

6. まちづくりの構想

次期都市計画マスタープラン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現行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 資源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

私たちが住む調布への愛着と誇りを胸に、平成10年に策定した都市計画マスタープランの将来都市像に「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」を掲げ、今日に至るまで、市民・事業者・市などが手を取り合いながら、鋭意まちづくりを進めてきました。

中でも、調布駅付近の連続立体交差事業では、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しました。今後は、調布駅前広場や鉄道敷地整備が完成することにより、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。

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、市では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、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。

現行の都市計画マスタープラン策定から25年、広域化・激甚化する災害や、人々の多様化するニーズへの対応など、まちづくりを取り巻く社会状況が目まぐるしく変化する中、今こそ私たちの財産である調布の緑の力を発揮すべきです。

これからも、私たちの心の原風景としてやさしくつつみ込んでくれる緑、強さとしなやかさをあわせ持つ緑につつまれ、だれもが安心して住み続けられるまちを、市民や事業者等と共創することで実現していきたい。新たな思いをのせて、次期都市計画マスタープランの将来都市像として、「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」を現行の都市計画マスタープランから継承します。

住み続けたい 緑につつまれるまち 調布

(3) まちづくりの方向性

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、まちづくりの方向性は以下の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、頻発化・激甚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潤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、脱炭素化やグリーンインフラの考え方を取り入れ、**住宅地と自然環境が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。
- ◆生産緑地は、今後も保全を前提とするとともに、直売所や農家レストランなどの**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、景観、地域活性化

3. 多くの人を訪れるにぎわい・ 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と一体となっ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カブルな都市空間の創出により、**多くの人を活発に交流・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・低未利用地などの既存ストックを有効に活用し、滞留空間やサードプレイスを創出するなど、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】景観、地域活性化

(4) 将来都市構造

- 市域を5つのゾーンに分け、それぞれが有機的に機能するまちづくりを推進します。
- 水と緑の自然や文化・スポーツ、中心拠点、地域拠点等の拠点を育成するとともにネットワーク化することで、都市として均衡ある発展を目指します。
- 鉄道や都市計画道路などを都市の骨格を成す「交流軸」に、国分寺崖線や仙川崖線、布田崖線（立川崖線）などの崖線緑地を「崖線の軸」に、人の流れを伴い、水と緑の拠点間を緑で結ぶ軸を「緑の連結軸」に、多摩川や野川、仙川を「水の軸」として位置付け、これらを有機的につなぐことにより、各拠点間のネットワークの強化を図っていきます。

<拠点の形成方針>

中心拠点

- ・行政機能、文化、医療、商業、業務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や、都市機能の集積状況を踏まえ鉄道乗車人員が特に多い駅周辺を「中心拠点」とする
- <調布駅周辺>（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
 - ・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・文化・居住・学術・研究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を形成

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し、地域の核となる中心拠点以外の各駅周辺を「地域拠点」とする
- <仙川駅周辺>（区域マスタープラン：地域の拠点）
- ・駅を中心に商業・業務・芸術・文化・コミュニティ施設等の多様な都市機能の集積を図る
 - ・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
- <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視野に入れた交通環境の改善等により、駅周辺の交通機能向上を図るとともに、地域コミュニティ関連施設等の多様な機能の集積により、にぎわいある拠点を形成
- <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視野に入れた交通環境の改善等により、駅周辺の交通機能向上を図るとともに、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
- <国領駅周辺>（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、地域の個性を生かした魅力的な拠点を形成
- <布田駅周辺>（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
- <西調布駅周辺>（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環境の改善を図るとともに、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
- <飛田給駅周辺>（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
- <京王多摩川駅周辺>（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、多世代が共に生き、多様な主体が交流するコンパクトなまちづくりを推進するため、総合的な福祉機能を集積するとともに、地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導を図ることで、複合的な拠点を形成

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」とする
＜多摩川住宅地区周辺＞（区域マスタープラン：生活の中心地）
- ・大規模な建替えにあわせて、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を確保し、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
＜国領町八丁目地区周辺＞
- ・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
＜神代団地周辺＞
- ・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
＜北部地区一部周辺＞
- ・豊かな自然環境と共生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

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「農の里」とする
＜深大寺北部地域，深大寺・佐須地域，染地・布田地域＞
- ・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農景観を形成

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」とする
＜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

文化・交流の拠点

- ・地域資源を生かし，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」とする
＜味の素スタジアム周辺＞
- ・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
＜N T T 中央研修センタ及び白百合女子大学・桐朋学園＞
- ・地区住民の交流を促す活力ある拠点を形成

<軸の形成方針>

交流軸

- ・東西・南北の拠点をつなぐことで活発な交流や地域経済の活性化に資する軸を「交流軸」とする

<京王線の鉄道>

- ・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，東京都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

<調布駅から国領駅>

- ・京王線地下化に伴う鉄道敷地を活用し，市街地の回遊性を高めるため，うるおいを感じながら歩いて楽しい軸を形成

<武蔵境通りから鶴川街道>

- ・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

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」とする

<国分寺崖線，仙川崖線，布田崖線（立川崖線）>

- ・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人の流れを伴う軸を形成するとともに，身近に緑に親しめ，生態系に配慮した循環型のまちづくりの実現に資する軸を形成

緑の連結軸

- ・人の流れを伴い，水と緑の拠点間を連続した緑で結ぶ軸を「緑の連結軸」とする

<水と緑の拠点をつなぐ軸>

- ・都市計画道路の整備にあわ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

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」とする

<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

<野川，仙川>

- ・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

(5) 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性を実現するため、市の土地利用の基本的な方針を示します。

(土地利用の基本的な方針)

- 将来都市構造に掲げる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
- 立地適正化の方針に掲げる基本方針を実現する土地利用を誘導。特に河川洪水の被害が大きく想定されるエリアでは、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
- 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近接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
- 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
- 公園や緑地などの整備・保全を図るとともに、緑農住が調和した土地利用を誘導
- 公共機能の再編に当たっては、公共施設マネジメント計画等の施設配置の計画を踏まえ、各拠点や地域にふさわしい土地利用を誘導

①業務・商業地区

- 業務・商業地区は、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業務・商業施設の重点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。
- また、バリアフリー化の促進や交通結節機能の充実を図り、駅前市街地の利便性向上を図ります。

②業務・商業系沿道地区

- 業務・商業系沿道地区は、主要幹線道路沿道において、広域交通の利便性を活かしながら、生活サービス施設等の業務・商業機能の立地を誘導します。
- また、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。

③低密度住宅地区

- 低層住宅を主とした市街地として、狭あい道路の改善などの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、職住近接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、営農環境を維持するとともに、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るおいとくつろぎのある住環境を保全します。

④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。

⑤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。

⑥スポーツ・産業・交流地区

- 市を特徴づ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。
- また、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。

⑦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。

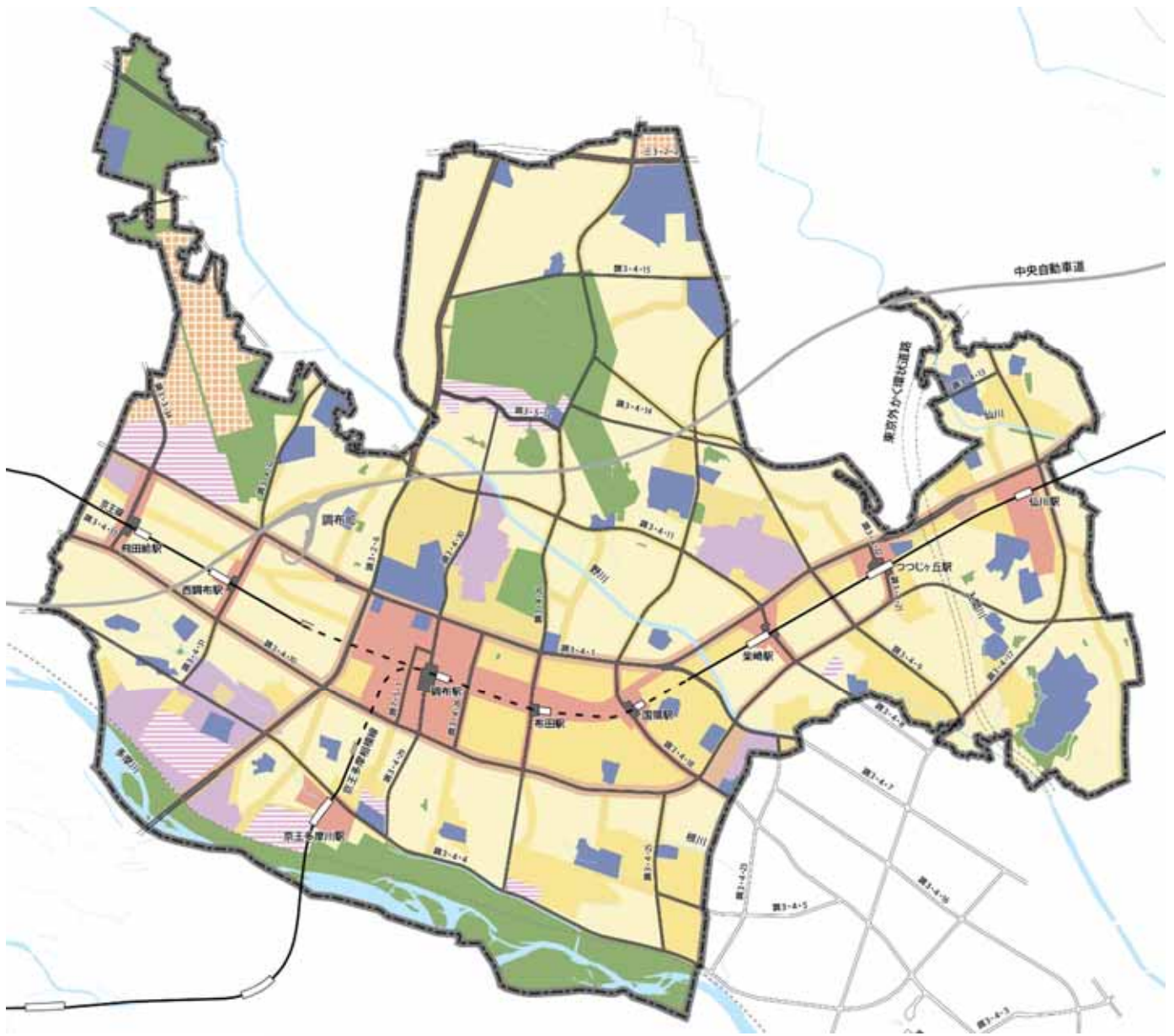
⑧文教・研究施設地区

- 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。

⑨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・商業地区	公園・緑地地区
業務・商業系沿道地区	文教・研究施設地区
低密度住宅地区	大規模公共利用施設
中密度住宅地区	
住工共存地区	
スポーツ・産業・交流地区	