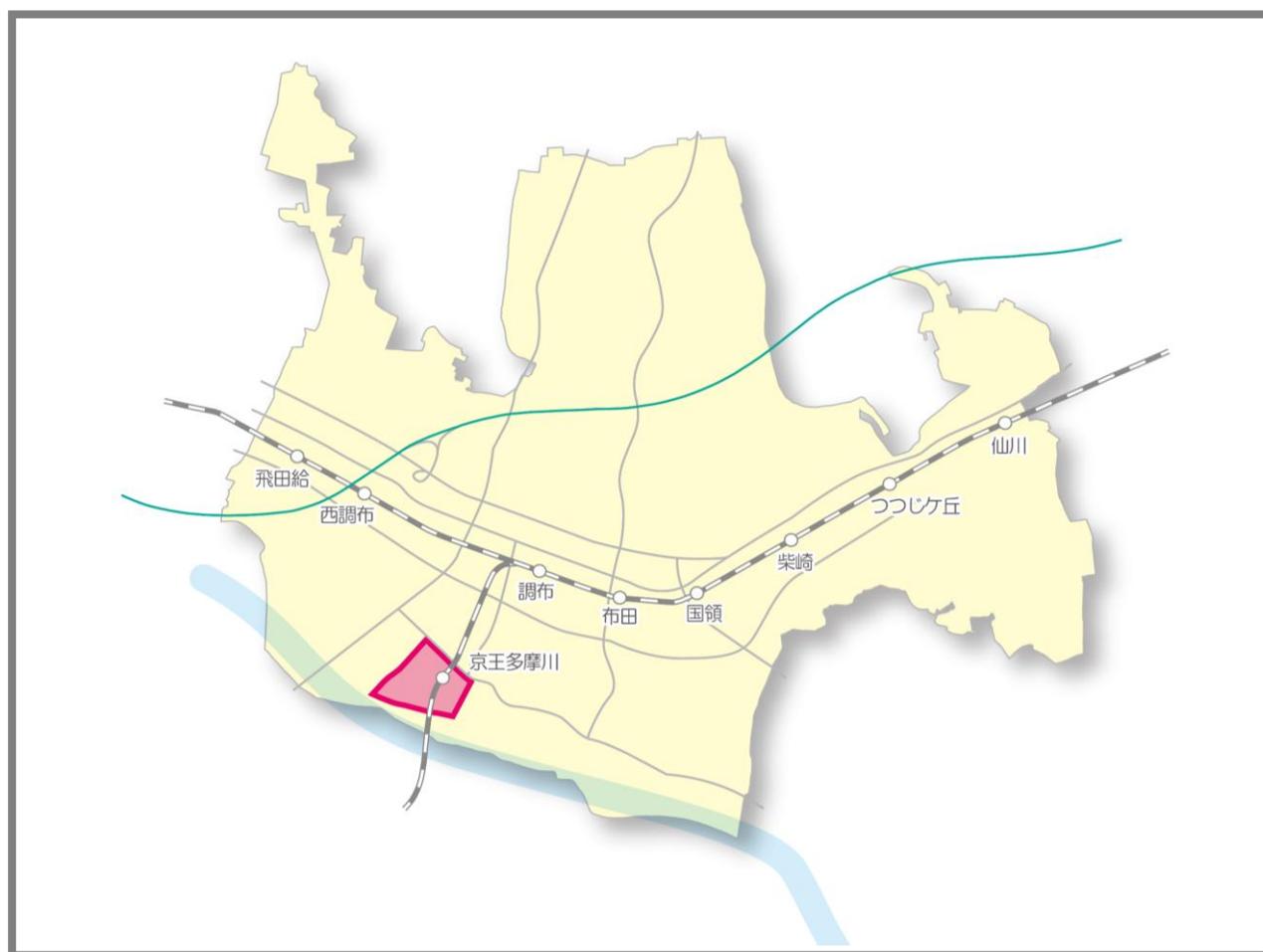


# 京王多摩川駅周辺地区 地区計画



令和5年9月

調 布 市

<b>I. 本書の目的</b>	.....	1
<b>II. 京王多摩川駅周辺地区 地区計画の解説</b>	.....	2
1. 地区計画の目標	.....	2
2. 区域の整備・開発及び保全に関する方針	.....	3
(1) 土地利用の方針	.....	3
(2) 地区施設の整備の方針	.....	4
(3) 建築物等の整備の方針	.....	5
(4) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	.....	5
3. 地区整備計画	.....	6
(1) 位置及び面積	.....	6
(2) 地区施設の配置及び規模	.....	6
(3) 建築物等に関する事項	.....	7
(4) 土地の利用に関する事項	.....	15
<b>参考1：京王多摩川駅周辺地区 まちづくりの検討経過</b>	.....	16
<b>参考2：用語集</b>	.....	17

# I. 本書の目的

京王多摩川駅周辺地区は、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ます。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みられます。

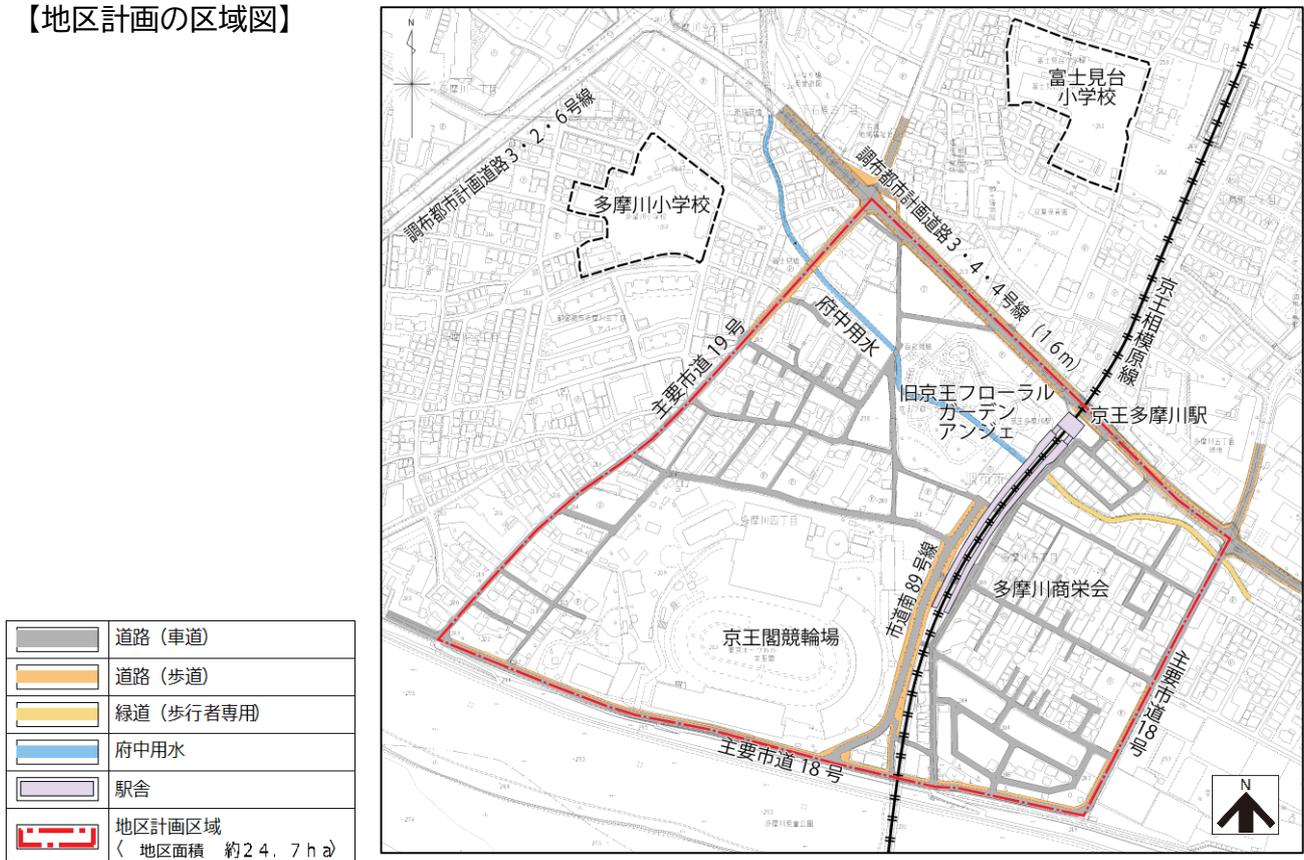
こうした状況を踏まえ、地区の将来像である「地域共生社会に向けた 多世代が共に生き多様な主体が交流する コンパクトなまち」の実現に向けた取り組みを進めることと京王相模原線京王多摩川駅を中心とした約24.7haの区域について令和5年5月24日に地区計画を決定しました。

本書は、地区計画に位置付けている各項目について、定めた主旨等について解説し、地域の方々とともに、まちづくりを進めていくことを目的として取りまとめたものです。

## 【地区計画の区域】

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 24.7 h a

## 【地区計画の区域図】



## II. 京王多摩川駅周辺地区 地区計画の解説

### 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。

#### <解説>

- 本地区では、住民発意のまちづくりの経緯や上位計画等を踏まえた、京王多摩川駅周辺地区におけるまちづくりの目標を定めたものです。
- 地域共生社会の充実に向けた取組の先駆けとなるよう「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」を推進することを本地区の目標として掲げています。

#### 「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

出典：「総合福祉センターの整備に関する考え方」（令和4年2月）より

## 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。

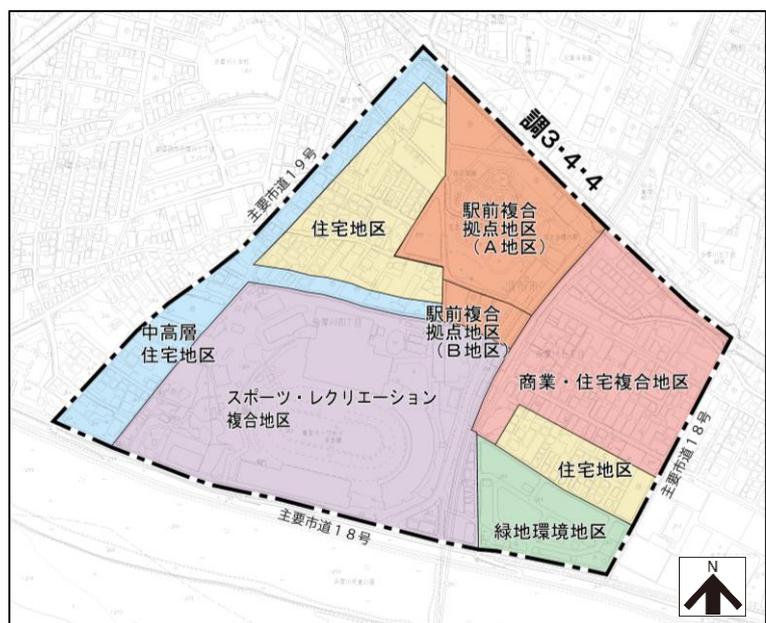
#### 6 スポーツ・レクリエーション複合地区

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。

### <解説>

- 土地利用の方針は、商業や住宅など誘導していくべき用途や制限などについて、一定範囲のまとまり（地区）ごとに利用の方針を示すものです。
- 各地区の特性にあわせて、右図に示す6つのエリアに区分し、土地利用に関する方針を定めました。

【土地利用の区分図】



## (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（パンフレット11ページ）に表示する1号壁面、2号壁面及び5号壁面）に整備する。

### <解説>

- 道路、公園、広場等の地区施設の整備に関する方針について示したものです。
- 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」を推進するため、高齢者をはじめとした多様な人たち一人ひとりの暮らしと生きがいを持てるまちの基盤として各地区施設の整備を推進します。
- 詳細な位置等については、6ページ以降の地区整備計画における各項目に示しています。



### (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。

#### <解説>

- 土地利用の区分図のうち、「駅前複合拠点地区A地区」を対象に、建築物等の整備に関する方針について示したものです。
- 「駅前複合拠点地区A地区」は、多様な機能複合、多世代による賑わいの創出を目指すため、建築物等に関する制限を行います。
- 制限の具体的な内容は、6ページ以降の地区整備計画における各項目に示しています。

### (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。

#### <解説>

- 歩行者ネットワークの形成、緑化による花と緑の空間づくりの推進、災害時における避難に関する方針について示したものです。
- 土地利用、地区施設、建築物等の方針に基づいて整備される道路等により、花と緑の空間及び安全・快適な歩行者ネットワークの形成や、水害に対する防災性を向上するための対応等を図ります。

### 3. 地区整備計画

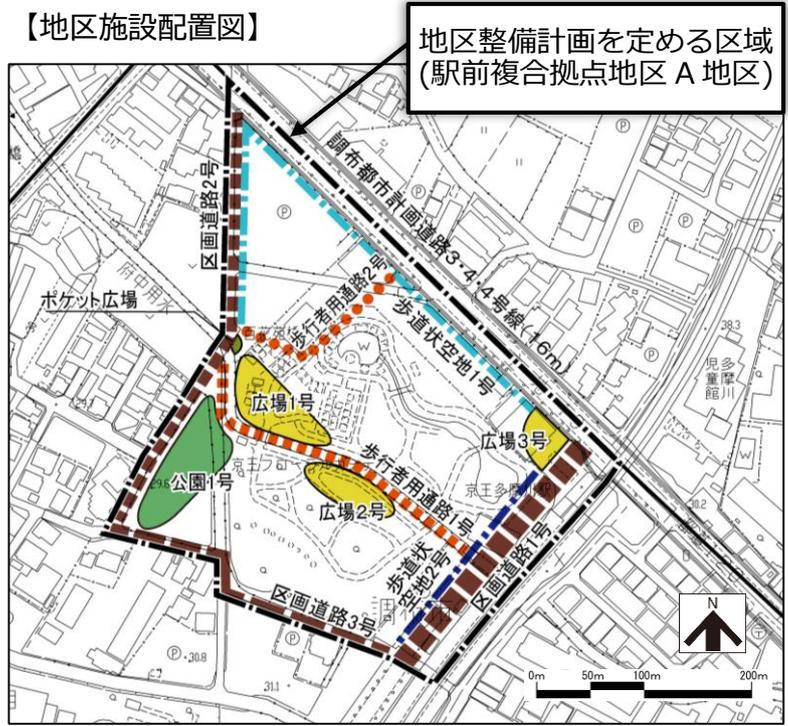
#### (1) 位置及び面積

位置	調布市多摩川四丁目地内
面積	約2.95ha

#### <解説>

- 地区計画の区域のうち、地区施設の配置及び規模や建築物等に関する具体的なルールを定める地区整備計画の区域を示したものです。
- 「京王多摩川駅周辺地区地区計画」の区域のうち、土地利用の方針で示した「駅前複合拠点地区A地区」を地区整備計画の区域(約2.95ha)として定めます。
- 地区整備計画の区域では、土地区画整理事業による基盤整備が予定されており、地区整備計画の内容に沿って事業が進められることとなります。

【地区施設配置図】



#### (2) 地区施設の配置及び規模

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 ■■■■	4.0m~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㎡			
種類	名称	面積		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	
	名称	面積	幅員	延長	備考
	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	

## <解説>

- 地区施設の整備方針に基づいて、地区整備計画の区域内に整備する地区施設（道路、公園、広場等の公共空地）を定めたものです。
- 「道路」は、区画道路1号を市道南89号線の延伸として、幅員11m（歩道状空地2号4.0m以上）で都市計画道路3・4・4号線まで新設します。区画道路2号及び3号は、既存道路を拡幅して、歩行者の安全性の確保等を図ります。
- 「公園」は、地区整備計画の南西側に配置し、緑の空間形成を図るとともに区域西側の住宅地との緩衝帯としての機能も持たせ、地域住民の憩いとなる空間を創出します。
- 「広場」は、京王多摩川駅前に配置（広場3号）し、人々の溜まりの空間として賑わいの形成につなげるとともに、歩行者ネットワークの軸となる歩行者用通路1号沿いに配置（広場1号及び2号）し、人の流れを生み出すとともに、地域の人たちのコミュニティ活動の場として機能させます。
- 「歩行者用通路」は、地区の中央を東西に通る、駅東西の回遊性を高めるとともに、都市計画道路3・4・4号線から公園等へのアクセスを確保し、歩行者用通路1号を軸とした安全・快適で、緑に囲まれた歩行者空間の形成を図ります。
- 「歩道状空地」は、都市計画道路3・4・4号線から区画道路1号及び区画道路2号の一部に面する敷地内に配置し、道路の歩道等と一体となって、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、建築物の圧迫感の形成を図ります。
- 「ポケット広場」は、区画道路（2号）と歩行者用通路（1号・2号）が交差する百花苑橋付近に配置し、連続した歩行者空間を創出します。

### (3) 建築物等に関する事項

#### 1) 建築物等の用途の制限

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。

<解説>

- 土地利用の方針に沿った土地利用を図るため、建築物等の用途の制限は、地区整備計画区域内に建築される建築物の用途に関する制限の内容について示したものです。
- 地区計画の決定と合わせて、用途地域が近隣商業地域に変更になるため、商業施設等の建築が可能となりますが、地区の風情に馴染まない施設の建築も可能となるため、パチンコ店など下図に示すような建築物の建築を制限します。
- 駅からの賑わい形成のため、都市計画道路 3・4・4 号線沿いは、建築物の 1 階及び 2 階を住宅とすることを制限し、その他の敷地においても 1 階を住宅とすることを制限します。ただし、駅至近という利便性が高い立地条件のため、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム等に限定して立地を可能としています。
- 現在建っている建築物は、建替を行う際に制限の内容が適用されます。

【建築物等の用途の制限】



パチンコ店は  
建てられません



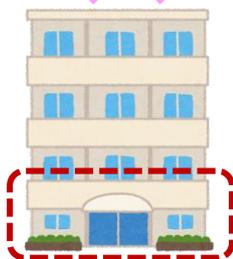
スーパー



ドラッグストア



建物の1階部分を住宅と  
することはできません

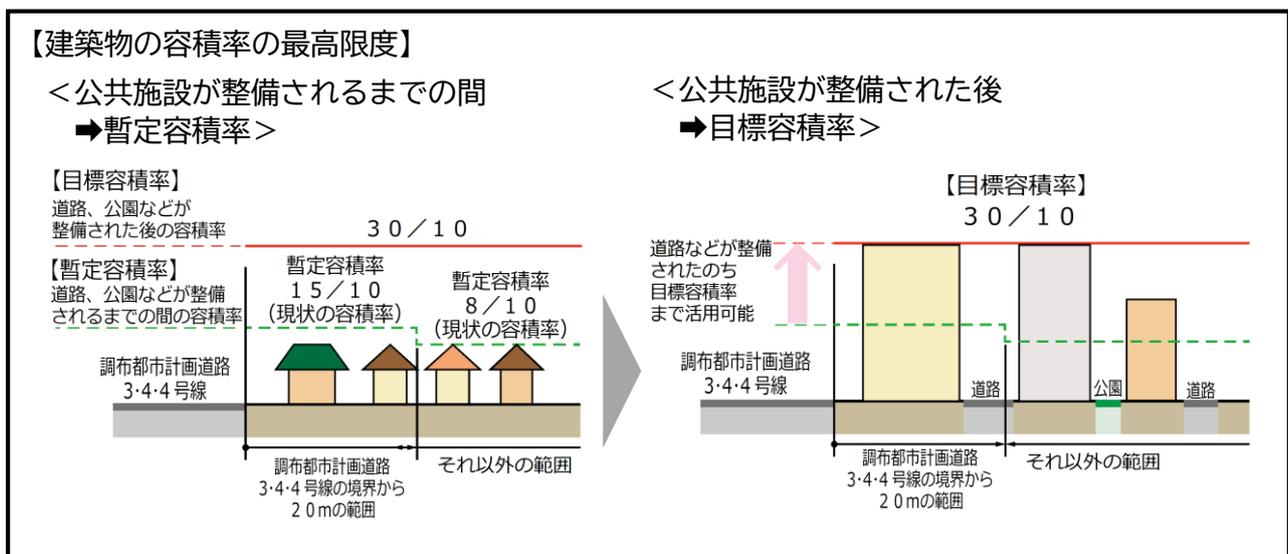


## 2) 建築物の容積率の最高限度

当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	30 / 10
公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	調布都市計画道路3・4・4号線からの距離が20mの範囲は、 15 / 10 上記以外の範囲は、 8 / 10

### <解説>

- 土地利用の方針に掲げる機能の集積と空間形成を図るため、地区整備計画区域内に建築される建築物の容積率の最高限度について定めています。
- 地区計画の決定と合わせて、用途地域が近隣商業地域になるため、容積率が300%（目標容積率）になりますが、地区整備計画区域内における道路、公園等の公共施設が整備されるまでの間は、現状と同様の容積率とします。



## 3) 建築物の建蔽率の最高限度

6 / 10
--------

### <解説>

- ゆとりある良好な環境を維持するため、地区整備計画区域内に建築される建築物の建蔽率の最高限度を定めています。
- 地区計画の決定と合わせて、用途地域が近隣商業地域になるため、建蔽率が80%になりますが、敷地内に一定割合以上の空地を確保し、日照や通風などの影響を抑え、周辺環境と調和したゆとりある良好な環境形成のため、地区計画において60%に制限します。

#### 4) 建築物の敷地面積の最低限度

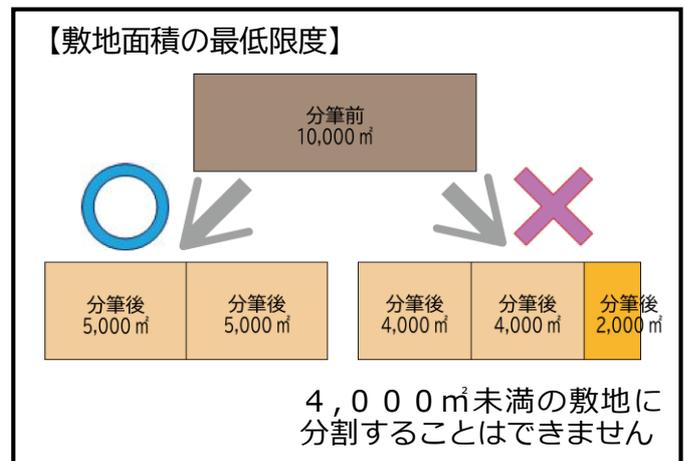
4,000㎡

(駅舎その他鉄道の施設、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する場合を除く。)

ただし、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当該規定に適合しないこととなる土地については100㎡とする。

#### <解説>

- 将来にわたり良好な住宅地環境が維持され、周囲の居住環境に馴染まない敷地細分化やミニ開発を抑制、建築物の建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。
- 地区整備計画の区域内で敷地を分割する際には、分割後の敷地のすべてが敷地面積の最低限度である4,000㎡以上にする必要があります。
- 駅舎をはじめとする鉄道施設、公衆便所等など公益上必要な建築物の敷地として使用する場合は、制限の対象外としています。
- 地区計画の都市計画決定告示時点で、建築物が建築されている敷地、地区整備計画区域内で計画されている土地区画整理事業において、建築物の建築が認められる段階となる仮換地指定又は換地処分の時点で4,000㎡に満たない敷地では、敷地面積の最低限度を100㎡とします。



#### 5) 壁面の位置の制限

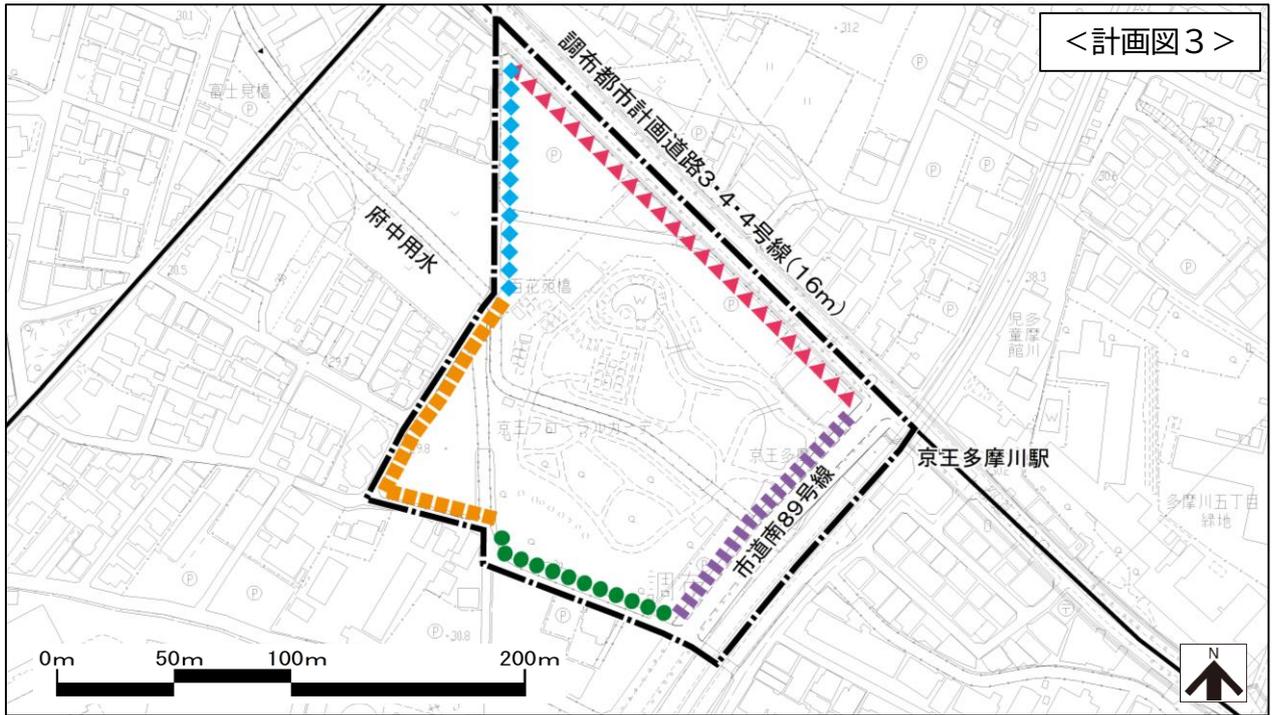
建築物の外壁又はこれに代わる柱等の位置は、次に掲げるところによる。

- (1) 計画図3に表示する1号壁面は、道路境界線から3.0m以上後退し、道路境界線から1.0m以上の部分を歩道状空地としなければならない。
- (2) 計画図3に表示する2号壁面は、道路境界線から2.0m以上後退し、道路境界線から1.5m以上の部分を歩道状空地としなければならない。
- (3) 計画図3に表示する3号壁面は、道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。
- (4) 計画図3に表示する4号壁面は、道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。
- (5) 計画図3に表示する5号壁面は、道路境界線から5.0m以上後退し、道路境界線から4.0m以上の部分を歩道状空地としなければならない。

#### <解説>

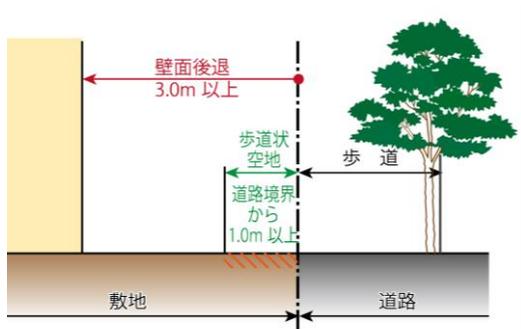
- 歩行空間の確保、緑化の推進及び周辺への圧迫感の軽減により快適で賑わいと潤いのある魅力的な都市空間を形成することを目的として、地区整備計画区域の外周の道路に面する敷地に建築される建築物の外壁又は柱等の壁面の位置の制限を定めています。

【壁面の位置の制限】

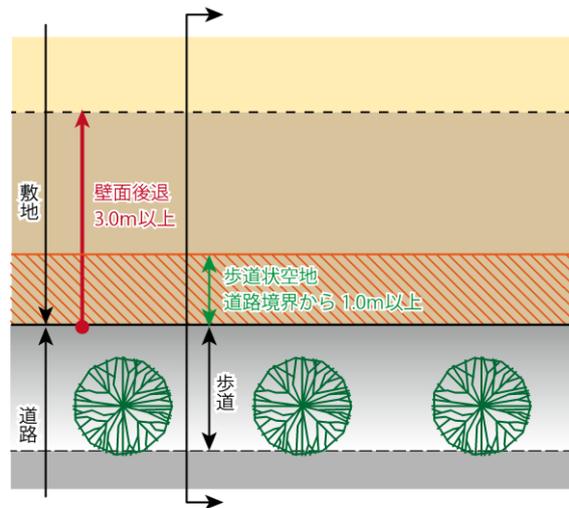


1号壁面 (▲▲▲▲)

<断面図>

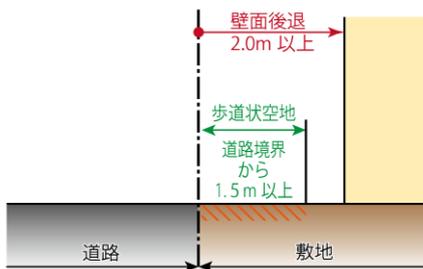


<平面図>

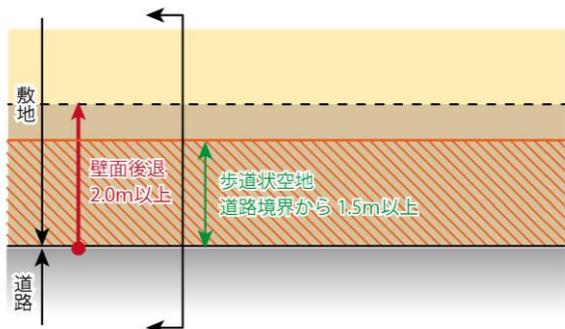


2号壁面 (◆◆◆◆)

<断面図>

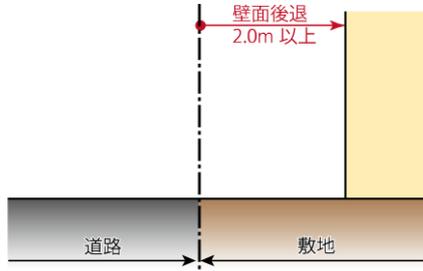


<平面図>

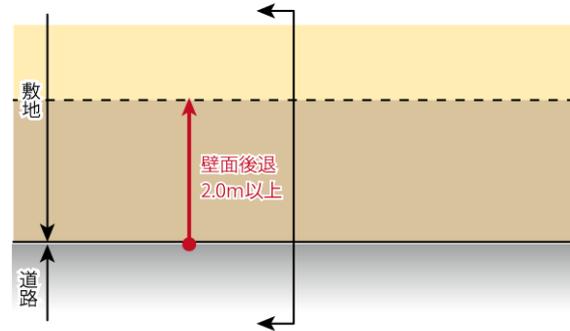


### 3号壁面 (■■■■■)

<断面図>

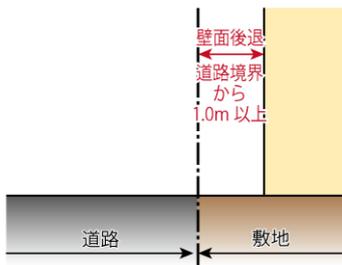


<平面図>

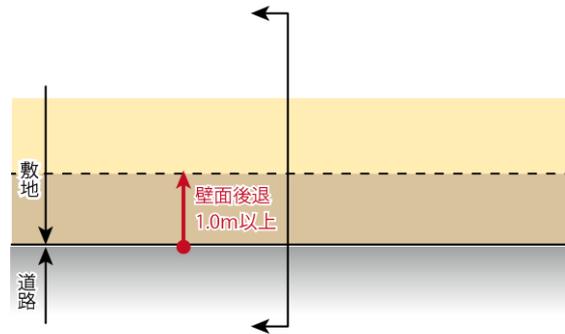


### 4号壁面 (●●●●●)

<断面図>

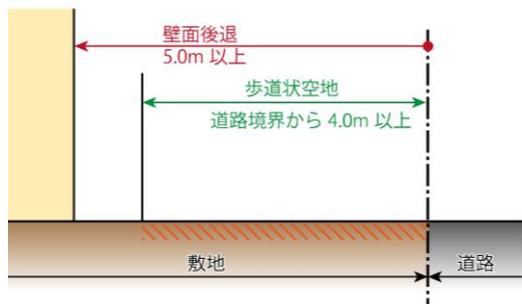


<平面図>

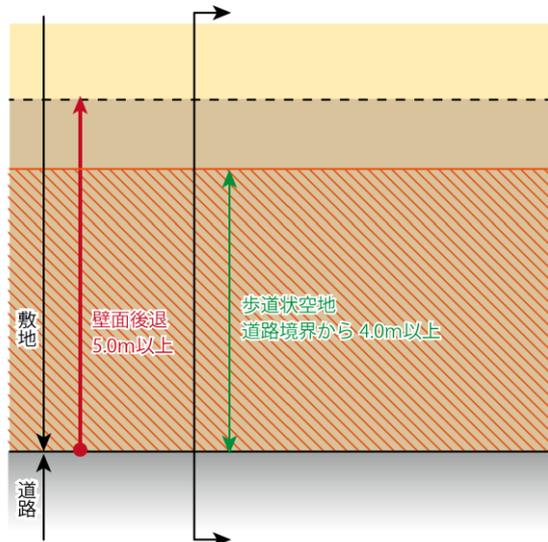


### 5号壁面 (|||||)

<断面図>



<平面図>



## 6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

計画図3に表示する道路等に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、門、塀、広告物、看板等の工作物は次の各号に掲げるものを除き、設置してはならない。

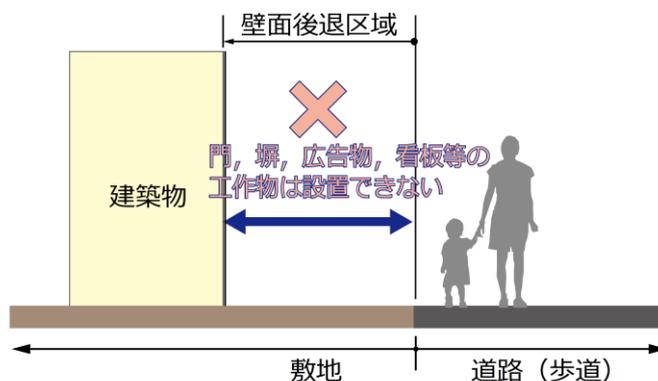
- (1) 橋、バス停留所上屋その他交通安全施設等の公共公益上及び安全上必要なもの
- (2) 生垣、植栽マスその他これらに類するもので歩行者等の通行及び安全上支障のないもの
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が公共公益上又は管理上必要と認めるもの

### <解説>

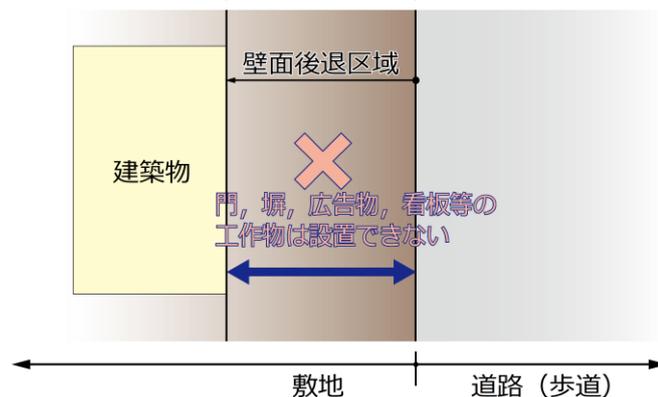
- 良好な景観とゆとりある外部空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。

### 【壁面後退区域における工作物の設置の制限のイメージ】

#### <断面イメージ>



#### <平面イメージ>



※ (1) ~ (3) に示す、公共公益上、安全上、管理上必要なもの、支障のないものと認められる場合を除きます。

## 7) 建築物等の高さの最高限度

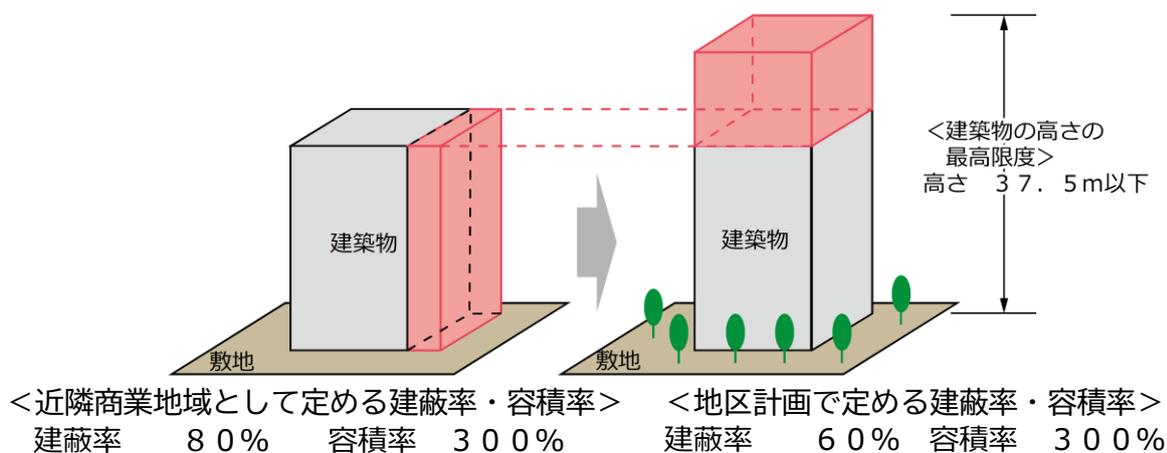
建築物の高さは、次の各号のいずれか低い高さとする。

- (1) 調布都市計画道路3・4・4号線に面し、高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、調布都市計画道路3・4・4号線の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなし、この敷地境界線から反対側に5mの範囲においては3時間以上、5mを超え10mの範囲においては2時間以上、日影となる部分を生じさせない高さ
- (2) 37.5m以下かつ東京湾平均海面からの高さ68.0m以下。

### <解説>

- ・ 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とともに、周辺の住環境への配慮を目的として、地区整備計画区域内において建築される建築物等の高さの最高限度について定めています。
- ・ 建築物の高さの算定は、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による方法とします。
- ・ 地区計画の決定と合わせて、用途地域が近隣商業地域となることから、31m高度地区が指定されますが、広場や緑地空間、歩道状空地などのゆとりある空間を確保していくため、地区整備計画において31m高度地区の制限の緩和を行います。ただし、地区外北側の日照等の影響が現状と比べ厳しい規制となるような制限としています。

### 【建築物等の高さの最高限度と建築物の容積率・建蔽率の最高限度の関係】



## 8) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物等の形態又は色彩その他の意匠については、原色を避けるなど、周辺の市街地や自然環境及び建築物との調和に配慮した落ち着いた色彩とし、良好な景観の形成を図る。大型ビジョン、ネオン管、電飾、LED表示板等を設ける場合は、周辺環境に十分配慮する。

### <解説>

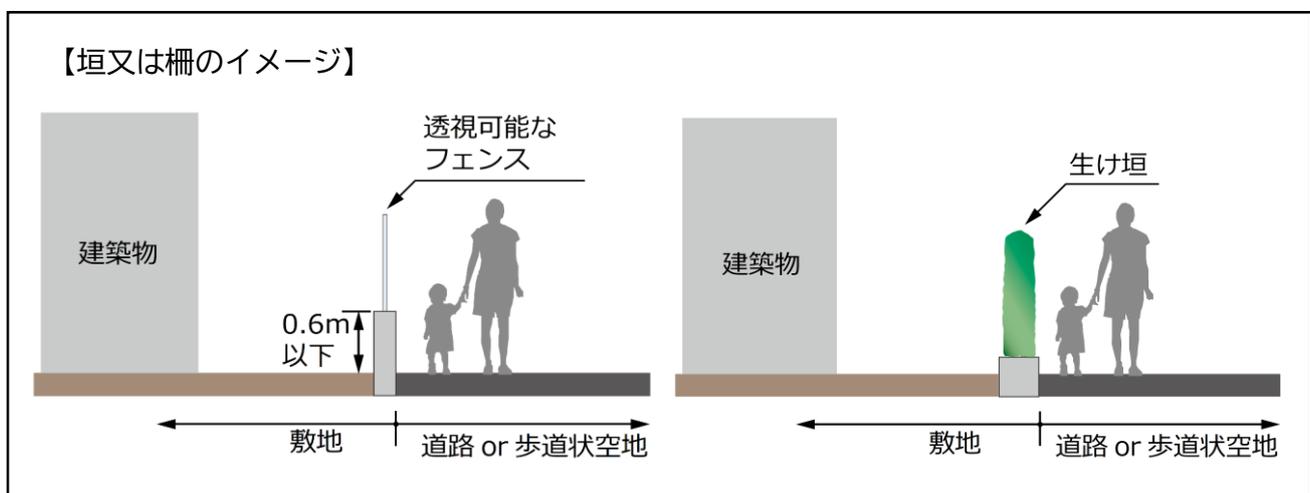
- ・ 潤いのある都市空間の形成及び周辺環境と調和した良好な景観形成を目的として、地区整備計画区域内において建築される建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について定めています。
- ・ 地区整備計画区域において建築物の建築等を行う場合は、「調布市景観計画」に基づき事前の届出が必要となる場合があります。

## 9) 垣又は柵の構造の制限

道路に面して設置する垣又は柵は、安全で快適な歩行者空間を生み出すため、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの又は門柱にあつてはこの限りではない。

### <解説>

- 安全で快適な歩行者空間を生み出すことを目的として、地区整備計画区域内において、道路に面して設置する垣又は柵の構造の制限について定めています。
- 沿道からの圧迫感の軽減のため、道路に面して設ける生け垣及びフェンスは地盤面からの高さ60cm以下のものとしします。
- フェンス等の基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの又は門柱は制限の対象外としています。



## (4) 土地の利用に関する事項

地区中央部を中心とした歩行者が回遊する動線部分や地区西側の区画道路に面する部分については、花と緑の軸の形成や公園等の緑との連続性を考慮し、歩行者動線を妨げない範囲で緑化に努めるものとする。

樹木に囲まれた地区としての面影を残すため、可能な限り建築物の屋上、壁面等の緑化に努めるものとする。

夜間照明については、過度な明るさや暗がり排除し、暖かみのある質の高い光により、安らぎを感じることでできる快適な住環境の形成に努めるものとする。

### <解説>

- 地区における良好な環境を維持するため、地区整備計画区域における土地の利用に関する事項について定めたものです。
- 地区内の樹木等については、適切な維持、保全に努めるとともに、可能な限り敷地内や屋上、壁面等の緑化に努め、「花と緑の軸」を形成するものとしています。

## 参考1：京王多摩川駅周辺地区 まちづくりの検討経過

市は、京王電鉄（株）と連携するとともに、地元自治会、商店会等と「まちづくり懇談会」、「まちづくり勉強会」を重ね、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、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

### 【まちづくりの経緯等】

年月	内容	主な内容
令和元年5月	まちづくり懇談会	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
令和元年6月	まちづくり勉強会	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）
令和元年7月	まちづくり懇談会	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）
令和元年7月	街頭アンケート	・まちづくり計画（中間報告）についてアンケート実施
令和元年9月	まちづくり勉強会	①懇談会及び街頭アンケートふり返り ②まちづくりの目標・方針（案） ③拠点開発イメージ（案）
令和元年10月	まちづくり懇談会	①懇談会及び街頭アンケートふり返り 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
令和元年11月	まちづくり計画	・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計画として、まちづくり計画が京王電鉄（株）より提出
令和元年12月	街頭報告会	①まちづくり計画について ②今後の進め方について
令和2年11月	ニュースレター配布	・地区の将来像、駅前複合拠点の整備イメージ、新たな福祉センター機能の整備の検討イメージ等
令和4年3月	まちづくり懇談会	・地区計画のイメージ等
令和4年7月	オープンハウス開催 ニュースレター配布	・地区計画素案の内容について
令和4年8月～9月	都市計画原案の告示・縦覧	・地区計画原案について
令和4年9月	原案説明会	・地区計画原案について
令和4年11月～12月	都市計画案の告示・縦覧	・地区計画案について
令和5年5月24日	都市計画決定・告示	地区計画の決定・用途地域等の変更
令和5年9月25日	地区計画条例改正	

---

## 参考2：用語集

本解説書で使用している用語の概要は以下のとおりです。

### ■ 都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2）

市の都市計画の基本的な考え方を示すものとして都市計画法に基づき定める計画で、都市計画（まちづくり）分野において市の最上位計画となるものです。

### ■ 地区計画（都市計画法第12条の5）

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」をいいます。地区計画は、地区計画の「目標」、「方針」及び道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、市民などの意見を反映してまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

### ■ 地区施設（都市計画法施行令第7条の4）

主として地区内の居住者の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地として地区整備計画に定められる施設をいいます（都市計画施設を除く）。

### ■ 用途地域（都市計画法第8条）

土地の合理的利用を図り、市街地の環境整備及び保全、都市機能の向上を目的として建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度等の制限を定める制度で、13種類(令和3年時点)あります。(調布市では、そのうちの9種類が指定されています。)

### ■ 容積率（建築基準法第52条）

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。延べ面積とは、建築物の各階の床面積の合計を言います。

### ■ 建蔽率（建築基準法第53条）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。建築面積とは、建築物を水平に投影した面積の合計をいいます。

### ■ 生活利便機能

地域の居住者等が日常生活に必要な物品の購入やサービスを受けるための機能をいいます。具体的には、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、日用品店、銀行、郵便局、クリーニング店などが持つ機能をいいます。



●お問合せ先●  
調布市 都市整備部 都市計画課  
TEL : 042-481-7444 (直通)  
FAX : 042-481-6800  
MAIL : keikaku@city.chofu.lg.jp

登録番号 (刊行物番号)
-----------------

2023-194
----------