

第8回まちづくり協議会を開催しました！

日時：令和5年10月13日(金) 午後7時~午後9時15分
 会場：新町文化センター 3階 講堂
 内容：地区計画たたき台に関する説明会・アンケート結果、
 及び協議会案の修正について、協議会案の確認
 参加者：10名



▲当日の様子

当日の主な意見 ●：参加者、→：事務局

地区計画たたき台に関するアンケート結果について

●アンケートの回答率が14.7%だが、統計上問題ないか。
 →任意のアンケートであり、有効回答率を定めていません。このようなまちづくりに関するアンケートの回答率は昔と比べると年々減少傾向にあり、回答率が10%未満の事例もあります。

新町栄町地区地区計画 協議会案について

- 生け垣が道路にはみ出ている所があるので、生け垣の管理に関する内容を追加できないか。
 →地区計画は建築物を建築する際に適用されるルールのため、生け垣の維持管理について規定することはできませんが、誘導計画には生け垣の維持管理についての記載があります。地区計画と誘導計画が一体となってまちづくりを進めていくことが大事だと考えています。
- 関東医療少年院跡地の東西をつなぐ真っすぐな道路が出来るとうい。道路を整備にすることについて、国や東京都と協議してもらいたい。
- 今回の協議会案では、「関東医療少年院跡地が東西を分断していることから、跡地内を歩行者や・自転車が通り抜けられる通路等の整備が望まれます。」とあるが、自動車も追加して良いと思う。
- 個人的な意見だが、歩行者優先であり自動車を明記する必要はない。
 →「通路等」には道路も含まれます。ただし、市としては、関東医療少年院跡地の東西間では、最低限、歩行者と自転車が通行可能になることが共通認識であると理解しています。歩行者等が通行可能となるように地区計画に方針を記載する予定です。

新町・栄町地区まちづくり協議会の解散について

「新町・栄町地区まちづくり協議会会則」では「協議会が活動目的を達成したと判断した場合は、協議会を解散できる。」と示されています。
 本協議会の目的である「協議会は、対象地区の防災性の向上や良好な住環境の保全等のまちづくりに関して、地区住民と行政が協働で地区計画の案を作成すること」を達成したため、協議会案を提出した令和5年11月17日をもって本協議会を解散しました。
 令和3年から、本協議会委員としてご参加いただいた方につきましては、誠にありがとうございました。

発行・問合せ：

府中市 都市整備部 計画課

〒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

府中市ホームページ



新町・栄町地区まちづくりニュースレター

発行：府中市 都市整備部 計画課 / 令和6年1月

新町・栄町地区では、関東医療少年院の移転等をきっかけに、地区の特性や課題等を踏まえた「**新町・栄町地区まちづくり誘導計画**」(以下、「誘導計画」といいます。)を平成24(2012)年に決めました。

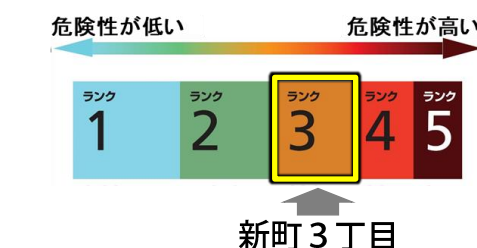
また、東京都の地域危険度測定調査(令和4(2022)年)において、新町3丁目の**総合危険度がランク3**とされました。(右図)

こうしたことから、誘導計画の目標である**住環境の維持・向上や、防災性の改善**を図るため、より具体的で、実効性のある**地区計画の策定**を地域の皆様と検討してきました。

誘導計画と地区計画については、ニュースレター第2期第1号もご参照ください。



▲新町・栄町地区の地域危険度



新町・栄町地区地区計画 協議会案を市に提出しました！

新町・栄町地区まちづくり協議会から、令和5年11月17日に「新町・栄町地区地区計画 協議会案 提案書」を市に提出しました。

協議会案の概要はP.2、3へ

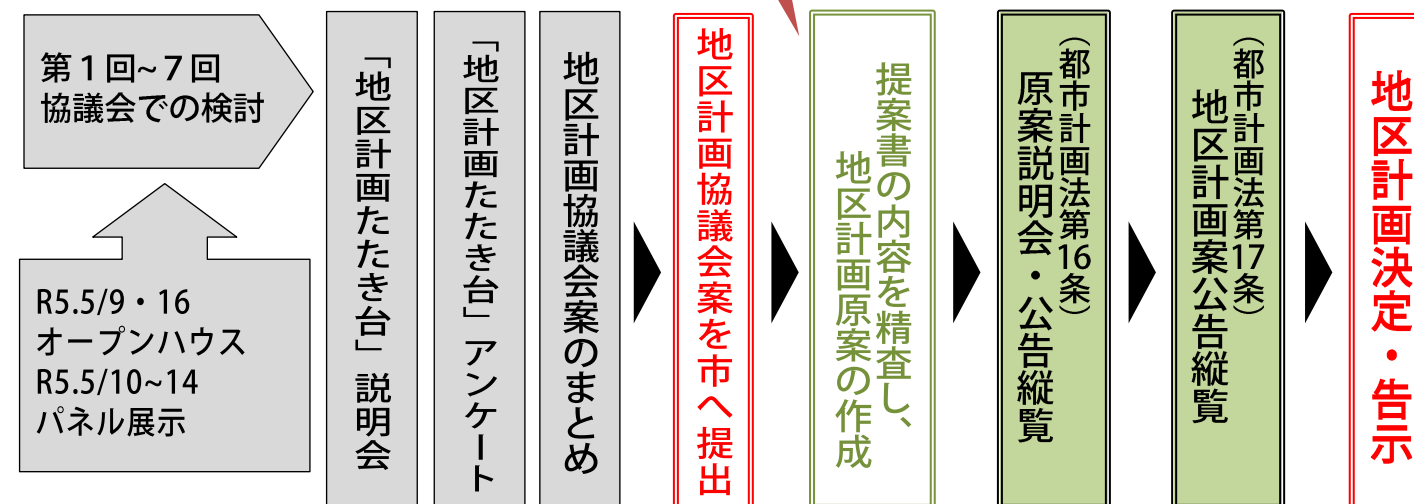
今後は、提出された提案書の内容を精査し、市において「新町・栄町地区地区計画」(原案)としてまとめ、原案説明会や原案の縦覧を行う等都市計画法に基づく手続きを進めます。新町・栄町地区地区計画決定までの流れは、次のとおりです。



▲提出の様子

地区計画決定までの進め方

令和3年度~第8回まちづくり協議会



新町・栄町地区地区計画 協議会案 提案書の主な内容

■ 地区計画の目標

- 多様な世帯が住まい、閑静ながらも活気のある生活利便性の高い住宅地
- 東八道路と国分寺街道による交通利便性を活かした、歩行者や自転車が安全で快適に移動できるまち
- 災害時の消防、救急活動ができるとともに、住民の防災意識向上により、いざというときの備えも万全で、安心して暮らせるまち
- 地域で育てる緑が豊かにあふれるまち

■ 土地利用の方針

本地区を6つの地区に分けて、それぞれの地区の将来像を示します。

低層住宅地区	緑豊かなゆとりある、戸建住宅や低層共同住宅を中心とした住宅地としての土地利用を図ります。
中高層住宅地区	高齢世帯及び若年世帯が居住する戸建住宅や共同住宅等を中心として、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土地利用を図ります。
沿道商業A地区	無秩序な市街化を防ぎながら、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図ります。また、歩行空間や後背の住環境に配慮した土地利用を図るとともに、身近な生活を支え、地域の交流の場ともなる商店街としての土地利用を誘導します。
沿道商業B地区	無秩序な市街化を防ぎながら、後背の低層住宅地への日影等の影響に配慮した、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図ります。
大規模敷地A地区	周辺の低層住宅地の居住環境に配慮し、緑豊かなゆとりある環境の形成を図るとともに、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図ります。また、関東医療少年院跡地が地区内を東西に分断していることから、跡地内を歩行者・自転車が通り抜けられる通路等の整備が望まれます。
大規模敷地B地区	無秩序な市街化を防ぎながら、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図ります。また、周辺の住環境と調和し、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図ります。

■ 地区施設の整備

①歩行者ネットワークの形成

「新町・栄町地区まちづくり誘導計画」において生活幹線道路に位置付けている道路は、本地区において重要な道路であることから、歩行者、自転車の安全性を確保していくことが必要です。

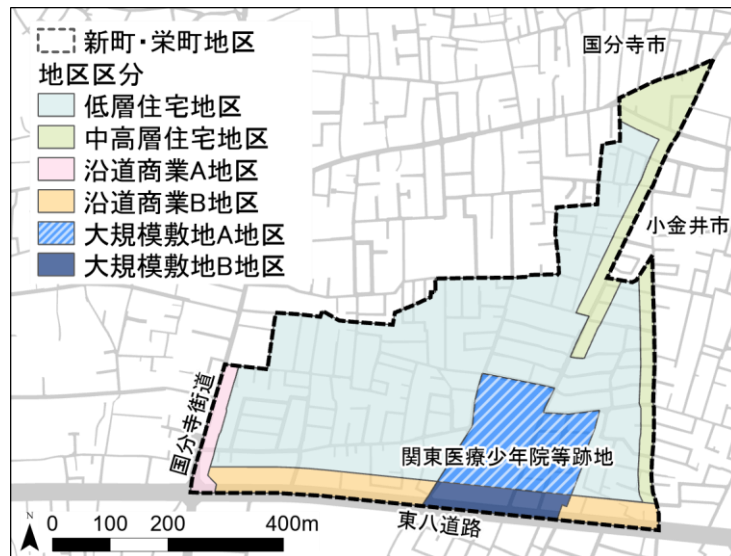
②安全でゆとりのある歩道の確保

関東医療少年院跡地の周回道路は、地区内の多くの人が行きかい、子どもたちの通学路となっていることから、安全でゆとりのある歩道確保が望まれます。

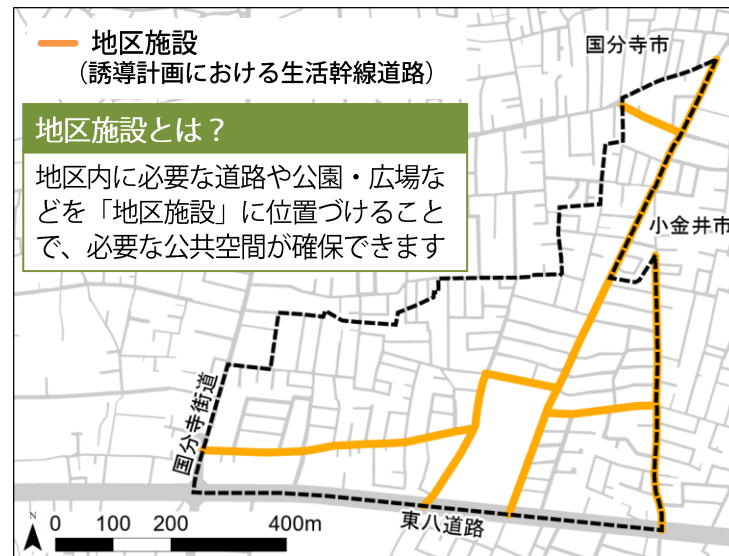
③公園の整備

地区における防災性の向上と憩いの空間を形成するため、関東医療少年院等跡地開発時の公園が新町第3公園と一体となるように整備されることが望まれます。

■地区区分



■地区施設



■ 建築のルール

①建てることのできない建物の種類

周辺住環境との調和を図るために、次の表の建物を建てることのできないように、次の表のとおり建築物の用途制限を定めます。

沿道商業A地区	沿道商業B地区	大規模敷地B地区	中高層住宅地区	大規模敷地A地区	低層住宅地区
・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場など ・倉庫業を営む倉庫 ・ガソリンスタンド ・液化石油ガススタンド ・準住居地域で建築してはならない工場	・寺社、寺院、教会など ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場など ・倉庫業を営む倉庫 ・ガソリンスタンド ・液化石油ガススタンド		寺社、寺院、教会など		

②敷地面積のルール

土地の細分化や建物の密集化の進行を防止するため、次の表のとおり敷地面積の最低限度を定めます。

低層住宅地区	中高層住宅地区	沿道商業A地区	沿道商業B地区	大規模敷地A地区	大規模敷地B地区
110㎡以上	100㎡以上	100㎡以上	100㎡以上	100㎡以上	100㎡以上
「府中市開発事業に関する指導要綱」に沿った内容とします。					
①一戸建ての住宅又は二戸長屋、店舗併用住宅は110㎡以上とします。					
②それ以外の建物の種類(用途)の場合、敷地が細かく分割されないように、大きな面積を設定します。具体的な数値は市で検討をお願いします。ただし、防災倉庫及びトイレについてはこのルールを適用しないものとします。					

③壁面の位置と後退区域の工作物のルール

隣の敷地に圧迫感を与えず、日当たりや風通しを確保するために、隣の敷地との壁面の位置の制限を定めます。また、6m未満で交わる角敷地に隅切りの設置を定めます。

低層住宅地区	中高層住宅地区	沿道商業A地区	沿道商業B地区	大規模敷地A地区	大規模敷地B地区
	道路と隣の敷地から0.5m以上後退し、後退した部分には工作物の設置を制限します。		なお、道路からの後退部分については、門や塀は設置可能とします。		
				道路と隣の敷地から建物の距離をある程度離します。隣の敷地からの離す距離は建物の高さに応じて設定することとし、晴見町地区地区計画を事例として、市での検討をお願いします。後退した部分には工作物の設置を制限します。	

④高さのルール

周辺の低層住宅と調和した高さとなり、既存の建物の高さを考慮して、次の表のとおり高さの最高限度を定めます。

低層住宅地区	大規模敷地A地区	中高層住宅地区	大規模敷地B地区	沿道商業B地区	沿道商業A地区
10m			20m		25m

⑤建築物の形態や色彩のルール (全ての地区)

建物の屋根や外壁の色を周辺の環境と調和させることで、落ち着いたまち並みを作ります。色彩については、府中市景観計画で定めている色彩基準に適合させることで、一体的なまち並みを望みます。

⑥塀のブロック部分の高さと生け垣やフェンスなどのルール (全ての地区)

塀のブロック部分の高さを0.4m以下とし、道路に面する垣又は柵を生け垣または透過性のあるフェンスとします。地震での倒壊による被害を少なくし、見通しがよくなることで防犯性の向上を望みます。

⑦建築物の緑化のルール

大規模敷地A地区及び大規模敷地B地区に緑化を誘導するため、中高層建築物など場合には、緑化率の最低限度を15%以上に定めます。