

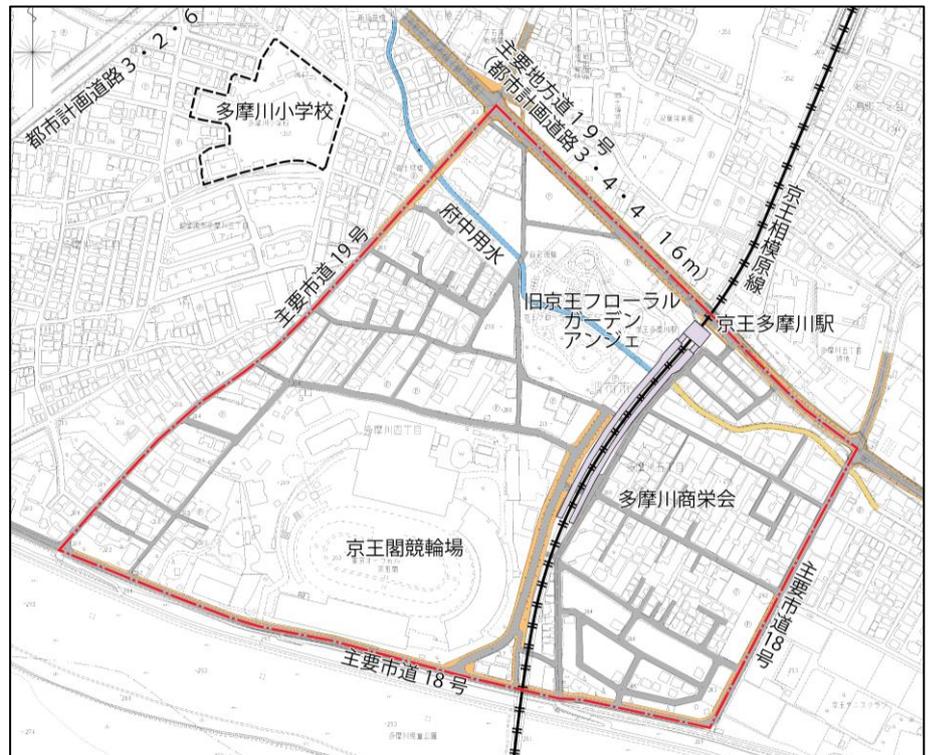
京王多摩川駅周辺地区のまちづくりについて 〈まちづくりニュース〉

令和4年7月 調布市

現在、市では、京王多摩川駅周辺地区において、地区計画の検討を進めています。

令和4年3月に開催いたしましたまちづくり懇談会では、建築物の高さや道路・公園等の地区施設の配置等といった地区整備計画の具体的な内容の説明を求める意見が多くありました。このまちづくりニュースは、まちづくり懇談会でのご意見を踏まえ、地区計画等のより具体的な内容についてお知らせするものです。

【地区計画区域：京王多摩川駅周辺地区】



	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 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 ・地区計画のイメージ等

【令和3年度 まちづくり懇談会の様子】



2 地区計画の素案の内容について

1 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」を地区の将来像とし、以下の目標を掲げて、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

2 区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標の実現を図るため、地区内の特性に応じて、今後の土地利用の方向を以下のとおり定めます。

駅前複合拠点地区（A地区・B地区）

- A地区は、地域共生社会のモデルとして、総合的な福祉機能や、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、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。
- B地区は、将来的な開発動向を見据えつつ、段階的な商業機能誘導を図ります。

商業・住宅複合地区

- 賑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。

中高層住宅地区

- ゆとりある中高層住宅と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ります。

住宅地区

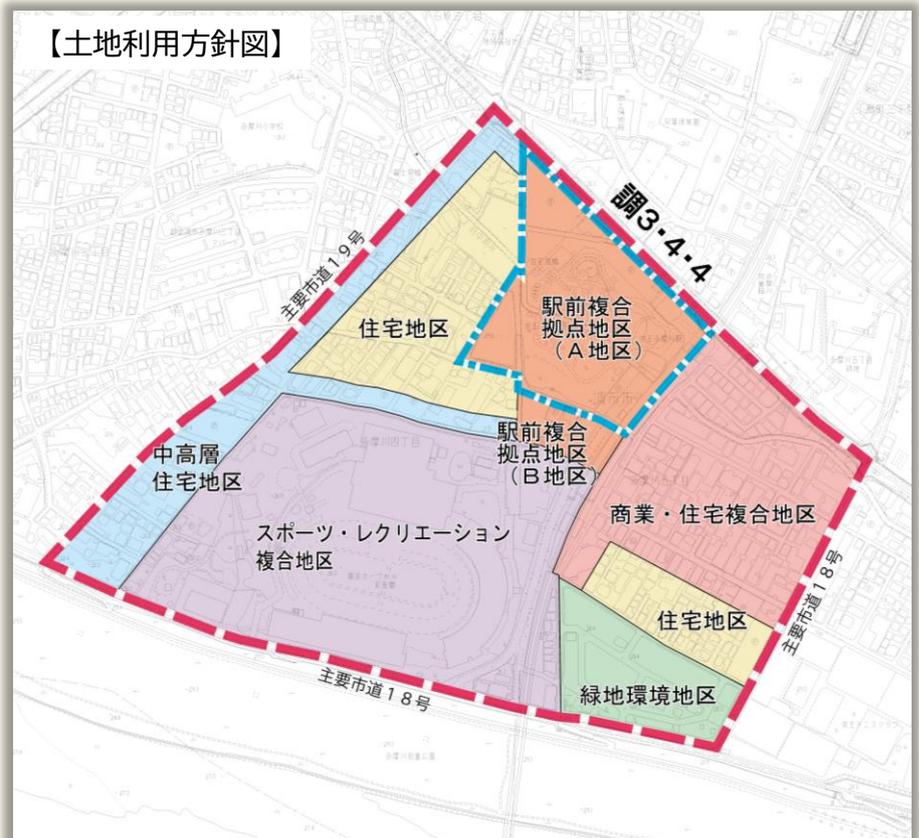
- 定住を促進するため、周辺環境と調和する良好な居住環境を備えた、快適・安全でゆとりある低層住宅地の形成を図ります。

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ります。



3 地区整備計画

(1) 地区整備計画を定める区域

土地利用の方針で示した『駅前複合拠点地区（A地区）』（水色で囲った範囲）は、「地域共生社会の実現」に向けた早期の整備を目指すこととし、道路・公園等の地区施設や建築物等の整備の方針に基づく、まちづくりの具体的なルール（地区整備計画）を定めることとします。

「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に従って、まちづくりの内容を具体的に定めます。

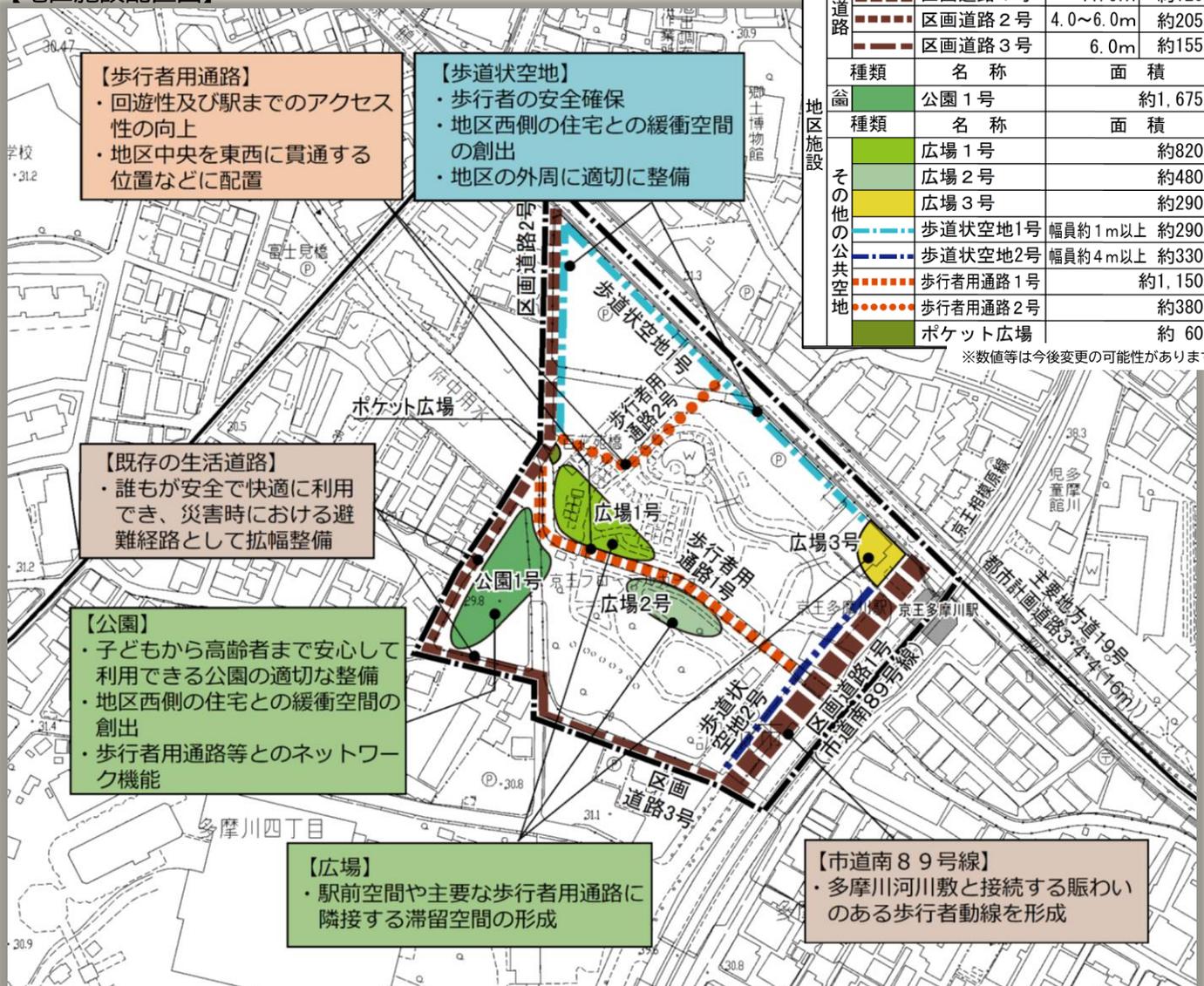


(2) 地区整備計画の内容

①地区施設の配置及び規模

『駅前複合拠点地区（A地区）』においては、道路・公園等を以下のとおり計画し、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とします。

【地区施設配置図】



【歩行者用通路】
・回遊性及び駅までのアクセシビリティの向上
・地区中央を東西に貫通する位置などに配置

【歩道状空地】
・歩行者の安全確保
・地区西側の住宅との緩衝空間の創出
・地区の外周に適切に整備

【既存の生活道路】
・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拡幅整備

【公園】
・子どもから高齢者まで安心して利用できる公園の適切な整備
・地区西側の住宅との緩衝空間の創出
・歩行者用通路等とのネットワーク機能

【広場】
・駅前空間や主要な歩行者用通路に隣接する滞留空間の形成

【市道南89号線】
・多摩川河川敷と接続する賑わいのある歩行者動線を形成

②建築物等に関するルール

ア 建築物等の用途の制限

多様な機能の複合化，多世代による賑わいの創出を目指し，駅前複合拠点地区（A地区）では，**建築物の1階は住宅等を制限し**，地区のイメージを作り出す顔となる**主要地方道19号沿いは**，**2階についても住宅の配置を制限し**，商業施設等の立地を誘導します。

また、用途地域の変更（第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更）により，建てられる建築物の用途が緩和されるため，**地区にそぐわない用途の建築物（パチンコ屋，寺社・教会等）の立地を制限し**，地区計画の目標に掲げた「駅前周辺にふさわしい生活拠点の創出」を目指していきます。

【建築物等の用途の制限のイメージ】



イ 建築物の容積率・建蔽率の最高限度

<建築物の容積率の最高限度>

多様な機能の複合化と周辺の街並みとの調和を図るため、**建築物の容積率の最高限度**を定めます。

区域の特性に応じた容積率の最高限度	300%
-------------------	------

<建築物の建蔽率の最高限度>

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を図るため，**建蔽率の最高限度**を定め、ゆとりある街並みを創出します。

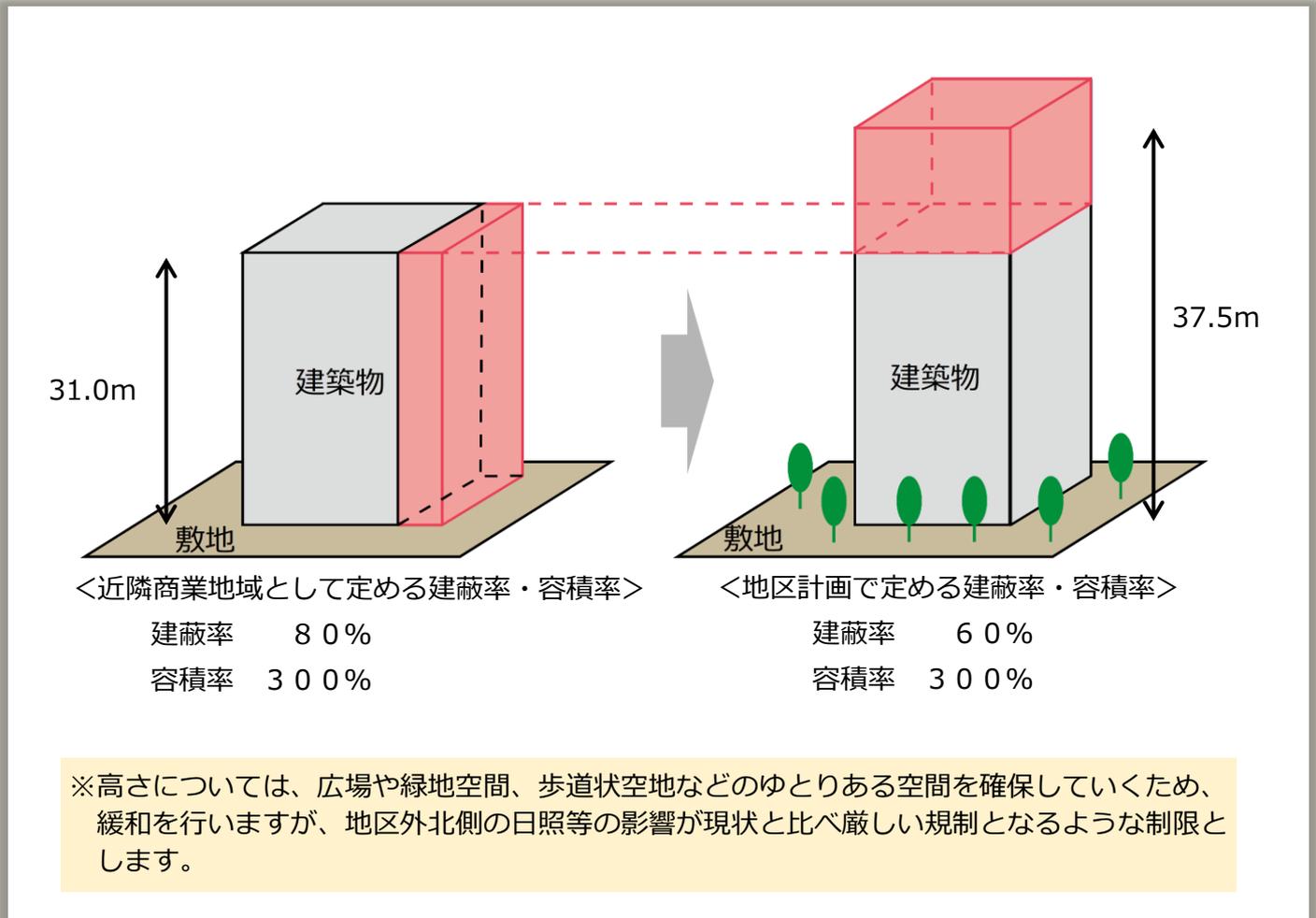
建蔽率の最高限度	60%
----------	-----

ウ 建築物の高さの最高限度

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とともに、**周辺の住環境に配慮**するため、**建築物等の高さの最高限度**を定めます。

37.5m以下かつ東京湾平均海面からの高さ68.0m以下

【建築物の容積率・建蔽率と高さの最高限度】 ※P8に示す用途地域変更後

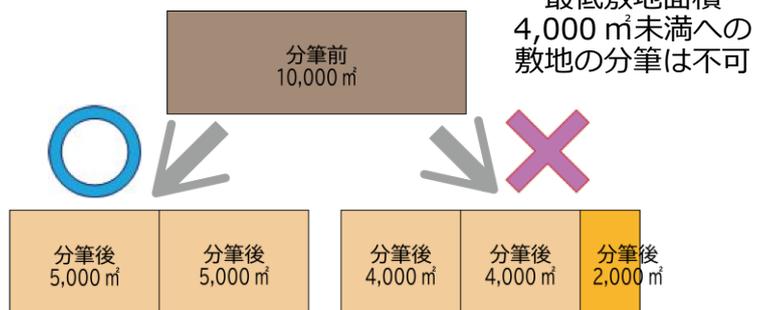


エ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化と建物の建て詰まりを防止するために、建築物の敷地面積の**最低限度**を定めます。

建築物の敷地面積の最低限度	4,000㎡
---------------	--------

【敷地面積の最低限度】



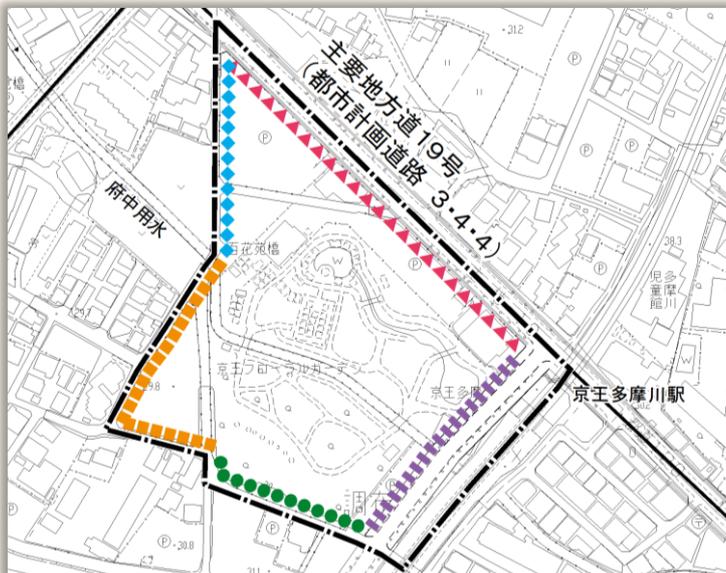
※一部除外となる箇所があります。

オ 建築物の壁面の後退による空間確保と歩行空間の形成

快適で賑わいとゆとりある都市空間を形成するため、沿道の建築物の壁面を道路境界線から一定の間隔を確保します。(壁面後退:壁面の位置の制限)

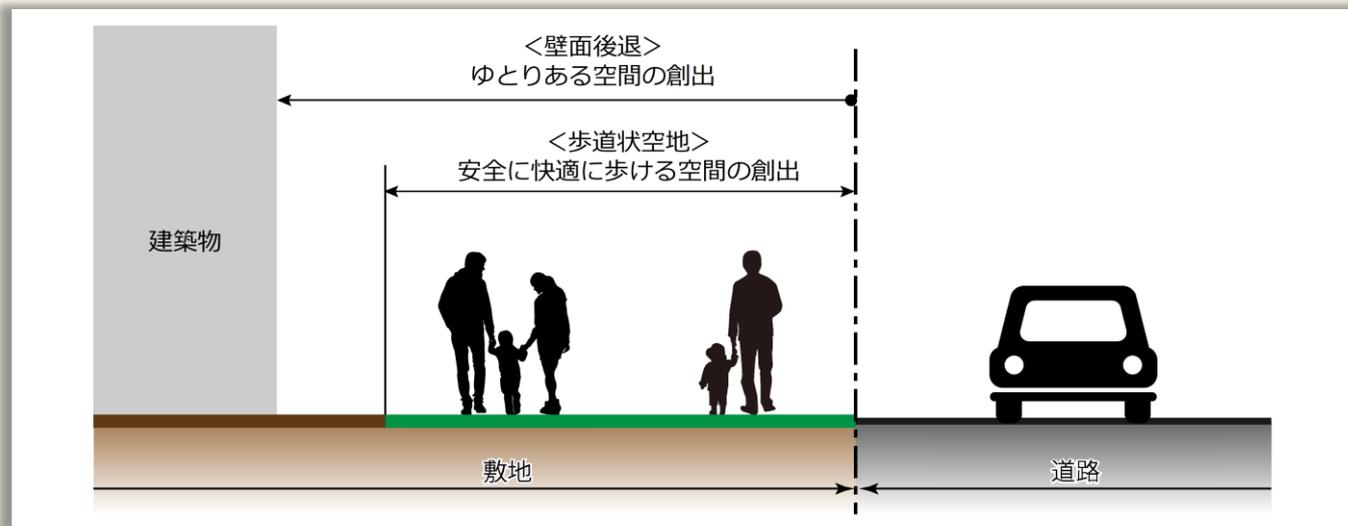
また、安全な歩行空間を形成するため、壁面後退した一部を歩道と一体的に利用する歩道状空地を確保し、歩行者が自由に通行できる空間を創出します。

【壁面後退と歩道状空地】



壁面の位置の制限	1号壁面 (道路境界線から3.0m以上の壁面後退及び1.0m以上の歩道状空地)
	2号壁面 (道路境界線から2.0m以上の壁面後退及び1.5m以上の歩道状空地)
	3号壁面 (道路境界線から2.0m以上)
	4号壁面 (道路境界線から1.0m以上)
	5号壁面 (道路境界線から5.0m以上の壁面後退及び4.0m以上の歩道状空地)

【壁面後退と歩道状空地の確保による歩行空間の形成のイメージ】 ※例) 5号壁面



カ 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と建築物と調和した落ち着いたもの

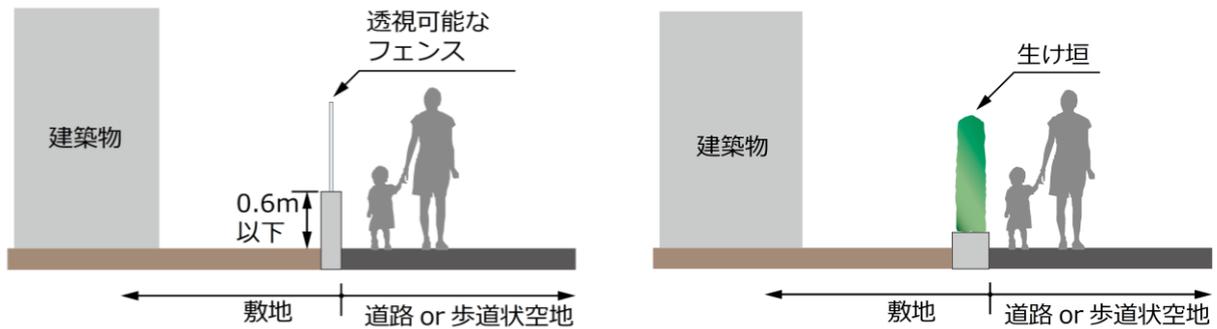
【建築物の色彩等のイメージ】 ※現時点でのイメージであり、今後変更の可能性があります。



ク 垣またはさくの構造の制限

安全で快適な歩行者空間を生み出すため、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します。

【垣またはさくのイメージ】



③土地の利用に関する事項

歩行者が回遊する動線部分や地区西側の既存住宅地に面する部分については、緑と花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します。

樹木に囲まれた地区としての面影を残すため、可能な限り敷地内や屋上、壁面等の緑化に努めるものとします。

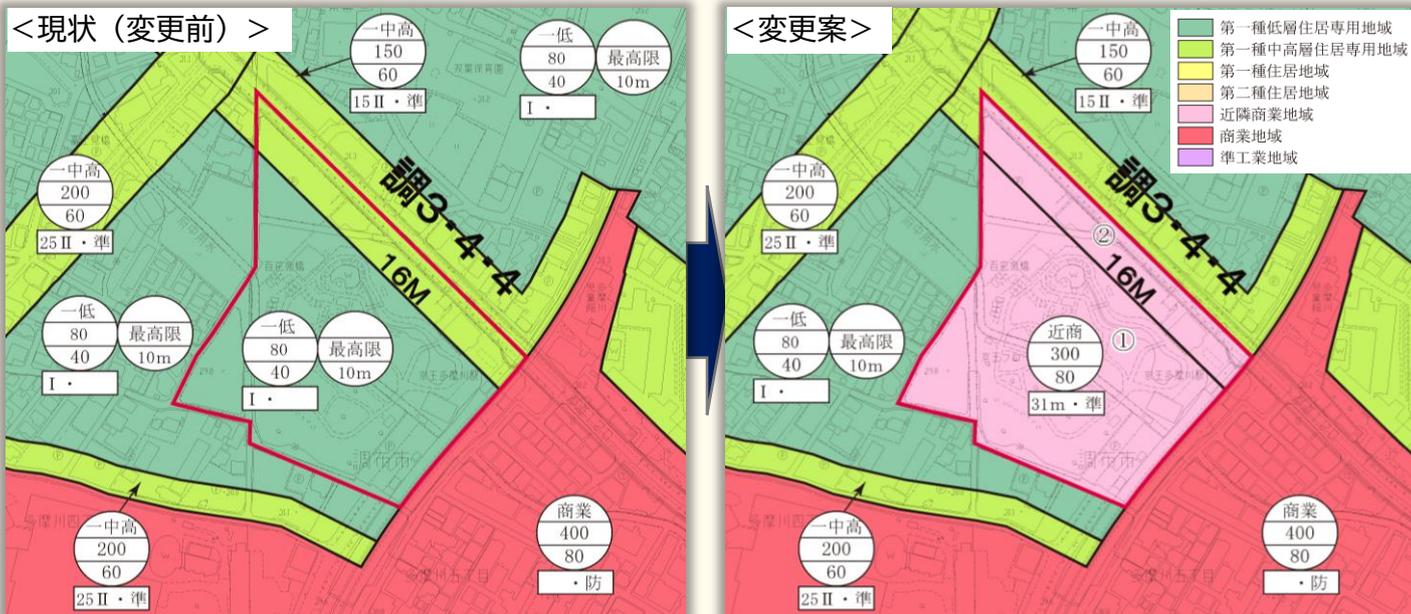
夜間照明については、過度な明るさや暗がり排除し、暖かみのある質の高い光により、安らぎを感じることのできる快適な住環境の形成に努めるものとします。



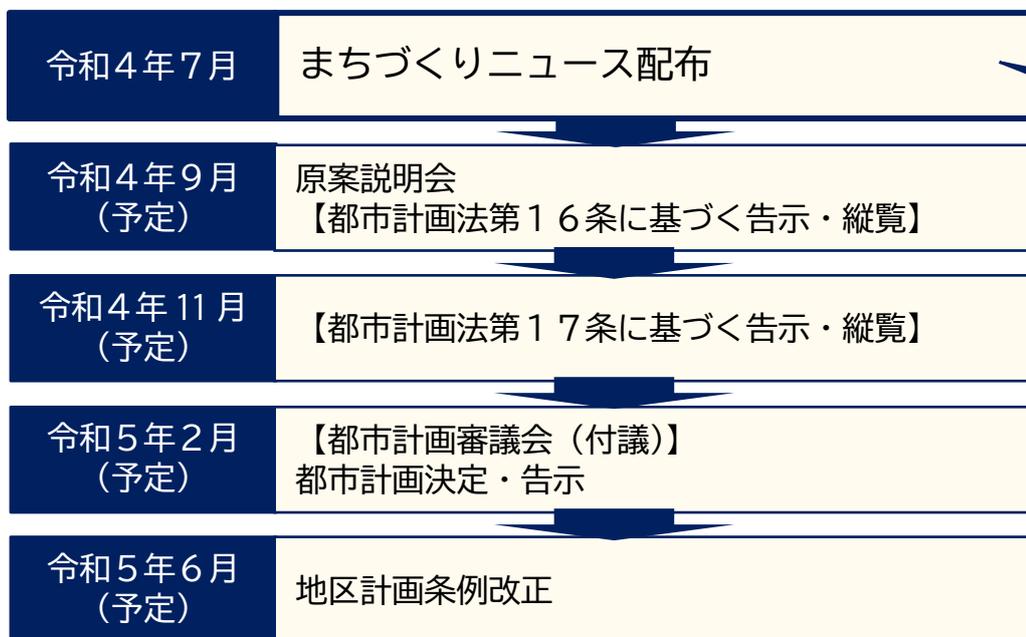
3 用途地域変更の素案の内容について

地区の「生活の中心地」「商業の拠点」の位置付けを踏まえ、地区の課題解消と適切な土地利用、建物利用を誘導するため、地区整備計画を定める『駅前複合拠点地区（A地区）』について、用途地域を「近隣商業地域」に変更するなど、生活の拠点にふさわしい商業機能の強化等を図ります。

【用途地域変更素案】



4 今後のスケジュール（予定）



【素案に関するご意見・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

E-mail : keikaku@w2.city.chofu.tokyo.jp