

府中基地跡地留保地利用計画

1 はじめに

府中基地跡地留保地は、昭和51年の国有財産中央審議会による「三分割答申」に基づき、当分の間、処分を留保する用地とされてきました。また、昭和62年の国有財産中央審議会による「留保地答申」では、留保地の処理について「原則留保、例外公用・公共用利用」の考え方が示され、これまでの間、長年未利用の状態が続いていました。

しかし、平成15年6月の財政制度等審議会において、「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」の答申で「原則利用、計画的有効活用」の考え方が示され、本地区についても5年程度を目途に、新たな土地利用計画を策定することとなりました。

このため本市では、過去の経緯等も整理しながら、本地区の土地利用の方向性について検討し、協議・調整を図ってきたところ、この度、本地区の利用計画として取りまとめたものです。

2 計画の位置付け

本計画は、平成15年6月の財政制度等審議会における、「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」の「原則利用、計画的有効活用」答申を踏まえて5年程度を目途に、本地区の利用計画を取りまとめたものであり、関係者間で等しく共有し、今後のまちづくりの指針とすべきものです。

本計画を本地区の土地所有者である財務省に提示し、本計画に沿って土地処分が図られるよう、要請するものです。

3 本地区の位置付け

本地区は、府中都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成16年4月）において、「大規模土地利用ゾーン」として位置付けられており、今後、多摩地域の都市活力を維持・発展させるうえで、重要な場所にあると考えられます。

また、府中都市計画に関する基本的な方針においても、「大規模土地利用ゾーン」として、「土地利用計画に基づいた各種施設整備と、周辺の都市基盤整備との連携を図ることで、周辺環境との調和に配慮しつつ新たな都市空間を創出する」と位置付けられています。

4 跡地利用のビジョン

(1) 基本的な考え方

本地区周辺は、浅間山の自然環境や都立府中の森公園などの大規模な緑の環境資源が分布することから、既存樹木を活用しつつ緑豊かな都市空間の創出を図り

ます。また、隣接する低層住宅地の落ち着いた環境と調和した魅力ある都市景観形成を図りながら、自然環境に囲まれた研究開発機能及び周辺の居住機能が調和・共存できるまちづくりを目標とします。

(2) ビジョン

ア 豊かな緑の自然環境との共生と良好な景観の形成

緑の環境資源である浅間山や府中の森公園とのネットワークと、既存の樹木を生かした施設づくりに配慮して、緑豊かな質の高い都市空間を創出します。

イ 安全で快適な道路ネットワークの形成

留保地の新たな土地利用に際して、開発形態に応じた安全で快適な道路基盤整備の誘導と、歩行者等の周辺住宅地へのアクセス性の向上に資する交通動線を確保します。

ウ 研究開発機能と居住機能の調和

大規模な研究開発機能と周辺住宅地との調和を図るため、研究施設建築物の立地形態に配慮するとともに、豊かな緑による緩衝帯を形成します。

5 土地利用の考え方

(1) 基本的な考え方

豊かな緑の自然環境や近接する芸術・文化機能の立地を生かし、研究開発機能と居住機能及び自然環境が調和・共生する、魅力ある景観形成に配慮したまちづくりを図るため、土地利用の方針を次のように定めます。

ア 住宅ゾーン

周辺の緑豊かな自然環境や芸術・文化施設と、隣接する低層住宅地の環境と調和した、ゆとりと潤いのある居住環境を有する住宅地の形成を誘導します。

イ 研究施設ゾーン

既存樹木を可能な限り保全・活用して、敷地の周囲に緑地などのオープンスペースを十分に確保し、緑豊かな景観形成を図ります。さらに、住宅地及び公園との調和・共生を図るため、住宅地との緩衝空間となる安全で快適な道路空間及び豊かな沿道緑地帯などを配置します。

また、施設建築物については、周辺の低層戸建住宅地の環境との調和やまち並みの形成に配慮した適切な形態とします。

ウ 公園緑地ゾーン

既存樹木の活用とともに、周辺の公園等との緑のネットワークに配慮して公園の整備を行います。

(2) 利用イメージ

ア 住宅ゾーン

周辺住宅地に配慮した、ゆとりと潤いのある住宅地を形成します。

イ 研究施設ゾーン

豊かな緑に囲まれた研究施設の立地を図ります。

ウ 公園緑地ゾーン

周辺の公園や住宅地等のまち並みと調和した公園を整備します。

6 公共施設等の整備の考え方

(1) 区画道路

住宅ゾーン、研究施設ゾーン及び公園緑地ゾーンを明確に区分する空間として、また、上下水道の基盤及び地区内交通の主要動線となる区画道路を整備します。

さらに、住宅ゾーンの開発に際しては、地区内及び周辺の道路ネットワークに配慮した整備を進めます。

(2) 環境緑地等

緑豊かで良好なまち並みを形成するために、道路に面する部分に環境緑地を配置します。

(3) 歩行者動線

緩衝空間となる沿道緑地帯の配置、緑の連続性に配慮した歩行者空間のネットワーク形成を目指して、環境緑地、歩道状空地の適切な整備を図ります。

7 建築物等の整備方針

(1) 住宅ゾーン

ゆとりある住宅地の形成を誘導するため、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定めます。

また、周辺住宅地と調和したまち並みを形成するために、建築物等の高さの最高限度を導入します。特に、既存住宅地に配慮し、住宅地との敷地境界付近では低層に抑えるなど、段階的な高さ制限を設定します。

そして、緑豊かな住宅地の形成を誘導するために、垣またはさくの構造の制限、建築物等の緑化率の最低限度を定めます。

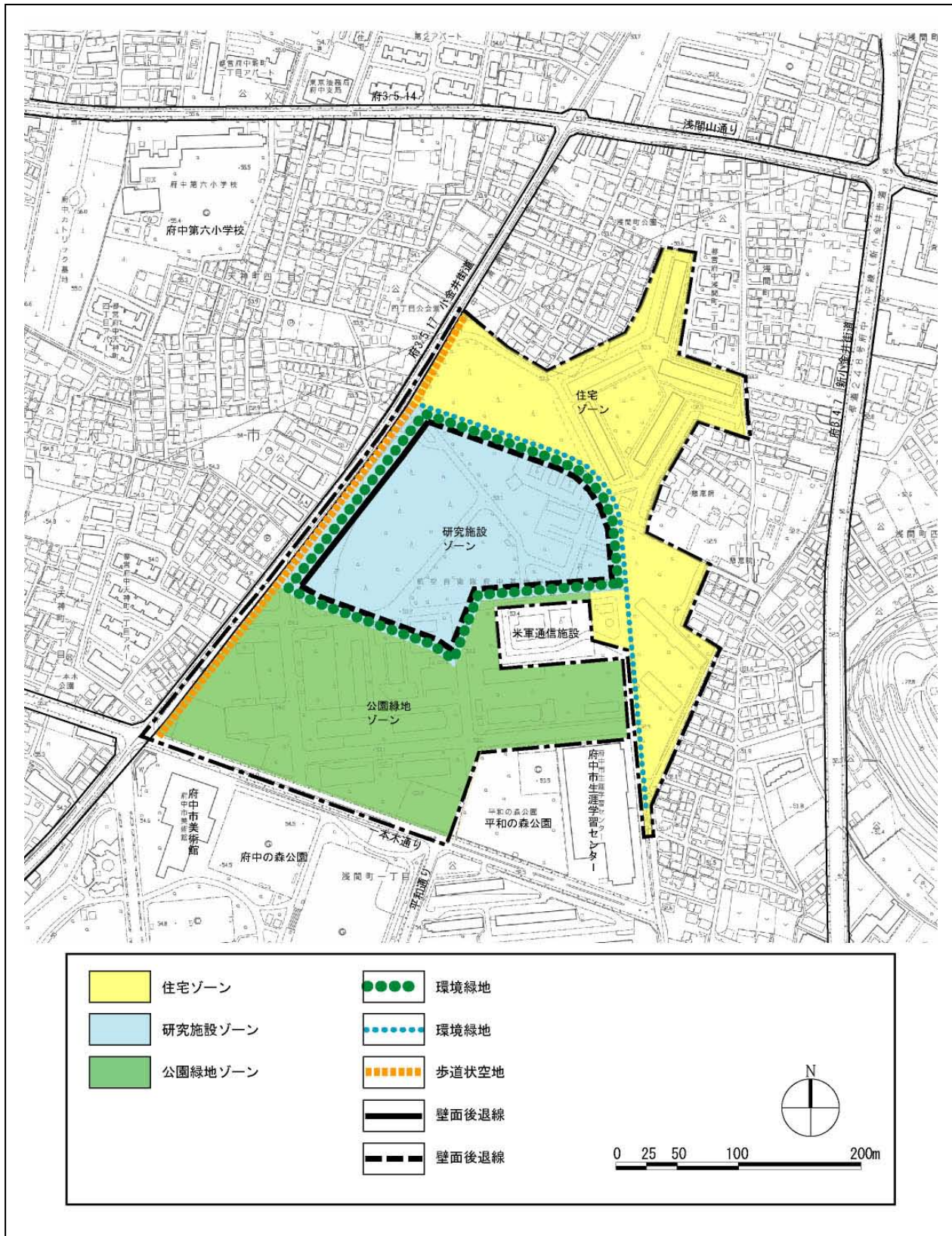
(2) 研究施設ゾーン

道路境界との緩衝空間を確保するために、壁面の位置の制限を定めるとともに、既存緑地の保全や緑地確保を図るため、建築物等の緑化率の最低限度を定めます。

また、建築物の配置との関係を踏まえつつ、周辺市街地における建築物の高さのバランスを考慮し、建築物等の高さの最高限度を定めます。

なお、研究機能の維持、保全を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

【府中基地跡地留保地土地利用計画図】



8 整備の進め方

(1) 地域地区見直し及び地区計画決定（平成20年度～）

想定する土地利用にふさわしい地域地区への見直しを行うとともに、周辺市街地との調和と良好な景観形成を図るための地区計画を決定します。

(2) 事業化（都市計画決定後～）

住宅ゾーン及び研究施設ゾーンについては、地区計画を踏まえ、適切なまちづくりの実現に向け協力を求めています。

公園緑地ゾーンについては、平成20年度に改定を行う緑の基本計画に沿って、現状の樹林地を生かした地域の緑の拠点として整備します。

9 今後の検討の継続について

(1) 府中都市計画に関する基本的な方針における地域別まちづくり方針の策定を進める中で、当地区周辺を含めたまちづくりの将来像について、地域住民と行政が共有化を図ります。

(2) 住宅ゾーン及び研究施設ゾーンの整備においては事業主体が、近隣住民に対して十分に周知しながら事業を推進します。

(3) 跡地のまちづくりが円滑に行われるように、今後参画する事業者等を含めて、関係者は相互に協力しながら、本利用計画の実現に向けて推進します。