

府中市 地区計画ガイド 19

北山町・西原町地区

決定年月日	令和7年9月25日
名 称	北山町・西原町地区地区計画
位 置	府中市北山町一丁目～四丁目、西原町二丁目～四丁目及び西府町四丁目各地内
面 積	約 72.8ha

- ☆ 地区計画とは、みなさんがお住まいの身近な生活空間について、建築物の建て方のルールや道路、公園などの配置等を地区単位で定める都市計画です。詳しくは「地区計画活用の手引き」をご覧ください。
- ☆ この「府中市地区計画ガイド」は、府中市内における地区計画の事例を紹介するものです。詳細は府中市都市整備部計画課に備え置く指定図書を縦覧してください。
- ☆ 地区整備計画の区域内で、下記に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」が必要です。
確認申請の前で、行為着手の30日前までに届出をしてください。
 - (1) 土地の区画形質の変更
 - (2) 建築物の建築又は工作物の建設
 - (3) 建築物等の用途の変更
 - (4) 建築物等の形態又は意匠の変更
- ☆ 問合せは、都市整備部計画課までお願いします。

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、市の北西部、国立市との市境に位置し、一戸建て住宅や低層共同住宅による落ち着いたある低層住宅地が広がっている地区で、府中市都市計画マスタープランにおいて、主に低密度住宅ゾーンに位置付けられている。北山町一丁目付近は、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ており、狭あい道路が多い木造住宅の集積する地区となっている。</p> <p>本地区を貫く形で計画されている府中市都市計画道路3・2・2の2号東京八王子線及び府中市都市計画道路3・4・5号新奥多摩街道線は事業中であり、その沿道は、府中市都市計画マスタープランにおいて沿道型土地利用検討ゾーンに位置付けられ、都市計画道路の整備に伴い、延焼遮断帯の形成をはじめ、地域特性に応じた土地利用を検討することとしている。</p> <p>また、令和3年8月には、北山町・西原町地区まちづくり協議会からの案の提出を受けて、府中市地域まちづくり条例第9条の3に基づく北山町・西原町地区まちづくり誘導計画を策定し、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、緑豊かで良好な景観が形成されるまちを目指すこととしている。</p> <p>今後、幹線道路となる都市計画道路の整備が進むことで、沿道敷地の土地利用条件や周辺住宅地の交通ネットワーク等に変化が生じることが予想され、地域の良好な住環境の形成とそれに資する都市計画道路沿道の土地利用の誘導及び狭あい道路の拡幅整備や隅切りの確保等、地区の防災性、交通安全の向上に資する生活道路の整備等を進めていくことが求められている。</p> <p>これらのことから、本地区では、府中市都市計画道路3・2・2の2号東京八王子線及び府中市都市計画道路3・4・5号新奥多摩街道線の整備にあわせて、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とする。</p>
----------------	---

■区域の整備・開発及び保全に関する方針■

<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区を次のとおり区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 沿道住宅地区 一戸建て住宅や共同住宅、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。 3 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。 4 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。 5 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。 6 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。 7 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。
----------------	---

<p>地区施設の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住宅地の住環境に配慮し、地域の日常生活を支える適切な商業・サービス機能の立地を誘導するため、建築物の用途の制限を定める。 2 緑豊かでゆとりのある住環境を確保し、住宅地の防災環境の維持・向上を図るよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 採光や通風等の適切な相隣環境を確保するため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。また、市街地の延焼抑止空間を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。 4 低層住宅地の住環境やまち並みとの調和を図るよう、建築物の高さの最高限度を定める。 5 府中市景観計画の規定に適合する良質な市街地景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 緑豊かで地震に対して安全な住環境の形成を図るよう垣又は柵の構造の制限を定め、高さの高いブロック塀を規制し、地区特性に応じた敷地の緑化を誘導する。
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 消防活動困難区域においては、近傍の防火貯水槽を活用した消防活動体制の充実を図る。 2 未接道敷地については、建築基準法の接道要件のきめ細かな運用等による計画的な建替えや旧耐震基準の建築物の除却を図る。

□建築物等に関する事項□□□□□□□□

地区の区分	名 称	住商共存地区	沿道住宅地区	中層住宅 A地区	中層住宅 B地区	低層住宅 A地区
	面 積	約 3.0ha	約 11.1ha	約 8.3ha	約 1.2ha	約 28.9ha
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マーチャン屋、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		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（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂の用に供するもの			
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡			110㎡	
		ただし、地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として利用されている建築物の敷地面積の最低限度未滿の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する建築物の敷地面積の最低限度未滿の土地について、その全部を一敷地として使用するものは、この限りでない。				

壁面の位置の制限	<p>1 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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>2 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。</p>				
建築物等の高さの最高限度	20m	15m	20m	15m	10m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>				
垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p>				