

より良いまちづくりのために

桜が丘地区地区計画



府 中 市

目 次

地区計画のあらまし	1
地区計画の届出	3
「桜が丘地区地区計画」計画書	4
「桜が丘地区地区計画」計画図	9
地区計画区域内における行為の届出書	10
地区計画区域内における行為の変更届出書	13



地区計画のあらまし

●地区計画のあらまし

「桜が丘地区地区計画」

平成 13 年 3 月 1 日決定

平成 14 年 9 月 11 日変更

平成 16 年 11 月 18 日変更

平成 30 年 9 月 18 日変更

桜が丘地区では、用途地域によるほか、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、桜が丘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。

なお、軽工業地区においては、工業の業務の利便性向上を目的とした地区ですので、都市計画法による工業地域の用途制限のほかに、一定の要件を満たさない住宅、共同住宅や店舗、スポーツ練習場等について制限をしています。

(参考) 桜が丘地区計画と都市計画法の対照一覧表

「桜が丘地区計画」における 地区区分の名称	都市計画法上の用途地域
【低層専用住宅地区】	【第 1 種低層住宅専用地域】に該当します。
【中高層専用住宅地区】	【第 1 種中高層住居専用地域】に該当します。
【一般住宅地区】	【第 1 種住宅地域】に該当します。
【軽工業地区】	【工業地区】に該当しますが、地区計画の規定による制限を受けます。
【レクリエーション地区】	【工業地区】に該当します。
【工業専用地区】	【工業専用地区】に該当します。

2 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止し、良好な住宅地又は工業地を確保するため敷地面積の最低限度を次のとおり定めています。

【低層専用住宅地区】 165 m²

【中高層専用住宅】 165 m²

【一般住宅地区】 165 m²

【軽工業地区】 1,000 m²

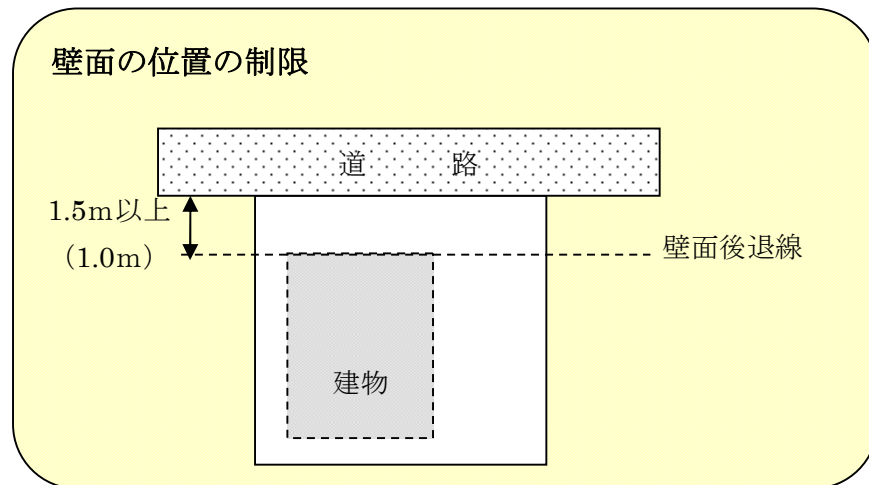
3 建築物の高さの最高制限

日照などを確保し低層住宅地としての良好な環境を保護するため、建物の高さの制限を行っています。

【低層専用住宅地区】 10m

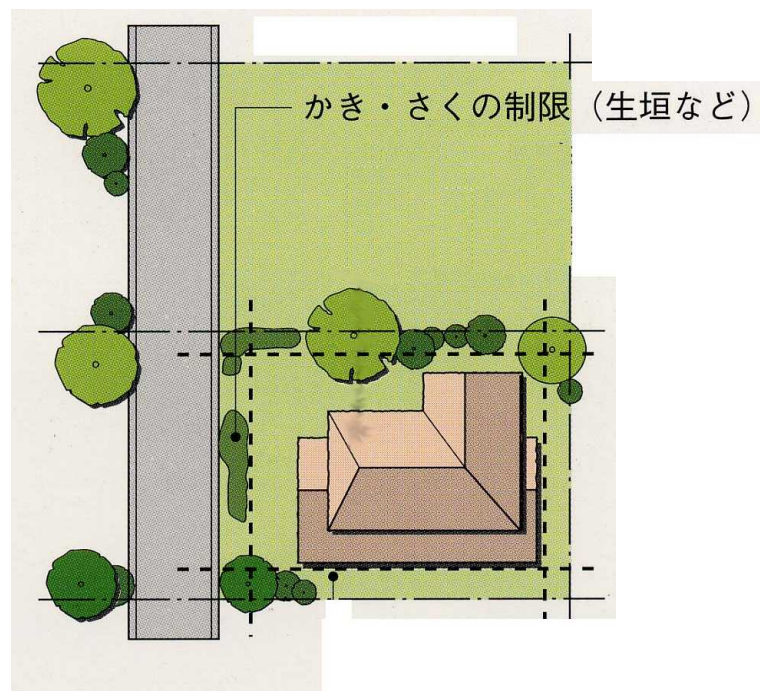
4 建築物の壁面の位置の制限

公共空間のオープンスペース確保や緑化の推進を図るため、建築物の壁面から道路境界線までの距離を1.5m（2以上の道路に面する場合は1.0m）以上としています。



かき又はさくの構造の制限

まちの緑化の推進や景観形成の向上のため、原則ブロック塀などを禁止し、生垣やフェンスなどでまち並みの形成を行います。





地区計画の届出

●地区計画の届出について

- 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
 - ・建築物の建築又は工作物の建設
 - ・建築物の用途の変更
 - ・かき又はさくの設置
- 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（団地の造成区割り図に申請に係る区画を着色したもの）
 - ・配置図（敷地内における建築物、工作物の位置（かき又はさくの設置位置）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っては、2面以上の立面図）
（建築物にあっては、各階平面図）
（かき又はさくの立面図（高さを表示） 縮尺 1/100 以上）
 - ・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）

平成 13 年 3 月 1 日決定

平成 14 年 9 月 11 日変更

平成 16 年 11 月 18 日変更

平成 30 年 9 月 18 日変更

名 称		桜が丘地区地区計画
位 置		府中市元町土地区画整理事業施行地区内
面 積		約 36.6 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、J R 府中駅から約 1. 3 キロメートル北方の高台に位置する。 このような立地条件を生かして、組合による土地区画整理事業によって工業地、住宅地の複合的団地の造成を行うことから、地区計画を策定して、敷地の細分化などによる居住環境及び生産環境の悪化を防止して事業効果の維持増進を図るとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行って、緑豊かな住工複合団地の形成を図ろうとするものである。
	土地利用の方針	地区内の土地利用の方針を次のように定める。 「低層専用住宅地区」 閑静で落ち着いたある住宅市街地が形成されるよう戸建ての専用住宅を主体とした地区とする。 「中高層専用住宅地区」 中高層の共同住宅を主体とした土地の高度利用を図るとともに、地区、近隣住民等のための日常サービス施設の立地を誘導する地区とする。 「一般住宅地区」 住居の環境を守る地区とする。 「軽工業地区」 主として、環境悪化のおそれのない軽工業の集積を図り、工業の業務の利便性の向上を目指す地区とする。 「レクリエーション地区」 主として、グラウンド・広場等のスポーツ・レクリエーションに供する地区とする。 「工業専用地区」 工業の業務の利便性を図る地区とする。
	地区施設の整備方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備されており、それぞれの施設の機能を損なわないようその維持、保全を図る。
	建築物等の整備方針	建築物等について次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。 - 建築物の用途の制限 - 建築物の敷地面積の最低限度 - 建築物の高さの最高限度 - 建築物の壁面の位置の制限 - かき又はさくの構造の制限

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公園・緑地	第1公園 約0.17ha 第2公園 約0.13ha 第3公園 約0.29ha 第4公園 約0.53ha 第5公園 約0.08ha 第1緑地 約1.50ha 第2緑地 約0.31ha 第3緑地 約0.05ha 第4緑地 約0.24ha
	地区区分	名称	低層専用住宅地区	中高層専用住宅地区
		面積	約15.2ha	約2.5ha
	建築物の用途の制限			
	建築物の敷地面積の最低限度		165平方メートル ただし、換地面積が165平方メートル未満となる場合については、換地面積の値とする。	
	建築物の高さの最高限度		10m	
	建築物の壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5メートル以上（2以上の道路に接する場合は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	
	かき又はさくの構造の制限		道路に面して設けるかき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれか又は1号から4号までのいずれかを組み合わせた構造とする。ただし、安全上著しく支障がある場合又は門柱及びこれに付属する袖壁等を設ける場合は、この限りでない。 (1) 生け垣 (2) 透視可能なフェンス (3) 地盤面からの高さが0.4メートル以下のブロック造、れんが造その他これらに類するもの (4) 高さが1.2メートル以下のブロック塀その他これに類するもので外周方向へ植栽を併設したもの (5) 公益上必要なもの (6) 法律等で義務づけられたもの	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名 称	一般住宅地区
			面 積	約 5.3ha
		建築物の用途の制限		
		建築物の敷地面積の最低限度		
		建築物の高さの最高限度		
		建築物の壁面の位置の制限		
		かき又はさくの構造の制限		

165平方メートル
ただし、換地面積が165平方メートル未満となる場合については、換地面積の値とする。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5メートル以上（2以上の道路に接する場合は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

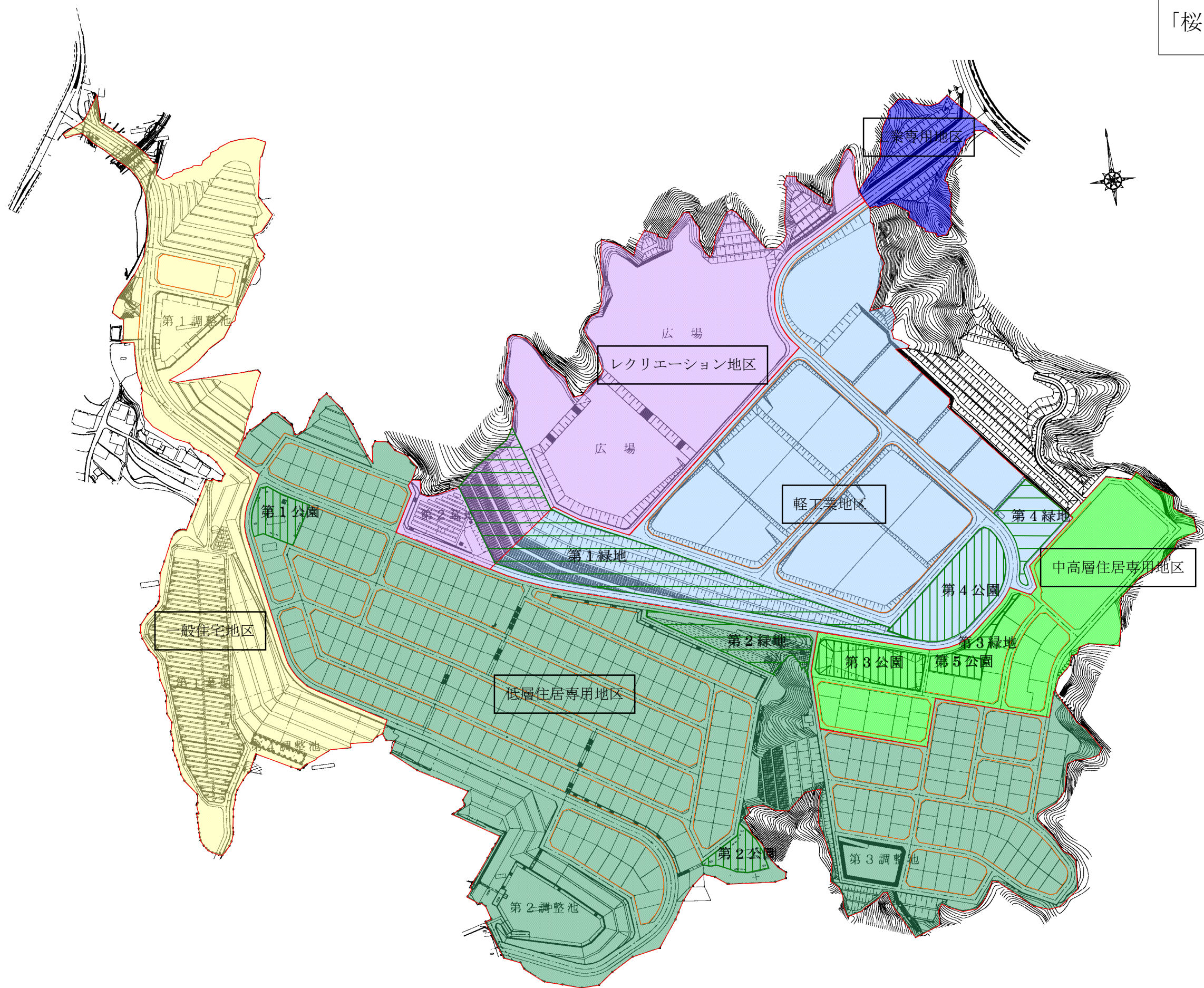
道路に面して設けるかき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれか又は1号から4号までのいずれかを組み合わせた構造とする。ただし、安全上著しく支障がある場合又は門柱及びこれに付随する袖壁等を設ける場合は、この限りでない。

- (1) 生け垣
- (2) 透視可能なフェンス
- (3) 地盤面からの高さが0.4メートル以下のブロック造、れんが造その他これらに類するもの
- (4) 高さが1.2メートル以下のブロック塀その他これに類するもので外周方向へ植栽を併設したもの
- (5) 公益上必要なもの
- (6) 法律等で義務づけられたもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区分	名 称	軽工業地区
			面 積	約 8. 0 h a
		建築物の用途の制限	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（る）項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物並びに次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（事業所併用住宅であって居住の用に供する部分が、延べ面積の 2 分の 1 以下であるものを除く。） (2) 共同住宅又は下宿 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (4) 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に類するもの (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（事業所に附属する店舗又は飲食店で、その用途に供する部分が延べ面積の 2 分の 1 以下かつ 500 平方メートル以下であるものを除く。）	
		建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 0 平方メートル ただし、換地面積が 1000 平方メートル未満となる場合については、換地面積の値とする。	
		建築物の高さの最高限度		
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.5 メートル以上（2 以上の道路に接する場合は 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	
		かき又はさくの構造の制限	道路に面して設けるかき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれか又は 1 号から 3 号までのいずれかを組み合わせた構造とする。ただし、門柱及びこれに付属する袖壁等を設ける場合は、この限りでない。 (1) 生け垣 (2) 透視可能なフェンス (3) 地盤面からの高さが 0. 4 メートル以下のブロック造、れんが造その他これらに類するもの (4) 公益上必要なもの (5) 法律等で義務づけられたもの	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名 称	レクリエーション地区	工業専用地区
			面 積	約 4.9 h a	約 0.7 h a
		建築物の用途の制限			
		建築物の敷地面積の最低限度			
		建築物の壁面の位置の制限			
		建築物の高さの最高限度			
		かき又はさくの構造の制限			
		備 考		区域、及び地区整備計画の区域については、計画図の表示のとおりとする。	

「桜が丘地区地区計画」計画図



凡 例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	低層住居専用地区
	中高層住居専用地区
	一般住宅地区
	軽工業地区
	レクリエーション地区
	工業専用地区
	地区施設（公園）
	地区施設（緑地）
	建築物の壁面を道路境界線 から 1.5m以上後退 (2以上の道路と接する場合は10m) かき又はさくの構造の制限

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

印

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
- 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))			
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i)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5第6項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)(ロ)(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)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(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2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。

様式1

地区計画の区域内における行為の届出書

見 本

平成〇〇年 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 府中市桜が丘〇丁目〇〇ー〇
- 2 行為の着手予定日 平成〇〇年 5月1日
- 3 行為の完了予定日 平成〇〇年 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)			
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i)敷地面積			200.00m ²
		(ii)建築又は建設面積	80.00m ²	m ²	80.00m ²
		(iii)延べ面積	120.00m ² (120.00m ²)	m ²	120.00m ² (120.00m ²)
		(iv)高さ 地盤面から m	(v)用途 専用住宅 (vi)垣又はさくの構造 フェンス (H=1.2m)		
	(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。