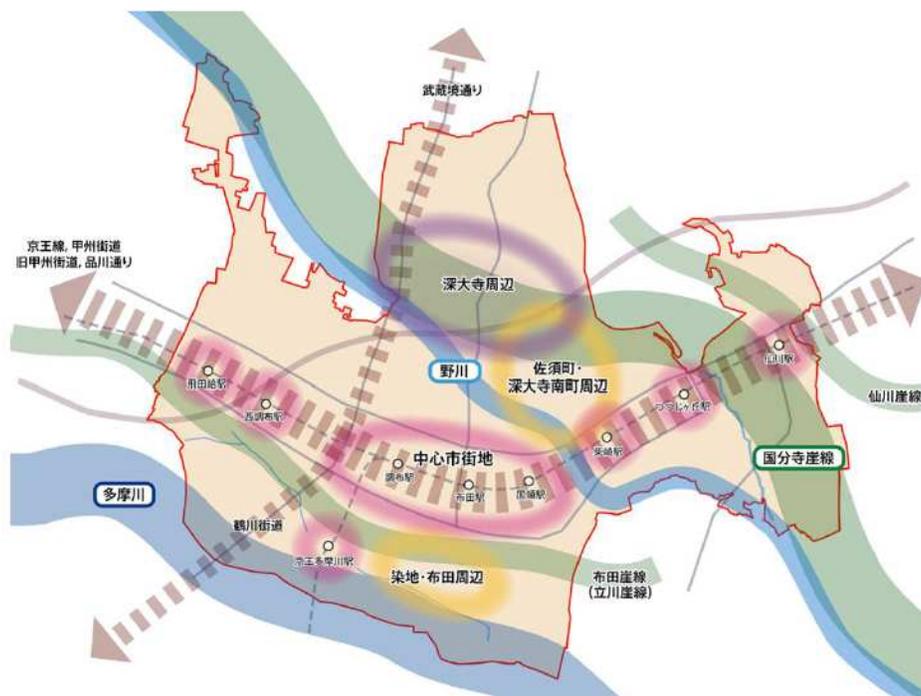
重点5

68								
事業名	景観計画・景観条例の運用			区分	継続	担当課	都市計画課	
事業の概要	景観行政団体として、景観計画や景観条例などの景観法の諸制度を活用した景観まちづくりを推進します。							
年度別計画	令和元(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度				
	景観計画に基づく届出制度の運用	継続	継続	継続	継続			
	景観形成推進地区(駅)の見直し検討 景観学習の推進	景観形成推進地区(駅)の景観形成基準の改定 継続	景観形成推進地区等の追加検討 継続	継続	継続	継続		
事業費(百万円)	5	6	7	7				

69								
事業名	公共サイン計画の検討・運用			区分	継続	担当課	都市計画課	
事業の概要	公共サイン整備方針に基づき、誰にもわかりやすい公共サイン整備を推進します。							
年度別計画	令和元(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度				
	競技会場周辺の公共サイン整備(飛田給駅)	運用 中心市街地における公共サイン整備	継続	継続	継続			
			公共サイン整備計画(調布駅編)第2期の策定検討	継続	継続			
事業費(百万円)	20	10	8	8				

基本目標7

施策21 良好な市街地の形成



景観基本計画の景観構造図



参加と協働の視点

～市民等に期待される役割～

市民は、まちづくりに主体的に参加し、地域のルールづくりとその実践に努めます。
事業者は、安心して暮らすことができる良質な住環境の創出に努めるとともに、地域のまちづくりルールを理解し、良好な市街地の形成に努めます。

多様な主体との連携事例

地区計画制度を活用したまちづくり

調布市都市計画マスタープラン及び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、住民発意・参加と協働の街づくりを進めています。

地元街づくり協議会等と地区の将来像等を共有し、それらを街づくり計画（案）として取りまとめるとともに、共有した各種街づくりのルールを恒久的に担保するため、地区計画制度等への移行の支援を行っています。

【所管課】都市計画課

【協働のパートナー】街づくり協議会、準備会等

景観まちづくりの推進

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（2015）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ます。

市民委員の任期を2年とし、各任期内で景観に関するテーマを設定し、事例研究や課題等について検討を行っています。

【所管課】都市計画課

【協働のパートナー】調布市景観まちづくり市民検討会



<調布市景観まちづくり市民検討会の様子>