

栗柄地区地区計画

府中市

目 次

地区計画のあらまし	1
地区計画の届出	2
「栗柄地区地区計画」計画書	3
「栗柄地区地区計画」計画図	5
地区計画区域内における行為の届出書	6
地区計画区域内における行為の変更届出書	9

○地区計画のあらまし

「栗柄地区地区計画」 令和7年3月31日決定

栗柄地区では、用途地域による規制のほか、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、栗柄地区地区計画を定め建築物等の制限を行っています。

1 建築物の用途の制限

当地区は市街化区域内であるため、地区内の建築物等については、都市計画法上の用途地域による用途制限が適用されます。

ただし、地区内の良好な住環境の確保を行うため、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、キャバレー等の風俗営業に係る施設については立地を制限します。

2 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らに代わる柱及び、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よう定めています。

3 建築物の壁面の位置の制限

周辺の住環境への配慮として、床面積 3,000 平方メートルを超える店舗・飲食店等や作業場の原動機を使用し床面積が 50 m²を超える工場においては、外壁等から隣地境界線までの距離を 1.0 メートル以上とするよう定めています。

4 敷地内の緑化

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よう定めています。

○地区計画の届出

- 1 届出書（様式1）は、府中市長あて都市デザイン課へ
2部提出してください。
 - ・ A版左とじにしてください。
 - ・ 工事着手の30日前まで、かつ、建築確認申請前に提出してください。
- 2 次に掲げる行為は、届出が必要です。
 - ・ 土地の区画形質の変更
 - ・ 建築物の建築
 - ・ 建築物の用途の変更
- 3 次の場合は、届出が不要です。
 - ・ 通常管理行為、軽易な行為で政令で定めるもの（仮設建築物等）（令第38条の5）
 - ・ 非常災害のため必要な応急措置
 - ・ 国・地方公共団体の行う行為
 - ・ 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為（令第38条の6）
 - ・ 開発許可を必要とする場合（開発許可の審査項目となる）（令第38条の7）
- 4 添付図書について
 - ・ 位置図
 - ・ 配置図（敷地内における建築物を表示する図面） 縮尺 1/100 以上
 - ・ 丈量図（求積表を表示） 縮尺 1/500 以上
 - ・ 立面図及び平面図（建築物又は工作物にあつては、2面以上の立面図）
（建築物にあつては、各階平面図）
 - ・ 委任状（届出者以外の方が地区計画に係る手続きを行う場合。任意様式。）

地区計画Q&A

① 土地の区画形質の具体例は？

- ・ 区画の変更とは、道路・水路等の新設、変更または廃止により建築敷地を新設または変更すること。形質の変更とは、盛り土、切り土など土地の造成を行うことを言います。

② 同一敷地内の増築や分割建築の場合、届出は必要か？

- ・ 届出が必要な建築物の「建築」とは「建築物を建築し、増築し、改築し、又は移転すること」をいうので、増築においても届出は必要である。又、一つの敷地にある用途上、不可分の関係にある複数の建築物においても、届出は必要です。

○備後圏都市計画地区計画

備後圏都市計画地区計画の決定（府中市決定）

令和7年4月1日決定

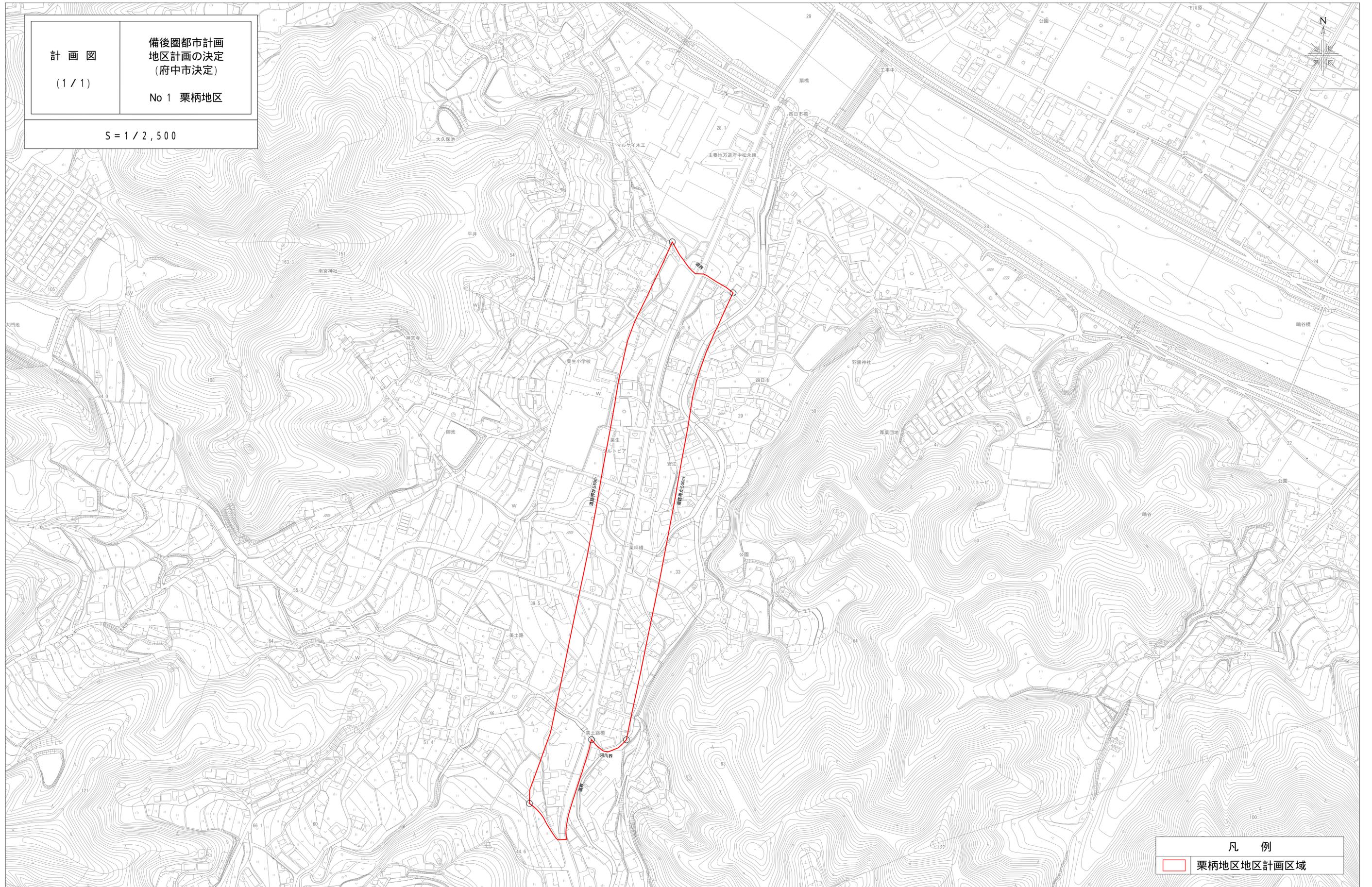
	名 称	栗柄地区地区計画
	位 置	府中市栗柄町の一部
	面 積	約8.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、府中市の南東部に位置し、芦田川の南側及び南北軸である主要地方道府中松永線沿いにある市街地である。</p> <p>市街地北部の既存工業団地から福山西 IC までを結ぶ広域ネットワークの利便性を活かした土地利用の活性化を促すため、地元企業の持続的な操業環境の確保と新たな企業立地、商業などの生活サービス施設の立地誘導を図る一方で、職住近接の市街地環境との調和に配慮するため、地区計画を策定して秩序ある市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>主として、環境悪化のおそれのない工場等の集積や照合施設の立地により土地利用の活性化を図るとともに、既存の住環境に配慮しつつ、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、既存の市街地環境への影響に配慮しつつ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 3 壁面の位置の制限
	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2（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2（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。
		壁面の位置の制限	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものに限る。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの及び建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （1）物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供するものであって、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積が5平方メートル以内のもの （2）自動車車庫で、軒の高さが3メートル以下のもの （3）バルコニー、袖壁又は床面積に算入されない出窓 （4）外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの
	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。	

計画図
(1/1)

備後圏都市計画
地区計画の決定
(府中市決定)
No 1 栗柄地区

S = 1 / 2,500



凡例

栗柄地区地区計画区域

S = 1 : 2,500

0 50 100 200 300 400 500m

様式1

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

府 中 市 長 様

届出者 住 所
氏 名

㊞

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物の用途の変更
- 建築物等の形態又は、意匠の変更
- 木材の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 府中市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²	
(2) 建築物の建築 又は 工作物の建設	(イ) 行為の種別(建築物の建築・工作物の建築)(新築・改築・増築・移転)				
	設計の概要	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
		(イ)敷地面積			m ²
		(ii)建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii)延べ面積	m ² (m ²)	m ² (m ²)	m ² (m ²)
(iv)高さ 地盤面から m	(v)用途 (vi)垣又はさくの構造				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更の用途		
	m ²				
(4)建築物の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5)木材の伐採		伐採面積		m ²	

備考

- 1 届出人が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
 - (1) 当該建築物の建築については、(2) (㊦) (iii) 延べ面積欄の（ ）の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2) (㊦) (i) 敷地面積の合計欄及び(2) (㊦) (iii) 延べ面積の合計欄（同欄中の（ ）は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

記載例

様式1

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇年4月1日

府中市長様

届出者 住所 府中市府川町315
氏名 府中太郎 ㊞

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更 建築物の建築又は工作物の建設 建築物の用途の変更 建築物等の形態又は、意匠の変更 木材の伐採	}	について、下記により届け出ます。
---	---	------------------

記

- | | |
|------------|-------------|
| 1 行為の場所 | 府中市栗柄町〇〇-〇〇 |
| 2 行為の着手予定日 | 令和〇年5月1日 |
| 3 行為の完了予定日 | 令和〇年8月31日 |
| 4 設計又は施行方法 | |

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²	
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ)	行為の種別(建築物の建築・工作物の建築)(新築・改築・増築・移転)			
	設計の概要	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
		(i)敷地面積	/	/	1000.00m ²
		(ii)建築又は建設面積	200.00m ²	m ²	200.00m ²
		(iii)延べ面積	350.00m ² (0m ²)	m ² (m ²)	350.00m ² (0m ²)
		(iv)高さ 地盤面から m	(v)用途 住宅 (vi)垣又はさくの構造		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	m ²	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更の用途	
(4)建築物の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5)木材の伐採		伐採面積		m ²	

地区計画の区域内における行為の変更届出書

年 月 日

府 中 市 長 様

届出者 住 所
氏 名 ⑩

都市計画法第 58 条の 2 第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

備考

- 1 届出人が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。