

新町・栄町地区まちづくり協議会 「地区計画たたき台」に関する アンケートのお願い

新町・栄町地区まちづくり協議会では、平成24年に策定したまちづくり誘導計画の実現と、東京都の地域危険度測定調査（令和4年）において、新町3丁目の総合危険度がランク3と評価されたことを踏まえて、**まちづくりルール（地区計画）**の検討を行っています。

これまでの検討を踏まえ、まちづくり協議会において「地区計画たたき台」を作成しました。今回、新町・栄町地区内の皆さまから広くご意見をいただくため、地区内の全戸に対してアンケートを実施いたします。**土地利用に関わる重要な内容**となりますので、お忙しいところ恐れ入りますが、ご協力よろしくお願い申し上げます。

令和5年8月 新町・栄町地区まちづくり協議会

● 「地区計画たたき台」に関するアンケートについて

対象者：新町・栄町地区（区域図参照）にお住まいの方や土地・建物に権利を有する方。

回答方法：以下のいずれかの方法で、1回限りご回答ください。

■区域図



WEBで回答

右の二次元コードまたは、下のURLからご回答ください。

<https://questant.jp/q/shinsakaeR5>

回答画面



郵送で回答

別紙の回答票にご記入いただき、同封の返信用封筒に入れて郵便ポストに投函してください。 ※切手は不要です。

回答期限：令和5年8月21日（月）まで（消印有効）

○調査結果は統計データの作成のみに使用いたしますので、個人が特定されることはありません。なお、集計結果については、次回の「新町・栄町地区まちづくりニュースレター」や、10月に開催予定の第8回まちづくり協議会などでお伝えしていきます。

● 「地区計画たたき台 説明動画」をご視聴いただけます

右の二次元コードまたは、下のURLから説明動画を閲覧できます。是非ご覧ください。

<https://www.city.fuchu.tokyo.jp/gyosei/kekaku/kekaku/tosikiban/machidukuri/sinmatisakaetyoutiku.html>

○この動画は令和5年8月3日（木）に行った新町・栄町地区まちづくり協議会「地区計画たたき台」説明会で使用したものと同じです。

府中市
ホームページ



【この調査に関するお問い合わせ先】

新町・栄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（あさの浅野 すずき鈴木））
〒183-8703 東京都府中市寿町1-5 府中駅北第2庁舎7階
電話：042-335-4335（直通） mail：tosikei01@city.fuchu.tokyo.jp

地区計画たたき台

—まちづくりの目標と方針—

① 新町・栄町地区が目指すまち

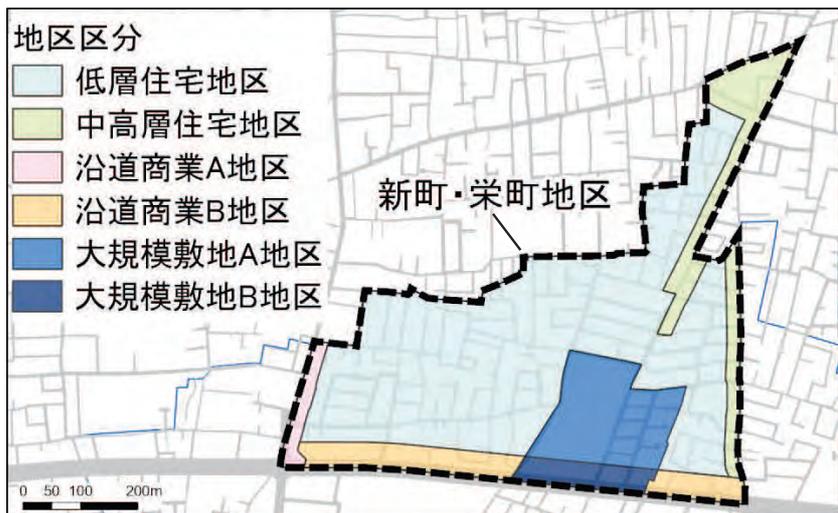
(地区計画の目標)

- ・多様な世帯が住まい、閑静ながらも活気のある生活利便性の高い住宅地
- ・東八道路と国分寺街道による交通利便性を活かした、歩行者や自転車が安全で快適に移動できるまち
- ・災害時の消防、救急活動ができるとともに、住民の防災意識向上により、いざというときの備えも万全で、安心して暮らせるまち
- ・地域で育てる緑が豊かにあふれるまち

② 各地区の目指すまち

(土地利用の方針)

低層住宅地区	● 緑豊かなゆとりある、戸建住宅や低層共同住宅を中心とした住宅地としての土地利用を図る。
中高層住宅地区	● 高齢世帯及び若年世帯が居住する戸建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土地利用を図る。
沿道商業A地区	● 無秩序な市街化を防ぎながら、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 ● 歩行空間や後背の住環境に配慮した土地利用を図る。 ● 身近な生活を支え、地域の交流の場ともなる商店街としての土地利用を図る。 ● 駐車場や資材置場などではなく、できるだけ沿道商業地としての土地利用を誘導する。
沿道商業B地区	● 無秩序な市街化を防ぎながら、できるだけ駐車場や資材置場などではなく、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 ● 地域の魅力資源である東八道路沿いの緑は、交通安全、防犯面から、緑の質の維持・向上を図る。 ● 後背の低層住宅地への日影等の影響に配慮した沿道市街地の保全・育成を図る。
大規模敷地A地区	● 周辺の低層住宅地の居住環境に配慮するとともに、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。 ● 地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図る。
大規模敷地B地区	● 無秩序な市街化を防ぎながら、できるだけ駐車場や資材置場などではなく、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 ● 周辺の住環境と調和し、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図る。



※用途地域とは？

- ✓ 用途地域とは「建築できる建物の種類や大きさ」などを定めた区域のことです。
- ✓ 新町・栄町地区では、下図の4つの用途地域が定められています。



地区計画たたき台

ルール（地区計画）を決定した前後の建物のイメージ

皆さまがお住まいになる建物に関する8つのルールと、大規模な開発に関する1つのルールがあります

(地区整備計画)

これまでは

ルール5

建てられる建物の種類（用途）は法律によって定められています

ルール4

高さは一部の地域以外では制限されていません

ルール7

屋根や外壁の色は自由に決められるので周囲と調和しない場合があります

ルール2

道路の角の見通しが悪いです

ルール6

敷地の最低限度がないので住宅が密集します

ルール3

隣の家のギリギリに建物があると火災で燃え広がる危険性があります

ルール8

地震で塀が倒れると危険です

ルール2

道路のギリギリに建物を建てられます

ルール決定後のイメージ

ルール5

良好な住環境を保全するため、地区ごとに建てられる建物の種類（用途）を定めます

ルール9

※その他、大規模な敷地では樹木や花壇など緑を増やすため、緑の割合を定めます

ルール7

周辺環境と調和したまち並みとするため、建物の色やデザイン等を定めます

ルール4

今のまち並みを維持するため、建物の高さを定めます

ルール6

防災性の向上とゆとりある居住環境を維持するため、建物を建てる土地の大きさを定めます

ルール3

防災性の向上とゆとりある住環境を維持するため、隣の家との距離を離します

ルール8

景観に配慮し、災害発生時の危険を減らすため、塀のブロック部分の高さを定め、上部には生け垣などにします

ルール2

防災性の向上とゆとりあるまち並みとするため、道路から建物の距離を離します

ブロック部分は40cm以下

地区計画たたき台

—まちづくりの具体的なルール—

ルール
1

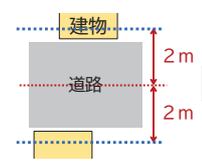
防災活動の空間や歩行者・自転車の安全の確保のため、重要な道路を定めます
(地区施設)



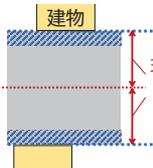
- 左図のオレンジ色で示した道路を現在の道路幅で位置付けることで、地区内で重要な道路であることを示します(幅員4m未満の道路は、幅員4mに位置付けます)。

関連する既存のルール：建築基準法

【現在の幅員4m未満の道路】



【建替え等】



- ✓ 建築基準法第42条では、現在の幅4m未満の道路を幅4m以上にする規定となっています

ルール
2

防災性の向上とゆとりあるまち並みとするため、道路から建物の距離を離します
(壁面の位置の制限(道路、隅切り)、壁面後退区域における工作物設置の制限)



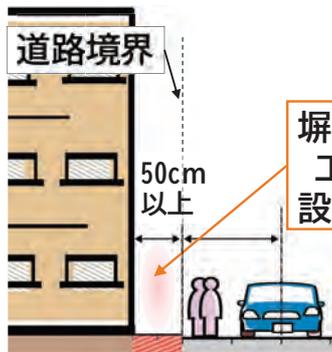
大規模敷地の周りの地区施設では、ある程度の距離を離す

その他の地区施設沿道では、50cm以上後退

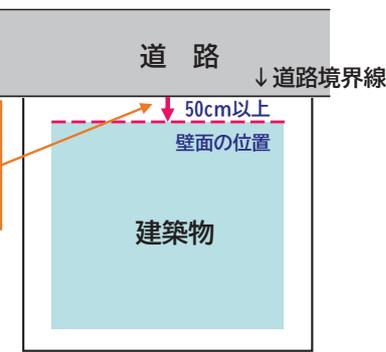
- 大規模敷地の周りの地区施設では、道路から建物の距離をある程度離し、その離れた部分には固定物を置かないようにすることで、消防活動を行いやすくしたり、歩行者が歩きやすい空間を確保できます。
- その他の地区施設では、道路から建物を50cm以上離し、その離れた部分には門や塀を除いた固定物を置かないようにすることで、消防活動を行いやすくしたり、歩行者が歩きやすい空間を確保できます。
- 道路の幅がそれぞれ6m未満で交わる角敷地を隅切りすることで、交差点の見通しを確保し、歩行者や自転車の安全性を向上できます。

【壁面の位置の制限(道路)のイメージ】

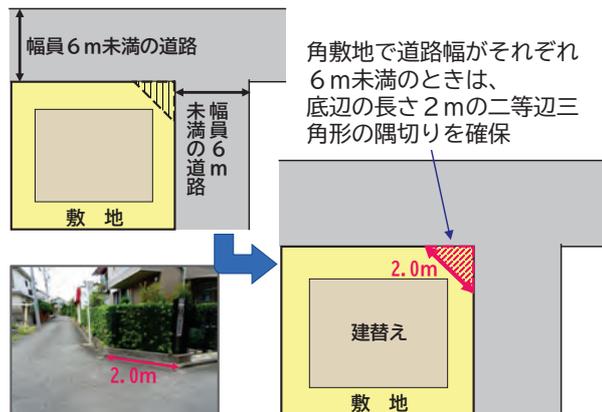
横から見たイメージ



上から見たイメージ



【隅切りのイメージ】



防災性の向上とゆとりある住環境を維持するため、隣の家との距離を離します

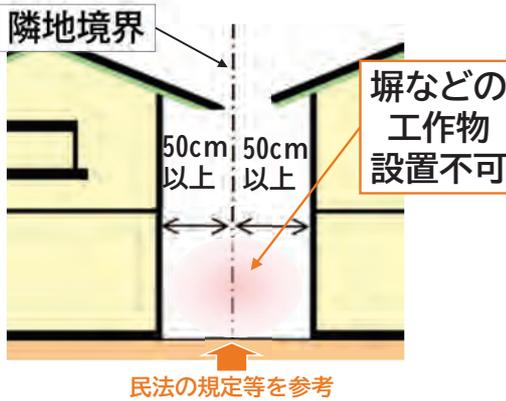
(壁面の位置の制限(隣地)、壁面後退区域における工作物設置の制限)

- 全ての地区で、隣の敷地から建物を50cm以上離すことで、日当たりや風通しを確保できます。また、その離れた部分には固定物を置かないようにすることで、敷地内の避難や消防活動などが行いやすくなります。
- 大規模敷地A・B地区では、隣の敷地から建物の距離をある程度離すことで、ゆとりあるまち並みをつくります。また、その離れた部分には固定物を置かないようにすることで、敷地内の避難や消防活動などが行いやすくなります。

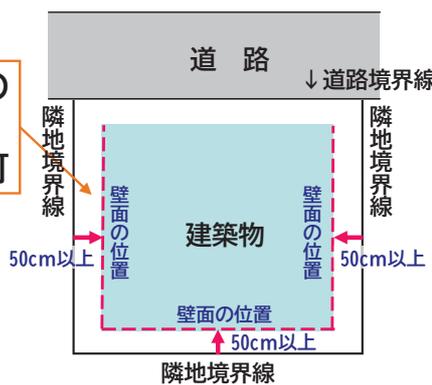
【壁面の位置の制限(隣地)のイメージ】

【大規模敷地の隣地】

横から見たイメージ



上から見たイメージ



今のまち並みを維持するため、建物の高さを定めます

(建築物等の高さの最高限度)

用途地域と建物の高さの関係

✓ 第一種低層住居専用地域では、建築物の高さの最高限度が10mに指定されています。

区分	最高高さ
低層住宅地区・大規模敷地A地区 (第一種低層住居専用地域)	10m (2~3階)
中高層住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	20m (6階程度)
大規模敷地B地区・沿道商業B地区 (準住居地域)	20m (6階程度)
沿道商業A地区 (近隣商業地域)	25m (7~8階程度)

現状のルールを守る

現在の建物状況より

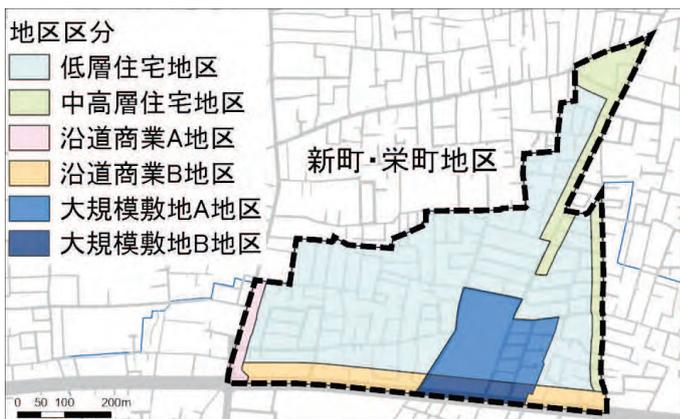
市内他地区の例より

新町・栄町地区のほとんどは、第一種低層住居専用地域だから、1~3階建ての建物が多いんだね

※この表の高さを超える建物は建てるできません。



【地区区分図】



【新町・栄町地区の現況(建物階数)】



ルール
5

良好な住環境を保全するため、建てられる建物の種類（用途）を定めます

（建築物等の用途の制限）

※この表の建物の種類（用途）は建てるできません。

近隣商業地域	準住居地域		第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	
沿道商業A地区	沿道商業B地区	大規模敷地B地区	中高層住宅地区	大規模敷地A地区	低層住宅地区
—	寺社、寺院、教会など				
①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場など ②倉庫業を営む倉庫 ③ガソリンスタンド ④液化石油ガススタンド			—		
準住居地域で建築してはならない工場			（※第一種低層住居専用地域、及び第一種中高層住居専用地域では、元々左記①～④は建築できません）		

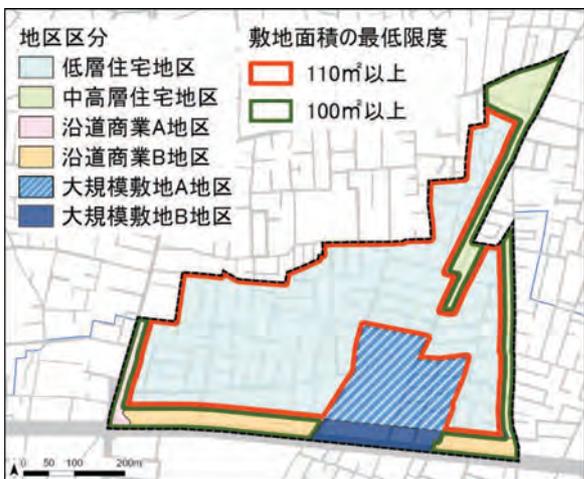
墓地が立地しないように寺院を制限

隣接する閑静な住宅地に合わないものを制限

ルール
6

防災性の向上とゆとりある居住環境を維持するため、建物を建てる土地の大きさを定めます

（建築物の敷地面積の最低限度）

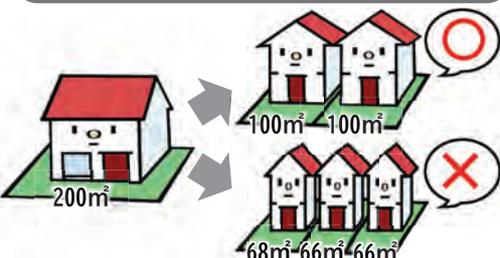


地区	敷地面積の最低限度	内容
低層住宅地区	110㎡以上※	「府中市開発事業に関する指導要綱」に沿った内容とします。
中高層住宅地区	110㎡以上※	
沿道商業A地区	100㎡以上※	<ul style="list-style-type: none"> ●一戸建ての住宅又は二戸長屋、店舗併用住宅は110㎡以上とします。 ●それ以外の建物の種類（用途）の場合、敷地が細かく分割されないように、大きな面積を設定します。ただし、集会所についてはこの限りではありません。
沿道商業B地区	100㎡以上※	
大規模敷地A地区	110㎡以上※	
大規模敷地B地区	110㎡以上※	

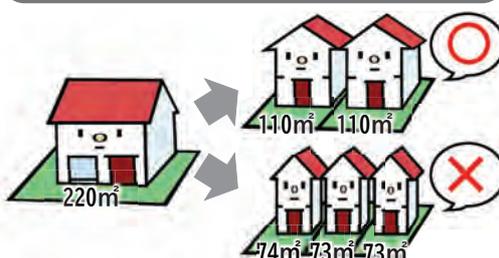
※既にある、上記の面積に満たない敷地は、敷地を分割せずに建て替えることはできるものとします。

【敷地面積の最低限度のイメージ】

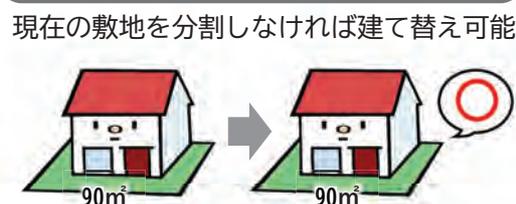
100㎡以上の敷地の場合



110㎡以上の敷地の場合



上記面積に満たない敷地の場合



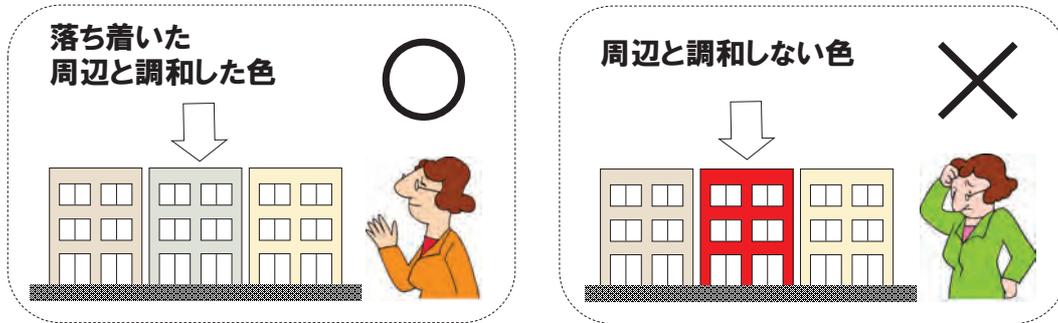
現在の敷地を分割しなければ建て替え可能

周辺環境と調和したまち並みとするため、建物の色やデザイン等を定めます

(建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限)

- 全ての地区で、**建物のデザイン、屋根や外壁の色を周辺の環境と調和させること**で、落ち着いたまち並みをつくります。

【形態または色彩その他の意匠の制限のイメージ】



景観に配慮し、災害発生時の危険を減らすため、塀のブロック部分の高さを定めます

(垣又はさくの構造の制限)

- 全ての地区で、**塀のブロックの部分の高さを40cm以下とし、道路に面する垣又は柵を生け垣や向こうが透けて見えるようなフェンスにすることで、地震での倒壊による被害を少なくしたり、見通しがよくなります**

【垣又はさくをつくる場合のイメージ】



大規模敷地では樹木や花壇など緑を増やすため、緑の割合を定めます

(建築物の緑化率の最低限度)

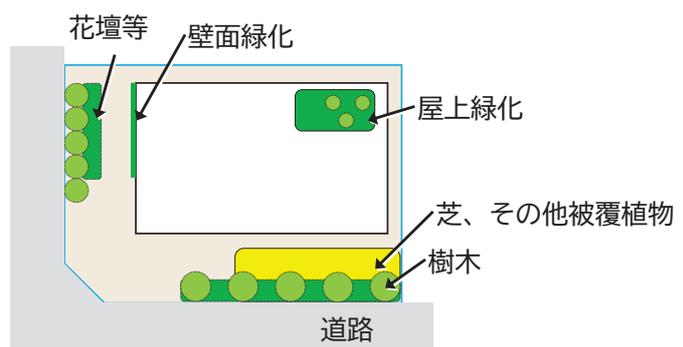
- **大規模敷地A・B地区では、敷地面積の15%以上の緑を確保することができます。**ただし、一戸建ての住宅又は二戸長屋は除きます。

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{緑化施設面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

【備考】

関東医療少年院と財務省官舎の跡地の面積の15%は約5,600㎡

【緑化率のイメージ】



新町・栄町地区のまちづくり

－これまでの経緯と今後の進め方－

まちづくり協議会で新町・栄町地区で「地区計画」を検討しています

- ・ 関東医療少年院の移転等をきっかけに、地区の特性や課題等を踏まえた「**新町・栄町地区まちづくり誘導計画**」を平成24(2012)年に決めました。
- ・ また、東京都の地域危険度測定調査（令和4(2022)年）において、**新町3丁目の総合危険度がランク3**と評価されました。
- ・ こうしたことから、「新町・栄町地区まちづくり誘導計画」の目標である**住環境の維持・向上や、防災性の改善を図るため、より具体的で、実効性のある地区計画の策定**を地域の皆様と検討しています。



2012 新町・栄町地区まちづくり誘導計画の策定



2021 新町・栄町地区地区計画の検討開始
「地区計画検討のためのアンケート」の実施
新町・栄町地区まちづくり説明会
新町・栄町地区まちづくり協議会の発足

2022 新町・栄町地区まちづくり協議会での検討
第1回～第6回まちづくり協議会

2023 オープンハウス・パネル展示の開催



第7回まちづくり協議会
●地区計画たたき台のまとめ

現在

◎説明会の開催・アンケートの実施

第8回まちづくり協議会(予定)
●地区計画の協議会案のまとめ

市へ協議会案を提出

2024 地区計画原案の作成
原案説明会・公告縦覧

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。※P. 2～7参照
- ✓ 地区計画が決定された後に建替えなどを行う際には、**地区計画で定めたルールが適用**されます。
- ✓ 地区計画では「**建築制限条例**」に定めた項目の要件を満たしていない建築物を建てることができない等、**一定の制限**があります。

ルールに従った建物が少しずつ増えることで、目標に掲げたまちの姿になっていくんだね！

まちに合ったルールを決めることができるんだね！

