

調布都市計画地区計画の決定（調布市決定）

都市計画京王多摩川駅周辺地区地区計画を次のように定める。

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
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前複合拠点地区（A地区・B地区） <p>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。</p> 商業・住宅複合地区 <p>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。</p> 住宅地区 <p>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。</p> 中高層住宅地区 <p>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。</p> 緑地環境地区 <p>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。</p> スポーツ・レクリエーション複合地区 <p>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。</p>

地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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ス性の向上を図るため、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。</p> <p>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。</p>
------------	--

建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
------------	--

その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
-------------------------	---

地区整備計画 置及び規模の配	位 置	調布市多摩川四丁目地内			
	面 積	約2.95ha			
	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
地区施設の配	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. 0 m	約 155 m	拡幅
種類	名称	面積		備考
公園	公園 1 号	約 1, 675 m ²		
種類	名称	面積		備考
その他の 公共空地	広場 1 号	約 820 m ²		新設
	広場 2 号	約 480 m ²		新設
	広場 3 号	約 290 m ²		新設
	名称	面積	幅員	延長
	歩行者用通路 1 号	約 1, 150 m ²	約 7. 4 m	約 150 m
	歩行者用通路 2 号	約 380 m ²	約 4. 0 m	約 95 m
	歩道状空地 1 号	約 290 m ²	約 1. 0 m 以上	約 245 m
	歩道状空地 2 号	約 330 m ²	約 4. 0 m 以上	約 105 m
	ポケット広場	約 60 m ²	—	—
				新設
地区の 区分	名称	駅前複合拠点 A 地区		
	面積	約 2. 95 ha		
建築物等 に関する事項	建築物等の 用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(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 18 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。)</p> <p>(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。)</p>		

		(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4,000m ² 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。
率建 の築 最物 高 限容 度積	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
	建築物の建蔽率の 最高限度	6／10
	建築物の敷地面積の最低限度	4,000m ² （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共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100m ² とする。
	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。
	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
	建築物等の	建築物の高さは、次の各号のいずれか低い高さとする。

	高さの最高限度	(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を超える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。
	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。
	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ってはこの限りではない。
	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を排除し、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する。

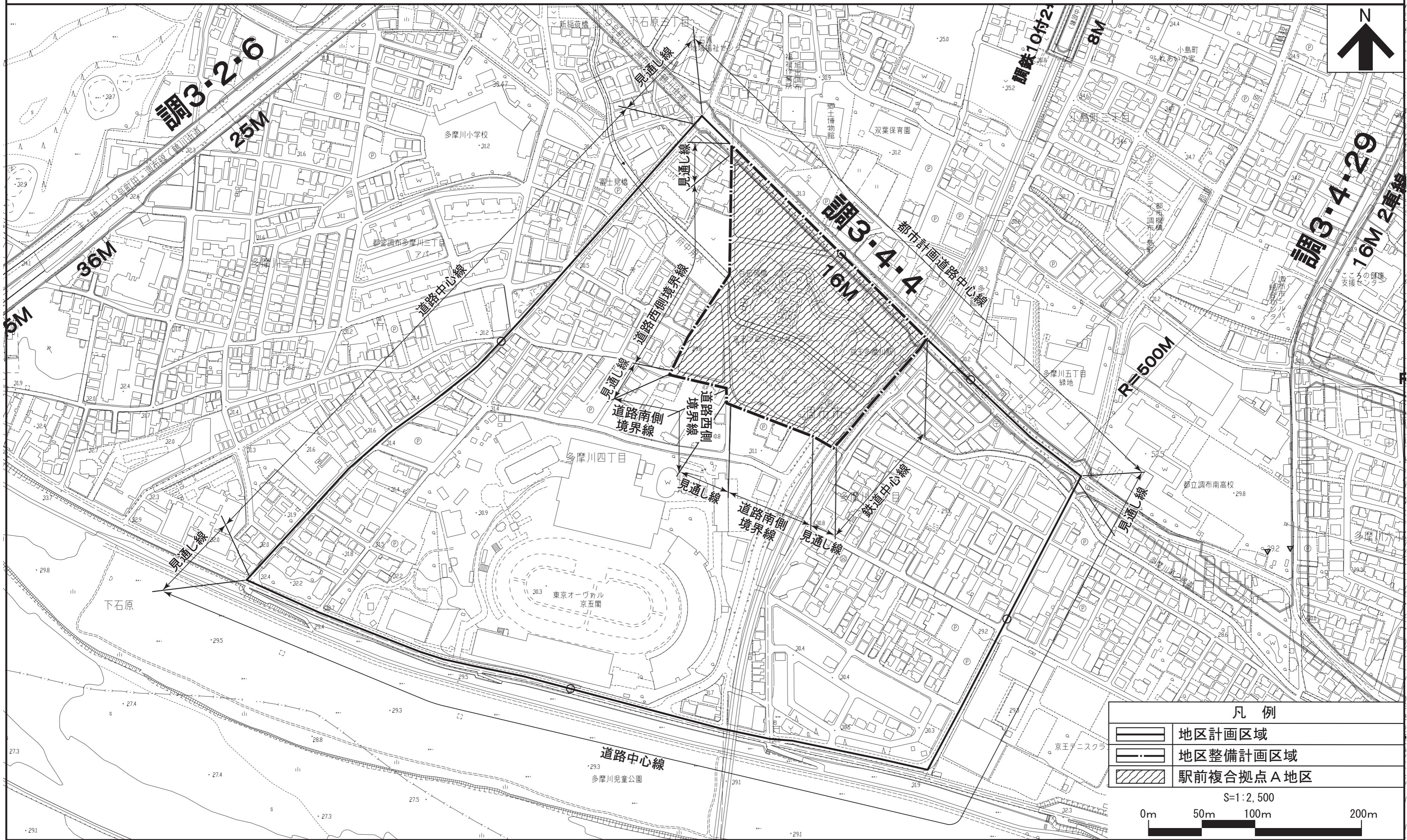
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

理由：「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」の推進を目指すため、「京王多摩川駅周辺地区地区計画」の決定を行うものである。

調布都市計画地区計画
京王多摩川駅周辺地区地区計画 計画図 1

〔調布市決定〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。」

ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）4都市基交著第29号【著作物の利用承諾承認書（包括）】」

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）4都市基交測第31号【測量成果の複製及び仕様承認書（包括）】」

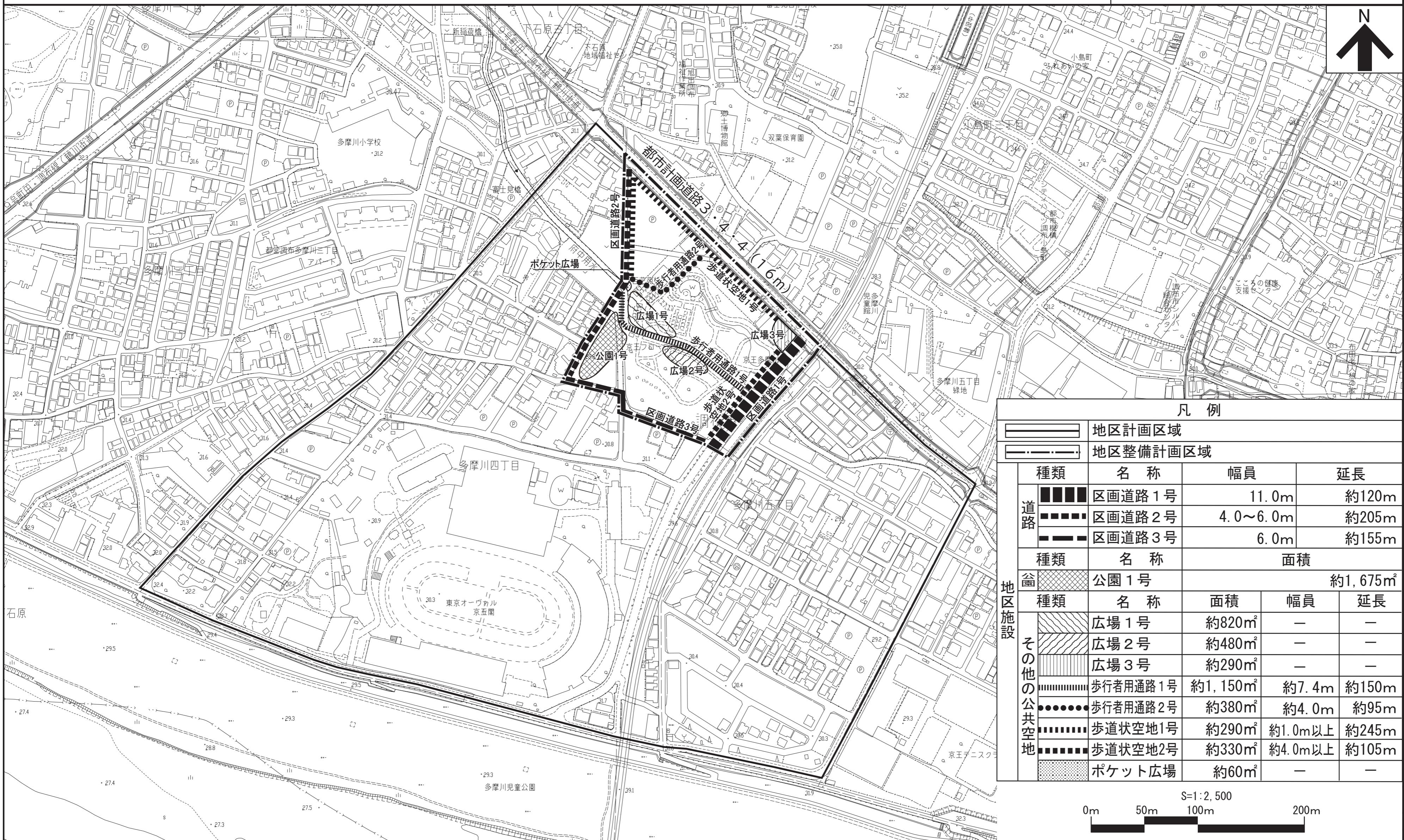
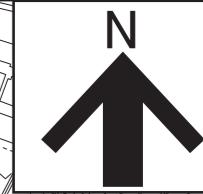
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	駅前複合拠点A地区

S=1:2,500

0m 50m 100m 200m

調布都市計画地区計画 京王多摩川駅周辺地区地区計画 計画図 2

[調布市決定]



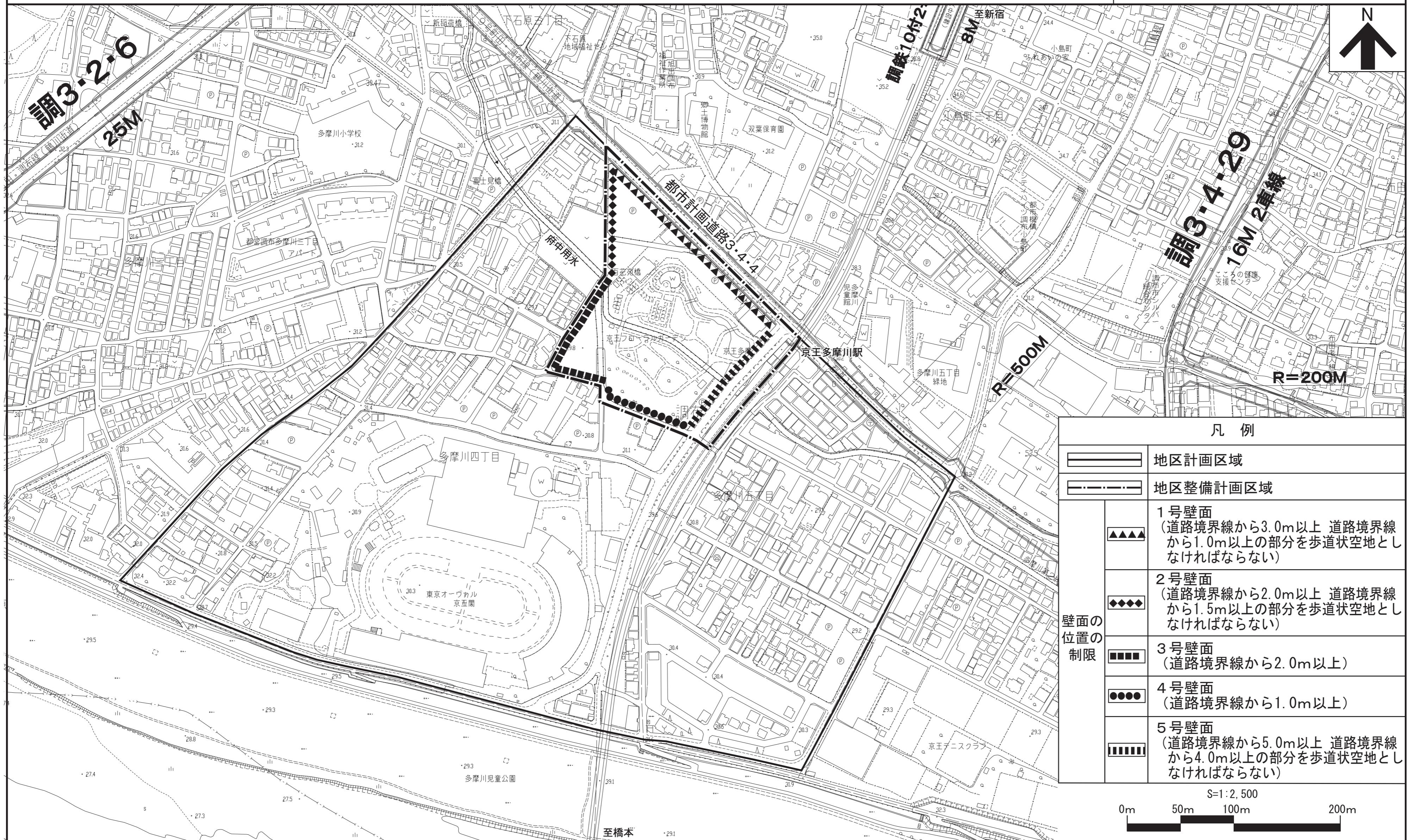
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。

ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）4都市基交著第29号【著作物の利用承諾承認書（包括）】」

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）4都市基交測第31号【測量成果の複製及び仕様承認書（包括）】」

調布都市計画地区計画
京王多摩川駅周辺地区地区計画 計画図 3

[調布市決定]



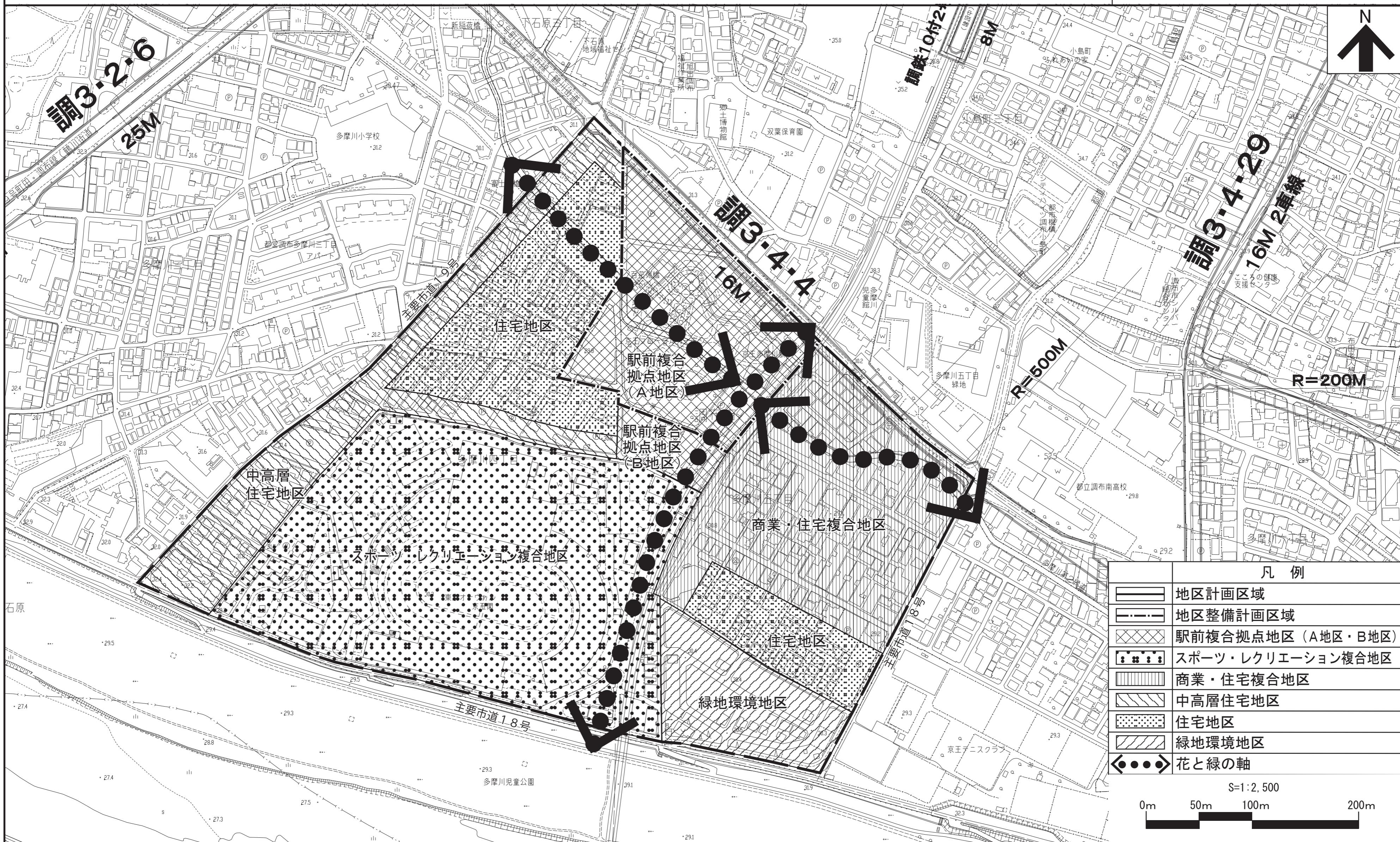
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。

ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）4都市基交著第29号【著作物の利用承諾承認書（包括）】」

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）4都市基交測第31号【測量成果の複製及び仕様承認書（包括）】」

調布都市計画地区計画
京王多摩川駅周辺地区地区計画 方針附図

[調布市決定]



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。」

ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）4都市基交著第29号【著作物の利用承諾承認書（包括）】」

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）4都市基交測第31号【測量成果の複製及び仕様承認書（包括）】」

凡例	
■	地区計画区域
—	地区整備計画区域
△△△△	駅前複合拠点地区（A地区・B地区）
●●●●	スポーツ・レクリエーション複合地区
▨	商業・住宅複合地区
▨	中高層住宅地区
●●●●	住宅地区
▨	緑地環境地区
●●●●	花と緑の軸

S=1:2,500
0m 50m 100m 200m