市街化調整区域における地区計画制度の運用指針

１　目的

本指針は，市街化調整区域における地区計画について，広域的な運用の統一性を確保し，都市計画区域における区域区分及び用途地域の主旨を踏まえた土地利用の形成を図る観点から，あらかじめ県が協議又は同意にあたっての一定の判断指針を示すことにより，地区計画制度の円滑な運用を図ろうとするものである。

２　対象とする地区計画

本指針は，市街化調整区域において都市計画法（以下「法」という。）第１２条の５第１項第２号イ，ロ及びハに該当する区域において定める地区計画（以下「調整区域地区計画」という。）を対象とする。

３　地区計画策定についての基本的な考え方

市町は，調整区域地区計画を定めるにあたっては，都市計画法第１８条の２に規定する市町の都市計画に関する基本方針（以下「市町マスタープラン」という。）において，地区計画での土地利用についての基本的な方針を明らかにするものとする。（なお，当面の措置として，市町マスタープランに津波防災対策など位置付けられることが確実と見込まれる場合は，この限りでない。）

４　市町における運用基準の策定

市町が，調整区域地区計画を定めるにあたっては，以下を参考に，事前に県都市計画課と協議の上，運用基準を定めるものとする。

なお，市町において運用基準が定められるまで，個別に県都市計画課と協議を行うことにより，地区計画を定めることを妨げない。

５　地区計画の対象区域

調整区域地区計画の策定の対象となる区域は，原則として次の４つの類型のいずれかに該当するものとし，都市計画運用指針に留意して区域を設定するものとする。

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，良好な居住環境を確保することが可能な地区で，優良な住宅地としての環境が確保される開発であること。

・区域面積が概ね２ｈａ以上であること。ただし，遊休未利用地を活用する場合はこれを概ね１ｈａまで緩和することができる。

②既存集落型

・既存集落とその周辺や沿道地域ですでに住宅が点在しているような地区において，地域の活力を維持し，かつ良好な環境の確保を図ることを目的とするものであること。

・区域面積が概ね１ｈａ以上であること。

③幹線道路沿道型

・幹線道路沿道において，建築物の立地動向等から，建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり，不良な街区の形成を防止する措置を講ずるものであること。

・交通量が２，０００台／日程度以上で歩道を有する幹線道路に面する区域であること。

・概ね２ｈａ以上で街区形成に必要な一定の広がりのある区域であること。

④開発誘導型

・市街化区域や既存集落の隣接地等で，幹線道路など必要な公共施設が整備されており（当該開発にあわせて整備されることが確実である場合を含む。），都市的土地利用需要が相当程度に見込まれる区域において，無秩序な開発を防止し，市町の土地利用構想等に合致した開発を誘導する場合に限る。

・区域面積が概ね２ｈａ以上であること。ただし，遊休未利用地を活用する場合はこれを概ね１ｈａまで緩和することができる。

６　地区計画の内容

地区計画の方針において示された地区計画の目標を実現するため，地区整備計画を定めるものとし，その内容は原則として次によるものとする。

①郊外住宅型

・開発許可基準に適合するよう地区施設を定めること。

・建築物等の制限において，少なくとも用途の制限，高さの最高限度，敷地面積の最低限度を定め，必要に応じて容積率の最高限度，建ぺい率の最高限度を定めること。

・最低敷地面積は１６５㎡以上とする。

・用途制限は,第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を基本とする。

②既存集落型

・開発許可基準に適合するよう地区施設を定めることを原則とするが，区域の状況に応じて緩和することができる。

・建築物等の制限において，少なくとも用途の制限，高さの最高限度，敷地面積の最低限度を定め，必要に応じて容積率の最高限度，建ぺい率の最高限度を定めること。

・用途制限は,第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を基本とする。

③幹線道路沿道型

・必要に応じて，開発許可の技術基準に適合するよう地区施設を定めること。

・建築物等の制限において，少なくとも用途の制限，敷地面積の最低限度，建築物の形態若しくは意匠の制限を定め，必要に応じて容積率の最高限度，建ぺい率の最高限度を定めること。

・用途制限は，第一種住居地域を基本とするが，１０，０００台／日程度以上の交通量のある沿道においては非住居系の用途が望ましい。

④開発誘導型

・開発許可の技術基準に適合するよう地区施設を定めること。

・建築物等の制限において，少なくとも用途の制限，敷地面積の最低限度，高さの最高限度を定め，必要に応じて容積率の最高限度，建ぺい率の最高限度を定めること。

７　その他留意事項

地区計画の策定にあたっては上記の他，次の事項について留意するものとする。

・地区計画を策定しようとする区域内に，法令等により土地利用が規制されている区域，土地等を含む場合には，当該法令等を所管する機関との協議が整っていること又は，協議が整うことが確実と見込まれること。

・法１２条の５第１項第２号ロに基づく地区計画を策定する場合は，地区施設の整備主体，整備時期をできる限り明らかにしておくこと。

・建築物等の制限については，建築基準法第６８条の２による条例に基づく制限を行うことを検討すること。

附則

この指針は，平成１６年６月２８日から施行する。

この指針は，平成２０年３月２１日から施行し，同日以降に法第１９条第３項に基づく協議が行われるものから適用する。

この指針は，平成２３年８月２日から施行し，同日以降に法第１９条第３項に基づく協議が行われるものから適用する。

この指針は，平成２５年４月１日から施行し，同日以降に法第１９条第３項に基づく協議が行われるものから適用する。