

まちづくり誘導計画（たたき台）

名称	北山町・西原町地区まちづくり誘導計画
位置及び区域	府中市北山町一～四丁目、西原町一～四丁目の全部及び西府町四丁目の一部 面積 約 82.4ha
まちづくりの目標	<p>本地区は、府中市の北西部に位置し、西側と北側は国立市との市境に面し、東側を新府中街道、南側を富士見通りに囲まれている。北部は国分寺崖線景観形成地区に位置付けられ、南部は農地の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が予想される。</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日常時の歩行者や自転車の安全面に課題がある。</p> <p>また、北山町一・二丁目は、平成 28 年 3 月改定の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、老朽木造住宅が密集し、地震による建物の倒壊や火災延焼が危惧される。</p> <p>さらに、東西方向の道路における歩行者の安全確保、緑の保全・創出などの課題がある。</p> <p>これらのことから、本地区では災害に強く、緑豊かで景観に配慮した良好なまち並みの形成を図る。</p>
まちづくり方針	<p>1 土地利用の方針</p> <p>災害に強く安全で安心なまちづくりを進めていくため、都市計画道路の整備による土地利用条件の変化や木造住宅密度の高い街区の分布状況等を踏まえ、住商共存地区、沿道住宅地区、中密度住宅 A 地区、中密度住宅 B 地区、低密度住宅 A 地区、低密度住宅 B 地区及び商工振興地区の 7 つに地区を区分し、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>地区内の防災性の向上のため、民間用地の土地利用転換にあたっては、できる限り現在のオープンスペースによる不燃空間機能等の維持に努める。</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"> ● 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。 ● 主要な生活道路は、自動車のスピードの抑制対策、自転車ナビマークやナビルートを設置等により歩行者の安全性確保に努める。 ● 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を進め、行き止まり道路の奥敷地における二方向避難経路の確保に努める。 ● 特に、木造住宅の密度の高い住宅地における 5-122 号及び 5-129 号の路線型狭あい道路の整備を進めるほか、建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市有通路については、歩行者のための避難経路として適切に管理する。 ●通路のみに接する敷地については、建替えにあたって建築基準法第43条第1項ただし書き許可に関する通路協定の締結を促し、避難経路の確保を図る。 <p>3 建築物等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●低密度住宅地区や沿道住宅地区は、老朽木造建物の建替えに合わせて、建築物の不燃化を促進する。 ●沿道住宅地区は、後背住宅地との高さの調和に配慮した建築物を誘導するとともに、落ち着いた住宅地にふさわしい垣又はさくの構造や建築物等の形態又は色彩等の誘導を図る。
<p>土地利用に関する事項</p>	<p><住商共存地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 <p><沿道住宅地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●無秩序な市街化を防ぎながら、戸建住宅や共同住宅等を中心としつつ、小規模な店舗等との調和の取れた土地利用を誘導するとともに、後背住宅地への影響に配慮した沿道市街地の保全・育成を図る。 <p><中密度住宅A地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●既存の戸建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。 <p><中密度住宅B地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●後背住宅地の居住環境に配慮した、戸建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。 <p><低密度住宅A・B地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●戸建住宅や小規模な共同住宅を中心とした住宅地としての土地利用とする。 <p><商工振興地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●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、新たな住宅の建築抑制を図る。
<p>地区施設の配置及び整備に関する事項</p>	<p>地区施設の配置と規模</p> <p>【道路】</p> <p>(幹線道路)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●府中都市計画道路3・3・8号府中所沢線〔新府中街道〕(幅員36m、整備済) ●府中都市計画道路3・2・2の2号東京八王子線(幅員36m～40m、事業中) ●府中都市計画道路3・4・5号新興多摩街道線(幅員20m、事業中) <p>(主要な生活道路)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●七小通り ●横街道 ●富士見通り

	<ul style="list-style-type: none"> ●市道 5-141号 ●市道 5-290号 (生活道路) (市有通路) ●市道 5-122号 (北山中央通り)、市道 5-129号 (北山本通り) ほか 【公園】 (都市計画公園) ●富士見公園 ●西原町公園 ●北山町第二公園 ●西原町東公園 ●見返り坂公園 (その他都市公園) ●せせらぎ公園 ●北山町公園 ●西原町中央公園 ●西原町四丁目公園 ●大道北公園 (スポットパーク) ●スポットパークわりま
<p>建築物及び工作物等に関する事項</p>	<p><住商共存地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●建築物の用途は、周囲の環境に悪影響を与える施設を抑制し、生活利便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。 ●日当たりや風通しを確保しやすいよう、隣地から建築物の壁面を後退する。 ●ゆとりあるまち並みづくりに向けて、建築物の壁面は道路から後退する。 ●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。 <p><沿道住宅地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ●建築物の用途は、周囲の環境に悪影響を与える施設を抑制し、生活利便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。 ●日当たりや風通しを確保しやすいよう、隣地から建築物の壁面を後退する。 ●ゆとりあるまち並みづくりに向けて、建築物の壁面は道路から後退する。 ●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。 ●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。

<中密度住宅A地区>

- 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。
- 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。

<中密度住宅B地区>

- 建築物の用途は、周囲の環境に悪影響を与える施設を抑制し、生活利便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。
- 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。

<低密度住宅A地区>

- 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、隣地から建築物の壁面を後退する。
- ゆとりあるまち並みづくりに向けて、建築物の壁面は道路から後退する。
- 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。

<低密度住宅B地区>

- 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、隣地から建築物の壁面を後退する。
- ゆとりあるまち並みづくりに向けて、建築物の壁面は道路から後退する。
- 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

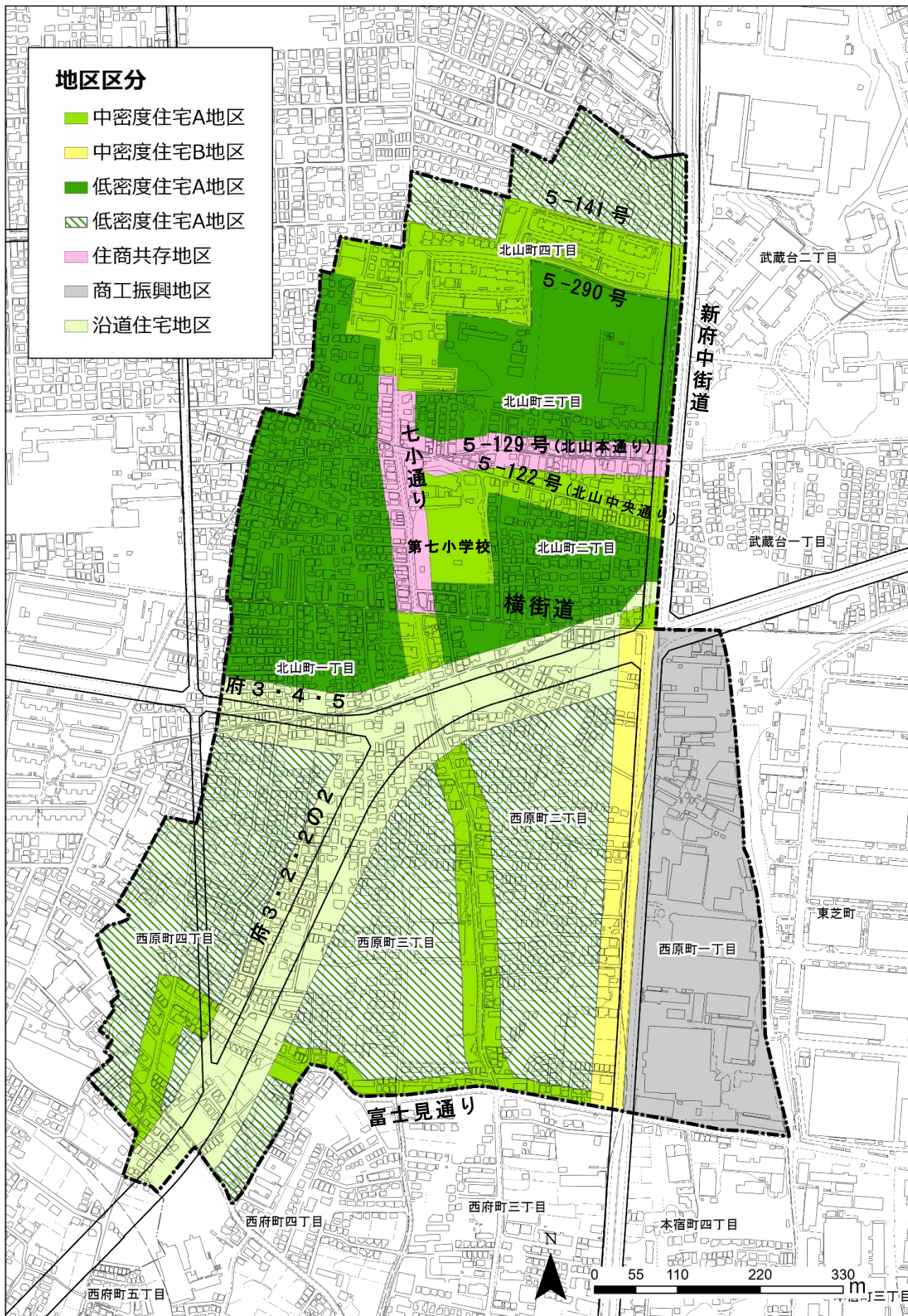
の部分を下にし、上部を生垣又はフェンスとするよう配慮する。

- 準耐火建築物への建替えを促進し、不燃化に努める。

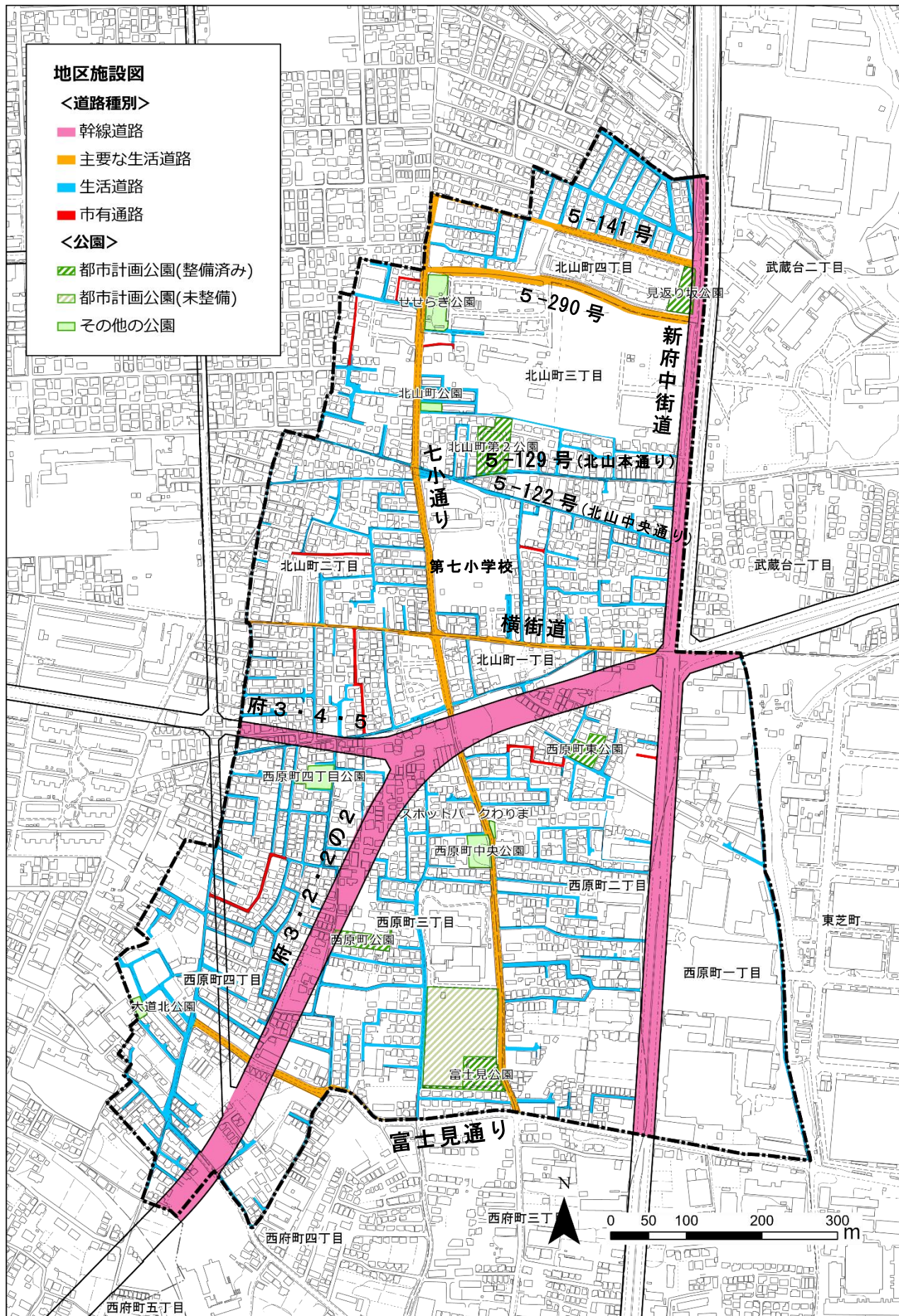
<商工振興地区>

- 新たな住宅の建築の抑制を図るとともに、地区にふさわしい施設を誘導する。
- 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。
- 建築物の高さは、周辺への影響に配慮した高さとする。

■ 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	中密度住宅A地区	中密度住宅B地区	低密度住宅A地区	低密度住宅B地区	商工振興地区
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建替え促進			●			●	●	

※●はルールを適用する地区