

※本計画における国有地（留保地）の取得に関する調布市と財務省との協議等は継続中です。

調布基地跡地留保地 施設整備基本計画

令和7年12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	8
3. 施設整備に関する基本的な考え方	10
4. 施設計画	12
4.1 施設ゾーニング	12
4.2 施設配置	13
4.3 施設配置の考え方	14
4.4 災害対応に関する機能配置	16
4.5 土地利用に関する考え方	17
5. 事業手法・費用負担等の考え方	18
5.1 事業手法	18
5.2 費用負担の考え方	18
5.3 市民への情報提供・意見聴取や、市議会、その他関係機関との協議・調整	19
6. 想定事業スケジュール	19

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を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を期待されます。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となります。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、<u>「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」</u>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<u>公共施設マネジメントに関する基本的な方針</u>などを踏まえ、<u>多角的な視点から検討・整理</u>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、<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</u>などを踏まえ、<u>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 (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、<u>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 <u>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。</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、<u>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。</u> 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 <u>トップスポーツチーム等多様な主体との連携</u> <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。</u> 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、<u>且</u>

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 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。

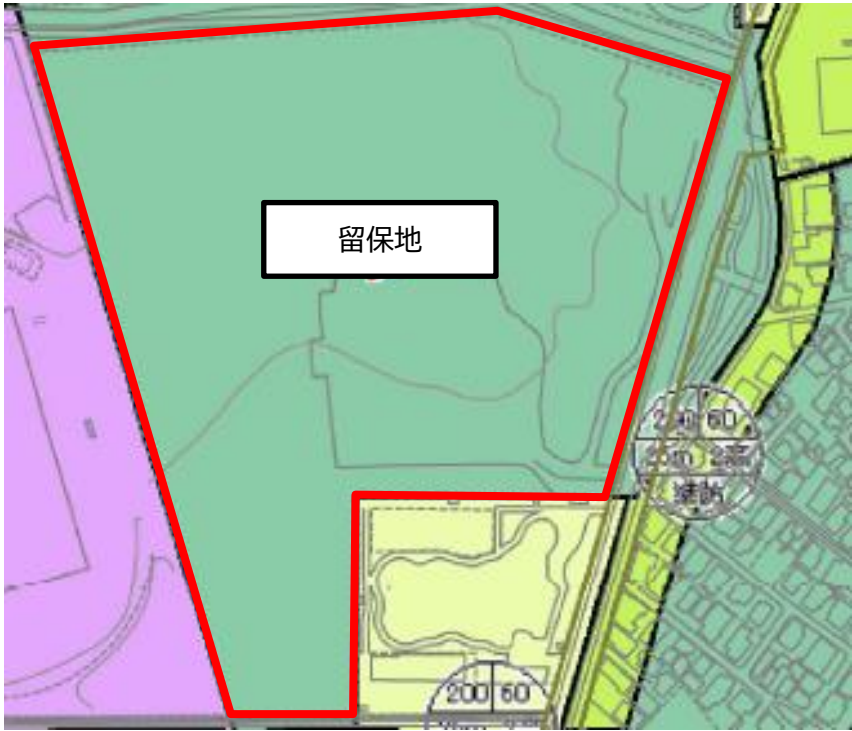
関連計画	関連内容
	施策２－（２）防災性を高める身近な緑の保全 <u>地震・火災等の災害に加え、大雨や猛暑日など（極端現象）を起因とする都市型災害リスクの高まりを受け、グリーンインフラとしての公園・緑地の機能の強化を図ります。</u> 施策２－（３）公園・緑地等の利用の適正化 <u>誰もが安全で快適に公園・緑地を利用できるようにルールを定めるとともに、普及啓発と情報共有により、協働で緑の適正な利活用を図ります。</u>
調布市 地域防災計画 （令和６年１２月修正）	第３章 安全に暮らせる都市づくりの実現 第５節 具体的な取組【予防対策】 １ 地域特性に応じた防災都市づくり （１）災害につよい都市基盤の整備（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 （Ⅰ）調布基地跡地（留保地）の活用 <u>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。</u> 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、<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 （Ⅰ）大型拠点倉庫の整備 <u>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。</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、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。

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す。

図表4 法的条件等

項 目	備 考
	留保地
用途地域	第一種低層住居専用地域
	
建蔽率／容積率	30％／50％
高度地区	第一種高度地区
防火・準防火	指定なし
法22条地域	法22条地域
日影規制	3時間／2時間 H=1.5m
造成	宅地造成工事規制区域
道路斜線	勾配1.25
隣地斜線	—
高さ制限	10m

2.2 関係法令等の整理

【調布市条例・指導要綱等】

- ・調布市福祉のまちづくり条例
- ・調布市建築基準法施行細則
- ・調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例・施行規則
- ・調布市下水道条例・施行規則
- ・調布市開発事業指導要綱
- ・調布市一般廃棄物の保管場所に関する要綱
- ・調布市景観条例・施行規則
- ・調布市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
- ・調布市道の構造の技術的基準に関する条例・施行規則
- ・調布市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
- ・調布市公共物の管理に関する条例・施行規則
- ・調布市自然環境の保全等に関する条例・施行規則
- ・調布市都市公園条例
- ・調布市都市公園の移動等円滑化の基準に関する条例

【東京都条例等】

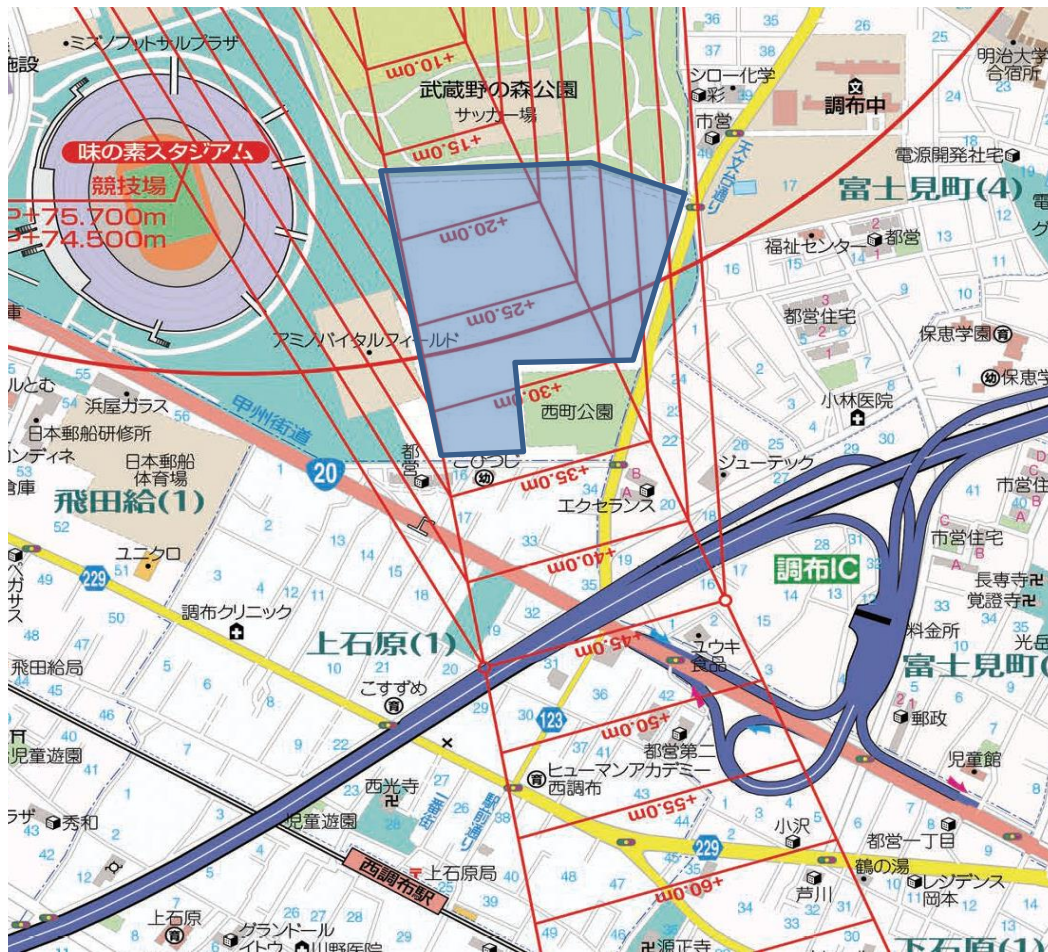
- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（建築物バリアフリー条例）
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例
- ・東京都屋外広告物条例
- ・東京都建築安全条例
- ・東京都景観条例
- ・東京都総合設計許可要項
- ・東京都駐車場条例
- ・公開空地等のみどりづくり指針
- ・火災予防条例
- ・東京都日影による中高層建築物の高さ制限に関する条例

【法律等】

- ・建築基準法
- ・電波法による伝搬障害の防止に関する規則
- ・都市計画法
- ・都市公園法
- ・土壌汚染対策法
- ・バリアフリー法
- ・労働安全衛生法

- ・大規模小売店舗立地法
- ・建設リサイクル法
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・文化財保護法
- ・エネルギー使用の合理化に関する法律
- ・航空法
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法

図表5 調布飛行場 制限表面図



出典：東京都港湾局

3. 施設整備に関する基本的な考え方

留保地の活用による施設整備に当たっては、利用計画で整理した従来の枠組みを基本としつつ、市における関連計画や、利用計画策定後における社会情勢の変化を踏まえ、地域に開かれ市民に親しまれる多様な機能を備えた空間づくりを目指すこととします。

また、このたびF C東京から提案があった市との連携による施設整備に関する取組は、利用計画を実現するとともに、市民がトップスポーツチーム等をより身近に感じられるようになるほか、市民の交流や新たな活動場所の創出につながるものであることから、その提案内容を生かしながら、取組を進めていくこととします。

なお、留保地の活用による施設の整備に当たっては、地域経済の活性化や周辺に及ぼす影響（道路交通環境、歩行者等の安全性、騒音等）のほか、自然環境調査の結果に基づき必要となる保全対策に留意することなど、幅広い視点を持ちながら取組を進めていきます。

（１）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」を整備することとしています。

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、調布市地域防災計画に基づく防災機能の確保と災害時の活用に留意したゾーニングや、市全体のスポーツ施設の再配置の検討を踏まえたスポーツ施設の整備、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ます。

F C東京との連携による留保地での施設整備は、市における利用計画の実現を目指すものであることから、その枠組みを基本とした取組を進めていく中で、様々な意見やニーズ等を踏まえ、可能な対応について検討していきます。

（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ます。

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ます。

留保地の活用による施設整備に当たっては、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ります。

（３）市民利用に留意した取組の推進

利用計画にあるとおり、留保地の活用による取組は、「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」の整備を目指すものです。そのため、F C東京との連携による留保地での施設整備においても、その枠組を基本に対応していくことから、当然ながら市民の利用機会の確保に留意することが必要です。

そうしたことから、ＦＣ東京の練習拠点としての機能を有する施設についても、イベントの実施やトップスポーツチーム等の観覧など、市民におけるスポーツを「する」の視点のみならず、「みる」、「ささえる」といった、多様な関わり方を尊重したスポーツ環境の実現を目指して、多角的な視点から市民の利用に資する機会の確保に努めます。また、留保地に隣接する西町公園との一体的な活用を通じて、多くの市民に利用していただける施設の整備を目指します。あわせて、施設の利用における市民の利便性や安全性にも留意していきます。

（４）都市公園の多面的な機能の推進

公園は、幅広い年代の市民にとって、自然とのふれあいやレクリエーション活動、運動、文化活動など、多様な活動の拠点となるものです。そのため、遊具をはじめ、グラウンドやベンチ、駐車場やトイレのほか、植栽や花壇など、都市公園としての機能を生かすとともに、インクルーシブの視点も踏まえながら、誰もが快適に過ごし憩える施設の整備を目指し、日常生活の中で身近に感じ、愛着や親しみを持てる空間として利用できる環境を整えます。

（５）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ます。

こうした考え方を踏まえ、留保地を活用して整備するスポーツ施設については、施設の利用をはじめ、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を通じた市民の参加を促すことを目指します。あわせて、スポーツ施設に関しては、その利用促進を図る観点から、施設の広さや機能等に鑑みつつ、様々な用途での利用を想定するなど、柔軟な運用について検討していきます。

（６）調布市地域防災計画を踏まえた防災機能の整備

調布市地域防災計画では、留保地に整備する施設の特性に応じて、災害時には、帰宅困難者への対応のほか、物資の備蓄・仕分けを行う倉庫を整備することで、物資の輸送拠点としての活用も見込んでいます。こうした考えを踏まえ、日常の公園機能の活用と併せて、大規模災害時の被災者等の支援において、実効性の高い機能を発揮する観点を踏まえた施設整備に取り組みます。

4. 施設計画

4.1 施設ゾーニング

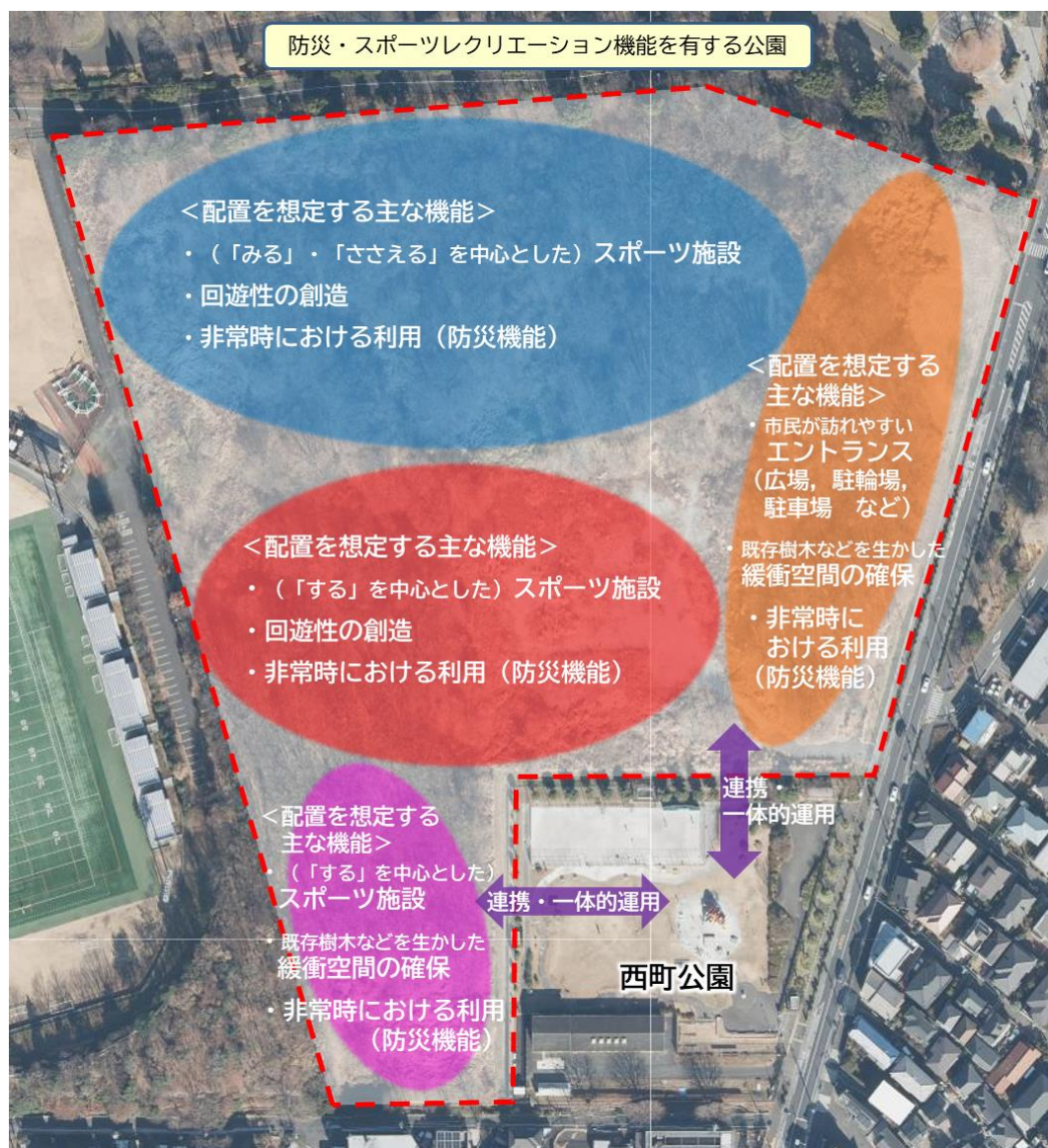
留保地の利用における施設のゾーニングについては、利用計画で整理した考え方である「スポーツ施設」、「広場」、「回遊性」、「非常時の利用」を基本とする中で、これらに関する機能は確保しつつ、FC東京からの提案等を踏まえて整理しました。

あわせて、本施設整備において、中核機能となるスポーツレクリエーション機能の中で、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ます。

また、「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チーム等の観戦・応援機会の創出など、市民がトップスポーツに触れる機会の充実を図るための整備を進めます。

さらに、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も留意します。

図表6 施設ゾーニング

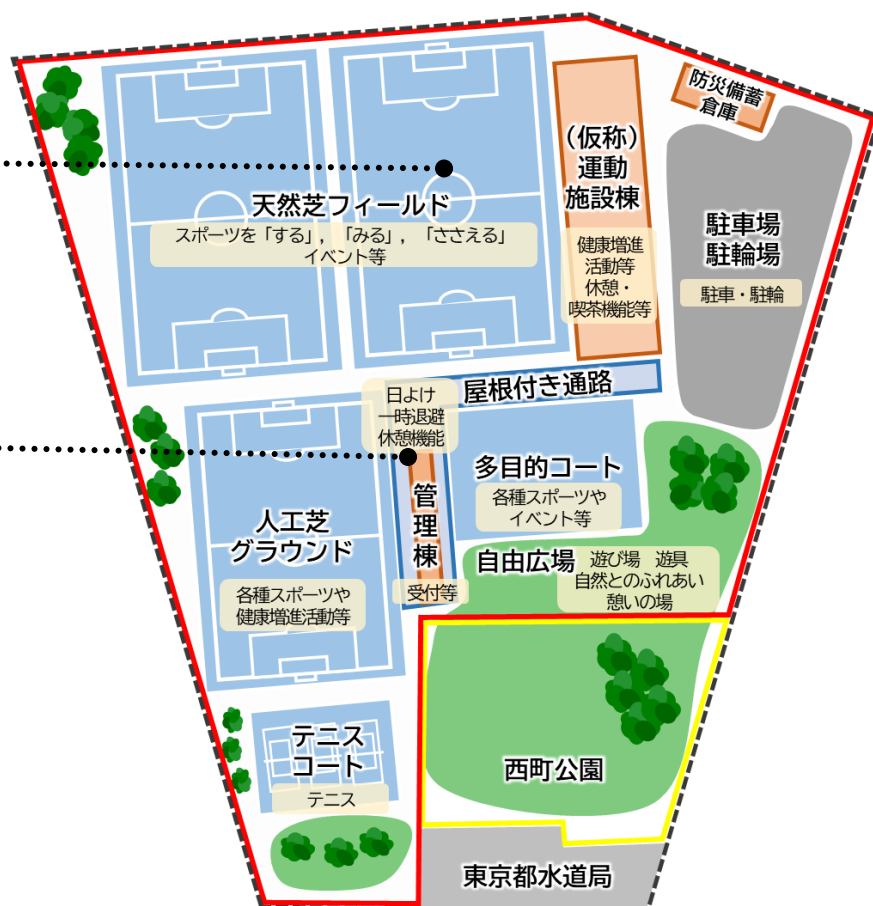


4.2 施設配置

施設ゾーニングを踏まえた各施設の配置は以下の図に示すとおりであり、都市公園として市民に開かれた施設の運用を図ります。

また、F C東京からの提案を踏まえ、F C東京の練習拠点としての機能を有する施設についても、多角的な視点から市民がスポーツに親しむ場となるよう努めることとします。

図表7 施設配置【通常時】



F C東京の練習拠点としての機能を有する施設として、天然芝フィールド及び（仮称）運動施設棟を整備するとともに、同施設において、市は、市民がスポーツに親しむ様々な機会の確保に努めます。

天文台通りに面した自由広場を施設の顔とし、地域に開かれ親しまれる多機能で魅力ある空間を創出します。

広く市民の利用を想定する運動施設（人工芝グラウンド・テニスコートなど）や、防災機能の核となる防災備蓄倉庫などを整備します。また、南に隣接している西町公園との一体的な運用を目指して、連続性も考慮した自由広場を整備し、幅広い世代のふれあい・活動の場にします。あわせて、周辺住環境への影響にも留意します。

園路については、施設内の回遊性、西町公園等との連続性を確保する視点で配置します。また、「ウォーキング」、「ジョギング」などの観点のほか、「災害用物資の搬出入経路」としての活用など、多様な役割を想定した整備に努めます。

4.3 施設配置の考え方

留保地内に整備する各機能については、敷地の形状や施設内動線、西町公園との連続性、近隣の住環境への配慮などを総合的に考慮し、効果的で効率的な配置とします。

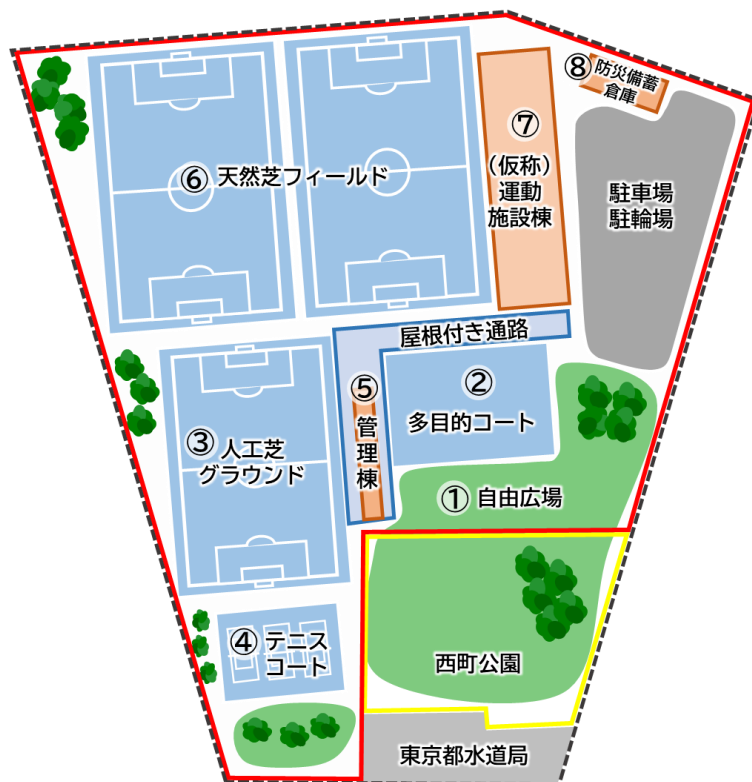
【①自由広場】

南に隣接する西町公園とともに、本施設のエントランス（入口）を想定する天文台通りに面する部分を誰でも利用できる広場とします。あわせて、施設の顔として、既存の植栽も活用しながら豊かな自然の景観や開放感を醸し出し、地域住民や来訪者が親しみを抱ける空間とします。

緑が有する機能である暑熱対策（木陰）や雨水浸透、遮音、遮光、CO₂削減など、グリーンインフラとしての観点からの有効活用を図ります。

誰もが利用できるインクルーシブの視点も踏まえた遊具などの設置に加え、多世代が憩える場の確保や、既存の西町公園との連続性、一体性にも考慮した効果的で機能的な配置とします。

図表8 施設配置【通常時】



【②多目的コート】

汎用性の高い開放的なスペースとして整備し、より気軽に多くの市民における多様な利用（スペースを柔軟に活用したニュースポーツ（ドッジビーやモルック等）、フットサルなどの様々なスポーツや運動、ボール遊びや子どもたちの活動、利用者によるイベント等の実施）に供する運用を想定することで、新たな付加価値の創造と併せて、施設の有効活用につなげます。

【③人工芝グラウンド】

一般的なサッカー場の広さとするとともに、1利用当たりの人数が他の機能と比較して多くなることを想定しつつ、敷地全体の中で、周辺環境への影響等も踏まえた配置とします。

施設の広さや人工芝を生かし、ラクロスやグラウンド・ゴルフ等の様々なスポーツや市民の健康増進活動、保育園・幼稚園での利用など、幅広い世代の市民における様々な用途での利用を可能とする運用を想定することで、施設の有効活用につなげます。

F C東京からの提案では、当該施設についても、F C東京による利用が想定されていることから、利用の時間帯等について、F C東京と協議していきます。

【④テニスコート】

市のスポーツ施設の中でのニーズや、市内におけるテニスコートの稼働率の高さなどに鑑み、複数のコートを設置します。また、他の機能と比較した1面当たりの面積が小さいことを踏まえ、留保地の形状を踏まえたスペースを有効活用する配置とします。あわせて、配置位置を踏まえた周辺環境への影響に留意します。

【⑤管理棟】

(仮称)運動施設棟が施設全体の管理・運営機能を担いつつ、管理棟には、施設利用の受付、更衣室、トイレなどの補助的な機能を配置することで、留保地内に整備する各施設からの距離や動線など、利用者の利便性に配慮することや、施設の効率的な管理や緊急時の迅速な対応を可能とすることなどに留意した配置とします。

【⑥天然芝フィールド】

F C東京からの提案に基づき、F C東京の練習拠点としての利用が主となる施設として整備します。利用計画に基づき、留保地全体を都市公園として整備することを踏まえ、グラウンドを活用した市民向け事業の展開によるスポーツを「する」、トップスポーツの観覧等による「みる」、アスリートを応援する「ささえる」といった多角的な視点から、市民がスポーツに親しめる環境づくりに留意します。

【⑦(仮称)運動施設棟】

F C東京からの提案を踏まえ、F C東京の練習拠点としての機能と併せて、市民の運動機会や留保地に整備する施設全体の管理・運営機能を担う施設として整備します。あわせて、公園利用者が気軽に立ち寄れる休憩・喫茶機能等の設置を検討するほか、利便性の向上や交流・憩いの場とする運用も想定するなど、様々な機能を備えることで、にぎわい創出や親しみを持てる空間を目指します。

【⑧防災備蓄倉庫】

調布市地域防災計画での位置付けを踏まえ、地域内輸送拠点としての機能を整備するため、防災備蓄倉庫を設置します。また、留保地内に整備する各施設の配置のほか、日常時や災害時の搬出入動線も踏まえ、災害等において適切に機能を発揮できるよう、効果的な位置に配置します。

【屋根(暑熱対策等)】

暑熱対策のための日陰や、天候急変の際の一時的な避難場所を確保するなど、利用者のみならず、施設を訪れる関係者の利便性や安全性の確保等に資する観点から、屋根を設置します。

【駐車場、駐輪場ほか】

公園利用者の利便性を高めるため駐車場(F C東京と共用、一部F C東京専用部分あり)、駐輪場を設置します。

駐車場は、来園者の安全な動線確保及び天文台通りの交通環境への影響抑制、F C東京の選手が利用する動線等を考慮し、一箇所にまとめて配置するとともに、滞留スペースを確保します。

4.4 災害対応に関する機能配置

大規模災害時には、留保地に関する調布市地域防災計画における位置付けを踏まえ、敷地全体を活用することと併せ、フェーズフリーの観点など、多角的な視点から、平常時の運用における各エリアの機能・性質を生かした対応を図り、市民の安全・安心の確保につなげます。

図表9 機能配置【災害対応時】



4.5 土地利用に関する考え方

留保地において、これまでに示した施設を整備するに当たっては、都市公園における運動施設の面積割合や、現行の土地利用の制限、周辺地域への影響など、想定される課題に関する方策を整理し、必要な対応を図ります。

図表10 土地利用イメージ図



5. 事業手法・費用負担等の考え方

5.1 事業手法

本施設は市の公園として位置付けるとともに、災害時には、施設全体で防災機能を発揮することになるため、その整備については、市が主体となって進めていくことが基本となりますが、利用計画の実現を目指した効率的な土地利用や、財政負担の抑制といった観点から、民間活力を効果的に活用することが望ましいと考えています。

また、民間活力を活用した施設の整備・運営手法として、PPPやPFIといった事業方式等があります。FC東京からの提案を踏まえた本施設に関する整備や運営に向けては、双方が連携を図るとともに、FC東京が有するスポーツ振興や施設運営に関する専門性、ノウハウを十分に生かすことで、効率的で効果的な対応が可能になると考えています。他方、本施設の整備は、現在国有地である留保地の活用（財務省からの一部取得及び一部無償借用）が前提となっていることから、土地利用や施設運用上の制約などにも留意する必要があります。

こうした観点を踏まえつつ、施設の整備については、市とFC東京とで役割分担しながら取り組むこととします。また、施設の管理・運営に関しては、市による基本的な関与（市の意向の反映）を確保しつつ、一定の期間ごとに、施設の利用状況や市民ニーズ等を踏まえて、運営状況を適切に検証し、必要な対応に繋げていくため、指定管理者制度の活用を基本に検討することが望ましいと考えています。そのうえで、市民にとって魅力あふれる施設となるよう、双方が連携しながら運営の仕組みを築いていきます。

5.2 費用負担の考え方

本計画に基づき整備する施設は、平常時におけるスポーツレクリエーションや市民交流の場となるとともに、大規模災害時には一時避難や物資輸送の拠点として機能するなど、その多面的な効用を踏まえると、市が主体的に留保地（敷地）を取得する意義は極めて高いものと考えています。そのため、敷地全体について、市の公園として整備することを目指す中で、公園として利用する場合に適用されるスキーム※を活用し、市が留保地を購入することを予定しています。

また、FC東京が練習拠点となる施設を整備し、それ以外の施設は市が主体となって整備することを基本とする役割分担の下、用地取得や施設整備に当たっては、活用可能な各種補助金等の最大限の確保などを通じて、市財政負担の軽減に努めていきます。さらに、施設の整備及び維持管理・運営には多額の費用が生じることから、市は、施設整備での役割分担や整備後の利用想定に鑑み、本事業で連携するFC東京に対して応分の負担を求めながら取組を進めていきます。

あわせて、市の財政需要全般を勘案しつつ、長期間にわたる財政負担（施設整備及び施設供用開始後の維持管理・運営）を見据え、本件取組に対するクラウドファンディングなどを通じた寄附等を活用するための仕組みの検討も含め、財源確保につながる様々な方策を講じることで、持続可能な取組として本事業を進めていきます。

なお、市及びFC東京の費用負担に関しては、実施設計の内容や施設の管理運営方法にもよるため、取組の進捗に合わせて整理していきます。

※）国有地を公園として利用する場合には、敷地全体のうちの3分の1を取得し、3分の2を無償で借り受けるスキームがあります。

5.3 市民への情報提供・意見聴取や、市議会、その他関係機関との協議・調整

本事業については、市民への情報提供や意見を伺う機会を設けることを通じて理解を得られるよう努めていきます。

また、議会との関係においても、適宜、必要な情報共有し、本事業に関して議決を要する案件については、議会の判断を仰ぐなど、適時適切な対応に取り組めます。あわせて、用地取得に関する財務省をはじめとする関係機関との協議・調整を慎重に進めていきます。

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つつ、市が現時点で想定する事業スケジュールは以下のとおりです。具体的なスケジュールは今後、国や関係機関等との協議を踏まえ調整していきます。

- 令和 7年度 基本計画策定，基本設計
- 令和 8年度 基本・実施設計，用地取得，施設整備工事
- 令和 9年度 施設整備工事
- 令和10年度 竣工（※第一四半期に供用開始予定）

図表 1 1 想定事業スケジュール



調布基地跡地留保地施設整備基本計画

登録番号（刊行物番号）2025-158

令和7年12月発行

発行：調布市

編集：行政経営部企画経営課・総務部総合防災安全課・
生活文化スポーツ部スポーツ振興課・環境部緑と公園課・

都市整備部まちづくり推進課

〒182-8511 東京都調布市小島町 2-35-1

（生活文化スポーツ部スポーツ振興課）

電話番号：042-481-7496～8

ファクス番号：042-481-6881