

京王多摩川駅周辺地区地区計画等 原案説明会

令和4年9月

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。

令和4年3月には、地区のまちづくりの内容について皆さまにご説明するまちづくり懇談会を、7月には、より詳しい内容をご説明するオープンハウスを開催し、ご意見をいただきながら、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。

今回は、これまでのご意見や関係機関との協議を踏まえ、まちづくりルール（地区計画）等の原案を取りまとめましたので、ご説明いたします。

京王多摩川駅周辺地区地区計画等に関する 原案の縦覧及び意見書の提出について

京王多摩川駅周辺地区に関する原案について、次のとおり縦覧します。

- 告示日：令和4年8月25日（木）
- 期 間：令和4年8月26日（金）～9月9日（金）（土・日を除く）
- 場 所：調布市都市計画課（調布市役所7階 8：30～17：00）

なお、原案の内容について、地区内の土地所有者等は次のとおり意見書を提出することができます。

- 期 間：令和4年8月26日（金）～9月16日（金）（土・日を除く）
 - 提出先：調布市都市計画課（調布市役所7階 8：30～17：00）
 - 提出できる方：土地の所有者その他都市計画法施行令第10条の4で定める利害関係を有する方（区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃貸借又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する方等）
- ※提出できる方及び提出方法の詳細は本パンフレット15ページをご参照ください（又はお電話にてお問い合わせください）。
- ※本パンフレットは、市のホームページでご覧いただけます。

京王多摩川駅周辺地区地区計画に関する原案説明会

9/2（金）	① 午後6時30分～午後8時	調布市立多摩川小学校体育館 （多摩川3-21-1）	定員50名
9/4（日）	② 午前10時～午前11時30分	多摩川児童館遊戯室 （多摩川5-1-2）	定員20名
	③ 午後1時～午後2時30分		定員20名
	④ 午後3時30分～午後5時		定員20名

1 これまでの経緯

令和元年度	まちづくり懇談会の実施（3回） まちづくり勉強会の開催（2回） 地元自治会からの要望書受領 ・道路の整備・水害等の防災の視点によるまちづくり，地域福祉・医療関連施設の誘致開設等
令和2年度	ニュースレター配布 ・地区の将来像，駅前複合拠点地区の整備イメージ，新たな福祉センター機能の整備の検討イメージ等
令和3年度	まちづくり懇談会の開催 ・地区計画の素案・イメージ等
令和4年度	オープンハウスの開催 ・京王多摩川駅前及び多摩川児童館でパネルを展示し，地区計画，用途変更についての説明及び意見を聴取 （7月29日：京王多摩川駅前 7月31日：多摩川児童館）



2 地区計画素案に対する主なご意見（令和3年度 まちづくり懇談会）

<地区計画について>

Q：どれくらいの高さの建物が建つことになるのか？

A：まだ建物の用途やボリューム・高さなど詳細は定まっておらず検討中であるため，現時点では具体的にお答えできませんが，次回の原案説明会では，高さの最高限度など御説明できるよう，協議検討を進めてまいります。

<用途地域の変更について>

Q：用途地域の変更は駅前複合拠点地区A地区のみなのか？

A：今回は，「駅前複合拠点地区A地区」のみ用途地域の変更を行い，地区整備計画を定める予定です。京王多摩川駅周辺では，日常生活に密着した商業・生活利便機能及び身近な公園・広場機能が不足していることから，これらの施設の立地誘導を図り，地域の中核となるエリアの整備を早期に進める計画としています。

<その他>

Q：駅及び周辺のバリアフリーはどのように考えているのか？

A：令和4年4月に策定予定の調布市バリアフリー基本構想において，京王多摩川駅周辺地区を重点整備地区に位置付け，駅施設・設備の更新に併せて，関係者が協力してバリアフリー化に向けて取り組んでいくこととしています。

◆地区の位置付け

※東京都、調布市の計画では次のように位置づけています。

当地区は、「地域の商業・生活の核となる生活の中心地を形成」、「商業の拠点」の創出を目指しています。

都市計画区域マスタープラン

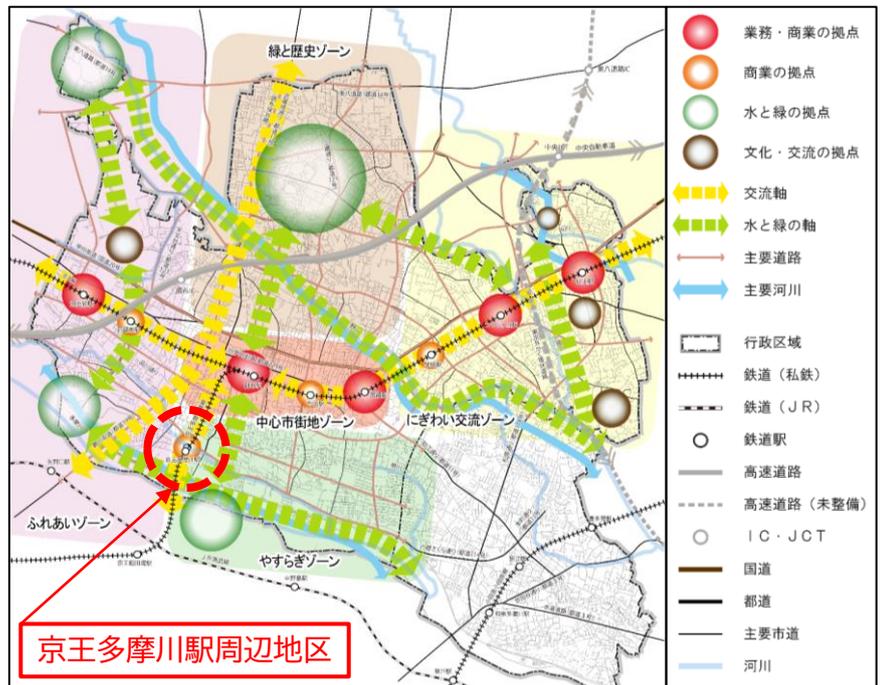
(令和3年3月改定)

- 京王多摩川駅周辺は「生活の中心地」として位置づけられています。
- 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。

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。



◆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

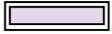
方針4 自然の豊かさや都市のアメニティが感じられる潤いある景観の形成

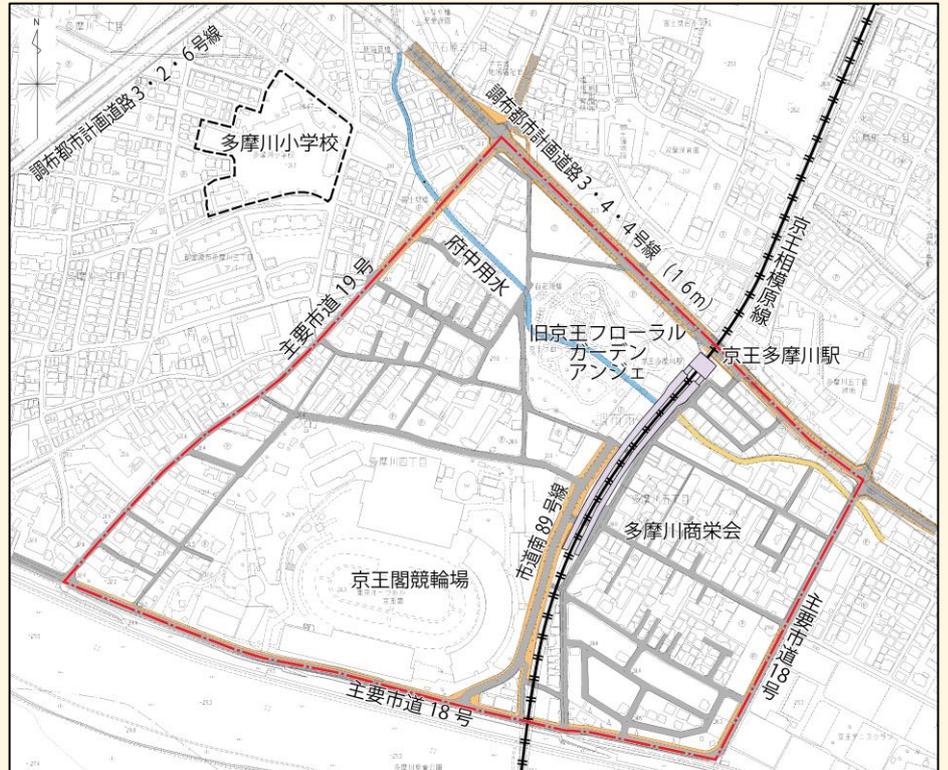
- ◇ 駅前空間の賑わいを感じられる景観形成
- ◇ 駅周辺から多摩川河川敷へ繋がる自然の豊かさ等が感じられる景観形成

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

名称	京王多摩川駅周辺地区地区計画
位置	調布市多摩川四丁目及び五丁目各地内
面積	約24.7ha

	道路（車道）
	道路（歩道）
	緑道（歩行者専用）
	府中用水
	駅舎
	地区計画区域 〈検討地区面積 約24.7ha〉



1 地区計画の目標

本地区は、調布市の南端部に位置し、憩いの場となっている多摩川沿いを中心とした散歩道やスポーツ・レクリエーション施設等を利用する市民や来街者の主要な玄関口となっている。都市計画マスタープランでは、本地区を「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」として位置付けているものの、地区内では、日常生活に密着した商業・生活利便機能及び身近な公園・広場機能の不足、商業地における住宅への転換の進行等が進んでいる。

一方、本地区は一部都市計画緑地（調布多摩川緑地）の区域となっており、周辺の自然的環境や風致景観と調和したみどり豊かな環境の形成が求められるほか、水防法に基づく多摩川浸水想定区域内に位置し、地球温暖化等の影響による大雨等に伴う水害への対応が求められている。

そこで、本地区は、駅周辺に相応しい商業を中心とした生活拠点を創出するとともに、水害に備えた避難体制の強化、「住み続けたい」を支える身近な環境づくり、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を図る。

また、調布市基本計画において、地域共生社会の充実に向けた取組として、子ども・高齢者・障害者などすべての人々が生きがいを共に創り、高め合うことができる地域共生社会の推進が位置づけられており、本地区はその先駆けとなる「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づくり」を推進することを目指す。

2 区域の整備・開発及び保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

区域を6地区に区分し、各々の地区の特性に応じた土地利用の方針を以下に定める。

1 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、駅前複合拠点地区を地域の中核エリアとし、総合的な福祉機能、子育て支援施設、高齢者福祉施設や店舗をはじめとする生活利便施設などの日常に密着した暮らし支援機能や公共的な機能、駅前居住機能等を誘導し、地域全体の基盤としての機能向上を図る。また、調布都市計画道路3・4・4号線に面する区域をA地区とし、早期の拠点整備を目指すとともに、その南側の区域をB地区として将来的な開発動向を見据えつつ段階的な商業機能の誘導を図る。

2 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、隣接する周辺地区との回遊性を高めながら、賑わいのある商業環境の形成と住宅機能の充実を図る。

3 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居住環境を備えた、快適・安全でゆとりある低層住宅地の形成を図る。

4 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市街地の形成を図る。

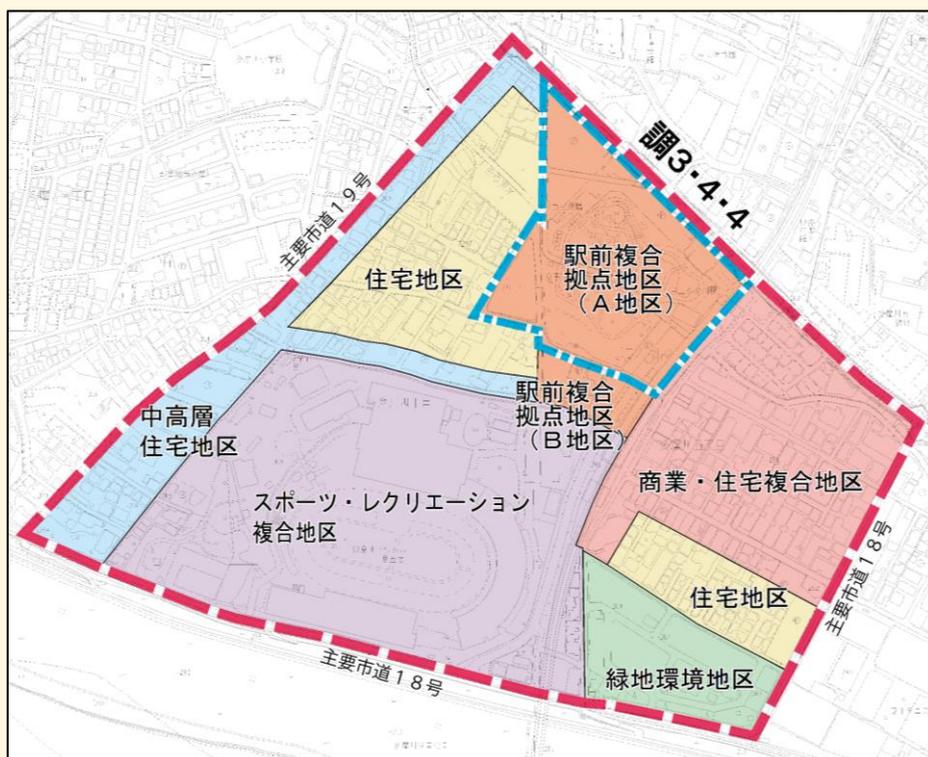
5 緑地環境地区

調布多摩川緑地の一部として、多摩川及び河川敷の豊かな緑と調和したゆとりある良好な環境の形成を図る。

6 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域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の形成を図る。

【地区区分】



(2) 地区施設の整備の方針

- 1 道路については、調布都市計画道路3・4・4号線と多摩川河川敷を円滑に接続し、賑わいのある歩行者動線を形成するため、京王相模原線西側の市道南89号線を区画道路として延伸整備する。
また、駅前複合拠点地区A地区西側及び南側の既存の生活道路については、誰もが安全で快適に利用でき災害時における避難経路として機能するよう、区画道路として拡幅整備する。
- 2 公園については、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を形成するとともに、地区西側の住宅地区との緩衝空間や歩行者用通路等とのネットワークとして機能する位置に整備する。
- 3 広場については、駅前空間や主要な歩行者用通路に隣接する滞留空間を形成し、地区内の建築物からの歩行者動線とも連携する機能として整備する。
- 4 ポケット広場については、歩行者動線の連続性を確保する空間として、地区西側の区画道路と歩行者用通路の交差部に整備する。
- 5 歩行者用通路については、京王多摩川駅東西の一体性や府中用水の面影が感じられ、誰もが安全で快適に利用できるよう配慮し、地区間や建築物間の回遊性及び駅までのアクセシビリティの向上を図るため、駅前複合拠点地区A地区中央を東西に貫通する位置などに整備する。
- 6 歩道状空地については、歩行者の安全の確保や地区西側の住宅地区との緩衝空間となるよう、駅前複合拠点地区A地区外周（計画図3に表示する1号壁面、2号壁面及び5号壁面）に整備する。

(3) 建築物等の整備の方針

多様な機能の複合、多世代による賑わいの創出を目指す駅前複合拠点A地区については、次のように方針を定め、地区全体の暮らしやすさの向上につなげるものとする。

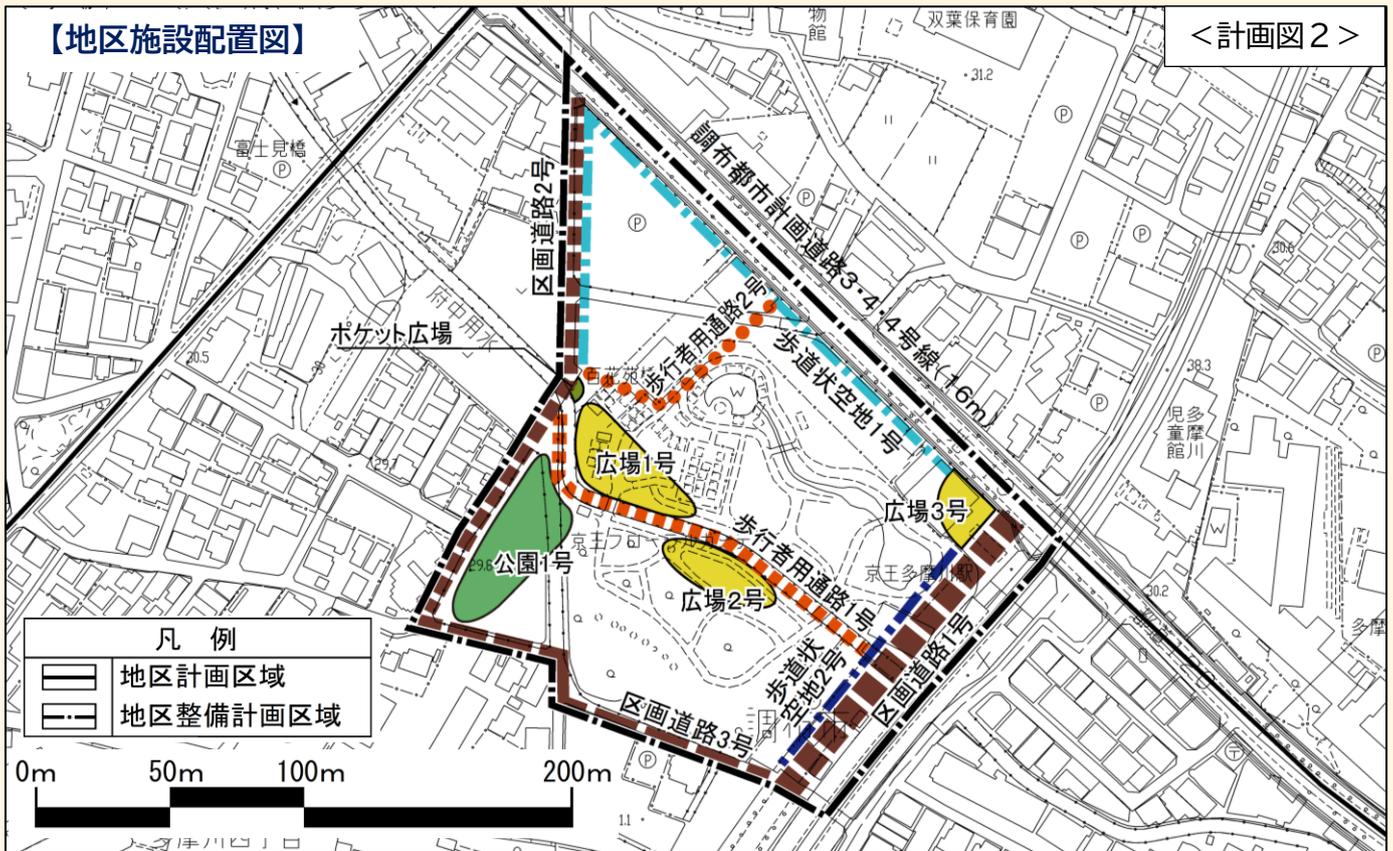
- 1 土地利用の方針に則した健全な土地利用や賑わいの創出のため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 調布都市計画道路3・4・4号線北側の住環境に配慮しつつ、商業・業務及び公共的な機能の強化や賑わいの創出を適切に誘導するため、建築物等の高さの最高限度及び公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。
- 3 周辺環境と調和したゆとりある良好な環境形成を図るため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。
- 4 快適で賑わいとゆとりのある魅力的な都市空間を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。
- 5 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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

(4) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

- 1 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とともに、駅周辺の花と緑のあふれる空間づくりを推進するため、市道南89号線（一部新設道路部を含む。）を南北の骨格軸、地区を横断する府中用水を東西の骨格軸として花と緑の軸を構成し、花と緑の空間及び安全・快適な歩行者ネットワークを形成する。
- 2 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する。
- 3 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する。

3 地区整備計画

(1) 地区施設の配置及び規模



【地区整備計画で定める事項】

種類	名称	幅員	延長	備考	
道路	区画道路1号	11.0m	約120m	新設	
	区画道路2号	4.0~6.0m	約205m	拡幅(百花苑橋のみ幅員4.0m)	
	区画道路3号	6.0m	約155m	拡幅	
種類	名称	面積		備考	
公園	公園1号	約1,675㎡		新設	
種類	名称	面積	幅員	延長	備考
その他の公共空地	広場1号	約820㎡	-	-	新設
	広場2号	約480㎡	-	-	新設
	広場3号	約290㎡	-	-	新設
	歩行者用通路1号	約1,150㎡	約7.4m	約150m	新設
	歩行者用通路2号	約380㎡	約4.0m	約95m	新設 幅員約1.0mの植栽帯を含む
	歩道状空地1号	約290㎡	約1.0m以上	約245m	新設
	歩道状空地2号	約330㎡	約4.0m以上	約105m	新設
	ポケット広場	約60㎡	-	-	新設

(2) 建築物等に関する事項

建築物等に関して以下の制限を定めます。

ア 建築物等の用途の制限	カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
イ 建築物の容積率の最高限度	キ 建築物等の高さの最高限度
ウ 建築物の建蔽率の最高限度	ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
エ 建築物の敷地面積の最低限度	ケ 垣又は柵の構造の制限
オ 壁面の位置の制限	

ア 建築物等の用途の制限

「駅周辺にふさわしい生活拠点の創出」を目指すため、建築物等の用途を制限します。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの
- (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (3) 調布都市計画道路3・4・4号線に面する建築物で地上1階及び2階の部分を居住の用に供する建築物（ごみ集積場、集会所等及び居住の用に供する玄関、階段等並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助を行うグループホームその他これらに類する用途に供するものは、この限りでない。）
- (4) 前号に掲げるもののほか、地上1階を居住の用に供する建築物（ごみ集積場、集会所等及び居住の用に供する玄関、階段等は、この限りでない。）
- (5) 前2号の規定は、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利の目的となっている土地で、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分をされて、新たに建築物の敷地として使用するならばその面積が4,000㎡に満たない土地において、高さ10m以下の建築物を建築する場合は、これを適用しない。

【建築物等の用途の制限のイメージ】

