

4. 対象地区のまちづくり課題

【地区の特徴】

○上位計画における「商業の拠点」の位置づけ

○ **東側**（5丁目）は「商業地域」の用途地域指定
× **既存商業集積は少ない**状況であり、中高層住宅を中心とした市街地が既に形成

× **西側**（4丁目）では、活用余地を残すアンジェエや、周辺に点在する駐車場等のため、**まとまった土地利用が行いにくい**

○ 駅周辺では**人口増加**が続く
○ 低未利用地では、住宅開発も活発
× 調布市では2028年をピークに人口減少が予測
× 身近な**公園や広場の不足**
× 地区内の**道路基盤の弱さ**

○ **水と緑が豊かな地域イメージ**(多摩川やアンジェエ)
○ **スポーツ施設の集積、文化的な地域資源**
○ 近年、イベント時には、おしゃれな若者が集結

【まちづくり課題】

駅を中心とした地区として、より安全で便利な住みやすいまちを目指す必要

▶ **東側**は、現在の商業機能を保持しつつ、**長期的視点で拠点形成の検討**が必要

▶ **西側**は、駅周辺のポテンシャルを最大限発揮できるように、新たな土地活用により、**「地域に密着した商業集積と居住機能」を備えた拠点形成**が必要

▶ 少子高齢化社会を目前に見据え、**都市基盤の充実や暮らしやすい住環境の形成**が必要

▶ 緑の豊かさ等の**地域イメージの継承**とともに、若者等、**多様な世代を取り入れたまちづくりの展開**が必要

5. まちづくりの目標・方針（案）

■まちづくりの目標

安心・快適に住み続けられる賑わいと潤いのまちづくり

■まちづくりの方針

方針1：駅直近に相応しい生活拠点の創出

- ・暮らしやすさの向上に役立つ**新たな商業・生活利便機能の集積**
- ・調布駅の都市機能や利便性を享受しつつ、高齢化社会に対応したコンパクトなまちづくりに資する**居住機能の充実**
- ・誰もが安心して暮らせる、**公共的な機能の導入**

方針2：「住み続けたい」を支える身近な環境づくり

- ・駅とまちを便利・快適につなぐ、**歩行者ネットワークの強化**
- ・地域コミュニティを活発化させる身近な**公園・広場機能の確保**
- ・地域の安全・安心を支える**防災機能の向上**

方針3：自然の豊かさや都市のアメニティが感じられる 潤いある景観の形成

- ・駅と多摩川河川敷をつなぐ「**花と緑のあふれる空間づくり**」
- ・駅周辺に相応しい**魅力ある都市景観の形成**

◆まちづくり方針図

※下線部は、これまでの懇談会・勉強会での
ご意見を反映した箇所

【地区全体】

- 水害にも対応しうる避難スペースの確保や、避難誘導の仕組みづくり等による**防災機能**の向上
- 公園・広場機能**の確保や利用促進、交流の場づくり等による、**多世代交流やコミュニティの活性化**
- 公共施設の緑化の推進、宅地内の緑化の促進等による**花と緑の空間づくり**、**魅力ある都市景観の形成**
- 子どもや高齢者、障害のある方を含め、すべての人々が安心・快適に暮らせるバリアフリーの整った移動環境づくり

【レクリエーションゾーン】

- 現在の京王閣競輪場における**レクリエーション機能**を保持
- 競輪開催時や若者の集まる各種イベント時の賑わいを、**周辺の居住環境と調和しながら維持**していくゾーン

【快適居住ゾーン】

- 現在の**低層住宅における良好な居住機能**を保持
- 低未利用地等への定住促進を図りつつ、**快適・安全でゆとりある住環境を保全**していくゾーン

【多摩川河川敷】

- 水辺の潤いある親水空間として利活用
- サイクリングやウォーキング等が楽しめるよう利用環境を向上

【駅前複合拠点ゾーン】

- 駅直近のポテンシャルを最大限発揮し、商業、子育て支援、高齢者福祉等、**日常生活に密着した商業・生活利便機能と駅前居住機能**を導入
- 若者にも魅力ある多様な機能が複合**することで、**多世代による駅前の賑わいを創出**。これにより、駅東側の既存商店等を含むエリアと共に、**まち全体の暮らしやすさを高めていく**
- 健康づくりや福祉をサポートする等、**公共的な機能**を導入

【花と緑の軸】

- 駅東側の既存の緑道との連続性に配慮した、**安全・快適な歩行者ネットワーク**を形成することにより、**鉄道東西の一体性を高め、駅前複合拠点ゾーンと商業ゾーンとの回遊性を向上**させる

【商業ゾーン】

- 駅前立地や商業地域としてのポテンシャルを活かし、**周辺ゾーンとの回遊性を高めながら、既存住宅機能との調和にも配慮した商業機能の活性化**を検討していくゾーン

【花と緑の軸】

- 南北の骨格軸として、**花と緑の潤いのある景観**を備えた**歩行者ネットワーク**を形成
- 駅から、駅前複合拠点ゾーンやレクリエーションゾーン、多摩川河川敷に至る賑わいある歩行者動線を形成

＜まちづくり方針図＞

【参考：今後の検討イメージ】

「駅前複合拠点ゾーン」について（案）



◆「駅前複合拠点ゾーン」の位置づけ（案）

まちづくりの目標を実現し、地域の価値を向上させていくため、「駅前複合拠点ゾーン」をまちづくりの先導地区として位置づけ、早期に拠点形成を目指していく



＜駅前複合拠点ゾーンのイメージ＞

多彩な魅力が花ひらく、まちの賑わい拠点

～ 多世代交流・循環型コンパクトタウンの形成 ～

【暮らす】

通勤・通学に便利な駅チカで、日常の暮らしを支える、「ちょうどいい」お店や、多様な施設が整ったまち

【住まう】

少子高齢化社会に対応し、多世代がいつまでも快適に住み続けられる居住機能が備わったまち

【憩う】

豊かな緑を感じながら、身近な暮らしの場として、子どもから高齢者まで、さまざまな交流が生まれるまち

◆導入機能イメージ (駅前複合拠点ゾーン)

▶暮らし支援機能

現在不足している商業機能や地域に密着した生活利便機能等を導入し、京王多摩川駅周辺地区の暮らしやすさを向上させる。

<施設イメージ例>

- 商業機能**：スーパーマーケット、コンビニエンスストア 等
- 生活利便機能**：子育て支援施設、高齢者福祉施設、診療所、ドラッグストア、フラワーショップ、カフェ・飲食店 等
- 公共的な機能**：健康増進・福祉等の支援施設、集会施設 等



◆導入機能イメージ (駅前複合拠点ゾーン)

▶駅前居住機能

少子高齢化社会への対応や多世代ミックスに資する住宅機能を導入する。調布駅にも近いことから、調布駅周辺再開発による大きな吸引力の受け皿となり、市全体の活性化にも寄与する。

<施設イメージ例>

- 住宅機能**：ファミリー向け集合住宅、介護付老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅 等



◆導入機能イメージ (駅前複合拠点ゾーン)

▶憩い・レクリエーション機能

身近な公園・広場機能の導入により、周辺住民の憩い空間を確保し、交流機能の導入により、地域コミュニティの一体化・活性化を促進する。

<施設イメージ例>

- **公園・広場機能**：公園・広場、現庭園の一部活用 等
- **交流・レクリエーション機能**：イベント広場（盆踊りや演奏会等）
アウトドア体験施設 等

