



分倍河原駅周辺地区 地区計画等検討会

商店街区域：令和元年11月8日（金）19:00～20:30

本日の内容

- 地区計画等検討会の目的
- 分倍河原駅周辺地区について(歴史、現在の状況)
- まちづくりのルール(都市計画、まちづくり基本計画について)
- 地区計画とは
- 今後の予定

地区計画等検討会の開催経緯

- 平成30年に地元のまちづくり協議会から「分倍河原駅周辺地区まちづくり提案書」が市へ提出され、「誰もが安心して買い物ができる商店街通りの形成」について提案されています。
- それを実現するための手法として、地区計画等のまちづくりルールの導入について、商店街区域に住んでいる方、権利をお持ちの方と一緒に考えていくために、地区計画等検討会を開催させていただきました。

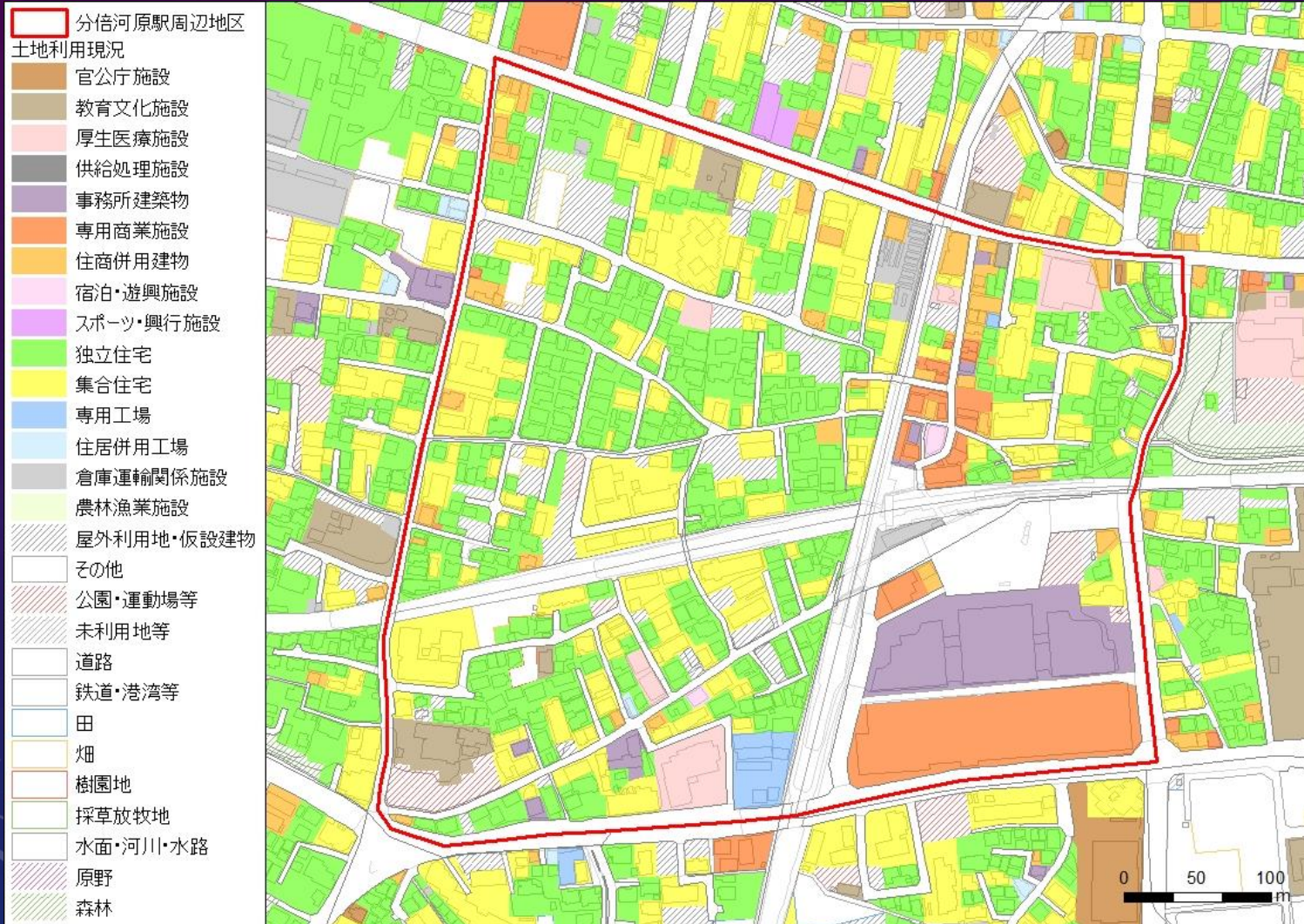
地区計画等検討会の目的

- 地区計画は、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。

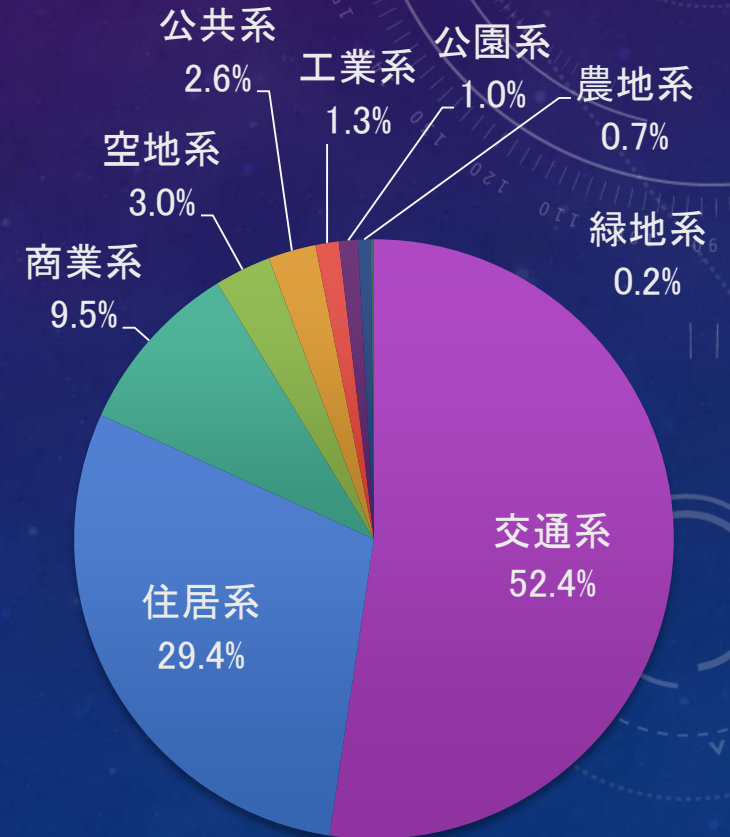
この検討会では、

- 歩行者空間の確保やにぎわいの更なる向上などの課題を解消するため、まちづくりのルールの導入について検討します。

地区の現況 土地利用 (H29東京都土地利用現況調査)



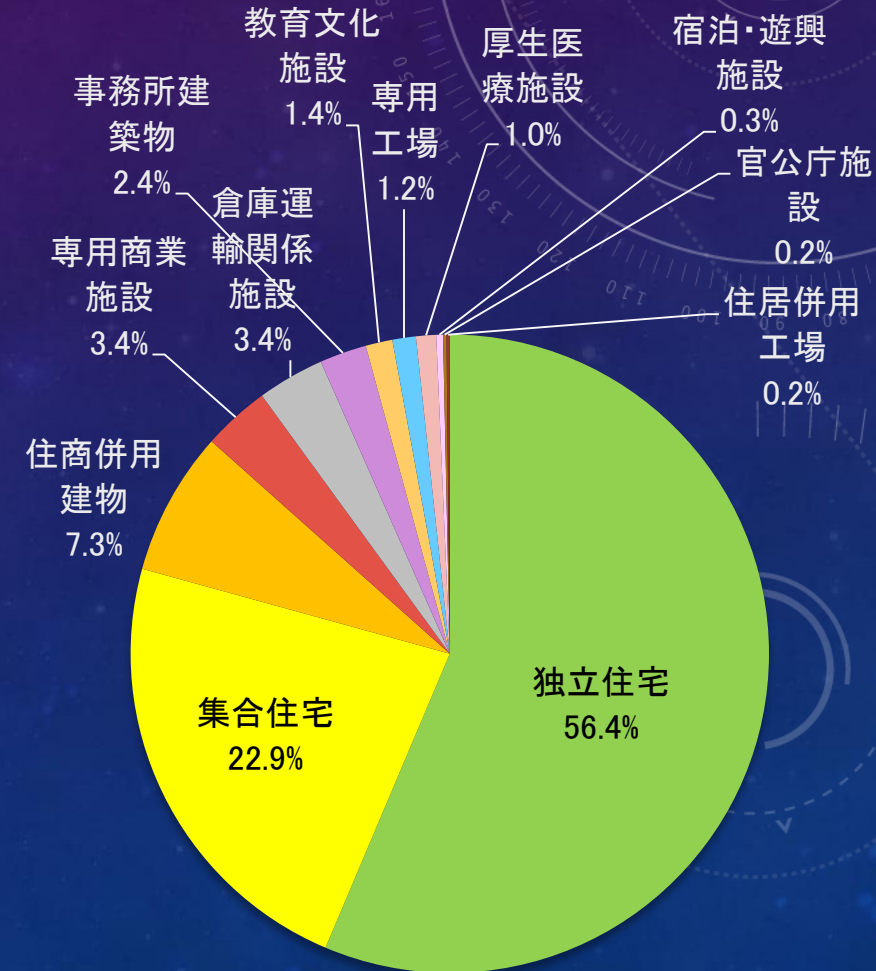
土地利用(面積割合)



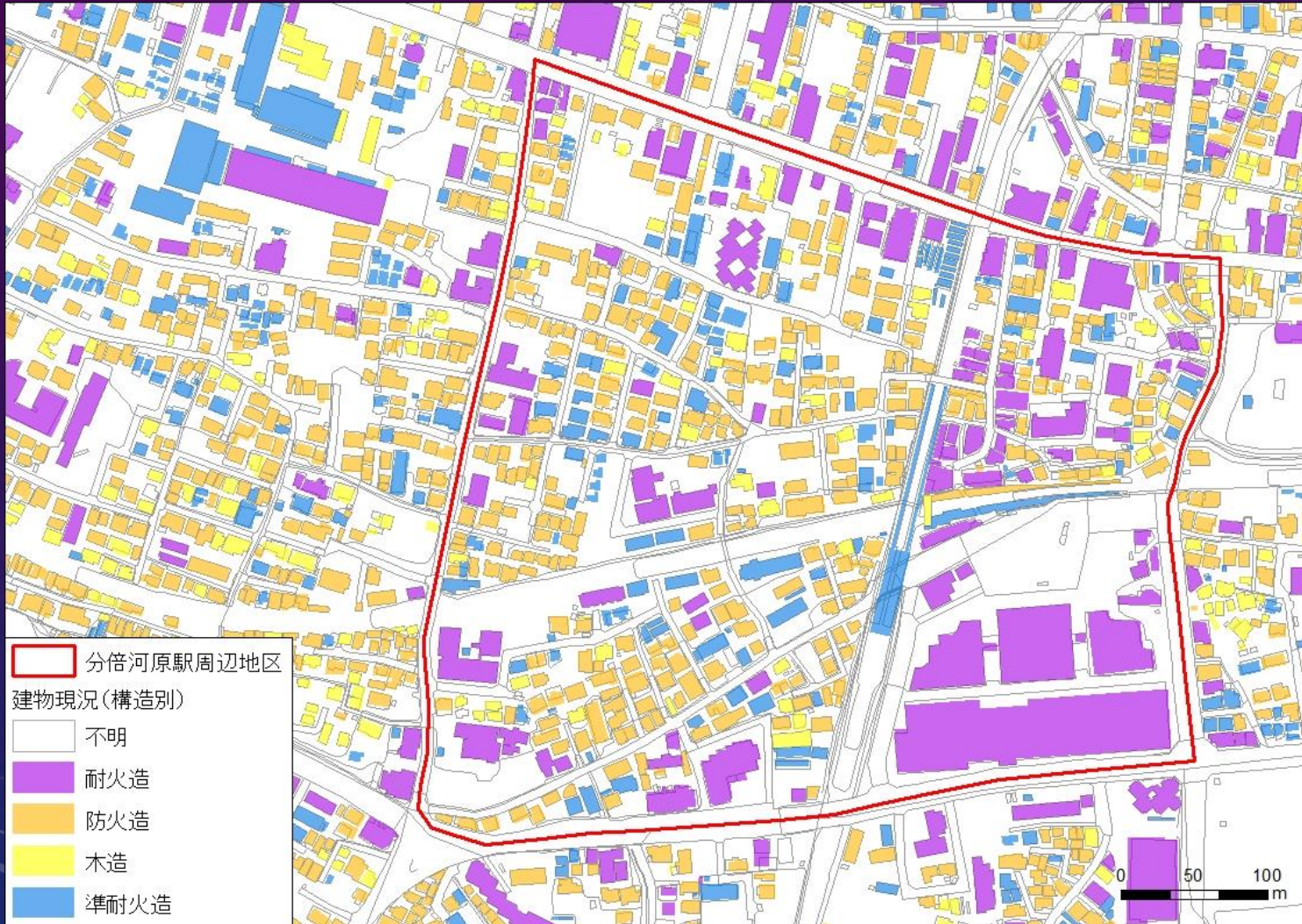
地区の現況 建物用途 (H29東京都土地利用現況調査)



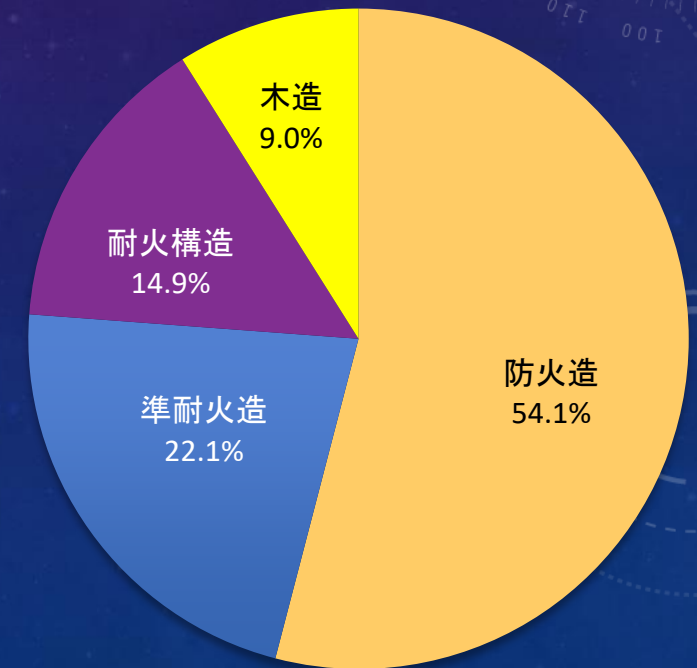
建物用途(棟数割合)



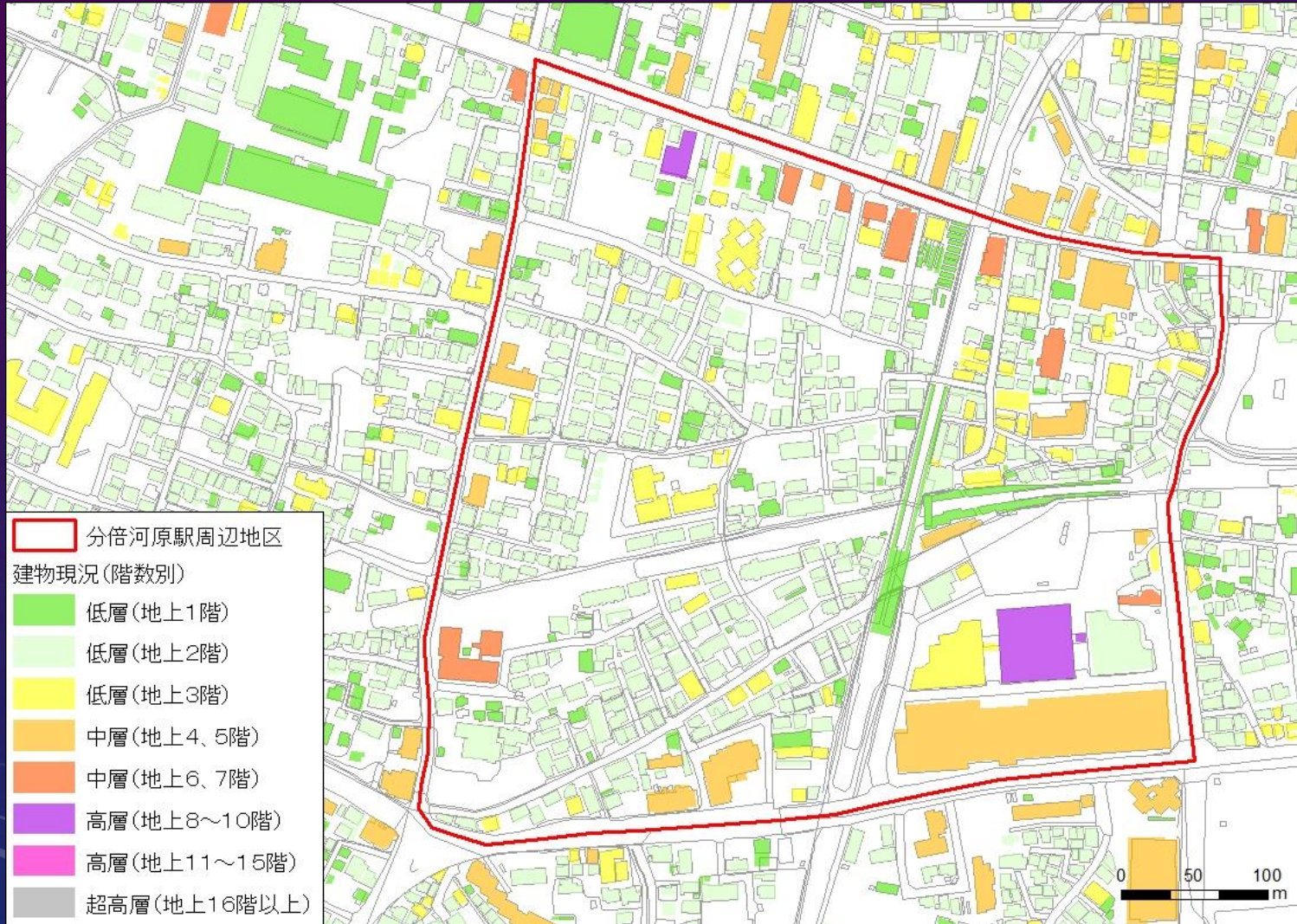
地区の現況 建物構造 (H29東京都土地利用現況調査)



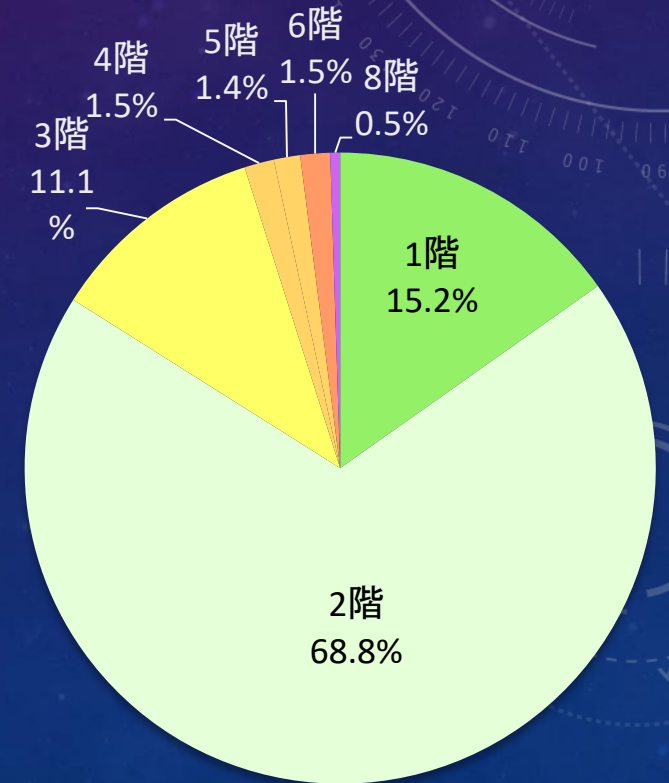
建物構造(棟数割合)



地区の現況 建物階数 (H29東京都土地利用現況調査)



建物階数(棟数割合)



まちづくりのルールについて

大勢の人が集まり、働き、学び、そして余暇を過ごす、都市の生活では、土地の使い方や建物の建て方について約束事を決めて、みんなで守っていかなければなりません。

また、都市で生活していく上で必要な道路、公園、下水道などのまちの骨組みとなる公共施設は、建物の分布、人や物の流れ、近隣の都市との関係などを考えて、計画を立て、整備を進めていくことが必要です。

さらに、新しくまちをつくったり、作り直す時には、まちを総合的な視野で見つめ環境との共生や人と人とのつながり、その地区の役割などを考えて計画的に進めていくことが大切です。

このような土地の使い方や、建物の建て方についての約束事、まちづくりに必要なことがらを相互に関係づけながら定めているのが、**都市計画**です。

(府中市HPより)

分倍河原駅周辺地区のまちづくりの方針

～府中市都市計画マスタープラン～

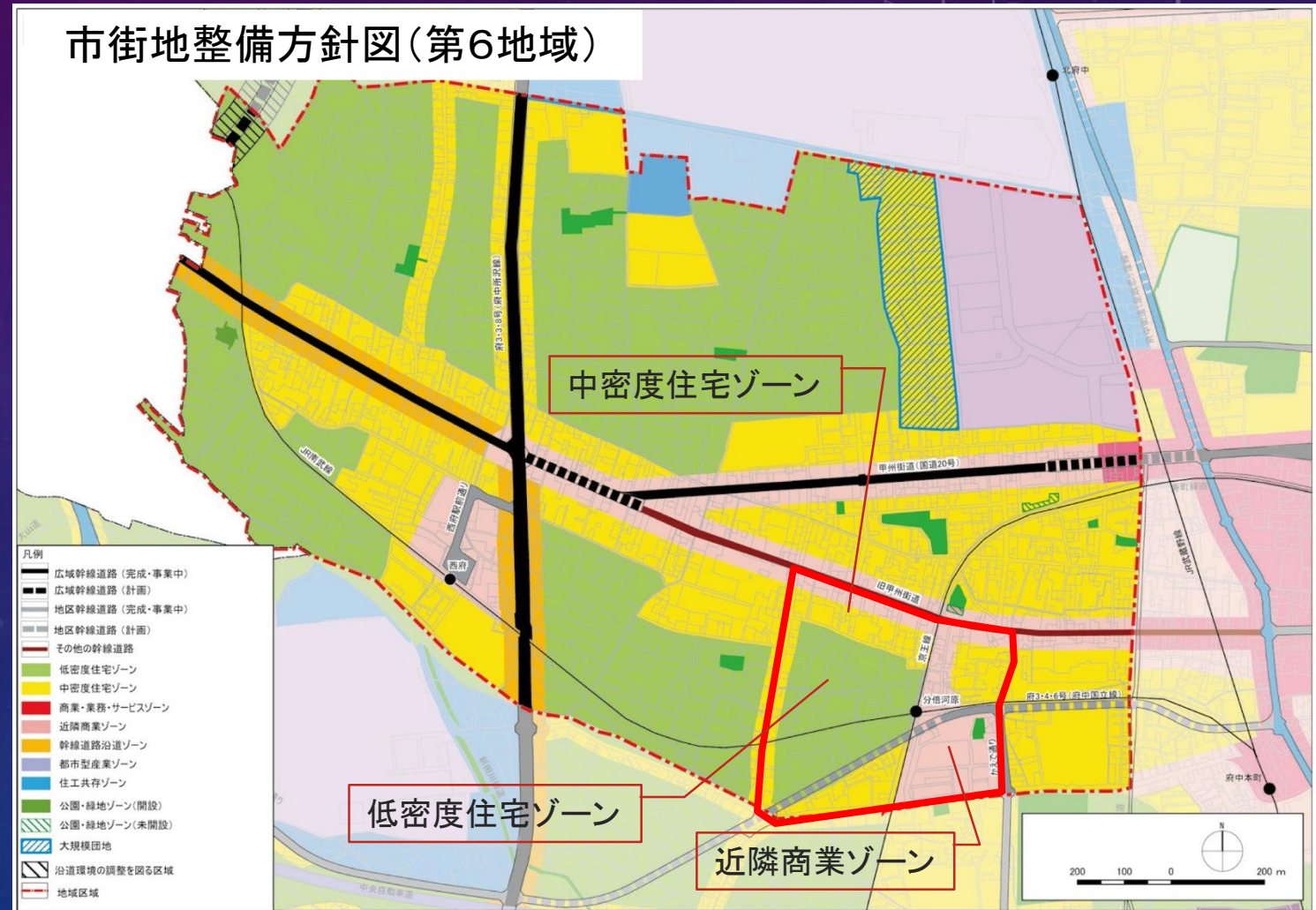
(平成22年3月策定、平成24年11月一部改定)

第6地域の将来像及びまちづくりの目標

- (1) 地域全体が『公園(=交流・憩い・安らぎの場)』のように感じられるまち
- (2) 歴史を大切にし、後世に受け継いでいくまち
- (3) 子どもも、高齢者も、子育て世帯も、障害者も安心して便利なまち

●分倍河原駅周辺のまちづくり

- JR南武線による地域の南北の分断を解消するため、アクセスが容易となる基盤整備を行います。
- 駅北側については、商業地及び駅前空間の整備を検討します。



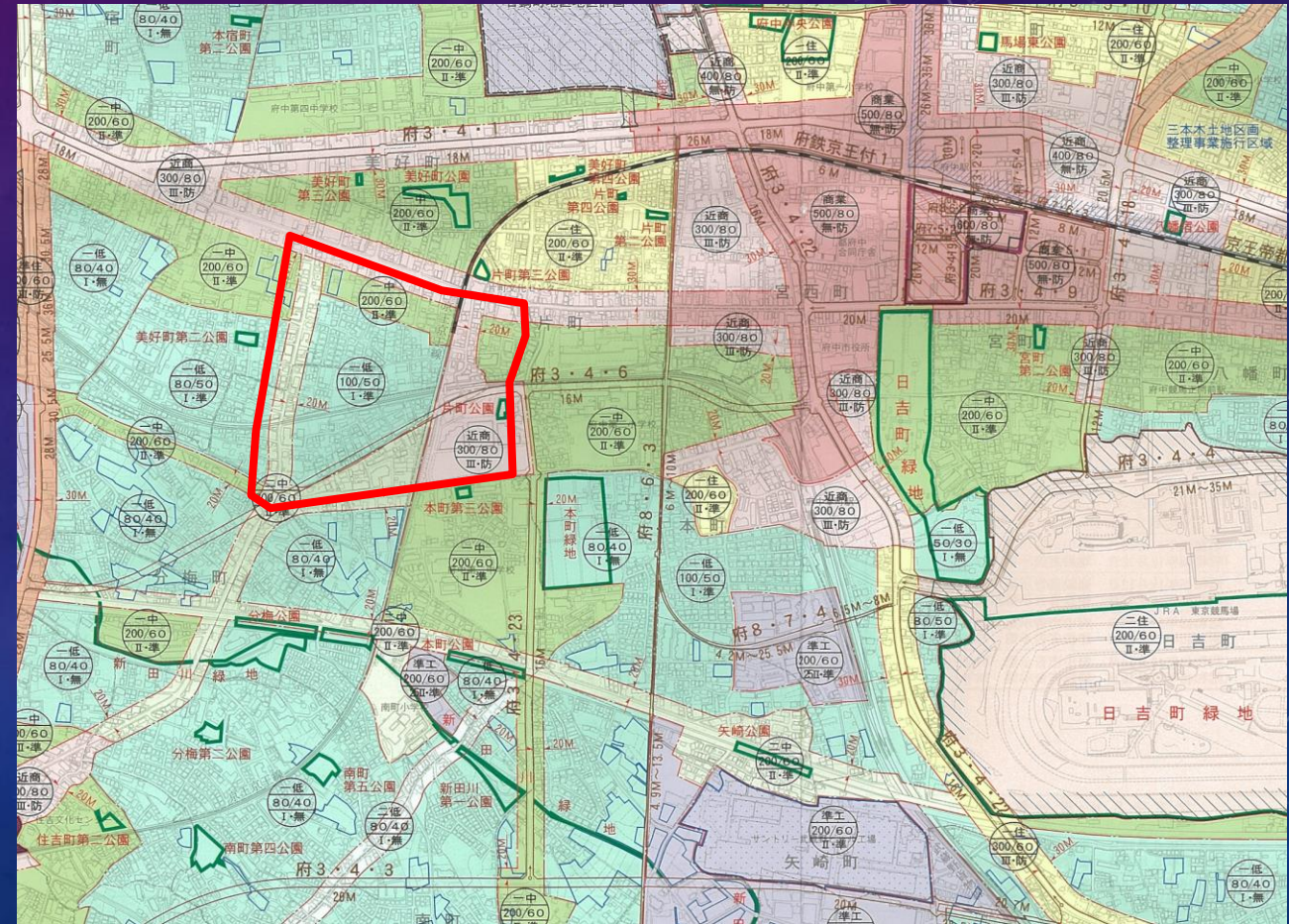
※府中市都市計画マスタープランは来年度改定に向けて作業を進めています。

都市計画で定められているまちづくりの主なルール

建てて良い建物の種類や大きさ等についてルールを決めています。

都市計画を図面に表示したものを「都市計画図」といいます。

- **用途地域**
→建物の種類を決めています
- **建ぺい率、容積率**
→建物の大きさを決めています
- **防火、準防火地域**
→建物の火災に対する強さを決めています
- **高さ制限(斜線制限、高度地区、日影規制)**
→建物の高さを決めています

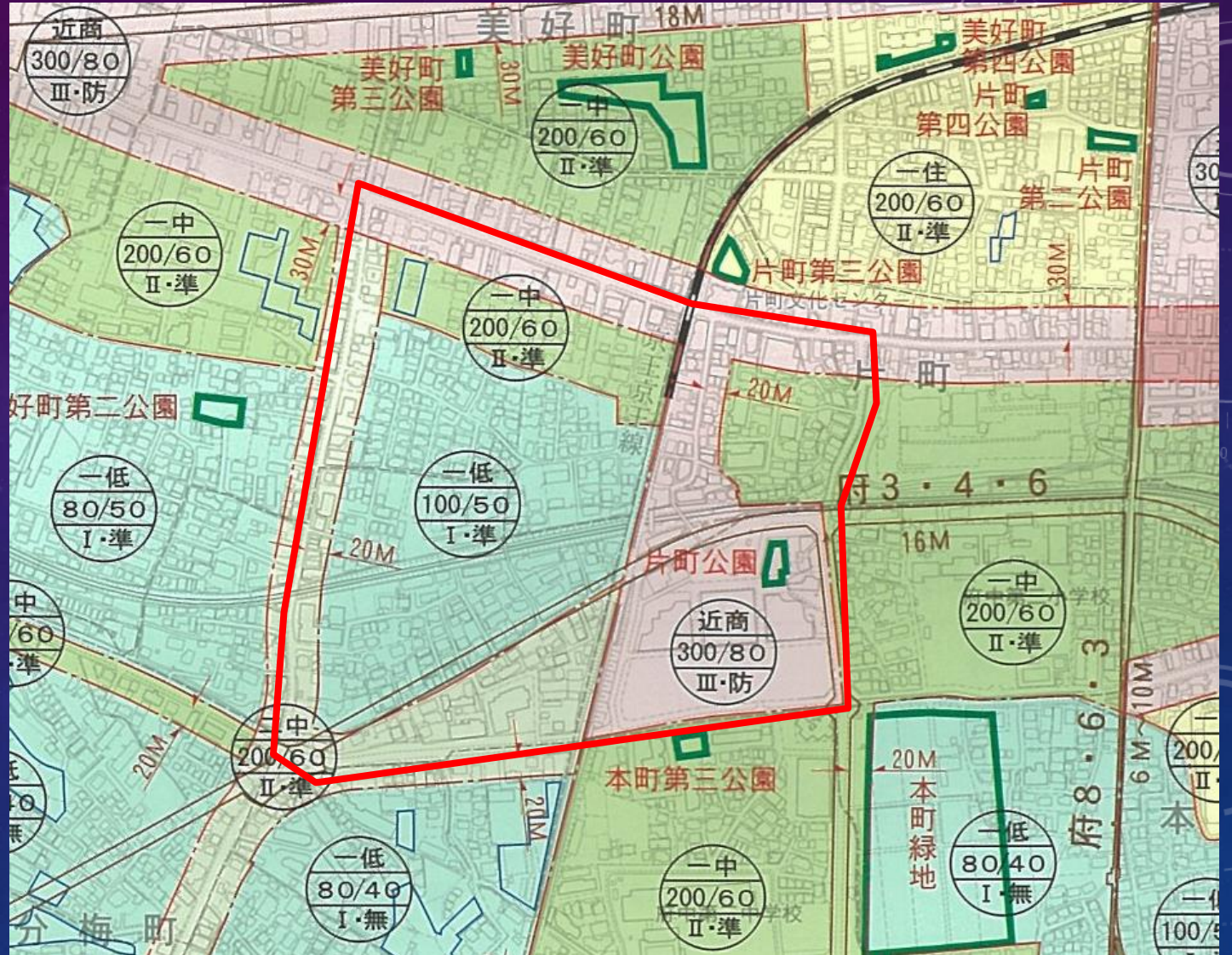


用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

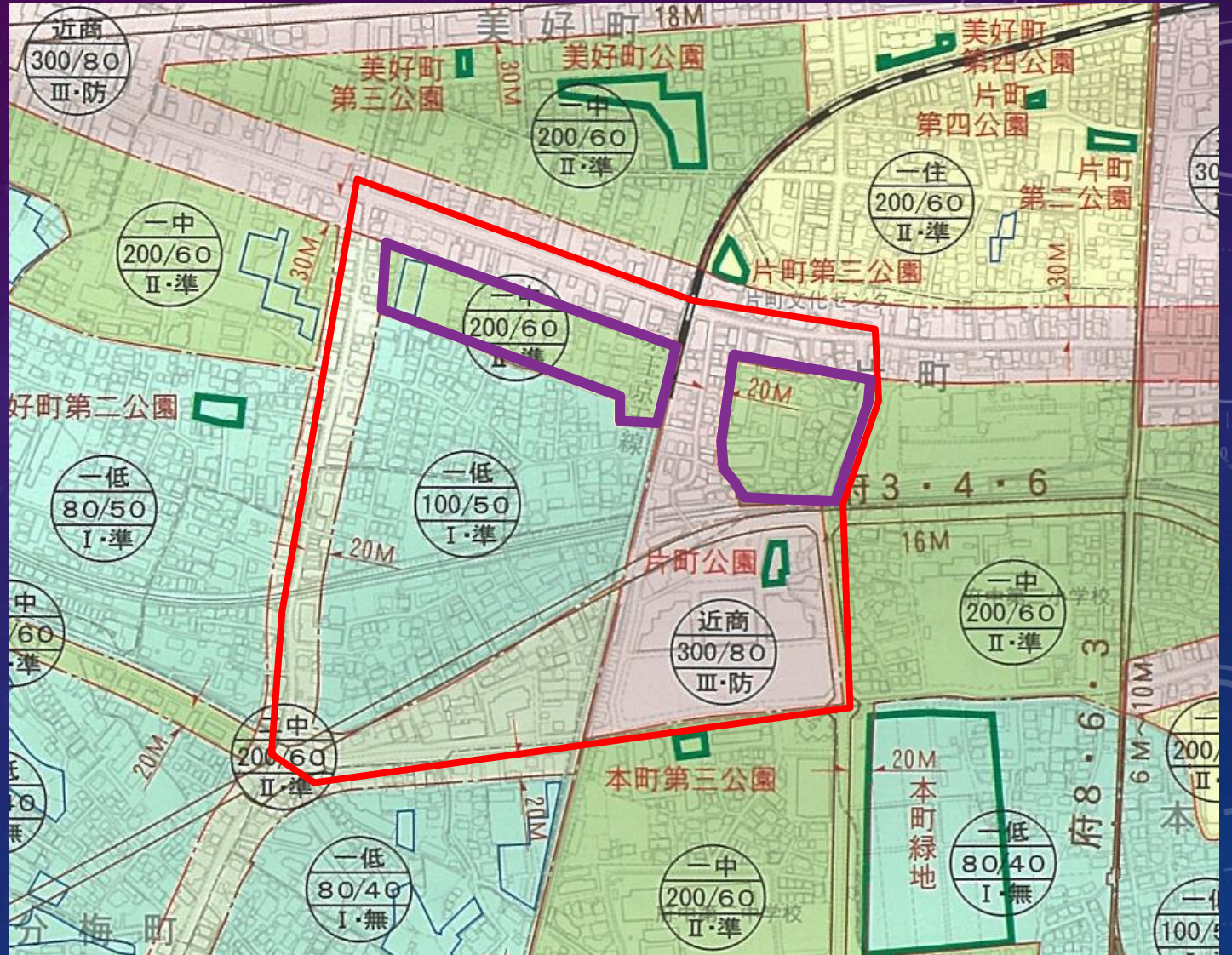
そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。



用途地域

第一種中高層住居専用地域 (一中高)

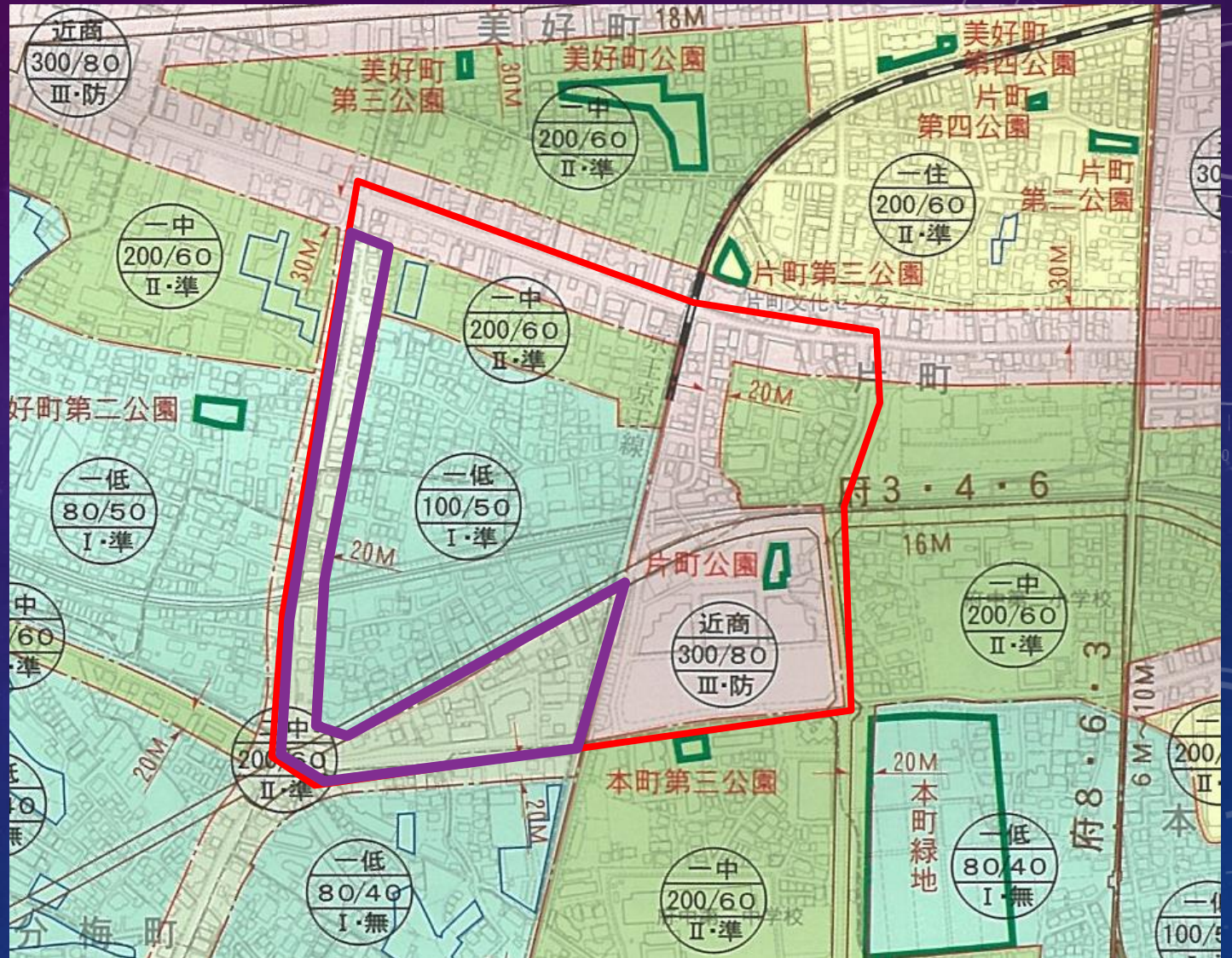
- 中高層住宅のための地域です。
- 病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。



用途地域

第二種中高層住居専用地域 (二中高)

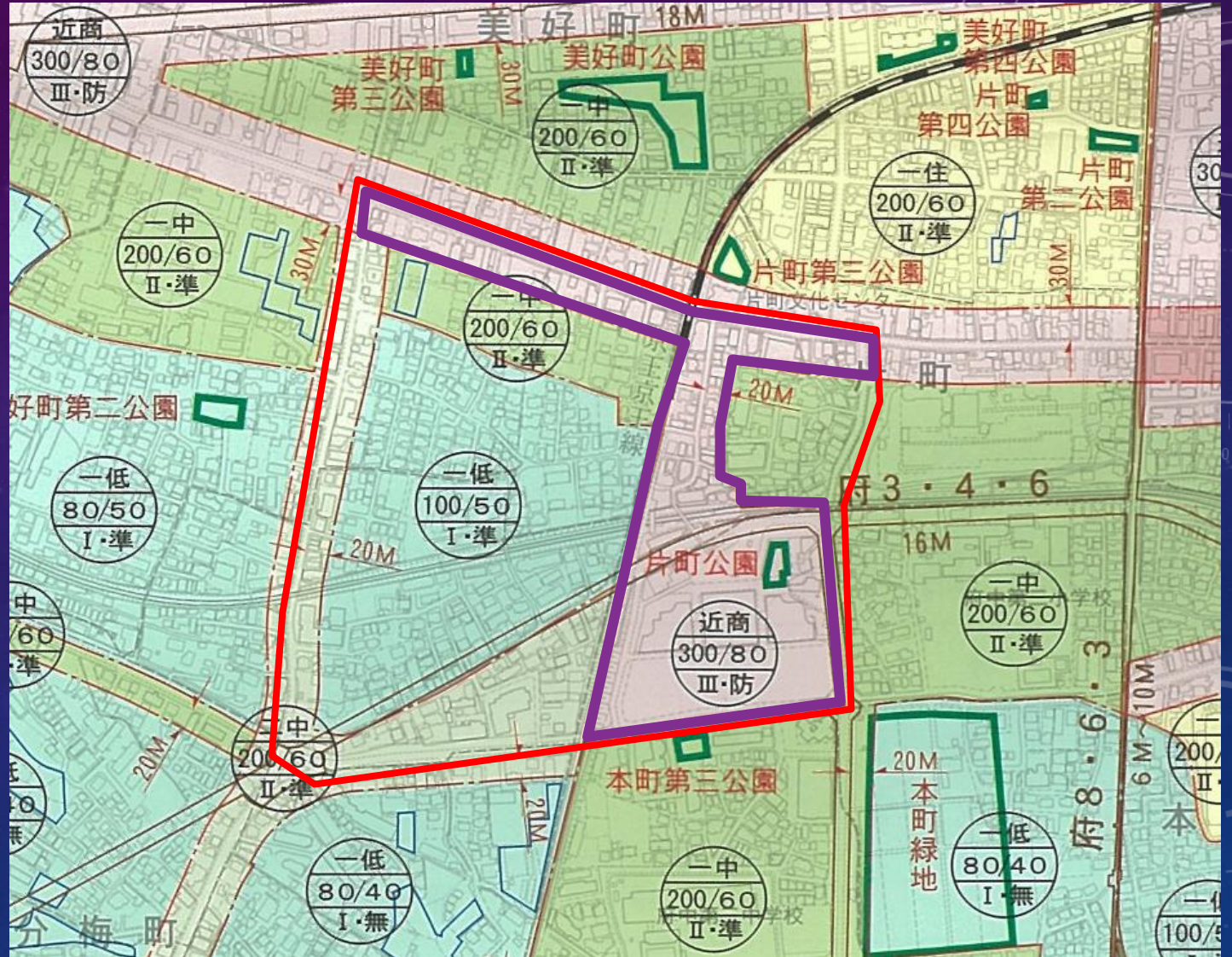
- 主に中高層住宅のための地域です。
- 病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。



用途地域

近隣商業地域 (近商)

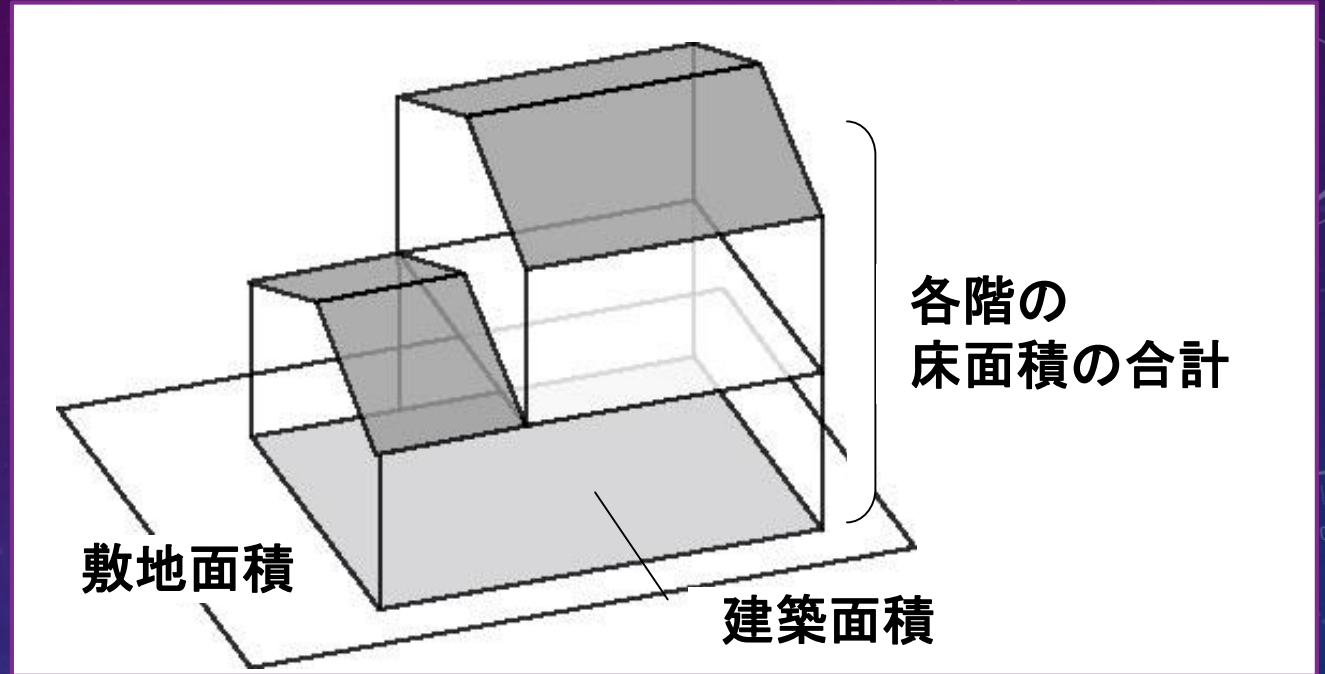
- まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
- 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



建ぺい率、容積率

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{(建築面積)}}{\text{(敷地面積)}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{(各階の床面積の合計)}}{\text{(敷地面積)}} \times 100$$



分倍河原駅周辺地区では、以下のように定められています。

用途地域	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域	50%	100%
第一種中高層住居専用地域	60%	200%
第二種中高層住居専用地域	60%	200%
近隣商業地域	80%	300%

防火、準防火地域

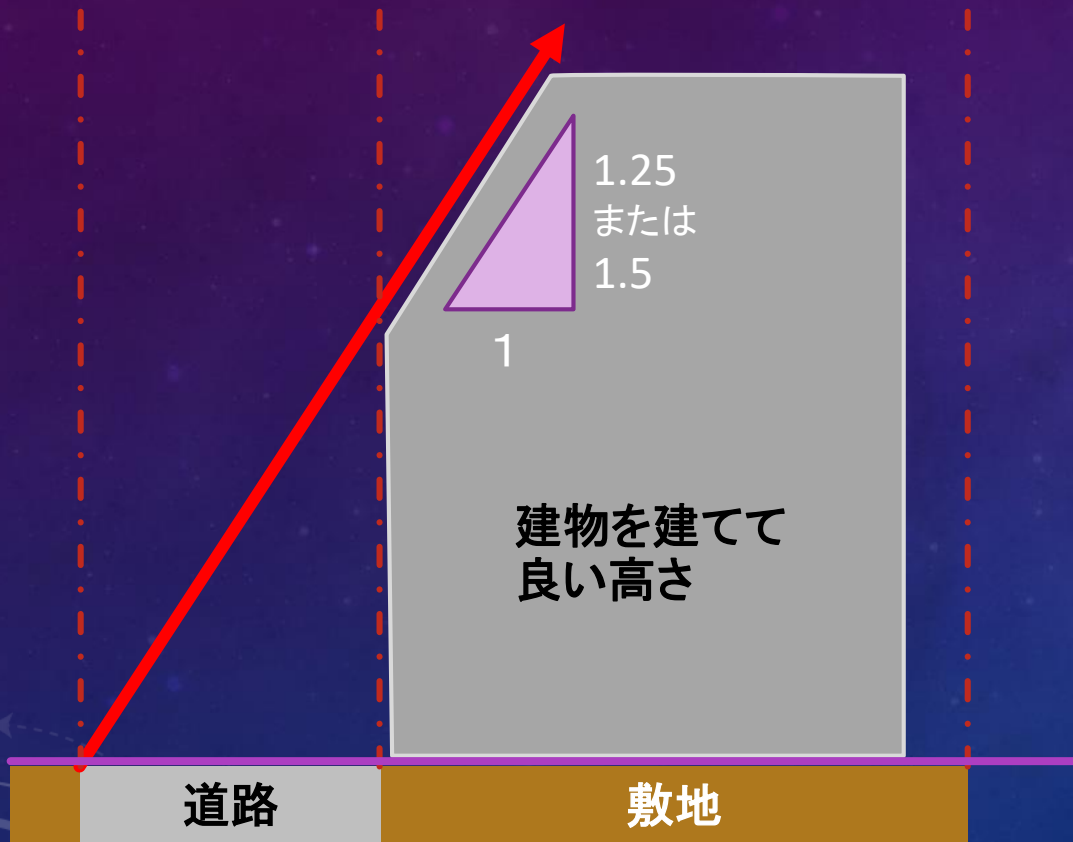
市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築物の防火上の構造制限が行われます。分倍河原駅周辺では、近隣商業地域に防火地域、それ以外は準防火地域が指定されています。

- 防火地域: 商業地等の高密度の土地利用が行われる市街地
- 準防火地域: 木造建築物が密集した市街地



高さ制限 斜線制限

【道路斜線制限】



- 道路の反対側の境界線から一定の勾配で引いた線からはみ出てはいけないというルールです。

- 分倍河原駅周辺では以下のようになっています。

【斜線の勾配】

- 近隣商業地域 1:1.5
- その他 1:1.25

- 斜線制限には、道路斜線制限以外に、隣地や北側に対する斜線制限などがあります。

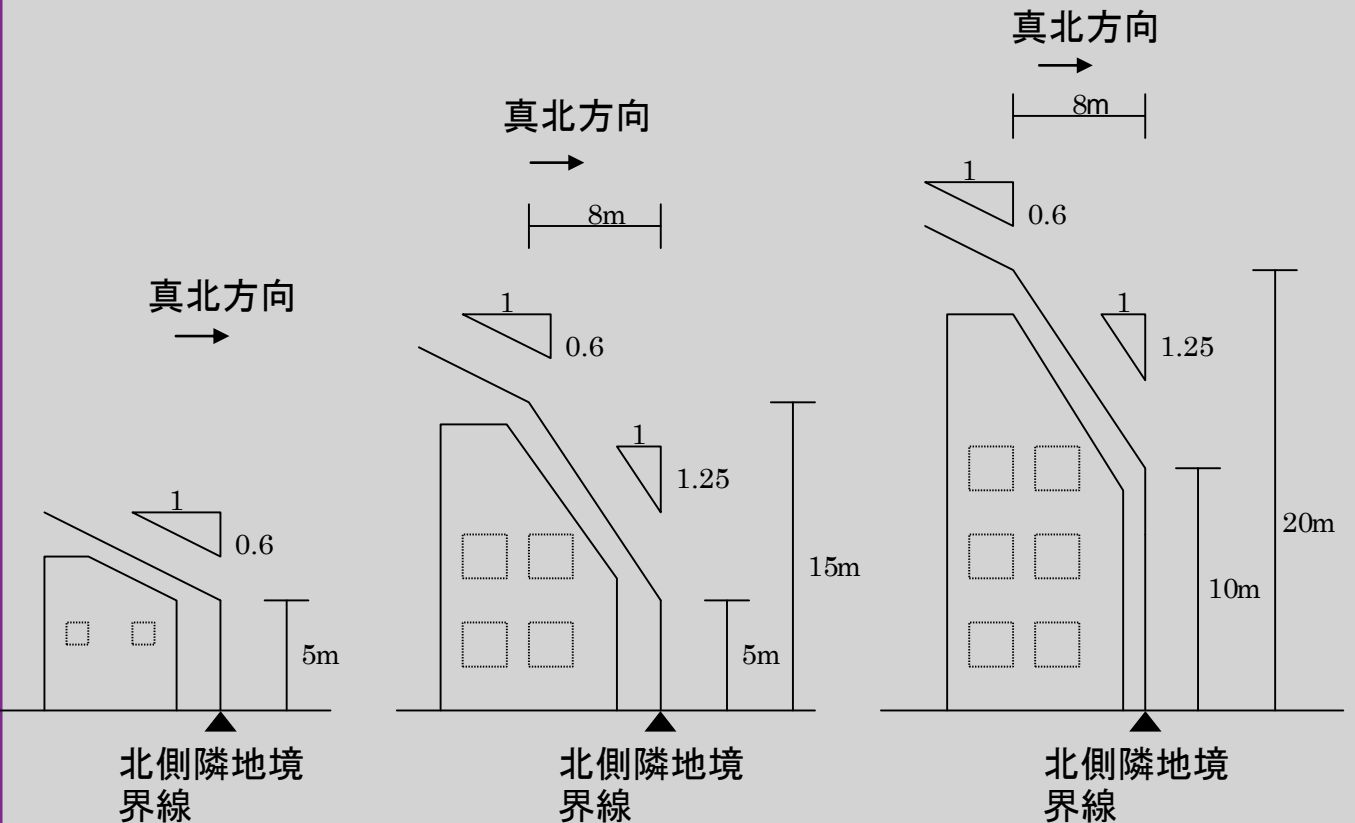
高さ制限 斜線制限

【高度地区】

【第一種高度地区】

【第二種高度地区】

【第三種高度地区】



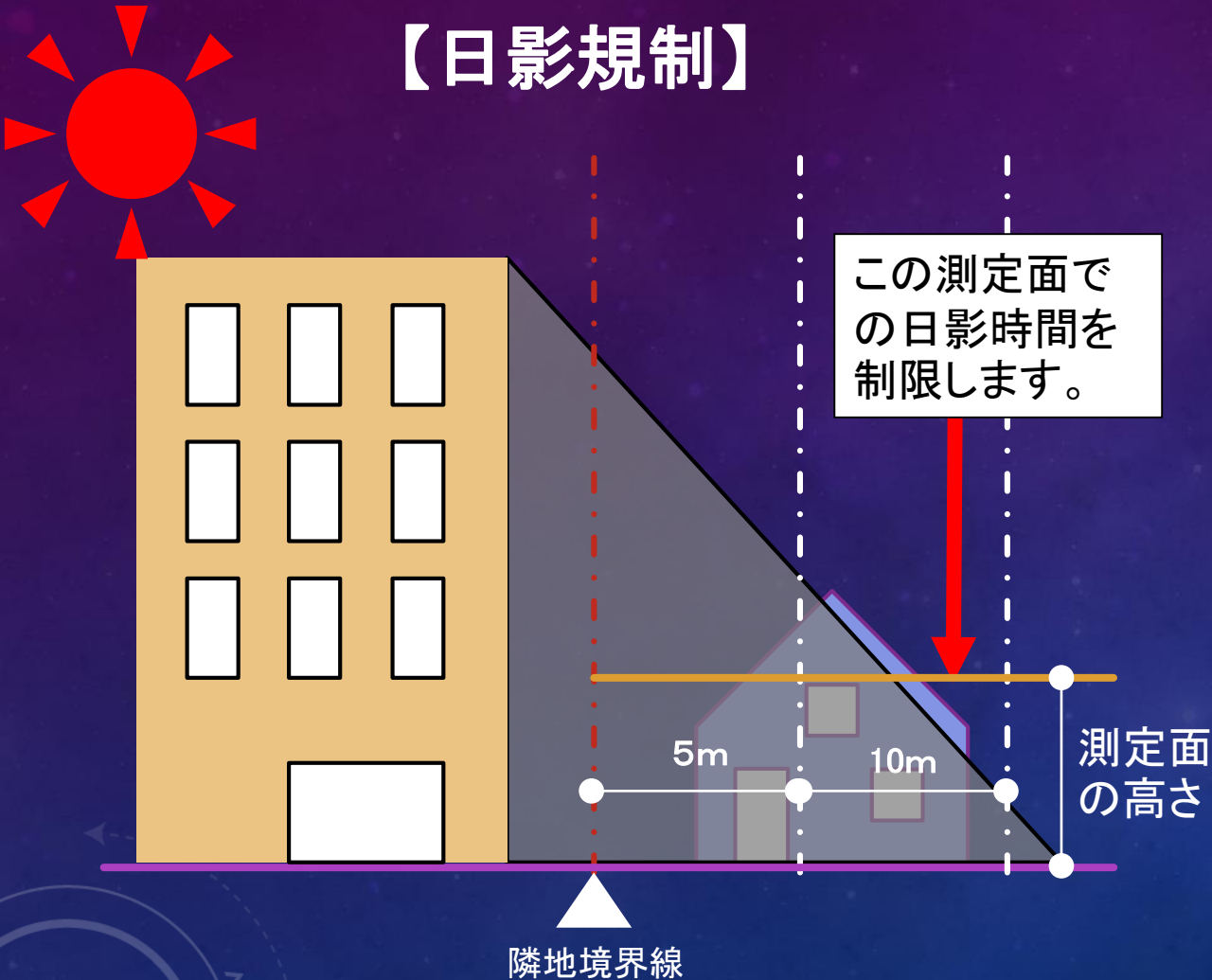
- 北側敷地への日照、通風、採光等を配慮して建築物の高さを制限します。

- 分倍河原駅周辺では以下のようになっています。

- | | |
|-----------|---------|
| ➤ 近隣商業地域 | 第3種高度地区 |
| ➤ 一中高、二中高 | 第2種高度地区 |
| ➤ 一低 | 第1種高度地区 |

高さ制限 斜線制限

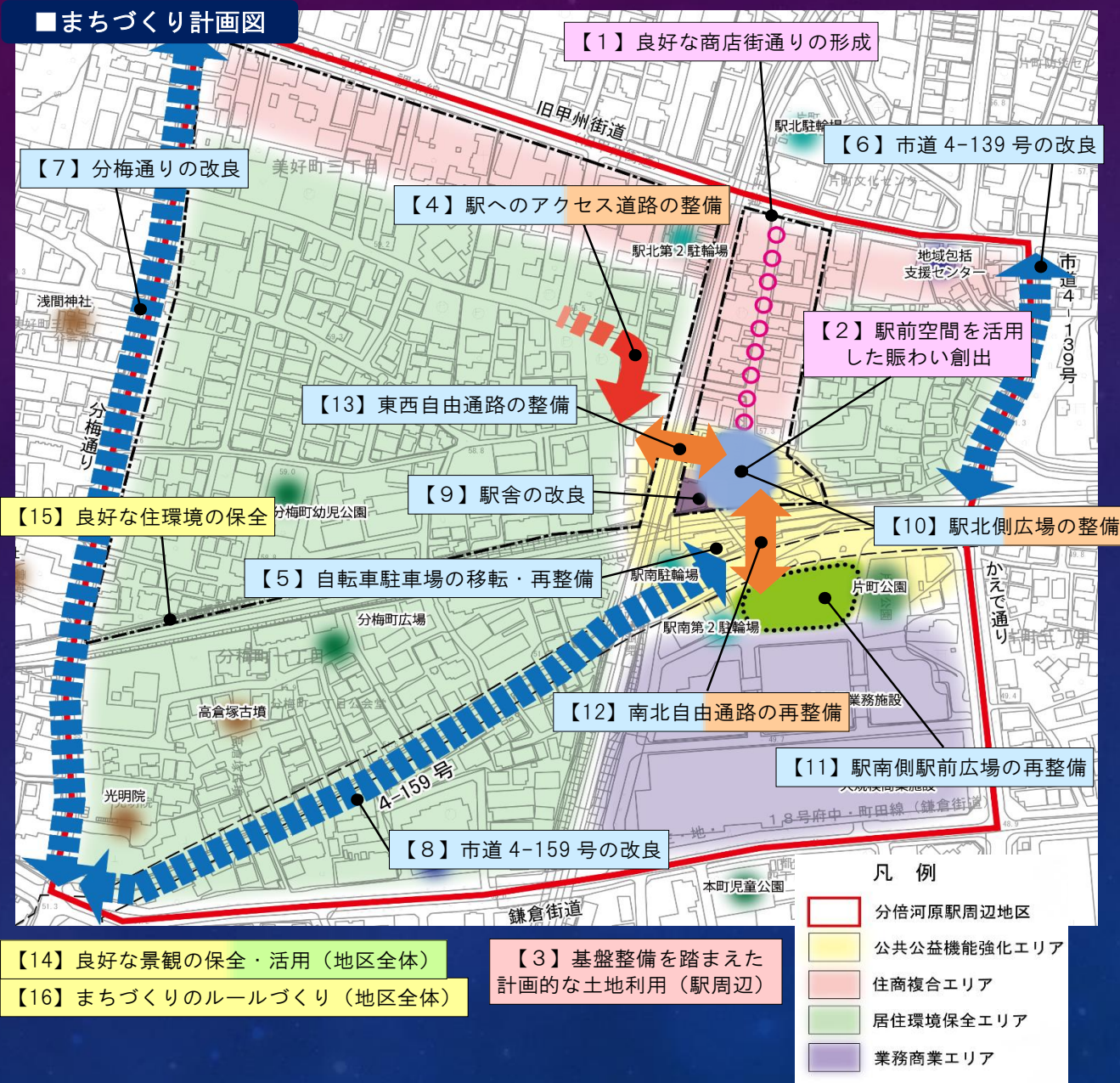
【日影規制】



- 冬至の日(12月22日ごろ)を基準として、全く日が当たらないことのないように建物の高さを制限する規制です。
- 分倍河原駅周辺では以下のようになっています。

用途地域	対象建物	5m超の範囲	10m超の範囲	測定面の高さ
一低	軒高7m超 または3階以上	4時間	2.5時間	1.5m
一中高、 二中高	高さ10m 超の建物	3時間	2時間	4.0m
近商	高さ10m 超の建物	5時間	3時間	4.0m

分倍河原駅周辺地区まちづくり基本計画(たたき台)



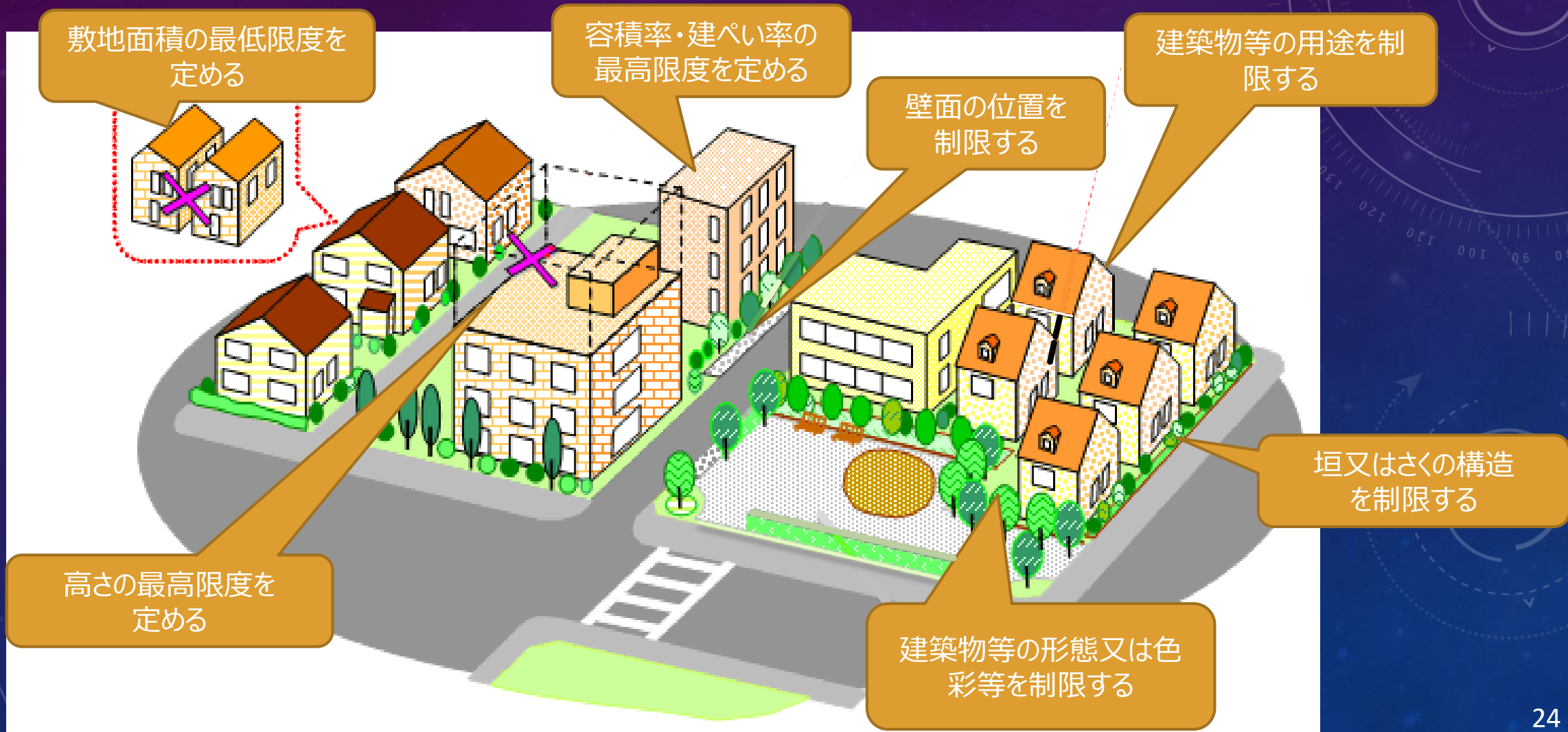
地区計画とは

- 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。

この検討会では、

- 歩行者空間の確保やにぎわいの更なる向上などの課題を解消するため、まちづくりのルールの導入について検討します。

地区計画で定めることが出来るルール

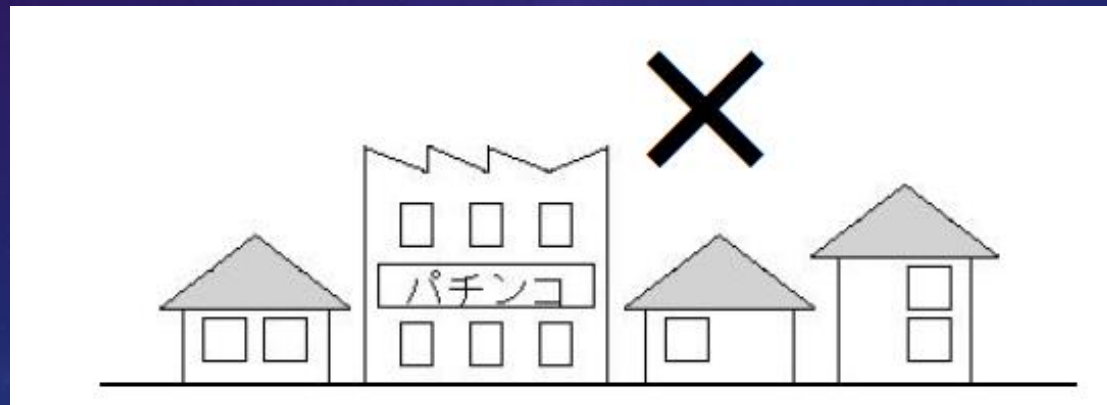


地区計画で定めることが出来るルール

○建築物の用途の制限

周辺の住環境にふさわしくない用途の施設の立地を制限することができます。

例)住宅地の中に、ゲームセンターやカラオケボックス、パチンコ屋など、住宅地には適さない施設ができないようにしたり、1階部分の用途を特定の商業用途に制限するなどのルールを定めることができます。



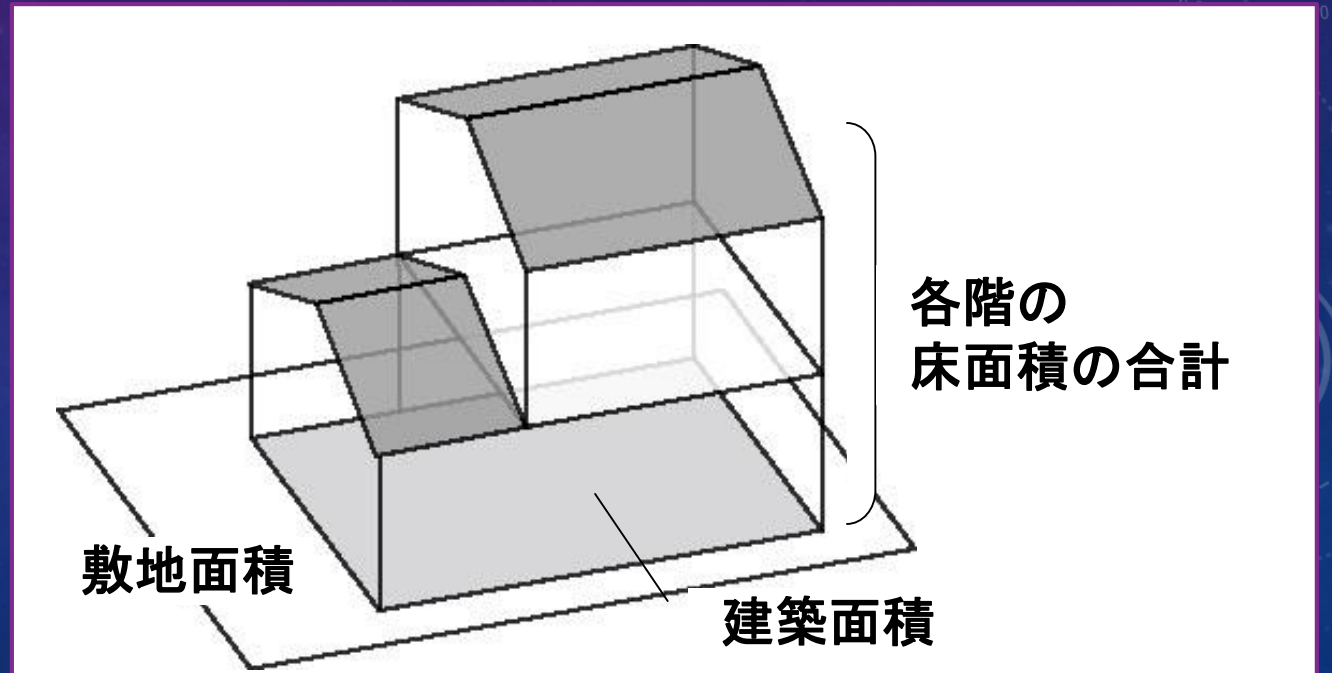
地区計画で定めることが出来るルール

○容積率、建ぺい率の最高限度

狭い敷地による居住環境の悪化を防ぎ、庭やオープンスペースが十分に取れたゆとりのあるまち並みをつくるため、建ぺい率・容積率の最高限度を定めることができます。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{(建築面積)}}{\text{(敷地面積)}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{(各階の床面積の合計)}}{\text{(敷地面積)}} \times 100$$

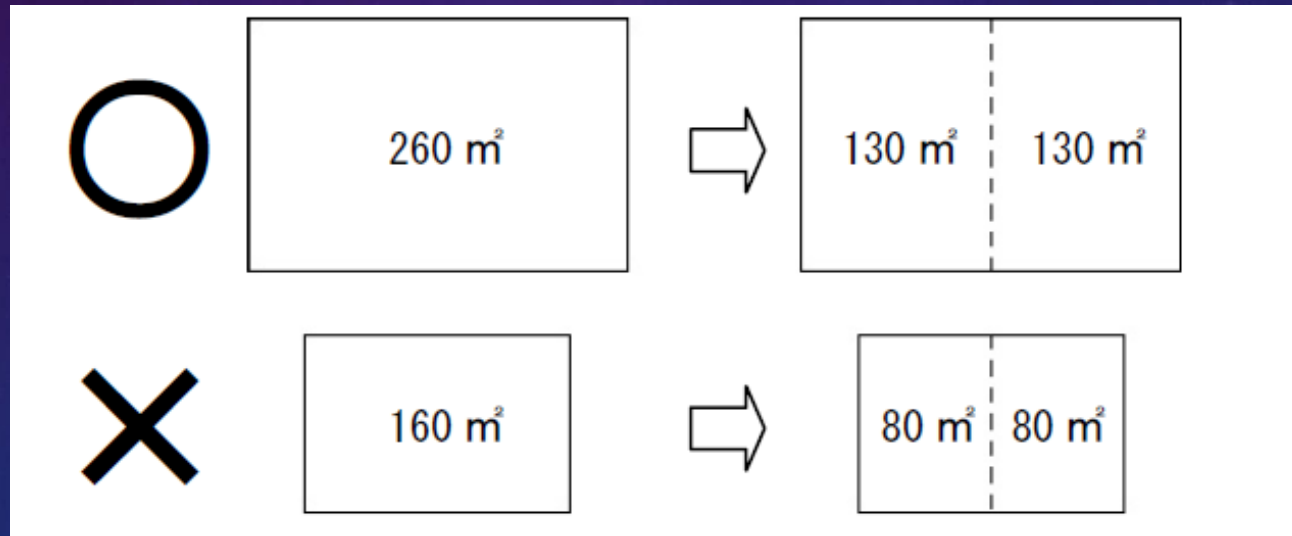


地区計画で定めることが出来るルール

○敷地面積の最低限度

敷地が狭くなり居住環境が悪くならないよう、敷地面積の最低限度を定めることができます。

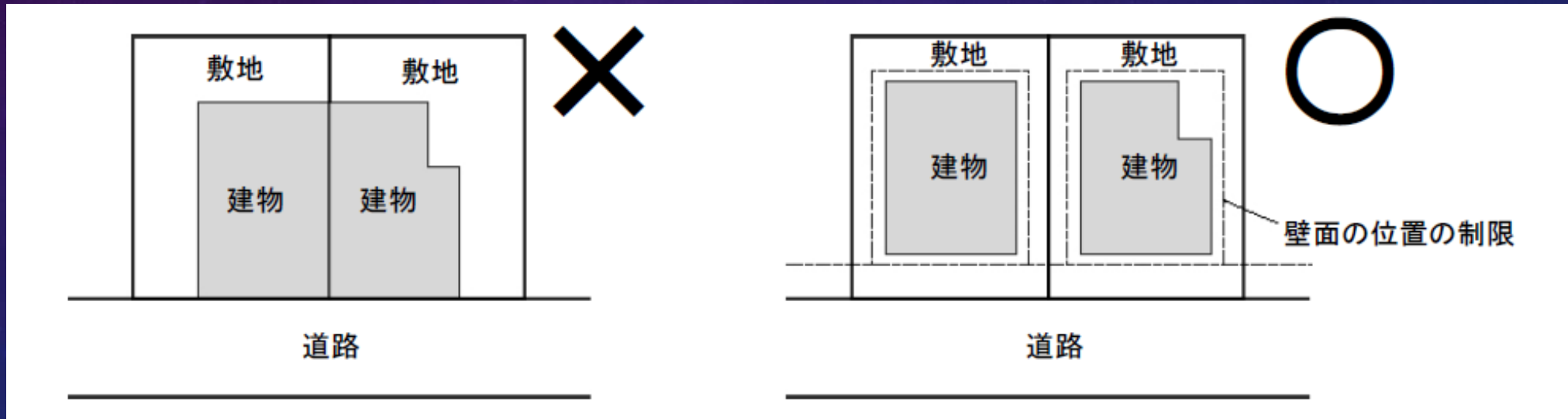
例) 敷地面積の最低限度が 120m^2 の場合



地区計画で定めることが出来るルール

○壁面の位置の制限

ゆとりのあるまち並みを確保し良好な近隣関係を保持するため、隣地及び道路の境界線と建築物の間に一定の距離を確保することを定めることができます。



地区計画で定めることが出来るルール

○建築物の高さの最高限度

隣の敷地の日照や通風、採光を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めることができます。



地区計画で定めることが出来るルール

○建築物の形態又は意匠の制限

建築物の色やかたち、デザインなどを統一し、まとまりのあるまち並みをつくるため、建築物の形態又は意匠の制限を定めることができます。

○垣又はさくの構造の制限

緑豊かなまち並みの形成及び開放感や防災面の向上を図るため、垣又はさくをフェンスや生垣にすることを定めることができます。

市内の地区計画の例

住宅地の例 幸町二丁目地区（一低、容積率100%、建ぺい率50%）

→昭和30年代に分譲された低層住宅地

緑豊かなゆとりのある低層住宅地として良好な住環境を維持・保全

- 敷地面積の最低限度： 100㎡
- 壁面の位置の制限： 道路、隣地から0.5m以上など
- 建築物の高さの最高限度： 10m
- 建築物等の形態又は意匠の制限：
府中市景観計画の色彩基準に適合する など
- 垣又はさくの構造の制限：
生垣又は透過性を有するフェンスとすること



市内の地区計画の例

商業地の例 **西府駅周辺地区**（近商、容積率300%、建ぺい率80%）

→生活に密着した商業・業務・サービス機能の集積や安全で快適な市街地環境の形成を図る

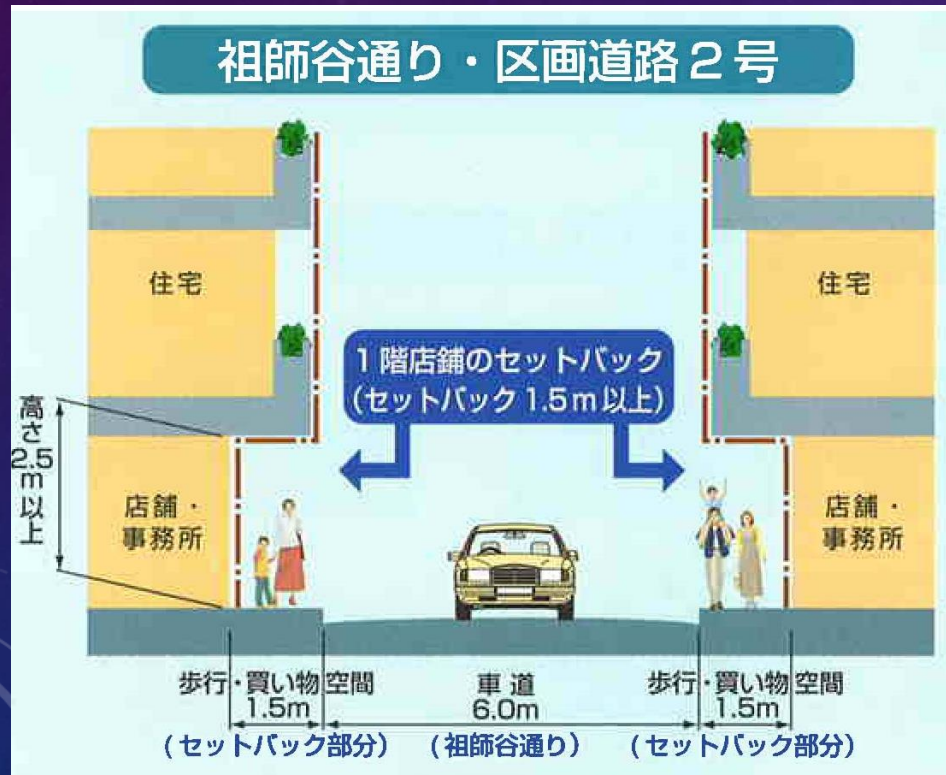
【駅前商業業務地区】

- 建築物の用途の制限： 学校、パチンコ、畜舎など
- 敷地面積の最低限度： 120㎡
- 壁面の位置の制限： 駅広、駅前通りに対して0.7mなど
- 建築物の高さの最高限度： 30m
- 建築物等の形態又は意匠の制限：
周囲の環境に調和した落ち着いたものとする など
- 垣又はさくの構造の制限：
生垣又は透過性を有するフェンスとすること



商店街での地区計画の例

- ・祖師ヶ谷大蔵商店街通りでは、地区計画で壁面後退のルールを決めて、建替えにあわせて建物を道路から1.5mセットバックさせて歩行空間を広げています。（まちづくり提案書より）



(参考) アンケート結果

～まちづくりニュース 第9号に掲載～

市では、駅周辺のまちづくりを目的として、まちづくりルールの策定に向け具体的な検討に取り組んでいくためのアンケートを実施しています。

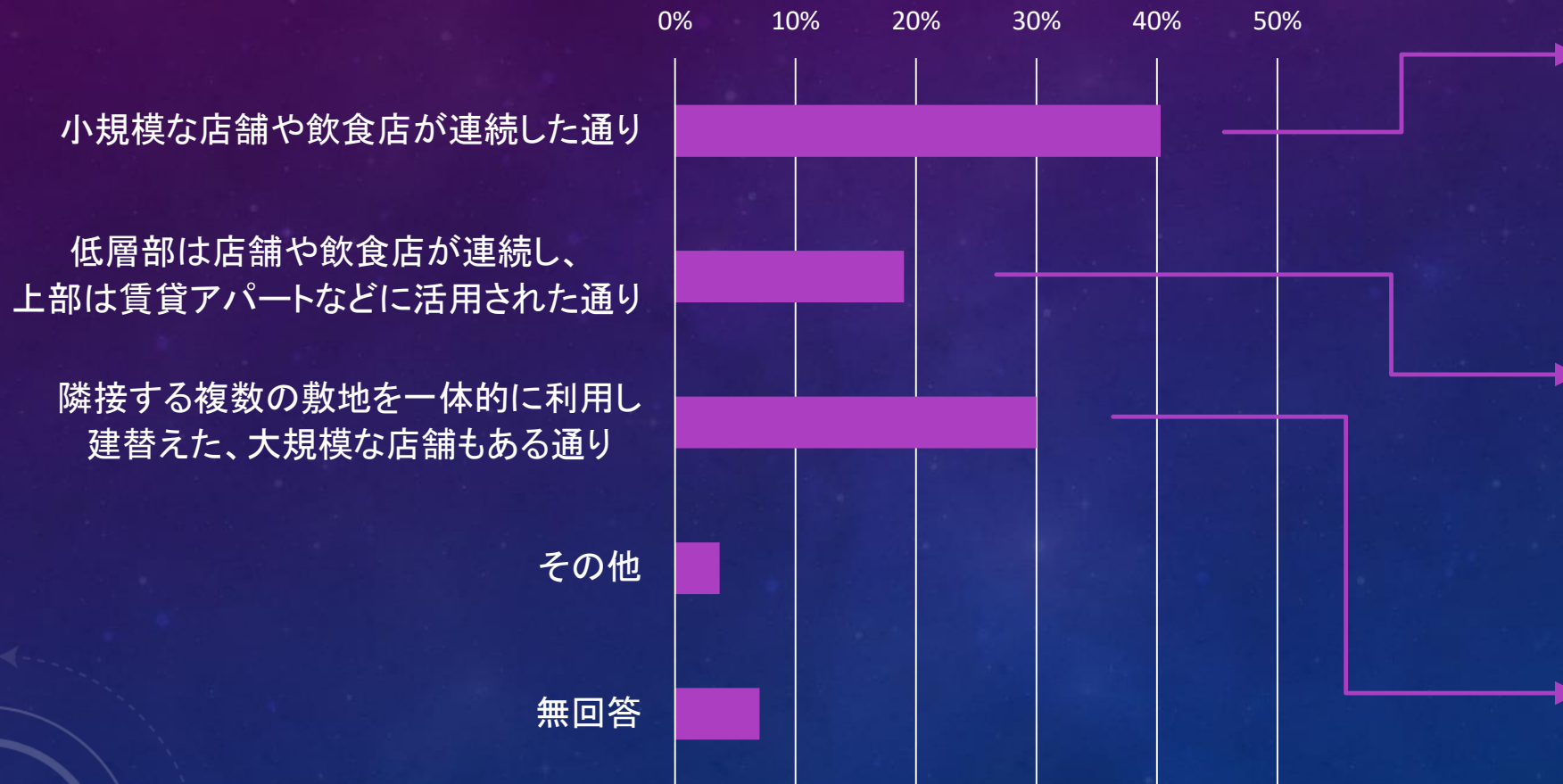
アンケート対象地区

- 実施期間：平成31年3月8日～3月22日
- 調査対象：概ね南武線より北側の地区内にお住まいの方、地区内の土地・建物の所有者
- 配布数：1,435部
- 回答数：273部
- 回答率：19.0%



商店街・駅前エリアについて (参考) アンケート結果

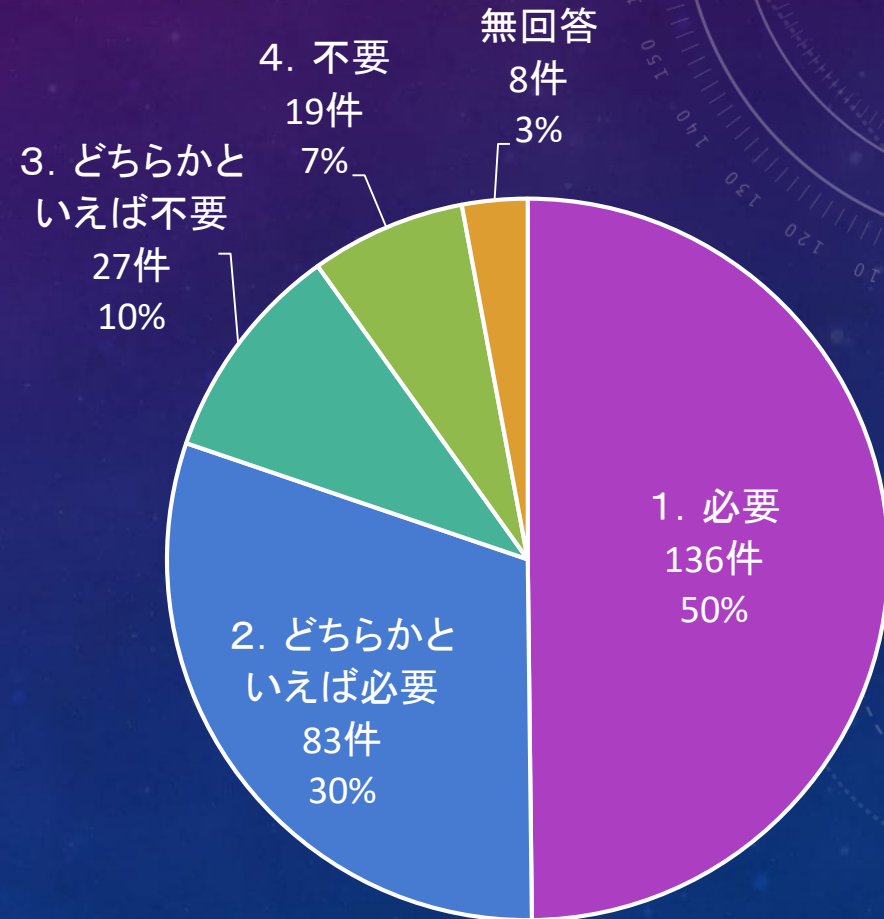
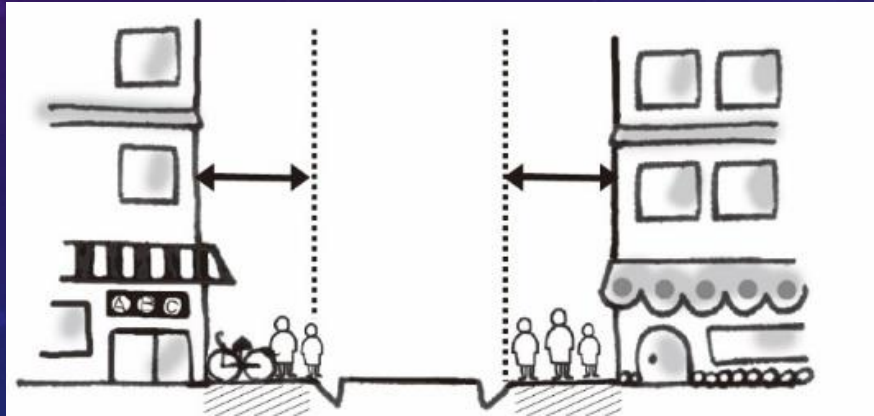
問1: 「商店街・駅前エリア」において「まちづくり提案書」を実現するためには、商店街通りはどのようなイメージが望ましいと思われますか。



商店街・駅前エリアについて (参考)アンケート結果

問2: 問1で選んだ商店街通りのイメージを実現するためには、どのようなことが重要だと思いますか。

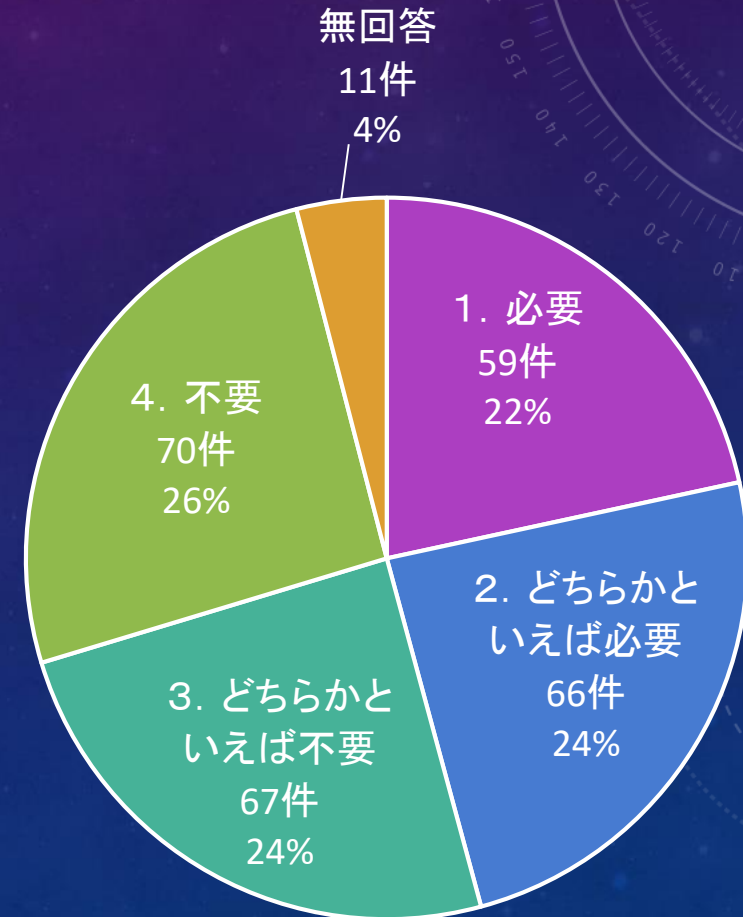
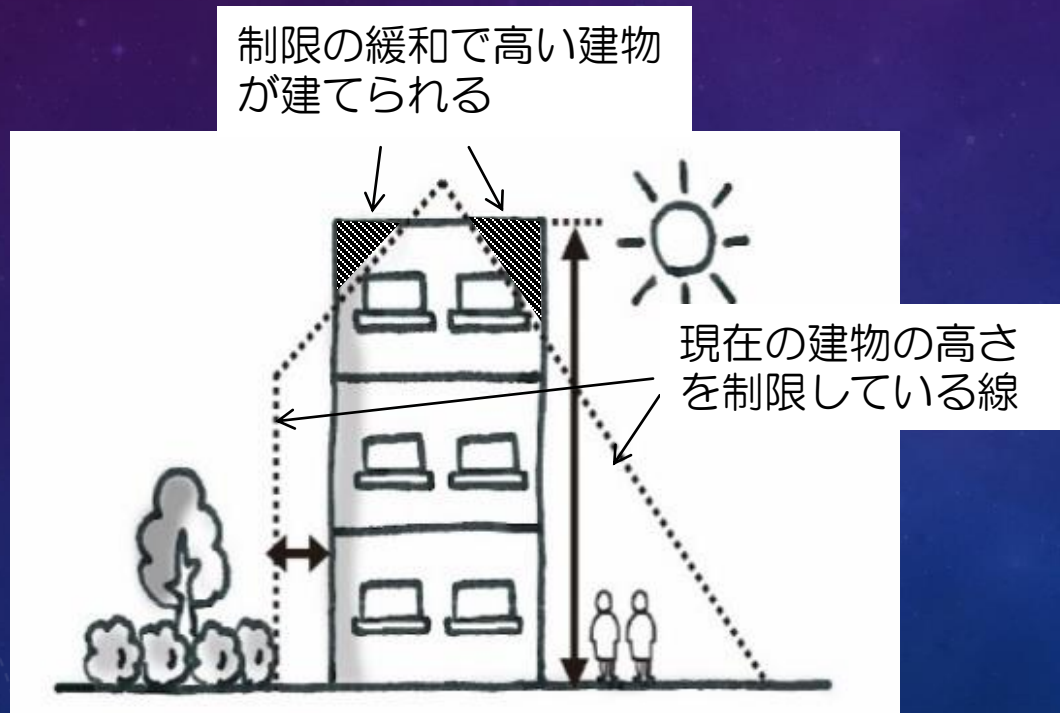
① 歩行空間等のため、建替え時に商店街通りの建物の壁面を後退するルール



商店街・駅前エリアについて (参考)アンケート結果

問2: 問1で選んだ商店街通りのイメージを実現するためには、どのようなことが重要だと思いますか。

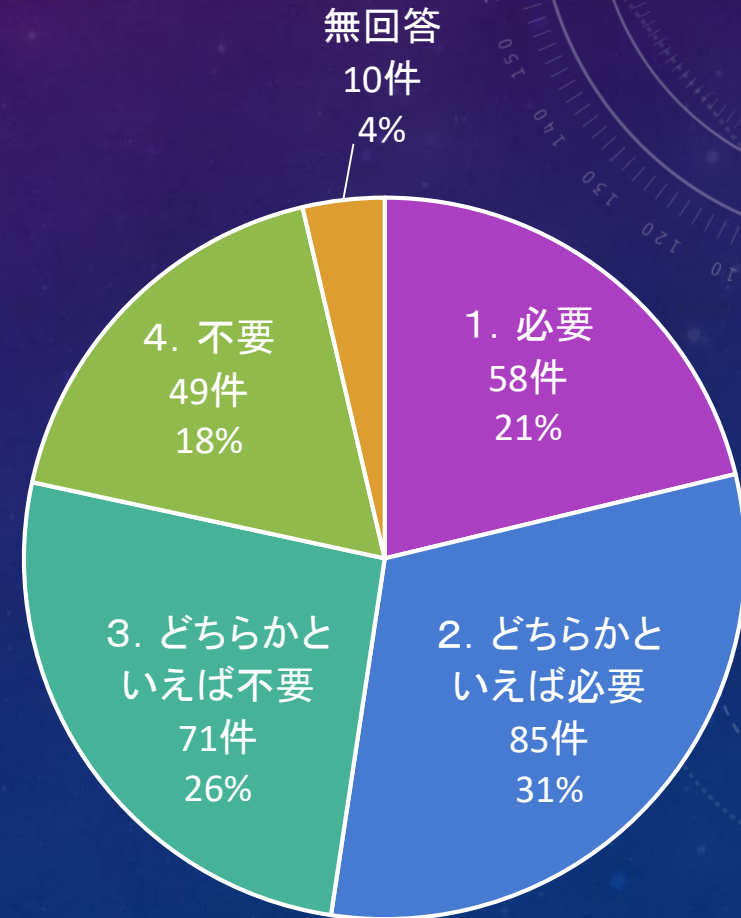
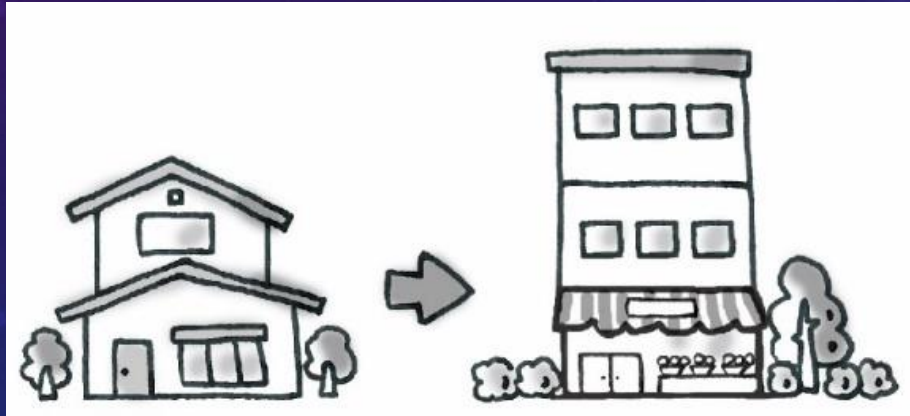
②高い建物が建てられるように、高さ制限を緩和するルール



商店街・駅前エリアについて (参考)アンケート結果

問2: 問1で選んだ商店街通りのイメージを実現するためには、どのようなことが重要だと思いますか。

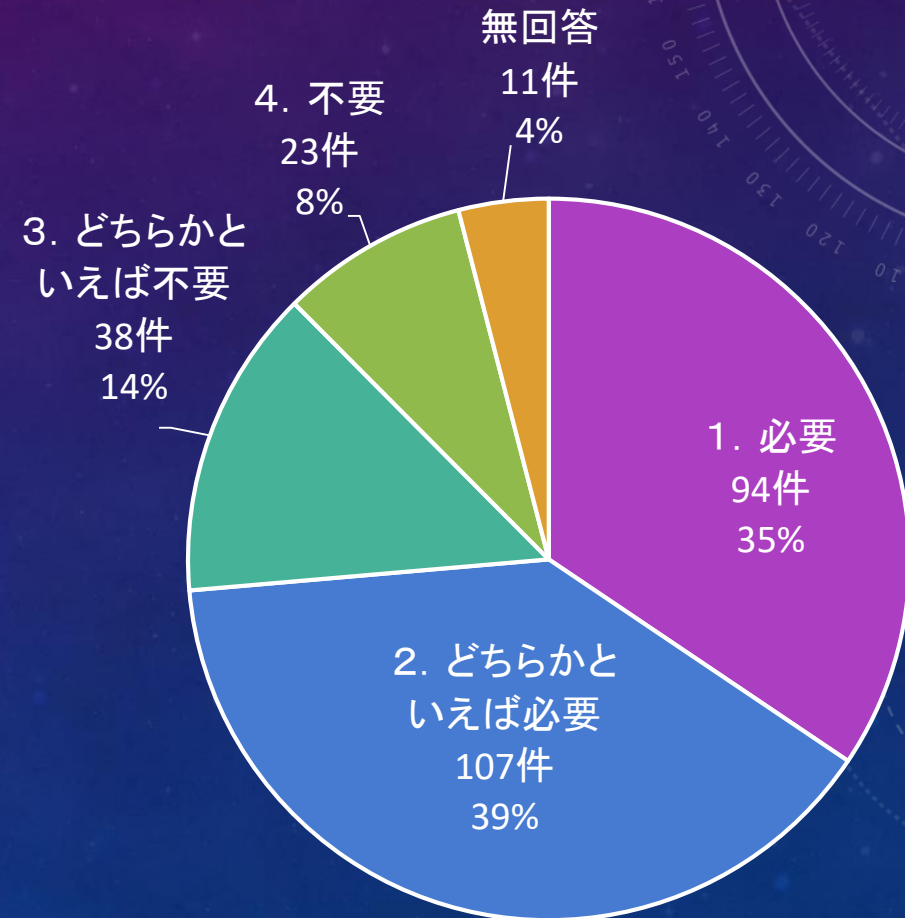
③より大きな建物が建てられるように、床面積を増やすことができるルール



商店街・駅前エリアについて (参考)アンケート結果

問2: 問1で選んだ商店街通りのイメージを実現するためには、どのようなことが重要だと思いますか。

④商店街のにぎわいが感じられるように、建物の低層部の主な用途を店舗や飲食店などにするなど、建物の用途に関するルール



今後の予定

- 第2回 地区計画案等検討会
（12月下旬 開催予定）
- 第3回 地区計画案等検討会
（令和2年2月中旬 開催予定）