

コラム まちづくり 誘導計画って？

- 様々な課題がある地区で、府中市地域まちづくり条例に基づいて、まちづくりのためのルールとして「まちづくり誘導計画」をつくることができます。
- ルールは、市と地域住民との協働により作成し、良好な住環境の誘導・形成を図ります。

府中市地域まちづくり条例

まちづくり誘導地区の指定

- 市は、地区の特性や課題の緊急性等を踏まえ、まちづくりの誘導が必要な地区を「まちづくり誘導地区」として指定します。

まちづくり誘導計画の策定

- 市と地域住民との協働により、土地利用や建築物のルールなどを定める「まちづくり誘導計画」を策定します。
- 権利制限はありません。

都市計画法など

まちの詳細ルールの設定

- まちづくり誘導計画の考え方を基本として、地区計画や景観協定などにより、詳細なまちづくりのルールを設定できます。
- 権利制限を伴います。

北山町・西原町地区まちづくりニュース 第4号

平成31年3月発行

北山町・西原町地区は、新府中街道の供用開始や現在事業が進められている東京八王子線、新奥多摩街道線の整備などにより、今後周辺環境の変化が予想されます。また、北山町1丁目及び2丁目地区は、狭あい道路が多い地区で、東京都が策定した『防災都市づくり推進計画』における「木造住宅密集地域」に該当しています。

このようなことから、まちの土地利用や建築のルールづくりを主なテーマとして、平成30年6月に「北山町・西原町地区まちづくり協議会」を設立し、地域の皆様と一緒にまちづくりを進めています。

今回のまちづくりニュースでは、先日開催された北山町部会・西原町部会とまちづくり協議会（全体会）の概要をお知らせします。

1

北山町部会・西原町部会、まちづくり協議会（全体会）でまちの現況や課題等について意見交換しました！

北山町部会（第2回） 開催概要

日時：平成30年12月6日（木）
午後7時～8時40分

場所：北山自治会館

出席者：5名

内容：・まちの課題を踏まえた対応方策について

⇒詳細は2ページへ



西原町部会（第2回） 開催概要

日時：平成30年12月14日（金）
午後7時～8時35分

場所：西原町自治会館

出席者：12名

内容：・まちの課題を踏まえた対応方策について

⇒詳細は2ページへ



北山町・西原町地区まちづくり協議会（第1回）開催概要

日時：平成31年2月28日（木）
午後7時～8時25分

場所：武蔵台文化センター

出席者：12名

内容：・まちづくり誘導計画の方向性（案）について

⇒詳細は3ページへ



4. 今後の予定

今年度の部会や協議会（全体会）での検討を踏まえ、まちづくり誘導計画のたたき台を作成し、地域の皆様のご意見を伺いながら計画の決定を目指します。

～2019年秋頃

北山町・西原町地区

まちづくり協議会

- 誘導計画たたき台の検討及びまとめ

～2019年秋～冬

まちづくり

誘導計画（案）

説明会

2019年度内（予定）

まちづくり

誘導計画

決定

2020年度～

地区計画等の

導入の検討

ホームページ公開のお知らせ

これまでの北山町・西原町地区のまちづくりニュースなどについては、市のホームページでもご覧になることができます。

随時ホームページにも、まちづくり協議会に関して情報提供を行う予定です。

<ホームページの開き方>

※1、2のいずれかの方法で開けます。

1 右の二次元コードをスマートフォン等で読み込む。



2 検索サイトにて、「北山町 西原町 まちづくり」と入力して検索。

北山町 西原町 まちづくり 検索

2. 部会での主なご意見

まちの課題を踏まえた対応方策（案）の例示について、意見交換を行いました。

●北山町部会から ○西原町部会から

区分	部会第1回での指摘課題	対応方策（案）の例示
建替えについて	●1軒無くなるとその跡地に2軒、3軒と密集して家が建てられている。 ○敷地の細分化が進んでいるが、厳しく規制してしまうと、若い人が移り住まなくなってしまう。	・敷地面積の最低限度の設定 ・隣地境界からの壁面の位置の制限
	○建替え時に燃えにくい建物にすることが大切である。	・建物構造の制限（準耐火建築物以上）
地区内道路について	●七小通り沿道で建ぺい率80%は高すぎる。	・建ぺい率の最高限度の設定
	●○市境の道が狭く、事故が多発しており、安全対策が必要。 ○西原町と北山町一丁目との境の道路（七小通り以西）は、車の交通量が多く危険。	・狭あい道路の整備 ・道路からの壁面の位置の制限 ・交通安全対策の検討
	●七小東側の2路線の他にも広げていくべき道路はないのか。	・狭あい道路の整備
	○行き止まり道路に避難経路の表示があるとよい。	・交通標識等の改善検討
	●一方通行の道を逆走する車がある。多くは一方通行を知らない人だが、中には確信犯も。	・交通標識等の改善検討 ・ドライバーのモラル向上
	●○生け垣が道路にはみ出して、見通しが悪かったりミラーが見えなかったりすることがある。	・生け垣の手入れに関するルールの設定
	○七小通りは、自転車が通行するには危険。 ○富士見通りの片側歩道が狭い。 ○本宿小通りにガードレールがあるとよい。	・交通安全対策の検討
	●○都市計画道路沿道は、低層を基本としつつ、商業施設が立地する可能性を残しておきたい。（飲食店、コンビニなど）	・沿道用途地域の変更 ・建築物等の高さの最高限度の制限 ・建築物等の用途の制限
●○都市計画道路ができることで、バスや通学が不便にならないようにしてほしい。	・東京都（事業主体）への確認	
●空店舗をうまく利用できるように、市から働きかけられないか。	・商店街の活性化方策の検討	
西原町1丁目について	○新府中街道は、歩行者、車、自転車の交通が多く、トラックの出入りが大変だ。	・交通安全対策の検討
	○工業地に大型店舗が増えて用途が混在するようになり、治安が悪くなってきた。	・地権者等への意向調査 ・警察との連携

主なご意見

- まちの改善のためには、ルール導入は早い方がよい。
- 地区の特性を踏まえ、ルールの目的をしっかりと確認して内容を検討すべき。
- まず市の案を出してもらった方が話し合いがしやすい。
- 狭あい道路の整備をスピードアップすべき。
- 部会に参加していない人の意見が大切と思うので、次回アンケートする際は回収率を上げる工夫が必要だ。
- 西原町1丁目は、これまで以上に用途が多様になる心配があるので、適切な規制が望ましい。
- 敷地面積を制限すると、若い人が家を買えなくなる心配がある。
- 防犯カメラや子ども緊急避難の家の設置を検討すべき。

3. 協議会（全体会）での主なご意見

まちづくり誘導計画の方向性（案）について、意見交換を行いました。

これまでの部会での検討を踏まえ、事務局において地区特性を踏まえたまちづくりの誘導を図る計画である「まちづくり誘導地区」の方向性（案）を作成し、全体会にお示ししました。

まちづくり誘導計画の方向性（案）

地区区分の方向性（案）

【地区区分の考え方】

- ・現在の用途地域区分を基本とします。
- ・必要に応じ、事業中の都市計画道路の沿道については、別の地区区分とします。

各地区の方向性（案）

地区区分	方向性（案）
地区全体	敷地の細分化の防止 建物の不燃化 狭あい道路の整備
住商共存地区	商店街の活性化
中密度住宅地区	戸建て、共同住宅を中心とした住宅地
低密度住宅地区	戸建て、小規模共同住宅を中心とした住宅地
商工振興地区	工場と店舗の誘導

主なご意見

- 【敷地の細分化】
 - ・自治会で空き家を調査したところ、最近になって急に建売住宅が増えていることが分かった。ルールづくりは急いだ方がよい。
 - ・細分化しないと一敷地の土地の価格が高くなる事情もあるのではないか。
- 【狭あい道路整備】
 - ・ある程度の強制力を持たないと実現できないのではないか。
 - ・狭あい道路の事業説明会を行ってほしい。
- 【道路交通】
 - ・北山町一丁目交差点（多摩信用金庫北山支店前）の横断歩道の位置に問題があり、危険になっている。
- 【都市計画道路】
 - ・自転車帯と歩行者帯を分離すべき。
 - ・沿道に緑地を設けられないか。
- 【進め方】
 - ・アンケートについては、きちんと計画案を煮詰めた段階で実施すべき。