

Ⅲ まちづくりの構想

1. 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、調布駅前広場や鉄道敷地整備の完成により、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。
- ◆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、住環境、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の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

2. 将来都市構造

- 市域を中心市街地ゾーンを含む東西南北の4つの地域に分け、それぞれの地域を標榜するイメージを掲げて、それらが有機的に機能するまちづくりを推進します。
- 多様な機能が集積し、道路・交通ネットワークの高い結節性を持つ「中心拠点」や「地域拠点」、人々の活動や地域の交流の中心地となる「生活拠点」、市の魅力である豊かな自然風景を残す「水と緑の拠点」、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「文化・交流の拠点」等の拠点を育成していくとともに、各拠点間を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。
- 調布駅周辺を「中心拠点」、各駅周辺を「地域拠点」として位置付け、市街地の魅力を高め、多様な都市機能を誘導しながら、まちづくりの方向にふさわしい拠点として形成します。拠点においては、将来的な人口減少局面においても人口密度を維持し、持続的な発展を目指します。
- 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、それらを中心として都市空間を「交流軸」、国分寺崖線や仙川崖線、布田崖線などの崖線緑地を「崖線の軸」、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」、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、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「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、緑農住が融合した農景観を形成します。

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中央研修センター、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

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促進し、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。

3. 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します。

【地区区分に応じた土地利用の方針】

①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。

②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。

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・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。

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】



