

## 新町・栄町地区

決定年月日	令和7年3月24日
名称	新町・栄町地区地区計画
位置	府中市栄町一丁目、新町一丁目及び 新町三丁目各地内
面積	約29.9ha

- ☆ 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。
- ☆ 地区整備計画の区域内で、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。

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、府中市北部の東八道路の北側、国分寺街道の東側に位置し、都営住宅、関東医療少年院跡地及び財務省官舎跡地の大規模な敷地や幹線道路沿いに商業施設が立地している。地区内の大半は低層住宅地を中心としたゆとりのある閑静な住宅地であり、東八道路沿いや公共用地、民地内ともに緑にあふれている地域である。</p> <p>新町三丁目は、地震に関する地域危険度測定調査においてランク3であるとともに、東京都防災都市づくり推進計画において木造住宅密集地域に位置付けられており、地震による建物の倒壊や火災延焼が危惧されている。</p> <p>府中市都市計画マスタープランにおいては、関東医療少年院跡地を大規模土地利用誘導ゾーン、その他を主に低密度住宅ゾーンに位置付けており、戸建て低層住宅地を主体とした、落ち着いた雰囲気を持った良好な住環境の形成を誘導することとしている。</p> <p>また、府中市地域まちづくり条例第9条の3に基づく新町・栄町地区まちづくり誘導計画を策定し、活気のある生活利便性の高いまちや歩行者等が安全で快適に移動できるまちを目指すことなどとしている。</p> <p>これらのことから、本地区では次のような市街地の形成を目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 多様な世帯が住まい、閑静ながらも活気のある生活利便性の高い住宅地</li> <li>2 東八道路と国分寺街道による交通利便性を活かした、歩行者や自転車が安全で快適に移動できるまち</li> <li>3 災害時の消防、救急活動ができるとともに、住民の防災意識向上により、いざというときの備えも万全で、安心して暮らせるまち</li> <li>4 地域で育てる緑が豊かにあふれるまち</li> </ol>
----------------	---

■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針 ■

<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区を次のとおり区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 沿道商業A地区 地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 また、周辺の住環境や歩行空間に配慮した土地利用を図るとともに、身近な生活を支え、地域の交流の場ともなる商店街としての土地利用を誘導する。</li> <li>2 沿道商業B地区 周辺の低層住宅地への日影等の影響に配慮し、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 多様な世帯が居住する一戸建て住宅や共同住宅等を中心としつつ、周辺の低層住宅地の住環境に配慮した生活利便性の向上につながる土地利用を図る。</li> <li>3 中高層住宅地区 多様な世帯が居住する一戸建て住宅や共同住宅等を中心としつつ、周辺の低層住宅地の住環境に配慮した生活利便性の向上につながる土地利用を図る。</li> <li>4 低層住宅地区 緑豊かでゆとりのある、一戸建て住宅や低層共同住宅を中心とした住宅地としての土地利用を図る。</li> <li>5 大規模敷地A地区 周辺の低層住宅地の住環境に配慮し、緑豊かでゆとりのある環境の形成を図るとともに、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図る。また、戸建住宅地の開発が行われる場合は、街区外周道路に面した駐車場の設置を制限するなど、歩行者等の安全の確保を図る。</li> <li>6 大規模敷地B地区 地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 周辺の住環境と調和し、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図る。 戸建住宅地の開発が行われる場合は、街区外周道路に面した駐車場の設置を制限するなど、歩行者等の安全の確保を図る。</li> </ol>
----------------	---

<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地域交通の骨格となる区画道路では、沿道建築物の壁面後退等による歩行空間の拡充や自動車や歩行者・自転車が安全に通行できる道路の改善、整備を進める。</li> <li>2 地区の憩いの場になるオープンスペースを確保するため、既存の公園の保全を図る。</li> <li>3 歩道状空地は、歩行者等が安全に通行できるように整備をする。</li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>災害に強い安全安心な市街地の形成と、ゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、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制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 将来の関東医療少年院等の跡地の払い下げによる民間の開発が行われる場合には、関東医療少年院跡地においては、歩行者や自転車等の利用者が東西に通り返けられる通路等のネットワークを確保する。また、財務省官舎跡地では、新町第三公園に隣接した区域に公園の確保を図る。</li> <li>2 将来の関東医療少年院等の跡地の払い下げによる民間の開発や将来の都営住宅の建替えにあたり、それらの外周では震災時消防活動困難区域の解消に資する空間を確保する。</li> <li>3 地区内の防災性の向上を図るために、新たな開発事業があった際には、道路の拡幅や消防水利の設置を促進する。</li> <li>4 未接道敷地については、建築基準法の接道要件のきめ細かな運用等による計画的な建替えや旧耐震基準の建築物の除却を図る。</li> </ol>



□建築物等に関する事項□□□□□□□□

地区の区分	名 称	沿道商業 A 地区	沿道商業 B 地区	中高層 住宅地区	低層住宅 地区	大規模敷地 A 地区	大規模敷地 B 地区
	面 積	約 0.6ha	約 2.4ha	約 3.3ha	約 20.2ha	約 2.4ha	約 1.0ha
建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 倉庫業を営む倉庫 3 建築基準法別表第二(と)項第三号に規定する工場 4 ガソリンスタンド 5 液化石油ガススタンド	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 液化石油ガススタンド	神社、寺院、教会その他これらに類する建築物は建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 液化石油ガススタンド	

	100㎡	110㎡		
建築物の敷地面積の 最低限度	<p>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利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ものは、この限りでない。</p>		<p>1 一戸建ての住宅又は二戸長屋、店舗併用住宅は110㎡</p> <p>2 前項以外の建築物は11,000㎡。ただし、集会所、防災用倉庫、トイレについてはこの限りでない。</p>	<p>1 一戸建ての住宅又は二戸長屋、店舗併用住宅は110㎡</p> <p>2 前項以外の建築物は1,500㎡。ただし、集会所、防災用倉庫、トイレについてはこの限りでない。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利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ものは、この限りでない。</p>

壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は道路中心線までの距離は、計画図3に示す壁面線を越えてはならない。</p> <p>3 前各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、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車駐車場を除く。）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</p> <p>(3) 自動車車庫又は自転車駐車場で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>4 幅員がそれぞれ6m未満の道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線から敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。なお、計画図3に示す壁面線はこれを越えてはならない。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は道路中心線までの距離は、計画図3に示す壁面線を越えてはならない。</p> <p>3 前各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、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車駐車場を除く。）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</p> <p>(3) 自動車車庫又は自転車駐車場で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>4 幅員がそれぞれ6m未満の道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線から敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</p>		
壁面後退区域における工作物の設置制限	<p>計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている区域のうち、道路に面する敷地の部分で歩道状空地の区域には、門、塀、その他の工作物を設置してはならない。ただし、電柱、ベンチなど、市長が設置することが適当と認めるものはこの限りでない。</p>			
建築物等の高さの最高限度	25m	20m	10m	20m

<p>建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱並びに工作物の色彩は、まち並みと調和した落ち着いた色調とし、府中市景観計画の色彩基準に適合したものとす る。 2 屋外広告物等を設置する場合には、周囲の景観に配慮するよう、形態及び設 置場所に留意したものとす。</p>	
<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>道路に面して設ける垣又は柵（門柱は除く。）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、垣又は柵の基礎の部分のうち、 高さ0.4m以下の部分については、この限りでない。</p>	
<p>建築物の緑化率の 最低限度</p>	<p>—</p>	<p>10分の1.5 ただし、敷地面積が 1,500㎡未満の建築物 については、この限りで ない。</p>