まちづくり誘導計画

名　称	分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画
位　置 及び 区　域	府中市片町二丁目、片町三丁目、美好町三丁目、分梅町一丁目の各一部 面積　約２１．７ha
まちづくりの目標	本地区は、ＪＲ南武線及び京王線の乗換え駅である分倍河原駅を中心とする、北側が旧甲州街道、南側が鎌倉街道、東側が市道４－１３９号及びかえで通り、西側が分梅通りに囲まれた地区である。 府中市都市計画マスタープランにおいては、府中市の中心拠点である府中駅・府中本町駅周辺を補完する役割を担う「地域拠点」と位置付けられ、「にぎわいと活力のある拠点を形成する」ことを目指している。 このように、まちの更なる発展が期待されているものの、府中崖線や線路によって分断された地域特性から、駅周辺の回遊性や、駅へのアクセス性、災害時や緊急時の対応を可能とする駅北側の駅前空間の不足、南北こ線橋の老朽化等、まちづくりを進める上で、様々な課題を抱えている。 これらの課題解決に向けて、府中市では、平成３０年に府中市都市・地域交通戦略【分倍河原駅周辺地区】を策定している。また、同年、分倍河原駅周辺まちづくり協議会からの提案書を受け、令和２年に「分倍河原駅周辺地区まちづくり基本計画」を策定し、『にぎわいがつながり・ひろがる　歩行者中心の　人に優しい　コンパクトなまち』を地区の将来像として、溜まり空間、南側駅前広場、南北自由通路、東西自由通路、駅舎改良、駅へのアクセス道路及び周辺道路の基盤整備の取組みを進めている。 これらの基盤整備にあわせて、駅周辺の良好な商業・業務機能の集積、良好な居住環境の保全、良好な景観の保全・活用等を促進するため、本地区では、次のようなまちを目指して、まちづくりを進める。 ・災害に強く、安心・安全なまち ・交通利便性の良さを生かした、生活利便性やにぎわいのあるまち ・歩行者が気持ちよく、安全に歩くことができるまち ・ゆとりのある、良好な居住環境が整ったまち
まちづくり方針	**１　土地利用の方針** 地域拠点にふさわしい魅力のある商業、業務、居住機能等が集積した土地利用の誘導を図るため、商店街地区、駅南側近隣商業地区、旧甲州街道沿道近隣商業地区、中層住宅Ａ地区、中層住宅Ｂ地区、低層住宅地区の６つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。 **２　地区施設の整備及び維持・保全の方針** 道路や公園・広場などの地区施設の整備及び維持・保全により、地区の安全性、回遊性、防災性等を高める。 特に、駅周辺については、南北自由通路や北側溜まり空間の整備などにより、商店街から、駅前空間、駅南側の商業施設等を結び、誰もが快適で分かりやす

まちづくり方針	い地区の根幹となる連続したにぎわいの軸を形成する。また、南北のつながりに加え、東西自由通路の整備などにより回遊性を高めるとともに、公園の整備による憩いの場を確保し、安全・安心に歩いて楽しめる駅周辺地区・駅前空間を形成する。 【道路】 ＜幹線道路＞ ・幹線道路については、地区の外周及び南側駅前広場までの区間を幹線道路１号～５号とし、誰もが安全に利用できる歩行空間を備えた道路とするとともに、自動車と自転車の主要な動線を確保する。 ・幹線道路４号（かえで通り）のうち、南側駅前広場については、鉄道とバス、タクシー等の乗換えの利便性向上のため、誰もが快適に利用できる駅前広場として再整備する。また、踏切の拡幅を行う。 ・幹線道路５号（市道４－１３９号）は、地区の外周道路として、安全な歩行者と自転車空間を確保するため、拡幅整備を行う。 ＜主要生活道路＞ ・主要生活道路１号（市道４－１４４号）は、地区北西部における駅へのアクセス性の向上を図るため、拡幅整備を行う。 ・主要生活道路２号（市道４－１４６号）は、主要生活道路１号（市道４－１４４号）とともに駅と周辺部とのアクセス性を確保するため、歩行者が安全に利用できる道路として維持する。 ・主要生活道路３号（市道４－１４１号）は、南北自由通路から北側溜まり空間を介したにぎわいの軸となる道路として、連続して安全に歩くことができる歩行者優先の通りとなるように、自転車の押し歩きの推奨や、荷捌き車両の利用時間帯等への配慮を求めるとともに、通学路としての安全性や夜間の通行環境等にも配慮する。 ・主要生活道路４号（市道４－１５９号）は、歩行者が安全に利用できる道路として維持する。 ・主要生活道路５号（市道４－１５４号）は、主要生活道路４号（市道４－１５９号）とともに、駅と周辺部とのアクセス性を確保するため、維持する。 ＜生活道路＞ ・駅への動線及び災害時の避難動線の確保等のため、建築基準法第４２条第２項の位置付けがあり、幅員が４ｍ未満の道路は、建築物の建替え等に伴い、幅員４ｍへの拡幅整備を進める。 ・建築物の建替え等に合わせた隅切りの設置により、安全な道路づくりを行う。 ・新たな開発を行う際は、行き止まり道路とならないように努め、既存の道路とのネットワークに配慮した計画とする。 ＜その他の施設＞ ・溜まり空間は、駅とまちを快適につなぐ歩行者中心のにぎわいや集いの場とするとともに、災害時や緊急時には、避難や救援救護活動が円滑に行えるよう、緊急車両の転回スペース等にも配慮して整備する。また、歩行者中心の広

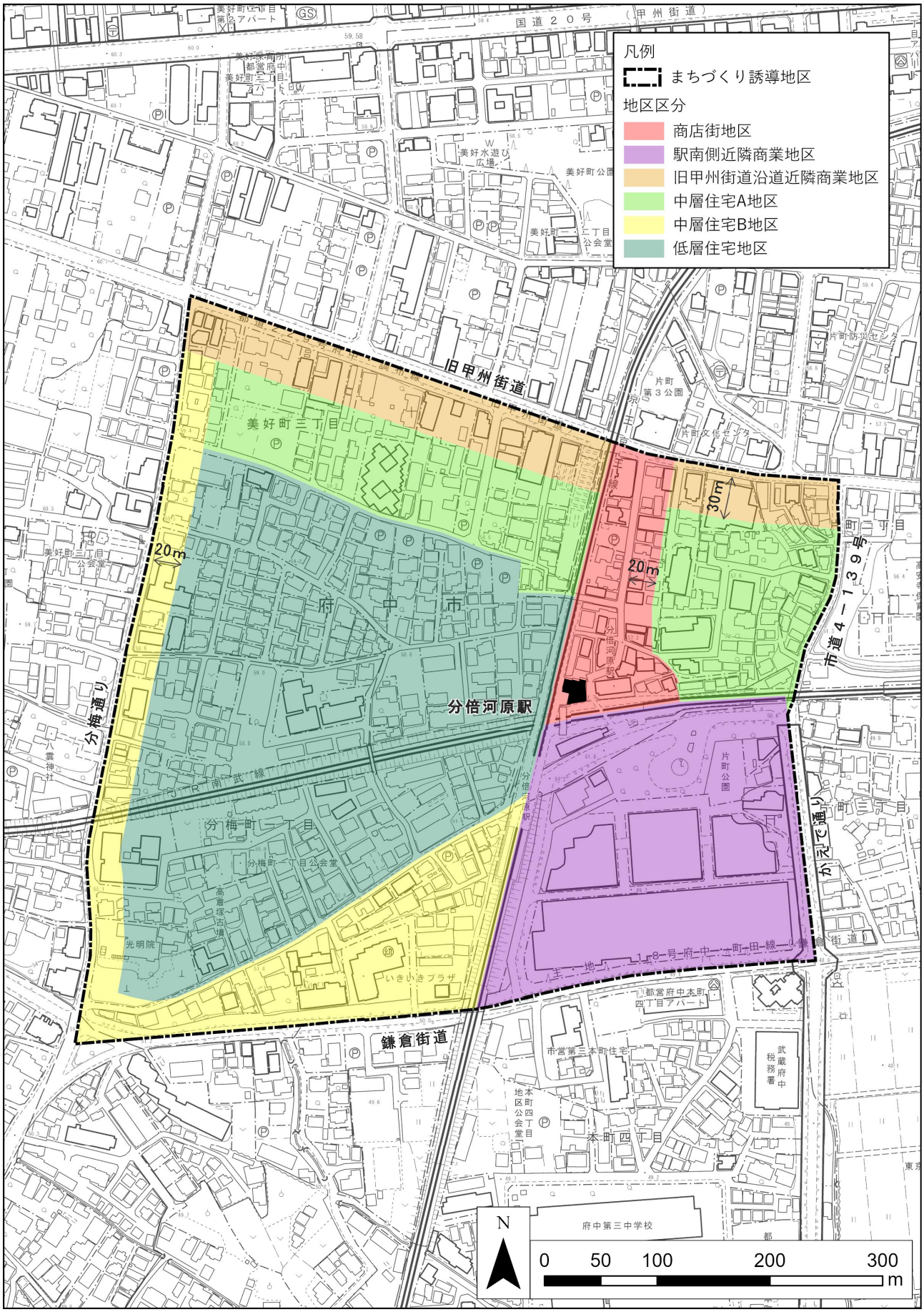
まちづくり方針	場となるよう、自転車は押し歩きとする。 ・南北自由通路と東西自由通路は、駅周辺の回遊性や、駅へのアクセス性の向上及び災害時の安全な避難動線の確保等のため、歩行者中心の溜まり空間の整備にあわせて、南北自由通路は歩行者と自転車の押し歩き、東西自由通路は歩行者の通路として整備する。 【公園・広場】 ・片町公園は、緑のある安全・安心な地域の憩いの場及び利便性の高い公園となるよう再整備を行う。 ・分梅町幼児公園、分梅町広場は、安全・安心な地域の憩いの場として、維持・保全する。 **3　建築物等の整備方針** ・商店街地区では、歩行者が商店街を気持ちよく安全に歩くことができ、魅力ある店舗が集積したにぎわいのある商店街の形成を目指し、建築物等を誘導する。 ・駅南側近隣商業地区では、整備された都市基盤を生かしつつ、大規模な敷地としての特性を踏まえて、地域拠点としてふさわしい機能を持った、建築物等を誘導する。 ・旧甲州街道沿道近隣商業地区では、旧甲州街道の歴史的面影と調和した街並みが形成されるように、建築物等を誘導する。 ・中層住宅Ａ地区、中層住宅Ｂ地区、低層住宅地区では、ゆとりある居住環境の保全や良好な景観形成、駅への動線及び災害時の安全な避難動線の確保を目指し、建築物等を誘導する。 ・幹線道路１号（旧甲州街道）沿道では、開発事業に合わせて、誰もが安全に利用できる歩行空間が確保されるように、建築物等を誘導する。 ・災害や火災に強く、安全で安心して暮らせる居住環境を誘導する。
土地利用に関する事項	**＜商店街地区＞** ・地域住民や周辺の事業所の就業者等でにぎわう飲食店等の商業施設を中心としながら、地域住民等の日常生活を支える身近な店舗等と調和したにぎわいのある土地利用を誘導する。 **＜駅南側近隣商業地区＞** ・整備された都市基盤を生かしながら、駅と周辺部とのアクセス性に配慮するとともに、商店街地区等周辺部と連携しながら、にぎわいを形成する等、地域拠点としてふさわしい土地利用を図る。 **＜旧甲州街道沿道近隣商業地区＞** ・地域住民等の日常生活を支える身近な店舗等と、共同住宅等を中心としたゆとりのある住宅が調和した土地利用を誘導する。 **＜中層住宅Ａ地区＞** ・共同住宅や戸建住宅等を中心とした、緑豊かでゆとりのある住宅地としての土地利用を維持・保全する。 ・周辺の居住環境にも配慮した土地利用とする。

	＜中層住宅Ｂ地区＞ ・共同住宅や戸建住宅等を中心とした、緑豊かでゆとりのある住宅地と、店舗や事務所等の施設が調和した土地利用を維持・保全する。 ・周辺の居住環境にも配慮した土地利用とする。 **＜低層住宅地区＞** ・戸建住宅を中心とした、緑豊かでゆとりのある良好な住宅地としての土地利用を維持・保全する。
地区施設の配置及び整備に関する事項	地区施設の配置と規模 【道路】 ＜幹線道路＞ ・幹線道路１号（旧甲州街道）（幅員 9.34m～15.93m） ・幹線道路２号（分梅通り）（幅員 8.00m～9.40m） ・幹線道路３号（鎌倉街道）（幅員 9.51m～12.76m） ・幹線道路４号（かえで通り）（幅員 12m～20m、南側駅前広場を再整備） ・幹線道路５号（市道４－１３９号）（幅員 12m～19.05m、拡幅整備） ＜主要生活道路＞ ・主要生活道路１号（市道４－１４４号）（幅員 3.70m～6.50m、一部拡幅整備） ・主要生活道路２号（市道４－１４６号）（幅員 4.00m～7.80m、一部拡幅整備） ・主要生活道路３号（市道４－１４１号）（幅員 5.46m） ・主要生活道路４号（市道４－１５９号）（幅員 5.50m～7.30m） ・主要生活道路５号（市道４－１５４号）（幅員 8.00m～15.40m） ＜生活道路＞ ・生活道路１号（市道４－１４７号、幅員 2.73m～5.22m） ・生活道路２号（市道４－１４８号、幅員 2.73m～4.09m） ・生活道路３号（市道４－１４５号、幅員 2.73m） ・生活道路４号（市道４－１４２号、幅員 2.73m～3.53m）　ほか ＜その他の施設＞ ・北側溜まり空間（市道４－５２４号、約 1,130 ㎡、整備） ・西側溜まり空間（市道４－５２４号、約 340 ㎡、整備） ・南北自由通路（市道４－５２４号、幅員 6.5m、整備） ・東西自由通路（市道４－５２４号、幅員 4.5m、整備） 【公園・広場】 ＜都市計画公園＞ ・片町公園（再整備） ＜その他の公園・広場＞ ・分梅町広場・分梅町幼児公園

建築物及び工作物等に関する事項	＜商店街地区＞ ・建築物の用途は、地域住民や周辺の事業所の就業者等の利用により、にぎわう施設を誘導する。また、周囲の環境と調和のとれた施設とする。 ・置き看板や自転車等が道路上にはみ出ないよう、店前空間の確保に努める。 ・建築物等の配置は、幹線道路１号（旧甲州街道）における誰もが安全に利用できる歩行空間の確保に配慮したものとする。 ＜駅南側近隣商業地区＞ ・建築物の用途は、商店街地区等の周辺部と連携しながら、にぎわいが形成される施設を基本とする。 ・建築物等の配置は、整備された都市基盤を生かしながら、駅と周辺部とのアクセス性、周囲の施設との連続性等に配慮したものとする。 ・緑化空間の確保を図り、適切に維持・保全する。 ・建築物等の形態・色彩等は、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。 ＜旧甲州街道沿道近隣商業地区＞ ・建築物の用途は、周囲の居住環境と調和のとれた施設とする。 ・建築物等の配置は、幹線道路１号（旧甲州街道）における誰もが安全に利用できる歩行空間の確保に配慮したものとする。 ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、適切な敷地規模を確保する。 ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保、火災時の延焼防止のため、適切な隣棟間隔とする。 ・建築物の高さは、周囲に配慮した建物高さとなるように努める。 ・建築物等の形態・色彩等は、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、旧甲州街道の歴史的面影と調和したものとなるよう努める。 ・道路に面する塀等は、地震による倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生け垣やフェンスとするよう配慮する。 ＜中層住宅Ａ地区＞ ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、適切な敷地規模を確保する。 ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保、火災時の延焼防止のため、適切な隣棟間隔とする。 ・建築物の高さは、周囲に配慮した建物高さとなるように努める。 ・建築物等の形態・色彩等は、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。 ・道路に面する塀等は、地震による倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生け垣やフェンスとするよう配慮する。 ＜中層住宅Ｂ地区＞ ・建築物の用途は、周囲の居住環境と調和のとれた施設とする。 ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、適切な敷地規模を確保する。 ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保、火災時の延焼防止のため、適切な隣棟間隔とする。 ・建築物の高さは、周囲に配慮した建物高さとなるように努める。 ・建築物等の形態・色彩等は、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。

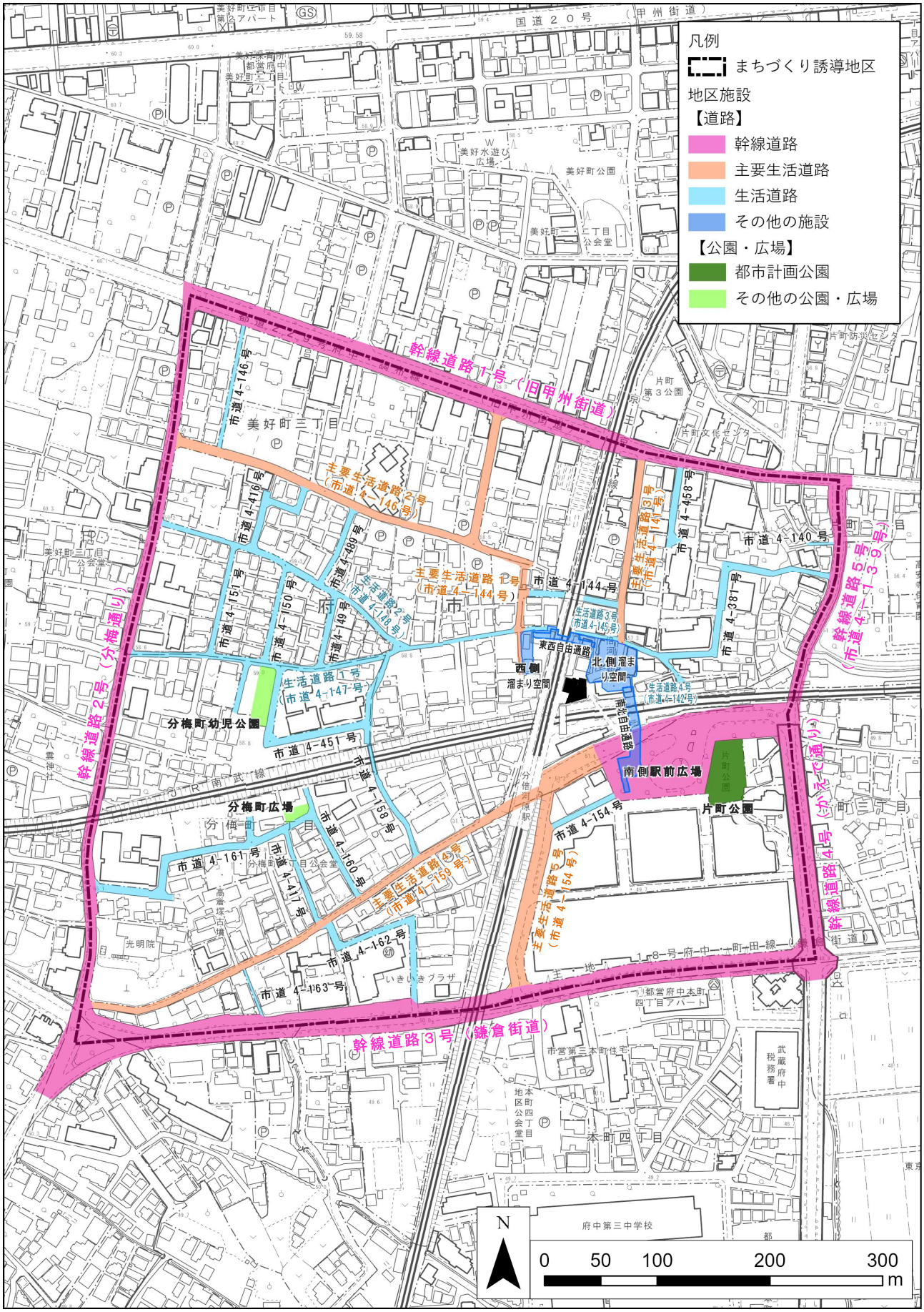
	・道路に面する塀等は、地震による倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生け垣やフェンスとするよう配慮する。 **＜低層住宅地区＞** ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、適切な敷地規模を確保する。 ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保、火災時の延焼防止のため、適切な隣棟間隔とする。 ・建築物等の形態・色彩等は、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。 ・道路に面する塀等は、地震による倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生け垣やフェンスとするよう配慮する。

分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画　「土地利用図」



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）６都市基交著第 16 号

分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画　「地区施設図」



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）６都市基交著第 16 号