

晴見町地区

決定年月日	平成 28 年 3 月 18 日
名 称	晴見町地区地区計画
位 置	府中市晴見町一丁目 及び晴見町二丁目各地内
面 積	約 28.2ha



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、府中市の北部、北府中駅の東側に位置しており、良好な居住環境を形成する住宅地を中心に商店街や大規模な事業所など多様な土地利用がなされている。</p> <p>また、良好な居住環境を有する一団地の住宅施設や公営住宅、地区計画により緑豊かなゆとりのある環境が形成された低層住宅地が存在しており、大規模敷地において土地利用転換を図る際には、これら周辺の良い居住環境と調和したゆとりのあるまち並みの形成が期待される。</p> <p>本地区では、これまでに晴見町地区まちづくり誘導計画が策定され、計画的なまちづくりを誘導するとともに、府中市都市計画マスタープランにおいては、大部分が中密度住宅ゾーンに位置付けられ、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することとしている。</p> <p>このことから、本地区では、周辺環境に配慮した土地利用を誘導するとともに、ゆとりのある居住環境や豊かな緑地環境の整備・保全により、安全・安心でやすらぎのあるまちづくりを推進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>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"> 1 府中アゼリア台住宅地区 <p>良好な一戸建住宅地としての居住環境を維持・保全するとともに、敷地の細分化防止、隣地及び周辺環境に配慮した調和ある建築、敷地利用を誘導し、ゆとりのある低層住宅地の維持・保全を図る。また、敷地まわりの生け垣の保全を図るなど、緑豊かな魅力ある環境を守り育てる。</p> 2 住宅調和地区 <p>周辺住宅地と調和したまち並みを形成するため、既存樹木を活かした魅力ある緑地環境を維持し、周辺環境に配慮した土地利用を図る。</p> 3 中高層住宅A地区 <p>周辺住宅地の居住環境に配慮するとともに、晴見町第2公園と一体となった公園や緑地を配置することにより、緑豊かなゆとりのある居住環境の形成を図る。</p> 4 中高層住宅B1地区、中高層住宅B2地区 <p>公営住宅として、周辺のまち並みに配慮した良好な居住環境を維持する。</p> 5 中高層住宅C地区 <p>一団地の住宅施設により形成されたゆとりのある居住環境を維持し、周辺市街地と調和したまち並みを形成する。</p> 6 住・商・工調和地区 <p>住宅・商業・工業の調和と地域や商店街等のまちの活性化に努めるとともに、周辺環境に配慮した土地利用を図る。</p> 7 公共公益施設地区 <p>緑豊かな環境を保全し、公共公益施設としての土地利用を図る。</p> 8 住宅地区 <p>落ち着いた居住環境を維持し、まちと調和した住宅地としての土地利用を図る。また、木造住宅が密集している区域では、防災上の安全面に配慮した居住環境の形成に努める。</p> 9 公益施設・住宅地区 <p>病院、高齢者福祉施設等の地域に根ざした施設と住宅が調和した市街地の形成を図る。</p>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 安全で快適な地区内の動線及び歩行者ネットワークの形成を図るため、区画道路を適切に維持するとともに、北府中駅へのアクセス路として歩行者のための通路を整備する。 2 大規模敷地において開発事業を行う際には、ゆとりのあるまち並みの形成を図るため、道路に面して歩道状空地を整備する。 3 周辺環境に配慮した良好な景観形成を図るため、道路や通路に沿って環境緑地を整備する。環境緑地は、原則として、道路に面する敷地の部分の2分の1以上を緑化する。ただし、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。また、環境緑地内にある既存樹木は保全に努めるとともに、既存樹木の間を人が歩くことができる空間を確保する。 4 地区における憩いの空間の形成を図るため、既存の公園と一体的な利用が可能な公園を整備するとともに、適切な維持・管理を行う。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりのある住宅地を中心とした市街地の形成及び保全を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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の制限、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及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>

地区整備計画

位 置	府中市晴見町一丁目及び晴見町二丁目各地内
面 積	約 7.3ha

地区施設の配置及び規模

種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	区画道路 1号	6.5 ~ 10.0m	約 231m	既設
	区画道路 2号	7.5 ~ 7.6m	約 190m	既設
	区画道路 3号	5.0 ~ 6.2m	約 115m	既設
	区画道路 4号	6.0m	約 220m	既設
	区画道路 5号	4.2 ~ 4.4m	約 60m	既設
	区画道路 6号	4.5m	約 50m	既設
	区画道路 7号	4.8m	約 10m	既設
	区画道路 8号	4.0m	約 20m	既設
	区画道路 9号	8.0 ~ 13.2m	約 450m	既設
	区画道路 10号	8.0m	約 50m	既設
種 類	名 称	面 積		備 考
公 園	第 1号公園 (晴見町第 2公園)	約 1,040 m ²		既設
	第 2号公園	約 1,200 m ²		新設
	第 3号公園	約 620 m ²		新設
種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
その他の公共空地	通路 1号	2.0m	約 90m	新設 建築敷地を含むことができる。
	歩道状空地 1号	2.0m	約 120m	新設 建築敷地を含むことができる。
	歩道状空地 2号	2.0m	約 110m	新設 建築敷地を含むことができる。
	歩道状空地 3号	1.0m	約 50m	新設 建築敷地を含むことができる。
	歩道状空地 4号	2.0m	約 20m	既設 建築敷地を含むことができる。
	環境緑地 1	0.5m 以上	約 100m	既設 建築敷地を含むことができる。
	環境緑地 2	0.5m 以上	約 430m	既設 建築敷地を含むことができる。
	環境緑地 3	2.0m 以上	約 150m	新設 建築敷地を含むことができる。
	環境緑地 4	2.0m 以上	約 110m	新設 建築敷地を含むことができる。
	環境緑地 5	4.0m 以上	約 190m	新設 (1) 建築敷地を含むことができる。 (2) 既存樹木の保存に努める。 (3) 環境緑地内に散歩道を整備する。
	環境緑地 6	0.5m 以上	約 20m	既設 建築敷地を含むことができる。

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	府中アゼリア台 住宅地区	住宅調和 地区	中高層住宅 A地区	中高層住宅 B1地区	中高層住宅 B2地区
	面積	約 1.5ha	約 1.1ha	約 2.1ha	約 2.0ha	約 0.6ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 一戸建ての住宅、二戸長屋 2 前号の建築物に付属する物置その他これに類するもの		—			
建築物の容積率の最高限度	10分の12		—			
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5		—			
建築物の敷地面積の最低限度	130㎡		1 一戸建ての住宅又は二戸長屋は100㎡ 2 前項以外の建築物は6,000㎡	10,000㎡ ただし、集会所についてはこの限りでない。	1,000㎡	
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。)の面については、次に掲げるとおりとする。 1 建築物の外壁等から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、敷地の東側及び西側においては0.5m以上、敷地の北側においては、1.0m以上、敷地の南側においては、1.5m以上とする。 2 前号の規定は、次のいずれかに該当する場合には、建築物の外壁等から道路境界線又は隣地境界線までの距離を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 3 前2号の規定にかかわらず、建築物の外壁等から道路の隅切り部分までの距離については、この限りでない。		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、計画図3に示す壁面線を越えてはならない。 2 前項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。 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		—	

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歩道状空地及び緑を配置した環境緑地の区域には、門、塀、その他の工作物を設置してはならない。ただし、電柱、ベンチ及び緑化に寄与するものなど、市長が環境緑地の区域に設置することが適当と認めるものはこの限りでない。			—
建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さは、地盤面から10m以下とする。また、建築物の北側の軒の高さは地盤面から6.5m以下とする。	建築物の高さは、地盤面から15m以下とする。	建築物の高さは、地盤面から25m以下とする。	建築物の高さは、地盤面から20m以下とする。	建築物の高さは、地盤面から15m以下とする。
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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る。 				
垣又は柵の構造の制限	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、その高さは1.8m以下とする。ただし、垣又は柵の基礎の部分のうち、高さが0.4m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する。ただし、垣又は柵の基礎の部分のうち、高さが0.4m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		—	