

市街化調整区域における地区計画の運用基準

令和3年10月
基山町

市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)

1. 背景と目的

平成18年5月に改正された都市計画法では、人口減少・超高齢社会が到来する中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることを目的としている。

この法改正のなかで、大規模開発を許可できる規定が廃止され、市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることとなった。

本町の市街化調整区域の地区計画については、案件ごとに佐賀県と協議し、都市計画決定を行ってきたが、令和3年1月に佐賀県が市街化調整区域における地区計画の協議指針を策定したことを受けて、本町においても市街化調整区域における地区計画の運用基準(以下、「運用基準」という。)を策定する。

この運用基準は、立地適正化計画や都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性を図るとともに、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するためのものである。

2. 基本的な考え方

- (1) 「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき地域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。
- (2) 基山町総合計画、都市計画マスタープラン、基山町立地適正化計画等の上位計画に即したものであること。
- (3) 周辺市街地のスプロール化が生じることのないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺で配置された又は配置されることが確実であるとともに、地区計画策定に関連する新たな公共投資を行う必要がないこと。

3. 基本的な事項

- (1) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示することにより定めることとし、できるだけ整形なものにするものとする。
- (2) 開発行為を伴う地区計画においては、開発許可の要件を満たす必要があるため、本運用基準に示す事項以外に、開発協議等が必要とされる事項等についても、その実現性を確保するための措置をとること。また地区計画作成後、速やかに開発許可手続きを進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。
- (3) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成を図るため、公園・緑地の規模などを適切に定めること。
- (4) 当該地区に農地が含まれる場合にあつては、事前協議時までには、農政担当部局と協議・調整を行い、地区計画を策定することに了解を得ていること。

4. 地区計画に定める内容

(1) 地区計画の目標

地区計画の目標については、市街化調整区域が、市街化を抑制する区域という区域区分の主旨を踏まえ、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ① 自然環境の保全
- ② ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成
- ③ 周辺の景観の保全、形成
- ④ 営農条件等との調和
- ⑤ 地域の活性化
- ⑥ その他必要な事項

(2) 区域の整備、開発及び保全の方針等

①土地利用の方針については、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ア 周辺の自然環境や営農環境と調和するための土地利用のあり方
- イ 既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
- ウ 住宅と工場、沿道商業施設等との混在を防止する土地利用のあり方
- エ その他必要な事項

②地区施設を定める場合にあつては、地区施設の整備方針に、事業手法、事業主体を明らかにすること。

③建築物の整備の方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態・意匠との調和の考え方を定めること。

(3) 地区整備計画に関する事項

① 当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備の状況により、地区内に道路、公園等の地区施設が必要な場合は、適切にその配置を位置付けること。また、当該地区施設については、都市計画法33条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。

② 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

- ア 建築物等の用途の制限
- イ 容積率の最高限度
- ウ 建ぺい率の最高限度
- エ 敷地面積の最低限度
- オ 壁面の位置の制限
- カ 工作物の設置の制限
- キ 建築物等の高さの最高限度
- ク 建築物の形態又は意匠の制限
- ケ かき又は柵の構造の制限

5. 対象区域の類型(立地要件、技術的基準等)

地区計画の対象とする区域は、以下のいずれかの類型に該当する地域とする。

| 類型 | 地域産業振興型 |
|----------------|---|
| 目的 | 本町の発展又は産業振興に著しく寄与することが認められ、必要な公共 公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘 導する場合。 |
| 立地基準 | 1ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域であること。 |
| 建築物等の 整備方針 | 地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺ い率及び容積率の最高限度を設ける。 |
| 建築物等の 用途の制限 | 立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとする。 |
| 建ぺい率の 最高限度 | 必要に応じて、個別案件ごとに定める。 |
| 容積率の 最高限度 | 必要に応じて、個別案件ごとに定める。 |

| 類型 | 市街化区域隣接・近隣型 |
|----------------|---|
| 目的 | 市街化区域の住環境を補完しながら市街化区域と一体性のある土地利 用の実現が可能な一団の区域で、必要な公共施設の整備が担保されてい ること。 |
| 立地基準 | 市街化区域の住居系用途地域に隣接・近接した、概ね整形の土地の区域 であること。 |
| 建築物等の 整備方針 | 地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺ い率及び容積率の最高限度を設ける。 |
| 建築物等の 用途の制限 | 立地可能な用途は、隣接・近隣する市街化区域の住居系用途地域にお いて建築可能なものとする。 |
| 建ぺい率の 最高限度 | 必要に応じて、個別案件ごとに定める。 |
| 容積率の 最高限度 | 必要に応じて、個別案件ごとに定める。 |

| | |
|------------|--|
| 類型 | 近隣市町一体型 |
| 目的 | 市町境において近隣市町と一体的に地区計画を策定する場合で、地区計画の区域面積の1/2以上が近隣市町に位置しており、かつ、地形地物の関係上本町の区域を地区計画の区域に含むことが望ましい場合。この場合においては、地区計画全体として必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘導するものとする。 |
| 立地基準 | 市町境に位置する概ね整形の土地。 |
| 建築物等の整備方針 | 地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺい率及び容積率の最高限度を設ける。 |
| 建築物等の用途の制限 | 必要に応じて、個別案件ごとに定める |
| 建ぺい率の最高限度 | 必要に応じて、個別案件ごとに定める。 |
| 容積率の最高限度 | 必要に応じて、個別案件ごとに定める。 |

6. 対象外の地区

次に掲げる区域又は地域は保全する区域とし、策定区域に含めないこととする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- (2) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- (3) 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく「土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域」
- (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」
- (6) 建築基準法に基づく「災害危険区域」
- (7) その他災害の危険性が高い区域(崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区等)
- (8) 溢水、湛水等による災害の発生の恐れのある土地の区域
- (9) 自然公園法に基づく「特別地域」
- (10) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他文化財保護上保全を必要とする区域

7. その他

- (1) 地区計画等に関する申出を行う者は、地区計画の素案を作成し、申し出なければならない。なお、地区計画の素案は、当該区域の地権者、住民又は事業者が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとする。
- (2) 地区計画の素案の作成を行うものは、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明

会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。

(3) 地区計画の素案の内容については住民の合意形成を踏まえて策定するものとする。

(4) 町長は、必要があると認めるときは地区計画素案の作成について提案者等に指導又は助言することができる。