

主なご意見	補足内容
【地区計画の内容全般について】 ・ルールが決定されるとすぐに建て替えが必要なのか。	・この地区計画が決定された後でも、すぐに建て替える必要はなく、今の家に住み続けることは可能です。建て替えの際にルールに沿って建ててください。
【建てられる建物の種類（用途）に関するルールについて】 ・住宅地区では、墓地の立地は禁止してほしい。	・沿道住宅地区、中層住宅A・B地区、低層住宅A地区では、新たに「納骨堂（墓地など）、神社、寺院、教会」を建てることのできないルールとなっています。
【隣の家との距離に関するルールについて】 ・隣地境界からの後退距離は、50cmだと狭すぎるのではないのか。	・隣地境界線から壁面を少なくとも50cm離すルールですので、50cm以上（例、1mなど）離して建てることも可能です。
【ブロック塀の高さに関するルール】 ・塀の高さが40cmでは防犯上不安である。	・ブロック部分の高さを40cmまでとしています。ブロックの上に透過性のあるフェンスを設置できます。
【アンケート調査全般について】 ・ルールの内容が分かりづらい。	・今後も市による原案説明会等をおして、わかりやすく説明するよう工夫していきます。

3 第14回まちづくり協議会開催結果

日 時：令和6年2月29日（木） 午後7時～午後8時30分
 会 場：武蔵台文化センター3階講堂
 内 容：地区計画等たたき台に関するアンケート結果、協議会案の取りまとめ、協議会の今後の進め方 等
 参加者：11名 傍聴者：3名



当日の様子

当日の主な意見交換 <○：会員 →：事務局>

○：各ルールの内容について、アンケート調査で「わからない」と回答された方に対しては、地区計画の目標に沿って、何がどう実現するのかを分かりやすく説明していくと良い。協議会案を市へ提出したあとの周知方法で工夫する点はあるか。

→：ニュースで解説を掲載することや、説明会の開催時間を工夫することで、多くの方に地区計画等の内容を知っていただけるように工夫していきたい。

協議会の今後の進め方について

「土地利用の方針のみ定める区域（3ページ）」は、区域内に三井住友銀行研修所跡地があり、市で活用を検討しています。その間は、北山町・西原町地区のまちづくり協議会の活動を休止とし、活用方針が定まった後に地区整備計画を検討するため、協議会を再開いたします。

発行・問合せ：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内）
 〒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21号

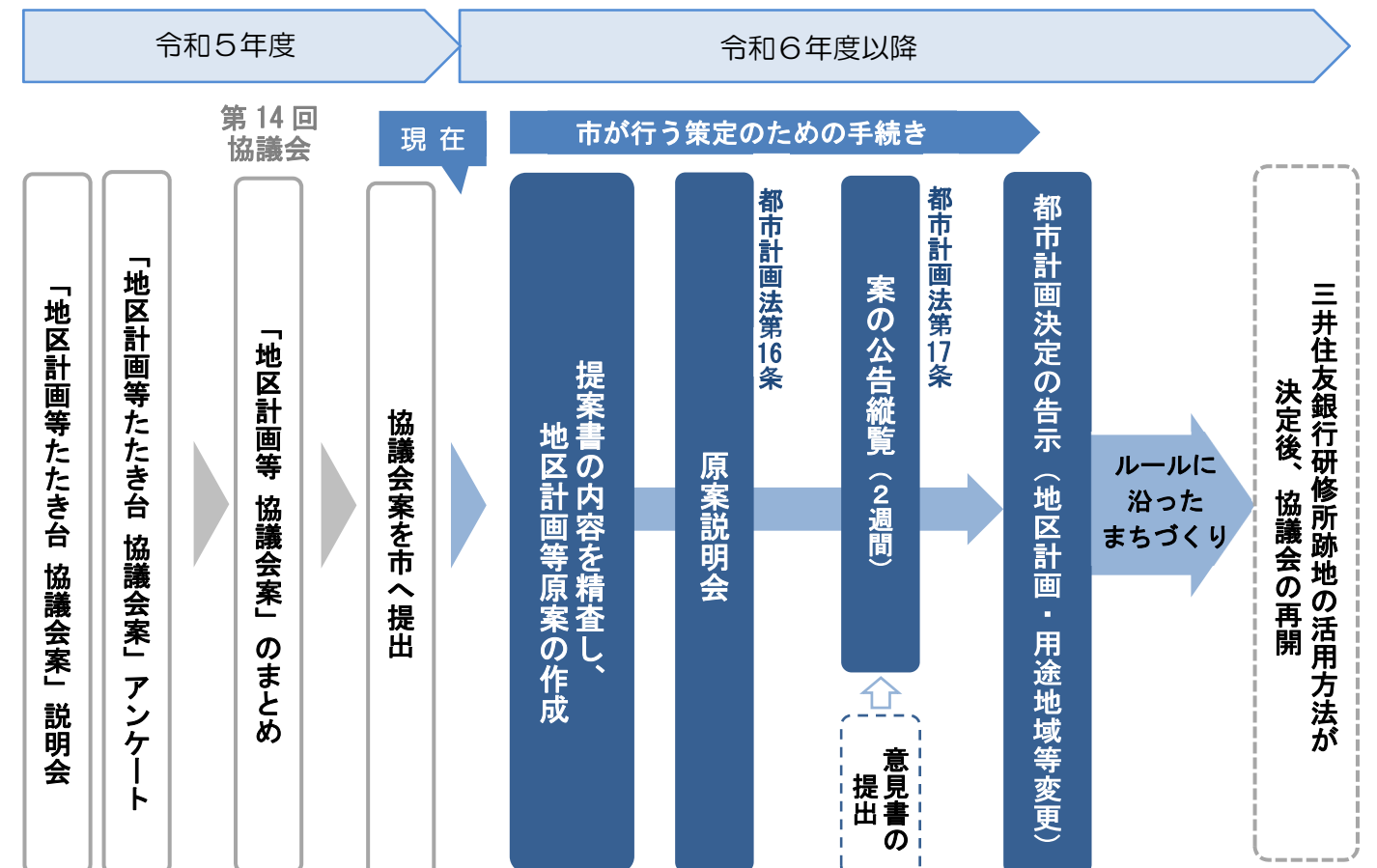
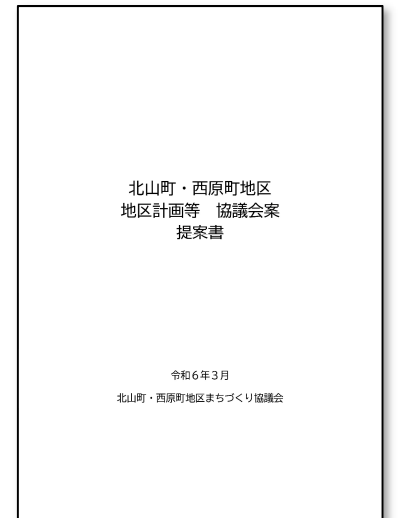
令和6年3月発行

今回のまちづくりニュースでは、第14回まちづくり協議会において取りまとめた、北山町・西原町地区の地区計画等協議会案の内容と、今後の流れについてお知らせします。

1 北山町・西原町地区 地区計画等協議会案を市に提出しました

令和5年11月下旬～12月中旬に実施したアンケートでいただいた皆様からのご意見を踏まえ、令和6年2月29日（木）に開催した第14回北山町・西原町地区まちづくり協議会において、「北山町・西原町地区 地区計画等協議会案」を取りまとめ、3月8日（金）に市へ提出しました。

今後は、市において内容を精査し「北山町・西原町地区地区計画等（原案）」として取りまとめ、原案説明会や原案の縦覧を行うなど都市計画法に基づく手続きを進めていきます。手続きの流れは以下のとおりです。

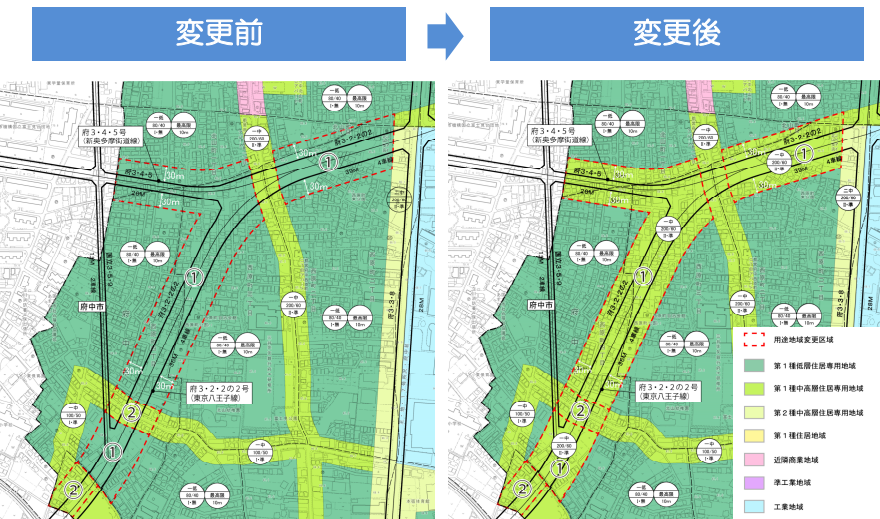


2 北山町・西原町地区 地区計画等の協議会案の内容をお知らせします

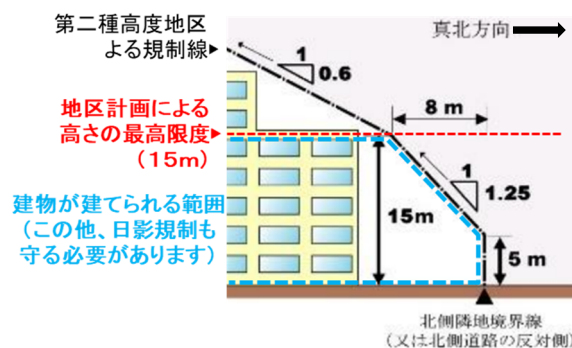
◆ 用途地域等の検討のあらまし

- 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）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



- 高度地区による斜線制限により、15mの高さまで建てるには、北側隣地境界線から8m以上後退する必要があります。



◆ 地区計画の目標、土地利用の方針について

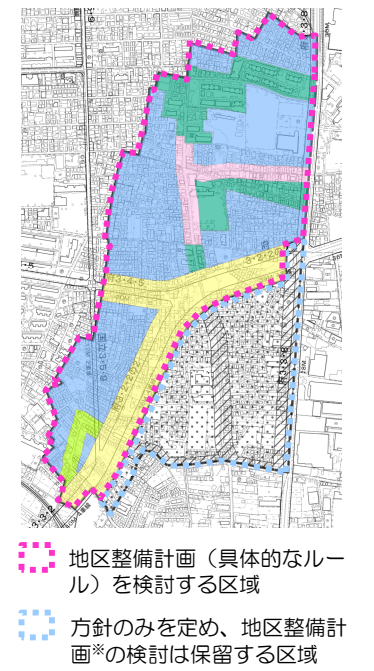
■ 地区計画の目標

- 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 ● 緑が豊かで良好な景観が形成されるまち

■ 土地利用の方針

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・サービス等の活気ある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します。
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、後背部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ります。
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します。
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します。
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ります。
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、緑ゆたかでゆとりのある低層住宅地の形成を図ります。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します。
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、緑ゆたかでゆとりのある低層住宅地の形成を図ります。

■ 地区区分図



◆ 地区区分ごとの地区整備計画※(建築するときのルール)について

地区区分	建てられる建物の種類(用途)に関するルール	建物を建てる敷地の大きさに関するルール	隣の家との距離に関するルール	道路から建物の距離に関するルール	建物の高さに関するルール	建物や工作物の色に関するルール	ブロック塀の高さに関するルール
ルールの概要	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。	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。	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。		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。	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。	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。
住商共存地区	●現在の用途地域で建築可能な用途のうち、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/畜舎(ペットショップ)/自動車教習所/倉庫業を営む倉庫/公衆浴場/工場/ガソリンスタンド/風俗営業施設	最低敷地面積 100㎡以上	隣地境界線までの距離は50cm以上とする(塀等の設置は可能)	●道路境界線までの距離は50cm以上とする(門扉等の設置は可能) ●道路が交差する角敷地では、二等辺三角形の底辺長さが2mとなる線よりも建物の外壁を後退させるものとする	20m (現行の建物でこれを超えるものはありません)	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する	道路沿いで垣や柵を新設する場合には、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する
沿道住宅地区					15m (建物最高高さ5階程度)		
中層住宅A地区	●現在の用途地域で建築可能な用途のうち、次の建物を建てるができなくなります。 納骨堂など(墓地を想定)/神社、寺院、教会	左記の面積に満たない敷地は、敷地を分割せずに建替えできるものとする			20m 15m 10m		
中層住宅B地区		最低敷地面積 110㎡以上					
低層住宅A地区							

*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。