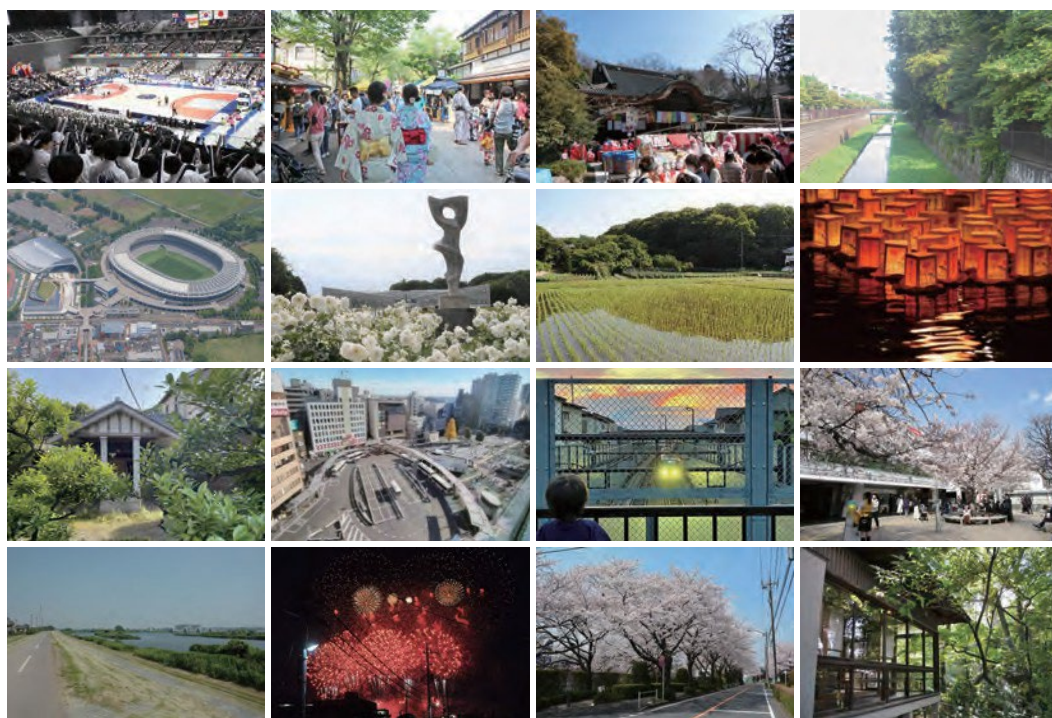
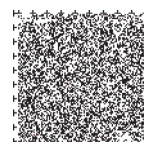


調布市 都市計画マスタープラン 立地適正化計画 概要版

住み続けたい 緑につつまれるまち 調布



令和5（2023）年8月
調 布 市



概要版

— 目 次 —

第1編 都市計画マスタープラン

1. 策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け・役割	1
3. 計画期間	2
4. 策定の視点	2
5. まちづくりの目標	3
6. 将来都市構造	5
7. 土地利用の方針	1 1
8. まちづくりの基本方針	1 5
9. 地域別の整備方針(地域別街づくり方針)	2 9
10. 各地域におけるまちづくり	3 8
11. 実現に向けて	4 9

第2編 立地適正化計画

1. 立地適正化計画の概要	5 1
2. 立地適正化の基本方針	5 2
3. 居住誘導区域	5 2
4. 都市機能誘導区域	5 3
5. 誘導施設	5 4
6. 防災指針	5 5
7. 誘導施策	5 8
8. 進行管理と目標指標	6 0



調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画

— 計画書本編 全体構成 —

第1編 都市計画マスタープラン

I はじめに

1. 策定の背景と目的
2. 計画の位置付け
3. 都市計画マスタープランと立地適正化計画の役割等
4. 計画期間

●都市計画マスタープランの位置付けや、計画の期間を示します。

II まちづくりの動向と策定の視点

1. 調布市を取り巻く社会情勢
2. 調布市の現況
3. まちづくりの現況と課題
4. 策定の視点

●全国的な社会情勢や、近年の東京都のまちづくり、市のまちづくりの進展を踏まえ、都市づくりの課題と策定の視点を示します。

III まちづくりの構想

1. まちづくりの目標
2. 将来都市構造
3. 土地利用の方針

●課題や策定の視点を踏まえ、市全体のまちづくりの理念、将来都市像、将来都市構造及び土地利用の方針を示します。

IV まちづくりの基本方針

1. 交通分野
2. 環境分野
3. 福祉分野
4. 防災分野
5. 住環境分野
6. 景観分野
7. 地域活性化分野

●市が目指すまちづくりの構想を実現するための、分野別まちづくりの基本的な方針と実現に向けた施策を示します。

V 地域別の整備方針（地域別街づくり方針）

1. 地域区分
2. 東部地域
3. 西部地域
4. 南部地域
5. 北部地域

●市域を東部、西部、南部、北部の4つの地域に区分し、それぞれの地域の特性に応じた将来像を掲げ、その実現に向けたきめ細かな施策の方針を示します。

VI 実現に向けて

1. 共創によるまちづくりの推進
2. 実現手法
3. 計画の進行管理

●まちづくりを実践するための考え方や、都市計画等の実現手法、計画の進行管理などを示します。

第2編 立地適正化計画

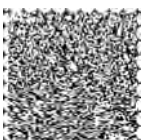
- I 立地適正化計画の概要
- II 立地適正化の基本方針
- III 居住誘導区域
- IV 都市機能誘導区域
- V 誘導施設
- VI 防災指針
- VII 誘導施策
- VIII 進行管理と目標指標

●都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの理念や将来都市構造等を実現するための方策として、「居住」、「都市機能」、「防災」の観点から方針や施策等を示します。

全体構想

地域別構想

立地適正化計画



第1編 都市計画マスタープラン

1. 策定の背景と目的

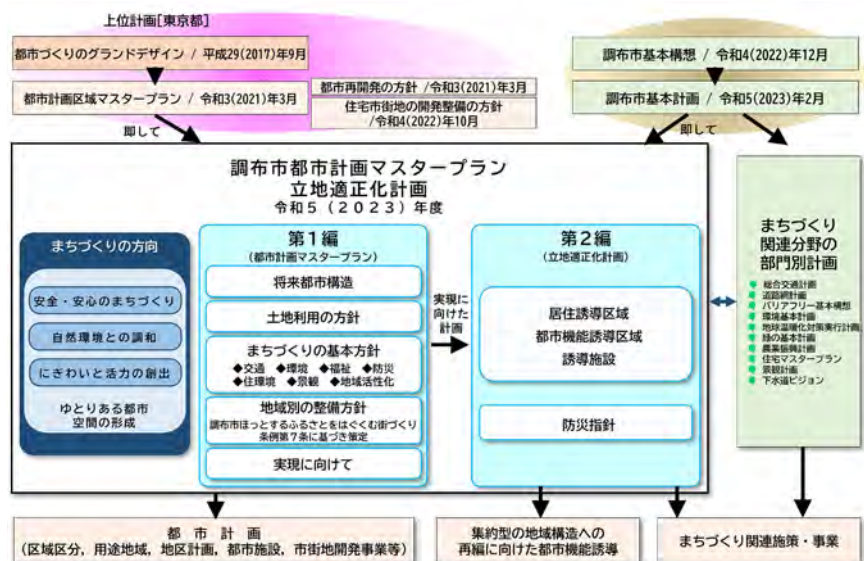
調布市では、平成10（1998）年度に「調布市都市計画マスタープラン」を策定し、「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」を将来都市像に掲げ、まちづくりを進めてきました。

その後、平成26（2014）年9月に改定を行い、約10年が経過しようとしています。市においては、超高齢社会を迎え、総人口は微増を続けている一方、将来的には人口減少が見込まれています。また、地震や風水害被害を受けての安全・安心に関する市民意識の高まり、都市農地を含む緑の減少など、様々な課題に直面しています。

こうした社会情勢の変化や現状のまちづくりに関する課題に対応するため、上位関連計画等との整合を図りながら、「調布市都市計画マスタープラン」を新たに策定するものです。

なお、策定に当たっては、多様な都市機能の集積等により、さらに都市空間の質を高めていく観点から、「調布市立地適正化計画」を併せて取りまとめることで、より実効性の高い計画とします。

【本計画と関連計画との関係】



2. 計画の位置付け・役割

「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2の規定に基づき、市の都市計画の基本的な考え方を示すものであり、市におけるまちづくりの総合的な指針となるものです。

「立地適正化計画」は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づき、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。

【都市計画マスタープランと立地適正化計画の役割・根拠法令】

項目	都市計画マスタープラン	立地適正化計画
役割	市におけるまちづくりの基本的な方針を示すもの	都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの目標を実現するための方策として、集約型の地域構造への再編に向けた誘導方針を示すもの
主な項目	まちづくりの目標、まちづくりの基本方針、地域別の整備方針、実現に向けて 等	居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設・施策、防災指針、定量的な目標値 等
根拠法令	都市計画法 第18条の2	都市再生特別措置法 第81条第1項



3. 計画期間

本計画は、おおむね20年後の都市の将来像を想定したうえで、都市計画の基本的な方針を定めるものであることから、目標年次は令和24（2042）年度とし、計画期間は令和5（2023）年度から令和24（2042）年度までの20年間とします。

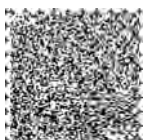
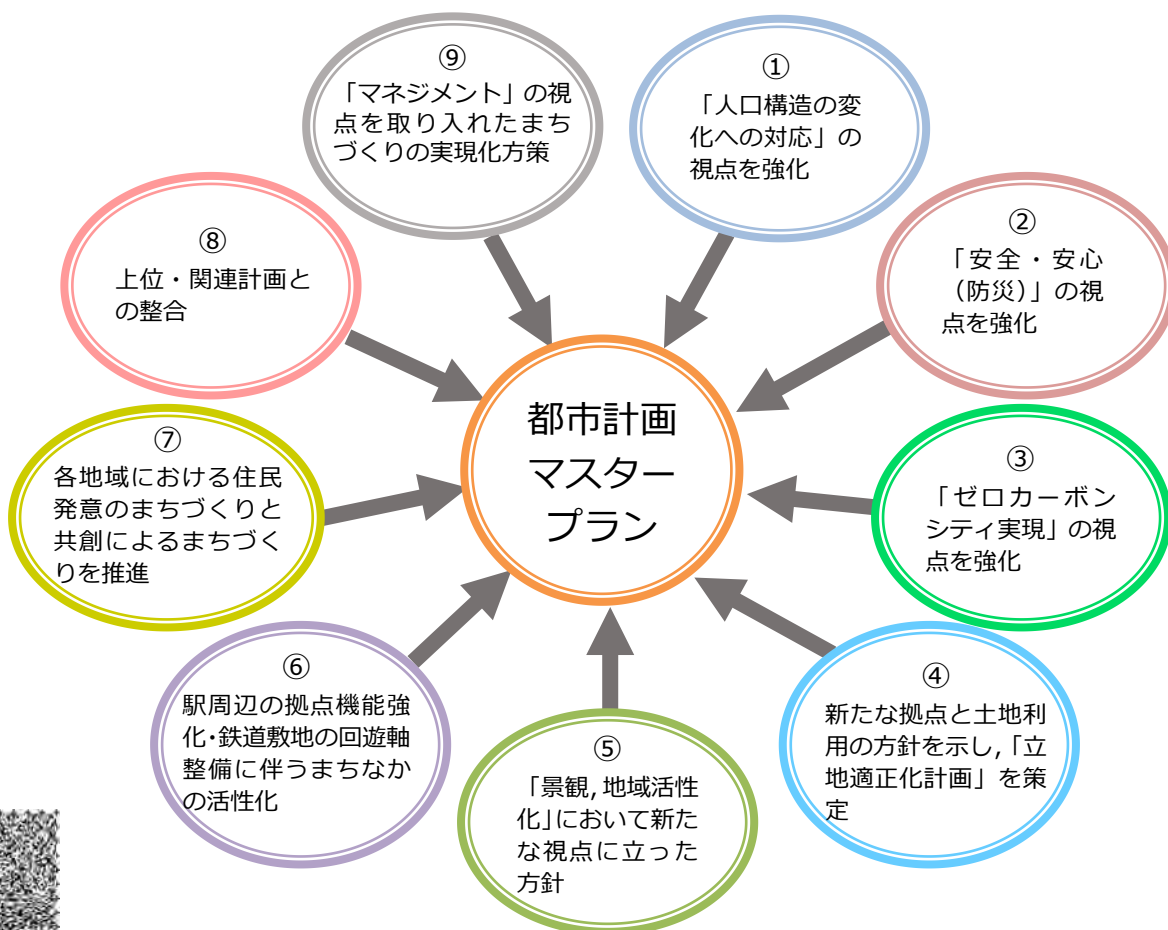
計画期間：令和5（2023）年度から令和24（2042）年度までの20年間

4. 策定の視点

本計画においては、基本構想で定めるまちの将来像を実現するため、都市計画分野における取組方針や施策を示します。また、これまで掲げてきたまちづくりの理念や将来都市像を継承しながら、おおむね20年後のまちづくりの目標を定めるため、社会経済情勢の変化・法改正等の新制度の状況、市のまちづくりの取組・進捗等を踏まえて、必要な内容の修正・変更、追加を行うものとし、9つの策定の視点を示します。

【前計画策定以降の主な状況変化】

- | | |
|---|--|
| <p>①全国的な社会環境の変化</p> <ul style="list-style-type: none">●人口減少・超高齢社会の到来●脱炭素社会の実現に向けた取組のさらなる推進●新型コロナウイルス感染症を契機とした人々の暮らしの多様化 | <p>②まちづくりの動向</p> <ul style="list-style-type: none">●令和元年東日本台風（台風第19号）による浸水被害●立地適正化計画制度の創設●ウォークラブルなまちづくりへの注目の高まり●都市農地の位置付けの変化（都市にあるべきもの）●市民・事業者・行政（市）によるまちづくりの推進 など |
|---|--|



5. まちづくりの目標

本計画の策定に当たっては、恒久的に持つべきまちづくりの理念や、都市計画の目指すべき将来都市像及び基本的な考え方を前計画から継承します。

(1) まちづくりの理念

- | | |
|------------------|----------------------|
| ① “ほっとする”まちをつくる | ② 自然との共生を意識してまちをつくる |
| ③ 脱炭素・循環型のまちをつくる | ④ 人がつなぐ、つながりあうまちをつくる |
| ⑤ 住み続けられるまちをつくる | |

(2) 将来都市像

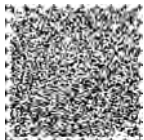
私たちが暮らす調布への愛着と誇りを胸に、平成10（1998）年度に策定した前計画の将来都市像に「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」を掲げ、今日まで市民・事業者・行政（市）などが手を取り合いながら、まちづくりを進めてきました。

とりわけ、調布駅付近の連続立体交差事業と連動した中心市街地のまちづくりは、一大プロジェクトとして、長い年月を経て市を挙げて取り組み、京王線地下化が実現するとともに、国領・布田駅前広場の完成や市役所前通りなどをはじめとする都市計画道路の整備などを推進しました。今後は、京王線地下化後の鉄道敷地整備や調布駅前広場の完成により、ハード面のまちづくりにおいては大きな節目を迎えます。将来に向けては、整備した都市基盤等を活かして、多様な主体との連携によるまちづくりを推進し、中心市街地としての成熟を目指すとともに、生み出される交流やにぎわいを各拠点へ広げていくことが必要です。

また、昨今、地球規模での温暖化対策に向けた取組が進められる中、市は、市議会と共同して、2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言しました。今後は、二酸化炭素の排出抑制に向けた取組を進めるとともに、二酸化炭素吸収源としての効果が期待される緑の保全・創出に向けて、より一層取り組んでいくことが重要です。前計画策定から25年が経ち、公園の整備や崖線の緑の確保が進む一方、都市農地は減少傾向にあります。こうした現実を踏まえつつ、今後は、市街地における身近な緑の保全・創出や、都市計画道路の街路樹等による連続した緑の街なみの形成も大切になってきています。

さらには、自然災害の激甚化・頻発化や都市における経済活動や人々の暮らしの多様化など、まちづくりを取り巻く社会・環境は目まぐるしく移り変わり、都市計画が果たす役割も変化してきています。そうした中で、取り組むべき課題は変わっても、持ち続けてきた大切な理念があります。これからも、私たちの多様な心の原風景をやさしくつつみ込んでくれる緑や、だれもが安心して住み続けられるような“ほっとする”を育み、市民や事業者等と共創することで将来都市像を実現していきたいという新たな思いをのせて、「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」を前計画から継承します。

住み続けたい 緑につつまれるまち 調布



(3) まちづくりの方向

策定の視点を踏まえた、今後おおむね20年間で取り組むべき、まちづくりの方向は以下の4つとします。

1. だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち

- ◆近年、激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける居住安全性の確保や、自助・共助のソフト対策を組み合わせた防災対策を推進し、**安心して暮らせるまちづくりを推進**します。
- ◆市営団地や集合住宅等の既存住宅ストックについては、高齢者福祉機能や商業機能・子育て支援機能の導入、バリアフリー化整備を促進し、**あらゆる世代が快適に暮らせる環境整備を推進**します。
- ◆歩行者中心の道路整備や、多様な移動手段に対応できる交通環境の整備、狭あい道路の解消による避難経路の確保など、**だれもが安全・快適に移動できる環境整備を推進**します。

【主な関係分野】交通、福祉、防災、住環境

4. ゆとりある都市空間の形成

- ◆公園・緑地や農地などのオープンスペースの保全・創出により、人々の暮らしの中に**ゆとりとうるおい**をあたえるとともに、**防災性の高い市街地**を形成します。
- ◆駅周辺などまちなかでの**広場空間や歩行者空間の充実**により、**回遊性の向上や滞留空間の創出**を図り、だれもが安全・快適に利用できる**居心地の良いまちなかを形成**します。

【主な関係分野】交通、環境、福祉、防災、住環境、景観、地域活性化

2. 豊かな自然環境と調和した うるおいのあるまち

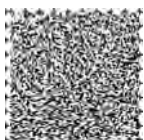
- ◆河川や崖線樹林地、農地、社寺林などの多彩なみどりを保全していくとともに、脱炭素社会、グリーンインフラの考え方を踏まえ、**自然環境と調和した良質な都市環境の形成**を図ります。
- ◆公園や緑地は、多様な主体による維持管理をし、**従来の機能に加え、多様な公園・緑地の活用を促進**します。
- ◆都市農地は、今後も保全を前提とするとともに、直売所、農家レストランの設置や、学校給食における市内産野菜の提供などのS&A（スクールアンド アグリカルチャー）の活動等、**都市農業の振興に向けた取組を促進**します。

【主な関係分野】環境、住環境、景観、地域活性化

3. 多くの人が訪れるにぎわい・ 活力あふれるまち

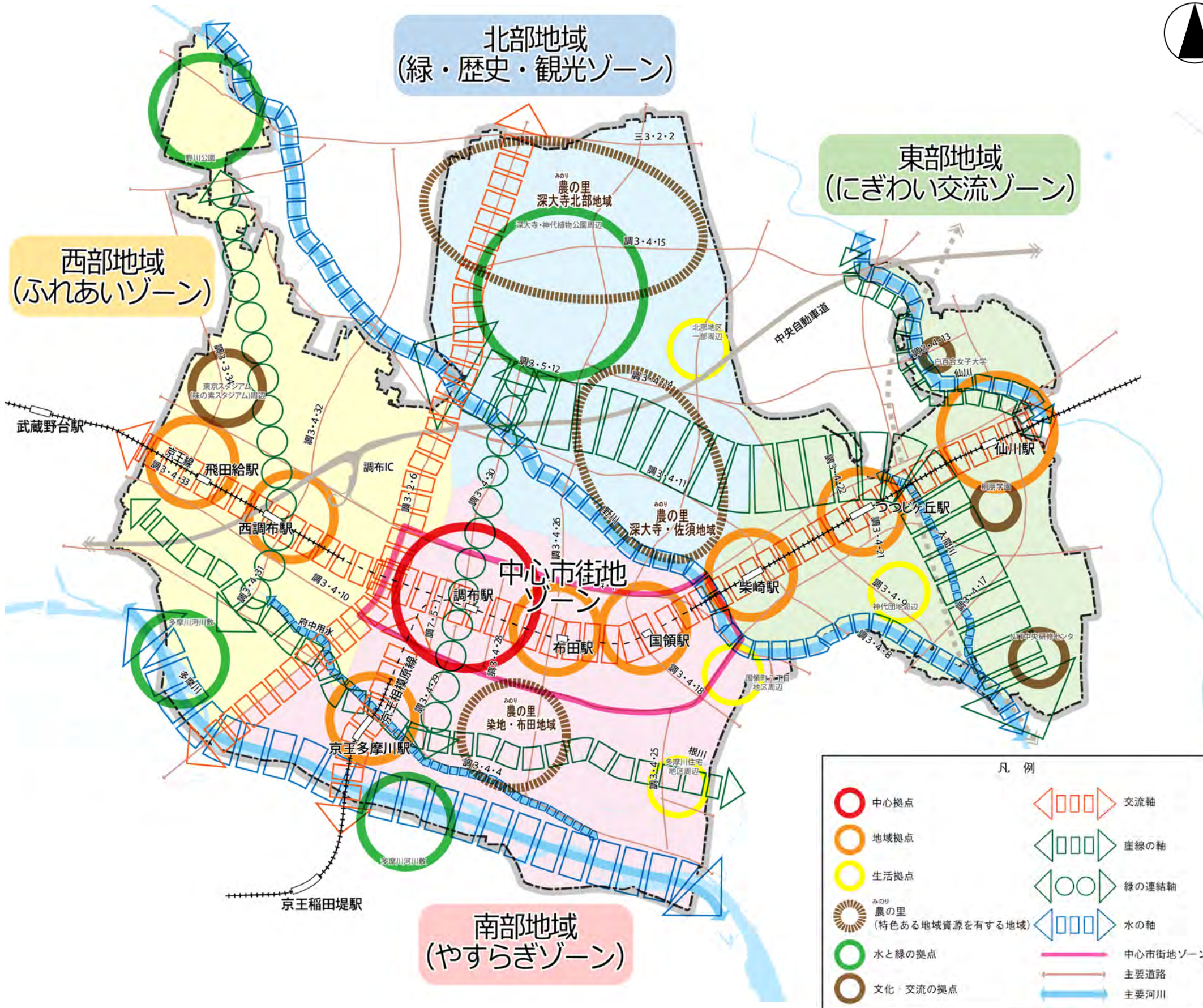
- ◆鉄道駅周辺においては、京王線連続立体交差事業を契機としたまちづくりを推進するとともに、交通結節点としての機能強化やウォークアブルな都市空間の創出により、**多くの人が活発に交流・回遊するまちなかを形成**します。
- ◆建築物の機能更新や空き家等の既存ストックを有効に活用し、地域の居場所づくりや交流につながる多面的な活用場づくりを進めるなど、地域特性に応じた**まちの魅力や価値を高める取組を推進**します。
- ◆深大寺や東京スタジアム(味の素スタジアム)などの観光交流資源周辺の移動環境の充実や回遊性の向上により、**訪れる人々の回遊を促し、市全体のにぎわいと活力の向上**につなげます。

【主な関係分野】交通、景観、地域活性化



6. 将来都市構造

【将来都市構造図】



【各ゾーンの形成方針】

東部地域(にぎわい交流ゾーン)

駅周辺の活気ある商店街や大学などの文化拠点を核として、多世代の人々が交流するまちづくりを進めます。

西部地域(ふれあいゾーン)

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、調布基地跡地のふれあい、交流機能を活かしたまちづくりを進めます。

南部地域(やすらぎゾーン)

多摩川の水辺はくつろぎ、遊べる貴重な空間です。都市的利便性と快適さを備えた、健康なまちづくりを進めます。

中心市街地ゾーン

調布駅・布田駅・国領駅を中心に位置付けた中心市街地では、旧甲州街道などの歴史や業務・商業・文化・コミュニティなどの集積を活かし、まちの中心地にふさわしい市街地の形成を図ります。さらに、連続立体交差事業(調布連立)の完了によって創出された貴重な都市空間を活用し、京王線地下化後の鉄道敷地を活用した歩行者回遊軸の整備や、交通結節機能はもとより人々の活発な活動を促す駅前広場の整備等により、都市空間のさらなる質の向上に資するまちづくりを進めます。

北部地域(緑・歴史・観光ゾーン)

野川と湧水、雑木林と深大寺など、武蔵野の自然と歴史を大切に、市民そして都民のオアシスとして、緑と調和したまちづくりを進めます。

【拠点の形成方針】

中心拠点

行政、商業、業務、文化、医療等の重要な機能が集積し、市政や市民生活の中心となる場所であり、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺を「中心拠点」とします。

■調布駅周辺（中心市街地）（区域マスタープラン：枢要な地域の拠点）

多摩地域内の主要な玄関口、交通ターミナルにふさわしい広域的な中心性を備えた拠点として位置付け、魅力ある市街地の形成を目指します。

駅前広場等のまちなかの公共空間等を活用し、多様な世代の活発な交流・活動を促すことで、エリアの価値・魅力の向上やイノベーションの創出を図るとともに、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる拠点を形成します。

道路等の都市基盤施設の整備の推進・促進と市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用を図り、行政・商業・業務・文化・医療・学術・研究・居住等の生活機能がバランスよく整えられた、市の中心として魅力ある市街地を形成します。

地域拠点

個性ある多様な都市機能や、生活に密着した商業等の機能が集積する、地域の核となる中心拠点以外の各駅周辺を「地域拠点」とします。

■仙川駅周辺（東部地域）（区域マスタープラン：地域の拠点）

駅を中心に商業・業務・文化芸術・コミュニティ等の多様な都市機能の集積を図ります。

周辺では、自然環境と調和する利便性とゆとりある生活空間を備えた良好な都市型住宅が立地するなど、多様なニーズに応える個性的で魅力ある拠点を形成します。

■つつじヶ丘駅周辺（東部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、地域コミュニティ関連施設等の立地による多様な機能の集積を図り、にぎわいある拠点を形成します。

■柴崎駅周辺（東部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、駅前広場の整備等により、交通結節機能の向上に資する利便性の高い拠点を形成します。

■国領駅周辺（中心市街地）（区域マスタープラン：生活の中心地）

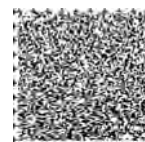
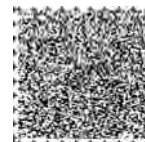
調布駅及び布田駅とともに市の中心市街地を担う拠点として、既存商店街の活性化を図るとともに、商業・業務等の多様な機能の集積により、地域の個性を活かした魅力的な拠点を形成します。

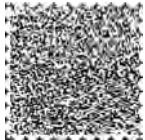
■布田駅周辺（中心市街地）（区域マスタープラン：生活の中心地）

調布駅及び国領駅とともに市の中心市街地を担う拠点として、日常生活に密着した商業や良好な住宅環境を保った都市型住居の保全・誘導を図り、拠点としての機能向上を図りつつ、安全で快適な拠点を形成します。

■西調布駅周辺（西部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

都市計画道路の整備などにより交通結節機能の向上を図るとともに、地域の歴史資源と調和をとりつつ、日常生活の利便性を高める様々な都市機能が集積する拠点を形成します。





■飛田給駅周辺（西部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

日常生活の利便性を高める様々な都市機能の集積を図るとともに、豊かな地域資源と連携を図りながらにぎわいを創出し、多様な人々が行き交う魅力ある商業・業務が集積する拠点を形成します。

■京王多摩川駅周辺（南部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

地域共生社会の充実に向けて、総合的な福祉機能や日常生活に密着した生活支援機能、駅前居住機能などを誘導するとともに、水害に備えた避難体制の強化、駅周辺の回遊性の向上などを図りながら、駅周辺にふさわしい商業を中心とした拠点を形成します。

生活拠点

大規模団地など人々の活動や地域の交流の中心地などを「生活拠点」とします。

■多摩川住宅地区周辺（南部地域）（区域マスタープラン：生活の中心地）

大規模な建替えに併せて、地域のにぎわいと安心・快適に住み続けられる魅力ある居住機能の向上及び生活空間の確保により、良質な住宅による多様な世代が共生する生活の拠点を形成します。

■国領町八丁目地区周辺（南部地域）

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、医療機能・教育機能等のさらなる強化を図り、利便性の高い生活の拠点を形成します。

■神代団地周辺（東部地域）

良好な住環境を形成するとともに、多世代が安心して暮らし・交流できる拠点を形成します。

■北部地区一部周辺（北部地域）

豊かな自然環境と調和したゆとりある居住環境の保全を図るとともに、農住近接を活かした交流の場や農産物の販売など、日常生活の利便性や移動手段が確保された拠点を形成します。

みのり

農の里（特色ある地域資源を有する地域）

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を「^{みのり}農の里」とします。

■深大寺北部地域（北部地域）、深大寺・佐須地域（北部地域）及び染地・布田地域（南部地域）

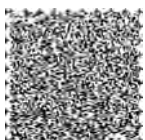
豊かな農地環境を活かし、市民と農のふれあいの場づくりや用水路の回復を目指すとともに、屋敷林や社寺林等の緑を保全していくことで、武蔵野の面影を感じさせる、緑農住が融合した環境を形成します。

水と緑の拠点

市内外の広域的な利用がある公園や河川敷を「水と緑の拠点」とします。

■深大寺・神代植物公園周辺、野川公園及び多摩川河川敷

市の魅力である豊かな自然と景観を将来にわたり守り育てていくとともに、人々のふれあいや交流・多様な活動の受け皿となりうる拠点を形成します。





文化・交流の拠点

地域資源を活かし、地域の人々の活発な交流や活動を促す施設周辺を「文化・交流の拠点」とします。

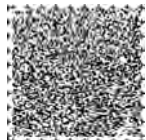
■東京スタジアム（味の素スタジアム）周辺（西部地域）

武蔵野の森公園などの緑につつまれ、人々が多彩なスポーツやイベントを通じて交流し、余暇を充実して過ごせる拠点を形成するとともに、スタジアムを核に周辺地域との連携により、人々の活発な交流や活動を促す拠点を形成します。

■NTT中央研修センタ、白百合女子大学及び桐朋学園（東部地域）

地区住民の交流を促す活力ある拠点を形成します。





【軸の形成方針】

交流軸

東西・南北の拠点をつなぎ、活発な交流や地域経済の活性化を支える、都市の骨格を成す鉄道や都市計画道路による交通動線の軸と、それらを中心とした都市空間を「交流軸」とします。

■京王線

拠点相互の連携及び交流を図り、市内の生活利便性を確保するとともに、区部中心部等との広域的な連携強化により、さらなる拠点性の向上に資する軸を形成します。

■国領駅周辺から調布駅周辺まで

連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地を活用した緑道等の整備を進め、旧甲州街道とともに中心市街地の回遊性を支える、歩行者がうるおいやすらぎを感じながら歩いて楽しい軸を形成します。

■つつじヶ丘駅周辺から柴崎駅周辺まで

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺における開かずの踏切の解消に向け、当該区間における連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進め、駅周辺における利便性の向上や、歩行者及び自転車の安全性の確保などを実現する軸を形成します。

■武蔵境通り及び鶴川街道

都市間アクセスの強化や経済の活性化に資する軸を形成します。

崖線の軸

調布らしい景観を形成するうえで骨格となる崖線緑地を「崖線の軸」とします。

■国分寺崖線、仙川崖線及び布田崖線

崖線緑地の保全等により、美しい景観や自然を感じながら回遊できる歩行者動線を活かし、身近に緑に親しみ、生態系に配慮した脱炭素・循環型のまちづくりの実現に資する軸を形成します。

緑の連結軸

人の流れを伴い、水と緑の拠点間及び中心市街地を連続した緑で結ぶ軸を「緑の連結軸」とします。

■深大寺・神代植物公園周辺と多摩川河川敷を結ぶ軸、野川公園と多摩川河川敷を結ぶ軸

都市計画道路の整備に併せた街路樹の植栽等の緑化を推進することで、人の流れを伴う水と緑の拠点間及び中心市街地を結ぶネットワークとしての連続した緑の軸を形成し、快適でうるおいを感じられる軸を形成します。

水の軸

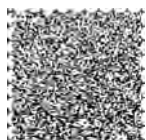
水の骨格を担う河川を活かし、人々の活発な活動や交流を促す河川を「水の軸」とします。

■多摩川

多摩川と河川敷の緑を感じられる歩行者、自転車道の整備等により、人々の活発な活動・交流を促す軸を形成します。

■野川、仙川など

河川沿いの遊歩道等により、人の流れを伴う身近に水に親しめる軸を形成します。

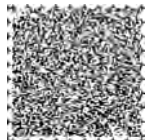


7. 土地利用の方針

市の地域特性を活かしつつ、にぎわいあるまちづくりと暮らしやすい住環境づくりの調和を図るなど、将来都市像やまちづくりの方向を実現するため、市の土地利用に関する基本的な方針を示します。また、市内を区分した土地利用方針図とともに、地区区分に応じた土地利用の方針を示します。

【土地利用に関する基本的な方針】

- 将来都市構造において掲げる各ゾーンの形成方針を踏まえた土地利用を誘導するとともに、拠点や軸に位置付けた地域では、**拠点や軸の形成方針の実現**に資する土地利用を誘導します。
- 拠点に位置付けた地域やその周辺では、**多様な都市機能を誘導し、社会状況やライフスタイルの変化に対応した複合的な土地利用**を目指します。業務・商業等複合地区と業務・商業等沿道地区など、中心拠点及び地域拠点に位置付けた地域やその周辺では、立地適正化計画において**都市機能誘導区域**として定め、商業・業務機能の誘導に限らず、拠点や軸の形成方針、誘導施設の設定状況などを踏まえて、**公共公益施設やサービス機能を有する施設、多用途・多機能の施設、地域の課題解決に資する施設**などの立地を誘導します。
（「第2編 立地適正化計画 IV都市機能誘導区域、V誘導施設」を参照。）
- 立地適正化計画において、土砂災害特別警戒区域（災害レッドゾーン）を除く市街化区域全域を居住誘導区域として定めるとともに、**水災害リスクを有するエリア**では、立地適正化計画の防災指針において示す取組などを実施しながら、**災害に強い安全・安心なまちづくり**に資する土地利用を誘導します。
（「第2編 立地適正化計画 III居住誘導区域、VI防災指針」を参照。）
- 住宅地における交流の場やコワーキングスペースなどの職住融合の生活を実現するための場の創出**など、**地域コミュニティや地域の居場所づくり**に資する土地利用を誘導します。
- 市を特徴付ける**歴史資産や映画・映像関連産業等の地域資源**を活かした、産業振興・観光交流に資する土地利用を保全・誘導します。また、市の産業を支える工場や事業所などが継続して立地できるよう、周辺住宅地などとの調和を図りながら**事業所の操業環境**を支える土地利用の保全・誘導を検討します。
- 公園・緑地をはじめとした緑の計画的な保全・創出**を進めます。また、農地を都市にある貴重な緑地として捉え、持続的な営農継続への支援とともに、都市農地の持つ多面的な機能の発揮に向けた取組など、**都市農地の保全・活用**を進め、**緑農住が調和した土地利用**を誘導します。
- 公共施設マネジメント計画**等に位置付けた内容を踏まえ、各拠点や地域にふさわしい公共施設の立地する土地利用を誘導します。



【地区区分に応じた土地利用の方針】

業務・商業等複合地区

- 業務・商業等複合地区は、駅周辺地区において、広域交通の利便性を活かしながら、魅力的で活気のある商業・業務機能をはじめ、公共施設、生活サービス施設の立地など、各拠点にふさわしい多様な都市機能を有する施設の複合的な集積を誘導するとともに、既存商店街の活性化を図ります。
- バリアフリー化の促進や交通結節機能の向上を図り、駅前市街地の利便性向上を図ります。

業務・商業等沿道地区

- 業務・商業等沿道地区は、都市計画道路等の沿道において、広域交通の利便性を活かしながら、商業・業務機能をはじめ、生活サービス施設などの立地を誘導します。
- 沿道建築物の耐震化・不燃化による防災性の向上を図るとともに、歩行者や自転車の安全な通行に配慮しながら、地区計画制度などを活用し、周辺の住宅地等との調和を図ります。

低密度住宅地区

- 低層住宅を主とした市街地として、狭あい道路整備促進などによる安全な住環境への改善を図るとともに、緑豊かなゆとりある安全・安心な住環境を維持・形成します。
- 空き家等の既存ストックを活用した交流の場や、職住融合の生活を実現するための場の創出などにより、周辺住宅地等との調和を図りながら、地域コミュニティの活性化を図ります。
- 農地や屋敷林が多く残る地域においては、良好な住環境と営農環境を維持・形成していくとともに、崖線周辺の住宅地においては、崖線の緑と連続した住環境を形成し、緑農住が調和した緑豊かでうおいとくつろぎのある住環境を保全します。

中密度住宅地区

- 共同住宅や戸建て住宅等を主とした市街地として、ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある住環境を形成・成熟化します。
- 老朽化が進む住宅団地では、施設の更新・改善に向けたまちづくりを検討・推進します。
- 住宅市街地を抜ける幹線道路や主要な生活道路沿道においては、後背地の低層住宅地の住環境との調和を図りながら、日常生活サービスなどを扱う生活利便施設の立地を誘導します。

住工共存地区

- 工場等の立地・誘導、広域交通の利便性を活かした流通業務等の促進を基本としつつ、社会・経済情勢の変化に伴う土地利用転換に当たっては、地区計画や特別用途地区等の制度を活用し、適切な土地利用を誘導します。
- 既に工場と住宅が混在している地区は、既存工場と住環境が調和した市街地環境の形成を図ります。

スポーツ・産業・観光交流地区

- 市を特徴付ける歴史的資産や映画・映像関連施設等の地域資源については、産業振興・観光交流の拠点として、土地利用を推進します。
- スポーツ施設などのレクリエーション施設については、広域的な憩い・親しみ・交流の場として活用・保全を推進します。

公園・緑地地区

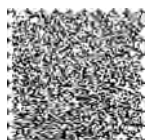
- 良好な都市環境を形成するうえで重要な要素として、各種制度を活用しながら、積極的な保全に努めます。
- 都市計画公園・緑地等が計画されている地区は、地元意向等を踏まえた整備を推進します。

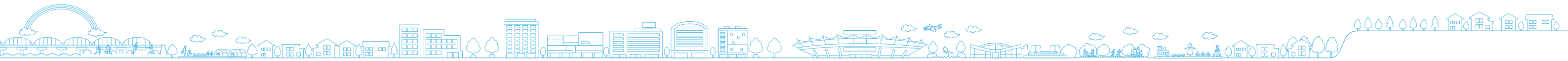
文教・研究施設地区

- 地域固有の資源として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を推進します。
- 文教・研究関連施設の機能充実を推進します。

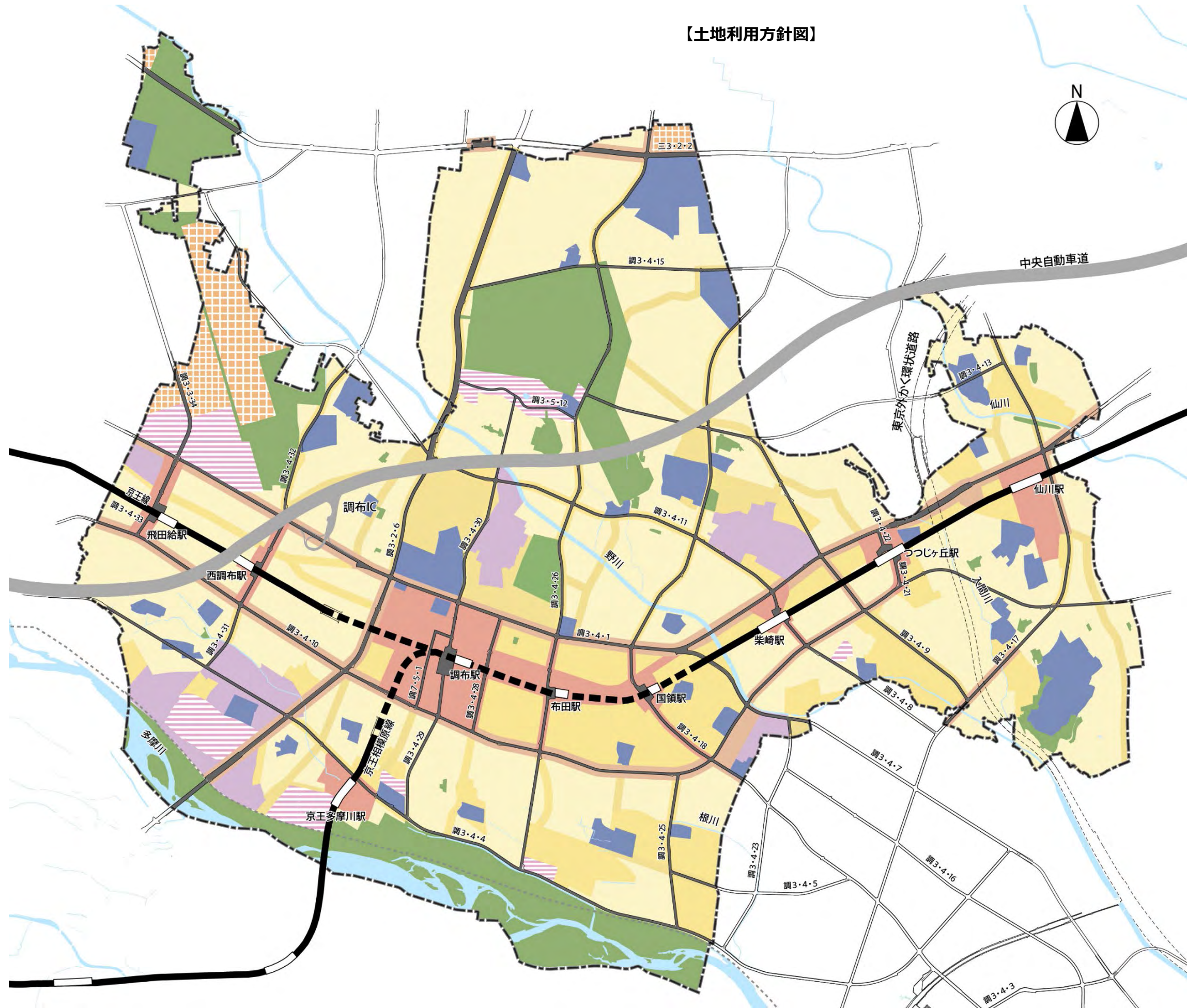
大規模公共利用施設

- 周辺環境に配慮しながら、公共的な施設の機能や都市生活を支える処理施設の機能の維持・適正な配置を推進します。

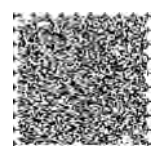


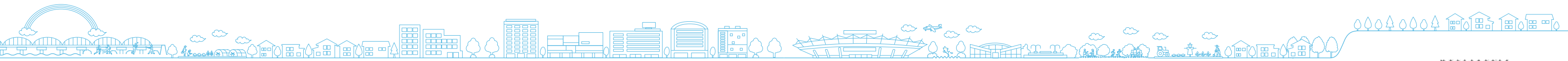


【土地利用方針図】



凡 例	
	業務・商業等複合地区
	業務・商業等沿道地区
	低密度住宅地区
	中密度住宅地区
	住工共存地区
	スポーツ・産業・観光交流地区
	公園・緑地地区
	文教・研究施設地区
	大規模公共利用施設
	鉄道
	鉄道(地下化区間)
	中央自動車道
	東京外かく環状道路
	都市計画道路
	河川





8. まちづくりの基本方針

市の目指すまちづくりの構想を実現するための、まちづくりの基本的な方針と実現に向けた施策を、7つの分野ごとに示します。

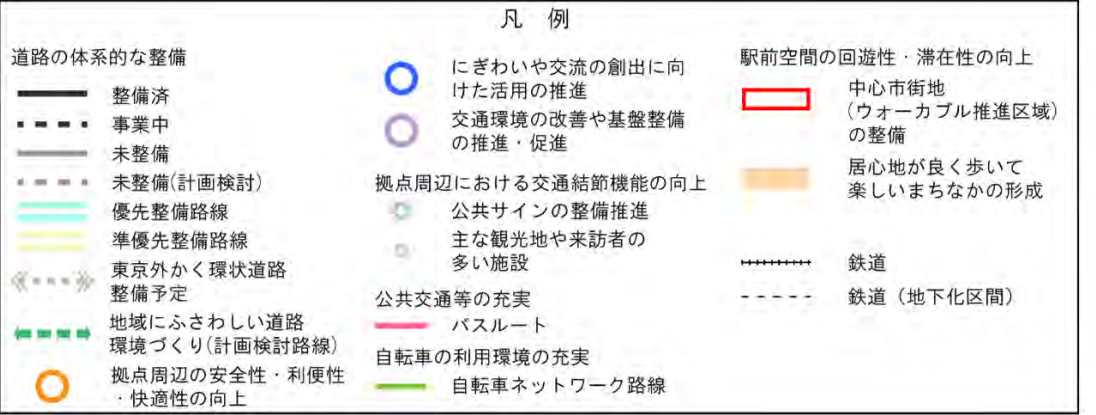
【1】交通分野

【まちづくりの基本方針】

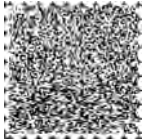
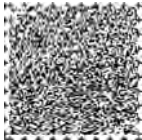
- 方針① 道路の持つ機能や役割に応じた体系的な道路ネットワークを形成します。
- 方針② まちの自立を促進し、交流の基礎となる道路の整備など、交通網の骨格づくりを進めます。
- 方針③ 住宅地内の生活道路については、地域特性に応じた整備を計画的に進めます。
- 方針④ 交通利便性の向上のため、公共交通体系の充実を図ります。
- 方針⑤ 市の活力向上・持続可能に資する交通環境の整備を推進します。
また、生活環境に配慮した交通需要管理の在り方を検討します。

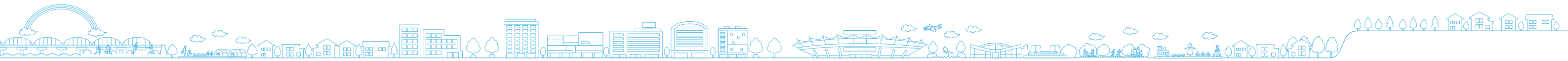
実現に向けた施策(一部抜粋)

- 道路網計画で位置付けた目指すべき道路網の実現に向けて都市計画道路及び生活道路の整備を推進・促進します。また、整備等に当たっては、地域の特性や環境への配慮に努めます。
- 東部地域における開かずの踏切対策をはじめとした交通環境改善を図るため、京王線連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進めます。
- 良好な自然環境・街なみ景観に配慮しながら、都市計画道路の整備を推進し、沿道の商業的な土地利用を誘導します。
- 駅周辺の歩行者の回遊性の向上を図るため、調布駅付近の連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地の活用や、都市計画道路や生活道路、歩行者用道路等の整備を進めます。
鉄道敷地については、うるおいとやすらぎのある都市空間の形成に向けた土地利用を図ることで、「居心地が良く歩いて楽しいまちなか」を形成していきます。
- 交通結節点や観光地など、来訪者の多い施設の周辺を中心に、まちづくりと連携しただれにでもわかりやすい案内誘導を行うため、公共サインの整備等を推進します。
- 駅前広場は、駅利用者の利便性とゆとりを兼ね備えた空間を整備し、回遊性・滞在性の向上を図ります。調布駅、布田駅及び国領駅は、にぎわいや交流の創出に向けた駅前空間の活用を推進します。



【交通関連方針図】





【2】環境分野

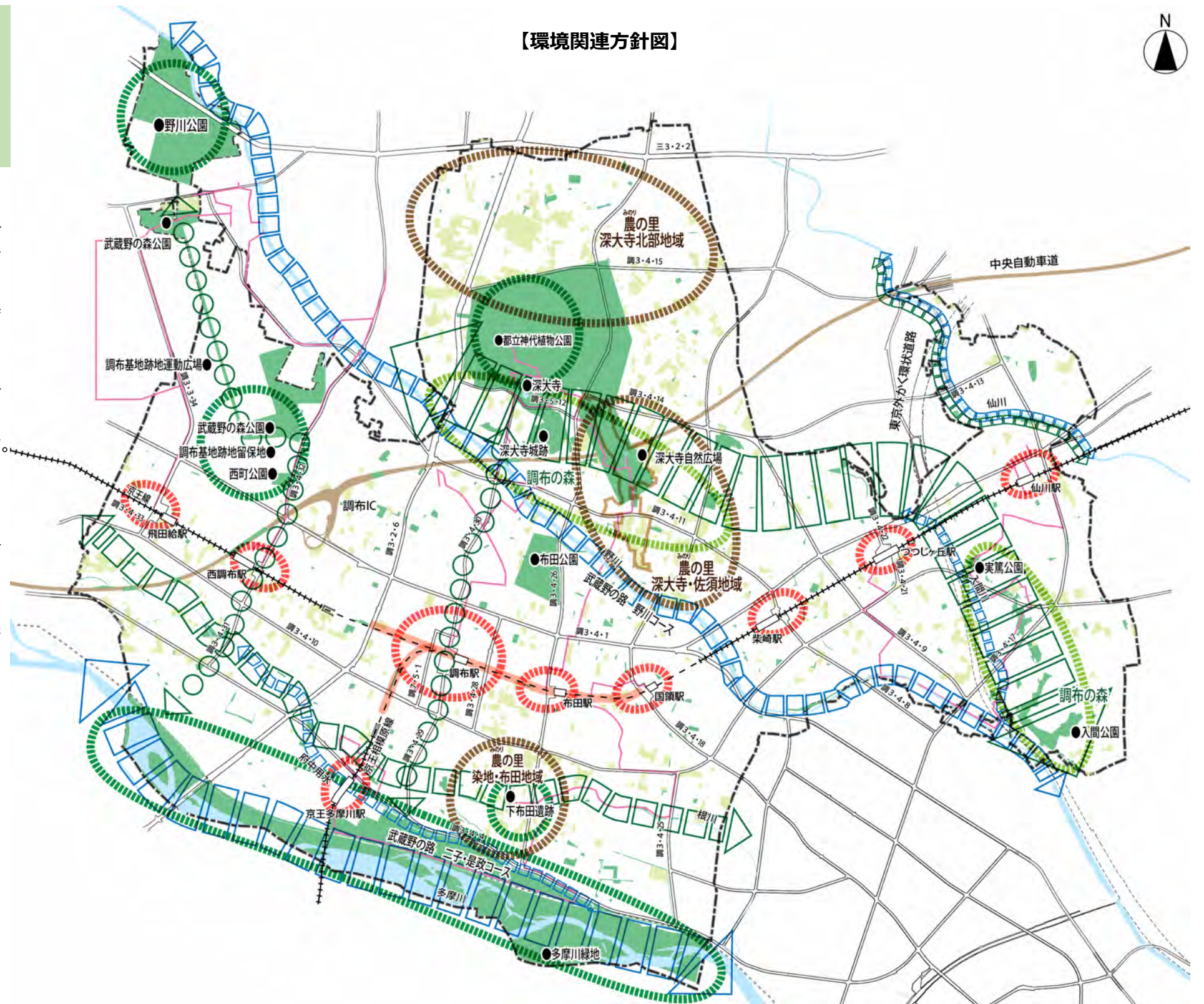
【まちづくりの基本方針】

- 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 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。

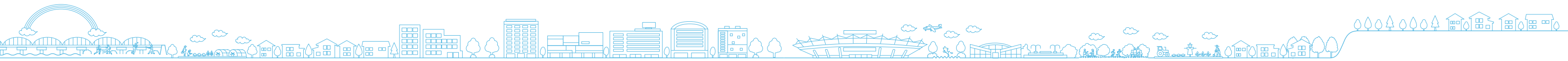
実現に向けた施策(一部抜粋)

- 市民の利用ニーズや公園の充足状況を踏まえながら、規模や配置の検討や、公園機能の再編も視野に入れて、地域に親しまれる身近な公園・広場等を計画的に整備します。
- 崖線などのまとまった樹林地、河川や湧水などの水環境、都市農地、寺社等の歴史ある緑といった市を象徴する多様なみどりの保全と活用を図ります。
- 調布駅付近の連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地を活用し、中心市街地における緑道の整備を進めます。
- 農地は都市にあるべきものとして位置付け、多面的な活用を推進します。また、直売所の利用促進や防災協力農地としての活用を検討します。
- 都市農地や屋敷林等を活かし、「農の里」における市民と農のふれあいの機会を創出します。
- 多摩川、野川、仙川について、生物生息環境に配慮した安全で快適な河川・川岸の整備及び管理を、河川管理者である国及び東京都に要望し、水辺環境の整備促進を図ります。
- 水辺空間や公園・緑地、公共施設等を結び、だれもが快適で安心して歩くことができる緑道・散策路のネットワークを形成することで、魅力向上を図ります。

【環境関連方針図】



凡 例	
公園・緑地の保全、整備	親水性の高い河川環境づくり
広域的活動拠点となる公園・緑地の整備	生物環境に配慮した安全な水辺環境の整備推進
崖線と一体となった緑の保全・活用・育成(調布の森)	河川など
鉄道敷地を活用したにぎわいと環境の調和	水と緑のネットワークの形成
崖線と一体となった緑の軸(崖線の軸)	水と緑の拠点間を結ぶ連続性のある緑の軸(緑の連結軸)
公園・緑地等	ふれあいの小径
都市農地の保全、活用	都市計画道路
市民と農のふれあい拠点(農の里)	教育、学習、コミュニティの充実
農の風景育成地区(環境資源保全・活用区域)	駅周辺の花と緑のあふれる空間づくり
生産緑地地区	鉄道
	鉄道(地下化区間)



【3】福祉分野

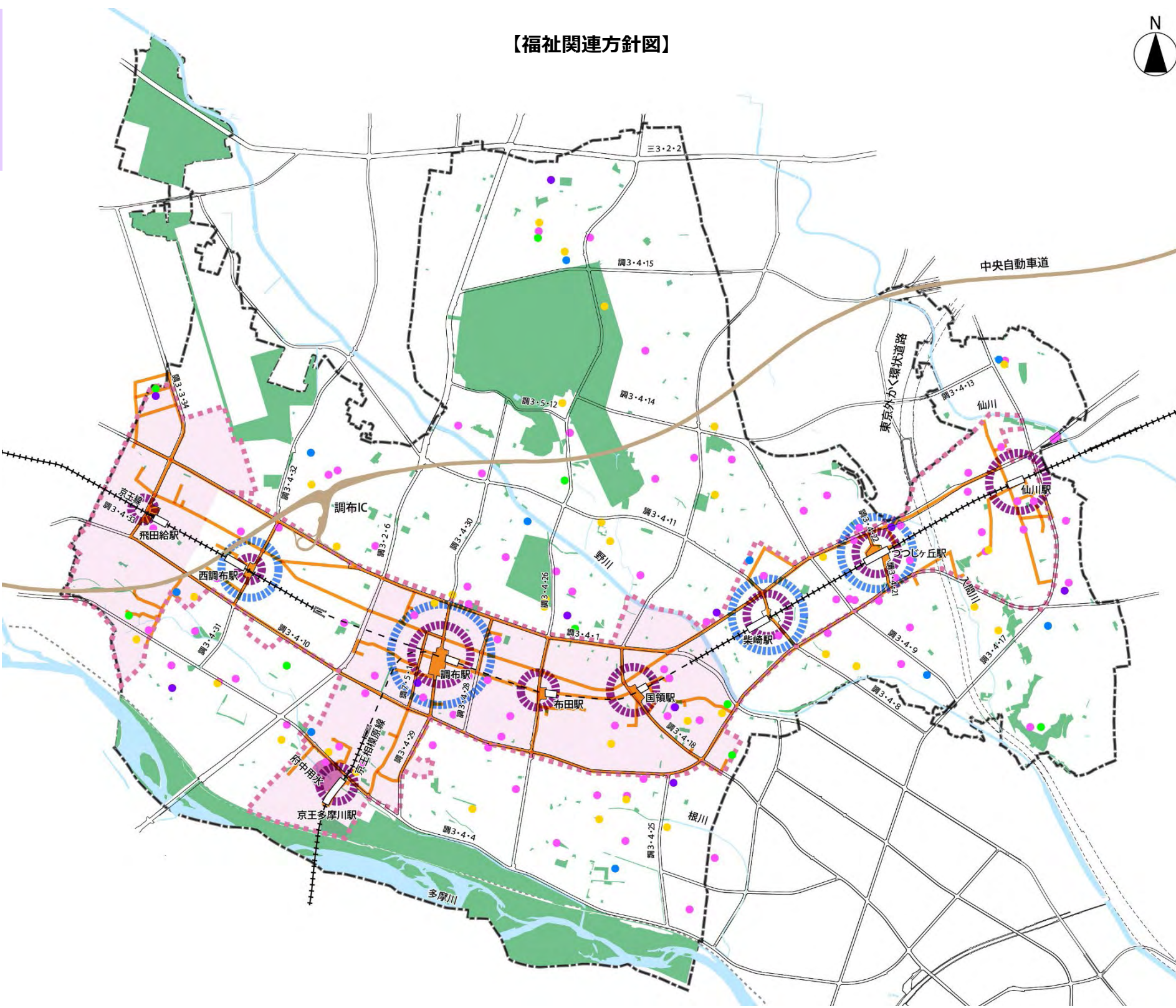
【まちづくりの基本方針】

- 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。

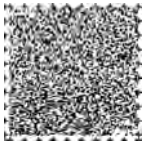
実現に向けた施策(一部抜粋)

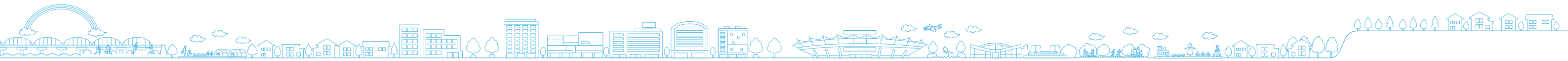
- 安全な歩行空間を形成するために，歩車道の段差解消（バリアフリー化）による，人と環境に優しい道路整備を推進します。
- バリアフリーマスタープランに定める重点整備地区（調布駅・布田駅・国領駅周辺地区，飛田給駅周辺地区，京王多摩川駅周辺地区）における生活関連経路のバリアフリー化を促進します。
- 市民の利用ニーズや公園の充足状況を踏まえながら，規模や配置の検討や，公園機能の再編も視野に入れて，地域に親しまれる身近な公園・広場等を計画的に整備します。
- 地域共生社会の充実に向けて，総合的な福祉の拠点整備を進めます。また，地域特性を活かした市街地の形成と合わせて，商業・医療・福祉機能の立地誘導を図るなど，すべての人が身近な場所で安心して生活できるまちづくりを進めます。
- 調布市バリアフリーマスタープラン及び調布市バリアフリー基本構想に基づき，移動環境をより向上させるための整備を促進します。

【福祉関連方針図】



凡 例	
安全快適な道路の整備	
バリアフリー生活関連経路	
都市計画道路	
すべての人にやさしい公共交通の充実	
交通結節機能の強化と交通施設のバリアフリー化	
調布市バリアフリーマスタープランに定める重点整備地区	
すべての人が使いやすい公園・施設の整備	
ふれあいの場としての公園などの整備	
ふれあいの場としての広場などの整備	
総合的な福祉の拠点整備	
地域包括支援センター	
地域福祉センター	
高齢者福祉施設	
保育園・幼稚園	
児童館・学童クラブ	
バリアフリー化の重点的な推進	
調布市バリアフリーマスタープランに定める移動等円滑化促進地区	
鉄道	
鉄道（地下化区間）	





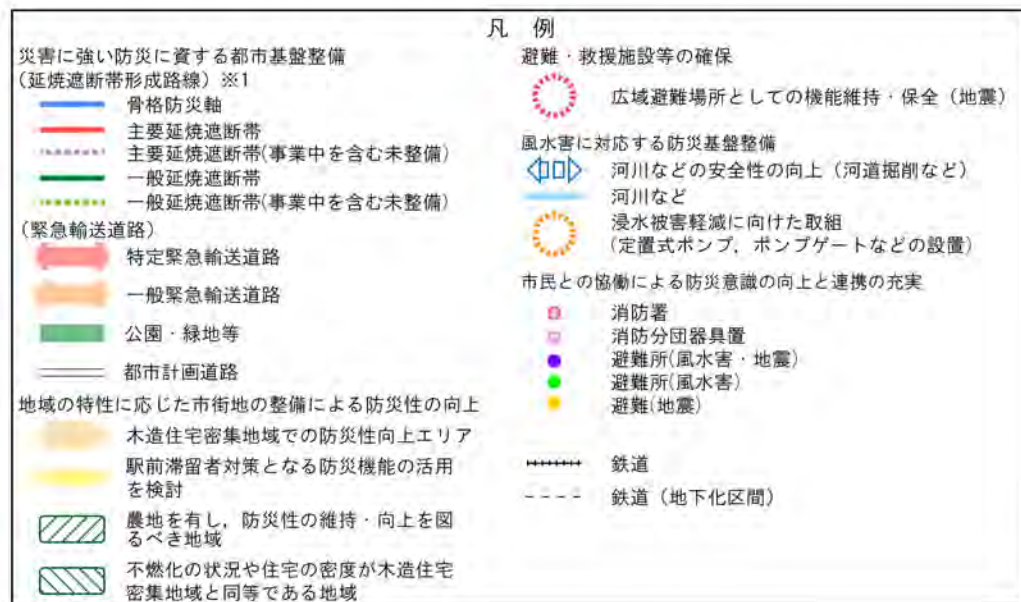
【4】防災分野

【まちづくりの基本方針】

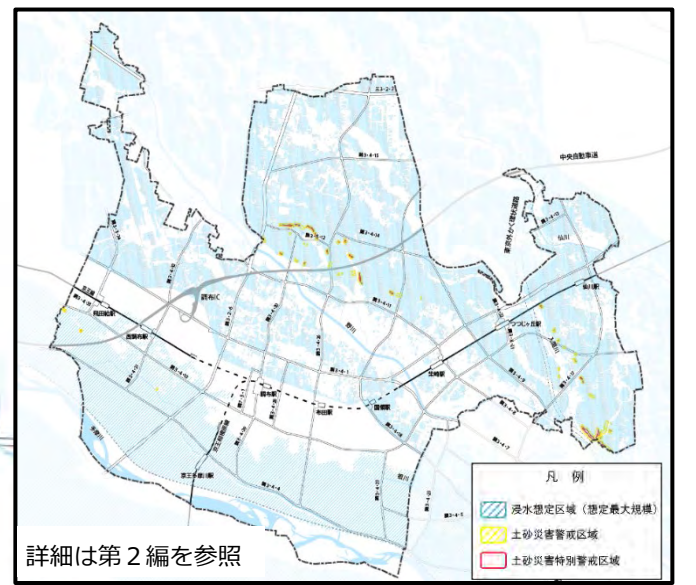
- 方針① 地震による被害を最小限にとどめ、復旧を迅速に行うための防災に資する都市基盤整備を進めます。
- 方針② 激甚化・頻発化する風水害の対策を図ります。
- 方針③ 市民との協働により、防災の意識づくり、地域の連携の充実に図ります。

実現に向けた施策(一部抜粋)

- 震災時における輸送機能とともに、市街地の延焼を防止し、かつ、避難路や消防活動等の救援・救護活動の空間ともなる幹線道路の整備を推進します。
 - 道路整備に併せた住宅の建替えなどによる耐震・耐火促進等により、木造住宅密集地域や、農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域等の防災性の向上を促進します。
 - 連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地や調布駅前広場について、大規模地震等の駅前滞留者対策となる防災機能の活用を検討します。
 - 災害時の避難経路の確保など、防災上の観点から、4 m未満の狭あい道路の解消に努めます。
 - 広域防災拠点として、調布基地跡地運動広場、都立神代植物公園などの機能の充実と維持・保全を東京都に要請します。
 - 多摩川の洪水に備えた治水対策として、多摩川の河道掘削の促進等について国に働きかけます。
- また、狛江市と連携して内水氾濫の軽減に向けた取組を進めます。
- 多摩川周辺の浸水が想定される区域では、立地適正化計画における防災指針に位置付けた、地域ごとの災害ハザードの状況に応じた取組を促進します。

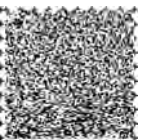


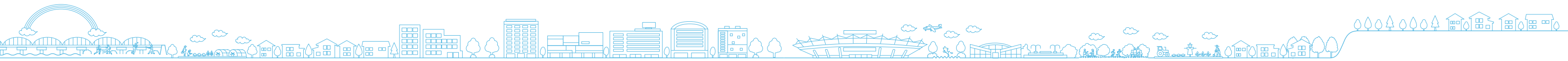
【防災関連方針図】



詳細は第2編を参照

※1 延焼遮断帯形成路線の定義
・東京都防災都市づくり推進計画で指定する道路
■骨格防災軸
■主要延焼遮断帯
■一般延焼遮断帯
■一般延焼遮断帯(事業中を含む未整備)
骨格防災軸に囲まれた区域内で、特に整備の重要度が高いと考えられるもの
上記以外で、防災生活圏を構成する延焼遮断帯





【5】住環境分野

【まちづくりの基本方針】

- 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。

実現に向けた施策(一部抜粋)

- 一体的な自然や都市農地と調和を図りながら、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。農地や屋敷林が多く残る地域においては、地域の実情に合わせて、地区計画や田園住居地域の指定など、緑農住が調和した住環境と営農環境の維持・形成に向けた取組を検討します。
- 住宅セーフティネット制度として、市営住宅等の既存ストックを長寿命化し、適正な維持管理に努めるほか、民間賃貸事業者との連携を深め、住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援します。
- 住宅の建替えに合わせた壁面後退及び耐震・耐火促進等により、木造住宅密集地域等の防災性の向上を促進します。
- 地域福祉センターについて、地域に根付いたコミュニティ活動の拠点として、地域特性に合わせた機能など、施設の在り方について検討を進めます。
- 市民の利用ニーズや公園の充足状況を踏まえながら、規模や配置の検討や、公園機能の再編も視野に入れて、地域に親しまれる身近な公園・広場等を計画的に整備します。

凡 例

住宅、住環境を整備し、快適な居住空間づくり

まちの再生による住環境の向上（再開発促進地区※1）

適切な土地利用の誘導（地区計画区域）

ゆとりとうるおいのある住環境の形成（農の里、調布の森）

住宅供給の推進（重点供給地域※2）

公営住宅の機能更新

木造住宅密集地域の耐火促進など

住宅、住環境における防災機能の向上

特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化促進

一般緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化促進

コミュニティ施設等を核としたふれあいと憩いの場づくり

公園緑地

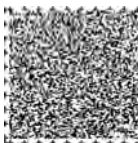
地域福祉センター

鉄道

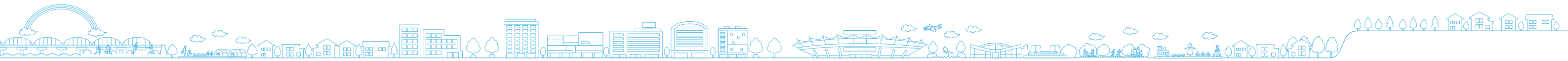
鉄道（地下化区間）

※1 再開発促進地区：都市再開発の方針による2項地区

※2 重点供給地域：東京都住宅マスタープランにより指定された地域



25



【7】地域活性化分野

【まちづくりの基本方針】

- 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・交通基盤の整備を進めます。
- 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。

実現に向けた施策(一部抜粋)

- 駅周辺等における拠点については、にぎわいや利便性の向上等、都市空間のさらなる質の向上に向けて、立地適正化計画の適切な運用により多様な都市機能の誘導を図ります。
- 調布・布田・国領 3 駅の駅前広場については、京王線地下化後のゆとりある空間を活用し、人々の活発な活動や交流を促す都市空間として充実を図ります。
また、つつじヶ丘駅・柴崎駅・西調布駅の未整備の駅前広場においては、交通結節機能を強化するとともに、ゆとりと利便性を兼ね備えた空間を創出するための検討を推進します。
- 深大寺・佐須地域周辺の歴史資源や農地等のみどり豊かな地域資源を活かし、観光まちづくりの視点を取り入れた拠点の整備やネットワーク化を推進・促進します。
- 東京スタジアム（味の素スタジアム）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ります。
- 市民、事業者、行政（市）の三者の協働により、映画産業などの地域資源をまちづくりに活用し、にぎわいのある活気に満ちたまちづくりを推進します。
また、駅前広場等の屋外の公共空間を活用した様々なイベント・事業を実施し、エリア価値の向上に資する公共空間の新たな活用に向けた検討を進めます。



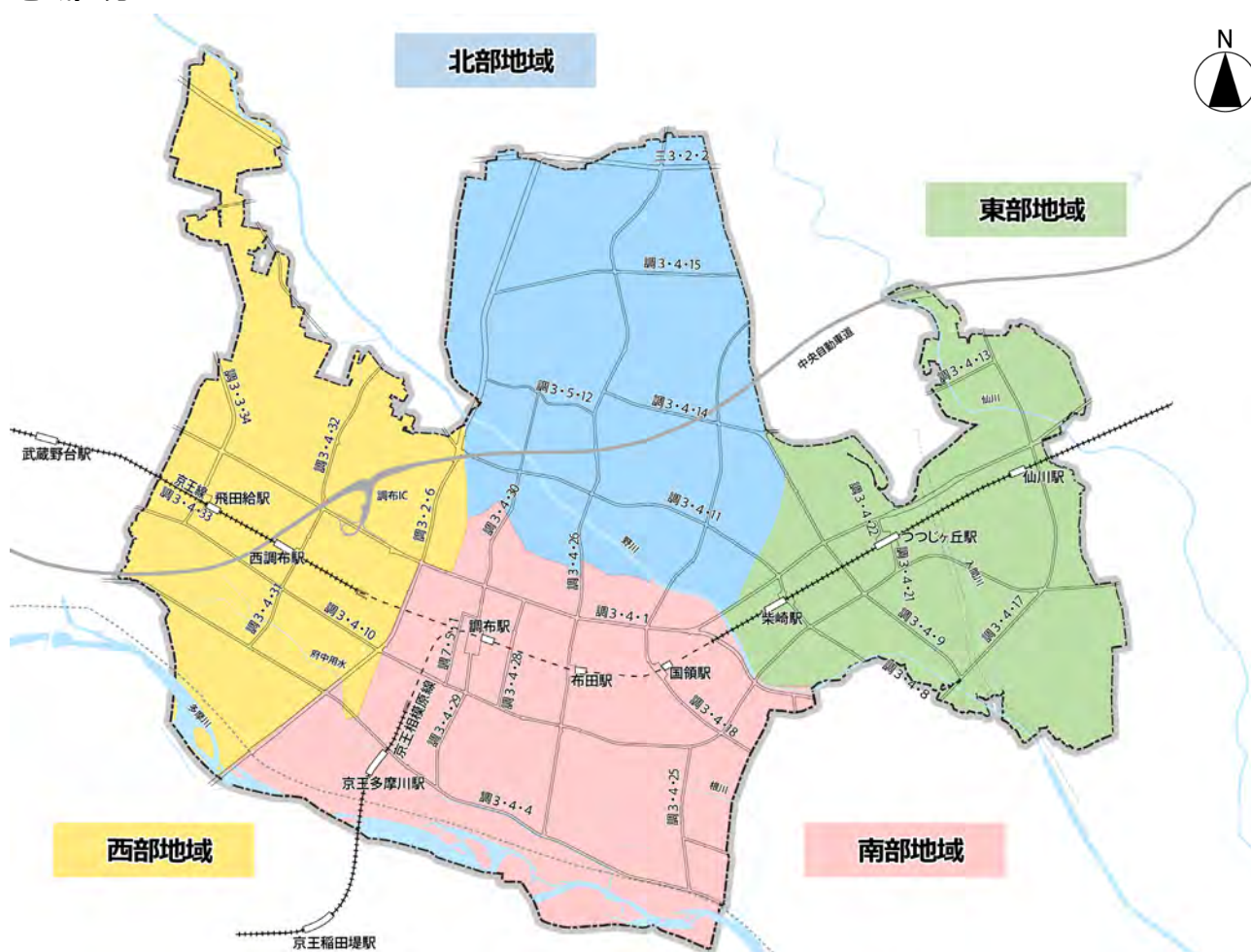
凡 例		
回遊性を生み出す道路等の都市基盤・交通基盤の拡充	地域の資源やコミュニティを活用したまちづくり	産業振興と連携したまちづくり
駅周辺のにぎわいづくり	河川などの遊歩道の活性化	生活利便性の向上による地域活性化※
中心市街地（ウォークアブル推進区域）の整備	緑の連結軸	農業を活かした地域活性化（農の里）
ふれあいの小径	市民農園	生産緑地地区における農業振興
居心地が良く歩いて楽しいまちなかの形成	緑と歴史を活かした観光拠点の整備	商店街の活性化
ゆとりと利便性を兼ね備えた空間の創出	地域資源を活かした地域活性化	映画・映像施設を活かしたまちづくり
都市計画道路	スポーツレクリエーション拠点	鉄道
	広域的スポーツ交流拠点	鉄道（地下化区間）
	周辺スポーツ施設と一体的なにぎわいを創出	

※ 生活利便性の向上による地域活性化：生活利便施設の立地促進、等

9. 地域別の整備方針(地域別街づくり方針)

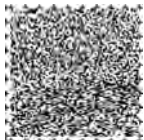
まちづくりの基本方針を受けて、具体的に事業展開を図るため、広域的地域区分である東西南北の4地域に区分し、それぞれの地域の特性を踏まえた整備方針を定めます。

地域区分



東部地域	西部地域	南部地域	北部地域
西つつじヶ丘1～4丁目	野水1, 2丁目	調布ヶ丘1, 2丁目	深大寺北町1～7丁目
東つつじヶ丘1～3丁目	西町	八雲台1, 2丁目	深大寺元町1～5丁目
菊野台1～3丁目	富士見町1～4丁目	小島町1～3丁目	深大寺東町1～8丁目
緑ヶ丘1, 2丁目	飛田給1～3丁目	布田1～6丁目	深大寺南町1～5丁目
仙川町1～3丁目	上石原1～3丁目	国領町1～8丁目	佐須町1～5丁目
若葉町1～3丁目	下石原1～3丁目	染地1～3丁目	調布ヶ丘3, 4丁目
入間町1～3丁目	多摩川1, 2丁目	多摩川3～7丁目	柴崎1, 2丁目





【1】東部地域

（1）まちづくりの目標

学園の文化，商業のにぎわい，快適な住環境，
崖線に代表される緑，人々の交流を活かしたまちづくり

（2）将来の地域構造

①学園の文化，商業のにぎわい，快適な住環境を活かした拠点づくり

- 地域拠点**（仙川駅周辺，つつじヶ丘駅周辺及び柴崎駅周辺）
- 生活拠点**（神代団地周辺）
- 文化・交流の拠点**（N T T 中央研修センタ，白百合女子大学及び桐朋学園）
- 防災拠点**（緑ヶ丘小学校周辺，N T T 中央研修センタ，第四中学校・若葉小学校周辺及び大町スポーツ施設・調和小学校周辺）

②人々の交流・地域の都市活動を支える骨格づくり

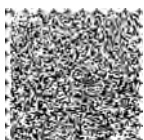
- 交流軸**（京王線及びつつじヶ丘駅周辺から柴崎駅周辺まで）

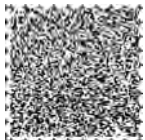
③東部地域の個性をはぐくむ自然を活かした軸の形成

- 崖線の軸**（国分寺崖線及び仙川崖線）
- 水の軸**（野川，仙川など）

（3）実現に向けた施策（一部抜粋）

- 開かずの踏切対策をはじめとした交通環境改善を図るため，京王線連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進めます。【交通】
- 野川の魅力を活かすため，公園や都市農地などをつなぐ散策路など，周辺の自然環境とネットワーク化を図ります。【環境】
- 歩道の凹凸をなくし，段差の解消に努めるとともに，休憩できるベンチを設置するなど，安全・快適な道路の整備に取り組みます。【福祉】
- 木造住宅密集地域などの狭あい道路や行き止まり道路の改善を行い，消防活動困難区域の解消に努めます。【防災】
- 大規模な団地やマンション等の再生の支援をするとともに，建替え等に併せた施設整備など，地域の実情に応じたまちづくりを進めます。【住環境】
- 豊かな自然と武蔵野の面影が残る良好な景観を計画的に保全していきます。【景観】
- 文化・交流の拠点などにおいては，市民・事業者（研究機関を含む）・市の三者の協働により，地域資源をまちづくりに活用して人々の交流・活動を促進し，地域の活性化を図ります。【地域活性化】
- まちなぎわい創出のために，駅前広場等の整備・改善を検討していきます。【地域活性化】





【2】西部地域

（1）まちづくりの目標

武蔵野の森と多摩川の自然を活かした ふれあいと憩いのまちづくり

（2）将来の地域構造

① 武蔵野の森、西調布駅周辺及び多摩川の自然など、西部地域の特徴を活かした 拠点づくり

- 地域拠点**（西調布駅周辺及び飛田給駅周辺）
- 水と緑の拠点**（野川公園及び多摩川河川敷）
- 文化・交流の拠点**（東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺）
- 防災拠点**（調布基地跡地運動広場及び大沢総合グラウンド一部並びに多摩川河川敷（第1区）周辺）

② 生活の利便性を確保する交流軸の形成

- 交流軸**（京王線並びに武蔵境通り及び鶴川街道）

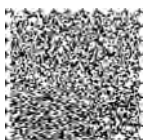
③ 西部地域の個性を際立たせる自然を活かした軸の形成

- 崖線の軸**（布田崖線）
- 緑の連結軸**（野川公園と多摩川河川敷を結ぶ軸）
- 水の軸**（多摩川、野川など）

（3）実現に向けた施策（一部抜粋）

- 良好な自然環境・街なみ景観への配慮のほか、沿道の魅力的でにぎわいのある土地利用の誘導とともに都市計画道路の整備を推進・促進します。（調布3・4・31号線など）【交通】
- ミニバスを含め地域の回遊性を高めるため、社会情勢の変化に合わせ、適切で効率的な運行本数の設定についてバス事業者と協議し、バス交通の充実を図るとともに、シェアサイクルの活用を促進します。【交通】
- 布田崖線の緑や歴史・文化と一体となった身近な緑の環境資源を保全していきます。【環境】
- 飛田給駅から周辺スポーツ施設までの道路等については歩道の凹凸をなくし、段差の解消に努めるとともに、休憩できるベンチを設置するなど、安全・快適な道路の整備に取り組みます。【福祉】
- 野川では、突発的な豪雨にも対処できる河道の改修・調節池の整備を推進する東京都と連携し取り組みます。また、水路環境の整備、農地の貯水機能を活かした排水路や河川への流出の抑制等の洪水被害の軽減に向けた取組、並びに内水氾濫への対応として、公共施設の更新における雨水貯留・浸透施設の整備について検討します。【防災】
- 木造住宅が密集し、狭小宅地や行き止まりの道路が多い地域では、狭あい道路の解消に向けた建替えによる壁面後退や不燃化を促進する等、都市計画制度の活用等による改善に向けた検討を進めます。【住環境】
- 野川公園、武蔵野の森総合スポーツプラザ・東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺の、地域の歴史性と武蔵野の森にふさわしい良好な景観形成を図ります。【景観】

- 西調布駅南口では、駅前広場や都市計画道路等の整備の推進に併せて、まちのにぎわい創出を図ります。【地域活性化】





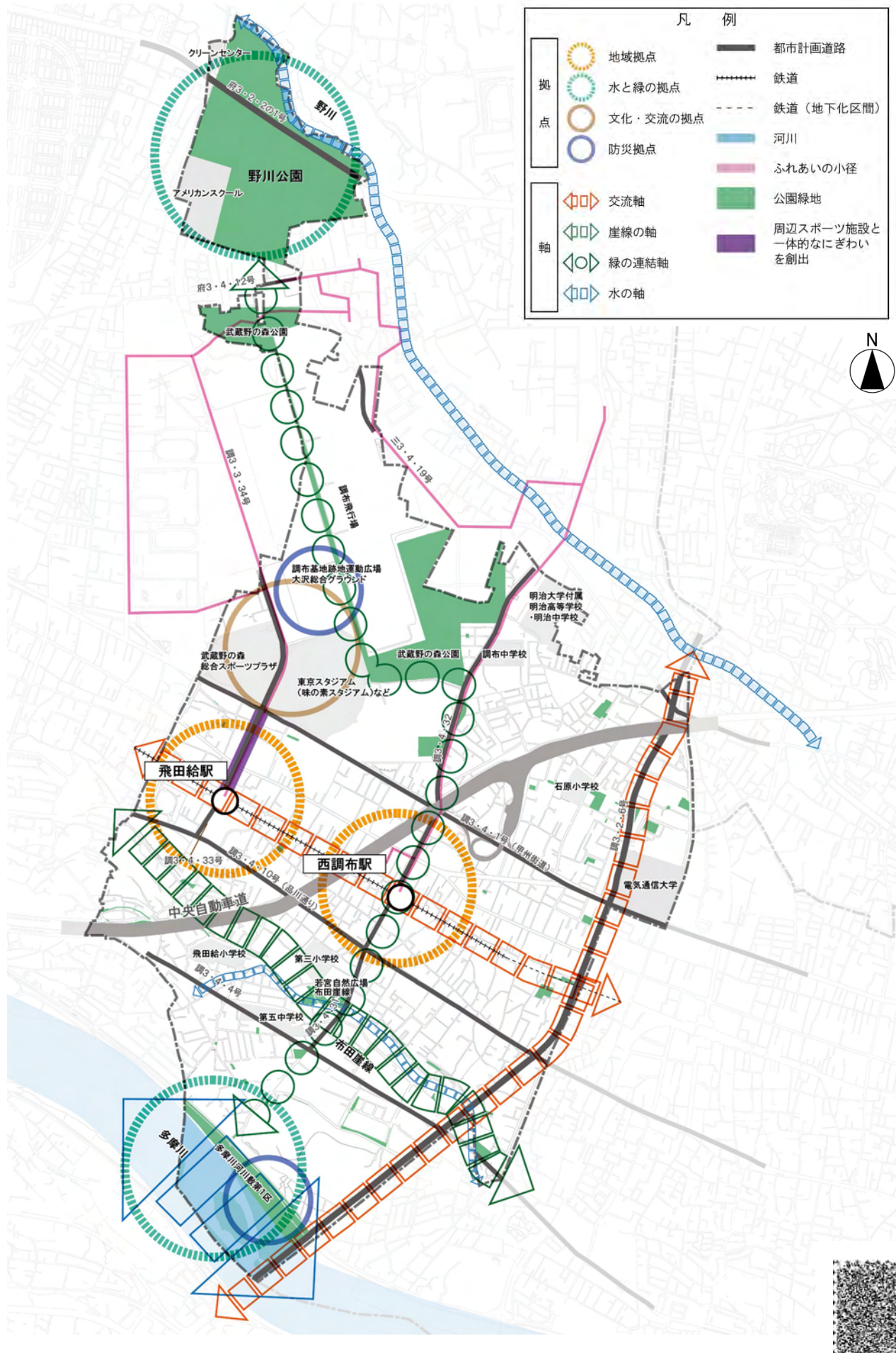
【将来地域構造図】

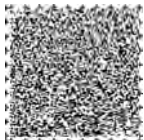
第1編

都市計画マスタープラン

第2編

立地適正化計画





【3】南部地域

（1）まちづくりの目標

行って見たい，住んでみたいまちをつくろう
～にぎわいとやすらぎのまち～

（2）将来の地域構造

①「にぎわいとやすらぎ」のあるまちを目指した拠点づくり

- 中心拠点（調布駅周辺）
- 地域拠点（国領駅周辺，布田駅周辺及び京王多摩川駅周辺）
- 生活拠点（多摩川住宅地区周辺及び国領町八丁目地区周辺）
- 農(みのり)の里（染地・布田地域）
- 水と緑の拠点（多摩川河川敷）
- 防災拠点（多摩川河川敷（第2区）周辺及び多摩川河川敷（第3区）周辺）

②生活の利便性を確保する交流軸の形成

- 交流軸（京王線，国領駅周辺から調布駅周辺まで並びに武蔵境通り及び鶴川街道）

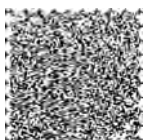
③南部地域の個性をはぐくむ自然を活かした軸の形成

- 崖線の軸（布田崖線）
- 緑の連結軸（深大寺・神代植物公園周辺と多摩川河川敷を結ぶ軸）
- 水の軸（多摩川，野川など）

（3）実現に向けた施策（一部抜粋）

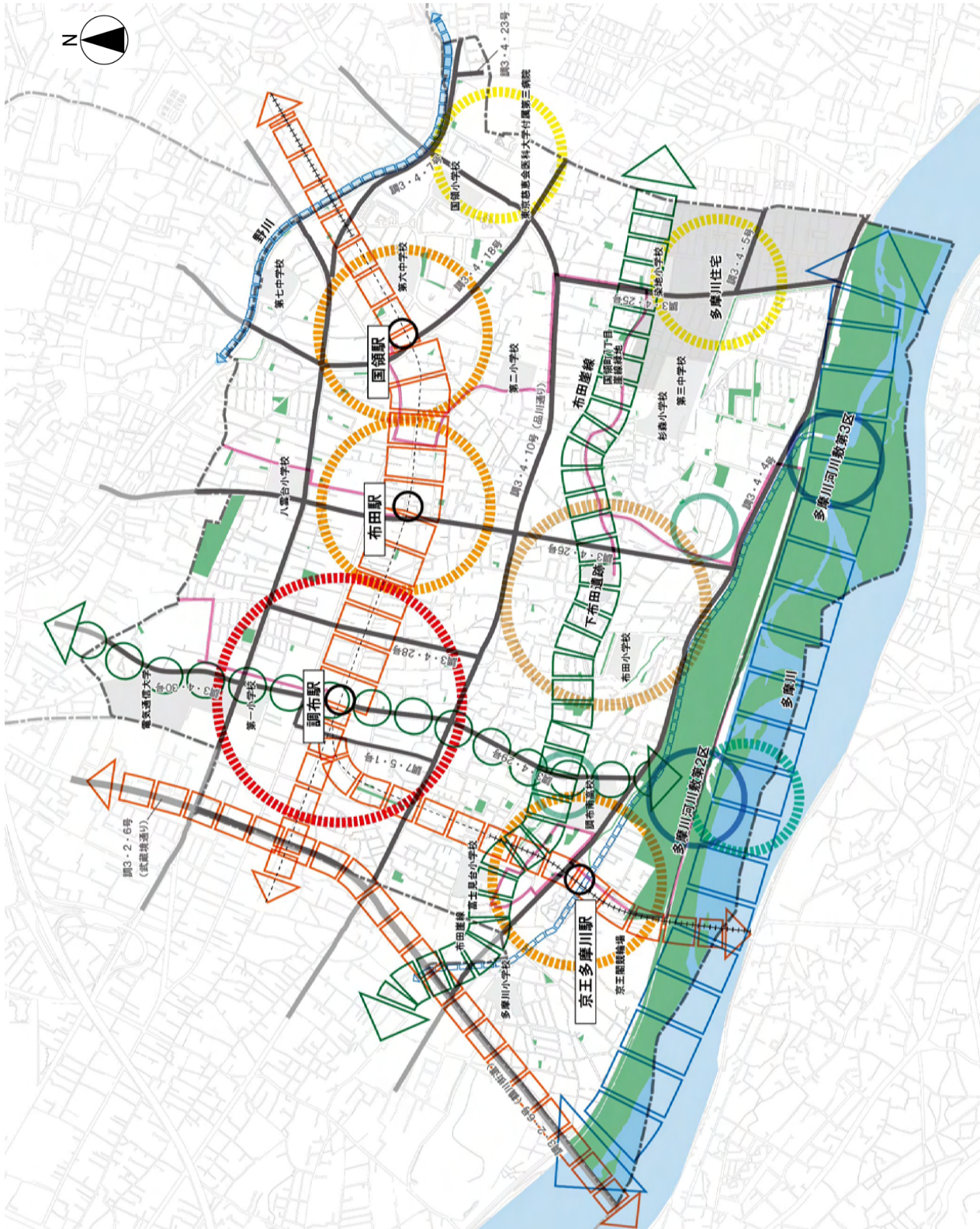
- 渋滞緩和，防災性の向上，通過交通の抑制など，まちづくりの視点で優先度が高い道路から重点的整備を推進・促進します。【交通】
- 連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地の活用等により，うるおいやすらぎを感じられ，歩いて楽しい歩行空間を創出します。【交通】
- 農^{みのり}の里などに存する防災や景観保全等といった多面的な機能を有する都市農地については，周辺環境と調和するように計画的な保全・活用の検討を進めます。【環境】
- 京王多摩川駅周辺では，地域共生社会の充実に向け，総合的な福祉の拠点整備を進めます。また，地域特性を活かした市街地の形成と合わせて，商業・医療・福祉機能の立地誘導を図るなど，すべての人が身近な場所で安心して生活できるまちづくりを進めます。【福祉】
- 京王多摩川駅周辺では，災害ハザードエリア内における災害対応を考慮した公共施設の整備や垂直避難が可能な備えを進め，水防意識の高いまちづくりを目指します。【防災】
- 多摩川住宅などは，生活の利便性や防災性の向上に向け，多世代が継続して居住できる建替えを含めた方策を検討していきます。【住環境】
- 水と緑の拠点間をつなぐ都市計画道路沿道等の緑化を推進・促進することで，緑のネットワークとして良好な街路景観を形成します。【景観】

- 歴史資産や映画・映像関連産業等の地域資源を活かした地域活性化に取り組みます。また，産業振興・観光交流に資する土地利用の保全・誘導に向けて，地区計画や特別用途地区の活用による土地利用規制の見直しや施設立地を許容する許可制度の活用について検討していきます。【地域活性化】





【将来地域構造図】

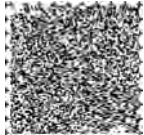


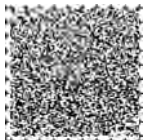
凡 例

中心拠点	地域拠点	生活拠点	農の里 (特色ある地域資源 を有する地域)	水と緑の拠点	防災拠点
●	○	○	○	○	○

交流軸	崖線の軸	緑の連結軸	水の軸
→	→	→	→

都市計画道路	鉄道	鉄道 (地下化区間)	河川	ふれあいの小径	公園緑地	地域資源を活かした 地域活性化
—	—	—	—	—	—	—





【４】北部地域

（１）まちづくりの目標

**歴史・景観を保全し，武蔵野の水とみどりの
歩きたくなるまちをつくらう**

（２）将来の地域構造

①歴史・武蔵野の景観，水などの北部地域の特性を活かした拠点づくり

- 生活拠点（北部地区一部周辺）
- 水と緑の拠点（深大寺・神代植物公園周辺）
- 防災拠点（都立神代植物公園及び自由広場並びに神代中学校・上ノ原小学校周辺）
- 農(みどり)の里（深大寺北部地域及び深大寺・佐須地域）

②生活の利便性を確保する交流軸の形成

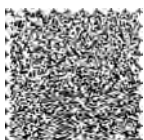
- 交流軸（武蔵境通り及び鶴川街道）

③北部地域の個性をはぐくむ水と緑の軸の形成

- 崖線の軸（国分寺崖線）
- 緑の連結軸（深大寺・神代植物公園周辺と多摩川河川敷を結ぶ軸）
- 水の軸（野川）

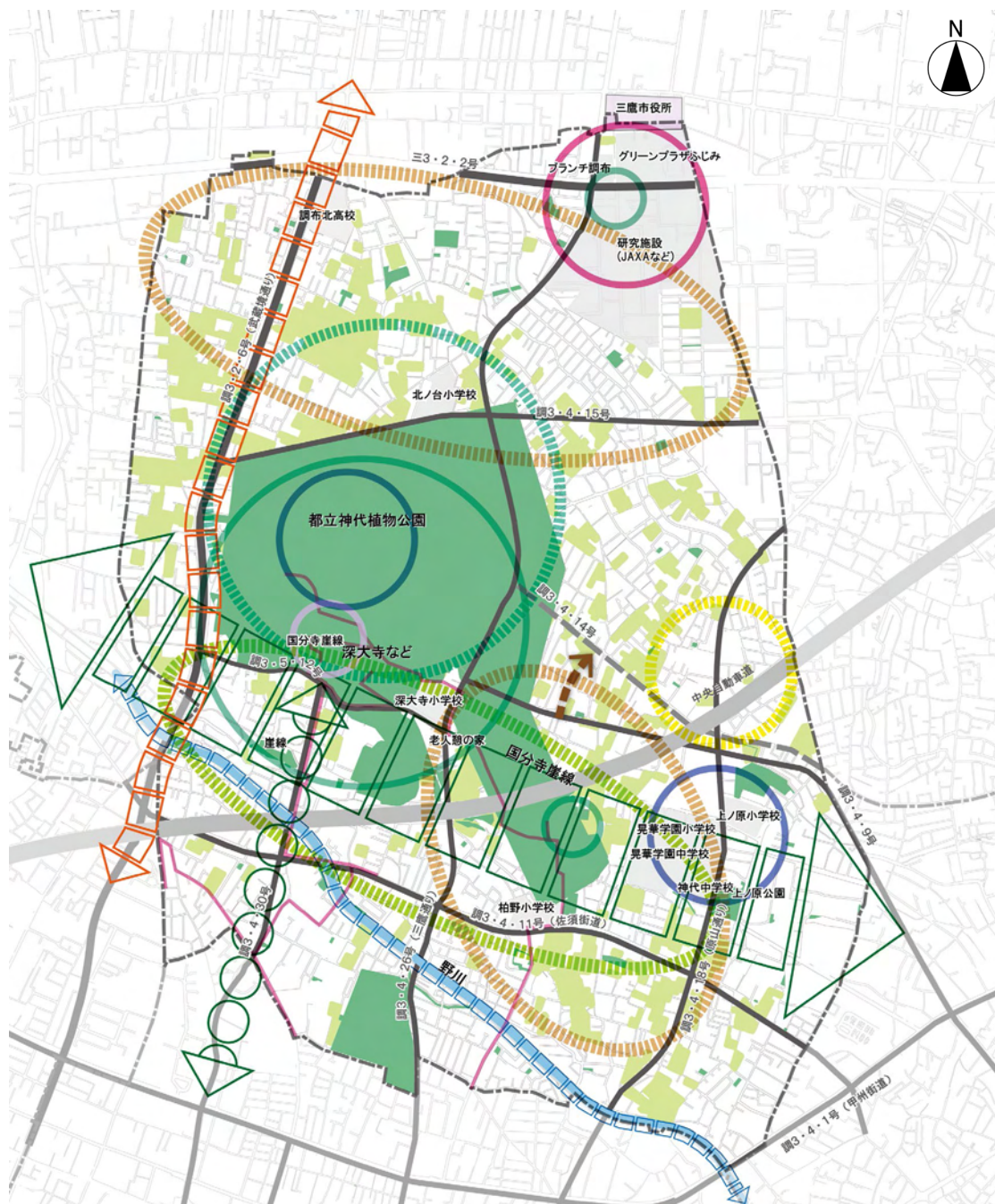
（３）実現に向けた施策（一部抜粋）

- 道路ネットワークを形成するため，地域内の都市計画道路の整備を推進・促進します。（調布都市計画道路３・４・１４号線など）【交通】
- デマンド交通の導入等により公共交通の充実を図るとともに，シェアサイクルの活用等により，地域の回遊性を高めます。【交通】
- 農^{みどり}の里などにおいては，利用者の視点に立った安全・安心な公園・緑地づくりを推進します。【環境】
- 深大寺周辺等の観光拠点における，親しみやすい公共サインの整備等により，市民や来訪者の回遊性の向上を図ります。【福祉】
- 木造住宅密集地域や農地を有し，防災性の維持・向上を図るべき地域などの狭あい道路や行き止まり道路の改善を行い，消防活動困難区域の解消に努めます。
【防災】
- 農^{みどり}の里などにおいては，緑農住が調和したまちづくりを推進します。【住環境】
- 深大寺周辺などにおいては，豊かな自然と武蔵野の面影が残る良好な景観を計画的に保全していきます。
【景観】
- 良好な自然景観が多く残されている神社仏閣，公園などの地域資源（深大寺周辺など）を活かし，観光まちづくりの視点を取り入れた観光拠点としての整備を推進・促進します。【地域活性化】





【将来地域構造図】

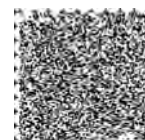
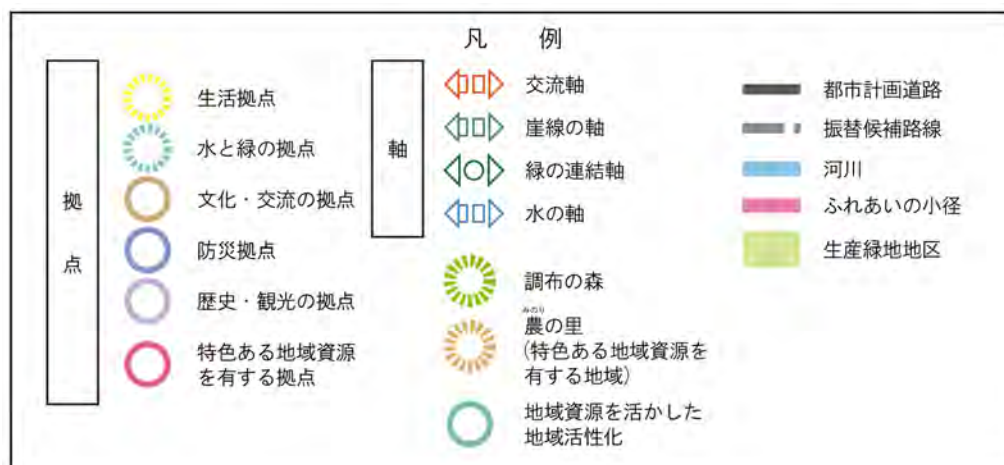


第1編

都市計画マスタープラン

第2編

立地適正化計画





10. 各地域におけるまちづくり

【1】東部地域

■つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺のまちづくり

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺については、地域住民との意見交換や情報共有などを行いながら、より具体的なまちの将来像やまちづくりの方向を明確にします。

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺の本計画における拠点の形成方針を以下に示します。

地域拠点

個性ある多様な都市機能や、生活に密着した商業等の機能が集積する、地域の核となる中心拠点以外の各駅周辺を「地域拠点」とします。

■つつじヶ丘駅周辺（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、地域コミュニティ関連施設等の立地による多様な機能の集積を図り、にぎわいある拠点を形成します。

■柴崎駅周辺（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、駅前広場の整備等により、交通結節機能の向上に資する利便性の高い拠点を形成します。

交流軸

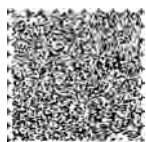
東西・南北の拠点をつなぎ、活発な交流や地域経済の活性化を支える、都市の骨格を成す鉄道や都市計画道路による交通動線の軸と、それらを中心とした都市空間を「交流軸」とします。

■京王線

拠点相互の連携及び交流を図り、市内の生活利便性を確保するとともに、区部中心部等との広域的な連携強化により、さらなる拠点性の向上に資する軸を形成します。

■つつじヶ丘駅周辺から柴崎駅周辺まで

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺における開かずの踏切の解消に向け、当該区間における連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進め、駅周辺における利便性の向上や、歩行者及び自転車の安全性の確保などを実現する軸を形成します。



本計画の施策に基づく取組内容については、下図のとおりです。

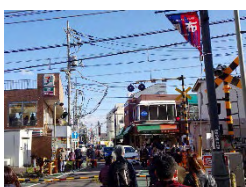
【交通施策①-2】渋滞緩和、防災性の向上、通過交通の排除など、まちづくりの視点で優先度が高い道路から重点的整備を推進・促進します。

【交通施策②-3】交通量が多く歩道が狭い道路については、建替えと合わせた壁面後退等の都市計画制度等を活用し、歩行者・自転車の安全に配慮した検討を行っていきます。

【交通施策③-2】駅前広場は、交通結節機能の向上を図り、駅利用者の利便性とゆとりを兼ね備えた空間の整備を検討し、回遊性・滞在性の向上を図ります。

【交通施策③-3】開かずの踏切対策をはじめとした交通環境改善を図るため、京王線連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進めます。

A 開かずの踏切



B 踏切周辺の混雑



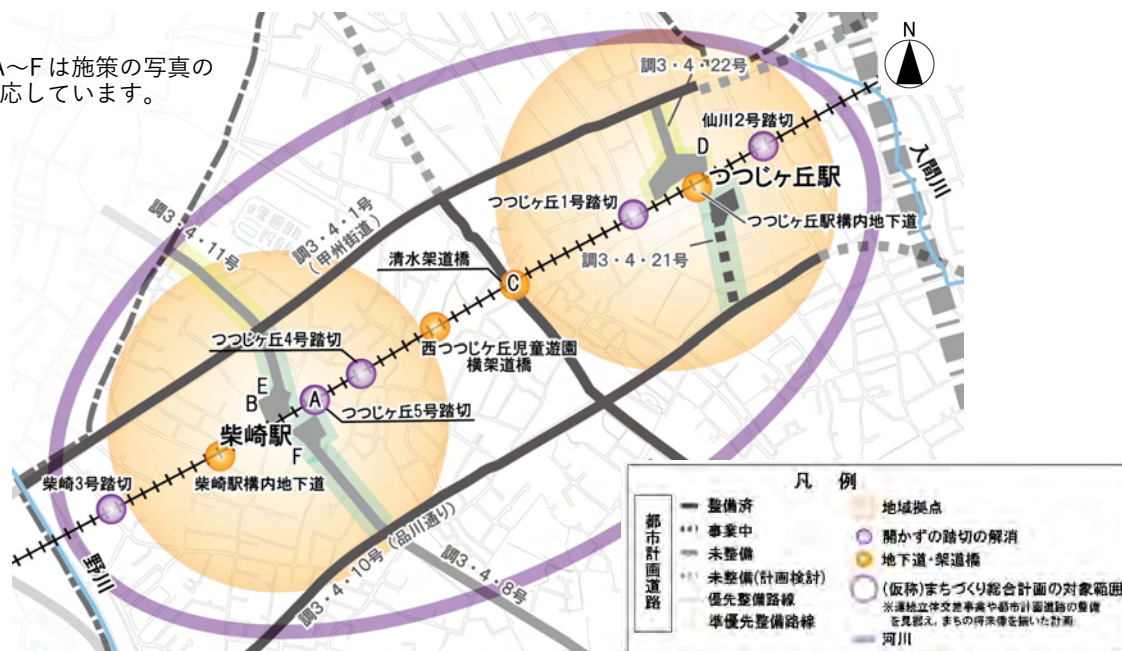
C 清水架道橋



【防災施策①-2】災害時の避難経路の確保など、防災上の観点から、4m未満の狭い道路の解消に努めます。

【防災施策①-3】避難場所としてのオープンスペースの確保や、地域間連携及び多様なニーズに応じた避難所等の整備・運営を促進し、安全・安心に避難できる環境の整備を進めます。

※地図上のA～Fは施策の写真のA～Fと対応しています。



参考：調布市道路網計画 事業現況図（令和4（2022）年3月）

【住環境施策③-1】つづじヶ丘駅周辺等に地域コミュニティ関連施設等の複合施設の配置を検討します。

【地域活性化施策③-2】地域に密着した商店街等のにぎわいを維持・向上し、地域の活性化を図ります。

【地域活性化施策③-4】まちのにぎわい創出のために、駅前広場等の整備・改善を検討していきます。

【地域活性化施策③-5】地域拠点では、地区計画や立地適正化計画の適切な運用により、商業、業務、芸術文化、コミュニティなどの多様な都市機能の誘導を図りながら、駅周辺の利便性を活かしたまちづくりを推進します。

【地域活性化施策③-6】新型コロナウイルスを契機として多様化した人々の働き方・暮らし方に対応するため、民間事業者との連携を図り、シェアオフィスやコワーキングスペースといった働く環境の創出について検討していきます。

D つづじヶ丘駅前の商業施設

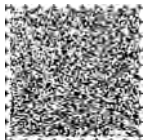


E 柴崎駅前の商店街



F 柴崎駅前の商店





【2】西部地域

■凸凹山児童公園・若宮自然広場周辺における公園・緑地の機能再編

凸凹山児童公園・若宮自然広場においては、「調布市公園・緑地機能再編指針」に基づき、公園緑地の機能再編に向けた取組を進めています。こうした取組と併せ、本計画に示す施策を実施します。

【環境施策②-1】地域の特性に応じて市民の憩いの場となる公園・緑地の整備を進めるとともに、持続可能な維持管理やにぎわい空間の創出等の使い方を検討します。また、公園・緑地再編指針等に基づき、凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺地区の機能再編に向けた整備を推進します。

【福祉施策①-5】多摩川緑地や凸凹山児童公園等については、すべての人が集える憩いの空間として、広場や公園の整備を推進します。

【景観施策②-1】若宮自然広場などについては、豊かな自然環境と、歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図りながら、地域資源のネットワーク化により、交流人口の増加や回遊性の向上を図ります。

改修候補の公園・緑地の整備方針



- A 凸凹山児童公園**
- ・遊具は置かず、地形を生かした広場を維持
 - ・園路のバリアフリー化
 - ・ベンチを設置し、休憩場所を増やす



- B 布田崖線**
- ・通常閉鎖とし、別途開放日を設け、遊具は置かずプレーパーク等を想定
 - ・将来の利活用に応じて、橋の設置や時期を検討



- C 若宮自然広場**
- ・防犯や不法投棄対策を実施
 - ・夜間閉鎖とし、時間を確認できる時計を設置
 - ・若宮八幡通り沿いの一部を開放し、見通しをよくする
 - ・園路のバリアフリー化と横断防止柵の設置



- D 真木家住宅**
- ・真木家住宅庭園と一体利用に向け、フェンス等の一部改修を行い、関係部署と調整を図る



- E いそじろう公園**
- ・ボール遊び機能の維持のため、防球ネットや、ルール看板を設置
 - ・幼児用遊具、パーゴラ付きベンチを設置



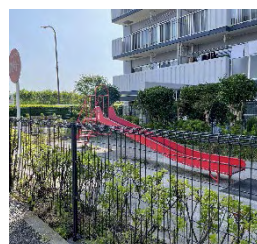
- F 上石原3丁目公園**
- ・植栽の配置見直し
 - ・新規遊具の死角のない配置
 - ・スロープ傾斜と車止めの見直し
 - ・出入口に花壇を設置



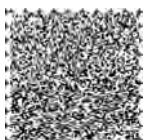
- G 二本松北公園**
- ・出入り口のバリアフリー化
 - ・砂場の更新
 - ・滑り台の更新時は位置・素材を変更
 - ・幼児用遊具を設置
 - ・ベンチを設置



- H 多摩川2丁目公園**
- ・健康機能に特化した遊具を設置
 - ・植栽帯や樹木を整理し、見通しや出入口を確保



- I 二本松南公園**
- ・スプリング遊具を更新
 - ・ベンチや水飲み／手洗いを設置





【凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺の公園・緑地位置図】

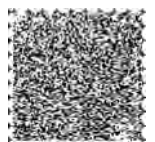
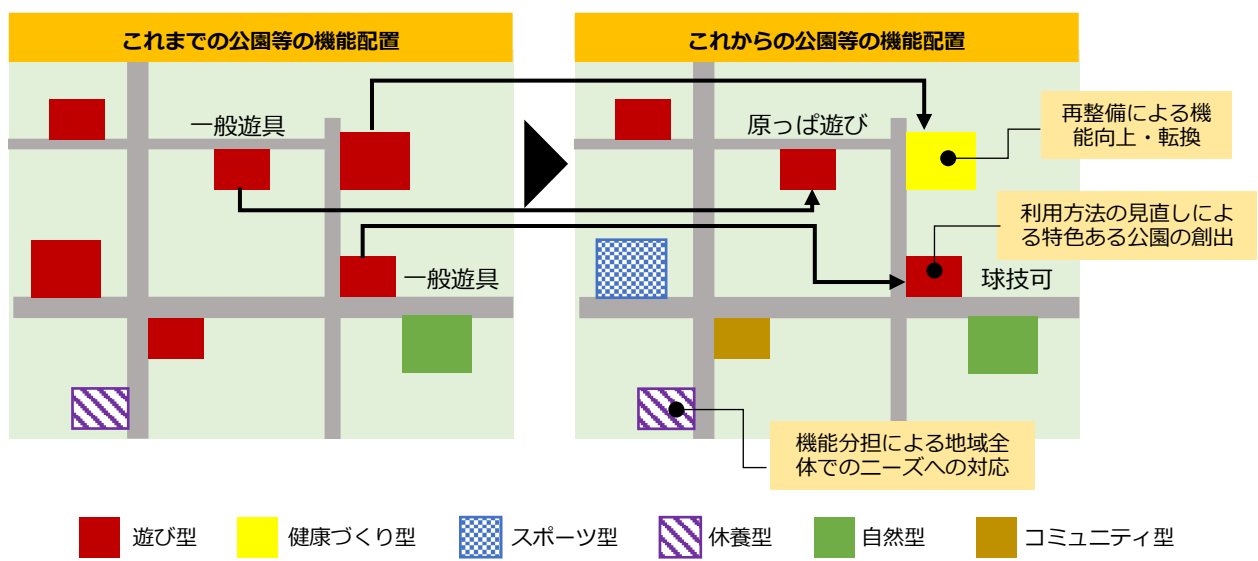


※地図上のA～Iは整備方針の写真のA～Iと対応しています。

出典：凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺区域機能再編整備プラン
(令和5（2023）年3月）

具体的な公園・緑地機能の再編イメージ

公園・緑地機能の再編とは、特色ある小規模な公園を増やし、それぞれが分担することにより、公園・緑地に求められるニーズに対応していく考えです。下の図は、再配置のイメージの一例です。



■西調布駅周辺のまちづくり

西調布駅周辺については、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上に取り組むとともに、都市計画道路沿道の地域の歴史資源と調和のとれたにぎわいある土地利用を誘導し、魅力的なまちづくりを促進します。本計画の施策に基づく取組内容については、下図のとおりです。

【交通施策①-3】良好な自然環境・街なみ景観への配慮のほか、沿道の魅力的でにぎわいのある土地利用の誘導とともに都市計画道路の整備を推進・促進します。(調布3・4・31号線など)

【交通施策②-2】西調布駅南口駅前広場は、駅利用者の利便性と交通結節機能の向上を図ります。

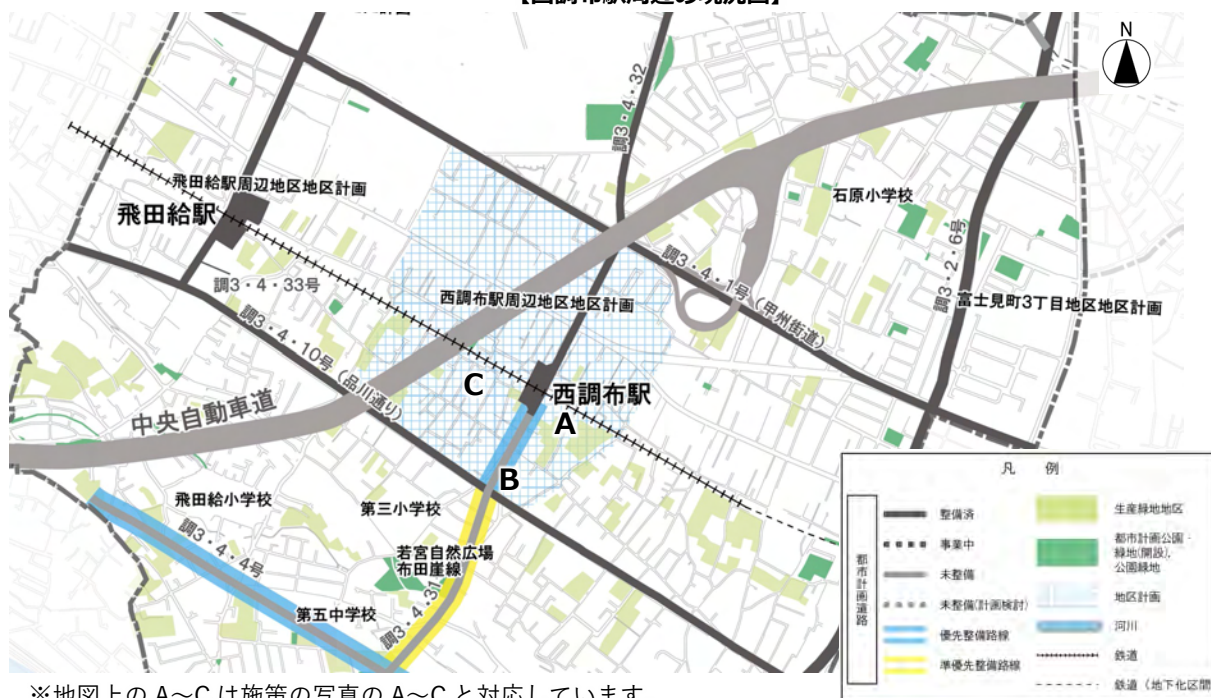
A 北側 完成済都市計画道路



B 南側 未整備都市計画道路
(優先整備路線)



【西調布駅周辺の現況図】

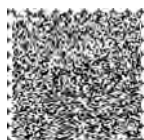
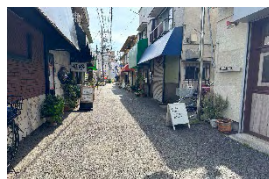


※地図上のA～Cは施策の写真のA～Cと対応しています。

【地域活性化施策③-2】地域の歴史資源と調和をとりつつ、地域に密着した商店街等のにぎわいを維持・向上し、地域の活性化を図ります。

【地域活性化施策③-4】西調布駅南口では、駅前広場や都市計画道路等の整備の推進に併せて、まちのにぎわい創出を図ります。

C 西調布一番街



【3】南部地域

■中心市街地のまちづくり

市全体の中心的な役割を担う、中心市街地（調布駅・布田駅・国領駅周辺の一体的なエリア）では、整備が進んだ都市基盤等を活かし、本計画に示す施策を実施します。（ は今後整備予定の施策です）

【地域活性化施策①-4】機能維持、向上に資するグリーンホールの再整備の推進
 【地域活性化施策③-4】「居心地が良く歩いて楽しいまちなか」の形成
 【地域活性化施策④-1】地区計画や立地適正化計画の運用による多様な都市機能の誘導
 【地域活性化施策④-2】屋外の公共空間を活用し、エリア価値の向上に資する公共空間の新たな活用に向けた検討

①滞在・交流空間の創出



②グリーンホールの建替え



【交通施策③-4】連続立体交差事業による京王線地下化後の鉄道敷地の活用等による歩いて楽しい歩行空間の創出

【地域活性化施策③-4】京王線地下化後の鉄道敷地におけるにぎわいや交流の創出
 【地域活性化施策③-5】京王線地下化後の鉄道敷地を活用した緑道や旧甲州街道沿道における回遊性に資する建築や景観などのルールづくりの検討

③緑道の整備



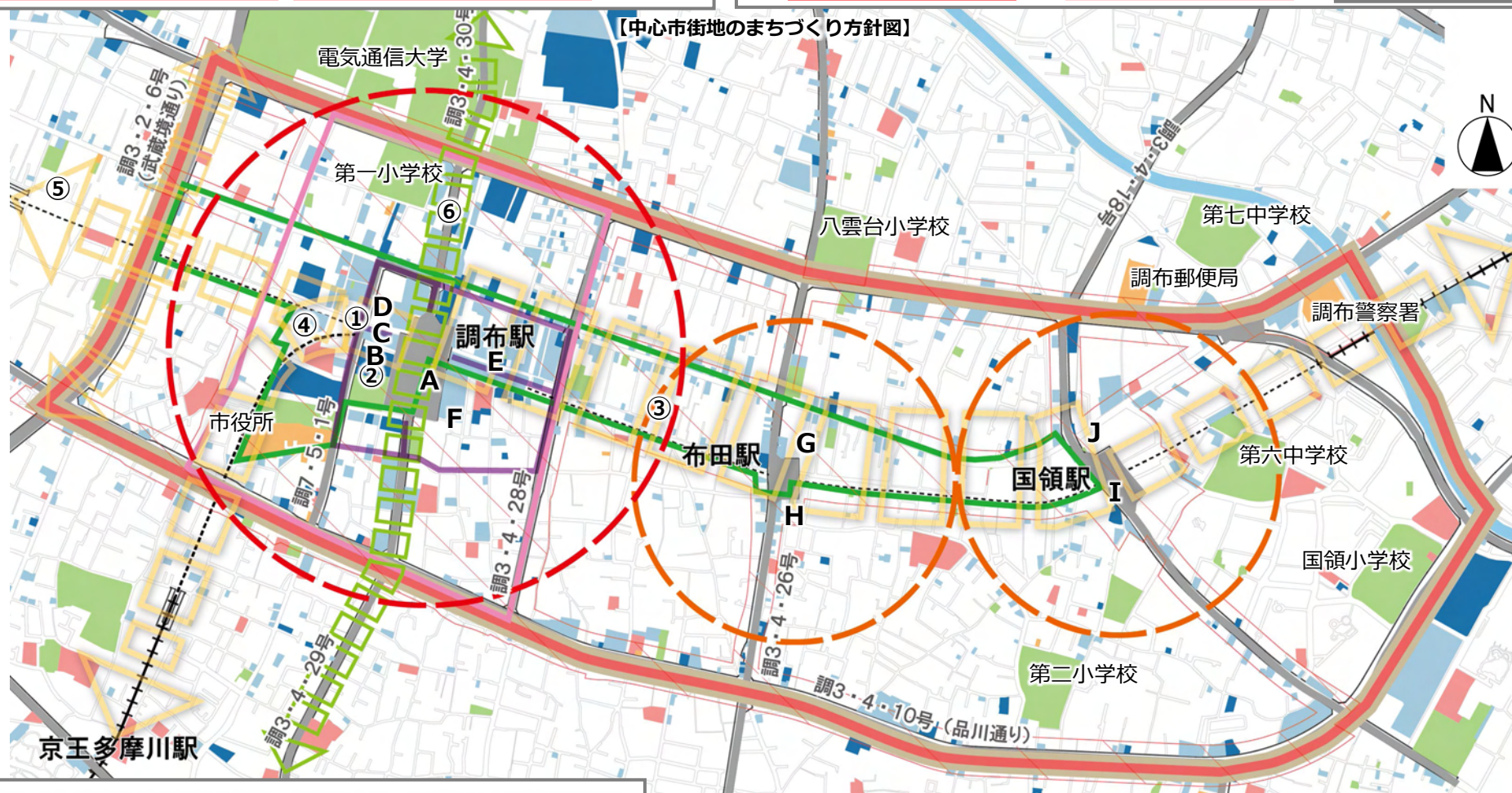
④水木ゾーンの整備



⑤鬼太郎ひろばの整備



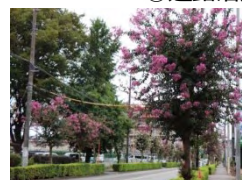
【中心市街地のまちづくり方針図】



【環境施策⑥-2】道路などの緑化の推進・促進による、にぎわいと環境の調和のとれた都市環境の創出

【景観施策③-6】水と緑の拠点間をつなぐ都市計画道路沿道等の緑化の推進・促進による、緑のネットワークとしての良好な街路景観の形成

⑥道路沿道の植栽イメージ



※地図上のA～Jは「整備が進んだ都市基盤等」の写真のA～Jと対応しています。

凡 例

 中心拠点	 中心市街地の区域	 都市機能誘導区域（立地適正化計画(2023)）
 地域拠点	 （仮称）調布駅周辺街づくりビジョンの対象範囲 ※調布駅周辺40haの土地利用方針などを示す計画	 歩行者回遊軸
 緑の連結軸 沿道を含めた道の景観形成地区指定を検討 地区計画により、沿道のまち並み形成を誘導	 中心市街地（ウォーカブル推進区域）の整備	 官公庁施設
 交流軸 うるおいを感じられる、歩いて楽しい軸の形成	 居心地が良く歩いて楽しいまちなかの形成 （滞在快適性等向上区域） ※都市再生特別措置法第46条2項において、 都市再生整備計画の中で市町村が指定する区域 とされており、「まちなかウォーカブル区域」ともいいます。	 教育文化施設
		 厚生医療施設
		 業務施設
		 商業施設

■整備が進んだ都市基盤等

【調布駅周辺のまちづくりの状況】

A 駅前広場の整備



B 再開発事業



C 大規模商業施設



D 再開発事業



E 大規模商業施設



F 再開発事業



【布田駅周辺のまちづくりの状況】

G 駅前広場・都市計画道路の整備



H 土地区画整理事業



【国領駅周辺のまちづくりの状況】

I 駅舎・駅前広場の整備



J 再開発事業



出典：都市再生整備計画（令和5（2023）年3月）
 土地利用現況調査（平成29（2017）年度）



中心市街地の各駅周辺においては、以下の地区計画に基づく取組を進めています。

【調布駅周辺地区地区計画】



【地区計画の目標】

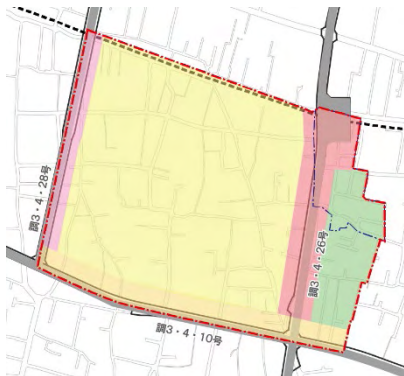
本地区は、市の行政・文化・コミュニティの中心地であるとともに、多摩地域内の主要な玄関口、交通ターミナルにふさわしい広域的な拠点としての整備が見込まれています。このため、道路等の都市基盤施設の整備の促進と市街地再開発事業等による土地の

有効・高度利用を図り、商業・業務機能や都市型住宅の立地を誘導するなど、商業・業務・文化・居住等の生活機能がバランスよく整えられた、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します。

平成 11(1999)年 11 月 18 日決定
平成 28(2016)年 5 月 25 日最終変更

※新たな地区の目標や土地利用の方針を示す（仮称）調布駅周辺地区街づくりビジョンを策定予定

【布田地区地区計画】

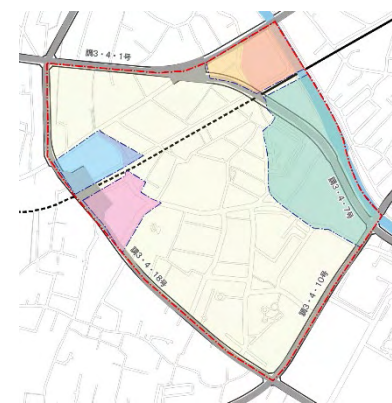


【地区計画の目標】

本地区は、中高層マンションなどの開発が進むなど市街化傾向が高まっており、このまま計画的なまちの誘導をしなければ、無秩序な市街地が形成されることが懸念されています。このため、保存樹木や生産緑地等を尊重した緑豊かでうるおいのある住宅市街地を基本としつつ、日常生活に密着した商業・業務施設や良好な居住環境を保った都市型住居の誘導を図り、地区全体が魅力的で安全・快適なゆとりある市街地形成を目指します。

平成 15(2023)年 3 月 31 日決定
平成 28(2016)年 5 月 25 日最終変更

【国領駅周辺地区地区計画】



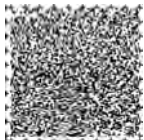
【地区計画の目標】

本地区は、市の中心市街地の東に位置し、商業、住宅、業務、文化、コミュニティなどの機能を備えた魅力的な市街地環境の形成が求められています。

一方、野川をはじめとした周辺の自然環境と調和した緑豊かなゆとりある住環境も求められています。このようなことから、「緑豊かで、人にやさしく、にぎわいあふれるまち・国領」を目指します。

平成 16(2004)年 10 月 29 日決定
平成 28(2016)年 5 月 25 日最終変更





■ 下布田遺跡整備の推進【^{みのり}農の里 染地・布田地域】

^{みのり}農の里の一つである染地・布田地域については、史跡下布田遺跡が所在しており、貴重な歴史資源とともに、武蔵野の原風景として後世に受け継いでいくため、周辺の都市農地や布田崖線縁辺の緑と一体となった保全・活用に向けた取組を進めています。本計画の施策に基づく取組内容については、下図のとおりです。

【環境施策②-1】下布田遺跡などでは、地域の特性に応じて市民の憩いの場となる公園・緑地の整備を進めるとともに、持続可能な維持管理やにぎわい空間の創出等の使い方等を検討します。

【景観施策①-1】豊かな自然と武蔵野の面影が残る良好な景観を計画的に保全していきます。

史跡下布田遺跡の整備と一体となった周辺の緑の保全・活用

- ・下記の整備テーマを掲げ、縄文時代という日本における歴史の基層部分を、あたかも「ふるさと」のように学び・感じ取るといった意味を込めて、だれもがやすらぎ、何度も訪れたいくなる、くつろぎのある公園づくりを目指します。

【史跡下布田遺跡整備基本計画 鳥観図】

【整備テーマ】

みんなで育む・感じる・発見する縄文のふるさと

- ・遺跡の保存と活用は、布田崖線縁辺に残された自然環境の保全と切り離すことができず、一体的な取組が不可欠です。
- ・史跡公園として整備されることで、縄文時代に思いをはせると同時に、自然豊かなふるさと調布の地域資源としても理解が広がり、市民をはじめ多くの人に関わりをもちつつ次世代へ受け継いでいきます。



武蔵野の原風景の創出と未来への継承

- ・開放型の公園として、崖線を眺め、ウォーキングや自然散策にも利用しやすい、日常的に親しまれる住宅地の中のオープンスペースとして整備します。
- ・史跡の一部には未公有化の土地があるため、公有化完了前の「短期整備」と、完了後の「中期整備」に分けて段階的に整備を進めます。

【整備ゾーニングの設定】

- ・**ガイダンスゾーン**：史跡の維持管理や活用事業の拠点（史跡公園の導入部）
- ・**遺跡体験ゾーン**：歴史学習の場、体験学習の場として公開・遺構を複製展示
- ・**自然ふれあいゾーン**：縄文人の植物利用や生活環境を学ぶ場として活用
- ・**交流広場ゾーン**：市民が憩えるオープンスペース、イベント等の多目的広場として活用（暫定整備）

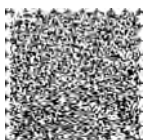
—整備ゾーニング（短期整備）—

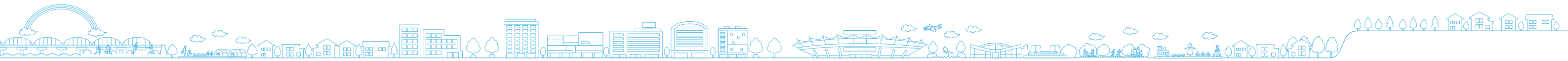


—整備ゾーニング（中期整備）—



出典：史跡下布田遺跡整備基本計画（令和3（2021）年3月）





【4】北部地域

■深大寺・佐須地域における農^{みのり}の里づくり

深大寺・佐須地域の農^{みのり}の里（農の風景育成地区を含む。）では、「深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画」に基づき、都市農地や社寺林等のまとまりのある緑や武蔵野の原風景の保全を進めています。こうした取組と併せ、本計画に示す施策を実施しています。

【環境施策③-1】深大寺・佐須地域の農^{みのり}の里における農地の保全・活用

【環境施策⑤-4】深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画の対象区域(農の風景育成地区)では、農業者や生産者が農業を継続できるよう支援するとともに、都市計画制度等を活用した都市農地の計画的保全について研究

地産地消・地域農産物の
流通・促進
【庭先直売所】



A 営農環境の確保
【農業用井戸】



B 営農環境の確保
【農業用水路】



【環境施策②-1】崖線付近の湧水確保に資する雨水の浸透性向上

【景観施策①-1】豊かな自然と武蔵野の面影が残る良好な景観の計画的な保全

C 湧水が流れカタクリの自生地でもある深大寺自然広場野草園



※野草園：昭和56（1981）年から整備をはじめ、昭和59（1984）年から一般公開が行われている。多摩地区に昔から自生していた植物を中心に集め、保護を目的とした育成管理に努め、増殖、繁殖を重ね、現在は自生種を含め約300種1万本以上の野草が約4,000㎡も植えられている。

【景観施策①-2】地域に残された貴重な田園風景の計画的な保全

【地域活性化施策②-1】市民農園や農業体験ファーム、農業公園等の開設や地産地消の促進による、地域の農業を活かした地域活性化

里山風景の保全



D 佐須農（みのり）の家の設置



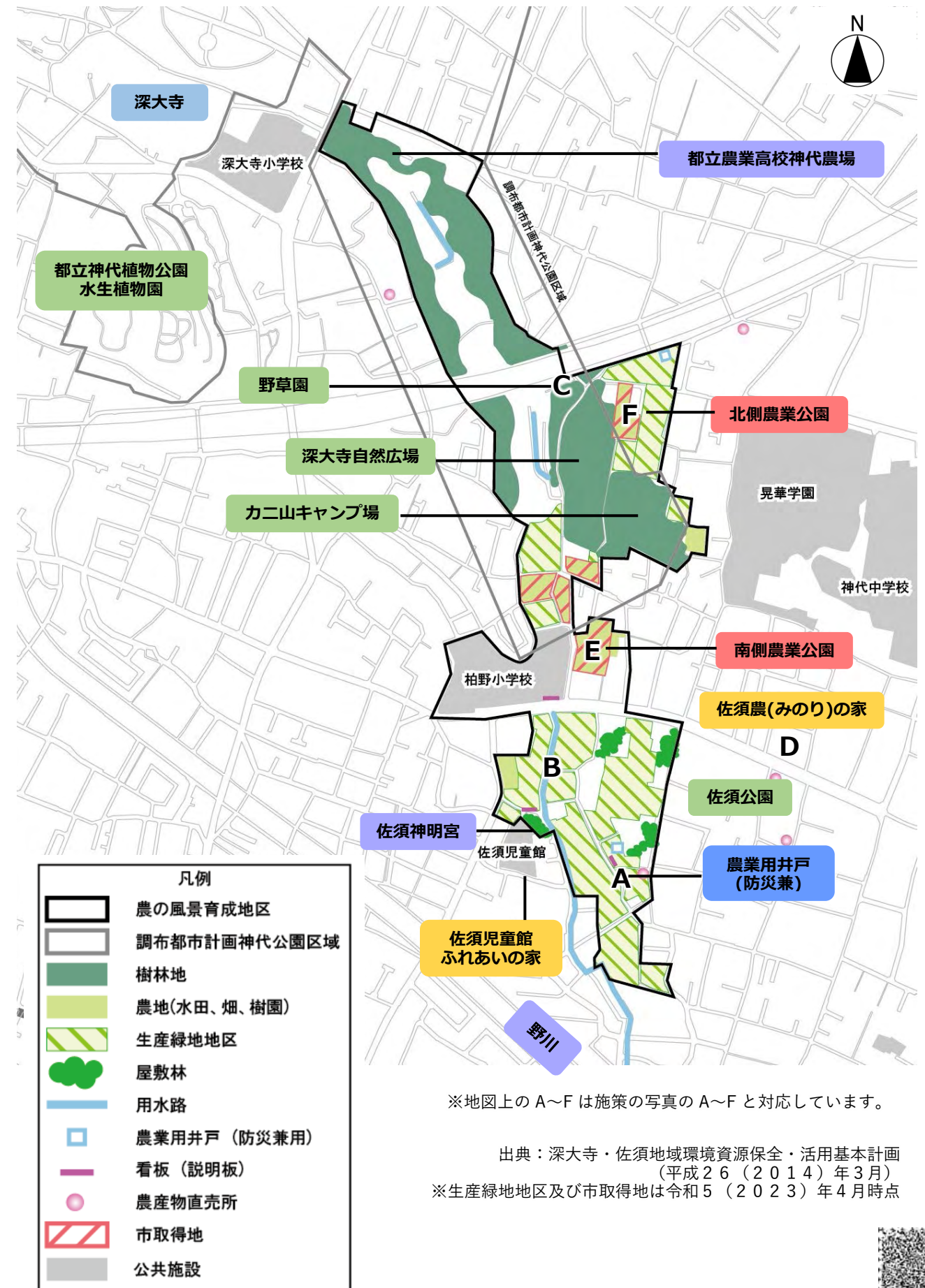
E 農業公園の整備（南側）



F 農業公園の整備（北側）



【深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画対象区域の現況図】



11. 実現に向けて

(1) 共創によるまちづくりの推進

① 住民発意のまちづくり

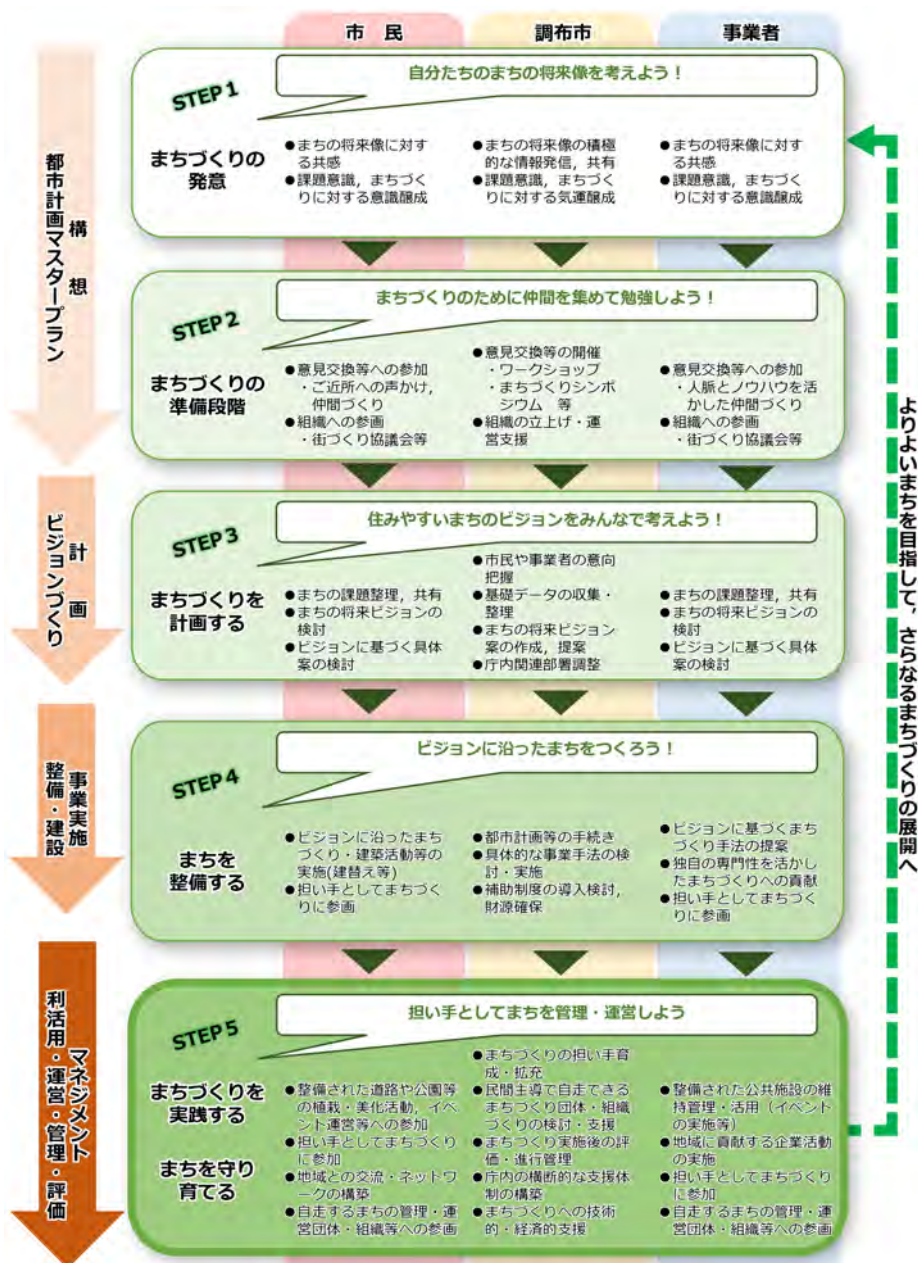
本計画に掲げた将来都市像やまちづくりの方針を具現化するため、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づく市民、事業者及び行政（市）の役割分担による、参加と協働によるまちづくりを計画的に進めていきます。

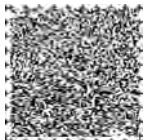
② 共創によるまちづくり

市民と事業者、行政(市)の役割を礎にしながらも、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。



【共創によるまちづくりの進め方（一例）】



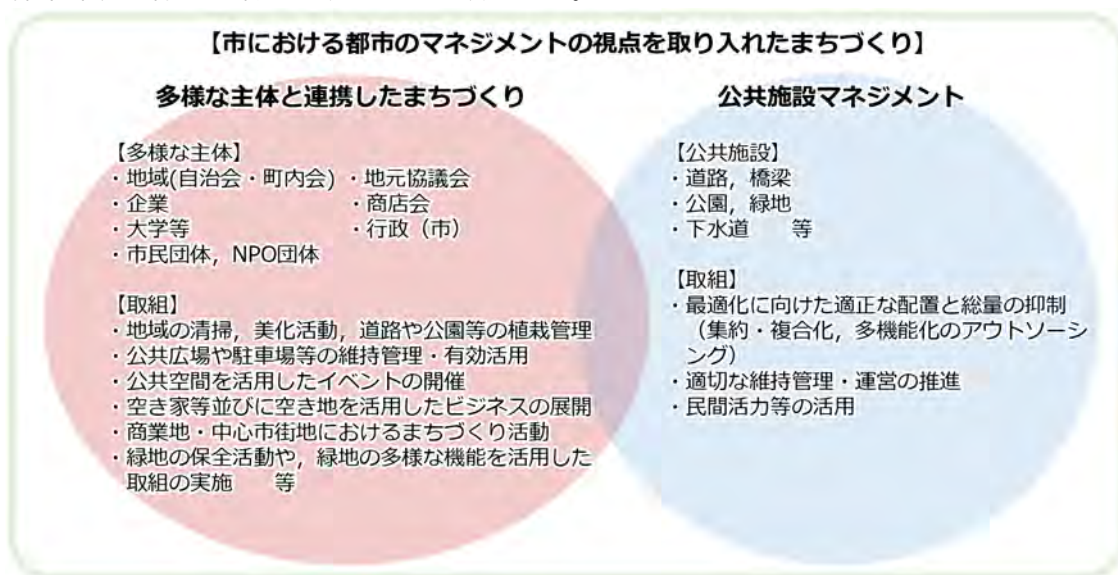


(2) 実現手法

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

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。



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には、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。

(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を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。

②PDCAサイクルの適用による検証

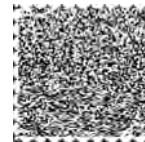
本計画は、長期的な視点に立ち、まちづくりにおける総合的な指針となるものであり、その具体化に当たっては他分野の個別計画等をもとに実践されることになるため、PDCAサイクルの考え方にに基づき、本計画に基づく具体的な施策・事業が効率的かつ効果的に実行されているかどうかを検証します。

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。



第2編 立地適正化計画

1. 立地適正化計画の概要

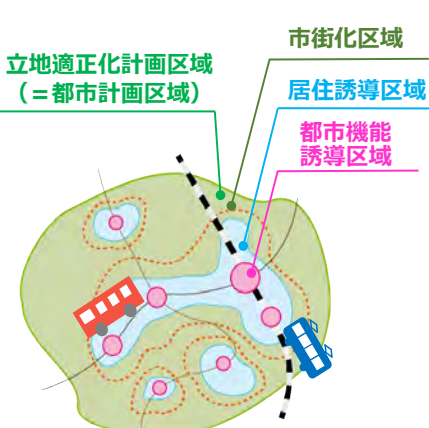


立地適正化計画とは

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旨とし、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。

【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、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、都市計画マスタープランとの関連性

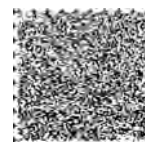
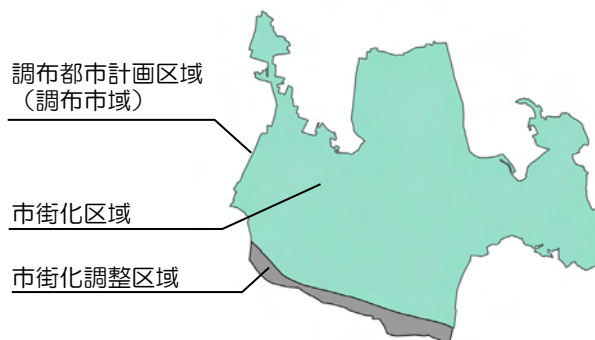
立地適正化計画は、都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造、土地利用の方針、まちづくりの基本方針、地域別の整備方針の実現に向けた計画として策定します。

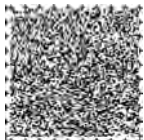
計画区域

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

都市計画マスタープラン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。





2. 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、立地適正化の基本方針を設定します。

【ゆとりある都市空間の形成】

【だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち】

- 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

【豊かな自然環境と調和したうるおいのあるまち】

- 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

【多くの人が訪れるにぎわい・活力あふれるまち】

- 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

3. 居住誘導区域

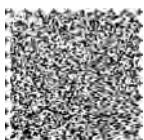
居住誘導区域の設定

市内各地域の概ね20年後の人口密度は、現在と同様に市街化区域全域で一定水準以上は維持されることが予測されることなどから、市街化区域全域を居住誘導区域に設定することを基本とします。

ただし、市内に分布する土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）については、国の運用指針を踏まえ居住誘導区域外とします。また、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、浸水想定区域（イエローゾーン）、その他災害の発生の恐れのある区域については、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などを進めることから、今後の防災・減災の施策を示し、居住誘導区域とします。

【居住誘導区域設定の考え方】

区域		居住誘導区域の設定
市街化区域	下記以外	⇒ 居住誘導区域とする
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン） 浸水想定区域（イエローゾーン） その他災害の発生の恐れのある区域	⇒ 今後の防災・減災の施策を示し、 居住誘導区域とする
	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	⇒ 居住誘導区域外とする
市街化調整区域		⇒ 居住誘導区域外とする



4. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定

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。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、隣接する狛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

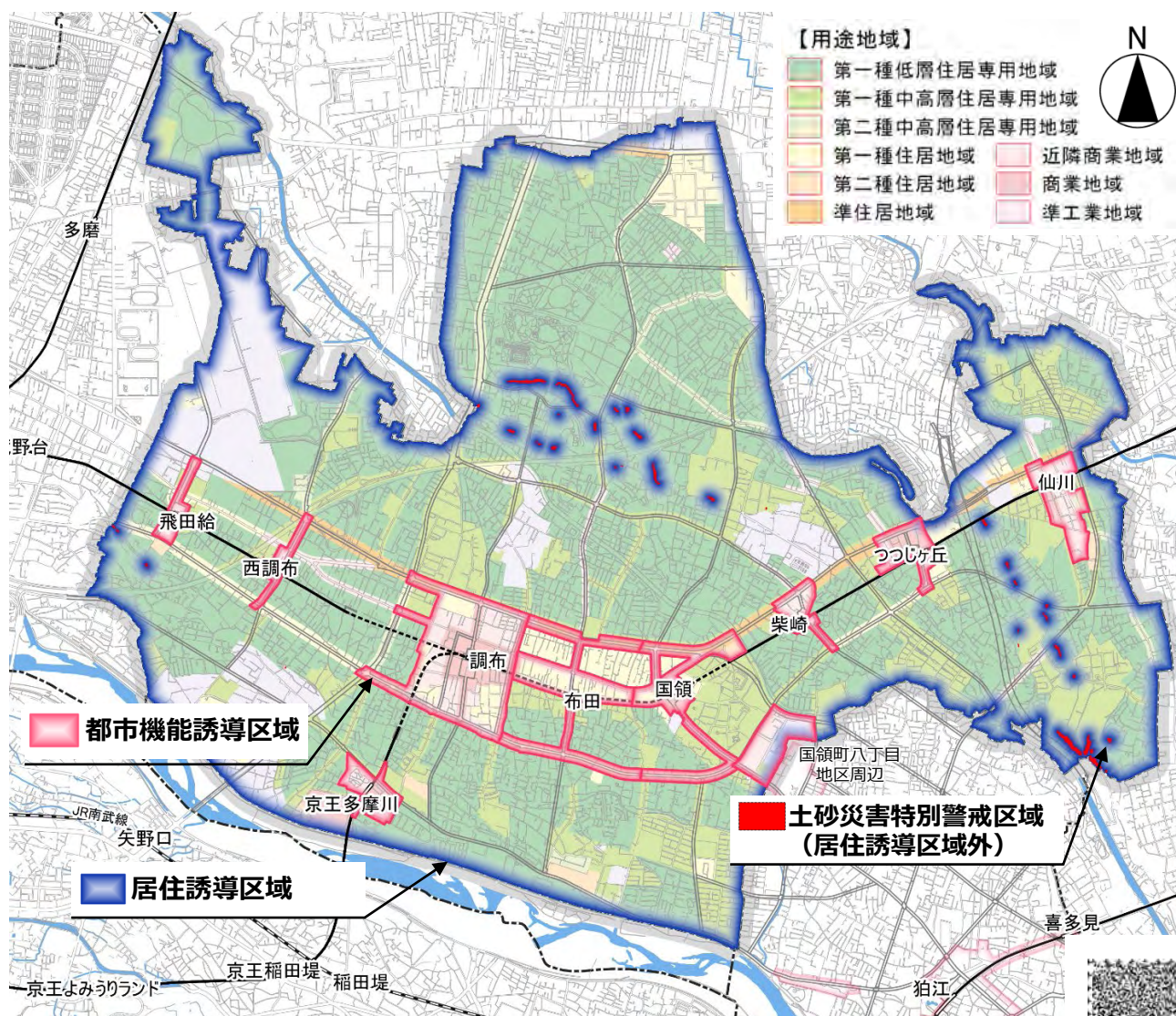
②都市計画マスタープランの土地利用方針上で様々な都市機能を誘導する地区区分としている範囲

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）

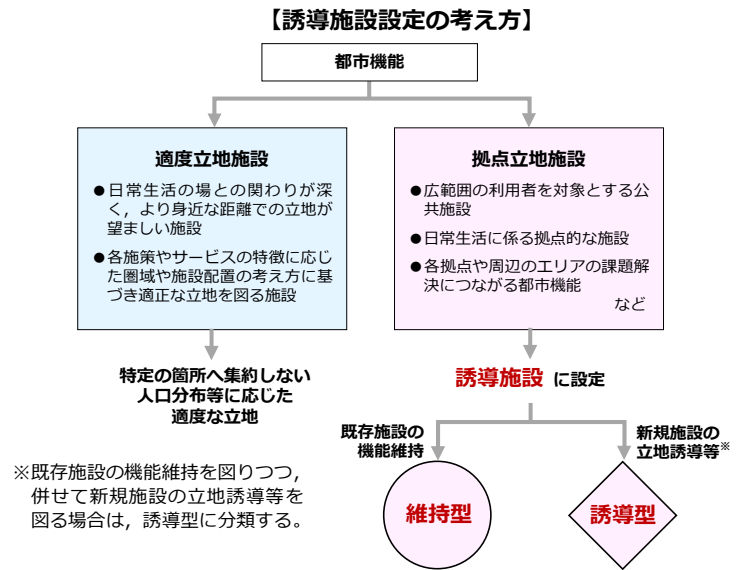
居住誘導区域，都市機能誘導区域





5. 誘導施設

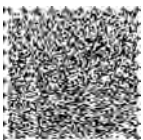
都市機能を有する施設は、拠点（都市機能誘導区域）への立地が望ましい施設である「拠点立地施設」と、より身近な場所での立地や、各施策・サービスの特徴に応じた圏域や施設配置の考え方に基づく立地が望ましい施設である「適度立地施設」の2つに大別されます。このうち、拠点立地施設を立地適正化計画における法定の「誘導施設」に設定し、法に基づく届出制度等を活用しながら施設の誘導を図ります。



誘導施設

誘導施設の種類		中心拠点	地域拠点①				地域拠点②				生活拠点
		調布駅周辺	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	柴崎駅周辺	布田駅周辺	西調布駅周辺	飛田給駅周辺	国領町八丁目地区周辺
行政	▶市役所	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	▶出張所	-	-	◇	-	-	-	-	-	-	-
医療	▶保健センター	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	▶病院	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○
子育て・教育	▶子育て支援施設	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-
	▶中央図書館	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
複合福祉	▶総合福祉センター	-	-	-	-	◇	-	-	-	-	-
商業	▶スーパーマーケット（床面積 1,000 m ² 以上）	○	○	○	○	◇	◇	◇	◇	◇	○
金融	▶銀行、その他金融機関	○	○	○	○	○	○	○	○	◇	-
文化	▶市民ホール	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	▶劇場	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-
	▶文化交流施設	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-
	▶産業支援施設	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-
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）	◇	○	-	○	-	-	-	-	◇	○
	▶大規模な業務施設（床面積 10,000 m ² 以上）	◇	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	▶映画館	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-

◇…誘導型 ○…維持型



6. 防災指針

水災害リスクの状況

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】

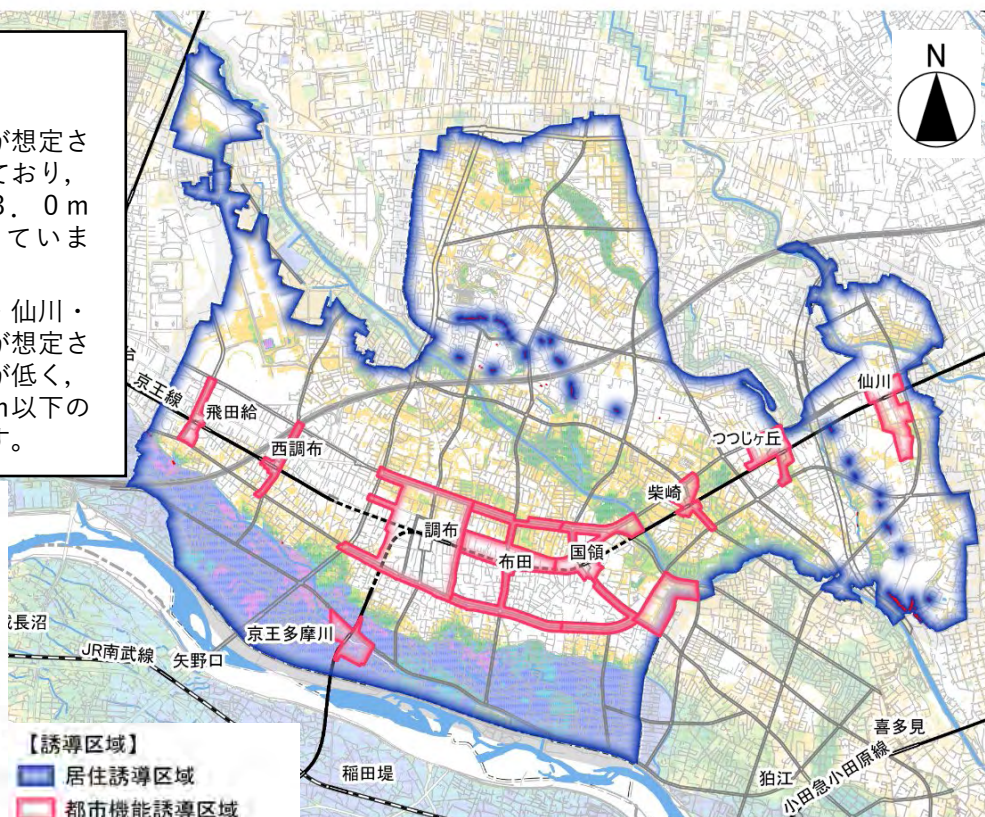
- 0.1-0.5m未満の区域
- 0.5-1.0m未満の区域
- 1.0-2.0m未満の区域
- 2.0-3.0m未満の区域
- 3.0-5.0m未満の区域
- 5.0-10.0m未満の区域
- 10.0-20.0m未満の区域

【土砂災害】

- 土砂災害特別警戒区域

【誘導区域】

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域



土砂災害

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域

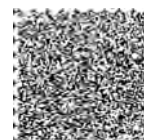
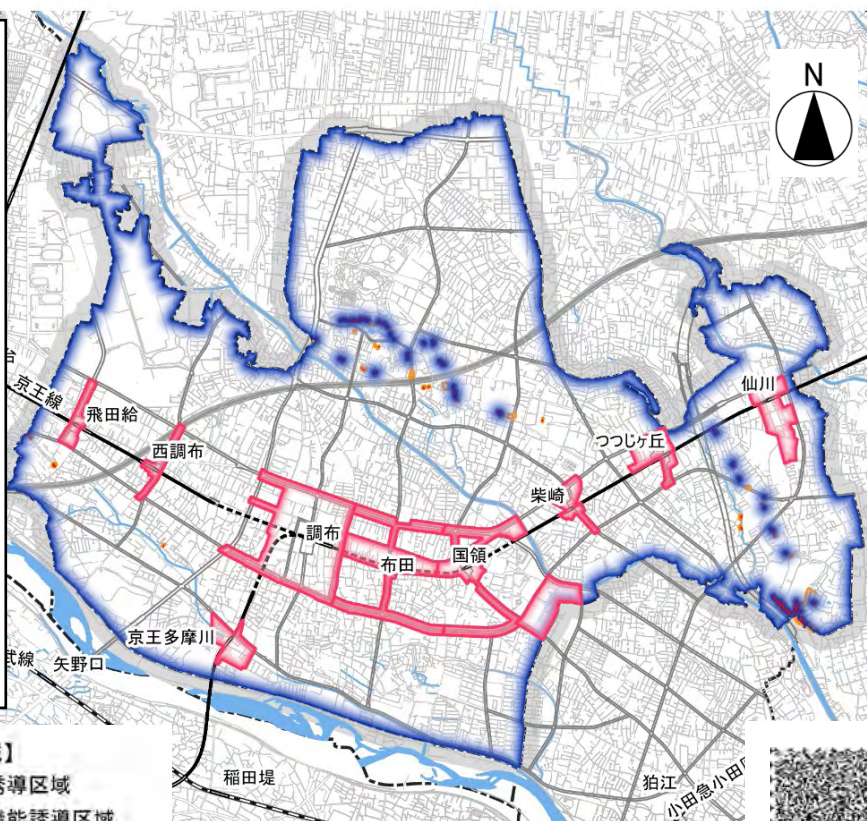
- 土砂災害警戒区域は、おおむね「深大寺・佐須周辺」「入間町周辺」「飛田給周辺」の3地区に分布しています。
- 土砂災害特別警戒区域は、主に土砂災害警戒区域の内側に分布しています。
- 各区域は、崖線やその周辺の自然的土地利用がなされているエリアで指定されています。
- 土砂災害警戒区域内には約100軒超の建築物が、土砂災害特別警戒区域内には約50軒の建築物が立地しています。

【土砂災害】

- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域

【誘導区域】

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域



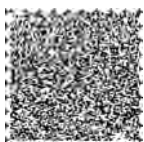
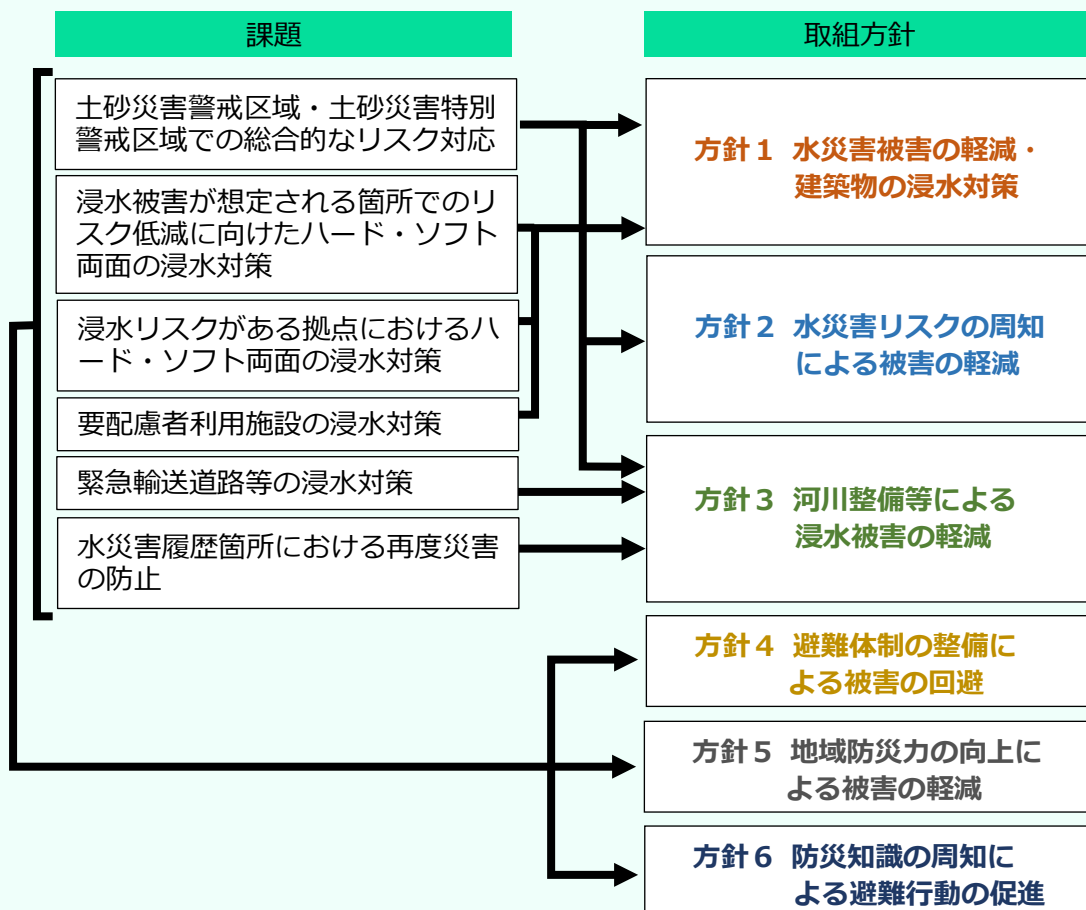


▶▶ 防災上の課題，防災・減災まちづくりの方針

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】





具体的な取組

取組方針	取組内容	
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
	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
	1-3	浸水対策を考慮したまちづくりの検討
	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）
	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）
	1-6	雨水管理総合計画の策定
	1-7	雨水流出抑制施設等浸水対策施設の整備促進
	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
	1-9	開発行為・開発事業に対する指導・要請
	1-10	盛土規制法による宅地の安全確保
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
	2-2	内水ハザードマップの作成・公表
	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
	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
	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
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
	3-2	下水道浸水被害軽減総合計画の策定
	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
	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
	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
	3-9	土のうステーションの増設
	3-10	多摩川等の河道掘削・河川整備の推進
	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
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
	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
	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
	4-4	避難所機能の充実
	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
	4-6	要配慮者利用施設の避難体制の整備
	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
	4-8	隣接市等関係機関との水害対応等の検討・連携
	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）
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・国土強靱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
	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
	5-3	避難所の開設状況等の適時な情報提供
	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
	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
	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
	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
	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
	5-9	事業所等の防災組織の整備促進
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
	6-2	L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



7. 誘導施策

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。

▶▶ 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（P57表参照）
- 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
- 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

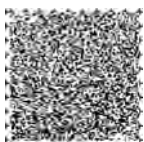
- 住宅，住環境を整備し，快適な居住空間づくり
- 公園・緑地の保全，整備
- 都市農地の保全，活用
- 親水性の高い河川環境づくり
- 水と緑のネットワークの形成
- 湧水，地下水，雨水の確保
- 教育，学習，コミュニティの充実
- 脱炭素・循環型社会の実現

▶▶ 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

- 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。

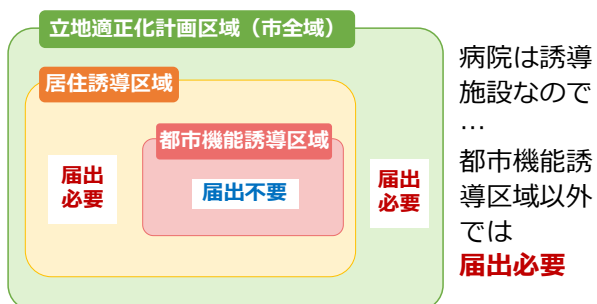
更に、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、施設を休止しようとする日の30日前までに、その旨を市長へ届ける必要があります。また、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要がある場合は、必要に応じて助言又は勧告をすることができます。

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。

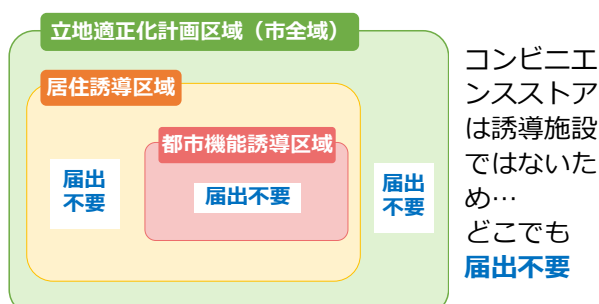
都市機能誘導区域に係る届出制度

≪対象行為≫	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】



【例2：コンビニエンスストアを整備する場合】



居住誘導区域外における届出制度

≪対象行為≫	開発行為	・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 1,000㎡以上の規模のもの
	建築等行為	・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】





8. 進捗管理と目標指標

進捗管理

本計画の進捗管理は、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、PDCAサイクルの考え方に基づき実行していきます。

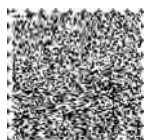
これらの指標は、おおむね5年ごとに達成状況を確認し、必要に応じて計画の見直しを行います。

目標指標・効果指標

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				
<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</td><td>令和24（2042）年</td></tr><tr><td>116人/ha</td><td>113人/ha</td></tr></table>	令和4（2022）年	令和24（2042）年	116人/ha	113人/ha	
令和4（2022）年	令和24（2042）年				
116人/ha	113人/ha				
<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</td><td>令和24（2042）年</td></tr><tr><td>152人/ha</td><td>152人/ha</td></tr></table>	令和4（2022）年	令和24（2042）年	152人/ha	152人/ha	⇒
令和4（2022）年	令和24（2042）年				
152人/ha	152人/ha				
<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</td><td>令和12（2030）年</td></tr><tr><td>77.5%</td><td>80%以上</td></tr></table>	令和4（2022）年	令和12（2030）年	77.5%	80%以上	⇒
令和4（2022）年	令和12（2030）年				
77.5%	80%以上				
<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</td><td>令和24（2042）年</td></tr><tr><td>67.6%</td><td>80%以上</td></tr></table>	令和4（2022）年	令和24（2042）年	67.6%	80%以上	⇒
令和4（2022）年	令和24（2042）年				
67.6%	80%以上				
<p>公共が保全する緑の面積</p> <table><tr><td>令和元（2019）年</td><td>令和22（2040）年</td></tr><tr><td>149.27ha</td><td>163ha</td></tr></table>	令和元（2019）年	令和22（2040）年	149.27ha	163ha	⇒
令和元（2019）年	令和22（2040）年				
149.27ha	163ha				
	<p>今後も住み続けたい と思う市民の割合 ※市民意識調査の値</p> <p>令和4（2022）年 89.4% ↓ 令和24（2042）年 95%以上</p>				



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)
2 0 2 3 - 1 1 3

調布市
都市計画マスタープラン
立地適正化計画
概要版

発行日

令和 5 年 8 月

発行

調布市

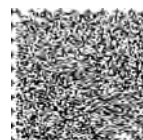
編集

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

