

府中市市街化調整区域における 地区計画の運用基準

令和6年4月

広島県 府中市 建設部 都市デザイン課

(目的)

第1条 この運用基準は、府中市（以下「本市」という。）の市街化調整区域内における地区計画制度の運用及び地区計画の素案の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の地域コミュニティの維持、自然豊かな田園景観の保全等に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準で使用する用語は、以下に定義するもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）で使用する用語の定義による。

(1) 地区計画の素案

府中市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成9年府中市条例第26号）第1条に規定する地区計画の原案の内容となるべき事項をいう。

(2) 既存集落

自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつて、敷地相互間の隣接間隔がおおむね50m以内で、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域をいう。

(3) 土地所有者等

地区計画に係る土地の区域について、当該土地の所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかかなものを除く。）を有する者をいう。

(4) まちづくりNPO等

府中市都市計画提案制度手続要領（平成19年11月6日施行）第2条第2号に規定する者をいう。

(5) 事業者

土地所有者等又はまちづくりNPO等の委任により、当該地区計画に係る土地の区域の開発行為等又は建築物の建築を行おうとする者をいう。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（当該地域の良好な環境が維持され又は向上すると認められる場合においては、区域の一部が市街化区域である地区計画を含む。）について適用する。

(基本理念)

第4条 市街化調整区域における地区計画制度の運用にあたっての基本的な考え方は以下のとおりとする。

(1) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の作成によってその性格が変わるものではないため、いたずらに開発を促進することがないように慎重に配慮したうえで対応しなければならない。

(2) 地区計画は、法第12条の5第1項第2号で示されている土地の区域にその活用が限定されており、これらの地域が有する課題への対応を目的として都市計画として決定するものであ

ること。

- (3) 市街化調整区域は、市街化区域とは異なり積極的な都市的投資を行う地区ではないことから、地区計画の作成については、必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺に配置され、かつ、周辺等に新たな公共投資を生じさせないように配慮しなければならない。
- (4) 市街化調整区域は、農業や森林等の保全に係る法令や規制が複雑であるため、地区計画の策定にあたり、農林、環境、河川、下水道及び開発指導の部局等と十分に協議・調整を図らなければならない。
- (5) 地区計画の策定に当たっては、必要な地区施設の実現性について十分に検証することとし、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針において、地区施設の整備手法や予定される整備時期等を明記すること。また、事業者と連携し適切に事業進捗を管理するとともに、事業の推進に努めること。
- (6) 地区計画の素案の作成に当たっては、本市が法第 18 条の 2 第 1 項の規定により定めた府中市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）等において、市街化調整区域における地区計画の活用方針を示されているなど上位計画に即したものとしなければならない。

（適用区域の制限）

第 5 条 次に掲げる地域は、原則として地区計画の区域に含めないものとする。

- (1) 広島県の定める開発事業に関する技術的指導基準（昭和49年12月27日施行）（以下「指導基準」という。）第 2・2 に掲げる地域
 - (2) 都市計画運用指針で定める地域
 - (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。）第 4 条第 1 項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害防止法第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）の指定が見込まれる土地の区域
 - (4) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第 3 条に規定する「集落地域」
 - (5) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第 7 条に規定する「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域
 - (6) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に第 5 条第 2 項に規定する「産業導入地区」
 - (7) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条及び第22条に規定する「指定地域」
 - (8) 土砂災害防止法第 7 条第 1 項に規定する「土砂災害警戒区域」（以下「警戒区域」という。）（同法第 4 条第 1 項に規定する基礎調査の結果等により、警戒区域の指定が見込まれる土地の区域を含む。）
 - (9) 洪水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域
 - (10) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域
- 2 前項第 1 号及び第 8 号に掲げる「特別警戒区域」及び「警戒区域」について、当該区域の指定の解除が見込まれる場合は、地区計画の区域に含めることができるものとする。

- 3 第1項第8号に掲げる「警戒区域」について、地区計画により、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（土砂災害防止法施行令第6条で定めるものに限る。）の用途を制限し、土砂災害防止法第2条に規定する土砂災害の軽減に備えた合理的な措置を講じる場合は、地区計画の区域に含めることができるものとする。

（区域の設定等）

第6条 地区計画の区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、地形、地物等による区域設定が難しい場合は、敷地境界線等により設定し、できる限り整形なものとする。

- 2 地区計画の区域（地区整備計画を定める場合においては、地区整備計画の区域）の面積は、最低限の公共施設の確保が可能であり街区を形成するに足る一定の広がりをもつ規模以上で、かつ、0.5ha以上とし、次条第3号に定める幹線道路沿道型にあつては0.5ha以上1.0ha未満、同条第4号に定める地域振興開発型にあつては2.0ha以上とする。

（対象地区の区分と基本要件）

第7条 地区計画は、次のいずれかの区分に該当する地区を対象とし、それぞれ次に定める基準に適合するものでなければならない。

(1) 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が可能である区域。

ア 市街化区域から1km以内の区域であること。

イ 許容する建築物の用途は、原則「田園住居地域」の範囲内であること。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ない。

(2) 既存集落型

市街化調整区域において、既存集落とその周辺や、沿道地域で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・増進を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建築を認める区域。

ア 市街化区域から50戸以上の建築物が連たんする区域内（既存集落）であること。

イ 許容する建築物の用途は「第二種低層住居専用地域」の範囲内であること。

ウ 住民による主体的なまちづくり活動が行われており、住民によるまちづくり構想を策定していること。

(3) 幹線道路沿道型

【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に向け、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する区域。

ア 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。

イ 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ものとする。

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、延べ面積の2分の1以下であるものを除く）

II) 共同住宅、寄宿舎又は下宿

ウ 周囲の環境・景観に配慮し、緑化や外壁後退等を行うこと。

【産業振興型】

市街化調整区域における地域の振興又は発展のため、交通利便性の高い幹線道路沿道における適切な土地利用による地域の産業振興・雇用創出の促進に向け、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周囲の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する区域。

ア 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。

イ 許容する建築物の用途は原則、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

ウ 周囲の環境・景観に配慮し、緑化や外壁後退等を行うこと。

(4) 地域振興開発型

市街化調整区域における地域の振興又は発展のため、産業基盤の充実につながる開発を誘導する区域。

ア 市街化区域から1km以内の区域であること。

イ 許容する建築物の用途は原則、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舎

ウ 周囲の環境・景観に配慮し、緑化や外壁後退等を行うこと。

【大規模開発型】

上位計画等に位置付けられた、20ha以上の一団の開発行為

【都市機能維持増進型】

次のいずれかの対象地域において行われる、2.0ha以上20ha未満の一団の開発行為

○対象地域

①市街化区域又は市街化調整区域内の既存市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し又は近接する地域とする。

ただし、次の場合はこの限りではない。

i) 市街化区域に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在

し、かつ、その外縁部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

ii) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

iii) 建築物の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないとして認められるものの設置を目的とする場合

②開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる公共・公益施設があるか、備えることが確実に認められる地域であること。

③市街化区域において行われたいことについて相当の理由があると認められること。

(地区計画に定める内容)

第8条 地区計画には、法12条の4第2項及び法第12条の5第2項の規定により、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 名称、位置、区域及び区域の面積

(2) 地区計画の目標

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）

(4) 地区整備計画

(地区計画の目標)

第9条 市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を、当該地区計画の目標として明らかにすること。

(1) 目標とする地区の将来像

(2) 計画的に土地利用を誘導する必要性

(3) 周辺の土地利用や自然環境等への配慮 等

(地区計画の方針)

第10条 地区計画の方針には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

(1) 土地利用の方針

ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方

イ 必要となる調整池や緑地等の整備方針

ウ 地区計画作成後の個別敷地での開発を規制誘導する方策等

(2) 地区施設の整備の方針

ア 地区施設整備の基本的な考え方

イ 地区施設の整備手法や予定される整備時期

ウ その他公共空地等地区に必要な施設等

(3) 建築物等の整備の方針

ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠等

(4) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

ア 地区整備計画に定める項目のない事項等

(地区整備計画)

第 11 条 地区整備計画には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

(1) 地区施設の配置及び規模

ア 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模

イ その他公共空地の配置及び規模

(2) 建築物等に関する事項（オ～シまでについては、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。）

ア 建築物等の用途の制限

イ 建築物の容積率の最高限度

ウ 建築物の建蔽率の最高限度

エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度

カ 壁面の位置の制限

キ 建築物等の高さの最高限度

ク 工作物の設置の制限

ケ 建築物の居室（基準法第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。）の床面の高さの最低限度

コ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

サ 建築物の緑化率（都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 34 条第 2 項に規定する緑化率をいう。）の最低限度

シ 垣又はさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

ア 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

イ 現存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保に必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限

(地区施設等に関する事項)

第 12 条 地区計画に定める地区施設は、次に掲げる基準に適合するものとする。ただし、これにより難い場合は、道路、公園、排出先河川、下水道、その他公共施設の管理者との協議に応じて必要なものを定めるものとする。

(1) 地区施設は、指導基準と同等以上として、地区内の重要な施設その他必要に応じて配置及び規模を定めるものとする。

(2) 開発行為を想定する地区計画については、排出先河川に及ぼす影響について検討するものとする。また、指導基準に基づき、必要に応じて沈砂地や調整池の設置などを行うものとする。なお、当該地区に新たに設置する必要のある下水道施設の整備については、既存の下水道計画及び下水道施設に影響をきたすことがないよう、あらかじめ担当部局と協議するものとする。

- (3) 隣近接して2以上の地区計画を作成する場合は、合計面積に必要な公共施設等の配置、規模を検討し、適切に地区施設を定めるものとする。
- (4) 地区計画の区域内の道路は、原則として袋路状にしてはならないものとする。
- (5) 「既存集落型」については、原則として開発行為による道路の新設（改良及び付け替えを除く。）を伴わないものとする。ただし、道路の新設が行き止まり道路の解消など、地区の環境の改善・向上につながるものを除く。
- (6) 将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合は、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。

（建築物等に関する事項）

第13条 地区整備計画に定める建築物等に関する事項については、第11条第2号に掲げる事項のうち、当該地区の良好な環境を維持及び増進させていくために必要な事項を定めるものとする。

- 2 当該地区に関わる建築物等に関する事項は、別表に定める地区の類型ごとの基準を標準とし、当該地区の特性や土地利用計画に即して適切に定めるものとする。

（地区計画の素案の作成）

第14条 地区計画の素案は、原則として、土地所有者等及びまちづくりNPO等（以下「提案者」という。）が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

（住民等の合意形成）

第15条 地区計画の素案の作成については、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。

- 2 地区計画の素案の内容に関する住民等の合意形成については、原則として、地区内の土地所有者等の全員の同意を得るものとする。

（事前相談）

第16条 提案者は、地区計画の素案を作成する場合は、都市計画提案制度の手引（令和6年4月）に基づき、本市に事前相談を行うものとする。

- 2 提案者は、地区計画の素案の作成段階において、地区計画区域外も含め、開発許可等の技術基準に適合した地区計画とすること。

（地区計画の素案の提案）

第17条 提案者は、事前相談、協議が完了した後に、法第21条の2第1項に基づき、本市に対し当該提案に係る都市計画の素案を添え、都市計画の決定等の提案を行うものとする。

（事業の実施）

第18条 事業者は、原則として、地区計画が定められた日から起算して1年以内に当該地区計画に適合する開発事業に着手するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらずやむを得ず1年を超えて当該開発事業に着手する場合、又は、当該地区計画の区域を分割して開発事業を行う場合等においては、必要に応じ、市長は、提案者又は事業者に対し、当該地区内の公共施設の整備方針、整備時期、整備主体その他必要な事項を明記した整備計画書の提出を求めることができるものとする。
- 3 やむを得ない事由により、当該地区計画に適合する面的開発行為の事業実施の見込みがなくなった場合には、市長は、当該地区計画に関する都市計画の廃止又は変更について、本市都市計画審議会に諮ることができるものとする。

(条例による制限の適用)

第19条 第11条第2号に掲げる事項を地区整備計画に定める場合には、原則として、府中市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（令和6年府中市条例第13号）に当該事項の制限内容を定めるものとする。

(改定等の報告)

第20条 この運用基準を改定又は再施行する場合には、改定又は再施行の案を本市都市計画審議会に報告するものとする。

(雑則)

第21条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は別途定めるものとする。

- 2 この運用基準に関する計画等が改定され、本基準との整合が図られなくなった場合においては、速やかにこの運用基準を改定するものとし、関連する計画等の改定にあわせた読み替えは行わないものとする。

別表（第 13 条関係）（1/3）

設定事項	優良田園住居型	既存集落型	幹線道路沿道型	地域振興開発型
地区の要件	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が可能である区域。	既存集落とその周辺や、沿道地域で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・増進を図るため、住宅や居住者のための便利施設等の建築を認める区域。	<p>【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に向け、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺的环境・景観と調和する良好な開発を誘導する区域。</p> <p>【産業振興型】 地域の振興又は発展のため、交通利便性の高い幹線道路沿道における適切な土地利用による地域の産業振興、雇用創出の促進に向け、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺的环境・景観と調和する良好な開発を誘導する区域。</p>	市街化調整区域における地域の振興又は発展のため、産業基盤の充実につながる開発を誘導する区域。
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 戸以上の建築物が連たんする区域内（既存集落）	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

別表（第 13 条関係）（2/3）

設定事項	優良田園住居型	既存集落型	幹線道路沿道型	地域振興開発型
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ない。	原則、「第二種低層住居専用地域」の範囲内。	<p>【賑わい促進型】 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ものとする。 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、延べ面積の 2 分の 1 以下であるものを除く） II) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>【産業振興型】 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</p>	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舎
建ぺい率の最高限度	50%以下	50%以下 ただし、地域の特性、既存不適格建築物の状況等を踏まえ、60%以下にすることが可能。	60%以下	60%以下

別表（第13条関係）（3/3）

設定事項	優良田園住居型	既存集落型	幹線道路沿道型	地域振興開発型
容積率の最高限度	100%以下	100%以下 ただし、地域の特性、既存不適格建築物の状況等を踏まえ、200%以下にすることが可能。	200%以下	200%以下
敷地面積の最低限度	200㎡以上	165㎡以上	【賑わい促進型】 165㎡以上 【産業振興型】 500㎡以上	上位計画の内容により適切に定める
建築物等の高さの最高限度	高さ10m以内	高さ10m以内	【賑わい促進型】 隣接する市街化区域の高さ制限と同程度の限度とする 【産業振興型】 —	上位計画の内容により適切に定める
壁面の位置の制限	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
建築物の緑化率	良好な都市環境・景観の形成に配慮	—	良好な都市環境・景観の形成に配慮	上位計画の内容により適切に定める