

# 地区計画

## 活用の手引き



府中市では、地区特性を生かしたまちづくりの実現にむけて、地区独自のまちづくりのルールを定めることの出来る「地区計画」の活用を推進しています。

この手引きは、みなさんがお住まいの地区のより良い居住環境やまち並みの維持向上を図るうえで、地区計画が果たす役割をわかりやすく説明したものです。

府中市

# 1. 地区計画とは

地区計画とは、みなさんがお住まいの身近な生活空間について、建築物の建て方のルールや道路、公園などの配置等を地区単位で定める都市計画です。

## 一般的な建築物のルール

- ・都市計画法や建築基準法などで一般的な建築物の建て方のルールが決められています。しかし、ここでは「用途」「建ぺい率の最高限度」「容積率の最高限度」「高さの制限」「建築物の構造の制限」など、最低限のルールしか決められていません。



- ・一般的な建築物のルールを守って建築物を建てた場合でも、周辺と調和しない建築物が建てられることがあります。

## 地区計画で定めるルールの特徴

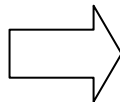
- ・一般的な建築物のルールをより厳しくすることができます。
- ・さらに、「敷地面積の最低限度」や「壁面の位置」「建築物の形態・意匠」「垣又はさくの構造」に関する制限を定めることにより、具体的な地区の将来のまちの姿を描き出すことができます。



- ・地区の実情に合った居住環境やまち並みを誘導することができます。

## 一般的な建築物のルール

- ・用途の制限
- ・建ぺい率の最高限度
- ・容積率の最高限度
- ・高さの制限
- ・建築物の構造の制限

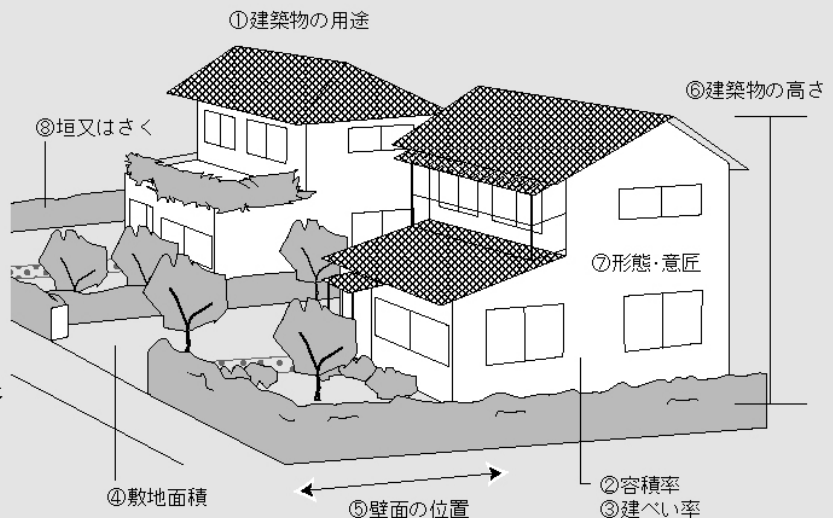


## 地区計画で定められるルール

- 地区の実情に合わせて
- ・道路、公園などの配置
- ・建築物の建て方のルール  
(一般的な建築物のルールをさらに厳しく制限)
- ・緑地などの保全
- など

## 2. 地区計画で定めることができる建築物のルール【概要】

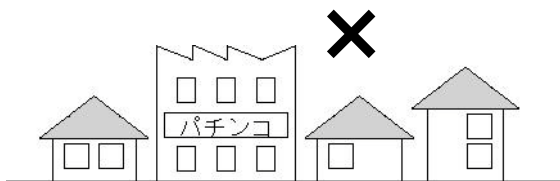
- ①建築物の用途の制限
- ②容積率の最高限度
- ③建ぺい率の最高限度
- ④敷地面積の最低限度
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥建築物の高さの最高限度
- ⑦建築物の形態又は意匠の制限
- ⑧垣又はさくの構造の制限



### 建築物の用途の制限

周辺の住環境にふさわしくない用途の施設の立地を制限することができます。

例) 住宅地の中に、ゲームセンターやカラオケボックス、パチンコ屋など、住宅地には適さない施設ができないよう、ルールを定めることができます。

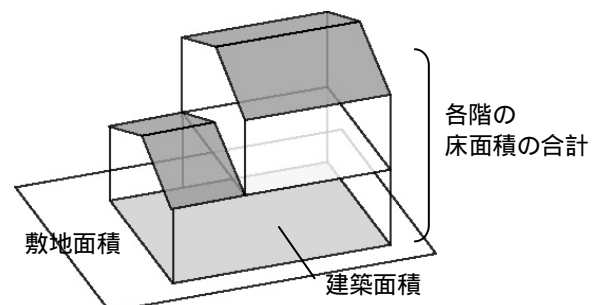


### 容積率の最高限度、 建ぺい率の最高限度

狭い敷地による居住環境の悪化を防ぎ、庭やオープンスペースが十分に取れたゆとりのあるまち並みをつくるため、建ぺい率・容積率の最高限度を定めることができます。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{(建築面積)}}{\text{(敷地面積)}} \times 100$$

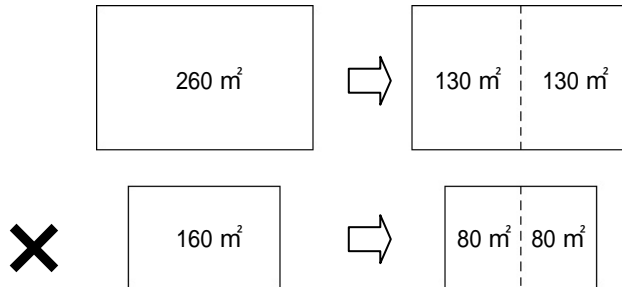
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{(各階の床面積の合計)}}{\text{(敷地面積)}} \times 100$$



### 敷地面積の最低限度

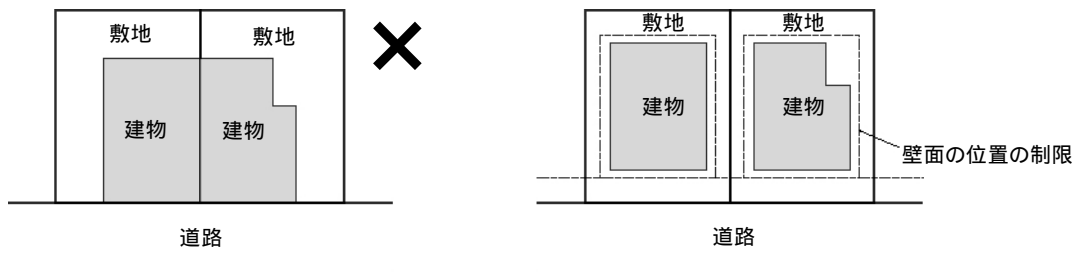
敷地が狭くなり居住環境が悪くならないよう、敷地面積の最低限度を定めることができます。

例) 敷地面積の最低限度が  $120 \text{ m}^2$  の場合



### 壁面の位置の制限

ゆとりのあるまち並みを確保し良好な近隣関係を保持するため、隣地及び道路の境界線と建築物の間に一定の距離を確保することを定めることができます。



### 建築物の高さの最高限度

隣の敷地の日照や通風、採光を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めることができます。



### 建築物の形態又は意匠の制限

建築物の色やかたち、デザインなどを統一し、まとまりのあるまち並みをつくるため、建築物の形態又は意匠の制限を定めることができます。

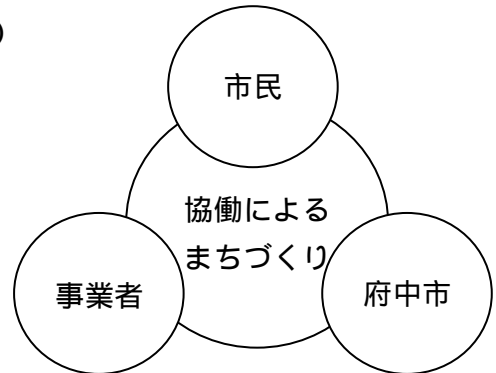
### 垣又はさくの構造の制限

緑豊かなまち並みの形成及び開放感や防災面の向上を図るため、垣又はさくをフェンスや生垣にすることを定めることができます。

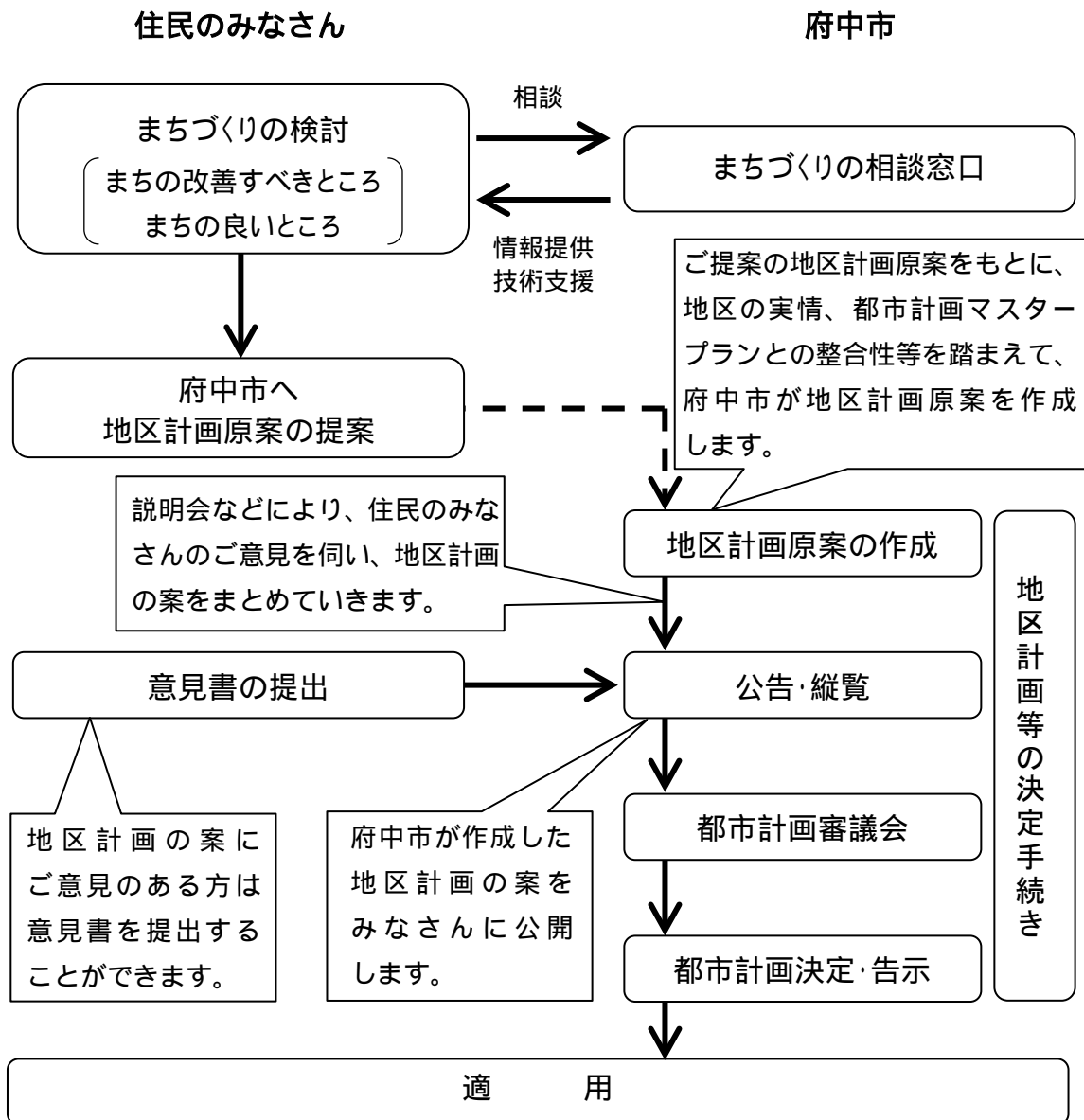
### 3. みなさんからも地区計画の原案を提案することができます

地区計画の原案の提案（府中市地域まちづくり条例）

- ・『府中市地域まちづくり条例』では、市民・事業者が住みよいまちづくりに向けて地区計画の原案を提案できる仕組みを位置付けています。
- ・地区内権利者の1/2以上の方の同意により、地区計画の原案を市に提案することができます。



地区計画の原案の提案から適用までの流れ

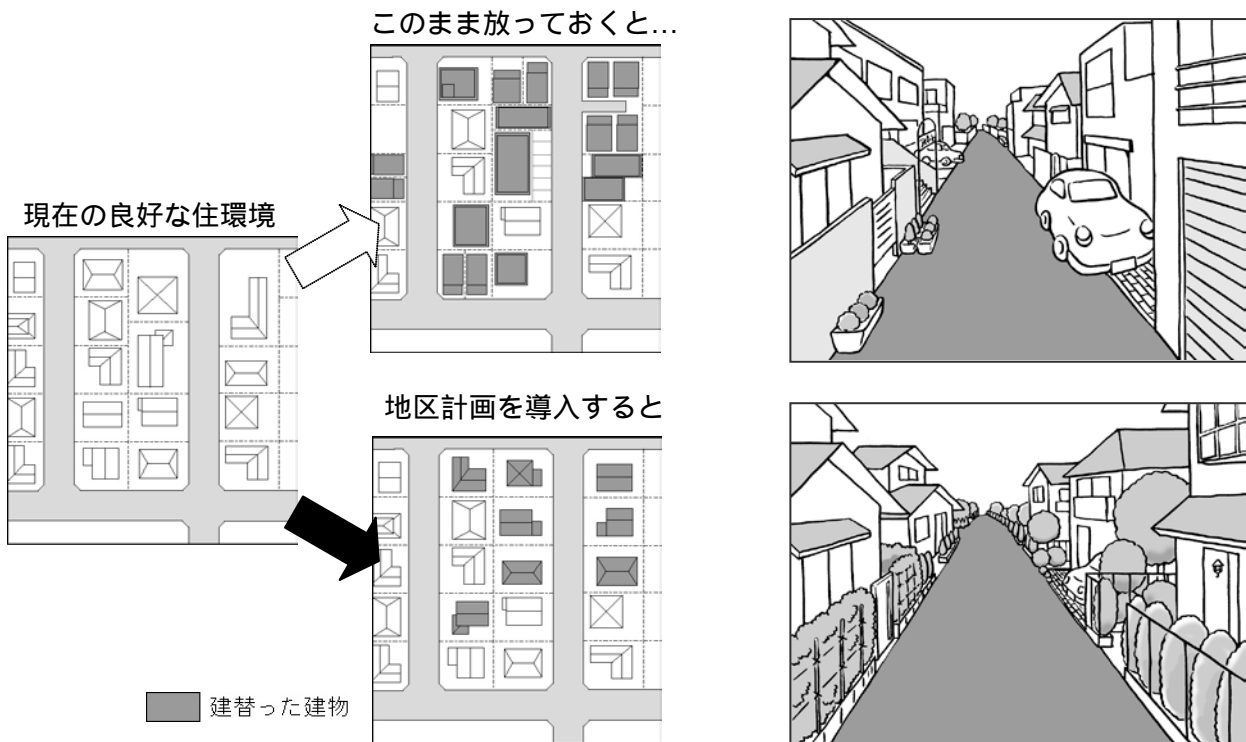


## 4 . 府中市において想定される地区計画活用の主なタイプ

### 良好な住環境が既に形成されている地区

これまで住民の間でルールを定めたり、積極的に良好な住環境を維持してきたけれど、新しい住民も増えてきているし、今後もずっと住民の力だけで維持していくのは大変だ。

地区計画を導入すると、まち並みに関するルールが法的に担保され、良好な住環境を将来ずっと維持することができます。府中市では建築協定に併せて、地区計画へ移行することを推奨しています。

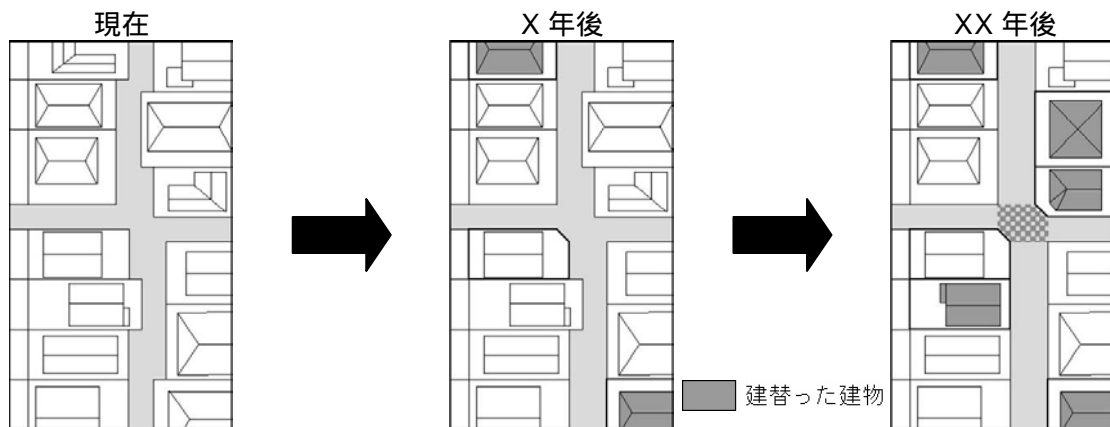


建築協定と地区計画は、「地区の特性に合わせて必要な建築物のルールを定める」という点で類似する制度です。大きな違いは、建築協定は「住民同士の約束ごと」であるのに対し、地区計画は「地区レベルの都市計画」として、公的に位置づけられています。

### 道路などの公共施設の整備が必要とされる地区

狭い道が多く、安心して歩くことができない。交通量は増えてほしくないけれど、もう少しゆとりのある安全な道路に整備したい。

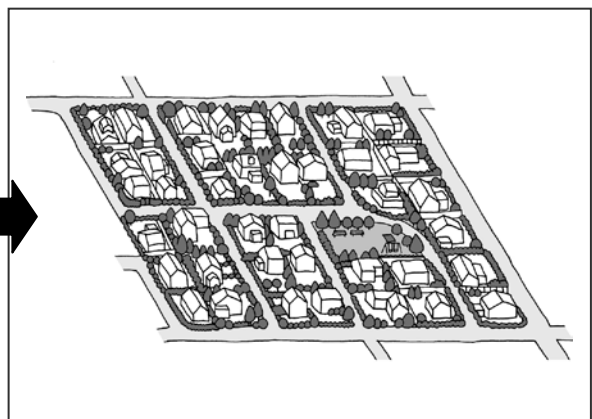
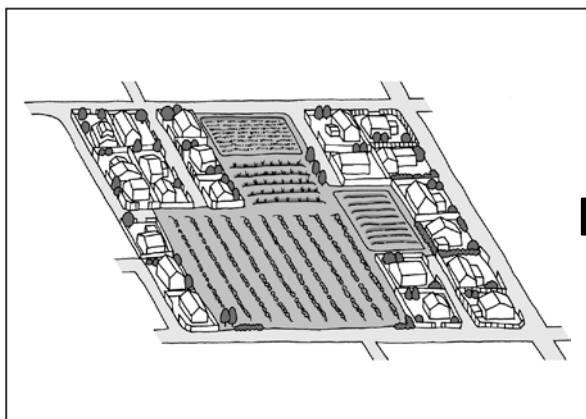
地区計画で、壁面後退や沿道緑化などを定めると、既存の道路や緑を生かしながら、建替えに合わせてゆとりのある安全な道路空間に改善していくことができます。



これから新たに開発が行われる地区

近所にある大規模な土地に、開発の計画があるようだが、周辺のまち並みと調和が取れるよう、緑豊かなゆったりとした住宅地を計画してほしい。

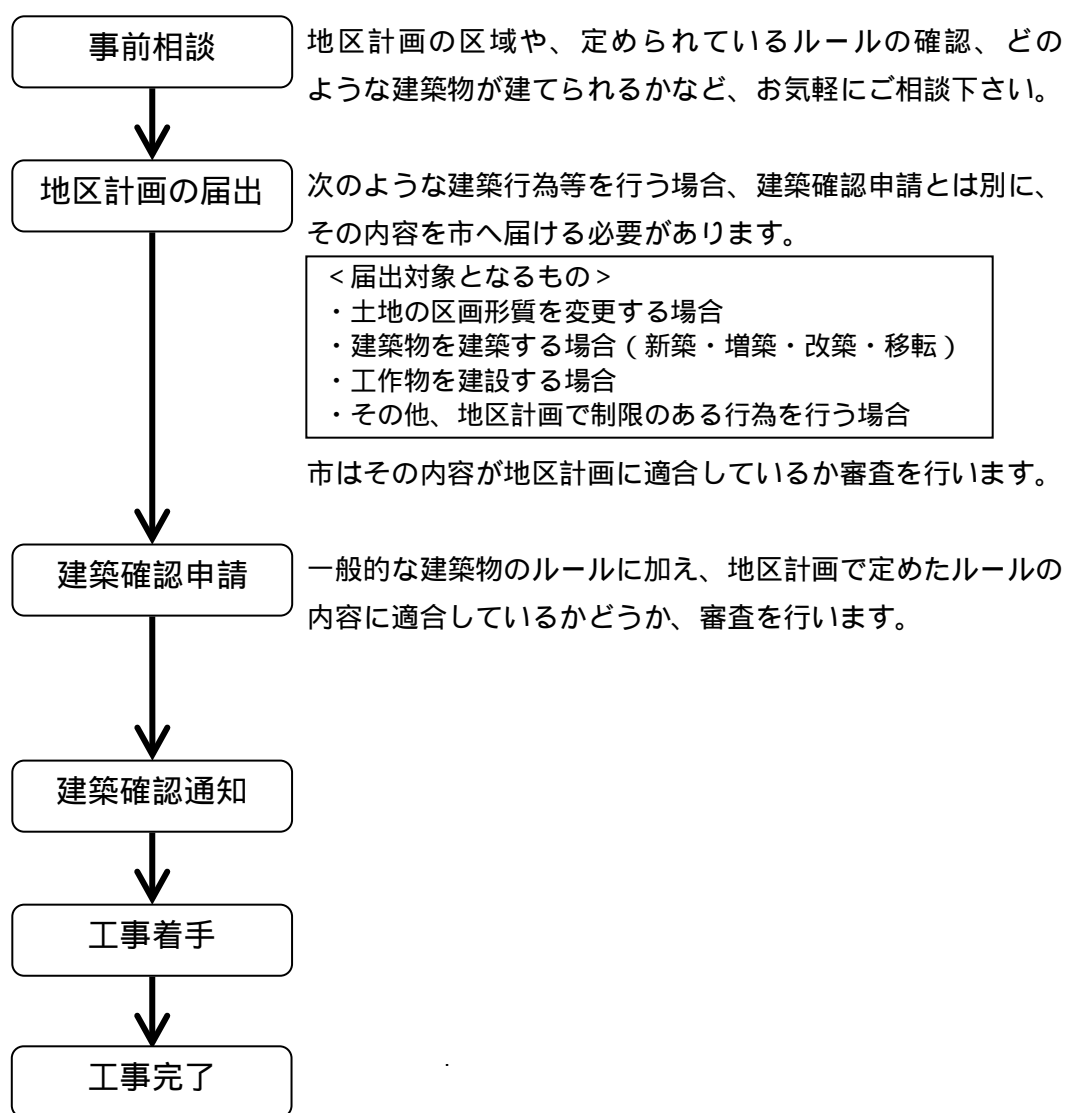
地区計画で壁面後退や容積率、垣又はさくの構造などを定めることによって、ゆとりのある住環境を維持し、景観への配慮も行った良好な市街地を形成することができます。



## 5 . 地区計画が定められると . . .

- ・ 地区計画で定めた建築物のルールは、条例を定めることにより、建築確認申請の審査段階でチェックされます。
- ・ 地区計画のルールを守らない場合は、建築物の建築が認められません。

地区計画等が定められた区域で建築物などを建築するときの手順



< 発 行 > 平成 17 年 7 月  
< 制 作 > 府中市都市整備部計画課  
< 問 合 せ > 府中市都市整備部計画課