

4. 南部地域

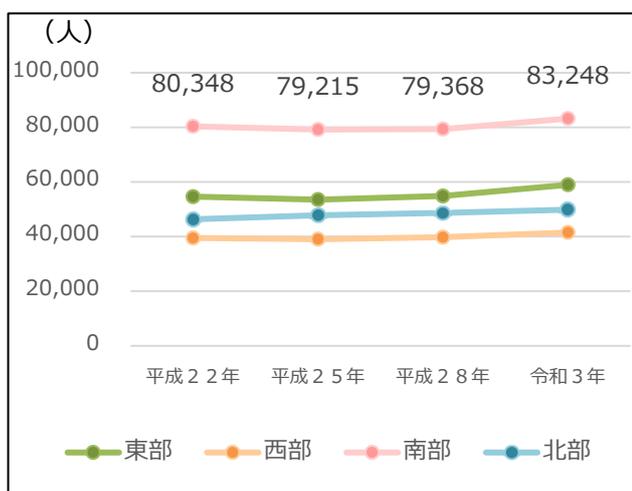
■ 地域の特性

南部地域は、調布駅、布田駅、国領駅を中心に、市役所や文化会館たづくりなどの市全域を対象とした公共施設や業務・商業施設が集積し、都市の重要な機能が集中している地域です。

人口の状況については、4つの地域の中で最も多く、令和3（2021）年度には増加していますが、4地域の中で最も65歳以上の人口割合が高くなっています。

また、土地利用の状況については、4つの地域の中で、土地利用面積の商業用途の構成比が約9%と最も高く、住宅用途についても約50%と最も高くなっています。

【地区別の人口推移】



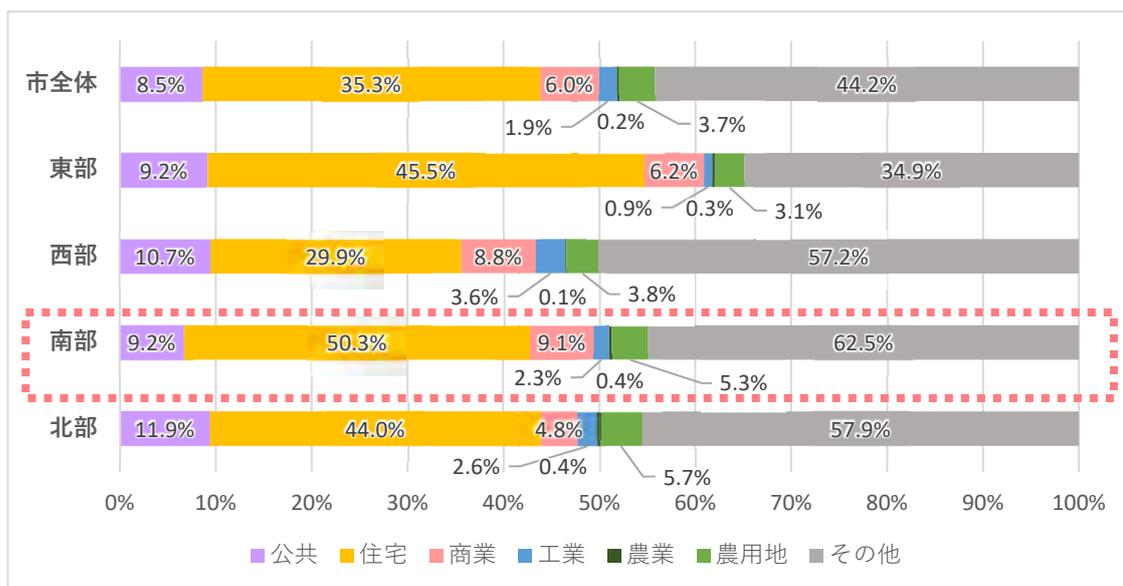
出典：調布市統計書査

【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

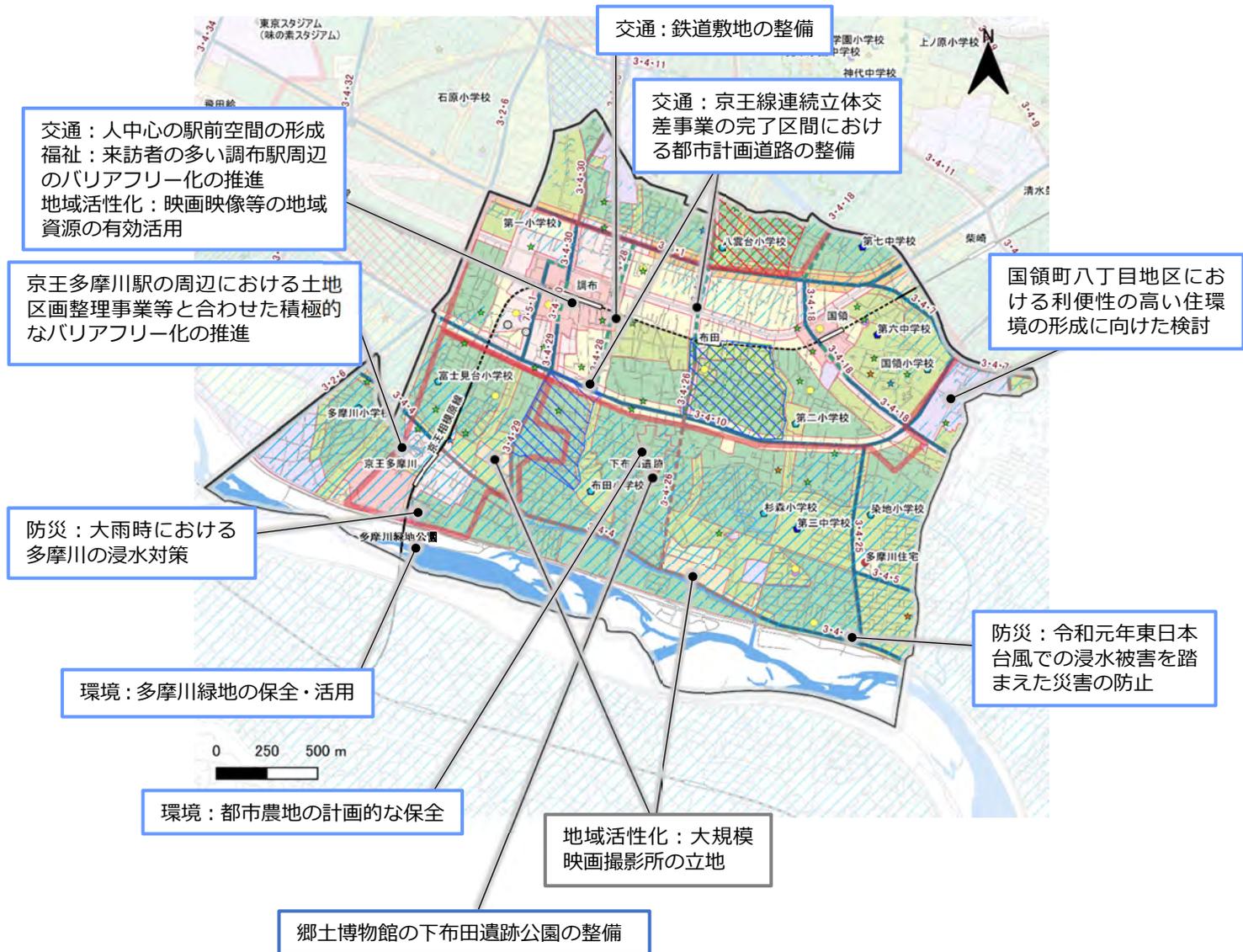
出典：調布市統計書（令和3（2022）年）

【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

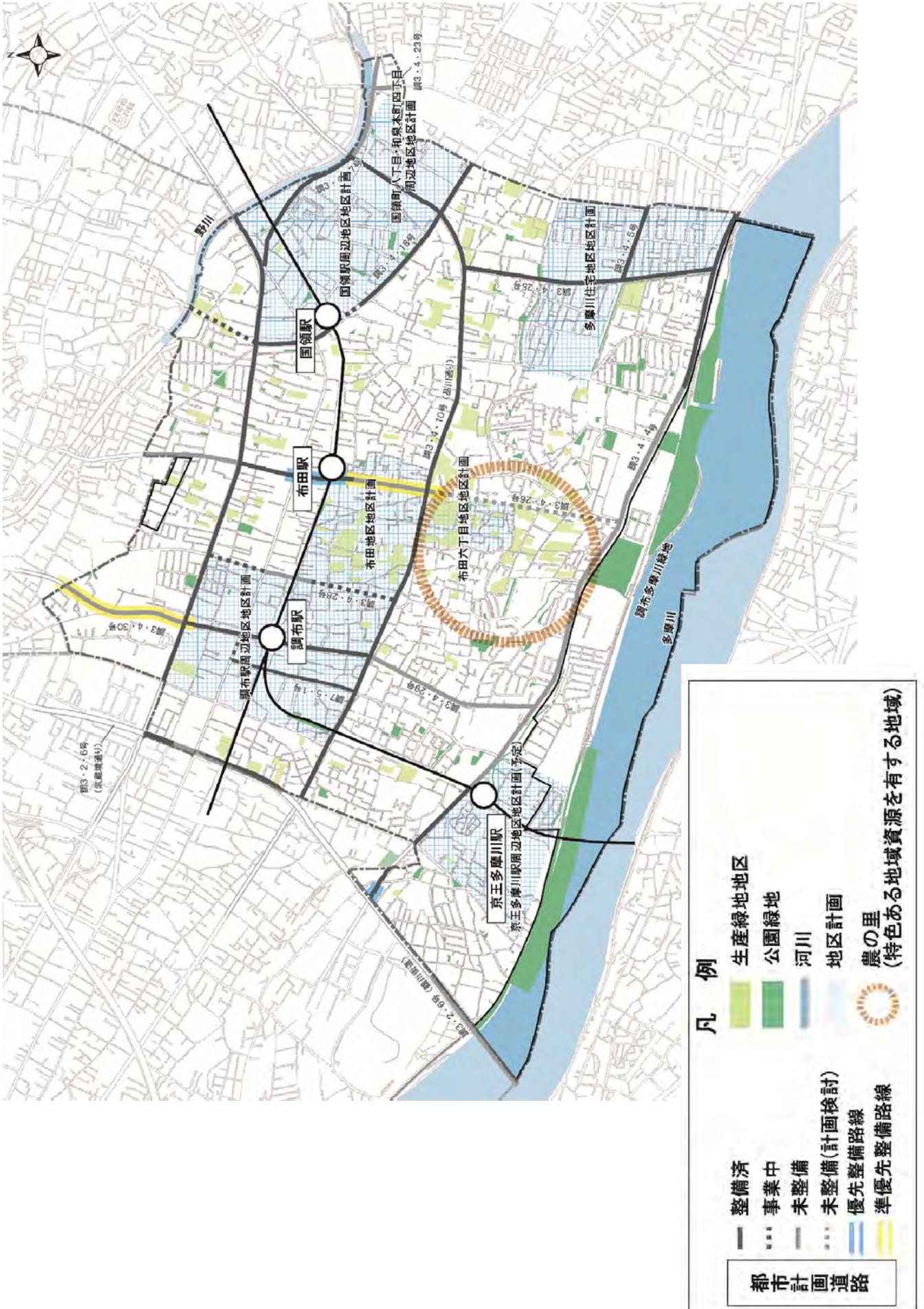
未整備（計画検討路線）

振替候補の路線

道路等

河川

■ 都市施設等現況図



■ 南部地域のまちづくり方針

(1) まちづくりの目標

行って見たい，住んでみたいまちをつくろう ～にぎわいとやすらぎのまち～

(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，調布駅周辺を「中心拠点」，国領駅周辺，布田駅周辺及び京王多摩川駅周辺を「地域拠点」，多摩川住宅地区周辺及び国領町八丁目地区周辺を「生活拠点」，多摩川河川敷を「水と緑の拠点」，多摩川河川敷周辺を「防災拠点」，染地・布田地域を「農の里」と位置付け，各拠点の育成と強化を図ります。

② 拠点をネットワークで結ぶ

鉄道や都市計画道路などを都市の骨格を成す「交流軸」に，野川及び多摩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，これらを有機的に連結することにより，各拠点間のネットワークの強化を図っていきます。



【調布駅】



【角川大映スタジオ】



【多摩川住宅】



【多摩川河川敷】

(3) 将来の地域構造(P163 参照)

① 「にぎわいとやすらぎ」のあるまちを目指した拠点づくり

中心拠点

<調布駅周辺>

多摩地域内の主要な玄関口、交通ターミナルにふさわしい広域的な中心性を備えた拠点として位置付け、魅力ある市街地の形成を目指します。

駅前広場等のまちなかの公共空間等を活用し、多様な世代の活発な交流・活動を促すことで、エリアの価値・魅力の向上やイノベーションの創出を図るとともに、だれもが安心して快適に回遊・滞在できる拠点を形成します。

道路等の都市基盤施設の整備の推進・促進と市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用を図り、行政・商業・業務・文化・医療・学術・研究・居住等の生活機能がバランスよく整えられた、市の中心として魅力ある市街地を形成します。

地域拠点

<国領駅周辺>

調布駅及び布田駅とともに市の中心市街地を担う拠点として、既存商店街の活性化を図るとともに、商業・業務等の多様な機能の集積により、地域の個性を活かした魅力的な拠点を形成します。

<布田駅周辺>

調布駅及び国領駅とともに市の中心市街地を担う拠点として、日常生活に密着した商業や良好な住宅環境を保った都市型住居の保全・誘導を図り、拠点としての機能向上を図りつつ、安全で快適な拠点を形成します。

<京王多摩川駅周辺>

地域共生社会の充実に向けて、総合的な福祉機能や日常に密着した生活支援機能、駅前居住機能などを誘導するとともに、水害に備えた避難体制の強化、駅周辺の回遊性の向上などを図りながら、駅周辺にふさわしい商業を中心とした拠点を形成します。

生活拠点

<多摩川住宅地区周辺>

大規模な建替えにあわせて、地域のにぎわいと安心・快適に住み続けられる魅力ある居住機能の向上及び生活空間の確保により、良質な住宅による多様な世代が共生する生活の拠点を形成します。

<国領町八丁目地区周辺>

商業・業務、文化、教育、医療、福祉及び都市型住宅等の都市機能の集積を図るとともに、医療機能・教育機能等のさらなる強化を図り、利便性の高い生活の拠点を形成します。

みどり

農の里

<染地・布田地域>

豊かな農地環境を活かし、市民と農のふれあいの場づくりや用水路の回復を目指すとともに、屋敷林や社寺林等の緑を保全していくことで、武蔵野の面影を感じさせる緑農住が調和した農景観を形成します。

水と緑の拠点

<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。

防災拠点

<多摩川河川敷（第2区）周辺及び多摩川河川敷（第3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、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。

<国領駅周辺から調布駅周辺まで>

京王線地下化後の鉄道敷地を活用した緑道等の整備を進め、旧甲州街道とともに中心市街地の回遊性を支える、歩行者がうるおいやすらぎを感じながら歩いて楽しい軸を形成します。

<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 南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

<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

<深大寺・神代植物公園周辺と多摩川河川敷を結ぶ軸>

深大寺周辺の「水と緑の拠点」と、調布駅周辺の「中心拠点」、多摩川のオープンスペースの「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及び中心市街地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①：京王線の地下化に合わせた道路網整備とユニバーサルデザインに配慮した道づくりを推進します

- 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・7号喜多見国領線
調布3・4・10号東京競馬場線（品川通り）、調布3・4・18号狛江銀座吉祥寺線
調布3・4・25号多摩川団地下布田線、調布3・4・26号多摩川三鷹線（三鷹通り）
調布3・4・28号品川道天神前線、調布3・4・29号調布駅南口線、調布3・4・30号調布駅深大寺線
調布7・5・1号調布市役所前線 など

- ④-1 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。
- ④-2 京王線連続立体交差事業の完了区間において、交差する都市計画道路等の整備を進めます。（調布3・4・26号線など）また、調布駅及び周辺施設にアクセスする道路の整備を図ります。
- ④-3 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。

方針②：きめの細かな方策により、安全な道路づくりを推進します

- 対象箇所 主要市道20号（桜堤通り） など
※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7・5・1号線）

- ④-1 主要市道20号線（桜堤通り）等では、良好な自然環境・街なみ景観に配慮した道路の整備を行うとともに、桜並木等を保全し、安全で快適に歩ける歩行者空間を検討します。
- ④-2 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。
- ④-3 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。
- ④-4 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。
- ④-5 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、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 調布駅周辺、布田駅周辺、国領駅周辺、京王多摩川駅周辺

- ④-1 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。
- ④-2 調布駅、布田駅、国領駅の駅前広場では、駅利用者の利便性とゆとりを兼ね備えた空間を整備し、回遊性・滞在性の向上を図るとともに、にぎわいや交流の創出に向けた駅前空間の活用を推進します。
- ④-3 駐輪場の計画的な整備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。
- ④-4 鉄道敷地の活用等により、うるおいやすらぎを感じられ、歩いて楽しい歩行空間を創出します。

方針④：道路の使われ方に配慮した安全な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 生活道路の整備では、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：必要なところに自然環境を残したまちづくりに取り組みます

■対象箇所 布田崖線，主要市道20号線（桜堤通り） 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：地域にふさわしい公園・緑地の整備と環境維持のための仕組みづくりを考えます

■対象箇所 下布田遺跡，八雲台公園 など

②-1 下布田遺跡などでは，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。

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 公園・緑地再編指針等に基づき，八雲台公園周辺地区の機能再編に向けた整備を推進します。

方針③：河川の親水化を推進し，安全な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 野川沿いの美しい桜並木の保全を行います。

③-3 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：都市農業を継続できる仕組みづくりと合わせて，周辺環境と調和した都市農地の保全に取り組みます

■対象箇所 農の里（染地・布田地域） など

④-1 農の里などに存する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・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・2・6号調布保谷線（武蔵境通り），調布3・4・4号狛江国立線
調布3・4・26号多摩川三鷹線（三鷹通り），調布3・4・29号調布駅南口線
調布3・4・30号調布駅深大寺線，布田崖線，下布田遺跡 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 調布駅周辺，布田駅周辺，国領駅周辺，京王多摩川駅周辺，電気通信大学 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 道路などの緑化を推進し，にぎわいと環境の調和のとれた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 コージェネレーションシステム等の自立分散型エネルギーを導入し，通常時のみならず発災後も都市の機能を維持するよう検討を進めます。

【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 調布駅周辺、布田駅周辺、国領駅周辺、京王多摩川駅周辺、多摩川緑地、下布田遺跡周辺 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が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。
- ①-7 京王多摩川駅周辺では、地域共生社会の充実に向けて、総合的な福祉の拠点整備を進めます。また、地域特性を活かした市街地の形成と併せて、商業・医療・福祉機能の立地誘導を図るなど、すべての人が身近な場所で安心して生活できるまちづくりを進めます。

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推進します

■対象箇所 調布駅周辺、京王多摩川駅周辺

- 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。
- ②-2 来訪者の玄関口となる調布駅の周辺等における、親しみやすい公共サインの整備等により、市民や来訪者の回遊性の向上を図ります。

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）など）
多摩川河川敷第2区、多摩川河川敷第3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
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、農の里（染地・布田地域） 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。
- ②-3 市街化調整区域の保持、農地や緑地の保全など適正な土地利用を誘導していきます。
- ②-4 京王多摩川駅周辺では、災害ハザードエリア内における災害対応を考慮した公共施設の整備や垂直避難が可能な備えを進め、水防意識の高いまちづくりを目指します。

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：良好な住環境を維持するための規制力のあるまちづくりを進めます

- 対象箇所 調布駅周辺, 布田駅周辺, 国領駅周辺, 京王多摩川駅周辺, 多摩川住宅, 国領町八丁目周辺
農の里(染地・布田地域) 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 多摩川住宅などは、生活の利便性や防災性の向上に向け、多世代が継続して居住できる建替えを含めた方策を検討していきます。
- ①-4 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も配慮します。
- ①-5 環境との共生を図るため、Z E H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。
- ①-6 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。
- ①-7 緑農住が調和したまちづくりを推進します。
- ①-8 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。
- ①-9 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

- 対象箇所 木造住宅密集地域 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、適切な維持管理を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 布田崖線，多摩川，野川，農の里（染地・布田地域），主要市道20号線（桜堤通り） 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を計画的に保全していきます。

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：歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図ります

■対象箇所 常性寺（調布不動尊），国領神社，布多天神，多摩川，都道119号線（旧甲州街道） など

②-1 豊かな自然環境と，歴史的・文化的資源の景観形成のネットワーク形成により，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 調布駅周辺，布田駅周辺，国領駅周辺，京王多摩川駅周辺，鉄道敷地
調布3・4・29号調布駅南口線，調布3・4・30号調布駅深大寺線 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，鉄道敷地や駅前広場等の公共空間の整備による緑の保全・創出と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。

③-5 多摩川沿いの開発や建築計画を適切に誘導し，河川の自然景観と周辺の住宅地との調和を図ります。

③-6 水と緑の拠点間をつなぐ都市計画道路沿道等の緑化を図ることで，緑のネットワークとして良好な街路景観を形成します。

【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 日活調布撮影所、角川大映スタジオ、多摩川緑地、グリーンホール など

- ①-1 映画・映像関連資源等を活用した地域活性化に取り組むとともに、調布駅前広場等の屋外の公共空間を活用した様々なイベント・事業を実施し、エリア価値の向上に資する公共空間の新たな活用に向けた検討を進めます。
- ①-2 良好な自然景観が多く残されている河川敷や神社仏閣、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。
- ①-3 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。
- ①-4 市民の文化芸術活動を育むグリーンホールについては、機能の維持・向上を図るため、機能の在り方や規模の検討を踏まえた再整備を推進します。

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

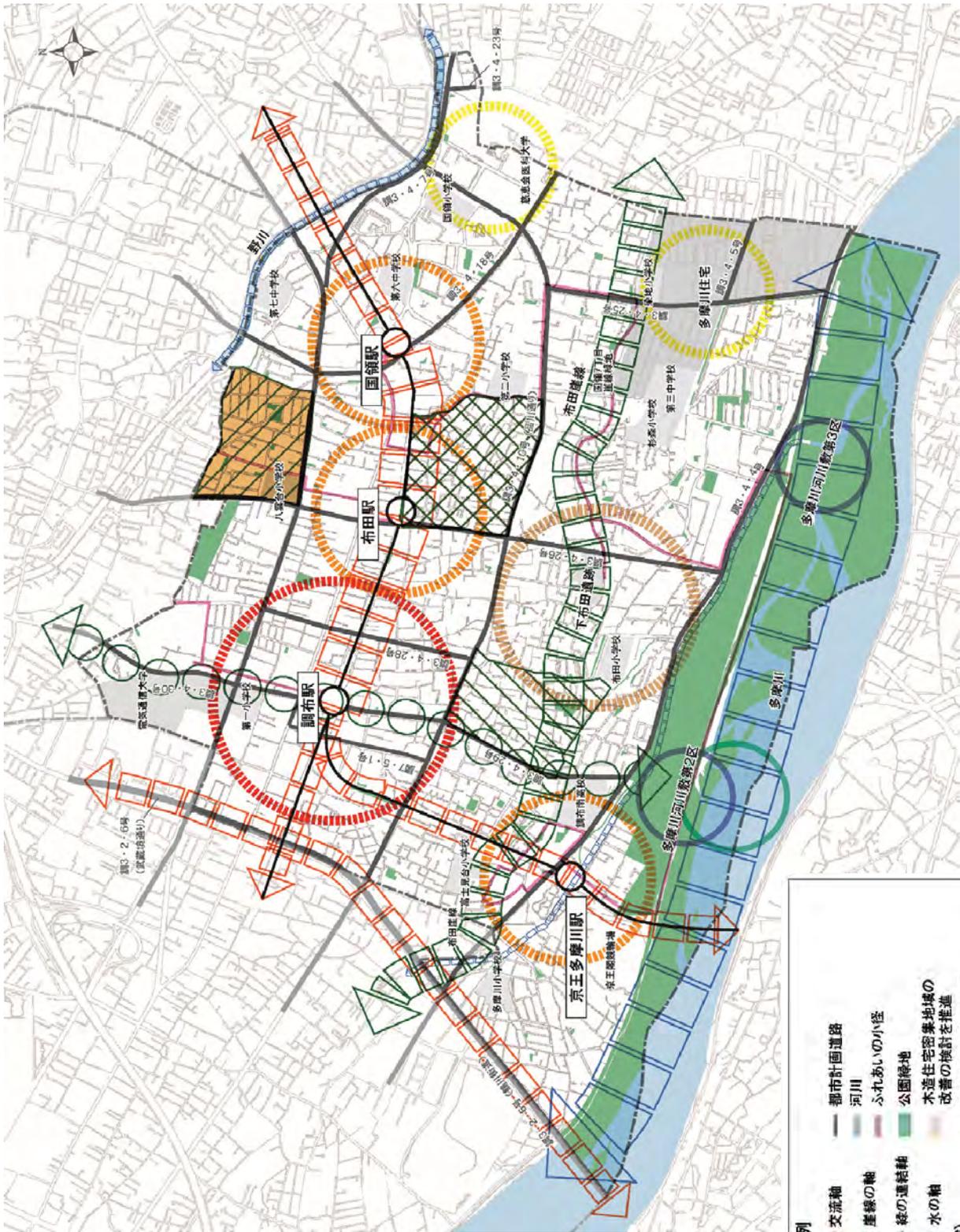
■対象箇所 農の里（染地・布田地域）、調布駅周辺、布田駅周辺、国領駅周辺、京王多摩川駅周辺、鉄道敷地
国領町八丁目周辺 など

- 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 大規模商業施設周辺などの住宅と工場が混在する地域については、利便性の高い活力ある複合市街地として、その育成を図りながら、地区計画等による都市計画制度等を活用し、にぎわいとゆとりのある市街地を形成します。
- ③-4 駅周辺の歩行者の回遊性の向上を図るため、京王線連続立体交差事業後の鉄道敷地の活用や都市計画道路、生活道路等の整備を進めます。鉄道敷地とその沿道については、うるおいとやすらぎのある都市空間の形成に向けた土地利用を図ることで、「居心地が良く歩いて楽しいまちなか」を形成していきます。
- ③-5 生活に身近な商店が多く立地する旧甲州街道の沿道や鉄道敷地を活用した緑道等のパブリックな空間に面する市街地においては、にぎわいやうるおいのある市街地の形成やエリア内における回遊性の向上のため、建築や景観などのルールづくりに向けた検討を進めます。
- 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。

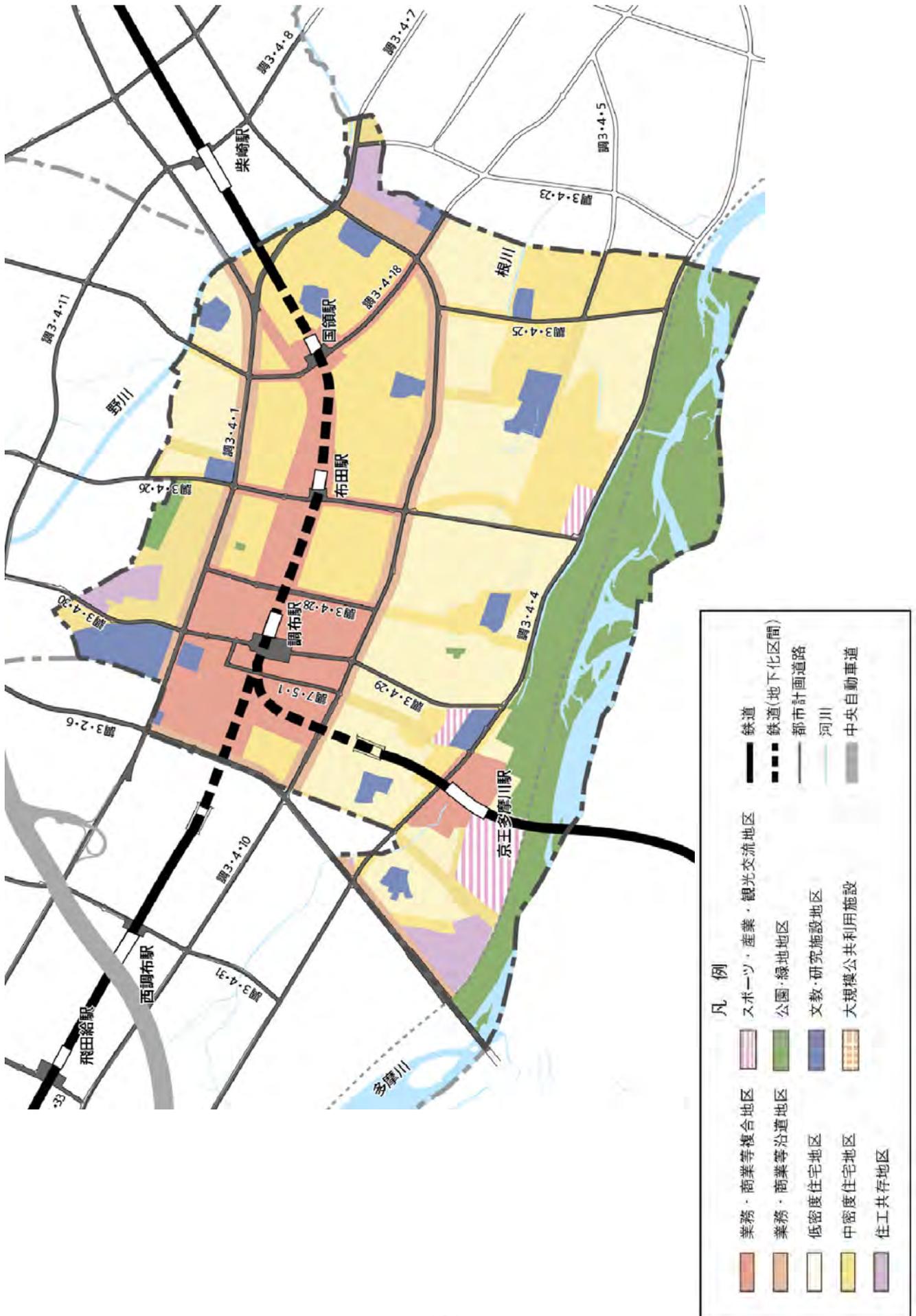
方針④：にぎわいと活力ある中心市街地の形成を推進します

- ④-1 中心拠点及び地域拠点では、地区計画や立地適正化計画の適切な運用により、業務や商業、文化、コミュニティ、福祉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。

■ 将来地域構造図



■ 土地利用方針図



(1) 地域の現況

東西に横断する京王線3駅（調布駅・布田駅・国領駅）を中心に、甲州街道と品川通りに挟まれた区域を、調布の中心市街地として位置付けています。

当該区域については、平成24（2012）年8月、京王線連続立体交差事業によって、京王線の柴崎駅～西調布駅間の約2.8kmと、相模原線の調布駅～京王多摩川駅間の約0.9kmの地下化が実現しました。

調布駅周辺地区では、京王線の地下化により、新たな駅前空間が創出されるとともに、周辺における市街地再開発事業の実施に伴い、大規模商業・業務施設が整備されています。また、京王線地下化後の鉄道敷地を活用し、商業施設や歩行者空間が整備されています。引き続き、調布駅前広場の令和7（2025）年度の完成、鉄道敷地の令和6（2024）年度の完成に向けて整備を進めていきます。

布田駅及び国領駅周辺地区では、平成29（2017）年度に駅前広場が完成し、ゆとりとうるおいのある都市空間が創出されています。

また、周辺の都市計画道路の整備が進んでおり、市街地の南北分断が解消され、駅へのアクセスの向上や渋滞の解消が図られているところです。

(2) 地域の課題

都市基盤の整備が進む中心市街地では、今後、それらを有効に活用していくことが重要です。そうした現況を踏まえて、当該地域の課題を整理します。

【交通結節点としての機能強化】

調布駅前広場を中心に、人々の利便性の向上やにぎわいの創出に資する都市空間として、整備を推進するとともに、交通結節点としてのさらなる機能強化が求められます。

【多様な都市機能の集積】

当該区域の各駅周辺は、調布市立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域です。中心市街地にふさわしい、魅力的で多様な都市機能の誘導を図る区域として、その立地特性を活かした土地の有効活用・高度利用を図り、多様な都市機能を集積していくことが求められます。

【鉄道敷地の有効活用】

京王線の鉄道敷地では、「鉄道敷地整備計画」に基づく緑道の整備等を進めています。今後は、にぎわいや交流、うるおい、やすらぎを生み出す貴重な都市空間として、さらなる整備の推進が求められます。

【回遊性・滞在性の向上】

市内外の多様な人々が中心市街地を訪れ、地域の経済波及効果を生むためには、部分的な集客だけでなく、面的な広がりが必要です。そのため、歩行者を中心とした動線の在り方や周辺商業地との連続性に考慮しつつ、回遊性や滞在性を高めていくことが求められます。

【防災機能の充実】

「住む」、「働く」、「訪れる」など人々の多様な活動を支える中心市街地では、人々の安全性が確保されていることが重要です。そのため、中心市街地の役割・機能を備えつつ、だれもが安全・安心に過ごせるよう、まちなかの防災機能を高めていくことが求められます。

【環境負荷の低減】

市は、市議会と共同で、2050年までに二酸化炭素の排出を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言し、温室効果ガスの抑制に向けた取組を進めています。その実現に向けて、環境負荷の低減に資する地球温暖化対策に配慮した都市づくりが必要です。

(3) 方針

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。

中心拠点

行政機能、商業、業務、文化、医療等の重要な機能が集積し、市政や市民生活の中心となる場所であり、鉄道乗車人員が特に多い駅周辺を「中心拠点」とします。

- 調布駅周辺（区域マスタープラン：枢要な地域の拠点）

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。

- 国領駅周辺（区域マスタープラン：生活の中心地）
- 布田駅周辺（区域マスタープラン：生活の中心地）

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
- 国領駅周辺から調布駅周辺まで
- 武蔵境通り及び鶴川街道

緑の連結軸

人の流れを伴い、水と緑の拠点間及び中心市街地を連続した緑で結ぶ軸を「緑の連結軸」とします。

- 深大寺・神代植物公園周辺と多摩川河川敷を結ぶ軸

■ 中心市街地のまちづくり

市全体の中心的な役割を担う、中心市街地（調布駅・布田駅・国領駅周辺の一体的なエリア）では、

- 【地域活性化施策①-1】 エリア価値の向上に資する公共空間の新たな活用の検討
- 【地域活性化施策①-4】 機能維持、向上に資するグリーンホールの再整備の推進
- 【地域活性化施策③-4】 「居心地が良く歩いて楽しいまちなか」の形成
- 【地域活性化施策④-1】 地区計画や立地適正化計画の運用による多様な都市機能の誘導

- 【交通施策③-4】 鉄道敷地の活
- 【地域活性化施策③-4】 京王線地創出
- 【地域活性化施策③-5】 鉄道敷地性に資す

① 滞在・交流空間の創出



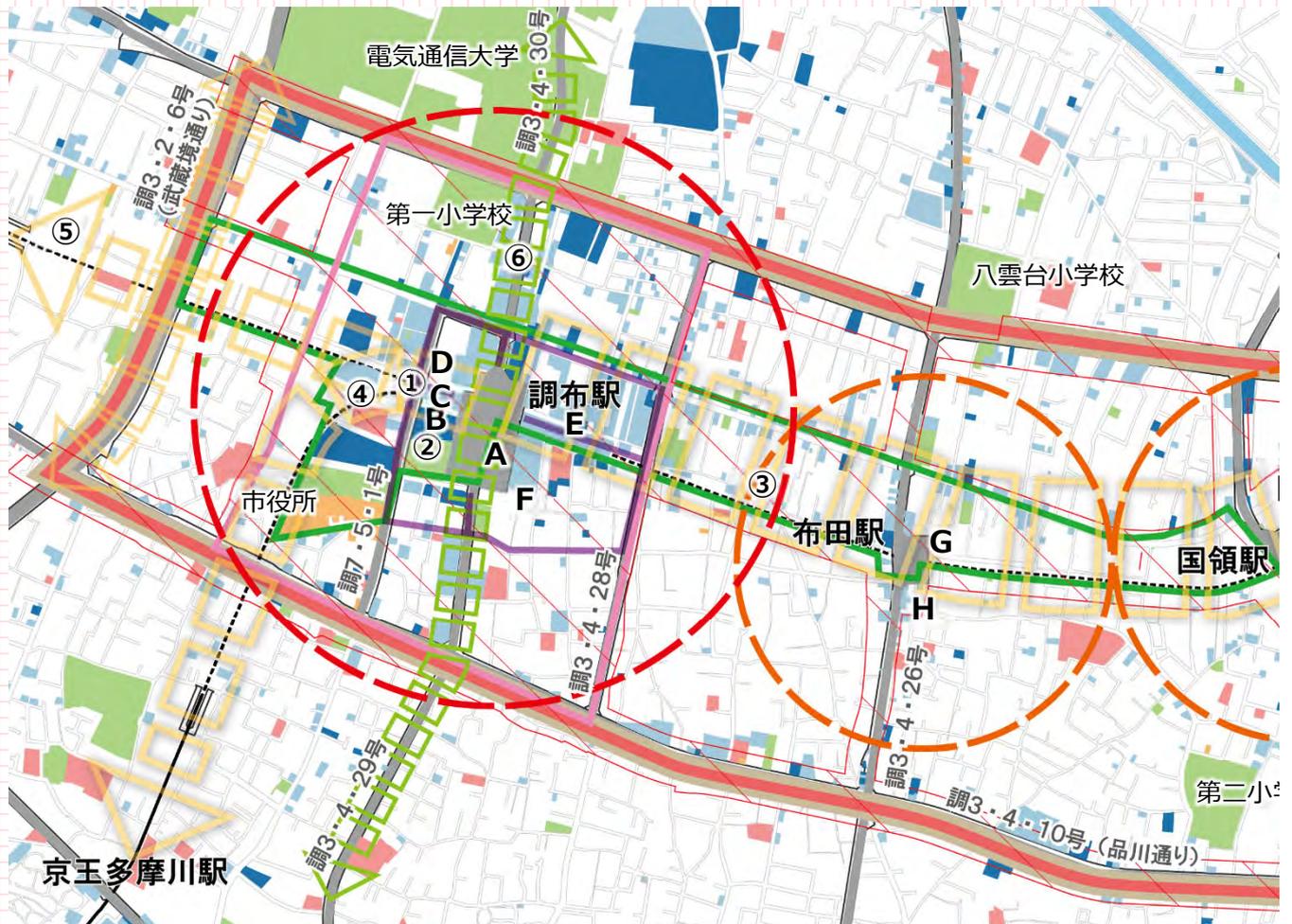
② グリーンホールの建替え



③ 緑道の整備



④



- 【環境施策⑥-2】 道路などの緑化の推進による、にぎわいと環境の調和のとれた都市環境の創出
- 【景観施策③-6】 水と緑の拠点間をつなぐ都市計画道路沿道等の緑化による、緑のネットワークとしての良好な街路景観の形成

⑥ 道路沿道の植栽イメージ



- 中心拠点
- 地域拠点
- ◀▶ 緑の連結軸
沿道を含めた道の景観形成地区指定を検討
地区計画により、沿道のまち並み形成を誘導
- 交流軸
うるおいを感じられる、歩いて楽しい軸の形成

整備が進んだ都市基盤等を活かし、本計画に示す施策を実施します。(は今後整備予定の施策です)

利用による歩いて楽しい歩行空間の創出
下化後の鉄道敷地におけるにぎわいや交流の

を活用した緑道や旧甲州街道沿道における回遊
る建築や景観などのルールづくりの検討



出典：都市再生整備計画（令和5（2023）年3月）
土地利用現況調査（平成29（2017）年度）

凡 例	
中心市街地の区域 (仮称)調布駅周辺街づくりビジョンの対象範囲 ※調布駅周辺40haの土地利用方針などを示す計画	 都市機能誘導区域 (立地適正化計画(2023))
中心市街地(ウォーカブル推進区域)の整備	 歩行者回遊軸
居心地が良く歩いて楽しいまちなかの形成 (滞在快適性等向上区域) ※都市再生特別措置法第46条2項において、 都市再生整備計画の中で市町村が指定する区域 とされており、「まちなかウォーカブル区域」ともいいます。	 官公庁施設
	 教育文化施設
	 厚生医療施設
	 業務施設
	 商業施設

■ 整備が進んだ都市基盤等

【調布駅周辺のまちづくりの状況】

A 駅前広場の整備

B 再開発事業

C 大規模商業施設

D 再開発事業

E 大規模商業施設

F 再開発事業

【布田駅周辺のまちづくりの状況】

G 駅前広場・都市計画道路の整備

H 土地区画整理事業

【国領駅周辺のまちづくりの状況】

I 駅舎・駅前広場の整備

J 再開発事業

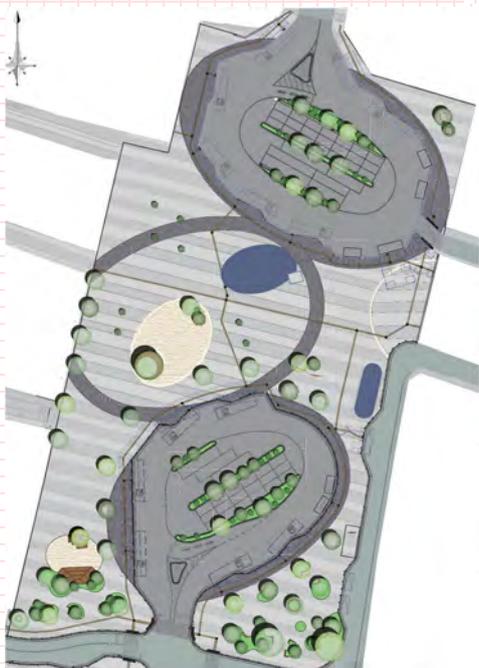
■ 中心市街地のまちづくり

調布駅前広場について、関係機関との協議や市民参加を実施しながら、調布駅前広場整備計画図を決定しました。

交通ロータリーの整備による交通結節点機能の向上と、市民が利用できるイベント空間及び災害時への対応等を兼ね備えた環境空間としての広場機能の創出に向け、この整備計画図を基に、整備を進めています。

また、京王線地下化後の鉄道敷地についても、平成28（2016）年3月に策定した鉄道敷地整備計画に基づき、整備を進めています。

【調布駅前広場整備計画図】



ウォークアブルなまちづくり

- ・木陰にベンチを配置し、広場利用者の憩いの場を創出します。
- ・イベント空間を配置し、まちのにぎわいを創出します。
- ・南北ロータリーに上屋を設置し、通行やバス待ちの際に雨に濡れずに利用できるようにします。
- ・自転車通行ルールを定め、歩行者の安全性と快適性を確保します。

【憩いの場



フェーズフリーな広場

- ・イベントの利用だけでなく災害時も利用できるオープンな空間とし、様々な場面で活用できる電源や水道を設置します。
- ・一部の街路灯は蓄電機能のあるものを設置し、災害時でも歩行者等の安全性を確保します。また、災害時に携帯電話等の充電ができる USB ポートを備えた街路灯を採用します。
- ・だれもが安全・安心に利用できるトイレを設置します。また、災害時にも使用できる仕様を検討します。

ゼロカーボンシティに向けた取組

- ・樹木を植え、地球温暖化の緩和に寄与します。
- ・ミストの設置や遮熱機能のある舗装材の活用により、ヒートアイランド現象の緩和に貢献します。
- ・街路灯は、ソーラーパネル併設型のものや LED 照明を採用し、使用する電力量を抑制します。

【ミストのイメージ】



出典：株式会社 Do SCIENCE

ユニバーサルデザインの配慮

- ・ベンチの高さや形状等は、障害のある方でも利用しやすいデザインとします。
- ・だれでも容易に認識・理解しやすい公共サイン整備を進めます。

インクルーシブな空間

- ・誘導用ブロックの配置は、視覚障害者団体等と意見交換やまちあるきを行いながら決定しました。
- ・歩道舗装は、障害のある方々のご意見を踏まえ、誘導用ブロックとの輝度差を確保できる色味や材質の選定を行いました。

出典：EKIHIRO タイムズ第6号（令和5（2023）年5月）

【鉄道敷地整備計画 ゾーニング図】



水木ゾーン

- ・地域資源の魅力の向上と積極的な活用により、市民がまちに愛着と誇りを持ち、多くの来訪者からも訪れたいと思われる、にぎわいのあるまちづくりとして市の地域資源である水木キャラクターを活用します。
- ・旧調布駅舎が位置していたことや、隣接してシネマコンプレックスが建設されたことから、鉄道・映画・映像関連をイメージしたデザインについても活用します。

映画ゾーン

- ・「映画のまち調布」の特色を活かした、調布のまちの魅力の向上、地域活性化を図ります。

情報発信ゾーン

- ・調布のまちの様々な魅力を市内外に積極的に発信する場とします。
- ・都心の緑空間を基本とした人々が集えるスペースなどの創出を行います。

健康ゾーン

- ・都市の緑を積極的に創出するための緑化につながる活動を支援するとともに、緑豊かな都市空間を散策しながら気軽に健康づくりが行える場を創出し、市民の健康づくりへの活動を支援します。

出典：鉄道敷地整備計画（平成28（2016）年3月）

中心市街地の各駅周辺においては、以下の地区計画に基づく取組を進めています。

【調布駅周辺地区地区計画】



【地区計画の目標】
 本地区は、市の行政・文化・コミュニティの中心地であるとともに、多摩地域内の主要な玄関口、交通ターミナルにふさわしい広域的な拠点としての整備が見込まれています。このため、道路等の都市基盤施設の整備の促進と市街地再開事業等による土地の有効・高度利用を図り、商業・業務機能や都市型住宅の立地を誘導するなど、商業・業務・文化・居住等の生活機能がバランスよく整えられた、身近な生活圏の中心として魅力ある市街地の形成を目指します。

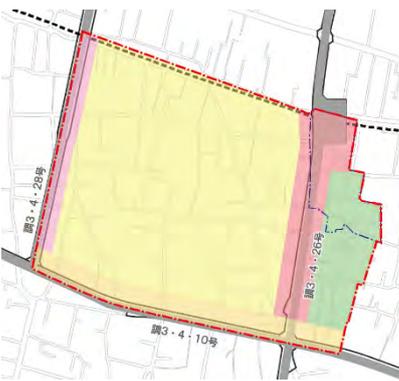
凡 例

- 地区計画区域
- 歩行者回遊軸
- 駅前拠点地区
- 商業・業務地区
- 市庁舎・コミュニティ施設地区
- 幹線沿道地区
- 主要生活道路沿道地区
- 住商複合地区

平成 11(1999)年 11 月 18 日決定
 平成 28(2016)年 5 月 25 日最終変更

※新たな地区の目標や土地利用の方針を示す（仮称）調布駅周辺地区街づくりビジョンを策定予定

【布田地区地区計画】



【地区計画の目標】
 本地区は、中高層マンションなどの開発が進むなど市街化傾向が高まっており、このまま計画的なまちの誘導をしなければ、無秩序な市街地が形成されることが懸念されています。このため、保存樹木や生産緑地等を尊重した緑豊かでうるおいのある住宅市街地を基本としつつ、日常生活に密着した商業・業務施設や良好な居住環境を保った都市型住居の誘導を図り、地区全体が魅力的で安全・快適なゆとりある市街地形成を目指します。

凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- にぎわいのある商業・業務ゾーン
- 緑豊かな住宅地ゾーン
- 防災沿道環境ゾーン
- 沿道施設ゾーン
- 活気ある都市型市街地ゾーン

平成 15(2003)年 3 月 31 日決定
 平成 28(2016)年 5 月 25 日最終変更

【国領駅周辺地区地区計画】



【地区計画の目標】
 本地区は、市の中心市街地の東に位置し、商業、住宅、業務、文化、コミュニティなどの機能を備えた魅力的な市街地環境の形成が求められています。一方、野川をはじめとした周辺の自然環境と調和した緑豊かなゆとりある住環境も求められています。このようなことから、「緑豊かで、人にやさしく、にぎわいあふれるまち・国領」を目指します。

凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 駅北商業・住宅複合地区
- 駅北広場・緑地地区
- 駅南商業・住宅複合地区
- 沿道業務住居地区
- 業務・住居複合地区
- 中高層住宅地区
- その他方針地区

平成 16(2004)年 10 月 29 日決定
 平成 28(2016)年 5 月 25 日最終変更

■ 下布田遺跡整備の推進【農の里 染地・布田地域】

農の里の一つである染地・布田地域については、史跡下布田遺跡が所在しており、貴重な歴史資源とともに、武蔵野の原風景として後世に受け継いでいくため、周辺の都市農地や布田崖線縁辺の緑と一体となった保全・活用に向けた取組を進めています。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。

- 【環境施策②-1】 下布田遺跡などでは、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。
- 【景観施策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。

史跡下布田遺跡の整備と一体となった周辺の緑の保全・活用

- ・下記の整備テーマを掲げ、縄文時代という日本における歴史の基層部分を、あたかも「ふるさと」のように学び・感じ取るといった意味を込めて、だれもがやすらぎ、何度も訪れたくなる、くつろぎのある公園づくりを目指します。

【整備テーマ】

みんなで育む・感じる・発見する
縄文のふるさと

- ・遺跡の保存と活用は、布田崖線縁辺に残された自然環境の切り離すことができず、一体的な取組が不可欠
- ・史跡公園として整備されることで、縄文時代に思いをはせると同時に、自然豊かなふるさと調布の地域資源としても理解が広がり、市民をはじめ多くの人に関わりをもちつつ次世代への受け継いでいく

【史跡下布田遺跡整備基本計画 鳥観図】



出典：史跡下布田遺跡整備基本計画（令和3（2021）年3月）

武蔵野の原風景の創出と未来への継承

- ・開放型の公園として、崖線を眺め、ウォーキングや自然散策にも利用しやすい、日常的に親しまれる住宅地の中のオープンスペースとして整備します。
- ・史跡の一部には未公有化の土地があるため、公有化完了前の「短期整備」と、完了後の「中期整備」に分けて段階的に整備を進めます。

【整備ゾーニングの設定】

- ・ガイダンスゾーン：史跡の維持管理や活用事業の拠点（史跡公園の導入部）
- ・遺跡体験ゾーン：歴史学習の場、体験学習の場として公開・遺構を複製展示
- ・自然ふれあいゾーン：縄文人の植物利用や生活環境を学ぶ場として活用
- ・交流広場ゾーン：市民が憩えるオープンスペース、イベント等の多目的広場として活用（暫定整備）

— 整備ゾーニング（短期整備） —



— 整備ゾーニング（中期整備） —



出典：史跡下布田遺跡整備基本計画（令和3（2021）年3月）

5. 北部地域

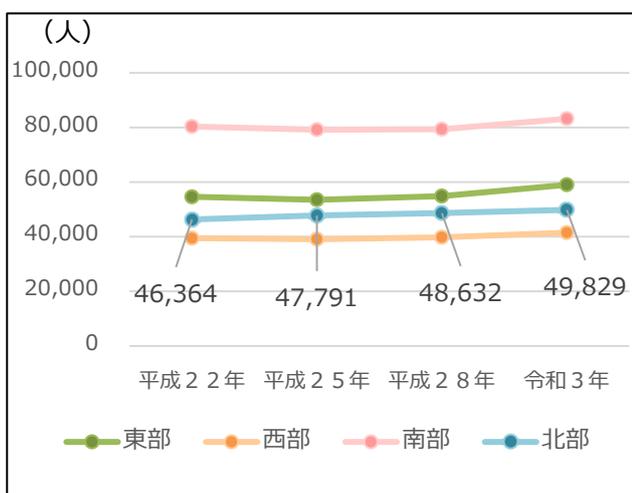
■ 地域の特徴

北部地域は、深大寺周辺の国分寺崖線、神代植物公園及び野川などの水と緑に囲まれた武蔵野の自然が残された地域です。

人口の状況については、微増傾向にあり、0～14歳の若い年齢層の人口構成比が4つの地域の中でも最も高くなっており、市の中でも比較的若い世帯の居住地域となっています。

また、土地利用の状況については、4つの地域の中で、土地利用面積のうち農用地の構成比が約6%と最も高い一方で、商業用途では約5%と最も小さくなっています。

【地区別の人口推移】



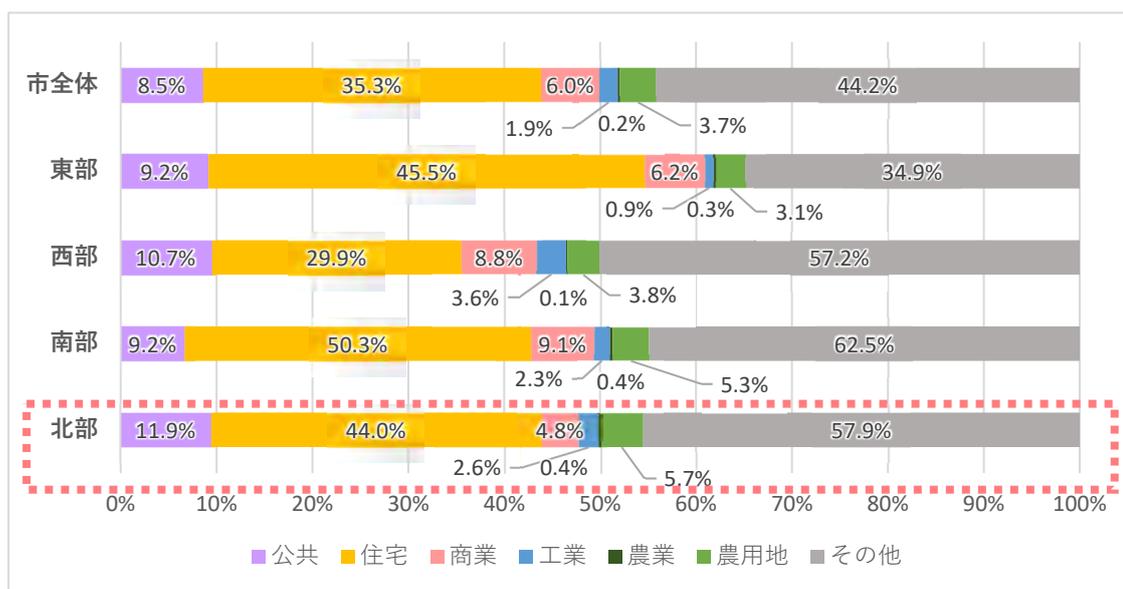
出典：調布市統計書

【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

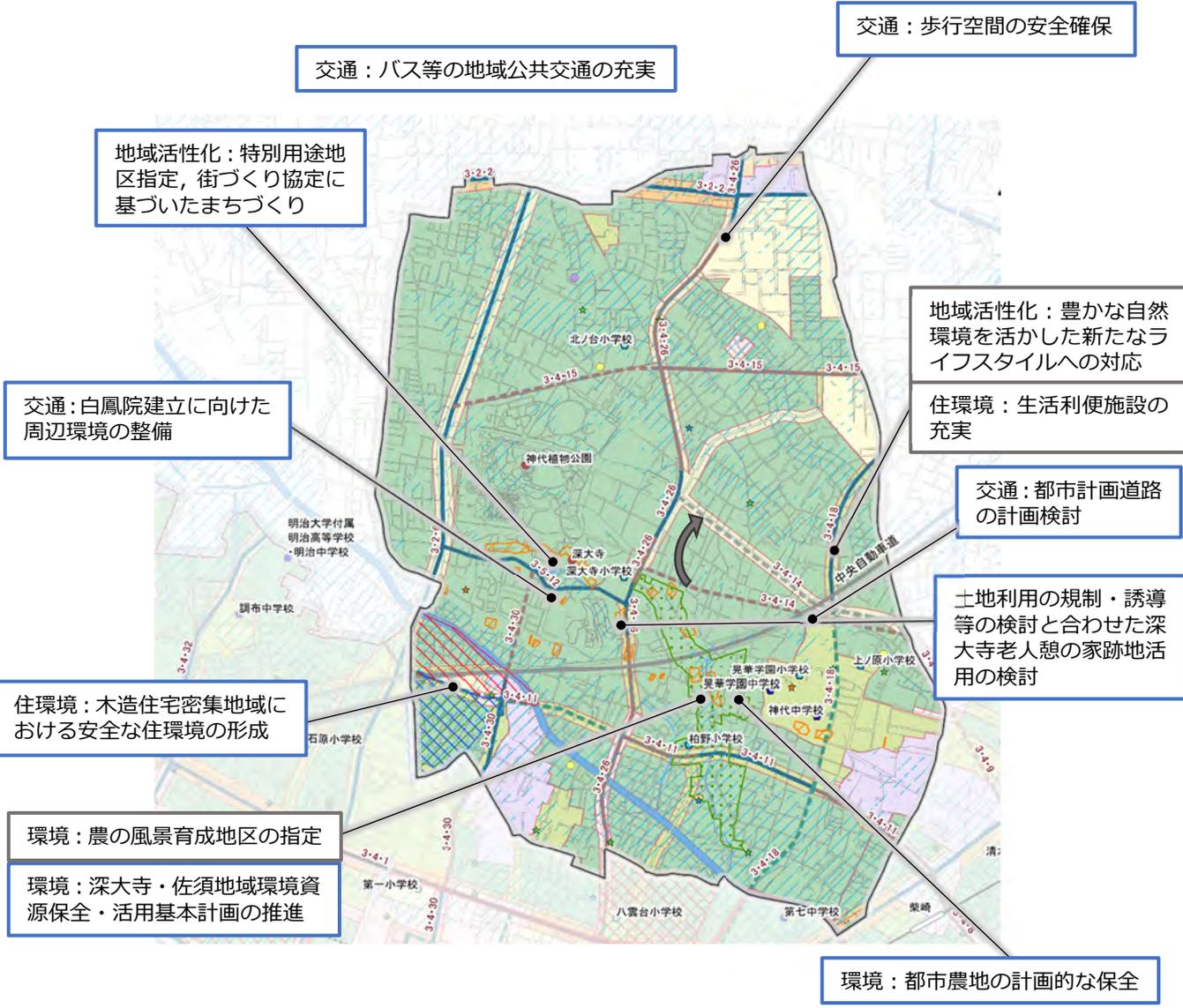
出典：調布市統計書（令和3（2021）年）

【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



交通：バス等の地域公共交通の充実

交通：歩行空間の安全確保

地域活性化：特別用途地区指定，街づくり協定に基づいたまちづくり

地域活性化：豊かな自然環境を活かした新たなライフスタイルへの対応

交通：白鳳院建立に向けた周辺環境の整備

住環境：生活利便施設の充実

交通：都市計画道路の計画検討

住環境：木造住宅密集地域における安全な住環境の形成

土地利用の規制・誘導等の検討と合わせた深大寺老人憩の家跡地活用の検討

環境：農の風景育成地区の指定

環境：深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画の推進

環境：都市農地の計画的な保全

凡例		
都市機能	ハザード	第二種住居地域
● 主要施設	■ 土砂災害警戒区域	■ 準住居地域
行政	■ 浸水想定区域（最大規模）	■ 近隣商業地域
○ 行政_市役所	まちづくり関連計画等	■ 商業地域
○ 行政_支所	■ バリアフリー重点整備地区	■ 準工業地域
子育て・教育	■ 木造住宅密集地域	都市計画道路
★ 児童館	■ 農地を有し，防災性の維持・向上を図るべき地域	■ 整備済
★ 幼稚園	■ 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	■ 事業中
★ 保育園・保育サービス	■ 農の風景育成地区	■ 未整備
● 小学校	用途地域	■ 未整備（計画検討路線）
● 中学校	■ 第一種低層住居専用地域	■ 振替候補の路線
文化・市民活動	■ 第一種中高層住居専用地域	道路等
● ふれあいの家・地域福祉センター	■ 第二種中高層住居専用地域	■ 中央自動車道
● 文化会館・ホール・劇場	■ 第一種住居地域	■ 河川
● 図書館・分館		

■北部地域のまちづくり方針

(1) まちづくりの目標

歴史・景観を保全し，武蔵野の水とみどりの 歩きたくなるまちをつくろう

(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，北部地区一部周辺を「生活拠点」，深大寺・神代植物公園周辺を「水と緑の拠点」，都立神代植物公園などを「防災拠点」，深大寺北部地域及び深大寺・佐須地域を「農の里」と位置付け，各拠点の育成と強化を図ります。

② 拠点をネットワークで結ぶ

都市計画道路などを都市の骨格を成す「交流軸」，野川の水の骨格を担う河川を「水の軸」，国分寺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，これらを有機的に連結することにより，各拠点間のネットワークの強化を図っていきます。



【深大寺】



【深大寺・佐須地域】



【都立神代植物公園】



【ブランチ調布】

(3) 将来の地域構造(P182 参照)

① 歴史・武蔵野の景観，水などの北部地域の特性を活かした拠点づくり

生活拠点

<北部地区一部周辺>

豊かな自然環境と調和したゆとりある居住環境の保全を図るとともに，農住近接を活かした交流の場や農産物の販売など，日常生活の利便性や移動手段が確保された拠点を形成します。

水と緑の拠点

<深大寺・神代植物公園周辺>

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。

防災拠点

<都立神代植物公園及び自由広場並びに神代中学校・上ノ原小学校周辺>

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。

みどり 農の里

<深大寺北部地域及び深大寺・佐須地域>

豊かな農地環境を活かし，市民と農のふれあいの場づくりや用水路の回復を目指すとともに，屋敷林や社寺林等の緑を保全していくことで，武蔵野の面影を感じさせる緑農住が融合した農景観を形成します。

② 生活の利便性を確保する交流軸の形成

交流軸

<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 北部地域の個性をはぐくむ水と緑の軸の形成

崖線の軸

<国分寺崖線>

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

<深大寺・神代植物公園周辺と多摩川河川敷を結ぶ軸>

深大寺周辺の「水と緑の拠点」と，調布駅周辺の「中心拠点」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及び中心市街地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

<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：魅力ある都市計画道路の整備を推進します

方針②：道路の維持管理に関して住民参加の仕組みをつくります

- 対象箇所 調布3・2・6号調布保谷線（武蔵境通り）、調布3・4・9号入間蛇久保線
調布3・4・11号柴崎駅下石原線（佐須街道）、調布3・5・12号深大寺線（深大寺通り）
調布3・4・14号緑ヶ丘深大寺線、調布3・4・15号新川神代緑地線
調布3・4・18号狛江銀座吉祥寺線（原山通り）、調布3・4・26号多摩川三鷹線
調布3・4・30号調布駅深大寺線 など

①②-1 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。

①②-2 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。また、その効率性や必要性を考慮しつつ、位置付けの見直しを行います。

①②-3 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。

①②-4 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。

①②-5 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。

①②-6 道路の機能の一つである緑多くゆとりある空間を、住民参加のもとで保全・創出していきます。

①②-7 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。

①②-8 地域ボランティアによる自主的な活動の支援をはじめ、道路整備後における道路の維持管理に関する住民参加について検討していきます。

方針③：車と歩行者が共存できる安全な生活道路等の整備を推進します

方針④：住宅開発に伴う周辺地区への影響に配慮したみちづくりを推進します

- 対象箇所 木造住宅密集地域 など

③④-1 狭あい道路や行き止まり道路の解消を推進し、街路灯の設置など危険な道路の改善を検討します。

③④-2 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。

③④-3 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：環境負荷の少ない公共交通の充実を図ります

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 デマンド交通の導入等により公共交通の充実を図るとともに、シェアサイクルの活用等により、地域の回遊性を高めます。

【環境】

方針①：地域に残る自然環境と歴史・文化を継承し、その有効活用を図ります
方針②：残したい自然環境を再認識し、それぞれに応じたきめ細かな工夫をしていきます
■対象箇所 国分寺崖線、深大寺周辺 など
①②-1 深大寺周辺の雑木林や国分寺崖線の連続した緑を保全していきます。
①②-2 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。
①②-3 農業高校神代農場に残されている緑や湧水を保全し、環境教育、環境学習の場として活用を図ります。
方針③：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 農の里（深大寺・佐須地域）、神代植物公園、深大寺周辺 など
③-1 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、深大寺・佐須地域の農の里における農地について、保全・活用を進めます。
③-2 農の里などにおいては、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。
③-3 深大寺周辺の観光資源の保全のため、利用者のマナーの啓発活動を推進します。
方針④：河川の親水化を推進し、安全な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 野川
④-1 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。
④-2 野川沿いの美しい桜並木の保全を行います。
方針⑤：都市農業を継続できる仕組みづくりと合わせて、周辺環境と調和した都市農地の保全に取り組みます
■対象箇所 農の里（深大寺北部地域、深大寺・佐須地域） など
⑤-1 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の検討を進めます。また、JAや地元商店街等との連携により、農産物の地産地消に向けた取組の検討を進めます。
⑤-2 農業体験ファーム等を活用した市民と農のふれあいの場づくりに努めます。
⑤-3 武蔵野の風景を残す屋敷林の保全を支援していきます。
⑤-4 深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画の対象区域(農の風景育成地区)では、農業者や生産者が農業を継続できるよう支援するとともに、都市計画制度等を活用した都市農地の計画的保全について研究します。
方針⑥：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）、調布3・4・11号 柴崎駅下石原線（佐須街道） 調布3・4・26号 多摩川三鷹線、調布3・4・30号 調布駅深大寺線 など
⑥-1 崖線の緑や歴史・文化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。
⑥-2 野川、国分寺崖線などを巡る回遊ルートとして、水と緑のネットワークの整備を検討していきます。
方針⑦：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 調布3・4・30号線、生活拠点（北部地区一部周辺）、特色ある地域資源を有する拠点
⑦-1 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。
⑦-2 道路等の緑化を推進し、にぎわいと環境の調和のとれた都市環境を創出します。
⑦-3 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。
⑦-4 リサイクルセンター新施設の整備に当たっては、さらなるリサイクル率の向上を図り、資源循環型社会を実現するうえで基幹的な施設となるように整備します。

【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
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が図れるように努めます。
①-3 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。
①-4 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。
①-5 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
■対象箇所 深大寺周辺 など
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。
②-2 深大寺周辺等の観光拠点における、親しみやすい公共サインの整備等により、市民や来訪者の回遊性の向上を図ります。
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：震災に備えた道路や避難広場の整備改善を推進します
■対象箇所 都市計画道路調布3・2・6号調布保谷線（武蔵境通り）、 調布3・4・11号柴崎駅下石原線（佐須街道）、調布3・4・26号多摩川三鷹線など 神代植物公園、神代中学校、上ノ原小学校、木造住宅密集地域 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、農の里（深大寺北部地域、深大寺・佐須地域） など
②-1 野川などでは、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 農の里などにおいては、雨水の浸透を図る公園、畑や緑地など、流域のオープンスペースを確保し、雨水の流出を抑制します。また、農地の貯水機能を活かして排水路や河川への流出を抑制する等、洪水被害の軽減に向けた取組について検討します。
②-3 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：地域環境にふさわしい、快適な住環境を確保します
■対象箇所 農の里（深大寺北部地域，深大寺・佐須地域） 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も配慮します。
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 清潔で快適な都市環境の形成を図るため，市民，事業者及び土地所有者並びに市は，協働して都市美化を促進します。
①-6 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。
①-7 農の里などにおいては，緑農住が調和したまちづくりを推進します。
①-8 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。
①-9 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
■対象箇所 木造住宅密集地域 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，適切な維持管理を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 国分寺崖線，野川，神代植物公園，農の里（深大寺北部地域，深大寺・佐須地域），深大寺周辺 など
①-1 深大寺周辺などにおいては，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を計画的に保全していきます。
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：歴史的・文化的資源を活かした景観形成を図ります
■対象箇所 深大寺周辺，神代植物公園，調布3・5・12号深大寺線（深大寺通り） 調布3・4・30号調布駅深大寺線 など
②-1 豊かな自然環境と，歴史的・文化的資源の景観形成のネットワーク形成により，交流人口の増加や回遊性の向上を図ります。
②-2 調布市深大寺地区街なみ整備基本計画に基づく街なみ環境整備事業を推進します。
方針③：良好な街なみ景観の形成を図ります
■対象箇所 深大寺周辺 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 良好な街なみ景観の形成のため，無電柱化を検討します。

【地域活性化】

方針①：深大寺や神代植物公園，地域の都市農地などを活かしたまちづくりを進めます
■対象箇所 深大寺周辺，神代植物公園 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（深大寺周辺など）を活かし，観光まちづくりの視点を取り入れた観光拠点としての整備を推進・促進します。
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 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。
①-4 深大寺老人憩の家等の跡地について，地域資源を活用した有効利用を検討します。
方針②：職住融合のまちづくりを推進します
■対象箇所 農の里（深大寺北部地域，深大寺・佐須地域），生活拠点（北部地区一部周辺），調布ヶ丘三丁目周辺 など
②-1 市民農園や農業体験ファーム，農業公園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。
②-2 地域に密着した商店街等のにぎわいを維持・向上するとともに，公共機能・サービスの充実を検討し，歩いて暮らせる地域の核として活性化を図ります。
②-3 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。
②-4 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，豊かな自然環境を享受できる都市空間の中で，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。

■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		中央自動車道
	業務・商業等沿道地区		公園・緑地地区		都市計画道路
	低密度住宅地区		文教・研究施設地区		都市計画道路 (振替候補路線)
	中密度住宅地区		大規模公共利用施設		河川
	住工共存地区				

(1) 農の里の取組

市の北部地域における「深大寺北部地域」及び「深大寺・佐須地域」、南部地域における「染地・布田地域」は、調布市緑の基本計画において、農の里として位置付けており、武蔵野の面影を感じさせる農景観の形成を図るとしています。

農の里の水と緑豊かな景観を維持・保全するため、市では生産緑地等の農地環境の保全や用水路の復活、屋敷林や社寺林等の緑の保全、市民農のふれあいの場づくりなど、様々な取組を進めています。

(2) 地域の現況

北部地域の深大寺・佐須地域は、深大寺や神代植物公園、水生植物園の南東に位置し、国分寺崖線の湧水を水源とする農業用水路と水路沿いに水田等が点在するなど都市農地が比較的にまとまった形で残るほか、自然環境資源や歴史・文化資源にも恵まれている地域です。同様の地域特性を有する深大寺北部地域についても、住宅地としての市街地が形成される中で、一定の都市農地が集積する地域となっています。

南部地域の染地・布田地域については、平成16（2004）年度以降、土地区画整理事業が行われ、都市農地の宅地化が進む一方で、府中崖線の崖面環境が良好に保全され、かつての八ヶを思わせる景観が残る地域です。また、地域には、下布田遺跡があり、縄文文化から弥生文化へと移行する縄文時代晩期の重要な遺跡として、昭和62（1987）年国史跡に指定されました。

【農の里の位置図】



(3) 地域の課題

市街化の進展や生産者の高齢化等を背景に、生産緑地をはじめとする都市農地は年々減少傾向にあり、農の里に位置付けている当該区域については、いかにして農地を保全しつつ、住宅地との調和がとれた住環境を形成していけるかが重要な課題となります。

そのため、農の里形成に向けた目標や実現化方策の検討に先立ち、下記を当該地域の課題として整理します。

【営農支援】

農業従事者の高齢化に伴う担い手不足や農産物の価格低下、さらには販路の減少等、農業を取り巻く問題は深刻化しています。

そのため、これらの課題に対応し、将来にわたり農業を継続的に行えるように、営農支援に資する取組を推進していくことが求められます。

【農地が持つ多面的な機能の発揮】

都市農地については、消費者と生産者が近接しているという立地条件を生かし、「地産地消」、「環境保全」、「防災」、「景観創出」、「交流創出」、「食育・教育」等の多面的な機能の発揮が期待されています。

そのため、これらの機能を十分に発揮し、地域の課題解決、農業の活性化に寄与する環境や仕組みを構築していくことが求められます。

【緑地や農地と市街地が一体となった環境整備】

市街化が進む中で、緑地や農地等の自然が多く残る環境は、市の特長の一つと言えます。

そのため、市街地と緑地・農地が共生する環境を生かし、少子高齢化や地域が抱える課題の解決や人々の暮らしの質を向上する新たな価値を創出していくことが求められます。

【農地に対する住民意識の醸成】

市街地の中に多くの農地環境が残る本市においては、将来にわたりその環境を受け継いでいくためには、農地に対する住民理解の浸透や農地に触れ合える機会を創出する等、いかにして市街地と農地が共生していける環境を形成していけるかが重要です。

そのため、農地に対する理解を深め、住民意識を醸成していくことが求められます

(4) 方針

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。

みのり 農の里（特色ある地域資源を有する地域）

住宅に囲まれながらも農地が集まり都市と調和した農景観を形成するエリアを「農の里」とします。

■ 深大寺北部地域（北部地域）及び深大寺・佐須地域（北部地域）

豊かな農地環境を活かし、市民と農のふれあいの場づくりや用水路の回復を目指すとともに、屋敷林や社寺林等の緑を保全していくことで、武蔵野の面影を感じさせる、緑農住が融合した農景観を形成します。

深大寺・佐須地域の農の里（農の風景育成地区を含む。）では、「深大寺・佐須地域環境保全・活用基本計画」こうした取組と合わせ、本計画に示す施策を実施しています。

【環境施策③-1】 深大寺・佐須地域の農の里における農地の保全・活用

【環境施策⑤-4】 深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画の対象区域(農の風景育成地区)では、農業者や生産者が農業を継続できるよう支援するとともに、都市計画制度等を活用した都市農地の計画的保全について研究

地産地消・地域農産物の流通・促進



(庭先直売所)

A 営農環境の確保



(農業用井戸)

B 営農環境の確保



(農業用水路)

【環境施策①②-2】 崖線付近の湧水確保に資する雨水の浸透性向上

【景観施策①-1】 豊かな自然と武蔵野の面影が残る良好な景観の計画的保全

C 湧水が流れカタクリの自生地でもある深大寺自然広場野草園



※野草園：昭和56年から整備をはじめ、昭和59年から一般公開が行われている。多摩地区に昔から自生していた植物を中心に集め、保護を目的とした育成管理に努め、増殖、繁殖を重ね、現在は自生種を含め約300種1万本以上の野草が約4,000㎡も植えられている。

【景観施策①-2】 地域に残された貴重な田園風景の計画的保全

【地域活性化施策②-1】 市民農園や農業体験ファーム、農業公園等の開設や地産地消の促進による、地域の農業を活かした地域活性化

里山風景の保全



D 佐須農（みのり）の家の設置



E 農業公園の整備（南側）



F 農業公園の整備（北側）



に基づき、都市農地や社寺林等のまとまりのある緑や武蔵野の原風景の保全を進めています。

