

住吉町五丁目地区

決定年月日	平成28年6月23日
当初決定年月日	平成18年9月25日
名称	住吉町五丁目地区地区計画
位置	府中市住吉町五丁目地内
面積	約6.5ha



地区計画とは、みなさんがお住まいの身近な生活空間について、建築物の建て方のルールや道路、公園などの配置等を地区単位で定める都市計画です。詳しくは「地区計画活用の手引き」をご覧ください。

この「府中市地区計画ガイド」は、府中市内における地区計画の事例を紹介するものです。詳細は府中市都市整備部計画課に備え置く指定図書を縦覧してください。

地区計画の区域内で、下記に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」が必要です。確認申請の前で、行為着手の30日前までに届出をしてください。

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築又は工作物の建設
- (3) 建築物等の用途の変更
- (4) 建築物等の形態又は意匠の変更

問合せは、都市整備部計画課までお願いします。

地区計画の目標	<p>本地区は、多摩川の自然を背景にして、鎌倉街道沿いの近隣商業地及び大規模事業所に囲まれた住宅地から成り立っている。</p> <p>こうした現在のまちの構成のより一層の調和を進め、「緑豊かな落ち着いたある居住環境」と「商業・業務をはじめとする活力のある都市環境」が調和する、多摩川の自然とネットワークした緑豊かな安全で快適なまちの維持・形成を図ることを目標とする。</p>
---------	---

区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針	<p>「緑豊かな落ち着いたある居住環境」と「商業・業務をはじめとする活力のある都市環境」が調和する、多摩川の自然とネットワークした緑豊かな安全で快適なまちの維持・形成を図るため、次の3地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を誘導する。また、地区内の行き止まり道路及び狭あい道路の解消を促進し、防災性及び安全性の向上を図る。</p> <p>1 一般住宅地区 緑や日照・採光等の環境に恵まれた戸建て住宅と小規模な共同住宅等が調和する住宅地として保全・育成を図る。</p> <p>2 近隣商業・住宅調和地区 にぎわいと活力のある商業・業務機能と居住環境が調和する複合市街地として保全・育成を図る。</p> <p>3 大規模集合住宅地区 周辺住宅地と調和し緑豊かで、耐震・耐火性能等を備えた中高層住宅地として形成・保全を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路は、府中都市計画道路3・4・3号の事業化に向けて適正に配置し、交通便利性の向上及び安全性の確保を図る。特に、大規模集合住宅地区に隣接する区画道路については、大規模集合住宅の開発にあわせて歩行者が安全・快適に歩ける道路整備を図る。</p> <p>さらに、大規模集合住宅地区のまとまった樹林地は、公園又は緑地として確保を図る。また、緑のネットワーク形成を図るため、大規模集合住宅地区外周では、既存樹木を生かした緑地を確保するものとし、周辺の既存住宅地では、垣・さくの緑化を推進するものとする。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1 「緑豊かな落ち着いたある居住環境」と「商業・業務をはじめとする活力のある都市環境」が調和する良好な居住環境の維持・形成を図るため、地区の区分に応じた建築物等の用途の制限及び高さの最高限度を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防ぎゆとりあるまち並みを確保し、良好な近隣関係を保持するため、地区の区分に応じた建築物の敷地面積の最低限度及び壁面位置の制限を定める。</p> <p>3 「緑豊かな落ち着いたある居住環境」と「商業・業務をはじめとする活力のある都市環境」が調和する落ち着いたある市街地の景観形成を図るため、地区の区分に応じた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> <p>4 防災性及び安全性の向上を図り、多摩川の自然とネットワークした緑豊かなまち並みを維持・形成するため、地区の区分に応じた垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>5 大規模集合住宅地区について、緑豊かなうらおいのあるまちの維持・形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道路	幅員	4.00m	延長 約 65m
	幅員	4.00m ~ 9.00m	延長 約 150m
	幅員	4.00m ~ 9.10m	延長 約 250m
	幅員	4.00m ~ 5.46m	延長 約 130m
	幅員	5.05m	延長 約 140m
	幅員	4.00m	延長 約 40m
	幅員	4.00m ~ 6.09m	延長 約 60m
	幅員	5.00m	延長 約 30m
	幅員	4.50m	延長 約 25m
	幅員	4.00m	延長 約 35m
	幅員	4.00m	延長 約 20m
	幅員	4.00m	延長 約 80m
	幅員	4.00m	延長 約 15m
	公園	1箇所 約 660 m ²	
その他の公共空地	広場 1箇所 約 210 m ² 道路状空地 幅員 1.50m ~ 4.66m 延長 約 385m		

建築物等に関する事項

地区の区分	一般住宅地区	近隣商業・住宅調和地区	大規模集合住宅地区
	約 3.4ha	約 2.0ha	約 1.1ha
建築物等の用途の制限	—	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項及び第13項の用に供する建築物は建築してはならない。	—
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		—
	ただし、地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている建築物の敷地面積の最低限度未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する建築物の敷地面積の最低限度未満の土地について、その全部を一敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面の位置については、次に掲げるものとする。		
	<p>1 道路境界線又は隣地境界線からの距離は0.5m以上とする。 （緩和規定）</p> <p>2 前号の規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれか該当する場合には、この限りではない。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	<p>1 地盤面から高さ13m未満の外壁等の面の道路境界線又は隣地境界線までの距離は2m以上、地盤面から高さ13m以上の外壁等の面の道路境界線又は隣地境界線までの距離は6m以上とする。 （緩和規定）</p> <p>2 前号の規定は、次のいずれかに該当する場合には0.5m以上とする。 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	
建築物等の高さの最高限度	15m	25m	
建築物等の形態・意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等の色彩は、緑豊かな居住環境に調和した落ち着いたものとする。		建築物の屋根及び外壁等の色彩は、緑豊かな居住環境に調和した落ち着いたものとする。特に、建築物の外壁等は質の高い素材及び品格のある色調とする。

かき又はさくの構造制限	道路に面して設ける垣又はさく（門柱を除く。）の構造は、生け垣又は透過性を有するフェンスとしなければならない。ただし、垣又はさくの基礎の部分のうち、高さが1.0 m以下の部分については、この限りでない。	道路に面して設ける垣又はさく（門柱を除く。）の構造は、生け垣又は透過性を有するフェンスとしなければならない。ただし、垣又はさくの基礎の部分のうち、高さが0.4 m以下の部分については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	—	10分の1.5