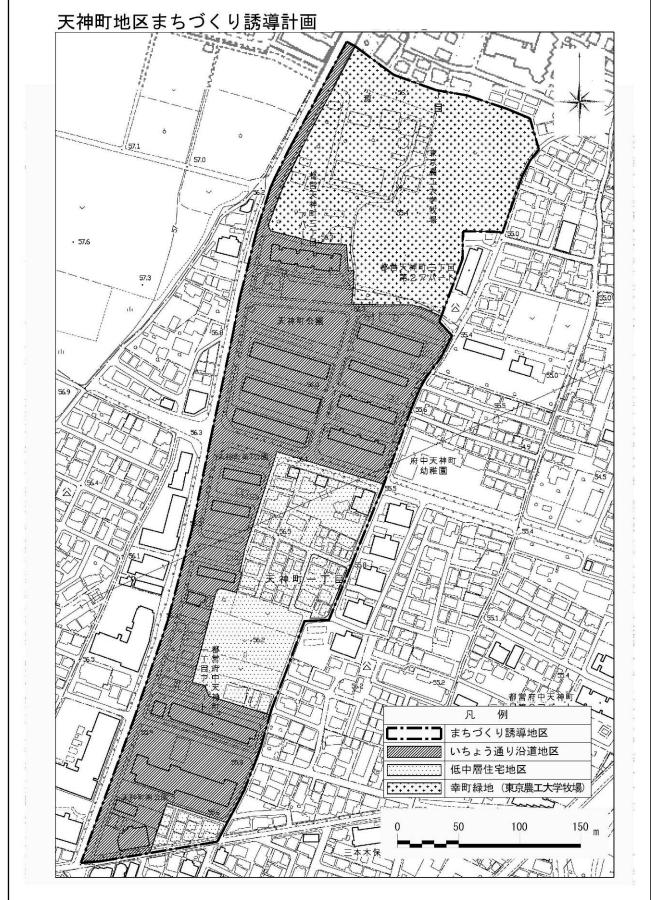
### まちづくり誘導地区の位置と区域



発行・問合せ:**府中市都市整備部計画課** 〒183-8703 東京都府中市宮西町 2 丁目 2 4 番地

電話:042-335-4334(直通) FAX:042-335-0499

Mail: TOSIKEI01@city.fuchu.tokyo.jp

#### いちょう通り沿道におけるまちづくり

## 天神町地区まちづくりニュース 第4号

平成21年3月発行

日頃より、市政にご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

今回のまちづくりニュース第4号では、2月に実施したまちづくり誘導計画(案)の縦覧結果 及び土地利用調整審査会の意見とそれらを踏まえて決定した「天神町地区まちづくり誘導計画」の内容及び今後の予定等についてお知らせいたします。

## 1.

## 1. まちづくり誘導計画(案)を縦覧しました。

平成 21 年 2 月 2 日 (月) ~ 2 月 16 日 (月) にかけて、市役所 7 階計画課において、まちづくり誘導計画 (案)を縦覧し、意見書が 1 件提出されました。意見の要旨と見解は「5.誘導計画(案)に対する意見書への見解」のとおりです。

# 2

### まちづくり誘導地区の指定、誘導計画の決定!

縦覧結果及び土地利用調整審査会の意見を伺い、平成 21 年 3 月 3 1 日付けでまちづくり 誘導地区の指定及び「天神町地区まちづくり誘導計画」が決定しました。

専門家による第3者機関である土地利用調整審査会では、地球環境に配慮を促す項目をまちづくり方針に追記したほうがよいとの意見があり、まちづくり方針に追記しました。 詳細は、裏面のまちづくり誘導計画をご覧ください。

## 3

### 今後の予定等

今後、まちづくり条例に規定する開発事業においては、策定したまちづくり誘導計画を遵 守することとなり、皆さまとともに計画的なまちづくりの誘導に努めていきます。

また、地域住民の皆さまの意向を受け、市の協働により、まちづくり誘導計画の考え方を 基本として、地区計画等の法的担保性のある詳細なまちづくりのルールづくりを進めていく ことも考えられます。

#### 必要に応じて

### まちづくり誘導計画

の策定

まちづくり誘導地区

の指定 ( 平成21年3月31日) まちづくり誘導 計画を遵守した 計画的なまちづ くりの誘導 地域住民と市の協働による法的担保性のある詳細なまちづくりのルールの検討

地区計画 建築協定 等の決定



# 4. まちづくり誘導計画

網掛け下線の文章は、土地利用調整審査会の意見を踏まえて修正を行った箇所です。

名称	天神町地区まちづくり誘導計画	
位 置 及び 区 域	<ul> <li>・ 府中市天神町一丁目の一部及び天神町三丁目の一部 面積 約9.4 ha</li> <li>西側:いちょう通り</li> <li>南側:富士見通り</li> <li>東側:市道3-58号及び幸町緑地境</li> <li>北側:幸町緑地境</li> </ul>	
まちづくりの目標	本地区は、府中市のほぼ中央に位置し、京王線府中駅から北へ約1kmの距離にある、いちょう通り沿道に面した地区である。周辺には、東京農工大学や都立府中の森公園があり、緑に囲まれた良好な住環境が形成されている。また、いちょう通りや地区内を通る一本木通りは、災害時の緊急輸送ネットワークとして指定されており、防災上の位置づけも高い地区である。	

土地利用に関する事項	<いちょう通り沿道地区> <ul> <li>沿道の緑化などにより緑豊かなまち並みを形成するとともに、周辺の居住機能と沿道景観に配慮した沿道サービス施設等が調和した沿道市街地の保全・育成を図る。</li> <li>低中層住宅地区&gt;</li> <li>戸建て住宅や小規模の共同住宅等を基本とした住宅地としての土地利用とする。</li> </ul>
地区施設の 配置及び整 備、維持・ 保全に関す る事項	1.地区施設の配置と規模 (道路) 府中都市計画道路 3・4・18 号府中国分寺南口線 [いちょう通り](幅員 16m、整備済) 府中都市計画道路 3・4・13 号天神町晴見線 [一本木通り](幅員 16m、整備済) 生活道路(現況幅員 2.75m~10.6m) (公園・緑地) 幸町緑地 [東京農工大学牧場] 天神町公園、天神町第3公園、天神町南公園 2.地区施設の維持・保全の方針 ・ 今後の建築物の更新等にあわせて、狭あい道路の改善を図る。 ・ いちょう通りや一本木通りについて、地区住民が主体となって歩道の清掃や街路 樹の管理等を行うなど、道路景観の維持・保全に努める。
建築物及びに関する事項	<ul> <li>くいちょう通り沿道地区&gt;</li> <li>建築物の用途は、住居系を基本とし、周辺のまち並みと調和のとれた用途の建築物とするよう努める。</li> <li>建築物の高さは、周辺の低中層住宅地への影響に配慮したものとし、沿道の建築物より著しく突出しないよう配慮する。</li> <li>建築物の高さ及び形態は、幹線道路沿道の美しい沿道景観の形成を図るとともに、隣接する生活道路からの景観にも配慮したものとする。</li> <li>駐車場の出入口は、周辺の住宅地に影響を与えないよう幹線道路沿道側に設置するよう配慮する。</li> <li>日照や風通しを考慮し、隣地との建物の間隔を広くする。</li> <li>道路に面する側の敷地への植栽や生垣化等により、沿道緑化の推進に努める。</li> <li>オープンスペースの確保や避難通路の確保に努める。</li> <li>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺と調和したものとする。</li> <li>健築物の用途は、戸建て住宅や小規模の共同住宅を基本とする。</li> <li>建築物の高さは、周辺と調和した高さとする。</li> <li>日照や風通しを考慮し、隣地との建物の間隔を広くする。</li> <li>ゆとりある住環境を維持するのにふさわしい敷地規模の確保に努める。</li> <li>地震などによる倒壊を防ぐため、道路に面する塀などは、基礎の部分を低くし、倒壊の影響を最小限にするよう努める。また、防犯面やプライバシーを考慮し、上部をフェンスや生垣などの構造とするよう配慮する。</li> <li>建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺と調和したものとする。</li> </ul>



# 誘導計画(案)に対する意見書への見解

先日行われた縦覧について、提出された意見書の要旨と市の見解を整理しました。

	辛日の西ビ	日紀
番号	意見の要旨	見解
1	府中駅に近い幹線道路沿いで緑に囲 まれた地区は他にも沢山あり、当該地	本地区は、道路網が整備され、他の地域と比較すると道路率が高く、敷地規模に対する建築物の
	は、周辺の低層住宅地よりも容積率が	現状をみるとゆとりのある居住環境が整ってい
	高く狭い敷地に容積率の高い建物が建	現状をみるとゆとりのめる店住環境が歪りてい る地区です。
	ちゆとりのある住環境が得られにくい	る地区
	ため、計画書の「まちづくりの目標」	るためにまちづくりの目標を設定し、その目標を
	にある「現在の恵まれた居住環境」と	実現するため本誘導計画を策定するものです。
	いう表現は、本地区に普遍する言葉で	天坑 するため 中助寺 山西 で 東足 する 000 で す。
	はないように思える。	
2	いちょう通り沿道以外の地区を低中	
_	層住宅地と位置づけていることで、い	の延焼遮断帯や緩衝帯としての土地利用を行う
	ちょう通り沿道地区を中高層のマンシ	ことにより、容積率が高く、建築物も防火構造と
	ョン地区であるべきと行政が考えてい	なります。これらの地域では、中高層のマンショ
	るような印象を与える	ンが建ちやすい条件が整いますが、本市としまし
		ては、中高層の建築物は、周辺に様々な影響を与
		えるため、最終的には、一定の制限を加えること
		が望ましいと考えてます。
		そのため、本誘導計画において土地利用変換の
		際には、周辺に配慮した建築物となるよう誘導す
		るものです。
3	まちづくりの目標の中で「緑に囲ま	本地区においては、周辺地域の公共施設の配置
	れた良好な住環境」と規定しているが、	状況から、都市計画で新たに指定する公園等の必
	誘導計画においては、土地利用に関し	要性は薄く、また、道路についてもある程度充足
	て建築物以外(緑地や公園)のことは	しているものと考えています。
	想定しておらず、中高層建築物が構築	しかしながら、誘導計画においては、まとまっ
	されることが必然の流れのように考え	た敷地で建築物等を建築する際は、「オープンス
	ていることが推察される。	ペースの確保や避難経路の確保に努める」ことを
		記述しており、敷地内であっても、公共的な役割
		を果たす土地利用を誘導します。
4	「目標」「方針」及び「計画」の間の	用途地域は、市全体を見て画一的に区分されて
	整合性が低く、当該地区の特性を踏ま	いて、当該地区は、幸町緑地を除く大部分の地域
	えた方針・計画になっていない。	では、用途地域が第一種中高層住居専用地域に指
		定され、いちょう通り沿道に、まとまった敷地が
		多く存在することが特徴であり、土地利用の変更
		の際には、周辺の住宅地に配慮した計画が求めら
		れます。また、沿道以外の地区でも、敷地の細分
		化防止や狭あい道路解消などの課題が挙げられ
		ることから、誘導計画に定める目標や方針を実現しまるため、各無道項目を定めています。
5	幹線道路沿道にふさわしい土地利用	するため、各誘導項目を定めています。
)	対縁道崎沿道にかさわしい工地利用  とはどのようなものか。" 活気あふれる	
	中心街とその周辺の静かな住宅地 " そ	は、にさりいと応力ののも負の高い郁巾環境を誘っ導する中心拠点に位置づけられており、本地区
	中心倒とての周辺の静かな住宅地   で   んなイメージで本地区のまちづくり計	は、中高層の住宅と調和した良好な居住環境を誘
	加なイグークで本地区のようフィリ計   画を推進できないものか。	は、中局層の住宅と調和した良好な店住場境を誘う導するゾーンに位置づけられています。
	正は1年作ってなってこう。	ラッシノ <sup>一</sup> ノに <u>世</u> 且フリりイレしいより。

番号	意見の要旨	見解
6	誘導計画では具体的数値がないた	誘導計画は、法的な規制をかけるものではあり
	め、いかようにでも判断・解釈できる	ませんが、誘導計画を定めることにより市、市民、
	誘導計画は、かえって施主側の目論見	事業者が共通認識を持つことになり、まちづくり
	どおりの建物をつくる道具にされてし	を考える上で受皿となるべきものと考えます。
	まうのではないか。	また、事業者は、誘導計画を遵守することとし、
		本誘導計画にどう配慮したかを説明する同義的
		責任が生じます。
7	盛り込まれている文言が「良好な住	誘導計画は、まちづくりの誘導をすることを目
	環境」「周辺と調和した」「環境に配慮	的としていますので、抽象的な表現が多くなりま
	した」など抽象的表現が多く、諸項目	す。
	に定義があるように思えない。	
8	周辺に配慮した建築物の構造やだれ	本市としましては、この誘導計画に基づき、今
	もが使える緑地の提供など、もっと具	後、当該地区の皆様の発意による具体的なルール
	体的で直接的な表現を用いるべきであ	を定める地区計画の申出ができるよう取り組ん
	<b>వ</b> 。	でまいります。
9	「低中層住宅地」という表現は、拘	「低中層住宅地」と表現したのは、敷地面積の
	束力が無いにせよ地権者に対するある	状況や現在の建築物の状況を考慮して表現した
	種の権利制限に近い表現となりなじま	ものであり、権利制限とは考えておりません。
	ない。	
1 0	「低中層住宅地」は、" 敷地規模の確	「低中層住宅地」は、現在、法的規制が無い敷
	保に努める"隣地との建物の間隔を広	地の細分化防止や適正な隣棟間隔の確保が必要
	くする " とあるが、実際は、" ゆとりあ	であることから、「隣地との建物の間隔を広くす
	る住環境 " にはなっていない。	る」、「ゆとりある住環境を維持するのにふさわし
	行政に期待したいのは、法令等に基	い敷地規模の確保に努める」と、誘導項目に定め
	づいて建築時の遵守事項をしっかり監	ています。
	視・指導していただきたい。	
1 1	東芝社宅の現状など、住民に対しも	地域まちづくり条例では、まとまった敷地
	う少し突っ込んだ情報収集と住民への	(5,000 ㎡以上)に対しては、一般の建築物よ
	開示が求められる。	り早い時期で、広く市民に公開することが定めら
		れています。
1 2	当該地の地権者数に対して、説明会	説明会等の案内やアンケート及び誘導計画の
	や懇談会などの出席率が低く関心が著	内容につきましては、地区内の全ての方々にお配
	しく低く感じられる。	りしていますので、ご意見が無いということはご
	どのような条件が整えば地域住民の主	賛同いただけているものと考えます。
	体性が担保されるのか、ルールを整備	しかしながら、今後は、当該地区の皆様の発意
	し決める必要がある。	による具体的なルールを定める地区計画の申出
4.2	#7.24.6-c3.7-34.m7.4.7-C1→1.0 1.01	ができるよう取り組んでまいります。
1 3	都営住宅天神町1丁目アパート以	都営住宅地やすでに建築物等がある場合でも、
	南、幸町緑地以北については、土地利	長期的視野に立つと建替え等による土地利用の
	用がほとんど固定されていて、都営住	変更が予想されますので、誘導地区に指定するこ
	宅等の住民が自分は無関係と考えてい	とは必要と考えます。 
	るのではないか。	
	地区範囲から外したほうが良いのでは	
4 4	ないか。	+ 1 + - 4 動地の地佐老にヤーマは + + ハ >
1 4	東京農工大学、東芝、東京都など大	まとまった敷地の地権者に対しては、本市から
	きい敷地の地権者の意向が分からな	個別に説明しており本誘導計画の内容や手続に
	\ \ \.	関して、ご理解が頂けています。