

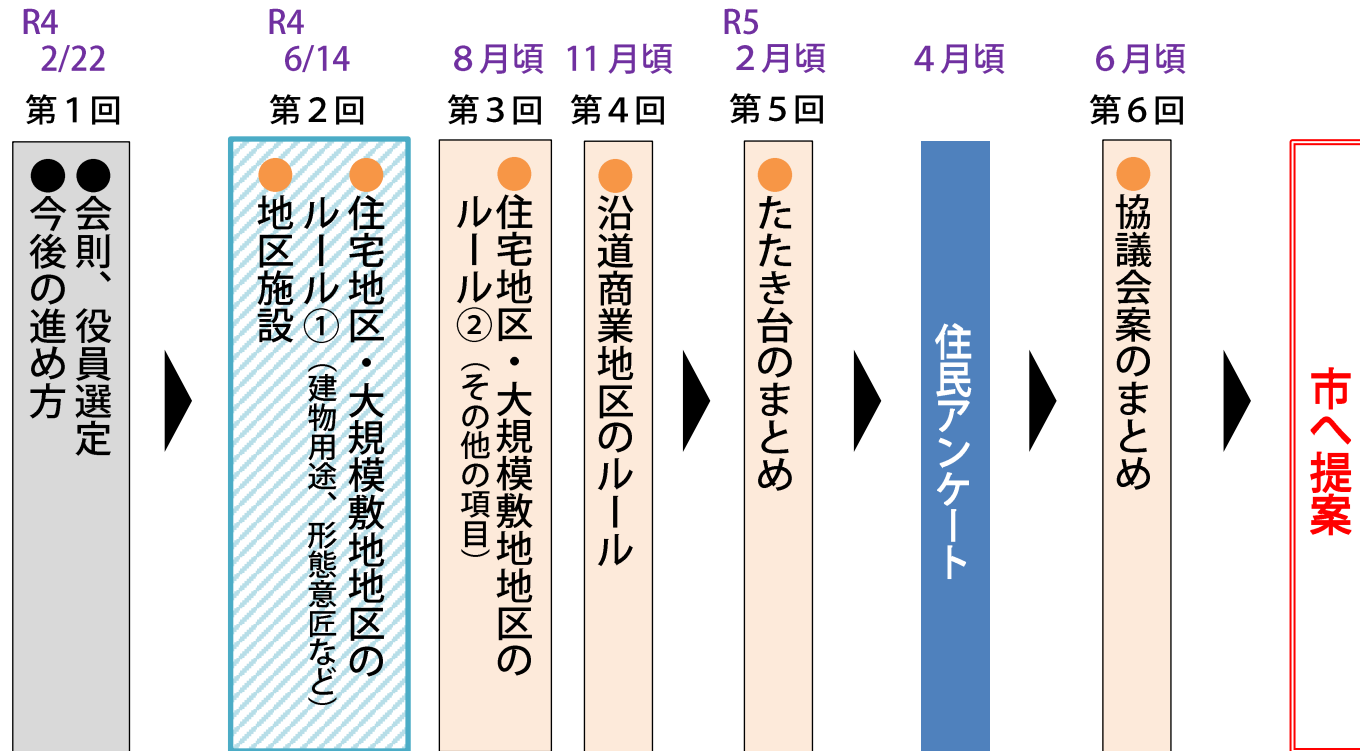
# 新町・栄町地区まちづくりリニューアルスレター

発行：府中市 都市整備部 計画課 / 令和4年5月

## 今後の活動予定

今後は、地区計画の具体的な内容について、検討を進めていきます。

まちづくり協議会が地区計画に対する提案を取りまとめ、第6回協議会后、市に提出する予定です。

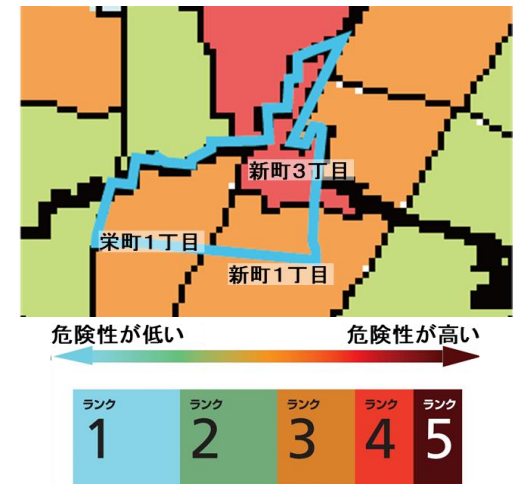


新町・栄町地区では、関東医療少年院の移転等を契機に、地区の特性や課題等を踏まえた「新町・栄町地区まちづくり誘導計画」を平成24(2012)年に決めました。

また、東京都の地域危険度調査(平成30(2018)年)において、新町3丁目の総合危険度が市内で最も高いランク4とされました(右図)

こうしたことから、「新町・栄町地区まちづくり誘導計画」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います。

まちづくり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

## 第1回まちづくり協議会を開催しました!

日時：令和4年2月22日(火)午後7時~午後8時20分

会場：新町文化センター 3階 講堂

内容：新町・栄町地区まちづくり協議会の設立、これまでの経過と本地区の現状、地区計画制度と今後の進め方

参加者：協議会員15名、傍聴者3名



▲協議会当日の様子

### 第2回まちづくり協議会のお知らせ

第2回新町・栄町地区まちづくり協議会を次のとおり開催します。

まちづくり協議会は傍聴が可能ですので、お気軽にご参加ください。

**日時** 令和4年6月14日(火)  
午後7時~午後8時30分(予定)

**会場** 新町文化センター 3階 講堂

**内容** ・役員の選出 ・区域割りの検討  
・地区施設や住宅地区・大規模敷地地区のルールについて



※ご出席の際は、マスクの着用をお願いいたします。  
※会場の席の配置や机・椅子の消毒など新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止対策を行った上で運営いたします。  
※新型コロナウイルス感染症の拡大状況により、終了時間等が変更になる場合があります。

発行・問合せ：  
新町・栄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)  
〒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



### 当日の内容 ~地区計画とは~

地区特性に応じて独自に決めることのできるルール

地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、地区の特性や課題を踏まえ、既にある都市計画(用途地域など)に追加して詳細なルールを地区単位で独自に定める制度です。

### 建築物を建築する時のルール

建築物を建築する際に適用されるルールです。

地区計画が決定された後に建替えなどを行う際には、地区計画で定められたルールが適用されます。

### 住民発意による地区計画(案)の提案ができる

地区計画は、住民の意見を反映しつつ地区レベルできめ細やかなまちづくりを進める、最も身近な都市計画です。住民の皆さんが考えた地区計画の案を市に提案できます。

※当日の主な意見については、P.3に記載しています。

## 用途地域について

用途地域とは、「建築できる用途の建物」「建築できない用途の建物」を定めた地域のことです。新町・栄町地区には、4つの用途地域が定められています。

| 区分           | 建築できる主な用途   |
|--------------|---|
| 第一種低層住居専用地域  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅、共同住宅など</li> <li>● 寺院、公衆浴場、老人ホームなど</li> </ul>  |
| 第一種中高層住居専用地域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床面積 500㎡以下、2階建以下の小規模スーパー、飲食店など</li> <li>● 病院</li> </ul>  |
| 準住居地域        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床面積 10,000㎡以下の大規模店舗</li> <li>● 床面積 3,000㎡を超える事務所等</li> <li>● 10,000㎡以下のカラオケボックス、パチンコ屋など</li> </ul> |
| 近隣商業地域       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床面積 10,000㎡以上の大規模店舗</li> <li>● カラオケボックス、パチンコ屋、映画館など</li> </ul>                                     |

■本地区の用途地域

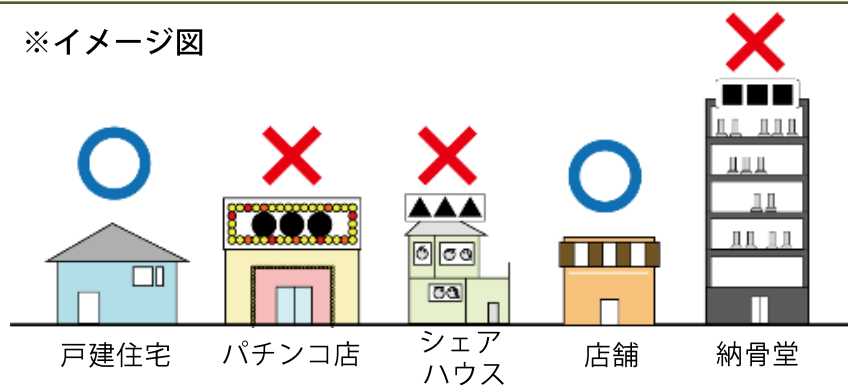


## 地区整備計画で定めることのできる主なルールの例

### ①建築物等の用途の制限

- 地区内に望まない建築物を地区整備計画に定めることで、当該建築物の建築を禁止することができ、周辺環境と調和した建築物を誘導することができます。

※イメージ図

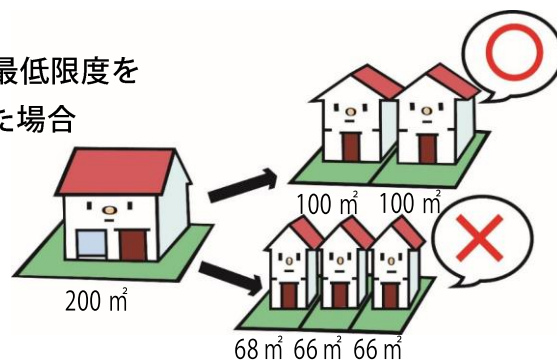


### ②建築物の敷地面積の最低限度

- 建築物の敷地面積の最低限度を定めることで、土地の細分化や建物の密集化の進行を防止することができるのと同時に通風や採光も確保できます。

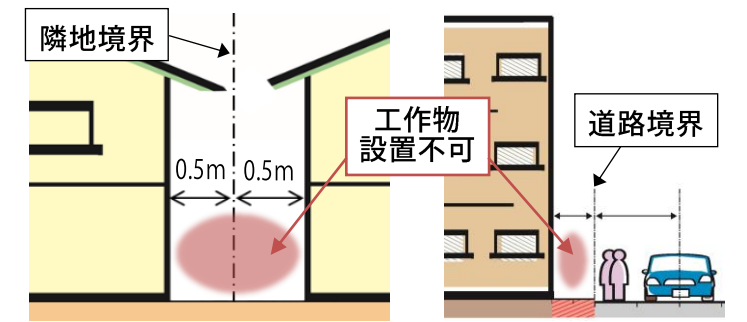
※イメージ図

例：敷地面積の最低限度を 100㎡とした場合



### ③壁面の位置の制限、④壁面後退区域における工作物の設置制限

- 壁面の位置を隣地境界から 0.5m と定めると、建築物の外壁等を 0.5m 離さなければなりません。
- 壁面後退区域における工作物の設置を制限すると、後退した部分に工作物は設置できなくなり、通風や採光を確保できます。



### ⑤建築物の高さの最高限度・最低限度

- 建築物の高さの最高限度を 20メートルと定めると、20メートルを超えて建築できなくなり、周辺環境と調和したまち並みになります。

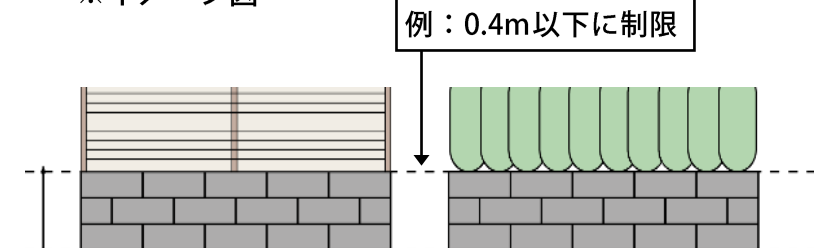
※イメージ図



### ⑥垣又は柵の構造制限

- ブロック塀の部分 0.4メートル以下とし、0.4メートルを超える部分を生垣等とすることで、ブロック塀の倒壊による事故を防止できます。

※イメージ図



## 第1回まちづくり協議会での主な意見

- Q. 関東医療少年院跡地のほとんどが第一種低層住居専用地域で一部が準住居地域であるが、地区計画で新たに制限を設けるといえるのでしょうか。
- A. 用途地域の制限を明確にしたうえで協議会の場で議論ができるようにしていきます。
- Q. WEB アンケートを行う際には、より分かりやすい表現にした方が良いと思う。
- A. WEB アンケートを実施する際には、たたき台を市が作成し、協議会にも確認してもらうことを予定しています。
- Q. 関東医療少年院跡地と公務員宿舎は、一括又は分割のどちらで売却されますか。
- A. 国有地売却についての具体的な情報は今のところありません。
- Q. 地区計画と建築基準法の法的関係がどのようになっているか知りたい。
- A. 地区計画は都市計画法に基づいて都市計画決定するが実効性はありません。地区計画の内容を建築制限条例に定めることで、建築基準法との連携がとれ、建築確認の審査対象となり、実効性を確保する事ができる仕組みになっています。