

調布基地跡地府中地区都市整備用地利用計画 〔平成24年3月 一部変更〕

1 はじめに

調布基地跡地府中地区は、平成6年6月の大蔵省国有財産中央審議会において、関東村住宅地区返還国有地の処理の大綱が答申され、調布基地跡地全域の利用計画が確定しました。このうち当地区は、東京都が公的住宅を整備する予定でしたが、長年未利用の状態が続いており、貴重な広大な国有地を活用して都市基盤整備やまちづくりを進めていく必要があります。

このため、平成12年より、調布基地跡地関連事業推進協議会において今後の土地利用等に関する検討を開始しています。

平成15年6月には、財政制度等審議会において、「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」の答申で「原則利用、計画的有効活用」の考え方が示され、当地区についても5年程度を目途に、新たな土地利用計画を策定することとなりました。

このことから、東京都及び府中市は、過去の経緯等も整理しながら、本地区の土地利用の方向性について検討し、協議・調整を図ってきたところ、平成20年10月に一旦は本地区の利用計画を策定しましたが、その後、土地利用の一つとして想定していた本地区における国家公務員宿舎の建設が、国の計画変更により中止となったことから、再度、東京都と協議・調整を図り、この度、内容を一部変更し、改めて本地区の利用計画として取りまとめたものです。

2 計画の位置付け

本計画は、平成15年6月の財政制度等審議会における、「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」の「原則利用、計画的有効活用」答申を踏まえて本地区の利用計画を取りまとめたものであり、関係者間で等しく共有し、今後のまちづくりの指針とすべきものです。

本計画を本地区の土地所有者である財務省に提示し、本計画に沿って土地処分が図られるよう、要請するものです。

3 本地区の位置付け

本地区は、府中都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成16年4月）において、「大規模土地利用ゾーン」として位置付けられており、今後多摩地域の都市活力を維持・発展させるうえで、重要な場所にあると考えられます。

また、府中市都市計画に関する基本的な方針（平成14年10月）においても、「大規模土地利用ゾーン」として、「土地利用計画に基づいた各種施設整備と、周辺の都市基盤整備との連携を図ることで、周辺環境との調和に配慮しつつ新たな都市空間を創出する」と位置付けられ、その後、平成22年1月に改定した府中市都

市計画に関する基本的な方針における地域別まちづくり方針においては、平成20年10月に策定した本地区の利用計画に基づき、土地利用を進めることとされています。

このことから、利用計画の一部変更と合わせ、当該方針についても改定します。

4 跡地利用のビジョン

(1) 基本的な考え方

本地区は、府中市東部の西武多摩川線多磨駅東口周辺市街地であり、都立武蔵野の森公園及び大学が近接する良好な市街地環境を有しています。

このため、駅前に位置する調布基地跡地の一体的利用を図り、豊かな緑に囲まれた業務・商業機能を中心とする新たな都市空間を創出し、駅周辺の既存の商業・サービス施設や大規模公園及び大学の立地を生かした地域拠点の形成を図ることを目標とします。

(2) ビジョン

ア 多様な都市機能が充実し、活力とにぎわいある地域拠点の形成

多磨駅北側を中心とした既存の商業・サービス機能、都立武蔵野の森公園や東京外国語大学などの施設に近接して、業務・商業及び居住機能等を導入することにより、多様な都市機能による活力とにぎわいある地域拠点の形成を図ります。

イ 周辺環境と調和した緑豊かで質の高い都市空間の創出

都立武蔵野の森公園の自然環境や東京外国語大学の景観との調和、また、多磨駅西口の低中層の街並みと調和した、緑豊かな質の高い都市空間を創出します。

ウ 地域のにぎわい創出に向けた快適な歩行者空間形成

多磨駅周辺の回遊性向上によるにぎわいを創出するとともに、都立武蔵野の森公園やスタジアム等への歩行者のアクセス路にふさわしい快適な歩行者空間を確保します。

5 土地利用の考え方

(1) 基本的な考え方

豊かな緑の自然環境や良好な景観を有する大学の立地を生かし、魅力ある都市景観形成に配慮した生活利便性の高い拠点の形成を図るために、土地利用の方針を以下のように定めます。

ア 業務・商業ゾーン

周辺の住宅地、公園及び大学との調和・共生を図るため、敷地周辺に緑地などのオープンスペースを十分に確保し、緩衝空間となる沿道緑地帯などの豊かな緑に囲まれた、良好な景観を有する業務・商業施設の立地誘導を図ります。

イ 沿道ゾーン

日常生活に密着した店舗や共同住宅等の立地誘導を図り、駅前と都立武蔵野の森公園とを結ぶ道路にふさわしい、緑の連続性に配慮した沿道空間を創出します。

(2) 利用イメージ

駅への近接性を生かし、両街区あわせて業務・商業施設等が複合した、活力とにぎわいあふれるゾーンを形成します。また、都立武蔵野の森公園との緑の連続性に配慮した沿道景観や歩行者空間を形成します。

ア 業務・商業ゾーン

業務・商業施設（緑化や周辺市街地景観と調和したデザインに配慮）

イ 沿道ゾーン

日常生活に密着した店舗や共同住宅等（緑化や周辺市街地景観と調和したデザインに配慮）

6 公共施設等の整備の考え方

(1) 公園緑地等

周辺環境に配慮した景観形成に向けて、緩衝空間となる豊かな沿道緑地帯、緑の連続性に配慮して、環境緑地を配置します。

近接する公園との連続性に配慮して、一定規模の適切な形状の公園を配置します。

(2) 歩行者動線

武蔵野の森公園との連続性、南側に位置する大学側の歩道との連続性に配慮し、沿道街区との一体的な利用などにより、緑豊かでゆとりある歩行者空間を確保します。

多磨駅から各施設に至るまで、段差のない、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者ネットワークの形成を図ります。

7 建築物等の整備方針

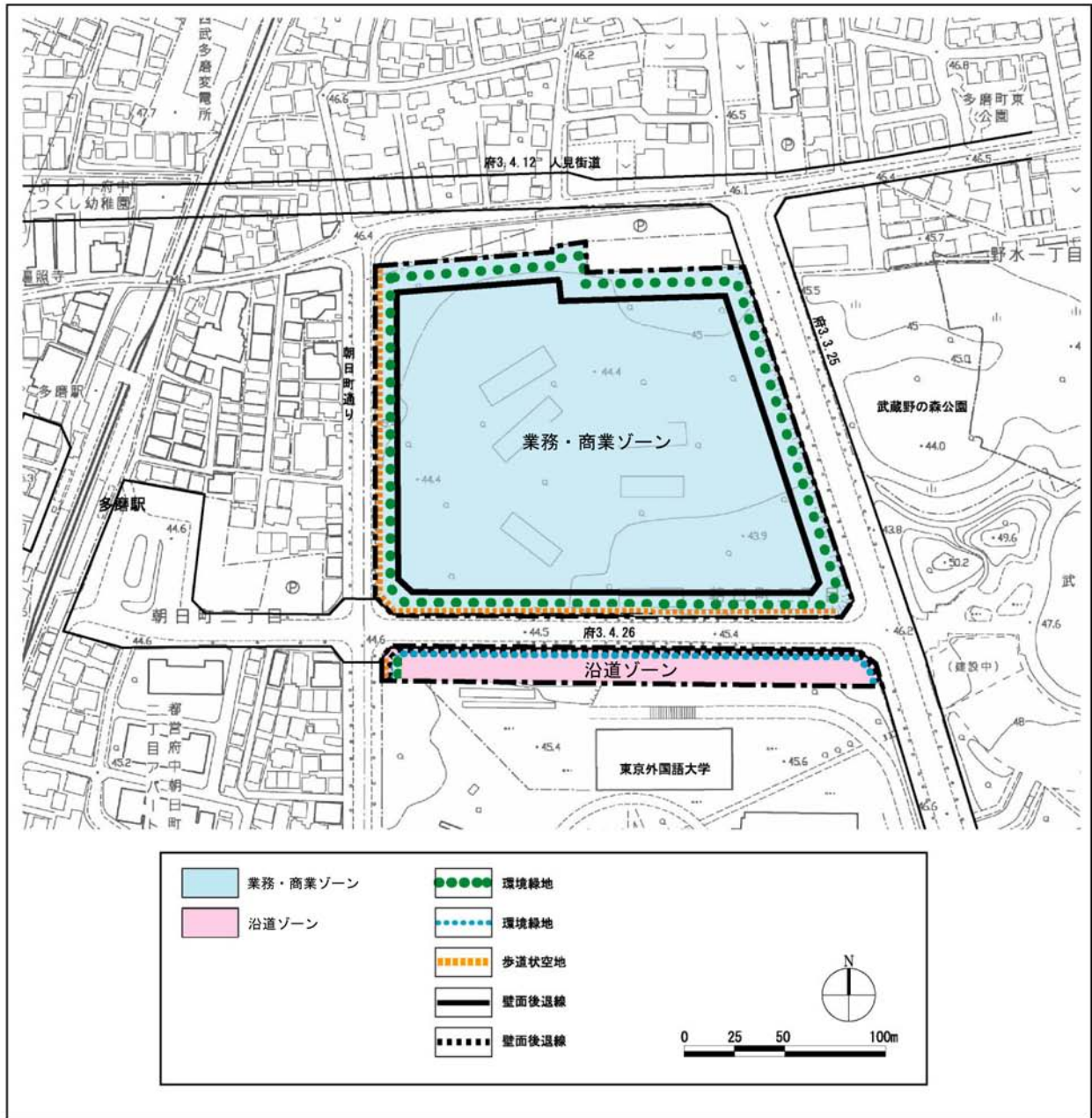
(1) 業務・商業ゾーン

周辺環境に配慮した業務・商業施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最高限度などを定めます。また、道路境界からの緩衝空間及び緑豊かな歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び建築物の緑化率の最低限度などを定めます。

(2) 沿道ゾーン

日常生活に密着した店舗や共同住宅等の立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を定めます。また、良好な景観形成に配慮して、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度を定めるとともに、緑豊かな歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限などを定めます。

【調布基地跡地都市整備用地 土地利用計画図】



8 整備の進め方

- (1) 地区計画変更（平成24年度～）
周辺市街地との調和と良好な景観形成を図るために地区計画を変更します。
- (2) 事業化（都市計画変更後～）
参画する事業者の決定後、地区計画を踏まえ、適切なまちづくりの実現に向け協力を求めています。

9 今後の検討の継続について

- (1) 府中市都市計画に関する基本的な方針の改定を進める中で、当地区を含めた多磨駅周辺のまちづくりの将来像について、地域住民と行政が共有化を図ります。
- (2) 跡地及び周辺のまちづくりが円滑に行われるように、今後参画する事業者等を含めて、関係者は相互に協力しながら、本利用計画の実現に向けて推進します。