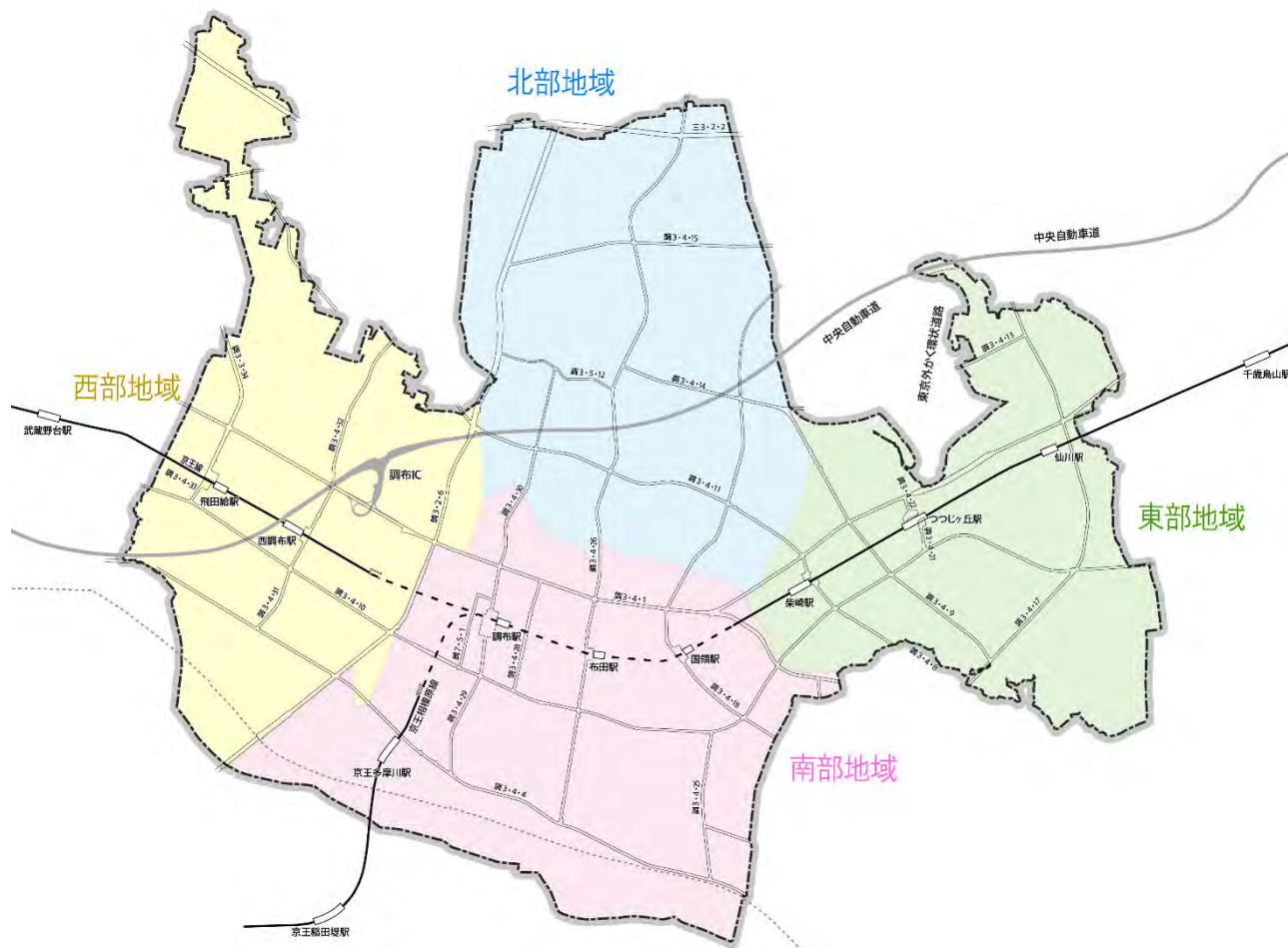


V 地域別の整備方針

(地域別街づくり方針)

1. 地域区分

まちづくりの基本方針を受けて、具体的に事業展開を図るため、広域的な地域区分である東西南北の4地域に区分し、それぞれの地域の特性を踏まえた整備方針を定めます。



東部地域	西部地域	南部地域	北部地域
西つつじヶ丘1～4丁目	野水1, 2丁目	調布ヶ丘1, 2丁目	深大寺北町1～7丁目
東つつじヶ丘1～3丁目	西町	八雲台1, 2丁目	深大寺元町1～5丁目
菊野台1～3丁目	富士見町1～4丁目	小島町1～3丁目	深大寺東町1～8丁目
緑ヶ丘1, 2丁目	飛田給1～3丁目	布田1～6丁目	深大寺南町1～5丁目
仙川町1～3丁目	上石原1～3丁目	国領町1～8丁目	佐須町1～5丁目
若葉町1～3丁目	下石原1～3丁目	染地1～3丁目	調布ヶ丘3, 4丁目
入間町1～3丁目	多摩川1, 2丁目	多摩川3～7丁目	柴崎1, 2丁目

2. 東部地域

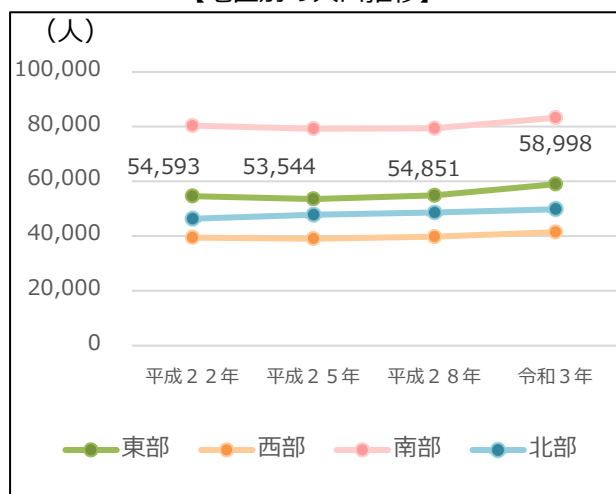
■ 地域の特性

東部地域は、豊かな崖線の緑と雑木林や仙川、野川などの水辺空間、そこから広がる農地など、素晴らしい景観や眺望を有しています。

人口は、近年増加傾向にあり、65歳以上の人口割合が4地域の中で最も低くなっています。

また、土地利用の状況については、神代団地や都営仙川アパートなどの大規模団地や仙川駅やつつじヶ丘駅などを中心とした市街地が形成されており、地域の45.5%が住宅となっています。

【地区別の人口推移】



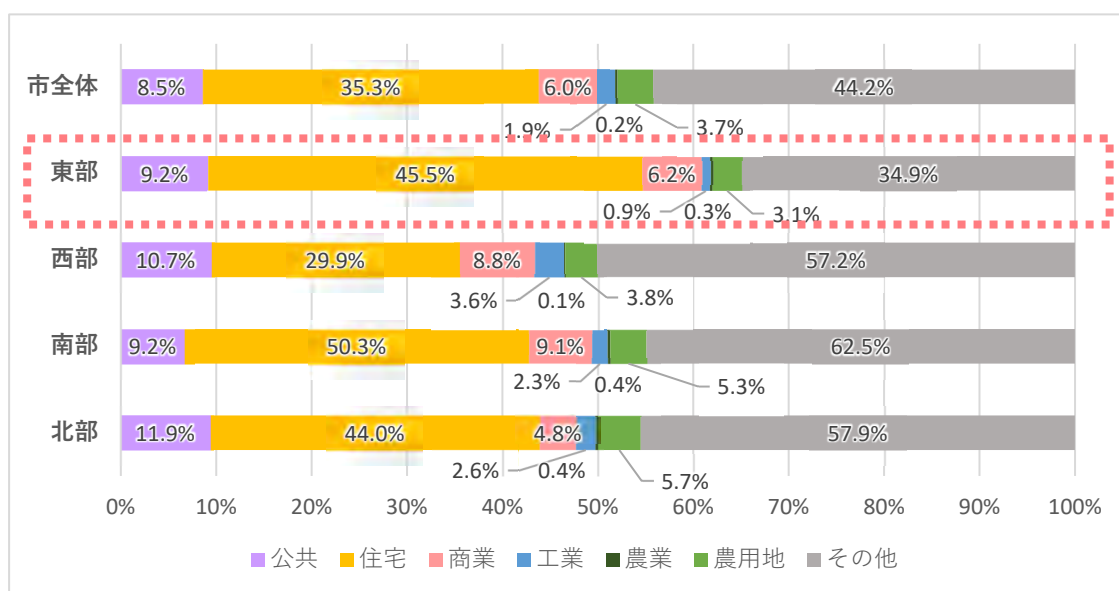
出典：調布市統計書

【地区別人口指標】

	人口 (人)	世帯数 (戸)	人口構成比 (%)		
			0～ 14 歳	15～ 64 歳	65 歳 以上
東部	58,998	31,151	12.3	66.9	20.8
西部	41,479	20,894	13.1	65.4	21.5
南部	83,248	43,810	11.4	65.7	22.8
北部	49,829	22,502	14.3	63.7	22.0
全体	233,554	118,357	12.6	65.6	21.9

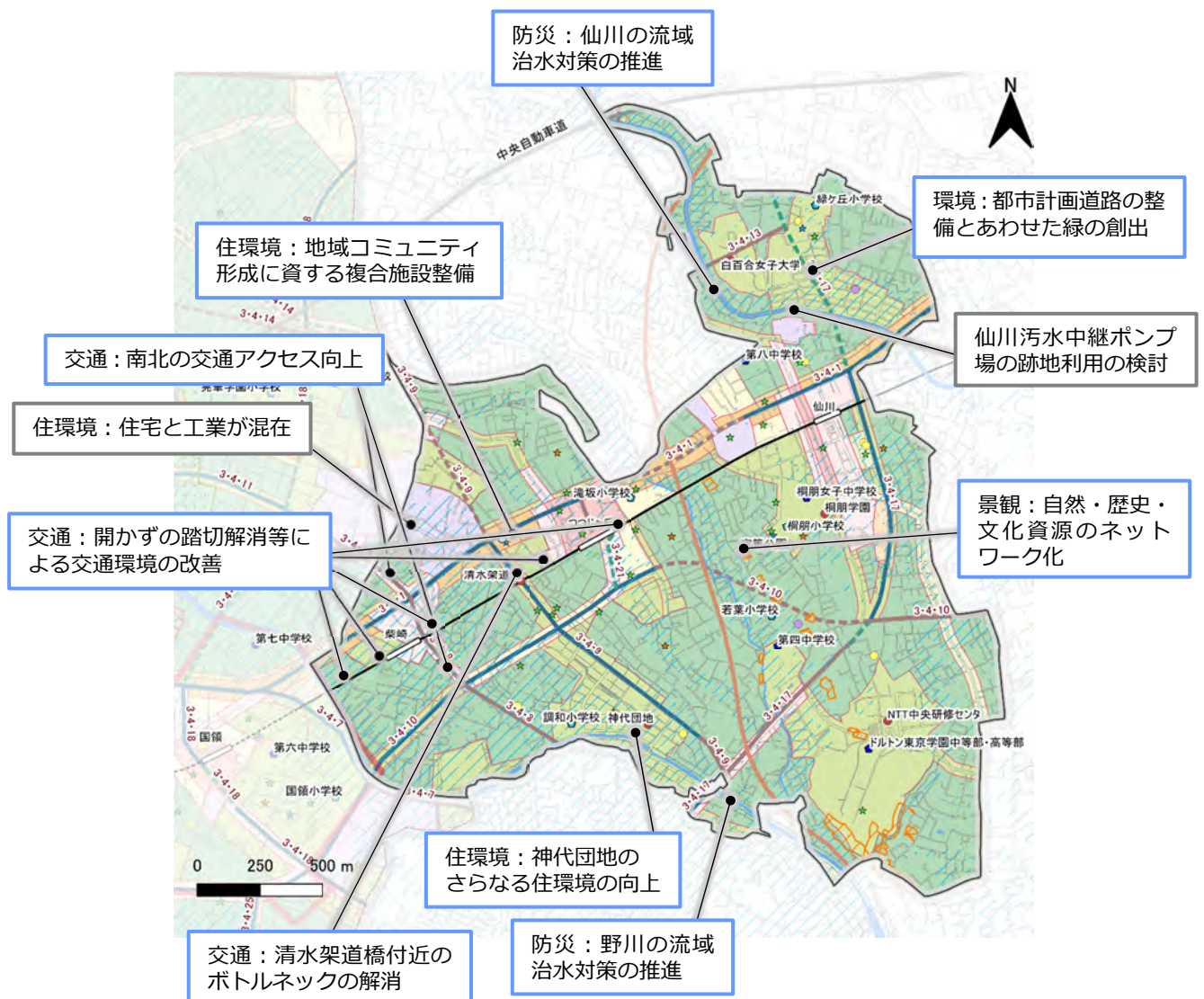
出典：調布市統計書（令和3（2021）年）

【土地利用面積の構成比】



出典：調布市 都市計画基礎調査（平成30（2018）年）

■ まちの現状・課題



凡例

都市機能

● 主要施設

行政

○ 行政_市役所

○ 行政_支所

子育て・教育

★ 児童館

★ 幼稚園

★ 保育園・保育サービス

★ 小学校

★ 中学校

文化・市民活動

● ふれあいの家・地域福祉センター

● 文化会館・ホール・劇場

● 図書館・分館

ハザード

■ 土砂災害警戒区域

■ 浸水想定区域（最大規模）

まちづくり関連計画等

■ バリアフリー重点整備地区

■ 木造住宅密集地域

■ 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

■ 不燃化の状況や住宅の密度が

木造住宅密集地域と同等である地域

■ 農の風景育成地区

用途地域

■ 第一種低層住居専用地域

■ 第一種中高層住居専用地域

■ 第二種中高層住居専用地域

■ 第一種住居地域

■ 第二種住居地域

■ 準住居地域

■ 近隣商業地域

■ 商業地域

■ 準工業地域

都市計画道路

■ 整備済

■ 事業中

■ 未整備

■ 未整備（計画検討路線）

■ 振替候補の路線

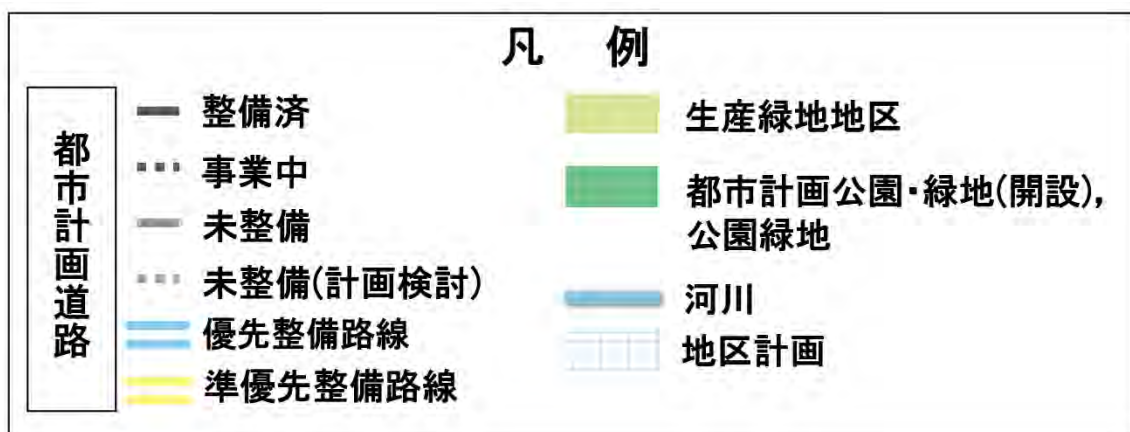
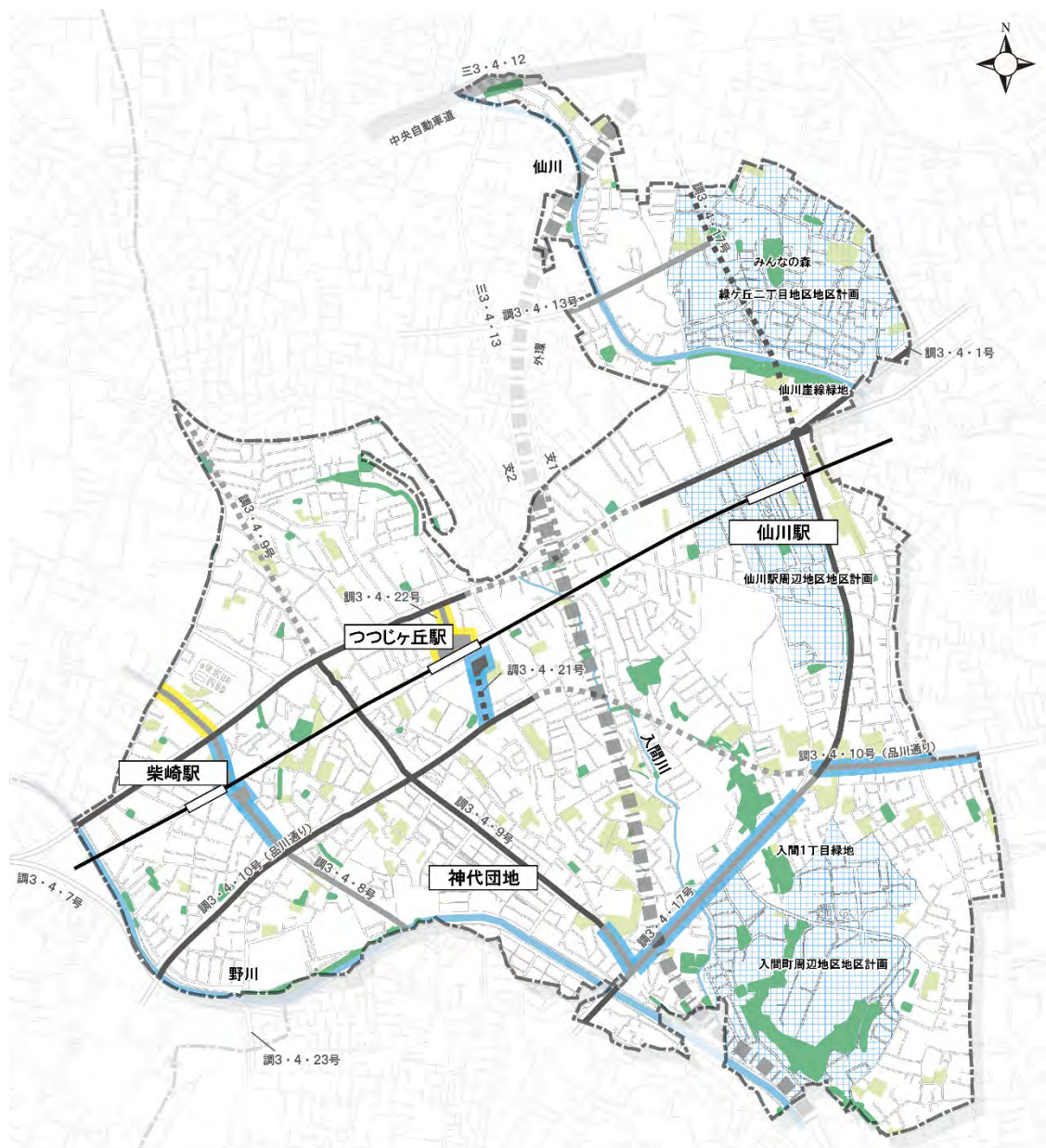
道路等

■ 東京外かく環状道路

■ 中央自動車道

■ 河川

■都市施設等現況図



■ 東部地域のまちづくり方針

(1) まちづくりの目標

**学園の文化，商業のにぎわい，快適な住環境，
崖線に代表される緑，人々の交流を活かしたまちづくり**

(2) まちづくりの基本的考え方

① 地域を特徴付ける拠点をつくる

駅周辺を中心とした都市機能の集積状況，教育文化施設の立地状況，土地利用現況及び関連する諸計画を踏まえ仙川駅周辺，つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺を「地域拠点」，神代団地周辺を「生活拠点」，N T T中央研修センタ及び白百合女子大学・桐朋学園を「文化・交流の拠点」，緑ヶ丘小学校周辺などを「防災拠点」と位置付け，育成・強化を図ります。

② 拠点をネットワークで結ぶ

鉄道を「交流軸」，野川及び仙川の水の骨格を担う河川を「水の軸」，国分寺崖線などの連続した緑を「崖線の軸」としてそれぞれ位置付けるとともに，拠点間のネットワーク強化を図り，各拠点を有機的に連結させていきます。



【仙川駅】



【仙川崖線】



【N T T中央研修センタ】



【つつじヶ丘駅】

(3) 将来の地域構造(P130 参照)

① 学園の文化、商業のにぎわい、快適な住環境を活かした拠点づくり

地域拠点

<仙川駅周辺>

駅を中心に商業・業務・文化芸術・コミュニティ等の多様な都市機能の集積を図ります。

周辺では、自然環境と調和する利便性とゆとりある生活空間を備えた良好な都市型住宅が立地するなど、多様なニーズに応える個性的で魅力ある拠点を形成します。

<つつじヶ丘駅周辺>

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、地域コミュニティ関連施設等の立地による多様な機能の集積を図り、にぎわいある拠点を形成します。

<柴崎駅周辺>

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、駅前広場の整備により、交通結節機能の向上に資する利便性の高い拠点を形成します。

生活拠点

<神代団地周辺>

良好な住環境を形成するとともに、多世代が安心して暮らし・交流できる拠点を形成します。

文化・交流の拠点

<NTT中央研修センタ、白百合女子大学及び桐朋学園>

地区住民の交流を促す活力ある拠点を形成します。

防災拠点

<緑ヶ丘小学校周辺、NTT中央研修センタ、第四中学校・若葉小学校周辺及び大町スポーツ施設・調和小学校周辺>

広域避難場所を中心に、安全・安心に避難できる拠点を形成します。

② 人々の交流・地域の都市活動を支える骨格づくり

交流軸

<京王線>

拠点相互の連携及び交流を図り、東部地域の生活利便性を確保するとともに、区部中心部等との広域的な連携強化により、さらなる拠点性の向上に資する軸を形成します。

<つつじヶ丘駅周辺から柴崎駅周辺まで>

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺における開かずの踏切の解消に向け、当該区間における連続立体交差事業を促進し、駅周辺における利便性の向上や歩行者及び自転車の安全性の確保などを実現する軸を形成します。

③ 東部地域の個性をはぐくむ自然を活かした軸の形成

崖線の軸

<国分寺崖線及び仙川崖線>

崖線緑地の保全等により、美しい景観や自然を感じながら回遊できる歩行者動線を活かし、身近に緑に親しみ、生態系に配慮した脱炭素・循環型のまちづくりの実現に資する軸を形成します。

水の軸

<野川、仙川など>

河川沿いの遊歩道等により、人の流れを伴う身近に水に親しめる軸を形成します。

(4) 実現に向けた施策

【交通】

方針①：道路ネットワークの整備を推進します ■対象箇所 調布３・４・１号甲州街道線（甲州街道）、調布３・４・７号喜多見国領線 調布３・４・８号柴崎駅小足立線、調布３・４・９号入間蛇久保線 調布３・４・１０号東京競馬場線（品川通り）、調布３・４・１１号柴崎駅下石原線 調布３・４・１３号緑ヶ丘深大寺線、調布３・４・１７号狛江仙川線 調布３・４・２１号つつじヶ丘南口線、調布３・４・２２号つつじヶ丘北口線 など
①-1 道路ネットワークを形成するため、地域内の都市計画道路の整備を推進します。（調布３・４・９号線など）
①-2 防災性の向上、通過交通の抑制など、まちづくりの視点で優先度が高い都市計画道路から重点的に整備を行います。
①-3 計画検討路線については、調布市道路網計画に基づき、地域の実情を踏まえたうえで検討します。（調布３・４・１０号線など）
方針②：きめ細かな方策により、周辺環境と調和した安全な道路づくりを推進します ■対象箇所 都道１１４号線、都道１１８号線 ※上記道路ネットワークの整備促進に関する全都市計画道路含む（調布３・４・１号線～調布３・４・２２号線）
②-1 良好な自然環境・街なみ景観に配慮した都市計画道路の整備を推進・促進します。
②-2 都市計画道路の整備に当たっては、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、すべての人が使いやすいように、段差の解消等を検討します。
②-3 交通量が多く歩道が狭い道路については、建替えと合わせた壁面後退等の都市計画制度等を活用し、歩行者・自転車の安全に配慮した検討を行っていきます。また、自転車の利用マナーの向上に向けたルールづくりや意識啓発等の取組を推進します。
②-4 道路の空間機能を有効活用するため、都市内におけるオープンスペースとして緑多くゆとりある空間の保全・創出を行っていきます。
②-5 小学校や中学校周辺の通学路等においては、速度規制の検討など、歩行者の安全性を確保し、安心して通学できる環境を整えます。
方針③：駅周辺をより使いやすく、快適な環境に整備、改善していきます ■対象箇所 柴崎駅周辺、つつじヶ丘駅周辺、仙川駅周辺
③-1 各駅におけるバスと鉄道の移動の円滑化、駐輪場の整備改善を図り、交通結節点としての機能向上を検討していきます。
③-2 駅前広場は、交通結節機能の向上を図り、駅利用者の利便性とゆとりを兼ね備えた空間の整備を検討し、回遊性・滞在性の向上を図ります。
③-3 開かずの踏切対策をはじめとした交通環境改善を図るため、京王線連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進めます。
③-4 仙川駅・つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺では、放置自転車の改善を図るため、公共駐輪場の整備だけでなく、商店街などへ駐輪場の設置を呼びかけます。
方針④：地域の特性に応じた生活道路等の整備を推進します
④-1 狭あい道路や行き止まり道路の解消を推進するとともに、街路灯を設置するなど危険な道路の改善を検討します。
④-2 生活道路等は、あらゆる利用者の視点に立ち、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた整備を進めます。
④-3 生活道路の安全性を確保するため、車のスピードを抑制する表示や交通安全施設の計画的な更新、外側線等を明確に表示するなど、安全方策を検討します。
方針⑤：公共交通体系の充実を促進していきます
⑤-1 多摩地域の主要都市間の連携と利便性の向上を図るとともに、ゼロエミッションビークル(ZEV)等の導入を視野に入れ、脱炭素社会に向けた公共交通体系の充実を図ります。
⑤-2 ミニバスを含め地域の回遊性を高めるため、社会情勢の変化にあわせ、適切で効率的な運行本数の設定についてバス事業者と協議し、バス交通の充実を図るとともに、シェアサイクルの活用を促進します。

【環境】

方針①：調布を特徴づける骨格的な水と緑の環境資源や歴史的風致を守り育てます	
■対象箇所 国分寺崖線、仙川崖線 など	
①-1	国分寺崖線をはじめとする樹林地、緑地及び樹木など身近な緑の環境資源を保全していきます。
①-2	崖線付近の湧水を確保するため、雨水の浸透性の向上に努めます。
方針②：地域特性に合わせた公園・緑地を計画的に整備します	
②-1	地域の特性に応じて市民の憩いの場となる公園・緑地の整備を進めるとともに、持続可能な維持管理やにぎわい空間の創出等の使い方等を検討します。
②-2	利用者の視点に立った安全・安心な公園・緑地づくりを推進します。
方針③：河川の親水化を推進し、安全な憩いとうるおいの場となる河川環境づくりに取り組みます	
■対象箇所 野川、仙川	
③-1	野川などの動植物の生息環境を守り、自然・親水に配慮した河川環境を形成します。
③-2	野川沿いの美しい桜並木の保全を行います。
方針④：都市農地を守り活かし、安らぎのあるまちづくりを進めます	
④-1	防災や景観保全等といった多面的な機能を有する都市農地については、周辺環境と調和するように計画的な保全・活用の検討を進めます。
④-2	農業体験ファーム等の都市農地を活用した市民と農のふれあいの場づくりに努めます。
④-3	武蔵野の風景を残す屋敷林の保全を支援していきます。
方針⑤：自然とふれあう、水と緑のネットワークづくりを進めます	
■対象箇所 国分寺崖線、仙川崖線、野川、調布3・4・1号甲州街道線（甲州街道）、調布3・4・10号東京競馬場線（品川通り）、調布3・4・17号狛江仙川線 など	
⑤-1	大規模なまとまった緑としての国分寺崖線とその周辺の緑を守り、身近な水辺空間と緑の空間を結ぶ水と緑のネットワークを形成していきます。
⑤-2	野川の魅力を活かすため、公園や都市農地などをつなぐ散策路など、周辺の自然環境とネットワーク化を図ります。
方針⑥：市民・事業者・行政(市)による脱炭素・循環型社会の実現に取り組みます	
■対象箇所 白百合女子大学、桐朋学園、神代高校、NTT中央研修センタ、仙川駅周辺、つつじヶ丘駅周辺、柴崎駅周辺、調布3・4・8号柴崎駅小足立線、調布3・4・11号柴崎駅下石原線、調布3・4・17号狛江仙川線 など	
⑥-1	市街地における暑熱対策として、公共施設や教育文化施設などの屋上緑化、壁面緑化やグリーンインフラの考え方を踏まえた取組を推進していきます。
⑥-2	道路や駅前広場の緑化を推進し、にぎわいとあたたかみのある都市環境を創出します。
⑥-3	地区計画等による都市計画制度や市民緑地制度等を活用した緑化を推進します。
⑥-4	東京外かく環状道路に関連して土地の利活用が見込まれる地区においては、周辺環境と調和が図られるよう検討します。

【福祉】

方針①：すべての人にとって住みやすいまちづくりを推進します	
■対象箇所 仙川駅，つつじヶ丘駅，柴崎駅，国分寺崖線，仙川崖線，都営仙川アパート，神代団地 など	
①-1	歩道の凹凸をなくし，段差の解消に努めるとともに，休憩できるベンチを設置するなど，安全・快適な道路の整備に取り組みます。
①-2	交通機関相互の結節機能を強化し，すべての人の移動の円滑化を図れるように努めます。
①-3	駐輪場の設置などの放置自転車対策により，歩行者空間の安全性確保に努めます。
①-4	高齢者や障害のある方が使いやすいミニバスの導入など，公共交通機関の充実を図ります。
①-5	すべての人が集える憩いの空間として，広場や公園の整備を推進します。
①-6	バリアフリー住宅の建設を促進し，すべての人が使いやすい住宅の供給を促進します。
方針②：ユニバーサルデザインをもとに，すべての人が安心して使える施設の整備を目指します	
②-1	既存公共施設や新たに整備する公共施設等では，ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ，すべての人が使いやすいものとしします。
方針③：市民と地域と市の協働により，高齢者や障害のある方など，すべての人が安心して暮らせるまちづくりを進めます	
③-1	すべての人が利用しやすい施設とするため，市民と地域と市の協働により，高齢者や障害のある方などの意見が反映できる仕組みづくりを検討します。

【防災】

方針①：防災の拠点となるスペースを確保し，防災機能の高いまちづくりを推進します	
■対象箇所 都市計画道路（調布３・４・１号甲州街道線（甲州街道），調布３・４・１０号東京競馬場線（品川通り）調布３・４・１７狹江銀座線 など） 緑ヶ丘小学校，若葉小学校，第四中学校，調和小学校，ＮＴＴ中央研修センタ など	
①-1	災害の被害を最小限にとどめるため，道路幅員の確保や沿道建築物の不燃化を行うなど，延焼遮断機能の向上を推進します。
①-2	災害時の避難経路の確保など，防災上の観点から４ｍ未満の狭あい道路の解消に努めます。また，つつじヶ丘駅及び柴崎駅周辺については，地域分断の解消に向けて，連続立体交差事業を見据えた取組を検討・推進します。
①-3	避難場所としてのオープンスペースの確保や地域間連携及び多様なニーズに応じた避難所等の整備・運営を促進し，安全・安心に避難できる環境の整備を進めます。また，民間施設の一部スペース等を活用し，帰宅困難者が一時滞在できる施設の確保を進めるとともに，避難生活に配慮が必要な高齢者や障害者等を受け入れる福祉避難所の確保に努めます。
①-4	下水道施設などライフラインにおいて，予保全型の維持管理を持続的に進めていくとともに，耐震化等を図ることで，防災機能の向上を促進します。
①-5	防火貯水槽，防災備蓄倉庫など防災関連施設の充実を図るとともに，適切な管理を行います。
①-6	公共施設や住宅など建築物の耐震性，不燃性の向上を図ります。
①-7	木造住宅密集地域などの狭あい道路や行き止まり道路の改善を行い，消防活動困難区域の解消に努めます。
①-8	都市防災機能を強化するため，市道については，調布市無電柱化計画に基づき，優先整備路線として位置付けた路線から無電柱化を進めます。なお，都道及び国道については，無電柱化を促進します。
方針②：水害に強いまちづくりを推進します	
■対象箇所 野川，仙川，入間川 など	
②-1	野川・仙川・入間川などでは，突発的な豪雨にも対処できる河川・水路環境の整備や農地の貯水機能を活かした排水路や河川への流出の抑制等，洪水被害の軽減に向けた取組について検討します。また，内水氾濫への対応として，公共施設の更新に当たっては，雨水貯留・浸透施設の整備について検討します。
②-2	公共や民間により新たな土地利用を図る際には，雨水貯留・浸透施設等の雨水流出抑制施設の整備を促進します。
方針③：防災の意識を高め，地域連携の充実を図ります	
③-1	地域の防災意識の向上を図り，自主防災組織の設置支援等の地域の共助による防災体制づくりを促進し，被災時の被害拡大防止に努めます。

【住環境】

方針①：快適な生活空間づくりを進めます	
■対象箇所 仙川駅周辺, つつじヶ丘駅周辺, 柴崎駅周辺, 都宮仙川アパート, 神代団地 など	
①-1	良質な住宅・住環境の確保のため、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限などに関するルールづくりを積極的に行っていきます。
①-2	中高層住宅などの建築等では、周辺の住環境の悪化を招くことがないように、ルールづくりに取り組みます。
①-3	高齢者や障害ある方に配慮した住宅の供給を行うとともに、公益的施設等のユニバーサルデザインについて配慮します。
①-4	環境との共生を図るため、ZEH等の省エネルギー住宅や宅地内緑化、保水機能の向上など、環境に配慮した住宅の普及拡大を促進します。
①-5	住宅と工場が混在する地域では、地区計画等の都市計画制度等を活用し、住宅や工場などが共存できる住環境づくりを促進します。
①-6	緑農住が調和したまちづくりを推進します。
①-7	文教研究施設や大規模民間施設等と調和を図りながら、良好な住環境を形成します。
①-8	大規模な団地やマンション等の再生の支援をするとともに、建替え等にあわせた施設整備など、地域の実情に応じたまちづくりを進めます。
①-9	情報発信等を通じて、空き家等の発生予防や適正管理を促進します。
方針②：だれもが安全・安心に住み続けられる持続可能な住環境の形成を目指します	
②-1	木造住宅が密集し、狭小宅地や行き止まりの道路が多い地域では、狭あい道路の解消に向けた建替えによる壁面後退や不燃化を促進する等、都市計画制度の活用等による改善に向けた検討を進めます。
②-2	建築物の耐震性・不燃性の向上を図り、周辺環境と調和した良好な住環境を形成します。また、建築物の敷地面積の最低限度の導入等による延焼防止等も検討します。
②-3	東京外かく環状道路の整備に合わせ、周辺地域の環境保全や良好な住環境が維持できるよう、健全な市街地の形成を検討していきます。
②-4	街路灯や防犯カメラの設置等の防犯対策の推進による、安全・安心な居住環境の形成を図ります。
②-5	適正なマンション管理の推進等により、持続可能な住環境の形成を図ります。
②-6	老朽化や腐朽化が進み危険な特定空き家については、適切な維持管理が行われるよう対策を講じます。
方針③：地域のふれあいと憩いの場づくりを図ります	
■対象箇所 つつじヶ丘駅周辺 など	
③-1	つつじヶ丘駅周辺等に地域コミュニティ関連施設等の複合施設の配置を検討します。
③-2	空き家等の既存ストックを活用し、地域の方の居場所となる身近なコミュニティ施設の配置を検討していきます。
③-3	地区協議会等の市民団体の活動支援等により、地域コミュニティの創出を支援し、若者にも魅力あるまちの活性化、幅広い世代が暮らすまちづくりを推進します。

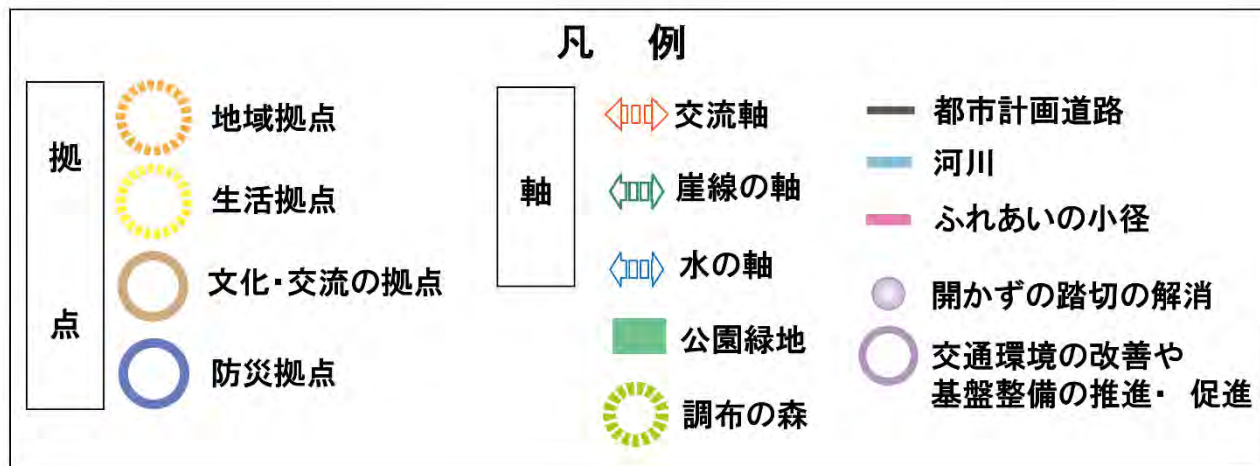
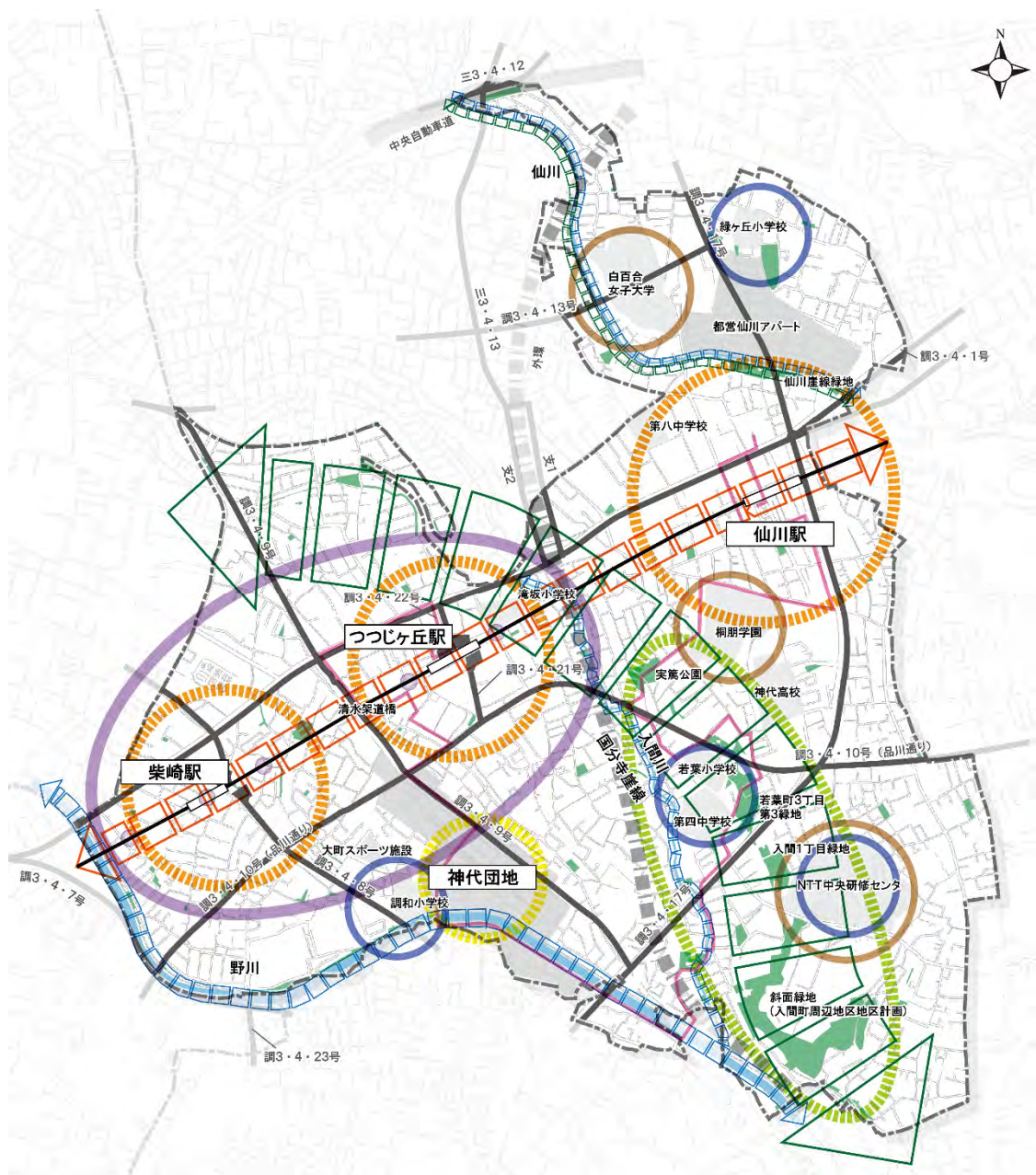
【景観】

方針①：武蔵野の面影を残す自然環境を活かした景観形成を図ります ■対象箇所 国分寺崖線、仙川崖線、野川、仙川 など
①-1 豊かな自然と武蔵野の面影が残る良好な景観を計画的に保全していきます。
①-2 市民活動支援等により景観意識の醸成を図るとともに、地区計画等の都市計画制度の活用等により、地域の特性を活かした良好な眺望を後世に伝えていきます。
①-3 市民参加と協働の仕組みづくりを検討し、野川、仙川の自然景観を周辺地域とともに一体的に保全していきます。
方針②：歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図ります ■対象箇所 実篤公園と記念館、糟嶺神社と明照院、国分寺崖線、仙川崖線など
②-1 実篤公園などの豊かな自然環境と、歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図りながら、地域資源のネットワーク化により、交流人口の増加や回遊性の向上を図ります。
方針③：良好な街なみ景観の形成を図ります ■対象箇所 仙川駅周辺、つつじヶ丘駅周辺、柴崎駅周辺 など
③-1 地区計画等による都市計画制度等の活用により、地区の特性に応じた建築物や屋外広告物に関するルールづくりを進め、良好な街なみ景観を形成します。
③-2 建築物の高さは、周辺地域と調和するように規制・誘導していきます。
③-3 良好な街なみ景観を形成するため、公共施設の整備による都市空間の向上を図ります。
③-4 良好な街なみ景観の形成のため、無電柱化を検討します。

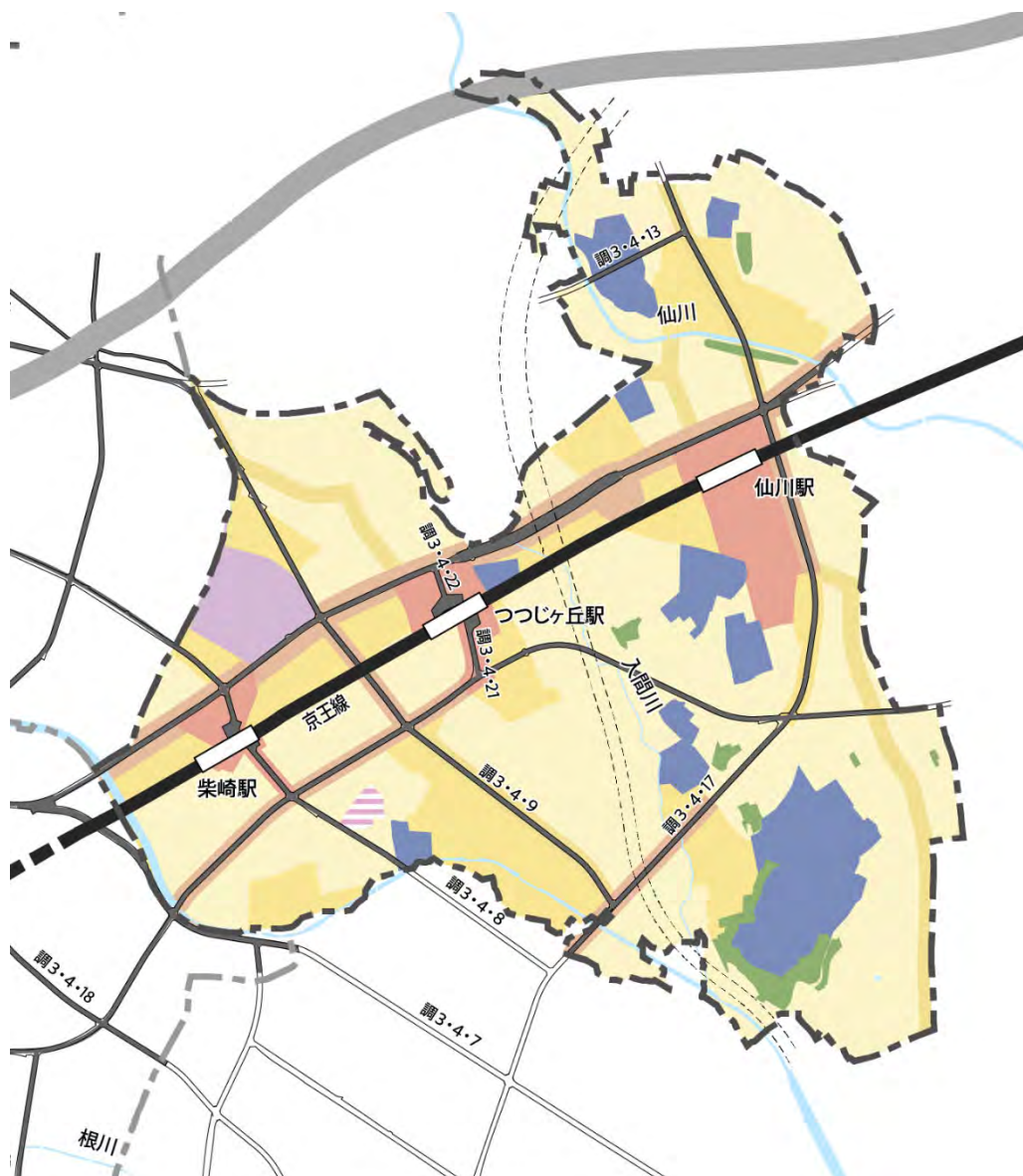
【地域活性化】

方針①：地域資源を活用し、文化・芸術・伝統の香り豊かな活気ある地域づくりを目指します	
■対象箇所 実篤公園と記念館、糟嶺神社と明照院、国分寺崖線、仙川崖線、白百合女子大学、桐朋学園、N T T 中央研修センタ など	
①-1	良好な自然景観が多く残されている神社仏閣、公園などの地域資源を活かしたまちづくりを進め、SNS等を活用した魅力の発信を推進します。
①-2	空き家等の既存ストックの活用促進等により、多様な人々の交流・活動を促すため、地域の方が集う場所づくりを支援します。
①-3	文化・交流の拠点などにおいては、市民・事業者(研究機関を含む)・市の三者の協働により、地域資源をまちづくりに活用して人々の交流・活動を促進し、地域の活性化を図ります。
方針②：高齢化が進む地域を再生し、若年齢層も住みやすい魅力あるまちを目指します	
②-1	ユニバーサルデザインに配慮した、まちの案内図及びバス停など、多様な人々のニーズに対応した、わかりやすい公共サインの設置を検討します。
②-2	地区協議会等の市民団体の活動支援等により、地域コミュニティの創出を支援し、若者にも魅力あるまちの活性化、幅広い世代が暮らすまちづくりを推進します。
方針③：職住融合のまちづくりを推進します	
■対象箇所 仙川駅周辺、つつじヶ丘駅周辺、柴崎駅周辺、柴崎二丁目周辺 など	
③-1	市民農園や農業体験ファーム等の開設や地産地消の促進など、地域の農業を活かした地域活性化を図ります。
③-2	地域に密着した商店街等のにぎわいを維持・向上し、地域の活性化を図ります。
③-3	地域に根ざした工場と周辺地域との調和を図り、住工が共存できるまちづくりを目指します。
③-4	まちのにぎわい創出のために、駅前広場等の整備・改善を検討していきます。
③-5	地域拠点では、地区計画や立地適正化計画の適切な運用により、商業、業務、芸術文化、コミュニティなどの多様な都市機能の誘導を図りながら、駅周辺の利便性を活かしたまちづくりを推進します。
③-6	新型感染症を契機として多様化した人々の働き方・暮らし方に対応するため、民間事業者との連携を図り、シェアオフィスやコワーキングスペースといった働く環境の創出について検討していきます。

■ 将来地域構造図



■土地利用方針図



凡 例

業務・商業等複合地区	スポーツ・産業・観光交流地区	鉄道
業務・商業等沿道地区	公園・緑地地区	中央自動車道
低密度住宅地区	文教・研究施設地区	東京外かく自動車道
中密度住宅地区	大規模公共利用施設	都市計画道路
住工共存地区		河川

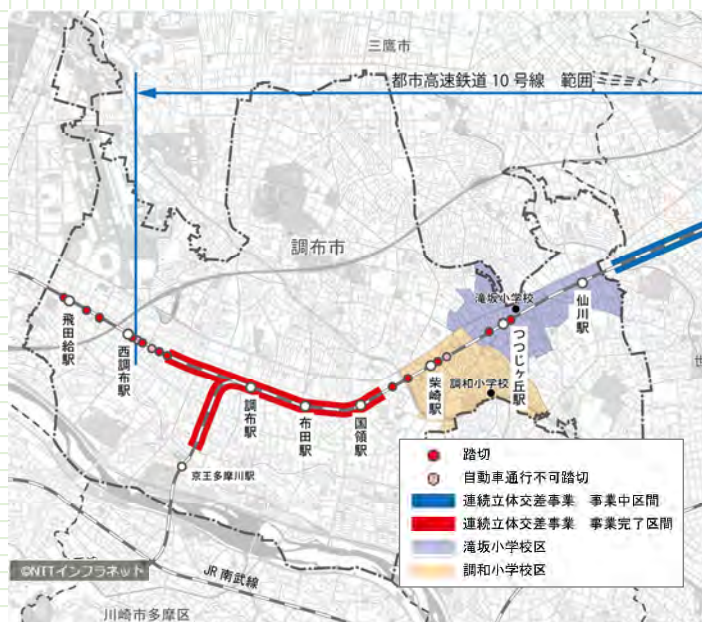
(1) 地域の主な現況

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺地区は、両駅を中心に商店街が広がり、多世代が暮らす落ち着いたのある住宅街です。地区周辺では、野川の水辺や国分寺崖線の緑の広がりによりうるおいのある都市環境が形成されています。

つつじヶ丘駅は、急行停車駅であるとともに、路線バス網も充実していることから、観光地である深大寺へのアクセス駅となっているなど、東部地域の交通結節点としての役割を担っています。駅北側に行政サービス施設や業務・商業施設が立地する一方、南側では生産緑地地区などの都市農地と住宅地が共存した市街地が形成されています。

柴崎駅周辺では、駅北側に地域住民の暮らしに密着した商業施設が集積しており、駅南側の低層住宅地と合わせて一体的な市街地が形成されています。また、地区の南側には、神代団地が立地しており、多世代が暮らす良好な住環境が広がっています。同地区では、地域住民と市が勉強会や意見交換を重ねながら、将来のまちづくりに向けて、都市計画の検討を進めています。

両駅周辺には、踏切遮断時間がピーク時で1時間当たり40分以上になる開かずの踏切が5箇所あります。また、調和小学校と滝坂小学校がありますが、どちらの小学校も鉄道をまたいで学区が指定されており、登下校時に鉄道を南北に横断する際は、多くの歩行者や自動車が行き来する道路を使っています。



【鉄道及び学区の状況】

両駅周辺では、平成28（2016）年度に策定した「調布市道路網計画」において、市施行の優先整備路線を3路線、準優先整備路線を1路線位置付けています。そのうち、つつじヶ丘駅周辺地区では、駅の南側の都市計画道路調布3・4・21号線の整備を進めています。



【都市計画道路調布3・4・21号線の整備状況】

また、駅の北側の都市計画道路調布3・4・22号線は、準優先整備路線に位置付けています。柴崎駅周辺地区では、都市計画道路調布3・4・8号線及び調布3・4・11号線を優先整備路線に位置付けており、令和7年度末までの事業着手を目指しています。

両駅ともに駅北側には商店街が形成され、駅の南側にも個人店舗がいくつか立地しています。また、周辺には比較的多くの公園が分布し、神代出張所と併設しているつつじヶ丘児童館には子育てひろばを設置しています。



【つつじヶ丘商店街】



【地域内の公園】



【神代出張所・つつじヶ丘児童館】

（２）地域の主要な課題

【拠点にふさわしい都市機能の集積】

つつじヶ丘駅周辺には神代出張所やつつじヶ丘児童館等があることから、これらの行政機能をはじめ、地域拠点にふさわしい都市機能の集積が求められます。

【すべての人にとって快適な住環境の整備】

駅南北の都市計画道路の整備を見据え、駅とまちが一体となった、安全・快適な拠点の形成を図る必要があります。

また、両駅周辺にはオープンスペースが不足していることから、地域のニーズを踏まえ、地域の交流や災害時に活用できるオープンスペースの形成を図る必要があります。

【地域資源を活かした活気あるまちづくり】

両駅周辺では、野川や都市農地、崖線など地区を特徴付ける自然環境が多く存在していることから、自然環境を活かした空間形成を図る必要があります。

両駅周辺には地域に根差した商店街が形成されています。これらの商店街と住宅地の調和や、まちの賑わい創出に繋がる回遊性の向上が求められます。

【開かずの踏切の解消】

両駅周辺は、鉄道により地域が南北に分断されており、地域内の回遊性が低くなっているほか、開かずの踏切が残置されており、踏切開放時には自動車や歩行者、自転車が一斉に横断しています。

また、地震等の災害が発生した場合においては、避難ルートを確保する必要があることから、こうした踏切の解消が求められます。

【都市計画道路の整備推進と交通結節機能の強化】

両駅周辺には、優先整備路線及び準優先整備路線に位置付けている都市計画道路があり、引き続き整備を推進していく必要があります。

また、つつじヶ丘5号踏切周辺の道路や、調布3・4・9号線と鉄道の交差部（清水架道橋）では、安全性の確保が課題となっています。

さらに、柴崎駅では駅前広場が未整備であり、タクシーや一般車の乗降スペースや待ち合わせ等ができる滞留空間の創出が求められます。

【生活道路の整備推進】

両駅周辺の地域の回遊性を高め、円滑な救急・消防活動を可能とするため、狭あい道路や行き止まり道路の解消が求められます。

（３）主要な方針及び施策

前項の課題認識のもと、本計画における拠点の形成方針を以下に示します。

地域拠点

個性ある多様な都市機能や、生活に密着した商業等の機能が集積する、地域の核となる中心拠点以外の各駅周辺を「地域拠点」とします。

■つつじヶ丘駅周辺（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、地域コミュニティ関連施設等の立地による多様な機能の集積を図り、にぎわいある拠点を形成します。

■柴崎駅周辺（区域マスタープラン：生活の中心地）

連続立体交差事業を見据えた交通環境の改善等により、市街地の南北一体化を図るとともに、駅前広場の整備等により、交通結節機能の向上に資する利便性の高い拠点を形成します。

交流軸

東西・南北の拠点をつなぎ、活発な交流や地域経済の活性化を支える、都市の骨格を成す鉄道や都市計画道路による交通動線の軸と、それらを中心とした都市空間を「交流軸」とします。

■京王線

拠点相互の連携及び交流を図り、市内の生活利便性を確保するとともに、区部中心部等との広域的な連携強化により、さらなる拠点性の向上に資する軸を形成します。

■つつじヶ丘駅周辺から柴崎駅周辺まで

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺における開かずの踏切の解消に向け、当該区間における連続立体交差事業を促進し、駅周辺における利便性の向上や歩行者及び自転車の安全性の確保などを実現する軸を形成します。

つつじヶ丘駅・柴崎駅周辺については、地域住民との意見交換や情報共有などを行いながら、より具体的なまちの将来像やまちづくりの方向を明確にします。本計画の施策に基づく取組内容については、次頁図のとおりです。

【交通施策①-2】防災性の向上、通過交通の排除など、まちづくりの視点で優先度が高い都市計画道路から重点的に整備を行います。

【交通施策②-3】交通量が多く歩道が狭い道路については、建替えと合わせた壁面後退等の都市計画制度等を活用し、歩行者・自転車の安全に配慮した検討を行っていきます。

【交通施策③-2】駅前広場は、交通結節機能の向上を図り、駅利用者の利便性とゆとりを兼ね備えた空間の整備を検討し、回遊性・滞在性の向上を図ります。

【交通施策③-3】開かずの踏切対策をはじめとした交通環境改善を図るため、京王線連続立体交差事業を見据えた取組の検討を進めます。

A 開かずの踏切



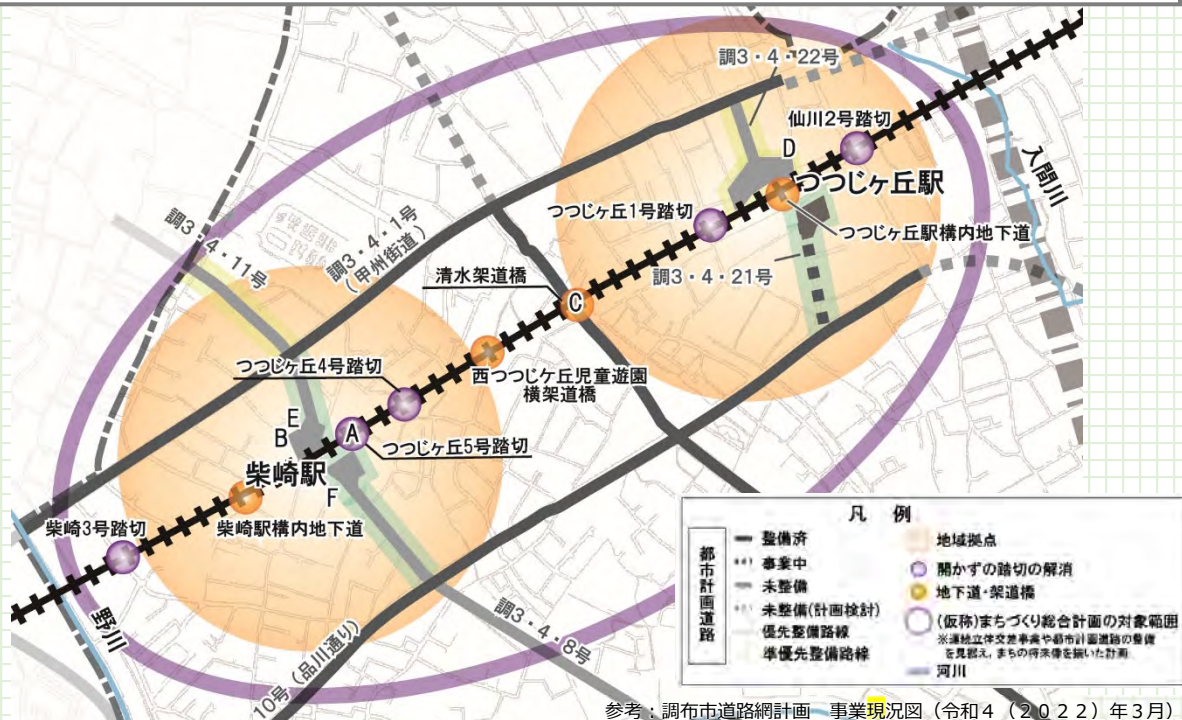
B 踏切周辺の混雑



C 清水架道橋



【防災施策①-2】災害時の避難経路の確保など、防災上の観点から、4m未満の狭あい道路の解消に努めます。
【防災施策①-3】避難場所としてのオープンスペースの確保や地域間連携及び多様なニーズに応じた避難所等の整備・運営を促進し、安全・安心に避難できる環境の整備を進めます。



【住環境施策③-1】つつじヶ丘駅周辺等に地域コミュニティ関連施設等の複合施設の配置を検討します。

【地域活性化施策③-2】地域に密着した商店街等のにぎわいを維持・向上し、地域の活性化を図ります。

【地域活性化施策③-4】まちのにぎわい創出のために、駅前広場等の整備・改善を検討していきます。

【地域活性化施策③-5】地域拠点では、地区計画や立地適正化計画の適切な運用により、商業、業務、芸術文化、コミュニティなどの多様な都市機能の誘導を図りながら、駅周辺の利便性を活かしたまちづくりを推進します。

【地域活性化施策③-6】新型コロナウイルスを契機として多様化した人々の働き方・暮らし方に対応するため、民間事業者との連携を図り、シェアオフィスやコワーキングスペースといった働く環境の創出について検討していきます。

D つつじヶ丘駅前の商業施設



E 柴崎駅前の商店街



F 柴崎駅前の商店



3. 西部地域

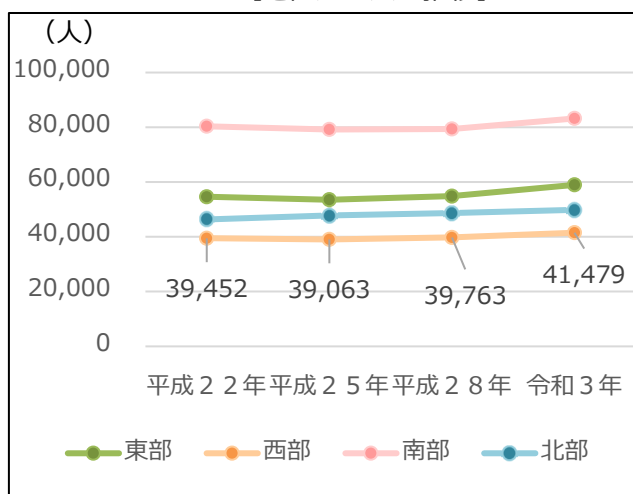
■ 地域の特徴

西部地域は、北側に野川公園や武蔵野の森公園、調布基地跡地、東京スタジアム(味の素スタジアム)、南側には多摩川といった広いオープンスペースを有する地域です。

人口の状況については、平成25(2013)年度に減少しましたが、近年は増加傾向にあります。

また、土地利用の状況については、4つの地域の中でも住宅や商業地などに利用できる面積の割合が最も小さくなっており、地域の面積のうち住宅用途は約30%と、他と比べて小さくなっています。

【地区別の人口推移】



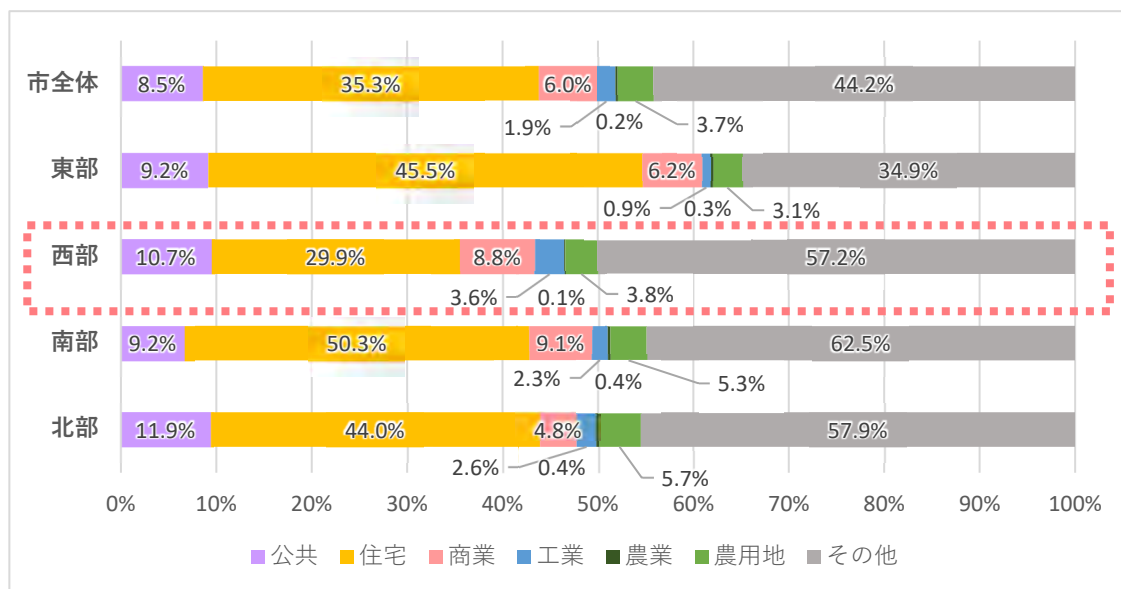
出典：調布市統計書

【地区別人口指標】

	人口 (人)	世帯数 (戸)	人口構成比(%)		
			0～ 14歳	15～ 64歳	65歳 以上
東部	58,998	31,151	12.3	66.9	20.8
西部	41,479	20,894	13.1	65.4	21.5
南部	83,248	43,810	11.4	65.7	22.8
北部	49,829	22,502	14.3	63.7	22.0
全体	233,554	118,357	12.6	65.6	21.9

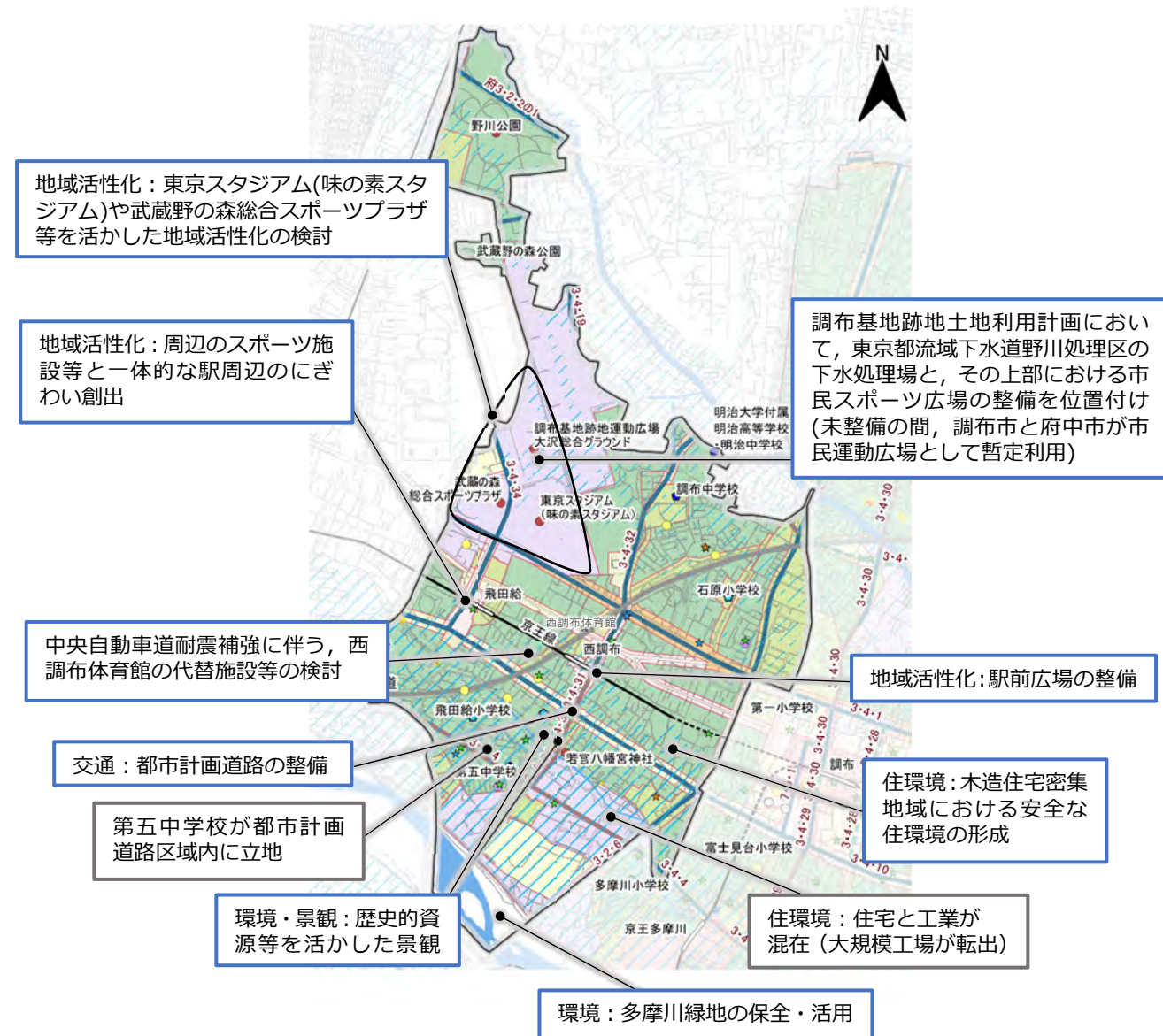
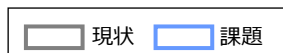
出典：調布市統計書（令和3（2021）年）

【土地利用面積の構成比】



出典：調布市 都市計画基礎調査（平成30（2018）年）

■ まちの現状・課題



凡例

都市機能

● 主要施設

行政

◎ 行政_市役所

○ 行政_支所

子育て・教育

★ 児童館

★ 幼稚園

★ 保育園・保育サービス

★ 小学校

★ 中学校

文化・市民活動

● ふれあいの家・地域福祉センター

● 文化会館・ホール・劇場

● 図書館・分館

ハザード

土砂災害警戒区域

浸水想定区域(最大規模)

まちづくり関連計画等

バリアフリー重点整備地区

木造住宅密集地域

農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

不燃化の状況や住宅の密度が

木造住宅密集地域と同等である地域

農の風景育成地区

用途地域

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

都市計画道路

整備済

事業中

未整備

未整備(計画検討路線)

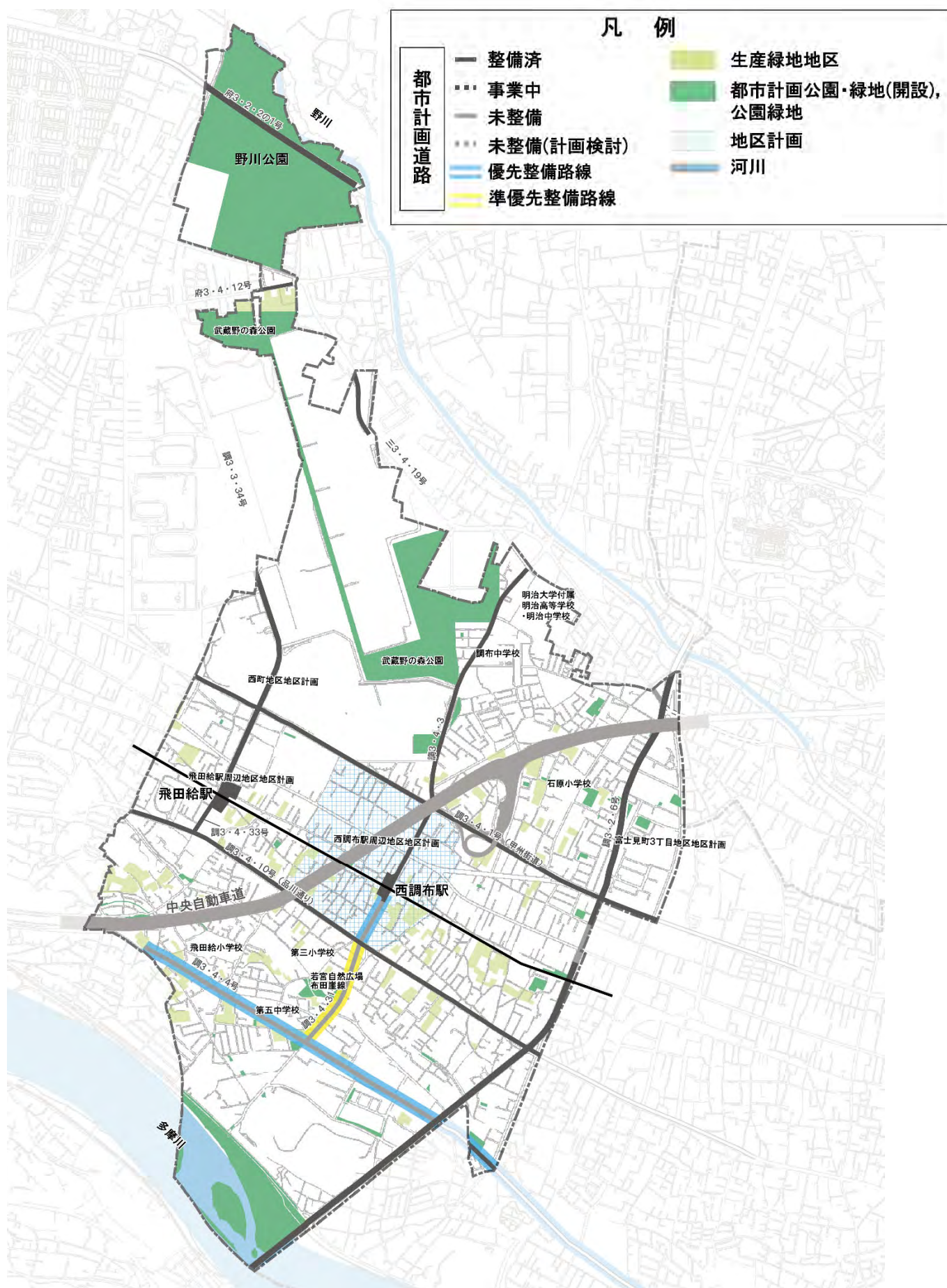
振替候補の路線

道路等

中央自動車道

河川

■都市施設等現況図



■西部地域のまちづくり方針

(1) まちづくりの目標

武蔵野の森と多摩川の自然を活かした ふれあいと憩いのまちづくり

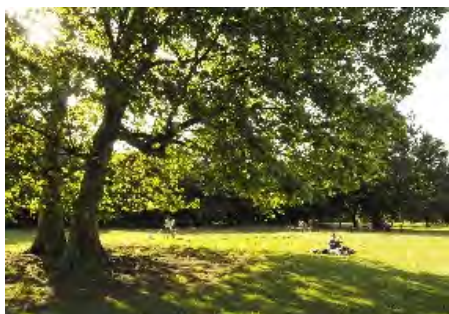
(2) まちづくりの基本的考え方

① 地域を特徴付ける拠点をつくる

都市機能の集積状況，土地利用現況及び関連する諸計画を踏まえ，飛田給駅周辺及び西調布駅周辺を「地域拠点」，野川公園及び多摩川河川敷を「水と緑の拠点」，東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺を「文化・交流の拠点」，調布基地跡地運動広場などを「防災拠点」と位置付け，各拠点の育成・強化を図ります。

② 拠点をネットワークで結ぶ

鉄道や都市計画道路など都市の骨格を成す「交流軸」，多摩川及び野川の水の骨格を担う河川を「水の軸」，布田崖線の連続した緑を「崖線の軸」，水と緑の拠点間を結ぶ軸を「緑の連結軸」として位置付け，拠点間のネットワーク強化を図り，各拠点を有機的に連結させていきます。



【都立野川公園】



【上石原若宮八幡神社】



【武蔵野の森総合スポーツプラザ】



【東京スタジアム(味の素スタジアム)】

(3) 将来の地域構造(P146 参照)

① 武蔵野の森、西調布駅周辺及び多摩川の自然など、西部地域の特性を活かした拠点づくり

地域拠点

<西調布駅周辺>

都市計画道路の整備などにより交通結節機能の向上を図るとともに、地域の歴史資源と調和をとりつつ、日常生活の利便性を高める様々な都市機能が集積する拠点を形成します。

<飛田給駅周辺>

日常生活の利便性を高める様々な都市機能の集積を図るとともに、豊かな地域資源と連携を図りながらにぎわいを創出し、多様な人々が行き交う魅力ある商業・業務が集積する拠点を形成します。

水と緑の拠点

<野川公園及び多摩川河川敷>

市の魅力である豊かな自然と景観を将来にわたり守り育てていくとともに、人々のふれあいや交流・多様な活動の受け皿となりうる拠点を形成します。

文化・交流の拠点

<東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺>

武蔵野の森公園などの緑につつまれ、人々が多彩なスポーツやイベントを通じて交流し、余暇を充実して過ごせる拠点を形成するとともに、スタジアムを核に周辺地域との連携により、人々の活発な交流や活動を促す拠点を形成します。

防災拠点

<調布基地跡地運動広場及び大沢総合グラウンド一部並びに多摩川河川敷(第1区)周辺>

広域避難場所を中心に、安全・安心に避難できる拠点を形成します。

② 生活の利便性を確保する交流軸の形成

交流軸

<京王線>

拠点相互の連携及び交流を図り、西部地域の生活利便性を確保するとともに、区部中心部等との広域的な連携強化により、さらなる拠点性の向上に資する軸を形成します。

<武蔵境通り及び鶴川街道>

都市間アクセスの強化や経済の活性化に資する軸を形成します。

③ 西部地域の個性を際立たせる自然を活かした軸の形成

崖線の軸

<布田崖線>

崖線緑地の保全等により、美しい景観や自然を感じながら回遊できる歩行者動線を活かし、身近に緑に親しみ、生態系に配慮した脱炭素・循環型のまちづくりの実現に資する軸を形成します。

緑の連結軸

<野川公園と多摩川河川敷を結ぶ軸>

野川公園の「水と緑の拠点」と、多摩川河川敷の「水と緑の拠点」間において、都市計画道路の整備にあわせた街路樹の植栽等の緑化を推進することで、人の流れを伴う水と緑の拠点間を結ぶネットワークとしての連続した緑の軸を形成し、快適でうるおいを感じられる軸を形成します。

水の軸

<多摩川>

多摩川と河川敷の緑を感じられる歩行者、自転車道の整備等により、人々の活発な活動・交流を促す軸を形成します。

<野川>

河川沿いの遊歩道等により、人の流れを伴う身近に水に親しめる軸を形成します。

(4) 実現に向けた施策

【交通】

方針①：歩行者と自転車の安全性が確保された主要な道路の整備を推進します

- 対象箇所 調布3・4・1号甲州街道線（甲州街道）、調布3・4・4号狛江国立線
調布3・2・6号調布保谷線（武蔵境通り・鶴川街道）、調布3・4・10号東京競馬場線（品川通り）
調布3・4・31号西調布南口線、調布3・4・32号西調布境橋線
調布3・4・33号飛田給南口線、調布3・3・34号武蔵野の森競馬場線
都道119号線（旧甲州街道）、主要市道16号線（若宮八幡通り） など

- ①-1 道路ネットワークを形成するため、地域内の都市計画道路の整備を推進・促進します。
- ①-2 渋滞緩和、防災性の向上、通過交通の抑制など、まちづくりの視点で優先度が高い道路から重点的整備を行います。
- ①-3 良好な自然環境・街なみ景観への配慮のほか、沿道の魅力的でにぎわいのある土地利用の誘導とともに都市計画道路の整備を行います。（調布3・4・31号線など）
- ①-4 都市計画道路の整備に当たっては、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、すべての人が使いやすいように、段差の解消等を検討します。
- ①-5 交通量が多く歩道が狭い道路については、建替えと合わせた壁面後退等の都市計画制度等を活用し、歩行者・自転車の安全に配慮した検討を行っていきます。また、自転車の利用マナーの向上に向けたルールづくりや、意識啓発等の取組を推進します。
- ①-6 道路空間を有効活用するため、都市内におけるオープンスペースとして緑多くゆとりある空間の保全・創出を行っていきます。
- ①-7 小学校や中学校周辺の通学路等においては、速度規制の検討など、歩行者の安全性を確保し、安心して通学できる環境を整えます。

方針②：駅周辺をより使いやすく、にぎわいのある快適な環境に整備改善していきます

- 対象箇所 西調布駅周辺、飛田給駅周辺

- ②-1 各駅におけるバスと鉄道の移動の円滑化、駐輪場の整備改善を図り、交通結節点としての機能向上を検討していきます。
- ②-2 西調布駅南口駅前広場は、駅利用者の利便性と交通結節機能の向上を図ります。

方針③：駐車場や駐輪場の整備など、自動車・バイク・自転車利用者の利便性の向上を図ります

- 対象箇所 西調布駅周辺、飛田給駅周辺、東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺 など

- ③-1 駅周辺の道路交通を円滑化し、都市機能を維持向上させるために、総合的な交通体系を検討するとともに、放置自転車の改善を図るため、公共駐輪場の整備だけでなく、商店街などへ駐輪場の設置を呼びかけます。

方針④：地域の特性に応じた生活道路等の整備を推進します

- 対象箇所 木造住宅密集地域 など

- ④-1 狭あい道路や行き止まり道路の解消を推進するとともに、街路灯を設置するなど、危険な道路の改善を検討します。
- ④-2 生活道路等は、あらゆる利用者の視点に立ち、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた整備を進めます。
- ④-3 歩行者空間を確保するため、地域の特性に応じた地区計画等による都市計画制度等の活用を検討します。
- ④-4 生活道路の安全性を確保するため、車のスピードを抑制する表示や交通安全施設の計画的な更新、外側線等を明確に表示する等、安全方策を検討します。

方針⑤：公共交通体系の充実を促進していきます

- ⑤-1 多摩地域の主要都市間の連携と利便性の向上を図るとともに、ゼロエミッションビークル(ZEV)等の導入を視野に入れ、脱炭素社会に向けた公共交通体系の充実を図ります。
- ⑤-2 ミニバスを含め地域の回遊性を高めるため、社会情勢の変化にあわせ、適切で効率的な運行本数の設定についてバス事業者と協議し、バス交通の充実を図るとともに、シェアサイクルの活用を促進します。

【環境】

方針①：地域に残る自然環境と歴史・文化の環境資源の保全を図ります

■対象箇所 布田崖線 など

①-1 布田崖線の緑や歴史・文化と一体となった身近な緑の環境資源を保全していきます。

①-2 崖線付近の湧水を確保するため、雨水の浸透性の向上に努めます。

方針②：市民の憩いの場となる公園・緑地の整備を進めます

■対象箇所 東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺、野川公園、武蔵野の森公園、凸凹山児童公園、若宮自然広場 など

②-1 地域の特性に応じて市民の憩いの場となる公園・緑地の整備を進めるとともに、持続可能な維持管理やにぎわい空間の創出等の使い方等を検討します。また、公園・緑地再編指針等に基づき、凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺地区の機能再編に向けた整備を推進します。

②-2 利用者の視点に立った安全・安心な公園・緑地づくりを推進します。

②-3 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。

方針③：河川の親水化を推進し、安全で市民の憩いの場となる河川環境づくりに取り組みます

■対象箇所 多摩川、野川

③-1 河川の動植物の生息環境を守り、自然・親水に配慮した河川環境を形成します。

③-2 多摩川河川区域内の「武蔵野の路 二子・是政コース」では、コースの拡幅を進めるとともに、安全で快適なウォーキングなどが楽しめるよう利用環境の向上に取り組みます。

方針④：都市農地の保全・活用により、うるおいのある環境づくりに取り組みます

④-1 防災や景観保全等といった多面的な機能を有する都市農地については、周辺環境と調和するように計画的な保全・活用の検討を進めます。

④-2 農業体験ファーム等の都市農地を活用した市民と農のふれあいの場づくりに努めます。

④-3 武蔵野の風景を残す屋敷林の保全を支援していきます。

方針⑤：自然とふれあう、水と緑のネットワークづくりを進めます

■対象箇所 調布3・2・6号調布保谷線（武蔵境通り・鶴川街道）、調布3・4・31号西調布南口線
調布3・4・32号西調布境橋線、主要市道16号線（若宮八幡通り）、布田崖線 など

⑤-1 崖線や文化財と一体となった緑を守り、身近な水辺空間と緑の空間を結ぶ水と緑のネットワークを形成していきます。

方針⑥：市・事業者・行政（市）による脱炭素・循環型社会の実現に取り組みます

■対象箇所 西調布駅周辺、飛田給駅周辺、電気通信大学、東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺、野川公園、
武蔵野の森公園

調布3・4・31号西調布南口線、調布3・4・32号西調布境橋線、主要市道16号線(若宮八幡通り) など

⑥-1 市街地における暑熱対策として、公共施設や教育文化施設などの屋上緑化、壁面緑化や、グリーンインフラの考え方を踏まえた取組を推進していきます。

⑥-2 道路や駅前広場の緑化を推進し、にぎわいとあたたかみのある都市環境を創出します。

⑥-3 地区計画等による都市計画制度や、市民緑地制度等を活用した緑化を推進します。

【福祉】

方針①：すべての人にとって住みやすいまちづくりを推進します

■対象箇所 西調布駅、飛田給駅、野川公園、武蔵野の森公園、多摩川緑地 など

- ①-1 飛田給駅から周辺スポーツ施設までの道路等については歩道の凹凸をなくし、段差の解消に努めるとともに、休憩できるベンチを設置するなど、安全・快適な道路の整備に取り組みます。
- ①-2 交通機関相互の結節機能を強化し、すべての人の移動の円滑化を図れるように努めます。
- ①-3 総合的な自転車対策により、歩行者空間の安全性確保に努めます。
- ①-4 高齢者や障害のある方が使いやすいミニバスの導入など、公共交通機関の充実を図ります。
- ①-5 多摩川緑地や凸凹山児童公園等については、すべての人が集える憩いの空間として、広場や公園の整備を推進します。
- ①-6 バリアフリー住宅の建設を促進し、すべての人が使いやすい住宅の供給を促進します。

方針②：ユニバーサルデザインをもとに、すべての人が安心して使える施設の整備を目指します

- ②-1 既存公共施設や新たに整備する公共施設等では、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、すべての人が使いやすいものとしします。

方針③：市民と地域と市の協働により、高齢者や障害のある方など、すべての人が安心して暮らせるまちづくりを進めます

- ③-1 すべての人に開かれた施設とするため、市民と地域と市の協働により、高齢者や障害のある方などの意見が反映できる仕組みづくりを検討します。

【防災】

方針①：災害時にも安全な防災機能の高いまちづくりを進めます

- 対象箇所 都市計画道路（調布3・4・1号甲州街道線（甲州街道）、調布3・4・10号東京競馬場線（品川通り）など）
東京スタジアム（味の素スタジアム）、調布基地跡地運動広場、多摩川河川敷第1区周辺、木造住宅密集地域、農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域 など

- ①-1 災害の被害を最小限にとどめるため、道路幅員の確保や沿道建築物の不燃化を行うなど、延焼遮断機能の向上を推進します。
- ①-2 避難・救援路となる道路を優先的に整備します。
- ①-3 避難場所としてのオープンスペースの確保や、地域間連携や多様なニーズに応じた避難所等の整備・運営を促進し、安全・安心に避難できる環境の整備を進めます。また、民間施設の一部スペース等を活用し、帰宅困難者が一時滞在できる施設の確保を進めるとともに、避難生活に配慮が必要な高齢者や障害者等を受け入れる福祉避難所の確保に努めます。
- ①-4 下水道施設などライフラインにおいて、予防保全型の維持管理を持続的に進めていくとともに、耐震化等を図ることで、防災機能の向上を促進します。
- ①-5 防火貯水槽、防災備蓄倉庫など防災関連施設の充実を図るとともに、適切な管理を行います。
- ①-6 公共施設や住宅など建築物の耐震性、不燃性の向上を図ります。
- ①-7 木造住宅密集地域や農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域などの狭あい道路や行き止まり道路の改善を行い、消防活動困難区域の解消に努めます。
- ①-8 都市防災機能を強化するため、市道については、調布市無電柱化計画に基づき、優先整備路線として位置付けた路線から無電柱化を進めます。なお、都道及び国道については、無電柱化を促進します。

方針②：水害に強いまちづくりを推進します

- 対象箇所 多摩川、野川 など

- ②-1 野川・仙川・入間川などでは、突発的な豪雨にも対処できる河川・水路環境の整備や、農地の貯水機能を活かした排水路や河川への流出の抑制等、洪水被害の軽減に向けた取組について検討します。また、内水氾濫への対応として、公共施設の更新に当たっては、雨水貯留・浸透施設の整備について検討します。
- ②-2 公共や民間により新たな土地利用を図る際には、雨水貯留・浸透施設等の雨水流出抑制施設の整備を促進します。

方針③：防災の意識を高め、地域連携の充実を図ります

- ③-1 地域の防災意識の向上を図り、自主防災組織の設置支援等の地域の共助による防災体制づくりを促進し、被災時の被害拡大防止に努めます。

【住環境】

方針①：地域の住環境を維持するまちづくりを進めます

■対象箇所 多摩川一丁目周辺 など

- ①-1 良質な住宅・住環境の確保のため、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限などに関するルールづくりを積極的に行っていきます。
- ①-2 中高層住宅などの建設等では、周辺の住環境の悪化を招くことがないように、ルールづくりに取り組みます。
- ①-3 高齢者や障害のある方に配慮した住宅の供給を行うとともに、公益的施設等のユニバーサルデザインについて配慮します。
- ①-4 環境との共生を図るため、ZEH等の省エネルギー住宅や、宅地内緑化、保水機能の向上など、環境に配慮した住宅の普及拡大を促進します。
- ①-5 住宅と工場が混在する地域では、地区計画等の都市計画制度等を活用し、住宅や工場などが共存できる住環境づくりを促進します。
- ①-6 緑農住が調和したまちづくりを推進します。
- ①-7 文教研究施設や大規模民間施設等と調和を図りながら、良好な住環境を形成します。
- ①-8 情報発信等を通じて、空き家等の発生予防や適正管理を促進します。

方針②：だれもが安全・安心に住み続けられる持続可能な住環境の形成を目指します

■対象箇所 木造住宅密集地域、農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域 など

- ②-1 木造住宅が密集し、狭小宅地や行き止まりの道路が多い地域では、狭あい道路の解消に向けた建替えによる壁面後退や不燃化を促進する等、都市計画制度の活用等による改善に向けた検討を進めます。
- ②-2 建築物の耐震性・不燃性の向上を図り、周辺環境と調和した良好な住環境を形成します。また、建築物の敷地面積の最低限度の導入等による延焼防止等も検討します。
- ②-3 街路灯や防犯カメラの設置等の防犯対策の推進による、安全・安心な居住環境の形成を図ります。
- ②-4 適正なマンション管理の推進等により、持続可能な住環境の形成を図ります。
- ②-5 老朽化や腐朽化が進み危険な特定空き家については、適切な維持管理が行われるよう対策を講じます。

方針③：地域のふれあいと憩いの場づくりを図ります

- ③-1 空き家等の既存ストックを活用し、地域の方の居場所となる身近なコミュニティ施設の配置を検討していきます。
- ③-2 地区協議会等の市民団体の活動支援等により、地域コミュニティの創出を支援し、若者にも魅力あるまちの活性化、幅広い世代が暮らすまちづくりを推進します。

【景観】

方針①：武蔵野の面影を残す自然環境を活かした景観形成を図ります	
■対象箇所 野川公園，武蔵野の森公園，布田崖線，多摩川 など	
①-1	豊かな自然と武蔵野の面影が残る良好な景観を計画的に保全していきます。
①-2	地域に残された貴重な田園風景の計画的な保全の検討を進めます。
①-3	市民活動支援等により景観意識の醸成を図るとともに，地区計画等の都市計画制度の活用等により，地域の特性を活かした良好な眺望を後世に伝えていきます。
①-4	市民参加と協働の仕組みづくりを検討し，河川の自然景観を周辺地域とともに一体的に保全していきます。
方針②：歴史ある雰囲気が残されている街道や地域の歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図ります	
■対象箇所 都道119号線（旧甲州街道），若宮自然広場，若宮八幡神社，近藤勇生家跡，野川公園，武蔵野の森公園 東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺，武蔵野の森総合スポーツプラザ周辺，布田崖線 など	
②-1	若宮自然広場などについては，豊かな自然環境と，歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図りながら，地域資源のネットワーク化により，交流人口の増加や回遊性の向上を図ります。
②-2	野川公園，武蔵野の森総合スポーツプラザ・東京スタジアム(味の素スタジアム)周辺の，地域の歴史性と武蔵野の森にふさわしい良好な景観形成を図ります。
方針③：良好な街なみ景観づくりを行います	
■対象箇所 西調布駅周辺，飛田給駅周辺 など	
③-1	地区計画等による都市計画制度等の活用により，地区の特性に応じた建築物や屋外広告物に関するルールづくりを進め，良好な街なみ景観を形成します。
③-2	建築物の高さは，周辺地域と調和するように規制・誘導していきます。
③-3	良好な街なみ景観を形成するため，公共施設の整備による都市空間の向上を図ります。
③-4	良好な街なみ景観の形成のため，無電柱化を検討します。

【地域活性化】

方針①：地域資源を活かしたふれあいと憩いの場づくりを進めます

■対象箇所 野川公園, 武蔵野の森公園, 東京スタジアム(味の素スタジアム), 武蔵野の森総合スポーツプラザ, 若宮自然広場, 若宮八幡神社, 凸凹山児童公園 など

- ①-1 良好な自然景観が多く残されている神社仏閣, 公園などの地域資源を活かしたまちづくりを進め, SNS 等を活用した魅力の発信を推進します。
- ①-2 武蔵野の森公園周辺のスポーツ施設などを活かし, スポーツの振興を通じて地域の活性化を図ります。
- ①-3 空き家等の既存ストックの活用促進等により, 多様な人々の交流・活動を促すため, 地域の方が集う場所づくりを支援します。

方針②：高齢化が進む地域を再生し, 若年齢層も住みやすい魅力あるまちを目指します

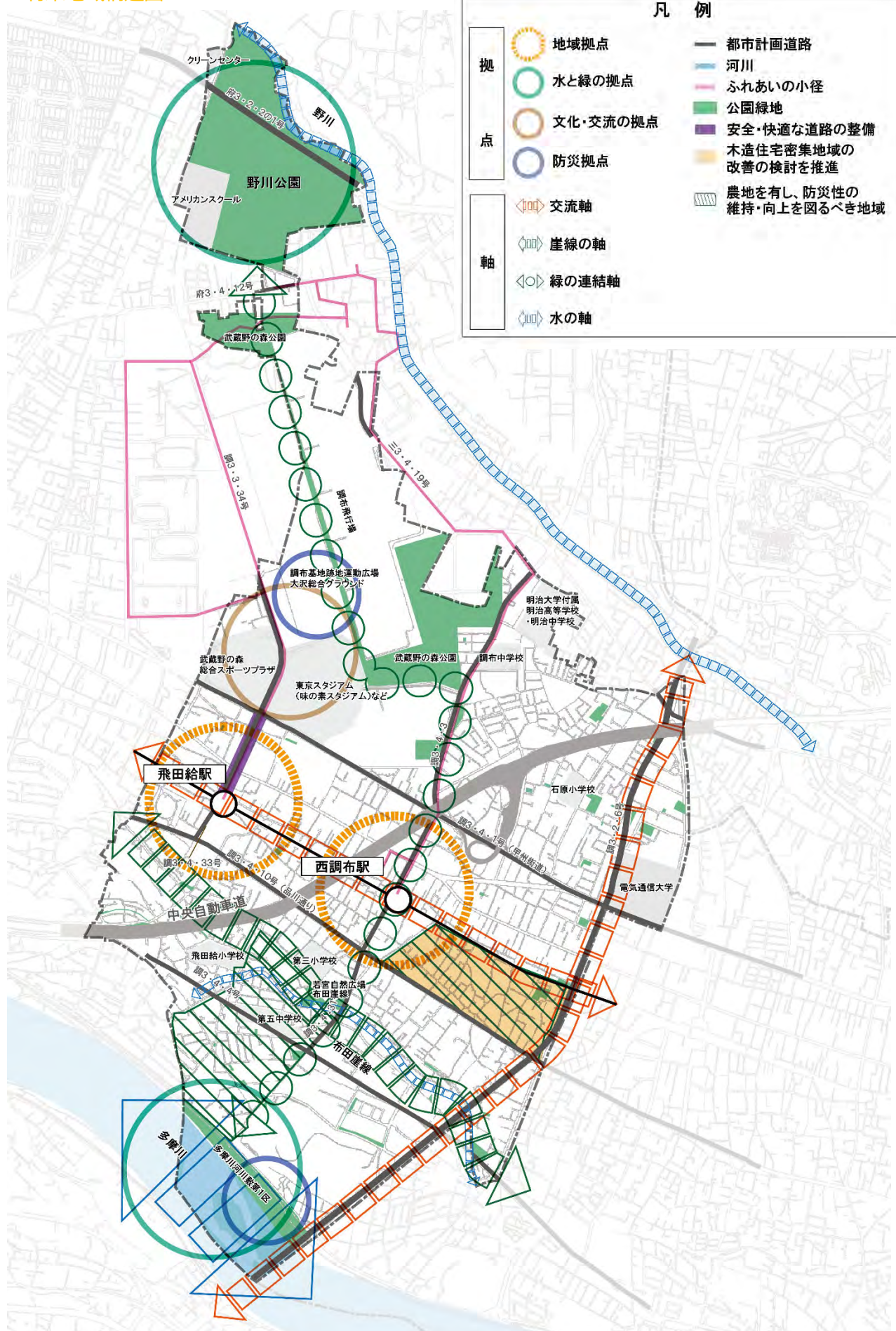
- ②-1 ユニバーサルデザインに配慮した, まちの案内図及びバス停など, 多様な人々のニーズに対応した, わかりやすい公共サインの設置を検討します。
- ②-2 地区協議会等の市民団体の活動支援等により, 地域コミュニティの創出を支援し, 若者にも魅力あるまちの活性化, 幅広い世代が暮らすまちづくりを推進します。

方針③：職住融合のまちづくりを推進します

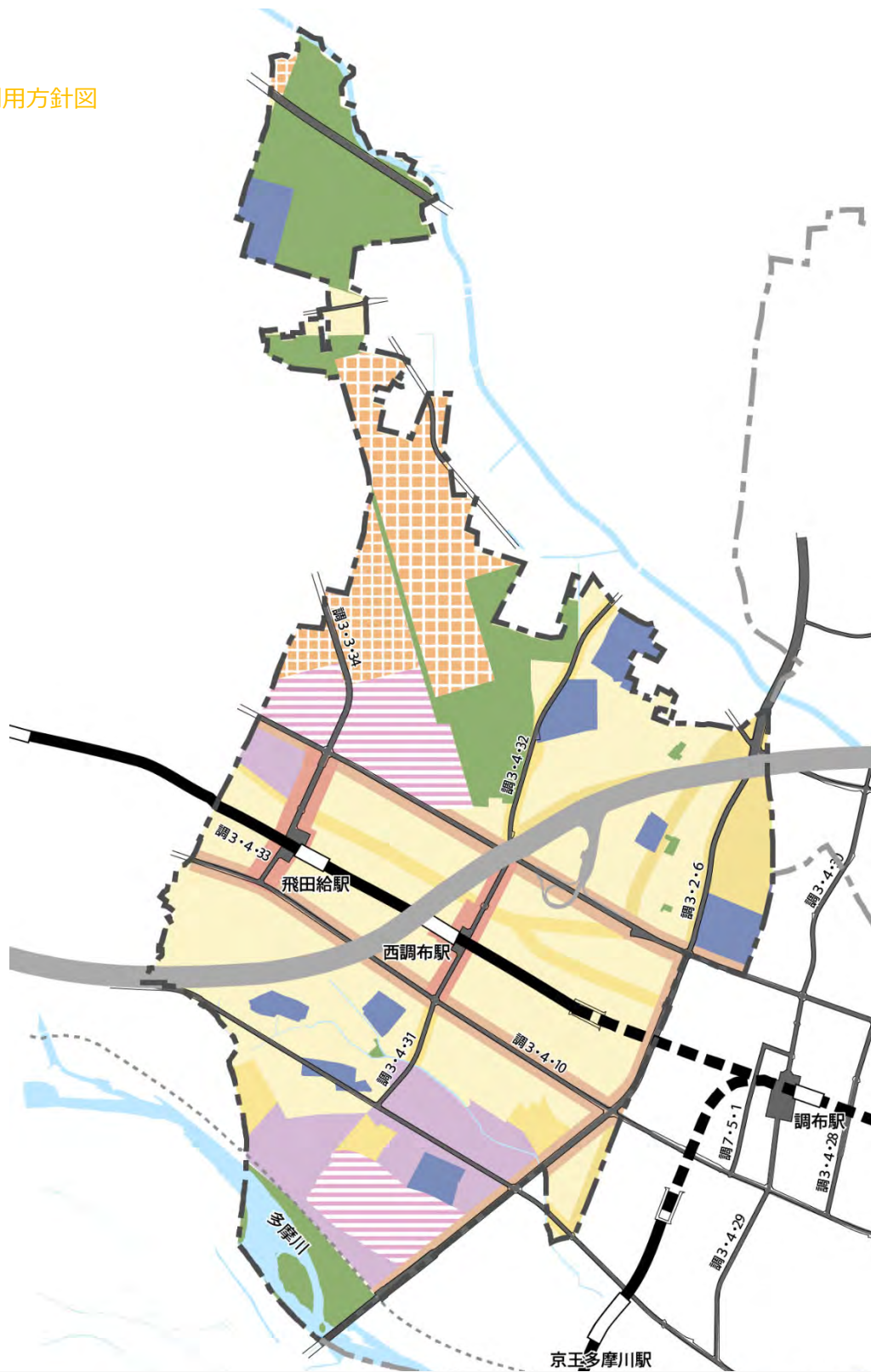
■対象箇所 西調布駅周辺, 飛田給駅周辺 など

- ③-1 農業支援の仕組みを活用し, 市民農園や農業体験ファーム等の開設や地産地消の促進など, 地域の農業を活かした地域活性化を図ります。
- ③-2 地域の歴史資源と調和をとりつつ, 地域に密着した商店街等のにぎわいを維持・向上し, 地域の活性化を図ります。
- ③-3 地域に根ざした工場と周辺地域との調和を図り, 住工が共存できるまちづくりを目指します。
- ③-4 西調布駅南口では, 駅前広場や都市計画道路等の整備の推進にあわせて, まちのにぎわい創出を図ります。
- ③-5 地域拠点では, 地区計画や立地適正化計画の適切な運用により, 日常生活の利便性を高める様々な都市機能の誘導を図りながら, 駅周辺の利便性を活かしたまちづくりを推進します。
- ③-6 新型コロナウイルスを契機として多様化した人々の働き方・暮らし方に対応するため, 民間事業者との連携を図り, シェアオフィスやコワーキングスペースといった働く環境の創出について検討していきます。

■将来地域構造図



■土地利用方針図



凡 例

- | | | |
|------------|----------------|-----------|
| 業務・商業等複合地区 | スポーツ・産業・観光交流地区 | 鉄道 |
| 業務・商業等沿道地区 | 公園・緑地地区 | 鉄道(地下化区間) |
| 低密度住宅地区 | 文教・研究施設地区 | 中央自動車道 |
| 中密度住宅地区 | 大規模公共利用施設 | 都市計画道路 |
| 住工共存地区 | | 河川 |

■ 凸凹山児童公園・若宮自然公園広場周辺における公園・緑地の

凸凹山児童公園・若宮自然公園広場においては、「調布市公園・緑地機能再編指針」に基づき、公園

【環境施策②-1】地域の特性に応じて市民の憩いの場となる公園・緑地の整備を進めるとともに、持続可能な維持管理やにぎわい空間の創出等の使い方を検討します。また、公園・緑地再編指針等に基づき、凸凹山児童公園及び若宮自然公園広場周辺地区の機能再編に向けた整備を推進します。

【福祉施策①-5】多摩川緑地や凸凹山児童公園等については、すべての人が集える憩いの空間として、広場や公園の整備を推進します。

【景観施策②-1】若宮自然公園などについては、豊かな自然環境と、歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図りながら、地域資源のネットワーク化により、交流人口の増加や回遊性の向上を図ります。

改修候補の公園・緑地の整備方針



- A 凸凹山児童公園**
- ・遊具は置かず、地形を生かした広場を維持
 - ・園路のバリアフリー化
 - ・ベンチを設置し、休憩場所を増やす



- B 布田崖線**
- ・通常閉鎖とし、別途開放日を設け、遊具は置かずプレーパーク等を想定
 - ・将来の利活用に応じて、橋の設置や時期を検討



- C 若宮自然広場**
- ・防犯や不法投棄対策を実施
 - ・夜間閉鎖とし、時間を確認できる時計を設置
 - ・若宮八幡通り沿いの一部を開放し、見通しをよくする
 - ・園路のバリアフリー化と横断防止柵の設置



- D 真木家住宅**
- ・真木家住宅庭園と一体利用に向け、フェンス等の一部改修を行い、関係部署と調整を図る



- E いそじろう公園**
- ・ボール遊び機能の維持のため、防球ネットや、ルール看板を設置
 - ・幼児用遊具、パーゴラ付きベンチを設置



- F 上石原3丁目公園**
- ・植栽の配置見直し
 - ・新規遊具の死角のない配置
 - ・スロープ傾斜と車止めの見直し
 - ・出入口に花壇を設置



- G 二本松北公園**
- ・出入り口のバリアフリー化
 - ・砂場の更新
 - ・滑り台の更新時は位置・素材を変更
 - ・幼児用遊具を設置
 - ・ベンチを設置



- H 多摩川2丁目公園**
- ・健康機能に特化した遊具を設置
 - ・植栽帯や樹木を整理し、見通しや出入口を確保



- I 二本松南公園**
- ・スプリング遊具を更新
 - ・ベンチや水飲み／手洗いを設置

機能再編

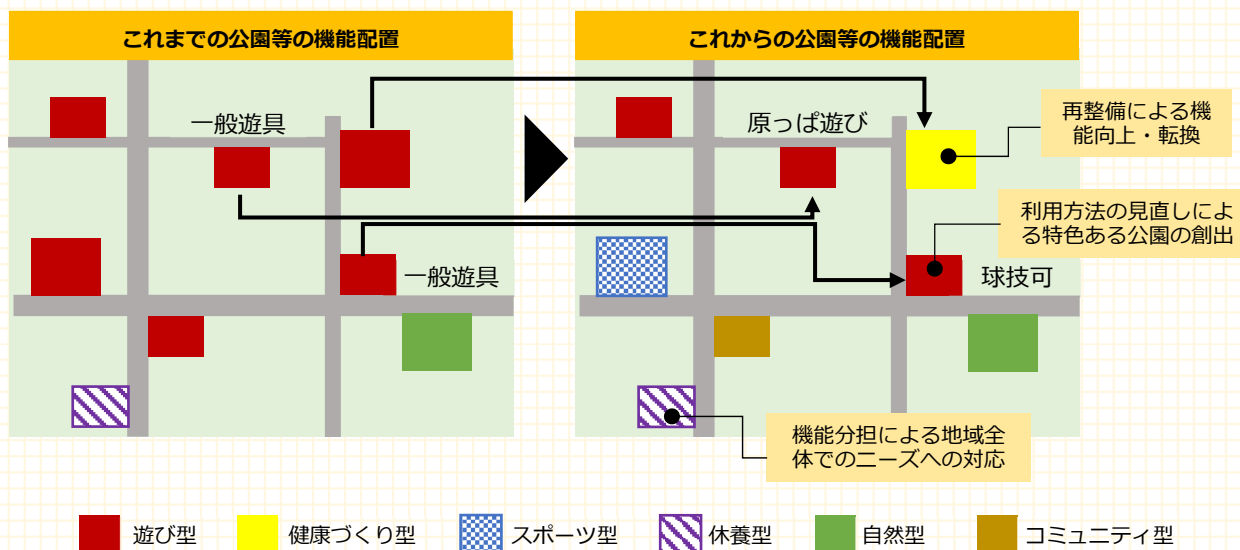
緑地の機能再編に向けた取組を進めています。こうした取組と合わせ、本計画に示す施策を実施します。



出典：凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺区域機能再編整備プラン
(令和5(2023)年3月)

具体的な公園・緑地機能の再編イメージ

公園・緑地機能の再編とは、特色ある小規模な公園を増やし、それぞれが分担することにより、公園・緑地に求められるニーズに対応していく考えです。下の図は、再配置のイメージの一例です。



対象公園の現状と再編する機能

凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺区域の対象公園について、利用実態や近隣住民のニーズを踏まえ、過年度の整備プラン(案)の区域や対象公園を見直し、エリア全体の機能再編を検討しました。

■小規模公園(いそじろう公園, 多摩川2丁目公園, 上石原3丁目公園, 二本松北公園, 二本松南公園)は、機能を分散し、各公園に特色を持たせます。

■大規模公園(凸凹山児童公園, 布田崖線, 若宮自然広場等)は、布田崖線の豊かな自然・凸凹山児童公園の特徴を生かしながら機能を強化します。

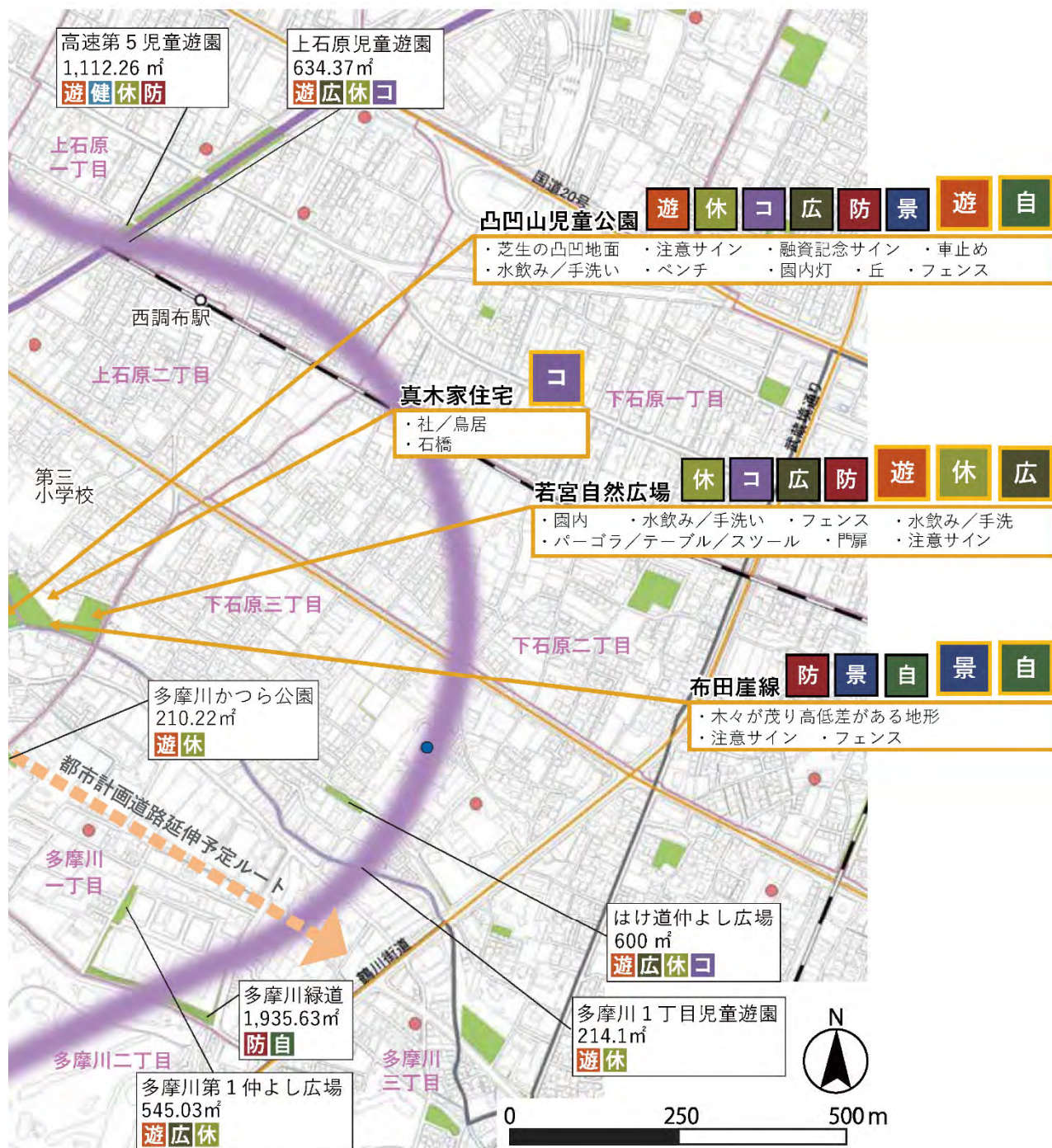
凡例

- 公園緑地
- 改修対象公園
- 特別養護老人ホーム
- 保育所等(500m圏内)
- 実施区域(凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺区域)



現在の公園・緑道・緑地の機能の一覧

遊 遊び（遊具等）	コ コミュニティ形成	自 自然とのふれあい	ス スポーツ
ボ 遊び（ボール遊び）	健 健康づくり（健康遊具等）	景 都市景観の形成	防 防災
休 休養（ベンチ・東屋等）	広 健康づくり（園路・広場）	環 都市環境の保全	



出典：凸凹山児童公園及び若宮自然広場周辺区域機能再編整備プラン
(令和5（2023）年3月）

■ 西調布駅周辺のまちづくり

西調布駅周辺については、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上に取り組むとともに、都市計画道路沿道の地域の歴史資源と調和のとれたにぎわいのある土地利用を誘導し、魅力的なまちづくりを促進します。本計画の施策に基づく取組内容については、下図のとおりです。

【交通施策①-3】良好な自然環境・街なみ景観への配慮のほか、沿道の魅力的でにぎわいのある土地利用の誘導とともに都市計画道路の整備を行います。（調布3・4・31号線など）

【交通施策②-2】西調布駅南口駅前広場は、駅利用者の利便性と交通結節機能の向上を図ります。

A 北側 完成済都市計画道路



B 南側 未整備都市計画道路
（優先整備路線）



【地域活性化施策③-2】地域の歴史資源と調和をとりつつ、地域に密着した商店街等のにぎわいを維持・向上し、地域の活性化を図ります。

【地域活性化施策③-4】西調布駅南口では、駅前広場や都市計画道路等の整備にあわせて、まちのにぎわい創出を図ります。

C 西調布一番街



■ 調布基地跡地の土地利用

調布基地跡地は、昭和 14（1939）年に東京調布飛行場として、国により都市計画決定され、昭和 16（1941）年に開設された土地です。終戦後は、米軍に接収され、昭和 49（1974）年に返還されました。その後、飛行場の存廃問題も含め東京都及び地元 3 市（調布、三鷹、府中）で、土地利用の在り方が協議されてきました。

こうした経過を経て、平成 5（1993）年に様々な公共的施設の利用計画が定められ、調布基地跡地は、土地利用計画に基づく施設整備により、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。

東京スタジアム（味の素スタジアム）と武蔵野の森総合スポーツプラザ及び武蔵野の森公園では、ラグビーワールドカップ 2019 及び東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会が開催され、競技会場を含むエリアについては、大会開催を象徴する場所として「武蔵野の森オリンピック・パラリンピックパーク」と名付けられ、大会の感動と記憶を後世に永く伝えられることになりました。

また、土地利用計画において、東京都流域下水道野川処理区の下水処理場（下図中赤点線枠）と、その上部における市民スポーツ広場の整備が位置付けられています。

さらに、留保地（国有地、下図中青線枠）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。

【調布基地跡地 土地利用計画図】

