

市街化調整区域における地区計画の運用基準(変更案)

令和5年3月
基山町

市街化調整区域における地区計画の運用基準

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っては、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、都市計画法第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、必要な公共公益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。ただし計画決定までにこれらの地域の除外又は必要な対策等が行われるものについてはこの限りでない。

- (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。

市街化調整区域における 地区計画に関する協議指針

令和4年6月

佐 賀 県

— 目 次 —

第1章 指針の目的.....	1
第2章 基本的な考え方.....	1
(1) 基本的な方針.....	1
(2) 対象とする区域.....	2
(3) 対象としない区域.....	3
(4) 形状及び規模.....	4

第1章 指針の目的

本県においては、2005年（平成17年）3月に「中核拠点の形成及び各都市が連携した活力ある都市づくり」「豊かに安心・快適に暮らせる都市づくり」「地域の特性を活かした個性と魅力ある都市づくり」を基本理念に掲げた『佐賀県の都市計画に関する基本方針』を策定し、県内都市のコンパクトな市街地形成と相互の連携・交流や多自然居住地域の形成などを図りながら、活力と魅力ある都市づくりを進めています。

近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制や立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策が都市政策でとられています。一方で、県内では、地域ニーズを踏まえた更なる有効な県土の効果的な活用が求められています。このような状況の中、安全と活用を総合的に判断して、さらに都市づくりを進展させることが重要となります。

地区計画は市町村が定める都市計画ですが、当該計画を決定しようとする場合には、あらかじめ県との協議が必要となります。

このため、市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保するとともに、市街化区域及び市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）の趣旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ県が協議に当たっての指針（以下「指針」といいます。）を作成し、市町の参考にすることで、円滑な制度運用を図ることとします。

なお、協議にあたり、この指針に定めのない事項については、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」によるものとします。

また、本指針は、今後社会経済情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを行うものとします。

第2章 基本的な考え方

（1）基本的な方針

地区計画の策定においては、以下を基本的な観点とします

- ①「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の策定によってその性格が変わるものではないこと。
- ②「都市計画区域の整備、開発および保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）」及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）」等に即したものとし、原則として、地区計画を定めようとする地区は市町村マスタープラン等において、土地利用方針が明示されていること。
- ③地区計画を定めようとする区域は、都市計画法第12条の5第1項第2号で示されている土地の区域に該当すること。
- ④策定にあたっては、地域住民との意見交換会、説明会等を通じて住民の意向を十分把握し、適切に反映させること。

- ⑤市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、農業や森林等の保全に係る法令や規制が複雑であるため、地区計画の策定にあたっては、農林、環境、河川、開発許可部局等の関係する機関と十分に協議・調整を図ること。
- ⑥地区計画の内容は、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないようにその開発を適切に規制・誘導するものであること。
- ⑦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。
- ⑧地区計画の内容は、自然環境との調和、公害・災害の防止等に十分配慮がなされていること。
- ⑨地区計画の内容は、商業系の大規模施設の立地及び開発を目的とするものでないこと。
- ⑩地区計画には、地区整備計画を定めること。
- ⑪地区計画の策定にあたっては、事前に県と協議の上、運用基準を定めること。
- ⑫地区整備計画のうち、建築物の制限等に関する事項について、必要に応じて建築基準法第 68 条の 2 に基づく条例を制定するよう努めること。

・(2) 対象とする区域

県内では、市街化調整区域において、これまで、市町との協議の上 7 地区の地区計画が決定している。これまでの運用実績を踏まえて、都市計画運用指針を参考に、以下の通り類型区分を体系的に整理した。地区計画の対象とする区域は、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号で示されている土地の区域に該当し、かつ以下に示すいずれかの類型毎に定めた基準に該当する区域を参考としてください。

都市計画法による区域		類型区分	
都市計画法 第 12 条の 5 第 1 項第 2 号	イ	住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域	①郊外住宅地型 ②開発誘導型 ③地域振興型
	ロ	建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの	④既存集落活性化型 ⑤幹線道路沿道型
	ハ	健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域	⑥既存住宅団地環境保全型

■ 類型区分の説明

① 郊外住宅地型

周辺にある程度の公共施設等が整備されており、周囲の景観・営農環境と調和を図りつつ、良好な居住環境が確保された、ゆとりある緑豊かな住宅地の形成を図る地区。

(活用例：都市計画運用指針 G1 (4) 17, 19)、対象区域：G2 (2) ①ア i イ)

② 開発誘導型

市街化区域や既存集落等に隣接または近接し、幹線道路などの公共施設が整備された(開発に合わせて整備される場合を含む。)区域において、無秩序な開発を防止し、市町の土地利用方針等に合致した開発を誘導する地区

(活用例：都市計画運用指針 G1 (4) 18)、対象区域：G2 (2) ①ア i ア), イ))

③ 地域振興型

幹線道路の沿道やインターチェンジ周辺地域等で、工場や研究開発施設、物流施設、地域振興に資する施設等を主体とする開発が行われる非住居系の計画開発地で、必要な公共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地区

(活用例：都市計画運用指針 G1 (4) 20)、対象区域：G2 (2) ①ア i ウ))

④ 既存集落活性化型

既存集落やその周辺、また既に住宅等の建築物が集合・点在しているような一団の土地区の区域において、良好な居住環境を確保するとともに、コミュニティの維持や改善に必要な、生活利便施設等の誘導を図る地区

(活用例：都市計画運用指針 G1 (4) 18)、対象区域：G2 (2) ②1))

⑤ 幹線道路沿道型

幹線道路沿道において、建築物が無秩序に点在・集合している土地の区域で、不良な街区の形成を防止し、居住者や道路利用者の利便性を確保するため、沿道系の土地利用及び建物の規制誘導を図る地区

(活用例：都市計画運用指針 G1 (4) 18)、対象区域：G2 (2) ②2))

⑥ 既存住宅団地環境保全型

既存の住宅団地等において、住環境の保全や周辺環境との調和など良好な都市環境の維持・増進を図る地区

(活用例：都市計画運用指針 G1 (4) 21)、対象区域：G2 (2) ③)

(3) 対象としない区域

以下の区域については、原則として地区計画の区域に含めないものとします。ただし、計画決定までにこれらの区域の除外又は必要な対策等が行われるものについてはこの限りではありません。

- 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集落地域整備法に規定する「集落地域」
- ④農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する「産業導入地区」
- ⑤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」
- ⑥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」
- ⑦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」
- ⑧建築基準法に基づく「災害危険区域」
- ⑨地すべり等防止法に基づく「地すべり防止区域」
- ⑩砂防法に基づく「砂防指定地」
- ⑪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、宅地造成工事規制区域等）
- ⑫溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地の区域
- ⑬自然公園法に基づく「特別地域」
- ⑭史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域
- ⑮貴重な動植物の生息地域

（４）形状及び規模

- ①境界は、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のに適当なものにより定めること。これにより難しい場合には、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めること。
- ②面積は、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であり、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域が望ましいことから、原則 0.5ha 以上（大規模な計画開発地については 5 ha 以上）とする。なお、都市計画の提案基準として、市町の条例等でその規模を引き下げた場合は、その規模以上とする。
- ③地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めること。
- ④市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域本来の性格を尊重し、いたずらに広くとらないように定めること。

参考：街区の規模について

区画整理計画標準（案）（「(社)日本土地区画整理協会」発行）では、住宅地の街区の短辺は 30～50m、長辺は 120～180m を標準とされていることから、街区の最低規模を概ね 0.5ha とした。