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，天文台通り沿い西側の調布市西町に位置する約６ヘクタール（約６万平方メートル）の国有地（所管は財務省）です。

また，昭和５１年における在日米軍からの大口返還財産のうち，「当分の間，処分を保留する」とされた土地に該当し，昭和６２年に国から「原則留保，例外公用・公共用利用」の考え方が示されました。その後，平成１５年には，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との「原則利用，計画的有効活用」という考え方に方針転換することが国から打ち出されました。

留保地については，こうした変遷がある中で，これまでにおいて，国から公共工事受託事業者等への一時的な貸付は行われたものの，現在に至るまで一般の利用には開放されていません。

図表１　留保地の位置

1.2　活用に向けた取組の背景・経緯・目的

調布市（以下「市」という。）は，平成１５年の国における米軍からの大口返還財産の取扱いに関する方針転換（「原則留保」から「原則利用」への方針転換）に伴い，その後の５年を目途とする留保地に関する利用計画の策定について，国から要請を受けました。こうしたことから，市は，平成１６年度から利用計画の検討に着手し，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，国に提出するとともに承認を得ました。また，利用計画では，土地利用の方向として，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ており，この内容に基づき，国との協議を重ねてきました。

図表２　留保地利用計画

市は，留保地の活用に関して，調布市基本計画において，利用計画の策定及びその後の対応を位置付けながら検討を進めていました。しかし，利用計画策定以降の平成２０年代における京王線連続立体交差事業をはじめとする大きな財政需要や社会経済情勢の変化等への対応を図る必要がありました。そうした状況の下，これまでの間，平成２８年度に策定した調布市公共施設等総合管理計画における公共施設マネジメントの基本方針である「民間活力の活用」なども踏まえ，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ものの，当初に想定していたとおりの進捗による利用計画の実現には至っていませんでした。

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，現在の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，改めての話がありました。以降，双方での意見交換等を経て，令和７年６月に，ＦＣ東京から市に対して，留保地の活用による練習拠点機能の整備を含む具体的な取組が提案されました。その内容は，市が利用計画で示している諸機能が確保されているほか，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が期待できるものとなっています。

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て以降，これまでの間，市内におけるスポーツ振興をはじめ，多岐にわたる分野で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ました。さらには，市の基本計画においても，「ＦＣ東京等と連携したスポーツ振興等の推進」を基本計画事業に位置付けながら，様々な取組を展開しており，令和６年度においても，スポーツ分野にとどまらず，健康・福祉，子どもの健全育成・教育，平和など様々な分野で４０件以上の事業を実施しました。

このように，ＦＣ東京は，トップスポーツチームとして，チーム力の向上を目指す活動のみならず，地域住民向けのイベントや講習会，啓発活動など，多岐にわたる取組を通じて，市民との交流や地域の活力向上に寄与しています。そうした中，本取組において，ＦＣ東京の練習拠点となる施設を整備することは，選手やスタッフが日常的に調布のまちを訪れ，活動することとなり，

それらに様々な形で関わる人も増えることで，地域におけるにぎわいの創出や活気の高まりにつながることが期待されます。また，施設を中心に市民が集い，スポーツを「する」「みる」「ささえる」機会が増すことで，地域コミュニティの醸成や青少年の健全育成，健康づくりなど，市民において日常生活の質を高める効果も見込まれます。さらに，ＦＣ東京が持つ発信力やブランド力は，市の良さを広める力となり，子どもや若者，子育て世代，高齢者，障害者など，多様な市民が参加できる取組を市とＦＣ東京との連携により実施することを通じて，「魅力あるまち」という市のイメージ向上にも資するものなります。このような市のパートナーであるＦＣ東京と連携した留保地の活用による取組は，新たな施設の整備に留まらない更なるまちの活性化等を図る観点からも市として望ましいことです。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，令和７年８月に，留保地の活用に関する取組を含む多分野にわたる包括的な連携協定を締結しました。

市は，これらのことを総合的に考慮する中で，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好機になると考えており，このことを念頭に，ＦＣ東京からの提案を踏まえ，留保地の活用による施設整備の実現を目指していきます。

1.3　関連計画

図表３　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 （平成２０年３月策定）	土地利用の方向性 安全・安心なまちづくりに資する活用，娯楽レクリエーションの拠点化，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。 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 （令和５年３月策定） 期間（令和５年度 ～令和８年度）	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，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。

関連計画	関連内容
調布市都市計画 マスタープラン （令和５年８月改定） 期間（令和５年度 ～令和２４年度）	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，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。 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，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。 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，スポーツの振興を通じて地域の活性化を図ります。
調布市公共施設等 総合管理計画 （平成２９年３月策定） （令和５年３月改定） 期間（平成２８年度 ～令和２８年度）	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，調布市公共施設マネジメント計画（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。 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，民間活力等の活用を検討し，取組を進めていきます。 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 スポーツ推進計画 （令和６年３月策定） 期間（令和６年度 ～令和１２年度）	■計画策定の視点 視点３　トップスポーツチーム等多様な主体との連携 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

関連計画	関連内容
	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 　スポーツを楽しみ，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みます。 　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み，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 緑の基本計画 （令和３年３月策定） 期間（令和３年度 ～令和２２年度）	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，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。 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，老齢化について，安全面に配慮した適正な管理を行います。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。

関連計画	関連内容
	施策２－（２）防災性を高める身近な緑の保全 　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。 施策２－（３）公園・緑地等の利用の適正化 　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。
調布市 地域防災計画 （令和６年１２月修正）	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 (ｴ)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，駐車場などの特性に応じて，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。 　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，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。 　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，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。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。