

北山町・西原町地区

地区計画等たたき台に関する
アンケートのお願い

北山町・西原町地区まちづくり協議会では、令和3年8月に策定した北山町・西原町地区まちづくり誘導計画の実現に向けて、建築物を建築する際に新たに加わるこの地区独自のルール（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等たたき台を作成しました。今回、地域の皆さまから広くご意見をいただくため、アンケート調査を実施いたします。

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11月 北山町・西原町地区まちづくり協議会

●アンケート調査について●

対象者：北山町全域、西原町全域、西府町4丁目（一部）、西府町5丁目（一部）にお住まいの方や土地・建物に権利を有する方。

回答方法：次ページ以降の内容をご覧ください、以下のいずれかの方法でご回答ください。（いずれか1回限り）

WEB 回答

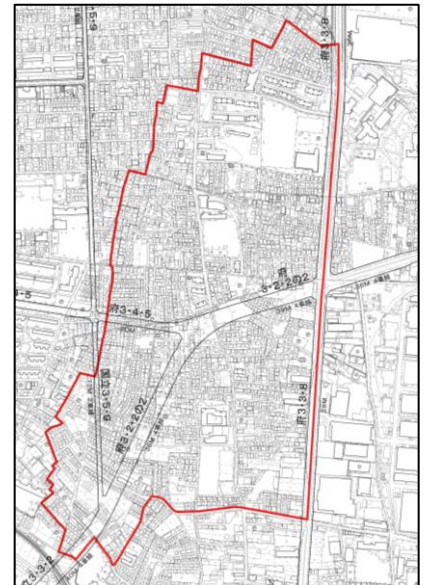
右の二次元コードまたは、下のURLからご回答ください。

<https://questant.jp/q/kitanishi2023>



郵送回答

別紙の回答用紙にご記入いただき、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。



■北山町・西原町地区

回答期限：令和5年12月11日（月）まで

○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「北山町・西原町地区まちづくりニュース」などでお伝えしていきます。

●「地区計画等たたき台 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/kitanishi_tiku.html

○この動画は令和5年11月30日（木）に行う北山町・西原町地区まちづくり協議会「地区計画等たたき台」説明会で使用したものと同等です。

府中市
ホームページ



【この調査に関するお問い合わせ先】

北山町・西原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（浅野、津田））
〒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

当地区の課題

- 東京都の地域危険度測定調査（令和4（2022）年）において、北山町1・2丁目、西原町4丁目の総合危険度がランク3と評価されている。
- 北山町・西原町地区のうち北山町1丁目が、火災の延焼の恐れがある「木造住宅密集地域」に指定されている。

これまでの経緯と今後の予定

- 平成30年6月 北山町・西原町地区まちづくり協議会発足
 - 令和3年8月 北山町・西原町地区まちづくり誘導計画策定
 - 令和4年6月 用途地域に関するアンケートの実施
 - 令和5年10月 **地区計画等たたき台に関するアンケートの実施** 現在
- ～今後の予定～ 市へ協議会案を提出
市の案として都市計画法に基づく手続き（原案説明会、案の公告・縦覧 等）

「用途地域」とは？

場所ごとに「建築できる用途の建物」「建築できない用途の建物」を定めた地区のことです。用途地域の区分に連動して、建物の建ぺい率、容積率、最高高さなどの制限が定められています。当地区とその周辺では、以下の用途地域が指定されておりますが、現在事業中である都市計画道路（東京八王子線と新奥多摩街道線）沿道について、変更を検討してきました。

●第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域

●第一種中高層住居専用地域

●第二種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域

●近隣商業地域



近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域

●工業地域



工業の利便の増進を図る地域

「地区計画」とは？

特徴1 地区特性に応じて独自に決めることのできるルール

地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、地区の特性や課題を踏まえ、既にある用途地域などに追加して詳細なルールを地区単位で独自に定める制度です。

特徴2 建築物を建築する時のルール

建物を新しく建てたり、建て替えたりする際に適用されるルールです。地区計画が決定されても、すぐに自宅などを建替えなければならないということではありません。

特徴3 住民発意による地区計画（案）の提案ができる

地区計画は、住民の意見を反映したきめ細やかなまちづくりを進める、最も身近な都市計画です。住民のみなさんが考えた地区計画の案を市に提案できます。

【地区計画で定められる内容の例】



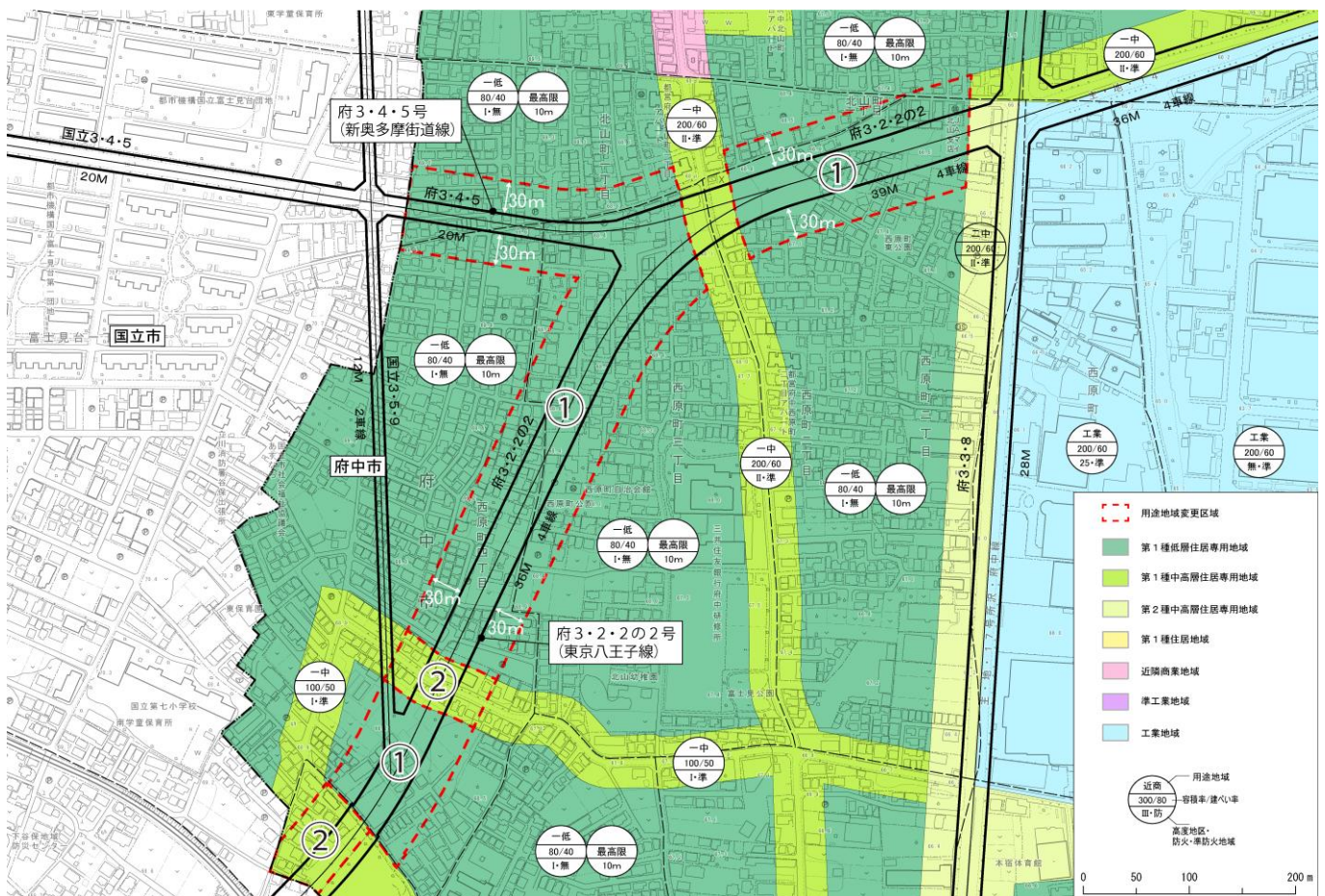
※東京都都市整備局HPより

問4：「用途地域」の変更について

これまでのまちづくり協議会での検討を踏まえ、現在事業中である都市計画道路（府3・2・2の2（東京八王子線）と府3・4・5（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）の防災性向上や、広域的な道路ネットワークを形成するために、バランスのとれた用途地域指定を行うことを目的に、用途地域等を以下のとおり変更する案としました。

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
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
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

【用途地域変更区域】



※別添資料に拡大図を掲載しています。併せてご覧ください。

「地区計画」について

問5：地区計画の目標について

まちづくり誘導計画を踏まえ、地区計画の目標について、以下のような案とします。

地区計画の目標

- ・ 災害に強いまち
- ・ 歩行者等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

問6：土地利用の方針について

用途地域をもとに、区分ごとの土地利用の方針を以下のような案としました。

土地利用の方針

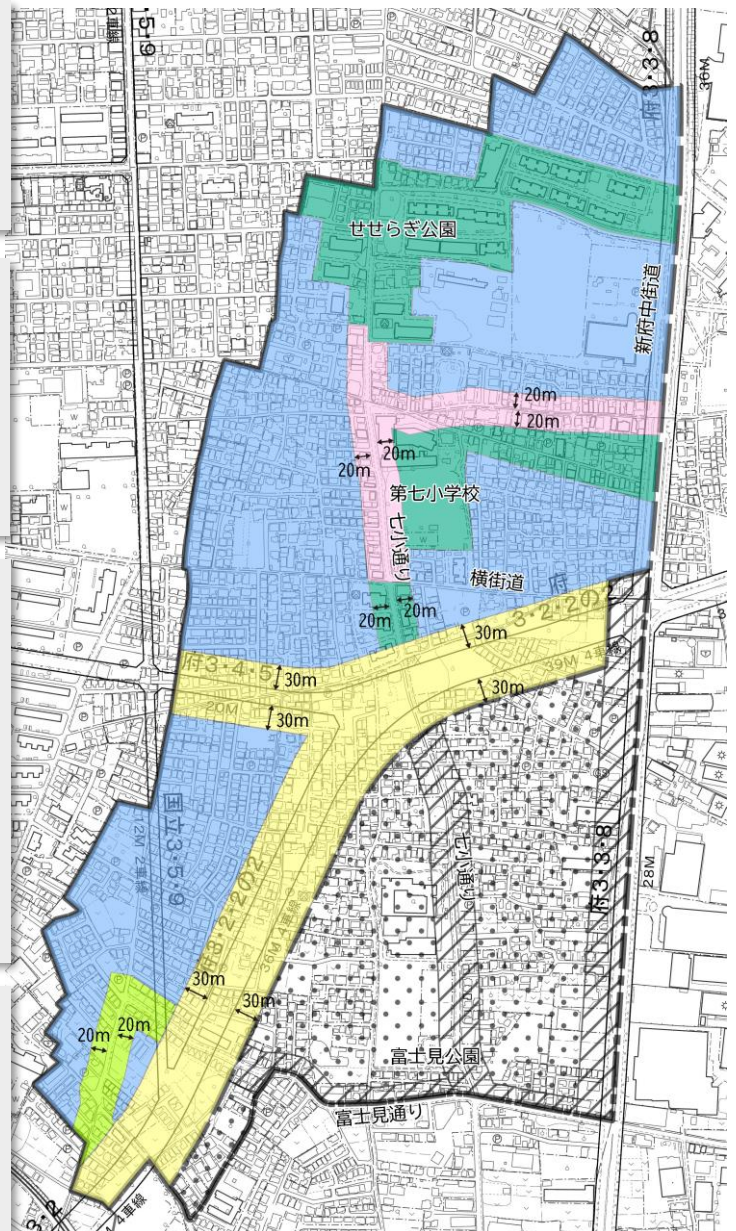
住商共存地区
日常生活を支える身近な店舗を誘導するとともに、周辺の住宅地の環境に配慮した土地利用とする。

沿道住宅地区
無秩序な市街化を防ぎながら、住宅や共同住宅等を中心としつつ、日常生活を支える身近な店舗等との調和の取れた土地利用とする。

中層住宅A地区
中層住宅B地区
中層住宅C地区 ⇨ 土地利用の方針のみ定めます
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施設の土地利用とする。

低層住宅A地区
低層住宅B地区 ⇨ 土地利用の方針のみ定めます
住宅や低層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。






■地区区分図



※別添資料に拡大図を掲載しています。併せてご覧ください。





問7：①建てられる建物の種類（用途）に関するルール

良好な住環境を保全するため、地区にふさわしくない建築物の立地を禁止します。現在、地区の区分に応じて以下の建物等が建てられます。

区分	現在建てられる建築物の主な用途
 低層住宅A地区 (第一種低層住居専用地域)	・住宅、共同住宅 ・ごく小規模な住宅付き店舗 ・寺院、公衆浴場、老人ホーム ・納骨堂 など
 沿道住宅地区  中層住宅A地区  中層住宅B地区 (第一種中高層住居専用地域)	・床面積 500 m ² 以下かつ2階建以下のスーパー、飲食店など ・病院
 住商共存地区 (近隣商業地域)	・スーパー、飲食店、事務所、ホテル、自動車教習所など（面積の制限無し） ・カラオケボックス、パチンコ屋など


地区の区分に応じて、以下の制限を定めます。

ルールの対象となる区域

-  低層住宅A地区
-  沿道住宅地区
-  中層住宅A地区
-  中層住宅B地区

※4ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

ルールの対象となる区域

-  住商共存地区

※4ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

建替え等の際に、次の建物を建てることができなくなります。

- 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 納骨堂

建替え等の際に、次の建物を建てるができなくなります。

- 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝ち馬投票券発売所、場外車券売場 等
- 公衆浴場
- 自動車教習所
- 倉庫業を営む倉庫
- 畜舎（ペットショップ）
- 工場
- ガソリンスタンド
- 風俗営業施設

問8：②建物を建てる敷地の大きさに関するルール

土地の細分化や建物の密集化を防ぎ、防災性の向上とゆとりある居住環境を維持するため、地区の区分に応じて建物を建てる敷地の大きさの最低限度を定めます。

ルールの対象となる区域

住商共存地区 中層住宅A地区
沿道住宅地区

新たに分割する場合の敷地面積の最低限度を 100 m^2 とします。

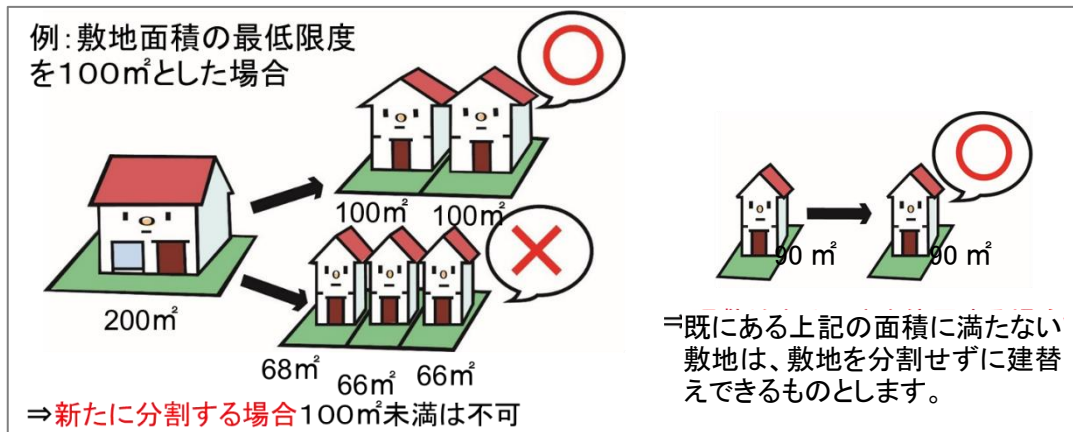
ルールの対象となる区域

中層住宅B地区 低層住宅A地区

※4ページまたは別添資料の地区区分図を

新たに分割する場合の敷地面積の最低限度を 110 m^2 とします。

ご覧ください。



※上記の案は、「府中市開発事業に関する指導要綱」における宅地の区画割に準拠した数値です。
指定容積率が 100% 以下の場合： 110 m^2 指定容積率が 100% 超の場合： 100 m^2

問9：③隣の家との距離、道路から建物の距離に関するルール

日当たり、風通しの確保や、建物の建て詰まりの解消、火災時の燃え広がりを防ぐために、敷地の境界線から一定の距離を確保することを定めます。

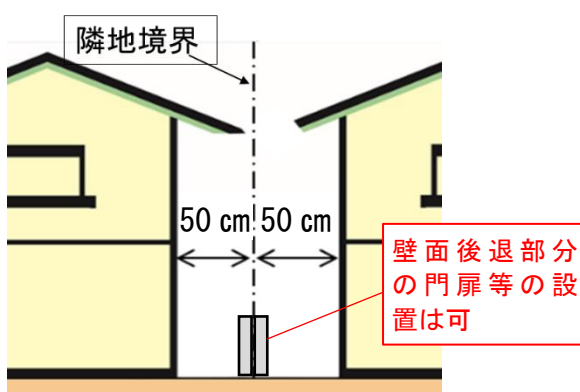
ルールの対象となる区域

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

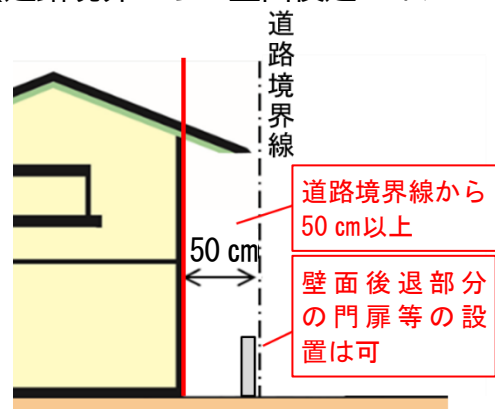
※4ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

建替え等の際に、建物外壁面を隣地境界線、道路境界線から 50 cm 以上後退します。（※壁面を後退した部分は、敷地面積に含まれます。また、後退の対象は「建物の壁面」で、門扉等は設置できるものとします。）

【隣地境界からの壁面後退のイメージ】



【道路境界からの壁面後退のイメージ】



問 10：④建物の高さに関するルール

日当たりの確保や圧迫感の軽減を図り、周辺の環境に調和したまち並みを形成するため、地区の区分に応じて建築物の最高高さを定めます。

ルールの対象となる区域

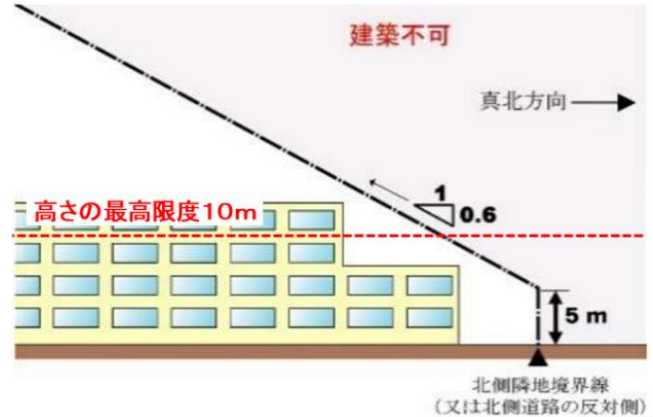
■ 低層住宅A地区

※4 ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

➡ **建替え等の際に、建築物の高さの最高限度を 10m とします。**

※沿道住宅地区、低層住宅地区の用途地域（第一種低層住宅専用地域）では、既に建築物の高さの限度は 10m と定められているので、現在の制限内容から変わりません。

第一種高度地区による規制線



ルールの対象となる区域

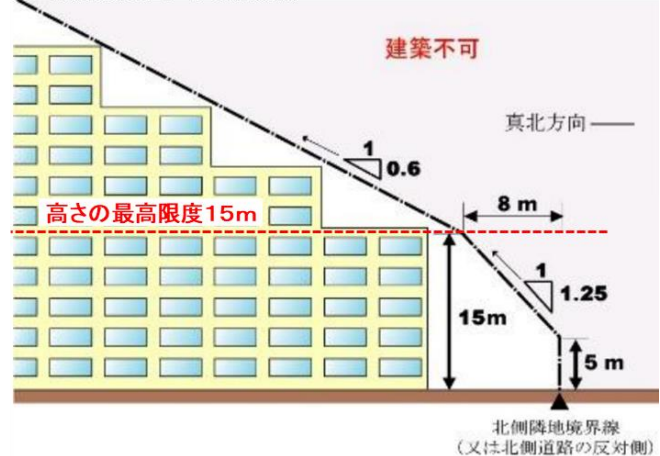
■ 沿道住宅地区

■ 中層住宅B地区

※4 ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

➡ **建替え等の際に、建築物の高さの最高限度を 15m とします。**

第二種高度地区による規制線



ルールの対象となる区域

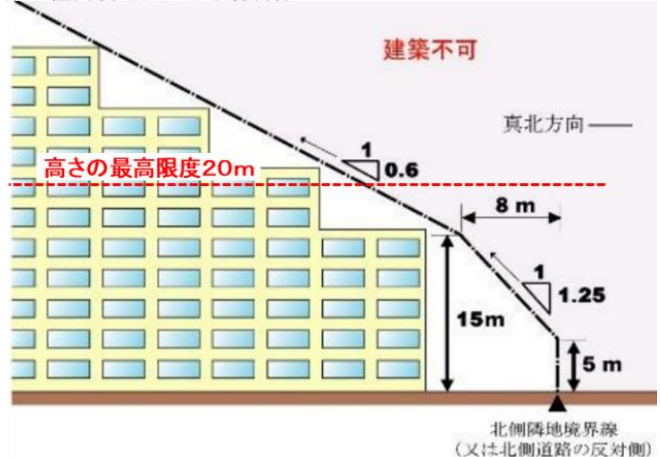
■ 住商共存地区、■ 中層住宅A地区

※4 ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

➡ **建替え等の際に、建築物の高さの最高限度を 20m とします。**

※現在既に建っている建物が、当ルールに適合するような高さに設定しています。

第二種高度地区による規制線



問 11：⑤建物や工作物の色に関するルール

周辺と調和したまちなみをつくるため、建物の形や色彩の基準を定めます。

ルールの対象となる区域

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
 ※4ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

建替え等の際に、建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、府中市景観計画の色彩基準に適合したものとします。



色彩基準の例：

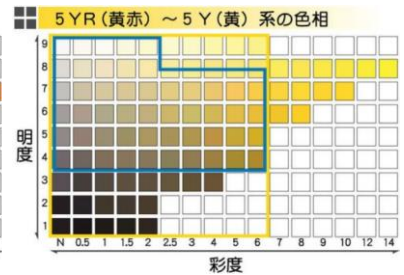
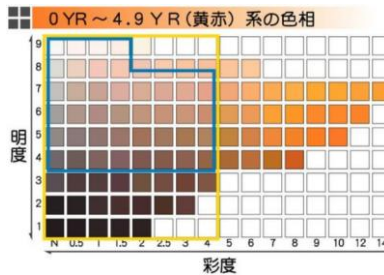
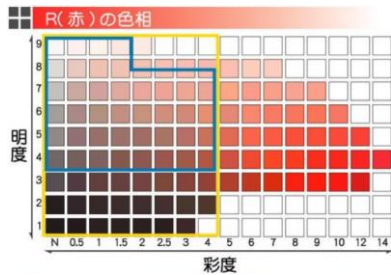
一般地域、その他（住宅地）

府中市景観計画で定める色彩基準とは、建築物の屋根、外壁等に使用できる色を数値で表したものです。

下図の青枠内の色は外壁に、また、黄枠内の色は外壁の面積の5分の1以下であれば強調色として使用することができます。

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	5.0YR～5.0Y	4以上8.5未満の場合	6以下
強調色およびアクセント色※	0R～4.9YR	4以上8.5未満の場合	2以下
		8.5以上の場合	1以下
強調色およびアクセント色※	5.0YR～5.0Y	—	4以下
		—	6以下
	その他	—	2以下

 外壁基本色の使用可能範囲（外壁の4/5はこの範囲から選択）
 強調色（外壁の1/5以下）およびアクセント色（外壁の1/20以下）※の使用可能範囲



府中市景観ガイドライン（色彩編）より

問 12：⑥ブロック塀の高さに関するルール

震災時の危険を減らすために、ブロック塀の高さは一定の高さ（数値を指定）までとし、それ以上の部分は生垣またはフェンスとします

ルールの対象となる区域

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
 ※4ページまたは別添資料の地区区分図をご覧ください。

道路沿いで垣や柵を新設する場合に、ブロック塀の高さを40cm以下とし、生垣や透過性を有するフェンスを推奨します。

【生垣またはフェンスのイメージ】

