

備後圏都市計画 都市計画の決定及び変更について

- 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。

②区域区分※の変更(広島県決定)に伴う都市計画の変更

市街化調整区域への編入(市内 17 箇所)に伴う区域の変更

- 用途地域の変更
- 下水道の変更



※区域区分:都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に分けること

3-0-105	東より五反田	11	790	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-104	月見ヶ丘	5	50
3-0-107	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-105	月見ヶ丘	5	50
3-0-108	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-107	月見ヶ丘	5	50
3-0-109	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-108	月見ヶ丘	5	50
3-0-110	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-109	月見ヶ丘	5	50
3-0-111	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-110	月見ヶ丘	5	50
3-0-112	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-111	月見ヶ丘	5	50
3-0-113	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-112	月見ヶ丘	5	50
3-0-114	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-113	月見ヶ丘	5	50
3-0-115	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-114	月見ヶ丘	5	50
3-0-116	西より五反田	11	450	5,311, 2,18	(H25.10.13)	5-2-115	月見ヶ丘	5	50

地区計画一覧表
名称
月見ヶ丘地区
三都丸・西郷地区

都市計画緑地一覧表		
番号	名称	面積
10	月見ヶ丘緑地	5.50

都市計画ごみ処理場一覧表		
番号	名称	面積
1	府中市ごみ処理場	5.50

都市計画火葬場一覧表		
番号	名称	面積
11	府中市火葬場	5.50

凡例			
行政区域界	14,675ha		
都市計画区域界	5,561ha		
市街化区域界	1,169ha		
種別	面積	割合	
第一種低層住居専用地域	77.9ha	6.7%	(50)
第一種中高層住居専用地域	78.4ha	6.7%	(50)
第一種住居地域	971.1ha	91.7%	(50)
準住居地域	15.2ha	1.1%	(50)
近隣商業地域	63.2ha	4.6%	(50)

①用途地域等の変更(栗柄地区)

- ・用途地域の変更(第一種住居地域の一部 ➡ 準工業地域)
- ・特別用途地区(大規模集客施設制限地区)の区域の変更
- ・地区計画(栗柄地区地区計画)の決定

①栗柄地区の都市計画決定・変更について ～用途地域・特別用途地区の変更、地区計画の決定～

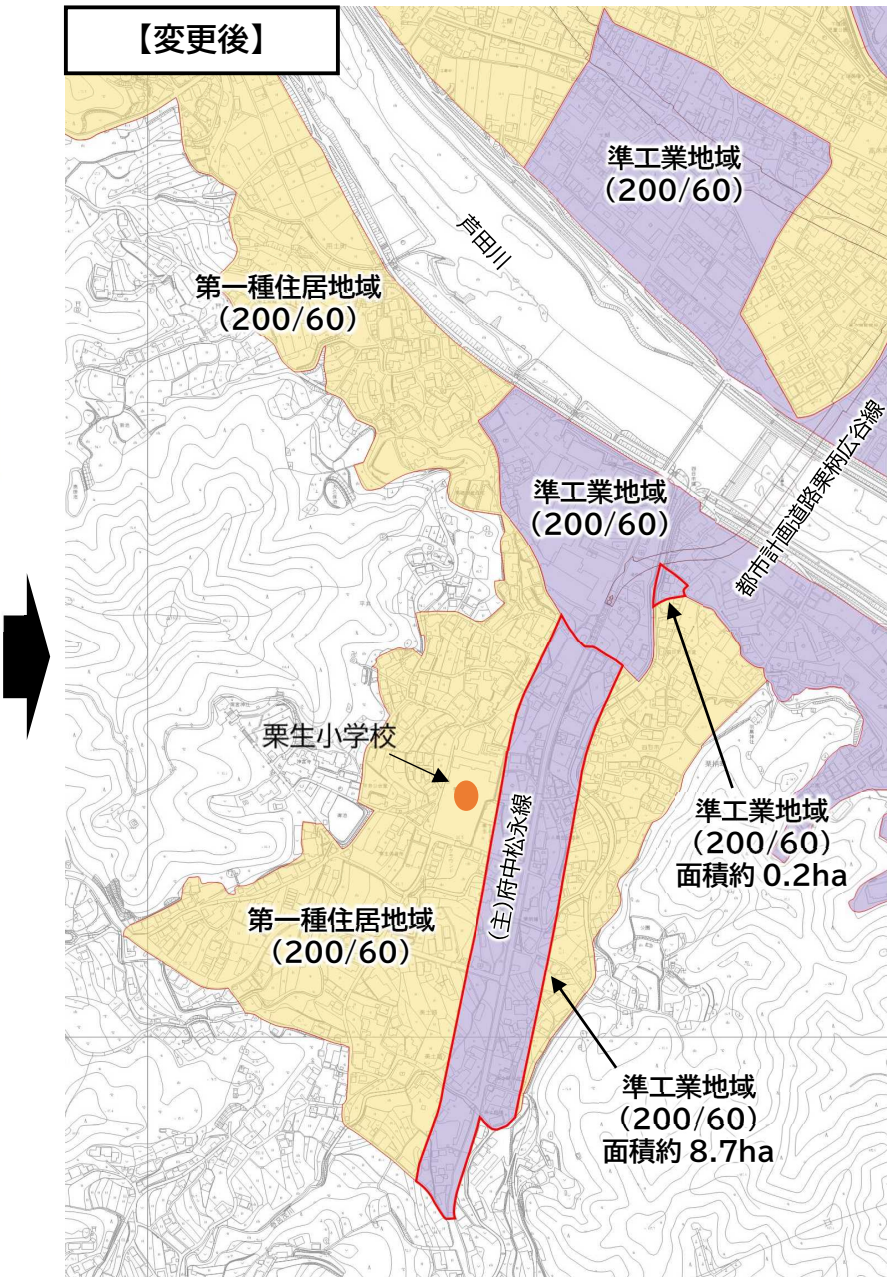
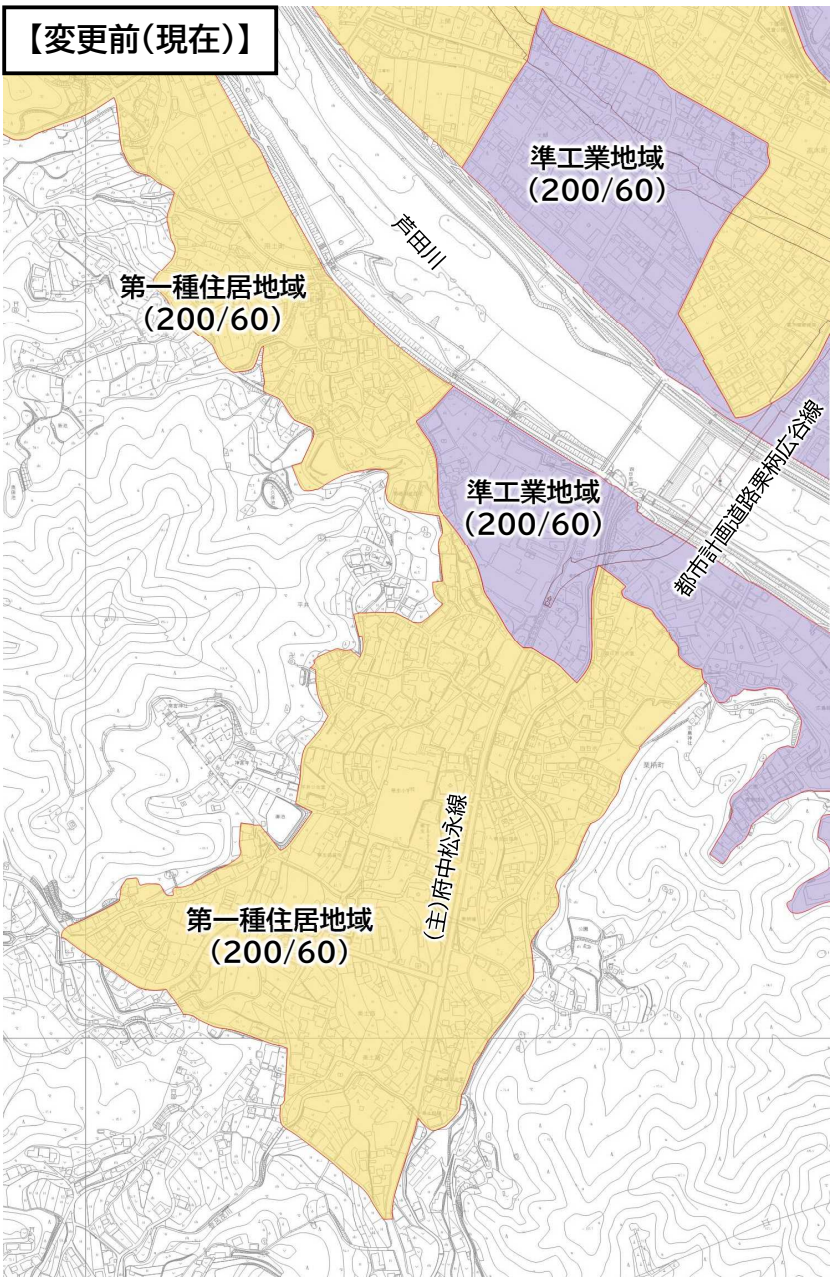
【都市計画変更の背景】

- ・当地区は芦田川の南側、本市の南北軸である主要地方道府中松永線沿いに位置し、第一種住居地域に指定されています。
- ・現在、都市計画道路栗柄広谷線の整備が進められており、市街地北部の本山・鶴飼工業団地から福山西 IC までを結ぶ広域ネットワークとしての機能が強化されることに伴い、栗柄地区全体の活性化も期待されています。



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、**広域ネットワークの利便性を活かして産業用地としての土地利用の連続性**を確保することにより、**府中市のものづくりを支える産業軸**としての効率性を高め、新規工場の立地や**市内企業の持続的な操業環境**の確保を図るため、用途地域を**準工業地域に変更**しました。



【用途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、工業の利便の増進を図る地域

	第一種住居	準工業
住宅、共同住宅	○	○
兼用住宅	○	○
店舗	3,000 ㎡以下	○
事務所	3,000 ㎡以下	○
ホテル、旅館	3,000 ㎡以下	○
ボウリング場、ゴルフ練習場等	3,000 ㎡以下	○
カラオケボックス	×	○
麻雀屋、パチンコ屋等	×	○
劇場、映画館、ナイトクラブ等	×	○
キャバレー、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 ㎡, 2 階以下	○
倉庫業を営む倉庫	×	○
工場	作業床面積 50 ㎡以下	危険性が著しく 大きいものを除く
自動車修理工場	50 ㎡以下	○

※準工業地域における制限に加えて、次頁の特別用途地区及び地区計画の制限がかかります。

①栗柄地区の都市計画決定・変更について ～用途地域・特別用途地区の変更、地区計画の決定～

特別用途地区「大規模集客施設制限地区」の変更

- 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、備後圏都市計画区域内の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（区域を変更）しました。

【大規模集客施設とは】

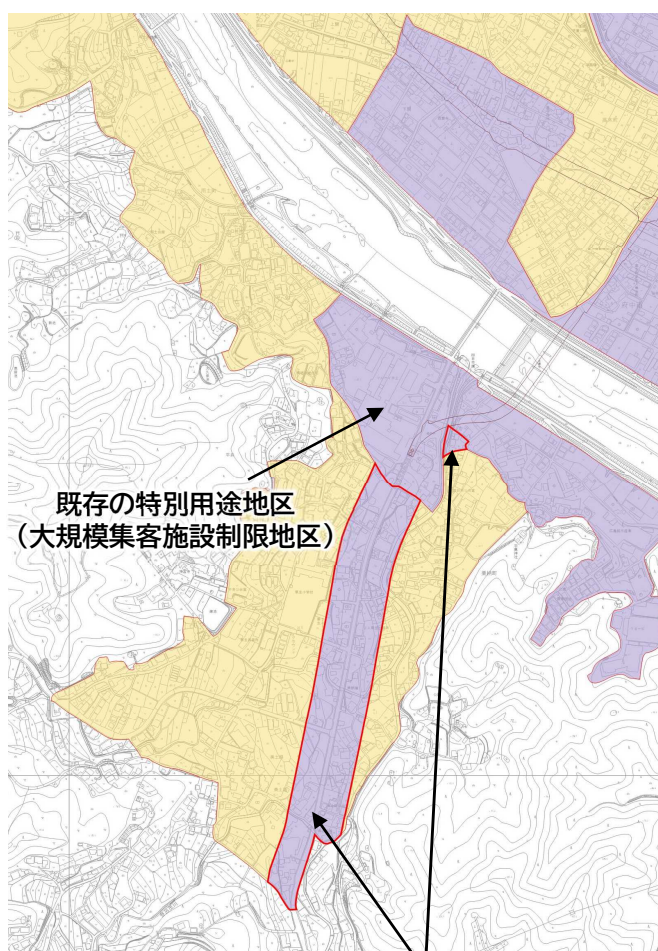
- 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの

○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・令和 5 年度に区域を変更しています。



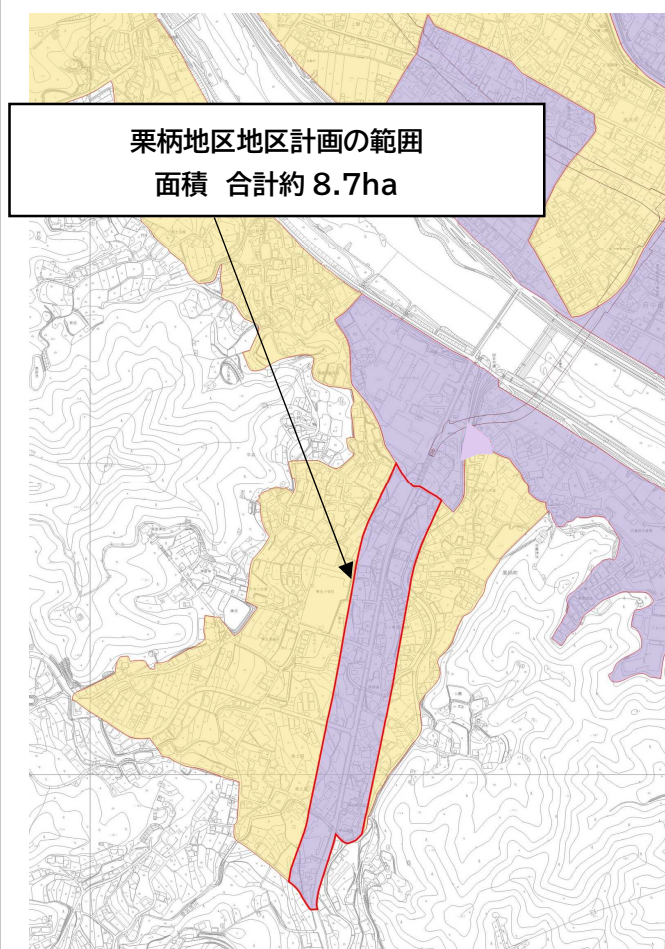
特別用途地区(大規模集客施設制限地区)の追加指定の範囲 面積 合計約 8.9ha

地区計画「栗柄地区地区計画」の決定

- 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ります。

【地区計画とは】

ある一定のまとまりをもった「地区」を対象に、地区の実情に合った良好な市街地整備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。



※地区計画を指定されると、建築物を建築する際に建築確認申請の他に、「地区計画の届出」の提出が必要となります。

○地区整備計画の内容（一部抜粋）

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 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 の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（に）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。

②区域区分の変更に伴う都市計画の変更について～用途地域・下水道の変更～

【都市計画変更の背景】

- ・広島県では、近年の災害の激甚化を受け、「安全・安心に暮らせる都市」の実現に向けて、災害リスクの高い区域について都市的土地利用を抑制するため、市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組「逆線引き」を段階的に推進することとしています。
- ・先行的に逆線引きを進める箇所として、市街化区域縁辺部において土砂災害特別警戒区域に指定かつ住宅や店舗等の都市的土地利用が行われていない箇所が対象となり、府中市内では 17 箇所を市街化区域から市街化調整区域に編入を行いました。

【府中市逆線引き箇所(17 箇所)】



●用途地域の変更

区域区分の変更により、市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所について、用途地域の指定を除外。

●下水道の変更

区域区分の変更により、市街化区域から市街化調整区域に編入する箇所について、都市計画下水道の区域（雨水・汚水）の指定を除外。