

令和 5 年度第 2 回府中市都市計画審議会

議 案 集

令和 6 年 3 月 2 6 日 (火)

目 次

諮問文	1
第1号議案 備後圏都市計画用途地域の変更について	5
第2号議案 備後圏都市計画特別用途地区の変更について	12
第3号議案 備後圏都市計画地区計画の決定について	19

文 問 諮



府監第240号
令和6年3月26日

府中市都市計画審議会
会長 岡辺 重雄 様

府中市長 小野 申人



備後圏都市計画用途地域の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定によって、貴会の意見を求めます。



府 監 第 2 4 1 号
令和6年3月26日

府中市都市計画審議会
会長 岡辺 重雄 様

府中市長 小野 申人



備後圏都市計画特別用途地区の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定によって、貴会の意見を求めます。



府監第242号
令和6年3月26日

府中市都市計画審議会
会長 岡辺 重雄 様

府中市長 小野 申人



備後圏都市計画地区計画の決定について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条
第1項の規定によって、貴会の意見を求めます。

第 1 号 議 案

備後圏都市計画用途地域の変更（府中市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考(%)
第一種低層住居専用地域	約 77.9 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10	6.7%
小 計	約 77.9 ha						6.7%
第二種低層住居専用地域	約 0.0 ha	—	—	—	—	—	0.0%
小 計	約 0.0 ha						0.0%
第一種中高層住居専用地域	約 78.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.7%
小 計	約 78.4 ha						6.7%
第二種中高層住居専用地域	約 0.0 ha	—	—	—	—	—	0.0%
小 計	約 0.0 ha						0.0%
第一種住居地	約 371.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.0%
小 計	約 371.1 ha						31.7%
第二種住居地	約 0.0 ha	—	—	—	—	—	0.0%
小 計	約 0.0 ha						0.0%
準住居地域	約 13.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1%
小 計	約 13.2 ha						1.1%
近隣商業地域	約 53.2 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	4.6%
小 計	約 53.2 ha						4.6%
商業地域	約 38.3 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	3.3%
小 計	約 38.3 ha						3.3%
準工業地域	約 409.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	35.0%
小 計	約 409.0 ha						35.0%
工業地域	約 31.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
小 計	約 31.9 ha						2.7%
工業専用地域	約 96.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
小 計	約 96.0 ha						8.2%
合 計	約 1,169.0 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

『理由 別添「理由書」のとおり』

理 由 書

三郎丸・河南地区は市街地南西部に位置し、国道 486 号及び御調川を南北に挟んで形成された市街地で、国道 486 号沿道は準住居地域、その他の市街地は第一種住居地域に指定されている。

南に位置する尾道自動車道尾道北 IC まで車で約 5 分（約 3.5km）という恵まれた交通環境にありながら、丘陵地などの地形的制約もあり、市街化区域の設定時から都市的土地利用はほとんど進展しておらず、近年では、耕作放棄された農地が太陽光発電設備への転換が進んでいる。

また、国道 486 号沿道を中心に市内企業が複数立地しており、事業拡大に伴う敷地の拡張、建物・設備等の老朽化に伴う更新や新たな設備投資等を検討しているが、現行の用途地域制限では対応できないことから、企業の市外流出等が懸念される。

こうした課題に対応し、経済活動の活性化と就業者の市内への居住を誘導するため、府中市都市計画マスタープランの土地利用方針では「インターチェンジに近接する立地を活かして、経済活動の活性化に向けて新たな企業誘致を図るとともに、市内の既存企業の流出防止に向けた工場拡張に対する規制緩和による産業用地の確保」の方針を定めている。

以上から、市内企業が持続的に操業できる環境を整えることにより、企業の市外流出の抑制、新たな企業誘致による地域活性化を図るため、用途地域を準工業地域に変更する。

新旧用途地域対照表

() は旧用途地域の面積及び構成比

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	備 考 (%)
第一種低層 住居専用地域	約 77.9 ha ()	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	6.7% ()
小 計	約 77.9 ha ()						6.7% ()
第一種中高層 住居専用地域	約 78.4 ha ()	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.7% ()
小 計	約 78.4 ha ()						6.7% ()
第一種住居 地	約 371.1 ha (401.5ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.7% (34.3%)
小 計	約 371.1 ha (401.5ha)						31.7% (34.3%)
準住居地域	約 13.2 ha (17.5ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1% (1.5%)
小 計	約 13.2 ha (17.5ha)						1.1% (1.5%)
近隣商業地域	約 53.2 ha ()	30/10以下	8/10以下	—	—	—	4.6% ()
小 計	約 53.2 ha ()						4.6% ()
商業地域	約 38.3 ha ()	40/10以下	8/10以下	—	—	—	3.3% ()
小 計	約 38.3 ha ()						3.3% ()
準工業地域	約 409.0 ha (374.3ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	35.0% (32.0%)
小 計	約 409.0 ha (374.3ha)						35.0% (32.0%)
工業地域	約 31.9 ha ()	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7% ()
小 計	約 31.9 ha ()						2.7% ()
工業専用地域	約 96.0 ha ()	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2% ()
小 計	約 96.0 ha ()						8.2% ()
合 計	約 1,169.0 ha ()						100.0% ()

第 2 号 議 案

備後圏都市計画特別用途地区の変更（府中市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
特別用途地区（大規模集客施設制限地区）	約 409.0 ha	
合 計	約 409.0 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

『理由 別添「理由書」のとおり』

理 由 書

府中市は市街化区域の約 1/3 にあたる広大な準工業地域が指定されていることなどに起因し、拡散した市街地を形成していることを受け、「府中市都市計画マスタープラン（令和 5 年 4 月策定）」において、ネットワーク型のコンパクトシティの実現に向けた、暮らしやすい土地利用による都市の健全な発展を目指している。

また、市街地の拡散は、中心市街地の活性化を阻害する可能性があるため、「第 2 期府中市中心市街地活性化基本計画（平成 25 年 4 月）」では、土地利用規制の緩い準工業地域において大規模集客施設の立地を規制し、これ以上市街地を拡散しないコンパクトなまちづくりを目指すことが必要と考え、集約型のまちづくりを進めていくと位置付けており、平成 19 年から特別用途地区「大規模集客施設制限地区」を指定している。

現在、三郎丸・河南地区において立地やネットワークを活かした規制緩和や工場の立地誘導に向け、用途地域を準工業地域に変更することとしており、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の区域を拡大するものである。

新 旧 对 照 表

	種 類	面 積	備 考
旧	特別用途地区（大規模集客施設制限地区）	約 374.3 ha	
	合 計	約 374.3 ha	
新	特別用途地区（大規模集客施設制限地区）	約 409.0 ha	
	合 計	約 409.0 ha	

第 3 号 議 案

備後圏都市計画地区計画の決定（府中市決定）

都市計画三郎丸・河南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	三郎丸・河南地区地区計画	
位 置	府中市三郎丸町、河南町の一部	
面 積	約 34.7 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、府中市の南西部に位置し、国道 486 号及び御調川を挟んで南北に形成された市街地である。</p> <p>国道 486 号を介して尾道自動車道尾道北 IC に近接する恵まれた交通環境を活かした土地利用の活性化を促すため、地元企業の保護と新たな企業立地を図る一方で、職住近接の市街地環境との調和に配慮するため、地区計画を策定して秩序ある市街地の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>主として、環境悪化のおそれのない工場等の集積を図り、産業用地として土地利用の活性化を図るとともに、既存の住環境との調和を図り、良好な市街地環境を形成する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次の事項を定めることにより、職住近接型市街地にふさわしい産業用地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の形態又は色彩その他意匠の制限
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>うるおいのある快適な市街地環境の創出を図るため、敷地内緑化を推進するとともに、適切な維持管理に努める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 建築基準法別表第二（り）項第2号に規定するキャバレー、料理店その他これらに類するもの
		建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び、屋根の色彩は、原色を避け、周辺のまちなみとの調和に配慮する。
	土地の利用に関する事項	うるおいのある快適な市街地環境の創出を図るため、敷地内の緑化に努める。	

「区域は計画図表示のとおり」

『理由 別添「理由書」のとおり』

理 由 書

三郎丸・河南地区は、国道 486 号及び御調川を挟んで南北に形成された市街地で、国道 486 号の沿道は準住居地域、その他の市街地は第一種住居地域に指定されている。南に位置する尾道自動車道尾道北 IC まで車で約 5 分（約 3.5km）という恵まれた交通環境にありながら、丘陵地などの地形的制約もあり、市街化区域の設定時から都市的土地利用はほとんど進展しておらず、近年では、耕作放棄された農地が太陽光発電設備への転換が進んでいる。

こうした課題に対応して、立地環境を活かした経済活動の活性化と就業者の市内への居住の誘導を図るため、用途地域を準工業地域に変更することとしている。

府中市では、秩序ある土地利用の誘導・規制を行い、コンパクトなまちづくりや賑わいの再生を図るため、準工業地域において大規模集客施設の立地を規制する特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定しているが、当地区においても用途地域変更に合わせて特別用途地区を指定することとしている。

さらに、都市計画マスタープランの土地利用方針で示している「職住近接を活かした産業立地の促進」に向けて、産業立地を促進しつつ良好な住環境の確保を行うため、パチンコ店やキャバレー等の土地利用目的外の用途の立地を規制する地区計画を決定する。