

市街化調整区域のまちづくり

～市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定しました～
【令和6年4月策定】



地域の人口減少・高齢化が進んで、地域の担い手がおらず、このままだとコミュニティを維持できない...

高速道路インターチェンジに近く、良い立地なのに市街化調整区域だから建てられない...



地域の特産品や資源を活用して、地域の活性化を図りたい！

地区計画制度を活用し、市街化調整区域のこれからのまちづくりを考えてみませんか？

○市街化調整区域における地区計画とは？

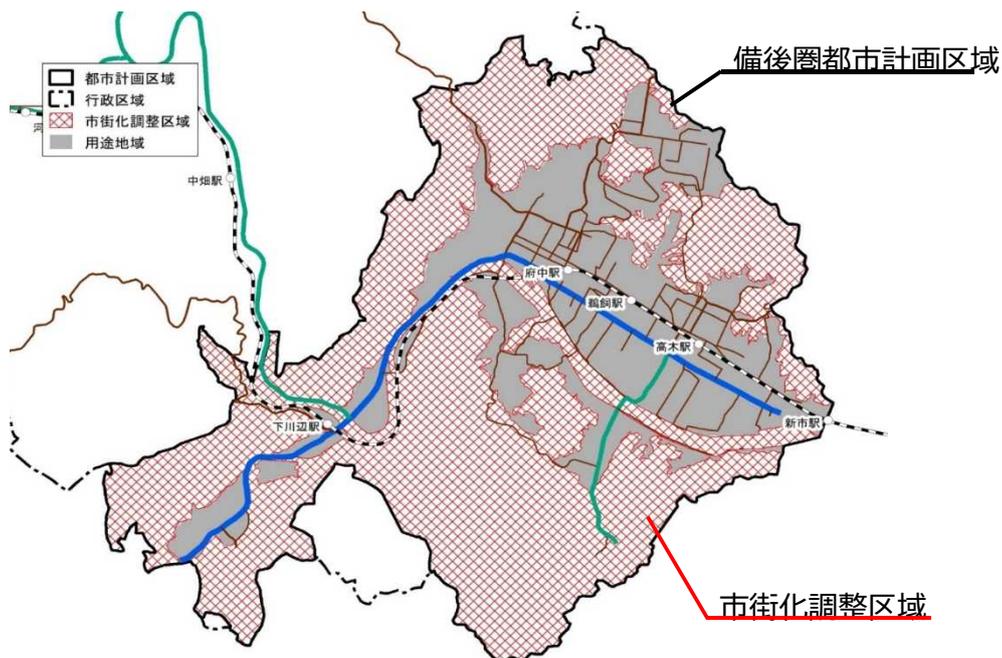
皆さんの住むまちの魅力向上や課題解決に向けたまちづくりを進める手法のひとつとして「地区計画」があります。地区計画は、市街化区域だけではなく、開発が抑制されている市街化調整区域においても定めることができます。

市街化調整区域とは？

農林業を振興し、緑豊かな自然環境を保全・育成するため、市街化を抑制する区域です。そのため、無秩序な市街化を防ぐための区域設定をし、市街化調整区域内では開発行為や建築行為が厳しく制限されています。ただし、地区計画制度の活用など、一定条件を満たせば開発行為や建築行為が可能になります。

開発行為や建築行為が原則禁止されている市街化調整区域では、人口減少・高齢化による地域の担い手不足や地域コミュニティの維持が課題となっています。そのため、本市では「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し、地区計画制度の活用により、市街化調整区域の地域コミュニティの維持や、自然豊かな田園景観の保全等に寄与することを目的とした地域づくりを推進しています。

■府中市の市街化調整区域



市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

市街化調整区域において定める地区計画は、地域コミュニティの維持に寄与するもの、緑豊かな田園景観を活かした居住環境を形成するもの、幹線道路沿道等において地区の活性化及び産業の振興に寄与するものである必要があります。

また、市街化調整区域の市街化を抑制するべき区域という考え方は変わらず、いたずらに開発を促進するものではないため、あらたな公共投資を生じさせないよう配慮する必要があります。

地区計画制度とは

地区計画とは、身近な生活空間について地域みなさんで話し合い、地域の目標や、建物の用途、高さ、色などの制限、道路、公園などについて定める制度です。

地区計画を定めることでそのルールに沿った建築を目的とした開発が可能になります。



地区計画の構成

- ・ **地区計画の目標**：まちづくりの目標を定めます。
- ・ **地区計画の方針**：地区計画の目標を実現するため、土地利用や建築物などに関する基本的な考え方を定めます。
- ・ **地区整備計画**：地区計画の方針を踏まえて、建築物などに関する制限や、道路・公園などの配置に関する具体的なルールを定めます。
 - ①地区施設の配置及び規模
 - ②建築物に関する事項
用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、工作物の設置の制限、形態若しくは意匠の制限、かき若しくはさくの構造の制限、緑化率の最低限度、居室の床面の高さの最低限度、敷地の地盤面の高さの最低限度
 - ③土地の利用に関する事項

地区計画策定にあたっての条件

- ・ **地区計画の素案の作成**
土地所有者等やまちづくりNPO等が主体となり作成し、都市計画提案制度に基づき、地区計画の素案を提出してください。
- ・ **地域住民との合意形成**
地区計画の内容について、地元町内会・地域住民への説明や、土地所有者等全員の合意形成、地域への参画に努めてください。

地区計画の類型

基本要件	優良田園住居型 緑豊かな田園環境を活かした、居住環境の確保を目的とするもの	既存集落型 既存集落におけるコミュニティの維持・増進を図るための環境づくりを目的とするもの	幹線道路沿道型 地域振興・魅力創出を目的として、幹線道路沿道における商業・観光・レクリエーション・産業を主体とする土地利用の促進に向けた良好な開発を誘導するもの		地域振興開発型 地域の振興・発展のための産業基盤の充実を目的とするもの
			販わい促進型	産業振興型	
区域の要件	市街化区域から1km以内の区域	市街化区域から50戸以上の建物が連たんする区域内（既存集落）	市街化調整区域の幹線道路（県道府中松永線又は国道486号）の道路端から概ね50m以内の区域であることとし、その区域は幹線道路に面していること		市街化区域から1km以内の区域
面積要件	0.5ha以上	0.5ha以上	0.5ha以上1.0ha未満		2.0ha以上
建築物等の用途の制限	原則、「田園住居地域」の範囲内（ただし、法34条第4号に規定するもの、その他これらに類するものについて府中市建築審議会が認めるものについてはこの限りではない）	原則、「第二種低層住居専用地域」の範囲内	原則、基準法別表第2（と）項に掲げる建築物並びに次に掲げる建築物は建築してはならない Ⅰ）住宅（住宅で事務所、店舗を兼ねるもので居住の用に供する部分が、延べ面積2分の1以下であるものを除く） Ⅱ）共同住宅、寄宿舍又は下宿	原則、次に掲げる建築物とする。 Ⅲ）基準法別表第2（る）項第一号に掲げる事業を営む工場以外の工場 Ⅳ）基準法別表第2（る）項第二号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令に定めるもの以外の貯蔵又は処理に供するもの Ⅴ）住宅でⅢ）Ⅳ）に掲げる建築物を兼ねるもので、居住の用に供する部分が延べ面積の2分の1以下であるもの	原則、基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物は、建築してはならないものとする。ただし、次に掲げる建築物はこの限りではない Ⅰ）地区計画の区域面積が20ha未満の地区計画区域内の寄宿舍
立地可能な建築物の例	住宅、店舗（床面積150㎡以下）、農家レストラン・農産物直売所等（床面積500㎡以下）	住宅、店舗（床面積150㎡以下）	店舗（10,000㎡以下）、事務所、兼用住宅	工場、倉庫業倉庫、自家用倉庫、兼用住宅	工場、寄宿舍（区域面積20ha未満に限る）
建ぺい率	50%以下	50%以下（条件により、60%以下）	60%以下		60%以下
容積率	100%以下	100%以下（条件により、200%以下）	200%以下		200%以下
敷地面積	200㎡以上	165㎡以上	165㎡以上	500㎡以上	上位計画の内容により適切に定める
建築物等の高さ	高さ10m以内	高さ10m以内	隣接する市街化区域の高さ制限と同程度	—	上位計画の内容により適切に定める
壁面の位置	道路境界線から2m以上 隣地境界線から1m以上	—	道路境界線から1m以上。ただし、地域の状況によりやむを得ない場合においては0.5m以上		上位計画の内容により適切に定める

※この基本要件は一部です。詳しくは、「府中市市街化調整区域における地区計画の運用基準」をご確認ください。

適用区域の制限

以下の地域は地区計画の区域に含めることができません。

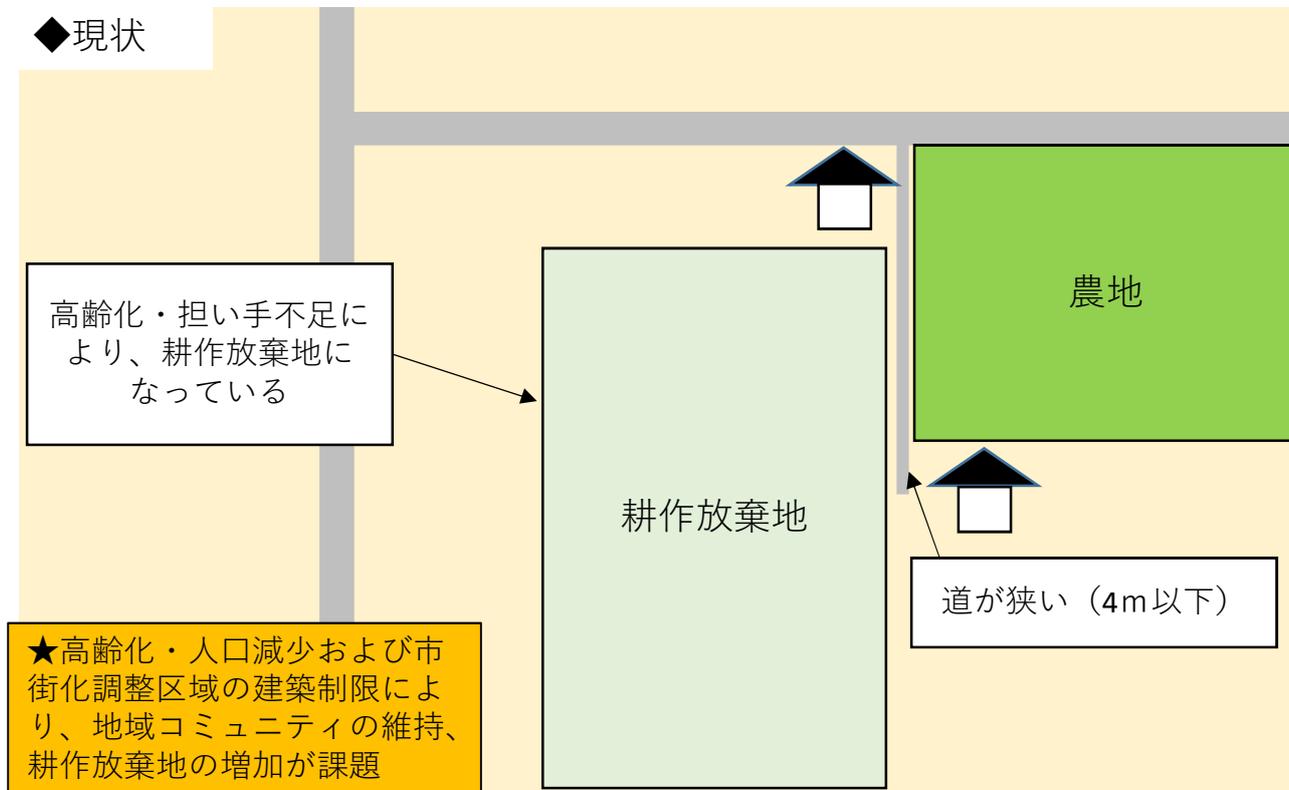
- ・災害の発生のおそれがある区域（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等）
- ・農業の振興を図る区域（農用地区域等）
- ・自然環境や文化財の保全を図る区域（保安林、指定文化財指定地等）

○市街化調整区域における地区計画の活用イメージ

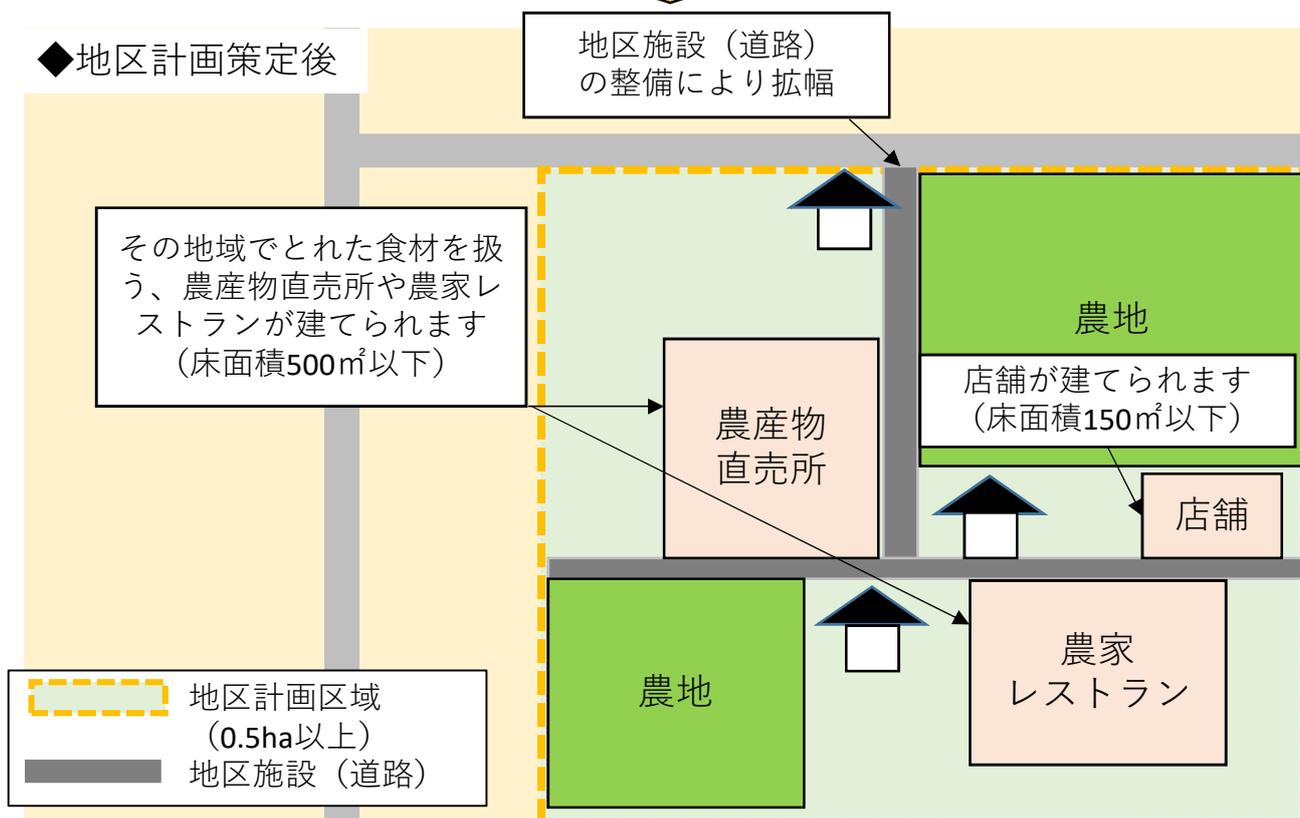
優良田園住居型

ゆとりある緑豊かな田園環境を生かし、良好な居住環境を確保することを目的とした住居系の開発。

◆現状



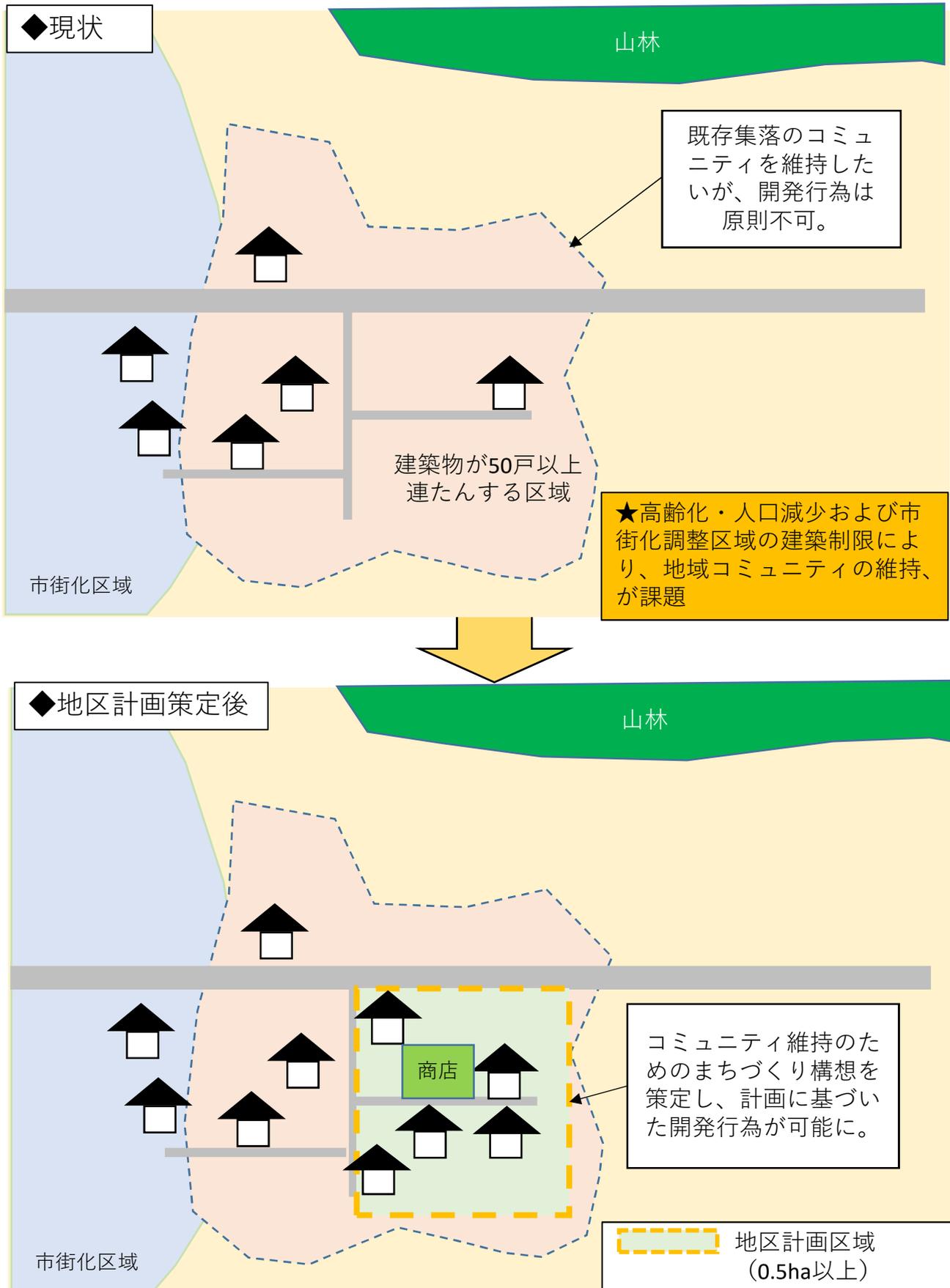
◆地区計画策定後



★市街化調整区域のコミュニティの維持や農業振興に繋がります

既存集落型

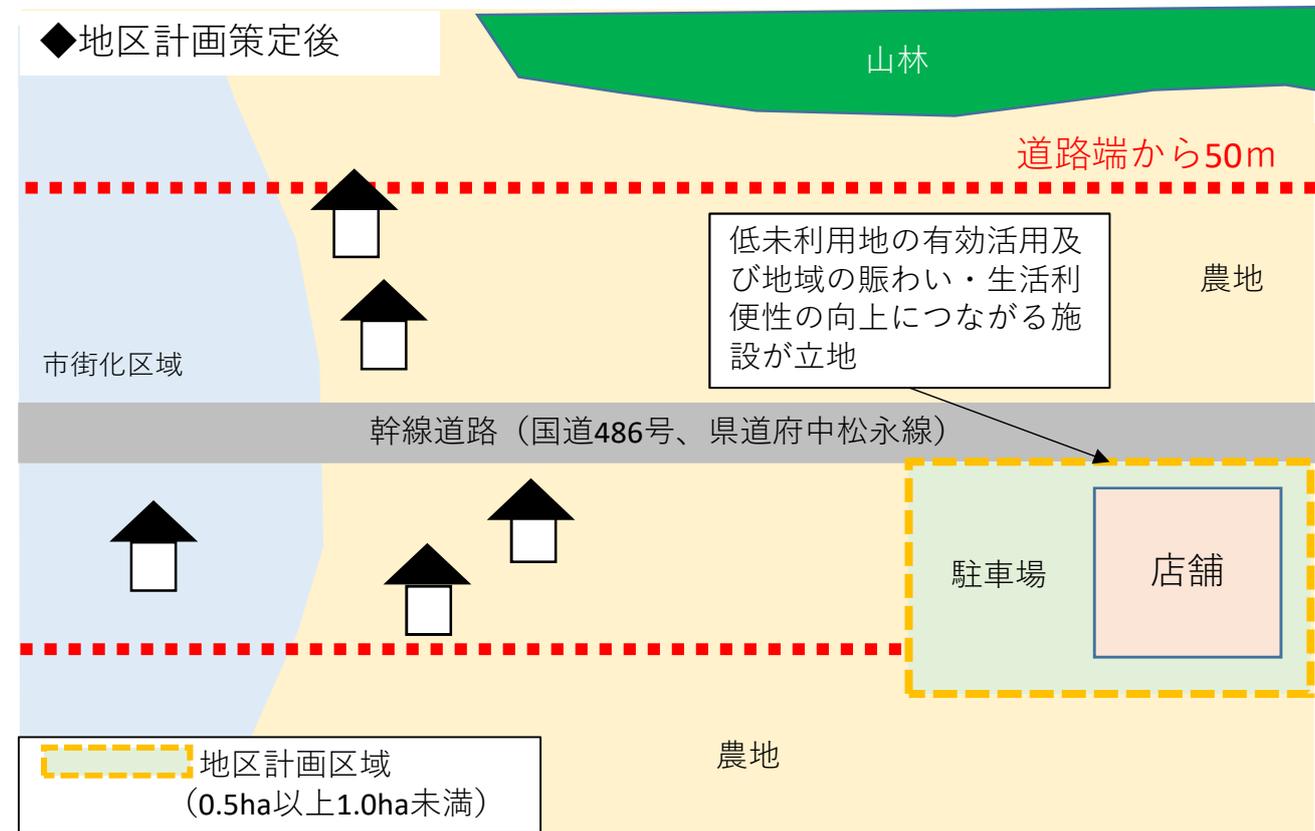
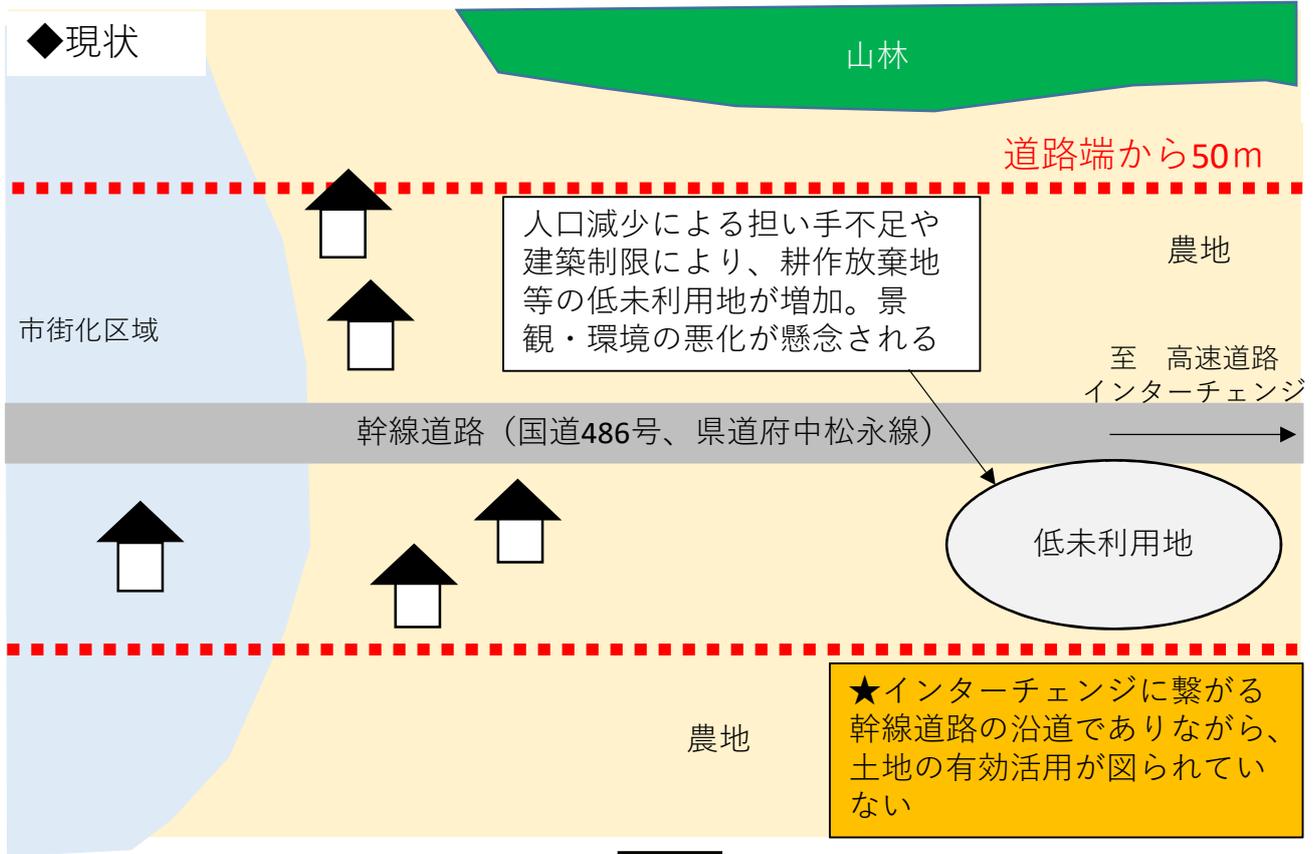
既に住宅が点在しているような地区において、地域コミュニティの維持・増進を図ることを目的とした住居系の開発。



★既存集落のコミュニティ維持や生活利便性の確保に繋がります

賑わい促進型

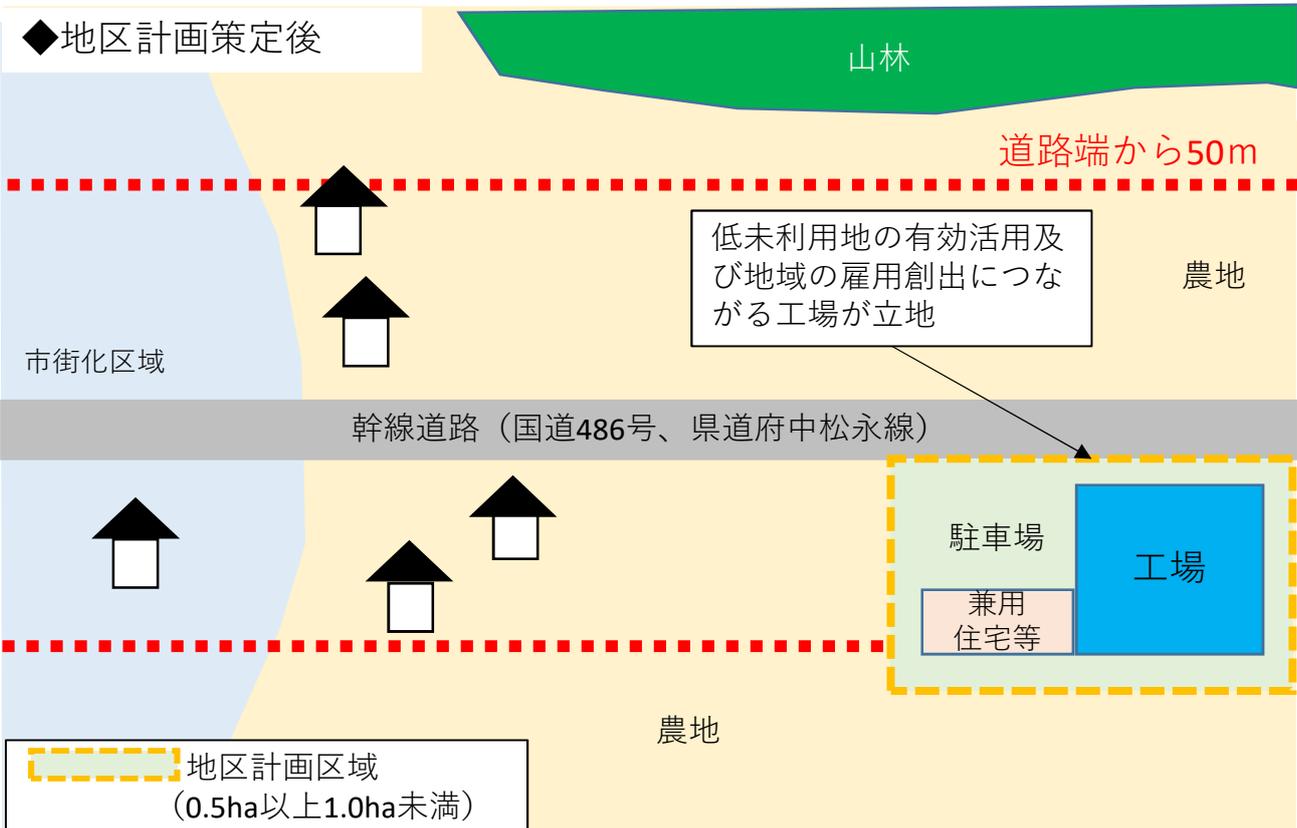
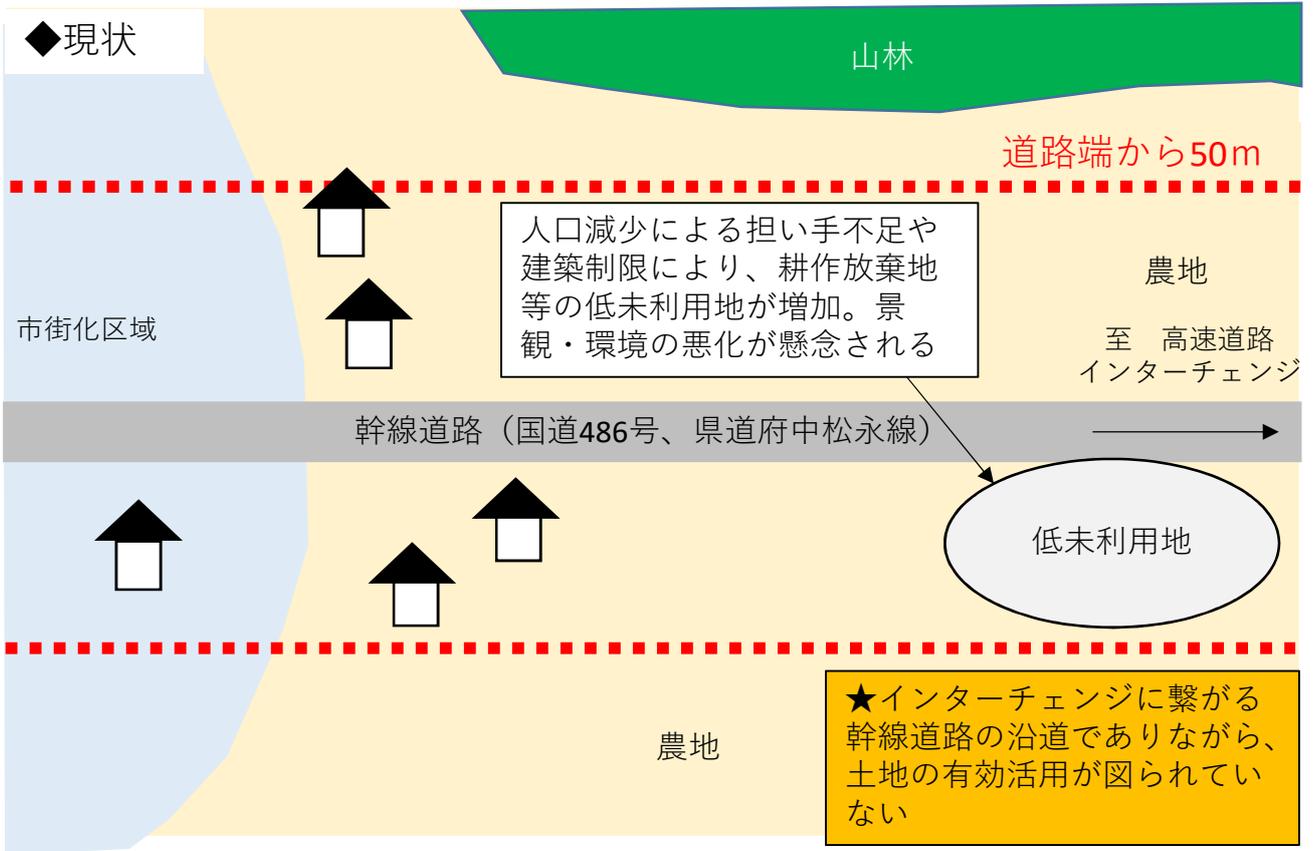
市街化調整区域における地域の振興・魅力創出のため、交通利便性の高い幹線道路沿道における商業・観光・レクリエーション等を主体とする土地利用の促進を目的とした非住居系の開発。



★市街化調整区域の賑わい・生活利便性の向上、雇用の創出に繋がります

産業振興型

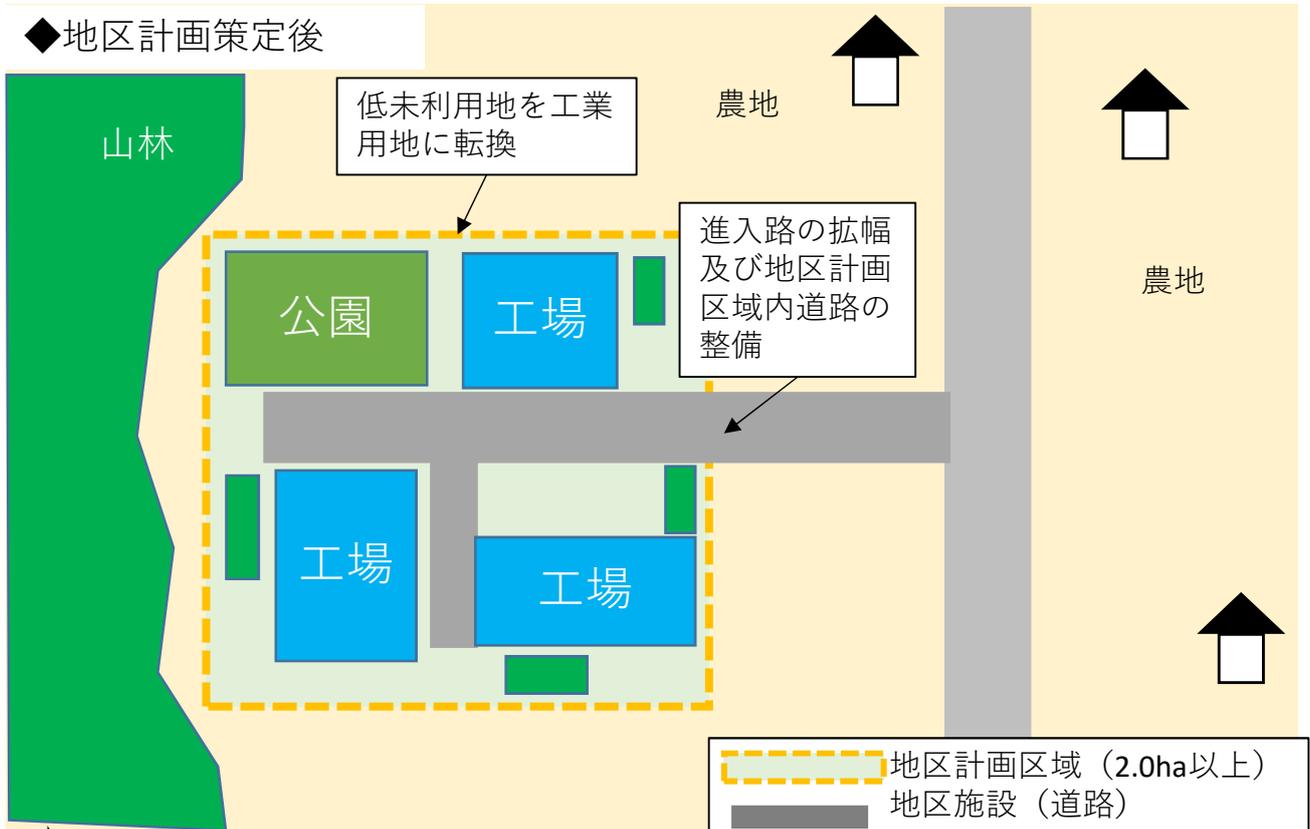
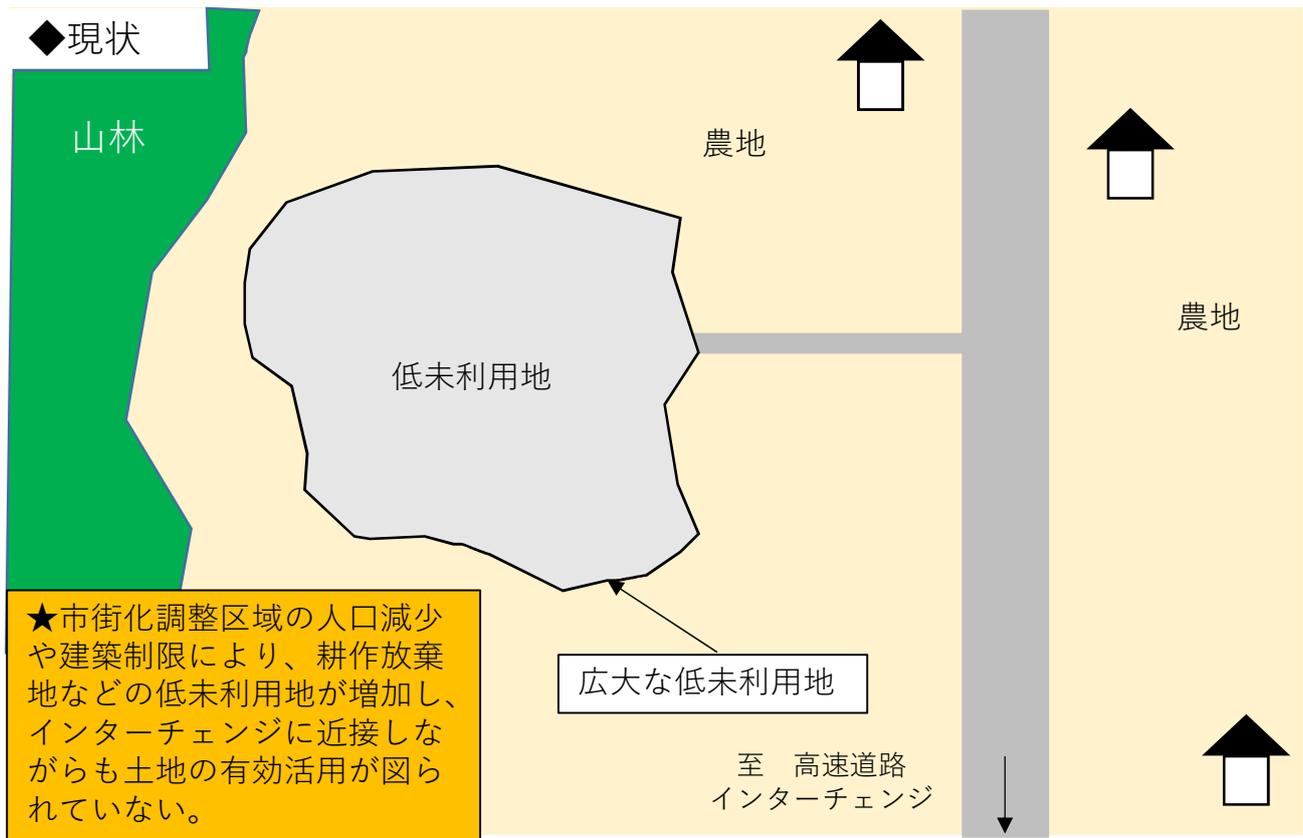
市街化調整区域における地域の振興・発展のため、交通利便性の高い幹線道路沿道における産業振興・雇用創出の促進を目的とした非住居系の開発。



★市街化調整区域の雇用創出、府中市の産業振興に繋がります

地域振興開発型

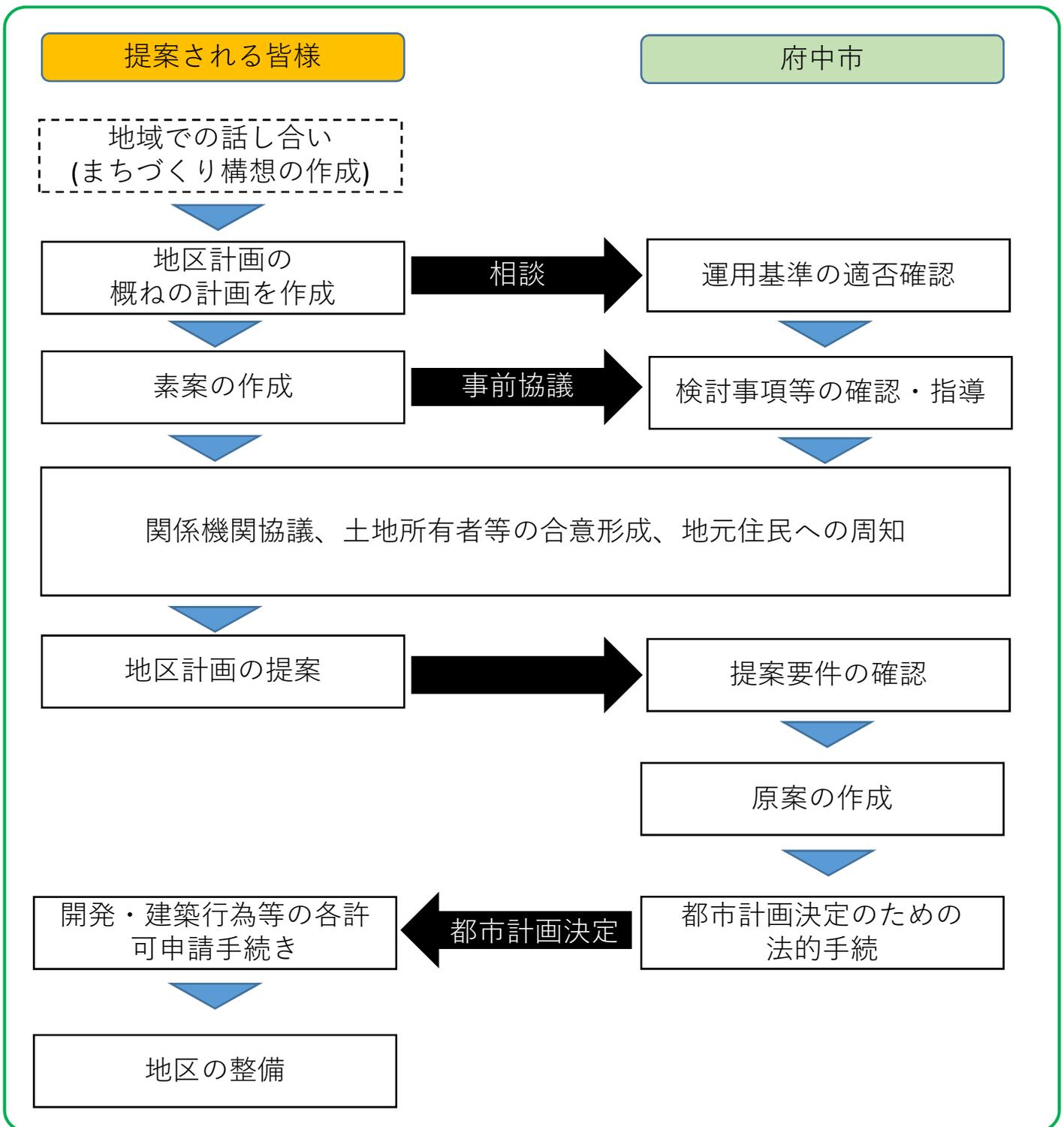
地域の振興・発展のため、産業基盤の充実を目的とした非住居系の開発。



★市街化調整区域の雇用創出、府中市の産業振興に繋がります

○市街化調整区域における地区計画策定までの手順

都市計画提案制度により、府中市に地区計画の素案を提案していただきます。



地区計画の策定を検討される方は、まずは下記までご相談ください。

【お問い合わせ先】

府中市建設部都市デザイン課
〒726-8601 府中市府川町315
TEL：0847-44-9170
FAX：0847-46-1535