

備後圏都市計画 用途地域・特別用途地区の変更及び地区計画の決定について

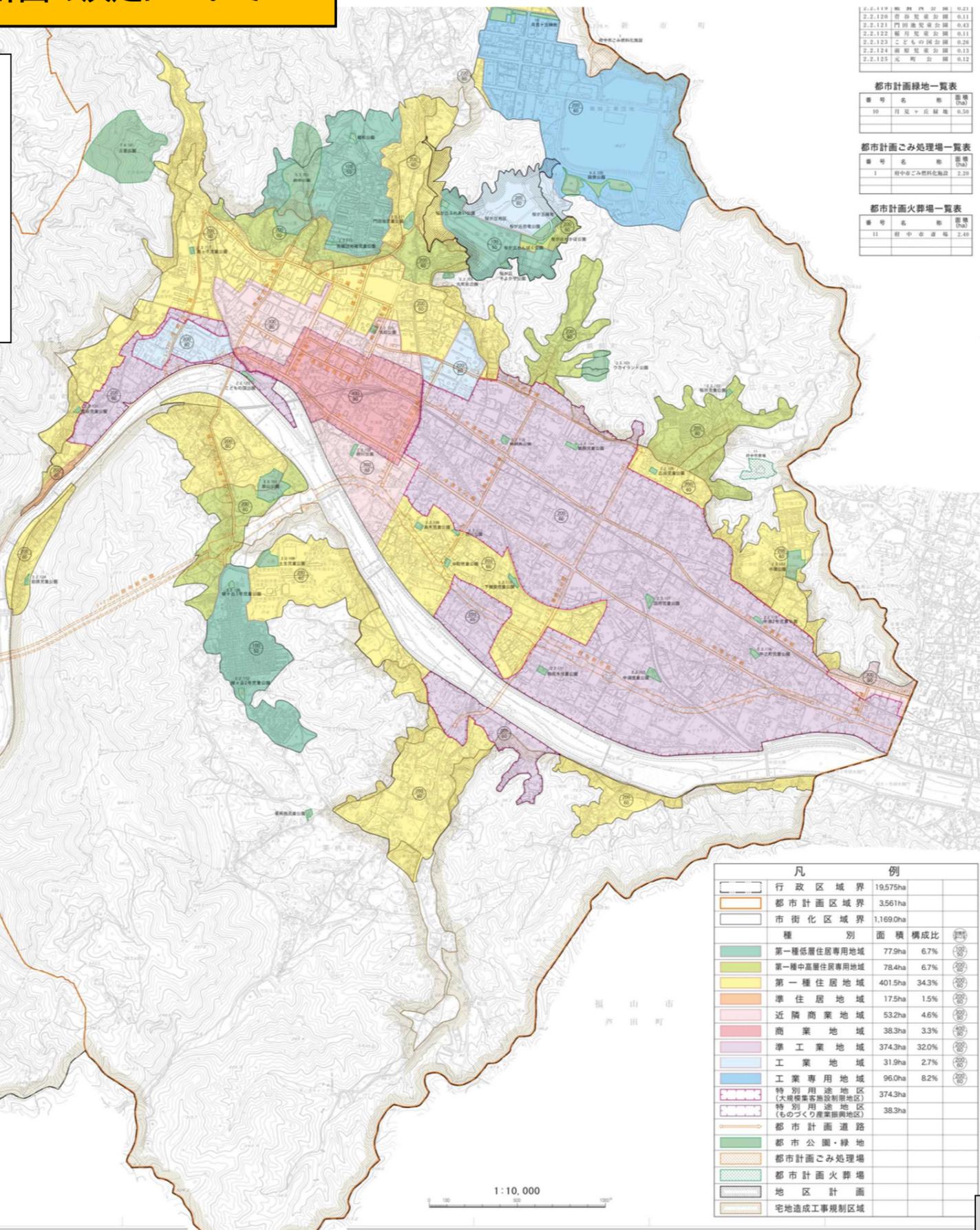
- 府中市の都市計画(土地利用形成や道路・公園等の整備に関する事項)の基本的な方針を定めた『府中市都市計画マスタープラン(令和5年改訂版)』では、**経済活動の活性化と就業者の市内への居住を誘導**するため、「**市内産業の拡張と新たな企業誘致**」、「**既存企業の工場拡張に向けた規制緩和やICに近接する立地を活かした用途変更**」の方針を定めています。
- この方針に基づき、**市民の皆さんが安心して、便利で快適に住み続けるとともに、次の世代も活力にあふれたまちづくりを推進**するため、必要な都市計画の変更を行うことを目的としています。

【三郎丸・河南地区】

- ① 用途地域の変更(第一種住居地域・準住居地域 → 準工業地域)
- ② 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)の指定
- ③ 地区計画の指定



(注) 本図は、都市計画法に基づいて、定められた都市計画のおおむねの位置・区域を表示したものです。詳細については府中市建設産業部まちづくり課に備え付けの縮尺用計画図をご覧ください。



2.2.119 柳井公園	0.21
2.2.120 住吉公園	0.11
2.2.121 門前公園	0.43
2.2.122 福月公園	0.11
2.2.123 こどもの国公園	0.26
2.2.124 南公園	0.13
2.2.125 水明公園	0.12

番号	名称	面積(㎡)
10	月見ヶ丘緑地	2,500

番号	名称	面積(㎡)
1	府中市ごみ焼却施設	2,200

番号	名称	面積(㎡)
11	府中市火葬場	2,400

凡 例	
行政区域界	19,575ha
都市計画区域界	3,561ha
市街化区域界	1,169.0ha
種 別	
第一種低層住居専用地域	77.9ha 6.7%
第一種中層住居専用地域	78.4ha 6.7%
第一種住居地域	401.5ha 34.3%
準住居地域	17.5ha 1.5%
近隣商業地域	53.2ha 4.6%
商業地域	38.3ha 3.3%
準工業地域	374.3ha 32.0%
工業地域	31.9ha 2.7%
工業専用地域	96.0ha 8.2%
特別用途地区(大規模集客施設制限地区)	374.3ha
特別用途地区(ものづくり産業振興地区)	38.3ha
都市計画道路	
都市公園・緑地	
都市計画ごみ処理場	
都市計画火葬場	
地区計画	
宅地造成工事規制区域	

1:10,000

三郎丸・河南地区の都市計画について ～用途地域・特別用途地区の変更及び地区計画の決定～

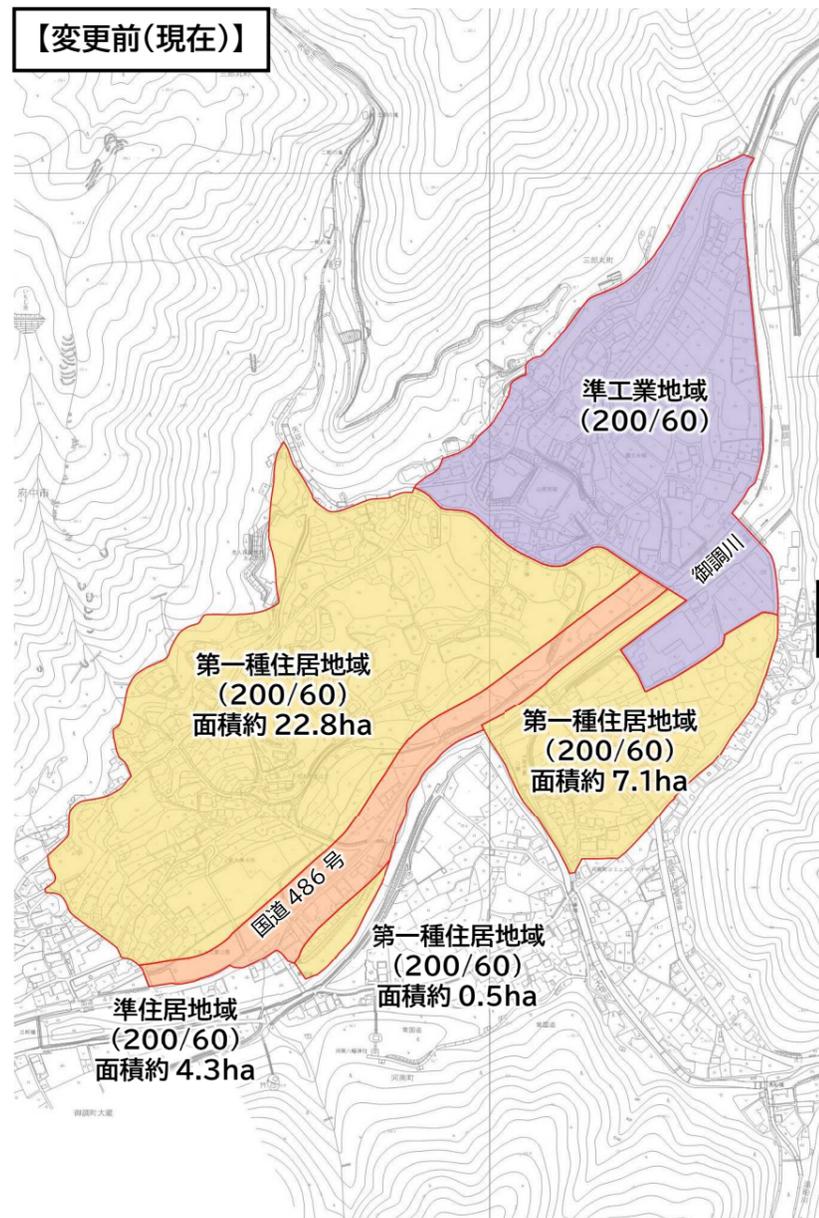
【都市計画変更の背景】

- ・当地区は本市の南西部に位置し、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、その北と南は第一種住居地域に指定されています。
- ・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、未耕作地の太陽光発電設備への転換が進んでいます。
- ・また、国道 486 号沿道を中心に市内企業が複数立地していますが、現行の用途地域制限では事業拡大に伴う敷地の拡張や機能拡充等に対応できないため、企業の市外流出等が懸念されます。

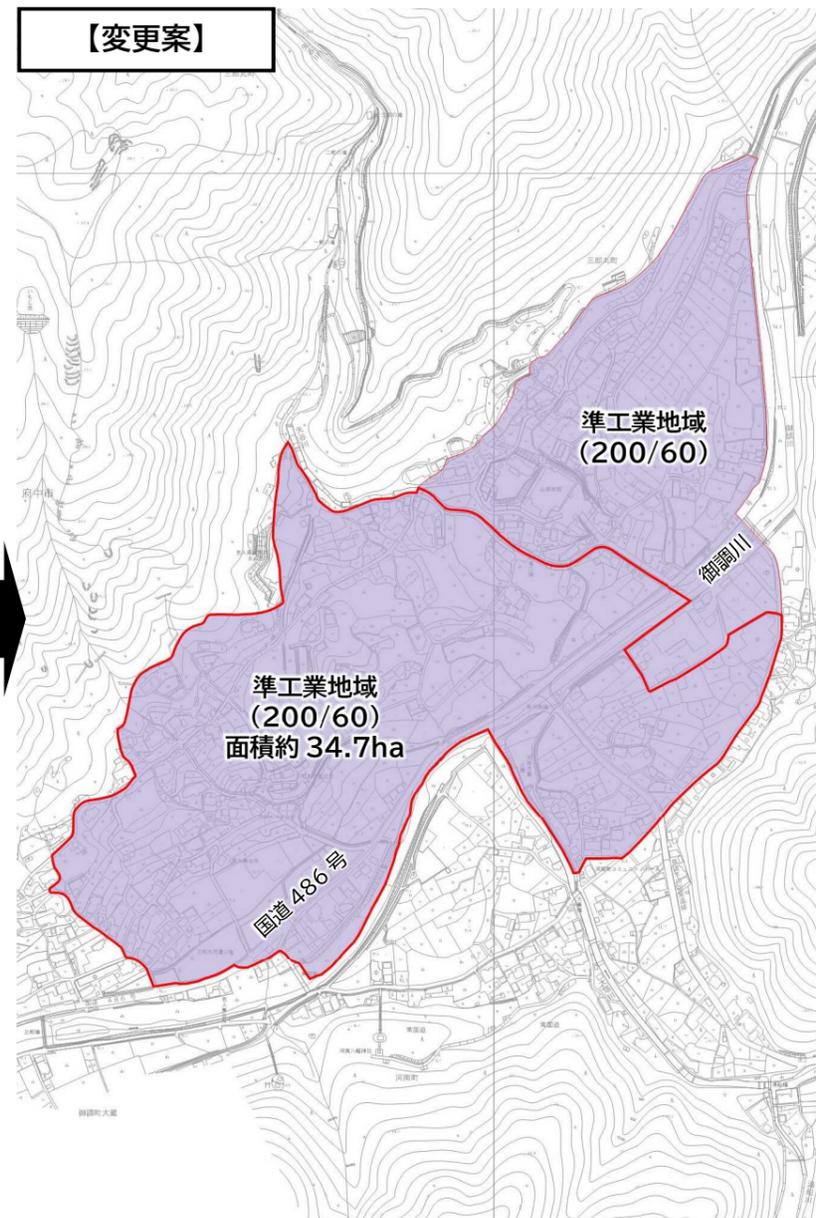
①用途地域の変更

- ・府中市都市計画マスタープランに定める土地利用方針に基づき、当地区の土地の有効利用を促進することを目的に、市内企業が持続的に操業できる環境を整え、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します。

【変更前(現在)】



【変更案】



【用途地域による制限の主な変更内容】

- 第一種住居地域**：中規模の店舗や事務所等の立地を許容しつつ、住宅地としての環境を保護する地域
- 準住居地域**：幹線道路の沿道等で、自動車関連施設等の商業・業務の利便増進を図りつつ、住宅地としての環境を保護する地域
- 準工業地域**：主として環境悪化をもたらすおそれのない工場等の工業の利便の増進を図る地域

	第一種住居	準住居	準工業
住宅、共同住宅	○	○	○
兼用住宅	○	○	○
店舗	3,000 m ² 以下	10,000 m ² 以下	○
事務所	3,000 m ² 以下	○	○
ホテル、旅館	3,000 m ² 以下	○	○
ボウリング場、ゴルフ練習場等	3,000 m ² 以下	○	○
カラオケボックス	×	10,000 m ² 以下	○
麻雀屋、パチンコ屋等	×	10,000 m ² 以下	○
劇場、映画館、ナイトクラブ等	×	客室 200 m ² 未満	○
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	○ (個室付浴場除く)
公共施設、病院、学校等	○	○	○
車庫(附属車庫を除く)	300 m ² , 2階以下	○	○
倉庫業を営む倉庫	×	○	○
工場	作業床面積 50 m ² 以下	作業床面積 50 m ² 以下	危険性が 著しく大きい ものを除く
自動車修理工場	3,000 m ² 以下	○	○

※用途地域変更後は準工業地域の制限が適用されます。

三郎丸・河南地区の都市計画について ～用途地域・特別用途地区の変更及び地区計画の決定～

②特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の指定

- 本市では、市街化区域の約 1/3 を占める準工業地域について、コンパクトなまちづくり及び中心市街地の活性化を妨げる要因となる大規模集客施設の立地を制限するため、準工業地域の全域に「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」を指定しています。
- 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**ことを目的として、当地区の**用途地域を準工業地域に変更することと合わせて特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定**します。

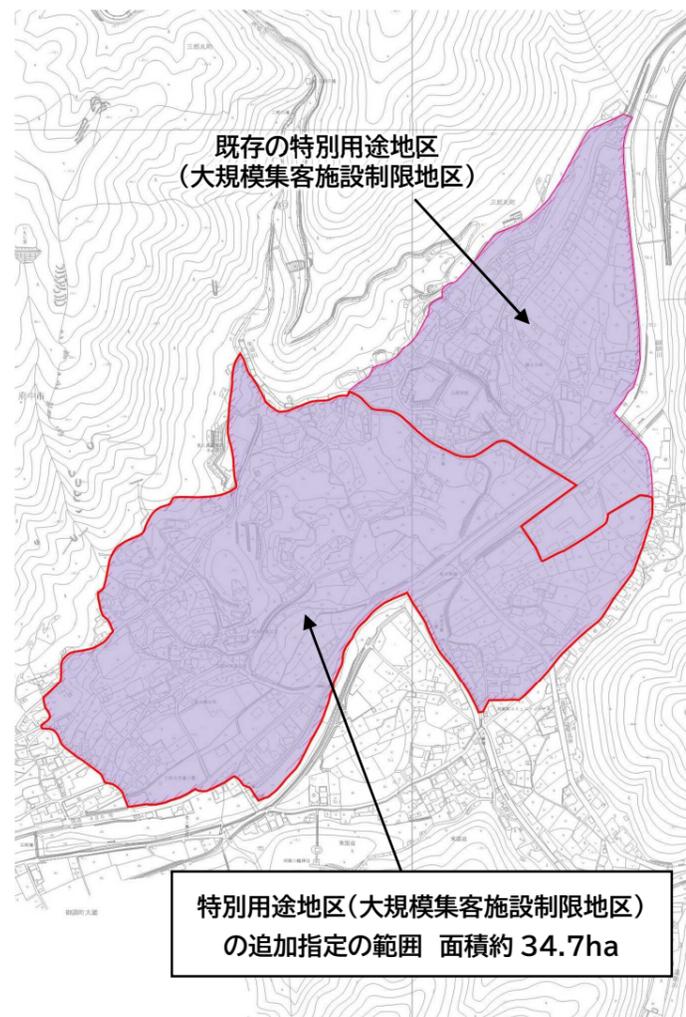
【大規模集客施設とは】

- 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の**床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの**

○大規模集客施設に該当しない用途の例

用途の例	備考
ホテル、旅館	
病院、診療所	
学校、図書館、博物館、美術館	
体育館、水泳場、ボウリング場、ゴルフ練習場	客席を設けているものは観覧場として取り扱う
学習塾、華道教室、囲碁教室	英会話教室含む
キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール	
事務所	

※集客性の高い施設が無秩序に立地すれば、都市構造に劇的な変化を与え、市民生活や行政運営に悪影響を及ぼすとの認識から、これらの適正な立地を図るために創設された制度です。
 ※本市では、平成 19 年度に当初決定し、用途地域見直しに伴い平成 25 年度に変更しています。



③地区計画の指定

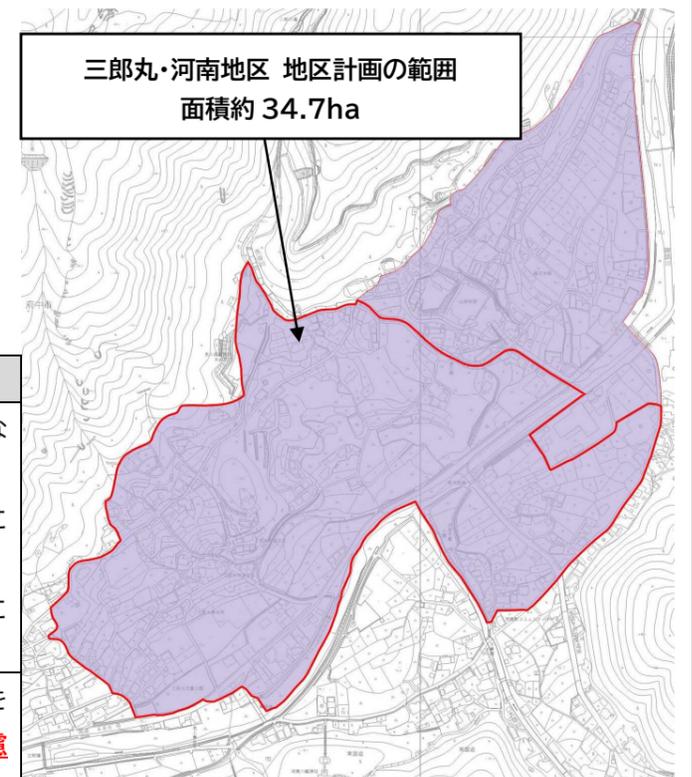
- 当地区を住居系用途地域から準工業地域に変更することに伴い、建築物の用途制限が大幅に緩和されます。
- 床面積が 10,000 m²を超える大規模集客施設については、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の指定により立地を制限しますが、**既存の住環境との調和の取れた土地利用形成**を図るため、**キャバレー、麻雀屋、パチンコ屋等の立地を規制する地区計画を指定**します。

【地区計画とは】

- ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、**地区の実情に合った良好な市街地環境を形成または保持するためにきめ細かい規制**を行う制度で、**建築物の用途や形態意匠等の制限、道路や公園等の公共施設に関する計画を一体的に定める**ものです。

○地区整備計画の内容

項目	制限内容
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号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第二(り)項第2号に掲げるもの
建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の 外壁、屋根等の色彩 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。



※地区計画の区域内で建築物の建築等を行う場合には、建築確認申請とは別に「**地区計画の届出**」が必要になります。

準工業地域で建築可能な主な用途

住宅、共同住宅	劇場、映画館、ナイトクラブ等
兼用住宅	キャバレー、料理店等
店舗	公共施設、病院、学校等
事務所	車庫(附属車庫を除く)
ホテル、旅館	倉庫業を営む倉庫
ボウリング場、ゴルフ練習場等	工場(危険性が著しく大きいものを除く)
カラオケボックス	自動車修理工場
麻雀屋、パチンコ屋等	