

分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画（素案）

令和 7 年 2 月

名称	分倍河原駅周辺地区まちづくり誘導計画
位置及び区域	府中市片町二丁目、片町三丁目、分梅町一丁目、美好町三丁目の各一部 面積 約 21.7ha
まちづくりの目標	<p>当地区は、京王線及び J R 南武線の乗換え駅である分倍河原駅を中心とする、北側が旧甲州街道、南側が鎌倉街道、東側が市道 4 - 139 号及びかえで通り、西側が分梅通りに囲まれた地区である。</p> <p>府中市都市計画マスタープランにおいては、当地区が府中市の中心拠点である府中駅周辺地区を補完する役割を担う「地域拠点」と位置付けられ、「にぎわいと活力のある拠点を形成する」ことを目指している。</p> <p>このように、まちの更なる発展が期待されているものの、府中崖線や線路によって分断された地域特性から、駅周辺の回遊性や、駅へのアクセス性、災害時や緊急時の対応を可能とする駅北側の駅前空間の不足、南北こ線橋の老朽化等、まちづくりを進める上で、様々な課題を抱えている。</p> <p>これらの課題解決に向けて、府中市では、令和 2 年 7 月に「分倍河原駅周辺地区まちづくり基本計画」を策定し、『にぎわいがつながり、ひろがる 歩行者中心の人に優しいコンパクトなまち』を地区の将来像として、溜まり空間、南北自由通路、東西自由通路、駅へのアクセス道路等の整備や、駅舎の改良等の駅周辺の基盤整備の取組みを進めている。</p> <p>また、駅周辺の基盤整備にあわせて、駅周辺の良好な商業・業務機能の集積、良好な居住環境の保全、良好な景観の保全・活用等を促進するため、当地区では、以下のようなまちを目指して、まちづくりを進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害に強く、安心・安全なまち ・交通利便性の良さを生かした、生活利便性やにぎわいのあるまち ・歩行者が気持ちよく、安全に歩くことができるまち ・ゆとりのある、良好な居住環境が整ったまち
まちづくり方針	<p>1 土地利用の方針</p> <p>地域拠点にふさわしい魅力のある商業、業務、居住機能等が集積した土地利用の誘導を図るため、①商店街地区、②駅南側近隣商業地区、③旧甲州街道沿道近隣商業地区、④中層住宅 A 地区、⑤中層住宅 B 地区、⑥低層住宅地区に 6 区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>2 地区施設等の整備及び維持・保全の方針</p> <p>【道路】</p> <p>＜幹線道路＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内外の交通ネットワークの骨格となる幹線道路について、幹線道路 1 号～5 号の維持・保全により、地区の外周及び、駅南側駅前広場までの区間に、幹線道路のネットワークを形成し、自動車と自転車の主要な動線を確保する。

・幹線道路5号(市道4-139号)は、地区の外周道路として、安全な歩行者空間と歩行者動線と切り離された自転車走行空間を確保するため、道路拡幅整備を行う。

・都市計画道路3・4・6号は、周辺の既存道路の整備状況等とあわせて、在り方を検討する。

<主要生活道路>

・主要生活道路1号(市道4-144号)は、駅及び東西自由通路から、地区北西側へのアクセス性の向上を図るため、道路拡幅整備を行い、維持する。

・主要生活道路2号(市道4-146号)は、主要生活道路1号(市道4-144号)と幹線道路をネットワークし、駅と周辺部とのアクセス性等を確保するため、歩行者が安全に利用できる道路として維持する。

・主要生活道路3号(市道4-141号(商店街通り))は、南北自由通路と溜まり空間から連続して安全に歩くことができ、買い物や飲食ができる歩行者優先の通りとなるように、自転車等の押し歩きの推奨や、荷捌き車両の利用時間帯等への配慮を求める。

・主要生活道路4号(市道4-159号)は、歩行者が安全に利用できる道路として維持する。

・主要生活道路5号(市道4-154号)は、駅と幹線道路をネットワークし、駅と周辺部とのアクセス性等を確保するため、維持する。

<生活道路>

・駅への動線及び、災害時の避難動線の確保等のため、建築基準法第42条第2項の位置づけがあり、幅員が4m未満の道路は、幅員4mへの拡幅整備を進める。

・建築物の建替え等に合わせた隅切りの設置により、安全な道路づくりを行う。

・新たな開発を行う際は、行き止まり道路とならないように努め、既存の道路とのネットワークに配慮した計画とする。

<その他の施設>

・溜まり空間は、誰もが安全に行き来、待ち合わせ等ができ、災害時や緊急時には、避難や救援救護活動が円滑に行えるよう、緊急車両の転回スペース等にも配慮したとして整備する。また、歩行者中心の広場となるよう、自転車等は押し歩きするとともに、にぎわいの形成に資するイベントや、滞留空間としても活用される空間とする。

・駅南側駅前広場は、鉄道とバス、タクシー等の乗換えの利便性向上のため、誰もが快適に利用できる駅前広場として再整備する。

・南北自由通路と東西自由通路は、駅周辺の回遊性や、駅へのアクセス性の向上及び、災害時の安全な避難動線の確保等のため、溜まり空間の整備にあわせて、歩行者中心の道路として整備する。

【公園・広場】

・片町公園は、風致公園として、周辺の府中崖線のみどり等と連続した景観が形成されるように、樹木等を適切に継承するとともに、安全・安心な地域の憩いの場となるように再整備を行い、維持・保全する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・分梅町幼児公園、分梅町広場についても、安全・安心な地域の憩いの場として、維持・保全する。 <p>3 建築物等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街地区では、歩行者が商店街を気持ちよく安全に歩くことができ、魅力ある店舗が集積したにぎわいある商店街の形成を目指し、建築物等を誘導する。 ・駅南側近隣商業地区では、整備された都市基盤を生かしつつ、大規模な敷地としての特性を踏まえて、地域拠点としてふさわしい機能を持った、建築物等を誘導する。 ・旧甲州街道沿道近隣商業地区では、旧甲州街道の歴史的面影と調和した街並みが形成されるように、建築物等を誘導する。 ・中層住宅A地区、中層住宅B地区、低層住宅地区では、ゆとりある居環境の保全や良好な景観形成、駅への動線及び災害時の安全な避難動線の確保を目指し、建築物等を誘導する。
<p>土地 利 用 に 関 す る 事 項</p>	<p><商店街地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺に存する大規模事業所の就業者や地域住民等にぎわう飲食店等の商業施設を中心としながら、地域住民等の日常生活を支える身近な店舗等と調和したにぎわいのある土地利用を誘導する。 <p><駅南側近隣商業地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備された都市基盤を生かしながら、駅と周辺部とのアクセス性に配慮するとともに、大規模な敷地として、商店街地区等周辺部と連携しながら、にぎわいを形成する等、地域拠点としてふさわしい土地利用を図る。 <p><旧甲州街道沿道近隣商業地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺居住者等の日常生活を支える身近な店舗等と、共同住宅等を中心としたゆとりのある住宅が調和した土地利用を誘導する。 <p><中層住宅A地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅や戸建住宅等を中心とした、緑豊かでゆとりのある住宅地としての土地利用を維持・保全する。 ・南側に位置する低層住宅地の居住環境にも配慮した土地利用とする。 <p><中層住宅B地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅や戸建住宅等を中心とした、緑豊かでゆとりのある住宅地と、周辺居住者等の日常生活を支える施設等が調和した土地利用を維持・保全する。 ・北側・東側に位置する低層住宅地の居住環境にも配慮した土地利用とする。 <p><低層住宅地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層の戸建住宅を中心とした、緑豊かでゆとりのある良好な住宅地としての土地利用を維持・保全する。
<p>地 区 施 設</p>	<p>地区施設の配置と規模</p> <p>【道路】</p> <p><幹線道路></p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路1号（旧甲州街道）（幅員 9.16～15.97m、既設）

<p>の 配 置 及 び 整 備 に 関 す る 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路 2 号（分梅通り）（幅員 8.00～9.40m、既設、改良済み） ・幹線道路 3 号（鎌倉街道）（幅員 7.01～12.71m、既設） ・幹線道路 4 号（かえで通り）（幅員 12～20m、既設） ・幹線道路 5 号（市道 4-139 号）（幅員 12m、拡幅予定） <p><主要生活道路></p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路 1 号（市道 4-144 号）（幅員 6.5m、拡幅予定） ・主要生活道路 2 号（市道 4-146 号）（幅員 6.28～6.49m、既設） ・主要生活道路 3 号（市道 4-141 号（商店街通り））（幅員 5.26～5.59m、既設） ・主要生活道路 4 号（市道 4-159 号）（幅員 5.50～7.30m、既設） ・主要生活道路 5 号（市道 4-154 号）（幅員 8.00～15.40m、既設） <p><生活道路></p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活道路 1 号（市道 4-147 号、幅員 2.73m～5.22m、既設） ・生活道路 2 号（市道 4-148 号、幅員 2.73m～4.09m、既設） <p style="text-align: right;">ほか</p> <p><その他の施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・溜まり空間（整備予定） ・駅南側駅前広場（再整備予定） ・南北自由通路（幅員 6.5m、整備予定） ・東西自由通路（幅員 4.5m、整備予定） <p>【公園・広場】</p> <p><都市計画公園></p> <ul style="list-style-type: none"> ・片町公園（改良予定） <p><その他の公園・広場></p> <ul style="list-style-type: none"> ・分梅町幼児公園 ・分梅町広場
<p>建 築 物 及 び 工 作 物 等 に 関 す る 事 項</p>	<p><商店街地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途は、地域住民や周辺に存する大規模事業所の就業者等の利用により、にぎわう施設を誘導する。また、周囲の環境と調和のとれた施設とする。 ・置き看板や自転車等が道路上にはみ出ないように、店前空間の確保に努める。 <p><駅南側近隣商業地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途は、商店街地区等周辺部と連携しながら、にぎわいが形成されるものを基本とする。 ・建築物等の配置は、整備された都市基盤を生かしながら、駅と周辺部とのアクセシビリティ、周囲の施設との連続性等に配慮したものとする。 ・建築物等の形態・色彩等は、府中崖線景観形成推進地区として、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。 <p><旧甲州街道沿道近隣商業地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途は、周囲の居住環境と調和のとれた施設とする。 ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、ゆとりある敷地規模を確保する。 ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保のため、適切な隣棟間隔とする。 ・建築物の高さは、南側に位置する住宅地に配慮した建物高さとなるように努め

る。

- ・建築物等の形態・色彩等は、旧街道沿道地区として、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、旧甲州街道の歴史的面影と調和したものとなるよう努める。
- ・道路に面する塀等は、地震時等に倒壊しないように、生け垣やフェンスとする。

<中層住宅A地区>

- ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、適切な敷地規模を確保する。
- ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保のため、適切な隣棟間隔とする。
- ・建築物の高さは、南側に位置する低層住宅地に配慮した建物高さとなるよう努める。
- ・建築物等の形態・色彩等は、府中崖線景観形成推進地区として、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。
- ・道路に面する塀等は、地震時等に倒壊しないように、生け垣やフェンスとする。

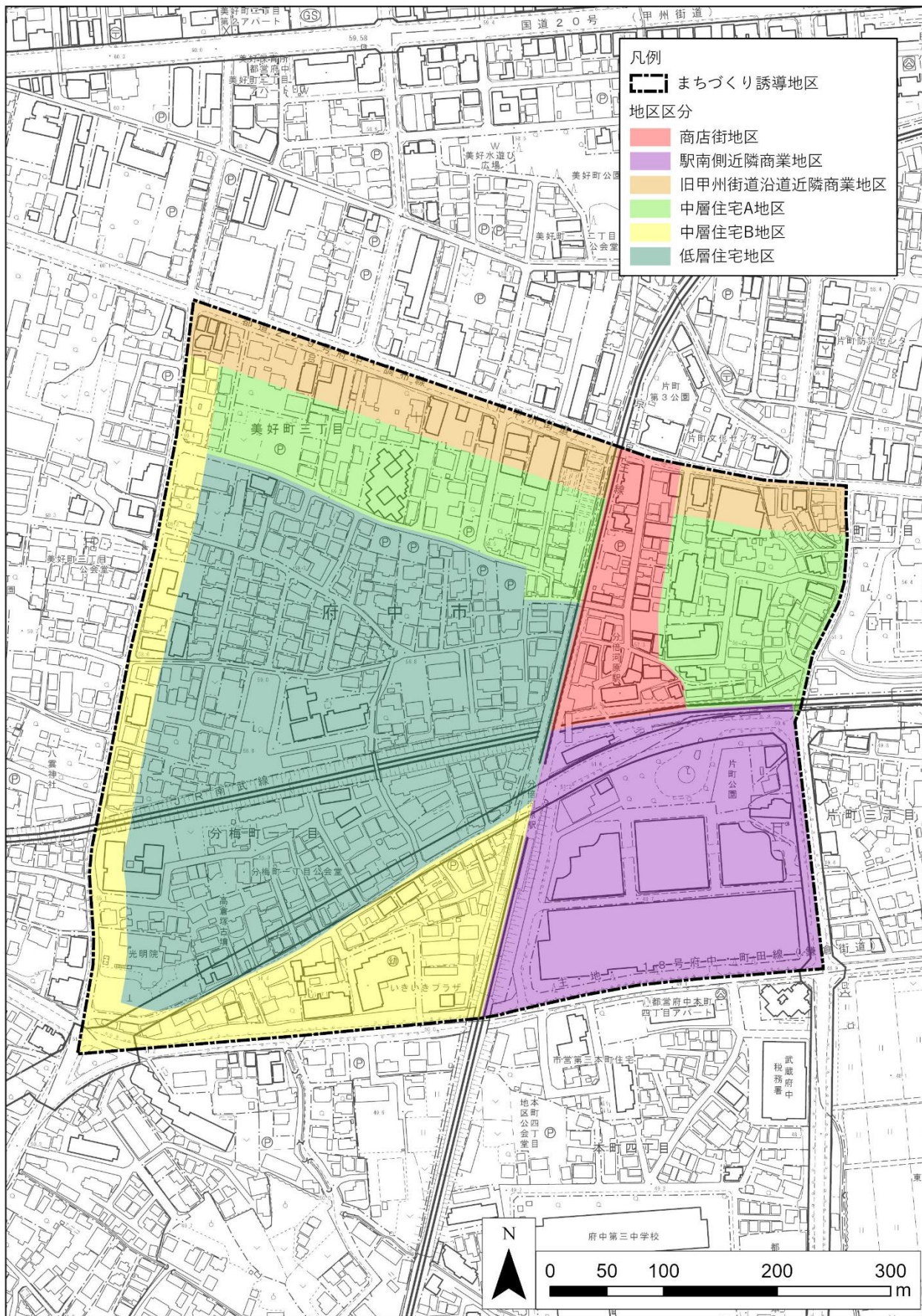
<中層住宅B地区>

- ・建築物の用途は、周囲の居住環境と調和のとれた施設とする。
- ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、適切な敷地規模を確保する。
- ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保のため、適切な隣棟間隔とする。
- ・建築物の高さは、東側・北側に位置する低層住宅地に配慮した建物高さとなるよう努める。
- ・建築物等の形態・色彩等は、府中崖線景観形成推進地区として、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。
- ・道路に面する塀等は、地震時等に倒壊しないように、生け垣やフェンスとする。

<低層住宅地区>

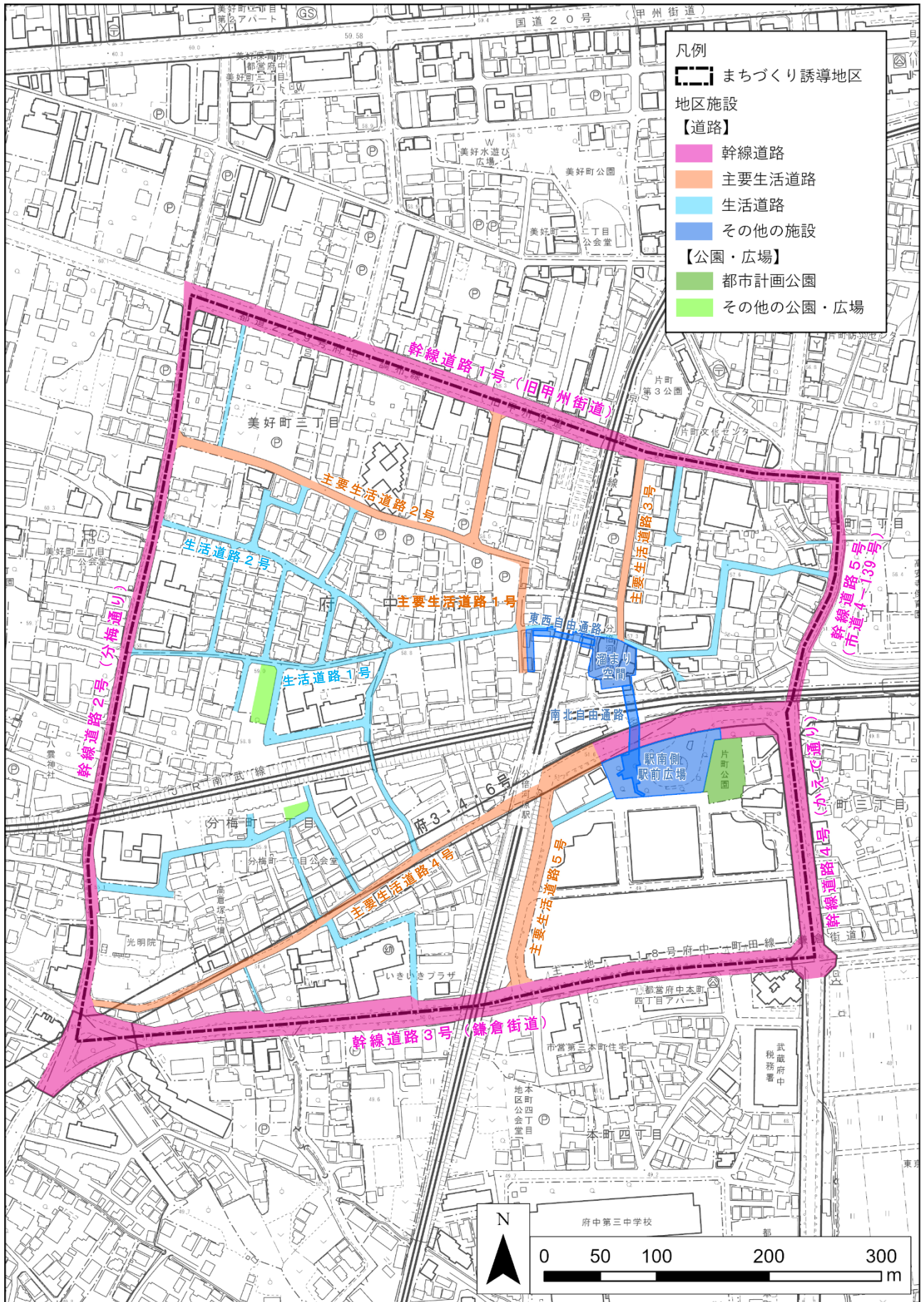
- ・緑豊かでゆとりのある環境を保全するため、適切な敷地規模を確保する。
- ・日照や通風・採光及び、プライバシー等の確保のため、適切な隣棟間隔とする。
- ・建築物等の形態・色彩等は、府中崖線景観形成推進地区として、府中市景観計画の景観形成基準に沿い、良好な景観形成を図る。
- ・道路に面する塀等は、地震時等に倒壊しないように、生け垣やフェンスとする。

■ 地区区分図（案）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 6 都市基交著第 16 号

■ 地区施設図（案）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）6 都市基交著第 16 号