

※本提案における国有地(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。

F C
TOKYO O



調布基地跡地(留保地)の活用に向けた 調布市への提案書

1 はじめに



1. はじめに

FC東京ではこれまで、クラブの強化や育成環境のさらなる充実に向けて、既存の練習施設の機能向上・アップデートを模索してまいりました。しかしながら、現在の施設には拡張性や設備更新の面で大きな制約があり、将来的なクラブの発展や、複数カテゴリーが共存するトレーニング環境の整備が困難であるという課題に直面していました。こうした状況を受け、より高機能かつ柔軟性のある練習環境の確保を目的として、代替地での新たな拠点整備を検討してまいりました。その結果、地理的優位性や地域との親和性など、複数の観点から最も適していると判断したのが、今回ご提案する調布市内の留保地です。本計画は、単なる施設移転ではなく、「Jリーグが掲げる「百年構想」の理念に基づき、クラブの成長と地域社会への貢献を両立させる取り組みとして位置づけています。

2. 練習環境の改善と移転の必要性

現在使用している練習施設は、拡張性の制約が大きく、それにより機能面のアップデートも困難な状況です。そのため、トップチームのパフォーマンス向上やユース世代の育成において十分な環境を整えることが難しく、特に選手のリハビリ環境など多方面において改善が急務となっています。こうした課題を解決し、今後のクラブ運営に必要な水準の環境を実現するためには、新たな用地の確保が不可欠であり、過去より検討を重ねてきた調布市内の留保地が最適であるとの結論に至りました。

3. 調布市留保地を選定した理由と市へのメリット

FC東京が調布市留保地を選定した背景には、以下のような観点があります。

- 立地の優位性: 味の素スタジアムをホームとするクラブにとって、地理的な一体性を確保できる点。
- アクセスの良さ: 選手やスタッフ、関係者のみならず、地域住民やファン・サポーターが気軽に訪れることができる交通便利性。
- まちづくりとの親和性: スポーツを核とした地域活性化と、調布市が目指す将来像との整合性。

また、調布市にとっても本プロジェクトには多くの恩恵が見込まれると考えます。

- 地域経済の活性化: 関連事業による波及効果を通じて、地域産業の振興が期待されます。
- 健康・教育・福祉の促進: スポーツを通じた健康づくりや青少年の健全育成への寄与。
- 都市ブランドの向上: 全国的に認知されたクラブとの連携により、市の知名度や魅力のさらなる向上が見込まれます。

4. 市との連携とこれまでの経緯

FC東京では、令和5年度より本プロジェクトの実現に向けた検討を開始し、調布市との継続的な意見交換を重ねてまいりました。特に以下の観点から、市の計画や方針との整合性を確認しつつ、移転に必要な条件や手続きの明確化に努めてきました。

- ・留保地に関する市の利用計画との整合性
 - ・土地利用に関わる法的・行政的要件
 - ・地域住民とのコミュニケーションや共存の可能性
- こうした準備と対話を通じて、FC東京は、調布市との信頼関係を築き、現実的な移転計画として推進できる確信を得るに至っております。

2 現状の整理 -留保地の概要-

所在地: 東京都調布市西町
 敷地面積: 約6ha (財務省が測量調査を実施中)
 区域区分: 市街化区域
 用途地域: 第一種低層住居専用地域(最高限10m)(建蔽率:30%、容積率:50%)
 高度地区: 第一種高度地区
 防火地域: 建築基準法22条区域
 日影規制: 軒の高さが7mをこえる建築物、又は地上3階以上の建築物 5mを超える範囲:3時間以上 10mを超える範囲:2時間以上 測定水平面:1.5m

関係法令・条例等

調布市条例・指導要綱等

- ・調布市福祉のまちづくり条例
- ・調布市ほっとするふるさとをはぐむ街づくり条例・施行規則
- ・調布市開発事業指導要綱
- ・調布市景観条例・施行規則
- ・調布市道の構造の技術的基準に関する条例・施行規則
- ・公共物の管理に関する条例・施行規則
- ・調布市都市公園条例
- ・建築基準法施行細則
- ・調布市下水道条例・施行規則
- ・一般廃棄物の保管場所に関する要綱
- ・自転車等の駐車対策の総合的推進に関する条例・施行規則
- ・自動車駐車場の設置並びに管理及び利用移管する指導要綱
- ・調布市自然環境の保全等に関する条例・施行規則

東京都条例等

- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例
- ・東京都建築安全条例
- ・高齢者、身体障害者が利用しやすい建築物の整備に関する条例
- ・東京都駐車場条例
- ・火災予防条例
- ・建築物バリアフリー条例
- ・東京都屋外広告物条例
- ・東京都景観条例
- ・東京都総合設計許可要項
- ・公開空地等のみどりづくり指針
- ・東京都日影による中高層建築物の高さ制限に関する条例

※一般的な法令・条例を列記。要不要の判断は行政協議が必要。

法律等

- ・建築基準法
- ・都市計画法
- ・バリアフリー法
- ・大規模小売店舗立地法
- ・建築物における衛生的環境保管に関する法律
- ・エネルギー使用の合理化に関する法律
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法
- ・電波法による伝搬障害の防止に関する規則
- ・土壌汚染対策法
- ・労働安全衛生法
- ・建設リサイクル法
- ・文化財保護法
- ・航空法
- ・都市公園法



引用元: 国土地理院ウェブサイト <https://maps.gsi.go.jp/>

2 現状の整理 - 「調布市基地跡地留保地利用計画」(平成20年3月策定)との整合-



(2)「調布市基地跡地留保地利用計画」(平成20年3月策定)(以下、「利用計画」)との整合
調布市において、平成20年3月に策定された利用計画では、市民の皆さんの意見も踏まえ、留保地を「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」として活用していくことを目指すとされています。

この利用計画の履行を前提としながら、留保地を活用した整備内容を検討し、調布市への提案内容を整理していく必要があるものと認識しています。

【利用計画に位置付けられている諸機能】

- 北部: サッカー場、多目的コート、テニスコート
- 南西部: 既存樹木等を活用した自由広場、駐輪場
- 中央部: 多目的広場、駐車場、管理棟
- 回遊性の創造: 遊歩道、園路、エントランス広場
- 非常時の土地利用: 避難者や帰宅困難者の一時滞留、救援物資の集積



出典: 調布市基地跡地留保地利用計画

2 現状の整理 -敷地の周辺環境【広域】-



留保地周辺の環境や機能について整理・分析をしました。

敷地北西側の調布基地跡地エリアには、味の素スタジアムや京王アリーナtokyoをはじめとしたスポーツ関連施設や、大学・高校・小中学校といった教育施設が多数集積しており、各施設との連携が見込めます。また、住宅ゾーンが調布基地跡地エリアを囲うように分布していることや、敷地南側にて国道20号と中央自動車道が交わることから、生活や物流の結節点に位置すると言えます。



引用元: 国土地理院ウェブサイト 空中写真をもとに作成 <https://maps.gsi.go.jp/>

2 現状の整理 -敷地の周辺環境【狭域】-



留保地への主要なアクセスは下記が想定されます。

- 鉄道 : 京王線 西調布駅(徒歩10分)、京王線 飛田給駅(徒歩16分)
- バス : 萩の原住宅(徒歩1分)に、武蔵境駅・狛江駅・調布駅等(京王バス・小田急バス)からアクセス可能
- 自動車 : 敷地東側に天文台通り(2車線)があり、南下すると国道20号・中央自動車道(調布IC)が交差しています



引用元: 国土地理院ウェブサイト 空中写真をもとに作成 <https://maps.gsi.go.jp/>

3 留保地における施設整備案

調布市において利用計画を履行できるようにすることを前提に、スポーツをきっかけとして、にぎわいの創出を図り、幅広い世代の市民へレクリエーション・交流の機会を提供する拠点とします。

また、大規模災害時には調布市地域防災計画の考えに基づいた機能を備えるとともに、災害対応に全面的に協力します。

さらに、「公園」という特性を踏まえ、調布市とも協議のうえ、広く市民の皆さんに利用いただく機会の確保に留意します。

青色エリア(A)については、FC東京としての練習拠点を整備します。

(小平グランドからの移転)

当エリアはFC東京で設計・整備を行います。

また、Jリーグ活動方針に基づき、市民にも広く開かれた施設を目指します。

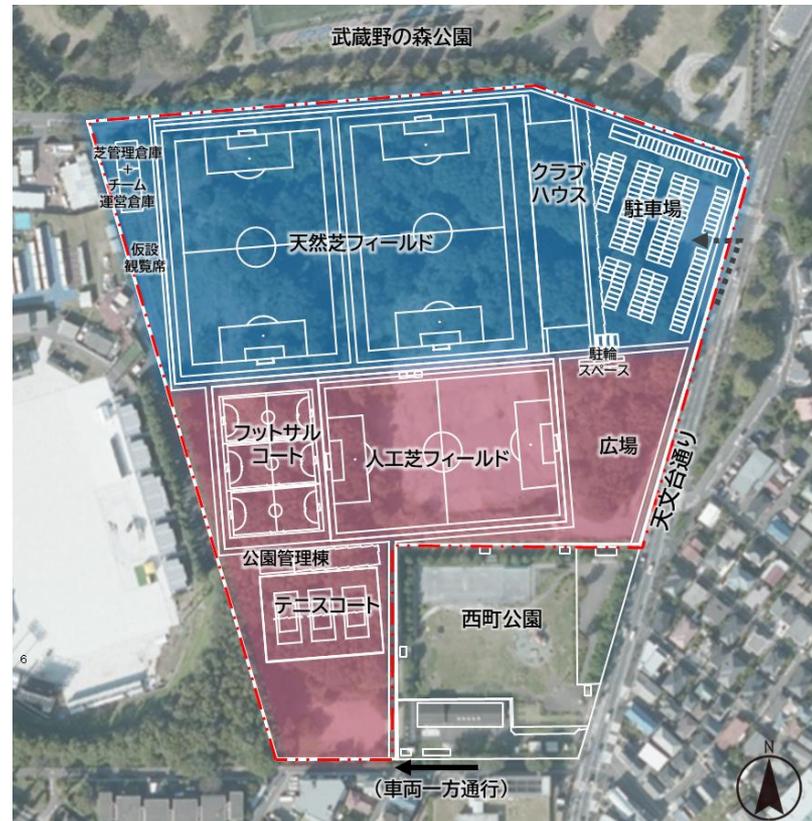
(FC東京の練習拠点のコンセプトはP.10～参照)

赤色エリア(B)は、主に調布市の利用計画に示されている機能を確保するための施設を整備します。

公園全体に既存木の有効活用と緑の保全に配慮したゾーニングとして、だれもが利用できる園路を整備します。

大規模災害時での活用については、今後、市の防災部門とも協議のうえ、人的・物的リソースを含め全面的に協力していきます。

本事業の全体の整備スキームおよび維持管理コストや運営手法については、今後も引き続き調布市と協議を行います。



4 本提案による双方のメリット

<p>調布市／市民</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・費用面: 建設費用の民間投資(FC東京での負担等)による市負担の軽減(インシヤルコスト) FC東京ブランドを活用した資金調達による市負担の軽減(インシヤルコスト及びランニングコスト) ・災害時の拠点整備: 災害時における拠点機能の確保(災害対応能力の向上) ・地域経済の活性化: クラブ活動・施設利用による周辺商業・サービス業への波及効果。 ・教育・福祉の向上: ユース世代や地域の子どもたちとの交流イベント、学校連携などによる青少年育成への貢献。 ・健康づくりの推進: 市民向けスポーツ教室や健康イベントの開催による健康増進。 ・まちの魅力向上・都市ブランドの強化: Jクラブとの連携による調布市の知名度向上。 ・スポーツ振興による地域活性: 市民の練習見学や選手との交流などを通じたスポーツ文化の醸成。 ・公共財としての土地活用: 留保地を市民とクラブの共用資産として再定義、有効活用化。 ・シンボリックな連携モデルの構築: Jクラブと自治体の先進的な協働事例として他自治体への好影響も期待。 ・雇用の創出: スポーツ施設における新たな雇用の創出
<p>FC東京</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・施設機能の高度化: 最新のリカバリー設備、映像分析、戦術トレーニングスペースなど、現代的な強化施設の整備が可能に。 ・拡張性の確保: トップチーム、アカデミー、育成部門の同時利用にも耐えうる広さ・柔軟性のあるフィールド設計。 ・選手のパフォーマンス向上: リカバリー環境の改善や練習の質的向上による競技力強化。 ・クラブ一体化の促進: ホームスタジアム(味の素スタジアム)近接による運営効率の向上や一体感の醸成。 ・地域に根ざしたクラブ運営の深化: 市内での活動拠点設置による地域密着活動の強化。 ・長期的な経営安定性: 長期にわたる拠点確保による拠点に関するリスク回避。

(参考) FC東京新トレーニングセンターのコンセプト



新トレーニングセンターのミッションとコンセプト(案)

クラブチームスローガン

「東京が熱狂。」

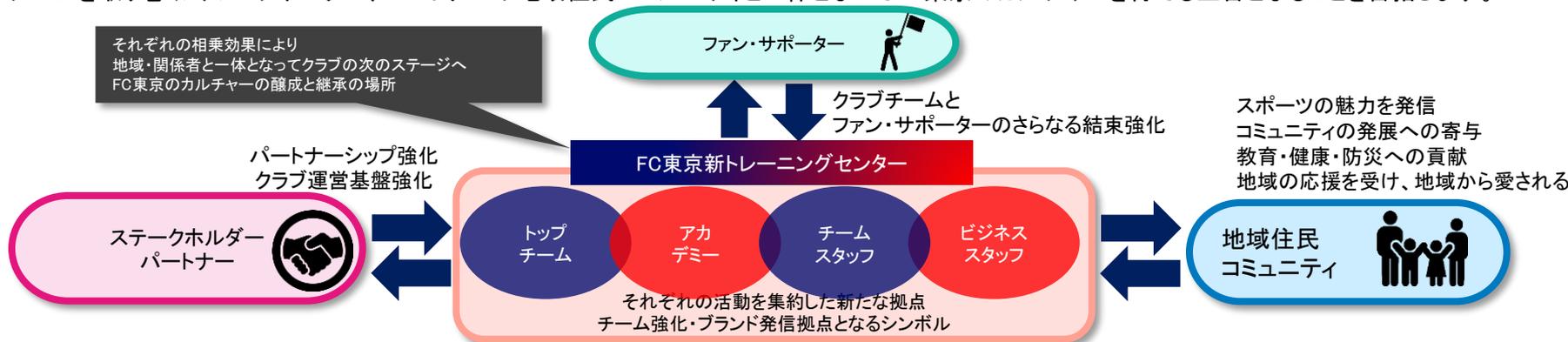
東京をホームタウンとして、「スポーツの力」を東京中に、そして日本中に届け、日本を代表するクラブを目指します。

<p>1 フットボールを中心に、東京のスポーツ人口の拡大に寄与し、誰もが日常的にスポーツに親しみ、楽しむことができる社会を実現する</p>	<p>2 スポーツの魅力を人々に伝え、その心を動かすことによって、一人一人の毎日が少しずつ豊かに彩られる世の中を目指す</p>
<p>3 クラブが発信するスポーツの魅力が、人や地域のネットワークに新たな連鎖を生み出し、コミュニティのさらなる発展に寄与する</p>	<p>4 社会や地域と連携・協力を図り、未来の担い手である青少年たちがスポーツを通じてその可能性を広げることができる世界を創造する</p>

新トレーニングセンターのミッション

「地域とともに、選手とともに、次のステージへ」

クラブチームスローガンを具現化し、クラブチーム全体が一体となって成長する拠点としてのフットボールセンターを整備します。クラブチームそのものだけでなく、クラブチームを取り巻くファン・サポーター、パートナーや地域住民・コミュニティと一体となってFC東京のカルチャーを育てる土台となることを目指します。



(参考) FC東京新トレーニングセンターのコンセプト

新トレーニングセンターの3つの柱と目指す姿

1 クラブチーム 強化

①パフォーマンスの最前線

トップチームの強化

- パフォーマンスやコンディショニングを高め、選手リクルーティングにも優位となるような充実した設備・機能の整備
- 選手同士のコミュニケーションやチームワークの強化
- シーズンオン・オフ関係なく選手が戻りたくなる拠点づくり

②未来を育むフィールド

アカデミーの育成拠点

- トップチームと同じ場所で成長する、FC東京のフットボールスタイルの確立と継承
- アカデミーから常に世代別の代表を輩出し、トップ昇格後もレギュラーとして活躍し、日本代表に選ばれる選手を輩出する

③コミュニケーションの拠点

クラブ運営機能の集約と強化

- 調布の立地の利便性を活かし、クラブチームスタッフ拠点を集約することで、クラブビジネス・マーケティング・ブランディング、ひいてはクラブチーム全体の組織強化を目指す
- 選手(トップ・アカデミー)とスタッフが一丸となって、クラブのアイデンティティを育み、文化・レガシーを継承できる場所をつくる

④地域とつながるクラブハウス

地域・コミュニティとの交流

- 施設を積極的に地域へ開き、様々なイベントやスポーツ教室運営等に携わることで、フットボールを起点としてスポーツの魅力を広く人々に伝え、地域やコミュニティの活性化に寄与する
- FC東京のファン・サポーターだけでなくとどまらず、広く市民へスポーツに興味を持つ機運を醸成する

2 クラブ運営と 経営の一体化

3 地域 コミュニティと の一体化

施設整備方針

・クラブチームのシンボル・ブランド発信の拠点となる「格」を醸成するデザインと全体計画

・トップ・アカデミー選手の快適かつ最先端の練習・リカバリー・リラクゼーション環境の確保を最重視し、充実かつ合理的な機能・スペース・動線計画

・クラブチームの将来の組織構成や様々な活動に対応できる一定の拡張性

・クラブ運営機能・動線の合理化・効率化

・トップ・アカデミー、スタッフの集約による相乗効果を生み出し
クラブチーム全体のコミュニケーションを活性化する仕組みづくり

・地域を巻き込んだ様々なイベント・活動を想定した動線計画やフレキシブルな施設利用



THANK YOU