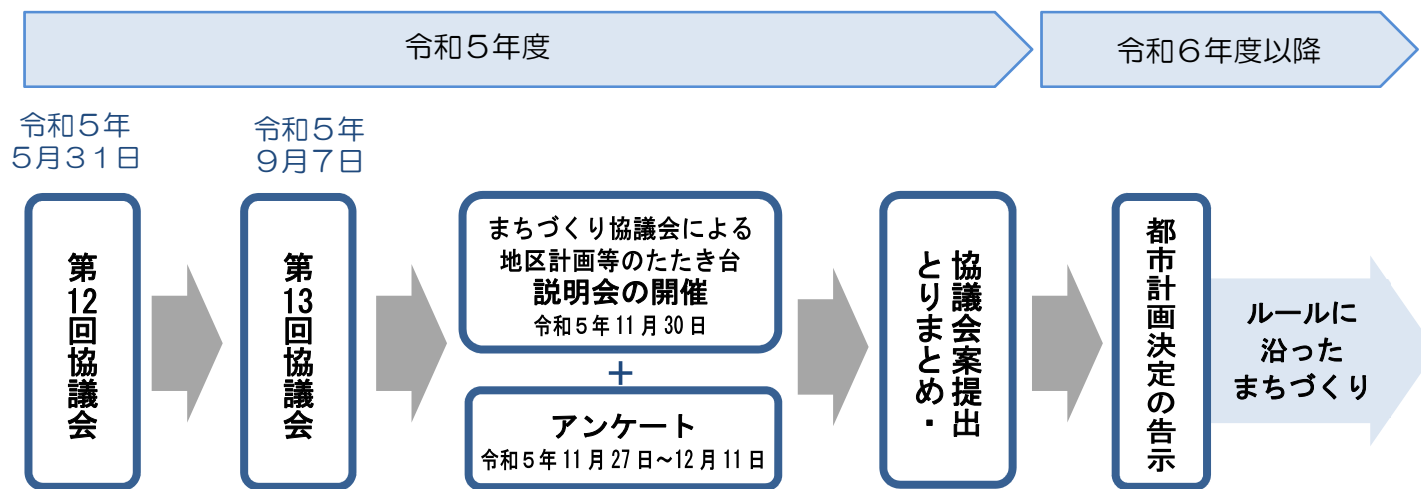


### 3 今後の予定

今後は、今回行うアンケート調査でみなさんからいただくご意見を基に、まちづくり協議会案を取りまとめ、令和5年度中を目標に市に提出する予定です。その後、令和6年度以降、市の案として都市計画法に基づく手続き（原案説明会、案の公告・縦覧等）を行い、都市計画決定の告示（以降、ルールへの運用）を行う予定です。

また、各段階での進捗状況等の情報は、今後もまちづくりニュースや府中市のホームページでお知らせします。



協議会案の提出を受けたあと、市の案として都市計画法に基づく手続きを行っていきます



<ホームページもご覧ください>

※ いずれかの方法でアクセスできます。

- 1 右の二次元コードをスマートフォン等で読み込む。
- 2 検索サイトにて、「北山町 西原町 まちづくり」と入力して検索



北山町 西原町 まちづくり 検索

発行・問合せ：北山町・西原町地区まちづくり協議会事務局（府中市都市整備部計画課内）  
〒183-0056 東京都府中市寿町1丁目5番地  
電話：042-335-4335（直通） Mail：tosikei01@city.fuchu.tokyo.jp

## 北山町・西原町地区まちづくりニュース 第19号

令和5年11月発行

今回のまちづくりニュースでは、北山町・西原町地区の地区計画等たたき台についての説明会および、アンケートの実施についてお知らせいたします。

### 1 北山町・西原町地区まちづくり協議会が主催する地区計画等のたたき台の説明会・アンケートを実施します！

北山町・西原町地区まちづくり協議会ではこれまで、都市計画道路の事業開始を受け、当地区の課題に応じて、用途地域等の都市計画、地区計画などの制度について検討を重ねてきました。今回、協議会で検討した「地区計画等たたき台」について、地区内の皆様へ詳しくご説明し、皆様のご意見をアンケートでお伺いします。

市のホームページにて、説明会当日と同様の説明動画を公開しますので、説明会に参加できない方も、ぜひご視聴いただき、アンケートにご協力をお願いいたします。

#### まちづくり協議会による地区計画等のたたき台説明会

日 時：令和5年11月30日（木）  
午後7時～8時30分  
会 場：武蔵台文化センター 3階 講堂  
内 容：これまでの経緯、地区計画等のたたき台の説明 など  
▼説明会と同じ内容の動画を公開します！

#### 説明動画公開期間

令和5年  
11月27日（月）～  
12月11日（月）



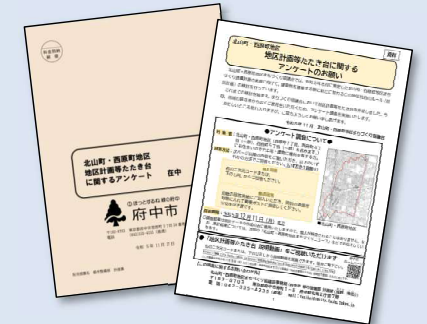
公開開始後はこちらからご覧いただけます。

#### アンケート

期 間：令和5年

配布予定日 11月27日（月）～ 12月11日（月）

- ▼11月下旬にアンケート票等を配布します。
- ▼webでもご回答いただけます。



#### 【会場】



#### <説明会注意事項>

- 発熱等の症状がある場合は、ご出席をお控えくださいようお願いいたします。
- 新型コロナウイルス感染症対策については、本年5月8日の5類感染症移行に伴い、換気と手指消毒液の設置のみ行います。その他の感染症対策については、個人の判断といたしますのでご了承ください。

# 2 北山町・西原町地区まちづくり協議会で検討している用途地域と地区計画等のたたき台の内容をお知らせします

## ◆ 用途地域等の検討のあらまし

- 第12回まちづくり協議会（令和5年5月31日）で決定した、地区計画等に関する協議会案では、都市計画道路沿道の用途地域等について、現在指定されている第一種低層住居専用地域のまま、建ぺい率等を変更する案で地区計画等を検討していました。
- その後、令和5年6月に実施した東京都との協議で、以下の課題が挙げられました。

○ 隣接市を含む沿道のまちづくりとしての連続性

➡ 国立市での用途地域指定状況や七小通りなどの沿道の用途地域と比較して**バランスのとれた用途地域指定**が望ましい。

○ 延焼遮断帯<sup>\*1</sup>としての位置づけ

➡ 建築することができる主な建物が“低層の住宅”である「第一種低層住居専用地域」の指定では、**沿道の防災性向上につながる耐火建築物の整備が進まないことが懸念される。**

<sup>\*1</sup>延焼遮断帯：道路等及び沿線に建つ耐火建築物等により、地震に伴う市街地火災の燃え広がりを阻止する帯状の不燃空間。

■用途地域等の検討の経緯 ※赤枠は、現行規定からの変更箇所

区分	現在	第12回まちづくり協議会終了時点	第13回まちづくり協議会終了時点
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	40%	50%	60%
容積率	80%	100%	200%
高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区	第二種高度地区
高さ制限	10m	10m	15m（地区計画による制限）
防火規制	無指定	準防火地域	準防火地域

- そこで、第13回まちづくり協議会（令和5年9月7日）において、**用途地域変更+地区計画**により、建物高さ等に配慮しつつ、「防災性の向上」「一定程度の利便性の確保」を図る案（上表太字）を決定しました。

## ◆ 地区計画の目標、土地利用の方針について

### ■地区計画の目標

- 災害に強いまち
- 歩行者等や自転車が安全に移動できるまち
- 緑が豊かで良好な景観が形成されるまち

### ■土地利用の方針

■ 住商共存地区

日常生活を支える身近な店舗を誘導するとともに、周辺の住宅地の環境に配慮した土地利用とする。

■ 沿道住宅地区

無秩序な市街化を防ぎながら、住宅や共同住宅等を中心としつつ、日常生活を支える身近な店舗等との調和の取れた土地利用とする。

■ 中層住宅A地区・■ 中層住宅B地区・■ 中層住宅C地区<sup>\*2</sup>

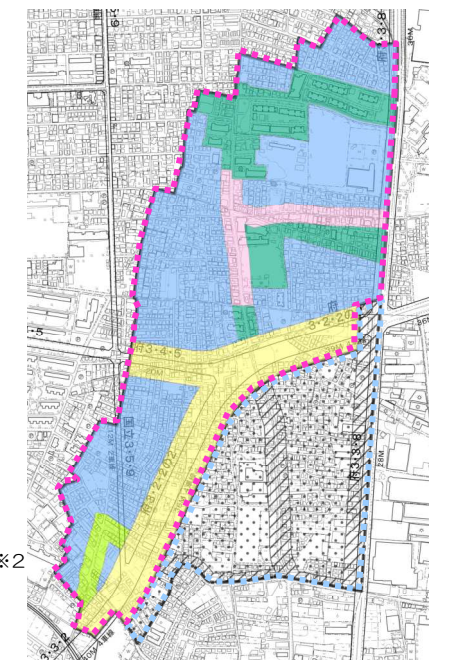
住宅や共同住宅等を中心としつつ、後背の低層住宅地の居住環境に配慮した生活利便性の向上につながる施設の土地利用とする。

■ 低層住宅A地区・■ 低層住宅B地区<sup>\*2</sup>

住宅や低層共同住宅等を中心とした住宅地としての土地利用とする。

<sup>\*2</sup>土地利用の方針のみ定めます

### ■地区区分



■ 地区整備計画（具体的なルール）を検討する区域

■ 方針のみを定め、地区整備計画<sup>\*3</sup>の検討は保留する区域

## ◆ 地区区分ごとの地区整備計画<sup>\*3</sup>（建築するときのルール）について

地区区分	建てられる建物の種類（用途）に関するルール	建物を建てる敷地の大きさに関するルール	隣の家との距離に関するルール	道路から建物の距離に関するルール	建物の高さに関するルール	建物や工作物の色に関するルール	ブロック塀の高さに関するルール
ルールの概要	良好な住環境を保全するため、地区にふさわしくない建築物の立地を禁止します。	土地の細分化や建物の密集化を防ぎ、防災性の向上とゆとりある居住環境を維持するため、地区の区分に応じて建物を建てる敷地の大きさの最低限度を定めます。	日当たり、風通しの確保や、建物の建て詰まりの解消、火災時の燃え広がりを防ぐために、敷地の境界線から一定の距離を確保することを定めます。		日当たりの確保や圧迫感の軽減を図り、周辺の環境に調和したまち並みを形成するため、地区の区分に応じて建築物の最高高さを定めます。	周辺と調和したまちなみをつくるため、建物の形や色彩の基準を定めます。	震災時の危険を減らすために、ブロック塀の高さは一定の高さ（数値を指定）までとし、それ以上の部分は生垣またはフェンスとします。
住商共存地区 ■	●現在の用途地域で建築可能な用途のうち、次の建物を建てるができなくなります。 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場 等/畜舎（ペットショップ）/自動車教習所/倉庫業を営む倉庫/公衆浴場/工場/ガソリンスタンド/風俗営業施設	最低敷地面積 100㎡以上	隣地境界線までの距離は50cm以上とする（門扉等の設置は可能）	●道路境界線までの距離は50cm以上とする（門扉等の設置は可能） ●道路が交差する角敷地では、二等辺三角形の底辺長さが2mとなる線よりも建物の外壁を後退させるものとする	20m （現行の建物でこれを超えるものはありません）	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	道路沿いで垣や柵を新設する場合に、ブロック塀の高さを40cm以下とし、生垣や透過性を有するフェンスを推奨する
沿道住宅地区 ■		左記の面積に満たない敷地は、敷地を分割せずに建替えできるものとする			15m （建物最高高さ5階程度）		
中層住宅A地区 ■	●現在の用途地域で建築可能な用途のうち、次の建物を建てるができなくなります。 納骨堂など（墓地を想定）/神社、寺院、教会	最低敷地面積 110㎡以上		●道路境界線までの距離は50cm以上とする（門扉等の設置は可能） ●道路が交差する角敷地では、二等辺三角形の底辺長さが2mとなる線よりも建物の外壁を後退させるものとする	20m 15m 10m		
中層住宅B地区 ■					15m （建物最高高さ5階程度）		
低層住宅A地区 ■					10m		

<sup>\*3</sup>地区計画が決定された後に新築・建て替えを行う際には、地区整備計画で定めたルールが適用されます。