

### 3 北山町・西原町地区 地区計画等（原案）の説明会を実施しました

日 時：令和6年9月13日（金） 午後7時～午後8時50分  
 会 場：武蔵台文化センター3階講堂  
 内 容：北山町・西原町地区 地区計画等（原案）の説明 等  
 参加者：20名



当日の様子

#### 説明会での主なご意見

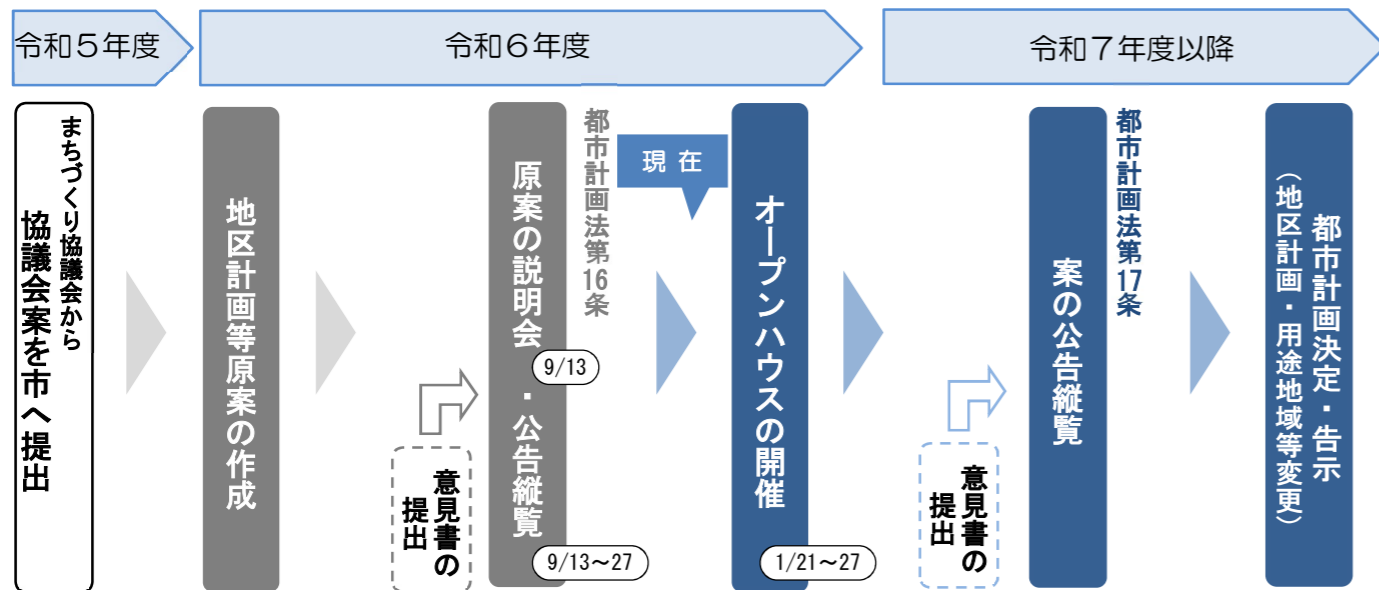
**Q.** 沿道住宅地区に住んでいる。これまで、アンケート等では、現状を維持したいという考えを示してきた。今回の都市計画において、沿道住宅地区への影響が一番大きいと考えている。用途地域の変更がなぜ必要なのか分からない。

**A.** 近隣市や、既存の道路の指定状況を踏まえて、広域的な道路ネットワークを形成すること、沿道の防災性向上を図ること、日常生活を支える身近な店舗を誘導することを目的に、用途地域変更の計画を示しています。

**Q.** 沿道に「身近な店舗」がいるのか。現状を見る限り、低層の住宅地が広がっており、そのようなものが必要なか疑問である。

**A.** 店舗については、地域の方より希望する意見がありました。市としても、買い物しやすい環境の整備のため、広幅員道路の沿道に店舗は必要であると考えています。用途地域を変更することで、将来的に、店舗が建築される基盤を整えたいと考えています。

### 4 都市計画決定までのスケジュール



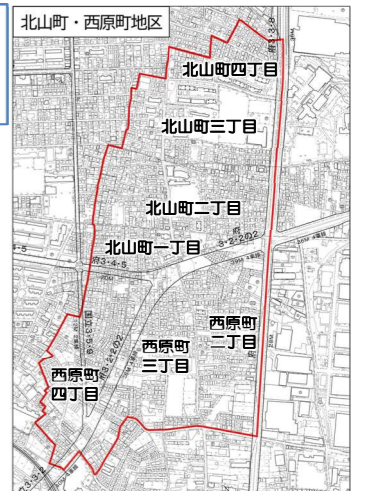
発行・問合せ：府中市 都市整備部 計画課  
 〒183-0056 東京都府中市寿町1丁目5番地  
 電話：042-335-4335（直通） Mail：tosikei01@city.fuchu.tokyo.jp

## 北山町・西原町地区まちづくりニュース 第23号 令和7年1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（原案）に関するオープンハウスの開催案内、原案説明会の開催報告、今後の流れについてお知らせします。

### 1 北山町・西原町地区 地区計画等に関するオープンハウスを開催します

北山町・西原町地区では、平成30年度のまちづくり協議会の設立から、まちづくり協議会での議論を重ね、当地区に関わる皆様へのまちづくりニュース配布による周知や、複数回のアンケート実施などを通し、「災害に強いまち」「歩行者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」の実現に向けて、皆様のご意見を伺いながら6年間にわたり地区計画等の検討を重ねてきました。



先日、令和6年9月13日に「北山町・西原町地区 地区計画等（原案）」の説明会の開催、及び令和6年9月13日から27日まで原案の縦覧が行われ、17通の意見書の提出があり、たくさんのご意見をいただきました。（詳細は2ページ目に記載しています。）これらを踏まえ、当地区に関わる皆様へより詳しく丁寧にご説明する場が必要と考え、オープンハウス形式のパネル展示を開催することといたしました。

オープンハウスでは、パネル展示をとおして、「北山町・西原町地区 地区計画等（原案）」の内容をご紹介します。市職員常駐日においては、個別の質問に職員がご説明いたします。時間内、及び期間内は自由に入場・退場できるので、お気軽にお越しください。

### 北山町・西原町地区 地区計画等(原案)の オープンハウス開催 について

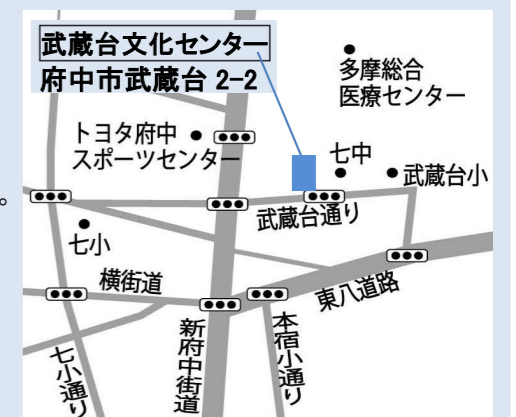
日 時：令和7年1月21日（火）午前10時  
 ～27日（月）午後4時

会 場：武蔵台文化センター 1階ロビー

※武蔵台文化センターの開館時間は、常時パネルを展示しています。  
 内 容：北山町・西原町地区 地区計画等（原案）に関する説明パネルの展示

市職員常駐日：

- ① 1月21日（火）午前10時～午後4時
- ② 1月25日（土）午前9時～正午



2 北山町・西原町地区 地区計画等（原案）に対する意見書（令和6年9月13日から10月4日）で出された主なご意見と市の回答

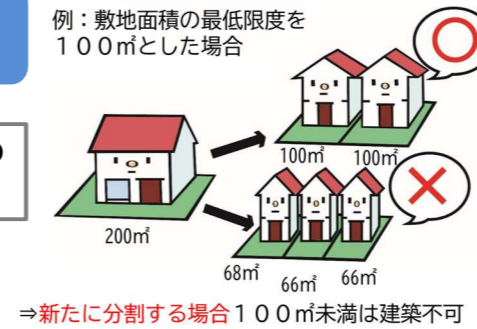
意見の要旨	市の回答
買い物に困難を感じている人が多いため、道路周辺に新たな店舗が並ぶことは有益と考える。	買い物困難地区にならないよう、店舗面積500平方メートル以下の店舗を誘導したいと考えます。
既存の土地利用を踏まえ最低敷地面積や建物の高さ制限を進めるべき。	地区計画の最低敷地面積や建物の高さ制限により、ゆとりのある住環境が維持形成されたいと考えます。
都市計画道路用地買収によって土地が減った者の意見を主とし進めるべき。容積率があがれば減った面積で再建築できるから。	用途地域を変更することで、都市計画道路の用地買収で土地が少なくなった地権者に対する救済になると考えています。
都市計画の手続きが遅すぎる。早く変えないと空き地や空き家が増える。	地域住民の理解を得ながら進めてまいります。
用途地域の変更に反対する。低層住宅地の良好な住環境を維持したい。	都市計画道路沿道の用途地域は現在の低層住居専用地域のみではなく、隣接市の状況や市内の他地域を踏まえ、防災性の向上や生活に密着した店舗の誘導を図るため、第一種中高層住居専用地域へ用途地域を変更したいと考えます。
低層住居専用地域から変更しないほしい。日照条件が低下するなど環境に影響が出る。あるいは可能な限り低層住居専用地域の基準に近い制限を希望する。	店舗を建てられる環境を作る（用途地域を変更する）ことが重要で、なお、実際に店舗を建てるかどうかは民間事業者の判断によります。
店舗を誘導するとあるが、新府中街道にも大型店舗があり誘導は容易ではないと思う。	土地の評価の際、用途地域等は評価の一要素となっています。土地の評価に応じて、固定資産税が見直されることは考えられます。固定資産税の評価は、3年に一度の評価替えにより見直されています。
固定資産税が上がってほしくない。	説明の場について検討し、地区の方のご理解を深めるため、今回オープンハウスを開催する運びといたしました。（令和7年1月21日から27日）
原案の内容について再度説明会を実施してほしい。その際はわかりやすく説明してほしい。9月13日の説明会では原案に反対の意見が多かった。地域の意見を無視して変更するのは反対だ。	

●地区計画について

地区計画では、「災害に強く、歩行者や自転車の誰もが安全に移動できる、緑豊かで良好な住環境を有する市街地の形成を図る」ことを目標に、建築物を建築する時のルールをいくつか定めます。

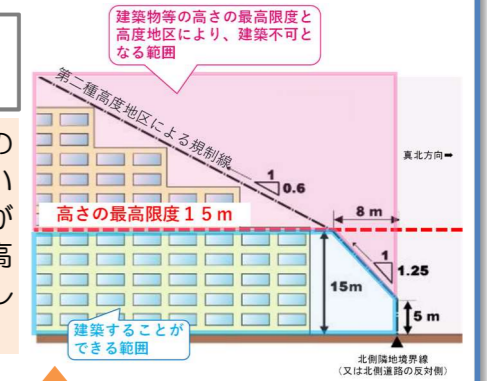
ルールのイメージ

敷地面積の最低限度



建築物等の高さの最高限度

用途地域変更後の建物の高さについて懸念する声が多かったため、高さの限度を設定します



●都市計画道路沿道の用途地域変更について

第一種中高層住居専用地域は、府中市内の他の幹線道路沿いでも多く指定されています。

区分	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	高さ制限	防火規制
変更前①	第一種低層住居専用地域	40%	80%	第一種高度地区	10m	無指定
変更前②	第一種中高層住居専用地域	50%	100%	第一種高度地区	—	準防火地域
変更後	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第二種高度地区	15m (地区計画による)	準防火地域

変更後と同じ用途地域指定の街並み（市内）



オープンハウスでは、北山町・西原町地区 地区計画等（原案）の内容をご覧ください。また、市職員常駐日には、質問などにもお答えできます。ぜひお越しください。