

調布基地跡地留保地の活用による 施設整備に伴う都市計画変更に関する まちづくり懇談会

令和8年1月9日(金)・10日(土)
調布市 都市整備部 まちづくり推進課

1 まちづくり懇談会の趣旨

調布市では、調布市西町に位置する調布基地跡地留保地(留保地)を活用した施設整備を予定しております。施設整備に当たっては、平成20年3月に策定した「調布基地跡地留保地利用計画」(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の社会情勢の変化を踏まえ、地域に開かれた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、令和7年12月に「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」を策定しました。

本基本計画に基づいて施設の整備を行うに当たり、都市計画上の課題を踏まえた対応を図るため、都市計画の変更に向けた検討を進めています。

この度、みなさまにその内容をご説明し、ご意見・ご質問をいただく機会として、まちづくり懇談会(オープンハウス形式)を開催いたします。

2 留保地の活用とは

(1) 調布基地跡地留保地とは

留保地は、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、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ヘクタールの国有地です。

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・公共利用」の考え方が示されました。その後、平成15年に、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」という考え方へ転換することを国が打ち出しました。



(2) 調布基地跡地留保地利用計画

平成15年の国の方針転換に伴い、市は、平成20年3月に「調布基地跡地留保地利用計画」(利用計画)を策定し、留保地を都市公園として位置付け、「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ました。利用計画策定以降の大きな財政需要や社会経済情勢の変化等へ対応を図る必要があった中で、市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、継続的に検討してきました。

(3) 調布基地跡地留保地の活用

平成20年の利用計画策定以降、継続的に検討を行ってきたものの、利用計画の実現には至らない中、味の素スタジアムをホームスタジアムとしているFC東京から、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話があり、以後、双方での意見交換等を重ね、令和7年6月にはFC東京から具体的な提案を受けました。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、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、強いパートナーシップを築いており、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も望ましいと考えています。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。

2 留保地の活用とは

(4) 調布基地跡地留保地施設整備基本計画

留保地の活用による施設整備に当たっては、「調布基地跡地留保地利用計画」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し、施設整備に関する基本的な考え方、施設計画や事業手法・費用負担等の考え方などをまとめた「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」を令和7年12月に策定しました。

「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」策定に至る流れ

留保地の活用の検討

- ・平成20年3月の「調布基地跡地留保地利用計画」策定以後、利用計画の実現には至っていない状況
- ・FC東京からの話を契機に、双方での意見交換を実施、令和7年6月にFC東京から提案書を受領
- ・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FC東京と締結

施設整備の考え方検討

- ・「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」に係るオープンハウス開催（9月5日・6日）
- ・「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」（素案）に係るオープンハウス開催（10月17日・18日）
- ・パブリックコメント手続の実施（10月15日～11月13日）

策定

- ・FC東京からの提案内容や、市民参加手続の実施過程でいただいた皆さまのご意見を踏まえて「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」策定（令和7年12月）

3 地区の概要

(1) 位置

調布市西町
（味の素スタジアムの南東側、調布飛行場の南側）

(2) 面積

約6ヘクタール（6万平方メートル）

(3) 地形・矩形

南北約180m～約300m
東西約200m～約250mの平坦地

(4) 所有者

国（財務省関東財務局立川出張所）

(5) 現況

一般利用には供されていません。
（関係者等以外は立ち入り不可）

(6) 立地特性

- ・市の西部に位置。
- ・近隣には、味の素スタジアムや京王アリーナTOKYO、調布基地跡地運動広場があり、多摩地域の一大スポーツ拠点を形成しています。
- ・当該エリアは各種競技大会や地域スポーツの拠点、大規模イベントの会場として、地域の活性化やスポーツを通じたまちづくりの中核を担っています。



3 上位計画・関連計画

(1) 調布市総合計画（令和5年3月策定）

調布市総合計画は、調布市が目指すべき将来都市像とそれを実現するための基本方針を示す「調布市基本構想」と、基本構想の基本方針を具現化するための主要な施策の体系や各施策における主要な事業及び行政改革の取組を一体的に示す「調布市基本計画」で構成されており、市は総合計画に基づき、総合的かつ計画的なまちづくりを推進しています。

調布市総合計画では、まちづくりの基本目標としてスポーツを「する・みる・ささえる」機会の創出を目指すこととし、地域別計画においても、調布基地跡地留保地の活用に関して下記のとおり位置付けています。



■まちづくりの基本目標<8つの基本目標>

基本目標4 学びやスポーツを通じ、
誰もが充実した毎日を過ごすために

(略)…、子どもから大人まで、障害の有無にかかわらずスポーツを「する・みる・ささえる」機会を創出し、それぞれのライフステージやライフスタイルに応じ、誰もが生涯にわたりスポーツに親しむことができるまちを目指します。

…(略)…

市民の健康の保持増進や健康寿命の延伸にも結び付くよう、プロスポーツチームや関係団体等と連携し、市民がスポーツを身近に感じ、スポーツに関心を持ち、気軽にスポーツに親しめる機会の創出を図ります。

■第3編 分野別計画 第4節

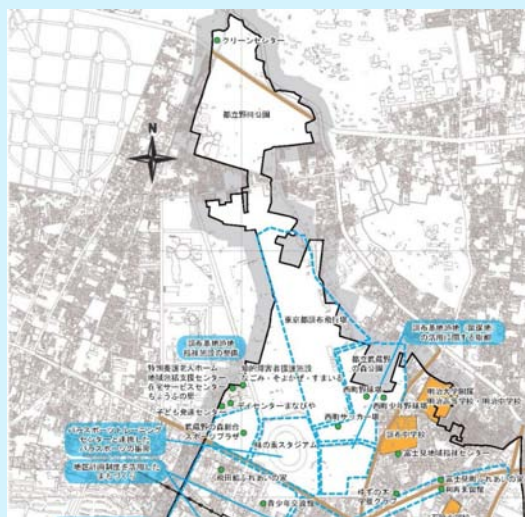
4-2 生涯にわたって誰もがスポーツに親しみ、
生き生きと過ごせるまち【スポーツ】



■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。



3 上位計画・関連計画

(2) 調布市都市計画マスタープラン・立地適正化計画 (令和5年8月策定)

調布市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づき、市の都市計画の基本的な考え方を示すものであり、市におけるまちづくりの総合的な指針となるものです。

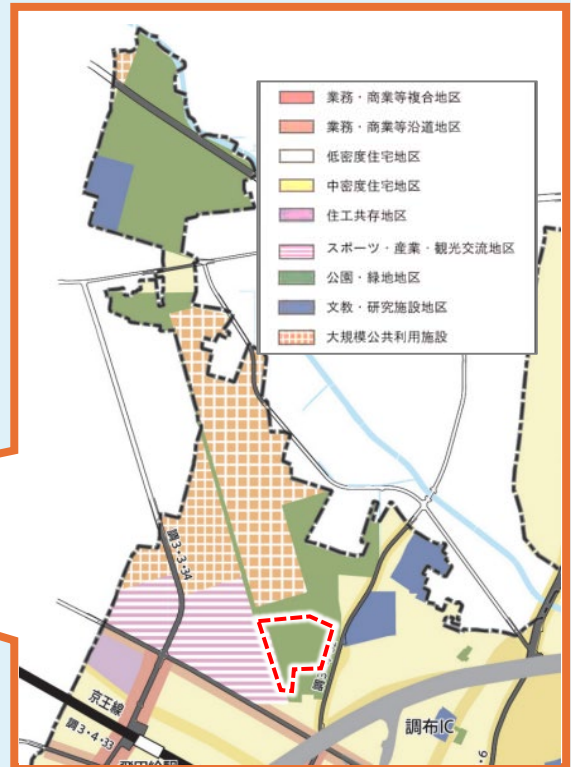
調布市都市計画マスタープランでは、調布基地跡地留保地の土地利用の方針を「公園・緑地地区」として定め、地元意見を踏まえた整備を推進するとしています。また、まちづくりの基本方針においても以下のとおり位置付けています。

●地区区分に応じた土地利用の方針

土地利用方針図にて、留保地の位置する地区は、公園・緑地地区に位置付けています。

公園・緑地地区

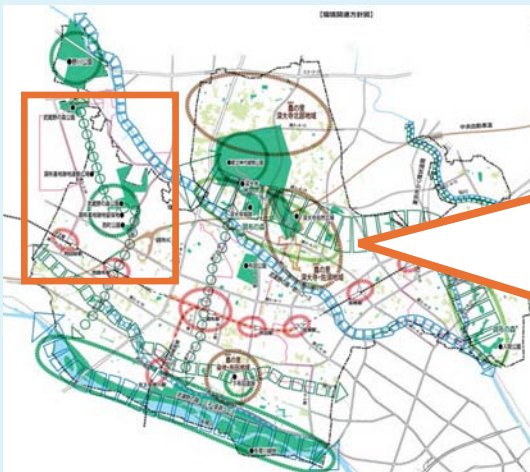
- ・良好な都市環境を形成するうえで重要な要素として、各種制度を活用しながら、積極的な保全に努めます。
- ・都市計画公園・緑地等が計画されている地区は、地元意向等を踏まえた整備を推進します。



●まちづくりの基本方針 2 環境分野

【施策① 公園・緑地の保全、整備】

①ー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。



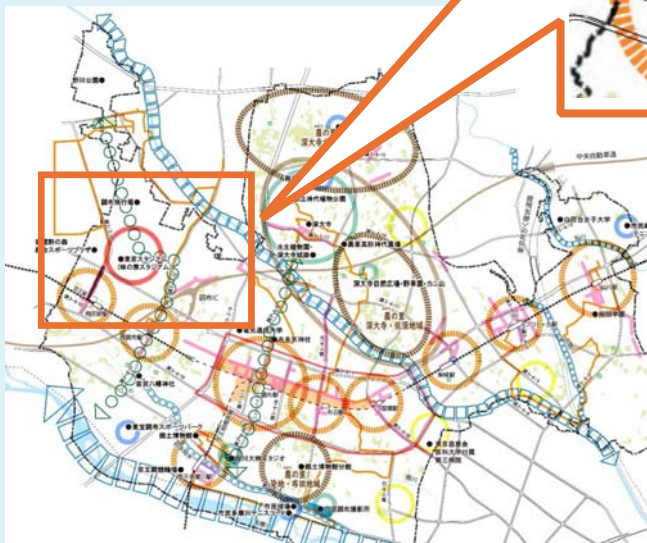
3 上位計画・関連計画

●まちづくりの基本方針 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。

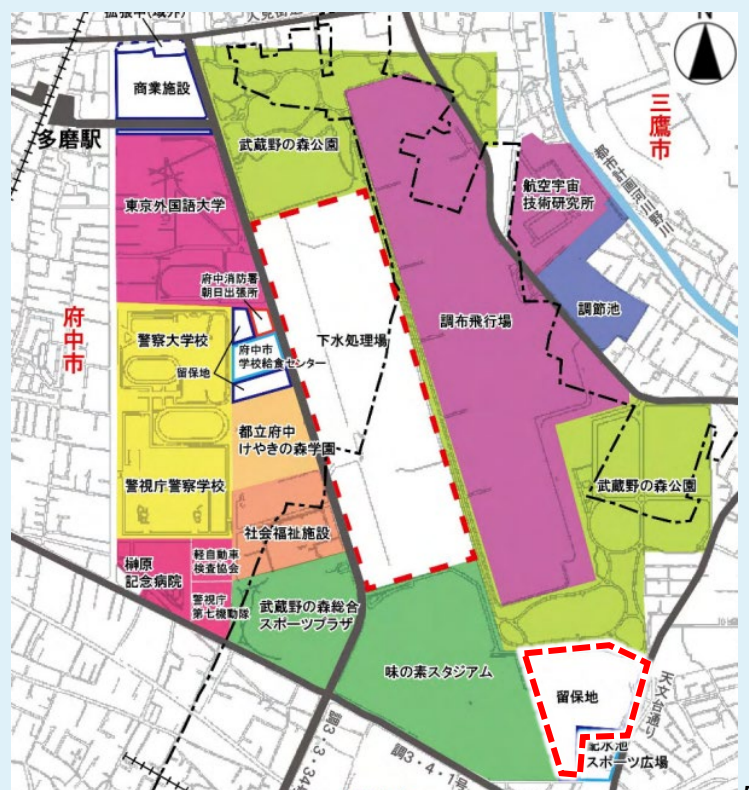
②-8 東京スタジアム(味の素スタジアム)や武蔵野の森総合スポーツプラザなどを活用し、スポーツの振興を通じて地域の活性化を図ります。



地域の資源やコミュニティを活用したまちづくり	
	河川などの遊歩道の活性化
	緑の連結軸
	市民農園
	緑と歴史を活かした観光拠点の整備
	地域資源を活かした地域活性化
	スポーツレクリエーション拠点
	広域的スポーツ交流拠点
	周辺スポーツ施設と一体的な にぎわいを創出

●調布基地跡地の土地利用

- ・東京調布飛行場として国が都市計画決定し、昭和16年開設、終戦後は米軍に接收され、昭和49年に返還されました。
- ・東京都から示された調布基地跡地土地利用計画に基づく施設整備が進められ、様々な福祉施設、スポーツ施設等が広域的な交流拠点としての役割を担っています。
- ・留保地の活用については、周辺地域の施設整備等の状況の変化や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、国と協議・調整を行うとされています。



3 上位計画・関連計画

(3) 調布基地跡地留保地利用計画（平成20年3月策定）

平成20年3月に調布市では「調布基地跡地留保地利用計画」を策定し、留保地における土地利用の方向性や利用概要(ゾーニング)などを定めています。

●土地利用の方向性

「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

●利用概要(ゾーニング)

■スポーツ施設

サッカー場, 多目的コート, テニスコート

■自由広場

既存樹木等を活用した自由広場, 駐輪場

■非常時における土地利用

施設設計を進めていく中で検討

(例:避難者等一時滞留, 救援物資の集積拠点など)

■多目的広場

多目的広場, 管理棟, 駐車場

■回遊性の創造

遊歩道, 園路, エントランス広場

●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配置と, 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



4 基本計画における留保地の活用による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機能な空間づくりを目指すこととしています。

●ポイント

(1) 利用計画を基本とした取組の推進

利用計画で示した「防災・スポーツレクリエーション機能を有する公園」を整備するという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、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り組みの推進

留保地の活用による施設整備に当たっては、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おり、こうした各分野の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

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、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。

(4) 都市公園の多面的な機能の推進

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を踏まえながら、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。

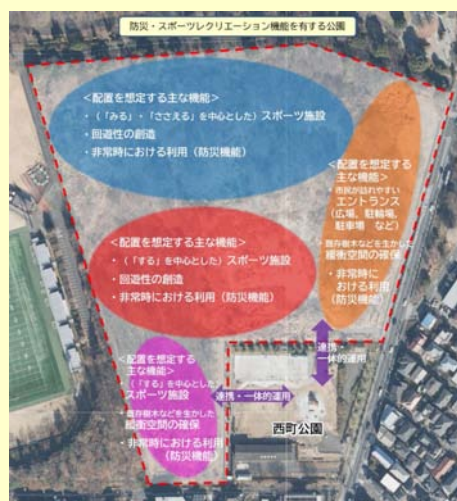
(5) スポーツ資源を活用したにぎわいの創出・交流の促進につなげる取組の推進

留保地を活用して整備するスポーツ施設については、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の考え方を踏まえ、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視点を踏まえた施設整備に取り組めます。

出典：調布基地跡地留保地施設整備基本計画



【施設ゾーニング図】



【施設配置図(通常時)】

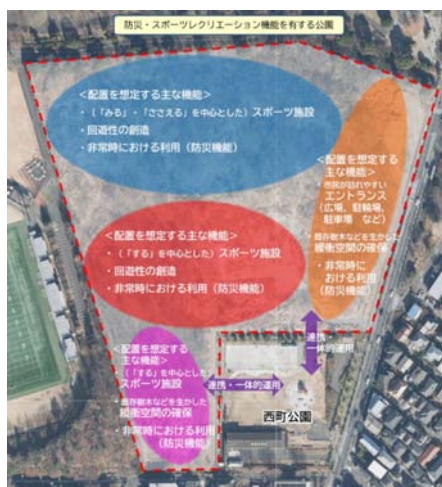


【機能配置図(災害対応時)】

5 施設計画

(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、以下のとおり整理しています。

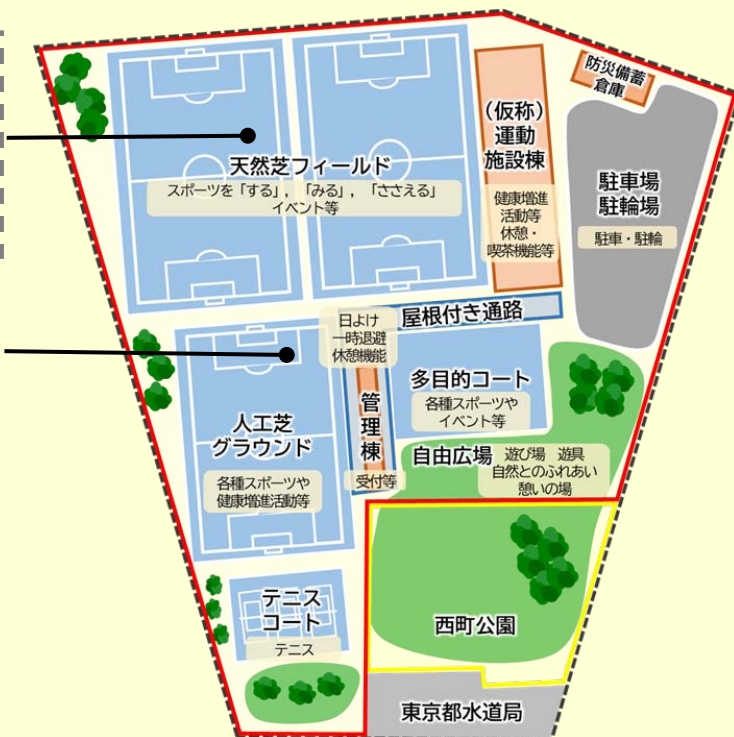


- ・利用計画で整理した考え方である「スポーツ施設」、「広場」、「回遊性」、「非常時の利用」を基本とし、これらに関する機能は確保しつつ、F C東京からの提案等を踏まえて整理した。
- ・スポーツ施設は、調布市スポーツ推進計画に基づき、「する」スポーツ環境の充実として、市民ニーズを踏まえた安全で利便性の高い施設を整備する。
- ・「みる」スポーツ環境の充実として、F C東京と連携したトップアスリートとの交流機会やトップスポーツチーム等の観戦・応援機会の創出など、市民がトップスポーツに触れる機会の充実を図るための整備を進める。
- ・市にゆかりのあるアスリートを応援するとともに、次代を担うスポーツ選手の支援など「ささえる」取組を推進する視点にも留意

(2) 施設配置

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、連続性を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。

「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」で示した施設の整備に当たっては、現行の土地利用規制において都市計画上の課題があることから、施設整備の実現に向けては、土地利用規制の見直しが必要です。

土地利用規制の見直しをするに当たっては、留保地の周辺には、住宅地が広がっていることから、良好な住環境の保護を図る観点も含め、都市計画手法の検討を実施します。

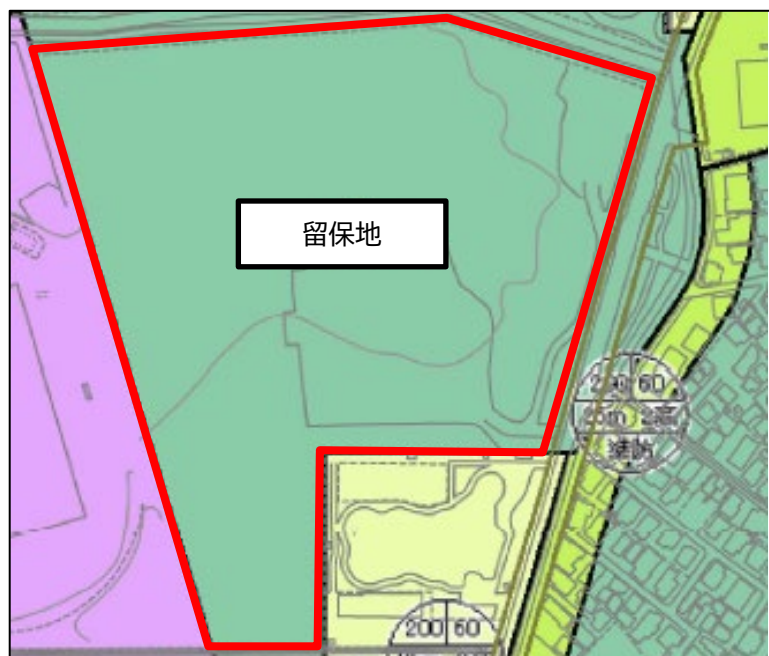
6 土地利用規制の見直し

施設を整備するに当たっては、都市計画(まちづくりのルール)を守って建物を建てる必要があります。都市計画とは、土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、都市に必要な公共施設などまちづくりに必要な事柄を、都市計画法に従って定めているものです。

用途地域とは、都市計画で定められる内容の一つで、計画的な市街地を形成するために、用途に応じて13地域に分けられたエリアのことで、用途地域によって建てられる建物の種類が制限されています。

(1) 留保地周辺の都市計画による制限

- **用途地域**
第一種低層住居専用地域
(高さ制限10m)
- **建ぺい率**
30%
- **容積率**
50%
- **高度地区**
第一種高度地区
- **防火・準防火**
指定なし
- **日影規制**
3時間・2時間/H=1.5m



【留保地周辺の用途地域図】

(2) 都市計画上の課題

留保地の用途地域は第一種低層住居専用地域であり、建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、小中学校、図書館、教会、派出所などに限られており、基本計画で示した施設計画を実現するためには、(仮称)運動施設棟や管理棟などの一部施設について、施設整備の実現に向けて土地利用規制の見直しなど都市計画上の課題を解決する必要があります。

なお、施設整備に当たっては、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、必要な対応を図るため、「調布基地跡地留保地施設整備基本計画」において、土地利用イメージを作成し、これに基づいて整備を進めることで、施設の立地と良好な市街地環境の保護等を両立させます。



【施設配置図】

【第一種低層住居専用地域で建てられる建物のイメージ】
(国土交通省 みんなで進めるまちづくりの話 より)

6 土地利用規制の見直し

【土地利用イメージ図】※出典：調布基地跡地留保地施設整備基本計画

「スポーツ
振興」

周辺住環境
への配慮

地域の
環境向上

市民に開かれた施設の整備

【スポーツを「する」「みる」「ささえる」に貢献するための施設の整備や、イベントの開催等】

〈取組イメージ〉

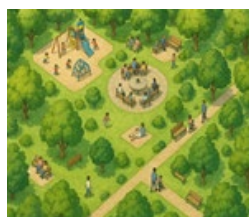
屋外運動空間
〈各種グラウンド等〉



屋内運動空間
〈講習会等との併用〉



広場
〈自由な利用空間〉



便益機能
〈飲食場所等の確保〉



地域の環境 向上に資する 空間の形成

【周辺環境との調和や
環境向上への配慮】

〈取組イメージ〉

- ・西町公園を含む連続性・回遊性のある園路や広場の整備
- ・敷地内の建物は低層かつ周辺の住宅地からの距離に配慮した配置



防災機能整備

【大規模災害時における
拠点機能の確保】

〈取組イメージ〉

- ・防災備蓄倉庫の設置のほか、グラウンドや建物を一時的な避難場所や物資集積場所として活用することで、地域の防災力を向上



周辺交通に及ぼす影響への配慮

【施設に出入りする車両等による交通混雑の発生や、歩行者の安全確保の対策】

〈取組イメージ〉

- ・交通混雑を抑制するため、施設による発生・集中交通量を管理
- ・敷地の出入りに伴う周辺道路における渋滞防止のため、敷地内の滞留空間を確保
- ・車両の出入り口周辺の安全確保（見通し空間の確保等）

騒音・臭気への配慮

【施設の運用に伴う車両や室外機等設備什器からの騒音、調理等に伴う臭気への対策】

〈取組イメージ〉

- ・敷地内の建物は周辺の住宅地からの距離に配慮した配置
- ・敷地周辺の住宅地と隣接する箇所を中心として緩衝帯となる緑地等を設置

7 土地利用制度の活用

(1) 活用手法の比較

施設整備の実現に向け、市の上位計画、対象範囲・規模、周辺地区のまちづくりの動向等を踏まえて、活用する土地利用制度等について、活用手法を検討しています。

● 特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和

用途地域の指定を補完し、特別の目的から特定の用途の利用の増進、環境の保護等を図ることが求められる場合は、特別用途地区の活用が考えられます。

具体的には、特別用途地区の指定の目的のために用途規制を緩和する必要があると認められる場合、国土交通大臣の承認を得て、地方公共団体が条例を定めて用途規制を緩和することができます。市の政策上の位置付けなどに基づいて利便の増進を図るため、特定の用途を誘導する場合、活用を検討します。

● 地区計画の決定と合わせた用途地域の変更

上位計画に示された市街地像の実現のため、計画的な土地利用の誘導を図る場合、道路等の都市基盤の整備が進捗し、都市的土地利用の誘導が求められる場合、社会状況の変化に応じて、建築できる用途の範囲の見直しが適切な場合などに活用が考えられます。

用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、都市計画マスタープランなどの上位計画に示す市街地像の実現に向けて、計画的な土地利用の誘導を図る場合、適時適切な用途地域の変更を検討します。

地区計画は、地域住民が主体的に関与して定め、地区レベルでのまちづくりを推進するものであり、地区レベルでの地域住民の意向把握・合意形成等が必要です。

● 地区計画・条例制定による用途規制の緩和

地区・街区単位できめ細かい市街地像を実現するため街区固有の課題に対応する場合に活用が想定されます。

地区計画が決定された地区や地区計画の検討が進む地区において、現行の用途地域及び連動する各種規制を維持したまま、特定の用途のみ緩和する場合、活用を検討します。

● 建築基準法に基づく特例許可(建築基準法第48条ただし書許可)

用途規制により原則建築することができない建築物の建築を認める場合に活用が考えられます。事業等の継続に向けた建替えや機能拡大ニーズがあり、当該事務所の敷地の立地や周辺状況を踏まえ、良好な市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむをえないと認められる場合、活用を検討します。

【参考】

建築基準法第48条

第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

(2) 検討の方向性

市としては、上記活用手法において、「特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和」の手法が、施設整備の実現に向けて、特定の用途のみを緩和し、同時に条例において周辺環境の保護を目的とした規制をかけることができることから最適な手法であると考えています。

このような考え方の下、「特別用途地区・条例制定による用途規制の緩和」手法の活用により、公園の整備を実施する方向で、国等の関係機関と協議を進めています。

8 スケジュール

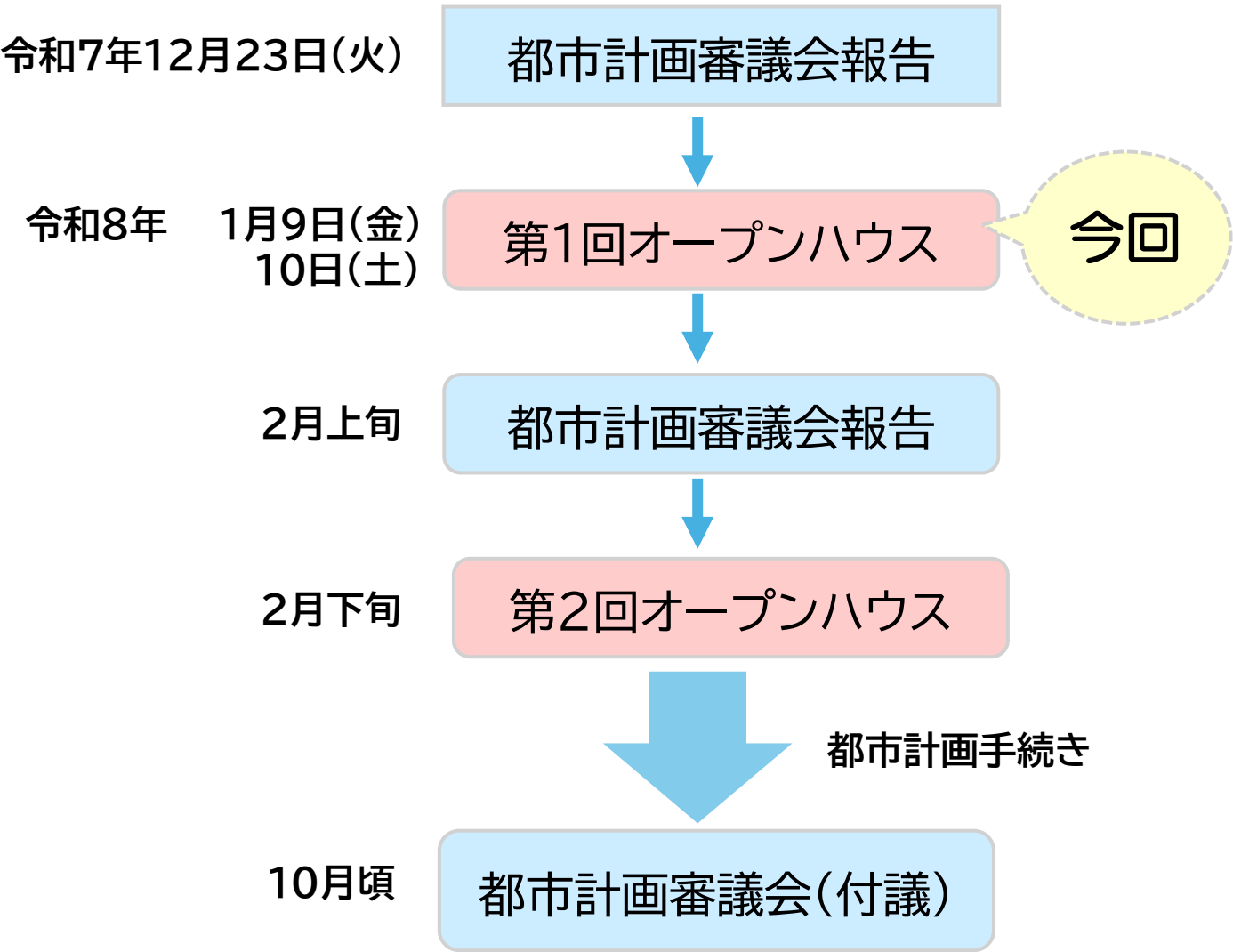
(1) 施設整備に関するスケジュール

調布基地跡地留保地施設整備基本計画において、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。



(2) 都市計画に関するスケジュール

オープンハウスを開催し、留保地の活用による施設整備に当たって必要な都市計画上の課題解決に関して、皆様のご意見を伺いながら、必要な都市計画手続きを進めてまいります。



問合わせ先

調布市 都市整備部 まちづくり推進課 都市計画・地区まちづくり係
電話 : 042-481-7453
FAX : 042-481-6800
Eメール : keikaku@city.chofu.lg.jp

