

市街化調整区域における地区計画の同意の方針

本方針の位置づけ

地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われるように定めることとされている。(都市計画法第13条第1項14)

さらに、市街化調整区域の地区計画については、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めることとされている。(都市計画法第13条第1項14のイ)

市街化調整区域における地区計画の運用については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序有る土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が同意に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られる(都市計画運用指針(以下運用指針という))とされている

以上のことから、市街化調整区域の秩序ある土地利用の誘導を図るため、市街化調整区域における地区計画を市町村が決定する際に、県の同意の判断基準のひとつとなるものであり、市町村が地区計画を策定する場合の指針としても活用できる本方針を策定するものである。

対象となる地区

市街化調整区域の地区計画については、

- 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
- 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恐れがあるもの
- 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

以上のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとされている。(都市計画法第12条の5第1項第2号)

市街化調整区域の地区計画の活用の例としては、運用指針に示される次の5つの場合が考えられる。

市街化調整区域において、周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合

市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合

市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、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

市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

地区計画を定める上で、前提となる留意点

市街化調整区域の地区計画は、既存の集落や住宅団地等の良好な環境の維持・増進を図るもの(以下維持系)と、無秩序な開発が行われる恐れがある地区や幹線道路の沿道等の計画開発地等新たな開発を伴うもの(以下開発系)の2つに大別される。

ここでは、維持系・開発系それぞれの市街化調整区域の地区計画を定める上で前提となる留意点を示す。

市街化調整区域は、都市計画法上市街化を抑制すべき区域とされており、市街化調整区域に地区計画を定めることにより、その性格が変わるものではないこと。
(共通)

市街化調整区域の地区計画は、地区計画の区域の周辺における市街化を促進させるものではないこと。(共通)

市街化調整区域の地区計画の範囲は、将来的に都市的土地利用が見込まれる区域として、市町村マスタープラン等に位置づけられている区域であること。(開発系)

地区計画の策定に当たっては、対象地区のみではなく、周辺地区への影響についても検討を行い、妥当性が検討されていること。(開発系)

一定の公共施設が整備された又は整備されることが確実な土地の区域を対象とし、新たな行政投資を伴わない地区であること(共通)

市街化調整区域の地区計画区域で想定する将来人口等は、整備、開発及び保

全の方針や市街地整備基本計画で示された、人口フレームや商業フレーム等と整合するものであること。(開発系)

市街化調整区域の既存集落や既存住宅地区以外で定める新たな施設整備を伴う地区計画の規模としては 0.5ha 以上を原則とするが必要最低限の規模であること。(共通)

対象外区域

地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、これらの規定又は規制との整合性を図る必要があるため、原則として次の区域については地区計画を定めないものとする。ただし、地区計画決定までに区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められる場合にはこの限りではない。

- 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
- 農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区
- 流通業務市街地の整備に関する法律の規定により流通業務団地の都市計画の定められている土地の区域
- 集落法第 3 条に規定する集落地域
- 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- 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」
- 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- その他、他法令による規制がされている地域で地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

計画の内容

市街化調整区域の地区計画で定める「区域の整備、開発及び保全の方針」は、市街化調整区域の理念や、自然環境の保全、良好な市街地環境の維持・形成、周辺的环境、営農条件等との調和、地域の活性化等の地区計画策定の目的を踏まえたものであること。

市街化調整区域の地区計画には、地区整備計画が定められていること。

地区整備計画には原則として次の事項が定められていること

- 地区施設の配置及び規模について
 - ・道路、公園、緑地、広場等で必要な事項
- 建築物等に関する事項について
 - ・建築物の用途の制限
 - ・建築物の容積率の最高限度
 - ・建築物の建ぺい率の最高限度
 - ・建築物の敷地の最低限度
 - ・建築物の高さの最高限度

地区計画策定に当たっての注意事項

地区計画を定める地区については、市町村マスタープラン等への位置づけがされた地区とし、さらに、市町村において、地区計画の活用方針、指定基準ガイドライン等を定めること。なお、方針の策定に当たっては、県と十分な協議を行うこと。ただし、維持系の地区計画については市町村マスタープラン等への位置づけがされていない地区も地区計画を定める対象とする。

開発系の地区計画では、地区計画を策定する地区全体について、地区施設の、整備時期、整備主体を示し地区計画の実現性が確保されていること。

地区施設については、適切に維持管理が図られること。

地区計画を定めようとする区域と、周辺地域との環境の調和に十分配慮がされていること。

県への協議を行う前に、市町村内部において関係部局との十分な調整が図られていること。

市街化区域に隣接する区域や、飛び地においても市街化区域編入の要件を満たす場合、市街化区域編入の検討も併せて行うこと。