

**府中都市計画**  
**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**

**東京都**



## 目次

第1	都市計画の目標.....	1
1	基本的事項	
2	都市づくりの目標と基本理念	
3	東京がめざす広域的な都市の将来像	
4	府中都市計画区域の都市の将来像	
第2	区域区分の有無および区域区分を定める際の方針.....	9
1	区域区分の有無	
2	区域区分の方針	
第3	主要な都市計画の決定の方針	
	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	11
1	主要用途の配置の方針	
2	市街地における建築物の密度構成に関する方針	
3	良好な住宅ストック形成の方針	
4	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	
5	市街化調整区域の土地利用の方針	
	都市施設に関する都市計画の決定の方針	
A	交通施設の都市計画の決定の方針.....	17
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の配置の方針	
4	主要な施設の整備の目標	
B	下水道及び河川の都市計画の決定の方針.....	23
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の配置の方針	
4	主要な施設の整備の目標	

C	その他主要な都市施設等の都市計画の決定の方針.....	2 5
1	基本方針	
2	主要な施設の整備の方針	
3	主要な施設の整備の目標	
	市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針.....	2 6
1	主要な市街地開発事業の決定の方針	
2	市街地整備の目標	
	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針.....	2 7
1	基本方針	
2	整備又は保全の水準	
3	水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針	
4	実現のための都市計画制度適用の方針	
5	主要な緑地の確保目標	
	都市防災に関する都市計画の決定の方針.....	3 3
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	都市防災機能の配置の方針	
4	実現のための都市計画制度適用の方針	
5	都市防災機能の確保目標	
	その他都市計画の決定に関する方針	
A	都市景観に係る都市計画に関する方針.....	3 6
1	基本方針	
2	都市景観の形成に関する方針	
B	環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針.....	3 8
1	基本方針	
2	環境共生都市づくりに関する方針	

# 府中都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

## 第 1 都市計画の目標

### 1 基本的事項

東京圏全体を視野に入れ、50年先を展望して東京都が策定した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を踏まえ、「都市づくりビジョン」で示した将来像の実現に向けて、都民、企業、NPOなど多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを進める政策誘導型の都市づくりを推進するため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）を策定する。本都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して定めることとする。

都市計画区域マスタープランには、一の都市計画区域の範囲を超えて社会的、経済的に一体となっている東京圏全体を視野に入れ、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定める。また、地域特性を踏まえた将来像を実現するため、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「区市町村マスタープラン」という。）の反映などに留意しながら、地域に密着した都市計画に関する事項のうち必要な事項を合わせ定めることとする。

なお、都市計画基礎調査等を踏まえ、人口構造、産業構造、技術動向、財政見通しなど社会経済情勢の変化等への対応が必要となった場合には、都市計画区域マスタープランや、都市施設など個別の都市計画についての再検討を行い、適時適切に変更を行うものとする。

#### (1) 目標年次

都市づくりの基本理念、都市の将来像、その実現のための方針及び整備水準の目標については、2025年を目標年次とする。

また、区域区分及び主要な施設などの整備の目標については、2015年を目標年次とする。

#### (2) 範囲

本区域の範囲及び規模は次のとおりである。

区 分	区市町村	範 囲	規 模
府 中 都市計画区域	府中市	行政区域全域	約 2 , 9 3 4 ha

## 2 都市づくりの目標と基本理念

東京の都市づくりの目標を「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」とし、その実現に向け、政策誘導の視点から今後の都市づくりを進める上で最も基本とすべき事項として、次の5つを都市づくりの理念とする。

### (1) 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展

東京が、首都を担う東京圏にあって、今後も都市としての繁栄を続け、そこで暮らす人々が豊かで安定・充実した生活ができるようにするため、ビジネス環境や産業活動の国際競争力を高め、都市活力の維持・発展を図る。

### (2) 持続的発展を可能とする環境との共生

東京が、都市として持続的に繁栄するため、地球環境の保持という視点も含め、東京圏や首都圏全体の環境にも視野を広げながら、都市づくりにおいて、環境負荷の低減や環境との共生を図る。

### (3) 独自性のある都市文化の創造・発信

東京が、魅力ある都市となり、人々が交流し、新たな文化の芽をはぐくむ都市となるため、都市づくりにおいて、歴史的・文化的資産を活かしながら独自性のある都市文化の創造・発信を図る。

### (4) 安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現

東京が、誰もが安心して住みやすい都市となるため、震災や水害などの災害危険性、十分ではない居住水準、自動車による大気汚染などの生活環境上の課題の改善に加え、ユニバーサルデザインの視点に立った人にやさしいまちづくりの促進や、防犯まちづくりの推進など、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境を実現する。

### (5) 多様な主体の参加と連携

東京が、めざすべき将来像に向けた都市づくりを着実に進めるため、都市や地域の将来像や計画等の策定並びに事業実施の過程において、都民や民間事業者、NPO、専門家、地域のまちづくり組織など多様な主体の参加と連携を図る。

### 3 東京がめざす広域的な都市の将来像

#### (1) 環状メガロポリス構造

首都を担う東京圏が国内外で果たすべき役割を踏まえ、東京圏全体を視野に入れた集積のメリットを活かす多機能集約型の環状メガロポリス構造の構築をめざす。

環状メガロポリス構造は、東京圏全体を対象とし、必要な都市機能を適切に配置するとともに、とりわけ環状方向の都市と都市との結びつきを重視して、交通網の整備を進めるなど、東京圏全体の効率的・効果的な機能連携の実現をめざすものである。

#### (2) 環状メガロポリス構造実現のための5つのゾーン分けと将来像

環状メガロポリス構造を実現するためには、東京圏の他縣市との広域連携を強化するとともに、都の区域において、先導的かつ戦略的な取組を展開する必要がある。

このため、東京を以下のとおり、東京圏を視野に入れ、5つのゾーンに区分する。

センター・コア再生ゾーン

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

都市環境再生ゾーン

核都市広域連携ゾーン

自然環境保全・活用ゾーン

東京における都市計画区域で定められる都市計画の共通の目標を示し、もって、当該都市計画区域の役割を明確にするため、各ゾーン別に、広域的観点に立った主な地域特性と将来像を示す。

センター・コア再生ゾーン	
ゾーンの特性	おおむね首都高速中央環状線の内側で、首都を担う東京圏の中心に位置し、我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たす。皇居を中心に風格ある歴史的景観を備え、日本の政治・経済の中核である都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋）、多くの人々が交流し新しい文化を創造・発信している副都心（新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草及び錦糸町・亀戸）、大規模跡地などにおける計画的複合開発により形成される新たな魅力を創造する新拠点（品川、秋葉原など、都心、副都心と同様に、多様な機能を備えた複合拠点として育成する新たな拠点）などを有する。また、変化に富む地形を活かした多様な住宅地、日本の産業を支える工業地など多様な機能が存在する。
ゾーンの将来像	・都心では、都市開発諸制度などを活用し、老朽オフィス等の建て替えや、充実した幹線道路網や公共交通網等を活かした市街地の機能更新が進み、国際的なビジネスセン

ターとしての機能集積とともに、緑豊かでゆとりと風格のある街並みが形成されている。

- ・都心、副都心、新拠点などでは、商業系の高容積率メニューや特例容積率適用区域などの活用により、情報通信技術などに関連する新たな産業や多様なニーズに応える商業・飲食サービス等の多様な機能集積が行われ、質の高い文化を創造・発信する魅力的な都市となっている。
- ・地域特性を踏まえ、住居系の高容積率メニュー、中高層階住居専用地区、地区計画等の諸制度の活用により、都市を楽しむ都心居住が推進され職住バランスが回復するとともに、良好な住環境の保全、商業や工業などの機能を合わせ持つ複合市街地の形成が推進され、国際都市にふさわしい良質な居住環境が創出されている。
- ・都市の魅力のひとつとして、東京駅の復元や日本橋川の再生などにより、残された歴史的・文化的資源を活かした街並みや景観が一層充実され、世界に誇れる魅力ある都市空間が形成されている。

#### 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに接し、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間にある。羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラがある東京の交通・物流の拠点である。また、産業構造の変化に伴う土地利用転換が見込まれる用地など、大きな潜在的可能性を持っており、業務機能、観光・コンベンション機能、アミューズメント機能などを持つ施設が立地し、多くの来訪者でにぎわいを見せている地域でもある。

##### ゾーンの将来像

- ・東京湾岸道路や第二東京湾岸道路の整備、内陸部へのアクセス強化、国際空港機能の充実など、東京湾ウォーターフロント都市軸を支える広域的な交通ネットワークが形成される。また、国際物流の中心である東京港の機能強化が図られ、新たな物流ネットワークが構築されている。
- ・再開発等促進区を定める地区計画などにより、「水辺の都」として、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間を広げることなどで、臨海副都心を中心として業務、産業、商業、住宅、文化、交流など多様な機能の導入や再編が図られ、多くの来訪者でにぎわう、魅力的な都市となっている。
- ・アジアなどとの連携により、国際的な産業技術交流や情報通信技術関連産業の集積が進んでいる。

#### 都市環境再生ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、水と緑の創生リングを含み、センター・コア再生ゾーンと核都市広域連携ゾーンの間にはさまれる地域にある。住宅地を主体としつつ、地域の中心としてにぎ

わいを見せる個性的なまち、河川、農地、大規模な公園などうおいのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまちなど多様な表情を持つ地域である。

また、人口集中期に無秩序な市街化が進行し、木造建築物が集積する地域の形成や都市基盤整備の立ち後れなどにより、安全・生活環境上の課題がみられる地域である。

#### ゾーンの将来像

- ・街区再編まちづくり制度などによる狭小宅地の集約化や細街路の拡幅整備などによる木造建築物が集積する地域の改善、都市型水害を引き起こしていた中小河川の改修が行われ、安全な市街地として再生されている。
- ・河川や道路なども活かした緑の回復、通過交通の流入を防ぐ幹線道路等の地域交通体系の整序、地区計画等による利便性に優れた生活拠点等における魅力的な都市型住宅地の形成などにより、コミュニティの充実した健康で質の高い住環境が創造されている。
- ・水辺を活かしたまちづくりや清流の復活や、都市内農地の積極的な保全や活用が行われ、水と緑の調和した魅力的な居住環境が形成されている。

#### 核都市広域連携ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、核都市連携都市軸を含む地域であり、丘陵地では豊かな環境を有する住宅地や緑が広がり、多様な機能が集積する立川や八王子などの核都市がにぎわいを見せる。また、大学、研究機関、先端産業などが数多く立地し、産学公の連携が進みつつあるとともに、消費地への近接性を活かした農業も行われるなど、多様な機能を持つ。これら機能の集積とセンター・コアのほか神奈川、埼玉、山梨などとの近接性を活かしながら、独自の魅力ある発展が期待される地域である。

##### ゾーンの将来像

- ・核都市や生活拠点が育成され、また、首都圏中央連絡道路（圏央道）などの都県境を越えた環状方向の広域的なネットワーク形成により、都市間の連携が一層強化され、地域の活力が生み出されている。
- ・情報通信技術を活用した産学公の連携の強化や多摩に住む豊富な人材のネットワークなどによる多様なビジネス・産業機能が育成されるとともに、核都市周辺の交通網の整備も行われ、核都市などを中心に自立した都市圏が形成されている。
- ・敷地内の緑化を促進することによって骨格的な緑と連続したネットワークを形成し、環境負荷の低減、環境との共生を図り緑豊かな都市環境を形成することを目的とした環境形成型地区計画などにより、自然と調和した質の高い良好な居住環境が形成されるとともに、丘陵地、森林などが保全・育成されている。
- ・震災時に都心等の都市機能をバックアップする機能を備え、東京の都市全体としての防災性が向上している。
- ・農地は、自然的環境としての都市の豊かさを支える資源として、また、産業としての

- 農業を振興する視点からも、都市づくりの中で積極的に保全・活用されている。
- 骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地が、このゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークを形成している。

#### 自然環境保全・活用ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなる。多摩山間部は、豊かな自然が残された森林を有し、隣接県の山間部と一体となって水や環境を保全し、人々の憩いを創出するなど多様な役割を担っている。また、島しょ地域は豊かな海洋資源と独自の文化を持ち、自然体験型の観光などを求め、観光客などが来訪する。

##### ゾーンの将来像

- 豊かな自然を活かした東京圏のレクリエーションゾーンが形成されている。
- 豊かな自然が東京圏全体の環境を支える重要な水と緑の骨格として位置付けられ、野生生物の保護や生息地の保全、さらには地域の人々の生活などにも配慮しつつ、自然環境の保全が図られている。
- 森林の保全に果たす林業の役割を踏まえ、都民との連携による森林の保全・利用が図られている。
- 伊豆諸島や小笠原諸島では、豊富な海洋資源を活かした観光振興が強化され、空港・港湾等を基盤として、島それぞれの独自の文化や気候・風土に立脚した暮らしが充実し、地域が活性化している。
- マリンスポーツのできる美しい海や南国情緒あふれる自然と、そこで営まれる生活・文化など、豊富な観光資源が活用され、長期滞在型リゾートとして、多くの観光客が訪れている。
- 島ごとに特色ある農水産物、伝統や生産者の創意工夫によって開発された加工品などが、島の特産品として店先を彩り、観光客を楽しませている。
- 空港・港湾機能や幹線道路、水道などの都市施設の整備及び情報通信技術の進展などにより、医療、教育などの生活利便性の向上が図られている。

### (3) 多摩地域における都市づくりの進め方の概略的方向

「都市づくりビジョン」が示す将来像を多摩地域で実現していくために、それぞれ地域の持つ特性、課題を踏まえながら、展開すべき主要な都市づくり施策について、多摩地域全体を視野に入れつつその概略的方向を以下に示す。

- ・核都市広域連携ゾーンに存在する立川、八王子の中心市街地をはじめとする核都市では、東京圏において広域的な中心性を持ち、連携・交流の要となる拠点として、市街地再開発事業や都市開発諸制度を活用して、業務・商業機能等の立地を積極的に誘導するとともに、居住機能との調和を図りながら、業務・商業等多様な機能の導入を図る。
- ・交通結節点などに位置し、商業・業務、文化、生活サービス機能など既存の集積がみられる地区では、市街地再開発事業や地区計画制度による計画的な整備・誘導や、都市開発諸制度の活用等により、業務・商業等の多様な諸機能の集積など、土地利用の高度化を誘導し、地域における拠点性の向上を図る。
- ・都市環境再生ゾーンの鉄道駅周辺や、核都市の周辺などにみられる、建築物が密集し、道路をはじめとする基盤の整備が不十分な地区では、街区再編まちづくり制度の活用等により市街地の再編・整備を図り個性豊かで魅力のある一体的街並みの実現をめざす。
- ・低層住宅地については、地区の特性により、環境形成型地区計画、生産緑地地区等を活用して、ゆとりある緑豊かな環境の保全又は形成を図る。
- ・土地区画整理事業等によりすでに基盤整備がなされ良好な市街地が形成された地区では、地区計画等により良好な環境の維持・保全を図る。

## 4 府中都市計画区域の都市の将来像

### (1) 本都市計画区域の特性

本区域は、東京都のほぼ中央、核都市広域連携ゾーンに属する。

区域南部に多摩川に並行する河岸段丘の斜面がみられるほかはおおむね平坦である。7世紀に武蔵国国府が置かれ、政治、経済、文化の中心地となり、江戸時代には甲州街道の宿場町として栄えるなど、古い歴史を有し、各時代において多摩地域の中心的役割を担ってきた。こうした歴史を背景に、現在の都市構造や、豊富な歴史的・景観的資源が存在している。

京王線府中駅周辺に広がる市街地は、現在も高い拠点性を示す商業業務集積がみられ、道路、鉄道交通の結節点をなしている。その他、農地と住宅地を中心とする市街地の中に工場、大学、競馬場・競艇場、公園などの大規模な敷地がみられる。

### (2) 本都市計画区域の持つ課題

農道や用水路を基盤としてスプロール的に小規模な開発がされた住宅地では、狭あ

い道路や行き止まり道路が多く存在するなど、道路基盤が整備されないままの地区がみられる。こうした基盤整備の不十分な住宅地においては、これらの問題点の解決とともに、緑や歴史資源など地域の特性を活かした住環境を形成する必要がある。

府中駅周辺の中心市街地は、大国魂神社の門前を中心に甲州街道沿いに広がった伝統的な街並み景観を有するとともに、近年都市再開発事業の進展により近隣市からの集客力が増大する傾向にある。今後も生活拠点にふさわしいにぎわいと活力を一層高めていく必要がある。

大規模敷地について見ると、近年、工場跡地に高度な情報機能をもつ業務ビルが整備される例がみられ、調布基地跡地では大学や総合病院などの公共・公益施設を中心とした大規模な土地利用の転換が進行中である。これらの大規模敷地における低未利用地は、都市構造の転換、周辺と調和の取れた環境の形成に向けた貴重な資源として活用していく。

国分寺崖線、府中崖線に残された帯状にまとまった樹林地、区域南端を東西に流れる多摩川などの自然地、公園は都市空間にうるおいをもたらす貴重な都市内自然として、また、本区域を特徴づける自然景観の形成に重要な役割を担っている。これらの自然環境を都市機能と調和させながら将来にわたり保全していく必要がある。また、宅地化の進行により農業地は減少傾向を示しているが、野菜や果物の特産地として、また、ヒートアイランド現象の緩和や災害時の避難場所など環境面・防災面からの役割も大きく、今後とも農地の保全、確保に努める必要がある

### (3) 本都市計画区域の将来像

大国魂神社やけやき並木に代表される歴史と文化や、多摩川、浅間山、崖線に代表される自然を守り、活かすことで、他の都市にない落ち着きのある個性豊かなまちをつくる。

府中の特性を踏まえつつ、伝統的街並みを活かした個性的商業市街地の育成、時代の要請に配慮しつつ産業基盤を強化し、多彩な都市活動を支援していくことで、にぎわいと活力のある自立性の高いまちをつくる。

また道路や公園、駅などの公共空間のバリアフリー化や住環境整備などを進め、誰にとっても住みやすくやさしいまちづくりをめざす。

## 第2 区域区分の有無および区域区分を定める際の方針

### 1 区域区分の有無

府中都市計画区域は、都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を行う。

### 2 区域区分の方針

#### (1) 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるおおむねの人口及び産業の規模

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	2000年	2015年
都市計画区域内人口		227千人	おおむね 235千人
市街化区域人口		227千人	おおむね 235千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

本区域における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	年次	2000年	2015年
生産規模	工業出荷額	17,868億円	23,489億円
	卸小売販売額	4,399億円	4,900億円
就業構造	第一次産業	1千人(0.9%)	1千人(0.8%)
	第二次産業	34千人(31.2%)	34千人(25.6%)
	第三次産業	74千人(67.9%)	98千人(73.7%)
	計	109千人(100%)	133千人(100%)

#### (2) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、2015年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね10年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	2015年
市街化区域面積	おおむね 2,725ha

(注)市街化区域面積は、2015年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。



## 第3 主要な都市計画の決定の方針

### 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

本区域は、工場、霊園、住宅団地、競馬場、刑務所、大学など、大規模施設が区域内に点在し、これらの施設の間を埋める形で住宅市街地が形成された。こうした大規模施設と住宅地の共存は、本区域の土地利用面の特徴である。

都市化の進展による農地や緑の減少、住宅地における基盤整備の立ち後れなど、本区域が抱える安全・生活環境上の課題に対し、本区域に多く分布する大規模施設を活かしながら対処するとともに、自然、歴史的資源の保全と形成に努め、環境と景観に配慮した土地の有効利用を図っていく。

そこで、本区域の土地利用にあたっては、本区域の特性である「崖線や樹林地などの自然環境」や「けやき並木や大国魂神社などの歴史的資源」と調和のとれた安全で快適な都市環境の整備を推進する。

特に、本区域の表玄関となる府中駅周辺地区は、生活拠点として、にぎわいと活力ある中心市街地の形成をめざした土地利用を推進する。

また、その他の地域においても、緑豊かな住宅地の形成を基本としながら、それぞれの地区特性を踏まえた土地利用を推進する。

このため、「東京における土地利用に関する基本方針」(平成14年3月東京都都市計画審議会答申)に基づくなど、政策誘導型都市づくりの視点を重視して土地利用に関する都市計画を定める。

#### 1 主要用途の配置の方針

住宅地、商業・業務地、工業地による複合市街地などの用途を適切に配置し、地区特性を活かした土地利用の誘導を図る。

また、生活にうるおいとやすらぎを与える都市環境を形成するために、本区域の特徴的な自然的資源、歴史的資源を活かした水と緑のネットワーク形成や、ふれあいの空間となるオープンスペースなどの創出を図る。

##### (1) 生活拠点

府中駅周辺地区は、市の表玄関として、さらには交通結節点としての特性を活かし、広域的な商業機能を中心に、業務、文化、サービスなどの生活機能の集積を促進し、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた生活拠点として育成する。また、質の高い都市機能の集積を進めるとともに、大国魂神社やけやき並木などの歴史的資源を活かした個性的な商業地としての整備を図る。

## (2) 生活中心地

その他の鉄道駅周辺地区は、既存の商店街との調和に配慮しつつ、将来の土地需要の増大を踏まえた土地の高度利用の促進を図る。また、地区に適した環境整備と大規模小売店舗の適正な誘導などにより、商業・業務・サービスなどの都市機能を高める。さらに、住民の日常生活を支える商店や日常の生活利便性を高めるコミュニティインフラ等を集積させ、にぎわいと活力ある生活中心地の形成を図る。

## (3) 土地利用上重要な地区

生活拠点、生活中心地以外に、多様な都市空間を形成するうえで重要な以下の地区は、それぞれの地域特性に応じた土地利用の誘導を行う。

- ・郷土の森博物館、府中の森公園の周辺を文化・レクリエーションの総合的拠点と位置づけ、既存施設の有効利用を促進する土地利用を誘導する。
- ・東京農工大学、東京外国語大学の周辺では、大学と一体となったまちの形成をめざした土地利用を誘導する。
- ・本区域固有の緑の美しさや緑の身近さを守るため、崖線沿いの斜面、浅間山・多磨霊園、けやき並木・大国魂神社、武蔵台公園・府中病院の各周辺地区については、緑地の一体的な保全と適切な周辺整備を促すため、適切な土地利用を誘導する。

## (4) 住宅地

### 低層住宅専用ゾーン

本区域は、ほぼ全域にわたって、住宅地としての土地利用がされている。これらは原則として低層住宅専用ゾーンとして位置づけ、低層独立住宅主体の良好な居住環境の形成を促進する。また、生産緑地が多く存在する区域においては、農地と共存した良好な居住環境の形成を誘導する。

### 中高層住宅専用ゾーン

住宅地の中で、甲州街道など幹線道路沿いの商業・業務地の後背地や車返団地周辺など大規模住宅団地地区は、中高層住宅専用ゾーンと位置づける。中高層住宅専用ゾーンでは、中高層の住宅と調和した良好な居住環境の形成を促進する。

## (5) 特徴ある複合市街地

### 沿道商業・業務ゾーン

幹線道路である東八道路、甲州街道、鎌倉街道、新小金井街道、国分寺街道などの沿道ゾーンにおいては、商業・業務・サービス機能と集合住宅などの都市型住宅とが調和した土地利用を図る。

### 大規模土地利用ゾーン

府中病院、東京農工大学、平和の森公園・府中の森芸術劇場、東京外国語大学・

警察大学校などの大規模土地利用ゾーンでは、土地利用計画に基づいた各種施設整備と、周辺の都市基盤整備との連携を図ることで、周辺環境との調和に配慮しつつ新たな都市空間を創出する。また、府中基地跡地についても、関係機関と調整を図り、周辺環境と調和した土地利用をめざす。

#### スポーツ・レクリエーションゾーン

スポーツ・レクリエーションゾーンでは、ゾーン内に立地する市民健康センター、市民球場、競馬場などスポーツ・レクリエーション施設の整備や機能の維持・向上を促す。

#### 公園・緑地ゾーン

大国魂神社、多摩川河川敷、郷土の森博物館、府中の森公園、浅間山公園、多磨霊園などの公園・緑地ゾーンでは、公園・緑地の整備や機能の維持・向上を促す。

### (6) 工業地

東芝府中事業所、日本電気府中事業場、サントリー武蔵野ビール工場のような大規模工場や中小の工業施設などが多く立地するゾーンについては、周辺地区との調和・共存を踏まえつつ、生産・居住環境の整備・充実に促進する。

## 2 市街地における建築物の密度構成に関する方針

- ・生活拠点である府中駅周辺地区は、地域の特性や都市施設の整備状況により高密度または中密度の利用を図る。
- ・生活中心地、特徴ある複合市街地については、地域の特性や都市施設の整備状況、隣接する住宅地との調和に配慮しながら、中低密度の利用を図ることを基本とする。
- ・工業地については、原則として中密度の利用を図り、地域の特性によっては低密度の利用を図る。
- ・都市基盤が計画的、適切に整備された住宅地については、地域の特性に応じ、原則として中密度の利用とする。その他の住宅地は、原則として低密度の利用とする。

注) ここでの密度の数値は、商業系市街地にあつては、おおむね、高密度とは容積率 500%以上、中密度とは容積率 300~400%、低密度とは容積率 200%以下、住宅・工業系市街地にあつては、おおむね、高密度とは容積率 300%以上、中密度とは容積率 150~200%、低密度とは容積率 100%以下を想定している。

## 3 良好な住宅ストック形成の方針

- ・職と住の近接した都市構造の形成を図るため、都市基盤整備と住宅供給の一体的な推進を図るなど、まちづくりと連動した住宅供給施策を推進する。
- ・適切な住居費負担の下でゆとりをもって暮らすことのできる住空間を確保するため、最低居住水準未達世帯の解消を図るとともに、良質な住宅の供給と、老朽化した住宅

の建て替えや改善により良質なストックとしての活用を図る。

- ・高齢社会に対応した住宅のバリアフリー化の推進と福祉施策との連携、災害に強い住宅と道路や公園などの公共施設の整備、環境共生型の住宅・住環境の整備を進めるほか、緑やオープンスペースの確保、良好な都市景観の形成、生活利便施設の適正な配置など、住宅の供給と合わせて、快適な住環境の実現をめざす。
- ・公的住宅の建て替えや新規供給に際しては、バリアフリー等の福祉対策及び居住水準の向上、供給住居の多様化に配慮するとともに、民間賃貸住宅の借り上げ等により、ファミリー世帯等がゆとりある住生活が実現できるような良好な賃貸住宅ストック形成を図る。
- ・また、地域特性に対応した住宅・住環境の整備を進めることで、それぞれの地域らしさが現れた居住の場の実現に務める。
- ・地区毎の自然的・経済的・社会的特性に留意し、公共公益施設の体系的な配置と環境保全を配慮した計画的な整備を図る。
- ・戸建て住宅を中心とする良質な住宅ストックの形成をめざすとともに、公的住宅の積極的な整備・活用により、バランスのとれたコミュニティの形成を進める。
- ・公的住宅建て替え時に高齢者や障害者に配慮した住宅の確保、民間事業者に対するバリアフリー型住宅の整備に関する指導・助言などにより、人にやさしい住宅の整備をめざす。
- ・自然エネルギーの活用、省資源、自然環境との調和を図る環境共生型住宅の普及や敷地内緑化の促進など、環境に配慮した住宅の整備をめざす。
- ・居住環境の質を向上するため、緑地整備、道路整備などの周辺環境の整備と整合のとれた住宅供給を行っていく。さらに、必要に応じて敷地の細分化防止のための敷地面積制限等を実施する。

#### **4 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針**

緑豊かな住環境の形成を基本とした良好なまちづくりを土地利用面から進めていくために、特に配慮すべき事項に関する方針を明らかにする。

##### **(1) 土地の高度利用に関する方針**

府中駅南口地区は、市街地再開発事業などにより都市基盤の整備を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用を図り、既存商業地と連携し、魅力ある生活拠点としての市街地の形成をめざす。

##### **(2) 市街地の機能更新に関する方針**

工場及び大規模施設跡地について、周辺の土地利用の現況及び動向、地域の特性等を踏まえ、適正な市街地の確保に向け、計画的に用途の転換を推進する。

### (3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

本区域の住宅系市街地は、開発の背景などにより、特徴のないいくつかの種類の地区に分類される。これらの地区別の居住環境改善・維持に関する方針は、以下のとおりである。

緑住共存地区（生産緑地が点在する住宅地）

農地と調和した住宅地形成を図るとともに、農地の宅地化に際しては、生活道路など基盤整備を計画的に誘導する。

居住環境保全地区（良好な居住環境が形成されている住宅地）

敷地の細分化や建築物用途の混在などを防止するために規制及び誘導などにより、良好な居住環境を将来にわたり維持・保全する。

住環境改善地区（基盤整備の遅れている住宅地）

道路や身近な公園などの基盤整備を促進し、居住環境の改善と防災性、利便性の向上を図る。また、地域住民の理解と協力のもと、地域の特性にあわせた地域住民によるまちづくりを支援する。

特に、西府町地区は、土地区画整理事業及び地区計画の活用により、JR南武線新駅及び駅前広場整備と一体的な土地利用と居住環境の改善・整備を推進する。

住宅団地整備地区（一団の住宅団地）

現状の良好な居住環境を維持とともに、将来的な建て替え、緑やオープンスペースの確保・充実などを通じて、居住環境の向上を図る。

住工共存地区（工場などが混在する住宅地）

居住環境及び生産環境の調和を踏まえつつ、それぞれの環境の維持・向上を図り、特別工業地区を指定するなど、相互機能の共存をめざす。

### (4) 市街化区域内の緑地又は都市の風致維持に関する方針

けやき並木や崖線、浅間山等の自然環境資源を保全、活用したまちづくりを推進する。

また、公園・緑地などのオープンスペースの確保や道路の緑化など都市緑化を推進する。

農地については、生産緑地を中心として、市街地に残る貴重な緑地として積極的な保全と創出に努める。

## 5 市街化調整区域の土地利用の方針

本区域における市街化調整区域は、多摩川河川敷である。災害防止の観点から河川環境の整備・保全に努めながら、区域内の他の公園・緑地と緑道・遊歩道などで結ぶことで、水と緑のネットワーク化を推進し、公園やレクリエーションの場として自然環境の保全と調和した利用を図る。



## 都市施設に関する都市計画の決定の方針

### A 交通施設の都市計画の決定の方針

#### 1 基本方針

東京圏の発展を図る『環状メガロポリス構造』を実現するには、東京圏における環状方向の都市と都市の結びつきを重視して交通網の整備等を進め、人・モノ・情報の流れを円滑にしていくことが重要である。

そのため、特に環状方向の広域幹線道路の整備を進めるとともに、道路・鉄軌道などの交通施設を体系的に整備・更新し、速達性に優れ、かつ安全性・信頼性が高く、快適で環境負荷の少ない交通ネットワークを形成する。

また、あわせて交通機関相互の乗継ぎの円滑化（シームレス化）とバリアフリー化の推進により、人と環境にやさしい交通サービスを実現する。

整備に当たっては、道路、鉄軌道、その他の交通施設の適切な役割分担のもと、「TDM(交通需要マネジメント)東京行動プラン」に基づくTDM施策等の展開と合わせ、相互に連携が図られた21世紀にふさわしい交通体系の実現を図る。

本区域を含む多摩地域の共通の課題として、多摩地域の自立都市圏としての都市機能強化が求められており、多摩地域の主要都市間の連携を図る幹線道路網の整備が不可欠となっている。

そのため、首都圏中央連絡道路（圏央道）及び東京外かく環状道路（外環）の整備を促進して、広域的な道路ネットワークの形成を図るとともに、調布保谷線等南北道路の重点的な整備を進めて、環状方向の地域間連携の強化を図り、自立都市圏としての広域的な拠点性を高める。

こうした基本的な方針に基づき、本区域および本区域を含む多摩地域の交通体系について次の取り組みを進め、適正な都市機能の確保及び安全で快適な都市空間の確保に努めるものとする。

#### (1) 骨格的交通基盤の整備

##### 道 路

- ・東京圏の広域的な連携を強化し、多摩地域の自立的な発展を図るため、広域的な自動車交通を担う自動車専用道路や都市の骨格となる幹線街路を整備するとともに、市街地の住環境を向上させるために、街区を構成する区画街路等を適切に配置するなど、秩序ある道路体系を構築する。
- ・自動車交通を円滑に処理する道路ネットワークの整備を行うとともに、歩行者や自転車利用者等にとって、安全で快適な空間を確保するための道路の整備を図る。さらに、遊歩道と公園の連携などにより、都民がジョギングなどを行い、健康づくりに利用できる施設としての整備について検討を行なう。

- ・立体交差等による踏切の解消、橋梁の整備、交差点の改良、交通安全施設の整備などにより、安全で円滑な交通の流れを確保する。
- ・良好な地域環境の創出に向け、沿道環境に配慮した道路整備を図り、安全で快適なまちづくりを進める。
- ・歩行者専用道等においては、快適な通行の用に供し、良好な都市環境、都市景観の形成を図るため、緑化等に配慮して整備を進める。

#### **交通広場（駅前広場等）**

- ・鉄道とバス等との乗り継ぎの利便性を確保するための交通結節機能に加えて、人々の交流や、都市の景観形成、公共サービス等の情報提供、防災活動の拠点等といった都市の広場機能を確保するための施設の整備を図る。

#### **駐車場**

- ・道路交通を円滑化し、都市機能を維持向上させるために、都市計画法に基づく駐車場整備地区や都市計画駐車場の決定等による駐車施設の計画的な整備を図る。

#### **鉄軌道**

- ・多摩地域の主要都市間の連携と利便性の向上を図り、また、区部との機能分担・連携に向けた交通機能の強化を図るため、鉄軌道の整備を促進する。
- ・踏切解消により、道路交通の円滑化と安全性の向上を図る。

### **(2) 人と環境にやさしい交通サービスの実現**

- ・道路の整備に当たっては、街路樹などの植栽の効果的配置や「府中市福祉のまちづくり条例」等に基づくバリアフリー化の推進などに取り組み、『見て美しい』『歩いて楽しい』『使って便利』空間形成を進め、アメニティや景観を重視するまちづくりを促進する。また、地域の景観軸となる魅力とうるおいあるシンボリックな道路を整備し、生活環境の形成を図る。

#### **《歩行者空間の整備と自転車交通への対応》**

- ・道路整備と合わせた歩行者空間の充実を図る。また、駐輪場の計画的な確保など自転車利用も含めた総合的なネットワークの形成について検討する。

#### **《快適な都市環境の形成》**

- ・歩行者空間の整備にあたっては、市街地開発事業や地区計画制度の活用など、景観や緑の創出による快適な都市環境の形成に配慮した整備を図る。

#### **《高齢者・障害者等への配慮》**

- ・段差の解消や幅員の確保など、高齢者・障害者をはじめ誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間の整備を促進する。
- ・鉄道駅でのエレベーター、エスカレーターを設置やノンステップバスの導入など、「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」（交通バリアフリー法）に則し、公共交通機関のバリアフリー化を図るととも

に、道路標識の大型化など交通施設のユニバーサルデザインの観点からの整備を図る。

## 2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準の目標は次のとおりである。

### (1) 道路

年次	2000年	2025年
東京都内を走行する自動車の混雑時平均旅行速度	21 km/h	30 km/h

### (2) 鉄軌道

年次	2000年	2025年
東京圏の鉄道の平均混雑率	180%	150%

(参考) 鉄道混雑率の指標：混雑率180% 身体は触れ合うが、新聞は読める状態  
混雑率150% 肩が触れ合う程度で、新聞が楽に読める状態

## 3 主要な施設の配置の方針

### (1) 道路

- ・核都市をはじめとする、多摩地域の主要都市間の連携強化を図るとともに、各都市から中央自動車道(中央道)、圏央道等への円滑なアクセス確保を図る。
- ・道路の都市計画を定める際には、広域的な道路網との整合はもとより、土地利用や他の都市施設との十分な連携のもとに、自動車専用道路、幹線街路、区画街路及び特殊街路を適切に組み合わせることにより都市計画道路網を形成するよう配置する。

これらの基本的な考え方に加え、地形、地質等の自然条件、市街地の形態や現況の土地利用、あるいは保全すべき自然環境、歴史的環境等の社会的条件を踏まえて、以下の方針により都市計画を定める。

#### 自動車専用道路

自動車専用道路は、都市間高速道路を国の計画に適合しつつ国土レベルの広域的な自動車交通を処理するように適切に定めるとともに、大都市等においては、都市高速道路を、幹線街路と連携して広域的な交通や都市内の交通を適切に処理することができるよう配置する。

他の道路との接続は、専用の出入路において広域的な自動車交通を適切に分担するよう接続する道路及び接続位置を定める。この場合、できる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続すべきであり、区画街路とは接続しないこととする。また、他の都市計画道路とは立体交差とする。

## 幹線街路

幹線街路は、特に多様な機能を有していることから、次のとおりさらに区分して計画することが望ましく、これらの役割分担した道路が適切に組み合わせられるよう配置することにより円滑な交通処理、良好な市街地環境の形成、災害時の防災性の向上等を図る。

幹線街路は、自動車専用道路とも区画街路とも接続することができるが、自動車専用道路とはできる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続することが望ましく、また、区画街路と接続する場合には区画街路を極力集約して接続する。

幹線街路については、極力右折車線等を考慮した幅員とする。四車線以上の幹線街路が相互に交差するものについては、原則として立体交差とする。

### 主要幹線街路

主要幹線街路は、都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理できるよう適切に配置する。また、主要幹線街路は、特に高い走行機能と交通処理機能を有し、都市構造に対応したネットワークを形成するよう計画する。

### 都市幹線街路

都市幹線街路は、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理することができるよう適切に配置する。特に市街地内においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内から通過交通を排除し良好な環境を保全するよう適切に配置する。

### 補助幹線街路

補助幹線街路は、主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理することができるよう、また区域内において良好な都市環境を実現するため区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置する。

- ・府中3・2・2の2号東京八王子線、府中3・4・5号新奥多摩街道線をはじめとする幹線道路網の整備を推進し、多摩地域における東西方向の交通の円滑化を図るとともに、商業地や業務地など隣接する都市との結びつきを強化する。
- ・府中3・4・7号府中清瀬線、府中3・3・8号府中所沢線、府中3・4・22号是政恋ヶ窪線等の整備を推進し、多摩地域における南北方向の交通の円滑化を図る。

## 区画街路

区画街路は、適切な規模、形状の街区を形成するとともに、幹線街路等で囲まれた区域内に発生又は集中する交通を円滑に集散するよう、また区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置する。

## 特殊街路

特殊街路に相当する歩行者専用道については、住宅地や商業地等における平面的な歩行者専用道、駅周辺部における立体的な歩行者専用道（ペDESTリアンデッキ、地下道等）等が考えられ、歩行者の交通の動線と整合を図るとともに、車道との交差をなるべく避け、あるいは立体交差を行い、他の道路の歩道や区画街路、公共交通と連携して歩行者交通のネットワークを形成するよう配置する。

## **（２）交通広場（駅前広場等）**

- ・多磨駅、府中駅など鉄道駅周辺においては、交通機能の結節点として各交通機関の円滑な動線処理を行うため、駅前広場の整備に努め、安全な歩行空間の確保を図る。

## **（３）駐車場**

- ・市街地中心部の鉄道駅周辺地区においては、道路交通の円滑化と交通安全性の向上ならびに都市の活性化に寄与する駐車場の計画的な配置と整備を促進する。

## **４ 主要な施設の整備の目標**

おおむね10年以内に整備する主な施設は次のとおりとする。

### **（１）道路**

主要な幹線道路等の完成

- ・府中3・4・7号府中清瀬線

### **（２）交通広場（駅前広場等）**

- ・多磨駅西口
- ・府中駅南口
- ・府中3・4・27号交通広場



## B 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

水は、人間を含めた生態系にとって良好な環境形成のための大切な要素であり、生活にゆとりやうるおいを与える資源でもある。また良好な都市環境を維持し、持続的発展を可能とする都市づくりには、環境に対する負荷の少ない循環型社会を形成する必要がある。そのため、「東京都水循環マスタープラン」に基づき、良好な水循環を形成するため、以下の4つの基本理念を踏まえて施策を展開する。

環境に与える負荷が小さい水循環の創造

人と自然の共生を育む水循環の形成

都市における効率的な水循環の構築

平常時の豊かで快適な水循環と異常・災害時の安全な水循環の実現

- ・河川、下水道の整備及び流域における雨水の流出抑制対策の総合的な推進により、水害の危険から都民の生命と暮らしを守るとともに、うるおいある水辺の形成や自然環境の保全と回復を図る。
- ・都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害のおそれがある地域について、特定都市河川流域としての、総合的な浸水被害対策を検討する。

#### (1) 下水道

- ・本区域の下水道については、「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に基づき、流域下水道の整備を促進し、公共用水域の環境保全に努めるとともに、水質環境基準の達成と汚泥の減量化、資源化及び処理水の有効利用を進め、下水道施設の多目的利用を図っていく。

#### (2) 河川

- ・本区域の河川については、都市の安全性と快適な環境を確保するため、総合的な治水対策を推進し、公園等と一体になった河川の整備と下水の高度処理水等の活用、あわせて河川を持つ環境機能の向上及び保全を図り、水辺に親しめるような安全で快適な水辺空間の創出を図る。
- ・河道などの整備を推進し、水害の危険から都民の生命と財産を守る。
- ・多摩川においては、計画規模を上回る洪水でも破堤しないよう、沿川の市街地整備にあわせて、高規格堤防の整備を進めていく。

#### (3) 流域貯留・浸透施設

- ・本区域における治水水準の向上を図るため、下水道、河川の整備とあわせて、流域貯留・浸透事業を推進する。
- ・雨水流出を極力抑制するため、流域貯留・浸透施設を普及促進し、積極的な整備を

推進する。

- ・浸水被害が発生している地域においては、雨水排水施設の整備を進めるとともに、流域における雨水浸透域の保全や雨水貯留浸透施設の整備を重点的に進め、浸水被害の解消を図る。

## 2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準は次のとおりである。

### (1) 河川

- ・本区域内中小河川の1時間50mmの降雨に対する治水安全度達成率100%概成を図る。

## 3 主要な施設の配置の方針

### (1) 下水道

#### ア 下水道施設の整備

- ・本区域の下水道は、流域下水道及び流域関連公共下水道からなっている。「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に基づき、計画的な施設整備を促進する。

#### イ 水質の向上

- ・公共用水域の水質を保全するため、栄養塩類の除去を目的とした高度処理施設の整備を図る。

#### ウ 下水道施設の有効利用

- ・処理場覆蓋上部を公園化するなど下水道施設の多目的利用を図る。

### (2) 河川

- ・本区域の河川においては、下流との整合を図りながら、1時間50mmの降雨に対応できるよう河道などの整備を進める。また、治水対策とあわせ、景観、親水性、生態系の保全・再生など環境面に配慮し、うるおいある川づくりを進めていく。

### (3) 流域貯留・浸透施設

- ・雨水の流出抑制と地下還元を図るため、総合治水の観点及び「水の有効利用促進要綱」に基づき、公共・公益施設及び大規模民間施設の新築・改築時に雨水流出抑制施設の設置を促進する。あわせて、一般住宅についても雨水貯留・浸透施設の普及を図る。

## 4 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する主な施設は次のとおりとする。

## (1) 下水道

- ・北多摩一号処理場、北多摩一号東幹線

## (2) 河川

- ・野川

## C その他主要な都市施設等の都市計画決定の方針

### 1 基本方針

本区域における今後の人口動向を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上を図るために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。

### 2 主要な施設の整備の方針

#### (1) ごみ処理施設

人口動向等を勘案し、生活様式や都市活動の多様化に対応したごみ処理施設およびリサイクル施設の整備により、ごみの減量化、再資源化を図る。

#### (2) 小・中学校

人口動向等を勘案し、児童・生徒数の変動にあわせた余裕教室の有効利用や地域特性に即した適正配置を図る。

#### (3) 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。

#### (4) その他の中核的施設

生涯教育活動、高度な文化教育活動に関する市民の欲求の高まり及び市民意識の多様化に対応して、文化施設、福祉施設などの利活用を図る。

### 3 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する主な施設は次のとおりとする。

- ・(府中市)粗大・不燃ごみ処理場の整備 (平成17年度完成予定)

## 市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針

### 1 主要な市街地開発事業の決定の方針

市街地開発事業により、都市基盤の整備や質の高い計画的な住宅地の整備などを行い、地域の活性化や職住近接を図り、地域の魅力を一層高めていく。

#### (1) 拠点の整備

- ・府中駅南口地区については、生活拠点として、また、府中の顔として、市街地の再構築を図り、商業・業務機能の強化・充実を図る。
- ・西府地区（南武線新駅周辺）については、生活中心地としての適正な土地利用を実現し、道路、公園、駅前広場などの公共施設の整備改善、駅施設の整備及び宅地の増進を図る。
- ・またその他の市街地においても、周辺の土地利用などに配慮した緑豊かな整備を図る。

#### (2) 快適な居住環境の整備

- ・快適に暮らせる生活環境を確保するため、無秩序な開発を防止し、自然との共生を図るなど、緑豊かで良質な居住環境整備を促進する。

#### (3) 自然や歴史・文化などの環境を活かした整備

- ・歴史的建造物やけやき並木などの歴史的資源を活かした街並みの形成により、歴史的蓄積に支えられた景観の形成や保全に努める。

### 2 市街地整備の目標

おおむね10年以内実施することを予定する重要な事業は、次のとおりとする。

拠点として整備する地区

- ・府中駅南口地区においては、生活拠点を形成する地区として、にぎわいのある商業地区形成のため市街地再開発事業を行う。
- ・西府地区（南武線新駅周辺）においては、交通利便性と生活環境向上のため土地区画整理事業を行う。

## 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴

本区域は、立川段丘面と多摩川低地に大きく分かれ、また、北端部は、武蔵野段丘面の一部に及んでいる。立川段丘面の一部は、良好な自然地として浅間山が残り、地質的にも特異な価値を持っている。府中崖線沿いは、大国魂神社、妙光院をはじめ社寺仏閣などの歴史的遺産が多く、良好な自然環境を形成している。また、多摩川低地は、多摩川が流下するほか、これを水源とする府中用水、新田川、二ヶ村用水などの用水網が形成されている。さらに、旧甲州街道沿い及び人見街道沿いに点在する屋敷林や、多摩川低地などに比較的多く残る農地も自然環境として重要な要素となっている。

#### (2) 基本方針

本区域では、自然の回復を基調とし、地域の自然的、歴史的、社会的特性を活かした都市づくりを進めるため、ふるさとの緑を守り、人と生き物がともに住めるまちをつくる、水と緑にふれあえる場をふやす、緑に包まれた美しく、安全なまちをつくる、市民の自主的・主体的な緑のまちづくりを支援する、を基本方針とし、隣接する調布、小金井、国分寺、国立、日野、多摩、の各都市計画区域との連携を図りながら骨格的な水と緑のネットワークをつくり出す。また、骨格の網目の中は、緑の基本計画による地域のネットワークを充実・強化することにより、区域全体の豊かな都市環境の創出を図る。

### 2 整備又は保全の水準

おおむね20年後の自然的環境の整備水準を以下のとおりとし、多摩地域全体のみどり率80%を維持していく。

#### (1) 緑地の確保水準

2025年までに、緑地の都市計画区域に対する割合をおおむね30%以上確保することを目標とする。なお、ここで言う緑地とは、公園緑地等の都市施設とする緑地（都市公園、海上公園、条例公園等）、緑の環境を将来にわたり保全すべき区域（社寺境内地、民間遊園地、公開性のある大学・病院、公開空地等）、制度により保全する緑地（緑地保全地区、生産緑地地区等）である。

#### (2) 公園緑地等の都市施設とする緑地の目標水準

2025年までに、公園緑地等の都市施設とする緑地を本区域内人口一人当たりおおむね18㎡確保することを目標とする。



### 3 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針

緑地の配置の基本的方針は次のとおりとする。

#### (1) 環境保全系統(都市環境の改善と生態系を育む自然地の保全、回復)

本区域の環境保全系統は、多摩川、崖線に残存する緑地、すぐれた歴史的風土を残す緑地及び農地などで構成する。

- ・多摩川については、緑の骨格を形成する緑地として保全する。
- ・浅間山一帯、府中・国分寺両崖線などについては、残された良好な自然の積極的保全及び緑化を図る。
- ・馬場大門けやき並木や大国魂神社・高安寺などの社寺境内他、甲州街道や人見街道沿い、四谷などに残る屋敷林については、歴史的・文化的遺産として保全を図る。
- ・快適な生活環境づくりを進めるため、公園緑地の整備、道路緑化、公共公益施設の緑化を積極的に推進する。また、農地については、公園緑地の分布など周辺状況を見ながら可能な限り緑地として保全する。
- ・上記の緑地や多摩川低地の府中用水などの水系については、生物の生息地保全の視点から、ビオトープへの活用、緑道・遊歩道などの整備などによりネットワーク化を図る。

#### (2) 防災系統(安全・安心の基盤となる緑地の形成)

- ・災害時における安全性の確保のため、道路については、火災拡大防止、避難経路確保のため緑化を推進する。
- ・広域避難場所、一時集合場所、避難場所、公園などについては、避難時の安全性を高めるため、緑地の保全と緑化の推進を図る。
- ・農地についても、防災空間としての活用を図る。

#### (3) レクリエーション系統(緑に関する多様な利用形態に対応)

- ・レクリエーション需要の増大と多様化に対処するため、広域的な利用を見込んだ公園として武蔵野公園、浅間山公園、武蔵野の森公園を配置する。
- ・地域の日常的なレクリエーション需要に対応する住区基幹公園・都市基幹公園は、子供や障害者、高齢者の利用を考慮し、防災上の観点もあわせて配置する。
- ・緑道やサイクリングロード・街路樹のある広幅員の歩道については、積極的な緑化の推進や新規創出を図り、さらに主要な公園や緑地と相互のネットワーク化を推進する。

#### (4) 景観構成系統(都市の風致・景観の向上)

- ・良好な景観づくりを進めるため、本区域を代表する自然景観である多摩川や府中崖線、国分寺崖線、武蔵野の面影を感じさせる浅間山、雑木林などの自然景観を構成

する緑地を保全する。

- ・生産緑地を保全し、用水路の流れを維持することにより、農地の景観を保全する。
- ・馬場大門けやき並木は、本区域のシンボルといえる景観資源であり、樹木診断や補植、沿道建物の壁面後退などにより、将来にわたってけやき並木を中心とした景観を保全する。
- ・旧甲州街道沿いや人見街道沿い、四谷などに多く残る屋敷林や大国魂神社をはじめとする寺社林などの歴史的景観を構成する緑地を保全する。
- ・公園においては、自然と調和し、季節の変化が感じられる草花や樹木を植栽し、景観の向上を図る。
- ・緑道の整備を進め、遊歩道や街路樹とともに連続した緑の景観を形成させる。
- ・その他の公共・公益施設、道路についても、壁面緑化や屋上緑化、街路樹や植栽帯の整備保全により、十分な緑化を促進し、都市景観の向上を図る。

## 4 実現のための都市計画制度適用の方針

### (1) 土地利用に関する方針

土地利用の面においては、自然環境の維持・保全を図り、美しい景観や緑豊かな都市環境を形成するため、地区計画や都市開発諸制度の活用とともに、地域制緑地（法律や条例による土地利用規制等を通じて確保される緑地）を指定し、骨格となる緑とともに、民有地又は民間の緑を含め、東京の緑の軸を形成していく。

#### 環境形成型地区計画の活用

- ・民有地又は民間の緑を含め環境形成型地区計画を活用することにより、道路、河川、公園緑地等と連動して緑の軸を形成していく。

#### 緑地保全地区等の指定の方針

- ・府中崖線や国分寺崖線などの樹林地の保存樹林指定を進めるとともに、より担保性ある保全のため、緑地保全地区への指定を図る。

#### 農地を活かした都市環境の保全と積極的な活用

- ・農地の持つ自然環境保全・良好な景観形成・文化の伝承などの多面的な機能に着目し、生産緑地地区指定を拡大し、市街地に残る貴重な緑地として、緑地の保全及び創出に活かしていく。また、市内の農地を安定的に維持していくため農地の保全と集約化を図る。
- ・都市農業に関する住民の理解を通じて農地を都市環境として保全するため、農業体験などを身近に楽しむことができる農業公園の整備を図る。

### (2) 都市施設に関する方針

#### 公園緑地の目標及び配置の方針

都市計画公園、緑地の指定にあたっては、緑の東京計画に基づくほか、緑の基本計画との整合を図りながら、適正な規模、配置を確保する。また、公共施設等が廃止・移転・更新される場合には、それに合わせた新規指定を図る。

- ・周辺における設置状況や防災、自然的要素などを考慮し、地域にあった都市公園や緑道、農業公園などの整備を推進する。
- ・また、安全、防災面や湧水対策などにも配慮した公園緑地の整備拡充を図る。
- ・浅間山・多磨霊園周辺地区、けやき並木・大国魂神社周辺地区、武蔵台公園・府中病院などは緑の拠点として整備・保全を図る。

#### 河川の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

- ・多摩川河川敷の有効活用などによる親水空間化とともに、用水路のビオトープへの活用や緑道・遊歩道の整備・充実を図る。

#### 道路の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

- ・広幅員の幹線道路の整備に当たっては、必要に応じ環境施設帯や中央分離帯への植樹帯の設置などにより、豊かな街路樹と広幅員の歩道を有する快適で環境にや

さしい道づくりを進め、公共空間を活かした新たな緑の骨格形成を図る。

## 5 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備する公園緑地

- ・都立公園 武蔵野の森公園

## 都市防災に関する都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の防災上の特徴

中心市街地、旧甲州街道沿いなど、古くから形成された市街地では、木造の老朽化した住宅が密集しており、大震災に対して脆弱であるとともに、火災時には周辺家屋への延焼が心配され、防災面で様々な施策の展開が必要である。

東京競馬場や多摩川河川敷などの広域避難場所の機能拡充とともに延焼遮断帯、避難・救援経路の確保が課題となっている。

また、主に区域南部に多くみられる農業用水路及び排水路については、宅地の進展に伴い、積極的な護岸の改修などが必要となっている。

#### (2) 基本方針

##### 火災対策

- ・幹線道路における沿道緑化や街区の防災ブロック化などの促進により延焼遮断帯を確保する。
- ・広域避難場所の防災機能の強化とともに公園・緑地の拡充や生産緑地の保全などにより、一時避難場所及び応急仮設住宅設営用地の確保を図る。
- ・安全なまちづくりの視点から既成市街地更新を図る。さらに、狭あい道路や行き止まり道路、木造建築物が集積する地区の解消、幹線道路周辺地域の不燃化を促進し、不燃空間の確保・拡充を図る。

##### 震災対策

- ・公園など公共施設の設置にあわせて、広域避難場所を整備・機能拡充するとともに、避難場所や避難経路周辺の建築物不燃化・安全なブロック塀整備などを促進し、安全な避難経路の確保に努める。
- ・緊急避難時に使われる公園では、放送施設や視覚情報等によっても情報伝達が出来るように配慮するとともに、スロープや手すり等の整備により、高齢者、身体障害者が出入りしやすい環境を整える。
- ・耐震耐火建築物の建設、既存建築物の耐震性の向上、ライフラインの耐震化などを促進することにより、震災に強いまちづくりを推進する。

##### 浸水対策

- ・多摩川の治水については、国、都及び流域自治体と調整を図りながら、総合的な治水対策を推進する。
- ・河川や下水道の整備などにより、水害に対する安全性を確保するとともに、雨水貯留・浸透施設の設置を推進することにより、雨水の流出を抑制する。特に集中豪雨による都市型水害に対しての公共下水道、用排水路の機能強化を推進する。

## 2 整備水準の目標

### (1) 震災対策

- ・市街地の2 km圏毎に、広域避難場所を確保する。

### (2) 治水対策

- ・1時間50 mmの降雨に対応できるよう河川、下水道の整備を促進するとともに、雨水流出抑制施設を設置し、総合的な治水対策を推進する。
- ・多摩川沿いの南町地区、北多摩1号処理場地区、南町5丁目においては、今後の動向に対応しながら、高規格堤防整備について調査・研究を促進する。

## 3 都市防災機能の配置の方針

### (1) 震災対策

- ・延焼遮断帯としての幹線道路などの重点整備、沿線不燃化により、街区の防災ブロック化を促進する。
- ・震災時に避難、救援、消防活動に重要な役割を果たす広幅員幹線道路について整備を推進する。その他の幹線道路については、南北道路、生活拠点及び生活中心地を中心とした道路網の強化、整備を優先的に推進していく。

### (2) 治水対策

- ・河川と下水道の整備及び雨水貯留・浸透施設の設置により、都市の安全性を確保する。
- ・本区域内の都市下水路や用水路については、護岸の改修を積極的に進め、浸水解消に努める。

## 4 実現のための都市計画制度適用の方針

### (1) 災害に強い都市構造の形成

- ・市街地再開発事業などによる既成市街地の更新を図る。さらに、狭あい道路や行き止まり道路、木造密集市街地の解消、幹線道路周辺地域の不燃化を促進するとともに準防火地域などの指定による不燃空間の確保・拡充を図る。
- ・延焼遮断帯としての道路の沿道にある建築物の不燃化は、防火地域、準防火地域等の指定により適正に規制・誘導を行う。
- ・延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路などを整備する。
- ・骨格防災軸となる都市計画道路の整備にあたっては、街路整備に合わせ可能な限り、その周辺においても市街地開発や建築物の共同化などにより、一体的整備による効率的な防災性の向上を図る。

- ・都市計画道路の整備に合わせた地域地区の指定を行い、防火地域の拡大を図る。
- ・都市施設である防災施設などの整備を着実に推進する。
- ・木造建築物が集積する地区については、防災性を向上するため、地区計画などの活用によりオープンスペースの確保や建築物の不燃化を図る。

## **(2) 水害に強い都市づくり**

- ・河川、下水道の整備を促進するとともに、雨水流出抑制施設を設置し、総合的な治水対策を推進する。
- ・貯留・浸透施設は、庁舎や学校など公共・公益施設への設置を推進する。また、民間開発においても、事業者の協力により設置を推進する。

## **5 都市防災機能の確保目標**

下記事項について、おおむね10年以内の達成を目標とする。

### **(1) 震災対策**

- ・多摩地域のうち、延焼遮断帯を設定する区域(武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、西東京市及び狛江市)全体の骨格防災軸形成率を90%にする
- ・市街地の3km圏毎に、広域避難場所を確保する。

## その他都市計画の決定に関する方針

### A 都市景観に係る都市計画に関する方針

#### 1 基本方針

##### (1) 本区域の特徴

本区域には、国分寺崖線、府中崖線、多摩川が東西に走り、地形の骨格を形成している。この地形的特性から、農地や屋敷林、湧き水を活かした農業用水といった豊かな景観資源が生まれ、街道、けやき並木などの歴史文化資源とともに都市景観の土台をつくってきた。このように、本区域は、自然と歴史の奥行き深いまちとして発展してきたが、近年、都市化の進展とともに歴史的な風景や雰囲気徐徐に失われつつある。既存の景観資源を活かした、良好な都市景観形成が課題となっている。

##### (2) 基本方針

本区域は、核都市広域連携ゾーンに属するが、本ゾーンでは、骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地による、ゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークの形成のうえで、農地の保全による美しい農業景観と市街地の調和したまちづくりをすすめるほか、環境形成型地区計画等の活用により、緑あふれる優れた街並み景観の形成を図り、質の高い住宅地の整備等の推進をめざしている。

本区域では、東京全体の景観の骨格となる景観基本軸や景観域及びゾーン区分毎の景観形成の方針、並びに市の策定する景観に係る計画等との整合を図りつつ、地域の特長を活かし優れた景観を守り育て、住民の協力のもと自然や緑を保全することで、緑豊かな景観の形成を推進する。そのために、すぐれた景観を守る、すぐれた景観を育てる、好ましくない景観の原因を取り除く、新しいものをつくる際には、きちんと考えてつくる、を基本方針とし、「居心地のよい生活環境があるまち」、「府中らしい自然や緑のあるまち」、「歴史や文化の奥行きを感じさせるまち」の実現のため、本区域ならではの景観づくりを推進する。

さらに、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に位置づけられた、街並み景観づくり制度等を活用し、都民等の意欲と創意工夫を活かした都市づくりを推進し、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みを形成する。

#### 2 都市景観の形成に関する方針

東京都景観条例に基づく景観基本軸等の指定による良好な景観形成の誘導や東京都屋外広告物条例などにより景観の保全を図っていくとともに、次の各施策を展開していく。

##### (1) 「景観基本軸」、「景観域」に関する方針

景観づくりの拠点となる景観基本軸や地域性を踏まえた景観づくりを行う景観域

は次のとおりとする。

[ 景観基本軸 ] 多摩川軸、 国分寺崖線

[ 景観域 ] 武蔵野

## ( 2 ) 土地利用に関する方針

地区計画や高度地区の絶対高さ制限の活用

東京の景観の骨格となる景観軸を重視し、風格ある都市空間の形成を図るため、景観基本軸の指定と連携しながら、これまでの用途、容積、密度構成中心の考え方に加え、環境形成型地区計画等の活用や高度地区の絶対高さ制限の導入などを図っていく。都市開発諸制度の活用

都市開発諸制度の活用により、民間都市開発プロジェクトを通じ、歴史的建造物の復元・保存や、地域固有の歴史や新しい文化創造の視点からのまちづくりを促進するとともに、文化・情報発信地の創出を誘導する。

地域制緑地

緑地保全地区や生産緑地地区等の指定により、自然的・歴史的環境を保全し、良好な都市景観の形成を図る。

## ( 3 ) 都市施設に関する方針

幹線道路や生活道路沿道においては緑化を推進する。また、多摩川や用水路などを景観資源として活用し、それらをつなぐ緑道・遊歩道の整備を推進する。

## ( 4 ) 市街地開発事業に関する方針

市街地開発事業の実施にあたっては、周辺的环境にも配慮した良好な都市景観形成の視点から、高さ、壁面位置や形態等に加え、色彩の調和を図っていく。

## B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴と現状

本区域では、多摩地域の中でも比較的区部に近接し、人口や都市活動の集中による環境への過大な負荷が生じており、環境負荷の軽減に向けた各種の取り組みが追いつけない状況にある。

また、暮らしから排出されるごみや、都市機能の更新に伴う産業廃棄物等が大量に発生しており、処分場の残余年数が逼迫していることも懸念されるなど、実行を伴ったライフスタイルの見直しと合わせ、省エネルギー、省資源に徹した地域循環型のまちづくりが求められている。

#### (2) 基本方針

大気汚染、水環境問題対策の一層の強化充実を図り、区域内の環境改善に向けた施策を引き続き進めていくとともに、地球環境や東京圏全体の環境へ視野を広げ、良好な居住環境の実現及び環境と共生する都市の実現をめざして、環境負荷の少ない都市構造の形成、循環型都市づくり、区域内の環境改善策などを推進する。

### 2 環境共生都市づくりに関する方針

#### (1) 環境負荷の少ない都市構造

- ・都市基盤の整備状況など環境に配慮した上で、土地利用の効率化を図り、職住近接の実現や、多機能集約型の複合市街地の形成などにより、人や物の移動に伴う環境負荷の少ないコンパクトな都市形態の実現を図る。
- ・渋滞の原因となるボトルネックの解消などにより、自動車交通による環境負荷の低減を図る。
- ・公共・公益施設において太陽光発電など自然エネルギーの活用を図り、環境負荷の軽減を図る。
- ・環境に配慮した住宅の普及拡大や業務ビルにおけるエネルギー消費量の削減などにより温室効果ガスの抑制を図るとともに、建築物の長寿命化にも配慮し、環境負荷の低減を図る。
- ・中核拠点など高密度市街地における、地域冷暖房の導入による地域レベルでの環境保全、省エネルギーの可能性について検討する。
- ・都市施設の整備や市街地開発事業の実施に合わせた雨水浸透、貯留施設の設置などによる、雨水の有効利用や地表からの浸透率向上などにより、下水道などへのピーク時の流入雨水を平準化し、河川などへの負荷を軽減するとともに、都市における水循環を推進する。
- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(環境確保条例)や都市開発諸制度の

適切な運用などにより、屋上緑化や雨水浸透施設の設置を促進し、緑の創出や地下水の保全を図る。

- ・東京における自然の保護と回復に関する条例に基づき、一定規模以上の敷地面積での建築物の増改築等において、敷地及び屋上等の緑化を推進し、緑の持つ多面的機能を活用し、都市環境の改善を図る。
- ・事業実施に当たっては、必要に応じ計画段階から環境アセスメント制度を活用し、環境と調和した都市づくりを推進する。

## **(2) 循環型都市づくり**

- ・廃棄物処理計画に定められた施設、公的施設、公共的かつ広域的な処理を行う施設などについては、都市計画施設と位置付けることなどにより計画的整備を図るとともに、民間事業主体による産業廃棄物処理・リサイクル施設についても適切な配置を図る。
- ・資源循環の効率化のため、発生した建設廃棄物等の輸送環境や再資源化施設の整備などにより、首都圏全体での資源循環システム構築を図る。

## **(3) 区域内の環境改善**

- ・環境形成型地区計画の活用等により、良好な居住環境を実現し、区域内の環境改善を図る。
- ・自動車交通による騒音・振動を防止するため、道路構造の改善、沿道環境整備等の対策を総合的に推進する。