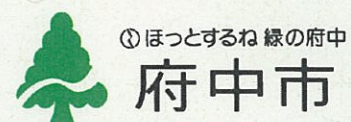


共に育てる府中のまち

府中市 地域まちづくり 条例



府中市では、地域特性を生かした住みよいまちづくりの実現に向けて、市、市民及び事業者が協働して取り組むために「府中市地域まちづくり条例」を制定しました。

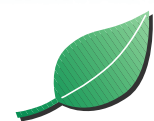
このガイドブックは、地域まちづくり条例の仕組みを説明したものです。

府中市は、より多くの方に本条例の趣旨をご理解いただくよう努めるとともに、条例によるまちづくりを推進していきます。



●発行 平成20年4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
〒183-0056 東京都府中市寿町1丁目5番地
TEL:042-335-4412

府中市



地域まちづくり条例とは

■条例の目的・理念

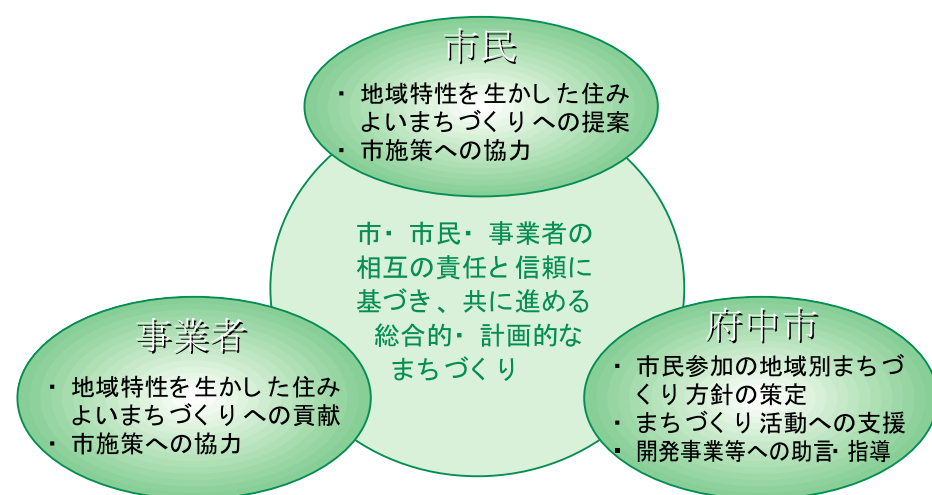
府中市では、市・市民・事業者の協働により、住みよいまちづくりを実現するための制度として、平成15年9月に「府中市地域まちづくり条例」を制定し、平成16年1月1日から施行しました。

この条例は、市の将来のまちづくりの方向性を示す「府中都市計画に関する基本的な方針」（まちづくり方針）に基づき、地域特性を踏まえた住みよいまちづくりの推進を目標としています。

■市・市民・事業者のそれぞれの役割について

地域特性を生かした住みよいまちづくりを進めるためには、市民の皆さんの提案や開発事業者の方々の協力が必要となります。

府中市地域まちづくり条例では、皆が協力し住みよいまちづくりに貢献できるよう、市・市民・事業者のそれぞれの役割を示しました。



◇市・市民・事業者の協働によるまちづくり



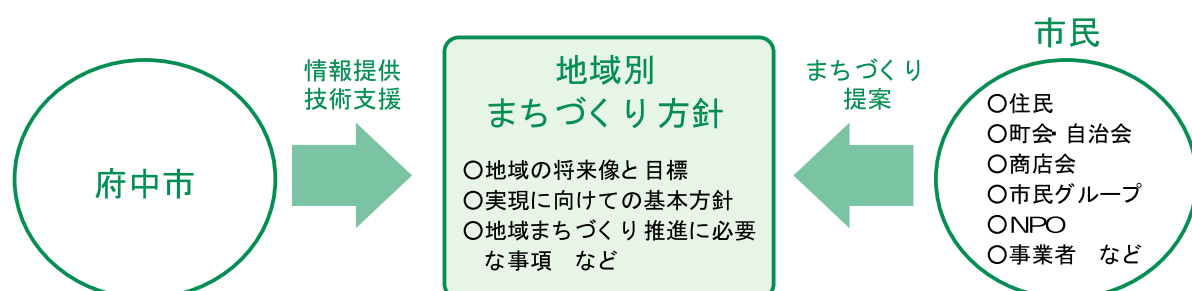
府中のまちを育てる

■住みよいまちづくりを推進する5つの仕組み

地域まちづくり条例では、住みよいまちづくりを実現するための5つの仕組みが定められています。

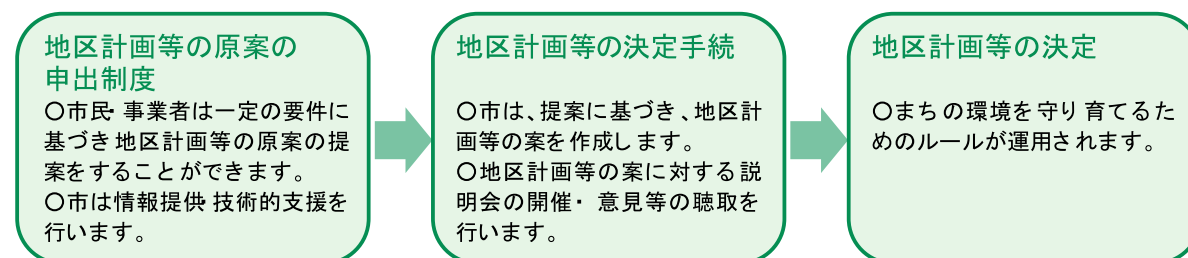
その1 地域別まちづくり方針の策定

まちづくり方針に基づく具体的なまちづくりを進めるため、市民参加を進めながら地域特性を反映させた地域別まちづくり方針を策定します。



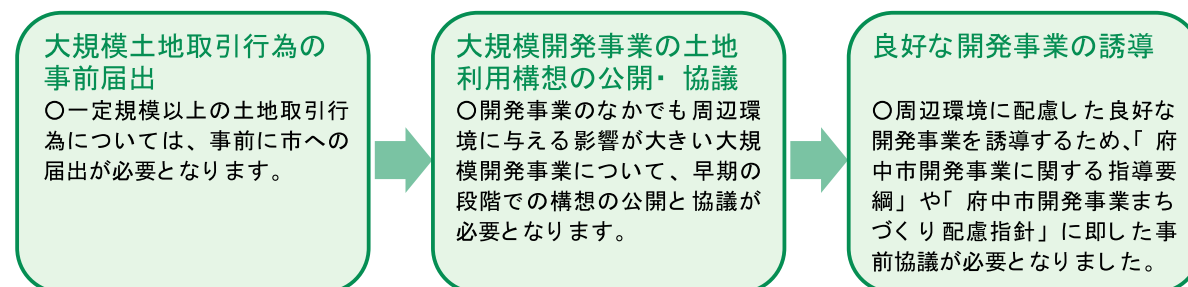
その2 地区計画制度等の活用推進

市民・事業者が、住みよいまちづくりに向けて、地区計画等の原案を提案できる仕組みを位置づけます。



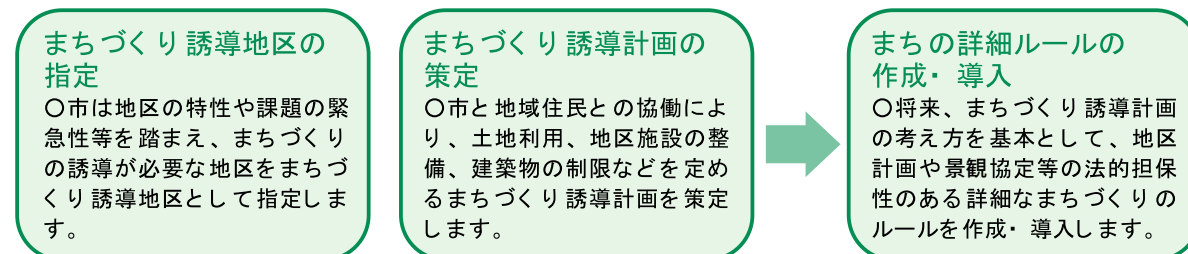
その3 適正な土地利用と良好な開発事業の誘導

まちの環境に大きな影響を与える大規模な土地利用の動向を把握し、まちづくり方針等に基づく適正な土地利用・周辺環境に配慮した良好な開発事業の誘導を図ります。



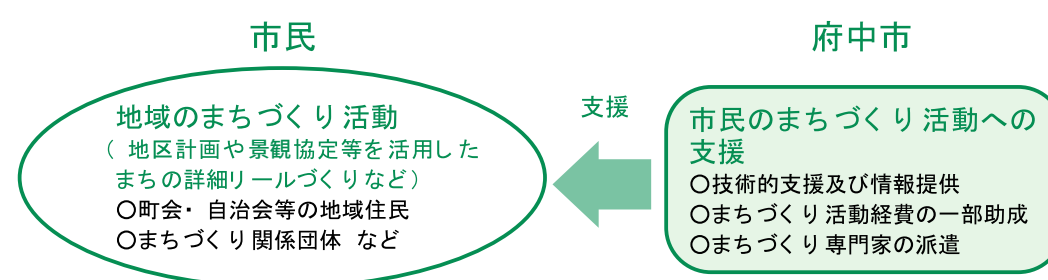
その4 まちづくり誘導計画を活用したまちの詳細ルールづくりの推進

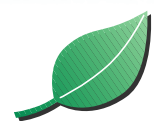
市と地域住民との協働により地区のまちづくりの詳細ルールづくりを行い、良好な住環境の誘導・形成を図ります。



その5 市民の主体的なまちづくり活動への支援

市民が主体となったまちづくり活動に対して市は積極的な支援を行います。





1. 地域別まちづくり方針の策定

■ 地域特性を踏まえたまちづくり方針が必要です

市では、将来のまちづくりの方向性を示す「府中都市計画に関する基本的な方針」（まちづくり方針）を平成14年10月に策定しました。まちづくり方針は、市全域を対象とした方針です。

今後は、まちづくり方針との整合を図りながら、地域ごとの特性を踏まえた「地域別まちづくり方針」の策定が必要となります。

地域別まちづくり方針は、地域住民が主体的に参加して策定します。これは、住みよいまちづくりを進めていくうえで、よりどころとなる方針です。

地域まちづくり条例では、地域別まちづくり方針に地域特性を取り入れるため、様々な主体がまちづくりを提案できる仕組みを位置づけました。

府中都市計画に関する基本的な方針の構成

府中市の特性

まちづくりの基本理念と目標

まちづくりの方針

- まちの骨格構造
- 土地利用方針
- 都市施設整備方針
- 都市環境形成方針

地域別まちづくり方針

- 地域の将来像と目標
- 実現に向けての基本方針
- 地域まちづくり推進に必要な事項 など

まちづくりの推進に向けて

地域はどれくらいの大きさ？

日常生活圏程度の大きさで、地域特性が類似する一定のまとまりを単位として設定します。

誰でも提案できるの？

地域にお住まいの方、地域で特定テーマの活動をされている方、在勤・在学者など、地域にかかわりのある人・団体からの提案を受け付けます。

すべての提案は反映されるの？

まちづくりの方針に適合し、住みよいまちづくりに貢献する内容が対象となります。直接反映させられない場合でも、市が行うまちづくりの参考とさせていただきます。

地域協働による住みよいまちづくりの方針をつくろう



想いを提案しよう



2. 地区計画制度等の活用推進

■ 周辺環境と調和しない建物の建設が増えています

例えば…

○ 戸建住宅地に突然大規模な共同住宅ができた



用途地域に違反していないが、満足できる環境ではない。

● 地区独自でまちを良くするため地区計画等の原案を提案することができます。



まちの環境を守り育てよう

○ 地区独自のルールづくりに関する情報提供や技術的支援を行います。

○ 提案された地区まちづくりルールに基づき、地元と相談しながら地区計画等の策定を行います。

● 地区計画制度とは…

地区計画制度とは、比較的身近な地区を単位として定めるまちづくりのルールです。

具体的には、まちづくりの目標、建築物のルール等を定めます。

● 定められる建築物のルール

例えば次のようなルールを定めることができます。

- 建築物の用途
- 高さ
- 建ぺい率
- 容積率
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置
- 垣・さくの構造
- 意匠 など

3. 適正な土地利用と良好な開発事業の誘導

■大規模な土地利用転換が進んでいます

市内では、工場跡地や企業が所有する空閑地などの大規模な土地が、時代の変化に伴い、土地利用転換される傾向にあります。

こうした大規模な土地利用転換は周辺環境に大きな影響を与えと考えられます。

地域まちづくり条例では、周辺環境に著しい影響を及ぼす大規模土地利用転換の動向を早期に把握し、住みよいまちづくりの実現に向けて市・市民・事業者が協議を行う仕組みを定めています。

①大規模土地取引行為の事前届出制度

○事前届出対象

協議対象

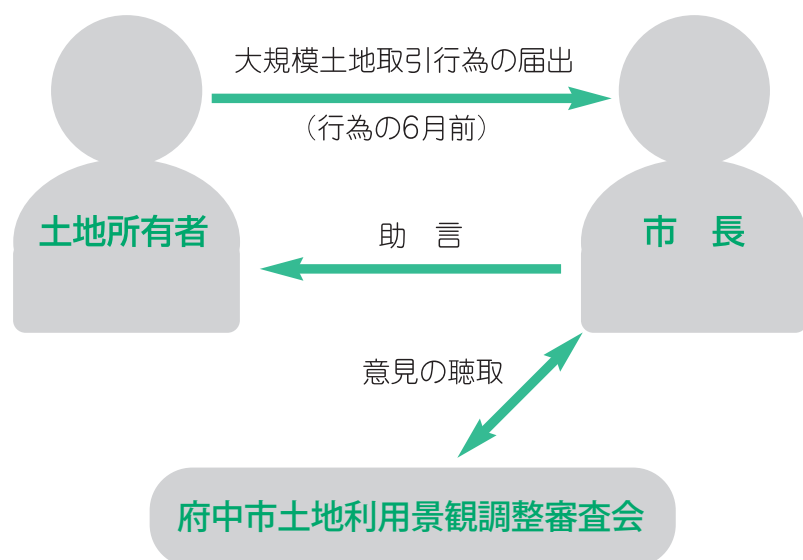
5,000平方メートル以上の土地に関する取引行為お行う方が対象です。

○届出時期

時期

大規模土地取引行為の日の6月前までに市長に対し届け出て下さい。
(売買契約等)

市長は、まちづくり方針及び地域別まちづくり方針を踏まえて、当該土地取引に係る助言を行うことがあります(助言は、府中市土地利用景観調整審査会の意見を踏まえて行われます)。



府中市土地利用景観調整審査会とは

市長の附属機関として設置される審査会です。法律、都市計画、建築、環境、行政、色彩、緑化等の分野の学識経験を有する専門委員により構成される第三者機関として位置づけられます。

②大規模開発事業の土地利用構想の公開・協議

○事前協議対象

協議対象

次の大規模開発事業を行おうとする方が協議の対象となります。

- (1) 開発区域の面積が5,000㎡以上のもの(墓地の設置の場合は2,000㎡以上)
- (2) 100戸以上の集合住宅又は延べ面積が10,000㎡以上の建築物の建築

○公開・協議の時期(土地利用構想の届出時期)

時期

土地取引行為の日の3月前かつ計画変更可能な時期まで

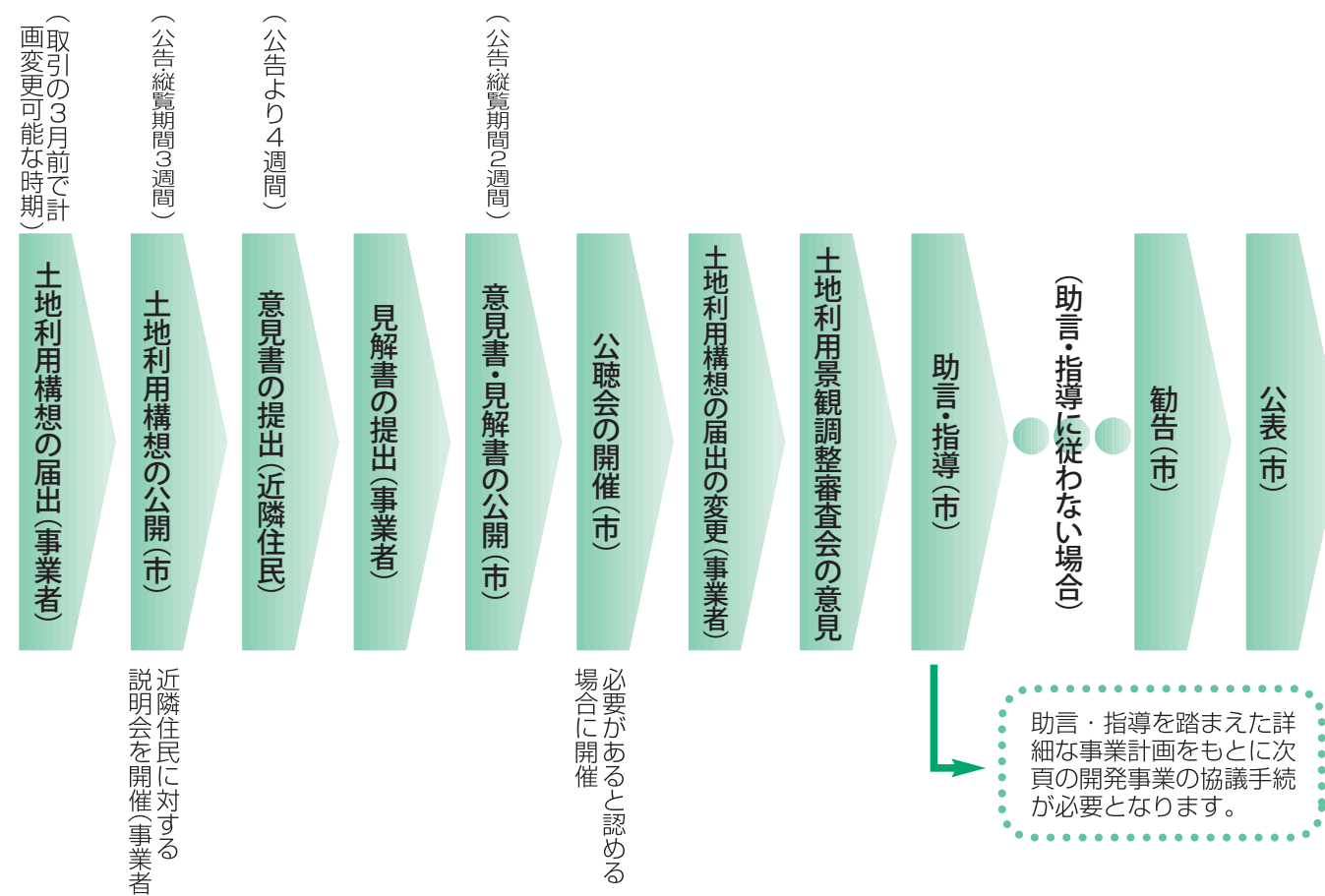
○公開・協議の内容(土地利用構想の届出内容)

内容

公開・協議には次の資料が必要です。

- (1) 土地利用構想届出書
- (2) 開発区域の位置図及び案内図
- (3) 公図の写し
- (4) 施設の配置に係る土地利用構想を示す図面
- (5) 開発区域の土地及びその周辺状況を示す写真
- (6) 市長が必要と認める図書

○公開・協議の手続



③良好な開発事業の誘導

■開発事業の事前協議

地域まちづくり条例では、近年の多様化した開発事業に対応しつつ、地域の特性を踏まえたまち並みと調和する良好な住環境を確保するため、一定規模の開発事業について、市と事業者が事前に協議を行う仕組みを定めています。

市は、「府中市開発事業に関する指導要綱」に定める公共施設及び公益的施設の整備基準や良好な住環境の確保基準、「府中市開発事業まちづくり配慮指針」に示す土地利用の基本的な考え方などに即した開発事業となるよう協議を行い、事業者との協働により周辺環境に配慮した開発事業の誘導に努めます。

○事前協議対象

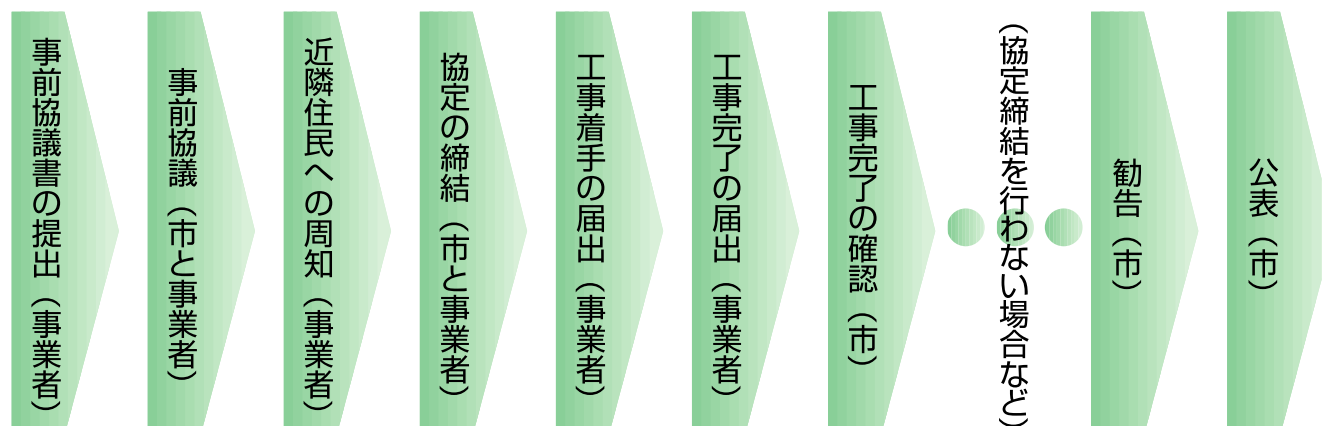
次の開発事業が対象となります。

- (1) 500㎡以上の開発行為
- (2) 軒高7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物の建築
(第一種・第二種低層住居専用地域内) ※
- (3) 高さ10mを超える建築物の建築
(第一種・第二種低層住居専用地域以外) ※
- (4) 10戸を超える集合住宅の建築
- (5) 延べ面積が1,500㎡を超える特殊建築物の建築

※ 一戸建ての住宅及び2戸で形成された長屋は除きます。

内
容

○協議の手続



○「府中市開発事業に関する指導要綱」とは

開発事業に際して遵守すべき次の公共施設・公益的施設の整備及び良好なまちづくりの推進のための基準を定めています。

〈公共施設及び公益的施設の整備〉

- 道路
- 公園・緑地
- 下水道施設
- 水道施設
- 消防水利施設
- 教育施設
- 保育施設
- 廃棄物保管場所
- 駐車施設

など



〈まちづくりの推進〉

- 宅地の区画割
- 建築協定等の推進
- 居住水準の確保
- ワンルーム形式集合住宅の基準
- 良好な景観の形成
- 福祉的環境の整備
- 文化財の保護
- 公害防止
- 防犯安全対策

など



○「府中市開発事業まちづくり配慮指針」とは

周辺地域と調和した良好な環境が形成されるよう開発事業の規模や地域特性に応じて、建築物の用途・形態、道路及び公園の整備など土地利用に関して特に配慮すべき事項を定めています。

〈一般配慮指針〉

開発事業全般及び大規模開発事業に際して配慮すべき事項を定めています。

〔構成〕

- 開発事業に関する共通配慮指針
- 大規模開発事業
 - ・中高層建築物等の整備に関する配慮指針
 - ・宅地開発に関する配慮指針

〈地域特性に応じた配慮指針〉

次の地域の特性に応じ開発事業に際して配慮すべき事項を定めています。

- 都市活動軸周辺（甲州街道などの幹線道路沿道）
- 多摩川リバーフロント軸周辺
- 崖線軸周辺（府中崖線・国分寺崖線沿い）
- 駅周辺の中心拠点・地域拠点
- けやき並木周辺
- 浅間山周辺



4. まちづくり誘導計画を活用した詳細ルールづくりの推進

■計画的なまちづくりの誘導と地域特性を踏まえた良好なまちのルールづくりを進めます

地域まちづくり条例では、地区の特性や課題の緊急性、まちづくりの実現性等を踏まえ、将来、地区計画や景観協定等を活用したまちの詳細ルールづくりを進める必要がある地区をまちづくり誘導地区に指定し、市と地域住民・開発事業者との協働により、まちづくり誘導計画を策定する仕組みを定めています。

計画的なまちづくりの誘導とルールづくりにより良好な地域環境の保全・形成を図ります。

○まちづくり誘導地区の対象

- ・まちづくり方針及び地域別まちづくり方針において重点的な都市の整備が必要とされている地区
- ・都市計画道路等の整備にあわせて総合的なまちづくりが必要とされている地区
- ・土地地区画整理事業や市街地再開発事業の施行地区及びその周辺地区
- ・大規模開発事業の予定地及びその周辺地区・大規模開発事業が予想される地区

など

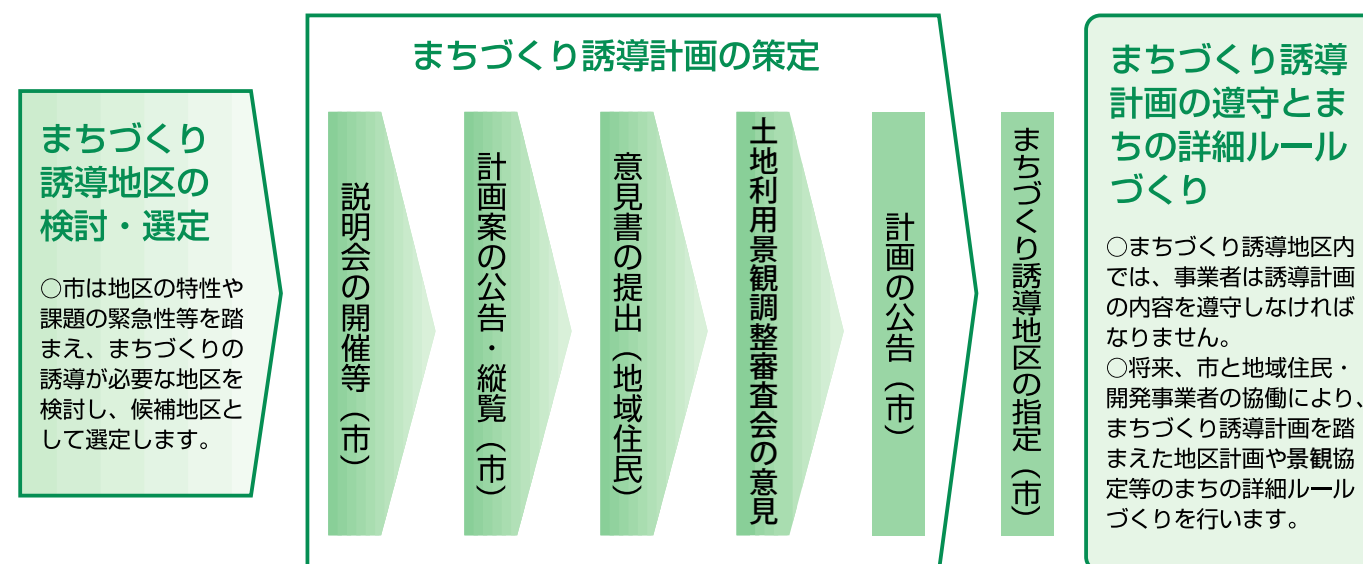
○まちづくり誘導計画の内容

まちづくり誘導計画では次の内容を定めます。

- 名称、位置及び区域
- まちづくりの目標及び方針
- 土地利用に関する事項
- 地区施設等の配置及び整備に関する事項
- 建築物及び工作物の制限に関する事項



○まちづくり誘導地区の指定及びまちづくり誘導計画の策定手続



5. 市民の主体的なまちづくり活動への支援

■住みよいまちづくりの実現には、市民の皆さんの主体的なまちづくり活動が不可欠です

地域特性を生かした住みよいまちづくりの実現には、市民の皆さんが主体となり、地域のまちづくり活動に一層取り組んでいただくことが不可欠です。

市では、例えば地区計画や景観協定等を活用したまちの詳細ルールづくりを行いたいなど、地域における主体的なまちづくり活動を支援していきます。

〈支援内容〉

- 技術的支援及び情報提供
- まちづくり活動経費の一部助成
- まちづくり専門家の派遣

