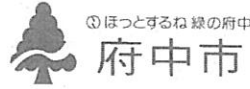


住みよいまちの実現に向けた 新たなまちづくりのルールを 決めました

平成17年
(2005年)

1月11日



平成16年12月28日に、工業系市街地において2種類のまちづくりのルールを決めました。

**建築物の高さの最高限度を
25mに定める高度地区**



高さが25mを超える建築物は建てる
ことができません。

**都市型産業専用地区
(特別用途地区)**



住宅、共同住宅などの建築物は建てる
ことができません。

指定の背景

市内には、工業の利便を図り、工場、倉庫などの立地が可能な工業系市街地が市域の約14%を占めており、これらの地域を中心に多くの大規模な工場や物流施設、また、中小の工場などが立地しています。近年、この工業系市街地では、社会経済情勢の変化により、工場、倉庫などの縮小や撤退が進んでおり、これに伴う大規模な跡地が発生しています。これらの跡地の大半は、大規模な高層マンション用地へと転換しつつあり、周辺環境や景観などに及ぼす影響が懸念されています。

このことから、市では、工業系市街地において周辺環境と調和した適正な土地利用を図り、住みよいまちを実現するため、新たなまちづくりのルールに関する都市計画原案を作成しました。そして、平成16年7月に、この都市計画原案を広報特集号、ホームページ、イベントなどで公開し、皆さんからご意見を聴かせていただきました。

その後、これを都市計画案としてまとめ、都市計画法に基づく手続を経て、平成16年12月28日に、工業系市街地に、「建築物の高さの最高限度を25mに定める高度地区」及び「都市型産業専用地区(特別用途地区)」を指定することを決定し、告示しました。

まちづくりのルールの内容

工業系市街地では、工場、倉庫などの規模や立地状況を踏まえて、「建築物の高さの最高限度を25mに定める高度地区」または「都市型産業専用地区」を指定し、建築物の建築に関して一定の制限を設けました。

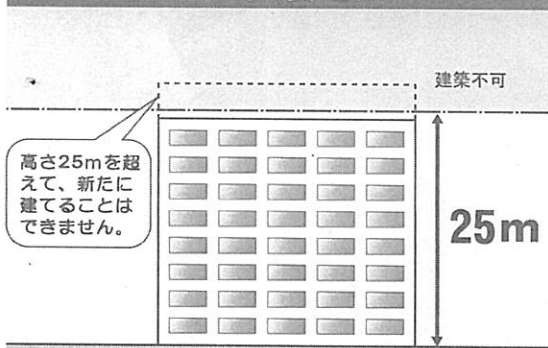
建築物の高さの最高限度を25mに定める高度地区

工業系市街地において、中小の工場、倉庫などと住宅が混在し、周辺環境と調和した適正な土地利用を誘導する必要がある区域については、「建築物の高さの最高限度を25mに定める高度地区」(25m第二種高度地区及び25m高度地区)を指定しました。この区域内では、高さが25mを超える建築物を建築することができません。

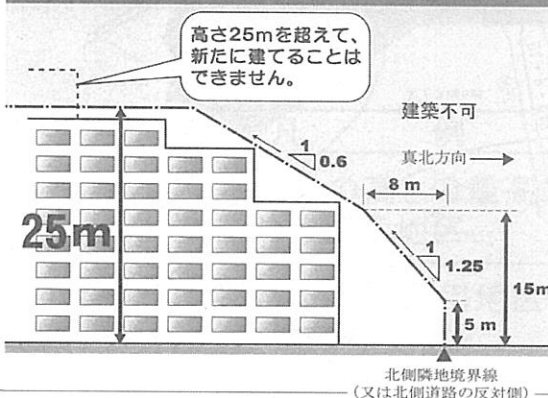
指定区域としては、「都市型産業専用地区」の指定区域や地区計画が定められている府中インテリジェントパーク(日鋼町地区)などを除く、主に工場、倉庫などと住宅が混在して立地する区域です。

現在指定
されている
5種類の
高度地区

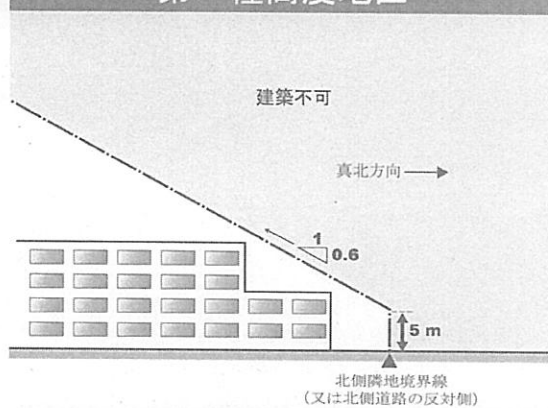
25m高度地区



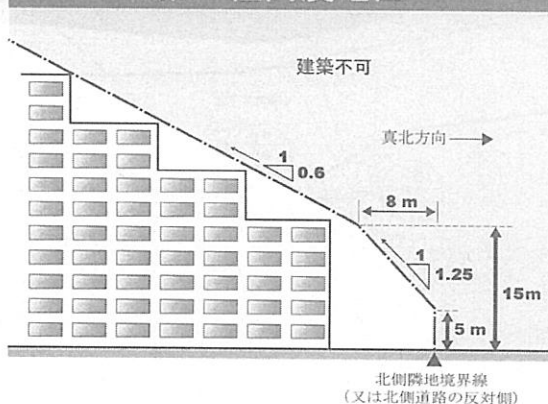
25m第二種高度地区



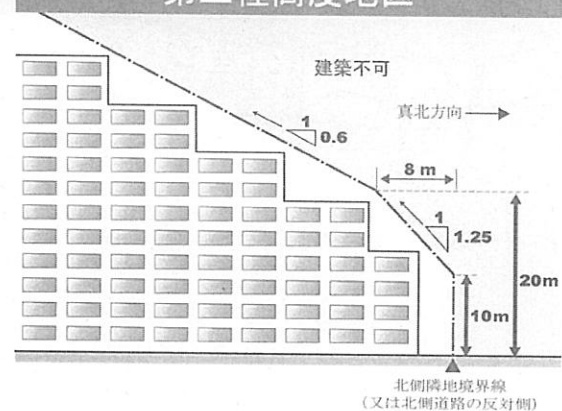
第一種高度地区



第二種高度地区



第三種高度地区



◆新たに指定した高度地区

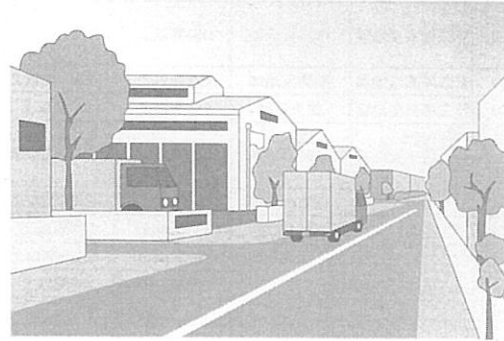
都市型産業専用地区

市内の工業系市街地には、大規模な工場や倉庫などの産業施設が数多く立地しており、本市の産業を支えています。

これらの地域のうち、産業施設の規模や集積状況を踏まえ、今後も周辺環境との調和を図りつつ、産業に特化した適正な土地利用を図る必要がある区域については、特別用途地区として「都市型産業専用地区」を指定しました。この区域内では、住宅（長屋を含みます）、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿を建築することができません。

指定区域としては、東芝府中事業所、日本電気府中事業場、キュービー中河原工場、サントリー武蔵野ビール工場などが立地する区域です。

なお、この「都市型産業専用地区」の指定に合わせ、「府中市都市型産業専用地区内における建築物の建築の制限に関する条例」を定めました。



＜都市型産業専用地区イメージ＞

都市型産業専用地区 Q & A

Q1 特別用途地区とは何ですか？

A1 特別用途地区とは、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など特別の目的を実現するため、用途地域で定める建築物の用途制限を補完し、これを強化または緩和することができる地区です。

今回指定した「都市型産業専用地区」は、工業系市街地（用途地域は準工業地域または工業地域）に定められる建築物の用途制限を強化し、住宅、共同住宅などの建築を制限するものです。

Q2 用途地域とは何ですか？

A2 用途地域とは、第一種低層住居専用地域などの12種類の地域の総称で、多種多様な建築物が無秩序に混在することを防ぐため、その地域ごとに建築することができる建築物または建築してはならない建築物を定めるなど都市の計画的な土地利用を実現するためのものです。

なお、「準工業地域」は、主に軽工業など環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を図る地域です。危険性が高く、環境への影響が大きい工場のほかは、ほとんどの建築物を建てることができます。「工業地域」は、主として工業の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てることができます。住宅や店舗は建てることができませんが、学校、病院、ホテルなどは建てることができません。

Q3 「都市型産業専用地区」以外に特別用途地区を定めていますか？

A3 市では、「都市型産業専用地区」のほか、娯楽・レクリエーション施設の利便の増進を図るため、市民球場、東京競馬場、郷土の森などが位置する地区を、特別用途地区として「娯楽・レクリエーション地区」に指定しており、用途地域による建築物の用途制限を緩和し、観覧場などを建築することができるとしています。

高度地区 Q & A

Q1 高度地区とは何ですか？

A1 高度地区には、市街地の環境を良好に維持するため、建築物の高さの最高限度を定めるものと、土地の高度利用を図るため、建築物の高さの最低限度を定めるものがあります。市では、日照、通風などを確保し、良好な居住環境を保全するとともに、秩序あるまち並みの形成を図るため、今回指定した2種類の高度地区を含む5種類の高度地区を指定しています。

Q2 今回指定した高度地区は、これまでの高度地区と何が違うのですか？

A2 これまでの高度地区（第一～三種高度地区）は、斜線制限型の建築制限となっており、敷地の規模や形状などに応じて、高層の建築物を建築することが可能でした。しかし、今回指定した高度地区は、従来の斜線制限型の建築制限に加え、建築物の高さの最高限度（最高高さ）を25mに制限していますので、今後、25mを超えて建築物を建築することができなくなります。

Q3 高さが25mだと何階建ての建築物になりますか？

A3 建築物の用途によって異なりますが、マンションであれば、階数にしておおむね7～8階建てとなります。

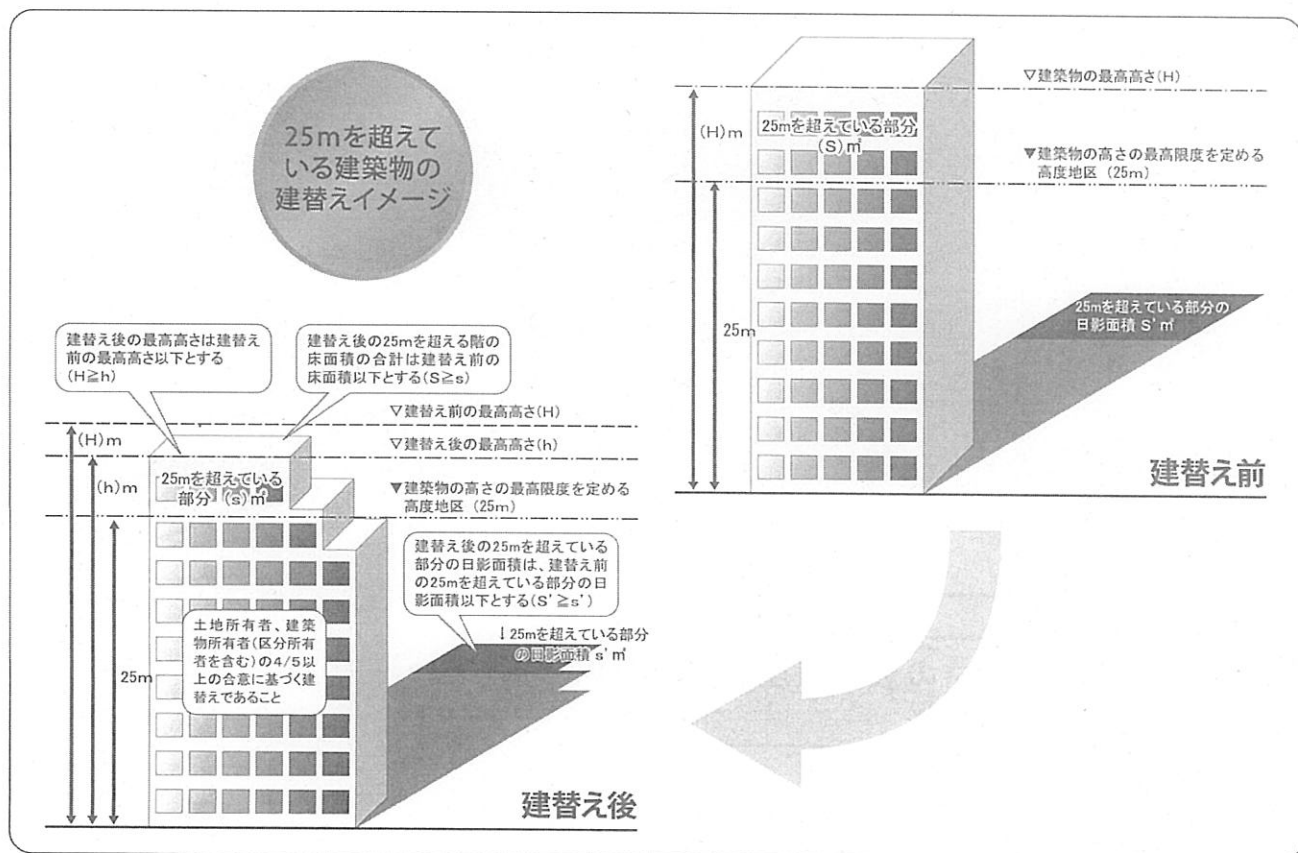
Q4 今回新たに指定した高度地区内で、高さが25mを超えるマンションに住んでいますか、制限されるのですか？

A4 この高度地区による高さの制限は、既に建っている建築物には適用されません。ただし、将来、建替えや増築をする場合には適用されます。

Q5 既に高さが25mを超えている建築物の建替えをする場合には、25mを超えている部分はどうなるのですか？

A5 建築物の建替えに当たっては、原則として、高度地区の制限の内容に適合させることとなります。ただし、敷地の形態などにより、高さを25m以内とすることが著しく困難で、交通、安全、防火及び衛生上支障なく、周辺の環境に配慮したものであるについて、一定の基準を満たし、公聴会及び建築審査会の同意を経て府中市長が許可したものは、特

例的に現在の高さの範囲内で建替えをすることができます。



Q6 今回指定した区域以外でも「建築物の高さの最高限度を定める高度地区」を指定しないのですか？

A6 今回指定しなかった市街地においては、今後の市街地の動向や地域の特性をみながら、状況に応じて検討していきます。