

※本考え方における国有地（留保地）の取得に関する調布市と財務省との協議等が未了であることから、当該国有地の取得は現時点では仮定です。

調布基地跡地留保地の活用による 施設整備に関する基本的な考え方

令和7年8月

調布市

目 次

1. 調布基地跡地留保地の活用について	1
1.1 調布基地跡地留保地の概要	1
1.2 活用に向けた取組の背景・経緯・目的	2
1.3 関連計画	3
2. 留保地に係る法的条件等	7
2.1 法的条件の整理	7
2.2 関係法令等の整理	7
3. 施設整備に関する基本的な考え方	8
4. 施設計画	9
4.1 施設ゾーニングイメージ（案）	9
4.2 施設配置イメージ（案）	10
4.3 災害対応に関する機能配置イメージ（案）	11
5. 事業手法・概算事業費	12
6. 想定事業スケジュール	12

1. 調布基地跡地留保地の活用について

1.1 調布基地跡地留保地の概要

調布基地跡地留保地（以下「留保地」という。）は、味の素スタジアムの南東側、東京都立武蔵野の森公園の南側、また、都市計画公園である西町公園の北側に隣接し、調布市西町に位置する約6ヘクタールの国有地（所管は財務省）であり、昭和51年に在日米軍から返還された大口返還財産のうち、「当分の間、処分を保留する」とされた土地（留保地）に当たる。その後、昭和62年に国から「原則留保、例外公用・公共用利用」の考え方が示され、さらに、平成15年には、地域特性や土地利用計画との調和を図りつつ、都市部に残る大規模な国有地の計画的な有効活用を促進することが適当であるという「原則利用、計画的有効活用」の考え方に転換することが打ち出された。なお、これまでにおいて、国からの一時的な貸付が行われた実績はあるものの、一般開放はしていない。

図1-1 留保地の所在地



1.2 活用に向けた取組の背景・経緯・目的

留保地については、国において、平成15年の方針転換により、地域特性や土地利用計画との調和を考慮しつつ、都市部に残る大規模な国有地の計画的有効活用を促進することが適切であるとの「原則利用、計画的有効活用」の考え方が示された。このことに伴い、調布市（以下「市」という。）は、5年を目途に利用計画を策定するという国からの要請に基づき、平成16年度から計画検討に着手し、庁内での検討をはじめ、関係機関との協議と併せ、市民意見の聴取などを重ねたうえで、平成20年3月に調布基地跡地留保地利用計画（以下「利用計画」という。）を策定し、留保地を都市公園に位置付け、「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」としての活用を目指すこととした。

留保地の活用に関しては、市の基本計画に利用計画の策定及びその後の対応を位置付けながら取組を推進していた。しかし、利用計画策定以降における京王線連続立体交差事業をはじめとする大規模な財政需要や社会経済情勢の変化等への対応を図る中で、利用計画に基づく取組は、当初想定していたとおりには進捗しない状況が続いた。そうした状況下においても、これまでの間、平成28年度に整理した民間活力の活用を含む市における公共施設マネジメントの基本方針などを踏まえ、留保地の具体的な活用の方向や事業化について、継続的に検討を行ってきた。

こうした中で、留保地に隣接する味の素スタジアムをホームスタジアムとしている、東京フットボールクラブ株式会社（以下「FC東京」という。）から、現在急務となっている、練習施設における課題解決を図る観点も含め、市と連携して留保地を活用した施設整備を行うことについての打診があり、以降、双方での意見交換等を行ってきた。そして、令和7年6月に、FC東京から市に対して、留保地を活用した具体的な取組の提案が示された。その内容は、利用計画に位置付けた公園における諸機能が確保されるとともに、これまでの市における留保地の活用に向けた取組に関する課題への対応や調布のまちの魅力の更なる向上につながることを期待できるものとなっている。加えて、FC東京と市は、平成11年のクラブ創設と同時に双方の連携関係をスタートさせ、以来、市内におけるスポーツ振興をはじめ、青少年の健全育成や地域振興など、多岐にわたる分野での連携事業の実績を重ねる中で、強いパートナーシップを築いてきたところであり、このような市のパートナーであるFC東京との連携による取組は、今後において更なるまちの活性化等を進める観点からも市として望ましいと考えている。

市は、これらのことを総合的に考慮し、FC東京との連携による留保地の活用は、調布のまちづくりに多面的な効果をもたらし、まちの付加価値をさらに高めるまたとない機会になると考えている。そのため、この機を捉え、市はFC東京とのパートナーシップに基づく関係性をより強固にし、まちの魅力向上を目指すため、留保地整備を含む多分野にわたる包括的な連携協定を締結した。このことを念頭に、FC東京からの提案内容を踏まえ、留保地の活用による施設整備の実現に向けた市の方針を、この「基本的な考え方」において整理する。

なお、「基本的な考え方」は、今後、策定する施設整備に係る「基本計画」の指針となるものであり、その策定過程においては、市民の意見を把握しながら、検討を進めていくこととする。

1.3 関連計画

表 1-1 関連計画

関連計画	関連内容
調布基地跡地 留保地利用計画	土地利用の方向性 安全・安心なまちづくりに資する活用、<u>娯楽レクリエーションの拠点化</u>、<u>周辺の緑のネットワーク形成に資する活用を図るため、公園として都市計画決定し、都市公園法に基づく都市公園に位置付け、「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」としての活用を目指します。</u> 5つの基本的な考え方 ① 立地の法的な位置付け、制限等を踏まえた活用 ② 既存の樹木の有効活用及び緑の保全に配慮したゾーニング ③ 調布市地域防災計画に基づく防災機能の設置と、災害発生時の活用に留意したゾーニング ④ 市全体のスポーツ施設配置の再検討を踏まえたスポーツ施設の整備 ⑤ 隣接する西町公園・都立武蔵野の森公園との連携
調布市基本計画	第5編 地域別計画 西部地域におけるまちづくりの方向 ◆調布基地跡地（留保地）の活用に関する取組 調布基地跡地の留保地（国有地）の活用については、<u>既存の利用計画策定以降の周辺地域における施設整備等の状況の変化や民間活力の活用をはじめとする市の公共施設マネジメントに関する基本的な方針などを踏まえ、多角的な視点から検討・整理し、国との協議・調整を行います。</u>
調布市都市計画 マスタープラン	2. 環境分野 施策① 公園・緑地の保全、整備 ①-7調布基地跡地の留保地(国有地)については、<u>既存の利用計画策定以降の周辺地域における施設整備等の状況の変化や民間活力の活用をはじめとする市の公共施設マネジメントに関する基本的な方針などを踏まえ、多角的な視点から検討・整理し、国との協議・調整を行います。</u> 7. 地域活性化分野 施策② 地域の資源やコミュニティを活用したまちづくり ②-4武蔵野の森総合スポーツプラザや調布基地跡地などの周辺で、<u>にぎわいと活力ある広域的スポーツ交流拠点として充実を図るほか、安全で利便性の高いスポーツ施設の整備に努めます。</u> ②-8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、<u>スポーツの振興を通じて地域の活性化を図ります。</u>
調布市公共施設等 総合管理計画 (改訂版)	第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針 基本方針2 適切な維持管理・運営の推進 公共建築物については、マネジメント計画（調布市公共建築物維持保全計画を統合）に基づき、維持保全に取り組むに当たり、引き続き、「安全かつ良好な機能の維持」、「安定的かつ継続的に使用するための長寿命化」、「維持保全に係るコストの最適化」、「外部に与える環境負荷の低減」の4つの基本方針や、今後の社会状況等

関連計画	関連内容
	<u>の変化や新しい視点を踏まえながら、取組を推進していきます。</u> ①長寿命化によるライフサイクルコストの縮減 ②計画的で適切な維持管理の推進(ランニングコストの縮減を含む) ③財政負担の縮減, 平準化 ④利用者負担の適正化の検討 ⑤施設管理の一元化の検討 ⑥アウトソーシングの活用 ⑦公共施設の安定的な運営 ⑧防災機能の強化 ⑨その他(建設コストの縮減, 環境負荷の低減等) 基本方針3 民間活力等の活用 行政と民間事業者等との役割分担のもと, 市民サービスが適切に提供されることに留意しつつ, 費用対効果などを総合的に考慮したうえで, 民間でできることは民間に委ねるという考えのもと, <u>民間活力等の活用を検討し, 取組を進めていきます。</u> また, 限られた財源の中で, 質の高い市民サービスを持続的に提供していくには, 多様な主体との連携による取組が効果的・効率的であることから, 行政外部の視点からの意見も参考にしながら, 財源確保の観点も含め, 国や東京都, 教育機関, 民間企業等との連携を図る中で, 効率的な事業手法の導入を検討し, 取組を進めていきます。 ①PPP(官民連携), PFIの推進 ②他の行政主体等との連携 ③公有財産の有効活用の推進
調布市 緑の基本計画	施策方針1 歩いて行ける範囲内での都市公園等の整備 施策1-(1) 質の高い公園・緑地の適正配置と利用促進 公園・緑地が不足している地域や借地公園のみによって誘致圏に入っている地域については, 都市計画公園や民間開発に伴う提供公園・緑地等により, 誘致圏の創出・維持を図ります。 また, 公園については「遊び」「健康づくり」「スポーツ」「休養」「自然とのふれあい」等の機能がある中で, 同様の機能を持つ公園等が集中している地域については, <u>利用状況や地域のニーズを踏まえながら, 施設更新の機会を捉えて部分的, 全面的な改修による機能転換を実施し, 多様なニーズへの対応を図ります。</u> 施策方針2 緑と公園の質の向上と適正な管理 施策2-(1) 公園・緑地等の計画的な管理 調布市公園施設長寿命化計画に基づき, ライフサイクルコストを考慮しながら, 優先度の高いものから補修・更新を実施します。都市公園の遊具に関しては社会資本整備総合交付金等も活用しながら, 更新を行います。また, 緑地等の樹木の大径木化, 老齡化について, 安全面に配慮した適正な管理を行います。<u>これらの管理に向けて, 市民や事業者と連携したパークマネジメントの検討を行っていきます。</u> 施策2-(2) 防災性を高める身近な緑の保全 <u>地震・火災等の災害に加え, 大雨や猛暑日など(極端現象)を起因とする都市型災害リスクの高まりを受け, グリーンインフラとしての公園・緑地の機能の強化を図ります。</u> 施策2-(3) 公園・緑地等の利用の適正化 <u>誰もが安全で快適に公園・緑地を利用できるようにルールを定めるとともに, 普及啓発と情報共有により, 協働で緑の適正な利活用を図ります。</u>

関連計画	関連内容
調布市 スポーツ推進計画	■計画策定の視点 視点3 <u>トップスポーツチーム等多様な主体との連携</u> 市は、これまでFC東京とのパートナーシップを育み、市民スポーツの振興をはじめ、まちづくりの様々な分野において、クラブと連携した取組を展開してきました。 また、東京2020大会の車いすバスケットボール競技の市内開催を契機として、日本車いすバスケットボール連盟との連携協定を締結したほか、ラグビーワールドカップ2019 閉幕後においては、東芝ブレイブルーパス東京や東京サントリーサンゴリアス、調布市、府中市、三鷹市による5者連携協定を締結しました。両大会を契機として構築・発展した様々なパートナーシップについては、一過性のものとせず、大会のレガシーとして継承・発展させていく必要があります。 1 将来像 生涯にわたって誰もがスポーツに親しみ生き生きと過ごせるまちースポーツを通じた共生社会の充実ー ●年齢や障害の有無等を問わず、広く市民がスポーツに親しみ、楽しめる環境を整備します。また、ラグビーワールドカップ2019及び東京2020大会のレガシーを継承・発展させ、スポーツを通して市民の交流が盛んになるまちを目指します。 ●「豊かな芸術文化・スポーツ活動を育むまちづくり宣言」の理念に基づき、年齢や障害の有無にかかわらず、誰もがスポーツに親しむことができる機会を創出するとともに、市民ニーズを踏まえたスポーツ施設の利用環境の向上、安全で快適な市民のスポーツ環境の整備などを推進します。 ●東京2020大会を契機とした共生社会への理解・関心の高まりを捉え、誰もが「する」「みる」「ささえる」スポーツの価値を享受し、様々な立場・状況の人とともにスポーツを楽しめる環境を充実させることで、スポーツを通じた、共生社会の一層の充実を図ります。 2 基本目標 スポーツを楽しむ、喜びを得るという「スポーツそのものが有する価値」(Well-beingを実現する価値)を基本としつつ、スポーツを通じた市民一人一人の健康・体力の維持増進や、人と人とのつながりの強化、地域経済の活性化など、「スポーツが社会活性化等に寄与する価値」といった側面も踏まえ、これらの『スポーツの力』を全ての市民が享受できるようスポーツ振興に取り組めます。 本計画では、将来像の実現に向け、以下の基本目標を掲げ、誰もがスポーツを楽しむ、喜びを実感しながら、「する」「みる」「ささえる」ことを実現できるよう、スポーツを「つくる/はぐくむ」等の国の掲げる新たな3つの視点を持ちつつ、環境や状況に応じてスポーツ施策を柔軟に見直し、改善を図りながら取組を推進します。
調布市 地域防災計画	第3章 安全に暮らせる都市づくりの実現 第5節 具体的な取組【予防対策】 1 地域特性に応じた防災都市づくり (1) 災害につよい都市基盤の整備（総務部・生活文化スポーツ部・環境部・都市整備部） ア オープンスペースの確保 (I)調布基地跡地（留保地）の活用 現在国有地である調布基地跡地留保地（6ha）について、市の調布基地跡地利用計画に基づく防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園としての活用を目指します。 その中で、防災機能として、日常的に利用するグラウンドや広場、建物、駐車場な

関連計画	関連内容
	どの特性に応じて、<u>災害時には、物資の荷分け・搬送、ボランティア活動の拠点、帰宅困難者対応、備蓄等を行う場所としての活用を念頭に整備を行います。</u> なお、具体的な機能・場所の配置等については、調布基地跡地留保地利用計画に基づく取組の進捗に合わせて整理します。 第4章 安全な交通ネットワーク及びライフライン等の確保 第5節 具体的な取組【予防対策】 4 緊急輸送ネットワーク (2)緊急輸送ネットワーク ア 輸送拠点 (イ) 大型拠点倉庫の整備 市は、市内を大きく東西南北及び中央部に分割し、<u>緊急物資等の地域内輸送拠点として大型拠点倉庫を整備し、物資の輸送拠点として利用します。</u> 東部は、大町スポーツ施設内に既に整備しており、中央部は平成29年3月に京王線線路跡地に小島町防災倉庫を整備しました。西部は、<u>市の利用計画に基づき調布基地跡地留保地に整備する予定の公園内に整備していきます。</u>北部、南部については、今後、候補地・整備方針等を検討していきます。

2. 留保地に係る法的条件等

2.1 法的条件の整理

留保地における法的条件等は次のとおりである。

- (1) 用途地域
第一種低層住居専用地域
- (2) 建蔽率／容積率
30％／50％
- (3) 高度地区
第一種高度地区
- (4) 法22条地域
- (5) 日影規制
3時間／2時間 H=1.5m
- (6) 造成
宅地造成工事規制区域
- (7) 道路斜線
勾配1.25
- (8) 隣地斜線
なし
- (9) 絶対高さ制限
10m

2.2 関係法令等の整理

留保地における施設整備においては、各種法律をはじめ、東京都や市の条例等における様々な規定が関係することになるため、それらの内容を踏まえ適切に対応していく。

3. 施設整備に関する基本的な考え方

留保地を活用した施設整備に当たっては、利用計画に位置付けている土地利用の方向をはじめとした従来の枠組みを基本に、市における関連計画との整合や社会経済状況の変化等を踏まえ、地域に開かれ市民に親しまれる多様な機能を兼ね備えた空間としていくことを目指し、以下に示す考え方に基づく取組を進めていく。

(1) 調布基地跡地留保地利用計画を基本とした取組の推進

市は、平成20年3月に策定した利用計画において、留保地の活用に関する市の方向として、調布市総合計画等の上位計画との整合や、周辺地域との調和を考慮する中で、「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」の整備を位置付けている。また、この基本的な方向を踏まえつつ、留保地の整備に当たっては、当該土地に係る法的な位置付けや、利用上の制限等を踏まえた活用を図ることをはじめ、調布市地域防災計画に基づく防災機能の設置と災害発生時の活用留意したゾーニング、隣接する西町公園・都立武蔵野の森公園との連携や一体的な利用など、5つの基本的な考え方を施設整備の根幹としている。これらのことを基本に、留保地における運動施設・休養施設・修景施設など、都市公園の効用を生かした公園施設の整備と併せ、災害時の活用を想定した防災備蓄倉庫・一時的な避難場所・救援物資の集積場所の確保を進めていく。

(2) 調布市都市計画マスタープランや公共施設マネジメントの基本方針を踏まえた取組の推進

調布市都市計画マスタープランにおいては、留保地の活用について、利用計画策定以降の周辺地域における施設整備等の状況の変化や、民間活力の活用をはじめとする市の公共施設マネジメントに関する基本的な方針などを踏まえ、多角的な視点から検討を行うとしている。また、国の動きと連動して策定した、市における公共施設等マネジメントの基本的な考え方となる調布市公共施設等総合管理計画では、民間活力等の活用を基本方針の一つに位置付け、施設の整備や運営において、民間事業者等との連携を推進することとしている。こうした各分野における市の基本方針に沿った対応を図る。

(3) スポーツ資源を活用したにぎわいの創出・交流の促進につなげる取組の推進

調布市スポーツ推進計画では、豊富なスポーツ資源を活用しつつ、誰もが「する」、「みる」、「ささえる」といった視点も含めた、市民の多様な関わり方を尊重したスポーツのまちづくりを掲げている。また、こうした考え方を踏まえ、留保地に整備するスポーツ施設については、市民の利用をはじめ、トップスポーツチーム等の観覧や応援、イベント開催時におけるボランティア活動など、様々な立場・状況の人とともにスポーツを楽しめる環境を充実させることで、市民の参加を促すとともに、地域経済の活性化などにもつなげていくことを目指していく。

このたびF C東京から提出された、市との連携による留保地の整備に関する提案については、上記の考え方に沿う内容であるとともに、トップスポーツチーム等の活動をより身近に感じられることや、日常的な交流機会等を創出する新たな場の提供に資するものであり、その提案内容を生かしながら、市としての留保地を活用した取組を進めていくこととする。

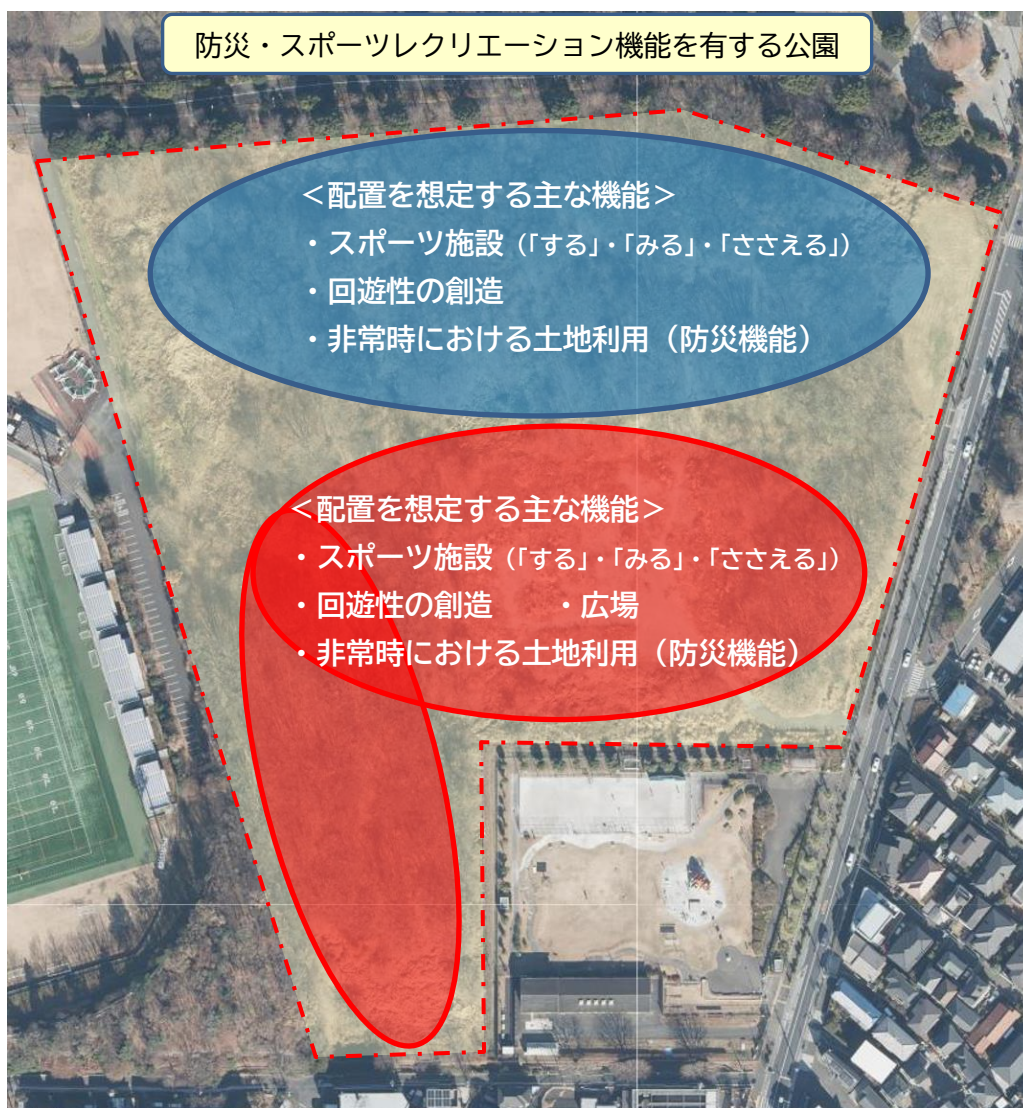
4. 施設計画

4.1 施設ゾーニングイメージ（案）

留保地の利用における公園施設のゾーニングについては、利用計画の策定過程で整理した考え方である「スポーツ施設」、「広場」、「回遊性」、「非常時の利用」の配置を基本とする中で、これらに関する機能は確保しつつ、FC東京からの提案内容などを踏まえた調整を行うこととする。

あわせて、「公園機能の中核を担うことを想定するスポーツ・レクリエーションの観点において、大きな割合を占めることを想定するスポーツ施設」については、調布市スポーツ推進計画に基づき、「する」スポーツ環境の充実として、市民ニーズを踏まえた安全で利便性の高い施設の整備に努めるほか、「みる」スポーツ環境の充実として、FC東京と連携したトップアスリートとの交流機会やトップスポーツの観戦・応援機会の創出など、留保地の活用により、市民がトップスポーツに触れる機会の充実を図るスポーツ施設の整備を進める。また、市にゆかりのあるアスリートを応援するとともに、次代を担うスポーツ選手の支援など、「ささえる」取組を推進する視点に留意する。

図4-1 施設ゾーニングイメージ（案）

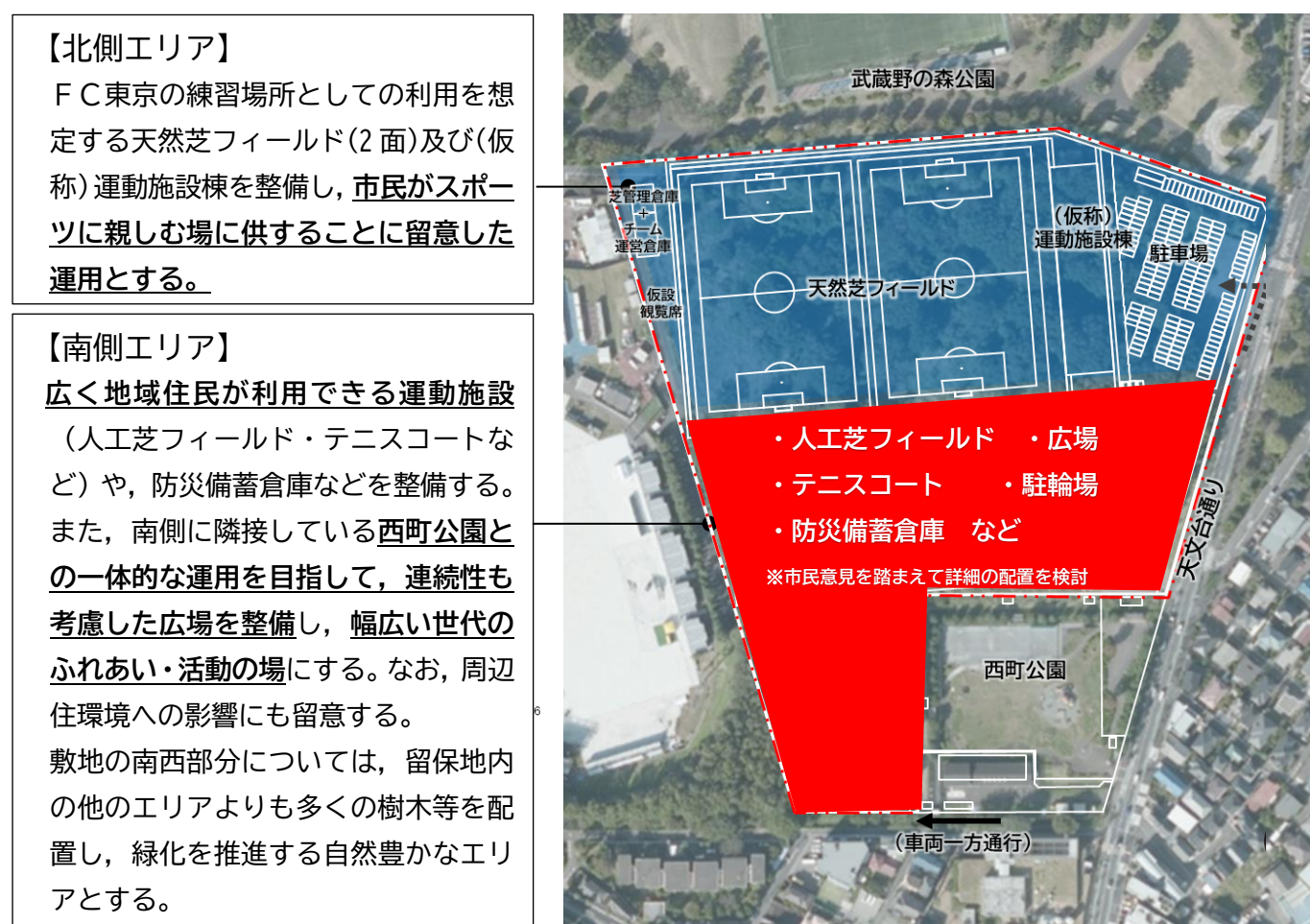


4.2 施設配置イメージ（案）

施設のゾーニングイメージを踏まえた個々の施設の配置イメージは以下に示すとおりとする。また、都市公園法に基づく市民に開かれた公園としての運用を図る。また、F C東京からの提案にある内容を踏まえ、F C東京の練習場所としての利用を想定する施設についても、様々な角度から市民がスポーツに親しむ場として、幅広い世代の市民に対するレクリエーション・交流の機会に供するよう努めることとする。

なお、以下に示す施設の整備に向けては、一部において用途地域（第一種低層住居専用地域）における規制などとの整合が課題になると考えられることから、それらへの対応についても検討していく。

図4-2 配置イメージ（案）【通常時】



※ 図はF C東京からの提案に基づく配置案であり、今後の協議で変更になる場合があります。

4.3 災害対応に関する機能配置イメージ（案）

調布市地域防災計画に基づき、大規模災害時には、留保地に整備する各施設について、一時的な避難エリア・物資の集積所としての活用を想定するとともに、防災備蓄倉庫を併せて配置する。

図4-3 配置イメージ（案）【災害対応時】



※ 図はF C東京からの提案に基づく配置案であり、今後の協議で変更になる場合があります。

5. 事業手法・概算事業費

民間活力の活用を前提に、ＦＣ東京からの提案内容を踏まえ、市とＦＣ東京の双方にとって効果的な事業スキームを協議・調整していく。あわせて、用地取得や施設整備に関する市財政負担を軽減する視点も含め、ＦＣ東京との役割分担について精査する。

6. 想定事業スケジュール

本事業において、ＦＣ東京からの提案を踏まえた、現時点で想定する事業スケジュールは以下のとおりである。

表 6-1 想定事業スケジュール

令和 7 年度 (2025 年度)	令和 8 年度 (2026 年度)	令和 9 年度 (2027 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)
基本計画 策定	用地取得 基本・実施設計	施設整備工事	供用開始・運用