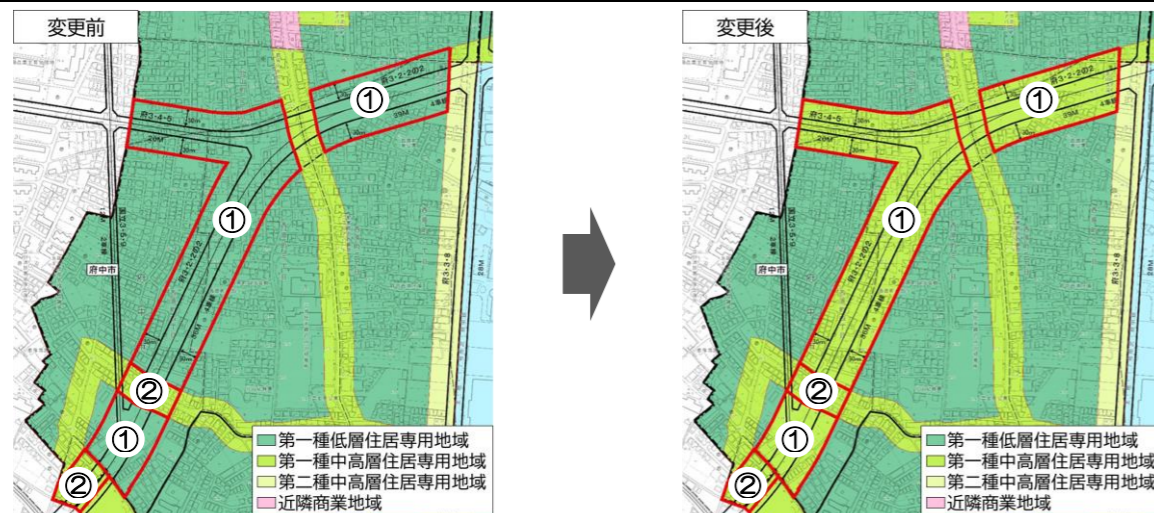


3 用途地域等の変更について

現在事業中である都市計画道路（府3・2・2の2号（東京八王子線）と府3・4・5号（新奥多摩街道線））沿道（都市計画道路の端から30mまでの範囲）では、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し、広域的な道路ネットワークを形成するために、用途地域等を以下のとおり変更します。

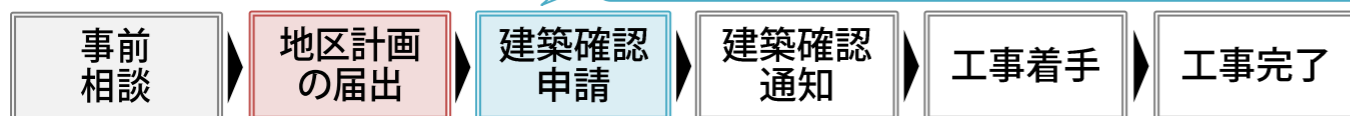
区分	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	高さ制限	防火規制
変更前①	第一種低層住居専用地域	40%	80%	第一種高度地区	10m	無指定
変更前②	第一種中高層住居専用地域	50%	100%	第一種高度地区	—	準防火地域
変更後	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第二種高度地区	15m (地区計画による)	準防火地域



4 地区計画区域内の届出について

北山町・西原町地区で建築する場合は、建築確認申請の審査の段階において地区計画で定めた建築物のルールに適合しているか確認します。ルールに適合しない場合、建物を建てる事ができません。

■建築物などを建築する時の手順



どのような建築物が建てられるか等、お気軽にご相談下さい。

一般的な建築物のルールに加え、地区計画で定めたルールの内容に適合しているかどうか、審査を行います。
次のような建築行為等を行う場合、建築確認申請の前で、その工事着手の30日前までに、その内容を市へ届ける必要があります。
<届出対象となるもの>土地の区画形質を変更する場合、建築物を建築する場合、工作物を建設する場合、その他、地区計画で制限のある行為を行う場合市はその内容が地区計画に適合しているか審査を行います。

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25号

令和7年10月発行

1 北山町・西原町地区 地区計画等を策定しました！

北山町・西原町地区では、都市計画道路の整備による環境変化への対応や、木造密集住宅地の防災性向上を図ること等を目的に、「北山町・西原町地区まちづくり誘導計画」を令和3年に決めました。

その後、誘導計画の目標である「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、北山町・西原町地区まちづくり協議会を中心に、具体的なまちづくりのルールである地区計画や都市計画道路沿道の用途地域の変更の可能性について、地域の皆様からご意見をいただきながら検討が行われました。

令和6年に北山町・西原町地区まちづくり協議会より提出いただいた地区計画等の案をとりまとめ、説明会やオープンハウス、案の公告縦覧などを行い、**令和7年9月25日に「北山町・西原町地区計画」を決定、また、都市計画道路沿道の用途地域等を変更**しました。

北山町・西原町地区まちづくり協議会をはじめとする、地域の皆様におかれましては、ご協力いただきありがとうございました。

今後は、北山町・西原町地区がより良いまちとなるよう、皆様と同計画によるまちづくりに努めてまいります。

地区計画等の概要については、次ページをご覧ください

地区計画とは？

◎建築物を建築する時のルールです

- ✓ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、既にある用途地域などに追加して、地区の特性や課題に応じた、**きめ細かなルールを定める制度**です。
- ✓地区計画が決定された後に建替えなどを行う際には、**その計画で定められたルールが適用**され、要件を満たしていない建築物は建てる事ができないなど、一定の制限があります。

地区計画の詳細はこちらから

「北山町・西原町地区地区計画」の内容は、市HP、または右の二次元コードからご覧いただけます。



地区計画ガイド
19 (北山町・西原町)



地区計画図
19 (北山町・西原町)



今後、建築確認申請の際には、事前に「地区計画の届出」が必要になります。詳しくは、4ページをご覧ください。

2 北山町・西原町地区 地区計画の主な内容

※地区計画の詳細な内容は、右の二次元コードからもご覧いただけます

地区計画ガイド
19 (北山町・西原町)



地区計画図
19 (北山町・西原町)



地区計画の目標

- 災害に強いまち
- 歩行者や自転車の誰もが安全に移動できるまち
- 緑豊かで良好な住環境を有するまち

土地利用の方針

■地区区分図

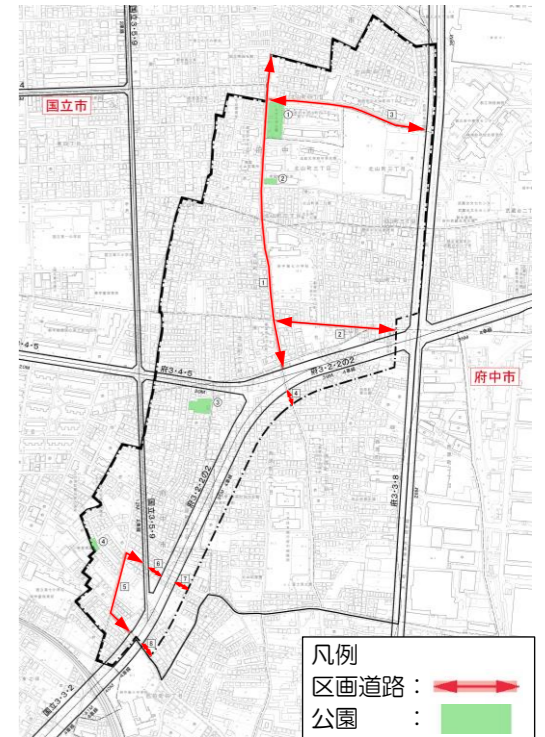


地区区分	方針
住商共存地区	地域の日常生活を支える商業・サービス等の身近な店舗を主体としつつ、周辺の住宅地の環境に配慮した土地利用とする。
沿道住宅地区	住宅や共同住宅、日常生活を支える身近な店舗等が調和し、周辺の低層住宅地の住環境に配慮した、幹線道路と一体となって延焼遮断機能を有する沿道市街地の形成を図る。
中層住宅A地区	一戸建て住宅や共同住宅等を中心とした住宅地としての土地利用とする。
中層住宅B地区	周辺の低層住宅地の住環境に配慮した一戸建て住宅や共同住宅等を中心とした土地利用とする。
中層住宅C地区	一戸建て住宅や共同住宅等を中心とし、周辺の低層住宅地の住環境に配慮しつつ、地域の生活利便性を高める機能の充実を図る。
低層住宅A地区	一戸建て住宅や低層共同住宅を中心とした、緑豊かでゆとりのある低層住宅地の形成を図る。 また、東京都防災都市づくり推進計画において木造住宅密集地域に位置付けられた地区においては、建築物の不燃化を促進する。
低層住宅B地区	一戸建て住宅や低層共同住宅を中心とした、緑豊かでゆとりのある低層住宅地の形成を図る。

地区施設の整備の方針

- 1 区画道路は、緊急車両の通行に配慮した隅切りや道路内の歩行空間を確保し、自動車のスピードの抑制対策、自転車ナビマークや自転車ナビラインの設置等により歩行者の安全確保に努める。
- 2 地区内の道路は、狭あい道路の拡幅整備を促進し、4メートル以上の幅員と角地の隅切りを確保するとともに、行き止まり道路においては、奥敷地の二方向避難経路の確保に努める。
- 3 地区住民の憩いの場であり、災害時にも有効な空間である公園・広場は、適切に維持・管理を進める。
- 4 地区内に存する企業グラウンドのオープンスペースや緑地機能の維持・継承を図る。

地区施設の配置



例：敷地面積の最低限度を100㎡とした場合

⇒新たに分割する場合100㎡未満は建築不可

救済措置
⇒既にある上記の面積に満たない敷地は、敷地を分割せずに建替えるものとします。

地区整備計画（建築物等に関する事項）

※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。

地区区分	建築物の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限（隣地、道路）	壁面の位置の制限（隅切り）	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
住商共存地区	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 畜舎 6 建築基準法別表第2（と）項第三号に規定する工場 7 ガソリンスタンド 8 液化石油ガススタンド 9 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項及び第13項の用に供する建築物	100㎡	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（道路境界線を含む。）までの距離は0.5m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車駐車を除く。）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 (3) 自動車車庫又は自転車駐車で軒の高さが2.3m以下であるもの	幅員がそれぞれ6m未満の道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線から敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。	20m	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。	道路に面して設ける垣又は柵（門柱を除く。）の構造は、生け垣又は透過性を有するフェンスとしなければならない。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はない。
沿道住宅地区	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂の用に供するもの	地区計画の決定の告示日において、左記の面積に満たない敷地は、敷地を分割せずに建替えるものとする	隣地境界 50cm	敷地 2m 隅切りの確保	15m		
中層住宅A地区	20m						
中層住宅B地区	15m						
低層住宅A地区	10m						

2 *中層住宅C地区、低層住宅B地区は、建築物等の制限のある区域に含まれておりません。三井住友銀行研修所跡地の動向を踏まえ検討してまいります。