

府中市開発事業まちづくり配慮指針

1	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	府中市の土地利用の基本的な考え方・・・・・・・・	2
3	まちづくり配慮指針の役割・・・・・・・・	3
4	まちづくり配慮指針・・・・・・・・	4
(1)	一般配慮指針・・・・・・・・	4
ア	開発事業に関する共通配慮指針・・・・・・・・	4
イ	大規模開発事業－中高層建築物等の整備に関する配慮指針・・	6
ウ	大規模開発事業－宅地開発に関する配慮指針・・・・・・・・	7
(2)	地域特性に応じた配慮指針・・・・・・・・	8
ア	都市環境軸周辺・・・・・・・・	8
イ	多摩川リバーフロント軸周辺・・・・・・・・	8
ウ	^{がい} 崖線軸周辺・・・・・・・・	8
エ	駅周辺の中心拠点・地域拠点・・・・・・・・	9
オ	けやき並木周辺・・・・・・・・	9
カ	^{せんげん} 浅間山周辺・・・・・・・・	9
	地域特性に応じた配慮指針の対象地（図）・・・・・・・・	10

1 はじめに

本市では、地域固有の自然や歴史、生活文化、産業等の特性を踏まえつつ、創意工夫のもと、まちづくりの具体的な将来ビジョンを示した「府中都市計画に関する基本的な方針」（府中市都市計画マスタープラン）を策定し、「市民が主役」のまちづくりの実現に取り組んでいます。まちづくりの将来都市像は、第5次府中市総合計画で示された「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」の考え方をもとに、将来にわたり市民だれもが、緑ゆたかな都市の中で府中に暮らす喜びを感じるまちづくりを目指しています。

また、本市の地域特性を生かした住みよいまちづくりの実現に向けて、府中市地域まちづくり条例を制定し、市民、事業者及び市のそれぞれの役割を位置付けています。

事業者は、まちづくり配慮指針に掲げる土地利用の基本的な考えを尊重し、地域特性を踏まえた既存市街地と調和する良好な環境が形成されるよう、配慮すべき事項を示しています。

2 府中市の土地利用の基本的な考え方

(1) 良好な景観形成を重視した美しい風格のあるまちづくりの実現

本市は、馬場大門けやき並木を始めとして、大國魂神社、浅間山、国分寺崖線、府中崖線、多摩川など長い歴史と豊かな自然を備えた景観資源を多く有しています。本市では、こうしたまちの特性などを背景として、「美しい風格のあるまち」を目指していきます。

(2) 低層住宅地を主とする府中市の市街地特性との調和

本市の市街地は、駅周辺や幹線道路沿道等を除いて、大半が低層の建築物を中心とした住宅地で形成されています。こうした居住環境が落ち着きのあるまち並みを形成していることから、市街地特性との調和を重視していきます。

(3) 良好でゆとりのある市街地の形成

本市には、多摩川、崖線、公園、緑地、緑道、水路敷、街路樹のある広幅員の歩道などによる水と緑のネットワークが形成され、潤いのある生活空間を創出しています。緑地の保全、緑化の積極的な推進、オープンスペースの創出など質の高い土地利用を通じて、より一層の良好でゆとりのある居住環境を有する市街地の形成を目指していきます。

(4) 持続的に発展するまちづくり

人口減少社会を迎える中、急激な人口増加やこれに伴う様々な環境負荷が増大する土地利用転換に対しては、将来にわたって緩やかで持続的な発展が可能となるまちづくりを進めていきます。

(5) まちづくりにおける地域への貢献

周辺地域との環境をより良くするための取組を積極的に実践し、地域との共存共栄が図られるまちづくりを進めていきます。

(6) 墓地の土地利用を増やさないまちづくり

市内には、都立多磨霊園をはじめ、数多くの墓地が立地しており、市の面積の約4%を占め、周辺の他市に比べても割合の高い土地利用が図られています。

新たな墓地は、市街地特性を生かした本市のまちづくりにふさわしくないことから、墓地の土地利用を増やさないまちづくりを進めます。

3 まちづくり配慮指針の役割

(1) 地域特性に応じた開発事業の誘導

本市は、郊外型の住宅市街地として発展してきたことから、用途地域の種別にかかわらず低層のまち並みが広範に展開しています。このため、開発事業を行うに当たっては、同じ用途地域であっても、そこに形成されている市街地の姿は一樣ではないため、法令上の適合のみならず、開発区域周辺の地域特性を最大限に考慮し、周辺市街地のまち並みと整合した土地利用を誘導します。また、大規模開発事業に該当する事業（大規模開発事業）は、人口の増加、まち並みや景観の変化など周辺市街地に大きな影響を与えます。

府中市開発事業に関する指導要綱を遵守しつつ、こうした周辺市街地への影響をより一層低減させるとともに、地域への貢献を促す土地利用の誘導を図ります。

(2) 府中市都市計画マスタープランとの関係

本市のまちづくりは、府中市都市計画マスタープランを基本として進めています。

そのため、まちづくり配慮指針に示されていない事項についても、府中市都市計画マスタープランが示す方針に沿って、「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」の実現のために取り組んでいきます。

(3) 府中市景観ガイドラインとの関係

府中市景観条例に基づく府中市景観ガイドラインでは、景観づくりを進めるポイントを示し、これに基づき「美しい風格ある元気なまち」の実現を目指して、まちづくりの取組が進められています。

本配慮指針に示されていない景観への配慮については、府中市景観ガイドラインが示す考え方と併せ、取組を進めていきます。

4 まちづくり配慮指針

(1) 一般配慮指針

本市において開発事業を行うに当たっては、府中市都市計画マスタープランに配慮すること。

ア 開発事業に関する共通配慮指針

(7) 道路等の整備

開発区域に接する道路に歩道がある場合は、高齢者、障害者等すべての人が円滑に移動することができるよう、既存の歩道と合わせて十分な有効幅員を確保する。

(1) 公園・緑地等の整備

a 緑地の確保

(a) 用途地域が低層系の場合

緑地は、地上部で確保する。

(b) 用途地域が中高層系及び工業系

緑地は、原則として地上部で確保する。屋上緑化や壁面緑化を行う場合は、適正な維持管理ができる範囲とし、建築物の高さに配慮した緑化を行う。

(c) 用途地域が商業系の場合

緑地は、基本的に地上部で確保し、残りを壁面緑化及び屋上緑化で確保する。ただし、壁面緑化及び屋上緑化は、適正な維持管理ができる範囲とし、建築物の高さに配慮した緑化を行う。

b 開発事業に伴い公園を整備する場合は、周辺住民の利便性を考慮した配置とする。

c 開発区域内及び開発区域周辺に良好な住環境を創出する環境資源（公園、緑地、緑道、河川、崖線、水路など）がある場合は、その保全を図るとともに、環境資源の質の向上につながるような公園又は緑地の配置とする。

d 水と緑のネットワーク区域内である場合は、連続した緑の空間を形成するような公園又は緑地の配置とする。

(2) 自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の整備

開発区域内に設置する自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場は、住戸数に応じて十分な駐車スペースを確保し、開発区域外

からの見え方に配慮する。

(エ) 建築物の形態

- a 開発事業で建築する建築物は、日照や通風などの周辺に及ぼす影響に配慮し、周辺のまち並みと調和のとれた建築物の高さとする。
- b 開発区域が複数の用途地域にまたがり、又は隣接する場合は、周辺の用途地域に配慮した建物配置とする。
- c 開発事業で建築する建築物で、開発区域内及びその周辺に景観資源がある場合は、景観資源に対する周辺からの見え方に配慮する。

(オ) 建築物の用途

- a 開発事業で建築する建築物で、駅周辺等の中心商業地に立地するものについては、低層階部分の床利用を商業系用途とする。
- b 開発事業で建築する建築物で、住居系の用途地域にまたがり、又は隣接する場合は、周辺の市街地に配慮した用途とする。

(カ) 関連計画との整合

事業者は、土地利用を行うに際し、府中市交通バリアフリー基本構想、府中市緑の基本計画 2009 及び水と緑のネットワーク形成方針その他まちづくりに関連する個別計画等の内容に適合したものとなるよう土地利用計画を策定する。

イ 大規模開発事業 — 中高層建築物等の整備に関する配慮指針

事業者は、大規模開発事業（中高層建築物等）を行う場合は、開発事業に関する共通配慮指針に加え、次の事項についても配慮すること。

(7) 道路等の整備

開発区域に接する道路内の電柱及び開発に伴い必要とする電柱は、開発区域内に設置するとともに、防犯上効果のある街路灯を整備する。

(i) 公園・緑地等の整備

隣地境界から建築物の壁面を後退した敷地については、積極的に緑化を施す。

(ii) 廃棄物保管場所の整備

a 廃棄物保管場所は、隣地に迷惑をかけない配置にするとともに、景観に配慮する。

b 廃棄物収集車両の出入りの際に周辺の交通安全に支障をきたさない配置とする。

(i) 自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場の整備

a 自動車駐車場、自転車駐車場及び自動二輪車駐車場は、近隣に迷惑をかけない配置にするとともに、景観に配慮する。

b 車両の出入りの際に周辺の交通安全に支障をきたさないような配置とする。

c 集合住宅を建築する場合は、来客者用の自動車駐車場を十分確保する。

d 商業施設等を建築する場合は、荷さばき用の自動車駐車場を設置する。

(x) 建築物の形態

a 周辺地域と調和のとれた建築物の高さとする。

b 景観への配慮、周辺市街地への圧迫感の軽減、通風の確保等を図るため建築物を分節化する。

c 建築物の壁面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から十分後退した距離とする。

(k) ワンルーム形式集合住宅の建築

ワンルーム形式集合住宅については、府中市開発事業に関する指導要綱に定める基準に加え、居住者の建築物の使用規則等を作成し、良好な地域コミュニティの形成を図る。

ウ 大規模開発事業 ― 宅地開発に関する配慮指針

事業者は、開発事業（宅地開発）を行う場合は、開発事業に関する共通配慮指針に加え、次の事項についても配慮すること。

(7) 道路等の整備

- a 開発区域内に、通り抜けができる道路等を設ける。
- b 開発区域内の主要な道路については、歩行者等の安全対策に配慮する。
- c 開発区域に接する道路内の電柱及び開発に伴い必要とする電柱は、宅地内に設置するとともに、防犯上効果のある街路灯を整備する。

(8) 公園・緑地等の整備

戸建て住宅地等を整備する場合は、道路に面する部分について積極的に緑化を施す。

(9) 宅地の区画割

開発区域を戸建て住宅地として開発する場合は、1区画の面積をゆとりのある敷地面積とする。

(10) 建築物の形態

建築物の壁面の位置については、道路境界線及び隣地境界線から十分に距離を離す。

(11) 地区計画等の活用

事業者は、まちづくり配慮指針及び府中市開発事業に関する指導要綱に基づいて設けられた基準が継続的に遵守されるよう、地区計画、建築協定又は景観協定を活用する。

(2) 地域特性に応じた配慮指針

事業者は、一般配慮指針のほか、府中市都市計画マスタープランに示すまちづくり方針のまちの骨格構造となる「軸の整備方針」及び「拠点の整備方針」に基づき、次に示す地域特性を踏まえたまちづくりに配慮すること。

ア 都市環境軸周辺

開発事業で建築する建築物については、幹線道路沿道のまち並みとの調和を図るため、次の点に配慮する。

- (7) 周辺のまち並みに併せた建築物の高さとするとともに建物の配置を工夫する。特に開発区域周辺の住居系及び低層系用途地域の市街地への影響に配慮する。
- (8) 開発区域に接する道路に歩道がある場合は、高齢者、障害者等すべての人が円滑に移動することができるよう、既存の歩道幅員と合わせて十分な有効幅員を確保する。
- (9) 景観計画に示す一般地域の幹線道路沿道の景観形成の方針及び景観形成基準及び景観ガイドラインに配慮する。

イ 多摩川リバーフロント軸周辺

開発事業で建築する建築物については、連続する多摩川の緑及び対岸からの眺望を保全するため、次の点に配慮する。

- (7) 多摩川に面する部分については、既存の緑を生かし、広がりのある連続的な緑の眺望を創出する。
- (8) 圧迫感の軽減、開発区域の背後地への日照及び通風の確保等を図るため、建築物を分節化する。
- (9) 建築物の配置は、多摩川に沿った計画とする。
- (10) 景観計画に示す多摩川沿川景観形成推進地区の景観形成の方針及び景観形成基準及び景観ガイドラインに配慮する。

ウ ^{がい}崖線軸周辺

開発事業で建築する建築物については、崖線沿いに残されている斜面緑地等を保全及び育成するため、次の点に配慮する。

- (7) 崖線の地形を維持するとともに、地形に合わせた配置とする。
- (8) 周辺市街地からの眺望に配慮し、建築物の高さに配慮する。
- (9) 既存の樹木を保全するとともに、崖線の植生に配慮した新たな緑化を

図ることで、連続的な緑の眺望を維持する。

- (イ) 湧水を保全する。
- (ロ) 景観計画に示す国分寺崖線景観形成推進地区、府中崖線景観形成推進地区の景観形成の方針及び景観形成基準及び景観ガイドラインに配慮する。

エ 駅周辺の中心拠点・地域拠点

開発事業で建築する建築物については、既存のまち並みとの調和を図るとともに、賑わいの空間を形成するため、次の点に配慮する。

- (ア) 周辺の建築物と高さをそろえる。
- (イ) 道路に面する部分については、隣接する建築物と壁面の位置をそろえる。
- (ウ) 低層階には商業施設を配置する。
- (エ) 商業・業務施設が主な用途となる建築物については、荷さばき用の自動車駐車場を設置する。
- (ロ) 景観計画に示す一般地域の駅周辺の商業地の景観形成の方針及び景観形成基準及び景観ガイドラインに配慮する。

オ けやき並木周辺

開発事業で建築する建築物については、けやき並木を保全し、調和した緑化を図るため、次の点に配慮する。

- (ア) けやき並木と調和する高さとし、壁面を後退させる。
- (イ) 景観計画に示す大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区の景観形成の方針、景観形成基準及び景観ガイドラインに配慮する。

カ ^{せんげん}浅間山周辺

開発事業で建築する建築物については、周辺市街地からの浅間山への眺望を保全するため、次の点に配慮する。

- (ア) 周辺市街地からの眺望に配慮する。
- (イ) 浅間山の植生や緑の連続性に配慮した緑化を図ることで緑の広がりを出創する。
- (ウ) 湧水を保全する。
- (エ) 景観計画に示す浅間山周辺景観形成推進地区の景観形成の方針及び景観形成基準及び景観ガイドラインに配慮する。