

京王多摩川駅周辺地区地区計画原案説明会

議事録

- ◆日時：令和4年9月4日（日）10時～11時30分
- ◆場所：多摩川児童館
- ◆参加者：市民21人 市役所7人 昭和(株)2人 京王電鉄(株)1人
- ◆原案説明会の内容
 - (1) 京王多摩川駅周辺地区地区計画の原案について
 - (2) 質疑応答

◆質疑応答

- 市民
- ・旧京王フローラルガーデンアンジェがあった土地は、大雨が降ると土地が低く浸水するため盛土をすると思うが、盛土をする範囲、高さを知りたい。
 - ・旧京王フローラルガーデンアンジェは雨水を吸収する力があったが、舗装をすると府中用水が増水したときに床下浸水すると思われるため、透水性の高いアスファルトや貯水タンクを使用し、府中用水が溢れないような対策を講じてほしい。
- 事務局
- ・駅前複合拠点地区内の都市計画道路3・4・4号線に面する部分は盛土し、府中用水付近は盛土を行わない計画となっている。
 - ・浸水対策としては、事業者・下水道課と協議を行うことになるが、現状では、府中用水や下水道管に雨水が流れないよう建物、道路で透水性があるものを使用する計画となっている。
 - 敷地内既存道路に関しても道路からの雨水が民地へ入らないように、道路管理課・下水道課・京王電鉄㈱と協議することになっている。
 - ・多摩川の浸水対策については、下流地区の浸水対策として国が行う多摩川緊急治水プロジェクトにて河床掘削にて川の流れる断面を増やす対応を行う。これにより多摩川の水位が60cm程下がる見込みである。
 - 多摩川住宅では、浸水した水を多摩川へ流すようにポンプを設置する対策を検討している。
- 市民
- ・アンケート用紙のオープンハウスの日時は間違っているのではないか
 - ・パンフレットP11の壁面のイメージの5号壁面の図の道路と敷地が逆ではないか。
 - ・近年のマンション建設により人口は増加していると思うが、人口流入はどの程度を見込んでいるのか。人口増加に伴う小中学校の容量などについてもどのように考えているのか。
 - ・総合福祉センター移転に伴い京王多摩川駅利用者・就業者などの流入人口はどの程度を見込んでいるのか。それに伴い京王多摩川駅の利用者増加が見込まれるが、京王多摩川駅の改築は行うのか。
 - ・駅前複合拠点地区A地区の完成予定はいつ頃なのか。
- 事務局
- ・アンケート用紙のオープンハウス日程及びパンフレットP12の壁面イメージの5号壁面の図については誤りであり、お詫びして訂正する。
 - ・人口流入については、都市型住宅として上部にマンション等の立地を想定しているが、規模や戸数については現状決定していない。そのため具体的な数字は試算できないが、人口は増加することが予想される。当地区の課題として、元々住宅地であったことから高齢化率は高まっており、ファミリー世帯等が流入することでまちの活性化や高齢化率低下につながると考える。市全体でも人口が増加していることもあり、子どもの増加を見込んでいる。特に多摩川小学校では、教室数が足りなくなりそうであるため増築工事を、布田小学校では学童クラブの定員を増加させる等の対策を講じている。市としても対策として、マンションをはじめとした民間開発時に事業者へ、一定数の単身者向け住宅導入や入居希望者へ小学校が定員オーバー

で通えなくなることはないが、増築によりグラウンドが狭くなる等の可能性があるなどの説明を指導という形でお願している。A地区に関しては、多摩川小学校の児童数が増加していることから富士見台小学校の学区として考えている。開発計画が持ち上がった初期段階から教育委員会でも少しずつ考えられているため、今後とも開発が進む中で協議を進めていく。

・総合福祉センターの利用者は新型コロナウイルス感染症の拡大前は送迎バス利用者等も含め年間約7万人程度である。移転後、一定数駅を利用する方がいることが想定される。そのため、調布市バリアフリー基本構想では、京王多摩川駅を重点地区と位置付け、駅舎のバリアフリー対策としてホームと電車の隙間を埋める工事、ホーム柵の設置、エレベーターの大型化、トイレの改修を行う検討をしている。

市民 A棟、B棟は何階建ての建物が建つのか。

事務局 C棟は高さ37.5mで、12階建て程度の建物を建てるのが可能な高さである。A・B棟は日影規制をかけている為B棟は30mで9階建て程度の建物を建てるのが可能で、A棟は30mを下回る予定となっている。

建物の形状等具体的な内容は、建築計画で決まった段階で説明会が開催される予定になっている。

市民 A・B棟が建設される敷地は盛土を行うのか。

事務局 都市計画道路3・4・4号線に面する部分は都市計画道路3・4・4号線と同じ高さになるように盛土する計画となっている。B棟は総合福祉センターを5m以上の高さに位置するようお願いをしているため、階高によって階数が異なる。先程お伝えした階数は一般的な建物の場合と捉えてほしい。

市民 A棟・B棟について、駅前複合拠点地区の北側の日照権はどう考えているのか。

事務局 建築基準法に基づき影が必要以上に落ちないように規制がかかる。

市民 B棟は大規模な施設が建つイメージをもってしたが、A棟も大規模な施設が建つと考えた方がいいのか。

事務局 ・A棟は建物高さが30mを下回るが階高は中に入る施設によって変わるため、階数は変わると思われるが、西・北側の敷地に対して地区計画で高さ制限をかけ、建物の壁面位置も後退させ、必要以上に影が落ちないように配慮している。

・補足となるが、駅前複合拠点地区の北側は用途地域が第一種中高層住居専用地域となっており、建物高さの制限が15mとなっている。駅前複合拠点地区は建物高さ制限が37.5mとなり双方を比べると高い建物が建つこととなる。しかし、近隣商業地域に変更される地域以外については引き続き用途地域が変わらないため、高層建築物を建てようとしても、隣接する用途地域によって日影規制は決まっており、壁面後退等を行い周辺へ配慮していく。

市民 ・都市計画マスタープランでの本地区の位置付けが商業の拠点となっているが、どのような商業機能が誘致されるかわからない中で計画が進んでいくのか。

・計画エリアの人口が増えるかわからないまま計画は進むのか。

・水害への対策は大丈夫なのか。

・着工時期や図面等具体的なことが知りたい。

事務局 ・本地区は、駅周辺であることから地域住民の生活の利便性を確保するため、これまで市で商業の拠点にすることを考えていた。先日実施したオープンハウスでも商業施設、スーパーマーケットの要望があった。具体的には、今後の事業者が検討す

る建築計画で定めた後に実施していく説明会にて説明することになる。

・人口は令和4年7月時点で、京王多摩川駅周辺に住んでいる方は10,560人となっている。この20年間で25%程度人口は増加しているが高齢化率は高い。そのため若い世代が一定数流入することによりまちの活性化に寄与すると考える。

・京王多摩川駅の利用者数は新型コロナウイルス流行前約17,000人だったが、現在は約12,000人となっている。新型コロナウイルス流行前から考えると利用者が増加したとしても京王多摩川駅は現在の規模で対応できると思う。

・防災については総合福祉センターがB棟の5階以上に入る予定のため、一時的な非難ができると考えている。また、現在都市計画マスタープランの改定と共に立地適正化計画の検討を進めており、立地適正化計画の中で防災指針を作成することになる。防災指針の中で多摩川沿線に住んでいる方に安心して住んでもらうための対応を検討している。

京王電鉄株 スーパーマーケットに対するニーズが高いことは認識しており、応えていきたいと考えている。現在テナントは決まっていらないが、今後詳細を詰め、情報をオープンにできる段階をお待ちいただきたい。

市民 ・駐車場の出入り口はどこにできるのか。駐輪場は駅の駐輪場と別で作られるのか。また、駐車場について建物居住者と利用者との場所は分けるのか。
・アクセスについて、おそらく今後施設利用者が多く利用する都市計画道路3・4・4号線と京王相模原線沿道の交差点はベビーカーや車いす、白杖などどれにとっても危険な箇所であるため、歩道の整備を検討しているか伺いたい。

事務局 ・B棟は北側の都市計画道路3・4・4号線から車が入り出すことになる。C棟は区画道路1号から車が入り出すことになる。
・京王相模原線沿道の拡幅について、道路整備の順番に関しては別途検討しており、現時点で計画等はされていない。しかし地権者と相談しながら高架下の都市計画道路3・4・4号線北側の京王線に沿った道路を一方通行化し、京王多摩川駅前に信号・横断歩道の設置を検討している。

市民 ・令和3年度まちづくり懇談会の時は建物の高さが決まっていなかったもので、パンフレットP2の地区計画素案に対する主なご意見の令和3年度まちづくり懇談会の記載は間違いではないか。

・旧京王フローラルガーデンアンジェの跡地以外の部分はどうなっていくのか。調布駅より京王多摩川駅は利用者が少ない上に、駅舎はバリアフリーの課題があり、水害リスクもあるのに総合福祉センターを移転させるのはなぜか。

事務局 ・パンフレットP2の地区計画素案に対する主なご意見は令和4年度オープンハウス時点の間違いであり、お詫びして訂正する。

・今回の計画は駅前複合拠点地区A地区のみルールを決めている。ほかの地域は土地利用の方針だけ示しており、今後地域の方々と一緒になって考えていきたい。

・総合福祉センターについては建物の改修が難しいことやサービスを停止させられない等の理由で移転を考えている。関係各所とも連携し防災対策はしっかり行っていきたい。

－以上－