

# 調布駅周辺地区 街づくりビジョン (素案) オープンハウス

## 開催概要

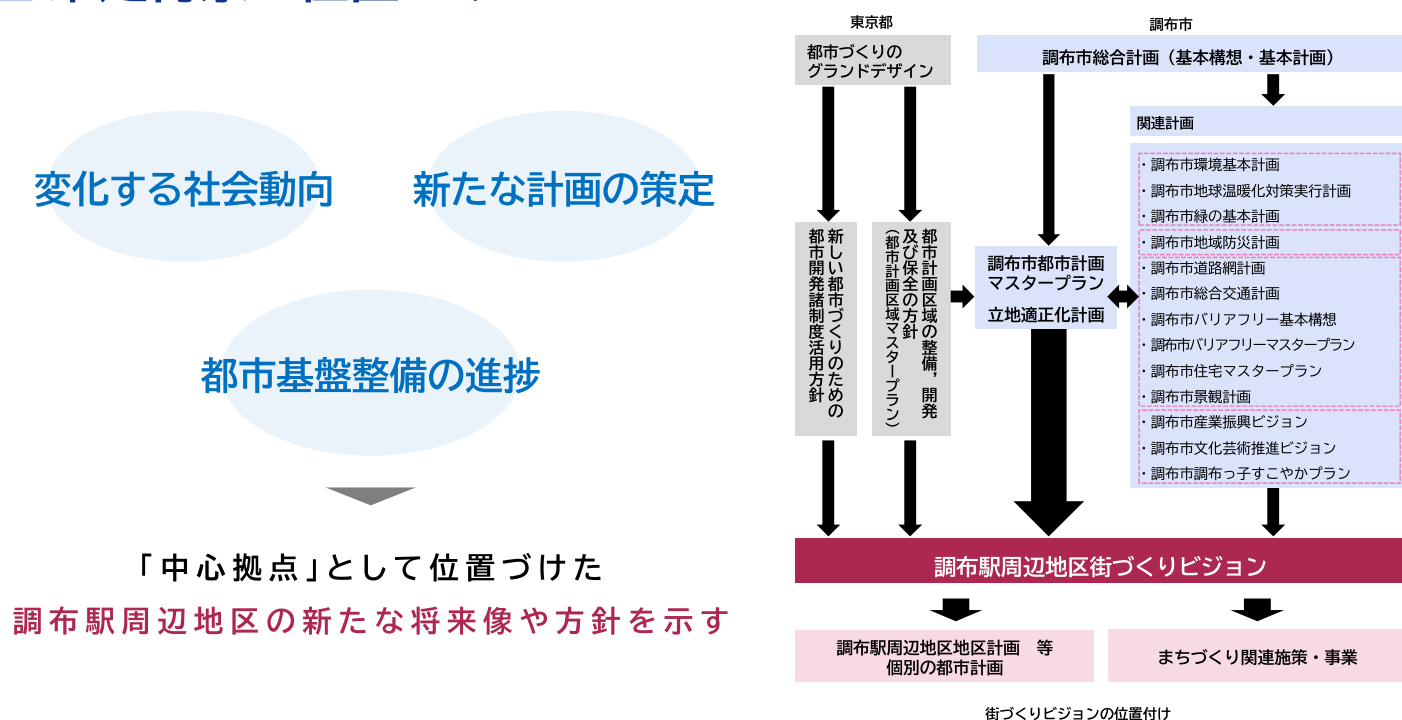
- ① 令和7年7月2日(水) 18時30分～20時 調布市グリーンホール 小ホール
- ② 令和7年7月5日(土) 10時～11時30分 調布市文化会館たづくり 大会議場

調布市都市整備部まちづくり推進課

## 調布駅周辺地区街づくりビジョンとは

- ✓調布駅周辺は、令和5年8月策定の「調布市都市計画マスタープラン 立地適正化計画」において、商業・業務・行政・文化・医療・学術・研究・住居などの重要な機能が集積し、市政や市民生活の中心となる「中心拠点」に位置づけています。
- ✓調布駅周辺では、「中心市街地街づくり総合計画(平成12年3月)(以下、街づくり総合計画)」を策定し、街づくりを進めてきました。この間、京王線地下化の実現、鉄道敷地の整備完了に加え、令和7年度末に調布駅前広場が完成することにより、基盤面の街づくりにおいては大きな節目を迎えます。
- ✓都市基盤整備の進捗や刻々と変化する社会動向、また、令和5年3月に策定された調布市総合計画等を踏まえ、都市計画マスタープランにおいて「中心拠点」として位置づけた調布駅周辺地区の新たな将来像や方針を示すことを目的とし、調布駅周辺地区街づくりビジョン(以下、街づくりビジョン)を策定します。
- ✓街づくりビジョンで示す目標や街づくりの基本的な考え方は、地区計画等の個別の都市計画に反映するとともに、関連事業に取り組む際の方針とするなど、地区の街づくりの推進に活用します。

## 策定背景と位置づけ



## 対象範囲

調布駅周辺  
約40ha

街づくりビジョンの対象範囲である調布駅周辺地区は右図で示す約40haの区域とします。

- 凡例
- 地区計画区域（調布駅周辺地区）
  - 市街地再開発事業の検討区域
  - 都市計画道路
  - 都市計画道路（整備済）
  - 都市計画道路（事業中）
  - 概成の都市計画道路
  - 施設等
  - 京王線の地下化に伴った鉄道上部利用
  - 大規模商業施設
  - 市街地再開発事業
  - 行政施設・業務施設

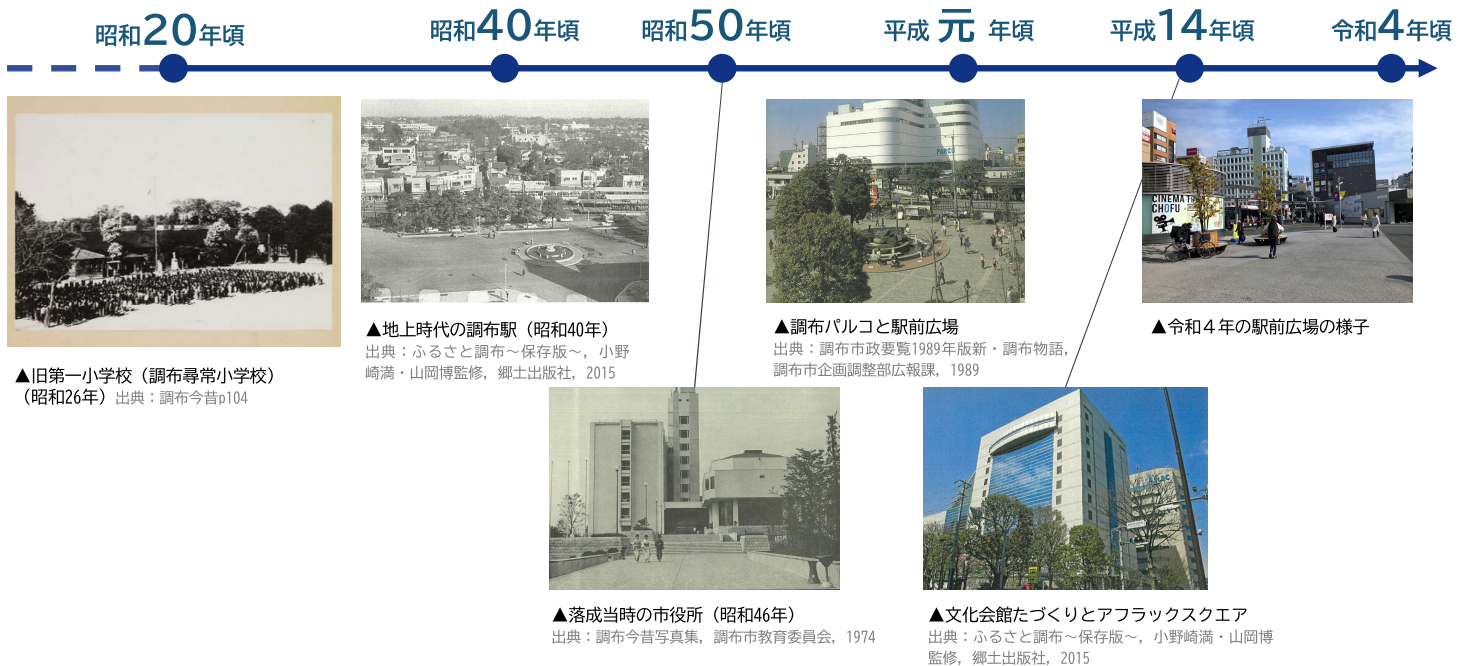


## 目標年次

街づくりビジョンでは、社会資本の整備による街の変化や社会動向の変化、市民や事業者ニーズなどを踏まえ、おおむね20年後を目標年次として目指す姿を示すとともに、短期・中期・長期の展開イメージを示します。

## 街の変遷

- 【大正2年】調布駅開業
- 【昭和46年】調布市役所、東急ストア開業
- 【平成7年】文化会館たづくり開館
- 【平成24年】京王線連続立体交差事業 調布駅地下化



| 調布市の計画                      | 年度  | 調布駅周辺地区の動き           | 東京都の計画                    |
|-----------------------------|-----|----------------------|---------------------------|
| 都市計画マスタープラン策定               | H10 |                      |                           |
| 調布駅周辺地区地区計画決定               | H11 |                      |                           |
| 中心市街地街づくり総合計画策定             | H12 |                      |                           |
|                             | H13 |                      | 東京都の都市づくりビジョン策定           |
|                             | H14 |                      |                           |
|                             | H15 |                      | 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針策定 |
|                             | H16 |                      | 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針策定     |
|                             | H17 |                      |                           |
|                             | H18 |                      |                           |
|                             | H19 |                      | 「10年後の東京」計画策定             |
|                             | H20 |                      |                           |
|                             | H21 | 調布駅北第1A地区第一種市街地再開発事業 | 東京の都市づくりビジョン改定            |
|                             | H22 | 調布駅南口東地区第一種市街地再開発事業  |                           |
| 小島町二丁目地区地区計画が調布駅周辺地区地区計画に統合 | H23 | 調布駅北第1B地区第一種市街地再開発事業 |                           |
|                             | H24 | 調布区画道路第7号            |                           |
|                             | H25 | 調布区画道路第13号           |                           |
| 都市計画マスタープラン改定版策定            | H26 | 調布駅南第1地区第一種市街地再開発事業  | 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針改正     |
|                             | H27 | 京王線連続立体交差事業          |                           |
| 調布駅周辺地区地区計画変更               | H28 |                      | 都市づくりのランドデザイン             |
|                             | H29 |                      | 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針改正 |
|                             | H30 |                      |                           |
|                             | R1  |                      | 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針改定 |
|                             | R2  |                      | 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針改定     |
|                             | R3  |                      |                           |
|                             | R4  |                      |                           |
| 調布市基本計画策定，都市計画マスタープラン策定     | R5  |                      |                           |
|                             | R6  |                      |                           |
| 調布駅周辺地区街づくりビジョン策定           | R7  |                      |                           |

## 地区の特徴・課題

調布市の中心地で、都心へのアクセスも良好。

### 課題

- 都市計画マスタープランに位置づけた“広域的な中心性を備えた拠点”の実現を目指すため、駅周辺において更なる多様な都市機能の集積を進める必要があります。



調布市全体図

京王線の地下化をはじめ、都市基盤の整備が進む。

### 課題

- 駅前広場の整備や近年の健康志向の高まり等による歩行者数の増加に対応するため、ゆとりある歩行者空間や滞在空間の整備・充実が求められます。
- 引き続き、都市機能の更新に合わせ、狭あい道路の改善や防災対策、環境配慮等、安心して訪れる・暮らすことができる都市空間としていく必要があります。



京王線連続立体交差事業（H16～H26年度）により創出されたトリエ京王調布A館

広大な駅前広場を有し、緑の連結軸上に位置。

### 課題

- 調布駅周辺地区には緑が少ない状況です。また、駅前広場以外にはあまりオープンスペースがありません。
- 広大な駅前広場や地区周辺の緑などの資源を活かしながら、調布駅周辺地区においても効果的な緑化や、多様な活動の場として活用できる滞在空間の創出を推進する必要があります。



調布駅前広場



深大寺



多摩川

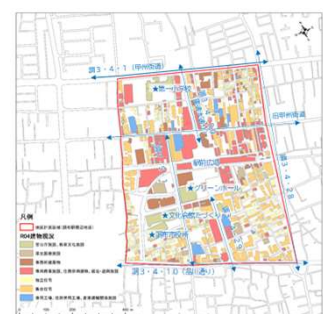


都立神代植物公園

古社や街道の歴史を引き継ぐ商店街から大規模商業施設まで揃う街。

### 課題

- 駅前広場周辺には商業施設が集まっています。
- 一方、駅前広場周辺以外は、商業系の用途地域を指定しているにもかかわらず、商業・業務系土地利用の割合が低いエリアがあります。
- にぎわい創出のため、商業系用途地域においては、商業・業務機能の集積が必要です。



建物利用現況図

出典：令和4年度多摩地域土地利用現況調査



## 調布駅周辺地区が目指す姿

以上を踏まえ、調布駅周辺地区の課題を整理し、調布駅周辺地区の街づくりの基本的な考え方と目標を示します。

### 課題

- ・ 駅前広場の整備や近年の健康志向の高まり等による歩行者数の増加に対応するため、ゆとりある歩行者空間や滞在空間の整備・充実が求められる。
- ・ 調布市全体の広域的な中心性を備えた拠点となりうるよう、駅周辺において多様な都市機能の集積を進める必要がある。
- ・ 効果的な緑化や花と緑あふれるオープンスペースの創出のほか、多様な活動の場として活用できる滞在空間の創出を推進する必要がある。
- ・ 商業系用途地域においては、商業・業務機能の集積が必要である。
- ・ 都市機能の更新に合わせ、狭あい道路の改善や防災対策、環境配慮等、安心して訪れる・暮らすことが出来る都市空間としていく必要がある。

### 街づくりの基本的な考え方

- ・ 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・魅力の向上を図るとともに、誰もが安心して快適に回遊・滞在できる拠点の形成を目指す。
- ・ 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・行政・文化・学術・研究・住居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す。

### 目標

#### 調布駅周辺地区の目標

訪れてみたい、暮らしてみたい拠点のまち

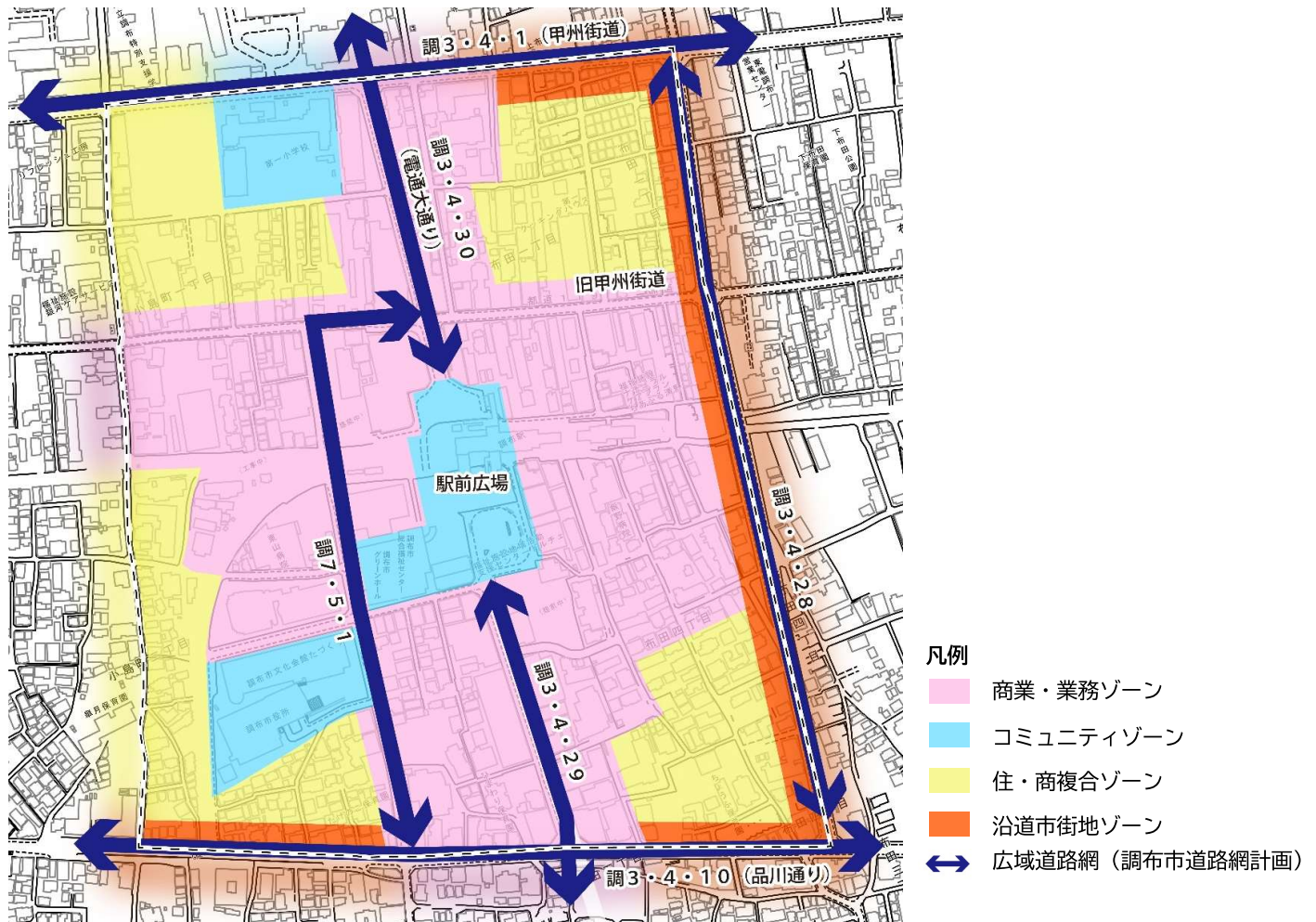
都心と多摩地域をつなぐ拠点として商業・業務・行政・文化・学術・研究・住居などの様々な都市機能が集積し、景観的にも優れた街

多摩川や深大寺の水と緑につながる花と緑あふれる市街地が形成され、古社や街道の歴史や文化を感じながら回遊・滞在できる街

防災対策や環境配慮がされ、  
多様な人が安心して住み続けられる持続可能な街

## 1. 新たな土地利用誘導のための方針（ゾーニング）

第3章で示した街づくりの基本的な考え方や目標を実現するために、上位関連計画と整合を図りながら検討した、新たな土地利用誘導のための方針（ゾーニング）を示します。



### ◎商業・業務ゾーン

- 商業・業務ゾーンでは、多摩地域内の主要な玄関口として、調布駅周辺地区の中でも特に商業・業務系の都市機能を集積し、市の中心として魅力ある市街地の形成を目指す。

### ◎コミュニティゾーン

- コミュニティゾーンでは、調布駅周辺地区の中でも、特に行政・文化・学術・研究等の機能を集積させ、多様な世代の活発な交流・活動を促す空間づくりを目指す。

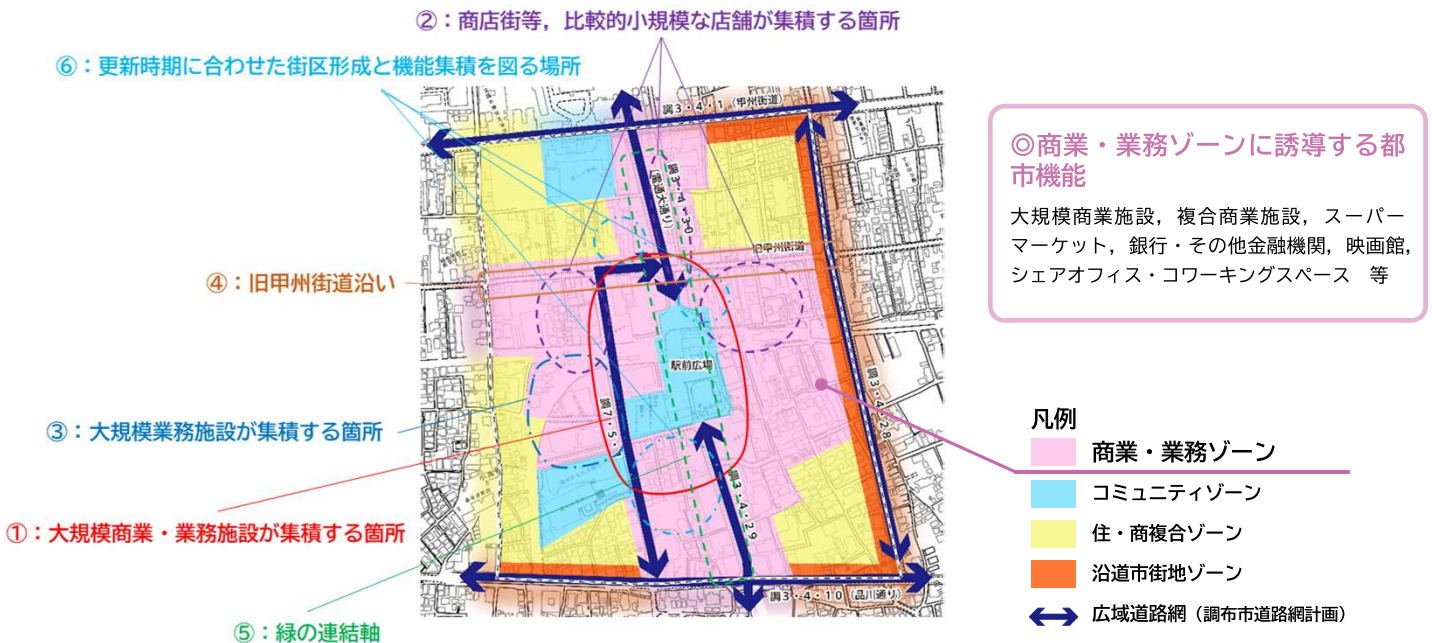
### ◎住・商複合ゾーン

- 住・商複合ゾーンでは、調布駅周辺地区の中でも、特に住宅を主体としつつ、商業や業務等の生活機能がバランスよく配置された、利便性が高い安全で快適な複合市街地の形成を目指す。

### ◎沿道市街地ゾーン

- 沿道市街地ゾーンでは、調布駅周辺地区の中でも、特に地区の外周を囲むゾーンとして、地区内のにぎわいや利便性を周辺市街地へ波及させることを目指す。

## ◎商業・業務ゾーンの土地利用方針

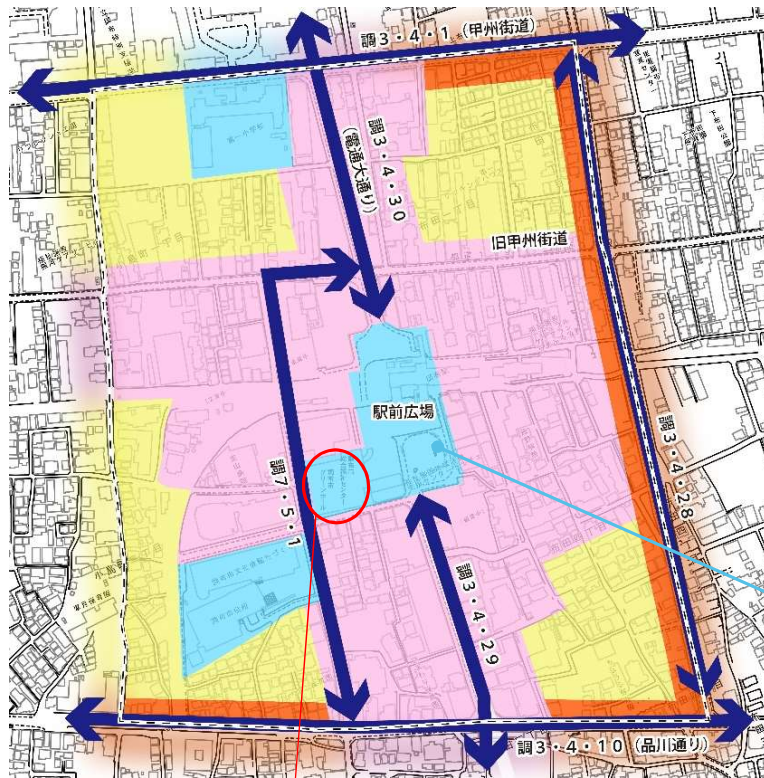


### 方針

- ・駅前広場直近のエリアは，大規模な商業・業務施設の集積を図り，活気とにぎわいのある駅前空間の形成を図る。
- ・商業・業務施設には，緑や，芸術・文化，教育など，複合的な機能を持たせる。
- ・既存の商店街が広がるエリアでは，商店街ならではの空間特性を活かし，にぎわいの創出・商店街の活性化を図る。
- ・大規模業務施設が集積するエリアでは，大規模な施設と共に整備されたオープンスペースを活かし，回遊・滞在しやすい空間づくりを目指す。
- ・都市計画道路調3・4・30号線（電通大通り）と都市計画道路調3・4・29号線の沿道や京王線沿線においては活気とにぎわいのある商業・業務地の形成を図る。
- ・太陽光発電など再生可能エネルギーの導入促進や帰宅困難者のための一時滞在施設の確保等，防災機能の向上に取り組む。
- ・職住融合の生活様式に柔軟な対応ができる業務機能（オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場）の集積を図る。
- ・都市計画道路調7・5・1号線及び都市計画道路調3・4・30号線（電通大通り）と都市計画道路調3・4・29号線の沿道においては，その立地条件を活かし，商店街の活性化やサービス業等の集積及び適切な居住機能の配置により，活気とにぎわいのある商業・業務地の形成を図る。
- ・住・商複合ゾーン付近に大規模商業・業務施設が立地する場合は，住環境と調和するよう，周辺との連続性・一体性等に配慮する。



## ◎コミュニティゾーンの土地利用方針



### ◎コミュニティゾーンに誘導する都市機能

市役所、保健センター、子育て支援施設、中央図書館、市民ホール、劇場、文化交流施設 等

グリーンホールは市民の文化芸術の拠点としての機能に加えて、駅前広場に隣接した立地を活かした、新たなにぎわいを創出する施設としての再整備を検討する。

### 凡例

- 商業・業務ゾーン
- コミュニティゾーン
- 住・商複合ゾーン
- 沿道市街地ゾーン
- 広域道路網（調布市道路網計画）

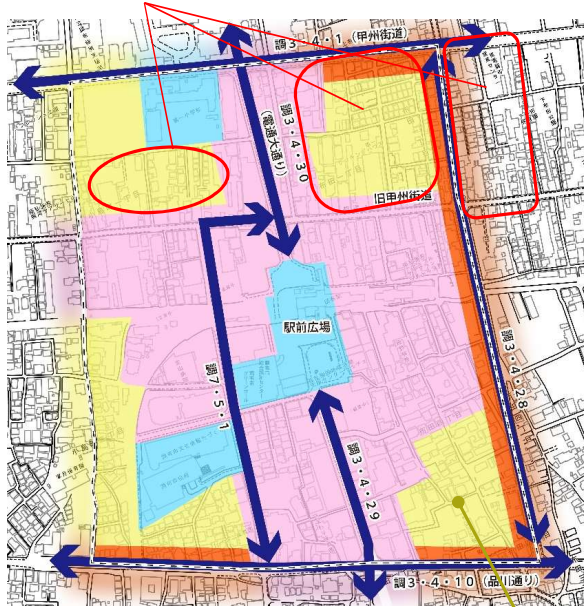
### 方針

- ・駅前広場をはじめとした屋外の歩道について、歩行者が安心して通行できるように、安全性を確保する。
  - ・誰もが訪れやすく、過ごしやすいゾーンとなるよう、ユニバーサルデザインに配慮した空間の形成を図る。また、周辺の商業・業務地や、住宅地と連続性・一体性のある空間の形成を図る。
  - ・公共施設の維持保全・更新に関する計画を踏まえつつ、民間活力を導入した多様な都市機能との複合利用を検討する。
  - ・公共施設や教育文化施設などの屋上緑化、壁面緑化を推進する。
  - ・駅前広場や、都市計画道路調7・5・1号線等の沿道の緑化を図ることで、緑のネットワークを形成する。
  - ・駅前広場をはじめとした屋外の公共空間については、イベント事業など、エリア価値の向上に資する新たな活用に向けた検討を進める。
  - ・市民の文化芸術活動を育むグリーンホールについては、機能の維持・向上を図るため、機能の在り方や規模の検討を踏まえた再整備を推進する。
  - ・新たな総合福祉センターの機能充実の観点から、コンパクトなフロント機能としての整備を目指し、また、利用者等の利便性の確保や福祉サービスの効果的な提供のため、市役所機能との連携の観点を踏まえて、市役所及びその敷地内の活用を視野に、京王多摩川駅周辺地区における新たな総合福祉センターの整備に併せて、必要な機能や設備を確保する。
  - ・防災広場や防災施設等を整備する際には、太陽光発電など再生可能エネルギーの導入促進や平常時のイベントスペースを、非常時は一時滞在可能な空間として利活用できるよう整備を促進する。
- 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、避難生活に配慮が必要な高齢者や障害者等を受け入れる福祉避難所の確保に努める。



## ◎住・商複合ゾーンの土地利用方針

小規模店舗が集積している箇所



凡例

商業・業務ゾーン

コミュニティゾーン

住・商複合ゾーン

沿道市街地ゾーン

↔ 広域道路網（調布市道路網計画）

### 方針

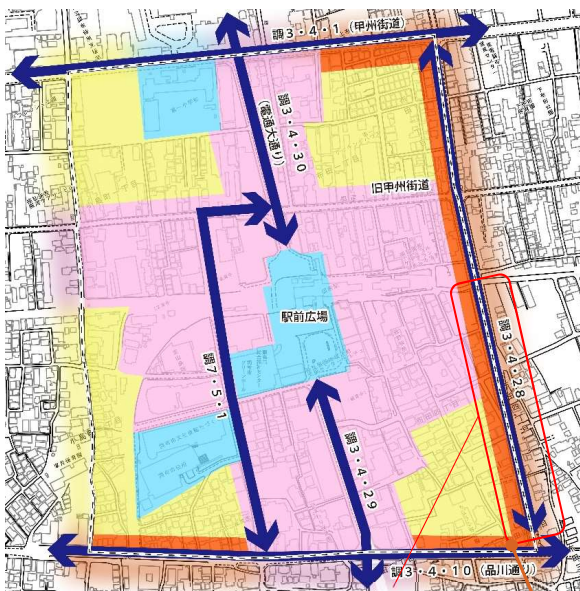
- ・商店街等の小規模店舗が集積している箇所では、商店街ならではの空間特性を活かし、にぎわいの創出・商店街の活性化を図る。
- ・公園や公共施設，民間の交流施設など住宅地における交流の場やコワーキングスペースなどの職住融合の生活を実現するための場の創出など，地域コミュニティや地域の居場所づくりに資する土地利用の誘導を図る。
- ・生産緑地をはじめとした農地では，農地の持つ多面的な機能の発揮に向けた取組など，都市の緑地や農地の保全・活用を進め，緑農住が調和した土地利用の誘導を図る。

### ◎住・商複合ゾーンに誘導する都市機能

日用品販売店，飲食店，コンビニエンスストア，シェアオフィス・コワーキングスペース 等

左図に示す，小規模店舗が集積している場所では，商店街等の独特な界限性を持つ空間を活かす。

## ◎沿道市街地ゾーンの土地利用方針



凡例

商業・業務ゾーン

コミュニティゾーン

住・商複合ゾーン

沿道市街地ゾーン

↔ 広域道路網（調布市道路網計画）

### 方針

- ・広域交通の利便性を活かし，土地の有効・高度利用や商業・業務機能の集積を図りつつ，低層部に店舗等，中高層部に都市型住宅の立地誘導を図る。
- ・今後整備が完了する都市計画道路調3・4・28号線沿いでは，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，にぎわいを創出する。
- ・周辺の緑の空間を保全しながら，緑のネットワークの形成を図る。また，緑化によって，幹線道路からの騒音等の軽減等，沿道環境の改善を図る。

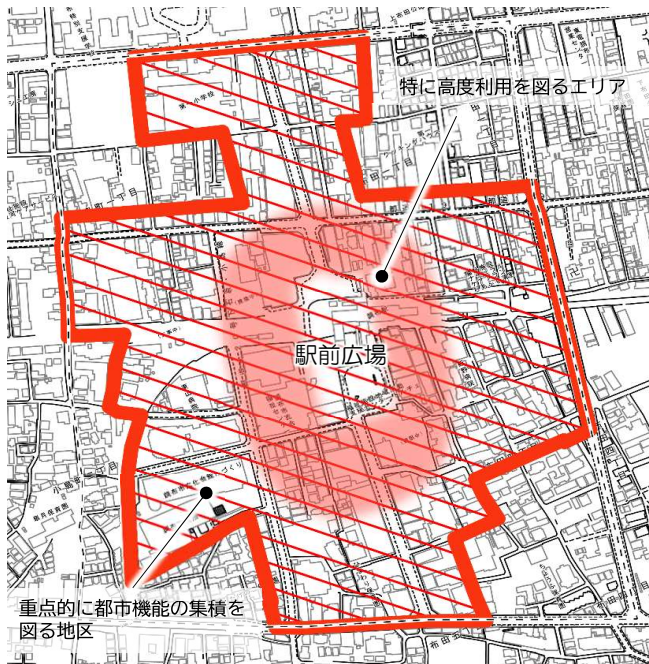
### ◎沿道市街地ゾーンに誘導する都市機能

商業施設，業務施設，飲食店，スーパーマーケット，コンビニエンスストア，診療機関，郵便局 等

左図に示す範囲では，店舗等を集積し，にぎわいを創出する。

## 2. 重点的に都市機能の集積を図る地区

新たな土地利用誘導のための方針(ゾーニング)と合わせ、高度な都市機能の集積に向けた考え方を示します。



重点的に都市機能の集積を図る地区

特に高度利用を図るエリア

### ■多様な都市機能の集積に向けた考え方

左図に示す「重点的に都市機能の集積を図る地区」においては駅周辺の街並みに配慮しながら、市民の活動や暮らしを支える、商業・業務施設、公共施設、文化施設や都市型住宅など、高度な都市機能の集積を誘導します。

当地区では、都市機能の集積に加え、建物低層部の空間の質の向上や地域住民の利便に資する取組を促しながら、街区の特性や道路などの都市基盤の整備状況に応じた高度利用を図ります。

このうち、駅前広場に隣接する街区は、にぎわいや交流の中心となる地区と考えます。この地区は「特に高度利用を図るエリア」とし、空地の確保や壁面線の後退等により、駅前広場や周辺道路等に対して圧迫感を与えない計画とする等の配慮をした場合に限り、高さ制限の緩和を検討します。

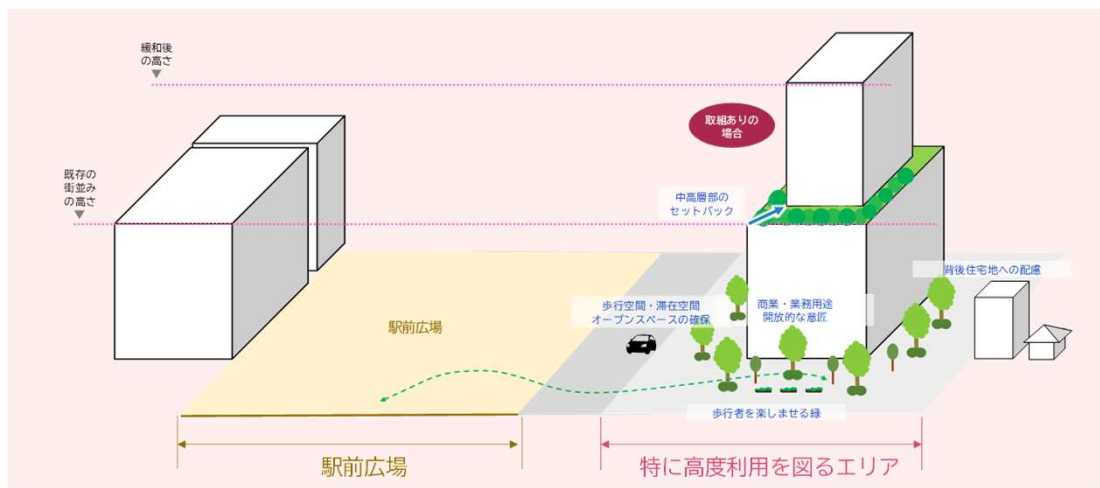
特に高度利用を図るエリアにおいては、まちづくりにおける公共貢献に加え、次のような配慮を十分に行う場合に限り、従来の高さ制限の緩和を検討します。

### 低中層部における取組例

- ・ 低中層部は、商業・業務を中心とした用途とし、にぎわいを感じられる開放的な意匠とするとともに、ゆとりある歩行者空間や人々が交流する滞在空間や貫通通路を確保する。
- ・ 道路や広場に面してオープンスペースを設け、地区の交流の中心となるような設えとする。
- ・ 既存の緑を保全・活用することはもちろん、空地や壁面、低層部と中層部の段差部分などを効果的に緑化するなど、美しくまとまりのある緑の創出を行う。

### 高層部における取組例

- ・ 低中層部の壁面位置以上に壁面後退するなど、沿道空間上空の開放感を確保する。特に駅前広場に隣接する街区において建築物を計画する際は、駅前広場に圧迫感を感じさせないよう配慮する。
- ・ 低層住宅地と隣接する敷地の場合は、隣地からできる限り離隔をとり、圧迫感を与えないよう配慮する。
- ・ 形態意匠や色彩は、既存の街並みの景観と調和するように工夫する。



特に高度利用を図るエリアにおける取組例のイメージ



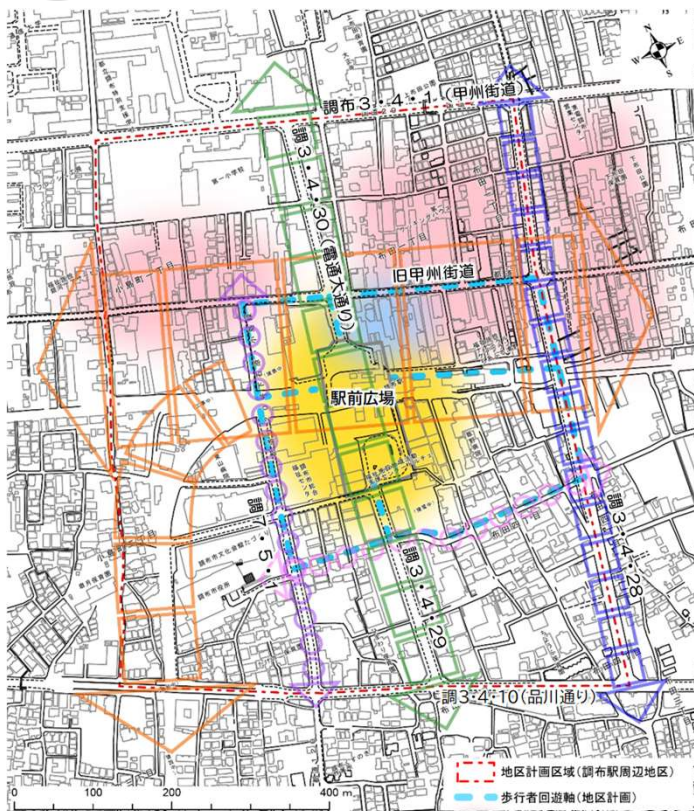
## だれもが安心して快適に回遊・滞在できる空間の形成に向けて

第3章で示した街づくりの基本的な考え方や目標を実現するためには、新たなゾーニングに基づく施設等の誘導と併せて、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる空間の形成が必要です。回遊性や滞在性の向上に向けた考え方を示します。

### (1) 「回遊・滞在できる空間」に関する現況や課題

地区全体の課題

歩行者の通行量が多いエリアは駅前広場周辺や都市計画道路調3・4・29号線の一部にとどまり、地区内の回遊性の向上と地区周辺へのにぎわいの波及に課題がある。



| 凡例 | 場所・現況や課題                                                                                                      |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>旧甲州街道や京王線地下化後の鉄道敷地周辺</b><br>国領、布田等、他の地区とつながる交流軸であるが、旧甲州街道など、歩行者空間が狭い場所がある。                                 |
|    | <b>緑の連結軸（都市計画道路調3・4・29、都市計画道路調3・4・30）沿道</b><br>都市計画マスタープランにおいて、北の深大寺、南の多摩川とつながる緑の連結軸に位置付けているが、連続性を感じられる緑が少ない。 |
|    | <b>都市計画道路調3・4・28 沿道</b><br>都市計画道路の整備が進んでおり、周辺の街並みが順次更新されている。                                                  |
|    | <b>都市計画道路調7・5・1 沿道</b><br>沿道の歩行者空間は整備されているが、歩行者が休憩できるような滞在空間が少ない。駅前広場から調7・5・1までの歩道が狭い。                        |
|    | <b>歩行者回遊軸</b><br>地区計画において歩行者回遊軸と位置づけているが、回遊軸が未整備の部分がある。                                                       |
|    | <b>駅前広場周辺</b><br>駅前広場は、令和7年度の完成に向けて整備が進んでおり、各種イベント利用がされている。<br>駅前広場に面した一部では、オープンスペースが確保されている。                 |
|    | <b>商店街周辺</b><br>既存の複数の商店街を中心に個人商店が建ち並んでいるが、駅前広場周辺に比べて、人通りが少なくなっているエリアもある。                                     |
|    | <b>駅前広場の北側</b><br>駅前広場から旧甲州街道へ歩行者が通り抜けしにくい。都市計画道路調3・4・30と旧甲州街道のスクランブル交差点で信号を待つ歩行者のための滞留空間が不足している。             |

### (2) 回遊・滞在できる空間の形成に向けた方針

【安全・安心で快適に歩ける歩行者空間創出に関する方針】

【沿道空間における滞在性の向上に関する方針】

【地区の魅力向上に関する方針】

【地区の魅力を知ってもらうための取組】



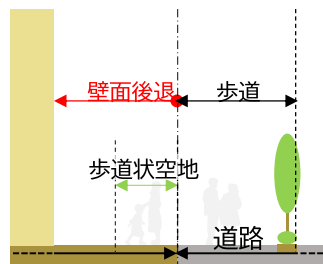
### (3) 回遊・滞在できる空間の形成実現に向けて

(2)の方針を踏まえ、回遊・滞在できる空間の形成に向けた取組例を示します。

地区全体

- ・ 楽しく歩ける路面表示や各種イベントとの連携等、ソフト施策と合わせた取組を検討する。
- ・ 低層階の店舗化やガラス張り化等、駅前広場や沿道等と一体感を持たせた空間づくりを推進する。
- ・ 既に実施した区間と合わせて、無電柱化を促進する。

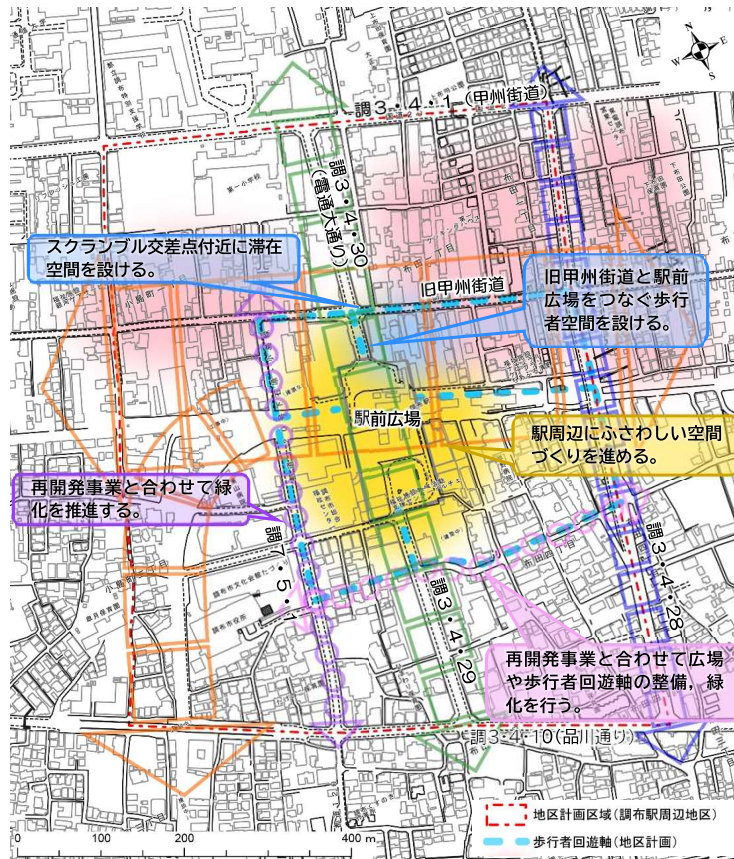
安全・安心で快適に歩ける  
歩行者空間創出



沿道空間における滞在性の向上



地区の魅力を知ってもらう  
ための取組



地区の魅力向上



| 凡例 | 回遊・滞在できる空間の形成に向けた取組例                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>旧甲州街道や京王線地下化後の鉄道敷地</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 旧甲州街道沿道では、建替等に合わせて壁面後退や無電柱化を促進し、歩行者空間を確保する。</li> <li>・ 鉄道敷地の緑道では、スポットに市民や来訪者が立ち寄りやすくなるような仕掛けづくりにより、回遊性を向上させる。</li> <li>・ 旧甲州街道と鉄道敷地の間は積極的に通り抜け通路を確保するよう努める。</li> </ul> |
|    | <b>緑の連結軸（都市計画道路調3・4・29、都市計画道路調3・4・30）沿道</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 沿道の緑化を促進する。</li> </ul>                                                                                                                               |
|    | <b>都市計画道路調3・4・28沿道</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路の整備と合わせ、にぎわいの創出や秩序ある街並みの形成を図る。</li> </ul>                                                                                                                           |
|    | <b>都市計画道路調7・5・1沿道</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区の特性に応じた連続性及び統一感のある街並みの形成を図る。</li> </ul>                                                                                                                                  |
|    | <b>歩行者回遊軸</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再開発事業と合わせて広場や歩行者回遊軸の整備・緑化を行い沿道のにぎわいの形成を図る。</li> </ul>                                                                                                                              |
|    | <b>駅前広場周辺</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引き続きイベント広場として活用しにぎわいを創出する。</li> <li>・ 地区の特性に応じた連続性及び統一感のある街並みの形成を図る。</li> <li>・ 駅前広場周辺から商店街や個人商店等への人の回遊性と滞在性を向上させる。</li> </ul>                                                     |
|    | <b>商店街周辺</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店街において更なるにぎわいと魅力づくりに資する取組を検討する。</li> </ul>                                                                                                                                         |
|    | <b>駅前広場の北側</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 旧甲州街道と駅前広場をつなぐ歩行者空間を設ける。</li> <li>・ スクランブル交差点付近に滞在空間を設ける。</li> </ul>                                                                                                              |



## 緑・環境，防災・減災，地域活性化の考え方

気候変動の影響による地球温暖化問題の深刻化や、近年の社会情勢の変化等を踏まえ、調布駅周辺地区において、市や民間事業者が実施することが期待される取組についての考え方や具体的な事例を示します。また、取組例は、地区の目標を踏まえて、「緑・環境」、「防災・減災」、「地域活性化」の3つの分野ごとに紹介します。

### 緑・環境分野

緑の保全・創出とともに、省エネルギーの徹底や再生可能エネルギーの導入拡大などの脱炭素化の推進により、ゼロカーボンシティ調布の実現を図ります。



### 【緑の連結軸，鉄道敷地沿い】

#### 緑のネットワークの形成

駅前広場を中心に、東西に連なる鉄道敷地の緑道と、南北に連なる街路樹等で構成された緑のネットワークの形成により快適な都市空間を創出し、駅周辺の回遊性の向上を図ります。また、緑に関する各種法制度の周知・活用推進により、まちなかの民有地における緑地・樹木の創出・保全を誘導します。



街路樹と敷地内緑化

### 身近な緑の充実

地区内に立地する住宅敷地内においてもプランター等の設置や生垣による緑の創出を促進することで、緑の連結軸沿道の緑との連続性を保ち、調布駅周辺地区に貴重な潤いを提供します。また、身近な緑を連続させることにより、歩いて楽しい市街地の形成を図ります。

### 都市農地の保全

多面的機能を有する都市農地については、保全・活用の検討を進めます。

### 建築物における脱炭素化の促進

市内における二酸化炭素排出量の約8割(2023年度実績)を民生家庭・業務部門が占めていることを踏まえ、ゼロカーボンシティ調布の実現には、建築物の脱炭素化を促進していくことが重要となることから、建築物における省エネルギーの徹底と再生可能エネルギーの導入拡大等を促進していきます。

### 【駅前広場周辺街区】再エネの導入拡大と地域におけるエネルギーの有効利用

当該地区における施設の更新や開発などの機会を捉え、着実に再生可能エネルギーの導入拡大を進めるとともに、地域で創られるエネルギーを有効利用できる仕組みづくりにより、地域の脱炭素化とともに、エネルギーの安定供給・最適化、レジリエンスの強化を図り、地域の活性化につなげます。

### 雨水の貯留・浸透施設の設置促進

健全な水循環の確保のため、公共施設・民間施設において雨水の貯留・浸透施設の設置を促進します。雨水の貯留・浸透施設の設置により、近年頻発する集中豪雨による浸水対策にもつながります。



住宅敷地内の緑化



壁面の緑化



屋上の緑化

写真出典：東京都 既存建築物屋上緑化事例集



## 緑・環境，防災・減災，地域活性化の考え方

### 防災・減災分野

調布ルールに基づき、耐震化と一時滞在施設の整備を進め、災害時も日常生活と都市機能の速やかな回復を目指します。

※調布ルール：調布駅周辺帰宅困難者等対策協議会にて策定した大規模災害発生時に事業者や学校等がとるべき行動のこと。「一斉帰宅の抑制」，「3日分の備蓄」，「多様な主体の連携による、的確な情報共有」，「まちぐるみで混乱防止」の4つのルール。

### 【駅周辺街区】帰宅困難者等の一時滞在可能な空間の整備推進

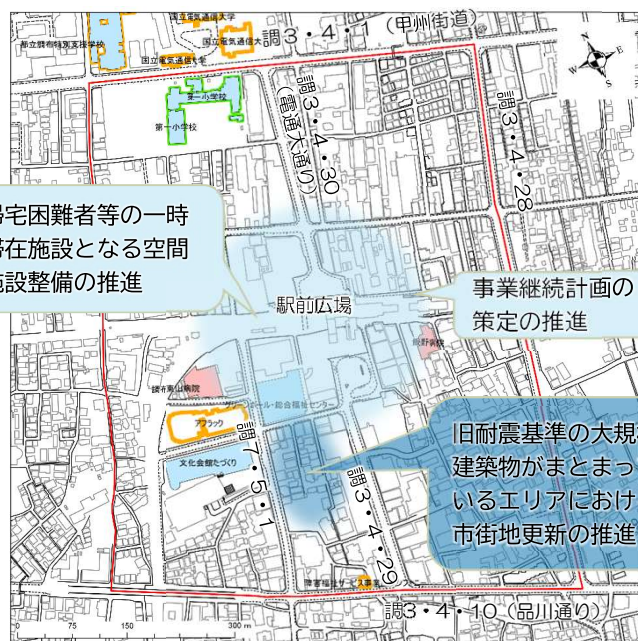
大規模な災害が発生した場合、特に駅周辺には帰宅が困難になった来街者や多摩川周辺の浸水エリア等からの避難者の発生が予想されるため、駅周辺事業者や学校と連携し一時滞在可能な空間の整備や食料等の非常用品を備蓄することにより、災害時の混乱の軽減が期待されます。また、平常時のイベントスペースを、非常時は一時滞在可能な空間として利活用できるよう整備を推進します。

### 事業者・学校等と連携した帰宅困難者対策の促進

事業者は、地区で実施する防災懇談会、防災訓練等に積極的に参加することや、帰宅困難者等を一時的に受け入れる防災協定締結施設への協力等、市内の事業者や学校等に協力し、地元住民との相互協力関係の構築を図ります。



防災訓練・イベント 写真出典：調布市HP



▲調布駅周辺地区の避難所等の立地状況

- 地区計画区域(調布駅周辺地区)
- 洪水・内水ハザードマップに記載の避難所(福祉避難所含む)
- 防災マップに記載の避難所
- 防災マップに記載の緊急医療救護所
- 防災協定締結施設



出典：http://eee.tokyo-gas.co.jp/case/facility/02.html

太陽熱を利用した省エネとBCP対策を両立した  
武蔵野の森総合スポーツプラザ

### 【駅周辺街区】事業継続計画(BCP)の策定の推進

災害時の混乱や被害の軽減に資するため、事業者には事業継続計画(BCP)の策定が期待されます。

### 老朽施設の建替や一体的な街区形成による市街地更新の推進

老朽施設の建替、一体的な街区形成による狭あい道路の解消など防災性の向上が期待されます。

### 建物の耐震化の推進

緊急輸送道路等、主要な動線となる道路沿い等において、建物の耐震化・不燃化を推進することにより、地区全体の防災性の向上が期待されます。特に調布駅南口の旧耐震基準の大規模建築物がまとまっているエリアでは、市街地再開発事業の機会をとらえ、市街地の更新を推進していきます。



## 緑・環境，防災・減災，地域活性化の考え方

### 地域活性化分野

調布ならではの魅力であふれ、活気に満ちたまちづくりを促進します。また、子育て環境の向上やバリアフリー化の推進により、子どもからお年寄りまで、すべての方にとって住みやすいまちづくりを推進します。

### 良好な街並みの形成

調布駅周辺には駅前広場を見おろす景観や地下化に伴い線路や架線が無くなった空と夕陽の景観、歩行空間のにぎわいや広場周辺の空間がつくる人の風景などの景観があります。今後も市の中心拠点として、「安全・安心」「清潔感」「子育て中の親たちがベンチに座っている風景が日常的に見られ、多様な世代が滞在・交流できる駅前広場」などの魅力的な都市景観の形成が期待されます。



ラグビーワールドカップ2019 (TM) ファンゾーン  
写真出典：調布市資料

### 調布ならではの文化や歴史の継承

駅前広場等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て、「映画のまち調布」や「水木マンガの生まれた街 調布」等豊かな地域資源を活かした取組を進めます。また、旧甲州街道沿いにおいては、古くから人々の往来の中心であった歴史を引き継ぎ、安全・安心で、歩いて楽しい沿道空間づくりの取組を進めます。



ねぶくろシネマ  
写真出典：調布市

### ICT技術を活用した安全性・利便性・快適性の向上

近年発展が目覚ましいICT技術を取り入れることにより、交通、防災対策の他様々な分野において安全性や利便性、快適性の向上が期待されます。また、開発等とあわせ、新たなモビリティのポートを確保すること等により、円滑な機能導入が期待されます。



モビリティステーションのイメージ  
写真出典：さいたま市  
シェア型マルチモビリティの取組と交通政策

### 子育てがしやすい環境の形成

子育てに関する情報を発信する場や子どもも保護者も居心地の良い空間の創出により、子育てしやすい環境の形成を目指します。

### バリアフリーやユニバーサルデザインの推進

バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮等によって、すべての人々にとって住みやすいまちづくりの推進や、多世代の交流が生まれる場の充実が期待されます。

特に、駅周辺においては、障害がある方でも安心して移動し利用できるバリアフリー設備の充実や、子どもが安心して遊ぶことができる場所の確保、及び高齢者も安心して出かけられるような休憩施設や分かりやすい情報提供の充実を目指します。

また、ユニバーサルデザインの観点からは、市民や地区を訪れる外国人等の来訪者にもわかりやすく親しみやすい案内サインの整備を検討します。



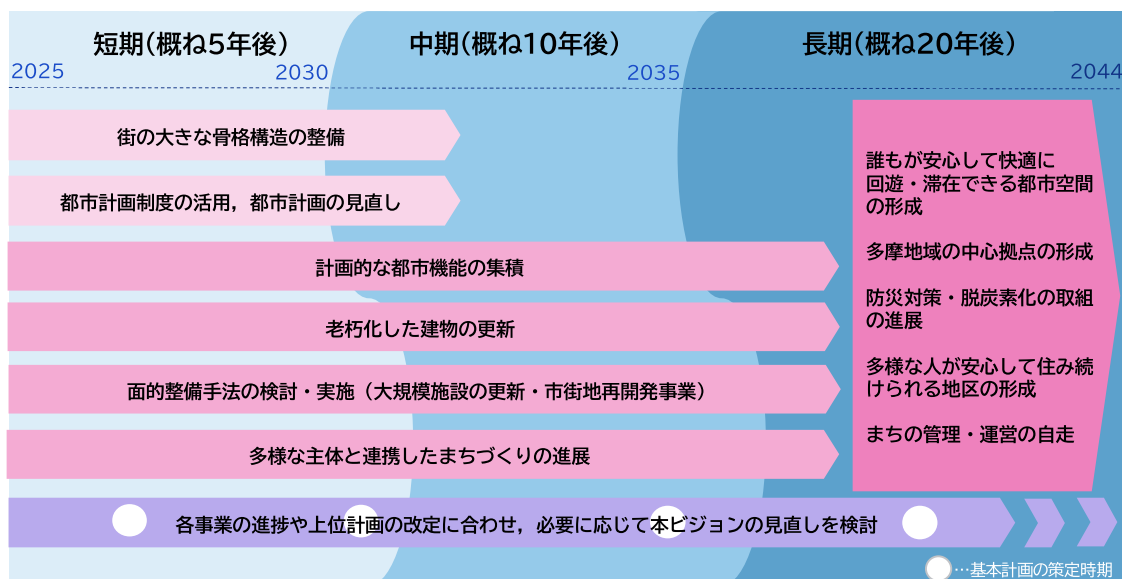
▲調布駅周辺地区の  
子育て関連施設等の  
立地状況

#### 凡例

- 地区計画区域(調布駅周辺地区)
- 生活関連施設
- 調布市医師会・中野小児科
- B/Fハンドマップ掲載施設
- 子育て応援とうきょうバスポート事業協賛店
- ママババマップ授乳室・おむつ替えスペース
- 児童福祉施設
- 小中学校など

## 将来像実現に向けた展開イメージ

短期・中期・長期の3ステップで将来像に向けて展開していくイメージを示します。



### 調布駅周辺地区の目標

**目標1**  
都心と多摩地域をつなぐ拠点  
として  
商業・業務・行政・文化・学術・  
研究・住居などの  
様々な都市機能が集積し,  
景観的にも優れた街

**目標2**  
多摩川や深大寺の  
水と緑につながる  
花と緑あふれる市街地  
が形成され,  
古社や街道の歴史や文化を  
感じながら回遊・滞在できる街

**目標3**  
防災対策や環境配慮がされ,  
多様な人が安心して  
住み続けられる  
持続可能な街

#### ～短期的な展開イメージ～

新たなまちづくりの第1段階として、駅前広場や都市計画道路調3・4・28号線の整備が完了し、街の大きな骨格構造が完成している。  
また、上位関連計画の改定や地区計画の変更等に合わせ、街が生まれ変わるための準備が完了している。  
さらに、ビジョンに沿って、大規模施設の更新や市街地再開発事業が計画されている。

#### ～中期的な展開イメージ～

ビジョンに沿った大規模施設の更新や市街地再開発事業の実施により、調布駅周辺地区の土地利用が大きく変化し始め、老朽化した建物の更新が進むとともに、計画的な都市機能の集積が行われている。  
多様な主体と連携したまちづくりが進み、新たに整備された空間を活用して地域活性化に資する取組が行われている。

#### ～長期的な展開イメージ～

市街地再開発事業等が完了し、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる都市空間が形成され、調布駅周辺地区が多摩地域の広域的な中心性を備えた拠点となっている。また、同時に防災対策や脱炭素化の取組も進んでおり、多様な人が安心して住み続けられる地区が形成されている。  
まちづくりの担い手が育成されており、まちの管理・運営が自走している。

## ビジョンの策定に向けて

|      | 実施日時            | 内容                               |
|------|-----------------|----------------------------------|
| 令和7年 | 5月16日           | 都市計画審議会(報告)                      |
|      | 6月20日～<br>7月22日 | パブリックコメント(実施中)                   |
|      | 7月2日            | オープンハウス(調布市グリーンホール)              |
|      | 7月5日            | オープンハウス(調布市文化会館たづくり)             |
|      | 10月             | 都市計画審議会(報告), 調布駅周辺地区街づくりビジョン策定予定 |

### パブリック・コメント手続(意見募集)実施中

詳細はホームページから  
ご覧いただけます。



#### 1 意見募集案件名

「調布駅周辺地区街づくりビジョン(素案)」

#### 2 計画の内容

令和5年8月に策定した都市計画マスタープランにおいて中心拠点として位置づけた調布駅周辺地区について、新たな将来像や方針を示すことを目的とした街づくりビジョンです。

