

第 2 編 立地適正化計画

令和5年8月

— 目 次 —

I 立地適正化計画の概要	1
立地適正化計画とは	1
計画の位置付け、都市計画マスターplanとの関連性	2
計画区域	2
計画期間	2
II 立地適正化の基本方針	3
立地適正化の基本方針	3
III 居住誘導区域	4
居住誘導区域とは	4
人口の見通し、生活利便性の状況	5
居住誘導区域の設定方針	8
居住誘導区域	9
居住誘導区域内外におけるライフスタイルイメージ、施策展開・誘導の方向	11
IV 都市機能誘導区域	12
都市機能誘導区域とは	12
都市機能誘導区域の設定方針	12
都市機能誘導区域	15
V 誘導施設	18
誘導施設とは	18
都市機能配置の考え方	19
誘導施設の設定基準	21
都市機能を有する施設	23

VI 防災指針	25
防災指針とは	25
水災害リスクの状況	26
防災上の課題	32
防災・減災まちづくりの方針	36
具体的な取組	38
VII 誘導施策	40
居住誘導の施策	40
都市機能誘導の施策	40
届出制度について	41
VIII 進行管理と目標指標	43
進行管理	43
目標指標・効果指標	44

I 立地適正化計画の概要

▶ 立地適正化計画とは

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の一部改正（平成26（2014）年8月施行）により制定された市町村が策定することができる計画で、これまで一定の人口密度等に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を将来の人口減少が見込まれる中においても持続的に確保していくことなどを目指し、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークを形成するために策定する計画です。

また、強制的に施設や住居の立地状況を変動させる趣旨の計画ではなく、長期的な視点のもと国の施策等を活用して都市機能や居住をより適する立地区域に誘導していくことを目的とします。

【制度創設の概要】

制度創設の背景

【全国的な課題】人口減少・少子高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化など

住民生活を支える施設のサービス提供や、
地域活力の維持が困難になる恐れ

持続可能な都市への転換が必要なため
都市再生特別措置法の改正（平成26（2014）年8月施行）
立地適正化計画の制度化

コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりにより持続可能な都市を実現

公共投資、
行政サービスの効率化

子育て、教育、
医療、福祉等の利用環境の維持・向上

災害リスクの低い地域の重点利用

緑地・農地の保全

ゼロカーボンの推進

計画で定める主な事項

■ 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、長期的な視点で緩やかに居住を誘導していく区域です。

■ 都市機能誘導区域

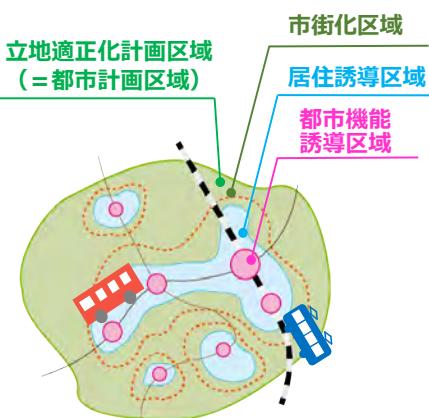
都市機能誘導区域は、日常生活に必要な医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービス施設の立地誘導を図り、効率的なサービス提供を図っていく区域です。すでに都市機能が充実している区域や、鉄道駅周辺など公共交通でのアクセスがしやすい区域等、都市の拠点となるべき区域において設定します。

■ 誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域内に集約すべき施設のことです、医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、文化施設、商業施設、公共施設などの中から具体的に設定します。

■ 防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針です。水害及び土砂災害（水災害）に関する課題や対策等を記載しています。



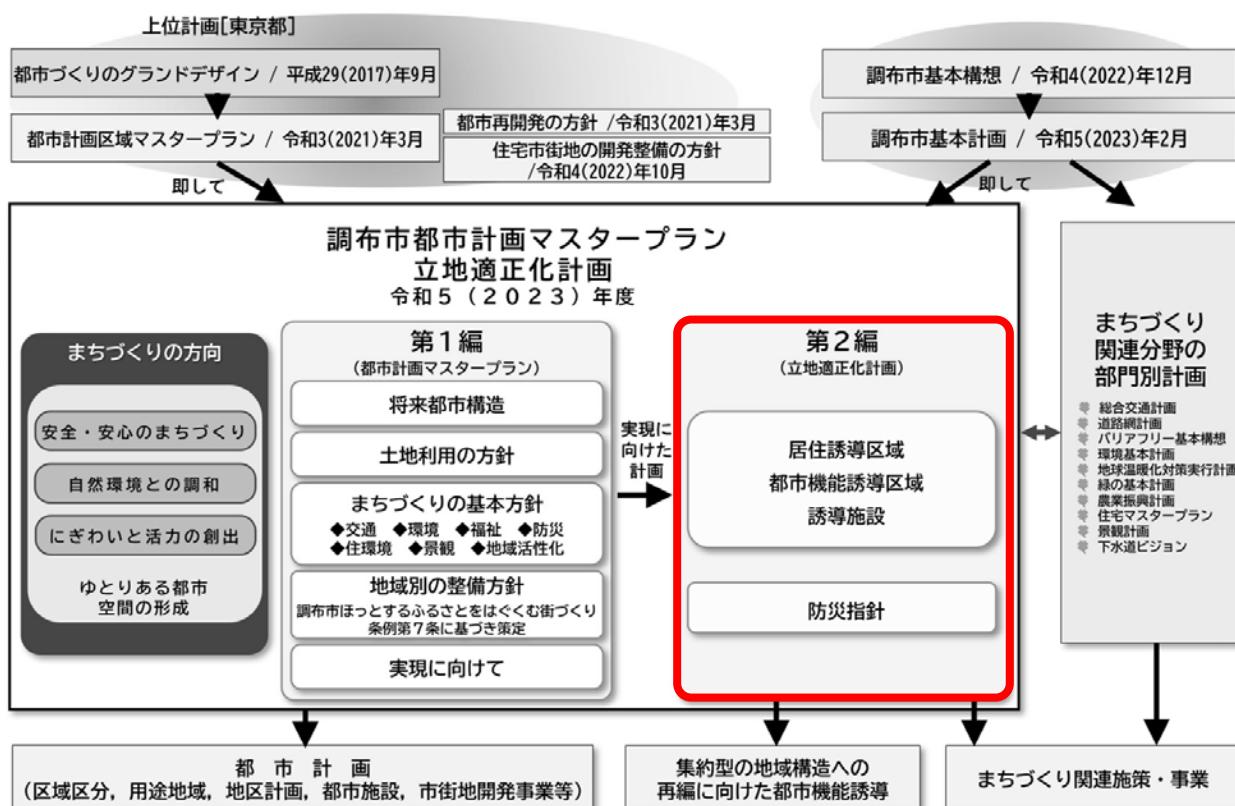


▶ 計画の位置付け、都市計画マスターplanとの関連性

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条の規定に基づき市町村が作成することができる計画で、居住機能や都市機能の誘導により、都市全体を見渡したマスターplanとして位置付けられる、都市計画マスターplanの高度化版であるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する戦略としての意味合いを持つものとされています。

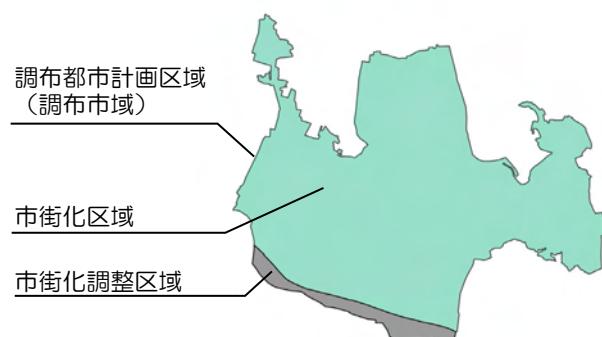
市の立地適正化計画は、都市計画マスターplanで掲げる将来都市構造、土地利用の方針、まちづくりの基本方針、地域別の整備方針の実現に向けた計画として策定し、集約型の地域構造への再編に向けた都市機能の誘導やまちづくり関連施策・事業への展開を図ります。

【計画の体系】



▶ 計画区域

計画区域は、調布都市計画区域（調布市域）とします。都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、市街化区域内において設定します。



▶ 計画期間

計画期間は、都市計画マスターplanの計画期間である令和5（2023）年度からおおむね20年後までを見据えた計画とします。

II 立地適正化の基本方針

▶ 立地適正化の基本方針

都市計画マスタープランで掲げる将来都市像やまちづくりの方向を実現するため、「立地適正化の基本方針」を設定します。

具体的には、4つのまちづくりの方向を「居住」「都市機能」「防災」の面で実現する観点から、基本方針を設定します。

■都市計画マスタープラン

策定の視点	まちづくりの方向
<ul style="list-style-type: none"> 「人口構造の変化への対応」の視点を強化する 「安全・安心（防災）」の視点を強化する 「ゼロカーボンシティ実現」の視点を強化する 新たな拠点と土地利用の方針を示し、「立地適正化計画」を策定する 「景観、地域活性化」において新たな視点に立った方針を示す 駅を中心とした業務・商業の拠点機能強化、鉄道敷地の回遊軸整備に伴うまちなかの活性化を進める 各地域における住民発意のまちづくりと共に創によるまちづくりを推進する 上位・関連計画との整合を図る 「マネジメント」の視点を取り入れたまちづくりの実現化方策を示す 	<p>だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち</p> <p>ゆとりある都市空間の形成</p> <p>豊かな自然環境と調和したうるおいのあるまち</p> <p>多くの人が訪れるにぎわい・活力あふれるまち</p>
	⇒
	⇒

■立地適正化計画

立地適正化の基本方針

- 多摩川等の浸水リスク、崖線周辺等の土砂災害リスクなどに応じた防災・減災対策の推進
- 高齢化の進行等に対応するため、身近な都市機能の拠点の育成
- 身近な都市機能の拠点の直近で、利便性の高さを享受しながら安心して暮らせる住環境の整備
- 空き家等の既存ストックの活用・支援の推進による多様な住環境の形成
- だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、安心快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成
- 歩いて暮らせるまちづくりや公共交通機関の整備を進め、脱炭素型ライフスタイルに寄与する移動環境の整備
- 公園・農地・自然環境等の豊かさを感じながら、ゆったり暮らすことができる住環境の整備
- 公園・緑地等の充足状況を踏まえたうえで、各地域に親しめる身近な公園・緑地の整備
- 市全体のにぎわいと活力の向上につながる、駅周辺のまちづくりと連動した都市機能の拠点の育成
- 公共施設マネジメント計画等に基づく公共施設の適正配置、官民連携等による機能充実
- 駅周辺等において広場空間や歩行空間の充実を図ることで、市内の回遊性の向上、滞留空間の創出





III 居住誘導区域

▶ 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方方が示されています。

【居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引きより）】

i) 生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療・商業・福祉等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地が進行している郊外地域などには該当しない区域

▶ 人口の見通し、生活利便性の状況

現在、市の総人口は微増傾向にあります。将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）によると、令和12（2030）年まで増加が続き、その後減少に転じることが予測されています。

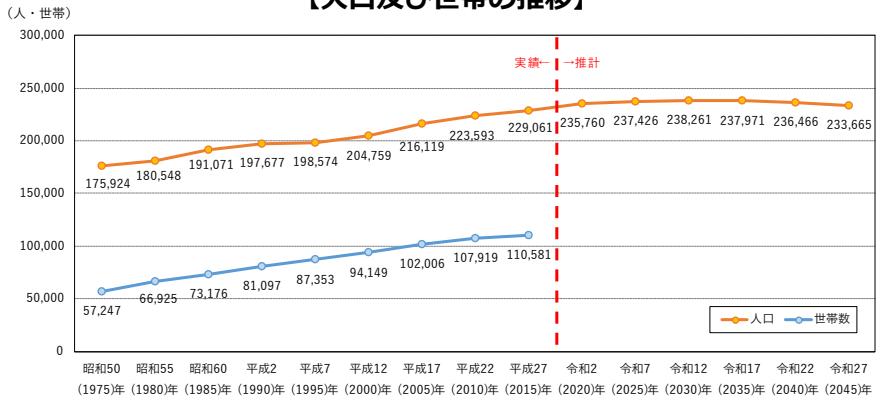
市内各地域の人口密度は、国土交通省の推計によると令和2（2020）年時点において、公園や大規模公共利用施設等の非可住地とその周辺を除けば40人/ha以上であり、おおむね20年後の令和27（2045）年においても40人/ha以上の人口密度が維持される予測とされています。

生活利便性の状況は、公園や大規模公共利用施設等の非可住地を除くほとんどの地域が日常生活サービス施設による都市機能と鉄道・バスによる公共交通の利用圏域になっており、市街化区域全体で生活利便性が確保された状況にあります。

このように、将来にわたって市街化区域全域で一定水準以上の人口密度が維持され、また、それにより生活利便性が維持される見通しであることから、市街化区域全域に居住誘導区域を設定することを基本とします。

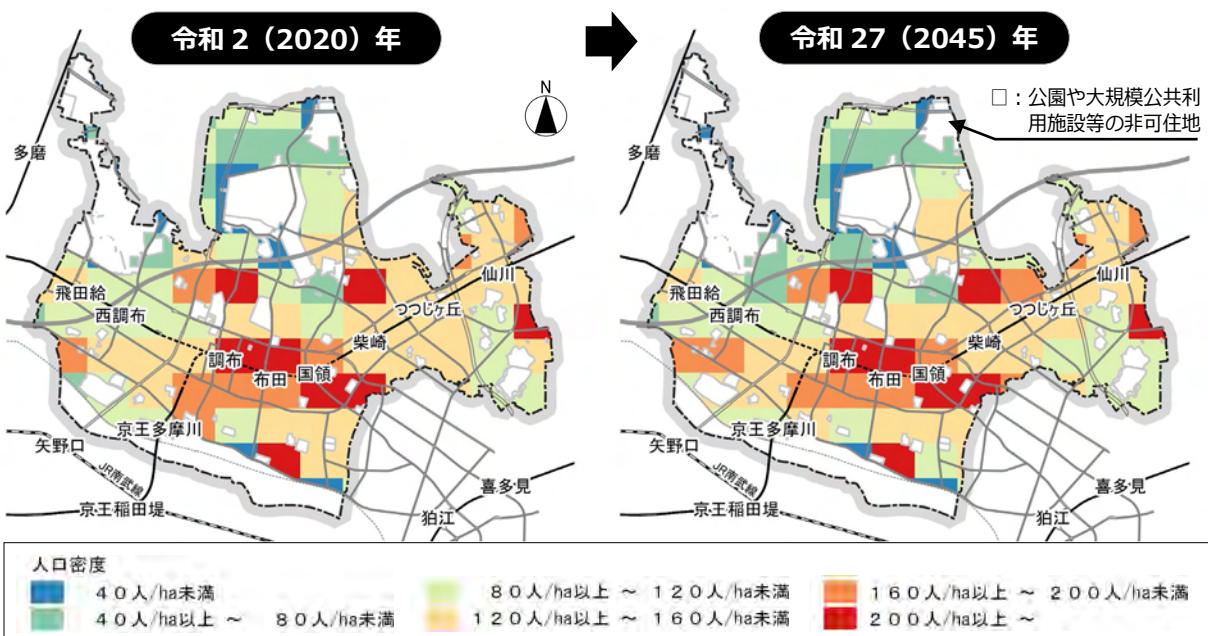
【人口の状況】

【人口及び世帯の推移】



出典：住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所

【人口密度の推移予測：令和2（2020）年→令和27（2045）年】



出典：国土数値情報 500mメッシュ別将来推計人口データ（H30国政局推計）



【都市機能・公共交通の状況】

医療

■ 医療(病院・診療所)の利用圏域



出典：
調布まっぷ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な徒歩圏である、各施設から半径 800m の圏域を採用

子育て

■ 子育て(保育園・保育サービス・幼稚園)の利用圏域



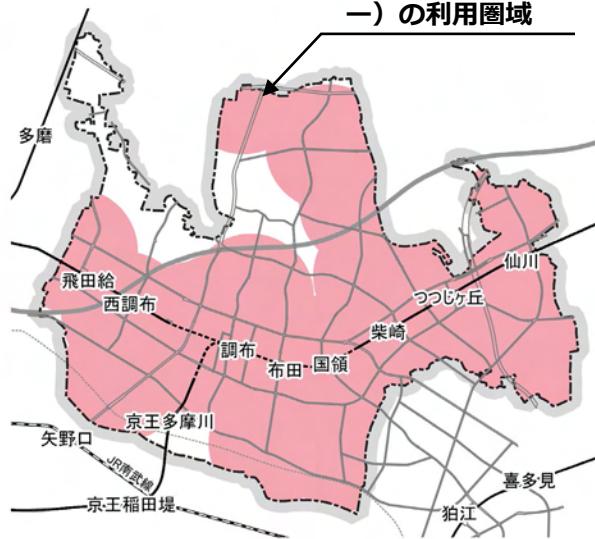
出典：
調布まっぷ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な徒歩圏である、各施設から半径 800m の圏域を採用

商業

■ 商業(食品スーパー)の利用圏域



出典：
全国スーパー・マーケットマップ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な徒歩圏である、各施設から半径 800m の圏域を採用

高齢者福祉

■ 高齢者福祉(訪問・通所介護事業所)の利用圏域



出典：
東京都福祉保健局ホームページ, LIFULL ホームページ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な徒歩圏である、各施設から半径 800m の圏域を採用

【都市機能・公共交通の状況】

金融

■金融（銀行・その他金融機関・郵便局）の利用圏域



出典：
調布まっぷ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な歩行圏である、各施設から半径 800m の圏域を採用

文化・市民活動

■文化・市民活動（図書館・分館・ふれあいの家・地域福祉センター）の利用圏域



出典：
調布まっぷ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な歩行圏である、各施設から半径 800m の圏域を採用

行政

■行政（市役所・支所）の利用圏域



出典：
調布まっぷ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく一般的な歩行圏である、各施設から半径 800m の圏域を採用

公共交通

■公共交通（鉄道・バス）の利用圏域



出典：

鉄道・バスの各事業者ホームページ

利用圏域：

「都市構造の評価に基づくハンドブック（国土交通省）」に基づく鉄道駅からの一般的な歩行圏である半径 800m、バス停留所からの誘致距離を考慮した半径 300m の圏域を採用



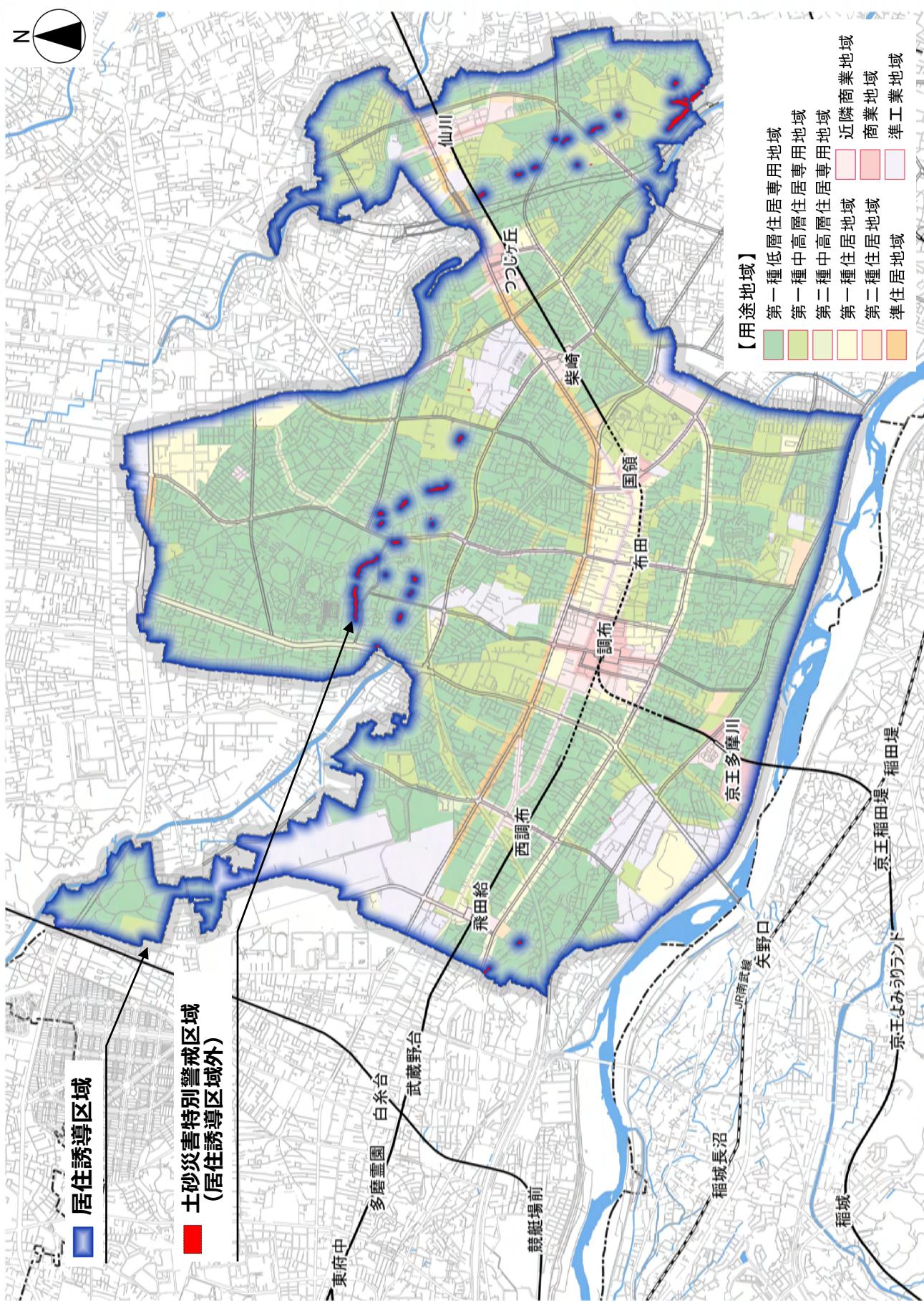
▶居住誘導区域の設定方針

安全・安心に住み続けられる地域を形成する観点から、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

【居住誘導区域設定の考え方】

都市計画運用指針 IV-1-3 立地適正化計画 3. (3) 居住誘導区域の記載内容		市における設定の考え方
定めることが考えられる区域	ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域	居住誘導区域とする
	イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	
含まないこととされている区域	ア 市街化調整区域	都市計画運用指針を踏まえ 居住誘導区域外とする
原則含まないこととされている区域	ア 土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	都市計画運用指針を踏まえ 居住誘導区域外とする
それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア 土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	災害リスクを把握したうえで、警戒避難体制に向けた対策や災害を防止・軽減するための施設の整備とともに、市民と地域の防災力向上に向けた取組を進めていることから、今後の防災・減災の施策を示し、居住誘導区域とする*
	ウ 浸水想定区域 (イエローゾーン)	※ 災害リスクや整備状況等は防災指針 (P 25 ~ 39) を参照
	オ 土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れがある区域	
慎重に判断を行うことが望ましい区域	イ 特別用途地区、地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	地区計画による条例により住宅の建築を制限する地区が一部あるものの、周辺市街地と一体となつた住環境を構成する地区であり、居住誘導区域とする

▶居住誘導区域



I 立地適正化計画の概要

II 立地適正化の基本方針

III 居住誘導区域

IV 都市機能誘導区域

V 誘導施設

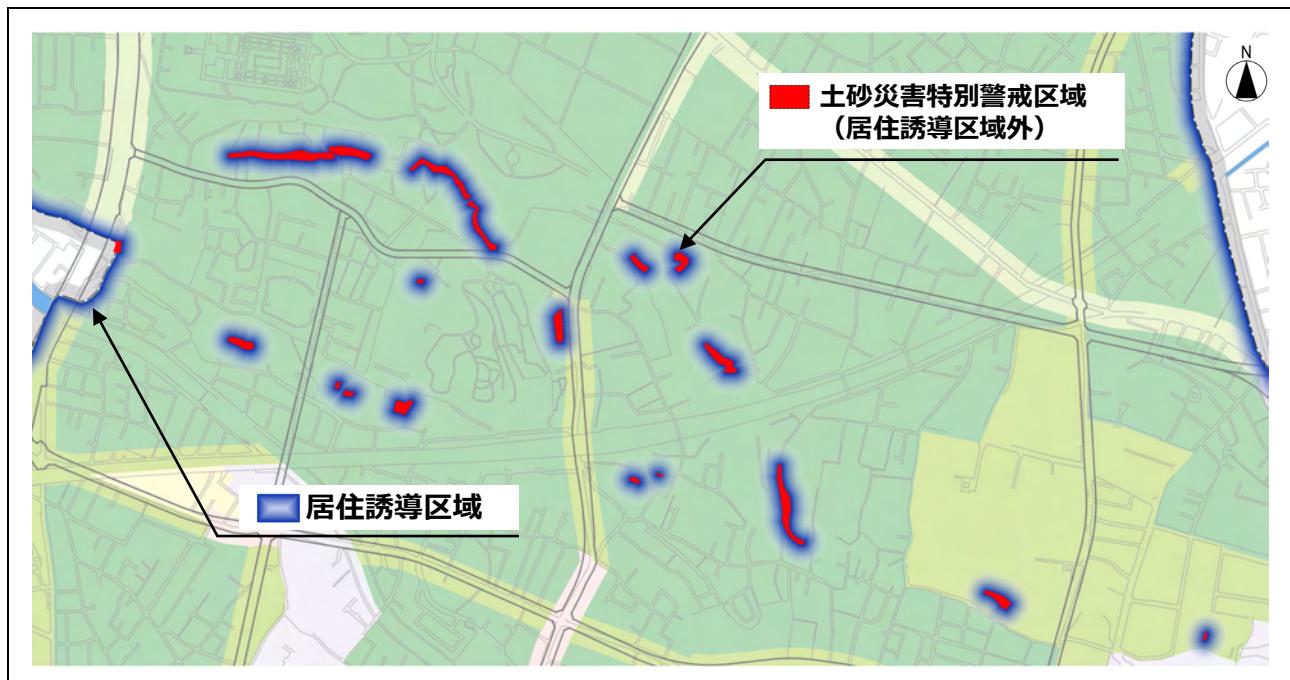
VI 防災指針

VII 誘導施策

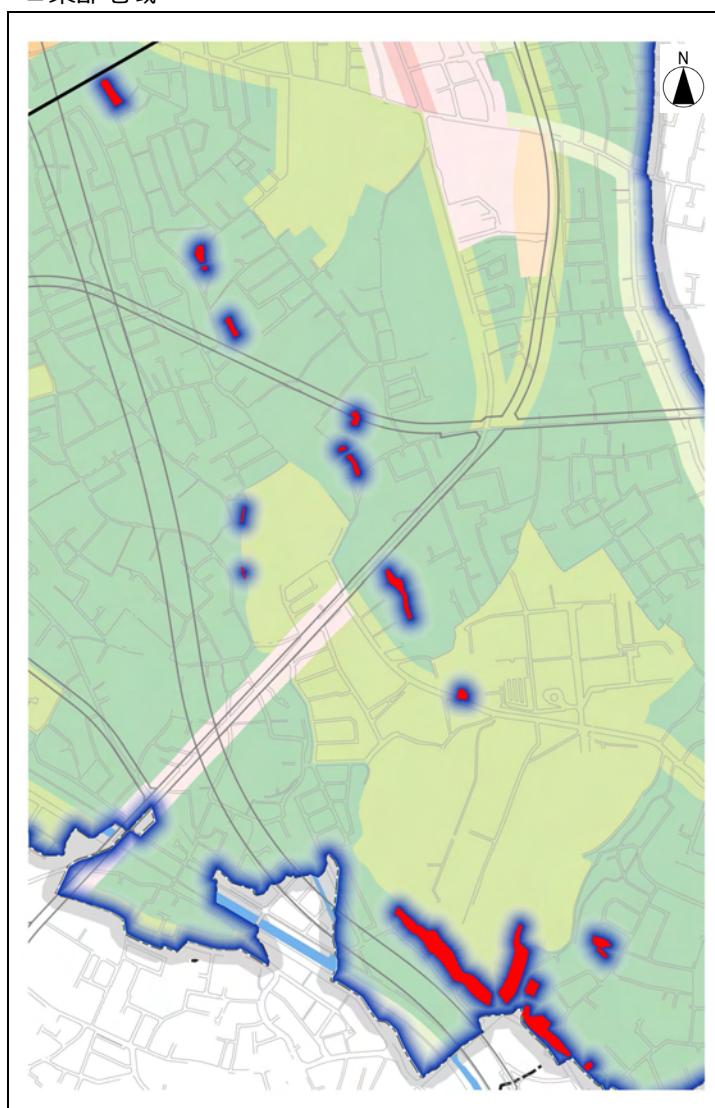
VIII 進行管理と目標指標



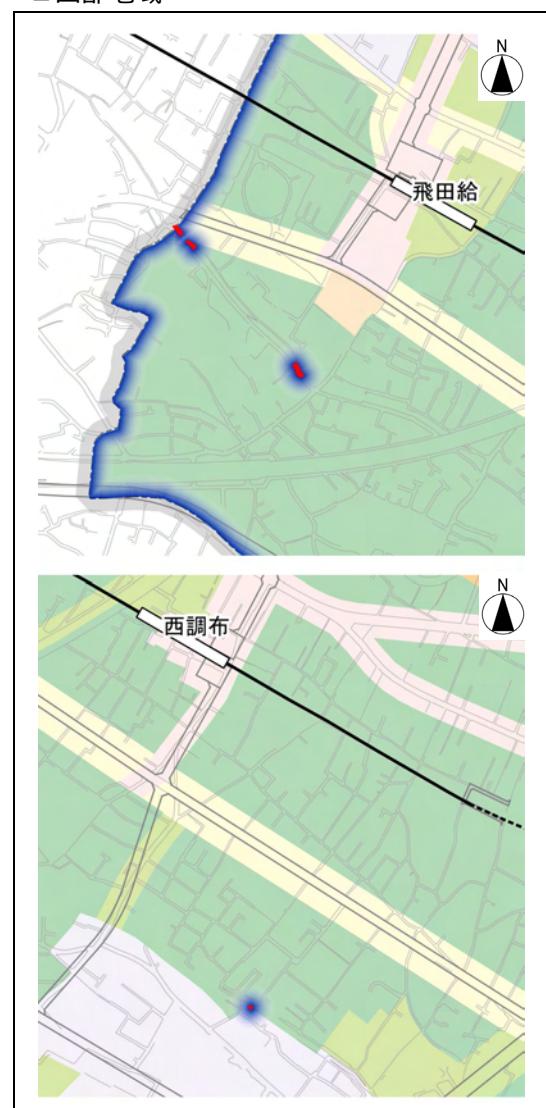
■ 北部地域



■ 東部地域



■ 西部地域



▶ 居住誘導区域内外におけるライフスタイルイメージ、施策展開・誘導の方向

居住誘導区域内におけるライフスタイルのイメージを示したうえで、立地適正化の基本方針を踏まえた施策展開・誘導の方向を以下のとおり示します。

【居住誘導区域内外におけるライフスタイルイメージ、施策展開・誘導の方向】

居住誘導区域の設定	区域の類型	ライフスタイルイメージ	施策展開・誘導の方向
居住誘導区域	低密度住宅地区 中密度住宅地区 住工共存地区 業務・商業等複合地区 業務・商業等沿道地区 文教・研究施設地区	徒歩圏内で日常生活サービスを受けられる利便性の高い日常生活 徒歩圏内ではないものの、公共交通等で身近な拠点に移動でき、日常生活サービスを受けられる利便性の高い日常生活 公園・農地・自然環境等を感じながら、ゆったり暮らす 交通等の利便性とうるおいをバランス良く享受できる日常生活 など	住環境でのうるおい創出、交通利便性の維持・充実を中心に施策展開し、安全・安心に住み続けられる施策を推進
	スポーツ・産業・観光交流地区 公園・緑地地区 大規模公共利用施設	市内外の人が交流し、非日常の楽しみを享受	
	災害イエローゾーン 土砂災害警戒区域 (P30参照) 浸水想定区域（想定最大規模） (P26参照)	上記のライフスタイルに加えて、必要な防災対策を実施したうえでの日常生活	
居住誘導区域外	災害レッドゾーン 土砂災害特別警戒区域	上記のライフスタイルに加えて、必要な防災対策を意識した生活	災害レッドゾーンに該当することから、法の規定に基づき、居住誘導区域から除外 将来的に災害対策が実施され、危険が解消（東京都により区域指定が解除）された場合には、居住誘導区域に設定



IV 都市機能誘導区域

▶ 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能について、都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、これらの各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域とされています。

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域に設定することが考えられる区域等として、以下の考え方方が示されています。

【都市機能誘導区域（都市計画運用指針IV-1-3 3（4）より）】

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導施設機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの
- 医療・商業・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの

【設定することが考えられる区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

【区域の規模】

- 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

▶ 都市機能誘導区域の設定方針

公共交通でアクセスしやすく徒歩を基本として様々な目的を果たせる区域となるよう、以下の①②に該当する範囲をもとに、用途地域や地区計画などの区域も考慮して、都市機能誘導区域を設定します。なお、詳細な区域境界は、土地利用の実態、市街地の連続性及び地形地物を考慮して設定します。

①中心拠点・地域拠点の範囲

拠点の中心となる駅からの徒歩圏内(半径約500m)※

※徒歩圏内(半径約500m)：高齢者の一般的な徒歩圏

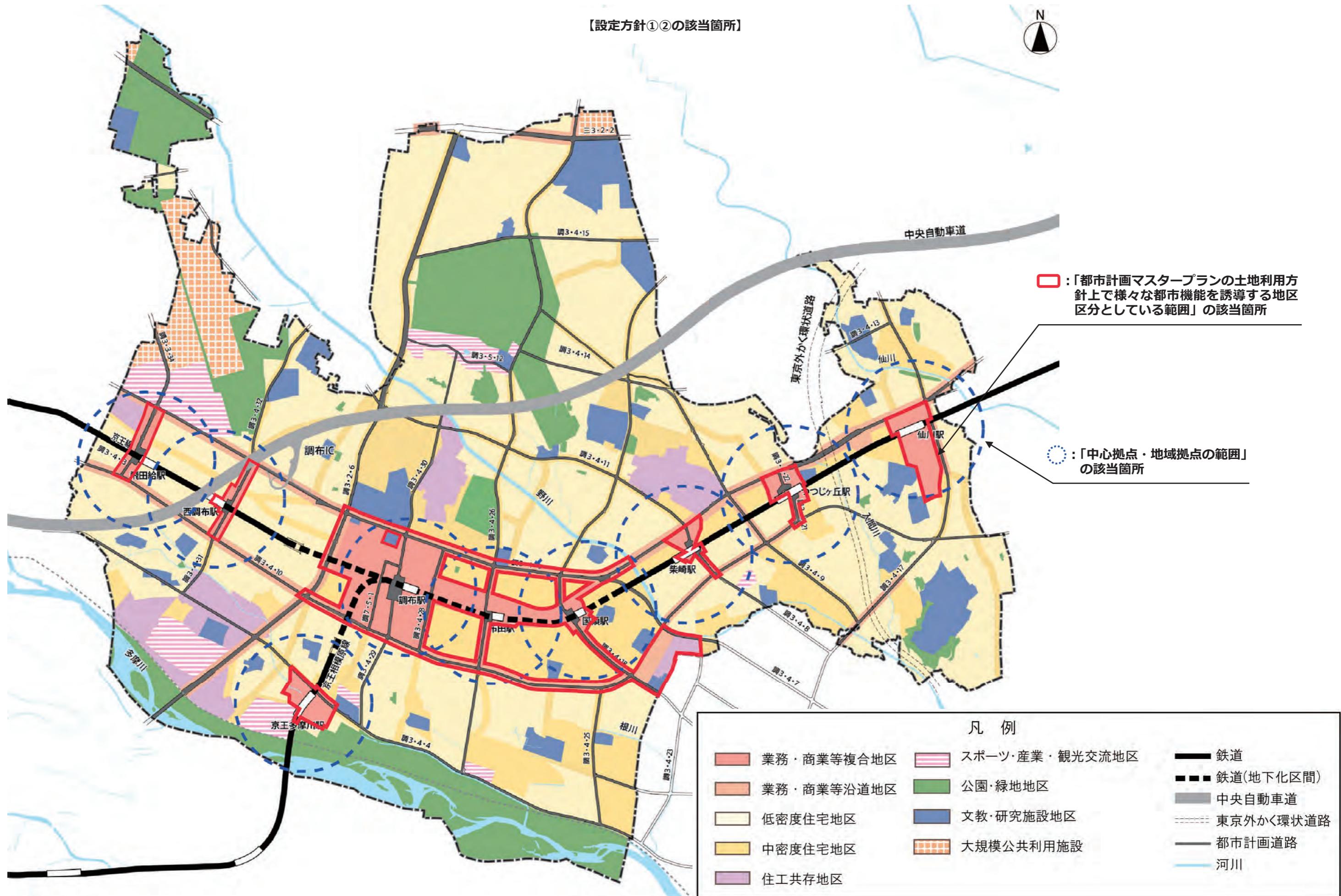
※国領町八丁目地区周辺は、商業・業務、医療などの都市機能の集積を図る生活拠点であり、また、隣接する柏江市の都市機能誘導区域との連携を図る観点から、都市機能誘導区域に設定

②都市計画マスタープランの土地利用方針上で様々な都市機能を誘導する地区区分としている範囲

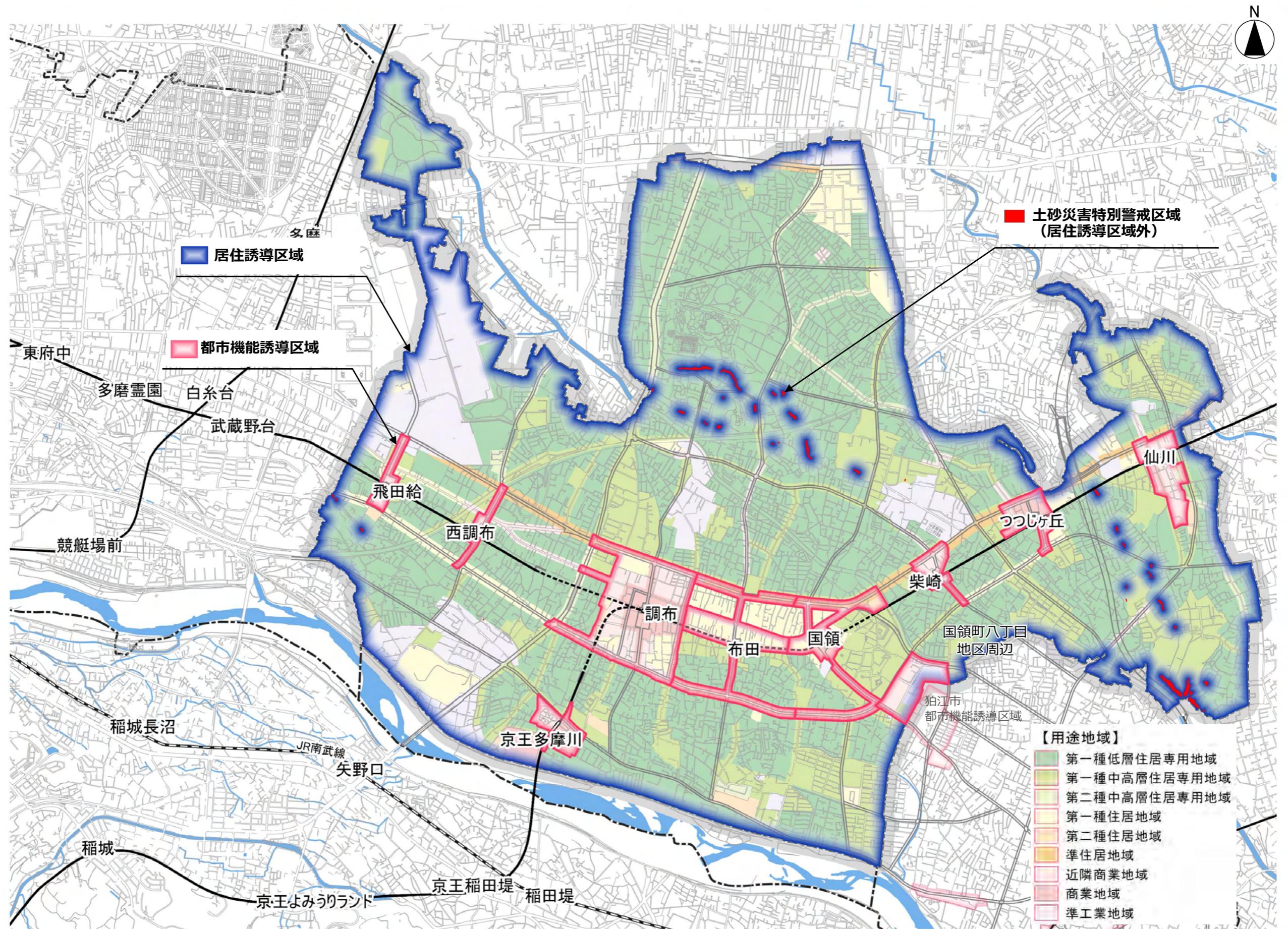
業務・商業等複合地区

業務・商業等沿道地区のうち、中心市街地の範囲

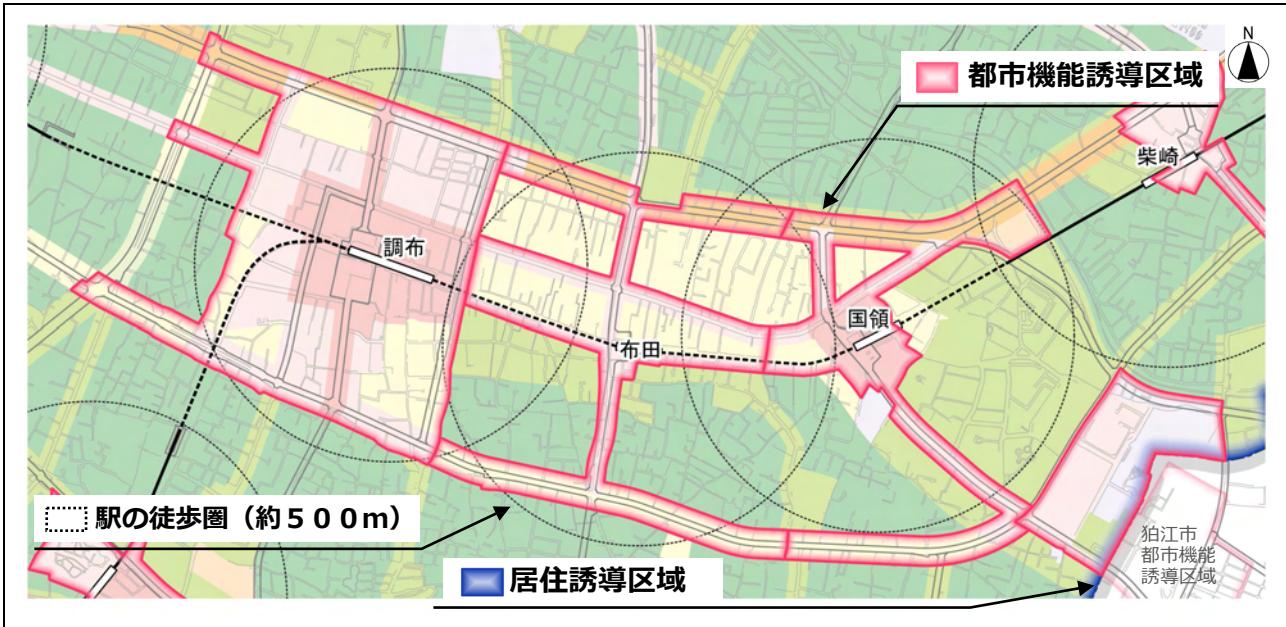
国領町八丁目地区周辺（業務・商業等沿道地区、文教・研究施設地区、住工共存地区）



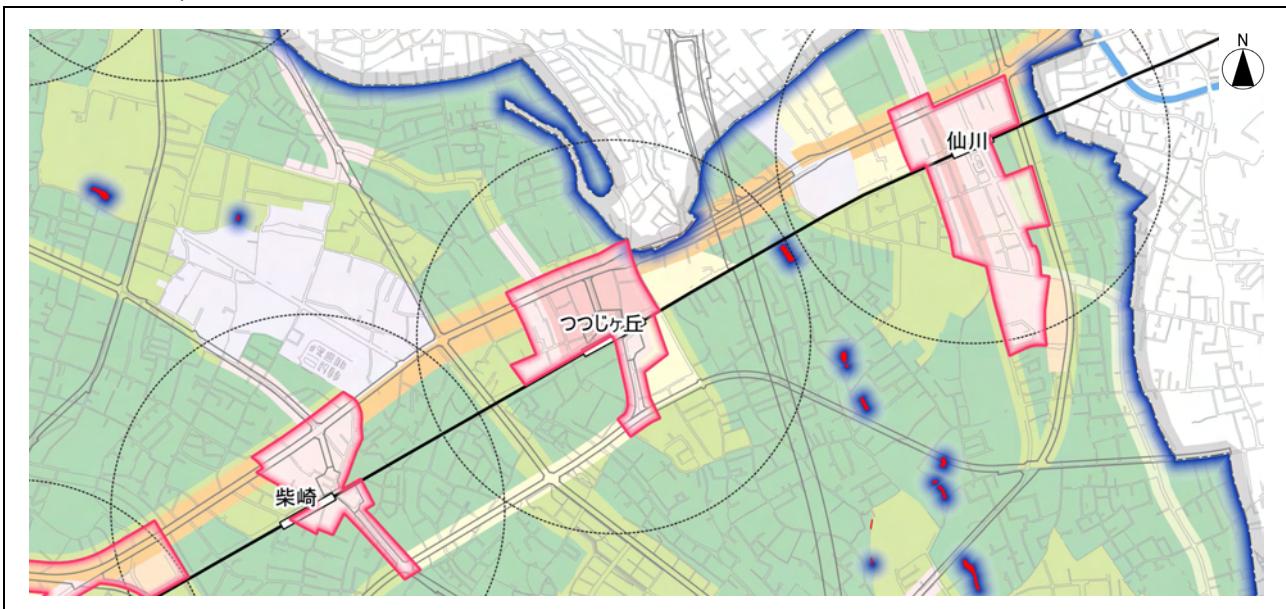
► 都市機能誘導区域



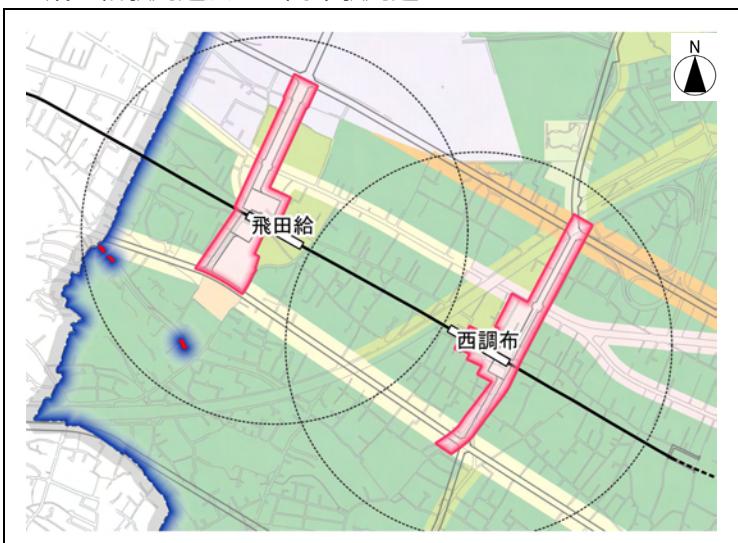
■調布駅周辺、布田駅周辺、国領駅周辺及び国領町八丁目地区周辺



■仙川駅周辺、つつじヶ丘駅周辺及び柴崎駅周辺



■飛田給駅周辺及び西調布駅周辺



■京王多摩川駅周辺





V 誘導施設

▶ 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものとされています。

都市計画運用指針では、誘導施設に定めることが考えられる都市機能として、以下の考え方が示されています。

【誘導施設の基本的な考え方・対象施設の例示（都市計画運用指針より）】

【基本的な考え方】

○誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体的な整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人団構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

また、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）では、施設の「新規誘導」だけでなく、既に都市機能誘導区域内に立地しており、区域外への転出・流出を防ぐために「維持」の観点から誘導施設に設定する考え方も述べられています。

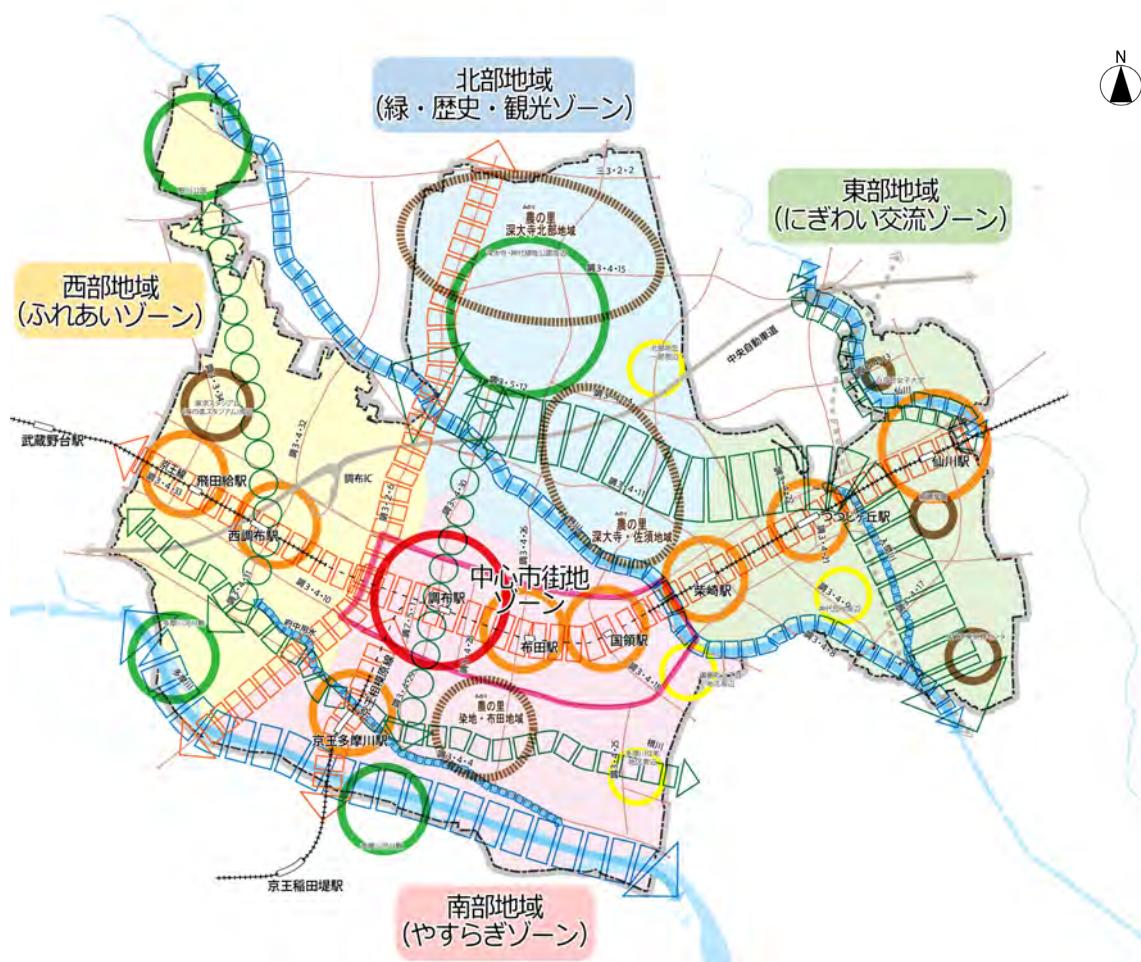
▶ 都市機能配置の考え方

都市機能は、当該機能を有する施設の利用対象者（利用対象範囲）や、都市計画マスター・プランにおいて将来都市構造として定める拠点の位置付けや形成方針などに応じて配置することとします。

広範囲の利用者を対象とする施設（市役所、出張所、市民ホール等）は、だれもがアクセスしやすく、かつ、これまで進めてきたまちづくりとの連携を図る観点などから、中心拠点である調布駅周辺と地域拠点のうち仙川駅周辺、つつじヶ丘駅周辺、国領駅周辺及び京王多摩川駅周辺に配置します。

日常生活に係る拠点的な施設（病院、スーパーマーケット等）は、おおむね各地域単位で均等に配置することで利便性の均衡を図る観点などから、中心拠点、地域拠点及び生活拠点に配置します。

より身近な距離が望ましく、日常生活で頻度高く利用する施設や、各施策やサービスの特徴に応じた圏域や施設配置の考え方に基づき適正な立地を図る施設（診療機関、保育園、福祉施設等）は、徒歩圏内の利用などを基準に、人口分布等に応じた適度な立地を目指します。



【凡 例】

中心拠点	生活拠点	水と緑の拠点
地域拠点	みのり 農の里 (特色ある地域資源を有する地域)	文化・交流の拠点
交流軸	縁の連絡軸	中心市街地ゾーン
崖線の軸	水の軸	主要道路
		主要河川



【都市機能を有する施設の配置の考え方】

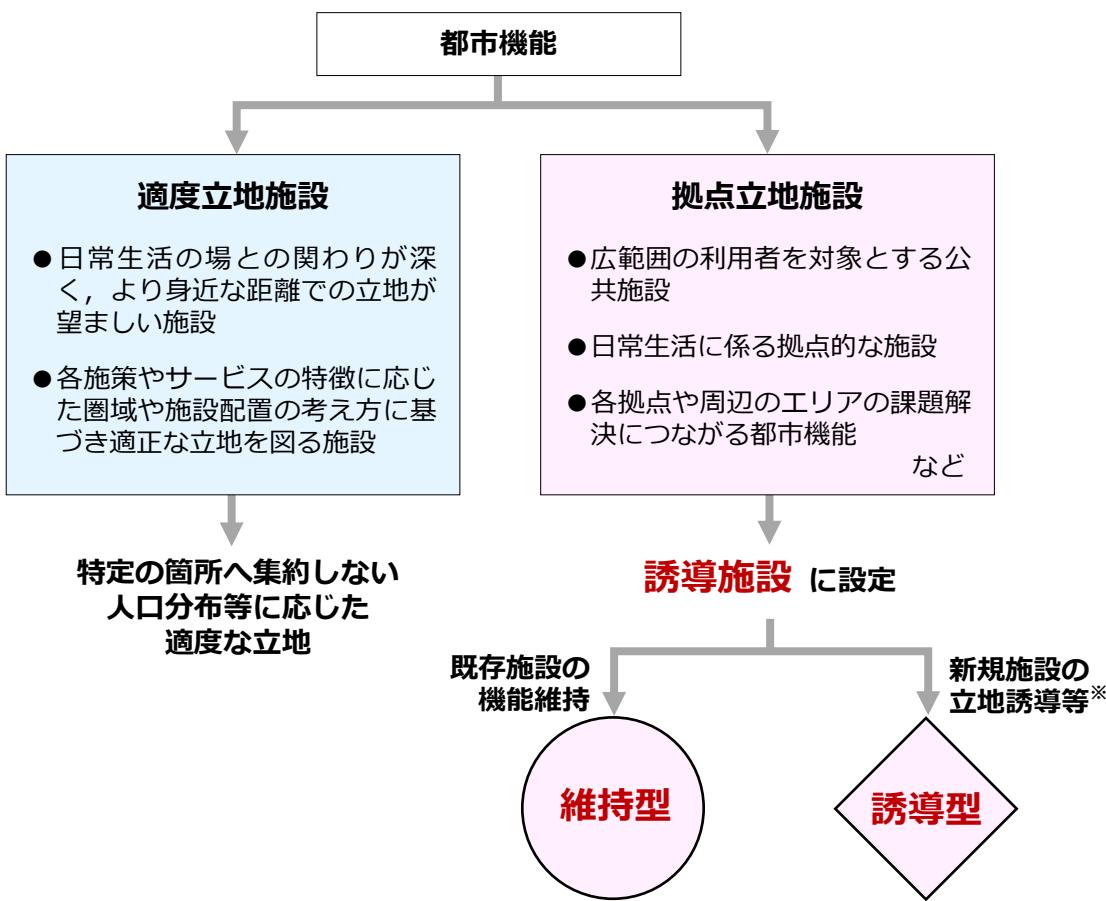
都市機能を有する施設	対象者	配置箇所	
広範囲の利用者を対象とする施設	▶市役所 ▶出張所 ▶保健センター ▶中央図書館 ▶総合福祉センター ▶市民ホール ▶劇場 ▶文化交流施設 ▶産業支援施設 など	全市民・ 来街者	中心拠点 地域拠点① 仙川駅周辺 つつじヶ丘駅周辺 国領駅周辺 京王多摩川駅周辺 から選択
日常生活に係る拠点的な施設	▶病院 ▶子育て支援施設 ▶スーパーマーケット ▶銀行, その他金融機関	各地域 の市民	中心拠点 地域拠点 生活拠点 から選択
より身近な距離が望ましく, 日常生活で頻度高く利用する施設や各施策やサービスの特徴に応じた圏域や施設配置の考え方に基づき適正な立地を図る施設	▶診療機関 ▶幼稚園・認定こども園・認可保育園・家庭的保育事業・小規模保育事業・事業所内保育事業・認可外保育施設 ▶児童館・児童クラブ ▶図書館分館 ▶公民館 ▶大学 ▶高校・中学校・小学校 ▶高齢者福祉施設 ▶障害者福祉施設 ▶コンビニエンスストア ▶地域福祉センター ▶コミュニティセンター ▶スポーツ施設 など	徒歩圏内 の市民等	各徒歩圏等に 適度な立地

▶ 誘導施設の設定基準

前頁の都市機能配置の考え方を踏まえると、都市機能を有する施設は、拠点（都市機能誘導区域）への立地が望ましい施設である「拠点立地施設」と、より身近な場所での立地や、各施策・サービスの特徴に応じた圏域や施設配置の考え方に基づく立地が望ましい施設である「適度立地施設」の2つに大別されます。このうち、拠点立地施設を立地適正化計画における法定の「誘導施設」に設定し、法に基づく届出制度等を活用しながら施設の誘導を図ります。

なお、誘導施設のうち、既存施設の機能維持を図る場合は「維持型」とし、新たな施設の立地誘導を図る場合や新たな公共施設の立地を図る場合は「誘導型」として設定します。

【誘導施設設定の考え方】



※ 既存施設の機能維持を図りつつ、併せて新規施設の立地誘導等を図る場合は、誘導型に分類する。

● 各拠点や周辺のエリアの課題解決につながる都市機能

各拠点や周辺のエリアの課題解決につながる都市機能として、都市計画マスタープランに位置付けた施策や土地利用の方針に対応して、以下の都市機能を設定します。

【該当する都市機能】

- ▶ 拠点のにぎわい・活力の維持・充実に向けた都市機能
 - 大規模商業施設・複合商業施設、大規模な業務施設、映画館
- ▶ 多様化する人々の働き方・住まい方に対応するための都市機能
 - シェアオフィス、コワーキングスペース 等



▶ 都市機能を有する施設

◇ …誘導型

○ …維持型

都市機能を有する施設の種類	配置区分		中心拠点 (□誘導施設)	地域拠点①				地域拠点②				生活拠点 目地区周辺 国領町八丁 飛田給駅	施設立地の方向			
	調布駅周辺	仙川駅周辺		つづじヶ丘 駅周辺	国領駅周辺	京王多摩川 駅周辺	柴崎駅周辺	布田駅周辺	西調布駅 周辺	飛田給駅 周辺						
行政	▶ 市役所	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	公共交通によるアクセスがよい拠点での立地の維持及び立地の誘導を図る。			
	▶ 出張所	●	—	—	◇	—	—	—	—	—	—	—	保健事業の中核的な機能として、保健センターの立地を維持する。			
医療	▶ 保健センター	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	おおむね生活圏の単位で、様々な人が公共交通によってアクセスしやすい各地域の拠点内での立地を維持する。			
	▶ 病院	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。			
	▶ 診療機関	●											おおむね生活圏の単位で、様々な人が公共交通によってアクセスしやすい各地域の拠点内での立地を維持する。			
子育て・教育	▶ 子育て支援施設	●	○	—	—	○	—	—	—	—	—	—	現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。			
	▶ 幼稚園・認定こども園・認可保育園・家庭的保育事業・小規模保育事業・事業所内保育事業・認可外保育施設	●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。			
	▶ 児童館・児童クラブ	●											現状の適正な分散立地を継続する。			
	▶ 中央図書館	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	公共交通によるアクセスがよい拠点での立地を維持する。			
	▶ 図書館分館	●											現状の適正な分散立地を継続する。			
	▶ 公民館	●											現状の市内コミュニティの単位での適正な分散配置を継続する。			
	▶ 大学	●											現状の各大学の立地を継続する。			
	▶ 高校・中学校・小学校	●											現状の児童・生徒の居住に応じた適正な配置の考え方を継承する。			
高齢者福祉	▶ 地域包括支援センター	●											現状の高齢者等の居住に応じた適正な配置の考え方を継承する。			
	▶ 居宅系施設（訪問系施設、通所系施設、短期入所施設）	●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。			
	▶ 入所系施設（特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、シルバーピア（高齢者集合住宅））	●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。			
障害者福祉	▶ 日中活動の場	●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。			
	▶ ショートステイ	●														
	▶ グループホーム	●														
	▶ 児童発達支援・放課後等デイサービス	●														
複合福祉	▶ 総合福祉センター	●	—	—	—	—	◇	—	—	—	—	—	駅から近傍への立地の誘導を図る。			
商業	▶ スーパーマーケット（床面積 1,000 m ² 以上）	●	○	○	○	○	◇	◇	◇	◇	◇	○	現状の商圈や交通量等の地域条件に応じた立地を継続しつつ、拠点への維持・誘導を図る。			
	▶ コンビニエンスストア	●											現状の商圈や交通量等の地域条件に応じた立地を継続する。			
金融	▶ 銀行、その他金融機関	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	現状の利用者ニーズに応じた立地を継続しつつ、拠点への維持・誘導を図る。			
	▶ 郵便局（ゆうちょ銀行）	●											郵便局独自の配置の考え方に基づく分散立地を図る。			
文化	▶ 市民ホール	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	まちのにぎわいや活力を創出する観点から、拠点での立地を維持する。			
	▶ 劇場	●	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	まちのにぎわいや活力創出、市民活動を支える観点から、拠点での立地を維持する。			
	▶ 文化交流施設	●	○	—	—	○	—	—	—	—	—	—				
	▶ 産業支援施設	●	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—				
	▶ 地域福祉センター	●											現状の市内コミュニティの単位での適正な分散配置を継続する。			
	▶ コミュニティセンター	●														
	▶ スポーツ施設	●											現状の適正な分散立地を継続する。			
各拠点や周辺のエリアの課題解決につながる都市機能	▶ 大規模商業施設・複合商業施設（商業床面積 2,000 m ² 以上）	●	◇	○	—	○	—	—	—	—	◇	○	まちのにぎわいや活力を創出する観点から、拠点への維持・誘導を図る。			
	▶ 大規模な業務施設（床面積 10,000 m ² 以上）	●	◇	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
	▶ 映画館	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
	▶ シェアオフィス・コワーキングスペース等	●											各拠点や居住地に近い場所へ適切な誘導を図る。			



VI 防災指針

▶ 防災指針とは

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るため、立地適正化計画に定める指針です。

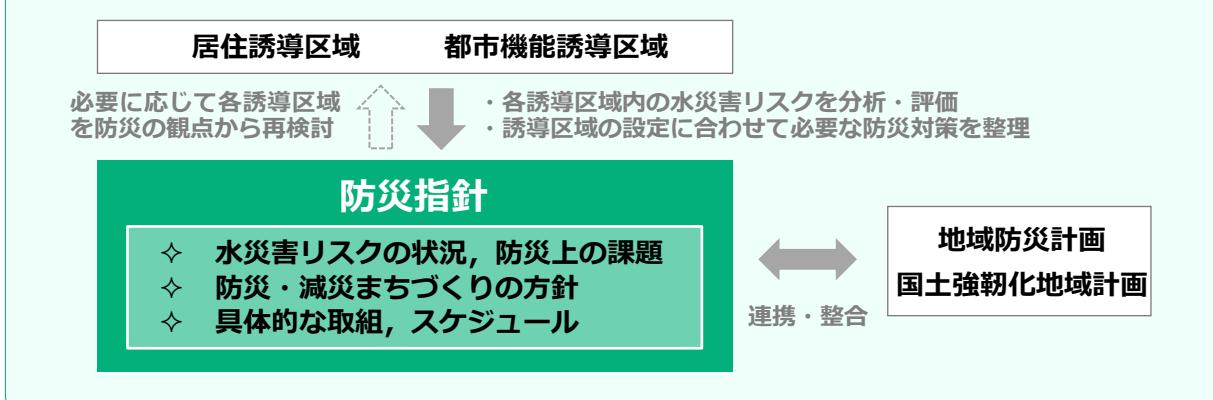
国土交通省が作成した手引きでは、近年激甚化・頻発化する台風や大雨などによる洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害などの水災害に対応するため、本指針において、これらの災害に関するリスク分析や対策の検討等が必要であることが示されています。

そのため、本指針では、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において想定される水災害に関する災害ハザード情報の整理・分析により、水災害リスクの状況を把握し、防災上の課題を抽出します。そのうえで、防災・減災のまちづくりに向けた取組指針、水災害への対策方法、具体的な取組とそのスケジュールを示します。

なお、地震や暴風等を含む自然災害全般へのまちづくりの指針や施策については、調布市地域防災計画等と整合を図りながら、第1編 都市計画マスタートップラン IVまちづくりの基本方針4. 防災分野においてまとめています。

※水災害：水害（洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮）及び土砂災害

【防災指針と他項目等との連携】



【整理・分析に用いる災害ハザード・都市の情報】

	ハザード情報	都市の情報	分析の視点
1		建築物分布（高さ）	垂直避難としての対応
2		避難施設分布	避難施設としての対応
3	浸水想定区域 外水氾濫 (想定最大規模 ^{※1} 、計画規模 ^{※2})	都市機能（医療施設・福祉施設・子育て施設）	継続利用施設としての対応
4		道路網（緊急輸送道路）	避難経路としての対応
5	浸水継続時間（想定最大規模） ^{※1}	建築物分布（住宅）	長時間浸水の対応
6	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域	建築物分布	警戒区域としての対応
7	大規模盛土造成地	建築物分布	警戒区域としての対応
8	浸水想定区域・土砂災害（特別）警戒区域		警戒区域としての対応

【想定最大規模 計算条件】※1

(多摩川) 確率：1/1,000年、算出の前提となる降雨：48時間総雨量 588mm

(野川・仙川・入間川・谷沢川・丸子川) 確率：1/1,000年、算出の前提となる降雨：24時間総雨量 690mm

【計画規模 計算条件】※2

(多摩川) 確率：1/200年、算出の前提となる降雨：48時間総雨量 457mm

(野川・仙川・入間川・谷沢川・丸子川) 確率：1/100年、算出の前提となる降雨：24時間総雨量 327mm

出典：京浜河川事務所、東京都ホームページ

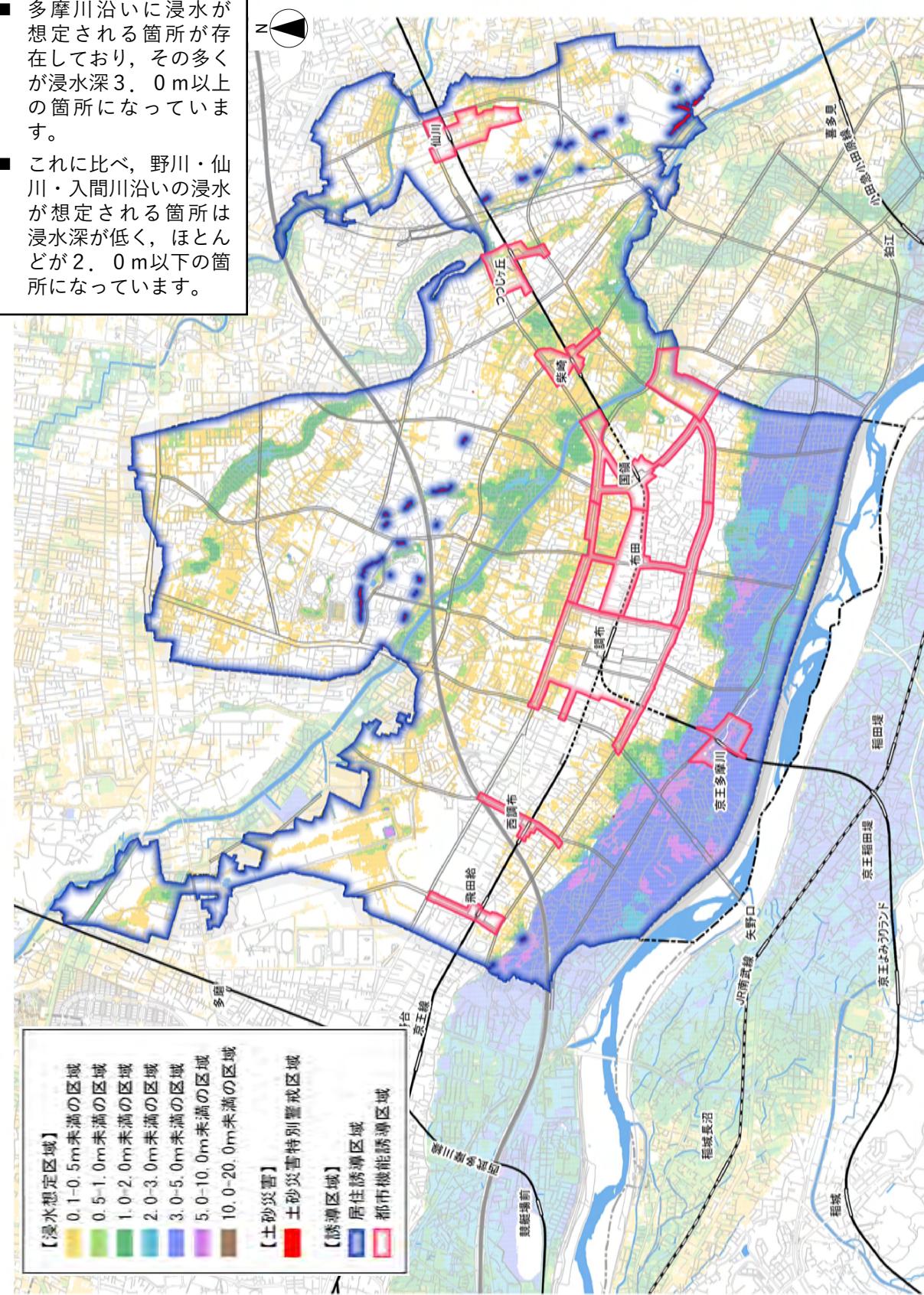


▶ 水災害リスクの状況

① 水害

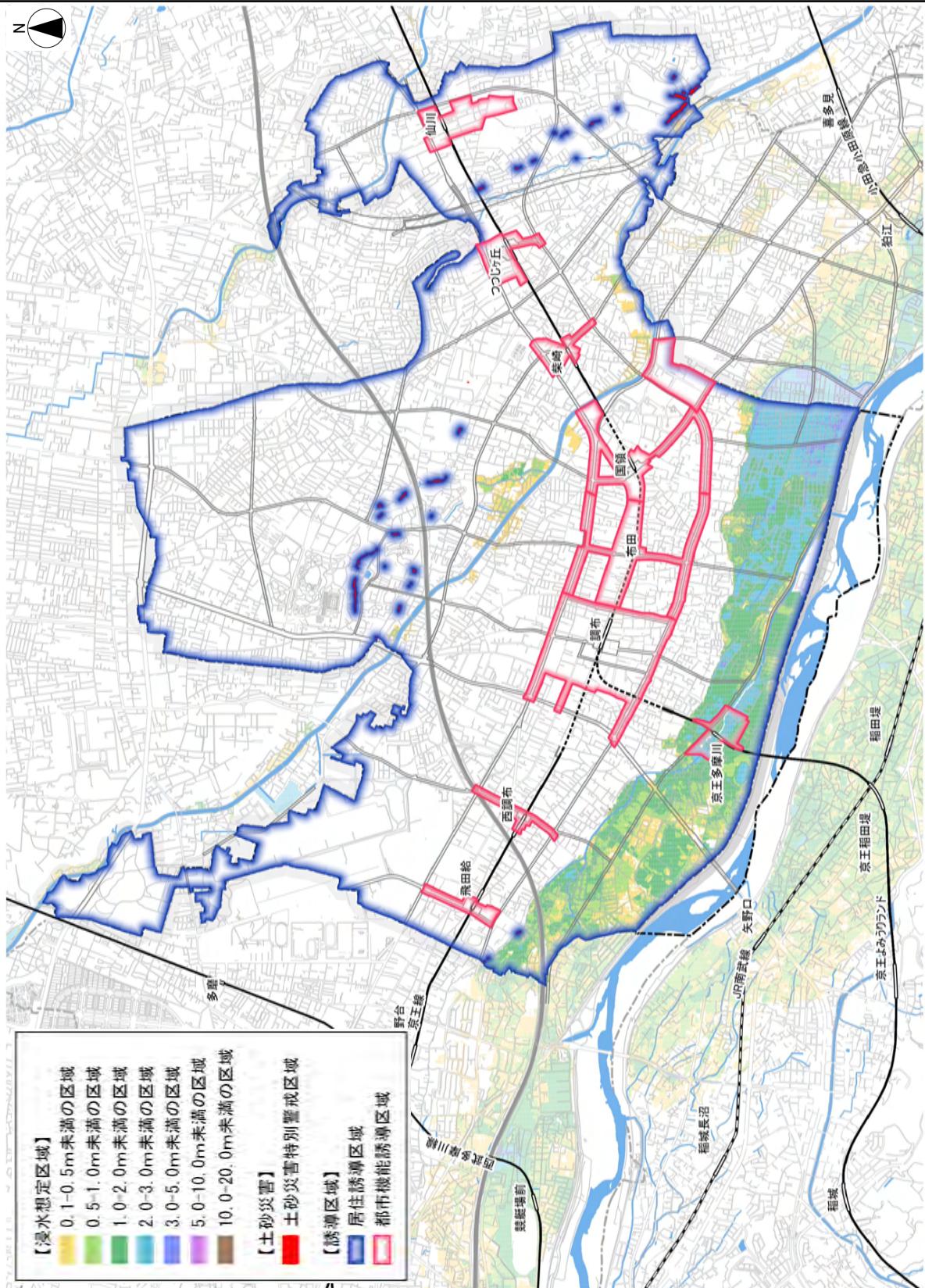
浸水想定区域（想定最大規模）

- 多摩川沿いに浸水が想定される箇所が存在しており、その多くが浸水深3.0m以上の箇所になっています。
 - これに比べ、野川・仙川・入間川沿いの浸水が想定される箇所は浸水深が低く、ほとんどが2.0m以下の箇所になっています。



浸水想定区域（計画規模）

- 計画規模の浸水範囲は、想定最大規模と大きな差がないものの、浸水深が3.0m以上の箇所が多摩川沿いの市内南東エリアに位置する染地・多摩川地区周辺となっています。
- 京王相模原線以西では、浸水深1.0m以下の箇所が多くなっています。



I 立地適正化計画の概要

II 立地適正化の基本方針

III 居住誘導区域

IV 都市機能誘導区域

V 誘導施設

VI 防災指針

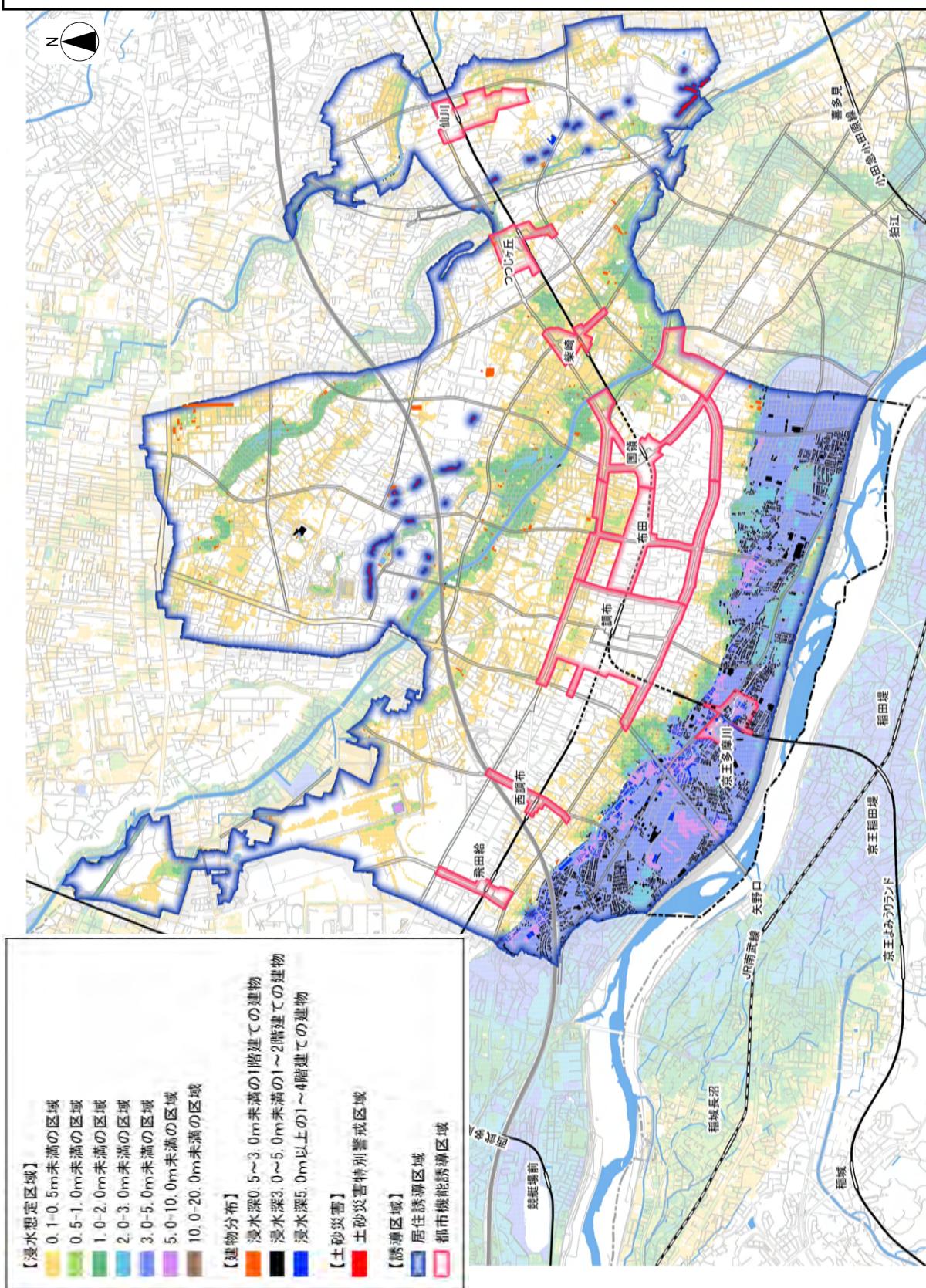
VII 誘導施策

VIII 進行管理と目標指標



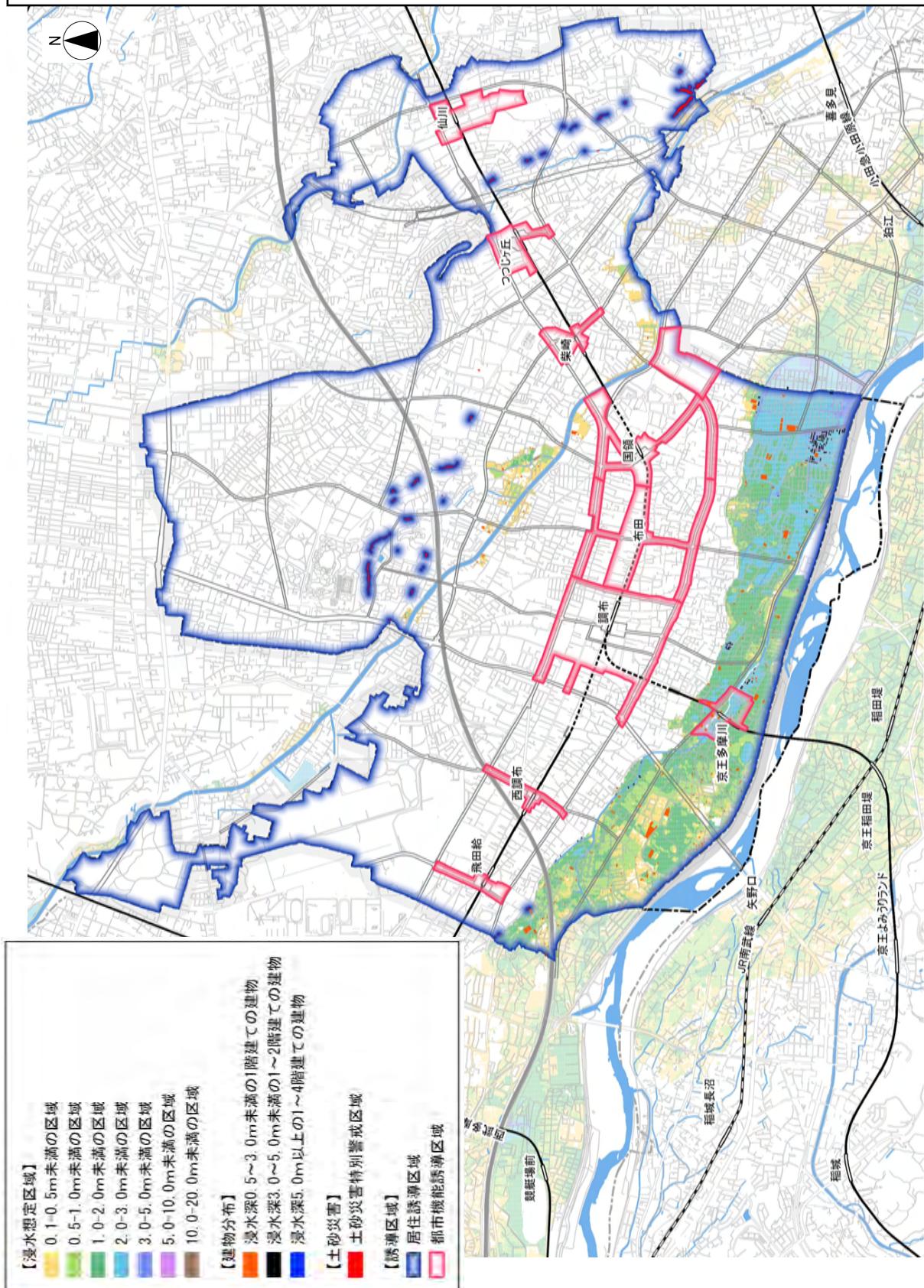
浸水想定区域（想定最大規模）× 建築物

- 浸水想定区域内の建築物のうち、「浸水深0.5～3.0mの区域の1階建て」「浸水深3.0～5.0mの区域の1～2階建て」「5.0m以上の区域の1～4階建て」は、垂直避難が困難な建築物とされています。
- 現時点で浸水深0.5～3.0mの区域の1階建ての建築物は約100軒、3.0～5.0mの区域の1～2階建ての建築物は約4300軒、5.0m以上の区域の1～4階建ての建築物は約900軒、合計約5300軒存在し、エリア内の総建築物数の12%となっています。



浸水想定区域（計画規模）× 建築物

- 垂直避難が困難な建築物を計画規模で見ると、浸水深0.5～3.0mの区域の1階建ての建築物は約400軒、3.0～5.0mの区域の1～2階建ての建築物は約150軒、合計約550軒存在し、エリア内の総建築物数の1%となっています。
- 想定最大規模と比較すると、垂直避難が困難な建築物数は大幅に少なく、集積性が高い箇所は多摩川住宅地区周辺に立地しています。



I 立地適正化計画の概要

II 立地適正化の基本方針

III 居住誘導区域

IV 都市機能誘導区域

V 誘導施設

VI 防災指針

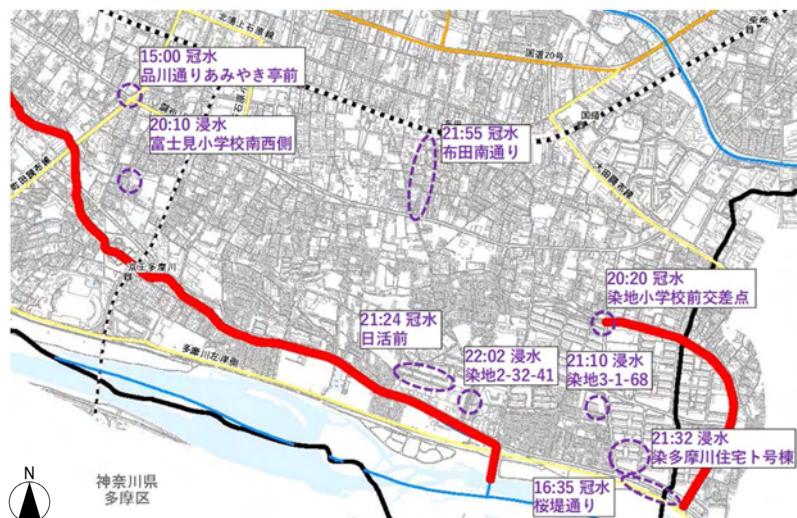
VII 誘導施策

VIII 進行管理と目標指標

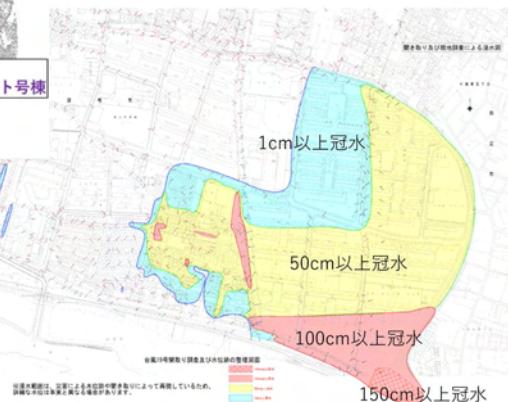


②災害履歴

直近の災害履歴箇所（令和元年東日本台風（台風19号））



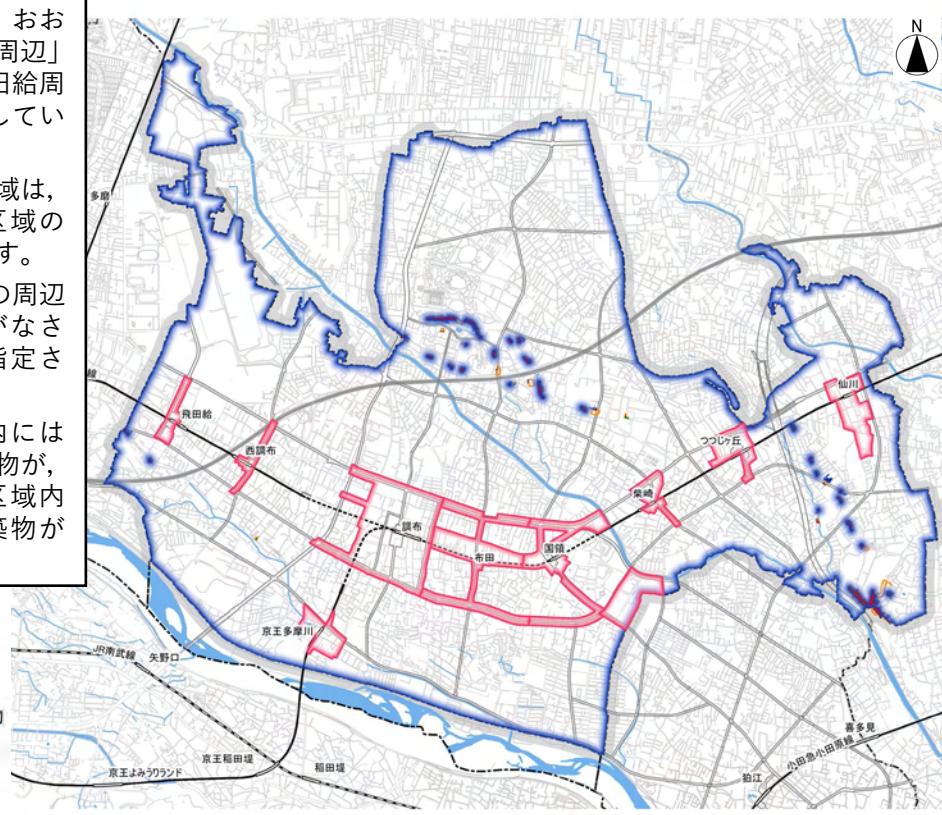
- 令和元（2019）年10月に発生した「令和元年東日本台風(台風第19号)」では、市制施行後初めて避難勧告を発令し、6,000人以上の方が避難所に避難されました。
- 染地地域を中心に、200世帯余の家屋の床上床下浸水の被害が発生しました。



③土砂災害

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

- 土砂災害警戒区域は、おおむね「深大寺・佐須周辺」「入間町周辺」「飛田給周辺」の3地区に分布しています。
- 土砂災害特別警戒区域は、主に土砂災害警戒区域の内側に分布しています。
- 各区域は、崖線やその周辺の自然的土地利用がなされているエリアで指定されています。
- 土砂災害警戒区域内には約100軒超の建築物が、土砂災害特別警戒区域内には約50軒の建築物が立地しています。



【土砂災害】

- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域

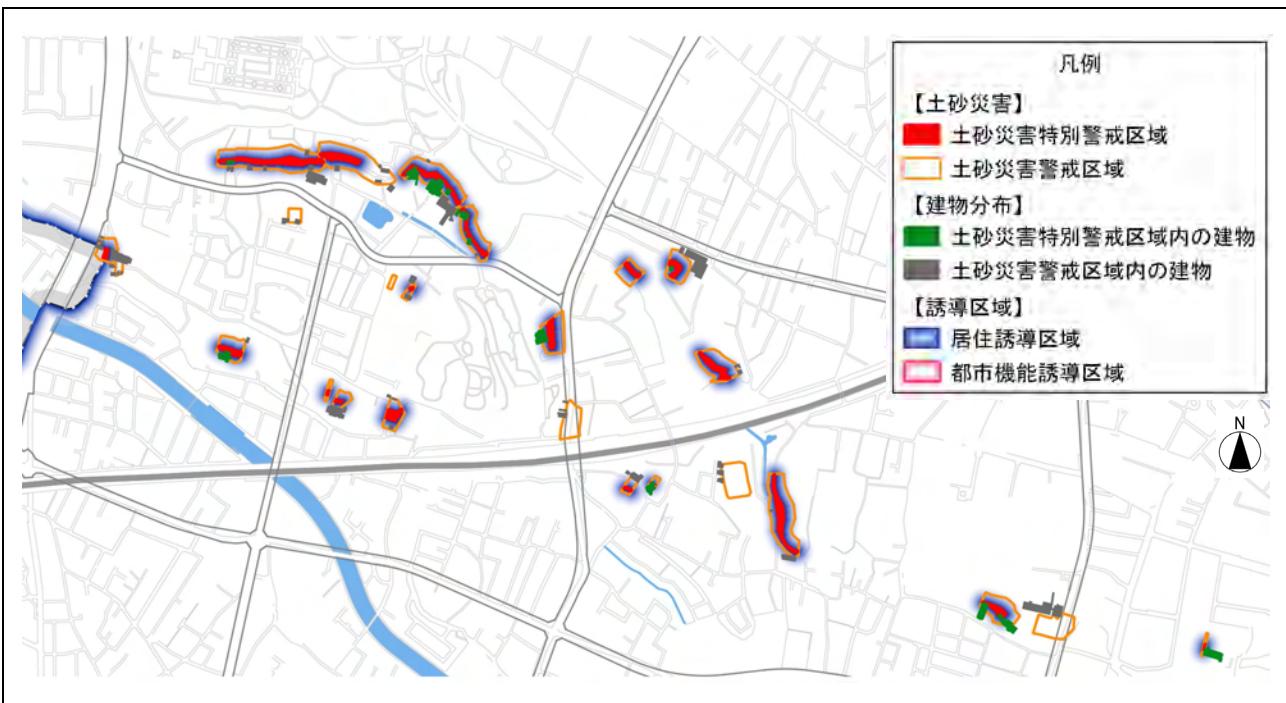
【建物分布】

- 土砂災害特別警戒区域内の建物
- 土砂災害警戒区域内の建物

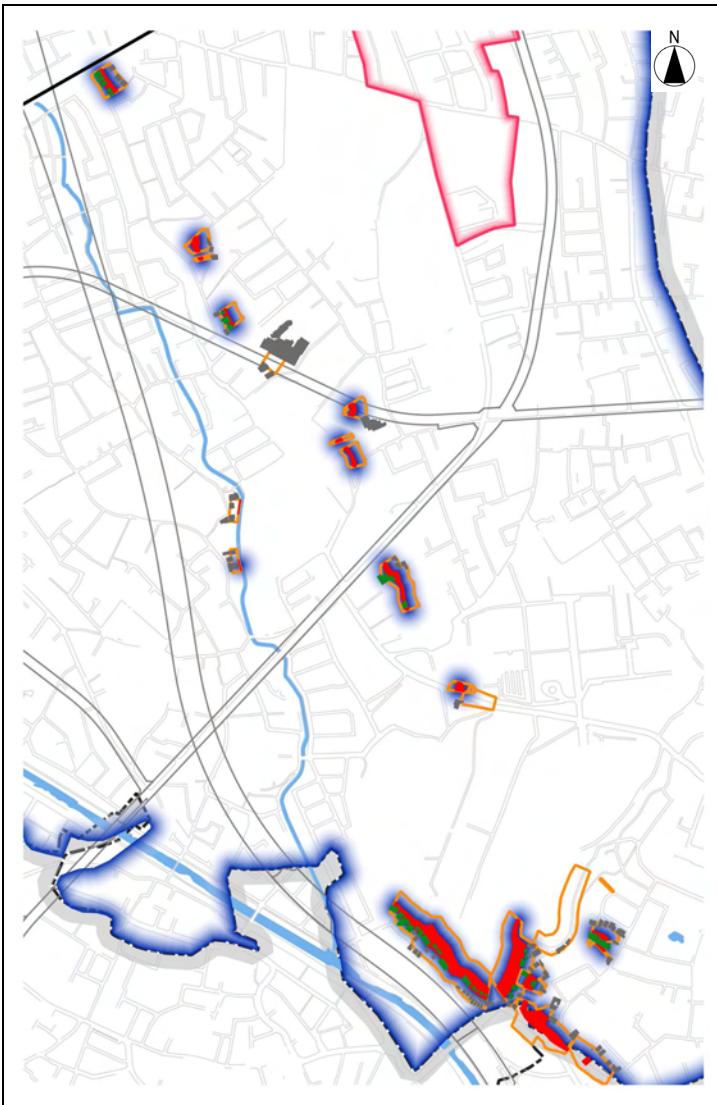
【誘導区域】

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

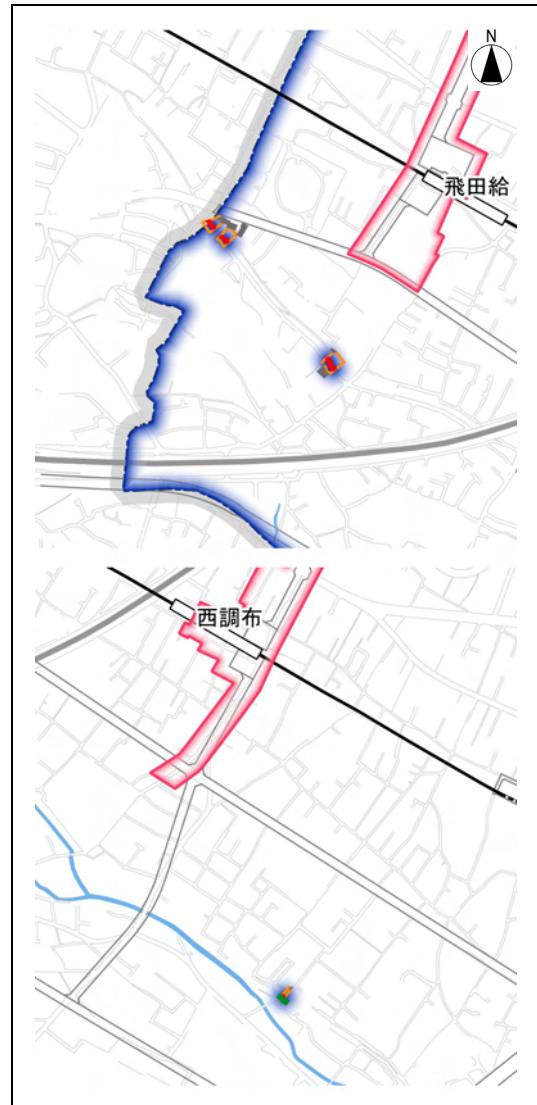
■ 北部地域



■ 東部地域



■ 西部地域





▶ 防災上の課題

市では、都市計画マスタープランのまちづくりの現況と課題において示すとおり、多摩川の氾濫による浸水に備えて、避難所の確保のほか、河川水位の監視、土のうステーションの設置など、警戒避難体制に向けた対策や災害を防止・軽減するための施設の整備を実施してきました。

また、自助・共助の推進に向けて、市立小中学校における防災教育の推進や、地域と連携した防災訓練や関係機関と連携した総合防災訓練を実施するとともに、消防団の活動体制の充実など、市民と地域の防災力向上に向けた取組を進めています。（第1編 都市計画マスタープラン P37～43 参照）

このような市の取組とともに、水災害リスクの状況を踏まえた居住誘導及び都市機能誘導を図るうえでの防災上の課題として、以下の取組が求められます。なお、水害については、想定最大規模の浸水想定区域に基づき整理することとしています。

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域での総合的なリスク対応

- ・深大寺・佐須・入間町・飛田給周辺の崖線やその周辺の自然的土地利用の箇所には、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が指定されています。
- ・これらの箇所は、被災した場合の被害が特に大きく、危険性も高いため、ハード整備によるリスク軽減や避難体制整備などによる総合的なリスク対応が求められます。

浸水被害が想定される箇所でのリスク低減に向けたハード・ソフト両面の浸水対策 (多摩川・野川・仙川・入間川沿い)

- ・多摩川沿いには、浸水深に対して垂直避難が困難な箇所（浸水深0.5～3.0m区域内で1階建て建築物が分布する箇所、浸水深3.0～5.0mの区域内で1～2階建て建築物が分布する箇所、浸水深5.0m以上の区域内で1～4階建て建築物が分布する箇所）があり、被害の甚大化が懸念されます。
- ・野川・仙川・入間川沿いにおいても浸水リスクがあることから、各エリアでの浸水リスクが低減されるよう、安全確保が可能な建築物構造への誘導や、雨水流出抑制等も含めたハード・ソフト両面の浸水対策が求められます。

浸水リスクがある拠点におけるハード・ソフト両面の浸水対策

- ・想定最大規模の水災害において浸水深3.0m以上の浸水想定区域の箇所が存在する拠点は、都市機能の低下への対応を図ることが必要です。
- ・水災害リスクを回避することを基本としながら、施設の整備に当たっては、想定される浸水リスクを低減する浸水対策が求められます。

要配慮者利用施設の浸水対策（多摩川・野川・仙川・入間川沿い）

- ・多摩川・野川・仙川・入間川沿いに立地する医療施設・福祉施設・子育て施設では、浸水による機能低下への対応を図ることが必要です。
- ・これらの要配慮者利用施設は、継続的な機能維持が図られるよう、施設単位での浸水対策が求められます。

緊急輸送道路等（武藏境通り・甲州街道・三鷹通り・品川通り・松原通り等）の浸水対策

- ・緊急輸送道路等に指定されている武藏境通り・甲州街道・三鷹通り・品川通り・松原通り等には、自動車の通行の支障が懸念される区間があります。
- ・主要経路に寸断が生じることで、避難行動や復旧復興に支障を及ぼすことがないよう、浸水リスクの低減が求められます。

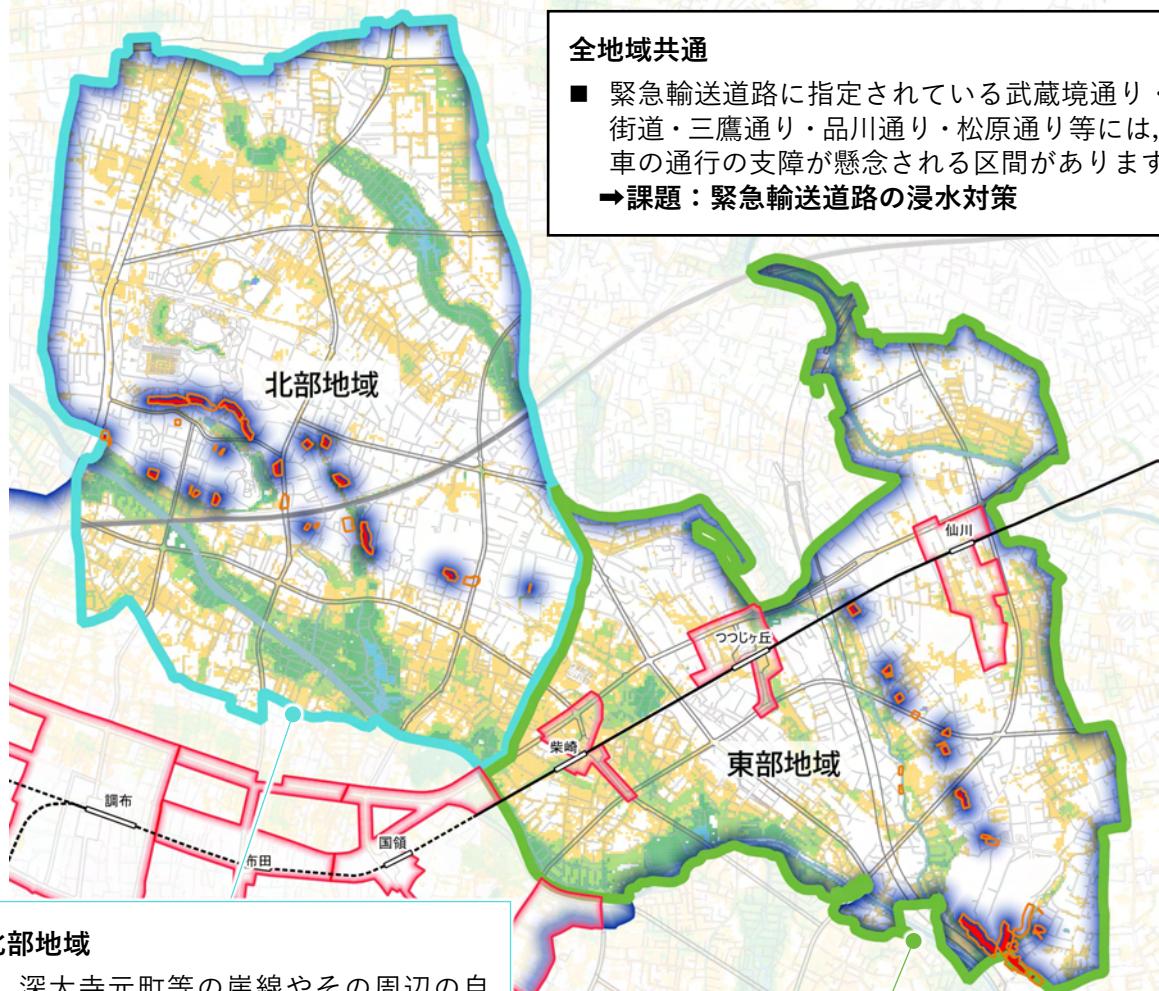
水災害履歴箇所における再度災害の防止

- ・近年の水災害履歴では、令和元年東日本台風（台風19号）に伴い、染地地域を中心に浸水被害が生じています。
- ・これらの水災害履歴箇所における再度災害の防止に向けた段階的な浸水対策が求められます。

【防災上の課題図：西部地域・南部地域】



【防災上の課題図：北部地域・東部地域】



北部地域

- 深大寺元町等の崖線やその周辺の自然的土地利用の箇所には、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が存在
→課題：土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域での総合的なリスク対応
- 野川・入間川沿いの調布ヶ丘・佐須等は浸水深3.0m未満の浸水のおそれがあり、垂直避難が可能であるものの、要配慮施設（医療施設・福祉施設・子育て施設）では、機能低下への対応が必要
→課題：浸水被害が想定される箇所でのリスク低減に向けたハード・ソフト両面の浸水対策
→課題：要配慮者利用施設の浸水対策

東部地域

- 入間町・若葉町の崖線やその周辺の自然的土地利用の箇所には、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が存在
→課題：土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域での総合的なリスク対応
- 野川・仙川・入間川沿いの菊野台・西つつじヶ丘等は浸水深3.0m未満の浸水のおそれがあり、垂直避難が可能であるものの、要配慮施設（医療施設・福祉施設・子育て施設）では、機能低下への対応が必要
→課題：浸水被害が想定される箇所でのリスク低減に向けたハード・ソフト両面の浸水対策
→課題：要配慮者利用施設の浸水対策



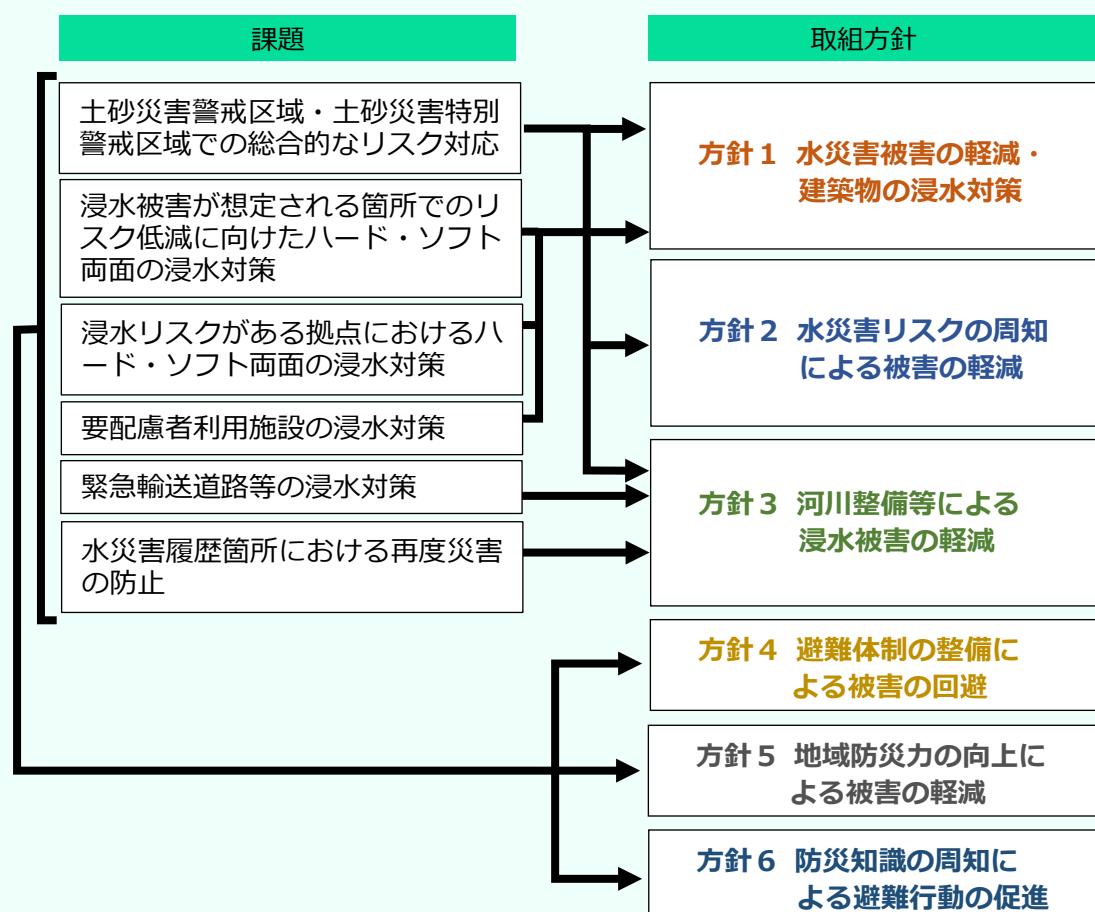
▶ 防災・減災まちづくりの方針

①防災・減災まちづくりに向けた取組方針

防災上の課題を踏まえ、誘導区域及びその周辺を対象範囲とし、居住及び都市機能の誘導を図るうえで必要となる防災・減災まちづくりに向けた取組方針を設定します。

水災害に対しては、市民による避難行動を支える避難体制の整備など、自助・共助による市民と地域の防災力の向上を図ることなどを対策の基本としながら、リスクの低減、リスクへの対応、リスクの除去、回避などのために求められるハード・ソフト両面の取組を行います。

【防災・減災まちづくりに向けた取組方針】





②水災害への対策方法

水災害リスクの特に高い土砂災害特別警戒区域については、法の規定に基づき、誘導区域から除外します。その他水災害リスクの想定される浸水想定区域と土砂災害警戒区域については、誘導区域に設定するとともに、安全・安心に住み続けられる地域を形成する観点から、以下の対策を行うことで安全性を確保していきます。

【水害の対策】

- ・水害に対しては、災害リスクを周知しながら避難行動によってリスクを回避する対応を基本としながら、計画規模の浸水想定区域について「都市基盤施設の整備」「個別敷地単位での浸水予防対策」を充実させる。
- ・計画規模を上回る想定最大規模の浸水想定区域は、計画規模の対策に加え、「避難体制の整備」を充実させる。

区域	誘導区域の設定	対策方法	
①浸水想定区域	居住誘導区域内	リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤施設の整備等による浸水深度の低減（雨水流出抑制施設の整備促進、河道掘削等）
		リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりにおける浸水予防対策（止水板の設置、中高層化、地盤面の嵩上げ等） ・開発行為に対する指導・要請
		避難体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地区単位での防災施設（避難施設）の充実や、災害リスクの周知を図ることで、都市基盤施設の整備等で対応できない規模の災害リスクに対応
		災害リスクの周知	

【土砂災害の対策】

- ・土砂災害に対しては、災害リスクを周知しながら避難行動によってリスクを回避する対応を基本としながら、「都市基盤施設の整備」「避難体制の整備」を充実させる。

区域	誘導区域の設定	対策方法	
②土砂災害警戒区域	居住誘導区域内	リスクの除去	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤施設の整備による土砂災害の防止と、区域指定の解除（開発行為・開発事業に対する指導・要請等）
		避難体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地区単位での防災施設（避難施設）の充実や、災害リスクの周知を図ることで、都市基盤施設の整備で対応できない規模の災害リスクに対応
		災害リスクの周知	
③土砂災害特別警戒区域	居住誘導区域外	リスクの回避	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導区域外にすることで居住を抑制し、リスクを回避 ・将来的に災害対策を実施し、危険が解消した場合は、居住誘導区域に指定



▶ 具体的な取組

取組方針を踏まえた、具体的なハード・ソフト両面の取組を以下に示します。

【具体的な取組】

(実施時期の凡例) 短期：おおむね 5 年以内、中期：おおむね 10 年以内、長期：おおむね 20 年以内

取組方針	取組内容	実施主体	実施期間			調布市担当課
			短期	中期	長期	
方針1 水災害被害の軽減・建築物の浸水対策	1-1 土砂災害特別警戒区域内の道路・公園・緑地における安全確保に向けた対策の検討	市				緑と公園課 都市計画課 道路管理課
	1-2 調布市建築物浸水予防対策に関する要綱等に基づく建築物の浸水対策					建築指導課
	1-3 浸水対策を考慮したまちづくりの検討					都市計画課
	1-4 開発・建築行為の際の雨水流入抑制対策(開発事業指導要綱に基づく運用)					都市計画課
	1-5 浸水想定区域内の地下階を有する建築物の浸水予防対策(要綱に基づく届出制度の運用)					建築指導課
	1-6 雨水管路総合計画の策定					総合防災安全課 下水道課
	1-7 雨水流出口抑制施設等浸水対策施設の整備促進					総合防災安全課 都市計画課 下水道課 道路管理課 緑と公園課 教育総務課 企画経営課(公共施設マネジメント担当)
	1-8 住宅等における止水板設置・排水ポンプ購入に対する助成					総合防災安全課
	1-9 開発行為・開発事業に対する指導・要請		都・市			都市計画課
	1-10 盛土規制法による宅地の安全確保					都市計画課
方針2 水災害リスクの周知による被害の軽減	2-1 防災指針の周知	市				都市計画課
	2-2 内水ハザードマップの作成・公表					総合防災安全課
	2-3 ハザードマップ、既往の浸水記録等による水害・土砂災害リスクの周知					総合防災安全課
	2-4 河川・水路の水位情報等のインターネットによる情報公開、防災・安全情報メール等による緊急情報・避難に関する情報配信					総合防災安全課 下水道課
	2-5 浸水想定区域内の避難所や河川道路沿いの電柱等への浸水深表示					総合防災安全課
方針3 河川整備等による浸水被害の軽減	3-1 水害対応等に関する検討会の設置	市				総合防災安全課 下水道課
	3-2 下水道浸水被害軽減総合計画の策定					下水道課
	3-3 調布排水樋管・調布幹線・羽毛下幹線等への水位計・監視カメラの設置、インターネットによる水位情報・映像の公開					総合防災安全課 下水道課
	3-4 調布排水樋管のゲート設備及びポンプの遠隔操作化					整備済
	3-5 調布幹線に流入する水路への逆流防止ゲートの設置					
	3-6 可搬式排水ポンプの配備					
	3-7 定置式ポンプ・ポンプゲート・連絡管の設置					
	3-8 雨水浸透施設の設置に向けた要綱制定や浸透ます・トレンチ等の設置に対する助成					環境政策課 下水道課
	3-9 土のうステーションの増設					総合防災安全課
	3-10 多摩川等の河道掘削・河川整備の推進		国・都			-
	3-11 多摩川水系治水協定に基づく小河内ダムの洪水対策の要望					-



取組方針	取組内容	実施主体	実施期間			調布市担当課
			短期	中期	長期	
方針4 避難体制 の整備による被害 の回避	4-1 主要な避難経路の確保に向けた都市計画道路の整備	市				街づくり事業課
	4-2 災害の種別に応じて適切に配置された避難所・避難場所の確保					総合防災安全課
	4-3 高齢者や障害者等の要配慮者が利用しやすい避難所の確保					総合防災安全課 福祉健康部
	4-4 避難所機能の充実					総合防災安全課 教育総務課
	4-5 災害に強い避難所や市庁舎等の公共公益施設を確保するための水害対応					企画経営課 管財課
	4-6 要配慮者利用施設の避難体制の整備					総合防災安全課 福祉健康部 子ども生活部
	4-7 防災行政無線や調布エフエムとの連携等の多様な伝達手段の確保					総合防災安全課
	4-8 隣接市等関係機関との水害対応等の検討・連携					総合防災安全課 下水道課
	4-9 民間事業者等との災害協定の締結促進（避難所の要配慮者等専用駐車場等）					総合防災安全課
方針5 地域防災力の向上による被害の軽減	5-1 地域防災計画・国土強靭化地域計画に基づく災害時の防災・減災の取組、復旧対策の実施及び復興対策の検討	市				総合防災安全課
	5-2 東京都防災アプリ等を活用したマイ・タイムラインの作成促進					総合防災安全課
	5-3 避難所の開設状況等の適時な情報提供					総合防災安全課
	5-4 大規模団地等建替え時での防災機能（避難所等）付加に対する事業者への要請					総合防災安全課 都市計画課 住宅課
	5-5 公園・緑地等の防災・減災に貢献するグリーンインフラの整備・保全					緑と公園課 総合防災安全課
	5-6 防災兼農業用井戸の設置支援によるまちの防災性向上					総合防災安全課 農政課
	5-7 防災関係機関の団体への補助、支援による共助の取組の推進	市 住民 事業者				総合防災安全課
	5-8 避難所運営協議会との連携、防災訓練等の実施による地域防災力の向上					総合防災安全課
	5-9 事業所等の防災組織の整備促進					総合防災安全課
方針6 防災知識の周知による避難行動の促進	6-1 防災意識の向上に向けた講演会、出前講座の開催	市				総合防災安全課
	6-2 レアラート、市SNSなど複数媒体による災害情報伝達方法の確保					総合防災安全課

I
立地適正化計画の概要II
立地適正化の基本方針III
居住誘導区域IV
都市機能誘導区域V
誘導施設VI
防災指針VII
誘導施策VIII
進行管理と目標指標



VII 誘導施策

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために講じる施策や都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために講じる施策を示します。

居住の誘導に向けて、開発行為や建築等行為の届出制度による住宅開発の動向の把握や必要に応じた勧告などの緩やかな誘導とともに、防災指針で示す具体的な取組などを実施します。

また、都市機能の誘導に向けて、誘導施設の整備や休廃止の届出制度による動向の把握や必要に応じた勧告などの緩やかな誘導とともに、都市開発諸制度の活用や都市構造再編集中支援事業など国の事業を活用した誘導施設の整備誘導など、集約型の地域構造への再編に向けた取組を実施します。

立地適正化の基本方針（再掲）

- 多摩川等の浸水リスク、崖線周辺等の土砂災害リスクなどに応じた防災・減災対策の推進
- 高齢化の進行等に対応するため、身近な都市機能の拠点の育成
- 身近な都市機能の拠点の直近で、利便性の高さを享受しながら安心して暮らせる住環境の整備
- 空き家等の既存ストックの活用・支援の推進による多様な住環境の形成
- だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、安心快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成
- 歩いて暮らせるまちづくりや公共交通機関の整備を進め、脱炭素型ライフスタイルに寄与する移動環境の整備
- 公園・農地・自然環境等の豊かさを感じながら、ゆったり暮らすことができる住環境の整備
- 公園・緑地等の充足状況を踏まえたうえで、各地域に親しめる身近な公園・緑地の整備
- 市全体のにぎわいと活力の向上につながる、駅周辺のまちづくりと連動した都市機能の拠点の育成
- 公共施設マネジメント計画等に基づく公共施設の適正配置、官民連携等による機能充実
- 駅周辺等において広場空間や歩行空間の充実を図ることで、市内の回遊性の向上、滞留空間の創出

▶ 居住誘導の施策

- 届出制度を活用した災害ハザード区域（土砂災害特別警戒区域）外への居住の誘導
- 防災指針の具体的な取組（P 38・39 参照）
- 土砂災害特別警戒区域内のリスクの低減による指定除外

- 住宅の重点供給地域における住宅市街地の整備

※都市計画マスタープランで示す施策（再掲）

- 住宅、住環境を整備し、快適な居住空間づくり

- 生活利便性を確保するための公共交通の充実

※都市計画マスタープランで示す施策（再掲）

- 公園・緑地の保全、整備
- 都市農地の保全、活用
- 親水性の高い河川環境づくり
- 水と緑のネットワークの形成
- 湧水、地下水、雨水の確保
- 教育、学習、コミュニティの充実
- 脱炭素・循環型社会の実現

▶ 都市機能誘導の施策

- 届出制度を活用した民間誘導施設の緩やかな立地の誘導
- 都市開発諸制度を活用した拠点の核となる施設の誘導
- 都市構造再編集中支援事業等を活用した中心拠点等における誘導施設の誘導、周辺を含めた一体的なゆとりある公共空間整備

※都市計画マスタープランで示す施策（再掲）

- 回遊性を生み出す道路等の都市基盤・交通基盤の整備
- 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



▶届出制度について

都市再生特別措置法第88条及び第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外において以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。また、誘導施設や住宅等の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

更に、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、施設を休廃止しようとする日の30日前までに、その旨を市長へ届ける必要があります。また、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要がある場合は、必要に応じて助言又は勧告をすることができます。

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するために行うものです。

▶都市機能誘導区域に係る届出制度

都市機能誘導区域外での誘導施設の整備等の動向を把握するため、都市機能誘導区域内外で以下の行為を行う場合には、原則として、行為に着手する日の30日前までに市への届出が義務付けられます。（都市再生措置法第108条）

届出のあった都市機能誘導区域に係る該当行為については、市より、都市機能誘導区域内への移転等の勧告を行う場合もあります。

■届出の対象となる行為

開発行為	都市機能誘導区域外で 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の 休止・廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

【例1：病院を整備する場合】



病院は誘導施設なので…
都市機能誘導区域以外では
届出必要

【例2：コンビニエンスストアを整備する場合】



コンビニエンスストアは
誘導施設ではないため…
どこでも**届出不要**



▶居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合には、原則として、行為に着工する日の30日前までに市への届出が義務付けられます。（都市再生措置法第88条）

届出のあった居住誘導区域外での該当行為については、市より、居住誘導区域内への移転等の勧告を行う場合もあります。

■届出の対象となる行為

開発行為	<ul style="list-style-type: none">・3戸以上の住宅建築が目的の開発行為・1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で 1,000m²以上の規模のもの
建築等行為	<ul style="list-style-type: none">・3戸以上の住宅を新築しようとする場合・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3戸以上の住宅とする場合

【届出対象のイメージ】

<p style="background-color: #008080; color: white; text-align: center; padding: 5px;">開発行為</p> <p>● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例) 3戸の開発行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;">届出必要届出必要</div>  <p>● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000m²以上の規模のもの (例) 1戸の開発行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;">届出必要届出不要</div> 	<p style="background-color: #008080; color: white; text-align: center; padding: 5px;">建築等行為</p> <p>● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 (例) 3戸の建築行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;">届出必要届出必要</div>  <p>● 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅を新築しようとする場合 (例) 1戸の建築行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;">届出不要</div> 
--	--

VIII 進行管理と目標指標

▶ 進行管理

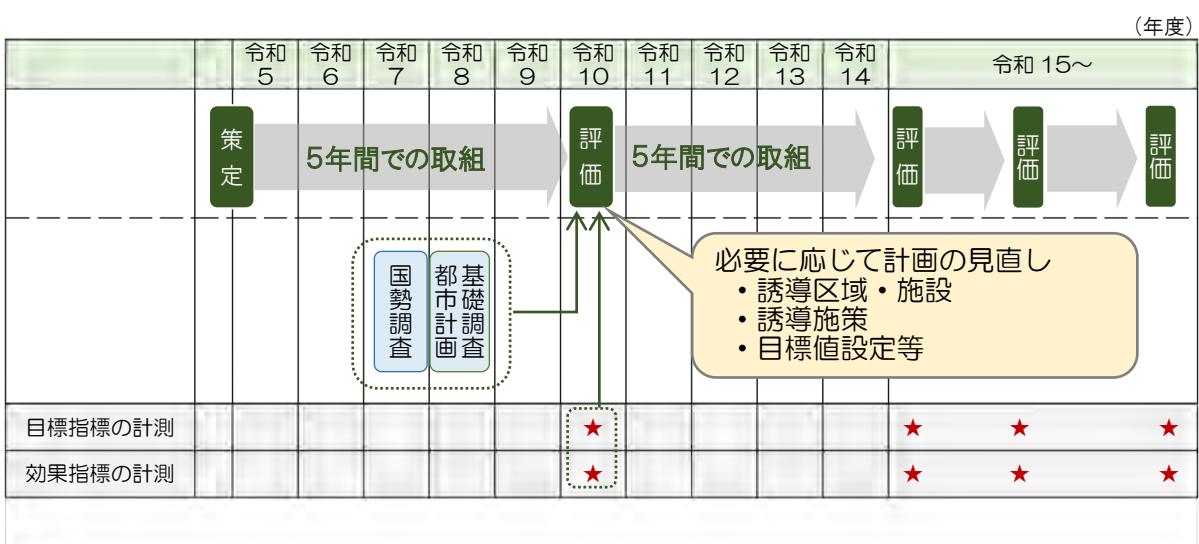
本計画の進行管理は、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための「目標指標」と目標達成により期待される効果を示す「効果指標」を設定し、その状況を定期的に確認しながら、以下に示すP D C Aサイクルの考え方に基づき実行していきます。

【PDCAサイクルイメージ】



これらの指標は、おおむね5年ごとに達成状況を確認し、その結果や国勢調査、都市計画基礎調査の結果などを基に、計画の進捗状況や妥当性等について精査、検証等を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

【評価・検証による進行管理のイメージ】





▶ 目標指標・効果指標

本計画を実行性あるものとして、都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの目標の達成状況を定量的に示すため、以下のとおり、目標指標と効果指標を設定します。

目標指標は、都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの方向と立地適正化の基本方針に応じて、5つの指標を設定します。

効果指標は、都市計画マスタープランの将来都市像である「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」につながる指標として、「今後も住み続けたいと思う市民の割合」とします。

【目標指標、効果指標】

立地適正化の基本方針	目標指標	効果指標															
<p>(だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち)</p> <ul style="list-style-type: none">高齢化等に対応するため、身近な都市機能の拠点を育成身近な都市機能の拠点の直近で、利便性の高さを享受しながら安心して暮らせる住環境の整備空き家等の既存ストックの活用・支援の推進による多様な住環境の形成だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、安心快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成歩いて暮らせるまちづくりや公共交通機関の整備を進め、脱炭素型ライフスタイルに寄与する移動環境の整備 <p>(多くの人が訪れるにぎわい・活力あふれるまち)</p> <ul style="list-style-type: none">市全体のにぎわいと活力を向上するため、駅周辺のまちづくりと連動した都市機能の拠点を育成公共施設マネジメント計画等に基づく公共施設の適正配置、官民連携等による機能充実駅周辺等において広場空間や歩行空間の充実により回遊性の向上、滞留空間の創出	<p>居住誘導区域内の人口密度 ※住民基本台帳に基づく人口</p> <table><tr><td>令和4 (2022)年 116人/ha</td><td>⇒</td><td>令和24 (2042)年 113人/ha</td></tr></table> <p>拠点内（駅等の高齢者徒歩圏（半径500m圏）内）の人口密度 ※住民基本台帳に基づく人口</p> <table><tr><td>令和4 (2022)年 152人/ha</td><td>⇒</td><td>令和24 (2042)年 152人/ha</td></tr></table> <p>公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合 ※市民意識調査の値</p> <table><tr><td>令和4 (2022)年 77.5%</td><td>⇒</td><td>令和12 (2030)年 80%以上</td></tr></table> <p>風水害などへの災害対策の市民満足度 ※市民意識調査の値</p> <table><tr><td>令和4 (2022)年 67.6%</td><td>⇒</td><td>令和24 (2042)年 80%以上</td></tr></table> <p>公共が保全する緑の面積</p> <table><tr><td>令和元 (2019)年 149.27ha</td><td>⇒</td><td>令和22 (2040)年 163ha</td></tr></table>	令和4 (2022)年 116人/ha	⇒	令和24 (2042)年 113人/ha	令和4 (2022)年 152人/ha	⇒	令和24 (2042)年 152人/ha	令和4 (2022)年 77.5%	⇒	令和12 (2030)年 80%以上	令和4 (2022)年 67.6%	⇒	令和24 (2042)年 80%以上	令和元 (2019)年 149.27ha	⇒	令和22 (2040)年 163ha	<p>今後も住み 続けたいと 思う市民の 割合</p> <p>※市民意識調 査の値</p> <p>令和4 (2022)年 89.4%</p> <p>↓</p> <p>令和24 (2042)年 95%以上</p>
令和4 (2022)年 116人/ha	⇒	令和24 (2042)年 113人/ha															
令和4 (2022)年 152人/ha	⇒	令和24 (2042)年 152人/ha															
令和4 (2022)年 77.5%	⇒	令和12 (2030)年 80%以上															
令和4 (2022)年 67.6%	⇒	令和24 (2042)年 80%以上															
令和元 (2019)年 149.27ha	⇒	令和22 (2040)年 163ha															
<p>(だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち)</p> <ul style="list-style-type: none">多摩川等の浸水リスク、崖線周辺等の土砂災害リスクなどに応じた防災・減災対策の検討 <p>(豊かな自然環境と調和したうるおいのあるまち)</p> <ul style="list-style-type: none">公園・農地・自然環境等の豊かさを感じながら、ゆったり暮らすことができる住環境の整備公園・緑地等の充足状況を踏まえたうえで、各地域に親しめる身近な公園・緑地の整備																	

資 料 編

— 目 次 —

1. SDGs との関係	1
2. 調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画の策定経緯	6
3. 調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会委員名簿	11
4. 用語集	12



1. SDGsとの関係

SDGs (Sustainable Development Goals) とは、2015（平成27）年9月の国連サミットにおいて、日本を含む全193か国の合意により採択された国際社会全体の共通目標です。2016年から2030年までの間に達成すべき17のゴール（目標）と、それに連なり具体的に示された169のターゲットから構成されています。

「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、先進国・開発途上国を問わず、公共・民間各層のあらゆる関係者が連携しながら、世界全体の経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むこととされており、多くの国でSDGsの達成に向けた取組が行われています。

特に、17の目標の中には、ゴール11として「住み続けられるまちづくりを」（Goal11. Sustainable cities and communities）という目標が掲げられており、この目標をはじめ、他の16の目標の達成に向けて、公共・民間各層の一つである自治体の果たすべき役割が重要であることも示されています。

日本では、2016（平成28）年12月にSDGs実施指針が策定され、自治体においても、各種計画、戦略の策定等に当たってSDGsの要素を最大限反映することを奨励するとともに、関係団体等との連携強化などにより、SDGsの達成に向けた取組を推進していくことが求められています。

さらに、自治体においてSDGsの推進に取り組むことにより、経済・社会・環境の三側面からの統合的な取組などを通じた地域の一層の活性化が図られ、地方創生につながるとして、2018（平成30）年6月に示された国の地方創生の基本方針である「まち・ひと・しごと創生基本方針」の中にもSDGs達成のための取組が位置付けられました。



出典：調布市総合計画（令和5（2023）年3月）



SDGsの17の目標

目標(Goal)	説明 ^{※1}	自治体行政の果たし得る役割 ^{※2}
1 貧困をなくそう 	(貧困) あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる。	(貧困をなくそう) 自治体行政は貧困で生活に苦しむ人々を特定し、支援する上で最も適したポジションにいます。各自治体においてすべての市民に必要最低限の暮らしが確保されるよう、きめ細やかな支援策が求められています。
2 飢餓をゼロに 	(飢餓) 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する。	(飢餓をゼロに) 自治体は土地や水資源を含む自然資源を活用して農業や畜産などの食料生産の支援を行うことが可能です。そのためにも適切な土地利用計画が不可欠です。公的・私的で都市農業を含む食料生産活動を推進し、安全な食料確保に貢献することもできます。
3 すべての人に健康と福祉を 	(保健) あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する。	(すべての人に健康と福祉を) 住民の健康維持は自治体の保健福祉行政の根幹です。国民皆保険制度の運営も住民の健康維持に貢献しています。都市環境を良好に保つことによって住民の健康状態を維持・改善可能であるという研究成果も得られています。
4 質の高い教育をみんなに 	(教育) すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する。	(質の高い教育をみんなに) 教育の中でも特に義務教育等の初等教育においては自治体が果たすべき役割は非常に大きいといえます。地域住民の知的レベルを引き上げるためにも、学校教育と社会教育の両面における自治体行政の取組は重要です。
5 ジェンダー平等を実現しよう 	(ジェンダー) ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う。	(ジェンダー平等を実現しよう) 自治体による女性や子供等の弱者の人権を守る取組は大変重要です。また、自治体行政や社会システムにジェンダー平等を反映させるために行政職員や審議会委員等における女性の割合を増やすのも重要な取組といえます。
6 安全な水とトイレを世界中に 	(水・衛生) すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する。	(安全な水とトイレを世界中に) 安全で清潔な水へのアクセスは住民の日常生活を支える基盤です。水道事業は自治体の行政サービスとして提供されることが多く、水源地の環境保全を通して水質を良好に保つことも自治体の大事な責務です。
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 	(エネルギー) すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する。	(エネルギーをみんなにそしてクリーンに) 公共建築物に対して率先して省/再エネを推進したり、住民が省/再エネ対策を推進する際に補助を出す等、安価かつ効率的で信頼性の高い持続可能なエネルギー源へのアクセスを増やすことも自治体の大きな役割といえます。
8 働きがいも経済成長も 	(経済成長と雇用) 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する。	(働きがいも経済成長も) 自治体は経済成長戦略の策定を通して地域経済の活性化や雇用の創出に直接的に関与することができます。また、勤務環境の改善や社会サービスの制度整備を通して労働者の待遇を改善することも可能な立場にあります。
9 産業と技術革新の基盤をつくろう 	(インフラ、産業化、イノベーション) 強靭(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る。	(産業と技術革新の基盤をつくろう) 自治体は地域のインフラ整備に対して極めて大きな役割を有しています。地域経済の活性化戦略の中に、地元企業の支援などを盛り込むことで新たな産業やイノベーションを創出することも貢献することができます。

目標(Goal)	説明 ^{※1}	自治体行政の果たし得る役割 ^{※2}
10 人や国の不平等をなくそう 	(不平等) 各国内及び各国間の不平等を是正する。	(人や国の不平等をなくそう) 差別や偏見の解消を推進する上でも自治体は主導的な役割を担うことができます。少数意見を吸い上げつつ、不公平・不平等のないまちづくりを行うことが求められています。
11 住み続けられるまちづくり 	(持続可能な都市) 包摂的で安全かつ強靭(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する。	(住み続けられるまちづくりを) 包摂的で、安全な、強靭で持続可能なまちづくりを進めることは首長や自治体行政職員にとって究極的な目標であり、存在理由そのものです。都市化が進む世界の中で自治体行政の果たし得る役割は益々大きくなっています。
12 つくる責任 つかう責任 	(持続可能な生産と消費) 持続可能な生産消費形態を確保する。	(つくる責任つかう責任) 環境負荷削減を進める上で持続可能な生産と消費は非常に重要なテーマです。これを推進するためには市民一人一人の意識や行動を見直す必要があります。省エネや3Rの徹底など、市民対象の環境教育などを行うことでこの流れを加速させることができます。
13 気候変動に具体的な対策を 	(気候変動) 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる。	(気候変動に具体的な対策を) 気候変動問題は年々深刻化し、既に多くの形でその影響は顕在化しています。従来の温室効果ガス削減といった緩和策だけではなく、気候変動に備えた適応策の検討と策定を各自治体で行うことが求められています。
14 海の豊かさを守ろう 	(海洋資源) 持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する。	(海の豊かさを守ろう) 海洋汚染の原因の8割は陸上の活動に起因していると言われています。まちの中で発生した汚染が河川等を通して海洋に流れ出ることがないように、臨海都市だけでなくすべての自治体で汚染対策を講じることが重要です。
15 陸の豊かさも守ろう 	(陸上資源) 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する。	(陸の豊かさも守ろう) 自然生態系の保護と土地利用計画は密接な関係があり、自治体が大きな役割を有するといえます。自然資産を広域に保護するためには、自治体単独で対策を講じるのではなく、国や周辺自治体、その他関係者との連携が不可欠です。
16 平和と公正をすべての人に 	(平和) 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する。	(平和と公正をすべての人に) 平和で公正な社会を作る上でも自治体は大きな責務を負っています。地域内の多くの市民の参画を促して参加型の行政を推進して、暴力や犯罪を減らすのも自治体の役割といえます。
17 パートナーシップで目標を達成しよう 	(実施手段) 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する。	(パートナーシップで目標を達成しよう) 自治体は公的／民間セクター、市民、N G O / N P Oなど多くの関係者を結び付け、パートナーシップの推進を担う中核的な存在になります。持続可能な世界を構築していく上で多様な主体の協力関係を築くことは極めて重要です。

※1：外務省が日本語訳したもの（関係各省庁においても同訳を引用）

※2：国の関係各省庁が参考資料として示している「私たちのまちにとってのS D G s（持続可能な開発目標）－導入のためのガイドライン（2018年3月版（第2版）」（自治体S D G sガイドライン検討委員会編集）において記載されており、国際的な地方自治体の連合組織であるU C L G（United Cities and Local Governments）が示した内容を日本語訳したもの

出典：調布市総合計画（令和5（2023）年3月）



		目標1	目標2	目標3
		1 住民を なくさず	2 住民を せせに	3 すべての人に 健康と福祉を
交 通	方針①	道路の持つ機能や役割に応じた体系的な道路ネットワークを形成します。		
	方針②	まちの自立を促進し、交流の基礎となる道路の整備など、交通網の骨格づくりを進めます。		
	方針③	住宅地内の生活道路については、地域特性に応じた整備を計画的に進めます。		
	方針④	交通利便性の向上のため、公共交通体系の充実を図ります。		
	方針⑤	市の活力向上・持続可能に資する交通環境の整備を推進します。また、生活環境に配慮した交通需要管理の在り方を検討します。		●
環 境	方針①	武蔵野の限りある水と緑の環境を積極的に守り育て、調布らしさを發揮します。		●
	方針②	自然とふれあう、水と緑のネットワークや拠点づくりを進めます。		●
	方針③	農地を守り活かし、やすらぎのあるまちづくりを進めます。		●
	方針④	ゼロカーボンシティに向けた取組を進めます。		●
福 祉	方針①	子どもや高齢者、障害のある方を含め、すべての人々にとって住みやすいまちづくりを進めます。		●
	方針②	ユニバーサルデザインをもとに、安心して使える施設整備を進めます。		●
	方針③	市民と地域と市が協働して、自立を支えるまちづくり、多世代間のふれあいや助け合いの意識づくりを進めます。		●
防 災	方針①	地震による被害を最小限にとどめ、復旧を迅速に行うための防災に資する都市基盤整備を進めます。	●	●
	方針②	激甚化・頻発化する風水害の対策を図ります。	●	●
	方針③	市民との協働により、防災の意識づくり、地域の連携の充実を図ります。	●	●
住 環 境	方針①	親しみと誇りをもって住み続けるため、安全・快適で生活しやすい住環境づくりを進めます。	●	●
	方針②	地域のつながりや地域資源を活かした、ふれあいと憩いの場づくり、街なみづくりを進めます。		●
	方針③	市民・事業者・行政（市）による持続可能な住環境の形成を進めます。	●	
景 觀	方針①	武蔵野の限りある水と緑の環境を積極的に守り育て、調布らしさを発揮します。		
	方針②	都市景観に配慮しつつ、子どもから大人までうるおいとやすらぎを感じられる景観形成を図ります。		
	方針③	市民や事業者との連携による景観形成を図ります。		
地 域 活 性 化	方針①	地域のつながりや地域資源・観光資源を活かした、多世代間の交流を生む拠点づくりや、ふれあいと憩いの場づくりを市民・事業者と連携し進めます。		
	方針②	にぎわいと活力ある中心市街地や各拠点の形成に向けて、都市基盤・交通基盤の整備を図ります。		
	方針③	市に根付く様々な産業の育成を支援し、職住融合のまちづくりを進めます。	●	





2. 調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画の策定経緯

本計画の策定に向けて、学識経験者で構成された専門家会議や、庁内での各種会議を開催し、検討を行いました。

また、市民の意見を聴取するため、ワークショップやオープンハウス、アンケートなどを実施しました。

種類	内容
●	ワークショップ 御参加いただいた市民の皆様とグループに分かれて、市全体や東西南北の各地域における将来のまちづくりについて検討・共有する場
	オープンハウス 説明パネル等の展示と併せ、御来場いただいた皆様に本計画の内容について情報提供や御説明をしながら、これからのまちづくりについて自由な意見交換をする場
	報告会・説明会 市から本計画の検討状況について説明した後、御参加いただいた皆様から御意見や御質問をいただき、市の考えを発信・共有する会
	市民・小中学生アンケート 幅広く御意見を聴取するために実施したアンケート調査 (全市民(無作為抽出)及び市立小学校・中学校を対象)
	パブリック・コメント手続 計画案を公表して市民の皆様から意見を募集し、提出された意見を十分に考慮して計画の策定をするとともに、当該意見及びこれに対する市の考え方を公表する一連の手続
●	都市計画審議会 都市計画法第77条の2の規定により設置し、都市計画に関する事項などについて調査審議する審議会
●	策定検討委員会 有識者による検討を行うため、調布市都市計画審議会会长及び有識者6名で構成された委員会
●	関係課長会 庁内関係部署との協議・調整を図るために、各関係課長を委員として構成した会議体
●	都市整備対策協議会 本計画に掲げた「住み続けたい緑につつまれるまち調布」の実現を目指し、庁内組織横断的な協議・検討・調整を行い、市のまちづくりを総合的かつ円滑に推進するために設置した協議会
●	公共交通活性化協議会 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律第6条第1項の規定により設置し、地域公共交通計画の作成に関する協議及び実施に係る連絡調整、調布市総合交通計画の策定及び策定後の円滑な推進に必要な事項などを検討する協議会
	環境保全審議会 調布市環境基本条例第22条第1項の規定により設置し、市の環境の保全等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するうえで、必要な事項を調査審議する審議会
	景観審議会 調布市景観条例第23条の規定により設置し、景観計画の策定及び変更に係る事項など、良好な景観の形成を推進するために必要な事項について調査審議する審議会
●	近隣市意見交換会 都市計画に関する事項や本計画の内容などについて、調布市と隣接する自治体と意見交換を行う会



ワークショップ



オープンハウス



住民説明会

調布市の今後のまちづくりに関するアンケート調査
- 参考資料 -
アンケート回答のお手にご賜ください。

目 次

1. 郡市計画マスタープランとは P 1
2. 次期都市計画マスタープランについて P 2
3. 調布市の地域資源マップ P 3
4. まちづくりの基本方針（現行） P 5

令和4年5月
調布市

市民アンケート

実施年月日	会議等
令和4 (2022)年	4月21日
	●令和4年度第1回調布市都市計画審議会
	4月28日
	●令和4年度第1回次期都市計画マスタープラン策定に向けた 関係課長会
	5月10日 ～ 5月30日
	●調布市の今後のまちづくりに関するアンケート調査 1,037/3,000（人）回答
5月12日	●令和4年度第1回調布市都市整備対策協議会
	●令和4年度第2回次期都市計画マスタープラン策定に向けた 関係課長会
6月7日	●第1回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会



令和4 (2022)年	①6月17日 ②6月18日	●第1回調布のまちづくりを考えるワークショップ 場 所: ①文化会館たづくり9階研究室, ②教育会館 参加者: ①15名, ②21名 内 容: 市内のどんな場所で何をしたいか 「交通」「住環境」に関する良いところ,改善すべきところ,改善策
	①7月22日 ②7月23日	●第2回調布のまちづくりを考えるワークショップ 場 所: ①, ②文化会館たづくり6階601, 602 参加者: ①15名, ②18名 内 容: 「環境」「景観」「福祉」「防災」「地域活性化」に関する良いところ,改善すべきところ,改善策
	8月 3日	●令和4年度第2回調布市都市整備対策協議会
	8月 4日	●第2回調布市都市計画マスターplan策定検討委員会
	8月16日	●令和4年度第4回次期都市計画マスターplan策定に向けた 関係課長会
	8月18日	●令和4年度第1回調布市公共交通活性化協議会
	①8月20日 ②8月21日 ③8月27日 ④8月28日	●第3～6回調布のまちづくりを考えるワークショップ 場 所: ①西部地域:第三小学校, ②北部地域:北ノ台小学校, ③東部地域:若葉小学校, ④南部地域:布田小学校 参加者: ①15名, ②15名, ③10名, ④11名 内 容: 「交通」「住環境」「環境」「景観」「福祉」「防 災」「地域活性化」に関する東西南北各地域の良い ところ,改善すべきところ,改善策
	8月30日	●令和4年度第2回調布市環境保全審議会
	10月 4日	●第3回調布市都市計画マスターplan策定検討委員会
		●令和4年度第3回調布市都市計画審議会
	10月11日	●令和4年度第5回次期都市計画マスターplan策定に向けた 関係課長会
	10月11日 ～ 10月31日	●調布市都市計画マスターplanについてのアンケート調査 (市立小学校5年生1,057人回答, 市立中学校2年生848人回答)
	11月 4日	●令和4年度第6回次期都市計画マスターplan策定に向けた 関係課長会
	11月 9日	●令和4年度第3回調布市都市整備対策協議会
	11月15日	●令和4年度第7回次期都市計画マスターplan策定に向けた 関係課長会

令和4 (2022)年	11月16日	●令和4年度第1回調布市景観審議会
	11月18日	●令和4年度第3回調布市公共交通活性化協議会
	11月18日 11月21日	●第4回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会
	12月 6日	●第5回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会
	12月22日	●令和4年度第4回調布市都市計画審議会
令和5 (2023)年	1月 6日	●令和4年度第8回次期都市計画マスタープラン策定に向けた 関係課長会
	1月10日	●第6回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会
	1月26日	●令和4年度第9回次期都市計画マスタープラン策定に向けた 関係課長会
	1月27日	●調布市都市計画マスタープラン（中間とりまとめ）に関する中 間報告会 場 所：調布市グリーンホール小ホール 参加者：16名
	1月28日	●調布市都市計画マスタープラン（中間とりまとめ）に関する オープンハウス 場 所：調布駅駅前広場 参加者：209名
	2月 1日	●令和4年度第5回調布市都市整備対策協議会
	2月 6日	●立地適正化計画近隣市意見交換会
	2月 8日	●令和4年度第5回調布市都市計画審議会
	2月15日	●令和4年度第3回調布市環境保全審議会
	2月16日	●第7回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会
	2月20日	●令和4年度第4回調布市公共交通活性化協議会
	2月22日	●令和4年度第2回調布市景観審議会



令和5 (2023)年	3月8日	●第8回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会
	3月16日	●令和4年度第10回次期都市計画マスタープラン策定に向けた関係課長会
	4月10日	●第9回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会
	4月20日	●令和5年度第1回次期都市計画マスタープラン策定に向けた関係課長会
	5月9日	●令和5年度第1回調布市都市計画審議会
	5月12日	●令和5年度第1回調布市都市整備対策協議会
	①5月31日 ②6月3日	●調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（素案）説明会 場所：①グリーンホール小ホール ②教育会館301・302研修室 参加者：①4名、②3名
	5月31日 ～ 6月29日	●調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画（素案）に対するパブリック・コメント手続 意見提出件数：94件（16人）
	7月31日	●第10回調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会
	8月2日	●令和5年度第2回調布市都市整備対策協議会
	8月18日	●令和5年度第2回調布市都市計画審議会

3. 調布市都市計画マスタープラン策定検討委員会委員名簿

分 野	氏 名	現 職, 経 歴
都市計画	おおはし 大橋 なみこ 南海子	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市都市計画審議会 会長 ・調布市農業振興計画策定会議 座長 ・株式会社まちづくり工房 代表取締役 ・博士（工学），技術士（建設部門），一級建築士，土地区画整理士
都市計画 観光まちづくり	おかむら 岡村 祐	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市都市計画審議会 委員 ・東京都立大学 都市環境学部 観光科学科 准教授 博士（工学）
都市計画 環境 ランドスケープ	こばやし 小林 新	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市都市計画審議会 委員 ・技術士（建設部門，環境部門） ・日本大学生産工学部 非常勤講師 ・株式会社東京ランドスケープ研究所 代表取締役
都市計画 防災まちづくり	いちこ 市古 太郎	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市住宅マスタープラン策定委員会 委員 (平成25(2013)～26(2014)年度) ・東京都地域危険度測定調査委員会 委員 (平成22(2010)年度～) ・東京都立大学 都市環境学部 都市政策科学科 教授 博士（都市科学）
都市計画 住環境	たかはし 高橋 大輔	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市空き家等対策推進協議会 会長 ・共立女子大学 建築・デザイン学部 建築・デザイン学科 教授 博士（工学）
都市計画	くにひろ 國廣 純子	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市街づくり審査会 会長 ・内閣府中心市街地活性化評価・推進委員会 委員 ・豊島区池袋平和通り・あきる野市タウンマネージャー ・早稲田大学 非常勤講師
幼児教育学 保育学	たかはし 高橋 貴志	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市子ども子育て会議 会長 ・調布市子ども発達センター運営会議 会長 ・白百合女子大学 人間総合学部 初等教育学科 教授



4. 用語集

(1) あ行

○IoT

Internet of Things の略です。コンピュータ等の情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体(モノ)に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うことです。

○アウトソーシング

人材や技術などの資源を外部に求めることがあります。また、工程の一部を他社に行わせることです。

○開かずの踏切

電車の運行本数が多い時間帯において、遮断時間が40分/時以上となる踏切のことです。

○空き家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の「空家等」の定義である「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)」に加えて、空き店舗や共同住宅等の空き室も含みます。

○暗渠(あんきよ)

表流水や地中水を排除するため、地中に埋設された送・排水路のことです。

○居心地が良く歩きたくなるまちなか

街路空間を車中心から人中心の空間へと再構築・利活用すること等によって形成する、居心地が良く歩きたくなるまちなかのことです。

○一般緊急輸送道路

震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送などを円滑に行うための緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の道路のことです。

○ウォーカブル推進区域

まちなかにおける「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進するため、その区域の快適性・魅力向上を図るための整備等を重点的に行う必要がある区域のことです。

○ウォーカブル推進都市

「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、国内外の先進事例などの情報共有や、政策づくりに向けた国と地方のプラットフォームに参加し、ウォーカブルなまちづくりを共に推進する都市として、国土交通省が募集しているものです。

○雨水浸透ます

屋根等に降った雨水を地面にしみ込ませるためのもので、底や側面の穴から雨水を地中に浸透させます。

○AI

Artificial Intelligence の略です。人間の脳が行っている知的な作業をコンピュータで模倣したソフトウェアやシステムのことです。人間の使う自然言語を理解したり、論理的な推論を行ったり、経験から学習したりするコンピュータプログラム等のことです。

○映画のまち

市には多数の映画・映画関連産業が集積し、かつて撮影所周辺で盛んにロケが実施されていたことに伴って、現在も市内でロケ撮影が数多く行われています。また、市民文化の向上と芸術文化に関する意識の高揚を目的として、市民に対して質の高い映画作品の上映を行うなど、「映画のまち」を推進しています。

○エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のこと。

○L アラート(災害情報共有システム)

ICTを活用して、災害時の避難勧告・指示など地域の安心・安全に関するきめ細かな情報の配信を簡素化・一括化し、テレビ、ラジオなどの様々なメディアを通じて、地域住民に迅速かつ効率的に提供することを実現する情報基盤のことです。

○延焼遮断帯

大地震の発生時において、市街地における火災の延焼を防止する役割を担う施設のことです。主に道路、河川、鉄道、公園、緑道等の都市施設を骨格として活用し、必要に応じてこれらの施設とそ



の沿道等の不燃建築物を組み合わせることにより延焼遮断帯を構築します。

○オープンスペース

公園、広場、河川、農地など、建築物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地を総称したものをいいます。

（2）か行

○可搬式排水ポンプ

持ち運びや移動が可能な形状の排水ポンプのことです。

○帰宅困難者

事業所や学校等に通勤、通学又は買い物その他の理由により来店、もしくは来所する人たちで、大地震等の災害時に交通機関の運行が停止したことにより、徒歩で帰宅することが困難となり、保護が必要となる人たちのことです。

○旧耐震基準

昭和56（1981）年以前に建築された建物に適用されている、建築基準法に定める耐震基準が強化される前の基準のことです。

○狭い道路

幅員が狭く、救急車や消防車などの通行が困難な道路のことです。法律的な定義はなく、幅員4メートル未満の道路を指す場合が多く、市では、調布市狭い道路拡幅整備要綱により次のように定義しています。

- 1 建築基準法第42条第2項の規定により、特定行政庁が指定した道路のうち、市道かつ境界が確定している道路
- 2 市長が地域の生活環境を改善するため必要と認め指定した道路のうち、市道かつ境界が確定している幅員が4メートル未満の道路

○共助

地域で協力して消火や救出活動を行うことです。

○緊急輸送道路

震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送などを円滑に行うための道路のことです。

○グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の

生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める考え方のことです。

○計画検討路線（調布市道路網計画）

道路網構築の視点により道路網の必要性が確認された路線のうち、特別な事由により、道路の線形、幅員、位置、構造の変更など都市計画の内容について検討する必要がある路線のことです。

○景観協定

一団の土地について、区域内の住民の方が主体となり、土地所有者等の全員合意により、区域内の良好な景観の形成に関する事項を、景観法に基づき定める協定のことです。

○景観計画

市の地域特性を反映した景観づくりのルールや景観法の届出制度による建築物などの規制誘導の仕組みなど、良好な景観形成の推進に向けた取組を体系的にまとめた景観法に基づく計画のことです。

○景観法

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定等における良好な景観の形成のための規制等所要の措置を講ずる、我が国で初めての景観についての総合的な法律です。

○建築基準法第42条第1項第4号道路

道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定した道路のことです。

○建築協定

建築基準法に基づき、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進するために定める協定として、特定行政庁が認可したものです。土地所有者等の全員合意で協定の対象となるべき区域や有効期限、区域内の建築物の位置・構造・用途等について締結することができます。



○広域避難場所

大地震時に発生する延焼火災やその他の危険から避難者の生命を保護し、火の勢いが収まるのを待つ場所のことです。

○公共サイン

まちの地理や方向、施設の位置等に関する情報を人々に提供する媒体としての標識、地図、案内誘導版などの総称です。

○コージェネレーションシステム

「共同」や「共通」という意味を持つ「コー(co-)」で始まる名前の通り、2つのエネルギーを同時に生産し供給するしくみです。

○交通需要管理（交通需要マネジメント）

自動車の効率的利用や公共交通への利用転換など、交通行動の変更を促して、発生交通量の抑制や集中の平準化など、「交通需要の調整」を行うことにより、道路交通混雑を緩和していく取組のことです。

○コミュニティバス

高齢者、身障者などにも利用しやすい公共交通として、低運賃、短いバス停間隔、小回りの効く小型車両、わかりやすいダイヤなどを特徴とする地域密着型のバスシステムのことです。

○コワーキングスペース

個人事業者やリモートワークが許可されている会社員など、場所の縛りがない環境で働いている人たちが実務を行うことのできるスペース。

○コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中でも地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める考え方のことです。

（3） さ行

○再開発促進地区（東京都都市再開発の方針）

都市計画区域のうち計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区のことです。2項地区ともいいます。

○シェアサイクル

都市内に設置された複数のサイクルポートを相互に利用できる利便性の高い交通システムであり、公共交通の機能を補完し、観光振興や地域の活性化等に資するなど、公共的な交通として重要な役割を担っています。

○市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業のことです。

○自主防災組織

地域住民が「自分たちの地域は自分たちで守る」という意識に基づき自主的に結成する防災組織のことです。

○自助

家庭で日頃から災害に備えるなど、自分の身を自分で守ることです。

○止水版

建築物の出入口等に設置し、取外し又は移動が可能な金属板等の浸水に耐える設備等のことです。

○次世代モビリティ

最先端の情報通信技術を駆使して、安全かつ快適で、経済的かつ環境に優しい移動サービスシステムのことです。

○自転車通行空間

車道の一部を利用した自転車レーンの設置や、歩道内で植栽帯や舗装の色などにより歩行者と自転車を分離する手法等で整備される自転車の通行部分のことです。

○市民意識調査

調布市基本計画で設定した各施策のまちづくり指標の現状値(施策の到達水準)や、暮らしの満足度、市が行う施策に関する市民ニーズなどを把握することを目的とした調査のことです。

○市民農園

市民が、レクリエーションや生きがいづくり、生



徒・児童の体験学習などの多様な目的で、小面積の農地を利用して野菜や花を育てるための農園のことです。

○市民緑地制度

地方公共団体等が土地所有者と契約し、雑木林・屋敷林などの民有緑地を管理するとともに、地域住民が利用する緑地として公開する制度のことです。

○社寺林

神社や寺の敷地内に生息している森林のことです。神社や寺は数百年前から千年以上前に作られているものもあり、その時代から社寺林があったと考えられます。

○ジャンクション

高速道路相互を直接接続するインターチェンジのことです。通常のインターチェンジの概念(一般道路との出入を目的とし、料金徴収施設が併設されている)と区別するため、用いられている用語です。

○住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また、省令において外国人等が定められています。

○重点供給地域（東京都住宅マスタープラン）

安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地域のことです。

○準優先整備路線（調布市道路網計画）

優先整備路線の次に整備または着手する路線のことです。

○自立分散型エネルギー

地域に存在する資源で生み出したエネルギーを当該地域に供給するシステムのことです。

○人口集中地区（DID 地区）

国勢調査において、調査地区を市区町村単位に人口密度によって、都市的な人口集中地区と農村的な非人口集中地区に区分しているものです。具体的には、原則として人口密度 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の調査区が市区町村の境

域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が 5,000 人以上（調査時点で最新の国勢調査）を有する地域のことです。

○浸水想定区域(計画規模)

河川が氾濫した場合に浸水が想定される範囲を指定した区域で、10~1000 年に 1 回程度を想定したものです。

○浸水想定区域(想定最大規模)

河川が氾濫した場合に浸水が想定される範囲を指定した区域で、1000 年に 1 回程度を想定した降雨（1 年の間に発生する確率が 1/1000 (0.1%) 以下の降雨）で、毎年の発生確率は小さいですが、規模の大きな降雨であることを示しています。

○浸水トレンチ

集水した雨水を地中に浸透させる施設のことです。

○水位計

河川の水位を観測するために設置するもので、危機管理や住民の避難行動の参考となります。

○垂直避難

急激な降雨や浸水により屋外での歩行等が危険な状態になった場合で、浸水による建物の倒壊の危険がない場合に、自宅や隣接建物の 2 階等へ緊急的に一時避難し、救助を待つことです。

○枢要な地域の拠点

（東京都都市計画区域マスタープラン）

都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等に位置付けられた地域の拠点のうち、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺で市区町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点のことです。

○S & A（スクールアンドアグリカルチャー）

学校給食の食材に地場産野菜を提供するため、市内登録農家と栄養士等で構成される組織のことです。

○スマートシティ

ICT 等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）の高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を



創出し続ける、持続可能な都市や地域のことで、Society5.0の先行的な実現の場と定義されています。

○生活道路

一般的に、幹線道路網が整備されたその網の内部で、住民が幹線道路、鉄道駅、学校等公共施設などに移動する際に利用する日常生活上密接な関わりをもつ市区町村道レベルの道路のことです。

○生産緑地

市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500m²以上（調布市では条例により300m²以上）の都市計画に定めた農地のことです。建築行為等を規制し、都市農地の計画的な保全を図ります。

○セーフティーネット

失業・生活困窮などで困っている人の救済制度のことです。雇用保険（失業保険）や年金制度などの社会保障制度も含まれます。

OZEH

Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略称で、「ゼッチ」と呼びます。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の趣旨がゼロとすることを目指した住宅のことです。

OZEB

Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、「ゼブ」と呼びます。可的な室内環境を実現しながら建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

OZEV

Zero Emission Vehicle（ゼロエミッション・ビークル）の略称で、「ゼブ」と呼びます。排出ガスを一切出さない電気自動車や燃料自動車、プラグインハイブリッド自動車を指します。

○ゼロカーボンシティ

2050年にCO₂（二酸化炭素）を実質ゼロにす

ることを目指す旨を首長自らが又は地方自治体として公表された地方自治体のことです。

○ソーシャル・インクルージョン

全ての人々を孤独や孤立、排除や摩擦から援護し、健康で文化的な生活の実現につなげよう、社会の構成員として包み支え合うことです。

○ゾーン30プラス

生活道路における人優先の安全・安心な通行空間の整備の更なる推進を図るため、最高速度30km/hの区域規制のほか、交通実態に応じて区域内における大型通行禁止、一方通行等の各種交通規制を実施するとともに、ハンプやスマーズ横断歩道などの物理的デバイスを適切に組み合わせて交通安全の向上を図る区域です。

（4）た行

○脱炭素型ライフスタイル

消費のあり方を見直し、気候変動への影響を小さくする製品やサービスを利用していくことで温室効果ガスを削減する持続可能なライフスタイルのことです。

○脱炭素社会

今世紀後半に温室効果ガスの人為的な発生源による排出量と吸収源による除去量との間の均衡（世界全体でのカーボンニュートラル）を達成することです。

○地域共生社会

制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会のことです。

○地域制緑地

法律又は条例による規制により、良好な環境を保全する地域のことです。都市計画法における風致地区、生産緑地法における生産緑地地区、都市緑地法における緑地保全地域、森林法における保安林区域などがこれに当たります。

○地球温暖化

人間活動により温室効果ガス（二酸化炭素、メタン、水素、一酸化炭素、二酸化窒素、フロンなどで現在最も大きな影響



を与えているのは二酸化炭素)の大気中の濃度が増加し、これにより地球の温度が上昇することです。気温の上昇は、海面の上昇のほか、生態系や農業、漁業、水資源や大気、健康など人間社会にもさまざまな影響を与えるとされています。

○地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」のことです。地区計画は、「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」及び道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、市民などの意見を反映して、まちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

○地区内道路

地区内の交通を担う生活道路のことです。

○中水道

雨水や炊事・風呂の排水を浄化処理し、雑用、工業用などに使用される水道のことです。上水道と下水道の中間に位置するという意味合いから一般には中水道と呼ばれています。

○調布市公共施設マネジメント計画

質の高い市民サービスを継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・方向を示す計画です。なお、公共建築物における個別施設を対象としています。

○調布市総合計画

市が目指すべき将来都市像と、それを実現するための基本方針を示した「基本構想」と、基本構想に即して、その基本方針を具現化するための主要な施策の体系や各施策における主要な事業及び行政改革の取組を一体的に示す「基本計画」で構成した計画です。

○調布市総合交通計画

都市計画マスターPLANにおける交通部門を補完し、目指すべき将来像や将来都市像等の実現に向けて、今後実施すべき交通施策の基本方針を示す計画です。

○調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例

都市計画法などの法令を活用した街づくりを進めるとともに、住民発意による街づくりを推進するため策定された条例です。様々な角度から住民発意の街づくりを支援する仕組み、開発事業者等に指導や助言を行う仕組みを定めています。

○調布の森（調布市緑の基本計画）

広域的に大きな樹林が生い茂り、武蔵野の原風景を感じることができる緑のことです。

○DX技術

ICTの活用により、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる技術のことです。DX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展することによって、特定の分野、組織内に閉じて部分的に最適化されていたシステムや制度等が社会全体にとって最適なものへと変貌すると予想されます。

○定置式ポンプ

滞留した水を排水するポンプのこと。

○デマンド交通

電話予約など利用者のニーズに応じて柔軟な運行を行う公共交通の一形態のことです。

○田園住居地域

平成30(2018)年度の都市計画法等の改正で新設された用途地域の1つです。住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発や建築規制を通じてその実現を図るものです。

○透水性舗装

雨水を多孔質な表層から路盤、路床に浸透させる舗装のことです。雨天時の歩行快適性の向上、地下水の涵養のほか、間隙水の蒸散による路面温度上昇の緩和等の効果があります。

○道路占用許可特例制度

道路の占用許可は、道路法において、道路の敷地外に余地が無く、やむを得ない場合(無余地性)で一定の基準に適合する場合に許可できることとされていますが、まちのにぎわい創出や道路利用者等の利便の増進に資する施設について、都市再



生特別措置法に規定する都市再生整備計画に位置付ける等の一定の条件の下で、無余地性の基準を緩和できることとした制度です。

○特定空き家

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のことです。

○特定緊急輸送道路

震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送などを円滑に行うための緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路のことです。

○特定生産緑地

生産緑地について、所有者等の意向を基に、市町村長が告示から30年経過するまでに指定できるものです。指定された場合、買取りの申出ができる時期が、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期されます。10年が経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができ、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続されます。

○特別用途地区

都市計画法に基づく地域地区の一種です。用途地域を補完するもので、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るために、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途にかかる規制の強化又は緩和を行うために定める地区です。

○都市機能

医療・福祉・子育て支援・商業等の都市の生活を支える機能のことです。

○都市計画運用指針

国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下で

なされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示したものです。

○都市計画区域

市町村の行政区域にとらわれず、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その内で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域のことです。

○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

すべての都市計画区域を対象とした都市計画の基本の方針で、都市計画区域のマスタープランとも言える、都道府県が定める都市計画のことです。都市計画の目標、計画的な市街化を形成する方針、土地利用や都市施設の整備、市街地整備事業に関する主要な都市計画の決定の方針などについて定めるものです。

○都市計画公園・緑地

都市計画区域内において、都市計画法第11条の都市施設として都市計画決定された公園や緑地のことです。

○都市計画審議会

都市計画に関する事項について、調査審議するために都道府県、市町村ごとに設置された附属機関のことです。

○都市計画道路

都市計画区域内において、都市計画法第11条の都市施設として都市計画決定された道路のことです。

○都市再生特別措置法

少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の住居環境の向上を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とした法律のことです。

○都市施設

都市計画法に定められる、道路、公園、緑地、ごみ焼却場、河川及び一団地の住宅施設等のこととあります。

○土砂災害警戒区域

土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身

体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のことです。

○土砂災害特別警戒区域

土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域のことです。

○地区画整理事業

狭い道路の解消や無秩序な乱開発の防止などまちづくりに関する課題を解決するため、道路・公園等の公共施設や上下水道・ガスなどを整備し、土地の区画の改善なども含めて総合的に行う事業をいいます。一般には、「区画整理」ともいわれています。新たに必要な公共施設や事業資金を生み出すために、土地所有者等からその所有地等の面積や位置などに応じて、少しづつ土地を提供（減歩（げんぶ））していただき、これを道路・公園等の公共施設用地や保留地に充てます。保留地は売却され、事業費として使用されます。

○土のうステーション

浸水被害を軽減するために、市が市民の自助・共助の活動支援として市が設置した土のう置き場のことです。

（5）な行

○農業体験ファーム

農家による農園で、農家の方があらかじめ用意した農具、資材、種や苗などを使用し、指導を受けながら野菜栽培ができる農園のことです。

○農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき

地域（東京都防災都市づくり推進計画）

多摩地域や区部西部を中心とした、農地を有し、将来、無秩序に宅地化された場合に防災性を低下させるおそれのある地域のことです。

○農の風景育成地区

（東京都緑確保の総合的な方針）

都市部において比較的まとまった農地や屋敷林などが残り、特色ある風景を形成している地域について、市区町が、将来にわたり風景を保全、育成するとともに、都市環境の保全、レクリエーション、防災などの緑地機能を持つ空間として確保する地区のことです。

○ノンステップバス

高齢者、障害のある方が乗降しやすいバスとして開発されたもので、車両の床面高さを低くしてステップをなくし、直接車内に乗降できる構造となっているバスのことです。

（6）は行

○Park-PFI（公募設置管理制度）

都市公園において、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度のことです。都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。

○排水樋管

堤防の中にコンクリートの水路を通し、逆流防止用のゲートが付いた施設のことです。

○ハザードマップ

浸水する恐れのある地域や浸水の深さを地図上で確認できるものです。

○バリアフリー

障害のある方が社会生活をしていくうえで障壁（バリア）となるものを除去するという意味です。

○パンデミック

感染症の世界的大流行のことです。

○ヒートアイランド現象

都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象のことです。

○被災建築物応急危険度判定士

被災建築物を調査し、これらの危険性をできる限り速やかに判定し、分かりやすく表示することにより、人命に係る二次的災害を防止することを目的として行われる応急危険度判定を、ボランティアで行う人のことです。

○被災地危険度判定士

大規模な地震や大雨などによって、宅地が大規模又は広範囲に被害を受けた場合に、被害の状況を迅速かつ的確に把握して、宅地の二次災害を軽



減・防止し、住民の安全を確保するために、被災宅地の危険度の判定を行う技術者のことです。

○避難所

地震による家屋の倒壊、焼失などで被害を受けた人又は現に被害を受けるおそれのある人を一時的に受け入れ、保護するために開設する小・中学校等のことです。

○フェーズフリー

日常時と非常時という2つのフェーズ（状態）の垣根を無くし、日常時はもちろん非常時にも役立つものやサービスが普及した社会を目指すという考え方のことです。

○福祉タクシー

道路運送法第3条に掲げる一般乗用旅客自動車運送事業を営む者であって、一般タクシー事業者が福祉自動車を使用して行う運送や、障害者等の運送に業務の範囲を限定した許可を受けたタクシー事業者が行う運送のことです。

○福祉のまちづくり条例

これまでの高齢者や障害のある方などの特定の人への個別的な取組から、年齢や障害の有無などに関わらず、「すべての人」が利用しやすいよう、バリアフリーから一歩進んで、「ユニバーサルデザイン」の考えを基本理念としてまちづくりを推進するための市の条例です。

○不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域（東京都防災都市づくり推進計画）

木造住宅密集地域としては抽出されませんが、補正不燃領域率や住宅戸数密度が木造住宅密集地域と同等である地域のことです。

○ふれあいの小径

街路樹のある道路を含むみちで、緑化を推進し、歩きたくなる空間演出を推進していくみちのことです。

○歩行者利便増進道路（ほこみち）

「地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築」を目指すものであり、歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定するものです。

○ポンプゲート

水中ポンプのうち、ゲート扉体（ひたい）に取り付けたポンプで排水する構造のポンプのことです。

（7）ま行

○マイ・タイムライン

これから起こるかもしれない災害に対し、一人ひとりの家族構成や生活環境に合わせて、「いつ」「誰が」「何をするのか」をあらかじめ時系列で整理した自分自身の防災行動計画のことです。

○街づくり協定

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いて、地区の特性を生かした住み良い街づくりを推進するために市長に提案された街づくり提案の実現のために、街づくり協議会の地区住民間において締結された協定で、規則で定める要件を満たし、市長が認定したものです。

○街づくり推進地区

住環境の保全又は改善を図る必要がある地区など、特に重点的なまちづくりが必要な地区又は市民が積極的にまちづくりを進めていく地区として市長が指定した地区のことです。街づくり推進地区では、実効性を確保するため、最終的に地区計画や建築協定などの制度の活用を想定しています。

○緑の基本計画

市町村が、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定める基本計画です。市では、調布らしいぬくもりのある緑や水を世代を超えて守り育てるために、新たな計画を令和3年3月に策定しました。

○みどり率

「緑被率」に「河川等の水面が占める割合」と「公園・緑地内で樹林等の緑で覆われていない面積の割合」を加えたものです。ある地域における公園・緑地、街路樹、樹林地、草地、宅地等の緑（屋上緑地を含む）、河川などの面積がその地域全体の面積に占める割合を指したもので、東京都の緑化指標となっています。

○ミニバス

市内の公共交通を利用するのに不便な地域の解消と、高齢者等の社会参加の促進を目的に実施す



る事業のことです。

○農の里

住宅に囲まれながらも農地が集まり、都市と調和した農景観を形成するエリアのことです。

○無電柱化

道路の地下空間に電線類を収容する管路等を埋設する電線類の地中化や、表通りから見えないように裏通りから配線する裏配線などにより、電柱または電線の道路上における設置を抑制し、撤去することをいいます。市では、これまで道路の地下空間を利用して電力線や通信線などをまとめて収容する電線共同溝の整備による無電柱化を実施しています。

○木造住宅密集地域（東京都防災都市づくり推進計画）

震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域のことです。

(8) や行

○優先整備路線(調布市道路網計画)

目指すべき広域道路網の各路線を対象に、整備の優先度を明示した広域道路整備プログラムの中で、優先的に整備すべき路線のうち、平成28（2016）年度から令和7年（2025）年度までの10年間で整備または着手する路線のことです。

○ユニバーサルデザイン

バリアフリーが障壁を取り除いていくという考え方であるに対し、ユニバーサルデザインは、障害の有無、年齢、性別、人種等に関わらず、多様な人々が利用しやすいようあらかじめ都市や生活環境をデザインする考え方のことです。

○用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、住環境の保護や商業・工業などの業務の利便を図るために、市街地の大まかな土地利用の方向を13種類の典型的な地域として示すものです（市ではそのうちの9種類を指定しています）。用途地域の種類に応じて建築することができる建築物の用途や規模などが決められています。

（9）ら行

○ライフサイクルコスト

建物のライフサイクルに要する総費用です。建物にかかる費用は建設費だけではなく、日常の保守、修繕費用、何年かごとの大規模な改修費用等建物を維持するための費用も含めて、建設費の何倍にもなります。

○ライフライン

電気、ガス、上下水道、電話、通信など、都市生活や都市活動を支えるために地域にはり巡らされている供給処理・情報通信の施設のことです。

○リノベーション

建築・不動産（公共空間も含む。）の遊休ストックを活用して、対象となる建築・不動産の物的環境を改修等によって改善するだけでなく、当該建築・不動産に対して新しいライフスタイルの提示、新産業や雇用の創出、コミュニティの再生、エリアへの波及効果などの新たな価値を同時に組み込むことです。

○流域治水

気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方のことです。

○緑被率

一定区域の中で、上空から見て芝や高木の樹幹など緑で地上が覆われた面積が占める割合をいいます。水面や広場は含まれない純粋な植物の緑を対象としています。

○連続立体交差事業

連続立体交差事業とは、都市を分断している鉄道を高架化又は地下化することにより、多数の踏切を除却し、踏切事故の解消、道路交通の円滑化、市街地の一体的発展を図るために行われる都市計画事業の一つです。数多くの踏切を同時に除却することから、交通事故、交通渋滞を解消でき、鉄道にとって安全性が増大するなどの効果があります。



○ロケツーリズム

映画・ドラマのロケ地を訪ね、風景と食を堪能し、人々の“おもてなし”にふれ、その地域のファンになることです。

本冊子で使用している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。

無断転載を禁ずる。

(承認番号) 5都市基交著第22号 (承認番号) 5都市基街都第94号、令和5年6月14日

登録番号
(刊行物番号)

2023-112

**調布市
都市計画マスタープラン
立地適正化計画**

発行日

令和5年8月

発行

調布市

編集

都市整備部都市計画課

〒182-8511 調布市小島町2-35-1

Tel 042-481-7453 (都市計画課) Fax 042-481-6800

E-mail keikaku@city.chofu.lg.jp



ともに生き ともに創る 彩りのまち調布

