

京王多摩川駅周辺地区のまちづくりについて

1

京王多摩川駅周辺地区に関するまちづくり懇談会

令和4年3月 調布市

京王多摩川駅周辺地区のまちづくりについては、令和元年5月から、京王電鉄（株）と市が連携し、地元自治会や地区協議会、商店会等の方々との懇談会・勉強会を重ね、令和元年11月に京王電鉄（株）から市に対して「まちづくり計画」の提案が提出されました。

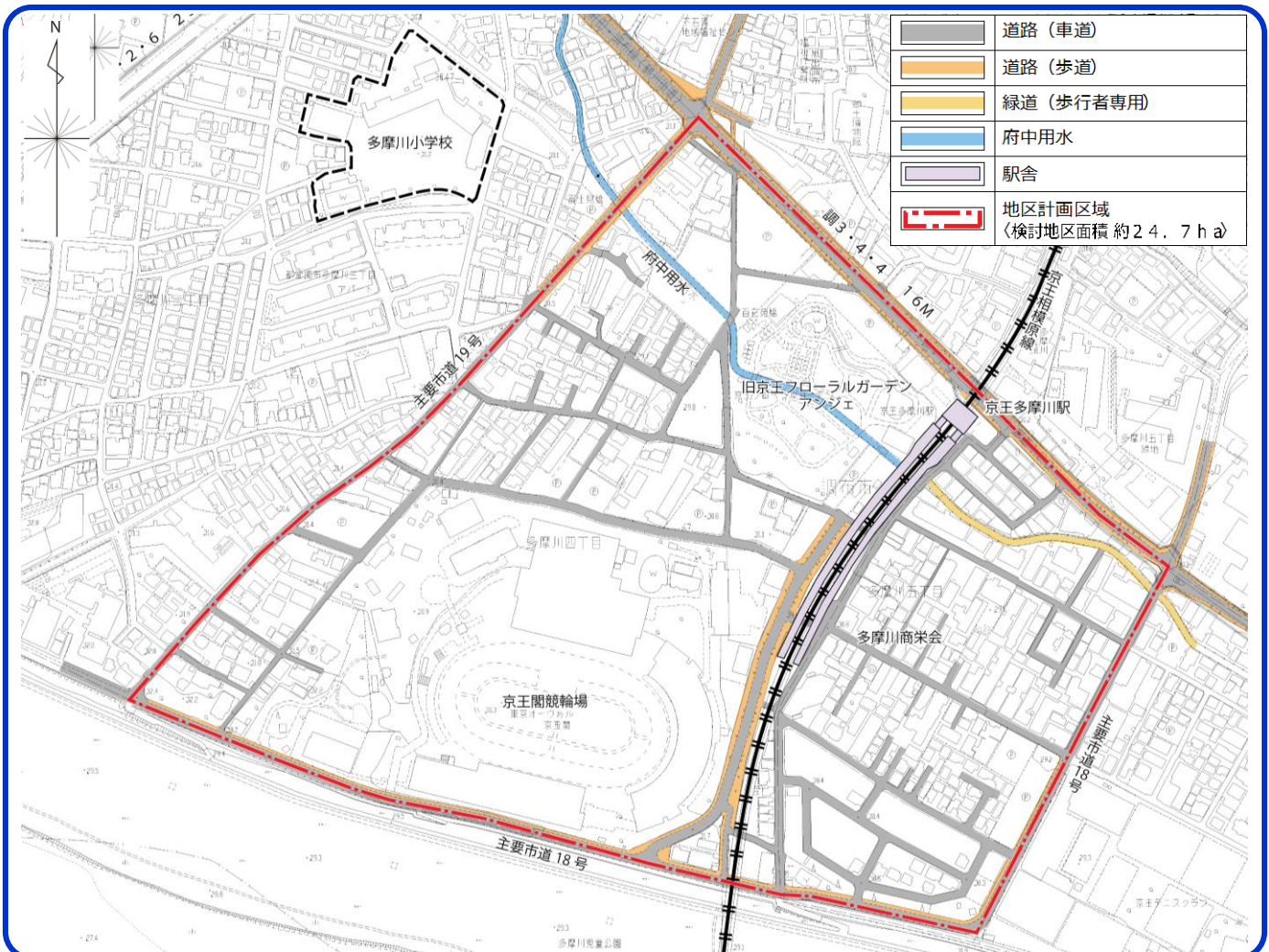
市では、令和2年11月に提案を踏まえた市のまちづくりの検討案を作成し、ニュースレターにまとめ、検討区域内の皆さまに配布し、検討状況をお知らせしました。

以降も継続して、検討案を基に地域のまちづくりのルールである地区計画の検討を進めてきたところです。今回の懇談会はこれまでの検討内容についてご説明するとともに、地域の皆さまとの意見交換を目的とし開催いたします。

地域の皆さまとともに、地区の将来像（案）である「**地域共生社会に向けた 多世代が共に生き 多様な主体が交流する コンパクトなまち**」の実現に向けた取組を進めて参りたいと考えておりますので、忌憚のないご意見をお寄せください。

日時：令和4年3月18日（金） ①午後6時30分～8時
令和4年3月19日（土） ②午後1時～2時30分
③午後3時～4時30分

場所：調布市立多摩川小学校（多摩川3-21-1）



1 京王多摩川駅周辺地区の現状・課題・将来像について

◆まちづくりの経過

京王電鉄（株）と市の連携により、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するため、令和元年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回開催し、地区の皆さんと一緒にまちづくりを考えてきました。

【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



▲まちづくり懇談会の様子

【まちづくり勉強会】

- ・開催目的：地元団体等にご参加いただき、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

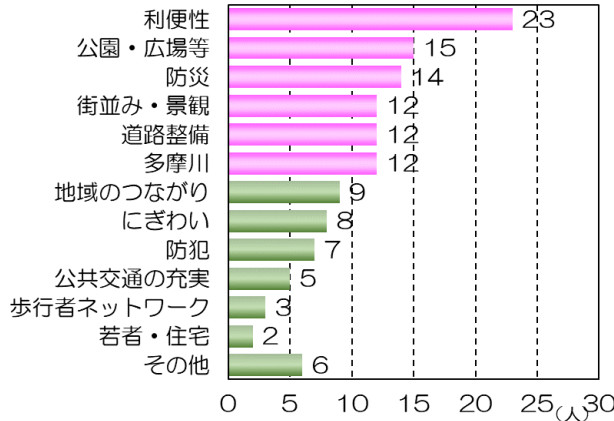
【まちづくり懇談会・まちづくり勉強会の開催経緯等】

	日時・場所	主な議題
まちづくり懇談会	令和元年5月9日 午後7時～ 多摩川児童館	①対象地区の概要 ②対象地区周辺の状況 ③上位・関連計画の位置付け ④対象地区のまちづくり課題
まちづくり勉強会	令和元年6月6日 午後7時～ 多摩川児童館	①まちづくり課題 ②まちづくりの目標・方針（案） ③「駅前複合拠点ゾーン」について（案）
まちづくり懇談会	令和元年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）
街頭アンケート	令和元年7月12日、13日 京王多摩川さくら広場 (京王多摩川駅前)	・まちづくり計画（中間報告）についてアンケート実施
まちづくり勉強会	令和元年9月9日 午後7時～ 多摩川児童館	①懇談会及び街頭アンケートふり返し ②まちづくりの目標・方針（案） ③拠点開発イメージ（案）
まちづくり懇談会	令和元年10月17日 午後7時～ 調布市グリーンホール小ホール	①懇談会及び街頭アンケートふり返し ②まちづくりの目標・方針（案） ③拠点開発イメージ（案） ④今後の進め方について
まちづくり計画の受領	令和元年11月11日	・京王電鉄株式会社・市民・市の三者協働による意見交換を踏まえた提案として、まちづくり計画を京王電鉄（株）から受領
街頭報告会	令和元年12月13日、15日 京王多摩川さくら広場 (京王多摩川駅前)	①まちづくり計画について ②今後の進め方について

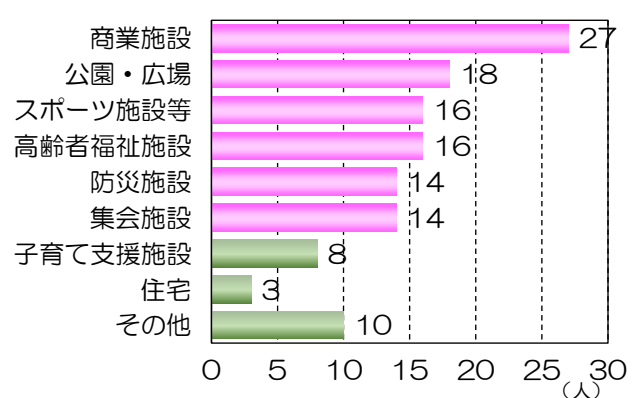
<まちづくり懇談会、街頭アンケートの結果>

- ・まちづくり懇談会及び京王多摩川駅前において実施した、地域の方々が考えるまちづくりの方向性等についてのアンケート結果は次の通りです。
- ・京王多摩川駅周辺地区における「まちづくりのキーワード」として大切だと思われることとして、『利便性』『誰もが使える公園・広場』『防災』『街並み・景観』『道路整備』『多摩川』が多くあげられています。
- ・また、京王多摩川駅周辺地区に必要だと思われる施設や機能は『商業施設』『公園・広場』『スポーツ・レクリエーション施設』『高齢者福祉施設』『防災施設』『集会施設』があげられています。

<問：京王多摩川駅周辺地区におけるまちづくりのキーワードとして大切だと思われること>



<問：京王多摩川駅前に必要だと思う機能・施設>



<「まちづくり計画」提案を踏まえた検討状況>

◆地元自治会からの要望

- ・令和2年1月23日に懇談会及び勉強会に参加されていた自治会及び商店会から、道路の整備・水害など防災の視点に立ったまちづくり、地域福祉・医療関連施設の誘致開設等への要望書を受領しました。

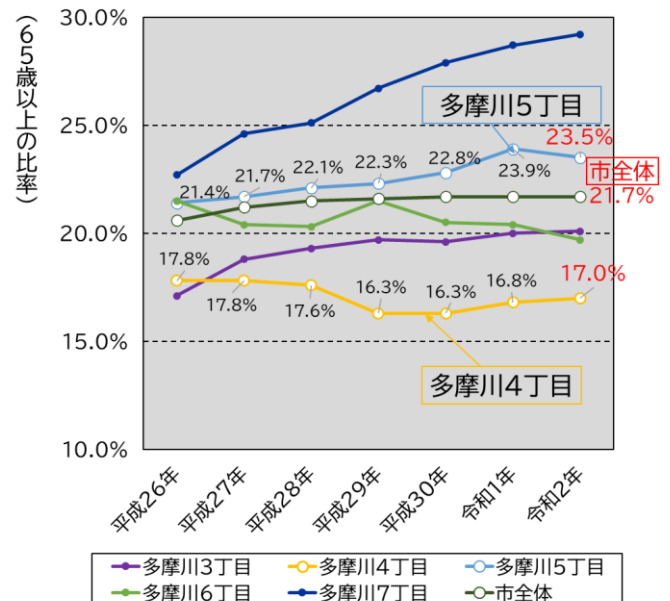
◆ニュースレターの配布

- ・令和2年11月に地区の将来像、駅前複合拠点地区の整備イメージ、新たな総合福祉センター機能整備の検討イメージを掲載したニュースレターを配布しました。

◆地区の現状

～若い世代が増加しているエリアですが、全体的には高齢化が進行し、買い物の利便性の向上、防災性の向上が求められています～

- ①人口は、ファミリー層の流入により増加している一方で、全体では高齢化が進んでいます。
- ②京王多摩川駅の周辺は、集合住宅・戸建住宅、店舗・飲食店などとしての利用が主体で、スーパーなどの商業施設はほとんどありません。
- ③一部の道路を除き、歩道がなく、幅員の狭い道路がほとんどで、行き止まり道路も見られます。
- ④京王多摩川駅前に広場（さくら広場）がある以外は、誰もが気軽に使える公園もありません。
- ⑤調布市洪水ハザードマップでは、多摩川が氾濫した場合、ほぼ全域が2階軒下まで浸水する区域に含まれています。



(各年1月1日現在)

図 65歳以上の人口の比率

◆地区の課題

- まちづくり懇談会、街頭アンケートの結果及び地区の現状から、地区の課題として次の4つの点があげられます。

課題①：地域の商業と生活の核となる拠点形成

- 商業施設等の立地誘導を図り、「商業の拠点」にふさわしい地区の賑わい等を創出することが課題です。
- 地域コミュニティの活動を支える施設、医療・福祉施設等の整備・立地誘導を図り、「生活の中心地」としての機能の向上が課題です。
- 交通結節点機能の強化、地域の方々や来訪者の利便性・快適性向上、地区の玄関口に相応しい景観形成が課題です。



●京王多摩川駅前

- 店舗や飲食店が少なく、利用者の利便性・快適性の面で課題がある駅前



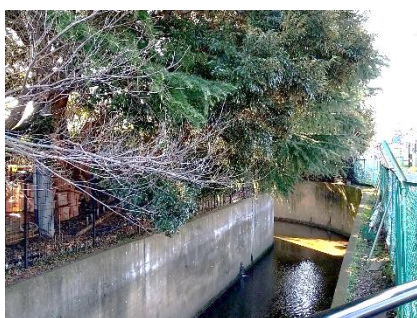
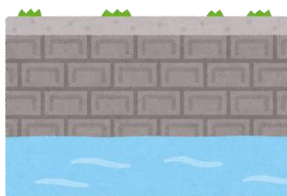
●京王相模原線沿いの道路

- 京王相模原線西側道路：駅前の道路と接続しておらず、駅へのアクセスが不便



●府中用水

- 身近な水辺として活用が図られていない府中用水



- 京王線高架下を東西に横断する道路：東西に通りが抜けが可能な場所が少なく幅員も狭い



◆東京都及び調布市におけるまちづくりの方針

<東京都におけるまちづくりの方向>

<東京都における計画>

- 東京都が策定したまちづくりに関する計画では、「地域の商業・生活の核となる生活の中心地を形成」を図ることが示されています。

都市計画区域マスタープラン (令和3年3月改定)

- 京王多摩川駅周辺は「生活の中心地」として位置付けられています。
- 京王多摩川駅周辺地区の将来像として、駅周辺では、地域に密着した商業集積と居住機能の保全・誘導を図り、地域の商業・生活の核となる生活の中心地を形成することが示されています。

都市再開発の方針 (令和3年3月改定)

- 「再開発促進地区」に位置付けられています。

※「再開発促進地区」とは…
計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区をいいます。

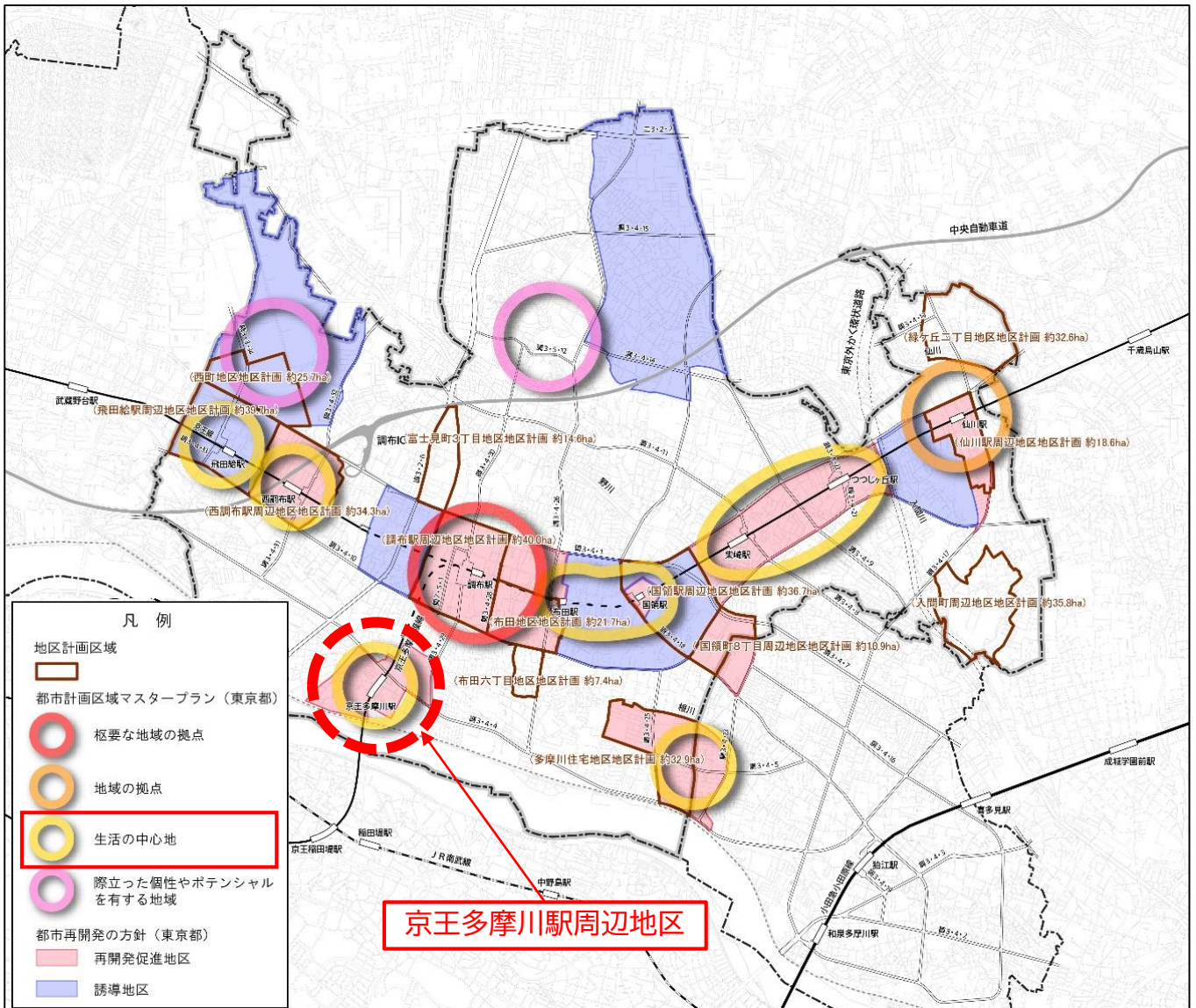


図 東京都における位置付け

<調布市におけるまちづくりの方向>

<調布市における計画>

- 調布市では、基本構想で「みんなが笑顔でつながる・ぬくもりと輝きのまち調布」をまちの将来像として掲げ、まちづくりを進めています。

調布市都市計画マスタープラン（平成26年度改定）

- 「商業の拠点」として「商業集積と居住機能の保全・誘導」の他「駅周辺のにぎわいづくり」「駅周辺の安全性・利便性・快適性の向上」「駅周辺の花と緑のあふれる空間づくり」を図ることとしています。

緑の基本計画(令和3年3月策定)

- 「花と緑の拠点」として、多摩川へ至る道路を「ふれあいの小径」、また東西方向の府中用水沿いを「水の軸」に位置付けています。

調布市景観計画（平成25年度策定）

- 地域特性に応じた**個性的な駅周辺の景観誘導**を図り、駅周辺の建築物や屋外広告物などの様々な景観要素へ配慮することとしています。

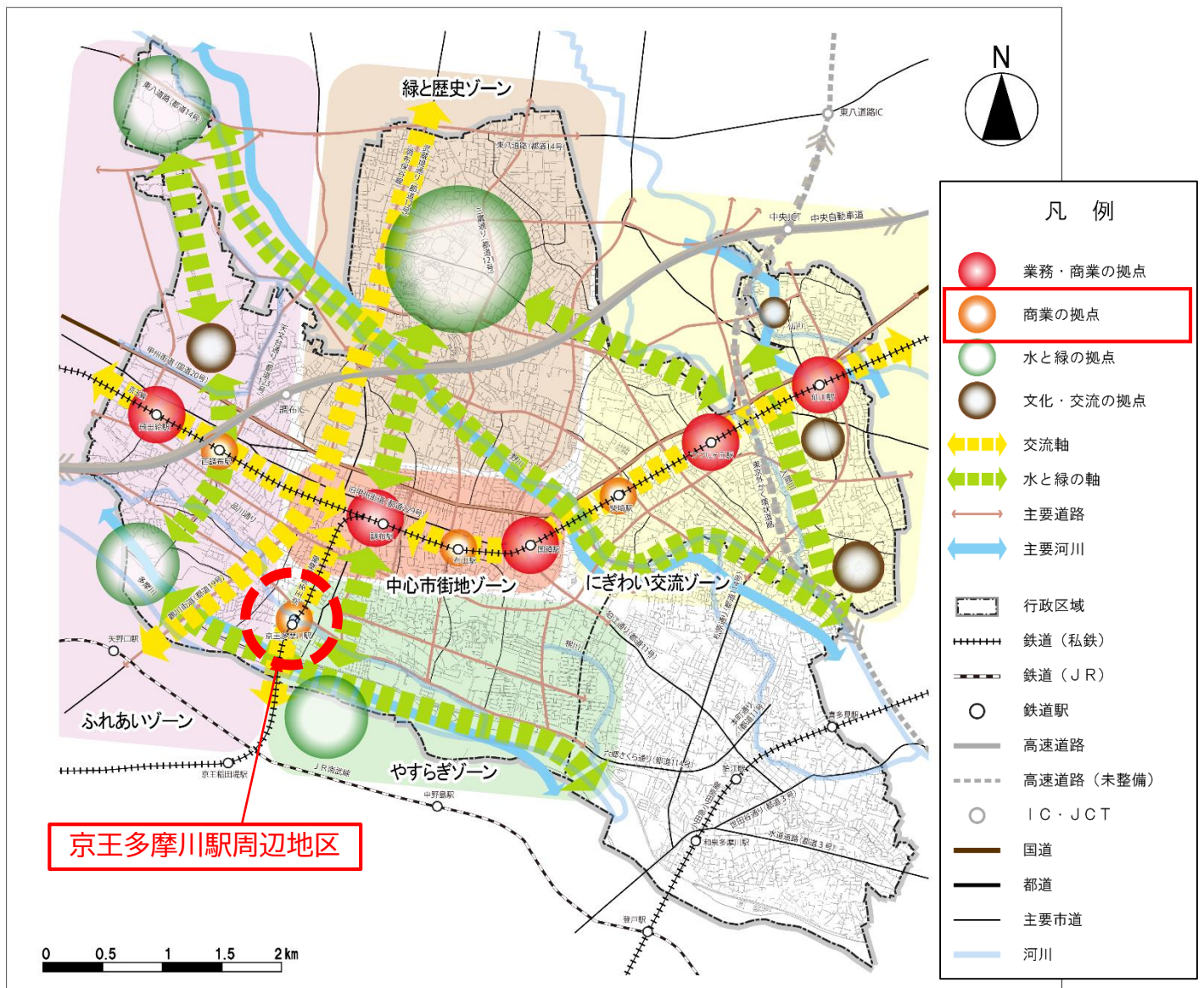


図 現行「調布市都市計画マスタープラン」における位置付け

◆地区の将来像

- 地区の課題，東京都及び調布市におけるまちづくりの方向から，地区の将来像を

『地域共生社会に向けた 多世代が共に生き 多様な主体が交流するコンパクトなまちづくり』

とし，次の5つの方針により，まちづくりを進めます。

方針1

駅周辺にふさわしい生活拠点の創出

- ◇ 居住機能の保全・充実，生活利便機能の誘導，公共的な機能の導入 等

方針2

水害に備えた避難体制の強化

- ◇ 水害に対応でき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

方針3

『住み続けたい』を支える身近な環境づくり

- ◇ 公園・広場の適切な配置による多世代交流，コミュニティの活性化等
- ◇ 駅，駅東西及び各種施設を結ぶ歩行者ネットワークの強化とすべての人が安心・快適に暮らせる移動環境の形成

方針4

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

- ◇ 駅前空間の賑わいを感じられる景観形成
- ◇ 駅周辺から多摩川河川敷へ繋がる自然の豊かさ等が感じられる景観形成

方針5

駅周辺の回遊性の向上及び地域の商業の核となる拠点の創出

- ◇ 駅東西の回遊性の向上
- ◇ 日常生活の利便性を高める商業・生活利便機能の誘導による「商業の拠点」の創出

◆土地利用の方針

「住宅地区」

- 低未利用地等の有効活用を適切に誘導し，定住を促進するため，周辺環境と調和する良好な環境を備えた快適・安全でゆとりある低層住宅地の形成を図ります。



「中高層住宅地区」

- ゆとりある中高層住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した緑豊かで秩序ある住宅市街地の形成を図ります。



「スポーツ・レクリエーション複合地区」

- スポーツ・レクリエーション機能による地区内外からの広域的な賑わいと，周辺居住環境との調和がとれた市街地形成を図ります。



「緑住地区」

- 多摩川や河川敷の豊かな緑と調和した街並みを備えた住宅地の形成を図ります。



「駅前複合拠点地区」（A地区・B地区）

- 地域共生社会のモデルとして、総合的な福祉機能や、商業、子育て支援、高齢者福祉等、日常生活に密着した商業・生活利便施設などの暮らし支援機能、駅前居住機能、公共的な機能を誘導します。
- 多様な機能を誘導するとともに、地域全体の生活の基盤としての機能向上を図ります。
- 中核となるエリアとして、地区全体の地域づくりにつながるよう早期の拠点整備を目指します。



「商業・住宅複合地区」

- 駅前立地や商業地域としてのポテンシャルを活かし、隣接地区との回遊性を高めながら、にぎわいのある商業環境の形成と住宅機能の充実を図ります。



2 「駅前複合拠点地区」のまちづくりと 新たな総合福祉センターの基本コンセプトについて

◆駅前複合拠点地区のまちづくり（A地区・B地区）の考え方

- 『駅前複合拠点地区』は「地域共生社会のモデル」として、①地域共生支援機能、②暮らし支援機能、③居住機能、④憩い・レクリエーション機能を誘導します。
- こうした多様な機能を誘導することで、多世代による賑わいを創出し、『商業・住宅複合地区』とともに地域全体の生活の基盤となる機能の向上を図ります。
- これらの機能を計画的に誘導することにより、地区の将来像『地域共生社会に向けた 多世代が共に生き 多様な主体が交流するコンパクトなまちづくり』の実現を図ります。
- 『駅前複合拠点地区 A地区』（旧「京王フローラルガーデン アンジェ」跡地）を、具体的なルール（地区整備計画）を定める地区に位置づけ、「地域共生社会の充実」に向けた早期の整備を目指すこととします。



図 駅前複合拠点A・B地区位置図

①地域共生支援機能

- 京王多摩川駅に隣接し、包括的な地域の拠点として、多世代のプラットフォームとなる、地域交流、医療、子育て支援、高齢者支援、障害者支援、生活支援など、総合的な福祉関連機能を誘導します。

- 休日・夜間診療等の拠点に関する機能の拡充及び集約・複合化
- 多世代をはじめとした、多様な主体の活動や生活等の支援機能及び交流・参画・集いの場の設置



②暮らし支援機能

- 商業機能や地域に密着した生活利便機能等、京王多摩川駅周辺地区の暮らしやすさを向上させる機能を誘導します。

- スーパーマーケット等の生活利便施設の複合化による利便性の向上



③居住機能

- 少子高齢社会への対応や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、利便性や快適性の高い、子育てや高齢者サービス等、暮らし支援機能と連携した住宅機能を誘導します。

- 保育所との連携による多世代交流



④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、交流機能充実や、地域コミュニティの一体化・活性化を促進します。

- 至近な公園を活用した健康増進



◆新たな総合福祉センターの基本コンセプトと主な機能

※調布市ホームページ「総合福祉センターの整備に関する考え方」より抜粋

[調布市ホームページ>健康・医療・福祉>地域福祉>総合福祉センターの整備に関する検討会]

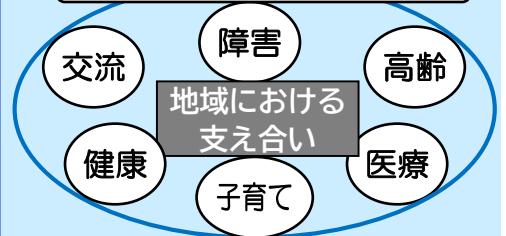
<基本コンセプト>

地域共生社会を充実するための総合的な福祉の拠点

【概要】

- ① 医療・高齢活動支援等の機能を加えた総合的な福祉の拠点
- ② 支え合い活動や情報発信の拠点
- ③ 地域に開かれた親しみやすい福祉の拠点

新たな総合福祉センター機能



「地域共生社会」とは…

- 制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて「丸ごと」つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会



<京王多摩川駅周辺地区まちづくりとの連動メリット>

- ① 新たな総合福祉センター機能と、まちづくり全体の医療、子育て支援機能等との調和
- ② 憩い・レクリエーションの場や公園・広場等の確保による多世代・多様な主体が交流する機能の創出
- ③ 商業機能、生活利便機能等との複合化による利便性の向上

<機能整備に関する4つの考え方と総合福祉センターの主な機能拡充等>

① 総合福祉センター基本機能の維持・向上

- 現行機能の維持を基本として、一部拡充も含め床面積を確保
- 障害者等に配慮した通路幅員の確保や駐車場や屋根のある車寄せの設置

② ユニバーサルデザイン・アクセシビリティ（交通利便性・利用しやすさ等）・災害への備え

- 道路の段差解消など、まちづくり全体でユニバーサルデザイン、バリアフリーをはじめとする多面的なアクセシビリティ（交通利便性・利用しやすさ等）に配慮
- 浸水想定を踏まえ2階以上に総合福祉センター等機能を設置することを検討
- 風水害時における発災前から発災後の段階ごとの課題分析を踏まえ、発災前から発災後の総合福祉センター機能の確保



③ 地域共生社会づくりの拠点にふさわしい将来を見据えた機能改善の検討

- 相談室や集会室の充実など、様々な市民が利用できる施設として、地域の福祉拠点機能を強化



④ 周辺福祉施設機能の集約・複合化

- 休日・夜間診療等の拠点に関する機能の拡充
- 高齢者の健康づくり、生きがいづくりに関する機能の集約・複合化



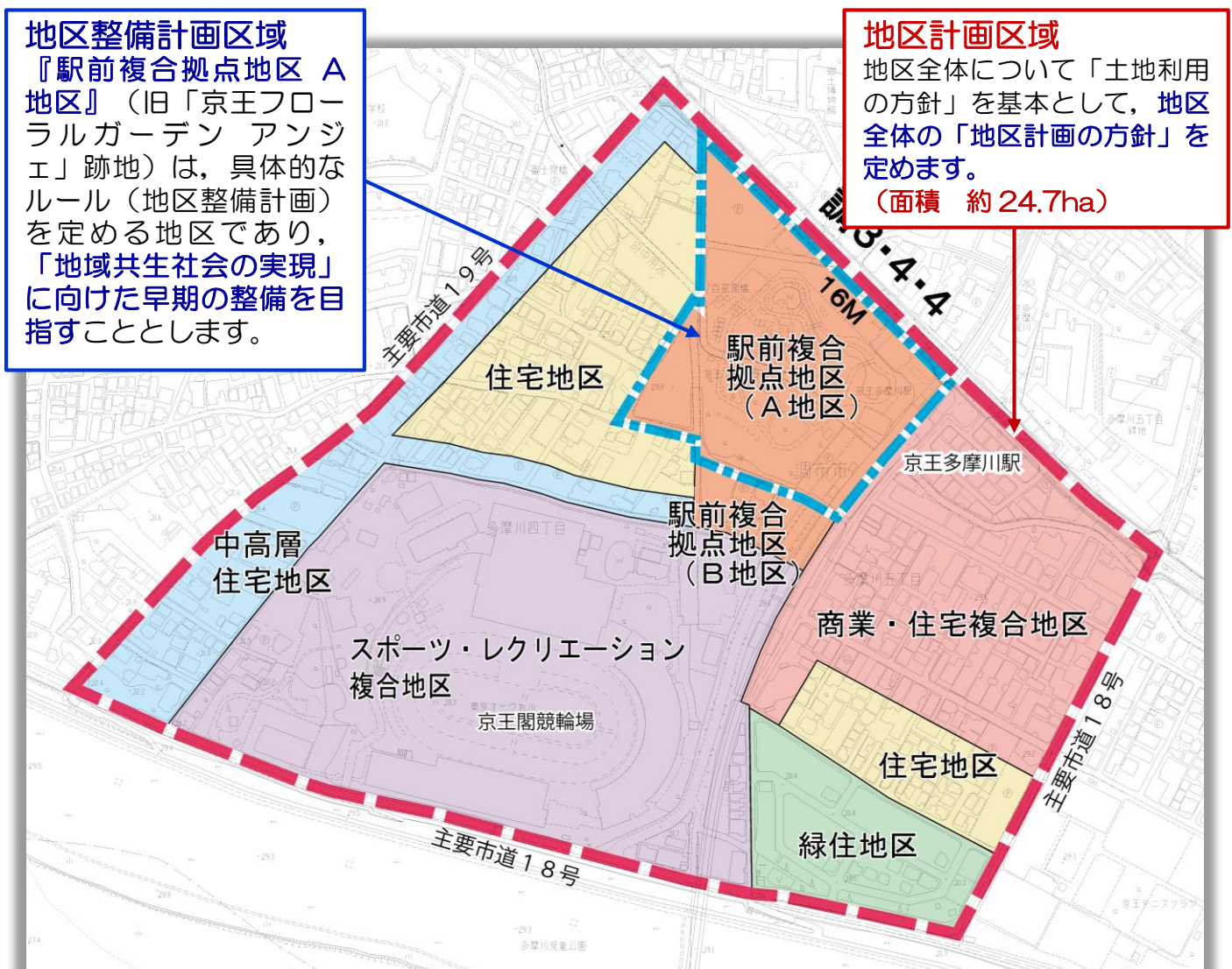
3 地区の将来像の実現に向けた「まちづくりのルール（地区計画制度等）」について

◆「地区計画」とは…

- 「地区計画」は、都市計画法に基づく制度で、「地区の目指すべき将来像を設定し、その実現を図るため、まちづくりを進めていく手法」です。地区の皆さんと市が連携しながら、地区の課題や特徴を踏まえて、建物や道路、公園等に関する地区独自のまちづくりのルールとなるものです。
- 地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。
- 「地区計画」の内容は、「地区計画の方針（方針地区）」とまちづくりの具体的なルールを定める「地区整備計画」からなります。



◆京王多摩川駅周辺地区における地区計画区域と地区整備計画区域について



◆地区計画の方針 イメージ

<地区計画の目標>

- 「地域共生社会に向けた 多世代が共に生き 多様な主体が交流するコンパクトなまちづくり」をテーマに掲げ、以下の目標をもって、安心・快適に住み続けられる賑わいと潤いのあるまちづくりを推進することを目指します。

- 1 駅周辺にふさわしい生活拠点の創出
- 2 水害に備えた避難体制の強化
- 3 「住み続けたい」を支える身近な環境づくり
- 4 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
- 5 駅周辺の回遊性の向上及び地域の商業の核となる拠点の創出

<地区施設の整備の方針>

a 道路

- 京王相模原線西側に区画道路を新設し、駅前複合拠点地区、スポーツ・レクリエーション複合地区、多摩川河川敷をつなぐアクセス性の向上と、賑わいのある歩行者動線を形成
- 駅前複合拠点地区A地区周辺の既存の生活道路については、区画道路として拡幅整備し安全性を向上



b 公園・広場

- 公園や広場を適切に配置し、子どもから高齢者まで安心して利用できる周辺住民の憩い空間の形成と多世代交流、コミュニティの活性化及び防災性を向上



c その他の公共空地

- 駅前複合拠点地区A地区においては、歩行者用通路・歩道上空地（公共空地）の配置により、京王相模原線東西の一体性を高め、商業・住宅複合地区、駅前複合拠点地区（A・B地区）、西側の住宅地区の回遊性を向上

<建築物等の整備の方針>

- 多様な機能の複合化、多世代による賑わいの創出を目指す駅前複合拠点地区A地区については、建築物等の用途の制限、容積率・建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める

<その他の当該区域の整備・開発及び保全の方針>

- 駅東側の既存の緑道との連続性、京王相模原線東西の一体性、駅前複合拠点地区と商業・住宅複合地区との回遊性の向上を図るため、花と緑の軸を構成し、安全・快適な歩行者ネットワークを形成
- 京王相模原線西側の既存・新設道路を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
- 魅力ある都市景観を形成するため、積極的な緑化を行い花と緑の空間づくりを推進
- 水害に対する防災性を向上するため、垂直避難が可能なスペースを創出



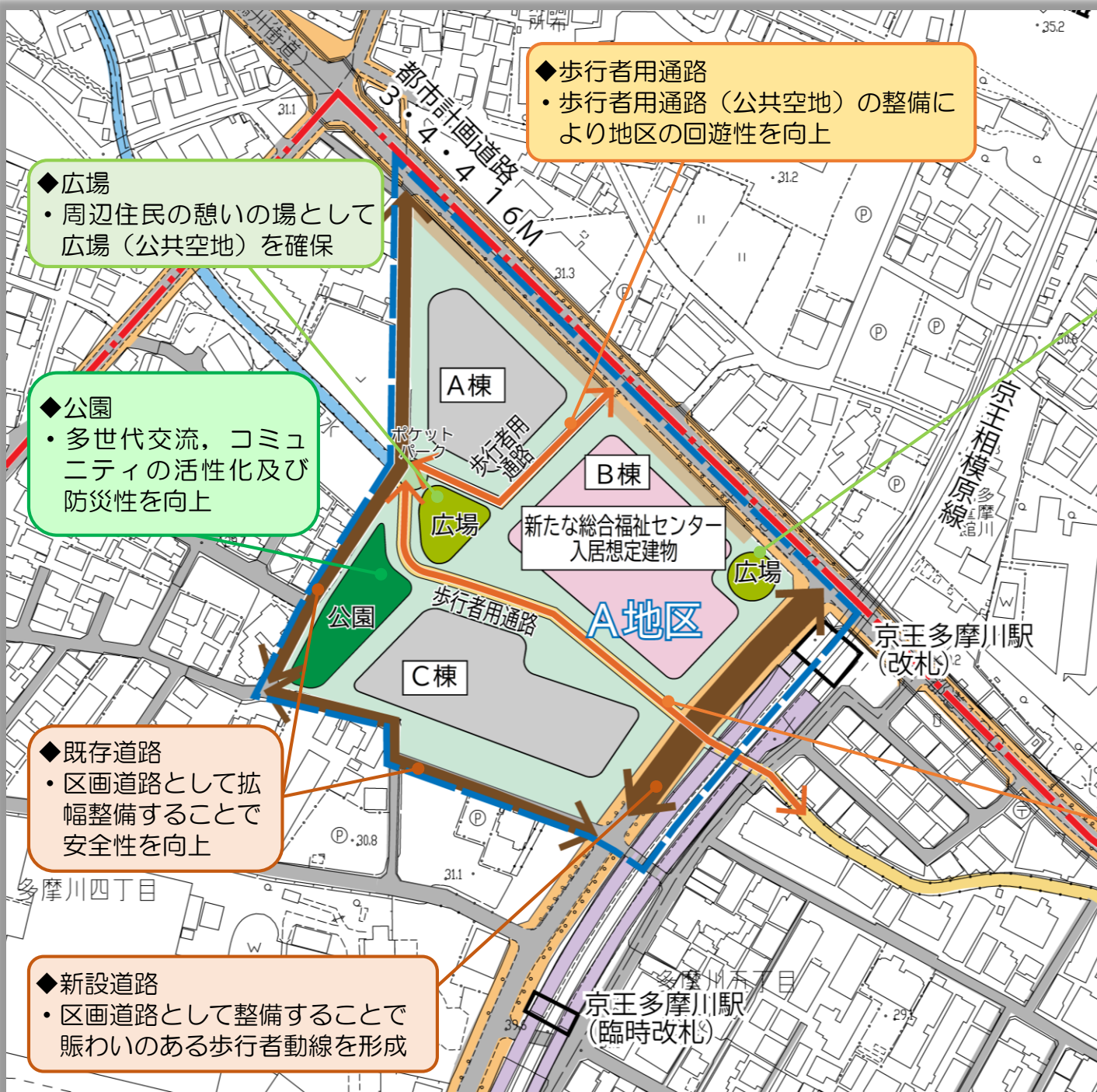
◆地区整備計画（駅前複合拠点地区 A地区）イメージ

◆空間イメージ

● 日常生活の買い物を支える生活利便施設

● 駅利用者を迎える玄関としての人だまり

● 緑に囲まれた店舗



- B棟の1階の階高はハザードマップの浸水高を意識し、5m以上を検討。また、垂直避難場所として避難スペースの確保（2階以上の場所）を検討。
- 雨水流出抑制対策を検討

多摩川河川敷の豊かな自然や駅前立地の商業地域としてのポテンシャルなど、京王多摩川駅周辺エリアが有する優れた特性を活かした新たな総合福祉センターの機能の充実・強化を検討

◆広場

- 利用者を迎える地区の玄関口として、広場（公共空地）を確保



※現時点でのイメージであり、今後変更の可能性あります

《建築物等の用途の制限》

- ぱちんこ屋や風俗営業等を規制
- 賑わい創出のため駅前に相応しい用途を誘導

《壁面の位置の制限》

- 快適で賑わいとゆとりある良好な都市空間を形成するため、壁面の位置を定め、歩道状空地により歩行空間を確保

《壁面後退区域における工作物の設置の制限》

- 良好な景観とゆとりある都市空間を確保するため、壁面後退区域において工作物の設置を制限

◆歩行者用通路

- 歩行者用通路（公共空地）の整備により地区の回遊性を向上



※現時点でのイメージであり、今後変更の可能性あります

《建築物等の高さの最高限度》

- 商業・業務及び公共的な機能の強化や賑わいの創出を適切に誘導するため、建築物等の高さの最高限度を設定

《建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限》

- 潤いのある都市空間の形成及び周辺環境と調和した良好な景観形成のため、原色を避けるなど周辺の環境や建築物と調和した落ち着いたものゝ制限

《垣又はさくの構造の制限》

- 緑豊かな周辺の住環境との調和や安全な環境の形成を図るため、垣又はさくの構造について生垣や透視可能なフェンス等に制限

今後のスケジュール

【地区全体】

令和4年3月18日・19日 まちづくり懇談会（本日）



令和4年6月（予定） 原案説明会
都市計画第16条に基づく告示・縦覧



令和4年9月（予定） 都市計画法第17条に基づく告示・縦覧



令和4年12月（予定） 都市計画審議会（付議）
都市計画決定・告示



令和5年3月（予定） 地区計画条例改正

【駅前複合拠点A地区】民間開発（土地区画整理事業・開発事業）

令和4年度（予定） 土地区画整理事業 事業認可等



令和5年度（予定） 基盤工事・建築工事着手



令和7年度以降（予定） 順次竣工

【その他地区】

当地区周辺住民等をはじめ、多様な主体と連携し、地区の将来像「地域共生社会に向けた、多世代が共に生き、多様な主体が交流する、コンパクトなまちづくり」の実現に向けたまちづくり活動を推進していきます。

●問合せ先●

- ・まちづくり、地区計画に関すること
調布市 都市整備部 都市計画課

TEL：042-481-7444（直通）

FAX：042-481-6800

E-mail：keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp