

名称	北山町・西原町地区まちづくり誘導計画（案）
位置 及び 区域	府中市北山町全域、西原町全域及び西府町四丁目の一部 面積 約 82.4 ha
まちづくりの 目標	<p>本地区の北山町一丁目～四丁目は、低層住宅を中心とした地区である。西原町一丁目は、工場、倉庫、大規模商業施設等が混在する地区となっている。</p> <p>西原町二丁目～四丁目は住宅地に混在して農地など緑が多く残る地区である。</p> <p>本地区内では、新府中街道が完成し、府中都市計画道路3・2・2の2号及び府中都市計画道路3・4・5号が事業中である。幹線道路となる都市計画道路の整備が進むことで、今後、沿道では市街化や生活環境の変化、交通量の増加に伴う、交通安全上の課題が生じることが懸念される。</p> <p>生活道路については、幅員の狭い道路が多く、災害時の防災活動や歩行者、自転車の安全面に課題がある。</p> <p>また、北山町一丁目は、「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、地震による建物の倒壊や火災延焼が危惧される。</p> <p>これらのことから、本地区では以下のようなまちを目指してまちづくりを進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に強いまち</li> <li>・歩行者や自転車が安全に移動できるまち</li> <li>・緑が豊かで良好な景観が形成されるまち</li> </ul>
まちづくり 方針	<p>1 土地利用の方針</p> <p>目標に向けたまちづくりを進めていくため、本地区を7つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>2 地区施設の整備及び維持・保全の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路については、府中都市計画道路3・2・2の2号東京八王子線及び府中都市計画道路3・4・5号新奥多摩街道線の整備を推進する。</li> <li>・主要生活道路は、沿道建築物の壁面後退等による歩行空間の拡充や自動車のスピードの抑制対策、自転車ナビマーク、ナビラインの設置等により歩行者の安全確保に努める。</li> <li>・生活道路は、4メートル以上の幅員と角地の隅切りの確保や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。また、建築基準法第42条第2項に基づく建築物の建替えに伴う後退により、災害時に避難経路となる幅員4メートル以上の道路ネットワークの早期形成に努める。</li> <li>・上記以外の道路については、角地の隅切りの確保に努める。</li> </ul> <p>3 建築物等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災性の向上のため、民間用地の土地利用の転換の際は、できる限り現在のオープンスペースの確保に努める。</li> </ul>

まちづくり方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に強い安全安心な市街地を形成するため、敷地の細分化や建築物の密集化を防ぎ、燃え広がりにくい居住環境を誘導する。</li> <li>・主要生活道路に面する敷地では、道路からの壁面後退を誘導し、歩行空間の確保を図る。</li> </ul>
土地利用に関する事項	<p>&lt;住商共存地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>&lt;沿道住宅地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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を誘導する。</li> <li>・後背の低層住宅地への日影等の影響に配慮した沿道市街地の保全・育成を図る。</li> </ul> <p>&lt;中層住宅A地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>&lt;中層住宅B地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>&lt;低層住宅A地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の一部が「東京都防災都市づくり推進計画」で「木造住宅密集地域」に位置付けられる本地区は、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。</li> </ul> <p>&lt;低層住宅B地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>&lt;業務地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路沿道の利便性を生かした工場及び店舗を維持・誘導するとともに、新たな住宅の建築の抑制を図る。</li> </ul>
地区施設の配置及び整備に関する事項	<p>地区施設の配置と規模</p> <p><b>【道路】</b></p> <p>&lt;幹線道路&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路1号（新府中街道）（幅員 36m、整備済）</li> <li>・幹線道路2号（府3・2・2の2号）（幅員 36m～40m、事業中）</li> <li>・幹線道路3号（府3・4・5号）（幅員 20m、事業中）</li> </ul> <p>&lt;主要生活道路&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要生活道路1号（七小通り、幅員 5.01m～10.00m）</li> <li>・主要生活道路2号（横街道、幅員 2.73m～7.55m）</li> <li>・主要生活道路3号（富士見通り、幅員 6.00m～22.08m）</li> <li>・主要生活道路4号（市道5-141号、幅員 6.00m～11.54m）</li> <li>・主要生活道路5号（市道5-290号、幅員 7.28m～11.56m）</li> <li>・主要生活道路6号（十中通り、幅員 4.01m～8.55m）</li> </ul>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区施設の配置及び整備に関する事項</p>	<p>&lt;生活道路&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活道路1号（市道5-122号（北山中央通り）、幅員2.73m～14.03m）</li> <li>・生活道路2号（市道5-129号（北山本通り）、幅員2.70m～6.01m）ほか</li> </ul> <p>※幅員が4メートル未満のものについては、4メートル以上にする。</p> <p>【公園】</p> <p>&lt;都市計画公園&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・西原公園（富士見公園）</li> <li>・西原町公園</li> <li>・西原町東公園</li> </ul> <p>&lt;その他の公園&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・せせらぎ公園</li> <li>・西原町四丁目公園</li> </ul> <p>&lt;スポットパーク&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スポットパークわりま</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物及び工作物等に関する事項</p>	<p>&lt;住商共存地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の用途は、周囲と調和のとれた施設とし、生活利便性の向上につながる施設を誘導する。</li> <li>・ゆとりある居住環境にふさわしい敷地規模の確保に努める。</li> <li>・日当たりや風通しを確保しやすいよう、隣地境界から建築物の壁面を後退する。</li> <li>・歩行空間の確保のため、主要生活道路に面する敷地では道路境界からの壁面後退を誘導し、歩道状空地を創出するため後退部分に工作物を設置しないよう誘導する。</li> <li>・角地には隅切りをつくり、隅切り部分には工作物を設置しない。</li> <li>・建築物の高さは、周辺の中低層住宅への影響に配慮した高さとする。</li> <li>・建築物等の形態・色彩等は、景観形成基準に沿った周辺の環境と調和したものとする。</li> <li>・道路に面する塀などは、地震などによる倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生垣又はフェンスとするよう配慮する。</li> </ul> <p>&lt;沿道住宅地区&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の用途は、周囲の環境と調和のとれた施設とし、生活利便性の向上につながる施設を誘導する。</li> <li>・ゆとりある居住環境にふさわしい敷地規模の確保に努める。</li> <li>・日当たりや風通しを確保しやすいよう、隣地境界から建築物の壁面を後退する。</li> <li>・歩行空間の確保のため、主要生活道路に面する敷地では道路境界からの壁面後退を誘導し、また、歩道状空地を創出するため後退部分に工作物を設置しないよう誘導する。</li> <li>・角地には隅切りをつくり、隅切り部分には工作物を設置しない。</li> <li>・建築物の高さは、周辺の低層住宅地への影響に配慮した高さとし、沿道の建築物より著しく突出しないように配慮する。</li> </ul>

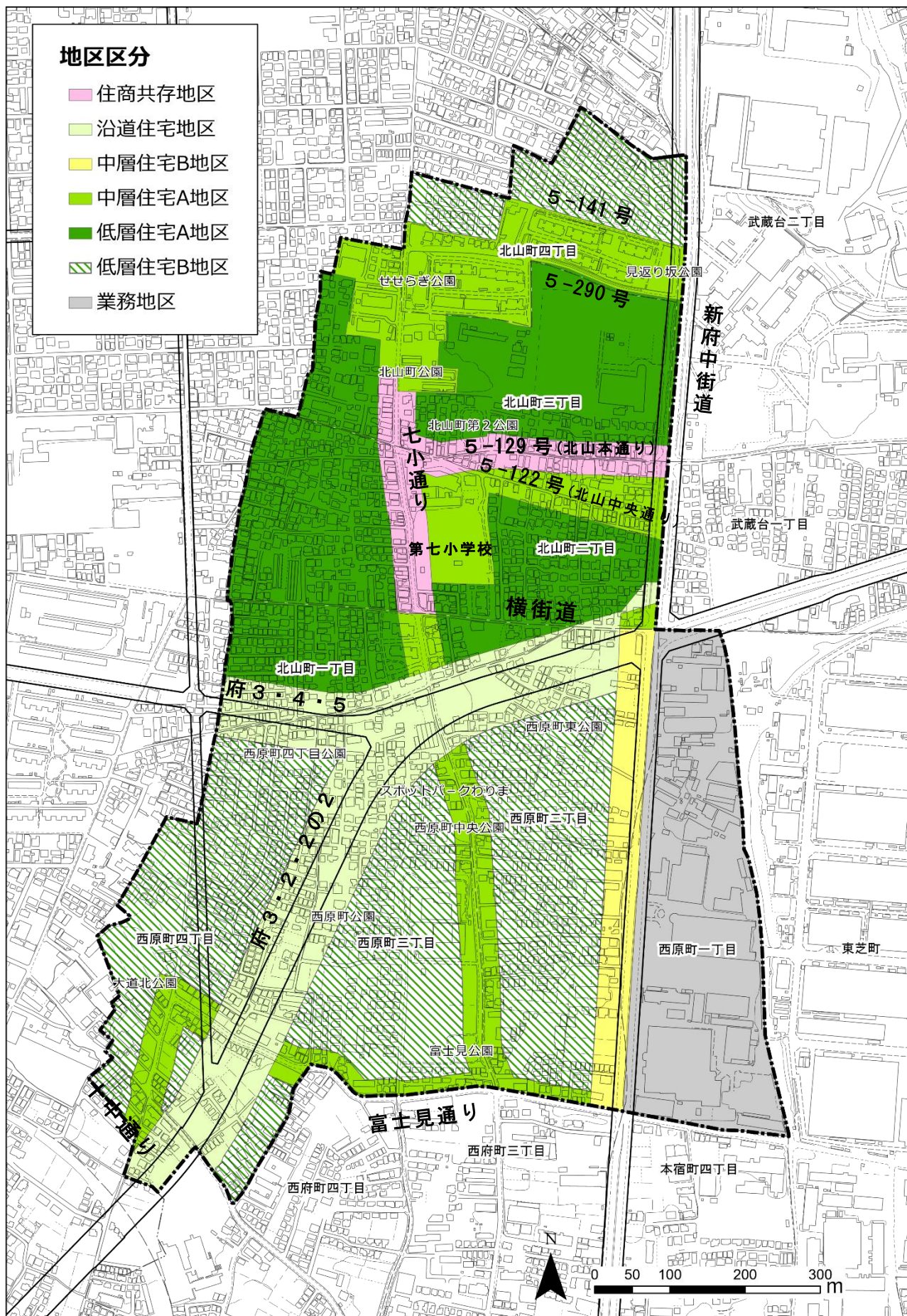
- ・建築物等の形態・色彩等は、景観形成基準に沿った周辺の環境と調和したものとする。
  - ・道路に面する塀などは、地震などによる倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生垣又はフェンスとするよう配慮する。
  - ・準耐火建築物への建替えを促進し、不燃化に努める。
- <中層住宅A地区>
- ・建築物の用途は、周囲の環境と調和のとれた施設とする。
  - ・ゆとりある居住環境にふさわしい敷地規模の確保に努める。
  - ・歩行空間の確保のため、主要生活道路に面する敷地では道路境界からの壁面後退を誘導し、歩道状空地を創出するため後退部分に工作物を設置しないよう誘導する。
  - ・角地には隅切りをつくり、隅切り部分には工作物を設置しない。
  - ・建築物の高さは、周辺の中低層住宅への日影等の影響に配慮した高さとする。
  - ・建築物等の形態・色彩等は、景観形成基準に沿った周辺の環境と調和したものとする。
  - ・道路に面する塀などは、地震などによる倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生垣又はフェンスとするよう配慮する。
- <中層住宅B地区>
- ・建築物の用途は、周囲の環境と調和のとれた施設とし、生活利便性の向上につながる施設を誘導する。
  - ・ゆとりある居住環境にふさわしい敷地規模の確保に努める。
  - ・歩行空間の確保のため、主要生活道路に面する敷地では道路境界からの壁面後退を誘導し、歩道状空地を創出するため後退部分に工作物を設置しないよう誘導する。
  - ・角地には隅切りをつくり、隅切り部分には工作物を設置しない。
  - ・建築物の高さは、周辺の中低層住宅への日影等の影響に配慮した高さとする。
  - ・建築物等の形態・色彩等は、景観形成基準に沿った周辺の環境と調和したものとする。
  - ・道路に面する塀などは、地震などによる倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生垣又はフェンスとするよう配慮する。
- <低層住宅A地区>
- ・建築物の用途は、周囲の環境と調和のとれた施設とする。
  - ・ゆとりある居住環境にふさわしい敷地規模の確保に努める。
  - ・日当たりや風通しを確保しやすいよう、隣地境界から建築物の壁面を後退する。
  - ・歩行空間の確保のため、主要生活道路に面する敷地では道路境界からの壁面後退を誘導し、歩道状空地を創出するため後退部分に工作物を設置しないよう誘導する。
  - ・角地には隅切りをつくり、隅切り部分には工作物を設置しない。
  - ・建築物の高さは、低層住宅地にふさわしい高さとする。

建築物及び工作物等に関する事項

- ・建築物等の形態・色彩等は、景観形成基準に沿った周辺の環境と調和したものとする。
  - ・道路に面する塀などは、地震などによる倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生垣又はフェンスとするよう配慮する。
  - ・準耐火建築物への建替えを促進し、不燃化に努める。
- <低層住宅B地区>
- ・建築物の用途は、周囲の環境と調和のとれた施設とする。
  - ・ゆとりある居住環境にふさわしい敷地規模の確保に努める。
  - ・日当たりや風通しを確保しやすいよう、隣地境界から建築物の壁面を後退する。
  - ・歩行空間の確保のため、主要生活道路に面する敷地では、道路境界からの壁面後退を誘導し、歩道状空地を創出するため後退部分に工作物を設置しないよう誘導する。
  - ・角地には隅切りをつくり、隅切り部分には工作物を設置しない。
  - ・建築物の高さは、低層住宅地にふさわしい高さとする。
  - ・建築物等の形態・色彩等は、景観形成基準に沿った周辺の環境と調和したものとする。
  - ・道路に面する塀などは、地震などによる倒壊の影響を最小限にするため、基礎の部分を低くし、上部を生垣又はフェンスとするよう配慮する。
  - ・準耐火建築物への建替えを促進し、不燃化に努める。
- <業務地区>
- ・新たな住宅の建築の抑制を図るとともに、地区と調和のとれた施設を誘導する。
  - ・ゆとりあるまち並みにふさわしい敷地規模の確保に努める。
  - ・歩行空間の確保のため、主要生活道路に面する敷地では、道路境界からの壁面後退を誘導し、歩道状空地を創出するため後退部分に工作物を設置しないよう誘導する。
  - ・角地には隅切りをつくり、隅切り部分には工作物を設置しない。
  - ・建築物の高さは、周辺への日影等の影響に配慮した高さとする。
  - ・建築物等の形態・色彩等は、景観形成基準に沿った周辺の環境と調和したものとする。

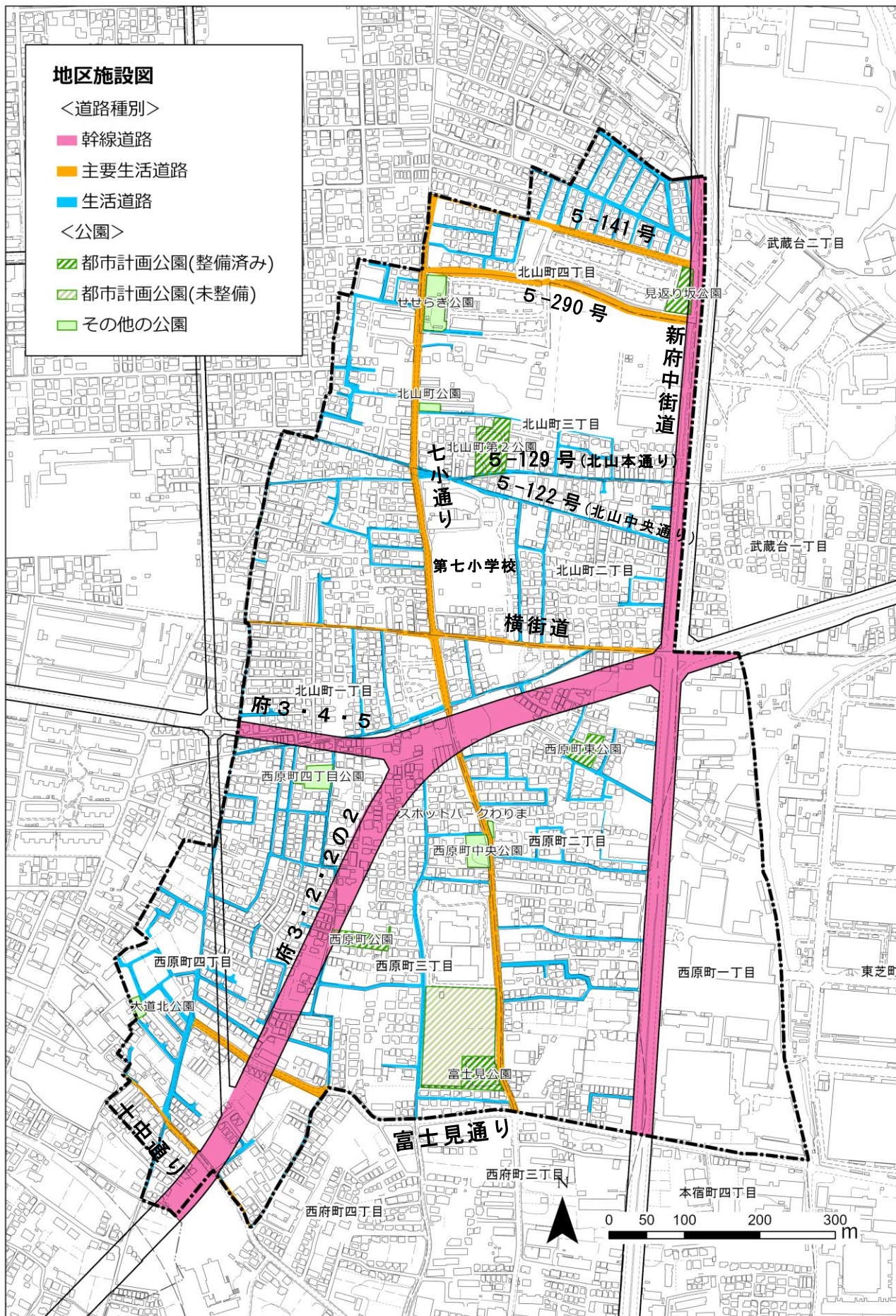


■ 地区区分図（案）





■ 地区施設図（案）



【参考】地区区分ごとのルール化の方向性

地区区分		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	低層住宅B地区	業務地区
建築物等の用途の制限		●	●	●	●	●	●	●
建築物の敷地面積の最低限度		●	●	●	●	●	●	●
壁面の位置の制限	隣地境界からの後退	●	●			●	●	
	道路境界からの後退	●	●	●	●	●	●	●
壁面後退区域の工作物の設置の制限		●	●	●	●	●	●	●
建築物等の高さの最高限度		●	●	●	●	●	●	●
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		●	●	●	●	●	●	●
垣または柵の構造の制限		●	●	●	●	●	●	
燃えにくい建物への促進			●			●	●	

※●はルールを適用する地区