

調 布 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針

I 基本的事項

1 策定の目的

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に対応し、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられる。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を発揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせたものをいう。）においては、主に以下の措置が講じられている。
 - ① 認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に

対し、税制の特別措置を受けることができる。

- ② 特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される（2号地区のみ）。
- ③ 総合設計制度等において、容積率割増しの適用対象となる場合がある。
- ④ 都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付けが認められる。
- ⑤ 市街地再開発事業の社会資本整備総合交付金交付要件の一つに位置付けられている。
- ⑥ 市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

3 位置付け

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。

II 策定の考え方

1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

(1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地」（以下「1号市街地」という。）は、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりのグランドデザインで示した地域区分内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、

計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。

(2) 計画事項

ア 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

イ 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

(ア) 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項

(イ) 主要な都市施設の整備に関する事項

(ウ) 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項

(エ) その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連(東京及び立川都市計画区域の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」(以下「2号地区」という。)の選定は、次のとおりとする。

1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区

地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区(以下「促進地区」という。)を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ② 区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足してい

る等、地元の体制が整っていること又は整うことが見込まれる地区

- ④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などから見て、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等が見られる地区

2) 再開発の必要性に応じて選定する地区

具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区を選定する。

(2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

ア 地区の再開発、整備等の主たる目標

イ 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要

ウ 建築物の更新の方針

エ 都市施設及び地区施設の整備の方針

オ その他

再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業(都市計画事業)、関連事業(その他)及び他計画の位置付け

3 都市再開発法第2条の3第2項関連(東京及び立川都市計画区域以外の場合)

(1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」(以下「2項地区」という。)の選定は、2号地区に準じて行う。

(2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

4 誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また、再開発が望ましいことなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

5 今後の運用

再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が全て完了した地区については、原則として1号市街地に変更するものとする。

また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展が見られない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

Ⅲ 都市計画区域に定める事項

1 基本方針

調布都市計画区域は、新都市生活創造域に属する。本区域では、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進める。例えば、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、3D都市モデルの活用などにより、都市空間の可視化や、開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等、AIやICTなど先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。

調布市域内は、都市基盤が未整備のまま市街化が進行したため、無秩序な市街地が形成されている地区が存在する。このため、地区の特性や課題に応じ、総合的かつ計画的に市街地の再開発を促進する。

駅周辺地区は、連続立体交差事業と一体となって総合的なまちづくりを促進するなど、商業・業務・文化・居住などの多様な機能が調和した魅力的な拠点の形成を図る。また、駅周辺地区等にみられる密集市街地について、都市機能の更新と土地の高度利用を図るため、建築物の規制誘導を図るとともに市街地再開発事業の活用に努める。

なお、調布基地跡地については、調布基地跡地利用計画に基づく施設整備と併せて、周辺の基盤整備とまちづくりを促進する。

狛江市域内は、都市基盤が未整備のまま市街化が進行したため、無秩序な市街地が形成されている地区が存在する。狛江駅周辺は、商業・業務・文化などの多様な機能が調和した魅力的な拠点の形成を図り、まちづくりの促進を図る。地区の特性や課題に応じ、地区

計画制度等を活用し市街地形成を行う。

2 都市再開発の施策の方向

(1) 拠点の整備

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。

調布駅周辺地区は、調布市の中核となる地域の拠点として行政、文化などの中心機能や広域的な商業・業務機能の集積を図り、他の駅周辺とともに、再開発事業等により、土地の合理的な高度利用の促進を図る。また、都市計画道路（交通広場を含む。）の整備を図るとともに、地域内生活道路の整備を進める。

仙川駅周辺地区は、周辺環境との調和を図りつつ、魅力ある商業施設・業務施設、ゆとりある生活空間を実現する良好な都市型住宅及び生活に潤いを持たせる芸術・文化・コミュニティ施設の立地を誘導するとともに、地区内生活道路及び公園等の都市基盤整備を図り、安全で潤いのある地域の拠点の形成を進める。

狛江駅周辺は、中心拠点として市民の「生活の質」を高めるための都市機能の強化を図るとともに、地域に密着した商業施設等の維持、市の中心部にふさわしい機能の強化を図る。

和泉多摩川駅、喜多見駅周辺の地域交流拠点は、地域の中心地として地域のニーズに合った都市機能の強化・導入を図る。

(2) 安全な市街地の整備

首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、AIやICTなどを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

幹線道路沿いの建築物の不燃化促進及び幹線道路や公園等の整備を促進することにより、災害に強いまちづくりを推進する。特

に木造住宅密集地等については、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的な整備を行うなど、防災性の向上を図る。また、雨水貯留浸透施設の設置等、総合治水対策を進める。

3】に示す。

(3) 快適な居住環境の整備

木造住宅が密集している地区については、地区計画制度と面的整備事業を併用することにより、閉塞感のないゆとりある市街地を形成する。なお、比較的低密度の住宅地については、地区計画等の活用により住環境の保全と修復を図る。

都市基盤が不十分なまま形成された防災面で問題のある市街地においては、地区計画制度等の活用により、道路の整備や沿道緑化の充実、公園等のオープンスペースの十分な配置を図る。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

中小河川の清流の回復や崖線の緑の保全を図り、水系を軸に公園、道路の緑化等、緑のネットワークづくりを進め、魅力ある市街地の景観づくりを行う。

深大寺周辺地区は、歴史的文化遺産等に配慮した整備を進める。

和泉多摩川緑地は、広域的な防災やレクリエーションなどの多目的な機能を果たす狛江市の大規模拠点の創出を図る。

3 1号市街地

計画的な再開発が必要な市街地の範囲を総括図のとおりとし、その計画事項を【別表－1】に示す。

4 再開発促進地区（2項地区）

12地区（約346.3ha）を選定し、その整備または開発の計画の概要を【別表－2】に、おおむねの位置を附図に示す。

5 誘導地区

11地区を選定し、そのおおむねの位置と整備の方向を【別表－

別表－１ 計画的な再開発が必要な市街地（１号市街地）の計画事項

番号 地域名 (ha)		１ 調布南部地域（小島町、布田、国領町、多摩川など） 約 529ha	２ 調布東部地域（仙川町、若葉町、つつじヶ丘、菊野台など） 約 454ha
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等		調布市の中心市街地として、商業施設の集積と活性化、業務・文化機能の立地を図り、住宅と調和したまちづくりを促進する。 都市基盤と生活環境の整備により、活力ある市街地の形成を目指し、防災性の向上と土地の有効的活用の推進を図る。	駅周辺地区では、既存の商業施設を生かしながら文化、芸術地区にふさわしい良好な市街地の形成を図る。 快適な地域環境の改善や防災性の向上に努め、安全で潤いのあるまちづくりを推進する。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	調布駅周辺地区は、調布市の中核として行政、文化などの中心機能や広域的な商業・業務機能の集積を図り、他の各駅周辺は、再開発等により土地の合理的な高度利用の促進を図る。 周辺部は、住宅を主体とした土地利用を図り、幹線道路沿い及び工業用地については、それぞれにふさわしい土地利用の誘導を図る。	駅周辺地区は、市街地整備事業等を活用し安全で快適なまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。 周辺部は、住宅を主体とした土地利用を図り、幹線道路沿い及び工業用地については、それぞれにふさわしい土地利用の誘導を図る。 工場跡地の土地利用については、地域特性に合った土地利用転換の誘導を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	都市計画道路（交通広場を含む。）の整備を図るとともに、地域内生活道路の整備を進める。	都市計画道路（交通広場を含む。）の整備を図るとともに、地域内生活道路の整備を進める。 鉄道連続立体交差事業の整備を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	駅前周辺地区は商業活動の中心地にふさわしい整備を図り、周辺地区についても防災性の向上と住環境の改善を図る。 幹線道路の沿道環境の整備を図る。 中小河川の清流の回復や崖線の緑の保全を図り、水系を軸に公園、道路の緑化等、緑のネットワークづくりを進め、魅力ある市街地の景観づくりを行う。	駅前周辺地区は商業活動の中心地にふさわしい整備を図り、周辺地区についても防災性の向上と住環境の改善を図る。 幹線道路の沿道環境の整備を図る。 中小河川の清流の回復や崖線の緑の保全を図り、水系を軸に公園、道路の緑化等、緑のネットワークづくりを進め、魅力ある市街地の景観づくりを行う。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	駅周辺地区は、再開発等により地域の核となる魅力ある商店街と、街並みの整備を進める。 まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。	駅周辺地区は、再開発等により地域の核となる魅力ある商店街と、街並みの整備を進める。 まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

番号 地域名 (ha)		3 調布西部地域（飛田給、上石原、下石原、西町など） 約 504ha	4 調布北部地域（深大寺、佐須町、柴崎など） 約 561ha
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等	駅周辺地区では、既存の商業施設を生かしながら地区の特性に応じた良好な市街地の形成を図る。 快適な地域環境の改善や防災性の向上に努め、安全で潤いのあるまちづくりを推進する。 調布基地跡地は、総合的な土地利用計画に基づき、緑とスポーツ・レクリエーション施設の拠点として有効利用を図る。	歴史、文化的な緑とレクリエーションの拠点地区にふさわしい環境の整備と、都市施設、地区施設の整備を進める。 地区計画制度等を活用して、安全で快適なまちづくりを進める。
	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	駅周辺地区は、再開発等により土地の合理的な高度利用の促進を図る。 周辺部は住宅を主体とした土地利用を図り、幹線道路沿い及び工業用地については、それぞれにふさわしい土地利用の誘導を図る。 調布基地跡地は、土地の合理的利用を図る。	住宅地は地区計画等を活用して、安全で快適なまちづくりを進め、合理的な土地利用を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	都市計画道路（交通広場を含む。）の整備を図るとともに、地域内生活道路の整備を進める。 調布基地跡地内は、計画道路や公園、下水処理場等の整備を図る。	都市計画道路の整備促進を図るとともに、地域内生活道路の整備を進める。 避難場所となる公園の整備を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	駅前周辺地区は商業活動の中心地にふさわしい整備を図り、周辺地区についても防災性の向上と住環境の改善を図る。 幹線道路の沿道環境の整備を図る。 公園や道路の緑化等、緑のネットワークをつくり魅力ある市街地の景観づくりを進める。	地区計画等による都市基盤整備により、防災性の向上と住環境の改善を図る。 幹線道路の沿道環境の整備を図る。 中小河川の清流の回復や崖線の緑の保全を図り、水系を軸に公園、道路の緑化等、緑のネットワークづくりを進め、魅力ある市街地の景観づくりを行う。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	駅周辺地区は、再開発等により地域の核となる魅力ある商店街と、街並みの整備を進める。 まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。	深大寺周辺地区は、地域の特性を生かし、歴史的文化遺産等に配慮した整備を進める。 まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

番号 地域名 (ha)		5 狛江地域 約 582ha
a 再開発の目標 ・都市構造の再編成 ・建築物の更新 ・都市環境の向上等		狛江駅周辺は、地域の拠点として、商業、文化及び交流等の都市機能の強化を図る。 和泉多摩川駅周辺や喜多見駅周辺は、地域のニーズに合った都市機能の強化及び導入を図る。
b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現	狛江駅周辺は、商業・業務・文化などの機能の充実のため、土地の高度利用を図る。 和泉多摩川駅周辺は、都市施設を整備し、計画的な土地利用を図る。 生産緑地等の緑と調和のとれた良好な住環境の充実を図る。
	イ 主要な都市施設の整備	都市計画道路等の都市施設の整備を図る。 公園緑地の整備を図る。
	ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善	狛江駅周辺は、商業活動の中心地にふさわしい整備を図り、周辺地域についても防災性の向上と住環境の改善を図る。 幹線道路の沿道環境の整備を図る。 住宅地は、建築物の不燃化の促進を図る。 和泉多摩川緑地は、広域的な防災やレクリエーションなどの多目的な機能を果たす狛江市の大規模拠点の創出を図る。
	エ その他特に必要な事項 ・土地の高度利用 ・都市機能の更新	狛江駅周辺は、地域の拠点にふさわしい核となる市街地の形成を図る。 まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。

別表－2 2項地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	調. 1 国領駅周辺地区 約 4.1ha (調布市南部)	調. 3 調布駅及び布田駅周辺地区 約 85.0ha (調布市南部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	地域の中心地区にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を図り、公共施設を整備するとともに、魅力ある地域の核づくりと住環境の整備を行う。 また、都市高速鉄道の地下化に伴い生み出された鉄道敷上部の連続した空間を、有効に活用し、にぎわいと環境の調和した都市空間の創出を図る。	交通の要衝として、また、行政・文化・コミュニティの拠点機能や業務商業施設・都市型住宅等の集積する中心地区にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、安全でゆとりや潤いのある中心市街地形成を促進する。 また、都市高速鉄道の地下化に伴い生み出された鉄道敷上部の連続した空間を、有効に活用し、にぎわいと環境の調和した都市空間の創出を図る。
都市づくりのランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	交通広場を整備し、商業・業務施設、住宅等を機能的に配し、調和のとれた駅前地区として、土地の高度利用を促進する。	公共施設や業務、商業、文化、居住等の諸機能をバランス良く配置し、土地の高度利用を図るとともに、周辺の住宅地は、環境の良い、住宅地として、土地の有効利用を図る。
c 建築物の更新の方針	老朽木造建築物の不燃化を図り、商業・業務施設及び住宅の調和のとれた市街地の整備を進める。	業務商業施設や都市型住宅等の調和した市街地の整備を進めるとともに、建築物の不燃化の促進を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	幹線街路、交通広場等の整備を図る。	都市高速鉄道の整備に併せて、幹線街路、交通広場、区画街路、公園等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業（都市計画事業） 5 関連事業（その他） 6 他の計画の位置付け	1 組合施行の市街地再開発事業により公共施設、施設建築物の整備を図る。 公共は公共施設の整備、事業の推進等について指導、援助を行う。 2 市街地再開発事業（完了） 3 高度利用地区（一部区域決定済） 4 街路整備事業 調3・4・18号線（一部事業中） 地区計画（決定済） 都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線・相模原線連続立体交差事業）（一部完了） 5 駐車場（自転車） まちづくり総合支援事業（完了） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）	1 公共は公共施設の整備を行う。組合施行の市街地再開発事業や公共団体施行の土地区画整理事業により、公共施設及び施設建築物の整備並びに宅地の利用増進を図る。 2 土地区画整理事業（完了） 市街地再開発事業（完了） 3 高度利用地区（一部区域決定済） 4 街路整備事業 調3・4・26号線（一部事業中）、調3・4・28号線（事業中）、調3・4・29号線（一部事業中）、調3・4・30号線（一部事業中）、調7・5・1号線（一部事業中） 交通広場整備事業 地区計画（一部区域決定済） 都市高速鉄道第10号線（京王電鉄京王線・相模原線連続立体交差事業）（一部完了） 駐車場（自転車） 5 みちづくり・まちづくりパートナー事業（事業中） 駐車場（自動車・自転車） 6 重点地区（住宅市街地の開発整備の方針）

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	調. 6 仙川駅周辺地区 約 20.2ha (調布市東部)	調. 7 西調布駅周辺地区 約 34.3ha (調布市西部)	調. 8 つつじヶ丘・柴崎駅周辺地区 約 65.9ha (調布市東部)
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	道路、公園等の公共施設を整備するとともに、業務商業施設や都市型住宅等を配し、にぎわいのある隣接商店街に連続する地区として、安全でゆとりや潤いのある街づくりを促進する。	都市計画道路(交通広場を含む。)等の公共施設を整備するとともに、業務商業施設や住宅等を機能的に配することにより、住環境の改善を図り、メリハリのある街並み形成を促進する。	駅周辺は、地区の中心にふさわしい商業施設等の充実と防災機能の向上を図り、幹線道路沿い及び周辺地域については、地域特性に応じた環境整備の改善を図る。
都市づくりのグランド デザインの位置付け	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する 基本的方針、その他の 土地利用計画の概要	駅近傍の地区特性を生かし、魅力ある業務商業施設と良好な住宅が調和した秩序ある市街地形成を図る。	都市計画道路(交通広場を含む。)等を整備し、業務商業施設と良好な住宅が調和した駅前地区として、土地の高度利用を促進する。	駅前周辺には、公共施設や商業・業務施設を配し、周辺は中・低層住宅地として、土地の有効利用を図る。
c 建築物の更新の方針	業務商業施設や住宅等の調和した市街地の整備を進めるとともに、建築物の不燃化の促進を図る。	業務商業施設や住宅等の調和した市街地の整備を進めるとともに、建築物の不燃化の促進を図る。	業務商業施設や住宅等の調和した市街地の整備を進めるとともに、建築物の不燃化の促進を図る。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	幹線道路及び区画道路並びに交通広場、公園等の整備を図る。	幹線道路、区画道路、交通広場、駐車場(自転車)等の整備を図る。	幹線街路、交通広場、区画街路、駐車場(自転車)等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共は公共施設の整備を行う。 組合施行の土地区画整理事業により、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図る。 4 街路整備事業 調3・4・17号線(一部事業中) 地区計画(一部区域決定済) 5 緑住まちづくり推進事業 (緑住土地区画整理事業)(完了) まちづくり総合支援事業(完了) 駐車場(自転車)(完了)	1 公共は公共施設の整備、事業の進行管理を行う。 民間は建築物の整備、商業振興を行う。 4 交通広場整備事業 街路整備事業 調3・4・31号線(予定)、 調3・4・32号線(完了) 地区計画(決定済) 5 駐車場(自転車) 駅自由通路整備事業(完了)	1 公共は公共施設の整備を行う。 民間は建築物の整備、商業振興を行う。 4 交通広場整備事業 街路整備事業 調3・4・8(予定)、調3・4・11(予定)、調3・4・21号線(事業中) 地区計画 都市高速鉄道10号線 5 駐車場(自転車)

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	調. 9 京王多摩川駅周辺地区 約 33.6ha (調布市南部)	調. 10 国領町8丁目周辺地区 約 10.9ha (調布市南部)	調. 11 多摩川住宅地区 約 48.9ha (調布市南部、狛江市西部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅周辺は、地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導を図り、幹線道路沿い及び周辺地域については、地域特性に応じた環境整備の改善を図る。	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、商業・業務機能の強化による拠点の形成、地場産業の振興、区画道路や公共空地の確保、防災機能の強化及び住環境の向上を図ることにより、「にぎわいと潤いのあるまちづくり」を推進することを目指す。	地域のにぎわいと住み続けられる居住機能の向上及び生活空間の確保により、多様な世代による魅力ある街を目指す。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	駅前周辺には、公共施設や業務商業施設を配し、周辺は各施設と良好な住宅が調和した駅前地区として、土地の有効利用を図る。	各地区の特性に応じて、商業・業務、文化、教育、医療、福祉及び都市型住宅等が調和した魅力ある市街地の形成を図る。	多様な世代が共生する良好な住環境を形成し、生活支援、高齢者支援、子育て支援等の機能を持った施設を誘導することにより地域の活性化及び利便性の向上を図るとともに、日常生活の利便に資する商業施設等の立地を誘導することによりにぎわい軸へにぎわいを展開する拠点形成を図る。
c 建築物の更新の方針	業務商業施設や住宅等の調和した市街地の整備を進めるとともに、建築物の不燃化の促進を図る。	各都市機能が調和した市街地の整備を進めるとともに、建築物の不燃化の促進を図る。	環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストック形成を誘導し、多様な世代の定住促進を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	幹線街路等の整備を図る。	地区計画に基づき、区画道路、公共空地等の整備を図る。	地区計画に基づき、区画道路、公園、緑地、広場等の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共は公共施設の整備を行う。 民間は建築物の整備、商業振興を行う。 2 土地区画整理事業 (予定) 4 地区計画 5 駐車場 (自転車)	1 公共は地区計画に基づき、公共施設の整備を行う。民間は地区計画に基づき、建築物の整備及び都市機能の強化を図る。 4 地区計画 (決定済)	1 公共は地区計画に基づき、公共施設の整備を行う。民間は地区計画に基づき、建築物の整備及びにぎわい機能の創出を図る。 4 地区計画 (決定済) 6 重点地区 (住宅市街地の開発整備の方針)

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	調. 12 和泉本町四丁目周辺地区 約 7.7ha (狛江市北西部)	調. 13 岩戸北二丁目周辺地区 約 19.9ha (狛江市東部)	調. 14 岩戸北四丁目及び岩戸南三丁目周辺地区 約 6.7ha
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	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、空地の確保や防災機能の強化を図ることにより、低層住宅と調和の取れた中高層住宅地区の形成を目指す。	都市計画道路の沿道土地利用と、緑豊かなゆとりのある低層住宅地の住環境が調和する市街地形成を目指す。	都市計画道路の沿道土地利用と、後背地の住環境が調和した市街地形成を目指す。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	地域の医療福祉の核として医療機能の強化を図るとともに、これと連携する教育機能や福祉機能の確保を図る。また、周辺の環境と調和した潤いある緑豊かな環境の形成を図る。	都市計画道路の整備や大規模敷地の土地利用転換に合わせて、地区特性を踏まえた良好な土地利用及び基盤整備を誘導する。 緑豊かなゆとりのある良好な住環境の保全・形成を図る。 駅周辺や幹線道路沿道において地域交流拠点にふさわしい都市機能の充実を目指す。	都市計画道路の整備を推進し、良好な住環境の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	耐震性の向上等、建築物の安全性の強化を図る。	地区計画制度を活用し、低層住宅地の住環境との調和を図る。	延焼遮断機能を果たすよう、沿道建築物の耐震化・不燃化の促進を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路の整備を推進する。	地区計画等に基づき、区画道路、公園、その他の公共空地等の整備を図る。 都市計画道路の整備を図る。	都市計画道路の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共は地区計画に基づき、公共施設の整備を行い、民間は民間主導による事業を行い、協働によるまちづくりを進める。 4 街路整備事業 調3・4・23号線 (事業中) 地区計画 (決定済)	1 公共は地区計画に基づき、公共施設の整備を行い、民間は民間主導による事業を行い、協働によるまちづくりを進める。 4 地区計画 (決定済) 街路整備事業 調3・4・16号線 (事業中) 都市計画道路 調3・4・4号線外 (予定)	1 公共は地区計画に基づき、公共施設の整備を行い、民間は民間主導による事業を行い、協働によるまちづくりを進める。 4 地区計画 (予定) 都市計画道路 調3・4・16号線 (予定)

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	調. 15 水道道路地区 約 9.1ha (狛江市南部)
a 地区の再開発、整備 等の主たる目標	都市計画道路の沿道土地利用と、後背地の居住環境が調和した市街地形成を目指す。
都市づくりのグランド デザインの位置付け	新都市生活創造域
b 用途、密度に関する 基本的方針、その他の 土地利用計画の概要	都市計画道路の整備を推進し、良好な住環境の形成を図る。
c 建築物の更新の方針	延焼遮断機能を果たすよう、沿道建築物の耐震化・不燃化の促進を図る。
d 都市施設及び地区施設 の整備の方針	都市計画道路の整備を図る。
e その他 1 公共及び民間の役割 や条件整備等の措置 2 市街地開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業 (都市計画事業) 5 関連事業 (その他) 6 他の計画の位置付け	1 公共は地区計画に基づき、公共施設の整備を行い、民間は民間主導による事業を行い、協働によるまちづくりを進める。 4 地区計画 (予定) 都市計画道路 調 3・4・2 号線 (予定)

別表－３ 誘導地区のおおむねの位置と整備の方向

番 号	地 区 名	おおむねの位置	整 備 の 方 向
①	国領駅地区	調布市南部	行政・文化・コミュニティなどの拠点機能や広域的な商業・業務等の集積している中心地区として整備する国領駅周辺に連なる地区として、都市基盤整備及び不燃化の促進を図り、安全でゆとりや潤いのある住宅市街地の形成を図る。
②	仙川町・若葉町地区	調布市東部	文化・芸術の拠点として、駅周辺の都市施設の整備及び防災機能の改善と、商業・業務施設の充実を図るとともに、住環境の改善を進める。
④	武蔵野の森地区	調布市西部	調布基地跡地利用計画に基づき公共施設等の整備を推進し、味の素スタジアムを中心としたにぎわいや交流が生まれるスポーツクラスターの形成を目指す。
⑦	下石原・小島町地区	調布市南部・西部	交通等の都市的利便性の充実を図る地区として、都市基盤の整備及び幹線道路沿いの流通業務機能の改善を図るとともに、住環境の改善を進める。
⑩	調布市北部地区	調布市北部	生産緑地をはじめとする緑豊かな当該地域の環境を生かしつつ、都市基盤整備の促進を図り、安全でゆとりや潤いのある住環境の形成を図る。 研究施設周辺では、周辺市街地環境の維持・創出を図る。また、将来的な土地利用転換を見据えて、建物用途の適切な誘導及び都市基盤の整備を図る。 クリーンセンター跡地においては、地域社会における高齢者の社会参加と生きがいつくり、健康づくりの場の確保のほか、多世代交流、地域交流に寄与する機能の誘導を図るとともに、福祉・安全安心・コミュニティなど地域の多様なニーズに応じたサービスを提供する施設を誘導する。
⑪	飛田給駅周辺地区	調布市西部	味の素スタジアムを始めとする調布基地跡地利用計画に基づく整備に併せ、交流やにぎわいの玄関口となる地区として、業務商業施設や都市型住宅等を機能的に配し、魅力ある街並み形成を促進する。
⑫	狛江駅周辺地区	狛江市中央部	地域に密着した商業施設等の維持、市の中心部にふさわしい機能の強化・導入を検討・推進する。
⑬	和泉多摩川地区	狛江市南西部	和泉多摩川緑地の緑を生かしながら、商業・交流等の機能を高め、日常生活を支える拠点を形成する。
⑭	岩戸北一丁目地区	狛江市中央部	住環境の悪化と街並み景観の混乱を防ぐため、周囲の環境との調和が保たれるように開発の適切な規制及び誘導を図る。
⑮	岩戸北四丁目地区	狛江市東南部	都市計画道路の整備を契機に延焼遮断機能を果たすよう、沿道建築物の耐震化・不燃化の促進を図る。
⑯	一中通り沿道地区	狛江市中央部	街路景観の形成に配慮し、商業・業務・交流・福祉等の都市機能の充実を図る。