

京王多摩川駅周辺地区 まちづくり計画



目 次

I 京王多摩川駅周辺地区まちづくりの考え方

- 1. 対象地区の概要 1
- 2. 対象地区周辺の状況 2
- 3. 上位・関連計画の位置づけ 6
- 4. 対象地区のまちづくり課題 11
- 5. まちづくりの目標・方針 12

II 駅前複合拠点ゾーン開発構想（案）

- 1. 開発コンセプトと導入機能の考え方 13
- 2. 土地利用計画と動線の考え方 14

資料 1. まちづくり勉強会・懇談会の開催 16

資料 2. 7月5日まちづくり懇談会 アンケート調査の概要 18

資料 3. 街頭アンケート調査の概要 20

京王電鉄株式会社

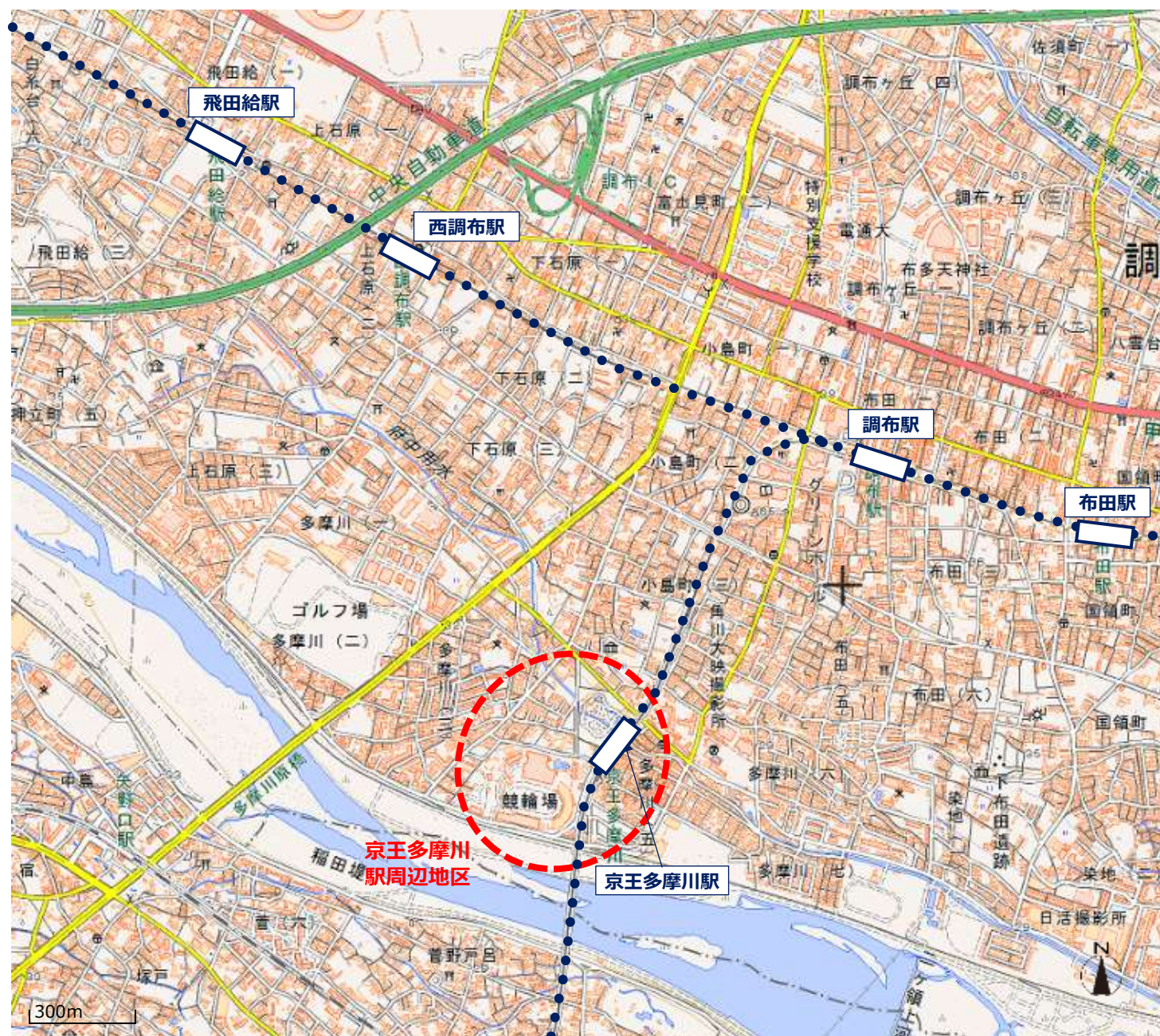
I 京王多摩川駅周辺地区まちづくりの考え方

1. 対象地区の概要

(1) 位置

- 対象地区である京王多摩川駅周辺地区（4丁目及び5丁目の一部：面積：約25ha）は、市の中心市街地である調布駅周辺から直線距離で約1km南に位置し、南側には多摩川が流れている。
- 地区は、京王電鉄・京王多摩川駅に隣接し、欧風庭園「京王フローラルガーデン アンジェ」や「京王閣競輪場」等の施設が立地する他、地区周辺は主に住宅が建ち並んでいる。

- 地区の北側は主要地方道19号町田調布線（幅員W=15m）に面し、東側は京王電鉄線路用地（高架下）によって区切られているほか、南側及び西側も市道に面している。
- 対象地区内には、地区を大きく二分するように府中用水（開渠）が横断している。



<対象地区の位置図>



Copyright(c) N T T 空間情報 All Rights Reserved

<空中写真>

2. 対象地区周辺の状況

(1) 人口の状況

- 多摩川4丁目及び5丁目の人口は、過去20年で1割程度増加してきている。
- 市全体では、約20%の人口増加であり、対象地区に隣接する多摩川3丁目では市平均を大きく超える人口増加率41%を示している。



	1999 H11	2004 H16	2009 H21	2014 H26	2019 H31	過去20年 増減率
下石原3丁目	3,320	3,468	3,596	3,730	3,789	14%
小島町3丁目	3,799	4,101	4,067	4,181	4,355	15%
多摩川3丁目	3,073	3,337	4,313	4,268	4,345	41%
多摩川4丁目	823	788	846	815	916	11%
多摩川5丁目	2,566	2,620	2,666	2,793	2,931	14%
多摩川6丁目	984	965	1,010	1,007	1,083	10%
多摩川7丁目	1,086	1,421	1,459	1,392	1,317	21%
周辺地区 合計	15,651	16,700	17,957	18,186	18,736	20%
市全体	195,325	204,497	218,817	223,691	235,169	20%

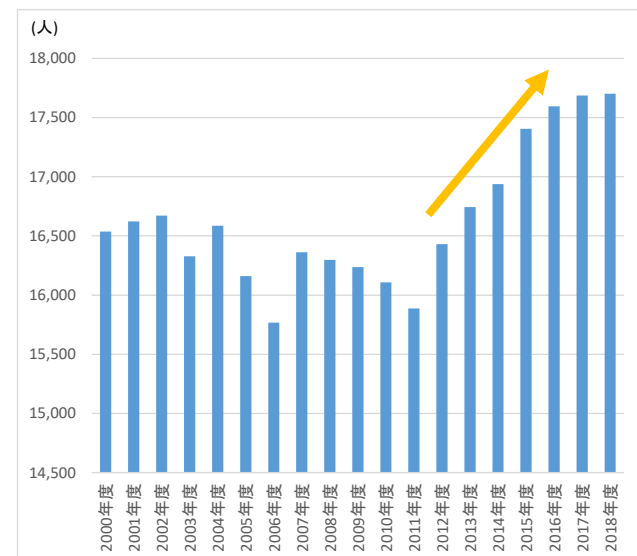
＜人口の推移＞

資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

(2) 公共交通の状況

① 鉄道乗降客数の状況

- 京王多摩川駅の乗降客数は、約1.8万人程度で推移しており、近年は増加傾向にある。



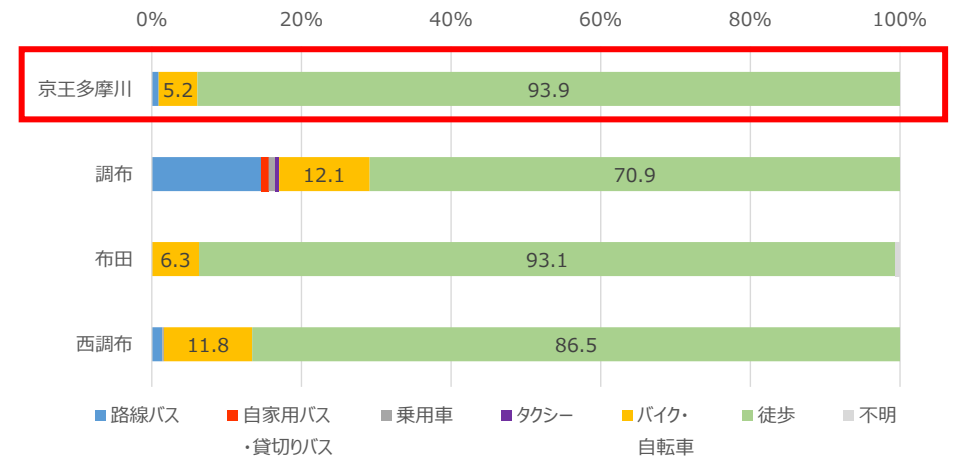
＜駅乗降人員の推移＞

② 駅端末交通手段の状況

- 京王多摩川駅を利用する方の端末交通手段分担率は、徒歩・自転車を合わせて99.1%（徒歩93.9%、自転車5.2%）となっている。
- このことから、駅勢圏についても、徒歩・自転車が利用できる比較的狭い範囲であることが想定され、また、特急停車駅である調布駅とも約1kmしか離れていないこと、南側は多摩川であることから、駅勢圏の広がりとしては東西方向に広がっていることが想定される。

鉄道駅	路線バス	自家用バス・貸切りバス	乗用車	タクシー	バイク・自転車	徒歩	不明	計
京王多摩川	0.9	0.0	0.0	0.0	5.2	93.9	0.0	100.0
調布	14.6	1.0	0.9	0.5	12.1	70.9	0.0	100.0
布田	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3	93.1	0.6	100.0
西調布	1.4	0.0	0.2	0.0	11.8	86.5	0.0	100.0

※端数処理の関係で計が100%にならないことがある。



＜駅端末交通手段分担率＞

資料：H20 パーソントリップ調査

③ 路線バスの状況

- 主要地方道19号町田調布線沿いには、バス停留所「京王多摩川駅」があり、調布市ミニバス西路線（調43：調布駅南口～飛田給駅南口）が30分に1便の間隔で運行されている。
- なお、鉄道を挟んで駅東側には、バス停留所「京王多摩川駅入口」があり、朝ピーク時には13便のバスが運行されている。通勤・通学での日常的な利用が想定される。（調41：調布駅南口～多摩川住宅西）



＜バス路線図＞

資料：京王バス路線図（2017年4月現在）

(3) 都市基盤の状況

①道路ネットワーク

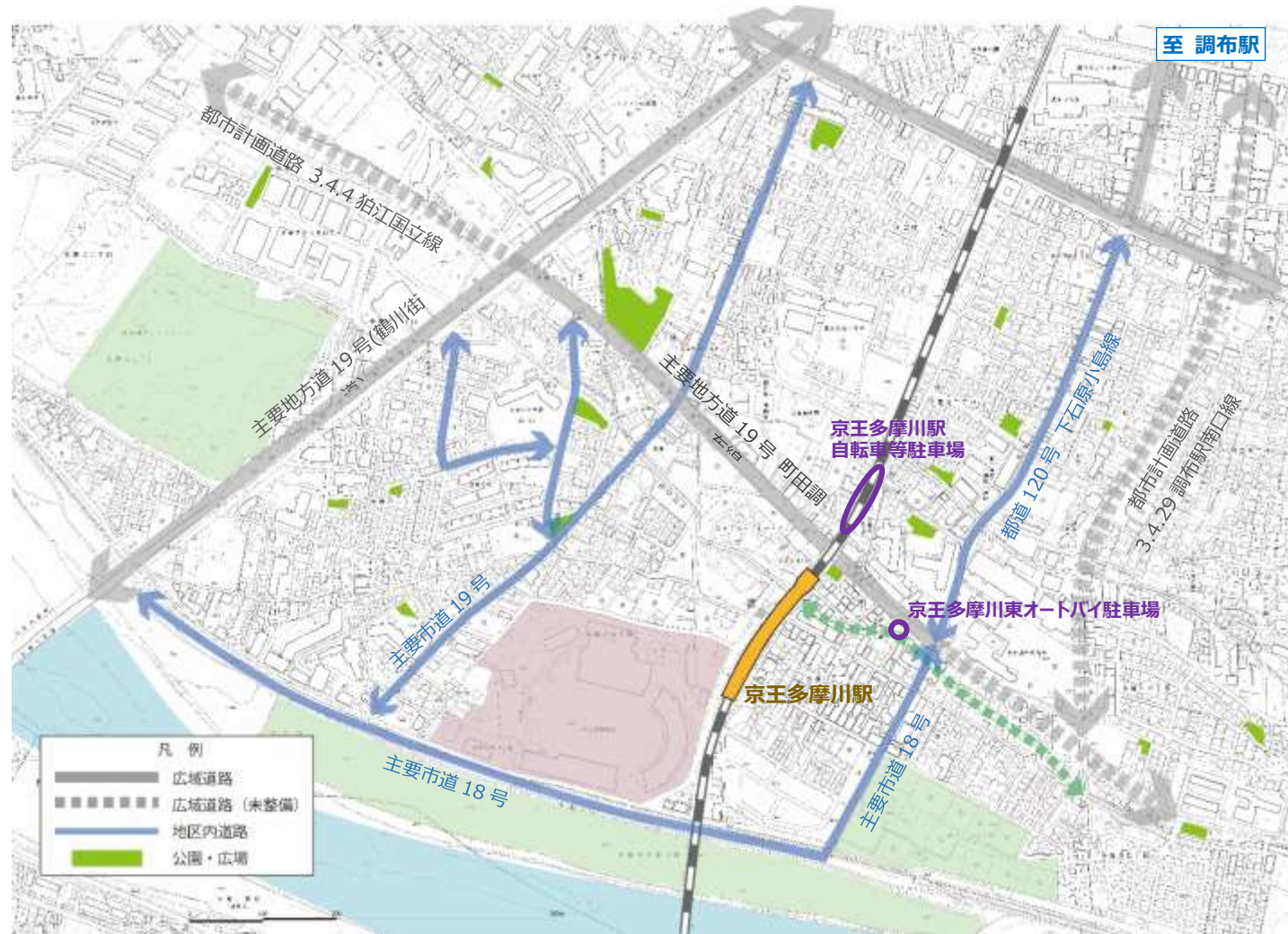
- 対象地区周辺では、広域道路網として東西方向に主要地方道 19 号町田調布線が位置している他、地区南側から主要市道 18 号・都道 120 号下石原小島線を通して、北側の調布駅方面に至る地区内道路網が配置されている。
- さらに、南北に通る主要市道 19 号が、地区内の区画道路からの交通を集散し、広域道路網を補完する動線となっている。

②自転車駐車場

- 京王多摩川駅周辺には 2 カ所の自転車等駐車場があり、特に京王線高架下に位置する京王多摩川駅自転車等駐車場では、590 台の自転車収容能力を有している。

③公園・広場

- 対象地区の公園・広場としては、駅直近の北東側に歩行者の広場が配置されているものの、これ以外はほとんど身近な公園や広場は配置されていない状況にある。



<都市基盤の状況>

<自転車駐車場の状況>

名称	台数	備考
京王多摩川駅自転車等駐車場	自転車 590台、原付25台	京王相模原線高架橋下
京王多摩川東オートバイ駐車場	原付・自二 17台	屋根なし

(4) 土地利用の現況

- 商業地域に指定されている駅東側では、集合住宅・独立住宅、住商併用建物等を中心とする土地利用がなされている。
- 一方、駅西側では「京王フローラルガーデン アンジェ」や「京王閣競輪場」等の大規模施設が線路側に立地し、その西側に専用独立住宅や集合住宅による住宅系の土地利用が広がっている。また、競輪場周辺には多数の屋外利用地が点在しており、これらの多くは駐車場として利用されているものとみられる。



<土地利用現況>

(資料：東京の土地利用 平成 24 年多摩・島しょ地域)

官公庁施設	公園・遊園地	屋外利用地・仮設建物
教育文化施設	公園・運動場等	農
厚生医療施設	水利用地等	農
供給管理施設	河川	農
事務管理施設	鉄道・港湾等	農
専用商業施設	農林遊楽施設	農
住商併用施設	農	農
駅前・遊園施設	農	農
スポーツ・興行施設	農	農
住宅系	農	農
独立住宅	農	農
集合住宅	農	農
専用工場	農	農
住商併用工場	農	農
倉庫・運輸関係施設	農	農

(5) 主要な生活利便施設等の立地状況

- 対象地区周辺では、小学校 2 校が立地している他、保育所、児童館・学童クラブ等の子育て支援施設、高齢者福祉施設や医療施設が複数立地している。
- 一方、駅直近にはコンビニエンスストアが立地しているものの、日常生活に欠かせないスーパーマーケットが立地しておらず、駅から離れた、あるいは調布駅周辺の店舗まで買い物に行く必要がある。



<主要な生活利便施設等の立地状況>

- 対象地区では、駅東側の多摩川 5 丁目にまたがり、商業地域の用途地域が指定されているものの、事業所数は 10 事業所であり、商業機能の集積は極めて少ない状況にある。

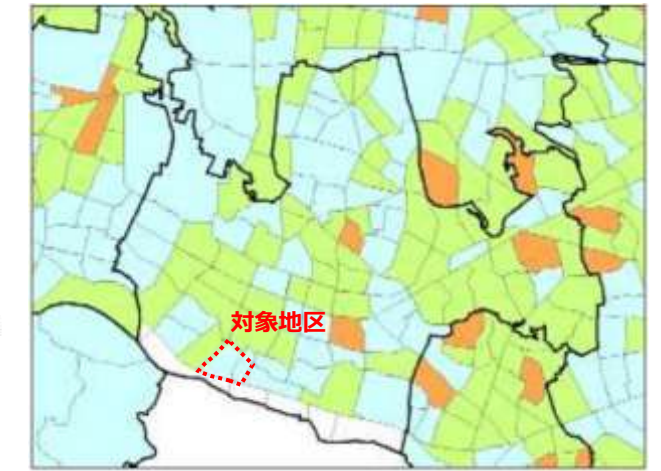
<商業集積の状況>

	事業所数			従業者数	年間商品販売額	市場面積
	総数	法人	個人			
市全体	918	650	268	9,184	211,353	140,078
多摩川 4 丁目	1	1	-	1	X	X
多摩川 5 丁目	9	2	7	44	482	432

資料：平成 26 年商業統計調査報告（町丁目別集計）

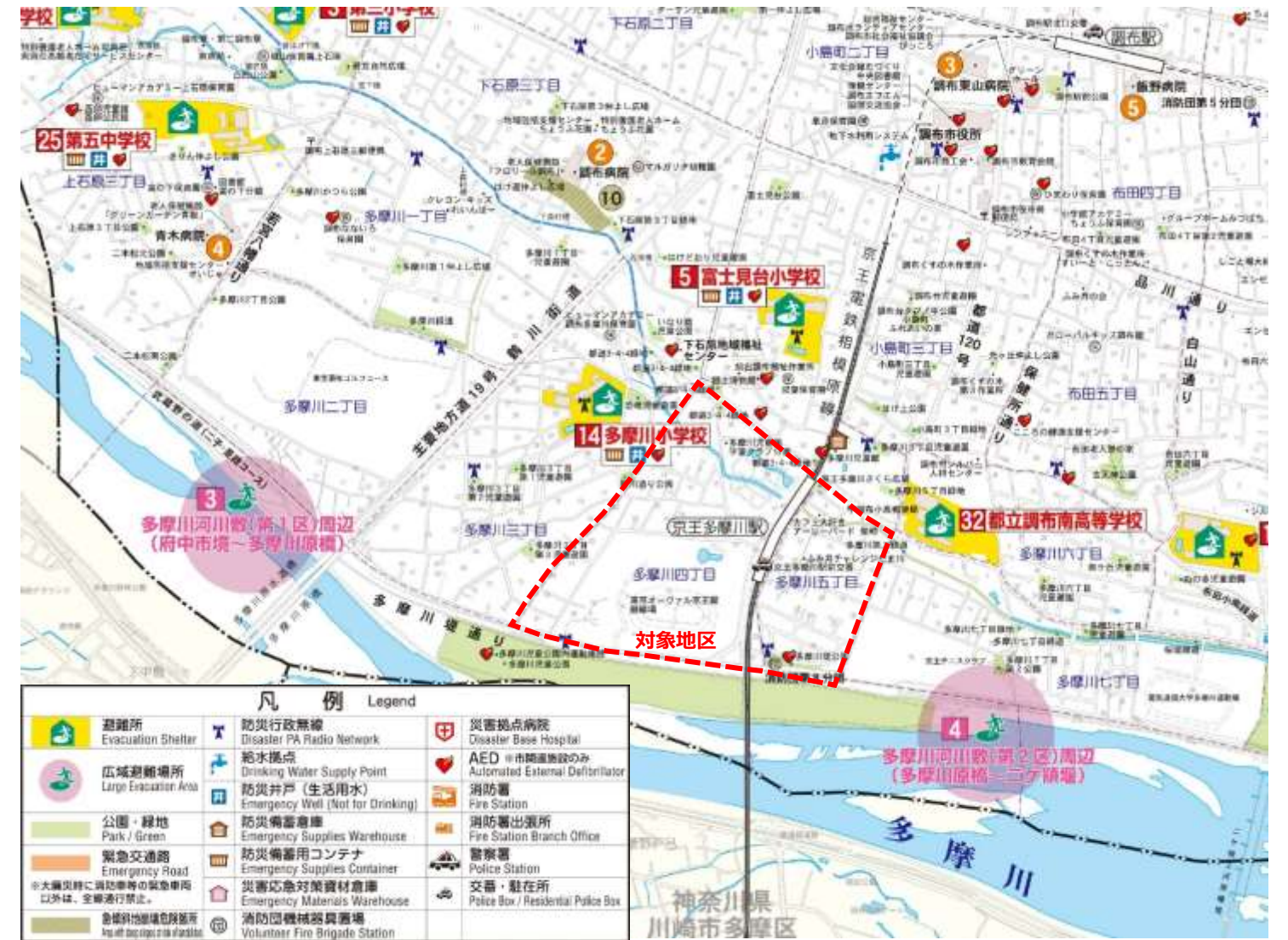
(6) 防災まちづくりの状況

- 東京都の「地震に関する地域危険度測定調査（第 7 回）」によると、対象地区の総合危険度は「1」と判定されており、地震による危険度は比較的低い状況と言える。
- 対象地区周辺では、富士見台小学校、多摩川小学校、及び都立調布南高等学校がそれぞれ避難所に指定され、また多摩川河川敷が広域避難場所に指定されている。



<災害に対する総合危険度>

(資料：地震に関する地域危険度測定調査（第 7 回）東京都）



<調布市防災マップ>

(7) 対象地区周辺の特徴

- 商業地域に指定されている駅東側では、主に中高層の集合住宅により一定程度の高度利用 (①) が図られているものの、商業施設等の集積としては乏しい駅前 (②) となっている。
- 一方、駅西側では、戸建て住宅や3階建程度の比較的新しい集合住宅が広がっている他 (③)、駅直近には競輪場用の時間貸しの駐車場が点在している。(④)
- 駅南側には大規模な集客施設として京王閣競輪場 (⑤) が立地し、レース開催時やイベント時には多くの集客がある他、多摩川児童公園内運動施設 (野球、ソフト、サッカー) (⑥)、京王テニスクラブ、東宝調布スポーツパーク (ゴルフ・テニス) といったスポーツ施設が駅周辺に集積している。
- 対象地区北側には、主要地方道 19 号町田調布線が整備済となっている。
- 対象地区南側には、多摩川河川敷が広がり、まとまった緑空間を有しているが、地域に身近な公園・緑地は限られている。また、地区内を府中用水が流れており、下流部は暗渠化された遊歩道となっている。(⑦)
- 対象地区西側では、まとまった低未利用地において、開発行為による宅地開発の動きが見られる。(⑧⑨)



③低層の住宅地が広がる駅西側



⑤京王閣でのイベント



⑥河川敷でのイベント



⑧新たな住宅地開発



④駐車場が虫食い状に広がる



②商業集積には乏しい駅前



①住宅を中心に高度利用される駅東側



⑦遊歩道 (暗渠化された府中用水)



⑨新たな住宅地開発



3. 上位・関連計画の位置づけ

(1) 調布市都市計画マスタープラン（平成26年9月改定版、調布市）

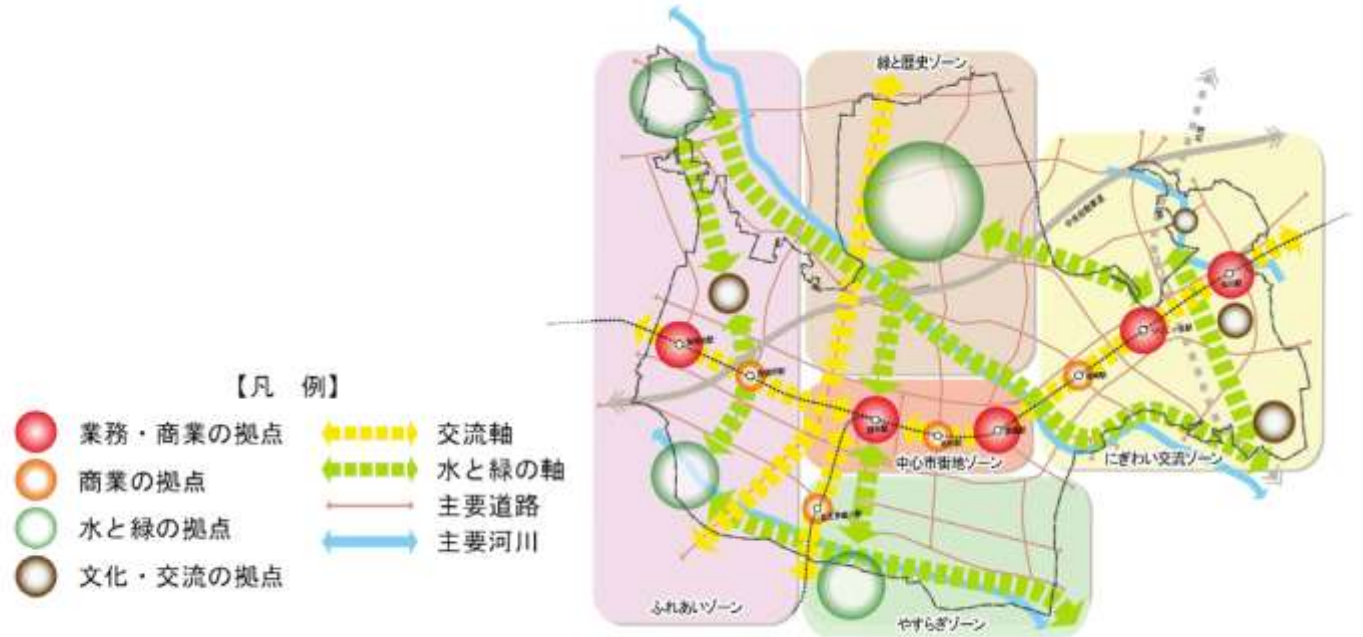
- 調布市都市計画マスタープランにおいては、将来都市像を『住み続けたい緑につつまれるまち 調布』とし、京王多摩川駅周辺を商業の拠点と位置づけている。

・京王多摩川駅周辺（商業の拠点）

京王多摩川駅周辺を地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導を図り、地域の商業・生活の核となる商業の拠点として位置付けます。

参考：都市計画の状況

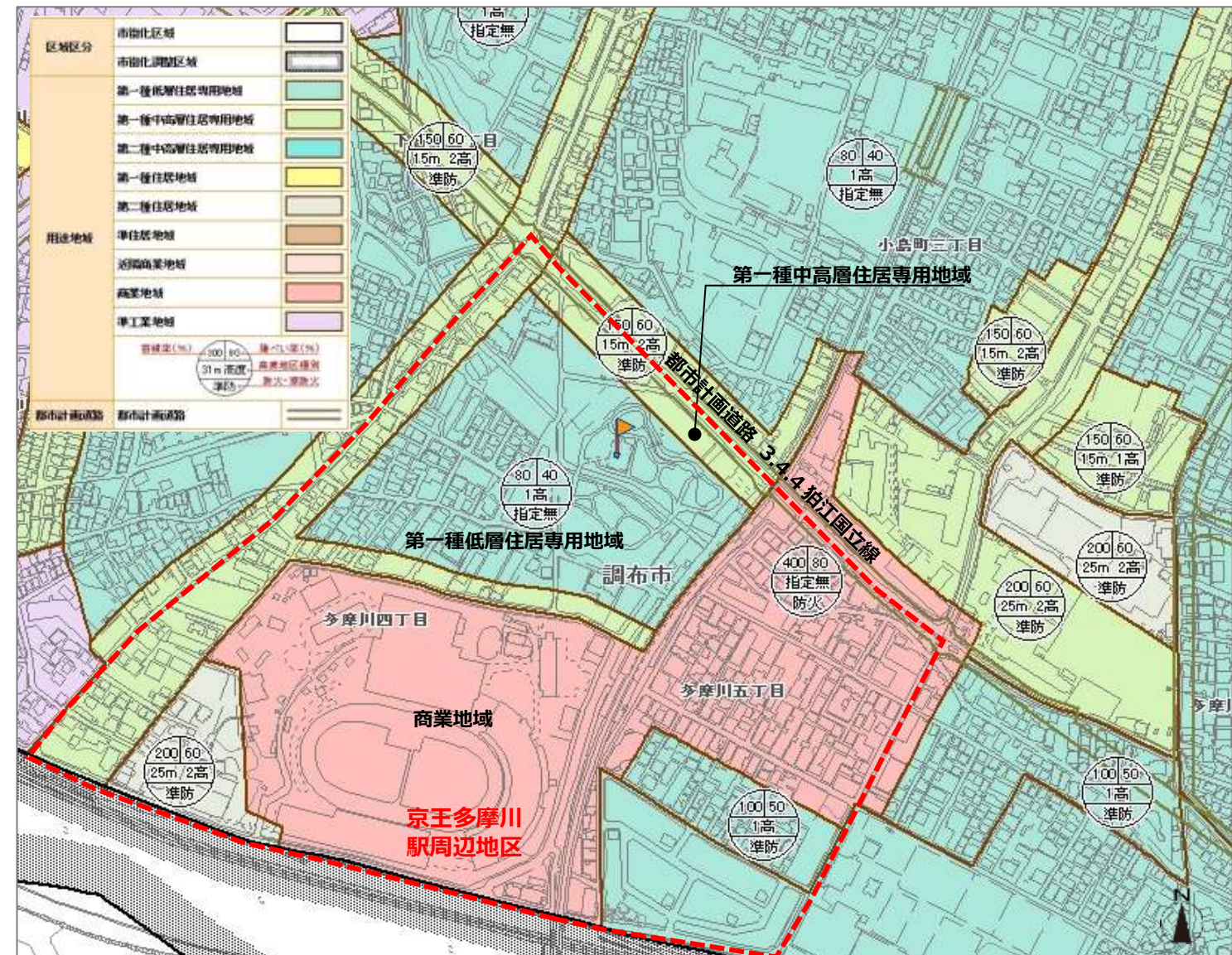
- 都市計画道路 3.4.4 狛江国立線（主要地方道19号町田調布線）に面する部分は、道路境界から幅20mの範囲が第一種中高層住居専用地域に指定されているが、その他の部分は第一種低層住居専用地域に指定されている。
 - ・第一種中高層住居専用地域：建ぺい率60%、容積率150%、最高高さ15m
 - ・第一種低層住居専用地域：建ぺい率40%、容積率80%、最高高さ10m
- 対象地区周辺では、住居系の用途地域が主体となっているが、地区南側の京王閣周辺及び線路東側の駅前商店等が立地するエリアは、商業地域に指定されている。



<将来都市構造図>



<南部地域の将来地域構造>



<都市計画図>

(2) 東京都における都市再開発の方針（平成 27 年 3 月、東京都都市整備局）

- 東京都における都市再開発の方針は、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づけたマスタープランとされている。
- 本方針では、1号市街地、再開発促進地区、及び誘導地区を定めており、京王多摩川駅周辺地区は下図に示すとおり「誘導地区」に位置づけられている。

＜策定の考え方＞

1号市街地（都市再開発法第2条の3第1項第1号）

● **区域の選定**
 計画的な再開発を行うことにより、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を選定しています。
 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ています。
 区部はおおむね市街化区域全域、多摩部は市街化区域の全域又は一部を指定しています。

再開発促進地区（2号又は2項地区）（都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項）

● **地区の選定**
 (1) **事業の進捗の状況に併せて選定する地区（促進地区）**
 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を選定しています。
 (2) **再開発の必要性に応じて選定する地区（都市再生地区）**
 具体的な事業計画又は事業手法は定まっていなくても、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しています。
 (3) 2項地区の選定は、2号地区に準じて行っています。
 (4) 区部は344地区、多摩部は48地区の合計392地区を定めています。

誘導地区（都市再開発方針策定基準（案）建設省都市局都市計画課 昭和57年建設省都計発第43号）

● **地区の選定**
 1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、東京の都市づくりビジョンや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を選定しています。

<p>1号市街地</p> <p>都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地をいい、以下の事項を定めています。</p> <p>(1) 1号市街地の区域 (2) 再開発の目標並びに土地の高度利用及び都市機能の更新に係る方針</p>	<p>再開発促進地区（2号又は2項地区）</p> <p>1号市街地のうち、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をいい、以下の事項を定めています。</p> <p>(1) 地区の区域 (2) 整備又は開発の計画の概要</p> <p><small>*東京及び立川都市計画では2号地区、その他の都市計画では2項地区を指定</small></p>
--	---

誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区（2号又は2項地区）に至らないものの、再開発を行うことが望ましく効果が期待できる地区をいい、以下の事項を定めています。

(1) おおむねの位置
 (2) 整備の方向

地区指定のイメージ

＜方針に定める事項＞



＜都市再開発の方針 位置図＞

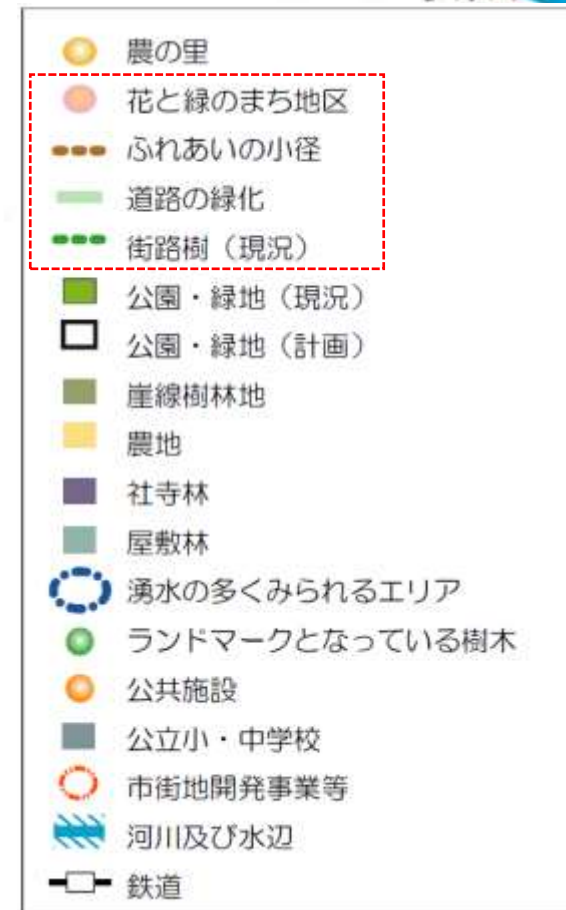
(3) 緑の基本計画「庭園のまち 調布」改訂版（平成23年3月、調布市）

- 緑の基本計画において、京王多摩川駅周辺地区が「花と緑のまち地区」に位置づけられ、多摩川へ至る道路が「道路の緑化」を図るべきルートとして、また東西方向の府中用水沿いが「ふれあいの小径」に位置づけられている。

京王線各駅の周辺地区を「花と緑のまち地区」と位置付け、重点地区として進めていきます。



<緑地現況図>



<緑の将来像>

(4) 参考：調布市道路網計画（平成 28 年 3 月、調布市）

- 調布市道路網計画は、広域的な移動を支える都市計画道路を対象とした「広域道路網計画」と、広域的な道路を補完し地区内の移動を支える生活道路を対象とした「地区内道路網計画」により構成されている。
- 地区内道路網計画では、道路網構築の視点から路線の必要性が確認されなかった路線を「計画の位置付けを廃止する路線」とし、本計画策定をもって、生活道路の位置づけを廃止した。
- 対象地区南側線路沿いの市道南 89 号線は、右図に示すとおり本計画によって生活道路の位置づけが廃止された路線のひとつである。

(3) 必要性が確認されなかった路線

廃止候補路線（広域道路網）

道路網構築の視点により道路網の必要性を確認した結果、いずれの視点にも該当しなかった路線を、都市計画の廃止を前提とした廃止候補路線として位置付けました。

廃止候補路線については、今後、都市計画の廃止の妥当性について検討を進めた後、必要な都市計画手続に着手します。

計画の位置付けを廃止する路線（地区内道路網）

調布市生活道路網計画において、生活道路として位置付けていた路線について、道路網構築の視点により道路網の必要性を確認した結果、いずれの視点にも該当しなかった路線については、道路網計画の策定をもって地区内道路網から位置付けを廃止します。

広域道路網における廃止候補路線や地区内道路網における計画の位置付けを廃止する路線については、下記の 3 種類の取扱いが考えられます。

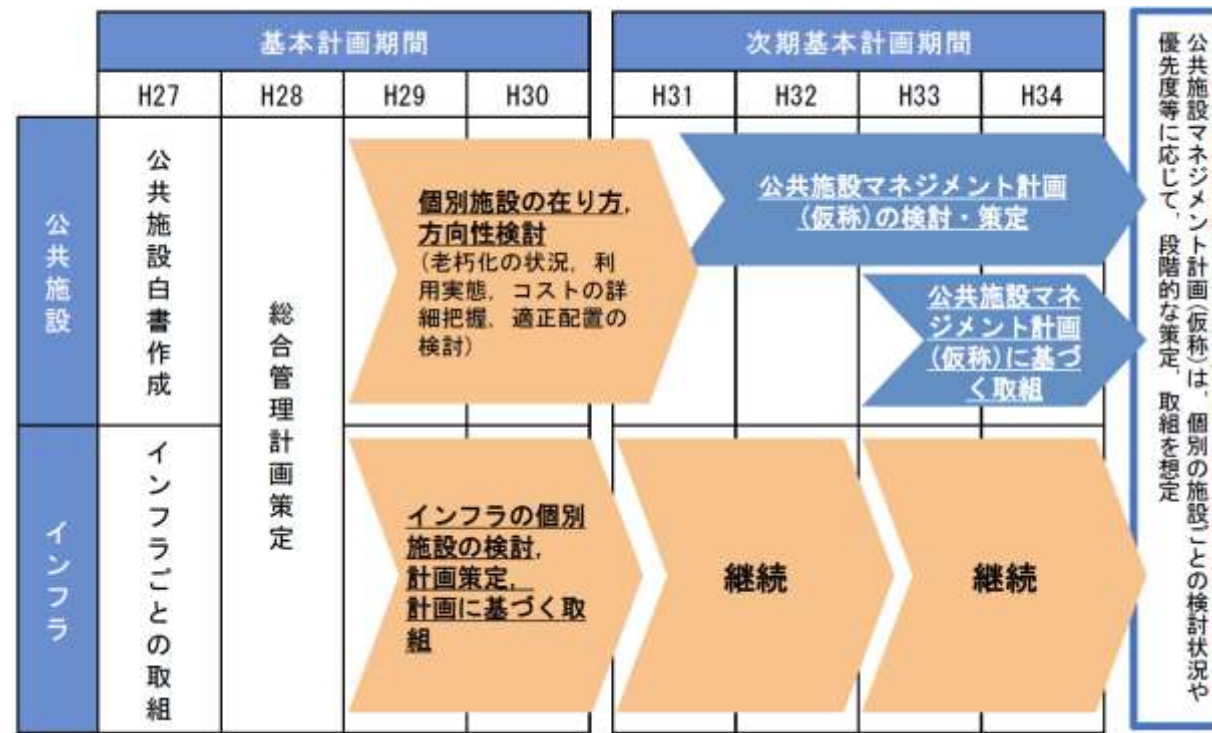
- (1) 現道がある場所
新規に道路の拡幅整備は行いませんが、現道はそのまま道路として残ります。
- (2) 現道がない場所
新規に道路の整備は行いません。
- (3) (1) のうち、建築基準法第 4 2 条第 2 項に該当する公道
地権者等からの申請に基づき、「狭あい道路拡幅整備事業」により、セットバック部分の L 型側溝の整備を行っています。



<目指すべき地区内道路網>

(5) 参考：調布市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月、調布市）

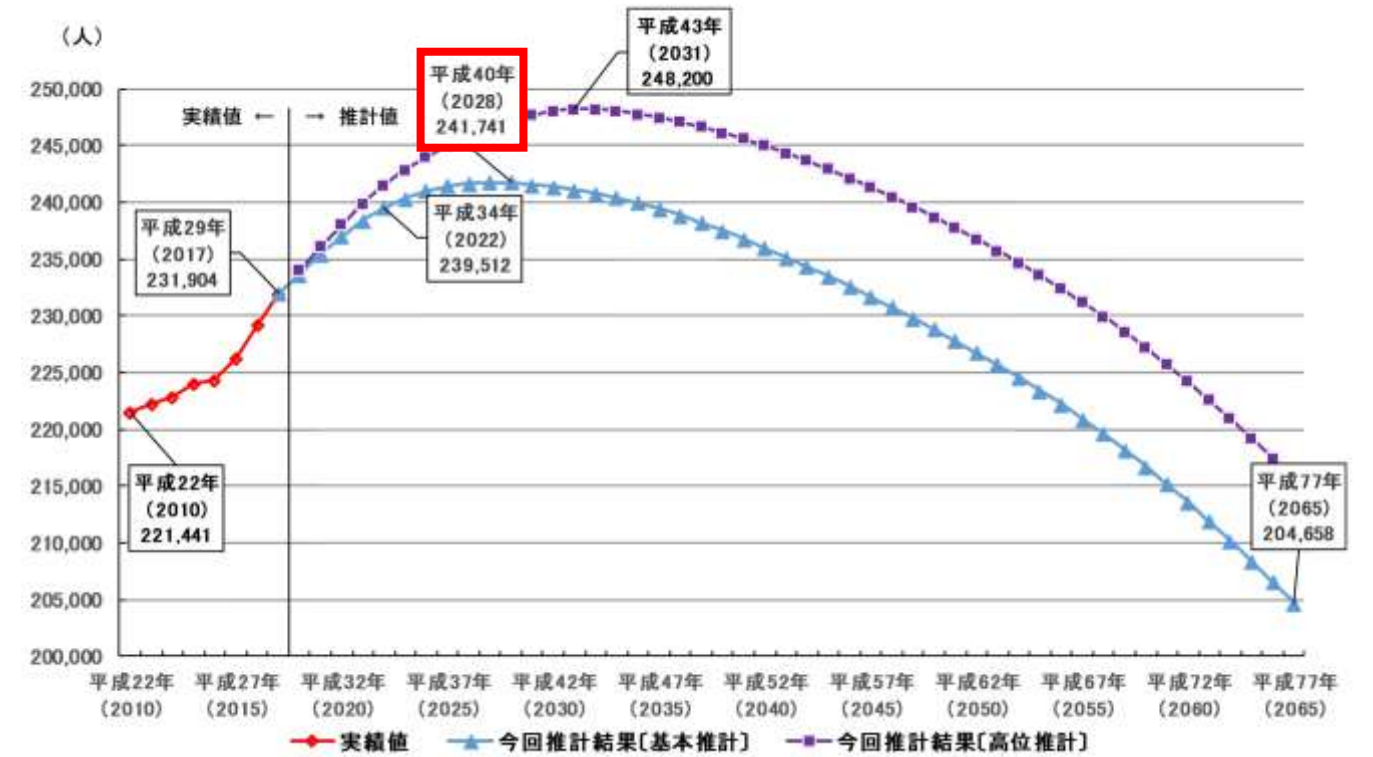
- 本計画では、調布市における今後の公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する市の基本的な考え方が示されており、本計画を踏まえ、平成 31 年度以降、個別施設の今後の在り方や方向性を示す「公共施設マネジメント計画（仮称）」を検討・策定していくこととしている。
- なお、調布駅周辺における大規模な公共施設については、「現在、各施設を取り巻く課題を整理しながら将来的な更新等に向けた検討を進めています。」としている。



<総合管理計画に基づく今後の取組>

(6) 参考：調布市の将来人口推計（平成 30 年 3 月、調布市）

- 調布市の人口は、今後も緩やかに増加するものの、徐々に増加幅は縮小し、平成 40 年（令和 10 年(2028)）の 24 万人をピークに減少に転じることが予測されている。



※ 基本推計：近年の調布市の人口動態を踏まえた平均的な仮定値を設定して推計
 高位推計：近年における大幅な転入超過傾向が今後も継続するものとして推計

<対象地区のまちづくり課題>

対象地区

- 対象地区は、市の中心市街地である調布駅から南に約1kmに位置している
- 地区南側の京王閣競輪場周辺は、線路東側の駅前商店等が立地するエリアとともに商業地域に指定
- 駅周辺は住居系の用途地域が主体



対象地区周辺の状況

- 対象地区では20年間で1割程度の**人口増加**
- **駅乗降人員も増加傾向**（ほとんどが**徒歩か自転車**による駅アクセスであり、東西方向の駅勢圏が想定される）
- 広域道路網と地区道路網がネットワークしているが、身近な**公園や広場が不足**
- 駅東側では、中高層集合住宅等により一定の高度利用が図られているが、駅周辺の**商業集積は限定的**（スーパーマーケット等、食品や日用品を買う施設が不足）
- 駅西側では、戸建てや集合住宅が広がっているが、駅直近では時間貸しの**駐車場が点在**
- 京王閣競輪場の他、**各種スポーツ施設が集積**し、近年は若者の集まる各種イベントも開催
- 駅周辺では、**新たな住宅地開発**が進んでいる

上位・関連計画の位置づけ

- **都市計画マスタープラン**：京王多摩川駅周辺を「**地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導**」を図り、地域の商業・生活の核となる商業の拠点」として位置づけ
- **都市再開発の方針**：再開発が望まれ、効果が期待できる**再開発の「誘導地区」**に位置づけ
- **緑の基本計画**：駅周辺を「**花と緑のまち地区**」と位置づけ

駅周辺のポテンシャルを顕在化させる拠点の形成

- 対象地区周辺では、商業施設や生活利便施設の集積は少ない状況にあるが、一部では商業地域の用途地域が指定され、上位計画で「商業の拠点」と位置づけられることから、賑わいのある拠点形成が求められている。
- このうち、**駅東側**においては、中高層住宅を中心とした市街地が既に形成されており、新たな拠点形成には一定程度、時間がかかることが想定されるため、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を行っていく**ことが求められる。
- 一方、**駅西側**においては、活用余地を残す京王フローラルガーデン アンジェや、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**状況にある。
- そこで、駅西側において、**駅周辺のポテンシャルを最大限発揮できるよう、既存機能の集約や新たな機能導入**を図ることにより、「地域に密着した商業集積と居住機能」を備えた拠点形成を図っていく必要がある。

人口減少・超高齢化社会を見据えたまちづくりへの対応

- 調布市においては、平成40（令和10（2028））年の約24万人をピークに人口減少が始まり、さらに老年人口は今後も増加し続けることが予測されており、**人口構造の変化に対応したまちづくりへの転換が急務**である。
- 対象地区周辺では、駅周辺という立地特性から、特に地区西側の**多摩川3丁目を中心**に人口増加が続いており、また**住宅開発も活発**な状況が見られる。一方で、**身近な公園・広場が不足**しており、区画内道路ネットワークが入り組んでいる等、**脆弱な都市基盤**も見られる。
- このため、超高齢化社会を目前にして**スピード感を持って、都市基盤の充実やコンパクトな都市づくりを図ることによって、暮らしやすい「住み続けたい」と思えるまちづくり**を目指していく必要がある。
- またその際には、近接する調布駅周辺において、鉄道の連続立体交差事業とともに、多摩地域を視野に入れた、広域的な拠点性を高めるまちづくりが進められており、京王多摩川駅周辺においても、この**拠点開発による吸引力をまちづくりに取り入れていく**視点も必要である。

自然や文化の豊かさを活かした地域イメージの充実

- 対象地区周辺では、南側には多摩川が流れ、現状では、京王フローラルガーデン アンジェの立地もあり、**緑や花、自然豊かな住環境といった地域イメージ**を有している。また、周辺には、野球、ソフト、サッカー、テニス、ゴルフ等、**多様なスポーツ施設の集積**や、娯楽施設としてにぎわう京王閣競輪場のほか、「映画のまち調布」を象徴する**文化的地域資源**も点在している。
- このため、**自然の豊かさを景観形成に活かす**とともに、スポーツ・文化といったイメージや、近年行われている「蚤の市」や「もみじ市」等おしゃやかな**若者が集まるという地域イメージ**をまちづくりに取り入れていく必要がある。

5. まちづくりの目標・方針

■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**

【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
- 街の美化やリサイクルの推進、文化面の振興、イベントの開催等、ソフト施策の展開

【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
- 若者にも魅力があり、多摩川地区ならではの施設など、**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

まちづくりの目標を実現し、京王多摩川駅周辺全体として、地域の価値を向上させていくためには、「駅前複合拠点ゾーン」をまちづくりのトリガーとして位置づけ、早期の拠点形成を目指していく必要がある。



<まちづくり方針図>

※まちづくり勉強会、懇談会等でのご意見を「まちづくりの目標・方針」に反映して設定

II 駅前複合拠点ゾーン開発構想（案）

1. 開発コンセプトと導入機能の考え方

■開発コンセプト

多彩な魅力が花ひらく、まちの賑わい拠点

■実現したいまちのイメージ

【暮らす】

通勤・通学に便利な駅チカで、いつもの暮らしに「ちょうどいい」お店や施設が整った便利で快適なまち

【住まう】

豊かな自然を身近に感じながら、スポーツや映画文化が楽しめる「ゆとりある暮らし」と、少し足を伸ばせば、調布駅前に広がる大規模商業施設や映画館、個性的な路面店等が楽しめる「アクティブな暮らし」が両立するまち

【憩う】

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、いつまでも安心して住み続けられるまち

■導入機能

▶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



▶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



▶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>

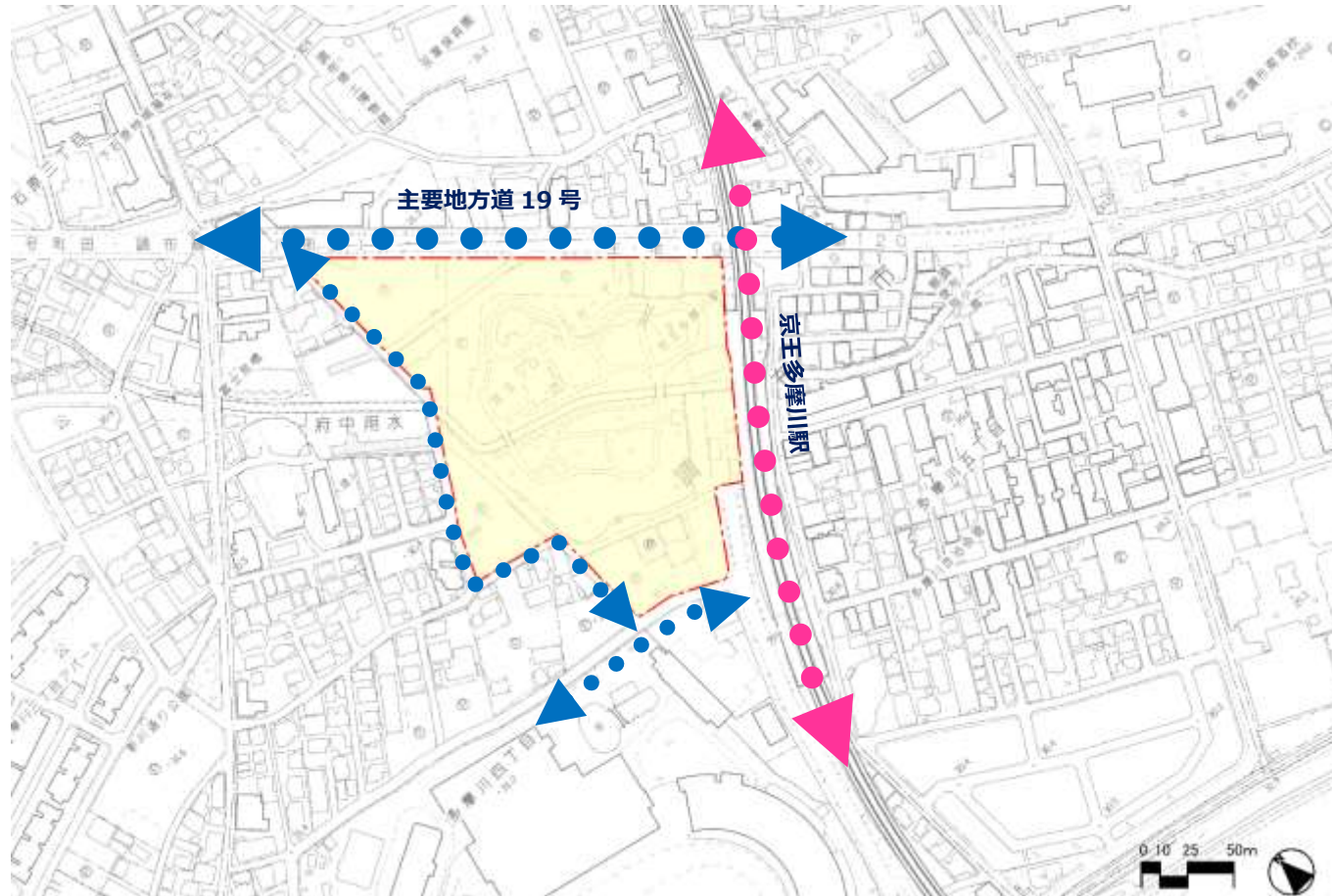
- 公園・広場機能：公園・広場、現庭園の一部活用 等
- 交流・レクリエーション機能：イベント広場（盆踊りや演奏会等）アウトドア体験施設 等



2. 土地利用計画と動線の考え方

(1) 検討対象区域の設定

- 京王フローラルガーデン アンジェ用地を中心に、既存道路や鉄道で囲まれたまとまった区域を設定する。



※今後、関係する地権者様と協議・調整を行っていきます。

<検討対象区域図>

(2) 動線と土地利用の考え方

■ 基本的な考え方

多世代交流・循環型コンパクトタウンの形成

駅直近の立地ポテンシャルを最大限発揮し、日々の暮らしに欠かせない魅力ある店舗や施設、多様な世代が快適に暮らせる付加価値の高い住宅、京王フローラルガーデン アンジェの緑を継承した交流の仕掛けとしての広場空間がコンパクトにまとまった「多世代交流・循環型コンパクトタウン」を形成していく

■ 動線の考え方

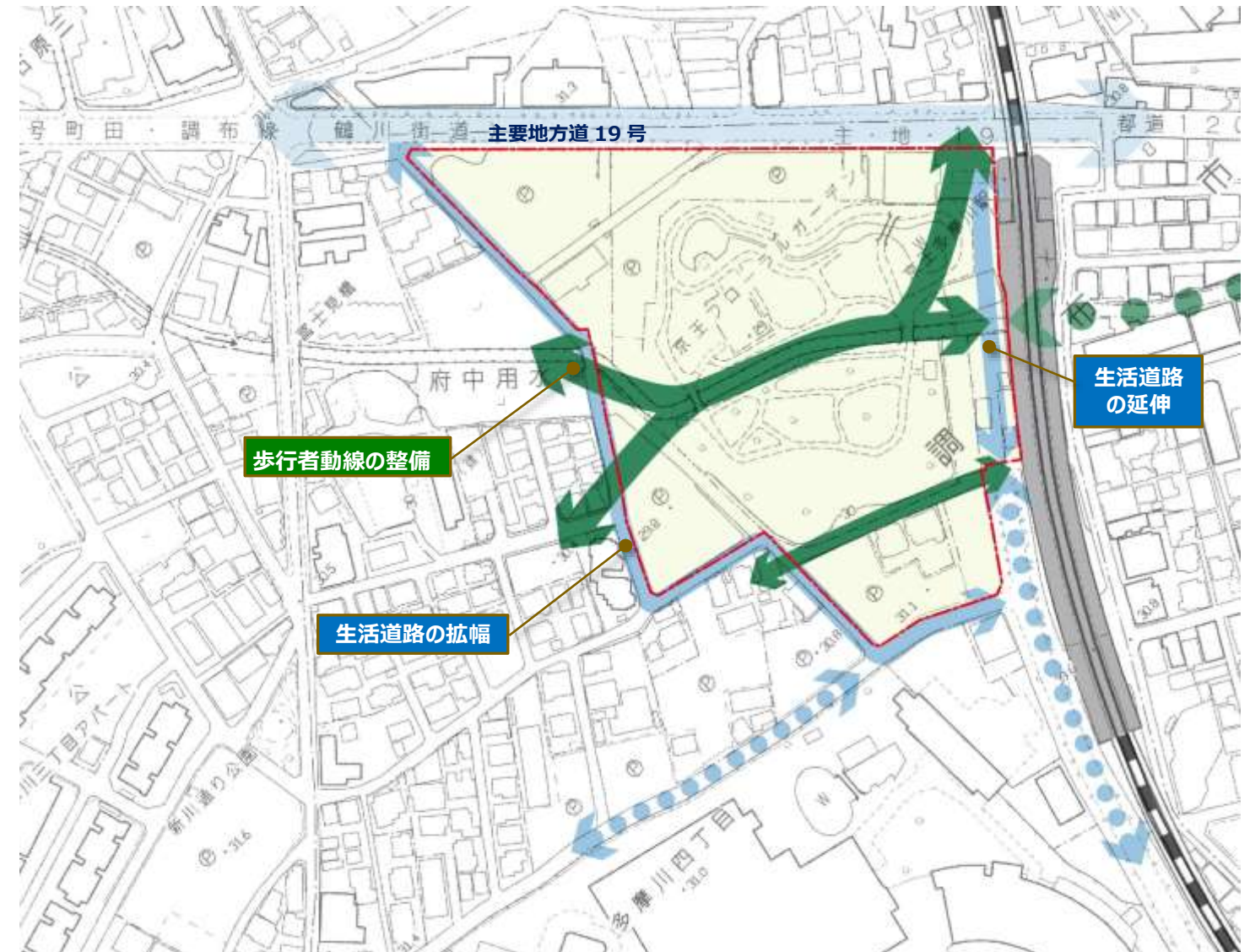
歩行者ネットワーク

検討対象区域西側の既存住宅地からは、迂回することなく駅方面へ便利にアクセスでき、鉄道東西のまちの一体性を向上させるため、安全で快適な歩行者動線を地区中央部に確保する。

道路ネットワーク

検討対象区域東側の生活道路について、主要地方道 19号と多摩川河川敷を円滑に接続し、交通安全性の向上を図るため、延伸整備する。

検討対象区域西側の既存生活道路について、交通安全性の向上を図るため、拡幅整備等を行う。



※本イメージは検討中です。今後の協議・検討等により大幅に変更する場合があります。今後、関係する地権者様と協議・調整を行っていきます。

<動線イメージ図>

■土地利用計画（ゾーニング）の考え方

①暮らし支援機能

複合機能ゾーン

暮らしやすいまちづくりに寄与し、駅を中心とした賑わいを形成していくため、人通りの多い駅前や主要地方道 19 号沿道に、地域に密着した生活利便施設（子育て支援、クリニック等）や、駅周辺に不足している商業施設（スーパー等）をはじめとした複合機能を配置する。

地域共生支援ゾーン

京王多摩川駅に近接し、かつ生活道路から安全・快適にアクセスしやすい位置に、集会機能、総合的な福祉関連機能を中心とした施設を配置する。

②駅前居住機能

駅前居住ゾーン

多世代ミックスによる健全なコミュニティの形成を目指し、利便性や快適性が高く、子育てや高齢者サービス等、暮らし支援機能と連携した付加価値の高い住宅を配置する。

有効活用促進ゾーン

将来的に駅前に相応しい新たな都市機能の導入や地区内動線軸沿いのポテンシャルの活用を視野に入れ検討。一般地権者の生活再建用地としての配置も検討。

③憩い・レクリエーション機能

交流・レクリエーションゾーン

京王フローラルガーデン アンジェの緑の空間を一部継承し、誰もが利用できる憩い・レクリエーション空間として、公園を配置するとともに、公園との一体的な利用ができる民地内広場を配置する。

既存住宅市街地に近い位置に配置することにより、お祭りや交流・レクリエーション活動の場として、また、京王閣における連携イベントの開催等を通して、地元・市・事業者の連携のもと、地域コミュニティとの一体化や賑わいの創出を図る。



※本イメージは検討中です。今後の協議・検討等により大幅に変更する場合があります。今後、関係する地権者様と協議・調整を行っていきます。

<土地利用イメージ図>

資料 1. まちづくり勉強会・懇談会の開催

■開催概要

「京王多摩川駅周辺地区まちづくり計画」の検討にあたっては、地域の実情や課題を反映した、より良いまちづくり計画としていくため、2019年5月～10月にまちづくり懇談会を3回、まちづくり勉強会を2回の計5回の会議を開催した。

【まちづくり懇談会】

- ・開催目的：京王多摩川駅周辺のまちづくりに対して、どのようなニーズがあるのか、広く意見を集約するために開催
- ・参加者：調布市ホームページ、市報により、広く参加者を募集
(※2019年5月9日懇談会は、主にまちづくり勉強会参加団体により開催)

【まちづくり勉強会】

- ・開催目的：地元団体等の皆さまに参加頂き、まちづくり計画の具体的な内容について検討・議論を行うために開催
- ・参加団体：多摩川地区協議会、富士見台地区協議会、多摩川自治会、多摩川親交自治会、ネオコーポ調布自治会、京王多摩川コーポラス管理組合、多摩川商栄会、多摩川料飲睦会、株式会社角川大映スタジオ、株式会社京王閣等

■会議の経過

	日時	場所	主な議題
まちづくり懇談会	5月9日 午後7時	多摩川児童館	1. まちづくり計画について ①対象地区の概要 ②対象地区周辺の状況 ③上位・関連計画の位置づけ ④対象地区のまちづくり課題
まちづくり勉強会	6月6日 午後7時	多摩川児童館	1. まちづくり計画について ①まちづくり懇談会のふり返り ②まちづくり課題 ③まちづくりの目標・方針（案） ④「駅前複合拠点ゾーン」について（案）
まちづくり懇談会	7月5日 午後7時	調布市グリーンホール 小ホール	1. まちづくりの進め方について 2. まちづくり計画について（中間報告） ①対象地区の概要 ②対象地区周辺の状況 ③上位・関連計画の位置づけ ④対象地区のまちづくり課題
まちづくり勉強会	9月9日 午後7時	多摩川児童館	1. まちづくり懇談会（7/5）及び 街頭アンケートのふり返り 2. まちづくり計画案について ①まちづくりの目標・方針（案） ②拠点開発イメージ（案）
まちづくり懇談会	10月17日 午後7時	調布市グリーンホール 小ホール	1. まちづくり懇談会（7/5）及び 街頭アンケートのふり返り 2. まちづくり計画案について ①まちづくりの目標・方針（案） ②拠点開発イメージ（案） 3. 今後の進め方について

■まちづくり勉強会・懇談会で頂いた主なご意見

項目		意見の概要	
まちの現状・課題		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 水害の危険性に対する視点が必要 ➢ 子どもの遊び場所がない ➢ 駅近くの道沿いは高い塀があるなど閉鎖的で殺風景 ➢ 日常生活の利便性向上が重要 ➢ 市道 19 号の歩道が凸凹で歩きづらい 	
まちづくりの全体		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 調布駅まで出掛けなくても、日々生活できる京王多摩川駅になってほしい ➢ 子育て世代から老人まで、孤立のない街にしてほしい ➢ 高齢者、障害を持つ人、子供にやさしいまちを希望する ➢ 将来の人口減少に配慮してほしい ➢ 防災の視点を最優先にまちづくりを考えるべき ➢ あまり近代的にせず、懐かしくスローな街づくりしてほしい 	
まちの機能・施設	商業	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地区内で買物ができるよう、日常生活に密着したスーパーマーケットがほしい ➢ 若者が集まる施設を設けて、この地区の活性化を図りたい ➢ 飲食店がほしい / 地域の野菜を食べられるような場所があるとよい ➢ アーケードの整備等により、既存商業ゾーンを活性化してほしい 	
	憩い・交流	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 高齢者から若者までが顔を合わせて挨拶するような場がほしい ➢ 子ども連れの人達が安心して遊べる、憩える緑が多い公園・緑地がほしい / 百花園を活かして規模の大きな公園がほしい ➢ 公民館など集会施設 地区の皆さんが集うことができ交流が深まる / 200 人規模の集会所 	
	福祉	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 特別養護老人ホームがほしい ➢ 介護予防教室が開かれたり、健康保持が出来るようなものがあると良い ➢ 地域包括支援センターの出先（高齢者福祉サービスの窓口）がほしい 	
	防災	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地震や水害時に拠点となる施設が必要 ➢ 災害時にも対応できるような、余裕のある計画にする必要がある 	
	スポーツレクリエーション	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 子どもが遊べる遊園地、サイクリングロード、安全なジョギングロードがほしい ➢ ジョギングやサイクリングを楽しんだ人達がシャワーを浴びる施設があるとよい ➢ 水に親しむ場がほしい。夏は噴水があれば子どもは喜ぶ ➢ 駅の近辺にドッグランができれば、人が集まるのではないかと ➢ 京王閣の中にスポーツジムが出来たら良い ➢ 日々の稽古で気軽に使える道場がほしい 	
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 多摩川沿いに桜を植えるなど景観をよくしてほしい 	
	基盤	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 高齢者に優しく通りやすい道路にしてほしい ➢ 駅の東西を結ぶ道路がない。府中用水上部の上部利用など工夫してもらいたい 	
	全体的な意見	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 建てる施設は地元住民を対象にしたものにしてほしい ➢ 『マンション群+ちょっとした公共施設』とならないようにしてほしい ➢ どのような公共施設が入るのか ➢ 高い建物は作ってほしくない / 何階建てくらいの建物になるのか ➢ 公園・広場は誰もが使えるようにしてほしい / お酒を飲む人がたむろしないか心配 ➢ 「活用促進ゾーン」はどのような土地利用を考えているのか 	
	ゾーンの関係性		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 「既存商業ゾーン」とどのような関係を作るのか？ ➢ 駅前複合拠点、既存商業、レクリエーションの3つのゾーンをどのようにつなげるのか疑問 ➢ 駅東西の連携が図られるようになればいい / 線路の西と東がつながる道が必要
	交通	駅	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 駅の京王閣側の改札口を常時開けてほしい ➢ 駅の東西に改札口があったほうがよいのではないかと ➢ 活性化のため、改札口の位置を変えるなどで動線を変えることを考えてもよいのではないかと ➢ 立川や府中のように2階に改札口を設け、1階部分には商業施設を設けることは考えられないかと
バス・タクシー		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 駅前にバスやタクシーが滞留できるようなスペースがあると良い ➢ ミニバスのルートを再検討してほしい ➢ ミニバスの運行も倍くらいに増やしてほしい ➢ 京王多摩川⇄狛江のバス路線がほしい 	
自転車等		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 自転車やミニバスなど、外部からの様々なアクセス手段を設けてもらいたい ➢ 駅南側のガード下に駐輪場を設けることは考えられるか 	
ソフト		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 街の美化やリサイクルに取り組んでイメージアップを図りたい ➢ 京王閣の「蚤の市」などのイベント利用はすごく良いと思う（移転して残念…） ➢ 競輪未実施日に京王閣を地域に開放してもらえればよい / 市民ともっと身近になればよい ➢ 文化面も取り入れてほしい（旧暦の街として発信） 	



▲まちづくり勉強会（6月6日）



▲まちづくり懇談会（7月5日）



▲まちづくり勉強会（9月9日）



▲まちづくり懇談会（10月17日）

資料2. 7月5日まちづくり懇談会 アンケート調査の概要

○日時：2019年7月5日（金）

○方法：まちづくり懇談会においてアンケート票を配布、懇談会後に回収

○質問内容

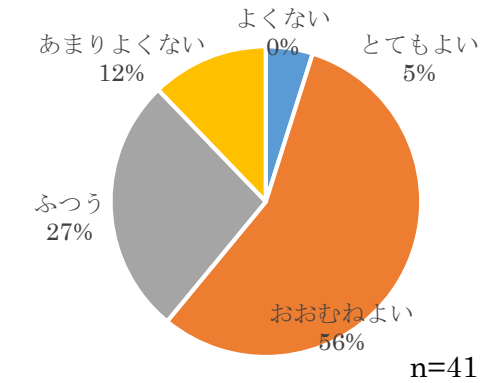
- ・ 問1 今後のまちづくりの方針案についてどのように考えられましたか？
- ・ 問2 京王多摩川駅前におけるまちづくりのキーワードとして、大切に思われるもの
- ・ 問3 京王多摩川駅前に必要だと思う機能や施設
- ・ 問4 その他、京王多摩川駅周辺のまちづくりについて、ご意見・ご感想等
- ・ 問5 性別
- ・ 問6 年齢
- ・ 問7 お住まい

○配布回収数：49票

○調査主体：調布市

問1：今後のまちづくりの方針の案について

とてもよい	2
おおむねよい	23
ふつう	11
あまりよくない	5
よくない	0
無回答	8
合計	49



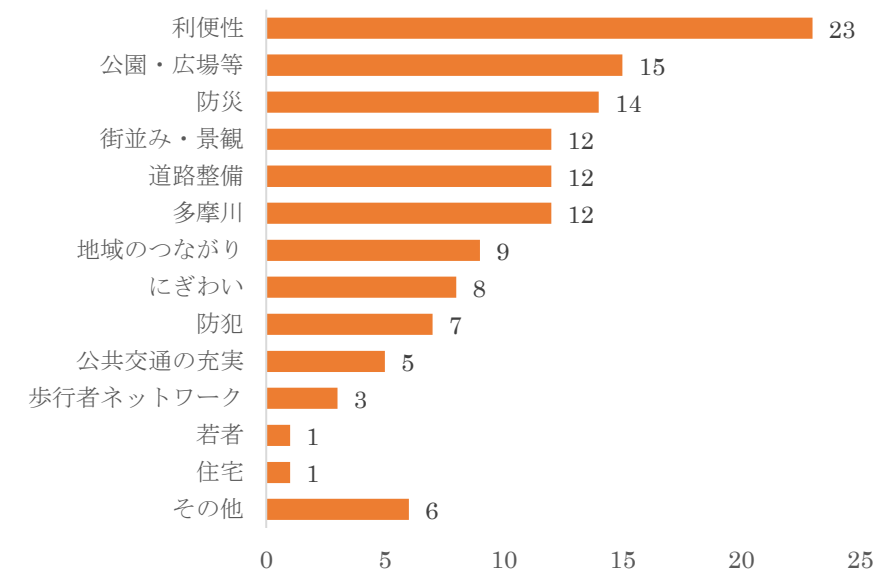
「よい」の内容

- ・ スーパーができるのは良い。
- ・ 必要な機能は概ね入っている。
- ・ 庭園のまち（緑の多いまちづくり）
- ・ 「花と緑」&「レクリエーションゾーン」を徹底する。等

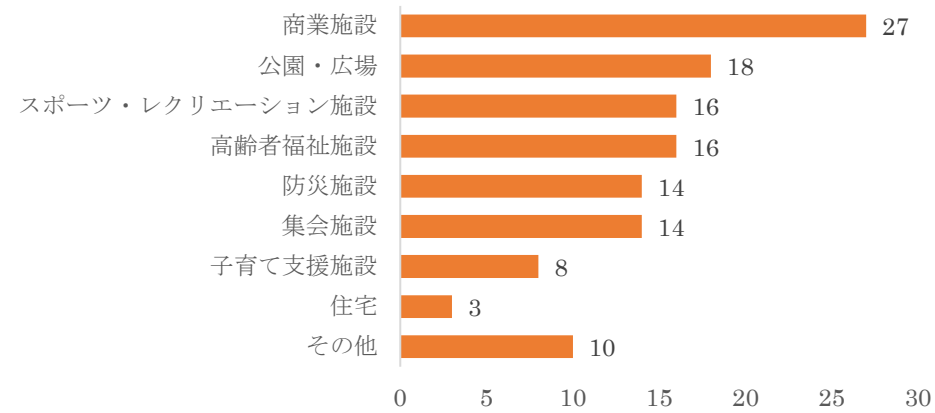
「よくない」の内容

- ・ 京王多摩川駅ならではのプランを希望
- ・ ハザードマップ（洪水）が未反映
- ・ 駅の東側の活性化を検討とあるが、今後もう少し具体的な意見を聞きたい。
- ・ 京王閣競輪場をレクリエーションゾーンとしていくことが良く理解できない。等

問2：京王多摩川駅前におけるまちづくりのキーワードとして、大切に思われるもの（複数回答3つ）



問3：京王多摩川駅前に必要だと思う機能や施設（複数回答3つ）

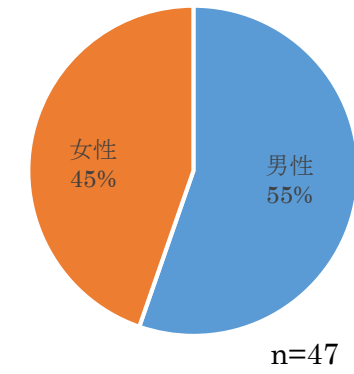


問4：その他、京王多摩川駅周辺のまちづくりについて、ご意見・ご感想等

- 【全体的な意見】
- ・ 良い街になりそうな計画だと思う。少子高齢化を見据えて欲しい。
 - ・ 調布駅まで出掛けなくても、日々生活できる多摩川駅になってほしい。
 - ・ あまり近代的にせず、懐かしくスローな街づくりにしてほしい。
 - ・ 子育て世代から老人まで、孤立のない街にしてほしい。
 - ・ 高齢者、障害を持つ人、子供にやさしいまちを希望する。
 - ・ 高い建物は作ってほしくない。
- 【導入機能・施設】
- ・ スーパーを誘致して貰いたい。
 - ・ 飲食店が欲しい。
 - ・ 福祉は身近なところがあると安心できる。
 - ・ 介護予防教室が開かれたり、健康保持が出来るようなものがあると良い。
 - ・ 京王閣の中にスポーツジムが出来たら良い。
 - ・ サイクリングロードと京王閣の組合せ（自転車好きの聖地）
 - ・ 市民と京王閣がもっと身近になればいい。
 - ・ 武道場を作ってほしい。
 - ・ 調布市民を対象とした集会施設を作っていただきたい。
- 【交通環境】
- ・ 東西からアクセスできる改札口を設置してほしい。
 - ・ 市道19号の歩道が凸凹で歩きづらい。
 - ・ 京王多摩川⇄狛江のバス路線がほしい。 など

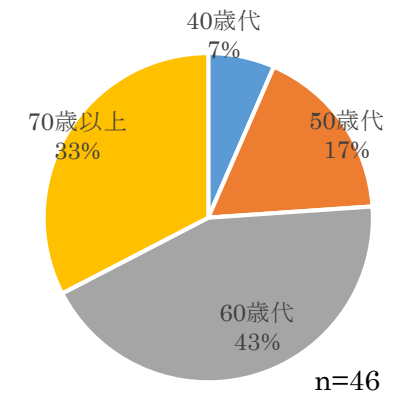
問5 性別について

男性	26
女性	21
無回答	2
合計	49



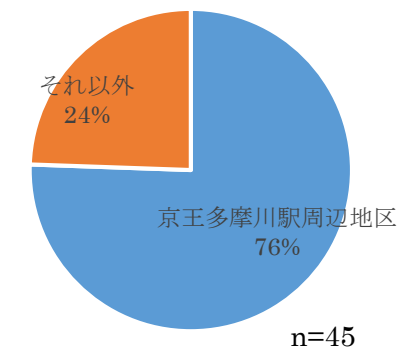
問6 年齢について

～10歳代	0
20歳代	0
30歳代	0
40歳代	3
50歳代	8
60歳代	20
70歳以上	15
無回答	3
合計	49



問7 お住まいについて

京王多摩川駅周辺地区	34
それ以外	11
無回答	4
合計	49



資料3. 街頭アンケート調査の概要

○目的：「京王多摩川駅周辺地区まちづくり計画」の検討にあたり、まちづくりの方針案や、必要機能・施設等について、駅周辺の居住者や利用者のご意見、ご要望を収集することを目的に実施した。

○日時：2019年7月12日（金）、13日（土）

○方法：京王多摩川駅前における対面ヒアリング調査

○質問内容

- ・ 問1 今後のまちづくりの方針案についてどのように考えられましたか？
- ・ 問2 京王多摩川駅前におけるまちづくりのキーワードとして、大切に思われるもの
- ・ 問3 京王多摩川駅前に必要だと思う機能や施設
- ・ 問4 その他、京王多摩川駅周辺のまちづくりについて、ご意見・ご感想等
- ・ 問5 性別
- ・ 問6 年齢
- ・ 問7 お住まい

○配布回収数：500票

○調査主体：調布市

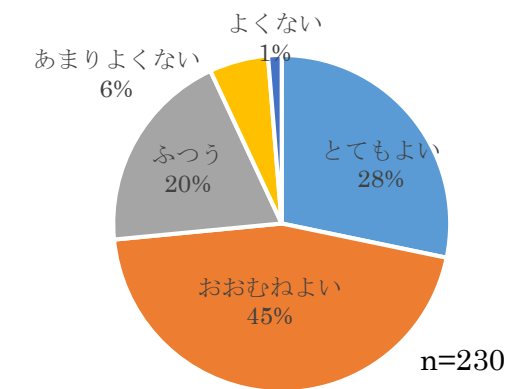


▲街頭アンケートの様子



問1：今後のまちづくりの方針の案について

とてもよい	65
おおむねよい	104
ふつう	45
あまりよくない	13
よくない	3
無回答	270
合計	500



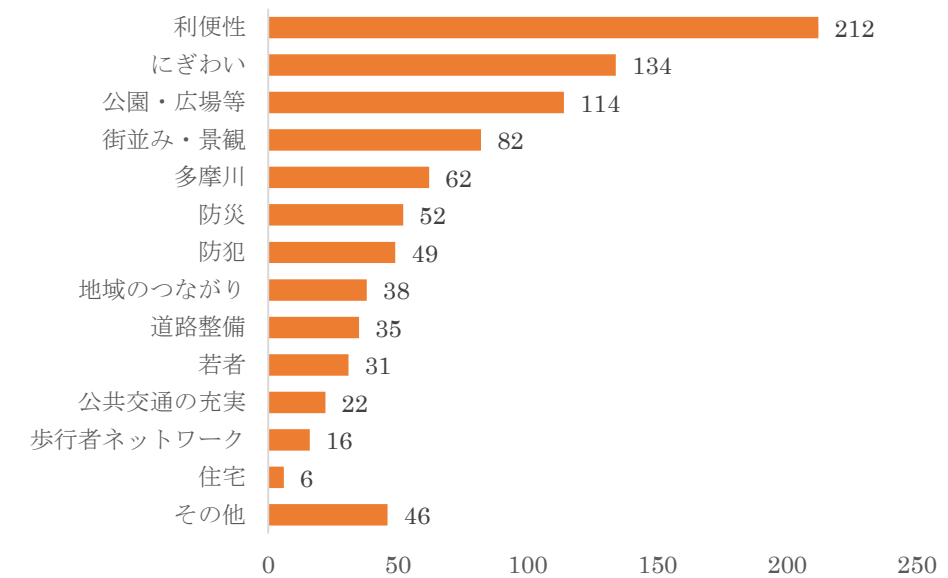
「よい」の内容

- ・ 自然は残しつつ利便性を高めてほしい
- ・ とにかくスーパーがほしい
- ・ 多摩川という強みを活かしてほしい
- ・ 芝生で裸足で遊べる空間がほしい
- ・ 防災・生活利便性が向上するので良い
- ・ 子育て、高齢者の支援はとても良い
- ・ 駅の近くに活気がほしい 等

「よくない」の内容

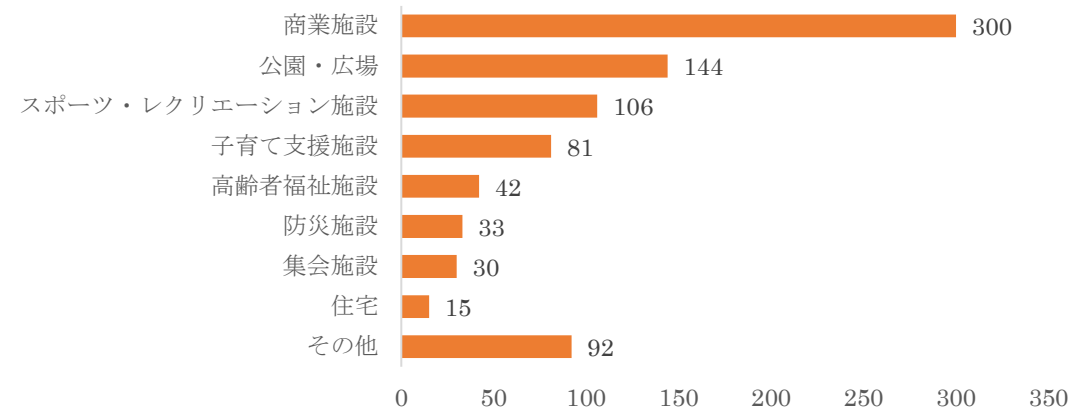
- ・ 地区の北側への配慮が必要である
- ・ 駅前に緑を残してほしい
- ・ アンジェは無くなくてほしい
- ・ 高層住宅は周辺住民に同意を得るべき
- ・ 低層住宅のはずだった場所に高層マンション建築は反対 等

問2：京王多摩川駅前におけるまちづくりのキーワードとして、大切に思われるもの（複数回答3つ）



その他：駐輪場、飲食店、本屋、緑の環境、明かり、高架下の活用 など

問3：京王多摩川駅前に必要だと思う機能や施設（複数回答3つ）



その他：スーパー、ATM、スーパー銭湯、自習室、憩いの場所、待ち合わせ場所、駐輪場 など

問4：その他、京王多摩川駅周辺のまちづくりについて、ご意見・ご感想等

【全体的な意見】

- ・ ファミリー層、高齢者が安心して生活できるまちづくりを希望する。
- ・ 京王多摩川のキャラクターを公募したら楽しい街になると思う。
- ・ もみじ市やグリーンマーケットなどを行い、若い人が遊びにしやすいまちになると良い。
- ・ あまり手を入れず、そのまま経年するのが美しい。
- ・ 緑が多いのがこの地区の良いところなので、ゆったりした雰囲気を残してほしい。
- ・ 多摩川とアンジェがあり、広場で小さい子供が遊べる環境が気に入っている。

【導入機能・施設】

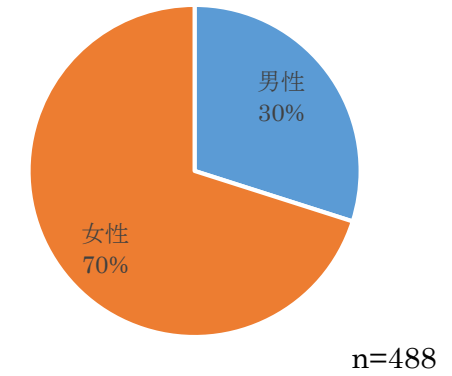
- ・ 遅くまで開いているスーパーがほしい。
- ・ 京王閣の周りの塀などを美しく変えて、きれいな施設にしてほしい。
- ・ スーパーはあったら便利だが、既存の住民が利用するだけでなく、新たな集客・住民を呼び込めるものを望む。
- ・ 広い年齢層を地区外からも呼び込めるスーパー銭湯のような施設がほしい。
- ・ 親水公園・ボール遊びができる公園がほしい。
- ・ 高架下を活用してほしい。
- ・ 地域のイベントなどができ、地域コミュニティの場となる空間を作って欲しい。

【交通環境】

- ・ ベビーカーや車椅子が安全・安心に通れる歩道にしてほしい。
- ・ 段差が多い、スロープの勾配がきつい。（車いす利用者）
- ・ 街灯が無くて暗い。
- ・ 南高校前の交差点の周囲が狭くて、信号待ちの時も怖い。
- ・ ミニバスを大きいバスにしてほしい。 など

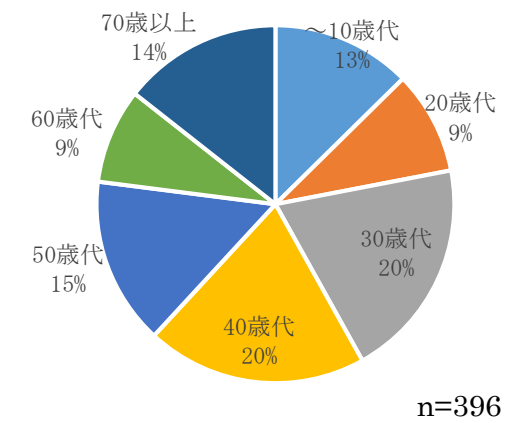
問5 性別について

男性	146
女性	342
無回答	12
合計	500



問6 年齢について

～10歳代	50
20歳代	37
30歳代	79
40歳代	79
50歳代	60
60歳代	34
70歳以上	57
無回答	104
合計	500



問7 お住まいについて

京王多摩川駅周辺地区	320
それ以外	76
無回答	104
合計	500

