

天神町一丁目地区

決定年月日	平成23年11月15日
名称	天神町一丁目地区地区計画
位置	府中市天神町一丁目各地内
面積	約2.8ha



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、府中市役所7階都市整備部計画課までお願いします。

電話：042-335-4334 E-mail:tosikei01@city.fuchu.tokyo.jp

<p>地区計画の目標</p>	<p>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、いちょう通り沿道の集合住宅を中心とした住宅地として開発された地区である。周辺には東京農工大学や都立府中の森公園があり、地区の東側は低層住宅を中心とした緑に囲まれた良好な住環境が形成されている。</p> <p>府中市都市計画マスタープランにおいては、中密度住宅ゾーンに位置づけられており、低層住宅と中高層住宅が調和した良好な居住環境の形成を誘導している。さらに、府中市地域まちづくり条例に基づき、天神町地区まちづくり誘導地区・誘導計画が指定・策定されており、同計画において、いちょう通り沿道地区として、周辺と調和した美しい沿道景観の形成を目指し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るとしている。</p> <p>これらのことから、本地区では、周辺の豊かな緑と調和したまちなみを創出するとともに、いちょう通りの環境や景観に配慮した安全、快適な居住環境を形成す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

<p>土地利用の方針</p>	<p>周辺の豊かな緑と調和したまちなみを形成し、環境や景観に配慮した安全、快適なまちづくりを進めていくため、本地区を次のとおり区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 いちょう通り沿道A地区 沿道の緑化などによる緑豊かなまち並みを形成するとともに、幹線道路沿道の環境整備と景観に配慮した中高層住宅地としての土地利用を図る。 2 いちょう通り沿道B地区 幹線道路沿道の美しい景観を形成するとともに、周辺のまち並みと調和のとれた土地利用を図る。 3 いちょう通り沿道C地区 戸建住宅を基本としたゆとりある住宅地としての土地利用を誘導する。
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>歩行者に対して安全でゆとりある歩行空間を形成するため、いちょう通りの天神町幼稚園バス停付近の歩道沿い及びいちょう通り沿道A地区の区画道路3号及び区画道路4号に沿って歩道状空を整備する。</p> <p>地区の中心動線として、沿道に緑地帯を配置した緑豊かで安全性の高い区画道路（コミュニティーストリート）を整備し、ゆとりあるまちなみを形成する。</p> <p>第1号公園及び第2号公園は、地域住民が利用しやすい公園とし、休息スペースを備えた配置計画とする。</p> <p>いちょう通り沿道A地区の道路に面する部分（公園を除く。）には、道路沿いに連続した緑地（以下「環境緑地」という。）を配置し、公園や緑地とつながる緑のネットワークを形成する。</p> <p>環境緑地においては、敷地の道路に接する部分の長さの2分の1を超える部分に、低木等を植栽する。ただし、敷地の道路に接する部分の長さが9m未満で、車両等の出入口を確保することにより環境緑地の2分の1を超える部分に植栽が困難な場合、擁壁の設置等により環境緑地内に植栽を行うことが困難な場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができるものとする。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 魅力的なまちなみを形成し圧迫感の軽減を図るため、地区の区分に応じた建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 2 周辺の住宅地と調和する良好なまちなみを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 3 景観に配慮したまちなみを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4 緑とうるおいのある安全な市街地を形成するため、垣又はさくの構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道路	幅員 4.5m (5.7～9.0m) 延長約 140m 幅員 6.0m 延長約 120m 幅員 8.0m 延長約 120m 幅員 8.0～10.6m 延長約 170m
公園	2ヶ所 約2,120㎡
その他の公共空地	環境緑地 0.5m以上 延長約 450m (建築敷地に含む) 歩道状空地1 1.0m以上 延長約 60m 歩道状空地2 0.5m以上 延長約 140m

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	いちょう通り沿道A地区	いちょう通り沿道B地区	いちょう通り沿道C地区
	面積	約1.2ha	約1.5ha	約0.1ha
建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡		100㎡
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1 計画図1に表示する1号壁面線が定められている部分における道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。</p> <p>2 計画図1に表示する2号壁面線が定められている部分における道路境界線(いちょう通りと美術館通りの交わる隅切り部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>3 隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>4 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おいてはこの限りではない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1 道路境界線又は隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</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、次のいずれかに該当する場合においてはこの限りではない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限		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緑を配置した環境緑地及び歩道状空地の区域には、門・塀・その他の工作物は設置してはならない。ただし、電柱及び緑化に寄与するものはこの限りではない。		
建築物の高さの最高限度		25m		10m

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、府中市景観計画の色彩基準に適合したものとする。</p> <p>2 屋外広告物等を設置する場合には、周囲の景観と調和するよう、色彩、形態及び設置場所に留意したものとする。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさく(門柱、自動車車庫出入口は除く)の構造は、生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0.4m以下の部分については、この限りではない。</p>	
建築物の緑化率の最低限度	10分の1.5	