

調布市
都市計画マスタープラン
立地適正化計画
【説明用資料】

調布市

令和5年5月

— 目 次 —

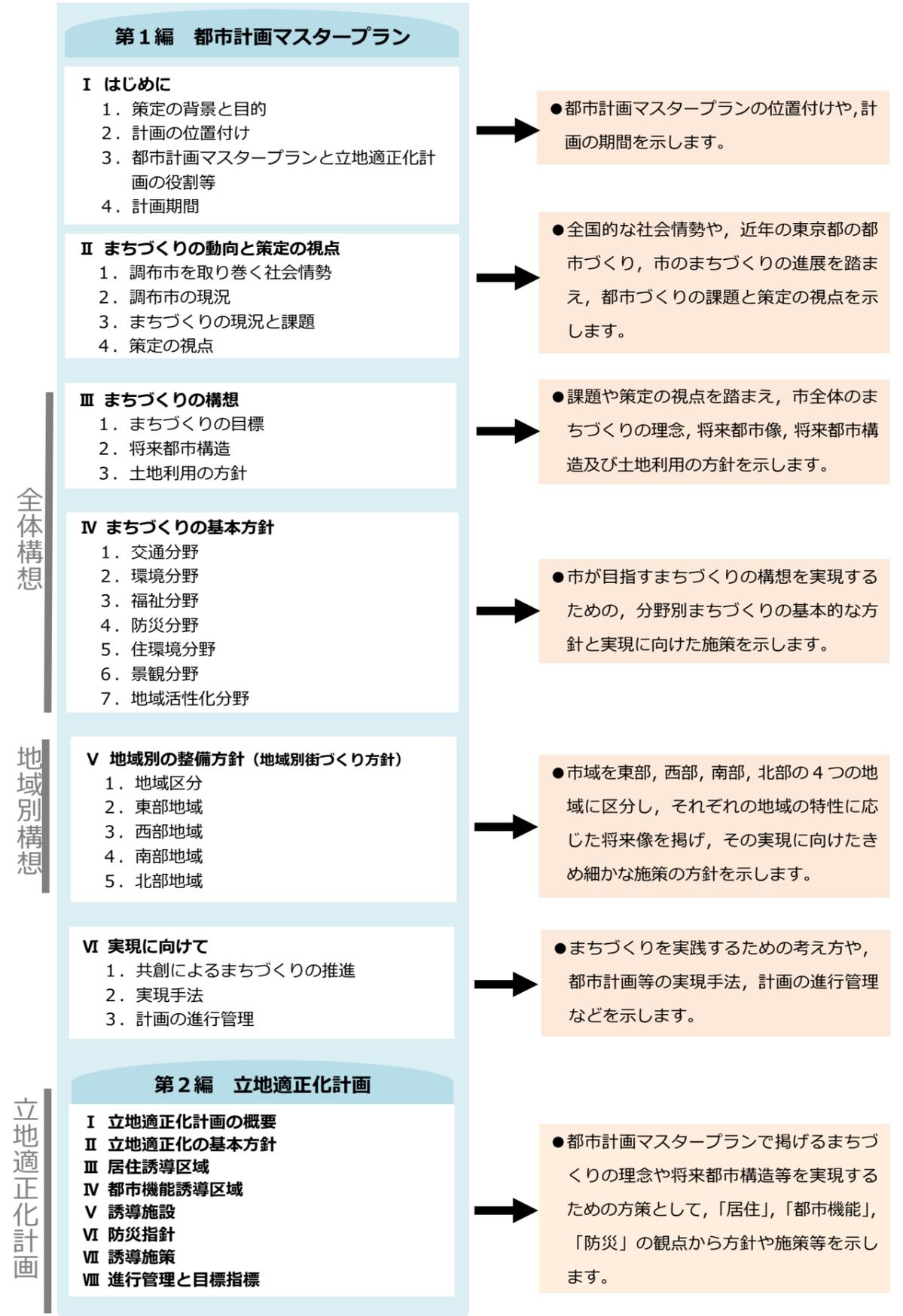
第1編 都市計画マスタープラン

- 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 1
- 4. 策定の視点 1
- 5. まちづくりの目標 2
- 6. 将来都市構造 3
- 7. 土地利用の方針 6
- 8. まちづくりの基本方針 8
- 9. 地域別の整備方針(地域別街づくり方針) 15
- 10. 主要事業 20
- 11. 実現に向けて 26

第2編 立地適正化計画

- 1. 立地適正化計画の概要 27
- 2. 立地適正化の基本方針 27
- 3. 居住誘導区域 27
- 4. 都市機能誘導区域 28
- 5. 誘導施設 28
- 6. 防災指針 29
- 7. 誘導施策 30
- 8. 進行管理と目標指標 31

調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画
— 全体構成 —



第1編 都市計画マスタープラン

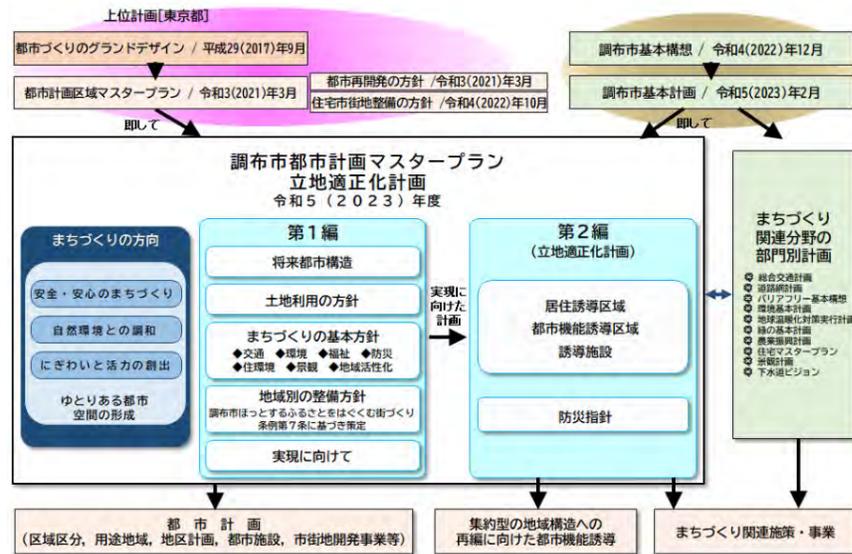
1. 策定の背景と目的

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。

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、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」をあわ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。



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。

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 >

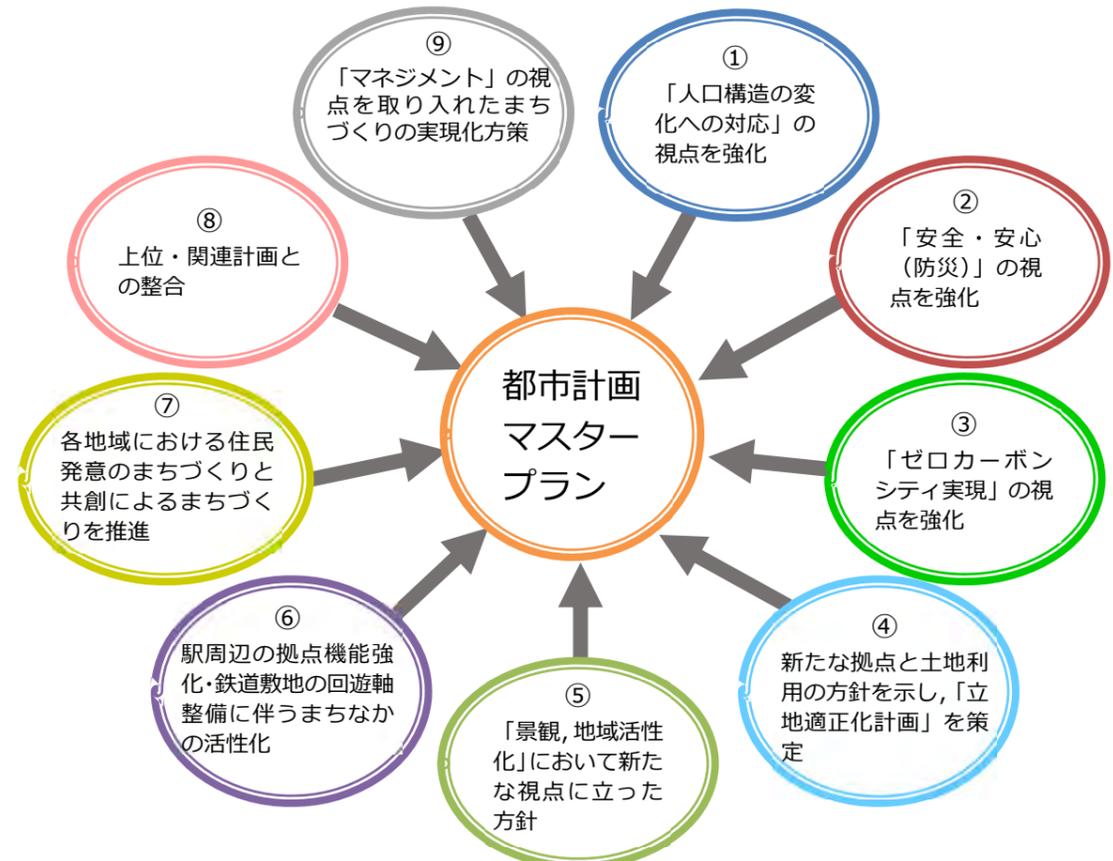
①全国的な社会環境の変化

- 人口減少・超高齢社会の到来
- 脱炭素社会の実現に向けた取組の更なる推進
- 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

②まちづくりの動向

- 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
- ウォークア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、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

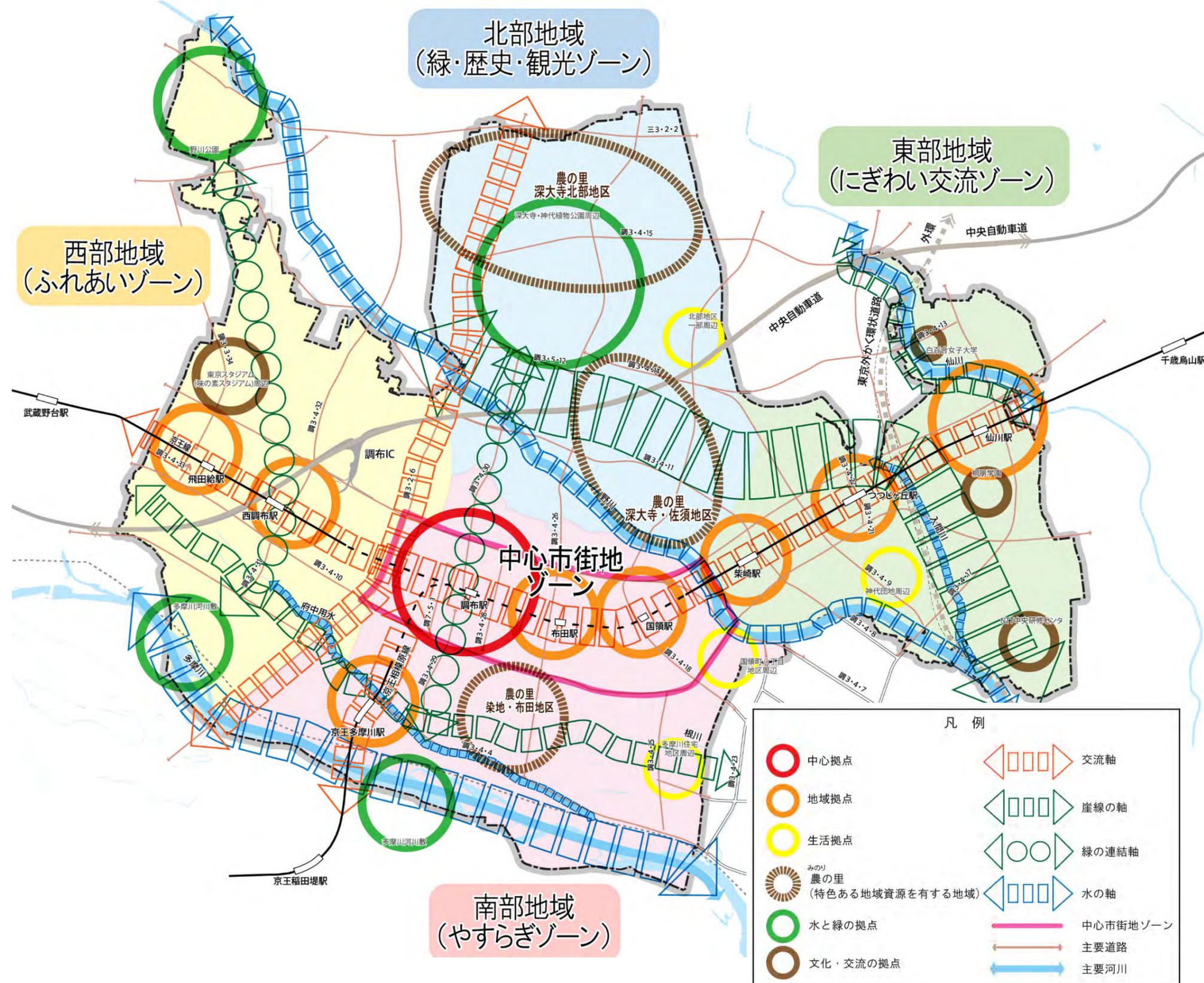
- ◆河川や崖線樹林地、農地、社寺林などの多彩なみどりを保全していくとともに、脱炭素社会、グリーンインフラの考え方を踏まえ、**自然環境と調和した良質な都市環境の形成**を図ります。
 - ◆公園や緑地は、多様な主体による維持管理をし、**従来の機能に加え、多様な公園・緑地の活用を促進**します。
 - ◆生産緑地は、今後も保全を前提とするとともに、直売所や農家レストランなどの**都市農業の振興に向けた取組を促進**します。
- 【主な関係分野】 環境、住環境、景観、地域活性化

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

6. 将来都市構造

【将来都市構造図】



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、京王線連続立体交差事業（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、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。

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

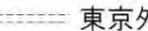
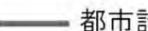
- 地域固有の資源として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を推進します。
- 文教・研究関連施設の機能充実を推進します。

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】



凡 例					
	業務・商業等複合地区		スポーツ・産業・観光交流地区		鉄道
	業務・商業等沿道地区		公園・緑地地区		鉄道(地下化区間)
	低密度住宅地区		文教・研究施設地区		中央自動車道
	中密度住宅地区		大規模公共利用施設		東京外かく環状道路
	住工共存地区				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、調布駅付近の京王線連続立体交差事業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】



凡例	
道路の体系的な整備	公共交通等の充実
—— 整備済	○ 拠点周辺の安全性・利便性・快適性の向上
- - - 事業中	○ にぎわいや交流の創出に向けた活用の推進
—— 未整備	○ 交通環境の改善や基盤整備の推進・促進
- - - 未整備(計画検討)	○ 拠点周辺における交通結節機能の向上
—— 優先整備路線	○ 公共サインの整備推進
—— 準優先整備路線	○ 主な観光地や来訪者の多い施設
○ 東京外かく環状道路整備予定	○ 中心市街地(ウォーカブル推進区域)の整備
—— 地域にふさわしい道路環境づくり(計画検討路線)	○ 居心地が良く歩いて楽しいまちなかの形成
	バスルート
	自転車利用環境の充実
	自転車ネットワーク路線
	駅前空間の回遊性・滞在性の向上

【2】環境分野

「まちづくりの基本方針」

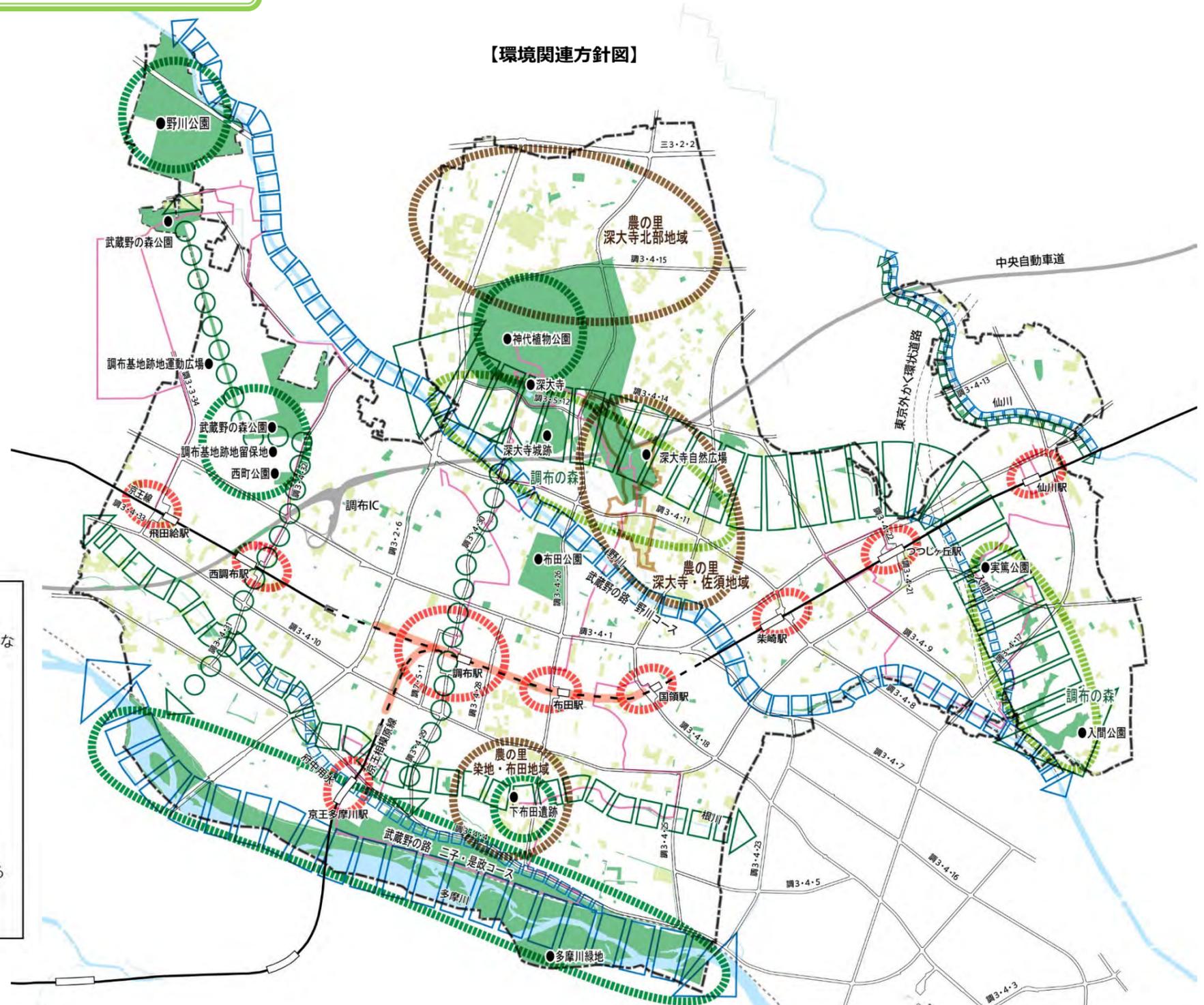
- 方針① 武蔵野の限りある水と緑の環境を積極的に守り育て、調布らしさを発揮します。
- 方針② 自然とふれあう、水と緑のネットワークや拠点づくりを進めます。
- 方針③ 農地を守り活かし、やすらぎのあるまちづくりを進めます。
- 方針④ ゼロカーボンシティに向けた取組を進めます。

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緑の保全と活用を図ります。
- 調布駅付近の京王線連続立体交差事業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	



【3】福祉分野

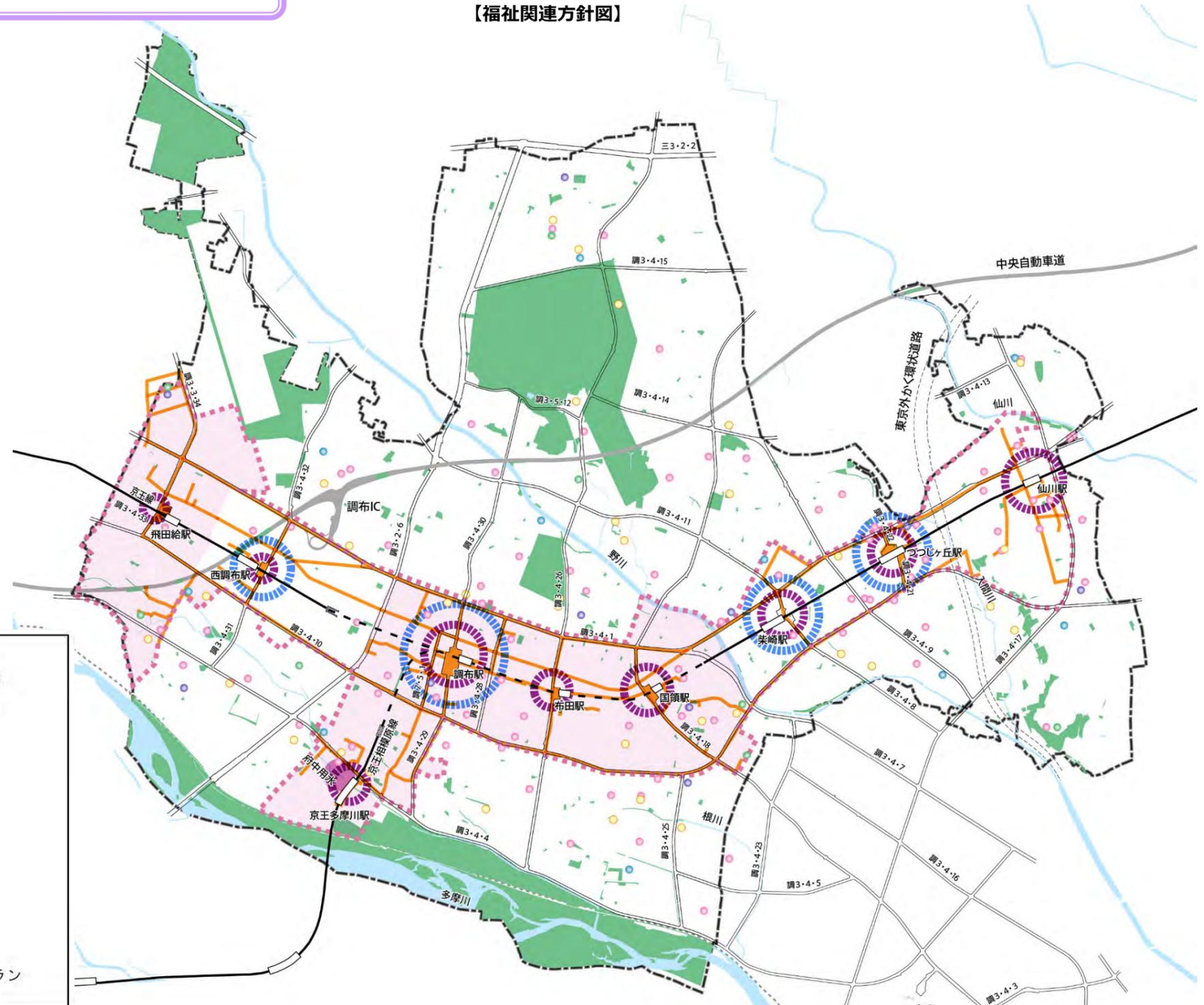
「まちづくりの基本方針」

- 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併せて、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	すべての人が使いやすい公園・施設の整備
—— バリアフリー生活関連経路	■ ふれあいの場としての公園などの整備
—— 都市計画道路	● ふれあいの場としての広場などの整備
すべての人にやさしい公共交通の充実	● 総合的な福祉の拠点整備
● 交通結節機能の強化と交通施設のバリアフリー化	● 地域包括支援センター
■ 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	● 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

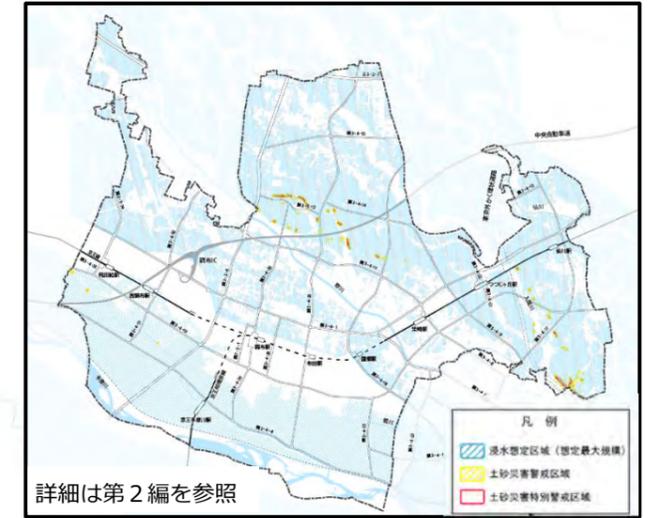
【4】防災分野

「まちづくりの基本方針」

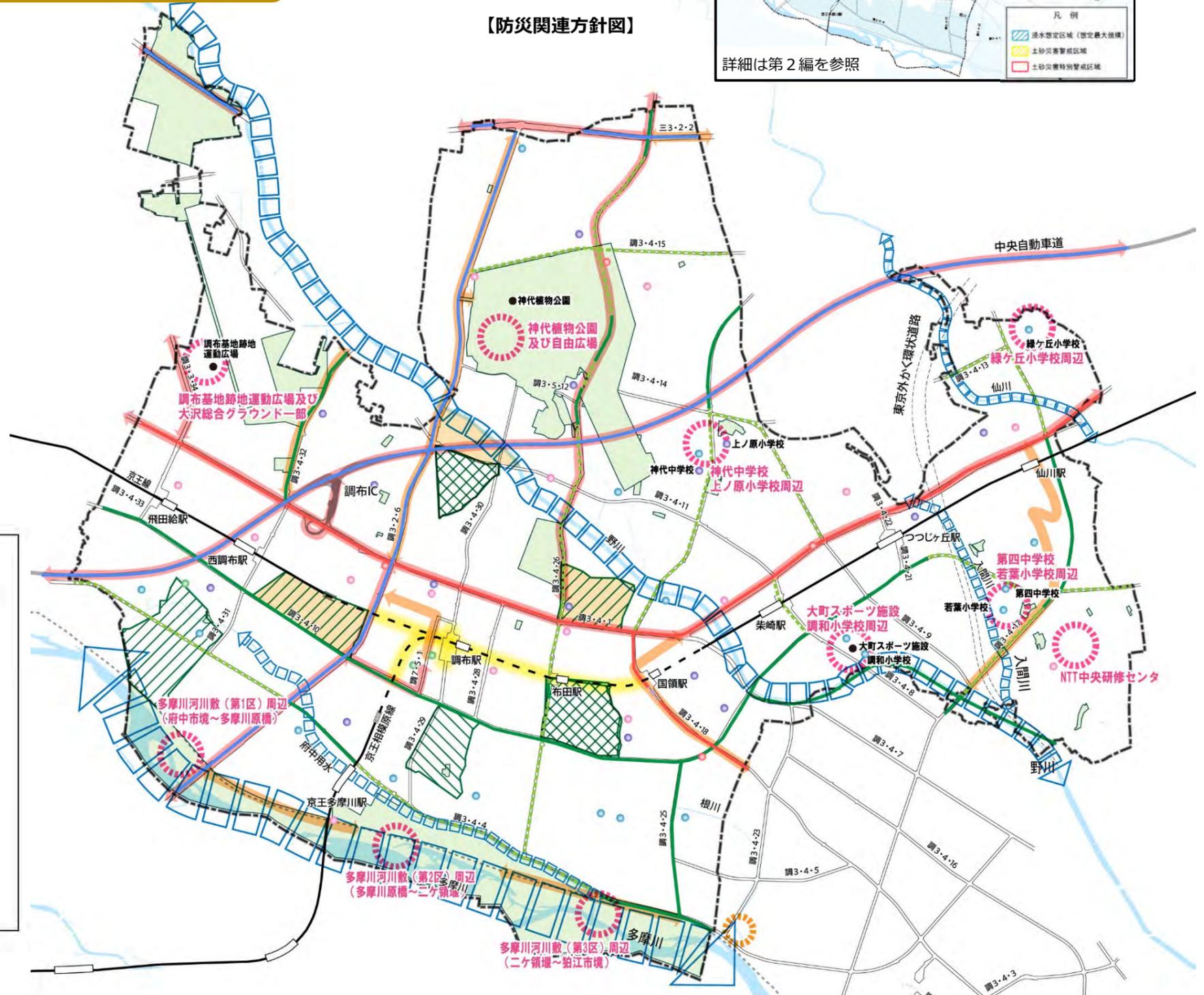
- 方針① 地震による被害を最小限にとどめ、復旧を迅速に行うための防災に資する都市基盤整備を進めます。
- 方針② 激甚化・頻発化する風水害の対策を図ります。
- 方針③ 市民との協働により、防災の意識づくり、地域の連携の充実を図ります。

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。
- 道路整備に合わ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。
- 調布駅前広場や京王線連続立体交差事業後の鉄道敷地について、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、4m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、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】



凡例	
災害に強い防災に資する都市基盤整備(延焼遮断帯形成路線)※1 骨格防災軸 主要延焼遮断帯(事業中を含む未整備) 一般延焼遮断帯 一般延焼遮断帯(事業中を含む未整備)	避難・救援施設等の確保 広域避難場所としての機能維持・保全(地震) 風水害に対応する防災基盤整備 河川などの安全性の向上(河道掘削など) 河川など 浸水被害軽減に向けた取組(定置式ポンプ、ポンプゲートなどの設置)
(緊急輸送道路) 特定緊急輸送道路 一般緊急輸送道路 都市計画公園・緑地 都市計画道路	市民との協働による防災意識の向上と連携の充実 消防署 消防分団器具置 避難所(風水害・地震) 避難所(風水害) 避難所(地震)
地域の特性に応じた市街地の整備による防災性の向上 木造住宅密集地域での防災性向上エリア 駅前滞留者対策となる防災機能の活用を検討 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域 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	

※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
 広域的な都市構造から見て、骨格的な防災軸の形成を図るべき路線
 ■主要延焼遮断帯
 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
 幹線道路(骨格防災軸間を二分する骨格幹線道路)
 ■一般延焼遮断帯
 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

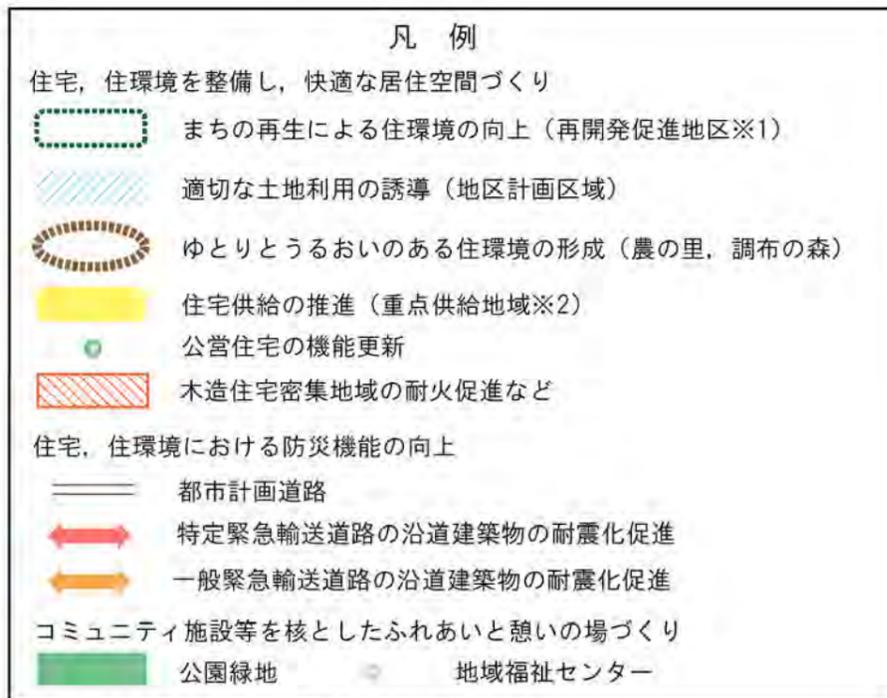
「まちづくりの基本方針」

- 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。

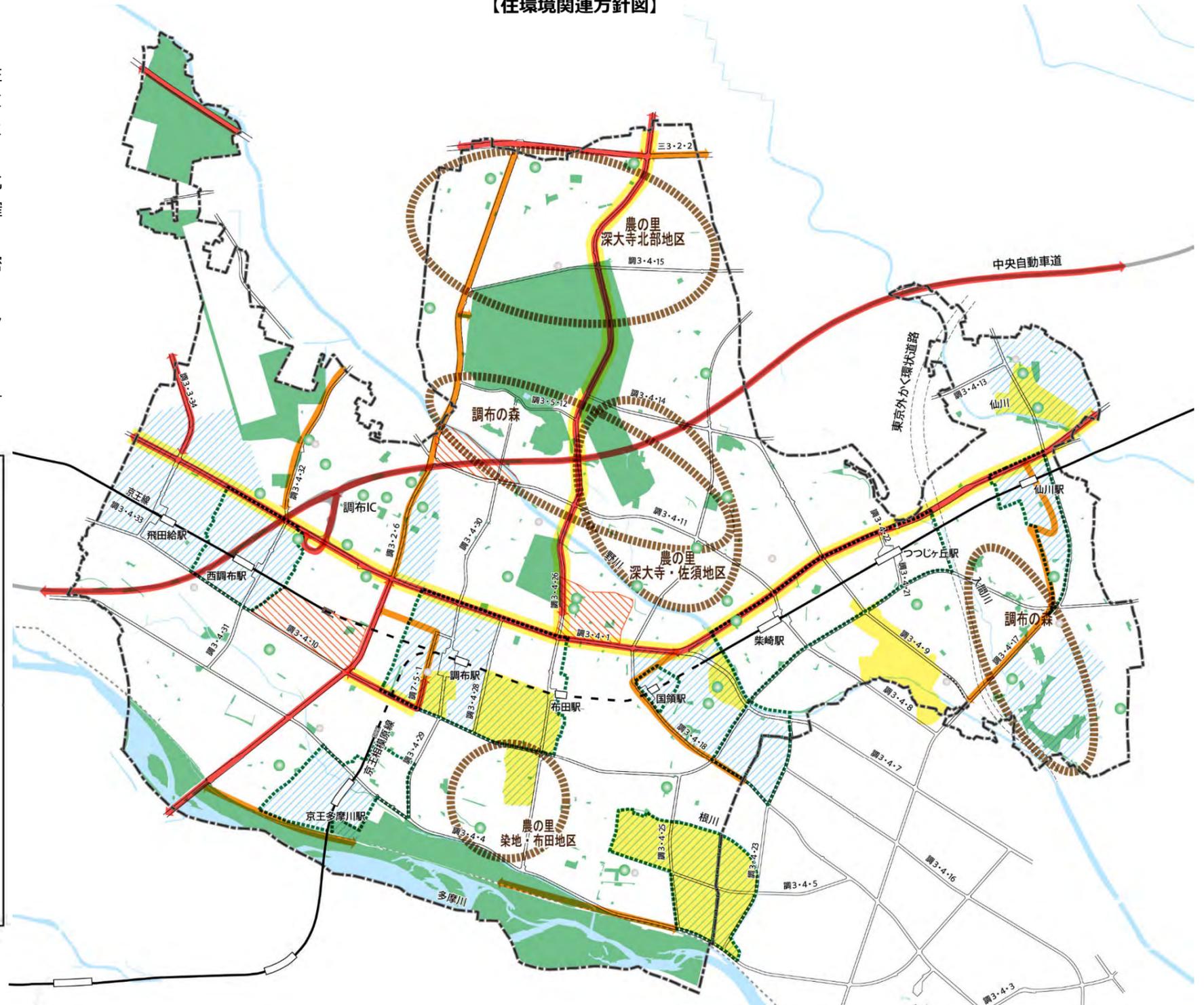
実現に向けた施策(一部抜粋)

- 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。

【住環境関連方針図】



※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



【6】 景観分野

「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 都市景観に配慮しつつ、子どもから大人までう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。

実現に向けた施策(一部抜粋)

- 武蔵野の面影が残る豊かな自然と田園風景などの落ち着いた地域の景観を保全していきます。
- 深大寺通り沿い・国分寺崖線沿いの開発や計画を適切に誘導し、崖線の自然景観と周辺住宅との調和を図ります。
- 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。
- 深大寺周辺地域の街なみ景観の維持、向上を図るため、地域との連携により、調布市深大寺地区街なみ整備基本計画に基づく街なみ環境整備事業を推進します。
- 届出制度等の活用により、建築物の意匠等について、周辺地域と調和するように規制・誘導していきます。
- 良好な街なみ景観を形成するため、鉄道敷地や駅前広場等の公共空間の整備による緑の創出と都市空間の向上を図ります。
- 魅力ある景観整備と豊かな地域資源のネットワーク化により、回遊性・滞在性の向上を図ります。
- 市内9駅それぞれの特性に応じた景観形成の方針を定め、誘導を図ります。
- 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連動させます。また、緑化に当たっては樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図ります。

【景観関連方針図】



凡例	
武蔵野の面影を残す自然環境を生かした景観形成	
河川など水辺の景観形成	崖線など緑の景観形成
武蔵野の原風景の保全	緑の連結軸
良好な街なみ景観の形成	
国分寺崖線景観形成重点地区	深大寺通り周辺景観形成重点地区
「水」の景観形成推進地区	「道」の景観形成推進地区
「駅」の景観形成推進地区	「農」の景観形成推進地区
農の風景育成地区	
歴史的資源を活かした景観形成(ちょうふ八景)	都市計画道路

【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、京王線地下化に伴う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緑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。

【地域活性化関連方針図】



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(ウォーカー推進区域)の整備	◀▶▶ 緑の連結軸	● 農業を生かした地域活性化(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
○ 地域資源を生かした地域活性化	● スポーツレクリエーション拠点	● 映画・映像施設を活かしたまちづくり
○ ゆとりと利便性を兼ね備えた空間の創出	● 広域的スポーツ交流拠点	
— 都市計画道路	● 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：地域に密着した商店街等の活性化、生活利便施設の立地促進 等