

**調布市都市計画マスタープラン
【中間とりまとめ】**

調布市

令和5年1月

目 次

1. 策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 策定の視点	3
5. 全体構成	8
6. まちづくりの構想	9
(1) まちづくりの理念	9
(2) 将来都市像	9
(3) まちづくりの方向性	10
(4) 将来都市構造	10
(5) 土地利用の方針	15
7. まちづくりの基本方針	19
(1) 交通分野	19
(2) 環境分野	24
(3) 福祉分野	29
(4) 防災分野	32
(5) 住環境分野	37
(6) 景観分野	41
(7) 地域活性化分野	44
8. 地域別の整備方針	48
(1) 東部地域	49
(2) 西部地域	58
(3) 南部地域	67
(4) 北部地域	76
9. 立地適正化計画	85

1. 策定の背景と目的

調布市では、平成10（1998）年に市民とともに議論を重ね、「調布市都市計画マスタープラン」を策定し、「住み続けたい 緑に囲まれるまち 調布」を将来都市像に掲げ、その実現に向けてまちづくりを進めてきました。

その後、持続可能なまちづくりの取組や地球環境への配慮、また、市の発展の原動力となった京王線の地下化に伴う都市構造の大きな変化等を背景に、平成26年9月の改定を経て、計画年次である令和4年度を迎えました。

現在改定から約10年が経過しようとしていますが、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や崖線緑地や都市農地の減少など、様々な課題に直面しています。

このような状況の中、今後も持続的な発展を可能とするためには、安全で快適な市街地を形成し、今後も一層の都市基盤の整備を進めるとともに、これまでに構築してきた貴重な都市空間を活かしつつ、既存ストックを活用していくことが必要です。

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、都市計画区域マスタープランや市の総合的なまちづくりの目標を共有する調布市総合計画をはじめとする上位計画等との整合性を図りながら、「調布市都市計画マスタープラン」を新たに策定します。なお、策定に当たっては、多様な都市機能の集積等により、さらなる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」を含めてとりまとめることで、より実効性の高い計画として策定します。

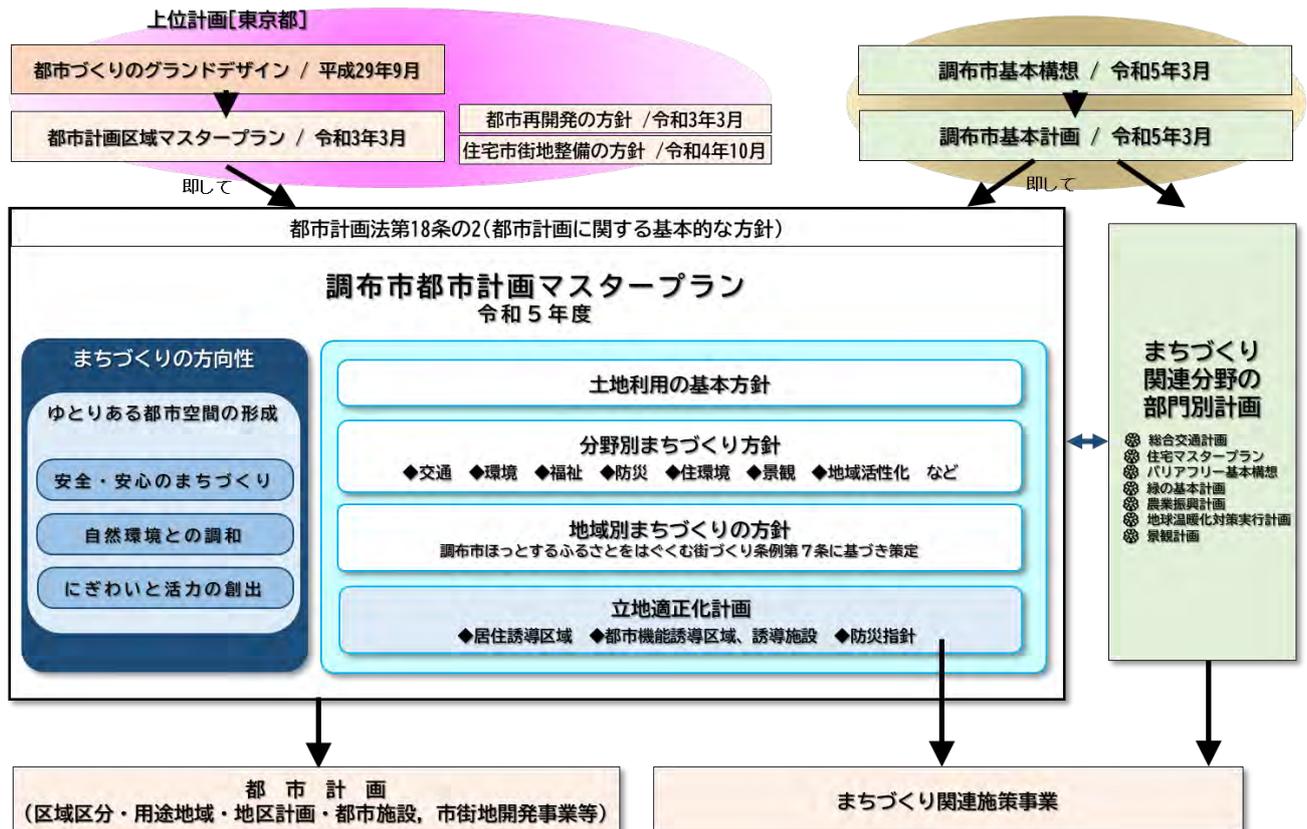
今後は、本計画に示すまちづくりの理念や将来都市像の実現に向けて、市民、事業者及び市の連携のもと、住み続けたいまちづくりの取組をより一層進めていきます。

2. 計画の位置付け

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。

また、各分野の事業などの実施について明確な財源を確保しながら詳細に示すものではなく、都市計画的な視点から施策方針の考え方を示すものです。

居住や都市機能の誘導、防災指針を示す立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部として策定します。



3. 計画期間

都市計画マスタープランは、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、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年度とします。

計画期間：令和5年度から令和24年度までの20年間

4. 策定の視点

市では、令和4年度に、令和5年度から8年間を期間とする調布市基本構想を策定し、それに定めるまちの将来像の実現に向けて様々な行政分野でのまちづくりに取り組んでいきます。一方、都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの目標のうち、理念・目指すべき将来都市像については、基本構想のまちの将来像と共通するものであると考えます。

策定に当たっては、現行計画における都市計画の目指すべき将来像・目標・基本的な考え方を継承しながら、現行計画改定後の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・進捗等との整合を図り、必要な内容の修正・変更、追加を行うものとします。

< 現行計画策定以降の主な状況変化 >

- 人口減少・超高齢社会の到来
- 脱炭素社会の実現に向けた機運の高まり
- コロナ禍による人々の暮らしのニーズの多様化
- 立地適正化計画制度の創設
- 令和元年東日本台風（台風第19号）の発生
- ウォークアブルなまちづくりへの注目の高まり
- 官民連携によるまちづくりの推進（エリアマネジメントなど）
- 京王線地下化に伴う3駅の駅前広場と相まった鉄道敷地の活用など

現行都市計画マスタープラン（改定版）では、8つの視点が示されています。これらの考え方を踏襲しつつ、策定の基本的な考え方を踏まえ、次期都市計画マスタープランにおける9つの策定の視点を示します。



**「人口構造の変化への対応」
の視点を強化する**

- ・全国的に本格的な人口減少・少子高齢化が課題となっている中で、国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成30年（2018年3月30日））によると、市の総人口は今後も増加し続けるものの、徐々に増加幅は縮小し、令和12（2030）年をピークに減少に転じることが見込まれています。年齢階層別に見ると、年少人口は横ばいから微減の推移、生産年齢人口が減少傾向、老年人口は増加傾向が予測されており、超高齢社会や、今後予想される人口減少に向けて「人口構造の変化への対応」の視点を重視し、変化に応じたまちづくりの在り方を示します。
- ・将来的に人口減少が見込まれる状況においても、持続的な発展を可能とするため、これまで培ってきた既存ストックを効果的・効率的に活用するとともに、民間等との連携により、都市をマネジメント（維持管理・活用）していくことで、高質な都市空間の形成に向けた考え方を示します。

**「安全・安心（防災）」の視点
を強化する**

- ・東日本大震災等の地震による被害や、近年各地で頻発化・激甚化する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など、災害に強いまちづくりへの要請に対応する必要があります。市においては、令和元年10月に発生した「令和元年東日本台風（台風第19号）」では、6,000人以上の方が避難所に避難され、多くの家屋が床上床下浸水の被害に見舞われました。そのため、今回の策定では、地震に対する防災機能の向上に関する方向性を踏襲しつつ、帰宅困難者の一時滞在施設等に関する方向性を示します。また、風水害に対応するための防災機能向上の視点を重視し、隣接する自治体との連携による流域治水対策や、住宅地に多く残る農地の活用等、地域特性を活かした防災対策の在り方を示します。
- ・次期都市計画マスタープランは、より実効性の高い計画とするため、立地適正化計画を含めて策定することから、防災指針の検討等を通じて、災害ハザードエリアにおける居住の在り方を示します。

「環境に配慮したまちづくり」の視点を強化する

- ・深刻化する環境問題に対応するため、環境負荷の少ないまちづくり、都市の脱炭素化など持続可能な社会の構築が求められおり、市においても2050年までに二酸化炭素の排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言しています。
- ・交通・環境・住環境などの分野において、水と緑のネットワークの形成、農の里などにおいてはまとまりのある農地の計画的な保全・活用、グリーンインフラの推進、公共交通体系の充実や自転車通行空間の整備などの取組を積極的に推進します。また、再生可能エネルギーや省エネルギーの取組、ごみの発生抑制・資源の循環利用の推進など持続可能な環境配慮型・循環型のまちづくりの考え方を示します。

新たな拠点や立地適正化計画と連動した新たな土地利用の方針を示す

- ・各拠点における形成方針等を位置付けるとともに、新たな土地利用の方向性を示します。
- ・また、次期都市計画マスタープランの策定に当たっては、都市空間のさらなる質の向上を図る観点から、立地適正化計画における都市機能誘導区域の設定等と連動し、多様な都市機能の誘導に向けた方向性を示します。
- ・上記の方向性を踏まえ、市民により分かりやすい形で土地利用の方針を示します。

「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

- ・「調布市景観計画（平成26年2月）」策定から約10年が過ぎ、現在、今後の実態に合わせた景観計画の改定に向けた検討を進めています。公共空間としての関心が高い駅周辺については、次期都市計画マスタープランにおいて、中心拠点や地域拠点として位置付けながら、それぞれの特性に応じた拠点の形成方針を示し、同計画の改定へつなげていきます。
- ・また、景観形成重点地区である深大寺・国分寺崖線周辺については、景観形成を含む環境としての質を高めていけるよう、まちづくりの方針を示します。
- ・コロナ禍で人々のニーズが多様化するなか、駅周辺や多摩川、野川などの周辺において、街路や公園、オープンスペース等の公共空間活用のニーズが高まっています。
- ・市においては、京王線の地下化に伴う駅前広場や鉄道敷地、再開発事業によって生み出される屋外広場空間の活用が期待されることから、公共空間の活用に向けた方針を新たに示していきます。
- ・また、新型コロナウイルスの流行の影響も考慮しながら、観光産業や人々の交流の活性化に向けて、拠点形成やアクセス性の向上に資する方針を新たに示していきます。

駅を中心とした業務・商業の拠点機能強化、鉄道敷地の新たな回遊軸整備に伴う新たなまちづくりを検討する

- ・現在市では、京王線地下化によって創出された駅前広場や鉄道敷地の活用など、大規模な都市基盤の整備によって創出された都市空間の活用や周辺市街地における土地利用の更新等の新たなまちづくりの検討が進められています。
- ・今後はこれらの事業によって生まれた貴重な都市空間を活用し、さらなる都市空間の質の向上が望まれることから、京王線の地下化に伴う鉄道敷地を活用した緑道などの歩行者回遊軸の整備や、交通結節点をはじめ複合的な機能を有し、人々の活発な活動を可能とする駅前広場の整備等、拠点や軸の機能強化が求められます。

各地域における住民発意のまちづくりを推進する

- ・現行都市計画マスタープランや調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例に示す理念の下、住民発意のまちづくりが進み、現在では、市内13地区において地区計画（地区整備計画）を決定しています。また、今後の街づくりに向けて、各地区における協議会・準備会活動が実施されています。
- ・次期都市計画マスタープランの策定に当たっては、同条例に定める「調布市地域別街づくり方針」を本計画における「地域別の整備方針」と統合し、地域毎のまちづくりに関する方針や、実現に向けた施策を示します。
- ・また、特に重点的なまちづくりが必要な地区や住民が積極的にまちづくりを進めていこうとする地区を同条例に定める「街づくり推進地区」に指定し、地区計画や建築協定などの活用や都市空間の魅力や価値を高めるための活動を見据えた街づくり協議会や運営等、各地区における住民発意の街づくりを支援します。

上位・関連計画との整合を図る

- ・本計画と並行して策定作業が進められている調布市総合計画をはじめとした上位・関連計画の内容を反映し、整合を図ります。

「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

- ・人口減少・少子高齢化を背景に、地域の持続性を維持していくため、魅力づくりの重要性が認識されつつあります。また、都市の成長期から成熟期へと移り変わる中で、都市基盤や公共施設などをいかに「つかう」か、「活用する」かという視点に立つことも重要です。
- ・こうした状況の中、都市空間の価値や魅力を高めるため、近年、公有地・民有地を一体的に捉えた官民連携による都市空間の「マネジメント」が各所で進められています。
- ・本計画に位置付ける施策や事業については、既存ストックの有効活用や適切な維持管理・運営、また、それらを実現するための市民参加や情報発信など、都市のマネジメントの視点に立ったまちづくりを推進していきます。

5. 全体構成

都市計画マスタープランは、以下の7部構成（及び付属資料）で構成されます。

